

# 第1回多摩市立地適正化計画 検討懇談会

1   立地適正化計画の概要	1
2   策定スケジュール	6
3   都市の現況・課題	8
4   立地適正化計画の基本的な方針	21
5   都市機能の誘導方針(案)	26
6   居住の誘導方針(案)	30

令和7(2025)年8月8日(金)

# 1 | 立地適正化計画の概要【立適創設の背景】

1

- ・ 国では、人口減・高齢化等に対応した都市政策として、居住や都市機能の誘導と公共交通網の形成を連携して取り組む「コンパクト＋ネットワーク」を推進
- ・ 立地適正化計画は「コンパクト＋ネットワーク」のための計画制度として創設

【コンパクト＋ネットワークのねらい】 出典：国土交通省

## 都市が抱える課題

都市を取り巻く状況

- 人口減少・高齢者の増加
- 拡散した市街地
- 頻発・激甚化する自然災害

## 都市の生活を支える機能の低下

- 医療・福祉・商業等の生活サービスの維持が困難に
- 公共交通ネットワークの縮小・サービス水準の低下

## 地域経済の衰退

- 地域の産業の停滞、企業の撤退
- 中心市街地の衰退、低未利用地や空き店舗の増加

## 厳しい財政状況

- 社会保障費の増加
- インフラの老朽化への対応

## 都市部での甚大な災害発生

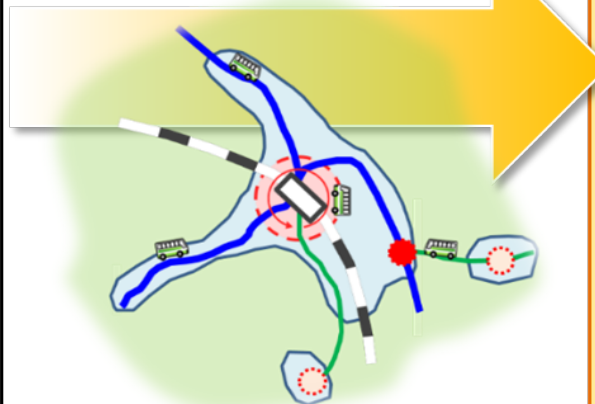
- 被害額の増加、都市機能の喪失

## コンパクトシティ

生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口を集積

＋  
ネットワーク

まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築



中心拠点や生活拠点が  
利便性の高い公共交通で結ばれた  
多極ネットワーク型コンパクトシティ

## コンパクトシティ化による効果の例

### 生活利便性の維持・向上等

- 生活サービス機能の維持・アクセス確保などの利用環境の向上
  - 高齢者の外出機会の増加、住民の健康増進
- ➡ 高齢者や子育て世代が安心・快適に生活・活躍できる都市環境

### 地域経済の活性化

- サービス産業の生産性向上、投資誘発
  - 外出機会・滞在時間の増加による消費拡大
- ➡ 地域内での消費・投資の好循環の実現

### 行政コストの削減等

- 行政サービス、インフラの維持管理の効率化
  - 地価の維持・固定資産税収の確保
  - 健康増進による社会保障費の抑制
- ➡ 財政面でも持続可能な都市経営

### 地球環境への負荷の低減

- エネルギーの効率的利用
  - CO2排出量の削減
- ➡ カーボンニュートラルな都市構造の実現

### 居住地の安全性強化

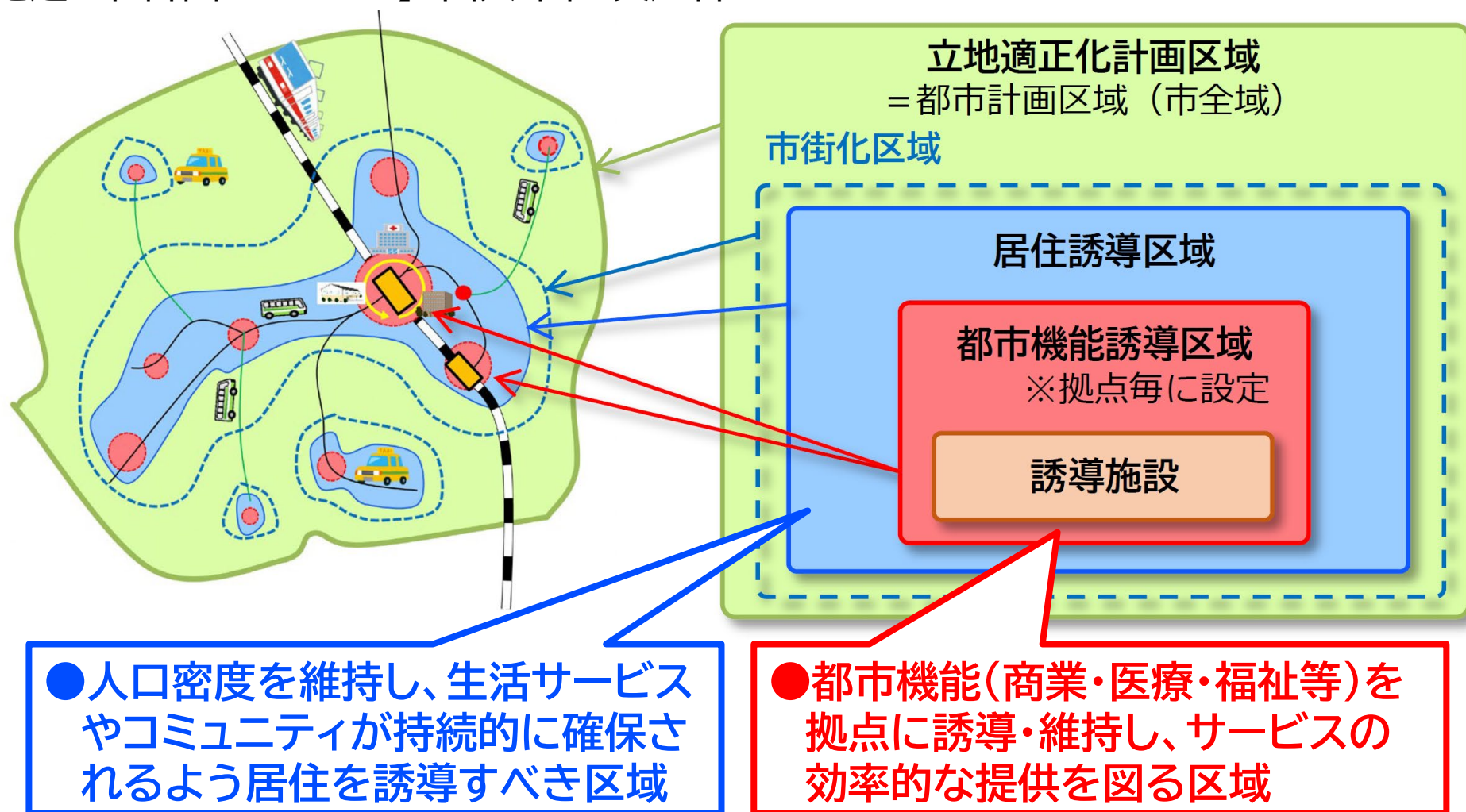
- 災害リスクを踏まえた居住誘導、対策の実施
- ➡ 災害に強い防災まちづくりの実現

# 1 | 立地適正化計画の概要【立適のイメージ】

2

- 立地適正化計画では、**居住や都市機能（商業・医療・福祉など）を誘導する区域、誘導する施設、誘導に向けた支援制度等**を明示

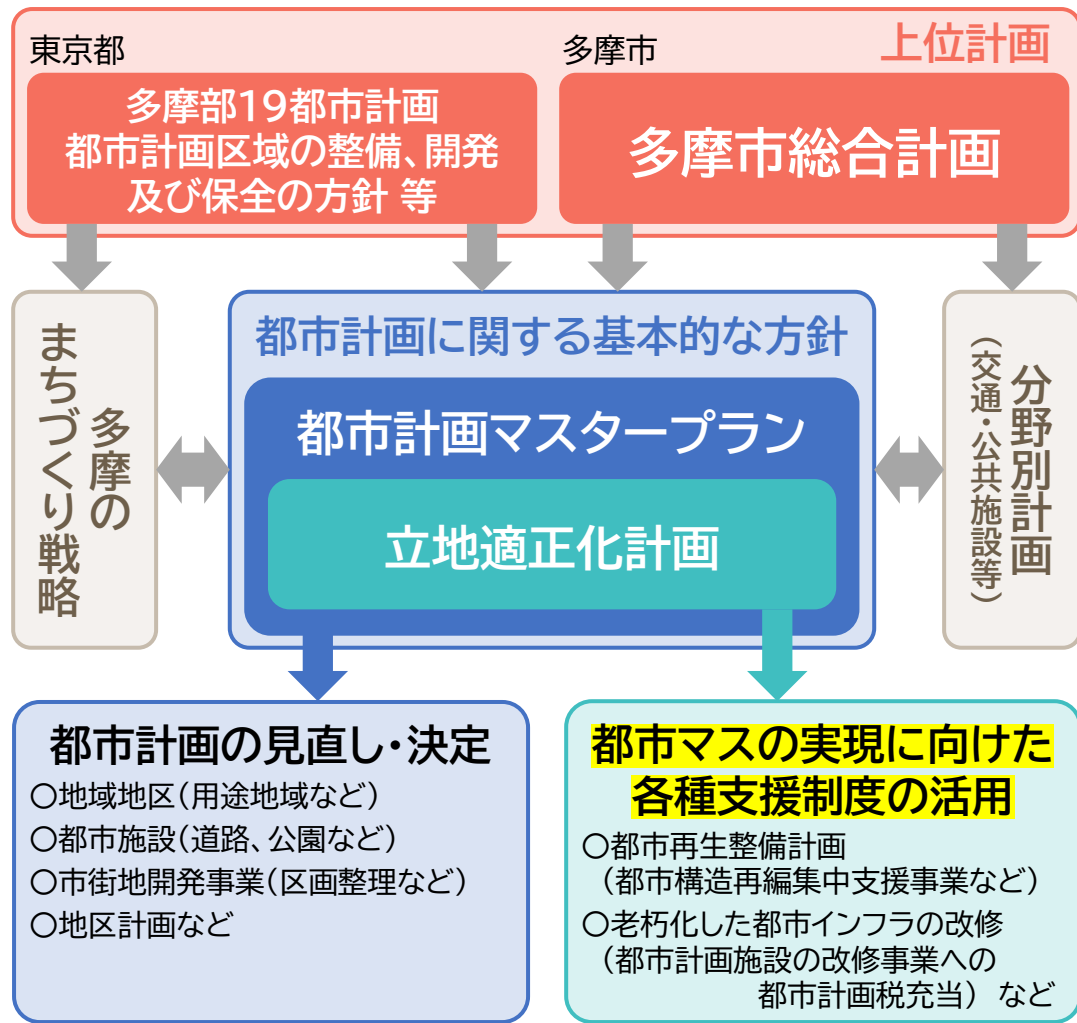
【立地適正化計画のイメージ】 出典：国土交通省



# 1 | 立地適正化計画の概要【立適の位置づけ】

- 立地適正化計画は「都市計画マスタープランの一部」であり、都市マスの将来像の実現に向けて、計画制度と各種支援制度を結びつける役割を果たすもの

## 【立地適正化計画の位置づけ】



### 【都市計画運用指針 P58】

立地適正化計画は、都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、(中略)都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部とみなされる。

### 【都市計画運用指針 P36】

これまでの都市づくりにおいては、都市計画法に基づく都市計画を活用し、道路・下水道等の都市施設を行政自らが計画・整備するとともに、民間の強い開発需要をコントロールするために土地利用規制を措置してきた。

しかし、都市インフラの整備が進み、医療・福祉・商業・住宅といった民間施設の立地に焦点が当てられ、また、人口が減少に転じ民間の投資意欲が弱くなる中では、将来の都市像を明示し、財政・金融・税制等の経済的インセンティブにより、計画的な時間軸の中で、コンパクトシティに向けて誘導を図ることが重要となっている。

立地適正化計画は、計画制度と財政・金融・税制等による支援措置とを結びつける役割を果たすものであり、このような観点から、都市計画法に基づく都市計画に加えて、広義の都市計画制度である立地適正化計画を活用することが重要である。



# 1 | 立地適正化計画の概要【主な支援制度】

支援制度の名称	制度の特徴	補助率(国)
都市構造再編集 集中支援事業 (都市再生整備計画)	<ul style="list-style-type: none"><li>立地適正化計画に基づく取組として、<b>都市機能誘導区域等に限定し、国が集中的支援を行う事業</b></li><li><b>誘導施設</b>(病院、学校、図書館、子育て支援施設等)や交流施設など、<b>幅広い施設整備</b>に活用可能</li><li><b>道路、公園、区画整理事業やバリアフリー施設などのハード整備</b>にも活用可能</li></ul>	<b>最大50%</b> (都市機能誘導区域)
特定用途 誘導地区	<ul style="list-style-type: none"><li>都市機能の立地誘導を図ることを目的として、都市機能誘導区域内で、都市計画に当該地区を定めることにより、<b>誘導施設を有する建築物の容積率等を緩和することが可能</b></li></ul>	—
都市計画施設の 改修事業に係る 都市計画税 の充当	<ul style="list-style-type: none"><li><b>老朽化した都市インフラ</b>の計画的な改修を進めるため、都市計画施設(<b>道路、公園、下水道等</b>)の改修事業について、立地適正化計画に基づく<b>都市計画事業の認可みなし制度</b></li><li>通常の都市計画事業と同様に、<b>都市計画税を充当して改修事業の推進</b>が可能に</li></ul>	—

## 【立地適正化計画に記載する主な事項】

## 本日の主な議題

基本的な方針	○どのようなまちを目指すのか、どこを都市の骨格(拠点・軸)にし、どこにどのような機能を誘導するのかを記載
都市機能誘導区域 及び誘導施設	○目標とする都市の骨格を踏まえ、都市機能を誘導する拠点に、具体的な区域と誘導施設を記載
居住誘導区域	○都市の現況分析などを踏まえ、将来に渡って人口密度を維持し、持続的に生活サービスを確保していくべき区域を記載
誘導施策	○設定した誘導区域へ都市機能や居住の誘導を図るために必要な施策を記載
防災指針	○誘導区域内に災害リスクが残存する場合において、都市機能や居住の誘導を図るうえで必要な防災・減災対策を記載
定量的な目標値 計画の評価方法	○施策の達成状況や効果を評価・検証するための目標値を記載 ○計画の評価・見直し手順等を記載

## 2 | 策定スケジュール

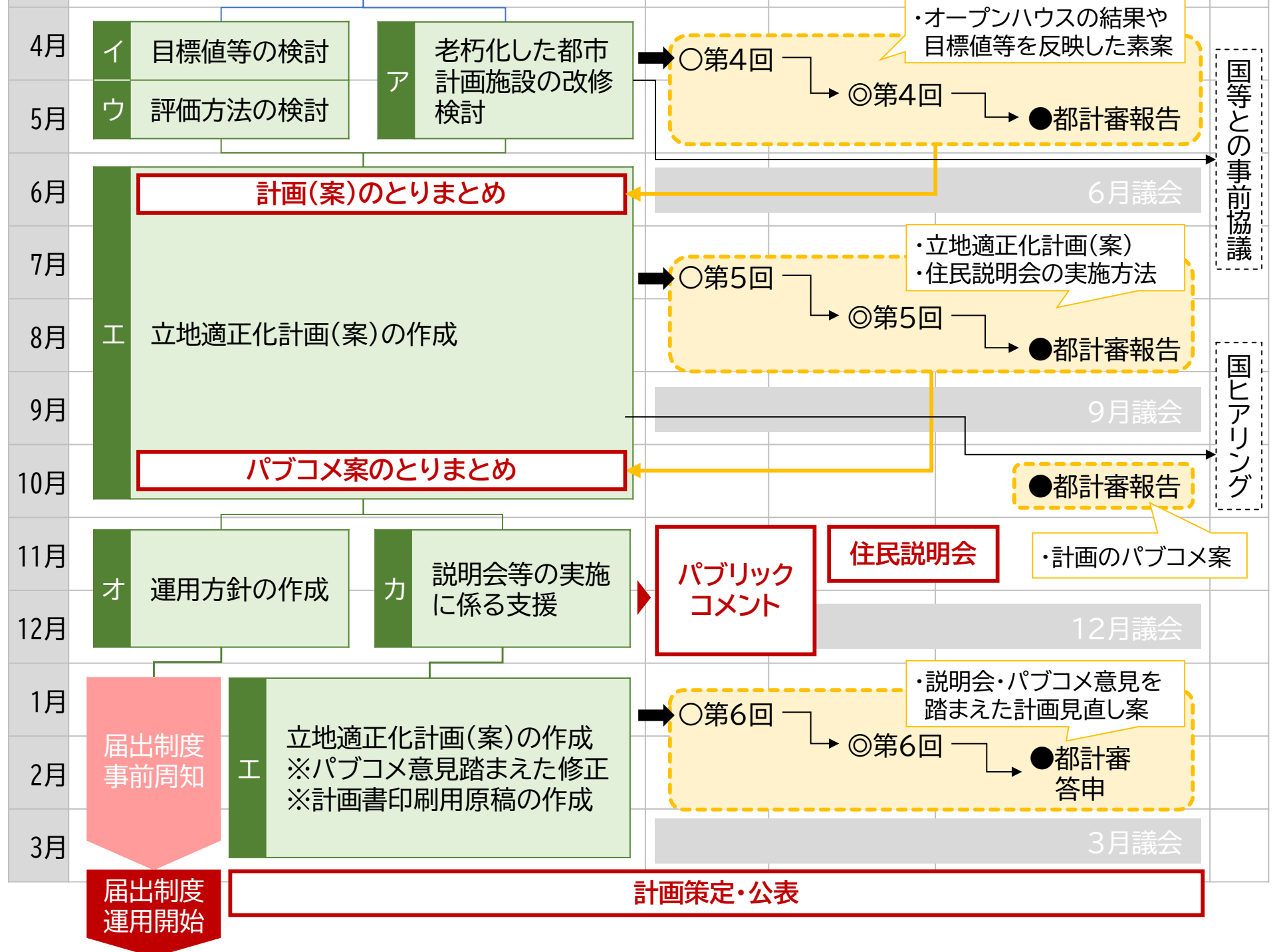
※現時点の想定であり、開催スケジュールや内容は変更となる可能性があります。

6

令和7年度



令和8年度

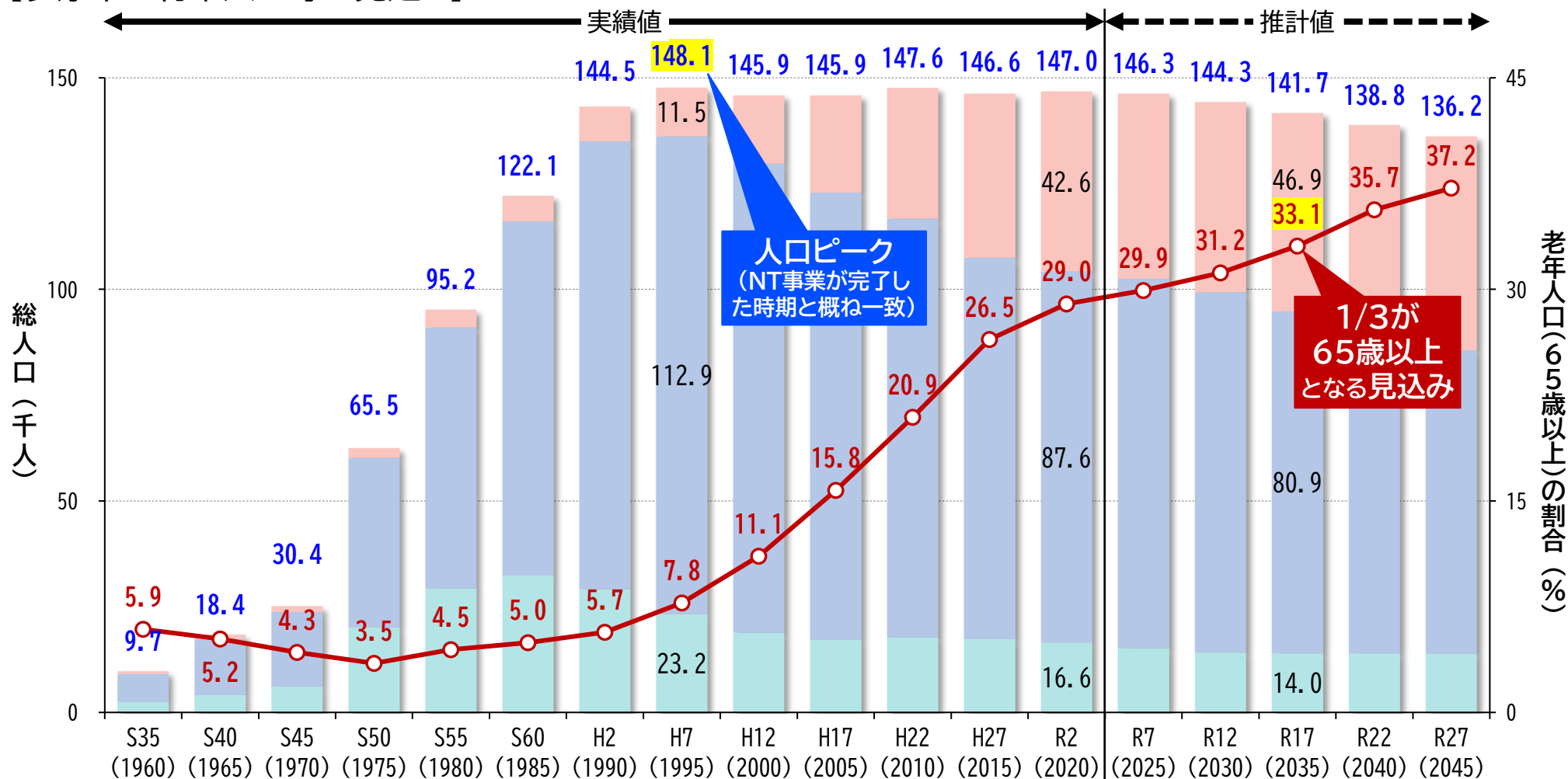


### 3 | 都市の現況・課題【人口推移・将来見通し】

8

- 市人口は平成7(1995)年をピークに横ばい推移、**将来は緩やかに減少**
- 令和17(2035)年には**総人口の1／3が65歳以上**となる見込み

【多摩市の将来人口等の見通し】



出典：実績値は国勢調査、推計値は国立社会保障・人口問題研究所(R5年推計値)



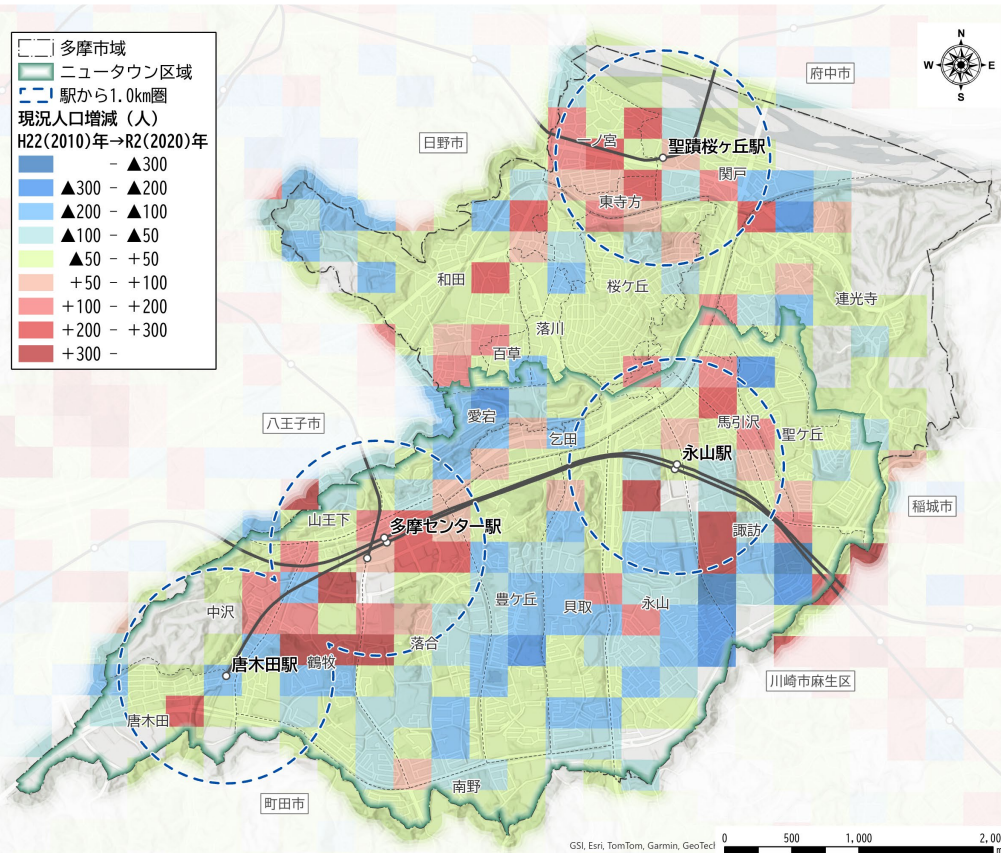
### 3 | 都市の現況・課題【人口推移・将来見通し】

9

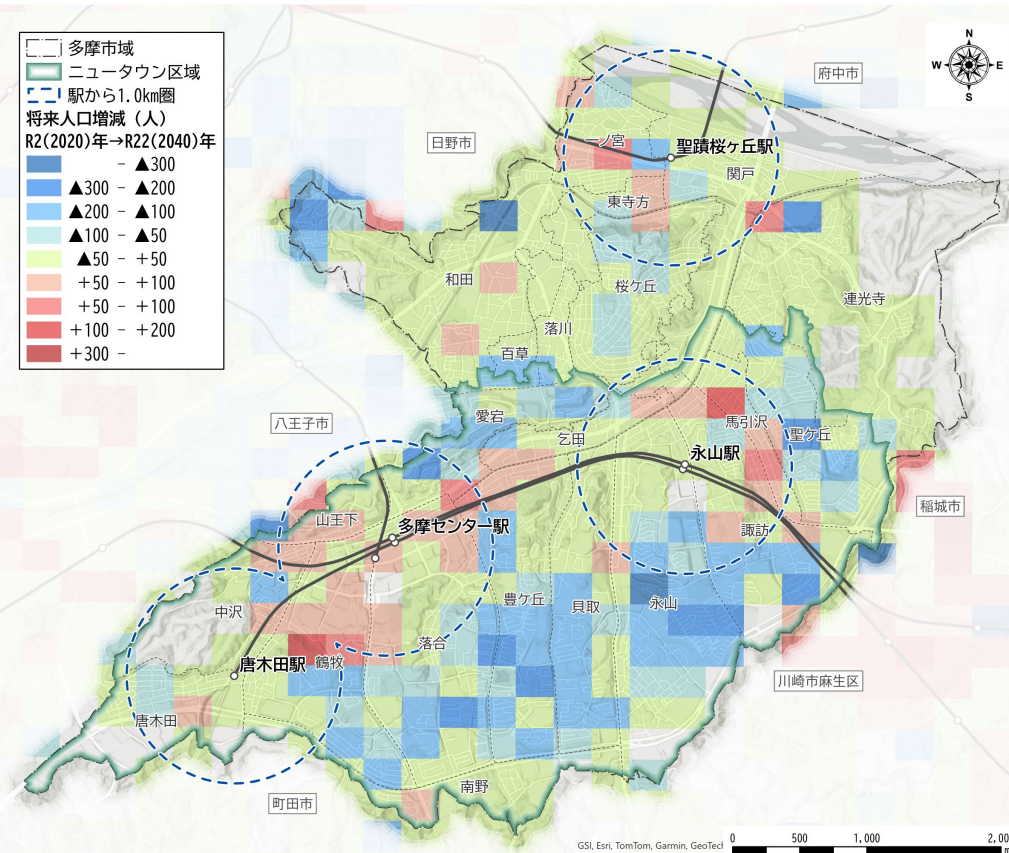
- 直近10年の全市人口は横ばい傾向だが、**駅周辺では人口増、ニュータウン区域の郊外部では人口減**の傾向が顕著
- この傾向は、社人研推計に基づく国の推計によると、**将来も継続見込み**

【現況人口増減 H22(2010)年→R2(2020)年】

【将来人口増減 R2(2020)年→R22(2040)年】



出典：国勢調査 (250mメッシュ)



出典：国土交通省国土政策局R6推計値 (250mメッシュ)

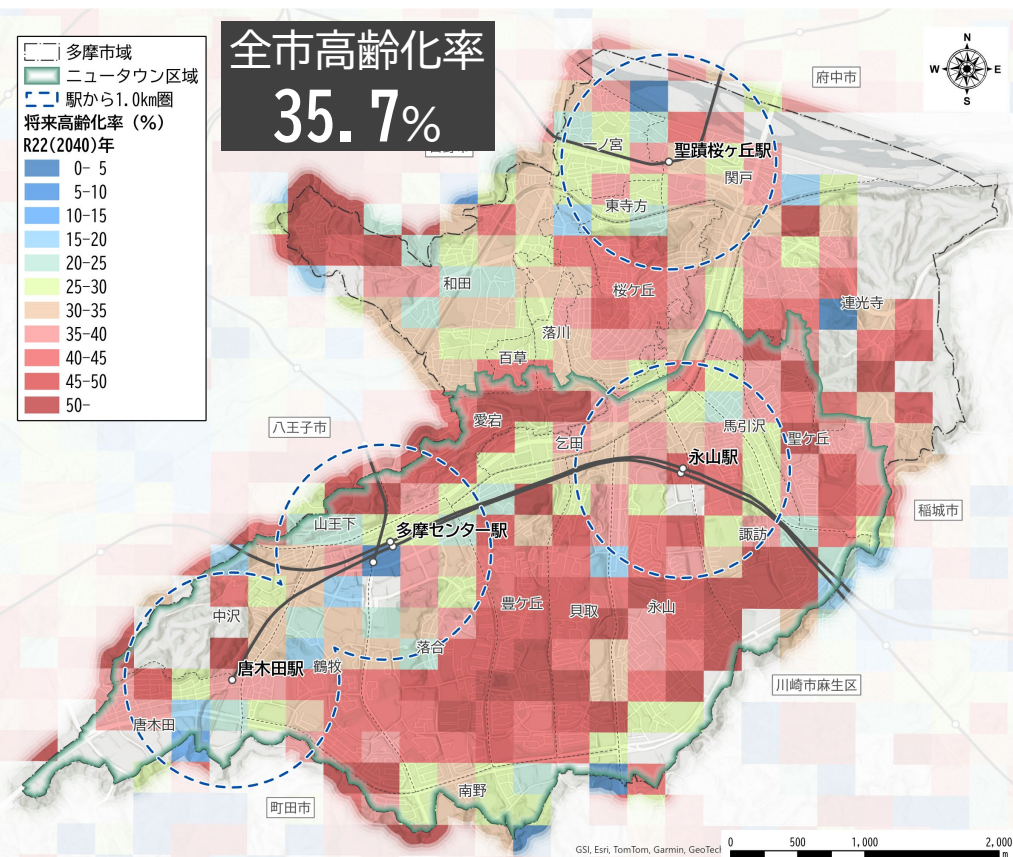
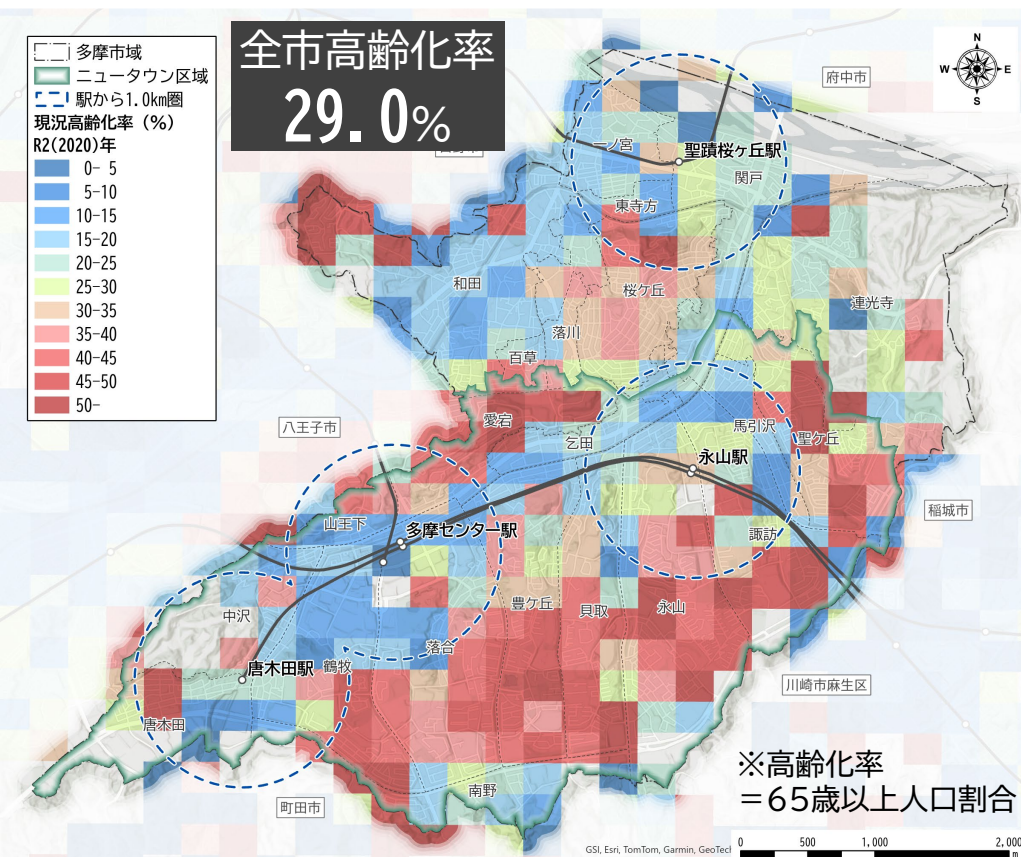
### 3 | 都市の現況・課題【高齢化の進展状況】

10

- ・ 高齢化の進展も **ニュータウン区域の郊外部で顕著**
- ・ 既存地区でも桜ヶ丘や百草団地等の住宅地で高齢化が進展
- ・ 令和22(2040)年には全市的に高齢化が進展する見通し

【現況高齢化率 R2(2020)年】

【将来高齢化率 R22(2040)年】





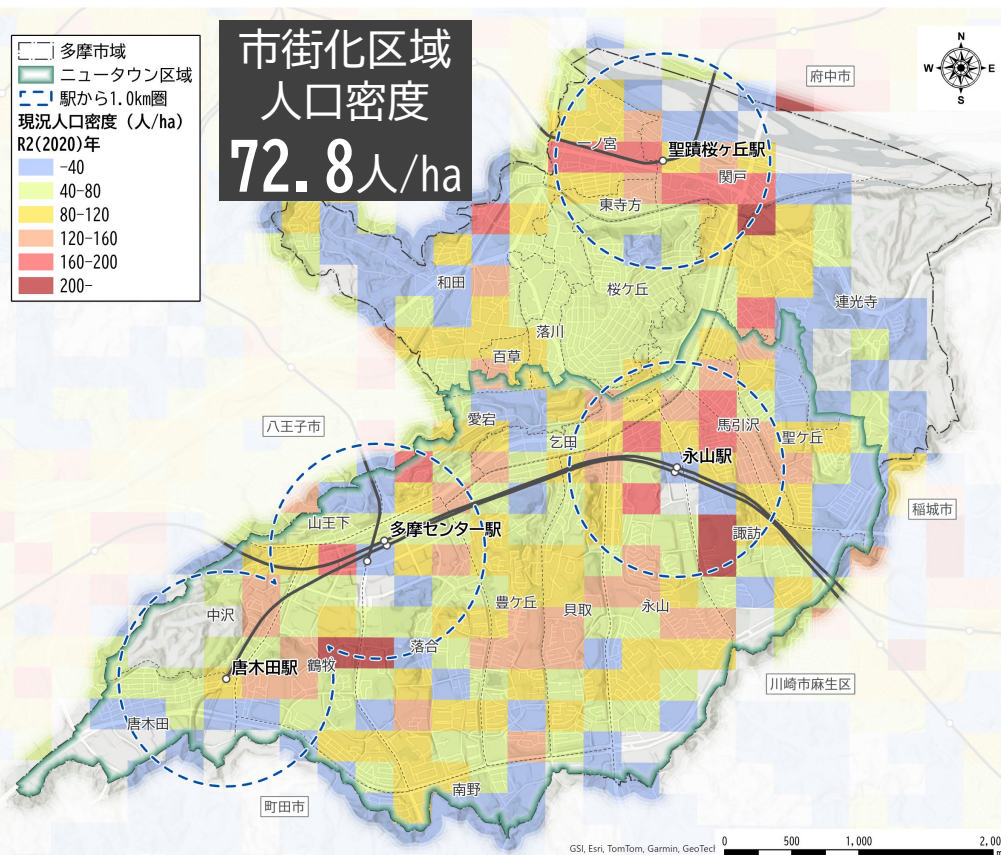
### 3 | 都市の現況・課題【人口密度】

11

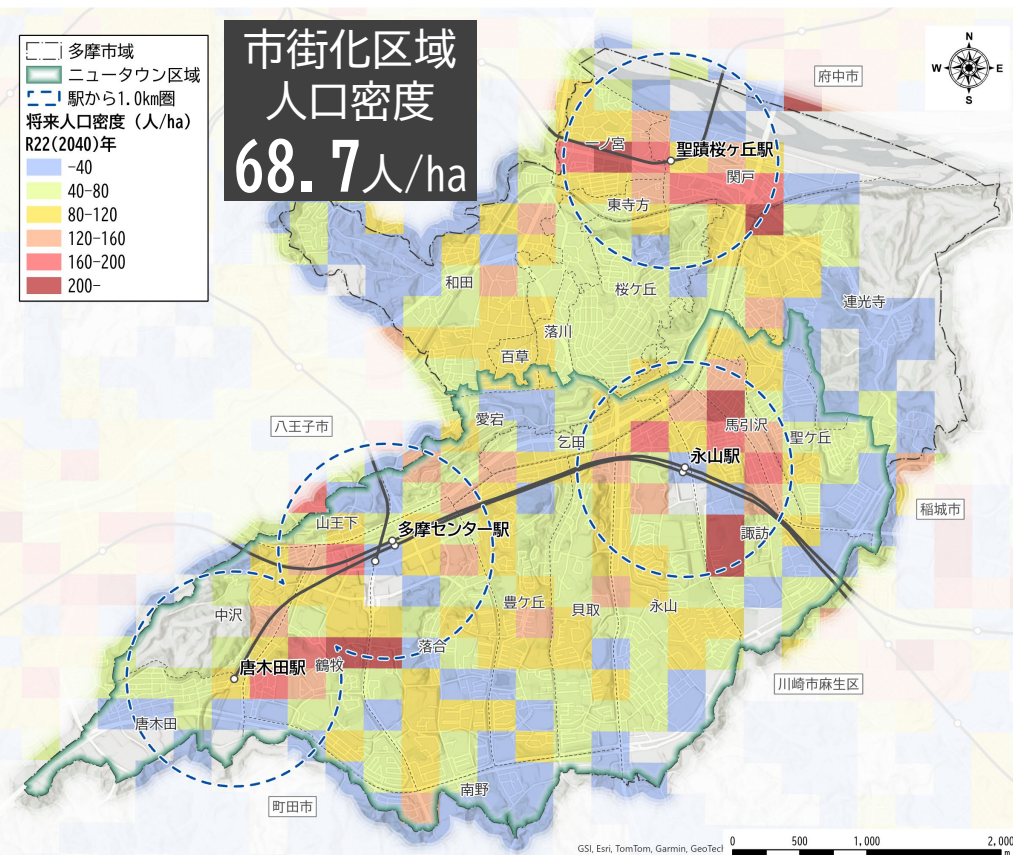
- 人口密度は40人/haを下回る地区が局所的にあるものの、**現況及び将来においても70人/ha前後の高い人口集積を維持**
- 人口減少の傾向にある郊外部では、人口密度低下に留意が必要

【現況人口密度 R2(2020)年】

【将来人口密度 R22(2040)年】



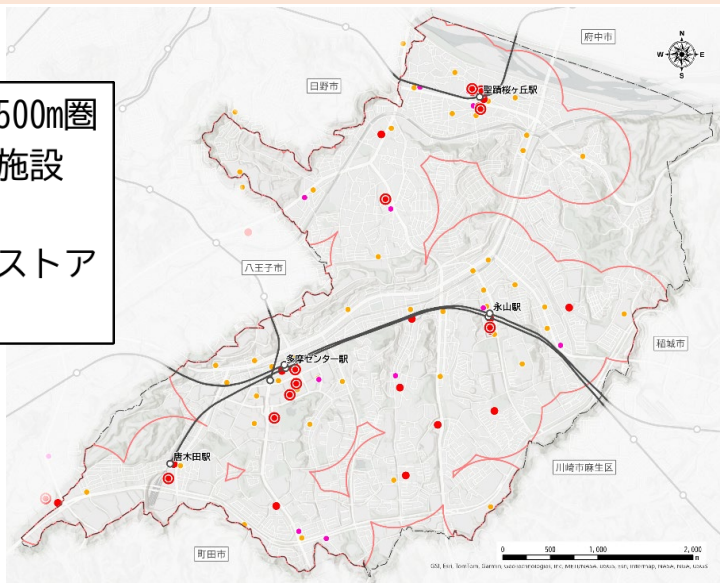
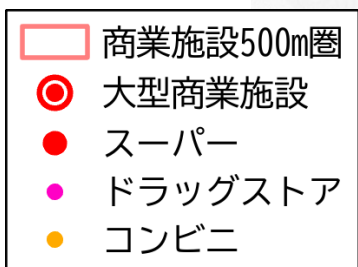
出典：国勢調査（250mメッシュ）



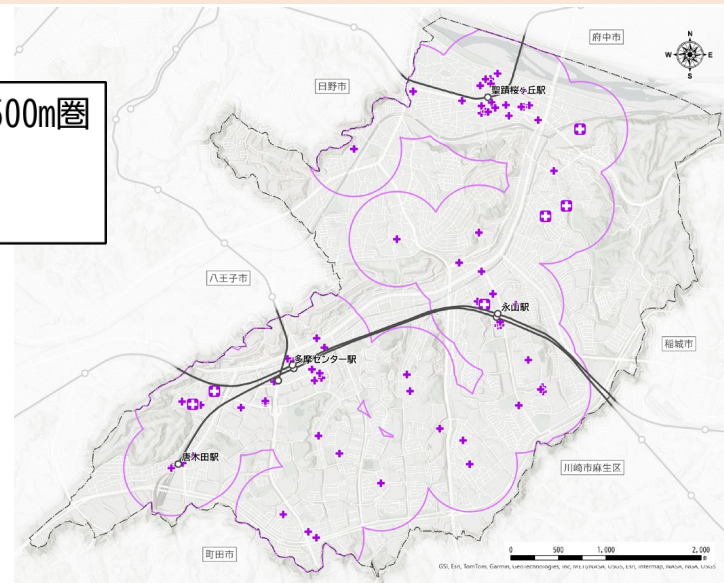
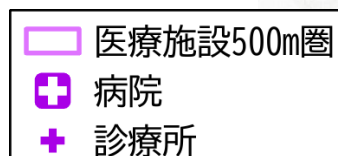
出典：国土交通省国土政策局R6推計値（250mメッシュ）

- ・ 現況においては、高い人口集積を背景に、各種都市機能が市域内に広く立地

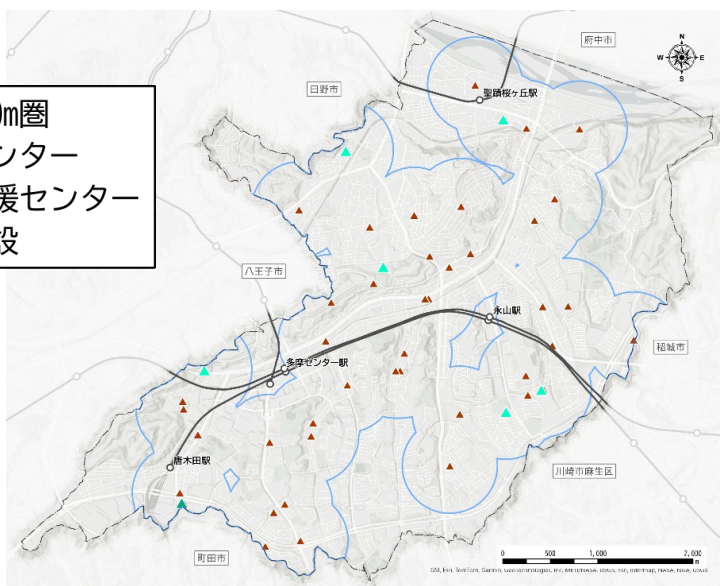
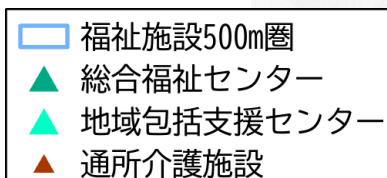
## 【商業施設】



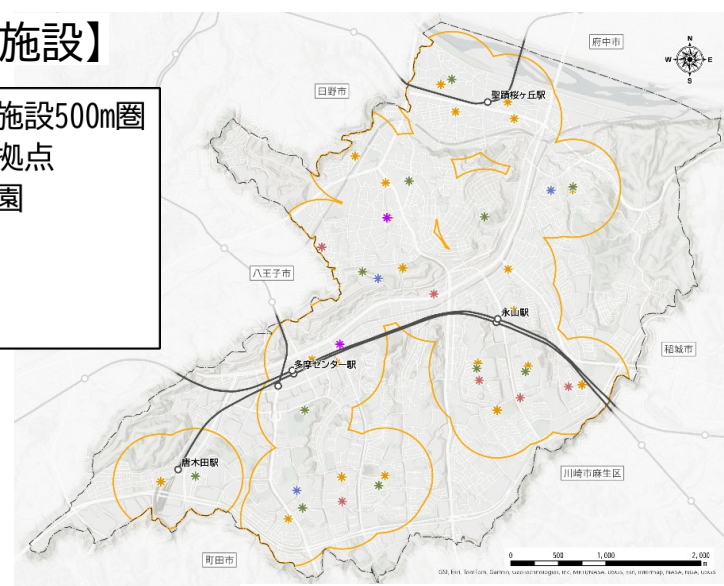
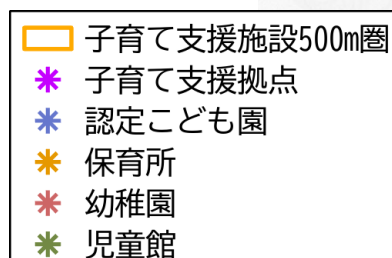
## 【医療施設】



## 【福祉施設】



## 【子育て支援施設】



※施設立地は令和7年6月時点の情報



### 3 | 都市の現況・課題【都市機能】

- ・ 鉄道駅周辺は商業・医療・福祉・子育て・公共公益等の多様な都市機能が立地
- ・ また、広域的に利用される施設から生活に密着した施設まで幅広く立地

【鉄道駅500m圏に立地する都市機能(施設立地数)】

	商業				医療		福祉		子育て				公共公益				金融		小計						総計		
	大型商業施設	スーパー	ドラッグストア	コンビニ	病院	診療所	総合福祉センター	地域包括支援センター	通所介護施設	子育て支援拠点	認定こども園	保育所	幼稚園	児童館	行政	コミュニティ施設	図書館	文化施設	郵便局	銀行・信金・JA	商業	医療	福祉	子育て		公共公益	金融
聖蹟桜ヶ丘駅	3	4	2	5		18		1	1			3		1	1	1	1		2	5	14	18	2	4	3	7	48
多摩センター駅	4	3	2	10		12						1		1	1		1	1	1	6	19	12		2	3	7	43
永山駅	1	2	2	6	1	8						2					1		1	2	11	9		2	1	3	26
唐木田駅	1	1		2		4	1		2			1		1		1	1		1		4	4	3	2	2	1	16

※大型商業施設:店舗面積5,000㎡以上

※診療所:内科、外科、小児科、産科、婦人科のいずれかの診療科がある診療所

※施設立地は令和7年6月時点の情報



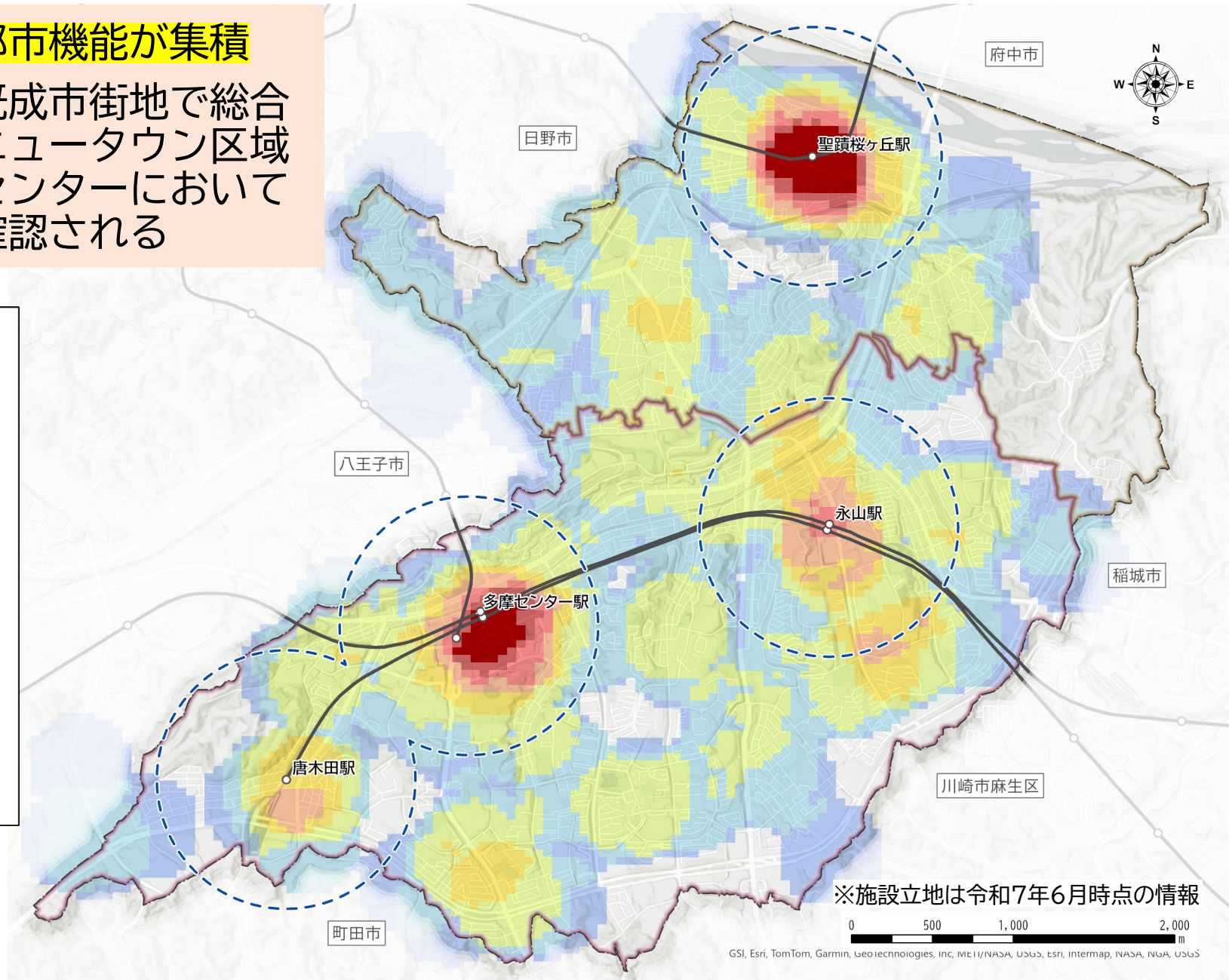
- ・ 鉄道駅周辺に都市機能が集積
- ・ 郊外部では、既成市街地で総合体育館周辺、ニュータウン区域で一部の近隣センターにおいて一定の集積が確認される

   多摩市域  
   既成市街地  
   ニュータウン区域  
   駅から1.0km圏

## 都市機能集積度

300m圏内の施設立地数  
(メッシュ評価)

1施設のみ  
 2以上 5未満  
 5以上10未満  
 10以上15未満  
 15以上19未満  
 20以上24未満  
 25以上30未満  
 30以上



- ・ 聖蹟桜ヶ丘駅、多摩センター駅、永山駅の3駅は駅乗降人員が5万人/日以上で、バス利用でのアクセスが多く、広域から多くの人を訪れる拠点
- ・ 唐木田駅は徒歩利用でのアクセスが主体で、駅周辺居住者が利用する拠点

## 【鉄道駅の利用特性や利便性】

	R5年度 駅乗降人員 (1日平均)	駅端末交通手段分担率				駅までの平均所要時間(分)				バスの利便性	
		バス	自家用車	自転車	徒歩	バス	自家用車	自転車	徒歩	発着 本数	起終点
聖蹟桜ヶ丘駅	57,022	26%	2%	3%	63%	19	14	11	8	663	●
多摩センター駅	154,744	21%	2%	5%	73%	11-16	6-13	12-13	12-14	383	●
永山駅	67,398	22%	2%	5%	68%	11-15	7	11-15	12-13	345	●
唐木田駅	13,964	3%	9%	2%	84%	8	8	12	10	47	

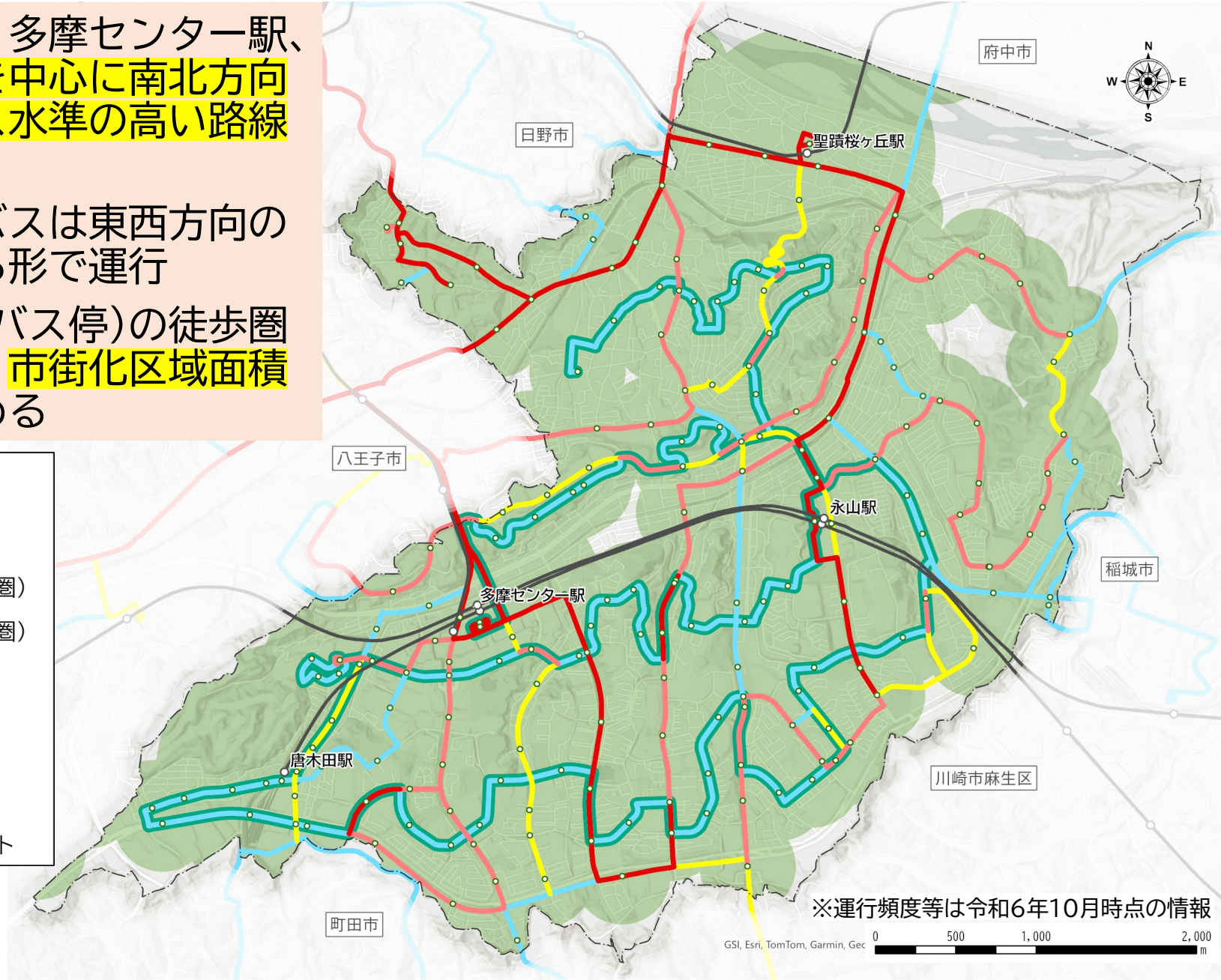
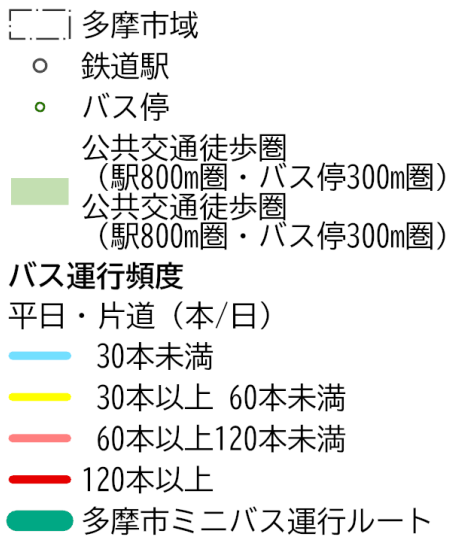
※駅乗降人員のうち、多摩センター駅は3駅計(京王、小田急、モノレール)、永山駅は2駅計(京王、小田急)

※駅端末交通手段分担率は平成30年東京都市圏パーソントリップより

※駅までの平均所要時間は平成27年大都市交通センサスより(該当駅を初乗りする定期利用者の利用状況)



- ・ 聖蹟桜ヶ丘駅、多摩センター駅、永山駅の3駅を中心に南北方向主体にサービス水準の高い路線バスが運行
- ・ コミュニティバスは東西方向の移動を補完する形で運行
- ・ 公共交通(駅・バス停)の徒歩圏カバー面積は、市街化区域面積の約92%を占める





### 3 | 都市の現況・課題【交通流動】

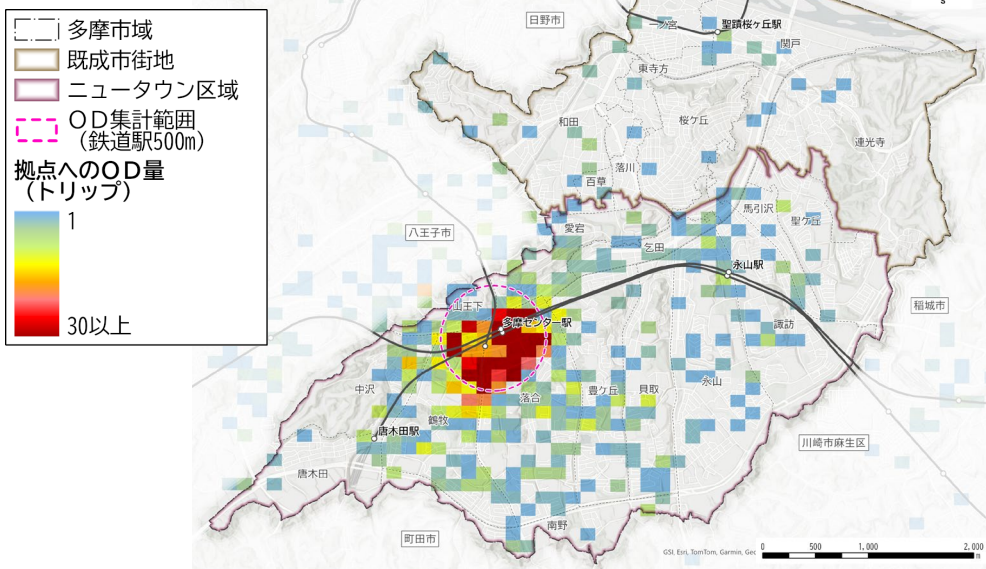
17

- 3 駅の広域利用の特徴はODデータ（携帯位置情報を活用）からも確認でき、聖蹟桜ヶ丘駅は既成市街地、多摩センター駅及び永山駅はNT区域から広域的に利用されている

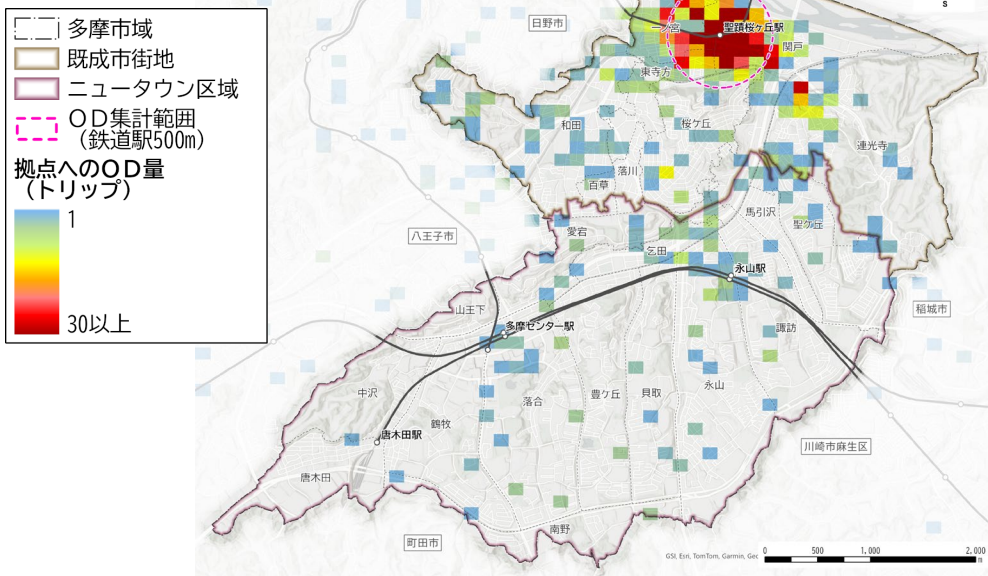
#### 【使用データの特徴】

使用データ	・スマホ等のデバイスロケーションデータ（位置情報）を活用
集計期間	・2024年10月20日(日)～26日(土)の1週間
集計対象	・拠点の範囲内に15分以上滞在し、通勤又は私事目的（買物、通院等）のみのトリップを集計 ・集計範囲の範囲外から範囲内、範囲内々の移動を対象に集計
集計範囲	・駅を中心に500m圏に設定

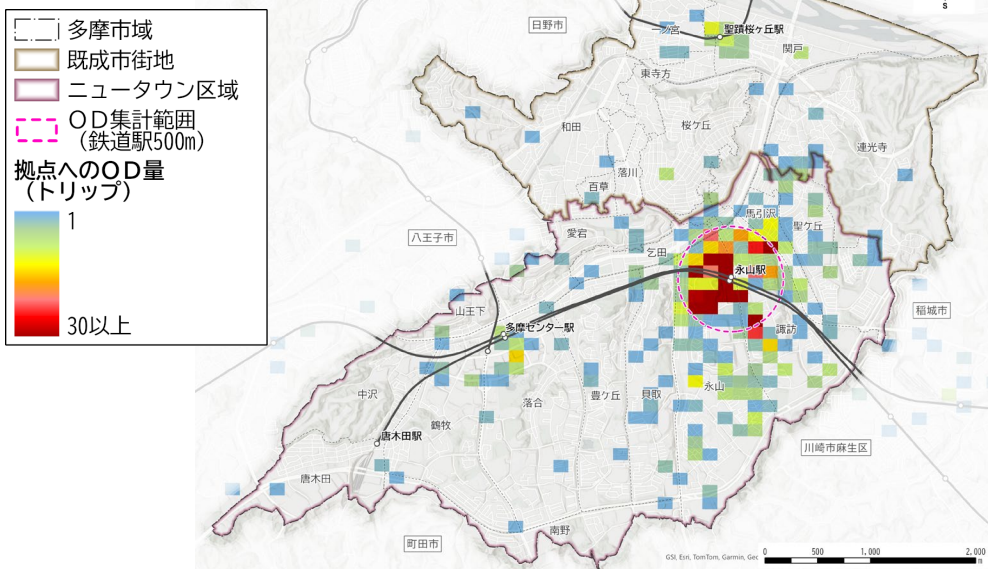
#### 【多摩センター駅へのOD分布】



#### 【聖蹟桜ヶ丘駅へのOD分布】

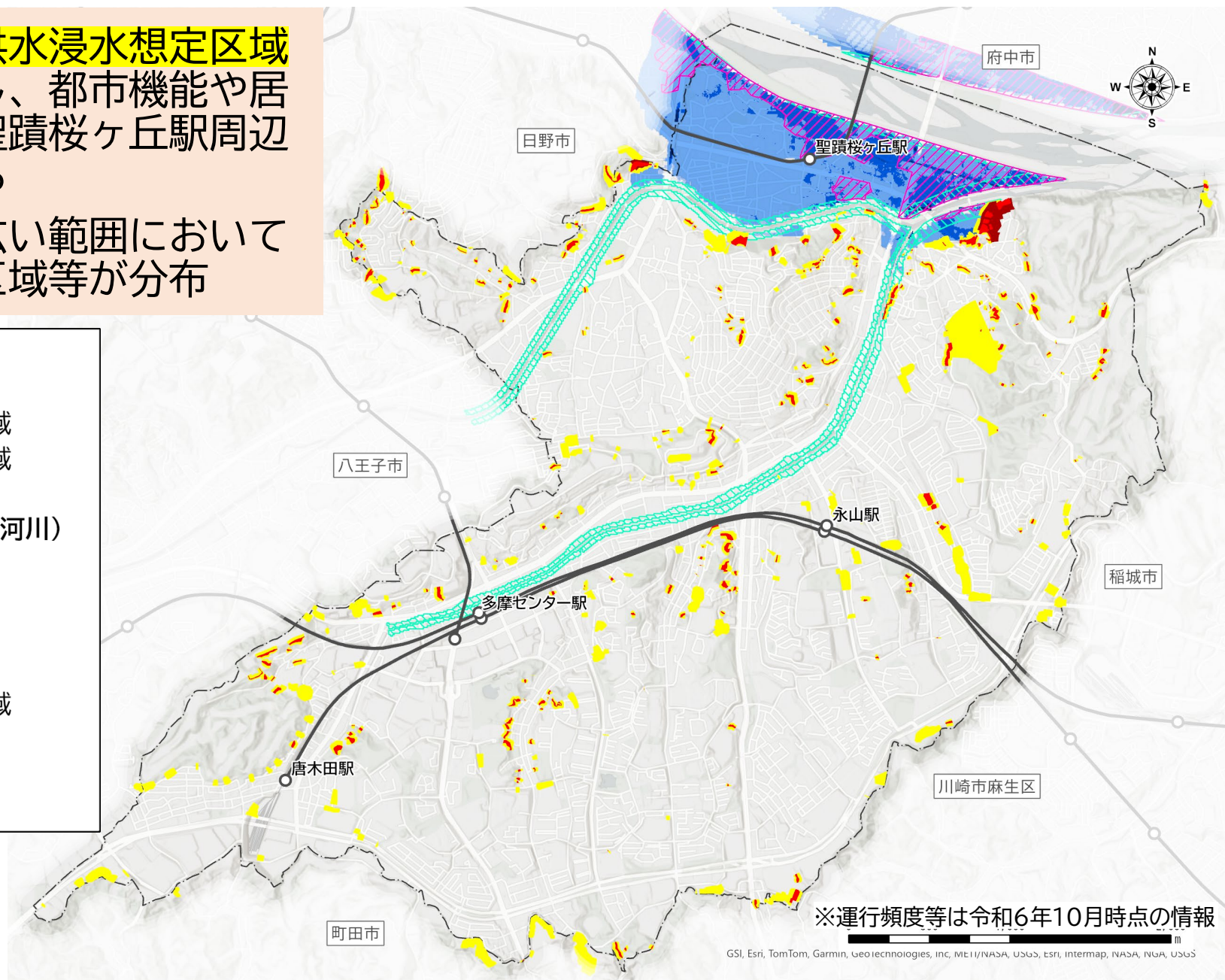
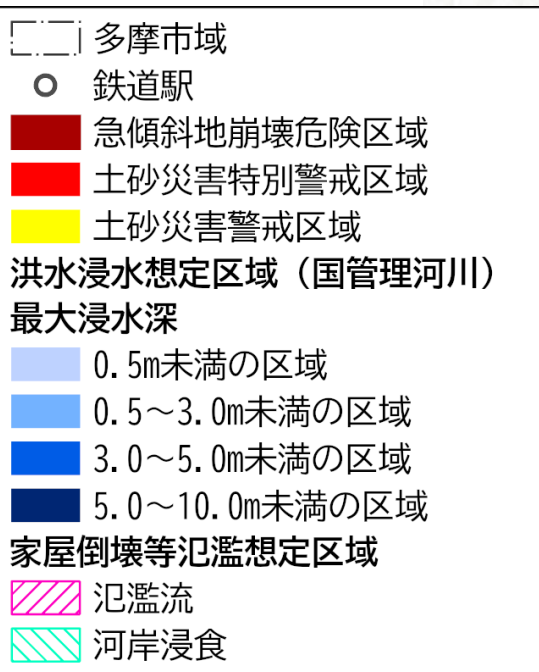


#### 【永山駅へのOD分布】





- 多摩川沿いに洪水浸水想定区域が面的に分布し、都市機能や居住が集積する聖蹟桜ヶ丘駅周辺一帯が含まれる
- また、市内の広い範囲において土砂災害警戒区域等が分布

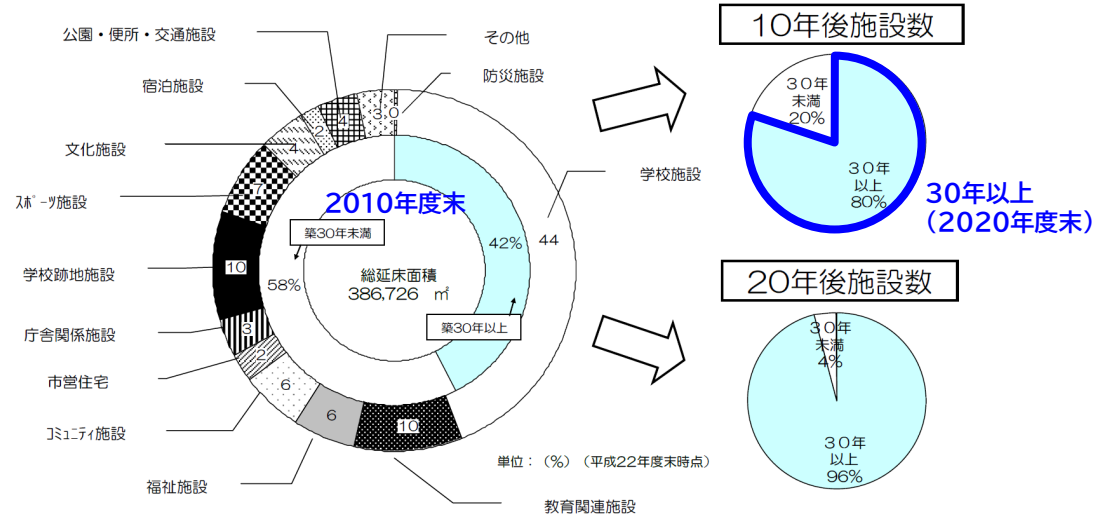




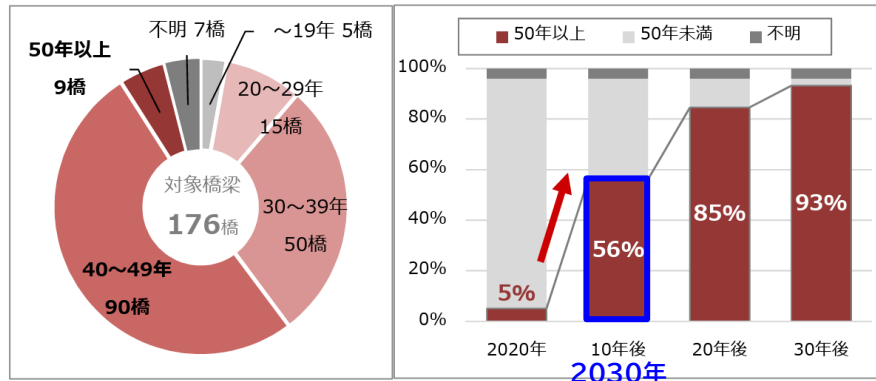
- 都市機能や居住の基盤となる**公共施設や都市インフラの老朽化が進展**
  - 公共施設：供用年数30年以上経過した公共施設が約8割（2020年度末時点）
  - 公園：供用年数30年以上経過した公園施設が約8割（2023年時点）
  - 橋梁：供用年数50年以上を経過した橋梁が約6割（2030年想定値）

## 【多摩市施設白書(H24.1)】

※最新の白書データに更新予定



## 【多摩市橋梁長寿命化修繕計画(R3.3)】



## 【多摩市公園長寿命化修繕計画(R6.3)】

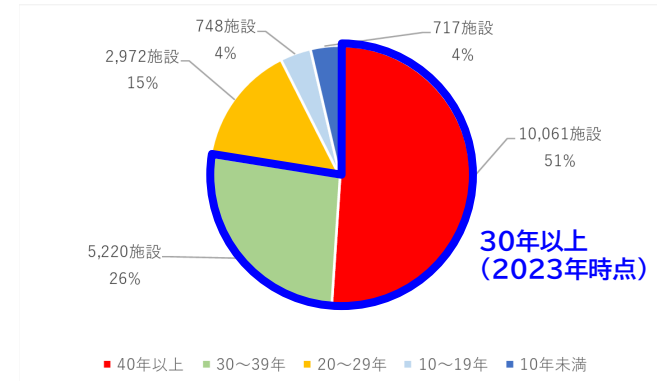


図 2-3. 供用年数別の橋梁割合

図 2-4. 供用年数 50 年以上の橋梁の割合推移

図 3-2 経過年数

○人口減少・高齢化が進展するなかでも、都市機能や公共交通の利便性を持続的に維持・確保すること、また、都市マスの将来像の実現を目的とした、

**多摩市版「コンパクト＋ネットワーク」÷立地適正化計画**の検討が必要

○現況・課題を踏まえた多摩市版「コンパクト＋ネットワーク」の方向性は以下を想定

①都市機能や公共交通の利便性が高く、

人口増加が顕著な**駅周辺の都市機能の維持・強化**

②高齢化・人口減少が進展する**郊外部の生活サービスや人口密度の維持**

③これらの取り組みと連動した**公共施設の再編や公共交通施策の展開**

④都市機能や居住が集積する多摩川沿いの

**災害リスク低減に向けた防災・減災対策の推進**

⑤都市機能や居住の基盤となる**都市インフラの計画的な改修の推進**

○これらを進めるにあたり、以下の立適の支援制度を活用することが想定される

①**都市構造再編集中支援事業**による国の補助活用

⇒**拠点の機能強化に資する施設や都市基盤の整備**

②都市計画施設の改修事業に係る**都市計画税の充当**

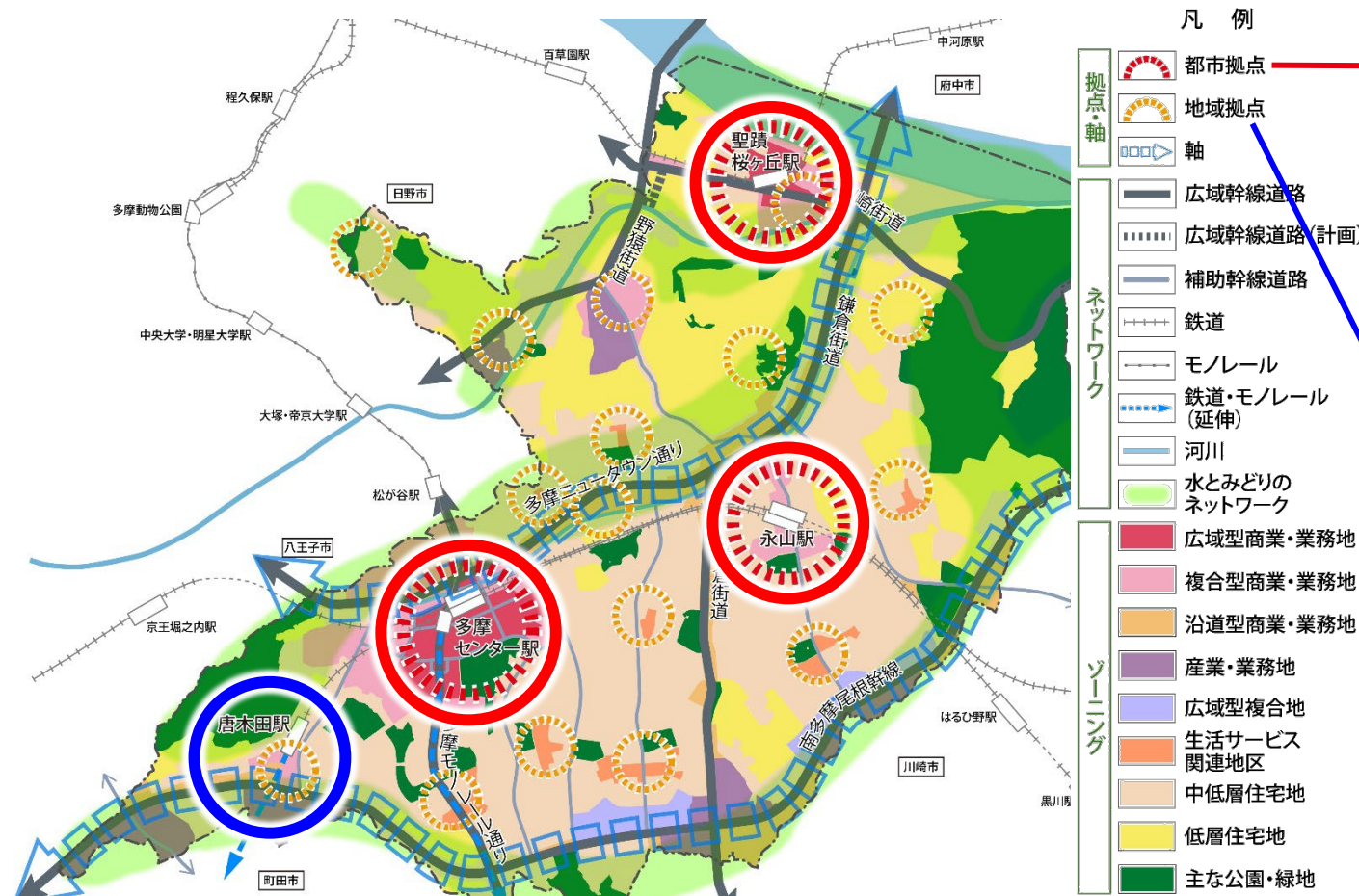
⇒**老朽化している道路、公園などの都市インフラの計画的改修**

## 4 | 立地適正化計画の基本的な方針【都市の骨格構造の検討】

21

- 立適は都市マスの将来像の実現に向けた実行計画としての性格を有すること、また、前段で整理した「駅周辺の都市機能の維持・強化」を基本的な方向性として踏まえ、拠点は都市マスの「都市拠点」及び鉄道駅を有する「地域拠点」を基本に設定

【将来都市構造図】 出典：多摩市都市計画マスタープラン



### 都市拠点

地域の特性や広域における役割に応じた様々な都市機能が集積し、人々の交流や活動の中心となる地区

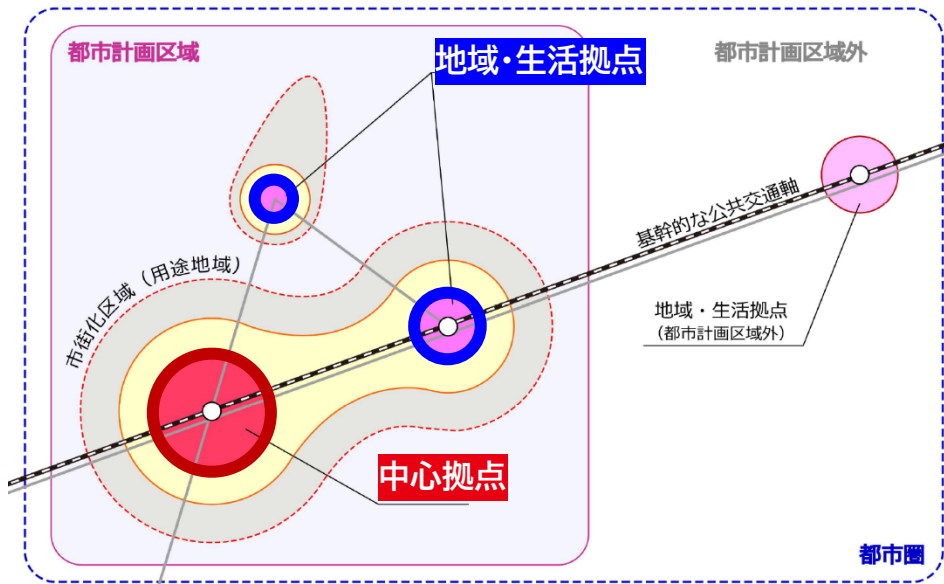
### 地域拠点

地域に必要な様々な都市機能が集積し、地域における生活や活動の中心となる地区

※都市マスにおける「都市機能」の定義  
交通・輸送網、商業、福祉、医療、教育、行政サービスなど、都市における活動に必要な機能のこと

- 立地適正化計画の手引きにおける「都市の骨格構造」のイメージと照合した場合、**中心拠点＝「都市拠点」、地域・生活拠点＝「地域拠点」**に該当

## 【都市の骨格構造のイメージ】



出典：立地適正化計画作成の手引き【基本編】  
(国交省,令和7年4月改訂)を加工・編集

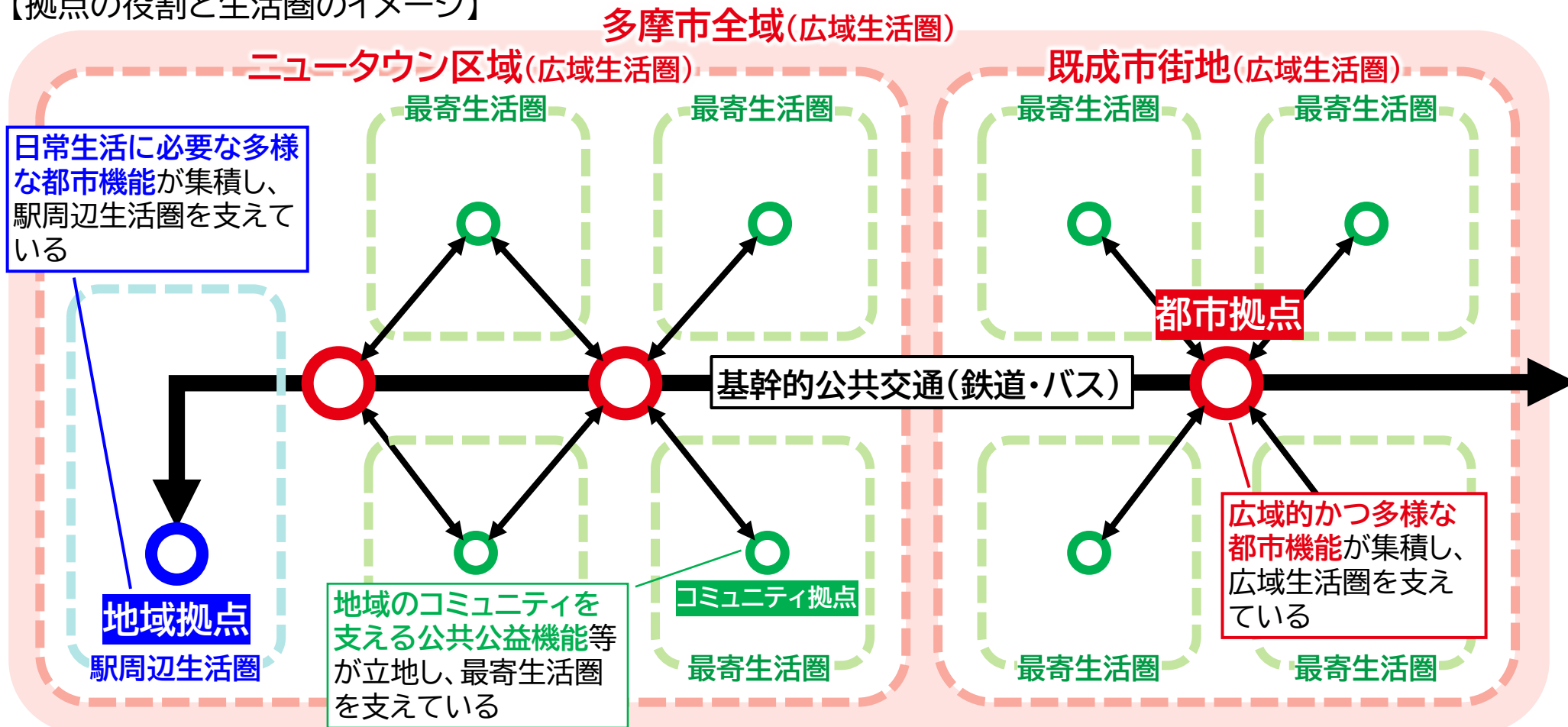
## 【各拠点地区のイメージ】

拠点類型	地区の特性	設定すべき場所の例	地区例
中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>市町村域各所からの公共交通アクセス性に優れ、住民に行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積等の高次の都市機能を提供する拠点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>特に人口が集積する地区</li> <li>各種の都市機能が集積する地区</li> <li>サービス水準の高い基幹的な公共交通の結節点として市内各所から基幹的公共交通等を介して容易にアクセス可能な地区</li> <li>各種の都市基盤が整備された地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心市街地活性化基本計画の中心市街地</li> <li>市役所や市の中心となる鉄軌道駅の周辺</li> <li>業務・商業機能等が集積している地区</li> </ul>
地域・生活拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパー等、主として日常的な生活サービスを提供する拠点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺地域に比して人口の集積度合いが高い地区</li> <li>日常的な生活サービスの提供施設等が集積する地区</li> <li>徒歩、自転車又は端末公共交通手段を介して、周辺地域から容易にアクセス可能な地区</li> <li>周辺地域に比して都市基盤の整備が進んでいる地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>行政支所や地域の中心となる鉄道駅、バス停の周辺</li> <li>近隣商業地域など小売機能等が一定程度集積している地区</li> <li>合併町村の旧庁舎周辺地区</li> </ul>



- 4 駅を中心とした都市拠点及び地域拠点は都市機能や公共交通の利便性が高く、広域的な生活圏の中心として重要な役割を果たしており、役割の維持強化を図る
- その他地域拠点は、最寄生活圏の中心となる「コミュニティ拠点」として再定義し、上記拠点と公共交通等によりネットワークし、機能の連携・補完を図る

【拠点の役割と生活圏のイメージ】











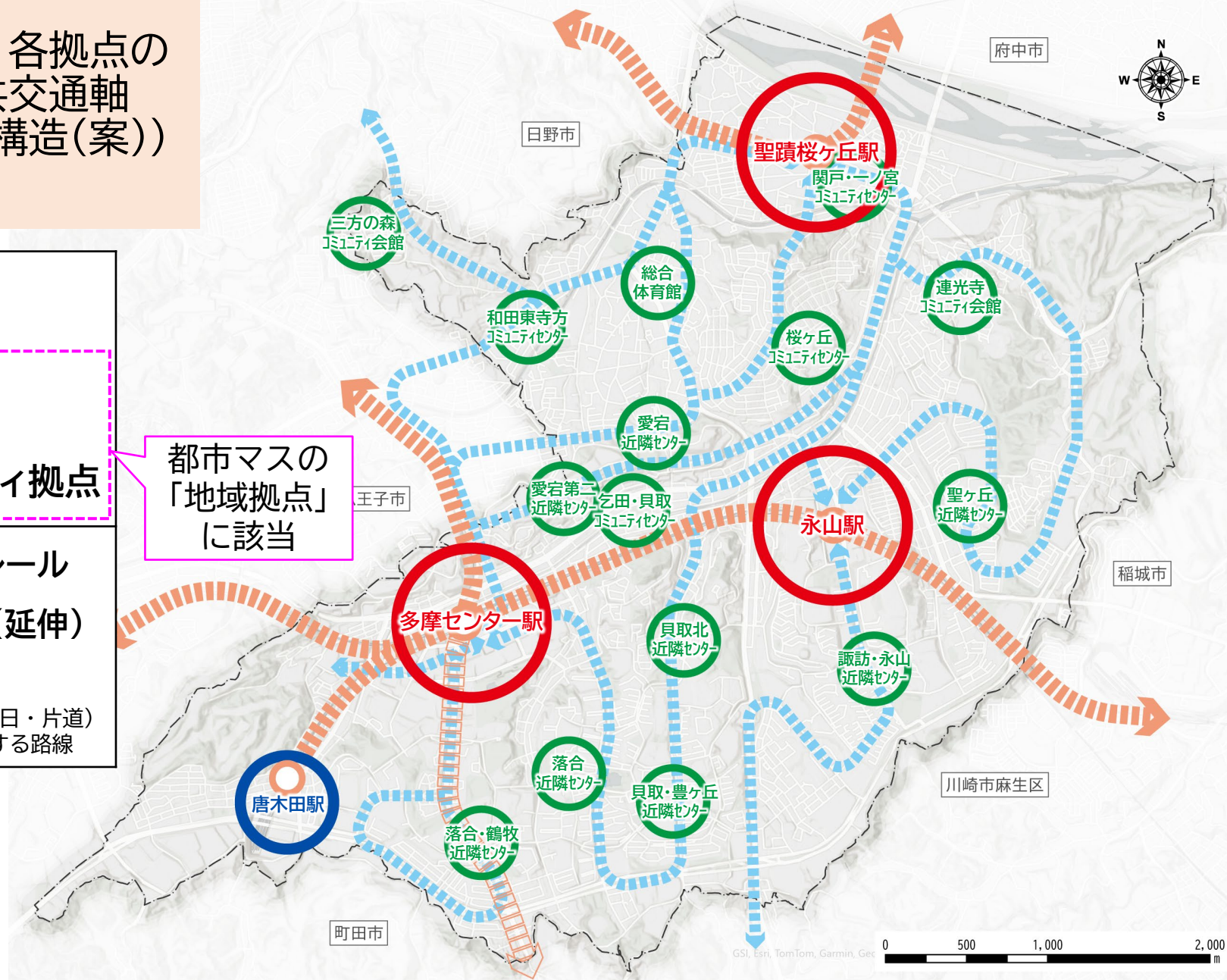
# 4 | 立地適正化計画の基本的な方針【都市の骨格構造の検討】

24

- ・ 以上を踏まえ、各拠点の位置づけや公共交通軸（＝都市の骨格構造(案)）を検討

拠点	 都市拠点
	 地域拠点
	 コミュニティ拠点
公共交通軸	 鉄道・モノレール
	 モノレール(延伸)
	 バス
	※概ね60本/日以上（平日・片道）のサービス水準を有する路線

都市マスの「地域拠点」に該当



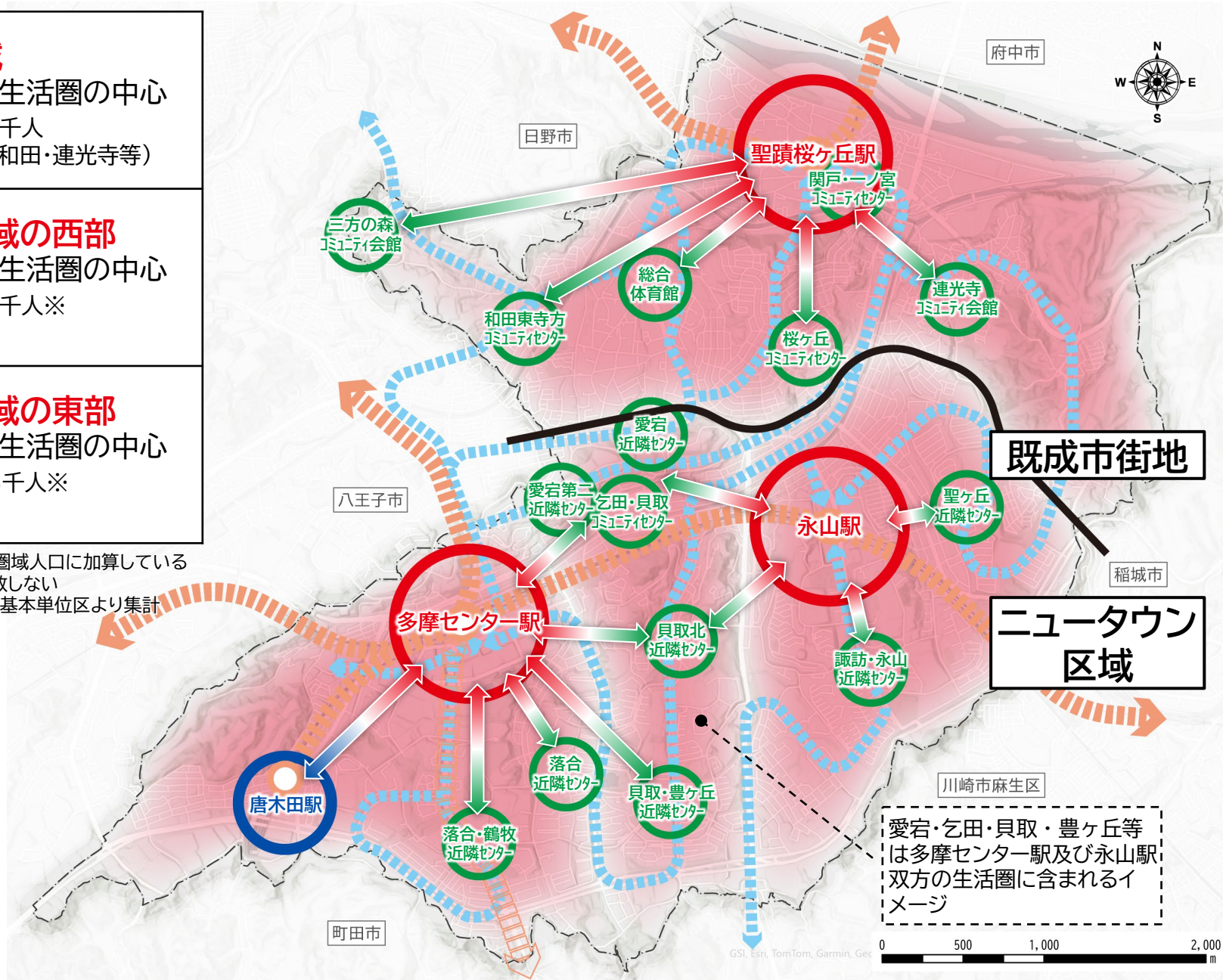


聖蹟桜ヶ丘駅	<b>既成市街地全域</b> をカバーする広域生活圏の中心 参考：圏域人口約47.1千人 （関戸・東寺方・桜ヶ丘・和田・連光寺等）
多摩センター駅	<b>ニュータウン区域の西部</b> をカバーする広域生活圏の中心 参考：圏域人口約61.0千人※ （落合・鶴牧・唐木田等）
永山駅	<b>ニュータウン区域の東部</b> をカバーする広域生活圏の中心 参考：圏域人口約63.6千人※ （聖ヶ丘・諏訪・永山等）

※愛宕・乞田・貝取・豊ヶ丘等は双方の圏域人口に加算しているため、3駅の合計値は全市人口と一致しない  
 ※圏域人口は令和2年国勢調査小地域基本単位区より集計

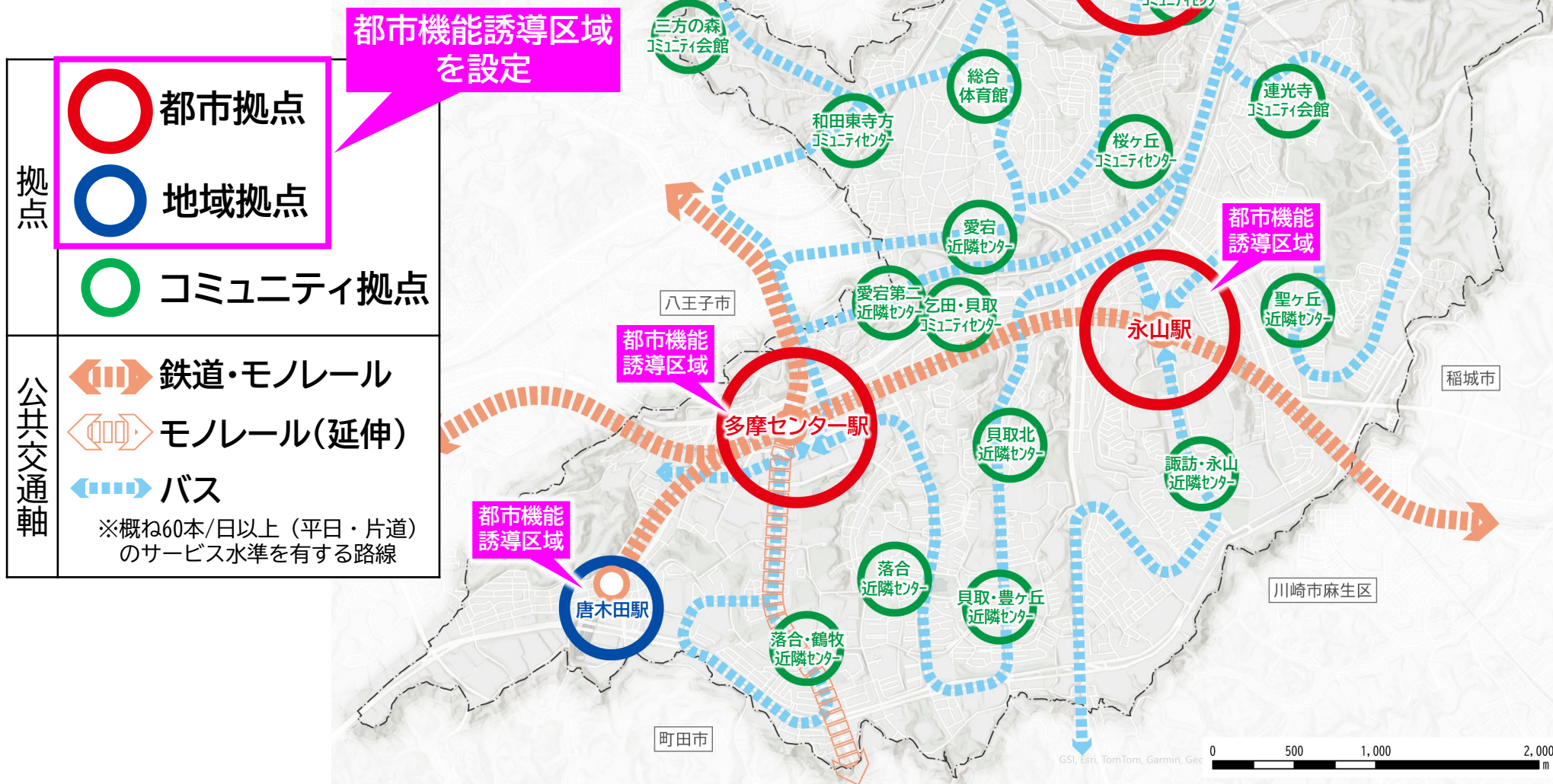
## 広域生活圏のイメージ

都市拠点と地域拠点・コミュニティ拠点の連携・補完により生活圏を支えているイメージ





- 都市機能や公共交通の利便性が高く、広域的な生活圏の中心として重要な役割を果たしている都市拠点、地域拠点に都市機能誘導区域を設定し、その役割の維持・強化を図る



## (1) 基本的な考え方

都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内に設定し、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に定めます。都市全体を見渡し、**鉄道駅に近い業務、商業等が集積する地域等、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**を設定します。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**を設定します。

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、必要な施設を定めます。

都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に地区の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、**地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい**です。また、誘導施設の設定にあたっては、福祉部局、商業部局等の関係部局と調整を図った上で設定することが望ましいです。

## (2) 望ましい区域像

都市機能誘導区域は、以下のような条件を満たす区域での設定が望まれます。

- 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**

- 基本は、**都市拠点**（広域生活圏に必要な拠点施設）、**地域拠点**（駅周辺生活圏に必要な生活利便施設）で異なる誘導施設を設定
- その他、**拠点の特性、各種事業を踏まえ、拠点独自の誘導施設を設定**

## 【立地適正化計画の手引きにおける誘導施設のイメージ】

機能	中心拠点	地域・生活拠点
行政機能	<b>■</b> 中枢的な行政機能 <b>例. 本庁舎</b>	<b>■</b> 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 <b>例. コンビニ</b>
介護福祉機能	<b>■</b> 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 <b>例. 総合福祉センター</b>	<b>■</b> 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 <b>例. 地域包括支援センター</b>
子育て支援機能	<b>■</b> 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 <b>例. 多摩市子育て家庭支援センター</b>	<b>■</b> 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 <b>例. 保育所、こども園、児童館</b>
商業機能	<b>■</b> 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 <b>例. 大規模商業施設</b>	<b>■</b> 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 <b>例. スーパーマーケット、ドラッグストア</b>
医療機能	<b>■</b> 総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 <b>例. 病院</b>	<b>■</b> 日常的な診療を受けることができる機能 <b>例. 診療所(内科、外科等)</b>
金融機能	<b>■</b> 決済や融資等の金融機能を提供する機能 <b>例. 銀行、信用金庫</b>	<b>■</b> 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 <b>例. 郵便局</b>
教育・文化機能	<b>■</b> 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 <b>例. ホール(パルテノン多摩)、多摩中央図書館</b>	<b>■</b> 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 <b>例. 図書館、地区市民ホール</b>



参考：東京都下における誘導施設の設定事例

機能	施設	八王子市 (2020. 3)	三鷹市 (2025. 3)	調布市 (2023. 8)	町田市 (パブコメ中)	福生市 (2024. 3)	狛江市 (2022. 12)	武蔵村山市 (2025. 3)	西東京市 (2024. 3)	瑞穂町 (2025. 3)	設定 数	設定 割合
行政機能	市役所等		●	●		●	●	●		●	6	67%
	住民窓口・出張所等	●	●	●							3	33%
介護福祉 機能	福祉センター等	●	●	●			●				4	44%
	地域包括支援センター										0	0%
	通所・訪問・入所系介護施設										0	0%
子育て 支援機能	子育て支援センター	●	●	●		● 新設	●			●	6	67%
	保育所・幼稚園等										0	0%
	児童館・学童クラブ		● 新設(学童保育所)								1	11%
商業機能	大規模商業施設 複合商業施設	●	●	●	●	●	●	●	●	●	9	100%
	スーパー (生鮮品等を扱う店舗)	10,000㎡超[床]	3,000㎡以上[店]	2,000㎡以上[店]	10,000㎡超	10,000㎡以上[店]	1,000㎡以上[店]	5,000㎡以上[床]	3,000㎡以上[店]	1,000㎡超[店]	6	67%
	ドラッグストア		400㎡以上[店]	1,000㎡以上[床]		500㎡以上[店]		500-1,000㎡[床]	1,000㎡超[店]		1	11%
医療機能	病院	●	●	●		● 災害拠点病院	●	●		●	7	78%
	診療所		● 休日・夜間診療								1	11%
	保健所・保健センター	● 保健福祉センター		●		●	●			●	5	56%
金融機能	銀行・信用金庫等		●	●		●	●	●	●		6	67%
	郵便局		●			●					2	22%
教育機能	小中学校・義務教育学校		● 新設								1	11%
	大学・短大・専門学校						● 専修学校				1	11%
文化機能	図書館	●	●	● 中央図書館		● 新設	●			●	6	67%
	文化会館・ホール等	●	● ホール	● 劇場、市民ホール	● 音楽・演劇ホール	● 新設	● 市民ホール			● 文化ホール	7	78%
	美術館・博物館等	● 美術館									1	11%
交流機能	コミュニティ・交流施設等	● 市民センター	● コミュニティセンター	● 文化交流施設			● 市民活動支援センター	● 多世代交流施設			5	56%
	生涯学習センター	●	●								2	22%
レク機能	スポーツ施設		● 総合スポーツセンター			● 新設		● 運動交流施設		● 体育施設	4	44%
	興行・娯楽施設			● 映画館	● 映画館						2	22%
その他機能				● 大規模業務施設 10,000㎡以上[床]			● 教育支援センター	● 送迎保育ステーション			-	-
				● 産業支援施設			● 古民家園等	● 青少年交流施設			-	-

※自治体名の（ ）内は計画策定年月 ※商業機能の[床]は延床面積、[店]は店舗面積を指す



- ・多摩市の市街化区域人口密度は、将来見通し[R22(2040)年]で70人/ha程度の人口密度が確保される見通し(P12)であることから、市街化区域を基本に、以下の「含めないエリア」を除外する形が想定される
- ・または次頁の居住誘導区域の基本的な考え方を踏まえ、以下の「含めるエリア」を居住誘導区域として積極的に含めていくことが考えられる

### ■居住誘導区域に含めないエリア(案)

①災害ハザードエリア

②公園・緑地等

③その他居住制限エリアや一団の非可住地

### ■居住誘導区域に含めるエリア(案)

①都市機能誘導区域  
(拠点の周辺)

②公共交通の利便性が高い区域  
(駅・バス停徒歩圏)

③生活利便性が高い区域  
(各種施設の徒歩圏)

④良好な都市基盤ストック  
を有する区域(面整備エリア)

⑤人口集積が高い区域

## (1) 基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少のなか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。都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営等の都市経営が効率的に行われるように定めます。以下の観点等から具体の区域を検討します。

- 徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセス性
- 区域内の人口密度の維持または低下の抑制による都市機能の持続性
- 対象区域における災害リスク

## (2) 望ましい区域像

居住誘導区域は、以下のような条件を満たす区域での設定が望まれます。

### 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

### 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

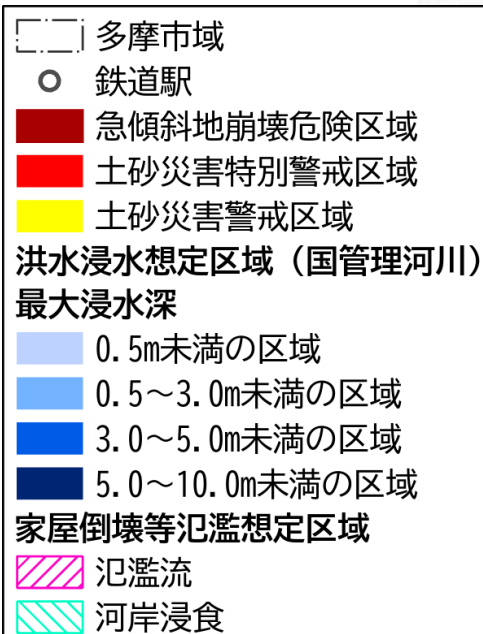
【居住誘導区域に含まないこととされている区域】 出典：立地適正化計画の手引き

区 域		居住誘導区域の指定	多摩市での該当
<div>レッドゾーン</div> 住宅等の建築や開発行為等の規制あり	災害危険区域（崖崩れ、出水、津波等） 建築基準法	定めない 都市再生特別措置法第81条第19項	なし
	地すべり防止区域 地すべり等防止法	定めない 都市再生特別措置法施行令第30条第1項第2号	なし
	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	定めない 都市再生特別措置法施行令第30条第1項第3号	あり
	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	定めない 都市再生特別措置法施行令第30条第1項第4号	あり
	浸水被害防止区域 特定都市河川浸水被害対策法	定めない 都市再生特別措置法施行令第30条第1項第5号	なし
	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	原則として含まないこととすべき 都市計画運用指針	なし
<div>イエローゾーン</div> 建築や開発行為等の規制はなく、区域内の警戒避難体制の整備等を求めている	浸水想定区域 水防法	総合的に勘案し、適切で無いと判断される場合は、原則として含まないこととすべき 都市計画運用指針	あり
	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		あり
	津波災害警戒区域 津波防災地域づくりに関する法律		なし
	津波浸水想定（区域） 津波防災地域づくりに関する法律 都市浸水想定（区域） 特定都市河川浸水被害対策法		なし



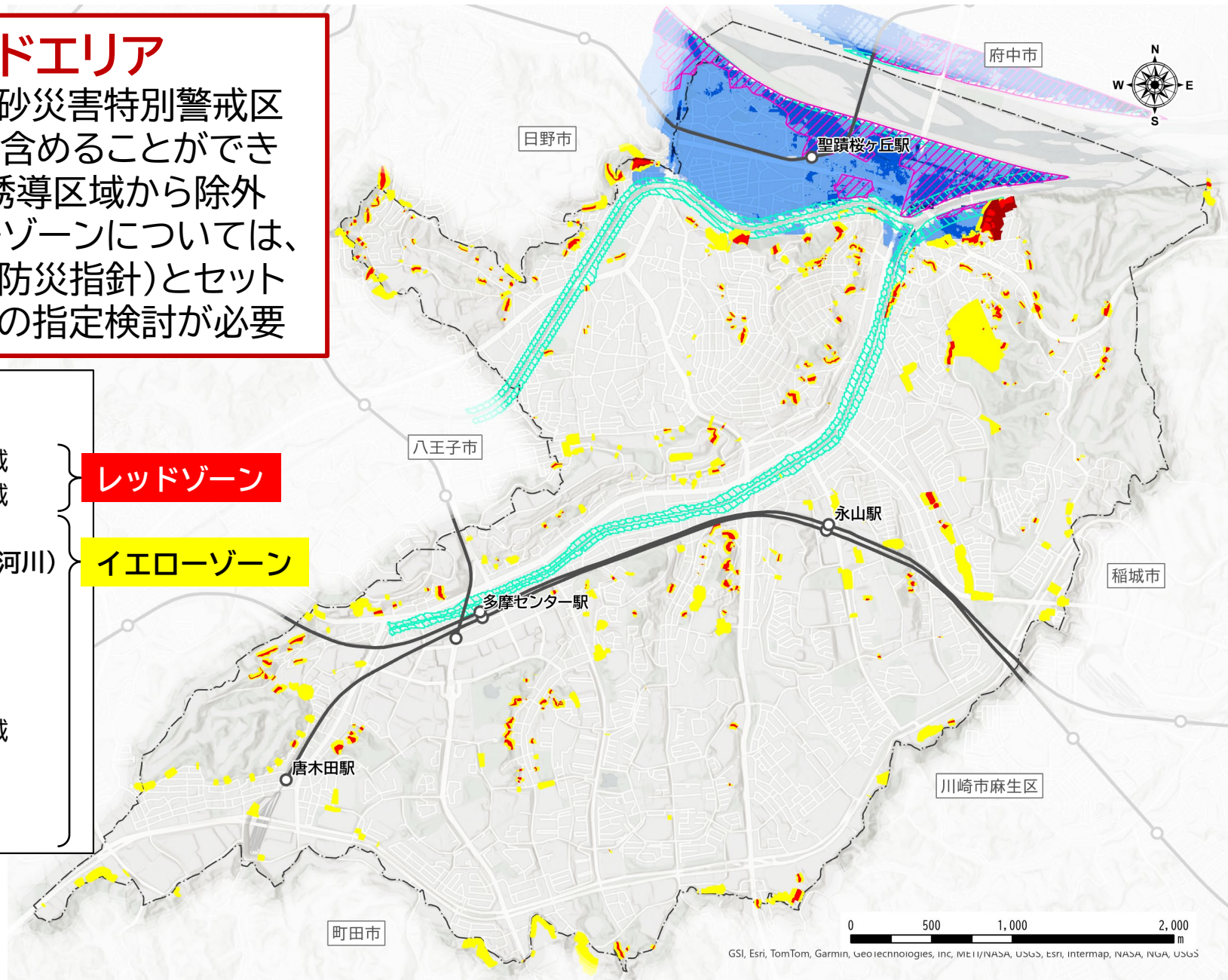
## ①災害ハザードエリア

- レッドゾーン(土砂災害特別警戒区域等)は、法令上含めることができないため、居住誘導区域から除外
- その他、イエローゾーンについては、防災・減災対策(防災指針)とセットで居住誘導区域の指定検討が必要



レッドゾーン

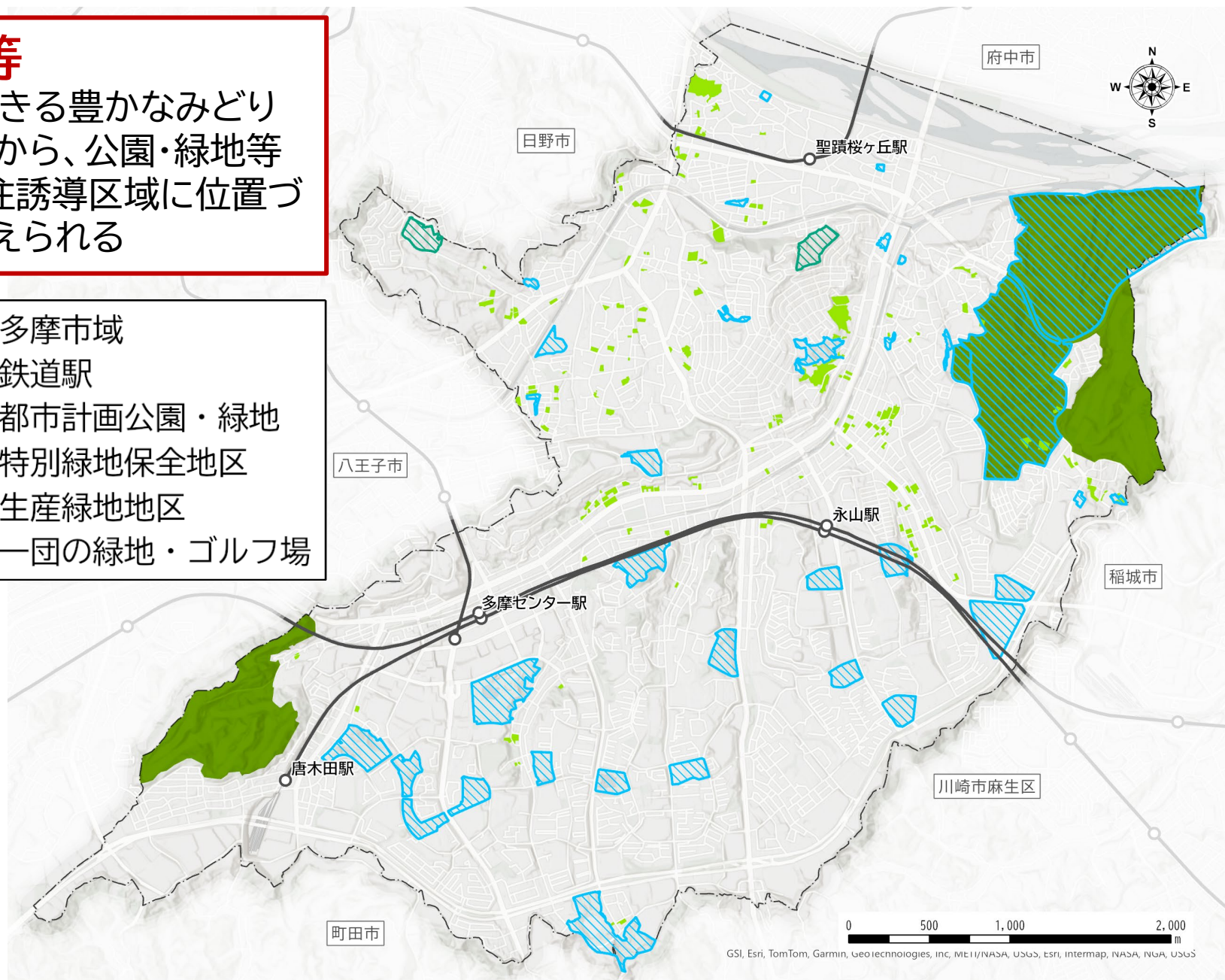
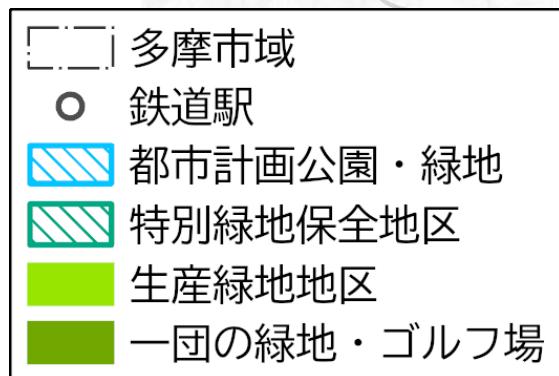
イエローゾーン





## ②公園・緑地等

○多摩市の特徴できる豊かなみどりを保全する観点から、公園・緑地等については、居住誘導区域に位置づけないことが考えられる





## ③その他居住制限エリアや 一団の非可住地

○地区計画で住宅立地を制限している地区や、業務・工業系土地利用が主体の地区は、居住誘導区域に含めないことが考えられる(特に尾根幹線沿道)

- 多摩市域
- 鉄道駅
- ▨ 地区計画で住宅立地を制限している地区
- ▨ 業務系・工業系土地利用（大学や供給処理施設等含む）が主体の地区
- 人口ゼロの小地域基本単位区（R2(2020)年国勢調査）

