（仮称）町田市都市づくりのマスタープラン

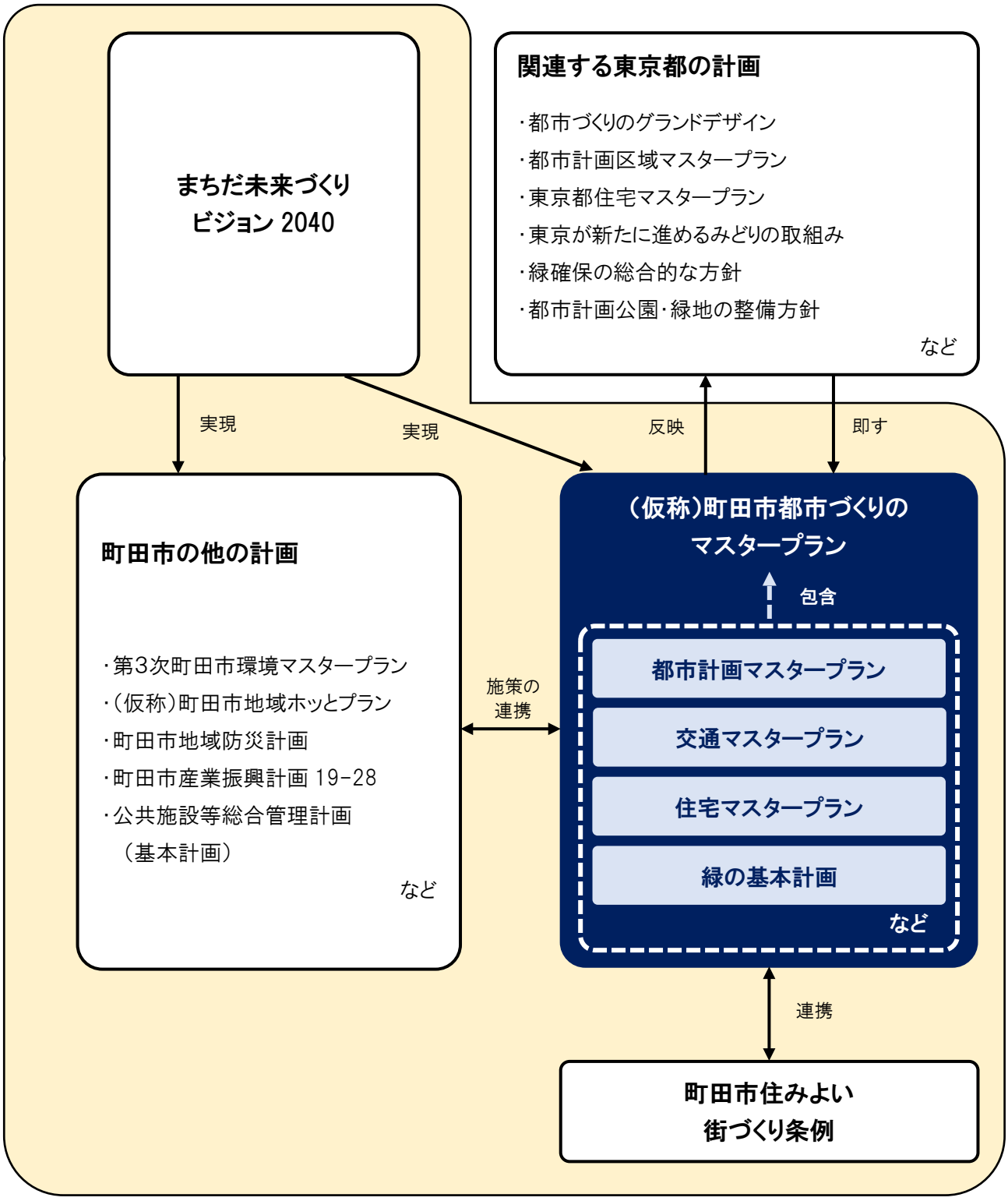
（答申）

町田市

町田市では、「都市計画マスタープラン」、「交通マスタープラン」、「住宅マスタープラン」、「緑の基本計画」とその他これらから派生する計画・方針を策定し、計画的に都市づくりを推進してきました。

今後 20 年先の、アフターコロナや人口減少社会の到来を見据え、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として迎えるにあたり、新たな将来都市像・都市構造を設計し、分野横断的に施策を展開していく必要があります。そして、新たな町田市の基本構想・基本計画である「まちだ未来づくりビジョン２０４０」の実現に向けた都市づくりを進めるため、各マスタープランを統合し、計画期間を 2022 年度から 2039 年度とする「(仮称) 町田市都市づくりのマスタープラン」を策定します。

■マスタープランと関連計画との位置づけ



目次（都市づくりのマスタープランの全体構成）

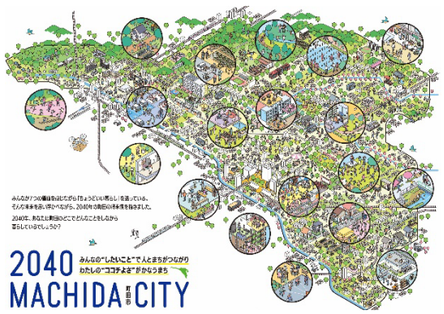
Ⅰ章　ビジョン編

計画期間 2022～2039 年度

将来像（ゴール）

1．暮らしとまちのビジョン【p.8-9】

○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【p.11-12】

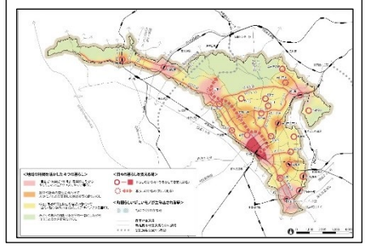
○「暮らしとまちのビジョン」を実現するために、都市づくりに関わるみんなが具体的に取り組んでいく行動や行為の基本的な考え方を「都市づくりのポリシー」として示します。

設計図

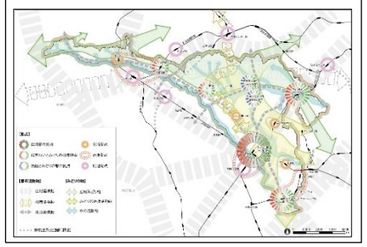
3．将来のまちの“もよう”と“つくり”【p.13-28】

○「暮らしとまちのビジョン」を実現し、2040 年のまちだが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。

(1)まちのもよう(暮らしとかなめの図)
①地域の特徴を活かした 4 つの暮らし
②日々の暮らしを支える場
③町田らしい新しいモノが生み出される場



(2)まちのつくり(拠点と軸の図)
①拠点
②都市活動軸
③みどりの軸



4．「暮らしとまちのビジョン」の前提【p.29-41】

○「暮らしとまちのビジョン」を描く前提として、町田市の現状と特性及び 2040 年を見据えた社会状況の変化をデータ等から考察し、これからの都市づくりの方向性を捉えます。

ビジョン実現のための取組

Ⅱ章　方針編

計画期間 2022～2031 年度

○「暮らしとまちのビジョン」を実現するために、「都市づくりのポリシー」や「将来のまちの“もよう”と“つくり”」に基づいて、各分野で取り組む施策を示します。
○ビジョン編とあわせて、各分野のマスタープランとして必要となる法定記載事項などを記載します。

1．ビジョン実現のための取組方針【p.44-45】

○方針編で掲げる施策推進にあたり、市の総合計画との連携や市民をはじめとした、様々な主体と“共に創る”まちづくりの方針を示します。

2．都市計画【p.47-73】

○『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』を目指した、これからの都市計画の基本方針
＊都市計画法第 18 条の2に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」

3．交通【p.75-85】

○『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』を目指した、これからの交通政策の基本方針
＊町田市交通マスタープラン、町田市便利なバス計画の要素を取り込む

4．住まい【p.87-102】

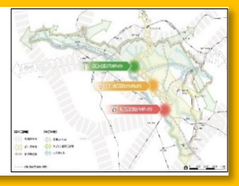
○『ライフステージやライフスタイルにあわせて暮らしを楽しむため、自由に選択できる住まいを整えること』を目指した、これからの住宅政策の基本方針
＊町田市住宅マスタープラン、町田市団地再生基本方針、町田市空家0計画を包含

5．みどり【p.103-120】

○『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』を目指した、これからのみどり政策の基本方針
＊都市緑地法第 4 条に基づく「緑の基本計画」として、法定事項を記載

6．分野横断的なリーディングプロジェクト【p.121-131】

○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、各分野（都市計画・交通・住まい・みどり）が連携して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きます。
＊「地域の特徴を活かした４つの暮らし」「拠点」「都市活動軸」などの「まちの“もよう”と“つくり”」を踏まえた３つのプロジェクト



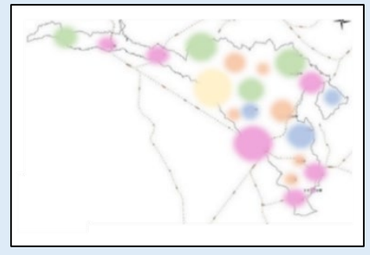
地区や拠点ごとに具体化

Ⅲ章　コンテンツ編

都度更新　【p.133-135】

○ビジョン編で描いた「暮らしとまちのビジョン」の実現に向けて、様々なまちの単位で描いた内容を、まちづくりのコンテンツとして、随時位置づけていきます。

【位置づけられるコンテンツ】
＊まちビジョン、地区街づくりプラン　⇒町田市住みよい街づくり条例に基づくプロセス
＊方針編（都市計画、交通、住まい、みどり、分野横断的なリーディングプロジェクト）の施策を具体化した拠点や地区の整備等に関する方針
⇒方針編に基づくプロセス



Ⅰ章
ビジョン編

1．暮らしとまちのビジョン

みんなの“したいこと”で人とまちがつながり
わたしの“ココチよさ”がかなうまち

2040 年に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。

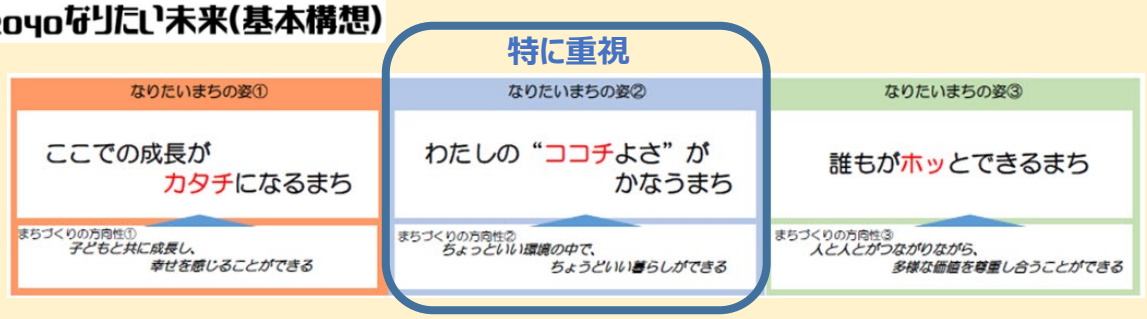
町田市の魅力は「都市的なにぎわいや活動」「豊かなみどり・自然」
「居心地の良い住環境」がバランスよく身近にあることです。
それらを活かし伸ばすことで新しい働き方や多様なライフスタイルに対応した、
町田ならではの活動や暮らしを楽しめるまちを目指します。

未来の町田では、みんながまちの魅力を満喫して**「ちょうどいい暮らし」**を送っています。

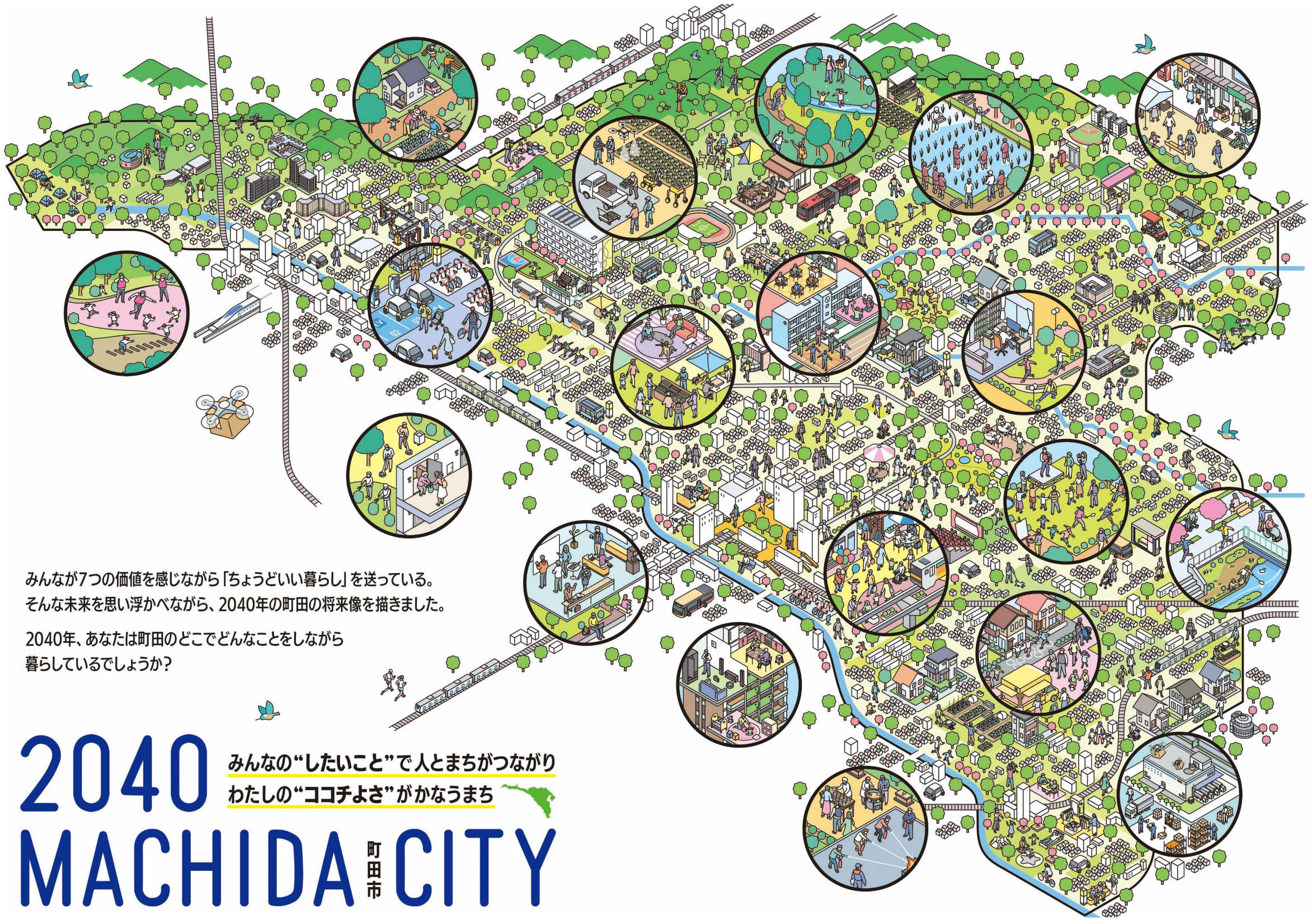
このまちに暮らすことで 7 つの価値が感じられます。
また、それは、このまちに関わるみんなが共有する価値感でもあります。

「まちだ未来づくりビジョン 2040」

2040なりたい未来(基本構想)



キャッチコピー　**なんだ かんだ まちだ**



みんなが7つの価値を感じながら「ちょうどいい暮らし」を送っている。
そんな未来を思い浮かべながら、2040年の町田の将来像を描きました。

2040年、あなたは町田のどこでどんなことをしながら
暮らしているでしょうか？

2040 MACHIDA CITY 町田市

みんなの“したいこと”で人とまちがつながり
わたしの“ココチよさ”がかなうまち

（注）このイラストは町田市全域の暮らしの様子をイメージとして描いたものであり、実際の位置や大きさとは異なります。

2．都市づくりのポリシー

「暮らしとまちのビジョン」を実現するためには、都市づくりに関わるみんながどのように考えて取り組んでいけば良いか、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。

（1）みんなを惹きつける場所（目的地）をたくさんつくる

まちなかにはさまざまな人が集い交流しながら都市的な活動を楽しめる場所を、里山には農やみどりを活かした学習・経験やスポーツ・レジャーが楽しめる場所を、それぞれの特性にあった魅力的な場所をつくってたくさんの人を惹きつけよう！

（2）目的地まで気軽に好きな方法で行ける“移動しやすさ”を用意する

「徒歩」「自転車」「公共交通」「新しいのりもの」など、さまざまな選択肢の中から移動方法を選び、組み合わせて移動できる環境をつくって、住宅地でもまちなかでも誰もが移動しやすくしよう！

（3）働く・遊ぶ・食べる・買うなどさまざまなお気に入りの場所が見つけられる環境をつくる

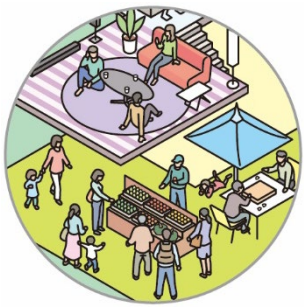
「働く」「遊ぶ」「食べる」「買う」など、日々の営みの中で行われるさまざまな活動が、好きな場所でできるような多機能性のある環境をつくって、いろんな目的の人を集めよう！

（4）にぎわい・ゆとり・みどりを活かして住まいのバリエーションを増やす

駅周辺の拠点では「便利さやにぎわい」、住宅地では「ゆとりある空間」、丘陵地の近くでは「みどりに囲まれた自然豊かな里山環境」など、地域の特徴を積極的に活かした住まいのバリエーションを増やして、いろんな“住みたい”を叶えよう！

（5）それぞれのライフスタイル・ステージに合った住まいが気軽に選べるしくみをつくる

ひとつの場所に捉われるのではなく、ライフスタイルやライフステージなどその時の自分に合わせて住み替えができるような仕組みを整えて、みんなが“ちょうどいい住まい”を選べるようにしよう！

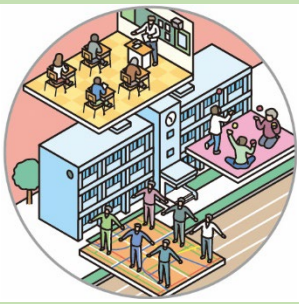


（６）身近な公園や道路など、まちのあらゆるオープンスペースを使いやすくする

身近な公園でキッチンカーのランチを楽しんだり、みんなが安心して道路で遊んだり、今の仕組みを見直して、オープンスペースをもっと自由に使って楽しめるようにしよう！

（７）まちの中のもったいないところをうまく使う

公共施設や空き家など、今は十分に使われていないまちの資源を見直して、新しいアイデアや工夫で最大限の価値を引き出そう！



（８）みんなの“やりたい”を掘り起こし、みんなで育て、実になるしくみをつくる

みんなで住まい周辺の環境に関心を向け、より良くするアイデアを考え、それを実現していく仕組みを整えて、日々の暮らしをさらに楽しく豊かなものにしよう！

（９）今ある“緑”を、とにかく元気になれる“みどり”に仕立てなおす

豊かな緑を、農や生態系が学べたり、新鮮な地元野菜を食べれたり、スポーツやレジャーが楽しめたりできる“みどり”に仕立てなおして、みんなのココロとカラダを元気にしよう！

（10）どんなときもみんなが安全で安心できる環境をつくる

災害や感染症などのリスクへの備えや、交通安全・防犯など日々の暮らしを守る方法をみんなで学び、取り組むことで、どんなときも安全安心に暮らせるようにしよう！

（11）みんなで協力して、まちを日々整える

自分の土地・建物はもちろん、周辺環境も含めて適切に保つとともに、時代の変化にあわせて最適な状態にアップデートしながら、これからも快適に暮らし続けていけるまちにしよう！

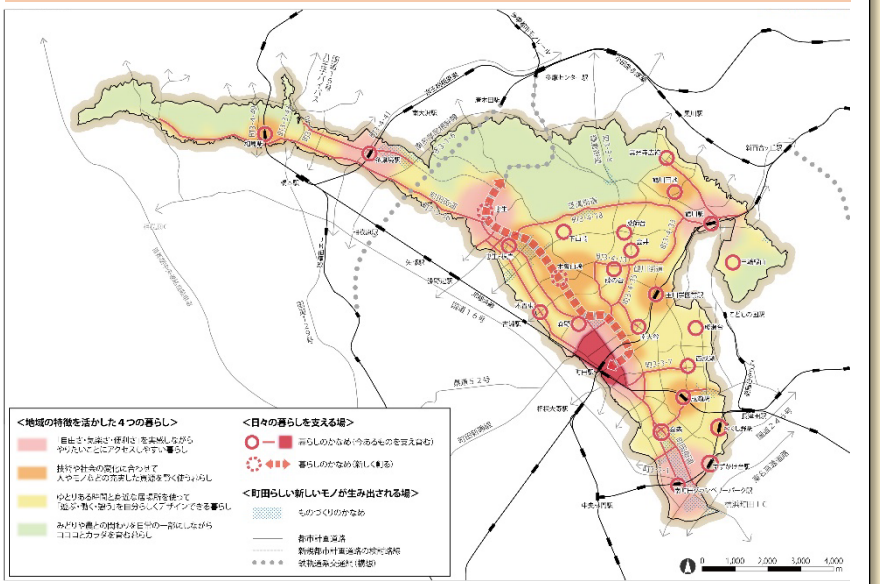
3．将来のまちの“もよう”と“つくり”

「暮らしとまちのビジョン」を実現し、2040 年のまちだが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、地域の特徴を踏まえた 2 層の設計図に基づいて都市づくりを進めます。

（1）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まちの“もよう”を捉え、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み出される場」の考え方とともに示します。

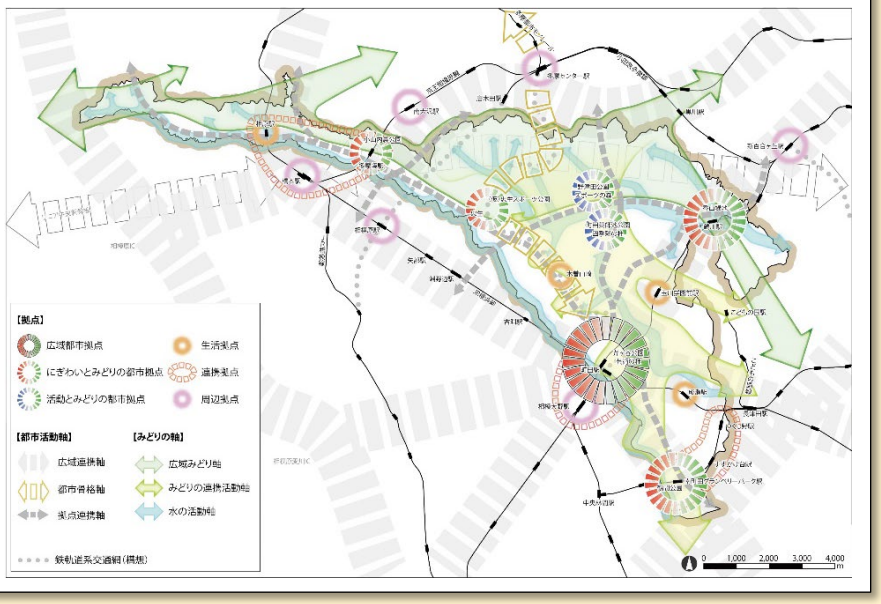
まちの“もよう”（暮らしとかなめの図）



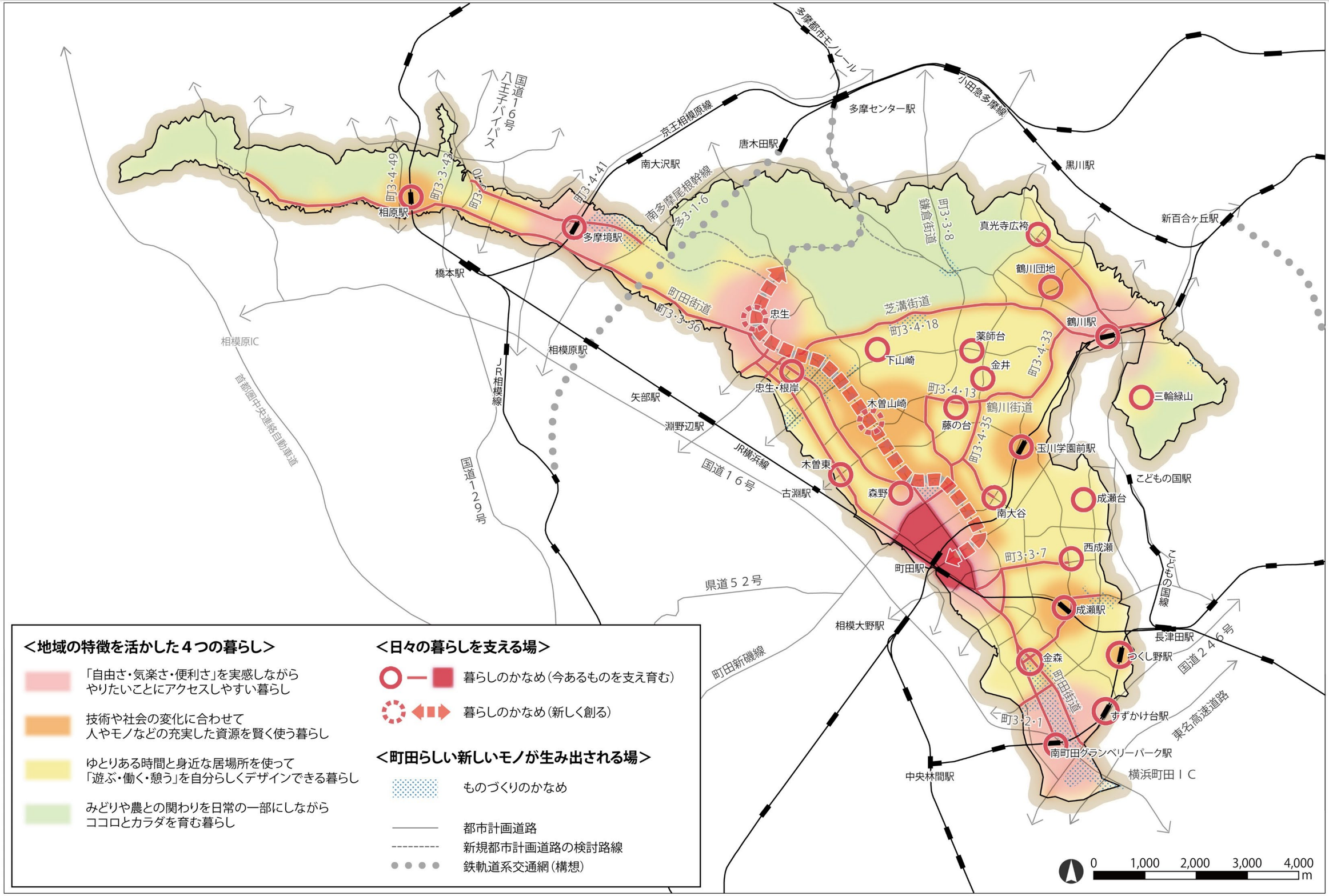
（2）まちの“つくり”（拠点と軸の図）

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”（拠点と軸の図）



（1）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４つの暮らし＞

- 「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

＜日々の暮らしを支える場＞

- 暮らしのかなめ（今あるものを支え育む）
- 暮らしのかなめ（新しく創る）

＜町田らしい新しいモノが生み出される場＞

- ものづくりのかなめ

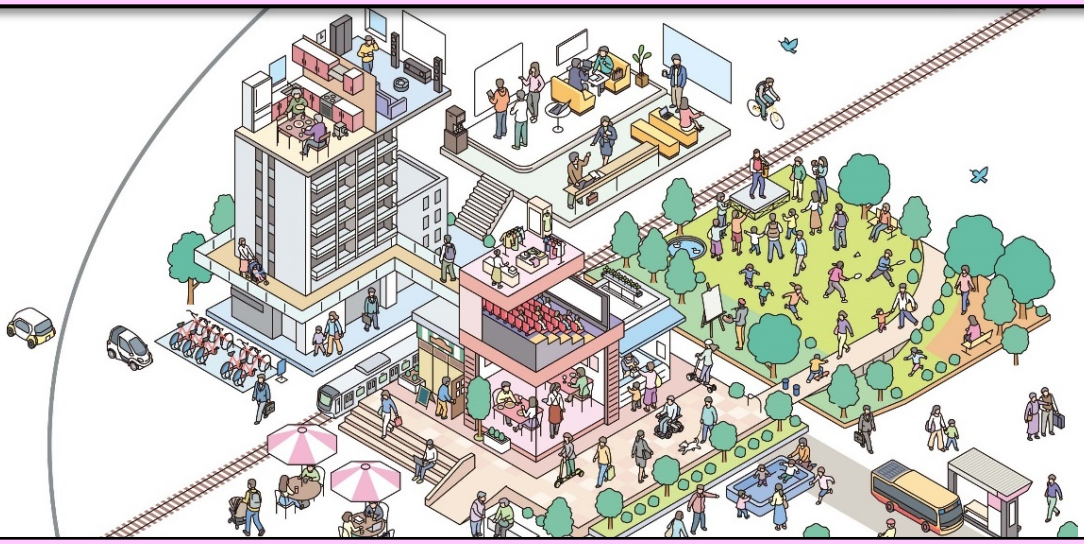
- 都市計画道路
- 新規都市計画道路の検討路線
- 鉄軌道系交通網（構想）

①　地域の特徴を活かした４つの暮らし

市内それぞれの地域の特徴を活かしながら、将来どこでどんな暮らし方ができるのかを、「暮らしとまちのビジョン」から象徴的な４つのエリアを切り出して表現しています。

ⅰ 「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



『出歩きたくなる・歩きやすい』

○駅前にはオープンスペースに寄り添った商業空間や、雑多なエリアの「ワクワク感」など魅力があふれ、思わず出歩きたくなる。

○「歩く空間・集う空間」が確保され、自家用車の乗り入れがないウォーカブルなまちは、早く移動したい人、ゆったり歩きたい人のどちらにとっても快適に歩きまわれる。

○電車・モノレール・バスだけでなく、グリーンスローモビリティ[注1)]やシェアモビリティなどにも快適に乗り継ぎができる。

『まちだで働く幸せが感じられる』

○今日はまちなかのワークスペースで。今日は川辺で。公園で。今日働く場所（スペース）を自由自在に選べる。市民も沿線の人たちも拠点駅に行けば楽しくワークでき、新しい出会いからの発想も生み出せる。

○都心へ毎日通う必要のない人や、地域がビジネスフィールドの人にとって、使いやすく、質の高い、心地よい環境がある。

『公園はやっぱりまちの暮らしの中心』

○公園やオープンスペースは、なんとなく憩いに行くのはもちろん、やりたいことがある人にとってはいろんな活動が展開できる舞台にもなる。

○公園に向かう通りには、まちなかや公園から文化・商業・みどりなどのさまざまな魅力がにじみ出していて、通りそのものが心地よく楽しい。

『買い物の場所だけではない、住んでもいいじゃない』

○駅近には良質な賃貸住宅や分譲住宅が揃い、便利でコンパクトな住まいでまちの文化に親しみながら暮らせる。

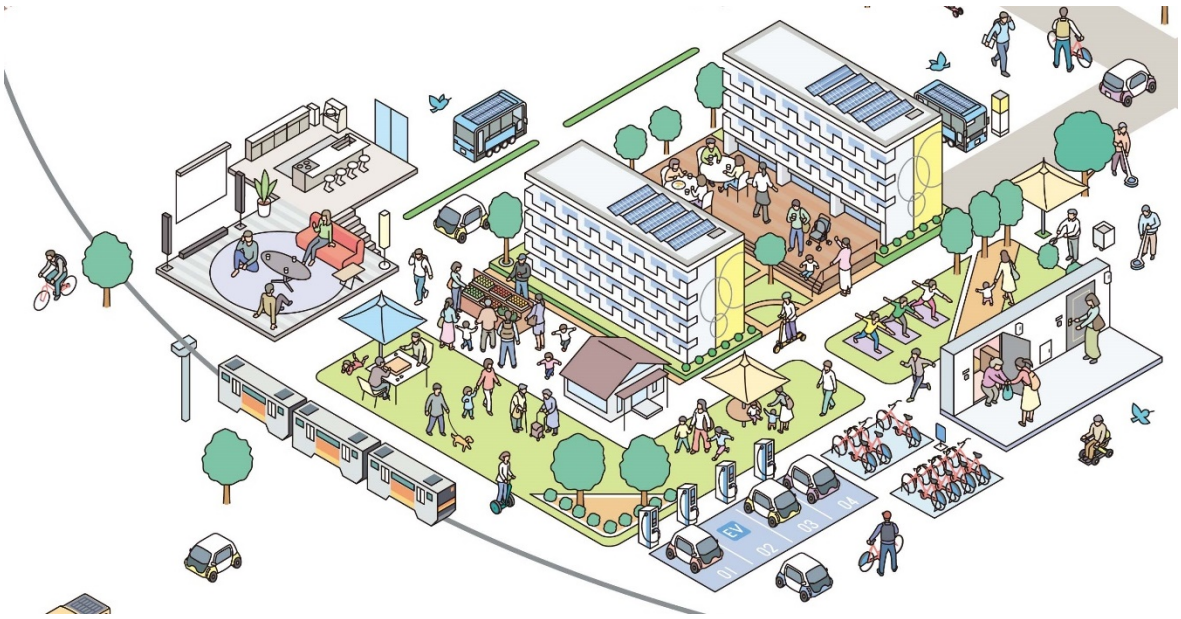
○子どもが巣立ち世帯人数が少ないシニア世帯も、郊外の広い戸建て住宅からちょうどよい住まいに住み替えて、市内で安心して住み続けられる。

○電車・モノレールに乗って都心に通勤し易く、週末には健康づくりやリフレッシュのために大規模なみどりのある北部丘陵エリアや、箱根の温泉へも気軽に足を伸ばせる。

注 1）時速 20km 未満で公道を走る 4 人乗り以上の電動の乗り物

ⅱ　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



『地域と人がつながって資源を上手に使える』

○周辺から多くの人が集まる特性を活かし、充実している資源を地域全体で効率的・効果的に使って便利な暮らしができる。

（例えば団地では「シェア」でつながる）

①住まいのシェア：学生、独立したての若者が集まって住む。高齢者が生活支援サービスの充実した住戸で一緒に暮らせる。

②時間のシェア：団地住民同士に留まらず、地域の人が集まる場所や仕掛けがあり、コミュニティとして一緒に過ごせる。

③モノのシェア：団地内の充実した資源を地域住民や市民全体で活用できる。

④移動のシェア：いくつもの新しいシェアモビリティが活躍し、地域内外を気軽に便利に移動できる。

⑤仕事・スキルのシェア：多様な人が集まる団地では、多様なスキルが集まって、それを必要とする人が繋がれる。

『コミュニティジョブで地域のくらしがもっと楽しくなる』

○買い物代行やベビーシッター、公園や広場の管理、団地の管理など、地域の中にボランティアではない小さな日常のジョブがたくさんあり、例えば週２～３日だけ働くなど、時間を柔軟に活用して地域の中で働ける。

『地域の拠点からあちこちにお出かけできる』

○広域の移動から地域内の移動まで、日常のさまざまな移動に対応できるモビリティが集まり、地域の人のお出かけを支えてくれる。

『生まれ変わるまちの新たな暮らし』

○団地から生まれ変わったまちは、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。まちの中のオープンスペースやサービス施設では、周辺地域の住民同士が交流している。

○通勤通学に便利で、子育てもしやすい、バランスの良い住まい。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から住まいを選べる。

○安全・快適に暮らせるシニアサービス付きの住まい。家族の訪問やまちへの外出も便利で安心して住み続けられる。

iii　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

『日常的に使える心地よい居場所に囲まれている』

○自動運転の移動販売車やキッチンカー・ちょい飲み屋台が定期的にやって来る公園がある。スーパーへの買い物のついでに立ち寄ることができ、毎日の暮らしに彩りを添えている。

○公園や広場では、地域住民が自作して、落ち葉で焼き芋、デイキャンプなど、子どもたちがやってみたいと思ったことが実現できて楽しく過ごせる。

○身近な農地は、野菜づくりを楽しめるだけでなく、採れた野菜でバーベキューや収穫祭などのイベントも企画して、仲間と楽しく過ごせる。

○住宅地内は歩き易く、自転車も走り易い。週末には、交通量の少ない道路の一画を、時間を区切って「歩行者天国」に利用。道路が子どもたちの遊び場や井戸端会議の場に変わり、新しいコミュニケーションが生まれている。

『時間を有意義に使える「職住融合」の暮らし』

○自宅の一室に仕事の空間を確保し、平日の半分はテレワークで作業。ちょっとした対面打合せや商談など、自宅では出来ない用事は近所のお店で済ませられる（多機能なコンビニなど）。空いた時間を使って余暇を楽しみ、仕事もプライベートも充実した生活を送っている。

『身近な自然を感じながら健康的に暮らせる』

○住宅地の周辺にある緑地や河川沿いなどは、体力づくりにも気分転換にも最適な環境で、毎日健康的に暮らすことができる。

○ゆとりある敷地を活かし多様なモビリティに対応できるスペースを確保した住宅があり、コンビニ・スーパー・集会所などは、シニアカーや電動車いすのまま利用できる。地域を離れる時もバス停にはスモールモビリティ用の駐車スペースがあり、安心して移動できる。

『みんなの「やりたい」を実現する地域のマネジメント』

○公園や道、空きスペースを心地よい場所に変えるため、地域のみんなが自主的に協力して管理や使い方のルールを作り、実践している。

ⅳ　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

『里山の農やみどりがもっと身近で馴染みあるものになる』

○里山の農やみどり、水辺など、昔から引き継がれてきた象徴的な風景が身近にある生活が、みんなにとって馴染みある暮らしと感じられている。

○市内各所から小中学生が集まり、田植え・稲刈り・炭焼きなど、里山の環境を活かした体験ができ、町田ならではの学びの場で子どもたちの心と体が健やかに成長する。

『農やみどりに関わりたい人の思いが実現する』

○援農ボランティアや市民農園で汗を流したり、農業研修で学んだ技術を新規就農者として活かすなど、さまざまな形で農に関わりたいという思いが実現されている。

○地元野菜が地域内のレストランで味わえたり、小売店舗などで手に入れられたり、地元野菜とのつながりが健康的な暮らしを支えている。

○間伐材を利用した木材加工品の制作や地域の木材等を利用したイベントに参加することで地元の木のぬくもりを感じている。

『地元のみどりの中でココロとカラダが健康になれる』

○自然環境を活かしたスポーツやレジャーを楽しむことができるフィールドがつくられるなど、さまざまな目的にあわせてみどりに関わる人が増えている。

○民家を再利用した仕事の場がつくられ、みどりを間近に感じながら気持ちよく健康的に働くことができる機会が増えている。

『農やみどりに包まれた環境で住み続けられる』

○地元で暮らしてきた人たちが、新たに住む人たちとともに、地域資源を有効に活用しながら、地元への愛着を持って住み続けている。

○「地域の農やみどりを守る」「歴史や文化を次世代に引き継ぐ」という思いを持った人が地元に住みながら活動している。

②　日々の暮らしを支える場

それぞれの地域の特徴を活かして暮らし続けていくためには、日常の生活に必要な買い物や用事などを済ますことができる場所が必要です。

そういう場所を「暮らしのかなめ」と名付け、地域のみんなで支え育んでいきます。

ⅰ　暮らしのかなめ（今あるものを支え育む）

＜住宅地内や通り沿いの「暮らしのかなめ」＞

・住宅地の中心や大きな通り沿いにある「暮らしのかなめ」は、例えば、スーパーやコンビニ、かかりつけの医院、お気に入りのカフェやパン屋、行きつけのごはん屋など、地域に根付いたお店が集まっています。また、子育てファミリーが集まる場所に使ったり、空き地で小さなマルシェを開いたり、みんなが多機能に使いこなせる場所になっています。

＜身近な駅周辺の「暮らしのかなめ」＞

・身近な駅の周りに広がる「暮らしのかなめ」は、通勤や通学で駅を利用したり、バスなどで他の目的地に移動する人たちも集まります。日々の暮らしを支えることに加えて、郵便局や銀行、学習塾や習い事、医療施設やスポーツジムなど、日常生活の中で必要な用事や目的を果たすための場所にもなっています。

＜主要な駅周辺の「暮らしのかなめ」＞

・主要な駅の周りに広がる「暮らしのかなめ」は、町田駅や南町田グランベリーパーク駅などのように、大きな拠点として魅力と活力にあふれた場所であると同時に、周辺の住宅地で生活する市民にとって日々の暮らしを支える場にもなっています。

これらの「暮らしのかなめ」を支え育んでいくために、日々の暮らしや多様な活動に必要な都市機能の維持・育成を図ると共に、既存の施設やオープンスペースの活用、移動に関する新たな技術やサービスへの対応など、時代の変化にあわせてアップデートしていく必要があります。

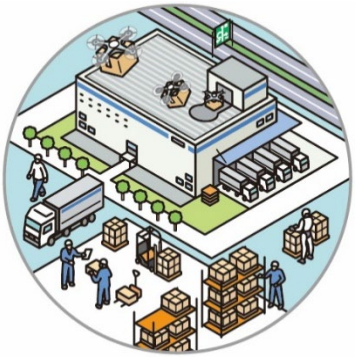
ⅱ　暮らしのかなめ（新しく創る）

・多摩都市モノレールの沿線は、新たに形成される「暮らしのかなめ」になります。

・多摩都市モノレールの導入空間として整備される道路の沿道を含めた周辺の地域には、暮らしを支える生活利便施設などが集まり、日々の暮らしを支える場が創られています。

「暮らしのかなめ」を新しく創っていくためには、周辺住宅地の日々の暮らしや多様な活動を支える都市機能の育成が必要です。

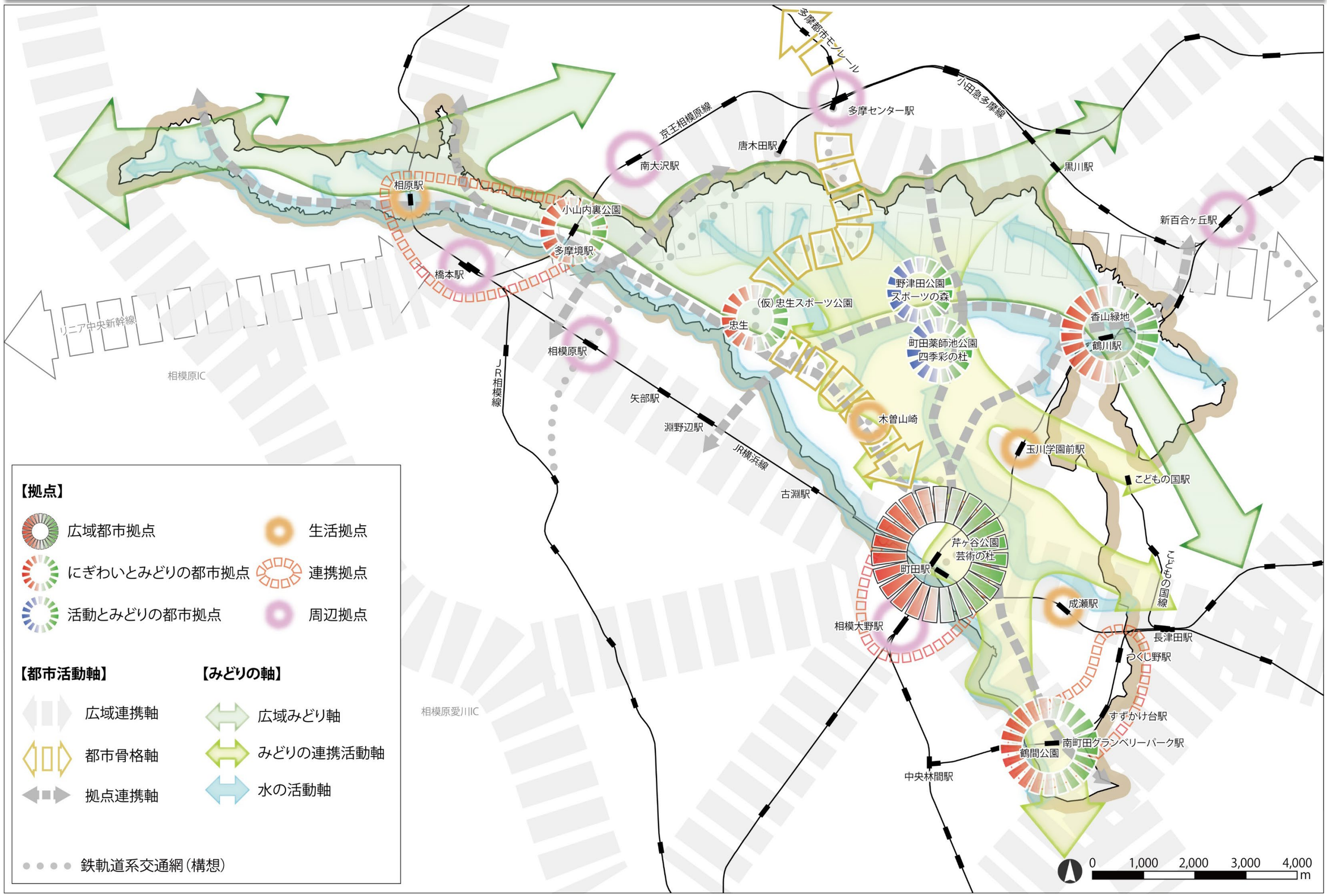
③　町田らしい新しいモノが生み出される場



市内には、工場や研究施設、物流施設などが集まる場所があります。そこでは、日々の暮らしを豊かにするために、町田らしい新しいモノがいつも生み出されていたり、生活に必要な数多くのモノの移動を支えたりしています。

これらの場所を「ものづくりのかなめ」と名付け、町田の新しい産業を創り支える場所としていきます。

（2）まちの“つくり”　（拠点と軸の図）



【拠点】

- 広域都市拠点
- 生活拠点
- にぎわいとみどりの都市拠点
- 連携拠点
- 活動とみどりの都市拠点
- 周辺拠点

【都市活動軸】

- 広域連携軸
- 都市骨格軸
- 拠点連携軸

【みどりの軸】

- 広域みどり軸
- みどりの連携活動軸
- 水の活動軸

- 鉄軌道系交通網（構想）

① 拠点

「拠点」は、市民や町田市を訪れる人々が「働く・学ぶ・交流する・憩う・楽しむ・体験する」などの多様な都市活動を実践できる舞台です。人を惹きつけ、新しいものが生み出され、つながる、魅力と活力にあふれた場所です。これまでのまちづくりの蓄積や都市機能の集積、多様な交通結節機能などから生み出される人々の活力と、公園などのみどりが融合したにぎわいと潤いにあふれた町田の拠点を創り育てていきます。

ⅰ 広域都市拠点（町田駅周辺の市街地）

・町田駅周辺の市街地は、多摩都市モノレールの町田方面延伸により、さらに交通結節機能が充実し、市内だけでなく周辺市も含めたより広い範囲における核として、商業・業務施設をはじめ多様な機能が高度に集積した都市拠点を目指します。

・商業施設等と一体となった魅力的なみどり・オープンスペースの憩いやにぎわいがあり、駅周辺から商店街、芹ヶ谷公園や境川が快適な歩行者ネットワークで結ばれていて、歩き回って楽しいスポットが数多くある回遊性の高いまちにしていきます。

ⅱ にぎわいとみどりの都市拠点

＜鶴川駅周辺＞

・鶴川駅周辺は、道路や駅前広場などの再編により、安全で便利な交通結節機能を向上させます。それを活かしながら、商業施設や文化交流施設、住宅などが集積したにぎわいある都市拠点を目指します。

・駅や 香山（かごやま） 緑地、鶴見川及び周辺にある地域資源が快適な歩行者ネットワークで結ばれた回遊性の高いまちにしていきます。

＜南町田グランベリーパーク駅周辺＞

・南町田グランベリーパーク駅周辺は、広域的な交通結節点に鶴間公園と商業施設が一体的に立地する特性を活かしながら、多様な暮らし方や働き方を受け止める都市機能がコンパクトに集積した都市拠点を目指します。

・駅や鶴間公園、商業施設及び周辺にある地域資源が快適な歩行者ネットワークで結ばれた回遊性の高いまちにしていきます。

＜多摩境駅周辺＞

・多摩境駅周辺は、開業するリニア中央新幹線の神奈川県駅から多摩地域への玄関口として、国内外の人やモノが盛んに交流するとともに、大学や産業機能の集積を活かし、様々なイノベーションが生まれる都市拠点を目指します。

・整えられた道路等の都市基盤や、隣接する小山内裏公園のみどりを活かしながら、多摩境通り沿いの大規模店舗を始めとする生活利便施設、中高層住宅地を中心とした、潤いのある便利なまちにしていきます。

＜忠生周辺(モノレール駅（想定）)＞

・忠生周辺は、多摩都市モノレール町田方面延伸等により、市内だけでなく多摩市や相模原市方面等との交通ネットワークが充実した、人・モノ・文化が交流するにぎわいある都市拠点を目指します。

・近接する丘陵地の大規模なみどり、住宅団地や大学、公共施設等が立地する良好な居住・教育環境に加え、多様な都市機能が充実した、みどりの中で便利に暮らせるまちにしていきます。

iii　活動とみどりの都市拠点

＜野津田公園スポーツの森 周辺＞

・野津田公園スポーツの森周辺は、多摩丘陵の豊かな自然に囲まれた立地を活かしながらスポーツを中心とした活動と交流の拠点として、総合的なスポーツパークを目指します。

＜町田薬師池公園 四季彩の杜 周辺＞

・町田薬師池公園四季彩の杜周辺は、周辺施設と連携し、四季を通じて多様な世代が楽しむことができる魅力ある観光拠点を目指します。

iv　生活拠点

＜相原駅周辺＞

・相原駅周辺は、町田街道と鉄道との立体交差化などにより、地域の骨格となる道路網の構築を促進・推進するとともに、地域を支える生活利便施設を充実させることで、市内外の人が集い、自然や歴史・文化に触れながら学び楽しめる拠点を目指します。

＜玉川学園前駅周辺＞

・玉川学園前駅周辺は、学生と周辺住宅地の住民など、多様な世代の交流による文化が生まれる拠点として、地域を支える生活利便機能の維持を図ります。

＜成瀬駅周辺＞

・成瀬駅周辺は、恩田川などの身近な自然や寺社や史跡などの歴史・文化に親しみながら暮らせる住宅地のなかの拠点として、地域を支える生活利便機能の維持を図ります。

＜木曽山崎周辺＞

・木曽山崎周辺は、人やモノなど地域全体がつながり合いながら新たな暮らしが生まれる生活の拠点として、モノレール駅を中心とした交通拠点化や団地内センター機能の更新を図るとともに、老朽化した住宅ストックの再生を図ります。

v　連携拠点

＜町田駅・相模大野駅の各駅周辺による連携拠点＞

・相模原市と連携して町田駅と相模大野駅の拠点駅同士の相乗効果を生み出し、首都圏の核となる拠点域の形成を目指します。

＜多摩境駅・相原駅・橋本駅の各駅周辺による連携拠点＞

・リニア中央新幹線の神奈川県駅の開業が予定されている橋本駅と隣り合う、相原駅及び多摩境駅の各駅周辺が連携し、リニア中央新幹線の開業により大きく変化する人やモノの流れを活かしたまちの形成を目指します。

＜南町田グランベリーパーク駅･すずかけ台駅･つくし野駅の各駅周辺による連携拠点＞

・東急田園都市線南町田グランベリーパーク駅・すずかけ台駅・つくし野駅の隣り合う３駅周辺が連携し、同一沿線という利点を活かしながら、ライフスタイルやライフステージに合わせた住み替えをしやすくするなど、慣れ親しんだ地域で暮らし続けることができる環境づくりを目指します。

②　都市活動軸

「都市活動軸」は、鉄軌道や道路、交通サービスなどからなる交通網と、それらにより創出される多様な都市活動を支える軸です。市内外の連携や多摩都市モノレール町田方面延伸、拠点間の連携など、それぞれの交通網の特徴を踏まえて活力ある都市活動軸を形成していきます。

i　広域連携軸

・広域連携軸は、町田市を含めた広域的な鉄軌道や幹線道路の交通サービス網などによって形成される軸です。広域連携軸の充実を図ることにより、様々な都市と活発に連携しながら広域的な都市活動を持続的に発展させていきます。

ii　都市骨格軸

・都市骨格軸は、多摩都市モノレール町田方面延伸により、町田駅周辺から多摩方面へ向けて市の中央部を貫く交通基盤及び交通サービスを形成する軸です。市内だけでなく多摩地域とさらに連携を深めることにより都市活動を積極的に創出していきます。

iii　拠点連携軸

・拠点連携軸は、幹線道路の交通サービス網などにより、市内の都市拠点や周辺拠点を緊密につなぐ軸です。拠点連携軸の充実を図りながら、各地域の都市活動のさらなる発展を支えていきます。

③　みどりの軸

「みどりの軸」は、町田市の地形的要素や自然的資源のつながりを捉えた軸です。町田市が有する、北部の丘陵地域をはじめとする樹林地や農地、河川などの自然的資源などを守り・活かしながら、多くの市民にとって身近で毎日が充実した暮らしが送れるように、みどり豊かな都市空間を形成していきます。

ⅰ　広域みどり軸

・広域みどり軸は、市の西端に位置する大戸緑地から東部の三輪緑地に至る軸です。ここには市街地に隣接してまとまったみどりが存在しています。また、三浦半島から多摩丘陵に至る広域的なみどりのネットワークの一端を担っており、多様な生き物の生息域となっているだけでなく、地域の人々が暮らしとともに育んできた農地や樹林地からなる特徴的な景観や、歴史の深い寺社や史跡など、ここにしかない価値のある稀有な場所です。このような自然的資源や歴史的資源が一体となった町田の原風景の保全・継承を図ります。

ⅱ　みどりの連携活動軸

・みどりの連携活動軸は、北部の丘陵地域から鶴間公園に向かって市の南北を貫く軸です。この軸の北端には鶴見川源流域の里山の景観が広がり、市街地には大きな公園等が点在しています。また、これらをつなぐ農地や河川とともに、潤いのあるネットワークを形成しています。こうした多様なみどりを日々の暮らしに活かして、様々な活動を創出していきます。

ⅲ　水の活動軸

・水の活動軸は、鶴見川、恩田川、境川及びその支流とそれらの河川周辺からなる軸です。治水への対応や保水性の向上、緑地の保全、生態系の保全・回復に努めるとともに、水と親しめる空間を活かした活動の充実を図ります。

4.「暮らしとまちのビジョン」の前提

現在の町田市の魅力

「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

●町田市の最大の魅力は、「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まちであること。

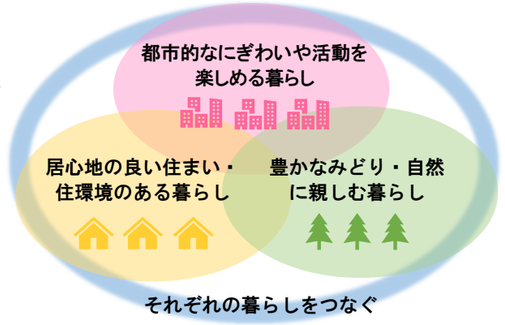
●それぞれの要素が各地域で濃淡をもって独自の魅力を創り出している。

これからの町田市の都市づくり

都心のベッドタウンだけではない、町田ならではの魅力ある暮らしが楽しめるまちへ

●社会状況の変化や町田市の特徴と可能性を踏まえて、町田市の魅力ある**「都市的なにぎわいや活動を楽しめる暮らし」「居心地の良い住まい・住環境のある暮らし」「豊かなみどり・自然に親しむ暮らし」を活かし・伸ばす。**

●**それぞれの暮らしに、より近く、より手が届きやすくなるよう「つながり」をつくり、何かをやりたいと思ったときに気軽に実現できる暮らし**ができる都市を目指す。



社会状況の変化

これからの町田市の都市づくりに向けて捉えるべきトレンド

●時間の使い方が変わり、町田市内が活動のフィールドになる

・ICT（情報通信技術）の進化や働き方改革、学び方の変化などにより都心への通勤通学が減り、市民が**市内で過ごす時間が増える**。また、市外に働きに出ていた人材が退職し、仕事に費やしていた時間を余暇や地域活動などに充てるようになり**市内で活動する人が増えるなど、時間の使い方が変わる**。

●住まい周辺の環境に目が向けられるようになる

・時間の使い方が変わることで住まいの周辺で過ごすことが多くなり、**住まい周辺の環境に目が向けられる**ようになる。例えば、ICT の進化などで「買い物」「仕事」「学び」「娯楽」が場所を選ばず出来るようになる一方、近くに意識的にコミュニケーションをとる場や機会が住まいの近くに求められるようになる。

●価値観やライフスタイル・暮らし方が更に多様化する

・健康的な暮らしへの志向が強まるなど、市民のライフスタイルや価値観はさらに多様化する。

●移動がしやすくなるとともに、移動の目的がより多様になる

・自動運転、シェアサービス、スモールモビリティ、MaaS[注2)]など、移動に関する新たな技術とサービスが一般化し、**移動がしやすくなる。**また、都心に通勤するような移動は減少する一方で、余暇や交流のための市内の移動が増えるなど、**移動の目的が変わり多様化する。**

「住む・働く・学ぶ・交流する・憩う・楽しむ・体験する」など、
市民が多様で充実した時間を市内で過ごす（活動する）ことに対して関心が高まる

社会的な要請事項

○「SDGs」の実現に向けて国際的に求められる持続可能な都市づくり
○少子高齢化や人口減少が進行する中で求められる（技術革新などを取り入れた）効率的な都市経営
○新型コロナウィルス感染拡大を契機に加速している、人々の生活や価値観などの不可逆的な変化への対応

町田市の特徴と可能性

社会状況の変化を踏まえ、町田市の都市の現況をこれからの都市づくりに向けた可能性として捉えると

●市内で活動する市民が増えることを、地域の主体的なまちづくりに繋げる契機に

・都心から 30～40km 圏の郊外都市として 1960 年代から急激な都市化。都市化に伴い人口が流入し、各地域で年齢構成が偏ったまま住宅地が成長・成熟。早期に開発された住宅地や大規模集合住宅団地では高齢化が顕著。

⇒退職や働き方の変化により市内で活動する時間が増える市民が、自らが暮らす地域に注目し、日々の暮らしを楽しく豊かにするための様々なまちづくり活動に取組む契機として捉えることができる。

●市内にある大小様々なみどりを、多様な目的で活用することで、日々の暮らしがさらに豊かに

・市内北部を中心にしたまとまったみどりが存在し、住宅地内には公園・緑地・農地（生産緑地）がある。市内には規模や特徴が異なる様々なみどりが存在。

⇒市民のライフスタイルや価値観が多様化する中で、みどりの特徴にあわせて活用したり、活動のフィールドとして柔軟に利用することで、日々の暮らしを楽しくすることができる。

＊住宅地に間近な公園や農地は、日々の生活の心地よい居場所に
＊まとまったみどりは、その価値を理解し積極的に関わることで守り育てる

●想定される多摩都市モノレール町田方面延伸等を契機として捉え、ライフスタイルに適した持続可能な交通網に

・多摩都市モノレール、小田急多摩線は、交通政策審議会答申第 198 号に位置づけられており、延伸が想定されている。また、隣接市ではリニア中央新幹線の新駅が開業予定であり、交通基盤が大きく変化。

⇒ライフスタイルの変化や先端技術などにより、今後市民の移動のあり様が大きく変わる中で、モノレール整備等は市民の移動を支える持続可能な交通網を再構築していくための重要な契機として捉えることができる。

※なお、延伸ルートについては、町田市が想定しているものであり、確定しているものではありません。

●住まい周辺の環境に対する関心を、地域の災害リスクへの関心の高まりに

・起伏に富んだ地形が多い町田市は、土砂災害警戒区域が多く分布。大雨による浸水予想区域も境川や鶴見川沿いなどに広がる。近年の気候変動などにより災害リスクが高まり、これまで以上の備えが必要に。

⇒住まい周辺の環境に目が向けられるようになることで、地域の災害リスクに対する関心も高まり、市民が積極的に災害に備えることにつなげられる。

注 2）Mobility as a Service の略。地域住民や旅行者一人一人の移動ニーズに対応して、複数の交通機関や移動サービスを最適に組み合わせて、検索・予約・決済等を一括で行うサービスの概念。詳細は p.85 のコラム参照。

現在の町田市の魅力

●「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

口都市的なにぎわいがある

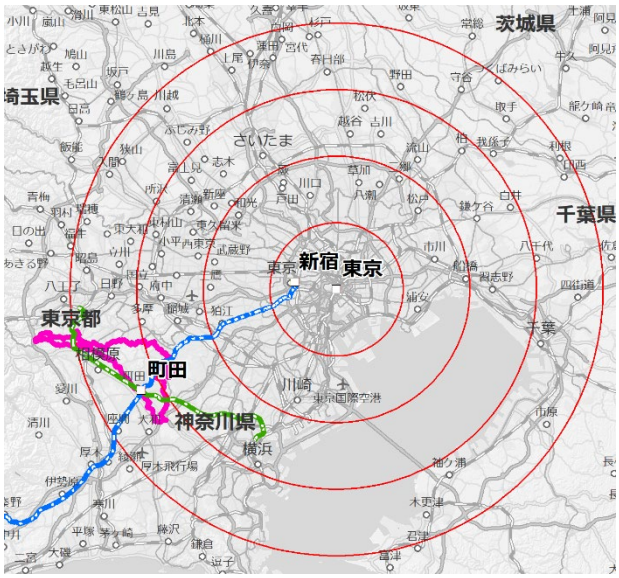
交通の要衝である

市内には、東京都心へ繋がる小田急小田原線、東急田園都市線、京王相模原線と、八王子と横浜を結ぶ JR 横浜線が通っています。

市の中心駅である町田駅は、東京都心へ繋がる鉄道と、東京都市圏の放射・環状鉄道が交差する鉄道交通のクロスポイントとして、多摩地域屈指のターミナル駅となっています。

また、市内の公共交通は、高いサービス水準を誇る路線バス網によって、町田駅を始めとする周辺の鉄道駅に接続しており、交通利便性の高い生活環境を支えています。

＜広域交通網図＞

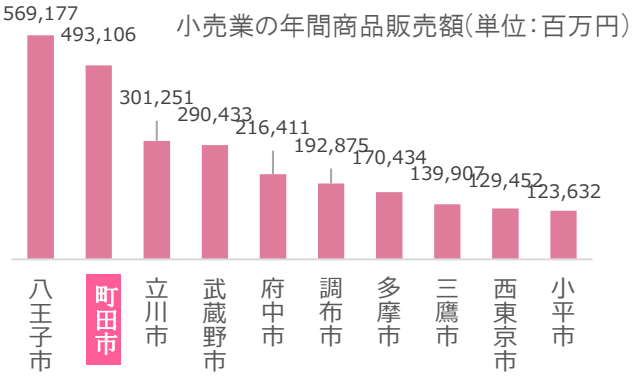


出典：国土地理院「基盤地図情報」から作成

商業集積地である

平成 28 年度経済センサス活動調査によると、多摩地域の自治体の中で、八王子市に次ぐ第 2 位の小売業の年間商品販売額となっています。特に町田駅周辺は、大規模店舗や町田らしい個性･魅力にあふれる商店街があり、多摩地域有数の商業集積地となっています。

＜多摩地域での小売業の年間商品販売額＞



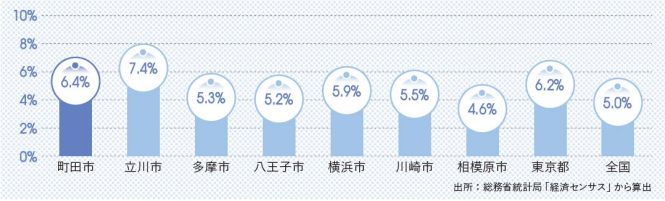
出典：経済産業省「平成 28 年度経済センサス-活動調査」から作成

起業・創業の水準が高い

市内の 2014 年から 2016 年にかけての開業率は 6.4%で、近隣市や東京都平均と比較して高い水準にあります。

市では、「チャレンジするならＴＯＫＹＯの町田から！」をコンセプトに、官民が連携して様々な支援と創業者の掘り起しを積極的に行っています。

＜町田市及び周辺市の開業率(2014～2016 年)＞



出典：町田市「産業振興計画 19-28」

□豊かなみどりがある

都心部近郊で希少で大規模なみどりがある

都心から30～40kmの自治体と森林面積割合を比較すると、町田市は３番目に多く、都心近郊でありながら、市街地と近接した北部丘陵などの大規模なみどりが広がっています。

さらに、一人当たりの公園面積も東京都（島しょ部を除く）の5.4㎡に比べ、町田市は11.1㎡となっており、公園が充実していることが分かります。大小様々な公園を活動に合わせて選ぶことができます。

＜都心から30～40kmの森林面積割合上位10自治体＞

順位	市町村名	森林の市域に対する面積割合(%)	森林の面積(ha)	市域の面積(ha)
1	木更津市	30.6	4253.3	13895
2	袖ケ浦市	21.8	2073.7	9493
3	町田市	21.1	1509.0	7155
4	瑞穂町	19.3	325.8	1685
5	印西市	18.7	2320.0	12379
6	東大和市	18.4	246.5	1342
7	千葉市	17.8	4832.7	27176
8	四街道市	17.3	596.9	3452
9	入間市	17.2	769.0	4469
10	多摩市	13.9	292.6	2106

※都心から30～40km：市町村の重心を含む場合に比較対象とする
出典：国土交通省「国土数値情報ダウンロードサービス」
「全国都道府県市区町村別面積調（令和３年）」から作成

＜一人当たりの公園面積＞

東京都（島しょ部を除く）	町田市
5.4㎡	11.1㎡

出典：東京都「公園調書（令和２年４月１日現在）」から作成

＜市街地と近接した大規模な緑＞

大規模なみどりが市街地のすぐ近くにあって
いつでも豊かな自然を感じることができる！

大規模な公園が市内にバランスよく配置されていて、多くの人がアクセスしやすい！

住宅地のいたるところに生活に身近な公園がある！

＜市内の大規模な公園（鶴間公園）＞

＜市内の身近な公園（高瀬第３公園）＞

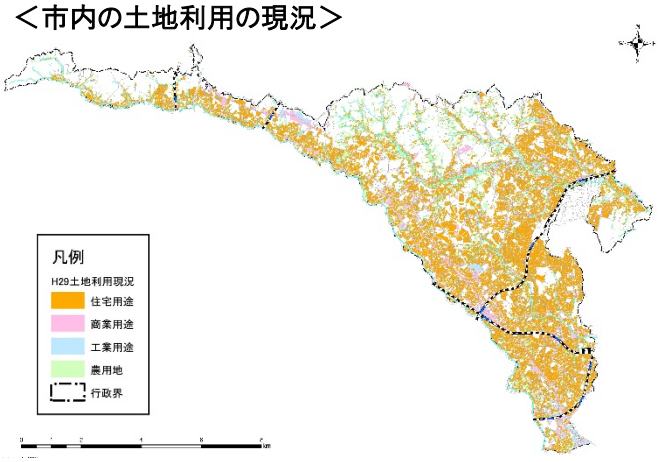
口良好な住環境がある

ゆとりのある住宅地の整備

町田市は、大規模団地の整備や土地区画整理事業の実施などにより、計画的に住宅地の整備が進められてきました。現在は、市街化区域の面積の 4 分の 3 が住宅用途に使われています。住宅用途の大半を占める第１種・第２種低層住居専用地域内に定められている最低敷地面積（120 ㎡）の制限や、団地の適切な配置計画などにより、ゆとりある住環境をつくっています。

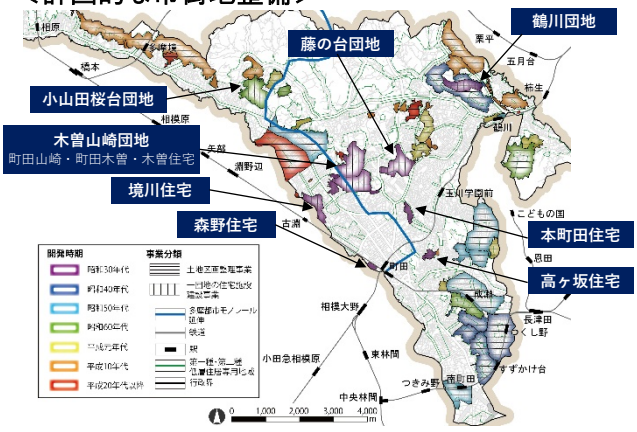
年少人口の転入超過数は全国トップクラスで、安心して子育てができる環境として選ばれています。

＜市内の土地利用の現況＞



出典：東京都「都市計画基礎調査（2017 年）」から作成

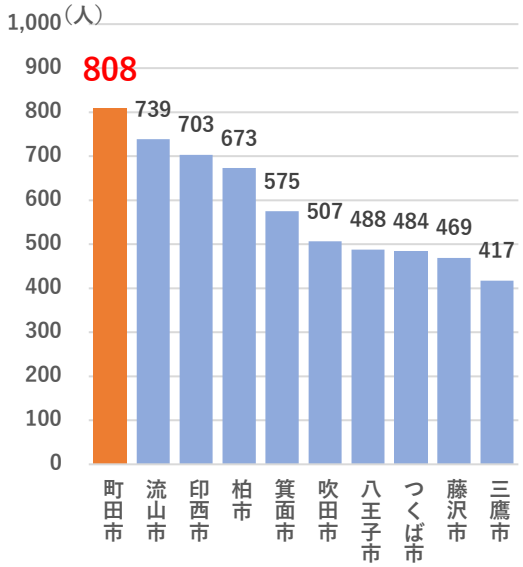
＜計画的な市街地整備＞



出典：国土交通省「国土数値情報ダウンロードサービス」、町田市資料から作成

＜年少人口転入数＞

2016 年全国第１位！（政令市を除く）



出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告（2016 年）」から作成

＜ゆとりある空間の団地＞

＜みどりの豊かな戸建ての住宅地＞

社会状況の変化

●時間の使い方が変わり、市内が活動のフィールドになる

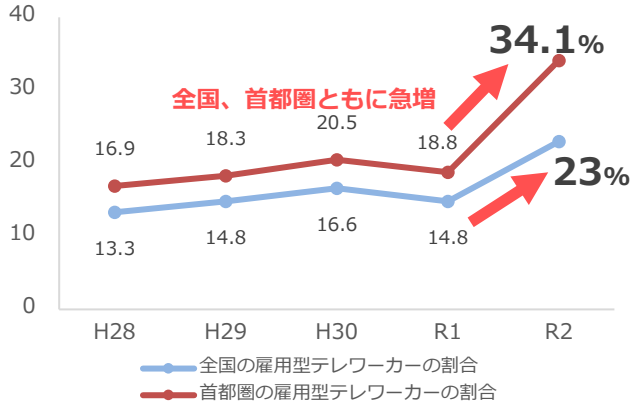
□住まい周辺で過ごす時間が増える

テレワークの導入やEC※、宅配サービスの拡充により、自宅にいながらできることが増えています。

また、コロナ禍の暮らしにおいては、都心への通勤通学などの移動時間が減る一方で、自宅周辺での買い物などの外出が増加しています。

今後も自宅をはじめ、身近でできることが増え、時間の使い方が変わることによって、市内が活動のフィールドになってくることが想定されます。

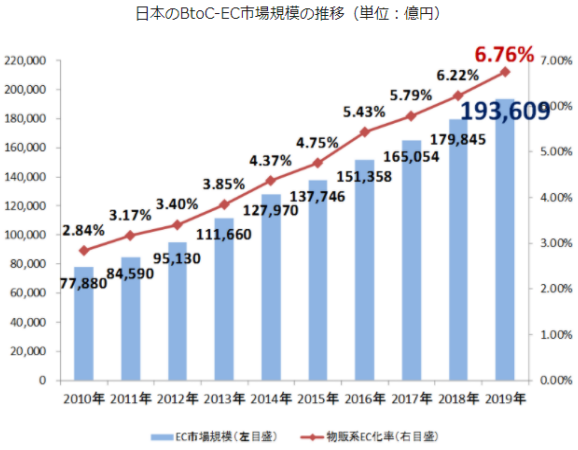
＜全国及び首都圏の雇用型テレワーカーの割合＞



全　国　H28:n=35,744　H29:n=36,450　H30:n=35,623　R1:n=35,807　R2:n=35,727
首都圏　H28:n=10,498　H29:n=10,930　H30:n=10,605　R1:n=10,470　R2:n=10,664

出典：国土交通省 デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会「中間とりまとめ(概要)（令和３年４月)」

＜EC の普及＞



出典：経済産業省「電子商取引に関する市場調査の結果（令和２年７月)」

＜コロナ禍で自宅周辺への外出が増加＞

活動種類	現在における、新型コロナ流行前からの外出場所の変化率（＋値：現在（調査時点）の方が訪れている、－値：新型コロナ流行前の方が訪れている）			
	a 自宅周辺	b 勤務地・学校周辺	c 自宅から離れた都心・中心市街地	d 自宅から離れた郊外
① 食料品・日用品の買い物	1%	1%	-1%	-1%
② 食料品・日用品以外の買い物	4%	1%	-4%	-1%
③ 外食	11%	-2%	-12%	2%
④ 散歩・休憩・子どもとの遊び等の軽い運動・休養・育児	5%	0%	-3%	-2%
⑤ 映画鑑賞・コンサート・スポーツジム等の趣味・娯楽	11%	3%	-15%	0%

出典：国土交通省「新型コロナ生活行動調査（速報版）（令和２年 10 月)」

※EC（ElectronicCommerce）とは、インターネット上でモノやサービスを売買すること全般を指し、インターネット販売やネットショップを指す。

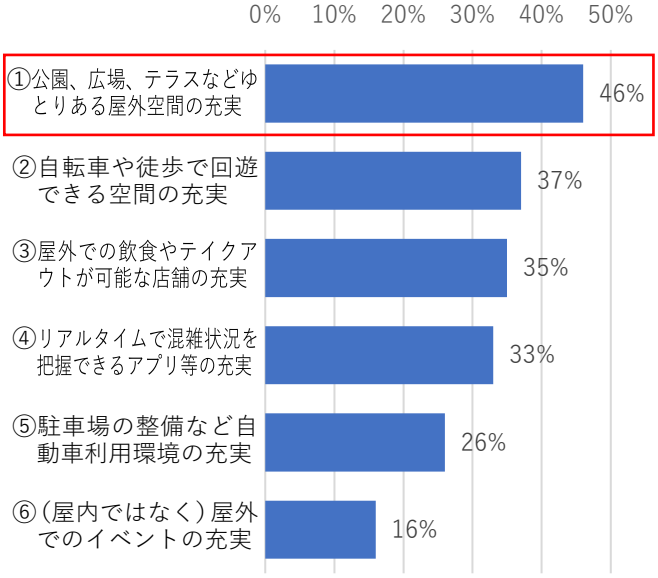
●住まい周辺の環境に目が向けられるようになる

□コロナ禍を経て、価値観が変化している

コロナ禍の影響により、人との間隔を確保できる公園、広場、テラスなどゆとりある屋外空間の充実が求められています。また、住まい選びでも「利便性」だけではなく、緊急時の安全安心や、テレワーク等の新しい暮らし方のための環境の充実といった点が重視されるなど、住まいに求められる要素が変化しています。

こうした価値観の変化は人口移動にも影響が表れており、都心部の自治体は 2020 年に入り転入増加数が大幅に減少した一方、30～40km 圏の郊外自治体では増加を続けています。

＜コロナ禍を経て充実してほしい空間＞



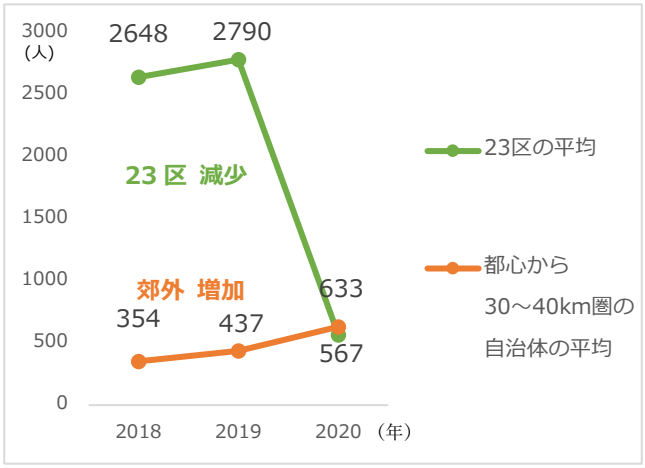
出典：国土交通省「新型コロナ生活行動調査（速報版）（令和 2 年 10 月）」

＜住まい選びの変化＞

住まい選びで重視するポイント	コロナ影響前	現在
公共交通機関が徒歩圏内にある	226	196
職場からのアクセスがよい（例：電車で30分以内）	112	81
家族や親戚の住まいに近い	36	51
周囲にコンビニやスーパーが充実している	143	135
周囲に病院や診療所などが充実している	9	38
周囲に自然が多く、静かな環境である	28	29
学校や保育園など、教育環境が充実している	27	27
治安がよい	81	84
災害の危険性が少ない/防災対応が整っている	40	49
街のブランド・資産性がある	33	23
収納が充実している	124	98
プライベートを確保しやすい	38	57
リビングが広く、家族団らんで過ごしやすい	66	55
通信環境が整っている	47	63
最新設備が整っている	20	25
日当たりや風通しなど、住み心地がよい	104	105
眺望がよい	12	9

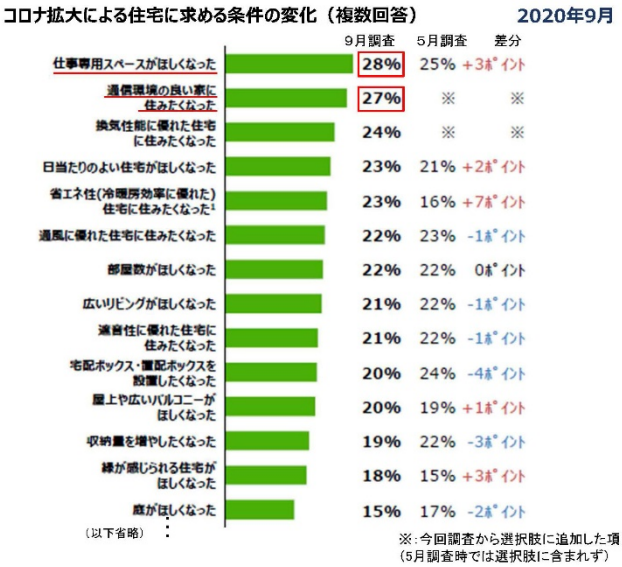
出典：株式会社 ディベロップジャパン UXD センター
UXD KURASHI LAB.「新型コロナの影響と今後の展望」
～新たな生活様式“New Norm”への転換を見据えて

＜郊外の転入超過数が増加傾向＞



※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：統計局「住民基本台帳人口移動報告 2018・2019・2020」



出典：国土交通省「国土の長期展望専門委員会（第 13 回）参考資料」

●価値観やライフスタイル・暮らし方が更に多様化する

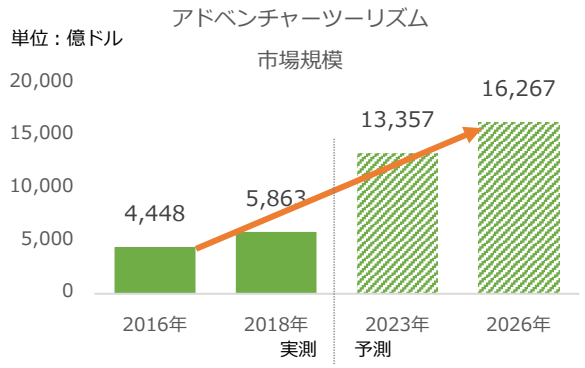
□健康的な暮らしへの志向が強まる

近年、アドベンチャーツーリズム※や、市民農園の需要が増えるなど、自然やみどりに触れ合う機会が求められています。農産物直売所の売り上げも伸びており、地域の新鮮な農産物が求められ健康意識が高まっていることが伺えます。

また、テレワークの普及などにより、場所を選ばない働き方が可能になったことで、自然に囲まれた中で仕事を行えるワーケーションなどが注目を集め、みどり豊かな郊外の魅力が再認識されています。

今後はさらに、働く・遊ぶ・食べるなどの価値観が変化し、ライフスタイルや暮らし方がさらに多様化することが想定されます。

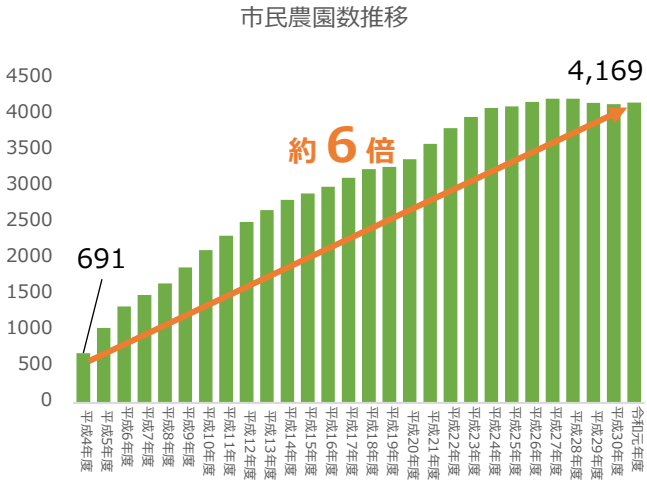
＜緑の中での遊びの普及＞



出典：国土交通省「地域の自然体験型観光コンテンツ 充実に向けたナレッジ集」から作成
Adventure Tourism Market – Global Opportunity Analysis and Industry Forecast,2019-2026

※アドベンチャーツーリズムとは「アクティビティ、自然、文化体験の３要素のうち、２つ以上で構成される旅行」のこと

＜市民農園の増加＞



出典：農林水産省「市民農園の設置状況の推移」から作成

＜地産地消を推進する生鮮食品 EC＞

町田市、クックパッド株式会社、JA町田市は「町田市内農産物の地産地消推進に関する協定」を締結。生鮮食品EC「クックパッドマート」の流通を活用し、市内農産物の販路拡大やブランディング向上を図り、地産地消を推進。

出典：クックパッド株式会社ホームページ
相模原町田経済新聞「町田の農産物、クックパッドマートで流通促進　送料・最低注文額ゼロ」

＜ワーケーション＞

ワーケーションのイメージ

ワーケーションとは、オフィスを離れ、観光地や休暇先などでテレワークを行うことで、ライフワークバランスの充実を図る働き方です。

非日常的な空間で、間近にみどりを感じながら健康的に働くことができ、昨今注目を集めています。

●移動がしやすくなるとともに、移動の目的がより多様になる

口気軽に移動ができる

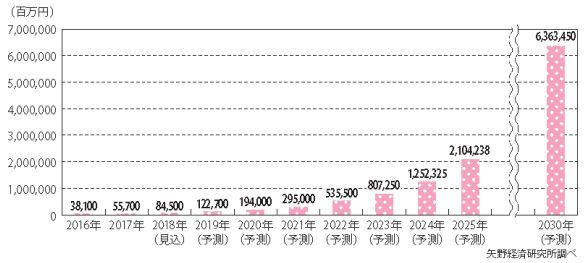
新しいモビリティサービスに対する需要の増加

MaaS やシェアリングシステムなどの新しいモビリティサービスに対する需要の増加が見込まれており、これらに関する様々なサービスが普及し、既存の交通基盤と合わさることで、身近な移動がより気軽になることが期待されます。

これまで移動の中心だった通勤・通学だけでなく、移動そのものを楽しむ人や、余暇や交流のために移動する人も多くなっていくと考えられます。

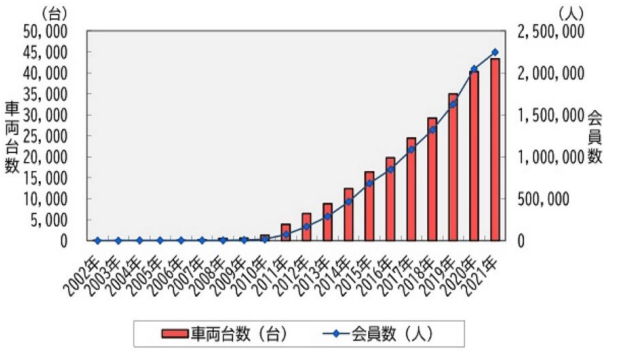
近年では、早く確実に移動するだけでなく、環境にも配慮しつつ、移動の時間そのものを楽しむ移動手段が登場しており、地域の特性や移動の目的に合わせた、多様なモビリティサービスの普及が期待されています。

＜MaaS の市場予測＞



出典：国土交通省「令和２年度国土交通白書」

＜カーシェアリングの需要増加＞



出典：公益財団法人交通エコロジー・モビリティ財団「我が国のカーシェアリング車両台数と会員数の推移（2021 年７月）」

グリーンスローモビリティやスモールモビリティが普及していく

近年登場しているモビリティサービスの１つに、グリーンスローモビリティやスモールモビリティがあります。

グリーンスローモビリティは、時速 20km 未満で公道を走る４人乗り以上のモビリティで、環境に優しく低速で安全な交通手段として、普及が期待されています。また、スモールモビリティは、コンパクトで小回りが利く１人～２人乗り程度の車両で、地域の手軽な移動の足となることが期待されています。

いずれも、観光地や路線バスのサービスが難しい地域などのニーズに応えられる手段として、普及していくことが期待されています。

出典：国土交通省資料

町田市の特徴と可能性

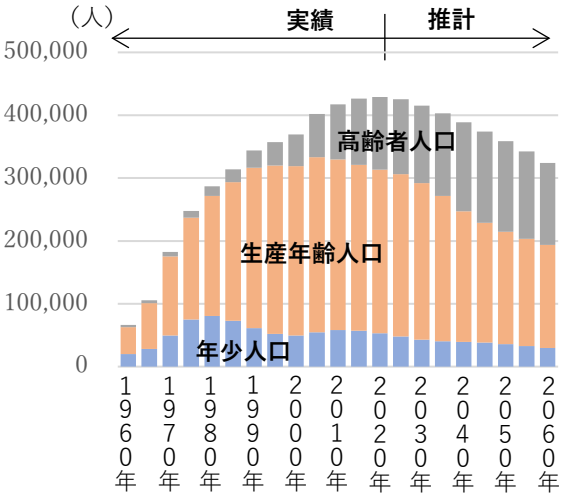
●市内で活動する市民が増えることを、地域の主体的なまちづくりに繋げる契機に

□人口の変遷

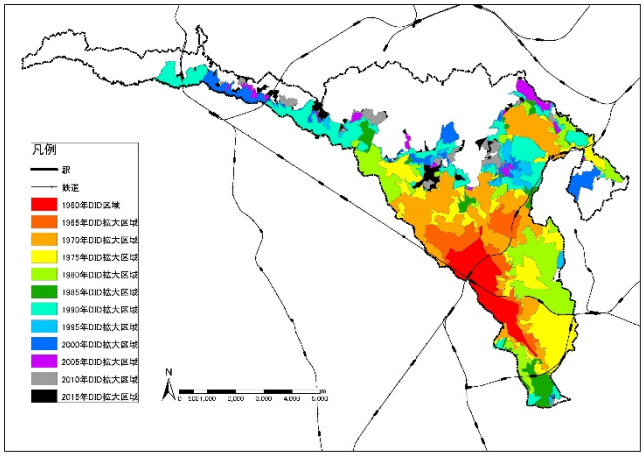
町田市は、1960 年代から 1970 年代にかけて急速に人口が増加し、DID（人口集中地区）※も町田駅周辺から拡大していきました。しかし今後、高齢者人口は増加を続ける一方で、総人口は減少に転じると予測されています。特に初期に開発が進んだ団地などでは高齢化が進んでいます。

人口構成や働き方の変化により、都心などへの通勤を必要としない人々が増加することで、市内で過ごす人は今後増加すると考えられます。

＜人口推移･将来人口＞



＜DID（人口集中地区）の変遷＞



出典：東京都「都市計画基礎調査（2017 年）」から作成

※DID（人口集中地区）とは、国勢調査の各調査地区内の人口密度が、原則として 1k ㎡当たり 4,000 人以上の地区で、かつ、当該地区の人口が 5,000 人以上である地区をいう。

□市民の街づくり活動

市内では地区単位の住民主体の街づくりが行われており、「町田市住みよい街づくり条例」に基づき地区のまちづくりの方針・目標がまとめられた、「地区街づくりプラン」が策定されています。

また、市民・地域団体・企業などが、地域とのつながりを作りながら、自らやってみたいと考えている取組を、実現につなげていく「まちだ○ごと大作戦」が実施され、まちをより使いやすくする取組やまちを活気づける取組など、様々なまちを良くする活動が実現されました。

＜地区街づくりプラン＞

地区街づくりプラン名称
1　小山田桜台団地地区街づくりプラン（方針）
2　小野路宿通り街づくりプラン（目標・方針）
3　田中谷戸地区街づくりプラン（目標・方針）
4　原町田四丁目第二地区街づくり構想（目標・方針）
5　つくし野三丁目地区街づくりプラン（計画）
6　鶴川平和台地区街づくりプラン（計画）
7　森の丘景観まちづくり宣言（目標・方針）
8　小田急金森泉地区街づくりプラン（計画）

＜まちだ○ごと大作戦＞

鶴川団地活性化プロジェクト
「団地名店街へ行こう！」

みんなで遊ぼう！
プレーリヤカーがやってくる♪

地域の憩いの場づくり
大作戦

●市内にある大小様々なみどりを、多様な目的で活用することで、日々の暮らしがさらに豊かに

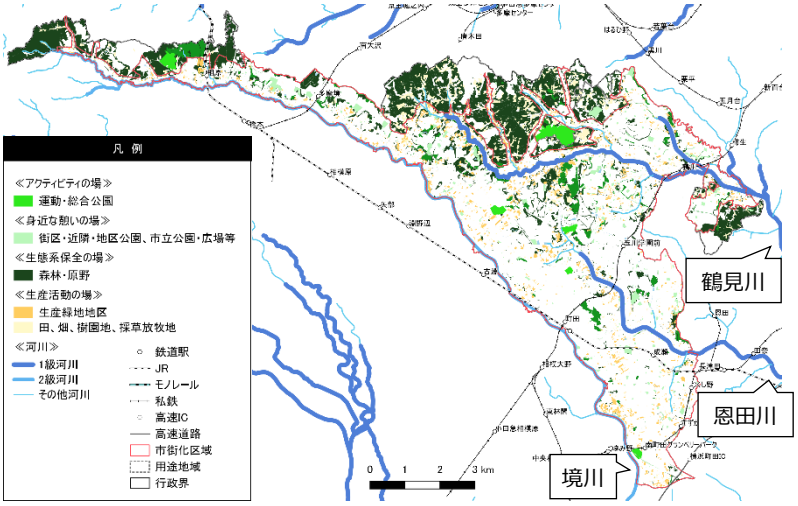
□水とみどりが豊富に配置されている

市内には鶴見川や恩田川のような１級河川を含んだ豊富な水資源や大小様々なみどりがあり、北部に広がる森林などは生態系保全の重要な緑となっています。

また、市内には生産緑地などの都市農地※も多く点在しており、今後こうした場所で農を介して、様々な人をつなげていく取組も進められようとしています。

※都市農地とは、市街地及びその周辺地域において農業が行なわれている農地のこと

＜自然的土地利用および河川の分布＞



出典：国土交通省「国土数値情報ダウンロードサービス」、東京都「都市計画基礎調査（2017 年）」から作成

＜みどりの活用事例＞

芹ヶ谷公園実証実験の様子

芹ヶ谷公園では、“公園で〇〇したい”という声を集め、実験的な取組を行う市民参加型プラットフォーム「Made in Serigaya」を立ち上げました。

芹ヶ谷公園をフィールドに、キャンプやライブペインティングなどの公園活用の可能性を広げる企画や、町田の文化や自然の魅力を発見・発信する活動を市民と一緒につくり育てていく過程を共有し、公園運営の新たな担い手や仕組みについて検討しています。

市では、「農がそこにある暮らし」をコンセプトに、市民をはじめ様々な主体が農でつながる官民連携プラットフォームの形成を目指しています。市民や農業者が主体となった農作業体験などを通して、地域内交流や地産地消の促進など、農や人とのふれあい機会が創出され生活が豊かになると考えます。このような取組の場として、都市農地の活用を図ります。

市が考える都市農地活用のイメージ

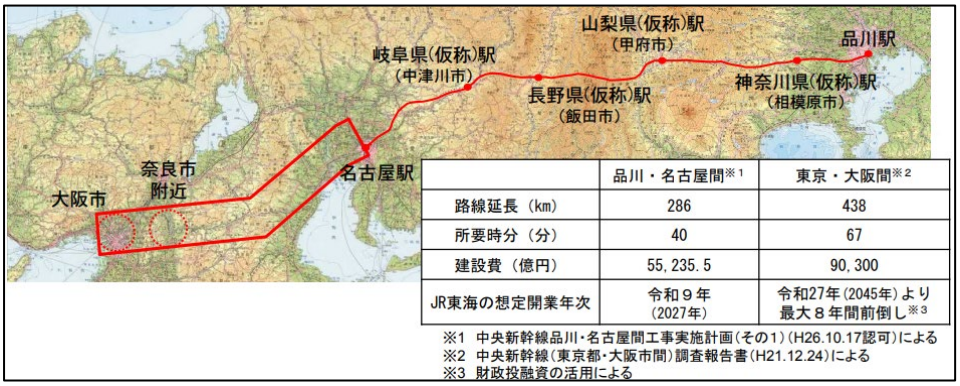
●モノレール整備等を契機として捉え、ライフスタイルに適した持続可能な交通網に

□新たな交通環境

今後、町田市周辺の交通基盤は、多摩都市モノレール及び小田急多摩線の延伸計画や、隣接する相模原市におけるリニア中央新幹線の神奈川県（仮称）駅の開業などにより、大きく変化していく可能性があります。

ライフスタイルや価値観が多様化し、人々の移動のあり方も変化していくことが予想される中、新たな交通基盤の整備は、市内の交通環境をライフスタイルに適した快適で持続可能なものへとバージョンアップさせる大きなチャンスとなります。

＜リニア中央新幹線の計画概要＞



	品川・名古屋間※1	東京・大阪間※2
路線延長（km）	286	438
所要時分（分）	40	67
建設費（億円）	55, 235. 5	90, 300
JR東海の想定開業年次	令和９年（2027年）	令和27年（2045年）より最大８年間前倒し※3

※1 中央新幹線品川・名古屋間工事実施計画（その1）（H26.10.17認可）による
※2 中央新幹線（東京都・大阪市間）調査報告書（H21.12.24）による
※3 財政投融資の活用による

出典：国土交通省資料

＜多摩都市モノレール延伸　計画概要＞

【計画区間（町田方面延伸路線）】
多摩センター駅～町田駅（延長約 13km）

＜小田急多摩線延伸　計画概要＞

【計画区間】
小田急多摩線唐木田駅～JR 横浜線相模原駅～JR 相模線上溝駅（延長約 8.8km）

出典：交通政策審議会「東京圏における今後の都市鉄道のあり方について（答申）（2016 年）」から作成

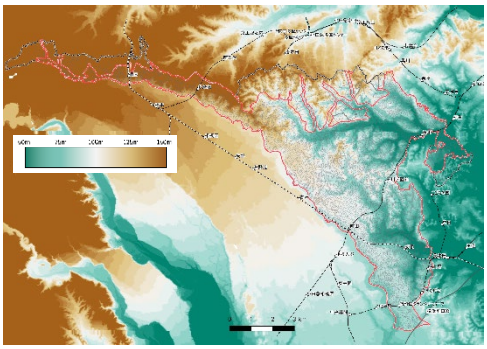
●住まい周辺の環境に対する関心を、地域の災害リスクへの関心の高まりに

□災害リスクが点在

町田市は、起伏に富んだ地形が多く、広い範囲で土砂災害警戒区域が指定されており、鶴見川や境川周辺は浸水予想区域となっています。

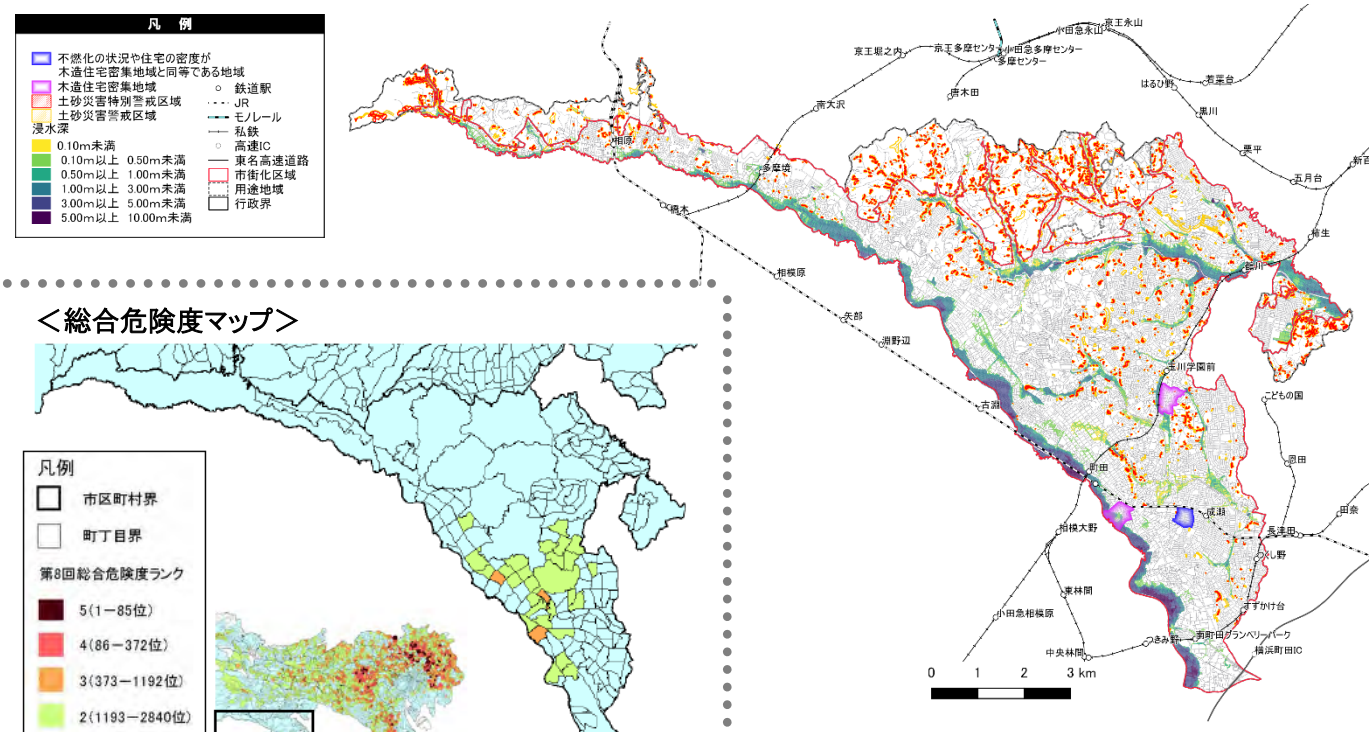
また、一部地域で災害時に延焼被害のおそれがある木造住宅密集地域や、不燃化の状況や住宅の密度が木造住宅密集地域と同等である地域として位置づけられている他、地震による建物倒壊や災害活動困難度などを加味した、総合危険度がやや高い地域が存在しており、市内には様々な災害リスクが点在していることがわかります。

＜地形＞



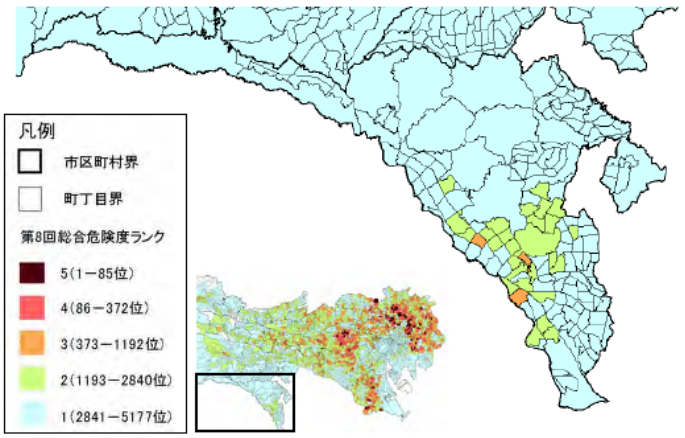
出典：国土地理院「基盤地図情報」から作成

＜災害リスクの分布＞



出典：東京都「流域浸水予想区域図」、町田市資料から作成

＜総合危険度マップ＞

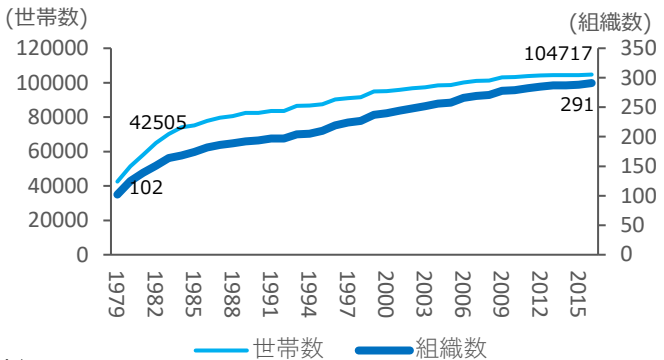


出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査（平成 29 年）」

□防災に関連したまちづくり活動

災害時における共助を担う自主防災組織の数は年々増加しており、地域防災に対する市民の関心が高まっています。

＜自主防災組織数および構成世帯数＞

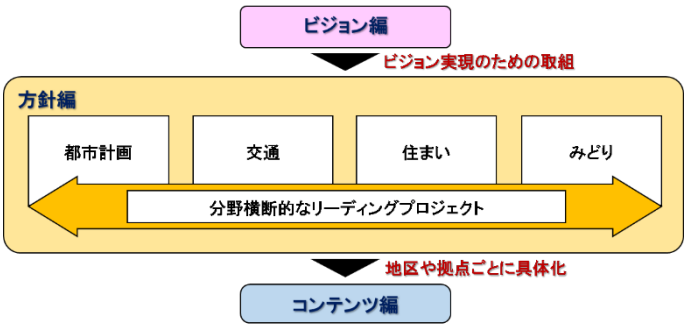


Ⅱ章

方針編

1．ビジョン実現のための取組方針

「方針編」では、「暮らしとまちのビジョン」で描いた将来像を実現するために、「都市づくりのポリシー」や「将来のまちの“もよう”と“つくり”」に基づいて推進する、都市計画・交通・住まい・みどりの４分野の施策を体系化するとともに、分野横断的なリーディングプロジェクトを立ち上げます。



施策の推進にあたっては、４分野の緊密な連携はもちろん、「まちだ未来づくりビジョン 2040」のもと、商業・農業・環境・福祉・教育など他分野の関連施策と一体的に取り組みます。

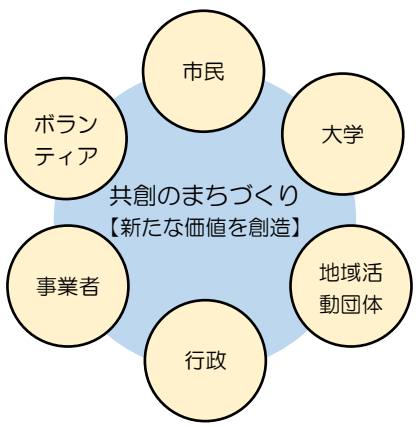
また、具体的な事業については、財政見通しと必要事業費から重点化し、「まちだ未来づくりビジョン 2040」の実行計画である町田市５ヵ年計画に示します。

まちだ未来づくりビジョン2040	キャッチコピー	なんだかんだまちだ								
	なりたいまちの未来	ここでの成長がカタチになるまち			誰もがホッとできるまち			わたしのココチよさがかなうまち		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
	政策	赤ちゃんに選ばれるまちになる	未来を生きる力を育み合うまちになる	自分らしい場所・時間を持てるまちになる	いくつになっても自分の楽しみが見つかるまちになる	人生の豊かさを実感できるまちになる	つながりを力にするまちになる	ありのまま自分を表現できるまちになる	思わず出歩きたくなるまちになる	みんなが安心できるまちになる
	都市づくり分野と関連の深い施策	施策3-2 町田ならではの地域資源をいかす ・身近に農のあるまちづくり ・里山環境の活用と保全			施策8-1 気軽に出かけてつながれる環境をつくる ・移動しやすい交通体系の構築 ・便利で快適な日常生活をおくれる環境の整備	施策8-2 ライフスタイルに合わせて自分らしくまちを使えるようにする ・多様な暮らし方や働き方を支える空間づくり ・オープンスペースの活用 ・新たな賑わいと交流の創造	施策8-3 健やかで心地よい時間を過ごせる環境をつくる ・みどりを活用した心地よい環境づくり ・みどりとの関わりによる健康的な暮らしの支援		施策9-1 ひと・まちを災害に強くする ・インフラの耐災害性向上 ・旧耐震基準で建てられた建築物の耐震化	

町田市都市づくりのマスタープラン	暮らしとまちのビジョン	みんなの“したいこと”で人とまちがつながり　わたしの“ココチよさ”がかなうまち
	基本方針　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
	基本方針　交通	日常的な移動を多様な担い手・手段で支え、移動しやすい交通環境を作る
	基本方針　住まい	ライフステージやライフスタイルにあ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
	基本方針　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

町田市5ヵ年計画

そして、市内で「住む・働く・学ぶ・交流する・憩う・楽しむ・体験する」など、多様な都市活動を展開する市民や事業者などが一体となって、みんなの“したいこと”の実現に向けてアイデアを出し合いながら、“共に創る”を前提に取り組みます。



～「まちだ未来づくりビジョン 2040」と SDGs～

持続可能な開発目標（SDGs）とは、2015 年９月の国連サミットで採択された、持続可能な世界の実現のために 2030 年までに世界中で取り組む国際目標です。持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための 17 のゴールから構成され、未来を見据えたバックキャスティングの発想を活用し「誰一人取り残さない」ために、先進国を含めた全ての国で取組が進められています。

市がこれまでに進めてきたまちづくりの取組は、多くの点で SDGs の理念や目標と合致しています。「まちだ未来づくりビジョン 2040」では、政策や施策の推進を通して SDGs の実現に貢献していくことを掲げています。

SDGｓの 17 の目標

	【貧困】 あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる。		【不平等】 各国内及び各国間の不平等を是正する。
	【飢餓】 飢餓を終わらせ、食料安全保障及び栄養改善を実現し、持続可能な農業を促進する。		【持続可能な都市】 包摂的で安全かつ強靭(レジリエント)で持続可能な都市及び人間居住を実現する。
	【保健】 あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する。		【持続可能な生産と消費】 持続可能な生産消費形態を確保する。
	【教育】 すべての人々への包摂的かつ公正な質の高い教育を提供し、生涯学習の機会を促進する。		【気候変動】 気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる。
	【ジェンダー】 ジェンダー平等を達成し、すべての女性及び女児の能力強化を行う。		【海洋資源】 持続可能な開発のために海洋・海洋資源を保全し、持続可能な形で利用する。
	【水・衛生】 すべての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する。		【陸上資源】 陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の経営、砂漠化への対処、ならびに土地の劣化の阻止・回復及び生物多様性の損失を阻止する。
	【エネルギー】 すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的エネルギーへのアクセスを確保する。		【平和】 持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、すべての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する。
	【経済成長と雇用】 包摂的かつ持続可能な経済成長及びすべての人々の完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい雇用(ディーセント・ワーク)を促進する。		【実施手段】 持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する。
	【インフラ、産業化、イノベーション】 強靭(レジリエント)なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る。		

出典：国土交通省資料、町田市「まちだ未来づくりビジョン 2040」

２．都市計画

（1）施策の全体像

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

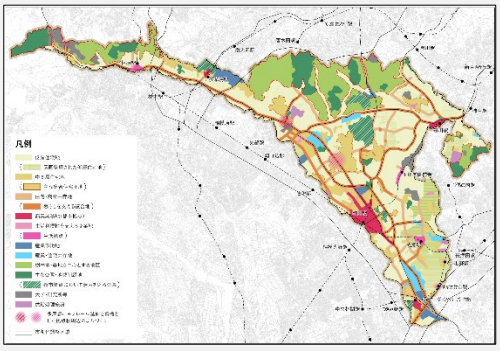
都市計画法に基づく都市計画マスタープランの役割

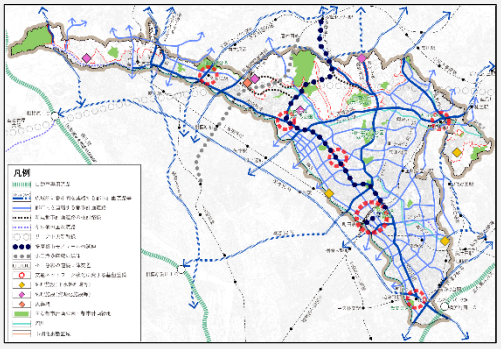
○都市計画法第 18 条の２に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、ビジョンの実現に向けた、土地利用(空間・機能・環境)方針、都市施設(基盤)等の方針を示す。

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

○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易い機能を整える。
○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、様々な主体が活動し易い仕組みを整える

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

Ⅱ 暮らしを支える都市基盤の整備を推進・促進する

Ⅲ 暮らし・活動の変化に合わせて、都市の性能を上げる

＜施策一覧＞

施策	取組の方向性	主な取組
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	**①地域の特性に合わせて**都市の空間・機能を整える	**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
	②環境変化を見据えて都市の空間・機能を整える	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・コワーク…)・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
Ⅱ 暮らしを支える**都市基盤の整備を推進・促進**する	**①移動しやすい交通**の基盤を整える	**ⅰ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** ⅱ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 ⅲみちづくり・まちづくりパートナーシップ事業に位置づけられた道路の整備の推進 ⅳ交通ネットワーク強化に資する基盤整備(駅周辺) ⅴその他の交通基盤整備の推進・促進
	②人中心の都市基盤を整える	**ⅰ居心地が良く出歩きたくなる都市基盤の整備・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 ⅱ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 ⅲ公共施設（建築物）をより良いかたちに再編
	③安全安心に暮らせる都市の基盤を整える	ⅰ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 ⅱ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 ⅲ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
Ⅲ 暮らし・活動の変化に合わせて、**都市の性能を上げる** ＊土地利用、基盤施設の枠を超え取り組むべき事項	**①活動しやすい都市**にするための取組を推進する	**ⅰウォーカブルなまちの実現** ・都市の中の様々な機能・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、滞在を楽しむことができる(フレキシブルに活用出来る)**オープンスペース**の創出 **ⅱまちの多様性・多機能性の向上** ・公共施設(建築物)の再編とあわせた複合化・多機能化 ・大規模団地の再生・再編とあわせた多機能化 ・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 ⅲ先端技術の導入・活用 ・先端技術（AI[注3]やIoT[注4]、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
	②都市の基本性能を上げる取組を推進する	ⅰ居心地よい街並み景観・都市空間の形成 ⅱ災害に強い安全なまちの形成 ⅲまちの環境性能の向上

注３）Artificial Intelligence の略。日本語では人工知能と表される。人が実現するさまざまな知覚や知性を人工的に再現するもの。

注４）Internet of Things の略。自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すというコンセプトを表した語。

（2）施策

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

市の総人口（2020 年 1 月現在 42.8 万人）は、近い将来、長期にわたる減少局面（まちだ未来づくりビジョン 2040 における 2040 年の将来人口 40 万人）に移行し、少子高齢化も一層進行していきます。

当面は急激な市街地の縮小やスポンジ化が進む状況にはないため、市街化区域は現状維持を基本としますが、長期的には、都市の持続的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が必要です。

現在、市内の土地利用は、「都市的なにぎわい・活動」「みどり・自然」「居心地の良い住環境」が程よく配置された「ちょうどよさ」が魅力であり、こうしたバランスの良い土地利用を維持・継承していきつつ、多摩都市モノレール町田方面延伸をきっかけに、都市骨格軸へ都市機能の誘導を図るなど、「暮らしのかなめ」を中心としたまちを形成していきます。

また、社会状況や暮らしの変化、ライフスタイルの多様化に適切に対応するため、住宅地に新たな機能を誘導するなど、土地利用の複合化を図ります。

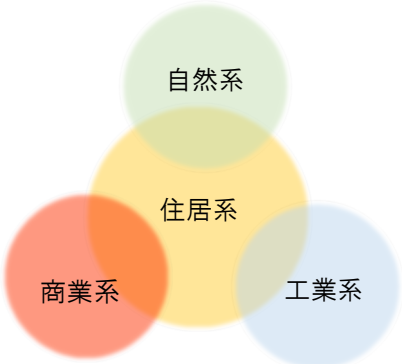
取組の方向性①　地域の特性に合わせて都市の空間や機能を整える

・現在の、住居系を主体に自然系・商業系・工業系が適切に配置された土地利用の維持・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観点を加え、土地利用の類型ごとにふさわしい機能の誘導を図ります。

・「暮らしのかなめ」とした地域には、その地域特性に応じて、必要な都市機能の誘導を図ります。

【土地利用の考え方】

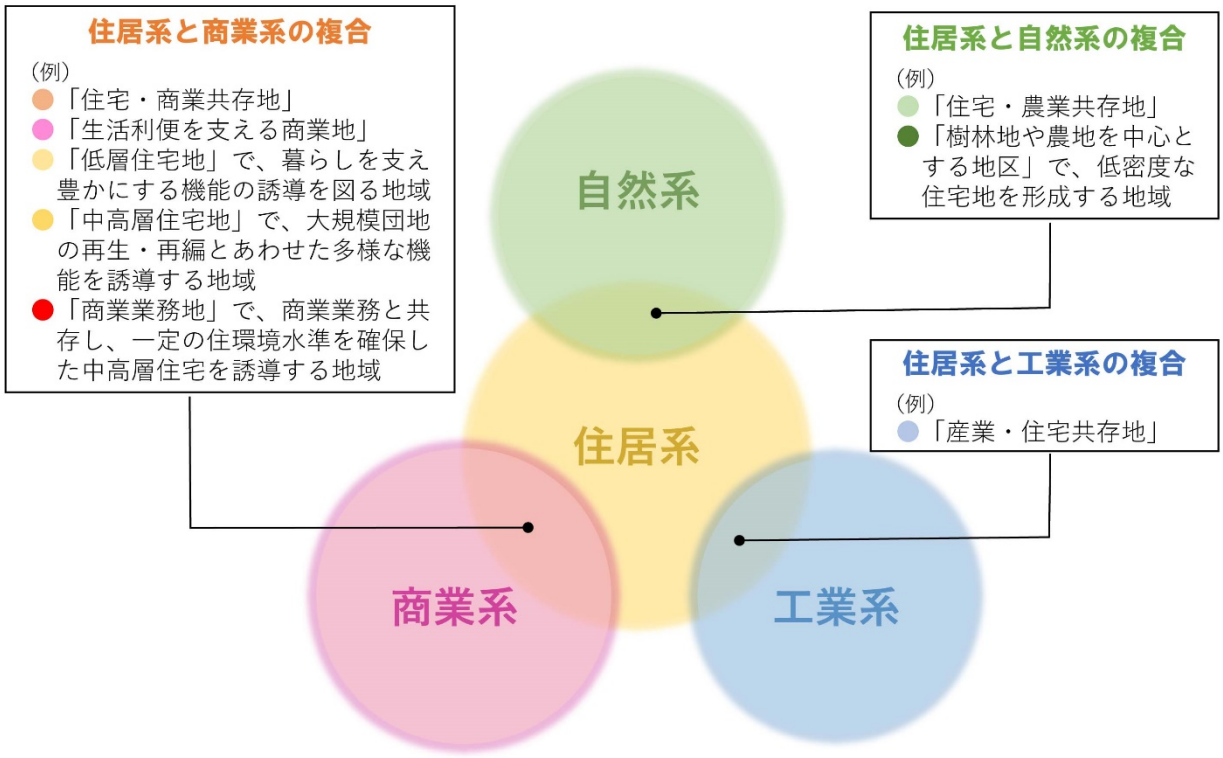
住居系を主体に自然系・商業系・工業系を適切に配置するとともに、各要素の適切な複合化を、地域特性に応じて誘導します。



【土地利用の類型】

類型	
住居系	低層住宅地
	区画整理された住宅地
	中高層住宅地
	主な集合住宅団地
	住宅･農業共存地
	住宅･商業共存地
	暮らしを支える複合地
商業系	商業業務地（都市拠点）
	生活利便性を支える商業地
	生活拠点
工業系	産業市街地
	産業･住宅共存地
自然系	樹林地･農地を中心とする地区
	主な公園･地域制緑地
その他	大学研究所等

【複合化のイメージ】



【イメージ例】

「低層住宅地」で、ニーズに応じて小規模店舗や医療･福祉等の生活利便施設を誘導

「商業業務地」では、商業との共存・住環境に配慮した中高層住宅の立地を許容

「住宅･農業共存地」で、地域に残る農地を保全し、農と調和した良好な住環境を維持

「中高層住宅地」で、住宅団地の再生にあわせて、多様な都市機能や、多様な種類の集合住宅･住戸を誘導

「住宅・商業共存地（幹線道路沿道）」で、後背住宅地の日常生活を支える施設等を誘導

【土地利用の類型と暮らしのかなめの関係性】

類型	
住居系	低層住宅地
	区画整理された住宅地
	中高層住宅地
	主な集合住宅団地
	住宅・農業共存地
	住宅・商業共存地
	暮らしを支える複合地
商業系	**商業業務地（都市拠点）**
	生活利便性を支える商業地
	生活拠点
工業系	産業市街地
	産業・住宅共存地
自然系	樹林地・農地を中心とする地区
	主な公園・地域制緑地
その他	大学研究所等

暮らしのかなめ

各地域の特徴を活かした暮らし、日常の生活を不便なく送るために買い物・飲食・病院などの日々の暮らしや活動を支える都市機能を維持・育成します。

●地域類型別の「暮らしのかなめ」の方針について

住宅・商業共存地	
暮らしを支える複合地 **住宅地内** 下山崎、薬師台、金井、藤の台、三輪緑山 南大谷、森野、西成瀬、金森、木曽東 **主要な街道等の沿道** 町田街道、芝溝街道、鎌倉街道等	**＜住宅地内や通り沿いの「暮らしのかなめ」＞** スーパーやコンビニ、かかりつけの医院、お気に入りのカフェやパン屋、行きつけのごはん屋など、地域に根付いたお店等を維持・育成します。 また、子育てファミリーが集まる場所に使ったり、空き地で小さなマルシェを開いたり、多機能にみんなが使いこなせる場所を形成します。
商業業務地 **（都市拠点）** 町田駅周辺、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　忠生周辺	**＜主要な駅周辺の「暮らしのかなめ」＞** 町田駅や南町田グランベリーパーク駅などのように、大きな拠点として魅力と活力にあふれた場所であると同時に、周辺の住宅地で生活する市民にとって日々の暮らしを支える場を形成します。
生活利便性を支える商業地 真光寺広袴　鶴川団地　忠生・根岸、成瀬台 つくし野駅、すずかけ台駅 **生活拠点** 相原駅、成瀬駅、玉川学園前駅、木曽山崎	**＜身近な駅周辺の「暮らしのかなめ」＞** 通勤や通学で駅を利用したり、バスなどで他の目的地に移動する人たちも集まります。 日々の暮らしを支えることに加えて、郵便局や銀行、学習塾や習い事の場、医療施設やスポーツジムなど、日常生活の中で必要な用事や目的を果たすための場所を形成します。

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

・多摩都市モノレール町田方面延伸を契機とした、駅周辺のまちづくりや導入空間となる道路等の整備とあわせ、「暮らしのかなめ」にふさわしい魅力ある都市空間や景観を形成します。

【多摩都市モノレール沿いの都市の空間・機能の誘導イメージ】

■モノレール下部や沿道の歩行・滞留空間を形成

■モノレール沿いに連続性のあるみどりやオープンスペースを配置

■沿道の店舗やオープンカフェ等の誘導により、にぎわいある出歩きたくなる通りを形成

主な取組

土地利用の類型ごとに方針を定めて機能を誘導

＜住居系土地利用＞

●低層住宅地

・土地区画整理事業など、面的に開発された戸建て住宅地では、今後、一斉に建築物の更新期を迎えるとともに居住者の高齢化により、空家・空き地の発生等が懸念され、住宅以外への転用も含めて新たな土地利用を検討します。

・住宅地の特性を踏まえ、多様な住まいのニーズに配慮しながら、長期にわたって活用できる社会的ストックとなるように、現在の良好な住環境を保全・育成していきます。

・新たに形成される住宅地では、周辺環境と調和した、みどり豊かでゆとりある住宅地としての誘導を図ります。

・既存住宅地のうち、土地区画整理事業等が行われていない地区では、生活道路やみどりの確保を図りながら、既存の街並みに配慮した建て方を誘導し、みどり豊かで良好な住環境を形成していきます。

・高齢化の進展や働き方の変化などに対応した暮らしやすい生活圏の形成に向け、地域のニーズに応じて、小規模な店舗や医療・福祉施設、ワークスペース等の生活利便施設の誘導を検討します。

●中高層住宅地

【団地】

・高経年化している団地では、多摩都市モノレール町田方面延伸や社会状況の変化、各団地の立地特性、人口動態、地域ニーズ等を踏まえ、適切な土地利用及び市街地密度を検討します。

・団地の再生にあたっては、多様な都市機能や多様な種類の住宅等の誘導や、緑豊かなオープンスペースの確保により「住む」だけでない「働く・交流する・活動する」まちに再生を図ります。例えば、地域の特性を踏まえ、団地内のコワーキングスペース、シェア型住戸、学生入居、見守り機能付き住宅、近居、サ高住、賃貸・分譲等の多様な世代・世帯が居住できる住戸を誘導します。

・人口減少の進行が想定される団地については、中長期的には移転・再配置や住宅以外への転換も含め、適切な土地利用を検討します。

【団地以外の中高層住宅地】

・市街地に点在する中高層住宅地や、駅周辺商業地の後背、幹線道路沿道では、街なかの住宅地としての立地条件の良さを活かしながら、都市基盤の整備状況に応じて、中高層住宅の立地を許容する住宅地としていきます。

・これらの中高層住宅の立地にあたっては、周辺の住宅の日照・通風などの居住環境に配慮しつつ、商業環境や操業環境とも調和を図った、良好な住環境の確保を図っていきます。

●住宅・農業共存地（住宅地の中に農地が複合する地域）

・市街化区域内農地が多く存在する地区では、今後も農地の維持を基本とし、宅地化される場合には、主要な生活道路、公園などを整備し、みどりと調和した良好な住環境を形成していきます。

●住宅・商業共存地

・幹線道路沿道地域については、後背住宅地の住環境の悪化を招くおそれのない商業等と住居が共存する複合的な土地利用を誘導します。

・「暮らしのかなめ」とした街区（下山崎、薬師台、金井、藤の台、三輪緑山、南大谷、森野、西成瀬、金森、木曽東）や主要な幹線道路沿道については、後背地に位置する住宅地の日常生活を支える商業、福祉・医療、集配施設等を誘導します。

＜商業系土地利用＞

●商業業務地【都市拠点周辺地域】

・立地利便性の高さを活かした、大規模商業施設や個性的な飲食店や物販店・サービス店等の多様な商業、コワーキングスペース、サテライトオフィスなど柔軟な働き方などに対応する業務系機能、文化・交流機能、宿泊・滞在機能、居住及びこれを支える医療・福祉・公共サービス等の生活支援機能等の複合的な集積を図ります。

・楽しく歩ける通りの形成に向け、歩道状空き地の創出や、沿道建築物の低層部への飲食店や物販店等のにぎわい・活気を生む用途、及び商業用途を想定した形態意匠の誘導、屋外空間でのオープンカフェなど多様な都市活動の展開を誘導します。

・みどりやオープンスペースを充実させ、近隣の都市公園との連携により、多様な都市活動とみどり豊かな憩いの場を備えた複合的な魅力がある都市空間を形成します。

【町田駅周辺】

・多摩都市モノレール町田方面延伸による交通結節機能の充実を見据え、商業、業務・産業、居住、文化・教育・交流、公共・公益などの多様な機能の高度な集積と土地の高度利用を誘導します。

・中高層住宅が増加傾向にある土地利用の実態・動向を踏まえ、商業業務と中高層住宅の共存を図るエリアの設定を検討します。このエリアでは、商業業務地としてのにぎわいの連続性を維持するため、通りに面する建築物低層部は商業・業務等の用途を誘導します。また、一定の住環境水準が確保できるよう建築物の規模・形態等の規制を検討します。

・商業施設等と一体となった魅力的なみどり・オープンスペースを創出するとともに、駅周辺から商店街、芹ヶ谷公園、境川等を結ぶ快適な歩行者ネットワークにより、回遊性の高い都市空間を形成します。

【鶴川駅周辺】

・川崎市側と連携を図りつつ、駅アクセス道路や駅前広場、自由通路の整備等により交通機能を強化するとともに、商業、文化・交流、業務、居住などの都市機能が集積した安全で利便性の高い拠点を形成します。

・駅南北や、鶴見川や香山緑地等の自然・文化資源、周辺の商業・公共施設を結ぶ快適な歩行者ネットワークにより、回遊性の高い都市空間を形成します。

【南町田グランベリーパーク駅周辺】

・駅近接の商業施設と鶴間公園が空間的・機能的に融合し、文化・交流、市民活動支援、業務、居住などの都市機能がコンパクトに集積した拠点を形成します。

・駅や鶴間公園、商業施設及び周辺にある地域資源を結ぶ快適な歩行者ネットワークにより、回遊性の高い都市空間を形成します。

【多摩境駅周辺】

・後背にみどりを抱える現況地形や、研究開発機能のほか広域型商業施設の集積を活かしながら、リニア中央新幹線による国内外の人やモノの交流の増加を見据え、多様な商業・業務、宿泊、サービス、福祉・医療などの多様な都市機能が集積した拠点を形成します。

【忠生周辺（モノレール駅（想定））】

・多摩市・相模原市各方面と市内の交通ネットワークが結節する拠点として、人やモノなどが交流し、みどりの中で便利に暮らせる市街地を形成します。

・周辺に分布する丘陵地の大規模なみどりや大規模団地・大学・公共施設等の資源を活かし、多様な商業施設やワークスペース、医療・福祉、文化・交流、居住・教育・レクリエーションなどの機能の充実を図り、地域の中心地となる拠点を形成します。

・歩行者や自転車利用者が景色を楽しみながら、地域を回遊できるネットワークを形成します。

●生活利便性を支える商業地

・住宅市街地に近接した生活拠点である相原、玉川学園前、成瀬、木曽山崎の各駅周辺の商業地については、地域の多様な世帯の生活利便性を支えるため、商業施設、福祉・医療施設、ワークスペース、交流・スポーツ・金融・公共公益施設等の維持・誘導を図ります。

・周辺住民の活動や交流の場となる日常生活の中心地（すずかけ台駅、つくし野駅、真光寺広袴、成瀬台、鶴川団地）では、生活利便性と地域コミュニティを支えるため、生活密着型の商業施設・医療施設、ワークスペース、交流、福祉、子育て支援、公共公益施設等の都市機能の維持・誘導を図ります。

＜工業系土地利用＞

●産業市街地

・産業構造の変化等を見すえ、市内の産業機能の定着のために、周辺環境との調和に配慮しながらその維持に努めます。また、出来る限り用途の純化を図り、産業振興施策との連携により、環境と調和した産業地の整備を図ります。

・「都市づくりのグランドデザイン」で位置づけられた「多摩イノベーション交流ゾーンの」一角を担う多摩境駅周辺は、リニア中央新幹線や圏央道、多摩都市モノレールなどの道路・交通ネットワーク、及び大学や企業、研究機関などの集積を活かして、域内外の様々な主体との交流を促進し、多様なイノベーションが創出される産業地の育成を図ります。

・市内産業機能の定着と活性化を図るため、旭町、忠生、鶴間や小山ヶ丘等において、周辺環境と調和した工業機能等の導入により、工業地としての育成を図っていきます。

・東名高速道路横浜町田インターチェンジ周辺は、交通条件の良さを活かした流通・業務機能の集積を図ります。

・市内産業の活性化に資する企業を誘致するため、大規模な土地利用転換の際には、周辺環境との調和に配慮しながら、新たな産業地の整備を検討します。

●産業・住宅共存地（工業地の中に住居系用途が複合する地域）

・工場や倉庫と住宅などが混在する地区では、周辺環境と調和する都市型産業機能の定着及び導入を図っていきます。

・工場用地が他の用途に転換される際には、周辺住宅地環境や既存の操業環境と調和した土地利用となるよう誘導します。

＜自然系土地利用＞

●樹林地・農地を保全する地区

・まとまった樹林地や農地は、生態系や自然地形、営農環境を保全するために、現在の緑農環境を保持し、他の土地利用への転換を抑制していきます。

・洪水緩和・水資源貯留・水質浄化、景観形成、生物生息の場として重要な役割を果たす樹林地、全市的なみどりの連続性確保の観点から重要となる拠点的緑地を中心に、緑地保全の諸制度を活用して、積極的に保全していきます。

・農地については、環境上の機能を有する緑地としての役割を踏まえつつ、農作物を生産する生産地として、また市民が農とふれあえる場として位置づけ、農業振興や観光施策と連携して、その保全を図っていきます。

・所有者の高齢化や後継者不足などにより耕作を放棄した農地や、手入れの行き届かない樹林地については、市民と協働してその保全・活用を図っていきます。

●自然環境との調和に配慮する地区

・既に、一定の都市的土地利用が行われ、自然的土地利用と混在している区域については、無秩序な開発、不良市街地の発生や景観破壊などを防止するため、自然資源や周辺環境への影響に配慮した、立地、環境、緑化、美観等に関する一定の技術基準を満たす土地利用を誘導していきます。

・郊外に位置する既存集落地や、多摩都市モノレール沿線地域、自然的、農業的な環境の中での居住施設の立地などについては、地域全体としての空間的なあり方を大切にしながら、必要な生活環境を整えていくため、低密度な土地利用を基調として、「市街化調整区域の地区計画における運用方針（2019年)」に基づき、土地利用の誘導を図っていきます。

●河川

・市内を流れる主な河川沿いは、生物生息の場として、また、防災、学習、レクリエーションなどの多様な役割を担い、都市生活に潤いを与える貴重な資源として、源流付近の谷戸をはじめとした緑地や農地と一体的に保全し、市民が水辺や自然とふれあえる場としていきます。

・市内の湧水周辺についても、樹林地の保全など、適切な土地利用としていきます。

●大規模な公園・地域制緑地

・自然環境保全をはじめ、レクリエーション、防災、景観形成などの観点から、特に重要な樹林地や農地などの自然的土地利用については、風致地区、特別緑地保全地区、東京都保全地域等の地域制緑地として位置づけ、その確実な保全に努めます。また、多くの市民が利用できるよう、都市公園等の施設緑地として整備を図っていきます。

＜その他＞

●大学・研究所等

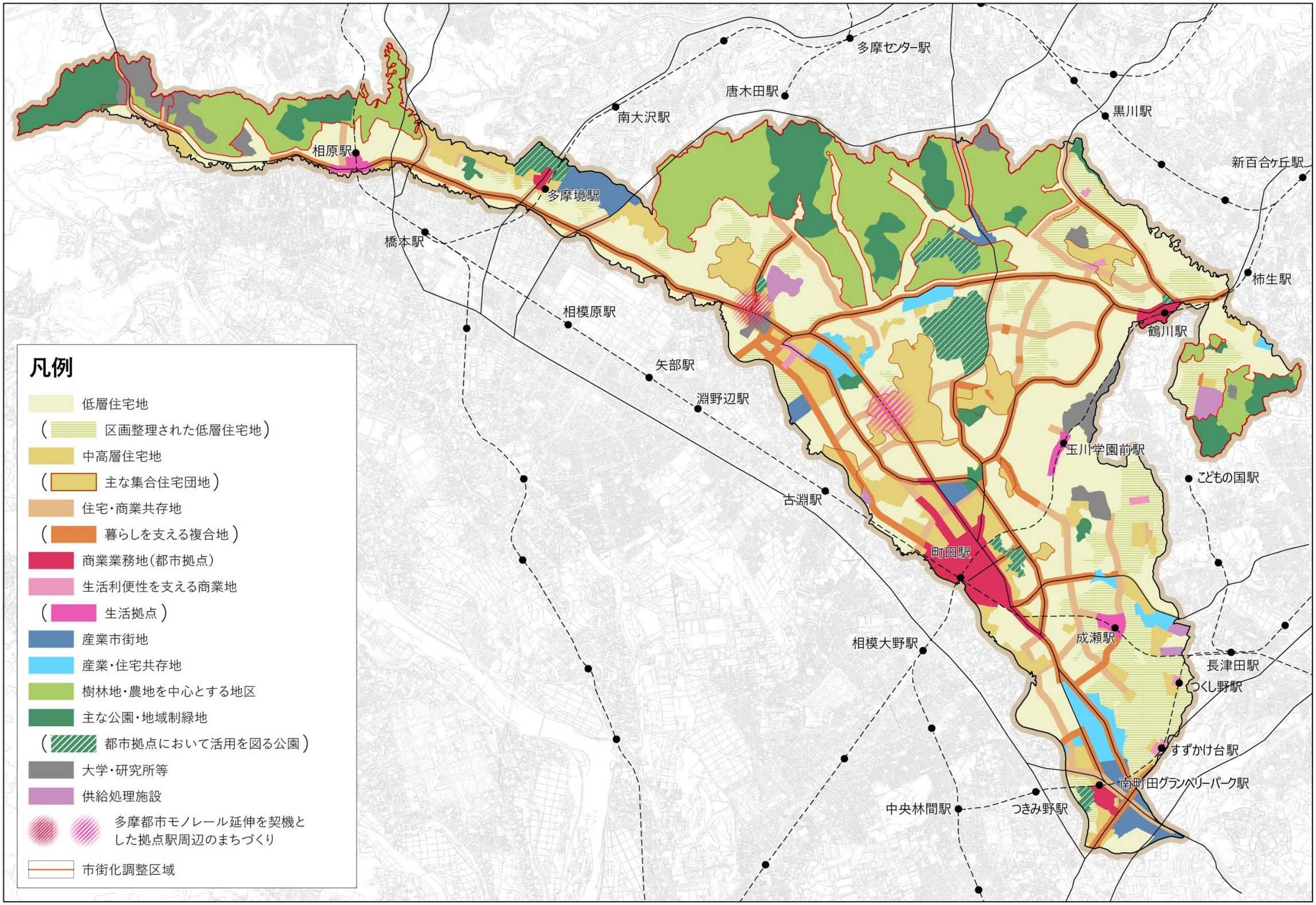
・市内にある大学や民間の研究所などの大規模な教育・研究施設については、地域に開放された施設として利用できるように関係機関に働きかけていきます

・現在の土地利用・市街地密度の維持を基本とし、社会・経済状況の変化により土地利用が転換される場合、現在の用途規制を前提とせず、周辺の都市環境との調和に配慮した適正な土地利用の誘導を図ります。

●供給処理施設

・上下水道、廃棄物処理施設などの供給処理施設は、安全で快適な都市生活を支える基盤施設として、資源の循環や自然環境の保全、周辺環境との調和に配慮しながら、将来を見通した適切な配置・整備を図っていきます。

土地利用方針図


凡例
低層住宅地
（区画整理された低層住宅地）
中高層住宅地
（主な集合住宅団地）
住宅・商業共存地
（暮らしを支える複合地）
商業業務地（都市拠点）
生活利便性を支える商業地
（生活拠点）
産業市街地
産業・住宅共存地
樹林地・農地を中心とする地区
主な公園・地域制緑地
（都市拠点において活用を図る公園）
大学・研究所等
供給処理施設
多摩都市モノレール延伸を契機とした拠点駅周辺のまちづくり
市街化調整区域
相原駅
多摩境駅
橋本駅
南大沢駅
唐木田駅
多摩センター駅
黒川駅
新百合ヶ丘駅
柿生駅
鶴川駅
相模原駅
矢部駅
淵野辺駅
古淵駅
玉川学園前駅
こどもの国駅
町田駅
成瀬駅
相模大野駅
長津田駅
つくし野駅
すずかけ台駅
南町田グランベリーパーク駅
中央林間駅
つきみ野駅

施策Ⅱ　暮らしを支える都市基盤の整備を推進・促進する

市民や事業者など様々な主体が、多様な都市活動を安全・快適に展開するためには、それを支える都市基盤が適切に整っていることが必要です。

子どもから高齢者まで誰もが安全・快適に、日常の身近な移動から広域の移動ができる、移動しやすい交通の基盤整備を推進します。

また、車を気にせず安全・快適に歩ける道路や、通信やデジタル技術により、人の暮らしや活動の視点を重視した人中心の都市基盤の整備・再構築を推進します。

そして、近年、頻発・激甚化する自然災害及び、感染症などのリスクへの対応、地球温暖化の緩和に向けた環境負荷の少ない都市への取組など安全安心に暮らせる都市基盤の整備を推進します。

取組の方向性①　移動しやすい交通の基盤を整える

・市内と市外、拠点間をつなぐ、「大きな・速い」交通を支える、都市基盤の整備を推進します。
・概成の基幹交通網を活かしつつ、多摩都市モノレール町田方面の延伸を契機とした新たな道路整備等により、市内の交通ネットワーク向上を図ります。

主な取組

ⅰ　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

・多摩都市モノレール町田方面延伸の早期実現に向けて、東京都や関係機関と事業化に向けて、具体的な調整を進めます。
・導入空間となる道路や軌道について関係機関と協議の上、整備を推進・促進します。

ⅱ　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

・東京における都市計画道路の整備方針に基づき、優先的に整備すべき路線について、都と役割分担のうえ都市計画道路の整備を着実に進めます。
・自動車交通量や社会情勢等も踏まえ、新規都市計画道路の検討を進めるとともに、必要に応じて都市計画道路網の見直しを行います。

ⅲ　みちづくり・まちづくりパートナー事業に位置づけた道路の整備の推進

・地域にとって重要な役割を果たす都道について、都と市が役割分担を明確にして整備を行い、交通渋滞の緩和、歩行者の安全性、利便性の向上を図ります。

ⅳ交通ネットワーク強化に資する基盤整備（駅周辺）

・駅利用者の歩きやすさや安全性を確保し、駅周辺の円滑な交通流動を実現していくため、バス交通の充実度や駅勢圏の大きさなど各駅が担う交通結節機能の役割に応じて、駅前広場、駐車場、駐輪場の整備や、歩行空間の確保などを進めていきます。
・多摩都市モノレール町田方面延伸を契機に交通結節性が高まる町田駅、木曽山崎団地、忠生周辺については、新たな交通需要に応じて交通基盤を強化していきます。

v その他の交通基盤整備の推進・促進

・小田急多摩線のＪＲ横浜線・相模線方面への延伸については、その実現に向けて、関係機関との協議を継続していきます。

・小田急小田原線の相模大野駅までの連続立体交差化をはじめ、既存鉄道の速達性・快適性の向上に向けた鉄道サービスの拡充について関係機関に働きかけていきます。

・円滑な通行と交通の安全を確保するため、都市計画道路を補完する準幹線道路等の整備を進めます。

取組の方向性②　人中心の都市基盤を整える

・都市の基盤整備については、地域の中を快適に移動できる「小さな・ゆったりとした」交通を支える都市基盤など、人の暮らしや活動の視点を重視した整備を推進します。また、居住者や来訪者が歩きたくなる居心地が良い都市を形成するため、以下の取組により、都市基盤施設への再構築・利活用を推進します。

主な取組

i　居心地が良く出歩きたくなる都市基盤の整備・活用

＜道路空間の整備・再構築＞

・道路の整備、更新にあたっては歩きやすい歩行者空間の整備を推進します。さらに居住者や来訪者が多く集まる場所においては、居心地が良い環境づくりを進めます。

・既存の道路において、歩行者、自動車の交通量が多い箇所は、安全性の向上を推進します。

・バリアフリー基本構想に基づく、生活関連経路において、誰もが安全で快適に移動できるよう、さまざまな関係主体と連携し、バリアフリー動線の確保を進めます。

・自転車の安全で快適な利用を促進するため、自転車走行空間や駐輪場の整備を推進します。

＜憩いやにぎわいがあり、滞在を楽しむことができる公園・緑地等の整備＞

・拠点となる公園・緑地については、方針編（みどり）に基づく整備を推進します。

・大規模な開発が行われる際には、方針編（みどり）に基づき、公園・緑地等の整備を誘導します。

ii　新たな暮らし方に対応する都市基盤の推進

・デジタルインフラを都市基盤の一つとして捉え、様々な機会に機能強化を図ります。

・センシング技術を用いた効率的な都市基盤の維持管理や、ビッグデータを活用した効果的な公共施設整備等、先端技術の活用を研究します。

iii　公共施設（建築物）をより良いかたちに再編

・町田市公共施設再編計画等に基づき、地域の多様なニーズに応じた柔軟で付加価値の高いサービス提供のため、行政だけではなく市民や民間事業者等と連携して再編に取り組んでいきます。

・公共サービスの見直しや効果的な再配置を行うことで、健全に維持管理できる施設総量まで減らします。

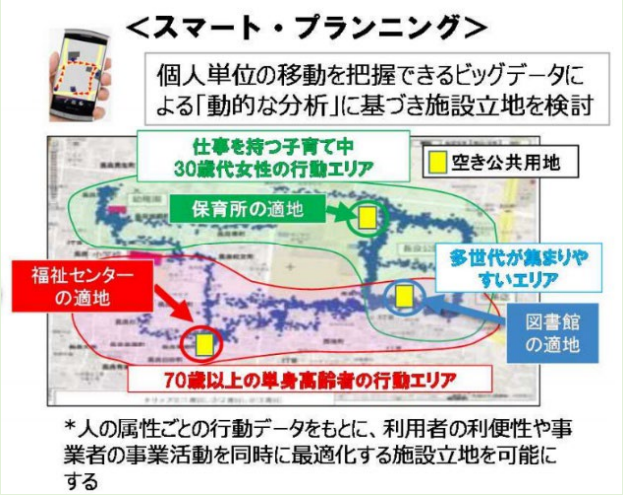
・地域に必要なサービスを維持するために、今後も維持する建築物は、多様なサービス提供や多様な活動を支えるみんなの拠点として多用途・多目的に使える複合施設にします。

コラム　**新たな暮らし方に対応する都市基盤**

＜スマートフォン端末の位置情報ビッグデータを活用した都市基盤整備等の検討＞

近年、スマートフォン端末の位置情報等を活用することにより、特定のエリア内の歩行者の通行や滞留を時間別・属性別にデータ分析することが可能になってきています。

このような技術により、ミクロな単位で人の流れの実態把握と、各種施策の導入効果等がシミュレーションでき、エリア内の人の行動特性に合わせた公共施設立地の検討など、まちづくりへの活用が期待されます。



出典：国土交通省資料

＜先端技術を活用した、都市基盤の効率的・効果的なメンテナンス＞

近年、センサーやロボット、非破壊検査技術等の先端技術の活用により、道路や橋梁など様々な都市基盤の損傷等をデータとして把握することが可能になってきています。

このような技術により、危険個所を早期に検知し事故を未然に防ぐといったことや、劣化状況の把握により最適な時期に最小限の補修をして維持コストの縮減を図ることが期待されます。

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

・地震等による災害リスクや環境負荷の低減、近年の気候変動への対応等、市民が安全で快適に暮らすために必要な都市基盤を整えます。
・整備にあたっては、方針編（みどり）で示す「グリーンインフラ[注5)]」の考え方に基づき、自然環境が有する機能を活用した取組を推進します。

主な取組

ⅰ　総合治水対策の推進

＜河川整備の推進＞

・国、東京都、神奈川県に対して、河川整備の一層の推進を要請していきます。
・特定都市河川である鶴見川流域及び境川流域では、浸水被害防止のための対策を推進します。鶴見川流域については、「鶴見川流域水害対策計画」に基づく対策を推進していきます。また、境川流域については、東京都、神奈川県や流域自治体と協力し、「境川流域水害対策計画」の策定を進め、治水安全度の向上を図ります。境川流域の、木曽東や金森において整備が進められている調節池については、計画通りに完了するよう東京都と協力していきます。

＜雨水管渠・貯留施設等の整備＞

・近年多発する局所的集中豪雨等による都市型の浸水被害に対応するため、浸水履歴を考慮し、優先順位をつけ雨水管渠の整備を推進します。
・道路や公園の整備にあたっては、透水性舗装の整備や、雨水貯留浸透施設の整備を進めます。
・近年の降雨の特徴を踏まえ、流出量等の予測の視点も取り入れるなど、みどりの持つ治水機能を活かした取組を検討していきます。

ⅱ　震災対策の推進

＜緊急輸送道路・啓開道路の整備(要請)＞

・道路拡幅等が未整備の緊急輸送道路について、東京都に対して整備を要請していきます。また、啓開道路は、関係機関と調整を図り、幹線道路整備の進捗を踏まえて路線の見直しを図ります。

＜地域防災拠点・避難場所等の整備＞

・小中学校は、避難施設、情報・連絡、物資の供給、救急の活動などの機能を果たす「地域防災拠点」になります。そこで、避難生活に必要な発電機等の設備の充実を進めます。
・小中学校の統廃合にあたっては、必要に応じて、地域防災拠点としての機能の維持、整理を進めます。
・公園や高校などを、地域の情報連絡・救援活動の拠点機能を持つ避難場所及び避難施設として、整備します。
・公園整備の際には、被災時の避難場所・防災活動の場として、避難者の受入れ、物資や資材の集積・分配、復旧活動のための資機材置場などの機能を果たせるよう、安全性の向上を図るための整備・改善を進めます。

注５）みどりなどの自然環境の持つ様々な機能を積極的かつ有効に活用することで、人と生きものが健康に暮らすことができるようにする社会基盤（インフラ）及びその考え方。詳細は p.106 参照。

iii　環境と調和した身近な生活基盤の整備

＜処理施設（下水処理場等）の整備＞

・町田市下水道ビジョンに基づき、公共下水道の整備を進めるとともに、２ヶ所ある下水処理場を維持・管理していきます。

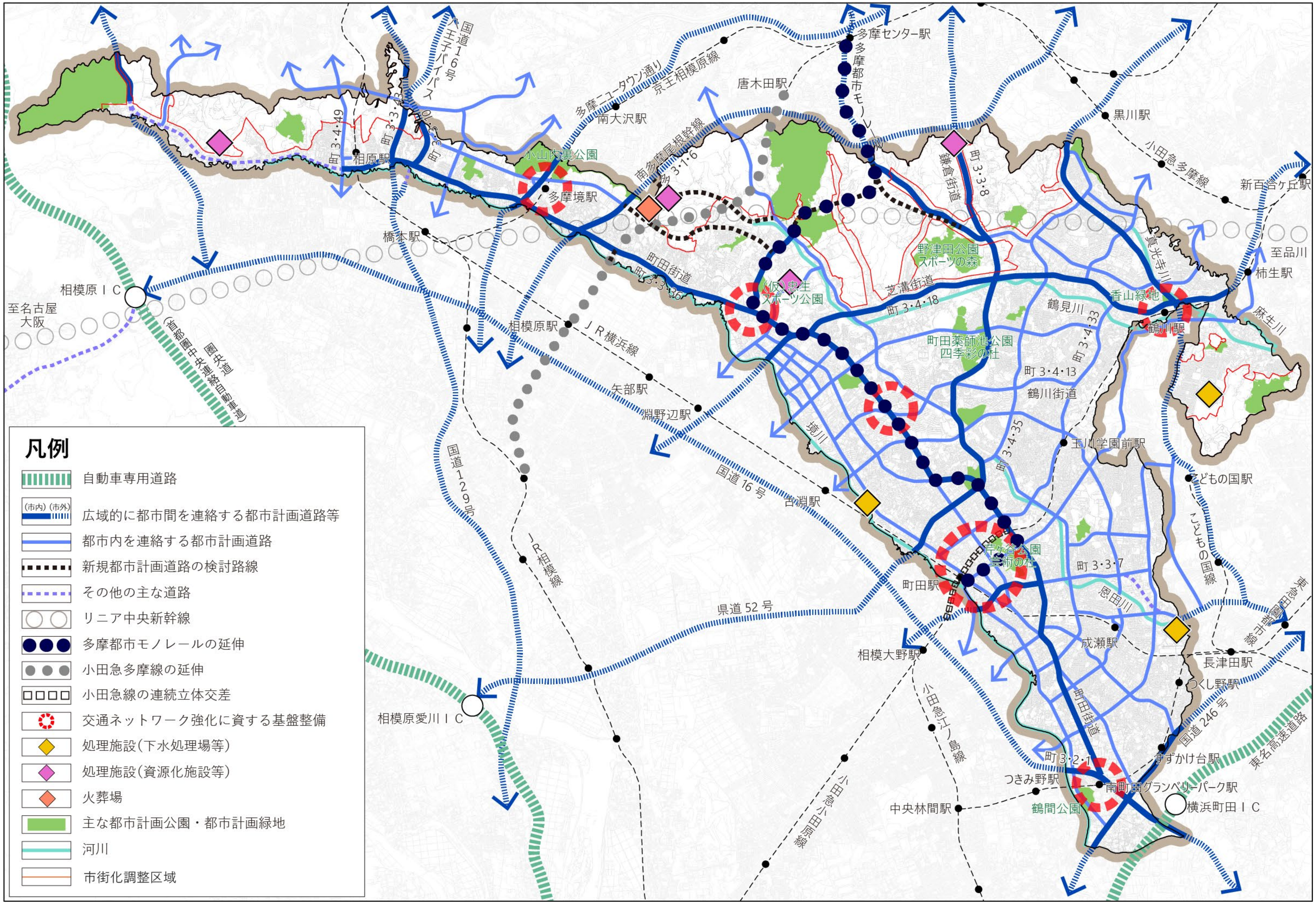
・市街化調整区域については、公共下水道と合併処理浄化槽を併用しながら汚水処理対策を進めるとともに、汚物処理場（境川クリーンセンター）を適切に施設運営していきます。

＜処理施設（廃棄物処理）の整備＞

・2021 年度に稼働する新施設（町田市バイオエネルギーセンター）を適切に施設運営していきます。

・循環型社会を実現するため、町田市資源循環型施設整備基本計画に基づき、資源ごみ処理施設を整備します。

都市施設方針図


凡例
自動車専用道路
(市内) (市外)
広域的に都市間を連絡する都市計画道路等
都市内を連絡する都市計画道路
新規都市計画道路の検討路線
その他の主な道路
リニア中央新幹線
多摩都市モノレールの延伸
小田急多摩線の延伸
小田急線の連続立体交差
交通ネットワーク強化に資する基盤整備
処理施設(下水処理場等)
処理施設(資源化施設等)
火葬場
主な都市計画公園・都市計画緑地
河川
市街化調整区域
多摩センター駅
多摩都市モノレール
唐木田駅
京王相模原線
多摩ニュータウン通り
南大沢駅
国道16号八王子バイパス
町3・4・49
相原駅
小山内裏公園
多摩境駅
南多摩尾根幹線
多3・1・6
橋本駅
相模原ＩＣ
至名古屋 大阪
首都圏中央連絡自動車道
町田街道
町3・3・36
(仮)忠生スポーツ公園
相模原駅
ＪＲ横浜線
矢部駅
淵野辺駅
境川
国道16号
古淵駅
国道129号
ＪＲ相模線
県道52号
相模原愛川ＩＣ
相模大野駅
小田急江ノ島線
小田急小田原線
中央林間駅
つきみ野駅
鶴間公園
南町田グランベリーパーク駅
横浜町田ＩＣ
すずかけ台駅
東名高速道路
国道246号
つくし野駅
長津田駅
東急田園都市線
成瀬駅
恩田川
町3・3・7
町田駅
芹ヶ谷公園 芸術の杜
町3・2・1
町3・4・35
玉川学園前駅
こどもの国駅
こどもの国線
町田薬師池公園 四季彩の杜
町3・4・13
鶴川街道
町3・4・33
鶴見川
町3・4・18
芝溝街道
野津田公園 スポーツの森
鎌倉街道
町3・3・8
黒川駅
小田急多摩線
新百合ヶ丘駅
真光寺川
香山緑地
鶴川駅
麻生川
柿生駅
至品川

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

人々の暮らしや都市活動が変化していくなかで、今後も選ばれ続ける都市であるためには、様々な機会を捉えて都市を更新し、その「性能」を上げていく必要があります。

「活動しやすい都市にするための取組」を都市づくりの様々な機会を捉えて推進します。

町田ならではの活動の場や暮らしを楽しめる環境を整え、魅力的なまちなかを快適に移動・滞在できるよう「ウォーカブル」なまちの性能を高めます。また、まちなかの施設等が様々な目的にフレキシブルに対応できるよう「まちの多様性・多機能性」を高めます。

一方、市民や来訪者が安心・快適に過ごせる都市であるために、災害などのリスクや環境負荷の低減、時代の変化にしなやかに対応できる「都市の基本性能」を高めます。

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

・様々な「先端技術」を導入・活用し、「ウォーカブル」で「多様性・多機能性」のあるまちを実現するための取組を推進します。

主な取組

ⅰ　ウォーカブルなまちの実現

＜都市の中の様々な機能・資源をつなぐ歩行者空間ネットワークの形成＞

・公園と商業施設及び文化・資源など、地域の各種施設・機能・空間資源をつなぐ回遊性のある歩行者ネットワークの形成を図ります。

＜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＞

・都市づくりにかかる整備等にあたって、道路と沿道土地利用の一体的な整備・利活用を促します。

・道路沿いのゆとりある歩行者空間の創出や沿道建築物の低層部分のにぎわい用途の誘導、まちなかで憩えるオープンスペースの配置など魅力ある通りを形成します。

＜憩いやにぎわいがあり、滞在を楽しむことができるオープンスペースの創出＞

・地域に潜在する有効活用されてない公園、緑農地、広場、道路、水辺等のオープンスペースについては、地域の暮らし・ニーズに合わせフレキシブルに活用することで、まちの居場所を創出します。

・オープンスペースの規模に応じて、憩い・交流・イベント・移動販売や、宅配・介護車両の駐車スペースなど、地域の暮らしに必要なサービスを提供する場として利活用を図ります。

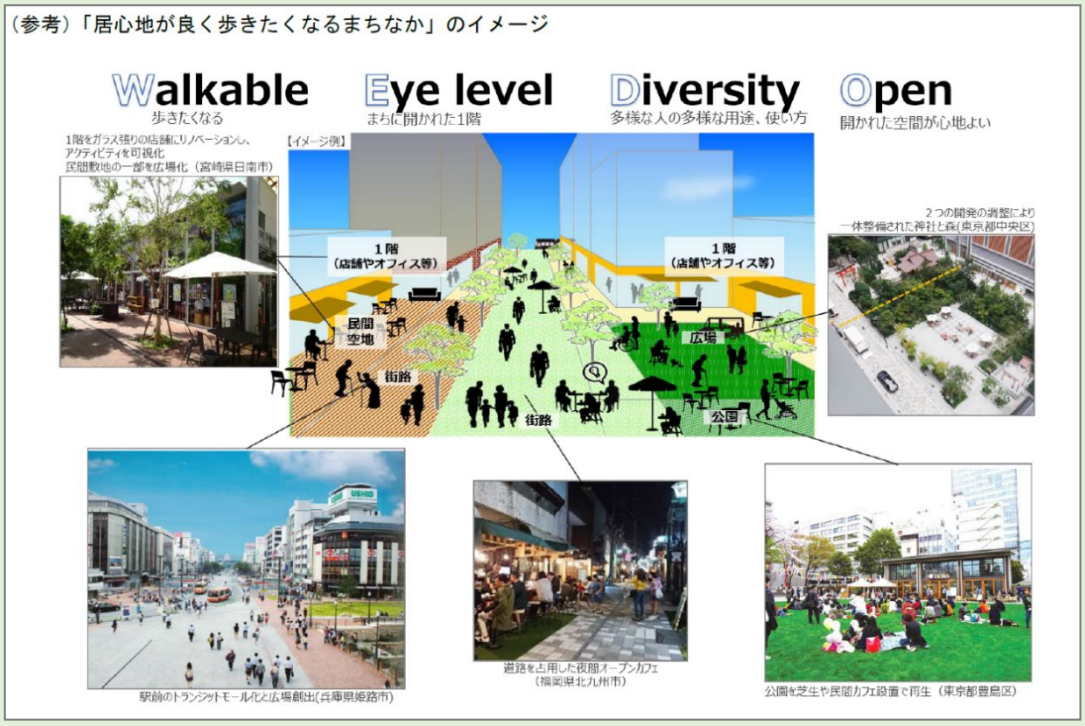
・交通機能に充分な余裕があり、かつ安全性が確保された道路については、都市に残された貴重なオープンスペースのひとつとして柔軟な活用を目指します。

・大規模な開発などで生み出される公開空地と公共空間をオープンスペースとして一体的に活用することや、様々なチャレンジが展開されるエリアマネジメントを促進します。

コラム　**ウォーカブルなまち**

世界の多くの都市で、まちなかを車中心からひと中心の空間へと転換し、人々が集い、憩い、多様な活動を繰り広げられる場へと改変する取組が進められています。こうした動きを踏まえ令和元年に国土交通省が設置した「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」において、今後のまちづくりの方向性として**「「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生」**が示されました。

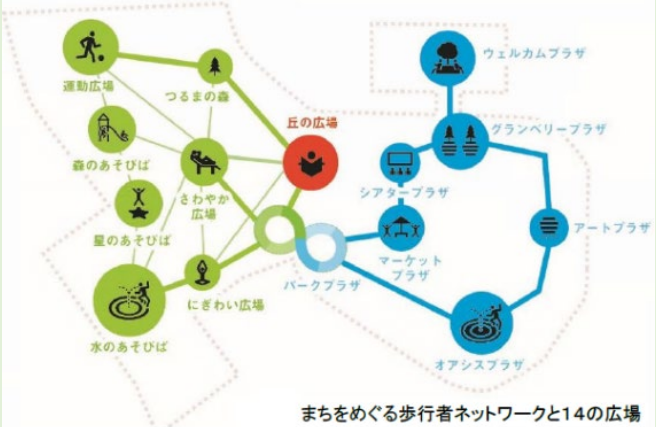
この取組に向けた政策実施のパートナーである**「ウォーカブル推進都市」**に、町田市は参画しており、「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を目指し、国内外の先進事例などの情報共有や、政策づくりに向けた国と地方とのプラットフォームに参加し、ウォーカブルなまちづくりを推進していきます。



出典：国土交通省資料

南町田グランベリーパークでは、官民連携で「ウォーカブルなまちづくり」に取り組み、国際的な環境認証制度「LEED　ND（まちづくり部門）」におけるゴールド認証の取得や、第８回プラチナ大賞を獲得するなど、先進的な取組が評価されています。今後、他の地区でも市民や関係事業者の誰もが共感・共有できるビジョンを創り上げ、ひとが**“来たくなる、ワクワクする”**ウォーカブルな都市空間の形成を目指していきます。

まちのオープンスペースとなるプラザ



まちをめぐる歩行者ネットワークと14の広場

ii　まちの多様性・多機能性の向上

＜公共施設（建築物）の再編とあわせた複合化・多機能化＞

・公共公益施設の再編（複合化）にあたっては、周辺住宅地への影響に充分配慮しながら、必要に応じて地区計画を併用した用途地域の変更、または特別用途地区の指定や高さ等の規制緩和について検討します。

＜大規模団地の再生・再編とあわせた多機能化＞

・大規模団地の再生・再編を行う際には、多様な都市機能や、多様な種類の集合住宅・住戸の誘導を図るため、周辺環境への影響等を十分に検証したうえで、用途地域や地区計画の変更、一団地の住宅施設から地区計画への移行等を検討します。

＜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＞

・高齢化の進展や働き方の変化などに対応した暮らしやすい生活圏の形成に向けて、住宅地内に暮らしを支え・豊かにする都市機能（店舗、医療・福祉施設、及び多様な住宅）の誘導を図る場合、緩和型の特別用途地区の指定や地区計画の策定とあわせた用途地域の変更、用途許可制度の活用を図ります。

＜都市公園における都市機能の導入＞

・まちづくりと一体となったみどり資源の個性やポテンシャルを最大限活用するために、用途地域の変更等により、地域や公園の特性を踏まえた適切な都市機能・施設の立地を誘導します。

iii　先端技術の導入・活用

・先端技術（AI[注3]やIoT[注4]、ビッグデータ、情報通信ネットワーク等）を活用した都市の諸課題の解決を推進し、暮らしや活動の質的向上を図ります。

コラム　**先端技術（AI、IoT、ビッグデータ等）の導入・活用による都市の諸課題解決**

都市の空間データや人の移動データなどを収集・分析し、まちなかでのにぎわいづくりやイベント、子どもや高齢者の見守りなどに活用することで、様々な都市活動が展開し易くなることが期待されます。

出典：国土交通省資料

注３）p.49 参照。　注４）p.49 参照。

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

・都市が備えるべき基本的な性能として、「街並み景観・都市空間の居心地の良さ」「災害に対する安全性」「環境性能」を向上させる取組を推進します。
・取組にあたっては、方針編（みどり）で示す「グリーンインフラ[注5)]」の考え方に基づき、自然環境が有する機能の活用を図ります。

主な取組

ⅰ　居心地よい街並み景観・都市空間を形成

・町田の地形・自然景観、公共的空間、建築物等を一体としてとらえた都市の景観・空間づくりを進めます。
・都市空間が居心地よいものとなるよう、個別の土地利用及び都市施設の整備等の機会を捉え、街並み景観を適切に誘導します。
・大規模な開発事業や土地利用転換の際、周辺環境との調和に配慮した土地利用の誘導、周辺環境に配慮した建築物のボリューム・デザインをコントロールします。
・方針編（みどり）で示す「広域みどり軸」「みどりの連携活動軸」の形成に向け、既存のみどりの維持や建替えにあわせて地域特性に応じた緑化を推進します。

ⅱ　災害に強い安全なまちの形成

・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します。
・災害時の緊急輸送ルートを確保するため、東京都に対して緊急輸送道路の整備を要請するとともに、町田市耐震改修促進計画に基づき、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進します。
・水害リスクに備えた市街地形成に向け、建築物の浸水対策や避難路・避難場所確保、雨水貯留浸透機能の向上など地域の実情に応じた効果的な対策を推進します。
・災害ハザードエリアにおける新規開発の抑制、安全なエリアへの住宅の立地誘導を図るとともに、新たなリスク等の情報を注視しながら、随時、必要な見直しを行っていきます。
・災害の危険性のある区域や防災施設等を周知するため、防災マップや各種ハザードマップの内容を充実させ、積極的に公表します。
・気象・地震情報、防災情報、Ｊアラート情報、特別警報をリアルタイムで提供する SNS やメール配信サービスをより普及させ、早期の避難行動を促すと共に、防災 意識の向上を図ります。
・木造住宅密集地域では、当該地区の具体的な危険性（延焼危険性・避難困難性など）の検証を行い、地区の特性を考慮した防災性の向上を図るとともに、市街地のさらなる魅力向上につながるようまちづくりの視点から取り組みます。
・災害が起こった時に、迅速かつ計画的に復興に取り組めるよう、被災後の都市復興のあり方について検討を進めます。

ⅲ　まちの環境性能の向上

・環境負荷低減を考慮した都市施設・建築物等の整備、及び既存ストックの有効活用を促進します。
・大規模な開発が行われる際には、地域全体で環境負荷低減の取組を推進するための取組を推進します。（各種環境技術や環境性能を評価する仕組みの導入、建築物緑化、地域の風の流れを考慮し

注５）p.106 参照。

た開発計画、緑地の配置等）

・自動車に頼らなくても歩いて生活できる、環境負荷が少ない都市空間の形成を図ります。

・自動車利用の効率化、渋滞解消、新たな交通手段に対応した市街地の整備・改善を図ります。

・自然環境が有する多様な機能（生き物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を活用した都市づくりの取組を推進します。

3．交通

（１）施策の全体像

方針編（交通）

基本方針

○『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

方針編(交通)の役割

○町田市交通マスタープラン（2006)、町田市便利なバス計画（2014）の要素を取り入れ、市民、交通事業者、関係機関等とともにつくりだしていく交通体系や交通基盤の使い方など、交通やモビリティ（“移動しやすさ”）に関する基本方針を示す。

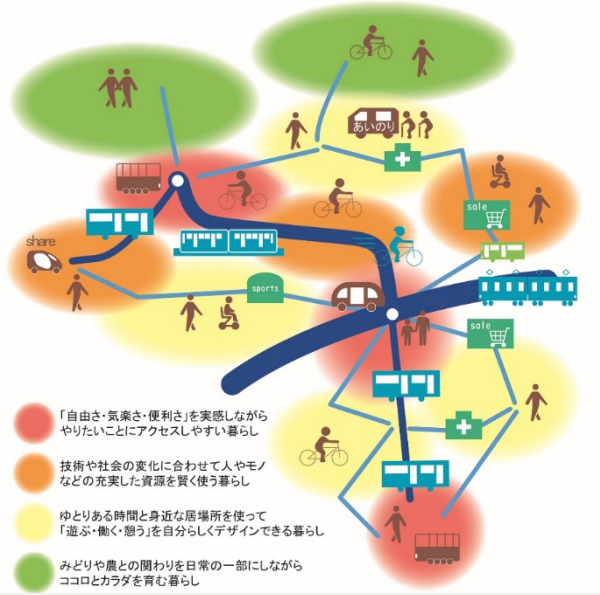
ビジョンの実現に向けた交通分野の取組の基本的な考え方

○様々な移動の手段や環境を生み育て、目的地まで気軽に好きな方法で行ける交通体系をつくる。

○多様な担い手で交通を支え、今ある資源をフル活用して日常の移動をつくる。

○様々な交流が生まれる交通拠点や、道路空間の多様な活用など、交通基盤の役割・使い方を変えていく。

施策



Ⅰ　地域の中を快適に移動できる「小さな・ゆったりとした」交通を生み育てる

Ⅱ　市内と市外、拠点間をつなぐ「大きな・速い」交通を整える

Ⅲ　多様な担い手がつながり、さまざまな手段を用いて交通を支える

＜施策一覧＞

施策	取組の方向性	主な取組
Ⅰ 地域の中を快適に移動できる**「小さな・ゆったりとした」交通**を生み育てる	**①地域の中を快適に移動**できる様々な手段や環境を生み育てる	ⅰ自宅や目的地との**ラスト・ファーストワンマイル**[注6)]の“移動しやすさ”の向上 **ⅱ居心地が良く出歩きたくなる道路等の環境**の創出 ⅲハード・ソフト両面での**自転車活用**の推進
	②地域にある輸送資源を活用して、移動しやすくする仕組みを生み育てる	ⅰ地域の支え合いによる移動の取組の支援 **ⅱ地域にある輸送資源（送迎車両等）の活用**支援 ⅲ地域や利用者の特性に応じたコミュニティバス等の運行
Ⅱ 市内と市外、拠点間をつなぐ**「大きな・速い」交通**を整える	①速達性・定時性を備えた**輸送力のある交通の基盤**を整える	**ⅰ多摩都市モノレール町田方面延伸**・小田急多摩線延伸の促進 ⅱ鉄軌道延伸に合わせたバス路線網の再編 ⅲ円滑な移動を実現する道路等の交通ネットワークの向上
	②多様な交通モードをつなぐ**交通の拠点を整える**	ⅰ鉄道駅の交通結節機能の向上 **ⅱ主要なモノレール駅（想定）を中心とした地域交通拠点の整備**
Ⅲ 多様な担い手がつながり、**さまざまな手段を用いて交通を支える**	**①安全安心**に利用できる交通環境を整える	ⅰ高齢者や障がい者でも安全安心に移動できる**バリアフリー化の推進** ⅱ交通事故減少を目指した交通安全意識の普及・啓発
	②持続可能な地域交通を支える意識をつくる	ⅰ一人一人の移動を望ましい方向に変えていく**モビリティ・マネジメント**の推進 **ⅱ環境負荷の低い乗り物への転換**の推進
	③先端技術やデータを積極的に活用する	**ⅰ先端技術**（自動運転・MaaS[注2)]など）やデータを活用した実証実験の支援 ⅱ交通に関する先端技術やサービスの使い方の啓発（デジタルサポート等）

注２）p.17 参照

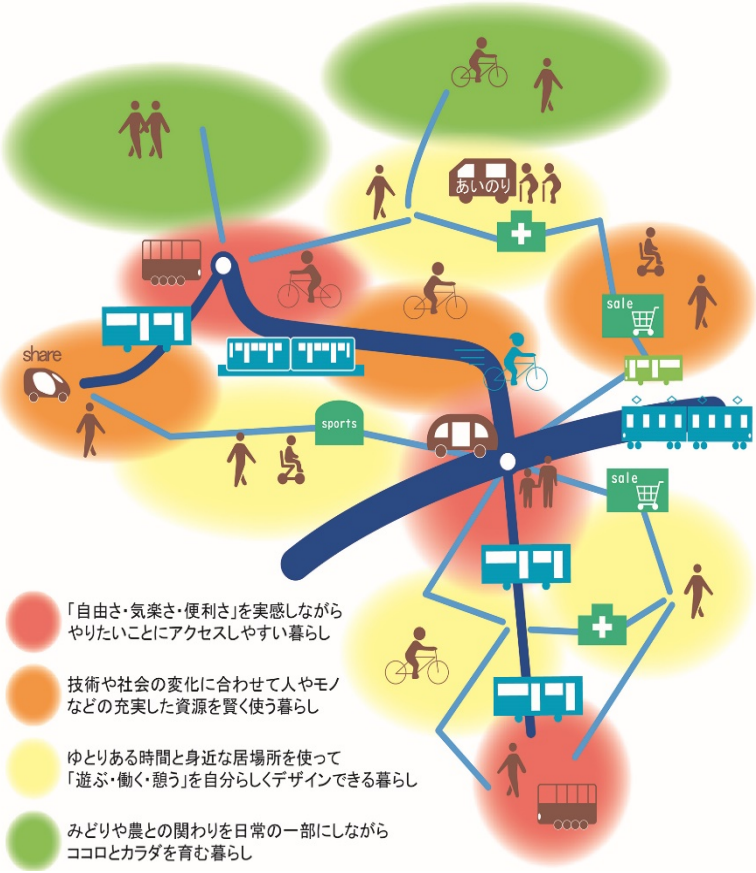
注６）p.80 コラム参照

■方針編（交通）の施策の概念図

Ⅰ　地域の中を快適に移動できる「小さな・ゆったりとした」交通を生み育てる

○地域の中を快適に移動できる様々な手段や環境を生み育てる

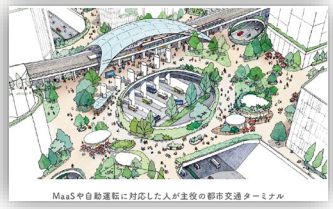
○地域にある輸送資源を活用して、移動しやすくする仕組みを生み育てる



Ⅱ　市内と市外、拠点間をつなぐ「大きな・速い」交通を整える

○速達性・定時性を備えた輸送力のある交通の基盤を整える

○多様な交通モードをつなぐ交通の拠点を整える



Ⅲ．多様な担い手がつながり、さまざまな手段を用いて交通を支える

○安全安心に利用できる交通環境を整える

○持続可能な地域交通を支える意識をつくる

○先端技術を積極的に活用する

（2）施策

施策Ⅰ　地域の中を快適に移動できる「小さな・ゆったりとした」交通を生み育てる

働き方や学び方が変わり、自宅や近所で過ごす時間が増加していく時代には、自宅周辺の地域の中をどれだけ快適に移動できるかが、生活の質や地域の魅力を高めるために重要な要素となります。また、都市機能が集まる「暮らしのかなめ」や、モノレールやバスなどの幹線交通へ、自宅から気軽にアクセスできることが、外出機会の創出や増加につながります。さらに、鉄道駅周辺では今後、自動車ではなく人が中心となる空間作りが進みます。

暮らしやすい郊外住宅地としての魅力をより高めることを目指し、高齢者や障がい者が不自由なくまちを楽しめる視点、乗ることでまちを一層楽しむことができるという視点などを持ち、交通を生み育てていきます。

取組の方向性①　地域の中を快適に移動できる様々な手段や環境を生み育てる

・地域内の近場の外出を、徒歩や小さな乗り物を積極的に選べる移動の環境を生み育てることで、自家用車に過度に依存せず、誰もが快適に移動できるようにしていきます。

主な取組

ⅰ　自宅や目的地とのラスト・ファーストワンマイル[注6)]の“移動しやすさ”の向上

・人や小型車両が歩行・走行しやすい環境を創出するとともに、グリーンスローモビリティ[注1)]等の新たな車両やオンデマンド交通等の仕組みを活用しながら、自家用車が持っているドア to ドアの機能のように、駅やバス停から自宅や目的地までのラスト・ファーストワンマイルの「移動しやすさ」の向上を図ります。

ⅱ　居心地が良く出歩きたくなる道路等の環境の創出

・居住者や来訪者が出歩きたくなる、滞留性や回遊性のある居心地の良い環境を創出するため、交通や駐車場等のあり方を検討するとともに、安全性が確保された生活道路を柔軟に活用するなど、歩行空間の質の向上を目指します。

ⅲ　ハード・ソフト両面での自転車活用の推進

・自転車活用推進計画を策定し、方針編（都市計画）に基づく走行空間ネットワーク形成や駐輪場等のハード整備に加え、交通ルールの啓発や観光での活用、健康増進等のソフト面からも自転車の活用を推進します。

注１）p.17 参照。　注６）p.78 コラム参照

コラム　新しいラスト・ファーストワンマイル交通

自宅等の出発地から鉄道駅やバス停まで、鉄道駅やバス停から目的地までの、最初と最後の短距離の移動をラスト・ファーストワンマイル交通と呼びます。

安全な歩行環境や自転車の走行空間などを整備し、ラスト・ファーストワンマイル交通を充実させることは、ウォーカブルで公共交通が利用しやすい交通環境をつくることにもつながります。

近年はシェアサイクル、超小型モビリティ、電動キックボードなどのラスト・ファーストワンマイル交通への活用も進んでいます。また、国土交通省では、2020 年 7 月に「ラストマイル自動運転車両システムのガイドライン」を公表しており、今後、自動運転車の活用が進むことも想定されます。

町田市でも 2019 年から、鶴川団地では 4 人乗りの電動カート、成瀬の鞍掛台では福祉車両の空き時間を活用して、地域主体でのラスト・ファーストワンマイル交通を充実させる取組が進んでいます。

超小型モビリティ

鞍掛台「くらちゃん号」

取組の方向性②　地域にある輸送資源を活用して、移動しやすくする仕組みを生み育てる

・地域の中から生まれる移動の支え合い活動を支援するとともに、地域内で活用されていない輸送資源をうまく使うことで、地域の中での“移動しやすさ”につなげていきます。

主な取組

ⅰ　地域の支え合いによる移動の取組の支援

・地域の移動の担い手（町内会・自治会、ＮＰＯ法人、福祉団体、企業、交通事業者等）が協働して行う、高齢者等の地域内での移動を支える取組や、地域交通を担う人材を育てる取組を支援します。

ⅱ　地域にある輸送資源（送迎車両等）の活用支援

・曜日や時間帯によっては活用されていない、地域にある輸送資源（福祉施設、教育施設、企業の送迎車両等）を、法令や交通事業者等との調整を行いながら地域内の移動に活用する取組を支援します。

ⅲ　地域や利用者の特性に応じたコミュニティバス等の運行

・路線バスが走行できない地域での移動や、公共施設へのアクセス手段として、地域や利用者の特性に応じて、地域や交通事業者等と協働しながらコミュニティバス等を運行することにより、身近な移動を支えます。

施策Ⅱ　市内と市外、拠点間をつなぐ、「大きな・速い」交通を整える

町田市は、１９６０年代から都心への通勤を主な居住目的とした郊外都市として発展してきました。働く場所や学ぶ場所の選択肢が多様化する今後は、これまでのような日常的な通勤や通学は、毎日のことではなくなってきます。それだけに、ときどき日常から離れて町田駅周辺や市外に遊びに行く「ハレの日」の移動のスペシャルさが増し、空港や新幹線の駅、高速道路のインターチェンジ、箱根や江ノ島などの観光地などへのアクセスが良い、町田市の広域的な拠点としての魅力も増していきます。

また、都市骨格軸へ都市機能の誘導を図るなど、「暮らしのかなめ」を中心としたまちを形成していくことで、鉄軌道駅周辺の拠点性はさらに増していきます。

まちづくりの進展と連動しながら町田市の広域拠点としての魅力をさらに伸ばしていくために、幹線交通の充実や交通結節点の整備を進めます。

取組の方向性①　速達性・定時性を備えた輸送力のある交通の基盤を整える

・市外へのアクセスを向上させるための鉄軌道の延伸促進や、鉄軌道駅の端末交通となるバスなどが運行しやすい基盤を整えます。

主な取組

ⅰ　多摩都市モノレール町田方面延伸・小田急多摩線延伸の促進

・方針編（都市計画）に基づき、多摩都市モノレール町田方面及び小田急多摩線の延伸に向け、鉄軌道の導入空間整備の推進・促進や、関係機関との協議を行います。

ⅱ　鉄軌道延伸に合わせたバス路線網の再編

・将来的な鉄軌道の延伸や交通事業者の事業環境等を踏まえながら、交通事業者と協働して市内の移動を支えるバス路線網の効果的・効率的な再編を図ります。

ⅲ　円滑な移動を実現する道路等の交通ネットワークの向上

・方針編（都市計画）に基づき、市内外を円滑に移動できる道路網を実現するため、道路網の基幹である都市計画道路の整備等の推進・促進により、交通ネットワークの向上を図ります。

取組の方向性②　多様な交通モードをつなぐ交通の拠点を整える

・鉄軌道、バス、タクシー、地域内の小型車両等の、多様な交通モードが集まる鉄軌道駅の利便性や安全性、魅力の向上に取り組みます。

主な取組

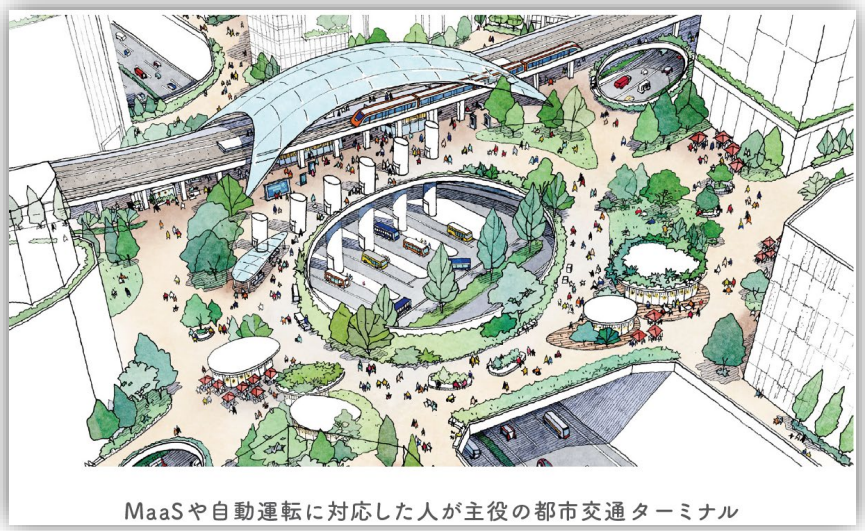
ⅰ　鉄道駅の交通結節機能の向上

・市内を走る鉄道（ＪＲ横浜線、小田急小田原線、東急田園都市線、京王相模原線）の駅において、交通モード間の乗り換えの利便性向上や、ホームの安全対策等の安全性向上に取り組みます。

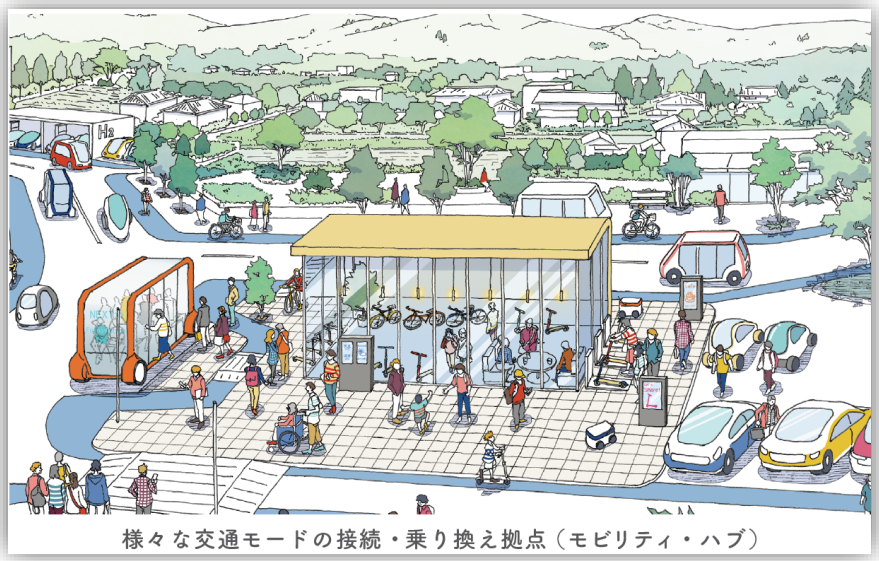
ⅱ　主要なモノレール駅（想定）を中心とした地域交通拠点の整備

・多摩都市モノレール町田方面延伸を契機に交通結節性が高まるモノレール駅において、バスやタクシー等との乗り換え利便性を向上するとともに、学校や商業等の周辺施設と連携しながら地域の魅力を高める地域交通拠点の整備に取り組みます。

【交通拠点のイメージ】



MaaSや自動運転に対応した人が主役の都市交通ターミナル



様々な交通モードの接続・乗り換え拠点（モビリティ・ハブ）

出典：国土交通省「2040 年、道路の景色が変わる～人々の幸せにつながる道路～」（2020. 6）

施策Ⅲ　多様な担い手がつながり、さまざまな手段を用いて交通を支える

技術の発展により、今後ますます多様な乗り物が生まれ、それらを組み合わせて気軽に使える仕組みも充実してきます。一方で、市内公共交通のサービス水準は、現在は高いレベルにありますが、今後は慢性的な運転士不足やライフスタイルの変化による利用者の減少など、交通事業者を取り巻く環境は厳しさを増していくことが予想され、水準の維持が課題となってきます。

市民や事業者、行政など、地域交通の担い手となり得る誰もが“移動しやすさ”を実現するための行動を起こせるよう、地域全体で交通を支えていく意識を育みながら、安全性や持続性のある交通環境を整えていきます。

取組の方向性①　安全安心に利用できる交通環境を整える

・高齢者や障がい者も不自由なく安心して利用できる交通環境を整えるとともに、安全な交通の使い方を市全体に広めていきます。

主な取組

ⅰ　高齢者や障がい者でも安全安心に移動できるバリアフリー化の推進

・バリアフリー基本構想に基づき、高齢者や障がい者、子どもなど誰でも安全安心に移動できるよう、様々な関係主体と連携してバリアフリーに配慮した交通環境の整備を推進します。

ⅱ　交通事故減少を目指した交通安全意識の普及・啓発

・交通事故のない安全安心なまちづくりを目指し、学校や警察等と連携及び協力しつつ、対象者に応じた交通安全教室の実施やインターネット等を活用した情報発信等を通して、交通ルールやマナーをあらゆる世代が学べるように周知します。

取組の方向性②　持続可能な地域交通を支える意識をつくる

・市内の移動を支えるサービス水準の高いバス路線網の維持や、環境に優しい交通ネットワーク形成による脱炭素社会の実現を目指し、自家用車から公共交通へ移動の軸足を転換する意識の醸成や、環境負荷の低い乗り物の導入を推進します。

主な取組

ⅰ　一人一人の移動を望ましい方向に変えていくモビリティ・マネジメントの推進

・一人一人の移動が公共交通をより積極的に利用するようになるなど、地域交通の持続に向けて望ましい方向に変化することを目指し、あらゆる世代が交通を支える意識を学び、行動に移せるための取組を行います。

ⅱ　環境負荷の低い乗り物への転換の推進

・公共交通や自転車の利用を促すとともに、ガソリン車から電気自動車（ＥＶ）や燃料電池車への転換を推進します。

取組の方向性③　先端技術やデータを積極的に活用する

・外出率の低下や公共交通の担い手不足等の社会課題を解決するとともに、移動とその先にある買い物やレジャーなどの目的がシームレスにつながる新しい暮らし方を創り出していくことを目指し、データの活用や先端技術の導入を推進しながら、その使い方に関する啓発などを行います。

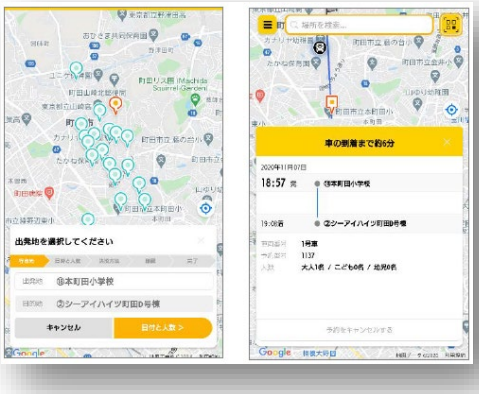
主な取組

ⅰ　先端技術（自動運転・MaaS[注2)]など）やデータを活用した実証実験の支援

・自動運転や MaaS 等の先端技術やサービス、データを積極的に活用した実証実験等に取り組む地域交通の担い手を支援します。

ⅱ　交通に関する先端技術やサービスの使い方の啓発（デジタルサポート等）

・MaaS 等の新しいサービスを利用するには不可欠な、インターネットやパソコン、スマートフォン等の情報通信技術を利用できない方や不慣れな方に対して、使い方の啓発を行います。



注２）p.29 参照

コラム　MaaS（Mobility as a Service）

「MaaS（Mobility as a Service）」とは、地域住民や旅行者一人一人の移動ニーズに対応して、複数の交通機関や移動サービスを最適に組み合わせて、検索・予約・決済等を一括で行うサービスの概念です。

これまでは、利用者が出発地から目的地までの道順を検索し、鉄道、バス、タクシー、カーシェア、シェアサイクルなど様々な交通機関や移動サービスからどれを利用するかを選び、個別の交通機関や移動サービスごとに予約をしたり、料金を支払ったりしていました。

MaaS によるサービスでは、例えばスマートフォンの一つのアプリを立ち上げれば、出発地から目的地までの移動手段の検索から予約・支払いまでができ、さらに、目的地周辺の観光案内やクーポンの取得、飲食店やホテル、病院や行政サービスの予約・支払いなども一括して行うことが可能となります。

国土交通省では MaaS は４つのレベルで規定されており、交通や不動産事業者等による社会実験が各地で行われ、社会実装に向けて徐々に進化しています。

レベル	ＭａａＳの内容
1	情報の統合（複数モードの交通提案、価格情報）
2	予約、決済の統合（１トリップの検索、予約、支払）
3	サービス提供の統合（公共交通に加えてレンタカー等も統合）
4	政策の統合（データ分析による政策）

出典：国土交通政策研究所「国土交通政策研究所報第 69 号 2018 年夏季」をもとに作成

＜町田市周辺の MaaS 事例＞

小田急電鉄では、2019 年から MaaS アプリ「ＥMot（エモット）」を運用しています。鉄道や路線バス等の公共交通機関に加えてタクシーやシェアバイクを含んだルート検索ができるだけでなく、箱根や江の島の観光施設や、駅周辺にある飲食店のクーポンを取得もできるアプリです。また、AI を使って迷いがちな旅のルートのプランニングをすることもできます。

出典：小田急電鉄ＥMot ホームページをもとに作成

４．住まい

（１）施策の全体像

方針編（住まい）

基本方針

○『ライフステージやライフスタイルにあ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

方針編(住まい)の役割

○ビジョン実現に向け、町田市住宅マスタープラン（2011)、町田市団地再生基本方針（2013)、町田市空家０計画（2016）を包含した住宅政策の基本方針を示す。

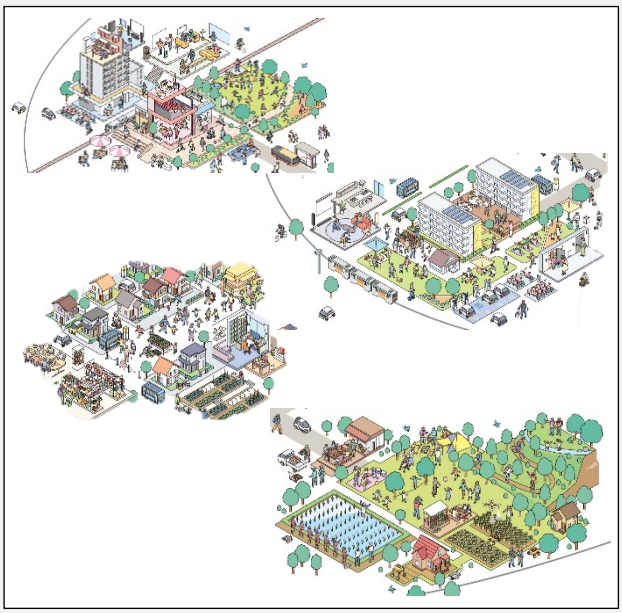
ビジョンの実現に向けた住宅分野の取組の基本的な考え方

○環境や健康寿命などに配慮した質の高い住宅を増やし、自然災害などに強い安全安心な「まち」にする

○住まうだけの住宅地から、みんなの楽しみ・活動があふれ出す多機能な「まち」にする

○町田の魅力を感じながら、暮らしを楽しむのに“ちょうどいい住まい”が見つかるようにする

施策



Ⅰ　環境や安全安心に配慮した「まち」に仕立てなおす

Ⅱ　地域特性に応じた多機能な「まち」をつくる

Ⅲ　自分らしく暮らせる住まいが見つかる仕組みを整える

＜施策一覧＞

施策	取組の方向性	主な取組
Ⅰ **環境や安全安心に配慮した「まち」**に仕立てなおす	**①良質な住宅を増やす**	**ⅰ 環境や健康寿命に配慮した住宅の供給**促進 ⅱ 高経年化した住宅などの**適正な維持管理**の推進
	②災害に備えた強靭な「まち」にする	ⅰ 頻発･激甚化する自然災害に備えた**建築物の耐震性・耐火性の向上** **ⅱ 災害危険性についての情報発信**による啓発
Ⅱ **地域特性に応じた多機能な「まち」**をつくる	①「住宅地」を**多機能な「まち」につくりかえる**	**ⅰ 新たな機能の付加による、歩いて暮らせる「まち」**への転換 **ⅱ モノレール駅（想定）周辺等における団地再生**の重点的な推進
	②活動・交流・参加する居場所を育てる	**ⅰ オープンスペースの活動・交流の場への転換** ⅱ 多様な担い手による**地域の魅力を高める活動の支援**
Ⅲ **自分らしく暮らせる住まいが見つかる仕組み**を整える	**①多様な人が暮らし続けられる、住みたくなる**住宅を確保する	ⅰ 誰もが安心して暮らし続けられる**居住支援**の充実 ⅱ 地域の特性を活かして自分らしく暮らせる**住まいの情報発信**
	②既存住宅を柔軟に活用する	ⅰ 住み替えなどにより、市内の**良質な住宅が流通する仕組みづくり** **ⅱ 空家を利活用した新しい生活様式や地域活動**などへの対応
「主な取組」の中で、具体的なテーマに着目し詳細化した方針 **町田市団地再生基本方針** **町田市空家対策基本方針**		

（2）施策

施策Ⅰ　環境や安全安心に配慮した「まち」に仕立てなおす

1960 年代の高度経済成長期における住宅団地開発や土地区画整理事業などを契機に、郊外部に市街地が形成されることにより都市化が進んだ町田は、高経年化した住宅が数多くあります。これらの中には、耐震性が不十分なものや、空家として管理が不十分になってしまうものもあり、改修や、適正な管理を促すことが必要です。

また、ＤＸ[注7)]の進展、脱炭素社会、少子高齢化などの社会動向への適応やスマートシティ[注8)]化、近年頻発・激甚化する災害への備え、新型コロナウィルス感染拡大を契機とした「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換など、住まいや暮らしへのニーズは多様化するとともに、より高度になっています。こうしたことから、高経年化した住宅も含め、住宅性能の向上が求められています。

そのため、環境などに配慮した質の高い住まいを増やしながら、より一層安全安心が高まるよう「まち」を仕立て直します。

取組の方向性①　良質な住宅を増やす

・脱炭素化や高齢化などの社会動向を踏まえ多様化するニーズに対応するため、住宅性能の向上を促進するとともに、適正な維持管理を推進します。

主な取組

ⅰ　環境や健康寿命に配慮した住宅の供給促進

・IoT[注4)]などの技術を活用した脱炭素化、健康寿命に配慮したバリアフリー化など高機能な住宅についての情報発信、リフォームの促進などを通じ、ゆとりある住環境や市街地の利便性を感じながら、誰もが豊かに町田で暮らせる、質の高い住宅を増やします。

ⅱ　高経年化した住宅などの適正な維持管理の推進

・高経年化した集合住宅に対し、適正な維持管理について啓発し長寿命化を促進するとともに、建替えや除却後の跡地利用などの再活用についても支援を検討し、良好な集合住宅ストックを増やします。

・適切な管理等が行われていない空家は防災などの観点から市民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、市をはじめとする関係者の相互の連携及び協力により、総合的かつ計画的に対策を実施します。

注４）p.47 参照。
注７）Digital Transformation の略。IT の浸透によって、人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させるという概念を表す語。
注８）都市の抱える諸課題に対して、ICT 等の先端術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市または地区。

取組の方向性②　災害に備えた強靭な「まち」にする

・町田市は、里山のみどりや農地、河川など豊かな自然環境が暮らしの身近にある一方で、地形の起伏が大きく、災害の危険性の高い地区が点在しています。近年、頻発・激甚化する自然災害に備えるために、住宅の防災対策を進めるとともに、生涯学習や学校教育との連携を通じて意識啓発・情報発信等を行うことにより、安全で安心できるまちづくりに取り組みます。

主な取組

ⅰ　頻発・激甚化する自然災害に備えた建築物の耐震性・耐火性の向上

・近年、頻発・激甚化する自然災害に対する備えとして、地震に強い建築物への改修や耐震性・耐火性の低い建築物の建替え促進などを行い、災害に強い安全な市街地の形成を図ります。

ⅱ　災害危険性についての情報発信による啓発

・各種セミナー等の生涯学習や学校教育などの学びの機会を通じて、まちづくりや住まいづくりに対する意識を高めます。

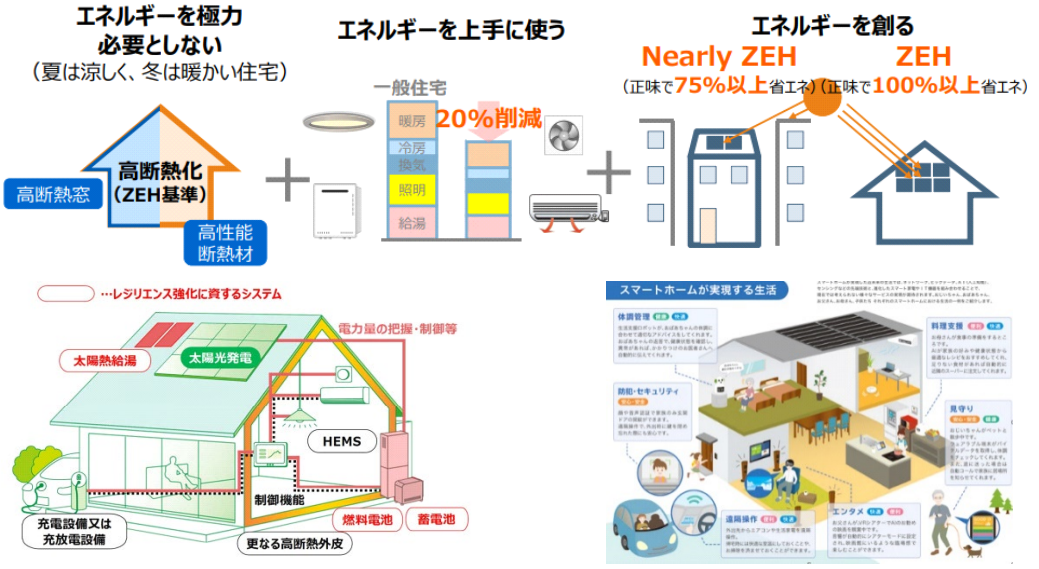
・災害の危険性が高いエリアの周知を行うなど防災・減災に対する情報発信を行います。

コラム　**先端技術を活用した新たな住まい**

近年、住宅の省エネ化について断熱性能の強化や、設備機器の省エネ化、太陽光発電などによる創エネなどが取り組まれており、こうした性能を組み合わせて「1 年間のエネルギー消費収支が 0 となるようにした住宅」ZEH（ゼロ・エミッション・ハウス）が作られています。

高速インターネットの普及や、センサー類の小型・高性能化などを背景に、IoT も様々な場面で普及を見せています。温度や湿度、人の動きを読み取るセンサーや、人物を見分けてくれる高性能カメラが、空調や照明の制御、見守りや防犯に役立つことが期待されるだけでなく、これらの機器が協調しながら、住む人が快適な環境を自然に整えてくれるような住宅も現れています。

こうした技術に加え、蓄電池などを用いて、災害による停電にも強くなり、自然エネルギーや夜間電力も効率的に使えるようになるなど、安心・安全や、便利さを追求するだけでなく、地球環境にも配慮した住宅の未来が見えてきています。



出典：経済産業省・環境省「ZEH の普及促進に向けた政策動向と令和3年度の関連予算案」

出典：JETIA・JEMA「スマートホームで暮らしが変わる」リーフレット

施策Ⅱ　地域特性に応じた多機能な「まち」をつくる

ライフスタイルの変化や新たな生活様式による働く場の変化などにより、住宅地に求められる役割は、住まいだけではなく、働く、集う、憩うなど、多様化してきています。

一方で、郊外に広がる戸建住宅地や団地では、高齢化や地域人口の減少などを背景に、地域コミュニティの維持が困難になり、また生活利便施設が撤退するなど、快適に住み続けることが難しくなる可能性も危惧されます。

また、今後、多摩都市モノレール町田方面延伸による交通利便性の向上により、これまでの住宅地としての立地条件が大きく変化していきます。

そのため、地域の特性に応じて、様々な都市機能を導入することで、これまでの「ベットタウン」から、若者から高齢者まで多様な世帯が暮らしやすい集約型の「まち」への転換を図ります。

さらに、住宅地における公園などの身近な空間を、市民が活動・交流・参加する居場所として活用したり、市民自ら身近な空間を賢く使えるようにし、豊かな暮らしを実現する「まち」にしていきます。

取組の方向性①　「住宅地」を多機能な「まち」につくりかえる

・身近な生活圏に地域の特性に応じて生活利便施設や業務機能などの都市機能の導入を図ることなどにより、単に住まうだけではなく、多様な世帯が居住する、町田の魅力を活かした、暮らしやすい「まち」にしていきます。

主な取組

ⅰ　新たな機能の付加による、歩いて暮らせる「まち」への転換

・住宅地や団地の「住まう」機能と調和しながら、テレワークが可能なコワーキングスペースや地域住民が気軽に交流できるコミュニティカフェなど「遊ぶ・働く・憩う」ための都市機能の導入に向けて、住宅地における必要な生活利便施設や業務機能などのあり方を調査・研究するとともに、住民や事業者とともに地域のまちづくりを推進します。

ⅱ　モノレール駅（想定）周辺等における団地再生の重点的な推進

・多摩都市モノレール町田方面延伸により交通利便性が向上する団地などは、その環境変化を捉え、市民や関係機関と連携しながら、そのスケールメリットを生かし、住宅、業務などの各都市機能を再配置、集積するなど、重点的に再生・再編を進めていきます。

・集約型の都市構造を見据え、多摩都市モノレール町田方面延伸による影響を考慮し、住宅の供給状況や中長期的な住宅ニーズについて調査・分析を行い、団地再生に反映していきます。

取組の方向性②　活動・交流・参加する居場所を育てる

・身近なみどりや公園等のオープンスペースを活用し、地域住民が活動や交流できる場に変えたり、住民自らが地域の維持管理や運営に関わる仕組みを整えるなど、身近な地域の魅力向上を図ります。

主な取組

ⅰ　オープンスペースの活動・交流の場への転換

・公園や道などの公共空間は、アダプト制度やエリアマネジメント制度の研究を通じて、意欲のある地域住民等の活動・交流の場となるよう、仕組みを構築します。

・空き地や庭先など民有地のオープンスペースに対しては、活用したい地域住民等と土地のオーナーとの合意形成がスムーズになるような仕組みを構築します。

ⅱ　多様な担い手による地域の魅力を高める活動の支援

・身近な地域において住民や活動団体、民間事業者など多様な担い手が協調して行う、防災・防犯のための活動やエリアマネジメントによるオープンスペースの活用など、地域への愛着を醸成しながら住環境を向上し、その魅力を高める活動を支援します。

コラム　**多様な担い手によるオープンスペースでの活動・交流**

町田には多くの団地があり、団地内のオープンスペースを活用して、多様な担い手による活動・交流が行われています。

木曽山崎団地では、団地自治会をはじめ、様々な民間企業などが連携し、アートをテーマとした「遊団地」や、防災等をテーマとした「DANCHI　Caravan　in　町田山崎」が開催され、人々のつながりや防災意識の向上などが図られています。

藤の台団地では、団地自治会やNPO法人等が連携し、ショッピングセンター前の広場を子どもたちの遊び場とする「みちあそび」を行い、新たな交流が生まれています。

遊団地の様子

出典：UR都市機構ホームページ（DANCHI　Caravan　in　町田山崎）

みちあそびの様子

施策Ⅲ　自分らしく暮らせる住まいが見つかる仕組みを整える

町田には、駅周辺の利便性の高い市街地や、生活利便施設が備わる団地、ゆとりある戸建住宅地、丘陵地に近くみどりや農を身近に感じる住まい方など、地域ごとの魅力があります。

各地域には良質な既存住宅も数多くありますが、高齢などを理由に将来的な維持管理に不安を持つ人もおり、今後、有効に活用されない住宅が増加する可能性があります。一方で、子育てや新たな生活様式への適応のために広い住宅へのニーズが高まるなど、住まいへのニーズは多様化しています。

今までは、「終の棲家」を定めて住み続けるライフスタイルが一般的でしたが、ライフステージの変化によって、“ちょうどいい”住まいは変化していくことがあり、その時々に合った住まい方を選択することが、より豊かな暮らしにつながります。

様々な世帯がライフステージやライフスタイルに応じて“ちょうどいい”住まいを見つけ、安心して町田で暮らし続けることができるよう、関連団体と連携しながら、既存住宅を活用するなど、自分らしく暮らせる住まいが見つかる仕組みを整えます。

取組の方向性①　多様な人が暮らし続けられる、住みたくなる住宅を確保する

・住宅確保要配慮者をはじめ、町田で暮らしたい、暮らし続けたいと思う人が、町田の魅力を感じながら、自分らしく暮らせるための住宅の確保や住まいの情報発信を行います。

主な取組

ⅰ　誰もが安心して暮らし続けられる居住支援の充実

・住宅確保要配慮者や高齢者世帯など、誰もが安心して町田に暮らし続けられるよう、関係団体と連携し、既存住宅を活用した住宅セーフティネットの充実などの住宅の確保と生活支援の充実を図ります。

ⅱ　地域の特性を活かして自分らしく暮らせる住まいの情報発信

・学生から子育て世帯、高齢者まで、ライフスタイルやライフステージに合わせて多様な暮らしが実現できる住まいが選べるように、地域ごとの特徴や魅力の積極的な情報発信に取り組みます。

取組の方向性②　既存住宅を柔軟に活用する

・市内の良質な既存住宅は、地域にとって大切な資源です。地域に新たな活力を導き、持続可能なまちづくりを進め、町田ならではの豊かな暮らしをふくらませるため、これらの資源を住み替えの促進や地域の活動・サービス拠点としての利用などを通じて柔軟に活用していきます。

主な取組

ⅰ　住み替えなどにより市内の良質な住宅が流通する仕組みづくり

・ライフステージの変化に応じてその時々にちょうどいい住宅へ住み替えるライフスタイルの魅力について、情報発信していきます。

・関連団体と連携して、安心して住み替えができる仕組みを構築します。

ⅱ　空家を利活用した新しい生活様式や地域活動などへの対応

・市内に点在する空家の情報を収集し、オープン化が可能な情報を発信していくなどにより、空家などの既存住宅を活用した新たなビジネスの創出を促し、新たな生活様式を背景とした郊外居住ニーズへの対応や地域活動拠点としての利用の促進に取り組みます。

コラム　**空家の新たな利活用の取組**

全国的に空家が増加する中で、空家対策の一環として、子育て支援施設や多世代交流施設、コワーキングスペースなど、地域活性化施設として空家を活用する事例が広がっています。

地域子育て支援拠点（大阪府茨木市）
出典：茨木市ホームページ

コミュニティカフェ（世田谷区）
出典：国土交通省（地方公共団体の空き家対策の取組事例2）

空家の庭を農園として活用して地域交流が生まれている事例（日野市）
出典：日野市ホームページ

「主な取組」の中で、具体的なテーマに着目し詳細化した方針

町田市団地再生基本方針

戦後、首都圏の産業集積、人口集中による深刻な住宅不足に対処するため、都市近郊での宅地開発が盛んに行われ、都心郊外に位置する町田市でも多数の大規模団地が建設されました。

供給開始から長い年月が経過する中で、団地では様々な交流活動や相互扶助の取組が行われるなど、人と人とのつながりのある生活が営まれています。

また、大規模団地については、商業施設や診療所・学校・公園・緑地などの公共施設を備えた「ひとつの街」といえます。こうした団地という住まいとそれによって築かれた地域のコミュニティや絆などは、町田市にとって大きな財産です。

一方で、社会状況は大きく変化しています。ICT（情報通信技術）の変化や働き方改革、学び方の変化等により都心への通勤通学が減り、市内で過ごす時間が増えています。

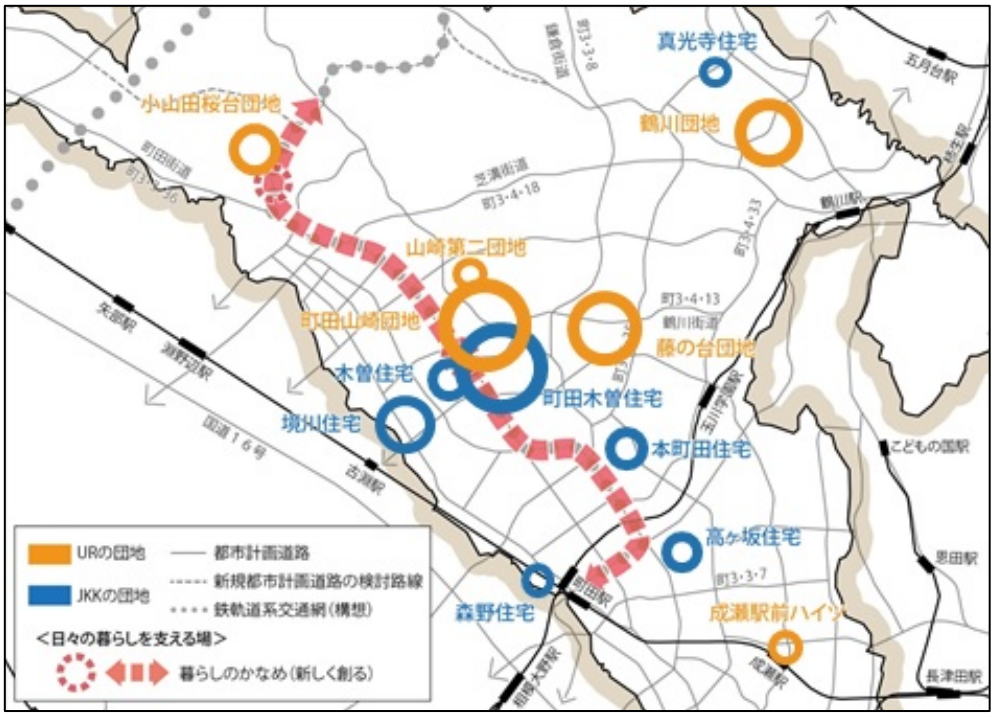
また市外に働きに出ていた人材が退職し、仕事に費やしていた時間を市内で活動する時間に充てるなど、時間の使い方が変わります。また健康的な暮らしへの志向が強まるなど、市民のライフスタイルや価値観はさらに多様化しています。

上記に加え、多摩都市モノレール町田方面延伸などが計画されており、市内の交通基盤が今後大きく変化します。

こうした変化を的確にとらえ、団地居住者のみならず、市民の生活を豊かにし、団地周辺を含めた「まち」の活性化を実現させるため、「時代の変化に対応しつつ、地域とともに歩み続ける団地」を団地再生の基本理念と掲げ、団地再生の取組を進めていきます。

＜対象団地＞

本方針では、独立行政法人都市再生機構(旧日本住宅公団、以下「UR」という。)と東京都住宅供給公社(以下「JKK 東京」という。)が供給した 100 戸以上かつ複数の棟からなる大規模な団地を対象とします。



取組の方向性①　立地・エリアの特性に応じた地域・団地再生

・団地再生は多摩都市モノレール町田方面延伸に伴う町田駅・新駅周辺（森野住宅・木曽山崎団地エリア・小山田桜台団地）や、地区再生方針が策定されている団地（鶴川団地）を重点的に進めていきます。

・UR 及び JKK 東京（以下「団地事業者」という。）の団地の再生の考え方や地域住民、関係者の声などをふまえ、将来を見据えた地域・団地の価値向上の検討を進めていきます。

主な取組

i　町田駅周辺の再生と連携した団地再生

・「広域都市拠点」の一端を担う町田駅周辺の団地再生においては、駅接居住のニーズに対応すべく、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を促していきます。また、駅周辺の再生と連携し高度利用化を図るとともに、業務や生活利便施設の拡充や境川などの自然資源を活かしたゆったりと過ごせる都市空間を創出していきます。

ii　モノレール駅（想定）の整備と連携した団地再生

・モノレール駅（想定）が整備される団地及びその周辺では、交通結節部として交通広場とともに駅前に相応しい利便施設の整備や身近な居場所づくり等による、「遊ぶ・働く・憩う」など多機能複合のまちづくりを行っていきます。また、多世代向けの住宅ストックを整えるよう働きかけるとともに、住み替えの仕組みをつくっていきます。

iii　団地センターを活用した地域の生活交流拠点の再生

・団地のセンター施設については、団地周辺も含めた「暮らしのかなめ」となるよう、地域のポテンシャルにあった物販店舗、サービス店舗などの商業をはじめ、福祉やコミュニティ施設などの誘致を図ります。

iv　団地特性に応じた改修・建替・集約等による再生

・団地の再生にあたっては、住宅ストック、団地センター施設や屋外空間の改修等により既存ストックの有効活用を図ります。また、建替え、団地の集約化に併せた新たな機能導入やみどり豊かなオープンスペースの配置を検討するなど、立地や既存住宅の状況など団地ごとの特性を踏まえた再生に取り組みます。

・団地の周辺だけでなく、地域全体の住宅需要を分析し、団地再生を団地事業者に働きかけていきます。

取組の方向性②　生涯にわたって町田市内に住み続けられる環境づくり

・世帯主の年齢の変化や結婚、出産などに伴うライフステージの転換は、住まいや居住地の選択に大きな影響を及ぼします。そのため、節目に合わせて、町田市に継続して居住でき、また市外からの住み替えを積極的に誘導するような、団地居住を組み込んだ住み替えの仕組みを検討します。

主な取組

ⅰ　ライフステージに応じた住宅の提供

・学生や若者、子育て世帯等が、団地の施設集積や豊かなみどりなどの良好な居住環境を享受できるよう、各世代のニーズに応じた住宅改修や、住み替えの誘導を進めます。

取組の方向性③　市民の豊かな暮らしを支える団地づくり

・団地の活性化を担う中心的な居住者は、子育て世帯を中心とした“新しく住む人”と、高齢者を中心とした“これからも住み続ける人”と考えられます。そのため、これらの居住者が満足できる住環境を整えることが重要です。そして、多様な世代が住まうことにより、世代間の交流が生まれ、更なるまちの活性化につながります。団地は、人口的にも面積的にも市全体に占める割合は大きく、市民の豊かな暮らしを支える役割が期待されます。

主な取組

ⅰ　交通網の強化

・多摩都市モノレール町田方面延伸に合わせ、モノレール駅（想定）を中心とした地域交通拠点の整備や、買い物等の移動を支援する小型モビリティの導入を図ることで、高齢者や子育て世帯等の交通サービスの向上に寄与します。

ⅱ　多様な世代がともに暮らせる団地づくり

・持続的に街を活性化させるために、若い世代、特に子育て世帯の継続的な入居が図られるよう、居住ニーズに合わせた間取りや設備の改修を促すことで、現在のライフスタイルに合う住宅地への再生を図ります。

・現在の居住者について、高齢者の割合が高いことから、バリアフリーなど安心して暮らせるための居住環境づくりを進めます。

ⅲ　安全安心な住宅地づくり

・誰もが暮らし続けられるように、安全に配慮した環境づくり、安心して生活できるまちづくりを進めていきます。

・特に災害時に備えるまちづくりとして、災害時の対応拠点としての準備や、減災のための備えを行い、早期に復旧・復興できるような体制を整えます。

ⅳ　豊かなコミュニティのある団地づくり

・団地においては、住民の高齢化に伴ってコミュニティ活動の担い手が不足しています。団地事業者や多様なまちづくりの担い手が連携して、より豊かなコミュニティを形成できるよう働きかけます。

ⅴ　みどりとの調和

・団地には地域資源でもある豊かなみどりが存在します。団地の再生にあたっては、周辺のみどりとの調和、みどりのネットワーク、景観形成に配慮したまちづくりを促進していきます。

コラム　**団地事業者の取組と今後の方向性**

独立行政法人　都市再生機構（UR 都市機構）

町田市内の UR 賃貸住宅のうち、「町田市都市づくりのマスタープラン」における「町田市団地再生基本方針」の対象団地は 5 団地（約 8,600 戸）ありますが、このうち 3 団地（約 7,800 戸）は昭和 40 年代に建てられたものです。

全国的に、この年代の多くの団地では、長い年月をかけ住民間のコミュニティが育まれてきました。その一方で、建物の経年化はもとより、人口減少、少子・高齢化の進行に伴う様々な地域課題に直面しています。

かかる実態を踏まえ、当機構では、団地の将来像を考えるに当たり、「UR 賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン（平成 30 年 12 月）」において、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現を目指し、地域社会の再生、今まで培われた生活価値・文化の承継、多様化する居住ニーズや市場環境への適切な対応による「持続可能なまちづくり」を理念として、居住者の居住の安定を確保しつつ、地域及び団地ごとの特性に応じた多様な活用を行うこととしているところです。

「町田市都市づくりのマスタープラン」の理念は、当機構の上記ビジョンの方向性とも符合する部分が多くありますので、当機構としましては、with コロナを始め社会の変化に呼応した“新たな価値創造”を志向しつつ、団地及び地域の関係者の皆さまとともに、課題認識や将来像の共有を図りながら、団地ごとにその活用方策と地域におけるあり方を検討してまいります。

東京都住宅供給公社（JKK 東京）

当公社では、老朽化や入居者の高齢化が進む公社住宅について、個々の住宅の状況に応じた適時適切な対応をハード・ソフト両面から行うこととし、令和 2 年 3 月に「東京都住宅供給公社一般賃貸住宅の再生事業推進方針」を策定しました。

町田市内には 8 団地約 10,000 戸の公社賃貸住宅ストックがあり、そのほとんどが昭和 40 年代に建設されました。これらの住宅の再生に向け、現在、住戸リニューアルや民間事業者と連携したコミュニティ型生活サービス拠点の整備、地元の大学との連携による学生入居とコミュニティ活性化などの新たな取組を開始しています。

今後も地域のニーズや住宅ごとの状況に応じた将来のあり方を検討し、多様な世代・世帯がそれぞれのライフステージに応じた住替えが可能な「多世代循環型コミュニティ」の実現に向けて取組んでいきます。

「主な取組」の中で、具体的なテーマに着目し詳細化した方針

町田市空家対策基本方針

1960 年代以降、都市化が進行した町田には、良質な既存住宅が数多くありますが、所有者の高齢化に伴い、今後、空家の発生が増加していくことが予想されます。適切な管理が行われていない空家は、防災、衛生、景観などの市民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。

そのため、空家の発生の予防、適切な管理及び活用の促進が図られるよう、市、市民、空家の所有者等及び事業者の相互の連携及び協力の下に、総合的かつ計画的に空家の対策を実施します。

なお、この基本方針は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家等対策特措法」という。）第６条第１項に基づく空家等に関する対策についての計画であり、計画期間は、町田市都市づくりのマスタープラン方針編（住まい）と同様とし、計画の対象とする地区は町田市内全域とします。

また、この基本方針において、空家とは、町田市が行う調査で、外観等から居住その他の使用がなされていないと判断した建築物をいいます。

取組の方向性①　空家の発生予防

対象とする住宅：全ての一戸建の住宅

・所有する建築物が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす空家とならないよう、住宅を資産として活用する方法や、空家の発生要因、適切な管理が行われないことにより生じる問題等を周知し、空家としないように備えることの必要性等の啓発を進めます。また、まちづくりの視点から、地域と連携して、適切に管理されていない空家を発生させない環境づくりを進めます。

主な取組

ⅰ　所有者等への情報提供

・住宅を資産として活用する方法や、適切に管理されていない空家が引き起こす問題、周辺に与える影響等を市民や空家の所有者等へ周知するため、リーフレットや市のホームページ等を通じて住宅の維持管理や相続の方法などの情報提供を行います。

・市が把握しきれていない空家予備軍への地域のつながりを通じたアプローチ方法や、自宅の終活、活用方法などの相談支援体制づくりを進めます。

ⅱ　各種専門家との連携

・空家となっている要因は様々で、所有者等のみでは解決が困難な複雑な事情を含む場合もあることから、各種専門家と連携し、空家に関する相談会の実施やセミナーの開催等の施策を推進します。

取組の方向性②　空家の所有者等への適切な管理の周知

対象とする住宅：全ての空家

・空家は個人の資産であるため、所有者に管理責任があり、適切に管理しなければならないことや将来的に所有者等が不在とならないように、予め備えが必要であること等を広く市民に周知します。

主な取組

ⅰ　所有者等の意識の涵養や理解向上のための取組

・空家の所有者等による適切な管理を促進するため、所有者に向けた情報提供や、空家に関する相談会の実施といった支援を行います。

取組の方向性③　空家の利活用の促進

対象とする住宅:一戸建の未活用空家[注9)]

・空家の不動産流通の促進や、地域資源として公共公益的な活用が行われるよう、情報の収集、整理、その他の必要な措置を講じます。

主な取組

ⅰ　空家の不動産流通の促進

・空家が不動産として市場で流通することを促進するため、不動産事業者と連携し、空家所有者が不動産を流通しやすくする取組を推進します。

ⅱ　財産管理の支援

・判断能力が不十分な方を法律的に保護する仕組みである成年後見制度や、住宅を資産として活用するためのマイホーム借上げ制度等の仕組みの情報提供を行います。

ⅲ　空家の公共公益的な利活用の促進

・空家や空家を除却した跡地を地域資源として利活用するため、公共公益的な活用を支援するマッチング制度等を推進します。

取組の方向性④　空家対策に係る体制の整備

対象とする住宅:全ての空家

・空家の所有者等、市、市民及び事業者が、相互に連携し、協力する体制を推進します。また、適切な管理が行われていない空家が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないよう、必要な措置を適切に講じます。

主な取組

ⅰ　空家対策の実施体制

・所有者等への対応状況の進捗管理、空家情報のストック管理、情報の一元管理を行うとともに、庁内関係各課で構成される空家対策推進会議において、本指針に基づき、空家対策を進めます。

ⅱ　住民等からの空家に関する相談への対応

・一元化した問い合わせ窓口において、各専門家への相談促進など、相談者が活用しやすい相談体制を推進します。

注９）二次的住宅（別荘）、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の住宅

iii　空家の調査

・市内にある空家の状況を継続的に把握するために、空家の実態調査を行います。また、定期的な調査だけでなく、継続的に空家情報を収集するための仕組みを整備します。

取組の方向性⑤　特定空家等に対する措置

・特定空家等に対する措置に当たっては、空家等対策特措法や町田市空家等の発生の予防、適切な管理及び活用の促進に関する条例の規定に基づき、町田市特定空家等対策審議会に諮問します。答申を受けて、「指導又は助言」、「勧告」、「命令」、「代執行」の措置を行います。

コラム　**空家特措法に基づく略式代執行**

2015 年に施行された空家等対策の推進に関する特別措置法を契機に、町田市でも空家対策に取り組んでいます。

一事例として、所有者が死亡後、相続人不在で改善見込みがなく、放置すると通行人や周辺住民に危害を及ぼすことが確実な空家がありました。この空家についてどのような措置を取るべきか特定空家等対策審議会に諮問し、現地調査の結果、略式代執行より立木やトタン板などを撤去する措置を講ずべきとの答申を得ました。この答申を受け、空家特措法第 14 条第 10 項に基づく略式代執行により、町田市が空家所有者に代わって敷地内にある立木などを撤去しました。

措置にかかる費用は当初町田市が支出しましたが、相続財産管理人が空家等を売却して得た代金から返還され、町田市は財政上の負担なくこの空家等に対する措置は完了し、通行人の安全を確保することができました。

略式代執行前

略式代執行後

出典：町田市

５．みどり

（１）施策の全体像

方針編（みどり）

基本方針

〇『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

方針編(みどり)の役割

〇都市緑地法第４条に基づく「緑の基本計画」として、法定事項を記載しながら、ビジョン実現に向けた町田市のみどりに関する政策の方針を示す。

ビジョンの実現に向けたみどり分野の取組の基本的な考え方

〇みどりを市民の生活を支えるために不可欠な社会基盤「グリーンインフラ[注5)]」として捉え、その機能を活かして人と生きものが健康に暮らせるまちをつくる
＊今あるみどりを保全し、新たなみどりを創出する　→施策Ⅰ

〇みどりを通じ、市民の日常の暮らしがより豊かに楽しくなるように、ハード・ソフトの取組を進める
＊空間をリニューアルし、官民連携で管理運営する　→施策Ⅱ
＊市民みんなが主役になり、それぞれの暮らしに合ったみどりになるよう支える　→施策Ⅲ

施策

Ⅰ　人と生きものが健康でいられるグリーンインフラを確保する

Ⅱ　公園･緑地をリニューアルし、市民の暮らしの質を高める

Ⅲ　市民が主役になってみどりを使い楽しむ活動を支える

注５）p.106 参照。

＜施策一覧＞

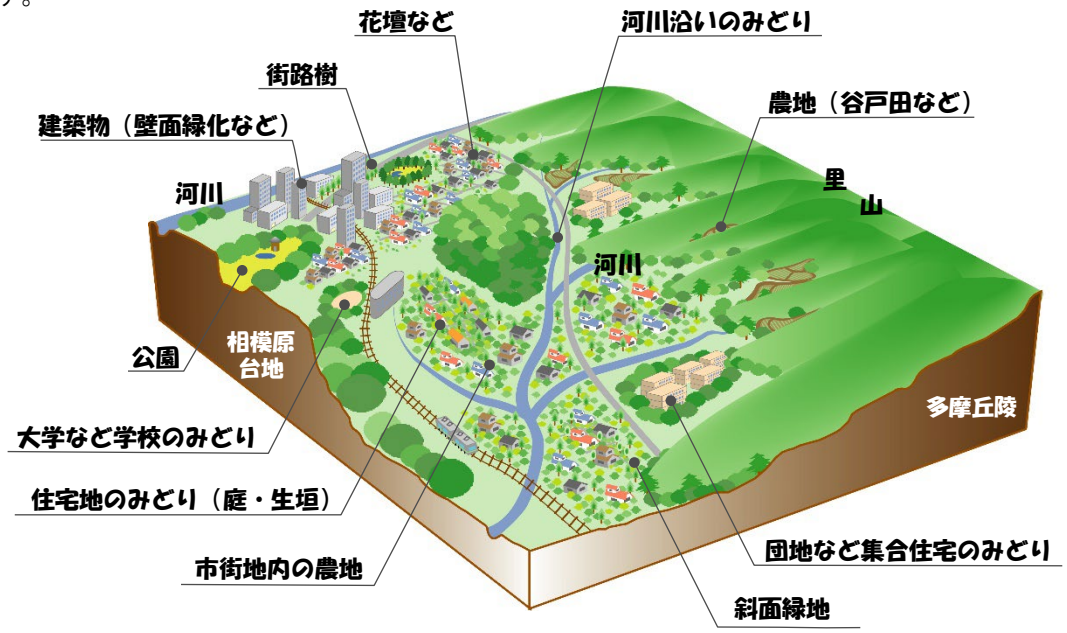
施策	取組の方向性	主な取組
Ⅰ 人と生きものが健康でいられる**グリーンインフラを確保する**	**①今あるみどりを守る**	ⅰ グリーンインフラの**骨格となる緑地の保全** ［緑地の保全のための施策］［特別緑地保全地区内の緑地の保全］ ［その他保全すべき緑地の確保］ ⅱ **都市農地の保全** ［生産緑地地区内の緑地の保全］ ⅲ まとまったみどりのあるエリアにおける**グリーンインフラ機能の維持** ⅳ 斜面緑地等における**みどりの適正管理**によるグリーンインフラ機能の維持
	②新たにみどりを創る ［重点的に緑化の推進に配慮を加えるべき地区の緑地の保全］	ⅰ **建築物の緑化**の推進 ［緑化の推進の施策］ ⅱ 大規模な開発に合わせた**オープンスペースの創出や緑化の推進** ［緑化の推進の施策］ ⅲ 街路樹の整備による緑陰のある**歩きやすい歩行環境の推進** ［緑化の推進の施策］
Ⅱ **公園・緑地をリニューアル**し、市民の暮らしの質を高める	**①公園・緑地を使い方にあった空間に再整備**する	ⅰ **拠点となる公園･緑地のリニューアル** ［都市公園の整備･管理］ ⅱ **身近な公園･緑地の機能の再編** ［都市公園の整備･管理］
	②持続可能な管理運営手法を導入する	ⅰ **官民連携**による公園･緑地の活性化 ［都市公園の整備･管理］ ⅱ 先端技術等の活用による**公園･緑地の管理運営の効率化** ［都市公園の管理］ ⅲ 適切な**施設更新と植生管理** ［都市公園の管理］
Ⅲ **市民が主役**になってみどりを使い楽しむ活動を支える	**①活動の場にする仕組みを整える**	ⅰ みどりの活用に向けたビジョン作成と市民が主役になる**プラットフォームの構築** ⅱ **里山**での市民の活動の場づくり ⅲ **都市農地の持つ多機能性が発揮**する仕組みづくり ［生産緑地地区内の緑地の保全］ ⅳ **民有地（空き地等）**のみどりの活用 ⅴ **水辺空間**の活用 ⅵ みどりを使った取組や活動の**情報発信**
	②みんなの手で**地域のみどりに育てる**	ⅰ みどりを管理する**市民団体の支援** ⅱ **農の担い手**の育成 ⅲ **市民協働**による身の回りのみどりづくりの支援

※青字は都市緑地法による法定事項の対応箇所

みどりとグリーンインフラ

○対象とするみどり

本編が対象とするみどりは、樹林地や農地、草地、裸地、公園、水面などはもちろんのこと、計画的に保全・創出を図っていこうとする個人の家の庭や生垣、道路の街路樹、市街地内の農地なども含みます。



○グリーンインフラの捉え方

グリーンインフラとは、みどりなどの自然環境の持つ様々な機能を積極的かつ有効に活用することで、人と生きものが健康に暮らすことができるようにする社会基盤（インフラ）及びその考え方です。

この考え方は、激甚化する自然災害や成熟社会における持続可能な地域づくりなど、我々が直面している様々な課題への対応策の一つとして近年注目されています。

町田市においても、市内にある様々なみどりをグリーンインフラを構成するみどりと捉え、みどりの持つ機能を積極的に活かし、健康に暮らせる都市づくりに取り組んでいきます。

○みどりの持つ機能

みどりの持つ様々な機能は、みどりが存在することやみどりを利用することで発揮されます。町田市では、みどりの機能を「生態系保全」「安全安心」「都市環境改善」「景観形成」「地域の経済振興」「レクリエーション・文化」「市民生活」の 7 つに整理します。

【存在】することで発揮される機能		【利用】することで発揮される機能	
○「生態系保全」機能 ・多様な生物の生息空間 ・生物の移動経路　など	**○「安全安心」機能** ・水害・土砂崩落抑制（雨水浸透力の向上等） ・避難経路の確保 ・延焼防止	・安心して利用できる場の形成 ・避難拠点　など	**○「地域の経済振興」機能** ・農産物の生産基盤 など
○「都市環境改善」機能 ・CO_2の吸収や大気浄化 ・ヒートアイランド現象の緩和 ・水辺環境の保全・形成 など	**○「景観形成」機能** ・自然景観の形成 ・まち並み景観の形成 ・風景・風土・景趣の保全・形成　など	**○「レクリエーション・文化」機能** ・身近な休養・遊び場の提供 ・自然や農とのふれあい ・歴史的・文化的資産の保全 ・観光拠点　など	**○「市民生活」機能** ・生活の豊かさの実感 ・市民参加機会の創出 など

〇グリーンインフラの骨格となるみどり

グリーンインフラの骨格となるみどりとして、まとまったみどりのあるエリア、広域みどり軸、みどりの連携活動軸、水の活動軸を、保全、育成していきます。また、合わせてエコロジカル・ネットワーク（生態系ネットワーク）の形成にも取り組みます。

＜まとまったみどりのあるエリア＞

・各エリアでは、地域特性に応じた目指す姿を定め、取り組んでいきます。また、動植物の分布域の拡大等に資する核となる緑地でもあり、今後もみどりの保全や育成に取り組んでいきます。

エリア	目指す姿	連携や協働を図る主体
①大戸緑地	境川の源流域内に位置し、多様な生きものの生息地となっているエリアです。 現在の良好な環境が保全されるとともに、多くの人がみどりとふれあうエリアを目指します。	市民・ＮＰＯ・事業者等 東京都
②相原	現在の良好な環境が保全されるとともに、多くの市民が散策やスポーツを楽しむことができるみどりや歴史・文化とふれあうエリアを目指します。	市民・ＮＰＯ・事業者等
③杉山	豊かな自然環境が保全されるとともに、多くの市民がみどりや歴史、文化とふれあうエリアを目指します。	市民・ＮＰＯ・事業者等 東京都、八王子市
④小山	現在の貴重な動植物が生息・生育している自然環境を保全し、生態系のネットワークの役割も果たせる質の高いエリアを目指します。	市民・ＮＰＯ・事業者等 東京都
⑤小山田	鶴見川の源流域内に位置し、多様な生きものや自然とのふれあいの場として重要なエリアです。 現在の源流の谷戸の生態系や自然環境が保全されるとともに、多くの市民がみどりとふれあうエリアを目指します。	市民・ＮＰＯ・事業者等 八王子市、多摩市
⑥小山田緑地	昔ながらの里山の風景と自然環境が保全されるとともに、里山の環境を活かした体験やレジャーなど様々な目的に合わせたみどり空間を創出するエリアを目指します。	市民・ＮＰＯ・事業者等 東京都
⑦図師・小野路	現在の豊かな水系や谷戸の生態系や自然環境、歴史環境保全に配慮したみどりが保全されるとともに、みどりや歴史にふれあうエリアを目指します。	市民・ＮＰＯ・事業者等 多摩市
⑧野津田・小野路	現在の歴史的資産や田園風景などの自然環境が保全されるとともに、スポーツを楽しむことができるみどりや歴史・文化、さらには農とふれあうエリアを目指します。	市民・ＮＰＯ・事業者等 多摩市
⑨真光寺	現在の真光寺川の水系と市境をつなぐ緑地との連続性が確保された良好な自然環境が保全され、多くの人がみどりとふれあうエリアを目指します。	市民・ＮＰＯ・事業者等 東京都、川崎市
⑩三輪	現在の歴史･文化的な資源や、美しい谷戸田のある風景などの豊かな自然環境が保全されるとともに、多くの人が自然環境を通じた学びや歴史にふれあうエリアを目指します。	市民・ＮＰＯ・事業者等 横浜市、川崎市
⑪忠生	多摩丘陵の自然を代表とする貴重な植物を含む自然環境を保全するとともに、忠生公園を中心に地域の担い手とみどりのふれあい活動を進めるエリアを目指します。	市民・ＮＰＯ・事業者等

⑫七国山・薬師池	薬師池公園を中心とし、周辺施設と相互利用による観光資源としての魅力を高め、多くの人が「四季を通して花・風景・回遊を楽しめる」エリアを目指します。	市民・ＮＰＯ・事業者等
⑬本町田	恩田川の源流域内に位置し、斜面緑地とともに源流域のみどりが保全されているエリアです。 現在の自然環境を保全するとともに、多くの市民が水辺環境にふれあうエリアを目指します。	市民・ＮＰＯ・事業者等
⑭芹ヶ谷	中心市街地の至近に残るまとまった雑木林を有する貴重なエリアです。 多くの人が、町田の多様な文化芸術活動や豊かな自然環境にふれあい、学び楽しむことができる芸術の杜にふさわしいエリアを目指します。	市民・ＮＰＯ・事業者等
⑮かしの木山	現在の市街地内のまとまったみどりが保全されるとともに、多くの市民がみどりとふれあうエリアを目指します。	市民・ＮＰＯ・事業者等
⑯成瀬	現在の尾根道にある景観や眺望に優れた市街地内の貴重なみどりが保全されるとともに、多くの人がみどりとふれあうエリアを目指します。	市民・ＮＰＯ・事業者等 横浜市
⑰金森	境川沿いの樹林地やスポーツ広場とその付近の生産緑地地区により構成されているエリアです。 現在の環境を保全するとともに、市民のレクリエーションの場や安全安心、そして憩いの空間を創出するエリアを目指します。	市民・ＮＰＯ・事業者等
⑱鶴間	鶴間公園を中心とし、駅前の商業地と相互利用による賑わいの拠点としての魅力を高め、多くの人が「滞在、スポーツ、回遊を楽しめる」エリアを目指します。	市民・ＮＰＯ・事業者等 大和市

＜広域みどり軸＞

・ビジョン編の「まちの“つくり”」で示す方針に基づき取り組んでいきます。また、多摩丘陵の一部であり、自然度が高く、地域にとっての重要・希少な生きものの生息・生育地になっており、今後もみどりを守っていく場所でもあります。

＜みどりの連携活動軸、水の活動軸＞

・ビジョン編の「まちの“つくり”」で示す方針に基づき取り組んでいきます。また、動植物種の移動空間となる場所であり、今後も守り、育てていく場所でもあります。

みどりの施策の全体イメージ

■グリーンインフラの骨格となるみどり

出典：緑被分布図、国土交通省都市・地域整備局、2007
緑被分布図は、国土地理院長の承認を得て、同院の技術資料D・1-No.393「細密数値情報（10mメッシュ土地利用）首都圏」を利用し作成したものである。（承認番号 国地企調第376号平成20年1月4日）
この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図5000（土地利用）及び数値地図2500（空間データ基盤）を使用したものである。（承認番号 平19総使、第450号）
元データ ©CNES2005/Tokyo Spot Image Distribution

■みどりを使った活動イメージ

例えば、「まちの“もよう”」の 4 つの暮らし別では、次のようなみどりを使った活動の実現を目指していきます。

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

みどりの中でカラダを使う活動

キャンプ

マウンテンバイク

ヨガ

散策（フットパス）

健康なみどりを育む活動

農業

資源管理

地域への愛着を育む活動

田植え体験

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

日常の一部がみどり空間に溢れ出た活動

テレワーク

玩具遊び

キッチンカー

紙芝居

にぎわいを生む活動

野外シアター

ワークショップ

フリーマーケット

お絵描き・清掃

公園コンサート

「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

身近にあるみどりを暮らしに取り入れた活動

自然を使った遊び

みどりの中のマルシェ

コミュニティファーム

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

緑地の保全及び緑化の目標

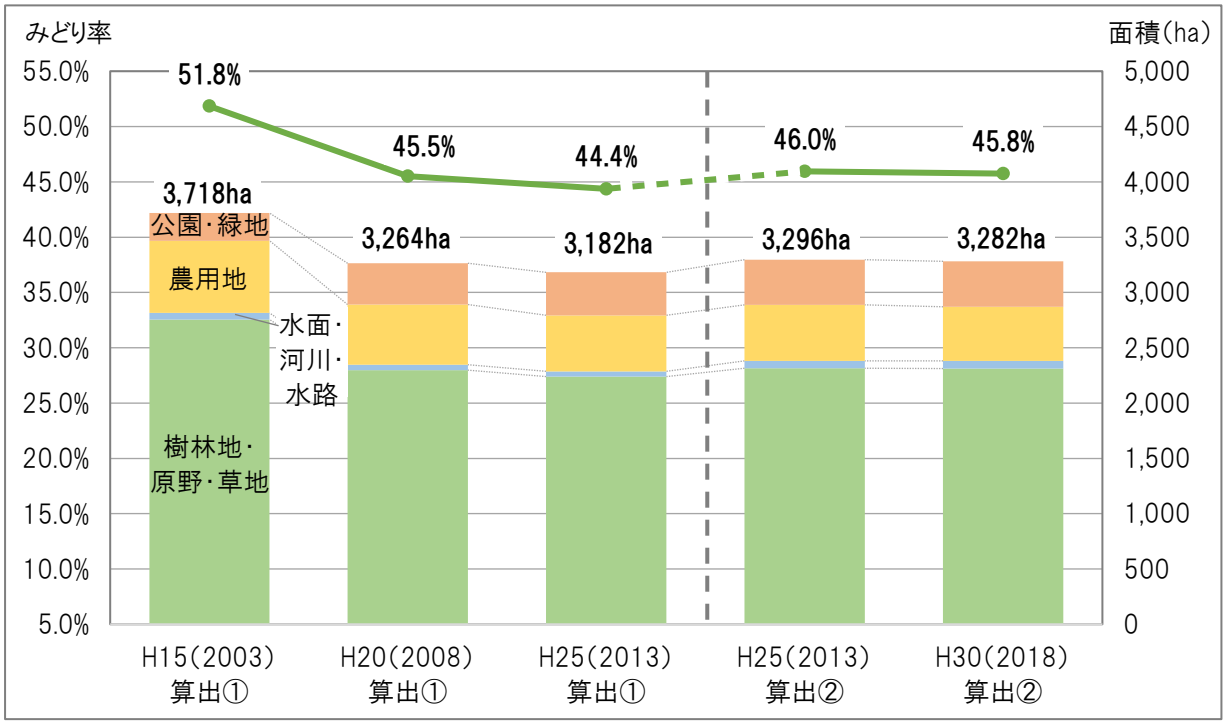
東京都では、「東京が進めるみどりの取組」（令和元年 5 月）にて、みどり率（緑が地表を覆う部分に公園区域・水面を加えた面積が地域全体に占める割合）を指標に、「東京の緑を、総量としてこれ以上減らさない」という目標を掲げており、町田市においても今後は「みどり率」を指標に用い、将来目標を設定していきます。

市内のみどり率・面積の推移を見ると、公園・緑地が増加してきていますが、制度的に担保されていない樹林地や農用地などの民有地のみどりの減少が見られます。

今後は、引き続きみどりの保全や公園・緑地等の整備を進めるとともに、日常的に市内にある様々なみどりの活用を図りながら、民有地も含めたみどりの維持に取り組むことによって、「みどりの総量を減らさないこと」を将来目標とします。

	現状	将来目標
	2021 年度	2031 年度
市域全体	45.8%（3,282ha）	現状維持

■みどり率・面積の推移



出典：東京都「みどり率データ」を基に独自集計。
平成 25 年度以降は、航空写真及び近赤外線画像を用いた算出方法（算出②）。平成 25 年度より前は、近赤外線画像によらない算出方法（算出①）。なお、平成 25 年度は参考値として算出①、算出②を共に掲載。

【参考】これまでの緑地の考え方

緑地区分	定義
①都市公園等の都市施設とする緑地（公園緑地等）	公園、緑地等として都市計画決定されている都市公園、その他条例等による公園緑地など、公の施設とする緑地をいう。
②制度上安定した緑地	生産緑地地区、風致地区、保安林、町田市ふるさとの森、東京都保全地域等のように法律や条例等に基づき、地域あるいは地区を指定して、保全を図る緑地をいう。
③社会通念上安定した緑地	ゴルフ場、社寺境内地、墓地、企業グランド、学校等をいう。

（2）施策

施策Ⅰ　人と生きものが健康でいられるグリーンインフラを確保する

町田市は、多摩丘陵の北の端に位置し、北部の丘陵域は鶴見川、境川の源流域にもなっており、都市の近郊でありながら、豊かな自然環境を有しています。丘陵地には、まとまった樹林地があり、丘陵地に細かく入り込んだ谷戸には、樹林地と一体となった農耕地があります。また、市街化している市の中央部においても、樹林地や農耕地が点在し、公園なども分布しています。こうしたこれまで継承されてきた市内のみどりは、暮らしや文化の一部になっているだけでなく、多様な動植物の生息・生育環境や、二酸化炭素の吸収源としての重要な役割も担っています。さらに、自然災害の発生や被害の抑制、気候変動による暮らしへの影響の緩和など、私たちの安全安心で快適な暮らしを支え、都市の持続可能性を高めています。

そこで、今後もみどりの持つ多様な役割や機能を活かし、人と生きものが健康に暮らせるまちをつくっていきます。

さらに、量としてのみどりの継承に努めるとともに、都市施設や建築物等の整備や更新に合わせた緑化等を推進し、新たなみどりの創出にも取り組んでいきます。

■北部のまとまりのあるみどりと市街地内のみどり

（小山田桜台から北部丘陵を望む）

取組の方向性①　今あるみどりを守る

・法や条例に基づいた担保力のある各種制度を活用し、みどりの保全・創出に取り組みます。指定にあたっては、生きものの生息・生育・繁殖の場の保全育成、里山に代表される特徴的な“景趣”や尾根線などの眺望ポイント周辺のみどりの保全育成、歴史的資産と一体となったみどりの保全育成に配慮します。また、森林の保水機能による水害・土砂災害等の抑制につながるよう、緑地や里山を保全し良好な状態を維持します。

主な取組

ⅰ　グリーンインフラの骨格となる緑地の保全

・広域みどり軸、みどりの連携活動軸を支える「まとまったみどりのあるエリア」では、良好な自然や歴史的遺産と一体となった樹林地などを、生態系の保全拠点、自然や農とのふれあい活動拠点、郷土景観として保全するため、東京都保全地域の指定の要請、特別緑地保全地区の指定、都市緑地の指定、要領に基づく町田市ふるさとの森の指定を検討します。

＜特別緑地保全地区の指定と緑地の保全に関する事項＞

【保全の基本的な考え方】

・緑地の保全にあたっては、地区の自然環境の特性を維持するため、保全管理の計画を策定する等十分な配慮に努めます。

【緑地保全に関連して必要とされる施設の整備に関する事項】

・整備にあたっては、維持管理を行うための必要最小限のものにとどめ、一般利用者の散策。観察等で利用を行うための施設を設置する場合でも、環境に配慮した整備になるように努めます。

【土地の買入れ及び買入れた土地の管理に関する事項】

・原則として土地の買入れ先は、町田市とし、買入れた土地は町田市で管理を行います。

ⅱ　都市農地の保全

・生産緑地地区を含む都市農地の持つ多様性や魅力を広く市民等に発信し、農地保全の意義を伝え、保全に向けた取組を行います。

・市街化区域内の生産緑地地区については、土地所有者が生産緑地として維持しやすい環境整備を行い、市民等にとっても市街地内の良好な生活環境の 1 つとして生産緑地が認知されるよう努めます。

・指定から 30 年を迎える生産緑地については、安定した営農環境を継続していただくため、特定生産緑地への移行を推奨していきます。

ⅲ　まとまったみどりのあるエリアにおけるグリーンインフラ機能の維持

・大規模な開発等によりまとまったみどりが損なわれる可能性がある場合は、その影響を最小限に抑えられるよう工夫を図ります。

・多摩都市モノレール町田方面延伸の整備など必要な基盤整備においては、街路樹の整備をはじめとする多面的な工夫を図ることにより、グリーンインフラとしての機能が維持できるよう検討します。併せて、生きものの生息・生育・繁殖の場の提供機能を確保する検討を行います。

ⅳ　斜面緑地等におけるみどりの適正管理によるグリーンインフラ機能の維持

・樹木の大径化や高齢化、ナラ枯れ等の感染症による枯木によって、水害・土砂崩落抑制等の防災機能の低下や街並みの景観を損なわないよう、庁内連携を図りながら適正な植生管理について検討します。

取組の方向性②　新たにみどりを創る

・市街化区域全域を「緑化重点地区」と定め、積極的なみどりの保全・創出に努めていきます。また、拠点においては、モデル的にみどりの創出を推進していきます。

・公共施設の整備や大規模な開発において、生物多様性の保全、気候変動の緩和、都市景観の形成、斜面緑地の保全などの観点から、積極的な緑化を推進します。

・緑道や緑地資源をつなぐ散歩道（フットパス）など、みどりやオープンスペースのネットワーク形成を、庁内連携を図りながら推進していきます。生きものの移動路、災害時の避難経路などとして緑地の機能を高め、気候変動の緩和に寄与していきます。

主な取組

ⅰ　建築物の緑化の推進

・公共施設（建築物）における緑化を進め、市民団体の活動の活性化やまちのコミュニティの場として、地域の住民に親しまれるみどりを育てます。

・民間の建築物においても緑化の促進を図るため、緑化を促す制度や基準の導入を検討します。

ⅱ　大規模な開発に合わせたオープンスペースの創出や緑化の推進

・大規模な開発が行われる際には、各種条例等により公園、緑地の設置、緑化、土地利用の制限などを含め、民有地においてもみどり豊かなオープンスペースを創出します。さらに、みどりによるにぎわいや憩いの空間づくりや、壁面緑化、屋上緑化などによる生きものの移動路等、地域の特性に合わせたみどりあふれる街並み形成を推進します。

・公共施設（建築物）の再編や大規模団地の再生・再編などの開発に合わせて、みどり豊かなオープンスペースを創出します。

ⅲ　街路樹の整備による緑陰のある歩きやすい歩行環境の推進

・良好な環境と景観の形成に向けて、地域特性に配慮した街路樹等の整備を推進・促進します。さらに、高い水準で維持管理を行うことで、安全性を確保しつつ、街路樹の持つみどりの機能を最大限に生かせるよう配慮します。

施策Ⅱ　公園・緑地をリニューアルし、市民の暮らしの質を高める

町田市ではこれまで、身近な公園・緑地の整備を優先的に進め、市民１人当たりの公園面積を 11.1 ㎡（2020 年 4 月）としてまいりました。今後は人口減少局面に入っていくことも推計されていることや、町田市内には公園以外のみどりも多く確保されていることを踏まえると、公園・緑地のみどりの量としては一定程度の確保がされています。

一方、地域住民も整備当初から変化してきており、さらに、一部の公園・緑地では樹木が生い茂り設備の老朽化も目立つなど、地域のニーズと合わなくなり、多くの人が暮らしの中で気軽に立ち寄れる場所にはなっていません。また、近年では開発等に合わせた小規模な公園・緑地が増えており、今後は集約型の都市構造への再編を見据えた公園・緑地のあり方の検討や、さらなる管理の適正化が課題となっています。

そこで、これまでに形成してきたストックを最大限活かしながら、使いやすく過ごしたくなる快適な空間になるよう、リニューアルを進めます。また、管理運営にあたっては持続可能な運営手法の導入に取り組みます。

コラム　**公園を活用した暮らしを楽しむ取組**

＜2019 まちのがっこう祭（鶴間公園）＞

市では、東急(株)と官民共同のまちづくりを推進しており、2019年11月の南町田グランベリーパークのまちびらき前に地域の方と一緒に、新しいまちの始まりを体験しようと鶴間公園で「南町田グランベリーパークのまちのがっこう祭」を開催しました。公園を盛り上げてくれる出展者が主役となり、新しい公園でやりたいことをアイデア出しし、様々な企画を考え、出展計画を完成させました。当日は、多くの出展者が思い思いの場所にお店を構えることができ、その自由さが、居心地の良い空間をつくり出していました。

当日の様子

＜Made in Serigaya（芹ヶ谷公園）＞

町田市では、芹ヶ谷公園と(仮称)国際工芸美術館を一体的に整備するにあたり「パークミュージアム」というコンセプトをかかげ、町田の多様な文化芸術活動や公園の豊かな自然を体験しながら、学び楽しむことができる新しい体験型の公園の実現を目指しています。

Made in Serigaya は、この「パークミュージアム」の実現に向けて、様々な人の“公園で〇〇したい”という声を集め、実験的な取組を行う市民参加型のプラットフォームです。様々な公園を活用する実証実験やイベントを実施しています。

キャンプ

ヨガ

取組の方向性①　公園・緑地を使い方にあった空間に再整備する

・都市公園では、公園・緑地の特性や機能に応じてバリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した施設を配置し誰でも安全に利用できるよう、計画的な施設の改修･更新、維持管理を行います。
・空間の再整備にあたっては、それぞれの地域特性や空間の使い方を想定した上で整備を行います。

主な取組

ⅰ　拠点となる公園・緑地のリニューアル

・広域都市拠点、にぎわいとみどりの都市拠点、活動とみどりの都市拠点にある都市公園等では、それぞれの拠点の特性に沿って、憩いやにぎわいがあり、滞在を楽しむことができる公園・緑地に整備します。

ⅱ　身近な公園・緑地の機能の再編

・街区公園等の身近な都市公園では、地域の課題を踏まえ、ニーズに即した機能に再編します。また、周辺のみどりを含めて、利用目的によって役割分担し、特定の利用目的に特化した街区公園等への再整備も含めて検討します。
・新たな都市公園は、周辺の民間も含めた緑地や広場などの状況も踏まえて、整備を検討します。

取組の方向性②　持続可能な管理運営手法を導入する

・都市公園や緑地の管理運営にあたっては、これまで形成してきたストックを最大限活かすことを念頭に、民間活力や ICT（情報通信技術）等の先端技術を活用し、持続可能な管理運営手法の導入に取り組みます。

主な取組

ⅰ　官民連携による公園・緑地の活性化

・公園・緑地の柔軟な運営や民間ノウハウの導入を図るため、公募設置管理制度（Park-PFI）など様々な民間活力を使った手法の導入、検討を進めます。
・公園や緑地についてエリアごとの指定管理者制度などを検討し、公園サービスの向上と円滑な公園管理を目指します。

ⅱ　先端技術等の活用による公園・緑地の管理運営の効率化

・先端技術（AI[注3)]や IoT[注4)]、ビッグデータ、情報通信ネットワーク等）を活用するなど、公園・緑地の管理の効率化に向けて取り組みます。

ⅲ　適切な施設更新と植生管理

・公園内の設備については、長寿命化計画に基づき、設備の老朽化に対する安全対策を計画的に実施します。公園内の植栽においては、これまでに形成したストックを活用しながら、質の向上に着目し、適切な剪定や間伐により安全性の確保を図るとともに、身近な自然を感じられる公園の魅力向上を目指します。

注３）p.49 参照。　注 4）p.49 参照。

施策Ⅲ　市民が主役になってみどりを使い楽しむ活動を支える

みどりを様々な活動に使い、楽しい暮らしを実現していくためには、市民の「こんなことをやりたい」を実現し、さらに市民が主役となったみどりを使い楽しむ活動に取り組める環境づくりが不可欠です。

これまでも町田市内では、ふるさとの森の一部で市民のみなさまの協力による管理が行われているほか、公園・緑地等においても、多くの公園緑地等清掃管理団体による除草・清掃等が行われているなど、市民が主役となったみどりの管理等が行われてきました。

一方、市民による管理においては、新たな担い手の不足により活動が継続されなくなる可能性があるなどの課題もあり、体制の強化が求められています。さらに、みどりの持つ多様な機能をさらに引き出し、地域のニーズに合わせた管理運営への発展も求められています。

そこで、みどりへの愛着を持つ市民が増え、持続可能なみどりの継承につながるよう、市民等が主体的に都市公園や緑地等の管理運営に関われる仕組みづくりに取り組んでいきます。

コラム　**市民がみどりの管理運営に関わる取組**

＜三輪小学校と NPO との取組＞

三輪小学校とNPO法人樹木･環境ネットワーク協会では、学校のカリキュラムの一つとして、三輪緑地をフィールドにし、各学年に応じた取組を行っています。

山道の散歩、木の実の植え込みや竹トンボ作り等の遊び方、さらにはコナラ･クヌギの植樹、里山の手入れの講義など、生徒と楽しみながら取り組んでいます。

マダケの説明

木の実の植え込み

＜雑木林管理講習会＞

市民向けに、雑木林の保全・再生を安全で効率良く行うための管理技術を学ぶ講習会

講習会の様子

＜まちだ〇ごと大作戦＞

「ナラ枯れ・カシナガ捕獲大作戦 from 忠生公園」

「子どもたちが元気に遊べる町田の里山を未来に継承したい」という想いで、忠生公園ボランティアの方々が、町田の自然環境を学び、市民活動でできるカシナガの捕獲手法を市内に普及しています。

忠生公園での活動の様子

取組の方向性①　活動の場にする仕組みを整える

・里山や緑地、農地、水辺を、教育の場、交流の場、新たな発見の場、食や運動による健康づくりの場、レジャーの場など、多面的な視点から活用が図られるように、仕組みづくりの面からサポートしていきます。あら

主な取組

i　みどりの活用に向けたビジョン作成と市民が主役になるプラットフォームの構築

・市内に点在する多種多様なみどり空間を、市民の暮らしとみどりの関係性を再構築する視点で活用策を検討します。

・活用に向けたビジョンを具現化するために必要なプラットフォームとして、NPO、民間、行政が一体となった連携体制を構築します。

ii　里山での市民の活動の場づくり

・より多くの人が貴重な里山のみどりや景観を維持していくことの大切さを感じられるよう、フットパスの整備などにより、里山の環境にふれあえる機会を創出します。

・地権者や地域住民の理解を得ながら、里山の環境を誰でも訪れやすく、市民に開かれたみどりにします。

・里山の環境を活かし、地域で活動する人と訪れる人が交流できる場をつくります。

・里山体験を通じた環境学習の機会を創出するなどにより、子どもから大人まで里山への愛着を育むことができる取組を進めます。

iii　都市農地の持つ多機能性が発揮する仕組みづくり

・都市農地は、農業生産の場ばかりでなく、ヒートアイランド化の緩和、人々に潤いを与える食育に通じる農業体験など良好な都市環境を形成する場です。そのため、市民の理解と支持が得られる交流型農業の推進を図るため、農家開設型市民農園の開設支援や、農業体験農園や収穫体験農園等さまざまな農業体験の場としての活用を支援します。

・町田市の農業は、消費者がすぐ近くにいるという立地条件を活かした都市農業の振興がポイントといえます。そのため、農業振興計画に基づく、「立地条件を活かした地産地消の実施」施策を推進します。

・災害時における活動用地を確保するため、町田市農業協同組合と協力し、市内の生産緑地を土地所有者の同意を得た上で災害時協力農地としての指定を推進します。また、すでに指定をしている農地については、指定継続のための維持保全に向けた支援策等を検討します。

iv　民有地（空き地等）のみどりの活用

・空地等の民有地のみどりは、地域住民が活用できるよう、民間組織（NPO 法人、住民団体、企業等）が主体となって公園と同等の空間を創出する仕組み（市民緑地認定制度など）について検討し、住環境や地域のコミュニティの維持向上にも取り組みます。

v　水辺空間の活用

・水辺空間についても、管理者となる関係自治体と連携し、河川環境の整備を図るとともに、暮ら

しの中で市民が活動できる場となるよう働きかけます。

vi　みどりを使った取組や活動の情報発信

・みどりを使った取組や活動について、広報、ホームページ等にて情報発信し、認知度向上に努めます。

取組の方向性②　みんなの手で地域のみどりに育てる

・地域のみなさんが、その地域にある公園・緑地、里山、農地、水辺、斜面緑地、公共空間の花壇等のみどりの使い方を考え、自分たちで運営できる仕組みづくりを推進していきます。

主な取組

i　みどりを管理する市民団体の支援

・市内北部の里山の保全を図るために、二次林である雑木林の適正な管理や、谷戸の水田耕作を継続するために、市民、NPO、事業者等と協働し、活用を検討しながら保全を行います。
・緑地管理団体を育成するとともに、町田市ふるさとの森・都市緑地等で活動する保全管理団体への活動支援を進めます。
・身近な街区公園や近隣公園等の地域住民による清掃管理協力公園を増やします。
・みどり法人の指定を検討します。

ii　農の担い手の育成

・新たに農業経営を目指す方や援農ボランティアなど「自ら耕作できる技術を持った人材」の育成を行うことにより、都市農地の保全と市内農家の担い手不足の解消を図っていきます。
・周辺自治体との連携により、担い手育成を行います。

iii　市民協働による身の回りのみどりづくりの支援

・公園や道路、学校等の公共的な場所を地域住民等によって維持管理する花壇コンクールの参加団体を増やし、地域の環境美化や愛護心の向上に取り組みます。

コラム　**みどりの担い手の育成**

＜農の担い手の活動(市民農園、担い手育成)＞

町田市では、研修農場を開設し、農家を支援する援農者や新たに農業経営を目指す方など、「自ら耕作できる技術を持った人材」を育成するために、２年間の農業研修を行っています。

研修時の作業の様子

＜花壇コンクール＞

町田市では、市民が主役となり、花とみどりいっぱいのまちの実現に向けて、花壇コンクールと通じて、共に考え、共に育てる取組を、市民と協働で行っています。

町田第三中学校の作業の様子

（3）施策効果のモニタリング

それぞれの施策の効果について、把握可能なものについてモニタリング指標として定めます。これらの指標を年 1 回公表し、市民、事業者、行政が一体となって、みどりの基本方針の実現に取り組んでいきます。

① 人と生きものが健康でいられるグリーンインフラを確保する

指標	把握方法	現状値
都市拠点の緑視率	公園緑地課調査 （3～5 年に 1 回実施）	9.8%（町田駅周辺） 18.2%（鶴川駅周辺） 32.7%（南町田駅周辺） 30.4%（多摩境駅周辺） —%（忠生周辺）
みどりが豊かだと思う市民の割合	環境マスタープランによる市民アンケート （年 1 回実施）	78.5%（2021 年）

② 公園・緑地をリニューアルし、市民の暮らしの質を高める

指標	把握方法	現状値
新設及び再整備を実施した公園･緑地の数	公園緑地課調査 （年 1 回実施）	—
官民連携を導入した公園･緑地の数	公園緑地課調査 （年 1 回実施）	○件（2021 年）
みどりの環境に対する市民満足度	環境マスタープランによる市民アンケート （年 1 回実施）	59.9%（2021 年）

③ 市民が主役になってみどりを使い楽しむ活動を支える

指標	把握方法	現状値
里山（農地･樹林地）に関わった人の数（年間）	農業振興課調査 （年 1 回実施）	○人（○○年）
公園･緑地等を活用した取組数（年間）	公園緑地課調査 （年 1 回実施）	○件（○○年）
公益的活動団体等が担い手となっている公園･緑地等の数（年間）	公園緑地課調査 （年 1 回実施）	○件（○○年）
みどりが身近だと思う市民の割合	環境マスタープランによる市民アンケート （年 1 回実施）	79.9%（2021 年）

※ ○で記載された現状値は、集計中です。

６．分野横断的なリーディングプロジェクト

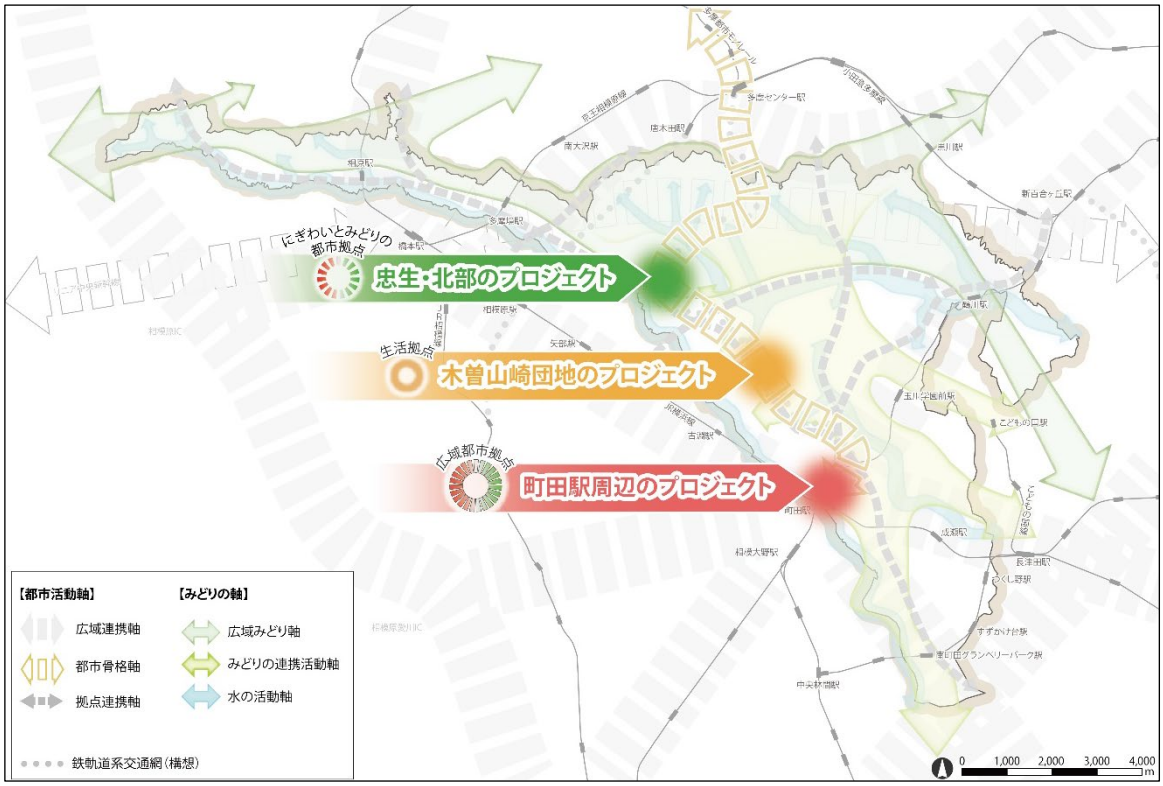
（１）分野横断的なリーディングプロジェクト

①町田市の暮らしをけん引する３つのプロジェクト

「暮らしとまちのビジョン」の実現に向け、都市骨格軸となる多摩都市モノレール沿線の町田駅周辺、木曽山崎団地、忠生・北部の３つのエリアでは、設計図である「将来のまちの“もよう”と“つくり”」に基づいて、まちの構造や機能を再設定するプロジェクトを推進していきます。

３つのエリアは、町田市がバランス良く持つ「都市的なにぎわいや活動」「居心地の良い住環境」「豊かなみどり・自然」の要素をそれぞれ象徴しています。このエリアで多摩都市モノレール延伸をきっかけに分野横断的[注10)]なプロジェクトを推進し、その取組を他のエリアにも展開していくことで、町田市全体の魅力を高めていきます。

■３つのプロジェクトの位置図



②プロジェクトの実現プロセス

プロジェクトの実現にあたっては、地権者や事業者など関係者との協議・調整を図りながら、プロジェクト実施の担い手を掘り起こしてゆきます。また、個々の項目やテーマに合わせて地区単位の構想等を策定し、コンテンツ編に順次位置づけながら具体的な事業を実施していきます。

■プロジェクトの実現プロセス（予定）

・関係者（地権者や事業者など）との協議・調整 ・担い手さがし	→	・コンテンツ編に位置づける地区単位の構想等の策定	→	事業化

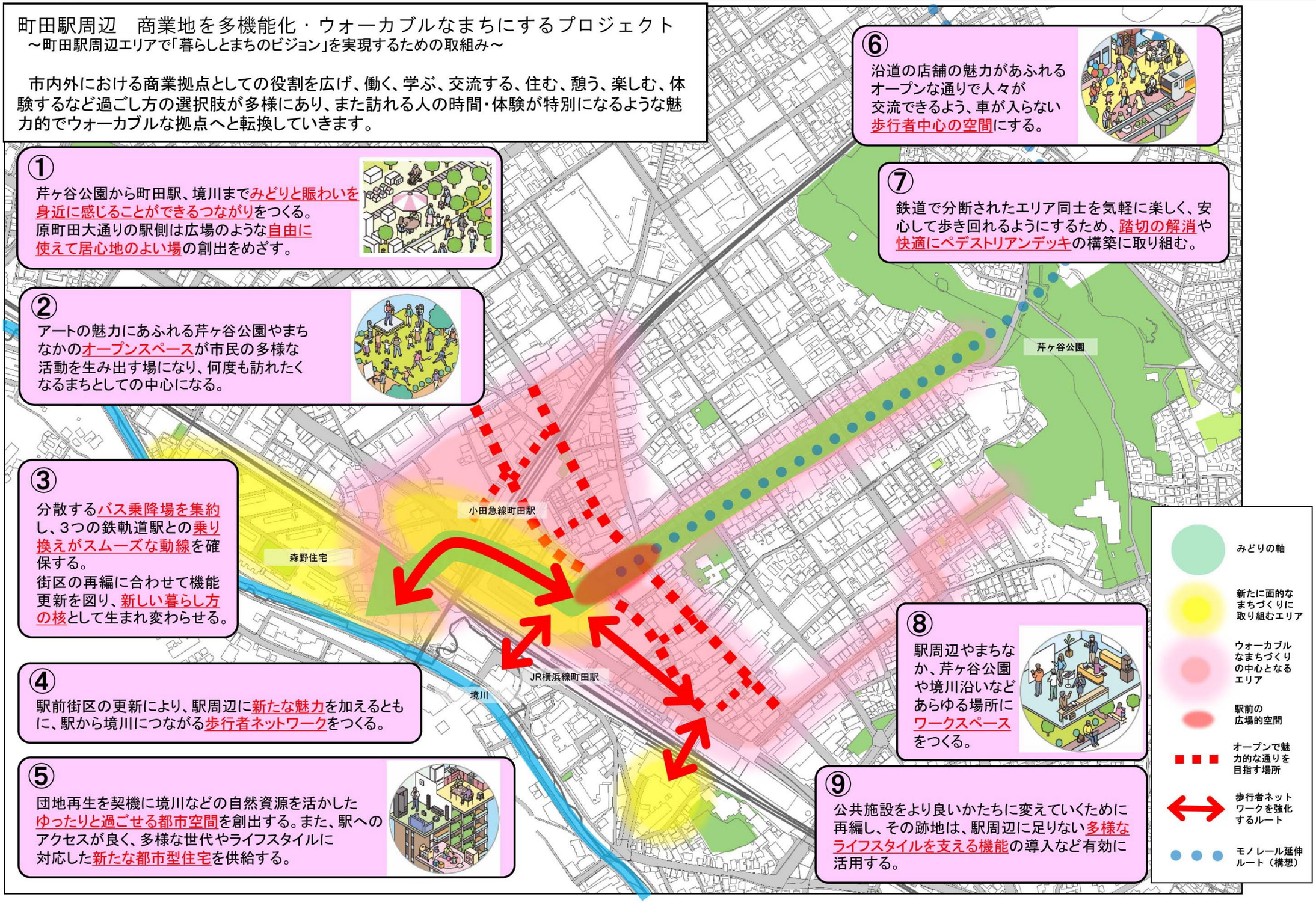
注10）都市づくりの各分野（都市計画・交通・住まい・みどり）が連携して、一体のプロジェクトとして複合的に施策を展開

～3つのプロジェクトと地域の特徴を活かした暮らしのつながり～

（２）町田駅周辺　商業地を多機能化・ウォーカブルなまちにするプロジェクト

町田駅周辺　商業地を多機能化・ウォーカブルなまちにするプロジェクト
～町田駅周辺エリアで「暮らしとまちのビジョン」を実現するための取組み～

市内外における商業拠点としての役割を広げ、働く、学ぶ、交流する、住む、憩う、楽しむ、体験するなど過ごし方の選択肢が多様にあり、また訪れる人の時間・体験が特別になるような魅力的でウォーカブルな拠点へと転換していきます。

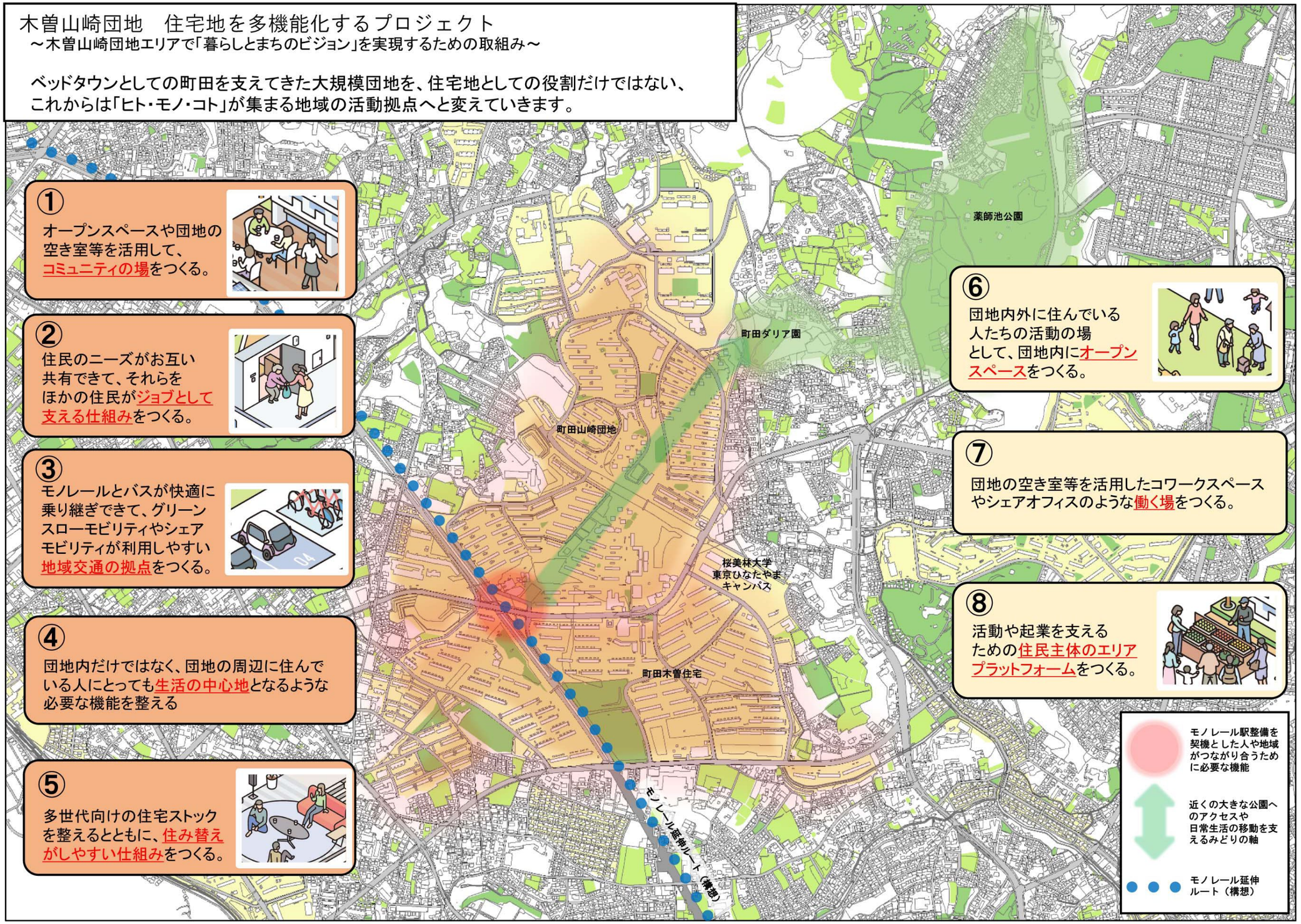


（３）木曽山崎団地　住宅地を多機能化するプロジェクト

木曽山崎団地　住宅地を多機能化するプロジェクト

～木曽山崎団地エリアで「暮らしとまちのビジョン」を実現するための取組み～

ベッドタウンとしての町田を支えてきた大規模団地を、住宅地としての役割だけではない、
これからは「ヒト・モノ・コト」が集まる地域の活動拠点へと変えていきます。

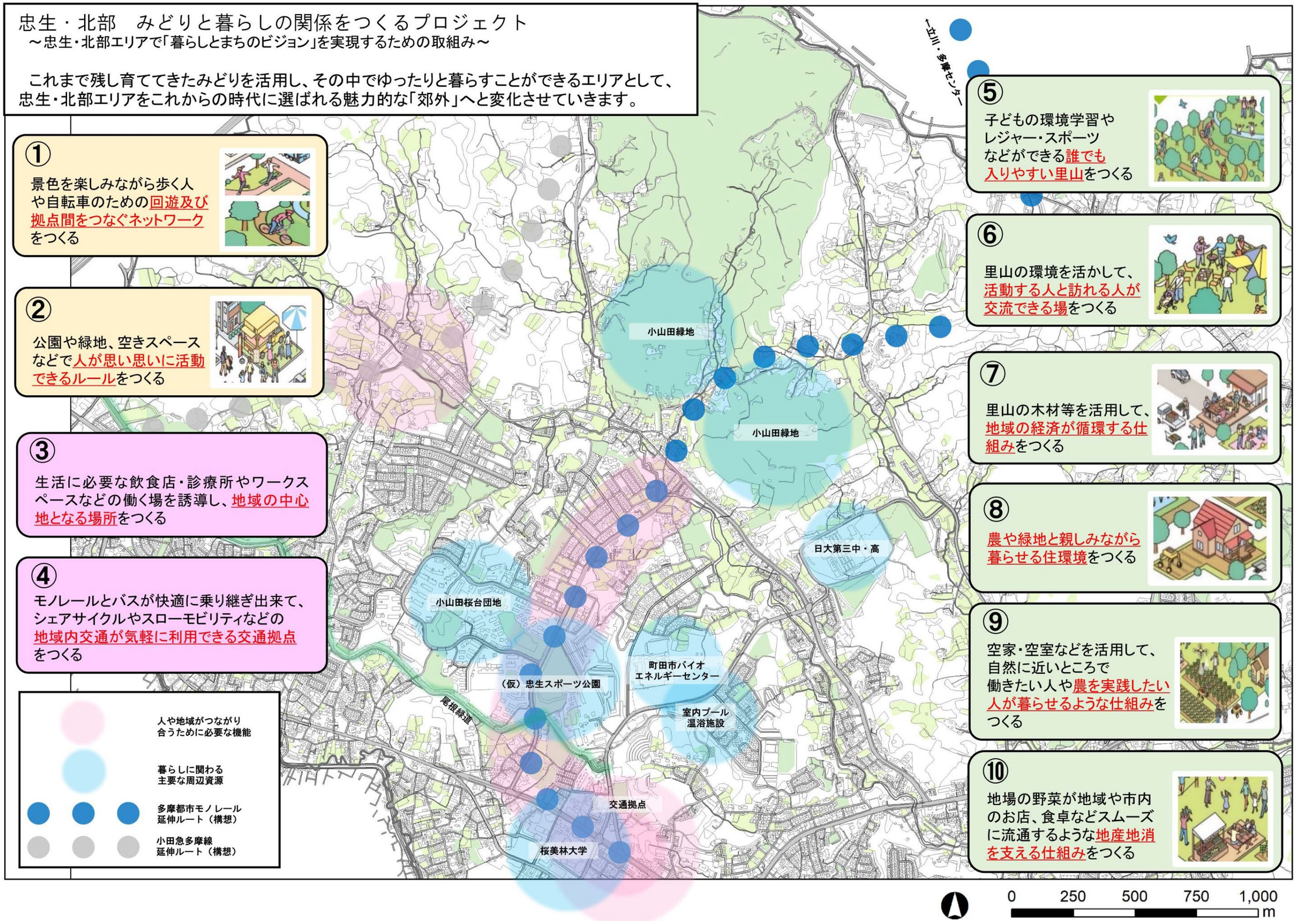


※地域との対話などを踏まえて、各取組みの実現可能性を今後検討していきます。

（4）忠生・北部　みどりと暮らしの関係をつくるプロジェクト

忠生・北部　みどりと暮らしの関係をつくるプロジェクト
～忠生・北部エリアで「暮らしとまちのビジョン」を実現するための取組み～

これまで残し育ててきたみどりを活用し、その中でゆったりと暮らすことができるエリアとして、忠生・北部エリアをこれからの時代に選ばれる魅力的な「郊外」へと変化させていきます。



① 景色を楽しみながら歩く人や自転車のための回遊及び拠点間をつなぐネットワークをつくる

② 公園や緑地、空きスペースなどで人が思い思いに活動できるルールをつくる

③ 生活に必要な飲食店・診療所やワークスペースなどの働く場を誘導し、地域の中心地となる場所をつくる

④ モノレールとバスが快適に乗り継ぎ出来て、シェアサイクルやスローモビリティなどの地域内交通が気軽に利用できる交通拠点をつくる

⑤ 子どもの環境学習やレジャー・スポーツなどができる誰でも入りやすい里山をつくる

⑥ 里山の環境を活かして、活動する人と訪れる人が交流できる場をつくる

⑦ 里山の木材等を活用して、地域の経済が循環する仕組みをつくる

⑧ 農や緑地と親しみながら暮らせる住環境をつくる

⑨ 空家・空室などを活用して、自然に近いところで働きたい人や農を実践したい人が暮らせるような仕組みをつくる

⑩ 地場の野菜が地域や市内のお店、食卓などスムーズに流通するような地産地消を支える仕組みをつくる

参考：各方針編の施策とプロジェクトとの関係

プロジェクトは、方針編の各分野（都市計画、交通、住まい、みどり）の施策を、３つのエリアに落とし込んだものです。下表はその関係を示したものであり、プロジェクトごとに縦に見ると、各分野の施策を複合的に実施していく必要がある事が分かります。そのため、各分野と緊密に連携を図りながらプロジェクトを実施していきます。

表内の丸囲みの数字は、各プロジェクト内の施策番号を示しています。

基本方針	施策	取組の方向性	町田駅周辺 商業地を多機能化･ウォーカブルなまちにするプロジェクト									木曽山崎団地 住宅地を多機能化するプロジェクト								忠生・北部 みどりと暮らしの関係をつくるプロジェクト									
			①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
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	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	(1) **地域の特性に合わせて**都市の空間・機能を整える	●	●			●				●				●			●				●							
		(2) **環境変化を見据えて**都市の空間・機能を整える	●	●		●	●	●		●	●	●	●		●	●	●	●	●	●		●		●	●	●	●	●	●
	Ⅱ：暮らしを支える**都市基盤の整備を推進・促進**する	(1) **移動しやすい交通**の基盤を整える	●		●				●					●										●	●				
		(2) **人中心の都市基盤**を整える	●	●	●	●	●	●	●		●			●	●		●			●			●	●	●				
		(3) **安全安心に暮らせる都市**の基盤を整える	●	●			●		●						●		●							●	●	●			
	Ⅲ：暮らし・活動の変化に合わせて、**都市の性能を上げる**	(1) **活動しやすい都市**にするための取組を推進する	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		(2) **都市の基本性能を上げる**取組を推進する	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
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	Ⅰ：地域の中を快適に移動できる**「小さな・ゆったりとした」交通**を生み育てる	(1) **地域の中を快適に移動**できる様々な手段や環境を生み育てる	●		●	●	●	●	●	●			●	●	●				●	●			●	●					
		(2) **地域にある輸送資源を活用**して、移動しやすくする仕組みを生み育てる	●					●		●			●	●						●			●						●
	Ⅱ：市内と市外、拠点間をつなぐ**「大きな・速い」交通**を整える	(1) 速達性･定時性を備えた**輸送力のある交通の基盤**を整える	●		●									●									●						
		(2) 多様な交通モードをつなぐ**交通の拠点を整える**			●				●					●									●						
	Ⅲ：多様な担い手がつながり、**さまざまな手段を用いて交通を支える**	(1) **安全安心**に利用できる交通環境を整える	●		●	●	●	●	●					●	●					●		●	●	●					
		(2) **持続可能な地域交通**を支える意識をつくる			●		●						●	●						●			●						●
		(3) **先端技術やデータを積極的に活用**する	●					●						●						●			●						●
住まい 『ライフステージやライフスタイルにあ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	Ⅰ：**環境や安全安心に配慮した「まち」**に仕立てなおす	(1) **良質な住宅を増やす**				●	●				●				●	●						●					●		
		(2) **災害に備えた強靭な「まち」にする**			●	●	●				●				●	●						●					●		
	Ⅱ：**地域特性に応じた多機能な「まち」**をつくる	(1)「住宅地」を**多機能な「まち」につくりかえる**					●			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●		●	●	
		(2) **活動・交流・参加する居場所**を育てる	●	●			●				●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●		●	●	●	●	●	●
	Ⅲ：**自分らしく暮らせる住まいが見つかる仕組み**を整える	(1) **多様な人が暮らし続けられる、住みたくなる**住宅を確保する					●				●	●	●		●	●	●	●	●				●				●	●	
		(2) **既存住宅を柔軟に活用**する					●				●	●	●		●	●	●	●	●				●				●	●	
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	Ⅰ：人と生きものが健康でいられる**グリーンインフラを確保**する	(1) **今あるみどりを守る**	●				●								●						●			●	●	●	●	●	●
		(2) **新たにみどりを創る**	●		●	●	●	●	●	●	●	●		●	●		●			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Ⅱ：**公園・緑地をリニューアル**し、市民の暮らしの質を高める	(1) **公園・緑地を使い方にあった空間に再整備**する		●			●			●					●		●				●				●		●		
		(2) **持続可能な管理運営手法**を導入する		●			●			●			●		●		●		●		●				●		●		
	Ⅲ：**市民が主役**になってみどりを使い楽しむ活動を支える	(1) **活動の場にする仕組み**を整える			●	●	●					●			●		●				●			●	●	●	●	●	●
		(2) みんなの手で**地域のみどりに育てる**	●	●			●						●						●		●			●	●	●	●	●	●

Ⅲ章
コンテンツ編

1．コンテンツ編の構成

「コンテンツ編」では、「暮らしとまちのビジョン」で描いたまち全体の将来像を、より小さなまちの単位で描いた内容を位置づけます。

地区に関わるみんなで描く「まちビジョン等」や、拠点の整備の方向性等を描く「街づくり構想等」などを、**「まちづくりのコンテンツ」**として、随時位置づけていきます。

様々なコンテンツが位置づけられていくことにより、まちに関わる人々がその内容を共有し、お互いに連携して魅力ある街づくりへ取り組んでいけるようになります。

まちづくりのコンテンツ

〇まちビジョン等

・町田市住みよい街づくり条例(2022 年改正)に基づき策定された「まちビジョン」や「地区街づくりプラン」の内、街づくりの名称、区域、目標及び方針の部分

⇒条例に基づくプロセス

〇街づくり構想等

・方針編（都市計画、交通、住まい、みどり、分野横断的なリーディングプロジェクト）の施策を具体化した拠点や地区の整備等に関する方針

⇒方針編に基づくプロセス

次ページのプロセスを経て策定された「まちづくりのコンテンツ」は、市ホームページなどで公開していきます。

～コンテンツ編は「自分たちの地区をこうしたい！」という想いを共有するための仕組み～
これまでの都市計画マスタープラン 地域別構想編では、市域を 10 地域に区分して、市が地域毎のまちづくりの目標や方針を示してきました。しかし、実際のまちづくりはその地域という大きな単位では展開されず、より小さな「地区」の単位で、地域住民の方や市及び様々な主体が協力しながら、目標や方針を定めて展開されてきました。 そこで、本マスタープランでは、あらかじめ地域を区分して目標や方針を定めるのではなく、まちづくりの動きに合わせて区域を設定し、その区域内で目標や方針を定めて、随時、計画の一部として位置づけていくこととしました。 この計画等を位置づけるために用意した仕組みが「コンテンツ編」です。地区で行っている活動やこれからやってみたい活動から生まれる、「自分たちの地区をこうしたい！」という思いをまとめた「まちビジョン等」や方針編に基づく「拠点整備計画等」をマスタープランに位置づけ、地区の想いを共有していきます。 地区の中で話し合われた「やってみたいこと、やりつづけたいこと」を発信し、共有していくことで、新たなつながりを作り、地区の想いを地区のみんなで実現していきます。

2．実現までのプロセス、運用方法

		条例に基づくプロセス	方針編に基づくプロセス
想定される地区の例		地域活動や街づくりプロジェクトが盛んな地区	まちの“つくり”に示す拠点などの重点地区
想定される地区の範囲		目標や方針を共有、理解し、様々な主体が連携して活動に取り組んでいける範囲	都市づくりに関する計画等の策定や事業等の実施が想定される範囲及びその周辺
実現プロセス	策定	まちを良くする活動が盛んに行われ、街づくりへの取組が地区に広がる ↓ 地区に関わる人々で、地区でやりたいこと、やってみたいことを、地域の理解を得ながら話し合う ↓ 地区の街づくりの方針や目標、取り組みたい具体的な内容等をまちビジョン（案）として作成 ↓ 策定 町田市住みよい街づくり条例に基づき策定 ↓ 「まちビジョン」の一部をマスタープラン（コンテンツ編）に位置づけ ↓ 都市計画審議会へ報告	方針編の施策を実行するために、市が地域の住民や団体等と共に、街づくりの目標や拠点の整備方針等を検討 ↓ 地区の街づくり構想（案）として作成 ↓ 策定 地区の街づくり構想をマスタープラン（コンテンツ編）に位置づけ ↓ 都市計画審議会へ報告
	運用	地区レベルの都市づくりの指針として、行政施策へ活用	地区の都市づくりに関する計画や整備事業等の実施にあたっての根拠として活用
		実現	