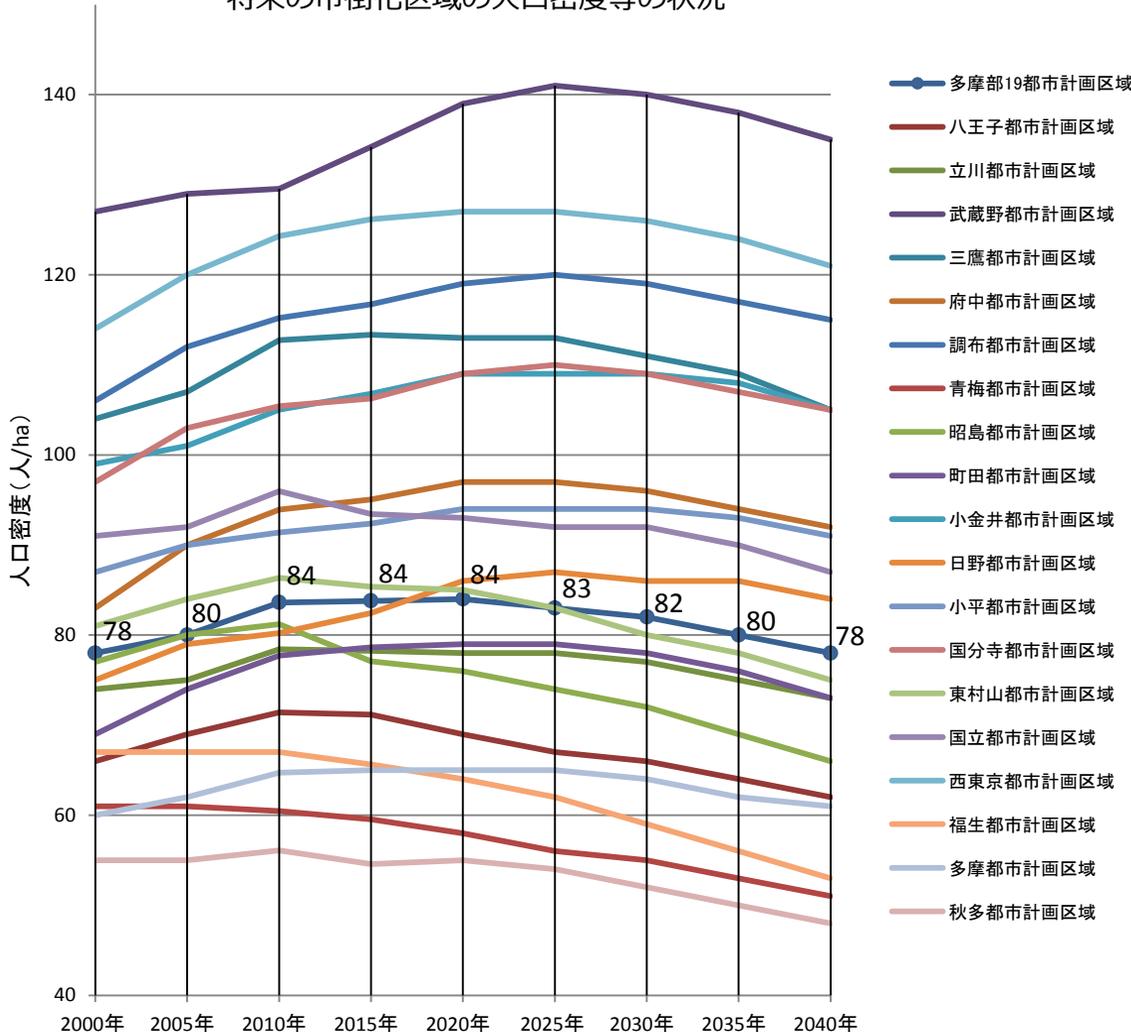


## 論点4: 多摩部における区域区分の考え方

平成30年6月13日

- 多摩部の平均人口密度は、2010年にピークに達し2020年までは横ばいで推移するが、その後減少傾向となり、2040年には2000年の水準程度まで減少する見込みである。

将来の市街化区域の人口密度等の状況



## ■ 区域区分について

### ○ 都市づくりのグランドデザイン (H29策定)

“区市町村による立地適正化計画や災害対策、農林業の振興、自然環境の保全・活用の計画などを踏まえて、区域区分等の都市計画の在り方を検討します。”

### ○ 都市計画運用指針 (H30.3)

- 人口減少により市街化区域内の人口密度の低下が見込まれる地域等については、各都市における立地適正化計画の内容も踏まえつつ、市街化区域を市街化調整区域に編入させることも検討すべき。

### ○ 市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等 (H14.7) (多摩部)

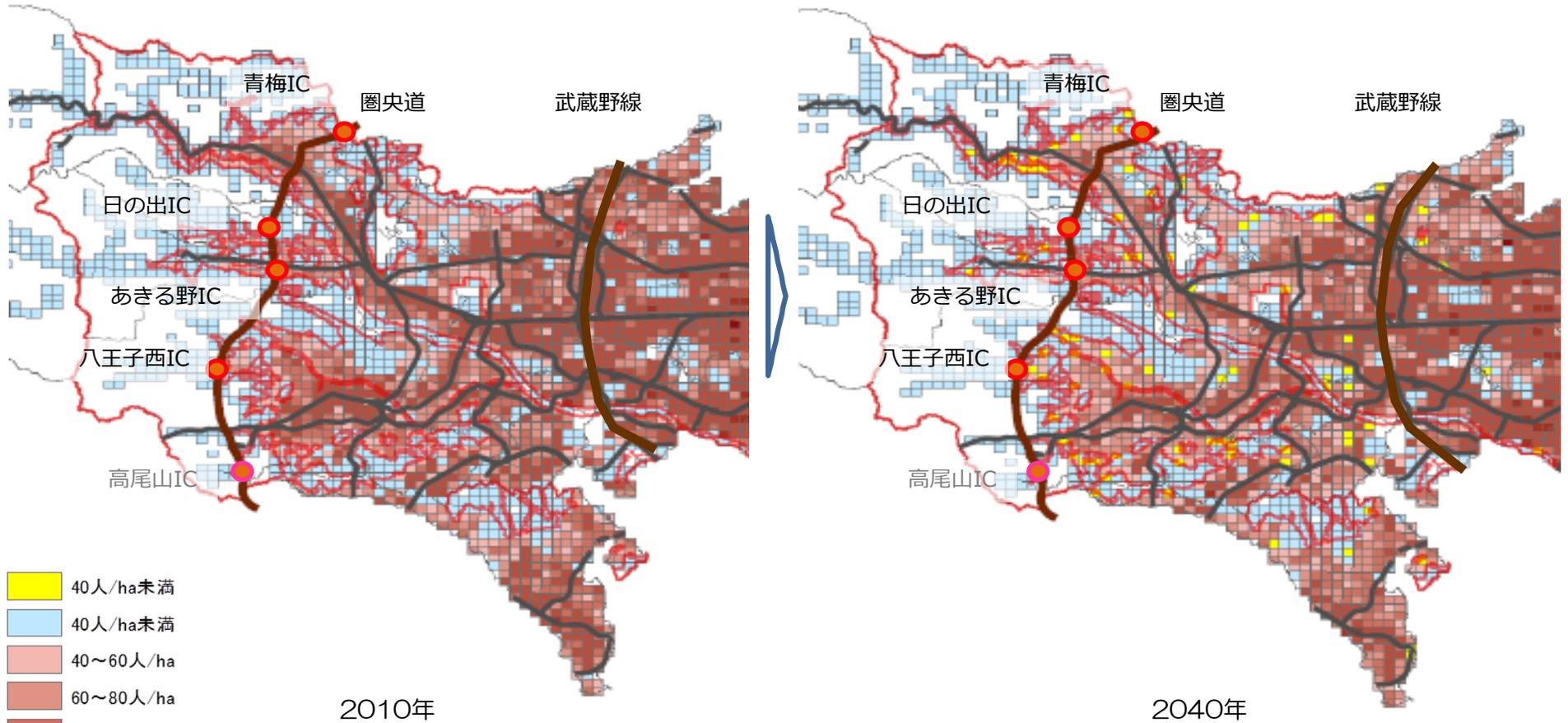
- 市街化区域については、当該都市計画区域における市街地形成状況、人口、産業及び住宅・宅地需給の現況及び将来の見通しを踏まえ、また、市街化調整区域については、農業を振興する区域、都市環境の保全に資する緑、森林として確保する緑等に配慮して、市街化区域及び市街化調整区域のそれぞれの区域を原則として維持し、市街地の無秩序な拡大を抑制する。

(参考)

※表中の人口密度は、市街化区域内人口/市街化区域面積 (人/ha) として作成

- 2000年～2015年の市街化区域内人口及び市街化区域面積は実績値
- 2020～2040年の市街化区域内人口は「東京都の統計」及び国勢調査の結果を参考に算出し、市街化区域面積は2018年3月現在の数値
- 2000年の西東京都市計画区域は田無市と保谷市の合計値を記載

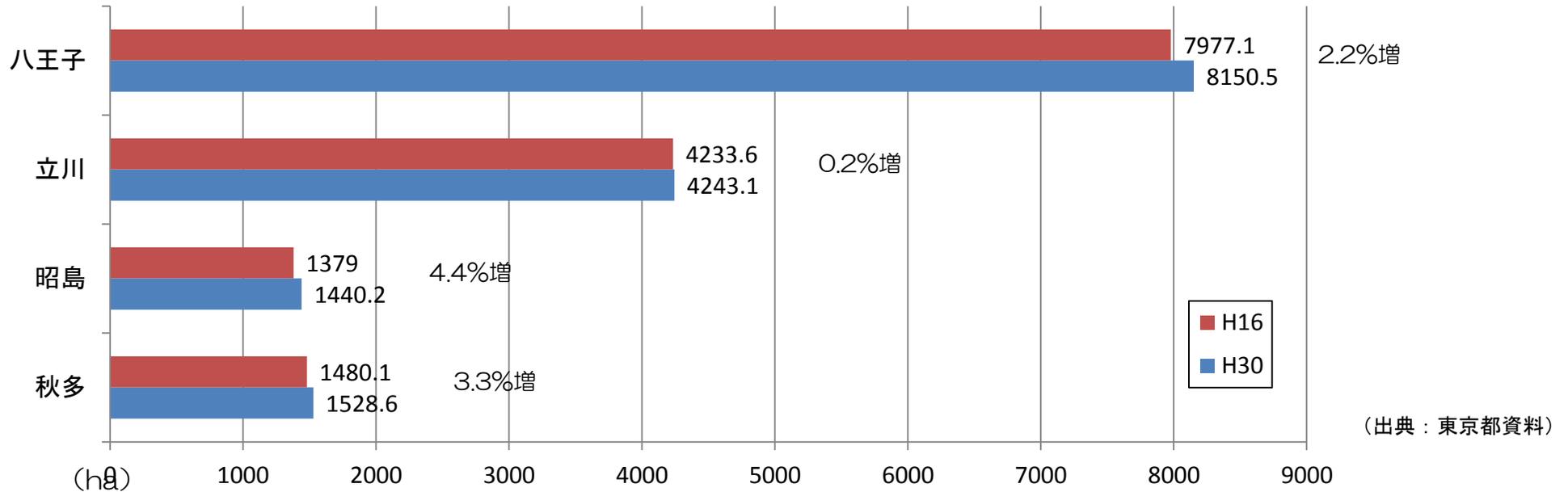
- 2040年代には、多摩地域の区域区分の境界付近において人口密度が40人/ha未満となる地域が多く発生する見込みである。



（既成市街地の区域）

五十ヘクタール以下のおおむね整形の土地の区域ごとに算定した場合における人口密度が一ヘクタール当たり四十人以上である土地の区域が連たんしている土地の区域で、当該区域内の人口が三千以上であるもの（都市計画法施行規則 第八条）

- 平成16年の一斉見直し以降、多摩部の市街化区域面積は約0.6%増加している。
- 圏央道周辺等の計画的な市街地整備に併せ市街化区域に編入してきた。



※1 他の都市計画区域（多摩部）は5ha以上の増減なし

## ○平成16年一斉見直し以降の主な区域区分変更箇所

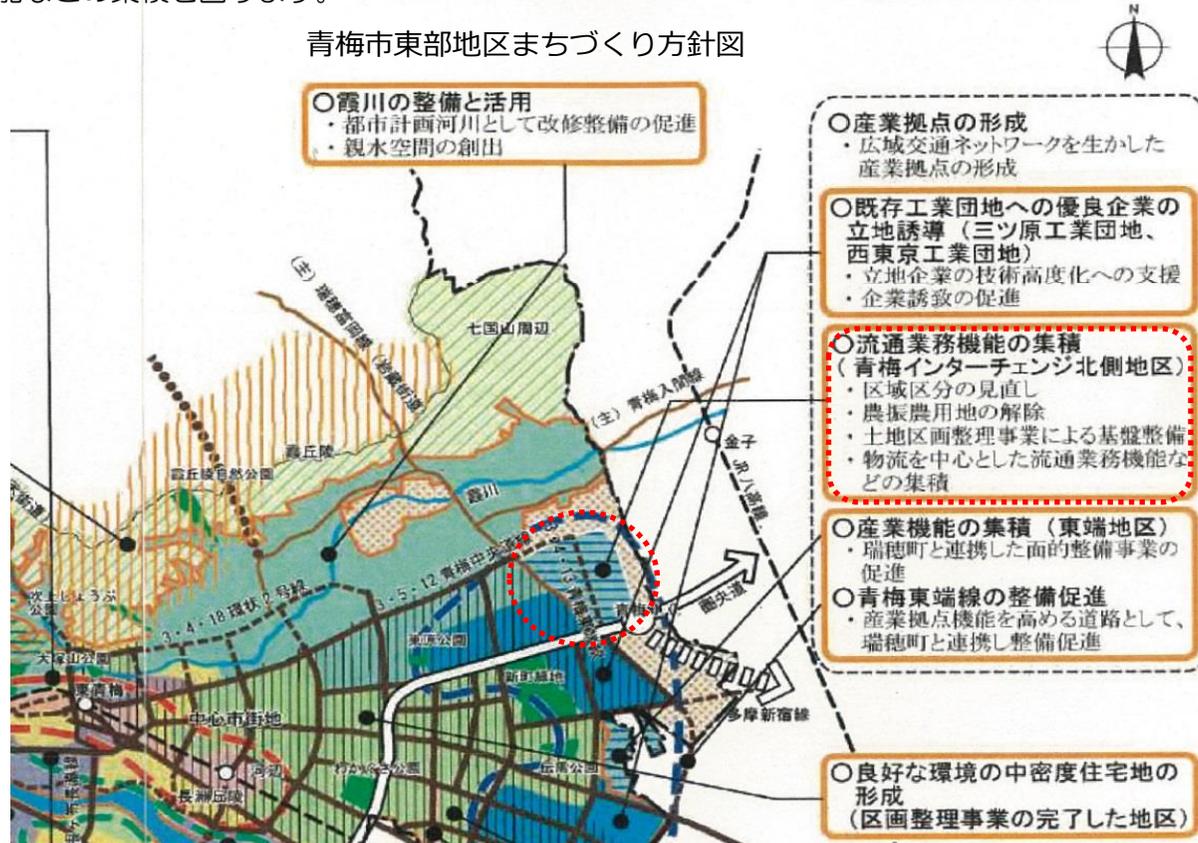
- 八王子市
  - 川町地区：計画的整備が行われる見込みがないこと等から約29.5haを市街化調整区域編入（H26.10）
  - 川口地区：圏央道八王子西ⅠC周辺に産業拠点を形成するため約170.6haを市街化区域編入（H30.3）
- 昭島市
  - 立川基地跡地昭島地区：基地跡地において計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区と周辺既成市街地計約61.2haを市街化区域編入（H24.3）
- あきる野市
  - 武蔵引田地区：圏央道日の出ⅠC周辺に産業複合市街地を形成するため約38.9haを市街化区域編入（H27.3）
  - 初雁地区：圏央道あきる野ⅠC周辺に産業系市街地を形成するため約7.9haを市街化区域編入（H28.3）

- 都や市の上位計画では、圏央道インターチェンジ周辺に、交通アクセス機能をいかした流通業務機能の集積や産業振興を図り、広域産業拠点を形成を目指すこととしている。
- 青梅インターチェンジ北側地区では、流通業務施設の整備に向け土地区画整理事業等が検討されている。

○ 青梅インターチェンジ北側周辺  
(区域マス)

- 既存の工業団地の産業振興やインターチェンジ北側地区の市街地整備により、広域交通ネットワークをいかした産業拠点を形成
  - 市街地整備の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との十分な調整を行い、市街化調整区域から市街化区域に編入し、計画的に市街地を形成
- (都市マス)

- 青梅インターチェンジ北側地区については、区域区分や農振農用地の見直しを促進するとともに、土地区画整理事業により基盤整備を進め、物流を中心とした流通業務機能などの集積を図ります。



(出典：青梅市「都市計画マスタープラン（平成26年5月）」)

市町村	地区名	上位計画での位置づけ
八王子	八王子西インターチェンジ周辺	流通業務機能等が集積する拠点を形成
立川	立川基地跡地東側地区	居住・商業・業務等の複合的な土地利用
	立川基地跡地富士見町地域	具体的な記載なし
青梅	青梅インターチェンジ周辺	産業拠点を形成(物流拠点等)
	黒沢	産業集積地を形成
瑞穂町	栗原地区	JR八高線新駅設置に併せた区画整理を検討
	西平地区	JR箱根ヶ崎駅周辺の区画整理を検討
あきる野	霞野地区	計画的な市街地整備を推進
	秋留台東地区	
	東原地区	
日の出町	三吉野場末地区周辺	産業系施設などを立地
	尾崎原地区	緑農住宅地域



(出典：東京都「都市計画区域マスタープラン（平成26年12月）」)

- 八王子市川町地区では、みどりが残され、計画的な市街地整備が行われる見込みがないため、H26年に市街化調整区域に編入した。
- 現在は都と民間が協働して森林保全等の環境保護事業を実施している。

## 八王子市川町地区の事例

(市みどりの基本計画)

- 川町地区内の都有地においては、自然環境を保全し、自然とふれあうことのできるみどりとして活用を図る。

### ○経緯

昭和45年 当初線引き(市街化調整区域)

昭和56年 市街化区域編入

平成 8年 地区計画の決定

平成22年 八王子市みどりの基本計画改定

平成26年 市街化調整区域へ編入

平成27年 「高尾の森自然学校」開校

- 東京都と(一財)セブン-イレブン記念財団の協働事業として、森林保全ボランティア活動や環境体験学習プログラム等を実施



「高尾の森自然学校」イメージ (出典：東京都環境局ホームページ <http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2015/03/20p3r800.htm>)

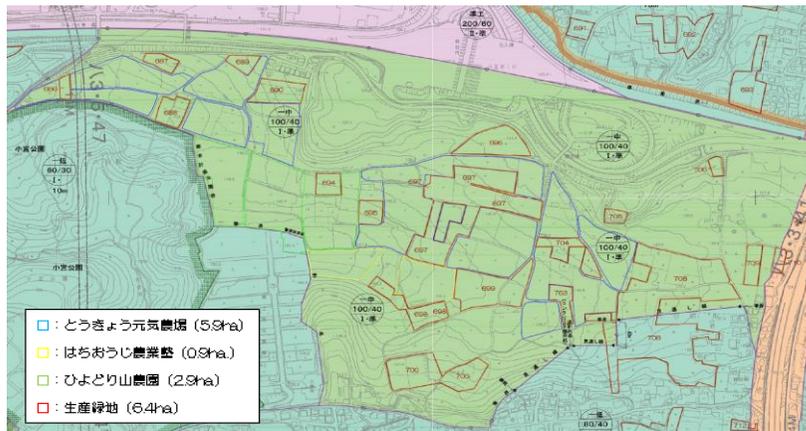


(出典：八王子市撮影航空写真(平成25年1月)より作成)

所在地	八王子市川町ほか各地内
面積	約29.5ha
都市計画指定状況(逆線引き前)	◇市街化区域 ◇第一種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 ◇川町地区地区計画

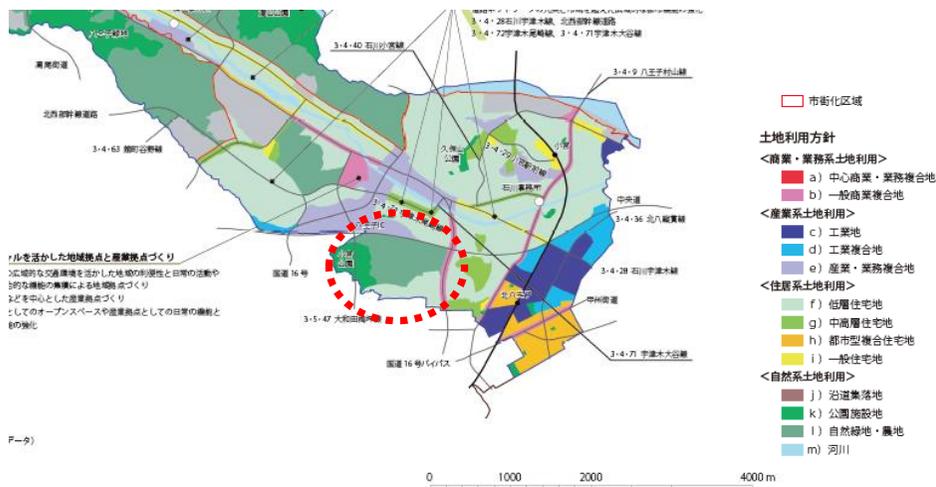
- NPO法人が、当地区内の「とうきょう元気農場」において、野菜等を生産するとともに、市と協働して「はちおうじ農業塾」などの農地活用の取組を実施している。

## 八王子市大谷町地区の事例



所在地	八王子市大谷町地内
面積	約36.0ha
都市計画指定状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇市街化区域</li> <li>◇第一種中高層住居専用地域</li> <li>◇地区計画なし</li> <li>◇生産緑地 (18地区・67,761.12 m<sup>2</sup>)</li> </ul>

## 地域づくり方針図/北部地域



左図・現地写真 (出典：八王子市「東京クラインガルテン」検討協議会資料)

- 土地利用方針で「自然緑地・農地」※に位置付け (八王子市都市計画マスタープラン (平成27年3月))

※「水とみどり豊かな自然環境を育てている国定公園や都立自然公園、一団の優良農地、民有緑地、里山などを自然緑地・農地として位置づけ、良好な自然環境の保全を基本としながら、保健休養や自然環境の重要性を教育する場として、その有効利用を促進するとともに、農林業の就業環境の維持・向上に努め」としている。

## 論点4

多摩部においては、全体として概ね人口の現状維持が見込まれる当面の間の考え方とその先の将来的な人口減少を見据えた二段構えの取組の考え方を、整理していく必要があるのではないか。

## &lt;方向性の案&gt;

○当面10～15年程度の考え方としては、現在の設定方針・設定基準の考え方に基づき、圏央道沿道の物流拠点の整備等への対応を検討していく。

## &lt;参考&gt;市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等（H14.7）

（多摩部）

- ・市街化区域については、当該都市計画区域における市街地形成状況、人口、産業及び住宅・宅地需給の現況及び将来の見通しを踏まえ、また、市街化調整区域については、農業を振興する区域、都市環境の保全に資する緑、森林として確保する緑等に配慮して、市街化区域及び市街化調整区域のそれぞれの区域を原則として維持し、市街地の無秩序な拡大を抑制する。

○併せて、立地適正化計画等の運用の状況を踏まえ、今後の人口動態の推移などを勘案し、長期的な取組の方向性としてみどり空間としていくべき区域については、将来的な市街化調整区域への編入も検討していく。