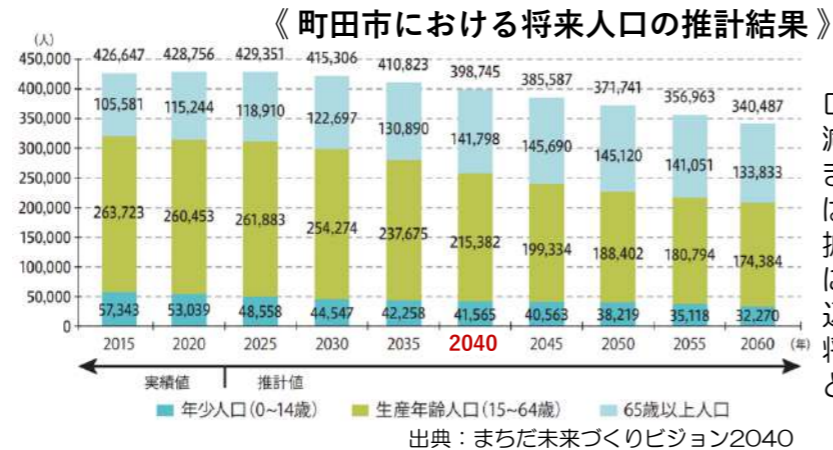


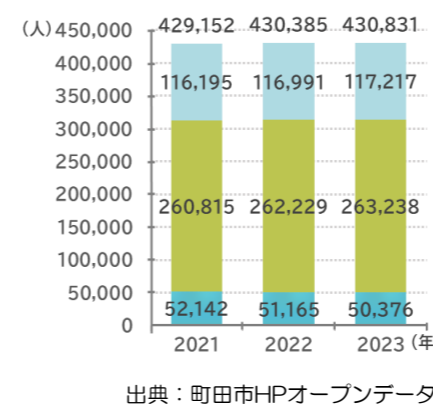
(1) 「行政経営全般に関する前提は未来づくりビジョン」

町田市のまちづくりは、「まちだ未来づくりビジョン2040（2022年）」に示す将来の方向性を共通の基本指針とした中で、各専門分野で個別計画を策定しています。



近い将来、総人口は長期にわたる減少局面に移行します。その減少幅は年を経るごとに拡大し、2040年には40万人を割り込む見込みの中で、将来人口を40万人と想定しています。

《直近3年の総人口実績》



《歳出額の推移》

	2005	2012	2019
①義務的経費	540億円	673億円	801億円
②投資的経費	122億円	171億円	163億円
③その他の経費	466億円	506億円	580億円

高齢者の人口増加による社会保障費の増加等により、義務的経費とその他経費が増加しており、投資的経費を圧迫しています。中でも義務的経費内の扶助費、その他の経費内の繰出金は今後大幅な増加が見込まれており、更に厳しい財政状況を迎えていく見通しです。

出典：公共施設等総合管理計画

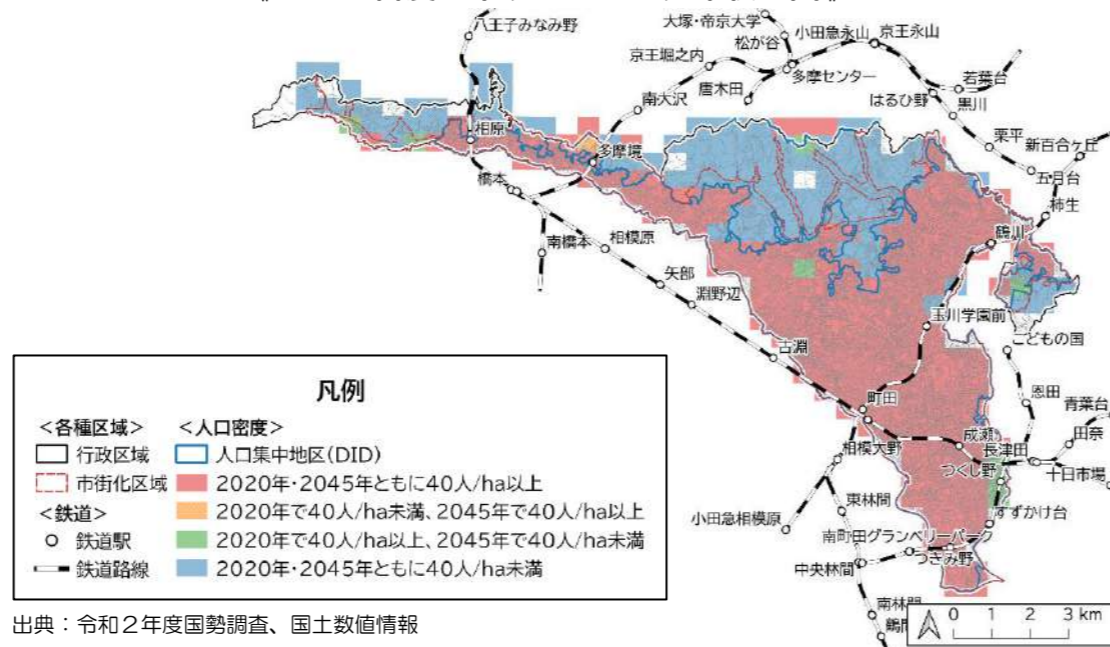
(2) 「都市の縮退を前提としない」

町田市の市街化区域は、ほぼ全域がDID区域となっており、その範囲が市街化調整区域内に及び箇所も見られます。

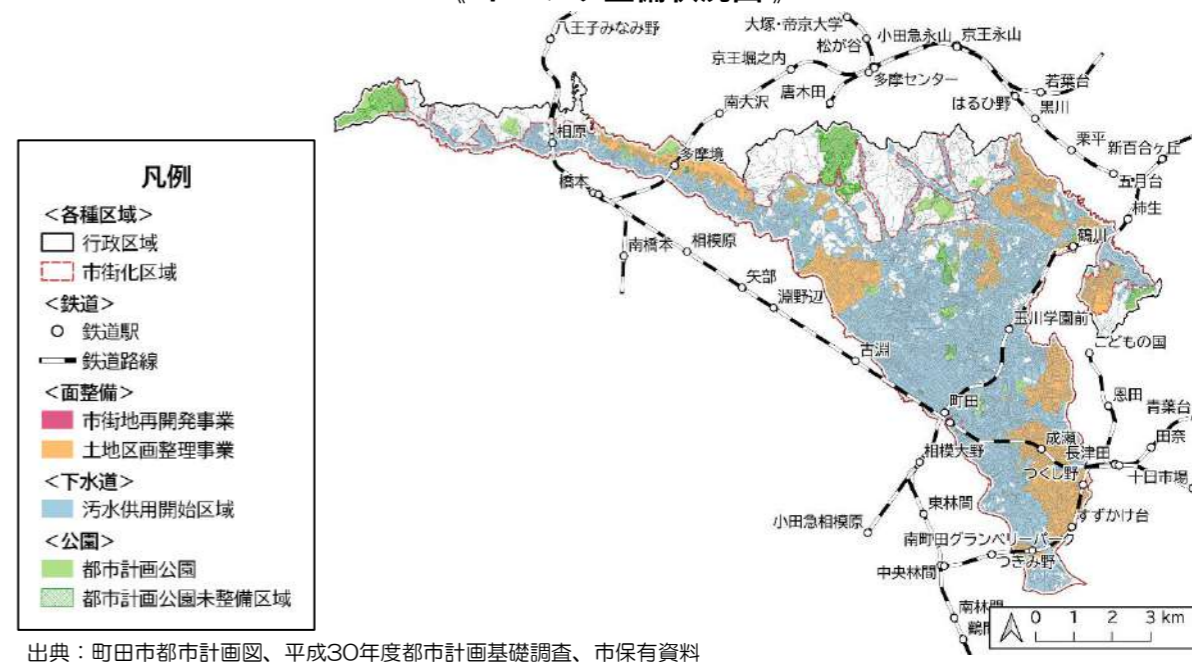
将来人口推計によると、今後人口減少が予測されますが、市街化区域内の人口密度は当面の間一定水準以上が維持される見込みです。

また、このような密度の高い人口分布を支えるためのインフラ整備が進められてきたことで、市街化区域内全体が住宅の受け皿となり得る環境になっています。

《一定の密度水準以上の人口分布状況図》



《インフラ整備状況図》



(3) 「災害リスクと適切に共存できるまちづくりを目指す」

町田市は広範囲で一定の水害や土砂災害等のリスクを有しており、古くから市街地として形成されてきた拠点等の商業地や住宅地も含まれています。河川や丘陵地に囲まれた地形は、市の魅力である一方で市街地形成の観点では制約となってきた中で、一定のリスクを許容しながら共存するまちづくりが進められてきています。

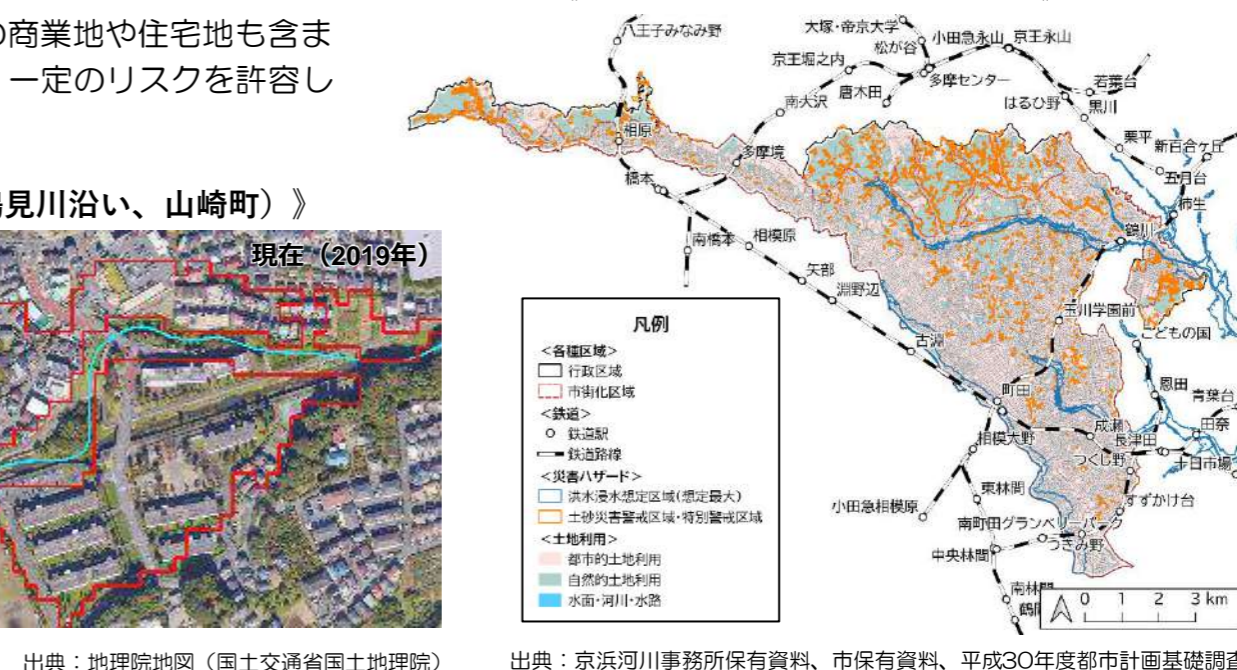
《市街地の変遷と浸水予想区域（境川沿い、町田駅周辺）》



《市街地の変遷と浸水予想区域（鶴見川沿い、山崎町）》



《土地利用と災害ハザード重ね図》



(3) 他都市の設定事例

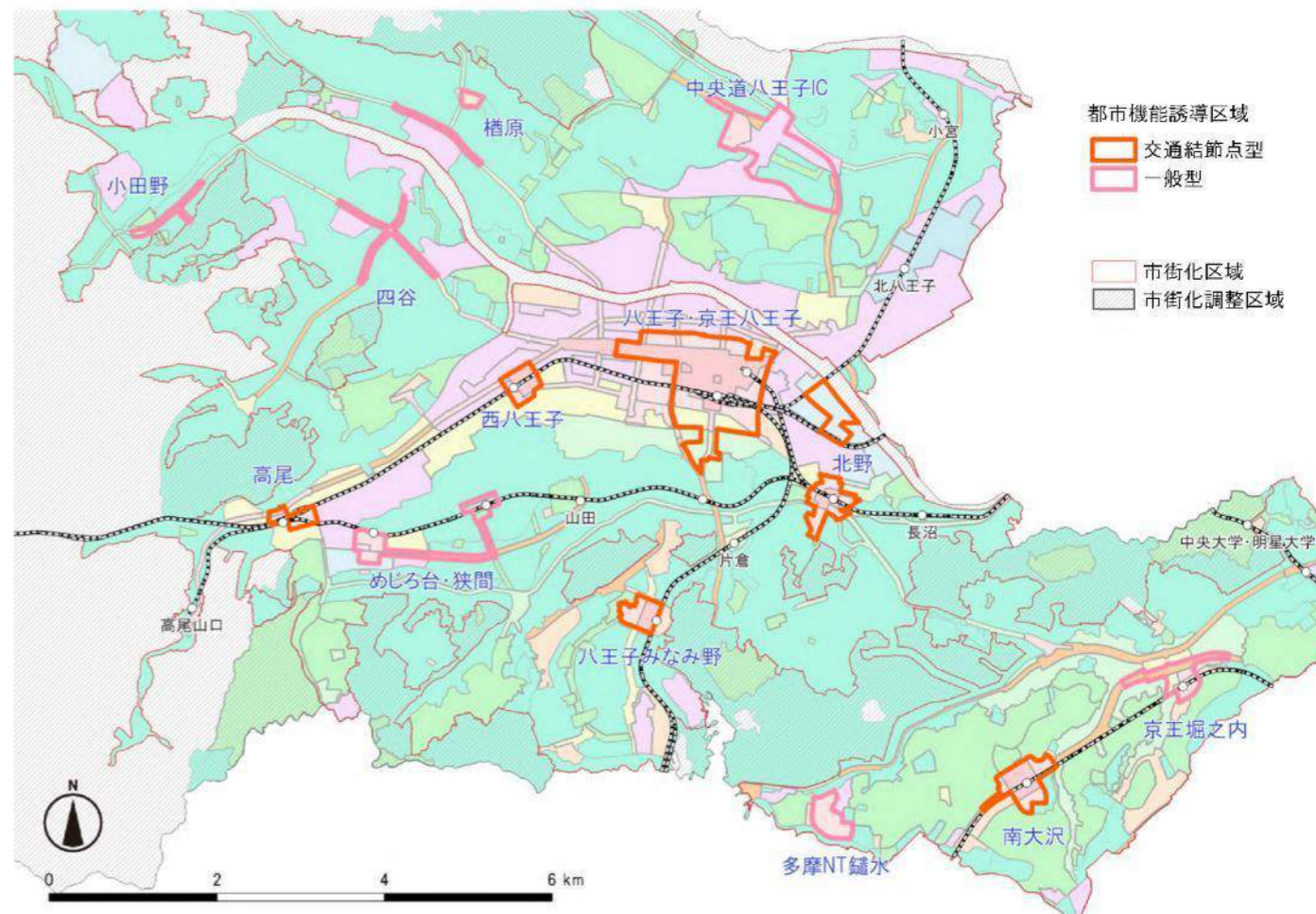
① 都市機能誘導区域

類似都市では、都市機能誘導区域を概ね各駅単位で設定しており、拠点種別に応じて段階分けされています。区域の範囲は、主に駅を中心とした徒歩圏内の商業系用途地域を基本としつつ、今後の事業予定箇所（誘導施設やエリアまちづくり等）を包括する範囲で設定されています。

《 都市機能誘導区域の設定事例（首都圏内類似都市） 》

	区域の分類分け・設定箇所数	区域設定条件
八王子市	2分類 (交通結節点型、一般型) 13箇所	拠点の700m徒歩圏を基準に以下を考慮 1.商業系用途地域 2.都市再生整備計画の区域 3.都市機能の立地状況 4.具体の施設整備計画 5.都市マス土地利用方針
松戸市	3分類 (広域交流、交流、生活) 16箇所	拠点の800m徒歩圏(生活拠点は500m)を基準に以下を考慮 1.商業系用途地域 2.関連計画の区域 3.都市機能の立地状況
柏市	4分類 (都市、ふれあい、生活、暮らし) 17箇所	以下を考慮 1.商業系用途地域 2.関連計画の区域 3.都市機能の立地状況 4.バス交通の利用
藤沢市	2分類 (都市、地区) 19箇所	都市サービス・交流等を集積する地区拠点 用途地域の商業地域・近隣商業地域を基本に、駅や市民センター・公民館周辺
川越市	分類分けなし 6箇所	拠点の800m徒歩圏(生活拠点は500m)を基準に以下を考慮 1.低層住居・工業系用途以外 2.基幹的公共交通の沿線 3.幹線道路の沿線 4.都計道(今後20年間整備見込み)の沿線 5.市街地整備事業、民間による計画的開発の区域

《 八王子市 》



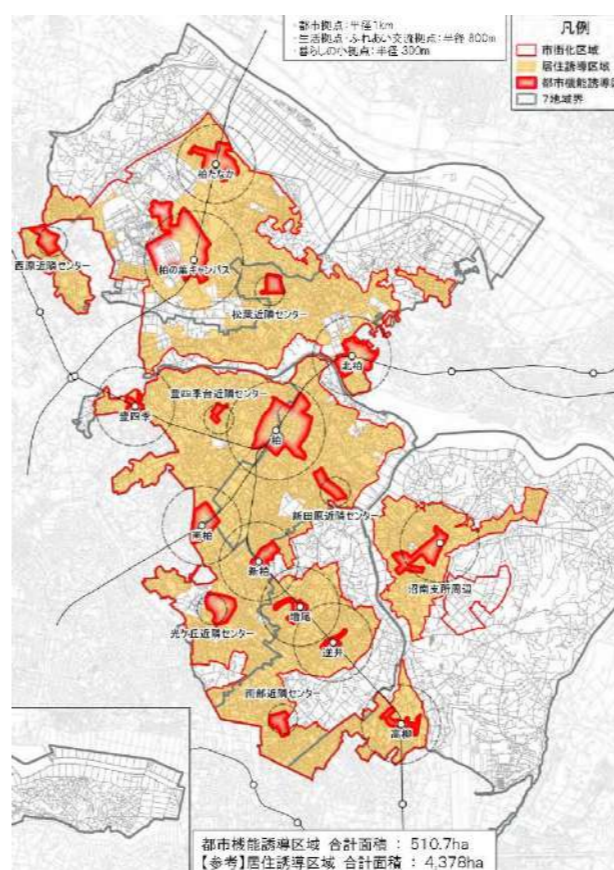
② 誘導施設

高次の拠点では、主に商業・近商・一・二住を区域の範囲としながら、広域圏を対象とした施設等を誘導施設に設定しています。生活の場に近い拠点では、商業系用途地域以外で住居専用地域も含んだ箇所を区域の範囲としながら、日常生活に関わる施設等を誘導施設に設定しており、段階的な設定となっています。

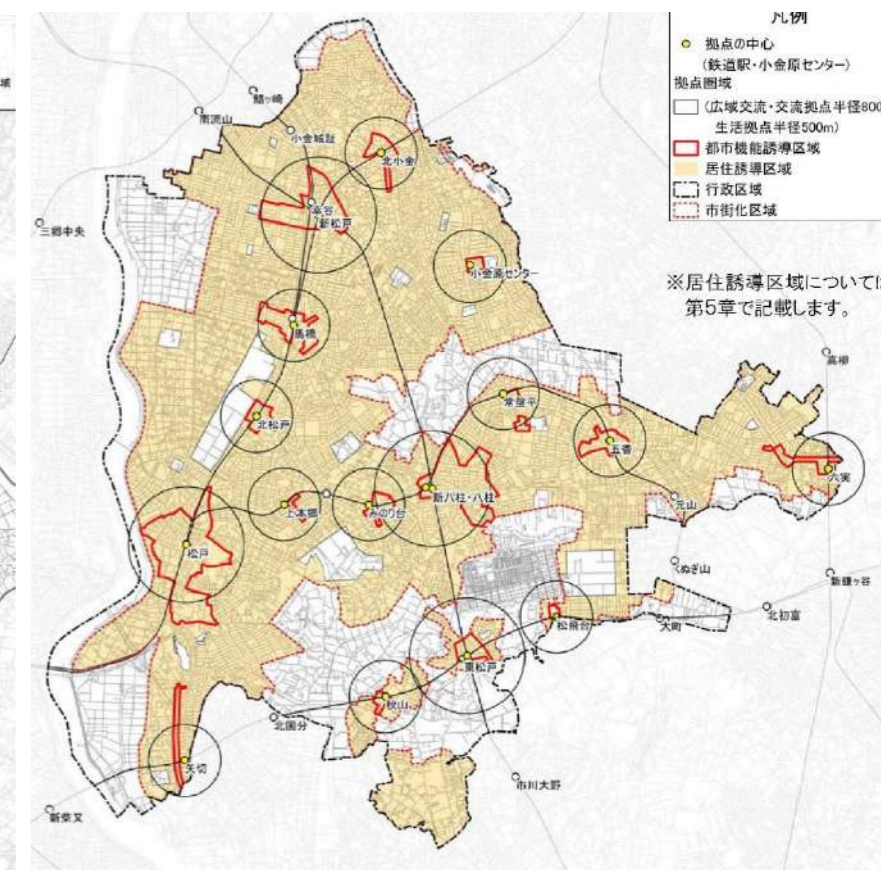
《 誘導施設の設定事例（首都圏内類似都市） 》

	区域の種類	主な用途地域					誘導施設	
		商業	近商	一・二住	準住	中高層住居		
八王子市	交通結節点	●	●	●		●	総合事務所、文化施設、子ども家庭支援センター、中核病院、中心商業施設等	
	一般	●	●	●	●	●	●	地域事務所、市立図書館、一般病棟、複合商業施設等
松戸市	広域交流	●	●	●				市役所(本庁舎)、コンベンションホール、市民会館、大学等
	交流	●	●	●		●	●	行政サービスセンター、広域型商業施設、児童館機能施設等
柏市	生活	●	●			●	●	市役所(支所)、小規模保育事業施設、地域商業施設、銀行等
	都市	●	●	●	●	●		市役所(本庁舎)、ショッピングモール系商業施設、病院等
	ふれあい		●	●	●	●	●	市役所(支所)、スーパーマーケット系商業施設等
藤沢市	生活			●	●		●	地域包括支援センター、銀行、文化交流施設等
	暮らし			●		●	●	サービス付き高齢者向け住宅等
川越市	都市	●	●	●			●	本庁舎、市民会館、大規模病院、多目的ホール併設ホテル等
	地区	●	●	●	●		●	市民センター、公民館、複合型社会福祉関連施設等
川越市	-	●	●	●		●	●	大規模商業施設、地域交流施設、生涯学習施設、病院等

《 柏市 》



《 松戸市 》



※居住誘導区域については第5章で記載します。

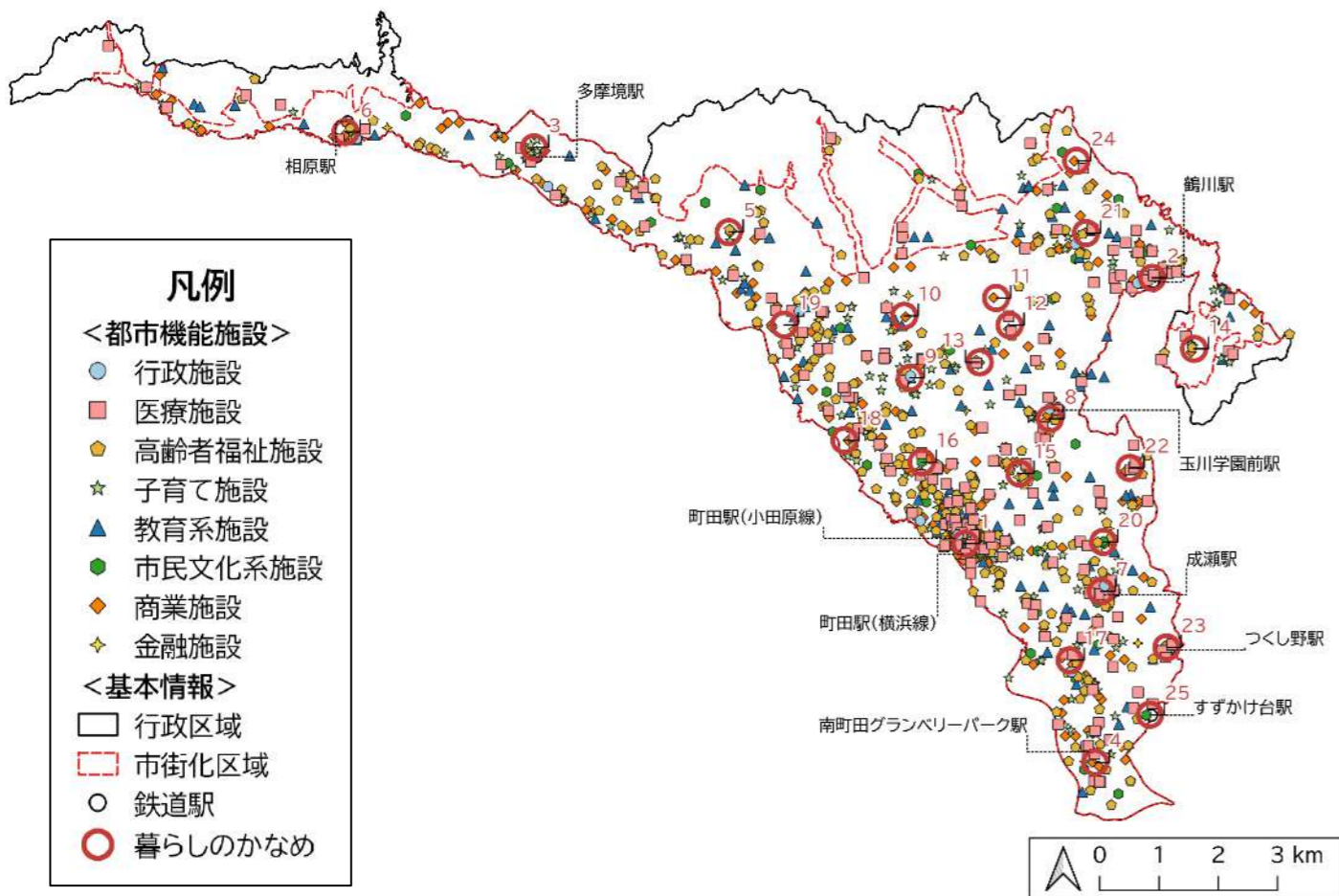
(4) 市の状況

① 都市機能の立地状況

都市機能の立地は、高次の拠点（広域都市拠点・にぎわいとみどりの都市拠点・生活拠点）にその他の拠点にはない行政施設などが立地するとともに、各種施設の集積性が高い状況にあります。

暮らしの拠点・暮らしのかなめは、相互が近接している拠点もある中で、機能分担されている状況が見られます。

《暮らしのかなめの500m圏内における都市機能施設の立地状況》



行政施設	市役所、市民センター、連絡所
医療施設	病院、診療所
高齢者福祉施設	通所系施設、訪問系施設、入所系施設、小規模多機能施設、高齢者福祉センター、高齢者交流施設
子育て施設	保育園、幼稚園、認定こども園、子どもセンター・子どもクラブ
教育系施設	小学校、中学校、高等学校、大学、専修学校・各種学校、生涯学習施設、図書館、美術館、博物館
市民文化系施設	市民センター、コミュニティセンター、中規模集会施設
商業施設	コンビニエンスストア、スーパーマーケット、ショッピングセンター、百貨店
金融施設	銀行、その他の金融機関、郵便局

《暮らしのかなめの500m圏内における都市機能施設の立地数》

拠点名	No.	地区名	行政施設	医療施設	高齢者福祉施設	子育て施設	教育系施設	市民文化系施設	商業施設	金融施設	合計
広域都市拠点	1	町田駅	1	24	16	10	6	1	37	22	117
にぎわいとみどりの都市拠点	2	鶴川駅	1	10	10	4	1	2	9	4	41
	3	多摩境駅	0	2	2	6	0	0	4	0	14
	4	南町田グランベリーパーク駅	0	8	11	8	0	1	7	1	36
	5	忠生	0	2	5	1	3	0	5	0	8
生活拠点	6	相原駅	1	2	8	1	2	1	4	2	21
	7	成瀬駅	1	8	19	6	2	2	10	5	53
	8	玉川学園前駅	1	5	6	4	1	1	6	3	26
	9	木曾山崎	1	3	6	8	1	1	3	1	24
暮らしのかなめ(暮らしを支える複合地)	10	下山崎	0	1	2	2	3	0	2	1	11
	11	薬師台	0	1	7	0	0	0	1	0	9
	12	金井	0	2	5	0	0	0	3	0	10
	13	藤の台	0	1	2	5	3	0	2	1	14
	14	三輪緑山	0	1	1	2	0	0	1	1	6
	15	南大谷	0	4	13	2	0	1	5	1	26
	16	森野	0	4	18	2	0	1	7	0	32
	17	金森	1	3	7	4	3	2	3	3	26
18	木曾東	0	2	13	6	1	1	2	0	25	
暮らしのかなめ	19	忠生・根岸	1	6	12	1	3	1	6	0	30
	20	成瀬街道	0	2	10	2	3	1	2	2	22
	21	鶴川団地	1	2	4	3	3	2	4	3	22
	22	成瀬台	0	4	9	0	2	1	2	1	19
	23	つくし野駅	0	5	1	1	1	1	1	2	12
	24	真光寺広袴	0	1	2	0	1	1	3	0	8
	25	すずかけ台駅	0	3	2	0	1	1	0	1	8

●多摩境、相原、忠生
地形条件等の理由で都市機能の集積が、拠点周辺と拠点外の幹線道路沿道の2極化している。地域内ネットワークの必要性が高い。

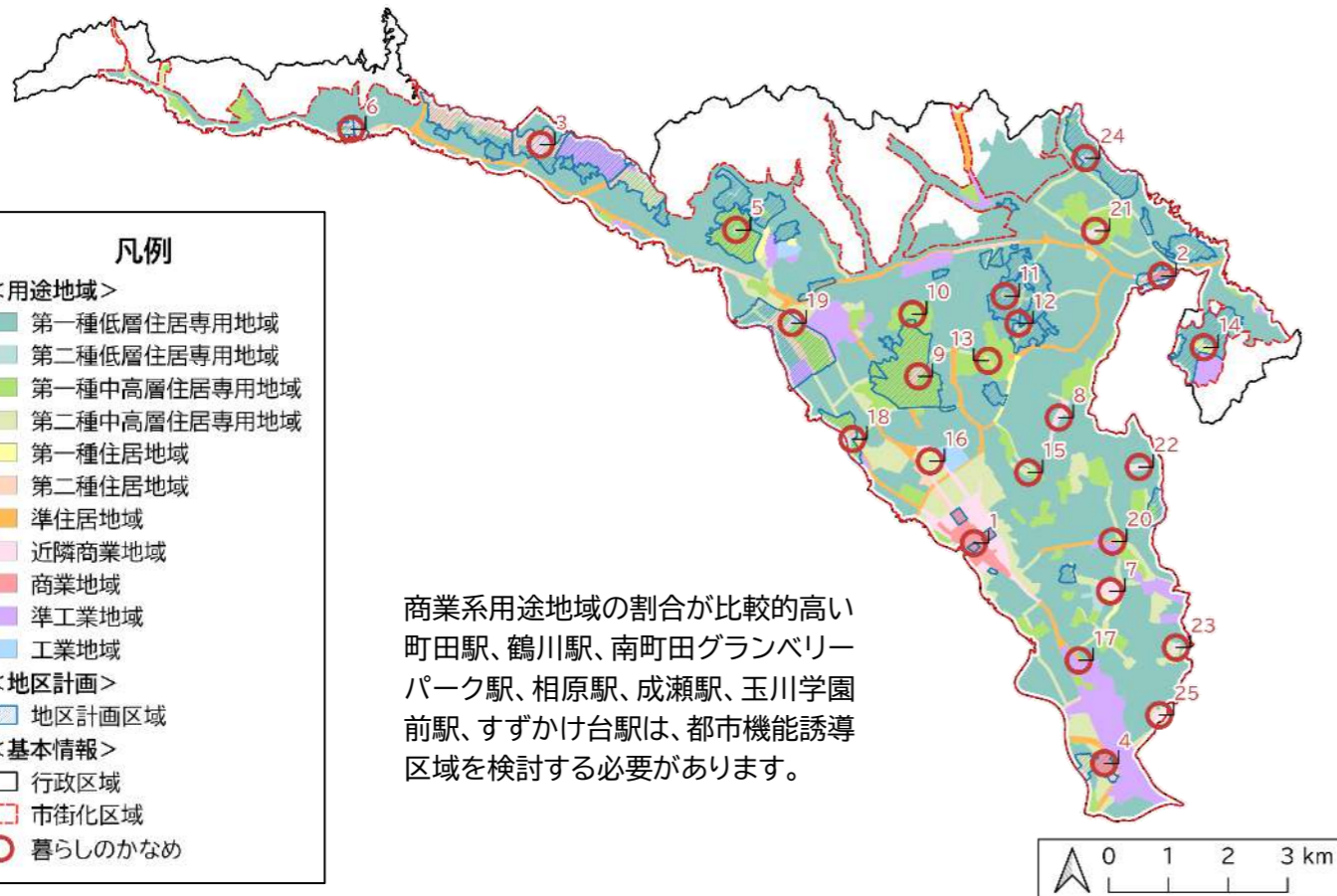
●下山崎、薬師台、金井、藤の台
大規模住宅団地が近接する中で、機能分担されている。

●三輪緑山
第一種低層住居専用地域の割合が多く、かつ傾斜地が多いため、施設の集積性が低い（隣接市のエリアも同様の状況）。拠点外との機能分担の必要性が特に高い。

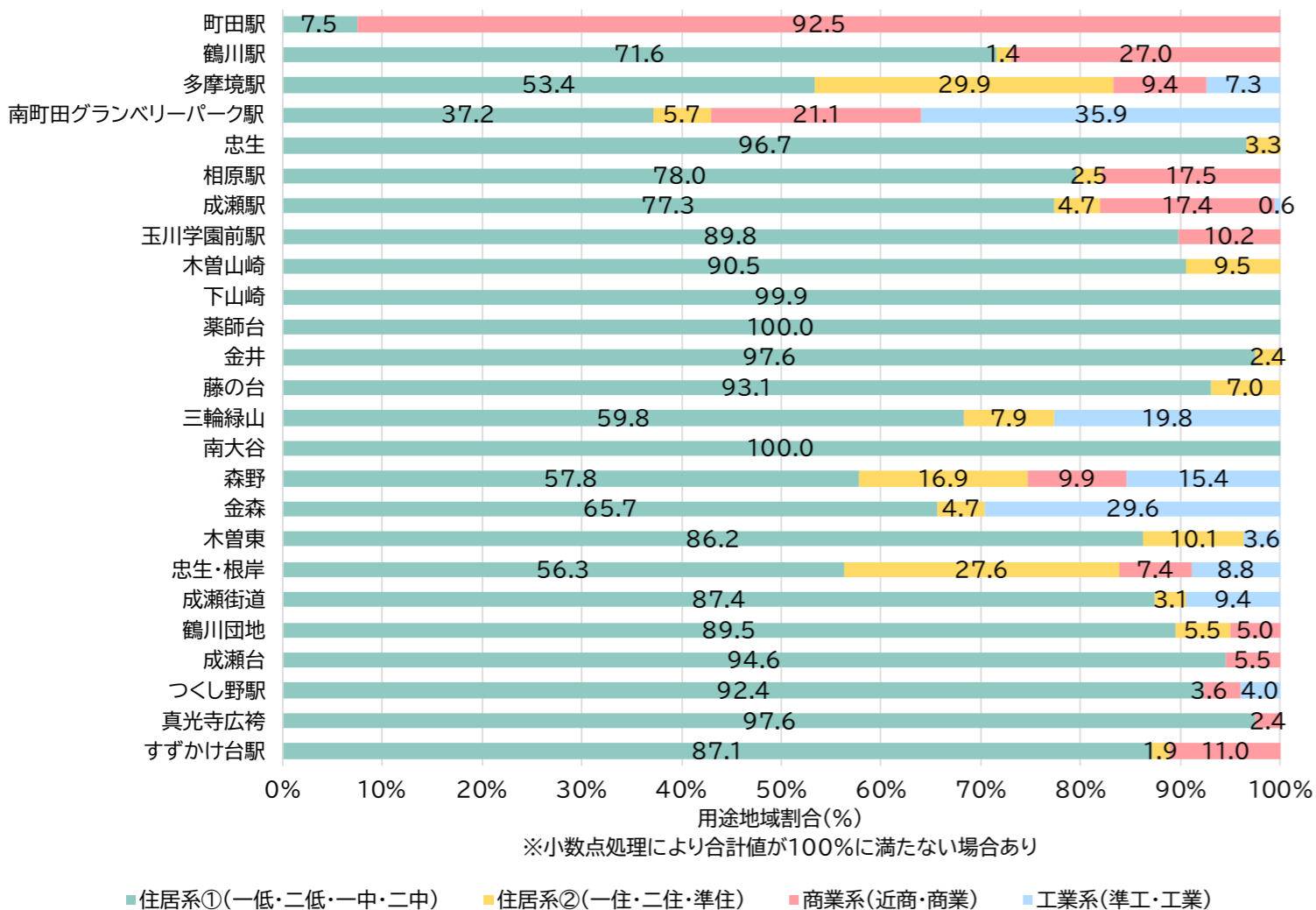
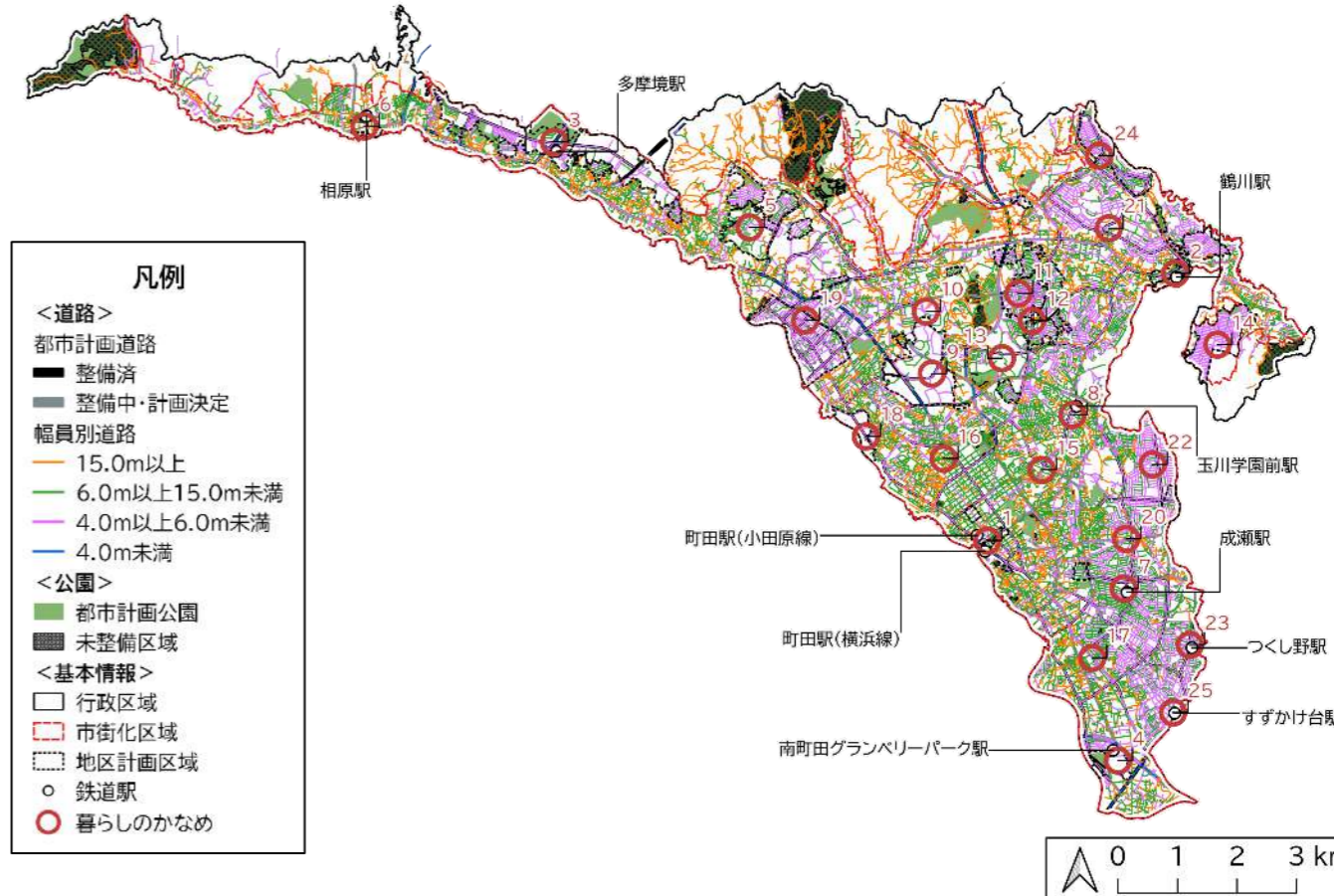
●成瀬台、真光寺広袴、すずかけ台駅
第一種低層住居専用地域の割合が多く、かつ傾斜地が多いため、施設の集積性が低い（隣接市のエリアも同様の状況）。拠点外との機能分担の必要性が特に高い。

(4) 市の状況

《暮らしのかなめの500m圏内における用途地域の状況》



《暮らしのかなめの500m圏内における都市基盤施設の整備状況》



No.	暮らしのかなめ	地区計画	道路幅員割合(%)				公園面積(ha)
			4.0m未満	4.0m以上6.0m未満	6.0m以上15.0m未満	15.0m以上	
1	町田駅	あり	18.7	52.7	24.8	3.8	1.3
2	鶴川駅	あり	35.4	32.6	31.9	0.0	3.1
3	多摩境駅	あり	17.3	31.6	49.0	2.1	29.7
4	南町田グランベリーパーク駅	あり	13.1	23.1	57.5	6.3	7.1
5	忠生	あり	13.9	52.0	34.1	0.0	7.4
6	相原駅	あり	36.8	38.8	22.5	2.0	0.0
7	成瀬駅	なし	0.6	54.2	45.2	0.0	0.5
8	玉川学園前駅	なし	18.1	62.2	19.7	0.0	0.0
9	木曾山崎	あり	15.8	33.1	48.9	2.2	0.0
10	下山崎	あり	30.0	35.1	34.7	0.2	0.0
11	薬師台	あり	8.8	31.8	59.4	0.0	11.6
12	金井	あり	7.7	39.0	53.4	0.0	2.3
13	藤の台	あり	11.5	52.4	36.1	0.0	6.0
14	三輪緑山	あり	3.7	7.9	88.4	0.0	0.5
15	南大谷	なし	26.4	54.0	19.5	0.0	0.0
16	森野	なし	30.0	52.4	17.5	0.0	0.0
17	金森	なし	17.0	55.5	27.4	0.1	0.4
18	木曾東	あり	24.6	49.6	25.8	0.0	0.0
19	忠生・根岸	あり	3.7	16.7	76.7	2.9	0.4
20	成瀬街道	なし	11.7	37.1	51.2	0.0	0.0
21	鶴川団地	なし	13.7	30.4	55.9	0.0	0.0
22	成瀬台	あり	7.5	22.3	70.2	0.0	0.0
23	つくし野駅	なし	1.8	36.2	61.2	0.8	0.0
24	真光寺広袴	あり	12.6	28.9	58.4	0.0	2.0
25	すずかけ台駅	なし	2.5	25.9	70.7	0.9	0.0

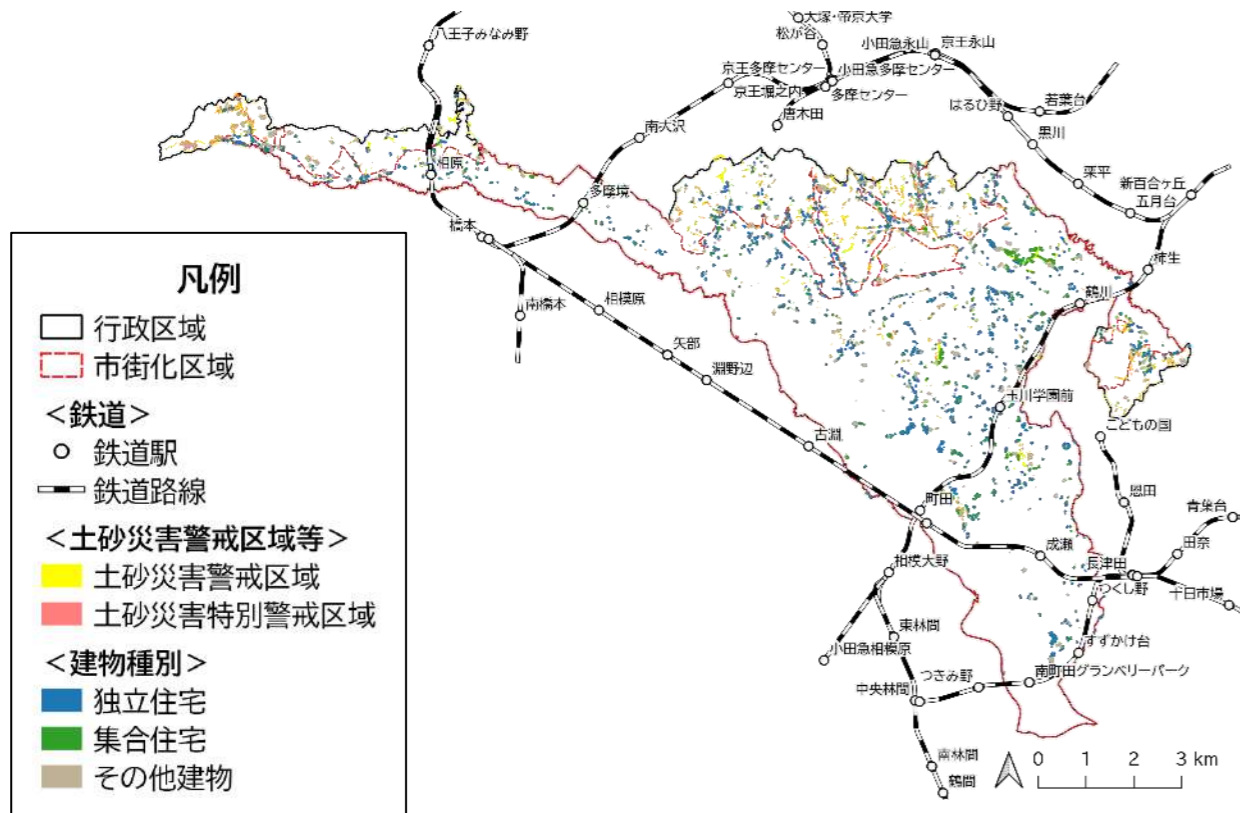
(4) 市の状況

①災害ハザードと住宅立地の状況

土砂災害

土砂災害警戒区域・特別警戒区域は、主に市街化区域境界部や市街化調整区域に点在しており、土砂災害警戒区域内の住宅は約5,200棟で全体の4%、土砂災害特別警戒区域内の住宅は約1,500棟で全体の1%を占めています。区域内に立地する住宅の多くが市街化区域内で、戸建住宅の割合が高くなっています。

《災害ハザード（土砂災害）と区域内の建物立地状況》



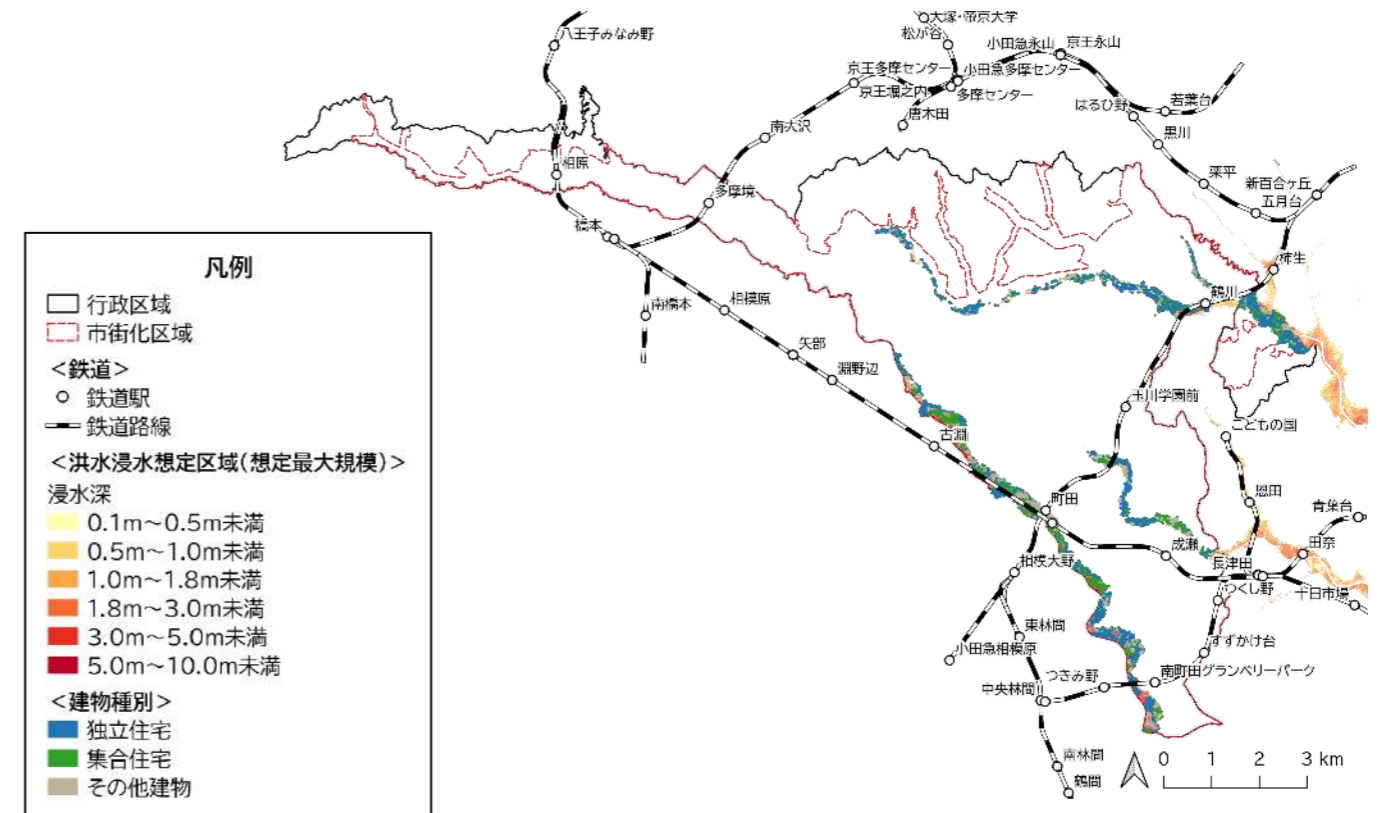
出典：東京都保有資料、市保有資料

	建物種別	土砂災害警戒区域	
		土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域
全体	独立住宅	1,120	3,722
	集合住宅	64	334
	その他建物	348	1,131
	計	1,532 (1.26%)	5,187 (4.26%)
市街化区域	独立住宅	804	3,056
	集合住宅	61	330
	その他建物	184	661
	計	1,049 (0.86%)	4,047 (3.32%)
市街化調整区域	独立住宅	316	666
	集合住宅	3	4
	その他建物	164	470
	計	483 (0.40%)	1,140 (0.94%)

水害

主に境川・鶴見川沿いの限定された範囲が洪水浸水想定区域となっており、区域内の住宅は約8,500棟で全体の7%を占めています。これらのほとんどが市街化区域内であり、境川沿いについては、小田急線以北は集合住宅、以南は戸建住宅が多くなっています。鶴見川沿いについては、鶴見川駅周辺の箇所は集合住宅が多く、その他箇所は戸建住宅が多くなっています。

《災害ハザード（水害）と区域内の建物立地状況》



出典：京浜河川事務所保有資料、東京都保有資料、市保有資料

	建物種別	洪水浸水想定区域 ※1				浸水予想区域 ※2		
		想定最大規模		家屋倒壊等氾濫想定区域		鶴見川	境川	浅川圏域、大栗川及び三沢川流域
		鶴見川	境川	鶴見川	境川			
全体	独立住宅	3,475	2,616	1,399	507	6,741	7,581	16
	集合住宅	516	685	213	111	954	1,331	1
	その他建物	520	678	222	94	1,374	1,950	56
	計	4,511 (3.70%)	3,979 (3.27%)	1,834 (1.51%)	712 (0.58%)	9,069 (7.45%)	10,862 (8.92%)	73 (0.06%)
市街化区域	独立住宅	3,475	2,616	1,399	507	6,737	7,572	9
	集合住宅	516	685	213	111	954	1,331	0
	その他建物	519	678	222	94	0	0	0
	計	4,510 (3.70%)	3,979 (3.27%)	1,834 (1.51%)	712 (0.58%)	7,691 (6.31%)	8,903 (7.31%)	9 (0.01%)
市街化調整区域	独立住宅	0	0	0	0	4	9	7
	集合住宅	0	0	0	0	0	0	1
	その他建物	1	0	0	0	0	0	0
	計	1 (0.00%)	0 (0.00%)	0 (0.00%)	0 (0.00%)	4 (0.00%)	9 (0.01%)	8 (0.01%)

※1：浅川圏域は水防法の河川に非該当のため記載なし ※2：想定災害規模（内外水）

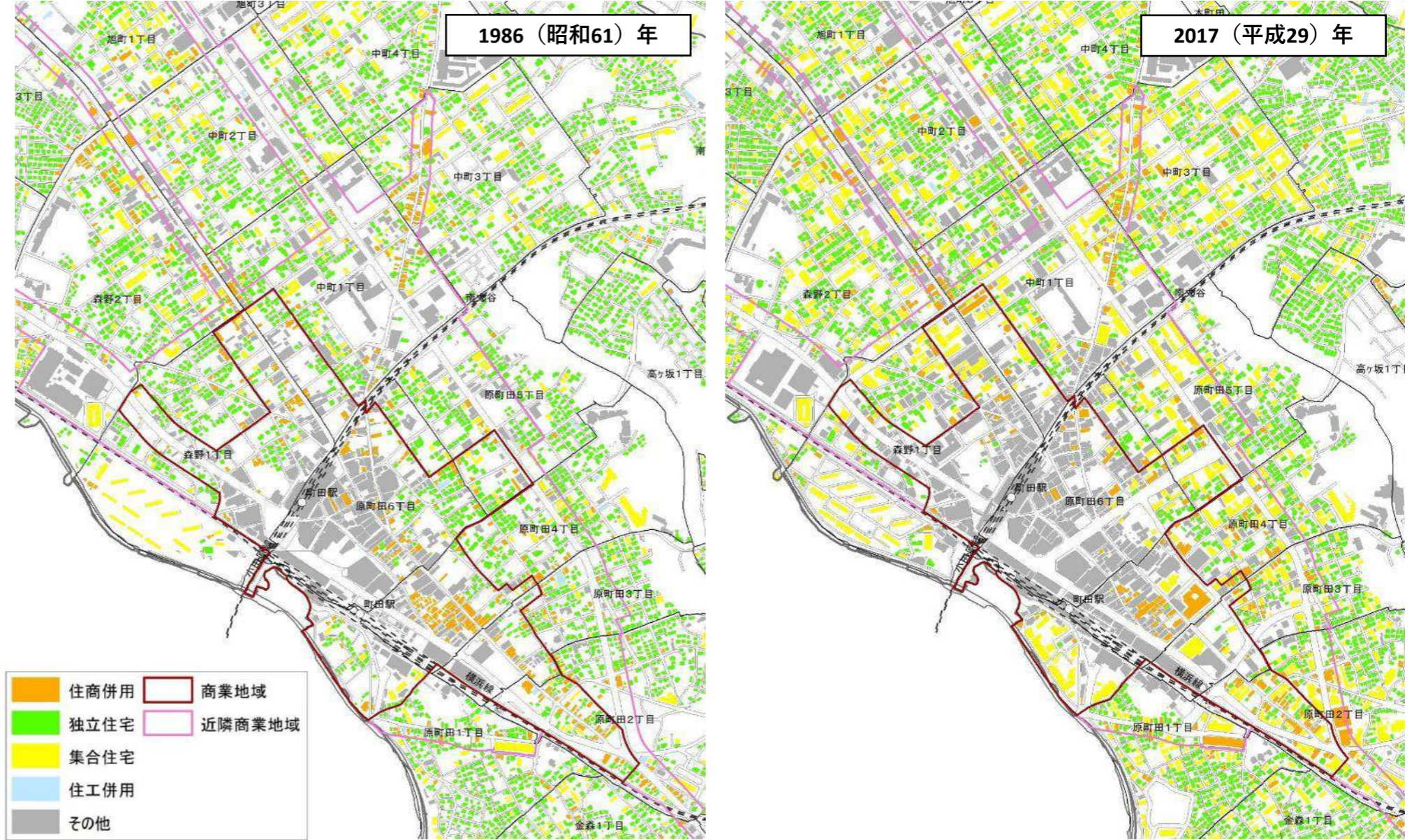
(4) 市の状況

②ピンク（駅周辺）の状況

直近1年間のマンション取引動向を見ると、約半数が町田駅の徒歩10分圏内（商業地域・近隣商業地域）となっており、一定の需要があります。また、町田駅周辺には近年サービス付き高齢者住宅の立地も多く、過去10年間に開設された施設のうち約1/4を占めています。

駅周辺への住宅立地は、人口増加や商業活性化等への好影響が予測される一方で、全国的には周辺の住宅地の需要低下等の悪影響が生じている事例も見られるため、適切な土地利用誘導が求められます。

《町田駅周辺 マンション立地の変遷（1986（昭和61）年⇒2017（平成29）年）》



《直近1年間（2022年7月～2023年6月）のマンション取引動向》

	うち商業地域	うち近隣商業地域	その他
19件	6件	2件	11件
	全て町田駅徒歩10分圏内		主に南町田GBP駅徒歩15分圏内

※築5年以内、町田市内
出典：公益財団法人東日本不動産流通機構公表データ REINS不動産流通標準情報システム

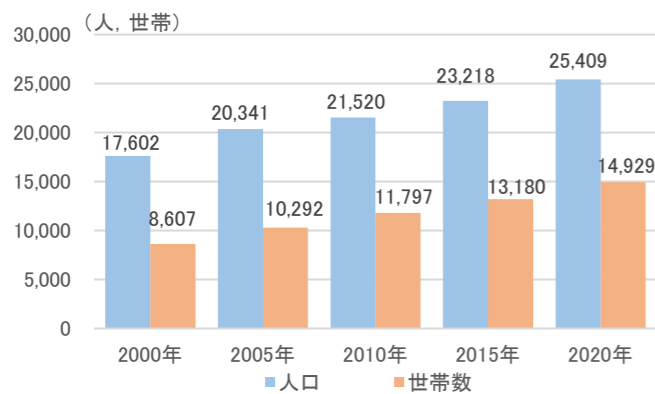
《直近10年間のサービス付き高齢者住宅開設動向》

	うち町田駅徒歩圏（20分圏内）	その他
25件	6件	19件

出典：一般社団法人高齢者住宅協会

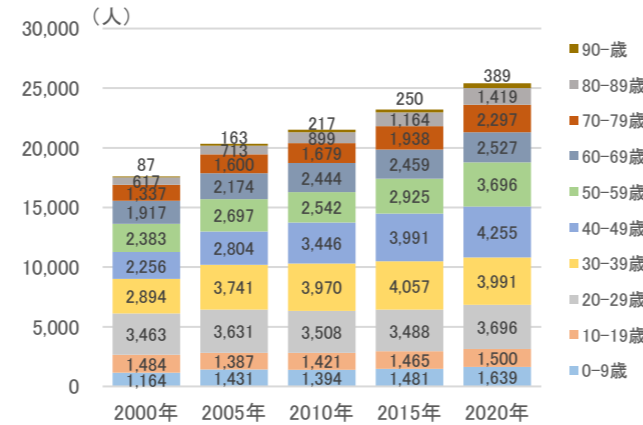
《町田駅周辺の人口・世帯等の推移（中町1,2丁目、森野1,2丁目、原町田1-6丁目）》

●人口・世帯の推移



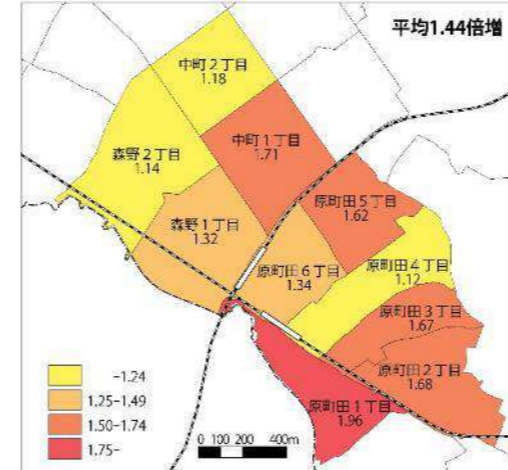
・人口は2000年→2020年で約1.4倍、原町田1丁目は約2.0倍、中町1丁目は約1.7倍。
・世帯は2000年→2020年で約1.7倍。

●年齢構成の推移

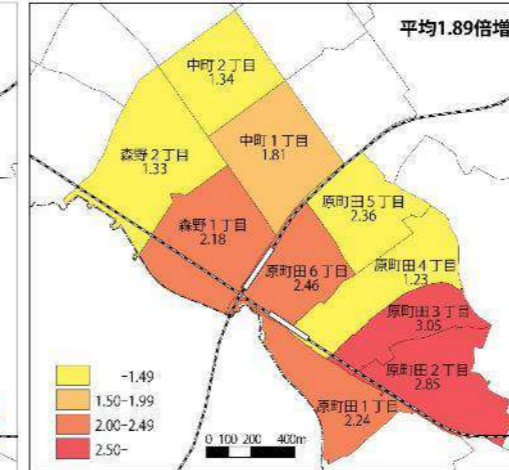


・40歳代、70歳以上が大きく増加、10歳未満も1.5倍。原町田3丁目は40歳代が3倍以上。

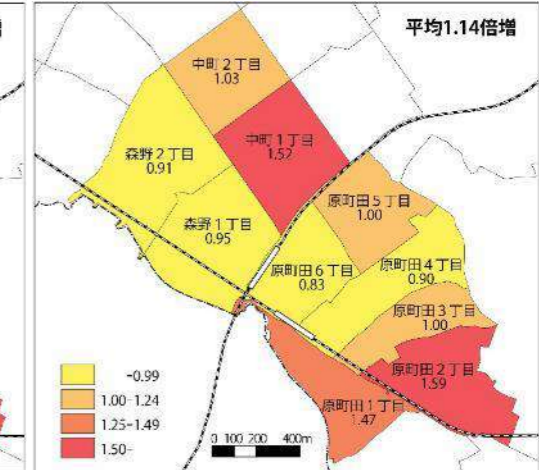
●人口増加率（2000→2020年）



●40歳代の人口増加率（2000→2020年）



●ファミリー世帯（夫婦+子）増加率（2000→2015年）



参考事例

②ピンク（駅周辺）の状況

《 駅周辺の低層部の住宅立地を制限する事例：地区計画の活用 》

■立川駅北口駅前地区：地区計画による低層部の居住スペース制限

立川駅北口駅前地区では、地区計画によって工場等や1・2階部分の住宅・共同住宅等が制限されています。

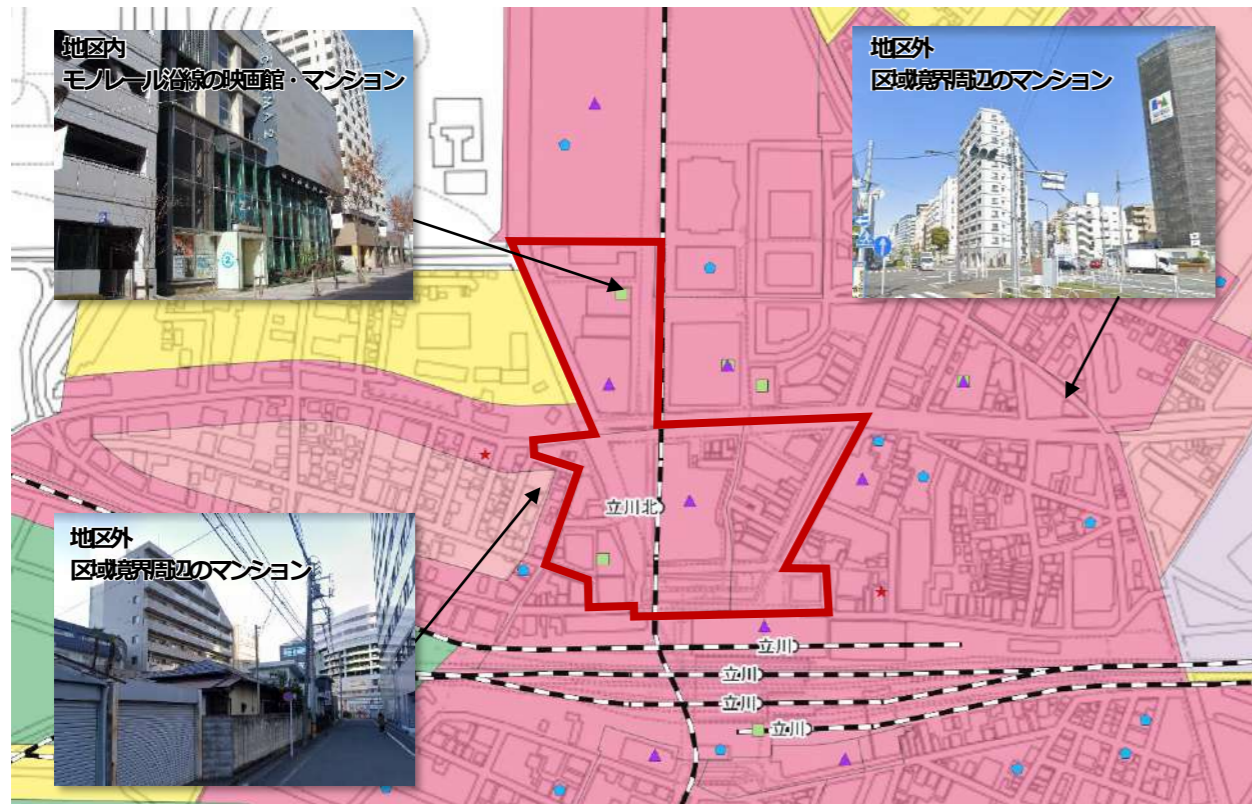
地区計画区域の北側は、多摩都市モノレールの沿線エリアが含まれており、モノレール下部の広幅員の歩道空間沿道が連続した商業となっています。

駅周辺の商業地域外縁部でマンション立地が多い状況の中で、区域内は大規模な商業・業務が多くを占めており、一部集合住宅が立地していますが、1階部分が飲食店になっていることで、街並みの連続性が確保されています。

《 主な建築物の制限内容 》

用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない ・ 工場 ・ 倉庫業を営む倉庫 ・ 東京都保全地域（里山、緑地）1・2階部分のある居室で住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿の用途に供するもの
容積率の最低限度	300%
敷地面積の最低限度	500㎡、250㎡、1,000㎡
壁面位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない
形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の形態、色彩、広告物等については、周辺の環境と調和した落ち着いたものとしなければならない。

《 地区計画の範囲 》



出典：立川駅北口駅前地区地区計画地区計画（平成7年2月決定 平成28年7月変更告示、立川市）

《 駅周辺の商業の連続性を保全・形成する事例：街並み誘導型地区計画の活用 》

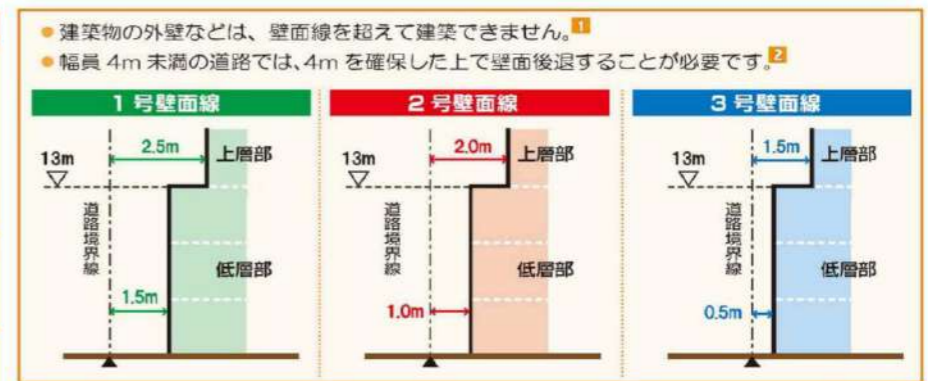
■自由が丘南口地区：街並み誘導型地区計画による低層部の居住スペース制限

自由が丘南口地区では、駅周辺の商業環境を形成するため、街並み誘導型地区計画が指定されています。道路に面する建物の1階部分では、店舗・飲食店等以外の建築はできず、居住スペースを設けることが制限されています。これにより、商業の連続性が途切れない街並み誘導が図られています。また、商業地らしい街並みを形成するため、歩行空間を創出するための容積緩和と一体となった壁面後退や、建築物の形態意匠の制限等も設けられています。

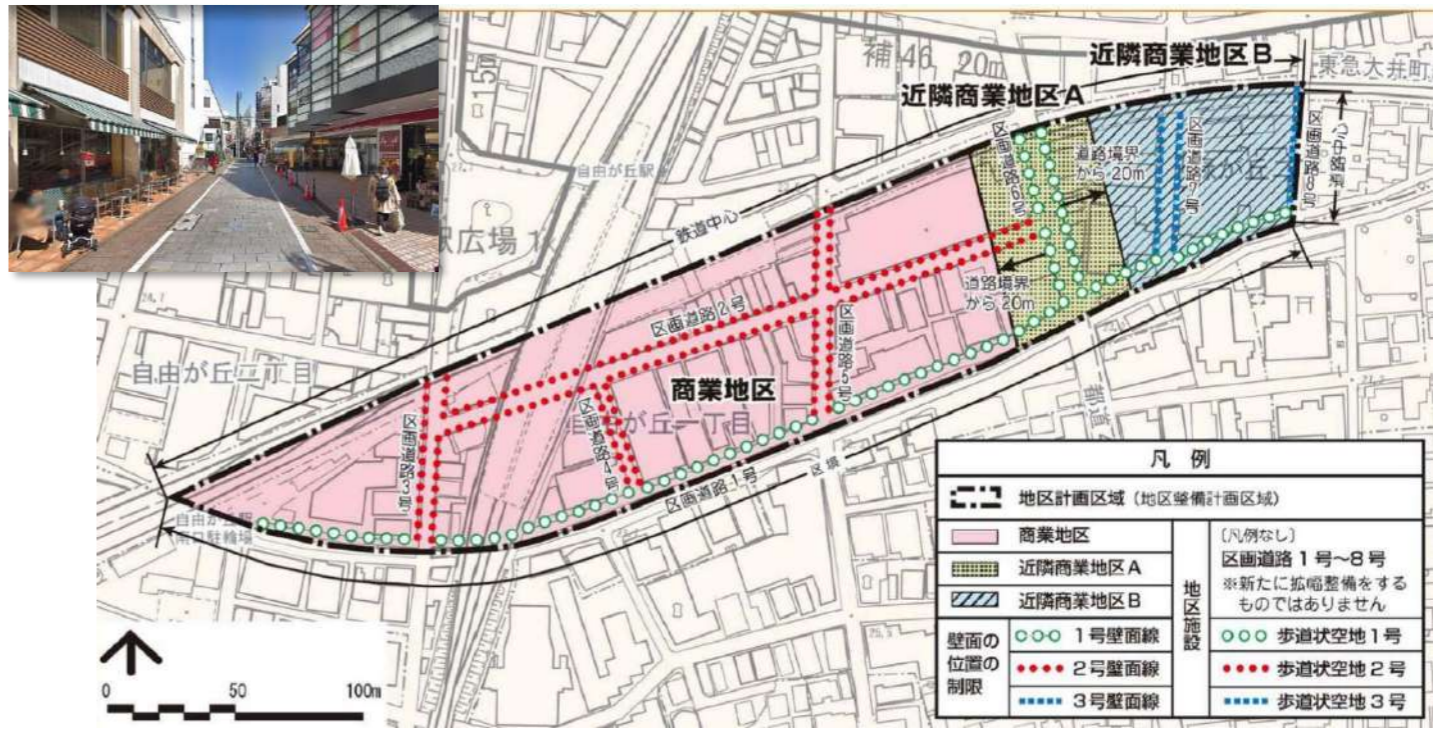
《 用途制限の内容 》

対象	制限される用途の例
地区全体	<ul style="list-style-type: none"> パチンコ、麻雀、ゲームセンター、個室付き浴場、ストリップ劇場、ラブホテル、ポルノショップ等 カラオケ専門店（カラオケボックス、カラオケルーム等） 病院（ベッド数20以上のもの）
建物の1階、2階及び地階	<ul style="list-style-type: none"> キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール、客席の暗い（10ルクス以下）喫茶店、バー等
1階の壁面線を定めた道路に面する部分	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の1階で、壁面線を定めた道路に面した部分は、店舗、飲食店その他これらに類する用途以外の用途は建築できません。 ただし、次の用途は建築可能です。 <ul style="list-style-type: none"> ① 公益上必要な建物 ② 建築物の共有部（玄関、廊下等） ③ 建築物に付属する車庫、倉庫等

《 壁面後退の内容 》



《 地区計画の範囲 》



出典：自由が丘南口地区地区計画パンフレット（平成25年12月決定、目黒区）

参考事例

②ピンク（駅周辺）の状況

《市内における駅周辺の低層部の住宅立地を制限する事例：地区計画の活用》

■多摩境駅前地区：地区計画による低層部の居住スペース制限

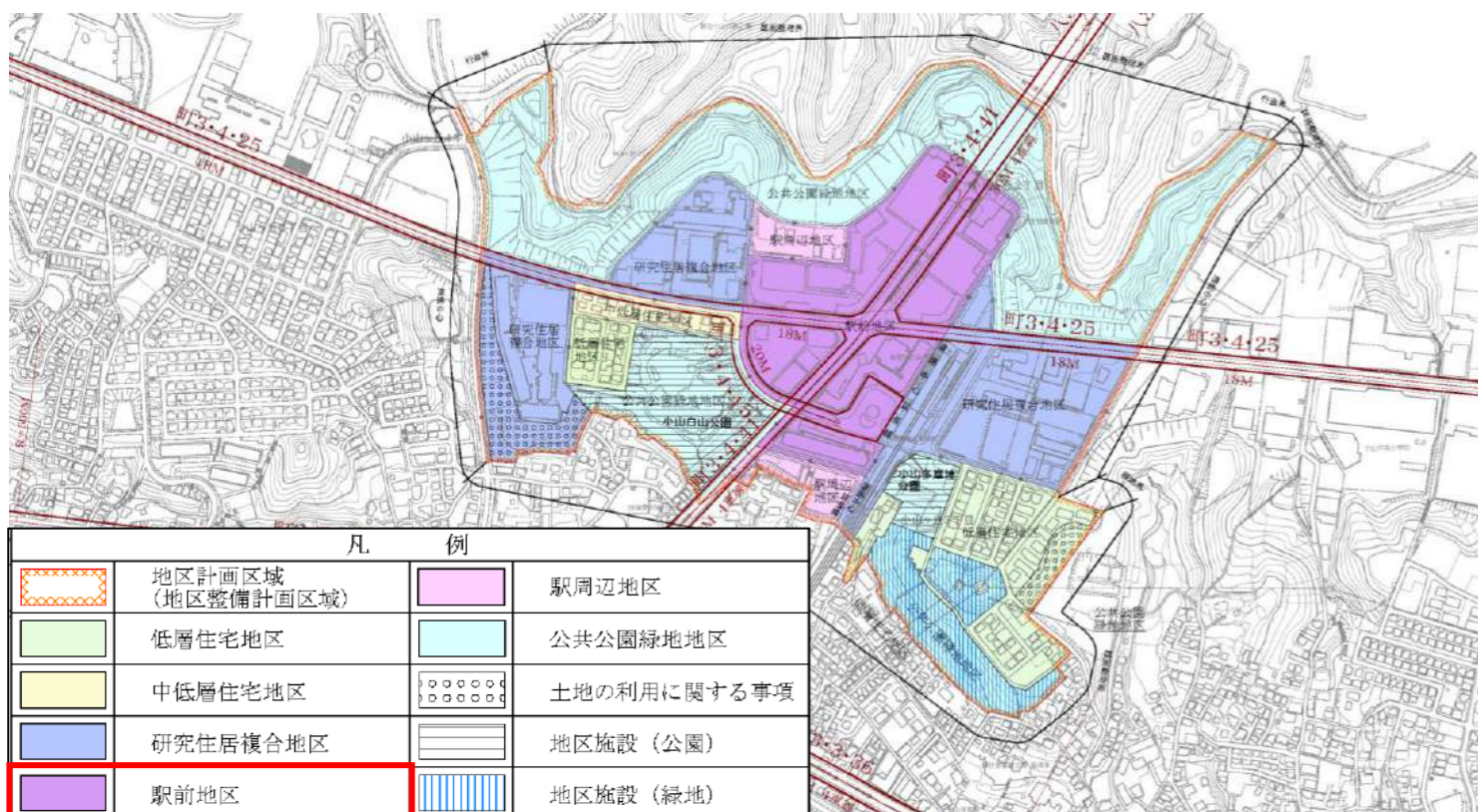
市内の多摩境駅前地区では、他都市事例と同様に、地区計画によって駅西側の一定のエリアにおいて工場や1階部分の住宅等が制限されています。地区及び周辺地域居住者の日常生活のニーズにきめ細かく対応できる商業環境の形成を図ることを目的に、用途が制限されています。

地区内は集合住宅の割合が高くなっている中で、用途制限があることによって1階部分にコンビニエンスストア・歯科医院・保育園が立地している箇所があり、一定の効果が見られます。一方で、1階部分を集合住宅の駐車場・管理人室・ロビー等とすることは制限されていないため、そのような利用が多くを占めており、商業機能の誘致が進まない状況にもあります。

《主な建築物の制限内容：駅前地区》

用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない <ul style="list-style-type: none"> 一階部分を居住の用に供する（玄関、階段等を除く）建築物 倉庫業を営む倉庫 自動車教習所 畜舎 工場（食品製造業を営むもので床面積の合計が50㎡以下のものを除く）
容積率の最低限度	※指定なし
敷地面積の最低限度	150㎡
壁面位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、2m以上でなければならない
形態又は色彩その他の意匠の制限	※指定なし

《地区計画の範囲》



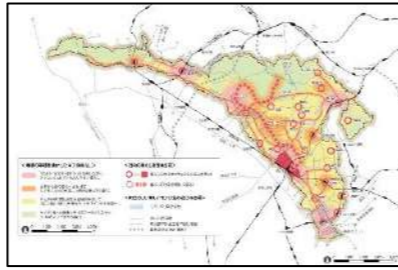
出典：多摩境駅前地区地区計画計画書、計画図（平成19年9月告示、町田市）

(4) 市の状況

③オレンジ（団地等）、イエロー（低層住宅地）の状況

■人口密度の状況

住宅団地を含む小地域の人口密度を見ると、ほとんどの箇所が100人/ha以上となっています。下図の「参考：都市機能が立地する人口密度の目安」と比較すると、いずれも日常生活に関わる施設の値を将来的にも上回る水準が維持される見込みですが、将来的に人口密度が大幅に減少する団地も見られます。



《住宅団地を含む小地域の人口密度（単位：人/ha）》

小山田桜台団地	71 (将来) ← 89 (現況)
町田山崎団地	93 (将来) ← 134 (現況)
山崎第二団地	164 (将来) ← 168 (現況)
藤の台団地	117 (将来) ← 169 (現況)
鶴川団地	93 (将来) ← 132 (現況)
成瀬駅前ハイツ	150 (将来) ← 154 (現況)
真光寺住宅	95 (将来) ← 103 (現況)
町田木曽住宅	180 (将来) ← 240 (現況)
木曽住宅	121 (将来) ← 147 (現況)
境川住宅	106 (将来) ← 135 (現況)
本町田住宅	142 (将来) ← 190 (現況)
森野住宅	96 (将来) ← 105 (現況)
高ヶ坂住宅	103 (将来) ← 129 (現況)

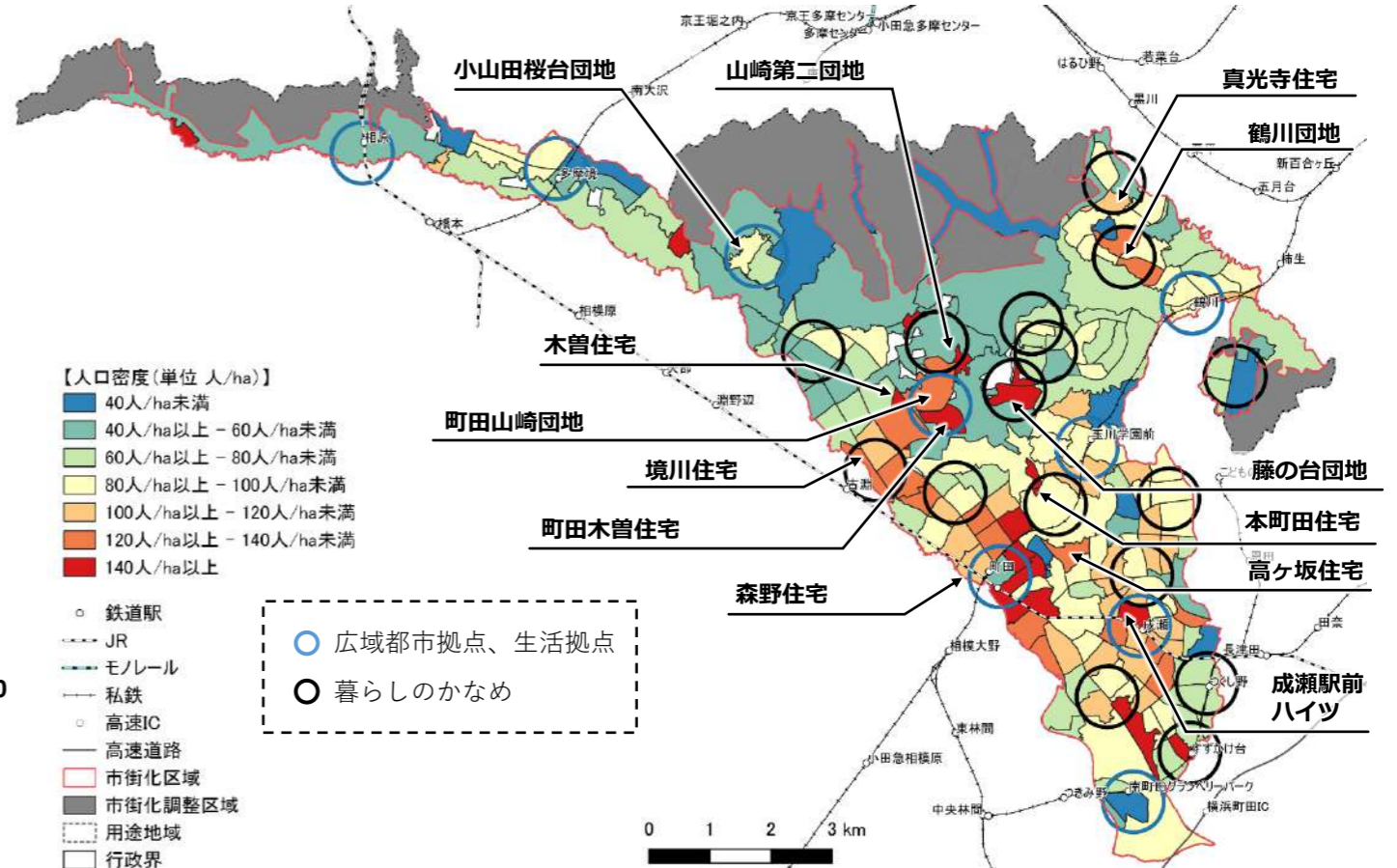
凡例
 ● 現況（2015年）
 ● 将来（2040年）

《参考：都市機能が立地する人口密度の目安》

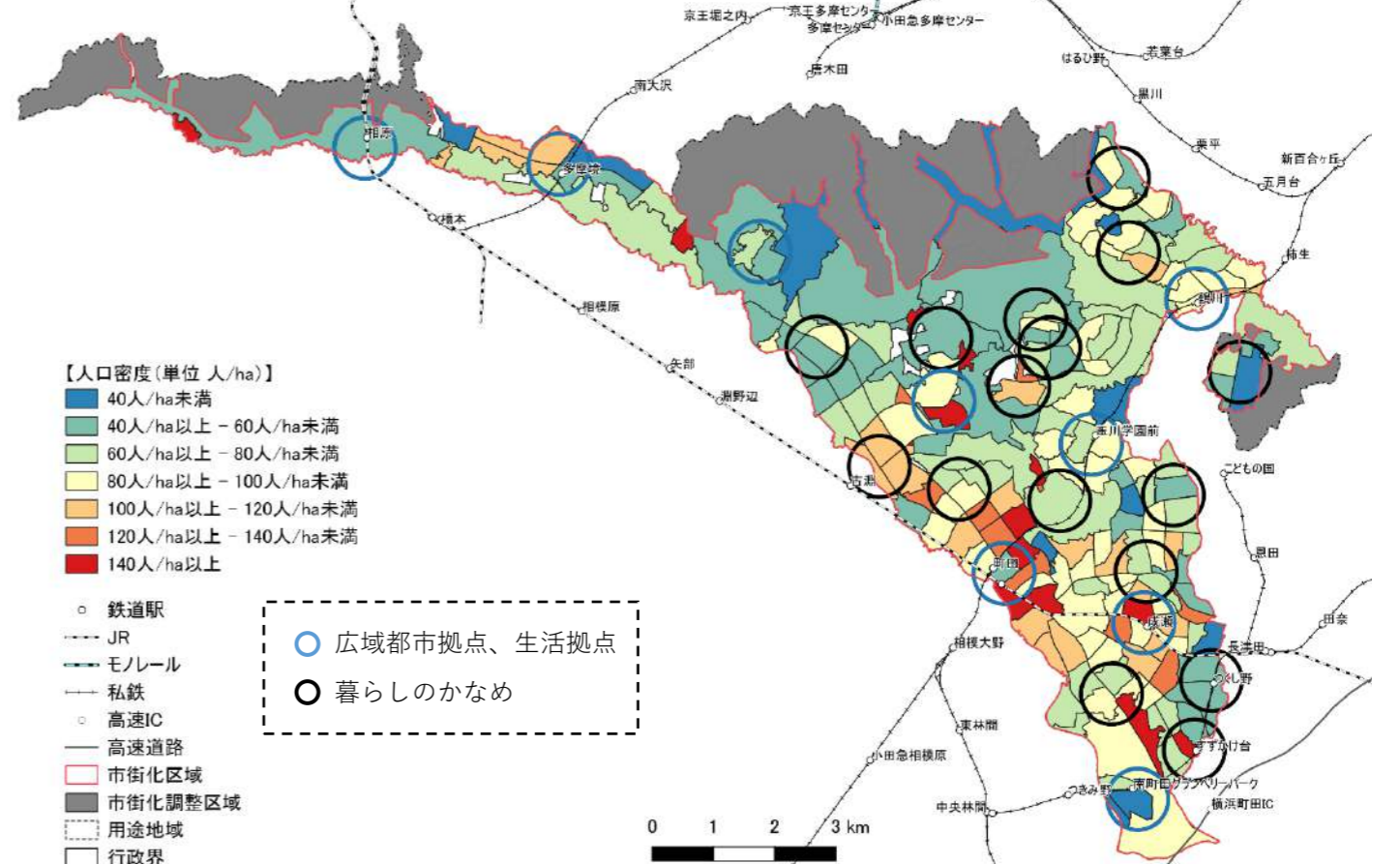
	人口密度(人/ha)												
	0~10	10~20	20~30	30~40	40~50	50~60	60~70	70~80	80~90	90~100	100~110	110~120	120~130
サービス	8.57人/ha	17.6人/ha	18.98人/ha	19.89人/ha	21.05人/ha	52.38人/ha	54.5人/ha						
物販(総合)	8.9人/ha	20.9人/ha	22.9人/ha	24.67人/ha	56.72人/ha	57.99人/ha							
物販(専門品)	19.54人/ha	22.45人/ha	23.68人/ha	22.87人/ha	45.51人/ha	58.72人/ha	59.97人/ha	62.27人/ha					
金融・通信関連施設	20.09人/ha				72.35人/ha				95.99人/ha				
医療・福祉	17.16人/ha	14.76人/ha	14.85人/ha	30.22人/ha	43.82人/ha	35.03人/ha	74.69人/ha			125.9人/ha			
教育関連施設	20.68人/ha			34.32人/ha	53.07人/ha					102.6人/ha			
その他の施設	5.49人/ha	11.9人/ha	12.62人/ha	28.79人/ha	22.09人/ha	61.33人/ha				106.3人/ha			

図-3 立地確率50~80%となる人口密度(23施設)
 出典：人口密度を指標とした都市施設の立地傾向に関する調査報告
 -コンパクトシティ実現に向けた基礎的検討- (土木学会論文集)

《住宅団地や主要な拠点等の人口密度（現況：2015年）》



《住宅団地や主要な拠点等の人口密度（将来：2040年）》



(4) 市の状況

③オレンジ（団地等）、イエロー（その他低層住宅）の状況

■住宅団地毎の人口・世帯推移

過去25年間の住宅団地の人口・世帯の推移を見ると、総体的に減少傾向にあります。大規模な団地や分譲の割合が高い団地で減少傾向が強くなっています。中小規模の団地は、人口が減少傾向にあるものの、世帯数は横ばい又は微増傾向が複数見られます。

《各住宅団地の概要》



団地名	入居年度	戸数	戸数	
			内賃貸	内分譲
鶴川団地	1967(S42)	2,982	1,682	1,300
町田山崎団地	1968(S43)	4,225	3,920	305
山崎第二団地	1969(S44)	260	0	260
藤の台団地	1970(S45)	3,426	2,227	1,199
小山田桜台団地	1983(S58)	1,618	487	1,131
合計		12,511	8,316	4,195

団地名	入居年度	戸数	戸数	
			内賃貸	内分譲
高ヶ坂住宅	1962(S37)	832	832	0
森野住宅	1963(S38)	432	432	0
木曾住宅	1963(S38)～1964(S39)	904	904	0
本町田住宅	1964(S39)～1965(S40)	916	916	0
境川住宅	1968(S43)～1969(S44)	2,238	2,238	0
町田木曾住宅	1969(S44)～1971(S46)	4,736	4,330	406
真光寺住宅	1977(S52)	138	138	0
合計		10,196	9,790	406

出典：町田市団地再生基本方針（2013年）

《各住宅団地の人口・世帯推移（1997～2022年、各年1月1日時点の数値）》



出典：町田市統計書

(1) 分野別方針 交通・みどりに関する論点

- ◆ 論点1
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？
- ◆ 論点2
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？
- ◆ 論点3
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？

(2) 都市づくりのマスタープランに示される方向性

交通

- ◆ 基本方針
「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こと」を目指す
- ◆ ビジョンの実現に向けた交通分野の取組の基本的な考え方
 - ・さまざまな移動の手段や環境を生み育て、目的地まで気軽に好きな方法で行ける交通体系をつくる
 - ・多様な担い手で交通を支え、今ある資源をフル活用して日常の移動をつくる
 - ・さまざまな交流が生まれる交通拠点や、道路空間の多様な活用など、交通基盤の役割・使い方を変えていく

施策	取組の方向性
地域の中を快適に移動できる「小さな・ゆったりとした」交通を生み育てる	地域にある輸送資源を活用して、移動しやすくする仕組みを生み育てる
市内と市外、拠点間をつなぐ「大きな・早い」交通を整える	速達性・定時性を備えた輸送力のある交通の基盤を整える 多様な交通モードをつなぐ交通の拠点を整える
多様な担い手がつながり、さまざまな手段を用いて交通を支える	安全・安心に利用できる交通環境を整える

みどり

- ◆ 基本方針
「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こと」を目指す
- ◆ ビジョンの実現に向けたみどり分野の取組の基本的な考え方
みどりを市民の生活を支えるために不可欠な社会基盤「グリーンインフラ」として捉え、その機能を活かして人と生きものが健康に暮らせるまちをつくる

施策	取組の方向性
人と生きものが健康でいられるグリーンインフラを確保する	今あるみどりを守る 新たにみどりを創る

(3) 他都市の設定事例

①交通

類似都市では、拠点間や主な居住地間のネットワークとして、基幹的な公共交通のみ計画に位置付け、支線的ネットワークは個別計画で定めることとしているケースが多いです。
位置付け方については、ネットワークの大きな方向性（移動を担う主体、路線位置の概念等）のみ示されている状況です。

	設定されている交通	役割を担う範囲	備考	
八王子市	路線バス（高頻度）	都市機能誘導区域間 居住誘導区域（身近な生活圏）内	高頻度：4本/時間以上（15分間隔以内） 中頻度：2～4本/時間以上（30分間隔以内）	
	路線バス（中低頻度）	居住誘導区域（ゆとり生活圏）内		
	地域循環バス	居住誘導区域（ゆとり生活圏）内 その他住宅地（調整区域含む）	低頻度：2本/時間未満（30分間隔超）	
	路線バス（低頻度） 地域交通事業			
松戸市	鉄道 基幹的なバス路線（維持） 基幹的なバス路線（拡充）	都市機能誘導区域 大規模団地等	・都市マス交通分野方針を踏襲 ・基幹的なバス路線＝鉄道及び駅間や駅と大規模団地等を結ぶ路線や、基幹的なバス路線（片道30本以上/日）	
	柏市	鉄道 公共交通軸 交流交通 フィーダー系統	都市拠点⇔生活拠点 都市拠点⇔ふれあい交流拠点 ふれあい交流拠点⇔最寄りの生活拠点 暮らしの小拠点⇔上記拠点や住宅地	・公共交通軸＝拠点間の移動円滑化 ・フィーダー系統＝路線バス、コミュニティバス、デマンド交通
		藤沢市	幹線（新たな鉄道） 幹線（新たな基幹バス） 支線（新たな地域交通） 既存バス路線網	鉄道延伸区間 新駅⇔幹線の交通結節点 幹線の交通結節点⇔周辺住宅地
川越市	基幹的公共交通（鉄道） 基幹的公共交通（バス） 上記以外の路線等		都市核⇔地域核（都市機能誘導区域）	
	交通空白エリア		地域核（都市機能誘導区域）⇔周辺住宅地や乗継拠点 上記でカバーされない箇所	

②みどり

類似都市ではみどりに関して、居住誘導区域設定時に大規模な公園・緑地の考慮の考え方が整理されている程度にとどまっています。生産緑地や中小規模の公園・緑地については、居住誘導区域設定時の考慮の考え方や施策において触れられていない状況です。

	誘導区域設定時の考慮	施策の有無
八王子市	以下を居住誘導区域から除外 ・特別緑地保全地区 ・生産緑地地区 ・東京都保全地域（里山、緑地） ・斜面緑地保全区域 ・自然緑地・農地	・都市農地の保全 ・まとまりある身近なみどりの保全
松戸市	1ha以上の公園 ⇒居住誘導区域から除外	・既存公園・緑地の効果的な再編・リニューアル ・道路の緑化
柏市	2ha以上の公園・緑地 ⇒居住誘導区域から除外	・空地のシェアガーデン化等
藤沢市	大規模緑地 ⇒居住誘導区域から除外	特になし
川越市	特になし	特になし

(4) 市の状況

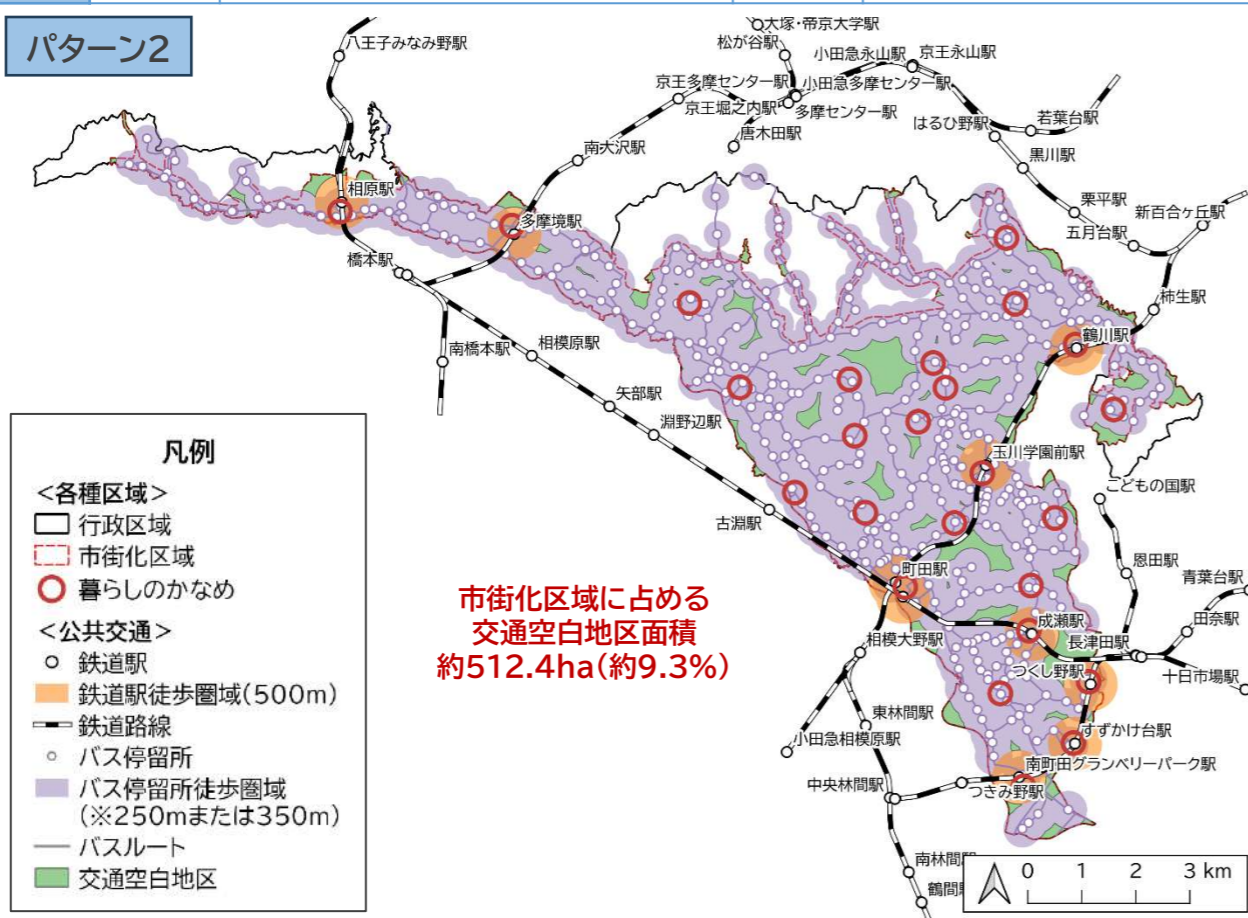
①公共交通徒歩圏域と交通空白地区

既存計画の位置付けを参考としながら複数の公共交通徒歩圏を仮設定し、交通空白地区の状況を比較しました。町田市便利なバス計画（2014年）の条件設定での交通空白地区（下表パターン1）は、市街化区域面積の約1/4を占めていますが、拠点内移動がしやすくなることを想定した場合（下表パターン3）の交通空白地区は、市街化区域面積の約4%となります。

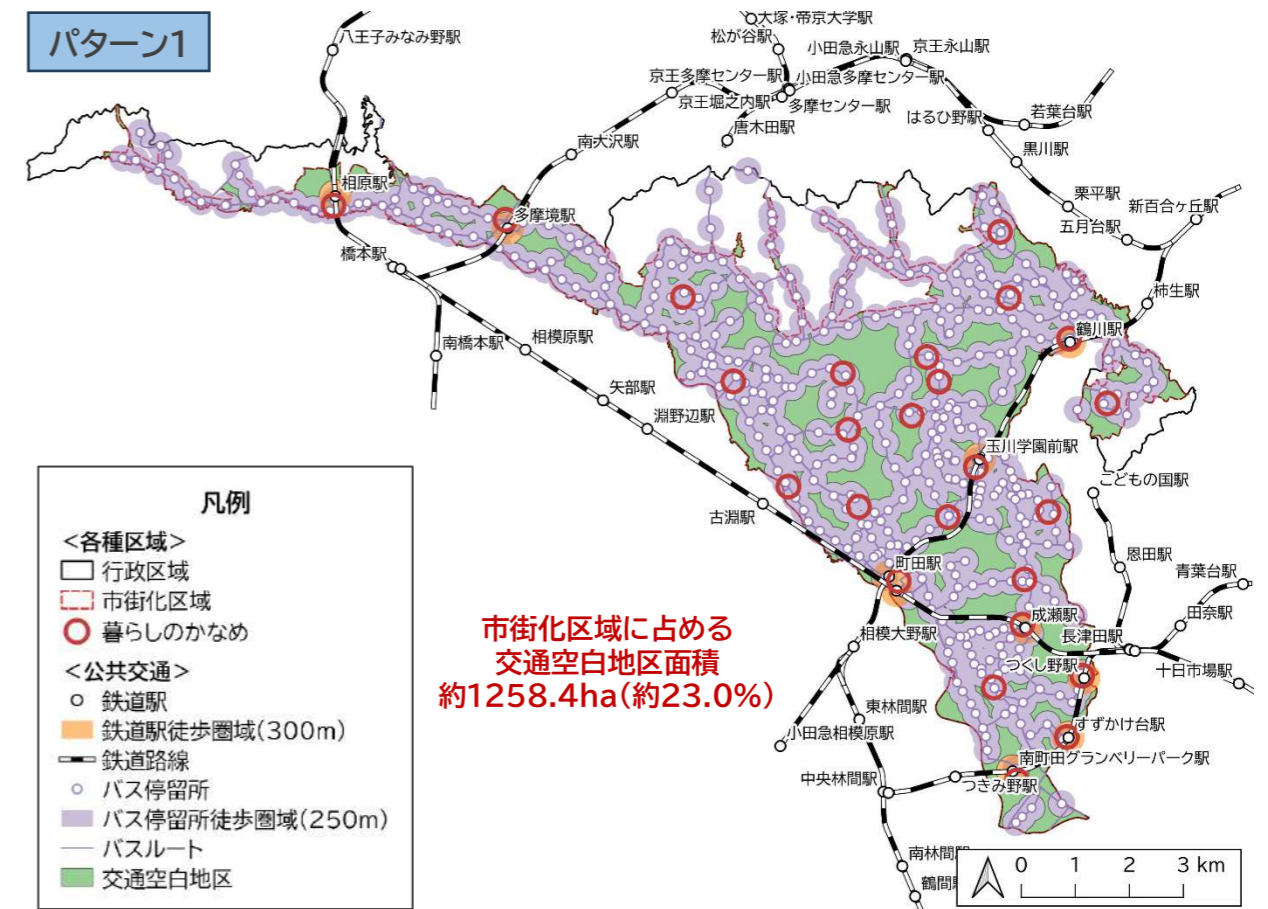
《公共交通徒歩圏域の比較パターン》

	徒歩圏域設定		徒歩圏域の考え方	
パターン1 町田市便利なバス計画(2014年)の条件	鉄道駅	300m	高齢者の歩行速度60m/分で5分の距離	
	バス停留所	250m	高齢者の歩行速度60m/分で5分の距離 バス付近は地区により地形の高低差や道路の蛇行等があることを考慮	
パターン2 拠点の充実を加味した条件①	鉄道駅	500m	高齢者の一般徒歩圏	
	バス停留所	まちの“もよう”のピンク・オレンジ箇所	350m	暮らしのかなめの機能充実が図られ、その周辺が歩いて暮らしやすくなることを想定し、徒歩圏をパターン①より100m拡大
		まちの“もよう”の緑箇所(一低層)	250m	※パターン①と同様
パターン3 拠点の充実を加味した条件②	鉄道駅(暮らしのかなめ)	800m	拠点内移動がしやすくなることを想定し、一般徒歩圏800mに拡大	
	「暮らしのかなめ」から400m圏の箇所			
	バス停留所	まちの“もよう”のピンク・オレンジ箇所	350m	※パターン②と同様
		まちの“もよう”の緑・黄色箇所(一低層と調整区域)	250m	※パターン①②と同様

パターン2



パターン1



パターン3

