

**町田市立地適正化計画の策定に向けた
地域説明会
(中間とりまとめ)**

2024年12月
町田市都市づくり部都市政策課

町田市立地適正化計画「中間とりまとめ」の内容をご説明いたします。

1	立地適正化計画策定の背景	3
	・ 町田市をとりまく状況	
	・ まちづくりの動き	
2	町田市立地適正化計画（中間とりまとめ）概要	15
3	策定スケジュール（予定）	47

本日はご説明する内容は、立地適正化計画策定の背景、町田市立地適正化計画(中間とりまとめ)概要、策定スケジュール(予定)の3つの内容です。

1

立地適正化計画策定の背景

1つ目、立地適正化計画策定の背景として町田市をとりまく状況やまちづくりの動きについて説明します。

● 町田市の魅力



● 町田市をとりまく状況

- ✓ **少子高齢化**の進行
- ✓ **異常気象**などに起因する災害リスクの増大
- ✓ **多摩都市モノレール町田方面延伸**の計画

町田市の魅力は、「都市的なにぎわいや活動」、「豊かなみどり・自然」、「居心地の良い住環境」がバランスよく身近にあることです。

一方、町田市をとりまく状況として、少子高齢化の進行や、異常気象などに起因する災害リスクの増大、多摩都市モノレール町田方面延伸計画など、日々状況は変化を続けています。

● 2040年の状況

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、人々のまちでの暮らし方が変化



町田ならではの活動や暮らしを楽しめるまちを目指す



新たな都市の将来像や設計図

町田市都市づくりのマスタープラン
(2022年3月策定)



また、2040年の状況は、様々な技術が進化し、働き方、学び方、買い物や移動の方法など、人々のまちでの暮らし方が大きく変わっていると予想されます。

そのような中でも、町田市の魅力を活かし伸ばしていくことで、町田ならではの活動や暮らしを楽しめるまちを目指しています。

これらを踏まえ、町田市では、2022年3月に都市づくり分野の基本方針として、「町田市都市づくりのマスタープラン」を策定しました。

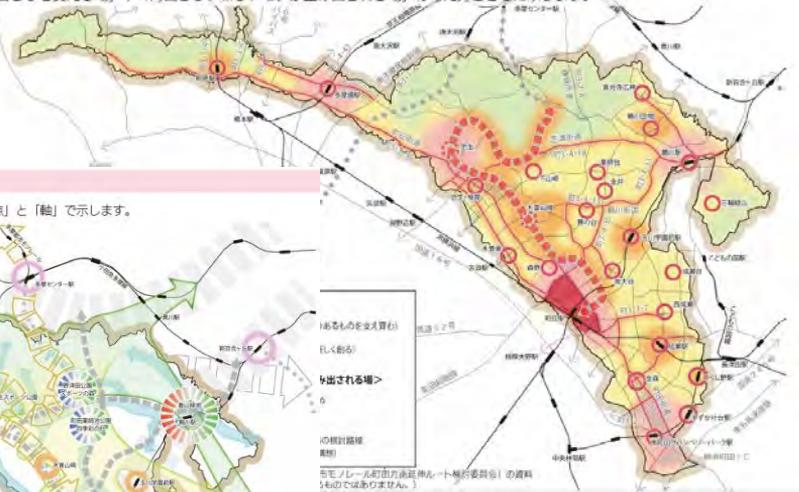
● 設計図

まちの“もよう”

➤ 地域の特徴を活かした暮らしの維持・育成

1 まちの“もよう”（暮らしとかなめの図）

2040年に市内各所で展開される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」として整理し、「日々の暮らしを支える場」や「町田らしい新しいモノが生まれる場」の考え方とともに示します。



2 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でまちの“つくり”を捉え、都市の骨格的な構造を「拠点」と「軸」で示します。



まちの“つくり”

➤ 拠点やモノレール沿線へ機能誘導

こちらが、その「将来像」の実現に向けて、「まちの“もよう”」と、「まちの“つくり”」という2層の都市の「設計図」を設定しています。

町田市では、この設計図に基づき、都市の持続的な発展や効率的な都市経営の観点から、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おります。

- まちづくりの動き
 - ✓ 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**
 - ✓ 期待が高まっている**多摩都市モノレール**の沿線



より具体化(効果的な誘導策)が求められている

このような中、特に再開発の機運が高まっている町田駅周辺や、再生に向けた取組が進む大規模団地、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、より具体的な誘導策が求められます。

本日説明する「立地適正化計画」において、効果的な誘導策などを示すことで、取組をより推進したいと考えています。

まちづくりの動きについてご紹介



多摩都市モノレール延伸に関する取組

町田駅周辺開発に関する取組



続いて、まちづくりの動きについて2つの取組を紹介します。

1つ目は、多摩都市モノレール延伸に関する取組、2つ目は、町田駅周辺開発に関する取組です。



1つ目、多摩都市モノレール延伸に関する取組を紹介します。

これまでの経過について多摩都市モノレール町田方面延伸は、2016年4月に国土交通省・交通政策審議会ですとめられた答申において、「意義のあるプロジェクト」に位置づけられ、2021年12月に延伸ルートが選定されました。

2022年8月には、モノレールの沿線市である町田市と多摩市において、「多摩都市モノレール町田方面延伸沿線まちづくり検討会」を発足し、東京都の助言をいただきながら、2024年3月に町田市と多摩市の両市の構想として、「モノレール沿線まちづくり構想」を策定しました。

「モノレール沿線まちづくり構想」では、「みんなが安心して快適に住み続けられるわたしの“ココチよさ”がかなうまち」を目指して、「暮らしやすさや過ごしやすさ」を向上させる取組や「移動の利便性」を高める取組を推進します。

町田駅周辺の再開発促進、新たな都市機能の導入、町田駅周辺公園等の再整備、団地再生の推進、みどり空間の持続的な利活用、スポーツによるまちづくりの推進など、16個の取組があります。

町田市では、モノレール沿線まちづくり構想に基づく取組を多摩市と着実に進めていくとともに、東京都などの関係者間で協議を進め、町田方面延伸の早期実現を目指します。

背景 01

開発機運の高まり

まちづくりの推進

背景 02

多摩都市モノレール
町田方面延伸

基盤等の見直し

背景 03

首都圏南西部における
新たな拠点形成の動き

まちの差別化・魅力向上

官民が連携を図ったまちづくりを推進するため 町田駅周辺開発推進計画の策定

町田駅周辺開発推進計画

いっだってまちだ
～新たな賑わいと交流の拠点～

2024年6月
町田市

まちの動きを的確に捉えながら、
一体的なまちづくりを計画・誘導し、
首都圏南西部をけん引する拠点として
機能更新を図ります

2つ目、町田駅周辺開発に関する取組を紹介します。

はじめに、取組の背景について大きく3点あります。

1点目が、開発機運の高まりです。町田駅周辺では、1970年代から80年代にかけて国鉄原町田駅の移転を伴う大規模な再開発を実施いたしました。

それから約50年が経過し、駅に近接する地区を中心に、建物の老朽化や土地の高度利用の観点から、再開発に向けた機運が高まっています。

2点目が、多摩都市モノレール町田方面の延伸です。先ほど説明した「延伸に関する取り組み」も見据えながら、起終点となる町田駅周辺の環境整備を推進していく必要があります。

3点目が、新たな拠点形成です。橋本駅、相模原駅、海老名駅などの周辺駅では、大規模な開発が進んでいます。町田駅もこれらの都市の中で埋没しないような、町田らしさを活かした駅前開発を推進する必要があります。

このような背景を踏まえ、有識者による検討委員会、市民意見募集等を経て、2024年6月に、「町田駅周辺開発推進計画」を策定しました。

開発コンセプト

いつだってまちだ

～新たな賑わいと交流の創出～

◆開発によって「まち」がこう変わる！

- ・もっと、感動を！ そうだ！ まちだで集まろう！！
まちの新たな「にぎわい」・「集客力」
- ・もっと、便利に！ いつでも新しい出会いを！
駅からまちへの便利な回遊動線
- ・もっと、身近に！ 町田ならではの暮らし方を！
「職・住・楽」の近接による新たなライフスタイル

まちの新たな「にぎわい」「集客力」

「職・住・楽」の近接による
新たなライフスタイル

駅からまちへの便利な回遊動線

凡例

- 開発推進地区（A地区、B地区、C地区、D地区）
- 開発推進地区と連携を図りながら魅力的な空間を誘導していくエリア
- 快適な歩行者空間等に配慮した街並みを誘導していくエリア
- 南の玄関口を推進していくエリア

この「町田駅周辺開発推進計画」では開発コンセプトを「いつだってまちだ～新たな賑わいと交流の創出～」と定め、再開発に向けた機運が高まっている4つの地区をA～D地区の「開発推進地区」と位置付けました。

開発推進地区では、より多くの人々がまちを訪れ、まちの賑わいが一層向上するよう、便利で快適・居心地のよい駅前空間を創出するとともに、中心市街地全体の集客装置として「エンターテインメントによる新たな賑わいの核となる機能」を導入することを掲げています。

町田駅周辺の開発を推進することで、駅周辺の回遊性をより一層高め、中心市街地全体に波及効果を生み出すまちづくりを実現し、これからも周辺都市をけん引する拠点として発展し続けることを目指します。

◆地区ごとに目指す開発イメージ

まちの新たな賑わい創出による
「駅前の顔」



公共交通機関の集約と
町田の「シンボル」



大規模なオープンスペースを活かした
新たな「賑わいと憩いの空間」



町田の文化や学びを発信する
「交流拠点」



各地区の開発イメージです。

A地区では、町田の「シンボル」となる場所として、多摩都市モノレール町田新駅を受け入れる空間づくりと、分散している交通ターミナルの集約化を図ります。

B地区では、「駅前の顔」として、ここでしか体験できない魅力的なコンテンツを提供するエンタメ施設(シネコン)を導入します。

C地区では、「文化や学びを発信する交流拠点」として、今も町田の文化芸術の一翼を担っているライブホールやアートギャラリーなど、“町田らしさ”を体現している大切な価値・資源を引続き大事にして、さらに発展していきます。

D地区では、JKKの森野住宅の建替えと合わせて、大規模なオープンスペースを活かした「賑わいと憩いの空間」を創出します。人々の目的地となるような、「憩いの広場空間」と「音楽やスポーツを楽しめるような施設」など、これまでの町田駅前にない新たな都市空間づくりを実現します。

現在、AからDの各地区ごとに地権者の皆様等と、勉強会や協議会等を開催し、まちづくりの検討を進めているところです。今後、地権者との合意形成が整った地区から事業化を進めます。

2

町田市立地適正化計画（中間とりまとめ）概要

2つ目、町田市立地適正化計画(中間とりまとめ)概要について説明します。

2 - 1

立地適正化計画制度の概要

はじめに、立地適正化計画制度の概要について説明します。

● 全国的な課題

人口減少・少子高齢化の進行
市街地の拡散・低密度化



住民生活を支えるサービス
提供や地域活力の維持が困難

● 国の動き

都市再生特別措置法の改正(2014年)

立地適正化計画の制度化

➤「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進

● 東京都の動き

集約型の地域構造への再編に向けた指針改訂(2022年)

➤立地適正化計画策定などの取組を進められるように誘導

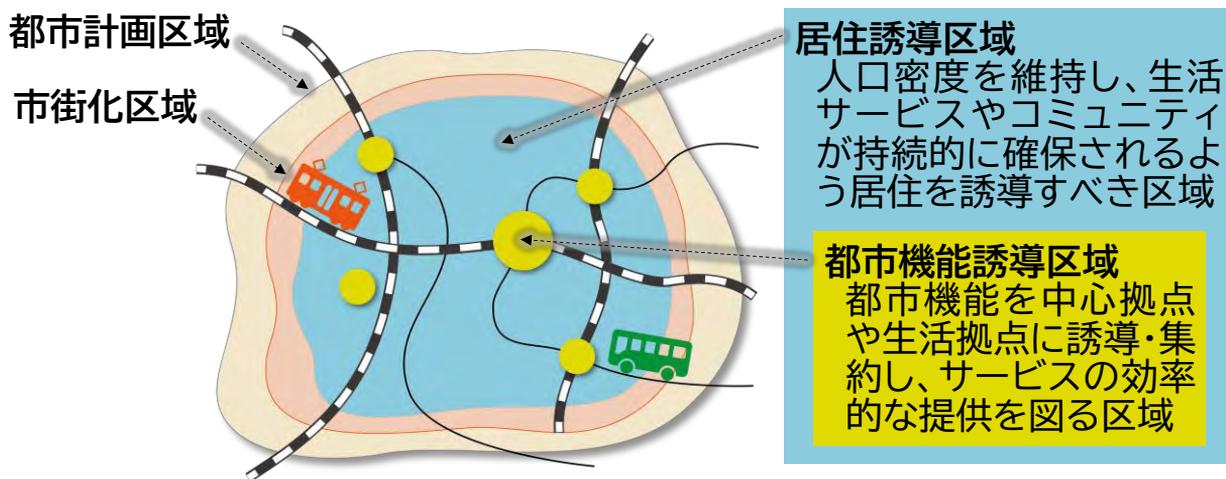
制度創設の背景について、全国的な課題である人口減少や少子高齢化の進行に伴い、人口密度が低くなり、住民生活を支えるサービスの提供が困難になってきています。

そこで国は、2014年に都市再生特別措置法を改正のうえ、制度創設により、住民生活に必要な機能や、住居がまとまって立地し、公共交通によりアクセスできるまちづくりを推進してきました。

また、東京都も立地適正化計画策定などの取組を、各市が適切に進められるように推進している状況です。

● 立地適正化計画の概要

計画では、**居住機能**や**都市機能**を誘導する一定の**区域を定め**、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。



立地適正化計画は、居住機能や都市機能を誘導する一定の区域を定め、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。

● 立地適正化計画の策定状況: 2024年3月31日時点

都内の動向

- ✓ **5**の都市が策定・公表
- ✓ **6**の都市が策定中



策定・公表	八王子市	調布市
	福生市	狛江市
	西東京市	
策定中	三鷹市	日野市
	東大和市	武蔵村山市
	瑞穂町	町田市

全国の動向

- ✓ **747**都市が取り組み、**568**都市が策定・公表済み

他自治体の取組状況ですが、全国では747都市が具体的な検討に着手しており、このうちの568都市が策定済みとして公表している状況です。

地方と比べ、都市部は比較的策定自治体が少ない状況ですが、2024年3月時点で都内では八王子市や福生市、狛江市などの5都市が公表済みで、町田市を含む6都市が策定中です。

2 - 2

町田市における立地適正化計画策定の目的

次に、町田市における立地適正化計画策定の目的について説明します。

- 地域の特性に合わせた多様な土地利用の誘導
- 安全・安心に暮らせる都市づくり

本計画で、

具体的な誘導方針と効果的な誘導策を示す



1. 再開発の機運が高まる**町田駅周辺**
2. **大規模団地**の再生・再編
3. **多摩都市モノレール延伸**を契機としたまちづくり
4. **災害に強い**安全なまちの形成 など



現在の市街地を維持し、都市の魅力を高める

町田市では、本計画を活用し、地域の特性に合わせた多様な土地利用の誘導を目指します。

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、まちづくりの実現への活用が期待されます。

また、届出制度等の活用により、異常気象による災害リスクの高い場所に対し、防災上安全な地域への居住誘導をゆるやかにすすめることができ、安全・安心に暮らせる都市づくりを図ることができます。

本計画制度を活用することで、現在の市街地をしっかりと維持しながら、都市の魅力をさらに高めたいと考えています。

2 - 3**町田市における立地適正化計画制度の位置付け**

次に、町田市における立地適正化計画制度の位置付けについて説明します。

✓ 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)



ビジョン編

● 将来像
暮らしとまちのビジョン

● 設計図
まちの“もよう”
まちの“つくり”

方針編

都市計画

交通

住宅

みどり

コンテンツ編

まちづくり構想等
立地適正化計画

まちビジョン等

町田市の都市づくりの基本的な方針を示す「町田市都市づくりのマスタープラン(2022年3月)」は、ビジョン編・方針編・コンテンツ編の3章により構成され、町田市の基本構想・基本計画である「まちだ未来づくりビジョン2040」を具体化したものです。

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が作成する計画で、都市計画マスタープランの一部とみなすとされており、町田市都市づくりのマスタープランの一部として策定します。

2 - 4

町田市の現況と課題

次に、町田市の現況と課題について説明します。

1. 町田市の立地適正化にかかわる現況

(1) 人口



- ✓ 2040年の将来人口を40万人と想定
- ✓ 市街化区域内の人口密度は、当面の間40人/haが維持される

まず、町田市の現況です。

人口については、2023年時点で約43万人で、2025年頃まで全国的な減少傾向と異なり微増で推移しています。その後、減少局面に移行しますが、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、一定の水準である1ヘクタールあたり40人が維持される見込みです。

1. 町田市の立地適正化にかかわる現況

(2) 居住地

計画的な市街地整備状況

凡例

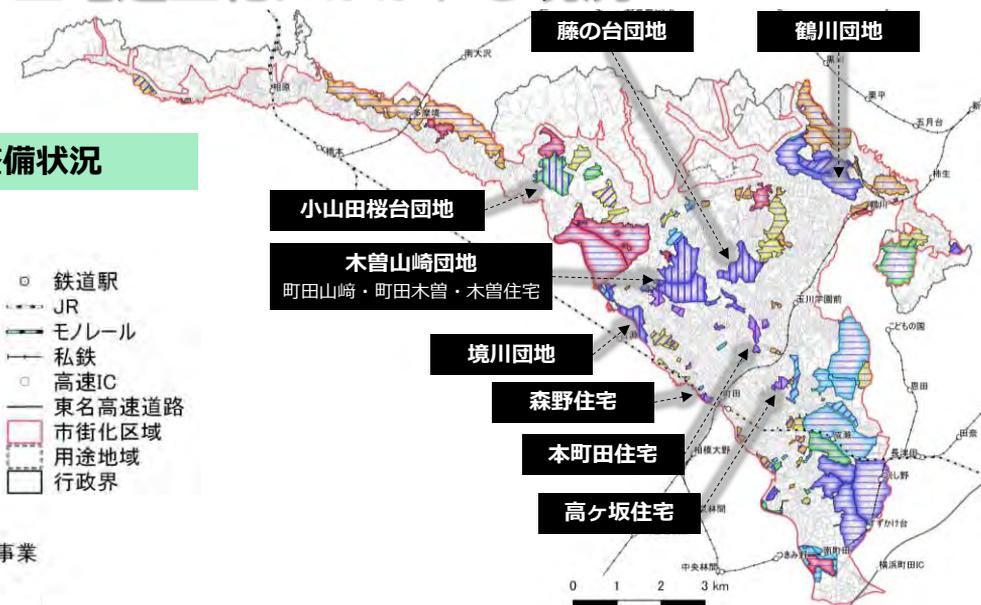
開発時期

- 昭和30年代
- 昭和40年代
- 昭和50年代
- 昭和60年代
- 平成元年代
- 平成10年代
- 平成20年代以降

- 鉄道駅
- JR
- モノレール
- 私鉄
- 高速IC
- 東名高速道路
- 市街化区域
- 用途地域
- 行政界

事業分類

- 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



- ✓ 良質な住宅ストックが多く、現時点で空き家は多くない
- ✓ 住宅団地の人口・世帯数は総体的に減少傾向にあるが、一部の中小規模の団地で世帯数の横ばい又は微増傾向

居住地については、土地区画整理事業で計画的に整備された良質な住宅ストックが多く、現時点で空き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、今後も一定の需要が見込まれます。

町田市に多く存在する住宅団地は、人口・世帯数をみると、総体的に減少傾向にあり、特に大規模な団地や分譲割合の高い団地は減少傾向が強くなっています。

中小規模の団地をみると、人口が減少傾向にあるものの、一部では世帯数の横ばい、または微増傾向がみられます。

1. 町田市の立地適正化にかかわる現況

(3) 土地利用 と災害リスク

土地利用と災害ハザードエリア

凡例

<基本情報>

□ 行政区域

□ 市街化区域

○ 鉄道駅

<土地利用>

■ 都市的土地利用

■ 自然的土地利用

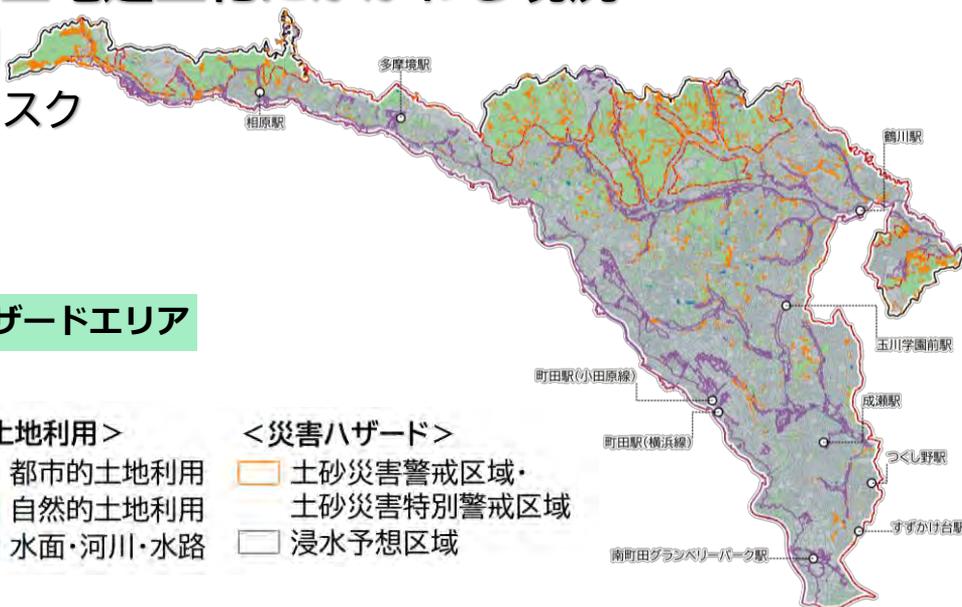
■ 水面・河川・水路

<災害ハザード>

■ 土砂災害警戒区域・

■ 土砂災害特別警戒区域

■ 浸水予想区域



- ✓ 商業・住宅・工業用地等の都市的な土地利用が約半数
- ✓ 河川や丘陵地に囲まれた地形は市の魅力である一方、市街地形成の観点では水害や土砂災害等のリスクを有する

土地利用と災害リスクについては、商業用地、住宅用地、工業用地などの都市的な土地利用が約半数を占めています。

河川や丘陵地に囲まれた地形は、市の魅力である一方で、一定の水害や土砂災害等のリスクを有しており、適切な対策を講じることで、リスクと共存するまちづくりが進められました。

1. 町田市の立地適正化にかかわる現況

(4) 拠点

都市機能の分布状況

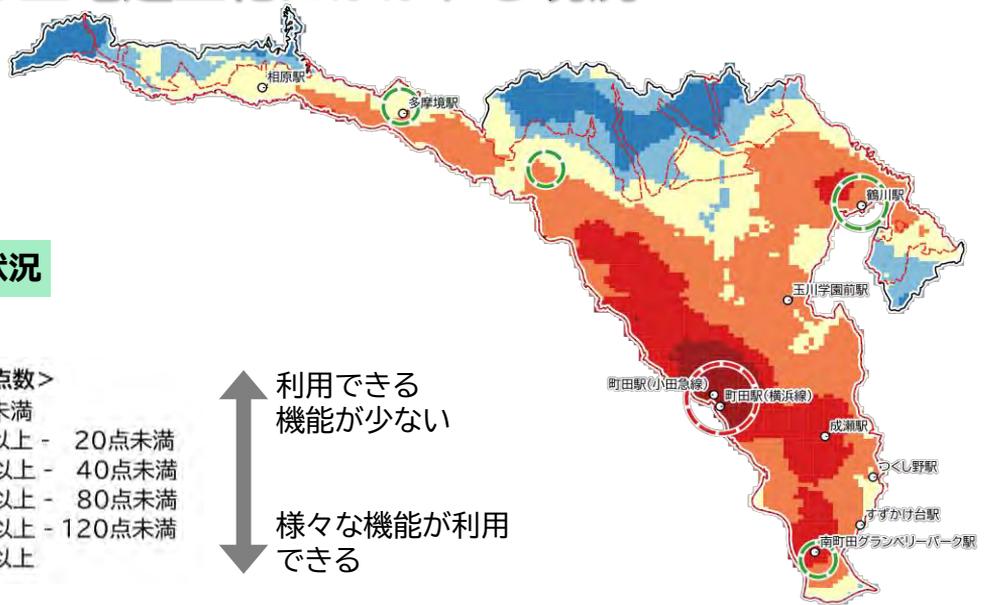
凡例

<都市機能点数>

10点未満
10点以上 - 20点未満
20点以上 - 40点未満
40点以上 - 80点未満
80点以上 - 120点未満
120点以上

↑
利用できる
機能が少ない

↓
様々な機能が利用
できる



- ✓ 市街化区域の大部分は、日常生活を支える施設にアクセス可能
- ✓ 町田駅周辺などの都市拠点は、各種施設の集積性が特に高い
- ✓ 町田駅周辺では約50年、面的な開発による機能更新がない

拠点については、町田駅や鶴川駅などといった拠点で、各種施設の集積性が特に高い状況にあります。町田駅周辺では約50年もの間、機能更新が進んでいない状況です。

1. 町田市の立地適正化にかかわる現況

(5) 公共交通

公共交通徒歩圏域

凡例

<各種区域>

□ 行政区域

▭ 市街化区域

○ 暮らしのかなめ

<公共交通>

○ 鉄道駅

■ 鉄道駅徒歩圏域(800m)

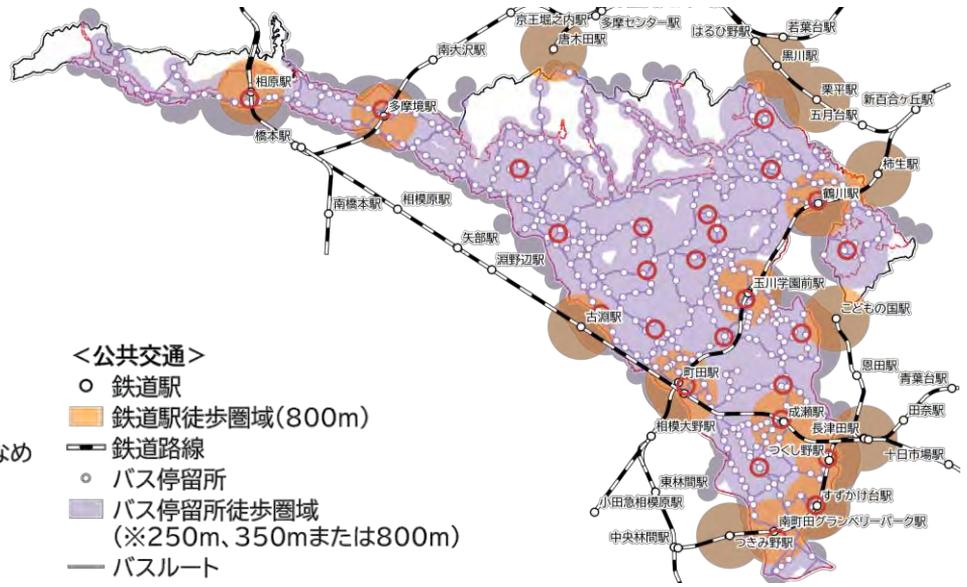
— 鉄道路線

○ 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



- ✓ 市街化区域内は、公共交通の徒歩圏域により広範囲をカバー
- ✓ 多摩都市モノレール町田方面延伸により、利便性がさらに高まる見込み

公共交通については、市街化区域内で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。

2. 町田市立地適正化計画策定で対応すべき課題

(1) 居住地

現
況

- ▶ 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
- ▶ 今後も現況と同程度の水準で人口が推移

課
題

- ▶ 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
- ▶ 多世代の定住促進、コミュニティの活性化
- ▶ 大雨による河川氾濫等の被害
- ▶ 災害リスクの高い箇所での居住に対する防災上の配慮

策定目的 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
- ✓ 災害リスクへの周知や防災上の取組みによる安全な居住の確保

次に、町田市立地適正化計画で対応すべき課題です。

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」ごとの課題を整理しました。

はじめに、居住地について、適度な人口密度が保たれた良好な住環境になっており、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が懸念されます。居住誘導により、良好な住環境の維持をしつつ、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。

また、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地が求められます。

2. 町田市立地適正化計画策定で対応すべき課題

(2) 拠点

現
況

- ▶ 日常生活を支える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
- ▶ 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

課
題

- ▶ 社会変化による、拠点に求められる都市機能が変化

策定目的 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
- ✓ 社会ニーズに応じた新たな都市機能導入による利便性の向上

次に、拠点についてです。

日常生活を支える医療・福祉・商業等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が立地する高次の拠点が、市域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。

一方で、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。

そのため、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の向上が求められています。

2. 町田市立地適正化計画策定で対応すべき課題

(3) 交通

現
況

- ▶ 一定の公共交通サービスの水準が整った市街地
- ▶ 市街地のスプロールに伴う交通需要増加によるバス路線の拡大など、交通網を広げる取組が進められた

課
題

- ▶ 運転士不足や人口減少等による、これまでの均一的なサービス水準の向上が困難
- ▶ 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

策定目的 効率的な交通ネットワークにより…

✓ 公共交通サービス水準の確保

次に、交通について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ています。しかし、運転士不足や人口減少等により、これまでと同様のサービス提供が難しくなります。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。

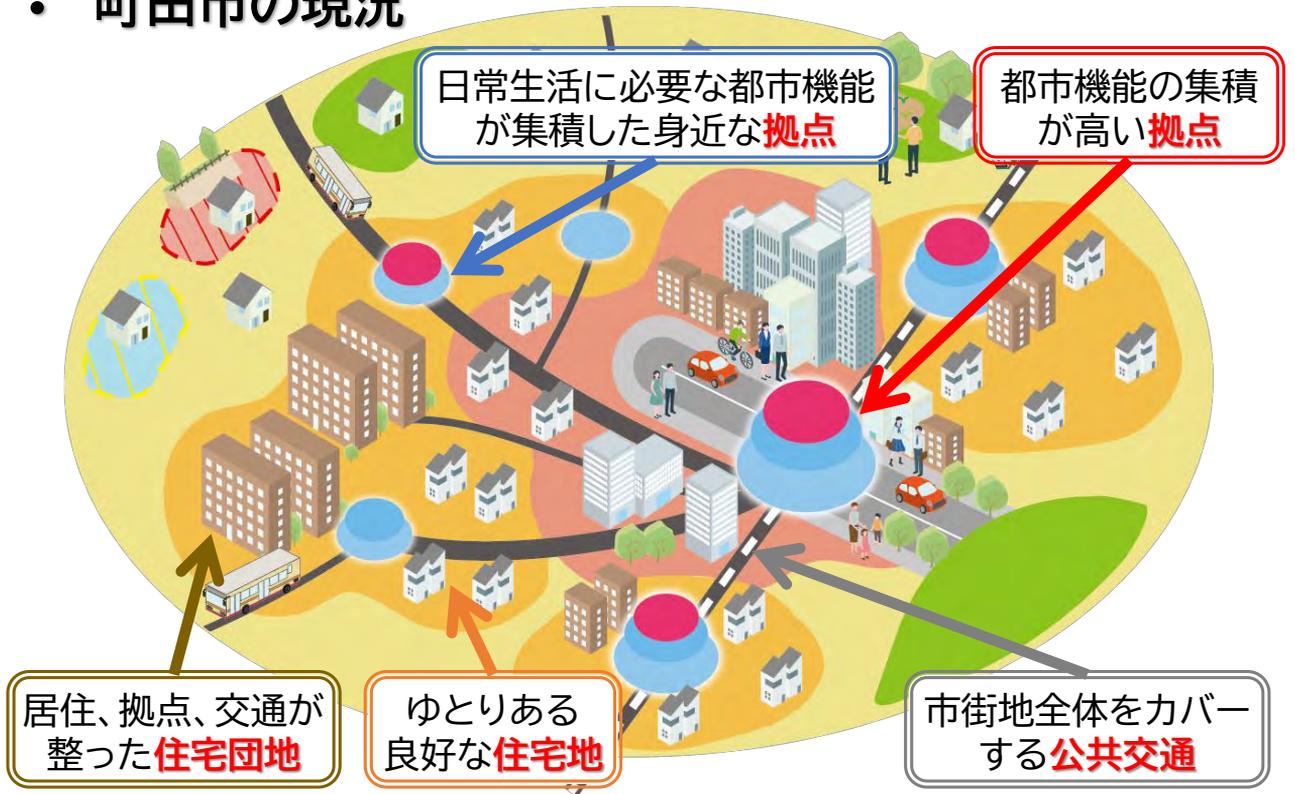
効率的な交通ネットワークにより、公共交通のサービス水準を確保することが求められます。

2-5

まちづくりの方針

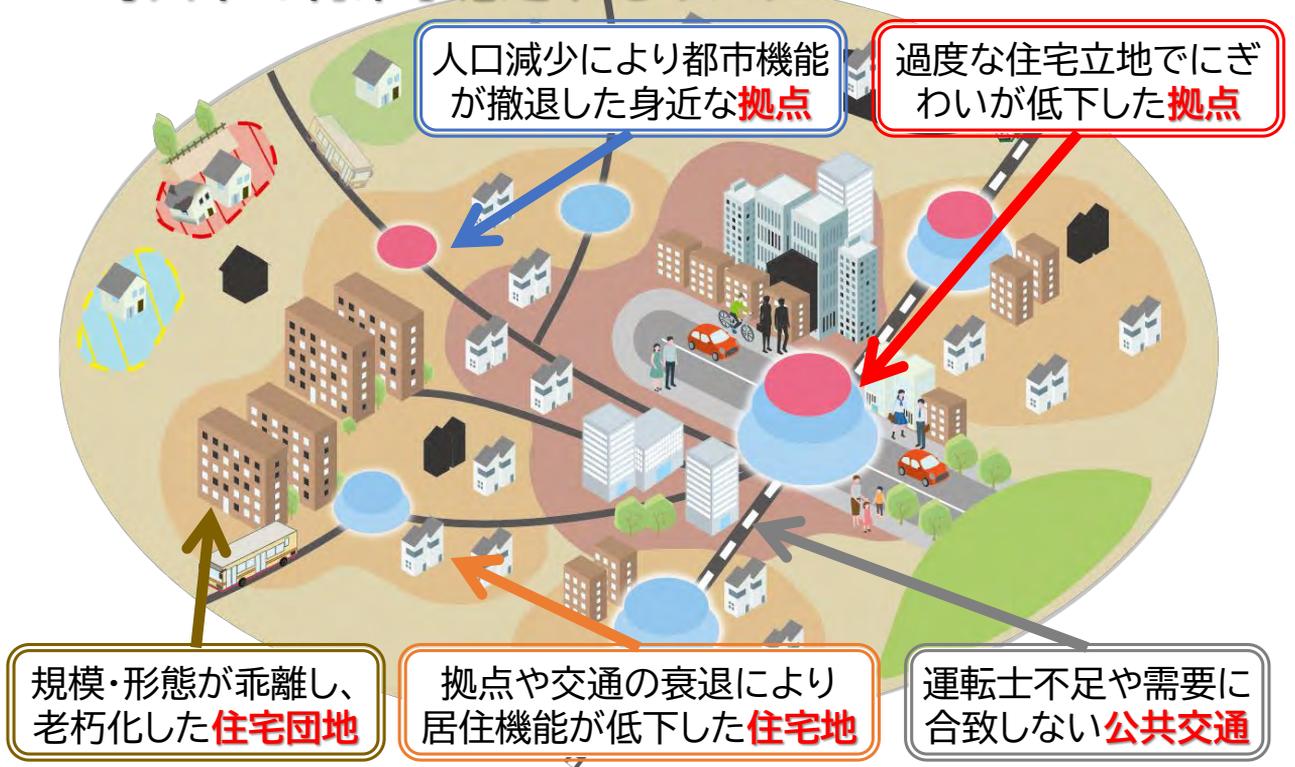
次に、まちづくりの方針について説明します。

町田市の現況



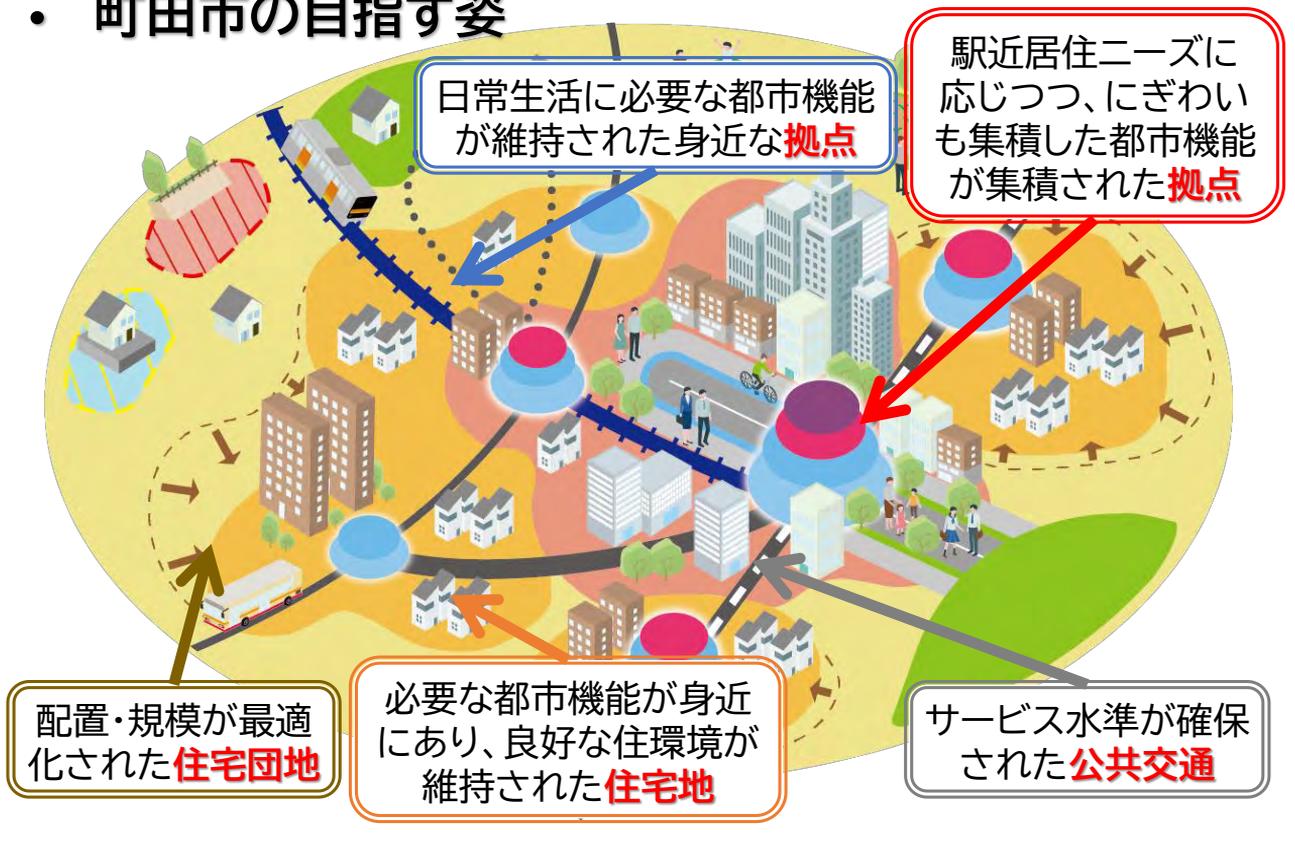
町田市の現況を振り返ると、2040年までは、市街地の人口密度は概ね現在の水準を維持できる見込みであり、また、日常生活を支える各種施設へのアクセス状況や駅周辺などの拠点の配置バランス・機能集積も十分整っている状況です。

町田市の将来予想されるリスク



しかし、人口減少やライフスタイルの変化など、社会情勢への変化に対応していかなないと、都市の魅力低下などのリスクがあります。

町田市を目指す姿



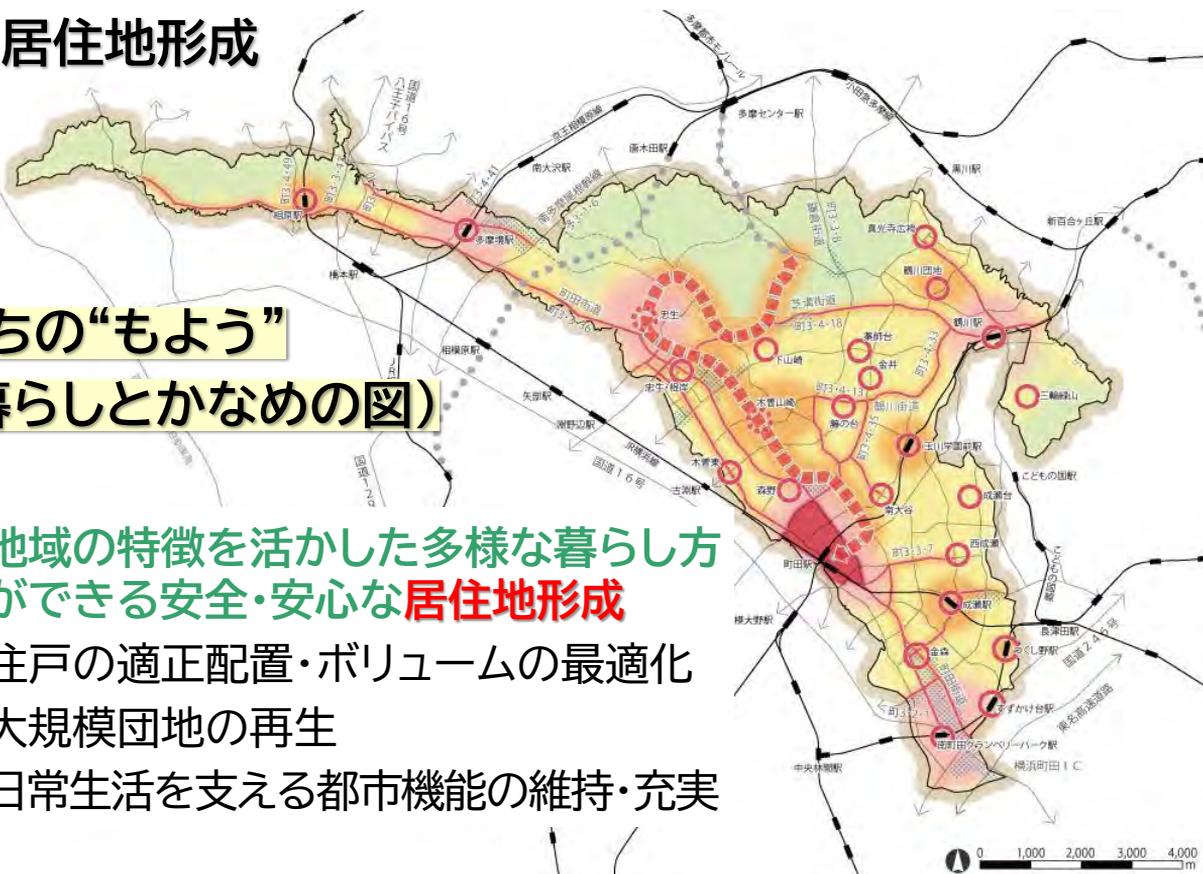
そうならないため、都市づくりのマスタープランに基づきまちづくりを進めていくとともに、具体的な実効策として立地適正化計画を活用することで、拠点の都市機能を維持・更新し、また、良好なコミュニティと居住環境が整った住宅地を形成することで、都市の魅力の向上を図ります。

● 居住地形成

まちの“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
- ✓ 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



これを踏まえ、町田市における立地適正化計画では、居住地形成の方針について、地域の特徴を活かした多様な暮らし方ができる安全・安心な居住地形成を目指します。

取組の方向性としては、災害リスクへ対応するため、「住戸の適性配置」や、住民ニーズに応じた多様な住まいや都市機能の整備による「大規模団地の再生」などを推進します。

- 拠点形成
- 交通ネットワークの形成

まちの“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**
 - ✓ 都市機能の多様化・高度化
 - ✓ ウォーカブルな空間形成
- 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
 - ✓ モノレール延伸に伴う交通ネットワーク再編



拠点形成の方針については、都市の骨格的な構造に沿った「拠点形成」の実現に向け、社会ニーズに応じた多様な都市活動を実現できる魅力的なまちづくりを目指します。

取組の方向性としては、現在の都市機能の集積を維持・育成するとともに、都市の魅力を上げる機能を集積することにより、「都市機能の多様化・高度化」などを推進します。

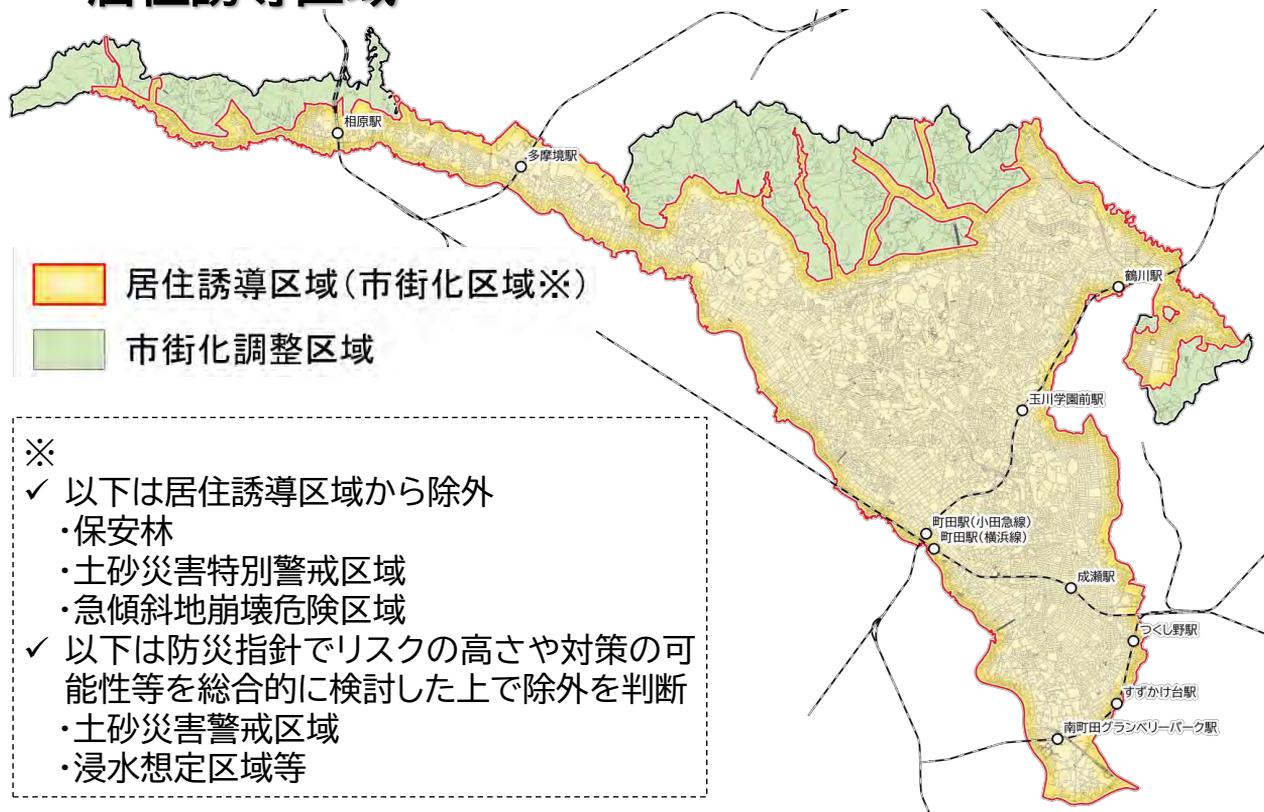
また、効率的な「交通ネットワーク」の実現に向け、持続可能な交通ネットワークの形成とサービス水準の確保を目指します。

取組の方向性としては、モノレールとバス路線等を併せた輸送の効率化を図ることにより、「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の再編」を推進します。

2 - 6**< 居住誘導区域 >**

ここからは立地適正化計画で定める誘導区域などの案になります。
はじめに、居住誘導区域について説明します。

・ 居住誘導区域



「居住誘導区域」とは、都市機能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。

地方都市では人口減少などに伴い、居住地を縮めるところもありますが、町田市では2040年まで概ね現在の水準の人口密度が維持できる見込みであることや、日常生活に必要なインフラが整っていることから、既存の市街化区域全域を居住誘導区域に設定します。

「市街化調整区域」、「土砂災害特別警戒区域」、「急傾斜地崩壊危険区域」、「保安林区域」は、法律で居住誘導区域には含まないこととされています。

また、災害リスクへの対策が困難なところについては、今後、議論を進める防災指針の内容を踏まえて、居住誘導区域に含めるかどうか判断します。

2 - 7**< 都市機能誘導区域・誘導施設 >**

次に、都市機能誘導区域及び誘導施設について説明します。

● 都市機能誘導区域

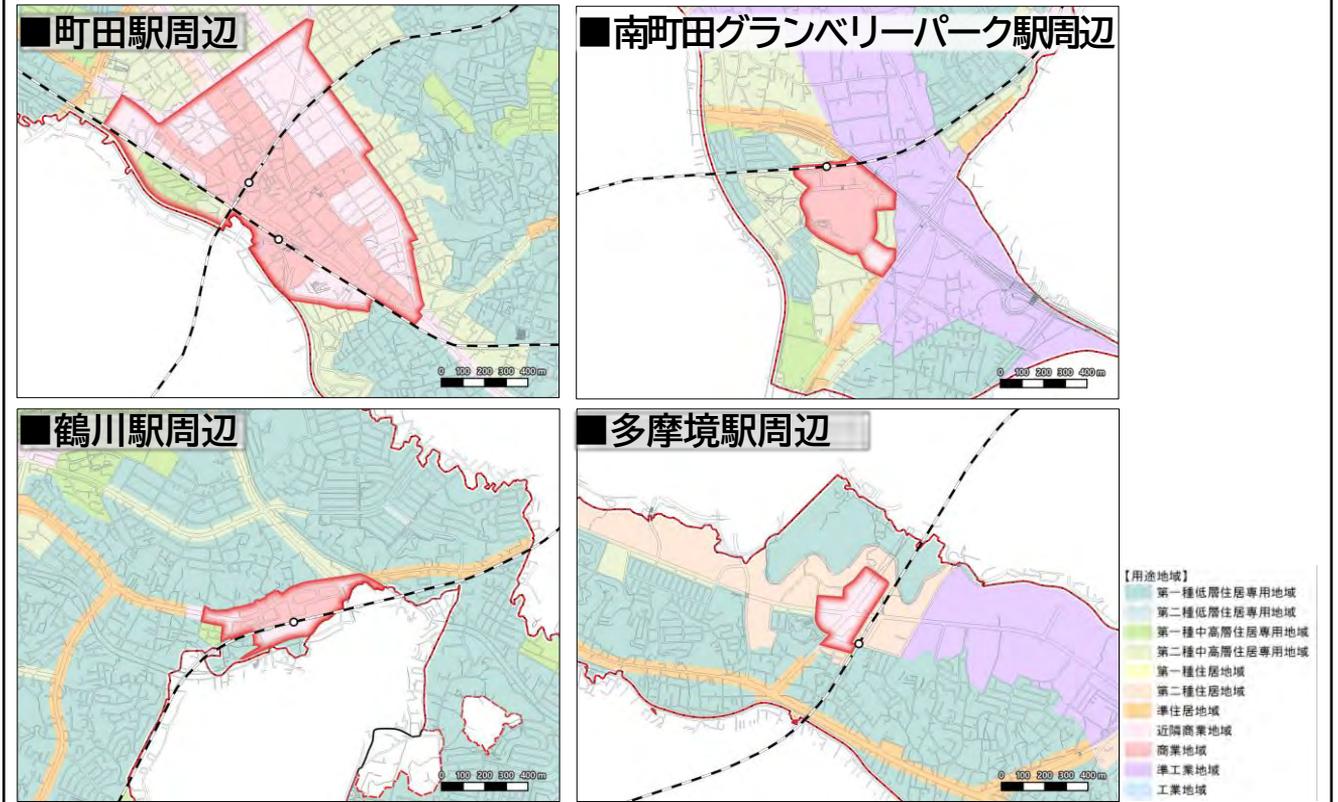


都市機能誘導区域とは、(医療施設、福祉施設、商業施設その他の)都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものの立地を、誘導すべき区域です。

町田市においては、社会ニーズに応じて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・高度化を図ることを目指して、都市づくりのマスタープランに掲げる「広域都市拠点」である「町田駅周辺」と、「にぎわいとみどりの都市拠点」である「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」を都市機能誘導区域に位置付けます。

● 都市機能誘導区域 《 拡大図 》

 都市機能誘導区域



都市機能誘導区域の拡大図です。
おおむね、拠点中心から回遊する範囲を基本とします。

● 誘導施設

凡例

- : 町田市が目指す都市機能の維持等
- ★ : 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

都市機能	施設(例)	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
		広域都市拠点	町田駅周辺	南町田 グアバニアパーク 駅周辺	鶴川駅 周辺	多摩境 駅周辺		
介護福祉	小規模多機能施設	■	■	■	■	■	■	■
教育	小・中学校	■	■	■	■	■	■	■
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	■	■	■	■	■	■	■

誘導施設とは、都市機能誘導区域に誘導する施設のことです。

横軸に、町田市都市づくりのマスタープランで掲げる拠点、縦軸に都市機能と施設例になります。表の緑色に塗られている範囲については、それぞれの拠点において維持していくべき施設を示しています。

町田市では、生活に必要な都市機能・施設は市場原理で立地され、現状充足しているため、引き続き、都市計画制度などの適正な運用によって維持を図ります。

一方、「広域都市拠点」や「にぎわいとみどりの都市拠点」においては、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施設や文化機能、にぎわい集客機能が求められます。

このようなことから、都市機能誘導区域に誘導する施設は、多様なニーズに対応した「大規模商業施設(10,000㎡超)」と、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。

2 - 8

< 誘導施策 >

次に、誘導施策について説明します。

• 誘導施策

居住地	<ul style="list-style-type: none">● 住戸の適正配置・ボリュームの最適化 例) 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● 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● 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
拠点	<ul style="list-style-type: none">● 都市機能の多機能化・高度化 例) 再開発事業の推進● ウォーカブルな空間形成 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 例) 地域公共交通に関する計画の策定

誘導施策とは、各誘導区域の居住や都市機能の環境向上を図るための、財政上の支援措置等です。

都市機能誘導区域への機能誘導については、国の財政上の支援措置や、市の奨励制度も活用しつつ、民間事業者と連携を図りながら誘導施設の整備等を推進します。

また、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や都市機能の誘導を図ります。

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、今後、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、地域を支える交通ネットワークの維持・充実を図るために、「(仮称)地域公共交通計画」を策定し、具体の取組を示します。

・ 誘導施策 《都市再生特別措置法に基づく届出制度》

届出必要（例）

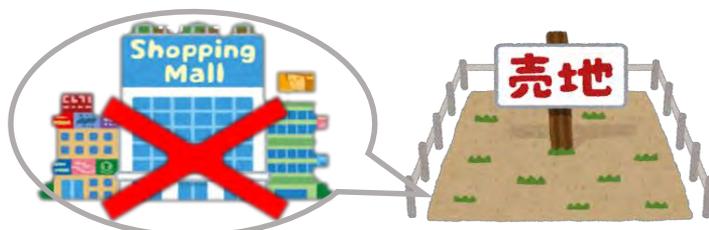
- ✓ **居住誘導区域外**で
3戸以上の住宅を新築



- ✓ **都市機能誘導区域外**で
誘導施設の新築や用途変更



- ✓ **都市機能誘導区域内**で
誘導施設の廃止
など



届出制度について説明します。

届出制度は、一定の建築や開発行為に対して届出を行ってもらうことで、中長期的な視点で、緩やかに居住・都市機能の誘導を図ります。

届出が必要な対象行為の一覧とイメージ図を示します。例えば、誘導区域外に3戸以上の住宅を新築する場合には、届出が必要です。もし、誘導区域外にお住いの方が、自宅を建て替えたいという場合には、届出は不要です。また、例えば映画館を都市機能誘導区域外に建てようとする場合、届出が必要です。

いずれの場合も建築などを制限するものではなく、市の考えや災害ハザードなどをお伝えすることが目的です。

3

策定スケジュール（予定）

最後に、策定スケジュールについて説明します。

年度	策定作業
2023	<ul style="list-style-type: none"> ▶基礎調査 ▶策定の方向性の検討
2024	<ul style="list-style-type: none"> ▶4月 都市計画審議会への諮問 ▶4月～11月 計画素案の検討 ▶11月 都市計画審議会に中間報告 ▶12月 地域説明会  ▶1月～3月 計画素案の検討
2025	<ul style="list-style-type: none"> ▶都市計画審議会から答申 ▶パブリックコメント ▶届出制度の周知期間 ▶計画の策定(3月末)

昨年度から検討をはじめ、学識経験者を含んだ会議での議論を重ねており、2025年度末に「町田市立地適正化計画」の策定を目指しています。

本日、地域みなさまに現在の検討状況を説明し、ご意見・ご質問をいただき、地域説明会を開催しました。今後、全体をとりまとめ、計画素案を作成していきます。その後、計画素案について、2025年7月頃パブリックコメントを行い、改めて市民のみなさまから広くご意見をいただきたいと思いますと考えています。なお、これまでの検討状況については、市ホームページで随時情報発信しています。

以上で、町田市立地適正化計画(中間とりまとめ)の説明を終了いたします。

引き続き、町田市立地適正化計画策定に向け、議論・検討を進めていきますので、みなさまのご理解をお願い申し上げます。