

<p>令和5年8月</p>	<p>武蔵村山市の現況と課題の整理</p> <p>第3回庁内検討部会（課長級） 第3回庁内検討委員会（部長級） <u>第1回策定委員会</u></p>
<p>令和5年9月～11月</p>	<p>まちの将来像と誘導方針の検討 まちづくりの基本的な方向性、誘導区域の検討</p>
<p>令和5年12月～令和6年2月</p>	<p>居住誘導区域の設定</p> <p>第4回、第5回庁内検討部会 第4回庁内検討委員会 <u>第2回策定委員会（延期）</u></p>
<p>令和6年2月～3月</p>	<p>庁内会議でいただいた意見を踏まえ、居住誘導区域の再検討</p>
<p>令和6年4月</p>	<p>基本的な方向性、居住誘導区域の設定</p> <p>第6回庁内検討部会 第5回庁内検討委員会 <u>第2回策定委員会（今回）</u></p>

- 居住誘導区域に関する意見を下図（検討部会提示図面）のとおり、多くいただいた。

検討委員会意見

- 第二次まちづくり基本方針では伊奈平地区の工業地域は「住工複合地区」と位置づけられているが、居住誘導区域から除外することは上位計画と整合が図れているのか。
- また、実態としても残堀一丁目には住宅が多く立地している。
- そのなかで工業地域だから居住誘導区域から除外することについて市民の納得が得られるのか。

検討委員会意見

- 将来像のうち「駅徒歩圏外」という言葉づかいは、マイナスイメージを与えるため再考してもらいたい。



モノレール駅徒歩圏外（300m以上）

検討委員会意見

- 浸水想定は市全域に広がっているため居住誘導区域から外すことは現実的ではない。
- ただし、居住を誘導する上では人命・資産に対するリスク軽減を図るべきであり、防災対策とセットで検討するべき。

検討部会意見

- 伊奈平の工業地区は居住誘導から除外されている。
- 一方、土地区画整理事業の対象区域内の工業地域部分、イオンモールの北西側と南側の工業地域部分が含まれるのはなぜか。

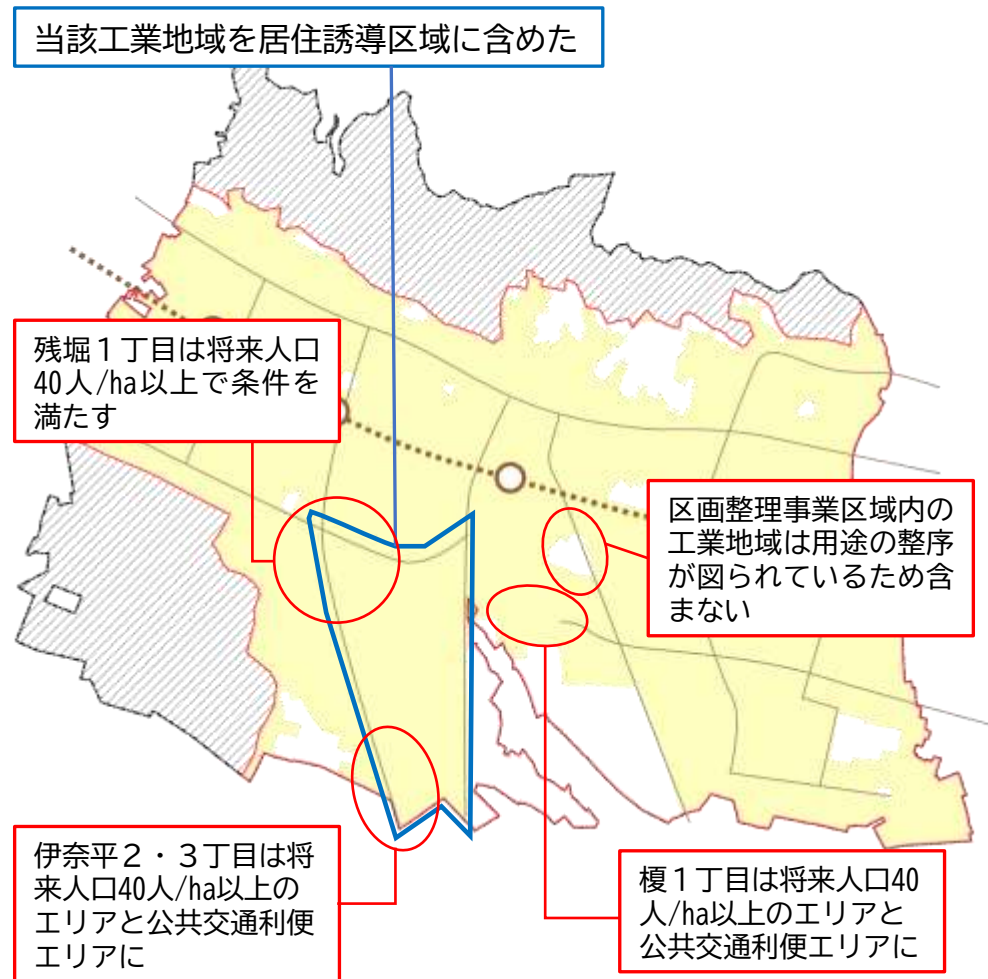
検討部会にて区画整理において用途の整序を行っており、工業地域の住工並存を是正する見込であるため、図中でも除外されている。

3. 意見を踏まえた変更

1) 居住誘導区域の変更①

「住工複合地区」である伊奈平の工業地域を、居住誘導区域に含むこととする。

- 居住誘導区域は、将来も人口40人/haを維持、ないしは現状1日往復60本発着のバス停徒歩圏＝公共交通利便エリアに含まれるエリアとしている。
- 伊奈平の工業地域は残堀1丁目が人口密度の条件を満たすほか、伊奈平2・3丁目も条件を満たすが、それ以外は条件を満たさない。
- ただし、工業地域のままにすると工場跡地に規模の大きなマンションが建設される可能性もあり、工場の操業に影響を及ぼし住工共存が損なわれる。
- さらに、モノレール延伸に伴う住宅開発が伊奈平に及ぶと、沿線への住宅開発の誘導にも影響が生じる可能性がある。
- このことから、工業地域のまま居住誘導区域に含め、住環境と工場の操業環境を維持するため、地区計画等で建築の制限をかける施策が必要である。



3. 意見を踏まえた変更

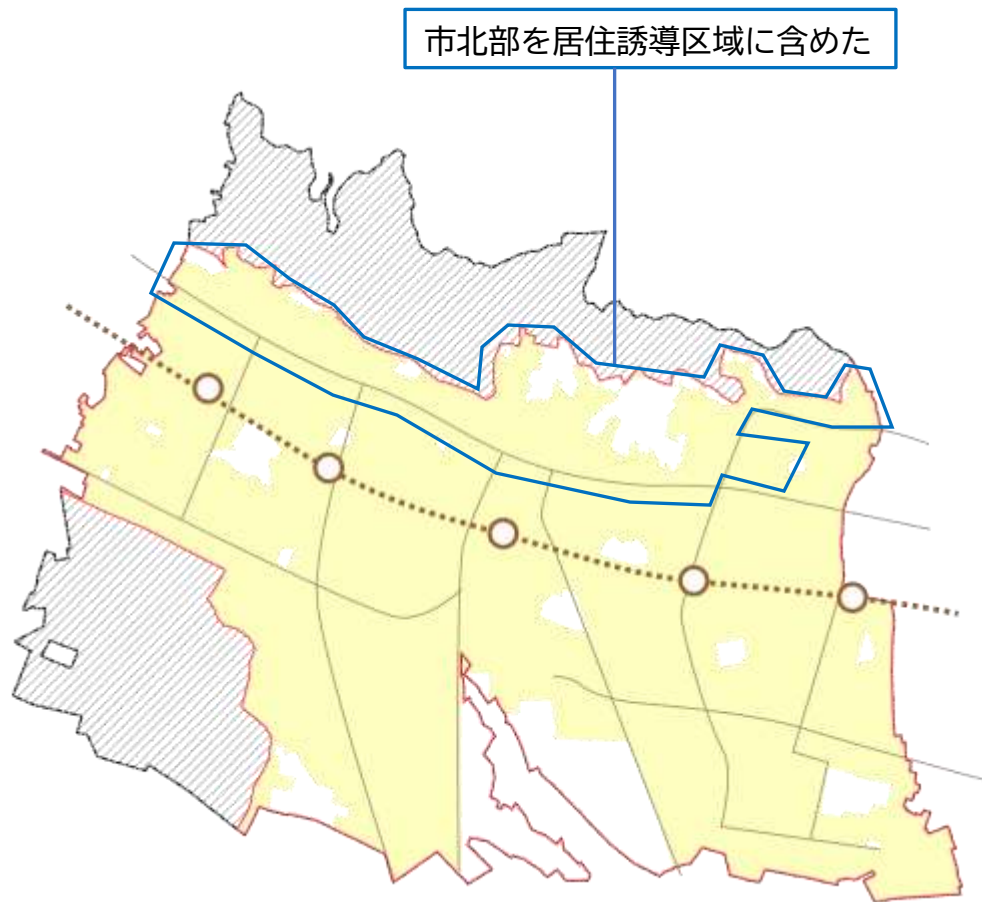
1) 居住誘導区域の変更②

市北部については、土砂災害（特別）警戒区域以外は住環境の向上を図るためにも居住誘導区域に含む。

- 市北部は、第二次まちづくり基本方針では緑住低層住宅地区と位置づけられており、「まちづくり条例」に定める狭山丘陵景観重点地区を含む。
- これらの居住環境を維持しながら、同時に狭あい道路の解消を図り、交通環境の安全性向上、ならびに地震・火災時等の救急活動の可能性の向上を図る。（改築時のセットバックを土地所有者に求める等の施策が必要。）

東京都地域危険度

- 東京都が実施する「地震に関する地域危険度測定調査」では、1) 幅員4m以上の道路や小公園等の立地、2) 外郭道路につながる2m以上の道路の2つの観点から災害時活動困難係数を算出している。
- 青梅街道以北の中藤、中央、岸、本町の丁目はいずれも、武蔵村山市平均よりも高く、中藤2丁目と中央4丁目は都内下位100位に位置づけられている。

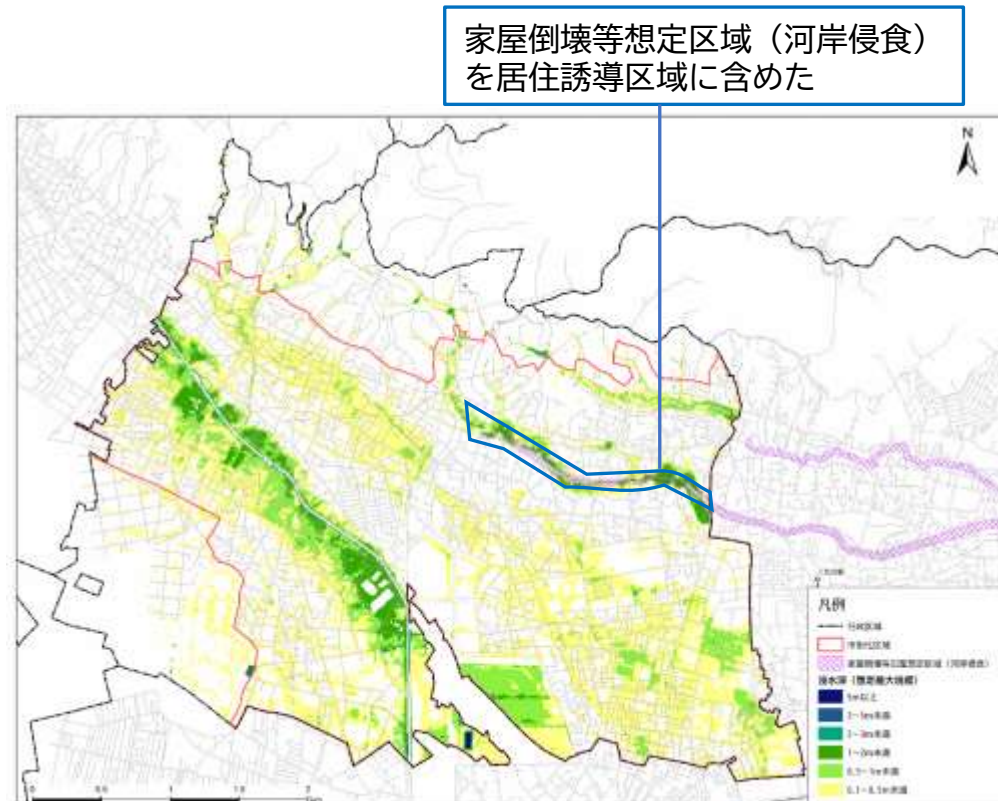


4. 意見を踏まえた変更

1) 居住誘導区域の変更③

- ◆市東部については、家屋倒壊等想定区域（河岸侵食）は安全性を確保した上、居住誘導区域に含む。
- ◆浸水被害が想定される区域は引き続き居住誘導区域に含める。

- 本市では、河川の護岸整備を行っており、河岸侵食の災害リスクは抑えられていると判断した。（適切な避難行動の促し等により、安全性を確保することは前提とする。）
- 浸水被害が想定される区域は居住誘導区域に含めることにあたって、資産を守る視点からの意見をいただいているため、必要な施策について関係部署との協議・検討を行うことを前提として、区域に含めることとする。



3. 意見を踏まえた変更

2) 「資産を守る」ための対策についての検討

0.5m以上と想定される区域を居住誘導区域から除外することは非現実的であり、居住誘導区域に含めることを想定した上で対策を検討する。

- 浸水深が0.5mを超えると、一般戸建て住宅の1階が浸水されるとみられるため、資産を守る視点からみると、浸水深が0.5m以上と想定される区域は全てリスクが高いと判断され、対策の検討が必要となる。
- 住宅の浸水防止対策について、幅広く事例を収集したところ、立地適正化計画において住宅の浸水防止対策に関する施策を示す事例が少ない。
- 住宅の嵩上げ、浸水防止施設の設置などの対策に対して補助制度が設けられている事例のほとんどは、想定浸水深が3mを超える場合である。

