

武蔵村山市立地適正化計画 (素案)

令和6年10月

目 次

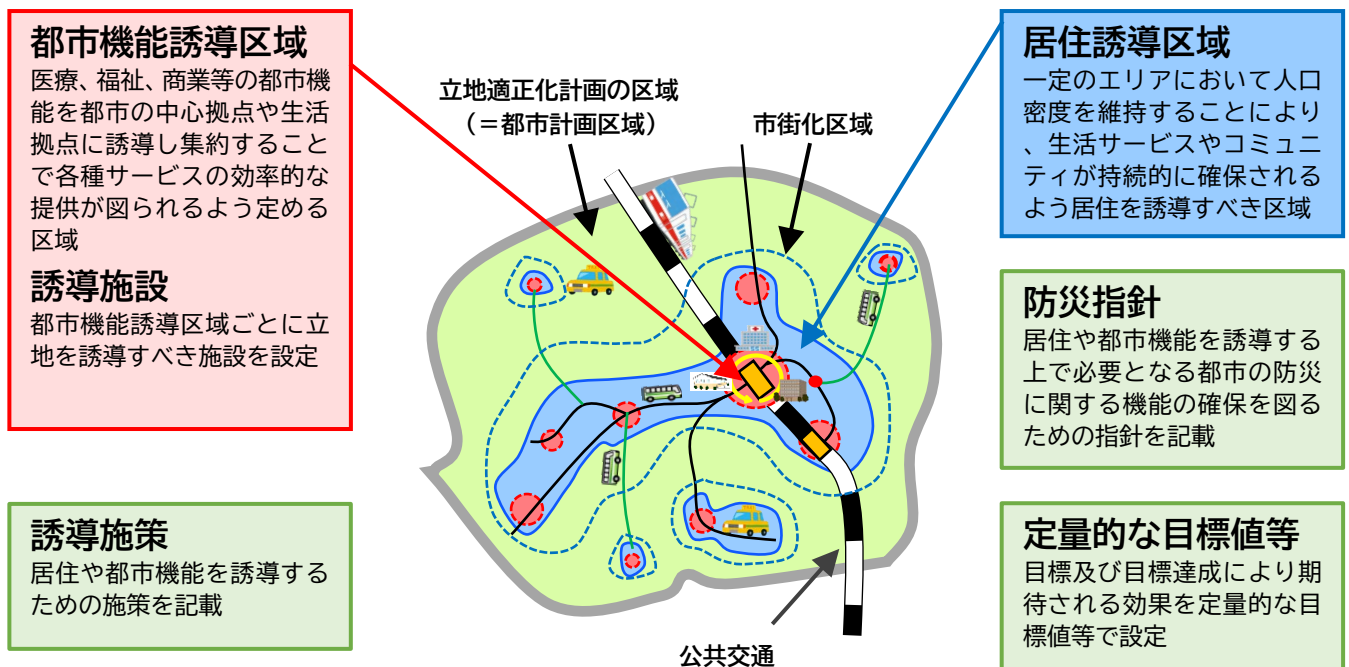
第1章 立地適正化計画の概要	1
1 立地適正化計画制度について	1
2 多摩都市モノレールの延伸（上北台～箱根ヶ崎）計画	2
3 策定の背景と目的	3
4 位置付け	4
5 計画期間	4
6 計画対象区域	4
第2章 現況の分析・課題の整理	5
1 現況の分析	5
2 課題の整理	32
第3章 立地の適正化に関する基本的な方針	33
1 まちづくりの方針（ターゲット）	33
2 目指すべき都市の骨格構造	34
3 誘導方針（ストーリー）	37
第4章 都市機能誘導区域・誘導施設	39
1 都市機能誘導区域設定の考え方	39
2 都市機能誘導区域	41
3 誘導施設設定の考え方	42
4 誘導施設	46
第5章 居住誘導区域	55
1 居住誘導区域設定の考え方	55
2 居住誘導区域	64
第6章 誘導施策	65
1 誘導施策の全体像	65
2 誘導施策	66
3 届出制度	70
第7章 防災指針	73
1 防災指針とは	73
2 災害ハザード情報の収集、整理	74
3 災害リスクの分析	83
4 防災上の課題の整理	100
5 防災まちづくりの将来像及び取組方針	101
6 具体的な取組施策とスケジュール	103
第8章 目標と評価	105
1 目標値の設定	105
2 進行管理・見直しの考え方	108
3 協働によるまちづくり	109

第1章 立地適正化計画の概要

1 立地適正化計画制度について

全国的な人口減少・少子高齢化社会において、高齢者や子育て世代にとって安心できる健康で快適な生活環境の実現や、財政面及び経済面における持続可能な都市経営が今後のまちづくりにおける大きな課題として捉えられています。このような背景から、商業施設、医療・福祉施設や住居等がまとまって立地し、これらの拠点を公共交通で結ぶことで、誰もがアクセスしやすい「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市づくりを推進するため、平成26年8月に都市再生特別措置法が一部改正され、立地適正化計画制度が創設されました。

立地適正化計画では、都市全体を見渡しながらか、居住や都市機能を誘導する区域を設定するとともに、これらを誘導するための施策等を記載します。



立地適正化計画のイメージ （出典：国土交通省資料を編集）

2 多摩都市モノレールの延伸（上北台～箱根ヶ崎）計画

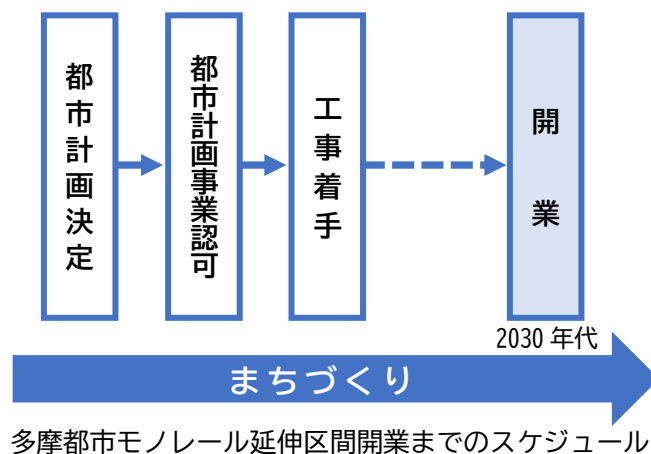
多摩都市モノレールの延伸（上北台～箱根ヶ崎）計画は、上北台駅が位置する東大和市上北台一丁目から、武蔵村山市内を通過し、ＪＲ箱根ヶ崎駅が位置する西多摩郡瑞穂町大字箱根ヶ崎までの約7.0kmの区間を延長するものです。新たに設置される7つの駅のうち、本市には（仮称）No.1 駅から（仮称）No.5 駅までの5つの駅が整備される予定となっており、2030 年代半ばの開業を目指して進められています。

この計画の実施により、ＪＲ箱根ヶ崎駅から多摩センター駅までが繋がり、多摩地域の公共交通ネットワークが強化されることで、多摩地域のアクセス利便性の向上が図られるとともに、沿線だけでなく多摩地域全体の活力や魅力の向上などが期待されます。



多摩都市モノレール延伸の計画区間及び新駅計画位置
(出典：東京都都市計画素案資料)

※駅名について、本計画では以降「(仮称)」を省略して表記します。(例：(仮称)No.1 駅→No.1 駅)



3 策定の背景と目的

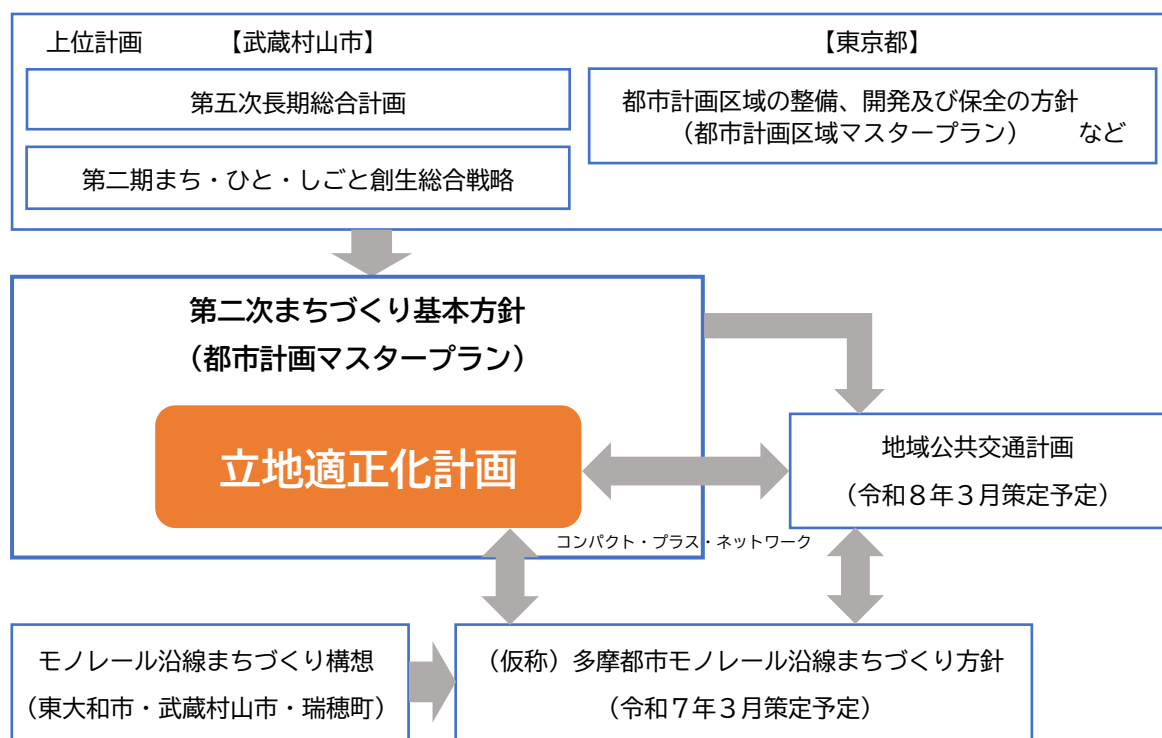
本市では、都市計画法第18条の2に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、令和5年3月に「武蔵村山市第二次まちづくり基本方針（都市計画マスタープラン）」（以下「第二次まちづくり基本方針」という。）を策定し、「駅を中心とした 歩いて暮らせるまちづくり」を掲げ、多摩都市モノレールの箱根ヶ崎方面への延伸を見据えた将来像を描いています。この中で、市内に計画されている5つの駅周辺は、都市機能の集積、環境の維持・向上を図るべき「核」として将来都市構造に位置付け、にぎわいと活力のある拠点を形成することとしています。

多摩都市モノレールの延伸をはじめ、都市核土地地区画整理事業、市庁舎の移設及び村山工場跡地利用の進展、都営村山団地建替事業など、都市構造に大きく影響する様々な事業が進められている中で、これまでの土地利用規制等に加え、医療、福祉、商業等の利便性の高い都市機能の誘導による拠点の形成と、良好な住宅環境の維持・向上を図っていくことが求められています。

このような状況を踏まえて、第二次まちづくり基本方針で掲げた将来像の実現に向けて、将来にわたって持続可能なまちづくりを推進するための戦略的な計画として、都市再生特別措置法に基づき、武蔵村山市立地適正化計画（以下「本計画」という。）を策定するものです。

4 位置付け

本計画の位置付けは下図のとおりです。駅周辺への拠点形成においては、「（仮称）多摩都市モノレール沿線まちづくり方針」と連携し、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方から、「地域公共交通計画」とともに、第二次まちづくり基本方針の具体化を図るものです。



5 計画期間

本計画は、おおむね20年後の都市の姿を展望して定めるものですが、計画期間については、第二次まちづくり基本方針と合わせるため、令和7年度から令和24年度までの18年間とします。

なお、おおむね5年ごとに進捗状況の評価・検証を行うことを基本として、今後の関連法令の改正や上位・関連計画の改定、社会動向等に合わせて、必要に応じて計画の見直しを行うものとします。

計画期間：令和7年度～令和24年度

6 計画対象区域

本計画の対象区域は、都市再生特別措置法第81条第1項の規定に基づき、都市計画区域全域＝市全域（1,537ha）とします。

第2章 現況の分析・課題の整理

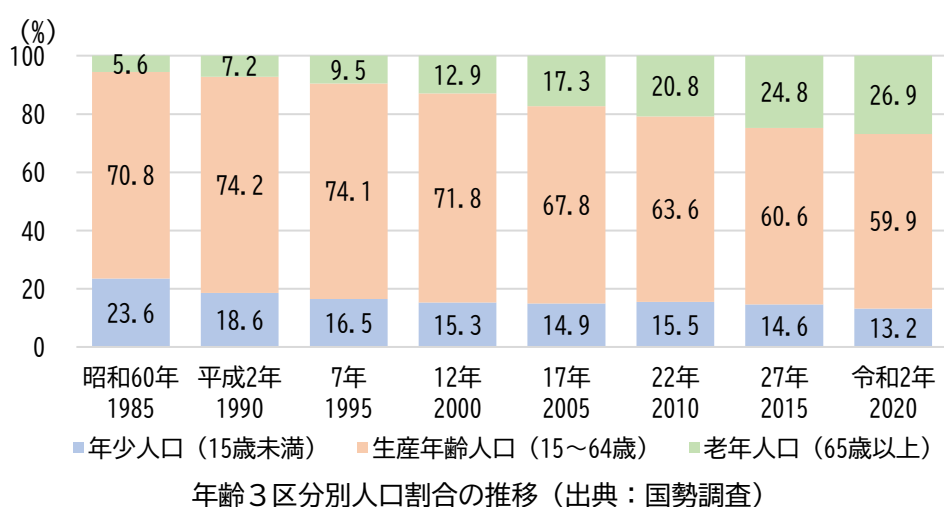
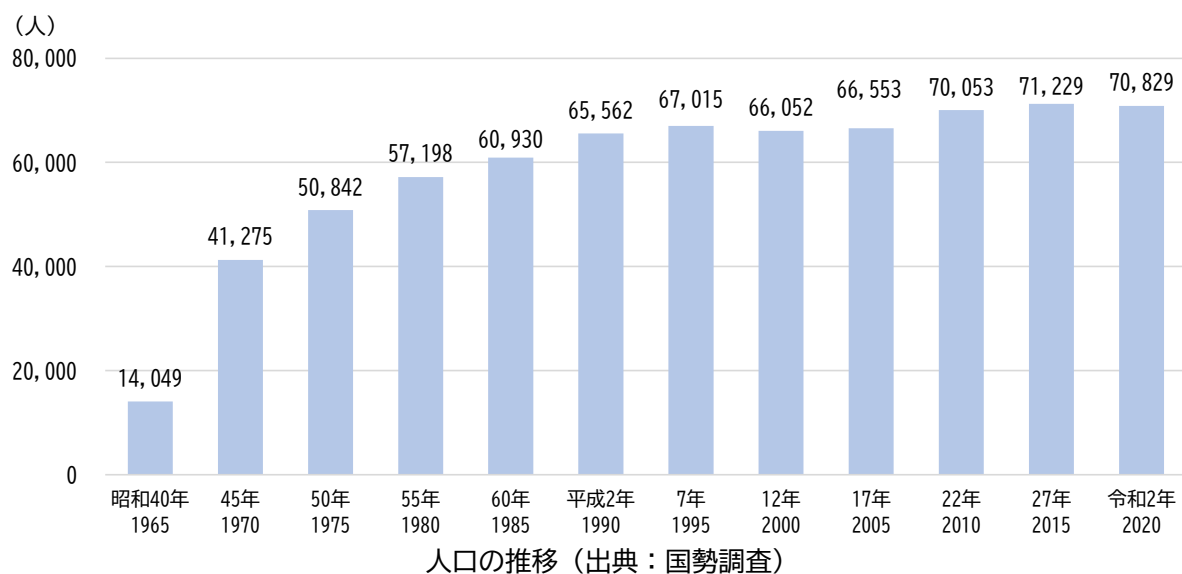
1 現況の分析

(1) 人口

ア 総人口

本市の総人口は、昭和40年から昭和45年の都営村山団地の建設等により急増し、その後も増加傾向にありましたが、平成27年をピークに、令和2年は減少に転じています。

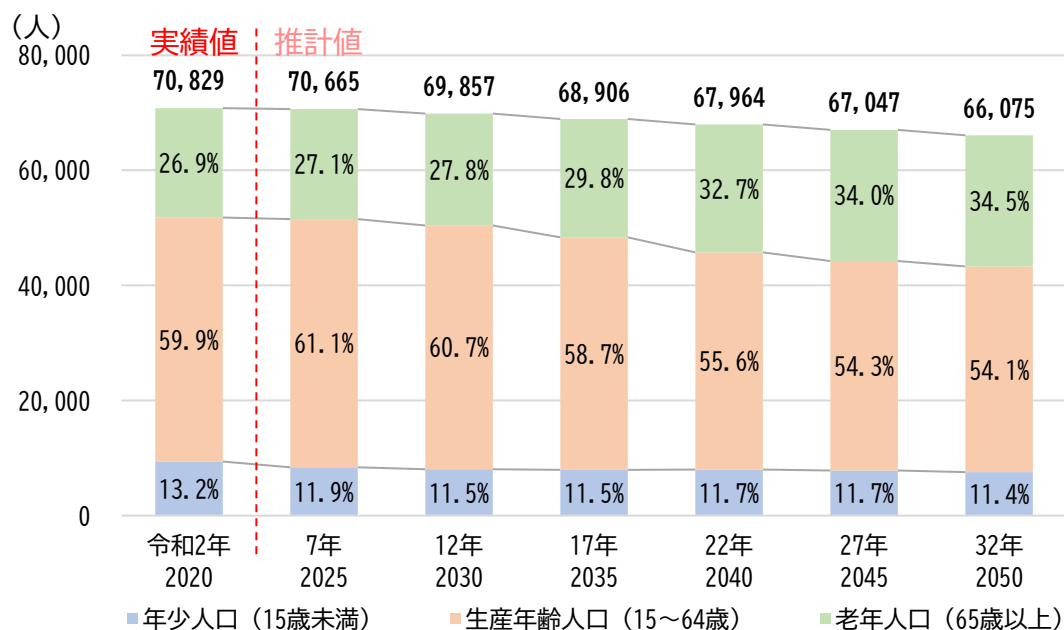
また、年齢3区分別人口割合は、昭和60年以降、65歳以上の老年人口が増加しており、高齢化率の上昇が顕著となっています。一方、15歳未満の年少人口は、平成17年から平成22年に増加しましたが、平成27年以降再び減少傾向となりました。15～64歳の生産年齢人口は、昭和60年以降減少傾向にあります。



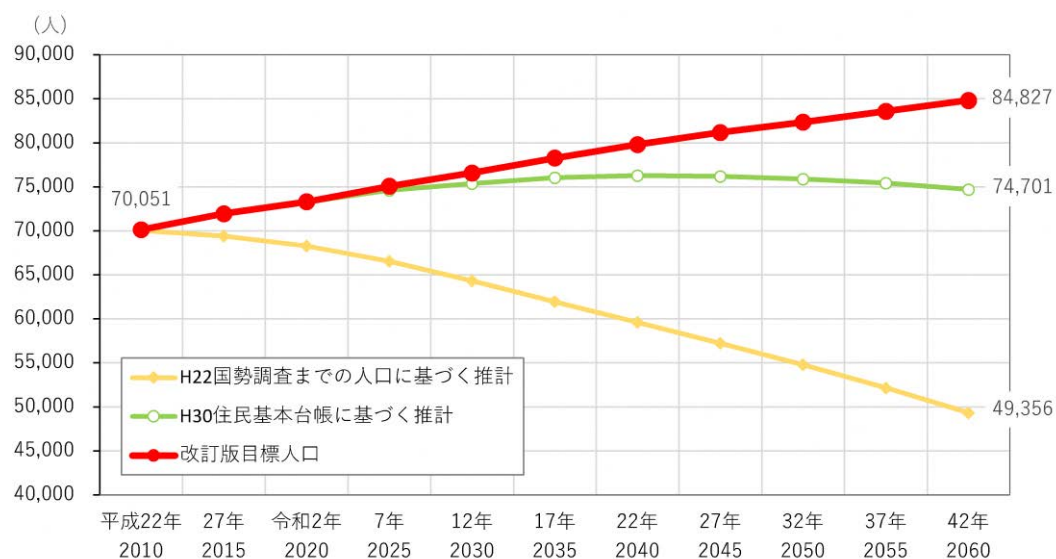
イ 将来人口

社会保障・人口問題研究所による将来人口推計では、本市の人口は今後減少することが見込まれ、令和12年には7万人を下回ると推測されています。その中で、65歳以上の老年人口は令和22年以降、総人口の3割以上を占めることになります。

一方、「武蔵村山市第二期まち・ひと・しごと創生総合戦略」においては、「出生率向上・出生者数の増加」、「若者の転出抑制」、「子育て世代の転入促進」を行うことにより、令和42年の人口を約85,000人とすることを目標としています。



年齢3区分別将来人口推計（出典：社会保障・人口問題研究所）

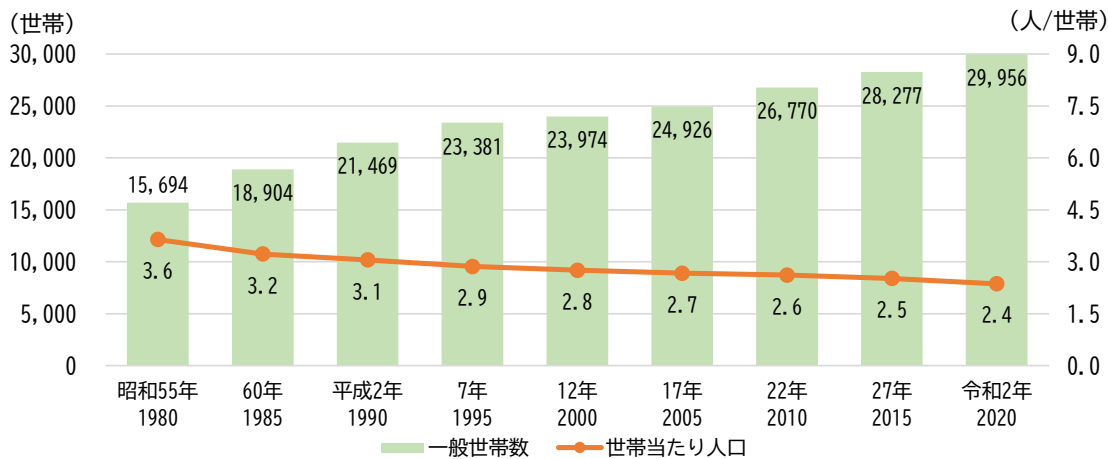


人口推計と目標人口

（出典：武蔵村山市第二期まち・ひと・しごと創生総合戦略）

ウ 世帯数

一般世帯数（施設等の世帯を含まない世帯数）は増加傾向にある一方、世帯当たり人口は減少傾向にあります。その要因として、核家族世帯や単独世帯数が増加していることが考えられます。

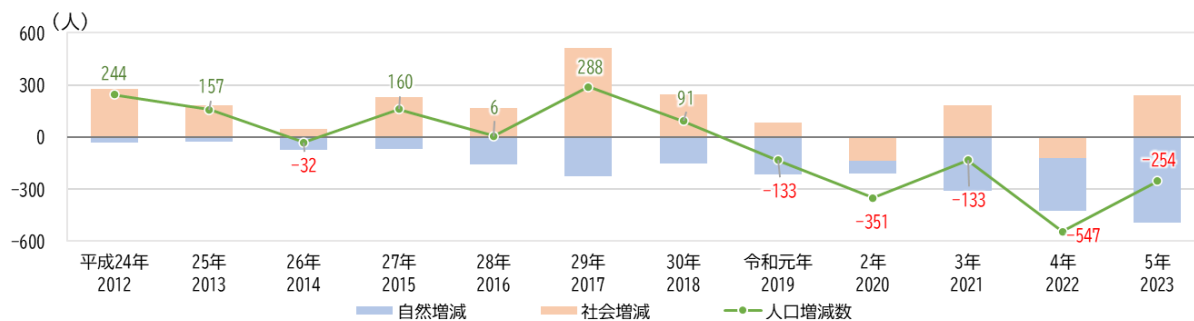


一般世帯数及び世帯当たり人口の推移（出典：国勢調査）

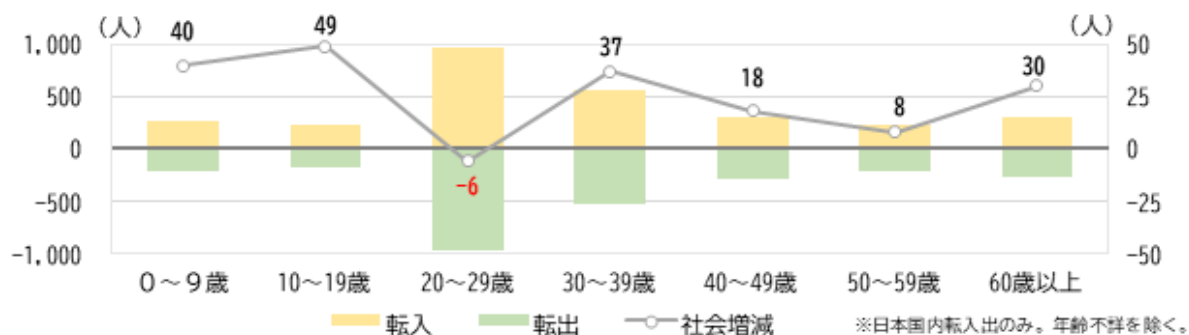
エ 人口動態

人口動態は、平成24年以降、出生や死亡による自然増減は毎年減少が上回っている一方、転入や転出による社会増減は増加が上回る年が多くなっています。令和2年と令和4年には、社会増減も減少が上回り、総人口も減少しています。

令和5年における10歳階級別人口移動では、20代は転出超過、30代は転入超過となっており、若者の流出が多い一方、結婚や子育てを機とした転入が多いことがうかがえます。



人口動態の推移（出典：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査）

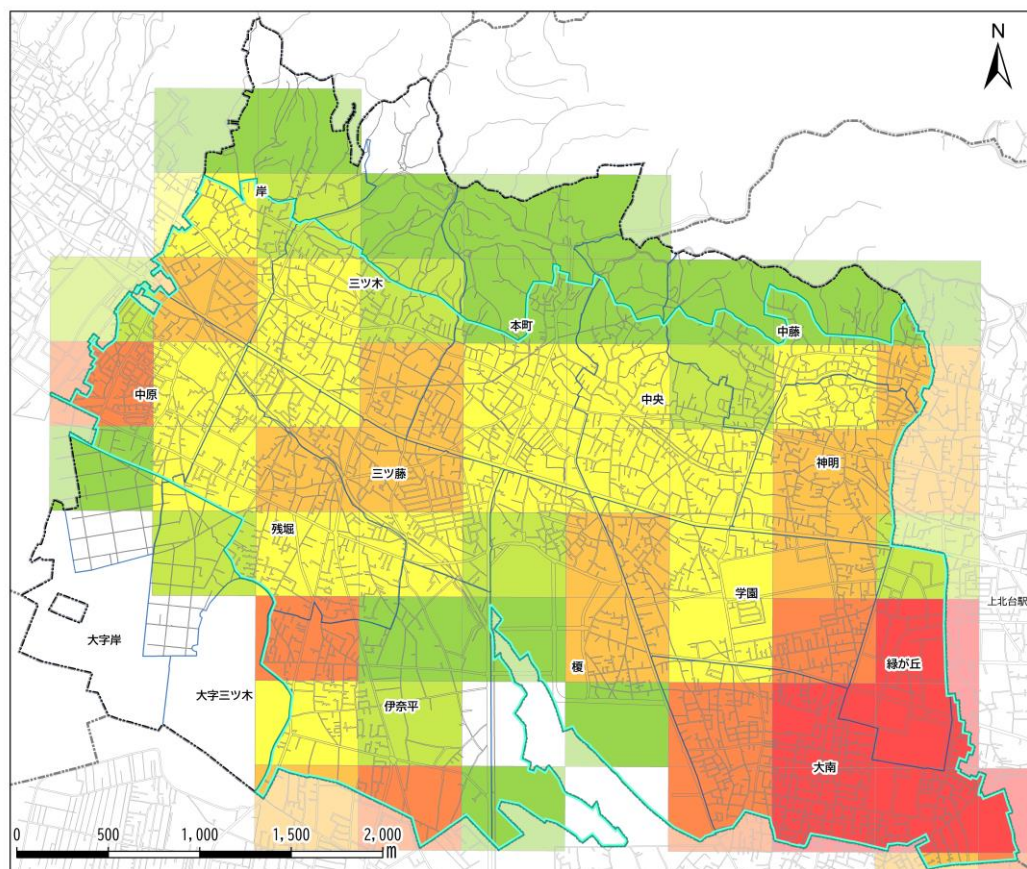


令和5年10歳階級別人口移動（出典：住民基本台帳人口移動報告）

オ 人口の空間的分布

■人口密度

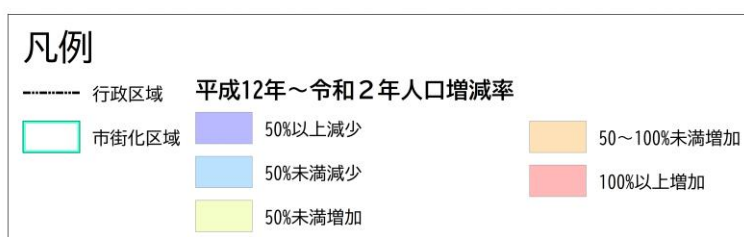
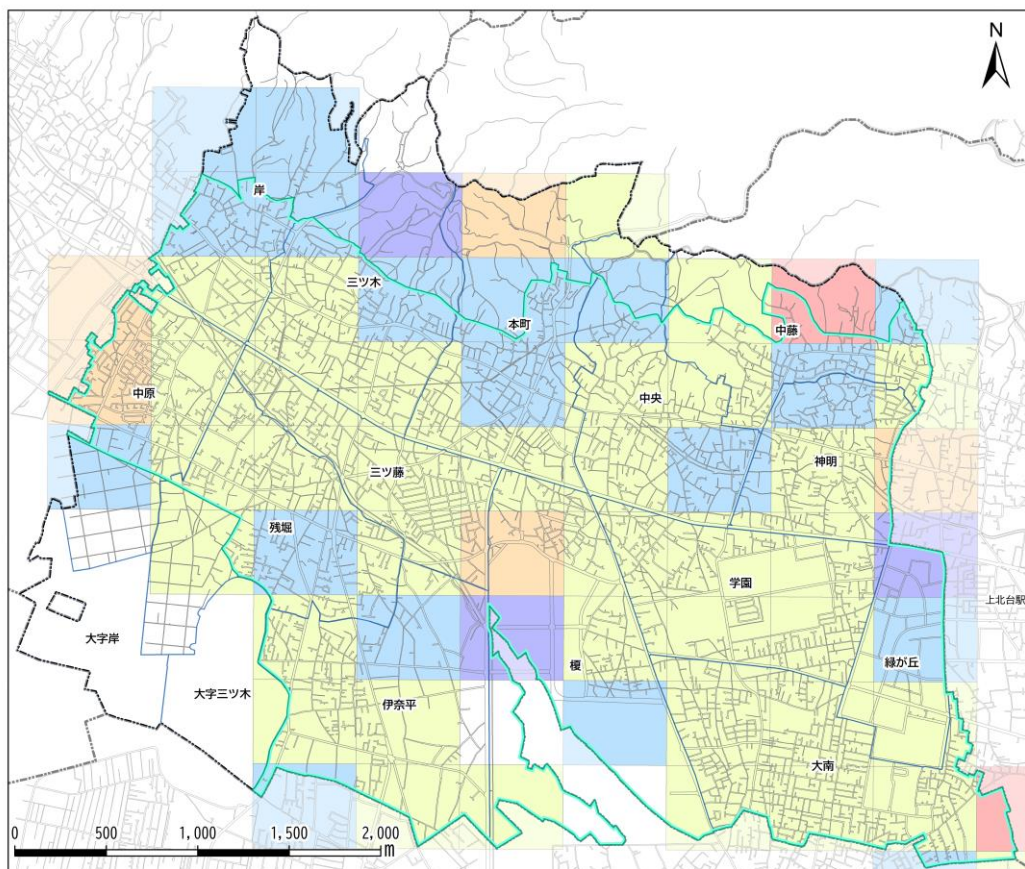
500mメッシュ別の人口密度の分布をみると、工場が多く立地する伊奈平の一部や大型商業施設が立地する榎の一部、狭山丘陵一帯を除き、市内の人口密度はおおむね 40 人/ha 以上となっています。特に大南、緑が丘では、人口密度が 100 人/ha 以上となっています。



500mメッシュ別人口密度（出典：令和2年国勢調査）

■人口増減

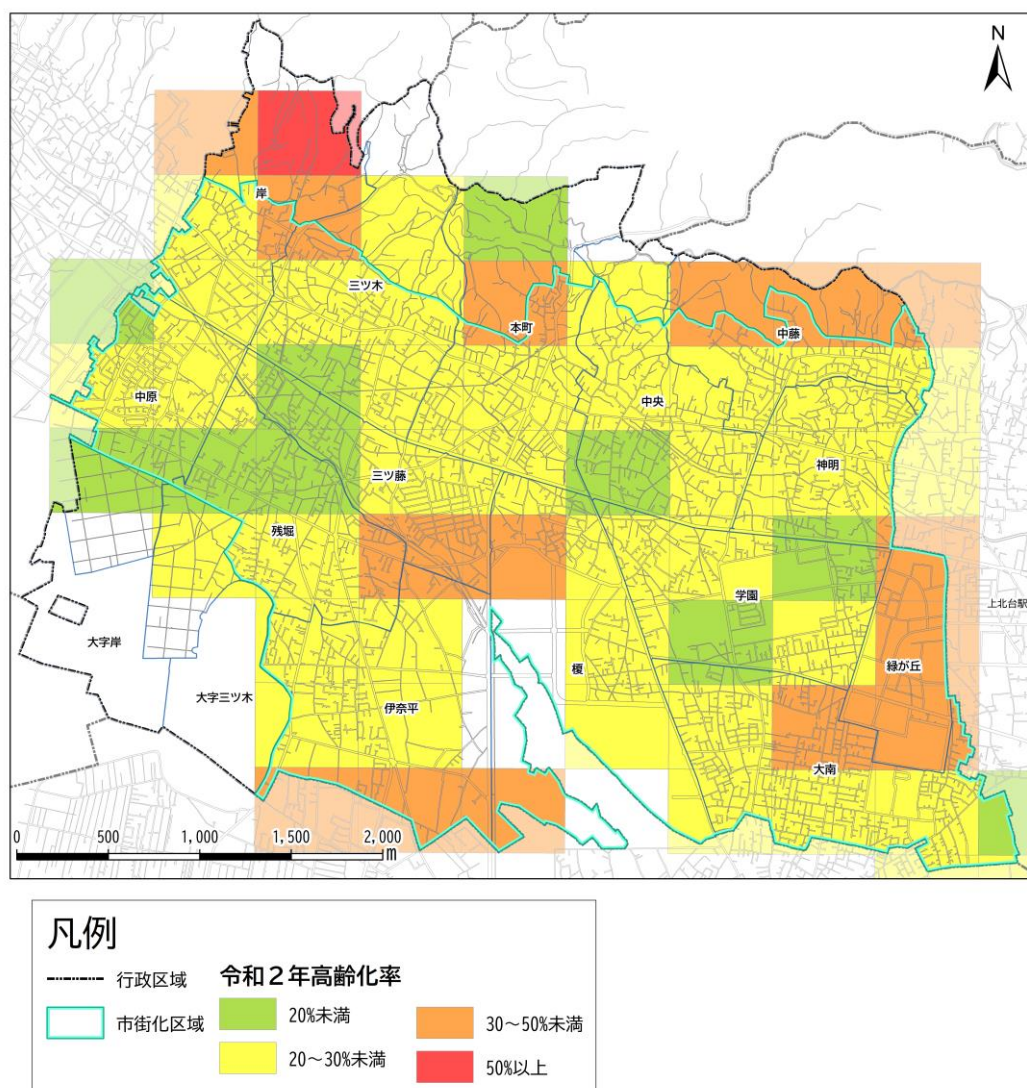
500mメッシュ別の人口増減をみると、平成12年から令和2年までの20年間に於いて、市街化区域内大半のエリアでは人口が増加していますが、岸・三ツ木・本町などの一部では人口減少がみられます。



平成12年～令和2年における500mメッシュ別人口増減率（出典：国勢調査）

■高齢化率

500mメッシュ別の高齢化率をみると、大半のエリアで高齢化率が 20%以上となっています。岸、本町、中藤、緑が丘などでは、30%を超える高齢化率となっています。



500mメッシュ別高齢化率（出典：令和2年国勢調査）

【人口】に関する現況のまとめ

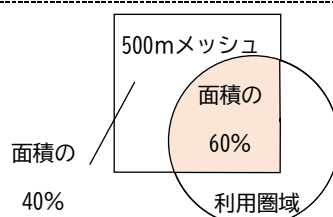
- ・総人口は平成22年以降、7万人台で推移
- ・世帯数は増加する一方、世帯当たり人口は減少傾向
- ・年少人口（15歳未満）・生産年齢人口（15～64歳）は減少する一方、老年人口（65歳以上）は増加
- ・人口の自然増減は毎年減少が上回っている一方、社会増減は増加が上回る年が多い。特に20代人口の転入・転出が多い
- ・人口は減少傾向と推計される一方、目標人口は1万人以上増加を想定
- ・南東部における人口密度が高い

(2) 都市機能

ここでは、日常的な生活で利用する施設として、医療施設、高齢者福祉施設、子育て施設、商業施設、金融機関、公共施設を対象に、現状の立地状況を分析します。加えて、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、高齢者徒歩圏である半径 500m を利用圏域として、人口カバー状況の分析を行います。なお、カバー人口は、令和 2 年国勢調査の 500m メッシュ人口をもとに、面積按分により求めます。

参考：500mメッシュ人口の面積按分のイメージ

右図のように、500mメッシュに利用圏域がまたがる場合、利用圏域内外の面積比率を求める。例えば、利用圏域内が 60%、利用圏域外が 40%であれば、メッシュ内人口の 60%を利用圏域のカバー人口に、40%を利用圏域外人口に割り振る。



■医療施設

本市には内科と小児科が診療科目に含まれる医療施設が23か所立地しています。そのうち、病院が4か所、診療所が19か所あり、カバー率は、77.8%となっています。

施設の分布をみると、市の南東部においては、他の地域と比べ医療施設が集中している一方、神明、本町、中原などの一部では利用圏域から外れるエリアがみられます。また、診療所のみでみると、利用圏域から外れるエリアはさらに広がります。

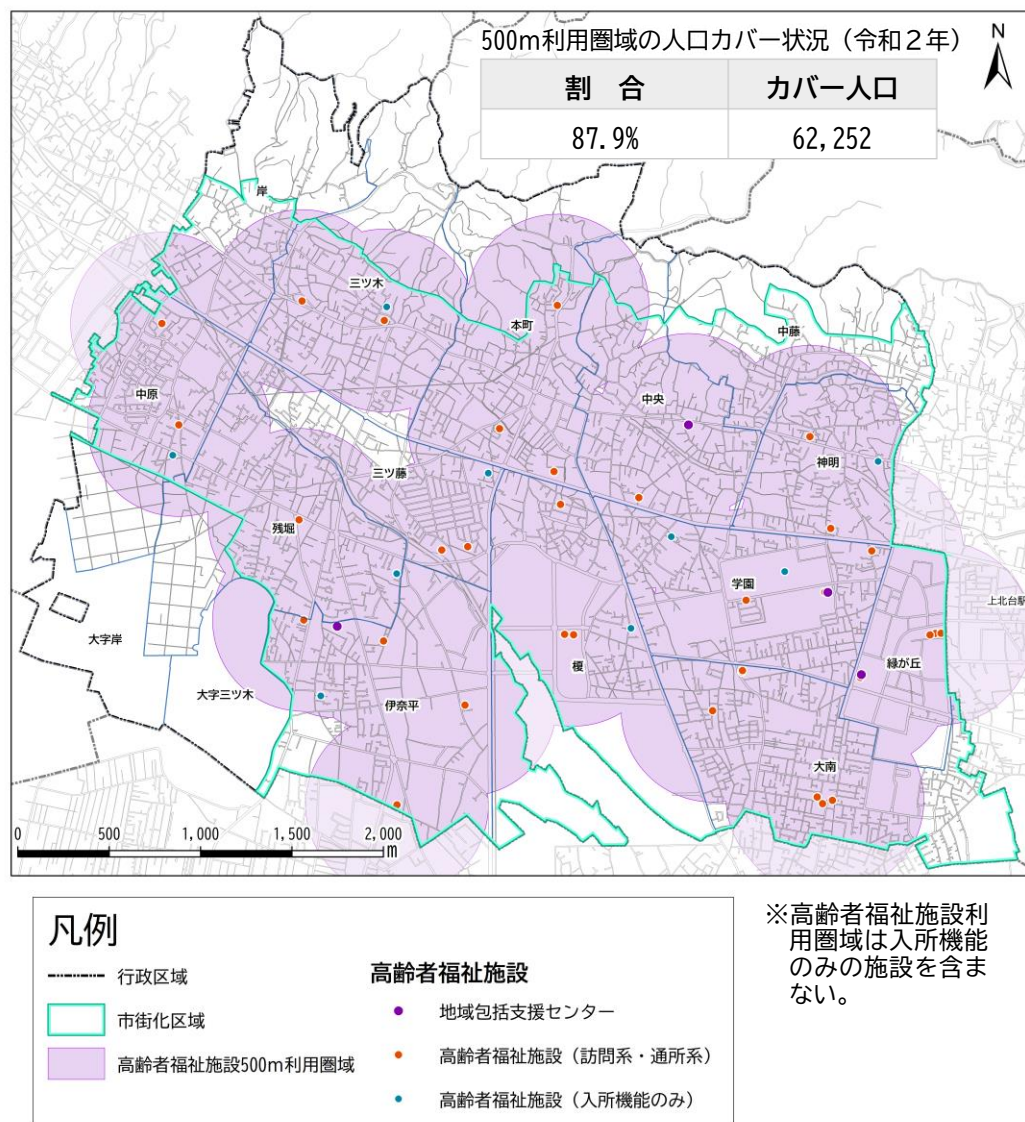


医療施設及び利用圏域の分布

（出典：令和2年国勢調査、厚生労働省「保険医療機関の指定一覧」（令和6年9月時点））

■高齢者福祉施設

本市には地域包括支援センターが4か所、高齢者福祉施設が45か所立地しています。そのうち、訪問系・通所系施設^{*1}が36か所、入所系施設^{*2}（入所機能のみ）が9か所立地しており、カバー率は、87.9%となっています。おおむね市街化区域全域をカバーしていますが、高齢化率が高い中藤や緑が丘などの一部では、利用圏域から外れるエリアがみられます。



高齢者福祉施設及び利用圏域の分布
(出典：令和2年国勢調査、武蔵村山市資料（令和6年10月時点））

※1訪問系・通所系施設：市内のサービス事業者のうち、下記のサービスを提供する事業者をいう。

①ケアプランの作成（指定居宅介護支援事業所）；②家庭を訪問して、日常生活を援助するサービス（ホームヘルパー）；③訪問して看護支援するサービス（訪問看護）；④訪問して心身機能の回復を支援するサービス（訪問リハビリテーション）；⑤日帰りで通うサービス（デイサービス）；⑥日帰りで機能訓練を行うサービス（通所リハビリテーション）；⑦認知症対応型通所介護（デイサービス）；⑧小規模多機能型居宅介護；⑨地域密着型通所介護（デイサービス）。

※2入所施設：市内のサービス事業者のうち、下記のサービスを提供する、かつ※1と重複しない事業者をいう。

①短期間入所して、介護等日常生活に必要な世話や機能訓練を行うサービス（短期入所生活介護）；②短期間入所して、看護・機能訓練等
その他必要な医療や世話を行うサービス（短期間入所療養介護）；③軽費老人ホーム、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅；④
認知症対応型共同生活介護（グループホーム）；⑤地域密着型介護老人福祉施設（小規模特別養護老人ホーム）。

■子育て施設

本市には保育園が15園、幼稚園が4園立地しており、学童クラブは13か所立地しています。カバー率は、84.2%となっていますが、中原、三ツ藤、伊奈平、榎などの一部では、利用圏域から外れるエリアがみられます。



保育園・幼稚園等の子育て施設及び利用圏域の分布
（出典：令和2年国勢調査、武蔵村山市資料（令和6年10月時点））

■商業施設

本市には店舗面積の合計が 1,000 m²を超える大型小売店舗が5か所立地しており、市境近くの瑞穂町内にも1か所立地しています。それに加え、日常的な需要を満たす商業施設は市内に点在しており、カバー率は、79.3%となっています。大南では、人口密度が高いものの、利用圏域から外れるエリアがみられます。

施設の種別内訳をみると、コンビニエンスストアは市内に点在していますが、神明、中藤では、スーパーマーケットやドラッグストアは立地していません。

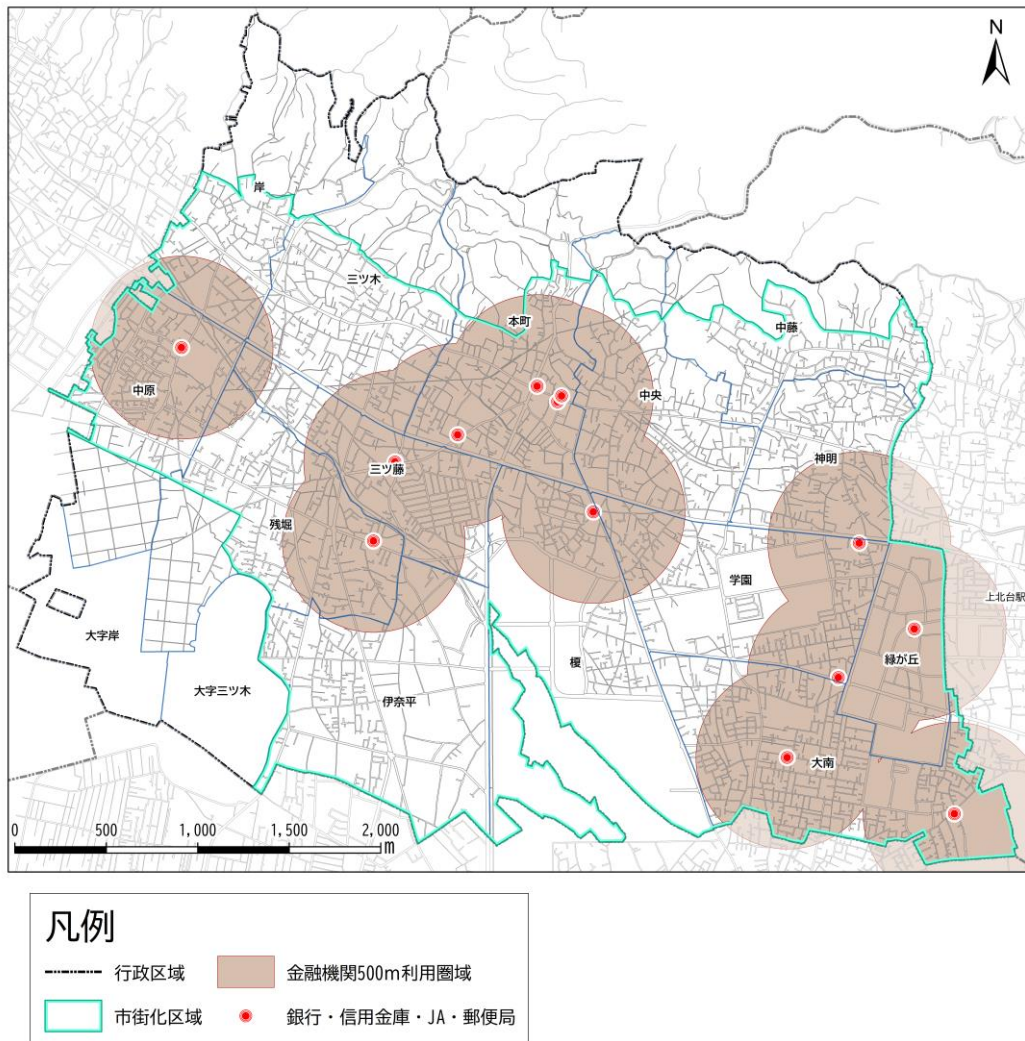


商業施設及び利用圏域の分布

(出典：令和2年国勢調査、大型小売店総覧（2023）、iタウンページ（令和6年10月時点））

■金融機関

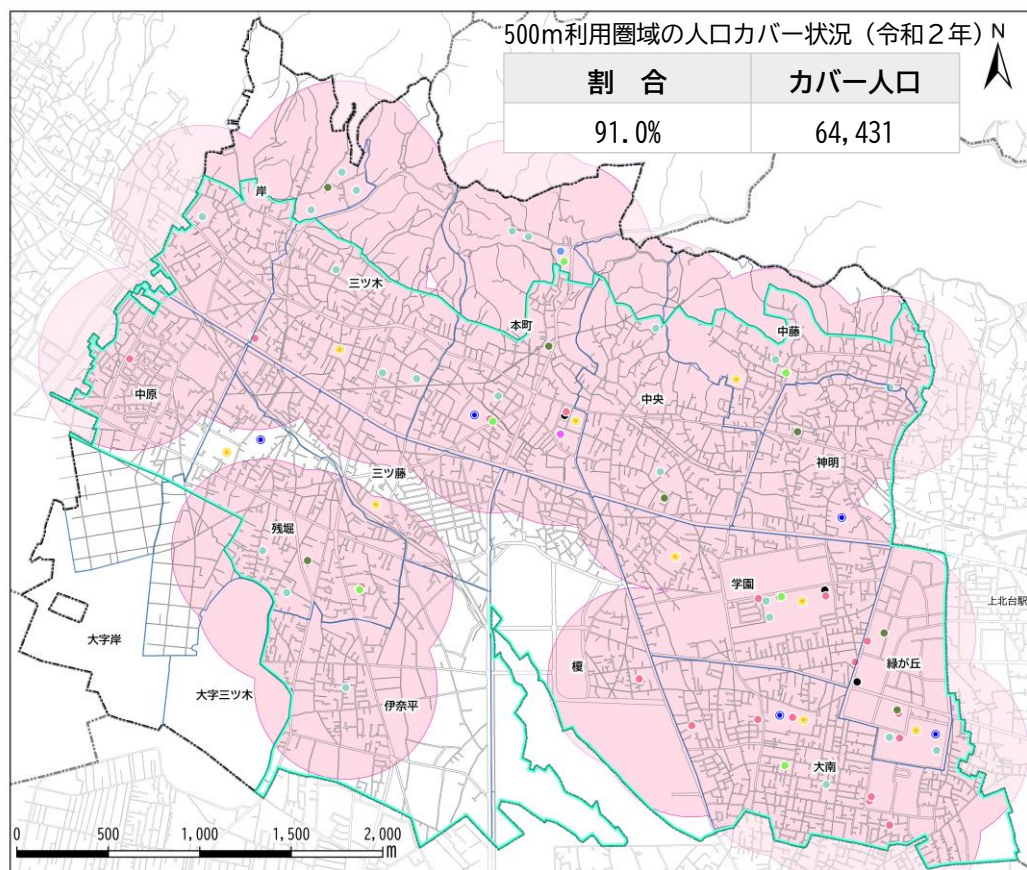
本市には金融機関が14か所立地しています。



金融機関及び利用圏域の分布（出典：各機関ホームページ（令和6年10月時点））

■公共施設

行政サービスを提供する市役所・出張所、市民が集まる場となる市民会館・公民館等の公共施設は23か所あり、日常生活における余暇活動の需要を満たす図書館・資料館、スポーツ施設等の公共施設は36か所あります。カバー率は、91.0%となっていますが、三ツ藤、残堀、伊奈平などの一部では、利用圏域から外れるエリアがみられます。



凡例

- | | | |
|--------------------|--------------|-------|
| ----- 行政区域 | ● 社会教育・集会施設 | ● 小学校 |
| □ 市街化区域 | ● 福祉会館、老人福祉館 | ● 中学校 |
| ■ 公共施設500m利用圏域 | ● 図書館、資料館 | |
| 公共施設 | ● スポーツ施設 | |
| ● 市役所、出張所、市民総合センター | ● 温泉施設 | |
| ● 市民会館 | | |

※利用圏域は小学校・中学校を含まない。

公共施設及び利用圏域の分布（出典：武蔵村山市資料（令和6年10月時点））

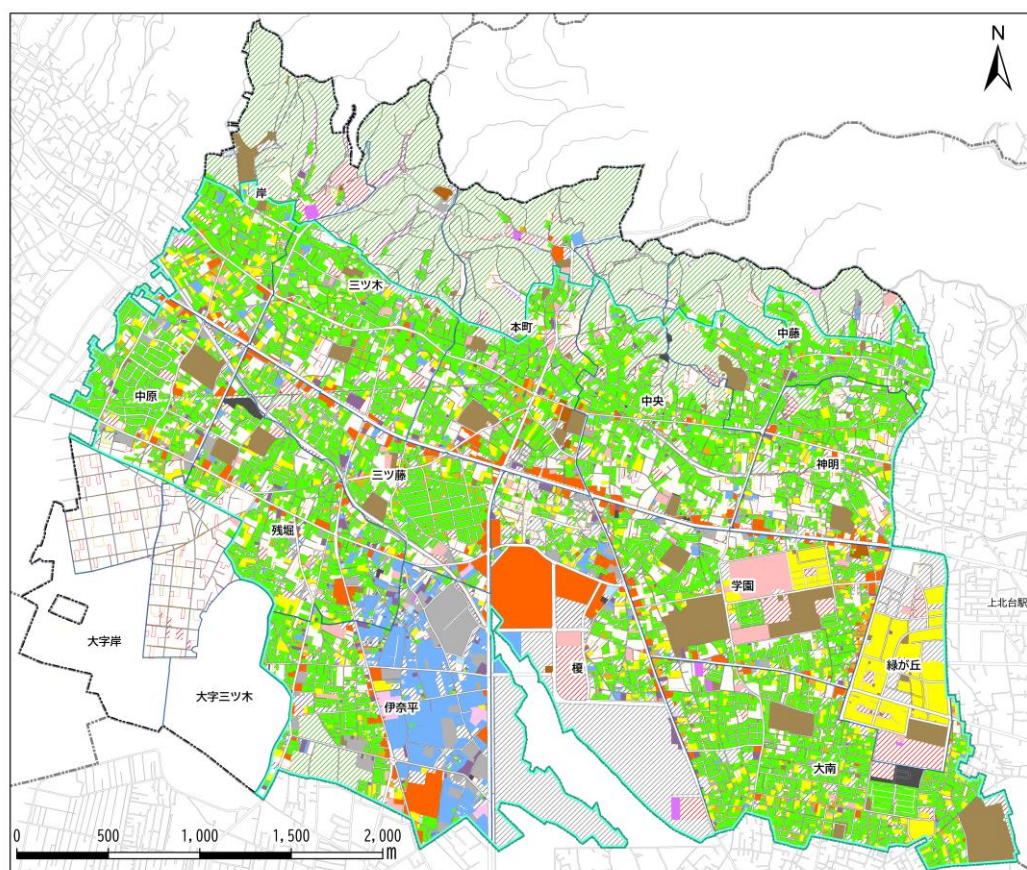
【都市機能】に関する現況のまとめ

- ・医療施設の立地はばらつきがあり、利用圏域外となるエリアもある
- ・高齢者福祉施設の利用圏域はおおむね市街化区域をカバー
- ・人口が集積しているものの子育て施設の利用圏域外となるエリアが存在
- ・人口が集積しているものの日常生活の需要を満たす商業施設の立地が不足しているエリアが存在
- ・金融機関は市内に分散立地している

(3) 土地利用

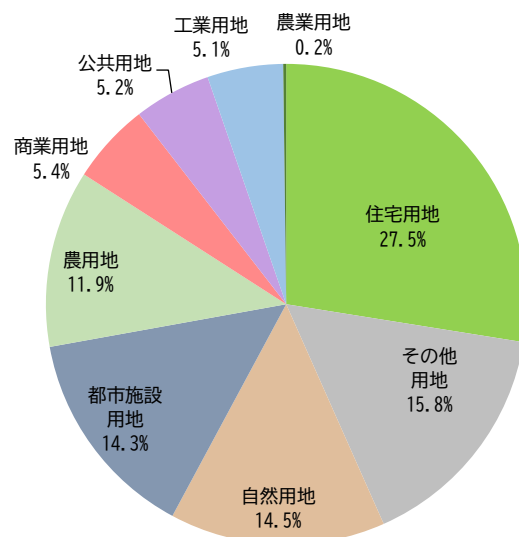
土地利用現況によると、本市では独立住宅による土地利用が最も多く占めており、集合住宅も含めた住宅用地の割合は27.5%となっています。

商業用地については、榎と伊奈平に大規模な商業用地がみられるほか、新青梅街道をはじめとした沿道に広く分布しています。



凡例			
----- 行政区域	専用商業施設	住居併用工場	森林
市街化区域	住商併用建物	倉庫運輸関係施設	樹園地
官公庁施設	宿泊・遊興施設	農林漁業施設	採草放牧地
教育文化施設	スポーツ・興行施設	公園・運動場等	田
厚生医療施設	独立住宅	道路	畑
供給処理施設	集合住宅	水面・河川・水路	屋外利用地・仮設建物
事務所建築物	専用工場	原野	未利用地等
			その他

土地利用現況（出典：令和4年都市計画基礎調査）



<土地利用分類の内訳>

住宅用地	独立住宅	商業用地	事務所建築物
	集合住宅		専用商業施設
その他用地	屋外利用地・仮設建物	商業用地	住商併用建物
	未利用地等		宿泊・遊興施設
	その他		スポーツ・興行施設
自然用地	水面・河川・水路	公共用地	官公庁施設
	原野		教育文化施設
	森林		厚生医療施設
都市施設用地	公園・運動場等	公共用地	供給処理施設
	道路		専用工場
農用地	樹園地	工業用地	住居併用工場
	採草放牧地		倉庫運輸関係施設
	田	農業用地	農林漁業施設
	畑		

土地利用現況の内訳（出典：令和4年都市計画基礎調査）

【土地利用】に関する現況のまとめ

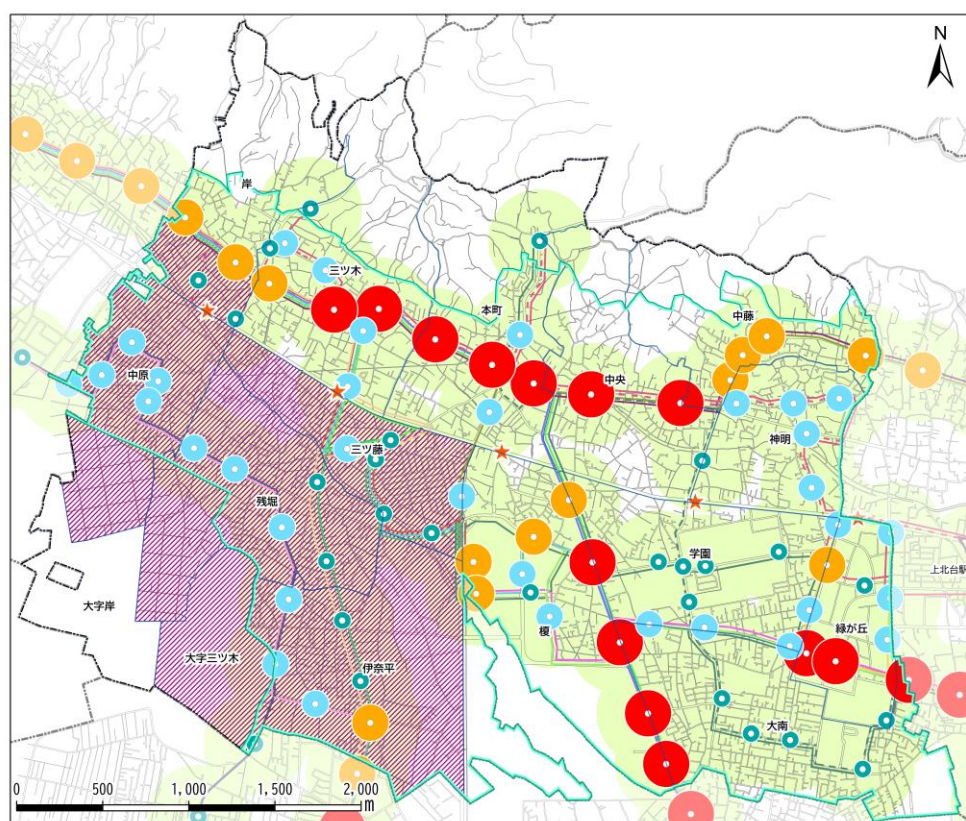
- ・住宅用地が市内で最も多い土地利用

(4) 交通

ア 公共交通

市内の主な公共交通は路線バス（立川バス、西武バス、都営バス）と市内循環バス（MMシャトル）、乗合タクシー（むらタク）が運行しています。

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、バス停留所徒歩圏 300 mを利用圏域とすると、おおむね市全域をカバーしますが、運行本数が少なく、利便性が低いエリアもみられます。また、多摩都市モノレールの延伸に伴い設置される駅の予定地周辺では、現状バス停留所が立地していないか、立地していても運行本数が少ない状況にあります。



凡例

----- 行政区域

市街化区域

★ モノレール駅

バス停留所
(平日一日停留バス本数・往復)

200本以上
100本以上200本未満
60本以上100本未満
60本未満

バス停留所300m利用圏域

むらタク利用登録可能エリア

バス路線系統

イオン01

立10-1

立10-2、立12

立13-1

立37、東大和37

昭22

昭22-2

昭23、昭23-2

昭24

梅70

玉10、立22

玉12-1

玉12-2

玉13

市内循環バス (MMシャトル)

玉川上水ルート (日中時)

玉川上水ルート (通勤時)

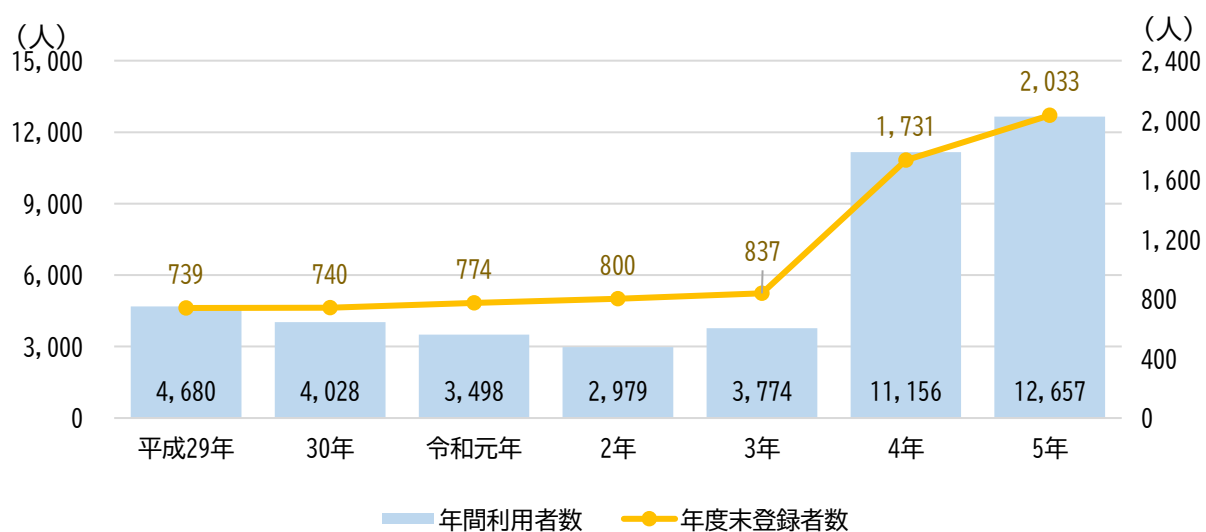
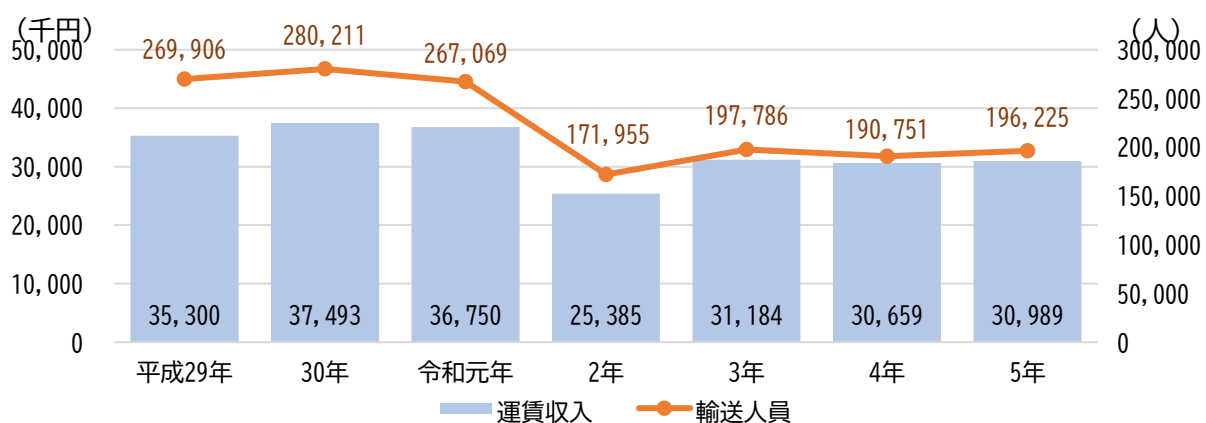
上北台ルート (日中時)

上北台ルート (通勤時)

公共交通網（出典：各種路線バスの路線図より作成（令和6年10月時点））

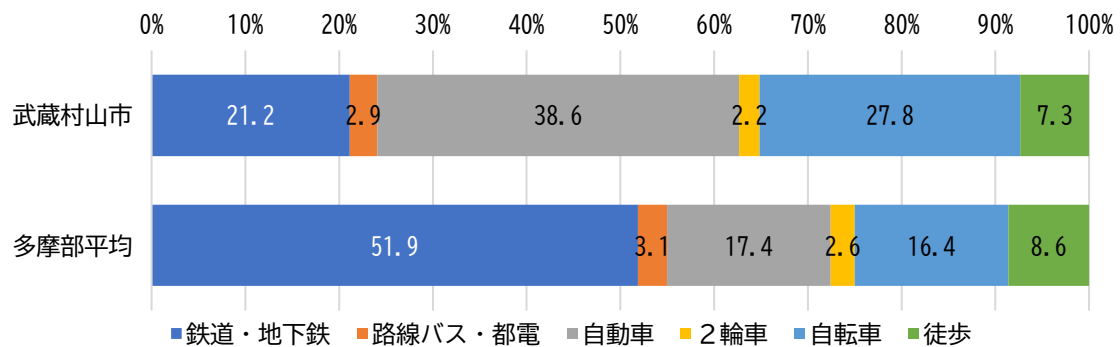
MM シャトルの年間輸送人員は、おおむね 27 万人前後で横ばいの状態が続いていましたが、令和 2 年度に新型コロナウイルス感染症の影響で減少してからは、20 万人未満の状態が続いています。

市内でバスの運行本数が比較的少ない伊奈平、三ツ藤、残堀、中原、岸の一部では、むらタクの利用者登録が可能なエリアとなっており、市内の主要施設を結ぶ交通手段を担っています。むらタクの年間利用者数及び年度末登録者数は、令和 4 年度に利用登録可能エリアが拡大されたことに伴い、増加傾向となっています。

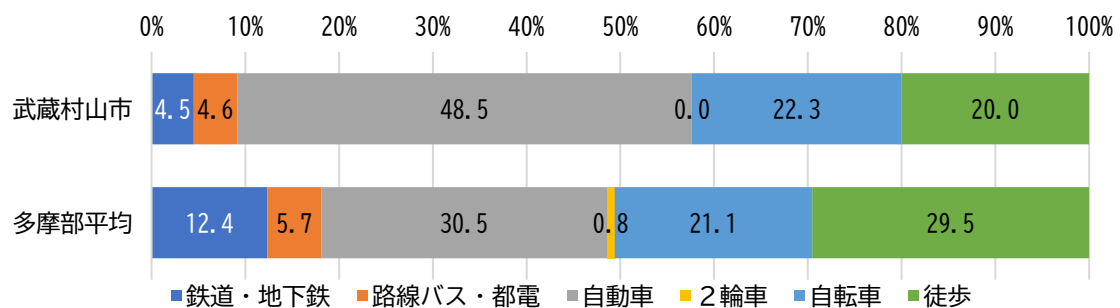


イ 交通手段の利用現況

本市では、通勤と私事目的の外出いずれにおいても、自動車が必要な交通手段となっています。鉄道・地下鉄の分担率は多摩地域平均と比べ、大幅に低くなっており、市内に鉄道駅がない影響が考えられます。



交通手段分担率【自宅－勤務】（第6回東京都市圏パーソントリップ調査（平成30年））

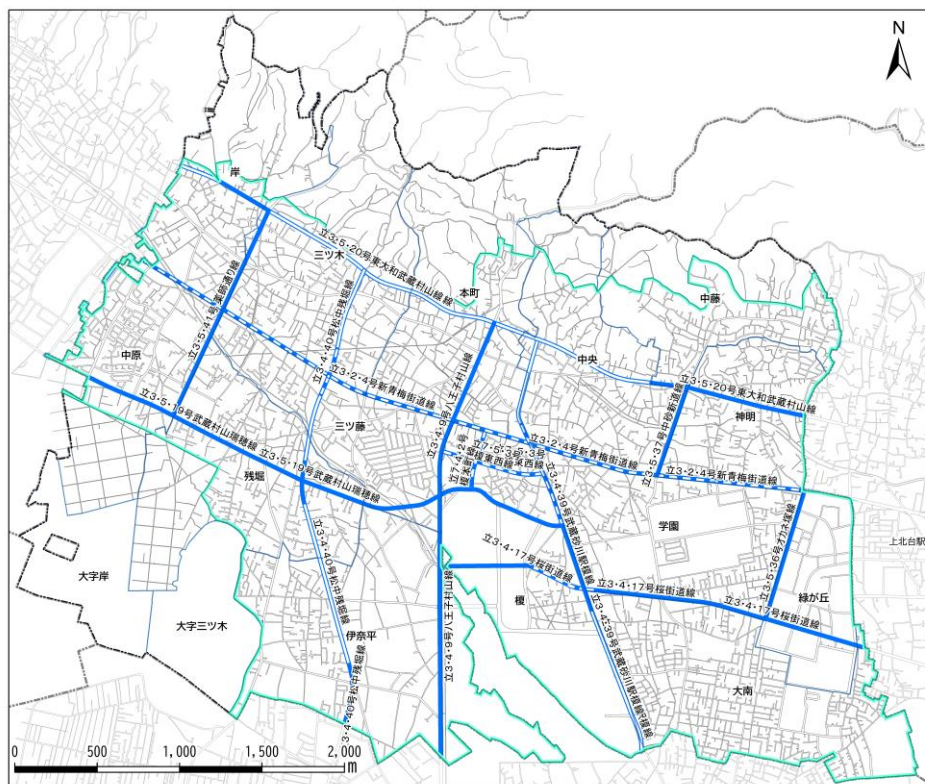


交通手段分担率【自宅－私事】（第6回東京都市圏パーソントリップ調査（平成30年））

ウ 道路

本市の都市計画道路は全 12 路線、市内延長 26,718m、うち完成延長は 13,819m、完成
率 51.7%となっています。

立 3・2・4 号新青梅街道線は、幅員 18m の部分は整備済みであり、現在、幅員 30m と
して拡幅整備事業を行っています。



凡例

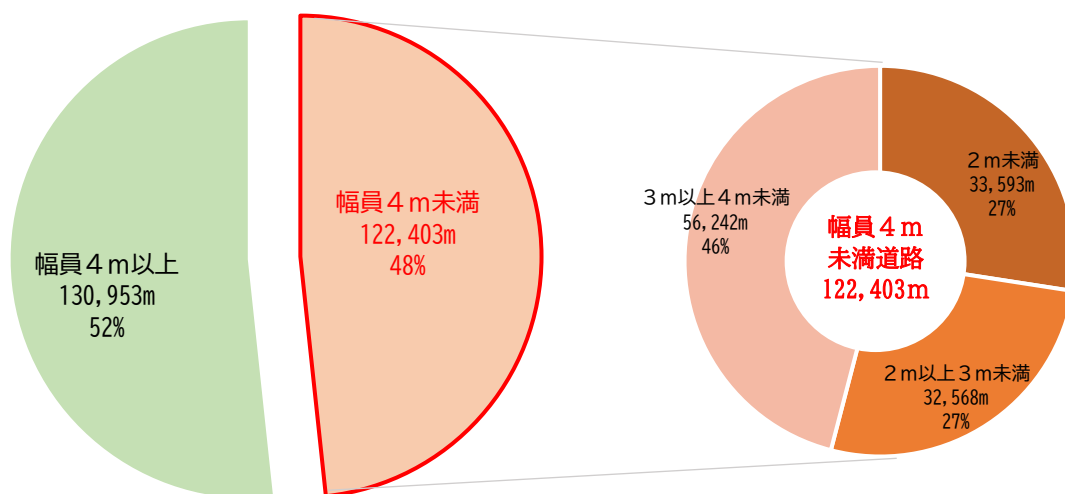
----- 行政区域 都市計画道路
 市街化区域 完了 事業中 計画

路線名	幅員	市内延長	完成延長※	完成率
立川都市計画道路 3・2・4 号 新青梅街道線	30m	4,619m	0m	0.0%
立川都市計画道路 3・4・9 号 八王子村山線	16~18m	2,630m	2,630m	100.0%
立川都市計画道路 3・4・17 号 桜街道線	12~20m	2,680m	2,238m	83.5%
立川都市計画道路 3・4・39 号 武蔵砂川駅複線	12~16m	2,772m	658m	23.7%
立川都市計画道路 3・4・40 号 松中残堀線	16m	2,860m	676m	23.6%
立川都市計画道路 3・5・19 号 武蔵村山瑞穂線	12m	3,390m	3,390m	100.0%
立川都市計画道路 3・5・20 号 東大和武蔵村山線	12m	4,077m	1,497m	36.7%
立川都市計画道路 3・5・36 号 オカネ塚線	16m	820m	820m	100.0%
立川都市計画道路 3・5・37 号 中砂新道線	12m	530m	530m	100.0%
立川都市計画道路 3・5・41 号 薬師通り線	12m	1,380m	1,380m	100.0%
立川都市計画道路 7・4・2 号 榎本町線	16~18m	340m	0m	0.0%
立川都市計画道路 7・5・3 号 榎東西線	14m	620m	0m	0.0%
全 12 路線 合計		26,718m	13,819m	51.7%

※完成延長：供用開始済みの延長を指す。

都市計画道路の整備状況（出典：第二次まちづくり基本方針（令和 6 年 10 月時点））

幅員が4 m未満の狭あいな道路の延長は約 122,403mで、市内道路の半分弱を占めています。



令和5年度狭あいな道路の割合（出典：統計書（令和5年度版））

【交通】に関する現況のまとめ

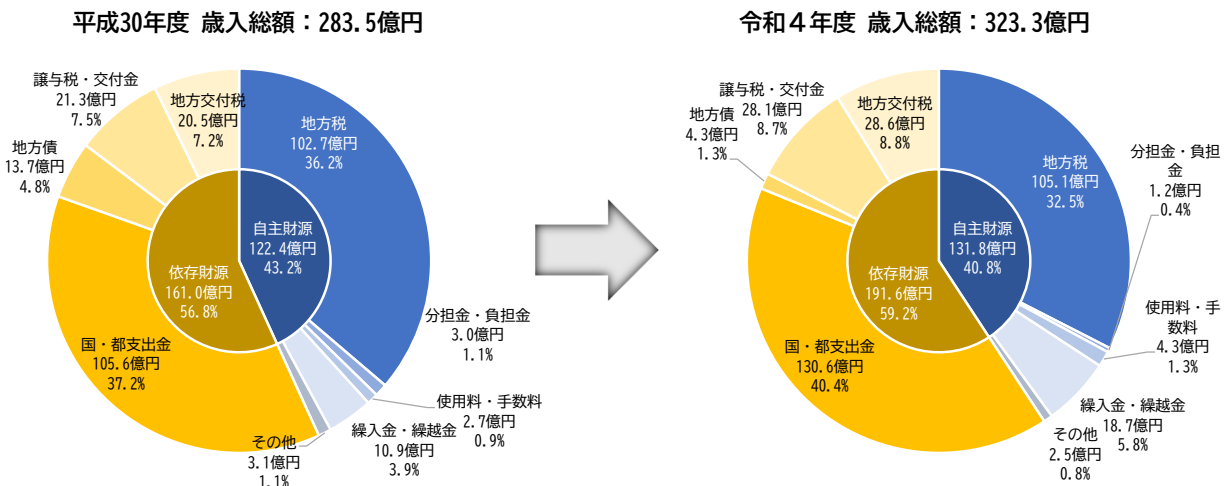
- ・ バスの運行本数が少なく、公共交通利便性が低いエリアも存在する
- ・ モノレール駅予定地周辺にバス停留所が少ない、またはバスの運行本数が少ない
- ・ 市民の主要交通手段は自動車である一方、市内道路総延長の約5割は狭あいな道路

(5) 都市経営

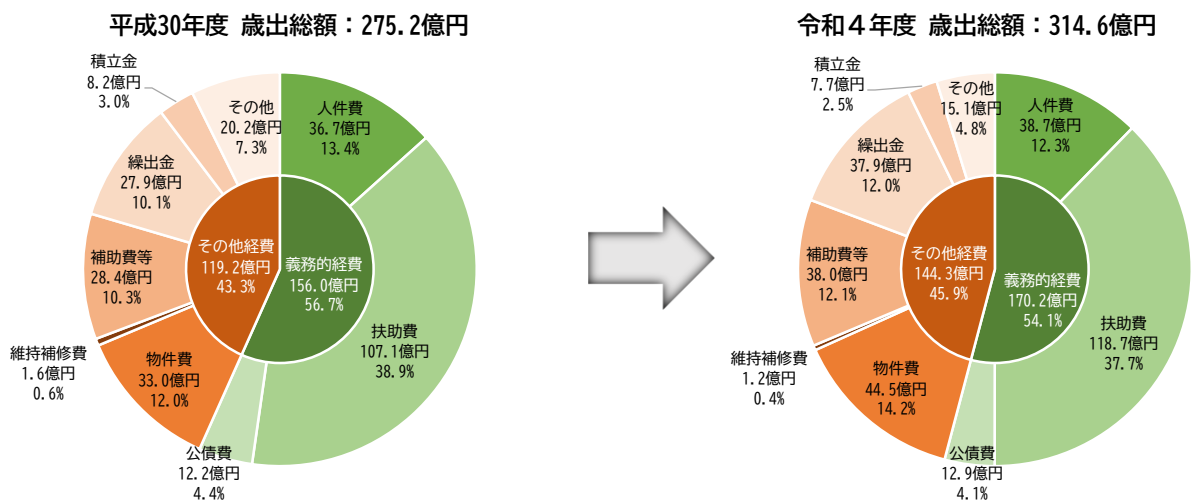
ア 歳入・歳出状況の推移

本市の歳入状況をみると、依存財源が5割以上占めており、そのうち国・都支出金が増加傾向にあります。

また、本市の歳出状況は義務的経費が5割以上で、インフラなどの整備や維持管理にかかる経費は限られています。



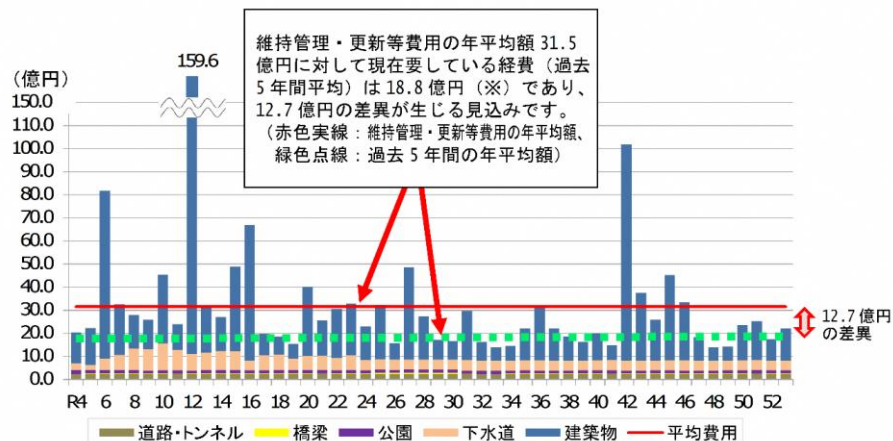
歳入状況の変化（出典：財政状況資料集）



歳出状況の変化（出典：財政状況資料集）

イ 公共施設の維持管理・更新等費用

本市の公共施設（建築系・土木系）等について、長寿命化等の対策を実施した場合の維持管理・更新等費用の総額は50年間で約1,578億円と推計されており、年平均額は約31.5億円で、平成28年度から令和2年度までの5か年平均値より約12.7億円上回っています。



※現在要している経費（過去5年間平均）

…「表 3-7 建築系公共施設の維持管理・更新等経費」及び「表 3-11 土木系公共施設の維持管理・更新等経費」の過去5年間平均の費用の合計（ただし、光熱水費を除く。）。

建築系公共施設：年 12.5 億円＋土木系公共施設：年 6.3 億円（内訳は下水道以外が 5.3 億円、下水道が 1.0 億円）＝合計：年 18.8 億円

公共施設等の将来の維持管理・更新等費用（対策後）

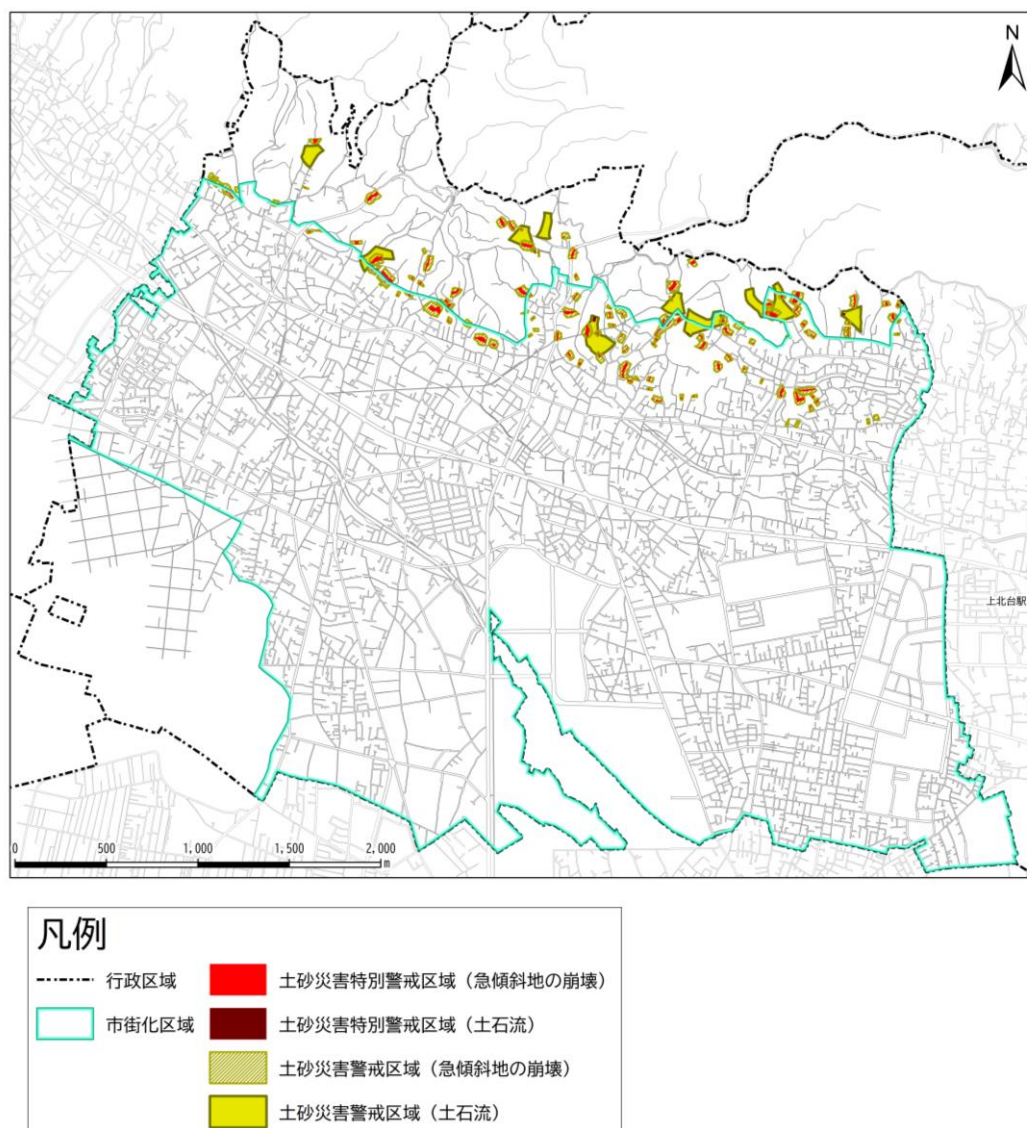
（出典：武蔵村山市公共施設等総合管理計画）

【都市経営】に関する現況のまとめ

- ・歳入のうち、依存財源の割合が5割以上であり、そのうち国・都支出金が増加傾向にある
- ・歳出のうち、義務的経費の割合が5割以上であり、インフラなどの維持管理に充てられる経費が限られている
- ・公共施設の維持管理・更新等費用は拡大予測

■土砂災害

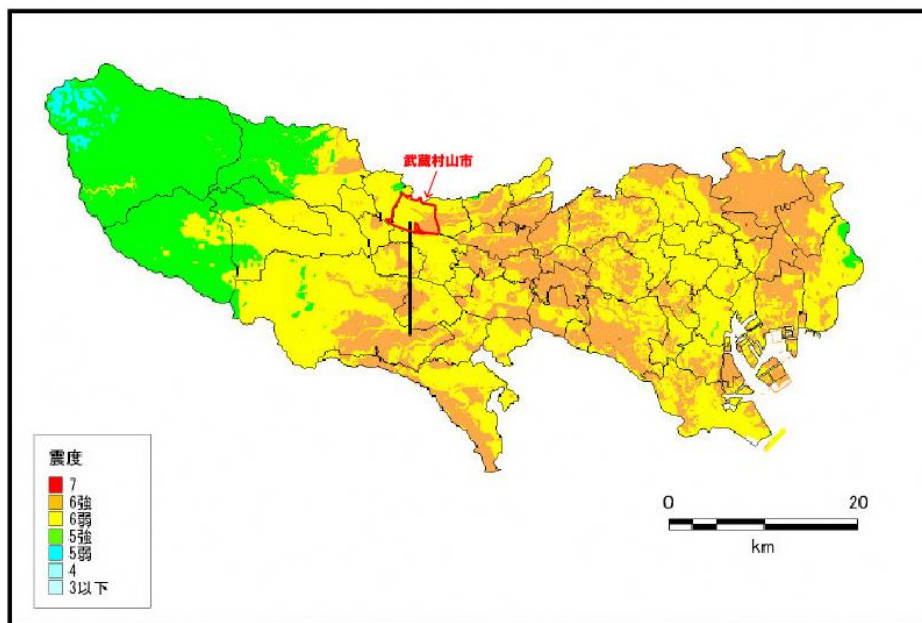
本市では、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域が 125 か所、そのうち土砂災害特別警戒区域が 113 か所指定されています。これらの土砂災害のリスクがある区域は本市の北部、狭山丘陵一帯にのみ分布していますが、中藤をはじめ、一部区域に住宅の立地もみられるエリアがあります。



土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の分布
(出典：武蔵村山市土砂災害ハザードマップ（平成 31 年 3 月時点）)

■地震

多摩東部直下地震 [M7.3] が発生した場合、大南をはじめとした市の南東部のエリアは震度6強の揺れ、それ以外のエリアは震度6弱揺れの発生が想定されています。



多摩東部直下地震想定震度

(出典：東京都「首都直下地震等による東京の被害想定」(令和4年5月))

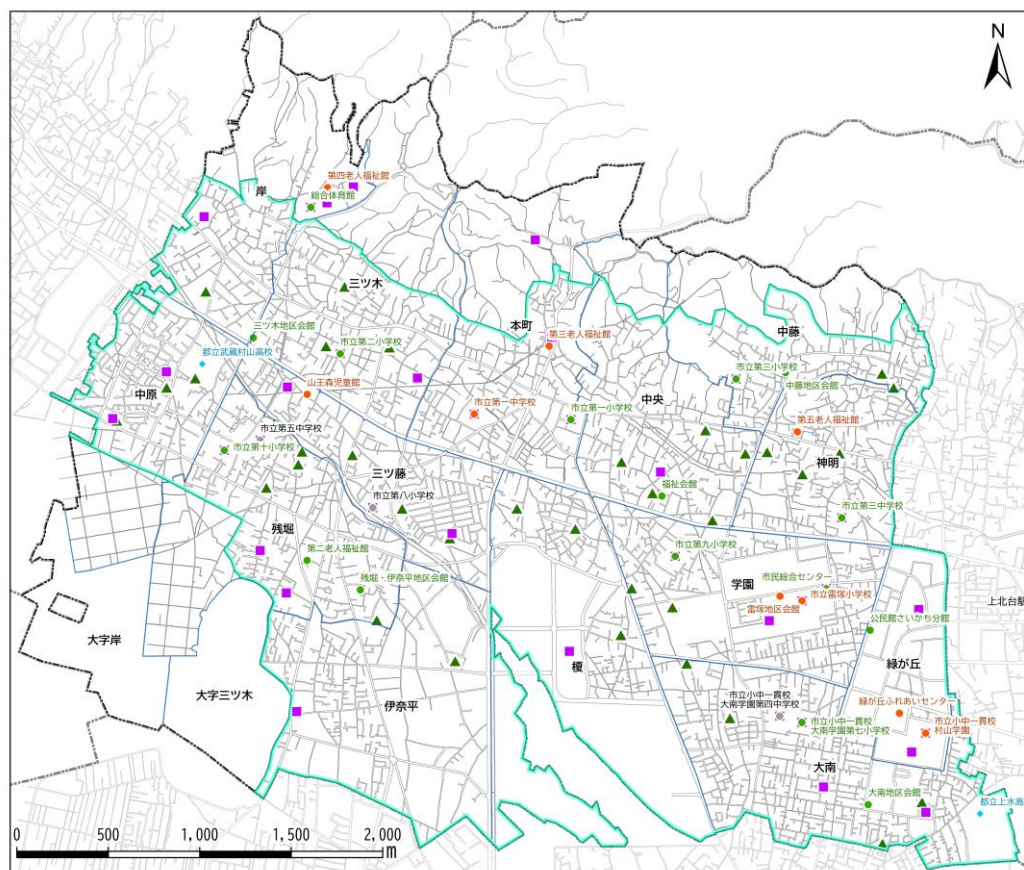
■避難施設の分布

本市では、避難所※¹が28か所、避難場所※²が37か所、防災協力農地※³が35か所指定されています。

※1 避難所：災害時に家を失うなどして、長期的に滞在するための体育館や地区会館などの屋内施設をいう。

※2 避難場所：火災や落下物等の危険から身を守るために一時的に避難するための屋外施設をいう。

※3 防災協力農地：市内生産緑地の所有者との協定により、地震等の災害時に一時避難場所として利用できる農地をいう。



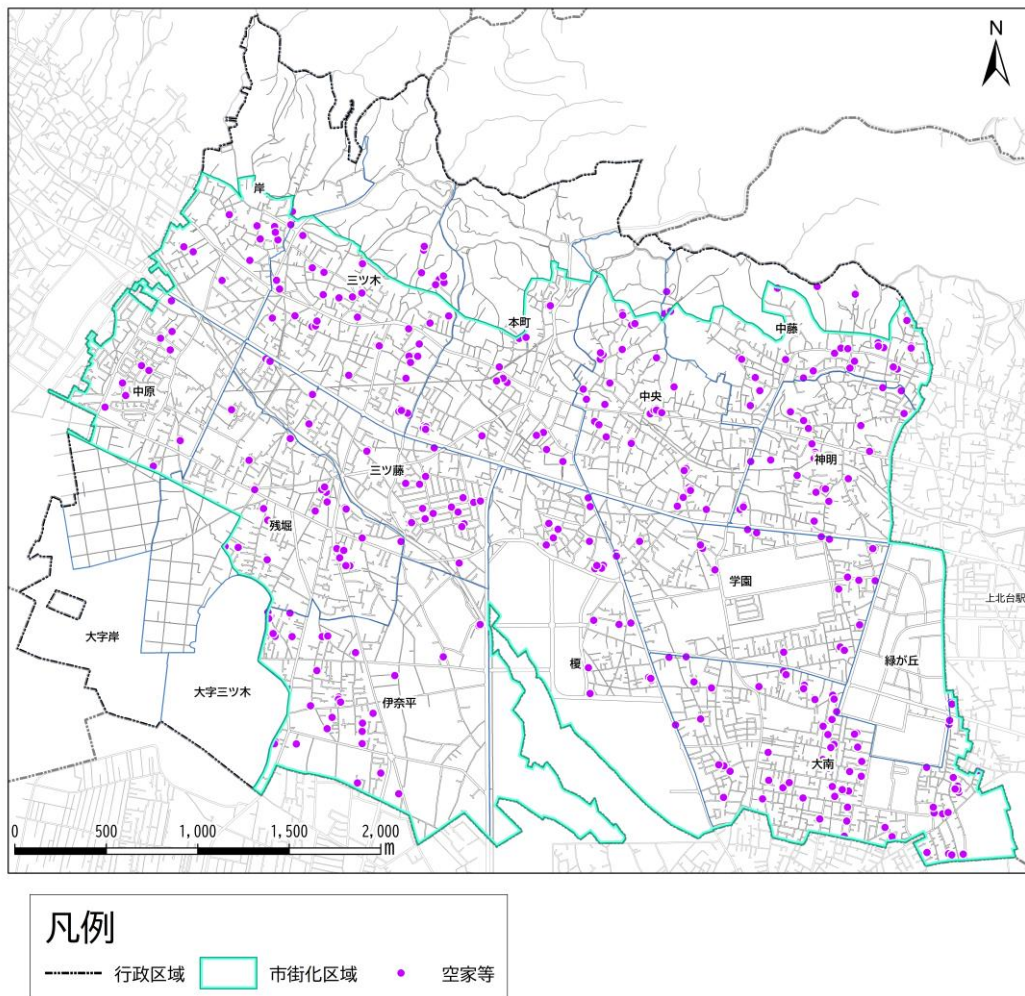
凡例

-----	行政区域	避難所
□	市街化区域	● 開設する避難所
■	避難場所	● 大規模な被害が想定される際に開設する避難所
▲	防災協力農地	● 浸水する可能性があるため風水害時開設しない避難所
		● 協定により避難所として利用可能な施設

避難施設の分布（出典：武蔵村山市ホームページ）

イ 空家等

本市では、空家等と判定された物件は 360 件となっており、市全域に分散して立地しています。



空家等の分布（出典：武蔵村山市空家等対策計画（令和6年3月））

【安全安心】に関する現況のまとめ

- ・洪水浸水、土砂災害等の災害リスクが想定される
- ・大規模地震が発生した際に市全域にわたり震度6弱以上の揺れが想定される
- ・市全域に空家等が多く分布

2 課題の整理

人口、都市機能、土地利用、交通、都市経営、安全安心の分野において、本市の現況の分析を行った結果を踏まえ、「都市機能」、「居住環境」、「交通」、「防災」という4つの視点から、本市の課題を以下に挙げます。

■都市機能

- 高齢化の進行、若年世代の市内定住を図るといった背景から、市民の生活利便性を確保できるよう、各種都市機能の適正な立地誘導を図ることが必要です。
- 多摩都市モノレールの延伸を契機に、モノレール駅周辺において、にぎわいの創出や医療、福祉、商業など、多くのサービスを受けられる拠点の形成が求められます。

■居住環境

- 長期的な人口減少や少子高齢化の進行が懸念されるため、若年世代の市内定住や市外からの転入を促し、人口減少の抑制を図ることが求められます。
- 多摩都市モノレールの延伸を見据え、都市環境に配慮しながら人口の適切な分布を図ることが求められます。
- 既存の居住環境や自然環境に悪影響を与えず、居住者の生活利便性を確保できるよう、住宅市街地の計画的な形成が求められます。
- 良好な住環境を図るよう、狭あいな道路の解消など、道路環境の改善が求められます。

■交通

- 医療、福祉、商業などの各種都市機能まで徒歩や公共交通によるアクセスの確保が必要です。
- 市内各地における公共交通アクセスの実情を踏まえ、バス利用の利便性向上を図るような公共交通対策が求められます。
- 多摩都市モノレールの延伸を見据え、モノレールとの乗り継ぎが図られるよう、バス停留所の見直し等により公共交通利便性の向上が求められます。
- 自動車・自転車・歩行者が安全かつ円滑に通行できるよう、道路環境の改善や幹線道路の整備が求められます。

■防災

- 残堀川・空堀川をはじめとした浸水被害を抑制するための整備が求められます。
- 市内居住における安全性を確保するための対策を図り、より多くの人に住んでもらえるような安全・安心のまちづくりが求められます。
- 災害の発生に備え、ライフラインに係る施設の耐震化などの対策が求められます。
- 土地・建物の非効率的な利用は防災・防犯上潜在的なリスクとなり得ることから、空家等の適切な管理や活用などの対策が求められます。

第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

1 まちづくりの方針（ターゲット）

第二次まちづくり基本方針の将来像や3つの重点テーマを踏まえ、第2章で整理した課題の解消を図ることを視野に入れ、次のようにまちづくりの方針（ターゲット）を定めます。

第二次まちづくり基本方針

<将来像>

人と人、まちとまちをつなぐ
みどり豊かな活力あるまち

重点テーマ1 多摩都市モノレール新駅を中心としたまちづくり

重点テーマ2 市の財産であるみどりを保全するまちづくり

重点テーマ3 災害に強い、活力あるまちづくり

課題のポイント

- ・ 駅周辺のにぎわい創出による拠点の形成
- ・ 若年世代の転入促進と、既存住宅地の生活利便性の維持・向上
- ・ 公共交通の利便性向上と道路の整備
- ・ 多くの人に住んでもらえる安全・安心まちづくり

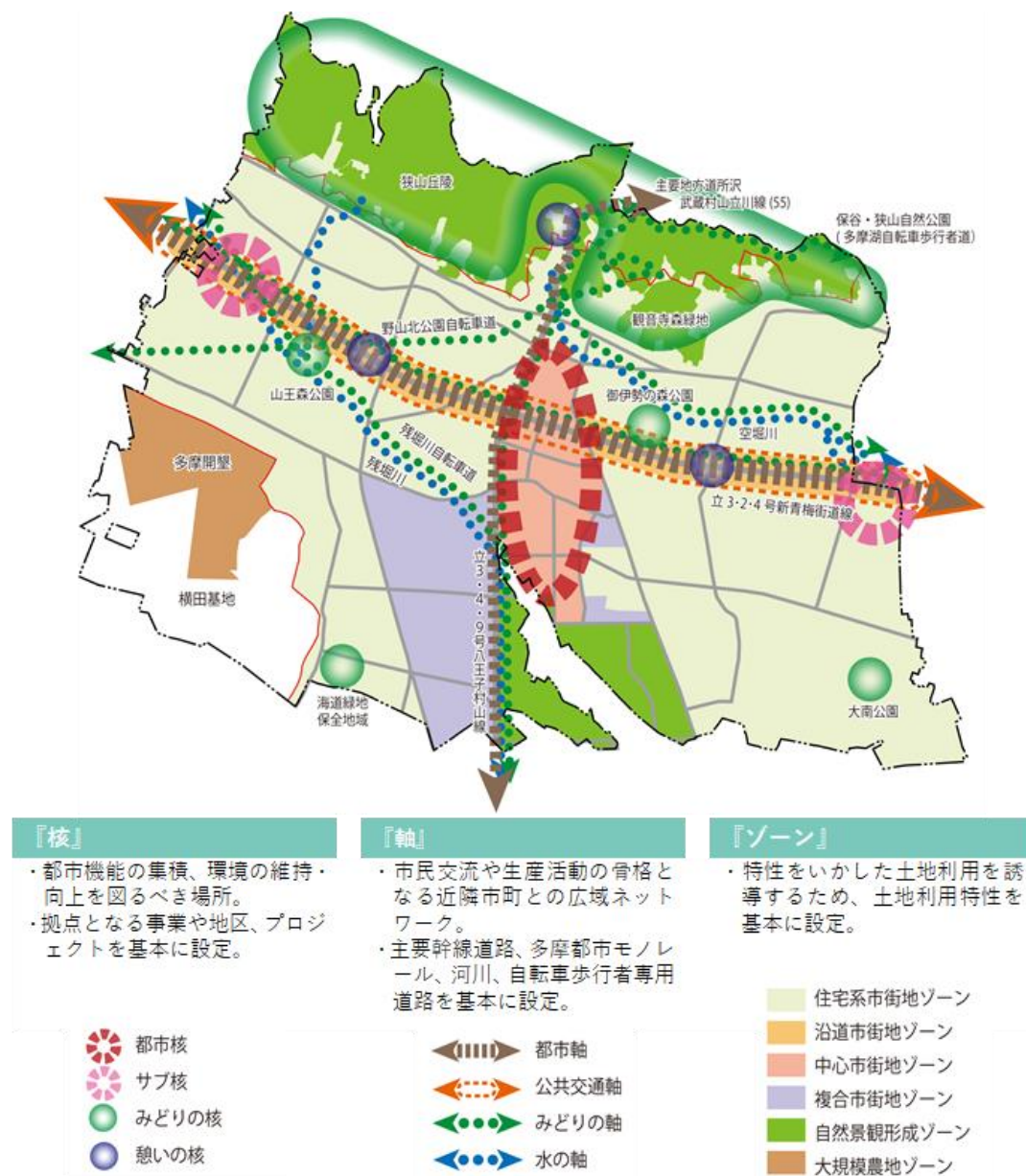
立地適正化計画

まちづくりの方針（ターゲット）

駅を中心とした拠点の形成と 歩いて暮らせるまちの実現により
多様なライフスタイルに対応した 選ばれる都市をつくる

2 目指すべき都市の骨格構造

第二次まちづくり基本方針において定めている将来都市構造を基本として、本計画においては、駅周辺の「核」を3種類の「拠点」に分類して位置付け、メリハリを付けた拠点の形成を目指します。

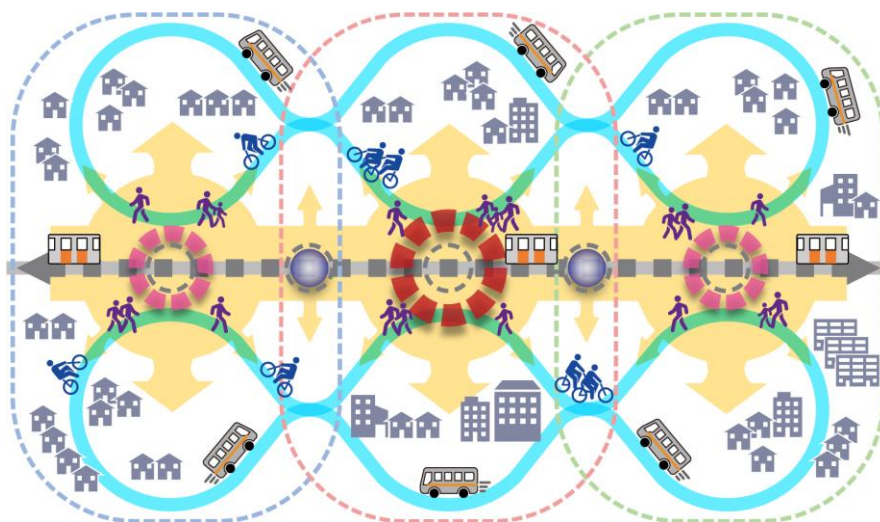


将来都市構造（出典：第二次まちづくり基本方針）

本市の中心に位置し、第二次まちづくり基本方針において都市核と位置付けているエリアの No.3 駅周辺を「中心拠点」、サブ核と位置付けているエリアのうち、No.1 駅周辺を「準中心拠点」、No.2 駅、No.4 駅及び No.5 駅周辺を「地域拠点」として設定します。



公共交通については、多摩都市モノレールの延伸による公共交通軸の形成と、各ゾーンをつなぐ公共交通ネットワークの形成を目指し、今後策定予定の地域公共交通計画との連携を図ります。



核やゾーンをつなぐまちづくり（出典：第二次まちづくり基本方針）

3 誘導方針（ストーリー）

まちづくりの方針（ターゲット）や目指すべき都市の骨格構造などを踏まえ、都市機能・居住環境・交通の各分野について、次のとおり方針を定めます。なお、防災については、第7章の防災指針において示します。

誘導方針1

駅を中心とした5つの拠点の形成【都市機能】

イラスト

駅周辺は、それぞれの拠点の位置付けや立地特性を踏まえた商業、業務、公共サービス等の都市機能を誘導することで拠点を形成します。

誘導方針2

暮らしやすい良好な住宅市街地の形成【居住環境】

イラスト

市内各地の特性をいかし、既存の住宅市街地の課題解消にも取り組みながら、人口密度を維持することで、商業等の生活サービスの立地を維持・促進し、良好な住宅市街地の形成を図ります。

誘導方針3

便利で快適な交通環境の形成【交通】

イラスト

駅の交通結節機能を充実させるとともに、モノレール駅を中心として多様な交通手段を組み合わせることにより、誰もが移動しやすい交通環境の形成を図ります。また、歩行者や自転車利用者が安全で快適にアクセスできる道路環境の形成も図ります。

第4章 都市機能誘導区域・誘導施設

1 都市機能誘導区域設定の考え方

都市機能誘導区域は、医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することで、各種サービスの効率的な提供が図られるよう定める区域です。

国土交通省の「立地適正化計画の手引き」や「都市計画運用指針」では、都市機能誘導区域の望ましい区域像や、設定が考えられる区域として、以下の内容が示されています。

■都市機能誘導区域の望ましい区域像（「立地適正化計画の手引き」令和6年4月改訂）

- ・ 各拠点地区の中心となる鉄道駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域
- ・ 主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していた地区等、従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域

■都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域（「第12版 都市計画運用指針」令和6年3月）

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

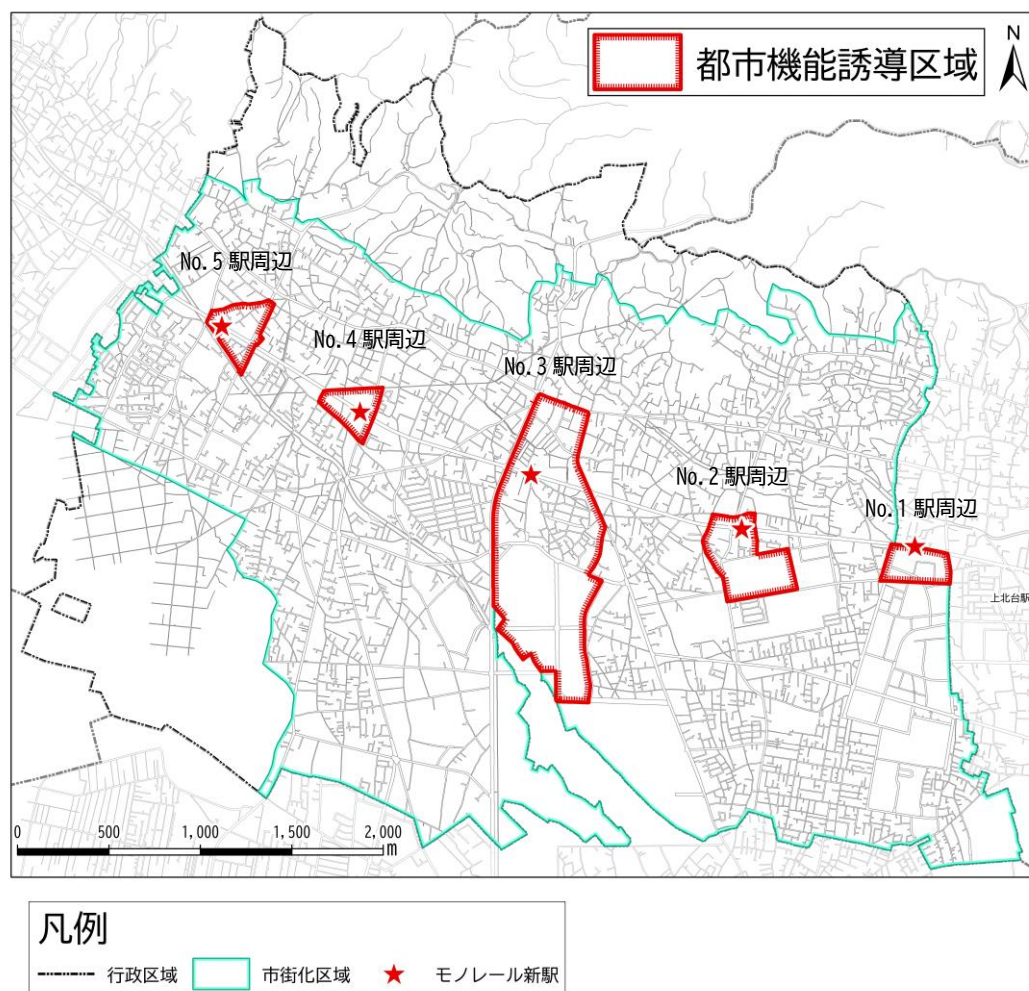
本市においては、多摩都市モノレールの延伸により設置される5つの駅周辺に「拠点」を形成するという方針から、この5つの拠点に都市機能誘導区域を設定します。なお、区域の設定にあたっては、現況の立地状況や今後のまちづくりの方向性を踏まえて、以下の考え方で設定します。

拠点	駅	都市機能誘導区域設定の考え方
中心拠点	No. 3 駅 周辺	・ 全市及び市外からも来街が期待される本市の中心市街地として拠点の形成を図るエリアです。 ・ 市域の中心部であり、現況においても、市役所や市民会館、大規模商業施設、病院などが立地しており、一定の都市機能が集積しているエリアです。 ・ 都市核土地区画整理事業による都市基盤整備を行っています。 ➤ 第二次まちづくり基本方針の将来都市構造において、「中心市街地ゾーン」として設定しているエリア全域を、都市機能誘導区域に設定します。
準中心拠点	No. 1 駅 周辺	・ 東地域のみならず、全市及び市外からも来街者を呼び込む拠点の形成を図るエリアです。 ・ No. 1 駅に隣接した場所には、都営村山団地の建替えに伴い創出された用地（約 5.0ha）があります。 ・ No. 1 駅のすぐ北側及び東側は東大和市に隣接しています。 ➤ 今後、都市機能の誘導を図る創出用地及び沿道の用途地域界までを都市機能誘導区域に設定します。
地域拠点	No. 2 駅 周辺	・ 東地域の暮らしを支える拠点の形成を図るエリアです。 ・ 駅周辺及び駅から北方面にかけて農業用地が多いエリアです。 ・ 駅の南側に村山医療センターが立地しています。 ➤ 駅から半径 300m を基本としますが、上記により、村山医療センターを含むエリアと、それ以外は道路で区切ることができる最小限のエリアを都市機能誘導区域に設定します。
	No. 4 駅 周辺 No. 5 駅 周辺	・ 西地域の暮らしを支える拠点の形成を図るエリアです。 ・ 現況は戸建住宅用地や農業用地が多いエリアです。 ・ 沿道以外は用途地域が第一種低層住居専用地域となっています。 ➤ 駅から半径 300m を基本としますが、上記により、道路、河川などの地形地物や用途地域界で区切ることができる最小限のエリアを都市機能誘導区域に設定します。

2 都市機能誘導区域

前述の考え方を踏まえ、都市機能誘導区域は以下のとおりとします。

なお、各区域の拡大図は P. 45～P. 47 に掲載します。



都市機能誘導区域

箇所		面積
中心拠点	N0. 3 駅周辺	約 70.9ha
準中心拠点	N0. 1 駅周辺	約 6.6ha
地域拠点	N0. 2 駅周辺	約 15.3ha
	N0. 4 駅周辺	約 6.0ha
	N0. 5 駅周辺	約 7.7ha

合計 約 106.5ha

居住誘導区域に対して 10.9%

市街化区域に対して 9.1%

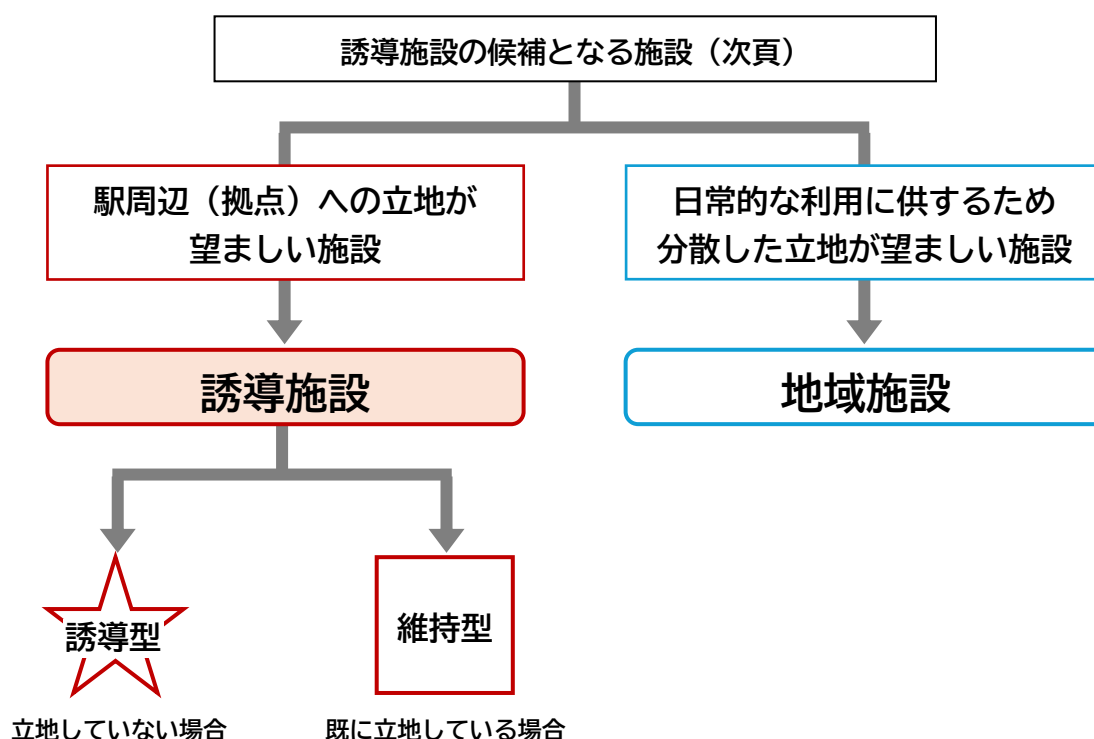
3 誘導施設設定の考え方

(1) 誘導施設の候補となる施設の抽出

国土交通省の「立地適正化計画の手引き」を参照し、行政、福祉、子育て、商業、医療、金融、教育・文化の機能別に、誘導施設の候補となる施設の抽出を行います。

さらに、拠点の形成やにぎわいの創出、駅周辺の利便性向上等の観点から、駅周辺（拠点）への立地が望ましい施設を誘導施設、より身近な場所でサービスが受けられるよう市内に分散して立地していることが望ましい施設を地域施設として分類します。

誘導施設については、現状都市機能誘導区域内に立地しておらず、新規施設の積極的な誘導を図る場合、または現状立地していても、新規施設の立地を妨げない場合は「誘導型」と位置付けます。一方、当該都市機能誘導区域内に既に立地しており、施設の維持を図る場合は、「維持型」と位置付けます。



誘導施設の選定のフロー

機能	施設	設定に関する考え方	誘導施設	地域施設
行政	市役所（本庁舎）	中枢の行政機能として、中心拠点へ誘導すべき誘導施設とします。	○	
	出張所	市役所（本庁舎）を補完する施設として、地域施設とします。		○
福祉	通所系施設	高齢者が日常的に利用する施設であるため、地域施設とします。		○
	訪問系施設			
	入所型施設			
	地域包括支援センター	地域包括支援のエリアごとに必要な施設であるため、地域施設とします。		○
子育て	保育園	子どもの日常的な通園・通所、利用を考慮し、地域施設とします。		○
	幼稚園			
	学童クラブ			
	送迎保育ステーション	駅周辺への立地で子育て支援を図るため、誘導施設とします。	○	
商業	複合商業施設	複数の小売店や飲食店がテナントとして入居する複合商業施設は、市全域からの利用が期待される施設であるため、中心拠点・準中心拠点への誘導施設とします。なお、現状立地する施設や都市機能誘導区域の面積を考慮し、面積要件を設定します。	○	
	スーパーマーケット・ドラッグストア等の食料品を扱う店舗	食料品を扱う店舗は、日常的に利用し、暮らしを支える施設として、中心拠点・地域拠点への誘導施設とします。なお、駅利用者が立ち寄り、駅周辺ににぎわいをもたらす施設として、中規模な店舗を想定し、面積要件を設定します。	○	
		上記以外の小規模または大規模な店舗は、地域施設とします。		○
	生活用品店	日常的に利用し、暮らしを支える施設として、地域施設とします。		○
	コンビニエンスストア			
	飲食店			
医療	病院	市全域からの利用が想定され、現状立地する施設も考慮し、中心拠点・地域拠点への誘導施設とします。	○	
	診療所	日常的に利用する施設として、地域施設とします。		○
金融	銀行・信用金庫等	業務機能の集積を図る上では金融機関が立地していることが望ましいため、中心拠点への誘導施設とします。	○	

機能	施設	設定に関する考え方	誘導施設	地域施設
教育・文化	小学校・中学校	子どもの日常的な通学を考慮し、地域施設とします。		○
	公民館・地区会館・地区集会所	市民が日常的に利用する施設として、地域施設とします。		○
	市民会館	公共施設等総合管理計画の改定後、その内容と整合を図った上で検討します。	—	—
	図書館			
	その他交流施設	各駅周辺のまちづくりの方針に合わせて、駅周辺に誘導すべき誘導施設とします。	○	

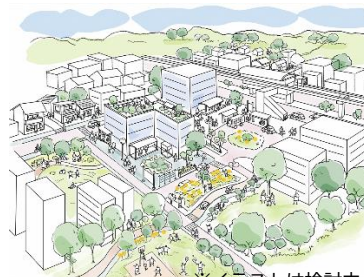
(2) 「(仮称) 多摩都市モノレール沿線まちづくり方針」との整合

令和7年3月策定の「(仮称) 多摩都市モノレール沿線まちづくり方針」では、沿線の将来像とまちづくりの方針をはじめ、各駅周辺のまちづくりのテーマや方針を描いています。誘導施設の設定に当たっては、この方針との整合を図ります。

武蔵村山らしさを守り、育てるとともに 人を呼び込み、人のにぎわう楽しいまち

No.1 駅周辺 ～あの武蔵村山へようこそ～

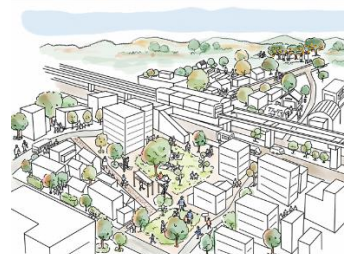
- ・市の玄関口として来街者を呼び込むまちづくり
- ・魅力的な駅前空間の創出によるシンボルリックなまちづくり
- ・商店街の活性化によるにぎわいのあるまちづくり
- ・多世代が住み、交流し、支えあうまちづくり



※イラストは検討中

No.2 駅周辺 ～おせっかいがつなぐ灯（あか）るいまち～

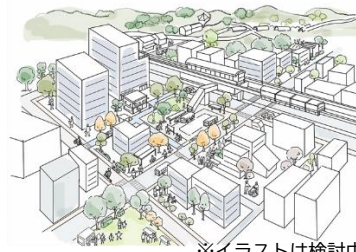
- ・医療施設及び教育施設と連携した健康とスポーツのまちづくり
- ・農を通じて交流とにぎわいが生まれる農あるまちづくり
- ・人が集まる明るいまちづくり



※イラストは検討中

No.3 駅周辺 ～ここから広がるクロスポイント～

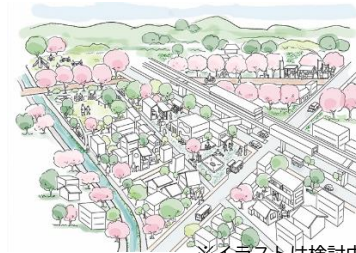
- ・人や物が集まる市の中心拠点としてのまちづくり
- ・多様な都市機能が集約された利便性の高い魅力あふれるまちづくり
- ・歩いて楽しむウォーカブルなまちづくり



※イラストは検討中

No.4 駅周辺 ～桜舞う憩いのまち～

- ・桜並木の自転車道を生かした交流とにぎわいのまちづくり
- ・豊かな自然の中でゆっくりと暮らすことのできる憩いのまちづくり



※イラストは検討中

No.5 駅周辺 ～帰ってきたいと思える緑のまち～

- ・子どもたちが伸び伸びと育つことのできるまちづくり
- ・ゆとりある住環境の中で安心して子育てできるまちづくり



※イラストは検討中

4 誘導施設

誘導施設の候補となる施設の抽出結果及び「(仮称)多摩都市モノレール沿線まちづくり方針」との整合を踏まえ、以下のとおり誘導施設を設定します。

★：誘導型 ■：維持型

機能	施設種別	No. 5 駅	No. 4 駅	No. 3 駅	No. 2 駅	No. 1 駅	定義
		地域拠点	地域拠点	中心拠点	地域拠点	準中心拠点	
行政	市役所			■			地方自治法第4条第1項に規定する施設
子育て	送迎保育ステーション	★	★	★	★	★	保育施設の登園前又は退園後の子どもを一時的に預かり、保育施設との往来を行う保育サービスを行う施設 
商業	複合商業施設 *延床面積 50,000 m ² 以上			■			複数の小売業、サービス業、飲食業、娯楽等の店舗が1か所に集まった延床面積が50,000 m ² 以上の大型商業施設
	複合商業施設 *延床面積 5,000 m ² 以上					★	複数の小売業、サービス業、飲食業、娯楽等の店舗が1か所に集まった延床面積が5,000 m ² 以上の大型商業施設
	食料品店 *延床面積500 m ² 以上、1,000 m ² 未満)	★	★	★	★		延床面積が500 m ² 以上、1,000 m ² 未満の食料品を扱う小売店舗(スーパーマーケット、ドラッグストア等)
医療	病院			■	■		医療法第1条の5第1項に規定する施設
金融	銀行・信用金庫等			★			銀行法第2条に規定する施設、信用金庫法に基づく信用金庫、農水産業協同組合貯金保険法第2条第4項第1号に規定する事業を行う施設、日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する施設

機能	施設種別	No. 5 駅	No. 4 駅	No. 3 駅	No. 2 駅	No. 1 駅	定義
		地域拠点	地域拠点	中心拠点	地域拠点	準中心拠点	
交流	運動交流施設		★	★	★		運動・健康づくりを通じた交流ができる施設 <他市事例>  今治駅前サイクリングターミナル (愛媛県今治市)
	青少年交流施設	★					青少年が文化活動、自習及び交流などの様々な活動を行える複合施設 <他市事例>  武蔵野プレイス (武蔵野市)
	多世代交流施設		★		★	★	子どもから高齢者までの幅広い世代の方々が集い、相互に交流できる施設 <他市事例>  おひさまテラス (千葉県旭市)

その他都市機能誘導区域内に求められる機能

誘導施設のほか、都市機能誘導区域（駅周辺）に必要な「機能」として、以下を例示します。これらの機能は、駅周辺ににぎわいや滞留・交流をもたらす施設として、また、市外から訪れる方も便利に利用できる施設として、誘導施設の立地と合わせて整備されることが望ましいと考えられます。

オープンスペース

駅周辺で過ごす人たちが自由に憩い、過ごすことができ、週末や夜間にはキッチンカーなど仮店舗での飲食・物販が行われることでにぎわい・交流の場となります。また、災害時には一時避難場所としての機能も果たします。



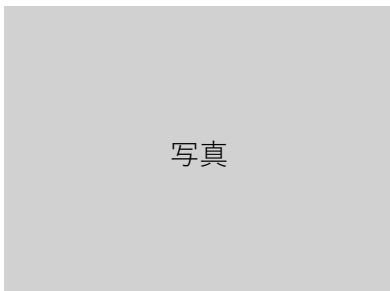
コワーキングスペース

無線 LAN やコンセント等を備えたコワーキングスペースの設置は、多様な働き方の環境づくりとともに、来街者の利用にもつながります。



宿泊・コンベンション機能

宿泊機能のほか、会議・会合などができるコンベンション機能を有するホテルの立地により、訪れやすいまちになることで、交流人口の増加にもつながります。



モビリティハブ

シェアサイクルなどのシェアリング型モビリティサービスを集約した施設は、多様な手段で目的地にたどり着ける移動環境の向上につながります。



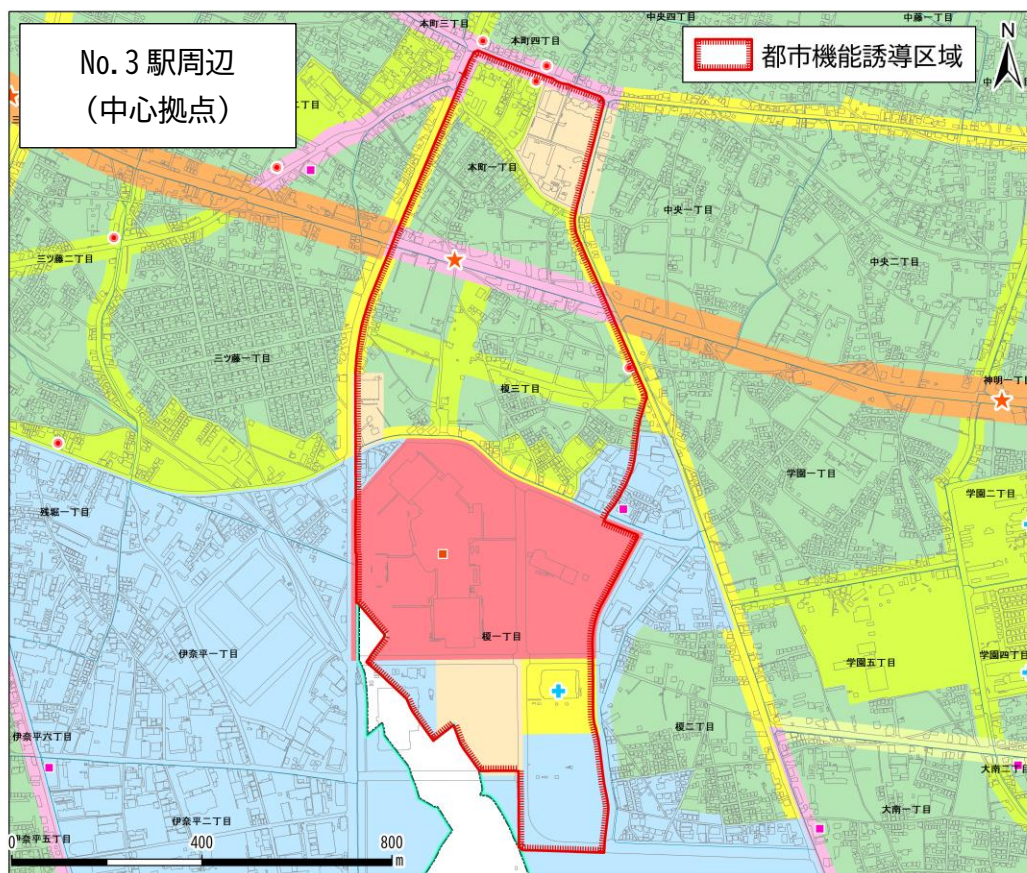
（出典：国土交通省資料）

帰宅困難者の受入れ機能

駅周辺には多くの人が集まるため、災害時の帰宅困難者の受入れ場所の確保は、まちの安全性の向上にもつながります。

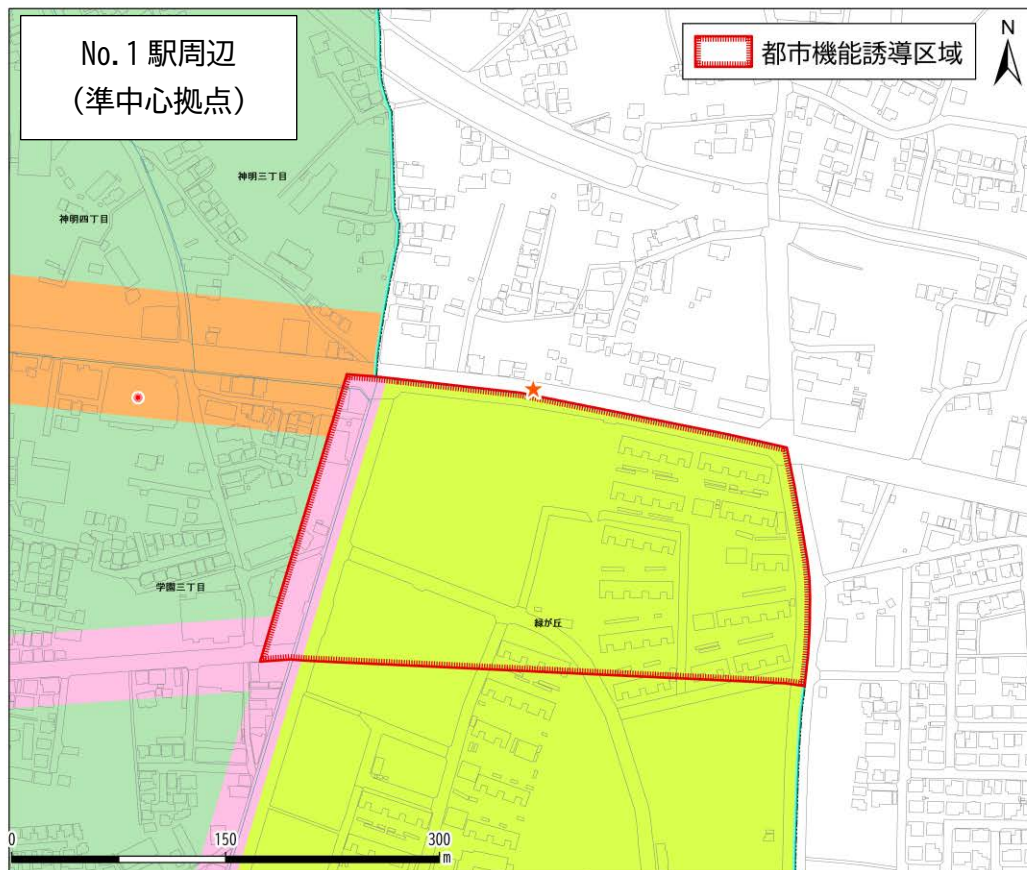


都市機能誘導区域拡大図



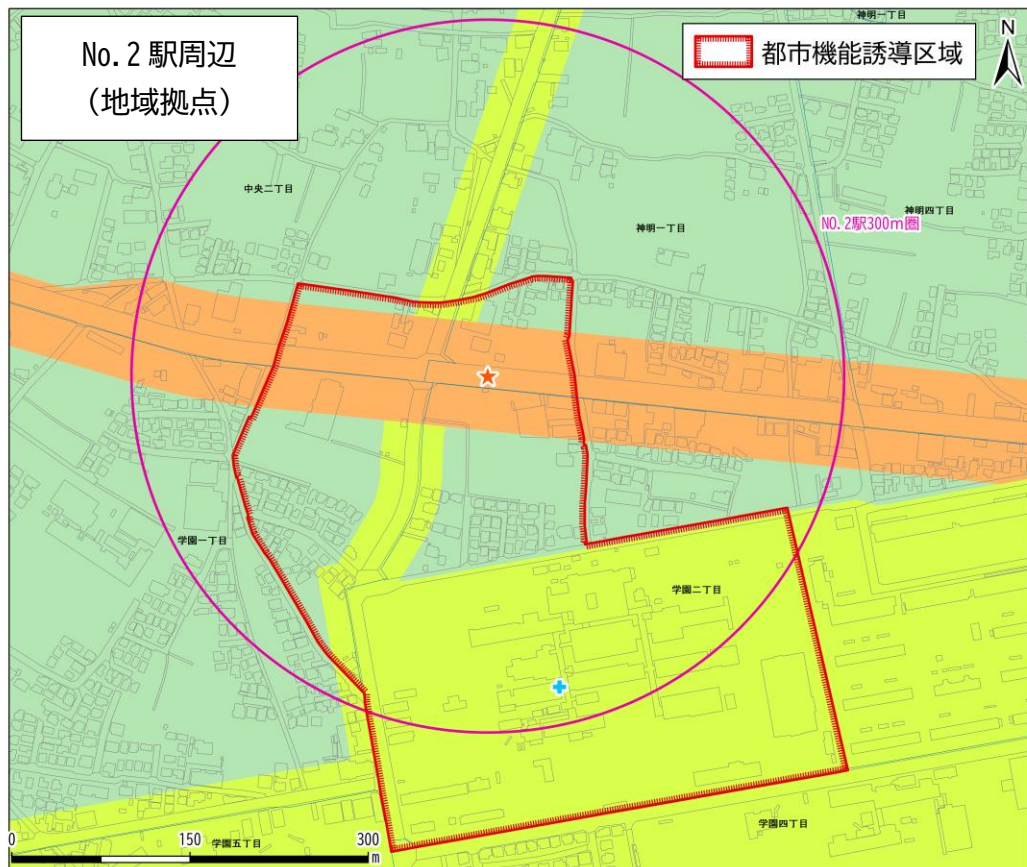
凡例

- | | |
|------------------------------|--------------|
| 行政区域 | 第一種低層住居専用地域 |
| 市街化区域 | 第二種低層住居専用地域 |
| ★ モノレール駅 | 第一種中高層住居専用地域 |
| ● 市役所 | 第二種中高層住居専用地域 |
| ■ 複合商業施設 | 第一種住居地域 |
| ■ 食料品店 (延床面積 500㎡以上1,000㎡未満) | 第二種住居地域 |
| ⛶ 病院 | 準住居地域 |
| ● 銀行・信用金庫等 | 近隣商業地域 |
| | 商業地域 |
| | 工業地域 |



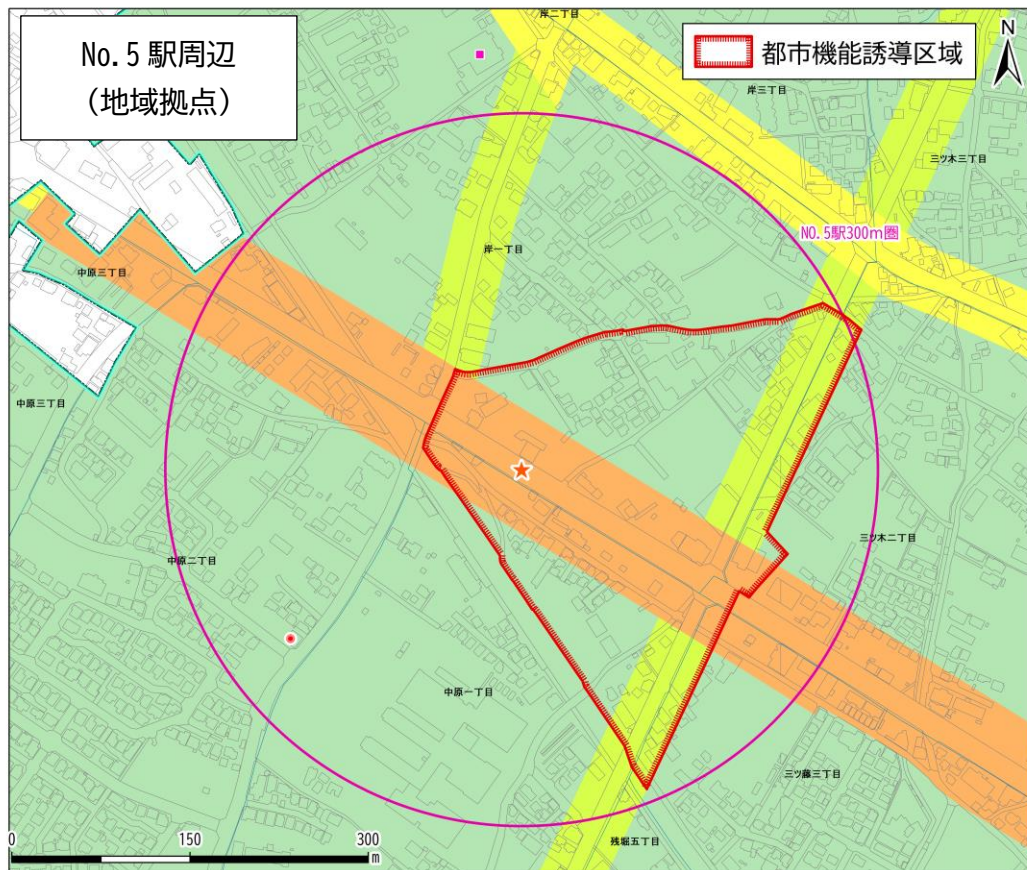
凡例

----- 行政区域	第一種低層住居専用地域
市街化区域	第二種低層住居専用地域
★ モノレール駅	第一種中高層住居専用地域
● 市役所	第二種中高層住居専用地域
■ 複合商業施設	第一種住居地域
■ 食料品店 (延床面積 500㎡以上1,000㎡未満)	第二種住居地域
⛥ 病院	準住居地域
● 銀行・信用金庫等	近隣商業地域
	商業地域
	工業地域



凡例

行政区域	第一種低層住居専用地域
市街化区域	第二種低層住居専用地域
★ モノレール駅	第一種中高層住居専用地域
● 市役所	第二種中高層住居専用地域
■ 複合商業施設	第一種住居地域
■ 食料品店 (延床面積 500㎡以上1,000㎡未満)	第二種住居地域
⛶ 病院	準住居地域
● 銀行・信用金庫等	近隣商業地域
	商業地域
	工業地域



凡例

- | | |
|------------------------------|--------------|
| ----- 行政区域 | 第一種低層住居専用地域 |
| 市街化区域 | 第二種低層住居専用地域 |
| ★ モノレール駅 | 第一種中高層住居専用地域 |
| ● 市役所 | 第二種中高層住居専用地域 |
| ■ 複合商業施設 | 第一種住居地域 |
| ■ 食料品店 (延床面積 500㎡以上1,000㎡未満) | 第二種住居地域 |
| ✚ 病院 | 準住居地域 |
| ● 銀行・信用金庫等 | 近隣商業地域 |
| | 商業地域 |
| | 工業地域 |

なお、現状の用途地域では、都市機能誘導区域内に誘導施設が立地できない箇所もあることから、今後用途地域等の変更を検討します。ただし、用途地域等に関する検討の結果、変更を行わないこととなった箇所については、都市機能誘導区域の見直しを検討していくこととします。

第5章 居住誘導区域

1 居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域は、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域です。

国土交通省の「立地適正化計画の手引き」や「都市計画運用指針」では、居住誘導区域の望ましい区域像や、設定が考えられる区域として、以下の内容が示されています。

■居住誘導区域の望ましい区域像（「立地適正化計画の手引き」令和6年4月改訂）

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・端末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推計人口等をベースに、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

※民間施設を含む都市機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となりますが、人口減少が進んでいる地域においては、実情に応じて実現可能な人口密度を設定する必要があります。

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、浸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
- （立地適正化計画の手引き 令和6年4月改訂より）

■都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域（「第12版 都市計画運用指針」令和6年3月）

ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域

ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域
（第12版 都市計画運用指針 令和6年3月より）

一方、居住誘導区域に含まないこととされている区域や、含まないこととすべき区域は、以下の内容が示されています。

①居住誘導区域に含めてはならない区域（都市再生特別措置法、同法施行令）

名称	根拠法	市内での有無
市街化調整区域	都市計画法第7条第1項	有
災害危険区域のうち住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	建築基準法第39条第1項及び第2項	無
農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号	無
農地・採草放牧地	農地法第5条第2項第1号ロ	無
特別地域	自然公園法第20条第1項	無
保安林の区域	森林法第25条及び第25条の2	無
原生自然環境保全地域特別地区	自然環境保全法第14条第1項及び第25条第1項	無
保安林予定森林の区域・保安施設地区・保安施設地区に予定された地区	森林法第30条、第30条の2、第41条及び第44条において準用する同法第30条	無
地すべり防止区域	地すべり等防止法第3条第1項	無
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項	無
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項	有
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項	無

②原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（都市計画運用指針）

名称	根拠法	市内での有無
津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項	無
災害危険区域	建築基準法第39条第1項	無

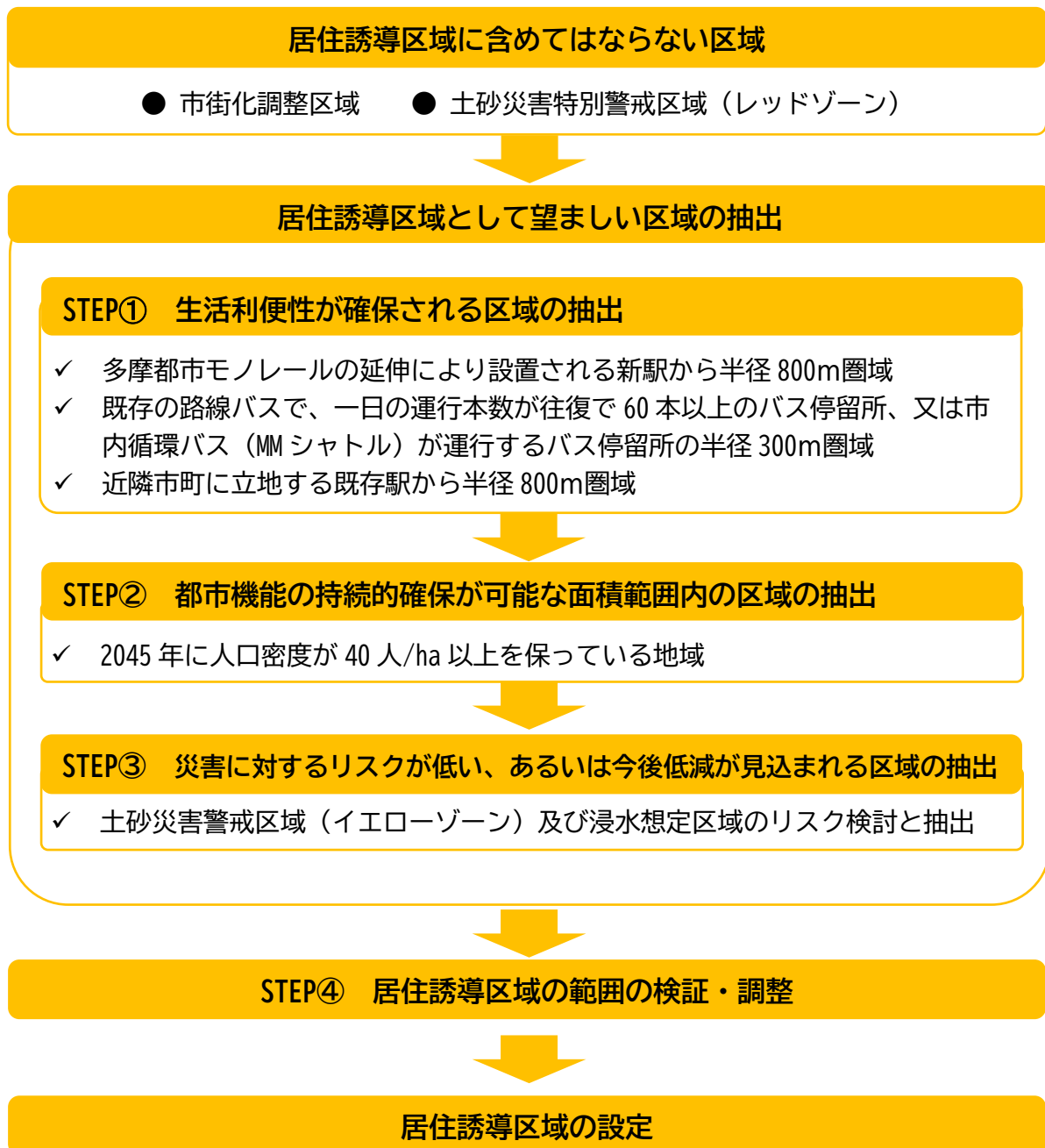
③居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（都市計画運用指針）

名称	根拠法	市内での有無
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第7条第1項	有
津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項	無
浸水想定区域	水防法第15条第1項4号	有
土砂市街警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波浸水想定区域における浸水の区域及びその他調査結果等により判明した災害の発生の恐れのある区域	—	無

④慎重に判断を行うことが望ましい区域（都市計画運用指針）

名称	市内での有無
都市計画法に規定する工業専用地域、流通業務地区、法令により住宅の建築が制限されている区域	無
都市計画法に規定する特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	無
過去に住宅地価を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人工等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	無
工業系用途地域が定められたものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	無

本計画においては、以下のフローに基づき分析を行います。はじめに、含めてはならない区域を除外した上で、居住誘導区域として望ましい区域を抽出します。さらに、範囲の検証・調整を行い、居住誘導区域を設定します。



STEP① 生活利便性が確保される区域の抽出

- ・多摩都市モノレールの延伸により設置される新駅から半径 800m^{※1} 圏域
- ・既存の路線バスで、一日の運行本数が往復で 60 本^{※2} 以上のバス停留所、又は市内循環バスの MM シャトルが運行するバス停留所の半径 300m 圏域
- ・近隣市町に立地する既存駅から半径 800m 圏域

※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、バス停留所の徒歩圏は 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/日以上以上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。

【STEP①付図】

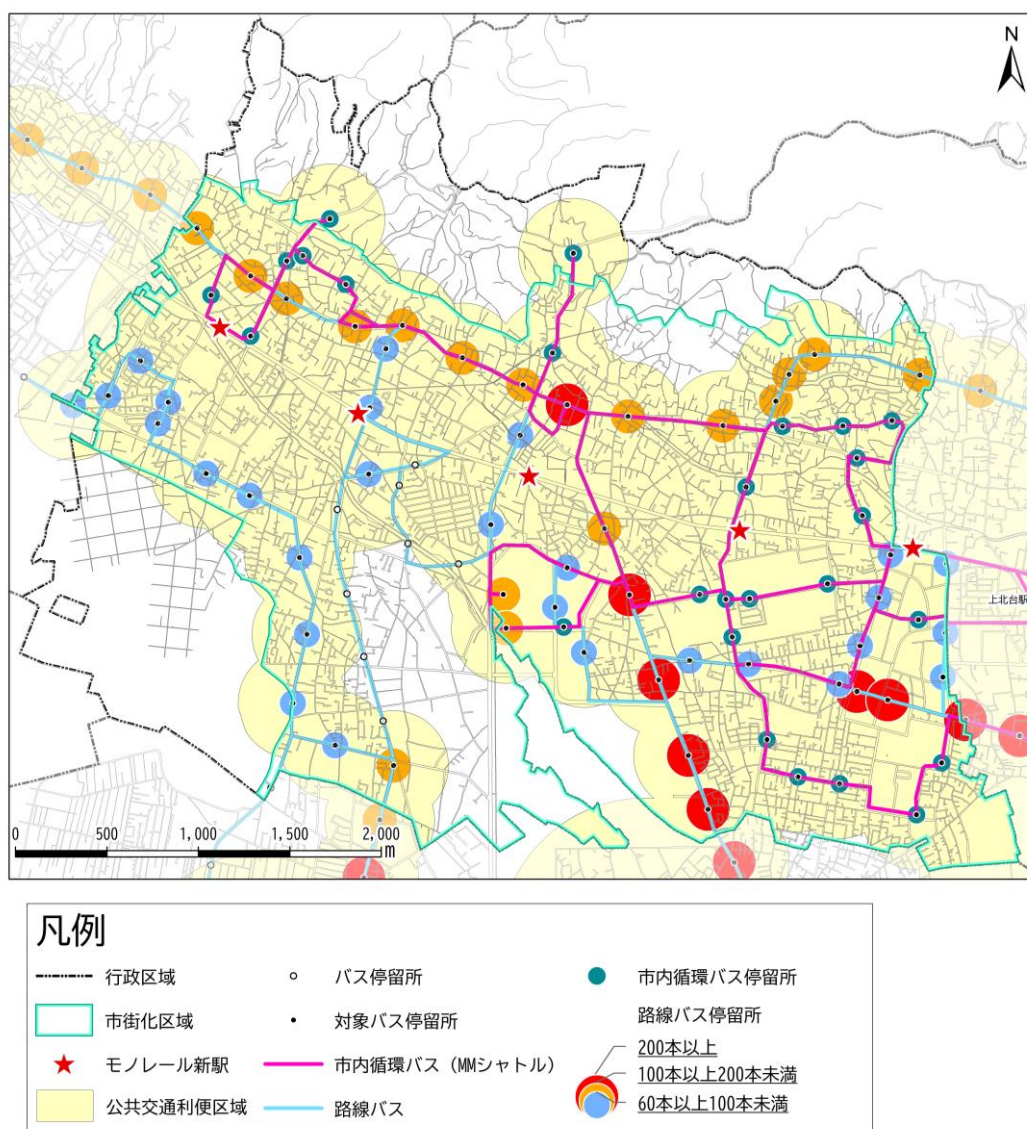


図 生活利便性が確保される区域

STEP② 都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域の抽出

- ・2045年に人口密度が40人/ha以上を保っている地域

なお、2045年推計人口密度は、多摩都市モノレールの延伸を見据えた人口増加は考慮されていない、総人口66,368人に減少した場合の推計であるが、それでも一定の人口密度を保っており、都市機能の持続的確保が可能な区域として抽出した。

【STEP②付図】

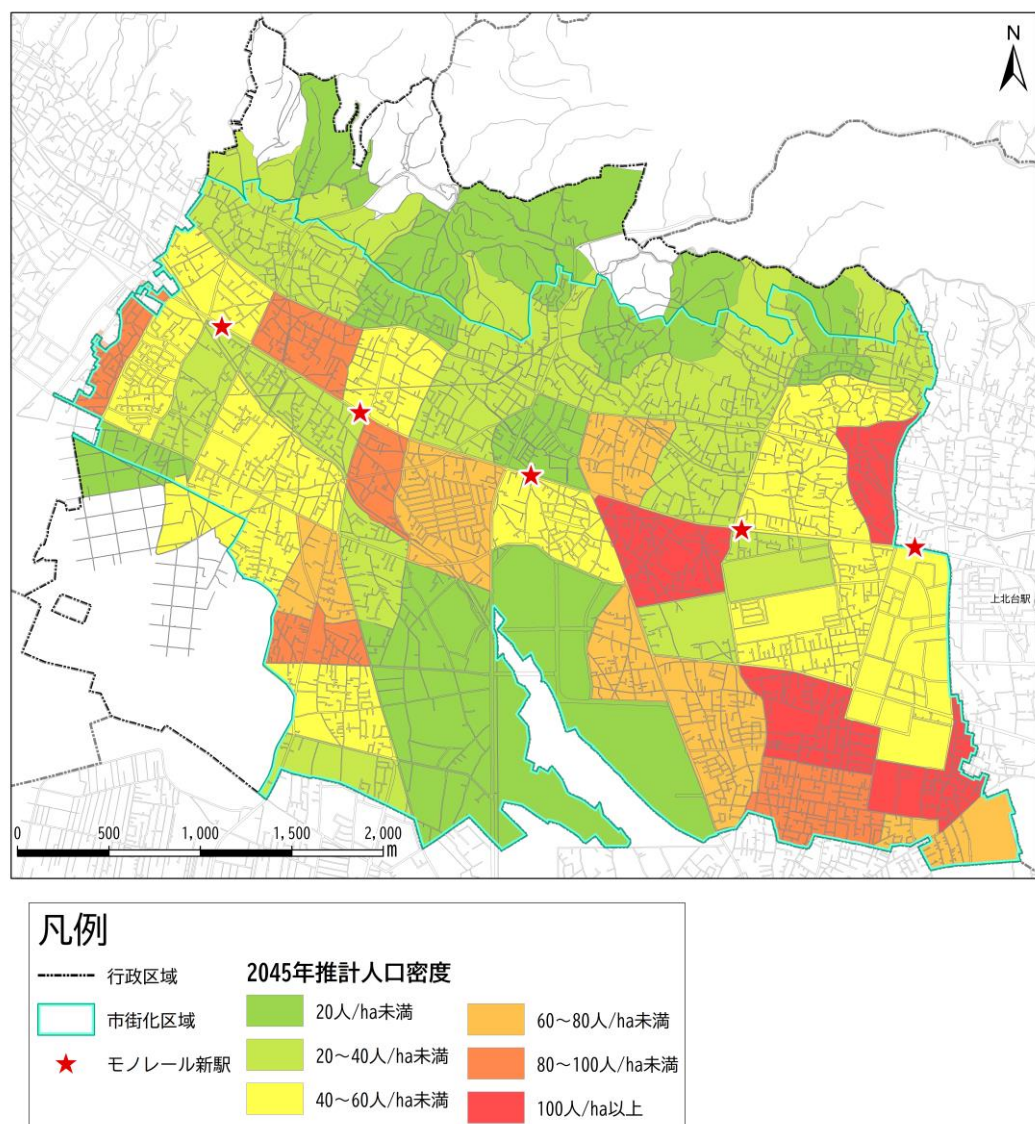


図 2045年推計人口密度（小地域別）

（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（R2 国調対応版））

STEP③ 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の抽出

本市では残堀川、空堀川が流れており、想定最大規模降雨が発生した場合、川沿いなど一部の地域を除き、大半の地域は浸水深が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に見られます。水害のリスクがあるエリアは既に市街地が形成されており、第7章の防災指針で示すリスクを低減する施策を講じながら、安全性の向上を図ることで、居住誘導区域として望ましい区域として抽出します。

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ます。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、居住誘導区域として望ましい区域からは除外します。

【STEP③付図】

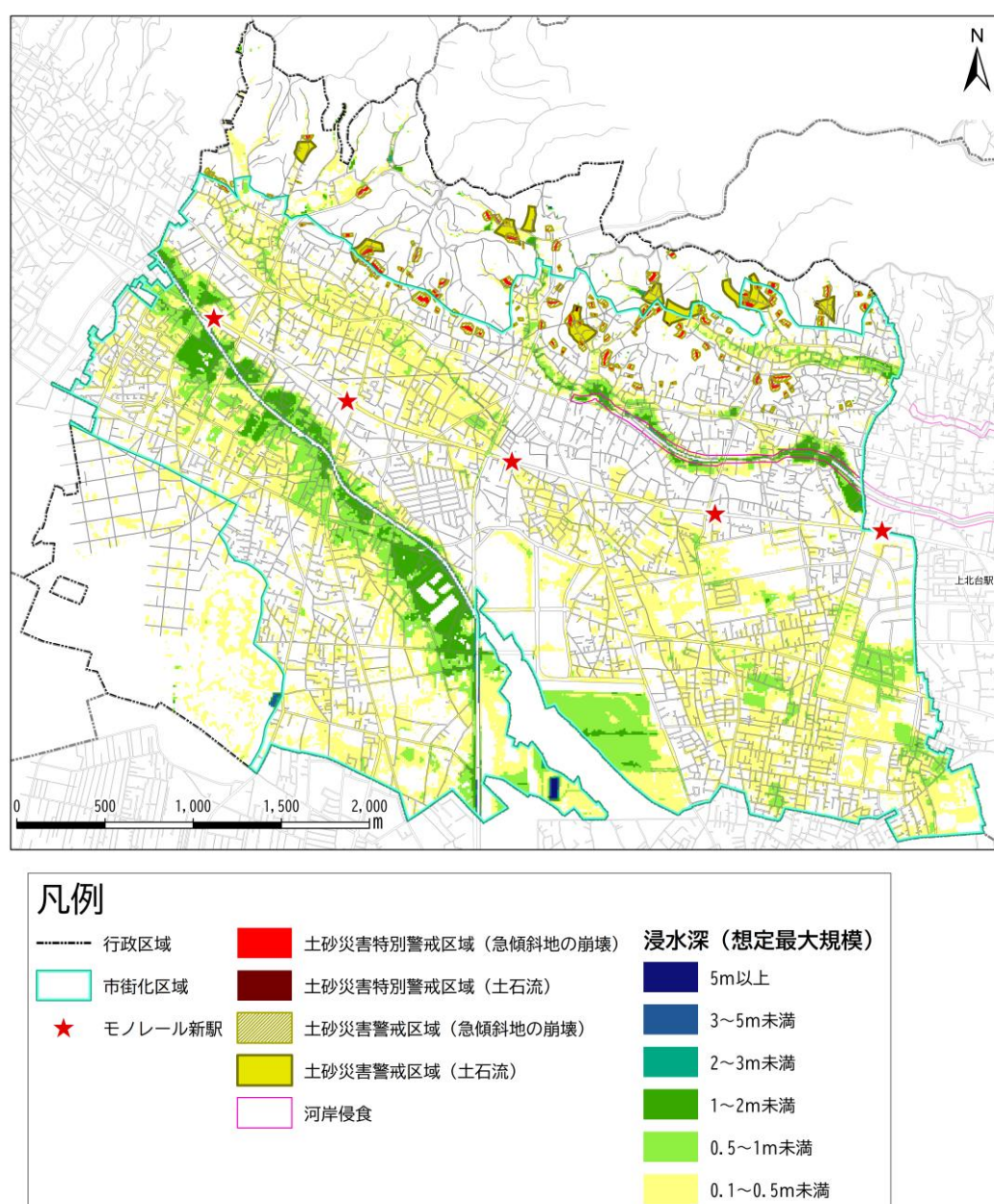


図 災害想定区域の分布
（出典：武蔵村山市浸水・土砂災害ハザードマップ（令和元年12月、平成31年3月時点））

以上の結果、抽出された居住誘導区域として望ましい区域は下図のとおりです。

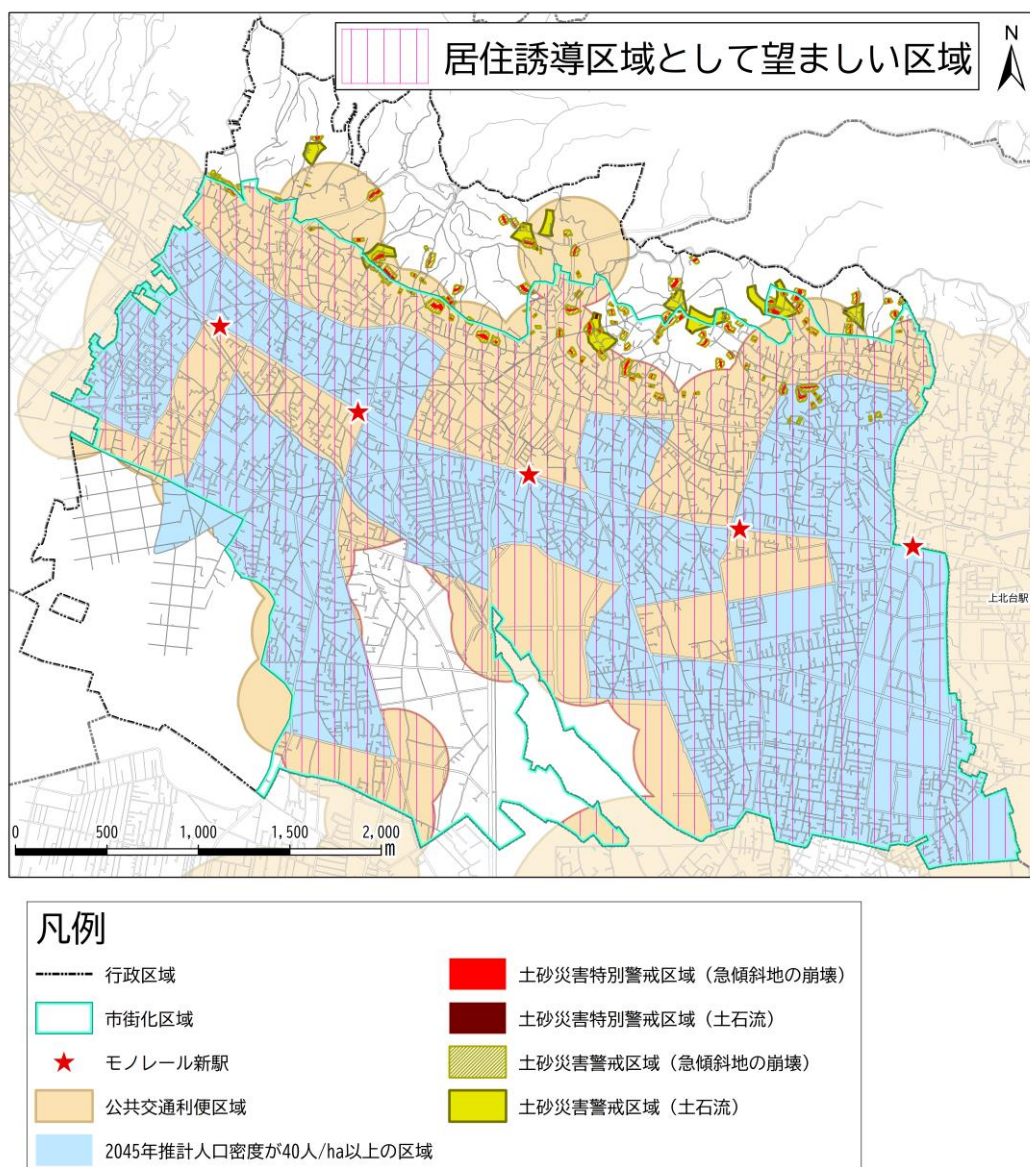
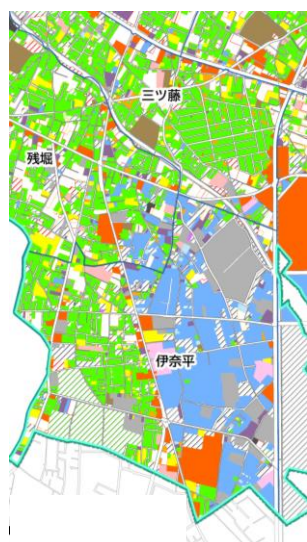
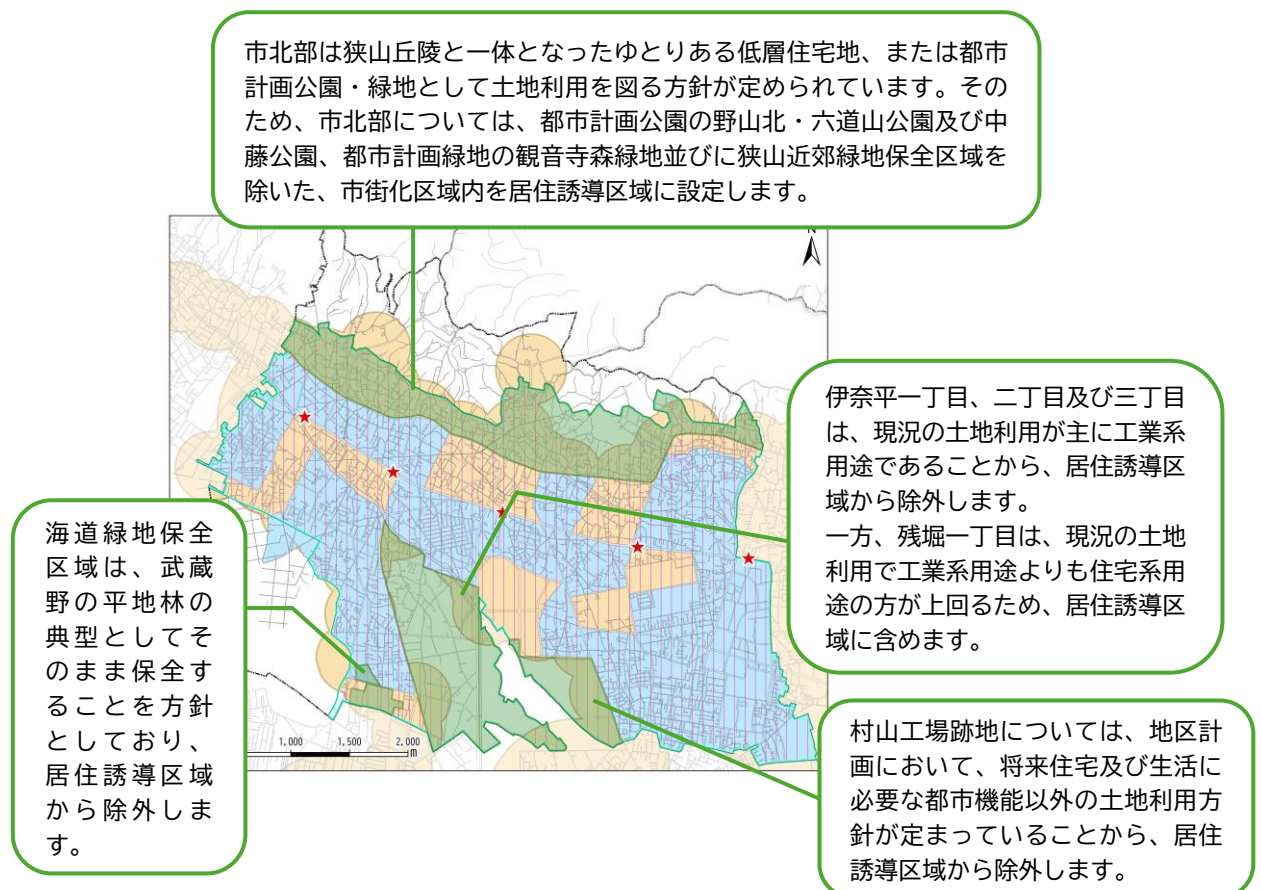


図 居住誘導区域として望ましい区域

STEP④ 居住誘導区域の範囲の検証・調整

居住誘導区域として望ましい区域から外れたエリアや、外れたエリアを含む町丁目について、土地利用方針や現況の土地利用、都市施設の配置などを考慮し、個別に検討します。



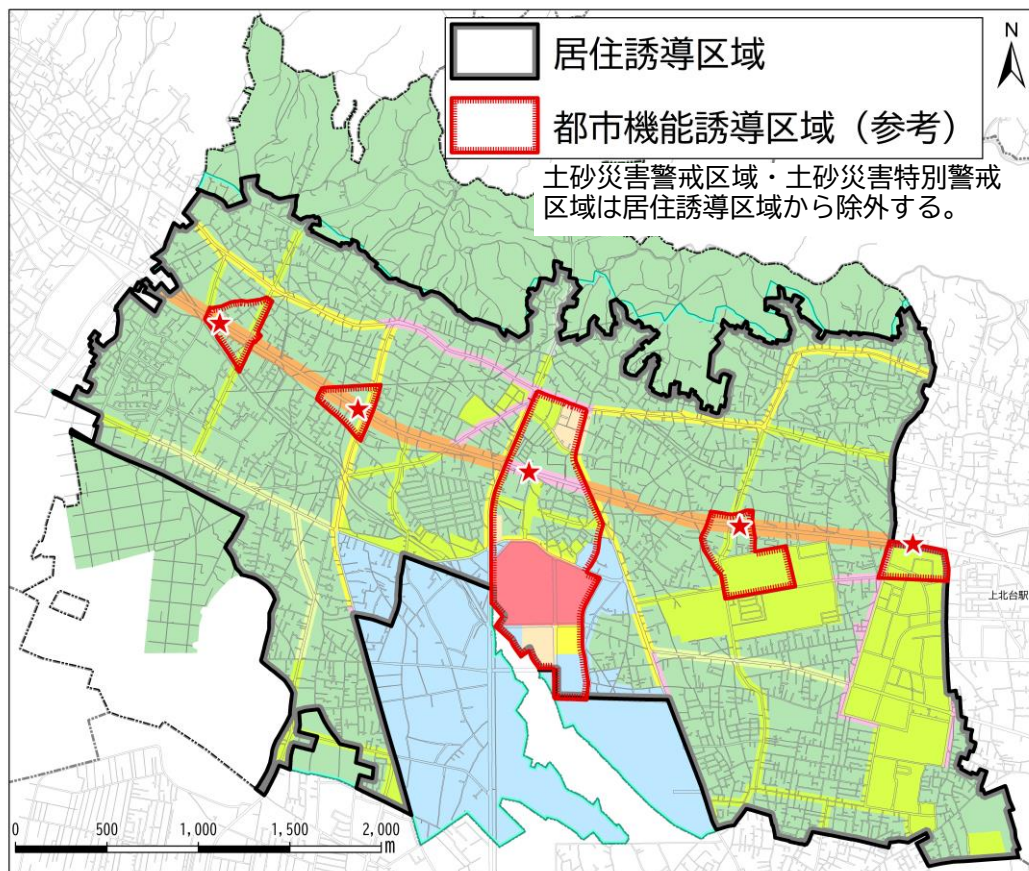
凡例

行政区域	専用商業施設	住居併用工場	森林
市街化区域	住商併用建物	倉庫運輸関係施設	樹園地
官公庁施設	宿泊・遊興施設	農林漁業施設	採草放牧地
教育文化施設	スポーツ・興行施設	公園・運動場等	田
厚生医療施設	独立住宅	道路	畑
供給処理施設	集合住宅	水面・河川・水路	屋外利用地・仮設建物
事務所建築物	専用工場	原野	未利用地等
			その他

土地利用現況（出典：令和4年都市計画基礎調査）

2 居住誘導区域

前項までの結果を踏まえ、居住誘導区域は以下のとおりとします。



凡例			
----- 行政区域	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	商業地域
市街化区域	第二種低層住居専用地域	第二種住居地域	工業地域
★ モノレール新駅	第一種中高層住居専用地域	準住居地域	
	第二種中高層住居専用地域	近隣商業地域	

居住誘導区域

	面積
居住誘導区域	約 981ha

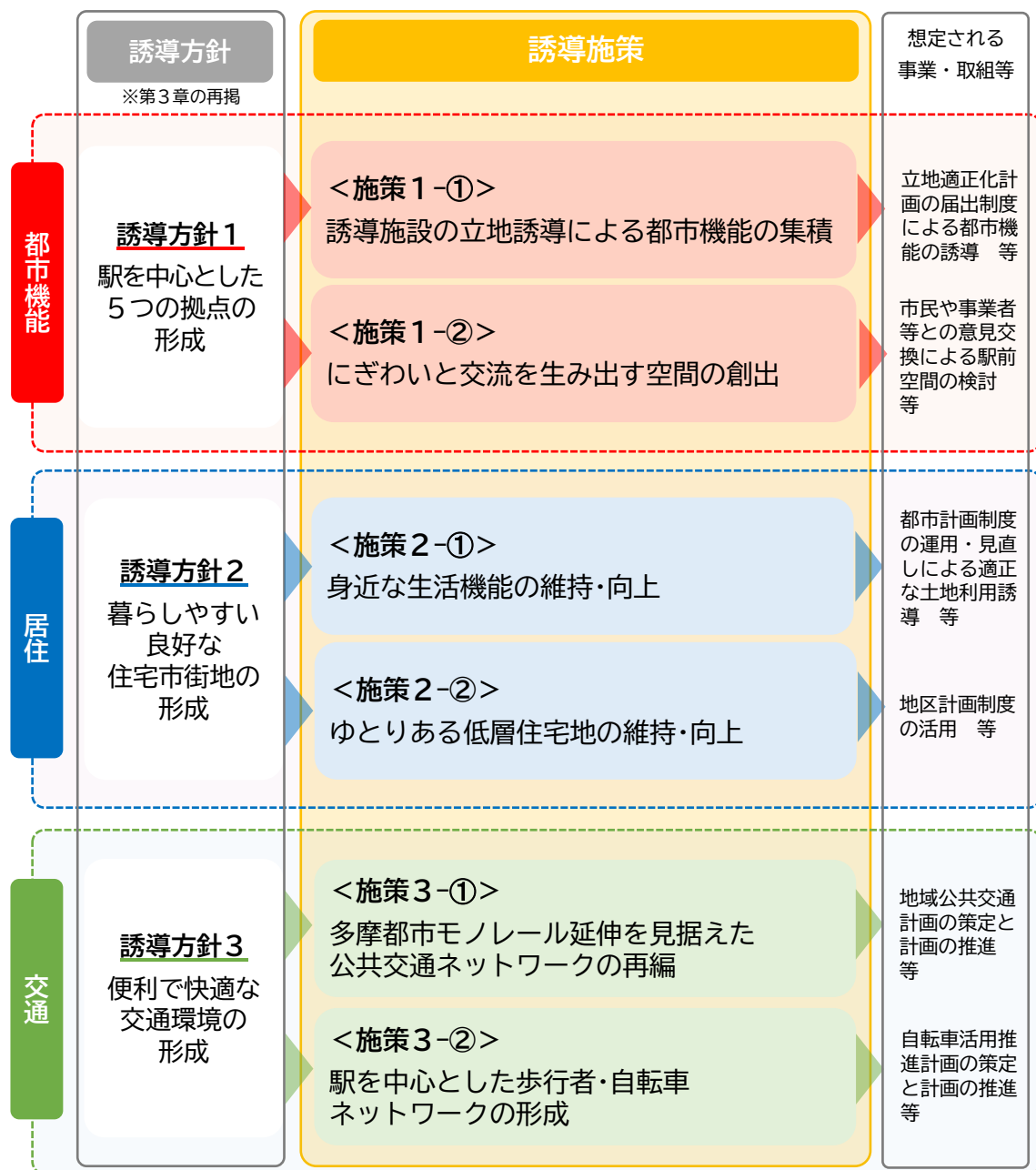
市街化区域に対して 83.8%

第6章 誘導施策

1 誘導施策の全体像

都市機能誘導区域・誘導施設、居住誘導区域の設定をもとに、届出制度に基づく都市機能や居住の誘導を図るほか、各種施策を実施することにより、計画の実効性を高めることが求められます。

第3章で定めた誘導方針を踏まえた誘導施策の体系は以下のとおりです。国等の各種支援制度を活用しながら、事業や取組等を実行していきます。なお、防災に関する施策は、第7章の防災指針で整理します。



2 誘導施策

誘導方針1 駅を中心とした5つの拠点の形成

<施策1-①> 誘導施設の立地誘導による都市機能の集積

各拠点に位置付けた誘導施設を誘導し、駅周辺への都市機能の集積を図るため、届出制度を適正に運用するとともに、国の支援制度の活用を検討します。また、都市機能の立地にふさわしい用途地域等へ都市計画の見直しを行うことで、適正に誘導施設の誘導を図ります。

【想定される事業・取組等】

- ・ 立地適正化計画の届出制度による都市機能の誘導
- ・ 用途地域等の都市計画の見直し
- ・ 都市核土地地区画整理事業の推進
- ・ 公共施設等総合管理計画の改定に基づく公共施設の最適配置
- ・ 民間事業者のノウハウを取り入れた公的不動産(PRE)^{※1}の有効活用

<施策1-②> にぎわいと交流を生み出す空間の創出

各拠点において、過ごしやすい駅前空間づくりのため、市民や事業者等との検討を進めるとともに、駅前広場の整備のほか、誘導施設等を整備する際のオープンスペースの設置を促進します。

【想定される事業・取組等】

- ・ 市民や事業者等との意見交換による駅前空間の検討
- ・ 駅前広場の整備
- ・ 歩行者環境の充実等によるウォーカブルな街路空間の形成
- ・ 開発の機会を捉えたオープンスペースの創出
- ・ 地区計画等による緑化の推進
- ・ 公募設置管理制度(Park-PFI)^{※2}の活用による公園の整備
- ・ 駅前施設への無線 LAN や電源スポット等の機能整備の周知

※1 公的不動産(PRE)：国や地方公共団体が所有している不動産のこと。

※2 公募設置管理制度(Park-PFI)：都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を公募により選定する制度。

【適用特例措置】設置許可期間の緩和（最長20年）、公募対象公園施設の建ぺい率規制の緩和（+10%）、
占用物件の特例

誘導方針２ 暮らしやすい良好な住宅市街地の形成

＜施策２－①＞ 身近な生活機能の維持・向上

居住誘導区域内に立地する医療、福祉、商業施設などの生活サービス施設は、今後も日常生活を支える機能として、維持・誘導を図ります。

【想定される事業・取組等】

- ・都市計画制度の運用・見直しによる適正な土地利用誘導
- ・公共施設等総合管理計画の改定に基づく公共施設の最適配置

＜施策２－②＞ ゆとりある低層住宅地の維持・向上

地区計画制度などによる建築物に対する制限や、公園・農地等のみどりの保全などにより、本市の特徴であるゆとりある低層住宅地を維持し、住環境の向上を図ります。

【想定される事業・取組等】

- ・地区計画制度の活用
- ・まちづくり条例による景観保全
- ・都市計画決定された公園・緑地の整備の推進
- ・生産緑地制度の活用による都市農地の保全
- ・地区計画制度や条例による住宅と工場が混在する地域での騒音対策の検討
- ・狭あいな道路の拡幅改良
- ・空き家の利活用の促進

誘導方針3 便利で快適な交通環境の形成

＜施策3－①＞ 多摩都市モノレール延伸を見据えた公共交通ネットワークの再編

多摩都市モノレール延伸による東西の公共交通軸の形成を見据え、バスやデマンド交通など公共交通の在り方の検討を進めるとともに、利便性の高い公共交通ネットワークの形成に欠かせないインフラ整備を推進します。

【想定される事業・取組等】

- ・ 地域公共交通計画の策定と計画の推進
- ・ 駅前広場の整備
- ・ 都市計画道路事業の推進によるアクセス道路の整備
- ・ 次世代モビリティの活用やMaaS※1等の移動サービスの導入検討

※1 MaaS：Mobility as a Service の略、出発地から目的地までの移動ニーズに対して最適な移動手段をシームレスに提供する等、移動を単なる手段としてではなく、利用者にとっての一元的なサービスとして捉える概念。

＜施策3－②＞ 駅を中心とした歩行者・自転車ネットワークの形成

歩行者や自転車が安全で便利に利用できる通行空間の整備を進め、駅とつながるネットワークを形成することで、歩いて暮らせるまちづくりを推進します。

【想定される事業・取組等】

- ・ 自転車活用推進計画の策定と計画の推進
- ・ 駅周辺の用地取得による駅前自転車駐車場の整備
- ・ ユニバーサルデザインに配慮した案内表示など歩きやすい安全な歩行空間の整備
- ・ 都市計画道路事業等と合わせた無電柱化

<参考>活用が考えられる国の支援制度等（令和6年10月時点）

支援制度名		説明
誘導方針1	都市構造再編集集中支援事業	「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業 【事業主体】 地方公共団体、市町村都市再生協議会、民間事業者等 【国費率】 1/2（都市機能誘導区域内）、45%（居住誘導区域内等）
	都市再生整備計画事業	地域の特性を生かした個性あふれるまちづくりを実施し、都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会活性化を図る目的とする事業 【交付期間】おおむね3～5年 【国費率】事業費に対しておおむね4割
誘導方針2	スマートウェルネス拠点整備事業	高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定確保や地域住民の健康の維持・増進、多様な世代の交流促進等を図ることを目的として、住宅団地等に拠点施設を新設・改修する場合その費用に対して、国が民間事業者等に補助を行う支援 【補助率】1/3 【補助限度額】1,000万円（1施設につき）
	集約都市形成支援事業	コンパクトなまちづくりを推進するため、立地適正化計画の計画策定や、医療、福祉施設等の拠点への移転促進、移転跡地の都市的土地利用からの転換等に対する支援を行う事業
	フラット 35 地域連携型	要件を満たす地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付などの財政的支援と合わせ、借入金利を一定期間引き下げる制度
	立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）	立地適正化計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域において、低未利用土地等の活用や、地域コミュニティの自発的な取組を促進するために、地域住民など一団の土地の地権者等の全員合意により居住者その他の者の良好な生活環境の確保に必要な施設の整備又は管理に関するルールを決めるもの
	低未利用土地利用促進協定	低未利用土地の所有者等に代わって、市町村又は都市再生推進法人等が低未利用土地において緑地、広場、集会場等の居住者等の利用に供する施設の整備及び管理を行うための制度
	空家等活用促進地区	「経済的社会的活動の促進のために誘導すべき用途」としての活用を空家等の所有者に働きかけること、市町村が都道府県と連携して建築基準法等の規制の合理化を図り空家等の用途変更や建替え等を促進することができる、市町村が重点的に空家等の活用を図るエリアとして定めた促進区域
誘導方針3	都市・地域交通戦略推進事業	徒歩、自転車、自動車、公共交通など多様なモードの連携が図られた、自由通路、地下街、駐車場等の公共的空間や公共交通などからなる都市の交通システムを明確な政策目的の下、都市・地域総合交通戦略等に基づき、パッケージ施策として総合的に支援 【補助対象者】 地方公共団体、法定協議会、独立行政法人都市再生機構、都市再生推進法人、認定地域来訪者等利便増進活動実施団体 【補助率】1/3、1/2（立地適正化計画に位置付けられた事業、滞在快適性等向上区域へのアクセス等に寄与する都市交通施設整備に係る事業、地区交通戦略に位置付けられた滞在快適性等向上区域等で行われる事業、脱炭素先行地域において実施する事業）

3 届出制度

(1) 都市機能誘導に係る届出制度

ア 都市機能誘導区域に関する届出・勧告（開発行為等）

都市再生特別措置法第 108 条の規定により、都市機能誘導区域^外において、誘導施設の開発行為や建築行為を行おうとする場合は、これらの行為に着手する日の 30 日 前までに市長への届出が義務付けられます。

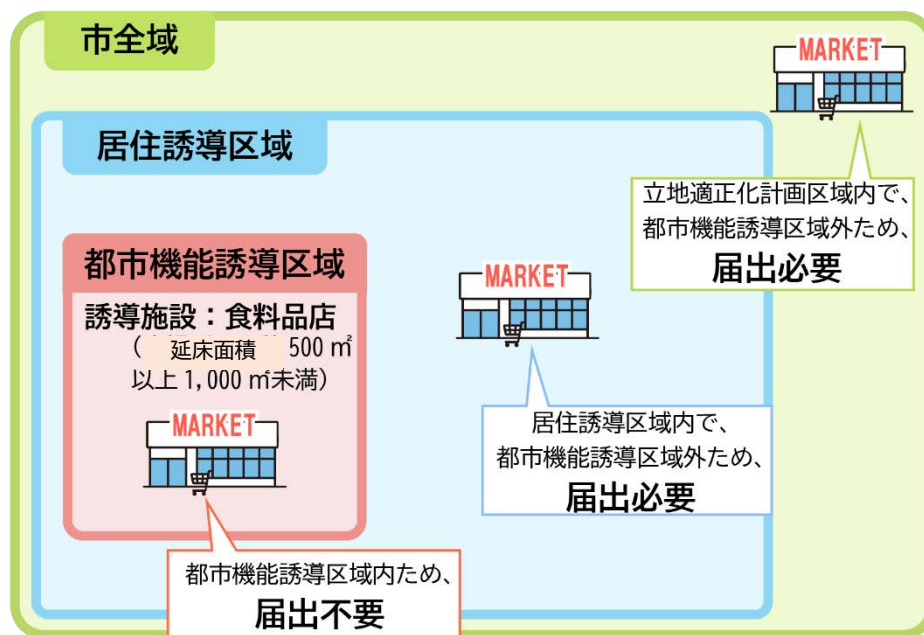
■開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

■建築行為

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途変更し誘導施設を有する建築物とする場合

例えば、誘導施設である食料品店（延床面積 500 m²以上 1,000 m²未満）を建築しようとする場合、下図のようなイメージとなります。



イ 都市機能誘導区域に関する届出・勧告（誘導施設の休廃止）

都市再生特別措置法第 108 条の 2 の規定により、都市機能誘導区域^内において、誘導施設を休止又は廃止をしようとする場合は、休止又は廃止の 30 日 前までに市長への届出が義務付けられます。

(2) 居住誘導に係る届出制度

都市再生特別措置法第 88 条の規定により、居住誘導区域^外において、以下の行為を行おうとする場合は、それらの行為に着手する日の 30 日前までに市長への届出が義務付けられます。

届出に係る行為が居住誘導区域内における居住の誘導を図る上で支障があると認められる場合は、届出者と協議・調整し、必要に応じて勧告を行うことがあります。

■開発行為

- ① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの

- ①の例示
3 戸の開発行為



- ②の例示
1,300 ㎡
1 戸の開発行為



- 800 ㎡
2 戸の開発行為



■建築行為

- ① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅等とする場合

- ①の例示
3 戸の建築行為



- 1 戸の開発行為



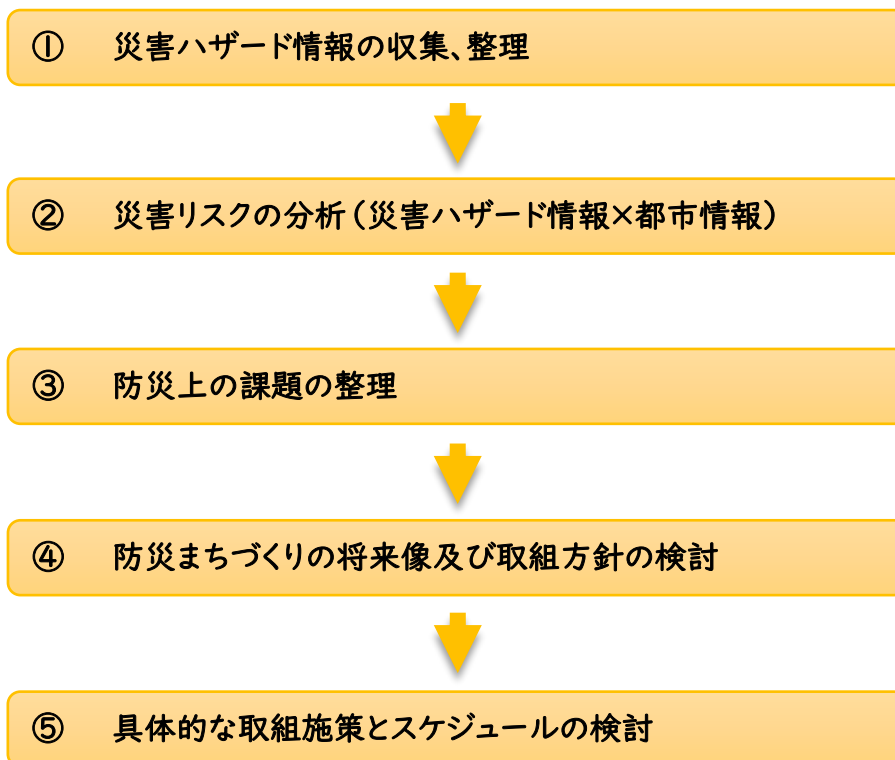
第7章 防災指針

1 防災指針とは

防災指針とは、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、災害に関する課題とそれに対する具体的な取組を定めるものです。

本章では、本市における災害リスクの実態を踏まえ、防災上の課題を整理した上で、防災に関する計画である「国土強靱化地域計画（武蔵村山市第五次長期総合計画第7章）」や「武蔵村山市地域防災計画」との整合を図りつつ、防災まちづくりの将来像や取組方針、取組施策及びスケジュールを示します。

<防災指針の検討フロー>



2 災害ハザード情報の収集、整理

災害リスクの分析を行うに当たり、本市において発生するおそれのある災害に関する情報（以下「災害ハザード情報」という）を網羅的に収集・整理します。

なお、防災指針において分析対象とされている高潮浸水想定区域、津波浸水想定区域については、本市では該当しないため取り上げません。

地震については、防災指針の分析対象とされていませんが、大規模地震に対する懸念が高まっていることを踏まえ、東京都の調査に基づき整理します。

表 本市における災害ハザード情報

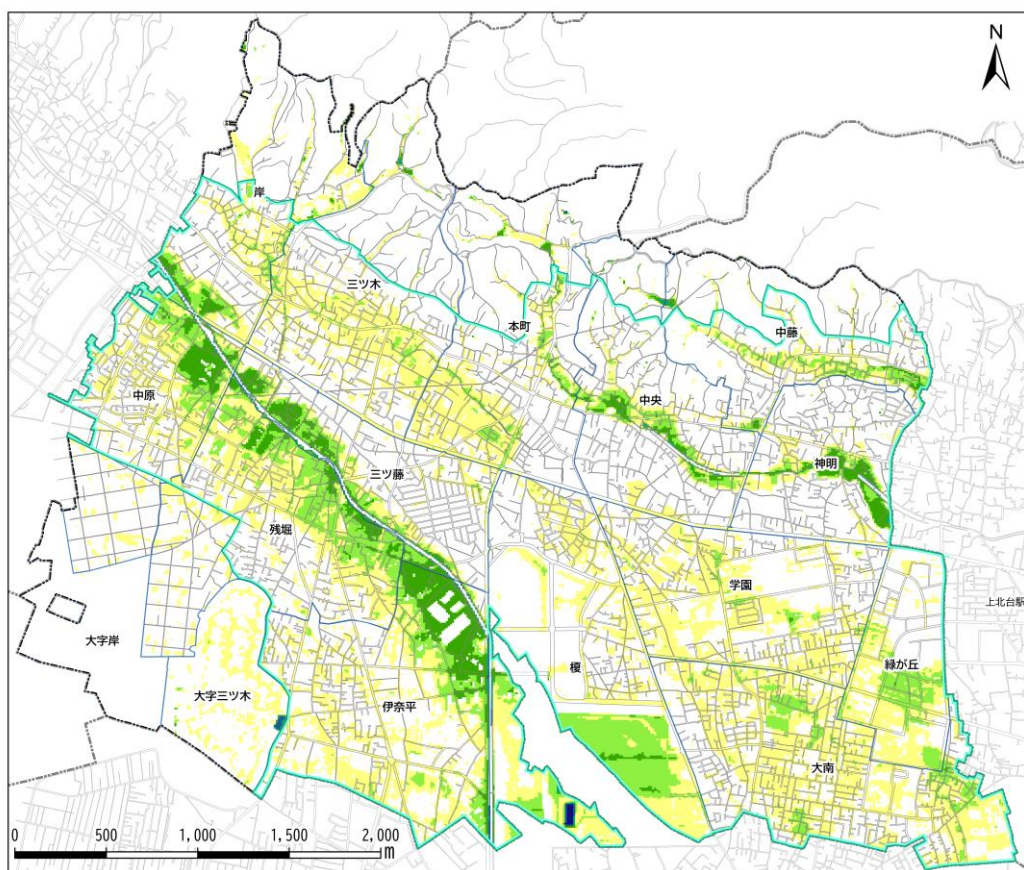
災害種別	参照する災害ハザード情報		根拠法令等
水 害	(1) 洪水浸水想定区域・内水浸水予想区域※1	想定最大規模降雨： ○残堀川流域（残堀川）： 時間最大雨量 153mm、総雨量（24 時間）690mm ○黒目川流域（黒目川、落合川）・柳瀬川流域（柳瀬川、空堀川、奈良橋川）： 時間最大雨量 156mm、総雨量（24 時間）657mm	水防法第 14 条第 2 項
	(2) 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）	同上	—
	(3) 内水浸水実績	平成 14 年以降浸水被害実績	武蔵村山市資料
土 砂 災 害	(4) 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域	○急傾斜地の崩壊 ○土石流	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条第 1 項、第 7 条第 1 項
地 震 ・ 火 災	(5) 多摩東部直下地震の震度分布	○建物倒壊危険度 ○火災危険度 ○道路幅員と道路ネットワークからみる災害時の安全性	地震に関する地域危険度測定調査（東京都）
	(6) 地震に関する地域危険度		

※1 本市の浸水想定区域は、残堀川流域及び空堀川流域における河川の氾濫及び下水道の溢水による浸水が予想される区域を指していた。ただし、河川の氾濫による浸水については、令和 6 年 2 月 15 日に水防法による洪水浸水想定区域が指定されたことから、東京都が河川の氾濫による浸水区域を「洪水浸水想定区域」として公開した。ただし、洪水浸水想定区域自体の浸水深は現状、不明であるため区域のみ整理する。浸水深を加味した分析は、下水道の溢水による浸水の予想区域を含む「洪水浸水想定区域・内水浸水予想区域」を用いる。

(1) 洪水浸水想定区域・内水浸水予想区域

洪水浸水想定区域は、本市を流れる残堀川・空堀川沿いに指定されています。残堀川の南岸の浸水想定区域は広いものの、洪水浸水想定区域の面積は市街化区域の2割程度です。

想定最大規模降雨※¹が発生した場合、河川氾濫による浸水（以下「洪水浸水」という）が想定される区域及び下水道の溢水による浸水（以下「内水浸水」）が予想される区域は下図のとおりです。広範囲に及んでいますが、市域の大半で浸水深が1m未満となっています※²。ただし、残堀川・空堀川沿いには浸水深が1m以上と想定される区域があり、村山工場跡地内の地勢の低いエリアには浸水深が3m以上と想定される区域もあります。



凡例	
----- 行政区域	浸水深（想定最大規模）
市街化区域	5m以上
	3～5m未満
	2～3m未満
	1～2m未満
	0.5～1m未満
	0.1～0.5m未満

市街化区域 面積(A)	1,174.6 ha
洪水浸水想定区域 面積(B)	269.6 ha
BがAに占める割合	22.9%

図 洪水浸水想定区域・内水浸水予想区域
(出典：武蔵村山市浸水ハザードマップ（令和元年12月時点）)

※¹ 想定最大規模降雨：想定し得る最大規模の降雨で1000年に1回程度の割合で発生する降雨量である。本市を流れる河川は下記のとおり設定されている。

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

※² 河川が氾濫した場合の浸水範囲を図中に示しているが、区域内の浸水であっても下水道の溢水による浸水である場合がある。河川氾濫による浸水と下水道の溢水による浸水のうち浸水深の高い方を採用して図が作成されているためである。

(2) 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）

残堀川・空堀川のほとんどの区間において、想定最大規模降雨が発生した場合、河岸侵食による家屋倒壊等をもたらす氾濫の発生が想定されています※。



図 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）（出典：東京都建設局「洪水浸水想定区域図」（令和6年2月時点））

※図に示されている河岸侵食による家屋倒壊等氾濫想定区域はあくまで目安である。個々の家屋の構造・強度特性等の違いにより家屋倒壊が発生しない場合もあるため、区域の境界は厳密ではない。

(3) 内水浸水実績

平成 14 年以降に記録された内水による浸水被害は 197 件あり、そのうち床上浸水は 7 件、床下浸水は 44 件、道路冠水は 146 件あります。

浸水実績の分布をみると、道路冠水は広い範囲で発生しています。床上浸水・床下浸水については、市西部の岸や大南で多くみられます。

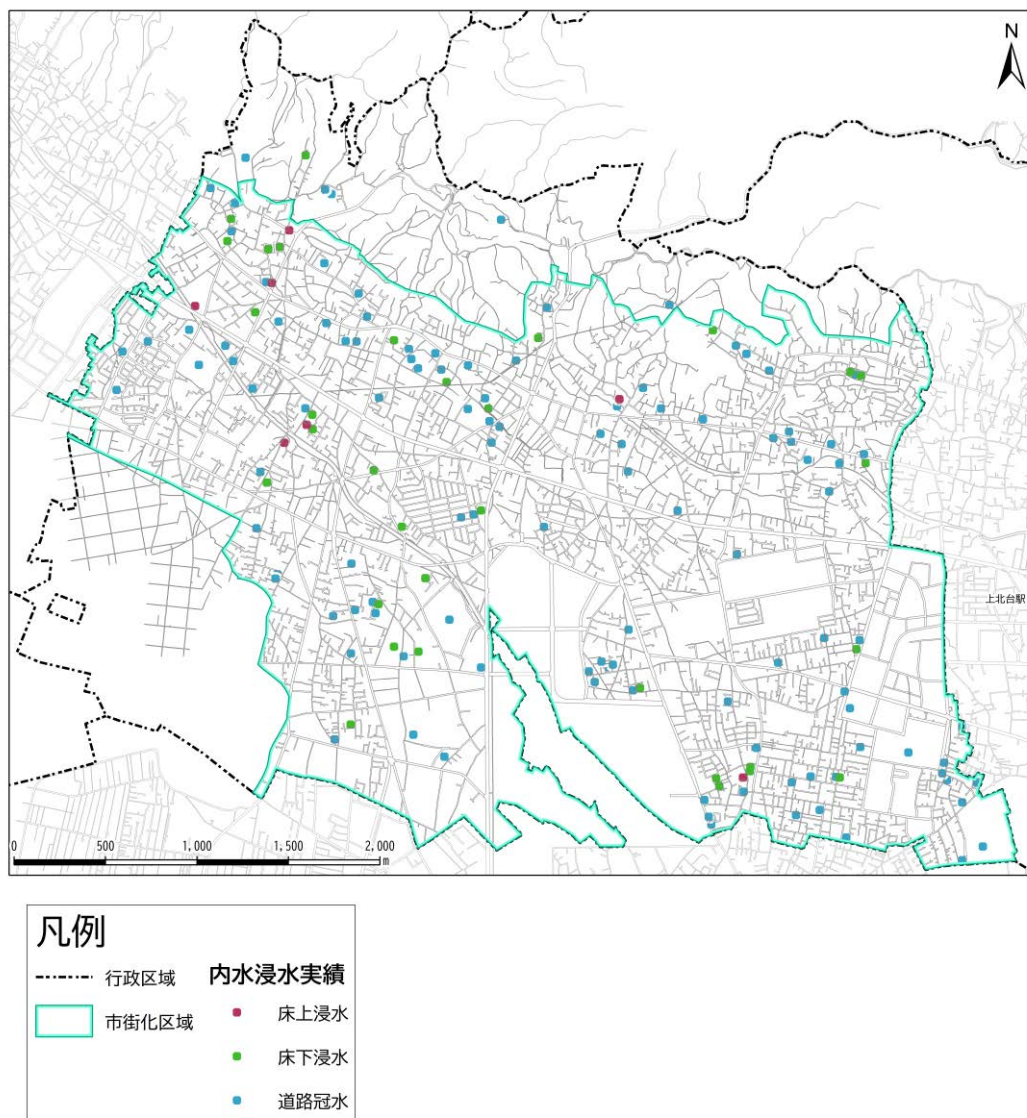


図 内水浸水実績（出典：武蔵村山市資料（令和 6 年 6 月時点））

(4) 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域

本市では、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域が 125 か所、土砂災害特別警戒区域が 113 か所指定されており、本市の北部、主に狭山丘陵一帯に分布しています。

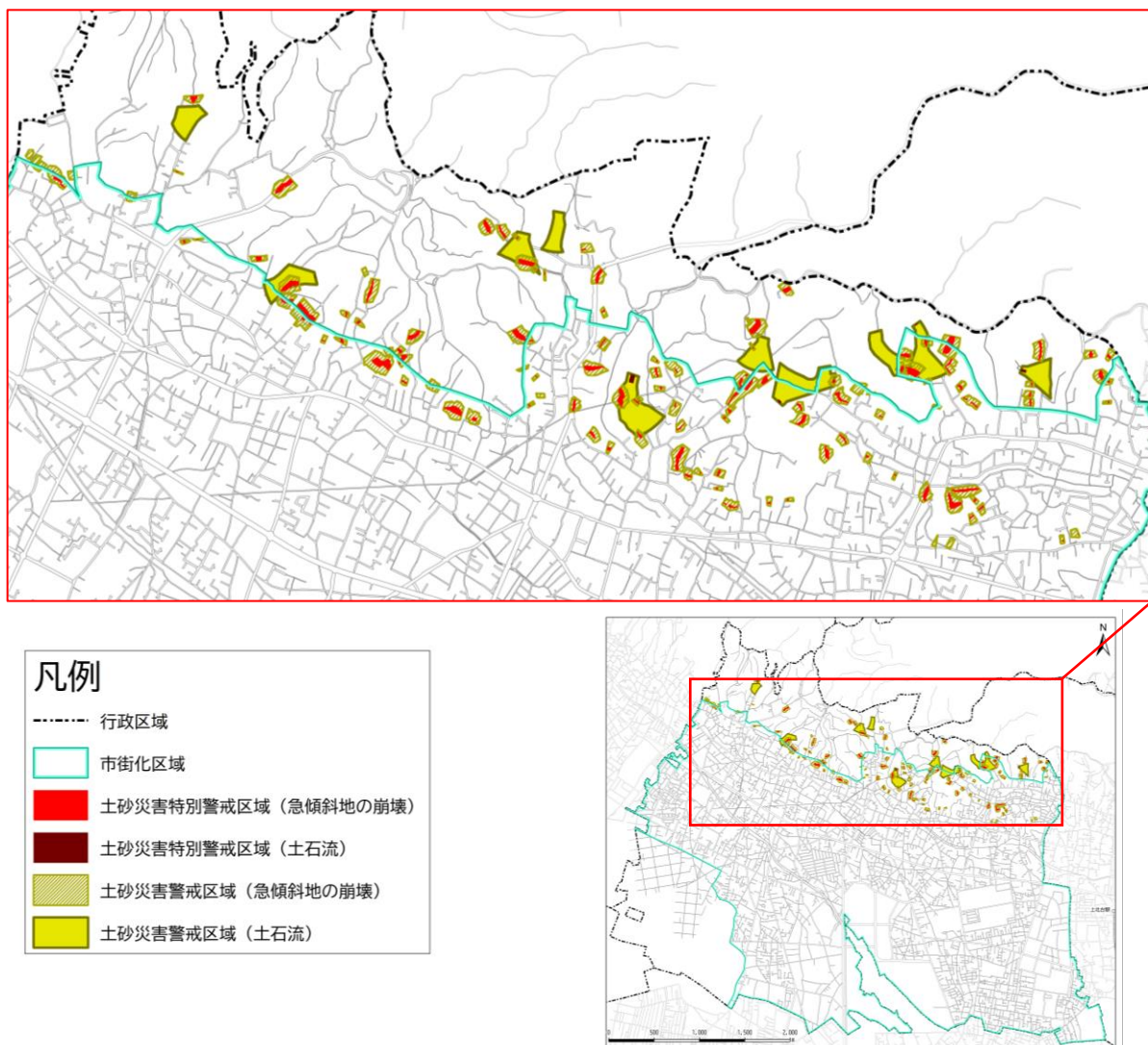


図 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域
(出典：武蔵村山市土砂災害ハザードマップ（平成 31 年 3 月時点）)

(5) 多摩東部直下地震の震度分布

多摩東部直下地震が発生した場合の予想震度は、大南をはじめとした市東部で6強、それ以外の地域は6弱となっています。

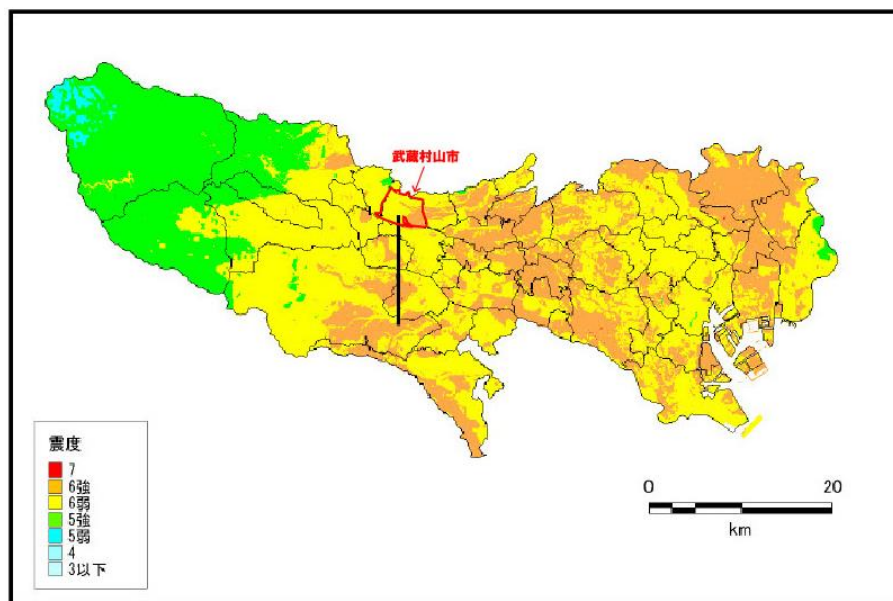


図 多摩東部直下地震の震度分布

(出典：東京都「首都直下地震等による東京の被害想定」(令和4年5月))

(6) 地震に関する地域危険度

また、東京都「地震に関する地域危険度測定調査」によると、本市の「総合危険度」は、いずれの地域も危険性の低いランク1又は2に該当しています。しかし、「火災危険度」ではランク3に該当する地域があるほか、道路等の整備状況による災害時の活動の困難さを示す「災害時活動困難係数」では、市北部の市街化区域界にある地域で困難度が高くなっています。

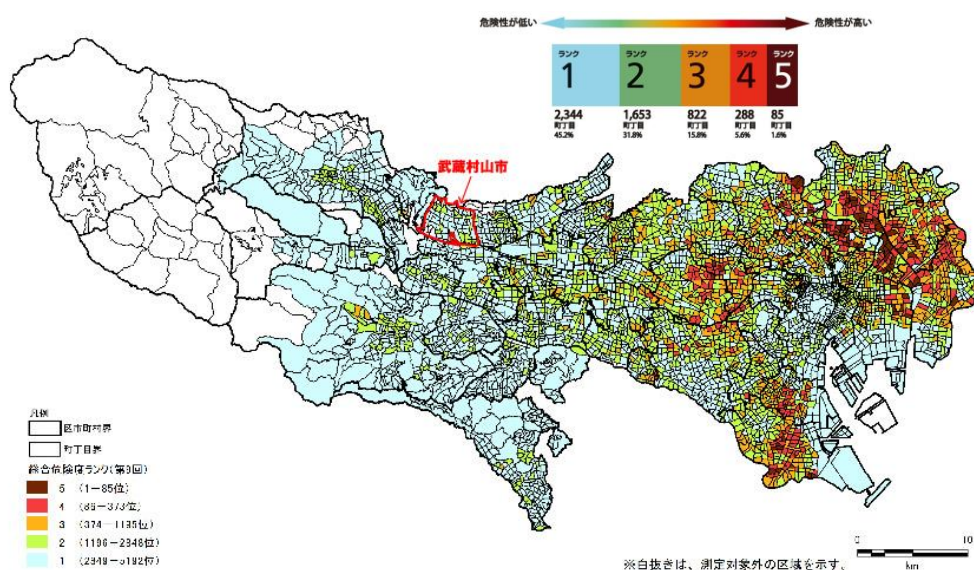


図 総合危険度 (出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査」(令和4年5月))

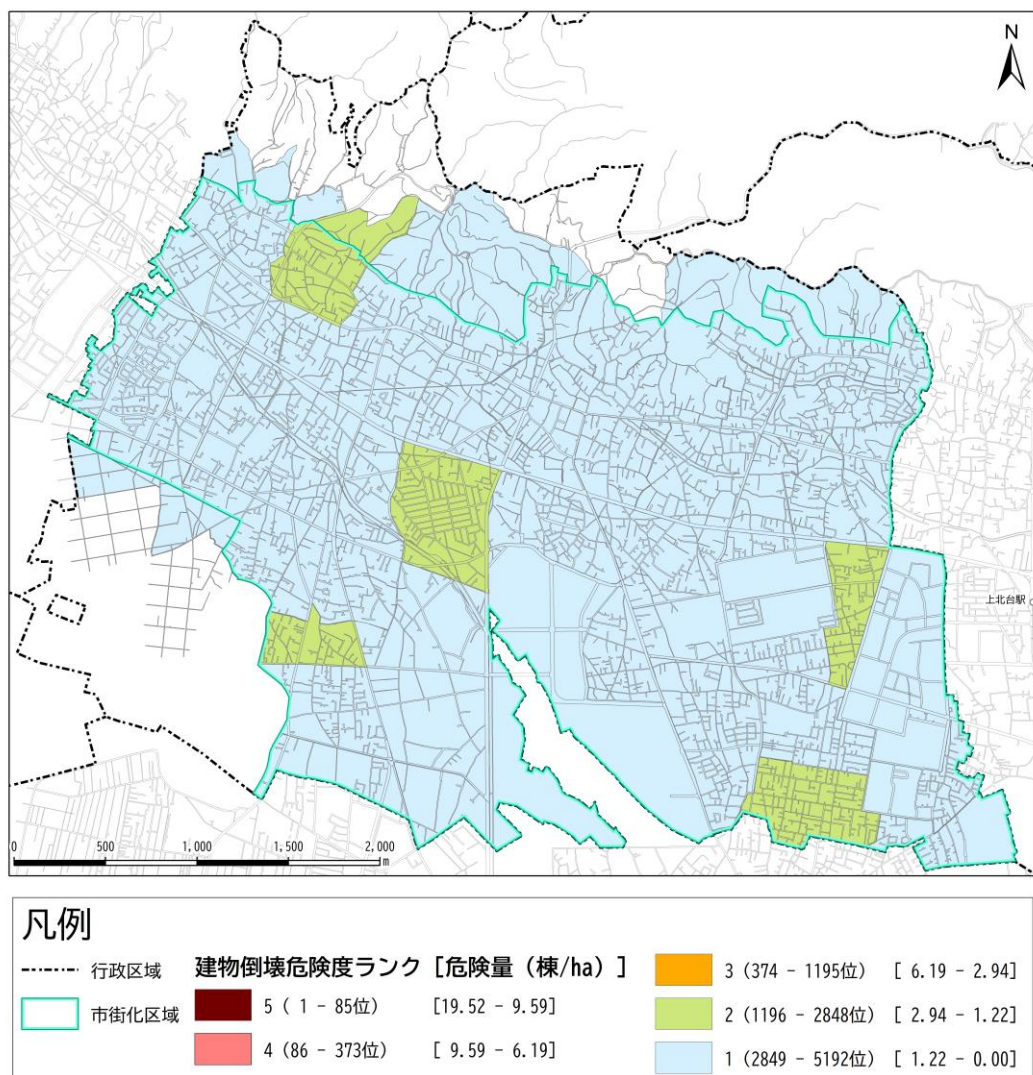


図 建物倒壊危険度（出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査」（令和4年5月））

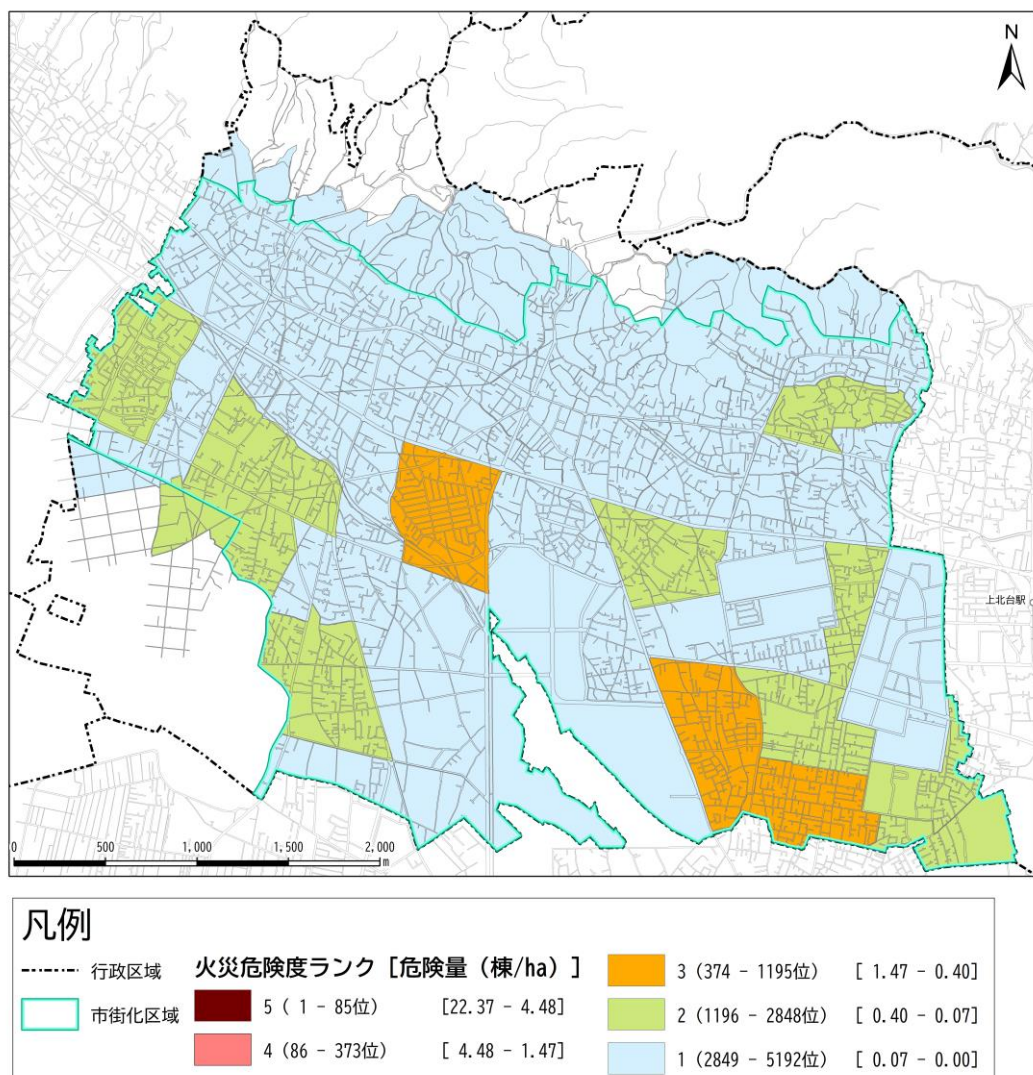


図 火災危険度（出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査」（令和4年5月））

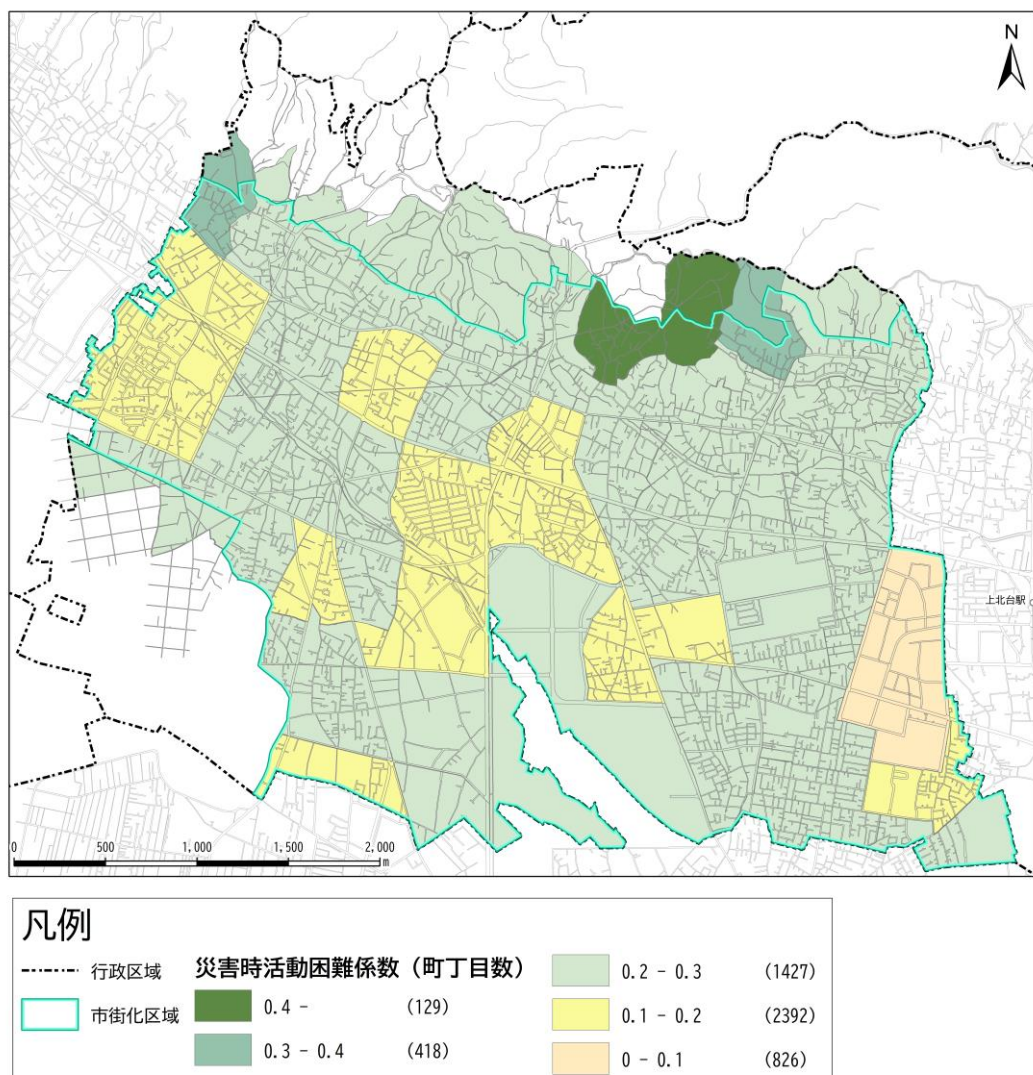


図 災害時活動困難係数（出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査」（令和4年5月））

3 災害リスクの分析

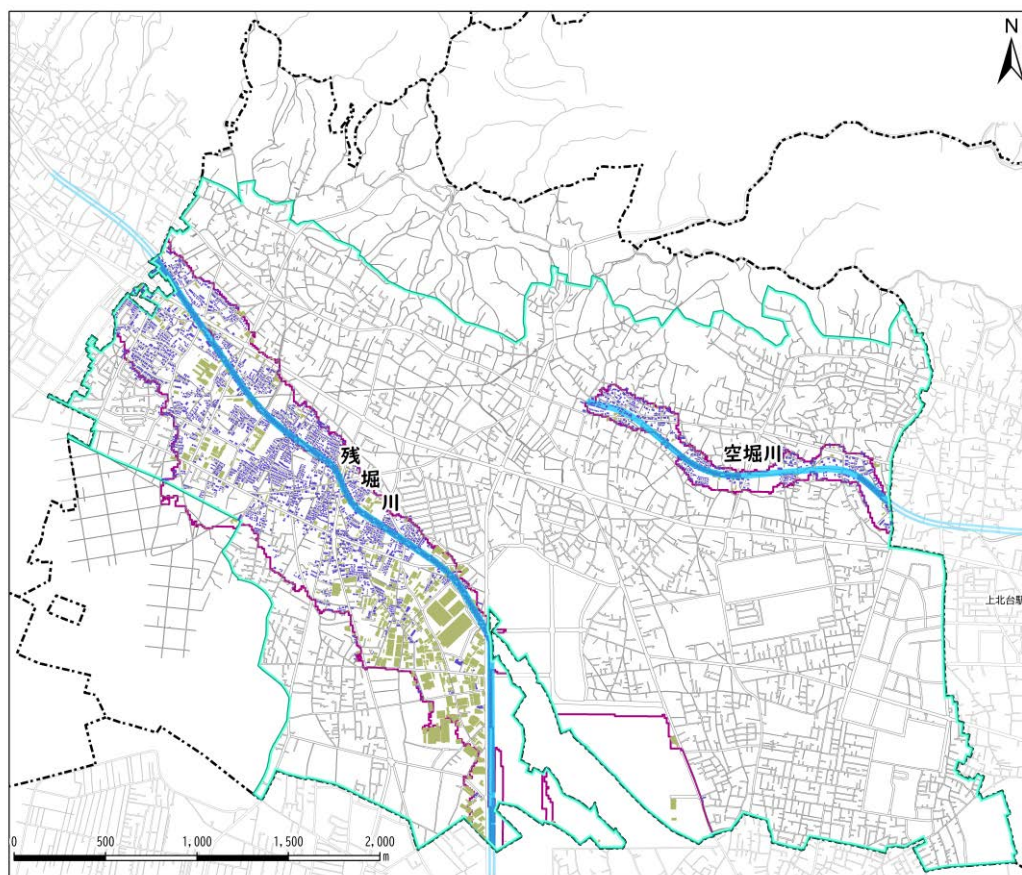
前項で整理した災害ハザード情報に、人口や建物の状況、医療施設、福祉施設の立地などの都市情報を重ねることで、災害リスクの分析を行います。

表 災害と都市情報との重ね分析について

災害ハザード情報		都市情報	分析の視点
水害	洪水浸水想定区域 (範囲のみ)	建物用途	(1) 浸水リスクのある区域における住宅系用途の建物の立地状況
	洪水浸水想定区域・ 内水浸水予想区域	人口密度	(2) 浸水リスクのある区域における人口分布状況
		建物階数	(3) 垂直避難での対応の可能性
		医療施設	(4) 施設の継続利用の可能性
	内水浸水実績	高齢者福祉施設・ 障害者福祉施設	(5) 施設の継続利用の可能性
		人口密度	(6) 浸水リスクのある区域における人口分布状況
		医療施設	(7) 施設の継続利用の可能性
		高齢者福祉施設・ 障害者福祉施設	(8) 施設の継続利用の可能性
土砂災害	土砂災害警戒区域・ 土砂災害特別警戒区域	人口密度	(9) 被災リスクのある区域における人口分布状況
		建物用途	(10) 被災リスクのある区域における住宅系用途の建物の立地状況
		医療施設	(11) 施設の継続利用の可能性
		高齢者福祉施設・ 障害者福祉施設	(12) 施設の継続利用の可能性
地震・ 火災	建物倒壊危険・ 火災危険度	人口密度	(13) 危険度の高い区域における人口分布状況
		建物構造	(14) 危険度の高い区域における木造建物の立地状況

(1) 洪水浸水想定区域×建物用途

洪水浸水想定区域には、建物が4,160棟立地しており、そのうち住宅系用途の建物が3,436棟となっています。洪水のおそれがある際には、これらの建物が浸水するリスクがあります。特に住宅系用途を含む建物は、万が一浸水されたら住人の財産ないし生命に影響を及ぼす恐れがあります。



凡例

----- 行政区域	洪水浸水想定区域内に立地する建物
市街化区域	住宅系用途を含む建物
河川	住宅系用途を含まない建物
河川が氾濫した場合の範囲	

建物	棟数
洪水浸水想定区域内に立地する建物	4,160
住宅系用途を含む建物	3,436
住宅系用途を含まない建物	724

図 洪水浸水想定区域×建物用途

(出典：武蔵村山市浸水ハザードマップ（令和元年12月時点）、R4都市計画基礎調査）

(2) 洪水浸水想定区域・内水浸水予想区域×人口密度

残堀川沿いでは、1m以上の浸水が想定される区域のうち、人口密度が 80 人/ha 以上と比較的高いメッシュに含まれるエリアがみられることから、洪水のおそれがある際には、多くの避難者が発生することが想定されます。

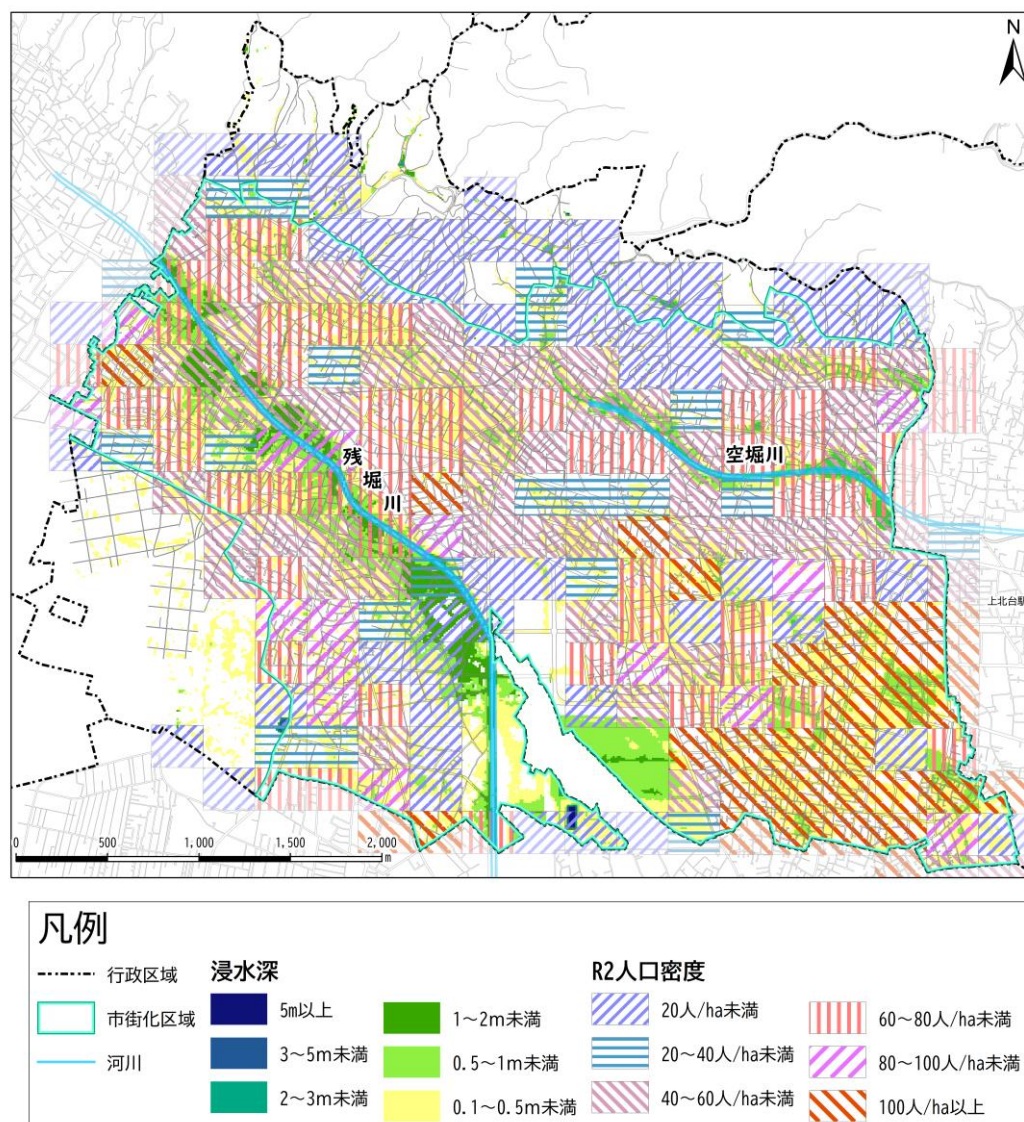
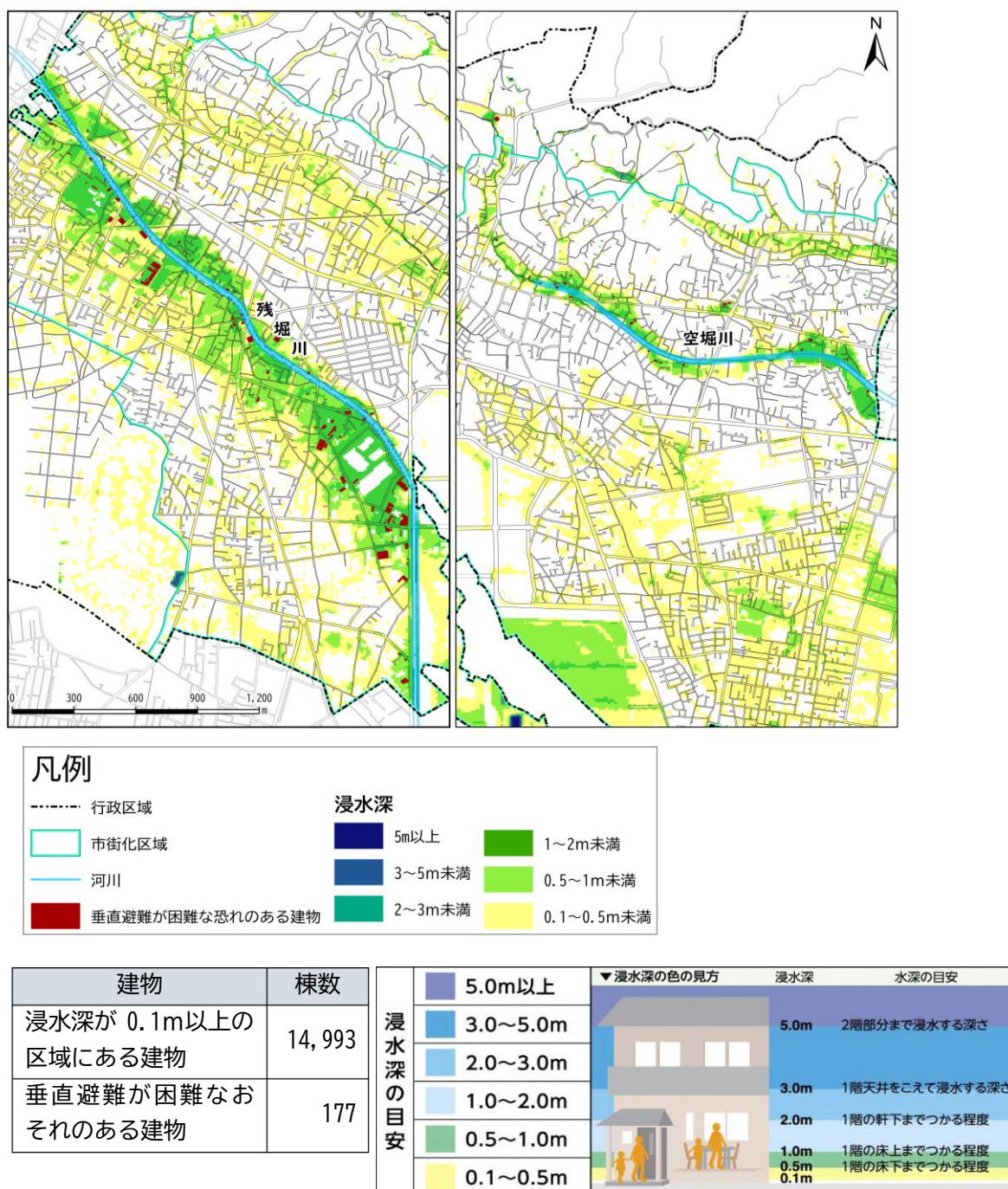


図 洪水浸水想定区域・内水浸水予想区域×人口密度
(出典：武蔵村山市浸水ハザードマップ（令和元年12月時点）、R2国勢調査）

(3) 洪水浸水想定区域・内水浸水予想区域×建物階数

洪水発生時に建物の上階に避難することを垂直避難と呼び、有効な避難行動と言われています。ただし、浸水深と建物の階数の関係で垂直避難ができない場合があります。

浸水深が0.1m以上の区域に立地している建物数 14,993 棟のうち、想定される浸水深に対して、建物の階数が低いために垂直避難が困難な建物は 177 棟あります。

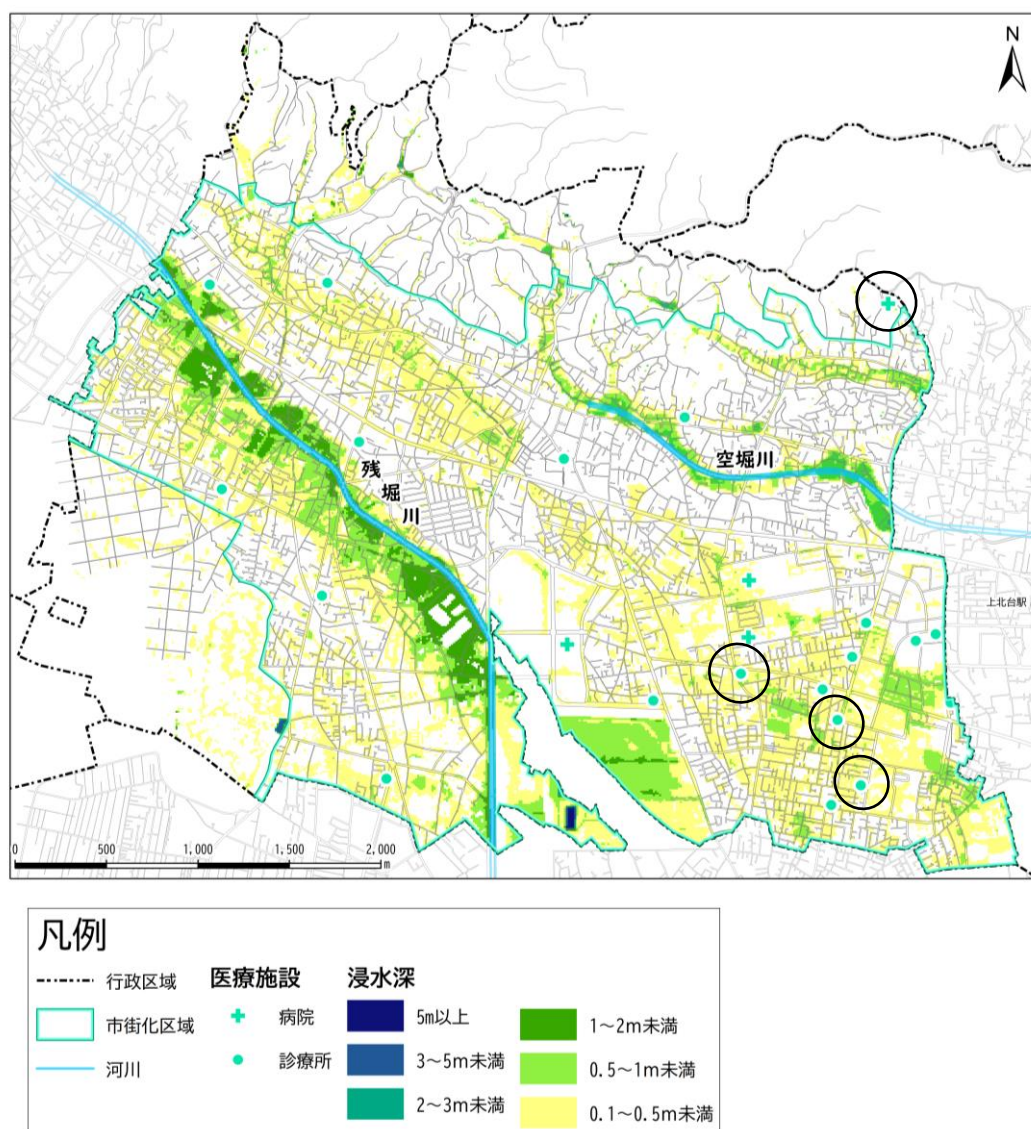


(出典：武蔵村山市浸水ハザードマップ)

図 洪水浸水想定区域・内水浸水予想区域×垂直避難が困難なおそれのある建物
(出典：武蔵村山市浸水ハザードマップ (令和元年 12 月時点)、R4 都市計画基礎調査)

(4) 洪水浸水想定区域・内水浸水予想区域×医療施設

医療施設 24 か所のうち 4 か所が、浸水深が 0.3m 以上と想定される区域に立地しています。国土交通省「水害の被害指標分析の手引き（H25 試行版）」によると、浸水深が 0.3m 以上になると、自動車（救急車）の走行及び災害時要援護者の避難が困難となり、医療施設の機能が低下するおそれがあるとされており、施設の継続利用ができなくなるリスクがあります。



【参考】浸水深と医療施設の機能低下との関係

- ・ 0.3m：自動車（救急車）の走行困難、災害時要援護者の避難が困難な水位
- ・ 0.5m：徒歩による移動困難、床上浸水
- ・ 0.7m：コンセントに浸水し停電（医療用電子機器等の使用困難）

（出典：国土交通省「水害の被害指標分析の手引き（H25 試行版）」）

図 洪水浸水想定区域・内水浸水予想区域×医療施設（内科・小児科）

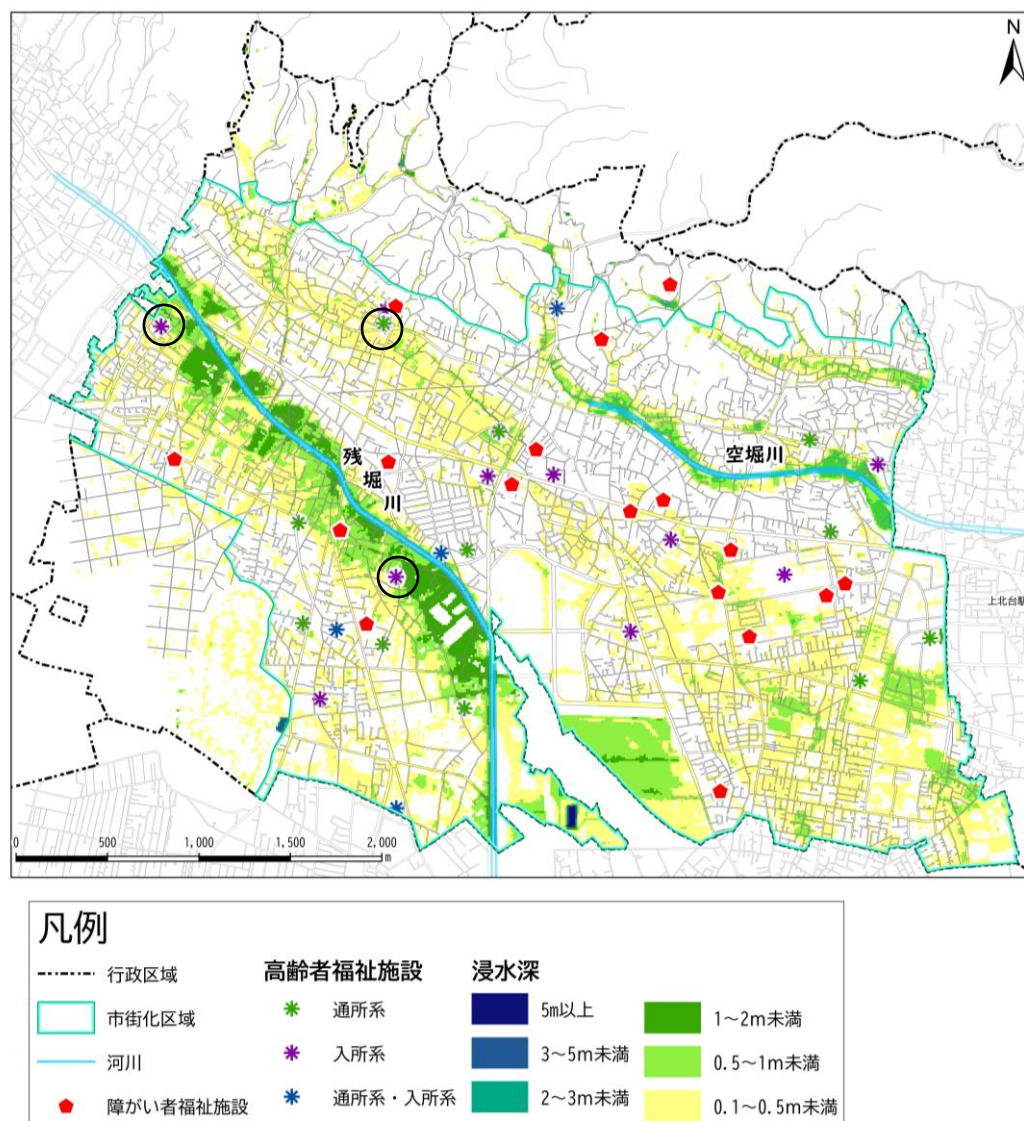
（出典：武蔵村山市浸水ハザードマップ（令和元年 12 月時点）、厚生労働省「保険医療機関の指定一覧」（令和 6 年 9 月時点））

(5) 洪水浸水想定区域・内水浸水予想区域×高齢者福祉施設・障害者福祉施設

通所系高齢者福祉施設 16 か所のうち 1 か所、入所系高齢者福祉施設 15 か所のうち 2 か所が、浸水深が 0.3m 以上と想定される区域に立地しています。

浸水深が 0.3m 以上になると、災害時要援護者の避難が困難となり、福祉施設の機能が低下するおそれがあるとされており、施設の継続利用ができなくなるリスクがあります。

なお、障害者福祉施設 18 か所のうち、浸水深が 0.3m 以上と想定される区域に立地している施設はありません。



【参考】浸水深と高齢者福祉施設の機能低下との関係

- ・ 0.3m：自動車（救急車）の走行困難、災害時要援護者の避難が困難な水位
- ・ 0.5m：徒歩による移動困難、床上浸水
- ・ 0.7m：コンセントに浸水し停電（医療用電子機器等の使用困難）

（出典：国土交通省「水害の被害指標分析の手引き（H25 試行版）」）

図 洪水浸水想定区域・内水浸水予想区域×高齢者福祉施設・障害者福祉施設
（出典：武蔵村山市浸水ハザードマップ（令和元年 12 月時点）、武蔵村山市資料（令和 6 年 10 月時点））

(6) 内水浸水実績×人口密度

市南東部では、人口密度が 100 人/ha 以上と高いものの、道路冠水や床下浸水が多数発生しているほか、人口密度が 60 人/ha 以上のエリアでも床上浸水が発生しており、浸水のおそれがある際には、多くの避難者が発生することが想定されます。

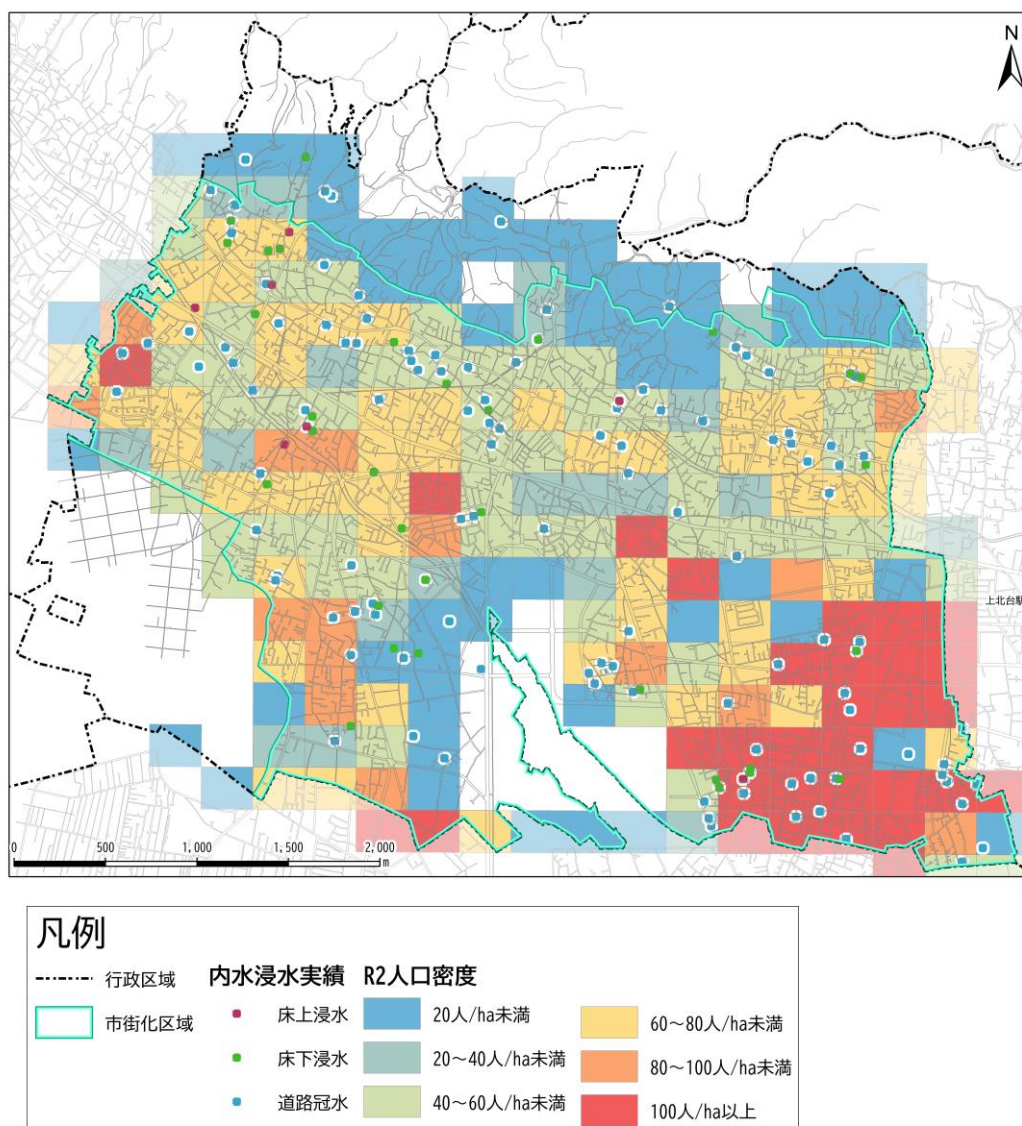


図 内水浸水実績×人口密度
(出典：武蔵村山市資料（令和6年6月時点）、R2 国勢調査）

(7) 内水浸水実績×医療施設

市南東部では、道路冠水や床下浸水が発生したエリアの周辺に医療施設が多く立地しており、浸水のおそれがある際には、機能低下により医療施設の継続利用ができなくなるリスクがあります。

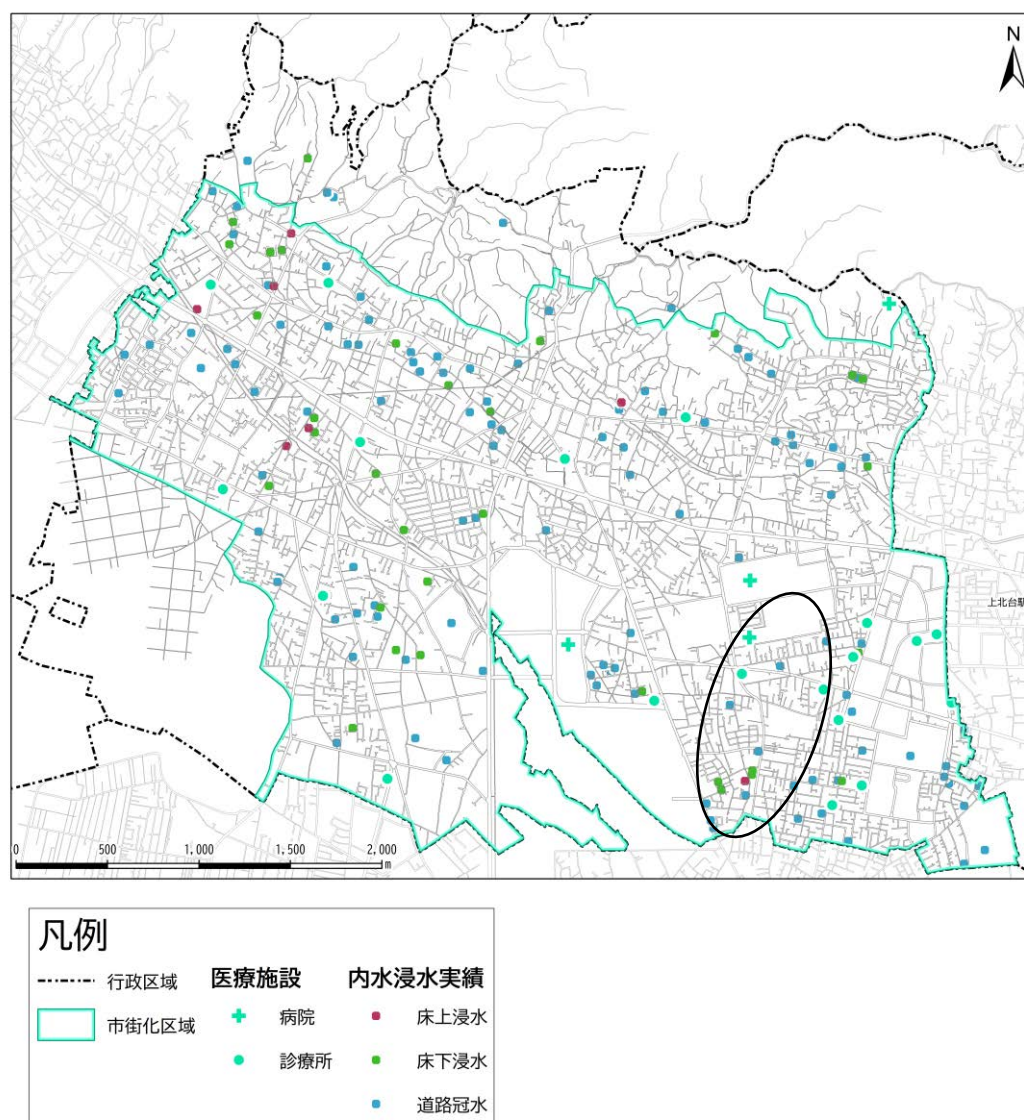


図 内水浸水実績×医療施設（内科・小児科）

（出典：武蔵村山市資料（令和6年6月時点）、厚生労働省「保険医療機関の指定一覧」（令和6年9月時点））

(8) 内水浸水実績×高齢者福祉施設・障害者福祉施設

浸水実績のあるエリアの周辺に入所機能を備える高齢者福祉施設が1か所、障害者福祉施設が3か所立地しています。浸水のおそれがある際には、福祉施設の機能低下により、施設の継続利用ができなくなるリスクがあります。

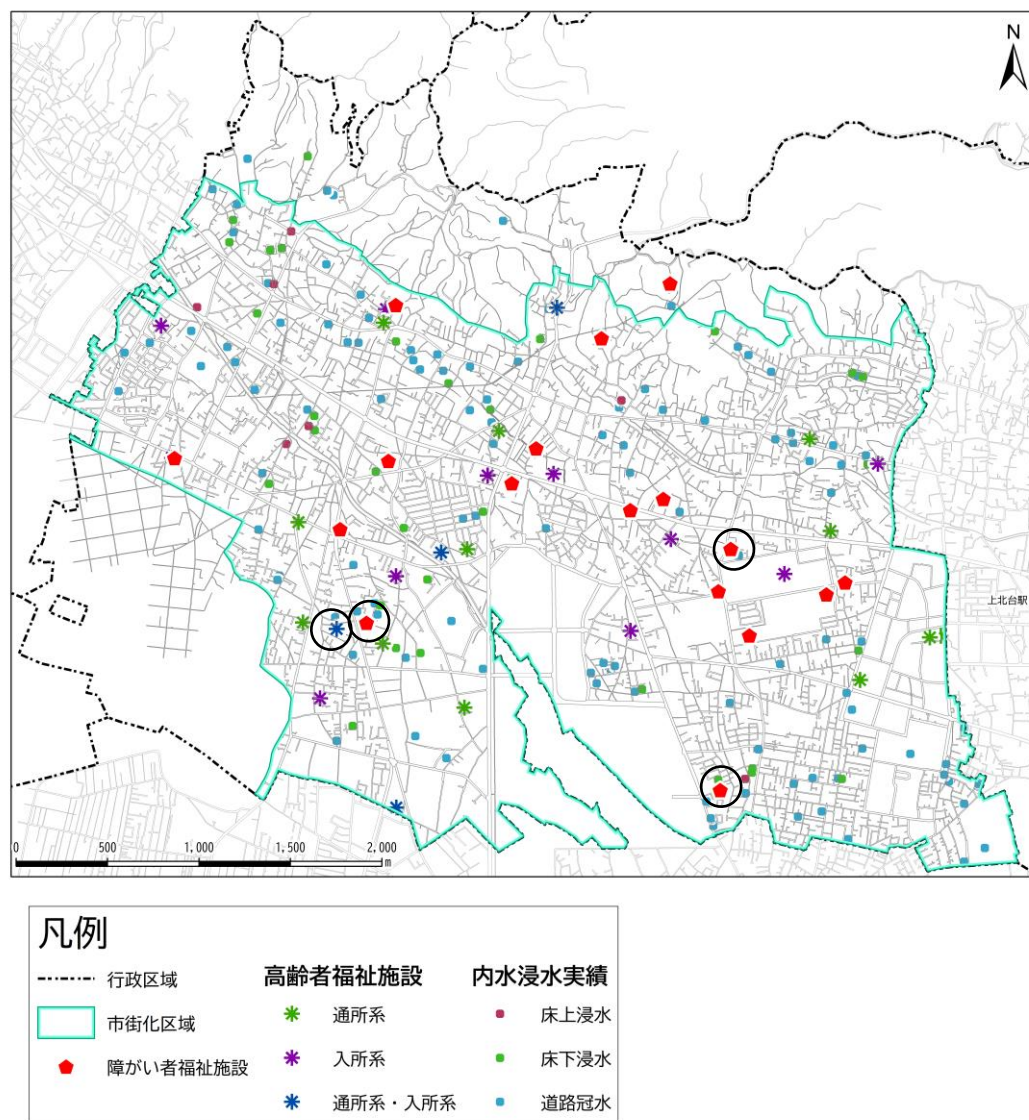


図 内水浸水実績×高齢者福祉施設・障害者福祉施設

(出典：武蔵村山市資料（令和6年6月時点）、武蔵村山市資料（令和6年10月時点）)

(9) 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域×人口密度

土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域は大半が人口密度 20 人/ha 未満のメッシュにみられますが、一部は人口密度が 60 人/ha 以上のメッシュにもみられます。土砂災害のおそれがある際には、避難者が発生することが想定されます。

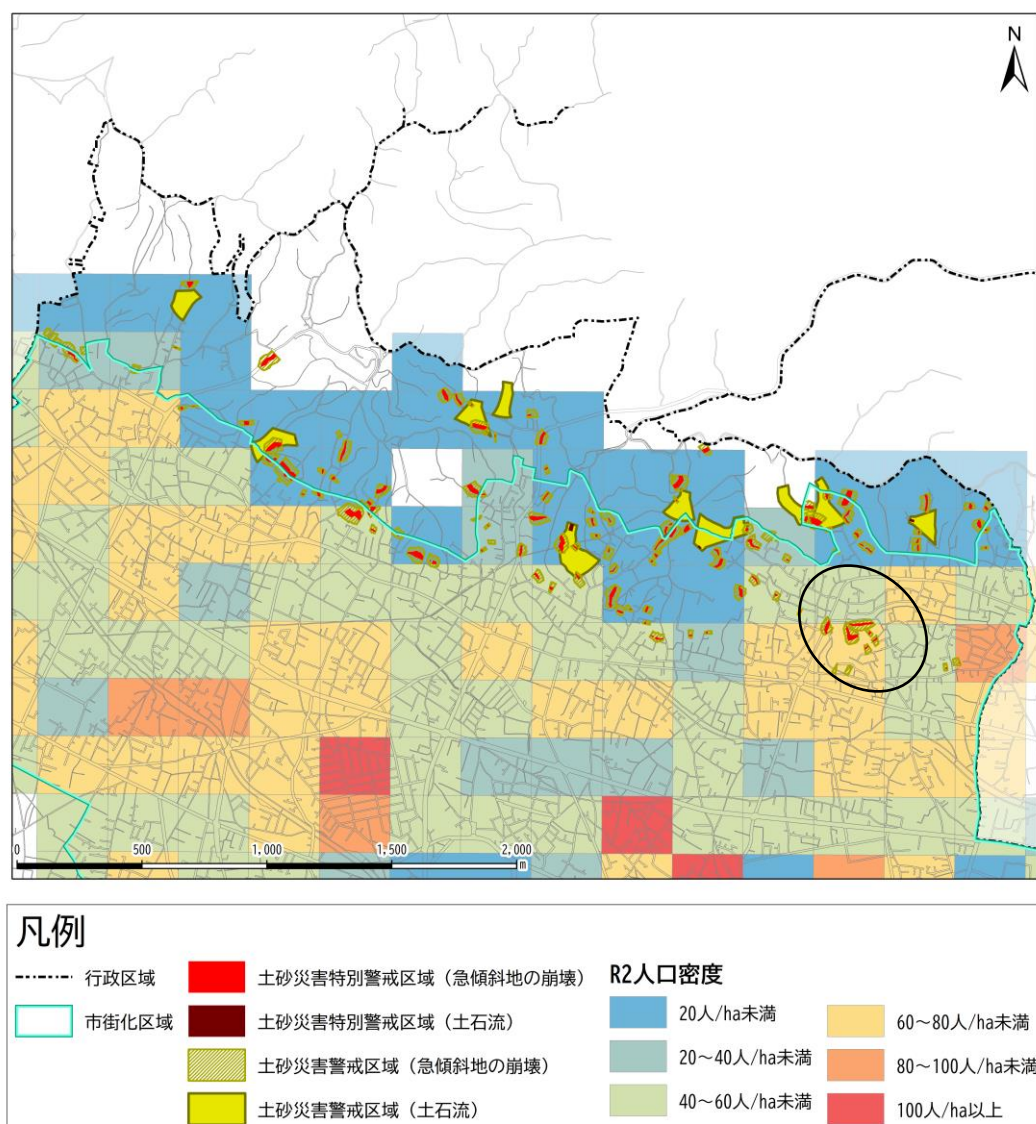


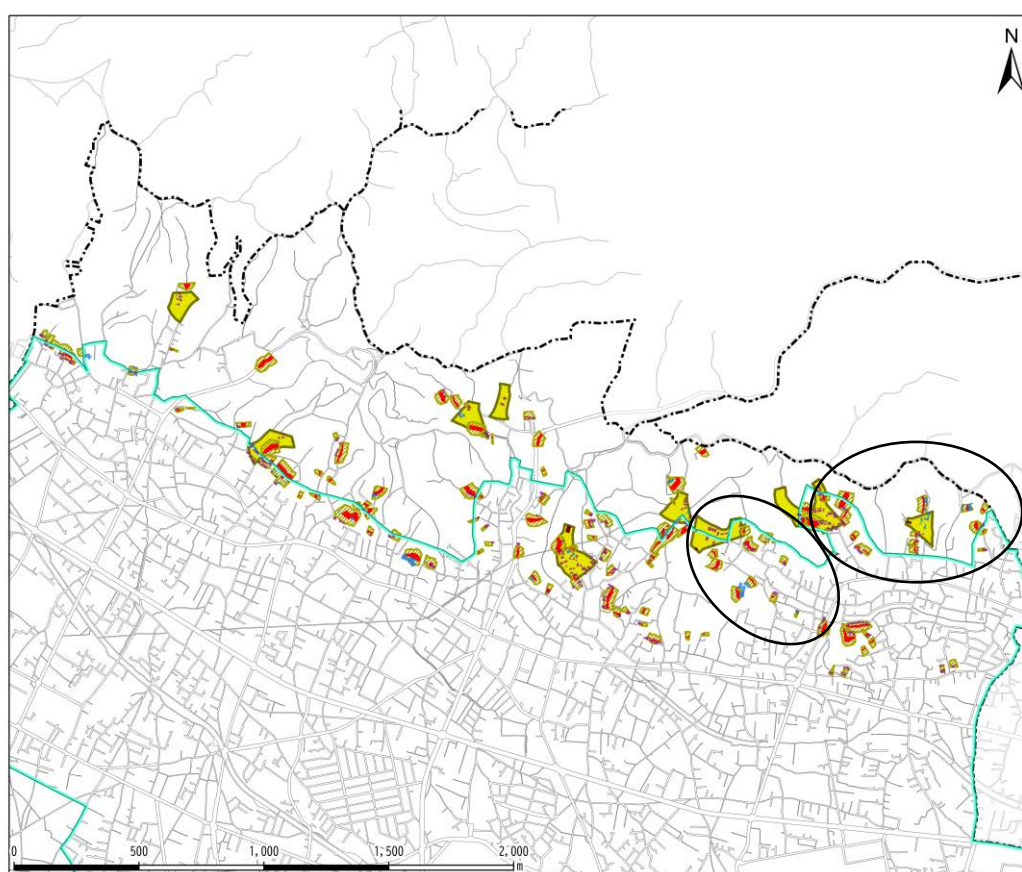
図 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域×人口密度

（出典：武蔵村山市土砂災害ハザードマップ（平成 31 年 3 月時点）、R2 国勢調査）

(10) 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域×建物用途

土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域には、建物が 361 棟立地しており、そのうち住宅系用途の建物が 304 棟あります。

さらに、居住に適さないとされている土砂災害特別警戒区域には、建物が 112 棟立地しており、そのうち住宅系用途の建物が 91 棟あります。土砂災害のおそれがある際には、これらの建物が被災するリスクがあります。



凡例

----- 行政区域	土砂災害の恐れがある建物	■ 土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊）
市街化区域	■ 住宅系用途を含む建物	■ 土砂災害特別警戒区域（土石流）
	■ 住宅系用途を含まない建物	■ 土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）
		■ 土砂災害警戒区域（土石流）

	土砂災害のおそれのある建物（棟数）	
		土砂災害特別警戒区域内にある建物
住宅系用途を含む建物	304	91
住宅系用途を含まない建物	57	21
計	361	112

図 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域×建物用途

（出典：武蔵村山市土砂災害ハザードマップ（平成 31 年 3 月時点）、R4 都市計画基礎調査）

(11) 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域×医療施設

土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域に医療施設は1か所立地しています。土砂災害のおそれがある際には、機能低下により施設の継続利用ができなくなるリスクがあります。

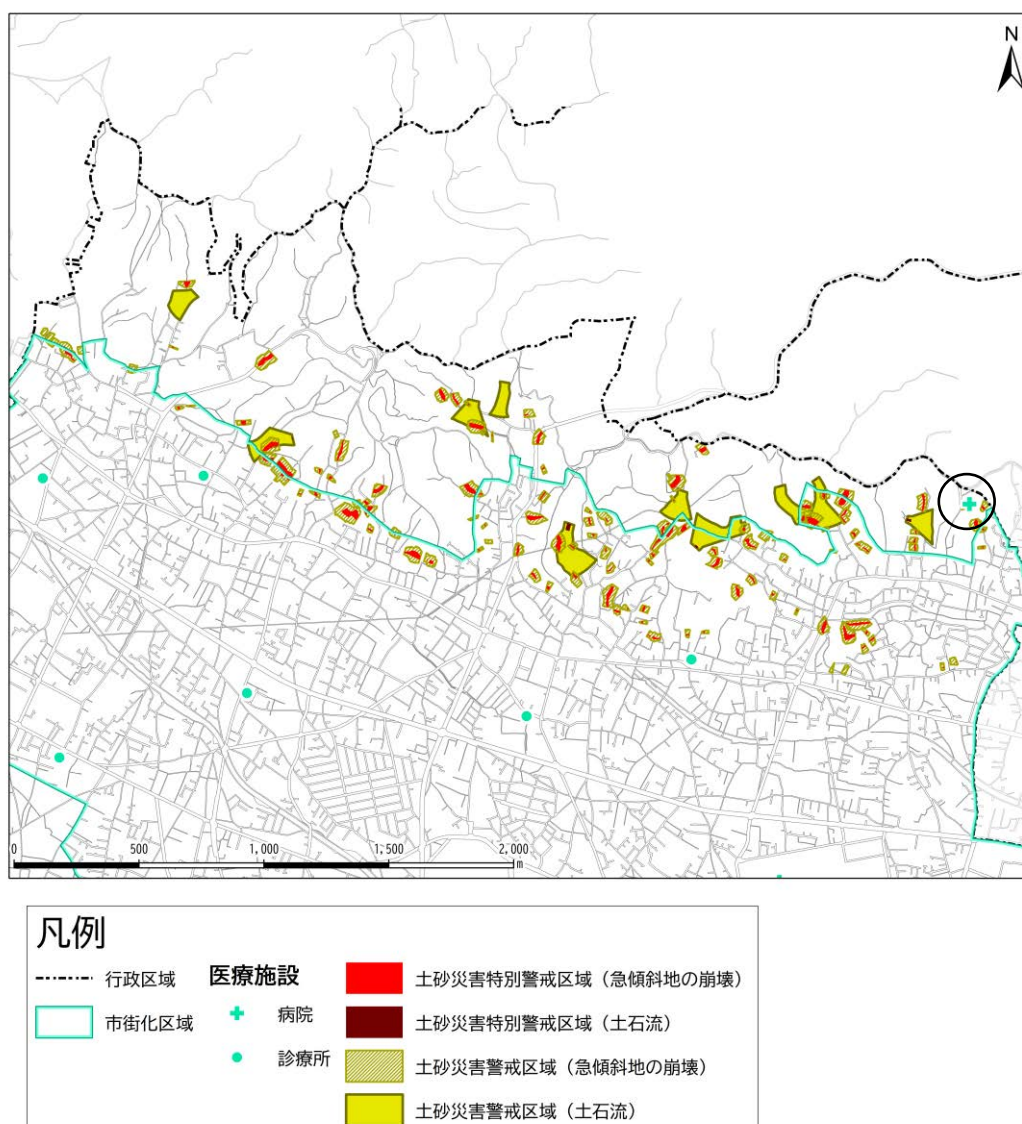


図 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域×医療施設（内科・小児科）

（出典：武蔵村山市土砂災害ハザードマップ（平成31年3月時点）、厚生労働省「保険医療機関の指定一覧」（令和6年9月時点））

(12) 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域×高齢者福祉施設・障害者福祉施設

高齢者福祉施設は、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域には立地していません。障害者福祉施設は、土砂災害警戒区域に2か所立地しています。土砂災害のおそれがある際には、機能低下により施設の継続利用ができなくなるリスクがあります。

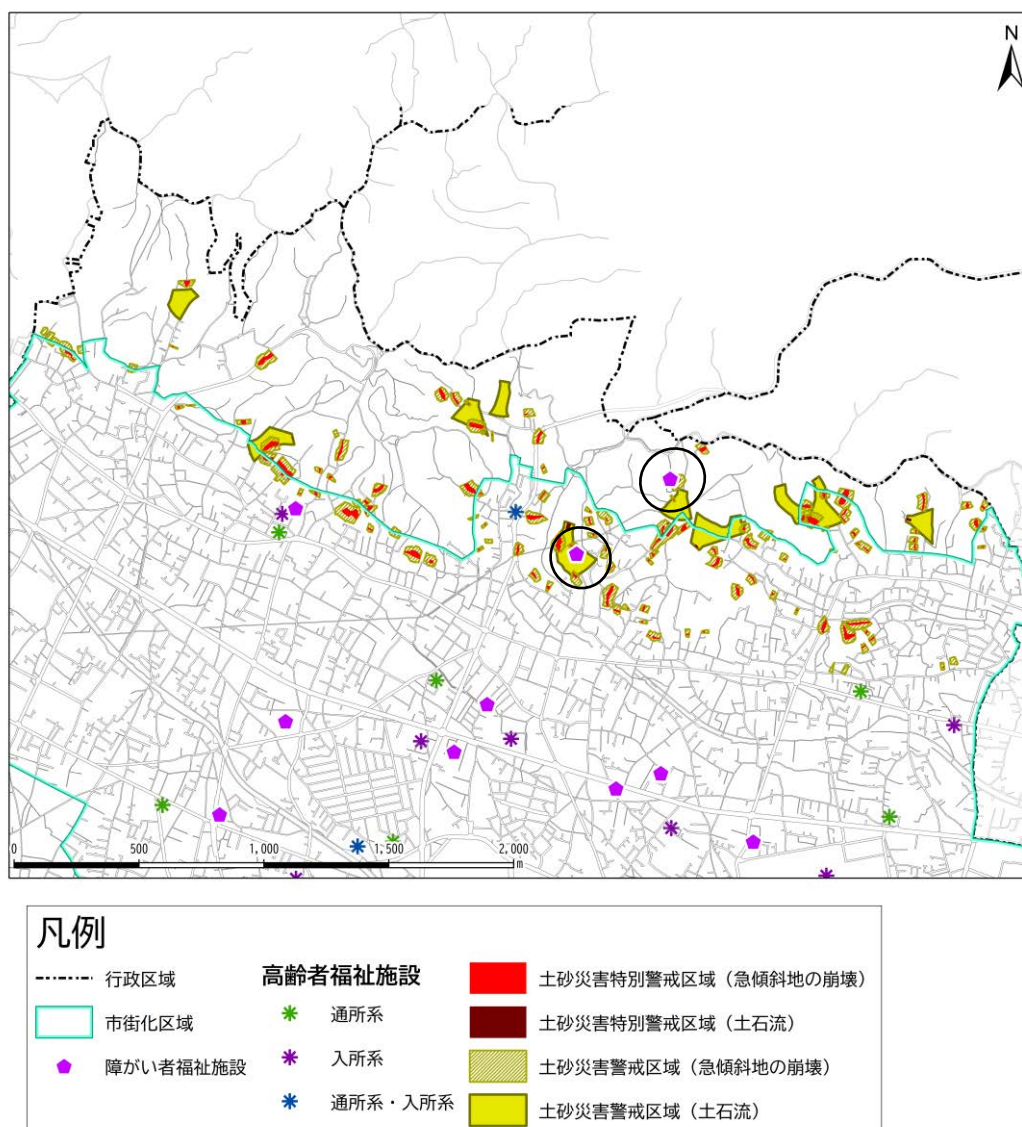


図 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域×高齢者施設

（出典：武蔵村山市土砂災害ハザードマップ（平成31年3月時点）、武蔵村山市資料（令和6年10月時点））

(13) 建物倒壊危険度・火災危険度×人口密度

三ツ藤、伊奈平、学園、大南では、建物倒壊危険度が2かつ人口密度が80人/ha以上のエリアとなっています。

また、三ツ藤と大南では、火災危険度が3かつ人口密度が80人/ha以上のエリアとなっており、万が一火災が発生した際に、多くの被害が発生するおそれがあります。

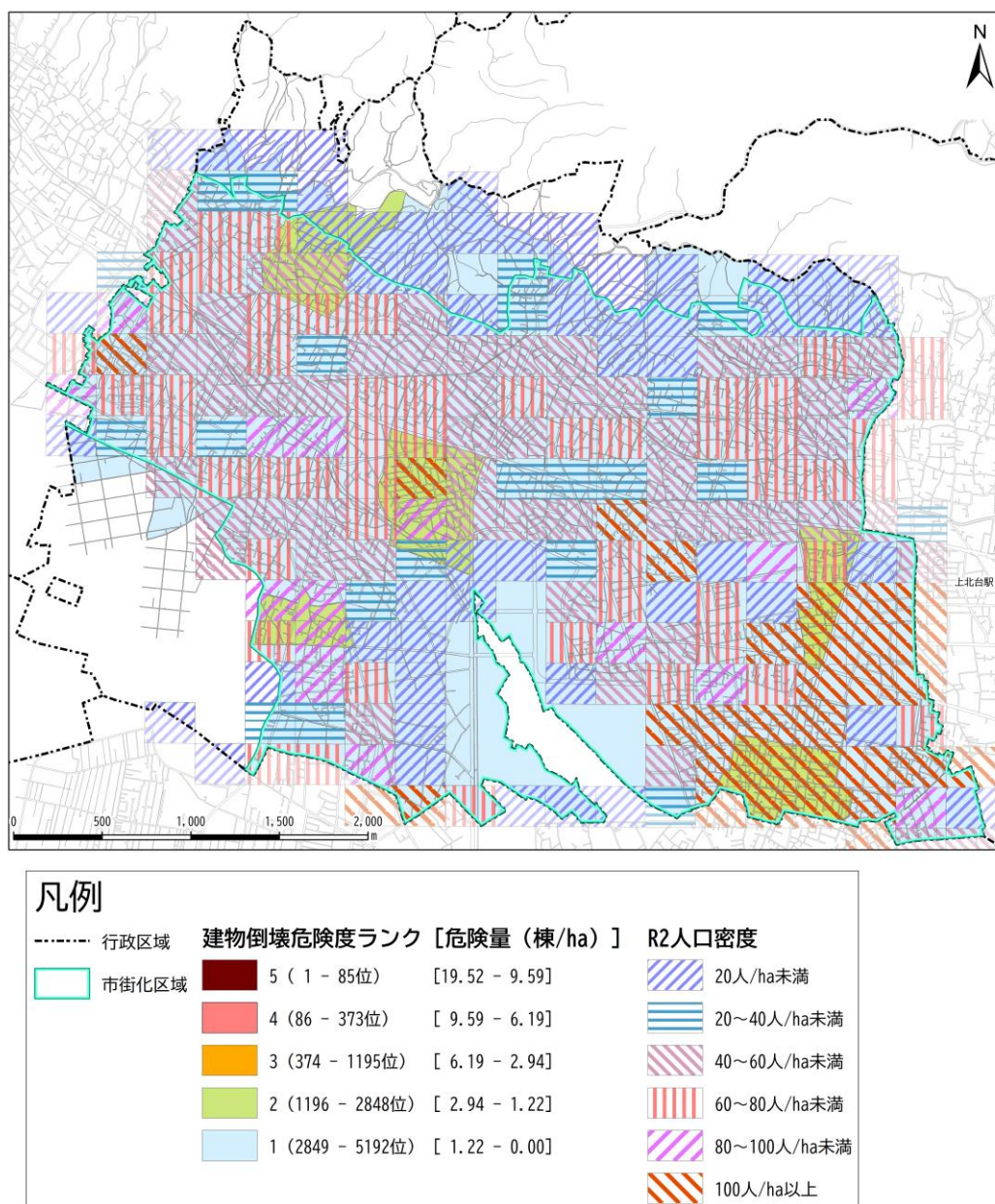
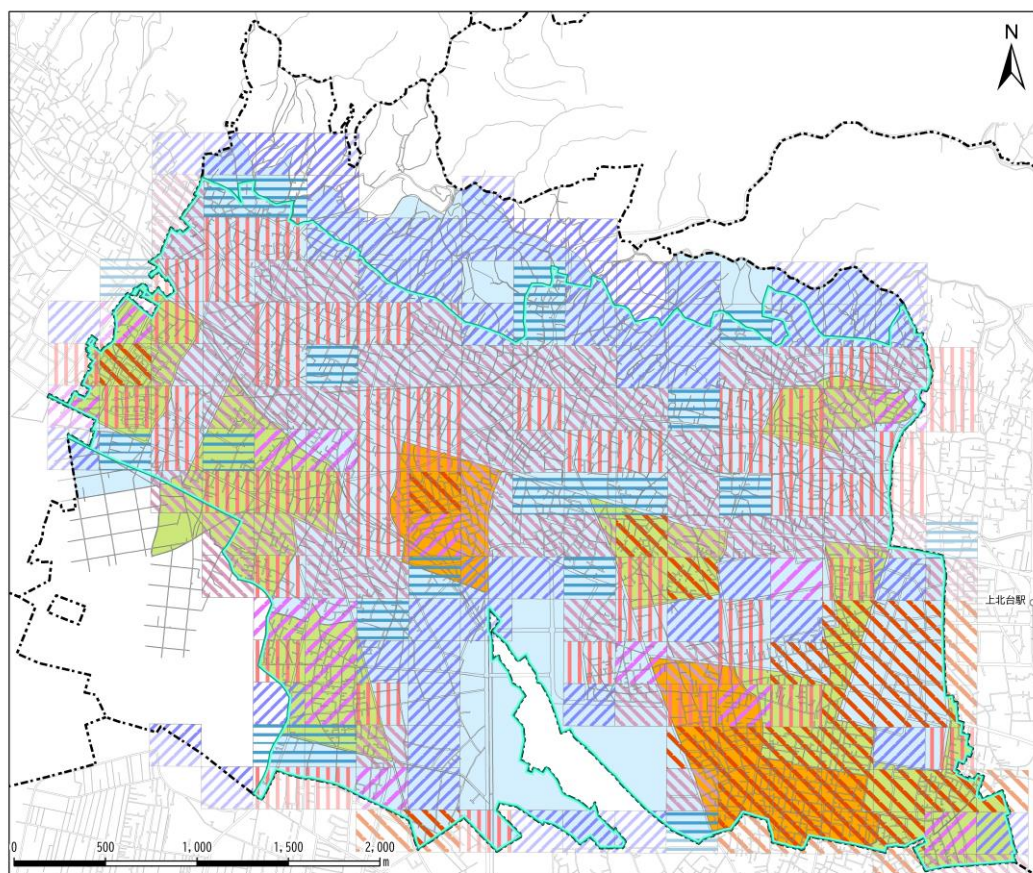


図 建物倒壊危険度×人口密度

(出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査」(令和4年5月)、R2 国勢調査)



凡例		
-----	行政区域	
□	市街化区域	
	火災危険度ランク【危険量（棟/ha）】	R2人口密度
	5（1 - 85位） [22.37 - 4.48]	20人/ha未満
	4（86 - 373位） [4.48 - 1.47]	20～40人/ha未満
	3（374 - 1195位） [1.47 - 0.40]	40～60人/ha未満
	2（1196 - 2848位） [0.40 - 0.07]	60～80人/ha未満
	1（2849 - 5192位） [0.07 - 0.00]	80～100人/ha未満
		100人/ha以上

図 火災危険度×人口密度
 （出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査」（令和4年5月）、R2 国勢調査）

(14) 建物倒壊危険度・火災危険度×建物構造

建物倒壊危険度が2になっている三ツ木や三ツ藤で木造建物が集中しているほか、市北部では全体的に木造建物が多く分布しています。

また、火災危険度が3で木造建物が多く分布している三ツ藤では、万が一火災が発生した際に、大きな被害が発生するおそれがあります。

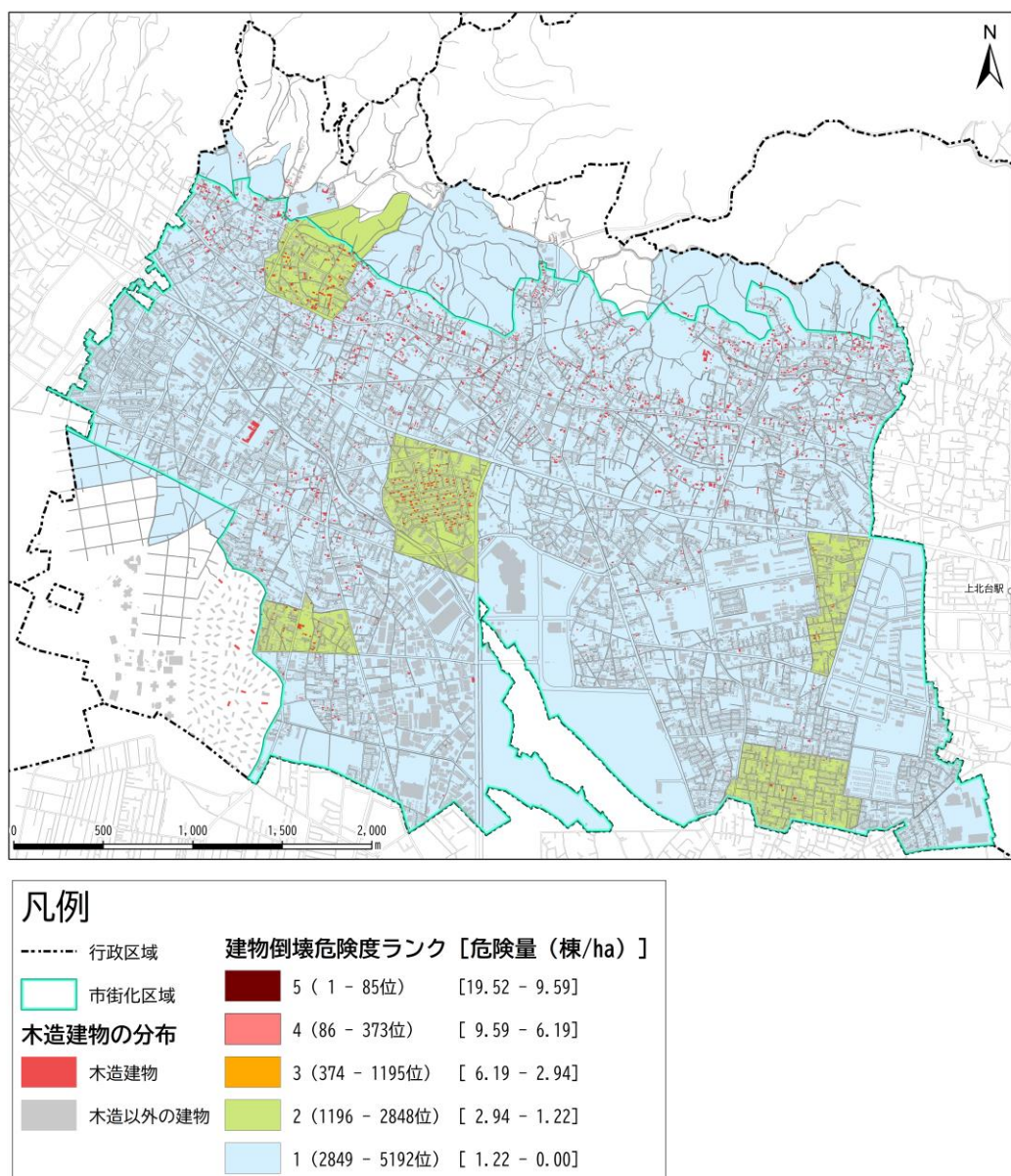


図 建物倒壊危険度×建物構造

(出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査」(令和4年5月)、R4 都市計画基礎調査)

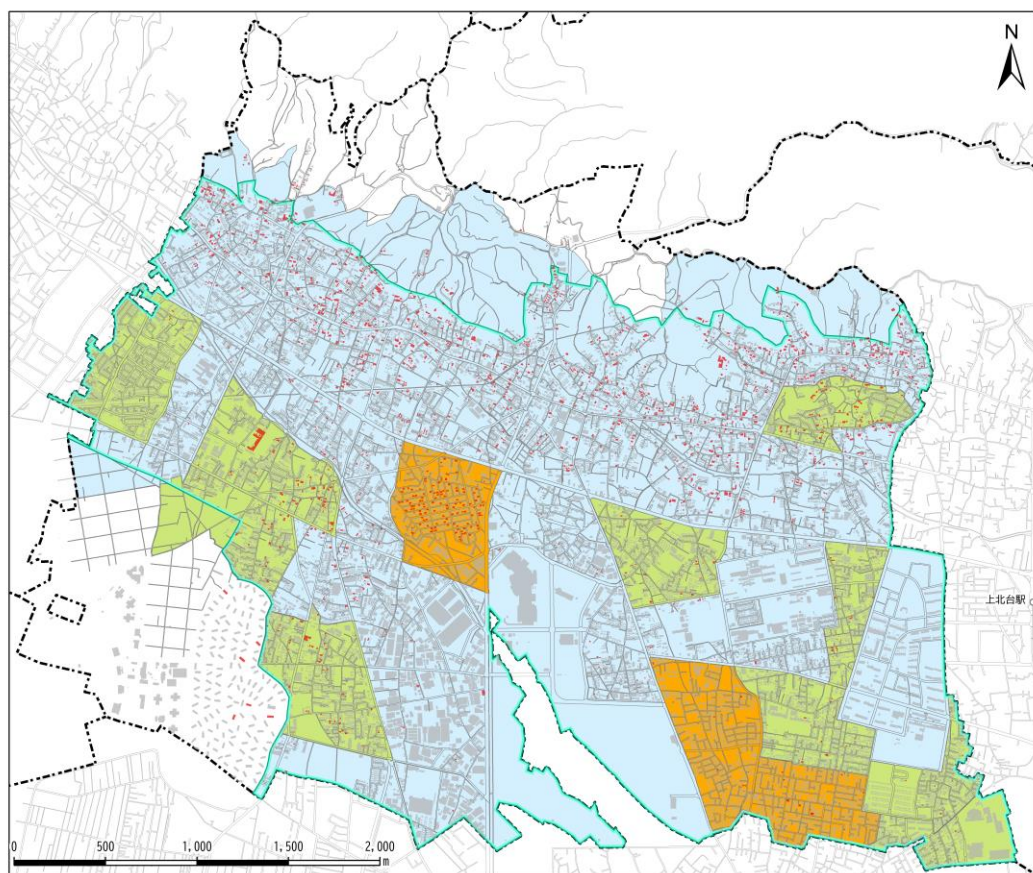


図 火災危険度×建物構造

(出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査」(令和4年5月)、R4 都市計画基礎調査)

4 防災上の課題の整理

災害リスクの分析を踏まえ、防災上の課題を以下にまとめます。

災害種別		災害リスク	課題
水害	洪水	・大規模降雨等による災害であり、予測可能な災害です。 ・残堀川と空堀川の周辺が浸水想定区域となっており、浸水深が1 m以上と想定されるエリアもあります。 ・垂直避難が困難なおそれのある建物は177 棟あります。 ・浸水発生時に機能が低下するおそれのある医療施設が3 か所、高齢者福祉施設が2 か所あります。	・災害リスクのある人口・家屋は限定的であるものの、近年の豪雨災害の頻発・激甚化を踏まえると安全確保の取組が必要です。 ・医療施設や福祉施設など、災害時要援護者施設で浸水が想定されることから、避難の支援等の取組が求められます。
	内水	・過去 22 年間に於いて、市内における内水浸水実績は 197 件です。 ・人口密度が比較的高いエリアにおいて、過去に内水浸水が多数発生しています。 ・医療施設や高齢者福祉施設、障害者福祉施設の周辺で過去に浸水が発生しています。	・大規模降雨に備え、雨水排水施設の設置などの計画的な推進が求められます。 ・人口が集中している地域に限らず、全市的に住宅への内水浸水対策が求められます。
土砂災害		・突発性が高く、予測が難しい災害といえます。 ・土砂災害のおそれのある建物は 361 棟あり、そのうち住宅系用途を含む建物は 304 棟です。さらに、居住に適さないとされている土砂災害特別警戒区域内に住宅系用途を含む建物は 91 棟あります。 ・土砂災害警戒区域に立地している障害者福祉施設が 2 か所あります。	・安全確保のため、災害リスクのある住宅及び障害者福祉施設については、区域外への移転を促すことが求められます。
地震・火災		・地震による震度は6 弱から6 強と予想されています。 ・建物倒壊危険度は低いものの、一部エリアで火災が懸念されています。 ・市北部では、災害時の活動の困難度が高いエリアがあります。	・住宅等の耐震化や密集した木造建物の安全化対策が求められます。 ・狭あいな道路の解消に向けた取組が求められます。

5 防災まちづくりの将来像及び取組方針

(1) 防災まちづくりの将来像

令和5年3月に策定した第二次まちづくり基本方針では、重点テーマの一つとして、「災害に強い、活力あるまちづくり」を掲げています。自然災害の発生に備え、河川の整備や危険区域に対する土地利用の抑制、避難場所や避難路の整備などにより、市民の生命・財産の保全を目指すとともに、多摩東部直下地震などの大規模地震に備えて、緊急輸送道路等の沿道建築物の耐震化や不燃化の促進により、災害に強い都市環境の形成を目指すこととしています。

これを踏まえ、防災指針における防災まちづくりの将来像を以下のとおり設定します。

防災・減災対策が充実し、安全・安心に暮らせるまち

(2) 防災まちづくりの取組方針

将来像に基づき、災害種別と災害ハザード情報ごとに、取組方針を整理します。

災害種別	災害ハザード情報	取組方針の視点
水 害	(1) 洪水浸水想定区域・内水浸水予想区域	“災害リスクの低減” の視点 浸水対策、土砂災害防止のためのハード整備、避難体制の充実、効果的な災害情報の提供など、災害時の被害を低減するための取組を行います。
	(2) 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）	
	(3) 内水浸水実績	
土 砂 災 害	(4) 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域	“災害リスクの回避” の視点 居住誘導区域から除外し、安全なエリアへの緩やかな居住誘導を図ることにより、災害時に被害が発生しないようにする（回避する）ための取組を行います。
地 震 ・ 火 災	(5) 多摩東部直下地震の震度分布 (6) 地震に関する地域危険度	“災害リスクの低減” の視点 地震による建物倒壊や火災防止のためのハード整備、避難体制の充実、効果的な災害情報の提供など、災害時の被害を低減するための取組を行います。

また、本市の河川整備等については、東京都豪雨対策基本方針を踏まえ、流域の特性や降雨規模を考慮し、以下の水準を目指しています。しかし、近年大規模豪雨等が頻発しており、ハード整備のみでは災害を完全に回避することが難しいため、浸水被害を最小限にとどめる減災対策の推進も必要となっています。

対策強化流域（柳瀬川流域）	一般流域（柳瀬川流域以外）
①年超過確率 1/20 規模の降雨規模の降雨（時間雨量 65mm）までは浸水被害を防止 ②目標を超える降雨に対しても、生命の安全を確保	①時間 60mm 降雨までは浸水被害を防止 ②年超過確率 1/20 規模の降雨（時間雨量 65mm）に対し床上浸水等を防止 ③目標を超える降雨に対しても、生命の安全を確保

6 具体的な取組施策とスケジュール

防災まちづくりの取組方針に基づき、具体的な取組とスケジュールを以下に整理します。

視点	災害種別			取組施策	実施主体	スケジュール		
	水害	土砂災害	地震・火災			5年	10年	20年
災害リスクの回避		●		1) 届出制度に基づく居住誘導区域内への立地誘導	市	→		
災害リスクの低減（ハード）	●			2) 河川・水路等の改修・整備	都・市	→		
	●		●	3) 樹林地や緑地、農地の維持・保全	都・市・所有者	→		
	●			4) 空堀川上流雨水幹線の整備	都・市	→		
	●			5) 雨水流出抑制施設の整備・設置促進	市	→		
	●	●	●	6) 災害時の安全確保のための道路整備	都・市	→		
			●	7) 沿道建築物の不燃化や耐震化の促進	市	→		
			●	8) まちづくり条例による生垣設置の促進	市	→		
	●	●	●	9) 避難所等の機能充実	市	→		
	●	●	●	10) 防災資器材・設備の充実	市	→		
	●			11) 内水ハザードマップの作成	市	→		
災害リスクの低減（ソフト）		●		12) 擁壁等の設置に関する指導の実施	都	→		
			●	13) 防火地域・準防火地域の指定拡大	市	→		
			●	14) 木造住宅耐震診断・木造住宅耐震改修等助成事業の推進	市	→		
			●	15) ブロック塀等安全対策費用助成事業の推進	市	→		
	●	●	●	16) 防災食育センターの活用	市	→		
	●	●	●	17) 避難行動要支援者の支援体制の充実	市	→		
	●	●	●	18) 災害時における緊急連絡体制の強化	市	→		
	●	●	●	19) ホームページ、SNS、メール配信等による情報提供	市	→		
	●	●	●	20) 防災訓練の実施・充実	市	→		
	●	●	●	21) 自主防災組織の結成促進と育成強化	市	→		
	●	●	●	22) ハザードマップの周知・浸透	市	→		

第8章 目標と評価

1 目標値の設定

(1) 目標値設定の考え方

まちづくりの方針として掲げた「駅を中心とした拠点の形成と 歩いて暮らせるまちの実現により 多様なライフスタイルに対応した 選ばれる都市をつくる」を実現するためには、将来における多摩都市モノレールの延伸を見据え、各種施策を着実に進める必要があります。そのためには施策の PDCA サイクルを適切に行う必要があるため、都市機能誘導、居住誘導、交通、防災の各分野において 20 年後の目標値を設定し、5 年を目途として計画の評価と改善を行っていきます。

(2) 各分野の目標値

■都市機能誘導

指標		現状値 令和 6 年度	目標値 令和 24 年度
都市機能誘導区域内の 誘導施設数	No. 1 駅	0 施設	3 施設
	No. 2 駅	1 施設	5 施設
	No. 3 駅	5 施設	9 施設
	No. 4 駅	1 施設	5 施設
	No. 5 駅	0 施設	3 施設

<設定の考え方>

- ・ 誘導施設の立地件数を指標とし、各駅周辺の都市機能誘導区域内に、誘導施設の立地が図られているかを確認します。
- ・ 誘導施設の施設種別ごとに 1 件ずつ立地した場合の数値を目標値としています。例えば、No. 3 駅周辺では、市役所が 1 件、複合商業施設（売場延べ面積 50,000 m²以上）が 1 件、病院が 1 件、銀行・信用金庫等が 2 件の合計 5 施設が立地しています。これらの既存施設の維持に加え、誘導型として位置付けた誘導施設が施設種別ごとに新たに 1 件ずつ立地した場合の合計 9 施設を目標値としています。

■居住誘導

指標	現状値 令和 5 年度	目標値 令和 24 年度
居住誘導区域の人口密度	70.3 人/ha	81.5 人/ha

<設定の考え方>

- ・ 居住誘導区域の人口密度を指標とし、人口増加を見据えた人口密度の増加を目指します。
- ・ 住民基本台帳（令和 5 年 9 月時点）の居住誘導区域（約 9.81 km²）の人口密度を現状値とし、目標値については、居住誘導区域内に約 80,000 人が居住すると仮定して算出した数値を参考に設定したものです。

■交通

指標	現状値 令和 6 年度	目標値 令和 24 年度
公共交通利用圏カバー率	94.9%	99.1%以上
都市計画道路整備率	51.7%	75.6%

<設定の考え方>

- ・ 居住誘導区域内の公共交通利用圏カバー率を指標とし、カバー率の増加を目指します。現状の公共交通利用圏の居住誘導区域に対する面積割合を現状値とし、多摩都市モノレールが延伸した際の駅利用圏を含めた面積割合以上とすることを目標値としています。
- ・ 都市計画道路整備率を指標とし、整備率の増加を目指します。現在事業中の都市計画道路が、全区間において整備が完了した場合の数値を目標値としています。

■防災

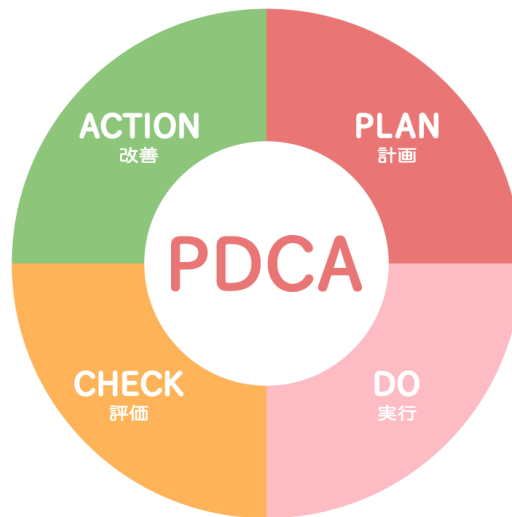
指標	現状値 平成 30 年度	目標値 令和 24 年度
防災対策の充実・強化に対する 市民満足度	29.3%	現状値以上

<設定の考え方>

- ・ 防災対策の充実・強化に対する市民満足度を指標とし、現状値から満足度の向上がみられたことを確認します。
- ・ 現状値は、武蔵村山市市民意識調査（平成 30 年 8 月実施）において、「防災対策の充実・強化に対する満足度」の設問に対し、「満足している」または「ほぼ満足している」に回答した方の割合としています。同様の設問を用意することで、目標値の達成を確認します。

2 進行管理・見直しの考え方

本計画は、おおむね5年ごとに前述の評価指標を用いて進捗状況を評価することを前提としながら、モノレール延伸のスケジュールに応じて評価時期を柔軟に変更し、整備前後の都市への影響を把握し、適切な方向に開発・整備が向かうよう見直しを行い、施策を講じていきます。



3 協働によるまちづくり

本市はこれまで、軌道交通がなく、都内で唯一、駅がない市でした。駅という拠点がないことから、拠点をとり込むまちづくりが行われてこなかったため、まちづくりに対する市民の関心が低い状況にあります。

今後、まちづくりを進めていく上では、まちづくりの担い手となり、まちを支える人材の確保が重要となります。多摩都市モノレールの延伸を契機に、市民のまちづくりに対する関心を高めることで、市民、市民活動団体・事業者、市による協働のまちづくりを進めていく必要があります。

例えば、市においては、小中学生に向けた「まちづくり学習」を学校での授業として行っており、本市の魅力や課題に関しての学習を行う中で、まちづくりに興味を持ってもらう取組を行っています。このような取組により、将来のまちづくりの担い手や生活サービスを支える人材を育むことで、協働まちづくりの好循環を生み出し、将来にわたって持続可能なまちづくりの実現につなげていきます。

