

**町田市立地適正化計画
策定の方向性
(素 案)**

2023年10月

目 次

1	はじめに	3
	立地適正化計画制度に関する動向	4
	立地適正化計画制度の概要	5
	町田市立地適正化計画の策定に向けて	6
	計画の位置付け	7
	計画の対象区域、期間	8
2	町田市の現況と課題	9
	立地適正化にかかわる現況	10
	現況のまとめと策定における着眼点	22
3	まちづくりの方針	25
	コンパクト・プラス・ネットワークとは	26
	町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワーク	27
4	計画の主な項目に関する検討の方向性	31
	都市機能誘導区域、誘導施設	32
	居住誘導区域	34
	防災指針	38
	誘導施策	40
	目標・指標	42

1

は じ め に

立地適正化計画制度に関する動向

立地適正化計画制度の概要

町田市立地適正化計画の策定に向けて

計画の位置付け

計画の対象区域、期間

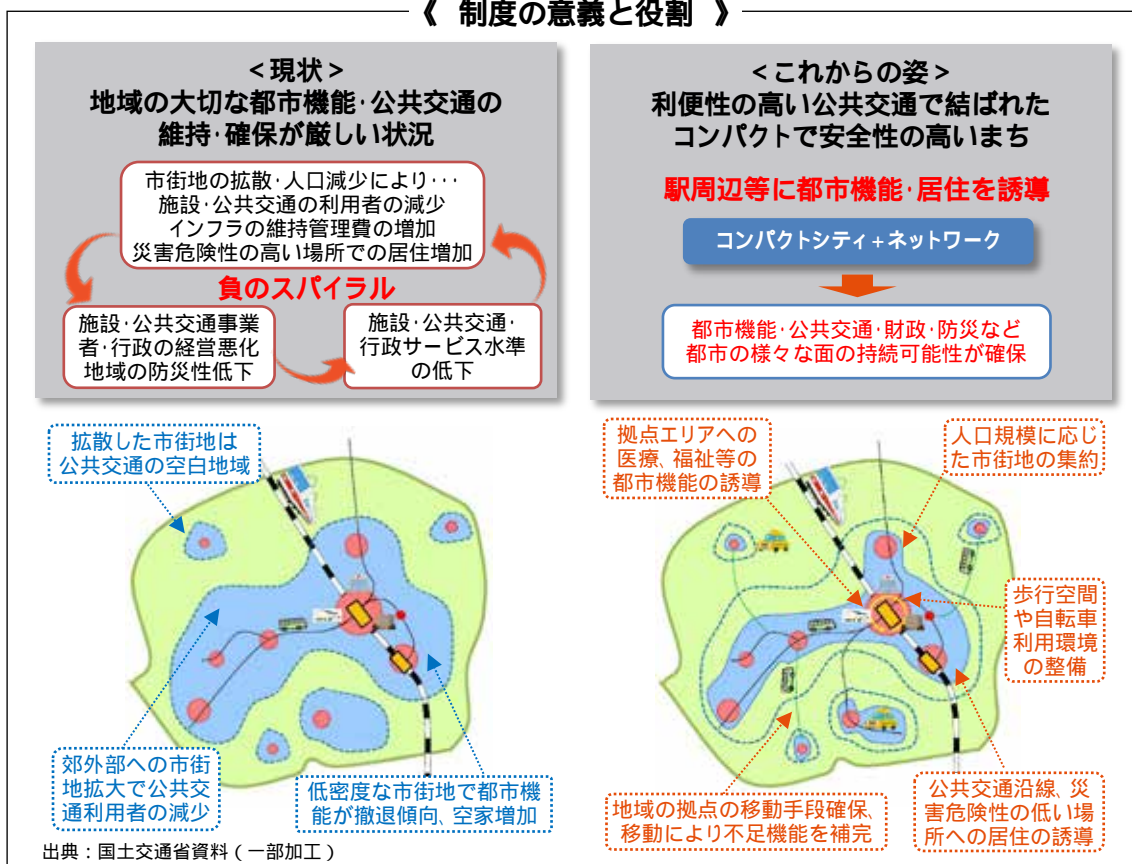
立地適正化計画制度に関する動向

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月に都市再生特別措置法（2002年法律第22号）が改正され、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、最近になって、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 〉



立地適正化計画制度の概要

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、『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。

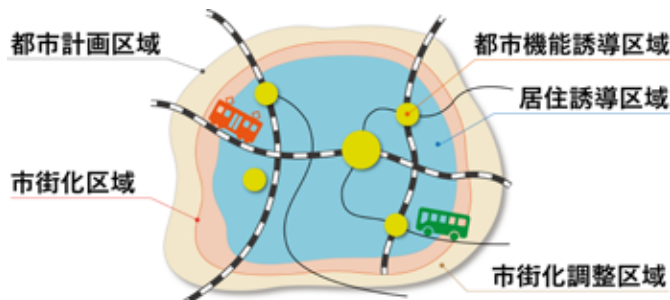
計画には、都市機能や居住を誘導する一定の区域を定めませんが、強制的に短期間で移転させる主旨ではなく、長期的な視点のもと国の施策等を活用して緩やかに誘導することで、持続可能なまちづくりの実現を目指すものです。

〈 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）

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

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）

都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止

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。

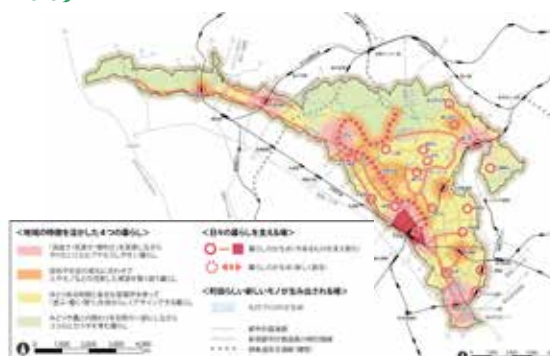
〈 参考：町田市の都市づくり 〉

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~ 〉

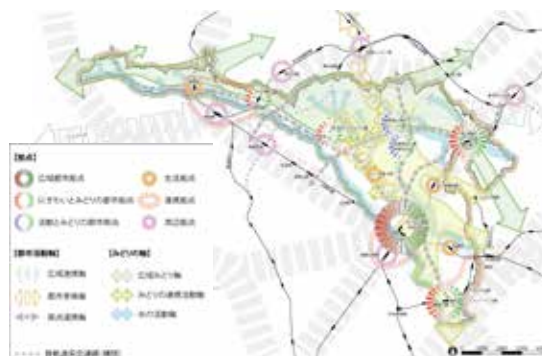
まちの“もよう”（暮らしとかなめの図）

- ・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）

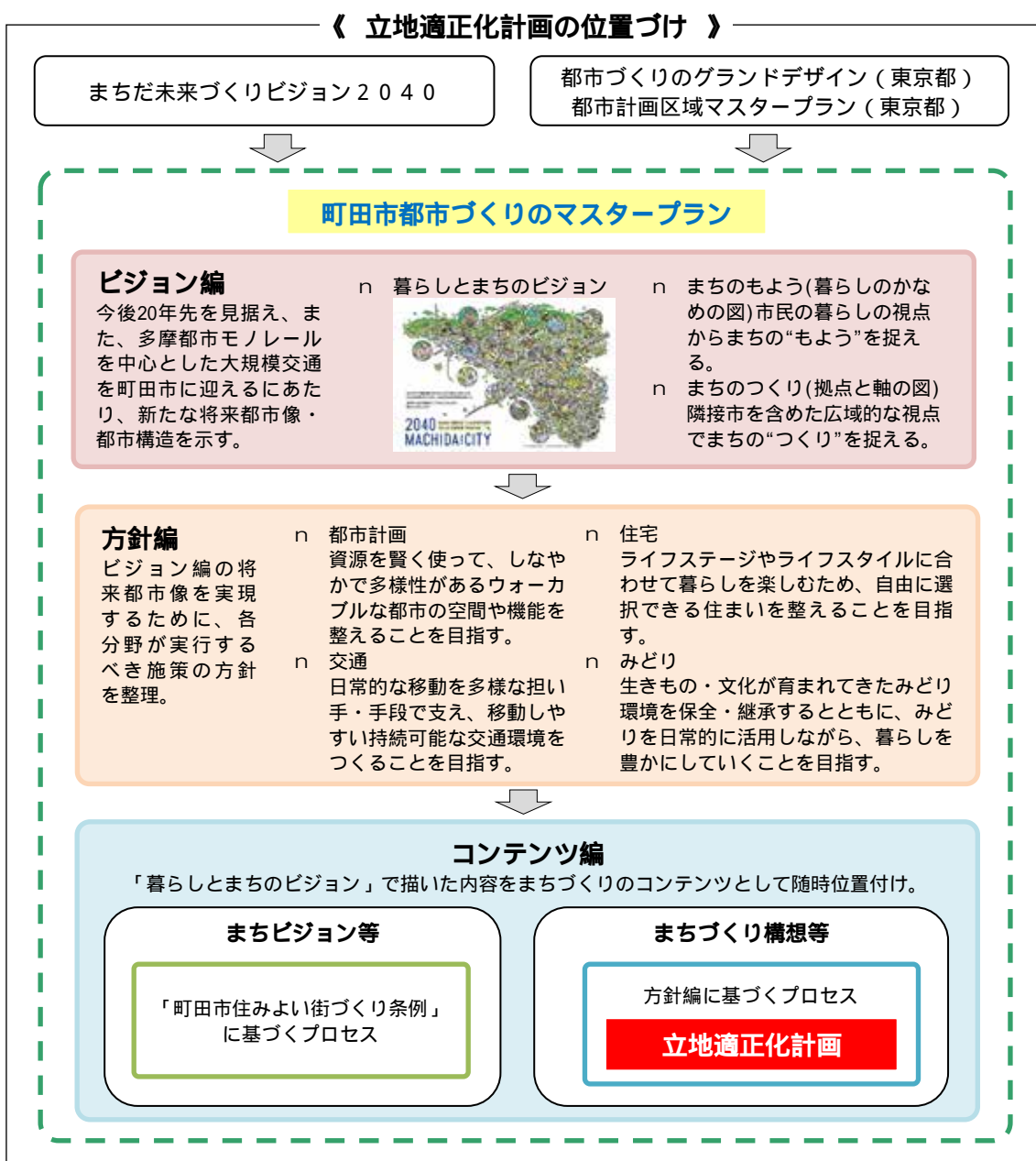
- ・隣接市を含めた広域店な視点から都市の骨格的な構造を「拠点」と「軸」で設定。
- ・拠点を多様な都市活動を実践できる舞台として、「広域都市拠点」や「にぎわいとみどりの都市拠点」「生活拠点」等を設定。
- ・多様な都市活動を支える軸として、「広域連携軸」や「都市骨格軸」「拠点連携軸」を設定。



計画の位置付け

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第81条の規定に基づき市町村が作成する計画で、市町村の都市計画に関する基本的な方針（町田市都市づくりのマスタープラン）の一部とみなすとされています。

既に、町田市では都市づくりのマスタープランに基づき、集約型の地域構造への再編を目指した取組を進めていることから、同マスタープランの考え方などを踏襲し、「ビジョン編」や「方針編」に基づく具体的実行計画として策定することとし、「コンテンツ編」に位置付けることとします。



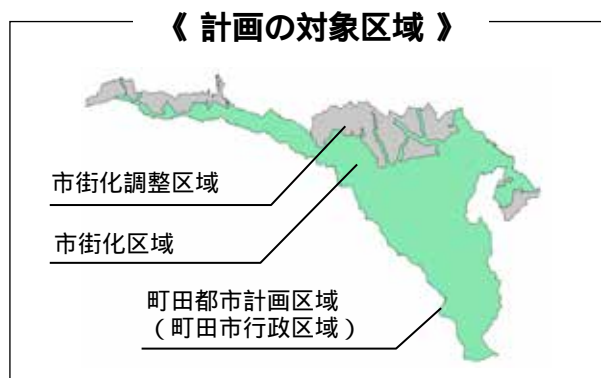
計画の対象区域、期間

n 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)

n 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



2

町 田 市 の 現 況 と 課 題

立地適正化にかかわる現況

現況のまとめと策定における着眼点

立地適正化にかかわる現況

立地適正化計画の検討にあたり、町田市の人口、土地利用と災害リスク、都市機能、居住機能、公共交通、財政等の現況を分析します。

人 口

ここでは、主に今後の人口の変化に応じて居住地を集約していく必要があるか確認するため、将来人口や人口密度等を確認します。

n 人口推移、将来の見通し

町田市の2023年時点の総人口は約43万人で、全国的な減少傾向とは異なり現在は微増で推移しています。

今後の動向を人口推計結果で見ると、2025年頃から徐々に減少局面に移行し、その減少幅は年を経るごとに拡大すると予想されています。2040年には40万人を割り込む見込みの中で、まちだ未来づくりビジョン2040では、将来人口を40万人と想定しています。

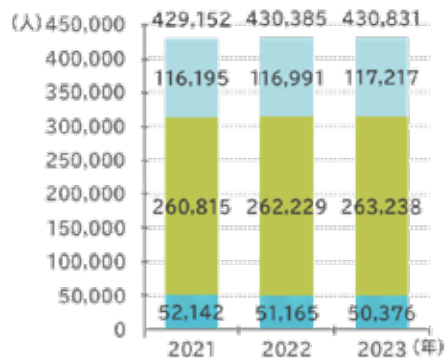
《 人口推移、将来人口の推計結果 》



出典：まちだ未来づくりビジョン2040

《 直近3年の総人口実績 》

出典：町田市HPオープンデータ
 年齢別人口表
 住民基本台帳に基づく
 各年1月1日時点の人口

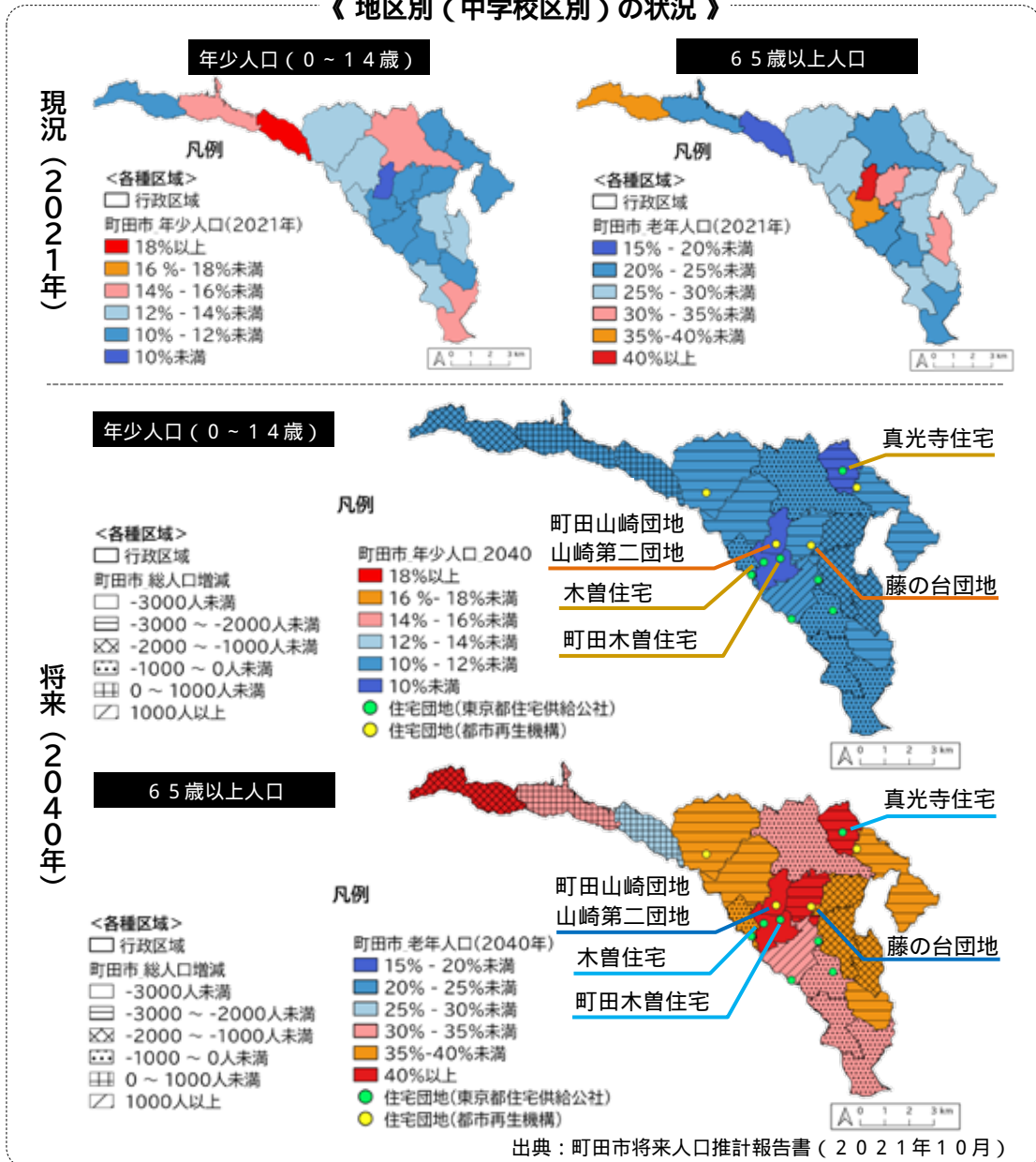


n 年代別・地区別の状況

年齢構成の変化を見ると、年少人口・生産年齢人口は既に減少局面に入っており、高齢者のみ増加している状況です。高齢化率（総人口に対する65歳以上の割合）は、市内全域で上がる見込みとなっていますが、特に町田山崎団地、山崎第二団地、木曽住宅、町田木曽住宅を含む中学校区では顕著となっています。一方、年少人口比率（総人口に対する0～14歳の割合）は、ほとんどの地域で低下する見込みとなっています。

人口を地区別に見ると、町田駅周辺・多摩境駅周辺などは総人口が将来的にも増加傾向にあるものの、山崎団地をはじめとする大規模団地は減少傾向で、かつ高齢化の傾向が特に強くなっています。

《地区別（中学校区別）の状況》



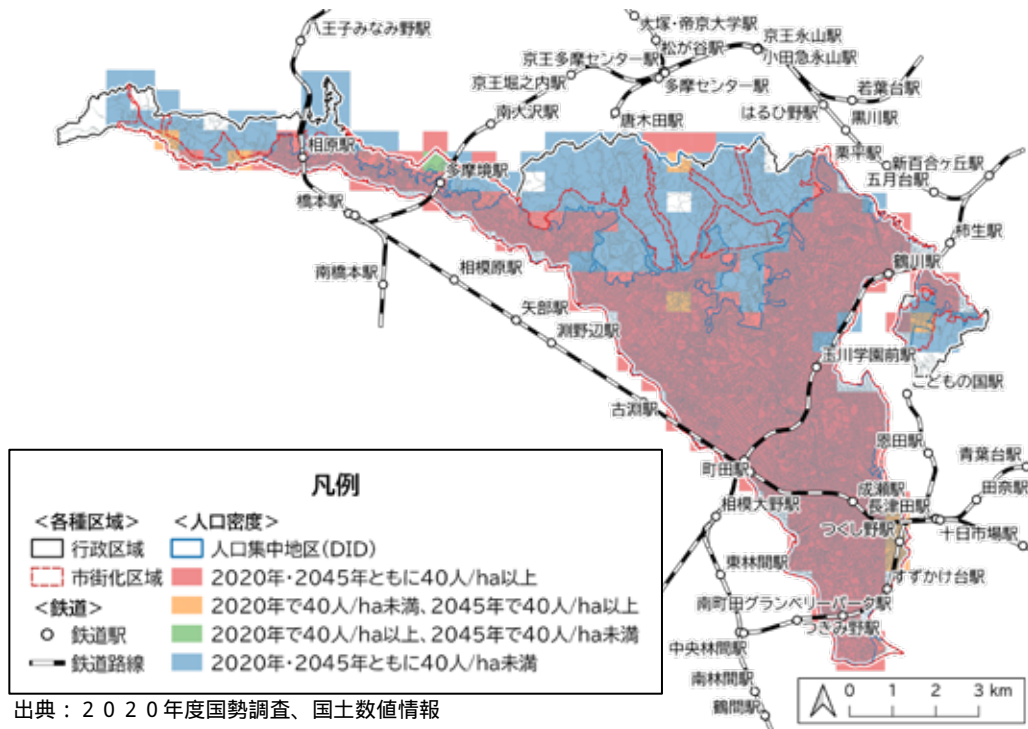
n人口密度

町田市の市街化区域は、ほぼ全域が人口集中地区（DID区域）となっており、その範囲が市街化調整区域内に及ぶ箇所も見られます。

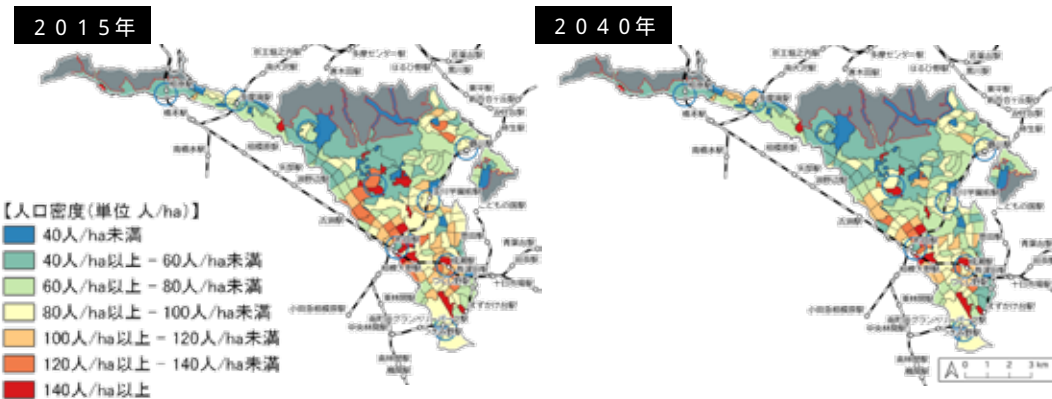
将来人口推計によると、今後緩やかな人口減少が予測されますが、市街化区域内の人口密度は当面の間一定水準以上が維持される見込みです。また、このような密度の高い人口分布を支えるためのインフラ整備が進められてきたことで、市街化区域内全体で既に居住環境が整っています。

《人口密度の状況》

《一定の密度水準以上の人口分布状況図》



《人口密度の推移》



土地利用と災害リスク

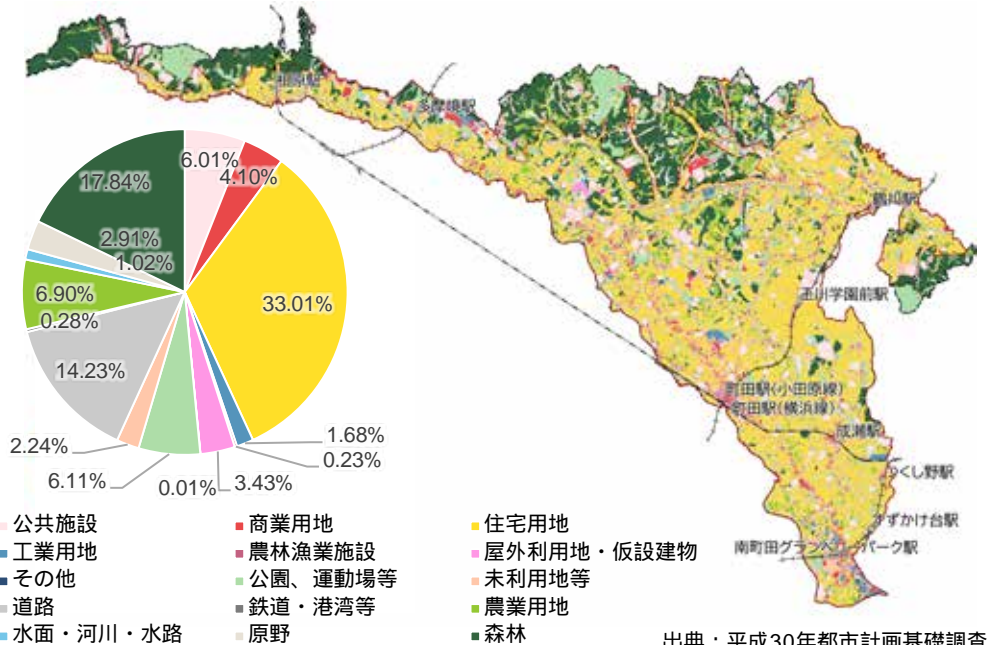
ここでは、土地利用や災害リスク低減の観点から居住地を集約していく必要があるか確認するため、土地利用現況や災害ハザードエリア等の状況を確認します。

n 土地利用

町田市は、商業用地・住宅用地・工業用地等の都市的な土地利用が約半数を占めており、それらの多くは市街化調整区域を除く市内全域に広がっています。一方で、みどりについては、北部の市街化調整区域にまとまったみどりが広がっており、住宅地内には公園や都市農地など、住環境を構成する貴重な資源が点在しています。

〈 土地利用 〉

〈 土地利用現況図 〉



〈 みどりの現況図 〉



出典：みどりシェープファイル（東京都環境局自然環境部計画課）をもとに作成

n 災害リスク

町田市は、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めた広範囲で、一定の水害や土砂災害等のリスクを有しています。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ました。

今後も、一定のリスクと共存しながら、安全性を確保していくまちづくりが求められています。

《市街地の変遷と浸水予想区域（境川沿い：町田駅周辺）》

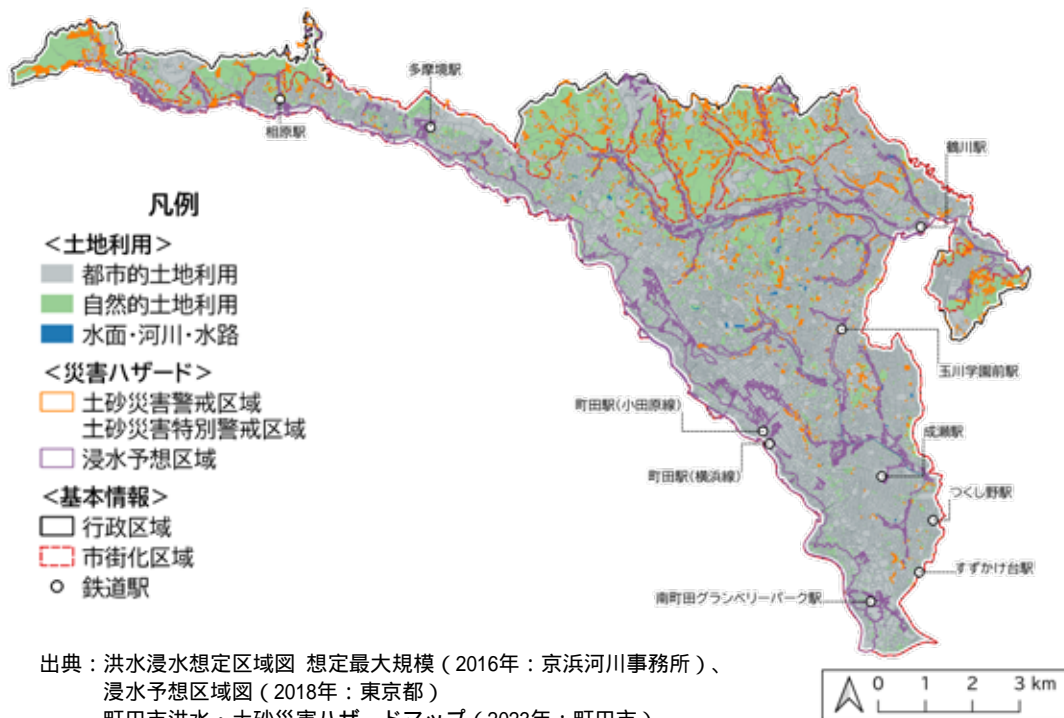
約50年前（1974～1978年）

現在（2019年）



出典：地理院地図（国土交通省国土地理院）

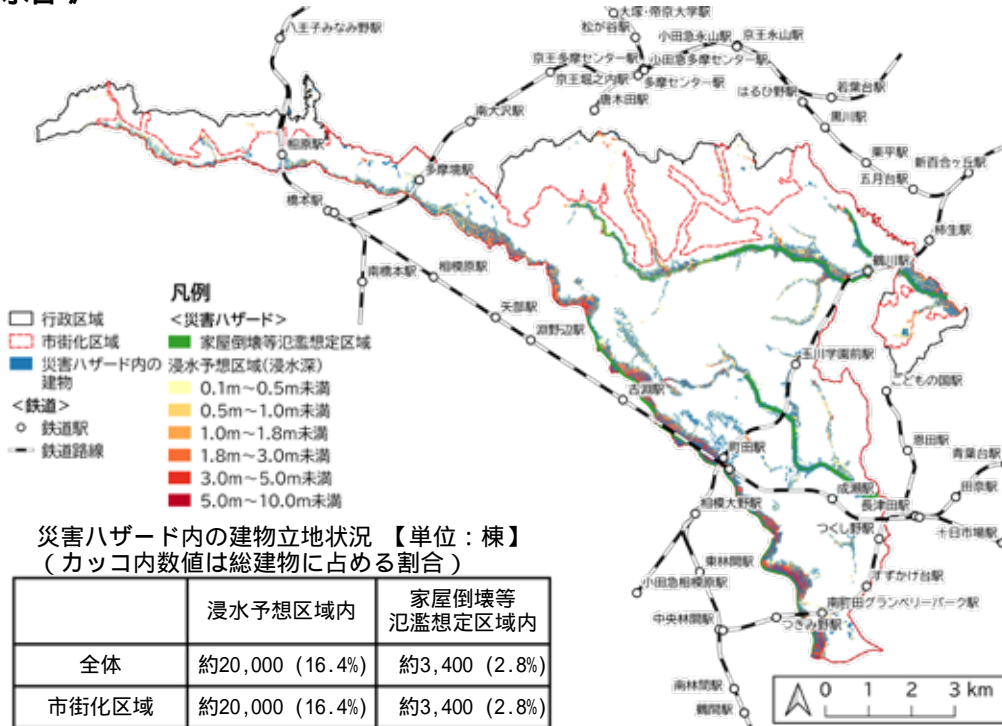
《土地利用と災害ハザードエリア重ね図》



浸水予想区域：外水氾濫と内水氾濫の両方を示した図で、
 想定し得る最大規模の降雨を想定したもの

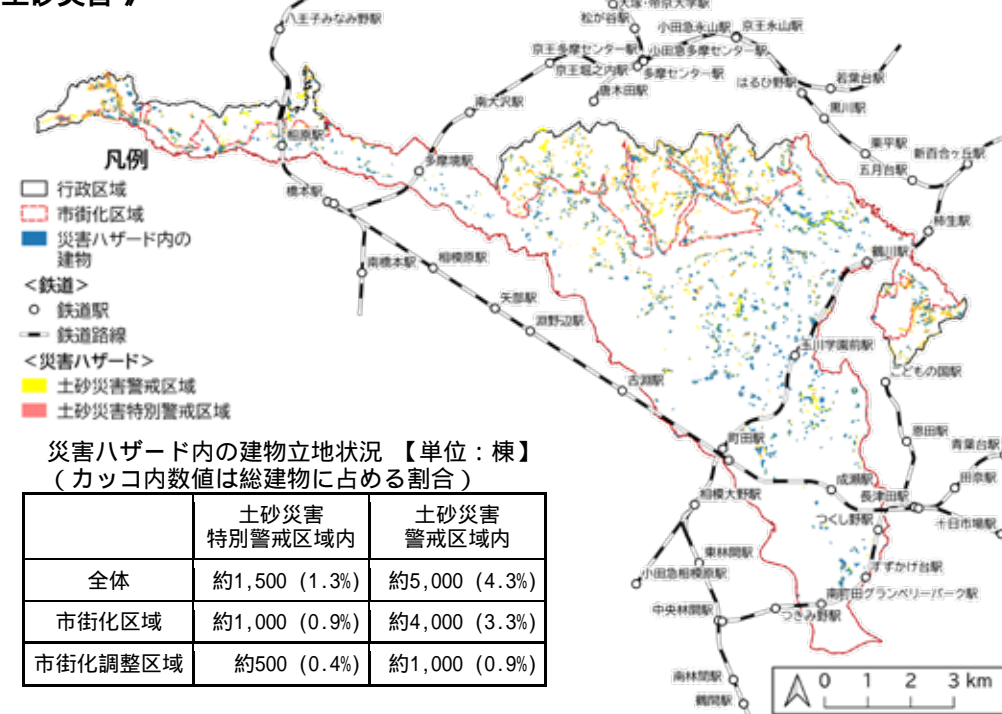
《 災害ハザード内の建物立地状況 》

《 水害 》



出典：洪水浸水想定区域図 家屋倒壊等氾濫想定区域（2016年：京浜河川事務所、2018年：東京都）、
浸水予想区域図（2018年：東京都）、平成30年度都市計画基礎調査（2018年：東京都）

《 土砂災害 》



出典：町田市洪水・土砂災害ハザードマップ（2023年：町田市）平成30年度都市計画基礎調査（2018年：東京都）

都市機能

ここでは、主に都市構造上の拠点的な箇所や居住地において、都市機能の不足等がないか確認するため、各種施設の分布状況を確認します。

市街化区域内の大部分のエリアは、徒歩のみもしくは、徒歩と公共交通を利用して、日常生活を支える医療・福祉・商業施設等にアクセス出来る状況にあります。

町田駅周辺等の高次の拠点（広域都市拠点・にぎわいとみどりの都市拠点）にはその他の拠点に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特に高い状況にありますが、近年のライフスタイルの変化等に伴い、非日常の目的を果たすための高度な機能等が求められています。

〈 都市機能の分布状況図 〉



居住機能

ここでは、主に居住を誘導する上で前提条件となる住宅需要や活用可能なストック等を確認するため、住宅数・新規着工数や大規模住宅団地の状況等を確認します。

市内の住宅ストックは持ち家が主体で、土地区画整理事業で計画的に整備された良質なストックが多く、現時点では空家は多くない状況です。住宅の新規着工は概ね横ばいの状況で、近年の東京都内における転入超過が23区内で減少し、郊外部で増加している傾向を踏まえると、今後も一定の需要が見込まれます。

一方で、高密度な人口に合わせて都市機能・都市基盤が整備されている住宅団地は、人口・世帯が相対的に減少傾向にあり、大規模な団地や分譲の割合が高い団地でその傾向が強くなっています。

《 居住機能の状況 》

《 町田市における建築時期別・種類別の住宅数 》

	1970年 以前	1971～ 1980年	1981～ 1990年	1991～ 2000年	2001～ 2010年	2011～ 2015年	2016～ 2018年
総数	17,030	19,830	28,480	41,770	41,380	14,850	5,550
持ち家	5,290	11,230	17,090	26,730	30,370	9,010	3,960
借家	11,740	8,600	11,390	15,050	11,020	5,840	1,590

出典：住宅・土地統計調査

《 空家の状況 》

出典：町田市都市計画マスタープラン改定
基礎調査業務委託報告書
(2019年3月)



《 町田市における住宅着工の状況 》

年	戸数				
	新設	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅
2017	2,658	615	770	2	1,271
2018	2,789	624	1,036	11	1,118
2019	3,000	705	709	4	1,582
2020	3,036	639	973	-	1,424
2021	2,970	705	849	8	1,408

出典：東京都都市整備局市街地建築部建築企画課

《 住宅需要の傾向（都内の転入超過数） 》

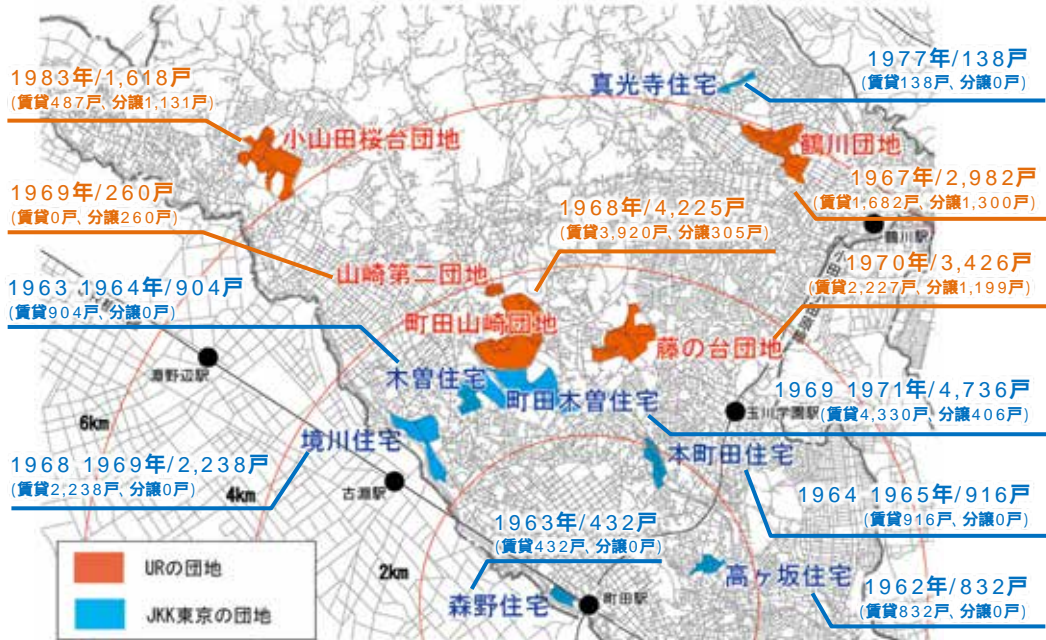


※都心から30～40km：自治体の重心を含む場合に比較対象とする

出典：町田市都市づくりのマスタープラン

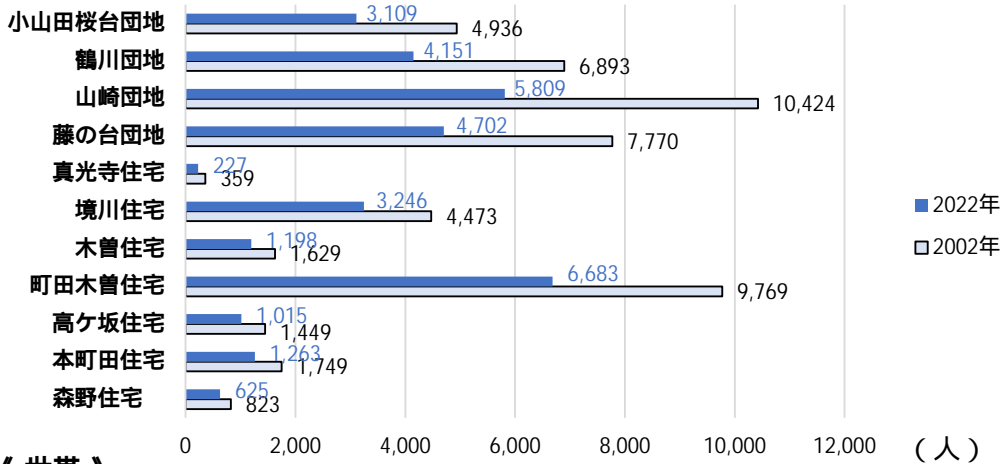
〈 大規模住宅団地の状況 〉

〈 団地の入居年度と戸数 〉

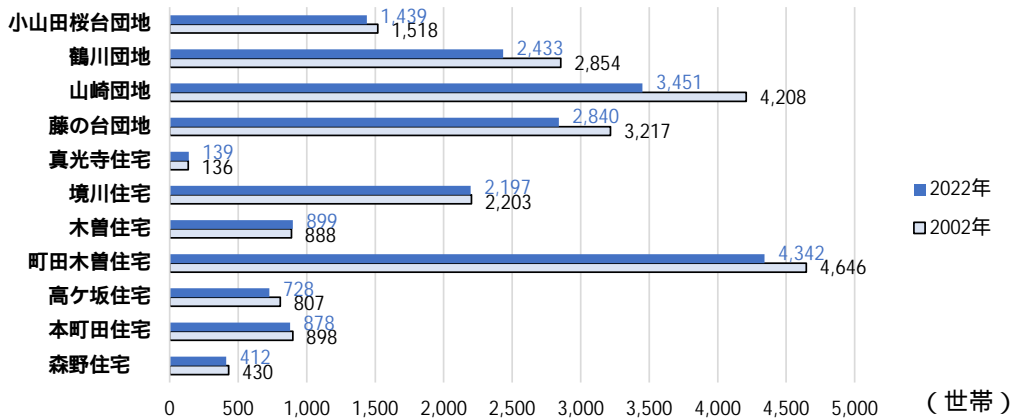


出典：町田市団地再生基本方針（2013年）をもとに一部加工

〈 人口 〉



〈 世帯 〉



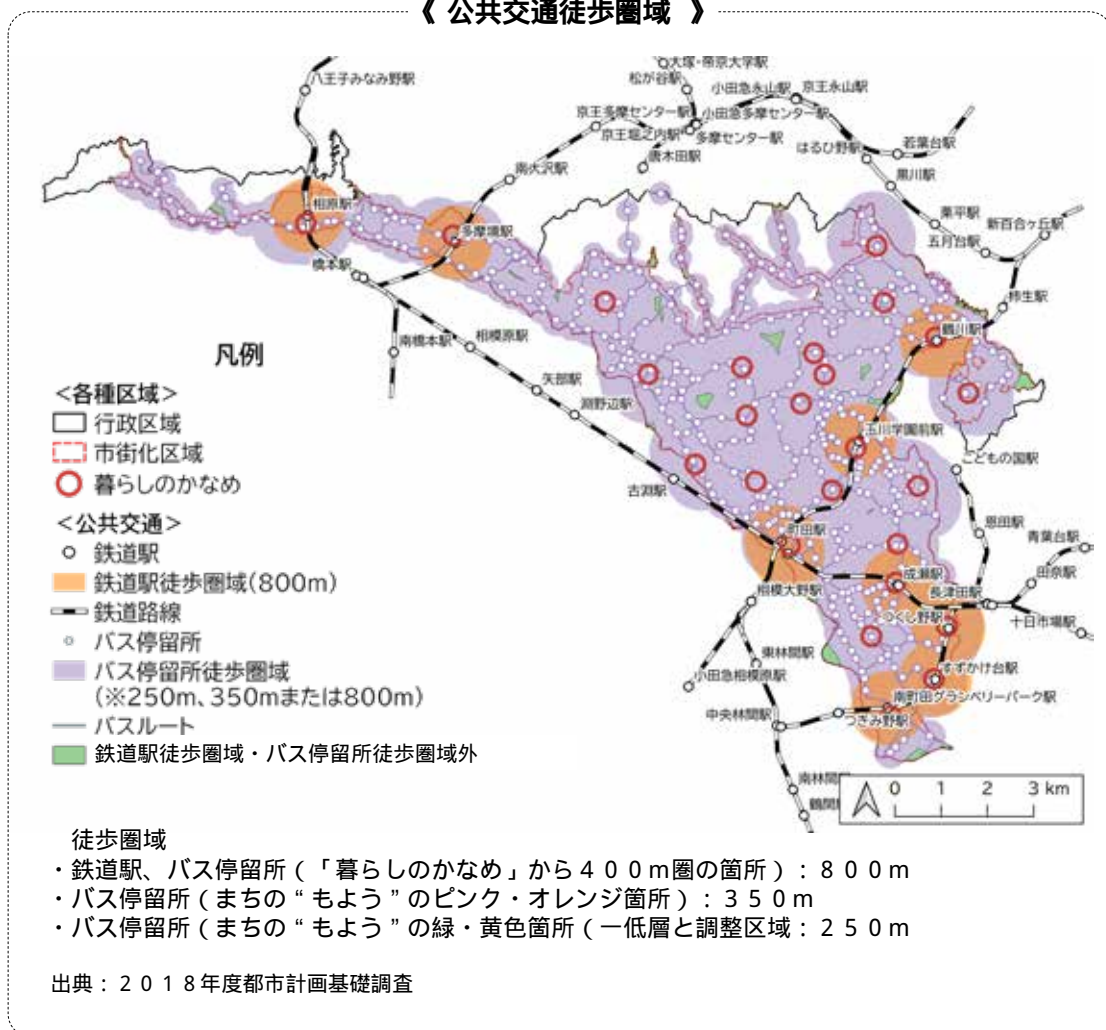
公共交通

ここでは、主に都市機能誘導区域や居住誘導区域を設定する上で前提条件の1つとなる公共交通の現況及び将来見通しや、公共交通維持の観点での居住地集約の必要性を確認するため、既存の公共交通の整備状況や新設予定路線等の将来的な変化要素を確認します。

町田市の市街化区域内は、既存の公共交通の徒歩圏域により広範囲がカバーされています。今後、新たに町田方面へ延伸が予定されている多摩都市モノレールによって、その利便性はさらに充実する見込みです。また、地域内においては、公共交通へのアクセス向上や高齢者の外出機会確保のため、地域の交通の担い手の協働による移動手段の確保の取組が始まっています。

一方で、交通事業者が抱える運転士不足の問題や、自宅や近所で過ごす時間が増加する新しいライフスタイルの浸透、多摩都市モノレール町田方面延伸等の要因により、今後バス路線を含む市内交通網の再編も想定されます。

《 公共交通徒歩圏域 》



財 政

ここでは、主に財政の持続可能性を確保する観点から都市機能・居住地集約の必要性を確認するため、町田市の財政の推移及び今後の見通しを確認します。

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。

〈 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

出典：町田市の財政

社 会 潮 流

ここでは、主に都市機能誘導区域・居住誘導区域を検討する上で考慮すべき将来の社会変化を確認するため、情報技術やライフスタイル等の最新動向を確認します。

立地適正化計画に係る主な社会潮流として、「高度情報技術の進展」「人の移動行動・暮らし方の変化」「コロナ禍によるライフスタイル等の変化」「人生100年時代の到来」などが挙げられます。近年の社会変化が激しい状況を踏まえ、将来のまちづくりを検討することが求められます。

〈 高度情報技術の進展 〉

国が策定した第6期科学技術・イノベーション基本計画（令和3年3月）では、これまで提唱してきたSociety 5.0を国内外の情勢変化を踏まえ具体化させる必要があるとし、目指すべき未来社会の姿を「直面する脅威や先が見えない不確実な状況に対し、持続可能性と強靭性を備え、国民の安全と安心を確保するとともに、1人ひとりが多様な幸せ（well-being）を実現できる社会」とまとめています。

まちづくりの分野では、人口・インフラ・エネルギーなど他分野にわたる都市の課題解決に対してICT等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、より高度で持続可能な都市であるスマートシティの実現が目指されています。

さらに、国が策定した未来投資戦略2018（平成30年6月）では、次世代モビリティシステムの構築の中で、自動運転による様々な社会課題の解決を目指しています。

《 人の移動行動・暮らし方の変化 》

東京都市圏の人の移動について調査した、第6回東京都市圏パーソントリップ調査（平成30年）の結果によると、総移動回数が昭和43年の調査開始以来、初めて減少に転じており、様々な移動行動に縮小傾向が見られています。

これらの傾向は、全ての年齢階層・性別で見られ、通信環境やデジタル技術の発達・普及によって買い物や働き方などの変化や、娯楽の手段が多様化するなど、ライフスタイルの変化が移動行動に影響していると考えられます。「新たなライフスタイルを実現する人中心のモビリティネットワークと生活圏（東京都市圏交通計画協議会 令和3年3月）」においても、自動運転技術やシェアリングサービスが普及し、高齢者の外出が促進されることや、リモートワークの拡大により自宅周辺での買物や私事活動時間が増えることなどが予想されています。ライフスタイルの変化に伴い人々の活動の場も多様化してくると考えられ、対応できる都市づくりが求められます。

《 コロナ禍によるライフスタイル等の変化 》

コロナ禍を契機として、EC市場の拡大、テレワークの進展による働く場と居住の融合、暮らし方の変化に対応するゆとりあるオープンスペースや身近な生活環境の充実へのニーズの高まりなど、急速な変化が生じています。

今後は人が集まることによる経済効果や効率的なエネルギー利用など、都市の持つ集積のメリットを最大化する一方で、暮らし方の変化や新たな価値等に応えられるまちづくりが必要です。

また、コロナ禍による社会の変化を契機と捉え、労働集約型の業態からの転換や都心から郊外への本社機能の移転、シェアビジネスの成長等の経済の変化も見られ、これらに対して柔軟に対応できる都市づくりが求められています。

《 人生100年時代の到来 》

日本の高齢化率が高まっている中で平均寿命も長くなっており、人生100年時代が到来しつつあります。100歳までの長い人生を充実させるためには、生涯にわたって活躍できる場を持ち、健康的に暮らすために生活の質を向上させることが大切であり、それを支える都市機能への再編・誘導や、都市空間づくりなどが求められています。

現況のまとめと策定における着眼点

前述の現況を踏まえ、日常生活にかかわる主要素（立地適正化計画の対象となる主要素）となる「拠点」「住宅地」「移動」「安全・安心」の観点から、計画策定の着眼点を以下のとおり整理しました。

拠点の着眼点

都市機能の維持と適切な更新

日常生活にかかわる主要素の1つである「拠点」については、都市づくりのマスタプラン ビジョン編において、市民や町田市に訪れる人々が多様な都市活動を実践できる舞台として「拠点」を創り育てていくことを掲げています。方針編（都市計画）では、取組の方向性を「活動しやすい都市にするための取組を推進する」とした中で、ウォークラブルなまちの実現、まちの多様性・多機能性の向上、先進技術の導入・活用などを掲げており、その具現化が必要です。

拠点の現況を見ると、日常生活に必要な都市機能が既に集積しており、人口減少などにより利用ニーズの低下が見込まれる中でもその維持が必要です。

また、町田駅周辺をはじめとする高次の拠点（広域都市拠点・にぎわいとみどりの都市拠点）は、日常生活に必要な都市機能だけでなく、非日常の目的を果たすための高度な機能や、広域から人を集めるにぎわい・集客機能を備えることで、市全体の利便性や活力を向上させる必要があります。これらの機能は、近年のライフスタイルの変化等に伴って需要が高まっており、時代の変化に適応した柔軟性のある拠点づくりが求められています。

〈 時代の変化に適応した拠点づくりの例 〉

2019年にまちびらきした南町田グランベリーパークは、整備前は商業中心の拠点であったが、整備後は商業・業務・居住・文化など多機能な拠点に更新



計画策定をとおして、拠点に求められる都市機能とその配置・エリアの考え方を具体化するとともに、既存の土地利用計画制度の補完となる立地適正化計画制度を活用してその実現を図ることが求められます。

町田駅周辺をはじめとする高次の拠点は、商業に限らず働く・楽しむ・交流する・憩うなどの多様な都市活動を実現できる機能更新に向けて民間事業者と連携し、積極的な誘導策を講じていく必要があります。

住宅地の着眼点

大規模団地の再生と多様な住まいの供給

日常生活にかかわる主要素の1つである「住宅地」については、都市づくりのマスタープラン ビジョン編において「地域の特徴を活かした4つの暮らし」を育てていくことを掲げています。方針編（住まい）では、基本方針を「『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こと』を目指す」とした中で、高経年化した住宅などの適正な維持管理の推進、新たな機能の付加による歩いて暮らせる「まち」への転換、モノレール駅（想定）周辺等における団地再生の重点的な推進などを掲げており、その具現化が必要です。

暮らしの現況を見ると、人口密度は、今後も現状の都市機能や都市基盤を維持すべき水準で推移する見込みであり、市街地を集約する必要性は低い状況です。一方で、大規模団地を中心に、高密度だった人口密度が低下しはじめており、充実した都市機能や都市基盤を活かして便利に住める形態に最適化を図る必要があります。

また、町田駅周辺については、人口増加が市内で特に顕著で、商業の連続性のある街並みが住宅によって寸断されるなど、商業活性化等への影響が予測されます。

〈 居住の最適化が必要な場所の例 〉

大規模団地では ...	利便性やコミュニティが維持される住宅形態への最適化
町田駅周辺では ...	広域都市拠点のにぎわいを阻害しない住宅形態への最適化

計画策定をとおして、地域ごとの目指す将来像や人口変化等の傾向に応じた住宅供給のあり方を整理するとともに、既存の土地利用計画制度の補完となる立地適正化計画制度を活用して長期を見据えて緩やかに居住をコントロールすることが求められます。

既に住宅ストックと需要（規模・形態）に乖離が生じている大規模団地については、団地事業者と連携して適切な再生策を検討していく事が求められ、町田駅周辺については、駅近接居住のニーズに応えつつ、にぎわいを阻害しない居住のコントロールが求められます。

移動の着眼点

公共交通のサービス水準の確保

日常生活にかかわる主要素の1つである「移動」については、都市づくりのマスタープラン ビジョン編において、鉄軌道や交通サービス等の交通網からなる「都市活動軸」を形成していくことを掲げています。方針編（交通）では、基本方針を「『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」とした中で、市内と市外・拠点間をつなぐ「大きな・速い」交通を整えること、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ことなどを掲げており、その具現化が必要です。

誰もが移動できる交通手段の役割を担ってきた公共交通については、これまで市街地のスプロールに伴い、主に通勤通学需要が増加することによってバス路線が拡大するなど、全般的なサービス水準の向上を目指して交通網を広げる取組が進められてきました。

公共交通の運転士不足や新たなライフスタイルの浸透、高齢者の免許返納促進等、社会状況が変化し始めている中、これまでの均一にサービス水準を向上させていくという考え方を、これからはライフスタイルや年齢層、居住地域等に応じて求められるサービス水準を確保していくという方向に転換していく必要があります。

また、多摩都市モノレール町田方面延伸に伴い、バス路線を含む市内の交通網が再編されていくことが見込まれるため、今まで以上に公共交通と都市機能・居住が連動した都市構造を構築し、持続可能な交通体系を構築していく必要があります。

計画策定をとおして、公共交通と都市機能・居住の望ましいあり方を整理するとともに、都市構造を構成する基幹的な公共交通の利用圏域内の人口密度が維持されるよう、立地適正化計画制度を活用して長期を見据えて緩やかに居住をコントロールすることが求められます。

安全・安心の着眼点

災害リスクとの共存

日常生活にかかわる主要素の1つである「安全・安心」については、都市づくりのマスタープラン 方針編（都市計画）において、取組の方向性を「安全・安心に暮らせる都市の基盤を整える」「都市の基本性能を上げる取組を推進する」とした中で、総合治水対策の推進や災害に強い安全なまちの形成などを掲げており、その具現化が必要です。

河川や丘陵地に囲まれた地形的制約がある中で、一定の災害リスクと共存するまちづくりが進められてきた市街地の成り立ちを踏まえると、今後もこの考え方を踏襲することが求められます。一方で、近年災害が激甚化してきている状況の中では、今後は特にリスクの高い箇所への居住は抑制するなどの対応も必要です。

計画策定をとおして、改めて災害リスクの検証を行い、居住を誘導すべきでないエリアや対策を整理するとともに、既存の土地利用計画制度の補完となる立地適正化計画制度を活用して防災の観点からも居住をコントロールすることが求められます。

3

ま ち づ く り の 方 針

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

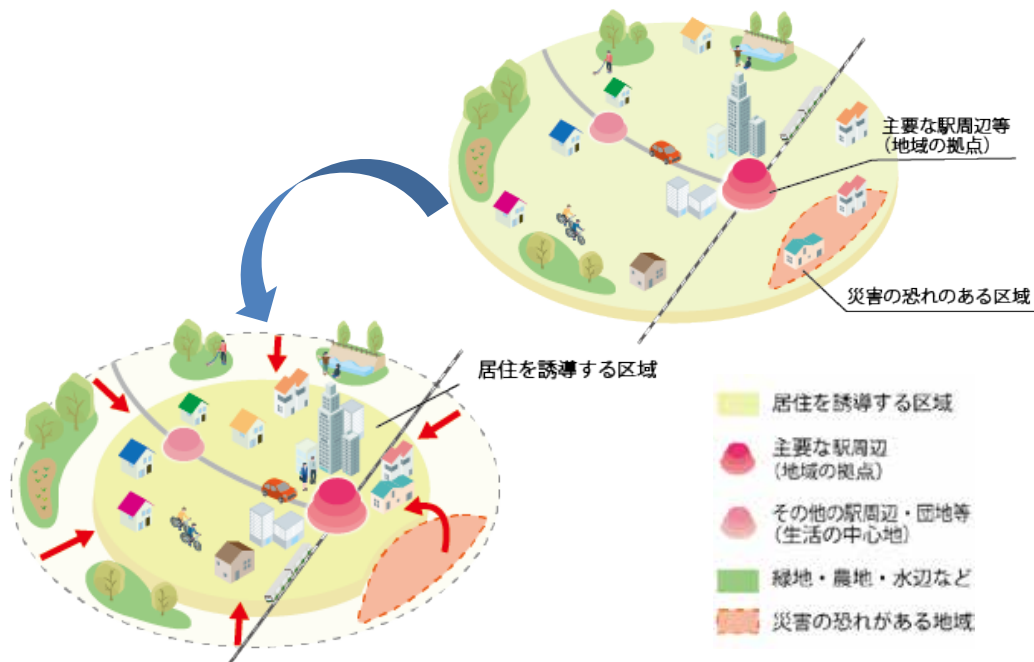
コンパクト・プラス・ネットワークとは

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 〉

- Ⅰ 人口密度・都市機能の維持のため居住地を集約化
- Ⅰ 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。

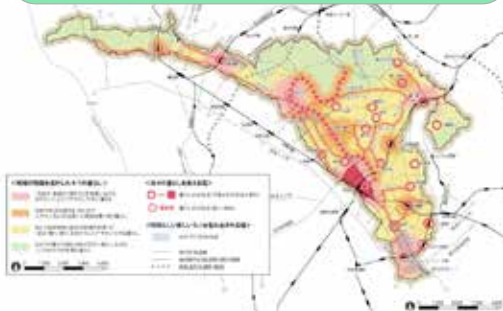
町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワーク

n 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。

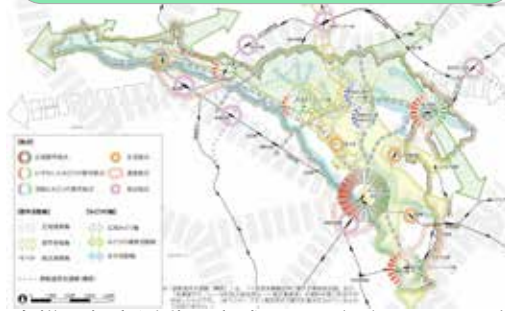
《 将来のまちの“もよう”と“つくり” ～都市づくりのマスタープランより～ 》

まちの“もよう”（暮らしとかなめの図）



- ・ 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。

まちの“つくり”（拠点と軸の図）



- ・ 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 ● 圏外駅周辺

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 ● 団塊住宅地



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田舎地とその周辺

n 町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワーク

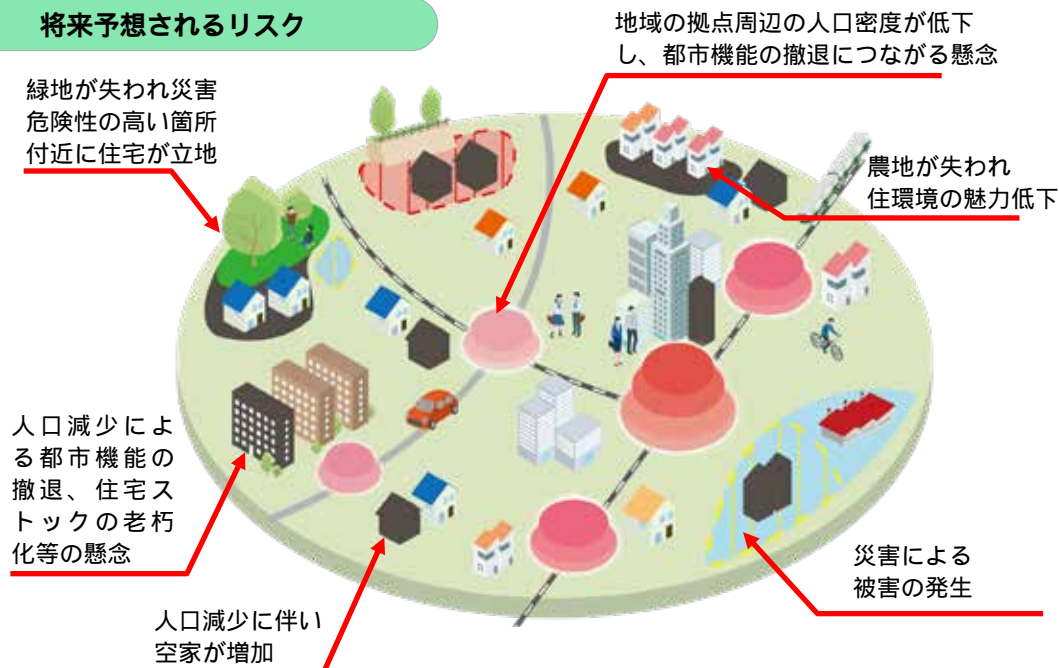
町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワークは、将来のまちの“もよう”と“つくり”に基づいて、市街地を縮小させず密度のコントロールにより集約化することで、4つの暮らしに合った居住環境や暮らしを支える場である『拠点』を形成するとともに、効率的な交通ネットワークを形成し、都市の持続可能性を高めていくものです。

〈 町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワーク 〉

現況

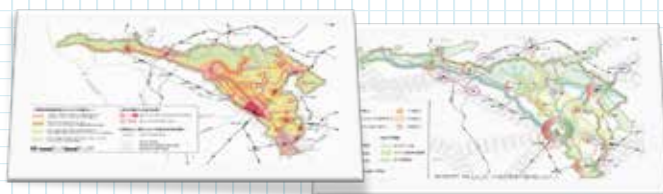


将来予想されるリスク



町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワークのイメージ

《 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

《 町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワークのイメージ 》

~ 拠点形成・居住地形成について ~

<p>拠点 形成</p>	<p>時代の要請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)</p>
<p>居住地 形成</p>	<p>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)</p>
<p>交通 ネット ワーク</p>	<p>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)</p>

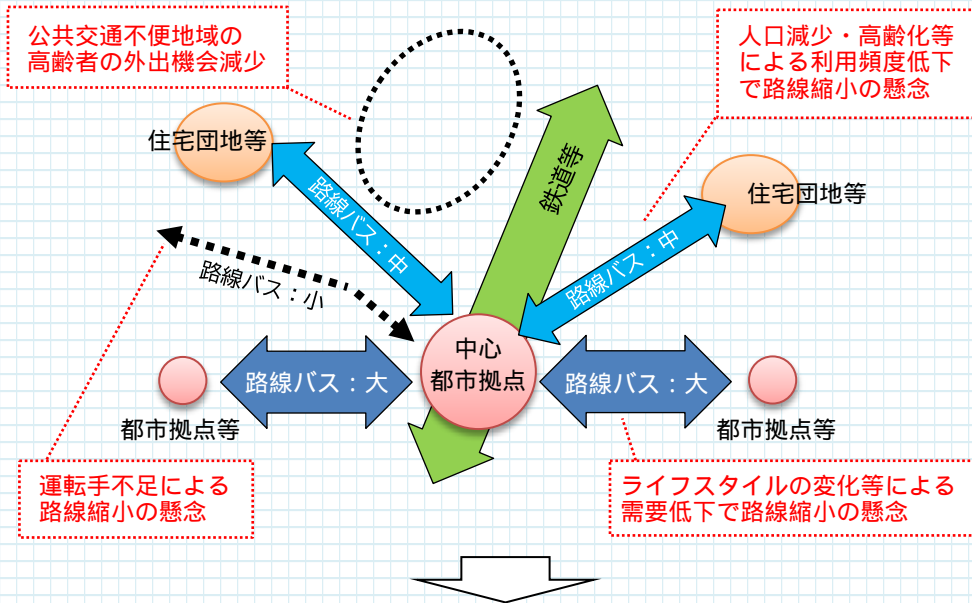


町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワークのイメージ

《町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワークのイメージ》
～公共交通について～

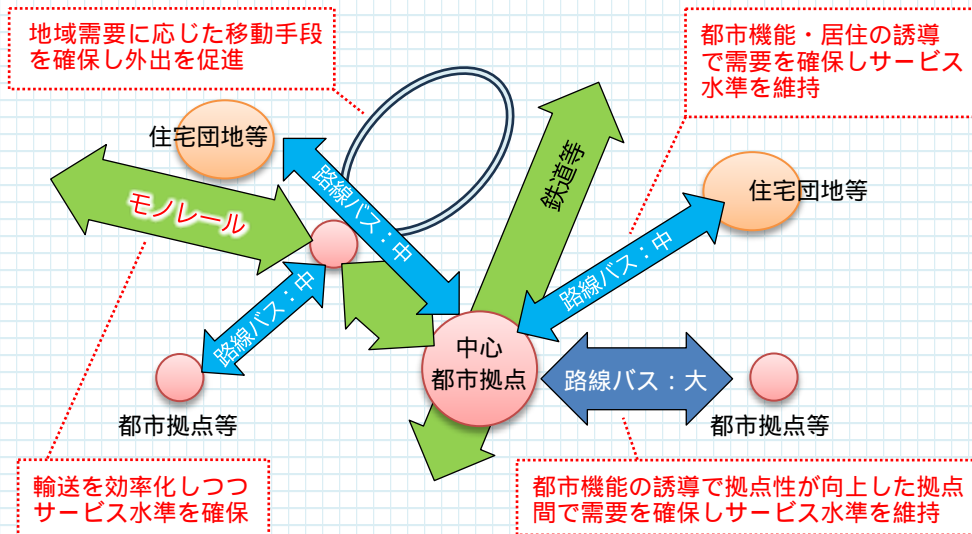
現況

- 1 市街地のスプロールに伴い、全般的なサービス水準の向上を目指して交通網を拡大していく考え方



町田市が目指す将来像

- 1 都市の持続可能性を高めるために、骨格路線を強化しながら、ライフスタイルや年齢層、居住地域等に応じて求められるサービス水準を確保していく考え方



4

計画の主な項目に関する検討の方向性

都市機能誘導区域、誘導施設

居住誘導区域

防災指針

誘導施策

目標・指標

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。

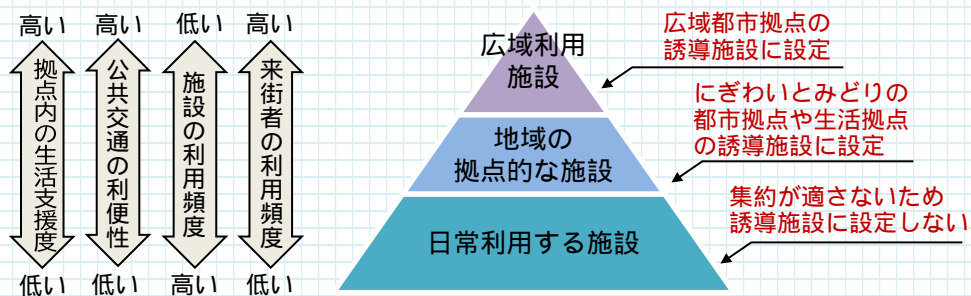
【都市機能誘導区域】

- 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、施設毎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。

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 ~

）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

）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。

）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。災害と共生してきたまち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P36参照

- 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つの暮らし毎に区域を設定し、多様な居住地を形成していきます。

→イメージはP37参照

- 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する。

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眼した住宅団地の最適なボリューム・配置等を検討する。

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

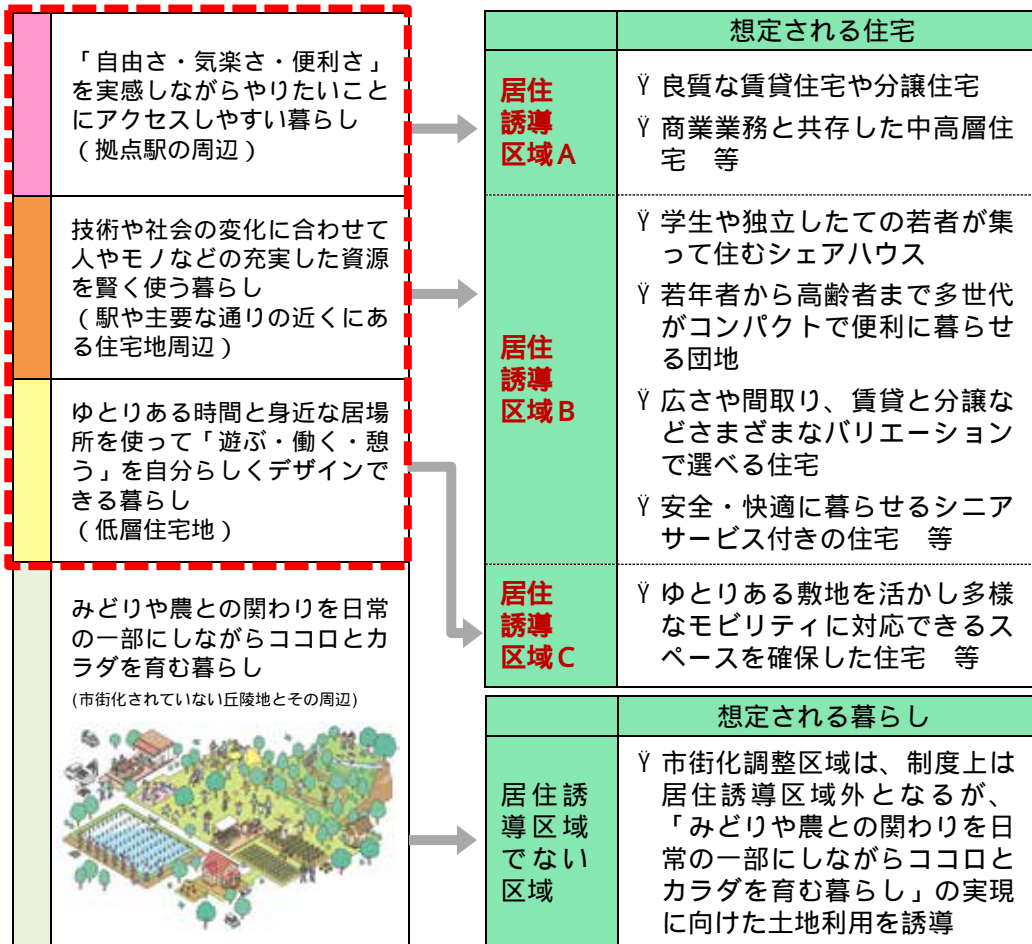
都市計画運用指針 の考え方	区域	該当状況	町田市における 検討の方向性
含まないことと されている区域	Y 災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域（ ）	該当なし	法令上の 位置づけを 踏襲し 「誘導区域外」
	Y 地すべり防止区域	該当なし	
	Y 急傾斜地崩壊危険区域	該当なし	
	Y 浸水被害防止区域	該当なし	
	Y 土砂災害特別警戒区域	該当あり	
原則含まないこととされている区域	Y 津波災害特別警戒区域	該当なし	-
	Y 災害危険区域（（ ）の災害危険区域以外）	該当なし	
それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽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	Y 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
	Y 土砂災害警戒区域	該当あり	
	Y 浸水想定区域	該当あり	
	Y 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 》

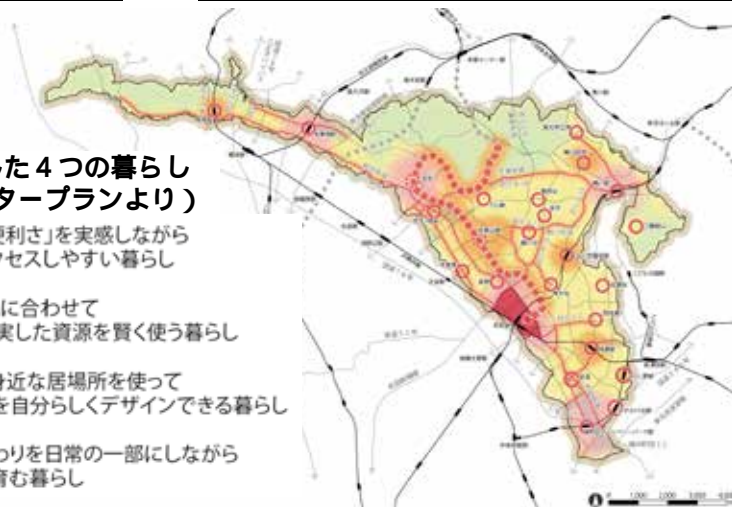
都市づくりのマスタープラン
地域の特徴を活かした
4つの暮らし

居住誘導区域
の設定イメージ
(区分け、想定される住宅)



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か
ココロとカラダを育む暮らし



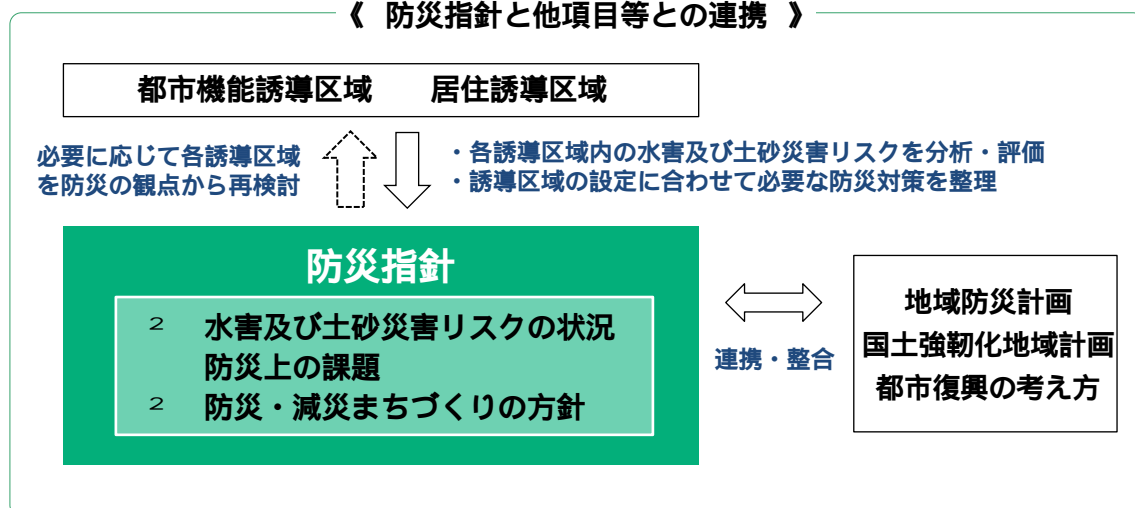
防災指針

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。

〈 防災指針と他項目等との連携 〉



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する。
- 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く。

【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	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
浸水深 × 要配慮者施設	
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 など	避難施設の整備 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、内水・外水の両リスクを考慮することとし、検討にあたっては市の下水道や防災関連部署及び国・都等との調整を図りながら進める。

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用の運用によって、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。
- ┃ 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

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。
- P 2 9 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要素毎に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目標指標及び目標値と整合が図られるように、目標・指標を設定します。
- 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	リーディングプロジェクトの達成率 など
「居住地形成」 の目標値	居住誘導区域内の人口密度の維持 など
「交通ネットワーク」 の目標値	公共交通利用者数の増加 など

