

商業地域内で住宅の立地が多い箇所

商業地域内で住宅の立地が多い箇所
ウォーカブルなまちづくりを目指すエリアであるため、住宅を誘導する上では、道路沿道の商業等による街の連続性が途切れないように配慮が必要な箇所

住居系用途地域であるものの、ウォーカブルなまちづくりを目指すエリアとして、一体的に都市機能誘導区域を設定する可能性が考えられる箇所

医療、福祉など生活に関わりの特に強い施設の誘導が想定される箇所 (住宅地に近い商業系用途地域)
誘導施設の種類によっては、都市機能誘導区域に含めるか否かを検討する必要がある箇所

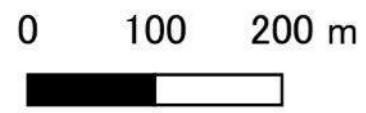
論点
 ・ 広域都市拠点としての町田駅周辺に必要な都市機能の考え方は？
 ・ 町田駅周辺で、ウォーカブルなまちを実現するために、都市機能を集積させるエリアの考え方は？
 ・ 町田駅周辺における、住宅（種類・ボリューム・配置）の誘導の考え方は？

商業・金融及び複合機能の誘導が想定される箇所 (駅直近の商業地域)

商業地域内で住宅の立地が多い箇所

凡例

＜各種区域＞	
□	行政区
□	市街化区域
□	町田駅周辺徒歩圏
＜鉄道＞	
○	鉄道駅
—	鉄道路線
○	バス停留所
バス路線	
—	120本以上
—	90本以上120未満
—	60本以上90未満
—	30本以上60未満
—	30本未満
都市機能施設	
○	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
△	大型商業施設
*	業務施設
○	宿泊施設
○	エンタメ施設
＜建物種別＞	
■	独立住宅
■	集合住宅
■	その他建物
用途地域	
■	第一種低層住居専用地域
■	第二種低層住居専用地域
■	第一種中高層住居専用地域
■	第二種中高層住居専用地域
■	第一種住居地域
■	第二種住居地域
■	準住居地域
■	近隣商業地域
■	商業地域
■	準工業地域
■	工業地域



半径500m

半径800m

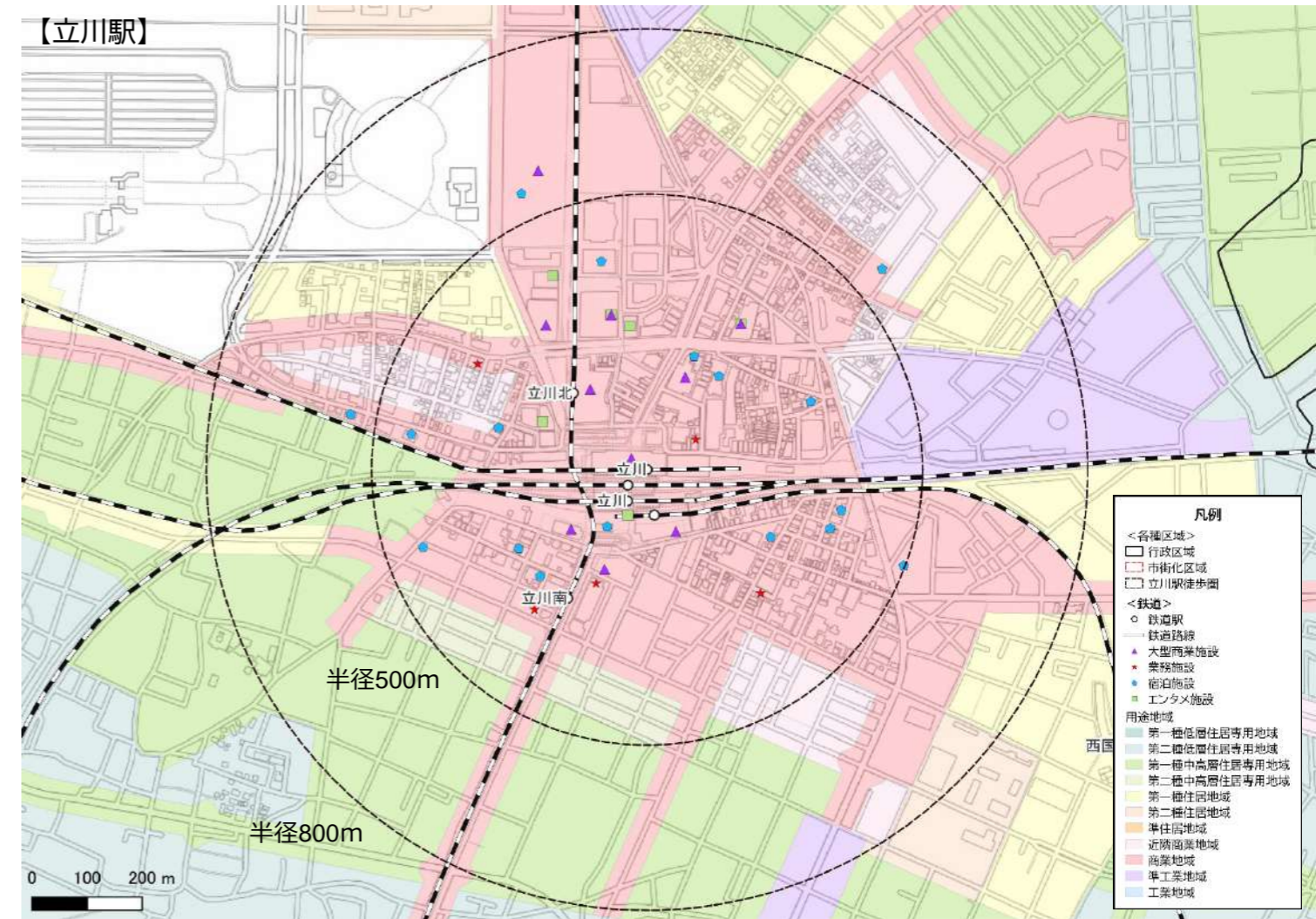
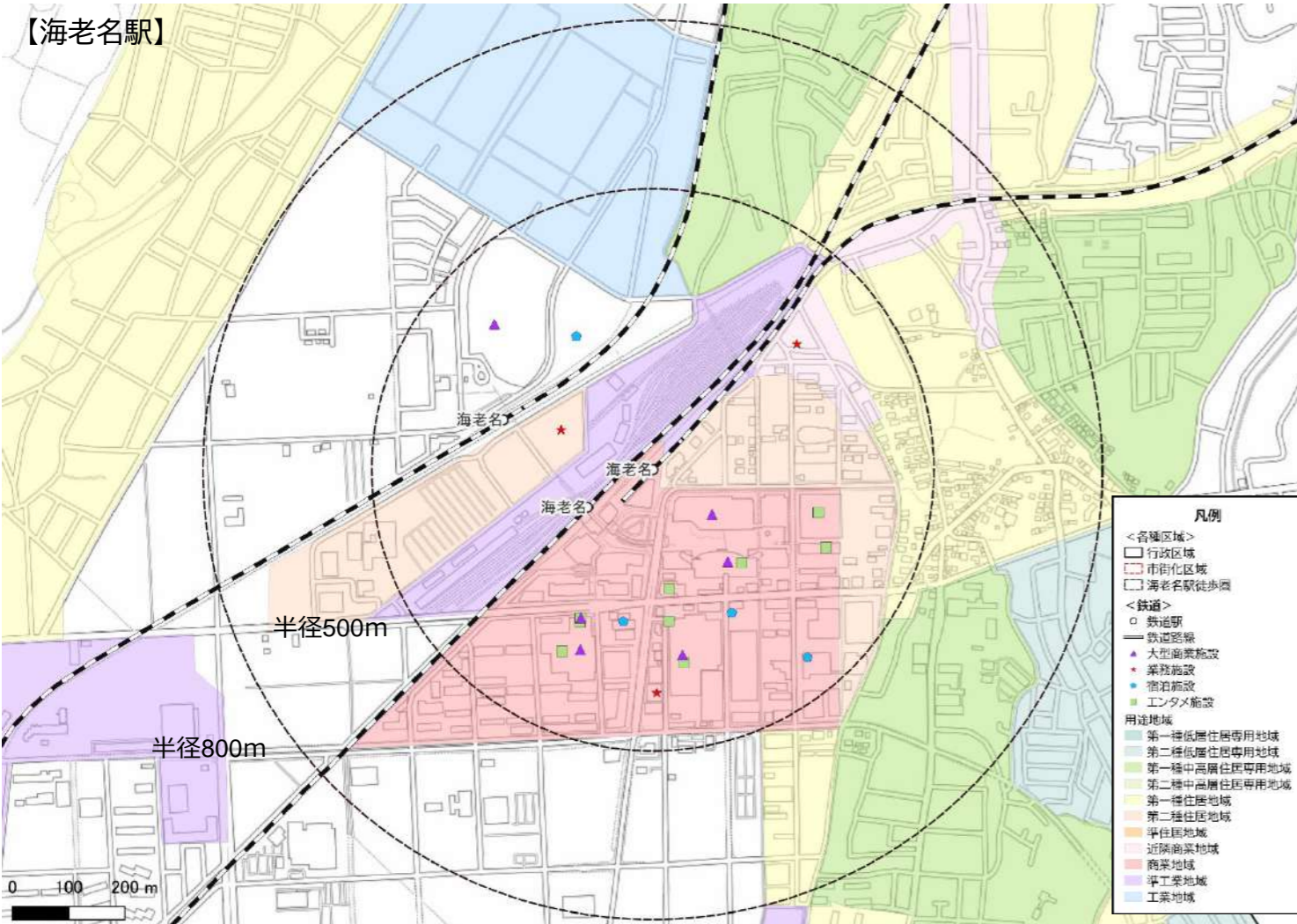
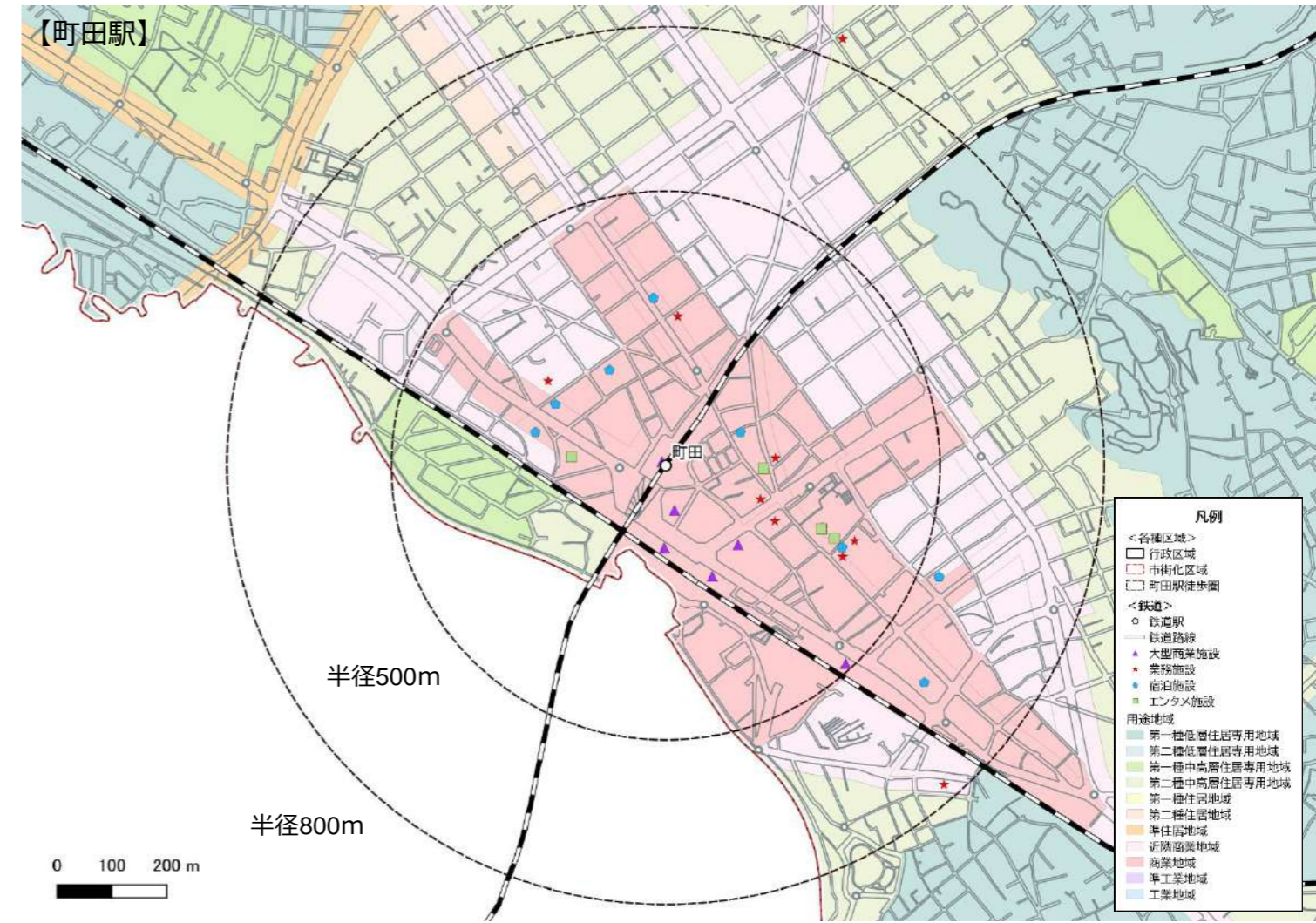
■まちへ惹きつける求心力ある特徴的な施設

まちへ惹きつける求心力ある特徴的な施設について、近年の駅周辺開発によって拠点性の強化が進められている競合箇所（近隣都市）との比較を行いました。

他駅の現機能と比較して、町田駅には「商業」「業務」「宿泊」「エンタメ」に特徴的な施設が不足しています。

《特徴的な施設の比較（各駅を中心に約500m以内にある機能を抽出）》

	町田駅	立川駅	海老名駅
商業	大型商業施設 計10ヶ所 小田急/マルイ/モディ 等 商店街 約13ヶ所	大型商業施設 計12ヶ所 GREEN SPRINGS / 伊勢丹 / 高島屋 等 商店街 約12ヶ所	大型商業施設 計5ヶ所 VINA WALK / ららぽーと イオン 等
業務	オフィス(築浅) 計2ヶ所 小田急町田森野/ビルフォーラム町田 等 コワーキング 約11ヶ所	オフィス(築浅) 計3ヶ所 terrace tachikawa / 賀屋登ビル 等 コワーキング 約15ヶ所	オフィス(築浅) 計1ヶ所 VINA GREDENS OFFICE コワーキング 約3ヶ所
宿泊	シティホテル 計1ヶ所 レムブランド ビジネスホテル 計8ヶ所 東横INN/APA 等	ラグジュアリー 計1ヶ所 ソラノホテル シティホテル 計2ヶ所 ビジネスホテル 計12ヶ所	シティホテル 計1ヶ所 レムブランド ビジネスホテル 計3ヶ所 東横INN/ルートイン 等
エンタメ	アミューズメント 計1ヶ所 ゲームセンター 計3ヶ所	シネシティ・kino cinema アミューズメント 計1ヶ所 ゲームセンター 計2ヶ所	TOHOシネマ・イオンシネマ アミューズメント 計2ヶ所 ゲームセンター 計3ヶ所



■町田駅周辺の商業の状況

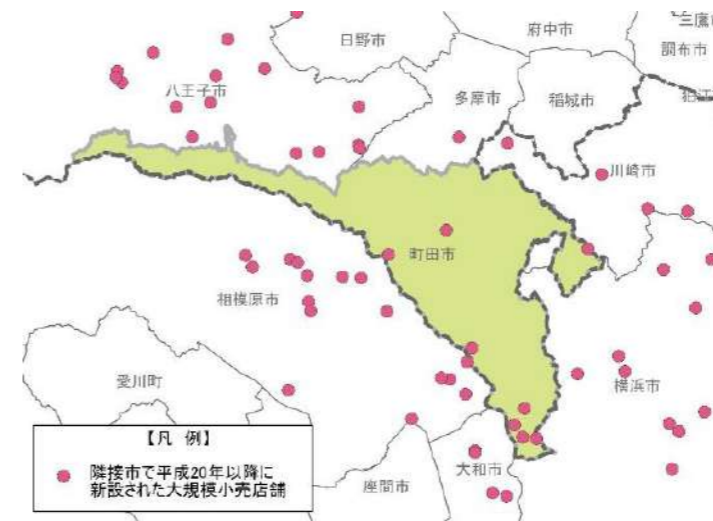
- 町田駅周辺は、周辺地域の中では有数の商業集積地です。
 - ・町田駅周辺（原町田6丁目）の「小売業の年間商品販売額」は、都内11番目であり、周辺地域の中では非常に大きい。
- 一方で、隣接市では近年新設された大規模小売店舗も多く、市内における中心市街地のシェアとしては減少傾向にあります。
 - ・町田駅周辺の年間商品販売額、売り場面積、売り場面積あたりの年間商品販売額はともに減少傾向。
 - ・市内のロードサイド型商業集積地の販売額は2002年に比べると増加傾向。
- 全国的な小売業の潮流として、EC（エレクトリックコマース）が今後も拡大傾向にあります。
- これからの中心市街地に求められる機能は、百貨店などが集積するような小売に特化した商業集積地から、「働く」「憩う」「楽しむ」「住まう」など、多様な人が多様な目的で集まるまちへと変化していくことが必要になっています。

《 都内商業集積地 》

順位	商業集積地区名	小売業の年間商品販売額 (百万円)
1	銀座地域	537,919
2	池袋駅東口	354,707
3	新宿駅西口	349,681
4	新宿3丁目	311,421
5	恵比寿1・2・4丁目周辺	198,789
6	渋谷公園通商店街	184,561
7	室町地域	169,938
8	池袋駅西口	152,778
9	吉祥寺駅北口	126,203
10	東京駅商店街	120,762
11	原町田6丁目	103,582
12	立川駅北口	103,391
13	秋葉原	94,172
14	タカシマヤタイムズスクエア	90,546
15	道玄坂周辺	88,546

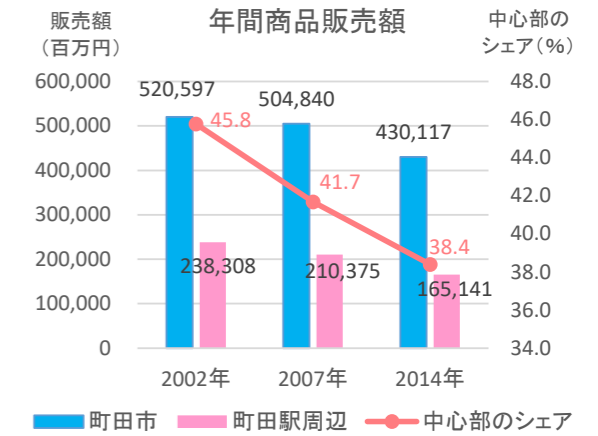
出典：2014年商業統計調査

《 隣接市で近年新設された大規模小売店舗 》



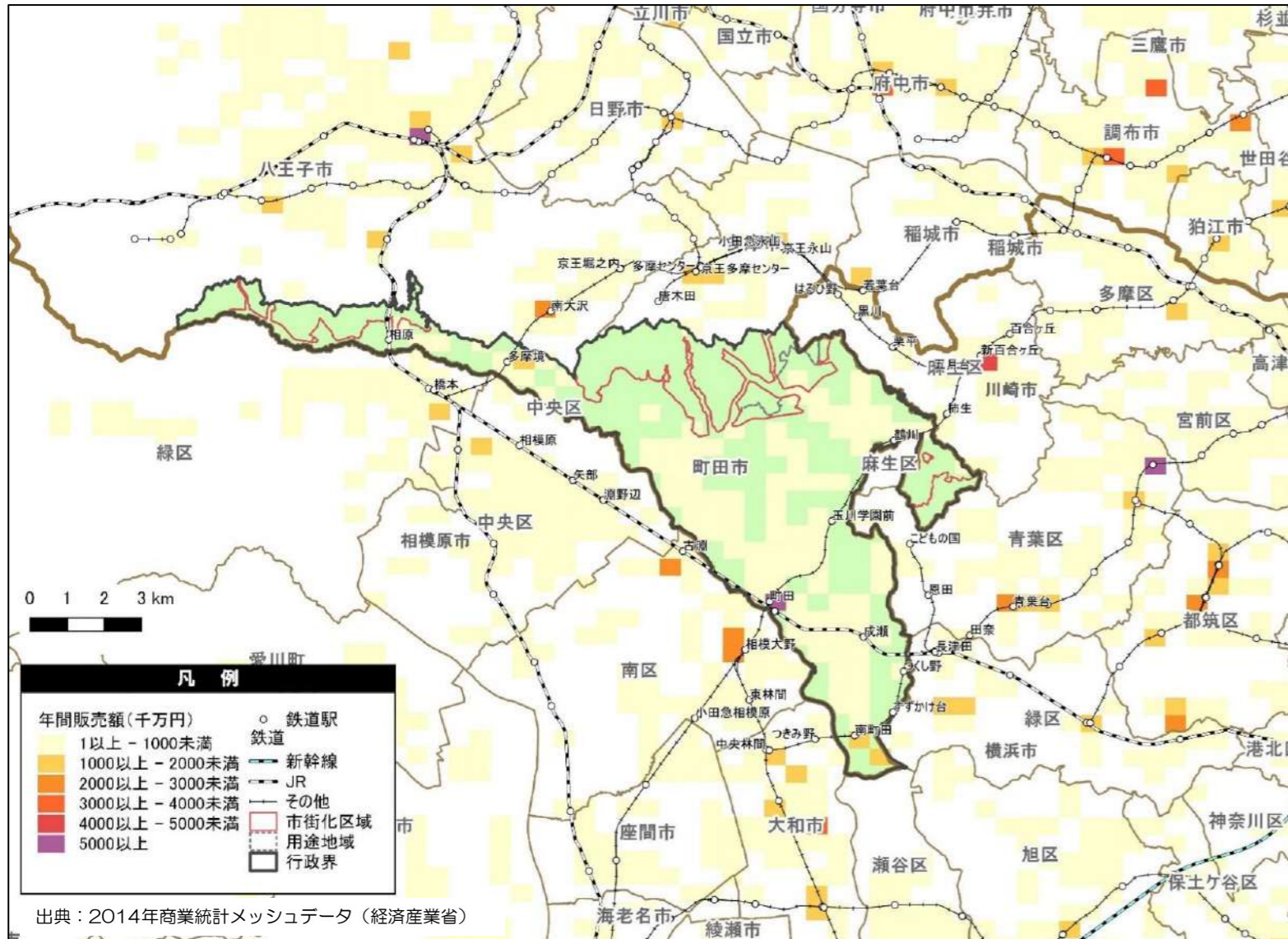
出典：大規模小売店舗立地法届出内容一覧（東京都HP）、大規模小売店舗一覧（神奈川県HP）、大規模小売店舗状況（神奈川県HP）、市内の大規模小売店舗一覧（相模原市HP）、川崎市内の大規模小売店舗一覧（川崎市HP）、大規模小売店舗一覧（横浜市）

《小売業の年間商品販売額》



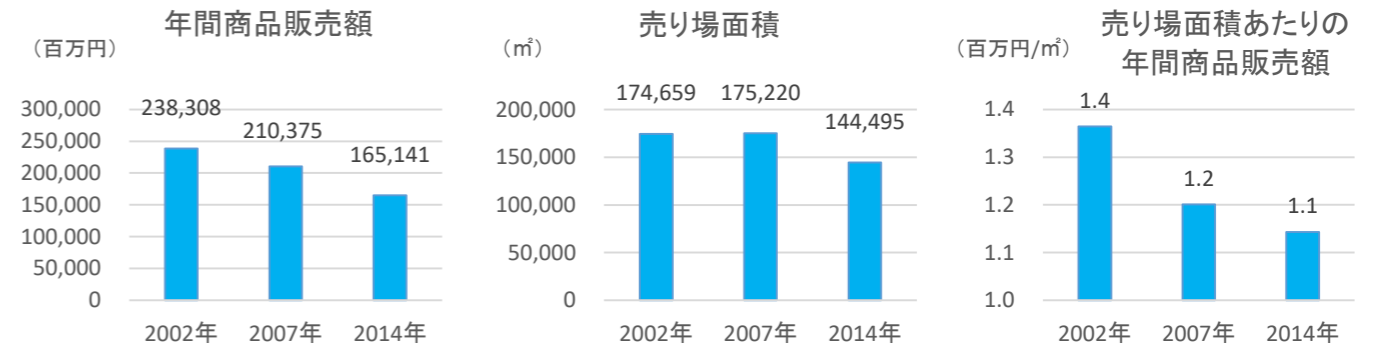
出典：商業統計調査

《 町田市周辺の商業集積状況（小売業の年間販売額） 》



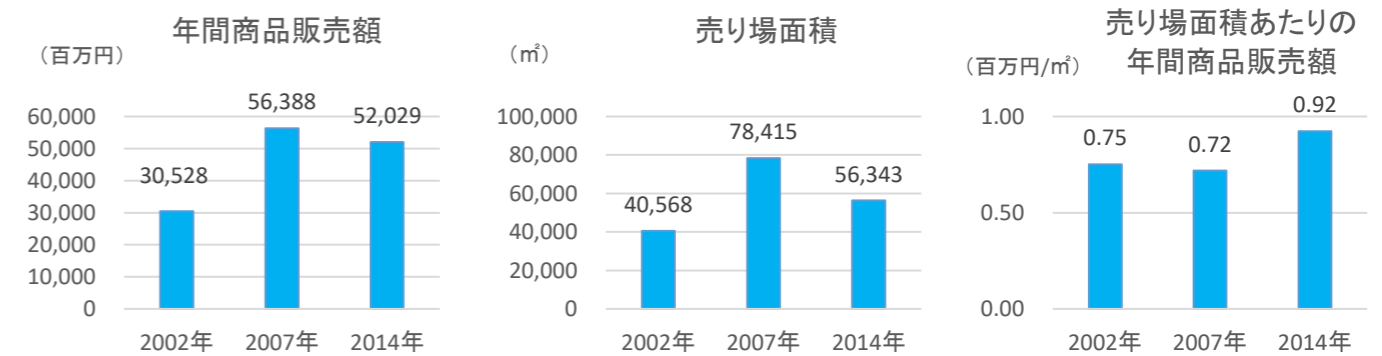
出典：2014年商業統計メッシュデータ（経済産業省）

《 町田駅周辺の小売業の動向 》

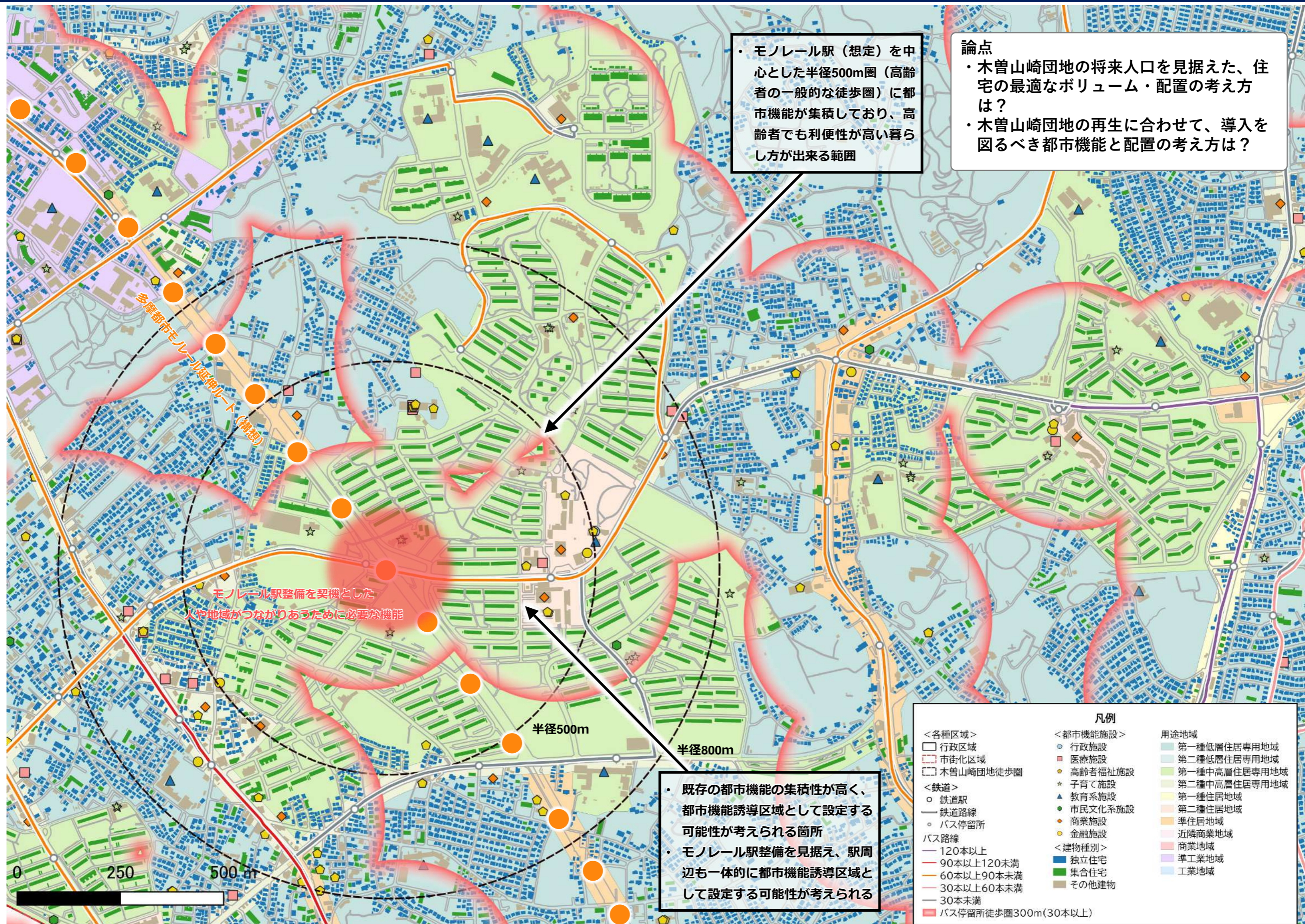


※町田駅周辺：中町1.2丁目、原町田1～6丁目、森野1.2丁目
出典：商業統計調査

《 【参考】ロードサイド型商業集積地（町田市）の小売業の動向 》



出典：商業統計調査



・モノレール駅(想定)を中心とした半径500m圏(高齢者の一般的な徒歩圏)に都市機能が集積しており、高齢者でも利便性が高い暮らし方が出来る範囲

論点

- ・木曾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・配置の考え方は？
- ・木曾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？

・既存の都市機能の集積性が高く、都市機能誘導区域として設定する可能性が考えられる箇所

・モノレール駅整備を見据え、駅周辺も一体的に都市機能誘導区域として設定する可能性が考えられる

凡例	
<各種区域>	<都市機能施設>
□ 行政区域	● 行政施設
□ 市街化区域	■ 医療施設
□ 木曾山崎団地徒歩圏	■ 高齢者福祉施設
<鉄道>	★ 子育て施設
○ 鉄道駅	▲ 教育系施設
— 鉄道路線	● 市民文化系施設
○ バス停留所	● 商業施設
バス路線	● 金融施設
— 120本以上	<建物種別>
— 90本以上120未満	■ 独立住宅
— 60本以上90未満	■ 集合住宅
— 30本以上60未満	■ その他建物
— 30本未満	
■ バス停留所徒歩圏300m(30本以上)	用途地域
	■ 第一種低層住居専用地域
	■ 第二種低層住居専用地域
	■ 第一種中高層住居専用地域
	■ 第二種中高層住居専用地域
	■ 第一種住居地域
	■ 第二種住居地域
	■ 準住居地域
	■ 近隣商業地域
	■ 商業地域
	■ 準工業地域
	■ 工業地域

■木曽山崎に関する基礎情報

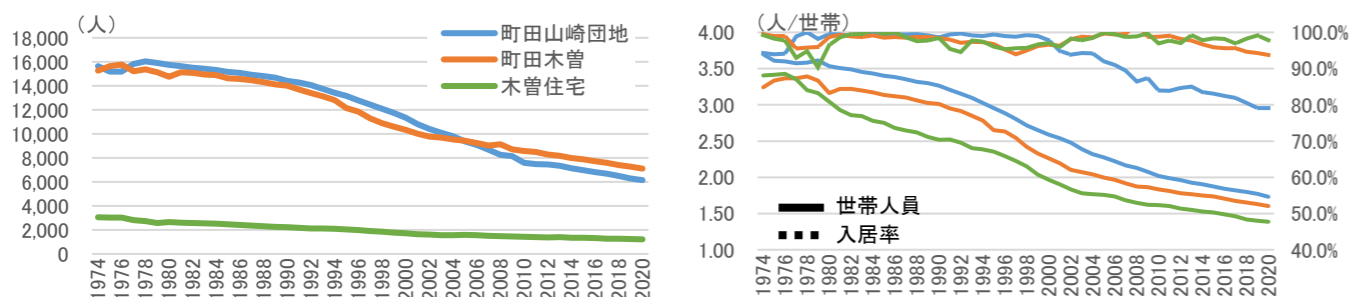
- 木曽山崎団地では、人口および世帯人員ともに大きく減少しており、入居率の低い住棟もあります。高齢化、高齢者のみ世帯の数も増加しています。
- 木曽山崎周辺では、マンションを含む土地・建物の不動産取引も堅調に行われており、一定の住宅需要がみられます。
- 多摩都市モノレール沿線では、モノレール開通後の人口や持ち家の数が伸びていることから、木曽山崎周辺もモノレール開通後、住宅需要はこれまで以上に高まることが想定されます。

《木曽山崎を構成する団地の入居開始年、住戸数等》

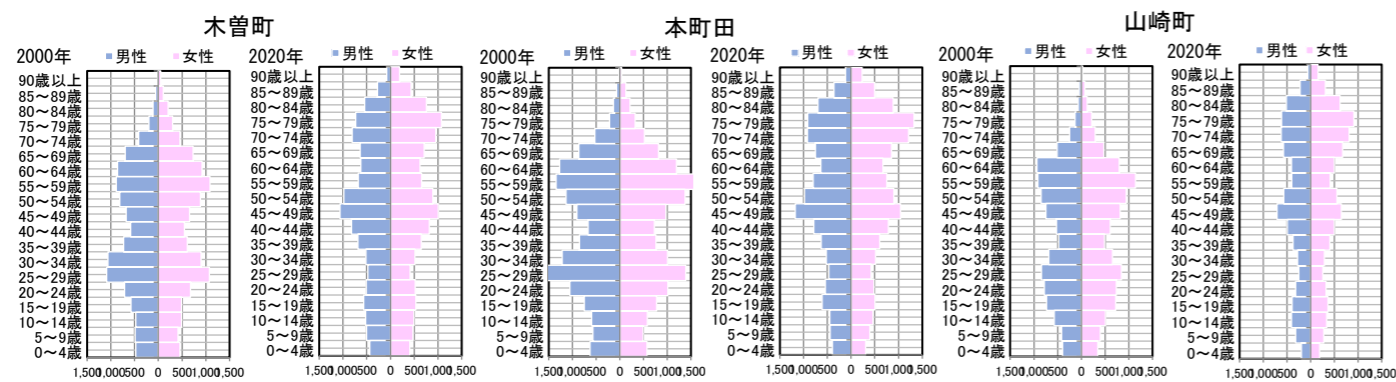
区分	団地名	入居開始年	住戸数	住戸数	
				内賃貸戸数(棟数)	内分譲戸数
UR	町田山崎	1968	4,225	3,920	305
	山崎第2	1969	260	0	260
JKK	町田木曽	1969-1971	4,736	4,330(85)	406
	木曽住宅	1963-1964	904	904(23)	0

《人口・世帯等》

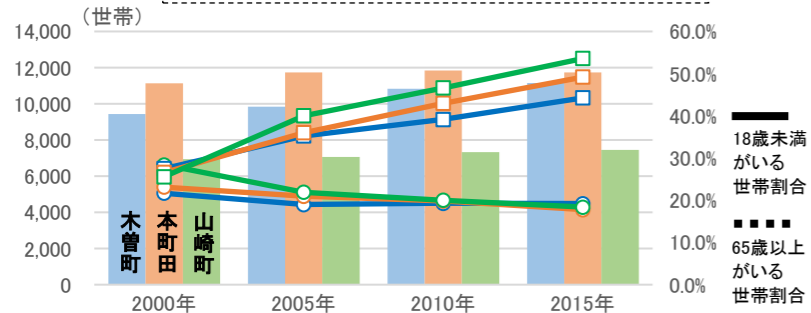
人口や世帯人員はピーク時の約4～5割程度に減少、入居率も近年は特に町田山崎団地で低下傾向



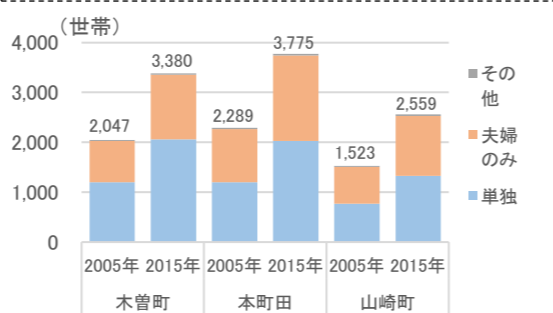
《木曽山崎を含む町丁目別の状況》



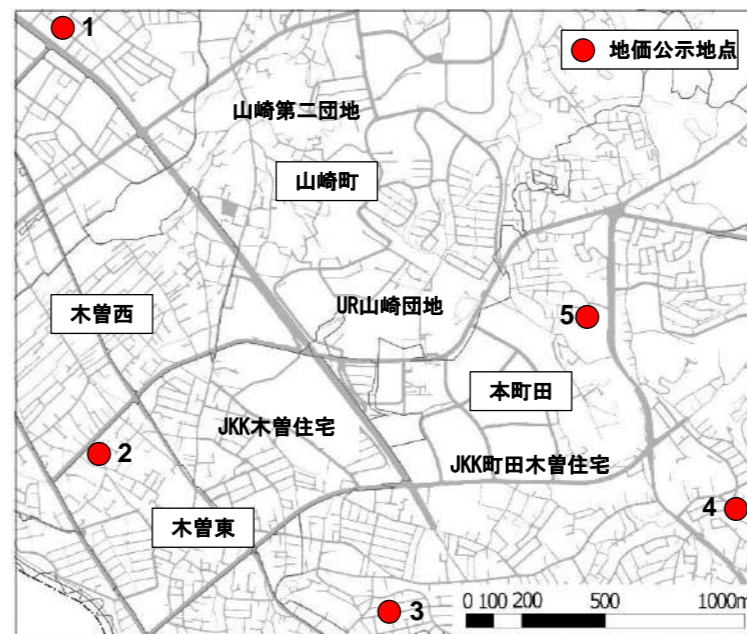
高齢者がいる世帯割合は増加傾向



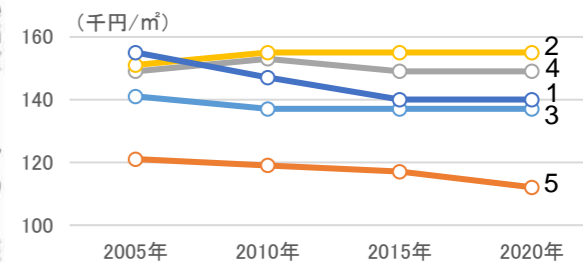
高齢者のみの世帯は10年間で約1.6倍



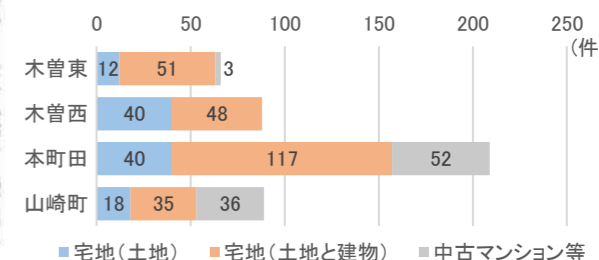
《木曽山崎周辺の状況》



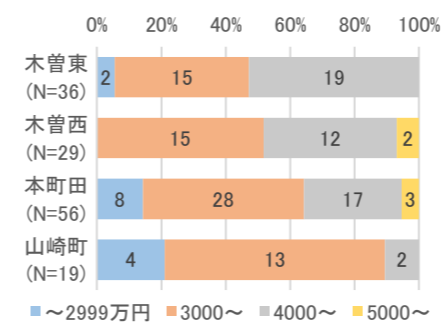
■地価公示の推移



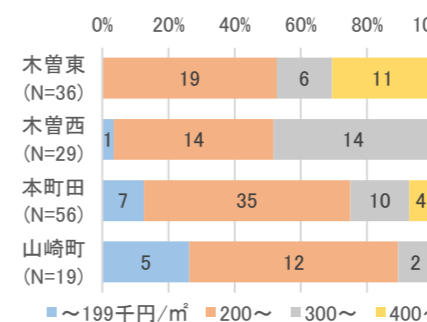
■不動産取引状況(2015-2019) ※土地総合情報システム



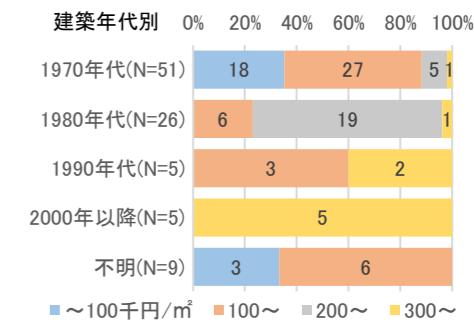
■建売住宅価格(建築年2015年以降)



■建売住宅単価(延床面積当たり)



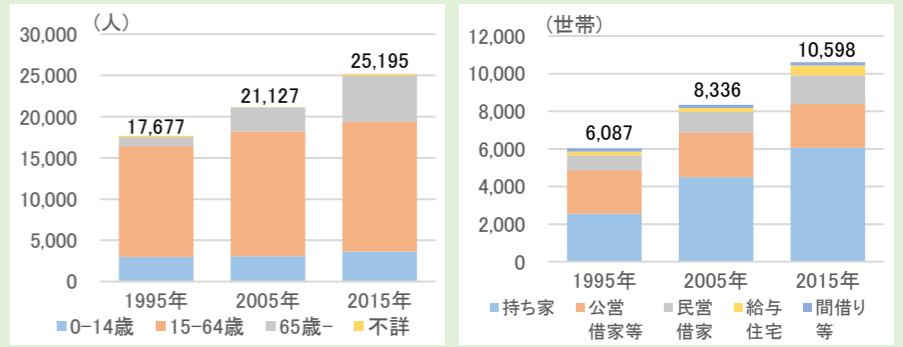
■中古マンション等単価(延床面積当たり)



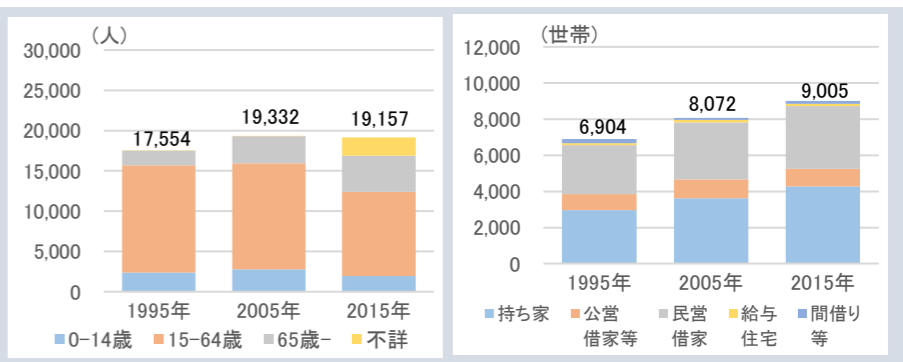
《多摩都市モノレール開通による人口の変化(1998年第1期開通区間)》

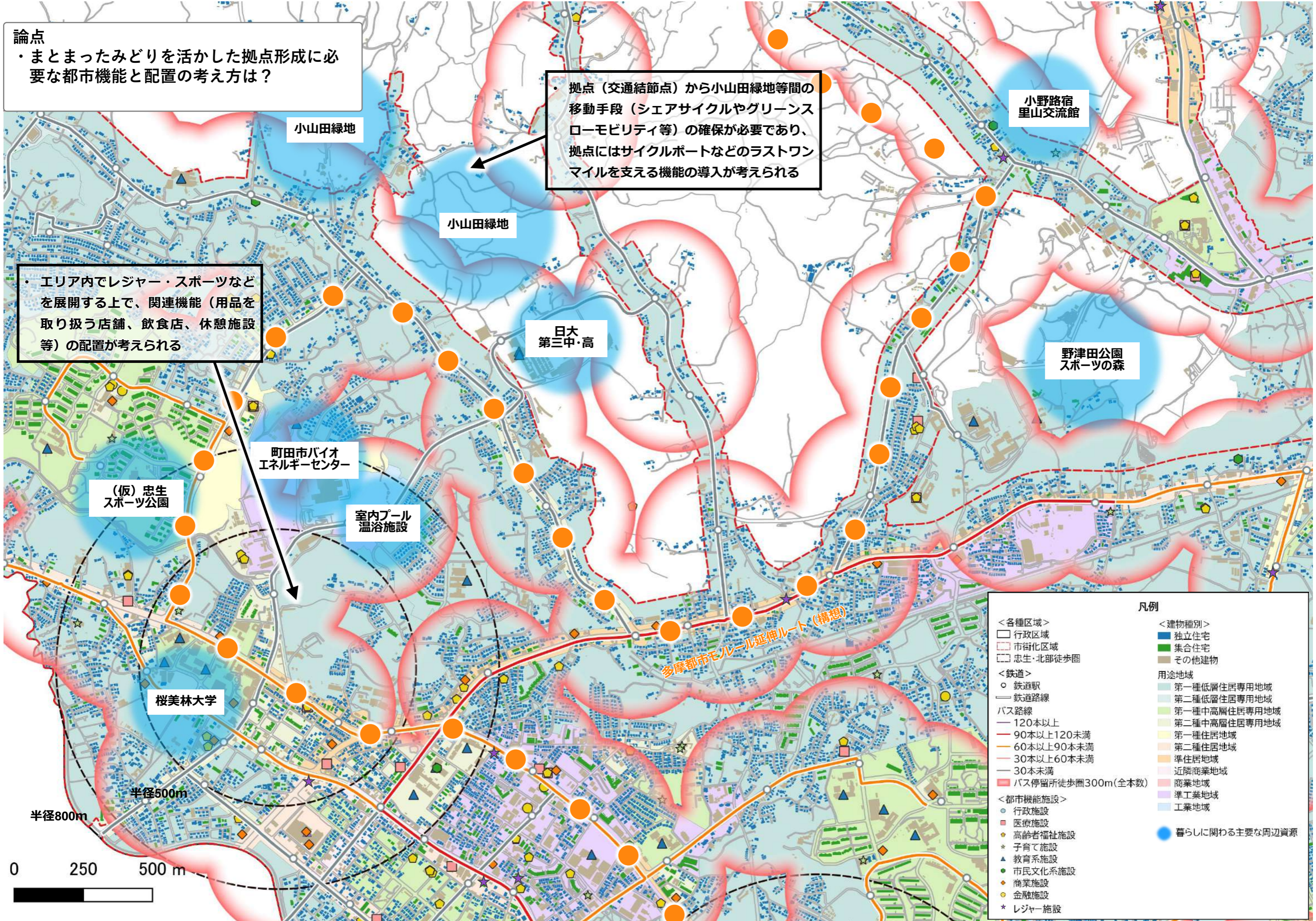


東大和市沿線は、人口は1.4倍、持ち家は2.4倍



立川市





論点
 ・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？

・拠点（交通結節点）から小山田緑地等間の移動手段（シェアサイクルやグリーンスクーモビリティ等）の確保が必要であり、拠点にはサイクルポートなどのラストワンマイルを支える機能の導入が考えられる

・エリア内でレジャー・スポーツなどを展開する上で、関連機能（用品を取り扱う店舗、飲食店、休憩施設等）の配置が考えられる

凡例	
<各種区域>	<建物種別>
□ 行政区域	■ 独立住宅
□ 市街化区域	■ 集合住宅
□ 忠生・北部徒歩圏	■ その他建物
<鉄道>	用途地域
○ 鉄道駅	■ 第一種低層住居専用地域
— 鉄道路線	■ 第二種低層住居専用地域
— 120本以上	■ 第一種中高層住居専用地域
— 90本以上120未満	■ 第二種中高層住居専用地域
— 60本以上90未満	■ 第一種住居地域
— 30本以上60未満	■ 第二種住居地域
— 30本未満	■ 準住居地域
■ バス停留所徒歩圏300m(全本数)	■ 近隣商業地域
<都市機能施設>	■ 商業地域
● 行政施設	■ 準工業地域
■ 医療施設	■ 工業地域
● 高齢者福祉施設	● 暮らしに関わる主要な周辺資源
★ 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	
★ レジャー施設	