

居住誘導区域の検証

1 他市の工業系用途地域の取扱い

立地適正化計画を策定済みの多摩地域5市（令和6年5月現在）における工業系用途地域については、工業系の土地利用が主であるエリアは居住誘導区域から除外されている（八王子市、福生市）。ただし、準工業地域においては、住宅環境の保全を目的としたまちづくり条例や地区計画の運用を図る上で居住誘導区域に含まれることもある（狛江市、調布市）。

自治体名	工業系用途地域			
	工業専用地域	工業地域	準工業地域	理由
八王子市(R2.3)	除外	都市機能誘導区域 以外は除外	地区計画で住宅 の建築を制限して いる地域を除外	当該地区において、 工業系の土地利用がほ とんどであり、住宅の 立地がない
狛江市(R4.12)	該当なし	該当なし	含める	都市計画マスタープ ランにて「住宅・工業等 が共存するための都市 計画制度や狛江市まち づくり条例の運用」と 位置付けられている
調布市(R5.8)	該当なし	該当なし	含める	都市計画マスタープ ランにて「地区計画等 の都市計画制度等を活 用し、住宅や工場など が共存できる環境づく りを促進する」と位置 付けられている
福生市 (改定・R6.3)	該当なし	都市計画マスタ ープランにて「工業 地区等」と位置付け られたエリアのみ を除外	居住誘導区域を 設定する前提条件 である将来人口密 度が40人/ha未満の エリアのみを除外	-
西東京市(R6.3)	該当なし	含める	含める	都市計画マスタープ ランにて地域拠点と位 置付けられており、都 市機能誘導区域にも設 定しているため

2 他市の災害リスクのある区域の取扱い

立地適正化計画を策定済みの多摩地域5市（令和6年5月現在）においては、市街化区域内に浸水想定区域が存在する自治体がほとんどで、中には想定浸水深が3m以上、かつ家屋倒壊等氾濫想定区域が含まれる自治体もある。しかし、洪水及び河岸侵食・氾濫流の発生は降雨を契機としたものであるため、警戒避難体制等の構築により地域の安全性の向上を図った上で、災害リスクのある区域を居住誘導区域に含める事例が多い（狛江市、調布市、福生市、西東京市）。

自治体名	災害リスクのある区域		
	浸水想定区域	家屋倒壊等 氾濫想定区域※1	理由
八王子市(R2.3)	想定浸水深が0.5m以上の地域を除外	-	市街化区域内では、想定浸水深が0.5m以上の地域が少ない
狛江市(R4.12)	含める 居住誘導区域内最大想定浸水深が5~10m未満(L2)	含める	主に降雨を契機とした現象であり、一般的には事前避難の時間的猶予があり、また、越水等のタイミングは予測しやすい災害である。そのため、発災した場合の家屋倒壊や浸水被害等を想定し、人命・財産の保護に資するハード・ソフト両面での対策を講じることを条件に、居住誘導区域に含める
調布市(R5.8)	含める 居住誘導区域内最大想定浸水深が3~5m未満(L1)、5~10m未満(L2)	-	災害リスクを把握したうえで、警戒避難体制に向けた対策や災害を防止・軽減するための施設の整備とともに、市民と地域の防災力向上に向けた取組を進めていることから、今後の防災・減災の施策を示し、居住誘導区域とする
福生市 (改定・R6.3)	含める 居住誘導区域内最大想定浸水深が0.5~3m未満(L1)、5~10m未満(L2)	含める 居住誘導区域内家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食・氾濫流)	土砂災害警戒区域及び浸水想定区域については、ソフト対策を講じることにより安全性が確保され则认为、居住誘導区域除外検討の要素としない
西東京市(R6.3)	含める 居住誘導区域内最大想定浸水深が2~3m未満(L2)	含める 居住誘導区域内家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)	土砂災害警戒区域や浸水予想区域及び浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域については、既に区域内には居住者が多く住んでいることや災害も危険性を事前に予測できる災害であることを踏まえ、防災指針で示す対策を講じながら地域の安全性の向上を図ることを基本に居住誘導区域に含む

※1 家屋倒壊等氾濫想定区域：想定最大規模降雨が生起し、近傍の堤防が決壊等した場合に、現行の建築基準に適合する一般的な建築物が倒壊・流出する等の危険性が高い区域。

河岸侵食—家屋の基礎を支える地盤が流失し、侵食範囲にある家屋については、家屋本体の構造に依らず倒壊・流出の危険が生じる。

氾濫流—堤防が壊れ河川外に流れ出ること、流れの勢いで一般的な2階建ての木造住宅が倒壊・滑動・転倒の危険が生じる。

※2 表中のL1は計画規模であり、河川を将来的に氾濫させないように整備する際に目標とする大雨をいう。L2は想定最大規模であり、1000年に1回程度の確率で発生する大雨をいう。

3 武蔵村山市における居住誘導区域の設定にあたって検討

(1) 国土交通省「立地適正化計画の手引き」に準じた検討

国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」では、居住誘導区域の望ましい区域像について、下記の内容は提示されている。この考え方に沿って、本市における居住誘導区域に関する検討を進めていく。

① 生活利便性が確保される区域

○都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩・自転車・末端交通等により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏

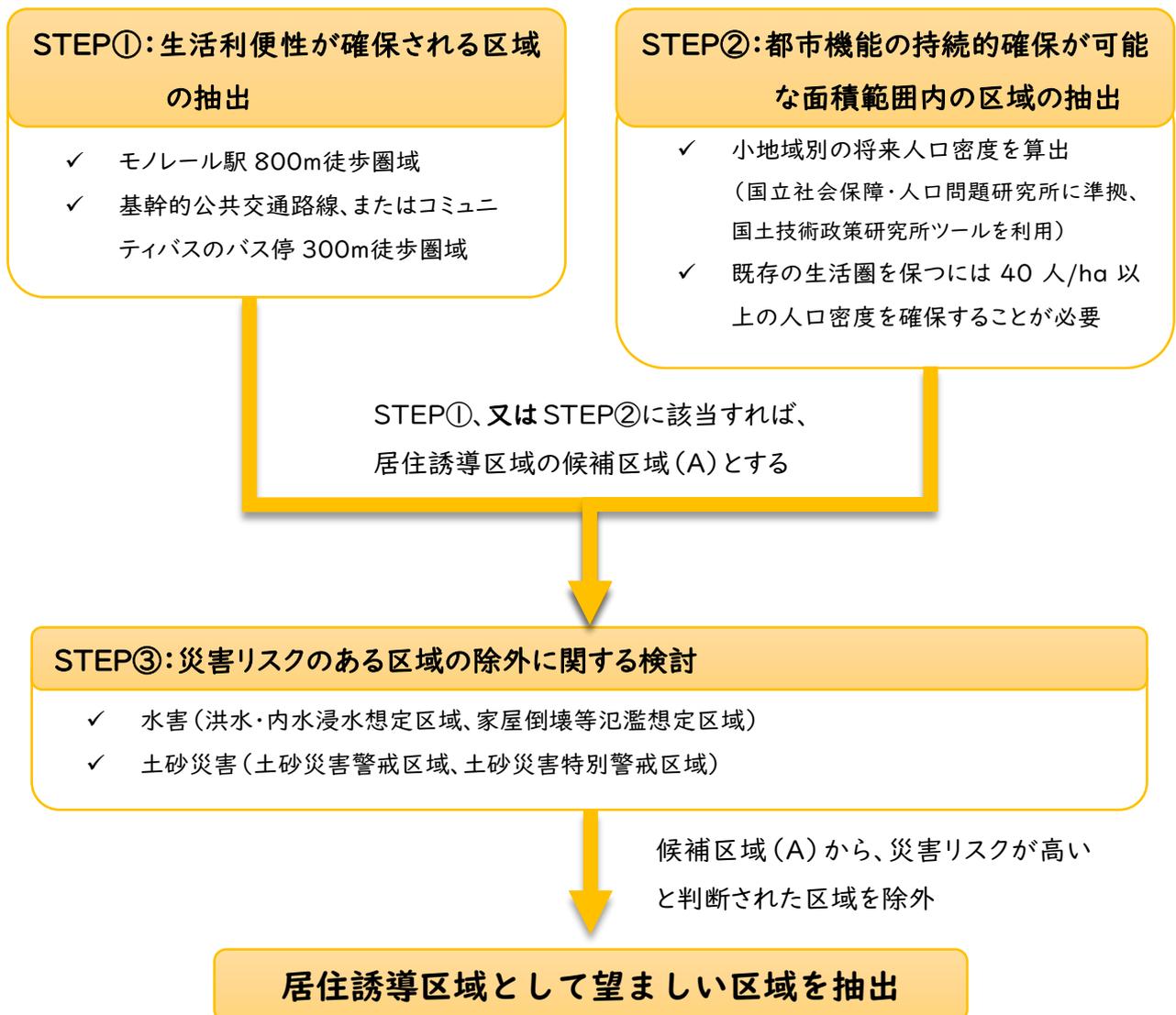
② 都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

○医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内
○国立社会保障・人口問題研究所の将来人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において少なくとも現状の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討

③ 災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

○土砂災害、津波災害、止水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域で、土地利用の実態等に照らして、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない区域

■国土交通省「立地適正化計画の手引き」に準じた検討フロー



STEP① 公共交通利便性

将来、多摩都市モノレールの延伸及びモノレール新駅の設置を見据え、新駅より 800m^{※1}の利用圏域は公共交通利便性が高いとみられ、生活利便性が確保される区域とする。

また、市内既存のバス路線及びバス停のうち、一日停留するバスの本数が往復で 60 本^{※2}以上のバス停、又はコミュニティバスである MM シャトルが通過するバス停の 300m 圏域がカバーする区域、及び近隣市町に立地する既存駅の 800m 利用圏域も公共交通利便性が高いとみられ、生活利便性が確保される区域とする。

※1：国土交通省の「都市構造の評価に関するハンドブック」を参照し、バス停の徒歩圏は 300m、鉄道駅の徒歩圏は 800m とした。

※2：国土交通省の「都市構造の評価に関するハンドブック」を参照し、運行頻度が片道 30 本以上/日以上でのサービス水準を有するバス路線を基幹的公共交通路線とする。

STEP② 地区別人口見通し

現在小地域別の人口分布をもとに、国土技術政策研究所の将来人口・世帯予測ツールを利用し、約 20 年後の将来人口を推測した。

2045 年に本市の人口密度が 40 人/ha 以上となっている区域は市街化区域の大半を占めており、特に学園や大南においては、20 年後においてもほぼ全域人口密度が 40 人/ha 以上の水準を保っている状況である。従って、市内に立地している都市機能は概ね持続可能と見込まれる。

STEP③ 災害リスク

本市では残堀川、空堀川が流れており、想定最大規模降雨^{※3}が発生した場合、川沿いなど一部の地域を除き、ほとんどの地域は浸水深が 2m 未満と想定され、河岸侵食の危険性がある区域は市東部、空堀川の沿岸地域のみがみられる。

他市事例にもあるように洪水浸水の発生は予測しやすく、事前の避難により人命を守ることができる。避難訓練などのソフト対策を講じることで、人命に係る甚大な被害を受ける危険性が少ないと考えられるため、リスクは高くない災害であると判断する。

土砂災害については、土砂災害特別警戒区域を含め、市北部である狭山丘陵一帯に分布している。

しかし、土砂災害は突発的に発生する可能性があることを考慮し、土砂災害による甚大な被害を受ける危険性が少ないと断言することが難しく、リスクが高い災害であると判断する。

※3 想定最大規模降雨：気候変動により頻発化・激甚化する水災害に対応するためには施設の能力を上回るが外力の発生を想定しつつ、近隣の流域等における降雨が同じように発生すると考え、国内を降雨特性が類似するいくつかの地域に分割し、その地域内で観測された最大となる降雨を用いて想定最大外力を設定した降雨の条件。本市を流れる河川について、下記の条件を使用する。

残堀川流域（残堀川）	時間最大雨量 153mm、総雨量（24 時間）690mm
黒目川流域（黒目川、落合川） 柳瀬川流域（柳瀬川、空堀川、奈良橋川）	時間最大雨量 156mm、総雨量（24 時間）657mm

【STEP①付図】

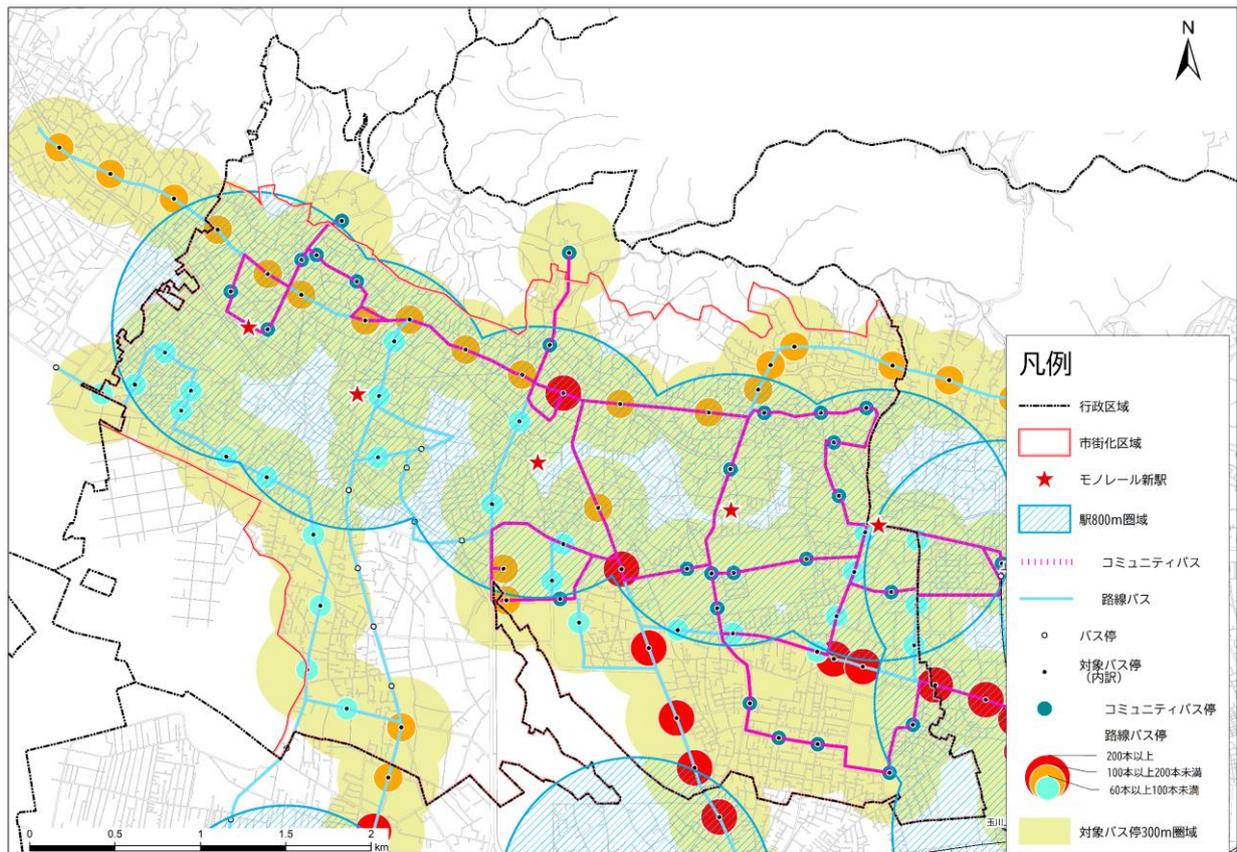


図 公共交通利便性の高い区域 (出典：武蔵村山資料)

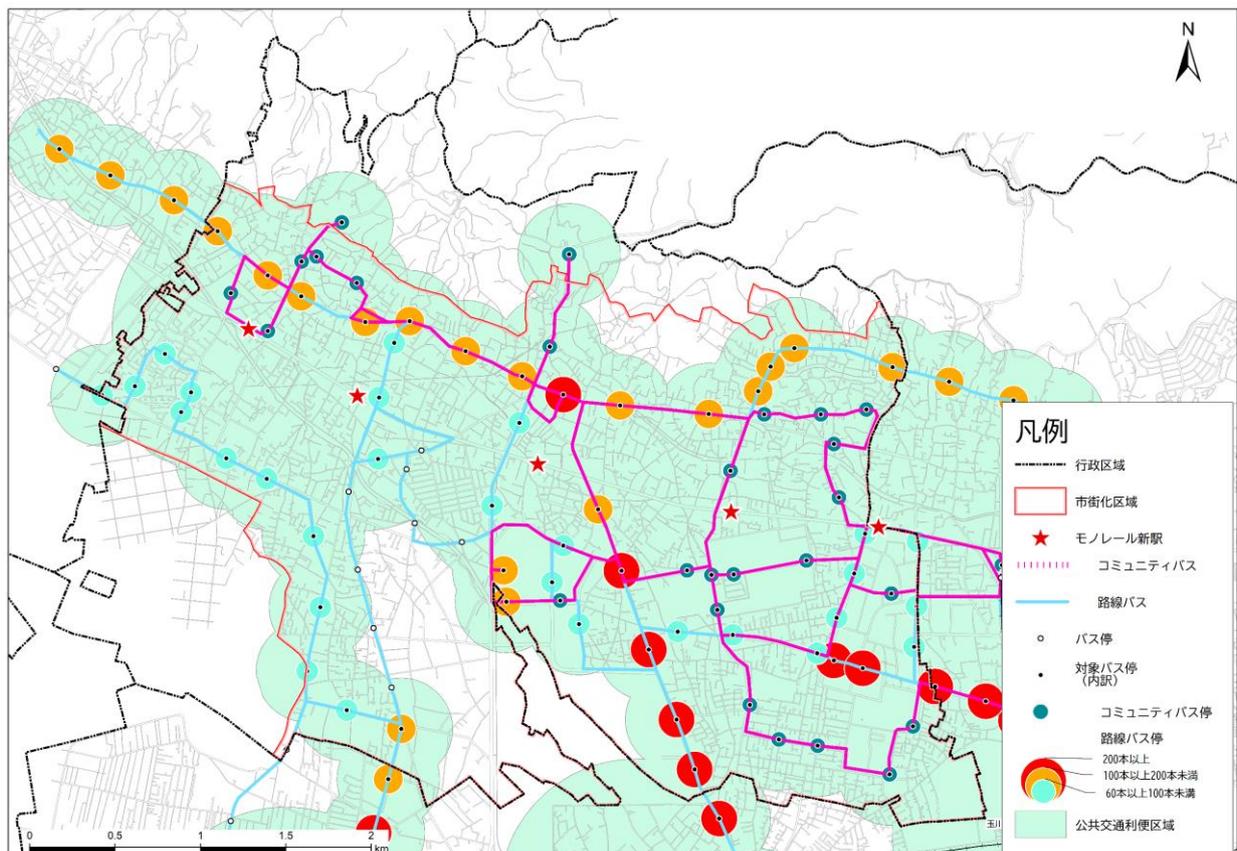


図 生活利便性が確保される区域

【STEP②付図】

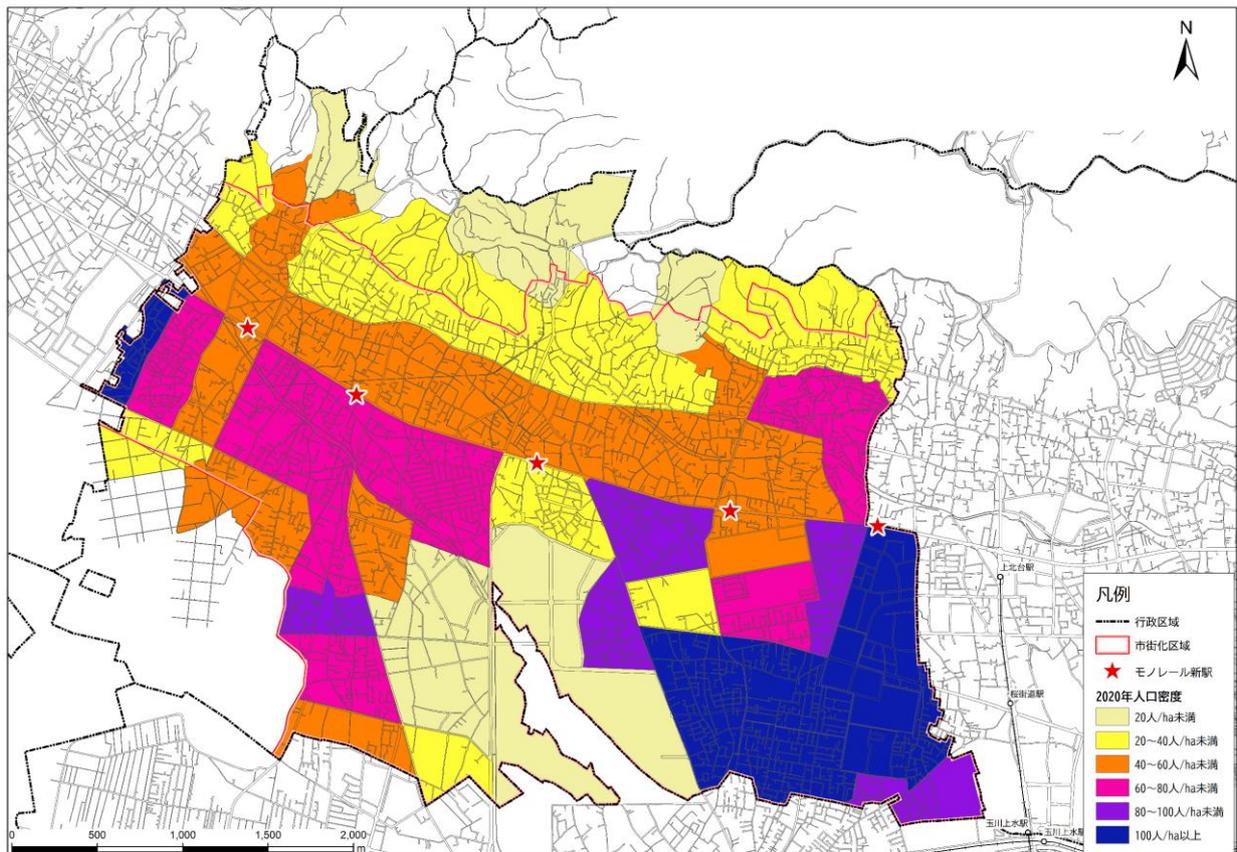


図 2020年人口密度（小地域別）（出典：R2 国勢調査）

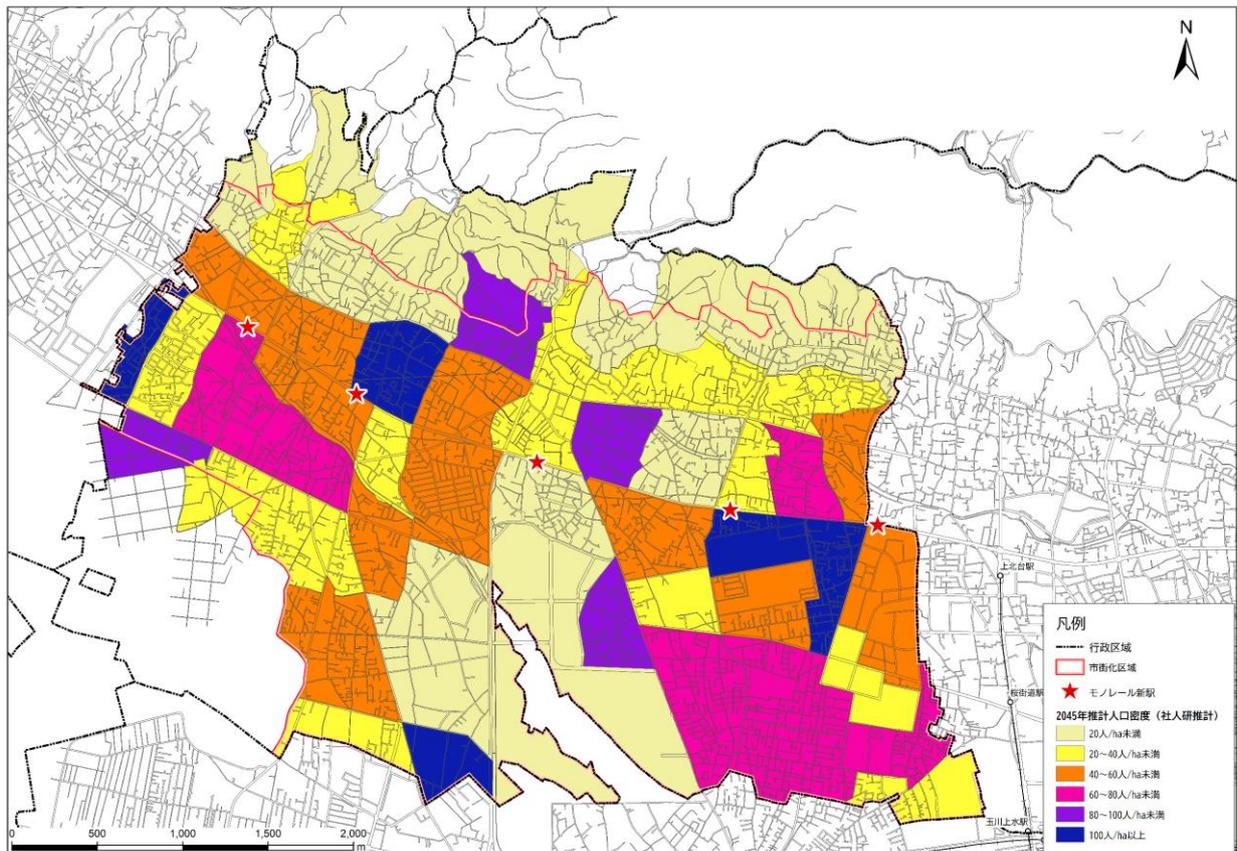


図 2045年推計人口密度（小地域別）
（出典：国土技術政策総合研究所 将来人口・世帯予測ツール V2（H27 国調対応版））

2045年推計人口密度（小地域別）について

P6に記載のある2045年推計人口密度は、国土技術政策総合研究所が提供する将来人口予測ツールを用いて作図している。同ツールは、平成27年国勢調査結果を基準として、平成30年に社会保障・人口問題研究所が公表した市区町村別将来人口推計に基づいて小地域別の人口推計を行っている。社会保障・人口問題研究所が公表する推計は中位推計であり、人口増減に対して大きく影響を及ぼす施策や出来事などが起らず、現状が推移した人口である。

結果、多くの小地域で人口減少が見られる。ただし、図1に示す本町三丁目や伊奈平三丁目でも人口が大きく増加している点は検証を要する。

本町三丁目の過去10年程度の土地利用の変化をみると、図2の赤枠のエリアにおいて約30棟の住宅が建設されている。また、伊奈平三丁目でも図3の赤枠のエリアにおいて約50棟の住宅が建設されている。

人口推計では過去の人口動向を踏まえて将来の変化を予測するため、このように急激な人口増加があった両地域においては、将来の人口変化も大きく増加するものと予測された可能性がある。

本町三丁目については図1のように市街化調整区域が半分程度を占めており、青梅街道沿いに集合住宅の建設が可能であるものの第一種低層住宅地がほとんどであることから、人口密度が著しく増加するとは考えにくい。

伊奈平三丁目の土地利用現況をみると（図4）、三ツ木八王子線沿道は商業用途、住宅用途での土地利用が多いものの、エリアの東側は専用工業が多くを占めている。工場の廃業に伴う住宅地の開発はあり得るものの、それによって人口密度が増加する地域として捉え、居住誘導区域とすることは産業振興の観点から適切とは言えない。

これらの検証を踏まえ、国土技術総合研究所が提供するツールによる小地域人口推計結果では、本町三丁目および伊奈平三丁目は40人/haの人口密度になることが予測されているものの、居住誘導区域にすることは望ましくないと考える。

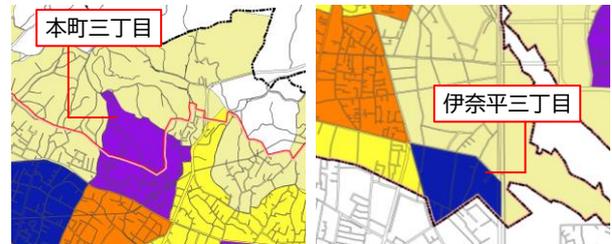


図1：人口が著しく増加している地区



図2：本町三丁目における土地利用の変化



図3：伊奈平三丁目における土地利用の変化



図4：伊奈平三丁目における土地利用現況

【STEP③付図】

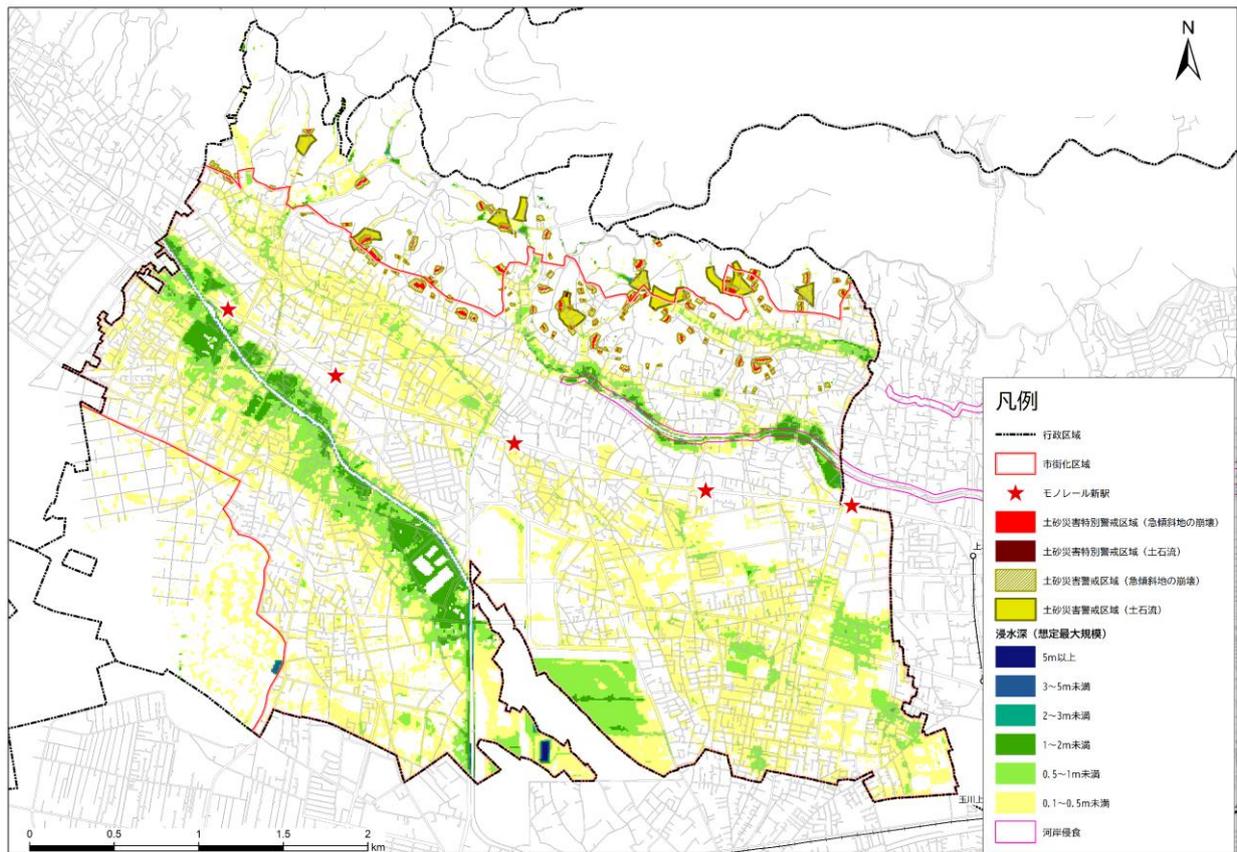


図 災害想定区域の分布（資料：武蔵村山市資料）

STEP①・②を踏まえ、人口密度が将来も 40 人/ha を維持する見込の区域ないしは公共交通の観点から生活利便性が高い区域のいずれかに該当する区域を望ましい区域とする。

その区域内の災害想定区域については、土砂災害は災害リスクが高いために土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域はいずれも区域から除外するが、浸水は避難による対策が可能であることから区域に含めることとする。

上記の条件に基づくと、居住誘導区域として望ましい区域は以下のとおりとなる。

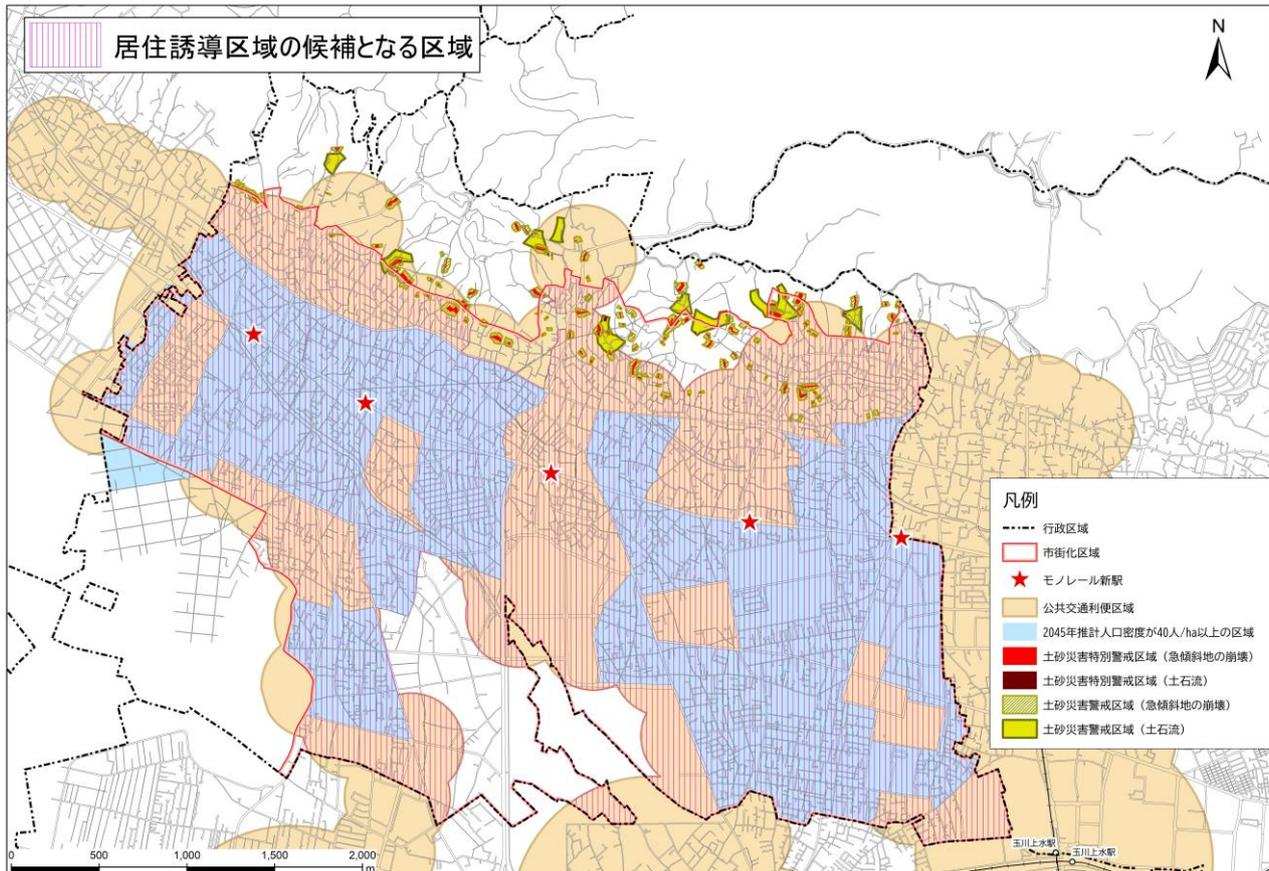


図 居住誘導区域として望ましい区域

※4 上図では、P8の検証を踏まえ、2045年人口推計が40人/ha以上の区域からは本町三丁目および伊奈平三丁目は除いている。

(2) 武蔵村山市の土地利用方針に照らした検討

武蔵村山市第二次まちづくり基本方針（都市計画マスタープラン）で位置付けられた土地利用方針に照らし、望ましい区域内において除外すべきエリアはないか、また区域外で含むべきエリアがないか、個別に検討する。

① 村山工場跡地

村山工場跡地については、環境形成地区と位置付けられ、将来住宅及び生活に必要な都市機能以外の土地利用方針が定まっていることから、当該区域を居住誘導区域に含まない方針とする。

② 緑住低層住宅地区

市北部は緑住低層住宅地区と位置付けられ、ゆとりある低層住宅地として土地利用を図る方針が定められている。それを実現するには、当該区域を居住誘導区域に含め、狭あい道路の解消、交通環境安全性の向上等を図り、居住環境を維持・改善することにより人口密度を維持する必要がある。

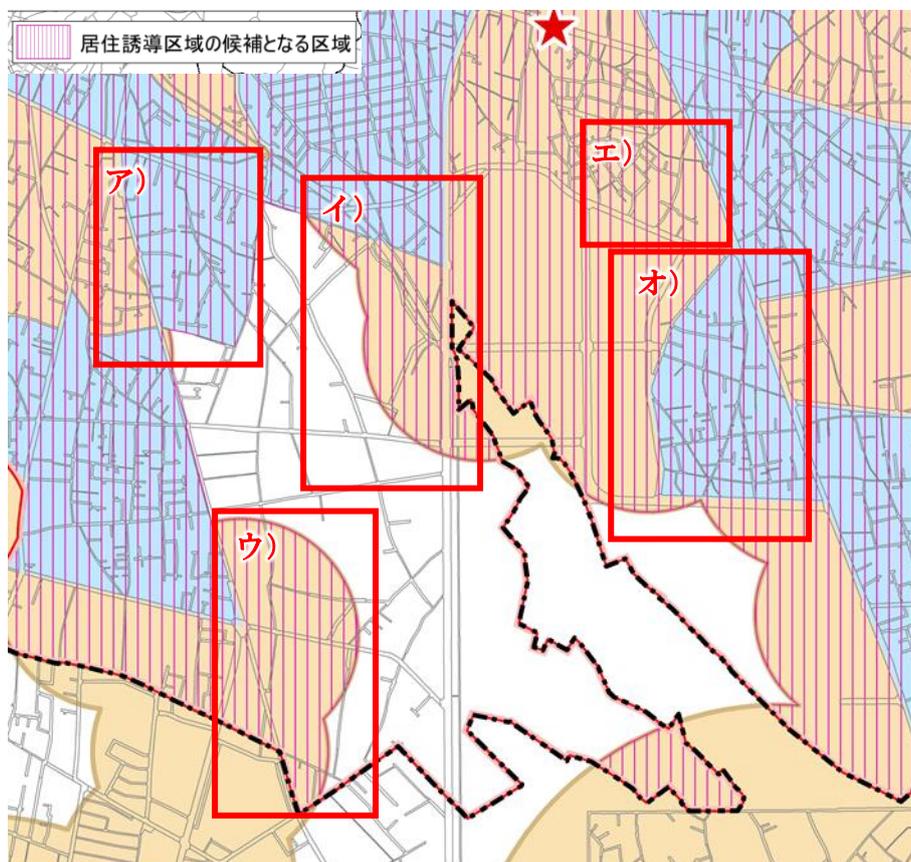
③ 公園・緑地

海道緑地保全地域、狭山近郊緑地保全区域及び都市計画公園（広域公園）、都市計画緑地については、既存の大規模公園・緑地を保全することを主な目的としているため、引き続き保全を図っていくよう、居住誘導区域に含まない方針とする。

一方、広域公園以外の都市計画公園については、市民の日常生活に緊密にかかわり、必要な都市機能であることから、居住誘導区域に含める方針とする。

④ 住工複合地区

工業地域に指定されている伊奈平、残堀及び榎の一部は住工複合地区と位置付けられ、生産環境の向上を図るとともに、住宅と工場の相互に配慮した土地利用の誘導を図る方針が定められている。（1）での検討において、当該区域で居住誘導区域の候補となるエリアは5つある。



- ア) 残堀一丁目一部
- イ) 三ツ藤一丁目一部、
伊奈平一丁目一部
- ウ) 伊奈平二丁目一部
- エ) 榎三丁目一部
- オ) 榎二丁目一部

この5つのエリアについて、2段階の分析から、居住誘導区域の候補として成立の有無を検討する。

「STEP①：住宅系・商業系土地利用の現況分析」：

周辺地区との近似性から居住誘導区域の候補としての考察対象に関する検討

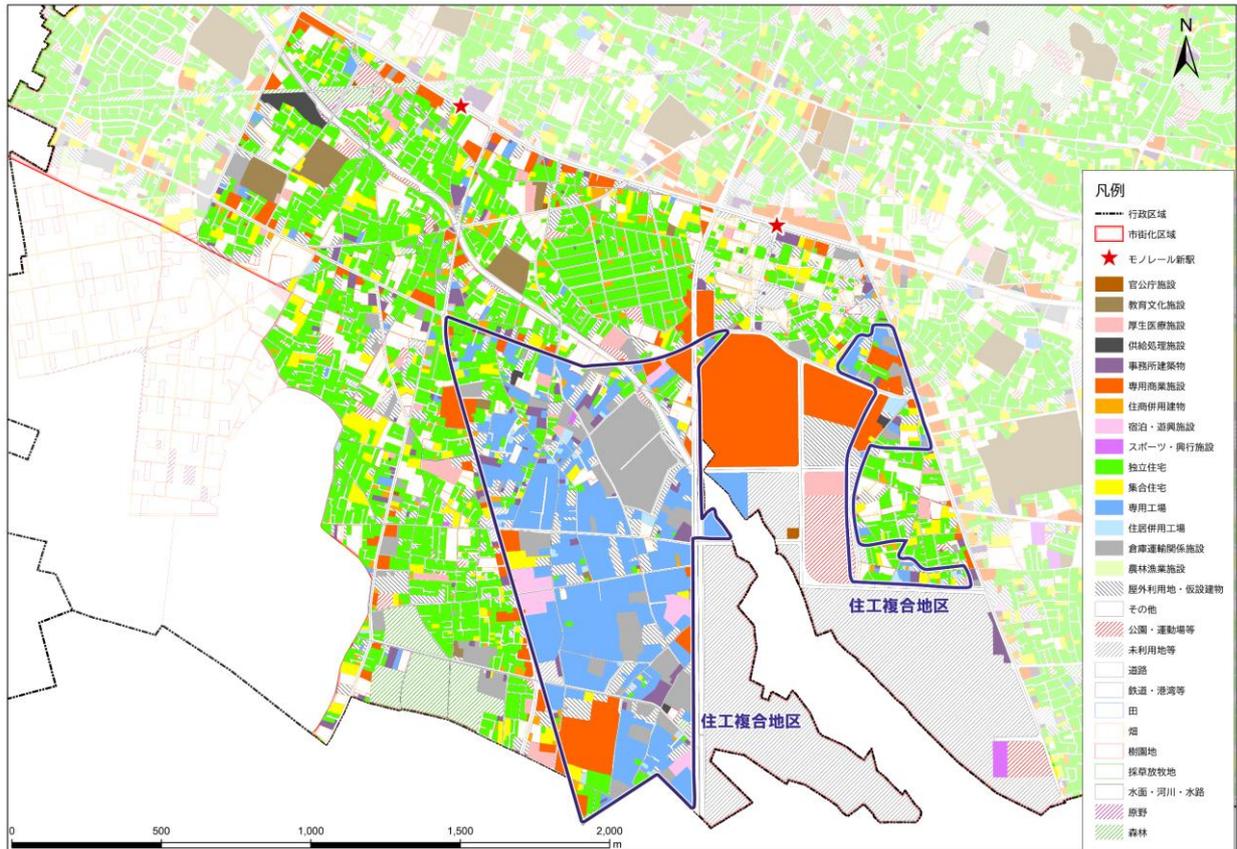
「STEP②：航空写真からみる生活圏の形成状況分析」：

航空写真から、住宅の立地状況、諸施設の立地状況から生活圏の成立有無に関する検討

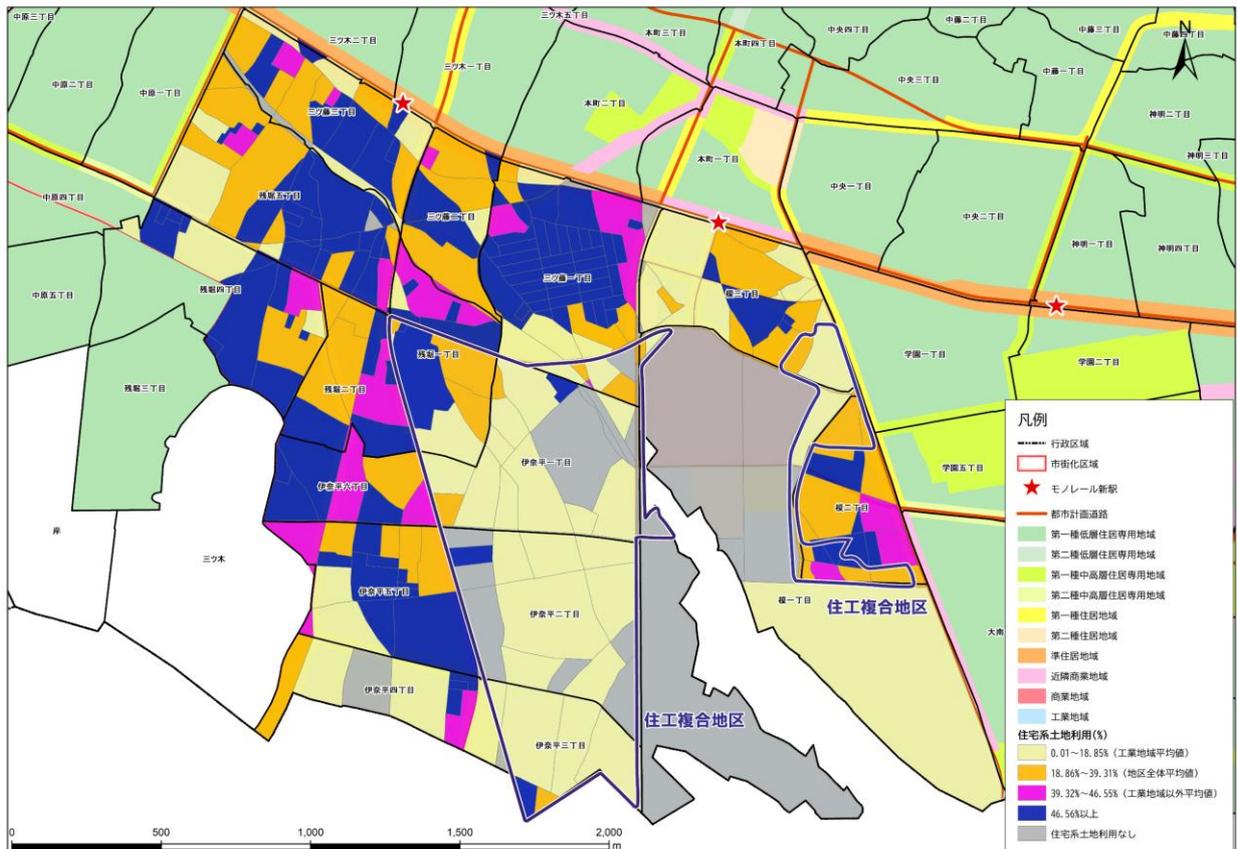
STEP① 住宅系土地利用の現況分析

当該区域及びその周辺で、都道・市道をもとに街区に分け、その街区単位で土地利用の構成を検証し、日常生活に関わる土地利用（住宅系）が占める割合を図示した。

- ア)：周辺地区と近似した土地利用構成がみられ、日常生活圏が形成されていることが窺える。
⇒引き続き居住誘導区域の候補としての考察対象とする
- イ)：三ツ藤一丁目の部分は比較的周辺地区と近似した土地利用構成がみられ、日常生活圏が形成されていることが窺える一方、伊奈平一丁目の部分は住宅系土地利用がほとんどみられない。
⇒三ツ藤一丁目部分は引き続き居住誘導区域の候補としての考察対象とするが、伊奈平一丁目部分は居住誘導区域の候補としての考察対象から除外
- ウ)：住宅系土地利用が少ない。
⇒居住誘導区域の候補としての考察対象から除外
- エ)：住宅系土地利用が少ないが、武蔵村山市第二次まちづくり基本方針（都市計画マスタープラン）で都市核と位置付けられているエリアでもある。
⇒居住誘導区域に含める方針とする
- オ)：周辺地区と近似した土地利用構成がみられ、日常生活圏が形成されていることが窺える。
⇒引き続き居住誘導区域の候補としての考察対象とする



住工複合地区及びその周辺における土地利用現況（出典：R4 土地利用現況）



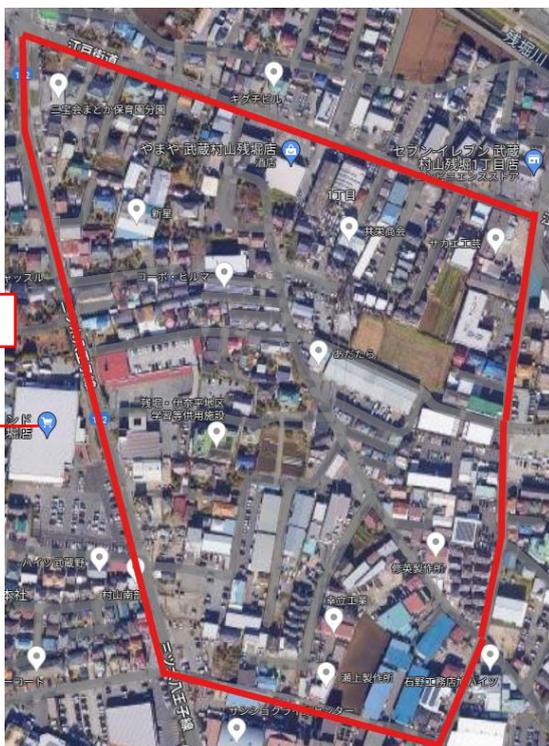
街区からみる住宅系土地利用の割合（住工複合地区及びその周辺）（出典：R4 土地利用現況）

STEP② 航空写真からみる生活圏の形成状況分析

ア)、イ)、オ)の3エリアにおいて候補となる区域について航空写真を用いて土地利用の実態に関して考察をする。

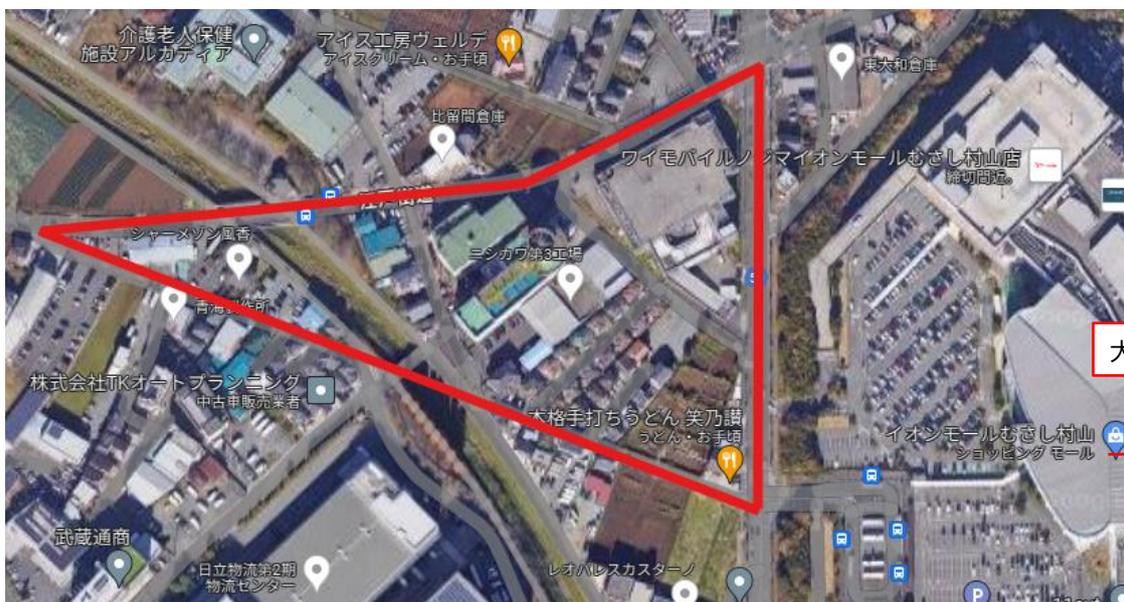
ア) 当該エリアでは、一部工業系土地利用がみられるものの、戸建て住宅が多く連担して立地しているほか、その周辺には日常生活を支える食料品を販売する商業施設の立地もみられ、生活圏として成立しているといえる。

食料品を販売する商業施設



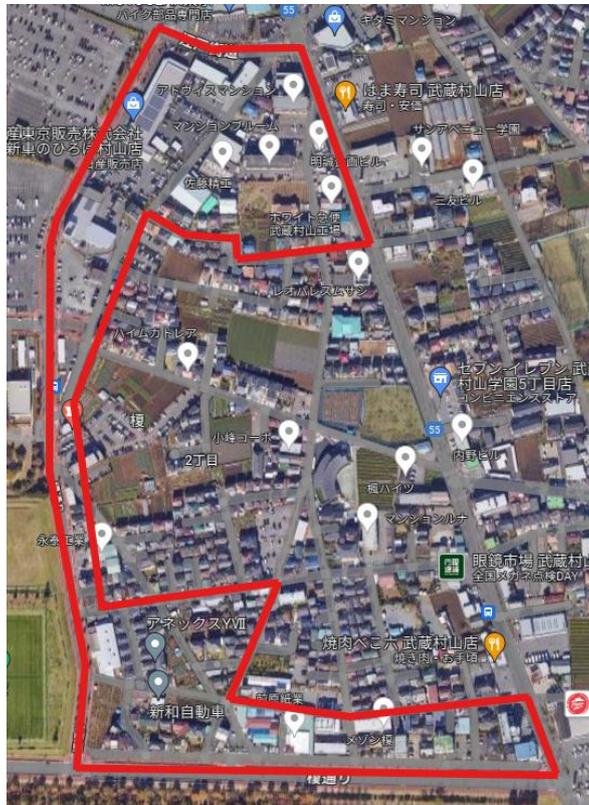
(出典：Google Map)

イ) 当該エリアでは、一部工業系土地利用がみられるものの、戸建て住宅が連担して立地しているほか、エリア外ではあるが、徒歩圏内に大型商業施設が立地していることから、当該エリアは生活圏として成立しているといえる。



(出典：Google Map)

オ) 当該エリアでは、一部工業系土地利用及び自動車販売店といった日常生活を支える商業施設に該当しない施設の立地がみられるものの、戸建て住宅と集合住宅が多く連担して立地しており、その周辺にも日常生活を支える食料品を販売する商業施設や保育園、医療施設といった施設の立地もみられ、生活圏として成立しているといえる。



(出典：Google Map)

上記を踏まえ、生活圏の形成有無という視点から、住工複合地区において、残堀一丁目一部、榎二丁目一部、三ツ藤一丁目一部は生活圏として成立していると判断したため、居住誘導区域に含める方針とする。

(3) 居住誘導区域（案）

前述（1）～（2）の検討を踏まえ、地形地物を境界線とし、武蔵村山市の居住誘導区域（案）を以下に示す。

なお、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域は居住誘導区域から除外する。

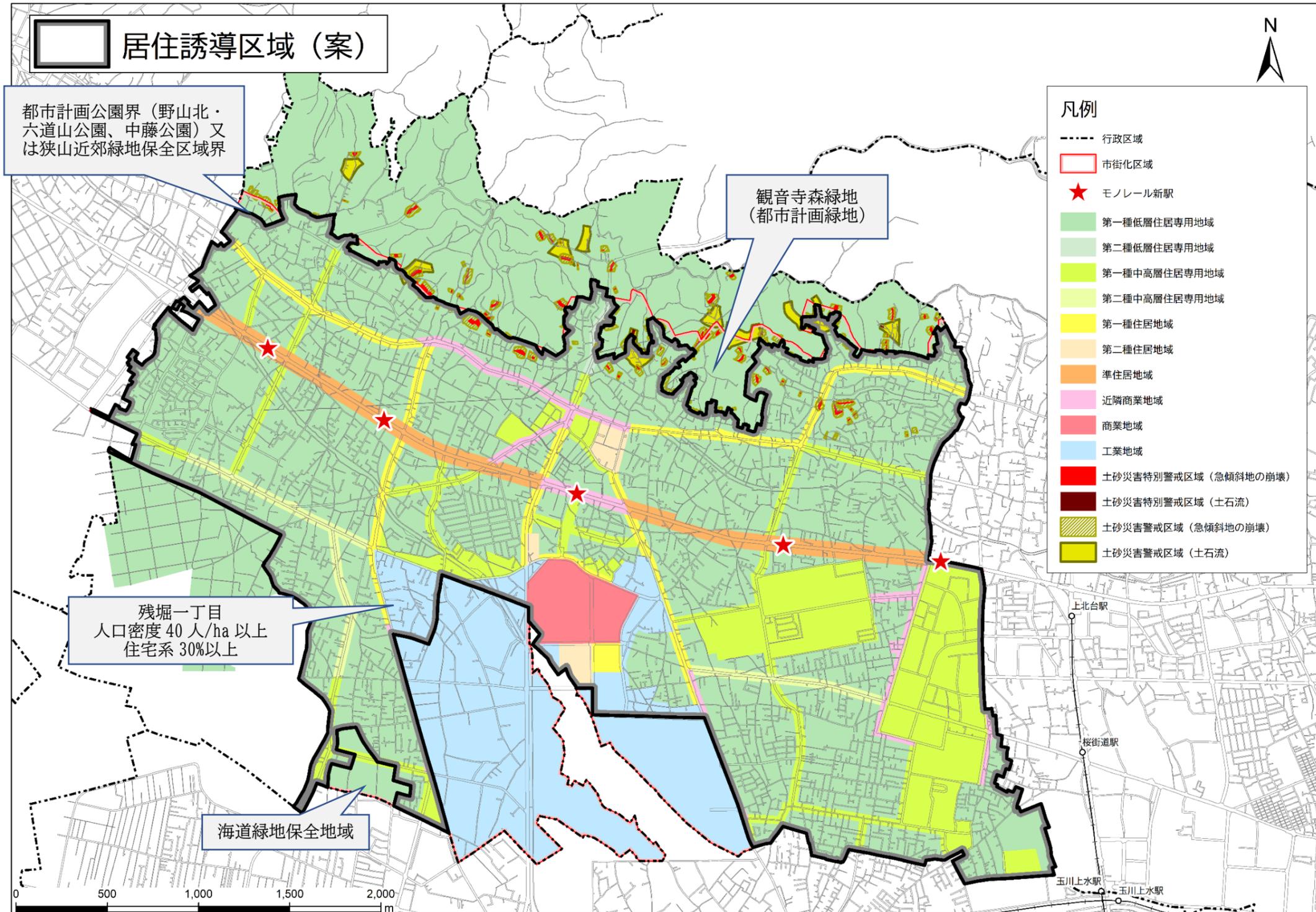


図 居住誘導区域（案）