

西 東 京 市 都 市 計 画 マ ス タ ー プ ラ ン



西東京市都市計画マスタープランの改定にあたって

全国的に本格的な人口減少社会が到来し、少子高齢化の更なる進行や新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う生活様式の変化など、都市を取り巻く社会経済情勢は大きく変化しております。また、国におきましては、人口減少社会における持続可能な都市を構築するため、平成 26(2014)年 8 月に都市再生特別措置法を改正し、「立地適正化計画制度」を創設するなど、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進しております。

本市の人口はいまだ増加傾向にありますが、将来的な人口減少や更なる少子高齢化の進行、これまで整備してきた都市インフラ施設の維持管理や更新に関する財政負担の増加が見込まれております。また、農地などの貴重なみどりは減少傾向にあり、みどりの保全等が課題となつていくとともに、全国的に見ても東日本大震災や能登半島地震などによる地震災害をはじめ、ゲリラ豪雨などによる水害が発生していることから、本市における防災機能につきましてもこれまで以上に高めていく必要があります。

今回の「都市計画マスタープラン」の改定では、新たに立地適正化計画を含む一つのまちづくり計画とすることで、まちづくりを戦略的に推進し、住宅都市として更なる進化を遂げるため、将来都市像を「みどりがかおり 快適でゆとりある みらいにつなぐ住宅都市 西東京」としております。この将来都市像の実現に向け、農地などのみどりの保全等によるみどりと住環境が調和したまちの形成、交通結節機能の強化等によるにぎわいがある快適なまちの形成及び防災性の強化等による安全で安心して暮らせるまちの形成を目指してまいります。

最後に、この都市計画マスタープランの改定にあたり、熱心にご議論をいただいた西東京市都市計画審議会の委員及び都市計画マスタープラン等の検討に関する専門部会の部会員の皆様をはじめ、多くの貴重なご意見をお寄せいただいた市民の皆様にご心より御礼申し上げます。

令和 6 (2024) 年 3 月

西東京市長 池澤 隆史



－ 目 次 －

序章 計画の概要	1
1 改定の背景・目的	3
2 計画の役割	4
(1)都市計画マスタープラン	4
(2)立地適正化計画	5
3 計画の位置付け	6
4 目標年次	7
5 計画の構成	8
第1章 市の現況と都市構造上の課題	9
1 社会情勢	11
(1)人口減少社会を見据えたコンパクトなまちづくり	11
(2)変化する生活スタイルに対応したまちづくり	11
(3)安全に安心して暮らせるまちづくり	12
(4)みどりの多様な機能を活かした魅力あるまちづくり	12
(5)さまざまな主体の参画・連携によるまちづくり	12
2 上位計画における位置付け	13
(1)東京都策定の上位計画	13
(2)西東京市策定の上位計画	14
3 前計画の達成状況	15
(1)安全・安心が確保されたまち	15
(2)住宅都市として価値の高いまち	15
(3)徒歩、自転車、バスによる駅アクセス利便性の高いまち	15
4 本市の現況	17
(1)広域的位置	17
(2)人口特性	17
(3)土地・建物利用	24
(4)都市計画	25
(5)道路・交通	28
(6)産業	29
(7)災害のおそれがあるエリア	30

5	市民意向	33
(1)	西東京市市民意識調査	33
(2)	こどもまちづくり研究会	35
(3)	高校生アンケート調査	37
(4)	大学生ワークショップ	39
(5)	まちづくりオープンハウス	40
6	都市構造上の課題	48
(1)	課題の方向性	48
(2)	項目別の課題整理	50
第2章 全体構想		57
1	将来都市像とまちづくりの目標	59
2	将来都市構造	61
(1)	拠点	61
(2)	軸	62
(3)	みどりの中心地と水辺	63
3	分野別まちづくりの方針	65
(1)	土地利用の方針	65
(2)	みどり・水辺・都市景観の方針	69
(3)	交通環境整備の方針	73
(4)	防災まちづくりの方針	78
(5)	人と環境にやさしいまちづくりの方針	82
第3章 拠点別構想		83
1	拠点別構想について	85
2	拠点別構想	86
(1)	田無駅周辺エリア	86
(2)	ひばりヶ丘駅周辺エリア	96
(3)	保谷駅周辺エリア	106
(4)	東伏見駅周辺エリア	115
(5)	西武柳沢駅周辺エリア	125
(6)	ひばりが丘団地周辺エリア	134

第4章 誘導区域及び誘導施設(立地適正化計画) ----- 143

1 立地適正化計画の方針 -----	145
(1)立地適正化計画の方針(ターゲット) -----	145
(2)誘導方針(ストーリー) -----	146
2 居住誘導区域 -----	147
(1)居住誘導区域の設定方針 -----	147
(2)居住誘導区域の設定 -----	152
(3)誘導方針に基づく、居住誘導区域のゾーン設定について -----	164
3 都市機能誘導区域 -----	166
(1)都市機能誘導区域の設定方針 -----	166
(2)都市機能誘導区域の設定 -----	169
(3)中心拠点 -----	170
(4)地域拠点 -----	173
4 誘導施設 -----	177
(1)誘導施設の整理 -----	177
(2)本市における誘導施設の設定方針 -----	178
(3)誘導施設の設定 -----	186

第5章 防災指針(立地適正化計画) ----- 189

1 防災指針とは -----	191
2 災害ハザード情報等の収集、整理 -----	192
(1)対象とする災害ハザード情報 -----	192
(2)本計画での災害ハザード情報と居住誘導区域との関係性 -----	194
(3)災害ハザード情報等の整理 -----	195
3 災害リスクの高い地域等の抽出 -----	203
(1)土砂災害(特別)警戒区域×建物分布(住宅等の損壊の危険性) -----	204
(2)建物倒壊危険度×建物構造×道路幅員(地震時の建物倒壊の危険性) -----	205
(3)火災危険度×建物構造×道路幅員(地震時の火災延焼の危険性) -----	206
(4)災害時活動困難係数×建物構造×道路幅員 (地震時の災害時活動困難の危険性) -----	207
(5)総合危険度×建物構造×道路幅員(地震時の総合的な危険性) -----	208
(6)浸水予想区域(浸水深)×建物階数(垂直避難が困難なおそれ) -----	209
(7)浸水想定区域(浸水継続時間)×住宅分布(長期にわたる孤立のおそれ) -----	210
(8)家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)×建物構造 (建物の倒壊・流出の危険性) -----	211

4	地域ごとの防災上の課題の整理	212
(1)	災害リスクごとに想定される防災上の課題	212
(2)	地域ごとの主な災害リスクと防災上の課題(土砂災害・水害)	214
(3)	地域ごとの主な災害リスクと防災上の課題(地震災害)	215
5	防災まちづくりの将来像、取組方針	216
(1)	防災まちづくりの将来像	216
(2)	取組方針の設定の考え方	217
(3)	防災まちづくりの取組方針	218
6	具体的な取組、スケジュール	219
第6章 計画の推進に向けて		223
1	実現化方策	225
(1)	個別計画による施策・事業の推進	226
(2)	協働のための役割分担	227
(3)	まちづくりの手法の活用	229
(4)	まちづくりの推進体制の整備	230
2	立地適正化計画の誘導施策	231
(1)	誘導施策の体系	231
(2)	誘導施策の内容	232
3	届出制度(立地適正化計画)	236
(1)	居住誘導区域に係る届出制度	236
(2)	都市機能誘導区域に係る届出制度	237
4	評価指標(立地適正化計画)	238
(1)	評価指標の設定の考え方	238
(2)	評価指標の設定	239
5	進行管理と見直し	242
(1)	進行管理	242
(2)	計画の見直し	243

資料編	-----	245
1 検討の経緯	-----	247
(1)策定の体制	-----	247
(2)検討経緯(会議等の開催)	-----	248
(3)専門部会員	-----	249
2 市民意向	-----	250
(1)こどもまちづくり研究会	-----	250
(2)高校生アンケート調査	-----	253
(3)大学生ワークショップ	-----	256
(4)まちづくりオープンハウス	-----	258
(5)パブリックコメント	-----	262
3 本市の現況	-----	269
(1)人口特性	-----	269
(2)土地・建物利用	-----	271
(3)公園・生産緑地地区面積	-----	273
(4)道路・交通	-----	274
(5)都市機能施設	-----	276
(6)災害のおそれがあるエリア	-----	285
(7)災害リスクの高い地域等の抽出	-----	292
4 用語解説	-----	301