

町田市都市計画審議会 案件資料
(第 2 3 7 回 報告事項)

「町田市立地適正化計画」策定について
(特別委員会中間報告)

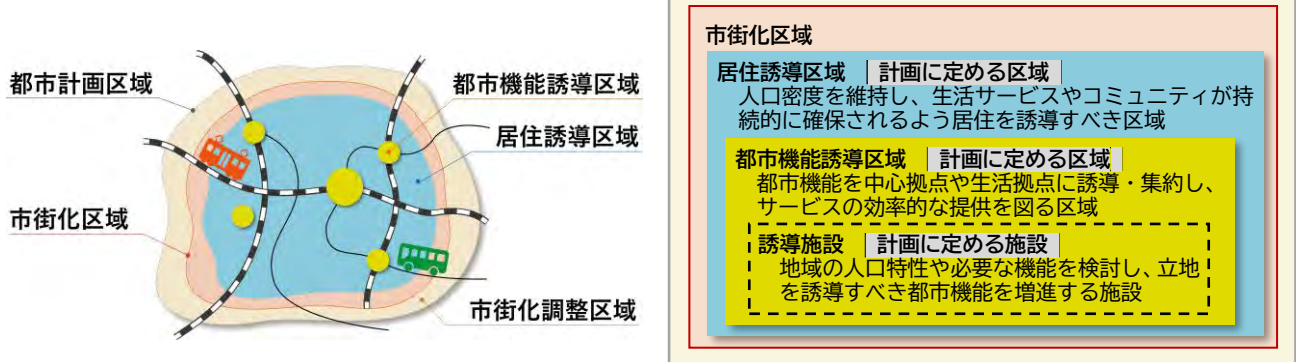
特別委員会中間報告（「町田市立地適正化計画」策定について）

1 計画概要

■立地適正化計画制度の概要

立地適正化計画は、都市再生特別措置法改正により2014年8月に創設された制度です。
これまでの土地利用制度は、人口や経済の成長・拡大を前提に土地利用規制・インフラ整備で『都市をコントロールする』視点で運用されてきました。立地適正化計画は、量ではなく質の向上に向けて、より住民や事業者等の活動に着目した『マネジメントする』新たな視点を追加し取り組んでいくものです。また、人口減少・財政事情の悪化等への対応といった守りの側面だけでなく、都市の課題解決・魅力向上といった攻めの対応も必要とされています。既存の土地利用規制に重ねる形で居住や都市機能を誘導する区域を即地的に定めることで、利便性の高い公共交通で結ばれたコンパクトで安全性の高いまちを目指すことができます。

《 立地適正化計画に定める区域等 》



■町田市における立地適正化計画策定の目的

町田市では、2022年3月に策定した「町田市都市づくりのマスタープラン」に基づき、都市の持続的な発展や効率的な都市経営の観点から、現在のバランスの良い土地利用を維持・継承していきつつ、地域の特性に合わせた多様な土地利用や、災害などのリスクや時代の変化に対応した安全・安心に暮らせる都市づくりを進めています。特に、再開発に対する機運が高まっている町田駅周辺、再生に向けた取組が進む大規模団地及び、ルート選定により延伸への期待が高まっている多摩都市モノレールの沿線については、まちづくりの実現に向けてより具体的な誘導方針と効果的な誘導策を示していく必要があることから、「立地適正化計画」を策定することとしました。

■町田市立地適正化計画の構成と策定手順

町田市立地適正化計画では、これら一連の内容を以下の構成で検討しています。

1 計画概要	*2023 年度 町田市立地適正化計画策定の方向性
2 町田市の現況と課題	*2024 年度 検討手順
3 町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワーク（まちづくりの方針）	第1段階：居住誘導区域の検討 暮らしの場を先行して検討
4 居住誘導区域	第2段階：都市機能誘導区域、誘導施設の検討 都市機能誘導区域を設定すべき拠点と誘導施設を設定すべき都市機能を検討 拠点内で誘導すべき詳細な区域と施設を検討
5 都市機能誘導区域、誘導施設	第3段階：誘導施策の検討 市・国等の事業を踏まえ誘導施策を検討
6 誘導施策	第4段階：防災指針の検討 誘導区域の安全性の分析・検証、必要な対策を検討（必要に応じて誘導区域を修正）
7 防災指針	
8 目標・指標	*2025 年度 検討予定

2 町田市の現況と課題

立地適正化計画の主要素である「居住地」「拠点」「交通」の現況と課題は以下のとおりです。

郊外都市として、成長・拡大期から成熟期に入っている町田市が、持続可能な都市として、これからも発展していくためには、これまで作り上げてきた街を時代の変化や人々のニーズに合わせて丁寧に更新することで「市民生活の質の向上」を図る事に加え、十分に使われていない資源の使い方の見直しや、新しい技術や仕組みを導入することで「都市経営の効率化」を図っていく必要があります。現況分析を踏まえ、この2つの視点から課題を整理しています。

居住地：多様な住まいの供給と大規模団地の再生

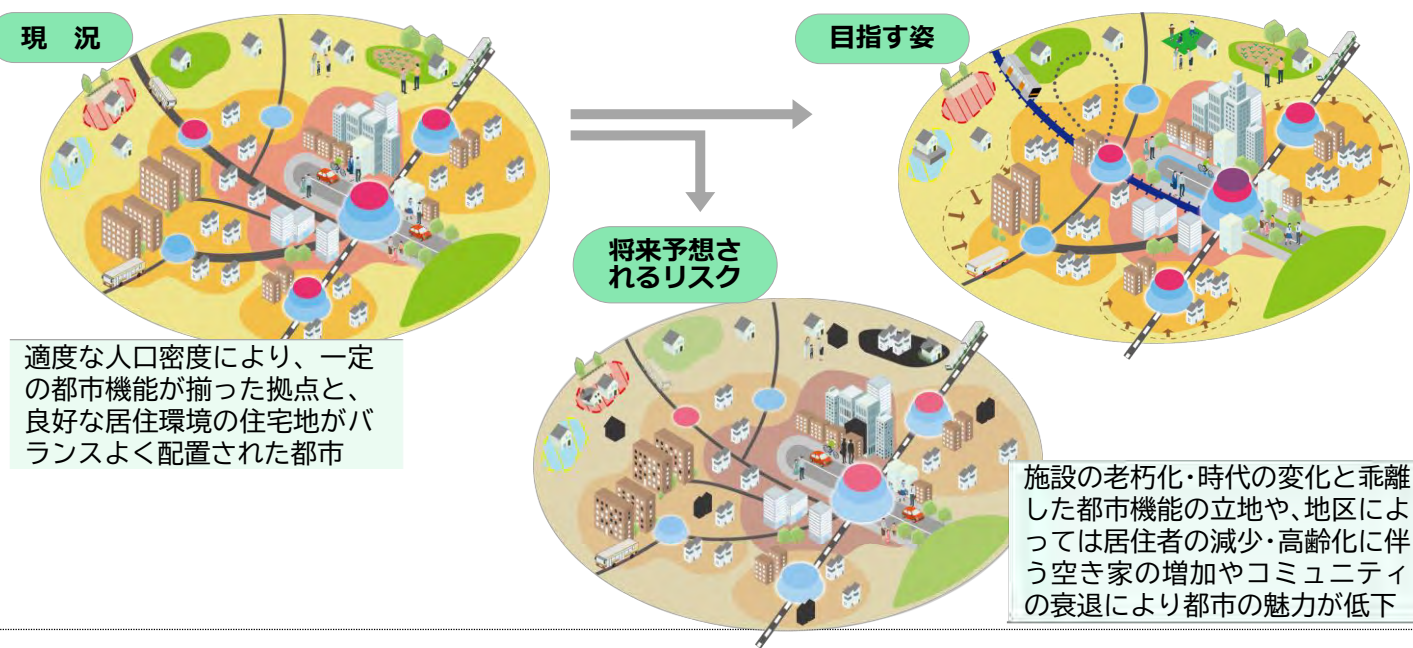
現況	適度な人口密度が保たれた良好な住宅地が形成され、今後も人口が大きく変わらない見込みの中で…
市民生活の質の向上の視点からの課題	現在の良好な住環境の維持、ライフスタイルに合わせた多様な住宅の供給 町田駅周辺 ⇒ 多様な世代やライフスタイルに対応した都市型住宅の供給 大規模団地 ⇒ 居住者の生活環境の維持、団地再生による多様な住宅供給
都市経営の効率化の視点からの課題	住宅のストックや供給をコントロールすることで適切なボリューム・密度の維持 これまで以上に都市機能・交通機能と連動した住宅地に再編 特に災害リスクの高い箇所への居住に対するリスク周知や防災上の対策 町田駅周辺 ⇒ 商業業務地との調和が適切に図られる配置等のコントロール 大規模団地 ⇒ 適切なボリューム・配置を目指した団地再生

拠点：都市機能の維持と社会ニーズに応じた適切な誘導・更新

現況	都市機能がバランス良く点在し、公共交通等でアクセスしやすい市街地が形成されている中で…
市民生活の質の向上の視点からの課題	拠点における都市機能の一定の集積維持と、社会ニーズに応じた新たな機能導入 町田駅周辺 ⇒ 非日常の目的も果たせるミクストユースな土地利用誘導 大規模団地 ⇒ 時代の変化に合わせた都市機能誘導、地域の生活利便性の向上
都市経営の効率化の視点からの課題	人口・都市機能分布等の状況に合わせた役割や形態・配置の最適化 町田駅周辺 ⇒ 土地の高度利用と更なる都市機能の高度集積、にぎわい・集客機能の確保 大規模団地 ⇒ 団地を含む地域全体の状況に合わせた役割や形態・配置を最適化

交通：交通サービスの水準確保と効率的な交通ネットワークの構築

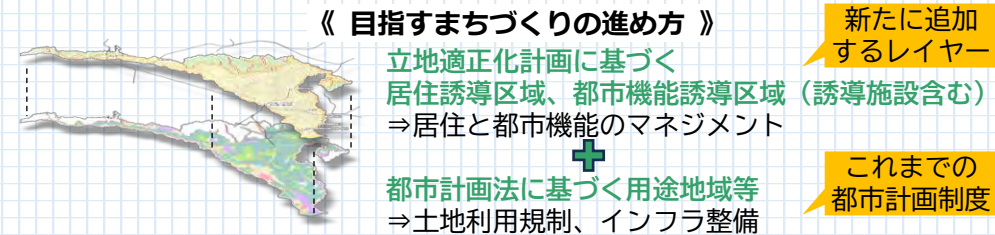
現況	市街化区域内の大部分で一定のサービス水準が整った市街地が形成されている中で…
市民生活の質の向上の視点からの課題	現在の交通網の広がりや可能な限り維持しつつ、ライフスタイルや年齢層、居住地域等に応じて求められる多様な移動のニーズに対して、様々な移動手段を用いてサービス水準を確保
都市経営の効率化の視点からの課題	交通事業者の限られた経営資源の中で都市機能や居住の誘導と連携した効率的な運行 地域の輸送資源を活用した新たな移動の仕組み作り モノレールとバス等を併せた市内交通網の再編による効率的なネットワークの構築



特別委員会中間報告（「町田市立地適正化計画」策定について）

3 まちづくりの方針

町田市が目指すまちづくりの方針は、「町田市都市づくりのマスタープラン（2022年3月策定）」において2040年に向けて目指す将来のすがたを示し、この実現に向けて、「まちの“もよう”」と「まちの“つくり”」の2層の設計図に基づいて都市づくりを進めるとしております。町田市立地適正化計画では、「まちの“もよう”」に基づいた地域の特徴を活かす4つの暮らしや日々の暮らしを支える場の実現に向けた『居住地形成』の方針、「まちの“つくり”」に基づいた都市の骨格的な構造に沿った『拠点形成』及び効率的な『交通ネットワーク』の実現に向けた誘導の方針を示し、土地利用の適切なマネジメントにより、都市の魅力を高めていきます。



目指す姿

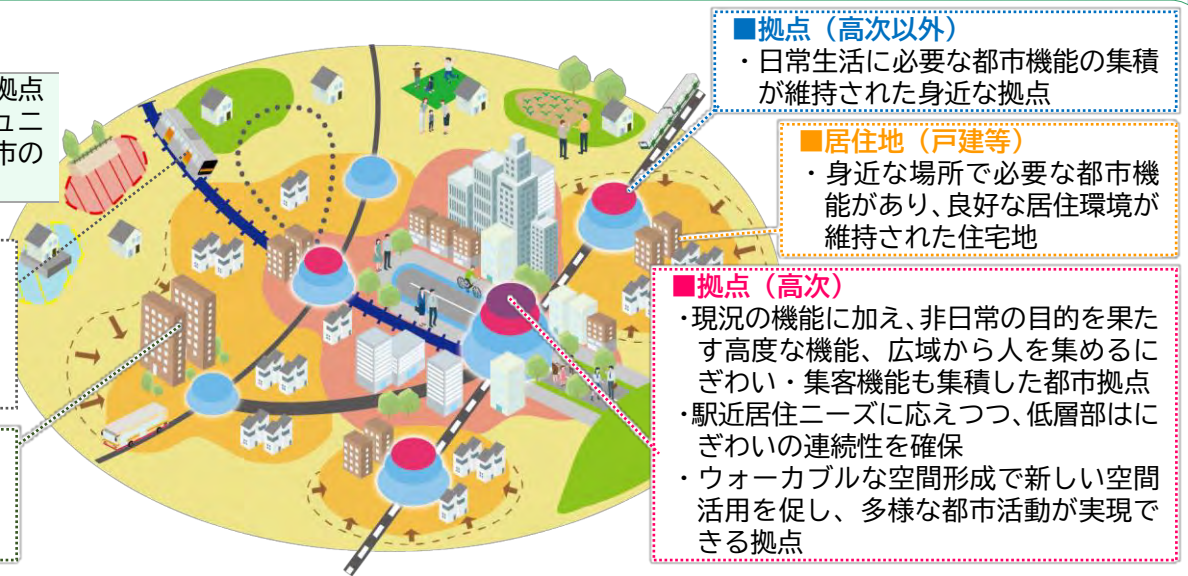
土地利用の適切なマネジメントにより、拠点の都市機能を維持・更新し、良好なコミュニティと居住環境が整った住宅地により都市の魅力を向上

交通ネットワーク

- ・輸送の効率化、都市機能・居住誘導による需要確保でサービス水準が確保された公共交通網
- ・地域需要に応じた移動手段の導入でニーズに合致した公共交通網

居住地（大規模団地等）

- ・公共交通の徒歩圏やより利便性の高い場所に一定程度集約するなど、配置・規模が最適化された住宅団地



立地適正化計画を活用したまちづくりの方針

これまでの都市計画制度や個別のまちづくり計画等と組み合わせて、立地適正化計画を活用したまちづくりの方針と取組の方向性は、以下のとおりです。

設計図（都市づくりのマスタープラン）	まちづくりの方針	取組の方向性
■まちの“もよう” （暮らしとかなめの図） ・2040年の暮らし方やまちの使い方を「地域の特徴を活かした4つの暮らし」として設定。 ・日常生活に必要な買い物や用事などを済ませることができる場所として「暮らしのかなめ」を育てていく。	住戸の適正配置・ボリュームの最適化 ◆居住地形成 地域の特徴を活かした多様な暮らし方ができる安全・安心な居住地形成 大規模団地の再生 日常生活を支える都市機能の維持・充実	・市街化区域内は一定の人口密度やインフラ整備が進められているため、都市の縮退をせず現在の居住環境の維持を図る。 ・災害リスクへの対応として、安全・安心な都市づくりを目指す。 ・地域の特性に応じた都市機能の集約と、それに応じた住宅の市街地密度をマネジメントする。 ・住民ニーズに応じた多様な住まいや商業や業務などの都市機能の整備等による団地再生を図る。 ・暮らしのかなめ周辺の住宅地では、日常生活を支える施設の維持・育成を図る。 ・新たに創る暮らしのかなめには、利便性を活かした居住地形成と地域特性に応じた都市機能の誘導を図る。 ・居住誘導区域・誘導施策
■まちの“つくり” （拠点と軸の図） ・多様な都市活動を実践できる舞台として、広域都市拠点、にぎわいとみどりの都市拠点、生活拠点などを、それぞれの特性に応じて設定。 ・鉄軌道や道路・交通サービスからなる交通網と、それらにより創出される多様な都市活動を支える軸を、交通網の特徴に応じて設定。	◆拠点形成 社会のニーズに応じた多様な都市活動を実現できる魅力的な拠点形成 都市機能の多機能化・高度化 ウォーカブルな空間形成 ◆交通ネットワーク 効率的で持続可能な交通ネットワークの形成とサービス水準の確保 多摩都市モノレール町田方面延伸に伴う交通ネットワーク再編	・現在の都市機能の集積を維持・育成するとともに、都市の魅力を上げる機能を集積することにより都市の多機能化・高度化を図る。 ・歩行・滞留空間やオープンスペース、沿道店舗の誘導などによるウォーカブルな空間形成を図る。 ・現在のサービス水準の維持に向けて、モノレールとバス路線等を併せた輸送の効率化を図る。 ・都市機能誘導区域、誘導施設・誘導施策 ・誘導施策

特別委員会中間報告（「町田市立地適正化計画」策定について）

4 居住誘導区域

■居住誘導区域設定の考え方

- 居住誘導区域は、生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度の区域、災害リスクの低い区域に設定する考え方が示されています。
- 住戸の適正配置にあたっては、市街化区域内は一定の人口密度やインフラ整備が進められているため、都市の縮退をせず現在の居住環境の維持を図ります。
- 一方で、市街化区域内にも災害リスクが存在します。災害と共存してきたまちの成り立ちを踏まえ、災害ハザードエリアであっても既に市街化が進んでいる地区は居住誘導区域に含めることを基本としますが、検証する中で特にリスクが高く、対策が困難な箇所は居住誘導区域から除外し、居住地の安全性を高めていきます。
- これらの考え方にに基づき、以下の設定条件で居住誘導区域を設定していきます。

誘導区域の設定条件

STEP0 計画の対象区域

- 計画の対象区域は、立地適正化計画の根拠法に基づき「**町田市計画区域（町田市行政区域全域）**」とします。

STEP 1 居住を誘導すべき 区域の抽出

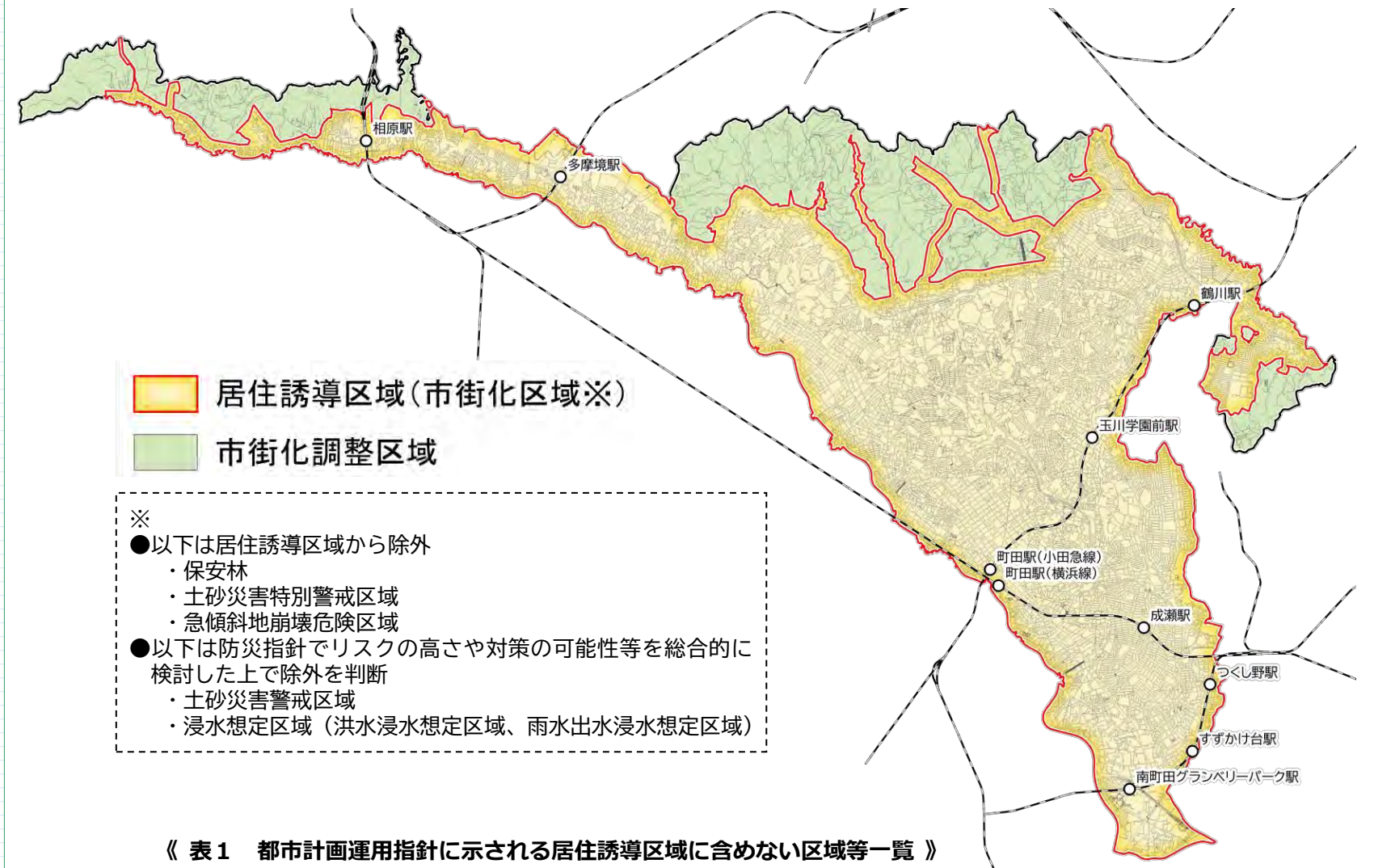
- 町田市の市街化区域内は、２０４０年まで一定の人口密度が維持される見込みで、かつ、住宅の受け皿となり得る環境になっていることから、**原則、市街化区域全体を居住誘導区域の対象**とします。

STEP 2 除外区域の検証

- ・立地適正化計画の根拠法で「居住誘導区域に含まないこと」とされているため、「市街化調整区域」「保安林」「土砂災害特別警戒区域」「急傾斜地崩壊危険区域」を居住誘導区域から除外します。
(表1①)
- ・以下の区域は、今後防災指針でリスクの高さや対策の可能性等を総合的に検討した上で、居住誘導区域に含めるかどうか判断します。(表1②)
- 「土砂災害警戒区域」
- 「浸水想定区域(洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域)」
- ・以下の区域は、様々な状況を踏まえて検討した結果、居住誘導区域の対象とします。(表1③)
- 「地区計画のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域」
- ※都市計画運用指針で「慎重に判断を行うことが望ましい区域」とされており、同指針で「都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである」とされているため、その主旨を踏まえ、除外しないと判断します。

居住誘導区域（図1）

《 図1 居住誘導区域（案） 》



《 表1 都市計画運用指針に示される居住誘導区域に含めない区域等一覧 》

区域名称	居住誘導区域設定の考え方
① 都市再生特別措置法第 81 条第 19 項、同法施行令第 30 条により、居住誘導区域に含まないこととする区域	
市街化調整区域	居住誘導区域外 (法の位置付けにもとづき除外)
保安林の区域	
土砂災害特別警戒区域	
急傾斜地崩壊危険区域	
② 都市計画運用指針により、災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域	
土砂災害警戒区域	防災指針で検討した上で判断
浸水想定区域(洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域、高潮浸水想定区域)	
③ 都市計画運用指針により、居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域	
地区計画のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	居住誘導区域内 (居住環境を構成する要素であるため)

特別委員会中間報告（「町田市立地適正化計画」策定について）

■ 地域の特徴を活かした居住誘導の考え方

- 地域の特徴を活かした多様な暮らし方を誘導するため、都市づくりのマスタープランの『まちの“もよう”（暮らしのかなめ図）』に示す4つの暮らしごとに多様な居住地を形成していきます。
- 居住誘導区域をエリアA～Cに分類し、住宅地の特性に応じた居住誘導の方針を示すことで、地域の特徴に応じた都市機能の集約と、それに応じた住宅の市街地密度をマネジメントしていきます。（表2）
- 大規模団地の再生にあたり、各エリアに存する団地ごとの地域特性や団地事業者の意向を踏まえ、地域ニーズに応じた団地再生を図っていきます。
- また、地域の特徴を活かして暮らし続けていくため、暮らしのかなめには日常の生活に必要な買い物や用事などが済ませることができる都市機能の維持・育成を図ります。

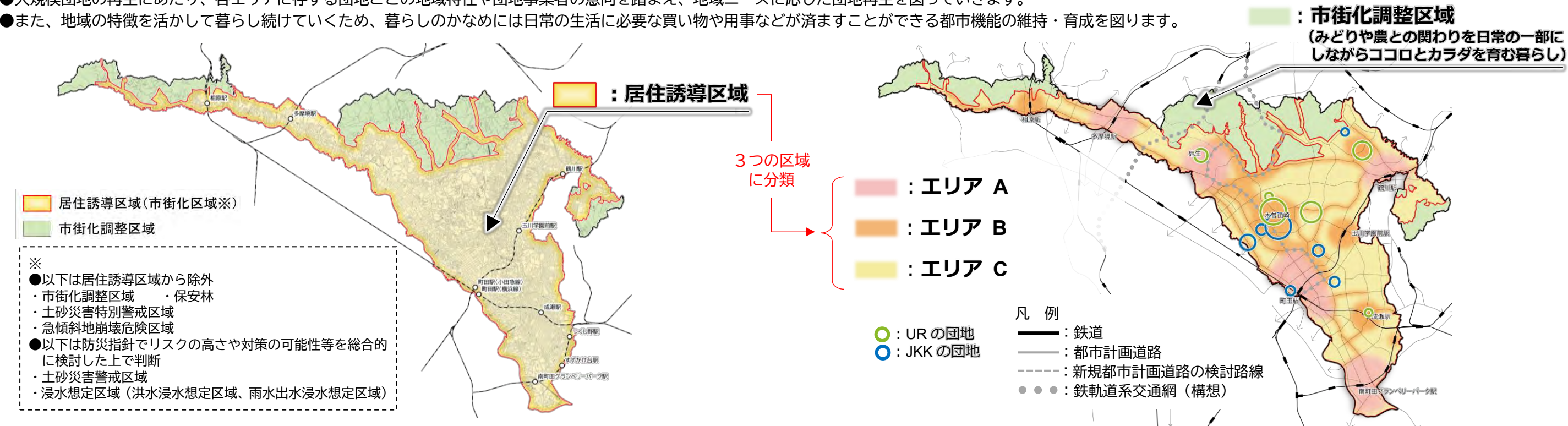


表2 地域の特徴を活かした居住誘導の考え方

			表2 地域の特徴を活かした居住誘導の考え方		
			エリア A	エリア B	エリア C
都市づくりのマスタープラン	まちの“もよう”		「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
	概ねの範囲		主な地域の例 ●拠点駅の周辺	主な地域の例 ●駅や主要な通りの近くにある住宅地周辺	主な地域の例 ●低層住宅地
	想定される住宅		・良質な賃貸住宅や分譲住宅 ・商業業務と共存した中高層住宅 等	・広さや間取り、賃貸と分譲などさまざまなバリエーションで選べる住宅 ・若年者から高齢者まで多世代がコンパクトで便利に暮らせる団地 ・学生や独立した若者が集って住むシェアハウス ・安全・快適に暮らせるシニアサービス付きの住宅 等	・ゆとりある敷地を活かし多様なモビリティ等に対応できるスペースを確保した住宅 等
		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する。 ・団地再生にあたっては、多様な都市機能やさまざまな種類の住宅の誘導、緑豊かなオープンスペースの確保により「住む」だけでなく「働く・交流する・活動する」まちに再生を図る。 ・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する。		
立地適正化計画における方針	居住	ボリューム等	・現状の人口密度の維持、又は高度利用を図るべき区域の基準 100 人/ha 程度を目安に誘導	・交通拠点や都市機能集積箇所等の周辺で密度を高め、利便性が現状より下回らない人口密度水準を維持	・市場の趨勢を基本としながら、利便性が確保される人口密度水準は維持
		団地	居住者が満足できる住環境を整えるため、高齢者が安心して暮らせるためのバリアフリーに配慮した居住環境づくり、子育てニーズに合わせた間取りや設備改修といった「住まう」機能の向上が必要となります。また、団地内のオープンスペースの活用、ICT の進展や働き方改革など、居住ニーズに合わせた新たな「遊ぶ・働く・憩う」機能の導入が求められています。 今後の住宅団地においては、人口動向や課題を踏まえ、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や、建替え、団地の集約化に合わせた新たな都市機能の導入を図るための用地を創出するなど、地域特性に応じた団地ボリュームへの再生を図る。 ●多摩都市モノレールの起終点となる町田駅周辺のまちづくりと連携した団地再生 (例えば…)「森野住宅」においては、駅近居住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を供給する。また、住宅の更新を契機とし、周辺地区一帯での土地の高度利用を図りながら、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する。 ●多摩都市モノレール町田方面延伸と連携した団地再生 (例えば…)「木曽山崎団地」においては、モノレール駅前にふさわしい生活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うため、住宅、業務などを再配置、集積するなど、団地の再生・再編を図る。 ●団地特性に応じた改修・建替・集約等による再生 (例えば…)「本町田住宅」においては、現状団地内に不足している日々の暮らしや多様な活動に必要な生活利便施設の育成を図るとともに、住宅の多様化・多機能化に向けて、既存ストックを活用しつつ、多様な居住ニーズに対応した安全・安心に住み続けられる住環境を確保する。		

特別委員会中間報告（「町田市立地適正化計画」策定について）

5 都市機能誘導区域、誘導施設

■ 都市機能誘導区域を設定すべき拠点と誘導施設を設定すべき都市機能の検討

- 町田市立地適正計画で定める『都市機能誘導区域』と『誘導施設』を検討するにあたり、それを包括する「拠点」と「都市機能」を検討します。
- 拠点

都市機能誘導区域

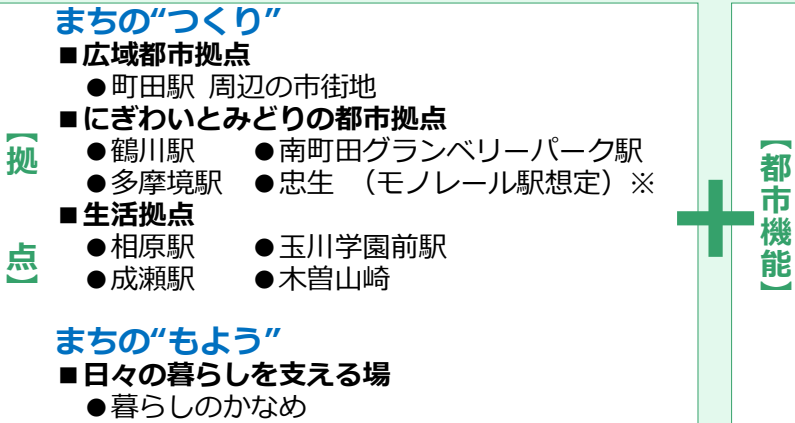
都市機能

誘導施設
- また、都市機能の維持と社会ニーズに応じた適切な誘導・更新を行うためには、各拠点の地域特性に応じた都市機能の誘導が必要であるため、「拠点」とそこに誘導すべき「都市機能」を合せて検討するものとします。
 - 都市機能誘導区域を設定すべき「拠点」は、周辺住民の日常生活を支える「都市機能」の集積を維持・育成するとともに、社会のニーズに応じた都市の魅力上げる「都市機能」を集積することにより、都市の多機能化・高度化を図る必要があります。
 - 都市づくりのマスタープランが目指すまちづくりの観点と、これまでのまちづくりの蓄積や都市機能の集積における現況配置の観点の2つ観点から、「拠点」と「都市機能」を絞り込みます。

拠点と誘導施設の設定条件

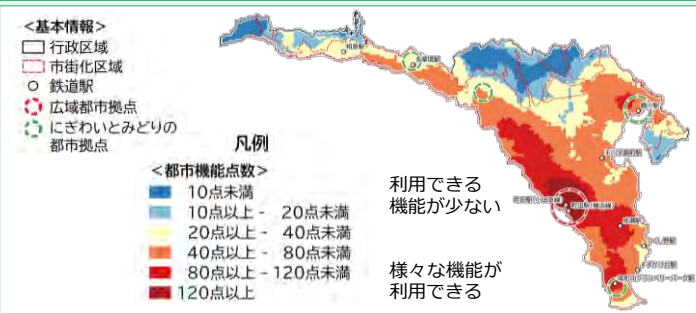
① 目指すまちづくりの観点から

- ・まちの“つくり”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。
- ・まちの“もよう”は、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、日常生活に必要な買い物や用事などを済ませることができる場所です。



② 現況配置の観点から

- ・市街地化区域内の大部分は、徒歩のみ若しくは、徒歩と公共交通を利用して、日常生活を支える医療・福祉・商業施設等にアクセスできる状態にあります。
- ・各拠点における都市機能の現況立地状況をみることで、拠点における都市機能の充足状況と階層分けを検討します。



③ 2つの観点から

- ・目指すまちの姿と現況配置との整合を確認します。
 - ・その上で、以下の視点から町田市として誘導すべき「拠点」と「都市機能」を設定します。
- 視点1

: まちなかの施設等がフレキシブルに対応できる都市の多機能化・高度化
- 視点2

: 魅力的なまちなかを快適に移動・滞在できるウォーカブルなまち

① 目指すまちづくりの観点から

- 町田市都市づくりのマスタープランでは、地域の特徴を踏まえた2層の設計図 将来のまちの“もよう”と“つくり”に基づいて都市づくりを進めるとしています。
- 1層目のまちの“もよう”（暮らしとかなめの図）では、日々の暮らしに必要な都市機能の維持・育成の方向性を示しています。
- 2層目のまちの“つくり”（拠点と軸の図）では、人を惹きつけ、新しいモノが生み出され、つながる、魅力と活力を生む都市機能の誘導の方向性を示しています。
- 目指すまちづくりの観点からは、まちの“もよう”と“つくり”と連動し、表3に示す考え方で「拠点」に「都市機能」を配置します。

《表3 市が目指す都市機能配置》

利用圏域		日常利用						地域の拠点					広域利用						
都市機能		・介護福祉	・教育	・子育て	・医療	・交流	・商業	・介護福祉	・教育	・金融	・交流	・商業	・教育	・子育て	・医療	・商業	・文化	・業務産業	・宿泊
施設例		通所系・訪問系・小規模多機能施設、入所系施設	小学校・中学校（地域活用型学校）、学習塾	保育園、幼稚園、学童保育クラブ、子どもセンター	診療所	集会所	スーパー、コンビニ、カフェ・パン屋・飲食店	高齢者福祉センター、高齢者交流施設、障がい者福祉施設	図書館	銀行、郵便局	コミュニティセンター	店舗（3千㎡以上）	大学・各種学校、美術館、生涯学習センター	教育センター	病院	大規模商業施設（1万㎡超）	映画館、音楽・演劇ホール	オフィス、研究所	ホテル・旅館
拠点	広域都市拠点													各適地に配置		●	●	●	●
	にぎわいとみどりの都市拠点															●	●	●	●
	生活拠点	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●						●	
	暮らしのかなめ（上記以外）																		

特別委員会中間報告（「町田市立地適正化計画」策定について）

5 都市機能誘導区域、誘導施設

② 現況配置の観点から

- 施設の立地状況を見ると、町田市では「日常利用」する施設が広範囲にわたり立地しており、「地域の拠点」的な施設も概ね地区協議会単位（地区毎のまちづくりを展開する基礎単位）で充足していることから、市全域において生活利便機能が高い状況となっています。（表4）
- 引き続き、都市機能の一定の集積を維持するとともに、社会ニーズに応じた利便性を向上させる都市機能を誘導します。

《 表4 各拠点における都市機能の現況立地状況 》 ■：公共施設 □：民間施設

利用圏域		日常利用		地域の拠点		広域利用																							
類型		分散型		拠点型		適地型				拠点型																			
配置されている拠点	広域都市拠点	・集会所・診療所・スーパー、コンビニ、カフェ・パン屋・飲食店 ・保育園、幼稚園・学習塾 ・通所系・訪問系・小規模多機能施設、入所系施設 等		・児童保育クラブ、子どもセンター・子どもクラブ ・小学校、中学校 等		・店舗（3千㎡以上） ・銀行、郵便局 等		・コミュニティセンター・図書館 ・高齢者福祉センター、高齢者交流施設、障がい者福祉施設 等		・大学、各種学校		・美術館						・病院		・大規模商業施設 （1万㎡超）				・音楽・演劇ホール		・オフィス、研究所		・ホテル・旅館	
	都市拠点															・映画館													
	生活拠点																	・病院											
	暮らしのかなめ （上記以外）											・美術館		・教育センター															
	その他																		・大規模商業施設 （1万㎡超）						・ホテル ・旅館				

現況立地
を踏まえ
階層分け

施設の階層分け

《 現況配置をもとに整理した階層分け図 》

-
- ① 広域利用施設【拠点型】
(概ね都市拠点で配置)
- ① 広域利用施設【適地型】
(大規模敷地の必要性や歴史的背景などを考慮して適地に配置)
- ② 地域の拠点的な施設【拠点型】
(概ね地区協議会単位で配置)
- ③ 日常利用する施設【分散型】
(概ね小中学校校区単位で均等配置)

現況配置の傾向

現況配置の傾向

現況配置の傾向

- ・音楽・演劇ホールは、広域の利用者がアクセスしやすい都市拠点に立地しています。
- ・映画館は、広域都市拠点に立地が無く、機能不足が存在します。
- ・大規模商業施設が都市拠点にあるほか、主要街道沿道へ大型店舗が立地しています。
- ・病院や美術館などは、大規模敷地の必要性や歴史的背景などを考慮した配置となっています。

・地域の拠点的な施設は、概ね地区協議会単位で、地域の拠点的な箇所に立地しています。

・公共施設がバランスよく配置されていることで、各地域で均等にサービスを受受できる環境になっています。

- ・民間施設である診療所、保育園、スーパー、コンビニ等は、市民生活と身近に接する施設であり、市場原理が働いています。
- ・市内にまんべんなく立地し、広範囲で利便性が確保されています。
- ・公共施設である小学校・中学校等は、市内にまんべんなく配置されています。

③ 2つの観点から

- 「目指すまちづくりの観点」と「現況配置の観点」を合わせ、町田市が各拠点で維持・育成等を図る都市機能は表5のとおりです。
- 子育て機能、医療機能といった、まちの“もよう”が示す都市機能は、各拠点や暮らしのかなめ周辺の住宅地の日常生活を支える都市機能であり、拠点やその他の範囲にも広く立地しており、町田市においても維持・育成を図る都市機能となっています。
- 広域都市拠点、及び、にぎわいとみどりの都市拠点では都市機能の集積が高い状況です。しかし、都市拠点に求められる機能が、ライフスタイルの変化等に伴い、非日常の目的を果たすための高度な機能として、広域から人を集める大規模な施設等や文化機能、業務産業機能や宿泊機能といった人の滞在といった高度な都市機能に移行するなどの変化が見られます。また、町田駅周辺など、長い間、面的な開発による機能更新が進んでいない状況など、都市機能の質の向上が求められており、拠点を創り育てる必要があります。

《 表5 町田市が維持・育成等を図る拠点と都市機能一覧 》

機能 拠点		まちの“もよう”							まちの“つくり”			
		介護 福祉	教育	子育て	医療	金融	交流	商業		文化	業務 産業	宿泊
								中小 規模	大規模			
広域 都市拠点		○	○	○	○	○	○	★	★	★	★	
にぎわいと みどりの 都市拠点								★	★	★	★	
生活拠点										★		
暮らしの かなめ												
分類		「立地適正化計画」で定める都市機能例									その他の 都市機能例	

- : 現に存する都市機能であり、維持・育成を図るもの
★ : 現に存する又は新たに誘導する都市機能であり、拠点を創り育てるもの
■ : 立地適正化計画で定めることのできる、拠点を作り育てる都市機能

- まちの“もよう”で掲げる日々の暮らしや多様な活動に必要な都市機能は、市内に広く配置するとしており、現状の都市機能の維持・育成を図る必要があります。
- まちの“つくり”で掲げる拠点性を向上させるための都市機能であり、都市拠点に配置すべき教育、金融、商業、文化、業務・産業、居住、宿泊の各機能は、拠点を多様な都市活動で実践できる舞台とするため、都市機能の誘導を図る必要があります。
- そのうち、「**広域都市拠点**」及び「**にぎわいとみどりの都市拠点**」にふさわしい**大規模商業機能、文化機能**を誘導するにあたっては、基盤整備や都市計画手法の活用、財政支援など、一定の公共関与を図る必要があるため、**町田市立地適正化計画**において誘導を図ります。

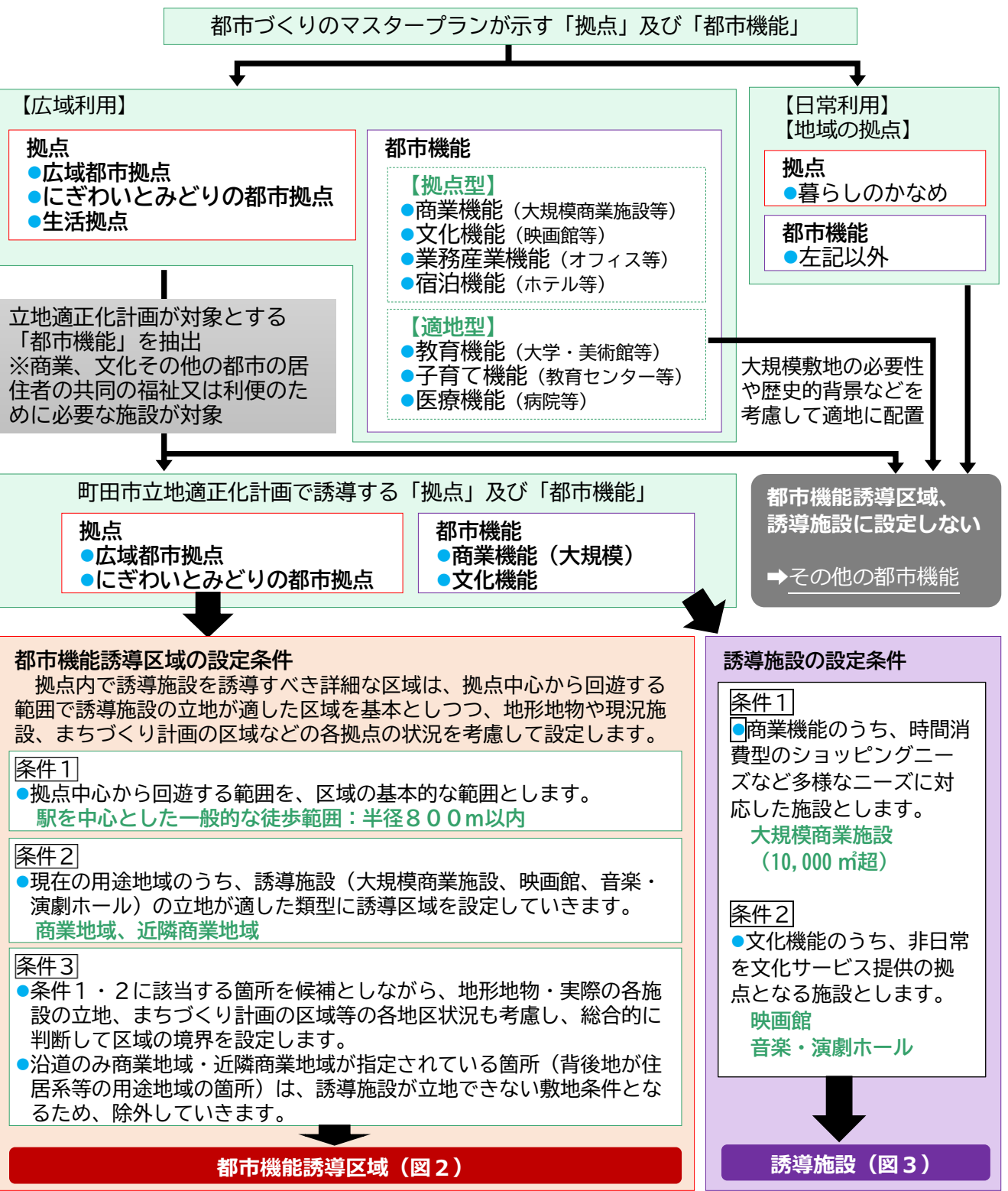
特別委員会中間報告（「町田市立地適正化計画」策定について）

5 都市機能誘導区域、誘導施設

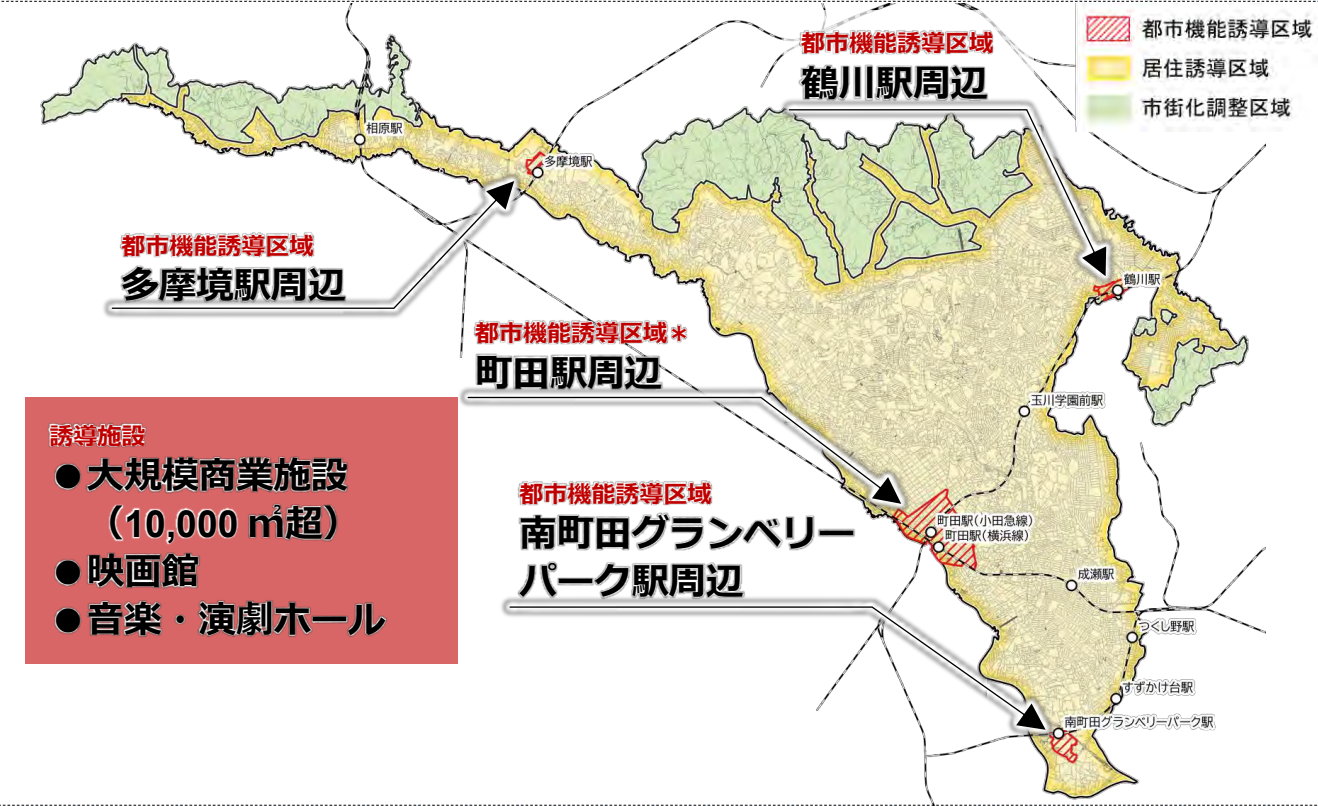
■町田市立地適正化計画における都市機能誘導区域、及び、誘導施設の設定

- 以上を踏まえ、都市づくりのマスタープランが目指す町田市のすがたの実現のため、設定フローに沿って、都市機能誘導区域及び誘導施設を設定します。（表6）

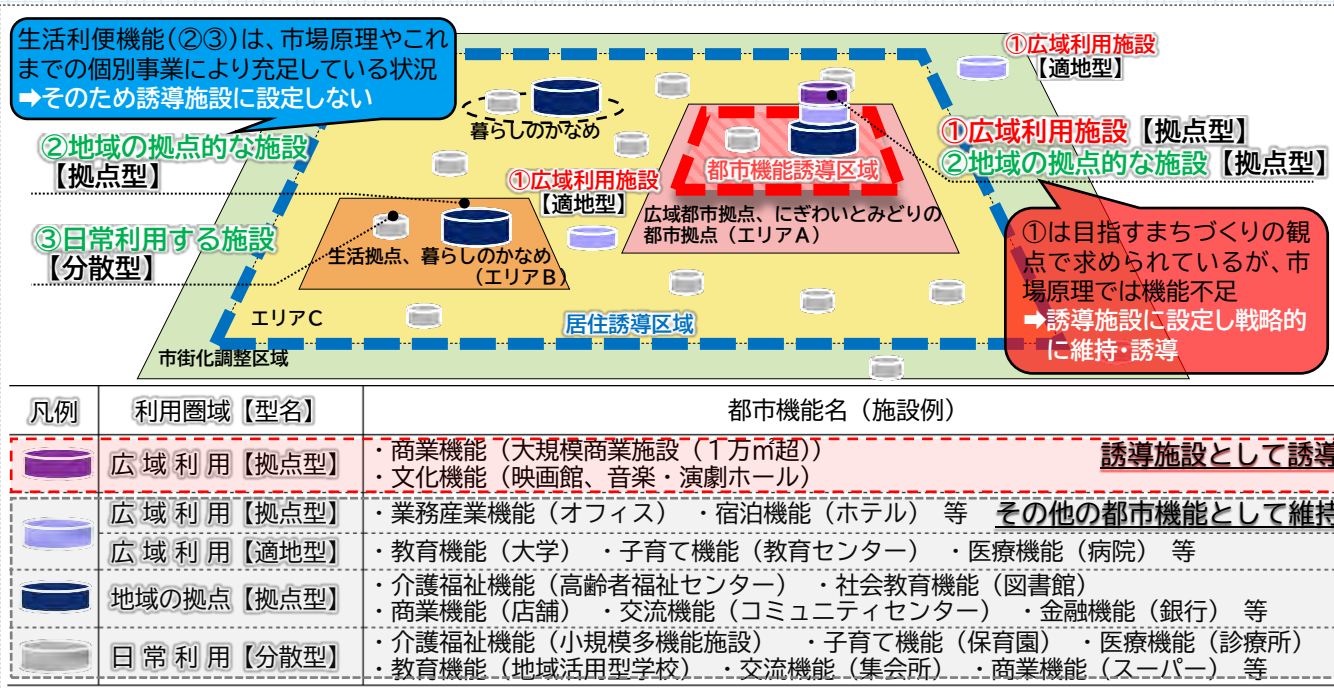
《 表6 誘導施設の設定フロー 》



《 図2 都市機能誘導区域・誘導施設（案） 》※拡大図はP8参照



《 図3 誘導施設の概念図 》

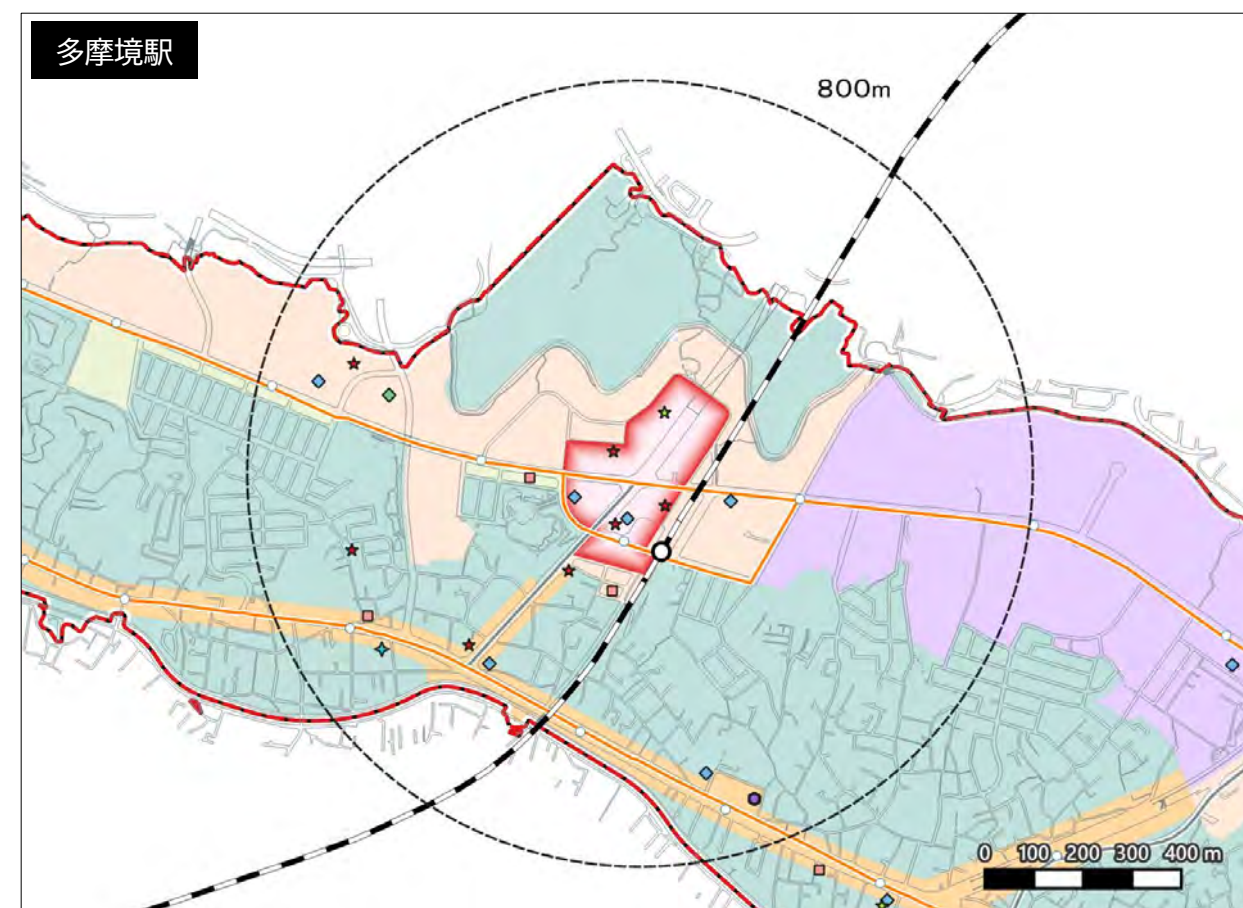
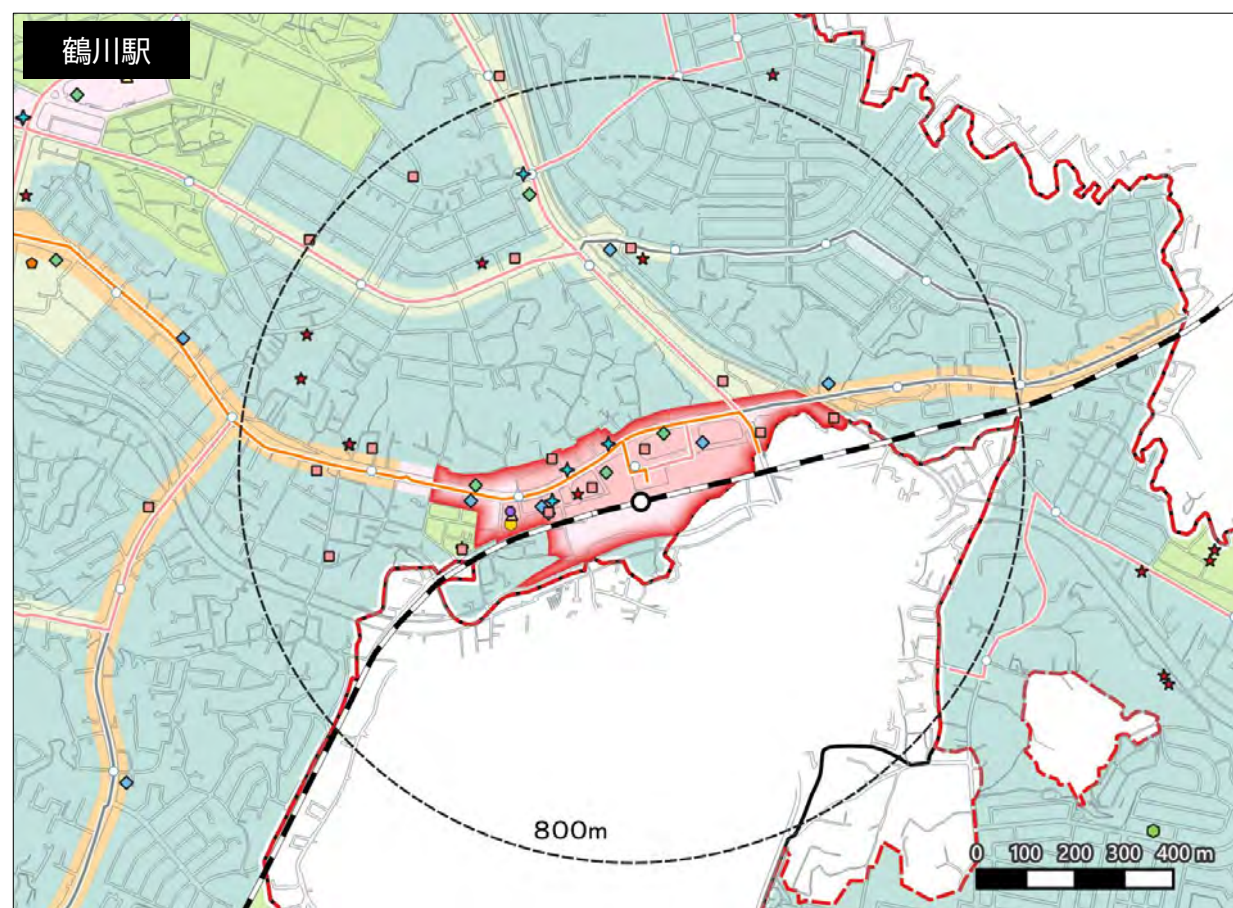
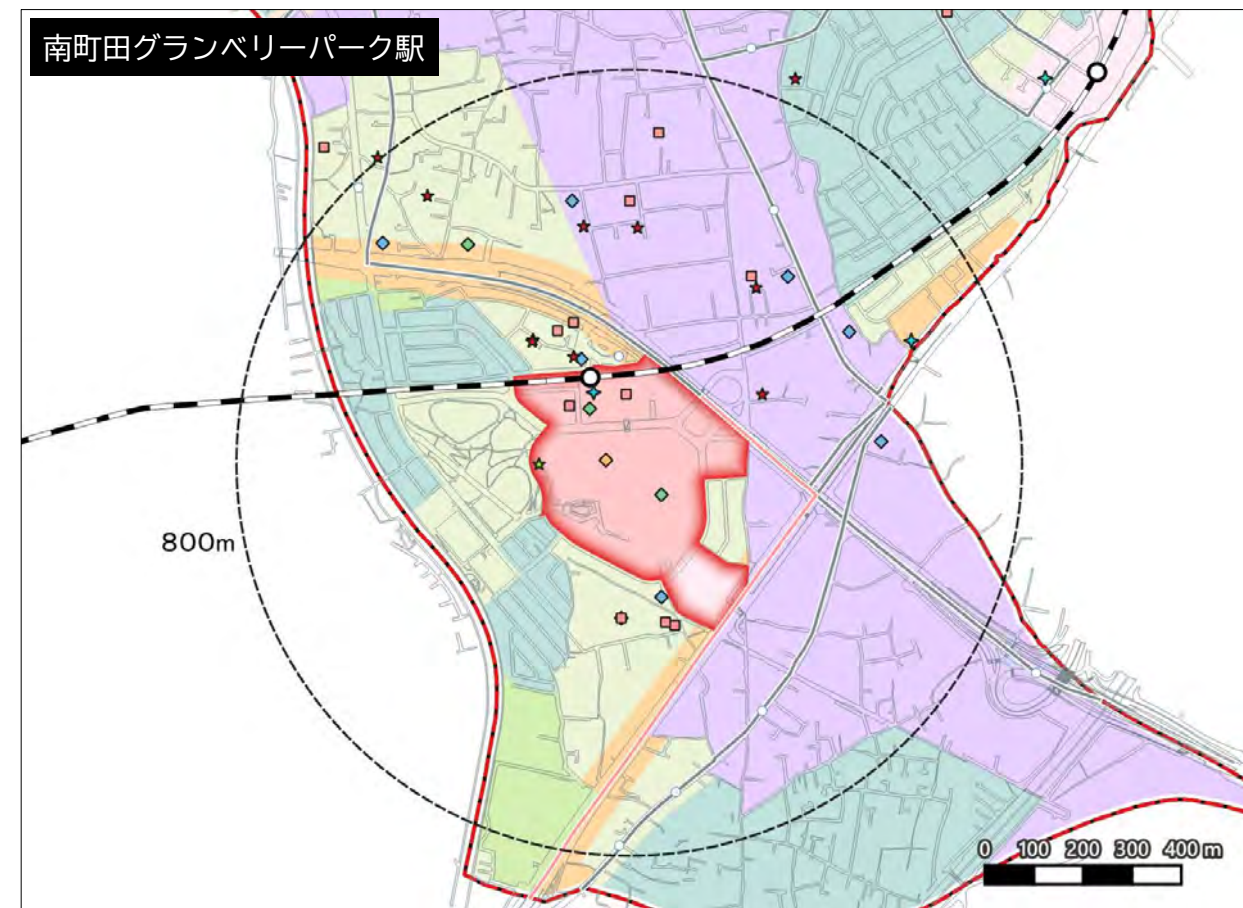
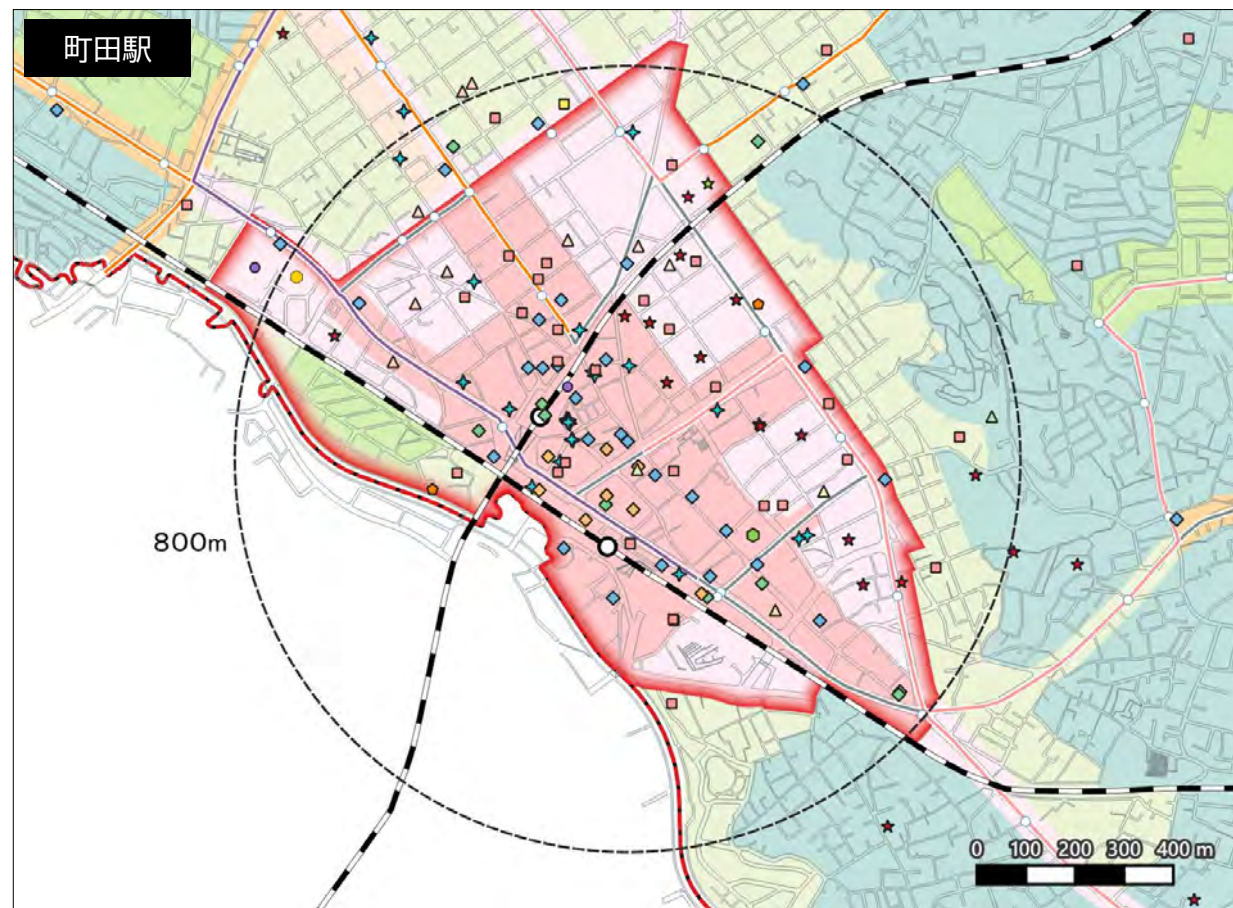


■その他の都市機能について

- 市のこれまでの施策や都市計画の適正運用等で、立地適正化計画で定める都市機能のうち、商業・医療・介護福祉・教育・子育て・金融・地域交流などのまちの“もよう”における各機能は、市場原理で立地がされ、現状では充足しているため、引き続き、適正な運用によって都市機能の維持を図ります。
- また、都市拠点の業務・産業、居住、宿泊の各機能は誘導施設に該当しませんが、個別計画（例：中心市街地活性化奨励制度）などによって誘導を図ります。

特別委員会中間報告（「町田市立地適正化計画」策定について）

都市機能誘導区域 拡大図



- 【区域】
- 市街化区域
 - 行政区
 - 都市機能誘導区域
- 【公共交通】
- 鉄道駅
 - 鉄道路線
 - バス停留所
- バスルート
- 120本以上
 - 90本以上120未満
 - 60本以上90未満
 - 30本以上60未満
 - 30本未満
 - 道路線
- 【都市機能】
- 行政
- 市役所、市民センター、連絡所
- 医療
- 病院
 - 診療所
- 高齢者福祉
- 高齢者福祉センター、高齢者交流施設
- 子育て
- 子どもセンター、子どもクラブ
 - 保育園、幼稚園、認定こども園
- 社会教育
- 生涯学習施設
 - 図書館
 - 美術館・博物館等
 - 大学、各種学校
- 商業
- スーパーマーケット
 - コンビニエンスストア
 - ショッピングセンター、百貨店
- 金融
- 銀行、その他の金融機関、郵便局
- 市民文化
- 市民センター（コミュニティ機能）
 - コミュニティセンター
- 市民文化
- 市民センター（コミュニティ機能）
 - コミュニティセンター
 - 音楽・演劇ホール
- 【用途地域】
- 第一種低層住居専用地域
 - 第二種低層住居専用地域
 - 第一種中高層住居専用地域
 - 第二種中高層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域

特別委員会中間報告（「町田市立地適正化計画」策定について）

6 誘導施策

■誘導施策の考え方

- 町田市の誘導施策は、2040年まで一定の人口密度が維持される見通しであるため、従来の都市計画手法を引き続き活用しつつ、都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用によって、中長期的な視点で緩やかな居住・都市機能の誘導を図ることを基本とします。
- これに合わせて、居住誘導の観点で「住まう」機能の向上が必要となる大規模団地については、団地事業者と連携した機能更新や適正配置の取組を推進します。
- また、都市機能誘導の観点で機能更新が必要となる高次の都市拠点については、国の支援措置の活用を検討しつつ、民間事業者との連携を図りながら誘導施設の整備等を推進します。
- 誘導施策は、誘導区域内での居住・都市機能の誘導を具体的に図る手法で、都市づくりのマスタープランに基づく施策等と連携を図りながら展開していきます。

誘導施策

居住地形成	● 住戸の適正配置・ボリュームの最適化 例）都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用 等 例）駅へのアクセスが良く多様な世代やライフスタイルに対応した新たな都市型住宅の供給 等 ● 大規模団地の再生 例）再開発事業等による都市型住宅の供給、都市計画の一団地の住宅施設の廃止（地区計画への移行） ● 日常生活を支える都市機能の維持・充実 例）適時適切な用途地域等の変更や地区計画の策定 等
拠点形成	● 都市機能の多機能化・高度化 例）再開発事業の推進、町田市中心市街地活性化奨励制度 等 ● ウォーカブルな空間形成 例）みどりにとぎわいを身近に感じることができるつながりづくり、まちなかのオープンスペース活用
交通ネットワーク	● 多摩都市モノレール町田方面延伸に伴う交通ネットワーク再編 例）公共交通網の再編及び交通広場の整備、地域公共交通に関する計画の策定

届出制度

届出制度は、都市機能誘導区域外での誘導施設の整備や都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止の動き、居住誘導区域外における住宅開発の動きを把握するために行うものです。以下の開発行為や建築等行為を行う場合、これらの行為に着手する日の30日前までに行為の種類や場所などについて、市への届出が義務付けられます。また、誘導施設や住宅等の立地の誘導を図るうえで支障がある場合、必要に応じて勧告を行う場合があります。

都市機能誘導区域に係る届出制度の対象行為

開発行為	都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
開発行為以外	都市機能誘導区域外で以下のいずれかを行う場合 ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合
誘導施設の休止・廃止	都市機能誘導区域内で誘導施設を休止、または廃止しようとする場合

居住誘導区域外における届出制度の対象行為

開発行為	・3戸以上の住宅建築が目的の開発行為 ・1戸又は2戸の住宅建築が目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの
建築等行為	・3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

7 防災指針（今後の検討事項）

■防災指針の考え方

- 主に水害・土砂災害に係る災害ハザードエリア・災害履歴と都市の情報を重ね合わせ、特にリスクの高い課題箇所の抽出等を行います。
- 残存リスクがある中でも誘導区域を設定する根拠を示すとともに、特にリスクの高い課題箇所は、ハード・ソフト両側面から対策を検証します。

《 防災指針での分析イメージ 》

重ね合わせの情報			
浸水想定区域 浸水深	×	建物分布	「土砂災害警戒区域」「浸水想定区域（洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域）」は、リスクの高さや対策の可能性等を総合的に検討した上で、居住誘導区域への設定の可否を判断
家屋倒壊等氾濫想定区域	×	建物分布	
浸水継続時間	×	建物分布	
浸水想定区域 浸水深	×	避難施設分布	
浸水想定区域 浸水深	×	要配慮者施設	
土砂災害警戒・特別警戒区域	×	建物分布	
災害履歴	×	建物分布	

《 ハード・ソフト対策の例 》

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

8 目標・指標（今後の検討事項）

■目標・指標の考え方

- 「居住地形成」「拠点形成」「交通ネットワーク」ごとに設定するなど、連動性のある設定を検討します。
- 上位関連計画で設定されている既存の目標及び指標と整合が図られるように設定します。

9 策定スケジュール

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