

第2回土地利用調査特別委員会の論点4を踏まえた 新たな取組・取組の拡充(案)

平成30年6月29日

⑬ 人口減少を見据えた区域区分の設定の考え方

- 区部の平均人口密度は、2025年にピークに達し、2040年には2020年の同水準となる見込みである。
- 多摩部の平均人口密度は、2010年にピークに達しており、2020年以降は減少傾向となり、2040年には2000年と同水準となる見込みである。

■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。”

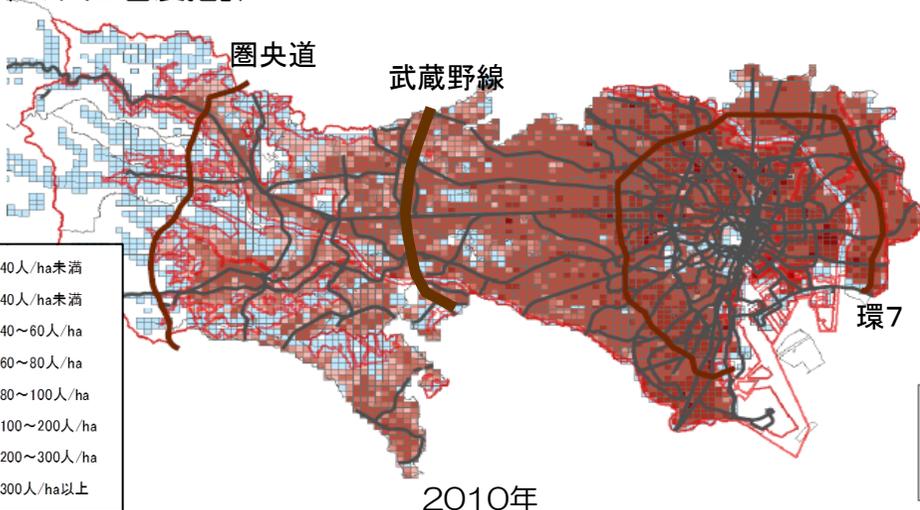
○都市計画運用指針（H30.3）

（区域区分の考え方）

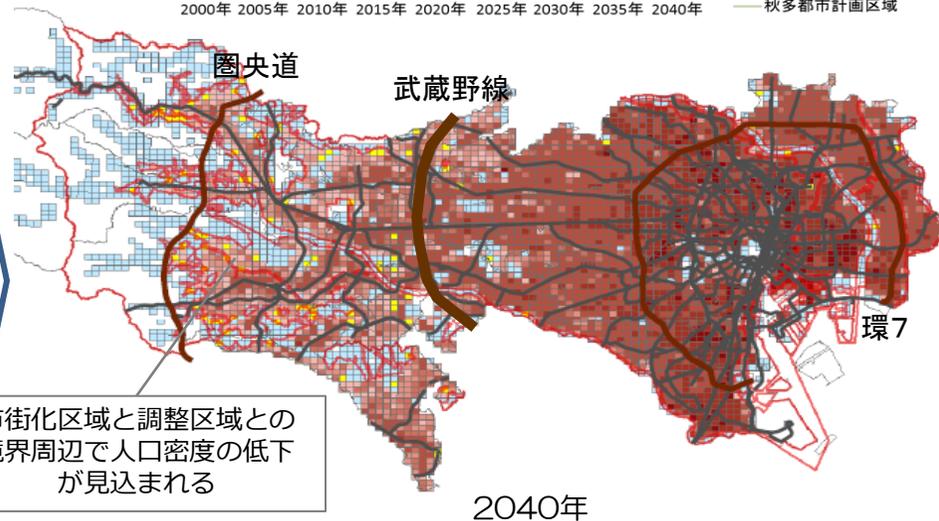
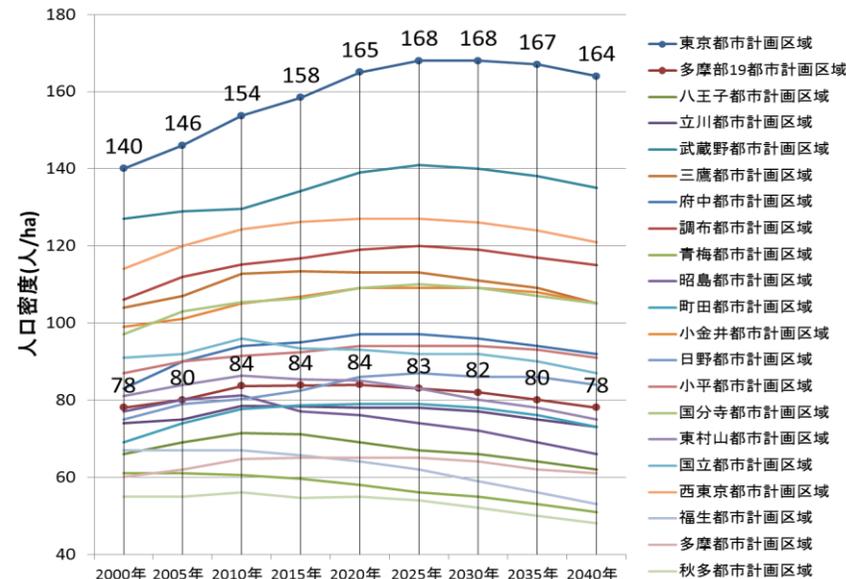
- 人口減少により市街化区域内の人口密度の低下が見込まれる地域等については、各都市における立地適正化計画の内容も踏まえつつ、市街化区域を市街化調整区域に編入させることも検討すべき。

○市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等（H14.7）

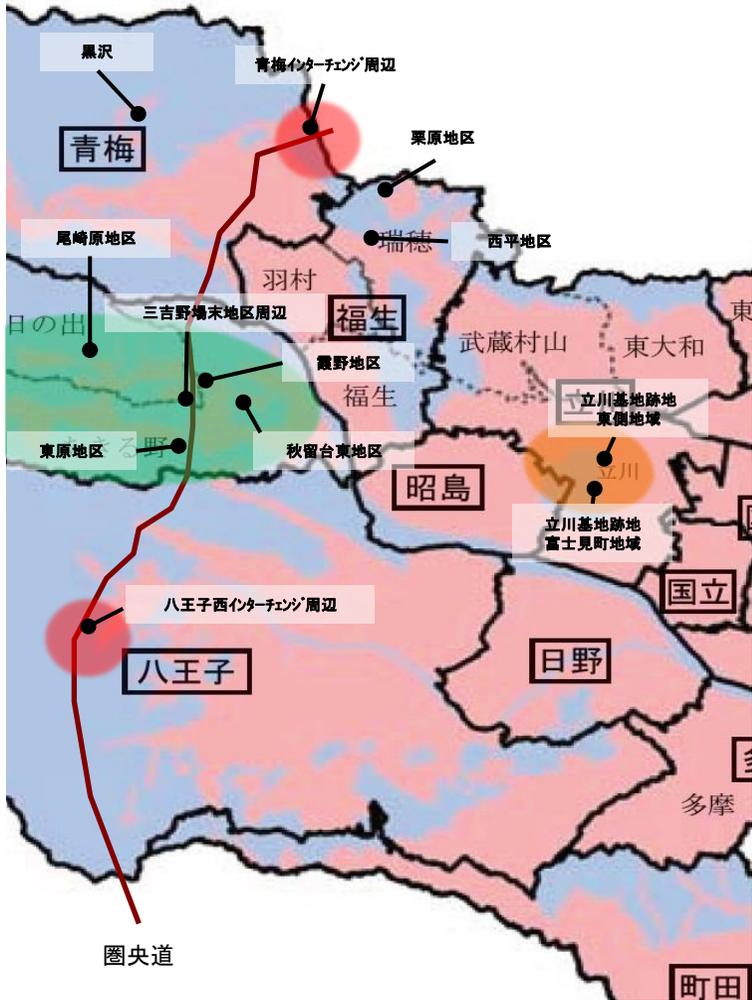
■将来の人口密度推計



■将来の市街化区域の人口密度の状況

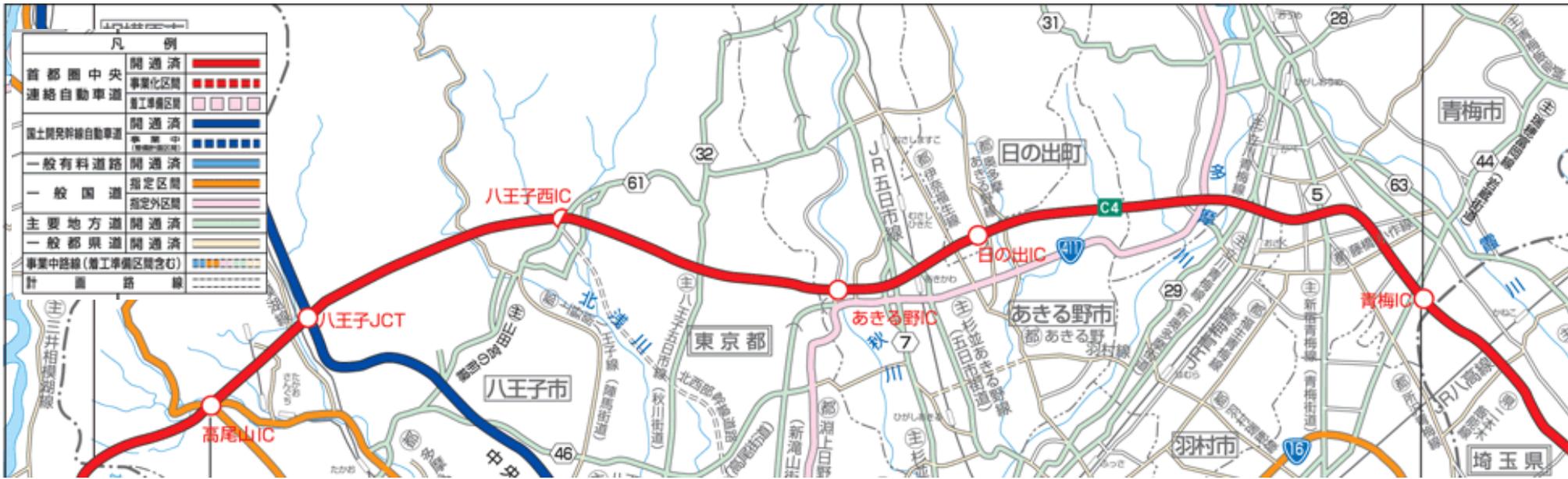


市町村	地区名	上位計画での位置づけ
八王子	八王子西インターチェンジ周辺	流通業務機能等が集積する拠点を形成
立川	立川基地跡地東側地区	居住・商業・業務等の複合的な土地利用
	立川基地跡地富士見町地域	具体的な記載なし
青梅	青梅インターチェンジ周辺	産業拠点を形成(物流拠点等)
	黒沢	産業集積地を形成
瑞穂町	栗原地区	JR八高線新駅設置に併せた区画整理を検討
	西平地区	JR箱根ヶ崎駅周辺の区画整理を検討
あきる野	霞野地区	計画的な市街地整備を推進
	秋留台東地区	
	東原地区	
日の出町	三吉野場末地区周辺	産業系施設などを立地
	尾崎原地区	緑農住宅地域



(出典：東京都「都市計画区域マスタープラン（平成26年12月）」より作成)

- 圏央道は多摩西部の丘陵地エリアに建設された自動車専用道路である（青梅IC～高尾山IC 約22.3km）。



※未開通区間のIC名・構造物名は仮称です。(高尾山IC、高尾山トンネルは除く)



高尾山IC付近の状況



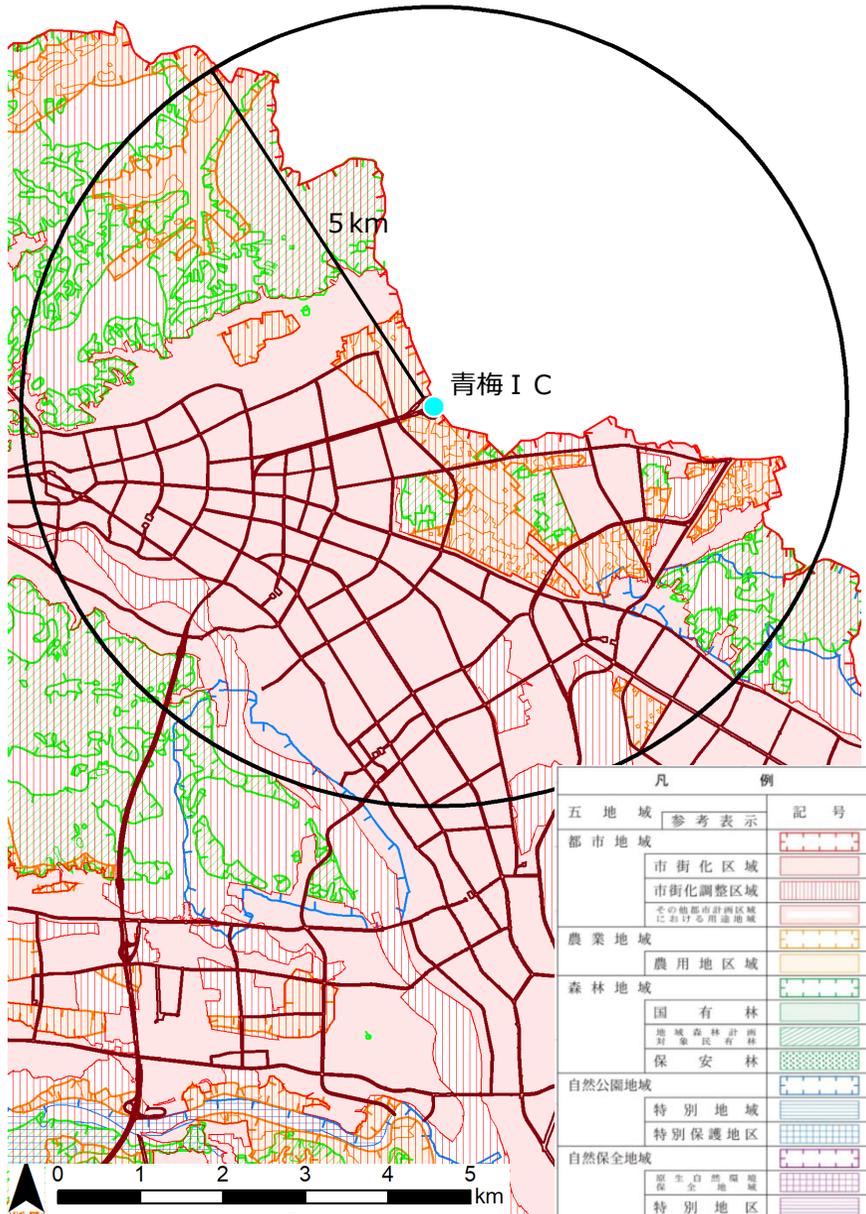
八王子JCT付近の状況



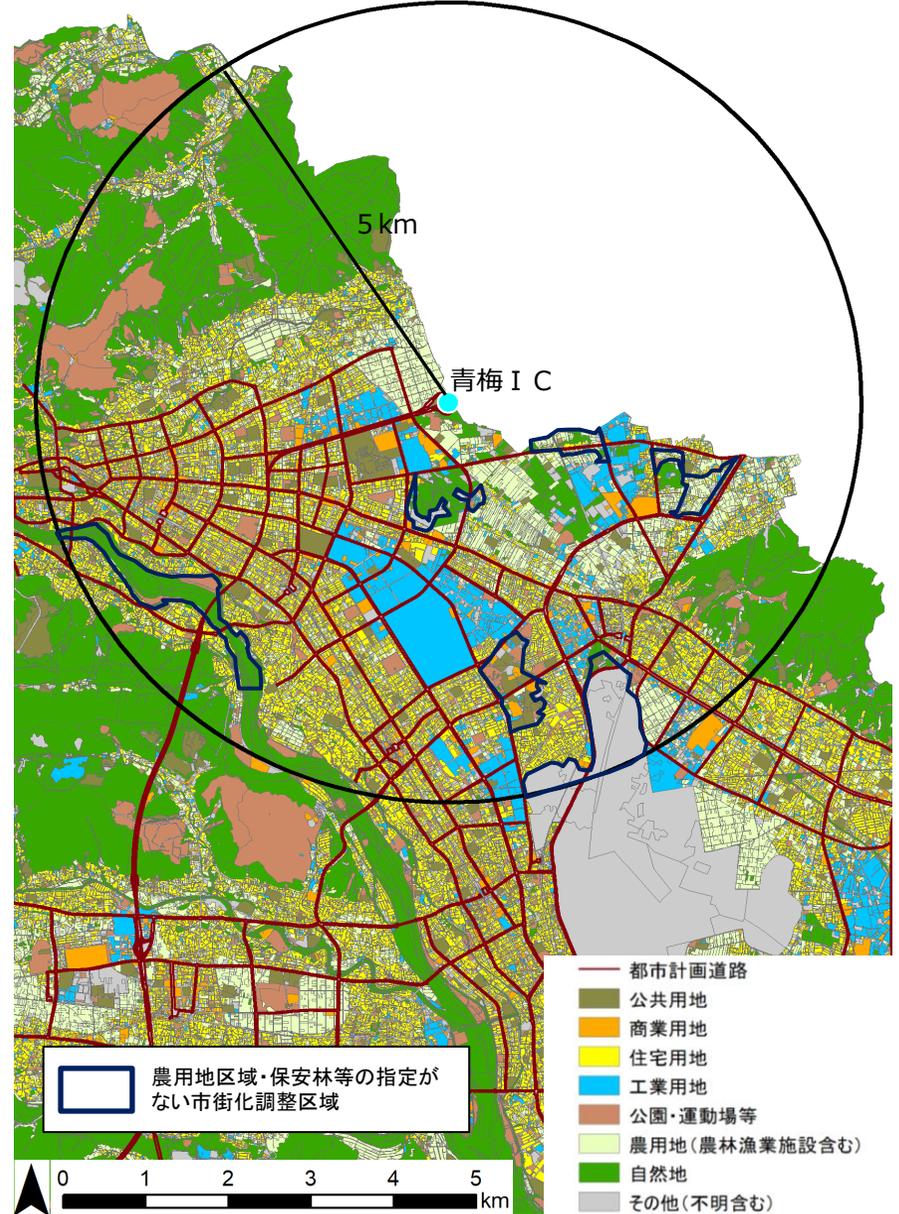
八王子西IC付近の状況

(出典：国土交通省HPより作成)

・ I C 周辺には農用区域が分布し、農用区域等の指定がない市街化調整区域の大部分は農地や緑等になっている。

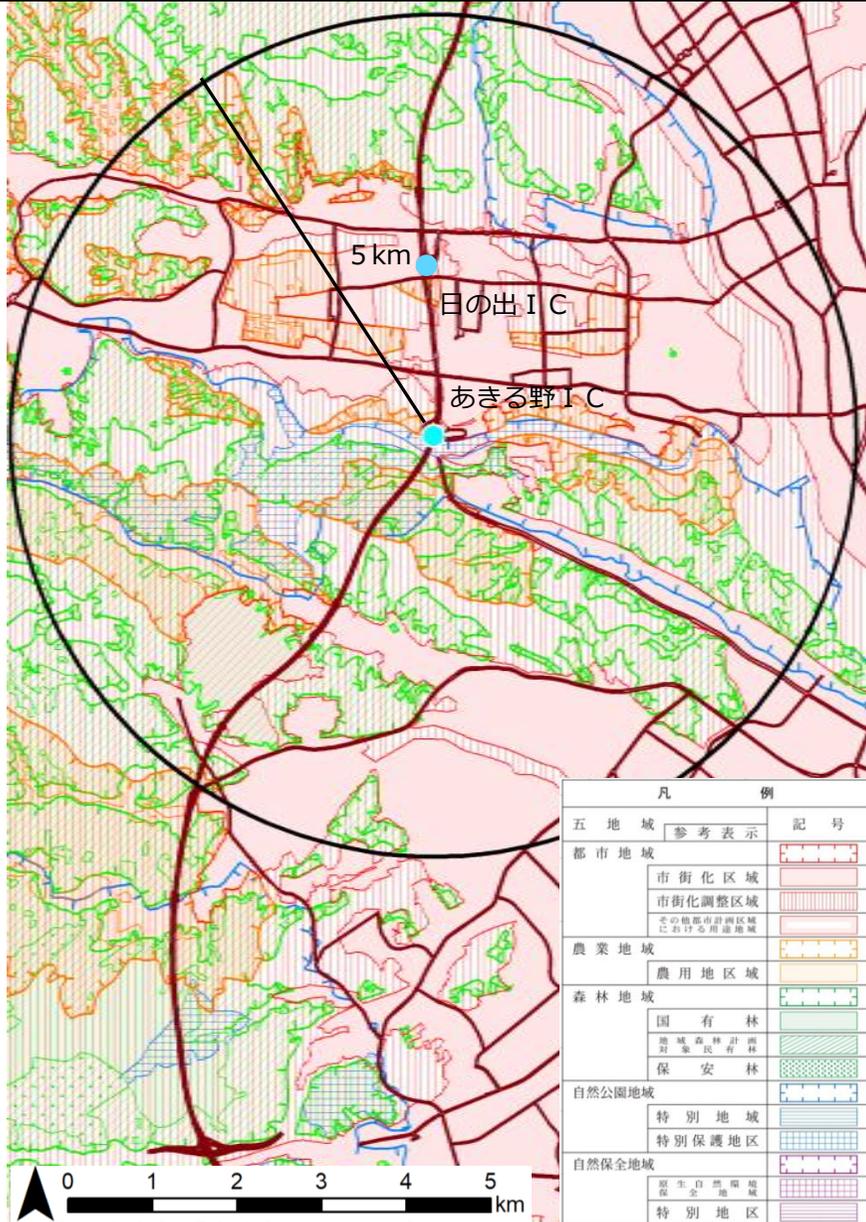


(出典：東京都「東京都土地利用基本計画（平成30年2月）」より作成)

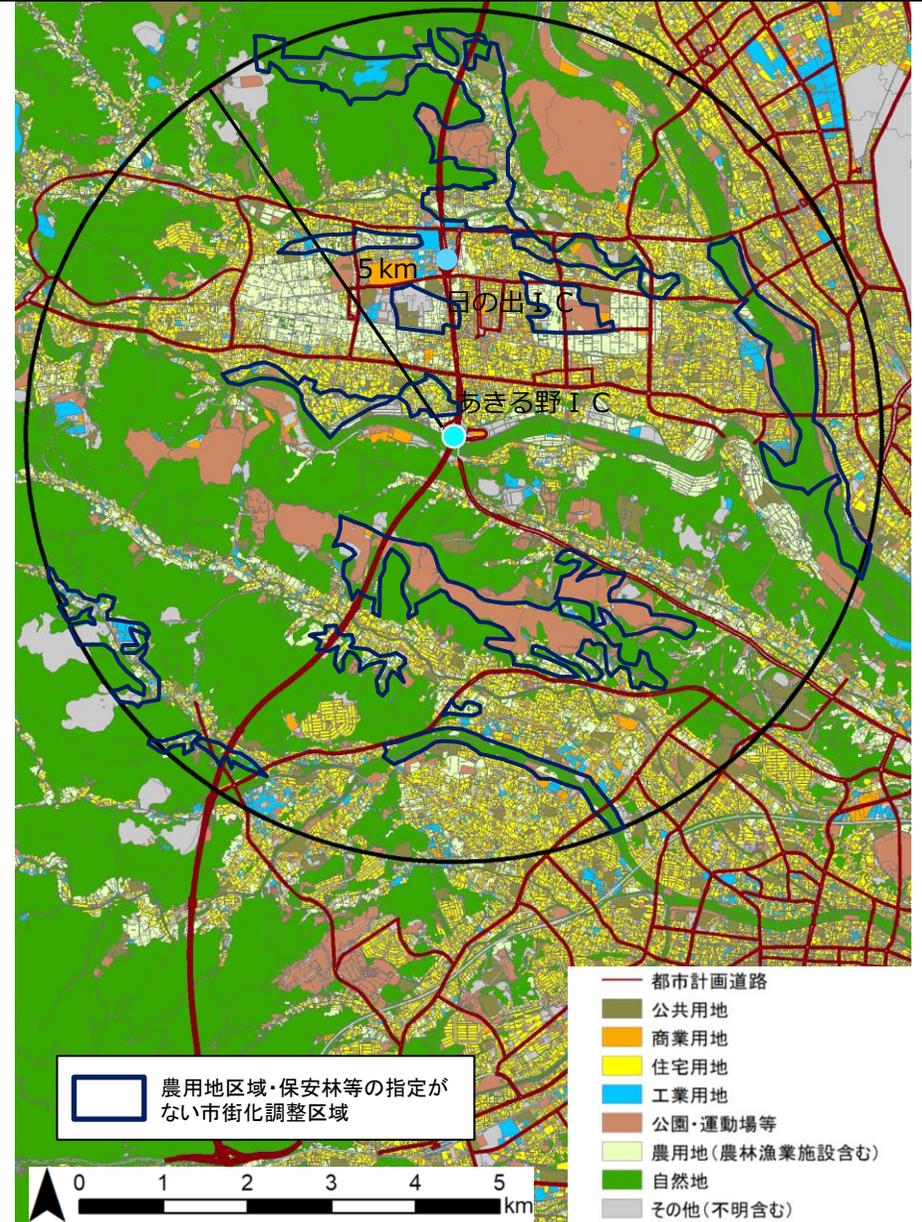


(出典：東京都資料)

・ IC周辺には農用区域が広がり、農用区域等の指定がない市街化調整区域は一部の宅地を除く大部分が農地や緑等になっている。

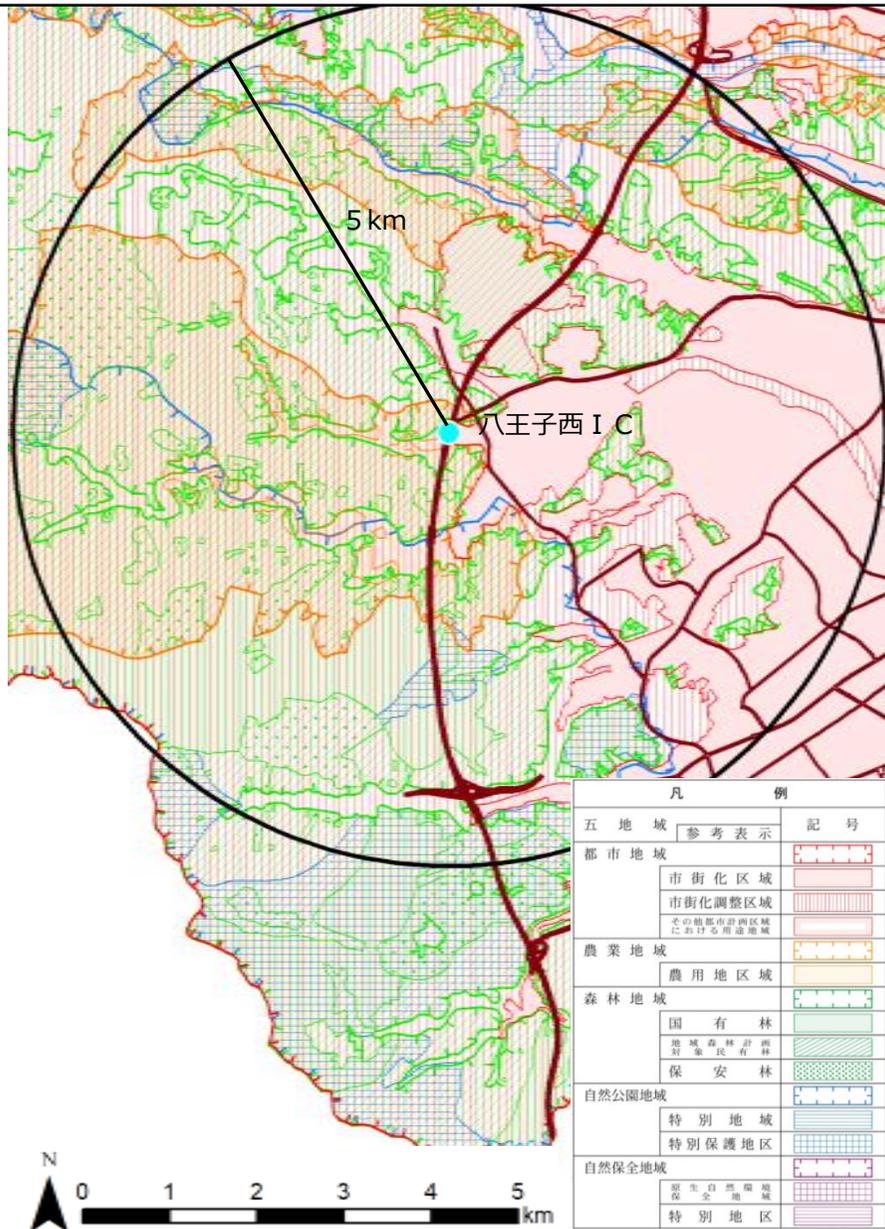


(出典：東京都「東京都土地利用基本計画（平成30年2月）」より作成)

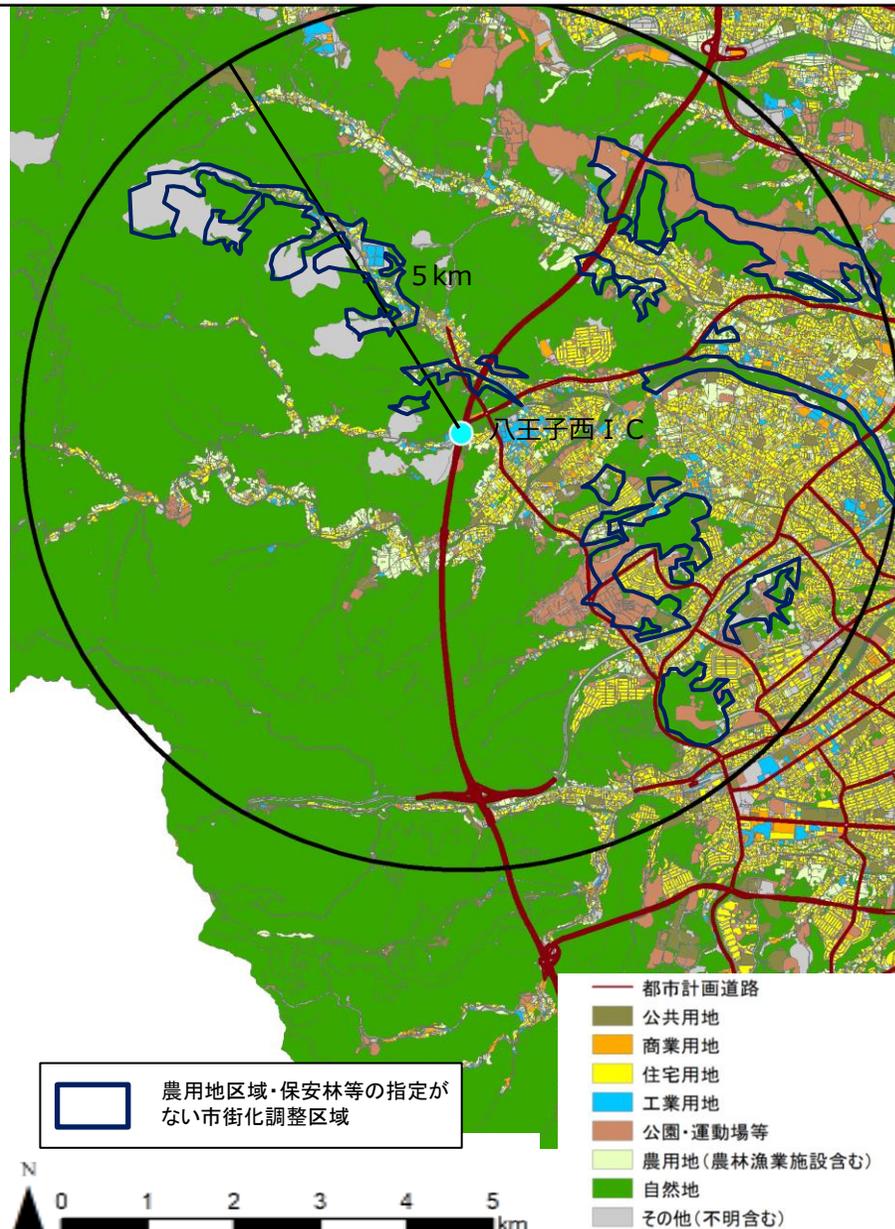


(出典：東京都資料)

・ I C 周辺には農用地区域が広がり、農用地区域等の指定がない市街化調整区域の大部分は農地や緑等になっている。



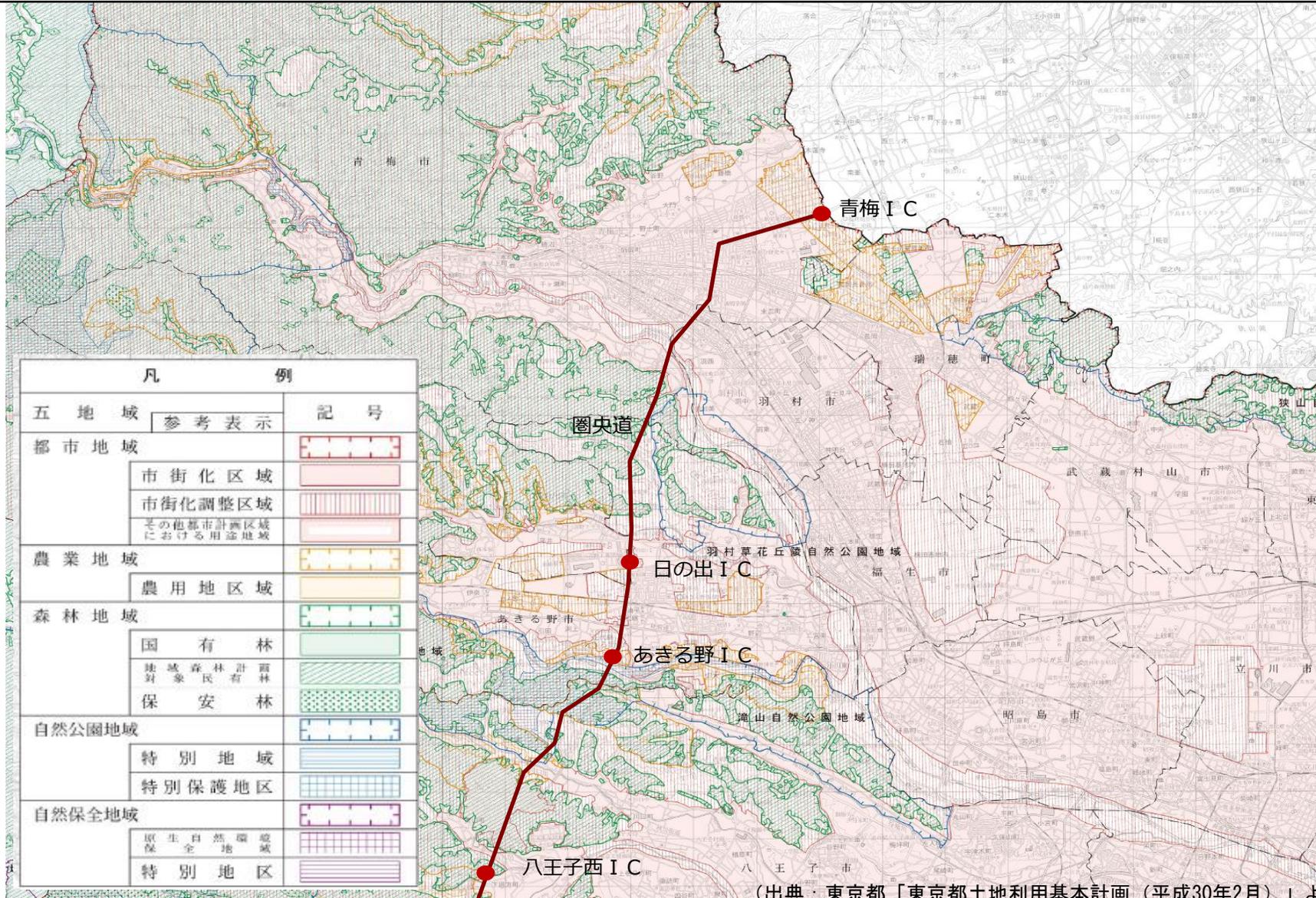
(出典：東京都「東京都土地利用基本計画（平成30年2月）」より作成)



農用地区域・保安林等の指定がない市街化調整区域

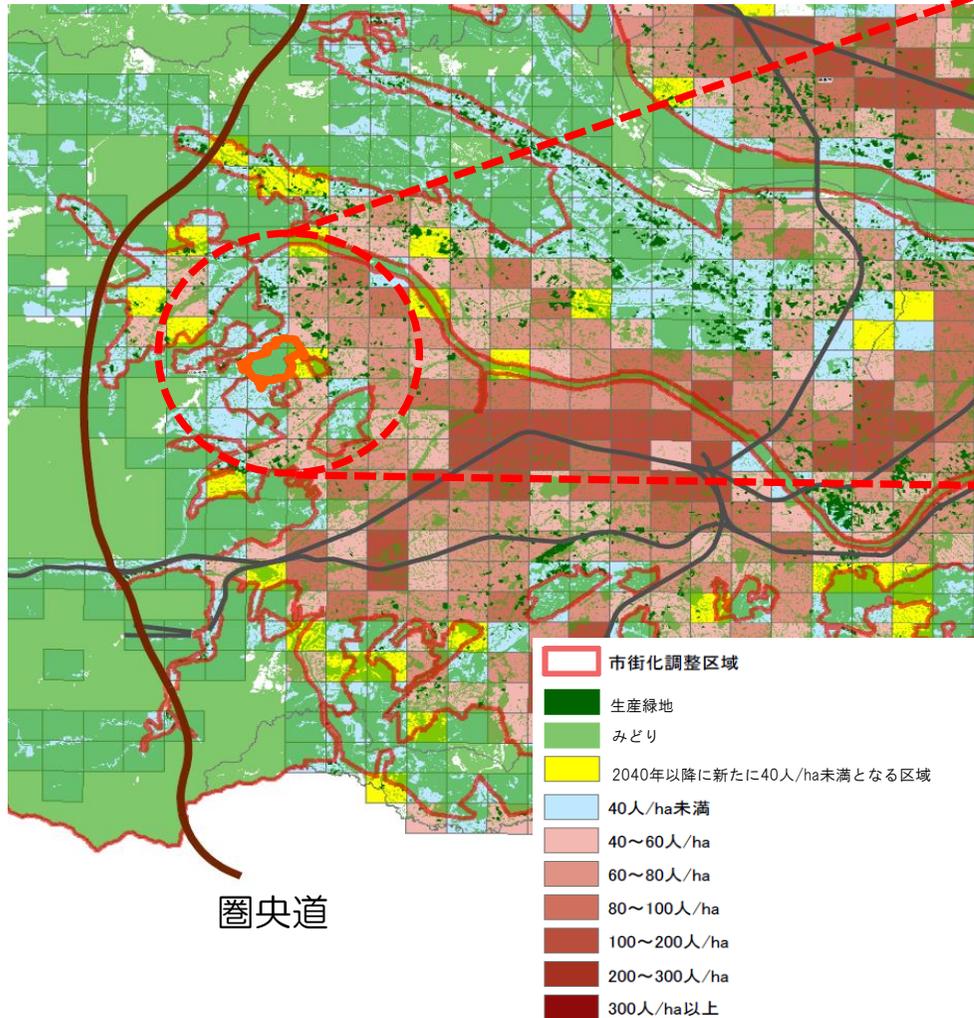
(出典：東京都資料)

- 圏央道 I C 付近の市街化調整区域には農用地区域が多く分布している。
- 農用地区域を含む物流拠点の整備等にあたっては、市街地整備の見通しが明らかになった段階で農林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ていく。



- 丘陵地における自然公園に近接したみどりが残され、計画的な市街地整備の見込みがない区域となっている。
- みどりの保全の取組が実施され、自然公園と併せた骨格的なみどり空間として充実させることが可能である。
(八王子市川町地区は平成26年に市街化調整区域に編入)

みどりの現況と2040年の人口密度推計



(出典：八王子市撮影航空写真（平成25年1月）より作成)

○みどりの保全の取組

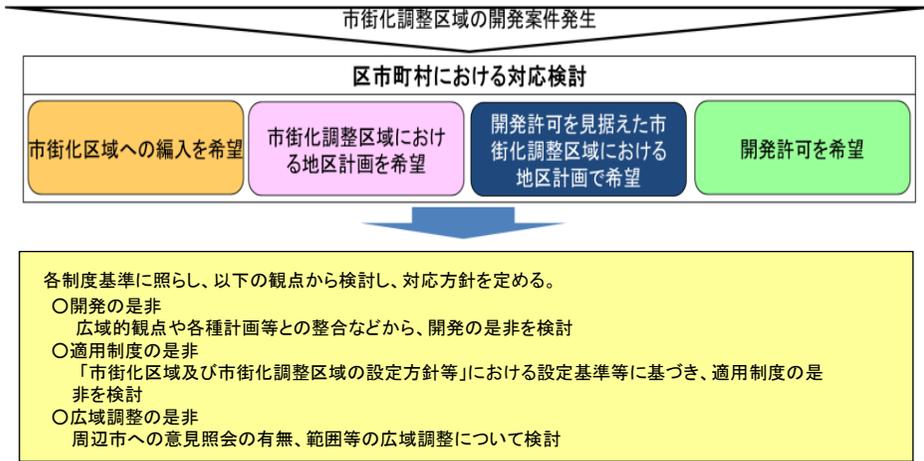
- 東京都と（一財）セブン-イレブン記念財団の協働事業として、森林保全ボランティア活動や環境体験学習プログラム等を実施



「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)

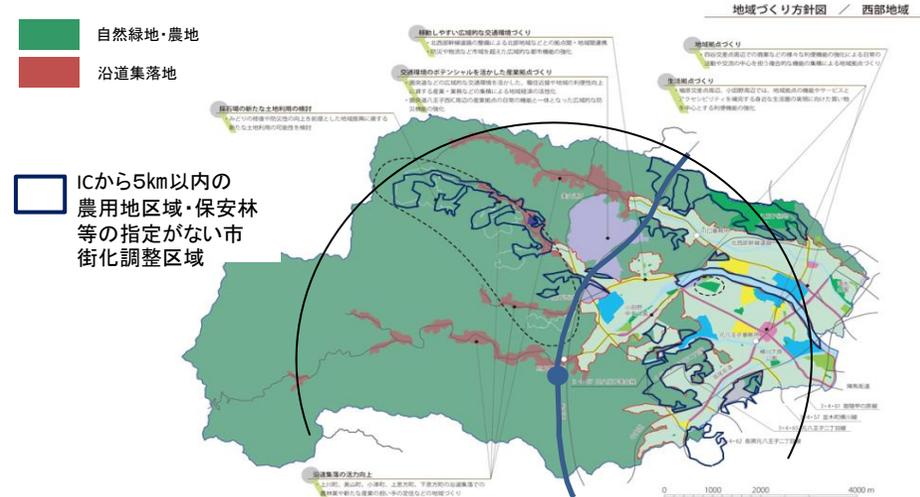
- 東京都では、平成18年度の都市計画法改正（市街化調整区域内における大規模開発の例外許可事項を廃止）を受けて、市街化調整区域における開発案件の取扱いについて方針を定めている。

東京都の市街化調整区域における開発案件の取扱い方針



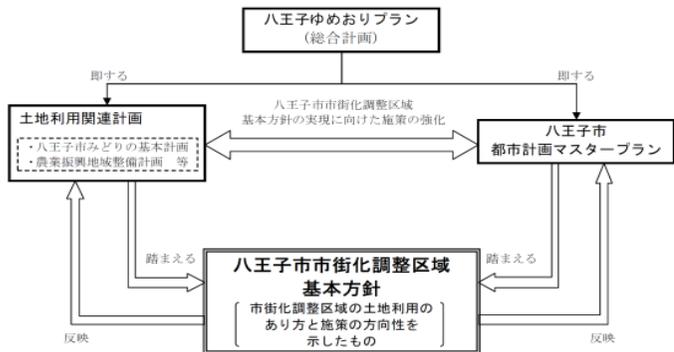
(出典：東京都資料より作成)

【八王子市における市街化調整区域と都市マスタープラン】



(出典：八王子市「八王子都市計画マスタープラン」地域づくり方針図より作成)

八王子市市街化調整区域基本方針(事例)



(出典：八王子市「八王子市市街化調整区域基本方針～市街化調整区域のあるべき姿の実現に向けて～」)

【基本的な考え方】

- ①貴重な自然を本市の魅力をも高める資源として保全する視点から、特に良好な自然環境が残る区域については、現状の土地利用のままでの保全を前提とし、環境を損なう不適切な土地利用の抑制を図る。
- ②市街地の拡散を防ぎ、コンパクトでまとまりのある都市づくりを実現する視点から、これを実現するために必要な土地利用コントロールの仕組みを新たに設ける。なお、仕組みの検討に際しては、暮らしの場としての機能確保に十分配慮するものとする。
- ③都市構造や施設整備状況、産業振興の方向性等を総合的に勘案した上で、市産業の活性化に繋がると考えられる区域については、自然や農地などの環境保全に配慮しつつ、必要最小限の範囲で計画的にまちづくりを行うことを前提に、活用を図る。

○区部については、現在の設定方針・設定基準の考え方に基づき、原則として全域を市街化区域とする。

○多摩部については、全体として概ね人口の現状維持が見込まれる当面10～15年程度の間の方針と、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する。

- ・当面10～15年程度の方針としては、現在の設定方針・設定基準の考え方に基づき、圏央道IC周辺の物流拠点の整備等への対応を検討
- ・併せて、集約型の地域構造への再編や骨格的なみどり空間の形成の観点から、居住誘導区域の外側等において、丘陵地とつながりのあるみどりの保全等の取組の状況を踏まえ、将来的な市街化調整区域への編入を検討



都市計画区域マスタープランに位置づけ

<参考>市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等（H14.7）

（区部）

- ・原則として全域を市街化区域とする。

（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。