

町田市立地適正化計画 策定の方向性

2024年2月

**「立地適正化計画」の策定に
向けたあり方検討委員会**

目次

1	はじめに	3
	① 立地適正化計画制度に関する動向	4
	② 立地適正化計画制度の概要	5
	③ 計画策定におけるポイント	6
	④ 町田市立地適正化計画の策定に向けて	8
	⑤ 計画の位置付け	9
	⑥ 計画の対象区域、期間	10
2	町田市の現況と課題	11
	① 立地適正化にかかわる現況	12
	② 現況のまとめと策定における課題	34
3	まちづくりの方針	41
	① コンパクト・プラス・ネットワークとは	42
	② 町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワーク	43
4	計画の主な項目に関する検討の方向性	47
	① 都市機能誘導区域、誘導施設	48
	② 居住誘導区域	50
	③ 防災指針	54
	④ 誘導施策	56
	⑤ 目標・指標	58

1

は じ め に

- ① 立地適正化計画制度に関する動向
 - ② 立地適正化計画制度の概要
 - ③ 計画策定におけるポイント
 - ④ 町田市立地適正化計画の策定に向けて
 - ⑤ 計画の位置付け
 - ⑥ 計画の対象区域、期間
-

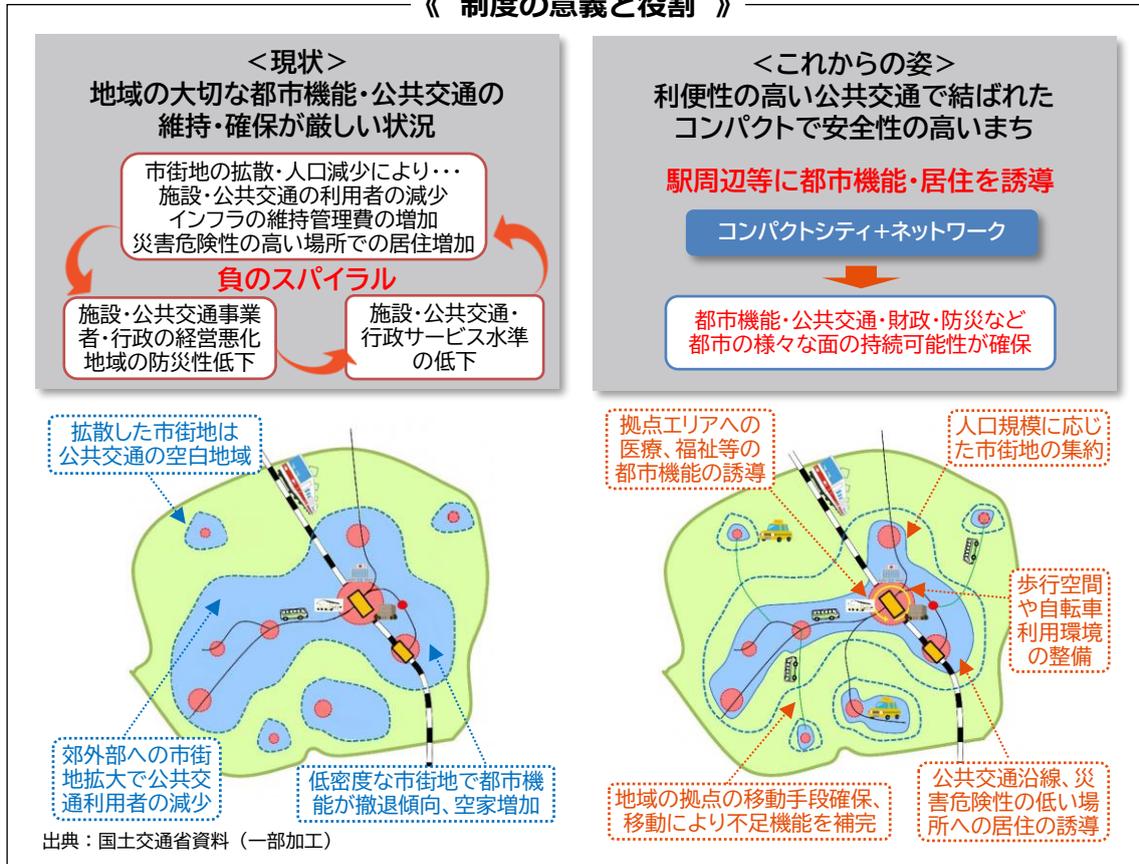
① 立地適正化計画制度に関する動向

全国的な人口減少や超高齢化の進行、市街地の拡散・低密度化などが課題となっている中、住民生活を支える施設・サービスや地域活力の維持が困難になる恐れがあることから、持続可能な都市への転換が必要とされています。このような状況を受けて、2014年8月の都市再生特別措置法（2002年法律第22号）の改正により、立地適正化計画（以下、「計画」という。）が法律に位置付けられ、行政と住民及び事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するための制度が創設されました。

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

制度創設当初は、人口減少等が進行する地方都市を中心に計画策定が進められましたが、近年では、首都圏内の都市でも、将来的な人口減少局面や、水災害への備えとして、計画策定に取り組む都市が増えてきています。東京都においても、2022年3月に「集約型の地域構造への再編に向けた指針」を改定し、集約型の地域構造のあり方や、その実現に向けての検討に関する方針や支援策等を示し、町田市を含む環状第7号線外側の区市町村に、計画策定などの取組を適切に進めるよう誘導を図っています。

《 制度の意義と役割 》



② 立地適正化計画制度の概要

これまでの土地利用制度は、人口や経済の成長・拡大を前提に土地利用規制・インフラ整備で『都市をコントロールする』視点で運用されてきました。立地適正化計画制度は、量ではなく質の向上に向けて、これまでの視点だけではなく、より住民や事業者等の活動に着目した『マネジメントする』新たな視点を追加し、取り組んでいくもので、近隣自治体においても計画策定や具体的な取組が進められています。

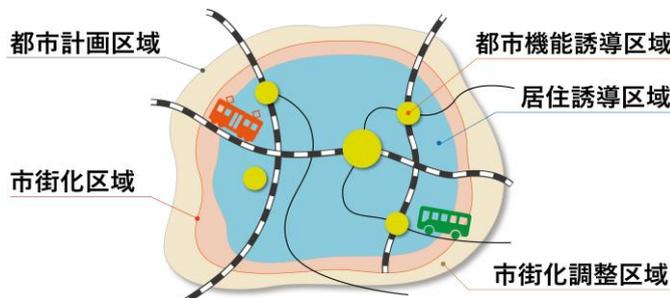
計画には、都市機能や居住を誘導する一定の区域を定めませんが、強制的に短期間で移転させる主旨ではなく、長期的な視点のもと国の施策等を活用して緩やかに誘導することで、持続可能なまちづくりの実現を目指すものです。

《 制度の概要 》

■ 計画に記載すべき必須事項

必須事項	任意事項
<ul style="list-style-type: none"> ・立地適正化計画の区域 ・立地の適正化に関する基本的な方針 ・居住誘導区域と都市機能誘導区域（区域、区域内で講ずる各種施策） ・誘導施設（都市機能誘導区域ごとの誘導施設、誘導施設の立地を図るために必要な事業等） ・防災指針 	<ul style="list-style-type: none"> ・居住調整区域 ・跡地等管理区域

■ 各区域の関係性



立地適正化計画区域

市街化区域（用途地域の指定がある地域）

居住誘導区域 必須事項

人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域

都市機能誘導区域 必須事項

福祉・医療・商業等の都市機能を中心拠点や生活拠点に誘導・集約し、サービスの効率的な提供を図る区域

誘導施設 必須事項

地域の人口特性や必要な機能を検討し、立地を誘導すべき都市機能を増進する施設（病院・診療所、サービスセンターなど）

居住調整区域 任意事項

住宅地化を抑制するために市街化区域内に定める地域地区

跡地等管理区域 任意事項

空き地が増加しつつある住宅地にて跡地等の適正な管理を行う区域

公表後に
届出制度の運用開始

（届出の対象）

① 居住誘導区域外での建築・開発

※3戸以上の住宅開発又は住宅建築（新築、改築、用途変更）
※2戸以下で1,000㎡以上の住宅開発

② 都市機能誘導区域外での誘導施設の建築・開発

※誘導施設を有する建築物の開発又は建築（新築、改築、用途変更）

③ 都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止

③ 計画策定におけるポイント

■ 計画の対象となる「都市機能」と「誘導区域」

都市再生特別措置法では、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（都市機能増進施設）を計画の対象としています。これら施設のうち、都市機能誘導区域内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。

《 具体的な施設イメージ：立地適正化計画作成の手引きより 》

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	■ 中核的な行政機能 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、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の市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、コミュニティ等
子育て機能	■ 市町村全域の市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など、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. 延床面積〇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)を受けることができる機能 例. 病院	■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 延床面積〇m ² 以上の診療所
金融機能	■ 決済や融資など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	■ 市民全体を対象とした教育文化施設の拠点となる機能 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

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。

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方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
⑤ 半径 350m圏域	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、④より歩ける範囲が拡大することを想定した距離
⑥ 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）

出典（①～④）：都市構造の評価に関するハンドブック（2018年：国土交通省）

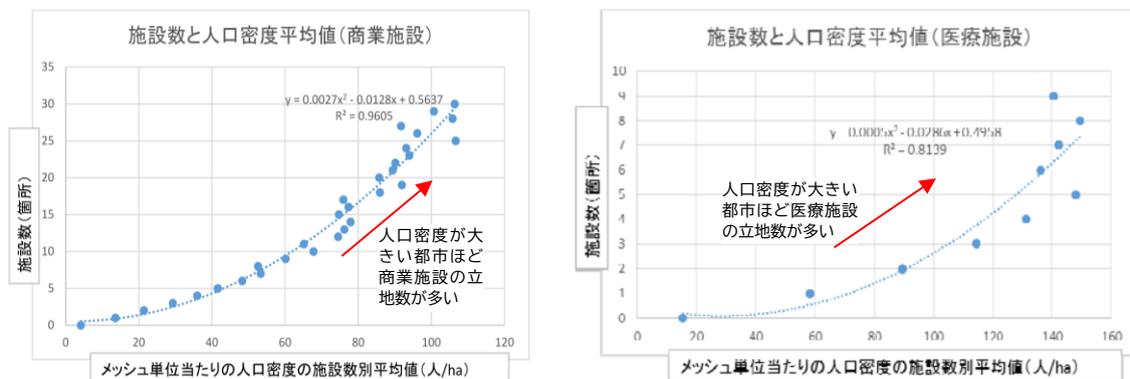
■ 計画の対象となる「居住」と「誘導区域」

都市再生特別措置法では、住宅の「立地」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設定することとされており、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：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

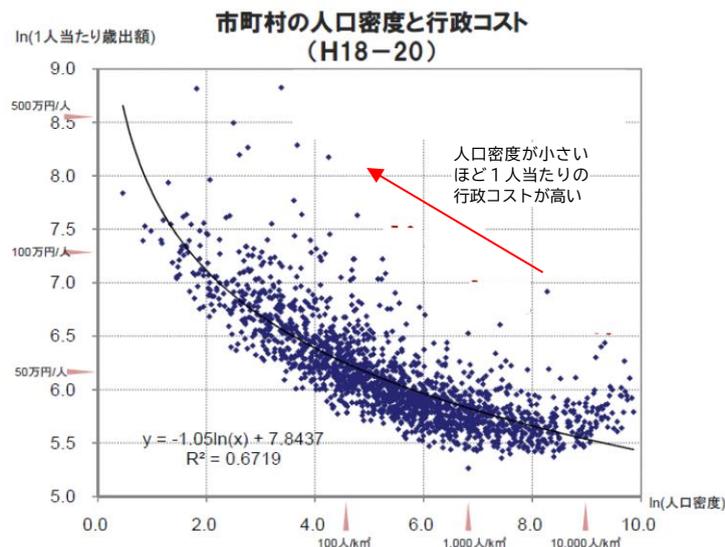
生活サービス施設と周辺人口には相関関係があります。周辺の人口密度が低下すると施設利用者が減少し、その度合いに応じて施設の移転・撤退などが進行することが懸念されます。また、人口密度が低下すると、住民一人あたりの行政運営にかかるコストも増大します。このような負のスパイラルに陥らないためにも、居住誘導区域内の人口密度を一定水準以上維持し、市街地の持続性を確保することが求められます。

《 都市機能と人口密度の関係 》



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）

《 行政コストと人口密度の関係 》



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）

④ 町田市立地適正化計画の策定に向けて

町田市では、2022年3月に策定した「町田市都市づくりのマスタープラン」に基づき、都市の持続的な発展や効率的な都市経営の観点から集約型の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」を策定することとしました。

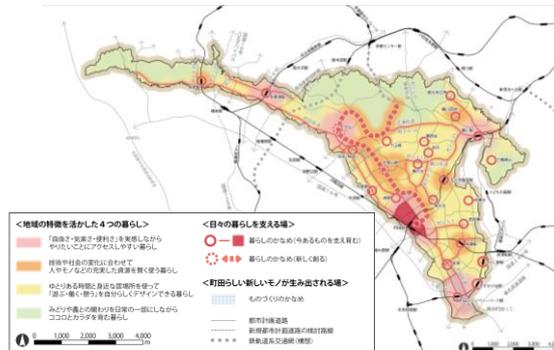
《 参考：町田市の都市づくり 》

町田市は「町田市都市づくりのマスタープラン」において、2040年に向けて目指す将来の町田市のすがたを「暮らしとまちのビジョン」として示し、この実現に向けて「まちの“もよう”（暮らしとかなめの図）」と「まちの“つくり”（拠点と軸の図）」の2層の設計図に基づいて都市づくりを進めています。これらの考え方は集約型の都市構造への再編へ向けた、立地適正化の趣旨に沿った考え方といえます。

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

■ まちの“もよう”（暮らしとかなめの図）

- ・ 市民の暮らしの視点から、2040年の暮らし方やまちの使い方を「地域の特徴を活かした4つの暮らし」として設定。
- ・ 日常生活に必要な買い物や用事などを済ませることができる場所を「暮らしのかなめ」とし、今あるものを育む場、新たに創り育てていく場を設定。



■ まちの“つくり”（拠点と軸の図）

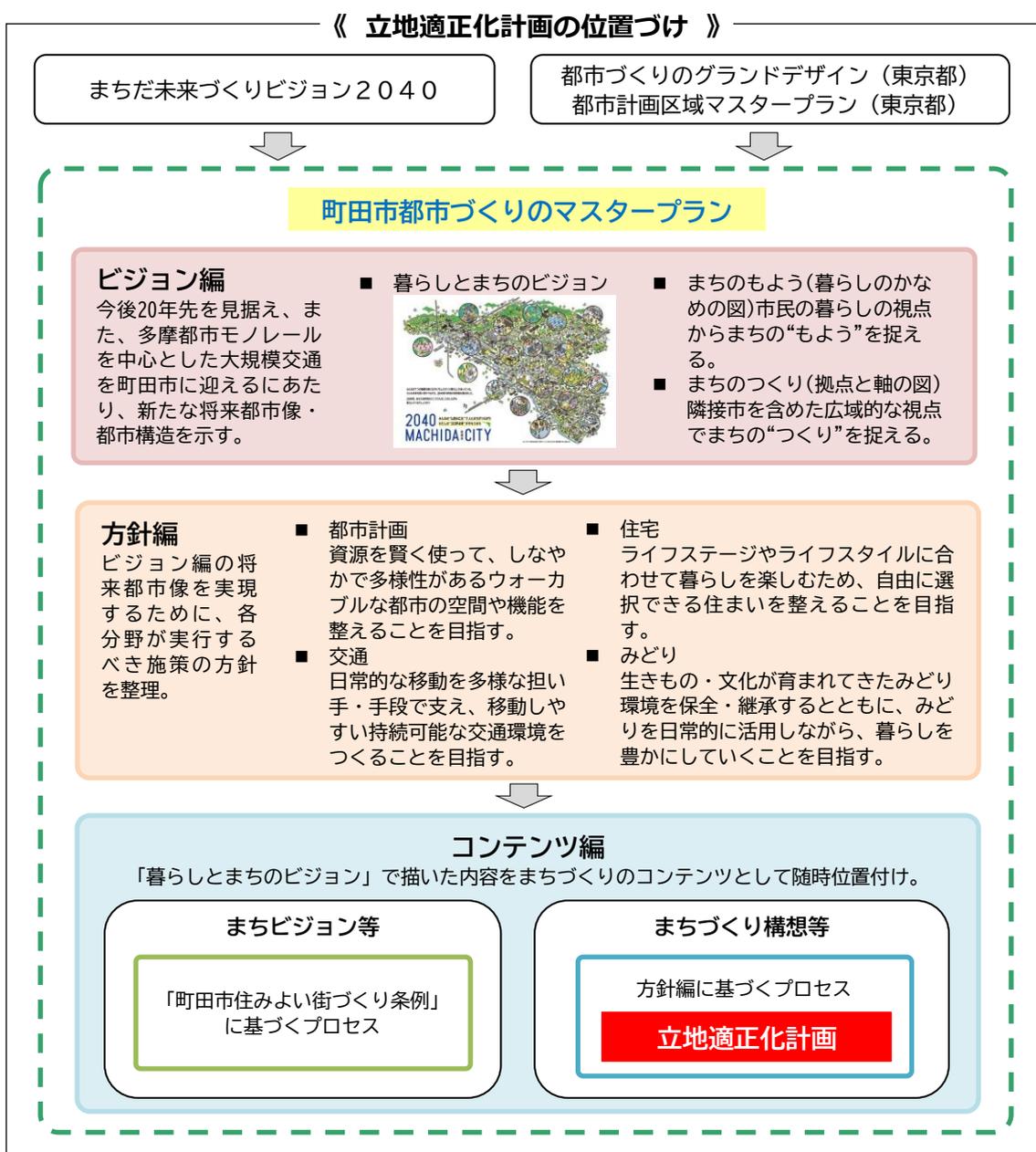
- ・ 隣接市を含めた広域的な視点から都市の骨格的な構造を「拠点」と「軸」で設定。
- ・ 拠点を多様な都市活動を実践できる舞台として、「広域都市拠点」や「にぎわいとみどりの都市拠点」「生活拠点」等を設定。
- ・ 多様な都市活動を支える軸として、「広域連携軸」や「都市骨格軸」「拠点連携軸」を設定。



⑤ 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、同マスタープランの考え方などを踏襲し、「ビジョン編」や「方針編」に基づく具体的実行計画として策定することとし、「コンテンツ編」に位置付けることとします。



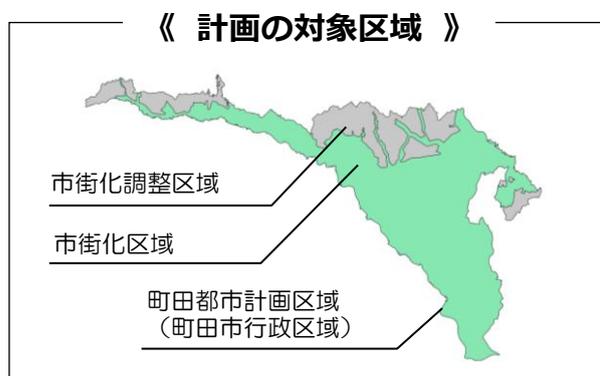
⑥ 計画の対象区域、期間

■ 対象区域

町田市の都市計画区域全体
(町田市行政区域全域)

■ 計画期間

都市づくりのマスタープランで
見据える概ね20年後の都市の姿
を展望した2026年度から20
39年度まで



2

町 田 市 の 現 況 と 課 題

- ① 立地適正化にかかわる現況
 - ② 現況のまとめと策定における課題
-

① 立地適正化にかかわる現況

立地適正化計画の検討にあたり、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2023年時点の総人口は約43万人で、全国的な減少傾向とは異なり現在は微増で推移しています。

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

《 人口推移、将来人口の推計結果 》



出典：まちだ未来づくりビジョン2040

《 直近3年の総人口実績 》

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

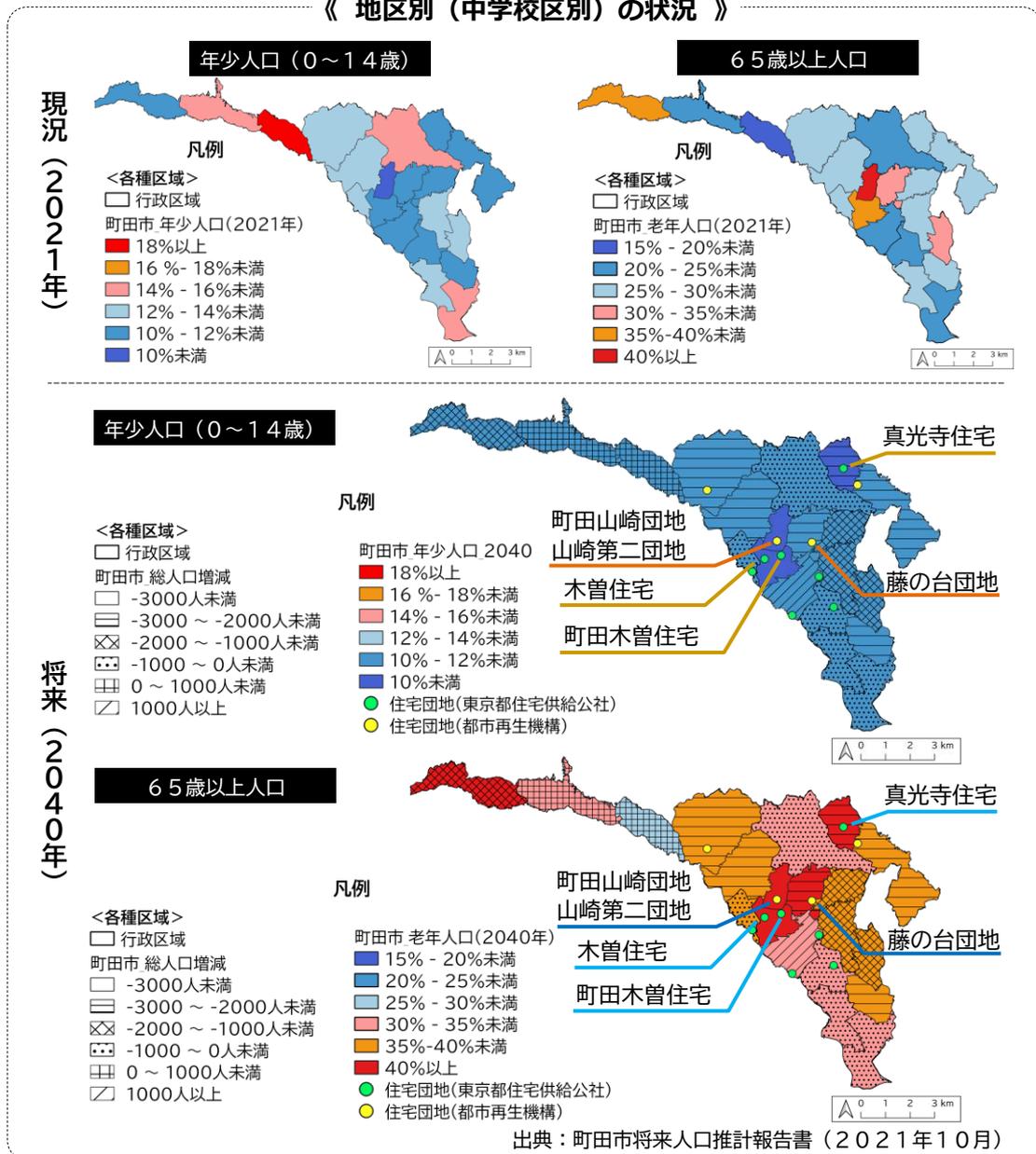


■ 年代別・地区別の状況

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

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

《 地区別（中学校区別）の状況 》



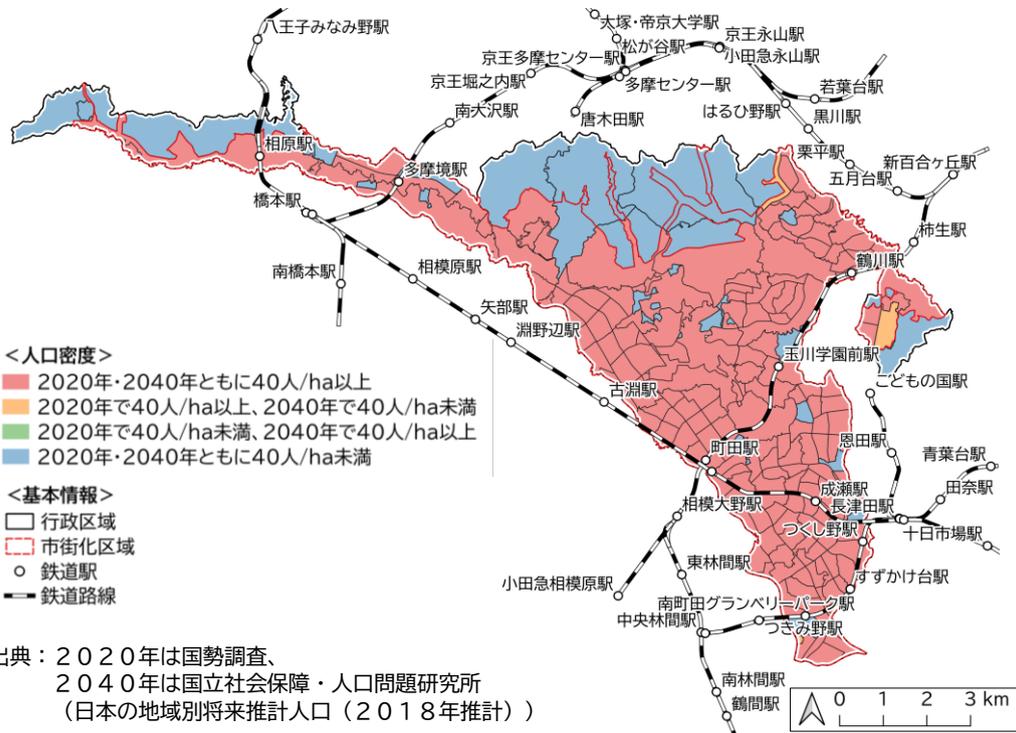
■ 人口密度

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。

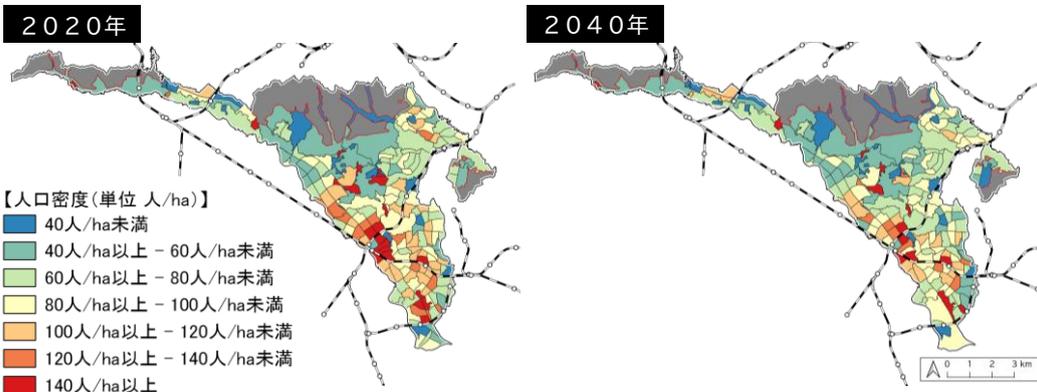
将来人口推計によると、今後緩やかな人口減少が予測されますが、市街化区域内の人口密度は当面の間一定水準以上が維持される見込みです。また、このような密度の高い人口分布を支えるためのインフラ整備が進められてきたことで、市街化区域全域で既に居住環境が整っています。

《 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 》



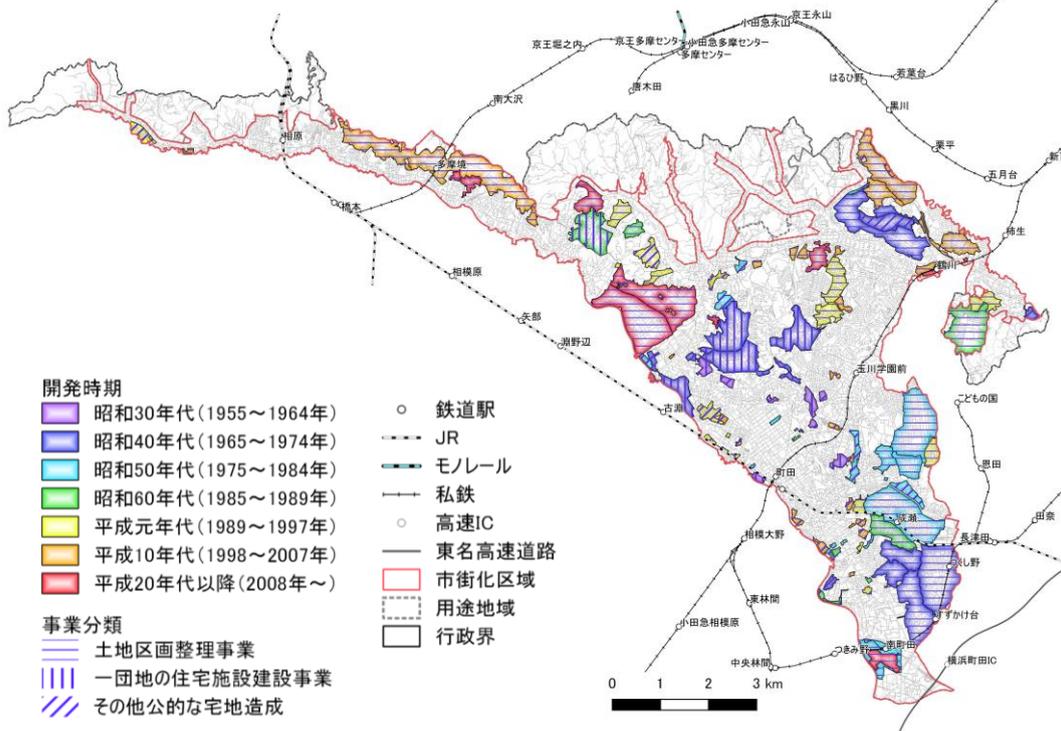
居 住 機 能

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集合住宅団地は、人口・世帯が相対的に減少傾向にあり、大規模な団地や分譲の割合が高い団地でその傾向が強くなっています。

《 居住機能の状況 》

《 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

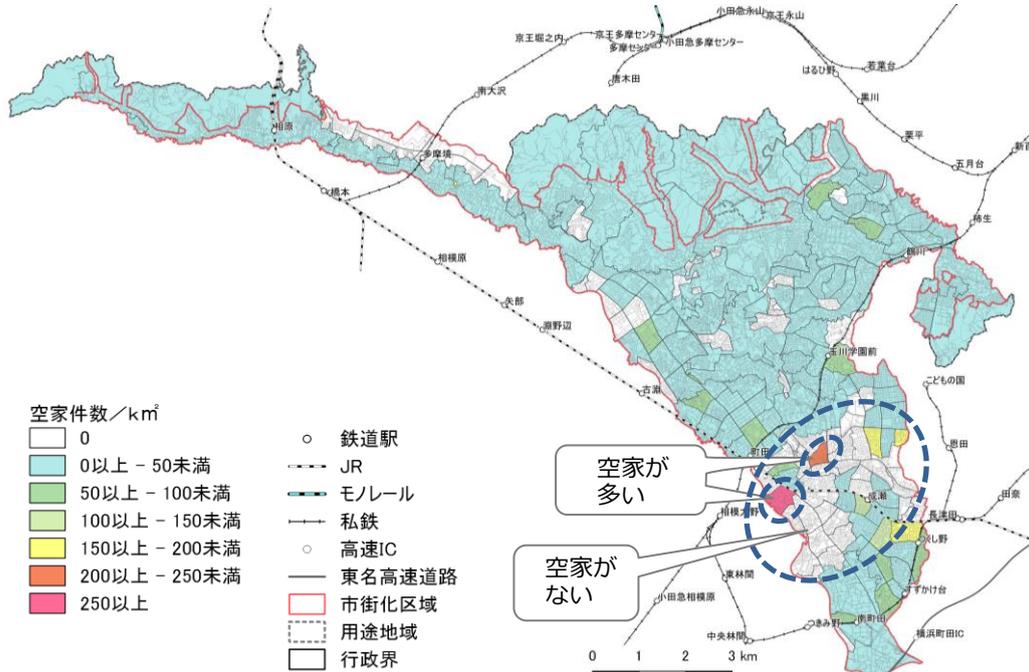
《 町田市における建築時期別・種類別の住宅数（2018年10月1日時点） 》

	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

《 居住機能の状況 》

《 空家の状況 》



出典：2016年空家実態調査

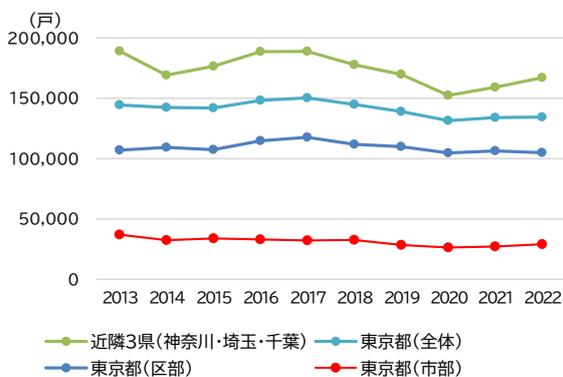
《 町田市における住宅着工の状況 》

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

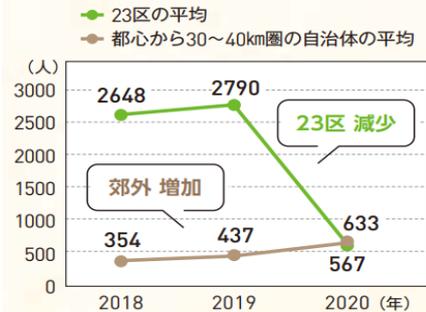
《 住宅需要の変化 》

■ 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

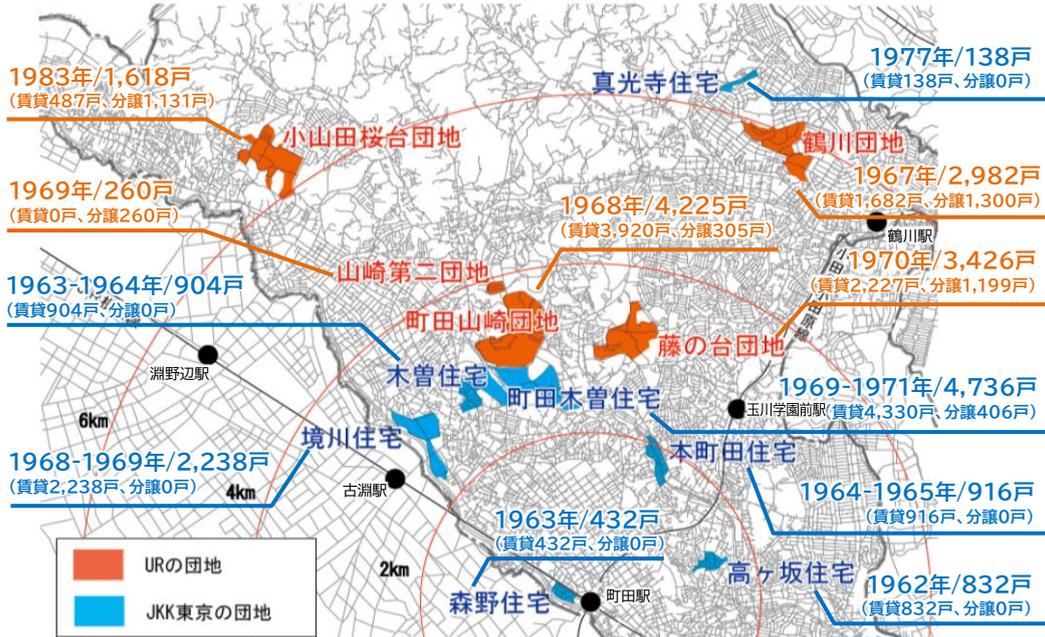


※都心から30~40km:自治体の重心を含む場合に比較対象とする

出典：住民基本台帳人口移動報告（総務省）

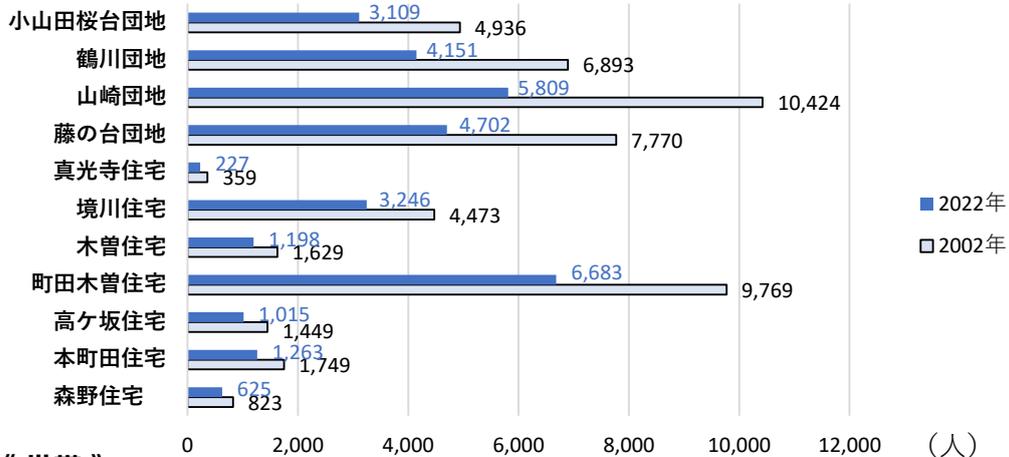
《 大規模住宅団地の状況 》

《 団地の入居年度と戸数 》

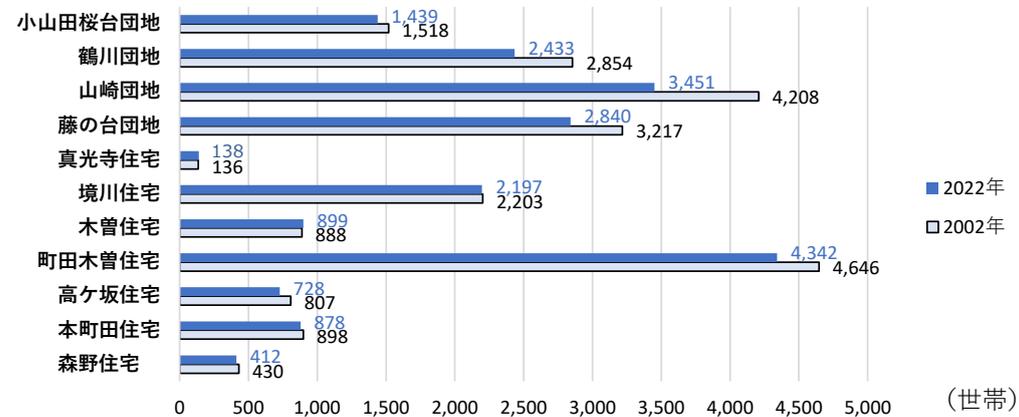


出典：町田市団地再生基本方針（2013年）をもとに一部加工

《 人口 》



《 世帯 》



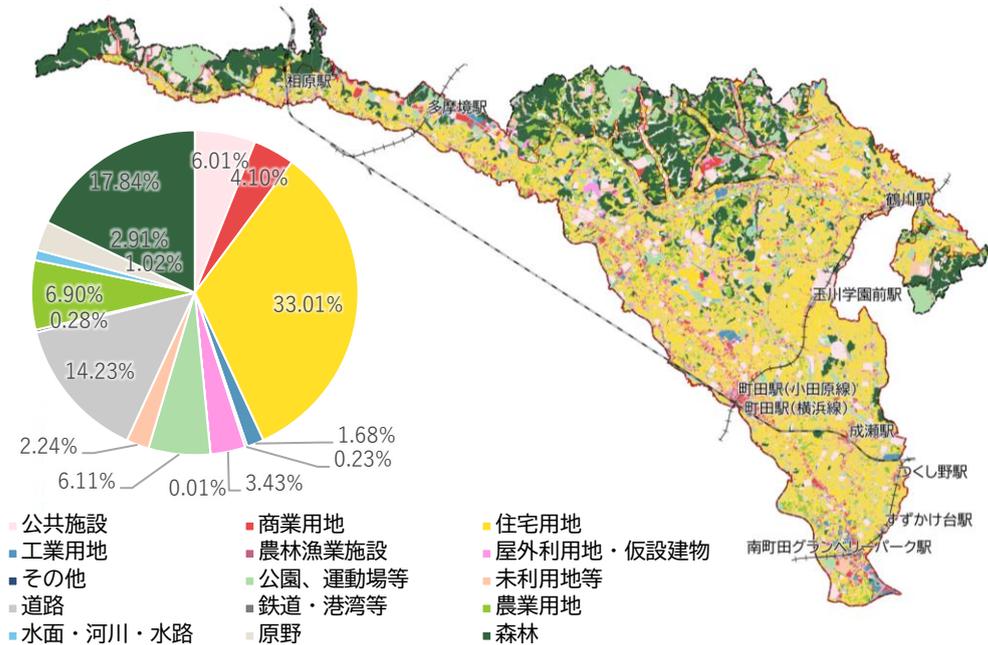
土地利用と災害リスク

■ 土地利用

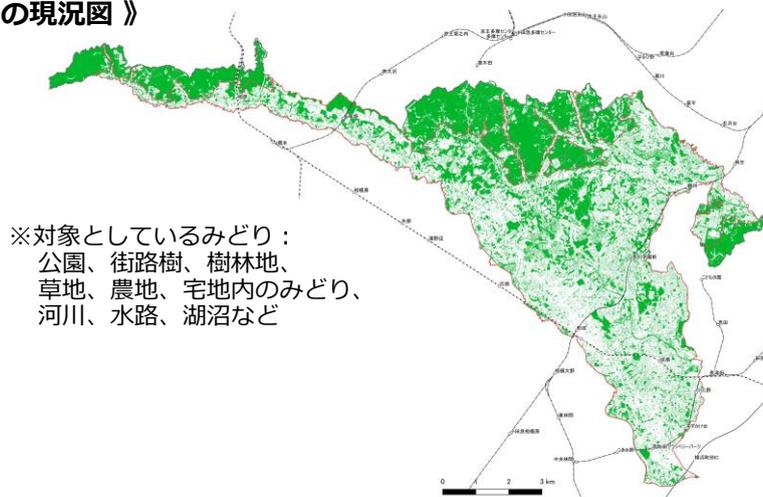
町田市は、商業用地・住宅用地・工業用地等の都市的な土地利用が約半数を占めており、それらの多くは市街化調整区域を除く市内全域に広がっています。一方で、みどりについては、北部の市街化調整区域に森林が広がっており、住宅地内には公園や都市農地が点在するなど、住環境を構成する貴重な資源となっています。

《 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。

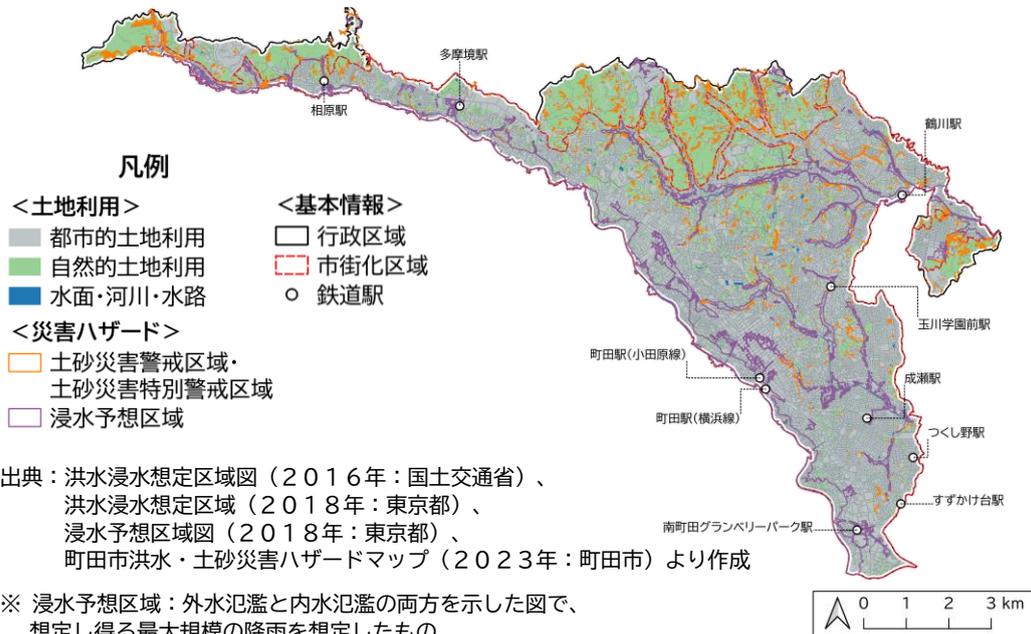
1950年代以降の住宅開発で急激に都市化が進行したことで治水対策が追いつかず、1980年頃までは頻繁に水害に見舞われ床下・床上浸水等の大きな被害がありました。その後は、河川対策に流域対策を加えた総合治水対策が着実に進み、近年は水害による被害件数は減少しています。なお、浸水実績箇所とそれを包含する浸水予想区域は、ハザードマップにより周知が図られています。土砂災害についても土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域等の指定と対策整備が段階的に進められてきたことで被害件数が減少しており、町田市においては、適切な対策を講じることで一定のリスクと共存するまちづくりが展開されてきました。

《 市街地の変遷と浸水予想区域（境川沿い：町田駅周辺） 》



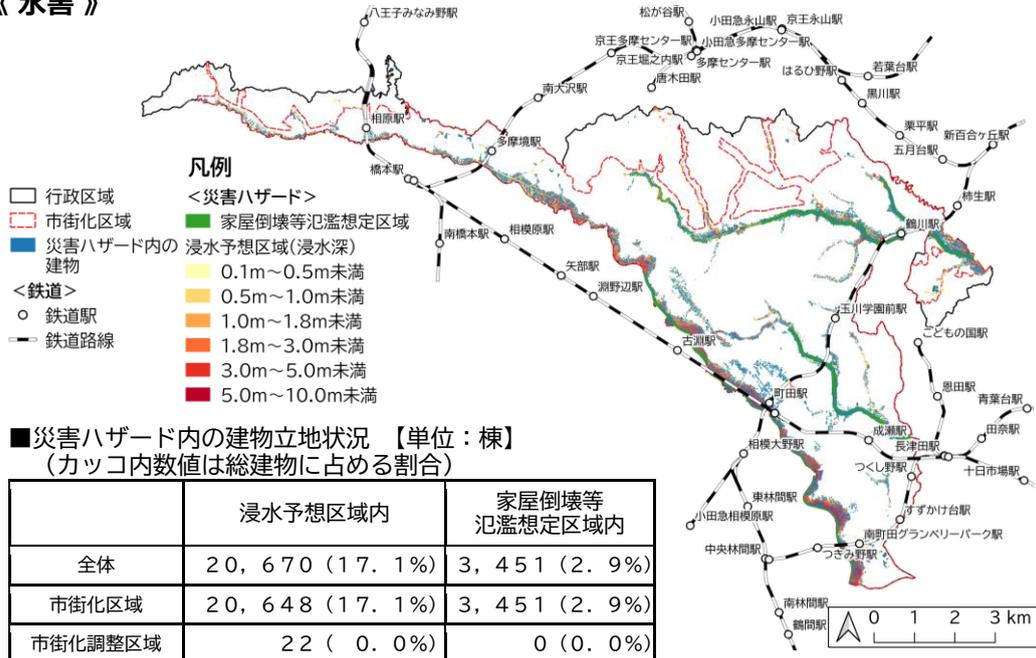
出典：航空写真は地理院地図（国土交通省国土地理院）、浸水予想区域は浸水予想区域図（2018年：東京都）、浸水実績区域は町田市洪水・土砂災害ハザードマップ（2023年：町田市）

《 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 》

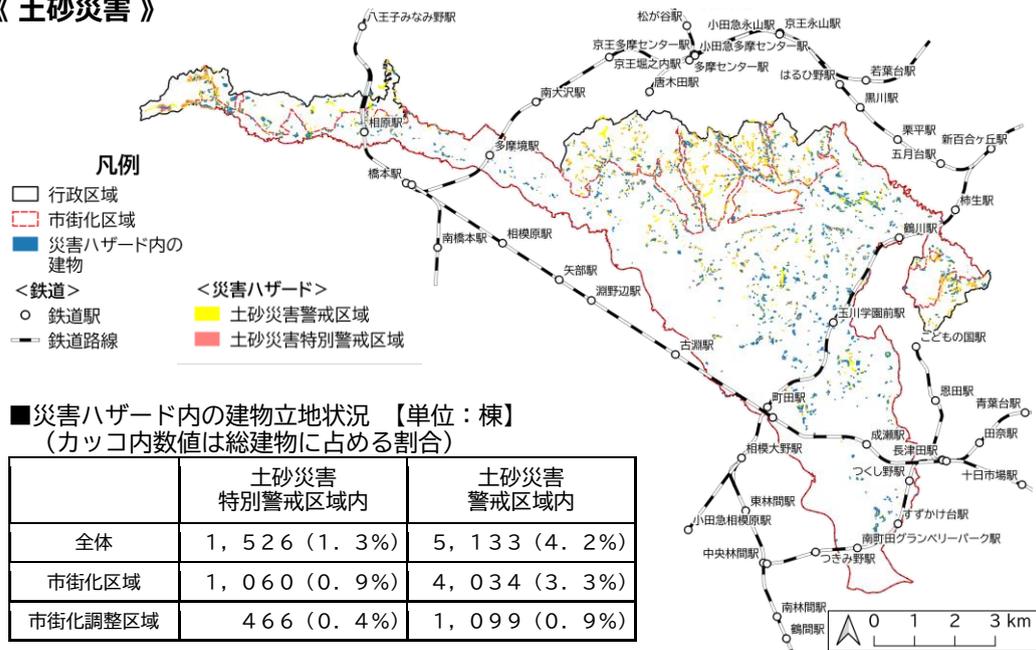
《 水害 》



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」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 》



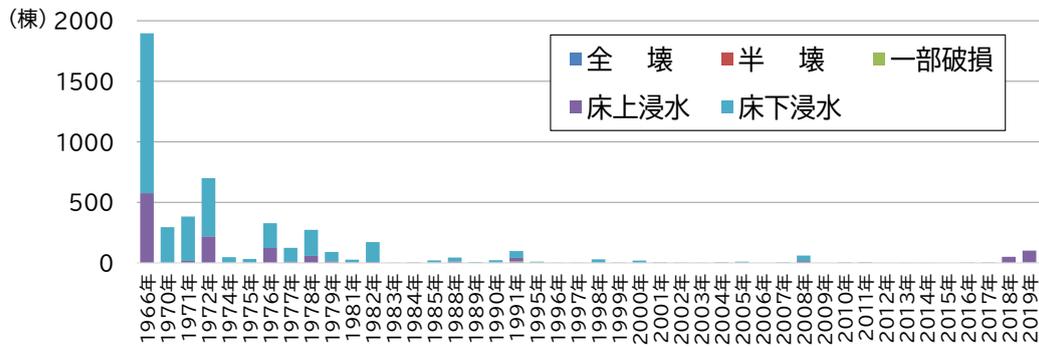
出典：土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域（2022年3月：東京都）、平成30年度都市計画基礎調査（2018年：東京都）

《 災害履歴と対策（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	鶴見川本川・支川、境川 全国に先駆け流域整備計画を策定し、 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に着手
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	↓ 境川を特定都市河川及び特 定都市河川流域に指定
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 住家家具損壊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） 》

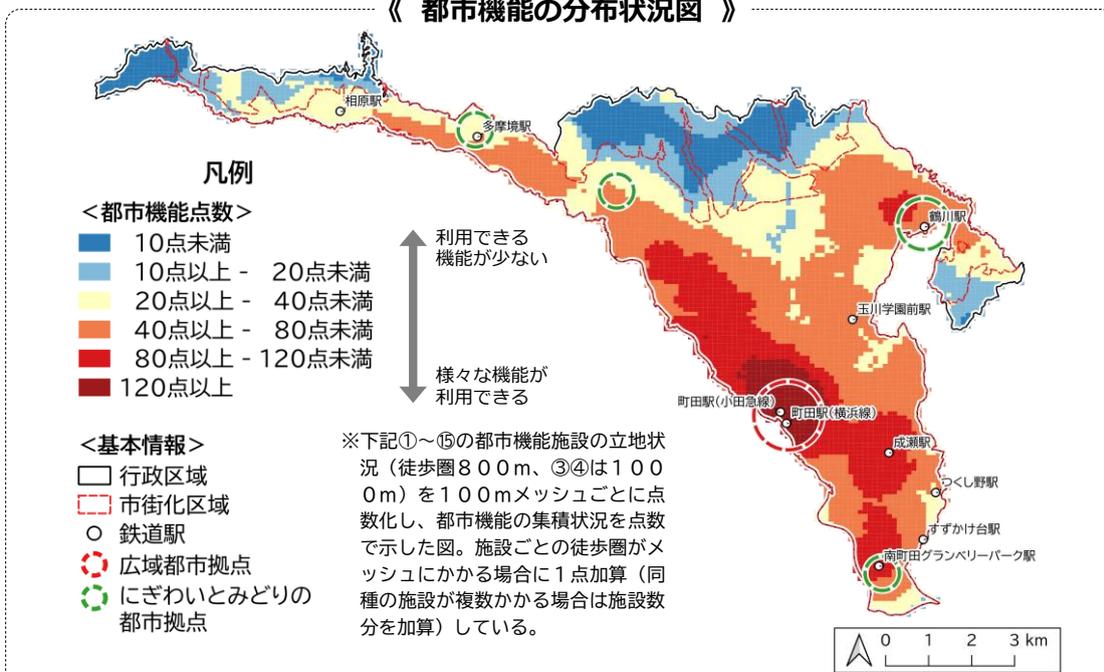


都 市 機 能

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、各種施設の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 》

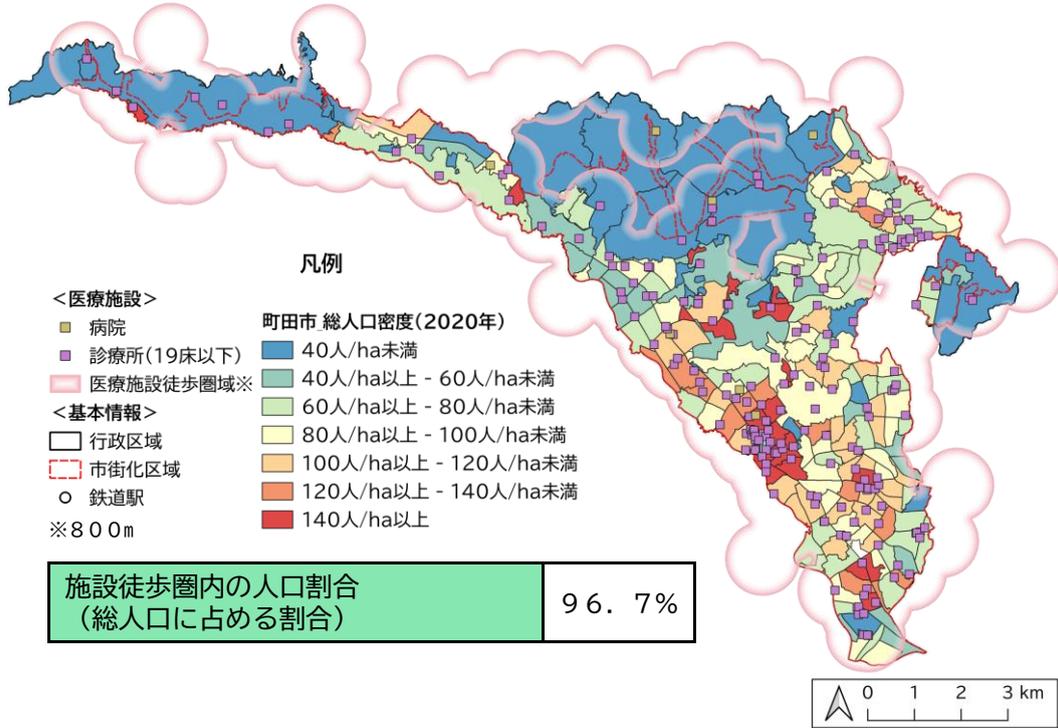


行政施設	①市役所、市民センター、連絡所
医療施設	②病院、診療所
高齢者福祉施設	③通所系施設、訪問系施設、入所系施設、小規模多機能施設 ④高齢者福祉センター、高齢者交流施設
子育て施設	⑤保育園、幼稚園、認定こども園 ⑥子どもセンター・子どもクラブ
教育系施設	⑦小学校、中学校 ⑧高等学校 ⑨大学、専修学校・各種学校 ⑩生涯学習施設、図書館、美術館、博物館
市民文化系施設	⑪市民センター（コミュニティ機能）、コミュニティセンター、中規模集会施設
商業施設	⑫スーパーマーケット、ショッピングセンター、百貨店 ⑬コンビニエンスストア ⑭ドラッグストア
金融施設	⑮銀行、その他の金融機関、郵便局

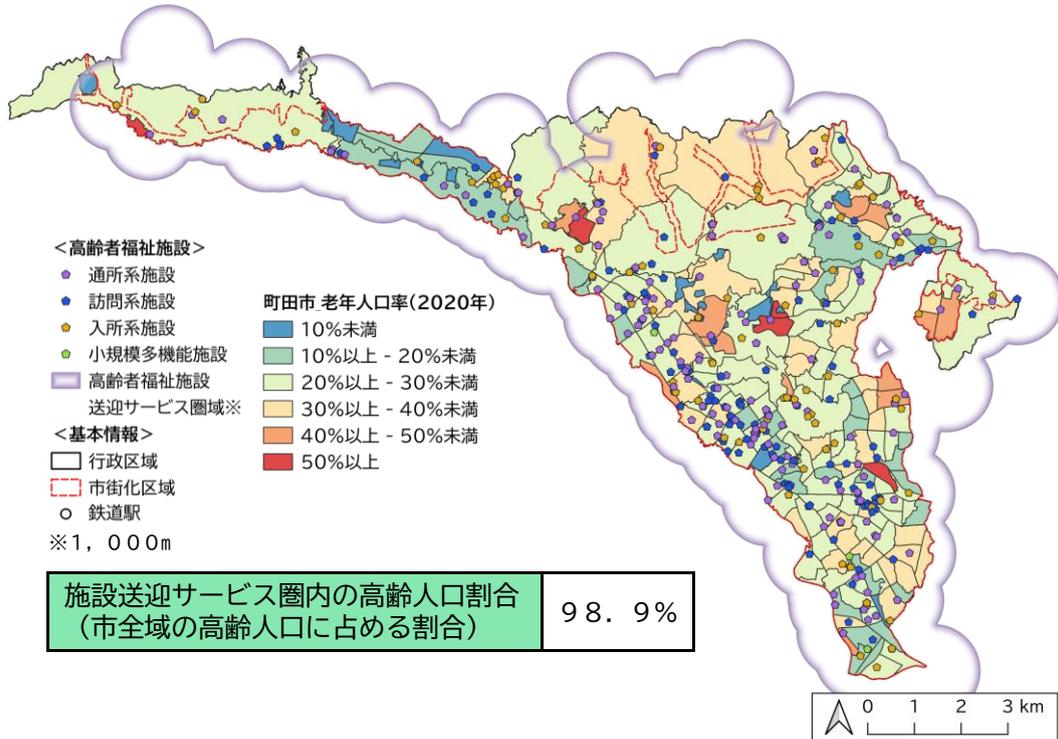
出典：町田市HP、町田市オープンデータ、東京都医療機関案内サービスひまわり、町田市保有資料、まちだ子育てサイト、東京都教育委員会、日本の大学ナレッジステーション、（公財）東京都私学財団、町田市立図書館HP、日本百貨店協会、全国スーパーマーケットマップ、（一社）日本ショッピングセンター協会、iタウンページ、全国ドラッグストア・調剤薬局マップ、金融機関コード銀行コード検索、日本郵政グループHP
※各施設2023年4月時点の状況

《 都市機能の分布状況図 》

《 医療施設：病院、診療所 》



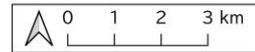
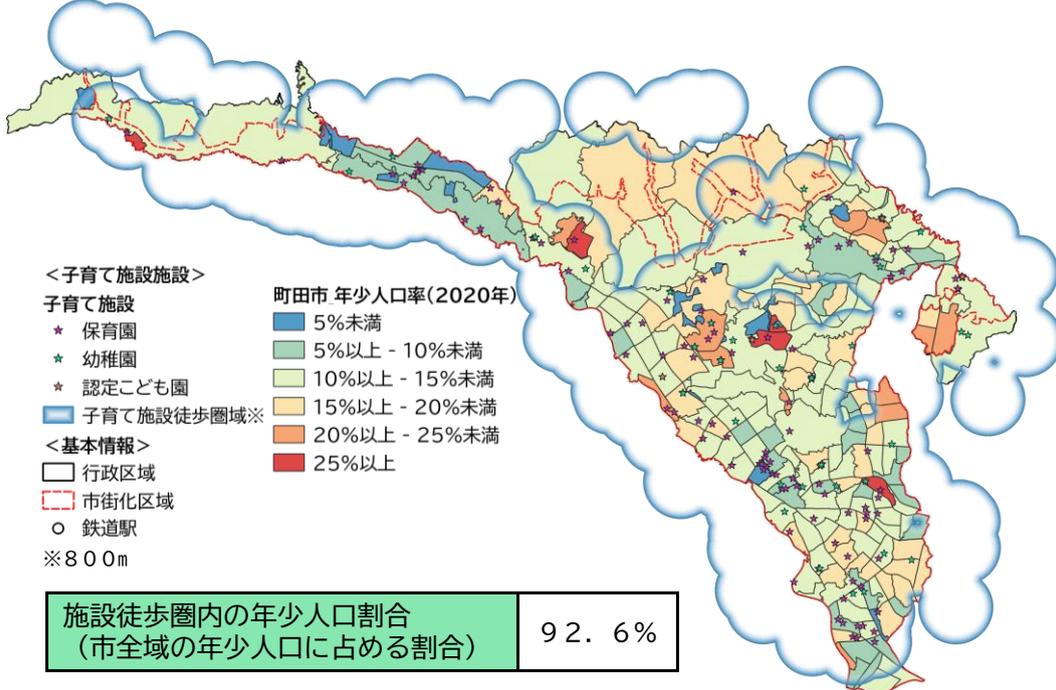
《 高齢者福祉施設：通所系施設、訪問系施設、入所系施設、小規模多機能施設 》



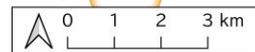
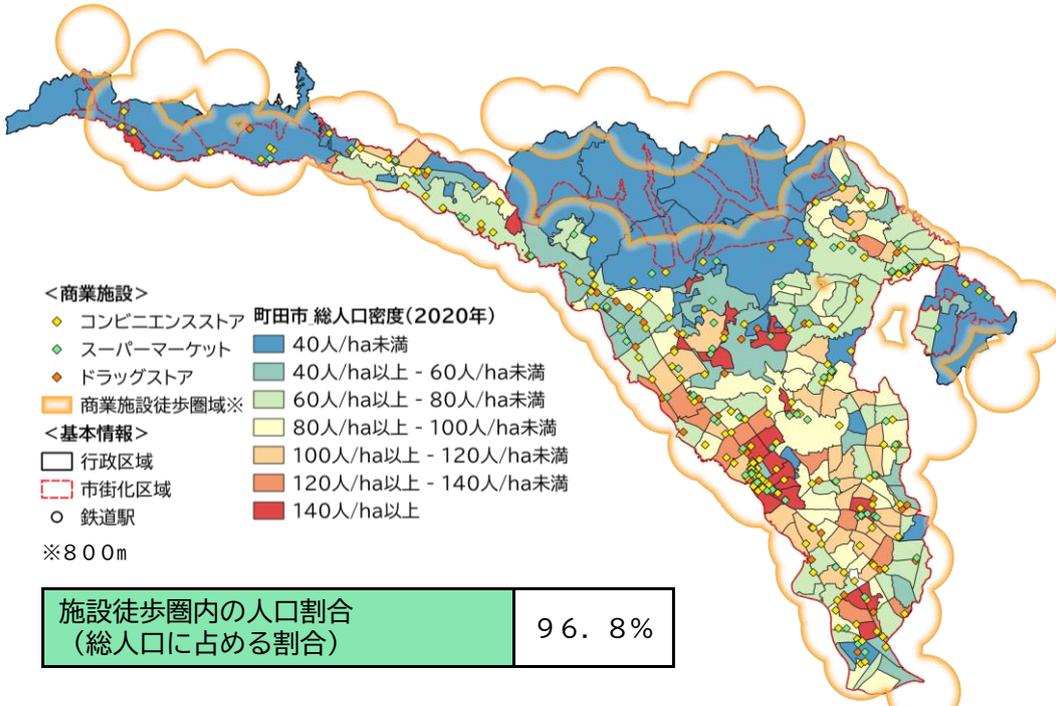
出典：町田市HP、町田市オープンデータ、東京都医療機関案内サービスひまわり、町田市保有資料

《 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、

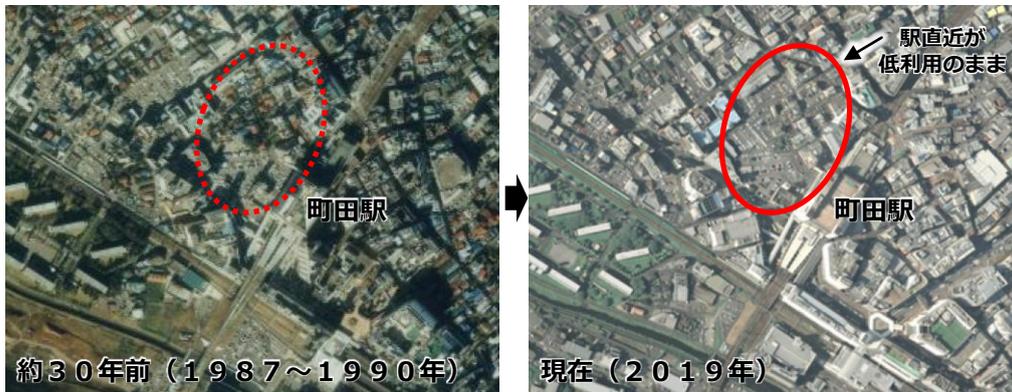
《 町田駅周辺における都市機能の状況 》

《 駅周辺の都市機能集積の比較 》

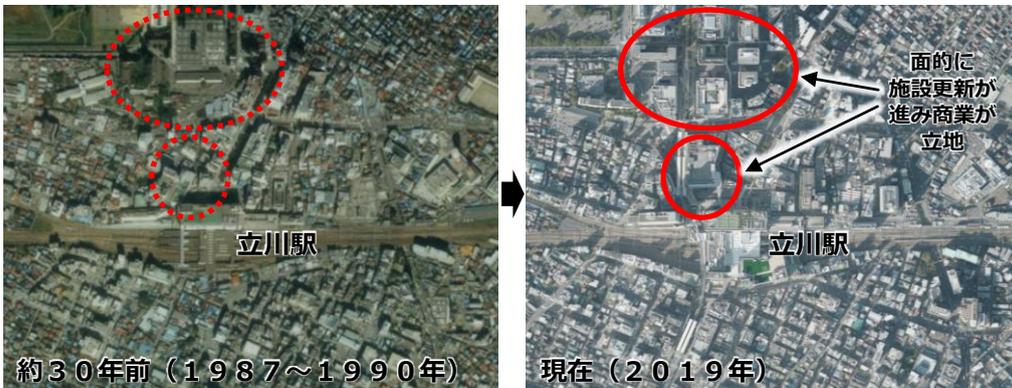
	町田駅	立川駅	海老名駅
商業	大型商業施設 計10ヶ所 (小田急百貨店/マルイ/ モディ等)	大型商業施設 計12ヶ所 (GREEN SPRINGS / 伊勢丹 / 高島屋等)	大型商業施設 計5ヶ所 (VINA WALK / ららぽーと/ イオン 等)
	商店街 約13ヶ所	商店街 約12ヶ所	
業務	オフィス(築浅)計2ヶ所 (小田急町田森野/ビルフォ ーラム町田等)	オフィス(築浅)計3ヶ所 (terrace tachikawa / 賀屋 登ビル等)	オフィス(築浅)計1ヶ所 (VINA GREDENS OFFICE)
	コワーキング 約11ヶ所	コワーキング 約15ヶ所	コワーキング 約3ヶ所
宿泊	シティホテル 計1ヶ所 レムプラント	ラグジュアリー 計1ヶ所 ソラノホテル	シティホテル 計1ヶ所 レムプラント
	ビジネスホテル 計8ヶ所 東横INN / APA 等	シティホテル 計2ヶ所 ビジネスホテル 計12ヶ所	ビジネスホテル 計3ヶ所 東横INN / ルートイン 等
エン タメ	アミューズメント 計1ヶ所 ゲームセンター 計3ヶ所	シネシティ・kino cinema アミューズメント 計1ヶ所 ゲームセンター 計2ヶ所	TOHOシネマ・イオンシネマ アミューズメント 計2ヶ所 ゲームセンター 計3ヶ所

《 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



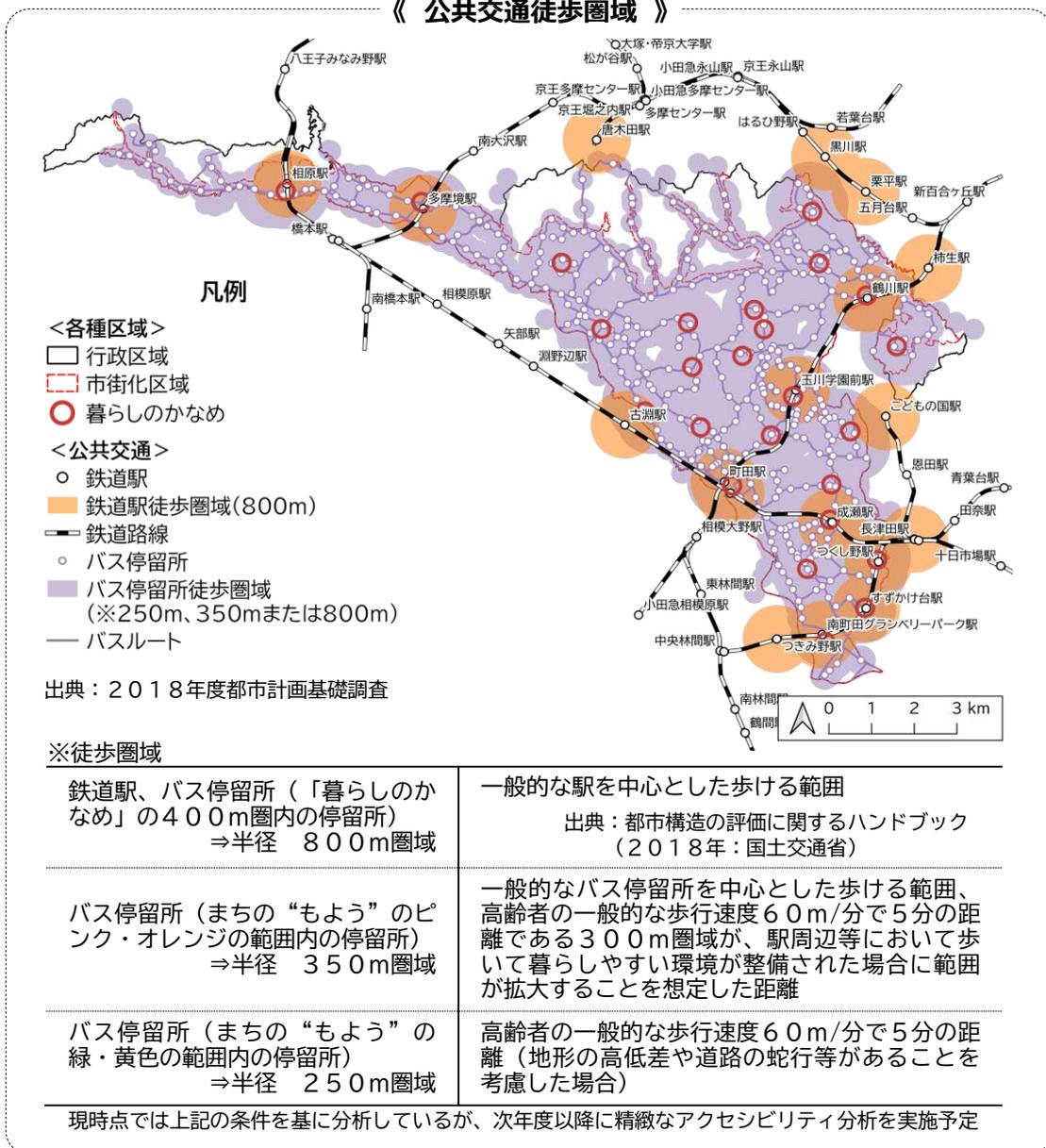
出典：地理院地図（国土交通省国土地理院）

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。

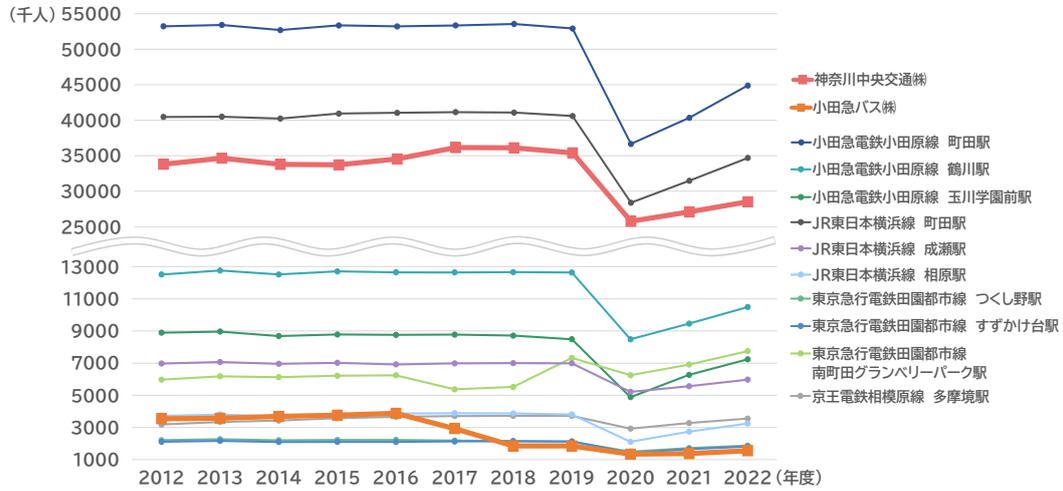
一方で、交通事業者が抱える運転士不足の課題や、自宅や近所で過ごす時間が増加する新しいライフスタイルの浸透により、今後、既存の交通網を維持することが難しくなる状況が見込まれています。

《 公共交通徒歩圏域 》



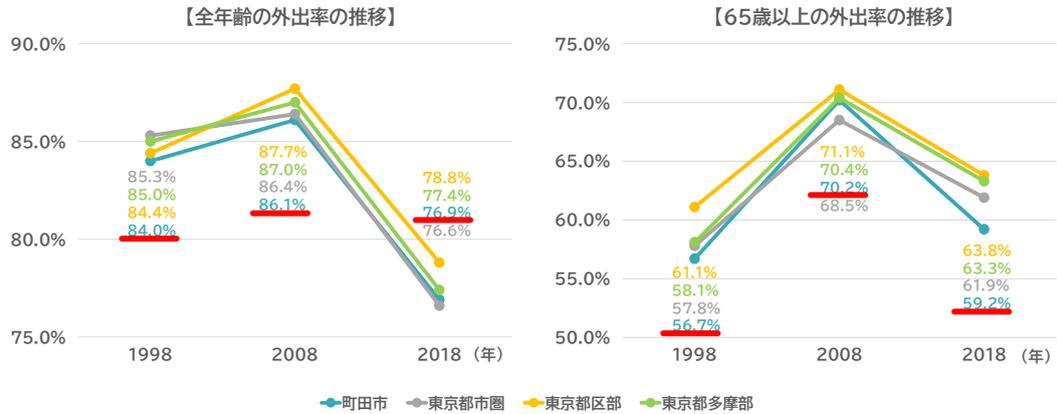
《 公共交通の需要推移 》

《 鉄道、路線バスの利用者数推移 》



出典：第57号 町田市統計書

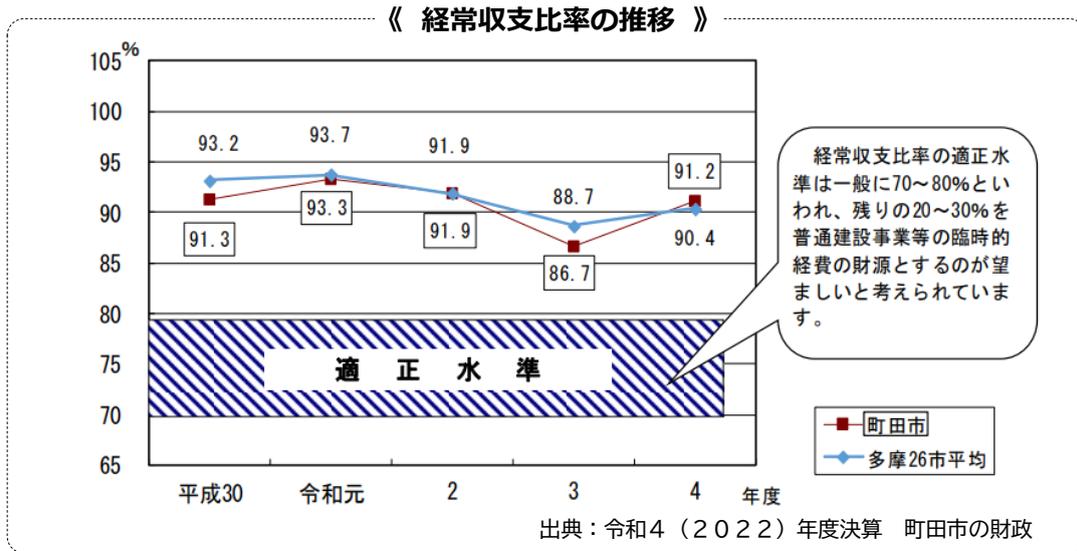
《 外出率の推移 》



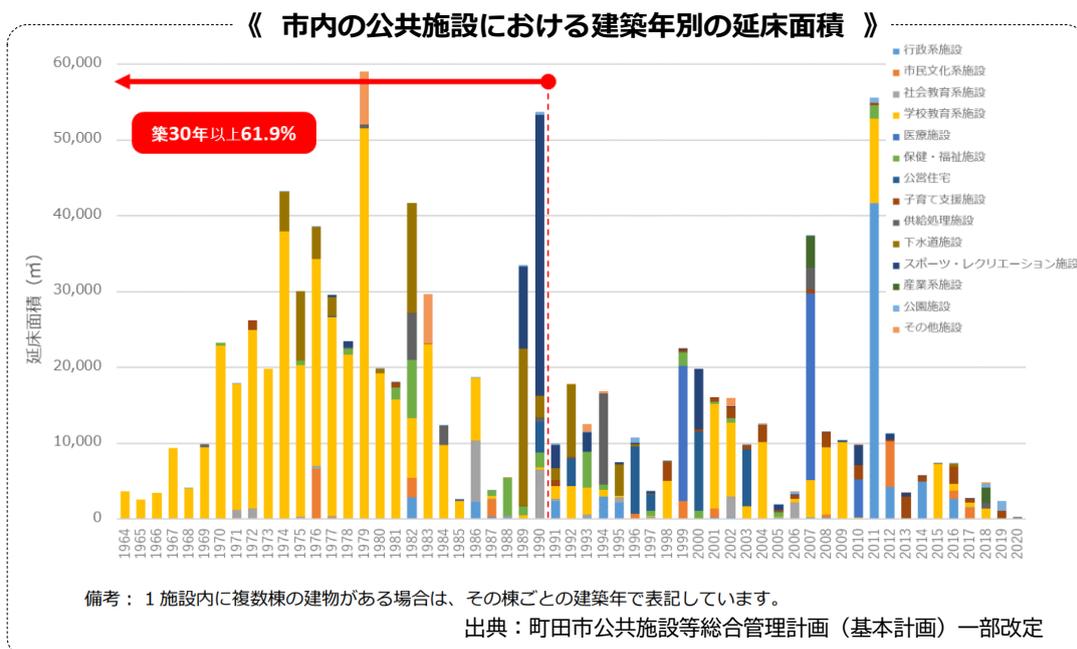
出典：東京都市圏パーソントリップ調査結果

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。



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。



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 대응さ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。

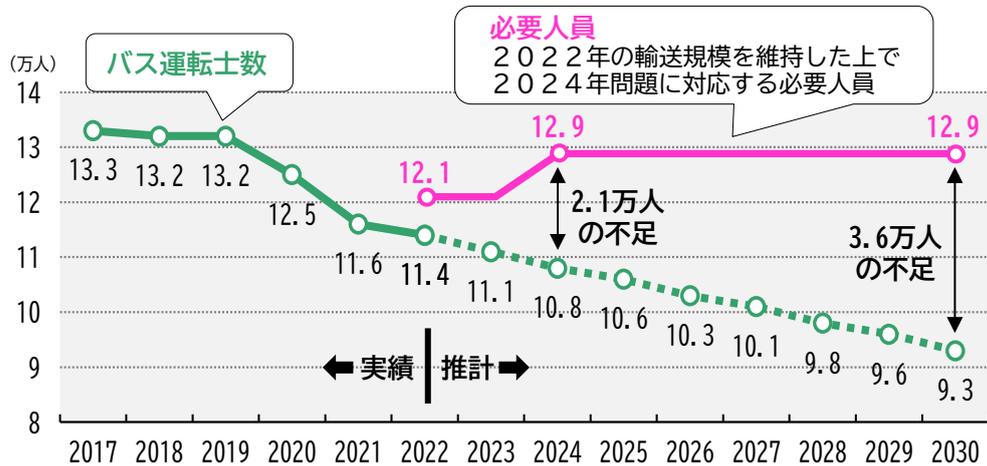
※EC（Electronic Commerce：電子商取引）

《 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 》

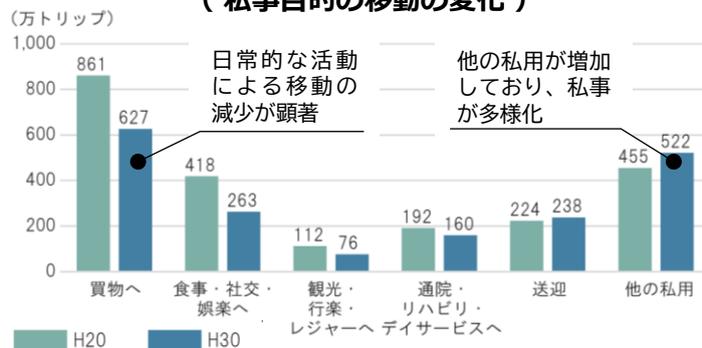
東京都市圏の人の移動について調査した、第6回東京都市圏パーソントリップ調査（平成30年）の結果によると、総移動回数が昭和43年の調査開始以来、初めて減少に転じており、様々な移動行動に縮小傾向が見られています。

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 》

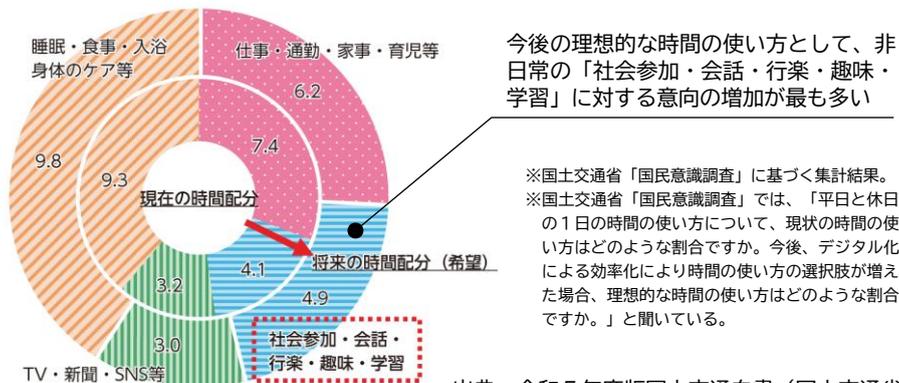
通信環境やデジタル技術の発達・普及によって、買い物等の日常的な活動による移動が減少し、一方で、非日常を求める変化が見られてきています。

（ 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 ）



※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 現況のまとめと策定における課題

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したり、新しい技術や仕組みを導入することで「都市経営の効率化」を図っていく必要があります。

現況分析を踏まえ、立地適正化計画の主要素である「拠点」「住宅地」「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。

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
<p>「市民生活の質の向上」の視点からの課題</p>	<p>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。</p>
<p>「都市経営の効率化」の視点からの課題</p>	<p>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。</p>

《 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



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。

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、面的な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きませんでしたが、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。

住宅地

多様な住まいの供給と大規模団地の再生

住宅地の現況を見ると、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るとともに、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。

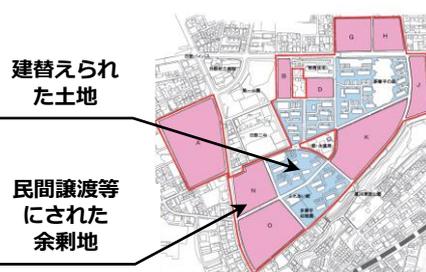
新築住宅は一定の供給量を保っており、今後もその傾向が続く見込みです。ライフスタイルに合わせた多様な暮らし方ができる郊外の住宅需要が高まりつつある中で、拠点や交通と連動した住宅地の形成が求められます。

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高い箇所への立地が見られるなど、防災上の配慮が求められます。

「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・交通機能と連動した住宅地に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、特にリスクの高い箇所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。

《 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住宅団地で、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

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。

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は配慮が必要な地区にまで立地が進んでいる状況です。

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、近年の人口増加が進んでおり、今後も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、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。

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。

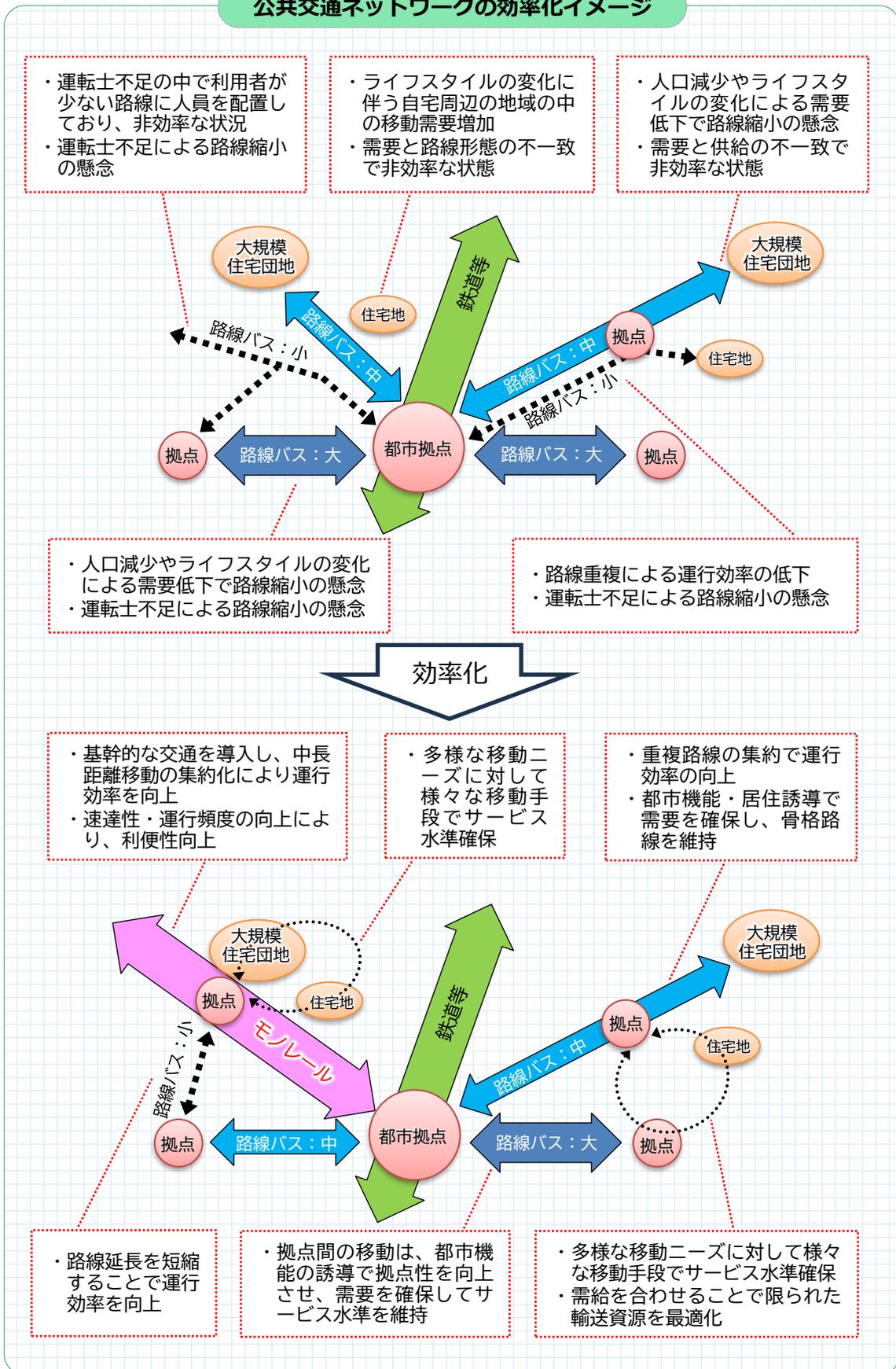
加えて、人口減少や、自宅や近所で過ごす時間が増加するライフスタイルへの変化による外出機会の減少等により、全国的に公共交通の利用者数は減少傾向が続いています。

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難しくなってきます。

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。

「市民生活の質の向上」 の視点からの課題	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。
「都市経営の効率化」 の視点からの課題	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。

公共交通ネットワークの効率化イメージ



3

まちづくりの方針

- ① コンパクト・プラス・ネットワークとは
 - ② 町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワーク
-

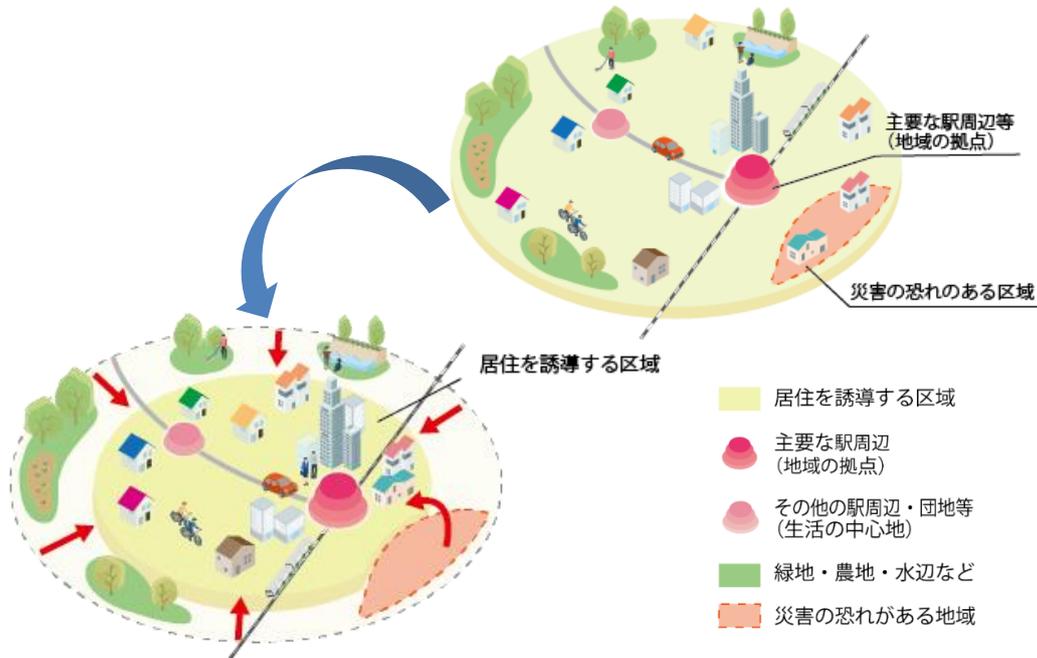
① コンパクト・プラス・ネットワークとは

コンパクト・プラス・ネットワークとは、人口減少や高齢化による市街地の拡散や都市の低密度化に対応するため、都市のインフラが維持される一定の範囲に医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできる都市構造のこととされています。また、公共交通沿線に居住を誘導することで、安定的な公共交通ネットワークを形成し、コンパクト化とネットワーク化を連動させて都市全体の持続可能性を高めるものです。

《 コンパクト・プラス・ネットワークの概要 》

- 拠点エリアへの医療、福祉等の都市機能の誘導
- 公共交通沿線への居住の誘導

(コンパクト・プラス・ネットワークのイメージ)



東京都では、主要な駅周辺等に生活に必要な機能を集積させ、その徒歩圏に住宅市街地を誘導し、歩いて暮らせるまちへの再構築を図るとともに、駅や中心地から離れた地域では、みどり豊かな良質な環境を形成することで「集約型の都市構造」への再編を図るコンパクト・プラス・ネットワークが示されています。様々な都市機能の再編・集約を進め、機能的でにぎわいのある拠点を形成するとともに、駅や中心地から離れた地域で長期的な観点から新たな宅地化の抑制、公園や緑地、農地などが広がるみどり豊かな良質な環境を保全・形成するとともに、災害のおそれのある区域から安全な区域への居住の誘導、みどりの保全の観点での居住の誘導を目指すこととされています。

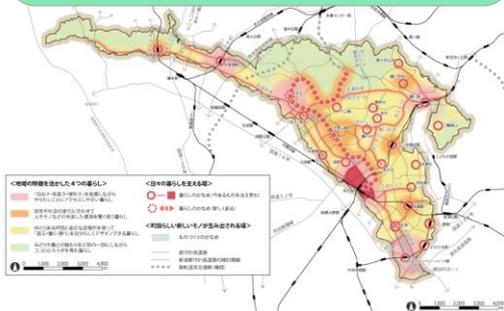
② 町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワーク

■ 将来のまちの“もよう”と“つくり”（都市づくりのマスタープランより）

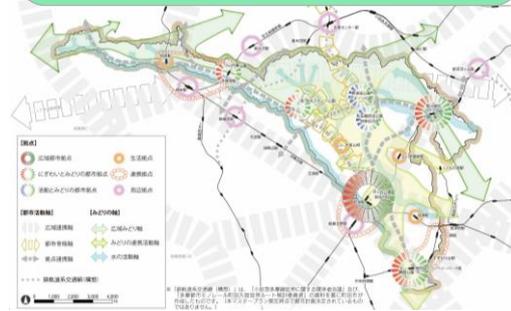
都市づくりのマスタープランでは、地域の特徴を踏まえた2層の設計図 将来のまちの“もよう”と“つくり”に基づいて都市づくりを進めるとしており、1層目のまちの“もよう”（暮らしとかなめの図）では、地域の特徴を活かした「4つの暮らし」や「日々の暮らしを支える場」によって、居住誘導の方向性を示し、2層目のまちの“つくり”（拠点と軸の図）では、「拠点」や「都市活動軸」によって、都市機能や交通サービスの誘導の方向性を示しています。

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

まちの“もよう”（暮らしとかなめの図）



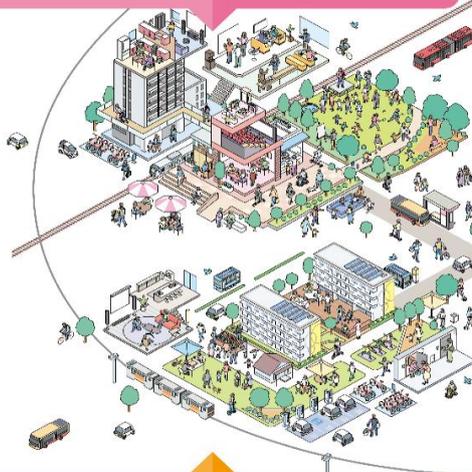
まちの“つくり”（拠点と軸の図）



- ・ 2040年の暮らし方やまちの使い方を「地域の特徴を活かした4つの暮らし」として以下のとおり想定。
- ・ 日常生活に必要な買い物や用事などを済ませることができる場所として「暮らしのかなめ」を育てていく。

- ・ 多様な都市活動を実践できる舞台として、広域都市拠点、にぎわいとみどりの都市拠点、生活拠点などを、それぞれの特性に応じて設定。
- ・ 鉄軌道や道路・交通サービスからなる交通網と、それらにより創出される多様な都市活動を支える軸を、交通網の特徴に応じて設定。

「自由さ・気楽さ・便利さ」を実感しながらやりたいことにアクセスしやすい暮らし
主な地域の例 ● 拠点駅の周辺



ゆとりある時間と身近な居場所を使って「遊ぶ・働く・憩う」を自分らしくデザインできる暮らし
主な地域の例 ● 低層住宅地



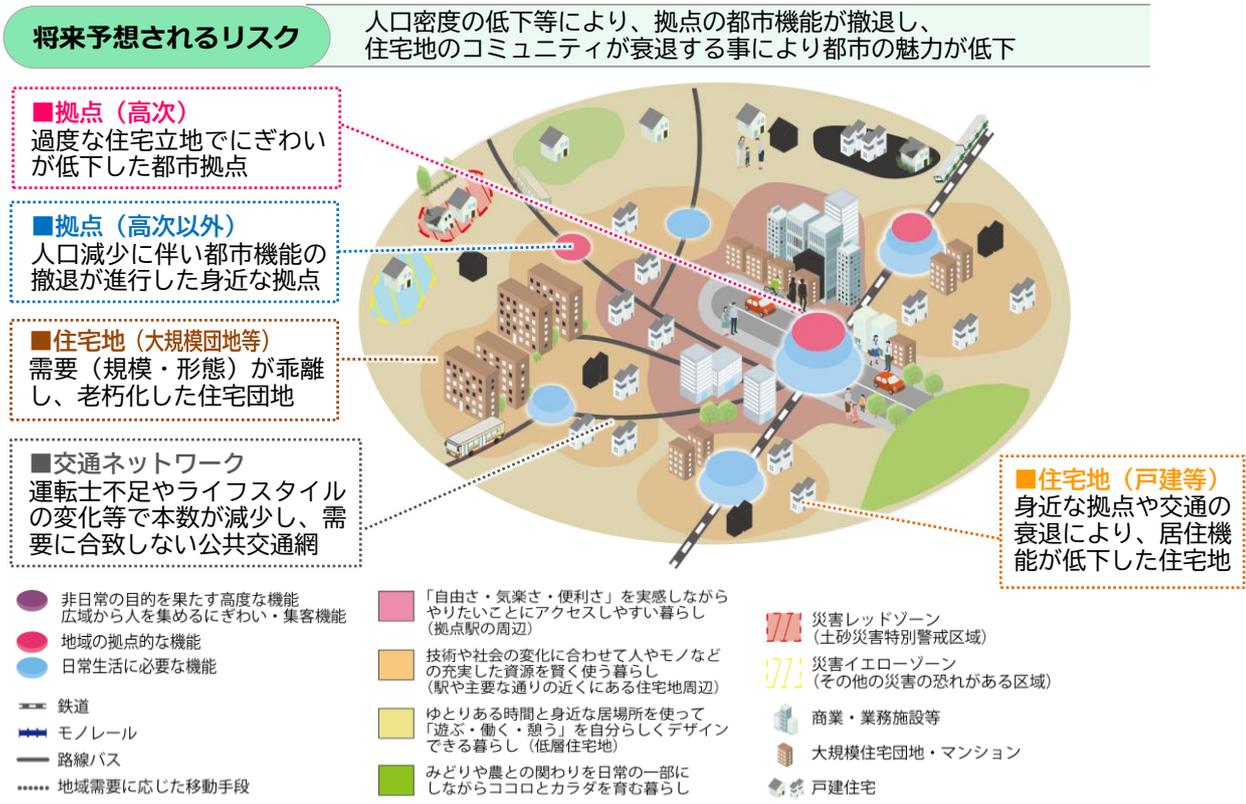
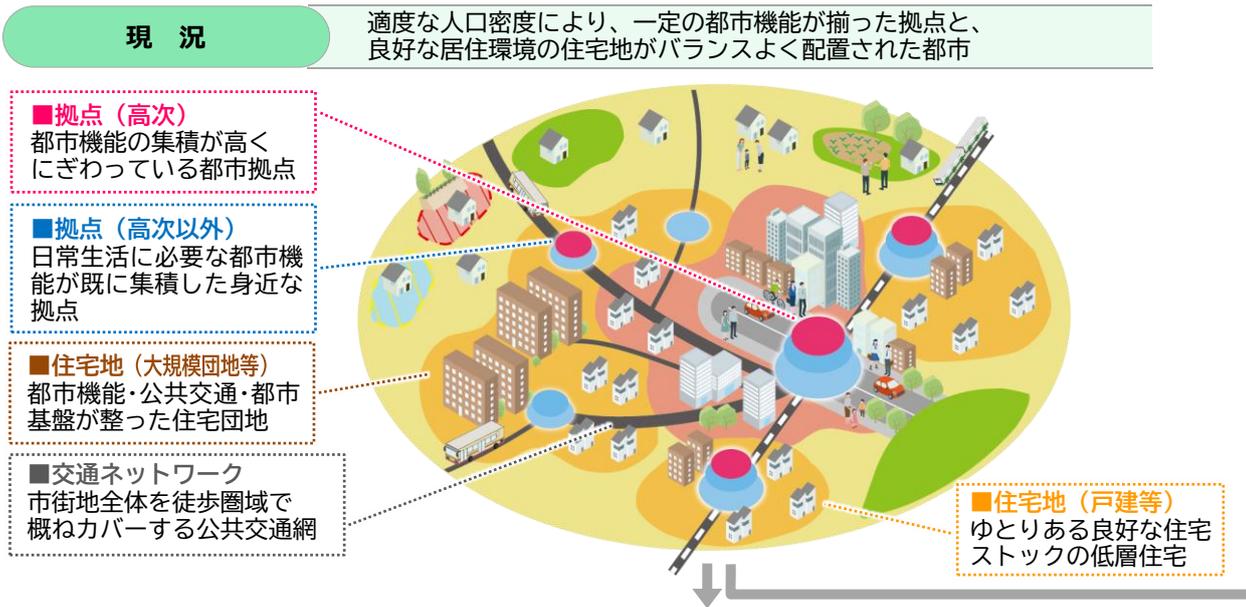
技術や社会の変化に合わせて人やモノなどの充実した資源を賢く使う暮らし
主な地域の例 ● 駅や主要な通りの近くにある住宅地周辺

みどりや農との関わりを日常の一部にしながらココロとカラダを育む暮らし
主な地域の例 ● 市街化されていない丘陵地とその周辺

■ 町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワーク

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

《 町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワーク 》



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



具体化

拠点形成	① 社会のニーズに応じた多様な都市活動を実現できるコンパクトな拠点形成 (都市機能の多機能化・高度化、ウォークラブルな空間形成)
居住地形成	② 地域の特徴を活かした多様な暮らし方ができる安全・安心な居住地形成 (日常生活を支える都市機能の維持・充実、大規模団地の再生、住戸の適正配置・ボリュームの最適化)
交通ネットワーク	③ 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)

目指す姿

市街地密度の適切なコントロールにより、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
- ・ ウォークラ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）

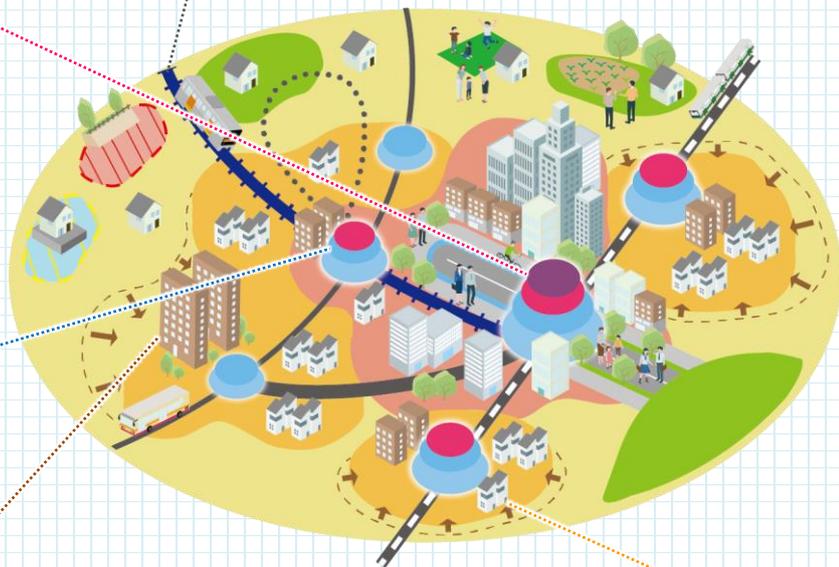
- ・ 日常生活に必要な都市機能の集積が維持された身近な拠点

■住宅地（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住宅団地

■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動手段の導入でニーズに合致した公共交通網



■住宅地（戸建等）

- ・ 身近な場所に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

4

計画の主な項目に関する検討の方向性

- ① 都市機能誘導区域、誘導施設
 - ② 居住誘導区域
 - ③ 防災指針
 - ④ 誘導施策
 - ⑤ 目標・指標
-

① 都市機能誘導区域、誘導施設

都市機能誘導区域は、都市計画運用指針で「一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲」に設定する考え方が示されています。

誘導施設は、都市計画運用指針で「居住者の共同の福祉や利便の向上を図る医療・福祉・商業・行政施設」を設定する考え方が示されています。

これらを基本としつつ、町田市の特性を踏まえ、都市機能誘導区域・誘導施設を設定していくこととします。

国が示す望ましい都市機能誘導区域、誘導施設像 ～都市計画運用指針より

都市機能誘導区域

【基本的な考え方】

- 一定のエリアと誘導施設機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るもの
- 原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるもの
- 医療・商業・福祉等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきもの

【設定することが考えられる区域】

- 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域

【区域の規模】

- 一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲

誘導施設

【基本的な考え方】

- 誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

【誘導施設の設定】

- 誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、
 - ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
 - ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
 - ・集客力がありまちのにぎわいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
 - ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設などを定めることが考えられる。

町田市が目指す方向性

設定の方向性

【基本的な考え方】

- 都市づくりのマスタープランで設計図として示す「将来のまちの“もよう”と“つくり”」と連動した階層性のある設定とします。
- 拠点の特性に応じた都市機能誘導の方針（区域・施設）を示すことで、戦略的に拠点形成を推進していきます。

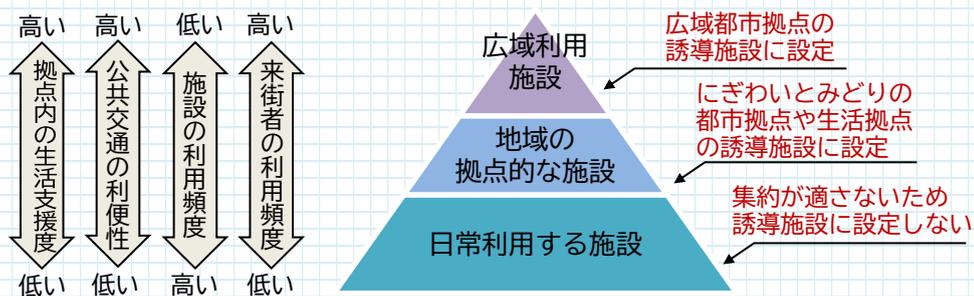
【都市機能誘導区域】

- 都市機能誘導区域は、「まちの“つくり”」の広域都市拠点・にぎわいとみどりの都市拠点・生活拠点を対象に、各拠点の特性に応じて階層的に設定します。
- また、「まちの“もよう”」の暮らしのかなめのうち、生活拠点と同水準の機能を有する箇所や、地域バランスの観点で補完的役割を担う箇所等についても、日々の暮らしを支える場として区域設定を検討します。
- 各誘導区域の範囲は、徒歩やスモールモビリティ等で回遊可能な規模を基本としつつ、現在の都市計画や各施設の集積状況及び、今後のまちづくり計画の区域を考慮して設定します。

【誘導施設】

- 誘導施設は、各拠点の将来像・公共交通状況・既存施設立地・土地利用規制等の特性に応じて、誘導区域ごとに階層的に設定します。
- また、施設ごとの配置の考え方や利用対象者・頻度・圏域等の特性を考慮して、拠点等に集約するのが適切な施設に絞って設定します。

《 誘導施設のイメージ 》



設定の留意点

- 具体的な誘導区域・誘導施設は、都市機能・公共交通・都市基盤整備の現況及び将来見通し、土地利用規制の状況、市民の意向や移動実態等を分析した上で設定します。
- また、技術革新や社会課題への対応などにより生じる、将来的な人々の行動様式の変化（買い物や医療サービスのオンライン化など）を捉えた上で設定します。

② 居住誘導区域

居住誘導区域は、都市計画運用指針で都市機能誘導区域へ容易にアクセスできる区域、生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度の区域、災害リスクが低い区域に設定する考え方が示されています。これを基本としつつ、町田市特性を踏まえ、居住誘導区域を設定していくこととします。

国が示す望ましい区域像 ～都市計画運用指針より～

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

町田市が目指す方向性

設定の方向性

【基本的な考え方】

- 都市づくりのマスタープランの設計図「まちの“もよう”（暮らしのかなめ図）」と連動した地域の特徴を活かす設定とします。
- 住宅地の特性に応じた居住誘導の方針を示すことで、住宅の適正配置を推進していきます。

【居住誘導区域の位置・範囲】

- 町田市の市街化区域内は、2040年まで一定の人口密度が維持される見込みで、かつ、都市基盤が整備済みであることから、原則、市街化区域全体を居住誘導区域の対象とします。
- 一方で、市街化区域内にも災害リスクが存在します。災害と共存してきた街の成り立ちを踏まえ、災害ハザードエリアであっても既に市街化が進んでいる地区は居住誘導区域に含めることを基本としますが、災害危険性を検証する中で、特にリスクが高く、対策が困難な箇所については、居住誘導区域から除外し、居住地の安全性を高めていきます。

→イメージはP52参照

- 都市づくりのマスタープランの『まちの“もよう”（暮らしのかなめ図）』に示す4つの暮らしごとに区域を設定し、多様な居住地を形成していきます。

→イメージはP53参照

- 今後まちづくりが進む2040年の姿を展望し、多摩都市モノレール町田方面延伸やそれに伴う路線バス再編等を見据えて居住誘導区域を検討します。

設定の留意点

- 広域都市拠点における、にぎわいと調和する住宅のあり方を検討し、望ましい住宅誘導の方針が示されるよう留意します。
- 大規模住宅団地は、居住者の人口構成やライフスタイルの変化により求められる公共交通利便性の考え方が大きく転換することに留意し、多摩都市モノレール町田方面延伸により変化する交通結節点までのアクセス手段等に着目した住宅団地の最適なボリューム・配置等を検討します。

町田市が目指す方向性

《 居住誘導区域から除外する災害ハザードエリアの検討イメージ 》

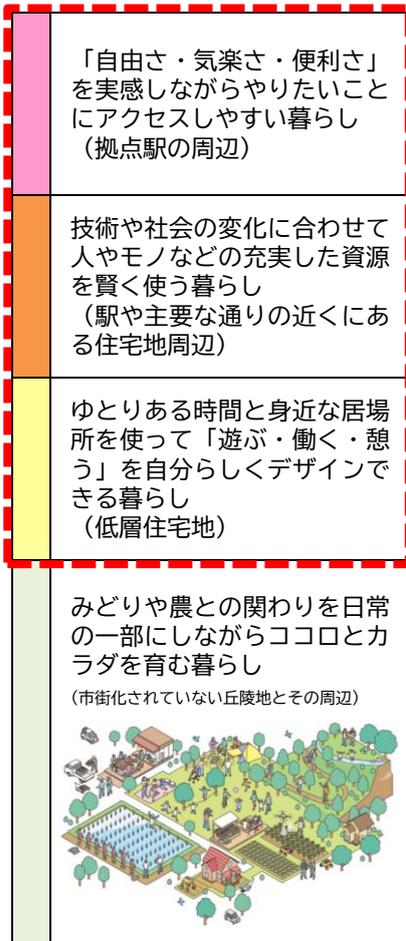
■ 都市計画運用指針に定められている災害ハザードエリアの区域設定の考え方と、町田市における検討の方向性

都市計画運用指針の考え方	区域	該当状況	町田市における検討の方向性
含まないこととされている区域	<ul style="list-style-type: none"> 災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域（※） 	該当なし	法令上の位置づけを踏襲し「誘導区域外」
	<ul style="list-style-type: none"> 地すべり防止区域 	該当なし	
	<ul style="list-style-type: none"> 急傾斜地崩壊危険区域 	該当なし	
	<ul style="list-style-type: none"> 浸水被害防止区域 	該当なし	
	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害特別警戒区域 	該当あり	
原則含まないこととされている区域	<ul style="list-style-type: none"> 津波災害特別警戒区域 	該当なし	-
	<ul style="list-style-type: none"> 災害危険区域（（※）の災害危険区域以外） 	該当なし	
それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	<ul style="list-style-type: none"> 津波災害警戒区域 	該当なし	個別の状況を確認し、対策による安全確保の可能性を検証した上で判断
	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害警戒区域 	該当あり	
	<ul style="list-style-type: none"> 浸水想定区域 	該当あり	
	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域、特定都市河川浸水被害対策法第4条第2項第4号に規定する都市浸水想定における都市浸水が想定される区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域 	該当あり →浸水予想区域	

町田市が目指す方向性

《 4つの暮らしごとに居住誘導区域を設定するイメージ 》

■都市づくりのマスタープラン
地域の特徴を活かした
4つの暮らし

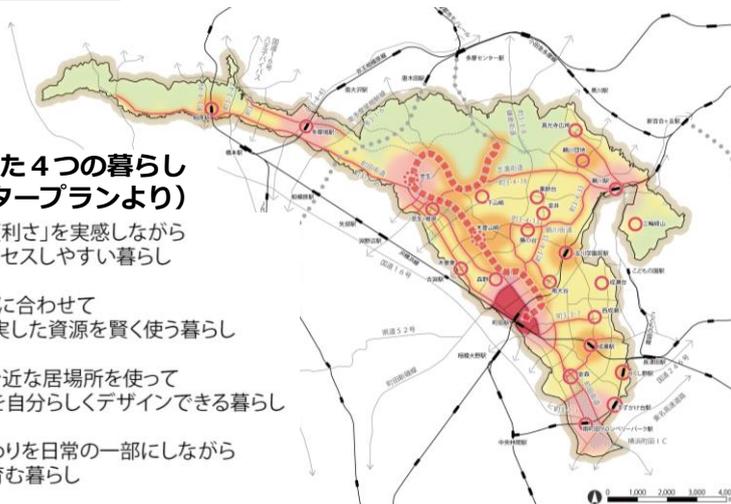


■居住誘導区域
の設定イメージ
(区分け、想定される住宅)

想定される住宅	
居住誘導区域A	<ul style="list-style-type: none"> 良質な賃貸住宅や分譲住宅 商業業務と共存した中高層住宅等
居住誘導区域B	<ul style="list-style-type: none"> 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で選べる住宅 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団地 学生や独立したての若者が集って住むシェアハウス 安全・快適に暮らせるシニアサービス付きの住宅等
居住誘導区域C	<ul style="list-style-type: none"> ゆとりある敷地を活かし多様なモビリティ等に対応できるスペースを確保した住宅等
想定される暮らし	
居住誘導区域でない区域	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域は、制度上は居住誘導区域外となるが、「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」の実現に向けた土地利用を誘導

■地域の特徴を活かした4つの暮らし
(都市づくりのマスタープランより)

- 「自由さ・気楽さ・便利さ」を実感しながらやりたいことにアクセスしやすい暮らし
- 技術や社会の変化に合わせて人やモノなどの充実した資源を賢く使う暮らし
- ゆとりある時間と身近な居場所を使って「遊ぶ・働く・憩う」を自分らしくデザインできる暮らし
- みどりや農との関わりを日常の一部にしながらココロとカラダを育む暮らし

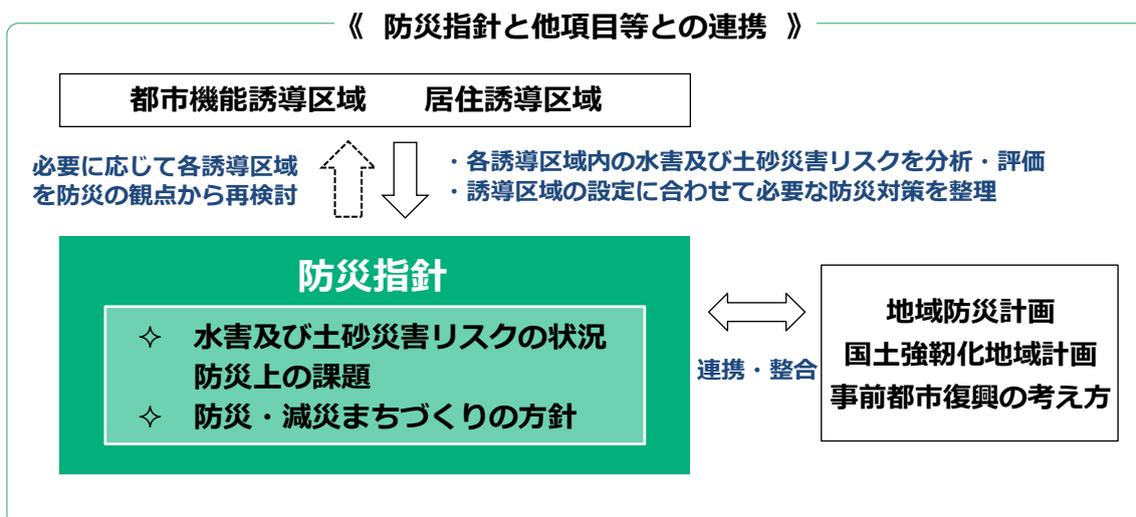


③ 防災指針

防災指針とは、都市機能や居住の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るため、立地適正化計画に定める指針です。

国土交通省が作成した手引きでは、近年頻発・激甚化する台風や大雨などによる洪水（外水氾濫）、雨水出水（内水）、土砂災害などの災害に対応するため、本指針において、これらの災害に関するリスク分析や対策の検討等が必要であることが示されています。

そのため、本指針では、都市機能誘導区域及び居住誘導区域において想定される水害及び土砂災害に関する災害危険性の情報の整理・分析により、災害リスクの状況を把握し、防災上の課題を抽出します。その上で、防災・減災のまちづくりに向けた取組指針を示します。



町田市が目指す方向性

指針の方向性

【基本的な考え方】

- 市街地に残存する災害リスクやその原因について検証します。
- 検証した災害リスクに対する防災・減災対策の方針を示すことで、残存リスクがある中でも誘導区域を設定する根拠を示すとともに、策定後の行動指針として活用していきます。

【災害リスクの検証内容】

- 国土交通省が作成した手引きに示される検証項目を基本とし、主に水害・土砂災害に係る災害ハザードエリア・災害履歴と都市の情報を重ね合わせることで、特にリスクの高い課題箇所の抽出等を行います。

《 防災指針での分析イメージ 》

重ね合わせの情報	主な分析
浸水深 ×建物分布	床上浸水が想定される0.5m以上、1階が完全に浸水してしまう浸水深3.0m以上の区域にある住宅等の抽出 など
家屋倒壊等氾濫想定区域 ×建物分布	家屋倒壊等氾濫想定区域内にある災害リスクのある住宅等を抽出 など
浸水継続時間 ×建物分布	孤立すると水・食料が不足する継続時間が72時間以上のエリアにある住宅等を抽出 など
浸水深×避難施設分布	自動車でのアクセスが困難となる浸水深0.3m以上に立地している施設を抽出 など
浸水深×要配慮者施設	
土砂災害警戒・特別警戒区域 ×建物分布	土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域内にある災害リスクのある住宅等を抽出 など
災害履歴 ×建物分布	再度災害の確立が高い箇所にある住宅等を抽出 など

【対策の方向性】

- 特にリスクの高い課題箇所については、ハード・ソフト両側面から対策を検証します。

《 ハード・ソフト対策の例 》

ハード	ソフト
開発、建築の際の雨水浸透施設 誘導 避難施設の整備 など	災害リスク・被害状況・避難方法等の周知体制の整備 など

指針の留意点

- 水害リスクは、外水・内水の両リスクを考慮することとし、市街地の現況を踏まえて、ハード・ソフトの両面で適切な対策を検討していきます。
- 災害の状況は年々変化しているため、常に最新の情報にアップデートできる仕組みを検討します。

④ 誘導施策

都市機能や居住の誘導を図るための誘導施策は、都市計画運用指針で国の支援又は市町村独自で財政・金融・税制上の措置等を記載する考え方が示されています。

制度創設後の早期に策定されている人口減少等が既に進行する地方都市では、人口・都市機能の集積性が低下している市街地部への移転を促進する施策等が位置付けられています。近年は、人口が減少局面に入っていない首都圏の都市でも、将来に備えた計画策定が進んでおり、届出制度の運用を軸とした緩やかな誘導や、国の財政上の支援措置を活用した再開発の促進等が位置付けられています。

こうした状況を踏まえ、人口減少局面に入っていない町田市では、以下の方向性で誘導施策を設定していくこととします。

国が示す施策像 ～都市計画運用指針より～

居住誘導区域内に居住を誘導するための施策

居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することができる。

【国の支援を受けて市町村が行う施策】

- 居住者の利便の用に供する施設の整備
- 公共交通の確保を図るため交通結節機能の強化・向上 等

【市町村が独自に講じる施策】

- 居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置
- 基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策 等
- 居住誘導区域外の災害の発生のおそれのある区域については、災害リスクをわかりやすく提示する等、当該区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置
- 都市のスポンジ化対策のための制度活用

都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するための施策

都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することができる。また、民間による都市機能の立地を誘導するには、官民の役割分担や民間事業者が活用可能な施策など投資の判断材料を事前明示することが重要である。

【国等が直接行う施策】

- 誘導施設に対する税制上の特例措置
- 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

【国の支援を受けて市町村が行う施策】

- 誘導施設の整備
- 歩行空間の整備
- 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策

【市町村が独自に講じる施策】

- 民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策
- 市町村が保有する不動産の有効活用施策 等
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和
- 民間事業者の活動のための環境整備・人材育成
- 金融機関との連携による支援
- 都市のスポンジ化対策のための制度活用

町田市が目指す方向性

設定の方向性

【基本的な考え方】

- 人口減少局面に入っていない町田市の誘導施策は、従来の都市計画手法を引き続き活用しつつ、都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用によって、中長期的な視点で緩やかな都市機能・居住の誘導を図ることを基本としますが、居住環境の向上のために住宅地内に都市機能を誘導する必要がある場合は、都市計画の変更等を検討します。
- これに合わせて、都市機能誘導の観点で機能更新が必要となる高次の都市拠点については、国の支援措置の活用を検討しつつ、民間事業者との連携を図りながら誘導施設の整備・機能拡充等を推進します。また、居住誘導の観点で居住機能の最適化が必要となる大規模団地については、都市づくりのマスタープランの団地再生基本方針で重点的な再生対象とした団地を中心に、団地事業者と連携した機能更新や適正配置の取組を推進します。
- 都市づくりのマスタープランのまちの構造や機能を再設定する分野横断的なリーディングプロジェクトについては、立地適正化を推進するうえで重要性が高いことから、様々な制度活用も視野に検討を行います。

【分野横断的なリーディングプロジェクト（3つのプロジェクト）※の考え方】

- 町田駅周辺は、広域都市拠点にふさわしい都市機能誘導の方針に基づく再開発を促進し、商業地を多機能化・ウォークアブルなまちへ再編していきます。また、広域都市拠点としての居住誘導の方針に基づいて再開発に伴う住宅機能の導入をコントロールし、適切な住商共存を推進していきます。
- 木曽山崎団地は、多摩都市モノレール町田方面延伸に伴う地域交通の拠点づくりや、センター機能・居住機能の再配置により、コンパクトな団地への再生を促進していきます。
- 忠生・北部は、みどり空間と調和した都市機能誘導の方針を示すことで、地域の中心地となる拠点形成を促進していきます。

※分野横断的なリーディングプロジェクト（3つのプロジェクト）

都市づくりのマスタープラン方針編に位置付けているもので、都市骨格軸となる多摩都市モノレール沿線の3つのエリア（町田駅周辺、木曽山崎団地、忠生・北部）で、分野連携によりプロジェクトを展開し、町田市全体の都市づくりをけん引していくもの

⑤ 目標・指標

目標・指標は、立地適正化計画の進捗状況を把握・評価するとともに、適切なタイミングで必要に応じた計画内容の見直しが可能となるよう、以下の方向性で設定していくこととします。

町田市が目指す方向性

設定の方向性

- 計画の効果測定するための定量的な目標値及びこれを測る指標を設定します。
- P45に示す町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワークの達成状況が測れる目標・指標とするため、「拠点形成」「居住地形成」「交通ネットワーク」の3要素ごとに3つの目標・指標を設定するなど、連動性のある設定を検討します。
- まちだ未来づくりビジョン2040等の上位関連計画で設定されている既存の目標及び指標と整合が図られるように設定します。
- 適切なタイミングで計画内容の見直しが行われていくように、計画の運用において留意する事項や、計画の見直しに関する考え方等を整理します。
- 計画見直しの必要性の判断材料となるように、市が目指す目的に合致する目標・指標を設定します。
- 概ね5年ごとに誘導施策の評価・精査を行い、都市づくりのマスタープランの方針編が計画期間満了となる2031年度を目途に計画を見直すこととします。

《 目標値のイメージ 》

「拠点形成」 の目標値	拠点の滞留人口や回遊性を基に 設定
「居住地形成」 の目標値	居住誘導区域内の人口密度や、居住 性を基に設定
「交通ネットワーク」 の目標値	公共交通の利用者割合や移動しやす さを基に設定

