

**町田市立地適正化計画
策定の方向性
(都市計画審議会報告案)**

2024年1月

**「立地適正化計画」の策定に
向けたあり方検討委員会**

目次

1	はじめに	3
	① 立地適正化計画制度に関する動向	4
	② 立地適正化計画制度の概要とポイント	5
	③ 町田市立地適正化計画の策定に向けて	8
	④ 計画の位置付け	9
	⑤ 計画の対象区域、期間	10
2	町田市の現況と課題	11
	① 立地適正化にかかわる現況	12
	② 現況のまとめと策定における課題	33
3	まちづくりの方針	39
	① コンパクト・プラス・ネットワークとは	40
	② 町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワーク	41
4	計画の主な項目に関する検討の方向性	45
	① 都市機能誘導区域、誘導施設	46
	② 居住誘導区域	48
	③ 防災指針	52
	④ 誘導施策	54
	⑤ 目標・指標	56

1

はじめに

- ① 立地適正化計画制度に関する動向
 - ② 立地適正化計画制度の概要とポイント
 - ③ 町田市立地適正化計画の策定に向けて
 - ④ 計画の位置付け
 - ⑤ 計画の対象区域、期間
-

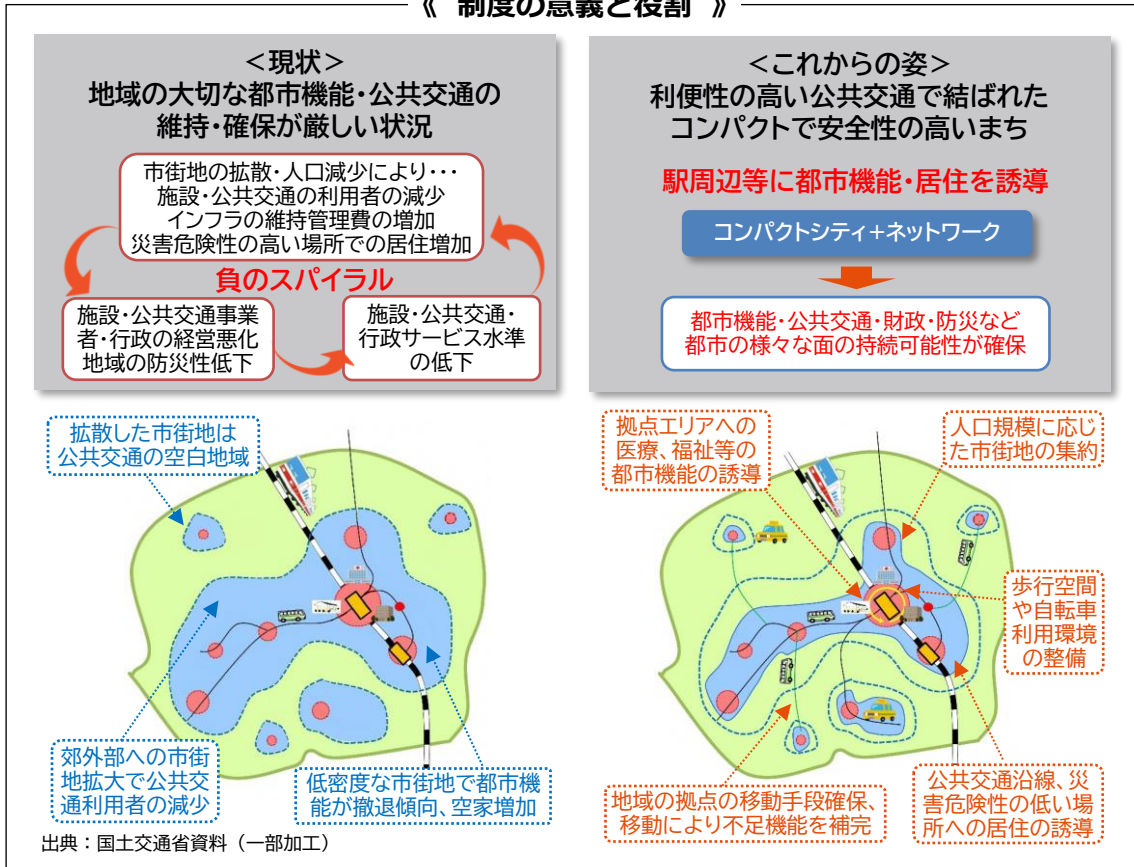
① 立地適正化計画制度に関する動向

全国的な人口減少や超高齢化の進行、市街地の拡散・低密度化などが課題となっている中、住民生活を支える施設・サービスや地域活力の維持が困難になる恐れがあることから、持続可能な都市への転換が必要とされています。このような状況を受けて、2014年8月の都市再生特別措置法（2002年法律第22号）の改正により、立地適正化計画（以下、「計画」という。）が法律に位置付けられ、行政と住民及び事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するための制度が創設されました。

その後、2020年には、近年の土砂災害・水害の頻発・激甚化を受けて、計画に土砂災害・水害に対する防災指針を定めることとなりました。

制度創設当初は、人口減少等が進行する地方都市を中心に計画策定が進められましたが、近年では、首都圏内の都市でも、将来的な人口減少局面や、水災害への備えとして、計画策定に取り組む都市が増えてきています。東京都においても、2022年3月に「集約型の地域構造への再編に向けた指針」を改定し、集約型の地域構造のあり方や、その実現に向けての検討に関する方針や支援策等を示し、町田市を含む環状第7号線外側の区市町村に、計画策定などの取組を適切に進めるよう誘導を図っています。

《 制度の意義と役割 》



② 立地適正化計画制度の概要とポイント

これまでの土地利用制度は、人口や経済の成長・拡大を前提に土地利用規制・インフラ整備で『都市をコントロールする』視点で運用されてきました。立地適正化計画制度は、量ではなく質の向上に向けて、これまでの視点だけではなく、より住民や事業者等の活動に着目した『マネジメントする』新たな視点を追加し、取り組んでいくもので、近隣自治体においても計画策定や具体的な取組が進められています。

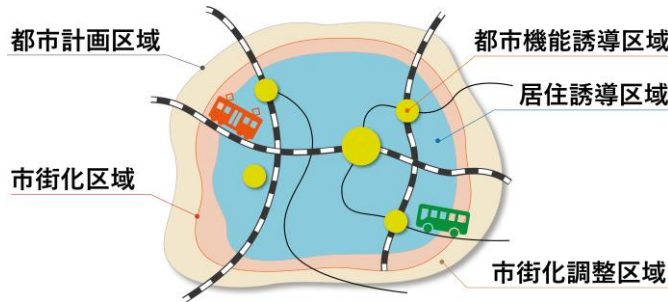
計画には、都市機能や居住を誘導する一定の区域を定めませんが、強制的に短期間で移転させる主旨ではなく、長期的な視点のもと国の施策等を活用して緩やかに誘導することで、持続可能なまちづくりの実現を目指すものです。

《 制度の概要 》

■ 計画に記載すべき必須事項

必須事項	任意事項
<ul style="list-style-type: none"> ・立地適正化計画の区域 ・立地の適正化に関する基本的な方針 ・居住誘導区域と都市機能誘導区域（区域、区域内で講ずる各種施策） ・誘導施設（都市機能誘導区域ごとの誘導施設、誘導施設の立地を図るために必要な事業等） ・防災指針 	<ul style="list-style-type: none"> ・居住調整区域 ・跡地等管理区域

■ 各区域の関係性



立地適正化計画区域

市街化区域（用途地域の指定がある地域）

居住誘導区域 必須事項

人口密度を維持し、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

都市機能誘導区域 必須事項

福祉・医療・商業等の都市機能を中心拠点や生活拠点に誘導・集約し、サービスの効率的な提供を図る区域

誘導施設 必須事項

地域の人口特性や必要な機能を検討し、立地を誘導すべき都市機能を増進する施設（病院・診療所、サービスセンターなど）

居住調整区域 任意事項

住宅地化を抑制するために市街化区域内に定める地域地区

跡地等管理区域 任意事項

空き地が増加しつつある住宅地にて跡地等の適正な管理を行う区域

公表後に
届出制度の運用開始

（届出の対象）

① 居住誘導区域外での建築・開発

※3戸以上の住宅開発又は住宅建築（新築、改築、用途変更）
※2戸以下で1,000㎡以上の住宅開発

② 都市機能誘導区域外での誘導施設の建築・開発

※誘導施設を有する建築物の開発又は建築（新築、改築、用途変更）

③ 都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止

《 計画策定におけるポイント 》

■ 計画の対象となる「都市機能」と「誘導区域」

都市再生特別措置法では、医療・福祉・商業その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設（都市機能増進施設）を計画の対象としています。これら施設のうち、都市機能誘導区域内に誘導すべきものを誘導施設として設定することとされており、以下に示すような施設を幅広く定めることが可能ですが、居住者以外の宿泊のみに特化した宿泊施設や、居住者に商品やサービスを提供する機能を有しない事務所等の施設は想定されていません。

《 具体的な施設イメージ：立地適正化計画作成の手引きより 》

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■ 中核的な行政機能 例. 本庁舎	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティ等
子育て機能	■ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積〇m ² 以上の食品スーパー
医療機能	■ 総合的な医療サービス(二次医療)を受けることができる機能 例. 病院	■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 延床面積〇m ² 以上の診療所
金融機能	■ 決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	■ 市民全体を対象とした教育文化施設の拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

また、都市機能誘導区域は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲に設定することとされています。

ポイント：都市機能の最適化に向けた民間と公共の役割分担

民間投資により都市機能の最適化が図られるためには、市場原理の活用と都市計画などの公共関与のバランスが重要となります。日常利用する小中規模の商業・医療・利便施設などは、利用者のニーズ変化によりサービスの内容や供給量が最適化していく市場原理のリバランス効果が強く働きます。一方で、非日常の大規模な施設や特別な用途の施設は、基盤整備や都市計画変更及び財政支援などの一定の公共関与が求められます。

ポイント：徒歩圏を考慮した誘導区域設定

都市機能誘導区域等の検討にあたっては、駅やバス停留所及び各種都市機能からの徒歩圏の考え方が重要となります。特に、高齢者や身体の不自由な方等の利用も視野に入れる必要があり、以下のように考え方が整理されています。

《 徒歩圏 》

① 半径 1000m 圏域	一般的な地域包括ケアシステムの日常生活圏域
② 半径 800m 圏域	一般的な駅を中心とした歩ける範囲
③ 半径 500m 圏域	一般的な高齢者が歩ける範囲
④ 半径 300m 圏域	一般的なバス停留所を中心とした歩ける範囲 高齢者の一般的な歩行速度 60m/分で 5分の距離
⑤ 半径 350m 圏域	駅周辺等において歩いて暮らしやすい環境が整備された場合に、④より歩ける範囲が拡大することを想定した距離
⑥ 半径 250m 圏域	高齢者の一般的な歩行速度 60m/分で 5分の距離（地形の高低差や道路の蛇行等があることを考慮した場合）

出典（①～④）：都市構造の評価に関するハンドブック（2018年：国土交通省）

《 計画策定におけるポイント 》

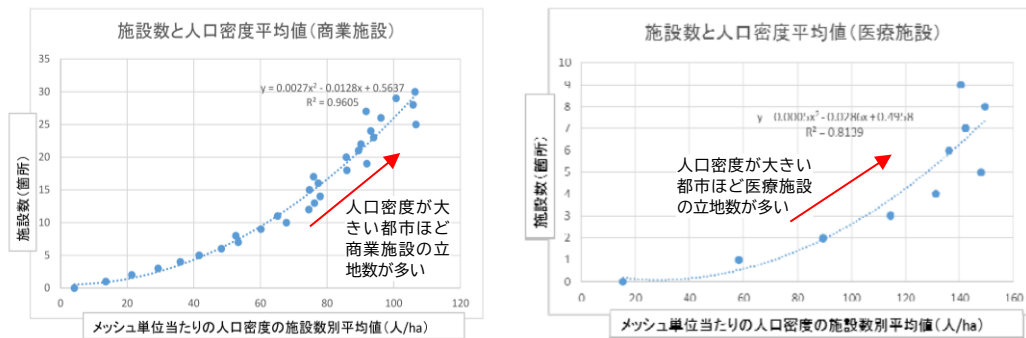
■計画の対象となる「居住」と「誘導区域」

都市再生特別措置法では、住宅の「立地」を計画の主な対象としています。人口密度を維持し、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を設定することとされており、併せて、居住環境を向上させる機能の充実など、居住誘導のための施策を検討することとされています。

ポイント：区域内の人口密度を確保することによる生活サービス施設の持続性

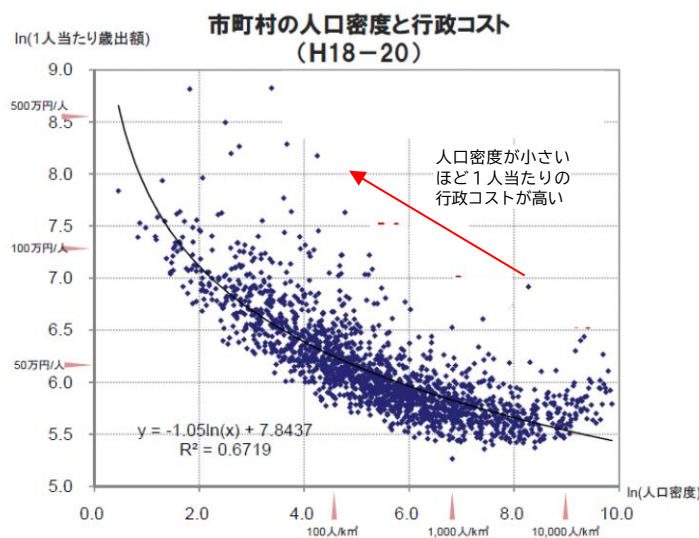
生活サービス施設と周辺人口には相関関係があります。周辺の人口密度が低下すると施設利用者が減少し、その度合いに応じて施設の移転・撤退などが進行することが懸念されます。また、人口密度が低下すると、住民一人あたりの行政運営にかかるコストも増大します。このような負のスパイラルに陥らないためにも、居住誘導区域内の人口密度を一定水準以上維持し、市街地の持続性を確保することが求められます。

《 都市機能と人口密度の関係 》



出典：都市構造の評価に関するハンドブック（2018年：国土交通省）

《 行政コストと人口密度の関係 》



出典：都市構造の評価に関するハンドブック（2018年：国土交通省）

③ 町田市立地適正化計画の策定に向けて

町田市では、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」に基づき、都市の持続的な発展や効率的な都市経営の観点から集約型の地域構造への再編を見据えた取組として「拠点」や「都市骨格軸」への機能誘導を進めています。さらに、ルート選定された多摩都市モノレール町田方面延伸に対する期待の高まりや、町田駅周辺の再開発に対する機運の高まりによって、より効果的な誘導策が求められていることから、都市機能や居住機能の具体的な誘導方針を示す「立地適正化計画」を策定することとしました。

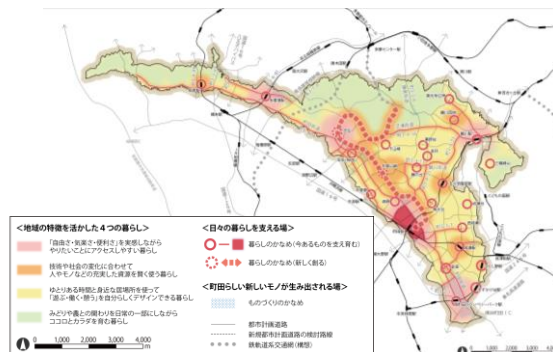
《 参考：町田市の都市づくり 》

町田市は「町田市都市づくりのマスタープラン」において、2040年に向けて目指す将来の町田市のすがたを「暮らしとまちのビジョン」として示し、この実現に向けて「まちの“もよう”（暮らしとかなめの図）」と「まちの“つくり”（拠点と軸の図）」の2層の設計図に基づいて都市づくりを進めています。これらの考え方は集約型の地域構造への再編へ向けた、立地適正化の趣旨に沿った考え方といえます。

《 将来のまちの“もよう” と“つくり” ～都市づくりのマスタープランより～ 》

■ まちの“もよう”（暮らしとかなめの図）

- 市民の暮らしの視点から、2040年の暮らし方やまちの使い方を「地域の特徴を活かした4つの暮らし」として設定。
- 日常生活に必要な買い物や用事などを済ませることができる場所を「暮らしのかなめ」とし、今あるものを育む場、新たに創り育てていく場を設定。



■ まちの“つくり”（拠点と軸の図）

- 隣接市を含めた広域店な視点から都市の骨格的な構造を「拠点」と「軸」で設定。
- 拠点を多様な都市活動を実践できる舞台として、「広域都市拠点」や「にぎわいとみどりの都市拠点」「生活拠点」等を設定。
- 多様な都市活動を支える軸として、「広域連携軸」や「都市骨格軸」「拠点連携軸」を設定。



⑤ 計画の対象区域、期間

■ 対象区域

町田市の都市計画区域全体
(町田市行政区域全域)

■ 計画期間

都市づくりのマスタープランで
見据える概ね20年後の都市の姿
を展望した2026年度から20
39年度まで

