

3

まちづくりの方針

- ① コンパクト・プラス・ネットワークとは
 - ② 町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワーク
-

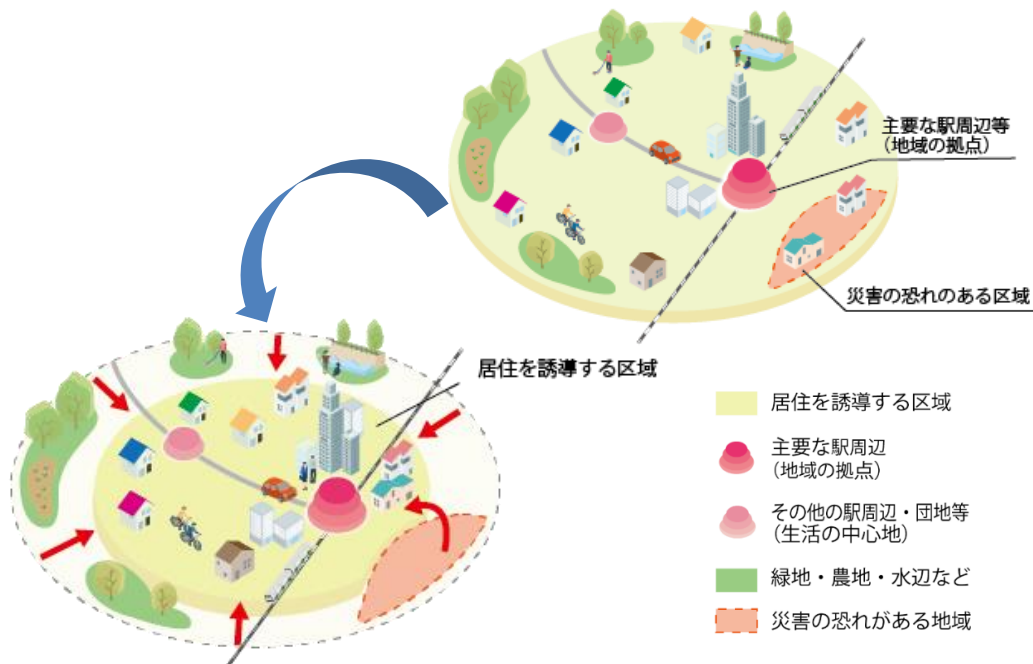
① コンパクト・プラス・ネットワークとは

コンパクト・プラス・ネットワークとは、人口減少や高齢化による市街地の拡散や都市の低密度化に対応するため、都市のインフラが維持される一定の範囲に医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできる都市構造のことです。また、公共交通沿線に居住を誘導することで、安定的な公共交通ネットワークを形成し、コンパクト化とネットワーク化を連動させて都市全体の持続可能性を高めるものです。

《 コンパクト・プラス・ネットワークの概要 》

- 人口密度・都市機能の維持のため居住地を集約化
- サービス水準を維持するため拠点に都市機能を集約化

(コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ)



東京都では、主要な駅周辺等に生活に必要な機能を集積させ、その徒歩圏に住宅市街地を誘導し、歩いて暮らせるまちへの再構築を図るとともに、駅や中心地から離れた地域では、みどり豊かな良質な環境を形成することで「集約型の地域構造」への再編を図るコンパクト・プラス・ネットワークが示されています。様々な都市機能の再編・集約を進め、機能的でにぎわいのある拠点を形成するとともに、駅や中心地から離れた地域で長期的な観点から新たな宅地化の抑制、公園や緑地、農地などが広がるみどり豊かな良質な環境を保全・形成するとともに、災害のおそれのある区域から安全な区域への居住の誘導、みどりの保全の観点での居住の誘導を目指すこととしています。

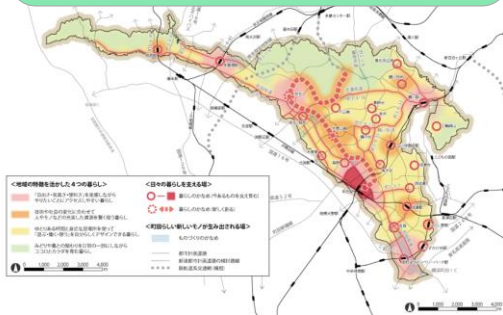
② 町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワーク

■ 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）

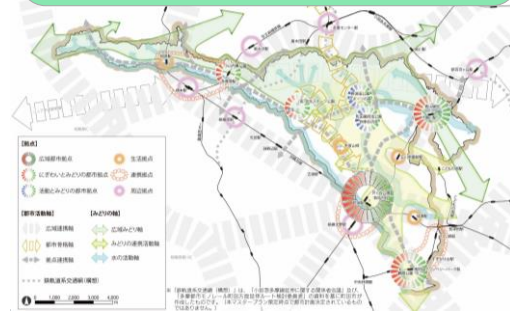
都市づくりのマスタープランでは、地域の特徴を踏まえた2層の設計図 将来のまちの“もよう”と“つくり”に基づいて都市づくりを進めるとしており、1層目のまちの“もよう”（暮らしとかなめの図）では、地域の特徴を活かした「4つの暮らし」や「日々の暮らしを支える場」によって、居住誘導の方向性を示し、2層目のまちの“つくり”（拠点と軸の図）では、「拠点」や「都市活動軸」によって、都市機能や交通サービスの誘導の方向性を示しています。

《 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）



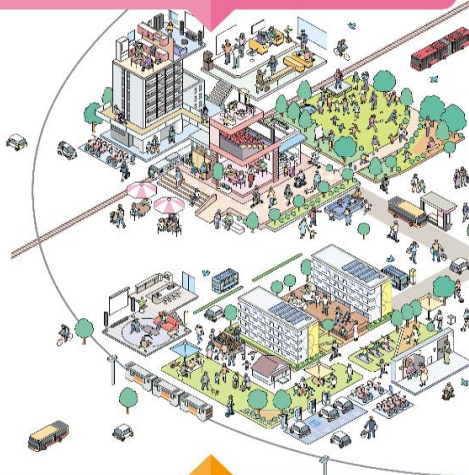
まちの“つくり”（拠点と軸の図）



- ・ 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」として以下のとおり想定。
- ・ 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として「暮らしのかなめ」を育てていく。

- ・ 多様な都市活動を実践できる舞台として、広域都市拠点、にぎわいとみどりの都市拠点、生活拠点などを、それぞれの特性に応じて設定。
- ・ 鉄軌道や道路・交通サービスからなる交通網と、それらにより創出される多様な都市活動を支える軸を、交通網の特徴に応じて設定。

「自由さ・気楽さ・便利さ」を実感しながら
やりたいことにアクセスしやすい暮らし
主な地域の例 ● 拠点駅の周辺



ゆとりある時間と身近な居場所を使って
「遊ぶ・働く・憩う」を自分らしくデザインできる暮らし
主な地域の例 ● 低層住宅地



技術や社会の変化に合わせて
人やモノなどの充実した資源を賢く使う暮らし
主な地域の例 ● 駅や主要な通りの近くにある住宅地周辺

みどりや農との関わりを日常の一部にしながら
ココロとカラダを育む暮らし
主な地域の例 ● 市街化されていない丘陵地とその周辺

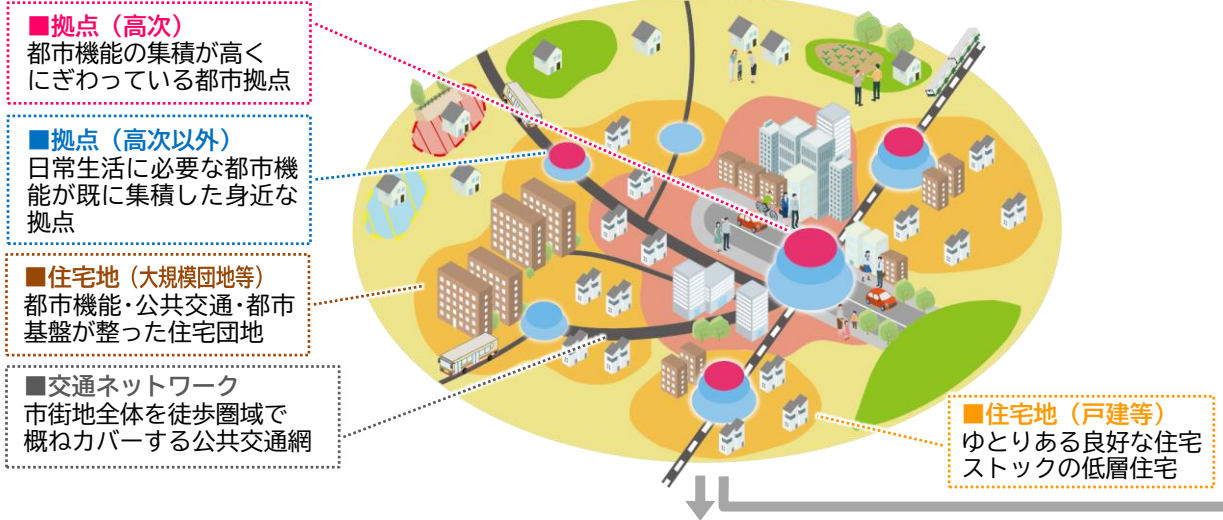
■ 町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワーク

町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワークは、将来のまちの“もよう”と“つくり”に基づいて、市街地を縮小させず密度のコントロールにより集約化することで、4つの暮らしに合った居住環境や暮らしを支える場である『拠点』を形成するとともに、効率的な交通ネットワークを形成し、都市の持続可能性を高めていくものです。

《 町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワーク 》

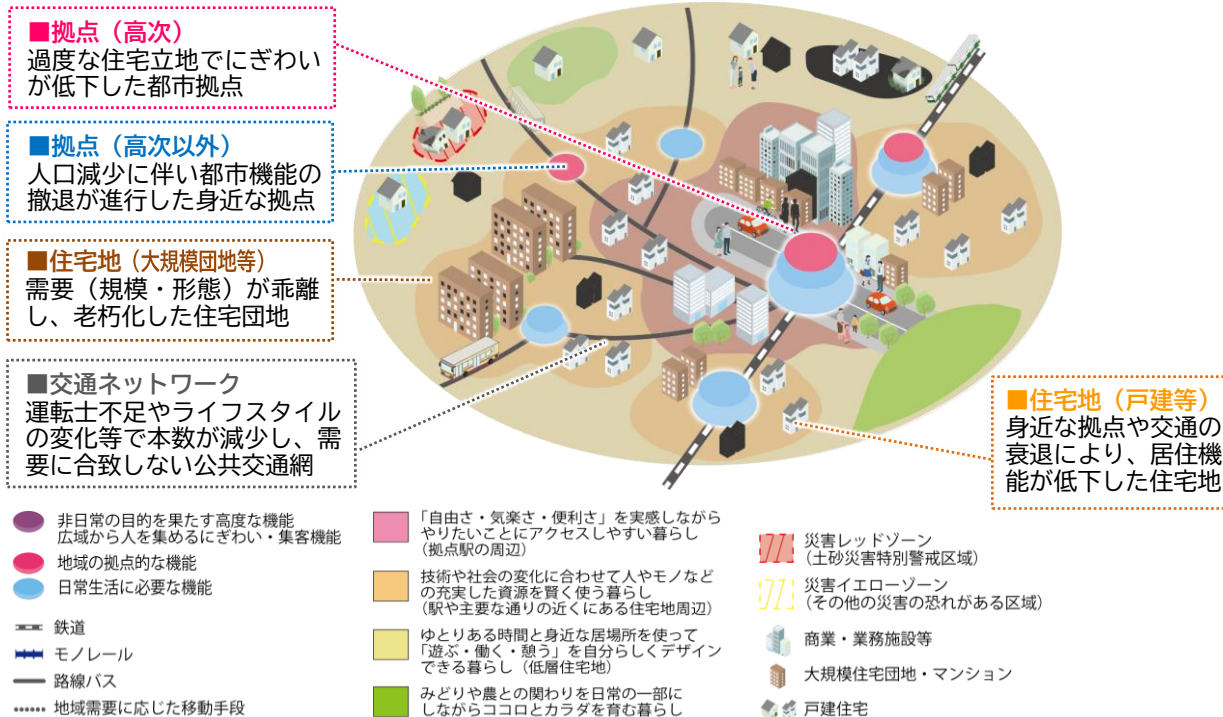
現況

適度な人口密度により、一定の都市機能が揃った拠点と、良好な居住環境の住宅地がバランスよく配置された都市

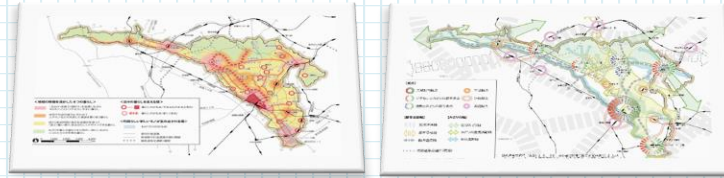


将来予想されるリスク

人口密度の低下等により、拠点の都市機能が撤退し、住宅地のコミュニティが衰退する事により都市の魅力が低下



《 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～ 》



具体化

拠点形成	① 社会のニーズに応じた多様な都市活動を実現できるコンパクトな拠点形成 (都市機能の多機能化・高度化、ウォークラブルな空間形成)
居住地形成	② 地域の特徴を活かした多様な暮らし方ができる安全・安心な居住地形成 (日常生活を支える都市機能の維持・充実、大規模団地の再生、住戸の適正配置・ボリュームの最適化)
交通ネットワーク	③ 効率的で持続可能な交通ネットワークの形成とサービス水準の確保 (多摩都市モノレール町田方面延伸に伴う交通ネットワーク再編)

目指す姿

人口密度の適切なコントロールにより、拠点の都市機能を維持・更新し、良好なコミュニティと居住環境が整った住宅地により都市の魅力を向上

■拠点（高次）

- ・ 現況の機能に加え、非日常の目的を果たす高度な機能、広域から人を集めるにぎわい・集客機能も集積した都市拠点
- ・ 駅近居住ニーズに応えつつ、低層部はにぎわいの連続性を確保
- ・ ウォークラブルな空間形成で新しい空間活用を促し、多様な都市活動が実現できる拠点

■拠点（高次以外）

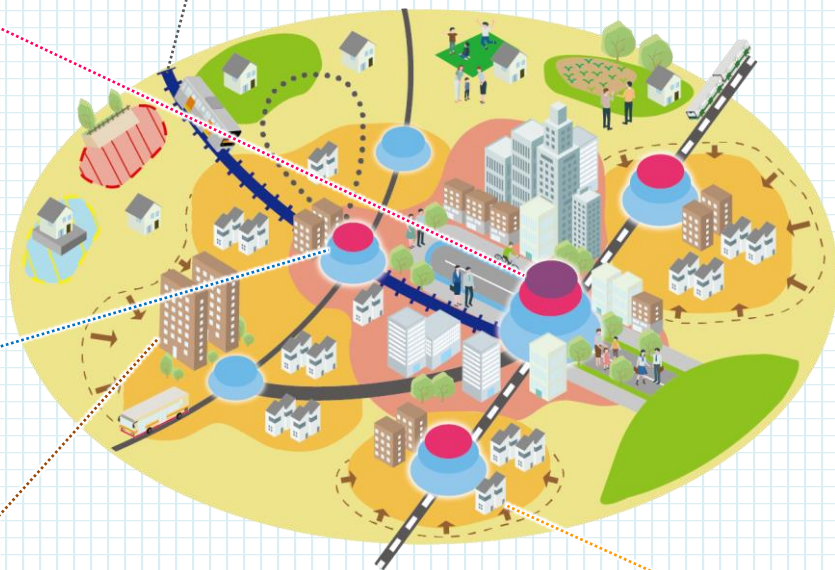
- ・ 日常生活に必要な都市機能の集積が維持された身近な拠点

■住宅地（大規模団地等）

- ・ 公共交通の徒歩圏やより利便性の高い場所に一定程度集約するなど、配置・規模が最適化された住宅団地

■交通ネットワーク

- ・ 輸送の効率化、都市機能・居住誘導による需要確保でサービス水準が確保された公共交通網
- ・ 地域需要に応じた移動手段の導入でニーズに合致した公共交通網



■住宅地（戸建等）

- ・ 身近な場所に必要な都市機能があり、良好な居住環境が維持された住宅地

計画の主な項目に関する検討の方向性

- ① 都市機能誘導区域、誘導施設
 - ② 居住誘導区域
 - ③ 防災指針
 - ④ 誘導施策
 - ⑤ 目標・指標
-

① 都市機能誘導区域、誘導施設

都市機能誘導区域は、都市計画運用指針で「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」に設定する考え方が示されています。

誘導施設は、都市計画運用指針で「居住者の共同の福祉や利便の向上を図る医療・福祉・商業・行政施設」を設定する考え方が示されています。

これらを基本としつつ、町田市の特性を踏まえ、都市機能誘導区域・誘導施設を設定していくこととします。

国が示す望ましい都市機能誘導区域、誘導施設像 ～都市計画運用指針より

都市機能誘導区域

【基本的な考え方】

- 一定のエリアと誘導施設機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るもの
- 原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるもの
- 医療・商業・福祉等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきもの

【設定することが考えられる区域】

- 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域

【区域の規模】

- 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

誘導施設

【基本的な考え方】

- 誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

【誘導施設の設定】

- 誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、
 - ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
 - ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
 - ・集客力がありまちのにぎわいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
 - ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設などを定めることが考えられる。

町田市が目指す方向性

設定の方向性

【基本的な考え方】

- 都市づくりのマスタープランで設計図として示す「将来のまちの“もよう”と“つくり”」と連動した階層性のある設定とします。
- 拠点の特性に応じた都市機能誘導の方針（区域・施設）を示すことで、戦略的に拠点形成を推進していきます。

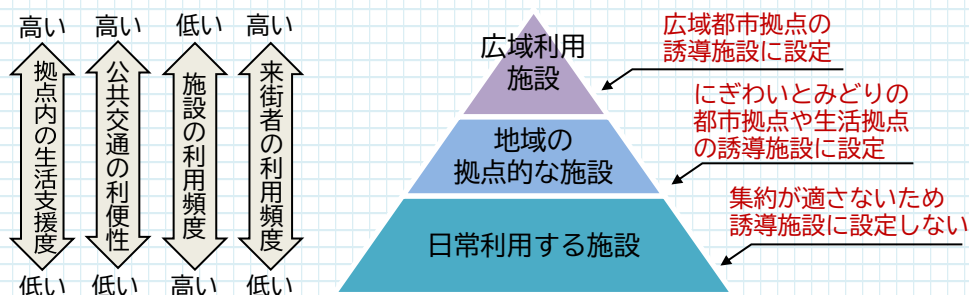
【都市機能誘導区域】

- 都市機能誘導区域は、「まちの“つくり”」の広域都市拠点・にぎわいとみどりの都市拠点・生活拠点を対象に、各拠点の特性に応じて階層的に設定します。
- また、「まちの“もよう”」の暮らしのかなめのうち、生活拠点と同水準の機能を有する箇所や、地域バランスの観点で補完的役割を担う箇所等についても、日々の暮らしを支える場として区域設定を検討します。
- 各誘導区域の範囲は、徒歩やスモールモビリティ等で回遊可能な規模を基本としつつ、現在の都市計画や各施設の集積状況及び、今後のまちづくり計画の区域を考慮して設定します。

【誘導施設】

- 誘導施設は、各拠点の将来像・公共交通状況・既存施設立地・土地利用規制等の特性に応じて、誘導区域ごとに階層的に設定します。
- また、施設ごとの配置の考え方や利用対象者・頻度・圏域等の特性を考慮して、拠点等に集約するのが適切な施設に絞って設定します。

《 誘導施設のイメージ 》



設定の留意点

- 具体的な誘導区域・誘導施設は、都市機能・公共交通・都市基盤整備の現況及び将来見通し、土地利用規制の状況、市民の意向や移動実態等を分析した上で設定します。
- また、技術革新や社会課題への対応などにより生じる、将来的な人々の行動様式の変化（買い物や医療サービスのオンライン化など）を捉えた上で設定します。

② 居住誘導区域

居住誘導区域は、都市計画運用指針で都市機能誘導区域へ容易にアクセスできる区域、生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度の区域、災害リスクが低い区域に設定する考え方が示されています。これを基本としつつ、町田市の特性を踏まえ、居住誘導区域を設定していくこととします。

国が示す望ましい区域像 ～都市計画運用指針より～

i) 生活利便性が確保される区域

- 都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域・生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域
- 公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

ii) 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

- 社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療・商業・福祉等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域
- ※生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となる。

iii) 災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

- 土砂災害、津波被害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空家・空き地が進行している郊外地域などには該当しない区域

※法定の居住誘導区域に含まないこととすべき区域

- 市街化調整区域
- 災害危険区域（うち住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域）
- 農用地区域又は農地法に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- 自然公園法に規定する特別地域
- 森林法の規定により指定された保安林の区域
- 自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域若しくは特別地区又は保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区
- 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
- 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 特定都市河川浸水被害対策法に規定する浸水被害防止区域

町田市が目指す方向性

設定の方向性

【基本的な考え方】

- 都市づくりのマスタープランの設計図「まちの“もよう”（暮らしのかなめ図）」と連動した地域の特徴を活かす設定とします。
- 住宅地の特性に応じた居住誘導の方針を示すことで、住宅の適正配置を推進していきます。

【居住誘導区域の位置・範囲】

- 町田市の市街化区域内は、2040年まで一定の人口密度が維持される見込みで、かつ、都市基盤が整備済みであることから、原則、市街化区域全体を居住誘導区域の対象とします。
- 一方で、市街化区域内にも災害リスクが存在します。災害と共存してきた街の成り立ちを踏まえ、災害ハザードエリアであっても既に市街化が進んでいる地区は居住誘導区域に含めることを基本としますが、災害危険性を検証する中で、特にリスクが高く、対策が困難な箇所については、居住誘導区域から除外し、居住地の安全性を高めていきます。

→イメージはP50参照

- 都市づくりのマスタープランの『まちの“もよう”（暮らしのかなめ図）』に示す4つの暮らしごとに区域を設定し、多様な居住地を形成していきます。

→イメージはP51参照

- 今後まちづくりが進む2040年の姿を展望し、多摩都市モノレール町田方面延伸やそれに伴う路線バス再編等を見据えて居住誘導区域を検討します。

設定の留意点

- 広域都市拠点における、にぎわいと調和する住宅のあり方を検討し、望ましい住宅誘導の方針が示されるよう留意します。
- 大規模住宅団地は、居住者の人口構成やライフスタイルの変化により求められる公共交通利便性の考え方が大きく転換することに留意し、多摩都市モノレール町田方面延伸により変化する交通結節点までのアクセス手段等に着目した住宅団地の最適なボリューム・配置等を検討します。

町田市が目指す方向性

《 居住誘導区域から除外する災害ハザードエリアの検討イメージ 》

■ 都市計画運用指針に定められている災害ハザードエリアの区域設定の考え方と、町田市における検討の方向性


都市計画運用指針の考え方	区域	該当状況	町田市における検討の方向性
含まないこととされている区域	<ul style="list-style-type: none"> 災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域（※） 	該当なし	法令上の位置づけを踏襲し「誘導区域外」
	<ul style="list-style-type: none"> 地すべり防止区域 	該当なし	
	<ul style="list-style-type: none"> 急傾斜地崩壊危険区域 	該当なし	
	<ul style="list-style-type: none"> 浸水被害防止区域 	該当なし	
	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害特別警戒区域 	該当あり	
原則含まないこととされている区域	<ul style="list-style-type: none"> 津波災害特別警戒区域 	該当なし	-
	<ul style="list-style-type: none"> 災害危険区域（（※）の災害危険区域以外） 	該当なし	
それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	<ul style="list-style-type: none"> 津波災害警戒区域 	該当なし	個別の状況を確認し、対策による安全確保の可能性を検証した上で判断
	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害警戒区域 	該当あり	
	<ul style="list-style-type: none"> 浸水想定区域 	該当あり	
	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域 	該当あり →浸水予想区域	

町田市が目指す方向性

《 4つの暮らしごとに居住誘導区域を設定するイメージ 》

■都市づくりのマスタープラン 地域の特徴を活かした 4つの暮らし

「自由さ・気楽さ・便利さ」 を実感しながらやりたいこと にアクセスしやすい暮らし (拠点駅の周辺)	→
技術や社会の変化に合わせて 人やモノなどの充実した資源 を賢く使う暮らし (駅や主要な通りの近くにある 住宅地周辺)	→
ゆとりある時間と身近な居場所 を使って「遊ぶ・働く・憩う」 を自分らしくデザインできる暮らし (低層住宅地)	→
みどりや農との関わりを日常 の一部にしながらココロとカラダ を育む暮らし (市街化されていない丘陵地とその周辺)	→

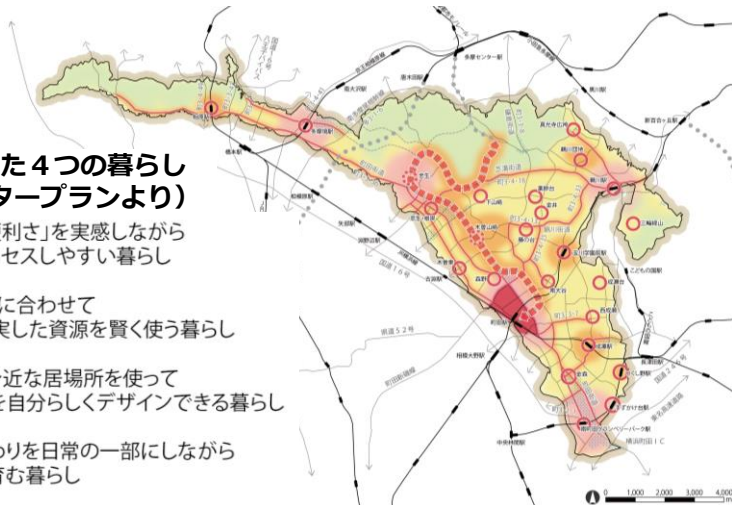


■居住誘導区域 の設定イメージ (分け、想定される住宅)

	想定される住宅
居住誘導区域A	<ul style="list-style-type: none"> ・良質な賃貸住宅や分譲住宅 ・商業業務と共存した中高層住宅等
居住誘導区域B	<ul style="list-style-type: none"> ・広さや間取り、賃貸と分譲などさまざまなバリエーションで選べる住宅 ・若年者から高齢者まで多世代がコンパクトで便利に暮らせる団地 ・学生や独立したての若者が集って住むシェアハウス ・安全・快適に暮らせるシニアサービス付きの住宅等
居住誘導区域C	<ul style="list-style-type: none"> ・ゆとりある敷地を活かし多様なモビリティ等に対応できるスペースを確保した住宅等
	想定される暮らし
居住誘導区域でない区域	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域は、制度上は居住誘導区域外となるが、「みどりや農との関わりを日常の一部にしながらココロとカラダを育む暮らし」の実現に向けた土地利用を誘導

■地域の特徴を活かした4つの暮らし (都市づくりのマスタープランより)

- 「自由さ・気楽さ・便利さ」を実感しながらやりたいことにアクセスしやすい暮らし
- 技術や社会の変化に合わせて人やモノなどの充実した資源を賢く使う暮らし
- ゆとりある時間と身近な居場所を使って「遊ぶ・働く・憩う」を自分らしくデザインできる暮らし
- みどりや農との関わりを日常の一部にしながらココロとカラダを育む暮らし

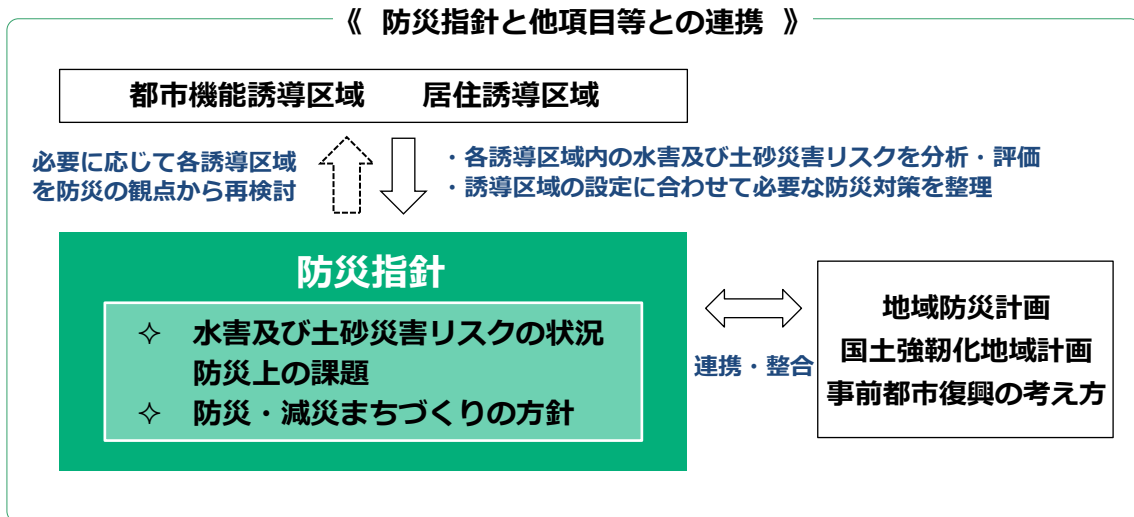


③ 防災指針

防災指針とは、都市機能や居住の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るため、立地適正化計画に定める指針です。

国土交通省が作成した手引きでは、近年頻発・激甚化する台風や大雨などによる洪水（外水氾濫）、雨水出水（内水）、土砂災害などの災害に対応するため、本指針において、これらの災害に関するリスク分析や対策の検討等が必要であることが示されています。

そのため、本指針では、都市機能誘導区域及び居住誘導区域において想定される水害及び土砂災害に関する災害危険性の情報の整理・分析により、災害リスクの状況を把握し、防災上の課題を抽出します。その上で、防災・減災のまちづくりに向けた取組指針を示します。



町田市が目指す方向性

指針の方向性

【基本的な考え方】

- 市街地に残存する災害リスクやその原因について検証します。
- 検証した災害リスクに対する防災・減災対策の方針を示すことで、残存リスクがある中でも誘導区域を設定する根拠を示すとともに、策定後の行動指針として活用していきます。

【災害リスクの検証内容】

- 国土交通省が作成した手引きに示される検証項目を基本とし、主に水害・土砂災害に係る災害ハザードエリア・災害履歴と都市の情報を重ね合わせることで、特にリスクの高い課題箇所の抽出等を行います。

《 防災指針での分析イメージ 》

重ね合わせの情報	主な分析
浸水深 ×建物分布	床上浸水が想定される0.5m以上、1階が完全に浸水してしまう浸水深3.0m以上の区域にある住宅等の抽出 など
家屋倒壊等氾濫想定区域 ×建物分布	家屋倒壊等氾濫想定区域内にある災害リスクのある住宅等を抽出 など
浸水継続時間 ×建物分布	孤立すると水・食料が不足する継続時間が72時間以上のエリアにある住宅等を抽出 など
浸水深×避難施設分布 浸水深×要配慮者施設	自動車でのアクセスが困難となる浸水深0.3m以上に立地している施設を抽出 など
土砂災害警戒・特別警戒区域 ×建物分布	土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域内にある災害リスクのある住宅等を抽出 など
災害履歴 ×建物分布	再度災害の確立が高い箇所にある住宅等を抽出 など

【対策の方向性】

- 特にリスクの高い課題箇所については、ハード・ソフト両側面から対策を検証します。

《 ハード・ソフト対策の例 》

ハード	ソフト
開発、建築の際の雨水浸透施設 誘導 避難施設の整備 など	災害リスク・被害状況・避難方法等の周知体制の整備 など

指針の留意点

- 水害リスクは、外水・内水の両リスクを考慮することとし、市街地の現況を踏まえて、ハード・ソフトの両面で適切な対策を検討していきます。
- 災害の状況は年々変化しているため、常に最新の情報にアップデートできる仕組みを検討します。

④ 誘導施策

都市機能や居住の誘導を図るための誘導施策は、都市計画運用指針で国の支援又は市町村独自で財政・金融・税制上の措置等を記載する考え方が示されています。

制度創設後の早期に策定されている人口減少等が既に進行する地方都市では、人口・都市機能の集積性が低下している市街地部への移転を促進する施策等が位置付けられています。近年は、人口が減少局面に入っていない首都圏の都市でも、将来に備えた計画策定が進んでおり、届出制度の運用を軸とした緩やかな誘導や、国の財政上の支援措置を活用した再開発の促進等が位置付けられています。

こうした状況を踏まえ、人口減少局面に入っていない町田市では、以下の方向性で誘導施策を設定していくこととします。

国が示す施策像 ～都市計画運用指針より～

居住誘導区域内に居住を誘導するための施策

居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することができる。

【国の支援を受けて市町村が行う施策】

- 居住者の利便の用に供する施設の整備
- 公共交通の確保を図るため交通結節機能の強化・向上 等

【市町村が独自に講じる施策】

- 居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置
- 基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策 等
- 居住誘導区域外の災害の発生のおそれのある区域については、災害リスクをわかりやすく提示する等、当該区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置
- 都市のスポンジ化対策のための制度活用

都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するための施策

都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することができる。また、民間による都市機能の立地を誘導するには、官民の役割分担や民間事業者が活用可能な施策など投資の判断材料を事前明示することが重要である。

【国等が直接行う施策】

- 誘導施設に対する税制上の特例措置
- 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

【国の支援を受けて市町村が行う施策】

- 誘導施設の整備
- 歩行空間の整備
- 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策

【市町村が独自に講じる施策】

- 民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策
- 市町村が保有する不動産の有効活用施策 等
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和
- 民間事業者の活動のための環境整備・人材育成
- 金融機関との連携による支援
- 都市のスポンジ化対策のための制度活用

町田市が目指す方向性

設定の方向性

【基本的な考え方】

- 人口減少局面に入っていない町田市の誘導施策は、従来の都市計画手法を引き続き活用しつつ、都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用によって、中長期的な視点で緩やかな都市機能・居住の誘導を図ることを基本としますが、居住環境の向上のために住宅地内に都市機能を誘導する必要がある場合は、都市計画の変更等を検討します。
- これに合わせて、都市機能誘導の観点で機能更新が必要となる高次の都市拠点については、国の支援措置の活用を検討しつつ、民間事業者との連携を図りながら誘導施設の整備・機能拡充等を推進します。また、居住誘導の観点で居住機能の最適化が必要となる大規模団地については、都市づくりのマスタープランの団地再生基本方針で重点的な再生対象とした団地を中心に、団地事業者と連携した機能更新や適正配置の取組を推進します。
- 都市づくりのマスタープランのまちの構造や機能を再設定する分野横断的なリーディングプロジェクトについては、立地適正化を推進するうえで重要性が高いことから、様々な制度活用も視野に検討を行います。

【分野横断的なリーディングプロジェクト（3つのプロジェクト）※の考え方】

- 町田駅周辺は、広域都市拠点にふさわしい都市機能誘導の方針に基づく再開発を促進し、商業地を多機能化・ウォークアブルなまちへ再編していきます。また、広域都市拠点としての居住誘導の方針に基づいて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きます。
- 木曽山崎団地は、多摩都市モノレール町田方面延伸に伴う地域交通の拠点づくりや、センター機能・居住機能の再配置により、コンパクトな団地への再生を促進していきます。
- 忠生・北部は、みどり空間と調和した都市機能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きます。

※分野横断的なリーディングプロジェクト（3つのプロジェクト）

都市づくりのマスタープラン方針編に位置付けているもので、都市骨格軸となる多摩都市モノレール沿線の3つのエリア（町田駅周辺、木曽山崎団地、忠生・北部）で、分野連携によりプロジェクトを展開し、町田市全体の都市づくりをけん引していくもの

⑤ 目標・指標

目標・指標は、立地適正化計画の進捗状況を把握・評価するとともに、適切なタイミングで必要に応じた計画内容の見直しが可能となるよう、以下の方向性で設定していくこととします。

町田市が目指す方向性

設定の方向性

- 計画の効果測定するための定量的な目標値及びこれを測る指標を設定します。
- P43に示す町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワークの達成状況が測れる目標・指標とするため、「拠点形成」「居住地形成」「交通ネットワーク」の3要素ごとに3つの目標・指標を設定するなど、連動性のある設定を検討します。
- まちだ未来づくりビジョン2040等の上位関連計画で設定されている既存の目標及び指標と整合が図られるように設定します。
- 適切なタイミングで計画内容の見直しが行われていくように、計画の運用において留意する事項や、計画の見直しに関する考え方等を整理します。
- 計画見直しの必要性の判断材料となるように、市が目指す目的に合致する目標・指標を設定します。
- 概ね5年ごとに誘導施策の評価・精査を行い、都市づくりのマスタープランの方針編が計画期間満了となる2031年度を目途に計画を見直すこととします。

《 目標値のイメージ 》

「拠点形成」 の目標値	拠点の滞留人口や回遊性を基に 設定
「居住地形成」 の目標値	居住誘導区域内の人口密度や、居住 性を基に設定
「交通ネットワーク」 の目標値	公共交通の利用者割合や移動しやす さを基に設定