

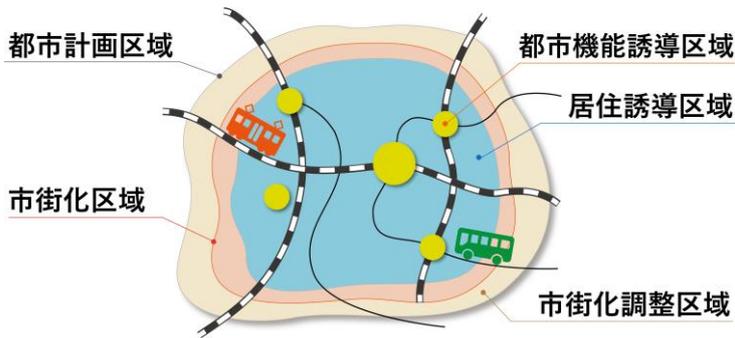
# 町田市立地適正化計画(中間とりまとめ)概要

## ➤ 立地適正化計画制度の概要

立地適正化計画は、都市再生特別措置法改正により2014年8月に創設された制度です。これまでの土地利用制度は、人口や経済の成長・拡大を前提に土地利用規制・インフラ整備で『都市をコントロールする』視点で運用されてきました。

立地適正化計画は、量ではなく質の向上のため、住民や事業者等の活動に着目した『マネジメントする』新たな視点で取り組んでいくものです。また、人口減少・財政事情の悪化等への対応といった「守り」の側面だけでなく、都市の課題解決・魅力向上といった「攻め」の対応も必要とされています。既存の土地利用規制に重ねる形で居住や都市機能を誘導する区域を即地的に定めることで、利便性の高い公共交通で結ばれたコンパクトで安全性の高いまちを目指すことができます。

### 《 立地適正化計画に定める区域等 》



### 都市計画区域 (=町田市全域)

#### 市街化調整区域

#### 市街化区域

**居住誘導区域** 計画に定める区域  
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

**都市機能誘導区域** 計画に定める区域  
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** 計画に定める施設  
地域の人口特性や必要な機能を検討し、立地を誘導すべき都市機能を増進する施設

## ➤ 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・継承していきつつ、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。

特に、再開発の機運が高まっている**町田駅周辺**、再生に向けた取組が進む**大規模団地**、延伸への期待が高まっている**多摩都市モノレール沿線**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す必要があることから、「立地適正化計画」を策定することとしました。

### ■再開発の機運が高まる町田駅周辺

- ・市内は都市機能がバランス良くあり、公共交通等でアクセスしやすい市街地が形成されています。
- ・町田駅周辺は、更なる都市機能の高度集積、にぎわい・集客機能の確保を図ります。

### ■大規模団地の再生・再編

- ・市内は適度な人口密度が保たれた良好な住宅地が形成されています。
- ・大規模団地は、居住者の生活環境の維持や、団地再生による多様な住宅供給を図ります。

### ■多摩都市モノレール延伸を契機とした

#### まちづくり

- ・市内の市街地の大部分で一定のサービス水準が整った市街地が形成されています。
- ・モノレール沿線を見据えたまちの構造や機能を再生設定するプロジェクトを促進します。

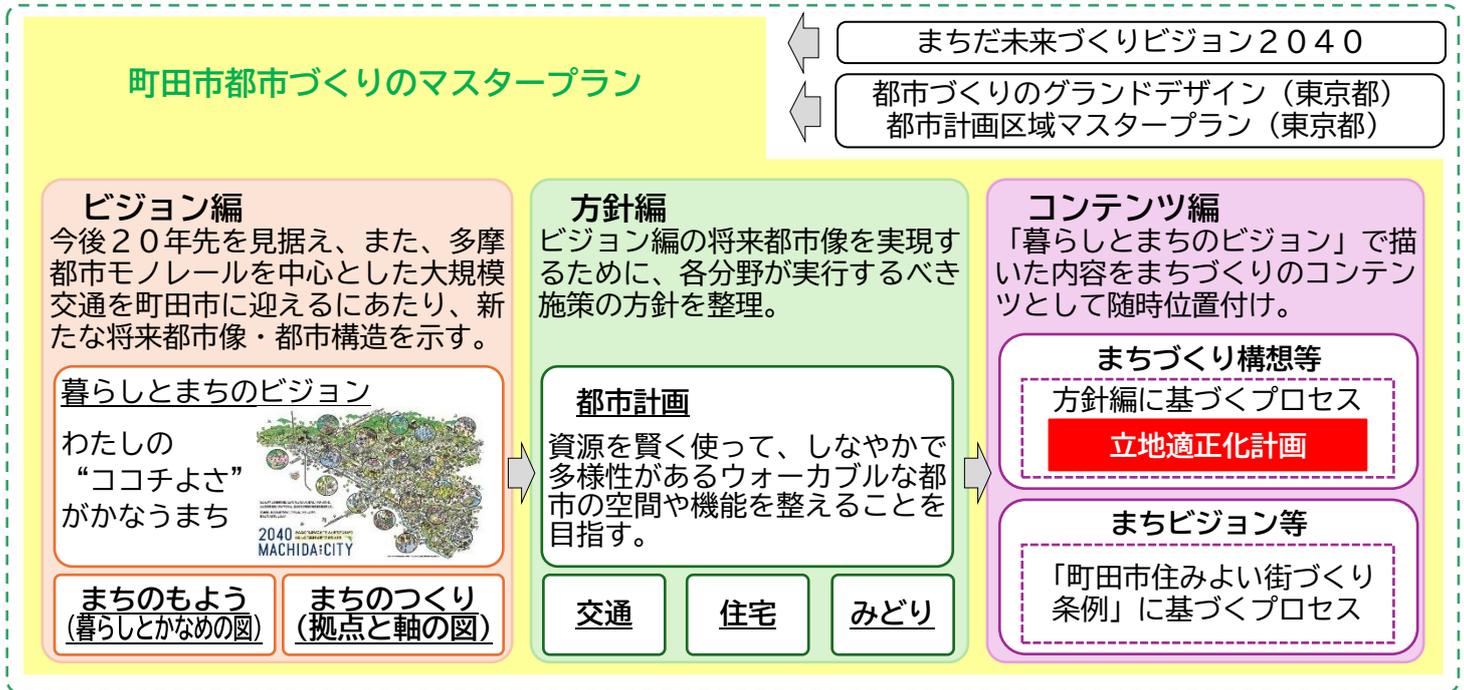
### ■災害に強い安全なまちの形成

- ・市内は河川や丘陵地に囲まれ、一定の災害リスクを有しています。
- ・特に危険度の高い地区は居住誘導を図りつつ、総合治水対策推進によるリスク軽減対策等、安全・安心なまちづくりを目指します。

## ➤ 町田市における立地適正化計画の位置付け

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

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



## ➤ 町田市の現況と課題

### 1. 町田市の立地適正化にかかわる現況

#### (1) 人口

- 2023年時点の総人口は約43万人で、全国的な減少傾向とは異なり現在は微増で推移しています。
- 2025年頃から徐々に減少局面に移行し、その減少幅は年を経るごとに拡大すると予想されています。まちだ未来づくりビジョン2040では、2040年の将来人口を40万人と想定しています。
- 市街化区域内の人口密度は、当面の間一定水準（40人/ha）が維持される見込みです。

《 右表 人口推移、将来人口の推計結果 》



#### (2) 居住地

- 市内の住宅ストックは、土地区画整理事業で計画的に整備された住宅地など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、近年の東京都郊外部で転入が増加している傾向を踏まえると、今後も一定の需要が見込まれます。
- 住宅団地の人口・世帯数を見ると、総体的に減少傾向にあり、特に大規模な団地や分譲割合が高い団地は減少傾向が強くなっています。中小規模の団地は、人口が減少傾向にあるものの、一部では世帯数は横ばい又は微増傾向が見られます。

### (3) 土地利用と災害リスク

- 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ます。
- 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。
- 町田市においては、適切な対策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。

《右図 土地利用と災害ハザードエリア重ね図》

凡例	<基本情報>	<土地利用>	<災害ハザード>
	□ 行政区域	■ 都市的土地利用	■ 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域
	□ 市街化区域	■ 自然的土地利用	■ 浸水予想区域
	○ 鉄道駅	■ 水面・河川・水路	



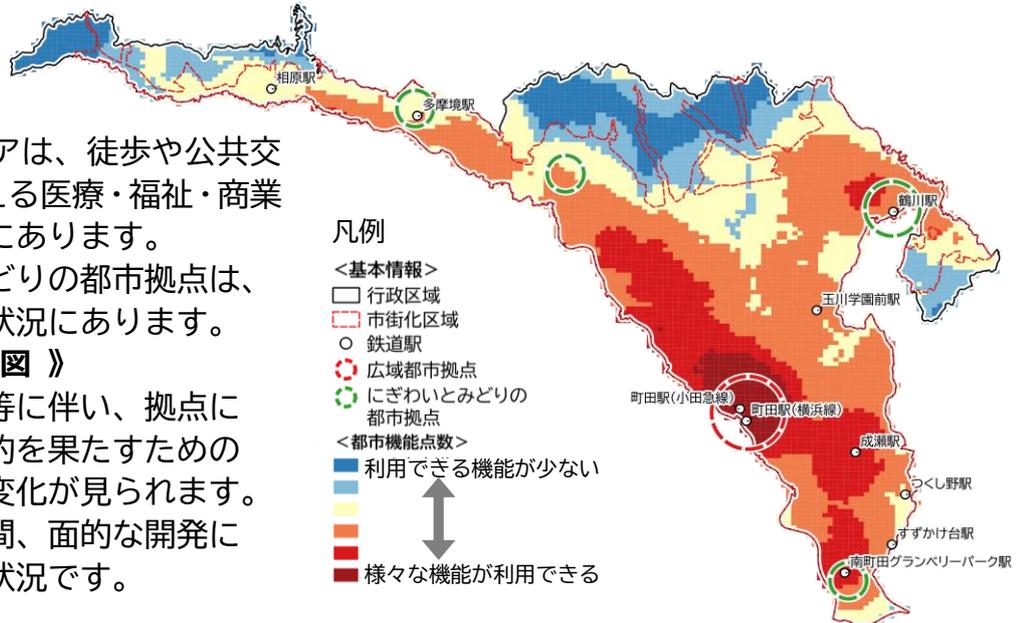
### (4) 拠点

- 市街化区域内の大部分のエリアは、徒歩や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。
- 広域都市拠点、にぎわいとみどりの都市拠点は、各種施設の集積性が特に高い状況にあります。

《右図 都市機能の分布状況図》

- 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。
- 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。

凡例	<基本情報>	<都市機能点数>
	□ 行政区域	■ 利用できる機能が少ない
	□ 市街化区域	■ 様々な機能が利用できる
	○ 鉄道駅	
	● 広域都市拠点	
	● にぎわいとみどりの都市拠点	



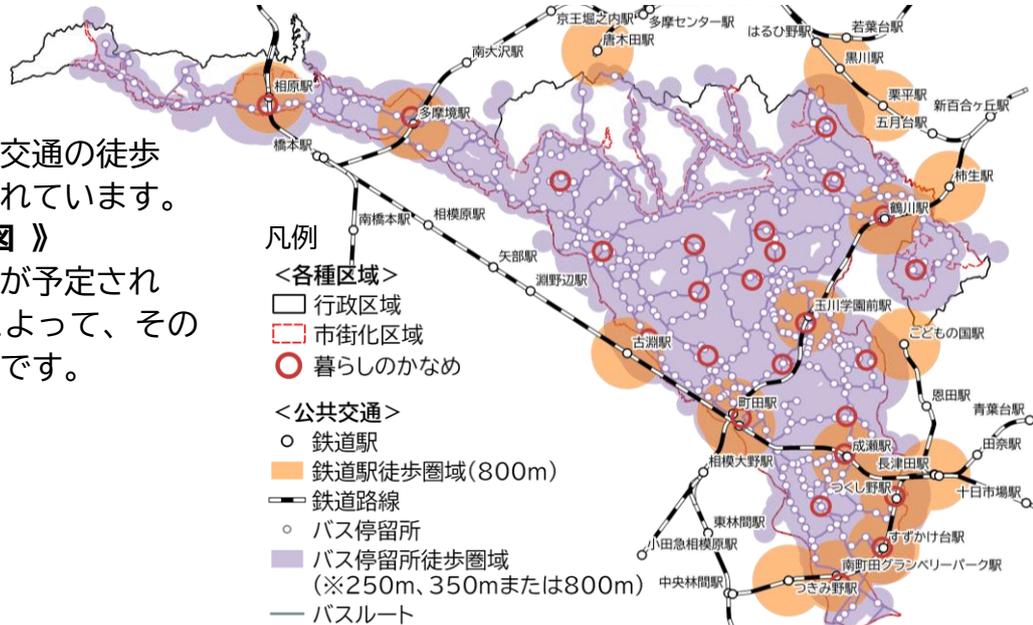
### (5) 公共交通

- 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。

《右図 公共交通徒歩圏域図》

- 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。

凡例	<各種区域>	<公共交通>
	□ 行政区域	○ 鉄道駅
	□ 市街化区域	■ 鉄道駅徒歩圏域(800m)
	○ 暮らしのかなめ	— 鉄道路線
		○ バス停留所
		■ バス停留所徒歩圏域(※250m、350mまたは800m)
		— バスルート



## 2. 町田市立地適正化計画策定で対応すべき課題

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」の課題は以下のとおりです。

### (1) 居住地

- 土地区画整理事業等で計画的に整備され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になっています。今後も現況と同程度の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によるコミュニティ機能の低下や、大雨による河川氾濫等の被害が懸念されます。
  - 良好な住環境の維持、ライフスタイルに合わせた多様な住宅供給により、多世代の定住促進、コミュニティの活性化が必要です。災害リスクの高い箇所での居住に対し、防災上の配慮が必要です。
- ➔ **居住誘導により、充実した都市機能を含めた良好な住環境の維持や、災害リスクへの周知や防災上の取組みによる安全性の確保された居住が求められています。**

### (2) 拠点

- 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や、広域から人を集める大規模な施設等の都市機能が立地する高次の拠点が、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。
  - 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。
- ➔ **拠点への都市機能誘導により、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る必要があります。**

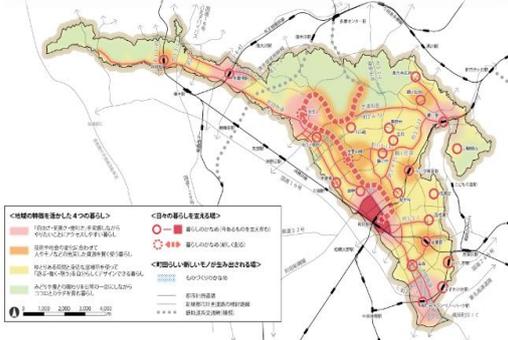
### (3) 交通

- 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。これまで市街地のスプロール化に伴い、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、交通網を広げる取組が進められてきました。
  - 運転士不足や人口減少等により、これまでの均一的なサービス水準の向上が難しくなります。一方、多摩都市モノレール延伸により、バスと役割が分担され、定時性や速達性等の向上が期待されます。
- ➔ **効率的な交通ネットワークにより、公共交通のサービス水準を確保していく必要があります。**

## ➤ まちづくりの方針

町田市立地適正化計画は、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に土地利用の適切なマネジメントによって、拠点の都市機能を維持・更新するとともに、良好なコミュニティと地域の暮らしに合った居住地を形成し、都市の魅力を高めていきます。

### ■ “もよう” (暮らしとかなめの図)



#### ◆ 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 ・ボリュームの最適化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市の縮退をせず、現在の居住環境の維持</li> <li>・災害リスクへの対応、安全・安心な都市づくり</li> <li>・地域の特性に応じた住宅の市街地密度をマネジメント</li> </ul>
大規模団地の再生	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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による団地再生</li> </ul>
日常生活を支える 都市機能の維持・充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>・暮らしのかなめ周辺の住宅地にある日常生活を支える施設の維持・育成</li> <li>・モノレール沿線に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</li> </ul>

### ■ “つくり” (拠点と軸の図)



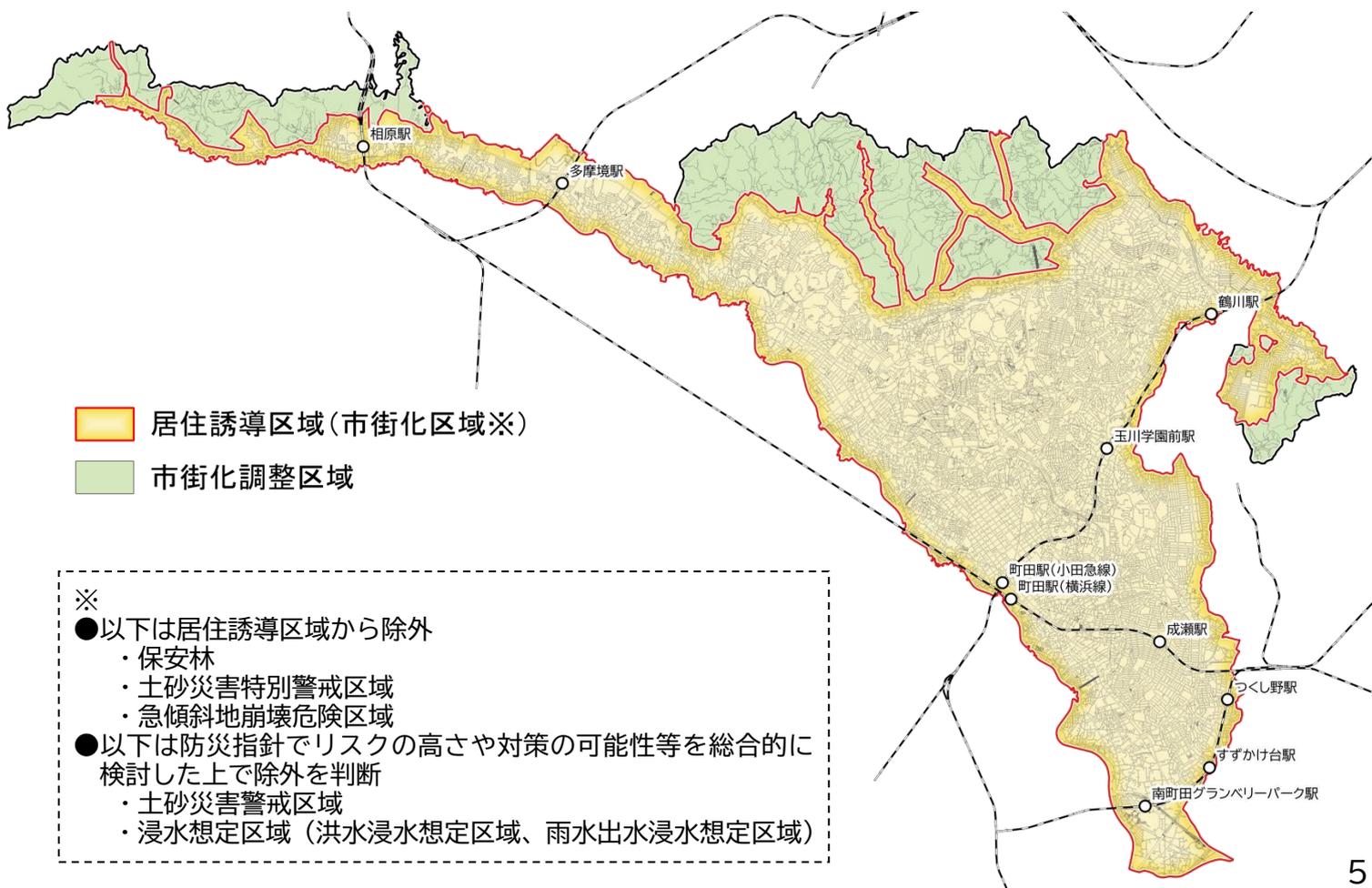
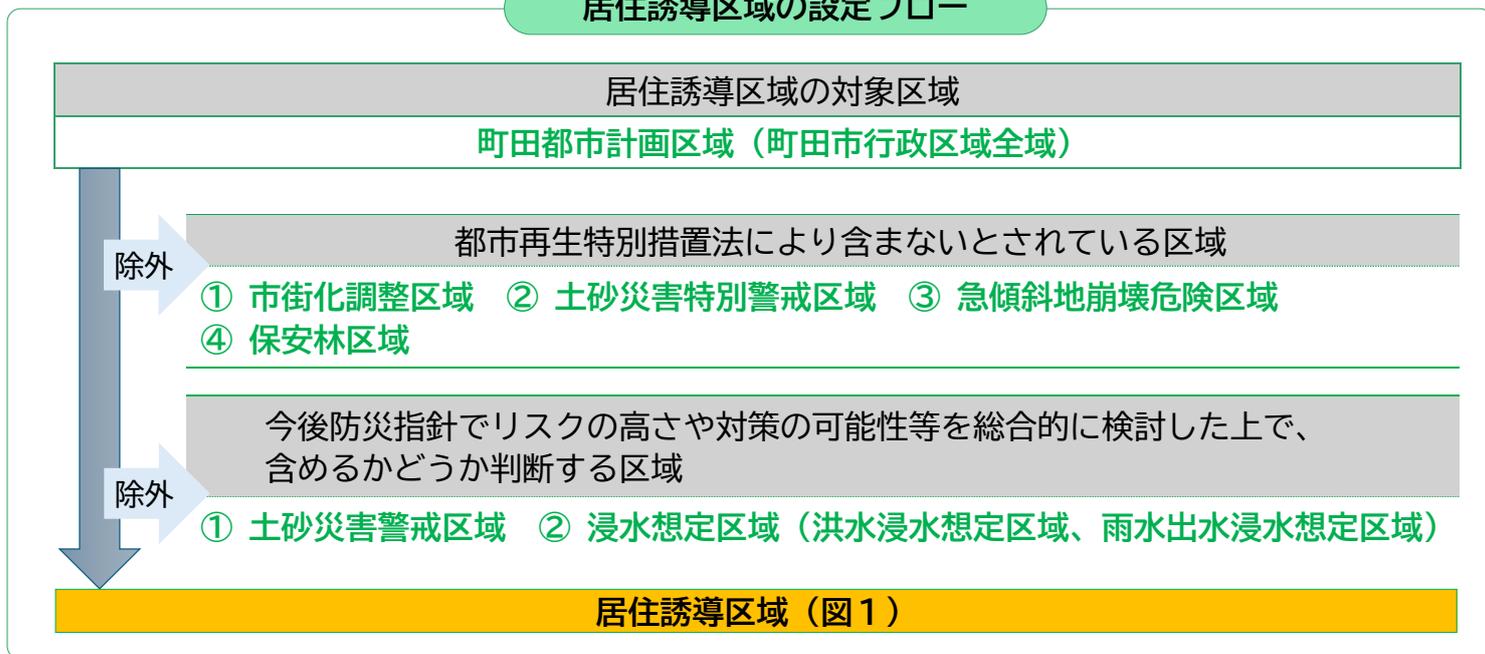
#### ◆ 社会のニーズに応じた多様な都市活動を実現できる魅力的な**拠点形成**

都市機能の 多機能化・高度化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の都市機能の集積を維持・育成</li> <li>・都市の魅力を上げる機能を集積することによる都市の多機能化・高度化</li> </ul>
ウォーカブルな 空間形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
◆ 効率的で持続可能な <b>交通ネットワークの形成</b> とサービス水準の確保	
モノレール延伸に伴う 交通ネットワーク再編	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>

## ➤ 居住誘導区域

- 居住誘導区域は、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、災害リスクの低い区域に設定する考え方が示されています。
- 住戸の適正配置にあたっては、市街化区域内は一定の人口密度が維持されることや、インフラ整備が進められているため、都市の縮退をせず現在の居住環境の維持を図ります。
- 一方で、市街化区域内にも災害リスクが存在します。災害と共存してきたまちの成り立ちを踏まえ、災害ハザードエリアであっても既に市街化が進んでいる地区は居住誘導区域に含めることを基本としますが、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、居住地の安全性を高めていきます。
- 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。

### 居住誘導区域の設定フロー



## ➤ 都市機能誘導区域・誘導施設

- 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考え方が示されています。
- 誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図る医療・福祉・商業・行政施設を設定する考え方が示されています。
- 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。
- 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。
- これらの考え方にに基づき、以下の設定条件で都市機能誘導区域・誘導施設を設定していきます。

### 町田市立地適正化計画で誘導する「拠点」及び「都市機能」

**拠点**  
● 広域都市拠点  
● にぎわいとみどりの都市拠点

#### 都市機能誘導区域の設定（図1、図2）

拠点内で誘導施設を誘導すべき詳細な区域は、拠点中心から回遊する範囲で誘導施設の立地が適した区域を基本としつつ、地形地物や現況施設、まちづくり計画の区域などの各拠点の状況を考慮して設定します。

**都市機能**  
● 商業機能（大規模）  
● 文化機能

#### 誘導施設の設定条件

商業機能のうち、時間消費型のショッピングニーズなど多様なニーズに対応した施設とします。また、文化機能のうち、非日常のサービスを提供する「映画館」及び「音楽・演劇ホール」とします。

**大規模商業施設（10,000㎡超）、映画館、音楽・演劇ホール**

### ■ その他の拠点、都市機能について

- 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”における各機能は、市場原理で立地がされ、現状では充足しているため、引き続き、適正な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、個別計画（例：中心市街地活性化奨励制度）などによって誘導を図ります。

都市機能	施設(例)	拠点				生活拠点	暮らしの かなめ
		広域都市拠点 町田駅 周辺	にぎわいとみどりの都市拠点 南町田グラン バリーパーク 駅周辺	にぎわいとみどりの都市拠点 鶴川駅 周辺	にぎわいとみどりの都市拠点 多摩境駅 周辺		
介護福祉	小規模多機能施設						
教育	小・中学校（地域活用型）						
子育て	保育園、幼稚園						
医療	病院、診療所						
金融	銀行、郵便局						
交流	集会所						
商業	スーパー、カフェ						
	大規模商業施設	★★	★	☆	☆		
文化	映画館	☆*	★	☆	☆		
	音楽・演劇ホール	★★	☆	★	☆		
業務産業	オフィス、研究所						
宿泊	ホテル・旅館						

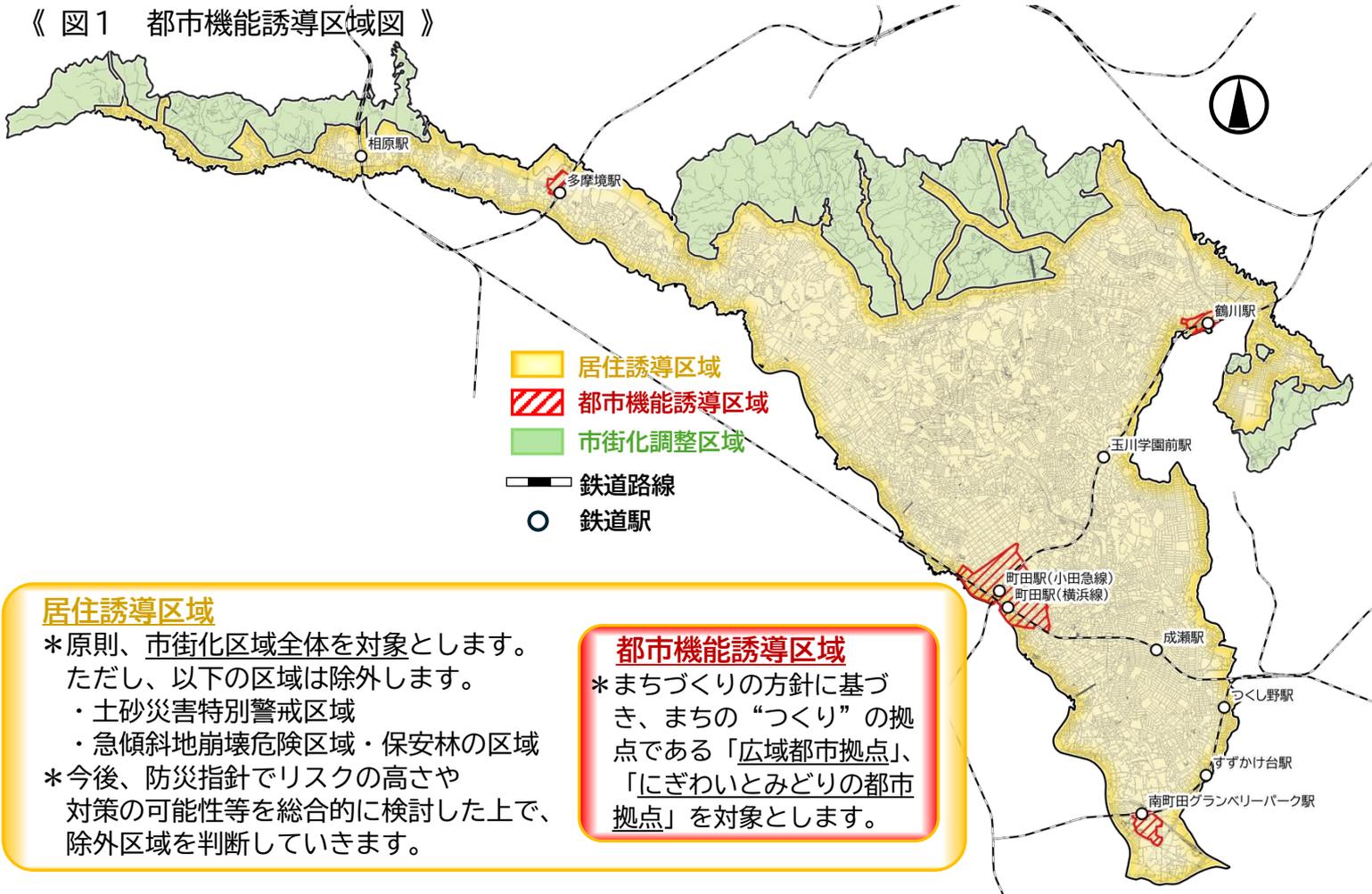
■：町田市が目指す都市機能の維持等【個別施策や都市計画制度の適正な運用による】

★：誘導施設に設定【区域内に立地している施設】

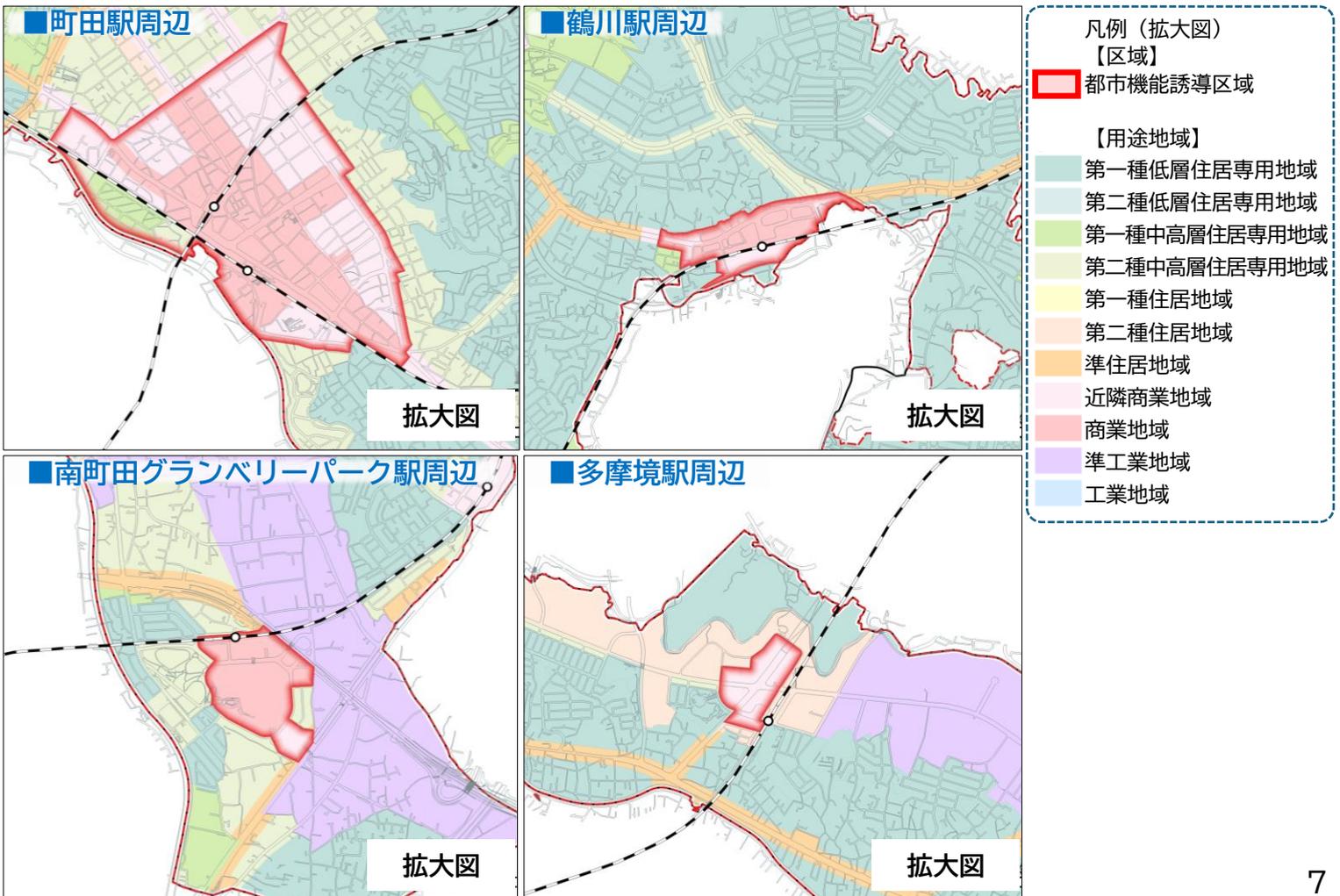
☆：誘導施設に設定【区域内に立地していない施設】

\*：積極的な誘導

《 図1 都市機能誘導区域図 》



《 図2 都市機能誘導区域 拡大図 》



## ➤ 誘導施策

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。

また、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。

居住地	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住戸の適正配置・ボリュームの最適化 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供給 等</li> <li>● 大規模団地の再生 例) 再開発事業等による都市型住宅の供給、都市計画の一団地の住宅施設の廃止（地区計画への移行）</li> <li>● 日常生活を支える都市機能の維持・充実 例) 適時適切な用途地域等の変更や地区計画の策定 等</li> </ul>
拠点	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市機能の多機能化・高度化 例) 再開発事業の推進、町田市中心市街地活性化奨励制度 等</li> <li>● ウォーカブルな空間形成 例) みどりにとぎわいを身近に感じることができるつながりづくり、まちなかのオープンスペース活用</li> </ul>
交通ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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 例) 公共交通網の再編及び交通広場の整備、地域公共交通に関する計画の策定</li> </ul>

## ➤ 都市再生特別措置法に基づく届出制度

届出制度は、住宅や誘導施設等の整備や動きを把握するために行うものです。以下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、住宅や誘導施設等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。

### ■ 居住誘導区域に関する届出制度の対象行為

【開発行為】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3戸以上の住宅建築が目的の開発行為</li> <li>・ 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</li> </ul>
【建築等行為】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</li> <li>・ 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</li> </ul>

#### 届出不要(例)

区域外で1戸の住宅を新築  
(1,000㎡未満)

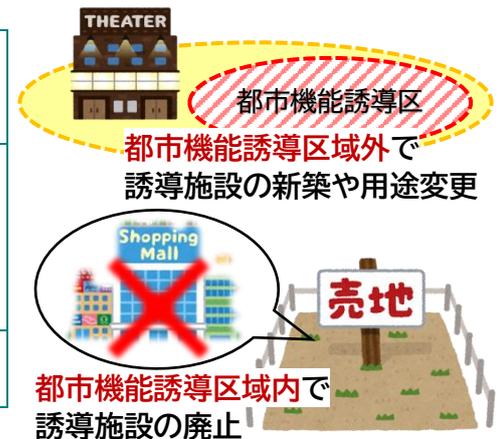


#### 届出必要(例)



### ■ 都市機能誘導区域に関す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



## ➤ 策定スケジュール(予定)

2024年度	2024年 4月	都市計画審議会への諮問
	11月	都市計画審議会に中間報告
	12月	地域説明会の実施
2025年度	2025年	都市計画審議会の答申審議 パブリックコメント、届出制度の周知期間
	2026年 3月	立地適正化計画の策定