

町田市  
中心市街地整備構想  
～協働による中心市街地の魅力づくり～

概要版



2014年3月

# 1 中心市街地整備構想の背景と目的

## 中心市街地整備構想の背景

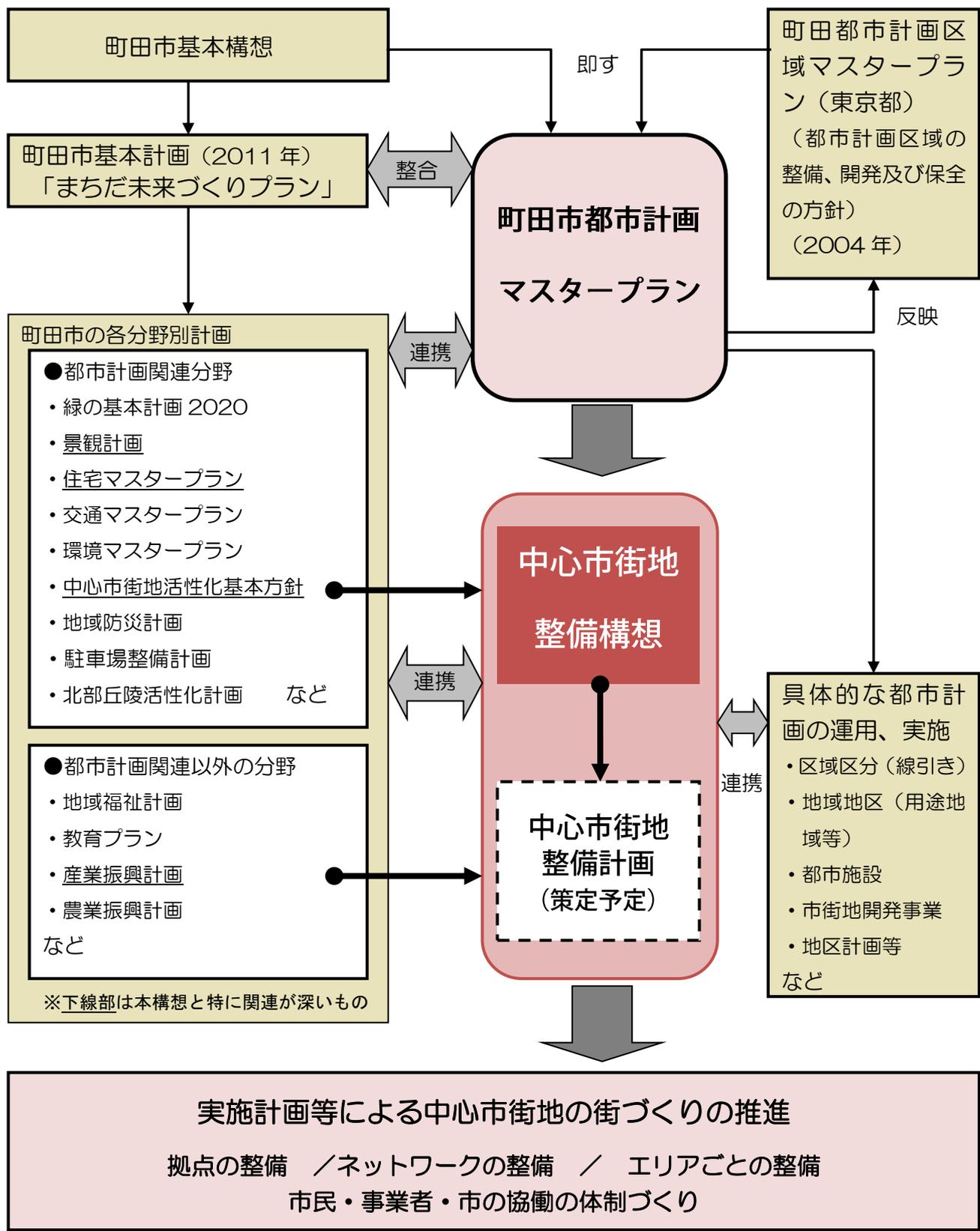
市における都市計画分野の総合的かつ体系的なまちづくりの方針である「町田市都市計画マスタープラン」（2011年、2013年改定）では、「中心市街地の魅力向上・活性化と広域的な交流・連携の促進」をまちづくりの主要課題として改めてとらえ、中心市街地としての都市機能の強化をめざし次のような方向性を掲げています。

- ・都市生活を支える商業地、働く場として都市型産業機能の集積を誘導するとともに、文化・芸術施設や公共公益施設などの都市的な利便性や快適性を享受するための環境整備を進めていく。
- ・東京都心や横浜市、相模原市方面にアクセスしやすい交通条件を活かしながら、周辺市と連携した都市機能の集積を誘導し、広域的な都市核としての形成を図る。
- ・歩いて活動できる、快適で魅力ある移動環境の整備を進めていく。
- ・中枢的な行政、防災、公安機能の充実を図るとともに、災害に強い拠点づくりを推進していく。
- ・都市的な利便性の高い都市型住宅について、商業系用途の連続性に配慮しながら集積を図るとともに、都市景観に配慮した街並み形成を誘導していく。

## 中心市街地整備構想の目的

- 道路・建物の適切な更新や改善等のハード面の取組みに加え、賑わいの創出、コミュニティの形成等のソフト面の取組みが重要となります。また中心市街地の魅力をより高めるために、中心市街地に関わる様々な主体が連携して、継続的に取り組む組織の確立が必要です。
- このような認識のもと、中心市街地整備構想は、町田市基本計画や都市計画マスタープラン等に基づき、関連する分野別計画と連携しながら、中心市街地の更なる整備に向けて、市民・事業者・市の協働のまちづくりの指針として策定するものです。
- 本構想に引き続き、中心市街地整備計画を策定し、まちづくりの各主体の役割を明確化し、エリアマネジメント組織などの体制づくりを進め、協働によるまちづくりを積極的に図っていきます。

<中心市街地整備構想・計画の計画体系上の位置づけ>



## 2 中心市街地の全体像・方針

中心市街地の現状と課題を踏まえ、全体像と方針を以下のように決めました。

### 現状・課題

#### 「交通ターミナル機能」の観点

- ア. 路線バスを中心とした公共交通の利便性の向上が必要
- イ. 乗り継ぎ利便性の向上が必要
- ウ. 中心市街地へのアクセス性の向上が求められている

#### 「新たな賑わいの創出」の観点

- ア. 都県境・市境を超えた都市圏の拠点としての都市機能の充足が必要
- イ. 新たな拠点の整備による、娯楽機能、文化機能、業務機能の充実が求められている
- ウ. 賑わいを創出する商業空間等の充実が求められている
- エ. 駅周辺の地価が上昇傾向にある
- オ. 賑わいづくりに組織的に取り組む仕組みの確立が必要

#### 「誰もが快適に歩く」観点

- ア. 鉄道による動線の分断解消、駅周辺のバリアフリーの推進が必要
- イ. 商店街等の歩行環境の改善が必要
- ウ. 安全な歩行環境の確保が必要
- エ. みどり景観、広場・公園などの憩いの場の整備が求められている
- オ. 芹ヶ谷公園等へのアクセス性の向上が求められている

#### 住環境の観点

- ア. 商業環境と調和した都市型住宅の誘導が求められている
- イ. 高齢者や子育て支援のための公共公益施設の誘導が必要

#### 安全・安心の観点

- ア. 災害対策の推進が求められている
- イ. 防犯まちづくりの推進が求められている

### 全体像

#### ●広域的な都市圏の拠点として、持続的な活力を生み出すにぎわいのあるまち

町田市民のみならず隣接する相模原市居住者等を含めた幅広い来街者に様々な都市サービスを提供する人口200万人の都市圏の拠点として、交通ターミナル機能が整った、持続的な活力を生み出す賑わいのあるまちを目指す。

#### ●町田らしい文化や商業が育ち、多様な世代が集い、安心して歩いて巡り楽しめるまち

新たな文化・芸術機能の導入、人々が憩える広場や魅力ある道路空間の創出などにより、子供からお年寄りまで多世代が集い、楽しめる場の充実を図り、買い物以外にも楽しめる、懐の深い、回遊性のあるまちを目指す。

#### ●利便性が高く、安全・安心で、快適な都市型住宅のあるまち

中心市街地の商業・業務機能と調和し、利便性が高く、安全・安心で、快適な都市型住宅のあるまちを目指す。

## 方針

### ①交通結節点としてのターミナル機能の強化

- ア. 路線バスを中心とした公共交通の利便性の向上
  - ・ 駅周辺でのターミナル機能を含めた拠点整備
- イ. 乗り継ぎ利便性の向上
  - ・ 連絡通路の整備・充実
  - ・ 案内表示の充実
- ウ. 中心市街地へのアクセス性の向上
  - ・ 路線バスなど駅周辺への基幹交通網の整備
  - ・ 都市計画道路等の整備
  - ・ 駅周辺の面的整備
  - ・ 多摩都市モノレールの延伸

### ②新たな賑わいの創出

- ア. 新たな拠点の整備による、娯楽機能、文化機能、業務機能の充実
  - ・ 小田急町田駅周辺地区
  - ・ 原町田一丁目地区
  - ・ 原町田三丁目地区
  - ・ 本庁舎跡地周辺
  - ・ 芹ヶ谷公園周辺
  - ・ JKK 森野住宅周辺
- イ. 賑わいを創出する商業空間等の充実
  - ・ 買回り品、専門品の店舗、会食など少し贅沢な飲食の場の充実
  - ・ 品格ある街並みの形成とまちのイメージアップ
  - ・ 人が集まり、にぎわいの拠点となる広場等の形成
  - ・ 他地域から人を惹きつける最先端の商業を誘導する仕組みの構築
- ウ. 賑わいづくりに組織的に取り組む仕組みの確立
  - ・ エリアマネジメント組織の設立
- エ. 都市型産業の集積の誘導

### ③誰もが快適に歩くことができるまちづくり

- ア. 鉄道による分断解消、駅周辺のバリアフリーの推進
  - ・ 小田急町田駅、JR横浜線をまたぐ歩行者動線の強化
  - ・ 駅周辺の歩行者ネットワーク、バリアフリーの推進
  - ・ 案内表示の充実
- イ. 駅周辺の安全で歩きやすい歩行空間の確保
  - ・ 建物の壁面後退等による歩行空間の拡充
  - ・ プラザ・パークの整備、荷物置き場の確保、完全なモル化の実施
- ウ. 休憩・憩いの場、景観の整備
  - ・ 広場スペースの拡充
  - ・ みどりや景観の整備
- エ. 芹ヶ谷公園等をつなぐ歩行者ネットワークの形成
  - ・ 芹ヶ谷公園までの快適なアクセス路の整備

### ④周辺環境と調和した良好な都市型住宅の誘導

- ア. 商業環境と調和した都市型住宅の誘導
  - ・ 賑わいの連続性、建物の高さなど周辺環境への配慮
  - ・ 道路沿いの緑化、ゆとりの空間の確保
- イ. 公共公益施設の誘導
  - ・ 生活を支える公共公益施設の誘導
  - ・ JR町田駅南側における都市型住宅を支える商業施設の誘導
- ウ. 森野住宅における良好な住環境の維持と形成
  - ・ 森野住宅の良好な住環境の維持、魅力ある団地への再生
  - ・ 団地周辺の低未利用地の活用による複合機能の導入

### ⑤安全・安心なまちづくり

- ア. 防犯まちづくりの推進
  - ・ 防犯パトロールや通学路における児童の安全確保
  - ・ 防犯カメラ、防犯灯の設置
  - ・ 防犯性に配慮した道路・公園・広場づくり
- イ. 災害対策の推進
  - ・ ライフライン確保のための電線類地中化
  - ・ 帰宅困難者対策・高齢者など災害時要支援者対策
  - ・ 建物の不燃化・耐震化の推進

## 整備方策

### (1) 拠点の整備方策

- ①小田急町田駅周辺地区
- ②原町田一丁目地区
- ③原町田三丁目地区
- ④本庁舎跡地周辺
- ⑤芹ヶ谷公園周辺
- ⑥JKK 森野住宅周辺

### (2) ネットワークの整備方策

- ①鉄道による歩行者動線の分断解消
- ②駅周辺の歩行者ネットワーク、バリアフリーの充実
- ③拠点間のネットワークの形成
- ④芹ヶ谷公園へのシンボルロードの形成
- ⑤駅から市庁舎までのアクセス路の整備
- ⑥バス走行環境の確保
- ⑦中心市街地への広域的な交通網の整備

### (3) エリアごとの整備方策

- ①商業を中心とした商業・業務エリア（原町田）
- ②業務を中心とした商業・業務エリア（中町・森野）
- ③都市型住宅誘導エリア（原町田・中町・森野）
- ④商業特化エリア（原町田）

## 3 中心市街地の整備方策

中心市街地を「拠点」「ネットワーク」「エリア」に分けて整備方策を定めました。

### (1) 拠点の整備方策

#### ①小田急町田駅周辺地区

- ・路線バス発着拠点の一部集約化、連絡通路の整備、案内表示の充実
- ・ペDESTリアンデッキ、駅周辺歩道におけるバリアフリー化
- ・地下歩道整備、交差点改良など

#### (小田急町田駅北口地区)

- ・市街地再開発事業等による土地の高度利用の促進
- ・文化・商業・業務機能の導入
- ・広場空間の配置、歩行空間の改善による快適な駅前空間の創出

#### (原町田六丁目地区)

- ・界隈性、雑多性など町田の魅力を継承しつつ、にぎわいと交流の滞留空間の創出

#### ②原町田一丁目地区

- ・市営駐車場の更新
- ・市街地再開発事業等による土地の高度利用の推進
- ・生活利便機能、都市型住宅の導入

#### ③原町田三丁目地区

- ・文学館通り周辺の文化施設間の連携強化
- ・にぎわい機能・居住機能などの導入
- ・文化や芸術に親しみながら暮らし、楽しむことができる空間の創出

#### ④本庁舎跡地周辺

- ・「にぎわいを創出する拠点」「憩い、交流するゆとりの空間」機能導入
- ・広場空間の整備とイベントの開催

#### ⑤芹ヶ谷公園周辺

- ・隣接する都営住宅地を含め、来街者や住民が憩い楽しめる空間に再生し、中心市街地の回遊の核として育成

#### ⑥J K K 森野住宅周辺

- ・現在の魅力と課題を踏まえた、森野住宅における団地再生の検討
- ・森野住宅更新の際の都市型住宅、商業・業務機能、雨水調整機能の導入可能性検討、及び隣接する低未利用地を活用した複合機能の導入検討

### (2) ネットワークの整備方策

#### ①鉄道による歩行者動線の分断解消

- ・小田急町田駅の駅舎の改良や鉄道立体化の検討
- ・J R 横浜線の南北をつなぐ歩行者動線確保

#### ②駅周辺の歩行者ネットワーク、バリアフリーの充実

- ・駅構内～ペDESTリアンデッキ～地上の歩行者ネットワーク整備
- ・ペDESTリアンデッキ、駅周辺の歩道のバリアフリー化
- ・滞留空間の整備、案内サインの充実

#### ③拠点間のネットワークの形成

- ・本庁舎跡地への安全な歩行空間の確保
- ・原町田三丁目に至る商店街の歩行環境の改善
- ・J K K 森野住宅への連絡強化

#### ④芹ヶ谷公園へのシンボルロードの形成

- ・原町田大通り（町3・4・11）の延伸、シンボルロードの形成
- ・文学館通りの歩道拡幅・無電柱化等

#### ⑤駅から市庁舎までのアクセス路の整備

- ・新しい「町田の顔」となる通りをめざし、地区計画等による街並み形成、歩行区間の形成
- ・境川沿いで景観形成、歩行者ネットワーク形成

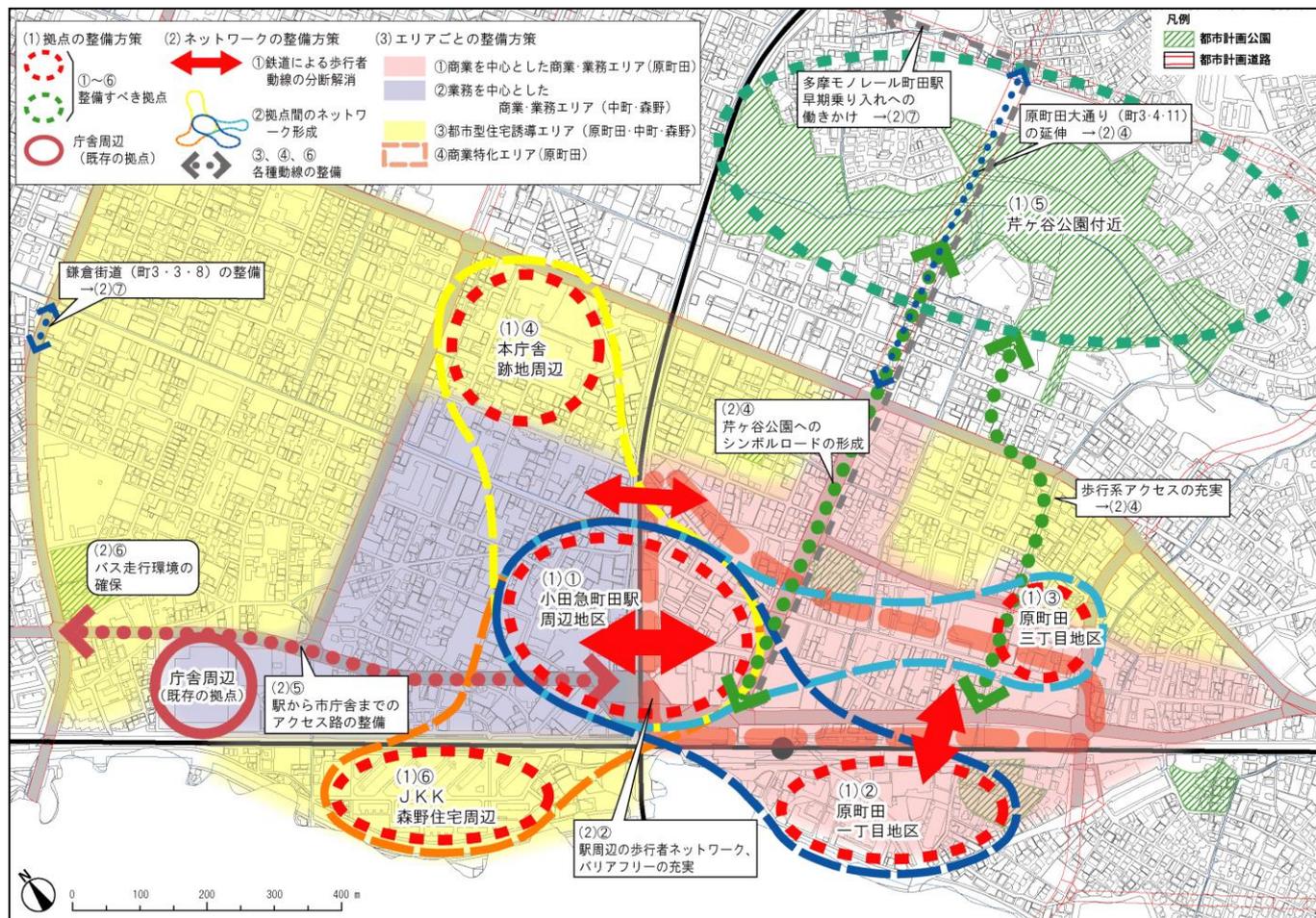
#### ⑥バス走行環境の確保

- ・乗り継ぎ拠点～町田駅間路線バスの定時性・速達性確保

#### ⑦中心市街地への広域的な交通網の整備

- ・鎌倉街道（町3・3・8）や町田バイパス（町3・3・36）などの都市計画道路の整備
- ・多摩モノレールの町田駅への早期乗り入れへの働きかけ

## <町田市中心市街地の整備方針図>



### (3) エリアごとの整備方針

#### ① 商業を中心とした商業・業務エリア (原町田)

- ・街並み誘導型地区計画等によるゆとりある歩行空間の確保、にぎわいある都市景観の形成
- ・フリンジにおける駐車場整備等による車の進入の抑制と安心して歩ける歩行環境の形成
- ・ルール遵守強化、荷捌きスペース確保など総合的な物流貨物車対策の実施
- ・にぎわい充実に向けたエリアマネジメントの取組みの推進

#### ② 業務を中心とした商業・業務エリア (中町・森野)

- ・市庁舎移転に伴う町田駅前通り (町3・4・39) 沿道での新たな業務機能・商業機能集積の誘導
- ・業務機能集積の誘導と、地元との協働による、新たな商業機能、文化・芸術機能の集積の推進
- ・地区計画等の導入による歩行空間の確保

#### ③ 都市型住宅誘導エリア (原町田・中町・森野)

- ・にぎわいの連続性、建物の高さ、周辺環境との調和に配慮した、良質な都市型住宅の誘導
- ・生活を支える公共公益施設・商業施設の適切な誘導、広場や空地などの配置の促進

#### ④ 商業特化エリア (原町田)

- ・大型商業施設の誘導、特別用途地域導入による低層部への店舗誘導等による商業機能の維持・充実
- ・老朽化した商業ビル等の更新
- ・原町田中央通りの電線類地中化にあわせた、歴史を活かした空間づくり

## 4 整備構想の実現に向けて

### (1) 各主体の役割

整備方策を実際に進めるにあたっては、市民、事業者、市それぞれが、将来像を共有し、役割を明確にし、協働して取り組むことが大切です。

#### 市民の役割

- ・防災・防犯対策、コミュニティの形成、景観形成など市民が主体的に取り組むまちづくり活動の推進
- ・文化・芸術の育成や、賑わい、活性化に関する事業者の取組みへの協力
- ・市のまちづくり施策への協力、など

#### 事業者の役割

- ・バスや鉄道など交通ターミナル機能の向上に向けた取組み
- ・新たな拠点整備のための再開発事業等への参加、協力
- ・利用者の満足度を高めるための店舗等の充実、賑わいづくり
- ・街づくりの実施、維持管理、地域活動への参画、など

協働による  
中心市街地  
の魅力づくり

#### 市の役割

- ・中心市街地の整備に向けた全体の調整
- ・都市計画道路や公園など、公共施設の整備・改善
- ・交通ターミナル機能の向上に向けた事業者間の調整
- ・再開発事業、街並みのルールづくりなどの調整
- ・市民及び事業者のまちづくり活動への支援
- ・街づくりの誘導、仕組みづくり、など

### (2) 体制づくり

#### ア. エリアマネジメント組織の設立

○エリア全体を見据えて取組みを統括する、エリアマネジメント組織の設立のあり方を検討していきます。

#### イ. 社会実験の実施

○一定エリア内の車両通行禁止、フリッジパーキング、共同物流拠点の運用などに関する社会実験、路上のカフェ・移動店舗の設置、ICタグなど新技術を活用した来街者への情報提供システムの構築などに関する社会実験を検討

#### ウ. 中心市街地に関する協議の継続

○「町田市中心市街地整備構想検討に伴う意見交換会」を母体として、中心市街地についての市民、事業者、行政の協議を継続していきます。

#### エ. 庁内体制の確立

○中心市街地整備に関する専任部署や現地事務所の設置など、町田市庁内における十分な支援体制について検討します。

町田市中心市街地整備構想

発行年月 2014年3月  
発行者 町田市  
〒194-8520 東京都町田市森野2-2-22  
刊行物番号 13-121  
編集集 都市づくり部 地区街づくり課  
編集協力 株式会社 首都圏総合計画研究所