

# 第2編 立地適正化計画

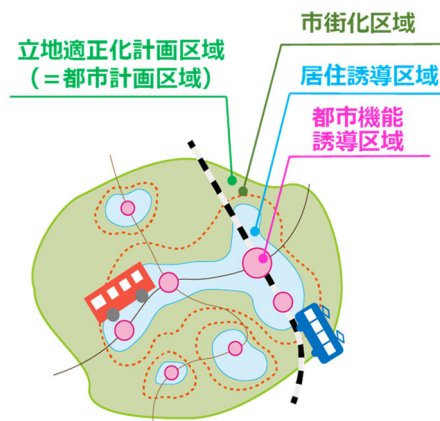
## 1. 立地適正化計画の概要

### 立地適正化計画とは

これまで一定の人口密度等に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・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確保していくことなどを旨とし、都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりとこれと連携した公共交通ネットワークを形成するために策定する計画です。

また、強制的に施設や住居の立地状況を変動させる趣旨の計画ではなく、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ます。

#### ( 計画で定める主な事項 )



#### ■ 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。

#### ■ 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・福祉・子育て支援・商業などの生活サービス施設の立地誘導を図り、効率的なサービス提供を図っていく区域です。すでに都市機能が充実している区域や、鉄道駅周辺など公共交通でのアクセスがしやすい区域等、都市の拠点となるべき区域において設定します。

#### ■ 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ことです。医療施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設、文化施設、商業施設、公共施設などの中から具体的に設定します。

#### ■ 防災指針

防災指針は、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機能を確保するための指針です。水害及び土砂災害（水災害）に関する課題や対策等を記載しています。

### 計画の位置付け、都市計画マスタープランとの関連性

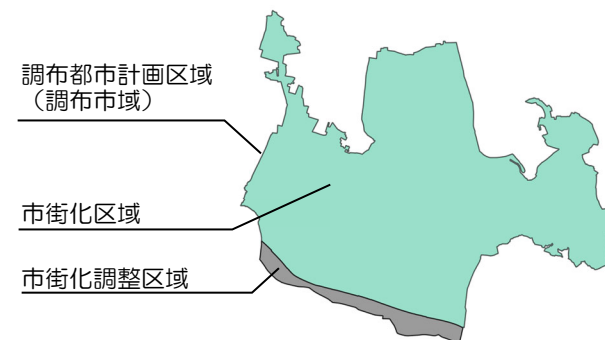
立地適正化計画は、都市計画マスタープランで掲げる将来都市構造、土地利用の方針、まちづくりの基本方針、地域別の整備方針の実現に向けた計画として策定します。

### 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は、市街化区域内において設定します。

### 計画期間

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

### 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4つのまちづくりの方向を「居住」「都市機能」「防災」の面で実現する観点から、立地適正化の基本方針を設定します。

( ゆったりある都市空間の形成 )

#### ( だれもが安全・安心・快適に暮らせるまち )

- 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
- 空き家等の既存ストックの活用・支援の推進による多様な住環境の形成
- 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

#### ( 豊かな自然環境と調和したうらおいのあるまち )

- 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

#### ( 多くの人が訪れるにぎわい・活力あふれるまち )

- 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
- 公共施設マネジメント計画等に基づく公共施設の適正配置
- 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

## 3. 居住誘導区域

### 居住誘導区域の設定

市内各地域の概ね20年後の人口密度は、現在と同様に市街化区域全域で一定水準以上は維持されることが予測されることなどから、市街化区域全域を居住誘導区域に設定することを基本とします。

ただし、市内に分布する土砂災害警戒特別区域（レッドゾーン）については、国の運用指針を踏まえ居住誘導区域外とします。また、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）、浸水想定区域（イエローゾーン）、その他災害の発生の恐れのある区域については、災害リスクを把握したうえで警戒避難体制に向けた対策などを進めることから、今後の防災・減災の施策を示し、居住誘導区域とします。

区域		居住誘導区域の設定
市街化区域	下記以外	⇒ 居住誘導区域とする
	土砂災害警戒区域（イエローゾーン） 浸水想定区域（イエローゾーン） その他災害の発生の恐れのある区域	⇒ 今後の防災・減災を示し、 居住誘導区域とする
	土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）	⇒ 居住誘導区域外とする
市街化調整区域		⇒ 居住誘導区域外とする



## 4. 都市機能誘導区域

### 都市機能誘導区域の設定

以下の①②に該当する範囲をもとに、用途地域や地区計画などの区域も考慮して、都市機能誘導区域を設定します。詳細な区域境界は、土地利用の実態、市街地の連続性及び地形地物を考慮して設定します。

#### ①中心拠点・地域拠点の範囲

拠点の中心となる駅からの徒歩圏内(半径約500m)<sup>※</sup>

※徒歩圏内(半径約500m)：高齢者の一般的な徒歩圏

※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生活拠点であり、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

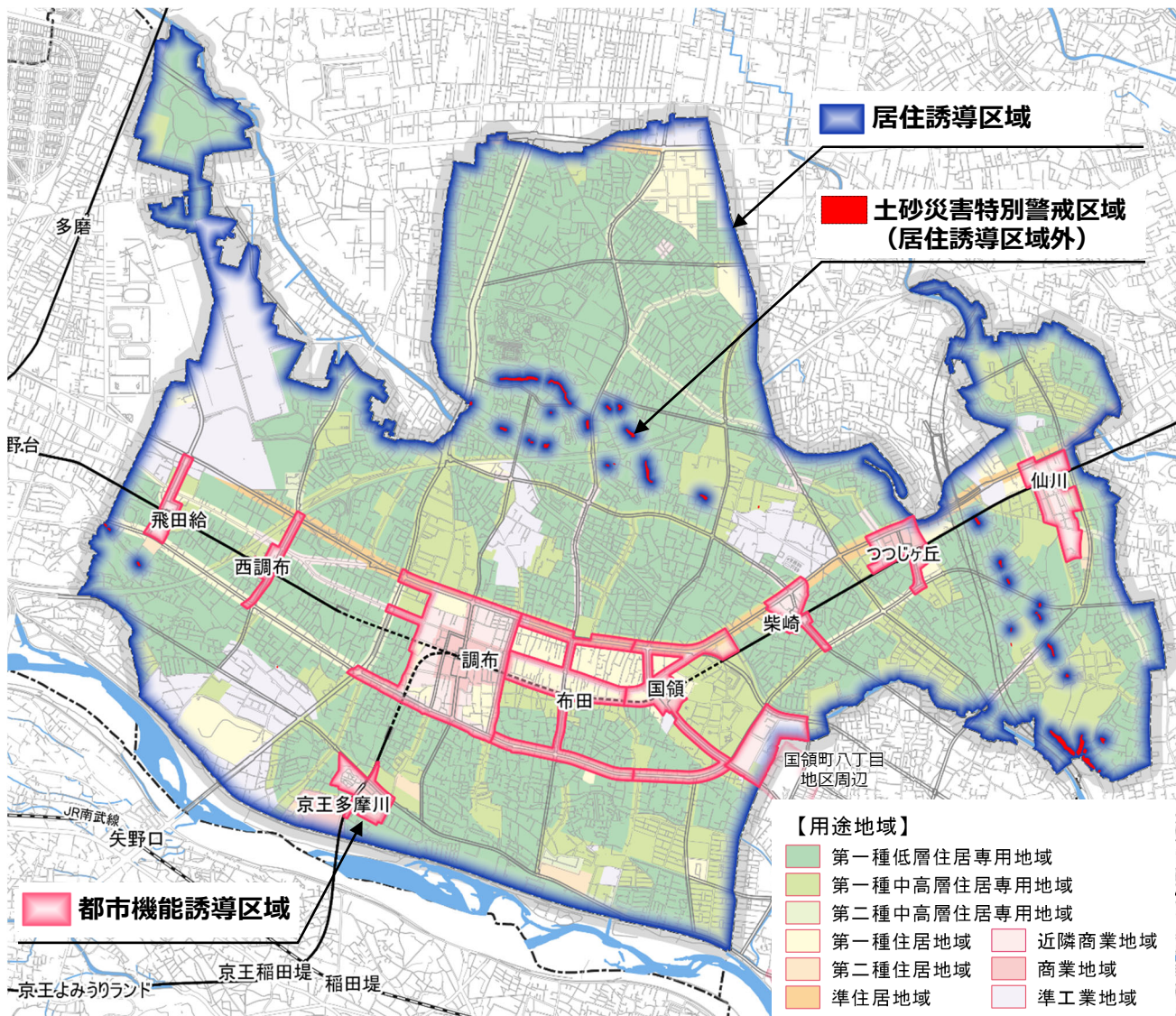
#### ②都市計画マスタープランの土地利用方針上で様々な都市機能を誘導する地区区分としている範囲

業務・商業等複合地区

業務・商業等沿道地区のうち、中心市街地の範囲

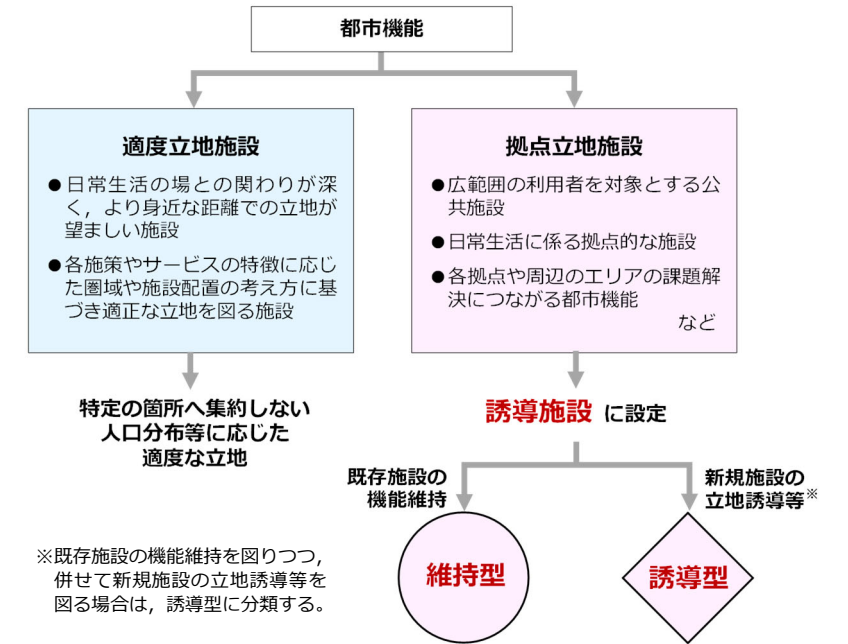
国領町八丁目周辺地区（業務・商業系沿道地区、文教・研究施設地区、住工共存地区）

### 居住誘導区域，都市機能誘導区域



## 5. 誘導施設

都市機能を有する施設は、拠点（都市機能誘導区域）への立地が望ましい施設である「拠点立地施設」と、より身近な場所での立地や各施策やサービスの特徴に応じた圏域や施設配置の考え方に基づく立地が望ましい施設である「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。



※既存施設の機能維持を図りつつ、併せて新規施設の立地誘導等を図る場合は、誘導型に分類する。

### 誘導施設

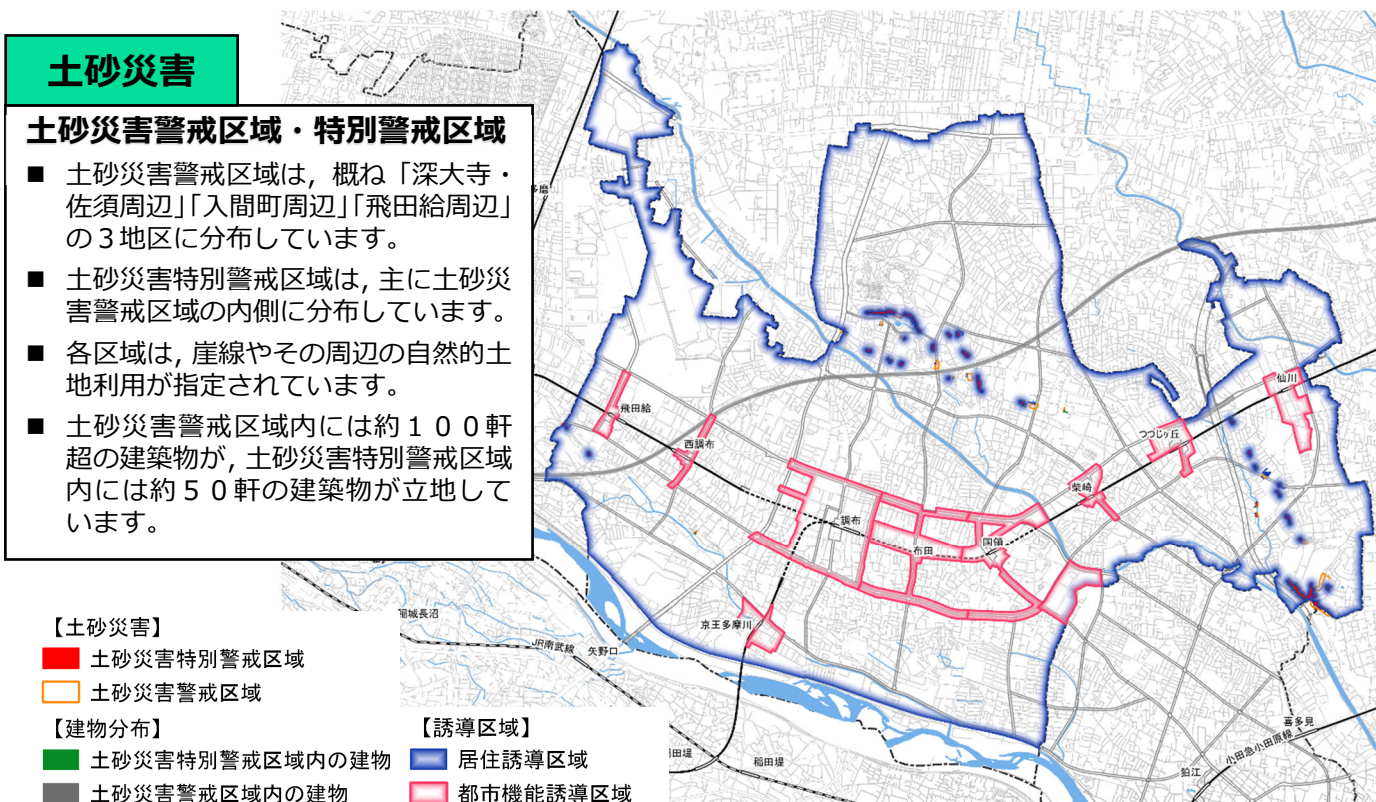
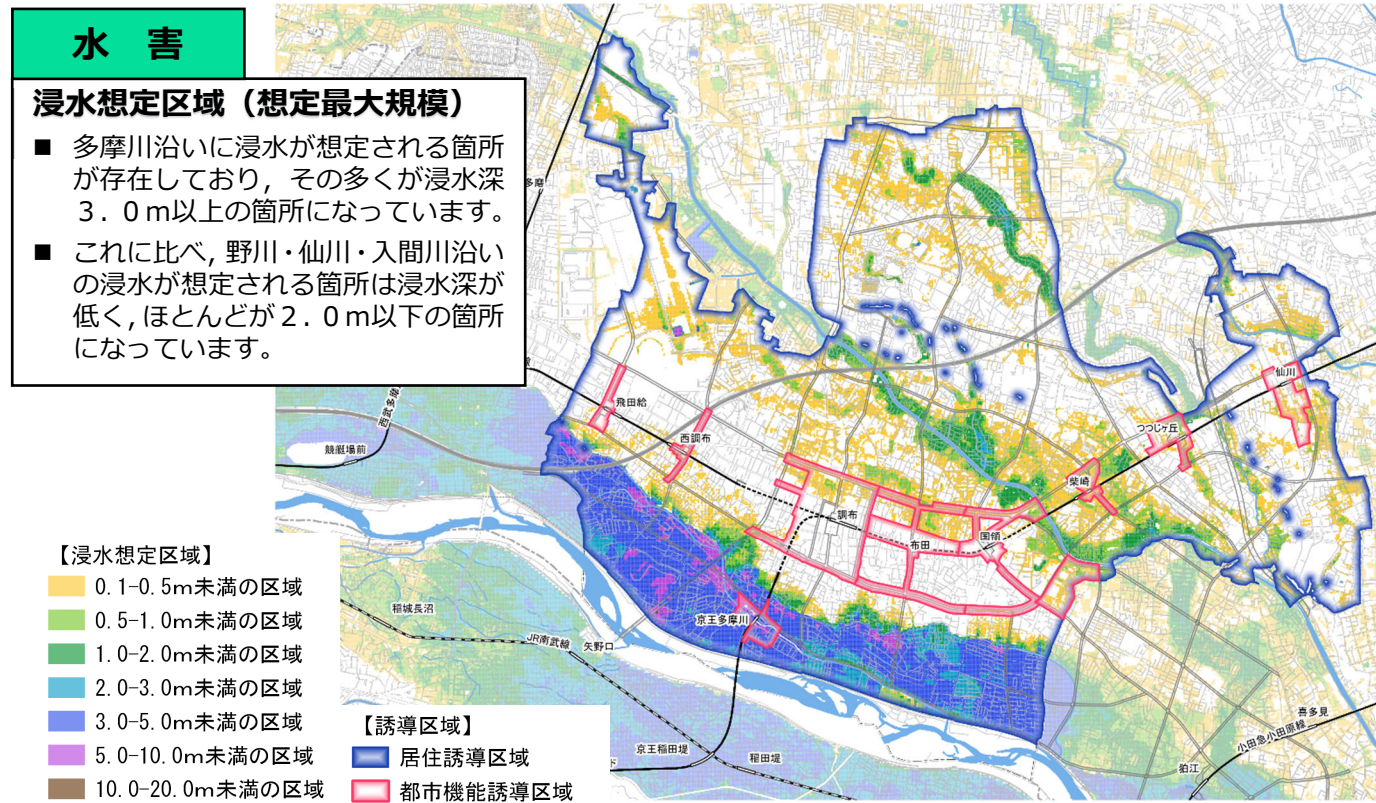
誘導施設の種類	中心拠点	地域拠点①		地域拠点②				生活拠点		
	調布駅周辺	仙川駅周辺	国領駅周辺	布田駅周辺	柴崎駅周辺	つつじヶ丘駅周辺	西調布駅周辺	飛田給駅周辺	京王多摩川駅周辺	国領町八丁目地区周辺
行政	市役所 出張所	○	-	-	-	-	-	-	-	-
医療	保健センター 病院	○	-	-	-	-	-	-	-	○
子育て・教育	子育て支援施設 中央図書館	○	-	○	-	-	-	-	-	-
複合福祉	総合福祉センター	-	-	-	-	-	-	-	◇	-
商業	スーパーマーケット (床面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上)	○	○	○	◇	◇	○	◇	◇	○
金融	銀行, その他金融機関	○	○	○	○	○	○	○	◇	○
文化	市民ホール 劇場 文化交流施設 産業支援施設	○	○	-	-	-	-	-	-	-
各拠点や周辺のエリアの課題解決につながる都市機能	大規模商業施設・複合商業施設 (商業床面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上) 大規模な業務施設 (床面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上) 映画館	◇	○	○	-	-	-	-	◇	-

◇…誘導型 ○…維持型



## 6. 防災指針

### 水災害リスクの状況

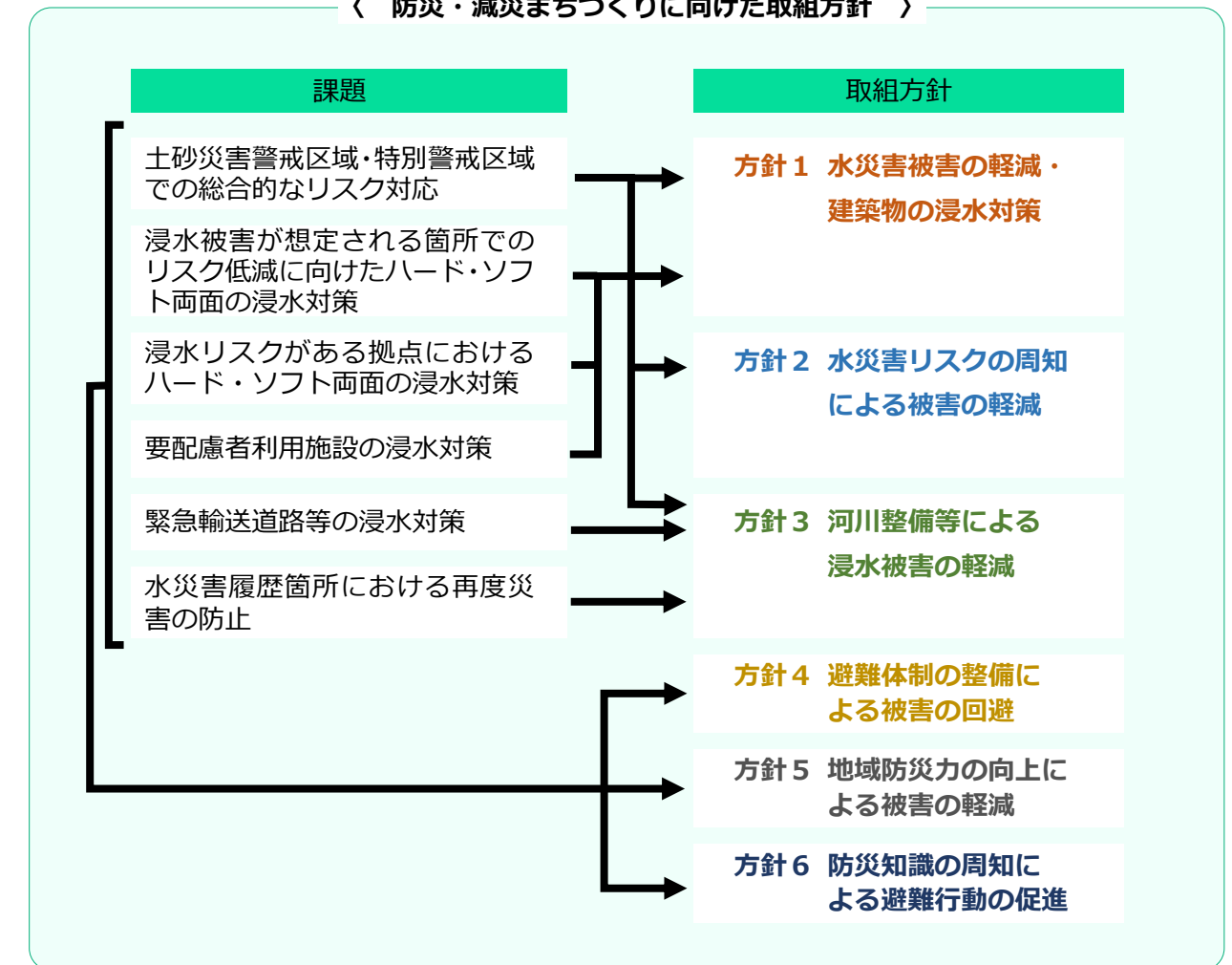


### 防災上の課題、防災・減災まちづくりの方針

防災上の課題を踏まえ、誘導区域及びその周辺を対象範囲とし、居住及び都市機能の誘導を図るうえで必要となる防災・減災まちづくりに向けた取組方針を設定します。

水害に対しては、市民による避難行動を支える避難体制の整備など、自助・共助による市民と地域の防災力の向上を図ることなどを対策の基本としながら、リスクの低減、リスクへの対応、リスクの除去、回避などのために求められるハード・ソフト両面の取組を行います。

#### 〈 防災・減災まちづくりに向けた取組方針 〉





## 具体的な取組

取組方針	取組内容
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
	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
	1-3 浸水対策を考慮したまちづくりの検討
	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）
	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（要綱に基づく届出制度の運用）
	1-6 雨水管理総合計画の策定
	1-7 雨水流出抑制施設等浸水対策施設の整備促進
	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
	1-9 開発行為・開発事業に対する指導・要請
	1-10 盛土規制法による宅地の安全確保
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
	2-2 内水ハザードマップの作成・公表
	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
	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
	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
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
	3-2 下水道浸水被害軽減総合計画の策定
	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
	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
	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
	3-9 土のうステーションの増設
	3-10 多摩川等の河道掘削・河川整備の推進
	3-11 多摩川水系治水協定に基づく小河内ダムの洪水対策の要望
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
	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
	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
	4-4 避難所機能の充実
	4-5 災害に強い避難所や市庁舎等の公共施設を確保するための水害対応
	4-6 要配慮者利用施設の避難体制の整備
	4-7 防災行政無線や調布工フエムとの連携等の多様な伝達手段の確保
	4-8 隣接市等関係機関との水害対応等の検討・連携
	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）
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、復旧対策の実施及び復興対策の検討
	5-2 東京都防災アプリ等を活用したマイ・タイムラインの作成促進
	5-3 避難所の開設状況等の適時な情報提供
	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
	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
	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
	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
	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
	5-9 事業所等の防災組織の整備促進
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
	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

## 7. 誘導施策

居住の誘導に向けて、開発行為や建築等行為の届出制度による住宅開発の動向の把握や必要に応じた勧告などの緩やかな誘導とともに、防災指針で示す具体的な取組などを実施します。

また、都市機能の誘導に向けて、誘導施設の整備や休廃止の届出制度による動向の把握や必要に応じた勧告などの緩やかな誘導とともに、都市開発諸制度の活用や都市構造再編集中支援事業など国の事業を活用した誘導施設の整備誘導など、集約型の地域構造への再編に向けた取組を実施します。

### 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
- 防災指針の具体的な取組（左表参照）
- 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
- 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

#### ※都市計画マスタープランで示す施策

- 住宅、住環境を整備し、快適な居住空間づくり
- 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
- 脱炭素・循環型社会の実現

### 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立地の誘導
- 都市開発諸制度を活用した拠点の核となる施設の誘導
- 都市構造再編集中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

#### ※都市計画マスタープランで示す施策

- 回遊性を生み出す道路等の都市基盤・交通基盤の整備
- 都市のマネジメントの視点を取り入れたまちづくりの推進

## ➤ 届出制度について

都市再生特別措置法第88条及び第108条の規定に基づき、都市機能誘導区域外又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、誘導施設や住宅等の立地の誘導を図るうえで支障がある場合、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。

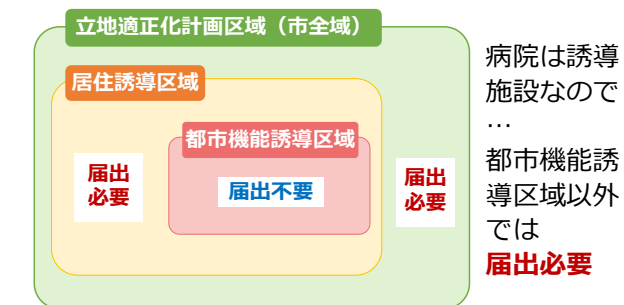
また、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、届出のあった建築物を有効に活用する必要がある場合は、必要に応じて助言又は勧告をすることができます。

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。

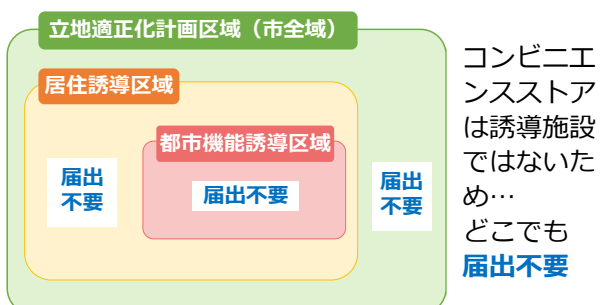
### 都市機能誘導区域に係る届出制度

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】



【例2：コンビニエンスストアを整備する場合】



### 居住誘導区域外における届出制度

開発行為	・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	・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

【届出対象のイメージ】



## 8. 進行管理と目標指標

### ➤ 進行管理

本計画の進行管理は、立地適正化計画に基づき実施される施策の有効性を評価するための「目標指標」と目標達成により期待される効果を示す「効果指標」を設定し、その状況を定期的に確認しながら、PDCAサイクルの考え方にに基づき実行していきます。

これらの指標は、おおむね5年ごとに達成状況を確認し、必要に応じて計画の見直しを行います。

### ➤ 目標指標・効果指標

目標指標は、都市計画マスタープランで掲げるまちづくりの方向と立地適正化の基本方針に応じて、5つの指標を設定します。

効果指標は、都市計画マスタープランの将来都市像である「住み続けたい 緑につつまれるまち 調布」につながる指標として、「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					
<p><b>居住誘導区域内の人口密度</b> ※住民基本台帳に基づく人口</p> <table border="1"> <tr> <td>令和4(2022)年</td> <td>116人/ha</td> <td>⇒</td> <td>令和24(2042)年</td> <td>113人/ha</td> </tr> </table>	令和4(2022)年	116人/ha	⇒	令和24(2042)年	113人/ha	<p>⇒ <b>今後も住み続けたいと思う市民の割合</b> ※市民意識調査の値</p> <p>令和4(2022)年 <b>89.4%</b></p> <p>↓</p> <p>令和24(2042)年 <b>95%以上</b></p>
令和4(2022)年	116人/ha	⇒	令和24(2042)年	113人/ha		
<p><b>拠点内（駅等の高齢者徒歩圏（半径500m圏）内）の人口密度</b> ※住民基本台帳に基づく人口</p> <table border="1"> <tr> <td>令和4(2022)年</td> <td>152人/ha</td> <td>⇒</td> <td>令和24(2042)年</td> <td>152人/ha</td> </tr> </table>	令和4(2022)年	152人/ha	⇒	令和24(2042)年	152人/ha	
令和4(2022)年	152人/ha	⇒	令和24(2042)年	152人/ha		
<p><b>公共交通を利用しやすいと感じている市民の割合</b> ※市民意識調査の値</p> <table border="1"> <tr> <td>令和4(2022)年</td> <td>77.5%</td> <td>⇒</td> <td>令和12(2030)年</td> <td>80%以上</td> </tr> </table>	令和4(2022)年	77.5%	⇒	令和12(2030)年	80%以上	
令和4(2022)年	77.5%	⇒	令和12(2030)年	80%以上		
<p><b>風水害などへの災害対策の市民満足</b> ※市民意識調査の値</p> <table border="1"> <tr> <td>令和4(2022)年</td> <td>67.6%</td> <td>⇒</td> <td>令和24(2042)年</td> <td>80%以上</td> </tr> </table>	令和4(2022)年	67.6%	⇒	令和24(2042)年	80%以上	
令和4(2022)年	67.6%	⇒	令和24(2042)年	80%以上		
<p><b>公共が保全する緑の面積</b></p> <table border="1"> <tr> <td>令和元(2019)年</td> <td>149.27ha</td> <td>⇒</td> <td>令和22(2040)年</td> <td>163ha</td> </tr> </table>	令和元(2019)年	149.27ha	⇒	令和22(2040)年	163ha	⇒
令和元(2019)年	149.27ha	⇒	令和22(2040)年	163ha		