

9 立地適正化計画

(1) 立地適正化計画の概要

▶▶ 立地適正化計画とは

都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）の一部改正（平成26年8月施行）により市町村が策定できることとなった計画で、これまで一定の人口密度等に支えられている医療・福祉・子育て施設・商業等の都市機能を将来の人口減少が見込まれる中においても、持続的に維持することを目指し、施設や居住を強制的に短期間で立地状況を変動させる主旨ではなく、長期的な視点のもと国の施策等を活用して都市機能や居住をより適する立地区域に誘導していくことを目的として策定するものです。

(制度創設の概要)

制度創設の背景

【全国的な課題】人口減少・少子高齢化の進行，市街地の拡散・低密度化など

住民生活を支える施設のサービス提供や，
地域活力の維持が困難になる恐れ

持続可能な都市への転換が必要なため
都市再生特別措置法の改正（平成26年8月施行）
立地適正化計画の制度化

コンパクト+ネットワークの都市づくりにより持続可能な都市を実現

公共投資，
行政サービスの
効率化

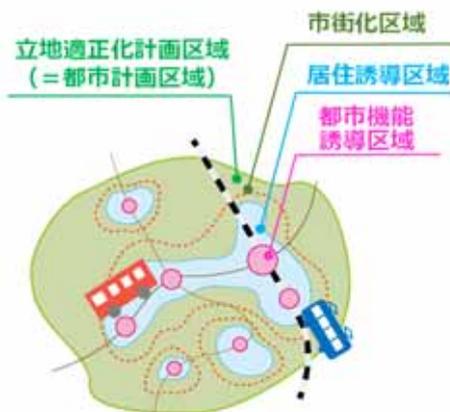
子育て，教育，
医療，福祉等の
利用環境の
維持・向上

災害リスクの
低い地域の
重点利用

緑地・農地
の保全

ゼロカーボン
の推進

計画で定める事項



■ 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、日常生活に必要な医療・高齢者福祉・子育て支援・商業施設などを集約し、効率的なサービス提供を図っていく区域です。今ある施設の維持と、不足する機能の効果的な誘導を図ることによって持続可能な都市経営を実現していくもので、多くの人が利用しやすい鉄道駅周辺等において設定することが考えられます。

■ 誘導施設

誘導施設は、都市機能誘導区域内に集約すべき施設の中で、医療、高齢者福祉、子育て支援、商業施設などの中から具体的に設定します。

■ 居住誘導区域

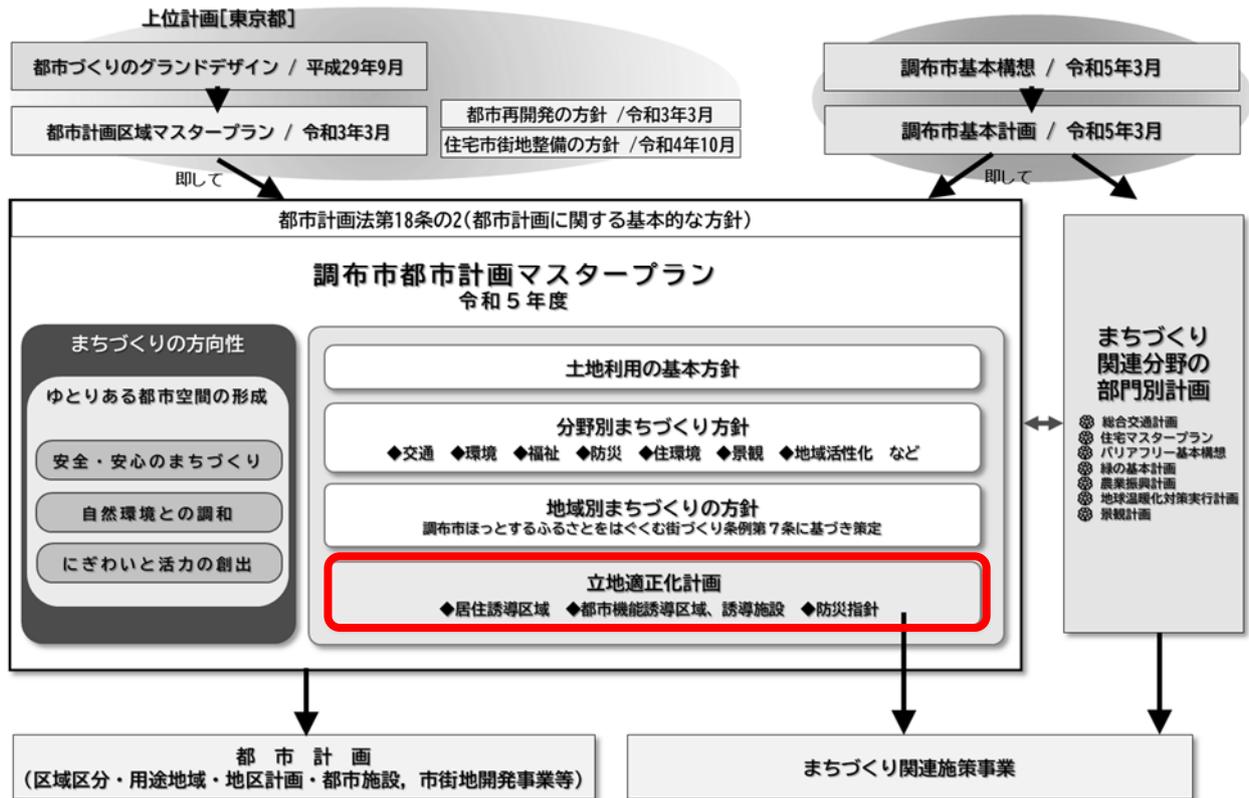
居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、長期的な視点で緩やかに居住を誘導していく区域です。

▶▶ 計画の位置付け，都市計画マスタープランとの関連性

立地適正化計画は，都市再生特別措置法第81条の規定に基づき市町村が作成する計画であり，都市計画マスタープランにおける高度化版となるものであり，将来目指すべき都市像を実現する戦略です。

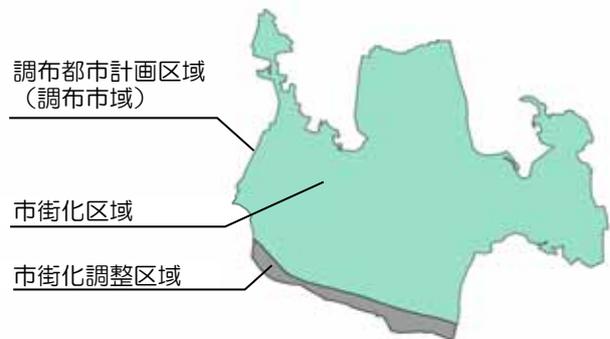
市の立地適正化計画は，都市計画マスタープランの一部として策定するもので，都市計画マスタープランで掲げるまちづくりの理念や将来都市構造等を実現するための方策として，土地利用・防災の方針を示すものです。

(計画の体系)



▶▶ 計画区域

計画区域は，『調布都市計画区域（調布市域）』とします。都市機能誘導区域及び居住誘導区域については，原則として『市街化区域内』を対象とします。



▶▶ 計画期間

計画期間は，都市計画マスタープランの計画期間である令和5年度からおおむね20年後までを見据えた計画とします。

(2) 立地適正化の基本方針

都市計画マスタープランで掲げる将来都市像やまちづくりの方向性を実現するため、「立地適正化の基本方針」を設定します。

具体的には、まちづくりの方向性として示す4つの方向性を「居住」「都市機能」「防災」の面で実現する観点から、基本方針を設定します。

■都市計画マスタープラン

策定の視点	まちづくりの方向性	
<ul style="list-style-type: none"> ● 「人口構造の変化への対応」の視点を強化する ● 「安全・安心（防災）」の視点を強化する ● 「環境に配慮したまちづくり」の視点を強化する ● 新たな拠点や立地適正化計画と連動した新たな土地利用の方針を示す ● 「景観、地域活性化」において新たな視点に立った方針を示す 	<p style="text-align: center;">ゆとりある都市空間の形成</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● 駅を中心とした業務・商業の拠点機能強化、鉄道敷地の新たな回遊軸整備に伴う新たなまちづくりを検討する ● 各地域における住民発意のまちづくりを推進する 		<p style="text-align: center;">だれもが安全・安心・快適に暮らせるまち</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● 上位・関連計画との整合を図る ● 「マネジメント」の視点を取り入れたまちづくりの実現化方策を示す 		<p style="text-align: center;">豊かな自然環境と共生したうらおいのあるまち</p>
	<p style="text-align: center;">多くの人が訪れるにぎわい・活力あふれるまち</p>	

■立地適正化計画

立地適正化の基本方針
<ul style="list-style-type: none"> ● 多摩川等の浸水リスク、崖線周辺等の土砂災害リスクなどに応じた防災・減災対策の推進 ● 高齢化の進行等に対応するため、身近な都市機能の拠点の育成 ● 身近な都市機能の拠点の直近で、利便性の高さを享受しながら安心して暮らせる住環境の整備 ● だれもが居住地と拠点及び拠点間を移動でき、安心快適に暮らせる公共交通ネットワークの形成 ● 歩いて暮らせるまちづくりや公共交通機関の整備を進め、脱炭素型ライフスタイルに寄与する移動環境の整備
<ul style="list-style-type: none"> ● 公園・農地・自然環境等の豊かさを感じながら、ゆったり暮らすことができる住環境の整備 ● 公園・緑地等の充足状況を踏まえ、各地域に親しめる身近な公園・緑地の整備
<ul style="list-style-type: none"> ● 市全体のにぎわいと活力の向上につながる、駅周辺のまちづくりと連動した都市機能の拠点の育成 ● 駅周辺等において広場空間や歩行空間の充実を図ることで、市内の回遊性の向上、滞留空間の創出



都市計画マスタープラン 分野別方針

(立地適正化のイメージ)

現 況



-  駅周辺の拠点
-  その他の拠点
-  避難拠点
-  住環境を構成する一部 (スポーツ・レクリエーション空間、産線の緑など)
-  災害レッドゾーン (土砂災害特別警戒区域)
-  災害イエローゾーン (その他の災害の恐れがある区域)
-  鉄道
-  幹線道路

今のまま進んだ場合の将来予測

今のまま進むと…



立地適正化のイメージ

将来予測のようにならないようにするため…



(立地適正化のイメージ)

今のまま進んだ場合の将来予測：詳細

緑地が失われ
災害危険性の高い箇所
付近に住宅が立地

地域の拠点周辺の人口密度が低下し、都市機能の撤退につながる懸念

農地が失われ
住環境の魅力低下

人口減少・高齢化に伴い空き家が増加
都市機能の撤退につながる懸念



災害リスクに伴う
被害発生懸念

人口減少に伴い
空き家が増加

立地適正化のイメージ：詳細

ご高齢でも暮らしやすい地域拠点を形成
(不足機能の誘導、機能を維持・誘導させるための良好な居住環境の形成、一体的に展開)

農地の保全・活用による居住環境の形成(農地保全の施策を展開)

緑地等が失われないように立地誘導(市の魅力向上を図るための土地利用を展開)



空き家を活かした施策展開(密度が低下する中でも魅力を維持する施策を展開)

ハード面の段階的な整備とともに、避難体制の整備・周知(避難拠点等を整備)

拠点の利便性を維持・充実させ、良好な居住環境の形成(利便性向上の施策を展開)

(3) 居住誘導区域

▶▶ 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても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。

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」では、居住誘導区域の望ましい区域像として、以下の考え方が示されています。

（ 居住誘導区域の望ましい区域像（立地適正化計画作成の手引き P86 より） ）

i) 生活利便性が確保される区域

- 都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域・生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域
- 公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

ii) 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- 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、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療・商業・福祉等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

※生活サービス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る。

iii) 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、津波被害、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あって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地が進行している郊外地域などには該当しない区域

▶▶ 居住誘導区域の設定方針

安全・安心に住み続けられる地域を形成する観点から、市街化区域内の災害レッドゾーン以外の箇所を居住誘導の区域内として設定します。

(区域設定の一覧表)

居住誘導区域の内外	区域の種類	土地利用の方針 水災害リスクの高い区域	ライフスタイル イメージ	施策展開・誘導 の方向性
誘導区域内	一般地域	下記以外の区域	<p>徒歩圏内で日常生活サービスを受けられる利便性の高い日常生活</p> <p>徒歩圏内ではないものの、公共交通等で身近な拠点に移動でき、日常生活サービスを受けられる利便性の高い日常生活</p> <p>公園・農地・自然環境等を感じながら、ゆったり暮らす</p> <p>交通等の利便性とうるおいをバランス良く享受できる日常生活など</p>	住環境でのうるおい創出、交通利便性の維持・充実を中心に施策展開し、 安全・安心に住み続けられる ような施策を推進
	災害イエローゾーン	土砂災害警戒区域 浸水想定区域 (想定最大規模)	必要な防災対策を実施した上での日常生活	地域住民に安全に住み続けてもらうために、 地域の災害リスクを正確に周知 するとともに、 災害発生時に円滑な避難が可能な避難体制を整備
	観光交流・自然環境保全	住工共存地区（うち調布飛行場、桐朋学園大学） 文教・研究施設地区 公園・緑地地区 スポーツ・産業・交流地区 産業・観光交流地区 大規模公共利用施設	市内外の人が交流し、非日常の楽しみを享受	観光交流・自然環境保全などの施策を展開し、住環境を構成する一部として魅力を向上
誘導区域外 (誘導準備)	災害レッドゾーン	土砂災害特別警戒区域	災害レッドゾーンに該当することを認識し、必要な防災対策を特に実施	災害レッドゾーンに該当することから、法の規定に基づき、居住誘導区域から除外 将来的に、災害対策を実施し、危険が解消 （東京都が区域指定を解除）した場合には、 居住誘導区域に指定

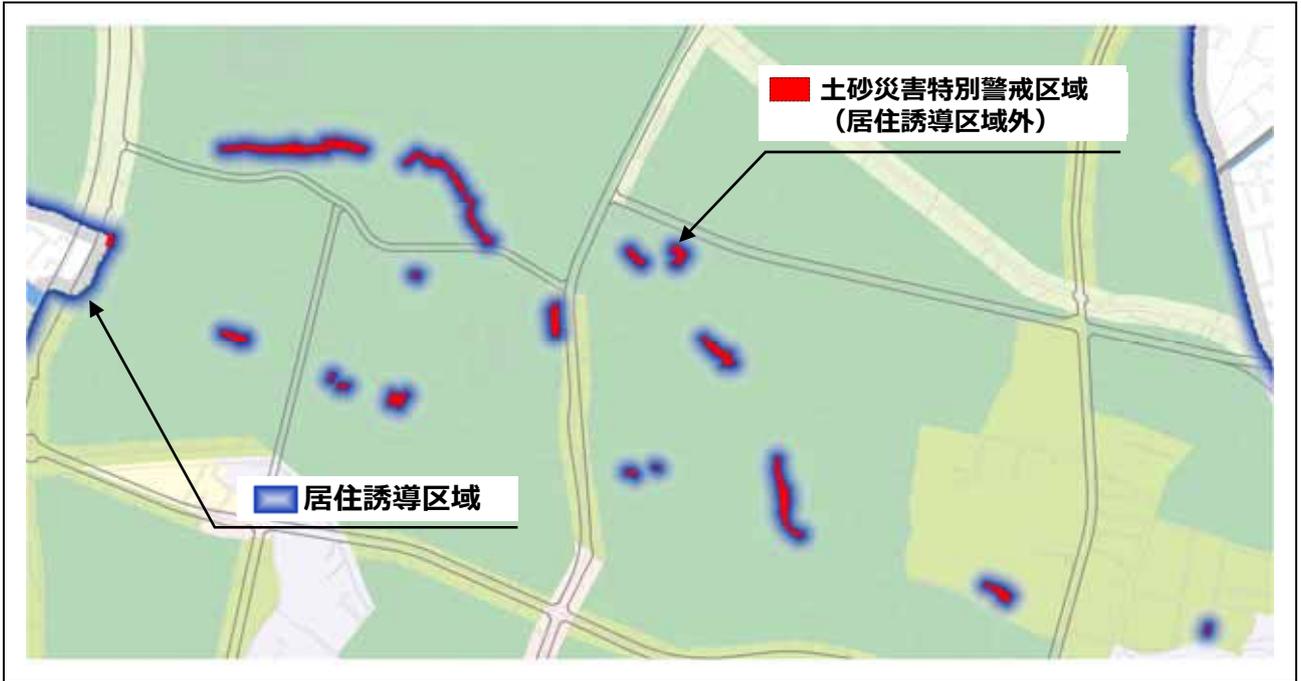
▶▶ 居住誘導区域



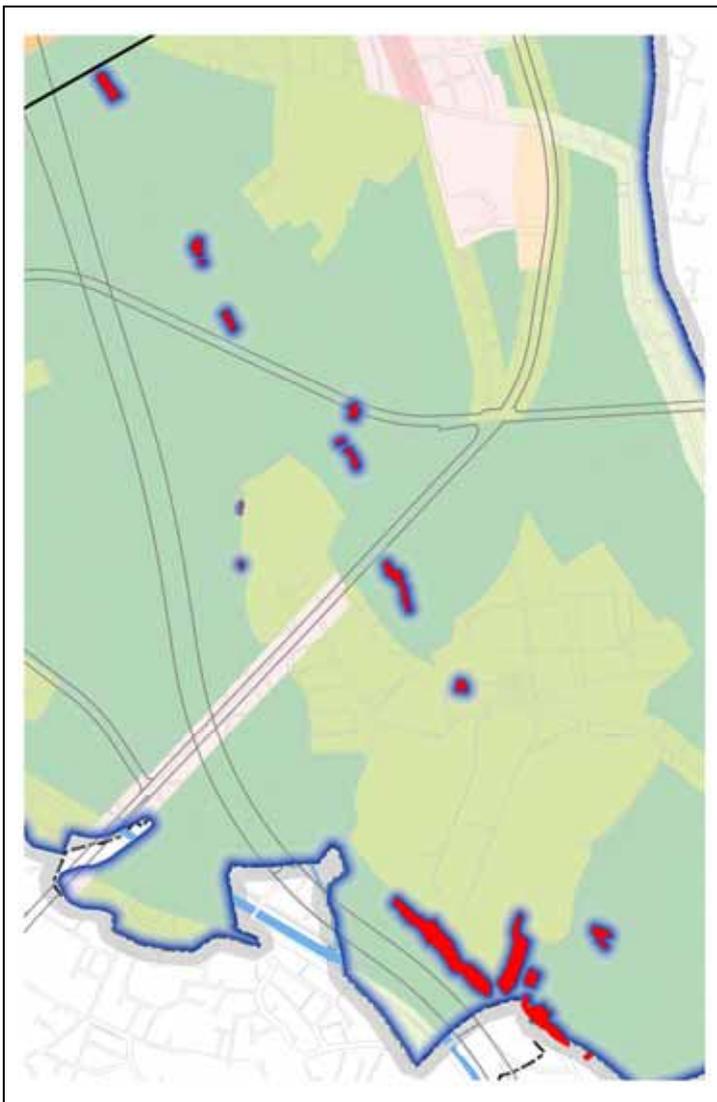
参考：都市計画運用指針において定められる区域の考え方（検討案）

都市計画運用指針	区域	方向性
定めることが考えられる区域	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区域	「誘導区域内」
	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	
含まないこととされている区域	ア 市街化調整区域	法令上の位置付けを踏襲し「誘導区域外」
原則含まないこととされている区域	ア 土砂災害特別警戒区域	法令上の位置付けを踏襲し「誘導区域外」
それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、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	ア 土砂災害警戒区域	防災・減災の施策を示し「誘導区域内」
	ウ 浸水想定区域	
	オ 土砂災害警戒区域等における基礎調査、津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生の恐れがある区域	
慎重に判断を行うことが望ましい区域	イ 特別用途地区、地区計画等のうち条例により建築が制限されている区域	住環境を構成する一部であるため「誘導区域内」

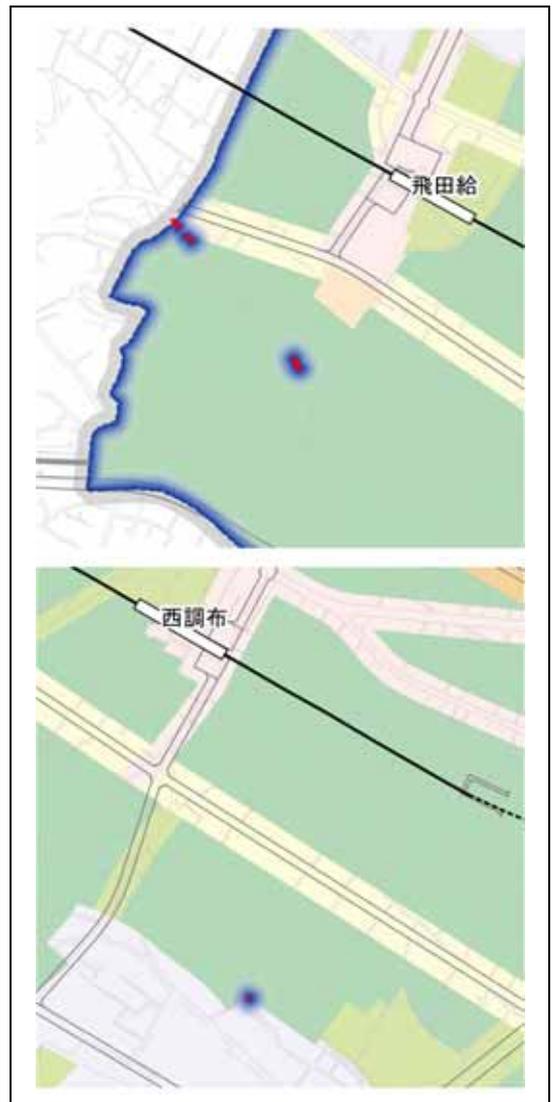
■ 北部地域



■ 東部地域



■ 西部地域



(4) 都市機能誘導区域

▶▶ 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、医療・商業・福祉・子育て等の様々な施設について、都市の拠点となる地区に集約させることにより、各種サービスが効率的に提供されるよう設定する区域とされています。

都市計画運用指針では、都市機能誘導区域の定めることが考えられる区域等として、以下の考え方が示されています。

(都市機能誘導区域の定めることが考えられる区域 (都市計画運用指針より))

【基本的な考え方】

- 一定のエリアと誘導施設機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るもの
- 原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるもの
- 医療・商業・福祉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により、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきもの

【定めることが考えられる区域】

- 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
- 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

【区域の規模】

- 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

都市機能誘導区域の設定方針

公共交通でアクセスしやすく徒歩を基本として様々な目的を果たせる区域となるよう、以下の①②のいずれにも該当する箇所を設定します。

『次期都市計画マスタープランの拠点内で、土地利用の方針で分類した土地利用類型のうち、様々な施設を誘導する地区』に設定

①拠点内の範囲

駅からの徒歩圏内(半径約500m)^{*}

^{*}徒歩圏内(半径約500m)：高齢者の一般的な徒歩圏

②土地利用方針上で様々な施設を誘導する土地利用類型（P13参照）

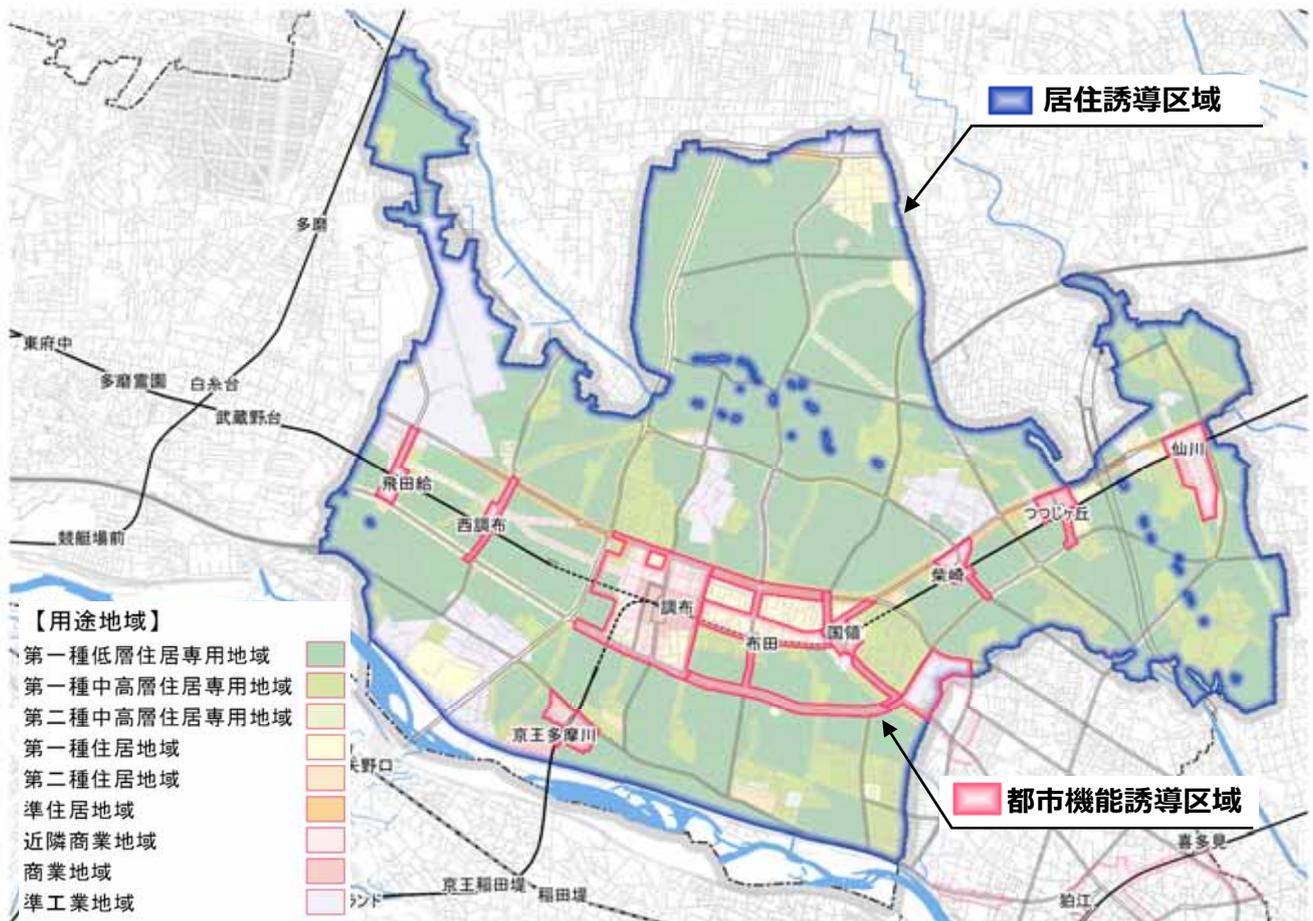
業務・商業地区

業務・商業系沿道地区のうち、中心市街地の範囲

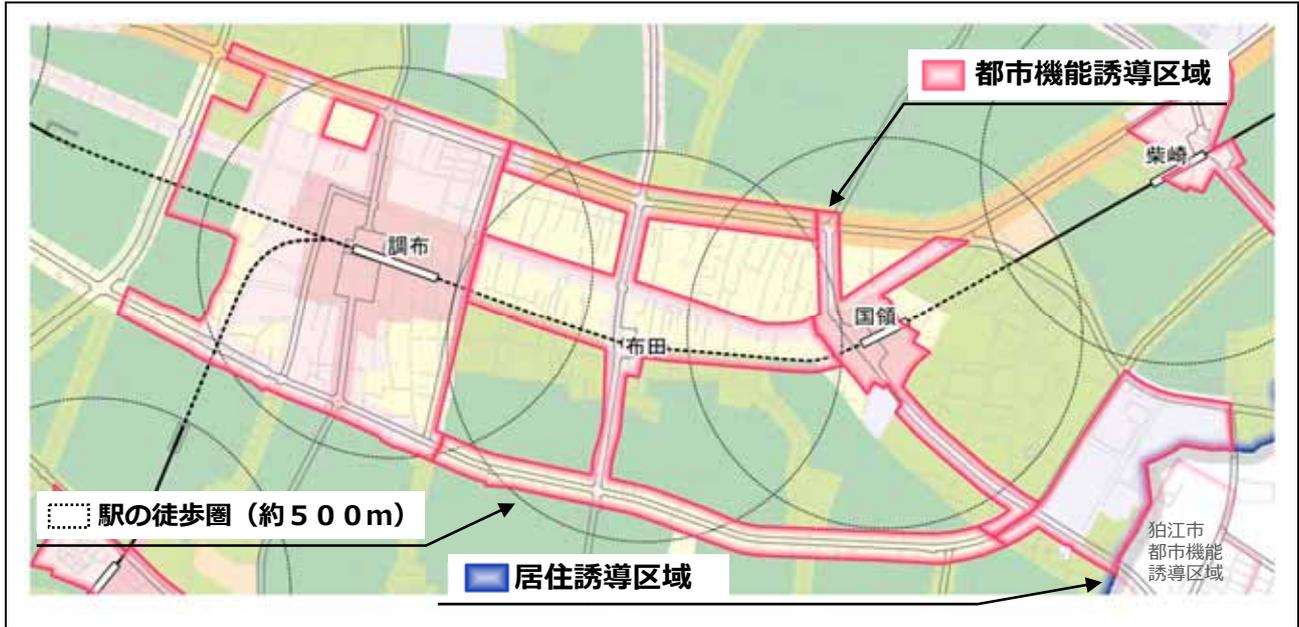
国領町八丁目周辺地区（業務・商業系沿道地区、文教・研究施設地区、住工共存地区）

^{*}国領町八丁目周辺地区は、商業・業務、医療などの都市機能の集積を図る地区であり、また、隣接する狛江市の都市機能誘導区域との連携を図る観点から、都市機能誘導区域に設定

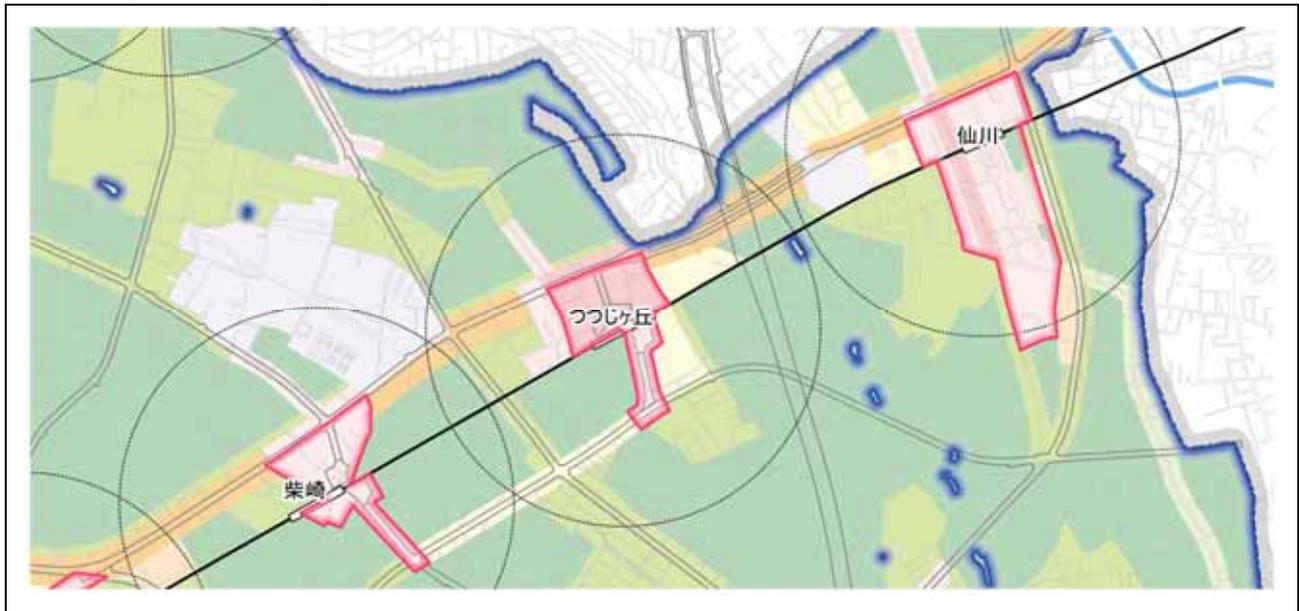
都市機能誘導区域



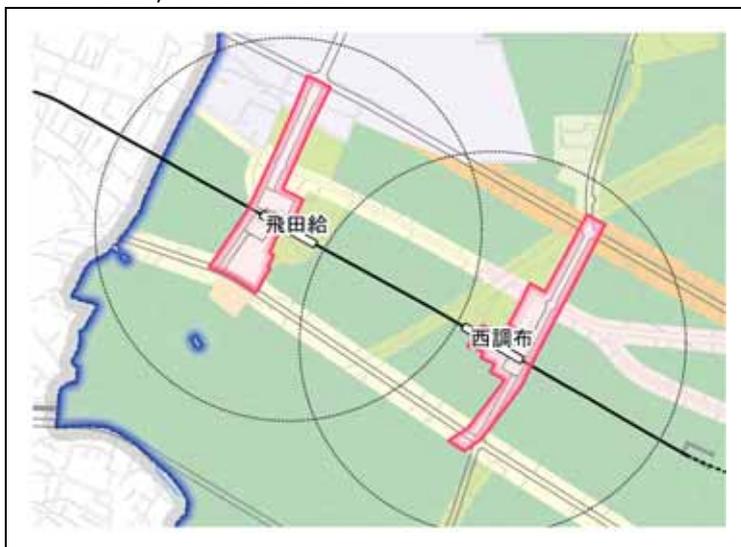
■ 調布駅, 布田駅, 国領駅, 国領町八丁目周辺



■ 仙川駅, つつじヶ丘駅, 柴崎駅周辺



■ 飛田給駅, 西調布駅周辺



■ 京王多摩川駅周辺



(5) 誘導施設

▶▶ 誘導施設とは

誘導施設とは、「都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定」するものとして、都市再生特別措置法に規定されています。

都市計画運用指針では、誘導施設に定めることが考えられる都市機能として、以下の考え方が示されています。

(誘導施設の基本的な考え方・対象施設の例示 (都市計画運用指針より))

【基本的な考え方】

- 誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

【誘導施設の設定】

- 誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、
 - ・病院・診療所等の医療施設，老人デイサービスセンター等の社会福祉施設，小規模多機能型居宅介護事業所，地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
 - ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設，小学校等の教育施設
 - ・集客力がありまちのにぎわいを生み出す図書館，博物館等の文化施設や，スーパーマーケット等の商業施設
 - ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設などを定めることが考えられる。

また、立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）では、施設の「新規誘導」だけでなく、既に都市機能誘導区域内に立地しており、区域外への転出・流出を防ぐために「維持」の視点から誘導施設に設定する考え方も述べられています。

都市機能配置の考え方

- 都市機能は、当該機能の利用対象者（利用対象範囲）や、都市計画マスタープランの都市構造で位置付けた役割に応じて配置することとします。
- 広範囲の利用者を対象とする施設は、だれもがアクセスしやすく、かつ、これまで進めてきたまちづくりと連携を図る観点から、中心拠点や地域拠点に配置します。
- 日常生活に係る拠点的な施設（出張所、病院、スーパー等）は、概ね各地域単位で均等に配置することで利便性の均衡を図る観点から、地域拠点や生活拠点に配置します。
- より身近な距離が望ましく、日常生活で頻度高く利用する施設など（診療機関、保育園、福祉施設等）は、徒歩圏内での利用を基準に、人口分布等に応じた適度な立地を目指します。

（都市計画マスタープラン将来都市構造(案)）



（都市機能配置の考え方と誘導施設設定の方向性）

都市機能		対象者	配置箇所
広範囲の利用者を対象とする施設	<ul style="list-style-type: none"> ▶市役所 ▶保健センター ▶大規模商業施設・複合商業施設 ▶市民ホール（グリーンホール・文化会館たづくり・せんがわ劇場） 	全市民・来街者	中心拠点 地域拠点①
日常生活に係る拠点的な施設	<ul style="list-style-type: none"> ▶出張所 ▶病院 ▶子ども家庭支援センターすこやか・こどもとフラット ▶スーパーマーケット ▶総合福祉センター ▶市民プラザあくろす ▶金融機関 	各地域の市民	地域拠点② 生活拠点
より身近な距離が望ましく、日常生活で頻度高く利用する施設など	<ul style="list-style-type: none"> ▶診療機関 ▶幼稚園・認定こども園・認可保育園・家庭的保育事業・小規模保育事業・事業所内保育事業・認可外保育施設 ▶図書館・分館 ▶大学 ▶高齢者福祉施設 ▶市民活動施設（地域福祉センター・ふれあいの家） ▶コンビニエンスストア ▶児童館・児童クラブ ▶公民館 ▶高校・中学校・小学校 ▶障害者福祉施設 ▶スポーツ施設 	徒歩圏内の市民	各徒歩圏等に 適度な立地

【凡例】

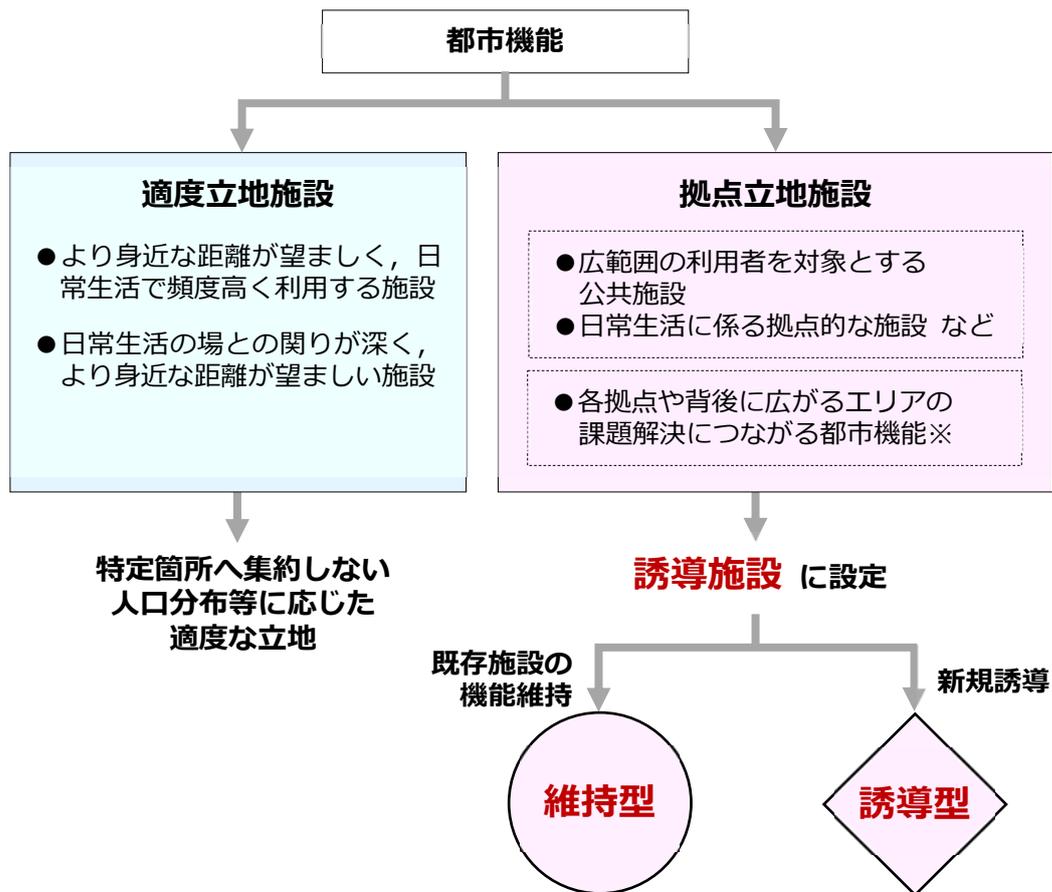
- 中心拠点：調布駅周辺
- 地域拠点①：仙川駅周辺
- 地域拠点②：布田駅周辺、国領駅周辺、柴崎駅周辺、つつじヶ丘駅周辺、西調布駅周辺、飛田給駅周辺、京王多摩川駅周辺
- 生活拠点：国領町八丁目周辺地区

誘導施設の設定基準

前頁の都市機能配置の考え方を踏まえると、都市機能は、拠点（都市機能誘導区域）への立地が望ましい「拠点立地施設」と、より身近な場所への立地が望ましい「適度立地施設」の2つに大別されます。このうち、拠点立地施設を立地適正化計画における法定の「誘導施設」に設定し、法に基づく届出制度等を活用しながら、施設の誘導を図ります。

なお、誘導施設は、既存施設の機能維持を図る場合は「維持型」、特に新規誘導を図る（既存施設の機能維持も含む。）場合は「誘導型」として設定します。

（ 誘導施設設定の考え方 ）



※ 各拠点や背後に広がるエリアの課題解決につながる都市機能

各拠点や背後に広がるエリアの課題解決につながる都市機能は、都市計画マスタープランに位置付けられた課題に対応した以下の都市機能を設定します。

（ 該当する都市機能 ）

- ▶ 拠点のにぎわい・活力の維持・充実に向けた都市機能
 - ➡大規模な業務施設、ホテル、映画館
- ▶ 多様化する人々の動き方・住まい方に対応するための都市機能
 - ➡シェアオフィス、コワーキングスペース 等
- ▶ 人口減少・高齢化に対応するため（若者世代を誘導するため）の都市機能

誘導施設

誘導施設の種類	配置区分		中心拠点	地域拠点①	地域拠点②								生活拠点	施設立地の方向性
	(=誘導施設) 拠点立地	適度立地	調布駅周辺	仙川駅周辺	布田駅周辺	国領駅周辺	柴崎駅周辺	つつじヶ丘駅周辺	西調布駅周辺	飛田給駅周辺	京王多摩川駅周辺	目黒地区	国領町八丁	
行政	▶市役所	●	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	公共交通によるアクセスがよい拠点への維持・誘導を基本とする。
	▶出張所	●	-	-	-	-	-	◇	-	-	-	-	-	
医療	▶保健センター（文化会館たづくり内）	●	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	保健事業の中核的な機能として、文化会館たづくり内の保健センターの立地維持を図る。
	▶病院	●	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○	おおむね生活圏の単位で、様々な人が公共交通によってアクセスしやすい各地域の拠点内への維持を基本とする。
	▶診療機関		●											現状の利用者ニーズに応じた立地を継続する。
子育て・教育	▶子ども家庭支援センターすこやか・こどもとフラット	●	○	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	おおむね生活圏の単位で、様々な人が公共交通によってアクセスしやすい各地域の拠点内への維持を基本とする。
	▶幼稚園・認定こども園・認可保育園・家庭的保育事業・小規模保育事業・事業所内保育事業・認可外保育施設		●											現状の利用者ニーズに応じた立地を継続する。
	▶児童館・児童クラブ		●											現状の適正な分散立地を継続する。
	▶図書館・分館		●											現状の適正な分散立地を継続する。
	▶公民館		●											現状の市内コミュニティの単位での適正な分散配置を継続する。
	▶大学		●											現状の各大学の考え方に基づく立地を尊重する。
	▶高校・中学校・小学校		●											現状の児童・生徒の居住に応じた適正な配置の考え方を継承する。
高齢者福祉	▶地域包括支援センター		●											現状の高齢者等の居住に応じた適正な配置の考え方を継承する。
	▶居宅系施設（訪問系施設、通所系施設、短期入所施設）		●											現状の利用者ニーズに応じた立地を継続する。
	▶入所系施設（特別養護老人ホーム、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム、シルバーピア（高齢者集合住宅））		●											
障害者福祉	▶日中活動の場		●											現状の利用者ニーズに応じた立地を継続する。
	▶ショートステイ		●											
	▶グループホーム		●											
	▶児童発達支援・放課後等デイサービス		●											
複合福祉	▶総合福祉センター	●	-	-	-	-	-	-	-	-	◇	-	公共交通によるアクセスがよい拠点への維持・誘導を基本とする。	
商業	▶大規模商業施設・複合商業施設（床面積 2,000 m ² 以上）	●	◇	○	-	○	-	-	-	-	◇	-	○	まちのにぎわいや活力を創出する観点から、市の重要な拠点への維持・誘導を基本とする。
	▶スーパーマーケット（床面積 1,000 m ² 以上）	●	○	○	◇	○	◇	○	◇	◇	◇	○	○	現状の商圏や交通量等の地域条件に応じた立地を継続しつつ、拠点への維持・誘導を基本とする。
	▶コンビニエンスストア		●											現状の商圏や交通量等の地域条件に応じた立地を継続する。
金融	▶銀行、その他金融機関	●	○	○	○	○	○	○	○	◇	○	-	-	現状の利用者ニーズに応じた立地を継続しつつ、拠点への維持・誘導を図る。
	▶郵便局（ゆうちょ銀行）		●											郵便局独自の配置の考え方に基づく分散立地を尊重する。
文化	▶市民ホール（グリーンホール・文化会館たづくり・せんがわ劇場）	●	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	まちのにぎわいや活力を創出する観点から、市の重要な拠点への維持・誘導を基本とする。
	▶市民プラザあくろす	●	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	市民活動を支える中核的な機能として、市民プラザあくろすの立地維持を図る。
	▶市民活動施設（地域福祉センター・ふれあいの家）		●											現状の市内コミュニティの単位での適正な分散配置を継続する。
	▶スポーツ施設		●											現状の適正な分散立地を継続する。
各拠点や背後に広がるエリアの課題解決につながる都市機能	▶大規模な業務施設	●	◇	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	まちのにぎわいや活力を創出する観点から、市の重要な拠点への維持・誘導を基本とする。
	▶ホテル	●	◇	-	-	-	-	-	-	-	◇	-	-	
	▶映画館	●	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	▶シェアオフィス・コワーキングスペース等		●											各拠点や居住地に近い場所へまんべんなく配置される分散型の立地とする。
	▶（子育て、医療、教育等の複合施設）	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	人口減少・高齢化の著しい拠点及びその周辺への誘導を基本とし、若者世代の間接的な誘導・世代構成割合の適正化につなげる。

◇ …誘導型 ○ …維持型

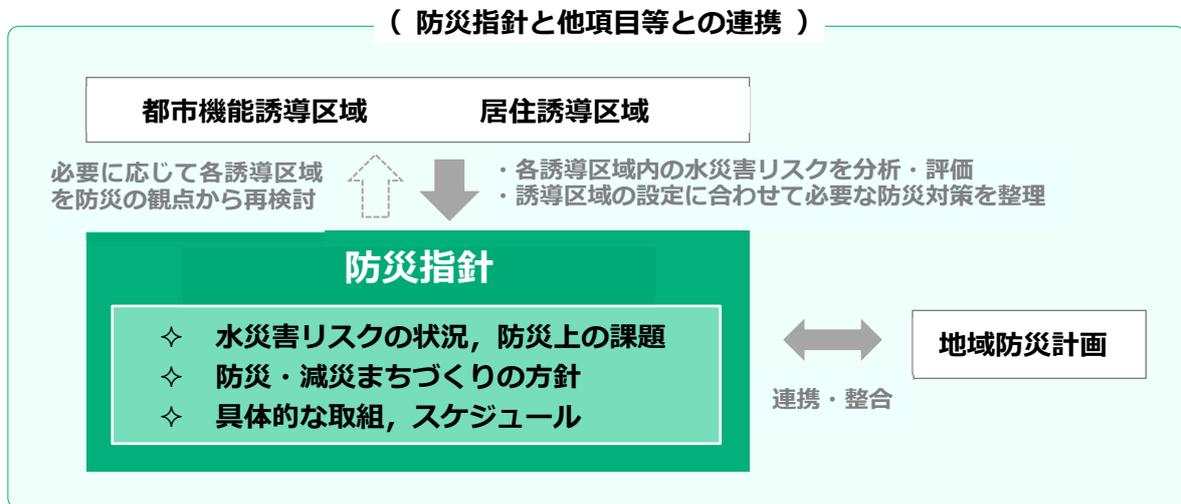
(6) 防災指針

▶▶ 防災指針とは

防災指針とは、近年頻発・激甚化する台風や大雨などの水災害に対応するため、立地適正化計画における居住や都市機能の誘導と併せて防災に関する機能の確保を図るための指針であり、国土交通省が定めた手引きの中では水災害に関する検討が必要とされています。

水災害に関する災害ハザード情報と都市のデータを重ね合わせることで、居住や都市機能の誘導を図るうえで必要となる都市の防災に関する情報を分析し、災害リスクが高い区域は居住誘導していく区域と区分し、駅周辺等の都市機能に応じた対策を講じるなど、防災・減災対策を明らかにすることで各種災害に対してさらなる安全性を高めるための指針を立てます。

※水災害：水害（洪水，雨水出水（内水），津波，高潮）及び土砂災害



（ 整理・分析する災害ハザード・都市の情報 ）

	ハザード情報	都市の情報	分析の視点
1	浸水想定区域 外水氾濫 (想定最大規模※ ¹ ，計画規模※ ²)	建築物分布（高さ）	垂直避難としての対応
2		避難施設分布	避難施設としての対応
3		都市機能（医療施設・福祉施設・子育て施設）	継続利用施設としての対応
4		道路網（緊急輸送道路）	避難経路としての対応
5	浸水継続時間（想定最大規模）※ ¹	建築物分布（住宅）	長時間浸水の対応
6	土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域	建築物分布	警戒区域としての対応
7	大規模盛土造成地	建築物分布	警戒区域としての対応
8	浸水想定区域・土砂災害（特別）警戒区域		警戒区域としての対応

【想定最大規模 計算条件】※¹

（多摩川）確率：1/1,000年，算出の前提となる降雨：48時間総雨量588mm

（野川・仙川・入間川・谷沢川・丸子川）確率：1/1,000年，算出の前提となる降雨：24時間総雨量690mm

【計画規模 計算条件】※²

（多摩川）確率：1/200年，算出の前提となる降雨：48時間総雨量457mm

（野川・仙川・入間川・谷沢川・丸子川）確率：1/100年，算出の前提となる降雨：24時間総雨量327mm

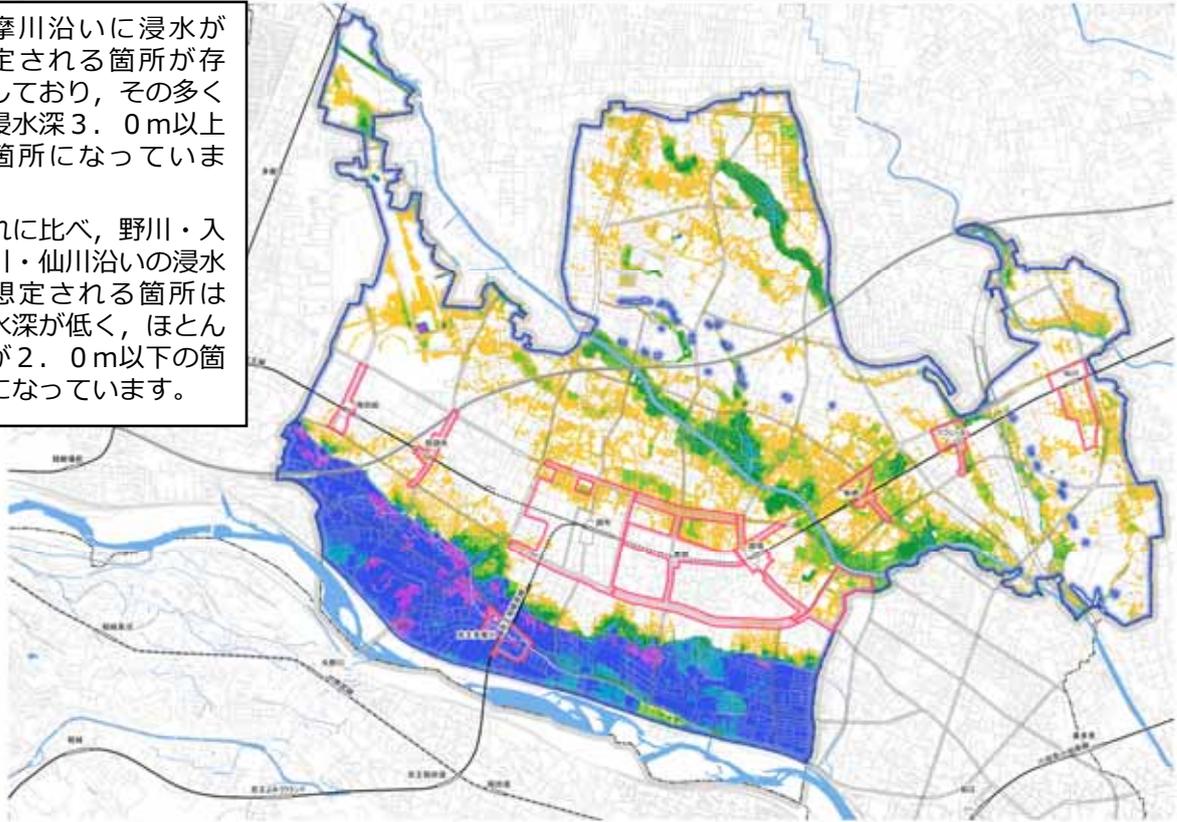
出典：京浜河川事務所，東京都ホームページ

▶▶ 水災害リスクの状況

①水害

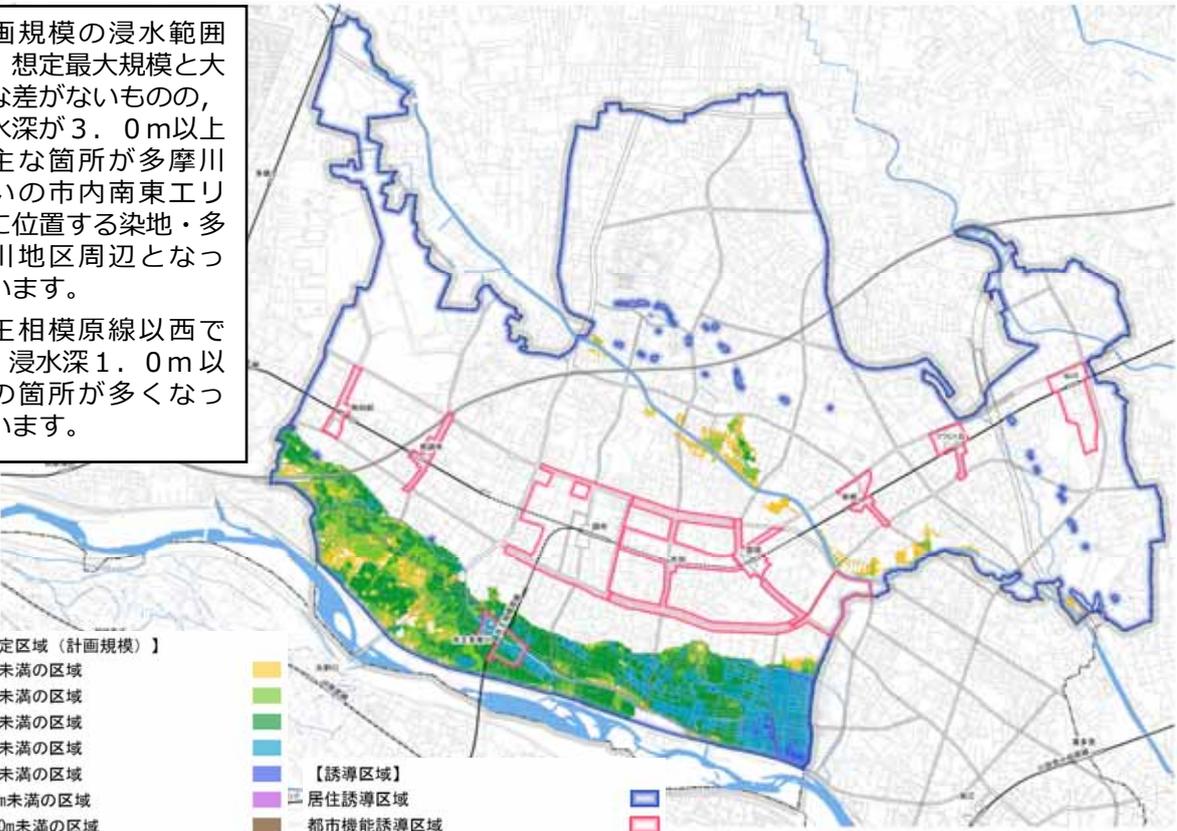
浸水想定区域（想定最大規模）

- 多摩川沿いに浸水が想定される箇所が存在しており、その多くが浸水深3.0m以上の箇所になっています。
- これに比べ、野川・入間川・仙川沿いの浸水が想定される箇所は浸水深が低く、ほとんどが2.0m以下の箇所になっています。



浸水想定区域（計画規模）

- 計画規模の浸水範囲は、想定最大規模と大きな差がないものの、浸水深が3.0m以上の主な箇所が多摩川沿いの市内南東エリアに位置する染地・多摩川地区周辺となっています。
- 京王相模原線以西では、浸水深1.0m以下の箇所が多くなっています。



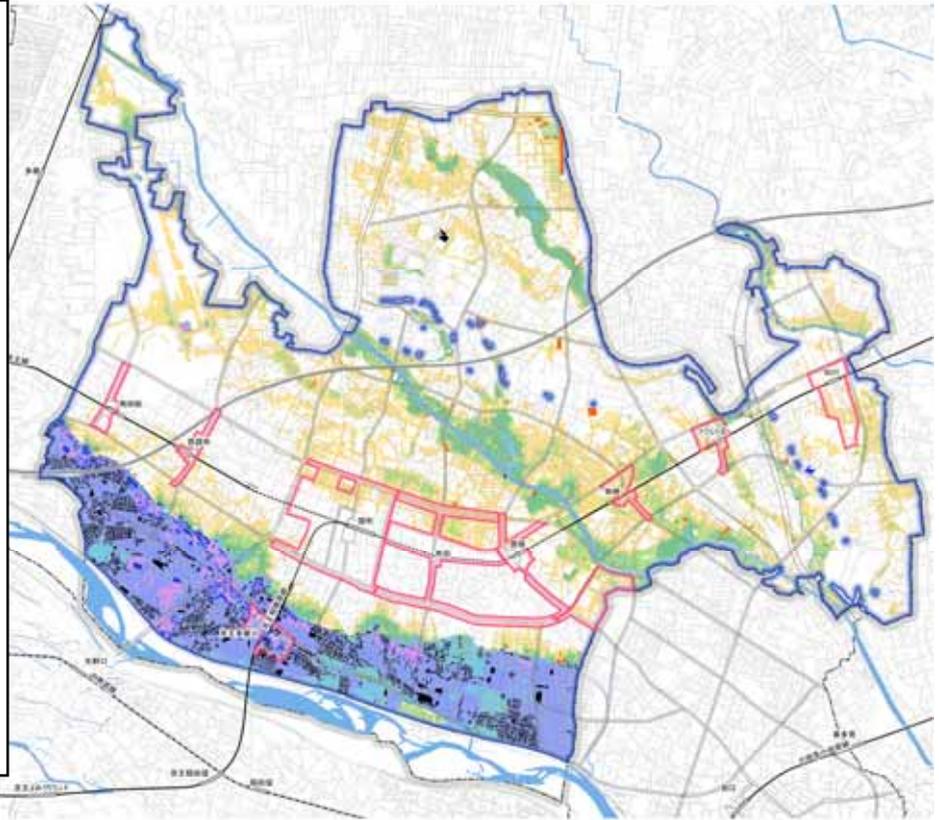
【浸水想定区域（計画規模）】

- 0.1-0.5m未満の区域
- 0.5-1.0m未満の区域
- 1.0-2.0m未満の区域
- 2.0-3.0m未満の区域
- 3.0-5.0m未満の区域
- 5.0-10.0m未満の区域
- 10.0-20.0m未満の区域

- 【誘導区域】
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域

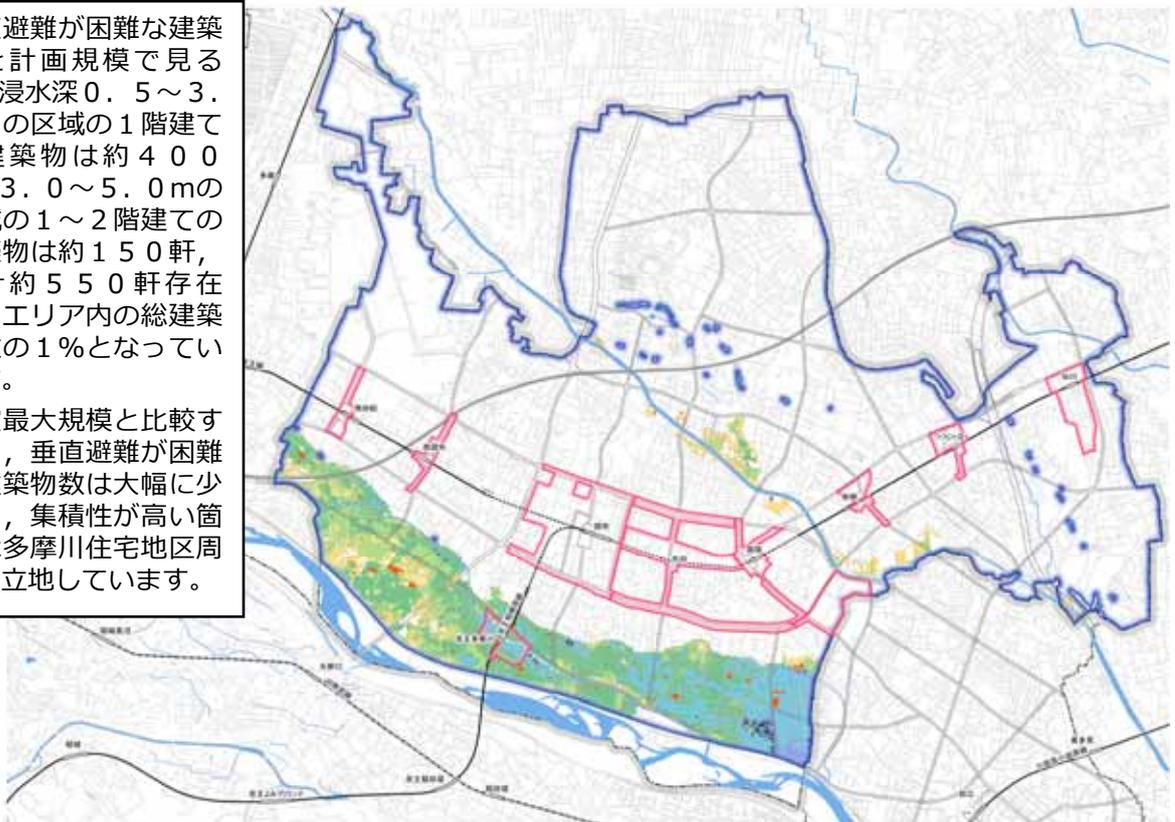
浸水想定区域（想定最大規模）× 建築物

- 浸水想定区域内の建築物のうち、「浸水深0.5～3.0mの区域の1階建て」「浸水深3.0～5.0mの区域の1～2階建て」「5.0m以上の区域の1～4階建て」は、垂直避難が困難な建築物とされています。
- 現時点で浸水深0.5～3.0mの区域の1階建ての建築物は約100軒、3.0～5.0mの区域の1～2階建ての建築物は約4300軒、5.0m以上の区域の1～4階建ての建築物は約900軒、合計約5300軒存在し、エリア内の総建築物数の12%となっています。



浸水想定区域（計画規模）× 建築物

- 垂直避難が困難な建築物を計画規模で見ると、浸水深0.5～3.0mの区域の1階建ての建築物は約400軒、3.0～5.0mの区域の1～2階建ての建築物は約150軒、合計約550軒存在し、エリア内の総建築物数の1%となっています。
- 想定最大規模と比較すると、垂直避難が困難な建築物数は大幅に少なく、集積性が高い箇所は多摩川住宅地区周辺に立地しています。



【浸水想定区域（計画規模）】

- 0.1-0.5m未満の区域
- 0.5-1.0m未満の区域
- 1.0-2.0m未満の区域
- 2.0-3.0m未満の区域
- 3.0-5.0m未満の区域
- 5.0-10.0m未満の区域
- 10.0-20.0m未満の区域

【建物分布】

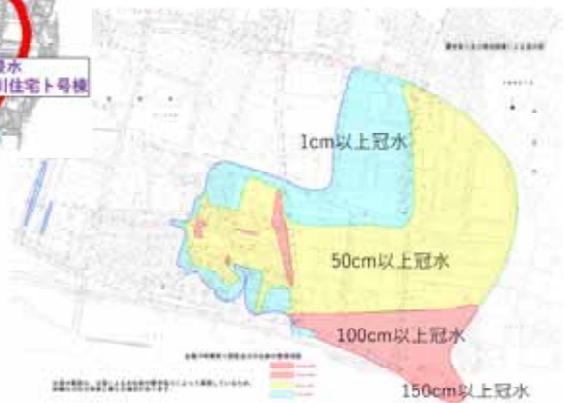
- 浸水深0.5-3.0m未満の1階建ての建物
- 浸水深3.0-5.0m未満の1・2階建ての建物
- 浸水深5.0m以上の1-4階建ての建物

【誘導区域】

- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域

②災害履歴

直近の災害履歴箇所（令和元年東日本台風（台風19号））

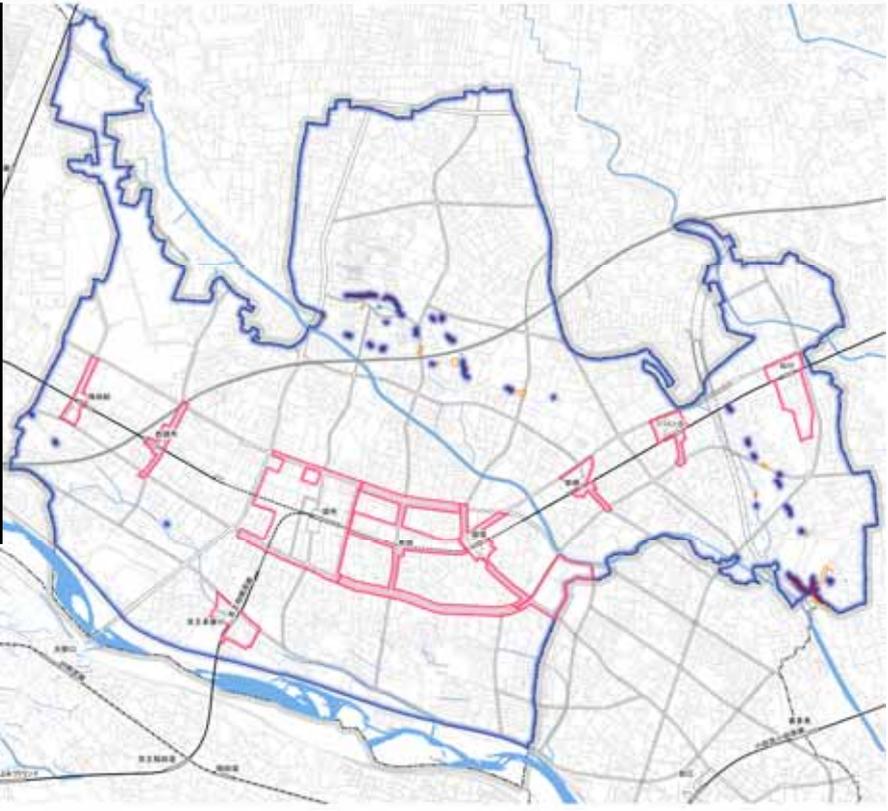


- 令和元年10月に発生した「令和元年東日本台風(台風第19号)」では、市制施行後初めて避難勧告を発令し、6,000人以上の方が避難所に避難されました。
- 染地地域を中心に、200世帯余の家屋の床上床下浸水の被害が発生しました。

③土砂災害

土砂災害警戒区域・特別警戒区域

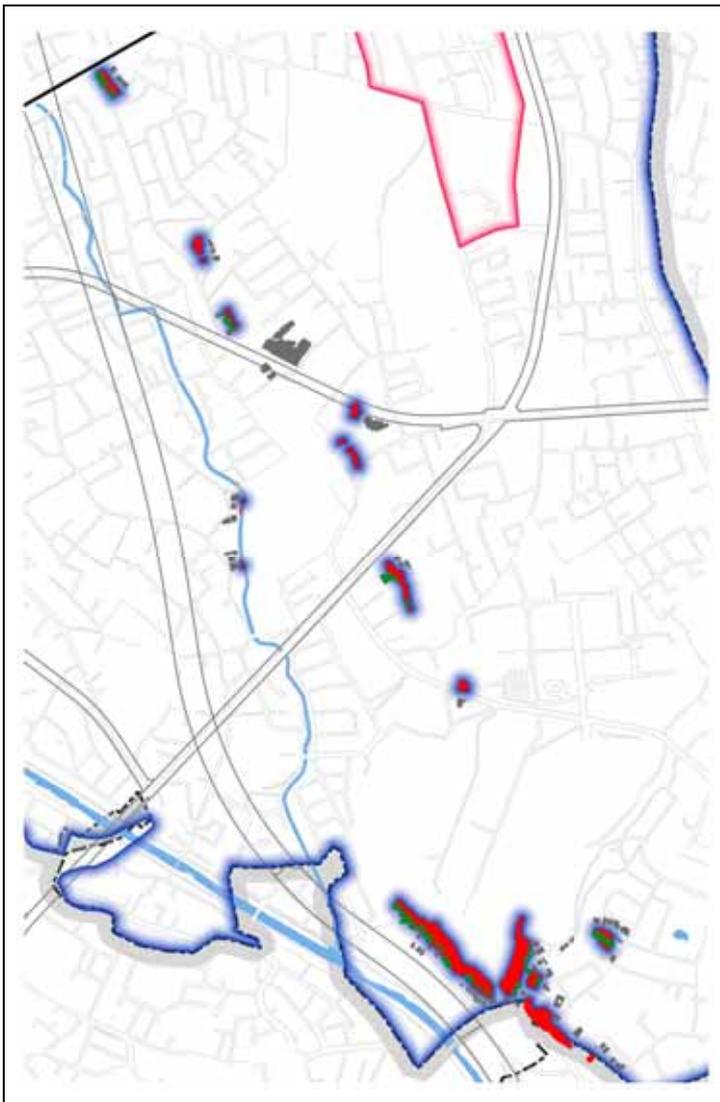
- 土砂災害警戒区域は、概ね「深大寺・佐須周辺」「入間町周辺」「飛田給周辺」の3箇所に分布しています。
- 土砂災害特別警戒区域は、主に土砂災害警戒区域の内側に分布しています。
- 各区域は、崖線やその周辺の自然的土地利用が指定されています。
- 土砂災害警戒区域内には約100軒超の建築物が、土砂災害特別警戒区域内には約50軒の建築物が立地しています。



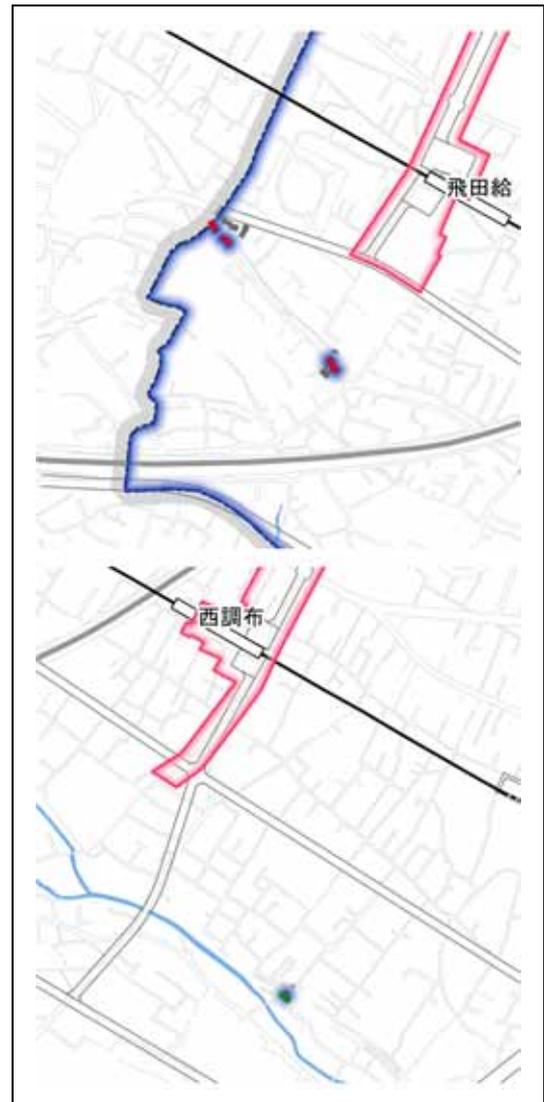
■ 北部地域



■ 東部地域



■ 西部地域



▶ 防災上の課題

想定最大規模の水災害リスクの状況を踏まえ、居住誘導及び都市機能誘導を図る上での防災上の課題を整理します。水災害に対しては、避難行動によってリスクを回避する対応を基本としつつ、以下の課題改善に向けた取組が求められます。

土砂災害警戒区域・特別警戒区域での総合的なリスク対応

- ・深大寺・佐須・入間町・飛田給周辺の崖線やその周辺の自然的土地利用の箇所には、土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域が指定されています。
- ・これらの箇所は、被災した場合の被害が特に大きく、危険性も高いため、ハード整備によるリスク軽減や避難体制整備などによる総合的なリスク対応が求められます。

浸水被害が想定される箇所でのリスク低減に向けた浸水対策（多摩川・野川・入間川沿い）

- ・多摩川沿いには、浸水深に対して垂直避難が困難な箇所（浸水深0.5～3.0m区域内で1階建て建築物が分布する箇所、浸水深3.0～5.0mの区域内で1～2階建て建築物が分布する箇所、浸水深5.0m以上の区域内で1～4階建て建築物が分布する箇所）があり、被害の甚大化が懸念されます。
- ・野川・入間川沿いにおいても浸水リスクがあることから、各エリアでの浸水リスクが低減されるよう、安全確保が可能な建築物構造への誘導や、雨水流出抑制等の浸水対策が求められます。

浸水リスクがある拠点における浸水対策

- ・想定最大規模の水災害において浸水深3.0m以上の浸水想定区域内の箇所が存在する拠点は、都市機能の低下への対応を図ることが必要です。
- ・水災害リスクを回避することを基本としながら、施設の整備に当たっては、想定される浸水リスクを低減する浸水対策が求められます。

要配慮者利用施設の浸水対策（多摩川・野川・入間川沿い）

- ・多摩川・野川・入間川沿いに立地する医療施設・福祉施設・子育て施設では、浸水による機能低下への対応を図ることが必要です。
- ・これらの要配慮者利用施設は、継続的な機能維持が図られるよう、施設単位での浸水対策が求められます。

緊急輸送道路（武蔵境通り・甲州街道・三鷹通り・品川通り・狛江仙川線等）の浸水対策

- ・緊急輸送道路に指定されている武蔵境通り・甲州街道・三鷹通り・品川通り・狛江仙川線等には、自動車の通行の支障が懸念される区間があります。
- ・主要経路に寸断が生じることで、避難行動や復旧復興に支障を及ぼすことがないように、浸水リスクの低減が求められます。

水災害履歴箇所における再度災害の防止

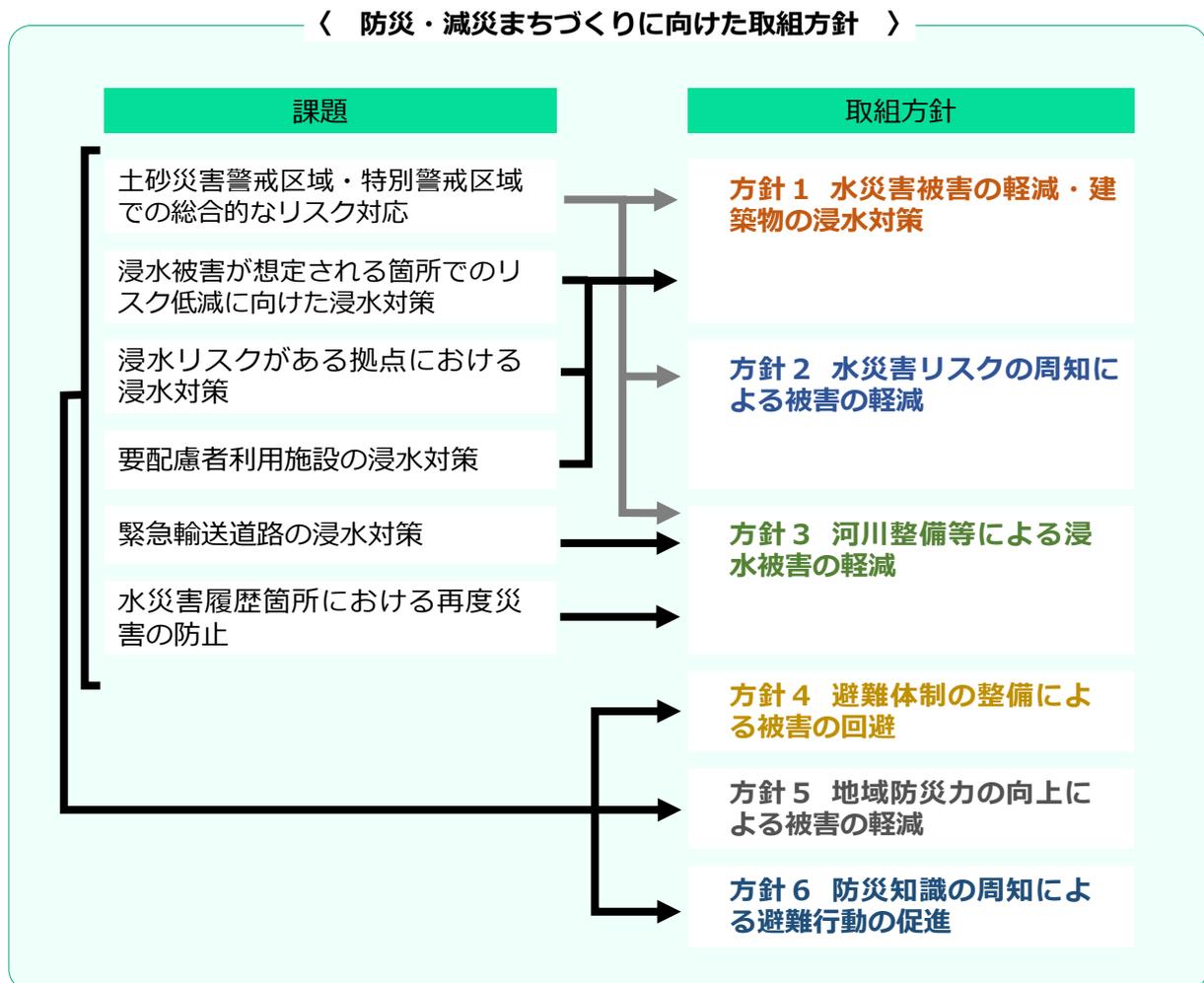
- ・近年の水災害履歴では、令和元年東日本台風（台風19号）に伴い、染地地域を中心に浸水被害が生じています。
- ・これらの水災害履歴箇所における再度災害の防止に向けた段階的な浸水対策が求められます。

▶▶ 防災・減災まちづくりの方針

① 防災・減災まちづくりに向けた取組方針

前述の防災上の課題を踏まえ、本章では、居住及び都市機能の誘導と併せて行うべき防災・減災まちづくりの方針を設定します。

防災・減災まちづくりの方針は、居住誘導区域及びその周辺を対象範囲とし、水災害に対して避難行動によってリスクを回避する対応を基本としながら、リスクの軽減のために求められるハード・ソフト両面の取組の前提となる考え方です。



②水害・土砂災害の対策方法

安全・安心に住み続けられる地域を形成する観点から、誘導区域は法の規定に基づき、水災害リスクの特に高い箇所を誘導区域から除外します。その他箇所については、想定される被害内容を正確に周知し、災害発生時には円滑に避難してもらうためのハード面の整備を行うことで安全性を確保していきます。

〈 水害の対策 〉

- ・水害に対しては、災害リスクを周知しながら避難行動によってリスクを回避する対応を基本としながら、計画規模の浸水想定区域について「都市基盤施設の整備」「個別敷地単位での浸水予防対策」を充実させる。
- ・計画規模を上回る想定最大規模の浸水想定区域は、計画規模の対策に加え、「避難体制の整備」を充実させる。

区域	誘導区域 設定の有無	対策方法	
①浸水想定区域	誘導区域内	リスクの 低減	・都市基盤施設の整備による浸水深の低減
		リスク への対応	・まちづくりにおける浸水予防対策（止水板の設置，中高層化，地盤面の嵩上げ 等） ・開発行為に対する指導・要請
		避難体制 の整備	・地区単位での防災施設（避難施設）の充実や，災害リスクの周知を図ることで，都市基盤施設の整備等に対応できない規模の災害リスクに対応
		災害リスク の周知	

〈 土砂災害の対策 〉

- ・土砂災害に対しては、災害リスクを周知しながら避難行動によってリスクを回避する対応を基本としながら、「都市基盤施設の整備」「避難体制の整備」を充実させる。

区域	誘導区域 設定の有無	対策方法	
②土砂災害 警戒区域	誘導区域内	リスクの 除去	・都市基盤施設の整備によるリスクの除去と，区域指定の解除
		避難体制 の整備	・地区単位での防災施設（避難施設）の充実や，災害リスクの周知を図ることで，都市基盤施設の整備等に対応できない規模の災害リスクに対応
		災害リスク の周知	
③土砂災害 特別警戒区域	誘導区域外	リスクの 回避	・誘導区域外にすることで居住を抑制し，リスクを回避 ・将来的に災害対策を実施し，危険が解消した場合は，居住誘導区域に指定

具体的な取組, スケジュール

取組方針を踏まえた、具体的なハード・ソフト両面の取組及びスケジュールを以下に示します。

〈 具体的な取組及びスケジュール 〉

(実施時期の凡例) 短期：概ね5年以内、中期：概ね10年以内、長期：概ね10年以上

取組方針	取組内容		実施主体	実施期間			調布市担当課
				短期	中期	長期	
方針1 水災害被害の軽減・建築物の構造強化	1-1	土砂災害特別警戒区域内の道路・公園・緑地における安全確保に向けた対策の検討	市				緑と公園課 都市計画課 道路管理課
	1-2	調布市建築物浸水予防対策に関する要綱等に基づく建築物の浸水対策					建築指導課
	1-3	浸水対策を考慮したまちづくりの検討					都市計画課
	1-4	開発・建築行為の際の雨水流入抑制対策(開発指導要綱に基づく運用)					都市計画課
	1-5	浸水想定区域内の地下階を有する建築物の浸水予防対策(要綱に基づく届け出制度の運用)					建築指導課
	1-6	雨水管理総合計画の策定					総合防災安全課 下水道課
	1-7	雨水流出抑制施設等浸水対策施設の整備促進					総合防災安全課 都市計画課 下水道課 道路管理課 緑と公園課 教育総務課 企画経営課(公共施設マネジメント担当)
	1-8	住宅等における止水板設置・排水ポンプ購入に対する助成					総合防災安全課
	1-9	開発行為に対する指導・要請					都市計画課
方針2 水災害リスクの周知による緩やかな立地誘導	2-1	防災指針の周知	市				都市計画課
	2-2	内水ハザードマップの作成・公表					総合防災安全課
	2-3	ハザードマップ, 既往の浸水記録等による水害・土砂災害リスクの周知					総合防災安全課
	2-4	河川・水路の水位情報等のインターネットによる情報公開, 防災・安全情報メール等による緊急情報・避難に関する情報配信					総合防災安全課 下水道課
	2-5	浸水想定区域内の避難所や河川道路沿いの電柱等への浸水深表示					総合防災安全課
方針3 河川整備等による浸水被害の軽減	3-1	水害対応等に関する検討会の設置	市				総合防災安全課 下水道課
	3-2	下水道浸水被害軽減総合計画の策定					下水道課
	3-3	調布排水樋管・調布幹線・羽毛下幹線等への水位計・監視カメラの設置, インターネットによる水位情報・映像の公開					総合防災安全課 下水道課
	3-4	調布排水樋管のゲート設備及びポンプの遠隔操作化		整備済			下水道課
	3-5	調布幹線に流入する水路への逆流防止ゲートの設置					
	3-6	可搬式排水ポンプの配備					
	3-7	定置式ポンプ・ポンプゲート・連絡管の設置					
	3-8	雨水浸透施設の設置に向けた要綱制定や浸透ます・トレンチ等の設置に対する助成					環境政策課 下水道課
	3-9	土のうステーションの増設					総合防災安全課
	3-10	多摩川等の河道掘削・河川整備の推進		国都			
	3-11	小河内ダムの洪水対策(多摩川水系治水協定)					-

取組方針	取組内容		実施主体	実施期間			調布市担当課
				短期	中期	長期	
方針4 避難体制の整備による被害の回避	4-1	主要な避難経路の確保に向けた都市計画道路の整備	市				街づくり事業課
	4-2	災害の種別に応じて適切に配置された避難所・避難場所の確保					総合防災安全課
	4-3	高齢者や障害者等の要配慮者が利用しやすい避難所の確保					総合防災安全課 福祉健康部
	4-4	避難所機能の充実（冷暖房、連絡手段、情報提供のための備品充実等）					総合防災安全課 教育総務課
	4-5	災害に強い避難所や市庁舎等の公共公益施設を確保するための水害対応					企画経営課 管財課
	4-6	要配慮者利用施設の避難体制の整備					総合防災安全課 福祉健康部
	4-7	防災行政無線や調布エフエムとの連携等の多様な伝達手段の確保	市事業者				総合防災安全課
	4-8	隣接市等関係機関との水害対応等の検討・連携					総合防災安全課 下水道課
	4-9	民間事業者等との災害協定の締結促進（避難所の要配慮者等専用駐車場等）					総合防災安全課
方針5 地域防災力の向上による被害の軽減	5-1	地域防災計画・国土強靱化地域計画に基づく災害時の防災・減災の取組	市				総合防災安全課
	5-2	マイ・タイムラインの作成促進					総合防災安全課
	5-3	避難所の開設状況等の適時な情報提供					総合防災安全課
	5-4	大規模団地等建替え時での防災機能（避難所等）付加に対する事業者への要請					総合防災安全課 都市計画課 住宅課
	5-5	公園・緑地等の防災・減災に貢献するグリーンインフラの整備・保全					緑と公園課 総合防災安全課
	5-6	防災兼農業用井戸の設置支援によるまちの防災性向上					総合防災安全課 農政課
	5-7	防災関係機関の団体への補助、支援による共助の取組の推進	市 住民事業者				総合防災安全課
	5-8	避難所運営協議会との連携、防災訓練等の実施による地域防災力の向上					総合防災安全課
	5-9	事業所等の防災組織の整備促進					総合防災安全課
方針6 防災知識の周知による避難行動の促進	6-1	防災意識の向上に向けた講演会、出前講座の開催	市				総合防災安全課
	6-2	Lアラート、市SNSなど複数媒体による災害情報伝達方法の確保					総合防災安全課

(7) 誘導施策

誘導区域への居住誘導及び都市機能誘導については、基本的には立地適正化計画の届出制度に基づき、届出者に対する国等の支援措置の情報提供等を継続的に行うことにより、誘導施設を主とした都市機能の誘導を図っていきます。

その長期的な取組と合わせて、市が行う施策・事業を推進することにより、誘導施設の立地や、拠点内の環境形成を図っていきます。

立地適正化の基本方針（再掲）

- 多摩川等の浸水リスク、崖線周辺等の土砂災害リスクなどに応じた防災・減災対策の推進
- 高齢化の進行等に対応するため、身近な都市機能の拠点の育成
- 身近な都市機能の拠点の直近で、利便性の高さを享受しながら安心して暮らせる住環境の整備
- だれもが居住地と拠点及び拠点間を移動でき、安心快適に暮らせる公共交通ネットワークの形成
- 歩いて暮らせるまちづくりや公共交通機関の整備を進め、脱炭素型ライフスタイルに寄与する都市構造及び移動環境の形成
- 公園・農地・自然環境等の豊かさを感じながら、ゆったり暮らすことができる住環境の整備
- 公園・緑地等の充足状況を踏まえたうえで、各地域に親しめる身近な公園・緑地の整備
- 市全体のにぎわいと活力の向上につながる、駅周辺のまちづくりと連動した都市機能の拠点の育成
- 駅周辺等において広場空間や歩行空間の充実を図ることで、市内の回遊性の向上、滞留空間の創出

居住誘導の施策

- 届出制度を活用した災害ハザード区域（土砂災害特別警戒区域）外への居住の誘導
- 災害ハザード区域（土砂災害特別警戒区域）内のリスクの低減による指定除外

※上記に加え、防災指針の具体的な取組（P107・108参照）による施策展開

- 住宅の重点供給地域における住宅市街地の整備

- 生活利便性を確保するための公共交通の充実

※都市マスとの連携による施策展開（再掲）

- 公園・緑地の保全、整備
- 都市農地の保全、活用
- 親水性の高い河川環境づくり
- 水と緑のネットワークの形成
- 湧水、地下水、雨水の確保
- 教育、学習、コミュニティの充実
- 循環型都市の創造

都市機能誘導の施策

- 届出制度を活用した民間誘導施設の緩やかな誘導
- 都市開発諸制度を活用した拠点の核となる施設の誘導
- 都市構造再編集支援事業等を活用した中心拠点等における誘導施設の誘導、周辺を含めた一体的なゆとりある公共空間整備

届出制度について

都市再生特別措置法第88条または、第108条の規定に基づき、都市機能誘導区域外または居住誘導区域外において以下の開発行為や建築等行為を行う場合、これらの行為に着手する日の30日前までに行為の種類や場所などについて、市長への届出が義務付けられます。また、住宅等の立地の誘導を図る上で支障がある場合、必要に応じて勧告を行う場合があります。

更に、都市機能誘導区域内において誘導施設を休止または廃止しようとする場合は、施設を休廃止しようとする日の30日前までに、その旨を市長へ届ける必要があります。

届出制度は、都市機能誘導区域外での誘導施設の整備や都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止の動き、居住誘導区域外における住宅開発の動きを把握するために行うものです。

都市機能誘導区域外における届出制度

都市機能誘導区域外での施設誘導の整備等の動向を把握するため、都市機能誘導区域外で以下の行為を行う場合には、原則として、行為に着工する日の30日前までに市への届出が義務づけられます。

(都市再生措置法第108条)

届け出された都市機能誘導区域外での該当行為については、市より、都市機能誘導区域内への移転等の勧告を行う場合もあります。

■届出の対象となる行為

開発行為	都市機能誘導区域外で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
開発行為以外	都市機能誘導区域外で以下のいずれかを行う場合 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建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合
誘導施設の 休止・廃止	都市機能誘導区域内で誘導施設を休止、または廃止しようとする場合

【例1：病院を整備する場合】



病院は誘導施設なので…
都市機能誘導区域以外では
届出必要

【例2：コンビニエンスストアを整備する場合】



コンビニエンスストアは
誘導施設ではないため…
どこでも**届出不要**

▶▶ 居住誘導区域外における届出制度

居住誘導区域外での住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外で以下の行為を行う場合には、原則として、行為に着工する日の30日前までに市への届出が義務付けられます。（都市再生措置法第108条）

届け出された居住誘導区域外での該当行為については、市より、居住誘導区域内への移転等の勧告を行う場合もあります。

■届出の対象となる行為

開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3戸以上の住宅建築が目的の開発行為 ・ 1戸又は2戸の住宅建築が目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

【届け出対象のイメージ】

<div style="background-color: #008080; color: white; text-align: center; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">開発行為</div> <ul style="list-style-type: none"> ● 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 <p>(例) 3戸の開発行為</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <div style="background-color: #e67e22; color: white; border-radius: 10px; padding: 2px 5px; margin-bottom: 5px;">届出必要</div>  </div> <div style="text-align: center;"> <div style="background-color: #e67e22; color: white; border-radius: 10px; padding: 2px 5px; margin-bottom: 5px;">届出必要</div>  </div> </div> <ul style="list-style-type: none"> ● 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>(例)</p> <p>1,300㎡, 1戸の 開発行為</p> <div style="background-color: #e67e22; color: white; border-radius: 10px; padding: 2px 5px; margin-top: 5px;">届出必要</div>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>(例)</p> <p>800㎡, 2戸の 開発行為</p> <div style="background-color: #008080; color: white; border-radius: 10px; padding: 2px 5px; margin-top: 5px;">届出不要</div>  </div> </div>	<div style="background-color: #008080; color: white; text-align: center; padding: 5px; margin-bottom: 10px;">建築等行為</div> <ul style="list-style-type: none"> ● 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 <p>(例) 3戸の建築行為</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <div style="background-color: #e67e22; color: white; border-radius: 10px; padding: 2px 5px; margin-bottom: 5px;">届出必要</div>  </div> <div style="text-align: center;"> <div style="background-color: #e67e22; color: white; border-radius: 10px; padding: 2px 5px; margin-bottom: 5px;">届出必要</div>  </div> </div> <ul style="list-style-type: none"> ● 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅を新築しようとする場合 <p>(例)</p> <p>1戸の建築行為</p> <div style="text-align: center;"> <div style="background-color: #008080; color: white; border-radius: 10px; padding: 2px 5px; margin-bottom: 5px;">届出不要</div>  </div>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(8) 目標指標

目標指標は、計画の達成状況を計る役割を担うことを踏まえ、立地適正化の基本方針に応じて以下のとおり目標指標等を設定します。

また、効果指標は、計画に基づく取組を実施することで得られる効果を図る役割を担うことを踏まえ、都市計画マスタープランのまちづくりの理念を表現したものとします。

まちづくりの理念である「安全・安心に暮らせるまち」「環境にやさしく、自然と共生するまち」「活力とにぎわいのあるまち」「より快適で便利なまち」「だれもが住み続けられるまち」「参加と協働のまち」は、すべて「暮らしやすさ」が根底にあります。

このことを踏まえ、効果指標は「定住意向（今後も住み続けたいと思う市民）の割合」とします。

〈 目標指標、効果指標 〉

立地適正化の基本方針	目標指標	効果指標											
<ul style="list-style-type: none"> ● 多摩川等の浸水リスク、崖線周辺等の土砂災害リスクなどに応じた防災・減災対策の検討 ● 高齢化等に対応するため、身近な都市機能の拠点を育成 ● 身近な都市機能の拠点の直近で、利便性の高さを享受しながら安心して暮らせる住環境の整備 ● だれもが居住地と拠点及び拠点間を移動でき、安心快適に暮らせる公共交通ネットワークの形成 ● 歩いて暮らせるまちづくりや公共交通機関の整備を進め、脱炭素型ライフスタイルに寄与する移動環境の整備 	<p style="text-align: center;">風水害などへの災害対策の市民満足 ※市民意識調査の値</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>令和4年</td> <td>⇒</td> <td>令和24年</td> </tr> <tr> <td>67.6%</td> <td></td> <td>80%以上</td> </tr> </table>	令和4年	⇒	令和24年	67.6%		80%以上	<p style="color: #008000; font-weight: bold;">今後も住み続けたいと思う市民の割合</p> <p style="text-align: center;">令和4年 89.4% ↓ 令和24年 90%以上</p>					
令和4年	⇒	令和24年											
67.6%		80%以上											
<ul style="list-style-type: none"> ● 公園・農地・自然環境等を感じながら、ゆったり暮らすライフスタイルを選択できる住環境の整備 ● 公園・緑地等の充足状況を踏まえながら、地域に親しめる身近な公園・緑地の整備 	<p style="text-align: center;">公共が保全する緑の面積</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>令和元年</td> <td>⇒</td> <td>令和22年</td> </tr> <tr> <td>149.27ha</td> <td></td> <td>163ha</td> </tr> </table>	令和元年	⇒	令和22年	149.27ha		163ha						
令和元年	⇒	令和22年											
149.27ha		163ha											
<ul style="list-style-type: none"> ● 市全体のにぎわいと活力を向上するため、駅周辺のまちづくりと連動した都市機能の拠点を育成 ● 駅周辺等において広場空間や歩行空間の充実により回遊性の向上、滞留空間の創出 	<p style="text-align: center;">居住誘導区域内の人口密度 ※住民基本台帳に基づく人口</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>令和4年</td> <td>⇒</td> <td>令和24年</td> </tr> <tr> <td>116人/ha</td> <td></td> <td>113人/ha</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">拠点内（駅等の高齢者徒歩圏（半径500m圏）内）の人口密度 ※住民基本台帳に基づく人口</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>令和4年</td> <td>⇒</td> <td>令和24年</td> </tr> <tr> <td>152人/ha</td> <td></td> <td>152人/ha</td> </tr> </table>	令和4年	⇒	令和24年	116人/ha		113人/ha	令和4年	⇒	令和24年	152人/ha		152人/ha
令和4年	⇒	令和24年											
116人/ha		113人/ha											
令和4年	⇒	令和24年											
152人/ha		152人/ha											
	<p style="text-align: center;">公共交通を利用しやすいと感じている市民の割合 ※市民意識調査の値</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>令和4年</td> <td>⇒</td> <td>令和12年</td> </tr> <tr> <td>77.5%</td> <td></td> <td>80%以上</td> </tr> </table>	令和4年	⇒	令和12年	77.5%		80%以上						
令和4年	⇒	令和12年											
77.5%		80%以上											