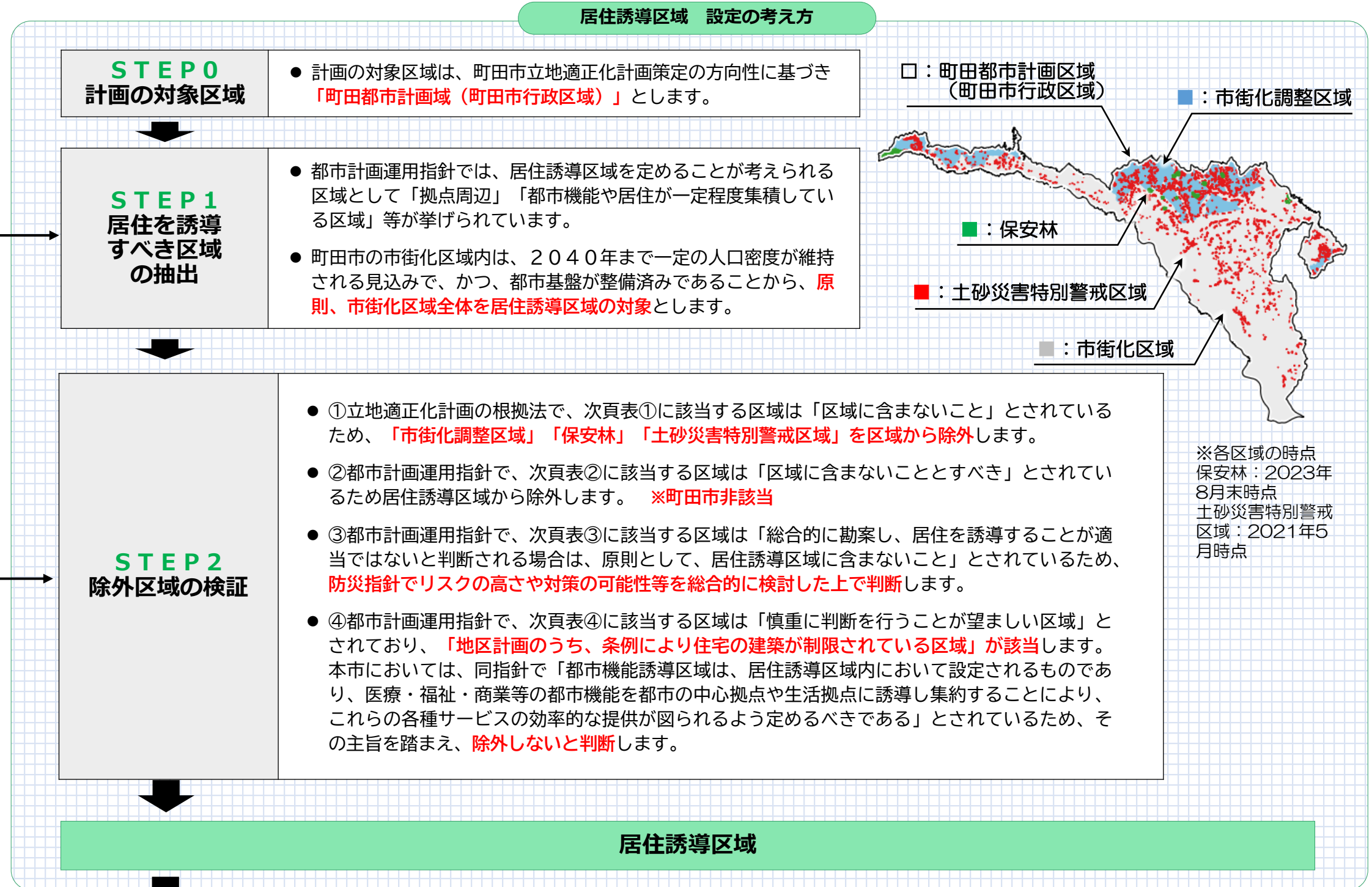


(1) 居住誘導区域 設定の考え方

居住誘導区域の範囲は、以下の方向性で設定していくことを想定します。

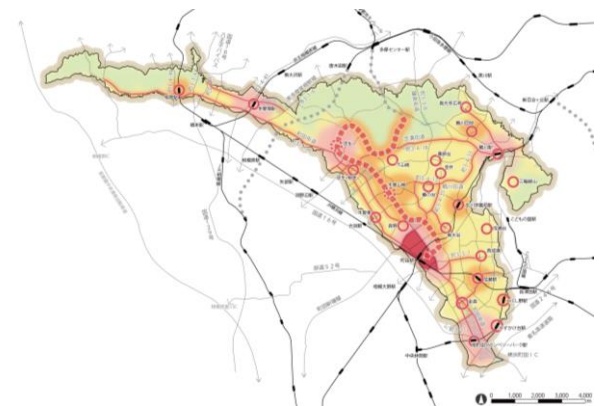
- 設定の方向性**
※町田市立地適正化計画策定の方向性から
- 町田市の市街化区域内は、2040年まで一定の人口密度が維持される見込みで、かつ、都市基盤が整備済みであることから、原則、市街化区域全体を居住誘導区域の対象とします。
 - 一方で、市街化区域内にも災害リスクが存在します。災害と共存してきた街の成り立ちを踏まえ、災害ハザードエリアであっても既に市街化が進んでいる地区は居住誘導区域に含めることを基本としますが、災害危険性を検証する中で、特にリスクが高く、対策が困難な箇所については、居住誘導区域から除外し、居住地の安全性を高めていきます。
 - 都市づくりのマスタープランの『まちの“もよう”（暮らしのかなめ図）』に示す4つの暮らしごとに区域を設定し、多様な居住地を形成していきます。
 - 今後まちづくりが進む2040年の姿を展望し、多摩都市モノレール町田方面延伸やそれに伴う路線バス再編等を見据えて居住誘導区域を検討します。



- 居住誘導区域を類型分けし、それぞれに合った施策を展開することで、適材適所の居住コントロール
- 都市づくりのマスタープランの『まちの“もよう”』に合わせる形で区域を分類

※詳細はP7参照

- 参考：都市づくりのマスタープラン
まちの“もよう”（暮らしのかなめ図）
- 「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



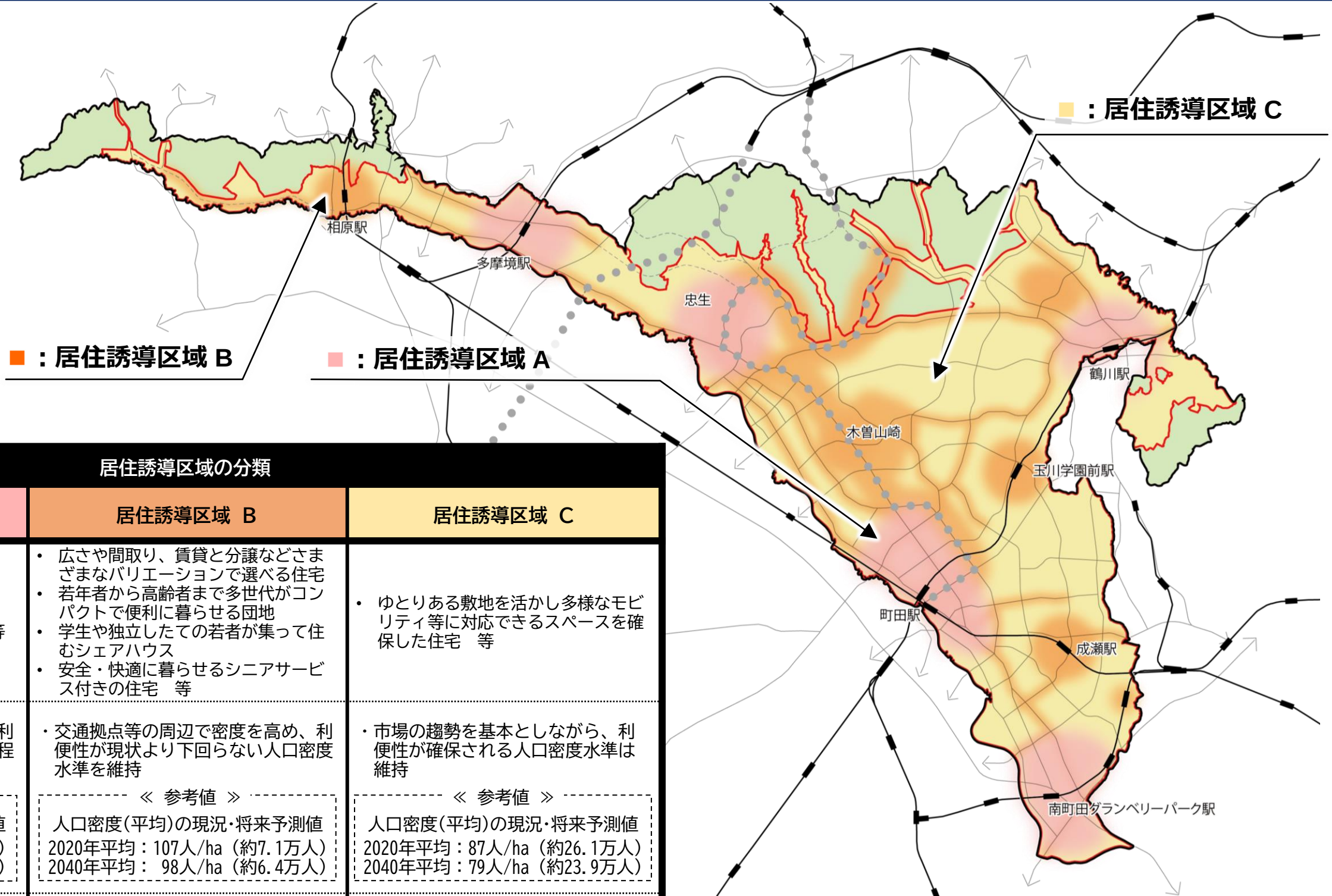
（1）居住誘導区域 設定の考え方

◀ 都市計画運用指針に示される居住誘導区域に含まない区域等 一覧 ▶

区域名称	根拠法令	市内該当	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	〈都市計画法〉第7条第1項	○	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	〈森林法〉第25条、第25条の2	○	
土砂災害特別警戒区域	〈土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律〉第9条第1項	○	
災害危険区域のうち住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	〈建築基準法〉第39条第1項、第2項	×	—
農用地区域	〈農業振興地域の整備に関する法律〉第8条第2項第1号	×	
農地、採草放牧地	〈農地法〉第5条第2項第1号ロ	×	
特別地域	〈自然公園法〉第20条第1項	×	
原生自然環境保全地域、特別地区	〈自然環境保全法〉第14条第1項、第25条第1項	×	
保安林予定森林の区域	〈森林法〉第30条、第30条の2	×	
保安施設地区、保安施設地区に予定された地区	〈森林法〉第41条、第44条において準用する同法第30条	×	
地すべり防止区域 ※災害防止のための措置が講じられている区域を除く	〈地すべり等防止法〉第3条第1項	×	
急傾斜地崩壊危険区域 ※災害防止のための措置が講じられている区域を除く	〈急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律〉第3条第1項	×	—
浸水被害防止区域	〈特定都市河川浸水被害対策法〉第56条第1項	×	
② 都市計画運用指針により、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域（災害レッドゾーン）			
津波災害特別警戒区域	〈津波防災地域づくりに関する法律〉第72条第1項	×	—
災害危険区域	〈建築基準法〉第39条第1項、第2項	×	
③ 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	〈土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律〉第7条第1項	○	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）	〈水防法〉第15条第1項4号	○	
都市浸水想定における都市浸水が想定される区域	〈特定都市河川浸水被害対策法〉第4条第2項第4号	×	—
津波災害警戒区域	〈津波防災地域づくりに関する法律〉第53条第1項	×	
基礎調査により判明した災害の発生のおそれのある区域 ※おおむね五年ごとに、土砂災害警戒区域の指定及び土砂災害特別警戒区域の指定その他この法律に基づき行われる 土砂災害の防止のための対策に必要な基礎調査	〈土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律〉第4条第1項	×	
津波浸水想定における浸水の区域	〈津波防災地域づくりに関する法律〉第8条第1項	×	
④ 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	〈都市計画法〉第12条の4第1項第1号	○	居住誘導区域内 (居住環境を構成する 要素であるため)
特別用途地区のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	〈都市計画法〉第8条第1項2号	×	—
工業専用地域	〈都市計画法〉第8条第1項第1号	×	
流通業務地区	〈都市計画法〉第8条第1項第13号	×	
過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域		×	
工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域		×	

(2) 居住誘導区域 (案)

- 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つの暮らしごとに居住誘導区域を設定し、多様な居住地を形成していきます。
- 右図、緑色の区域は市街化調整区域であり、制度上は居住誘導区域外となりますが、「みどりや農との関わりを日常の一部にしながらココロとカラダを育む暮らし」の実現に向けた土地利用を誘導します。
- 緑色の区域を除く居住誘導区域A～Cの3区域について、下表に今後の方向性及び施策イメージを整理します。
- 住宅地の特性に応じた居住誘導の方針を示すことで、住宅の適正配置を推進していきます。



			居住誘導区域の分類		
			居住誘導区域 A	居住誘導区域 B	居住誘導区域 C
今後の方向性	居住	想定される住宅 ※都市づくりのマスタープランより	・ 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 ・ 学生や独立したての若者が集って住むシェアハウス ・ 安全・快適に暮らせるシニアサービス付きの住宅 等	・ 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
		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 《 参考値 》 人口密度(平均)の現況・将来予測値 2020年平均：94人/ha (約9.2万人) 2040年平均：88人/ha (約8.9万人)	・ 交通拠点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 《 参考値 》 人口密度(平均)の現況・将来予測値 2020年平均：107人/ha (約7.1万人) 2040年平均：98人/ha (約6.4万人)	・ 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 《 参考値 》 人口密度(平均)の現況・将来予測値 2020年平均：87人/ha (約26.1万人) 2040年平均：79人/ha (約23.9万人)
		概ねの範囲	・ 広域都市拠点、にぎわいとみどりの都市拠点 (概ね半径800m圏内で、低層住居系用途地域以外の箇所)	・ 生活拠点、生活拠点と同水準の機能を有する暮らしのかなめ (概ね半径800m圏内で低層住居系用途地域以外の箇所) ・ 拠点間を結ぶ主要幹線道路、モノレールの沿道 (概ね20～30m)	・ 居住誘導区域内のうちA・B以外
	主な都市機能		・ 広域利用施設の誘導 ・ 地域の拠点的な施設の維持 ・ 日常利用施設の維持 (市場原理の活用)	・ 地域の拠点的な施設の維持 ・ 日常利用施設の維持 (市場原理の活用)	・ 日常利用施設の維持 (市場原理の活用)
施策イメージ	公共交通		・ 基幹交通の導入に併せた交通網再編 ・ 交通拠点の充実	・ 基幹交通の導入に併せた交通網再編 ・ 移動手段の最適化	・ 移動手段の維持・最適化
	居住		・ ライフスタイルの変化に対応した都市型住宅の誘導 ・ 高度利用の推進	・ 団地再編・集約 ・ 国の支援措置等を活用した誘導施設の誘導 ・ 都市機能・公共交通の利便性向上による居住誘導	・ 世帯ニーズに応じた住宅改修や住み替えの誘導 ・ 社会情勢の変化に伴い、用途地域の適正な運用
	都市機能				

- 以下は居住誘導区域から除外
 - ・ 市街化調整区域
 - ・ 保安林
 - ・ 土砂災害特別警戒区域
- 以下は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判断
 - ・ 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)

凡 例

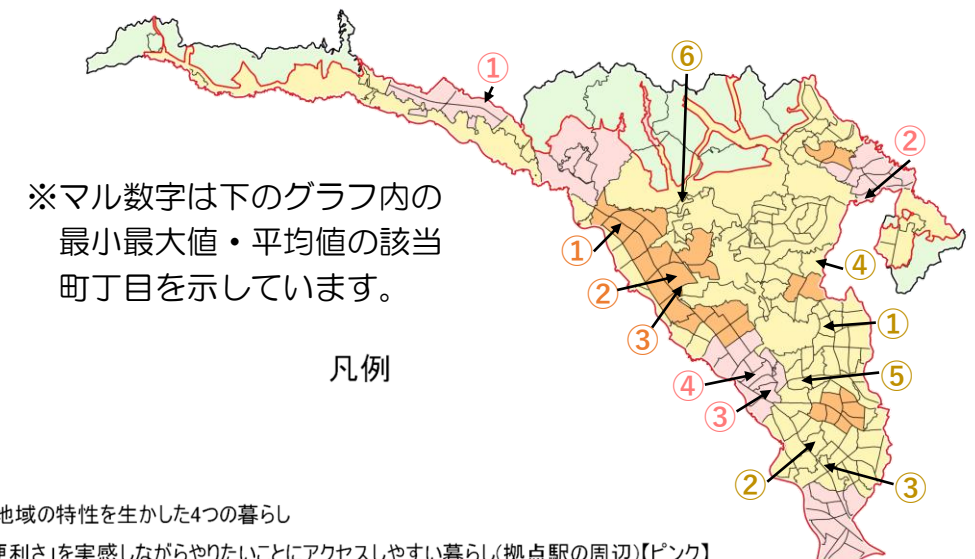
- : 鉄道
- : 都市計画道路
- - - : 新規都市計画道路の検討路線
- : 鉄軌道系交通網 (構想)

【参考データ】まちの“もよう”毎の人口密度の推移

都市づくりのマスタープランで定められている、まちの“もよう”の4つの暮らしのうち、居住誘導区域に設定されているピンク・オレンジ・黄色の2020年及び2040年の人口密度を以下に整理します。まちの“もよう”の各種別に該当する町丁目を右図のとおり仮定し、3つの種別毎に人口密度の度数分布を整理するとともに、最大最小値・平均値を算出しました。

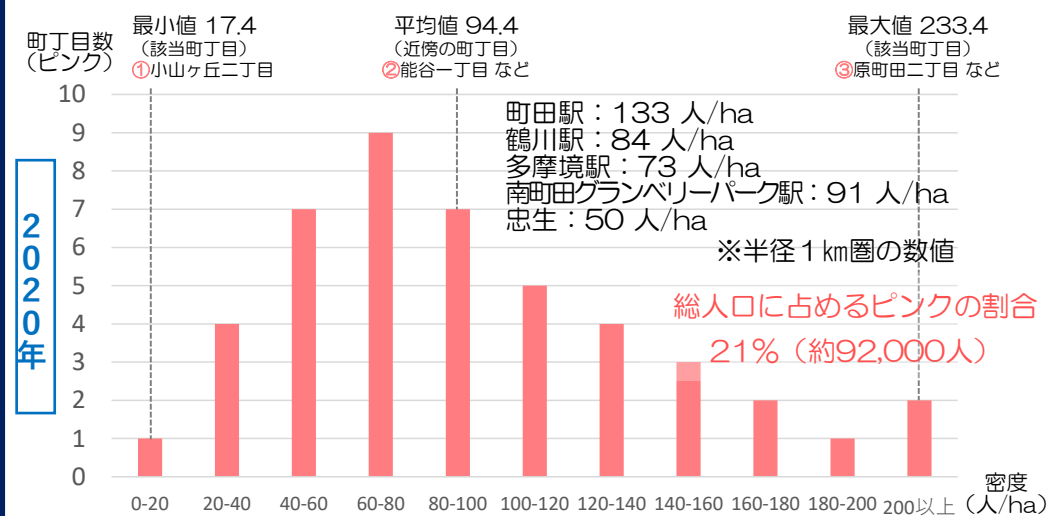
将来的に総人口が減少する見込みの中で、3つの種別の構成比は将来的にも現状が維持される見通しです。ピンクについては、人口減少が最も少ない見込みですが、人口密度120人/ha以上の箇所が減少し全体的に平準化していくことが予測されます。

人口密度の参考値		
▶ 市街化区域(住宅用地)の規模設定の目安(高度利用を図るべき区域)【都市計画運用指針】		100 人/ha
▶ 市街化区域(住宅用地)の規模設定の目安(その他の区域)【都市計画運用指針】		80 人/ha
▶ 市街化区域(住宅用地)の規模設定の目安(土地利用密度の低い地域)【都市計画運用指針】		60 人/ha
▶ 既成市街地の基準【都市計画法施行規則】		40 人/ha
▶ 三大都市圏の市街化区域内の平均値【都市構造の評価に関するハンドブック】		62 人/ha
▶ 立川駅周辺(半径1km圏)【令和2年国勢調査人口メッシュデータから算出】		157 人/ha
▶ 橋本駅周辺(半径1km圏)【令和2年国勢調査人口メッシュデータから算出】		117 人/ha
▶ 新百合ヶ丘駅周辺(半径1km圏)【令和2年国勢調査人口メッシュデータから算出】		116 人/ha
▶ 海老名駅周辺(半径1km圏)【令和2年国勢調査人口メッシュデータから算出】		105 人/ha
▶ 全区市町村で最も高い人口密度(行政区域全域): 豊島区【令和2年国勢調査から算出】		232 人/ha
▶ 多摩地域で最も高い人口密度(行政区域全域): 武蔵野市【令和2年国勢調査から算出】		137 人/ha

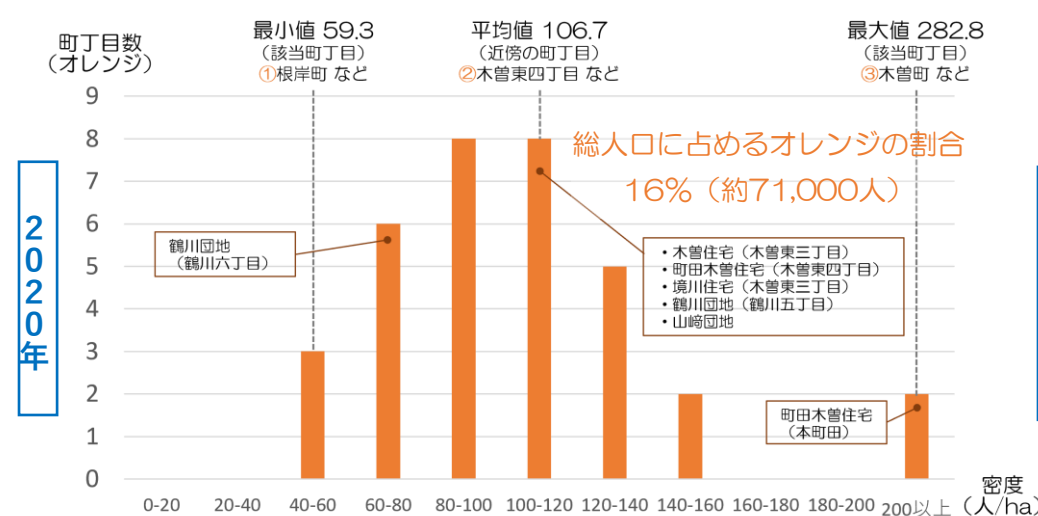


- 凡例
- 行政区域
 - 市街化区域
 - 都市づくりのマスタープラン地域の特性を生かした4つの暮らし
 - 「自由さ・気楽さ・便利さ」を実感しながらやりたいことにアクセスしやすい暮らし(拠点駅の周辺)【ピンク】
 - 技術や社会の変化に合わせて人やモノなどの充実した資源を賢く使う暮らし(駅や主要な通りの近くにある住宅地周辺)【オレンジ】
 - ゆとりある時間と身近な居場所を作って「遊ぶ・働く・憩う」を自分らしくデザインできる暮らし(低層住宅地)【黄色】
 - みどりや農との関わりを日常の一部にしながらココロとカラダを育む暮らし【みどり】

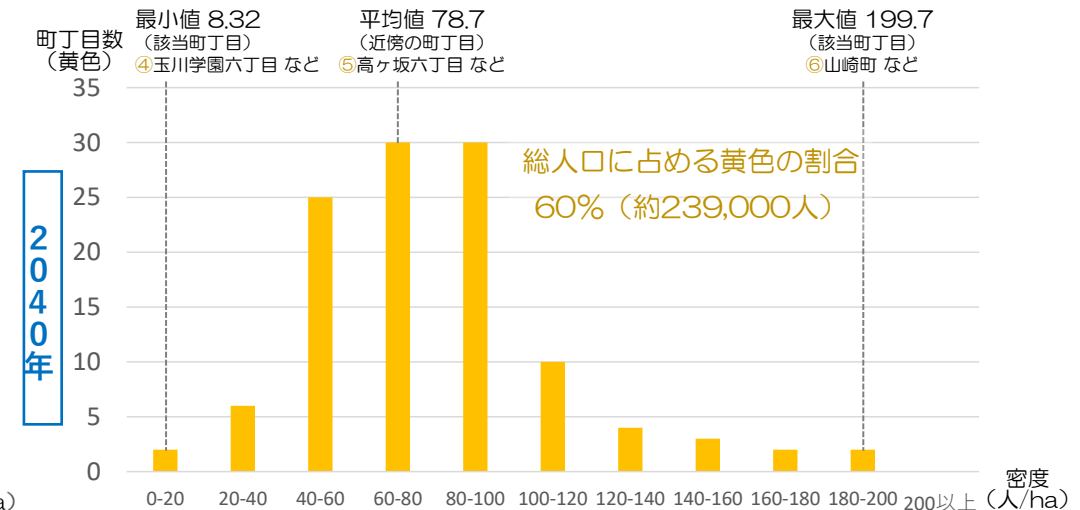
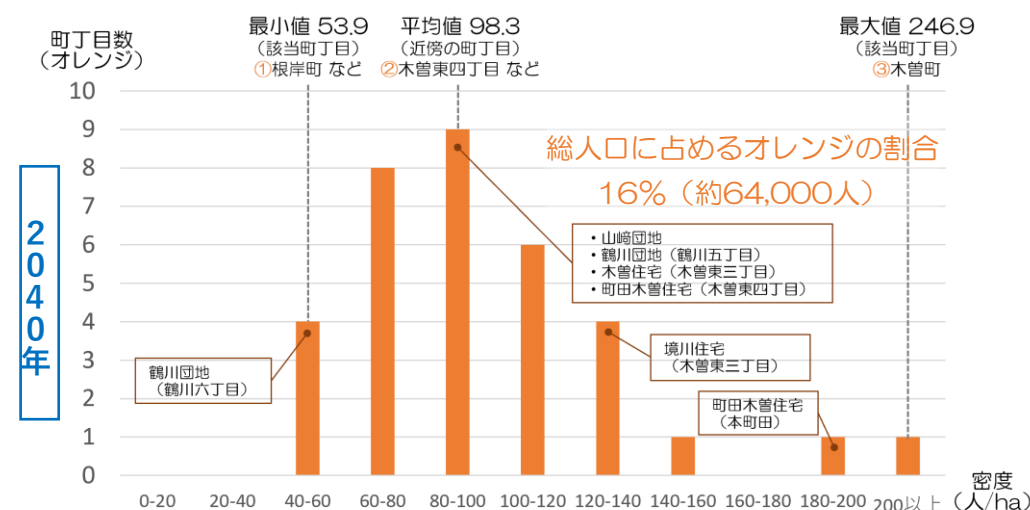
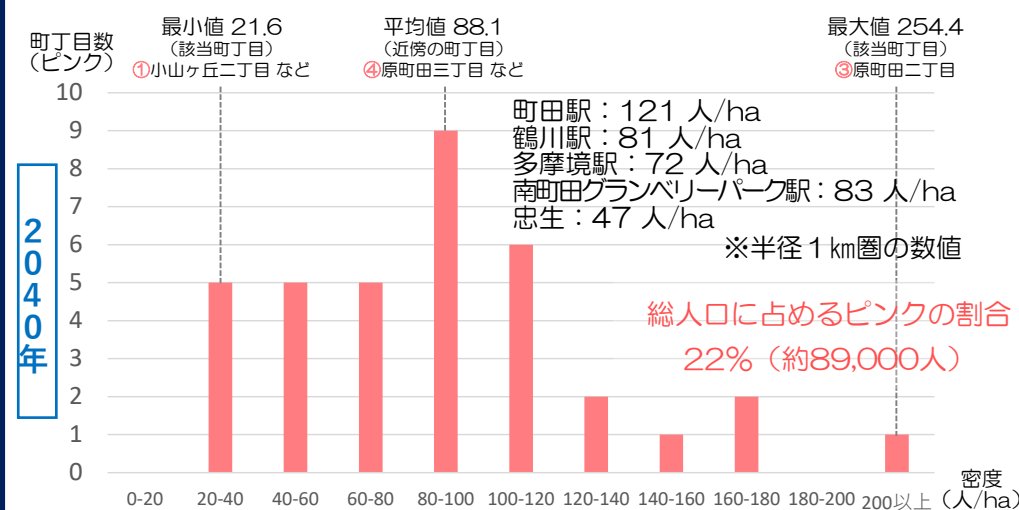
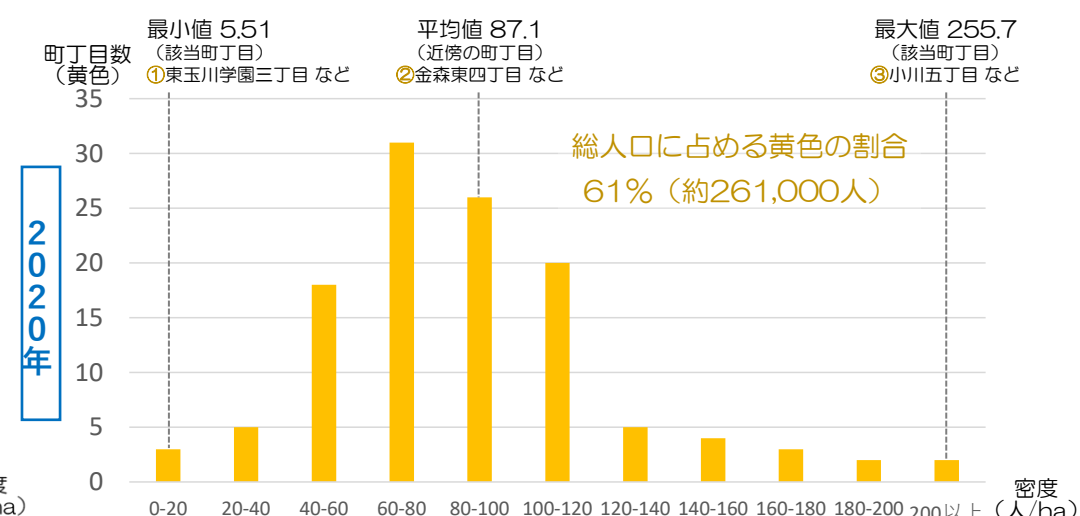
町丁目別人口密度の分布【ピンク】



町丁目別人口密度の分布【オレンジ】

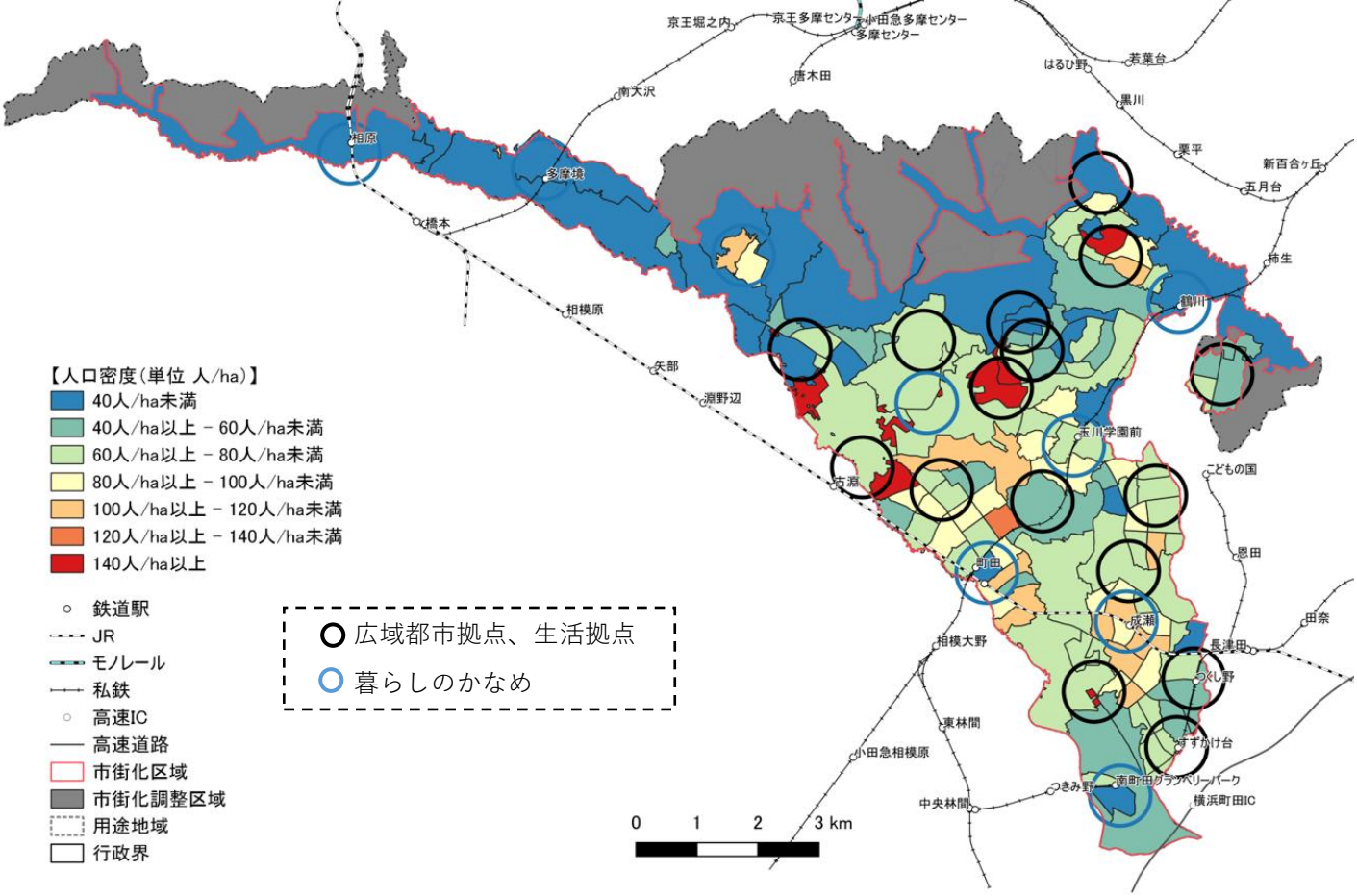


町丁目別人口密度の分布【黄色】

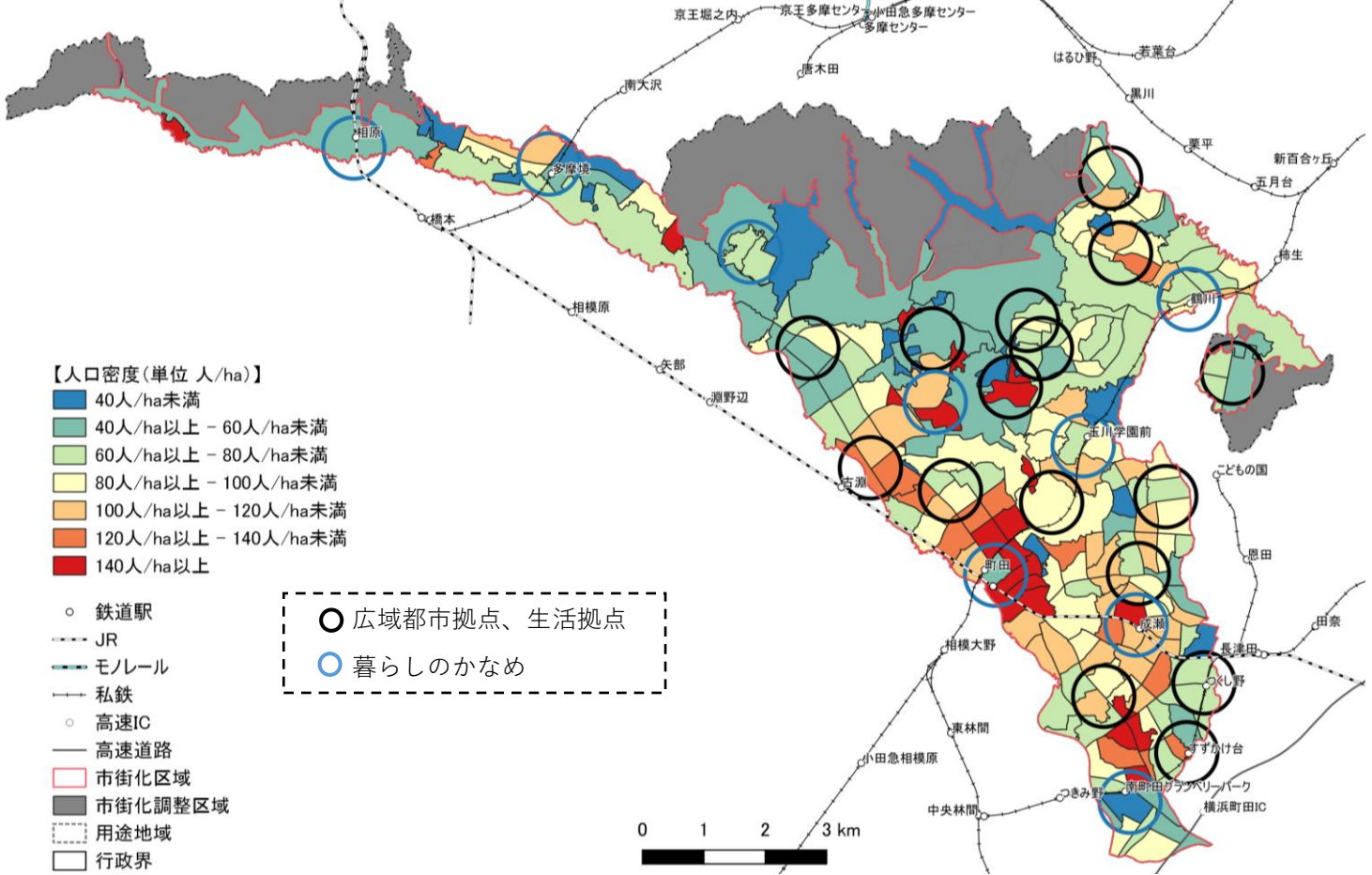


【参考データ】人口密度の推移

《過去：2000年》



《現況：2020年》



《将来：2040年》

