

**町田市中心市街地活性化基本方針
概要版**

2009年12月

町田市

目 次

1 . 中心市街地の現状と課題	1
1) 中心市街地の広域的な位置づけ	1
2) 中心市街地の現状.....	1
(1) 人口.....	1
(2) 商業.....	2
(3) 交通.....	4
(4) 歩行者通行量・平均滞在時間.....	4
(5) 土地利用・地価.....	5
(6) 来街者の意識.....	5
3) 上位・関連計画の方向性.....	5
4) 中心市街地の課題.....	6
2 . 中心市街地活性化の理念と方針.....	8
1) 中心市街地の位置及び区域	8
2) 中心市街地の理念と方針.....	9
3 . 中心市街地活性化の目標	11

1. 中心市街地の現状と課題

1) 中心市街地の広域的な位置づけ

- 町田市は鉄道駅周辺に主要な市街地が形成されているが、町田駅をはじめ、鶴川駅、つくし野駅、南町田駅など、いずれも都県境に位置しており、各拠点における都市サービスの利用者は、都県境を越えた広い範囲の居住者が対象となる。
- 特に交通の要衝である町田駅周辺の市街地(以下、中心市街地という)は、半径10km圏内の居住人口が約200万人にのぼる都市圏の拠点となっている。

GISデータ及び2007年国勢調査データから算出した人口

2) 中心市街地の現状 (1)～(6)

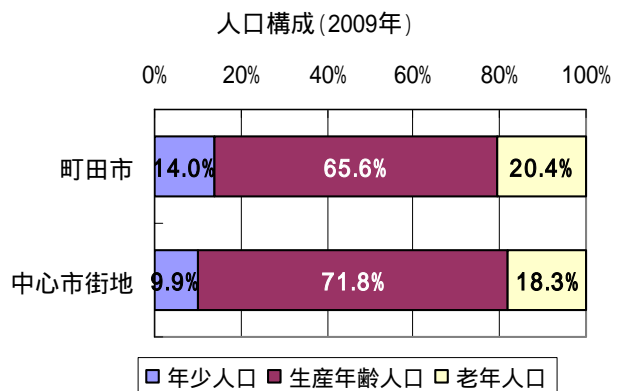
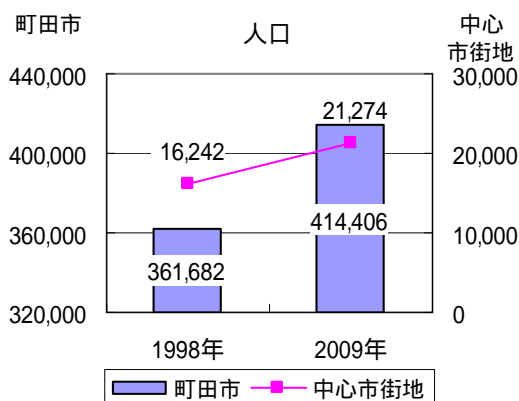
(1) 人口

増加傾向にある中心市街地の人口

- 中心市街地の人口は、1998年から2009年までの11年間で約3割増加しており、市全体の人口増加率より高い比率で人口が増加している。

原町田1～6丁目、中町1・2丁目、森野1・2丁目 の集計値

- 生産年齢人口(15 - 64歳)が占める割合は71.8%であり、町田市全体(65.6%)より高い。



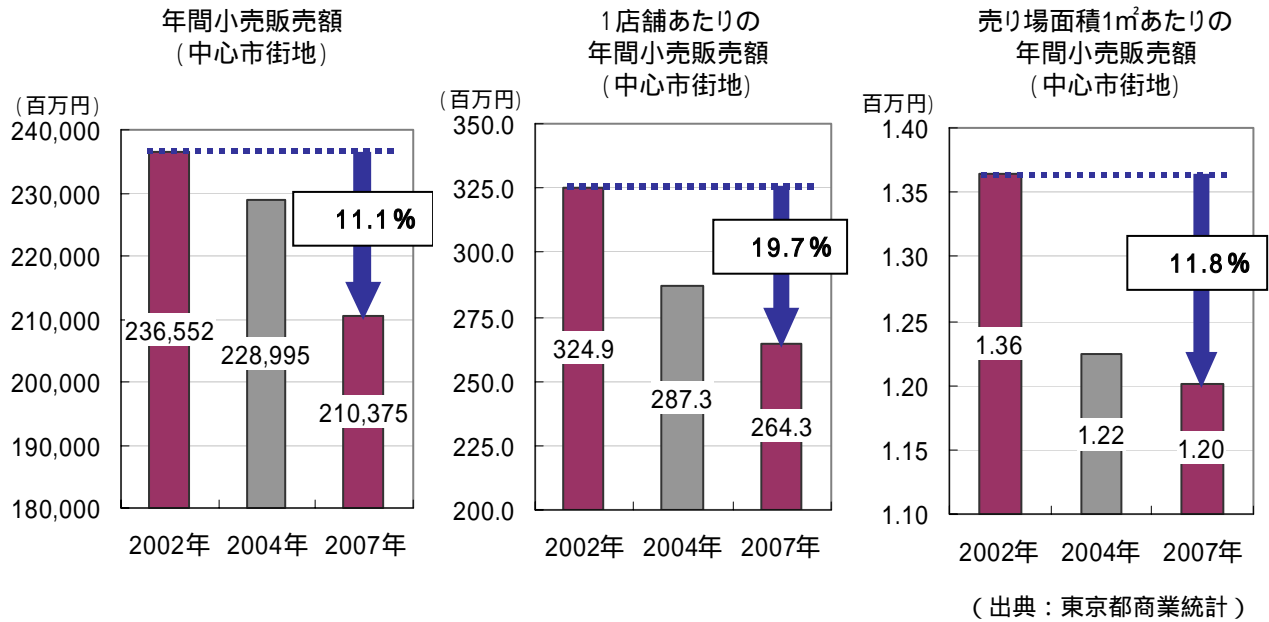
(出典：町田市統計書)

(2) 商業

減少する小売販売額

- 中心市街地の年間小売販売額は、2002年から2007年の間に11.1%減少した。
- 2002年から2007年にかけて商店数は増加しているものの、1店舗あたりの年間小売販売額、売り場面積1m²あたりの年間小売販売額も、大きく減少している。

原町田1~6丁目、中町1・2丁目、森野1・2丁目の集計値

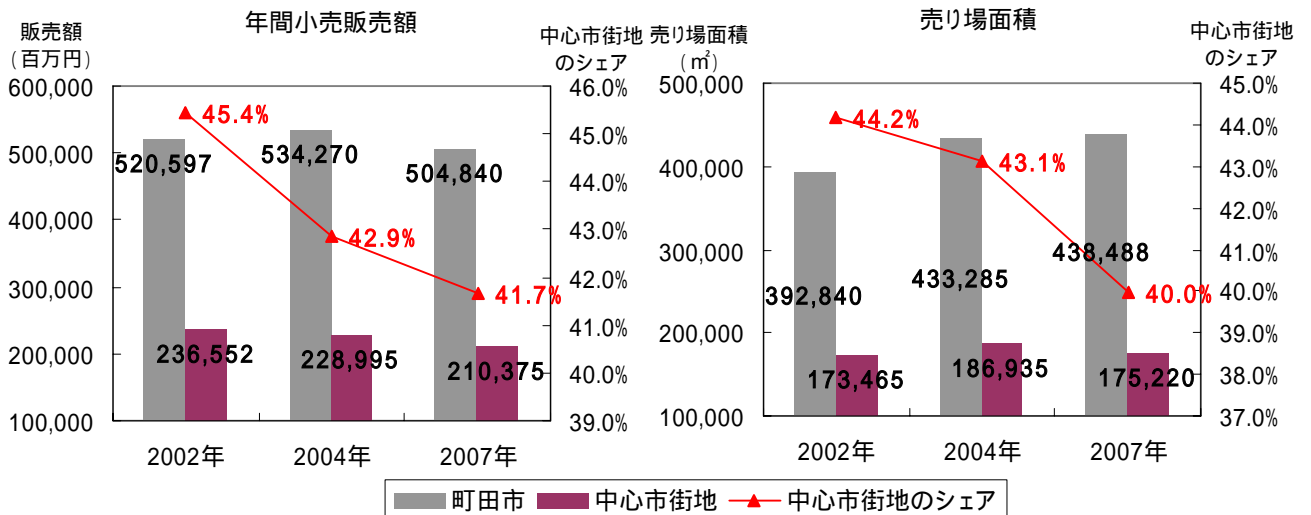


薄れつつある商都の個性

- 小売事業所は、1店舗あたりの年間小売販売額の減少に加え、就業者数も減少傾向にあり、事業規模が縮小する傾向にあるが、飲食・娯楽業の就業者数が1996年から2006年の間に36.2%増加しており、中心市街地において商業機能の比重が低下する傾向にある。
- 駅周辺の大型店と商店街が共存してきたことが特色だが、近年は百貨店のテナントビル化、商店街におけるフランチャイズ店・チェーン店の増加などが進み、商業空間の独自性、個性が薄れつつある。

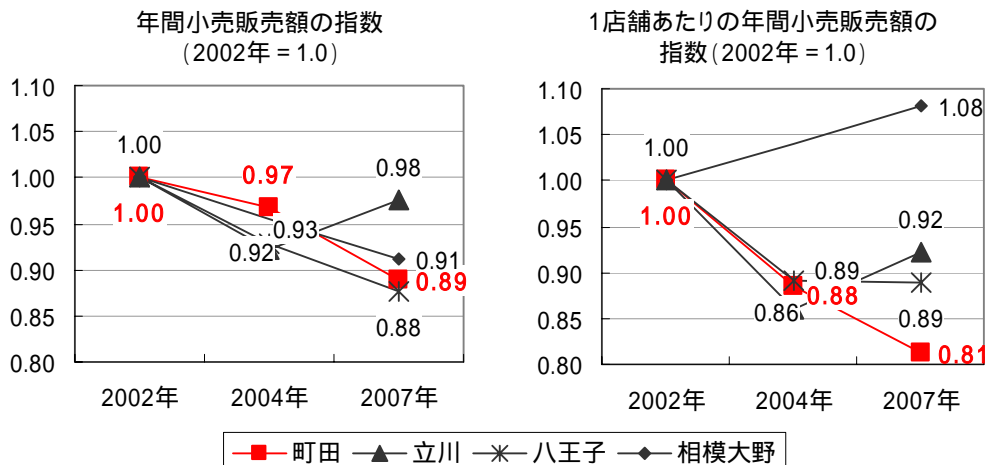
低下する中心市街地のシェア

- 中心市街地の年間小売販売額、小売業売り場面積が市全体に占める割合は、2002年から2007年にかけて低下しており、町田市内における中心市街地の商業機能の比重は、さらに低下する傾向にある。
- 町田市周辺では近年、JR 横浜線、国道 16 号など町田市外縁を通る鉄道・幹線道路沿線において大規模小売店舗が増加しており、その影響も大きいものと推測される。



(出典：東京都商業統計)

- 2002年のデータを基準として、中心市街地と近隣主要都市のターミナル駅周辺の商業地における年間小売販売額を比較すると、特に町田および八王子の年間小売販売額の減少が著しく、周辺地域を含めた広域商圈における中心市街地の商業機能の比重も低下している。



各都市の年間商品販売額算出根拠

- [立川] 東京都商業統計(町丁別集計)による柴崎町2・3丁目、曙町1・2丁目、錦町1・2丁目合計値
- [八王子] 東京都商業統計(町丁別集計)による旭町、東町、寺町、中町、子安町1・4丁目、明神町3丁目合計値
- [相模大野] 神奈川県商業統計(繁華街別統計表)による相模大野駅周辺(2002、2007年)、相模大野ステーションスクエア(2007年)合計値

(3) 交通

慢性的な休日の交通混雑

- 休日に公共交通で中心市街地に来街する市民の割合が 15.8% (2004 年交通実態調査) と低く、休日には駐車場の在庫待ち車両、違法な路上駐車が多く発生し、交通混雑に影響している。

不便な路線バス利用環境

- 町田駅には市内のバス路線網の約 8 割が集中しているが、渋滞による運行の定時性阻害、3 箇所に分散した発着場所などの課題がある。

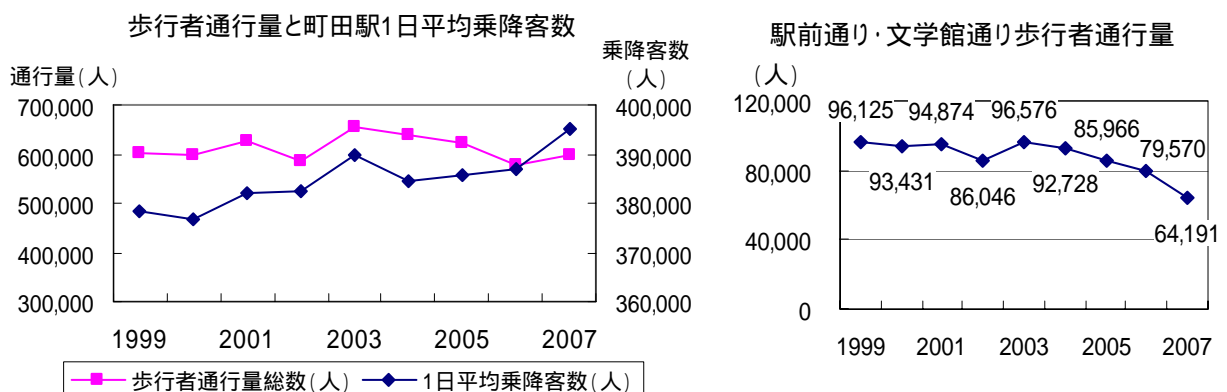
快適性が損なわれた歩行環境

- 平日に多い路上荷捌き車両や、放置自転車・バイクの存在などが、歩行者の安全性・快適性を損なう要因となっている。

(4) 歩行者通行量・平均滞在時間

ペDESTリアンデッキ付近への歩行者の集中、市街地全体の回遊性低下

- 歩行者通行量は近年、約 60 万人前後で推移しているが、ペDESTリアンデッキ上の通行量増加に対し、駅前通り(ペDESTリアンデッキ上を除く)、JR 町田駅東口周辺で通行量が大きく減少している。
- 2004 年以降に関しては、町田駅(小田急・JR)の乗降客数が増加傾向にあるが、歩行者通行量は減少傾向にある。 JR 東日本横浜線は乗車人員のみ集計。



(出典:町田市商工業の概要(2004年版)、町田市商工会議所資料、東京都統計年鑑)

増加する滞在時間

- 平均滞在時間は 2 時間 23 分 (2004 年) から 3 時間 00 分 (2008 年) に増加している。

(5) 土地利用・地価

鉄道を境として大きく異なる土地利用

- 原町田地区の土地利用は、商業用地が主で卸売・小売業及び飲食業の事業所が7割を占める。また、文学館通り周辺に中央図書館、町田市民フォーラム等の文化施設が集積している。
- 森野・中町地区の土地利用は、大きく住宅用地と事務所用地に分かれ、原町田地区に比べ教育・学習、医療・福祉、その他サービス業の事業所の割合が高い。町田駅から500m前後の圏域に官公署が多く立地している。

近隣の鉄道駅周辺の商業用地に比べて高い地価

- 商業用地の地価は、町田市内、相模原市内の主要鉄道駅周辺の商業用地の3～5倍にのぼり、2007年から2008年にかけての地価上昇率も他駅より高い水準にあるが、土地の高度利用化は十分図られていない。

地形の起伏に起因する移動の障壁

- 中心市街地は境川の河岸段丘上に位置し、起伏に富むと同時に、鉄道の駅舎・線路が市街地を二分しているため、階段や踏み切りなどが移動の障壁を生んでいる。

(6) 来街者の意識

ゆったりできる歩行空間、滞留空間への高いニーズ

- 原町田地区は広場や文化施設など憩える場所を求める声が多い。
- 森野・中町地区は、バスセンターや小田急町田駅北口付近の交通環境の改善、歩行空間の改善などが求められている。

3) 上位・関連計画の方向性

回遊性の高い市街地形成

公共交通でアクセスしやすい市街地形成

町田市基本構想・基本計画、町田市交通マスタープラン

相模大野駅周辺地区と相互に機能を補完・連携した
多様な都市活動・生活の拠点の形成

企業の地域営業拠点、広域的な商業拠点、
文化活動・市民活動の拠点、職住近接型の住宅供給等

町田・相模原業務核都市基本構想

4) 中心市街地の課題

[中長期的な課題]

都県境・市境を越えた都市圏の拠点としての都市機能の充足

これまでの中心市街地の主要機能であった商業機能、公務機能に加え、業務、文化、交流、居住等の諸機能の再配置を進め、町田市を中心市街地であると同時に200万人の都市圏の中核拠点にふさわしい市街地形成を進めていくことが求められている。

雑多な消費都市から、多様性・創造性のある都市への発展

中長期的に商業都市としての活力を維持するため、子どもから高齢者まであらゆる世代の来街者が目的に応じて時間を過ごす場所を選択できる多様性のある都市をめざすとともに、活発な商業活動や文化活動を通じて新たなニーズを創出し、訴求力を高めていくことができる創造性のある都市を形成していくことが必要である。

[短期的な課題]

人にやさしい歩行環境の形成

中心市街地全体の回遊性を向上するため、安全・安心・快適かつバリアフリーにも配慮された歩行空間ネットワークを形成していくことが求められる。

創造性のある都市をめざした文化・交流機能の強化

中心市街地に立地する、町田市民ホール、町田市民文学館などの文化活動・市民活動の拠点、活発な市民活動を活かして文化活動、市民活動の振興に貢献する拠点づくりを進めるとともに、居住・業務・商業・公務等の諸機能の再配置を効果的に進め、多くの人が集う文化・交流拠点としての機能を強化していくことが求められる。

路線バスを中心とした、公共交通の利便性向上

中心市街地へのアクセス向上のため、路上荷捌き車両への対応、中心市街地への交通集中を緩和する対策等、総合的な交通対策を進め、路線バスを中心とした公共交通の利便性向上を図っていくことが求められる。

落ち着きやゆとりが感じられる都市空間の形成

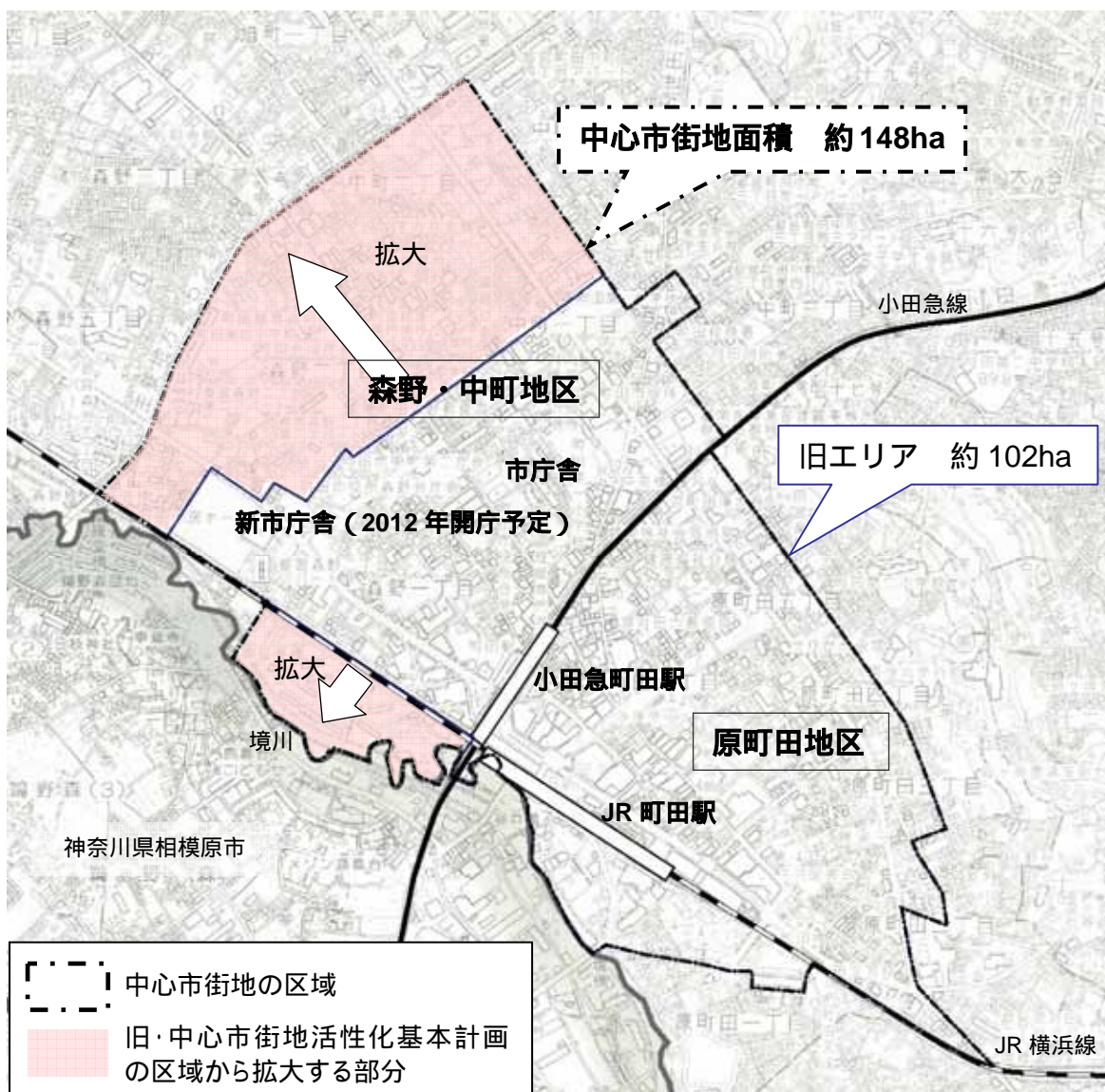
中心市街地をあらゆる世代の来街者が快適に時間を過ごせる場所としていくため、これまで培ってきた、商都としてののにぎわいを活かしつつ、落ち着きやゆとりも感じられる都市空間を形成していく必要がある。

2 . 中心市街地活性化の理念と方針

1) 中心市街地の位置及び区域

中心市街地は、都県境に沿うように流れる境川左岸の河岸段丘上にあるため、従来、JR 横浜線北側を中心に都市機能集積を進めてきたが、今後は相模原市側からの玄関口ともなる JR 横浜線南側における機能集積も必要である。さらに、2012 年度に町田市民ホール西側への市庁舎移転が計画されており、新市庁舎周辺における業務・公務・サービス等の諸機能の配置、交通動線の整備、市庁舎跡地の有効活用を上述の都市機能集積と一体的に進めていく必要がある。

このため、旧・中心市街地活性化基本計画（1998 年策定）における区域を中町二丁目、森野二丁目方向、ならびに森野一丁目のうち JR 横浜線南側にそれぞれ拡大した範囲を、中心市街地の区域として設定する。



2) 中心市街地の理念と方針

〔基本理念〕

ゆったりめぐる もてなしのまち 町田
～住む人、働く人、訪れる人がはぐくむ、にぎわい都市～

中心市街地が築いてきた、多様性ある商業都市としての魅力を生かしつつ、市街地を囲む芹ヶ谷公園、境川などの豊かな自然環境と一体となった都市を形成し、市街地の要所をめくりながら、まちを楽しむことのできる快適な中心市街地をめざす。

町田市民ホール、町田市民フォーラム、町田市民文学館などの文化施設を拠点とした文化活動、市民活動や、商店街を拠点とした様々なまちづくり活動に、都県境を越え、あらゆる世代に渡る多様な人々が継続的に関わり、ともにまちをはぐくむ中心市街地をめざす。

〔中心市街地活性化の方針〕

憩い

誰もが安心して、ゆったりと時間を過ごせる
 回遊性、滞留性に富んだ、憩いあるまちをつくる

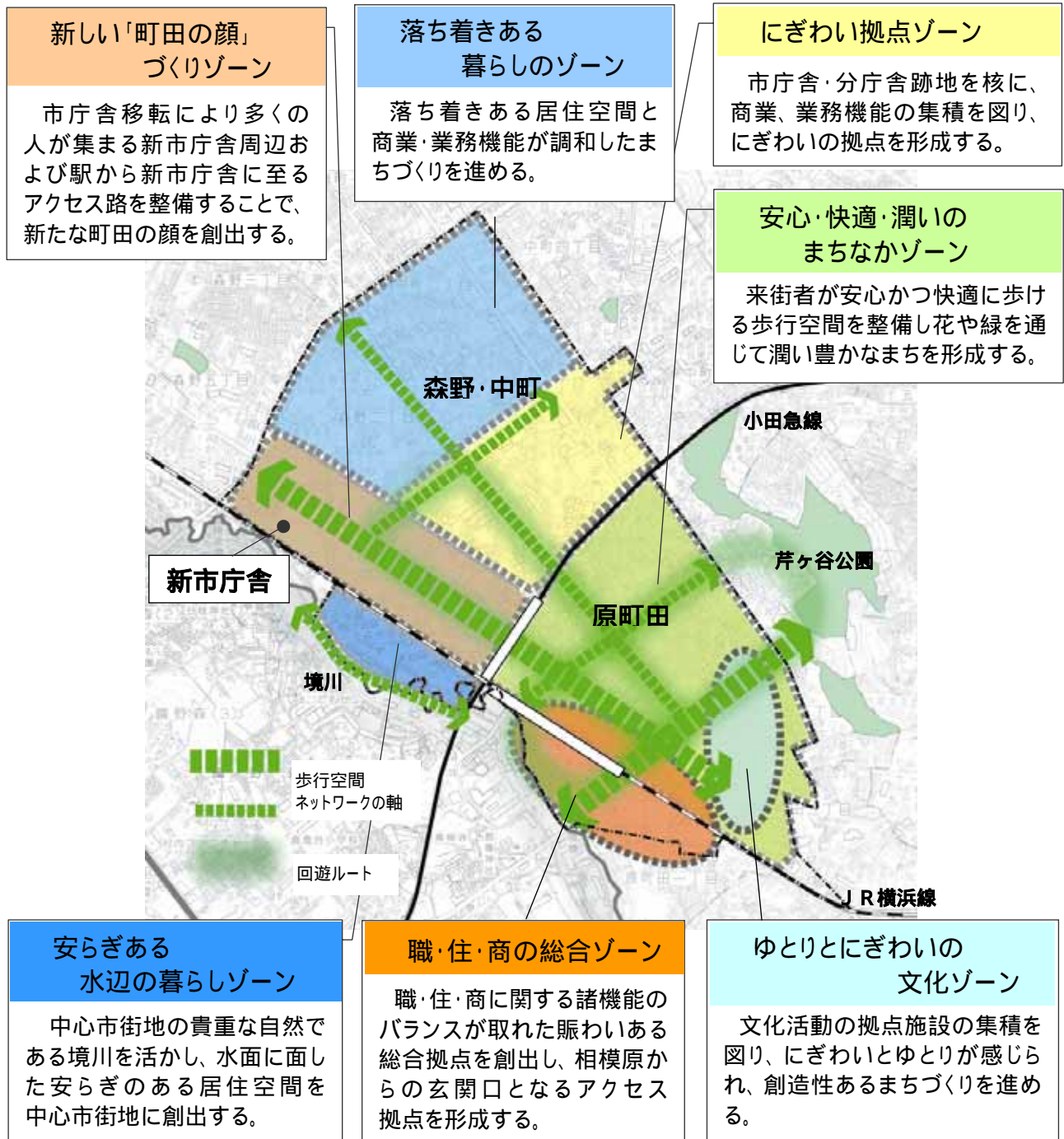
集う

文化の発信を担う創造性のある新たなコミュニティを形成し、
 人々が集うまちをつくる

潤い

中心市街地周辺の豊かな自然環境と調和した、潤いあるまちをつくる

< 中心市街地の将来像 >



(中心市街地全体)

- 商業活性化** : 中長期的に商業都市としての活力を維持するため、新たな町田ブランドを形成するとともに、独自性、個性のある店舗の誘致や広報を通じ、魅力ある商店街を創出する。
- 公共交通利用促進** : 路線バスは町田市民ならびに町田駅利用者にとって重要な交通手段であることから、中心市街地への交通集中の緩和を図るとともに、中心市街地外縁部における駐車場の確保、既存の道路空間を活用したバスレーンの設置等の検討を進め、効率性を高める。
- コンパクトシティの形成** : 既存のストックを活かしながら、商業、業務、居住の各機能がバランスよく配置され、中心市街地周辺の自然環境とも調和したコンパクトな市街地を形成する。

3. 中心市街地活性化の目標

中心市街地活性化の基本理念である「ゆったりめぐる もてなしのまち 町田 ~住む人、働く人、訪れる人がはぐくむ、にぎわい都市~」を踏まえ、重点的な取り組みの目標を以下のように設定する。

目標1 回遊性の向上

【指標：歩行者通行量】

町田駅と商店街、市庁舎をはじめとする公共施設、周辺の芹ヶ谷公園などの都市施設を有機的に結ぶ安心・快適な歩行環境を充実させるとともに、憩いの場となる広場や木陰を創出していくことで、歩いて買物や飲食を楽しめる、魅力的な中心市街地を形成する。さらに、小田急線を境とする原町田地区 - 森野・中町地区間の移動、JR 横浜線を境とする原町田地区南北の移動を円滑する都市基盤の整備を進め、エリア間の回遊性を高める。

目標2 にぎわいの創出

【指標：年間小売販売額】

時代と消費者のニーズに柔軟に対応し、多様な個性が調和したにぎわいある商業空間を発展させてきた商店街の魅力を維持しながら、中心市街地に立地するさまざまな文化施設等を拠点に、文化・交流機能を高める。これにより、来街者がそれぞれのニーズに応じた時間の過ごし方を選択できる多様性と、まちづくりに関わるさまざまな活動に参加、関わりをもつことができる創造性のあるまちをつくる。

目標3 環境と調和したまちづくりの推進

【指標：来街者の平均滞在時間、公共交通を利用して中心市街地に来街する市民の割合】

路線バスを中心とした公共交通の利便性を向上させることで、中心市街地の交通混雑の緩和を図り、環境への負荷の小さなまちづくりを進める。また、自然を身近に感じることのできる、落ち着いたもてなしの空間を演出することで、住む人、働く人、訪れる人が快適な時間を過ごすことができる環境と調和した潤いのある中心市街地を形成する。

町田市中心市街地活性化基本方針

概要版

発 行 者 町田市
〒194-8520
東京都町田市中町1-20-23

編 集 経済観光部産業観光課
