

1. あり方検討の概要

目的

2025年度に町田市では、居住機能や都市機能の誘導施策等を示す「立地適正化計画」の策定を目指している。

2023年度は、その事前準備として、計画策定の目的、前提条件、論点及び全体構成など、「集約型都市構造」の大枠の方向性を見定めるための「あり方検討」を実施する。

「あり方検討」によって、計画策定時には、政策的な検討に重点化した効率的な検討プロセスを実現する。

2023年度 あり方検討	2024~2025年度 計画策定
①立地適正化計画策定の目的 ②策定の前提条件を整理 ③都市づくりの課題・検討の論点を整理 ④全体構成を見定める	①誘導区域の設定 →居住・都市機能を誘導すべき区域の線引き ②誘導施策の検討 →誘導区域に機能誘導するための具体策 ③防災指針の検討 →誘導区域内の防災・減災対策

スケジュール(予定)

2023年度【あり方検討】					2024~2025年度【計画策定】	
8月	8月	10月	1月	2月	3月	3月
● 都計審諮問	● 第1回特別委員会 ・策定目的 ・前提条件 ・課題・論点整理等	● 第2回特別委員会 ・課題・論点整理 ・策定方針	● 第3回特別委員会 ・全体構成 ・答申案の検討等	● 都計審答申	● 都計審諮問	● 策定検討
					● 都計審答申	★ 計画策定

2. 都市づくりのマスタープランとの関係



3. 立地適正化計画策定の目的

- ◆**都市づくりのマスタープランで描く都市構造を実現する**
 - ・2022年3月に策定した「町田市都市づくりのマスタープラン」において、2040年に向けて目指すまちの将来像を描き、「**拠点**」や「**都市骨格軸(モノレール沿線)**」への**機能誘導の方針を示している**。
 - ・そこで次のステップとして、まちの将来像を実現させるため、都市づくりのマスタープラン「方針編」の高度化版として、具体的な**誘導区域**や**誘導施設**等を示す、立地適正化計画を策定する。
- ◆**モノレール沿線のまちの構造や機能を再設定するプロジェクトを促進させる**
 - ・モノレールの新たな起終点となる町田駅周辺では、「商業地を多機能化・ウォークラブルなまち」にするプロジェクトを進めている。具体的に**誘導区域**や**誘導施設**を設定し、大規模店舗等の更新や土地の高度利用など、駅周辺の開発を進め、魅力ある駅前空間づくりを促進していく。
 - ・モノレール駅周辺の団地では、交通利便性の向上などこれからの立地条件の大きな変化を捉え、団地再生を重点的に進めている。住宅、業務などの各都市機能の再配置の方向性を、**誘導区域**や**誘導施設**として示し、団地特性に応じた建替え、集約化など多世代の暮らし魅力ある団地再生を促進していく。
 - ・モノレールの沿線となる忠生・北部エリアでは「みどりと暮らしの関係をつくる」プロジェクトを進めている。みどりを活用し、環境と調和した地域の中心地となる場所づくりに向けて**誘導区域**や**誘導施設**を設定し、新たな拠点形成を促進していく。
- ◆**防災まちづくりの更なる推進**
 - ・災害などのリスクや時代の変化に対応した居住を誘導するために、**誘導区域**を設定し安全で快適に暮らせる住宅地の形成を促進していく。

4. 策定の前提条件

- ◆**行政経営全般に関する前提は未来づくりビジョン**
市のまちづくり全般の基本指針であり、市政運営の基本となる未来づくりビジョンとの整合を図るため、設定された将来人口や人口構成、財政収支見通しなどを基本とする。
- ◆**都市づくりのマスタープラン「方針編」の高度化版として策定**
都市づくりのマスタープランで設定した将来像や方針、計画期間(2040年まで)などを前提とし、改めてこれらを議論または再設定等しない。
- ◆**都市の縮退を前提としない**
町田市における土地利用の現況や将来人口推計をみると、計画期間内で縮退を前提とした都市経営を目指す必要性は低く、現状の市街地を原則維持(一部のハザードは区域から除く)したまま、その中で誘導区域等を設定する。
- ◆**災害リスクと適切に共存できるまちづくりを目指す**
まちの成り立ちとして、河川や丘陵に囲まれた町田では、拠点などを含める広範囲で一定の災害リスクを有している。危険度の高い地区を除き、総合治水対策の推進を図るなど、リスク軽減対策を併せて行うことを基本に誘導策を設定する。

5. 課題と論点

分野別方針

都市づくりのマスタープランに掲げる方針		課題	論点	検討の方向性
<p><都市計画> 資源を賢く使って、しなやかで多様性があるウォーカブルな都市の空間や機能を整える</p>	拠点の多機能性の向上	<ul style="list-style-type: none"> 人口構成やライフスタイルの変化等により、拠点に求められる「日々の暮らしや多様な活動に必要な都市機能」が変化しており、適切な土地利用転換を図っていく必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> 拠点に求められる具体的な都市機能と、その配置・エリアの考え方は？ 	<ul style="list-style-type: none"> ◆拠点の特性に応じた都市機能誘導の方針（区域・施設・施策）を示すことで、戦略的に拠点形成を推進していく。
<p><交通> 日常的な移動を多様な担い手・手段で支え、移動しやすい持続可能な交通環境をつくる</p>	モノレール延伸に合わせた基幹交通ネットワークの効率化による持続可能な公共交通	<ul style="list-style-type: none"> 利用者の減少により、バス路線や便数が減少し、現在の利便性を維持できない可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> モノレール延伸を見据えた、基幹的な公共交通軸の考え方は？ 	<ul style="list-style-type: none"> ◆都市機能・居住誘導と一体的な交通政策の方針（基幹・域内）を示すことで、交通システムの効率化を推進（持続可能性）しつつ、サービス水準を維持していく。
	多様な担い手・手段を活用し、地域内を快適に移動できる交通	<ul style="list-style-type: none"> 新しいライフスタイルの浸透により、自宅や近所で過ごす時間が増加していることや、免許返納等を要因とした、高齢者の外出機会が減少していく可能性がある中で、地域内の交通を充実させ、外出を促進する必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> 地域内を快適に移動し、健康的な生活を維持するために、居住誘導区域に必要な交通のサービスは？ 	
<p><住まい> ライフステージやライフスタイルに合わせて暮らしを楽しむため、自由に選択できる住まいを整える</p>	持続可能な住宅地の形成	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少や、空家の増加が懸念される中、市街地が拡大していくことで、健全な都市経営が困難になっていく 	<ul style="list-style-type: none"> 全市的な住宅需要・供給の見通しと、それに対応した市街地形成（拡大・縮小・維持）の考え方は？ 	<ul style="list-style-type: none"> ◆住宅地の特性に応じた居住誘導の方針（区域・施設・施策）を示すことで、住宅の適正配置を推進していく。 ◆市街地に残存する災害リスクに応じた防災・減災対策の指針を示すことで、安全な居住誘導を促進していく。
	居住機能の適切な誘導により住まい方の多様性を実現する	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地の立地や開発時期及び形態の違いから、地域ごとに人口変化や高齢化等の傾向に違いが見られるなか、それぞれのニーズに応じた住宅供給が求められている 	<ul style="list-style-type: none"> 地域ごとの特性を踏まえた住宅（種類・ボリューム・配置）の誘導の考え方は？ 	
	安全性の高い住宅地の形成	<ul style="list-style-type: none"> 拠点や人口が集中するエリアを含む広範囲で一定の災害リスクを有しており、災害リスクを踏まえた土地利用の方向性を見定める必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> 居住を誘導すべきでない災害ハザードエリアと、災害ハザードエリア内の居住への安全対策の考え方は？ 	
<p><みどり> 生きもの・文化が育まれてきたみどり環境を保全・継承するとともに、みどりを日常的に活用しながら、暮らしを豊かにしていく</p>	市街地（住宅地）の拡大抑制によるみどりの保全と活用	<ul style="list-style-type: none"> 生産緑地をはじめとしたまとまりあるみどりが減少傾向にあるなか、みどりを保全していくために積極的に活用していく必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> まとまりあるみどりを保全し、グリーンインフラとして活用していく際の考え方は？ 	<ul style="list-style-type: none"> ◆まとまりあるみどりをグリーンインフラとして捉え、都市づくりに活用する考え方を示すことで、みどりの保全を推進していく。

まちの構造や機能を再設定するプロジェクト

都市づくりのマスタープランに掲げる方針		課題	論点	検討の方向性
<p><町田駅周辺> 商業地を多機能化・ウォーカブルなまちにするプロジェクト</p>	駅前街区の更新（再開発）による新たな都市機能の誘導	<ul style="list-style-type: none"> 町田駅周辺の小売業の売上や売場面積が減少してきており、人を惹きつける都市機能の充実（商業だけでなく多機能化）や、歩いて楽しい空間が求められている 駅前街区で、施設の更新期やモノレール延伸への期待から再開発の機運が高まってきている 	<ul style="list-style-type: none"> 広域都市拠点としての町田駅周辺に必要な都市機能の考え方は？ 町田駅周辺で、ウォーカブルなまちを実現するために、都市機能を集積させるエリアの考え方は？ 	<ul style="list-style-type: none"> ◆広域都市拠点にふさわしい都市機能誘導の方針を示すことで、再開発を促進し、商業地を多機能化・ウォーカブルなまちへ再編していく。
	商業地への居住機能（森野住宅等）の誘導	<ul style="list-style-type: none"> 町田駅周辺で、マンション供給による人口流入が進んでおり、また、今後も森野住宅の更新を始めとする住宅供給が想定されることから、商業等の賑わいと共存を図るための戦略的な住宅機能の誘導が求められている 	<ul style="list-style-type: none"> 町田駅周辺における、住宅（種類・ボリューム・配置）の誘導の考え方は？ 	<ul style="list-style-type: none"> ◆広域都市拠点としての居住誘導の方針を示すことで、再開発に伴う住宅機能の導入をコントロールし、適切な住商共存を推進していく。
<p><木曽山崎団地> 住宅地を多機能化するプロジェクト</p>	団地の更新に合わせた、センター機能の再配置と居住機能の集約	<ul style="list-style-type: none"> 団地内空き室の増加が進行しており、今後もコミュニティの活力を維持し、活性化していくためには、団地のボリュームを最適化していく必要がある 団地施設の老朽化や陳腐化が進んでおり、更新とともに時代に合った公的住宅の供給が求められている 	<ul style="list-style-type: none"> 木曽山崎団地の将来人口を見据えた、住宅の最適なボリューム・再配置の考え方は？ 木曽山崎団地の再生に合わせて、導入を図るべき都市機能と配置の考え方は？ 	<ul style="list-style-type: none"> ◆団地再生を見据えた都市機能と居住誘導の方針を示すことで、センター機能の再配置や居住機能の集約を促進し、住宅地を多機能化していく。
<p><忠生・北部> みどりと暮らしの関係をつくるプロジェクト</p>	まとまったみどりを活かした新たな拠点形成	<ul style="list-style-type: none"> 新たな拠点形成を図っていく方針を掲げており、時代に合った機能が求められている 	<ul style="list-style-type: none"> まとまったみどりを活かした拠点形成に必要な都市機能と配置の考え方は？ 	<ul style="list-style-type: none"> ◆みどり空間と調和した都市機能と居住誘導の方針を示すことで、地域の中心地となる拠点形成を促進していく。