

多摩市立地適正化計画 (素案)

令和8年 月
多 摩 市

目次

第1章 立地適正化計画の概要	1
1. 立地適正化計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけと目標年次	3
第2章 本市の現状と課題	4
1. 本市の現状	4
2. 課題の整理	15
第3章 立地適正化計画の基本的な方針	16
1. 都市づくりの方針	16
2. 都市の骨格構造	17
3. 誘導方針	19
第4章 都市機能誘導区域及び誘導施設	20
1. 都市機能誘導区域及び誘導施設とは	20
2. 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定方針	21
3. 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定	26
4. 広域都市機能誘導促進区域の設定	31
第5章 居住誘導区域	34
1. 居住誘導区域とは	34
2. 居住誘導区域の設定方針	35
3. 居住誘導区域の設定	37
第6章 誘導施策	38
1. 誘導施策	38
2. 届出制度	39
第7章 防災指針	42
1. 災害リスク分析と課題整理	42
2. 防災まちづくりの取組方針	55
3. 具体的な取組	55
第8章 計画の進捗管理	62
1. 進捗管理の考え方	62
2. 評価指標の設定	63
資料編 参考資料	
1. 用語集	
2. 策定までの経緯	
3. 委員名簿	

作成中のため、内容未記載
(次回報告予定)

第1章 立地適正化計画の概要

1 計画策定の背景と目的

(1) コンパクト・プラス・ネットワークの考え方

- 我が国の都市は、人口減少や少子高齢化が進む中、高齢者や子育て世代が安心して健康・快適に暮らせる生活環境の確保、財政・経済面で持続可能な都市経営、そして激甚化・頻発化する自然災害に対する安全性の確保という、3つの大きな課題に直面しています。
- これらの課題に対応するためには、人口減少下においても、医療・福祉・商業等の都市機能を拠点に集約し、その周辺や公共交通沿線への居住を緩やかに誘導していく必要があります。これにより、都市機能へのアクセスが確保されるとともに、一定のエリアで人口密度が維持されるため、地域コミュニティや生活サービスの持続性が高まります。
- このような背景から、都市機能や居住の緩やかな誘導と公共交通ネットワークの形成を連携して取り組む「コンパクト・プラス・ネットワーク」という考え方が生まれました。

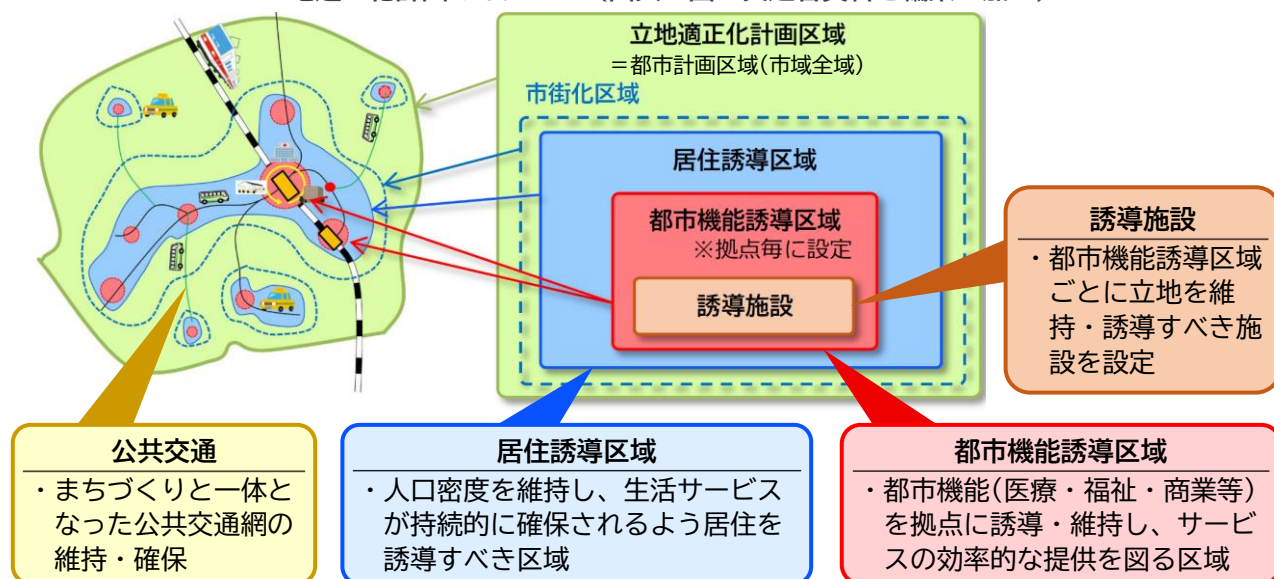
(2) 立地適正化計画の創設

- 立地適正化計画は、上記の考え方のもと平成26(2014)年の都市再生特別措置法改正により創設された制度です。
- 立地適正化計画は、人口減少や高齢社会に対応した持続可能な都市づくりを目指した、居住機能や医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能の立地、居住地の安全性を強化する防災指針、公共交通の維持・確保を包括する都市づくりのマスタープランです。
- 居住や都市機能の誘導を図る区域を設定するとともに、これらを誘導するための誘導施策等を定めることにより、人口減少や高齢社会に対応した都市構造へと緩やかに誘導していく制度となっています。

《立地適正化計画の記載事項》

- ・住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- ・居住誘導区域
- ・都市機能誘導区域
- ・誘導施設(都市機能誘導区域に誘導する都市機能増進施設)
- ・都市機能誘導・居住誘導を実現するために講ずるべき取組
- ・防災指針
- ・目標値

■立地適正化計画のイメージ（出典：国土交通省資料を編集・加工）



(3) 立地適正化計画の必要性

- 本市においても、人口は平成7(1995)年をピークに減少に転じるとともに、高齢化も進行しており、令和2(2020)年時点における65歳以上人口割合は29%まで増加しています。
- 今後も更なる人口減少と高齢化の進展が見込まれるため、これらに対応した持続可能な都市づくりを目指し、立地適正化計画を策定します。
- なお、立地適正化計画策定の意義・役割は、下図のように表されます。

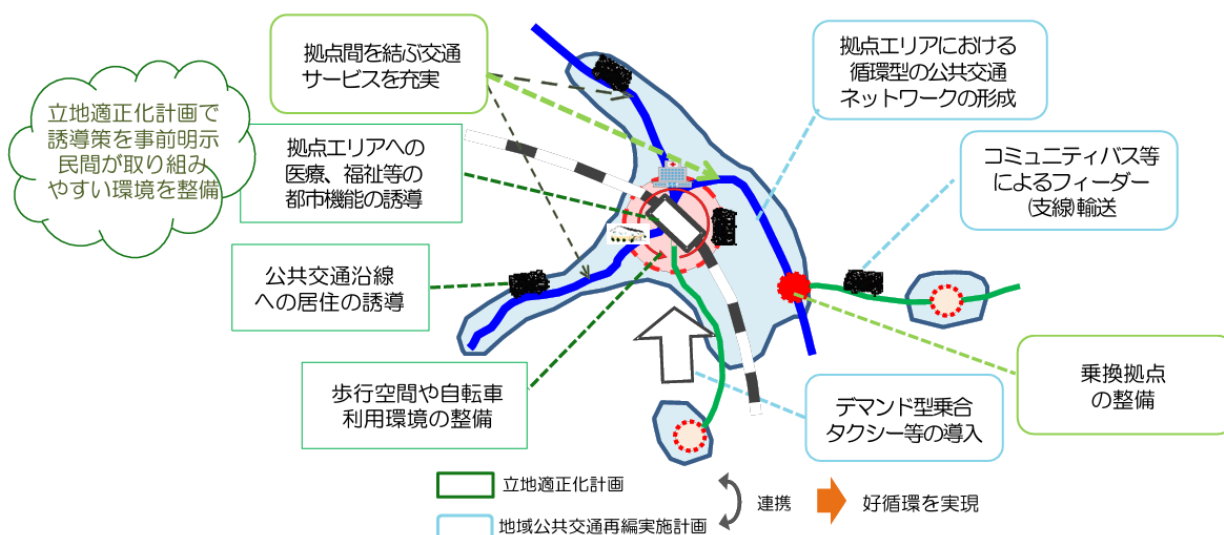
■立地適正化計画策定の意義・役割（出典：国土交通省資料を編集・加工）

都市全体を見渡したマスタープラン

一部の機能だけでなく、居住や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能と、都市全域を見渡したマスタープランとして機能する**市町村マスタープランの高度化版**です。

都市計画と公共交通の一体化

居住や都市の生活を支える機能の誘導による**コンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携**により、『コンパクト・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めます。



まちづくりへの公的不動産の活用

財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景とした、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた**公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導**を進めます。

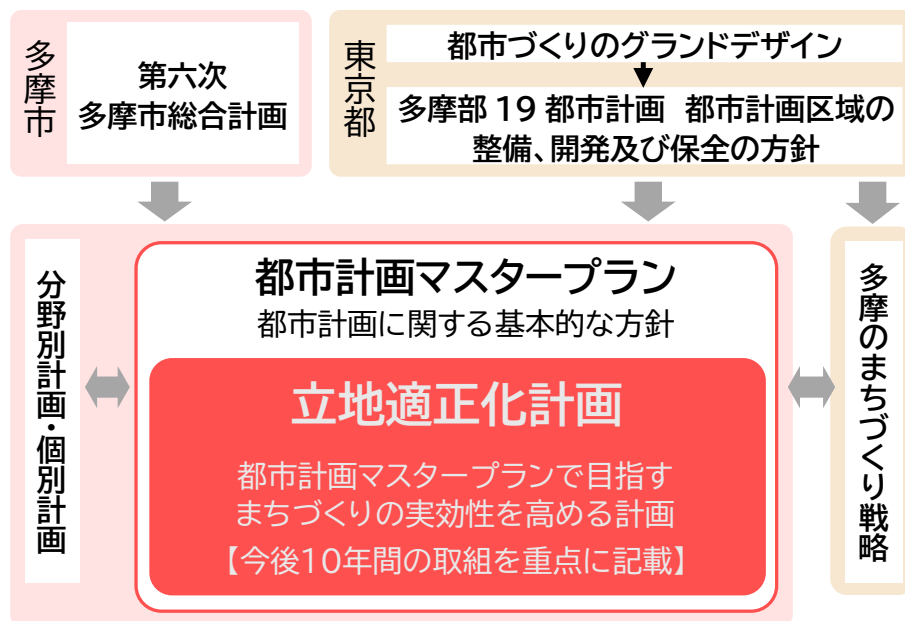
市街地空洞化防止のための選択肢

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、**市街地空洞化防止のための新たな選択肢**として活用することが可能です。

2 計画の位置づけと目標年次

- 本計画は、「第六次多摩市総合計画」や東京都の「多摩部 19 都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等に即すとともに、「多摩市都市計画マスタープラン」（以下、都市計画マスタープラン）との整合を図り、その他の関連計画を踏まえながら定めます。
- また、本計画を、都市計画マスタープランで掲げる「将来都市構造」の実現や拠点別まちづくり方針の実効性を高める計画として位置づけることから、目標年次は都市計画マスタープランと同様の「概ね 20 年後の 2040 年代」とします。
- 以上より、本計画では、概ね 20 年先を展望した将来の都市構造を示すとともに、当面 10 年間の拠点形成に重点を置くものとします。

■計画の位置づけ



■都市計画マスタープランで掲げる「将来都市構造」



第2章 本市の現状と課題

1 本市の現状

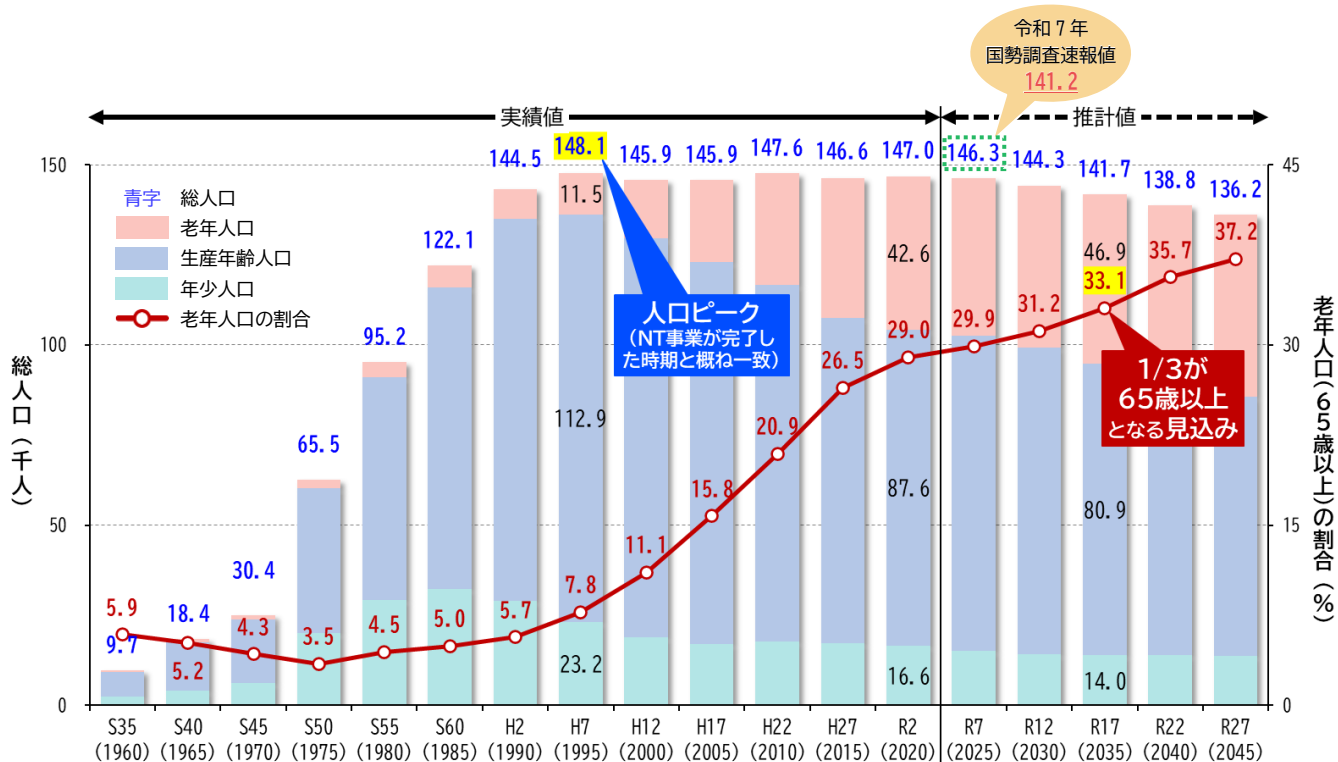
(1) 人口動向

①人口推移

○本市の人口は平成7(1995)年をピークに減少に転じています。国立社会保障・人口問題研究所(以下、社人研)の令和5年推計値によると、令和27(2045)年の全市人口は約13.6万人と推計されており、今後20年間で約1万人減少する予測となっています。

○また、令和17(2035)年には総人口の約1/3が65歳以上となり、少子高齢化も進行する見込みです。

○なお、令和7(2025)年の国勢調査速報値人口は約14.1万人であり、社人研推計値の約14.6万人を約5千人下回っており、人口減少が加速していることがうかがえます。

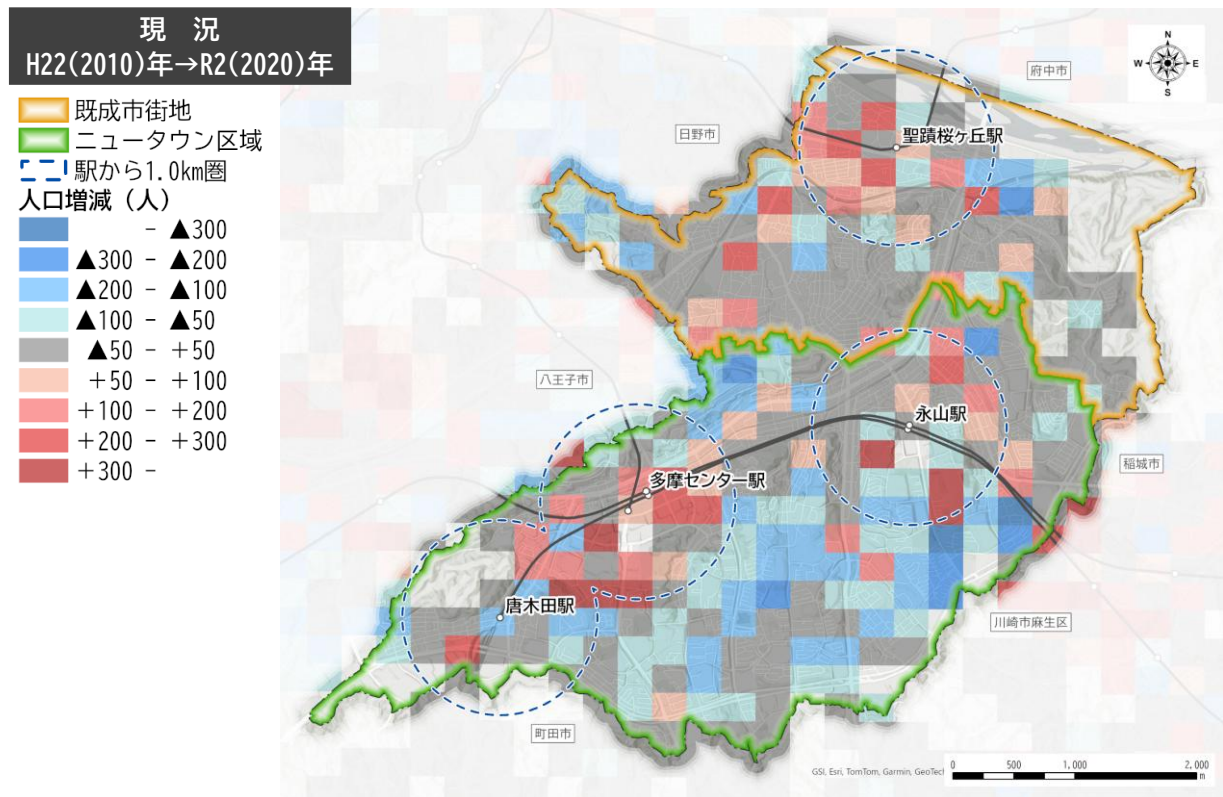


出典：実績値は国勢調査、推計値は国立社会保障・人口問題研究所（R5年推計値）

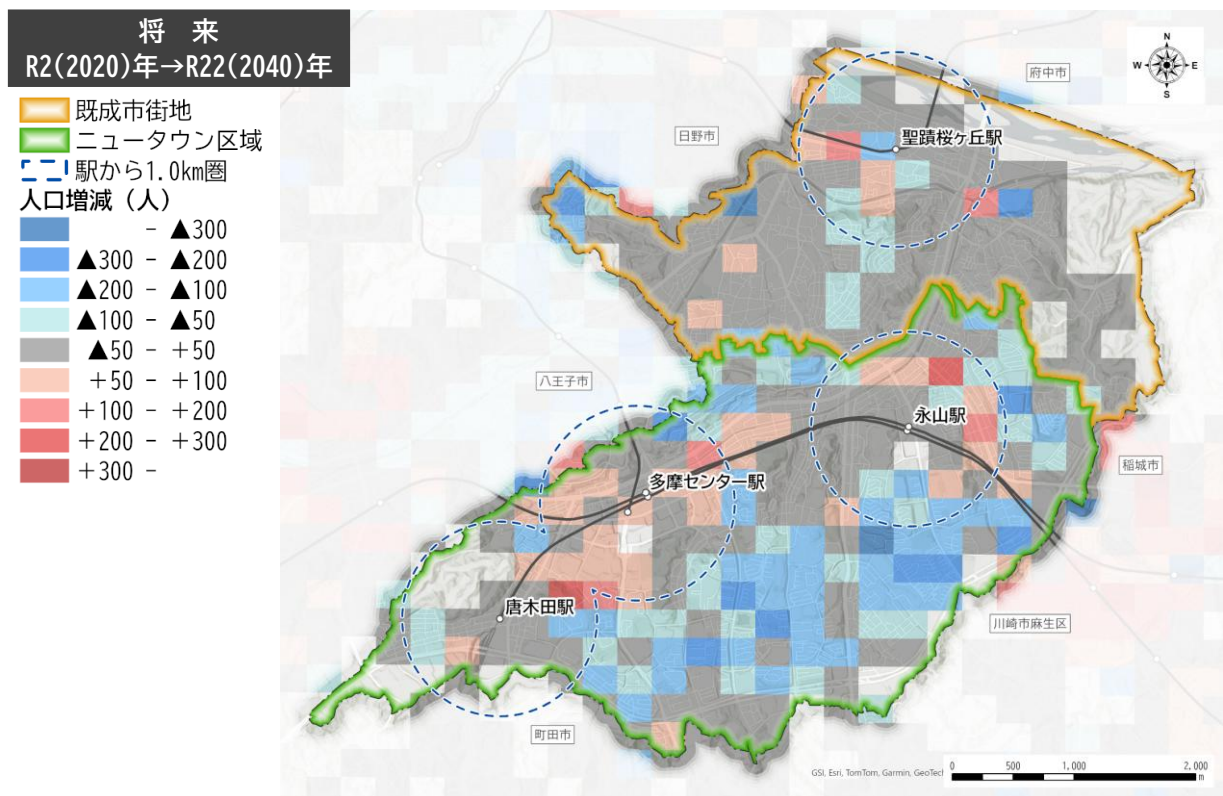
■多摩市の人口推移及び将来人口の見通し

②地区別の人口動向

- 平成22(2010)年から令和2(2020)年の10年間の人口動向を地区別にみると、鉄道駅徒歩圏で人口増加、ニュータウン区域の外周部で人口減少の傾向が顕著となっています。
- 現況のまま推移した場合、この傾向は将来においても継続する見込みです。



出典：国勢調査（平成22年、令和2年）



出典：国土数値情報(令和6年国政局推計)

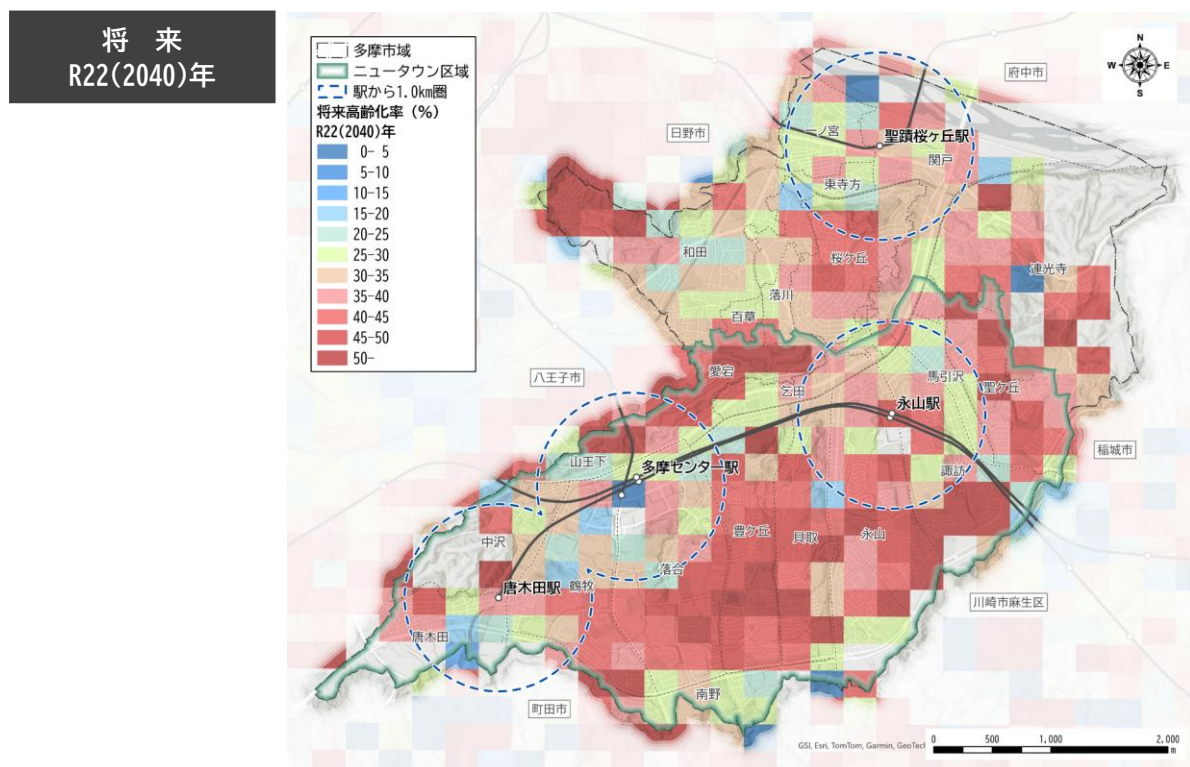
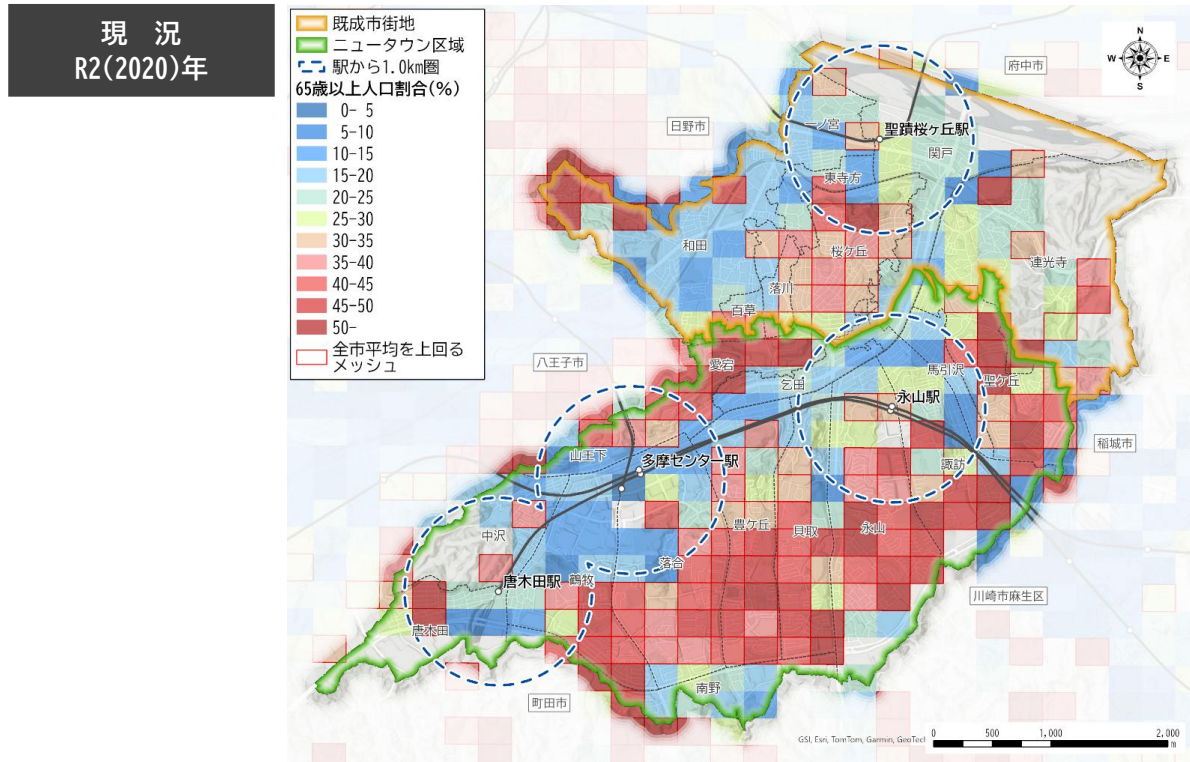
地区別(250mメッシュ別)人口増減

③地区別の高齢化率

○令和2(2020)年の65歳以上人口割合は全市平均で約29%となっています。地区別にみると、鉄道駅徒歩圏においてこれらの割合が全市平均より高い水準にあり、特に以下のエリアで高くなっています。

→ニュータウン区域の外周部：諏訪・永山・貝取・豊ヶ丘・落合・鶴牧・愛宕

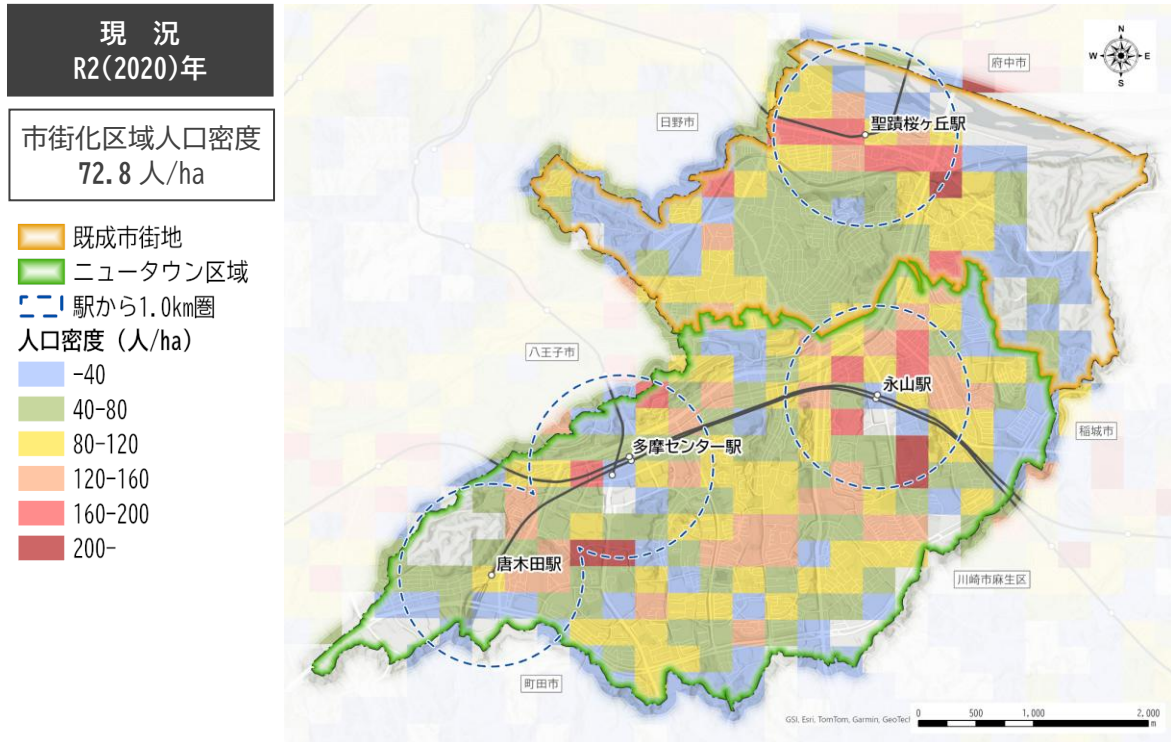
→既存地区内の住宅団地：桜ヶ丘・和田（百草団地）



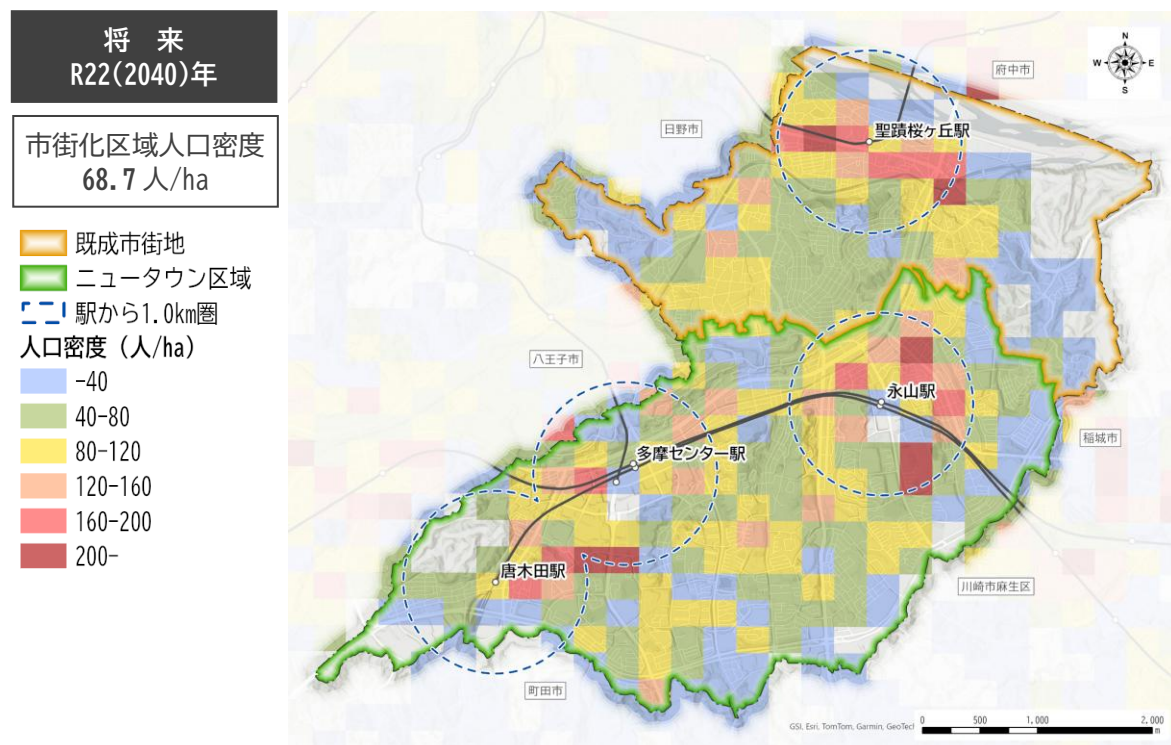
地区別(250mメッシュ別)65歳以上人口割合

④人口密度

- 本市の令和2(2020)年時点の市街化区域内の人口密度は約73人/haであり、効率的な都市経営と生活サービスの維持を可能にする人口密度の目安である「40人/ha」を上回る人口集積を有しています。
- 人口密度が40人/haを下回る箇所も局所的に存在していますが、自然的土地利用(河川、山林、緑地等)や業務・工業系土地利用、大規模な公園が面的に分布していることが要因であり、市街地の低密度化が進行しているものではないと考えられます。



出典：国勢調査（令和2年）



出典：国土数値情報(令和6年国政局推計)

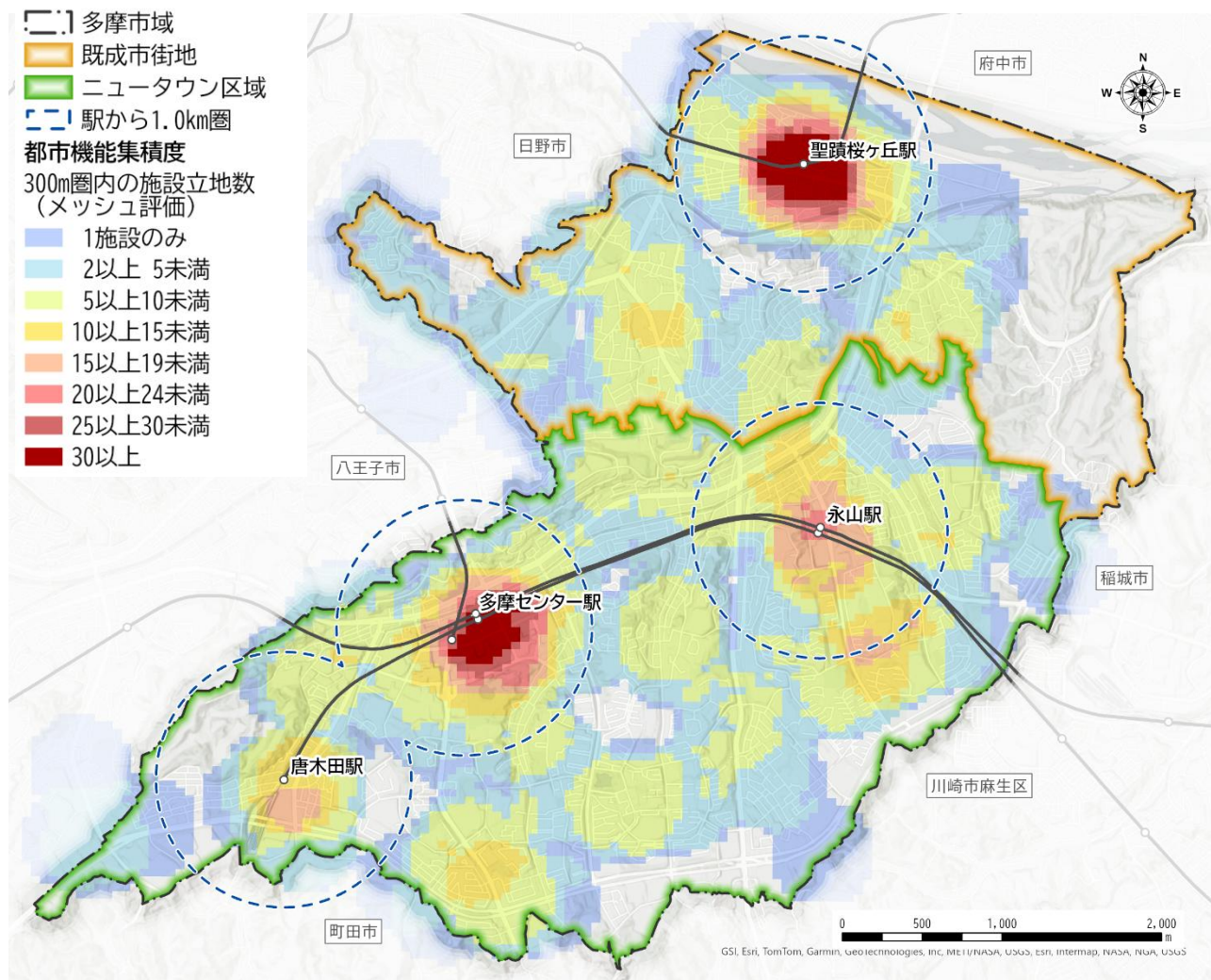
■地区別(250mメッシュ別)人口密度

(2) 都市機能

○本市に立地する日常生活に必要な都市機能（商業、医療、高齢者福祉及び子育て支援関連の生活サービス施設）は、鉄道駅徒歩圏において高い集積がみられます。

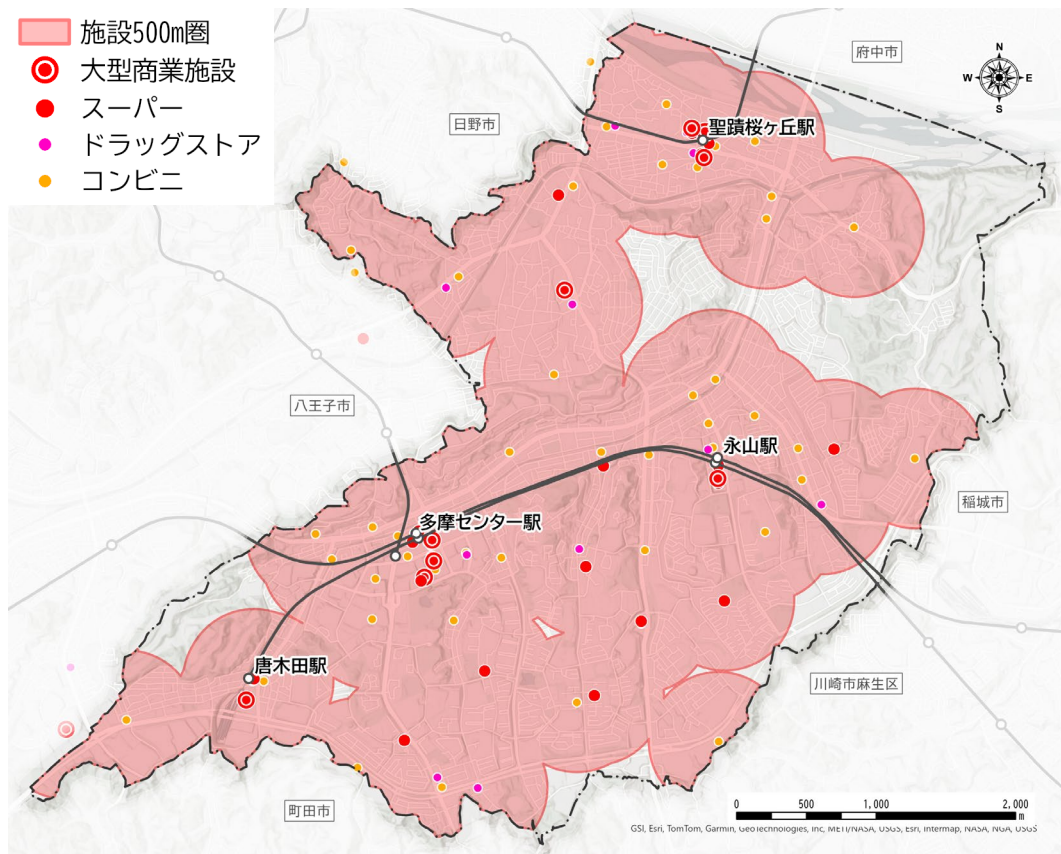
○また、非可住地（大規模な公園・緑地、産業・業務用地等）を除く市街地では、概ね半径 500m 圏※内で様々な生活サービス施設を利用することが可能な環境が整っています。

※高齢者の一般的な徒歩圏（「都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）」より）



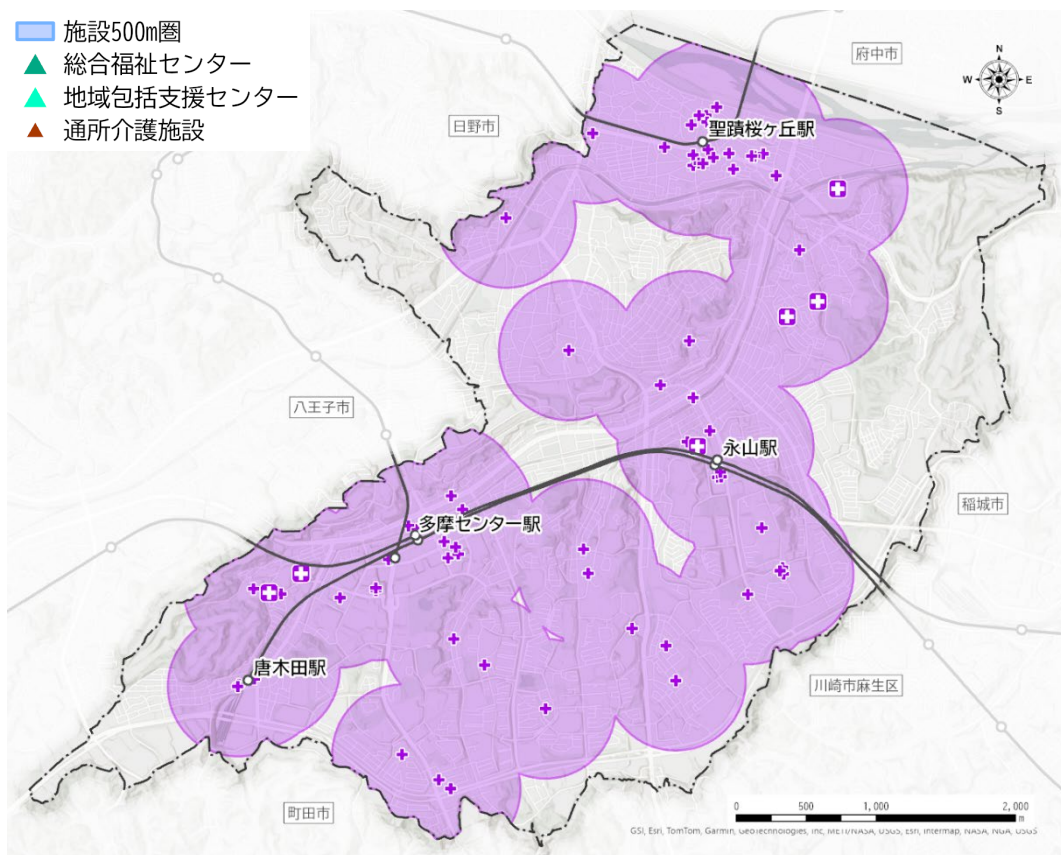
※立地数を評価した施設は商業・医療・高齢者福祉・子育て支援関連施設のほか、公共公益（行政、コミュニティ施設、図書館、文化施設）及び金融（郵便局、銀行・信金等）関連の施設を対象とした（令和8年3月時点）

■ 都市機能の集積度



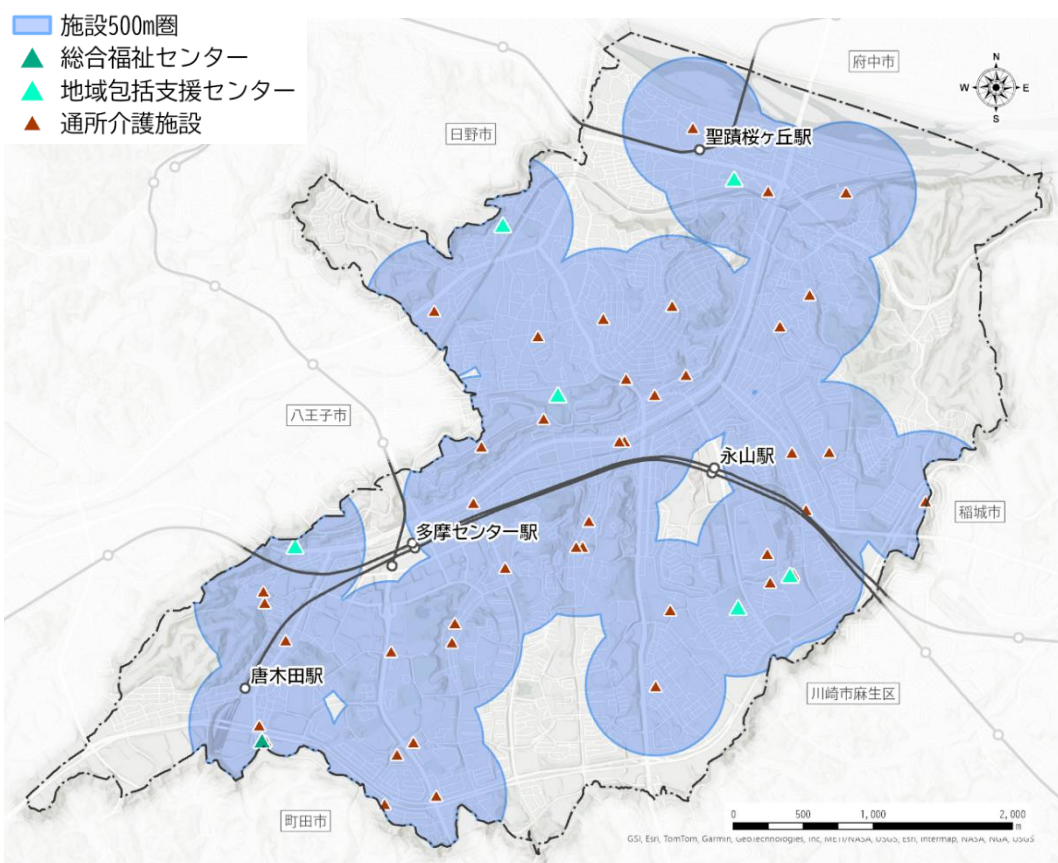
※施設立地は令和8年8月時点の情報

商業施設の立地と施設徒歩圏の分布

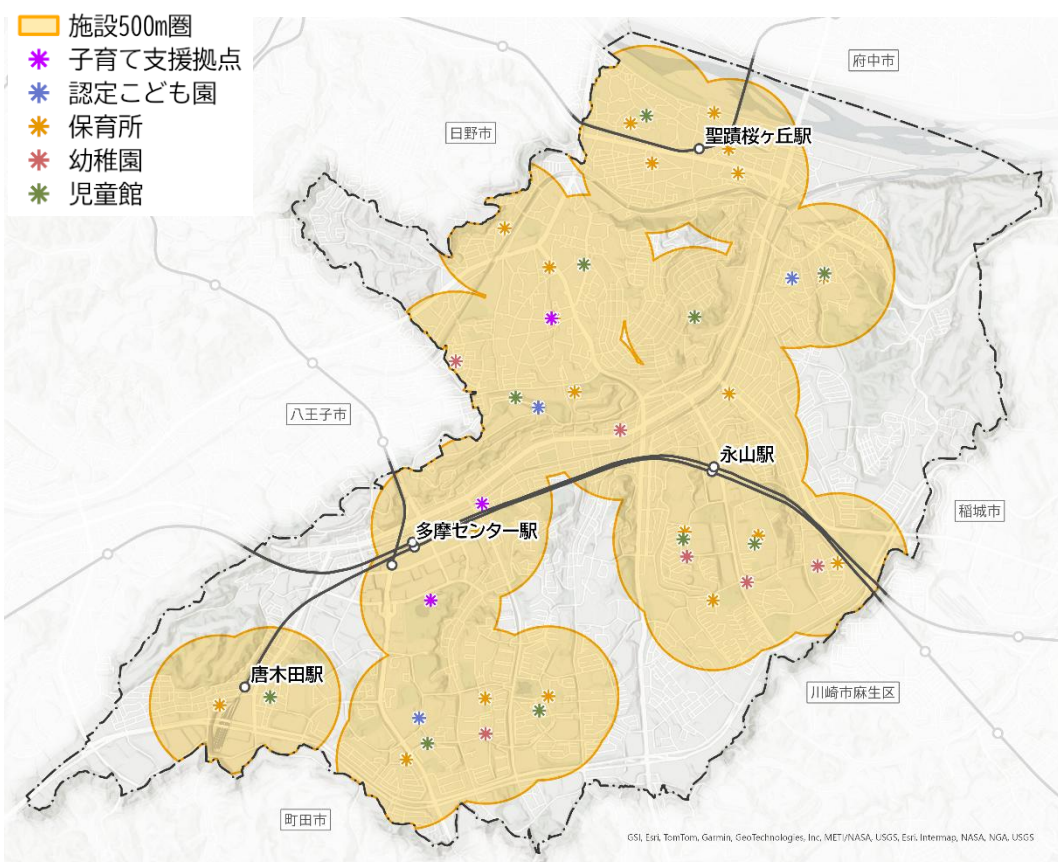


※施設立地は令和7年6月時点の情報

医療施設の立地と施設徒歩圏の分布



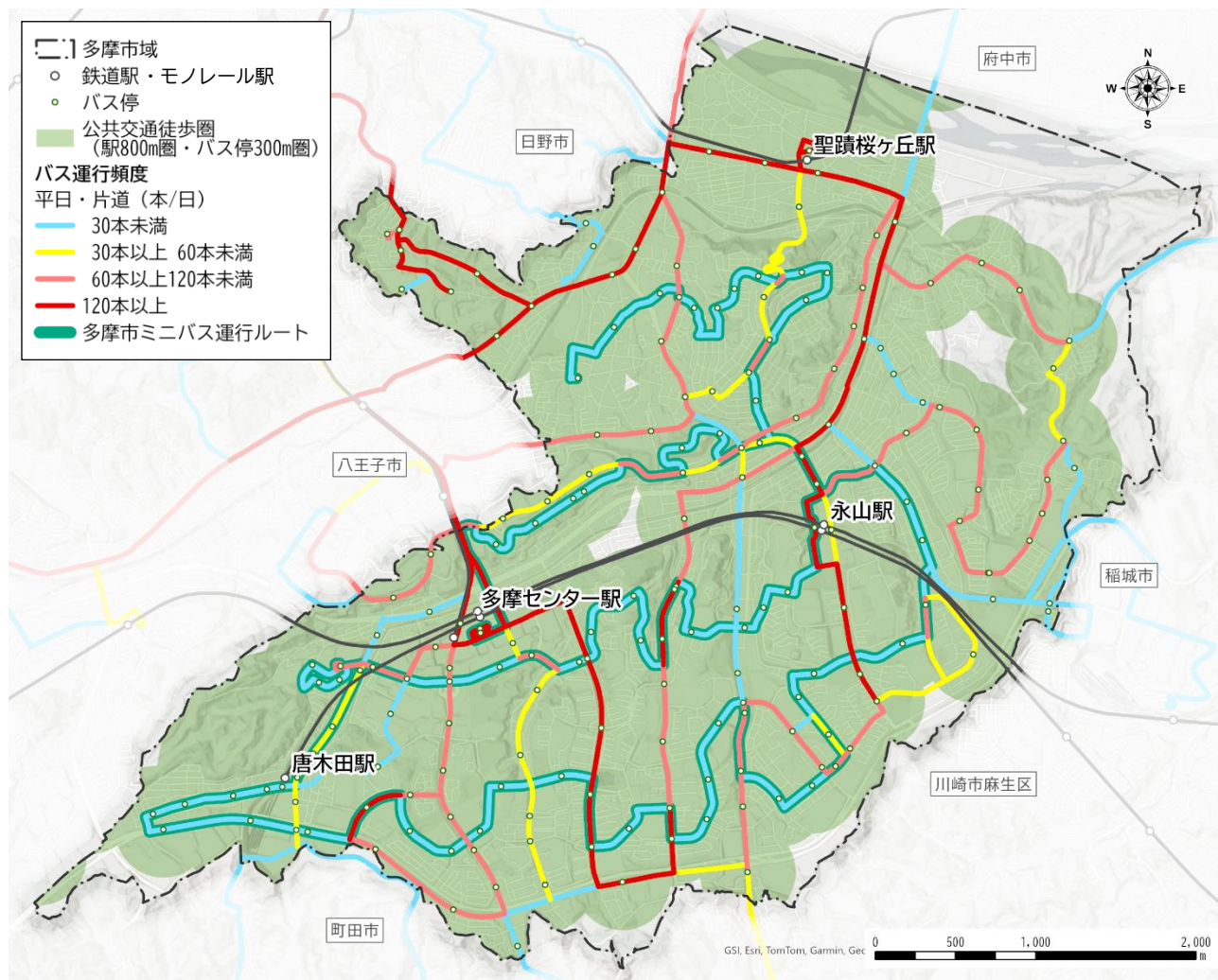
福祉施設の立地と施設徒歩圏の分布



子育て支援施設の立地と施設徒歩圏の分布

(3) 公共交通

- 聖蹟桜ヶ丘駅、多摩センター駅、永山駅を起点に、サービス水準の高い路線バスが南北方向を主体に運行しており、東西方向は本市のコミュニティバスが補完する形で運行しています。
- 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、市域を広くカバーしており、充実した公共交通ネットワークが形成されています。

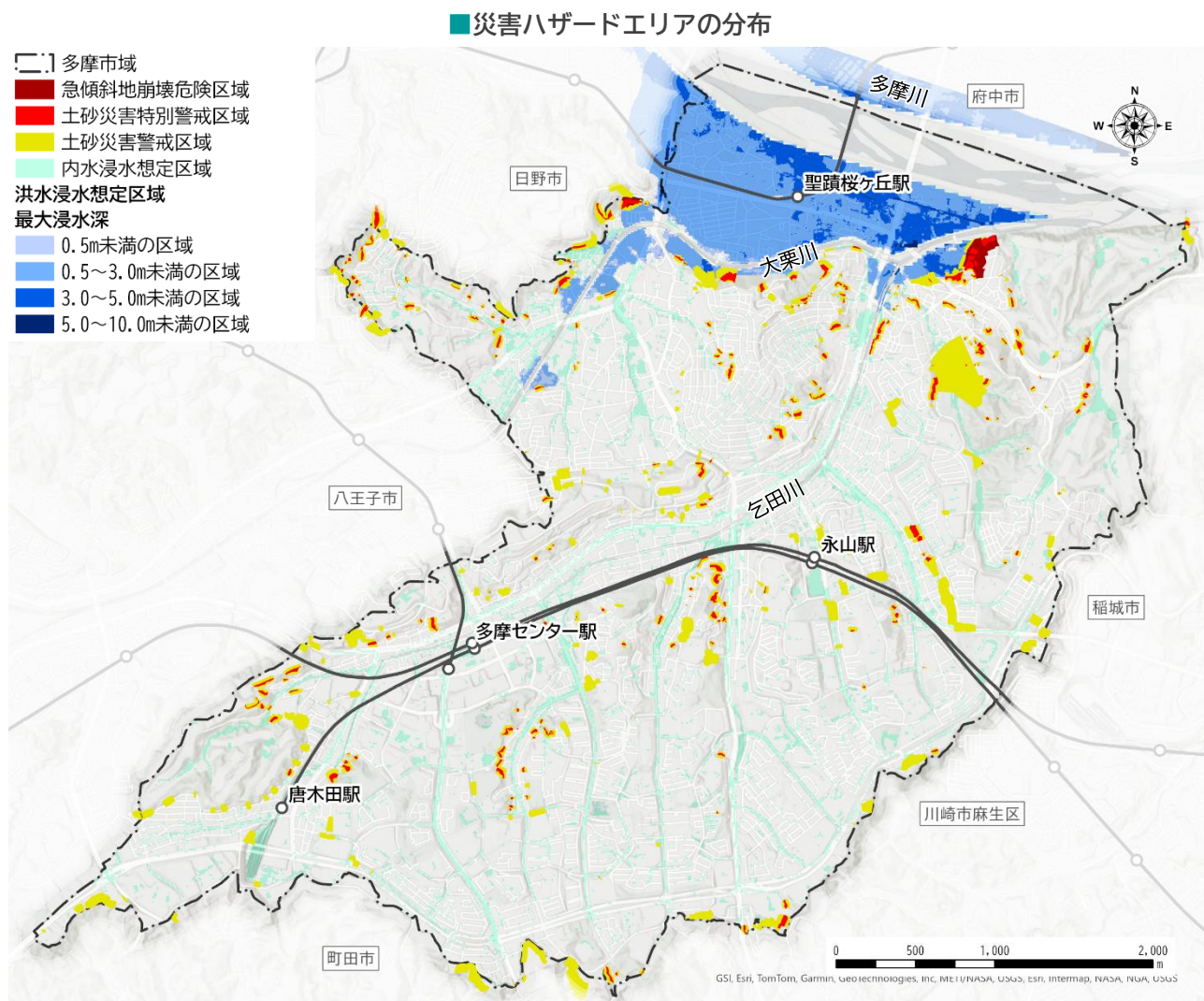


出典：各バス事業者ホームページを基に作成

■公共交通ネットワーク

(4) 災害

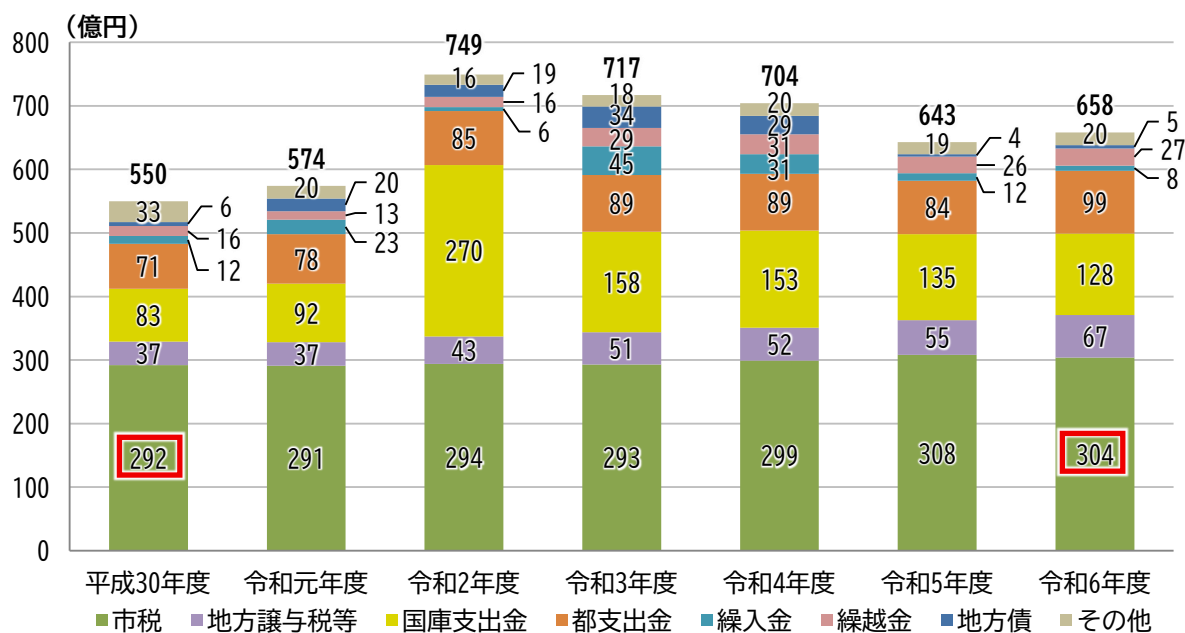
- 多摩川沿いの広い範囲が洪水浸水想定区域に含まれており、居住や都市機能が集積する聖蹟桜ヶ丘駅周辺一帯が浸水リスクの高いエリアとなっています。
- また、市内の広い範囲において、土砂災害警戒区域、内水浸水想定区域等が分布しています。



出典：多摩川水系多摩川、浅川、大栗川洪水浸水想定区域図(想定最大規模)(国土交通省、平成 28 年 5 月)、浅川圏域、大栗川及び三沢川流域洪水浸水想定区域図(想定最大規模)(東京都、令和 6 年 2 月)、国土数値情報(国土交通省)

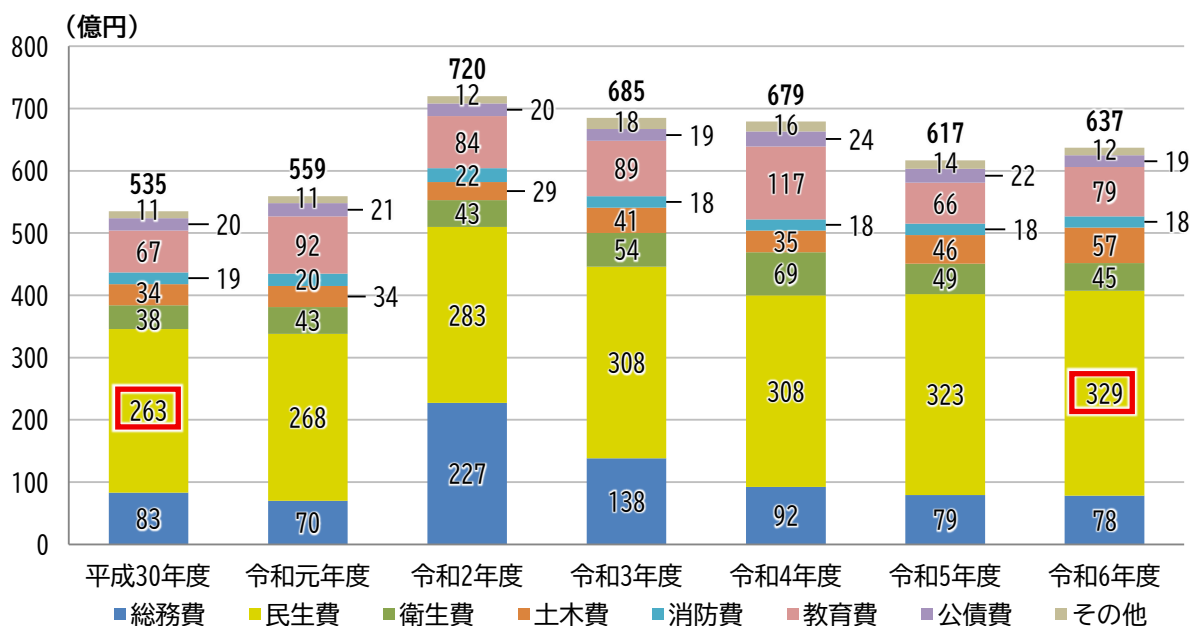
(5) 財政

- 歳入は概ね増加傾向にありますが、安定的な財源である市税は概ね横ばいから微増で推移しており、大きく増加していない状況にあります。
- 歳出は社会保障関係経費を含む民生費が継続的に高い水準で推移しており、財政運営上の大きな比重を占めています。
- 今後は、人口減少や高齢化の進展に伴う税収の減少、社会保障関係経費等の財政支出の増大に加え、建設資材価格等の上昇に伴う土木費等の増加も想定されることから、公共施設や都市インフラの更新に必要な財源の確保が課題となります。



※端数処理（四捨五入）により、総数と内訳の計が一致しない場合があります。
出典：令和6年度 多摩市の財政状況（決算の概要）

■普通会計歳入の推移



※端数処理（四捨五入）により、総数と内訳の計が一致しない場合があります。
出典：令和6年度 多摩市の財政状況（決算の概要）

■普通会計歳出の推移

(6) 公共施設・都市インフラ

○居住や都市機能の基盤となる公共施設や都市インフラの老朽化が進行している一方、これらの更新や維持管理にかけられる自主財源は限られています。

■公共施設や都市インフラの経過年数

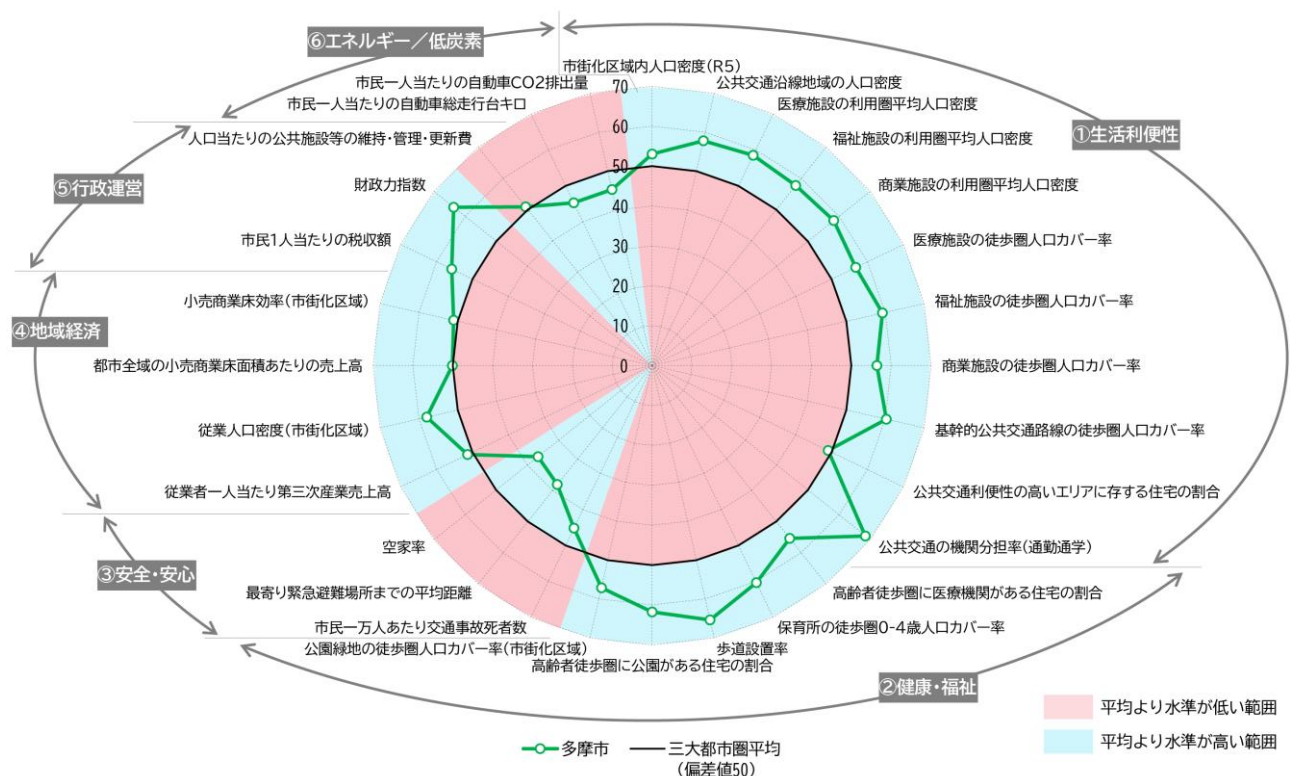
公共施設	供用年数 30 年以上経過した公共施設(延床面積)が約 8 割 (2020 年度末想定値) 出典：多摩市施設白書 (平成 24 年 1 月)
公 園	供用年数 30 年以上経過した公園施設が約 8 割 (2023 年時点) 出典：多摩市公園長寿命化修繕計画 (令和 6 年 3 月)
橋 梁	供用年数 50 年以上を経過する橋梁が約 6 割 (2030 年想定値) 出典：多摩市橋梁長寿命化修繕計画 (令和 3 年 3 月)
下 水 道	供用年数 50 年以上を経過する管路施設(延長)が約 5 割 (2033 年度想定値) 出典：多摩市下水道施設長寿命化(ストックマネジメント)計画 (令和 5 年 4 月)

(7) 都市の特性分析

○本市の集約型都市構造に関する現状と課題を客観的に把握するため、「都市構造の評価に関するハンドブック (国土交通省)」に基づき、都市特性が類似する三大都市圏平均と本市を比較した都市構造評価の結果を以下に示します。

○比較評価の結果、本市の都市構造は三大都市圏平均と比較して、特に「生活利便性」の各種指標において高い水準となっています。これは、商業・医療・福祉等の生活サービス施設の徒歩圏に人口が集積していることを示しており、歩いて暮らせる環境が一定程度確保されているものと捉えることができます。

○一方で、「公共交通利便性の高いエリアに存する住宅の割合」や「人口当たりの公共施設等の維持・管理・更新費」が平均をやや下回る水準となっています。



■都市モニタリングシート レーダーチャート (国土交通省)【三大都市圏平均との比較】

2 課題の整理

- 現況分析を踏まえ、持続可能な都市づくりを目指すうえでの課題を「都市機能」、「居住」、「公共交通」、「防災」の4つの視点から整理します。

【都市機能】

- 本市では、鉄道駅徒歩圏に都市機能が集積し、市民の活動や交流の中心となる拠点が形成されている一方、商業・業務機能の撤退、施設の老朽化や機能の低下などが顕在化しています。
- そのため、鉄道駅を中心とした各拠点の特性・課題や役割に応じた計画的な土地利用や、機能更新の誘導を図ることが求められます。

【居住】

- 本市の市街地では、将来においても一定程度の人口密度を維持する見込みである一方で、ニュータウンの外周部では人口減少や少子高齢化が他の地域に比べて早く進行しており、地域によって人口の動きに違いがみられます。
- そのため、今後の地域ごとの人口動向を見据え、若年世代の市内定住や市外からの転入を促し、人口密度の低下を抑制することが求められます。

【公共交通】

- 本市では、鉄道や路線バスといった基幹的な公共交通に加え、これと連携・補完する形でコミュニティバスが運行されており、充実した公共交通ネットワークが形成されています。その一方で、将来的な人口減少に伴う公共交通利用者の減少や運転手不足等による利便性の低下が懸念されます。
- そのため、バス路線沿線の人口集積を持続的に確保することや、公共交通分野における各種施策との連携を図ることが求められます。

【防災】

- 本市の市街地には、洪水浸水想定区域や土砂災害警戒区域等の災害リスクを有する箇所が分布しており、また、近年は気候変動に伴い自然災害が激甚化・頻発化しています。
- こうした災害リスクを踏まえ、都市における経済・社会活動や市民の安全・安心な暮らしを守るための対策を進めていくことが求められます。

第3章 立地適正化計画の基本的な方針

1 都市づくりの方針

- 本市における立地適正化計画は、上位計画である都市計画マスタープランで掲げる将来都市構造の実現や拠点別まちづくり方針の実効性を高めるための計画です。
- したがって、本計画における「都市づくりの方針」は、都市計画マスタープランが掲げる「多様なにぎわいとみどりを育み 誰もが活動しやすく 安心して住み続けられる都市 多摩」を継承し、この将来像実現に寄与する「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進するものとしします。

多様なにぎわいとみどりを育み

誰もが活動しやすく 安心して住み続けられる都市 ^{まち} 多摩

【多様なにぎわいとみどりを育む】

多様なにぎわい

- 多様な活力・にぎわいを育むまち
障害、性別、世代、人種、国籍だけでなく、価値観の異なる人などが、互いに尊重し、協力し合い、多様なにぎわいを育むまちを目指します。
- 地域資源の活用や魅力の発信により、多くの人が訪れ、集い、にぎわうまち
歴史や文化、良好な都市基盤*など、これまで継承されてきた資源を活かし、魅力を発信することで、多くの人が訪れ、にぎわいあふれるまちを目指します。
- 地域の多様な主体の交流・連携により、新しい価値や魅力が創出されるまち
市民や市民団体、事業者、大学、行政などの多様な主体の交流・連携により、地域産業が成長するとともに、働きやすく、活気と魅力のあるまちを目指します。
- 地域で活動する団体・人がつながり、支え合う交流がさかんなまち
地域の中で活動する団体や人がつながり、支え合う環境が整っており、地域のコミュニティが活発なまちを目指します。

みどり

- みんなで豊かな自然を育み、守り、継承する環境と共生したまち
豊かな自然を活かし、誰もが自然と触れ合い憩える環境の創出や、適切な維持管理による環境と共生したまちを目指します。

【誰もが活動しやすく 安心して住み続けられる都市 ^{まち}】

活動

- 多様なライフスタイルに対応した、生活環境が整い、誰もが安心して活動できるまち
交通環境や買物環境、バリアフリー*などの生活環境が整い、多様なライフスタイルやライフステージに対応した、誰もが安心して活動できるまちを目指します。

安心して住み続けられる都市 ^{まち}

- 防災機能の向上により、安全で安心して暮らせるまち
インフラ施設の強靱化、適切な維持更新、防災指令拠点機能の向上などにより、安全が保障され、安心して暮らすことができるまちを目指します。
- 誰もが住み続けられるまち
子育て世帯を惹きつけ、誰もが安全で安心して暮らせる環境が整い、自己実現や成長へ向けた活動が展開され、住み続けられるまちを目指します。
- 地球にやさしく、持続可能なまち
地球環境問題に対応するため、脱炭素型まちづくりをはじめとする取組みにより、持続可能なまちを目指します。
- 団地やマンションの維持管理や更新、建替えなどにより、住み続けられるまち
老朽化した団地やマンションの維持管理や更新、建替えなどにより、いつまでも安心して住み続けられるまちを目指します。
- 新しい取組みや新技術に対応した成長し続けるまち
多摩都市モレールの延伸や南多摩尾根幹線の整備等の取組み、自動運転技術やMaaS*などの新技術等、社会の変化に対応し、成長し続けるまちを目指します。

■都市計画マスタープラン(R7.3)における「都市づくりの将来像」
(=立地適正化計画における「都市づくりの方針」)

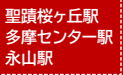
2 都市の骨格構造

- 都市計画マスタープランでは、都市づくりの将来像の実現に向けた都市の骨格として、都市機能が集積し、交流や活動の中心となる「拠点・軸」等を設定した将来都市構造を定めています。
- 本計画においても、この将来都市構造を基本としながら、「拠点・軸」を各拠点の特性に応じて分類・再定義して位置づけ、メリハリをつけた拠点の形成を目指します。

(1) 拠点の設定

- 都市の骨格となる拠点を市内の鉄道4駅（聖蹟桜ヶ丘駅、多摩センター駅、永山駅、唐木田駅）を基本として設定し、「都市拠点」等として位置づけます。
- また、都市計画マスタープランにおける「地域拠点」は、拠点性や地域特性を踏まえた拠点の形成を目指す観点から、3種類の拠点（地域拠点（鉄道駅）、地域拠点（近隣センター）、地域拠点（コミュニティ施設））に分類します。
- また、「南多摩尾根幹線軸」は、本市の魅力を高める新たな拠点の形成を目指す観点から、段階的に広域・複合的な土地利用を図る区域を「拠点（広域型複合拠点）」として再定義します。

■立地適正化計画における拠点の位置づけと役割

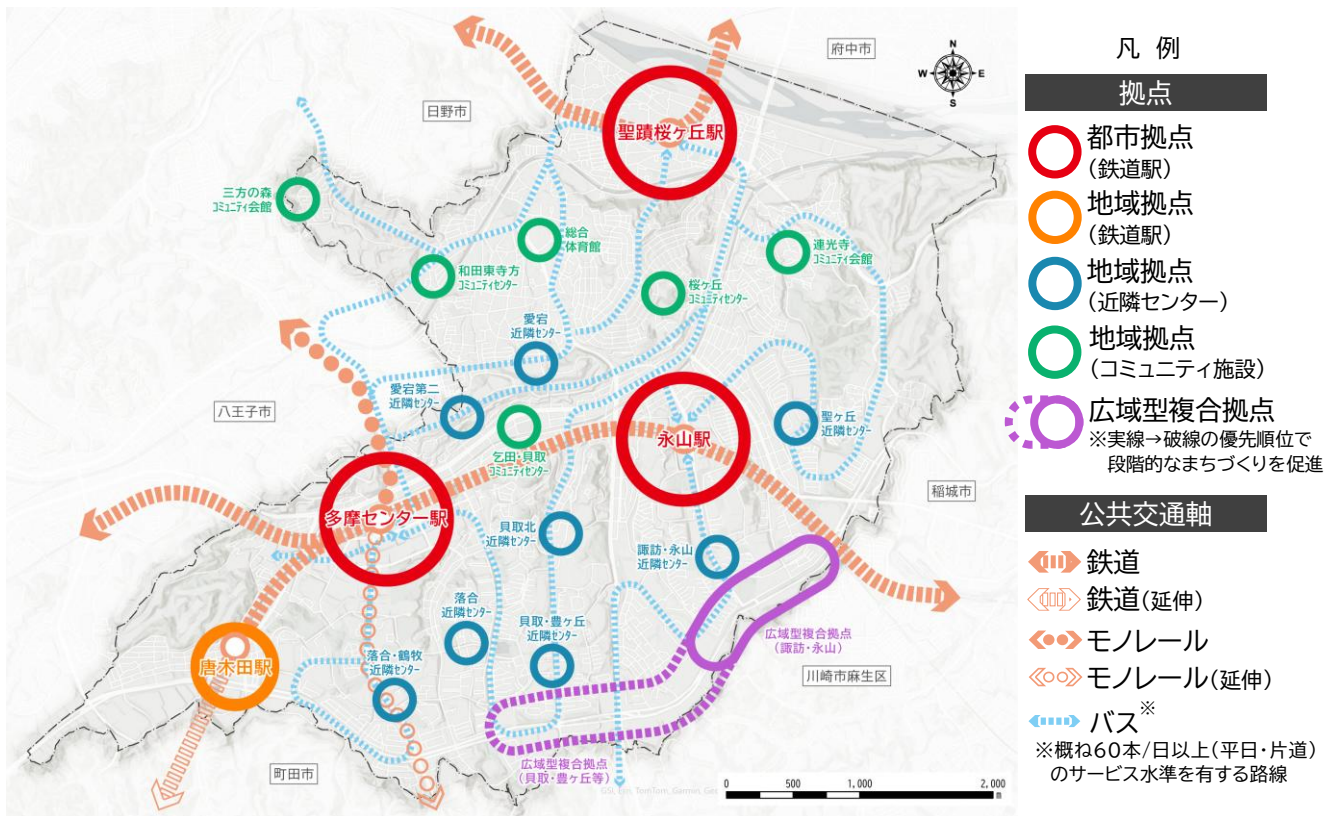
拠点の位置づけ		拠点の役割
都市マス	立地適正化計画	
都市拠点	都市拠点（鉄道駅） 	・多様な都市機能が集積し、かつ、本市の交通結節点であり、市内全域及び市外から広域的に利用される拠点
地域拠点	地域拠点（鉄道駅） 	・南多摩尾根幹線と鉄道が交差する立地特性から、地域拠点の中でも特に交通利便性や都市機能集積が高く、駅利用者や駅勢圏における住民の日常生活を支える拠点
	地域拠点（近隣センター）	・ニュータウンの近隣住区（中学校区）を中心とした身近な生活圏における地域住民の日常生活を支える拠点 ・ニュータウン開発で計画的に整備された近隣センターが中心
	地域拠点（コミュニティ施設）	・既成市街地のコミュニティエリア（小・中学校区）を中心とした身近な生活圏における地域住民の交流・活動を支える拠点 ・主にコミュニティ施設が中心
南多摩尾根幹線軸 （広域型複合地）	広域型複合拠点	・南多摩尾根幹線の全線4車線化整備、多摩都市モノレール町田方面延伸やリニア中央新幹線神奈川県駅（仮称）の整備による交通アクセスの充実などを見据え、広域・複合的な土地利用を段階的に促進する本市の魅力を高める拠点

(2) 公共交通軸の設定

- 基幹的な「公共交通軸」は、鉄道、モノレール及び拠点間や拠点と周辺地域を結ぶ利便性の高いバス路線に設定し、拠点や地域間の交流・連携強化、快適な移動環境の確保を図ります。
- また、「多摩市交通マスタープラン」で示された階層的な公共交通ネットワーク（広域交通・幹線交通・地域密着型交通）やモビリティハブと密接に連携を図り、持続可能なまちづくりの実現に向けた都市の骨格構造を形成します。

(3) 将来都市構造

○「拠点の設定」及び「公共交通軸の設定」を踏まえ、将来都市構造を以下のとおり設定します。



■立地適正化計画における「都市の骨格構造」



■(再掲)都市計画マスタープランにおける「将来都市構造」

3 誘導方針

- 都市の現状と課題、都市づくりの方針や都市の骨格構造などを踏まえ、「都市機能」、「居住」、「公共交通」、「防災」の各分野の誘導方針を設定し、持続可能な都市の形成を目指します。
- 「都市機能」を重点方針として位置づけ、今後 10 年間は拠点形成に重点を置くものとします。

都市機能

拠点の役割を踏まえた戦略的な都市機能の誘導

重点
方針

- ・既成市街地やニュータウン区域などの本市の成り立ちを踏まえた地域性を考慮したうえで、拠点の役割に応じた都市機能を戦略的に誘導し、メリハリある拠点の形成を図ります。
- ・交通利便性や都市機能集積が高い都市拠点(鉄道駅)や地域拠点(鉄道駅)は、駅周辺のまちづくりと連動し、多様な都市機能の誘導・集積を図ります。
- ・新たな拠点となる広域型複合拠点は、南多摩尾根幹線の全線 4 車線化整備、多摩都市モノレール町田方面延伸等による交通アクセスの充実を見据え、本市の魅力向上や新たな付加価値の創造につながる広域的な都市機能の誘導を段階的に促進します。
- ・これらの拠点の形成に向けて、立地適正化計画の作成により活用可能となる制度の活用や、公共施設の再編など関連分野との連携による取組を戦略的に推進します。

居 住

多世代が住み続けられる生活利便性の持続的な確保

- ・身近な生活圏における地域住民の日常生活、交流や活動を支える地域拠点(近隣センター)、地域拠点(コミュニティ施設)は、地域性を踏まえ、多世代が生活できる地域の日常生活を支える生活サービスや交流機能の維持・誘導を図ります。
- ・また、人口動向の地域間格差や今後の人口減少・少子高齢化の進行を踏まえたうえで、地域の特性や状況に応じた良質な住宅ストックの形成、住宅団地の再生等を促進するなど、子育て世代にも魅力を感じてもらえる住環境の形成に取り組みます。
- ・これらの取組を通じた居住誘導により、市街地の人口密度を維持し、商業・医療・福祉・子育て等の身近な生活サービスの立地を維持・誘導し、多世代が住み続けられる生活利便性の持続的な確保を図ります。

公共交通

利便性の高い公共交通ネットワークの維持・充実

- ・鉄道駅徒歩圏やバス路線沿線など、公共交通沿線への居住誘導による人口集積を図りながら、公共交通の利用を促進し、利便性の高い公共交通ネットワークの維持・充実を図ります。
- ・特に、都市の骨格構造に位置づけた公共交通軸については、多摩市交通マスタープラン等における施策と連携を図りながら、重点的に維持していきます。

防 災

災害リスクを踏まえた災害に強い都市づくりの推進

- ・多摩川沿岸では洪水浸水のリスク、丘陵部等では土砂災害のリスクを有する箇所が広く分布しており、災害リスクの高いエリアにおいて市街地が形成されています。
- ・そのため、災害リスクを的確に把握し、リスクの回避・低減に向けた防災・減災対策についてハード・ソフト両面から取り組み、災害に強い都市づくりを推進します。

第5章 居住誘導区域

1 居住誘導区域とは

- 居住誘導区域は、人口減少のなかにあっても一定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。
- 「立地適正化計画の手引き（国土交通省）」では、居住誘導区域の望ましい区域像として、以下の考え方が示されています。

■居住誘導区域の望ましい区域像（出典：立地適正化計画の手引き）

i) 生活利便性が確保される区域

- ・都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域・生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域
- ・公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

ii) 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- ・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、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療・商業・福祉等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

iii) 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

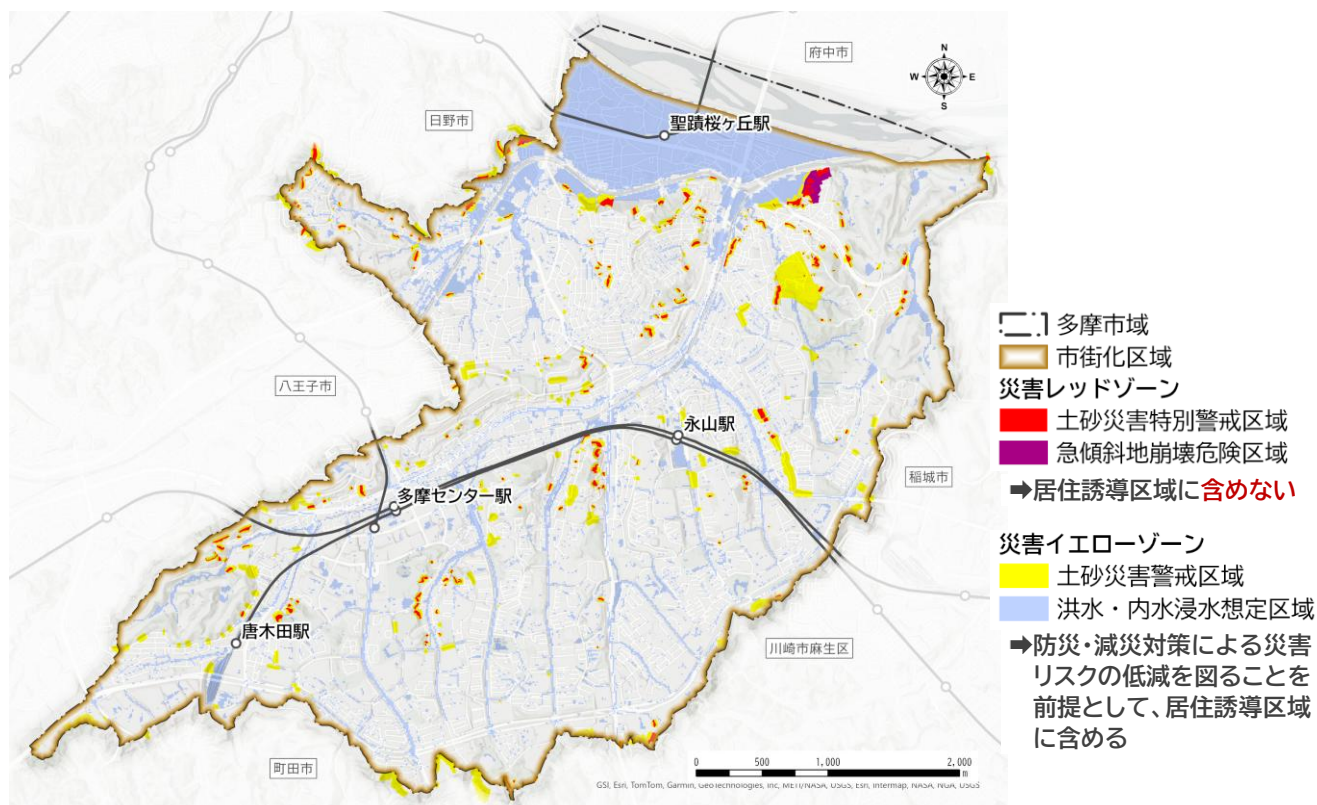
- ・土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地が進行している郊外地域などには該当しない区域

2 居住誘導区域の設定方針

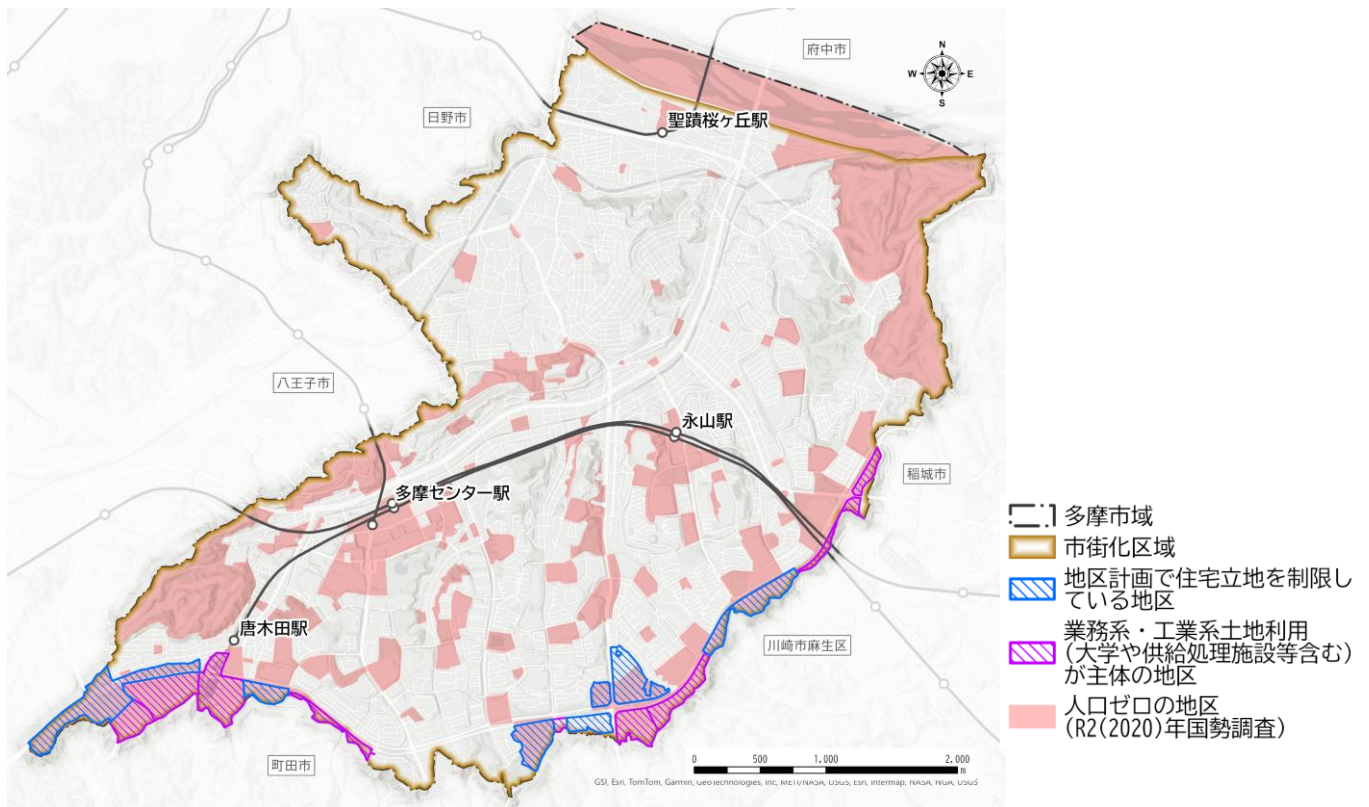
- 市内各地域の概ね 20 年後の人口密度は、現在と同様に市街化区域全域で一定水準以上は維持されることが予測されます。現在は、この高い人口密度を背景に、住宅がまとまって立地するエリアは公共交通・医療施設・商業施設等の生活サービス施設を利用しやすい環境にあります。
- そのため、この利便性の高い環境を将来にわたり持続させていくことを基本的な考え方として、市街化区域全域を居住誘導区域に設定することとします。
- ただし、災害レッドゾーン、住宅立地を制限している地区等については、法令や土地利用の現況及び規制等を踏まえ、居住誘導区域に含まないものとします。
- 災害イエローゾーンについては、防災・減災対策による災害リスクの低減を図ることを前提に、居住誘導区域に含めることとします。なお、対策の詳細は「第7章 防災指針」に示します。

■居住誘導区域に含める・含めない区域の考え方

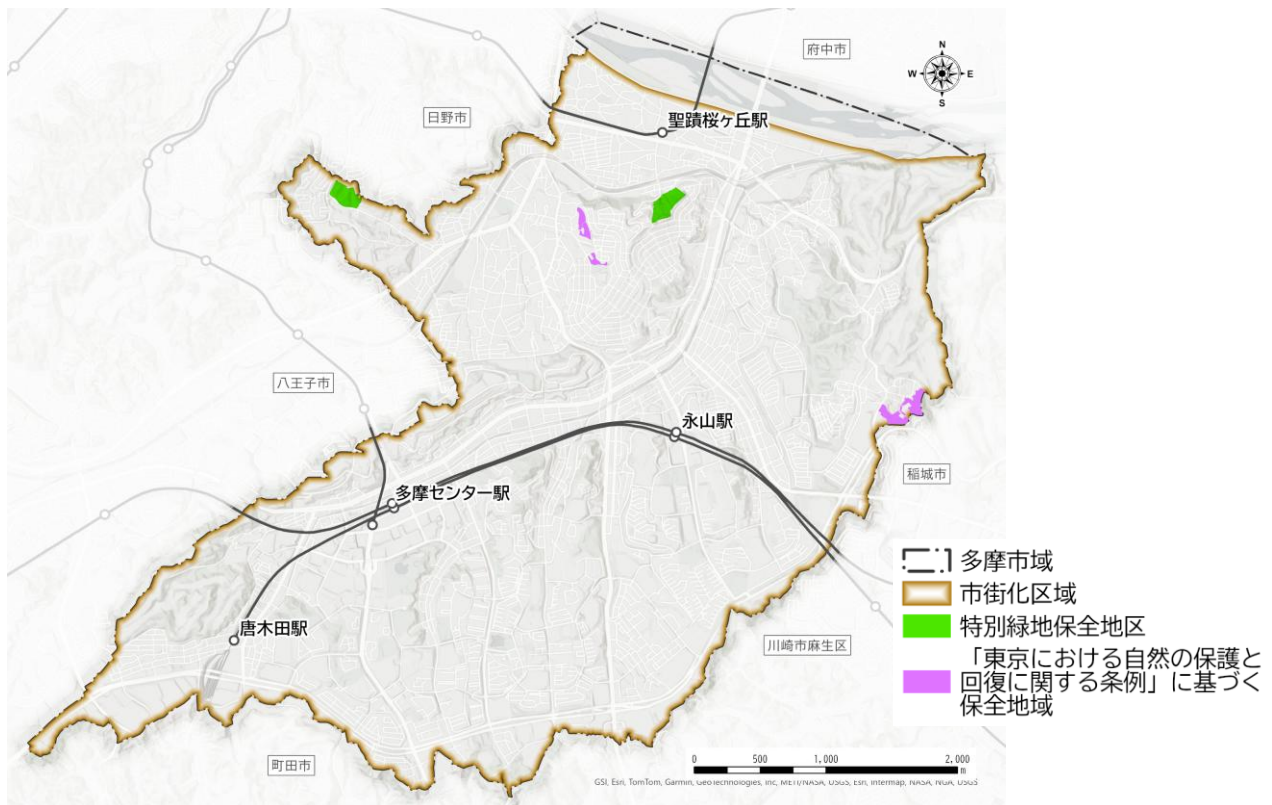
区域		設定方針	理由・根拠
市街化区域	急傾斜地崩壊危険区域 レッドゾーン 土砂災害特別警戒区域 レッドゾーン	含めない	・法令上含めることができない (都市再生特別措置法施行令第 30 条)
	土砂災害警戒区域 イエローゾーン 浸水想定区域 イエローゾーン	含める	・防災・減災対策による災害リスク低減を図ることを前提に含める
	居住制限エリアや一団の非可住地 (地区計画で住宅立地を制限している地区、業務・工業系土地利用が主体の地区)	含めない	・土地利用の観点から居住に適さない区域であるため含めない
	特別緑地保全地区 「東京における自然の保護と回復に関する条例」に基づく保全地域	含めない	・建築行為等が制限されている地区であり、緑地保全の観点から居住に適さない区域であるため含めない
市街化調整区域		含めない	・法令上含めることができない (都市再生特別措置法第 81 条第 19 項)



■災害ハザードエリアの分布



■ 居住制限エリアや一団の非可住地



■ 特別緑地保全地区等の分布

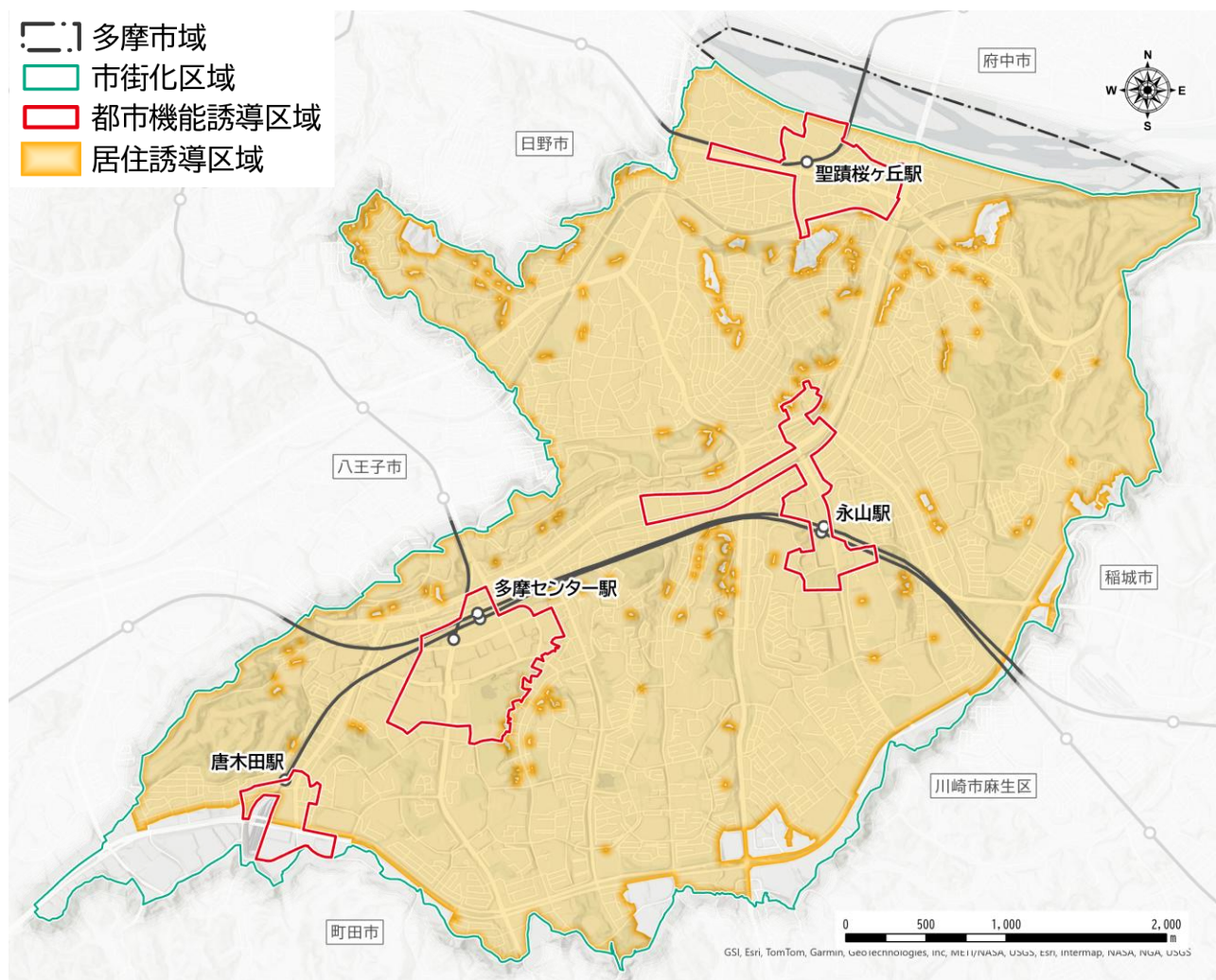
3 居住誘導区域の設定

- 居住誘導区域の設定方針を踏まえ、以下のとおり居住誘導区域を設定します。
- 居住誘導区域の面積規模は市街化区域の約 94%であり、将来人口密度（令和 22(2040)年）は約 72 人/ha です。
- この人口密度は、国が示す「住宅用地の望ましい人口密度」の目安の下限である60人/haや、「既成市街地」及び「人口集中地区(DID地区)」の基準である40人/haを大きく上回る数値です。

■居住誘導区域の面積及び人口密度

面積	数値	人口密度	現況 R2(2020)年	将来 R22(2040)年
居住誘導区域	1893.0 ha	居住誘導区域	75.9 人/ha	71.5 人/ha
市街化区域	2019.8 ha	市街化区域	72.8 人/ha	68.7 人/ha
市街化区域に占める割合	93.7 %			

※居住誘導区域の人口密度は、R2 国勢調査 250m メッシュ及び国政局 R6 推計値 250m メッシュの面積按分により算出



■居住誘導区域

第6章 誘導施策

1 誘導施策

○誘導方針に基づき、都市機能及び居住の誘導を図るために講じる施策を以下に示します。

○なお、居住誘導区域における防災・減災のまちづくりに必要な対策は、第7章防災指針の「防災まちづくりの取組方針」において示します。

誘導方針	誘導施策
都市機能 拠点の役割を踏まえた戦略的な都市機能の誘導	〈都市機能誘導施策〉 (1) 都市拠点(鉄道駅)・地域拠点(鉄道駅)の拠点形成 ○駅周辺まちづくりの推進による多様な都市機能の誘導・集積 ○都市構造再編集中支援事業の活用による誘導施設や周辺基盤の整備 ○特定用途誘導地区の活用による誘導施設の立地誘導 ○多摩市企業立地促進条例に基づく奨励制度の活用による宿泊施設や事業所等の立地促進 (2) 広域型複合拠点における段階的なまちづくりの促進 ○大規模な土地利用転換による広域都市機能の立地促進 (3) 届出制度による誘導施設の緩やかな立地誘導 ○誘導施設の整備・休廃止の動向把握や情報提供等による誘導
居 住 多世代が住み続けられる生活利便性の持続的な確保	〈居住誘導施策〉 (1) 地域拠点(近隣センター/コミュニティ施設)の拠点形成 ○団地再生との連携や居住環境向上用途誘導地区の活用による身近な生活サービス機能の確保 ○モビリティハブ(バス・タクシー・シェアサイクル等)の整備 (2) 公共交通の維持・充実及び交通結節機能の強化 ○多摩市交通マスタープランに基づく公共交通施策・事業の推進(公共交通の担い手確保・環境整備、ミニバスの再編、タクシー活用、公共交通同士や多様な移動手段との連携強化等) ○都市拠点(鉄道駅)におけるバリアフリー化や乗継環境の改善 (3) 既存ストックの活用による居住環境の維持・向上 ○東京都マンション再生まちづくり制度の活用による分譲マンションの建替え・改修支援 ○多摩市アセットマネジメント計画に基づく公共サービス・機能の最適化(公共施設における場のシェア、民間活力の導入、再編・再整備等) ○老朽化した都市インフラの計画的改修による安全性や利便性の向上 (4) 届出制度による居住の緩やかな誘導 ○居住誘導区域外での住宅開発の動向把握や情報提供等による誘導
防 災 災害リスクを踏まえた災害に強い都市づくりの推進	第7章 防災指針「防災まちづくりの取組方針」参照

2 届出制度

○誘導施設の整備・休廃止や住宅開発の動向を把握し、必要に応じた情報提供による適切な誘導を図るため、都市再生特別措置法に基づく届出制度を運用します。

(1) 都市機能誘導区域に関する届出制度

- 都市機能誘導区域に関する届出は、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握することや、必要に応じて、各種支援措置等の情報提供により都市機能誘導区域内への誘導施設の立地誘導を図ることを目的とした制度です。
- 以下の行為を行う場合に届出が必要となり、これらの行為に着手する 30 日前までに、市長への届出が義務付けられます。
- なお、広域都市機能誘導促進区域に設定する「誘導促進施設」の届出は不要です。

①開発行為等	②誘導施設の休廃止
都市機能誘導区域外 において、誘導施設に設定されている施設の 開発や建築等の行為 を行う場合 (都市再生特別措置法第 108 条第1項、第2項)	都市機能誘導区域内 において、誘導施設に設定されている施設を 休止または廃止 しようとする場合 (都市再生特別措置法第 108 条の2第1項)



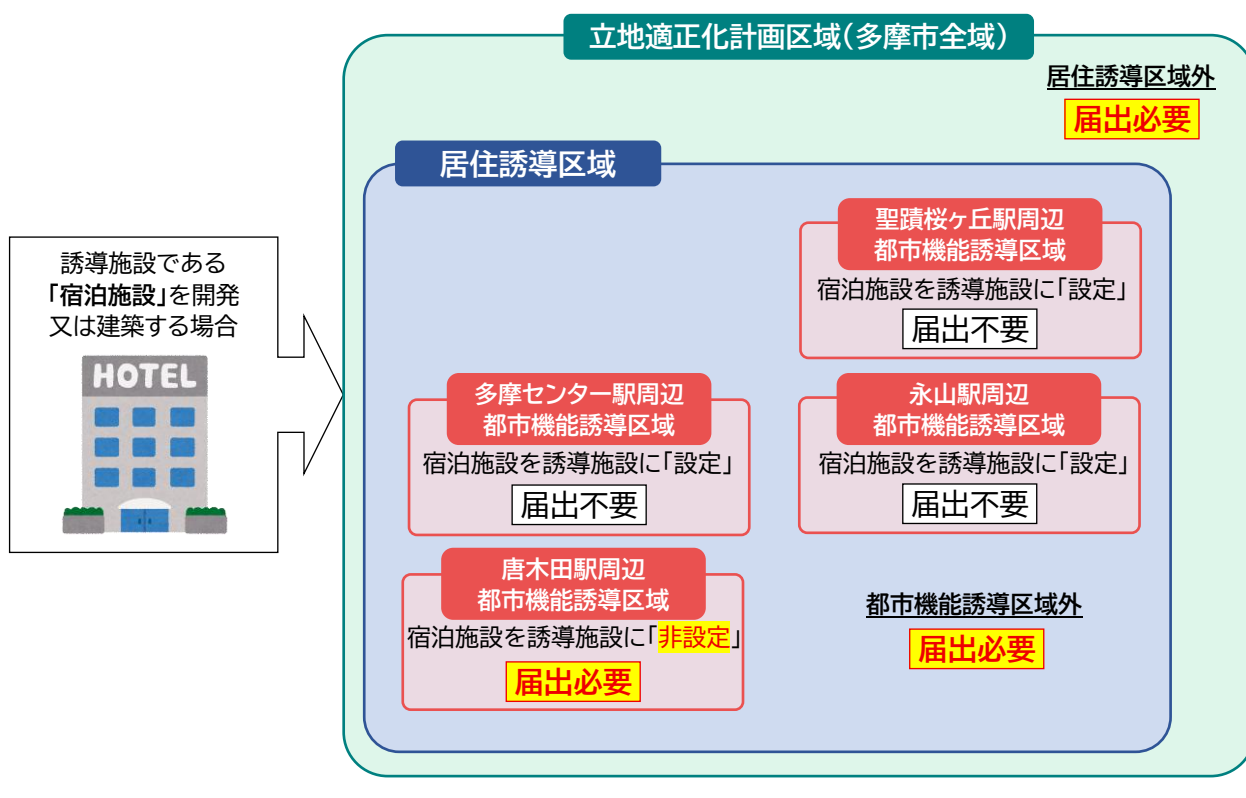
①-1 開発行為

- ・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

①-2 建築等行為

- ・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・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

例えば、誘導施設である「宿泊施設」を建築しようとする場合、下図のようなイメージとなります。



(2) 居住誘導区域に関する届出制度

○居住誘導区域に関する届出は、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅開発等の動きを把握することや、必要に応じて、災害ハザード等の情報提供により居住誘導区域内への立地誘導を図ることを目的とした制度です。

○以下の行為を行う場合に届出が必要となります。（都市再生特別措置法第108の2条第1項）

■開発行為

・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

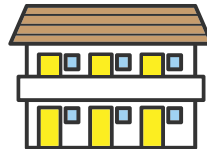
【例示】

《3戸の開発行為》



届出必要

《6戸の開発行為》



届出必要

・1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

【例示】

《1戸(規模1,200㎡)の開発行為》



届出必要

《2戸(規模800㎡)の開発行為》



届出不要

■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

【例示】

《3戸の建築行為》



届出必要

《1戸の建築行為》



届出不要

建築・開発行為時の防災対応

届出制度は、立地適正化計画の策定に伴い、新たに始まる手続きです。特に災害リスクの高いエリアでは、届出の際に災害リスクについての説明を受けてください。必要に応じて、立地や建築計画の再検討を求めることがあります。

また、届出が不要なエリアでも、ハザードマップ等を確認し、必要な安全対策を行うことが重要です。

●土砂災害特別警戒区域等における対応

- ☐ 土砂災害特別警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域の指定区域内では、一定行為の許可制や建築物の構造規制が適用されます。
- ☐ 必要に応じて、建築基準法等に基づく構造安全対策、行政からの指導・助言への対応を行います。

●宅地造成等工事規制区域における対応

- ☐ 宅地造成等を行う場合、都知事への許可申請、工事完了後の検査を受けます。
- ☐ 宅地所有者は、擁壁・排水施設等の適切な維持管理、定期点検への協力を行います。

●土砂災害警戒区域や浸水想定区域における対応

- ☐ 法的に規制はありませんが、災害リスクを前提とした建築計画等による安全対策や、災害リスクに応じた避難計画の準備等が求められます。

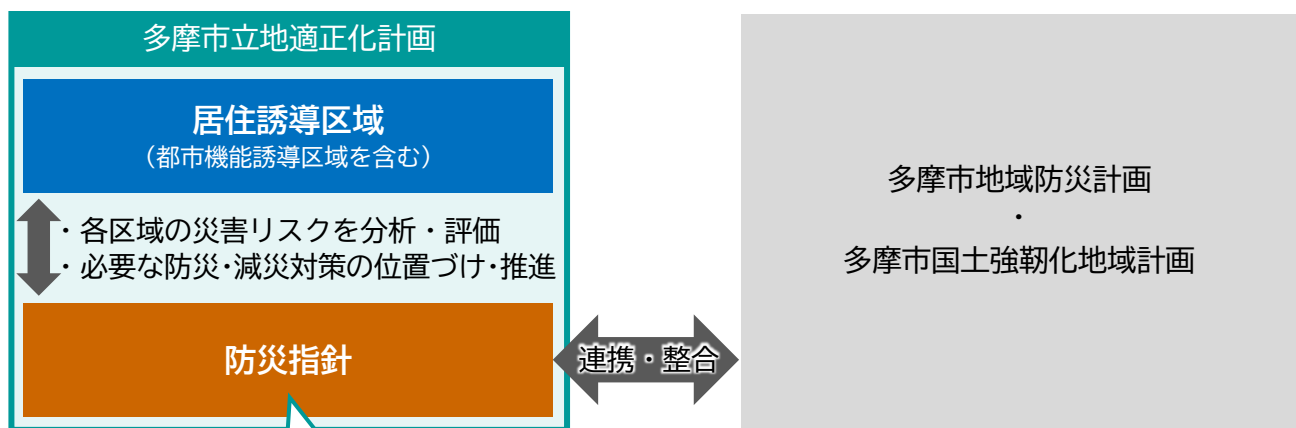
61 ページには日常の備えに関するコラムを掲載しています。
あわせて参考にしてください。

第7章 防災指針

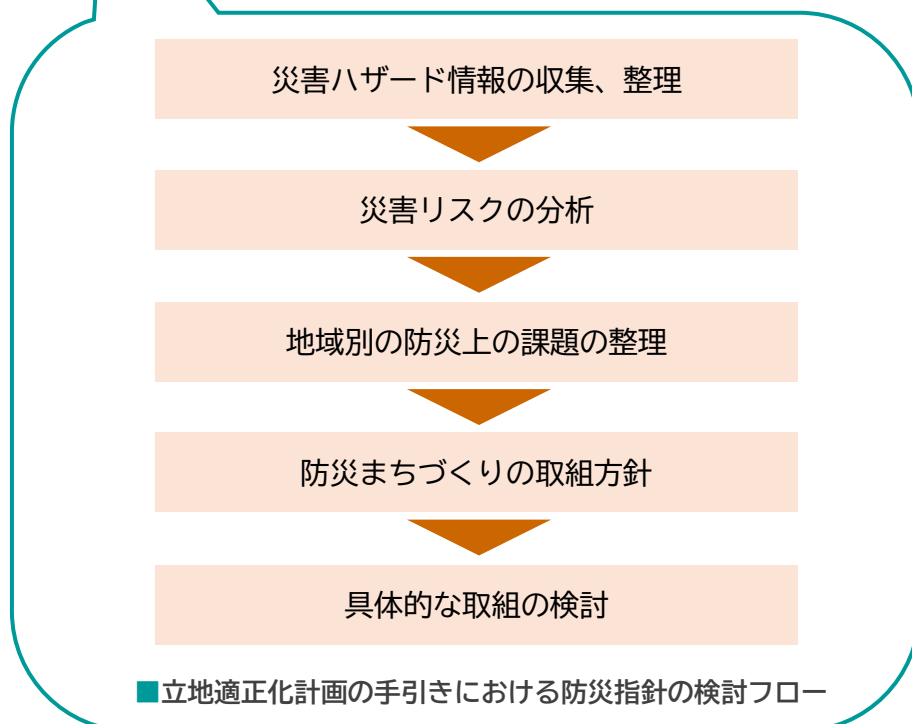
1 災害リスク分析と課題整理

(1) 防災指針とは

- 防災指針は、想定される災害リスクを分析し、それらの災害規模に応じた防災・減災対策を位置づけ、主に居住誘導区域における防災・減災のまちづくりに必要な対策を計画的に講じていくために定めるものです。
- 特に災害リスクの高いエリアを中心に課題や対策を整理し、長期的な視点で安全性の高い市街地への居住誘導を図るとともに、災害リスクの低減に向けた取組を進めます。
- 防災指針の検討にあたっては、「立地適正化計画の手引き(国土交通省)」に示す以下のフローに基づき検討を進めます。
- なお、本指針の内容は、多摩市地域防災計画や多摩市国土強靱化地域計画と連携・整合を図っています。



■ 防災指針と誘導区域及び他計画との連携



(2) 対象とするハザード情報

- 「立地適正化計画の手引き」では、防災指針において対象とする災害は、洪水、雨水出水（内水）、津波、高潮、土砂災害とされています。
- これを踏まえ、誘導区域内の災害リスク分析を行うにあたり、対象とするハザード情報は以下のとおりとします。

■対象ハザード情報

種別	災害ハザード情報		根拠法令等
水害	○洪水浸水想定区域 ○浸水継続時間	想定最大規模降雨 〈H28〉 多摩川：48 時間総雨量 588mm 大栗川：48 時間総雨量 588mm 〈R6〉 大栗川：1 時間最大雨量 153mm、 24 時間総雨量 690mm 乞田川：1 時間最大雨量 153mm、 24 時間総雨量 690mm	水防法に規定する浸水想定区域及び浸水時の想定水深、浸水継続時間 （想定し得る最大規模の降雨により河川が氾濫した場合の浸水の状況をシミュレーションにより予測したもの）
	○家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流、河岸浸食）		—
	○浸水予想区域（雨水出水内水） 〈R8〉	想定最大規模降雨 市全域：1 時間最大雨量 153mm、 24 時間総雨量 690mm	水防法に規定する雨水出水浸水想定区域及び浸水時の想定水深 （河川の浸水予想区域図及び市内の下水道等整備状況を踏まえ、想定し得る最大規模の降雨により内水氾濫した場合の浸水の状況をシミュレーションにより予測したもの）
	○内水浸水被害実績 〈H1～R2〉		—
土砂災害	○土砂災害特別警戒区域 〈R6〉		土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律に規定
	○土砂災害警戒区域 〈R6〉		土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律に規定
	○急傾斜地崩壊危険区域 〈R6〉		急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定
	○大規模盛土造成地 〈R2〉		東京都の大規模盛土造成地マップより抽出された盛土造成地

※＜＞内は災害ハザード情報の指定年次を示す。

(3) 災害リスク分析の判断目安

○災害リスクには、市民の生活に影響があるリスクだけでなく、市民の命や財産にも影響する特に高いリスクもあります。災害リスクの分析を行ううえでこのようなリスクの大小を判断する目安を以下のとおり設定します。

■災害リスク分析の判断目安

種別	規模目安	想定される被害等
水害	浸水深5.0m以上	一般的な家屋の2階が水没する
	浸水深3.0m以上	一般的な家屋の2階床下部分に相当し、浸水深3.0mを上回ると垂直避難で対応できないおそれがある
	浸水深2.0m以上	人の背丈を超える浸水深となる
	浸水深0.5m以上	屋外への避難が困難となるおそれがある
	【浸水深と人的被害のリスク】 [出典：立地適正化計画の手引き(国土交通省)]	
	浸水継続時間3日間以上	3日間以上孤立すると飲料水や食料等が不足し、健康障害の発生や最悪の場合は生命の危機が生じるおそれがある
	家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸浸食）	堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸浸食により家屋が倒壊・流失するおそれがある
土砂災害	土砂災害特別警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域（レッドゾーン）	急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域
	土砂災害警戒区域（イエローゾーン）	急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域
	大規模盛土造成地の滑動崩落が生じるおそれがある箇所	地震や降雨による地下水位の変動等が要因の一つとなって滑動崩落するおそれがある箇所

■指定避難所・指定緊急避難場所からの距離区分と距離区分の考え方

距離区分	距離区分の考え方
500m圏内	比較的徒歩で避難しやすい範囲
500m～800m圏内	高齢者等の要配慮者は、徒歩避難の負担が大きくなる可能性がある範囲
800m圏外	徒歩避難の負担が大きくなる可能性がある範囲

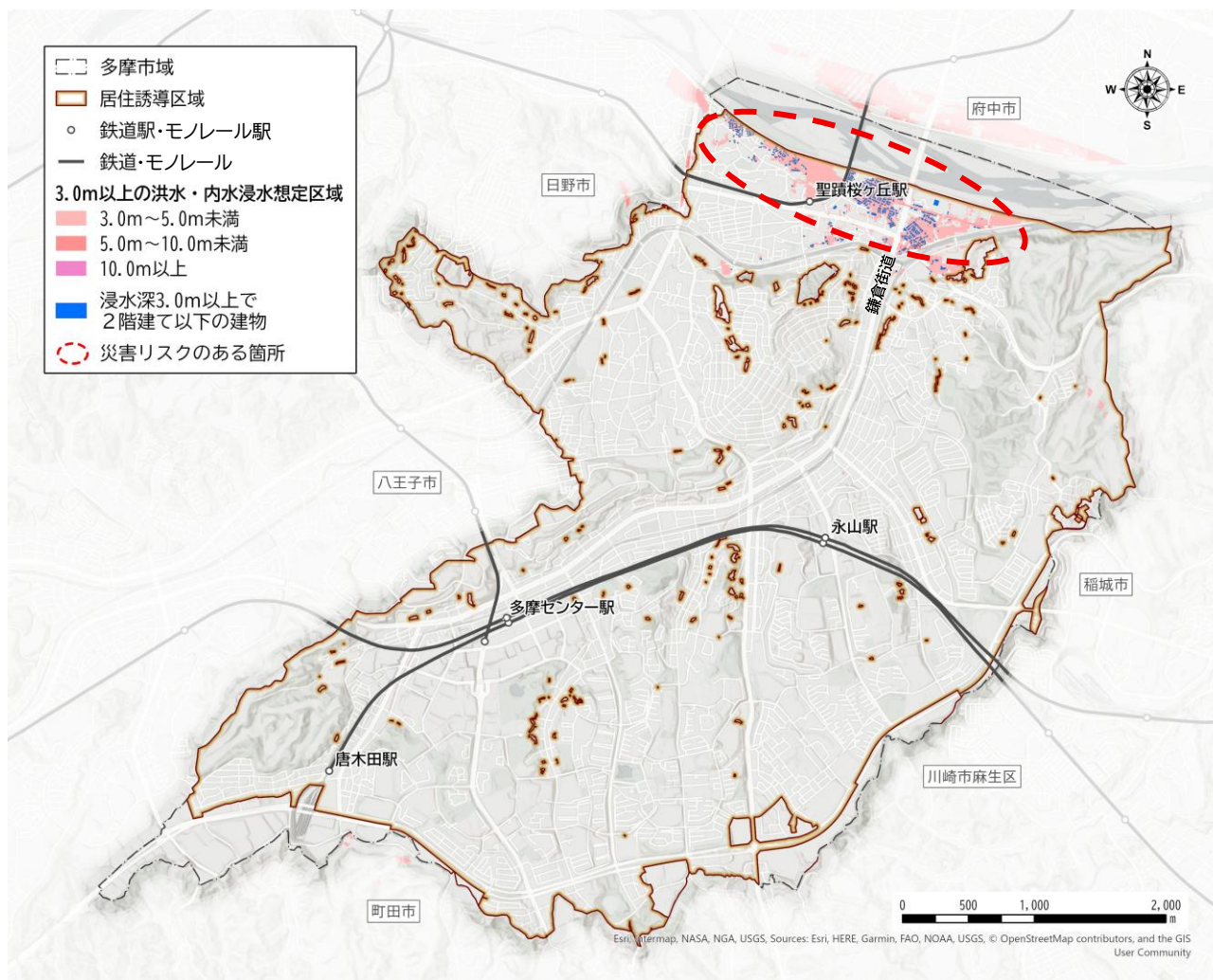
※距離区分は避難所等までの直線距離に基づく便宜的な目安であり、実際の避難のしやすさは、道路状況や地形等によって異なる。

(4) 洪水および内水による災害リスク分析

① 垂直避難できない可能性のある地区の抽出

○ 聖蹟桜ヶ丘駅周辺の多摩川沿いや、鎌倉街道以東に浸水深 3.0m 以上の洪水・内水浸水想定区域が広がっており、鎌倉街道周辺に垂直避難ができない可能性のある建物が多く分布しています。

※ 聖蹟桜ヶ丘駅一帯（赤点線箇所）の詳細な分析は、47 ページで整理します。



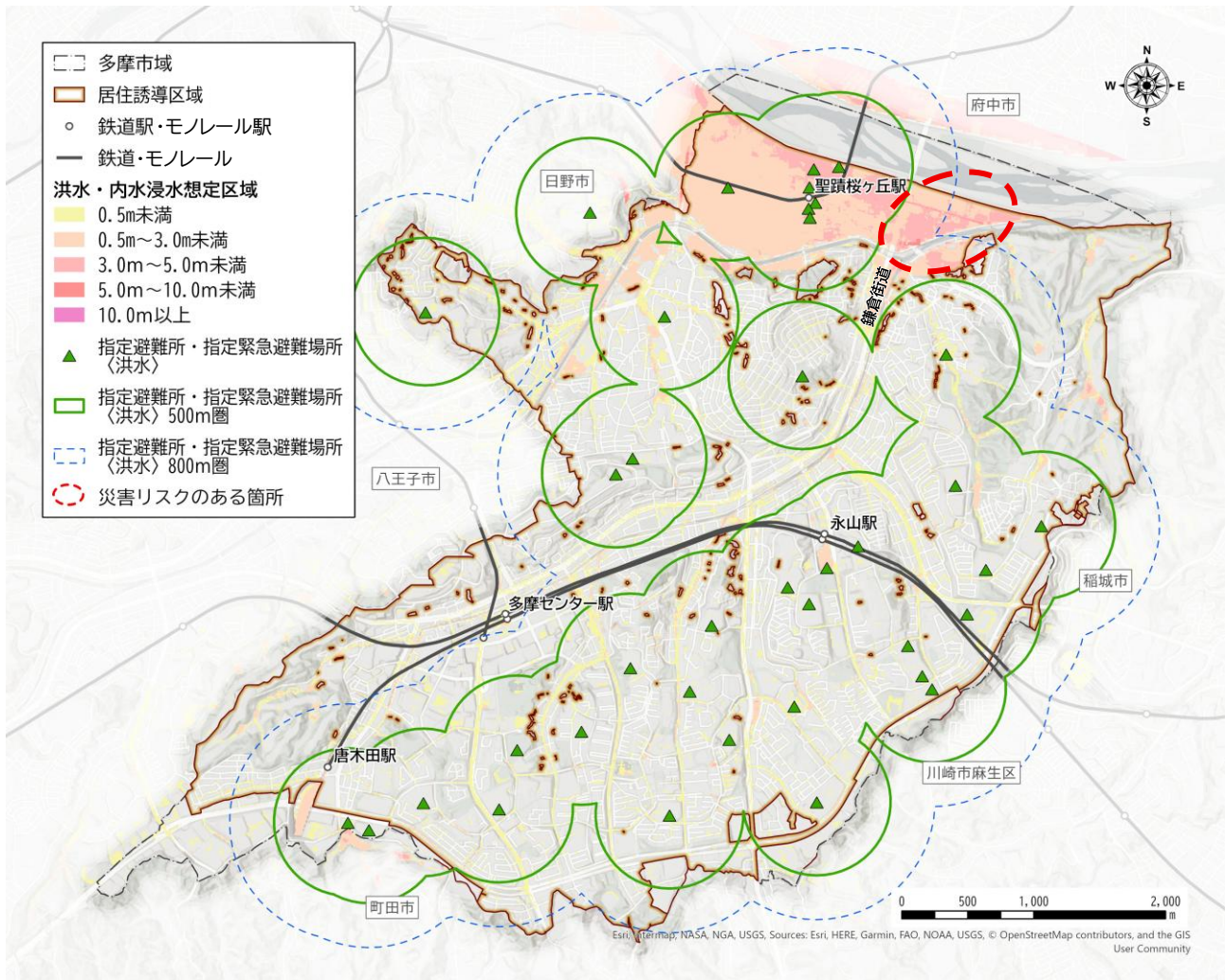
■ 浸水深3.0m以上の洪水・内水浸水想定区域×垂直避難が困難なおそれのある建物

②水平避難する際に避難施設が近傍に分布していない地区の抽出

○聖蹟桜ヶ丘駅一帯が洪水・内水浸水想定区域となっていますが、指定避難所・指定緊急避難場所〈洪水〉が概ね 500m 圏内に分布しています。

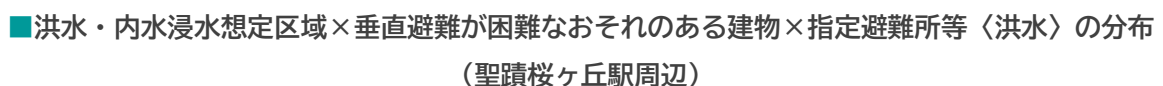
※鎌倉街道以東の指定避難所・指定緊急避難場所〈洪水〉から 500m 圏外（赤点線箇所）の区域の詳細な分析は次ページで整理します。

○内水氾濫は、多摩ニュータウン地域でも発生する可能性があります、指定避難所・指定緊急避難場所〈洪水〉が概ね 500m 圏内に分布しています。



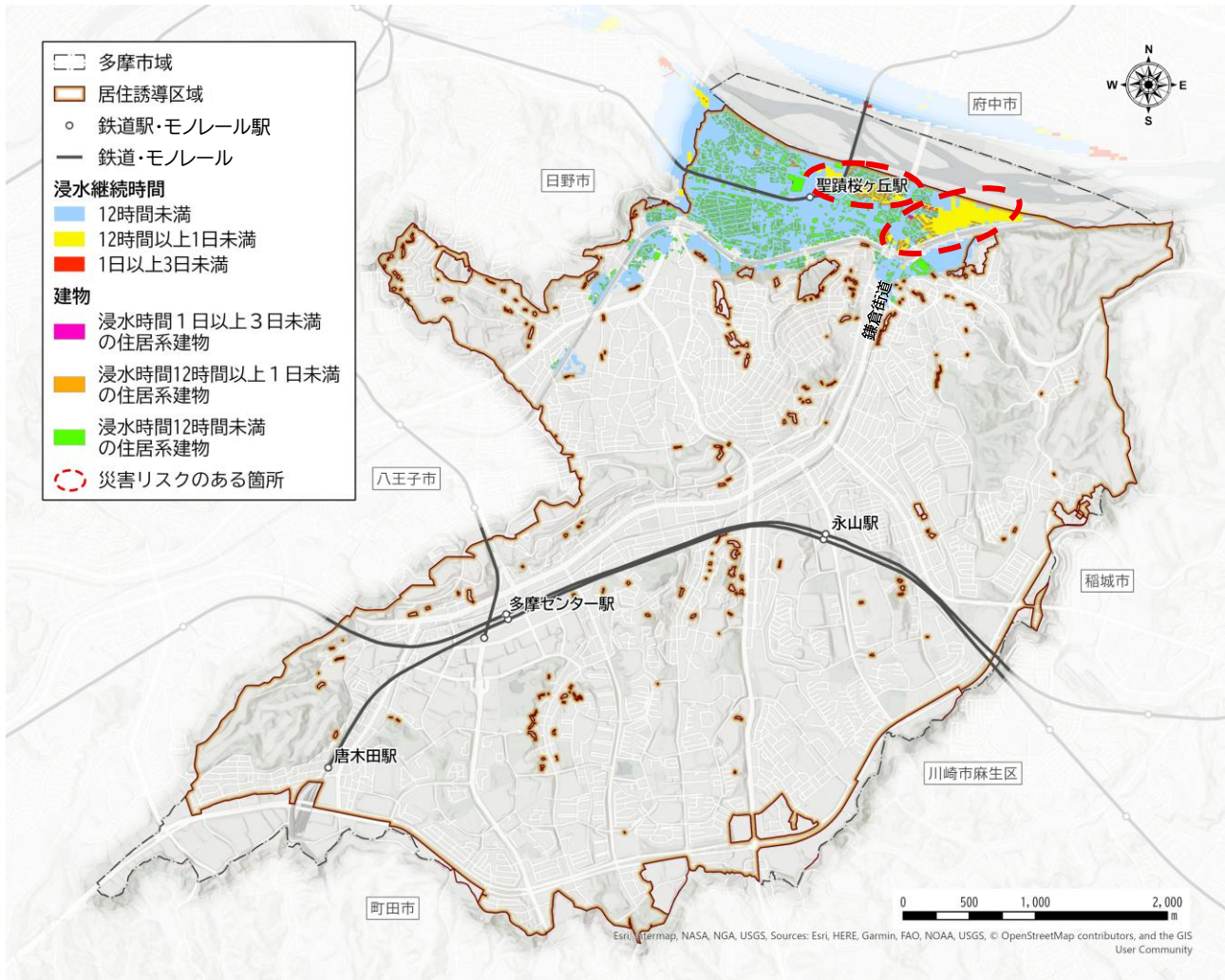
■洪水・内水浸水想定区域×指定避難所・指定緊急避難場所〈洪水〉の分布

- 多摩川沿いに浸水深 3.0m以上の洪水・内水浸水想定区域が指定されている範囲内において、鎌倉街道周辺に垂直避難できない可能性のある 2 階建て以下の建物が多く分布しています。
- 聖蹟桜ヶ丘駅前において、民間事業者等との災害時応援協定の締結により、避難所・緊急避難場所〈洪水〉が指定されており、鎌倉街道以西は概ね 500m圏内となっています。
- 一方で鎌倉街道以東は、指定避難所・指定緊急避難場所〈洪水〉から概ね 500m～800m圏内となっており、避難環境は一定程度確保されています。ただし、避難距離が比較的長くなることから、浸水が始まる前の早期避難が重要となります。
- また、浸水深 3.0m以上の洪水・内水浸水想定区域が指定されている範囲を中心に住居系建物の浸水被害実績箇所が分布しています。



③浸水により長時間孤立するおそれがある地区の抽出

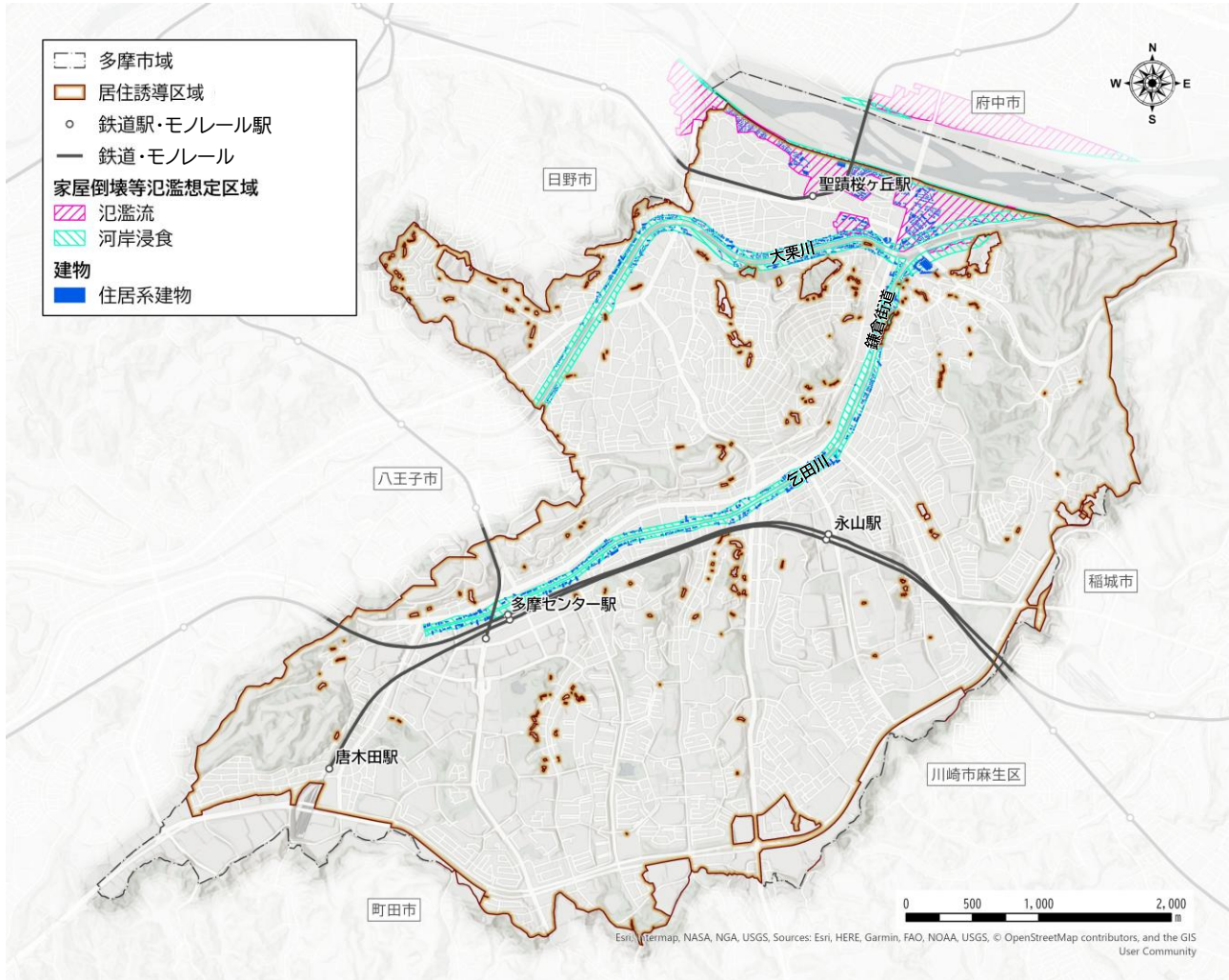
- 生命活動に危険が及ぶ可能性が高くなるとされる浸水継続時間が3日間以上の箇所は、市内に存在していません。
- 浸水想定区域の浸水継続時間は12時間未満が主体となっていますが、聖蹟桜ヶ丘駅付近及び鎌倉街道以東は、12時間以上と比較的長時間継続する範囲が見られます。



■ 浸水継続時間×住居系建物

④氾濫流や河岸浸食により家屋倒壊等のおそれがある地区の抽出

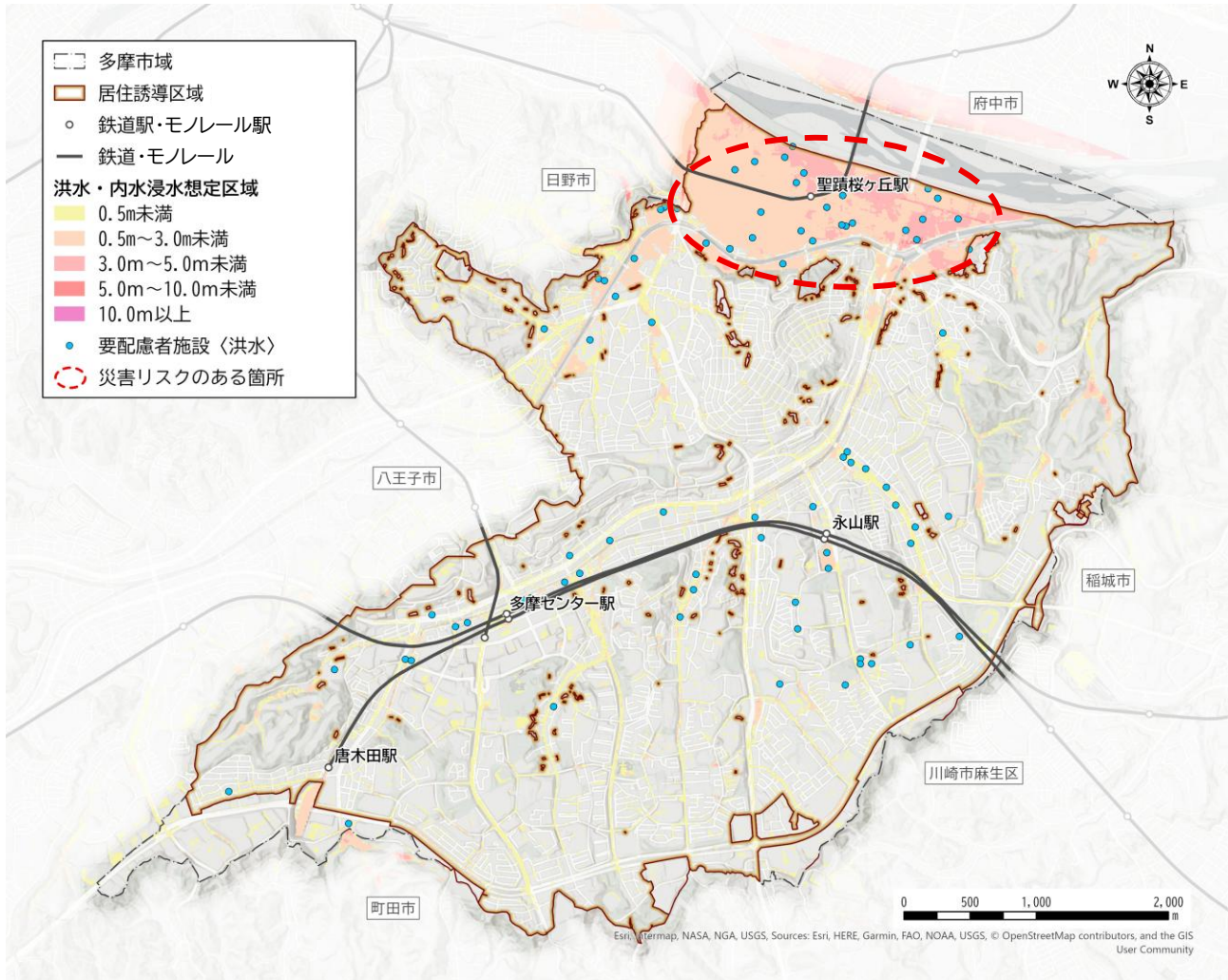
- 聖蹟桜ヶ丘駅北側の多摩川沿いや、鎌倉街道以东の大栗川北側は一帯が家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されており、想定最大規模の洪水が発生した場合は、早期の避難が必要となります。
- 大栗川沿いの全区間と乞田川の下流から多摩センター駅周辺までは家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されており、想定最大規模の洪水が発生した場合は、早期の避難が必要となります。



■家屋倒壊等氾濫想定区域×住居系建物

⑤要配慮者施設にリスクがある地区の抽出

- 聖蹟桜ヶ丘駅一帯の洪水・内水浸水想定区域に要配慮者利用施設〈洪水〉が多く立地しています。
- これらは「多摩市地域防災計画」に定められた施設であり、当該計画に基づき洪水浸水災害防止対策を進めています。

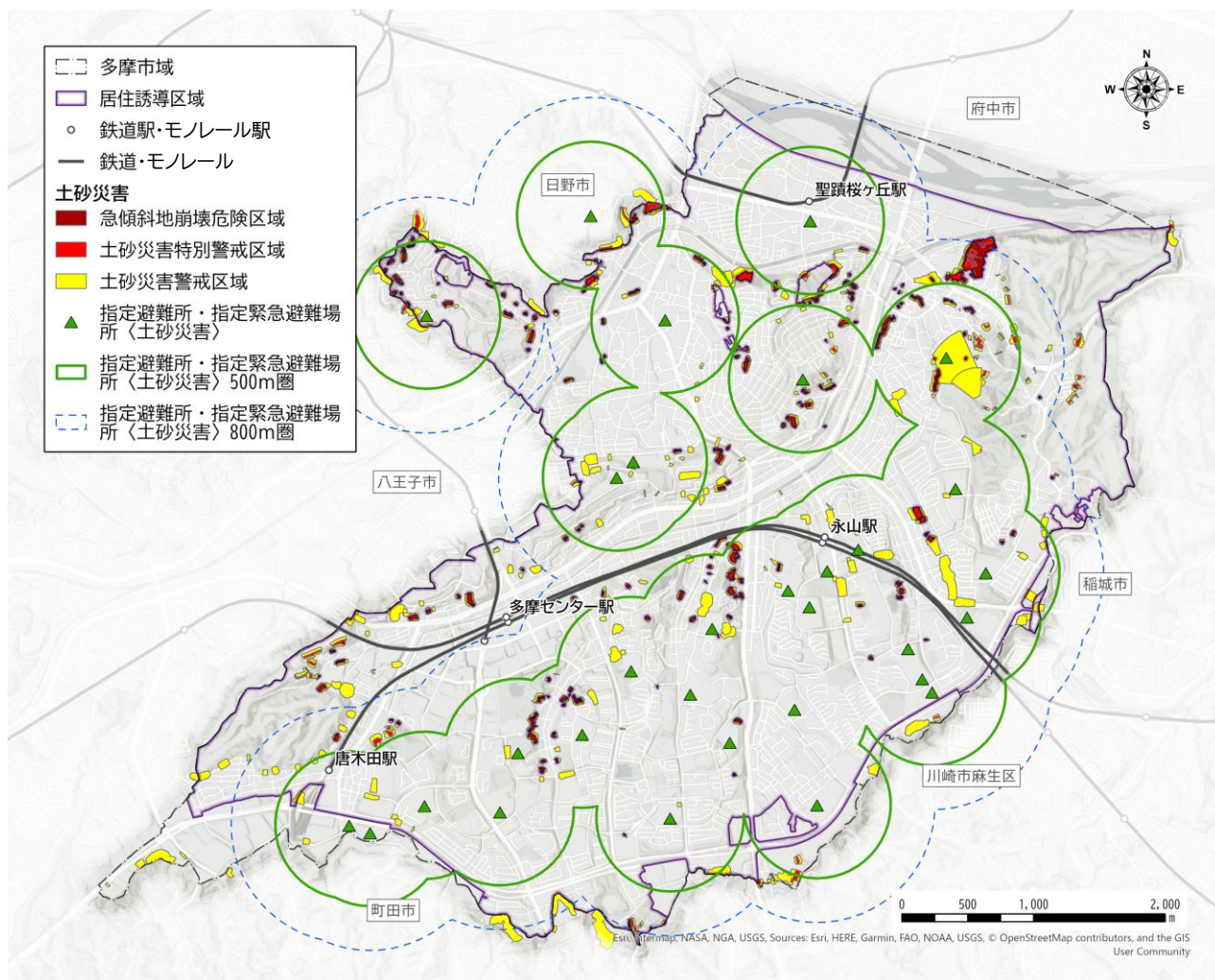


■洪水・内水浸水想定区域×早めの避難が必要な要配慮者施設〈洪水〉

(5) 土砂災害のリスク分析

①土砂災害の被害を受けるおそれがある地区の抽出

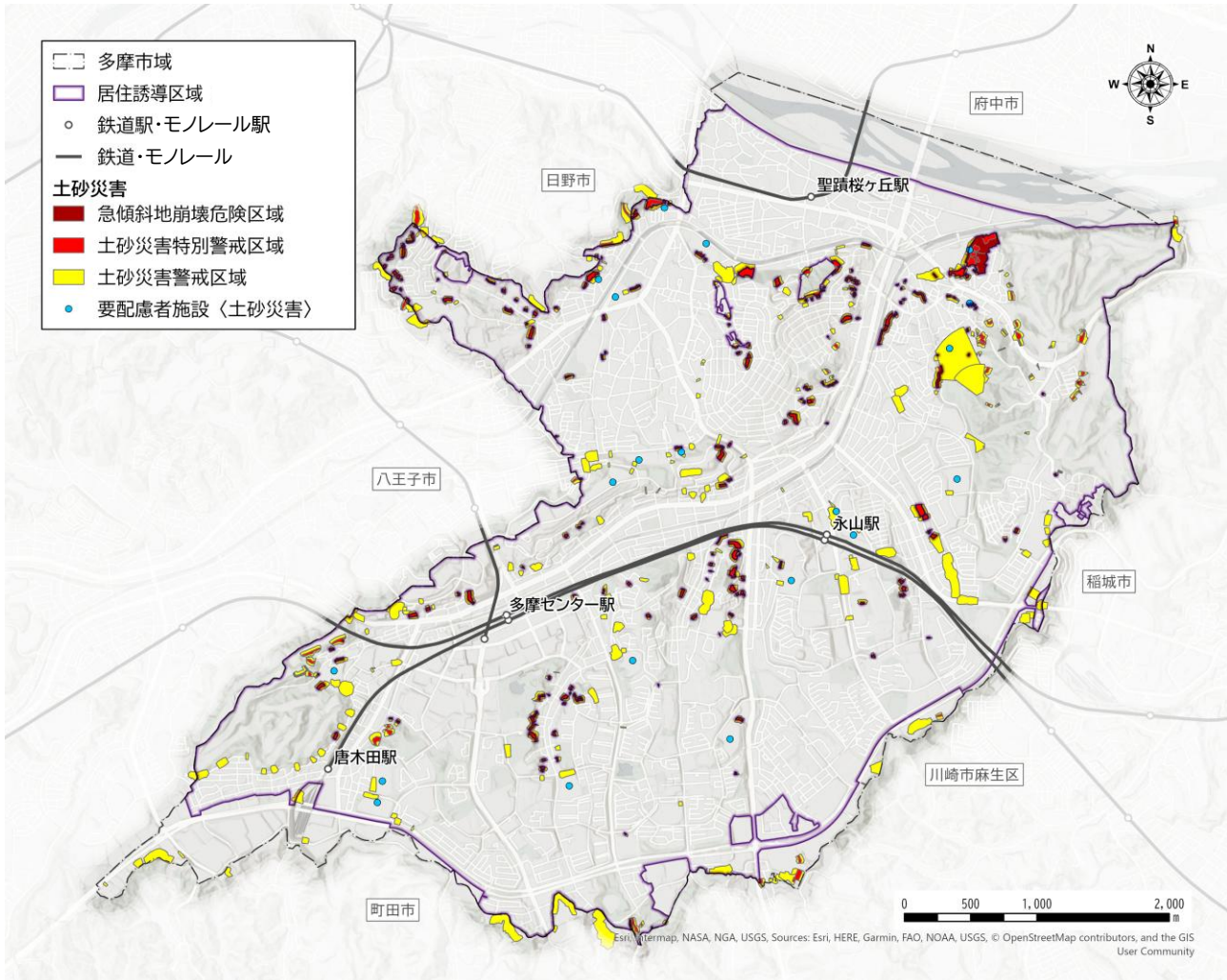
○土砂災害のリスクが高い急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害特別警戒区域となっている箇所は、指定避難所・指定緊急避難場所〈土砂災害〉から概ね 800m圏内となっています。



■土砂災害警戒区域等×指定避難所・指定緊急避難場所〈土砂災害〉の分布×住居系建物

②要配慮者施設にリスクがある地区の抽出

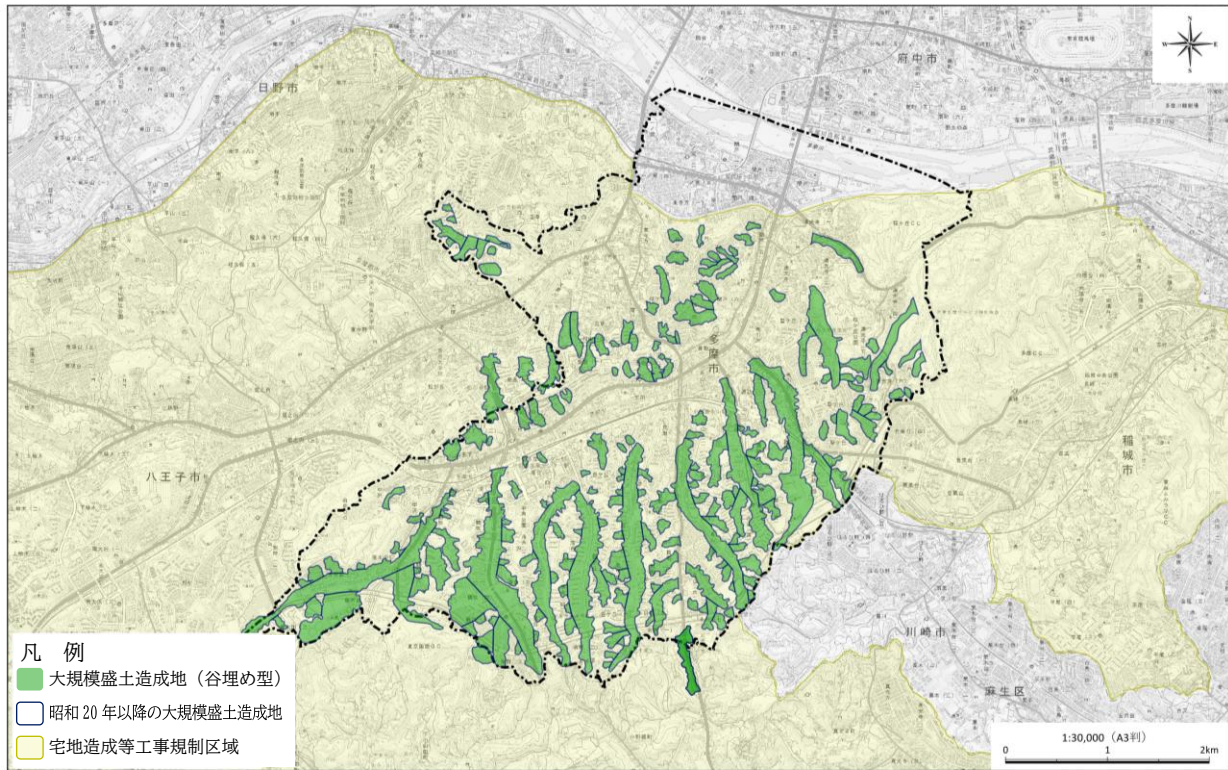
- 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域に要配慮者利用施設〈土砂災害〉が立地しています。
- これらは「多摩市地域防災計画」に定められた施設であり、当該計画に基づき土砂災害防止対策を進めています。



■土砂災害警戒区域等×早めの避難が必要な要配慮者施設〈土砂災害〉

③大規模盛土造成地にリスクのある地区の抽出

○本市では、大地震時に変動のおそれある「造成宅地防災区域」の有無を調べるための調査（第二次スクリーニング調査）を令和4年度に完了しており、現段階では本市に「造成宅地防災区域」に指定すべき大規模盛土造成地は存在しないため、安全性が確認できています。



測量法に基づく国土地理院長承認（複製）R1JHF1376 本製品を複製する場合には、国土地理院の長の承認を受けなければならない。

■大規模盛土造成地（令和2年3月）

（出典：大規模盛土造成地マップ（東京都ホームページ）を一部加工）

注）令和6年7月31日より、市内全域が宅地造成等工事規制区域となっています。

(6) 地域別の防災上の課題整理

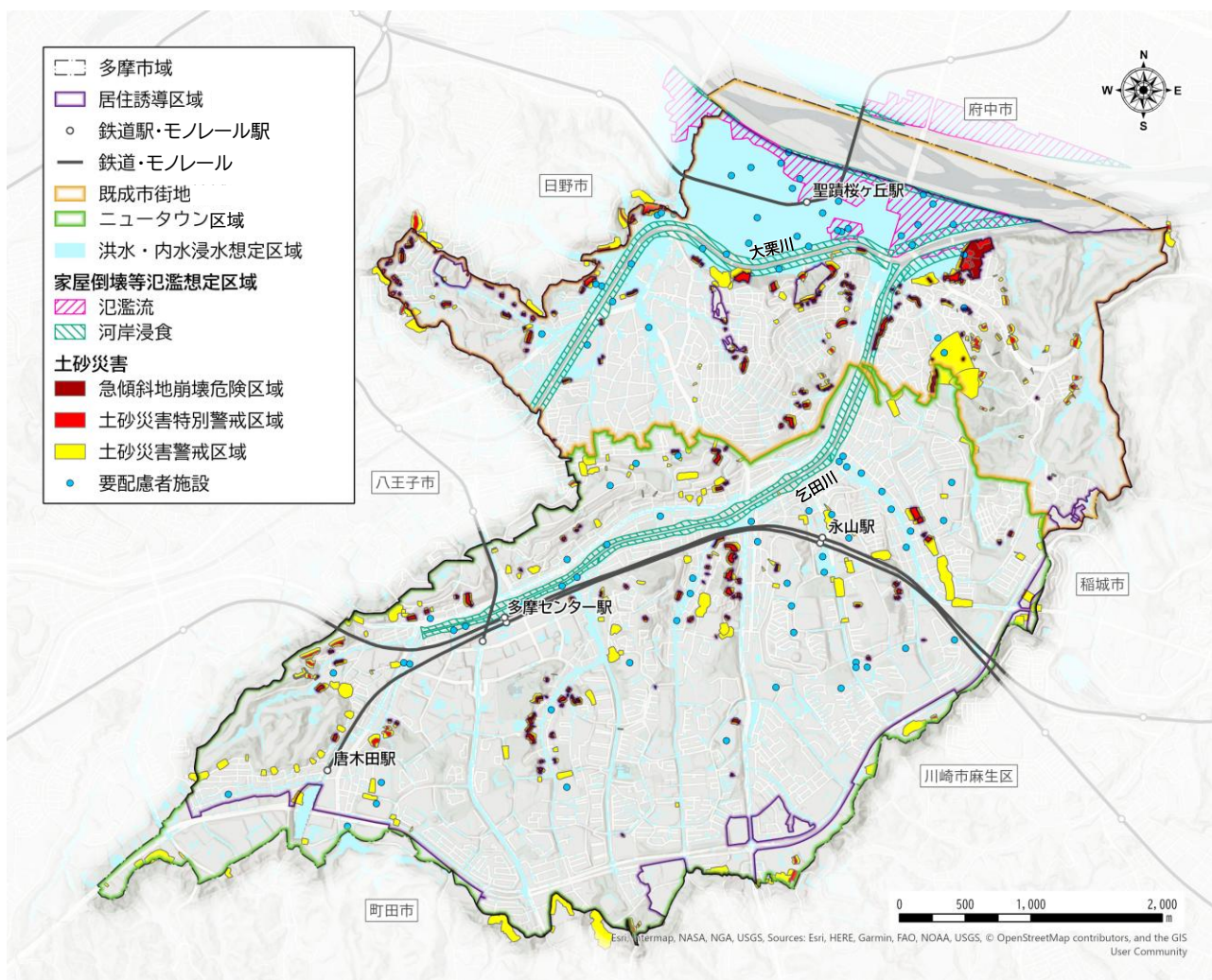
市全域

土砂

内水

●市全域に土砂災害警戒区域等が指定
⇒新たな住宅の立地抑制によるリスクの回避、防災工事の施工や家屋の移転等の勧告措置によるリスクの低減

●市全域の地盤が低い箇所等を中心に内水氾濫による浸水想定区域が指定
⇒あらゆる関係者が取り組む治水対策の推進によるリスクの低減



■地域別の水害・土砂災害ハザード

ニュータウン区域

洪水

●大栗川沿岸・乞田川沿岸で家屋倒壊等氾濫想定区域が指定
⇒あらゆる関係者が取り組む治水対策の推進によるリスクの低減

既成市街地

洪水

●聖蹟桜ヶ丘駅一帯に洪水浸水想定区域が指定
⇒あらゆる関係者が取り組む治水対策の推進によるリスクの低減

2 防災まちづくりの取組方針

- 「立地適正化計画の手引き」には「災害リスクの回避」と「災害リスクの低減」という2つの考え方が示されており、本市においてもこの考え方を踏まえ、4つの取組方針により、ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせながら防災まちづくりに取り組みます。

■ 防災まちづくりの取組方針の分類

立地適正化計画の手引き	取組方針の分類		
災害リスクの回避	リスク回避		
災害リスクの低減	ハード整備	避難対策	情報発信

3 具体的な取組

- 4つの取組方針それぞれについて、多摩市地域防災計画や多摩市国土強靱化地域計画に記載の内容等に基づき、具体的な取組を整理します。

(1) 「リスク回避」の具体的な取組

届出制度の運用による災害リスクの周知【市】 ※立地適正化計画の策定により新たに導入
・都市の防災・減災機能の向上に向けて、居住誘導区域外における土砂災害特別警戒区域等に指定された区域では、都市再生特別措置法第88条の規定に基づく届出に際して災害リスクの周知を行い、新たな住宅の立地抑制に努めます。
土砂災害（特別）警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等の指定【都】
・土砂災害のおそれがある場所について指定することで、一定の行為の許可制、建築物の構造規制等の法的規制や、防災工事の施工あるいは家屋の移転等の勧告等の措置を実施します。
宅地造成等工事規制区域の指定【都/市】
・技術的基準に従った造成を確保するため、知事の許可及び工事完了検査を義務付け、必要な指導・監督を行います。宅地の所有者等に対しても宅地保全の努力義務をお願いします。
・宅地造成等工事規制区域内の住宅に対し、定期点検や安全対策の周知を行います。
雨水出水浸水想定区域の指定【市】
・指定・公表により、内水氾濫発生時の円滑かつ迅速な避難を確保し、被害の軽減を図ります。

(2) 「ハード整備」の具体的な取組

①治水対策

多摩市雨水対策方針による治水対策の推進【市】
・近年の豪雨の激甚化・頻発化に対応するため、従来の河川・下水道の整備だけでなく、流域のあらゆる関係者が取り組む流域対策を含めた5つの施策（河川整備、下水道整備、流域対策、家づくり・まちづくり対策、避難方策）により、浸水対策効果の早期発現に努めます。 ・流域対策としては、貯留・浸透施設の設置推進を継続するとともに、多摩市が豊富に有している自然環境の機能を最大限に発揮できるようグリーンインフラ施設の整備を推進します。
河川（多摩川水系）の整備【国】
・多摩市周辺では、河道掘削や水衝部対策、緊急用河川敷道路等の整備等を実施します。 ・「多摩川緊急治水対策プロジェクト」に基づき、多摩市周辺では大丸用水堰の改築や、河道掘削・樹木伐採等を実施します。（概ね完了）
中小河川（大栗川・乞田川）の整備【都】
・50 ミリ/時間に対応する河道整備を推進します。 ・75 ミリ/時間の降雨に対して、調整池等の整備により対応します。 ※大栗川・乞田川は護岸整備済み。現在、河川整備計画策定中。
下水道（雨水）・水路の整備【市】
・雨水排水に利用している水路の改修により、安全性を確保します。 ・関戸地区の雨水ポンプについて、点検等を強化し、機能を確保します。 ・雨水ポンプ施設の耐水化を推進します。
雨水流出抑制の推進【市/市民/事業者】
・民間事業者への浸透ます、浸透埋設管等の指導を行うとともに、市民への雨水貯留設備の助成等により、雨水流出抑制の推進を図ります。
土のうステーション設置【市】
・大雨時の浸水への備えとして、市民の皆さんがいつでも土のうを利用できるように、市内6か所に土のうステーションを設置しています。

②土砂災害対策

がけ崩れ防止事業の推進【都】
・自然がけについて、市町村の要望に応じてがけ崩れ防止事業の推進に努めます。
崩壊防止工事の代理施工【都】
・急傾斜地崩壊危険区域における崩壊防止工事で土地所有者等の施工が困難または不適当な場合、都が施工します。（必要に応じて受益者負担金を徴収します）

(3) 「避難対策」の具体的な取組

①避難所等整備

防災指令拠点機能の強化【市】
・本庁舎は、災害時の業務継続、災害対応の指令拠点として、避難所や駅近機能（防災駅近支援拠点）等と情報ネットワークを確保・連携しながら、市民とまちの安全を守ります。 ・新庁舎の建設に際しては、外周道路も含めて防災性の向上を目指し、面的整備事業の可能性を検討します。 ・多摩ニュータウン通り及び鎌倉街道は、防災指令拠点となる市役所とその他の災害拠点をつなぐ重要な「軸」であることから、災害時対応と防災拠点機能の強化と向上を図ります。
避難所等の確保・充実【市/事業者】
・避難所としてのオープンスペースの確保や防災機能の維持・更新により、避難場所及び活動場所としての活用を図ります。 ・住宅団地建替えにおける防災対策を事業者に要請します。 ・幹線道路に近い場所に、備蓄や支援物資の集積拠点を設置します。 ・避難所は、防災備蓄の充実やライフラインの寸断時にも備えた対応など機能強化を図るとともに、適切な管理を行います。
公共施設の再編と連携した防災拠点の整備【市】
・多摩第三小学校、多摩中学校をはじめとした小・中学校等の建替えや大規模改修等により、防災機能の強化を図ります。
ビル等の所有者・管理者との協定締結の推進【市/市民/事業者】
・急激な増水等により高層ビル等への避難が必要となる地区において、住民とビル等の所有者・管理者との協定締結を促進します。
垂直避難対策等の検討【市/市民/事業者】
・垂直避難対策などの防災対策について、地域と協働で取組の検討を進めます。

②避難体制の構築等

避難指示等に関するマニュアルの策定【市】
・市は、内閣府の「避難情報に関するガイドライン（R3.5改定、R4.9更新）」に基づき、避難判断等に関するマニュアルを整備するとともに、常に更新に努めます。 ・避難指示を行ういとまがない場合の住民の避難について、避難方法を想定します。
避難行動要支援者の避難体制の構築【市/市民】
・災害対策基本法に基づき、避難行動要支援者の台帳を作成し、関係機関と共有を行うほか、避難支援個別計画の作成に対する支援を行います。

要配慮者利用施設等の避難体制の構築【市/事業者】
・地域防災計画に定められた地下街等・要配慮者利用施設の所有者または管理者は、災害時の避難確保計画を作成し、市長に報告・公表します。 ・市は、避難確保計画の作成を支援するとともに、地下街等・要配慮者利用施設への的確な情報提供や連絡体制を確立し、訓練を実施します。 ・地下街等の所有者または管理者に対し、国が実施している「防災・安全交付金及び浸水防止用設備の税制優遇措置」の周知を行います。
避難場所・避難経路等の周知【市】
・災害時の避難場所・避難経路等を洪水・土砂災害ハザードマップに掲載し、住民に周知します。
自主防災組織等の設立推進および支援【市/市民】
・避難時の集団形成や自主防災活動の状況について地域の実情を把握するよう努めるとともに、災害時の共助の担い手づくりのための自主防災組織の設立や避難所を中心に地域の災害対策を進める防災連絡協議会の設立を推進します。 ・自主防災組織の新規結成に対し、助成金の補助や防災用品の交付を行うほか、合同訓練への補助や市の防災訓練の参加案内等を行います。
消防団の充実【市/市民】
・地域防災力の要となる消防団について、活動の魅力発信等による団員の充足や、消防車両の更新、資機材の計画的な配備により、更なる向上を図ります。
外国人の防災力強化【都/市】
・多言語に対応した防災ブックの作成・配布や、東京都防災アプリのダウンロードを促進します。 ・在住外国人等に向けた防災知識の普及・啓発や防災訓練の実施を行います。
水防訓練の充実【市/市民】
・あらゆる機会を捉え、水防に関する訓練を実施します。 ・水防に関する訓練に必要な組織及び防災訓練実施方法等に関する計画を定めます。
災害時応援協定等の締結【市/事業者】
・民間事業者等との災害時応援協定を締結し、避難時の民間施設利用、マスメディアによる情報発信、要配慮者の避難支援等を行います。
マイタイムライン作成支援【市/市民】
・台風など災害が迫る状況で慌てずに適切な避難行動を取るためには、あらかじめ避難行動を整理しておくことが重要です。マイタイムラインは市民の皆様一人ひとりが、それぞれの生活にあった避難行動を整理して作成するものです。市では、マイタイムライン作成に向けた支援の取組を進めます。

(4) 「情報発信」の具体的な取組

洪水・土砂災害ハザードマップの作成・周知【都/市】
・浸水想定区域や土砂災害に関する想定等の最新の情報を反映したハザードマップを作成します。 ・有効に活用されるよう、インターネットや紙媒体での情報提供・周知を基本とし、市民への公表・配布を行います。
電柱等への土地のリスク情報の表示【市】
・浸水が想定される区域について、電柱等への情報表示（まるごとまちごとハザードマップ）等により、市民に加えて通勤・通学者や買い物等の一時的な滞在者に対してもリスク情報の周知と普及を図ります。
防災啓発動画等の公開【市】
・市では、日頃の備え・学習を目的に防災啓発動画等を作成・公開しており、引き続き、情報発信に努めます。
広報等による情報提供・啓発【市】
・防災の日に合わせ、年に1回たま広報で「防災」に関する特集記事を掲載しています。 ・年に2回程度、市内の自主防災組織に向けて、防災に関する啓発等をまとめた「自主防災だより」を作成し、配布しています。
防災訓練を通じた情報提供・啓発【市】
・水防訓練や総合防災訓練といった市主催の防災訓練への市民の参加や見学を広く呼びかけ、訓練参加者に対し、避難所設営等を学んでもらっているほか、家庭での備えや日頃の災害対策について、情報提供・啓発を行っています。

(5) 防災まちづくりの取組一覧

具体的な取組		実施 主体	主な実施地域	実施時期		
				短期	中期	長期
リスク回避						
届出制度の運用による災害リスクの周知 ※		市	居住誘導区域外			→
土砂災害（特別）警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等の指定		都	市全域			→
宅地造成等工事規制区域の指定		都/市	市全域			→
雨水出水浸水想定区域の指定		市	市全域			→
ハード整備						
治水対策	多摩市雨水対策方針による治水対策の推進	市	市全域	→		→
	河川（多摩川水系）の整備	国	多摩川水系	→		→
	中小河川（大栗川・乞田川）の整備	都	大栗川・乞田川	未定		
	下水道（雨水）・水路の整備	市	市全域			→
	雨水流出抑制の推進	市/市民/ 事業者	市全域			→
	土のうステーション設置	市	市全域			→
土砂災害 対策	がけ崩れ防止事業の推進	都	急傾斜地崩壊危険区域			→
	崩壊防止工事の代理施工	都	急傾斜地崩壊危険区域			→
避難対策						
避難所等 整備	防災指令拠点機能の強化	市	市役所本庁舎 多摩ニュータウン通り	→	→	→
	避難所等の確保・充実	市/ 事業者	市全域			→
	公共施設の再編と連携した防災拠点の整備	市	市全域	→		→
	ビル等の所有者・管理者との協定締結の推進	市/市民/ 事業者	浸水想定区域			→
	垂直避難対策等の検討	市/市民/ 事業者	浸水想定区域			→
避難体制の 構築等	避難指示等に関するマニュアルの策定	市	市全域			→
	避難行動要支援者の避難体制の構築	市/市民	市全域			→
	要配慮者利用施設等の避難体制の構築	市/ 事業者	市全域			→
	避難場所・避難経路等の周知	市	市全域			→
	自主防災組織等の設立推進および支援	市/市民	市全域			→
	消防団の充実	市/市民	市全域			→
	外国人の防災力強化	都/市	市全域			→
	水防訓練の充実	市/市民	市全域			→
	災害時応援協定等の締結	市/ 事業者	市全域			→
	マイタイムライン作成支援	市/市民	市全域			→
情報発信						
洪水・土砂災害ハザードマップの作成・周知		都/市	市全域			→
電柱等への土地のリスク情報の表示		市	浸水想定区域			→
防災啓発動画等の公開		市	市全域			→
広報等による情報提供・啓発		市	市全域			→
防災訓練を通じた情報提供・啓発		市	市全域			→

※：立地適正化計画の策定により新たに導入する取組

→：重点的な取組

→：継続実施

地域防災における市民・事業者の役割

災害は、ある日突然私たちの日常を揺るがします。しかし、日々のちょっとした備えや、地域とのつながりがあることで、被害を減らし、命を守ることができます。

多摩市では、市民・地域・事業者それぞれが役割を果たしながら、「自助・共助・公助」が重なり合う防災のまちづくりを進めています。

行政が行う「公助」の取組だけでなく、市民や事業者が行う「自助・共助」の取組により、地域の防災力を高めていくことが重要です。

●市民の役割

- ☐ 洪水・土砂災害ハザードマップや電柱等に表示された浸水リスク情報を確認し、自宅や周辺地域の災害リスクを把握する。
- ☐ 市が公開する防災啓発動画や広報記事を活用し、防災知識を学ぶ。
- ☐ マイタイムラインを作成し、台風や豪雨時の避難行動を事前に整理する。
- ☐ 雨水貯留設備の設置や活用など、宅地内での雨水流出抑制に協力する。
- ☐ 大雨時に備え、土のうステーションの場所を把握しておく。
- ☐ 地域の防災活動に参加・協力する。 など



●地域の役割

- ☐ 自主防災組織や防災連絡協議会の設立・継続運営により、地域の共助体制を確立する。
- ☐ 地域内の避難行動要支援者を把握し、支援体制を整備する。
- ☐ 地域単位での防災訓練・水防訓練を実施し、実践的な避難行動を確認する。
- ☐ 市から配布される「自主防災だより」等を活用し、地域内で防災情報を共有・周知する。
- ☐ 垂直避難や高層建物への避難など、地域特性に応じた避難方法を検討する。
- ☐ 行政や地域内のビル・マンション管理者等と連携し、災害時の一時避難に関する協定締結を進める。 など

●事業者の役割

- ☐ 施設・事業所における雨水流出抑制設備（浸透ます等）を整備・適切に管理する。
- ☐ 地下街や要配慮者利用施設等において避難確保計画を作成し、市へ報告・公表する。
また、非常時に備え、施設利用者・従業員の避難誘導體制や訓練を実施する。
- ☐ 災害時に高層建物等を活用できるよう、地域住民との避難協定締結に協力する。
- ☐ 災害時応援協定の締結（物資提供、施設提供、情報発信等）に協力する。
- ☐ 外国人従業員・利用者に向けた多言語防災情報の周知・啓発に努める。 など

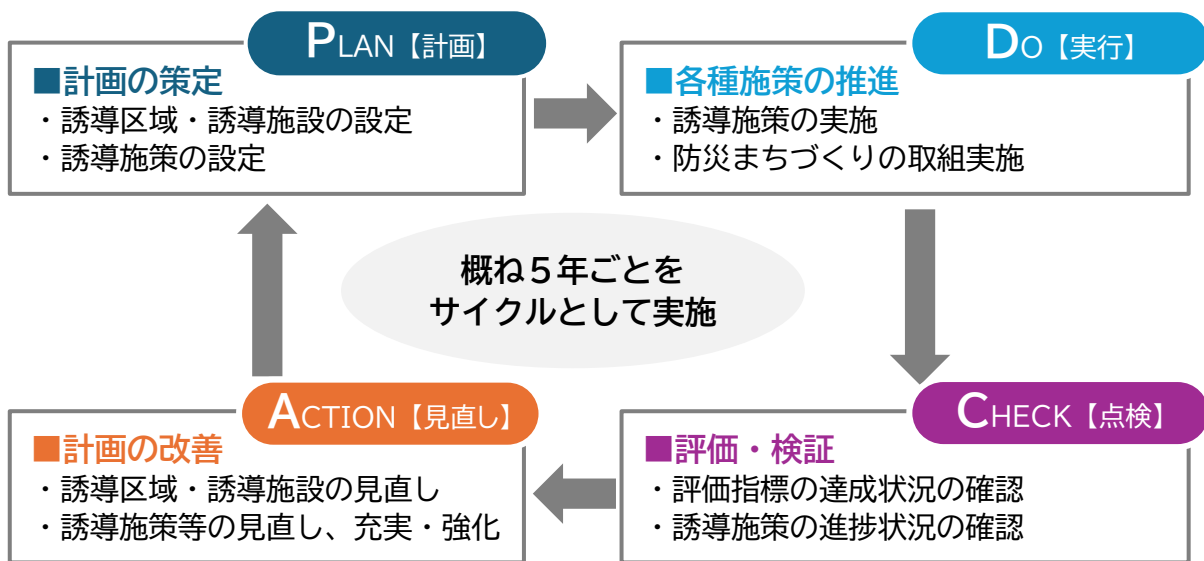
41 ページには建築時の防災手続き等に関するコラムを掲載しています。
あわせて参考にしてください。

第8章 計画の進捗管理

1 進捗管理の考え方

- 本計画を適切に運用し、必要に応じた見直しを着実に進めるため、PDCAサイクルの考え方に基づき、概ね5年を1つのサイクルとして定期的に評価・検証を行います。
- また、本計画は当面の10年間に於いて拠点形成に重点を置くものであり、その進捗に応じて機動的にまちづくりを推進していく必要があります。
- そのため、社会経済情勢の変化や施策の進捗状況を踏まえながら、上位計画や関連計画の改定・策定に合わせて、都市機能誘導区域、居住誘導区域や誘導施設等の見直しを適宜検討します。

■計画の進捗管理のPDCA



2 評価指標の設定

○本計画の目標を示す4つ（都市機能、居住、公共交通、防災）の誘導方針に基づく各種取組・施策の進捗状況を確認し、その効果を検証するため、誘導方針に対応した指標を用いて評価を行います。なお、指標は、毎年国土交通省が実施する「まちづくりの健康診断」によって算出する指標（以下、健康診断指標）を基本に設定し、適宜モニタリングを実施します。

(1) 「都市機能」に関する評価指標

○誘導方針「拠点の役割を踏まえた戦略的な都市機能の誘導」に基づき、下記指標を設定します。

評価指標	現況値(令和8年)	目標値(令和27年)
都市機能誘導区域内の誘導施設割合 健康診断指標	78.1 %	現況値以上
「駅周辺拠点地区の活性化」に対する市民満足度	21.4 %	現況値以上

※算出方法：（都市機能誘導区域内誘導施設数）÷（行政区域内誘導施設数）

※算出方法：多摩市政世論調査の市政満足度に関する設問項目「駅周辺拠点地区の活性化」に対する「満足」＋「やや満足」の回答割合

(2) 「居住」に関する評価指標

○誘導方針「多世代が住み続けられる生活利便性の持続的な確保」に基づき、下記指標を設定します。

評価指標	現況値(令和2年)	目標値(令和27年)
居住誘導区域内の人口密度 健康診断指標	75.9 人/ha	70.0 人/ha 以上 (社人研推計値以上)
「子育てがしやすいまち」の市民実感	60.2 %	現況値以上
「高齢者がいきいきと暮らせるまち」の市民実感	36.0 %	現況値以上

※算出方法：（居住誘導区域内人口）÷（居住誘導区域面積）

※算出方法：多摩市政世論調査の日常生活での実感に関する設問項目「子育てがしやすいまち」及び「高齢者がいきいきと暮らせるまち」に対する「そう思う」＋「どちらかというと思う」の回答割合

(3) 「公共交通」に関する評価指標

○誘導方針「利便性の高い公共交通ネットワークの維持・充実」に基づき、下記指標を設定します。

評価指標	現況値(令和2年)	目標値(令和27年)
公共交通沿線人口割合 健康診断指標	98.6 %	現況値以上

※算出方法：（鉄道駅 800m圏・バス停 300m圏内人口）÷（行政区域内人口）

(4) 「防災」に関する評価指標

○誘導方針「災害リスクを踏まえた災害に強い都市づくりの推進」に基づき、下記指標を設定します。

評価指標	現況値(令和8年)	目標値(令和27年)
「災害に強いまちづくり」に対する市民満足度	21.1 %	現況値以上

※算出方法：多摩市政世論調査の市政満足度に関する設問項目「災害に強いまちづくり」に対する「満足」＋「やや満足」の回答割合