

将来都市像と都市機能誘導・居住誘導の考え方・方策

1. 将来都市像

1) 都市計画における方針転換

駅を中心とした 歩いて暮らせるまちづくり

立地適正化計画の上位計画である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）は令和5年3月に策定されました。

新青梅街道の拡幅や榎地区における都市核土地地区画整理事業、都営村山団地の建替えなどの大規模な事業が進むほか、多摩都市モノレール延伸が実現に向けて動き出すなど、武蔵村山市の都市構造が大きく変化する時期となります。

これを踏まえ、従来の「車中心のライフスタイル」から「駅を中心とした 歩いて暮らせるまちづくり」へと転換を図り、持続可能なまちづくりを目指すこととしています。

立地適正化計画は、「駅を中心とした 歩いて暮らせるまちづくり」を推進するためのものであり、第二次まちづくり基本方針の将来像や重点テーマを具体化していきます。

2) 第二次まちづくり基本方針（都市計画マスタープラン）

第二次まちづくり基本方針では、「人と人、まちとまちをつなぐ みどり豊かな活力あるまち」という将来像を掲げています。その実現に向けて、次の3つの重点テーマと6つの方向性でまちづくりを進めることを示しています。

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

- 方向性1 市民が魅力を感じる新たな都市環境の創出
- 方向性2 暮らしやすさを実感できる生活環境の形成
- 方向性3 身近な生活環境の安全性、利便性、快適性の向上

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

- 方向性4 美しい武蔵野のみどりと水辺が調和した環境の形成

重点テーマ3 災害に強い、活力あるまちづくり

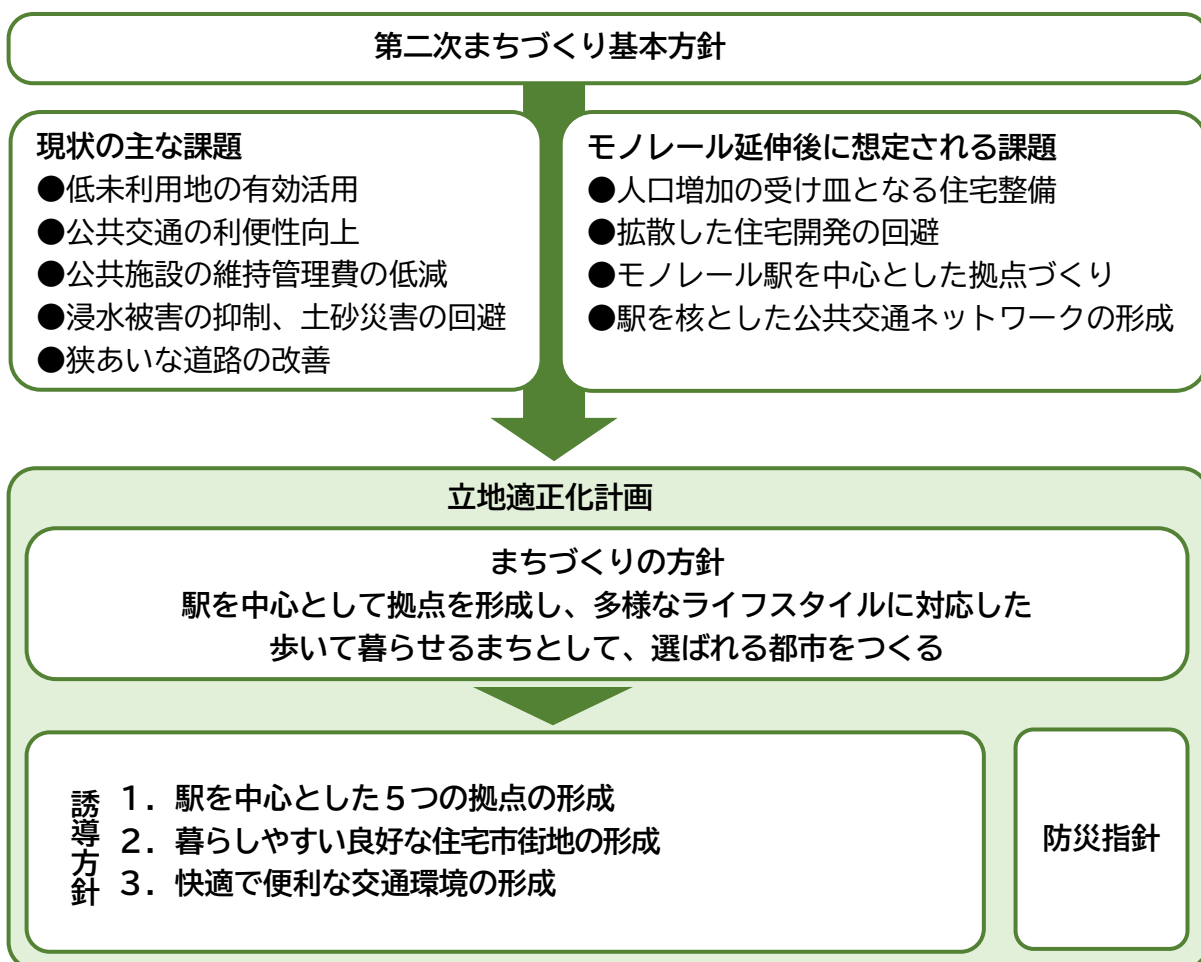
- 方向性5 災害に強い都市環境の形成
- 方向性6 地場産業と都市型産業の定着・成長を支える環境の形成

3) まちづくりの方針

第二次まちづくり基本方針に位置づけられた3つの重点テーマと6つの方向性を踏まえ、モノレール延伸に伴う人口増加への対応や駅周辺の拠点形成などの将来的な課題に備えるとともに、土地利用や交通ネットワーク、公共施設、浸水被害等に関する現状の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を定めます。

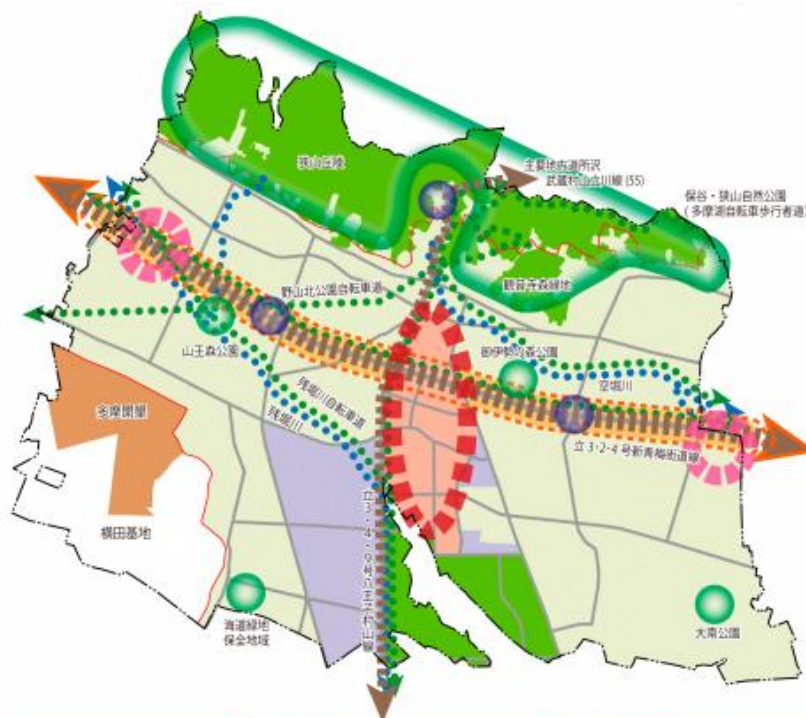
駅を中心として拠点を形成し、多様なライフスタイルに対応した
歩いて暮らせるまちとして、選ばれる都市をつくる

この方針に沿って、次の施策・誘導方針に基づいて都市機能・居住・交通の各分野の施策を推進し、第二次まちづくり基本方針に示す将来都市構造の実現を目指します。



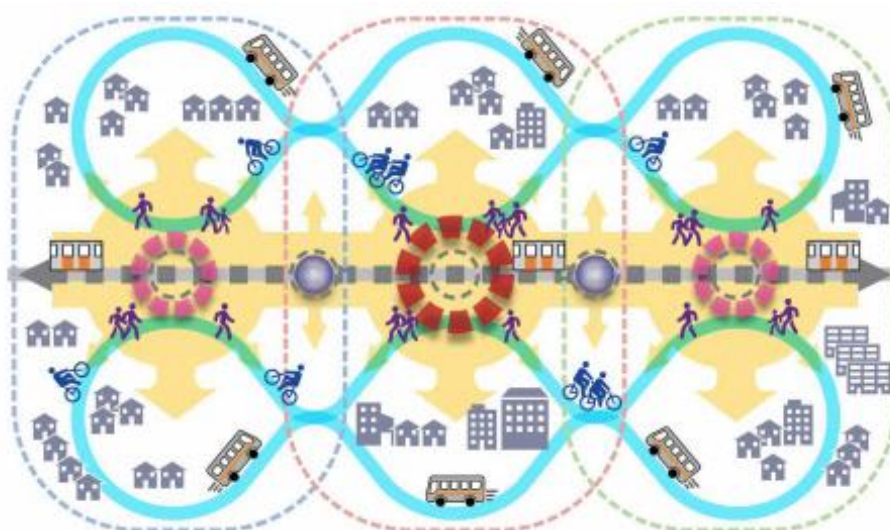
4) 目指すべき都市の骨格構造

これら施策・誘導方針に基づいて施策を推進することで、第二次まちづくり基本方針で示した将来都市構造の実現を目指します。



「核」	「軸」	「ゾーン」
<ul style="list-style-type: none"> 都市機能の集積、環境の維持・向上を図るべき場所。 拠点となる事業や地区、プロジェクトを基本に設定。 	<ul style="list-style-type: none"> 市民交流や生産活動の骨格となる近隣市町との広域ネットワーク。 主要幹線道路、多摩都市モノレール、河川、自転車歩行者専用道路を基本に設定。 	<ul style="list-style-type: none"> 特性をいかした土地利用を誘導するため、土地利用特性を基本に設定。
<ul style="list-style-type: none"> 都市核 (Red flower icon) サブ核 (Pink flower icon) みどりの核 (Green circle icon) 憩いの核 (Blue circle icon) 	<ul style="list-style-type: none"> 都市軸 (Red arrow icon) 公共交通軸 (Orange arrow icon) みどりの軸 (Green arrow icon) 水の軸 (Blue arrow icon) 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅系市街地ゾーン (Light green box) 沿道市街地ゾーン (Orange box) 中心市街地ゾーン (Red box) 複合市街地ゾーン (Purple box) 自然景観形成ゾーン (Dark green box) 大規模農地ゾーン (Brown box)

将来都市構造（第二次まちづくり基本方針より）



核やゾーンをつなぐまちづくり（第二次まちづくり基本方針より）

5) 将来都市イメージ

都市核を中心としたモノレール駅の拠点性が高まり、駅周辺や新青梅街道沿いに都市型住宅や商業・業務機能、公共施設等が集約され、市内外から人が集い、交流が生まれます。

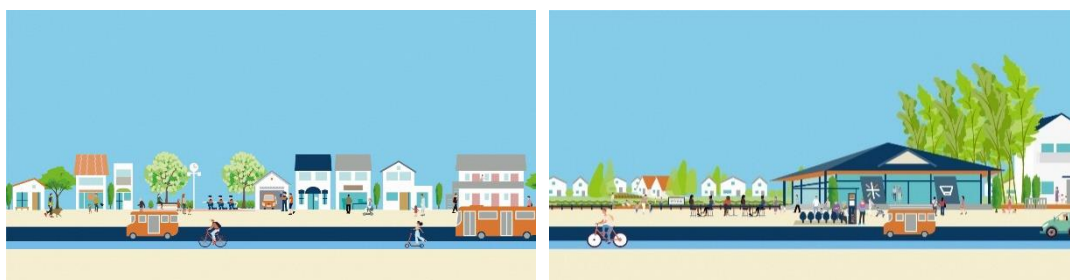
それとともに、駅から距離がある周辺地域において、現在立地している低層住宅を生かし、よりよい住宅環境が形成されることで、都市軸における市街地形成の波及効果もあわせて、自分のライフスタイルに合った居住地を選び、暮らす人たちが増えていきます。

その結果、市内全域で一定の人口密度が保たれることで商業や福祉などの生活機能が維持され、自宅周辺での生活利便性が高まっていきます。それら居住地が公共交通で駅と結ばれることにより、「駅を中心とした歩いて暮らせるまち」が形成されていきます。

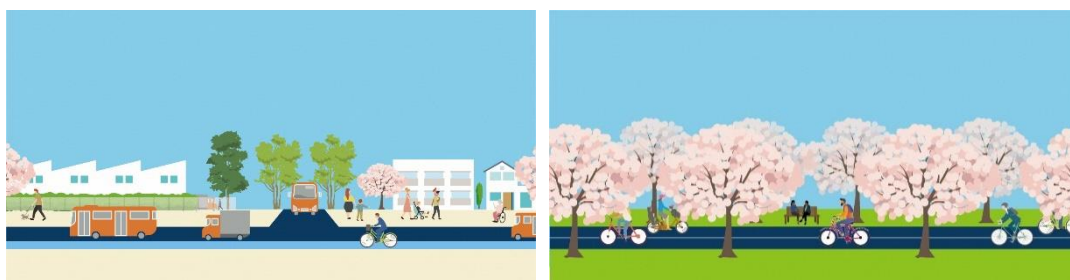
公共交通の充実により生活利便性を一層高めることで、より多くの人にも選ばれ、市内における人口増加を図り、持続可能なまちづくりを図っていきます。



モノレール駅周辺 近隣商業地区・沿道住宅地区

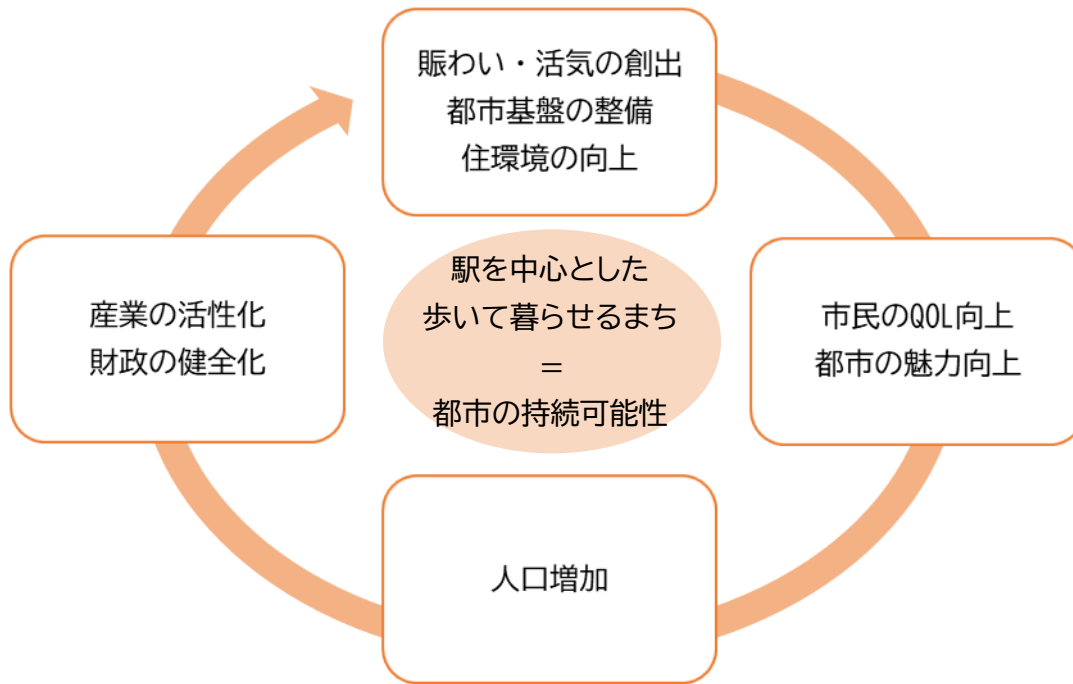


低層住宅地区① 低層住宅地区②



住工複合地区 自然保全ゾーン
市内各地の将来イメージ

このように、賑わい・活気の創出、都市基盤の整備、住環境の向上を図るまちづくりを推進することで、市民のQOLや都市の魅力が高まり、人口が増加し、結果的に産業の活性化並びに財政の健全化が図られます。この好循環により、「駅を中心とした歩いて暮らせるまち」を実現し、都市の持続可能性が高まります。



持続可能なまちづくりのイメージ

2. 都市機能誘導の考え方

1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導とは、医療・福祉・子育て支援・商業等の誘導すべき都市機能（誘導施設）とエリア（都市機能誘導区域）を定めて機能集約することで、都市構造の核を形成することである。立地適正化計画は、一極集中を避け、中心拠点と生活拠点がネットワークされることを目指す点が特徴と言える。

2) 都市機能誘導の前提となる計画

①背景：モノレール駅設置を機とした拠点形成

多摩都市モノレールの延伸により、市内5か所にモノレール駅が整備されることを機として駅前空間の整備を進めつつ、都市機能を誘導することで、駅周辺の利便性とアクセス性を高め、拠点となることを目指します。

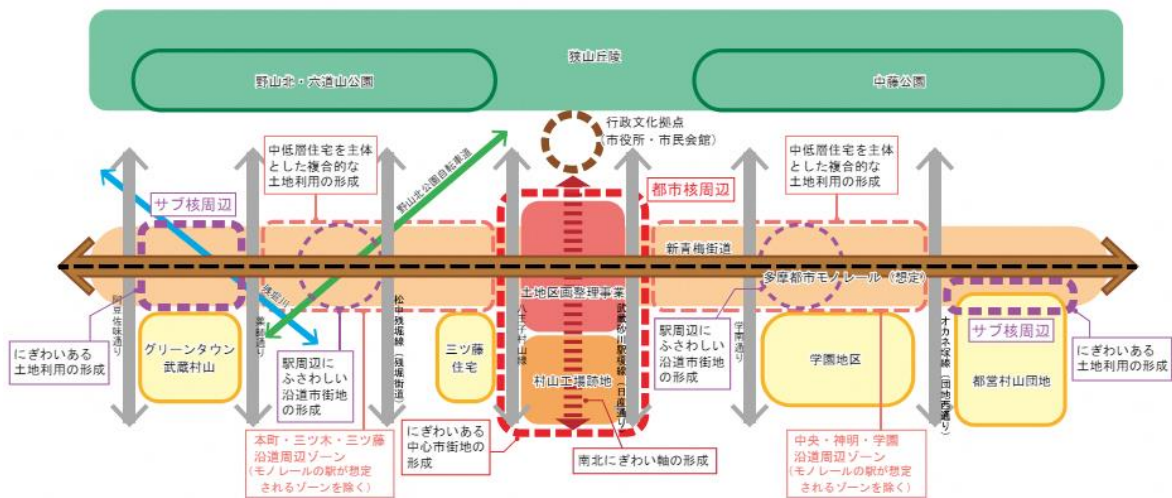
②上位・関連計画の整理

■新青梅街道沿道地区まちづくり計画（平成26年3月策定）

- ・同計画では「人が集まり、人を呼び込む 新たな都市文化を発信する 魅力と活力のあるまち」という将来像を掲げ、駅周辺および新青梅街道沿道地域の土地利用方針を示しました。
- ・モノレール延伸決定前後に取組期間が区分されており、決定以前から各駅の位置づけを踏まえた都市機能誘導を図りながら、決定後の取組は次のように位置づけています。

エリア	土地利用の方針
都市核周辺ゾーン	駅を中心に商業・業務施設等の高層化や中高層の都市型住宅の立地など、更なる土地の高度利用を促進し、中心市街地としての都市機能の向上を図ります。
サブ核周辺および駅周辺	駅を中心に商業施設や複合型集合住宅などの集積を促進し、駅周辺にふさわしい沿道市街地の形成を図ります。

※沿道地区は決定以前において、沿道利用型の小規模な店舗や事業所、中低層住宅を主体とした複合的な土地利用の形成を図ることとされており、引き続き取り組むべき課題と言える。



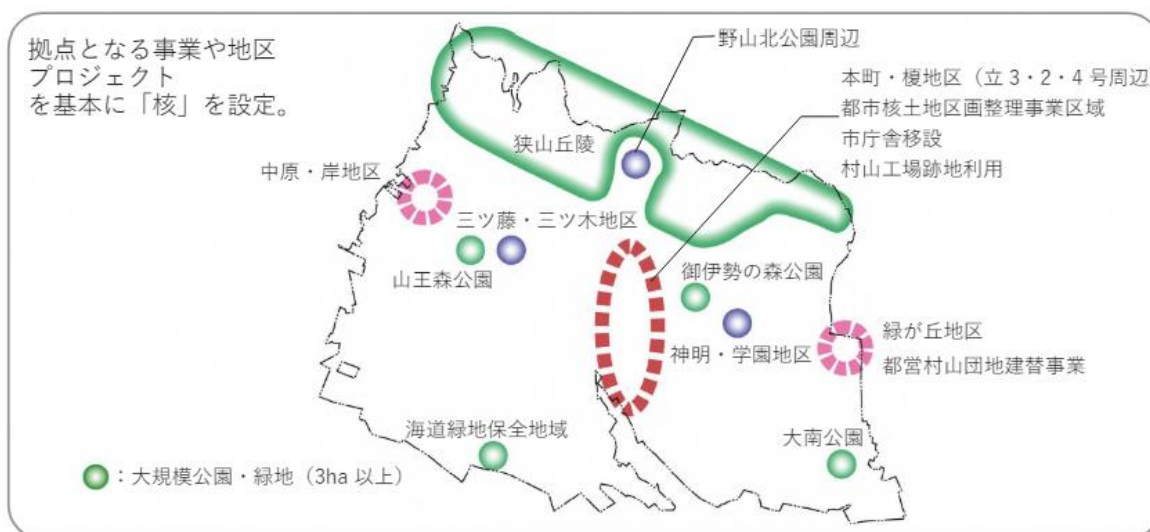
■モノレール沿線まちづくり構想（平成 30 年 12 月策定）

- ・同構想は、多摩都市モノレール延伸に関係する東大和市、瑞穂町と連携して策定したものであり、モノレール延伸後の沿線の将来像を交通、住環境、交流の観点から示しました。
- ・各駅の在り方を示してはいないものの、駅周辺ならびに沿道において土地の高度利用を図り、都市機能の誘導を図ることを施策として位置づけています。

■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）（令和5年3月策定）

- ・同方針では、駅周辺を都市核・サブ核、憩いの核、新青梅街道沿道地域を沿道市街地ゾーンとして位置付け、次のようにまちづくりの方向性を決めました。

エリア	駅 no	土地利用の方針
都市核	No. 3	<ul style="list-style-type: none"> ・商業、住宅、行政サービス、高次医療、防災などの多様な機能の集約・維持を目指します。 ・都市機能の集約や交通利便性が確保された、持続可能な都市構造による利便性の高い魅力あふれる中心市街地の形成を目指します。
サブ核	No. 1、No. 5	<ul style="list-style-type: none"> ・利便性の高い市民生活の拠点として、住宅のほか生活サービス施設などの多様な都市機能の集積・維持を目指します。
憩いの核 ※モノレール駅周辺	No. 2	<ul style="list-style-type: none"> ・若者から高齢者までの多世代が集う憩いの核として位置付け、医療、福祉施設や大学などと連携した交流拠点の形成を目指します。
	No. 4	<ul style="list-style-type: none"> ・自転車道をいかした憩いの核として位置付け、サイクルツーリズムの推進など、自転車等を活用したレクリエーション拠点の形成を目指します。
新青梅街道沿道	—	<ul style="list-style-type: none"> ・適正かつ効果的な土地利用や都市機能の向上を図るため、商業や業務、住宅などを主体とした複合的な土地利用を誘導し、にぎわいと活力のある沿道市街地の形成を図ります。 ・人々が集まるにぎわいのある空間を見据えたまちづくりを進めるとともに、人口密度を高め、利便性の高い生活空間の形成を図ります。

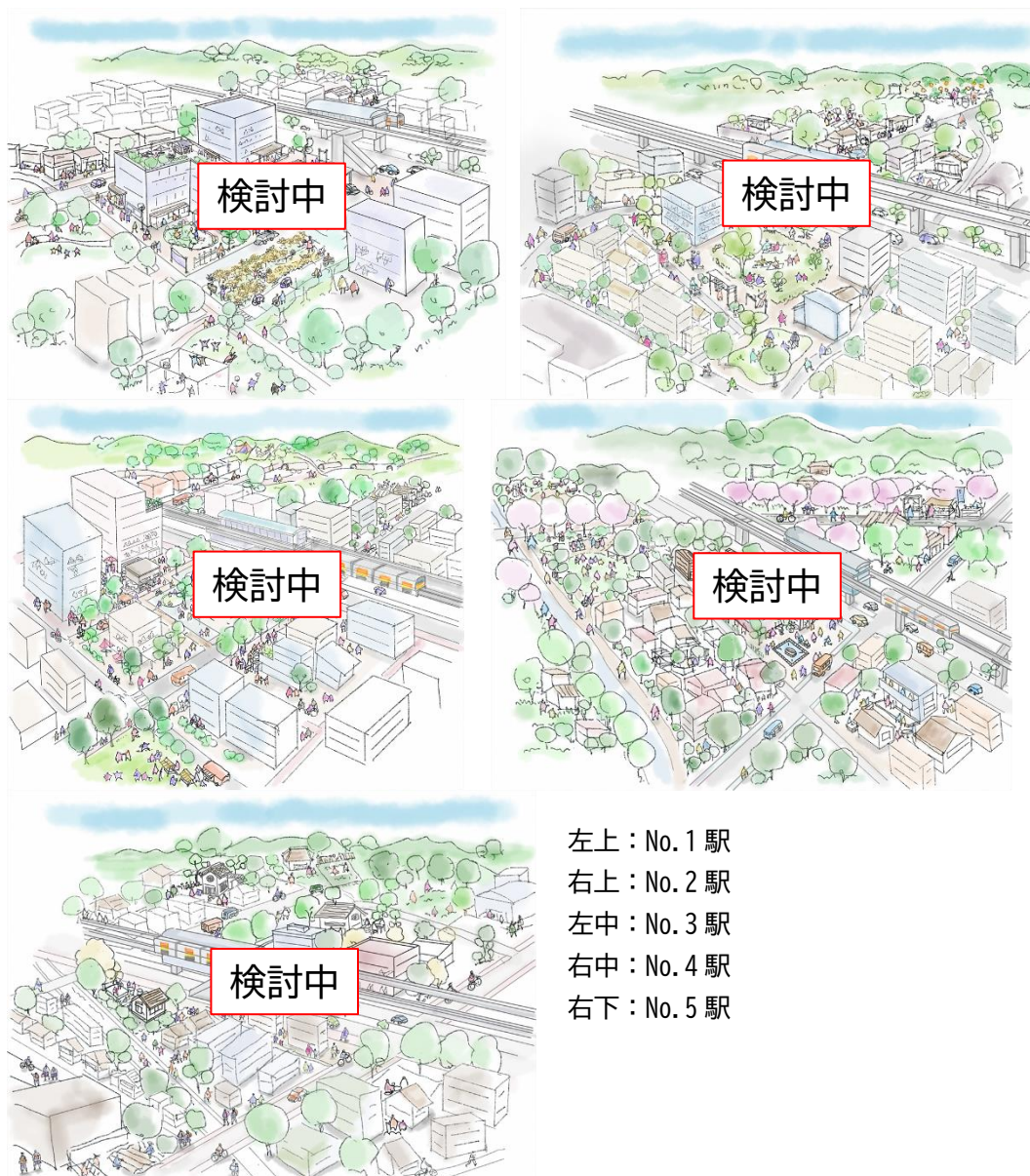


3) 駅周辺の将来像

モノレール駅周辺は、商業や業務、公共施設などの都市機能と、低層階にテナントを有する都市型住宅が一定の密度で立地し、市民の暮らしを支える拠点となるとともに、市外から仕事や遊びで人が訪れ、交流が生まれるエリアとなることを目指します。



各駅の将来像については、(仮称)多摩都市モノレール沿線まちづくり方針において次のように示しています。



各駅のまちの将来イメージ

4) 都市機能誘導区域の設定と位置づけ

第二次まちづくり基本方針（都市計画マスタープラン）等の上位計画・関連計画を踏まえ、モノレール延伸による周辺整備も見込み、モノレール駅周辺に都市機能誘導区域を設定します。

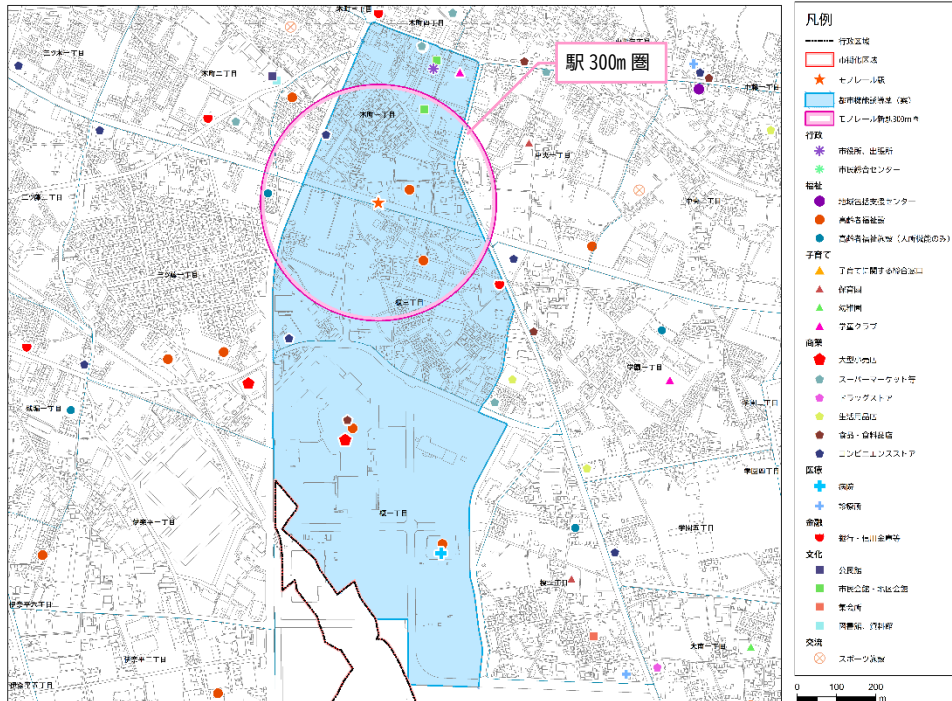
各駅の位置づけは、上位計画・関連計画を踏まえ、No.3 駅周辺を中心拠点、No.1 駅周辺を準中心拠点、それ以外を地域拠点として位置付けます。

	第二次まちづくり基本方針での位置づけ	沿線まちづくり方針での方向性	立地適正化計画での位置づけ
No.1 駅	サブ核	<ul style="list-style-type: none"> ・ 来街者を呼び込むまちづくり ・ 商店街の活性化 ・ 子育て世代の転入促進 ・ 多世代交流の促進 ・ にぎわいある駅前空間の創出 	準中心拠点 ⇒市東部に加え、全市および市外からも来街が期待される拠点
No.2 駅	憩いの核	<ul style="list-style-type: none"> ・ 障害者に優しいまちづくり ・ 農あるまちづくり ・ 人が集まり交流する、明るいまちづくり 	地域拠点 ⇒市東部の暮らしを支える拠点
No.3 駅	都市核	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多様な都市機能の集約・維持 ・ 人が集まりにぎわうまちづくり ・ 狭山丘陵の自然を生かした観光・レジャーの推進 ・ 工業地域の操業環境の保全 	中心拠点 ⇒全市および市外からも来街が期待される本市の中心市街地
No.4 駅	憩いの核	<ul style="list-style-type: none"> ・ サイクリング及びラン&ウォーキング等の拠点の形成 ・ 野山北公園自転車道を活用したレクリエーション及び交流イベント等の推進 ・ ゆったりと過ごすことのできる憩いのまちづくり 	地域拠点 ⇒市西部の暮らしを支える拠点
No.5 駅	サブ核	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちへの愛着を深めながら伸び伸びと育つことができるまちづくり ・ 子育てしやすいまちづくり 	地域拠点 ⇒市西部の暮らしを支える拠点

5) 都市機能誘導区域の設定

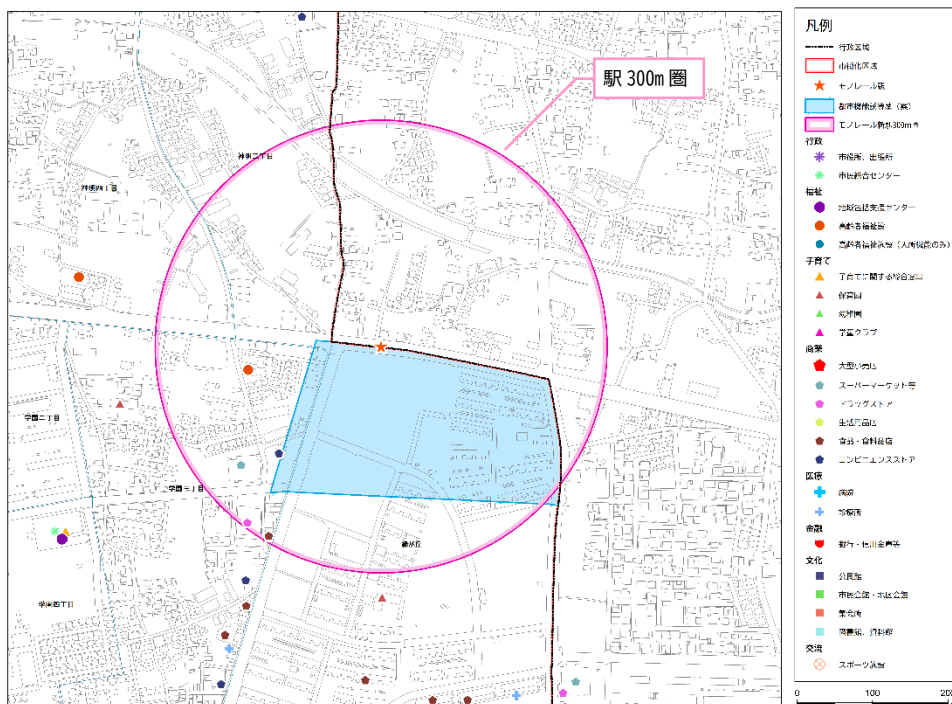
①No. 3 駅周辺【中心拠点】

都市核に位置する No. 3 駅周辺については、第二次まちづくり基本方針（都市計画マスタープラン）で位置付ける中心市街地ゾーン全域を都市機能誘導区域とします。



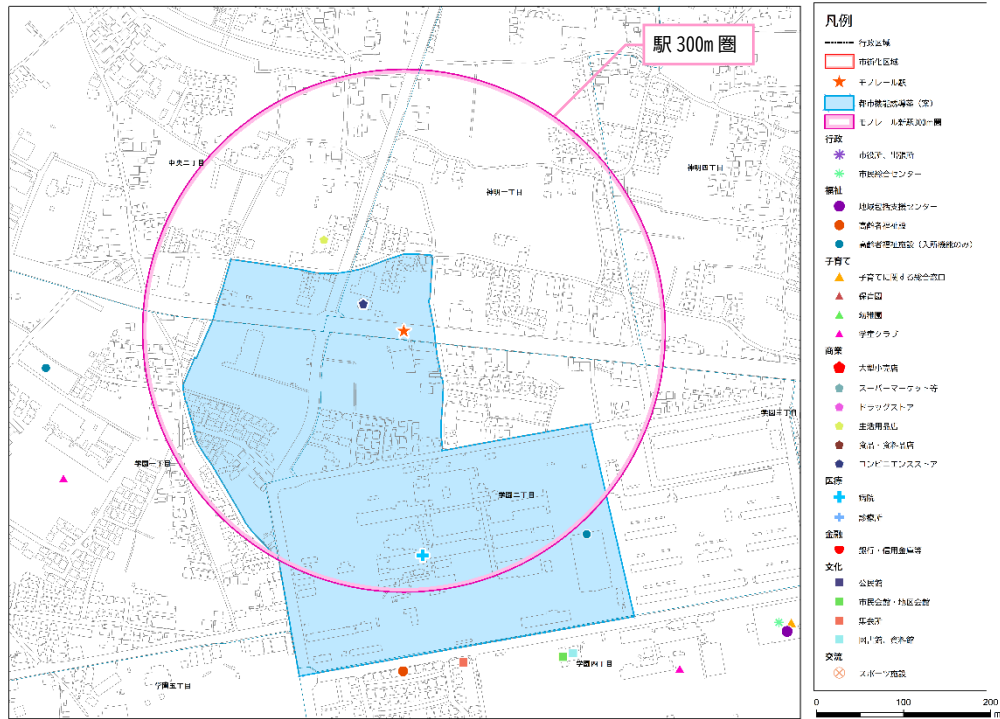
②No. 1 駅周辺【準中心拠点】

市東端に位置する No. 1 駅については、都営村山団地の建替えに伴い創出された用地を含むエリアを都市機能誘導区域とします。



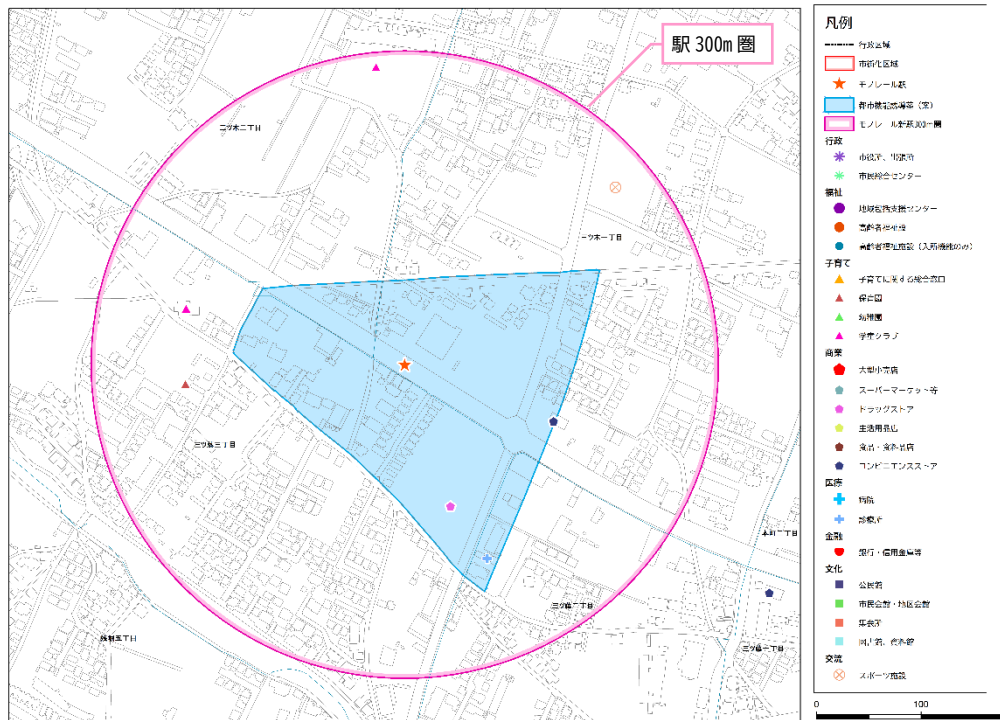
③No.2 駅周辺【地域拠点】

No.2 駅周辺は、新青梅街道と立 3・5・37 号の交差点周辺とともに、駅近くに立地する国立病院機構村山医療センター等を含むエリアを都市機能誘導区域とします。



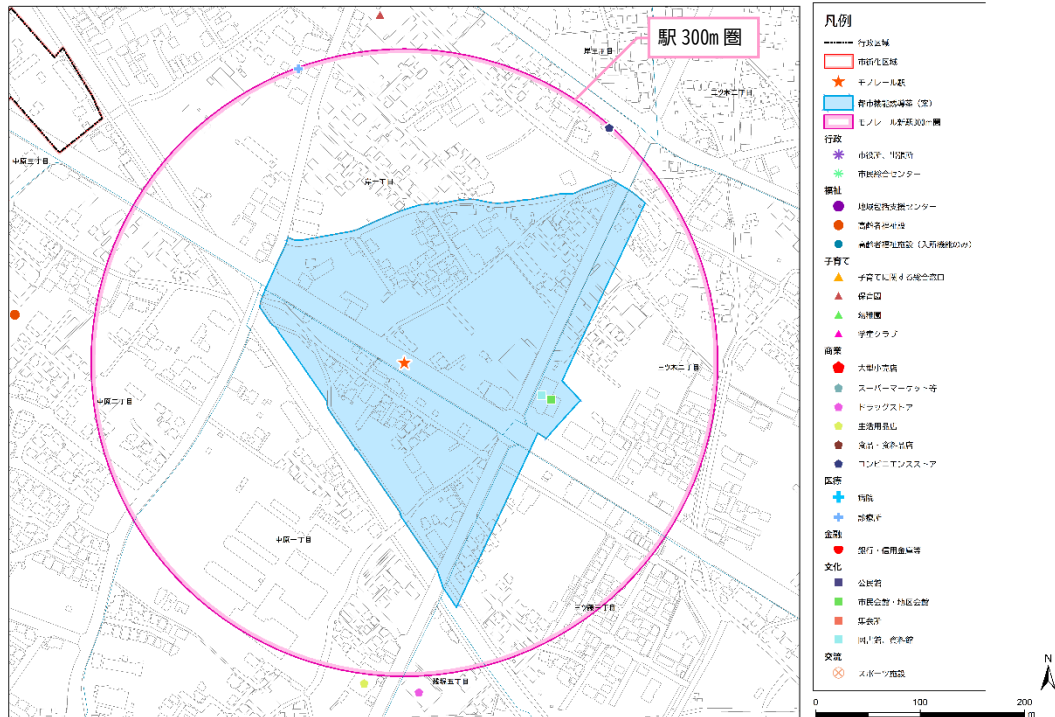
④No.4 駅周辺【地域拠点】

No.4 駅については、新青梅街道と立 3・4・40 号沿いの交差点付近とともに、新青梅街道と野山北公園自転車道が交差する付近も含めて、都市機能誘導区域とします。



⑤No.5 駅周辺【地域拠点】

市西端に立地する No.5 駅については、新青梅街道と立 3・5・41 号の交差点付近を都市機能誘導区域とします。



6) 誘導施設

①誘導施設候補の抽出

「立地適正化計画作成の手引き」(国土交通省)では、誘導施設として設定することが望ましい施設として、以下の内容が示されています。

機能	中心拠点	地域・生活拠点
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中枢的な行政機能 例. 本庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所等の各地域事務所
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市町村全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積●m²以上の食品スーパー
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けられる機能 例. 病院 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日常的な診療を受けられる機能 例. 延床面積●m²以上の診療所
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 決済や融資等の金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

誘導施設のイメージ(出典:国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」)

この内容に加え、(仮称)多摩都市モノレール沿線まちづくり方針での施策を踏まえると、機能別に次項のとおり誘導施設の候補が抽出されます。

②誘導施設の選定

前述の候補のうち、モノレール駅周辺に立地することが望ましい施設を誘導施設として位置付けます。その他施設は、より身近な場所でサービスを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（地域施設）と捉えます。

誘導施設については駅周辺に誘導することで拠点形成を図るとともに、地域施設については市域全体での生活利便性のため現状立地している施設を維持しながら、さらなる利便性向上のために立地促進を図ります。

機能	施設	設定に関する考え方	誘導施設	地域施設
行政機能	市役所	市役所は、行政施設の中核として中心拠点に継続立地する必要があるため、誘導施設とする。	○	
	市民総合センター・出張所	市役所からの距離や敷地規模等を考慮した適地での立地を図る。公共施設総合管理計画を踏まえて検討し、適宜見直しを図る。	—	
福祉機能	通所系施設	高齢者が日常的に利用する施設であるため身近な場所に立地している必要がある。		○
	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立地している必要がある。		○
子育て機能	保育所	子どもの通園・通所、利用を想定すると、身近な場所に立地している必要がある。		○
	幼稚園			○
	学童クラブ			○
	送迎保育ステーション	駅近くにあることで子育てがしやすくなることが考えられるため誘導施設とする。	○	
商業機能	複合商業施設	複数の商店・飲食店がテナントとして入居する複合商業施設は、市域全体から利用することが期待される施設であるため中心拠点・地域交流拠点の誘導施設とする。中心拠点は現状立地する施設を考慮し、売場延べ面積が50,000㎡以上とする。地域交流拠点は都市機能誘導区域の面積を考慮し、5,000㎡以上が望ましいと考えられる。	○	
	スーパーマーケット	日常的な利用が想定されるため身近な場所に立地している必要がある。		○
	食料品店	帰宅時の買い物を支える施設として地域拠点の誘導施設とする。小規模な商店を想定し、500㎡以上、1,000㎡未満とする。	○	
	ドラッグストア	日常的な利用が想定されるため身近な場所に立地している必要がある。		○
	コンビニエンスストア			○

機能	施設	設定に関する考え方	誘導施設	地域施設
医療機能	病院	駅周辺に立地することで市全域から利用しやすくなるため誘導施設とする。	○	
	診療所	駅周辺の立地による利用しやすさとともに、かかりつけ医など身近な場所で診察を受けることも大切である。		○
金融機能	銀行・信用金庫等	業務集積を図る上では金融機関が立地していることが必要であるため、中心拠点の誘導施設とする。	○	
教育機能	小・中学校	子どもの利用を考えると通学のしやすさから身近な場所に立地している必要がある。		○
	高等学校			○
	特別支援学校			○
	大学	立地する大学施設に応じて敷地を選定する種の施設と考える。		○
文化機能	市民会館	市内外から人が集う施設として中心拠点に継続立地する見込だが、公共施設総合管理計画を踏まえ検討し、適宜見直しを図る。	—	
	公民館	市民が日常的に利用する施設として身近な場所に立地している必要がある。		○
	地区会館			○
	集会所			○
	図書館	市民が日常的に利用する施設として身近な場所に立地している必要がある。ただし、今後の集約の可能性については、公共施設総合管理計画を踏まえ検討し、適宜見直しを図る。	—	
交流機能	スポーツ施設	市域全体から利用が見込まれる施設であることから、誘導施設として駅周辺に立地することが望ましい。ただし、スポーツ施設については現時点で集約を前提とするものではなく、公共施設総合管理計画を踏まえて検討し、適宜見直しを図る。	○	
	青少年交流施設		○	
	多世代交流施設		○	

※表中「—」については誘導施設が妥当と考えられるものの、公共施設総合管理計画との整合を図る必要があるため、同計画の改定をまって再度検討することとし、現時点では誘導施設には設定しません。

③各都市機能誘導区域の誘導施設

誘導施設として選定された施設について、各区域の位置づけや現状の都市機能の立地を踏まえ、以下のとおり区域ごとの誘導施設を設定します。

項目	施設種別	地域拠点		中心拠点	地域拠点	準中心拠点
		No. 5 駅	No. 4 駅	No. 3 駅	No. 2 駅	No. 1 駅
行政	市役所			■		
子育て	送迎保育ステーション	★	★	★	★	★
商業	複合商業施設 (売場延べ面積 50,000 m ² 以上)			■		
	複合商業施設 (売場延べ面積 5,000 m ² 以上)					★
	食料品店 (売場延べ面積 500 m ² 以上、1,000 m ² 未満)	★	★		★	
医療	病院			■	■	
金融	銀行・信用金庫			★		
交流	スポーツ施設		★	★	★	
	青少年交流施設	★				
	多世代交流施設		★		★	★
その他	滞留・交流の場となるオープン スペース	★	★	★	★	★
	無線 LAN・コンセント等の過 しやすさを向上させる機能	★	★	★	★	★

<凡例> ★：施設誘導（新規施設の積極的な誘導を図るもの）

■：施設維持（同エリア内での施設の維持）

※現状立地しており、新規施設の立地を妨げない場合は「誘導」としている。

3. 居住誘導の考え方

1) 居住誘導区域とは

都市の利便性を支える生活サービスを維持するには一定程度の人口密度が必要とされています。それを踏まえ、立地適正化計画では、生活サービスの維持を図るために中長期的に人口密度を維持しようとする地区を居住誘導区域に定めることとされています。

都市計画運用指針(第12版)では、「居住誘導区域に定めることが考えられる区域」について以下の内容が示されています。

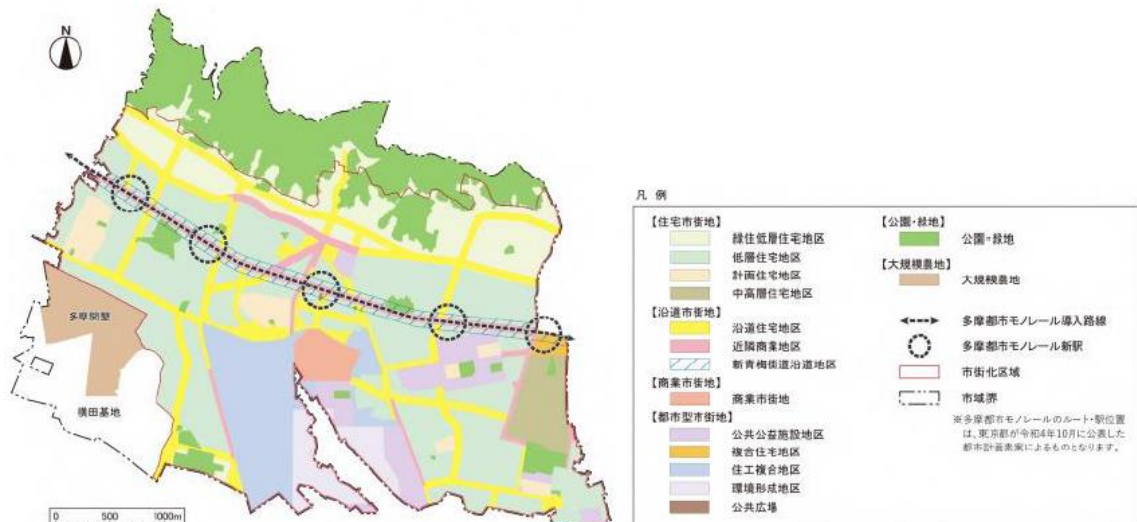
ア	都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
イ	都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
ウ	合併前の旧市町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

2) 居住誘導の前提となる計画

■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）（令和5年3月策定）

- ・同方針において示した土地利用方針では、住宅にかかわる土地利用としては、4つの住宅市街地に加え、沿道市街地として沿道住宅地区、都市型市街地として複合住宅地区、住工複合地区が位置づけられています。
- ・これらのうち、次の地区については居住誘導のあり方を考える上での前提となります。

エリア	土地利用の方針
緑住低層住宅地区	・生け垣や屋敷林のみどり、狭山丘陵の自然環境をいかし、ゆとりある低層住宅地としての土地利用を維持します。
低層住宅地区	・みどりや水辺を身近に感じる良好な低層住宅地としての土地利用を誘導します。
沿道住宅地区	・幹線道路沿道などでは、周辺住宅地からの買い物客が利用する住宅と店舗が共存するにぎわいのある土地利用を誘導します。 補助幹線道路沿道などでは、建物の更新時期に合わせて共同化・中層化などによる良好な中層住宅地としての土地利用を誘導します。
住工複合地区	・騒音対策の強化や景観の向上を図るため、敷地内緑化を促進するなど、住宅と工場の相互に配慮した土地利用を誘導します。



3) 住宅市街地の将来像

まちづくり基本方針で示された土地利用方針を踏まえ、既存の低層住宅を生かしつつ、各地区の特性を踏まえた住宅市街地を形成していきます。

沿道住宅地区では、中低層の集合住宅と戸建て住宅に加え、バス停周辺に商業、医療等の生活サービスが立地し、周辺居住地の生活拠点となることを目指します。その周辺の低層住宅地区には戸建て住宅が中心に立地する閑静な住宅地が形成されます。低層住宅地区のうち都市農地が残るエリアでは住農共存が図られ、みどりや水辺を感じることものできるのどかな住宅地となっていきます。

住工複合地区については、工場が主に立地するエリアでは住宅への転換を抑制しつつ、工場の操業環境と住環境の調和を図ります。一方、すでに住宅が主として立地するエリアでは、工場の騒音対策を図るとともに、集合住宅の建設を抑制することで良好な住環境を実現していきます。



沿道住宅地区



低層住宅地区①



低層住宅地区②



住工複合地区

住宅市街地の将来イメージ

4) 区域設定の設定

本市では概ね 40 人/ha 以上の人口密度を保有しており、また多摩都市モノレールの延伸に伴う人口増加が見込まれるなか、市域全体の生活利便性を維持・向上していくため、市街化区域全域を居住誘導区域に含めることを基本とします。

ただし、都市計画運用指針で示された「居住誘導区域に含まないこととされている区域」等の要検討区域については次のとおり整理します。

分類	区域	方針
居住誘導区域に含まないこととされている区域	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市計画法に規定する<u>市街化調整区域</u> ● <u>土砂災害特別警戒区域</u> 	● 居住誘導区域から <u>除外する</u> 。
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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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に規定する<u>土砂災害警戒区域</u> ● 水防法に規定する<u>浸水想定区域</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ● 災害リスクが高いと判断したため、居住誘導区域から<u>除外する</u>。 ● 防災指針で対策を検討することとしつつ、居住誘導区域に<u>含める</u>。 ● 家屋倒壊等想定区域（河岸侵食）については、すでに河川整備・護岸工事は行われ、災害リスクを抑えていると判断したため、居住誘導区域に<u>含める</u>。
慎重に判断を行うことが望ましい区域	<ul style="list-style-type: none"> ● 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、<u>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</u> 	● 村山工場跡地については、地区計画においても、住宅以外の土地利用を図ることとしていることから、居住誘導区域から <u>除外する</u> 。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市計画公園・都市計画緑地・首都圏近郊緑地保全区域・都立狭山自然公園・海道緑地保全地域 ● <u>工業地域</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ● 公園・緑地として整備、保全していくため、居住誘導区域から<u>除外する</u>。 ● 伊奈平一丁目、二丁目及び三丁目は、居住誘導区域として望ましい区域の抽出分析において、ほとんどのエリアが外れ、現況の土地利用も主に工業系用途であることから、居住誘導区域から<u>除外する</u>。 ● 上記以外のエリアについては居住誘導区域に<u>含める</u>。

前述の考え方を踏まえ、居住誘導区域は以下のとおりとする。

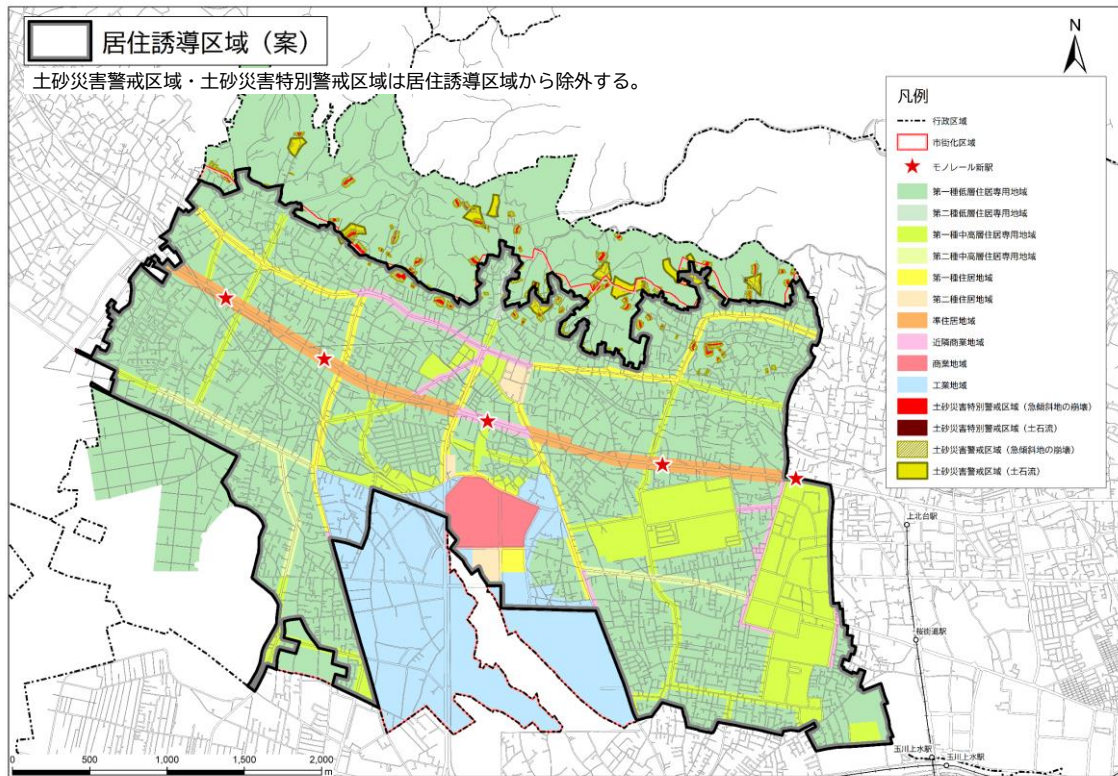


図 居住誘導区域

4. 誘導施策

立地適正化計画では、都市機能誘導と居住誘導を促すためには、都市機能誘導区域と居住誘導区域のそれぞれにおいて適当な都市機能・生活機能の立地促進や住宅市街地の形成促進を進めるとともに、都市機能・生活機能へのアクセス性の向上のための公共交通の充実や道路環境の改善も求められます。

次の3つの誘導方針に基づき、各種施策を設定します。

都市機能に係る方針・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 誘導施設の立地誘導による都市機能の集積

施策② にぎわいと交流を生み出す空間の創出

居住に係る方針・施策

誘導方針2 暮らしやすい良好な住宅市街地の形成

施策① 身近な生活機能の維持

施策② ゆとりある低層住宅地の維持

交通に係る方針・施策

誘導方針3 快適で便利な交通環境の形成

施策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

施策② 駅を中心とした歩行者・自転車ネットワークの形成