

町田市都市計画審議会 案件資料
(第 239 回 議案審議)

町田市立地適正化計画の策定について
(答申)

**町田市立地適正化計画
(答申案)**

2025年4月

**「町田市立地適正化計画」
策定に関する特別委員会**

目次

1	立地適正化計画の概要	5
	1 立地適正化計画制度とは	6
	2 町田市における立地適正化計画策定の目的	9
	3 立地適正化計画策定におけるポイント	10
2	町田市の現況と課題	13
	1 現況の分析	14
	2 現況のまとめと課題の整理	35
3	まちづくりの方針	41
	1 町田市立地適正化計画の基本方針	42
	2 まちづくりの方針	46
4	居住誘導区域	49
	1 国が示す居住誘導区域設定の考え方	50
	2 町田市における居住誘導区域設定の考え方	51
	3 居住誘導区域	53
	4 地域の特徴を活かした居住誘導の方針	55
	5 居住誘導区域の設定	59

5	都市機能誘導区域・誘導施設	67
	1 国が示す都市機能誘導区域・誘導施設設定の考え方	68
	2 町田市における都市機能誘導区域・誘導施設設定の考え方	69
	3 都市機能誘導区域・誘導施設	71
	4 その他の都市機能	77
	5 都市機能誘導区域・誘導施設の設定	79
6	誘導施策	85
	1 国が示す誘導施策設定の考え方	86
	2 町田市における誘導施策設定の考え方	87
	3 誘導施策	87
	4 届出制度	99
7	防災指針	101
	1 国が示す防災指針設定の考え方	102
	2 町田市における防災指針設定の考え方	103
	3 防災・減災まちづくりに向けた課題	104
	4 防災・減災まちづくりに向けた取組方針	107
	5 具体的な取組	108
8	評価指標	111
	1 国が示す評価指標設定の考え方	112
	2 町田市における評価指標設定の考え方	113
	3 評価指標	113
	4 進捗管理	116

1

立 地 適 正 化 計 画 の 概 要

- 1 立地適正化計画制度とは
 - 2 町田市における立地適正化計画策定の目的
 - 3 立地適正化計画策定におけるポイント
-

1 立地適正化計画制度とは

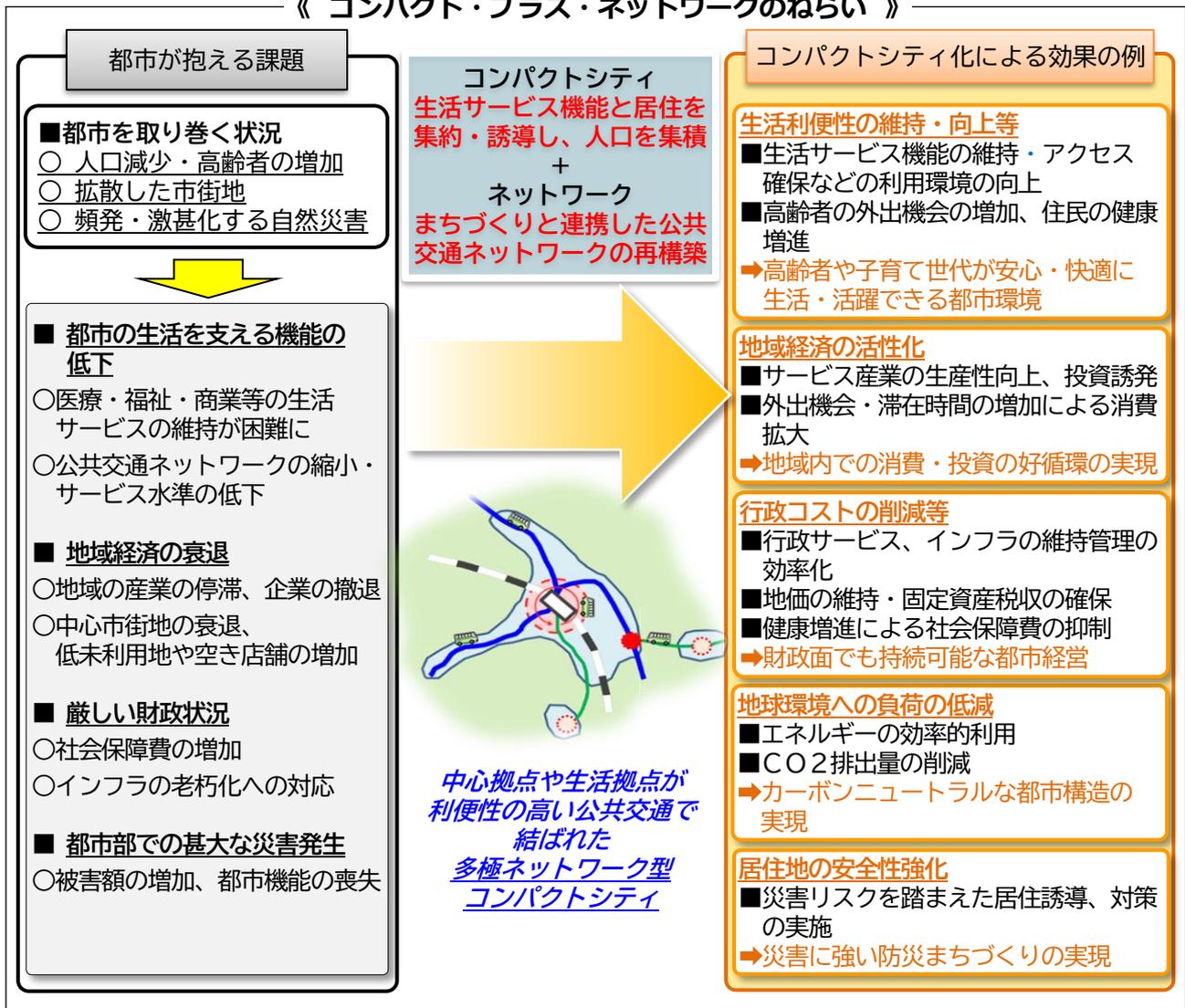
■ 立地適正化計画制度創設の背景

今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題です。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が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など、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えで進めていくことが重要です。

このため、都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間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、立地適正化計画制度が創設されました。

《 コンパクト・プラス・ネットワークのねらい 》



出典：国土交通省資料

■ 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年の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画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。

また、居住及び都市機能の集約立地と公共交通の維持・充実を一体として進めるため2014年に地域公共交通活性化再生法が改正され、地域公共交通計画制度が併せて創設されました。

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

立地適正化計画制度の創設当初は、人口減少等が進行する地方都市を中心に立地適正化計画策定が進められましたが、近年では、首都圏の都市でも、将来的な人口減少局面や、水災害への備えとして、立地適正化計画策定に取り組む都市が増えてきています。

東京都は、町田市を含む環状第7号線外側の区市町村に、立地適正化計画策定などの取組を適切に進めるよう、「集約型の地域構造への再編に向けた指針（2022年3月改正）」において、目指すべき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ました。

また、都は「東京における地域公共交通の基本方針（2022年3月策定）」を策定し、まちづくりと交通政策の一体的な推進の取組として、集約型の地域構造への再編と地域公共交通政策との連携を目指し、区市町村の地域公共交通計画や立地適正化計画の策定の促進策について検討を進めていくとしています。

《 地域の状況に応じた立地適正化計画などの計画検討に当たっての判断基準 》

人口密度の動向、公共交通サービスの集積状況、高齢化の進展状況等を踏まえ、おおむね環状第7号線外側の地域において、集約型の地域構造への再編に向け取組を推進する。

「都市計画法施行規則で定める既成市街地の人口密度」や「都市計画運用指針で示される住宅用地の望ましい人口密度の考え方」を踏まえ、それぞれの地域における、おおむね20年後の2040年の推計による市街化区域の人口密度に応じた取組を、以下のとおり分類する。

地域分類 1	市街化区域の人口密度が40人/ha未満の自治体	>	<ul style="list-style-type: none"> 立地適正化計画を作成し、集約型の地域構造への再編に取り組むこととする。
地域分類 2	市街化区域の人口密度が40人/ha以上80人/ha未満の自治体	>	<ul style="list-style-type: none"> 5年に1回実施される国勢調査の更新ごとに、都市の抱える課題について、客観的データに基づく分析評価により、都市構造の検証を行うこととする。 分析評価の結果に応じて、立地適正化計画などの作成について判断
地域分類 3	市街化区域の人口密度が80人/ha以上100人/ha未満の自治体	>	<ul style="list-style-type: none"> 5年に1回実施される国勢調査の更新ごとに、都市の抱える課題について、客観的データに基づく分析評価により、都市構造の検証を行うことに努めることとする。 分析評価の結果に応じて、立地適正化計画などの作成について判断

・市街化区域の人口密度が100人/ha以上の自治体であっても、将来に備えて、都市の抱える課題について、客観的データに基づく分析評価により、都市構造の検証を行うことも考えられる。
 ・分析評価の結果に応じ、高齢化の進展や空き家の増加への対応など、それぞれの地域特性を踏まえた取組を行う。

町田市該当

出典：集約型の地域構造への再編に向けた指針（2022年3月改定：東京都）抜粋

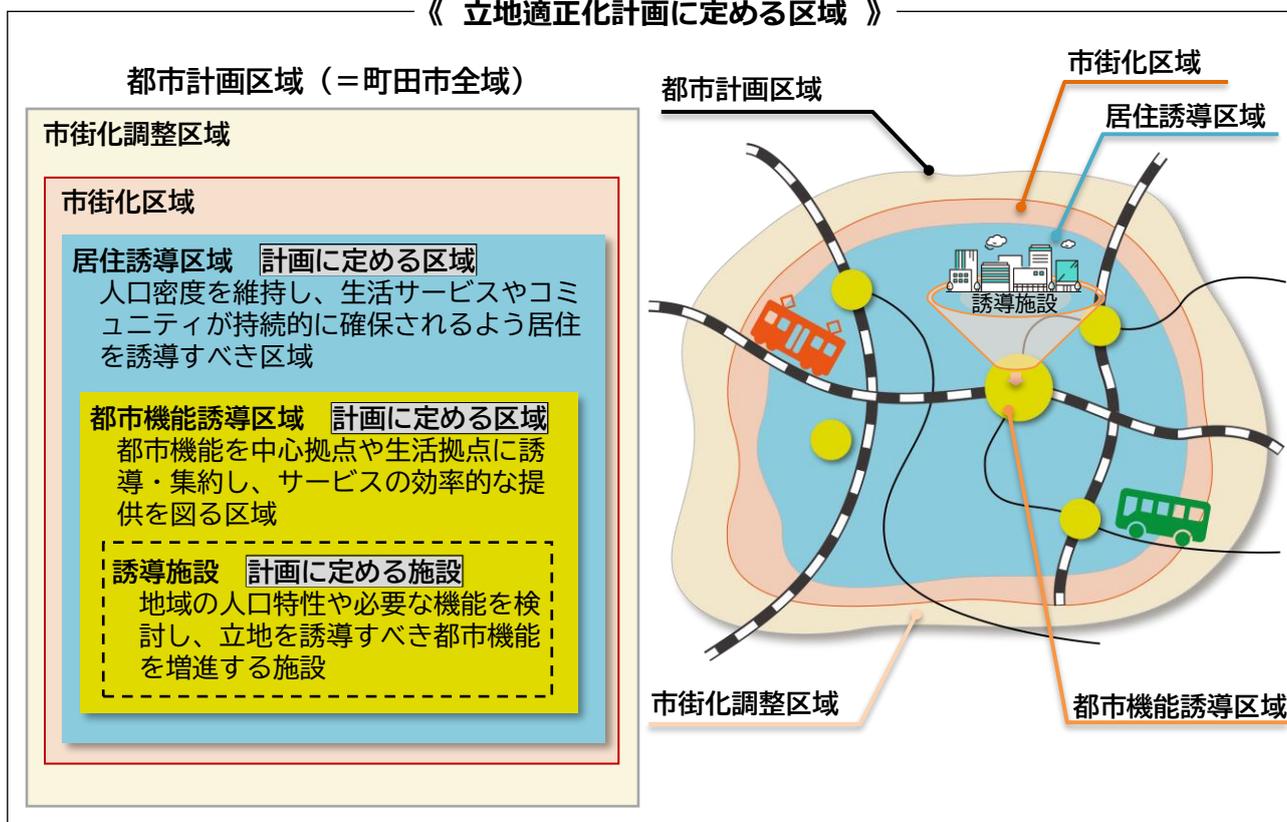
■ これまでのまちづくり計画との違い

これまでのまちづくりでは、人口の増加や経済の成長・拡大を前提として、将来の都市像がある程度予測可能な状態の中で土地利用の規制や都市インフラの整備を進めてきました。しかし、多くの都市では今後人口減少に転じる可能性が大きい中、持続可能で安全・安心して暮らせるまちづくりを進めるためには、これまでの土地利用規制等で都市をコントロールするだけでなく、これまで以上に都市の住民・企業の活動等に着眼し、量ではなく質の向上を図るために、都市を「マネジメント」するという新たな視点をもって取り組んでいく必要があります。

■ 立地適正化計画に定める区域

立地適正化計画に定める主な区域は、「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」です。

《 立地適正化計画に定める区域 》



2 町田市における立地適正化計画策定の目的

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、現在のバランスの良い土地利用を維持・継承しつつ、地域の特性に合わせた多様な土地利用の誘導や、災害などのリスクや時代の変化に対応した安全・安心に暮らせる都市づくりを進めています。

町田市の人口は、全国的な減少傾向とは異なり2022年からほぼ横ばいで推移していますが、今後の動向を見ると、減少幅は年を経るごとに拡大すると予想されています。

今後も持続可能な都市であるために、多世代の定住を促進し、コミュニティ機能を維持することが求められます。

また、さまざまな技術が進化し、働き方、学び方、買い物や移動の方法など、まちでの暮らし方の変化によって、住まい周辺や拠点に求められる都市機能が変化してきていることから、既存の都市機能を維持しつつ、社会ニーズに応じた新たな機能を導入するなど、更なる利便性の向上が求められています。

そこで、具体的な検討が始まった町田駅周辺の再開発、大規模団地の再生に向けた取組、延伸への期待が高まっている多摩都市モノレール沿線のまちづくりを、人々のまちでの過ごし方や時間の使い方の変化に対応した都市に更新する、まさに都市機能を向上させるチャンスと捉え、多世代が暮らす魅力あるまちづくり、市民の多様なニーズやライフスタイルを的確に捉えたまちづくりを推進するため、「立地適正化計画」を策定することとしました。



3 立地適正化計画策定におけるポイント

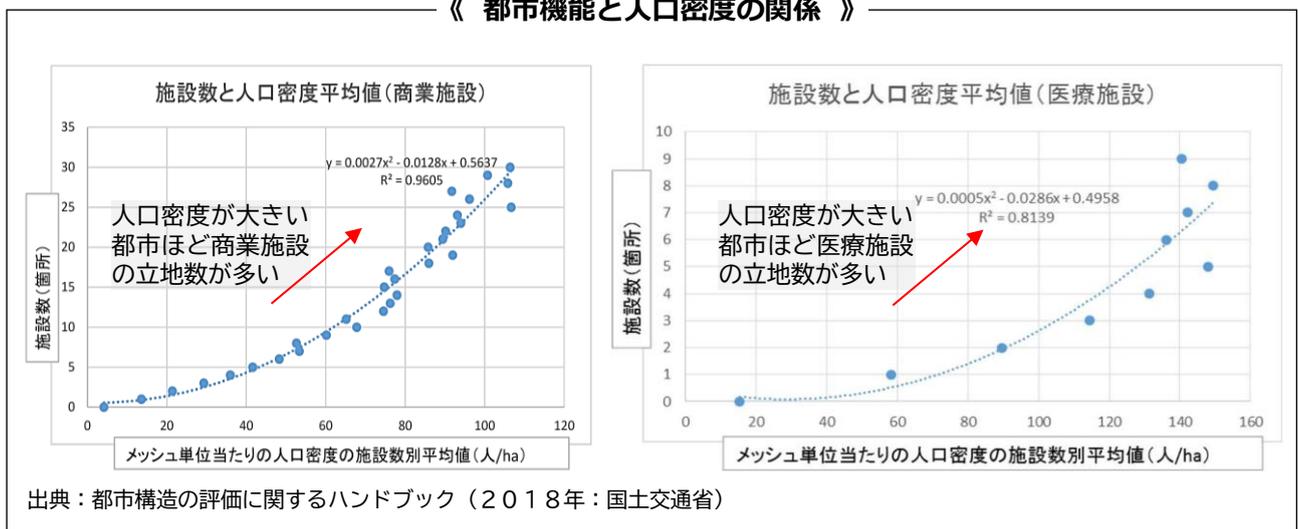
■ 立地適正化計画の対象となる「居住」と「誘導区域」

立地適正化計画は、「住宅（居住）」の立地を誘導すること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「居住誘導区域」として設定することと、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。

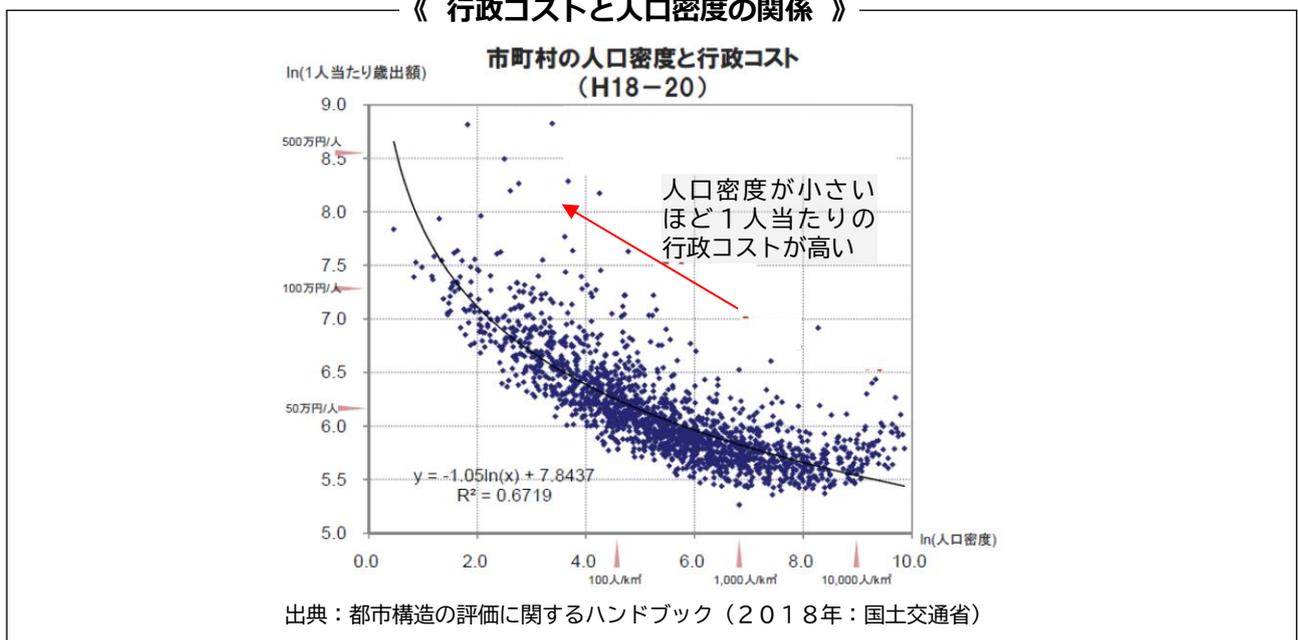
ポイント：居住誘導区域内の人口密度を確保することによる生活サービス施設の持続性

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 》



《 行政コストと人口密度の関係 》



■ 立地適正化計画の対象となる「都市機能」と「誘導区域」

立地適正化計画では、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の立地を誘導すること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」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。

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。

《 各種都市機能のイメージ 》

都市機能	中心拠点	地域・生活拠点
行政機能	■ 中枢的な行政機能 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、福祉事務所等の各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の住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、コミュニティサロン等
子育て機能	■ 市町村全域の住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等、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●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）を受けられることができる機能 例. 病院	■ 日常的な診療を受けられることができる機能 例. 延床面積●m ² 以上の診療所
金融機能	■ 決済や融資等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	■ 住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 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

出典：立地適正化計画の手引き（2024年：国土交通省）

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：徒歩圏を考慮した都市機能誘導区域設定

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人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

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）

2

町 田 市 の 現 況 と 課 題

1 現況の分析

2 現況のまとめと課題の整理

1 現況の分析

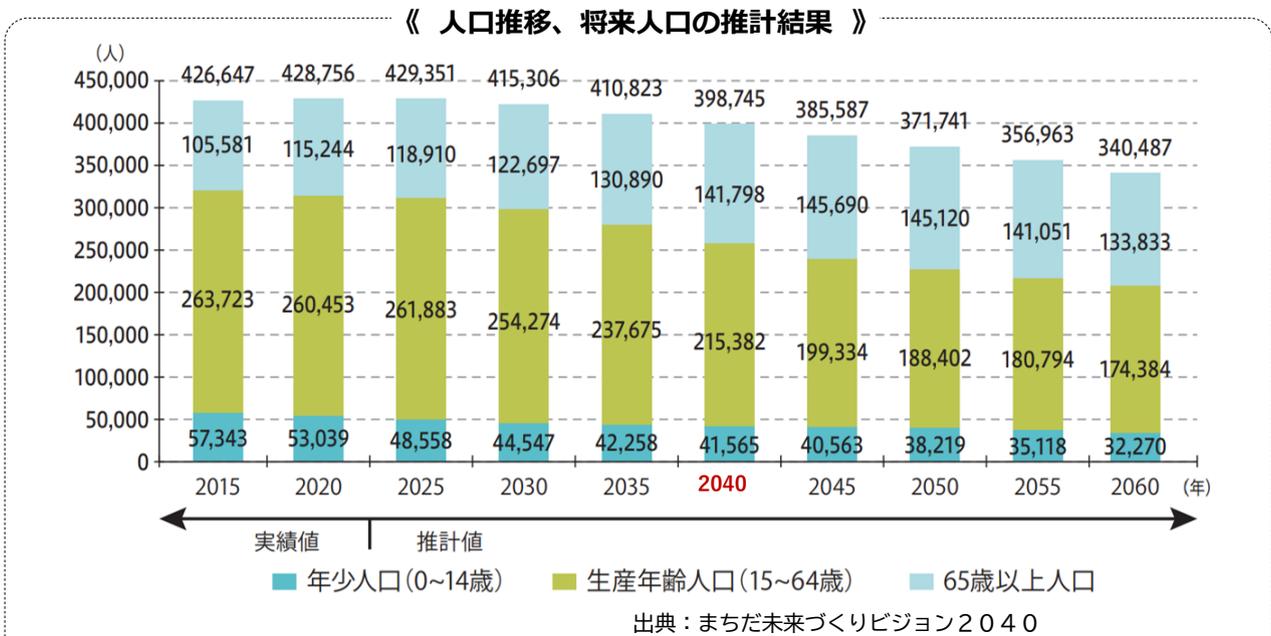
立地適正化計画の検討にあたり、都市の抱える課題について統計調査等の客観的データに基づき分析・把握を行うことが必要であるため、町田市の人口、居住機能、土地利用と災害リスク、都市機能、公共交通、財政、社会潮流の現況を分析します。

人 口

■人口推移、将来の見通し

町田市の2025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2022年からほぼ横ばいで推移しています。

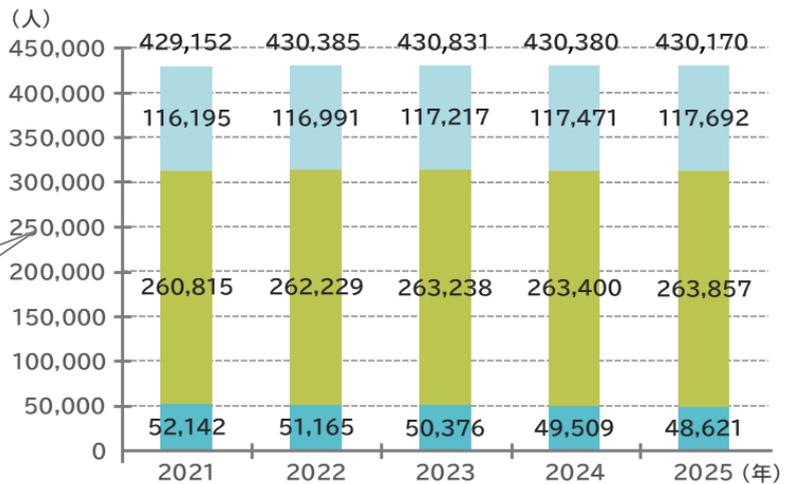
今後の動向を人口推計結果で見ると、減少幅は年を経るごとに拡大すると予想されています。2040年には40万人を割り込む見込みの中で、まちだ未来づくりビジョン2040では、将来人口を40万人と想定しています。



《 直近5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

直近5年の総人口は、概ね横ばい

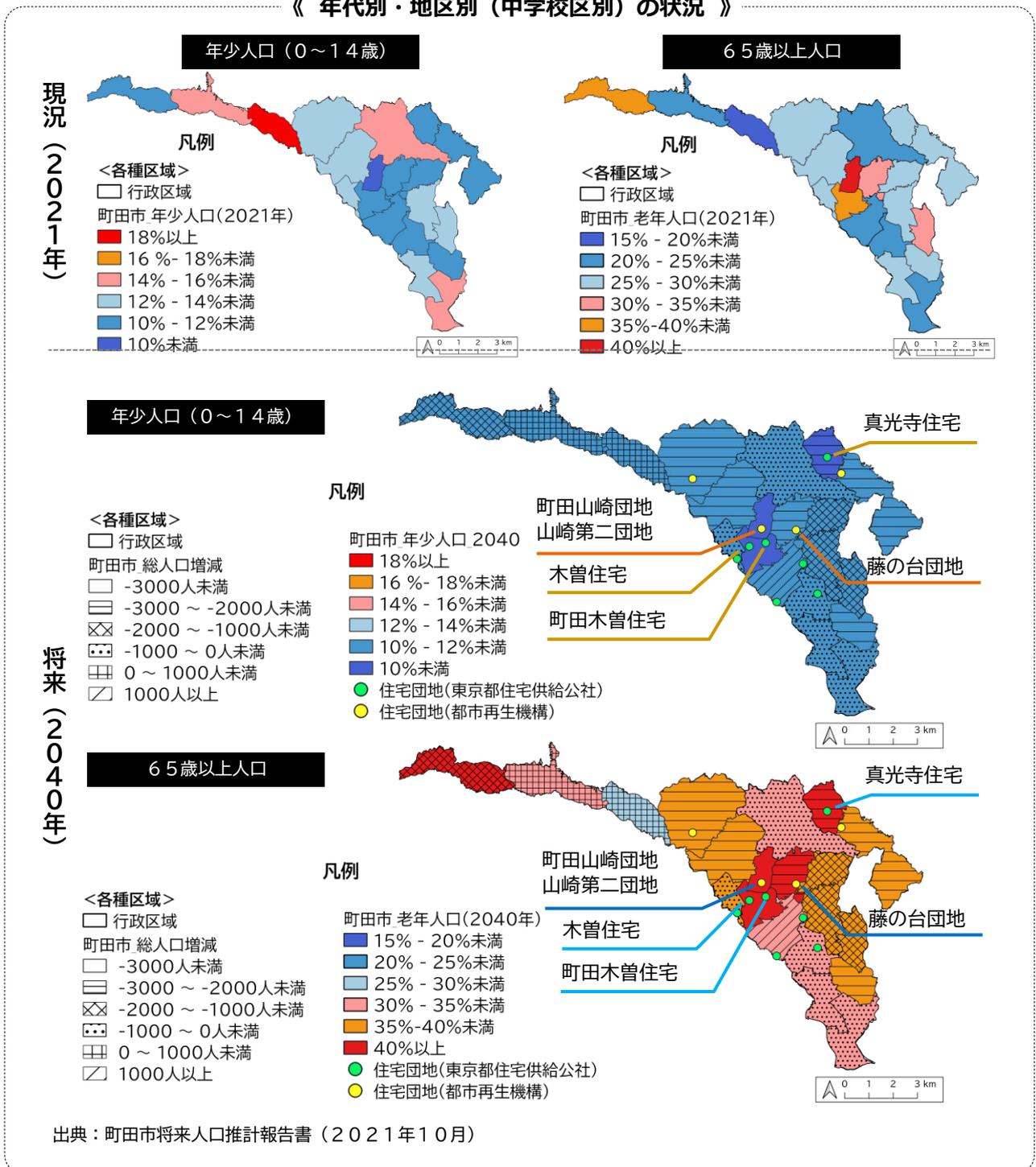


■年代別・地区別（中学校区別）の状況

人口推移を年齢構成別に見ると、年少人口・生産年齢人口は既に減少局面に入っており、65歳以上人口のみ増加している状況です。高齢化率（総人口に対する65歳以上人口の割合）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、木曾住宅、町田木曾住宅を含む地区では、特にその傾向が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。

将来の総人口を地区別（中学校区別）に見ると、町田駅周辺・多摩境駅周辺などは増加傾向にあるものの、町田山崎団地をはじめとする大規模団地を含む地区は減少傾向で、かつ高齢化の傾向が特に強くなっています。

《 年代別・地区別（中学校区別）の状況 》



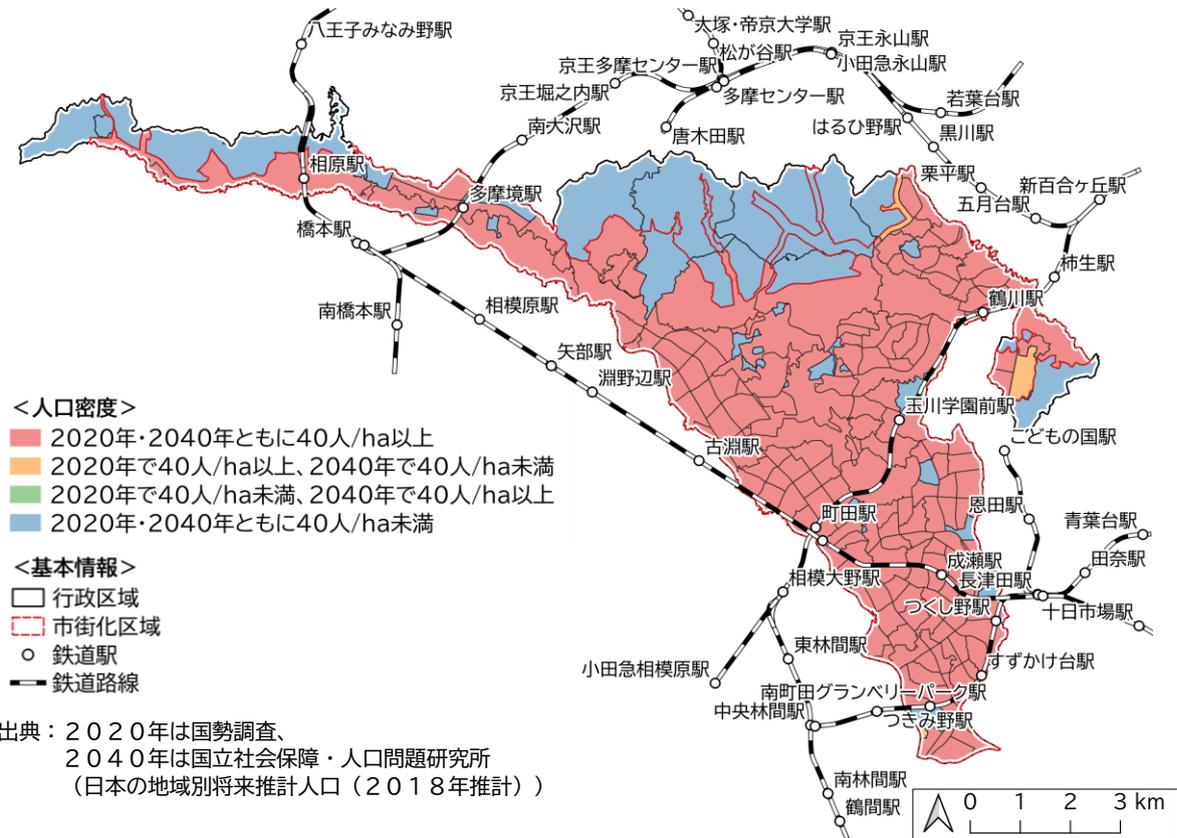
■人口密度

町田市の市街化区域は、ほぼ全域が人口集中地区（D I D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。

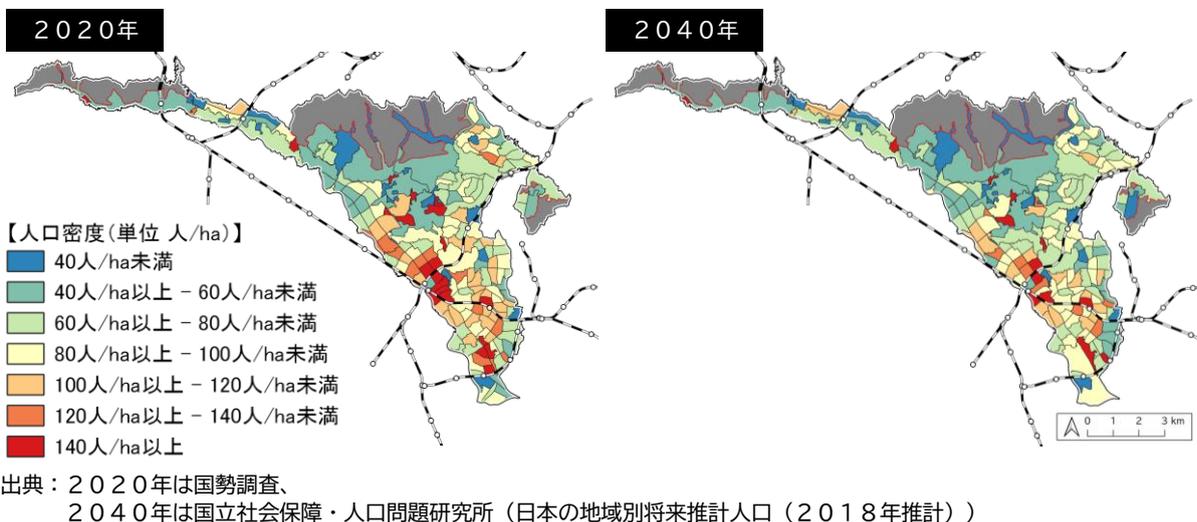
将来人口推計によると、今後緩やかな人口減少が予測されますが、市街化区域内の人口密度は当面の間一定水準以上が維持される見込みです。また、このような密度の高い人口分布を支えるためのインフラ整備が進められてきたことで、市街化区域全域で既に居住環境が整っています。

《 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 》

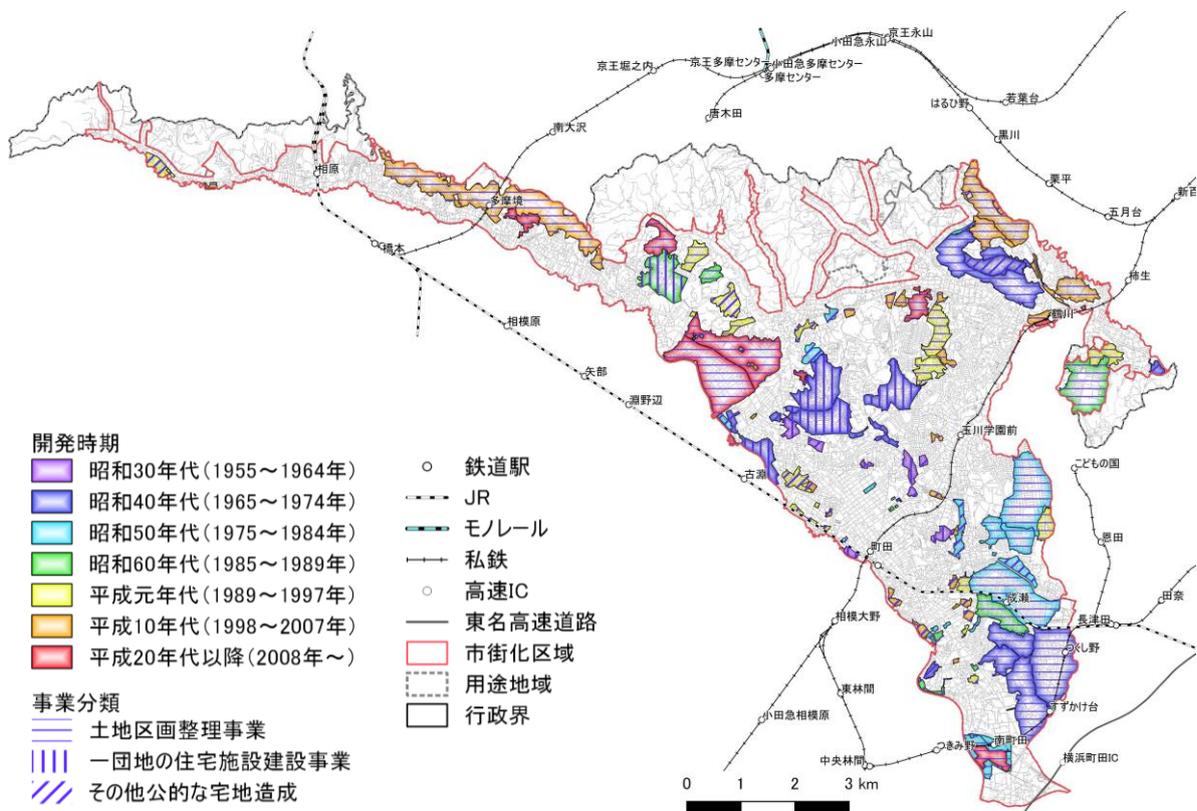


居住機能

市内の住宅ストックは、公的な住宅地開発や土地区画整理事業等で計画的に整備された住宅地に、1980年代以降に建てら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、今後も市内の住宅は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URやJKKの一団地の住宅施設（大規模団地）は、人口・世帯が相対的に減少傾向にあり、大規模団地や分譲割合が高い団地でその傾向が強くなっています。

《 開発の動向（土地区画整理事業、一団地の住宅施設建設事業、その他公的な宅地造成） 》



出典：第8回東京都都市計画基礎調査

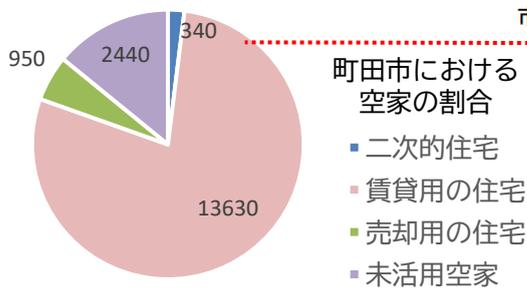
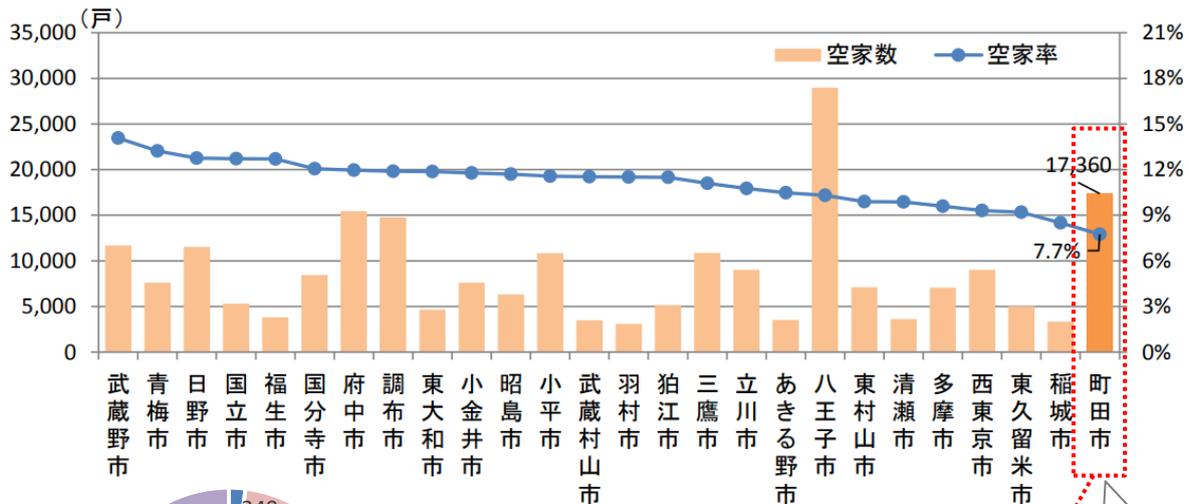
《 町田市における建築時期別・種類別の住宅数（2018年10月1日時点） 》

	1970年 以前	1971～ 1980年	1981～ 1990年	1991～ 2000年	2001～ 2010年	2011～ 2018年
総数	17,030	19,830	28,480	41,770	41,380	20,400
持ち家	5,290	11,230	17,090	26,730	30,370	12,970
借家	11,740	8,600	11,390	15,050	11,020	7,430

出典：住宅・土地統計調査

《 空家の状況 》

多摩26市の空家数と空家率



空家の割合は、所有者や管理者による適切な管理が期待できる「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」が多い

空家数は八王子市に次いで2番目に多いが、空家率は1番低い(東京都全体の1.1%よりも低い)

資料：平成25年住宅・土地統計調査

《 住宅需要の変化 》

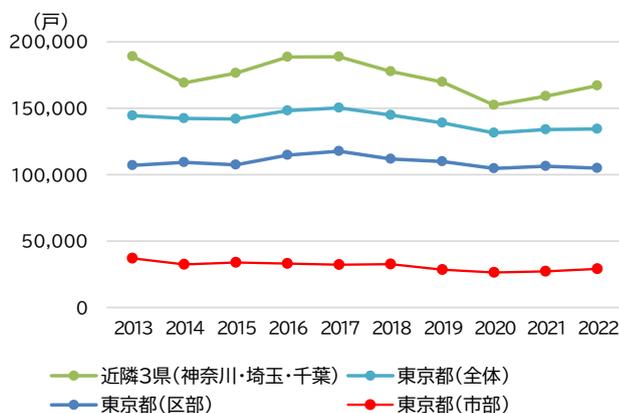
■ 町田市における住宅着工の状況

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資料

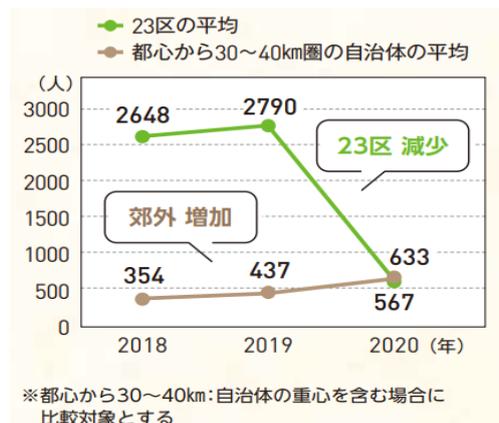
新規着工は概ね横ばい

■ 1都3県における過去10年間の住宅着工数の推移



出典：東京都住宅着工統計(東京都)

■ 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：住民基本台帳人口移動報告(総務省)

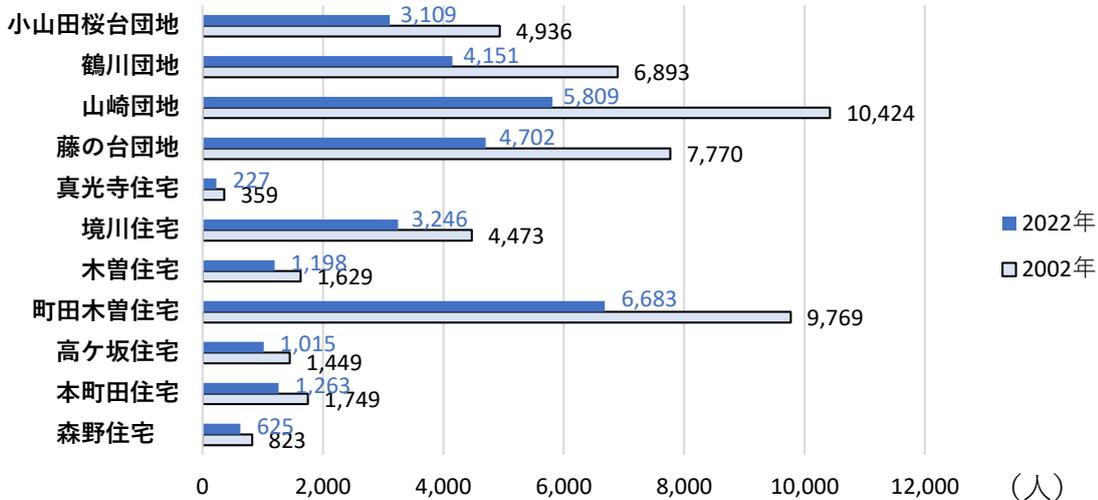
《 大規模団地の状況 》

《 団地の入居年度と戸数 》

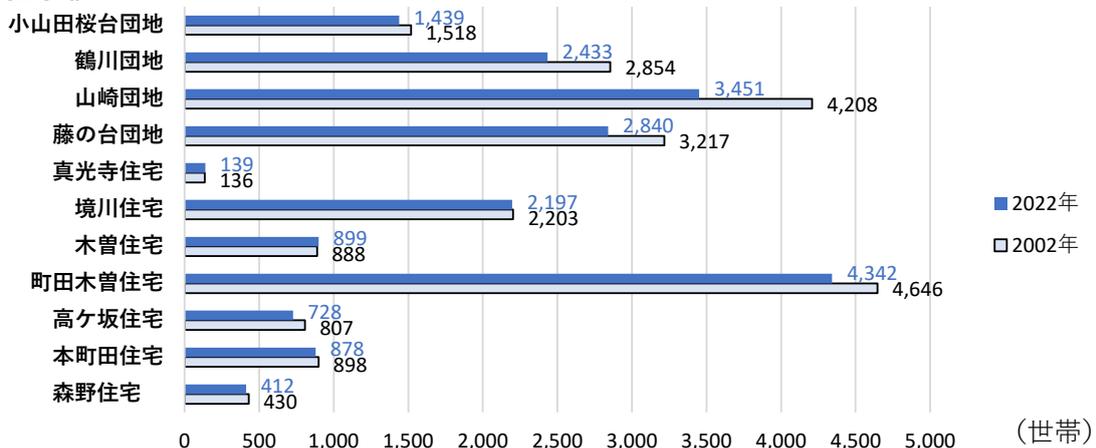


出典：町田市団地再生基本方針（2013年）をもとに一部加工

《 人口 》



《 世帯 》



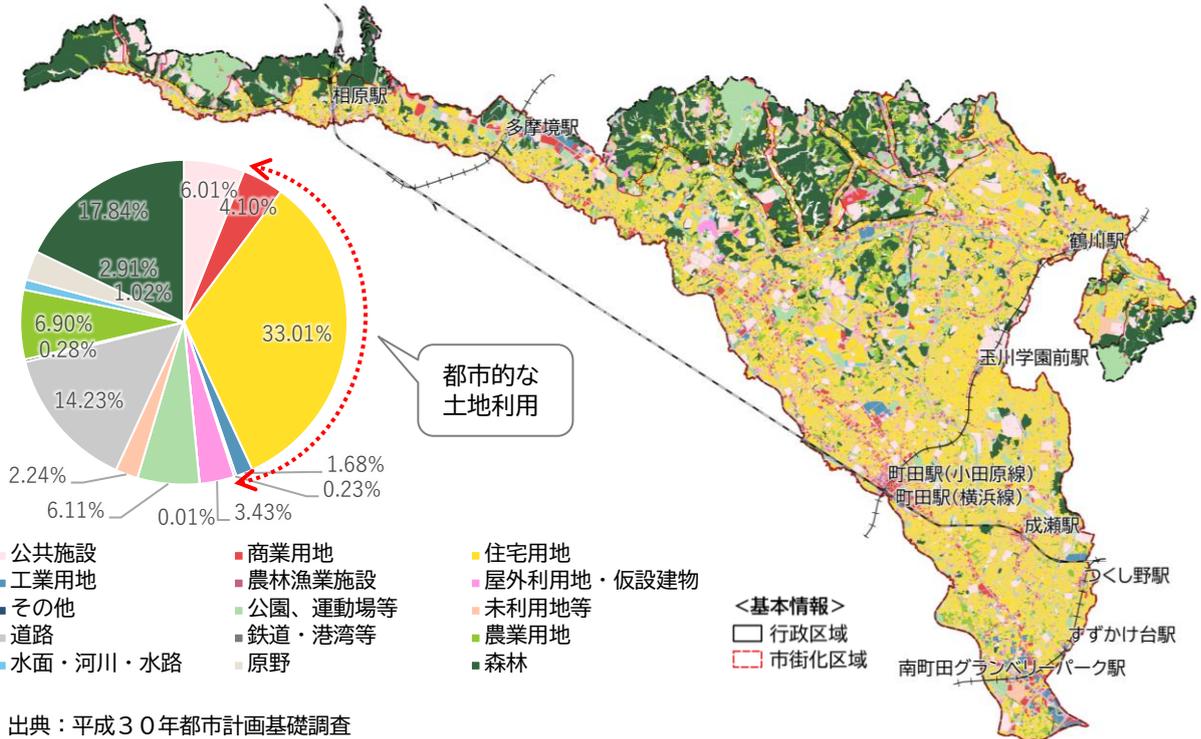
土地利用と災害リスク

■土地利用

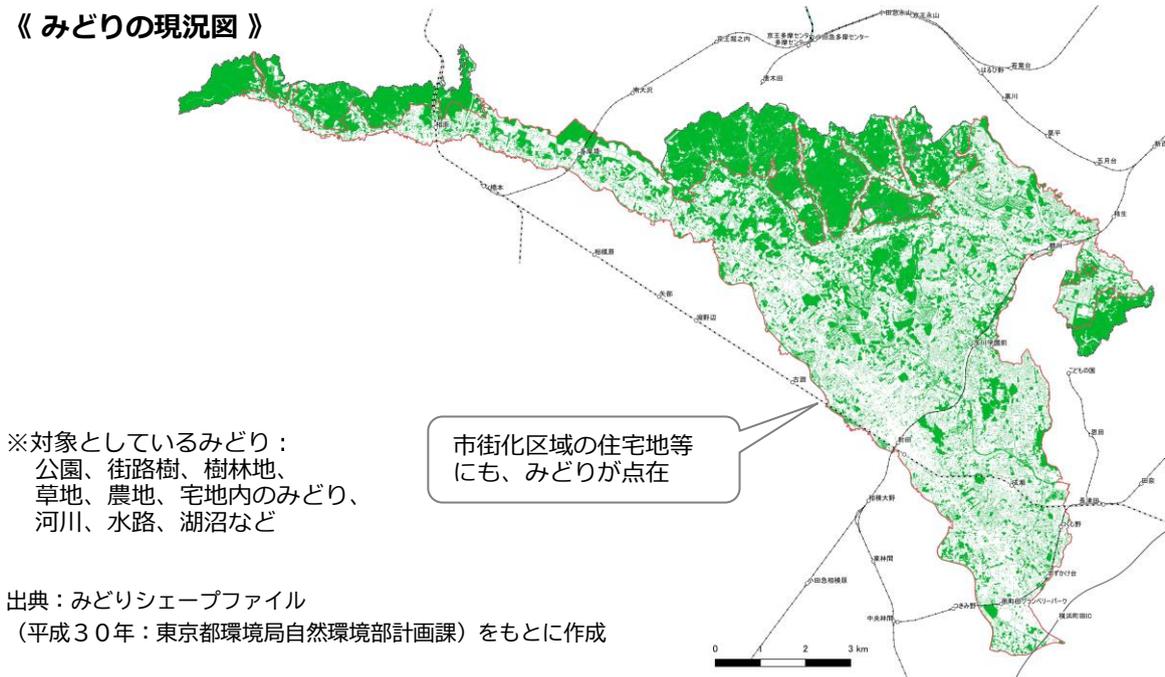
町田市は、商業用地・住宅用地・工業用地等の都市的な土地利用が約半数を占めており、それらの多くは市街化調整区域を除く市内全域に広がっています。一方で、みどりについては、北部の市街化調整区域に森林が広がっており、住宅地内には公園や都市農地が点在するなど、住環境を構成する貴重な資源となっています。

《 土地利用 》

《 土地利用現況図 》



《 みどりの現況図 》



■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。

水害については、1950年代以降の住宅開発で急激に都市化が進行したことで治水対策が追いつかず、1980年頃までは頻繁に水害に見舞われ床下・床上浸水等の大きな被害がありました。その後は、河川対策（河川改修や遊水地整備等）に流域対策（防災調整池整備など）を加えた総合治水対策が着実に進み、近年は水害による被害件数は減少しています。

土砂災害については、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域等の指定と対策整備が段階的に進められてきたことで被害件数が減少しています。

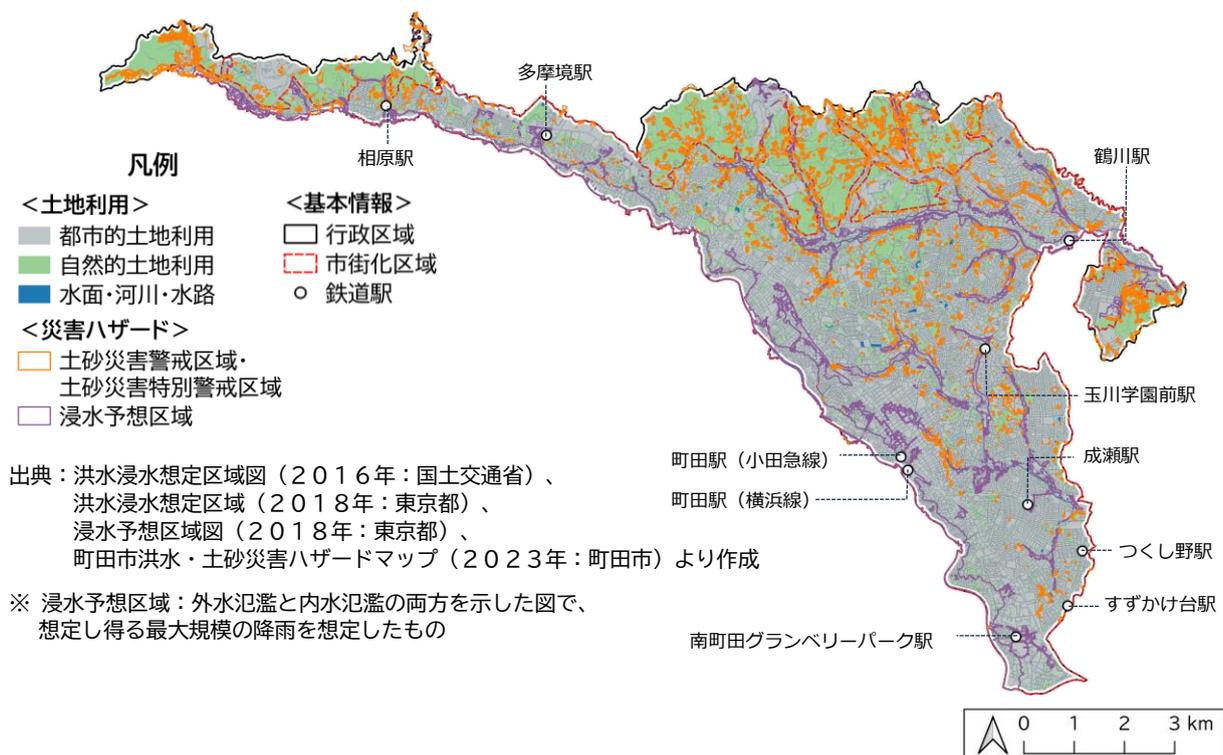
町田市においては、適切なハード対策と合わせ、洪水・土砂災害ハザードマップによる周知のソフト対策等を講じることで一定のリスクと共存するまちづくりが展開されてきました。

《 市街地の変遷と浸水予想区域（境川沿い：町田駅周辺） 》



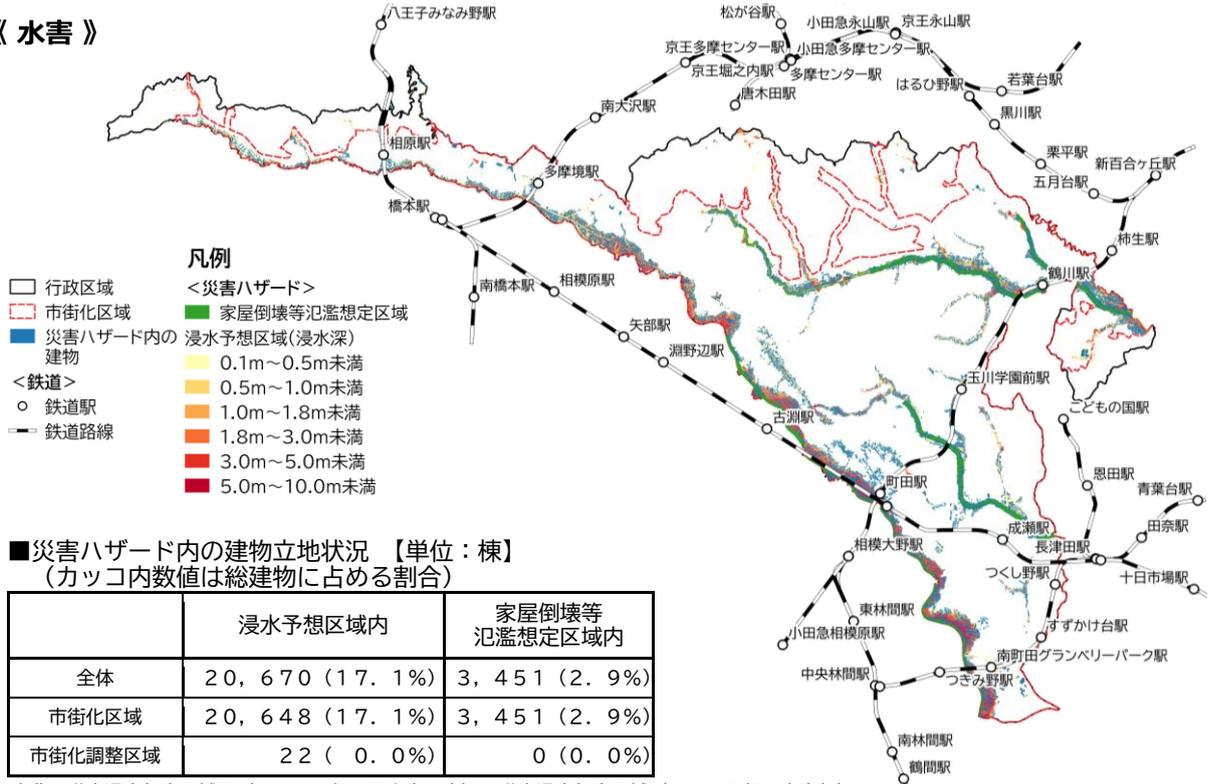
出典：航空写真は地理院地図（国土交通省国土地理院）、浸水予想区域は浸水予想区域図（2018年：東京都）、浸水実績区域は町田市洪水・土砂災害ハザードマップ（2023年：町田市）

《 土地利用と災害ハザードエリア重ね図 》



《 災害ハザード内の建物立地状況 》

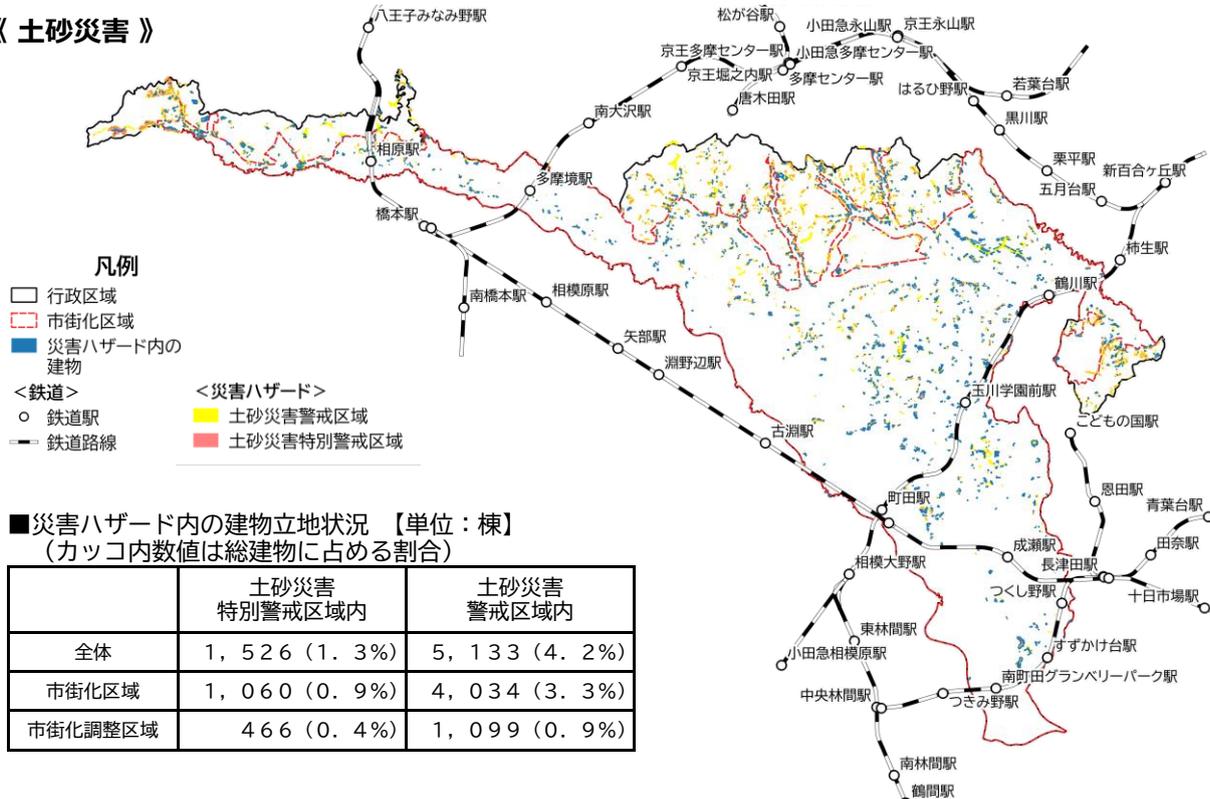
《 水害 》



出典：洪水浸水想定区域図（2016年：国土交通省）、洪水浸水想定区域（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）より作成

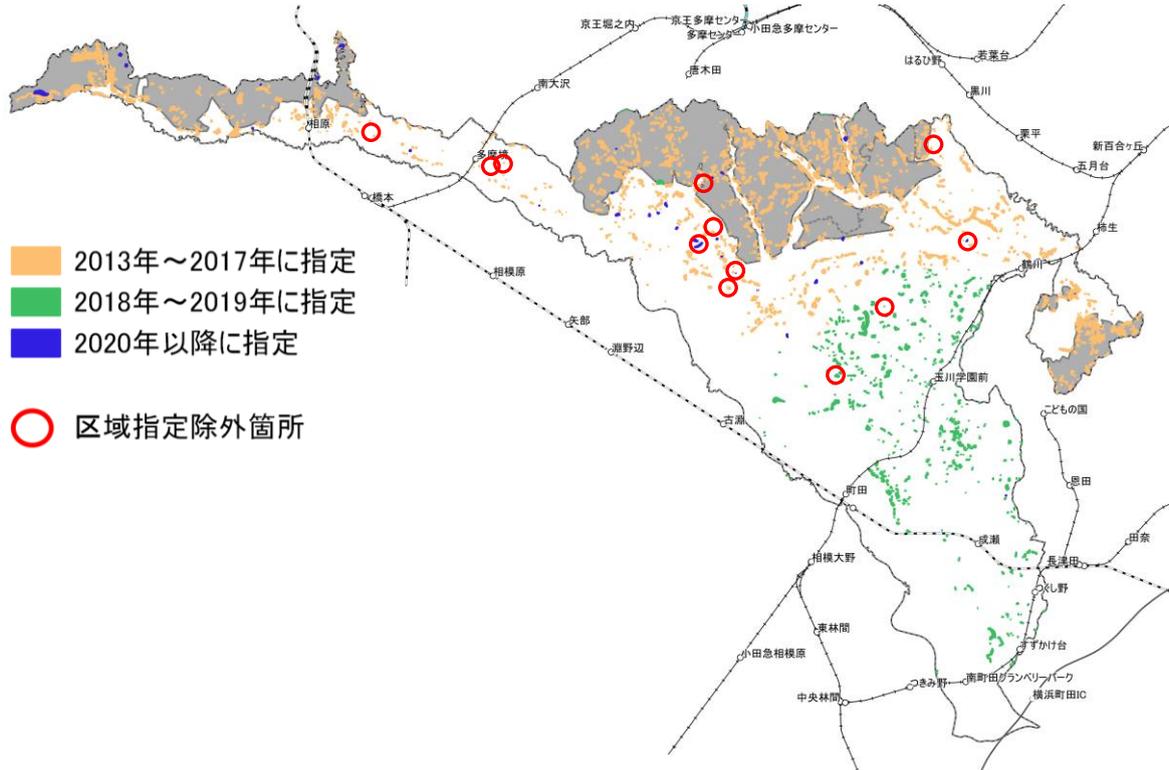
※本市に大きな影響を及ぼすおそれのある境川流域、鶴見川流域を対象とします。
 ※鶴見川流域については一部に京浜河川事務所の管理区間を含むため、以下の処理をかけています。
 * 浸水深について
 「浸水予想区域（公表主体：東京都）/外水・内水含む」
 「洪水浸水想定区域（公表主体：京浜河川事務所）/外水のみに」を重ね、不利側（浸水深が高い方）をとる統合処理。
 * 家屋倒壊等氾濫想定区域について
 都が公表する区域を基本とし、対象外となる郷見橋付近から西側については京浜河川事務所が公表する区域で補完した表記としている。

《 土砂災害 》



出典：土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域（2022年3月：東京都）、平成30年度都市計画基礎調査（2018年：東京都）

《 土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域の区域指定・除外の経過 》



出典：土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域は国土数値情報（国土交通省）、建物棟数は各年の都市計画基礎調査

《 区域指定除外箇所の例 》



法面等の整備に伴う危険性除去による除外（相原町）



公共施設等の整備に伴う危険性除去による除外（バイオエネルギーセンター）



住宅開発に伴う危険性除去による除外（小山町）

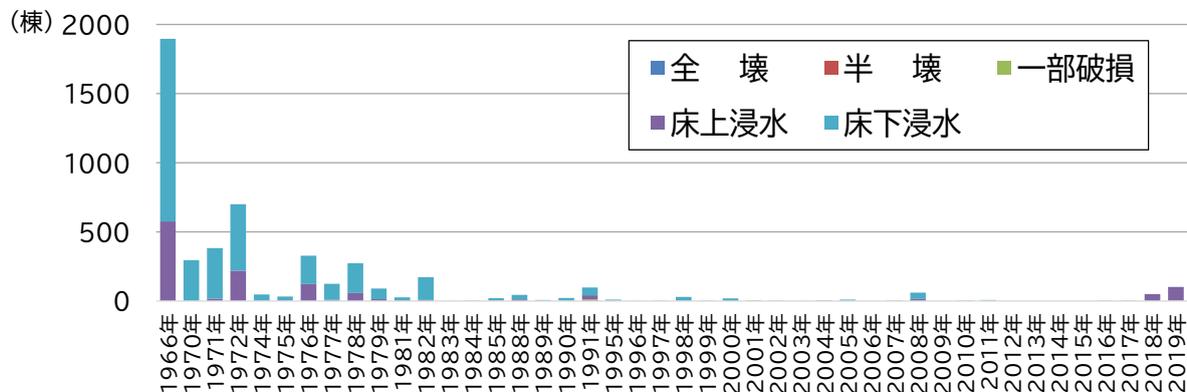


住宅開発に伴う危険性除去による除外（大蔵町）

《 過去の大きな被害のあった風水害と対策（ハード整備）の経過 》

過去の大きな被害のあった風水害		対策（ハード整備）
1946年		境川の整備に着手
1954年		鶴見川本川の整備に着手
1964年		下水道事業の一環として、雨水管の整備に着手
1966年	台風4号 鶴見川・境川流域で床上浸水410棟、床下浸水1502棟、道路冠水18箇所、崖崩れ35箇所	↓
1976年	台風17号 鶴見川・恩田川の本川・支川沿いの低地で、床上浸水123棟、床下浸水205棟、道路冠水20箇所、崖崩れ128箇所	
2005年	集中豪雨 床下浸水10棟、道路冠水27箇所	↓ 鶴見川を特定都市河川及び特定都市河川流域に指定
2007年		鶴見川水系河川整備計画を策定し、計画に基づく整備に着手、
2008年	集中豪雨 床上浸水27棟、床下浸水50棟、土砂崩れ22箇所	↓
2014年	台風18号 管渠被害、斜面崩壊2箇所、防災調整池の越水	
2015年		境川水系河川整備計画を策定し、計画に基づく整備に着手
2017年	大雨 住家一部損壊3棟、土砂崩れ3箇所	↓  集中豪雨による被害の様子(1972年7月) 出典：町田市下水道ビジョン
2018年	台風12号 住家一部損壊1棟、土留め崩壊2箇所	
2019年	台風15号 住家一部損壊53棟、道路冠水3箇所、倒木52箇所、ブロック塀倒壊1件等	
	台風19号 住家半壊2棟、住家準半壊1棟（うち床下浸水1棟）、住家一部損壊45棟（うち床上浸水1棟、床下浸水1棟）、道路陥没10箇所、土砂・法面崩れ18箇所、汚水溢水5箇所、倒木20箇所等	

《 風水害等の履歴（住家被害） 》



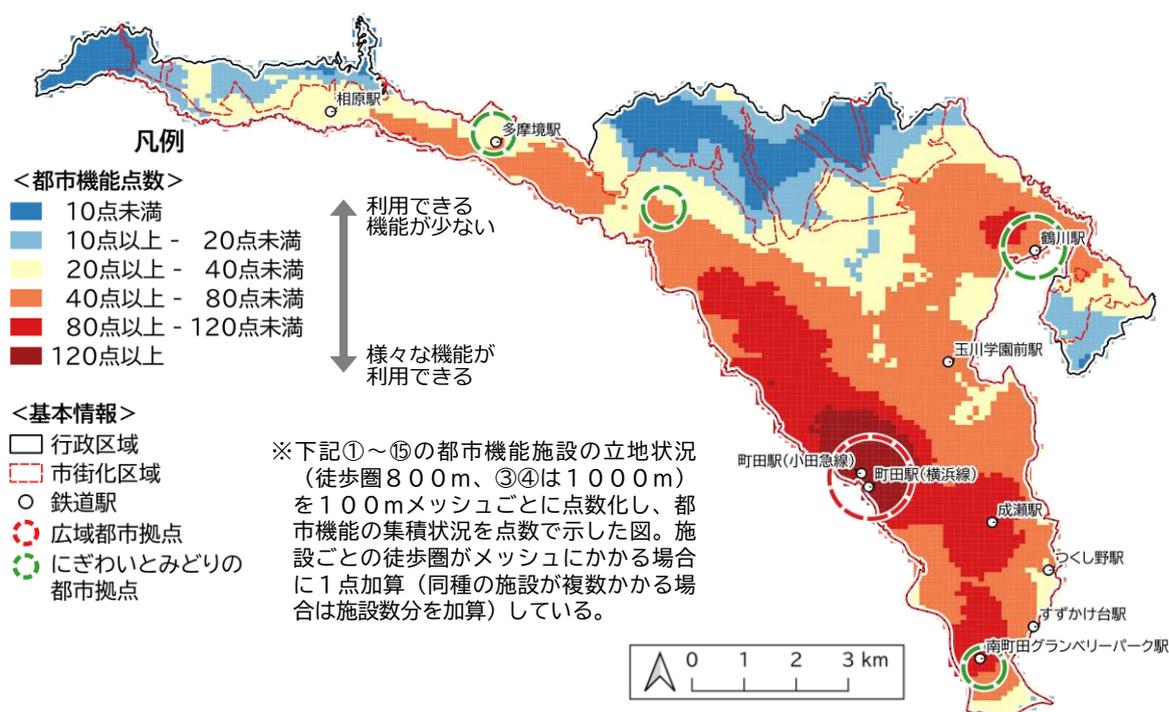
出典：町田市地域防災計画（2020年度修正）資料編をもとに作成

都 市 機 能

市街化区域内の大部分のエリアは、徒歩のみ若しくは、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、各種施設が集積性が特に高い状況にあります。しかし、人々のライフスタイルの変化等に伴い、拠点に求められる機能が非日常の目的を果たすための高度な機能に移行するなどの変化が見られます。近年、再開発が行われた南町田グランベリーパーク駅周辺においては、時代に合わせた機能更新が図られている一方で、町田駅周辺では約50年もの間、面的な開発による機能更新が進んでいない状況です。

《 都市機能の分布状況図 》

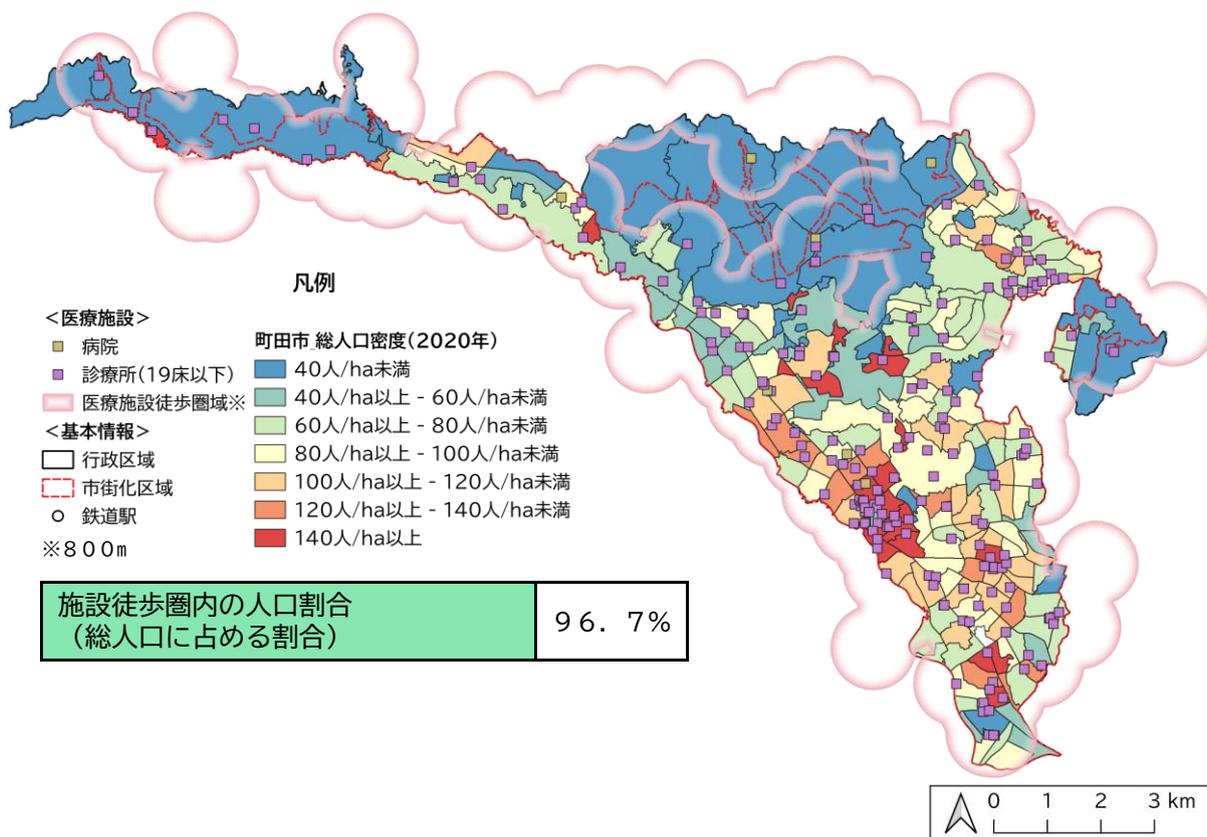


行政施設	① 市役所、市民センター、連絡所
医療施設	② 病院、診療所
高齢者福祉施設	③ 通所系施設、訪問系施設、入所系施設、小規模多機能施設 ④ 高齢者福祉センター、高齢者交流施設
子育て施設	⑤ 保育園、幼稚園、認定こども園 ⑥ 子どもセンター・子どもクラブ
教育施設	⑥ 小学校、中学校 ⑧ 高等学校 ⑨ 大学、専修学校・各種学校 ⑩ 生涯学習施設、図書館、美術館、博物館
市民文化系施設	⑪ 市民センター（コミュニティ機能）、コミュニティセンター、中規模集会施設
商業施設	⑫ スーパーマーケット、ショッピングセンター、百貨店 ⑬ コンビニエンスストア ⑭ ドラッグストア
金融施設	⑮ 銀行、その他の金融機関、郵便局

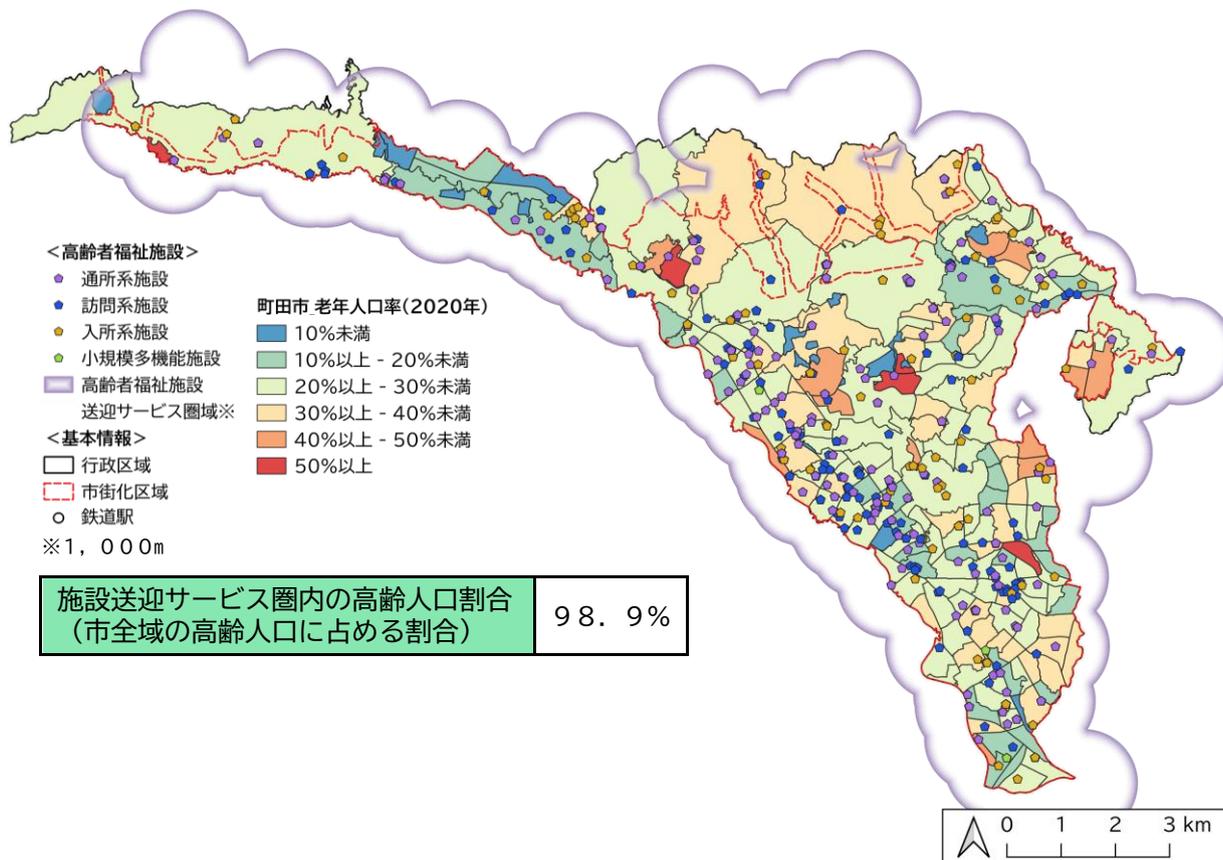
出典：町田市HP、町田市オープンデータ、東京都医療機関案内サービスひまわり、町田市保有資料、まちだ子育てサイト、東京都教育委員会、日本の大学ナレッジステーション、（公財）東京都私学財団、町田市立図書館HP、日本百貨店協会、全国スーパーマーケットマップ、（一社）日本ショッピングセンター協会、iタウンページ、全国ドラッグストア・調剤薬局マップ、金融機関コード銀行コード検索、日本郵政グループHP
※各施設2023年4月時点の状況

《 都市機能の分布状況図 》

《 医療施設：病院、診療所 》



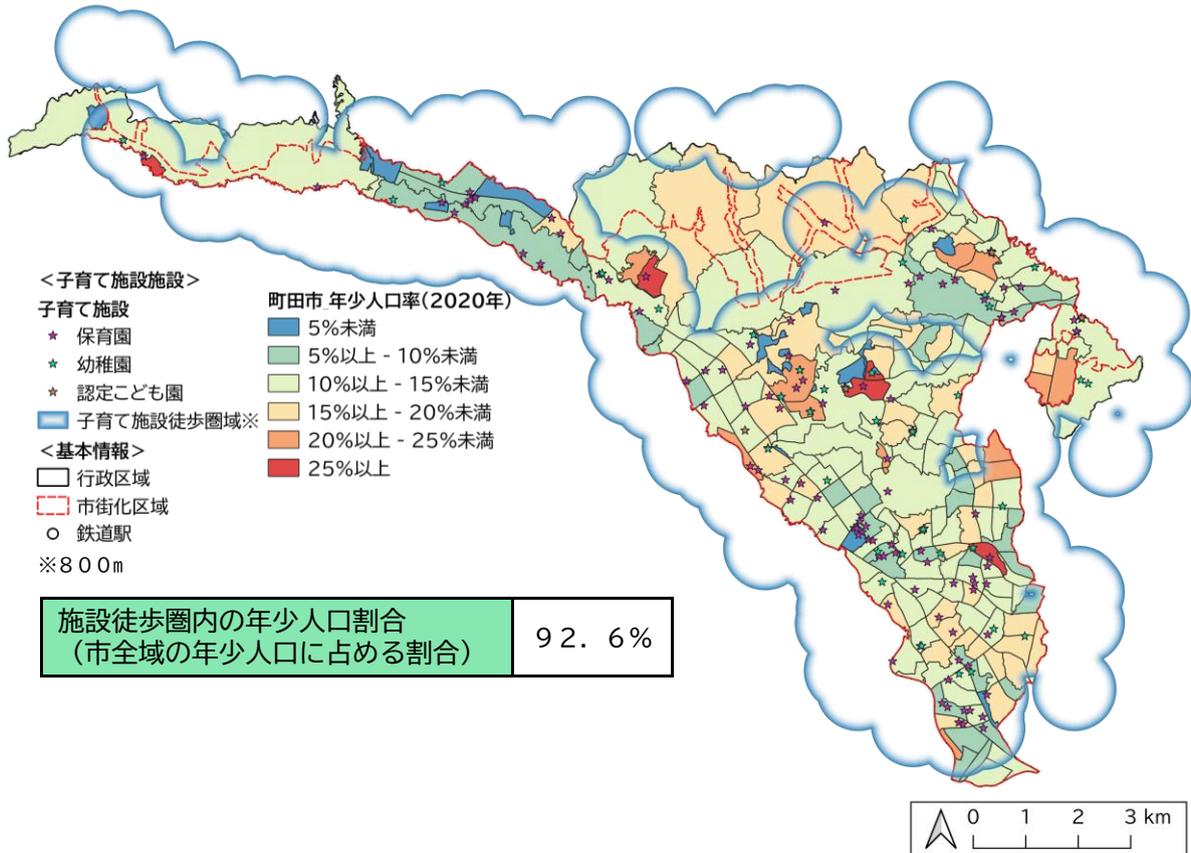
《 高齢者福祉施設：通所系施設、訪問系施設、入所系施設、小規模多機能施設 》



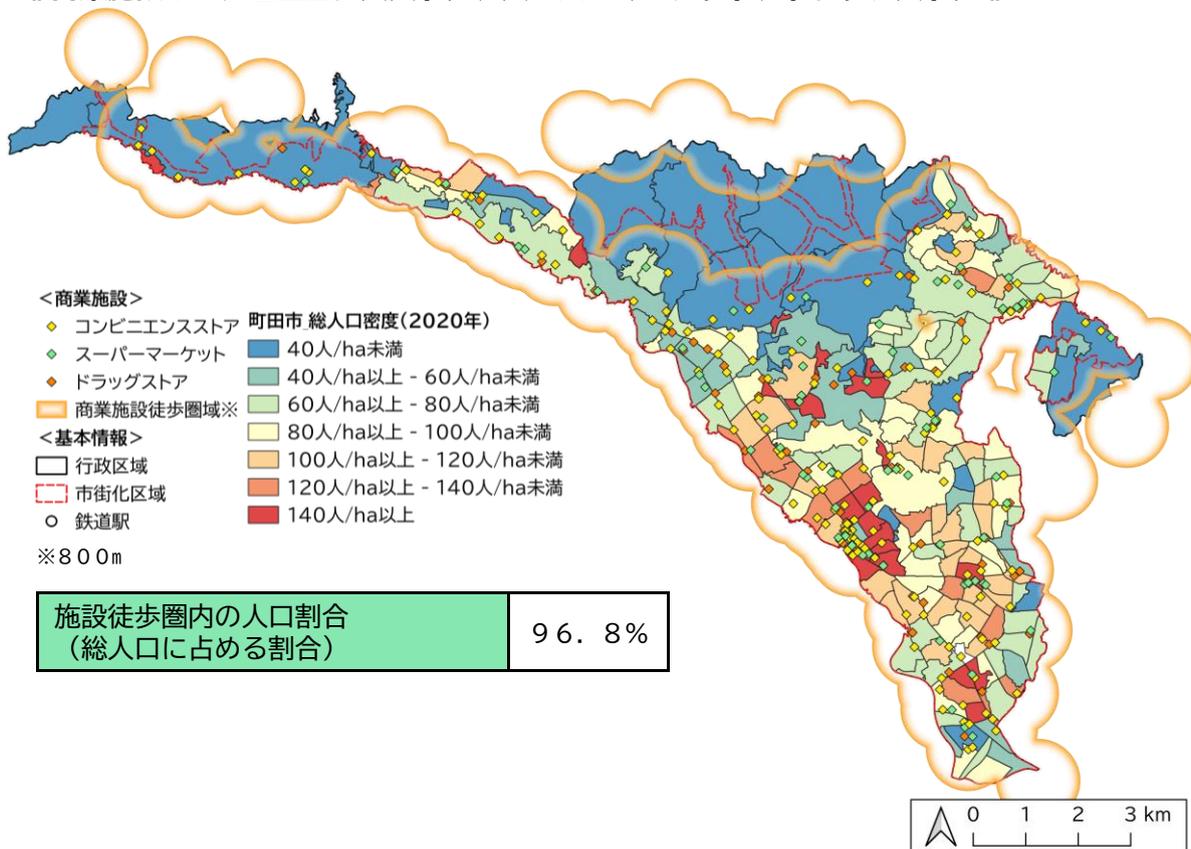
出典：町田市HP、町田市オープンデータ、東京都医療機関案内サービスひまわり、町田市保有資料 ※各施設2023年4月時点の状況

《 都市機能の分布状況図 》

《 子育て施設：保育園、幼稚園、認定こども園 》



《 商業施設：コンビニエンスストア、スーパーマーケット、ドラッグストア 》



出典：町田市保有資料、まちだ子育てサイト、日本百貨店協会、全国スーパーマーケットマップ、(一社)日本ショッピングセンター協会、iタウンページ、全国ドラッグストア・調剤薬局マップ、※各施設2023年4月時点の状況

《 町田駅周辺における都市機能の状況 》

《 駅周辺の都市機能集積の比較 》

	町田駅	立川駅	海老名駅
商業	大型商業施設 計10か所 (小田急百貨店/マルイ/ モディ等)	大型商業施設 計12か所 (GREEN SPRINGS / 伊勢丹 / 高島屋等)	大型商業施設 計5か所 (VINA WALK / ららぽーと/ イオン等)
業務	商店街 約13か所 オフィス(築浅)計2か所 (小田急町田森野/ ビルフォーラム町田等)	商店街 約12か所 オフィス(築浅)計3か所 (terrace tachikawa / 賀屋登ビル等)	オフィス(築浅)計1か所 (VINA GREDENS OFFICE) コワーキング 約3か所
宿泊	シティホテル 計1か所 レムブラント ビジネスホテル 計8か所 東横INN / APA 等	ラグジュアリー 計1か所 ソラノホテル シティホテル 計2か所 ビジネスホテル 計12か所	シティホテル 計1か所 レムブラント ビジネスホテル 計3か所 東横INN / ルートイン 等
エンタメ	アミューズメント 計1か所 ゲームセンター 計3か所	シネシティ・kino cinema アミューズメント 計1か所 ゲームセンター 計2か所	TOHO シネマ・イオンシネマ アミューズメント 計2か所 ゲームセンター 計3か所

※各施設2023年4月時点の状況

《 駅周辺の都市基盤整備状況の比較 》

■ 町田駅周辺



■ 立川駅周辺



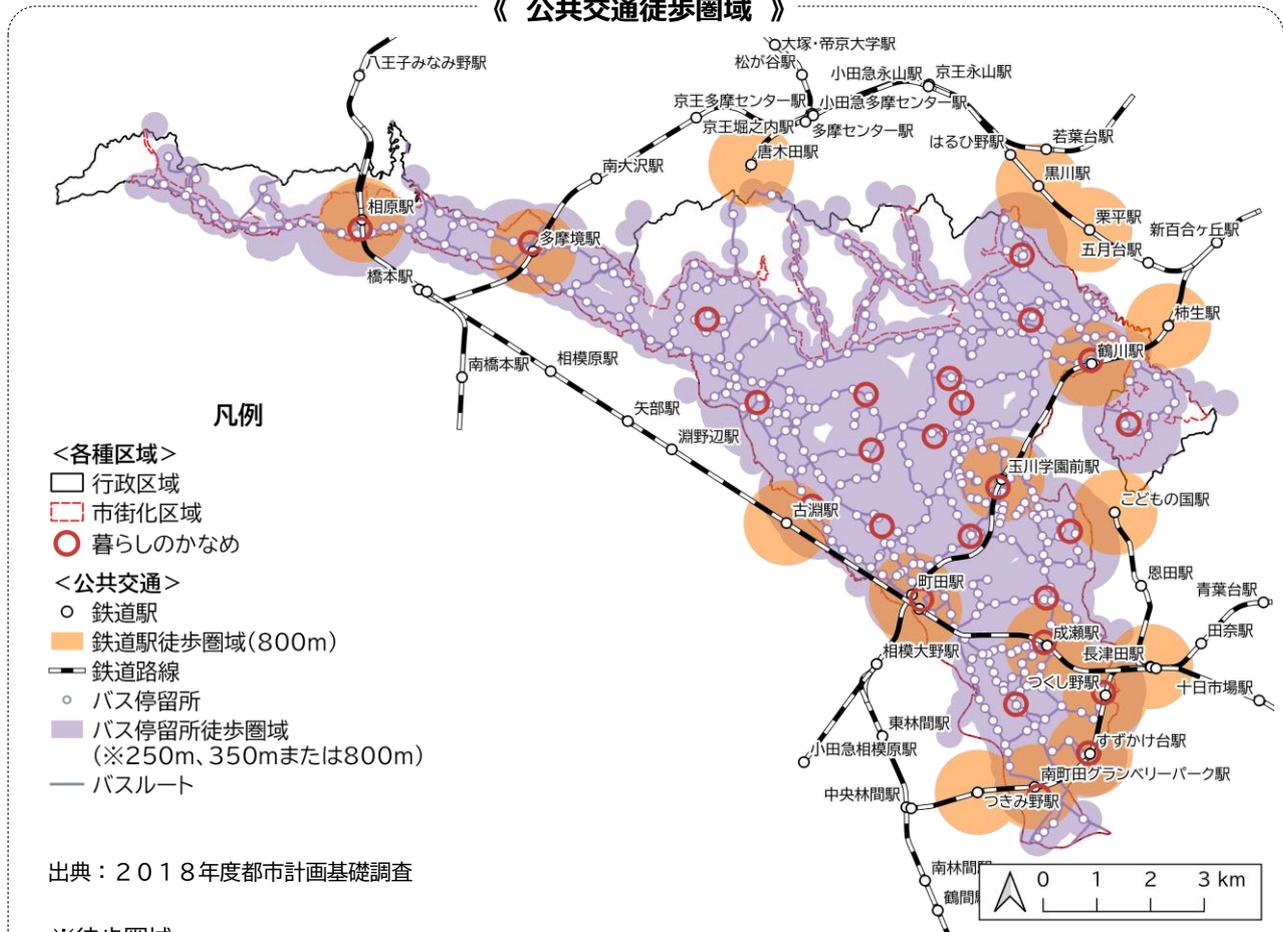
出典：地理院地図(国土交通省国土地理院)

公共交通

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高まる見込みです。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活発になってきています。

一方で、交通事業者が抱える運転士不足の課題や、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により、今後、既存の交通網を維持することが難しくなる状況が見込まれています。

《 公共交通徒歩圏域 》



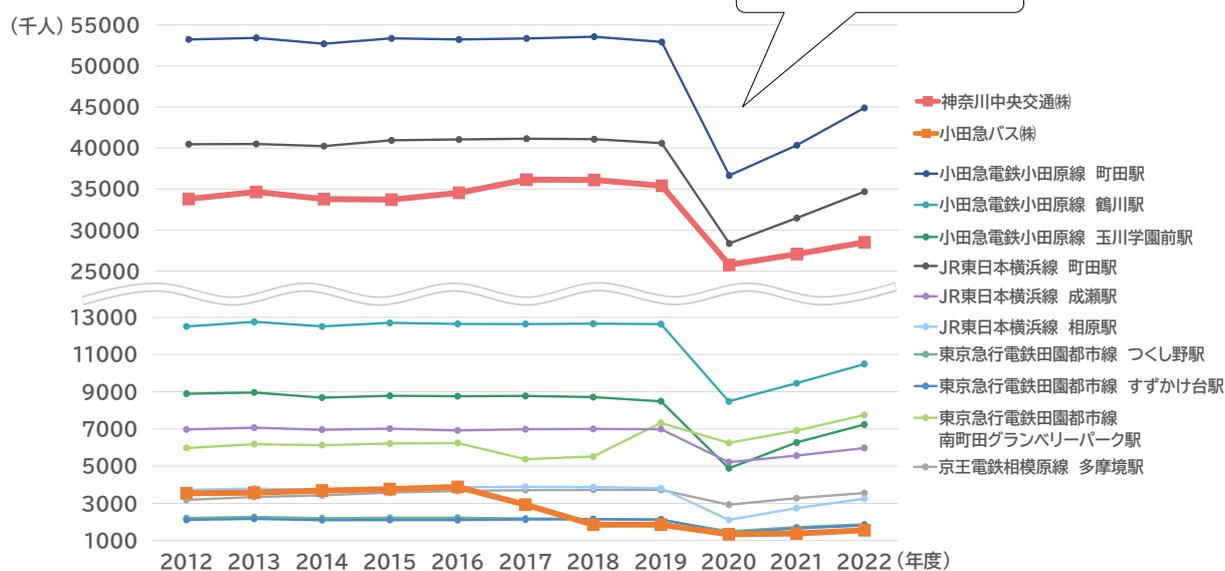
出典：2018年度都市計画基礎調査

※徒歩圏域

鉄道駅、バス停留所（「暮らしのかなめ」の400m圏内の停留所） ⇒半径 800m圏域	一般的な駅を中心とした歩ける範囲 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）
バス停留所（まちの“もよう”のピンク・オレンジの範囲内の停留所） ⇒半径 350m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分の距離である300m圏域が、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範囲が拡大することを想定した距離
バス停留所（まちの“もよう”の緑・黄色の範囲内の停留所） ⇒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）

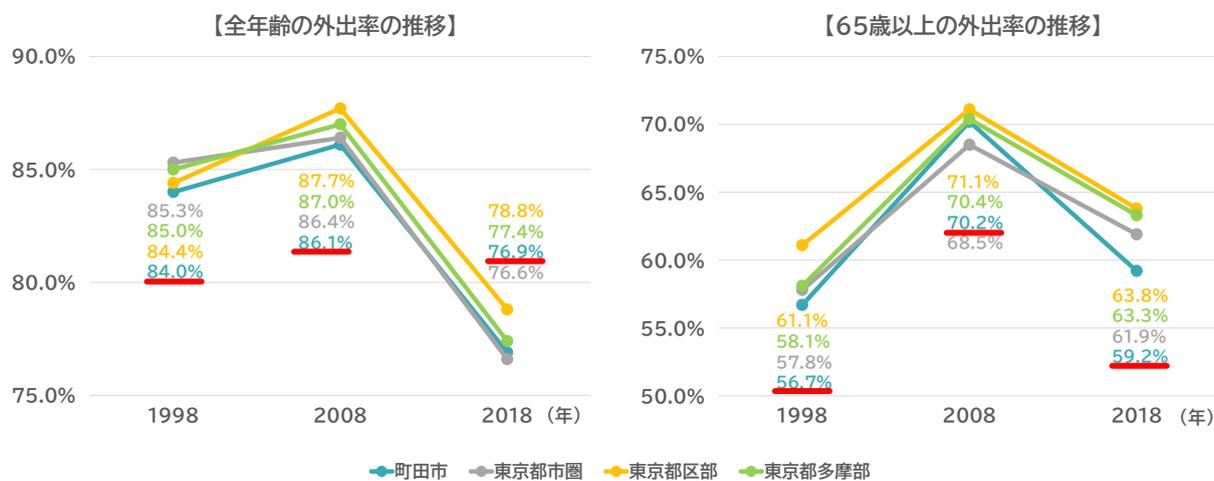
《 公共交通の需要推移 》

《 鉄道、路線バスの利用者数推移 》



出典：第57号 町田市統計書

《 外出率の推移 》

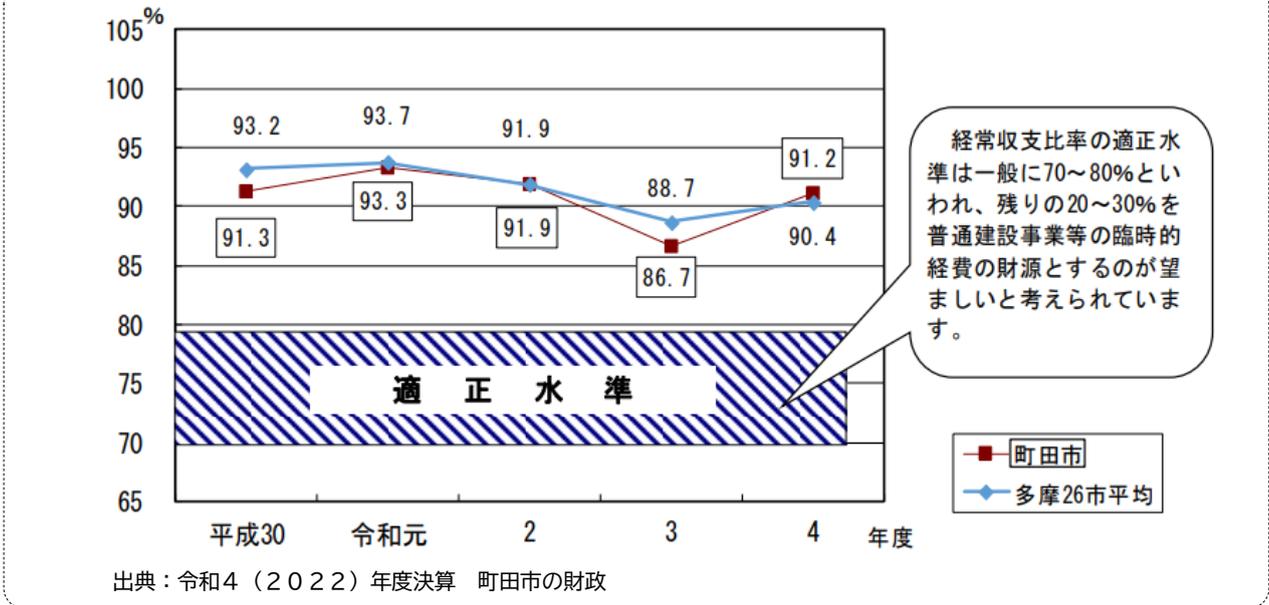


出典：東京都市圏パーソントリップ調査結果

財 政

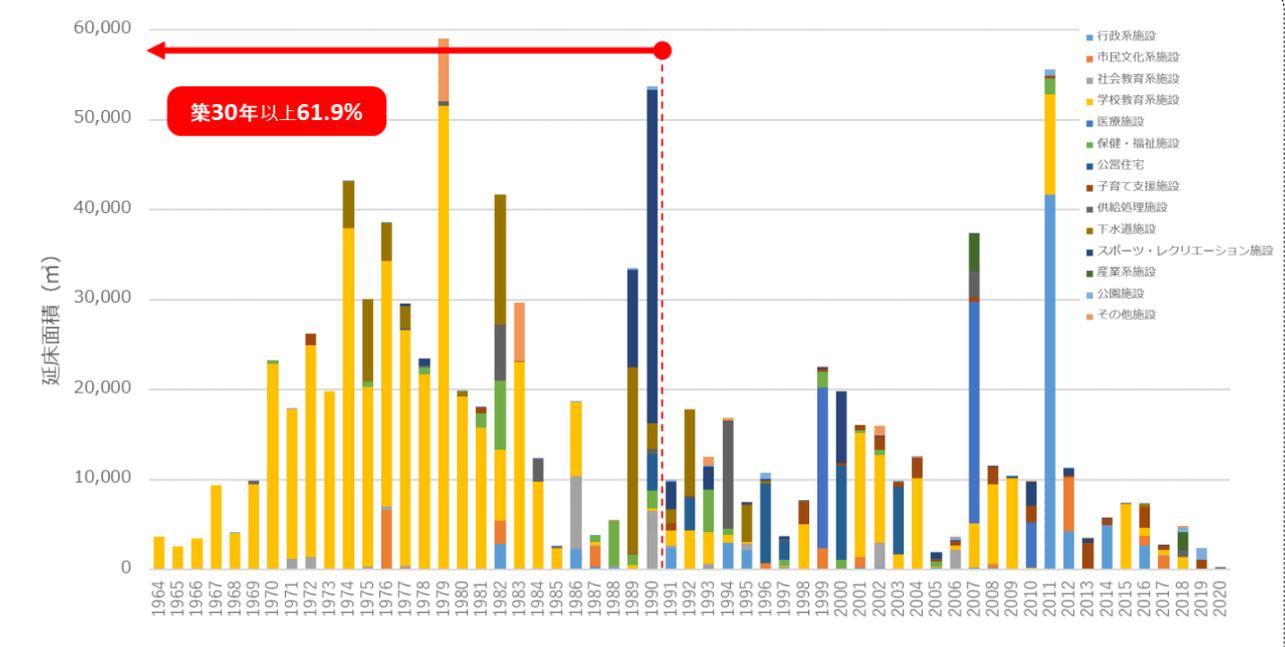
市では、財政構造の弾力性を示す経常収支比率が、適正水準といわれる70～80%を上回る状態が続いており、財政構造の硬直化が続いています。経常収支比率が高いと、道路、公園、学校などの公共施設の整備や改築などの投資的な事業に使えるお金の余裕がなくなり、今後の行政需要に柔軟に対応することができなくなります。

《 経常収支比率の推移 》



一方で、市内の公共施設等は、1960～1980年代にかけて整備されたものが多く、老朽化が進行しています。例えば、建築物に関しては、築30年以上のものが全体の6割を超えています。今後はこれらの施設の更新や改修等にかかる費用が集中しますが、それに要する投資的な経費の財源確保が困難となることが予想されます。

《 市内の公共施設における建築年別の延床面積 》



備考：1施設内に複数棟の建物がある場合は、その棟ごとの建築年で表記しています。

出典：町田市公共施設等総合管理計画（基本計画）一部改定

社 会 潮 流

立地適正化計画に係る主な社会潮流として、「デジタル技術の進展」「高齢者等の就業者構成の変化」「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への影響」「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。

《 デジタル技術の進展 》

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「直面する脅威や先の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・エネルギーなど多分野にわたる都市の課題解決に対してデジタル技術を活用しつつ、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。

これらの実現に向けて鍵となるのがまちづくりDXである中で、「まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現ビジョン」（令和3年7月）がとりまとめられ、地方公共団体やまちづくり団体、民間企業、大学等の幅広いプレイヤーが連携してまちづくりDXを強力に推進していくためのビジョンやロードマップが示されました。2030年を目途に重点的に取り組むテーマとして都市空間DX、エリアマネジメントDX、まちづくりデータの高度化・オープンデータ化等が掲げられ、その推進が求められています。

《 コロナ禍によるライフスタイル等への影響 》

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、労働環境の面では、更なるテレワークの進展を見据え、転職なき移住といった、場所に縛られない新たな暮らし方や働き方が実現できるまちづくりが求められます。

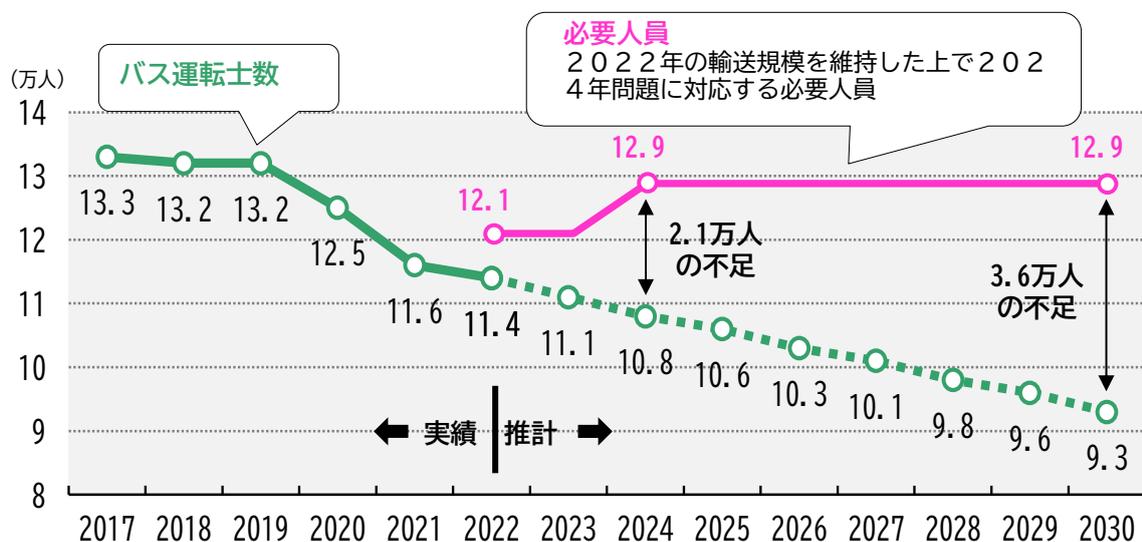
^{*}EC（Electronic Commerce：電子商取引）

《 高齢化等の就業者構成の変化 》

我が国の就業者はここ20年で急速な高齢化が進行しており、社会全体で将来の担い手不足が懸念されています。今後は、都市機能や公共交通等におけるサービス提供が、資金的な観点ではなく人材不足の観点から維持できなくなることも懸念され、業務効率化や先進技術の取り込み、就業者の多様化に向けた働きやすい環境の創出などの取組を進めていくことが求められています。

特に、バスを含む運輸業は、全産業に比べて、高齢世代が占める割合が高く、かつ、若年世代の占める割合が低い状況です。長期的な利用者の減少ともあいまって、路線の休廃止等が拡大しているため、各自治体においては地域の輸送資源を総動員して交通を持続可能な形に「リ・デザイン（刷新・再構築）」することが求められています。

《 バス運転士の推移及び今後の不足見込み（2030年試算） 》



出典：公益社団法人日本バス協会資料を基に作成

《 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。

《 人の移動行動・暮らし方の変化 》

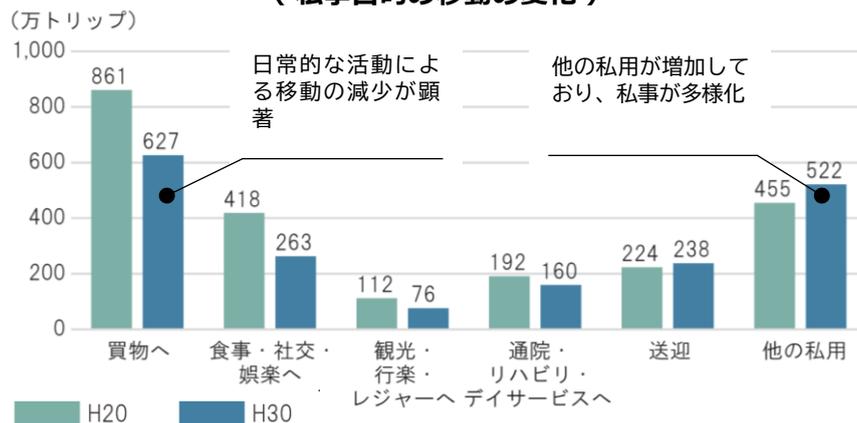
東京都市圏の人の移動について調査した、第6回東京都市圏パーソントリップ調査（平成30年）の結果によると、総移動回数が昭和43年の調査開始以来、初めて減少に転じており、様々な移動行動に縮小傾向が見られています。

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。

《 移動の傾向の変化 》

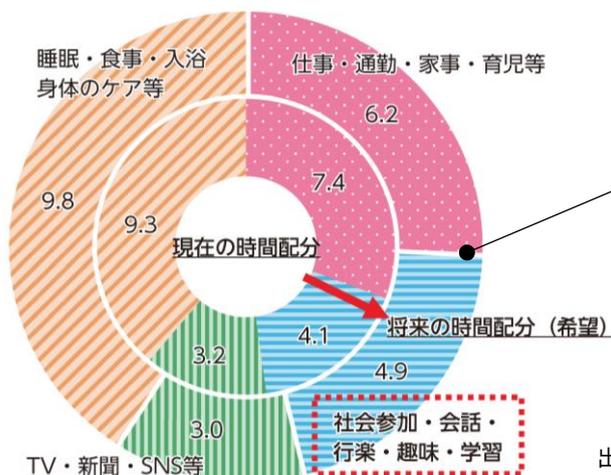
通信環境やデジタル技術の発達・普及によって、買い物等の日常的な活動による移動が減少し、一方で、非日常を求める変化が見られてきています。

（ 私事目的の移動の変化 ）



出典：東京としけん交通だよりvol. 35（令和2年9月、東京都市圏交通計画協議会）

（ 現在の1日の時間の使い方と今後の意向 ）



今後の理想的な時間の使い方として、非日常の「社会参加・会話・行楽・趣味・学習」に対する意向の増加が最も多い

※国土交通省「国民意識調査」に基づく集計結果。
 ※国土交通省「国民意識調査」では、「平日と休日の1日の時間の使い方について、現状の時間の使い方はどのような割合ですか。今後、デジタル化による効率化により時間の使い方の選択肢が増えた場合、理想的な時間の使い方はどのような割合ですか。」と聞いている。

出典：令和5年度版国土交通白書（国土交通省）

2 現況のまとめと課題の整理

郊外都市として、成長・拡大期から成熟期に入っている町田市が、持続可能な都市として、これからも発展していくためには、これまで作り上げてきた街を時代の変化や人々のニーズに合わせて丁寧に更新することで「市民生活の質の向上」を図る事に加え、十分に使われていない資源の使い方を見直すことや、新しい技術を導入することで「都市経営の効率化」を図っていく事も必要になります。

現況分析を踏まえ、立地適正化計画の主要素である「居住地」「拠点」「交通」について、「市民生活の質の向上」「都市経営の効率化」の視点から課題を整理します。

居住地

多様な住まいの供給と大規模団地の再生

居住地の現況を見ると、土地区画整理事業等で計画的に整備されてきた良質な住宅地が多く、適度な人口密度が保たれた良好な住環境が形成されていますが、河川や丘陵地に囲まれた地形的制約がある中で、まちづくりが進められてきた結果、多くの住宅地が一定の災害リスクと共存しています。

今後もしばらくは、現況と大きく変わらない水準で人口が推移する見込みですが、地区によっては人口減少や高齢化が進み、空家の増加やコミュニティ機能の低下に伴う地域の防犯・防災機能低下など、住環境の悪化が懸念されます。

ライフスタイルや社会状況の変化等により、多様な暮らし方が求められており、それらに合わせた多様な暮らし方ができる郊外住宅の需要が高まりつつある中で、拠点や交通と連動した住宅地の形成が求められます。

また、市街地内の開発余地が減少する中で、一部では災害リスクのある区域への立地が見られるなど、大雨による河川氾濫等で大きな被害が出る事が懸念されます。

「市民生活の質の向上」 の視点からの課題	現在の良好な住環境を維持していくとともに、ライフスタイルに合わせた多様な住宅の供給により多世代の定住を促進し、コミュニティを活性化していく必要があります。
「都市経営の効率化」 の視点からの課題	人口の推移や社会潮流など様々な環境変化から地区ごとの居住ニーズを見定め、住宅のストックや供給をコントロールすることで適切なボリューム・密度を維持するとともに、これまで以上に都市機能・交通機能と連動して居住地を再編していく必要があります。 また、近年の頻発・激甚化してきている災害を踏まえ、特にリスクのある区域への居住に対しては、十分なリスク周知や防災上の対策に取り組むなどの対応も必要です。

町田駅周辺の課題

利便性の高い地区への居住ニーズは依然として高まっており、商業業務地など住宅の立地に配慮が必要な地区にまで立地が進んできている状況です。

特に町田駅周辺については、駅近居住ニーズの高まりから、近年、人口の増加が進んでおり、引き続き高い居住ニーズが予想されます。

「市民生活の質の向上」 の視点からの課題	高い居住ニーズに応えるため、多様な世代やライフスタイルに対応した都市型住宅の供給を誘導していく必要があります。
「都市経営の効率化」 の視点からの課題	商業の連続性のある街並みが住宅によって分断されないよう、商業業務地との調和が適切に図られるように、住宅の配置等をコントロールしつつ、新たな定住人口を増やしていく必要があります。

大規模団地の課題

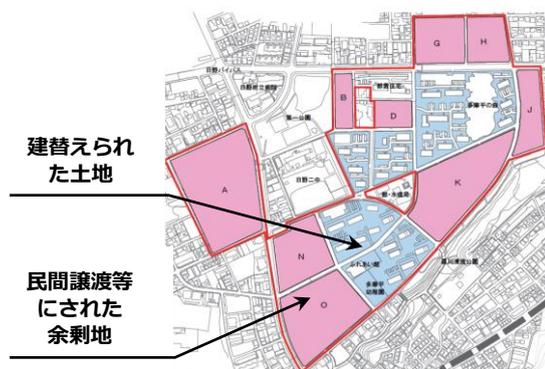
大規模団地では、既に人口減少や高齢化が進んでおり、高い人口密度を背景に形成されてきたコミュニティや、充実した都市機能を含めた良好な住環境の維持が難しくなっていく事が懸念されます。

「市民生活の質の向上」 の視点からの課題	居住者の生活環境を維持していくとともに、団地再生により多様な住宅を供給し、多世代によるコミュニティを活性化していく必要があります。
「都市経営の効率化」 の視点からの課題	周辺地域の人口推移や多摩都市モノレール延伸などの環境変化等から各団地の居住ニーズを見定め、適切なボリューム・配置を目指した団地再生を推進していく必要があります。

《 団地建替えと規模の適正化の例（日野市、多摩平の森） 》

多摩平の森は、1958年に入居開始になった駅徒歩圏内の団地で、建替えを機に、それまで29haの敷地に247棟あった団地の建物を高層化して、11ha、30棟に集約。生み出された余剰地には、図書館や保育園などの公共施設をはじめ大型商業施設、民間業者の戸建て住宅などを誘致。

出典：独立行政法人都市再生機構ホームページ



拠点

都市機能の維持と社会ニーズに応じた適切な誘導・更新

拠点の現況を見ると、周辺住民の日常生活を支える医療・福祉・商業等の都市機能が集積している身近な拠点（暮らしのかなめ・生活拠点）や、広域から人を集める大規模施設等の都市機能が立地する高次の拠点（広域都市拠点・にぎわいとみどりの都市拠点）が、市街化区域内にバランス良く点在しており、公共交通等でアクセスしやすい利便性の高い市街地が形成されていますが、人口減少や様々なサービスのオンライン化などの社会変化により、拠点に求められる都市機能が変化してきています。

「市民生活の質の向上」 の視点からの課題	拠点における都市機能の一定の集積を維持するとともに、社会ニーズに応じた新たな機能導入により利便性を向上させていく必要があります。
「都市経営の効率化」 の視点からの課題	人口・都市機能分布や公共交通基盤等の状況に合わせて役割や形態・配置を最適化していく必要があります。

《 役割や形態・配置を最適化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、整備後は鶴間公園と一体化した商業・業務・居住・文化など多機能な拠点に更新



町田駅周辺の課題

町田駅周辺では、1970年代から80年代の国鉄原町田駅移転と共に行われた大規模再開発から約50年の間、大規模な面的開発が行われていないため、施設の更新や新たな機能導入が進んでいませんでしたが、多摩都市モノレール町田方面延伸という大きな環境変化を迎え、民間事業者による開発の機運が高まってきています。

現在の駅前空間は、大規模開発以降の人口増加に対応しきれておらず、バスターミナル機能の分散や乗り換え動線の混雑などの課題を抱えています。バスやタクシーの運行効率にも影響しており、多摩都市モノレール町田方面延伸により、さらに交通結節機能が高まるため、時代の変化に対応した都市基盤の構築が求められています。

「市民生活の質の向上」 の視点からの課題	乗り換え動線やまちなかの回遊動線がスムーズで歩きやすい駅周辺環境の整備を進めるとともに、市内で最も高度な都市機能が集積する拠点として、多様化する市民ニーズにも対応し、非日常の目的も果たせる、ミクストユースな土地利用を誘導する必要があります。
「都市経営の効率化」 の視点からの課題	交通ターミナル機能を集約して公共交通の運行効率を高めるとともに、駅周辺施設の更新に合わせて土地の高度利用を促進し、更なる都市機能の高度集積や街の性能（環境など）を高める必要があります。 さらに、広域から人を集めるにぎわい・集客機能を備えることで、市全体の魅力や活力を向上させる必要があります。

大規模団地の課題

大規模団地のセンター街などの拠点では、整備当初からの施設・機能が概ね維持されていますが、居住者の減少や高齢化に伴い、当初のようなにぎわいや活力が低下しつつある状況です。拠点の利用者層に合わせて求められる都市機能も変化している中で、機能更新が十分に図られている状況ではありません。さらに、団地周辺では都市基盤の整備等により、都市機能の導入や人口流入が進むなど、団地を含む地域全体の状況も変化しています。

「市民生活の質の向上」 の視点からの課題	時代とともに変化する団地居住者や周辺住民のニーズに合わせて都市機能を誘導し、地域の生活利便性を向上させる必要があります。
「都市経営の効率化」 の視点からの課題	団地を含む地域全体の人口・都市機能分布や公共交通基盤等の状況に合わせて役割や形態・配置を最適化していく必要があります。

交通

交通サービスの水準確保と効率的な交通ネットワークの構築

日常生活を支える公共交通については、市街化区域の大部分を駅やバス停からの徒歩圏域でカバーしており、一定のサービス水準が整った市街地であると言えます。

市内の公共交通は、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。

しかし現在、交通事業者は運転士不足の深刻化等により既存の路線網やサービス水準等を維持することが難しい状況に置かれており、限られた経営資源の中でどのように効率的にサービスを提供していくかという点に課題を抱えています。

加えて、人口減少や、自宅周辺で生活が完結するライフスタイルの拡大により、全国的に公共交通の利用者数は減少傾向にあります。

これらの背景から、今後はこれまでのように均一にサービス水準を向上させていくことが困難です。

一方で、多摩都市モノレールの延伸により、バスが担っていた市域中央部の交通サービスをモノレールと分担することが出来るようになり、定時性や速達性などの面では、サービス水準の向上が期待されます。

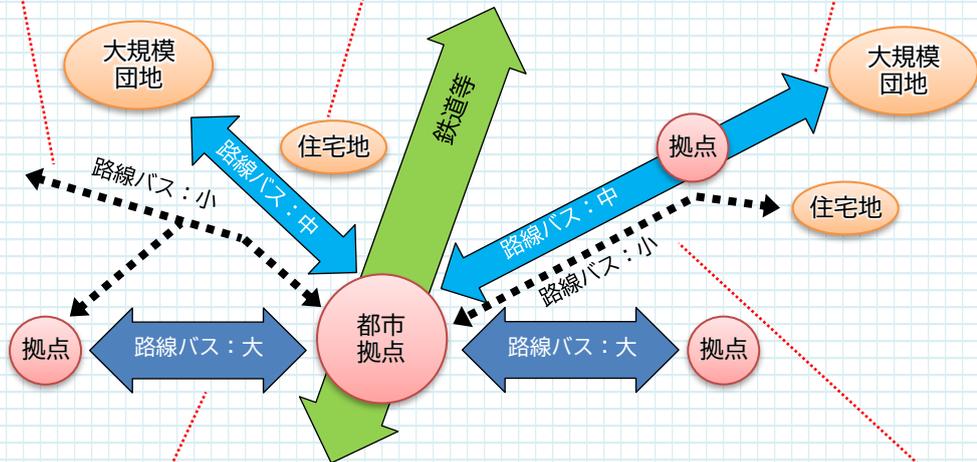
<p>「市民生活の質の向上」 の視点からの課題</p>	<p>現在の交通網の広がりを可能な限り維持しつつ、ライフスタイルや年齢層、居住地域等に応じて求められる多様な移動のニーズに対して、様々な移動手段を用いてサービス水準を確保していく必要があります。</p>
<p>「都市経営の効率化」 の視点からの課題</p>	<p>現在のサービス水準の維持に向け、交通事業者における限られた経営資源の中で都市機能や居住の誘導と連携した効率的な運行や、地域の中にある輸送資源を活用した新たな移動の仕組み作りに取り組む必要があります。また、モノレールとバス路線等を併せた市内交通網の再編により、効率的な交通ネットワークを構築していく必要があります。</p>

公共交通ネットワークの効率化イメージ

- ・ 運転士不足の中で利用者が少ない路線に人員を配置しており、非効率な状況
- ・ 運転士不足による路線縮小の懸念

- ・ ライフスタイルの変化に伴う自宅周辺の地域の中の移動需要増加
- ・ 需要と路線形態の不一致で非効率な状態

- ・ 人口減少やライフスタイルの変化による需要低下で路線縮小の懸念
- ・ 需要と供給の不一致で非効率な状態



- ・ 人口減少やライフスタイルの変化による需要低下で路線縮小の懸念
- ・ 運転士不足による路線縮小の懸念

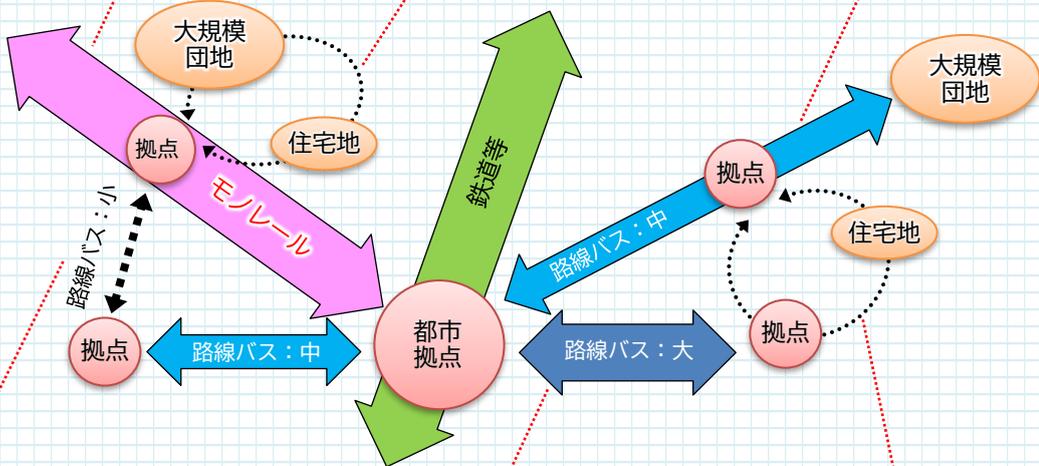
- ・ 路線重複による運行効率の低下
- ・ 運転士不足による路線縮小の懸念

効率化

- ・ 基幹的な交通を導入し、中長距離移動の集約化により運行効率を向上
- ・ 速達性・運行頻度の向上により、利便性向上

- ・ 多様な移動ニーズに対して様々な移動手段でサービス水準確保

- ・ 重複路線の集約で運行効率の向上
- ・ 都市機能・居住誘導で需要を確保し、骨格路線を維持



- ・ 路線延長を短縮することで運行効率を向上

- ・ 拠点間の移動は、都市機能の誘導で拠点性を向上させ、需要を確保してサービス水準を維持

- ・ 多様な移動ニーズに対して様々な移動手段でサービス水準確保
- ・ 需給を合わせることで限られた輸送資源を最適化

3

ま ち づ く り の 方 針

- 1 町田市立地適正化計画の基本方針
 - 2 まちづくりの方針
-

1 町田市立地適正化計画の基本方針

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都市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。

特に、再開発に対する機運が高まっている町田駅周辺及び、再生に向けた取組が進む大規模団地や、ルート選定により延伸への期待が高まっている多摩都市モノレールの沿線については、まちづくりの実現に向けてより具体的な誘導方針と効果的な誘導策を示していく必要があることから、「立地適正化計画」を策定します。

町田市立地適正化計画では、町田市都市づくりのマスタープランの考え方などを踏まえ、立地適正化計画の策定の趣旨である持続可能な都市構造の形成に向けた方針とともに、立地適正化計画で定める居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設を示します。

■ 町田市立地適正化計画の将来像

町田市立地適正化計画は、居住誘導や都市機能誘導により、町田市都市づくりのマスタープランで目指すまちづくりの実効性を高める1つのツールであるため、本計画の方向性を示す「町田市立地適正化計画の方針」については、「町田市都市づくりのマスタープラン」で掲げる将来像を継承します。

■ 町田市立地適正化計画の位置づけ

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おり、「ビジョン編」や「方針編」に基づく具体の実行計画として策定することとし、「コンテンツ編」に位置づけることとします。

■ 町田市立地適正化計画の期間

町田市立地適正化計画の期間は、計画策定から都市づくりのマスタープランの計画期間である2039年度までとします。

《 町田市都市づくりのマスタープランと立地適正化計画の位置づけ 》

◇ まちだ未来づくりビジョン2040

◇ 都市づくりのグランドデザイン（東京都）
◇ 都市計画区域マスタープラン（東京都）

町田市都市づくりのマスタープラン

町田市立地適正化計画
将来像

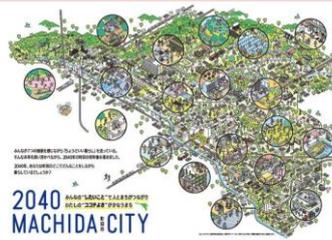
ビジョン編

今後20年先を見据え、また、多摩都市モノレールを中心とした大規模交通を町田市に迎えるにあたり、新たな将来都市像・都市構造を示す。

■将来像（ゴール）

1 暮らしとまちのビジョン

- 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」として示します。
- 町田で暮らす価値や町田に関わるみんなが共有する価値観を示します。



■行動指針

2 都市づくりのポリシー

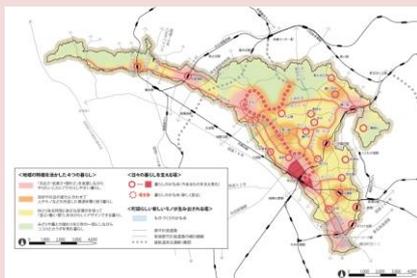
- 「暮らしとまちのビジョン」を実現するために、都市づくりに関わるみんなが具体的に取り組んでいく上での基本的な考え方を「都市づくりのポリシー」として示します。

■設計図 3 将来のまちの“もよう”と“つくり”

○「暮らしとまちのビジョン」を実現し、2040年のまちだがみんなにとって暮らしたいと思える魅力的なまちになるために、2層の設計図に基づいて都市づくりを進めます。

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



町田市立地適正化計画
都市計画に関する基本方針

方針編

ビジョン編の将来都市像を実現するために、各分野が実行すべき施策の方針を整理。

■ 都市計画

資源を賢く使ってしなやかで多様性があるウォーカブルな都市の空間や機能を整えることを目指す。

■ 交通

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。

■ 住宅

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。

■ みどり

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。

コンテンツ編

「暮らしとまちのビジョン」で描いた内容をまちづくりのコンテンツとして随時位置付け。

まちづくり構想等

方針編に基づくプロセス

町田市立地適正化計画

まちビジョン等

「町田市住みよい街づくり条例」
に基づくプロセス

■ 町田市立地適正化計画が目指すまちづくり

町田市立地適正化計画が目指すまちづくりは、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土地利用の適切なマネジメントによって、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。

《 町田市立地適正化計画が目指すまちづくり 》

現況

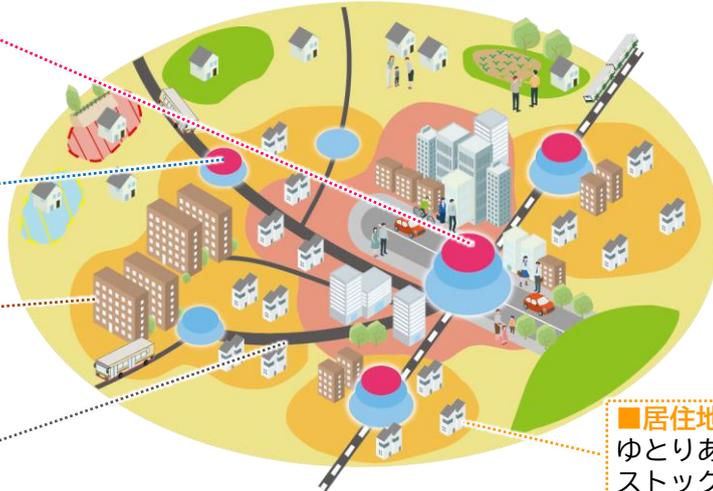
適度な人口密度により、一定の都市機能が揃った拠点と、良好な居住環境の住宅地がバランスよく配置された都市

■ **拠点（高次）**
都市機能の集積が高く
にぎわっている都市拠点

■ **拠点（高次以外）**
日常生活に必要な都市機能
が既に集積した身近な
拠点

■ **居住地（大規模団地等）**
都市機能・公共交通・都市
基盤が整った団地

■ **交通ネットワーク**
市街地全体を徒歩圏域で
概ねカバーする公共交通網



■ **居住地（戸建等）**
ゆとりある良好な住宅
ストックの低層住宅

将来予想されるリスク

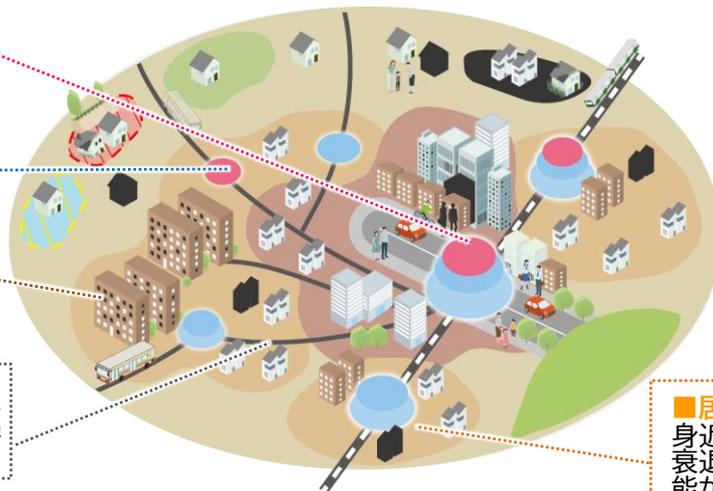
人口密度の低下等により、拠点の都市機能が撤退し、
住宅地のコミュニティが衰退する事により都市の魅力が低下

■ **拠点（高次）**
過度な住宅立地でにぎわい
が低下した都市拠点

■ **拠点（高次以外）**
人口減少に伴い都市機能の
撤退が進行した身近な拠点

■ **居住地（大規模団地等）**
需要（規模・形態）が乖離
し、老朽化した団地

■ **交通ネットワーク**
運転士不足やライフスタイル
の変化等で本数が減少し、需
要に合致しない公共交通網



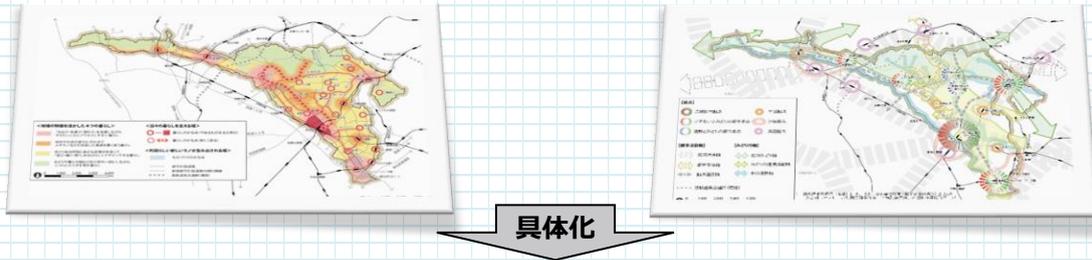
■ **居住地（戸建等）**
身近な拠点や交通の
衰退により、居住機
能が低下した住宅地

- 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
- 地域の拠点的な機能
- 日常生活に必要な機能
- 鉄道
- モノレール
- 路線バス
- 地域需要に応じた移動手段

- 「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

- 災害レッドゾーン
(土砂災害特別警戒区域)
- 災害イエローゾーン
(その他の災害の恐れがある区域)
- 商業・業務施設等
- 大規模住宅団地・マンション
- 戸建住宅

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



居住地形成	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 (住戸の適正配置、大規模団地の再生、日常生活を支える都市機能の維持・充実、持続可能な住環境づくり)
拠点形成	社会のニーズに応じた多様な都市活動を実現できる魅力的な拠点形成 (都市機能の多機能化・高度化、ウォーカブルな空間形成)
交通ネットワーク	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、移動しやすい交通基盤の整備)

目指す姿 土地利用の適切なマネジメントにより、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
- ・ ウォーカ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

■居住地（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団地

■居住地（戸建等）

- ・ 身近な場所で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

■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手段の導入でニーズに合致した公共交通

■居住誘導区域

- ・ 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

除外区域例

- 災害レッドゾーン（土砂災害特別警戒区域）
- 市街化調整区域

■都市機能誘導区域

- ・ 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

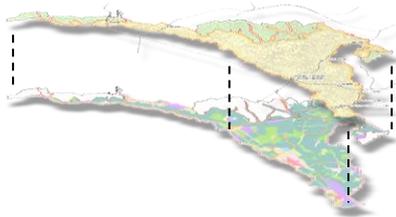
誘導施設例

- 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
- 大規模商業施設、映画館など

2 まちづくりの方針

町田市立地適正化計画が目指すまちづくりの実現に向けては、町田市都市づくりのマスタープランの設計図、まちの“もよう”とまちの“つくり”に基づかれた方針編（都市計画）で示す都市計画分野の取組の基本的な考えに沿って、これまでの都市計画制度や個別のまちづくり計画等と組み合わせて、町田市立地適正化計画を活用し、「居住誘導」及び「都市機能誘導」について、以下のまちづくりの方針と取組の方向性としてします。

《 町田市立地適正化計画活用イメージ 》



立地適正化計画に基づく
居住誘導区域、都市機能誘導区域（誘導施設含む）
⇒居住と都市機能のマネジメント

新たに追加
するレイヤー

都市計画法に基づく用途地域等
⇒土地利用規制、インフラ整備

これまでの
都市計画制度

《まちづくりの方針と取組の方向性》

	まちづくりの方針	取組の方向性
■まちの“もよう” (暮らしのかなめ)の図	◆居住地形成 地域の特色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	・住宅地の特性を踏まえ、長期活用できる社会的ストックとして、現在の良好な住環境を保全・育成する ・地域の特性に応じた都市機能の集約と、それに適した住宅の市街地密度をマネジメントする ・近年、頻発・激甚化する自然災害に対応した、防災性の高い市街地を形成するための取組を推進する
	大規模団地の再生	・住民ニーズに応じた多様な住まいや商業や業務などの都市機能の整備等による団地再生を図る
	日常生活を支える都市機能の維持・充実	・暮らしのかなめ周辺の住宅地は、日常生活を支える施設の維持・育成を図る ・新たに創る暮らしのかなめは、利便性を活かした居住地形成と地域特性に応じた都市機能の誘導を図る
	持続可能な住環境づくり	・人口減少により発生する空家・空き地について、社会状況に応じた住宅用途以外への転用等を図る
■まちの“つくり” (拠点と軸)の図	◆拠点形成 社会のニーズに応じた多様な都市活動を実現できる魅力的な拠点形成	・現在の都市機能を維持・育成するとともに、地域特性に応じ必要となる機能を集積することで都市の多機能化・高度化を図る
	ウォーカブルな空間形成	・歩行・滞留空間やオープンスペース、沿道店舗の誘導などによるウォーカブルな空間形成を図る
	◆交通ネットワーク 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	・現在のサービス水準の維持に向けて、モノレールとバス路線等を併せた輸送の効率化を図る ・自動車交通量や社会情勢等も踏まえた、都市計画道路等の整備により、交通ネットワークの向上を図る

◆ コラム 都市づくりのマスタープラン 方針編（都市計画）の主な取組 ◆

町田市都市づくりのマスタープラン 方針編《都市計画》では、「資源を賢く使って、しなやかで多様性があるウォーカブルな都市の空間や機能を整えること」を基本方針としております。

ビジョンの実現に向けた都市計画分野の取組みの基本的な考え方に沿って、3つの施策に基づく主な取組を推進しており、町田市立地適正化計画はそれらの取組を推進する1つのツールとなります。

町田市都市づくりのマスタープラン 方針編（都市計画）

基本方針	「資源を賢く使って、しなやかで多様性があるウォーカブルな都市の空間や機能を整えること」を目指す
------	---

都市計画分野の取組の基本的な考え方

- 地域の特性に合わせて、多様性・多機能性がある魅力的な空間と、目的地まで誰もが移動しやすい機能を整える
- 災害などのリスクや時代の変化に対応した、誰もが安全で快適に暮らせる「しなやかな都市」の機能を整える
- 十分に活用されていない、地域の資源を使いやすくするための仕組みを整える
- 地域のまちづくりを推進し、さまざまな主体が活動しやすい仕組みを整える

施策一覧

施策	取組の方向性	主な取組
施策Ⅰ 地域の特性や暮らしの変化に合わせて多様な土地利用を誘導する	取組の方向性① 地域の特性に合わせて都市の空間・機能を整える	①土地利用の類型ごとに方針を定めて機能を誘導 ●現在の土地利用の維持・継承を基本に、集約型の都市構造への再編や土地利用の複合化の要素を加える ●多摩都市モノレール町田方面延伸を契機に、「暮らしのかなめ」にふさわしい都市空間・景観の形成 住居系→住環境維持+生活利便施設誘導 商業系→商業だけでなく業務（シェア・コワーク等）・居住など誘導して多機能化 工業系→周辺環境に配慮した既存産業育成と企業誘致 自然系→市街化を抑制しつつ自然環境と調和した土地利用誘導
	取組の方向性② 環境変化を見据えて都市の空間・機能を整える	
	取組の方向性③ 安全・安心に暮らせる都市の基盤を整える	①多摩都市モノレール町田方面延伸に伴う軌道や道路等の整備の推進・促進 ②東京における都市計画道路の整備方針に位置づけられた道路の整備の推進・促進 ③みちづくり・まちづくりパートナー事業に位置づけられた道路の整備の推進 ④交通ネットワーク強化に資する基盤整備（駅周辺） ⑤その他の交通基盤整備の推進・促進
施策Ⅱ 暮らしを支える都市基盤の整備を推進・促進する	取組の方向性① 移動しやすい交通の基盤を整える	①居心地が良く歩きたい都市基盤の整備・活用 ●道路空間（歩行者空間、バリアフリー動線、自転車走行空間）の整備・活用、公園・緑地の整備等 ②新たな暮らし方に対応する都市基盤の整備 ●デジタルインフラ整備の推進、先端技術を活用した維持管理等 ③公共施設（建築物）をより良いかたちに再編
	取組の方向性② 人中心の都市基盤を整える	①総合治水対策の推進 ●河川整備の推進（要請）、雨水管渠・貯留施設の整備等 ②震災対策の推進 ●緊急輸送道路・啓開道路の整備（要請）、地域防災拠点・避難場所等の整備等 ③環境と調和した身近な生活基盤の整備 ●処理施設の計画的整備と運営等
	取組の方向性③ 安全・安心に暮らせる都市の基盤を整える	①ウォーカブルなまちの実現 ●都市の中のさまざまな機能・資源をつなぐ歩行者空間ネットワークの形成 ●道路（歩道空間）と沿道空間・建築物低層部が一体となった魅力ある通りの形成 ●憩いやにぎわいがあり、滞在を楽しみおこなうことができる（フレキシブルに活用できる）オープンスペースの創出 ②まちの多様性・多機能性の向上 ●公共施設（建築物）の再編と合わせた複合化・多機能化 ●大規模団地の再生・再編と合わせた多機能化 ●低層住居専用地域等における暮らしを支え豊かにする機能の誘導 ●都市公園における都市機能の導入 ③先端技術の導入・活用 ●先端技術（AIやIoT、ビッグデータ、情報通信ネットワーク等）を活用した都市の課題解決や暮らしの質的向上
施策Ⅲ 暮らし・活動の変化に合わせて都市の性能を上げる	取組の方向性① 活動しやすい都市にするための取組を推進する	①居心地よい街並み景観・都市空間の形成 ②災害に強い安全なまちの形成 ③まちの環境性能の向上
	取組の方向性② 都市の基本性能を上げる取組を推進する	

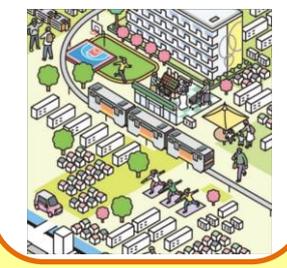
多摩都市モノレール町田方面延伸を契機に、「暮らしのかなめ」にふさわしい都市空間・景観の形成



駅前再開発等によるウォーカブルなまちの実現



大規模団地の再生・再編と合わせた多機能化



災害に強い安全なまちの形成



4

居 住 誘 導 区 域

- 1 国が示す居住誘導区域設定の考え方
 - 2 町田市における居住誘導区域設定の考え方
 - 3 居住誘導区域
 - 4 地域の特徴を活かした居住誘導の方針
 - 5 居住誘導区域の設定
-

1 国が示す居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、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です。都市計画運用指針では、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。

国が示す居住誘導区域設定の考え方 ～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

2 町田市における居住誘導区域設定の考え方

町田市では、市街化区域全体で2040年まで一定の人口密度（40人/ha）が維持される見込みのため、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。被害に応じた対策を積み重ねることで安全性を高め、一定のリスクを乗り越え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、町田市都市づくりのマスタープランで目指す「災害に強い安全なまちの形成を図りつつ、居住誘導区域に含めることを基本としますが、居住誘導区域は災害リスクが低い区域に設定する考え方が示されていることから、検証する中で特にリスクが高く、対策が困難な箇所は居住誘導区域から除外します。

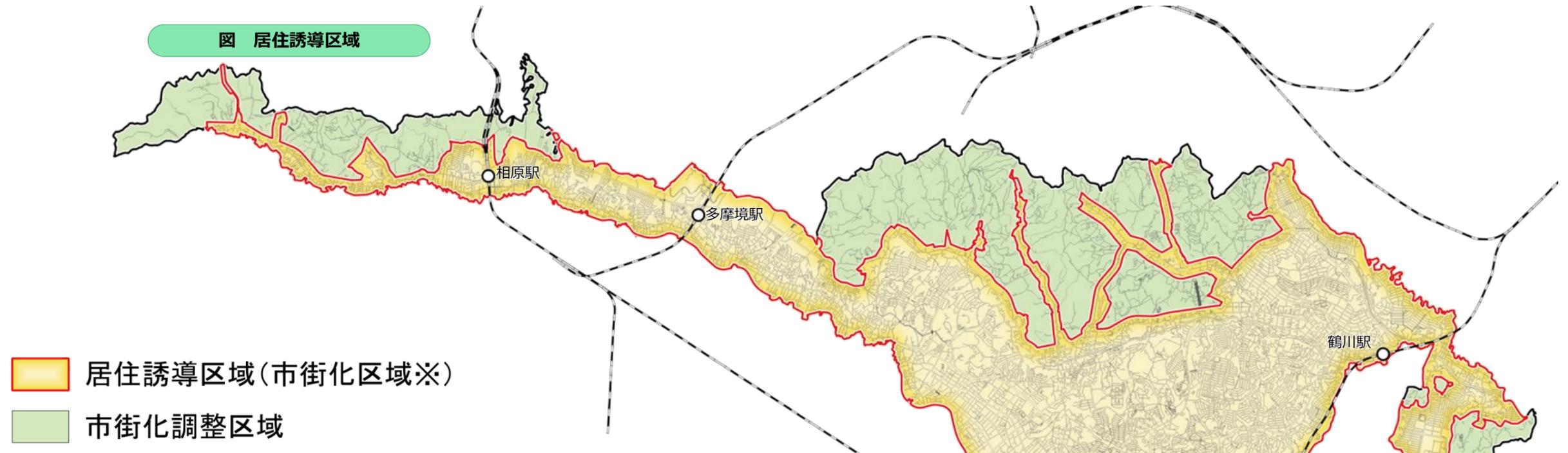
これらの考え方にに基づき、以下の設定条件で居住誘導区域を設定していきます。



3 居住誘導区域

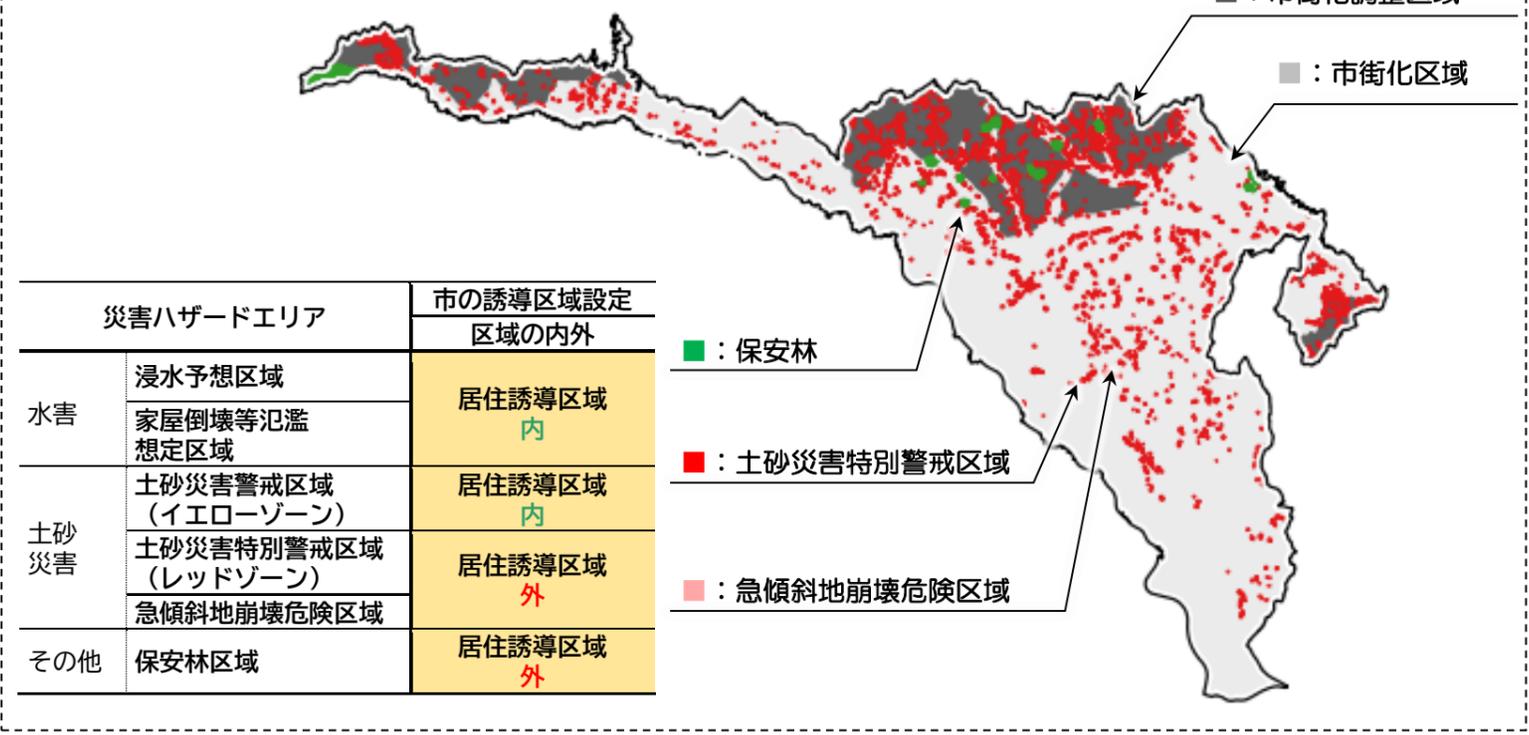
前頁の居住誘導区域の設定条件を踏まえ、条件に該当する以下の箇所を居住誘導区域に設定します。(検討内容は59ページ以降)

図 居住誘導区域



居住誘導区域(市街化区域※)
 市街化調整区域

※以下は居住誘導区域から除外
 ・保安林 ・土砂災害特別警戒区域 ・急傾斜地崩壊危険区域



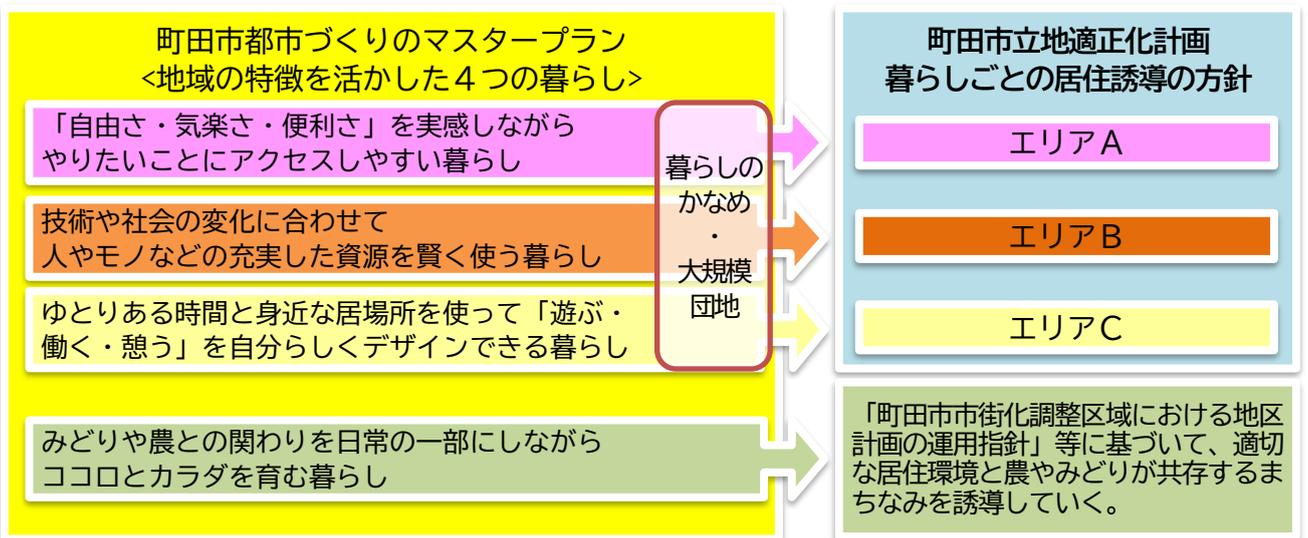
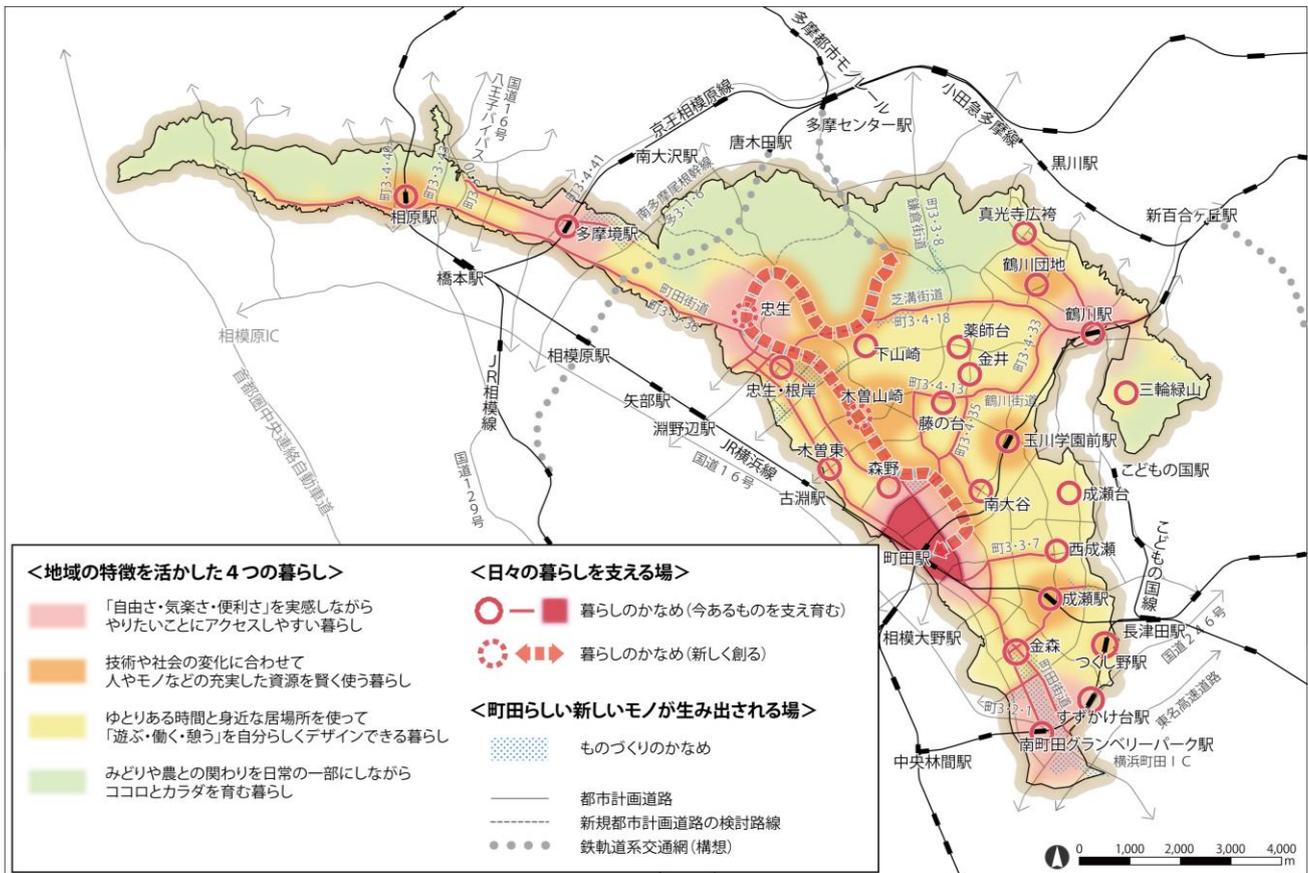
災害ハザードエリア		市の誘導区域設定 区域の内外
水害	浸水予想区域	居住誘導区域 内
	家屋倒壊等氾濫 想定区域	
土砂 災害	土砂災害警戒区域 (イエローゾーン)	居住誘導区域 内
	土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン)	居住誘導区域 外
	急傾斜地崩壊危険区域	居住誘導区域 外
その他	保安林区域	居住誘導区域 外

4 地域の特徴を活かした居住誘導の方針

町田市都市づくりのマスタープランでは、市民の暮らしの視点から『まちの“もよう”（暮らしのかなめ図）』を捉え、「地域の特徴を活かした4つの暮らし」として整理し、「日々の暮らしを支える場」等の考え方とともに示しています。

町田市立地適正化計画に基づく居住誘導区域では、町田市都市づくりのマスタープランに基づきエリアA～Cに分類し、また、居住誘導区域全域に点在する暮らしのかなめ及び大規模団地について、住宅地の特性に応じた居住誘導の方針を示すことで、地域の特徴に応じた都市機能の集約と、それに応じた住宅の立地をマネジメントしていきます。

図 まちの”もよう”（暮らしとかなめの図） ー都市づくりのマスタープランー

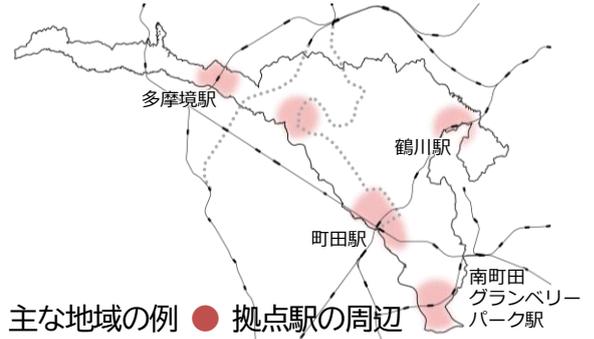


■エリアA 「自由さ・気楽さ・便利さ」を実感しながらやりたいことにアクセスしやすい暮らし



都市づくりのマスタープランに示す将来の暮らし方

- ・ 駅近には良質な賃貸住宅や分譲住宅が揃い、便利でコンパクトな住まいでまちの文化に親しみながら暮らせる。
- ・ 子どもが巣立ち世帯人数が少ないシニア世帯も、郊外の広い戸建て住宅からちょうどよい住まいに組み替えて、市内で安心して住み続けられる。
- ・ 電車・モノレールに乗って都心に通勤しやすく、週末には健康づくりやリフレッシュのために大規模なみどりのある北部丘陵エリアや、箱根の温泉へも気軽に足を伸ばせる。



主な地域の例 ● 拠点駅の周辺

町田市立地適正化計画における
居住誘導の方針（エリアA）

概ねの範囲

- ・ 「広域都市拠点」、「にぎわいとみどりの都市拠点」の駅を中心とした概ね半径800m圏内で、低層住居系用途地域以外の箇所

ボリューム

- ・ 現状の人口密度の維持、又は高度利用を図るべき区域の基準100人/ha程度を目安に誘導

想定される住宅

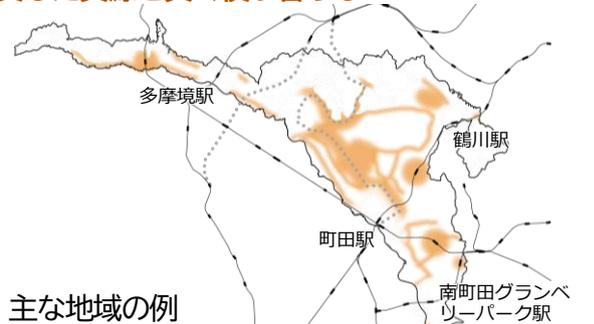
- ・ 中高層住宅など、商業業務と共存する居住の誘導を図る

■エリアB 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



都市づくりのマスタープランに示す将来の暮らし方

- ・ 団地から生まれ変わったまちは、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。まちの中のオープンスペースやサービス施設では、周辺地域の住民同士が交流している。
- ・ 通勤通学に便利で、子育てもしやすい、バランスの良い住まい。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から住まいを選べる。
- ・ 安全・快適に暮らせるシニアサービス付きの住まい。家族の訪問やまちへの外出も便利で安心して住み続けられる。



主な地域の例

● 駅や主要な通りの近くにある住宅地周辺

町田市立地適正化計画における
居住誘導の方針（エリアB）

概ねの範囲

- ・ 「生活拠点」の駅、又は「暮らしのかなめ（木曽山崎、鶴川団地）」のバスセンター停留所を中心とした概ね半径800m圏内で低層住居系用途地域以外の箇所
- ・ 拠点間を結ぶ主要幹線道路、モノレールの沿道（概ね道路端から20～30mの箇所）

ボリューム

- ・ 交通拠点や都市機能集積箇所等の周辺で密度を高め、利便性が現状より下回らない人口密度水準の維持

想定される住宅

- ・ 世代・広さ等を問わず様々なバリエーションで選べる住宅など、多様な種類の居住の誘導を図る

■エリアC 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



都市づくりのマスタープランに示す将来の暮らし方

- 自宅の一室に仕事の空間を確保し、平日の半分はテレワークで作業。ちょっとした対面打合せや商談など、自宅ではできない用事は近所のお店で済ませられる（多機能なコンビニなど）。空いた時間を使って余暇を楽しみ、仕事もプライベートも充実した生活を送っている。
- ゆとりある敷地を活かし多様なモビリティに対応できるスペースを確保した住宅があり、コンビニ・スーパー・集会所などは、シニアカーや電動車いすのまま利用できる。地域を離れる時もバス停にはスモールモビリティ用の駐車スペースがあり、安心して移動できる。



主な地域の例 ● 低層住宅地

町田市立地適正化計画における居住誘導の方針（エリアC）

概ねの範囲

- 居住誘導区域内のうちエリアA・B以外の箇所

ボリューム

- 市場の趨勢を基本としながら、利便性が確保される人口密度水準の維持

想定される住宅

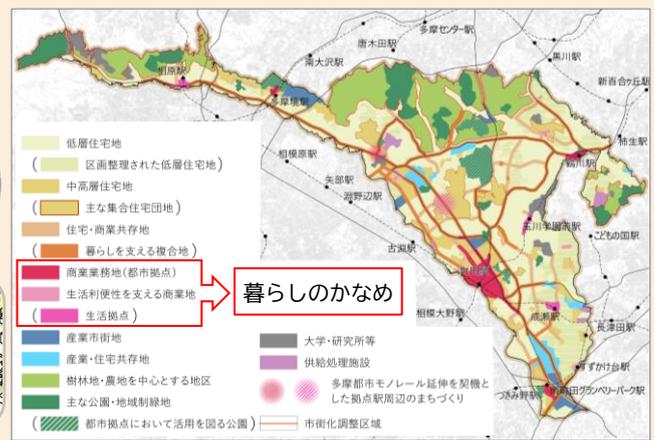
- ゆとりある敷地をいかし、多様な暮らし方に対応した居住の誘導を図る

■日々の暮らしを支える場

町田市都市づくりマスタープランでは、それぞれの地域の特徴を活かして暮らし続けていくため、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」としています。

各地域の特徴を活かした暮らし、日常生活を不便なく送るために買い物・飲食・病院などの日々の暮らしや活動を支える都市機能を維持・育成します。

暮らしのかなめとした地域には、土地利用方針図（右図）の類型に沿った地域特性に応じて、必要な都市機能の誘導を図ります。



町田市立地適正化計画における居住誘導の方針（エリアA、B、C）

概ねの範囲

- 暮らしのかなめ（日々の暮らしや活動を支える都市機能が集約されている箇所から概ね半径300m圏内）

居住誘導

- 生活に必要な都市機能の維持・育成を図ることで、居住誘導（人口密度の維持）を図る

■団地

都市づくりのマスタープランに示す土地利用方針

- ・高経年化している団地では、多摩都市モノレール町田方面延伸や社会状況の変化、各団地の立地特性、人口動態、地域ニーズ等を踏まえ、適切な土地利用及び市街地密度を検討します。
- ・団地の再生にあたっては、多様な都市機能やさまざまな種類の住宅（賃貸分譲だけでなく、例えば、シェア型住宅、学生向け住宅、サービス付き高齢者向け住宅、共用ワークスペース付き住宅など）の誘導、緑豊かなオープンスペースの確保により「住む」だけでなく「働く・交流する・活動する」まちに再生を図ります。
- ・人口減少の進行が想定される団地については、中長期的には移転・再配置や住宅以外への転換も含め、適切な土地利用を検討します。



町田市立地適正化計画における居住誘導の方針（大規模団地）

概ねの範囲

- ・UR及びJ K Kの大規模団地

居住誘導

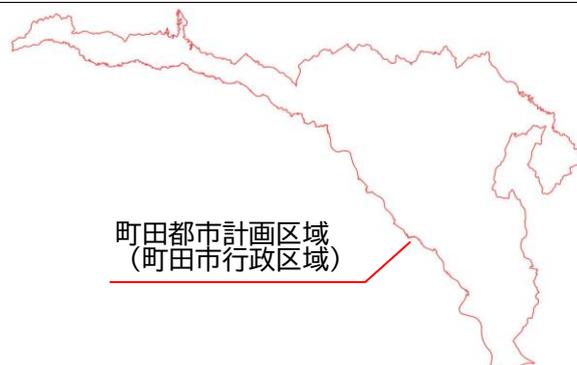
- ・居住者が満足できる住環境を整えるため、高齢者が安心して暮らせるためのバリアフリーに配慮した居住環境づくり、子育てニーズに合わせた間取りや設備改修といった「住まう」機能の向上が必要となります。また、団地内のオープンスペースの活用、ICTの進展や働き方改革など、居住ニーズに合わせた新たな「遊ぶ・働く・憩う」機能の導入が求められている。
- ・今後の団地においては、人口動向や課題を踏まえ、住宅ストック、団地センター施設や屋外空間の改修等により既存ストックの有効活用や、建替え、団地の集約化に合わせた新たな都市機能の導入を図るための用地を創出するなど、地域特性に応じた団地ボリュームへの再生を図る。

5 居住誘導区域の設定

P53の居住誘導区域の設定条件に該当する箇所を抽出し、居住誘導区域を設定します。設定条件のSTEP0～4に該当する箇所は、以下の通りです。

STEP 0

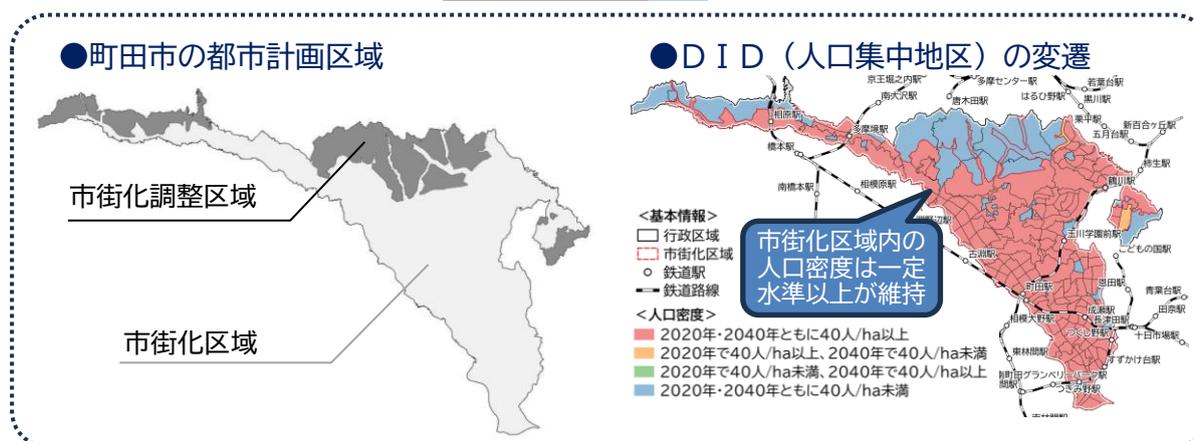
立地適正化計画の対象区域は、都市再生特別措置法に基づき「町田都市計画区域（町田市行政区域）全域」とします。



STEP 1

居住を誘導すべき区域の抽出

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、住宅の受け皿となり得る環境になっています。また、市街化区域は国の考えにおいて除外するとされていることから、市街化区域全体を居住誘導区域の**対象**とします。

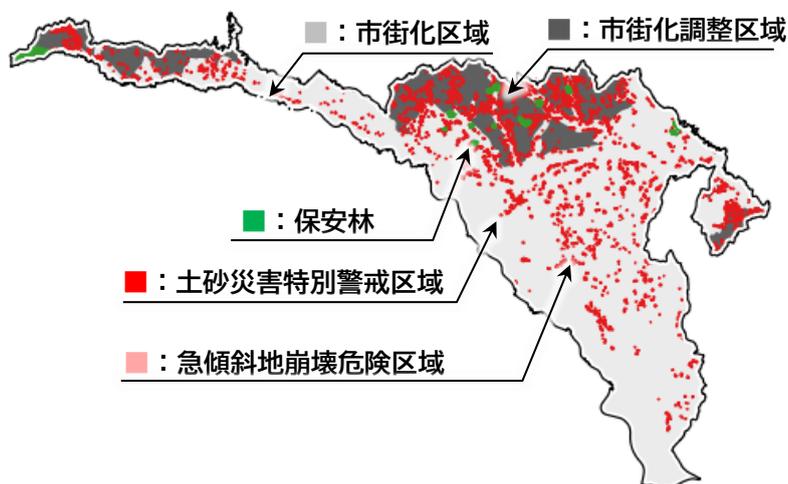


STEP 2

居住誘導区域に含まないこととされている区域

立地適正化計画の根拠法で「居住誘導区域に含まないこと」とされているため、「保安林」「土砂災害特別警戒区域」「急傾斜地崩壊危険区域」を居住誘導区域から除外します。

※「市街化調整区域」も居住誘導区域から除外されます。



STEP 3

災害リスクや対策可能性等を総合的に検討し判断する区域

町田市に存する「⁽¹⁾災害リスク、⁽²⁾警戒避難体制の整備状況、⁽³⁾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の見込み等を総合的に勘察し、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」について、以下の手順で検討した結果、**居住誘導区域の対象**とします。

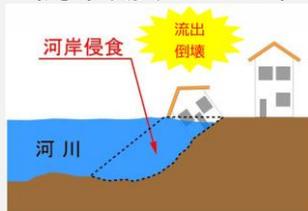
(1) 町田市における「災害リスクのある区域」について

町田市では、「突発性が高く予測が困難な**土砂災害の危険性がある区域**や**急激な水位上昇のおそれがある河川沿い**」を警戒レベル3に位置づけしており、避難施設等へ立ち退き避難を促しています。このことから、自宅避難より避難施設等への退避を推奨する以下に掲げる区域を、「災害リスクのある区域」とします。

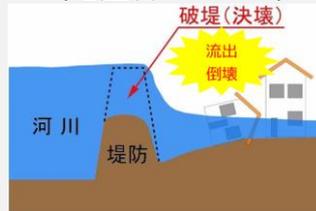
①-1 水害 家屋倒壊等氾濫想定区域

家屋倒壊等氾濫想定区域は「河岸浸食」と「氾濫流」の2種類あり、「河岸浸食」は洪水時の河岸浸食により木造・非木造の家屋が倒壊するおそれがあり、「氾濫流」は洪水時の氾濫によって木造家屋の倒壊するおそれがある区域です。垂直避難による自宅避難が困難であるため、「**家屋倒壊等氾濫区域**」全体を**災害リスクのある区域として抽出**します。

(河岸浸食イメージ)



(氾濫流イメージ)



出典：河岸浸食、氾濫流、浸水継続時間、計画規模降雨浸水深について①（長野県HP）

①-2 水害 浸水予想区域（居室より浸水深が高い区域）

市ハザードマップで情報発信しているとおり、警戒レベル4まで（レベル5の氾濫発生情報が出る前まで）に避難することが基本となる中で、自宅の1階床上浸水、また、避難する際に歩行が困難となるのが、浸水深0.5m以上の浸水予想区域です。垂直避難による自宅避難が困難であるため、「**浸水深0.5m以上の区域**」を**災害リスクのある区域として抽出**します。

災害リスクのある区域		抽出理由
垂直避難が困難な箇所	浸水深0.5m以上 ※1階建て床上浸水	建物1階の床面以上の浸水では2階建て建物であれば垂直避難が可能ではあるものの、自宅避難の不安や、歩行困難となりリスクが大きいと考えるため 

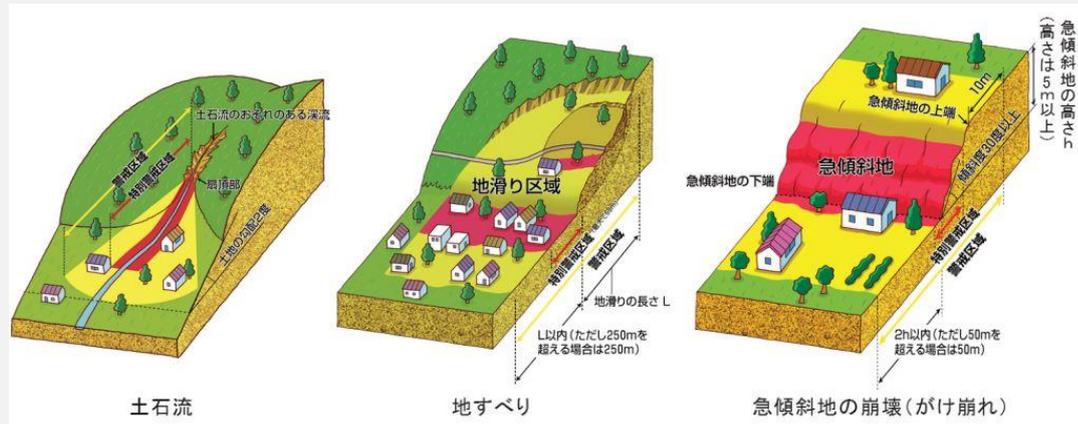
出典：町田市洪水・土砂災害ハザードマップ（2024年3月）

② 土砂災害 土砂災害警戒区域

土砂災害のおそれのある区域が「土砂災害警戒区域」とされ、同区域のうち、建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じるおそれのある区域が「土砂災害特別警戒区域（居住誘導区域外）」とされています。

土砂災害が発生した場合に、生命を守るため災害情報の伝達や避難が早くできるように警戒避難体制の整備を図るものとしています。自宅避難が困難であるため、「**土砂災害警戒区域**」全体を災害リスクのある区域として抽出します。

(土砂災害警戒区域 設定の条件)



(2) 町田市における「警戒避難体制の整備状況」について

町田市では、平時から洪水・土砂災害ハザードマップや広報まちだを用いて避難の考え方の周知を図っています。また、災害発生のおそれがある際は、状況に応じて避難指示を出しており、災害が発生する前の段階で必ず避難することを推奨しています。

そこで、避難施設等へ立退き避難に際し、「突発性が高く予測が困難な**土砂災害の危険性がある区域**や**急激な水位上昇のおそれがある河川沿い**」を經由せず避難可能かどうかを検討します。

検討手順 (1) 避難先までの経路上に支障となるものがあるか

- 例) 水 害：河川（橋の通行が危険となるおそれがある。）
 アンダーパス（冠水によって通行不能となるおそれがある。）
 土砂災害：土砂災害特別警戒区域（特に土砂災害の危険性の高い土砂災害特別警戒区域の指定がされている道路などは通行不能となるおそれがある。）

検討手順 (2) ある場合はそれを回避する別の避難方策があるか

- 例) 水 害：迂回路がある。ペDESTリアンデッキなどの高台経路がある。 など
 土砂災害：迂回路がある。防護壁によって道路が保護されている。 など

検討手順 (3) 避難所からどの程度の歩行距離を要するか（参考程度）

ハザードエリア外まで避難できれば安全性の確保に繋がる。避難所までの歩行距離上限について決まりはないため、500mから1,600mまでの圏域を参考として図示する。

(3) 町田市における「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の見込み」について

町田市は、災害に応じた対策を積み重ねることで安全性を高め、一定のリスクを乗り越え共生してきたまちが成り立っており、防災・減災の取組を進めてきました。

そのため、法律で建築等の制限がされている「土砂災害特別警戒区域」、「急傾斜地崩壊危険区域」及び「保安林区域」を除く市街化区域を、町田市立地適正化計画における居住誘導区域に含めていきます。

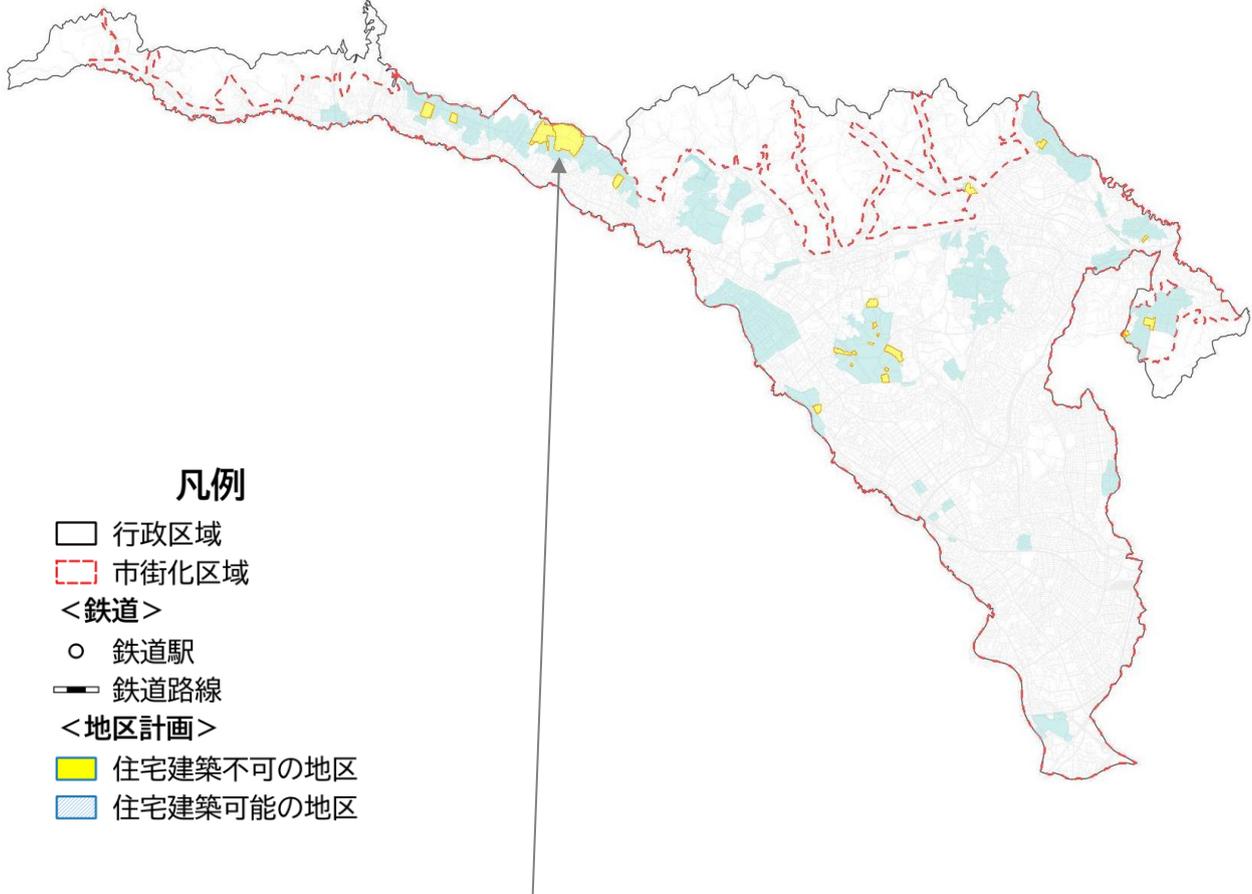
しかし、居住誘導区域であっても災害の危険性がなくなるわけではないため、今後も引き続き防災・減災の取組を図っていきます。

(➡ 防災指針「防災・減災まちづくりに向けた取組方針」P107参照)

STEP 4 慎重に判断することが望ましい区域

町田市に存する「居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域」のうち、「**地区計画により住宅の建築が制限されている区域**」について、都市計画運用指針では、「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であり、医療・福祉・商業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である」とされているため、その主旨を踏まえ、**居住誘導区域の対象**とします。

《町田市における地区計画の指定状況》



例:まちだテクノパーク地区 地区計画

まちだテクノパーク地区は、「無秩序な市街地を未然に防止し、みどり豊かな**住宅地の環境の形成と保全をしつつ**、多摩ニュータウンの活力あるまちづくりに資するため、**業務核の形成に寄与する施設の誘導を図る**」ことを地区計画の目標としている。

【公共公益施設地区】

- ・地域の活動拠点となる機能の誘導を図る。

【生産業務A地区】

- ・自立したまちづくりの主体として、地域の雇用に配慮した生産業務系を中心とした施設の誘致を図る。



地区計画により住宅の建築が制限されている区域

凡例	地区計画区域 (地区整備計画区域)	公共公益施設地区
	生産業務A地区	公共公園緑地地区
	生産業務B地区	土地利用の制限

5

都市機能誘導区域・誘導施設

- 1 国が示す都市機能誘導区域・誘導施設設定の考え方
 - 2 町田市における都市機能誘導区域・誘導施設設定の考え方
 - 3 都市機能誘導区域・誘導施設
 - 4 その他の都市機能
 - 5 都市機能誘導区域・誘導施設の設定
-

1 国が示す都市機能誘導区域・誘導施設設定の考え方

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

誘導施設は、地域の特性に応じ、立地を誘導する都市機能増進施設です。都市計画運用指針では、「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。

国が示す都市機能誘導区域・誘導施設設定の考え方 ～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。

2 町田市における都市機能誘導区域・誘導施設設定の考え方

町田市における都市機能誘導区域及び誘導施設は、町田市都市づくりのマスタープランに基づく「拠点」及びそれに応じた「都市機能」に沿って設定します。

都市機能誘導区域を設定すべき「拠点」は、周辺住民の日常生活を支える「都市機能」の集積を維持・育成するとともに、社会のニーズに応じた都市の魅力を上げる「都市機能」を集積することにより、都市の多機能化・高度化を図る必要があります。

そのため、町田市都市づくりのマスタープランが目指すまちづくりの観点と、これまでのまちづくりの蓄積や都市機能の集積における現況配置の観点の2つ観点から、「拠点」と「都市機能」を絞り込みます。

町田市立地適正化計画では、絞り込んだ「拠点」及び「都市機能」のうち、基盤整備や都市計画手法の活用、財政支援など、一定の公共関与を図る必要がある区域及び施設の誘導を図ります。

なお、拠点のうち「忠生」周辺については、暮らしのかなめ一新しく創る一として、多摩都市モノレール導入空間である道路沿道などに、暮らしを支える生活利便施設などの都市機能の育成をします。また、モノレール新駅の想定がされたタイミングでは、交通ネットワークが充実した、人・モノ・文化が交流するにぎわいある都市拠点を目指すための施策に取り組んでいきます。

都市機能誘導区域・誘導施設の設定フロー

STEP 0 都市機能誘導区域の対象区域

・原則として、都市機能誘導区域は、「**居住誘導区域内**」において設定します。

STEP 1 目指すまちづくりの観点から（拠点と都市機能）

・都市づくりのマスタープランには、市民や町田市を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」を掲げています。拠点は、買い物・飲食・病院などの日々の暮らしや活動を支える都市機能の維持・育成を図ることに加え、地域の特徴や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都市機能が求められています。そこで、以下の拠点と都市機能を大きく2つに分類します。

① 広域都市拠点

② にぎわいとみどりの都市拠点

・広域から人を集める商業施設や文化機能、業務産業機能や宿泊機能といった、にぎわい・集客機能の集積

③ 生活拠点

④ 暮らしのかなめ（①～③含む）

・地域を支える生活利便施設の維持・育成

STEP 2 現況配置の観点から（拠点と都市機能）

・拠点における施設の立地状況を見ることで、都市機能の一定の集積を維持するとともに、社会ニーズに応じた利便性を向上させるために誘導が必要な都市機能を抽出します。

① 広域都市拠点

② にぎわいとみどりの都市拠点

・これまでの商業のにぎわいに加え、消費がモノからコトへ移っており、エンターテイメントによるまちの新たなにぎわい・集客力等の変化への対応が必要です。

③ 生活拠点

④ 暮らしのかなめ（①～③含む）

・周辺の住宅地の日常生活を支える都市機能が市場原理で立地され、現状では充足しています。

STEP 3 2つの観点から（拠点と都市機能）

・より多くの人々が訪れ、まちの賑わいが一層向上するようなにぎわい・集客機能の誘導にあたっては、基盤整備や都市計画手法の活用、財政支援など、一定の公共関与を図る必要があるため、町田市立地適正化計画における「都市機能誘導区域」及び「誘導施設」は、以下の「拠点」及び「都市機能」に絞ります。

町田市立地適正化計画において誘導

拠点	① 広域都市拠点 ② にぎわいとみどりの都市拠点
都市機能	・大規模商業機能 ・文化機能

その他の拠点・都市機能

・日常生活を支える都市機能
・大規模敷地が必要な都市機能
・歴史的背景のある都市機能
・立地適正化計画が対象としない都市機能 など

STEP 4 都市機能誘導区域及び誘導施設（P71）

都市機能誘導区域は、STEP 3 で町田市立地適正化計画において誘導を図る拠点のうち、下記条件を踏まえた区域に設定します。

1. 拠点中心から回遊する範囲：駅を中心とした半径800m（一般的な徒歩範囲）
2. 誘導施設の立地が適した区域：商業地域、近隣商業地域
3. 各拠点の状況を考慮した区域：地形地物、現況施設、まちづくり計画など

【都市機能誘導区域】

町田駅周辺地区
南町田グランベリーパーク駅周辺地区
鶴川駅周辺地区
多摩境駅周辺地区



誘導施設は、拠点を創り育てるために求められるニーズを考慮して設定します。

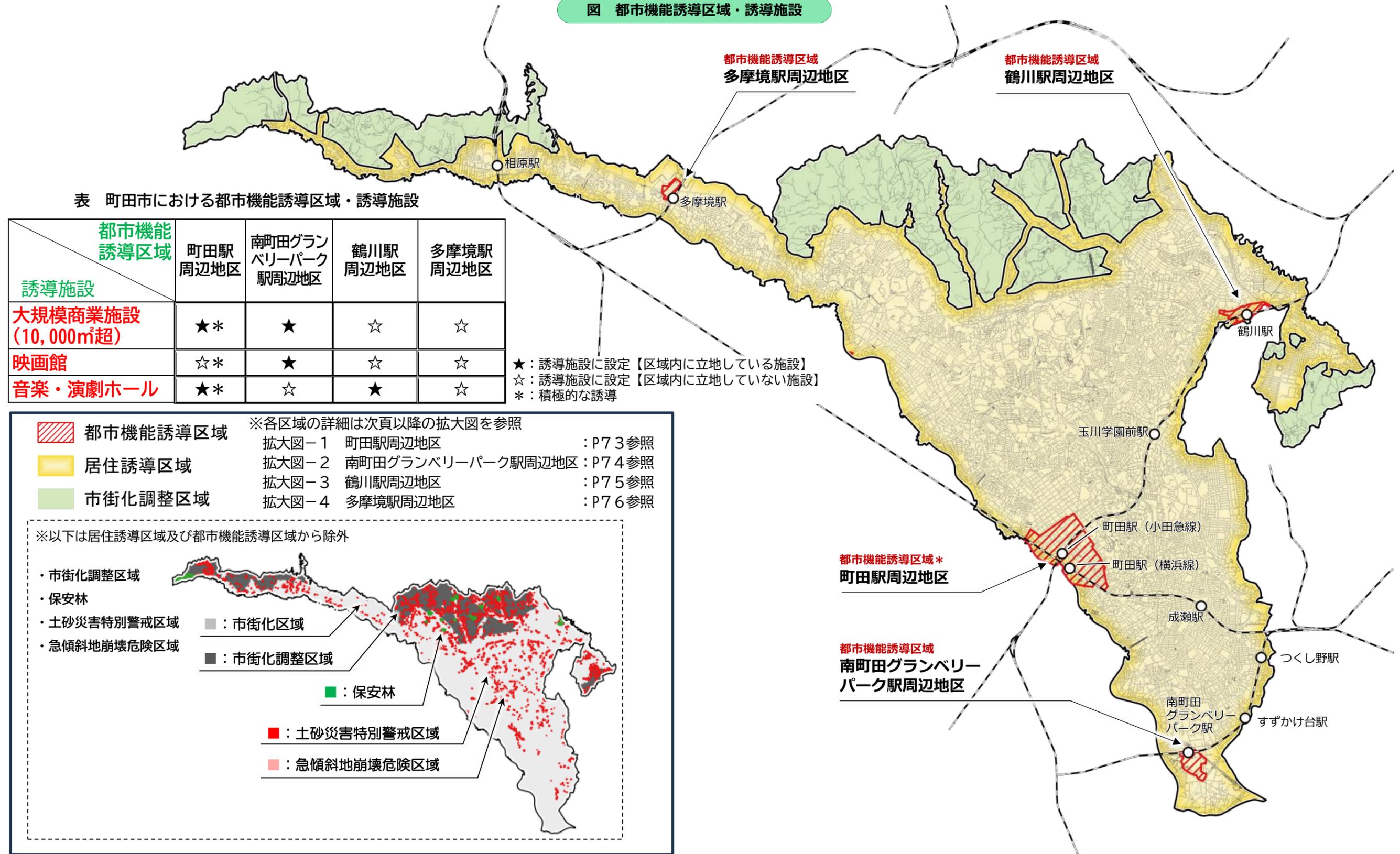
【誘導施設】

- ・大規模商業機能：多様な機能が複合的に集積した「大規模商業施設（10,000㎡超）」
- ・文化機能：エンターテイメント等、人の集客拠点となる「映画館」・「音楽・演劇ホール」

3 都市機能誘導区域・誘導施設

前頁の都市機能誘導区域の設定条件を踏まえ、条件に該当する以下の箇所を都市機能誘導区域に設定します。また、各都市機能誘導区域については、下表の誘導施設を設定し、拠点を創り育てていきます。

図 都市機能誘導区域・誘導施設



都市機能誘導区域 拡大図 - 1

町田駅周辺地区

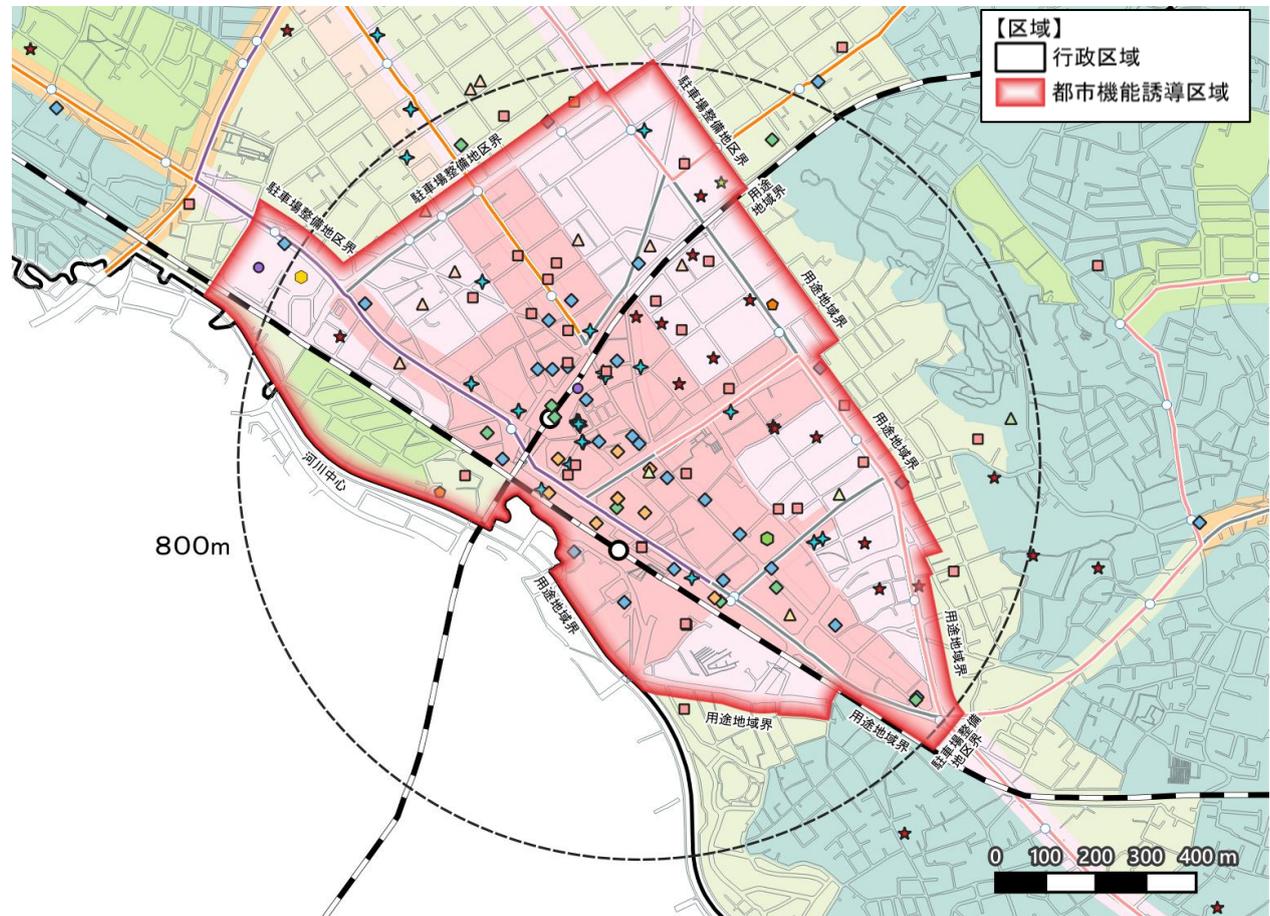
■町田駅周辺地区における都市機能誘導

町田駅周辺地区は、町田市都市づくりのマスタープランにおいて、「町田駅周辺の商業地を多機能化・ウォーカブルなまちにするプロジェクト」を掲げ、町田市の都市づくりをけん引する分野横断的な取り組みを進めるエリアとして位置づけられています。さらに、「町田駅周辺開発推進計画」を2024年6月に策定し、個性ある店舗や魅力あふれる商店街など、今ある町田らしい資源も活かしつつ、官民が連携しながら、さらに多様な魅力を持つまちへと転換していくことを目指すため、積極的にまちに人を集める集客装置としてにぎわいの核となる都市機能の導入を図ります。

■都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域設定条件の該当箇所は、町田駅周辺の商業用地及び各種都市機能を概ね包含しています。運行本数の多いバス路線沿いは、設定条件の非該当箇所であっても都市機能の立地が見られ、連続性のある市街地になっています。

これを踏まえ、都市機能誘導区域の設定条件を包含させることを基本としながら、近傍の用途地域界等を境界とする以下の箇所を、町田駅周辺地区の都市機能誘導区域として設定します。



- | | | | |
|--|--|---|--|
| <p>【公共交通】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 鉄道駅 — 鉄道路線 ● バス停留所 <p>バスルート</p> <ul style="list-style-type: none"> — 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 — 道路線 | <p>【都市機能】</p> <p>行政</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市役所、市民センター、連絡所 <p>医療</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 病院 ■ 診療所 <p>高齢者福祉</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 高齢者福祉センター、高齢者交流施設 <p>子育て</p> <ul style="list-style-type: none"> ★ 子どもセンター、子どもクラブ ★ 保育園、幼稚園、認定こども園 <p>社会教育</p> <ul style="list-style-type: none"> ▲ 生涯学習施設 ▲ 図書館 ▲ 美術館・博物館等 ▲ 大学、各種学校 | <p>商業</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ スーパーマーケット ◆ コンビニエンスストア ◆ ショッピングセンター、百貨店 <p>金融</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 銀行、その他の金融機関、郵便局 <p>市民文化</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市民センター(コミュニティ機能) ● コミュニティセンター <p>市民文化</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市民センター(コミュニティ機能) ● コミュニティセンター ● 音楽・演劇ホール | <p>【用途地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 |
|--|--|---|--|

都市機能誘導区域 拡大図 - 2

南町田グランベリーパーク駅周辺地区

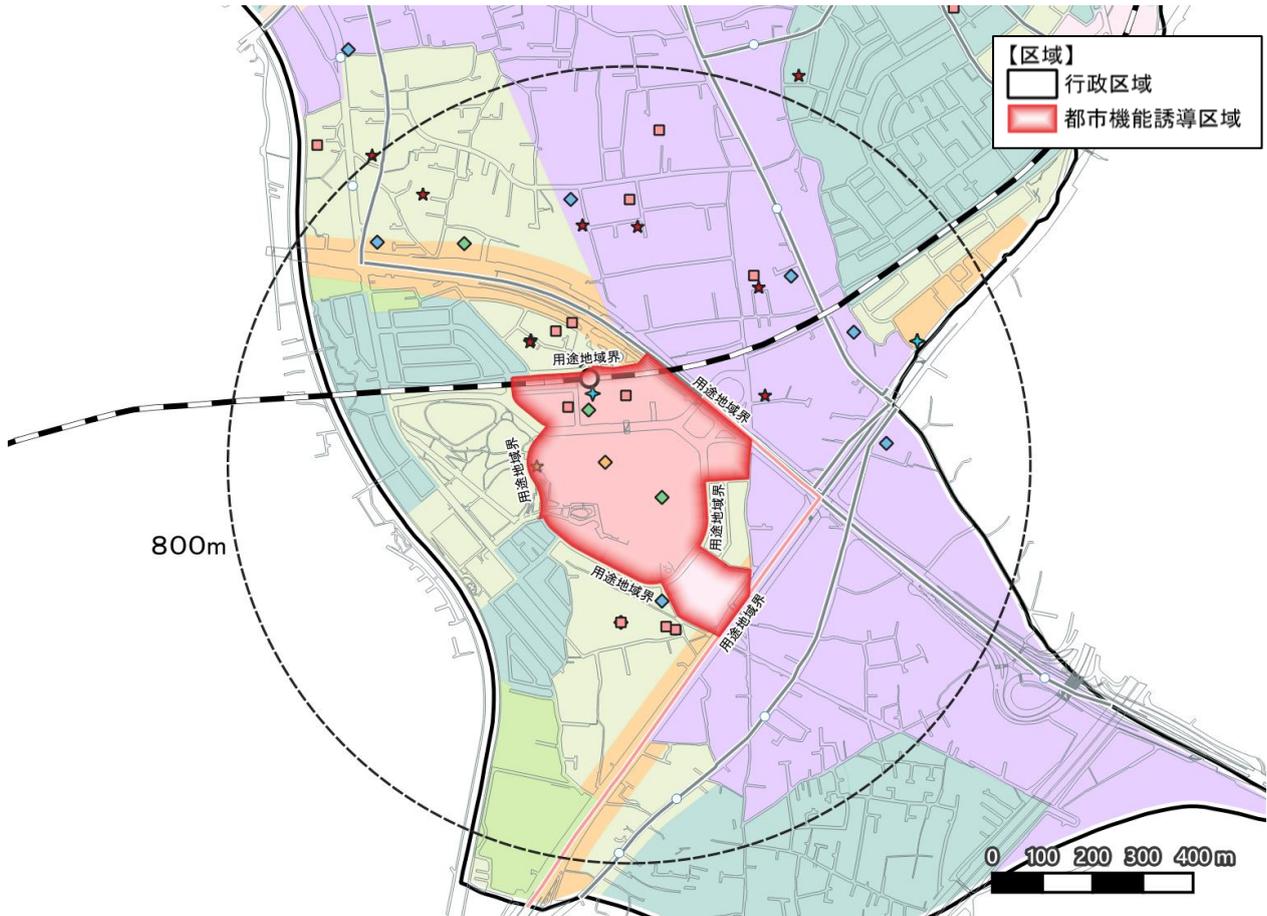
■南町田グランベリーパーク駅周辺地区における都市機能誘導

南町田グランベリーパーク駅周辺地区は、町田市都市づくりのマスタープランにおいて、鶴間公園と商業施設が一体的に立地する特性を活かしながら、多様な暮らし方や働き方を受け止める都市機能がコンパクトに集積した都市拠点を目指しています。さらに、官民連携でウォーカブルなまちづくりに取り組みがされ、今後も誰もが”来たくなる、ワクワクする”ウォーカブルな都市空間の形成を目指すため、地区計画などを活用しながら、大規模商業施設や映画館など都市機能の維持・育成を図ります。

■都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域設定条件の該当箇所は、駅南側の南町田グランベリーパーク内の各種都市機能集積箇所を包含しています。

これを踏まえ、都市機能誘導区域の設定条件に基づき、近傍の用途地域界を境界とする以下の箇所を、南町田グランベリーパーク駅周辺地区の都市機能誘導区域として設定します。



【公共交通】

- 鉄道駅
- 鉄道路線
- バス停留所

バスルート

- 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
- 道路線

【都市機能】

- 行政
 - 市役所、市民センター、連絡所
- 医療
 - 病院
 - 診療所
- 高齢者福祉
 - 高齢者福祉センター、高齢者交流施設
- 子育て
 - ★ 子どもセンター、子どもクラブ
 - ★ 保育園、幼稚園、認定こども園
- 社会教育
 - △ 生涯学習施設
 - △ 図書館
 - △ 美術館・博物館等
 - △ 大学、各種学校

商業

- ◆ スーパーマーケット
- ◆ コンビニエンスストア
- ◆ ショッピングセンター、百貨店
- 金融
 - ◆ 銀行、その他の金融機関、郵便局

市民文化

- 市民センター(コミュニティ機能)
- コミュニティセンター
- 市民センター(コミュニティ機能)
- コミュニティセンター
- 音楽・演劇ホール

【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

令和3年4月末時点 調査図

都市機能誘導区域 拡大図-3

鶴川駅周辺地区

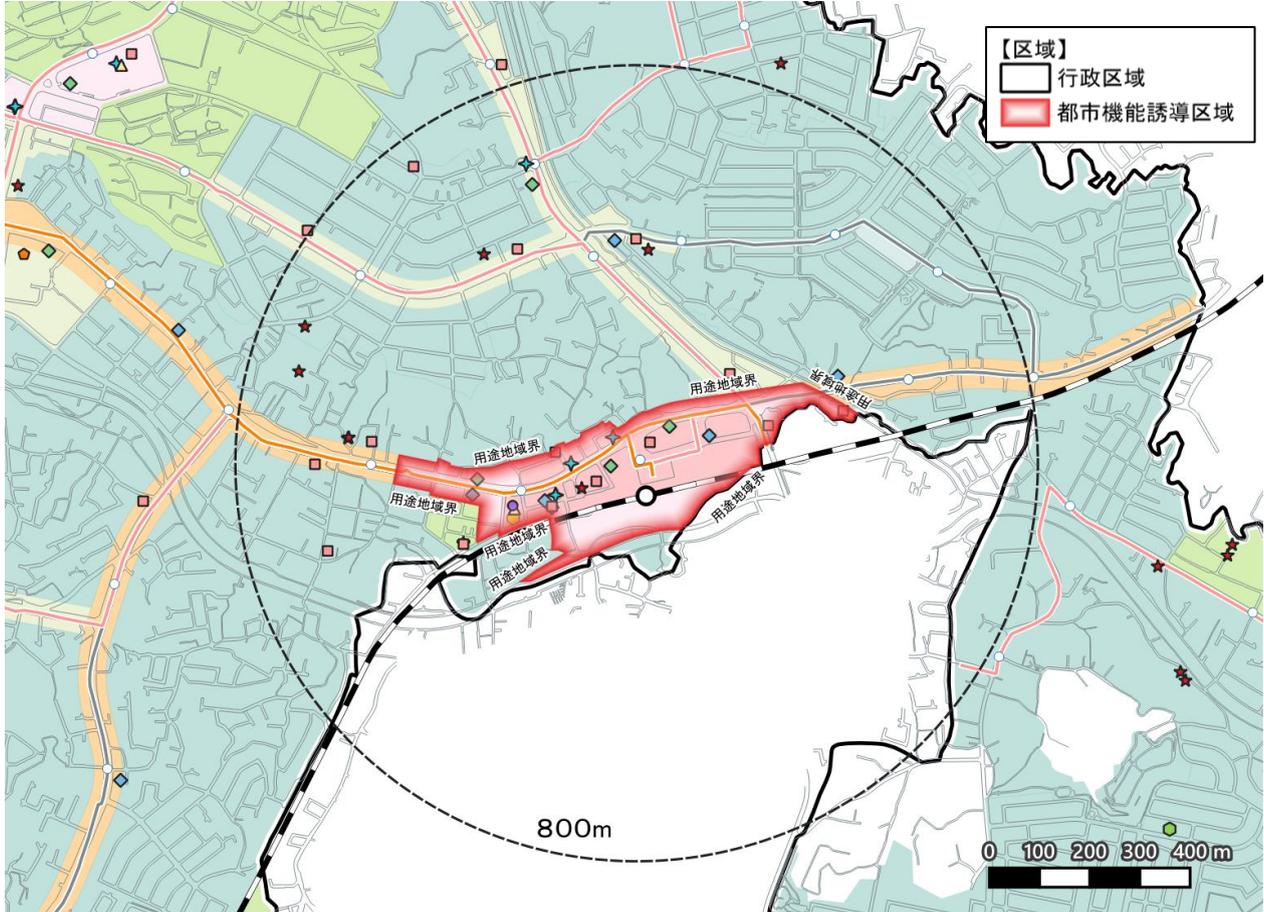
■鶴川駅周辺地区における都市機能誘導

鶴川駅周辺地区は、町田市都市づくりのマスタープランにおいて、道路や駅前広場など土地区画整理事業などに伴う再編により、安全で便利な交通結節機能の向上を活かしながら、商業施設や文化交流施設、住宅などが集積したにぎわいのある都市拠点を目指しています。公共施設である和光大学ポプリホール鶴川は、支所・図書館のほか、「音楽・演劇ホール」や「映画上映」などに活用されており、周辺の商業施設や自然・文化資源を結ぶ快適な歩行者ネットワークによる回遊性の高い都市空間の形成を目指すため、地区計画などを活用しながら、商業施設や公共施設などの都市機能の維持・育成を図ります。

■都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域設定条件該当箇所は、鶴川駅周辺の商業用地及び各種都市機能を概ね包含しています。都市機能は鶴川駅土地区画整理事業圏内の集積性が高く、それよりも遠い箇所（鶴川街道沿いの準住居地域指定箇所）への立地は少ない状況です。

これを踏まえ、都市機能誘導区域の設定条件を包含させることを基本としながら、近傍の用途地域界を境界とする以下の箇所を、鶴川駅周辺地区の都市機能誘導区域として設定します。



【公共交通】

- 鉄道駅
- 鉄道路線
- バス停留所
- バスルート
- 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
- 道路線

【都市機能】

- 行政
- 市役所、市民センター、連絡所
- 医療
- 病院
- 診療所
- 高齢者福祉
- 高齢者福祉センター、高齢者交流施設
- 子育て
- ★ 子どもセンター、子どもクラブ
- ★ 保育園、幼稚園、認定こども園
- 社会教育
- ▲ 生涯学習施設
- ▲ 図書館
- ▲ 美術館・博物館等
- ▲ 大学、各種学校

商業

- ◆ スーパーマーケット
- ◆ コンビニエンスストア
- ◆ ショッピングセンター、百貨店
- 金融
- ◆ 銀行、その他の金融機関、郵便局
- 市民文化
- 市民センター(コミュニティ機能)
- コミュニティセンター
- 市民文化
- 市民センター(コミュニティ機能)
- コミュニティセンター
- 音楽・演劇ホール

【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

令和3年4月末時点 調査図

都市機能誘導区域 拡大図 - 4

多摩境駅周辺地区

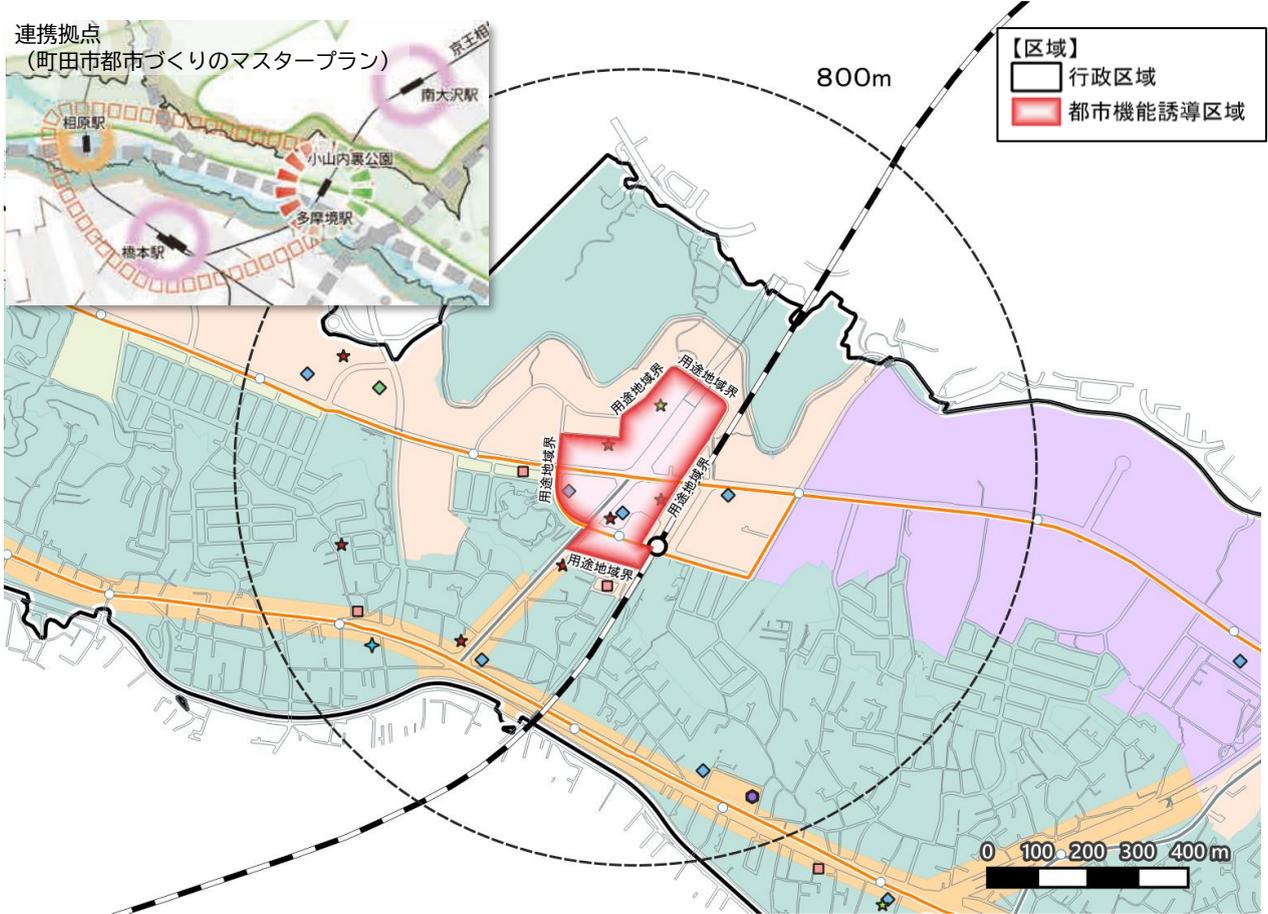
■多摩境駅周辺地区における都市機能誘導

多摩境駅周辺地区は、町田市都市づくりのマスタープランにおいて、多摩ニュータウンにより整えられた道路等の都市基盤やみどりを活かしながら、多摩境通り沿いの大規模店舗をはじめとする生活利便施設、中高層住宅地を中心とした、潤いのある便利な都市拠点を目指しています。また、大規模商業施設や映画館などがある橋本駅や南大沢駅の間駅であり、広域連携拠点等の位置づけとして都市機能のバランスを見ながら都市機能の誘導を図ります。特に、開業するリニア中央新幹線の神奈川県駅から多摩地域への玄関口として、さまざまなイノベーションが生まれる都市機能の集積を図ります。

■都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域設定条件該当箇所は、多摩境駅周辺の商業用地及び各種都市機能を概ね包含しています。また、駅の東西に通る道路の沿道には、ホームセンターや飲食店なども立地しています。

これを踏まえ、都市機能誘導区域の設定条件に基づき、近傍の用途地域界を境界とする以下の箇所を、多摩境駅周辺地区の都市機能誘導区域として設定します。



【公共交通】

- 鉄道駅
- 鉄道路線
- バス停留所
- バスルート
- 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
- 道路線

【都市機能】

- 行政
 - 市役所、市民センター、連絡所
- 医療
 - 病院
 - 診療所
- 高齢者福祉
 - 高齢者福祉センター、高齢者交流施設
- 子育て
 - ★ 子どもセンター、子どもクラブ
 - ★ 保育園、幼稚園、認定こども園
- 社会教育
 - ▲ 生涯学習施設
 - ▲ 図書館
 - ▲ 美術館・博物館等
 - ▲ 大学、各種学校

商業

- ◆ スーパーマーケット
- ◆ コンビニエンスストア
- ◆ ショッピングセンター、百貨店
- 金融
 - ◆ 銀行、その他の金融機関、郵便局
- 市民文化
 - 市民センター(コミュニティ機能)
 - コミュニティセンター
- 市民文化
 - 市民センター(コミュニティ機能)
 - コミュニティセンター
 - 音楽・演劇ホール

【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

令和3年4月末時点 調査図

4 その他の都市機能

市のこれまでの施策や都市計画の適正運用等で、立地適正化計画で定める都市機能のうち、商業・医療・介護福祉・教育・子育て・金融・地域交流などのまちの“もよう”における地域の特徴を活かした暮らしや、日々の暮らしを支える場に必要となる各機能は、既存の都市計画制度の中で充足しているため、引続き、まちづくりの動き等に合わせた適時適切な都市計画制度の運用によって、都市機能の維持を図ります。

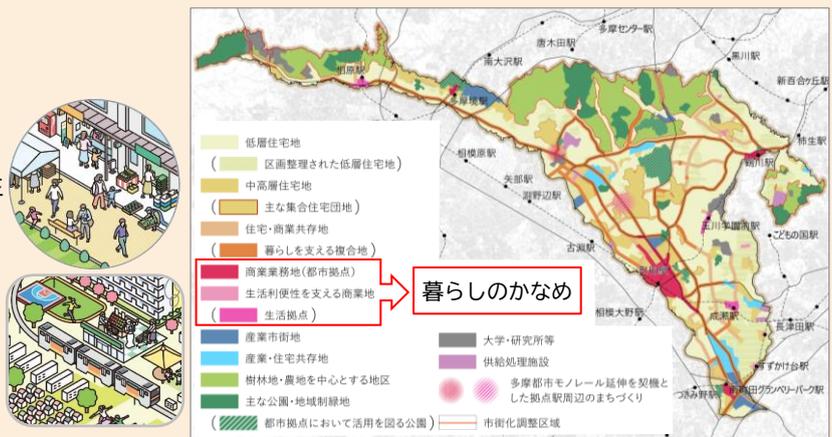
また、都市拠点の業務・産業、居住、宿泊の各機能は誘導施設に該当しませんが、都市計画制度に加えて、様々な誘導施策も活用し、誘導を図ります。

■日々の暮らしを支える場

町田市都市づくりマスタープランでは、それぞれの地域の特徴を活かして暮らし続けていくため、日常生活に必要な買い物や用事を済ませることができる場所を「暮らしのかなめ」としています。

各地域の特徴を活かした暮らし、日常生活を不便なく送るために買い物・飲食・病院などの日々の暮らしや活動を支える都市機能を維持・育成します。

暮らしのかなめとした地域には、土地利用方針図（右図）の類型に沿った地域特性に応じて、必要な都市機能の誘導を図ります。（下表）



土地利用の類型	地域類型別の「暮らしのかなめ」の方針
住宅商業共存地	
暮らしを支える複合地 住宅地内 下山崎 薬師台 金井 藤の台 三輪緑山 南大谷 森野 西成瀬 金森 木曾東 主要な街道等の沿道 町田街道 芝溝街道 鎌倉街道等	住宅地内や通り沿いの「暮らしのかなめ」 スーパーやコンビニ、かかりつけの医院、お気に入りのカフェやパン屋、行きつけのごはん屋など、地域に根付いたお店等を維持・育成します。 また、子育てファミリーが集まる場所に使ったり、空き地で小さなマルシェを開いたり、多機能にみんなが使いこなせる場を形成します。
商業業務地（都市拠点） 町田駅周辺 鶴川駅周辺 南町田グランベリーパーク駅周辺 多摩境駅周辺 忠生周辺	主要な駅周辺の「暮らしのかなめ」 町田駅や南町田グランベリーパーク駅などのように、大きな拠点として魅力と活力にあふれた場所であると同時に、周辺の住宅地で生活する市民にとって日々の暮らしを支える場を形成します。
生活利便性を支える商業地 真光寺広袴 鶴川団地 忠生・根岸 成瀬台 つくし野 すずかけ台	身近な駅周辺の「暮らしのかなめ」 通勤や通学で駅を利用したり、バスなどで他の目的地に移動する人たちも集まります。 日々の暮らしを支えることに加えて、郵便局や銀行、学習塾や習い事、医療施設やスポーツジムなど、日常生活の中で必要な用事や目的を果たすための場を形成します。
生活拠点 相原駅 成瀬駅 玉川学園前駅 木曾山崎	

町田市立地適正化計画における都市誘導の方針 (暮らしのかなめ)

都市機能誘導

- ・地域の特徴を活かして暮らし続けるため、生活に必要な都市機能の維持・育成を図る

◆ コラム 公共施設について ◆

居住者の日常生活を支える都市機能としては、医療、福祉、商業等の集積のほか、市民センター、学校などの公共施設も欠かせないものです。

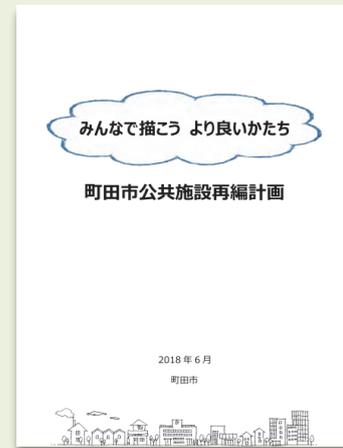
町田市では、「町田市公共施設再編計画」に基づき、公共施設・公共空間のより良いかたちを実現することで、市民生活の質の向上を図ります。

～町田市公共施設再編計画～

町田市では、これからの時代にふさわしい新しい公共施設・公共空間づくりを進めるため、2018年6月に「町田市公共施設再編計画」を策定しました。

町田市が進める再編は、単に施設を減らしコストダウンを図るのではなく、「公共施設・公共空間のより良いかたち」を実現することを目指しています。

町田市では、この公共施設の再編という、今までにない長期的かつ大きな取り組みを通じて、将来的にわたってそこで暮らしている誰もが地域社会の中で誇りを持ち、豊かに暮らし続けられるまちをみんなで連携して作りたいと考えています。



～町田市新たな学校づくり推進計画～

町田市では、「町田市公共施設再編計画」に基づき、学校施設のあり方を示した「町田市新たな学校づくり推進計画」を2021年3月に策定し、学校施設の再編を進めております。

推進計画では、学校を「市民生活の拠点づくり」としていくことを理念として掲げています。学校を、学校教育の場であると同時に、身近な避難施設としてはもちろん、地域の方々が日常的に利用できる「地域活用型学校」と位置づけ、その実現を目指します。

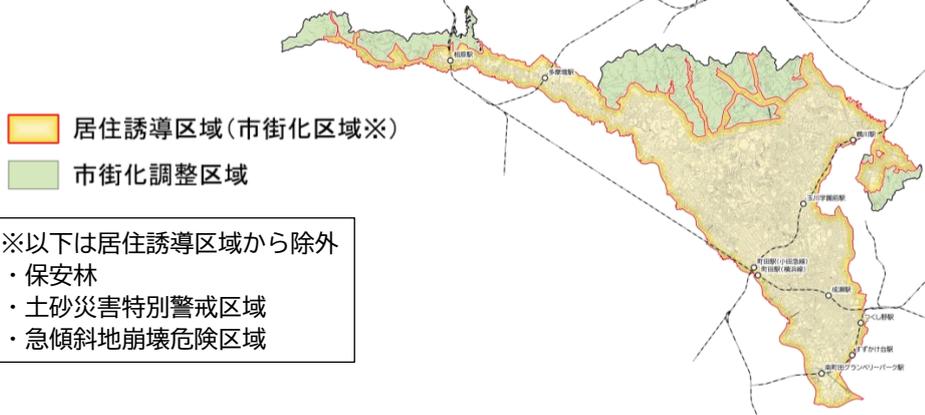


5 都市機能誘導区域・誘導施設の設定

P71の都市機能誘導区域及び誘導施設の設定にあつたSTEP0～4の詳細については、以下のとおりです。

STEP0 対象区域

都市機能誘導区域の区域は、原則として居住誘導区域内において設定します。



STEP1 目指すまちづくりの観点から

町田市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います。

1層目のまちの“もよう”（暮らしとかなめの図）では、日々の暮らしに必要な都市機能の維持・育成の方向性を示しています。

2層目のまちの“つくり”（拠点と軸の図）では、人を惹きつけ、新しいモノが生み出され、つながる、魅力と活力を生む都市機能の誘導の方向性を示しています。

目指すまちづくりの観点からは、まちの“もよう”と“つくり”と連動し、表1に示す考え方で「拠点」に「都市機能」を配置します。

《表1 市が目指す都市機能配置》

利用圏域	日常利用						地域の拠点					広域利用								
都市機能	介護福祉	教育	子育て	医療	交流	商業	介護福祉	教育	金融	交流	商業	教育	子育て	医療	商業	文化	業務産業	宿泊		
施設例	設、入所施設	通所系・訪問系・小規模多機能施設、学習塾	小学校・中学校(地域活用型学校)、子どもセンター	保育園、幼稚園、学童保育クラブ、診療所	集会所	飲食店	スーパー、コンビニ、カフェ・パン屋・	高齢者福祉センター、高齢者交流施設、障がい者福祉施設	図書館	銀行、郵便局	コミュニティセンター	店舗(3千㎡以上)	センター	大学・各種学校、美術館、生涯学習	教育センター	病院	大規模商業施設(1万㎡超)	映画館、音楽・演劇ホール	オフィス、研究所	ホテル・旅館
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	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●						●			
	暮らしのかなめ(上記以外)																			

STEP 2

現況配置の観点から

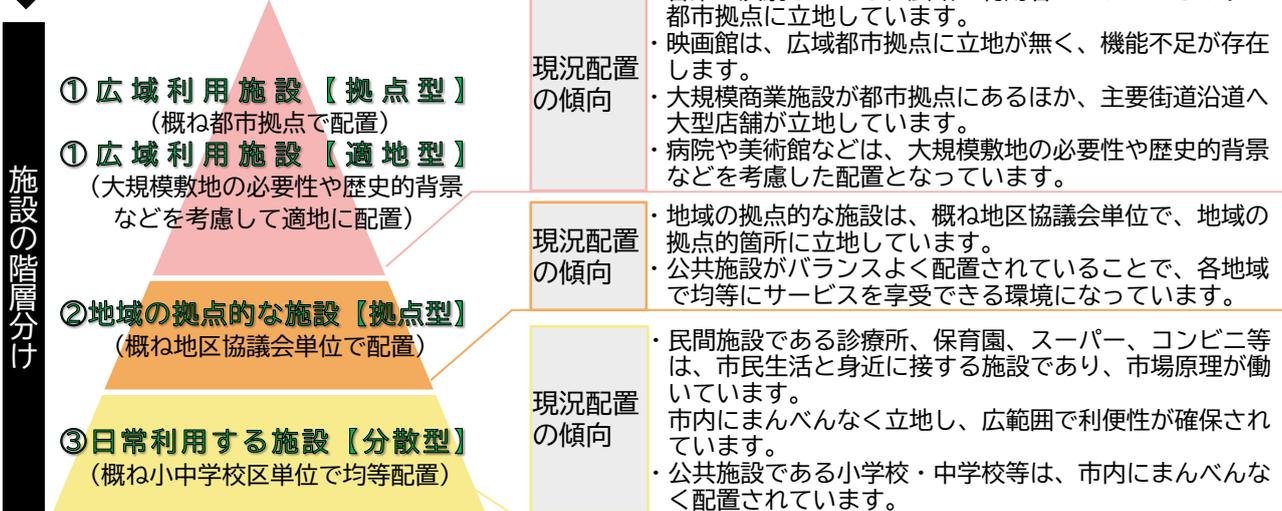
施設の立地状況を見ると、町田市では「日常利用」する施設が広範囲にわたり立地しており、「地域の拠点」的な施設も概ね地区協議会単位（地区毎のまちづくりを展開する基礎単位）で充足していることから、市全域において生活利便機能が高い状況となっています。（表2）

引き続き、都市機能の一定の集積を維持するとともに、社会ニーズに応じた利便性を向上させる都市機能を誘導します。

《表2 各拠点における都市機能の現況立地状況》 ■：公共施設 □：民間施設

利用圏域	日常利用	地域の拠点	広域利用																	
類型	分散型	拠点型	適地型		拠点型															
配置されている拠点	広域都市拠点	・児童保育クラブ、子どもセンター・子どもクラブ ・小学校、中学校等 ・集会所 ・診療所 ・スーパー、コンビニ、カフェ・パン屋・飲食店 ・通所系・訪問系・小規模多機能施設、入所系施設等	・店舗（3千㎡超） ・銀行、郵便局等	・コミュニティセンター ・図書館 ・高齢者福祉センター、高齢者交流施設、障がい者福祉施設等	・大学、各種学校	・美術館	・病院	・大規模商業施設（1万㎡超）	・映画館	・音楽・演劇ホール	・オフィス、研究所	・ホテル・旅館								
	にぎわいとみどりの都市拠点												・美術館 ・教育センター	・病院	・大規模商業施設（1万㎡超）	・ホテル・旅館				
	生活拠点																・大規模商業施設（1万㎡超）	・ホテル・旅館		
	暮らしのかなめ（上記以外）																		・大規模商業施設（1万㎡超）	・ホテル・旅館
	その他																			

現況立地を踏まえ階層分け



《 現況配置をもとに整理した階層分け図 》

STEP 3

2つの観点から

「目指すまちづくりの観点」と「現況配置の観点」を合わせ、町田市が各拠点で維持・育成等を図る都市機能は表3のとおりです。

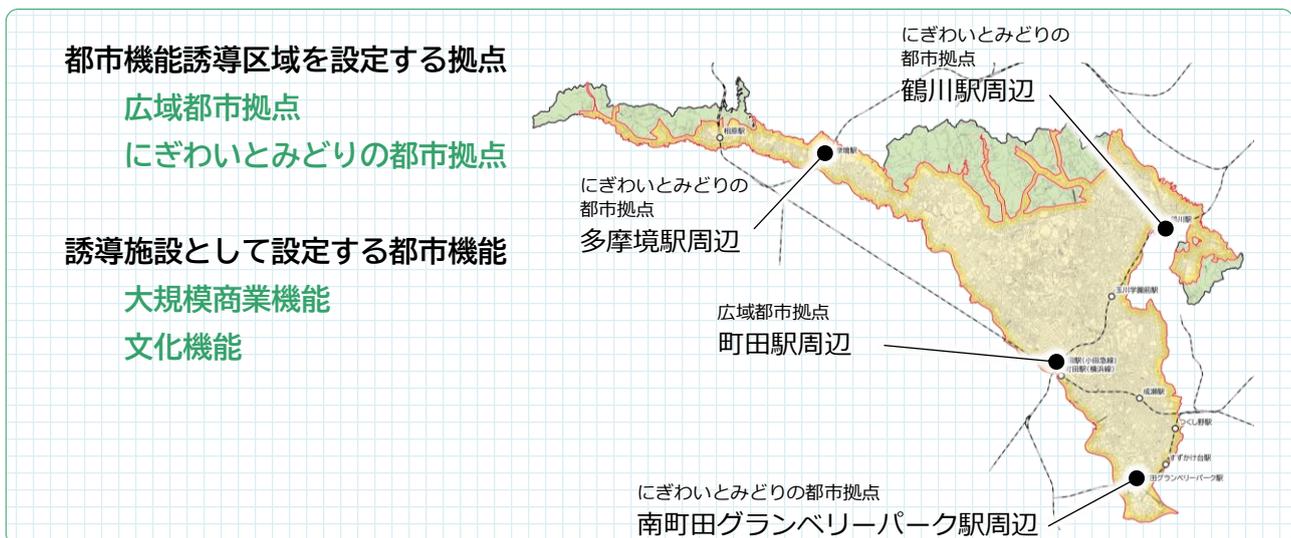
子育て機能、医療機能といった、まちの“もよう”が示す都市機能は、各拠点や暮らしのかなめ周辺の住宅地の日常生活を支える都市機能であり、拠点やその他の範囲にも広く立地しており、町田市においても維持・育成を図る都市機能となっています。

広域都市拠点、及び、にぎわいとみどりの都市拠点では都市機能の集積が高い状況です。しかし、都市拠点に求められる機能が、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として、広域から人を集める大規模な施設等や文化機能、業務産業機能や宿泊機能といった人の滞在といった高度な都市機能に移行するなどの変化が見られます。また、町田駅周辺では、長い間、面的な開発が行われていないことなどによって機能更新が進んでおらず、都市機能の質の向上が求められており、質の高い拠点を創り育てる必要があります。

まちの“もよう”で掲げる日々の暮らしや多様な活動に必要な都市機能は、市内に広く配置するとしており、現状の都市機能の維持・育成を図る必要があります。

まちの“つくり”で掲げる拠点性を向上させるための都市機能であり、都市拠点に配置すべき教育、金融、商業、文化、業務・産業、居住、宿泊の各機能は、拠点を多様な都市活動が実践できる舞台とするため、都市機能の誘導を図る必要があります。

このうち、「広域都市拠点」及び「にぎわいとみどりの都市拠点」にふさわしい大規模商業機能、文化機能を誘導するにあたっては、基盤整備や都市計画手法の活用、財政支援など、一定の公共関与を図る必要があるため、町田市立地適正化計画において誘導を図ります。（図1）

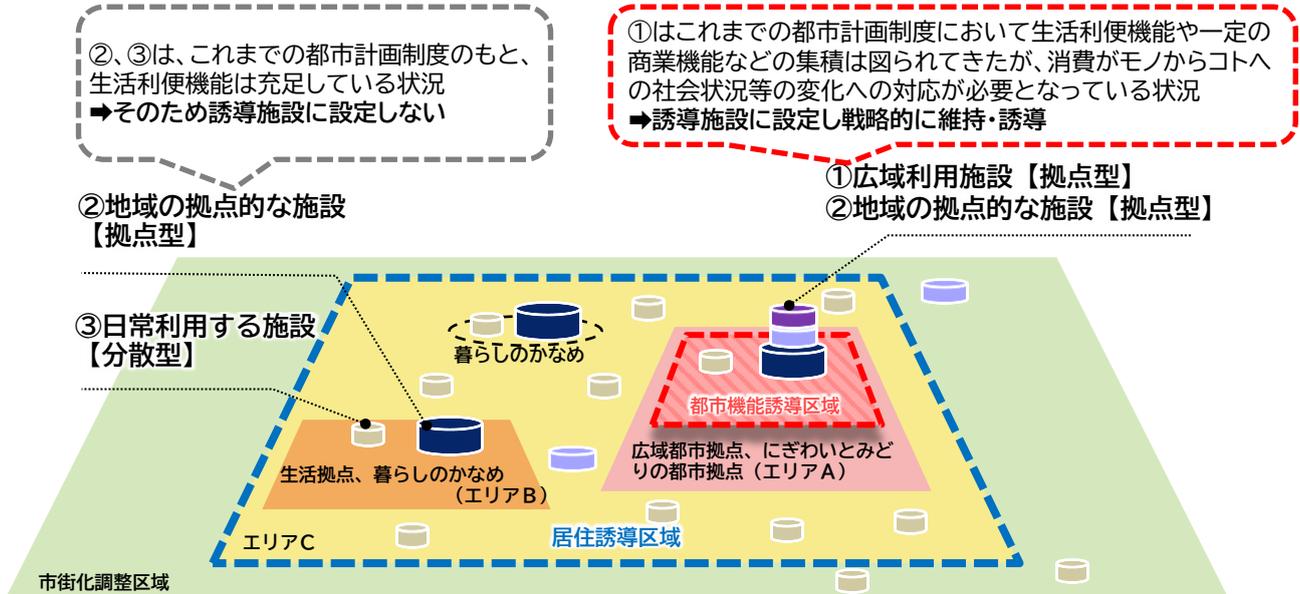


《 表3 町田市が維持・育成等を図る拠点と都市機能一覧 》

拠点		まちの“もよう”						まちの“つくり”				
		介護福祉	教育	子育て	医療	金融	交流	商業		文化	業務産業	宿泊
								中小規模	大規模			
広域都市拠点								★	★	★	★	
にぎわいとみどりの都市拠点		○	○	○	○	○	○	★	★	★	★	
生活拠点										★		
暮らしのかなめ												
「立地適正化計画」で定める都市機能例										その他の都市機能例		

- : 現に存する都市機能であり、維持・育成を図るもの
- ★ : 現に存する又は新たに誘導する都市機能であり、拠点を創り育てるもの
- : 立地適正化計画で定めることのできる、拠点を作り育てる都市機能

《 図1 誘導施設概念図 》



凡例	利用圏域【型名】	都市機能名（施設例）
	広域利用施設【拠点型】	・商業機能（大規模商業施設（1万㎡超）） ・文化機能（映画館、音楽・演劇ホール） 誘導施設として誘導
	広域利用施設【拠点型】	・業務産業機能（オフィス） ・宿泊機能（ホテル）等 その他の都市機能として維持
	広域利用施設【適地型】	・教育機能（大学） ・子育て機能（教育センター） ・医療機能（病院）等
	地域の拠点的な施設【拠点型】	・介護福祉機能（高齢者福祉センター） ・社会教育機能（図書館） ・商業機能（店舗） ・交流機能（コミュニティセンター） ・金融機能（銀行）等
	日常利用する施設【分散型】	・介護福祉機能（小規模多機能施設） ・子育て機能（保育園） ・医療機能（診療所） ・教育機能（地域活用型学校） ・交流機能（集会所） ・商業機能（スーパー）等

STEP 4 都市機能誘導区域の設定条件、誘導施設の設定条件

都市づくりのマスタープランが目指す町田市のがたの実現のため、設定フローに沿って、都市機能誘導区域及び誘導施設を設定します。



6

誘 導 施 策

- 1 国が示す誘導施策設定の考え方
 - 2 町田市における誘導施策設定の考え方
 - 3 誘導施策
 - 4 届出制度
-

1 国が示す誘導施策設定の考え方

誘導施策は、都市計画運用指針で財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載する考え方が示されています。

国が示す誘導施策設定の考え方 ～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

2 町田市における誘導施策設定の考え方

町田市の誘導施策は、2040年まで一定の人口密度が維持される見通しであるため、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居住・都市機能の誘導を図ることを基本とします。

これに合わせて、居住誘導の観点で「住まう」機能の向上が必要となる大規模団地については、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。

また、都市機能誘導の観点で機能更新が必要となる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等を推進します。

誘導施策による誘導区域内での居住・都市機能の誘導を具体的に図る手法を活用し、都市づくりのマスタープランに基づく施策等と連携を図りながら展開していきます。

3 誘導施策

上記の考え方を踏まえ、まちづくりの方針で示す取組の方向性に基づき、広域都市拠点である「町田駅周辺」、「住まう」機能の向上が必要となる「大規模団地」、都市骨格軸となる「モノレール沿線」の各エリアの取組を推進するとともに、「居住地形成」「拠点形成」「交通ネットワーク」の分野ごとの取組を展開します。なお、各施策の詳細は、次頁以降に示します。

《各エリアの取組》

町田駅周辺	● 中心市街地全体の魅力向上
大規模団地	● 地域特性に応じた団地再生
モノレール沿線	● 沿線地域のまちづくりの推進

《分野ごとの取組》

居住地形成	<ul style="list-style-type: none"> ● 住戸の適正配置・ボリュームの最適化 <ul style="list-style-type: none"> 例) 都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用 等 例) 駅へのアクセスが良く多様な世代やライフスタイルに対応した新たな都市型住宅の誘導等 例) 災害リスクへの対応として、安心・安全な都市づくり 等 ● 大規模団地の再生 <ul style="list-style-type: none"> 例) 市街地再開発事業等による都市型住宅の供給 例) 都市計画の一団地の住宅施設の廃止（地区計画への移行） ● 日常生活を支える都市機能の維持・充実 <ul style="list-style-type: none"> 例) 適時適切な用途地域等の変更や地区計画の策定 等 ● 持続可能な住環境づくり <ul style="list-style-type: none"> 例) 居住地形成上の課題に対応するため、適切な土地利用を誘導 等
拠点形成	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市機能の多機能化・高度化 <ul style="list-style-type: none"> 例) 市街地再開発事業の推進 ● ウォーカブルな空間形成 <ul style="list-style-type: none"> 例) みどりとにぎわいを身近に感じることができるつながりづくり 例) まちなかのオープンスペース活用
交通ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 <ul style="list-style-type: none"> 例) 公共交通網の再編及び交通広場の整備 例) 地域公共交通に関する計画の策定 ● 移動しやすい交通基盤の整備 <ul style="list-style-type: none"> 例) 都市計画道路の整備、維持 等

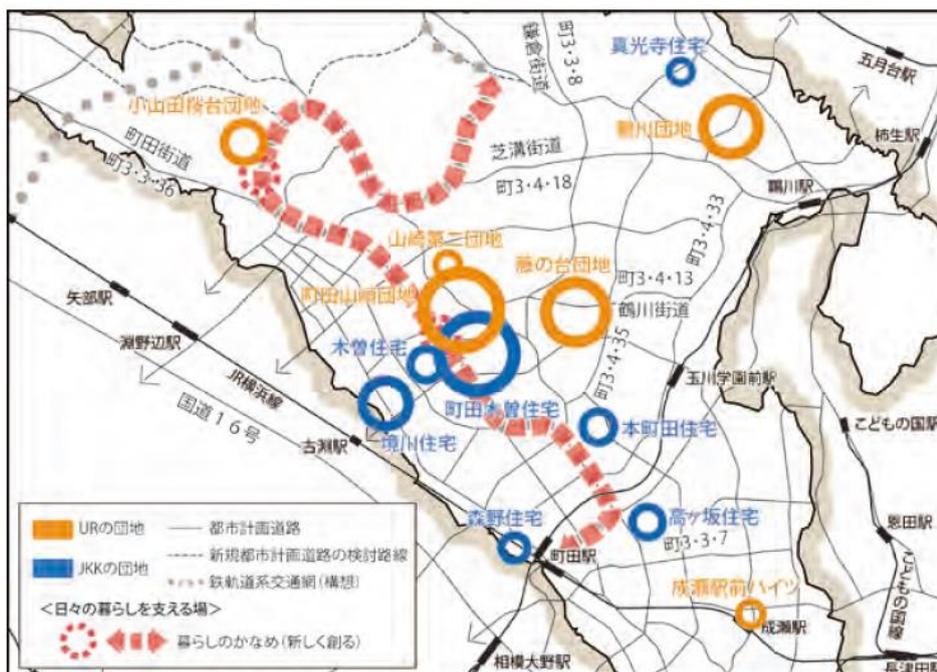
大規模団地

取組の内容

居住者が満足できる住環境を整えるため、高齢者が安心して暮らせるためのバリアフリーに配慮した居住環境づくり、子育てニーズに合わせた間取りや設備改修といった「住まう」機能の向上が必要となります。また、団地内のオープンスペースの活用、ICTの進展や働き方改革など、居住ニーズに合わせた新たな「遊ぶ・働く・憩う」機能の導入が求められています。

今後の団地においては、人口動向や課題を踏まえ、住宅ストック、団地センター施設や屋外空間の改修等により既存ストックの有効活用や、建替え、団地の集約化に合わせた新たな都市機能の導入を図るための用地を創出するなど、地域特性に応じた団地ボリュームへの再生を図ります。また、団地再生と合わせて、地区計画等を活用し、団地内のセンター機能の再配置や住宅だけではない多様な都市機能を誘導します。

大規模団地の取組例



多摩都市モノレールの起終点となる町田駅周辺のまちづくりと連携した団地再生

(例えば…)

「森野住宅」においては、駅近居住ニーズに対応すべく、多様な世代やライフスタイルに対応した新たな都市型住宅を供給する。また、住宅の更新を契機とし、周辺地区一帯での土地の高度利用を図りながら、生活利便施設の誘導や境川などの自然資源を活かしたオープンスペースを創出することにより、にぎわいや憩いの空間づくりを推進します。

多摩都市モノレール町田方面延伸と連携した団地再生

(例えば…)

「木曾山崎団地」においては、モノレール駅前にふさわしい生活利便施設の整備や身近な居場所づくり等による「遊ぶ・働く・憩う」など多機能複合のまちづくりを行うため、住宅、業務などを再配置、集積するなど、団地の再生・再編を図ります。

団地特性に応じた改修・建替・集約等による団地再生

(例えば…)

「本町田住宅」においては、現状団地内や周辺地域に不足している日々の暮らしや多様な活動に必要な生活利便施設の育成を図るとともに、住宅の多様化・多機能化に向けて、既存ストックを活用しつつ、多様な居住ニーズに応じた安全・安心に住み続けられる住環境を確保します。

モノレール沿線

取組の内容	<p>多摩都市モノレール沿道及びモノレール新駅周辺では、都市骨格軸にふさわしい魅力ある沿道の街並みを誘導していくため、まちづくりの目標や課題などに対応した土地利用を地区計画等で検討し、都市計画道路沿道及び新駅周辺の用途地域等を変更します。</p> <p>地域特性に応じて商業等の暮らしを支える施設と住居が共存する複合的な土地利用を誘導します。</p> <p>また、モノレールの安定した事業性確保に向けて、2024年3月に策定した「モノレール沿線まちづくり構想」に基づき、需要の創出に資する沿線地域のまちづくりを進めます。</p>
-------	--

各事業の内容	<p>モノレール延伸ルート</p> <p>③忠生・北部 「みどりと暮らしの関係をつくる」プロジェクト</p> <p>②木曽山崎団地 「住宅地を多機能化する」プロジェクト</p> <p>①町田駅周辺 「商業地を多機能化・ウォーカブルなまちにする」プロジェクト</p>	
	<p>①町田駅周辺</p>	<p>都市開発諸制度等の活用を図り、商業をはじめとした多様な機能の高度な集積による駅周辺のにぎわい創出とともに、土地の高度利用とゆとりあるオープンスペースを創出し、みどりの軸を中心としたウォーカブルな都市空間を実現します。</p>
	<p>②木曽山崎団地</p>	<p>団地再生と合わせて、地区計画等を活用し、団地内のセンター機能の再配置や住宅だけではない多様な都市機能を誘導します。</p>
	<p>③忠生・北部</p>	<p>交通結節点としての基盤整備と多様な都市機能の充実を図るとともに、都市計画制度の活用により、里山の環境を活かした魅力的な空間を誘導します。</p>

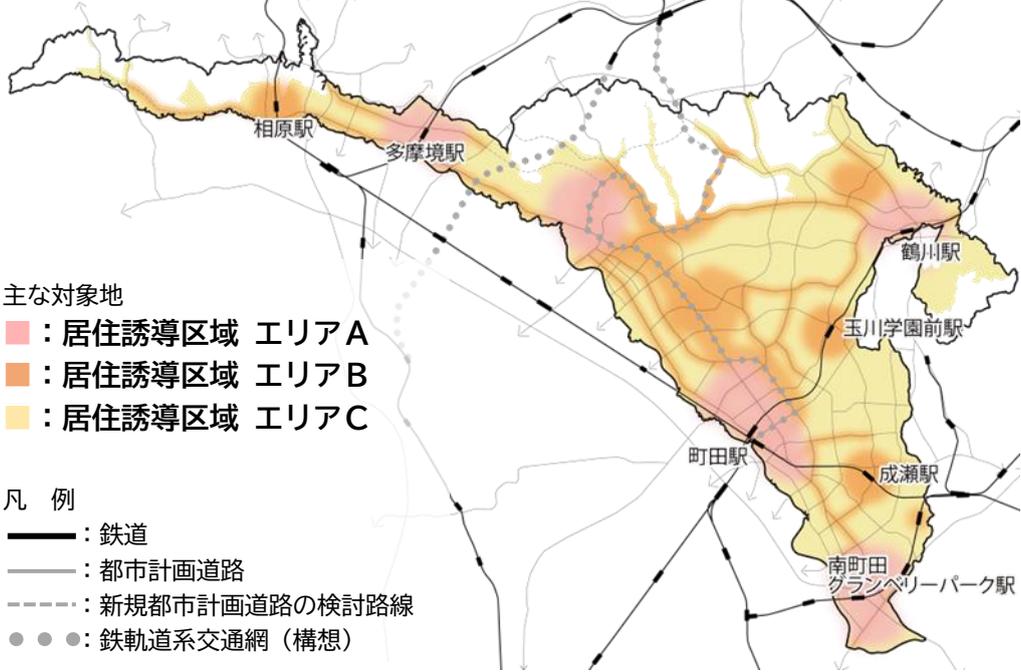
《 分野ごとの取組 》

居住地形成に向けた施策

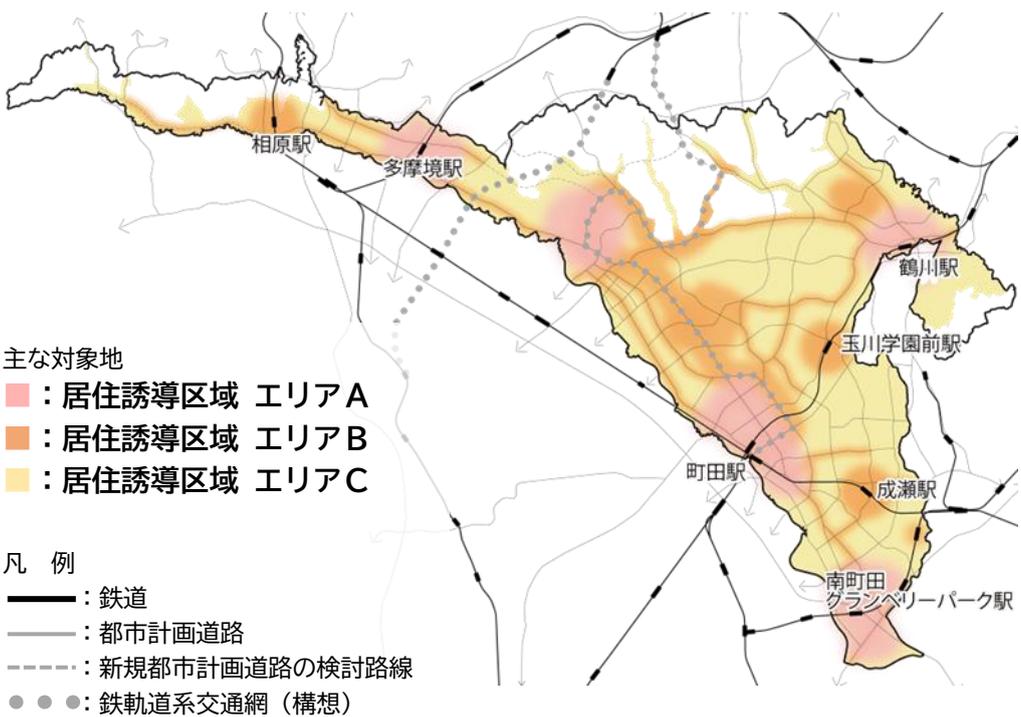
● 住戸の適正配置・ボリュームの最適化

<p>施策</p>	<p>現在の良好な住環境を維持するため、ライフスタイルに応じた多様な住宅供給を誘導するとともに、まちづくりの方針に基づく地域の特性に応じた都市機能の集約と、それに応じた住宅の立地をマネジメントします。 防災指針に基づく具体的な取組により、安心・安全な都市づくりを進めていきます。また、災害リスクは随時変化していく可能性があるため、適宜指導や情報提供等を行っていきます。</p>												
<p>主な対象地</p>	<p>主な対象地</p> <ul style="list-style-type: none"> ■：居住誘導区域 エリアA ■：居住誘導区域 エリアB ■：居住誘導区域 エリアC <p>凡 例</p> <ul style="list-style-type: none"> —：鉄道 —：都市計画道路 - - -：新規都市計画道路の検討路線 ●●●：鉄軌道系交通網（構想） 												
<p>事業イメージ</p>	<p>共通</p> <table border="1"> <tr> <td>届出制度の運用</td> <td>● 都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用</td> </tr> <tr> <td>市民主体の住宅地形成の支援</td> <td>● 町田市住みよい街づくり条例を活用した事業者との協議</td> </tr> <tr> <td>居住の受け皿整備に向けた支援</td> <td>● 優良建築物等整備事業 ● 駅へのアクセスが良く多様な世代やライフスタイルに対応した新たな都市型住宅の誘導</td> </tr> </table> <p>※防災指針での具体的な取組で、より安心・安全な都市づくりを進めていきます。 (7 防災指針 参照)</p> <p>エリアA</p> <table border="1"> <tr> <td>住戸の適正配置・ボリュームの最適化</td> <td>● 都市再開発諸制度による都市型住宅の供給</td> </tr> </table> <p>エリアB</p> <table border="1"> <tr> <td>住戸の適正配置・ボリュームの最適化</td> <td>● 用途地域等の変更による中高層住宅の供給及び地区計画の策定における建物制限による住環境の維持</td> </tr> </table> <p>エリアC</p> <table border="1"> <tr> <td>住戸の適正配置・ボリュームの最適化</td> <td>● 既定の用途地域や最適敷地面積による住環境の維持 ● 地区計画の策定による建物ボリューム等の制限</td> </tr> </table>	届出制度の運用	● 都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用	市民主体の住宅地形成の支援	● 町田市住みよい街づくり条例を活用した事業者との協議	居住の受け皿整備に向けた支援	● 優良建築物等整備事業 ● 駅へのアクセスが良く多様な世代やライフスタイルに対応した新たな都市型住宅の誘導	住戸の適正配置・ボリュームの最適化	● 都市再開発諸制度による都市型住宅の供給	住戸の適正配置・ボリュームの最適化	● 用途地域等の変更による中高層住宅の供給及び地区計画の策定における建物制限による住環境の維持	住戸の適正配置・ボリュームの最適化	● 既定の用途地域や最適敷地面積による住環境の維持 ● 地区計画の策定による建物ボリューム等の制限
届出制度の運用	● 都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用												
市民主体の住宅地形成の支援	● 町田市住みよい街づくり条例を活用した事業者との協議												
居住の受け皿整備に向けた支援	● 優良建築物等整備事業 ● 駅へのアクセスが良く多様な世代やライフスタイルに対応した新たな都市型住宅の誘導												
住戸の適正配置・ボリュームの最適化	● 都市再開発諸制度による都市型住宅の供給												
住戸の適正配置・ボリュームの最適化	● 用途地域等の変更による中高層住宅の供給及び地区計画の策定における建物制限による住環境の維持												
住戸の適正配置・ボリュームの最適化	● 既定の用途地域や最適敷地面積による住環境の維持 ● 地区計画の策定による建物ボリューム等の制限												

● 大規模団地の再生

<p>施策</p>	<p>団地ごとの地域特性や団地事業者の意向を踏まえ、周辺地域の人口推移や多摩都市モノレール延伸などの環境変化から居住ニーズや将来の需要に応じた再配置を推進していきます。 多様な都市機能や、多様な種類の住宅・住戸の誘導を図るため、適時適切に都市計画を見直します。</p>						
<p>主な対象地</p>	 <p>主な対象地 ■：居住誘導区域 エリアA ■：居住誘導区域 エリアB ■：居住誘導区域 エリアC</p> <p>凡 例 ：鉄道 ：都市計画道路 ：新規都市計画道路の検討路線 ●●●：鉄軌道系交通網（構想）</p>						
<p>事業イメージ</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; padding: 5px;">大規模団地の再配置の推進</td> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ● 市街地再開発事業等による都市型住宅の供給 ● 町田市木曾山崎団地地区まちづくり構想に基づく団地再生 ● 既存ストックを活用した居住ニーズに合わせた団地再生 ● 住宅市街地総合整備事業【国】 ● 優良建築物等整備事業【国】 ● マンションストック長寿命化等モデル事業【国】 ● 長期優良住宅化リフォーム推進事業【国】 ● スマートウェルネス住宅等推進事業【国】 </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">団地再生に向けた都市計画の見直し</td> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ● 適時適切な用途地域等の変更や地区計画の策定 ● 都市計画の一団地の住宅施設の廃止（地区計画への移行） </td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">ライフステージに応じた住宅の提供</td> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ● 市街地再開発事業等による都市型住宅の供給 ● 東京こどもすくすく住宅認定制度【都】 </td> </tr> </table>	大規模団地の再配置の推進	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街地再開発事業等による都市型住宅の供給 ● 町田市木曾山崎団地地区まちづくり構想に基づく団地再生 ● 既存ストックを活用した居住ニーズに合わせた団地再生 ● 住宅市街地総合整備事業【国】 ● 優良建築物等整備事業【国】 ● マンションストック長寿命化等モデル事業【国】 ● 長期優良住宅化リフォーム推進事業【国】 ● スマートウェルネス住宅等推進事業【国】 	団地再生に向けた都市計画の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ● 適時適切な用途地域等の変更や地区計画の策定 ● 都市計画の一団地の住宅施設の廃止（地区計画への移行） 	ライフステージに応じた住宅の提供	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街地再開発事業等による都市型住宅の供給 ● 東京こどもすくすく住宅認定制度【都】
大規模団地の再配置の推進	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街地再開発事業等による都市型住宅の供給 ● 町田市木曾山崎団地地区まちづくり構想に基づく団地再生 ● 既存ストックを活用した居住ニーズに合わせた団地再生 ● 住宅市街地総合整備事業【国】 ● 優良建築物等整備事業【国】 ● マンションストック長寿命化等モデル事業【国】 ● 長期優良住宅化リフォーム推進事業【国】 ● スマートウェルネス住宅等推進事業【国】 						
団地再生に向けた都市計画の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ● 適時適切な用途地域等の変更や地区計画の策定 ● 都市計画の一団地の住宅施設の廃止（地区計画への移行） 						
ライフステージに応じた住宅の提供	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街地再開発事業等による都市型住宅の供給 ● 東京こどもすくすく住宅認定制度【都】 						

● 日常生活を支える都市機能の維持・充実

<p>施策</p>	<p>暮らしのかなめや主要な幹線道路沿道では、隣接する住宅地の日常生活を支える商業、福祉・医療等を維持・充実を図るため、利便施設の誘導を図ることが可能な用途地域を指定します。</p> <p>その際、暮らしのかなめ（沿道）は、一定規模の商業施設、飲食店及び病院等を誘導する用途地域とし、それ以外の新規整備による都市計画道路は、小規模な商業施設と住居が複合した土地利用を図るための用途地域を検討します。</p> <p>特に、多摩都市モノレール沿道及びモノレール新駅周辺では、地域特性に応じて商業等の暮らしを支える施設と住居が共存する複合的な土地利用図るための用途地域を検討します。</p>
<p>主な対象地</p>	 <p>主な対象地</p> <ul style="list-style-type: none"> ■：居住誘導区域 エリアA ■：居住誘導区域 エリアB ■：居住誘導区域 エリアC <p>凡 例</p> <ul style="list-style-type: none"> —：鉄道 —：都市計画道路 ---：新規都市計画道路の検討路線 ●●●：鉄軌道系交通網（構想）
<p>事業イメージ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 適時適切な用途地域等の変更や地区計画の策定 ● 建築基準法第48条ただし書き許可、地区計画・特別用途地区等の柔軟な運用 ● 都市地域交通戦略推進事業【国】

● 持続可能な住環境づくり

<p>施策</p>	<p>郊外住宅地において、人口減少や高齢化、施設老朽化などに起因する居住地形成上の課題に対応するため、適切な土地利用を誘導することや民間事業者等との連携により持続可能な住環境づくりに取り組みます。</p>	
<p>主な対象地</p>	<p>主な対象地</p> <ul style="list-style-type: none"> ■：居住誘導区域 エリアB ■：居住誘導区域 エリアC <p>凡 例</p> <ul style="list-style-type: none"> —：鉄道 —：都市計画道路 - - -：新規都市計画道路の検討路線 ●●●：鉄軌道系交通網（構想） 	
<p>事業イメージ</p>	<p>適切な土地利用誘導</p> <hr/> <p>民間事業者等との連携による持続可能な住環境づくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 建蔽率・容積率の変更及び地区計画の策定による、多世代居住やニーズに応じた生活利便施設併用住宅の検討 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ● 町田市空き家専門相談の運用 ● 若年層の流入促進、子育て・高齢者世帯の住宅確保に向けた情報発信 ● 住宅の耐震化・バリアフリー化・脱炭素化などのリフォームを促進するための情報発信

拠点形成に向けた施策

都市機能の多機能化・高度化

<p>施策</p>	<p>各拠点におけるこれまでのまちづくりの蓄積や都市機能の集積状況などに応じ、新たに「働く・学ぶ・交流する・憩う・楽しむ・体験する」などの多様な都市活動を実践できる高度な集積と土地の高度利用の誘導を図ります。</p> <p>町田駅周辺地区 町田駅周辺開発推進事業による建物更新に伴う都市機能の誘導、交通結節点機能及び回遊性機能の向上を図ります。合わせて、原町田大通り“歩行空間”活用プロジェクトにより、憩いと賑わいの創出を図ります。</p> <p>南町田グランベリーパーク駅周辺地区 整備された都市基盤を活かしたソフト施策を展開し、エリアにおける都市機能・憩いや賑わい等の維持・充実を図ります。</p> <p>鶴川駅周辺地区 鶴川駅周辺街づくり事業により駅周辺の都市基盤を整備し、都市機能の多機能化・高度化を図るための土台を築きます。</p> <p>多摩境駅周辺地区 多摩ニュータウン建設事業による計画的な市街地整備を活かしつつ、都市機能の維持・育成を図ります。</p>								
<p>主な対象地</p>	<p>主な対象地</p> <p>■：都市機能誘導区域</p> <p>町田駅周辺地区 南町田グランベリーパーク駅周辺地区 鶴川駅周辺地区 多摩境周辺地区</p> <p>凡例</p> <p>—：鉄道 —：都市計画道路 - - -：新規都市計画道路の検討路線 ●●●：鉄軌道系交通網（構想）</p>								
<p>事業イメージ</p>	<p>共通</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="383 1653 683 1729">届出制度の運用による都市機能誘導</td> <td data-bbox="683 1653 1385 1729">● 都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用</td> </tr> <tr> <td data-bbox="383 1729 683 1850">都市計画手法による都市機能の高度な集積と土地の高度利用</td> <td data-bbox="683 1729 1385 1850">● 市街地開発事業等の活用 ● 都市開発諸制度等の活用 ● 地区計画の活用</td> </tr> <tr> <td data-bbox="383 1850 683 1926">補助制度の活用</td> <td data-bbox="683 1850 1385 1926">● 市街地再開発事業、都市構造再編集中支援事業など、様々な国・都の補助制度を活用した事業の検討</td> </tr> <tr> <td data-bbox="383 1926 683 2002">エリア一帯のマネジメント</td> <td data-bbox="683 1926 1385 2002">● にぎわいの維持、向上のための低未利用地・空地をはじめとしたマネジメント手法の検討</td> </tr> </table>	届出制度の運用による都市機能誘導	● 都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用	都市計画手法による都市機能の高度な集積と土地の高度利用	● 市街地開発事業等の活用 ● 都市開発諸制度等の活用 ● 地区計画の活用	補助制度の活用	● 市街地再開発事業、都市構造再編集中支援事業など、様々な国・都の補助制度を活用した事業の検討	エリア一帯のマネジメント	● にぎわいの維持、向上のための低未利用地・空地をはじめとしたマネジメント手法の検討
届出制度の運用による都市機能誘導	● 都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用								
都市計画手法による都市機能の高度な集積と土地の高度利用	● 市街地開発事業等の活用 ● 都市開発諸制度等の活用 ● 地区計画の活用								
補助制度の活用	● 市街地再開発事業、都市構造再編集中支援事業など、様々な国・都の補助制度を活用した事業の検討								
エリア一帯のマネジメント	● にぎわいの維持、向上のための低未利用地・空地をはじめとしたマネジメント手法の検討								

町田駅周辺地区

都市計画手法による都市機能の高度な集積と土地の高度利用	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市開発諸制度の適用に伴う駅前街区の更新による新たな都市機能の誘導及びオープンスペースの確保 ● 地区計画の策定による商業と調和のとれた都市型住宅のボリュームや配置等のコントロール
交通結節点機能や回遊性機能の向上	<ul style="list-style-type: none"> ● 新バスセンター及びペDESTリアンデッキの整備

南町田グランベリーパーク駅周辺地区

都市計画手法による都市機能の維持	<ul style="list-style-type: none"> ● 地区計画による、にぎわい・交流、都市型居住等の多様な都市機能の維持
エリア一帯のマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ● 民間との連携によるエリア運営、情報発信、イベント・活動等の支援

鶴川駅周辺地区

都市計画手法による都市機能の集積	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地区画整理事業の推進 ● 地区計画による、商業機能の集積等によるにぎわいのある複合的な土地利用の誘導
交通結節点機能や回遊性機能の向上	<ul style="list-style-type: none"> ● 南北の交通広場整備 ● 駅改良及び自由通路の整備 ● 主要生活道路等の整備

多摩境駅周辺地区

都市計画手法による都市機能の維持	<ul style="list-style-type: none"> ● 地区計画による、地区及び周辺地域住民の日常生活のニーズにきめ細かく対応できる都市機能の維持
------------------	---

● ウォーカブルな空間形成

<p>施策</p>	<p>歩行・滞留空間やオープンスペースの創出や、沿道店舗の魅力があふれる歩行者中心の通りで、人々が交流し、多様な都市活動が展開される拠点形成を促進していきます。</p>	
<p>主な対象地</p>	 <p>主な対象地 ■：都市機能誘導区域 町田駅周辺地区</p> <p>凡 例 ：鉄道 ：都市計画道路 ：新規都市計画道路の検討路線 ：鉄軌道系交通網（構想）</p>	
<p>事業イメージ</p>	<p>原町田大通り歩道空間活用</p> <hr/> <p>ウォーカブルな空間形成</p> <hr/> <p>新しい空間活用を進める体制づくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市再生推進法人等との連携による歩道やオープンスペースの活用（憩いの空間提供、イベントの実施、交流拠点における情報発信 等） <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ● 拠点駅周辺のまちづくりと合わせた魅力ある都市空間の形成 ● 道路等の整備と合わせた魅力ある景観の形成 ● みどりの軸の形成（芹ヶ谷公園～町田駅～境川） ● まちなかのオープンスペース活用 ● 快適なペDESTリアンデッキの構築 ● 駅からまちなかへのシームレスな歩行者動線整備 ● 地区計画の検討 ● 都市構造再編集中支援事業 ● まちなかウォーカブル推進事業 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ● 官民連携まちなか再生推進事業 ● 一体型滞在快適性等向上事業 ● ウォーカブル推進税制

交通ネットワーク形成に向けた施策

● 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

施策	モノレールとバス路線等を併せた輸送の効率化、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持続的な公共交通網を推進していきます。地域の多様なニーズに対応した公共交通網の構築を推進していきます。	
事業イメージ	持続可能な公共交通網の推進	<ul style="list-style-type: none"> ● 公共交通網の再編及び交通広場の整備 ● (仮称) 町田市地域公共交通計画の策定

● 移動しやすい交通基盤の整備

施策	市民や事業者などが多様な都市活動を安全・快適に展開するための、暮らしを支える都市基盤の整備を推進・促進します。	
事業イメージ	移動しやすい交通基盤の整備	<ul style="list-style-type: none"> ● 東京における都市計画道路の整備方針に位置づけられた都市計画道路等の整備 ● 既存の道路ネットワークを維持するための道路の維持

4 届出制度

届出制度は、居住誘導区域外における住宅開発の動き、都市機能誘導区域外での誘導施設の整備や都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止の動きを把握するために行うものです。

以下の開発行為や建築等行為を行う場合、これらの行為に着手する日の30日前までに行為の種類や場所などについて、市への届出が義務付けられます。

また、住宅等や誘導施設の立地の誘導を図るうえで支障がある場合、必要に応じて勧告を行う場合があります。

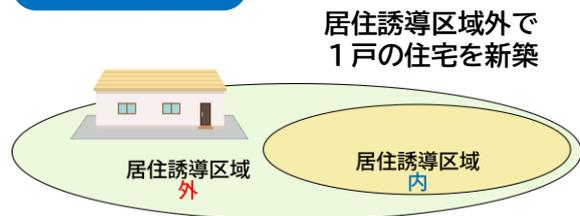
■ 居住誘導区域外における届出制度の対象行為

開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3戸以上の住宅建築が目的の開発行為 ・ 1戸又は2戸の住宅建築が目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

届出必要（例）



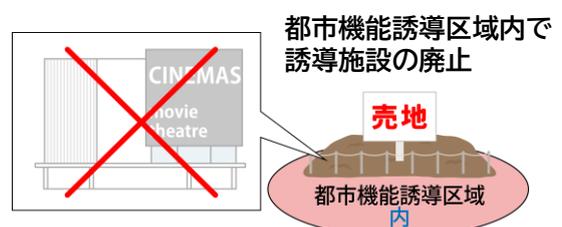
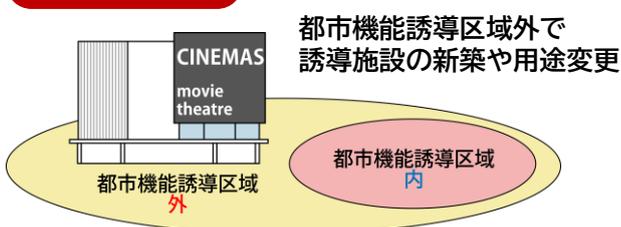
届出不要（例）



■ 都市機能誘導区域に係る届出制度の対象行為

開発行為	都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
開発行為以外	都市機能誘導区域外で以下のいずれかを行う場合 ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合
誘導施設の休止・廃止	都市機能誘導区域内で誘導施設を休止、または廃止しようとする場合

届出必要（例）



7

防 災 指 針

- 1 国が示す防災指針設定の考え方
 - 2 町田市における防災指針設定の考え方
 - 3 防災・減災まちづくりに向けた課題
 - 4 防災・減災まちづくりに向けた取組方針
 - 5 具体的な取組
-

1 国が示す防災指針設定の考え方

防災指針は、都市計画運用指針で、居住や都市機能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の指針であり、当該指針に基づく具体的な取組みと併せて記載することが示されています。

国が示す防災指針設定の考え方 ～都市計画運用指針より～

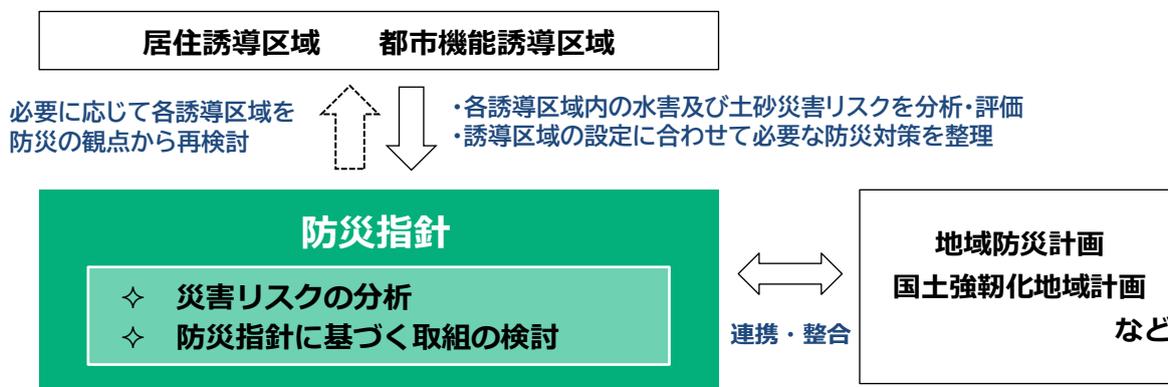
災害リスクの分析

防災指針の検討に当たっては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所や病院等の生活支援施設の配置などの現状及び将来の見通しと、想定される災害ハザード情報を重ね合わせる分析を適切に行い、地域防災計画等に位置付けられている各地域の警戒避難体制の構築状況等を勘案の上、災害発生により想定されるリスクを適切に確認することが必要である。

防災指針に基づく取組の検討

基本的に居住誘導区域内を対象として、災害リスク分析の結果を踏まえて定めることとなる。また、取組の実施手順として、目標年次に至るまでの段階的な目標を定め、計画的に対策の進捗を図る構成とすることが望ましい。

《 防災指針と他項目等との連携 》



2 町田市における防災指針設定の考え方

町田市における防災指針は、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、居住誘導区の区域に含めるかどうか判断を行います。

また、検証した災害リスクの情報の整理・分析により、防災上の課題を抽出し、防災・減災まちづくりに向けた取組方針を示します。

《 町田市における防災指針検討の進め方 》

防災指針

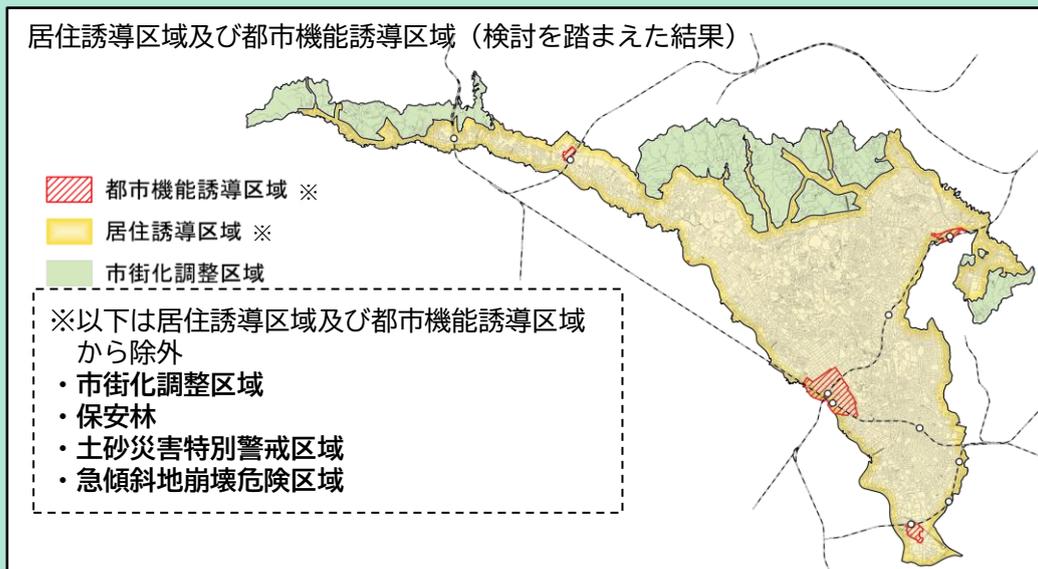
1. 居住誘導区域の区域に含めるかどうか判断

居住誘導区域の設定にあたっては、災害リスクがあり、都市再生特別措置法で「含めないこととされている区域」である『保安林』、『土砂災害特別警戒区域』及び『急傾斜地崩壊危険区域』は居住誘導区域から除外することとされています。

防災指針においては、「災害リスクや対策の可能性等を総合的に検討し判断する区域」として、①水害（浸水予想区域、家屋倒壊等氾濫想定区域）及び②土砂災害（土砂災害警戒区域）について、居住誘導区域に含めるかどうか判断します。

町田市においては、[居住誘導区域の対象](#)とします。

※検討内容については、「4 居住誘導区域（P60～65）」参照



※ 1 を踏まえて検討

2. 防災・減災まちづくりに向けた取組方針の策定

(1) 防災・減災まちづくりに向けた課題の整理

防災・減災まちづくりに向けた取組方針を策定するため、これまでに検証した、対象となる災害ハザードエリアや市内におけるそれらの現状、そして今後も災害に強いまちの形成に必要な課題を整理します。（P104～P106）

(2) 防災・減災まちづくりに向けた取組方針の策定

上記の防災上の課題や分析結果などを踏まえ、町田市の居住誘導区域内における更なる防災・減災まちづくりに向けた取組方針を示すとともに、この方針を踏まえた具体的なハード・ソフト両面の具体的な取組を示します。

3 防災・減災まちづくりに向けた課題

防災・減災まちづくりに向けた取組方針を策定するため、これまでに検証した、対象となる災害ハザードエリアや市内におけるそれらの現状、そして今後も災害に強いまちの形成に必要な課題を以下に整理します。

課題1 水害リスクへの対応

主な対象箇所	浸水予想区域内で浸水深0.5m以上の区域 家屋倒壊等氾濫想定区域
現状	<ul style="list-style-type: none">・ 「外水氾濫」は主に境川、鶴見川、恩田川、真光寺川、麻生川の沿川に分布しており、そのほとんどが居住誘導区域となっています。・ 浸水深0.5m以上の区域は、ほとんどが河川に沿った外水氾濫となっており、特に境川、鶴見川沿川が多い状況です。・ 内水氾濫と思われる区域は、恩田川の源流である滝ノ沢など、河川形状はないものの、地形的に谷地となっているところに存在しています。・ 家屋倒壊等氾濫想定区域は、市街化区域のみに存在しており、境川流域の「境川」、鶴見川流域の「鶴見川」、「真光寺川」、「恩田川」の沿川に分布しています。
課題	<ul style="list-style-type: none">・ 一定の降雨量を目標水準として、河川空間部では河川整備及び沿川での調整池整備等が、市街地部では雨水管の整備や雨水貯留浸透施設整備等が進められており、今後も整備が予定されています。そのため、事業主体との連携を図り着実に進める必要があります。・ ハード整備を引き続き進めつつ、想定最大規模の被害に備え、各世帯で安全に避難するための準備を促す取組や、避難しやすい環境づくりが求められます。・ 特に、町田駅周辺は、大勢が利用する駅を中心とするエリアですが、水害ハザードエリアに指定されています。災害時には多数の帰宅困難者が想定されることから、駅周辺の再開発では、水害への取り組みと合わせて帰宅困難者を受け入れる施設体制にも力を入れていく必要があります。・ 一方で、避難経路上に河川や浸水したアンダーパスがあることによって、水平避難が困難な箇所もあります。災害協定を締結している各種施設との連携や早期避難または垂直避難など様々な避難手法が必要となります。

課題2 土砂災害リスクへの対応

主な対象箇所	土砂災害警戒区域
現状	<ul style="list-style-type: none"> ・市内の土砂災害として想定されている現象の多くは「急傾斜地の崩壊」であり、相原町や小野路町など市の北部では「土石流」の発生が想定されています。 ・急傾斜地の崩壊に該当する要件は「傾斜度が30度以上で高さが5m以上の区域」、「急傾斜地の上端から水平距離が10m以内の区域」、「急傾斜地の下端から急傾斜地の高さの2倍以内の区域」となっており、市内北部の丘陵地には急傾斜地が点在しているほか、市街地の造成地にも指定されています。
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害警戒区域は、リスクの適切な周知と避難しやすい環境づくりを図るとともに、安全性が確保された土砂災害警戒区域外への土地利用の誘導が求められます。

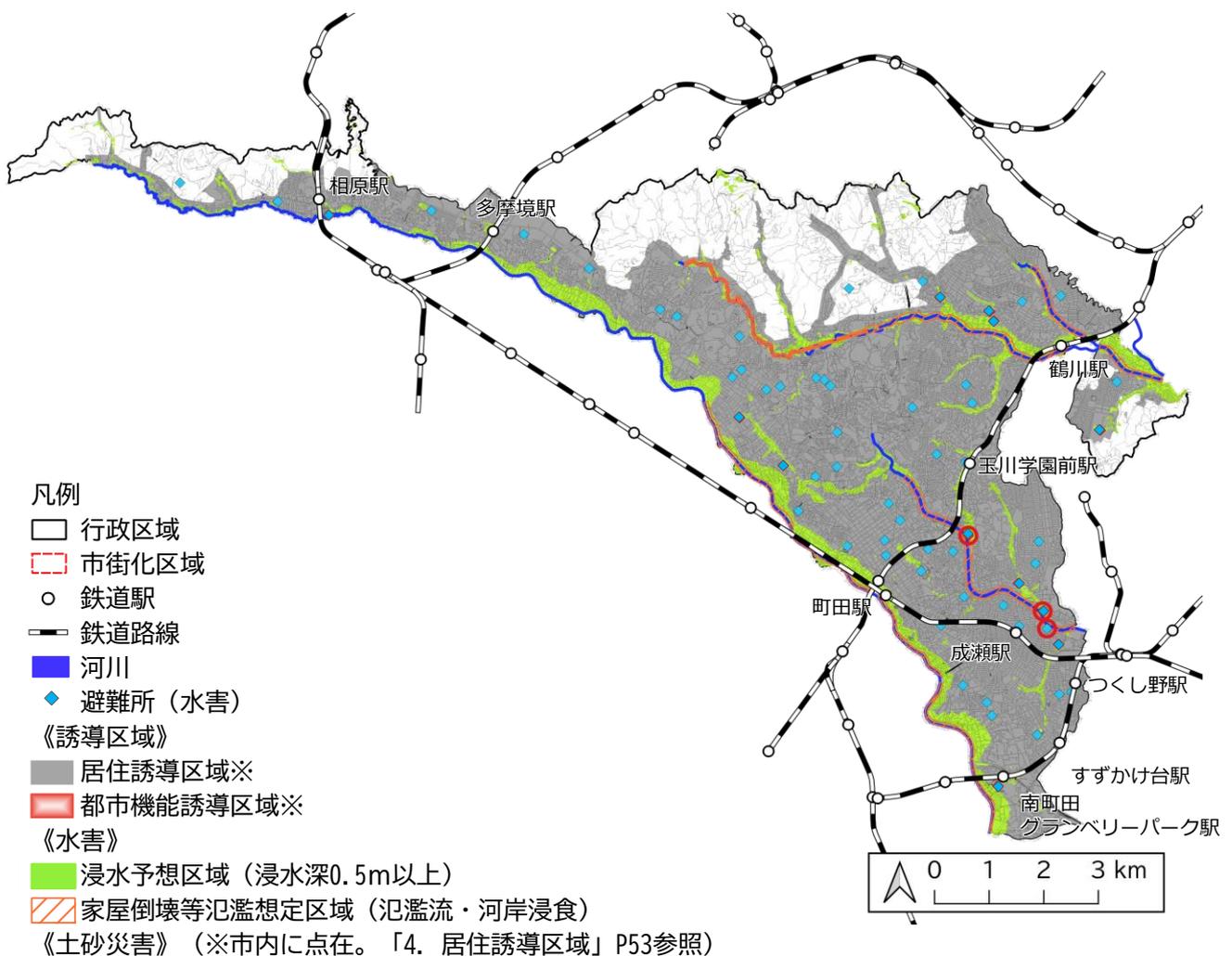
課題3 地震への対応

主な対象箇所	市内全域
現状	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都の「首都直下地震等による東京の被害想定」によると、多摩東部直下地震（M7.3）における震度分布として、市内には震度6弱と6強が広がっており、境川や鶴見川などの河川沿いを中心に、震度6強の揺れが予測されています。 ・東京都の「地震に関する地域危険度測定調査〔第9回〕」によると、地震の揺れによる建物倒壊や火災の危険性等をまとめて相対的に評価した「総合危険度」は、一部町丁目を除き市全域で危険度が下位にあたるランク1となっています。
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・発災した場合には市全域で一定の被害が想定される中で、被害を最小限にする対策と、被災後早期に的確な復興を実現する対策が求められます。 ・復興を進めるためには、まず被災者自らによる取組（自助）が基本となりますが、被害規模が大きくなるにつれて、個人の力では対応が困難になることが予想されます。よって、地域力を生かした助け合い（共助）やNPO、企業等との連携、公的支援（公助）を組み合わせた協働による体制が求められます。

■ 各災害に対する主な対象箇所

町田市における防災・減災まちづくりに向けた課題と、各課題への対応が必要となる主な対象箇所を以下に示します。

	(課題)	(主な対象箇所)
課題 1	水害リスクへの対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浸水予想区域内で浸水深0.5m以上 ・ 家屋倒壊等氾濫想定区域
課題 2	土砂災害リスクへの対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土砂災害警戒区域
課題 3	地震への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市内全域



※「保安林」、「土砂災害特別警戒区域」及び「急傾斜地崩壊危険区域」除く。

4 防災・減災まちづくりに向けた取組方針

前述の防災上の課題や分析結果から、町田市においては浸水予想区域内や土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を除く）内も、居住誘導区域に設定しています。

一方で、近年の気候変動による自然災害の頻発化・激甚化、起伏に富んだ町田市の地形を考慮すると、引き続き居住誘導区域内の安全性を高めていく必要があります。

町田市では、居住誘導区域内における更なる防災・減災まちづくりに向けた取組方針とその具体的な内容について、本防災指針で示します。

なお、居住誘導区域外についても、都市づくりのマスタープランなどの上位計画・個別計画に基づき安全対策を実施し、市内全域の安全性を高めていきます。

防災・減災まちづくりに向けた取組方針

方針1 災害リスクの見える化等によるリスク・コミュニケーションの促進

- ・ 発災時の被害を最小限におさえるため、災害リスクの明示や見える化等を行い、要配慮者等の市民、行政、関係機関など相互のリスク・コミュニケーションを促進します。

方針2 道路、河川などの流域インフラ整備による災害リスクの低減

- ・ 道路整備や河川整備などの河川流域におけるハード整備によって、災害リスクの低減を図ります。

方針3 市民・事業者の土地利用に伴う災害リスクの低減

- ・ 市民や事業者による土地利用の際、都市再生特別措置法に基づく届出制度の適切な運用、その他の法に基づく行政指導、補助制度などを用いて、災害リスクの低減を図ります。

方針4 行政からの情報発信等による市民の防災行動支援

- ・ 災害が頻発・激甚化する中で、ハード整備で対応できない想定外の被害が生じた際にも、被害が最小限となるよう、避難路の安全性向上や災害リスク情報の周知等によって、市民の防災行動を支援します。
- ・ ホームページやアプリ等の広報ツールを通じて、災害時の避難場所や避難所の避難人数、危険箇所、交通機関の運行状況等を迅速に市民に伝達し、市民が自身の安全を確保するために必要な対策を行えるよう、情報提供体制を強化します。

方針5 行政における被害軽減策の推進

- ・ 避難しやすい環境整備や地域防災力の向上と合わせ、行政における災害時の庁内および関係機関との体制や連携の強化を図ることで、被害を最小限にする体制を構築します。例えば、町田駅周辺の再開発に合わせて、水害に対する防災・減災対策だけでなく、帰宅困難者の受け入れ施設体制を整える取り組みを進めていきます。
- ・ また、対策をしても一定の被害が生じることを想定し、事前に検討・準備を進める事前都市復興を推進します。

5 具体的な取組

防災・減災まちづくりに向けた取組方針を踏まえた具体的なハード・ソフト両面の取組と実施期間を、以下のとおり定めます。

方針	取組	実施主体	実施期間		
			短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
方針1 災害リスクの見える化等によるリスク・コミュニケーションの促進	1-1	状況の変化に伴う災害リスクのある新規指定箇所の居住誘導区域からの除外検討及びその周知			→
	1-2	事前都市復興の取組（市民への意識啓発）			→
	1-3	事業者の事業継続力強化			→
	1-4	要配慮者利用施設の防災体制の充実			→
方針2 道路、河川などの流域インフラ整備による災害リスクの低減	2-1	雨水管の整備・管渠の改築更新、污水管への浸入水対策			→
	2-2	雨水貯留浸透施設の整備促進（既存調整池の改造・機能拡充、公共施設内での施設の維持・充実）			→
	2-3	道路・橋梁・雨水管等のインフラ施設の耐震化促進			→
	2-4	オープンスペース確保・緑化推進（各種公園の整備事業、みどりの維持・保全等）			→
	2-5	斜面緑地等におけるみどりの適正管理によるグリーンインフラ機能の維持			→
	2-6	水防体制の充実・強化（水防倉庫の設置等）	→		
	2-7	鶴見川流域治水プロジェクト2.0に基づく整備（河道拡幅、河道掘削、調整池整備等）			→
	2-8	境川流域治水プロジェクトに基づく整備（護岸整備、河道拡幅、河道掘削、調整池整備等）			→
方針3 市民・事業者の土地利用に伴う災害リスクの低減	3-1	都市再生特別措置法に基づく届出制度の適切な運用（リスク周知、助言勧告等）			→
	3-2	建築行為、開発行為での雨水貯留浸透施設の設置促進（条例等に基づく指導、補助金制度の活用促進）			→
	3-3	土砂災害防止法・盛土規制法に基づく適正な建築行為、開発行為の規制・誘導			→
	3-4	良好な住宅の維持（市営住宅計画修繕事業、住宅改良資金助成事業、団地再生推進事業等）			→

方針	取組	実施主体	実施期間		
			短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
方針3 市民・事業者の土地利用に伴う災害リスクの低減	3-5	建築物の耐震化の促進（住宅耐震促進事業、小中学校増改築事業、小中学校校舎等改修事業等）			
	3-6	緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進、避難路の安全性向上（緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業等）			
	3-7	地盤沈下及び液状化防止対策の推進（都条例に基づく施設の構造基準等の規制、液状化対策の情報提供等）			
	3-8	法や条例に基づく各種制度を活用した緑地・都市農地等の保全			
	3-9	大規模な開発時のグリーンインフラ機能の維持、オープンスペースの創出や緑化の推進			
	3-10	特定都市河川流域での許可制度の適正運用			
方針4 行政からの情報発信等による市民の防災行動支援	4-1	住民の防災行動力の強化（洪水・土砂災害ハザードマップや広報紙、ホームページ等を活用した防災情報の提供、防災訓練等の防災イベントの実施等）			
	4-2	地域防災力の向上（消防団運営事業、自主防災リーダー育成事業等）			
	4-3	家庭・事業所における災害時用物資の備蓄奨励			
方針5 行政における被害軽減策の推進	5-1	民間事業者や他自治体等との災害時協力体制整備、連携強化			
	5-2	町田市職員の応急活動体制整備・強化			
	5-3	町田市版BCMの推進			
	5-4	事前都市復興の取組（職員の復興訓練、復興まちづくりに向けた取組の推進方針や関連情報等の更新、関係機関との連携）			
	5-5	事前都市復興基本方針を踏襲した、大規模な災害による被災後の円滑な復旧・復興の誘導			
	5-6	防災拠点等における備蓄計画の策定・推進			

8

評 価 指 標

- 1 国が示す評価指標設定の考え方
 - 2 町田市における評価指標設定の考え方
 - 3 評価指標
 - 4 進捗管理
-

1 国が示す評価指標設定の考え方

評価指標は、立地適正化計画の手引き（国土交通省）で、以下に留意して設定する考え方が示されています。

国が示す評価指標設定の考え方 ～立地適正化計画の手引きより～

- 立地適正化計画は、概ね5年ごとに施策の実施の状況についての調査、分析及び評価を行うよう努める必要がある。そのため、立地適正化計画の必要性・妥当性を住民等の関係者に客観的かつ定量的に提示するとともに、PDCAサイクルが適切に機能する計画とするため、目標を定量化することが重要。
- この際、例えば、「居住誘導区域内の人口密度の維持」を目標として設定する場合、目標達成により期待される効果も併せて明らかにすることが重要。
- 目標達成により期待される効果とは、立地適正化計画作成の目的そのものであり、これをしっかりと定量化することで実効性ある計画となる。
- 定量的な目標値は、コンパクトシティの施策効果を分かりやすく示す観点から、居住誘導区域や都市機能からの徒歩圏内の人口密度、公共交通の利用、行政コスト等に関する指標を設定することが有効。
- 国の補助制度であるコンパクトシティ形成支援事業を活用して立地適正化計画の作成・見直しを行う場合は、目標値の設定について条件が設定されているので、確認が必要。

(定量的な目標値等の設定例)

分野	目標指標	基準	目標
生活利便性	居住誘導区域における人口密度	【〇〇年】 ●●人/ha	【□□年】 ■■人/ha
生活利便性	都市機能の徒歩圏における平均人口密度	【〇〇年】 ●●人/ha	【□□年】 ■■人/ha
生活利便性	公共交通機関の分担率	【〇〇年】 ●●%	【□□年】 ■■%
安全・安心	防災上危険性が懸念される地域に居住する人口の割合	【〇〇年】 ●●%	【□□年】 ■■%
行政運営	市民一人当たりの行政コスト	【〇〇年】 ●●円/人	【□□年】 ■■円/人

2 町田市における評価指標設定の考え方

町田市では、町田市立地適正化計画が目指すまちづくりの実現に向けて、誘導施策の実施状況についての調査、分析及び評価を行うため、評価指標を設定します。

評価指標は、「居住地形成」「拠点形成」「交通ネットワーク」の分野ごとの取組に設定します。

3 評価指標

町田市立地適正化計画における各項目の評価指標は、以下のとおりとします。

■居住地形成

(1) 住戸の適正配置・ボリュームの最適化

評価指標	基準	目標	備考
-1 市街化区域内の人口集中地区（D I D）の面積	47.73km ² （2020年度）	現状維持	40人/ha以上の区域面積 町田市統計書のデータ（5年更新）による
-2 土砂災害特別警戒区域内の建物棟数	1,526棟	現状値以下	基準は2021年5月時点 土地利用現況調査（5年おき） によるGIS算定
-3 土砂災害特別警戒区域の指定状況	1,749か所	現状値以下	基準は2022年3月時点
-4 災害など非常時に対して備えている市民の割合	87.7%	100%	未来づくりビジョン2040掲載 （防災安全部資料）

【設定の考え方】

- ・市街化区域の人口集中地区（D I D）の面積を指標とし、現状維持を目指します。
- ・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あることから、当指標に基づき、市街化区域（おおむね居住誘導区域）の居住動向を確認します。
- ・人口集中地区（D I D）とは、市町村の区域内で人口密度の高い基本単位区（原則として1km²当たり約4,000人以上）が互いに隣接して、その人口が5,000人以上となる区域をいいます
- ・災害ハザードエリアのうち、土砂災害特別警戒区域内の建物棟数を指標とし、現状値以下を目指します。また、災害ハザードエリアのうち、土砂災害特別警戒区域の指定箇所数を指標とし、現状値以下を目指します。
- ・災害など非常時に対して備えている市民の割合を指標とし、100%を目指します。
- ・土砂災害特別警戒区域から居住誘導区域への移転については届出が不要となるため、[（1）-2]建物棟数の動向をみることで、安全・安心なまちづくりの進捗状況を確認します。
- ・また、建物棟数の増減が、[（1）-3]土砂災害特別警戒区域の対策工事等（ハード対策）によるものか、[（1）-4]ハザード情報の周知や事前都市復興の取組など市民の意識向上（ソフト対策）によるかどうかの判断材料の1つとします。

(2) 大規模団地の再生

評価指標	基準	目標	備考
-1 住宅団地入居率	85.95% (2025年1月)	現状値以上	町田市統計書のデータによる
-2 住宅団地生産年齢人口割合	45.90% (2021年)	現状値以上	町田市統計書のデータによる

【設定の考え方】

- ・UR、JKKの大規模団地における入居率及び生産年齢人口割合を評価指標とし、現状値以上の数値を目標値とすることで、ライフスタイルに対応した住宅供給や、住宅数などのボリュームの見直しなどを踏まえた大規模団地の再生を見据えた居住動向を確認します。

(3) 日常生活を支える都市機能の維持・充実

評価指標	基準	目標	備考
-1 町田市を暮らしやすいまちと思う人の割合	88.0% (2023年度)	現状値以上	毎年行う市民アンケートの集計結果による
-2 今後も町田市に住み続けたい人の割合	89.7% (2023年度)	現状値以上	毎年行う市民アンケートの集計結果による
-3 居住誘導区域内における地価公示価格(平均)	162,400円/㎡ (2025年1月)	現状維持	立地適正化計画で求める指標に沿ったデータについて確認

【設定の考え方】

- ・町田市民の暮らしやすさ（「暮らしやすい」「やや暮らしやすい」と回答された割合）及び定住意向（「住み続けたい」「やや住み続けたい」と回答された割合）を指標とし、現状値以上の数値を目標値とすることで、現在の良好な住環境が保全・育成されているかを確認します。
- ・市街化区域内において、人口密度が一定水準以上で維持される見込みですが、それを支えるインフラ整備等による住環境を整え、土地の価値として維持していくことを目標とします。
- ・居住誘導区域内の用途区分が住宅地に該当する公示地価の平均値を算出します。

(4) 持続可能な住環境づくり

評価指標	基準	目標	備考
-1 地区計画策定数	46地区 (2024年度)	現状値以上	

【設定の考え方】

- ・地区計画の策定数を指標とし、現状値以上の数値を目標値とすることで、民間事業者や地域住民発意のまちづくり提案等により、居住地形成上の課題に対応するような土地利用の誘導が実現できているかを確認します。

■ 拠点形成

(1) 都市機能の多機能化・高度化

評価指標	基準	目標	備考
-1 誘導施設の新規立地数	— (2025年度)	現状値以上	
-2 町田市内で文化芸術活動に触れる機会のある人の割合	45.7% (2024年度)	現状値以上	毎年行う市民アンケートの集計結果による

【設定の考え方】

- ・日常生活に必要な都市機能の維持を図るとともに、拠点においてはより多くの人が訪れ、まちの賑わいが一層向上するためには、誘導施設の新規立地数を確認します。
- ・誘導施設のうち、文化機能である「映画館」や「音楽・演劇ホール」など、町田市内における文化芸術活動に触れる機会が増えることで、拠点形成を図る指標とします。

(2) ウォーカブルな空間形成

評価指標	基準	目標	備考
-1 町田駅周辺の中心市街地に2週間に1回以上の頻度で訪れる人の割合	41.2% (2024年度)	現状値以上	毎年行う市民アンケートの集計結果による
-2 町田駅周辺の中心市街地に1時間以上滞在する人の割合	81.4% (2024年度)	現状値以上	毎年行う市民アンケートの集計結果による

【設定の考え方】

- ・都市機能誘導区域である「町田駅周辺」に訪れた来訪者の人数（2週間に1回以上）や滞在時間（1時間以上層の割合）を指標とし、現状値以上の数値を目標値とすることで、町田市の広域都市拠点である町田駅周辺における来訪者の滞在時間をみることで、地域に求められる都市機能の充足（町田駅にいけばコトが足りる）や、魅力（時間消費型の商業、エンタメ施設など）を図る指標とします。

■ 交通ネットワーク

(1) 移動しやすい交通基盤の整備

評価指標	基準	目標	備考
-1 公共交通を利用しやすいと感じている市民の割合	64.7% (2023年度)	現状値以上	毎年行う市民アンケートの集計結果による

【設定の考え方】

- ・公共交通を利用しやすいと感じている市民の割合を指標とし、現状値以上の数値を目標値とすることで、町田市地域公共交通計画（今後策定予定）において検討する、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」を実現するための目標と整合した設定をします。

※「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」については、（仮称）町田市地域公共交通計画策定に伴う指標設定と合わせ、町田市立地適正化計画にも位置付けていく。

4 進捗管理

本計画の進捗管理は、以下に示すP D C Aサイクルに基づき実行し、進捗状況に応じて内容の改定を行いながら実現を目指していきます。

概ね5年ごとに評価指標の達成状況や誘導施策の進捗状況の評価・検証を行い、その結果を踏まえ必要に応じて見直しを行います。

また、町田市立地適正化計画の計画期間内においては、多摩都市モノレール町田方面延伸等のプロジェクトの進捗、社会経済情勢や法制度の改正、国・都の施策の見直し、市の上位関連計画の見直しなど、様々な変化が想定されます。これらの状況変化も踏まえ見直しの必要性が高まった場合についても、適宜、町田市立地適正化計画の見直しを行います。

《PDCAサイクルのイメージ》

