

第3章

まちづくりの方針

-
- 1 町田市立地適正化計画の基本方針
 - 2 まちづくりの方針
-

1 町田市立地適正化計画の基本方針

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、再生に向けた取組が進む大規模団地、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、「町田市立地適正化計画」を策定します。

町田市立地適正化計画では、町田市都市づくりのマスタープランの考え方などを踏まえ、持続可能な都市構造の形成に向けた方針とともに、居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設等を示します。

■ 町田市立地適正化計画の将来像

町田市立地適正化計画は、居住誘導や都市機能誘導により、町田市都市づくりのマスタープランで目指すまちづくりの実効性を高める1つのツールであるため、本計画の方向性を示す「町田市立地適正化計画の方針」については、「町田市都市づくりのマスタープラン」で掲げる将来像を継承します。

■ 町田市立地適正化計画の位置づけ

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おり、「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」に位置づけることとします。

■ 町田市立地適正化計画の期間

町田市立地適正化計画の期間は、計画策定から町田市都市づくりのマスタープランの計画期間である2039年度までとします。

《 町田市都市づくりのマスタープランと立地適正化計画の位置づけ 》

◇ 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）

町田市都市づくりのマスタープラン

町田市立地適正化計画
将来像

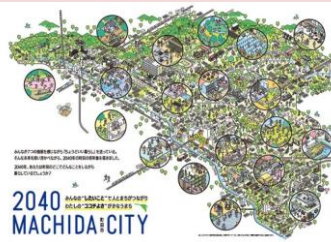
ビジョン編

今後20年先を見据え、また、多摩都市モノレールを中心とした大規模交通を町田市に迎えるにあたり、新たな将来都市像・都市構造を示す。

■将来像（ゴール）

1 暮らしとまちのビジョン

- 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」として示します。
- 町田で暮らす価値や町田に関わるみんなが共有する価値観を示します。



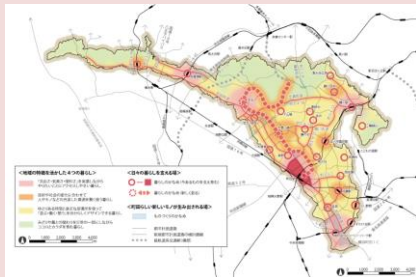
■行動指針

2 都市づくりのポリシー

- 「暮らしとまちのビジョン」を実現するために、都市づくりに関わるみんなが具体的に取り組んでいく上での基本的な考え方を「都市づくりのポリシー」として示します。

■設計図 3 将来のまちの“もよう”と“つくり”

- 「暮らしとまちのビジョン」を実現し、2040年のまちだみんなにとって暮らしたいと思える魅力的なまちになるために、2層の設計図に基づいて都市づくりを進めます。

まちの
“もよう”暮らしと
かなめの図まちの
“つくり”拠点と
軸の図町田市立地適正化計画
都市計画に関する基本方針

方針編

ビジョン編の将来都市像を実現するために、各分野が実行するべき施策の方針を整理。

■ 都市計画

資源を賢く使ってしなやかで多様性があるウォーカブルな都市の空間や機能を整えることを目指す。

■ 交通

日常的な移動を多様な担い手・手段で支え、移動しやすい持続可能な交通環境をつくることを目指す。

■ 住まい

ライフステージやライフスタイルに合わせて暮らしを楽しむため、自由に選択できる住まいを整えることを目指す。

■ みどり

生きもの・文化が育まれてきたみどり環境を保全・継承するとともに、みどりを日常的に活用しながら、暮らしを豊かにしていくことを目指す。

コンテンツ編

「暮らしとまちのビジョン」で描いた内容をまちづくりのコンテンツとして随時位置づけ。

まちづくり構想等

方針編に基づくプロセス

町田市立地適正化計画

まちビジョン等

「町田市住みよい街づくり条例」
に基づくプロセス

1 立地適正化計画の概要

2 町田市の現状と課題

3 まちづくりの方針

4 居住誘導区域

5 都市機能誘導区域・誘導施設

6 誘導施策

7 防災指針

8 評価指標

用語解説

■ 町田市立地適正化計画が目指すまちづくり

町田市立地適正化計画では、『現況』や『将来予想されるリスク』を踏まえ、『目指す姿』として、「町田市都市づくりのマスタープラン」の設計図、「まちの“もよう”」と「まちの“つくり”」に基づいて、市街地を縮小させず土地利用の適切なマネジメントによって、4つの暮らしに合った居住地や、暮らしを支える場である拠点的形成するとともに、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。

《 町田市立地適正化計画が目指すまちづくり 》

現 況

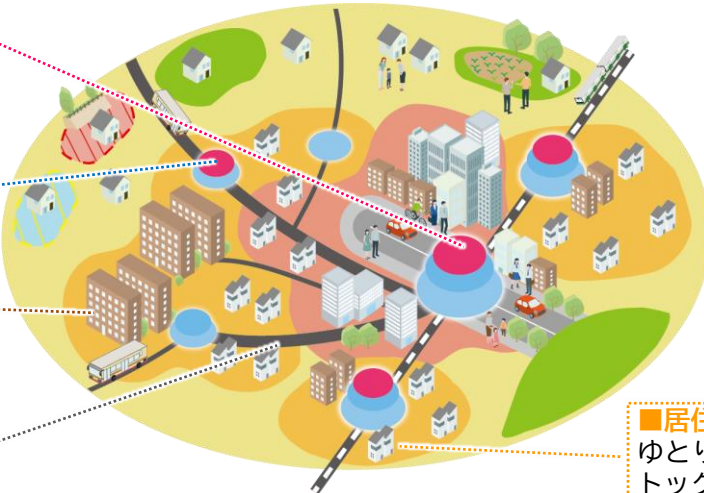
適度な人口密度により、一定の都市機能が揃った拠点と、良好な居住環境の住宅地がバランスよく配置された都市

■ **拠点（高次）**
都市機能の集積が高く
にぎわっている都市拠点

■ **拠点（高次以外）**
日常生活に必要な都市機能
が既に集積した身近な
拠点

■ **居住地（大規模団地等）**
都市機能・公共交通・都市基
盤が整った団地

■ **交通ネットワーク**
市街地全体を徒歩圏域で
概ねカバーする公共交通網



■ **居住地（戸建住宅等）**
ゆとりある良好な住宅ス
トックの低層住宅

将来予想されるリスク

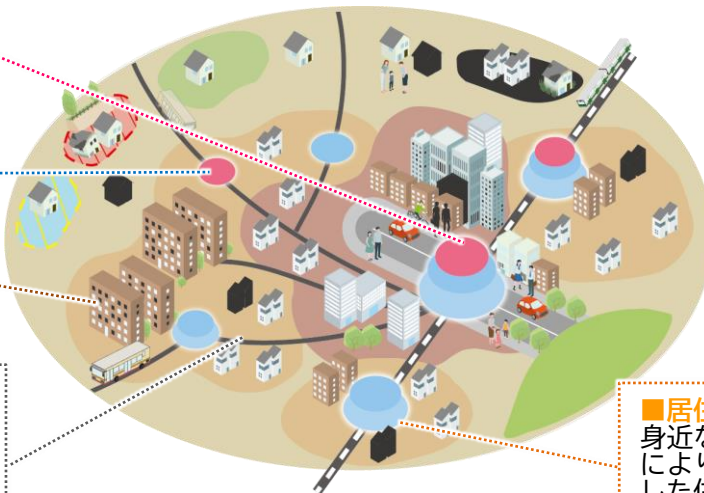
人口密度の低下等により、拠点の都市機能が撤退し、
住宅地のコミュニティが衰退する事により都市の魅力が低下

■ **拠点（高次）**
過度な住宅立地でにぎわい
が低下した都市拠点

■ **拠点（高次以外）**
人口減少に伴い都市機能の
撤退が進行した身近な拠点

■ **居住地（大規模団地等）**
需要（規模・形態）が乖離
し、老朽化した団地

■ **交通ネットワーク**
バスの運転士不足やライフ
スタイルの変化等で本数が減少
し、需要に合致しない公共交
通網



■ **居住地（戸建住宅等）**
身近な拠点や交通の衰退
により、居住機能が低下
した住宅地

凡例

【拠点】

- 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
- 地域の拠点的な機能
- 日常生活に必要な機能

【交通ネットワーク】

- 鉄道
- モノレール
- 路線バス
- 地域需要に応じた移動手段

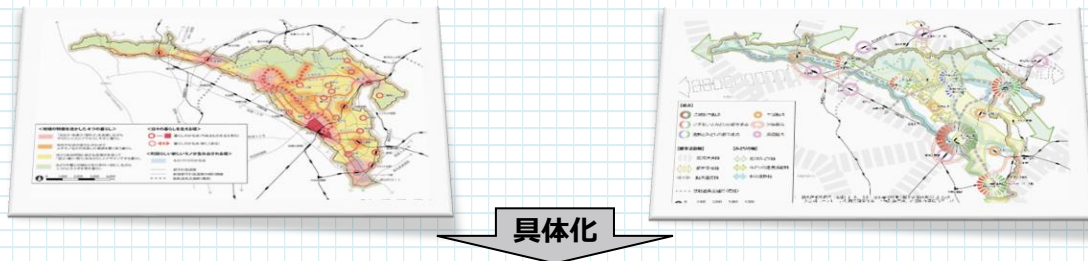
【居住地】

- 「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（拠点駅の周辺）
- 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（駅や主要な通りの近くにある住宅地周辺）
- 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（低層住宅地）
- 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（市街地調整区域）

【その他】

- 災害レッドゾーン（土砂災害特別警戒区域等）
- 災害イエローゾーン（その他の災害の恐れがある区域）
- 商業・業務施設等
- 大規模住宅団地・マンション
- 戸建住宅

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



具体化

居住地形成	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、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、持続可能な住環境づくり)
拠点形成	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、ウォーカブルな空間形成)
交通ネットワーク	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、移動しやすい交通基盤の整備)

目指す姿

土地利用の適切なマネジメントにより、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
- ・ ウォーカ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）

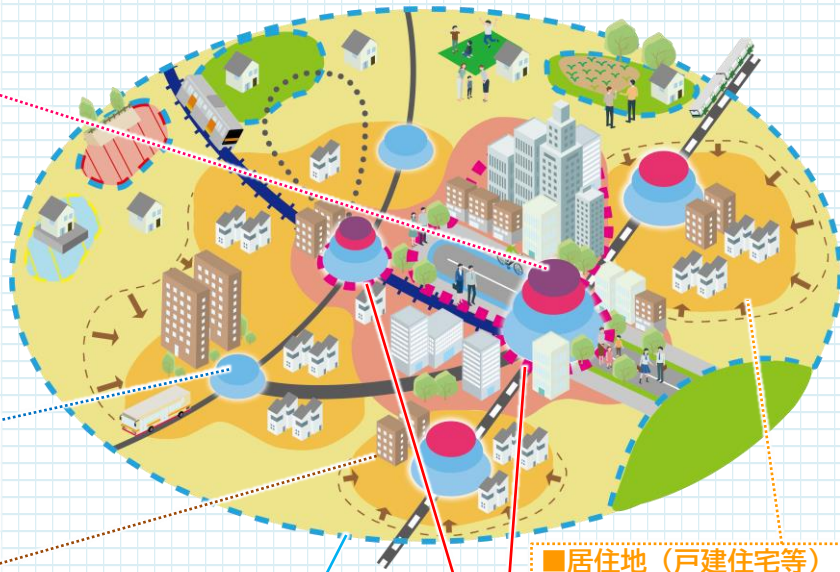
- ・ 日常生活に必要な都市機能の集積が維持された身近な拠点

■居住地（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



■居住地（戸建住宅等）

- ・ 身近な場所で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

■居住誘導区域

- ・ 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

除外区域例

災害レッドゾーン
(土砂災害特別警戒区域等)

市街化調整区域

■都市機能誘導区域

- ・ 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

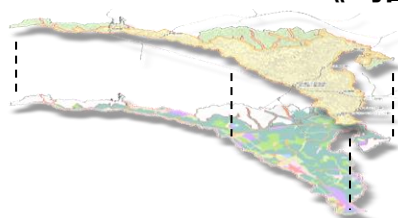
誘導施設例

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
大規模商業施設、映画館など

2 まちづくりの方針

町田市立地適正化計画が目指すまちづくりの実現に向けては、町田市都市づくりのマスタープラン 方針編（都市計画）で示す都市計画分野の取組の基本的な考えに沿って、これまでの都市計画制度や個別のまちづくり計画等と組み合わせて、町田市立地適正化計画を活用し、「居住誘導」及び「都市機能誘導」について、以下のまちづくりの方針と取組の方向性とします。

《町田市立地適正化計画活用イメージ》



立地適正化計画に基づく
居住誘導区域、都市機能誘導区域（誘導施設含む）
⇒居住と都市機能のマネジメント

新たに追加
するレイヤー

都市計画法に基づく用途地域等
⇒土地利用規制、インフラ整備

これまでの
都市計画制度

《まちづくりの方針と取組の方向性》

	まちづくりの方針	取組の方向性
■まちの“もよう” (暮らしのかなめ図)	◆居住地形成 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	・住宅地の特性を踏まえ、長期活用できる社会的ストックとして、現在の良好な住環境を保全・育成する ・地域の特性に応じた都市機能の集約と、それに応じた住宅の市街地密度をマネジメントする ・近年、頻発・激甚化する自然災害に対応した、防災性の高い市街地を形成するための取組を推進する
	大規模団地の再生	・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等による団地再生を図る
	日常生活を支える 都市機能の維持・充実	・暮らしのかなめ周辺の住宅地は、日常生活を支える施設の維持・育成を図る ・新たに創る暮らしのかなめは、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を図る
	持続可能な住環境 づくり	・居住地形成上の課題に対応するため、適切な土地利用を誘導する
■まちの“つくり” (拠点と軸図)	◆拠点形成 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	・現在の都市機能を維持・育成するとともに、地域特性に応じ必要となる機能を集積することで都市の多機能化・高度化を図る
	ウォークラブルな 空間形成	・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クラブルな空間形成を図る
	◆交通ネットワーク 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	・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を図る
	移動しやすい交通基盤 の整備	・自動車交通量や社会情勢等も踏まえた、都市計画道路等の整備により、交通ネットワークの向上を図る

◆ コラム 町田市都市づくりのマスタープラン 方針編（都市計画）の主な取組 ◆

町田市都市づくりのマスタープラン 方針編（都市計画）では、「資源を賢く使って、しなやかで多様性があるウォーカブルな都市の空間や機能を整えること」を基本方針としております。ビジョンの実現に向けた都市計画分野の取組の基本的な考え方に沿って、3つの施策に基づく主な取組を推進しており、町田市立地適正化計画はそれらの取組を推進する1つのツールとなります。

町田市都市づくりのマスタープラン 方針編（都市計画）

基本方針		「資源を賢く使って、しなやかで多様性があるウォーカブルな都市の空間や機能を整えること」を目指す	
都市計画分野の取組の基本的な考え方			
●地域の特性に合わせて、多様性・多機能性がある魅力的な空間と、目的地まで誰もが移動しやすい機能を整える ●災害などのリスクや時代の変化に対応した、誰もが安全で快適に暮らせる「しなやかな都市」の機能を整える ●十分に活用されていない、地域の資源を使いやすくするための仕組みを整える ●地域のまちづくりを推進し、さまざまな主体が活動しやすい仕組みを整える			
施策一覧			
施策	取組の方向性	主な取組	
施策Ⅰ 地域の特性や暮らしの変化に合わせて多様な土地利用を誘導する	取組の方向性① 地域の特性に合わせて都市の空間・機能を整える	①土地利用の類型ごとに方針を定めて機能を誘導 ●現在の土地利用の維持・継承を基本に、集約型の都市構造への再編や土地利用の複合化の要素を加える ●多摩都市モノレール町田方面延伸を契機に、「暮らしのかなめ」にふさわしい都市空間・景観の形成 住居系→住環境維持＋生活利便施設誘導 商業系→商業だけでなく業務（シェア・ワーク等）・居住など誘導して多機能化 工業系→周辺環境に配慮した既存産業育成と企業誘致 自然系→市街化を抑制しつつ自然環境と調和した土地利用誘導	
	取組の方向性② 環境変化を見据えて都市の空間・機能を整える		
施策Ⅱ 暮らしを支える都市基盤の整備を推進・促進する	取組の方向性① 移動しやすい交通の基盤を整える	①多摩都市モノレール町田方面延伸に伴う軌道や道路等の整備の推進・促進 ②東京における都市計画道路の整備方針に位置づけられた道路の整備の推進・促進 ③みちづくり・まちづくりパートナー事業に位置づけられた道路の整備の推進 ④交通ネットワーク強化に資する基盤整備（駅周辺） ⑤その他の交通基盤整備の推進・促進	
	取組の方向性② 人中心の都市基盤を整える	①居心地が良く歩きたい都市基盤の整備・活用 ●道路空間（歩行者空間、バリアフリー動線、自転車走行空間）の整備・活用、公園・緑地の整備等 ②新たな暮らし方に対応する都市基盤の整備 ●デジタルインフラ整備の推進、先端技術を活用した維持管理等 ③公共施設（建築物）をより良いかたちで再編	
	取組の方向性③ 安全・安心に暮らせる都市の基盤を整える	①総合治水対策の推進 ●河川整備の推進（要請）、雨水管渠・貯留施設の整備等 ②震災対策の推進 ●緊急輸送道路・啓開道路の整備（要請）、地域防災拠点・避難場所等の整備等 ③環境と調和した身近な生活基盤の整備 ●処理施設の計画的整備と運営等	
施策Ⅲ 暮らし・活動の変化に合わせて都市の性能を上げる	取組の方向性① 活動しやすい都市にするための取組を推進する	①ウォーカブルなまちの実現 ●都市の中のさまざまな機能・資源をつなぐ歩行者空間ネットワークの形成 ●道路（歩道空間）と沿道空間・建築物低層部が一体となった魅力ある通りの形成 ●憩いやにぎわいがあり、潜在を楽しむことのできる（フレキシブルに活用できる）オープンスペースの創出 ②まちの多様性・多機能性の向上 ●公共施設（建築物）の再編と合わせた複合化・多機能化 ●大規模団地の再生・再編と合わせた多機能化 ●低層住居専用地域等における暮らしを支え豊かにする機能の誘導 ●都市公園における都市機能の導入 ③先端技術の導入・活用 ●先端技術（AIやIoT、ビッグデータ、情報通信ネットワーク等）を活用した都市の課題解決や暮らしの質的向上	
	取組の方向性② 都市の基本性能を上げる取組を推進する	①居心地よい街並み景観・都市空間の形成 ②災害に強い安全なまちの形成 ③まちの環境性能の向上	

多摩都市モノレール町田方面延伸を契機に、「暮らしのかなめ」にふさわしい都市空間・景観の形成



駅前再開発等によるウォーカブルなまちの実現



大規模団地の再生・再編と合わせた多機能化



災害に強い安全なまちの形成



多摩都市モノレール町田方面延伸を契機に、「暮らしのかなめ」にふさわしい都市空間・景観の形成



駅前再開発等によるウォーカブルなまちの実現



大規模団地の再生・再編と合わせた多機能化



災害に強い安全なまちの形成



