

（1）課題と論点

町田駅周辺の課題（町田市立地適正化計画策定の方向性）

利便性の高い地区への居住ニーズは依然として高まっており、商業業務地など住宅の立地には配慮が必要な地区にまで立地が進んできている状況です。特に町田駅周辺については、駅近居住ニーズの高まりから、近年の人口増加が進んでおり、今後も引き続き高い居住ニーズが予想されるため、「にぎわいと調和する住宅のあり方」が論点として挙げられます。

「市民生活の質の向上」
の視点からの課題

高い居住ニーズに応えるため、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を誘導していく必要があります。

「都市経営の効率化」
の視点からの課題

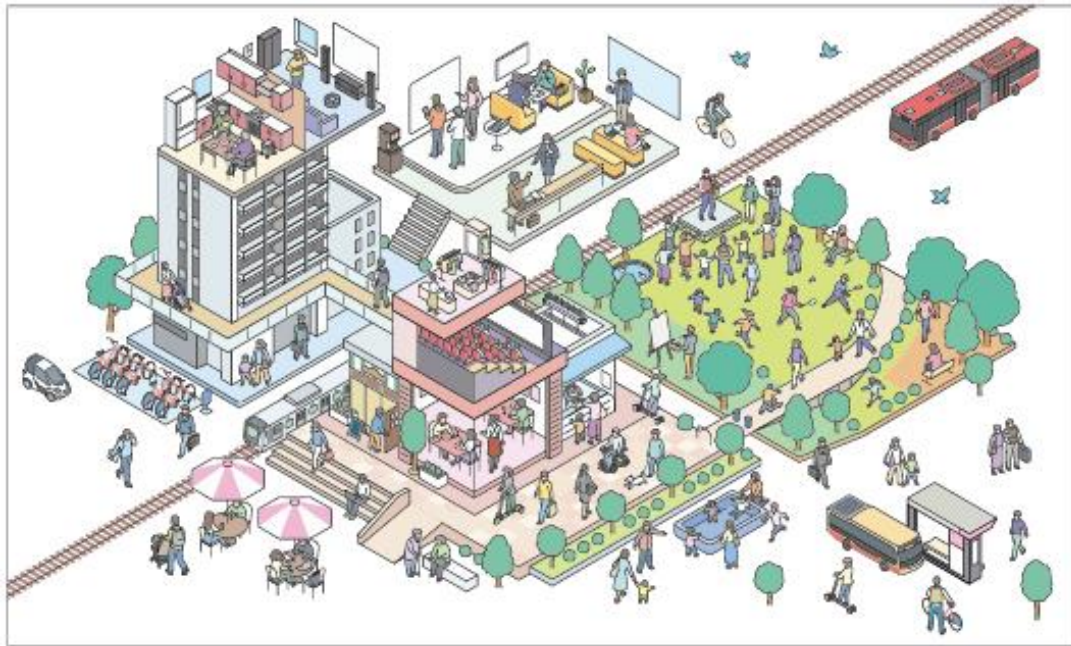
商業の連続性のある街並みが住宅によって分断されないよう、商業業務地との調和が適切に図られるように、配置等をコントロールしつつ、新たな定住人口を増やしていく必要があります。

（2）上位関連計画に示される町田駅周辺の住宅のあり方

町田市都市づくりのマスタープラン

ビジョン編：将来のまちの“もよう”（地域の特徴を活かした4つのくらし）

「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



- 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ます。
- 子どもが巣立ち世帯人数が少ないシニア世代も、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ます。
- 電車・モノレールに乗って都心に通勤しやすく、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ます。

方針編：町田駅周辺の住宅のあり方を実現するために

町田駅は、大きな拠点として魅力と活気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。

取組の方向性	地域の特徴に合わせて都市の空間・機能を整える
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

商業業務地（町田駅周辺）

- 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、商業施設や業務施設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機能を誘導します。

方針編：分野横断的なリーディングプロジェクト

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～

市内外における商業拠点としての役割を広げ、「住む・働く・学ぶ・交流する・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、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。

市内外における商業拠点としての役割を広げ、「住む・働く・学ぶ・交流する・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、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。



※「多摩都市モノレール延伸ルート（構想）」は「多摩都市モノレール延伸ルート検討委員会」の資料を基に町田市が作成したものです。（本マスタープラン策定時点で都市計画決定されているものではありません。）※地域との対話を重ねて、各取組の実現可能性を今後検討していきます。

(3) 町田駅周辺の現況

① 商業

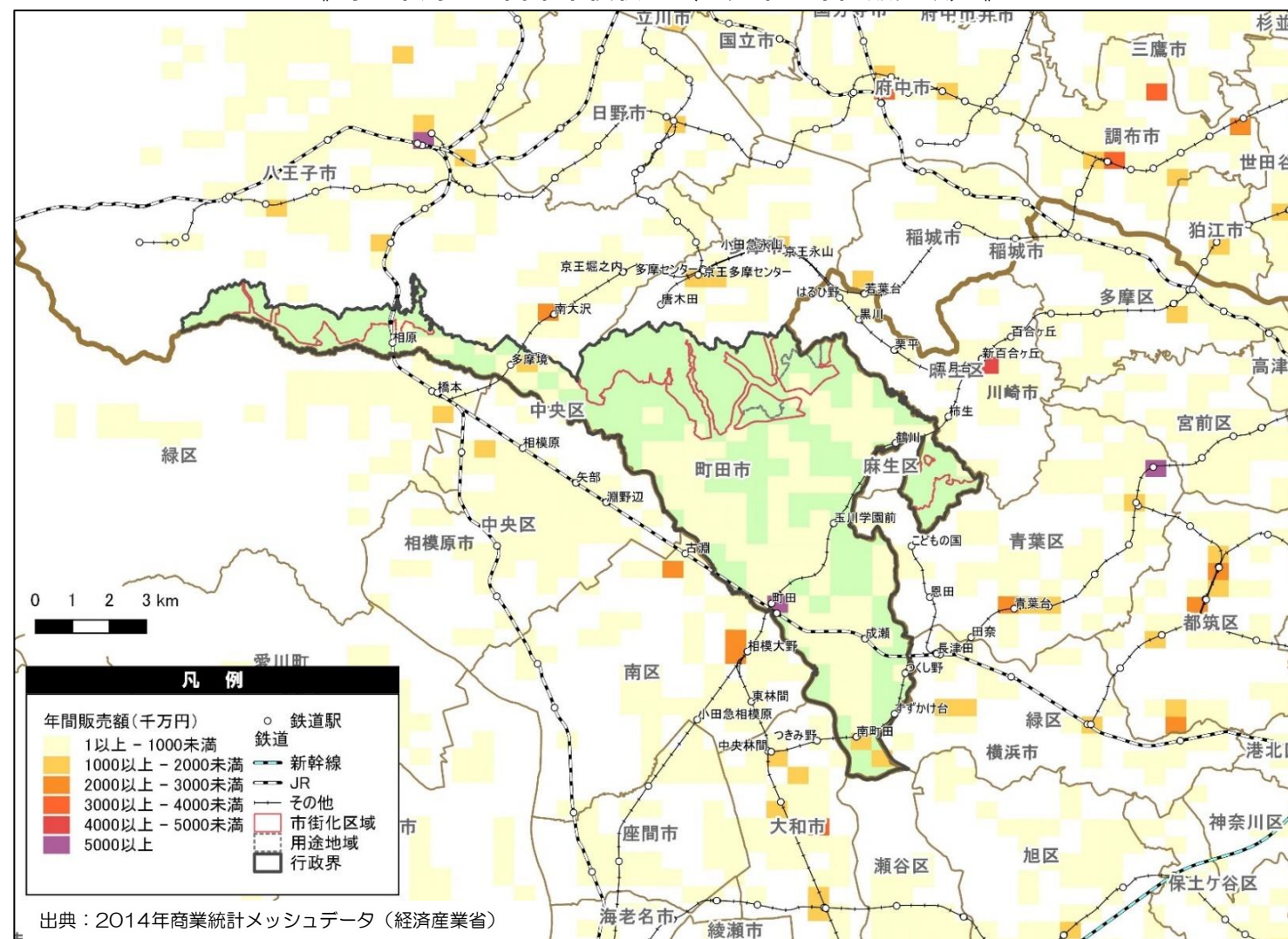
- 町田駅周辺は、周辺地域の中では有数の商業集積地です。
 - ・町田駅周辺（原町田6丁目）の「小売業の年間商品販売額」は、都内11番目であり、周辺地域の中では非常に大きい。
- 一方で、隣接市では近年新設された大規模小売店舗も多く、市内における中心市街地のシェアとしては減少傾向にあります。
 - ・町田駅周辺の年間商品販売額、売り場面積、売り場面積あたりの年間商品販売額はともに減少傾向。
 - ・市内のロードサイド型商業集積地の販売額は2002年に比べると増加傾向。
- 全国的な小売業の潮流として、EC（エレクトリックコマース）が今後も拡大傾向にあります。
- これからの中心市街地に求められる機能は、百貨店などが集積するような小売に特化した商業集積地から、「働く」「憩う」「楽しむ」「住まう」など、多様な人が多様な目的で集まるまちへと変化していく必要があります。

《 都内商業集積地 》

順位	商業集積地区名	小売業の年間商品販売額 (百万円)
1	銀座地域	537,919
2	池袋駅東口	354,707
3	新宿駅西口	349,681
4	新宿3丁目	311,421
5	恵比寿1・2・4丁目周辺	198,789
6	渋谷公園通商店街	184,561
7	室町地域	169,938
8	池袋駅西口	152,778
9	吉祥寺駅北口	126,203
10	東京駅商店街	120,762
11	原町田6丁目	103,582
12	立川駅北口	103,391
13	秋葉原	94,172
14	タカシマヤタイムズスクエア	90,546
15	道玄坂周辺	88,546

出典：2014年商業統計調査

《 町田市周辺の商業集積状況（小売業の年間販売額） 》

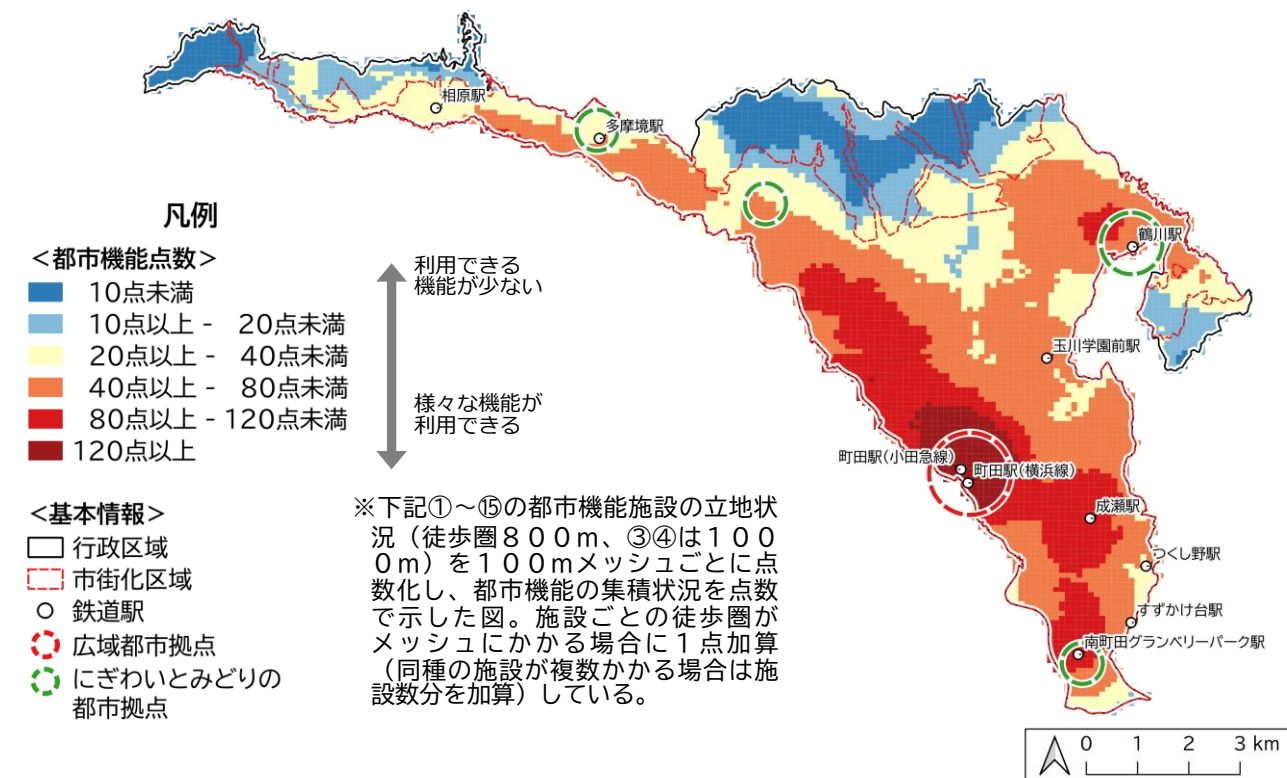


② 都市機能の分布状況

市街化区域内の大部分のエリアは、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出来る状況にあります。

町田駅周辺等の高次の拠点（広域都市拠点・にぎわいとみどりの都市拠点）にはその他の拠点にない行政施設などが立地するとともに、各種施設の集積性が特に高い状況にあります。しかし、人々のライフスタイルの変化等に伴い、拠点に求められる機能が非日常の目的を果たすための高度な機能に移行するなどの変化が見られます。

《 都市機能の分布状況図 》



(3) 町田駅周辺の現況

③ 人口・土地利用

直近1年間のマンション取引動向を見ると、約半数が町田駅の徒歩10分圏内（商業地域・近隣商業地域）となっており、一定の需要があります。また、町田駅周辺には近年サービス付き高齢者住宅の立地も多く、過去10年間に開設された施設のうち約1／3を占めています。人口増加の状況を見ると、町田駅周辺の増加率は高く、ファミリー世帯の増加も多くみられるため、住宅立地がまちの持続可能性を高める好影響を与えていると言えます。

駅周辺への住宅立地は、人口増加や商業活性化等への好影響が予測される一方で、全国的には周辺の住宅地の需要低下等の悪影響が生じている事例も見られるため、適切な土地利用誘導が求められます。

《直近1年間（2023年6月～2024年5月）のマンション取引動向》

	うち商業地域	うち近隣商業地域	その他
23件	9件	3件	11件
	ほとんどが町田駅徒歩10分圏内		南町田、小山ヶ丘

※築5年以内、町田市内

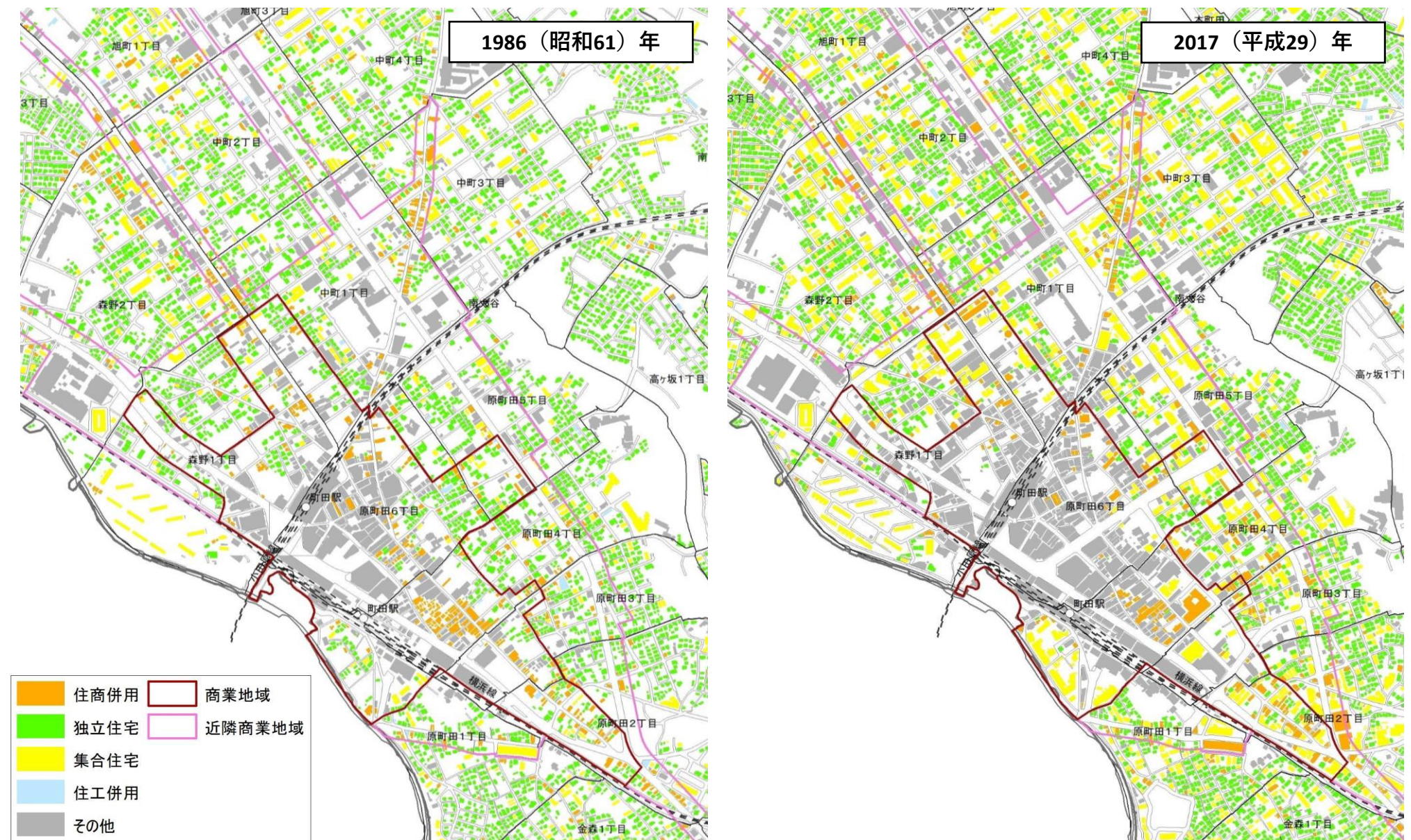
出典：公益財団法人東日本不動産流通機構公表データ
REINS不動産流通標準情報システム

《直近10年間（2013年～2023年度）のサービス付き高齢者住宅開設動向》

	うち町田駅徒歩圏（20分圏内）	その他
26件	8件	18件

出典：一般社団法人高齢者住宅協会

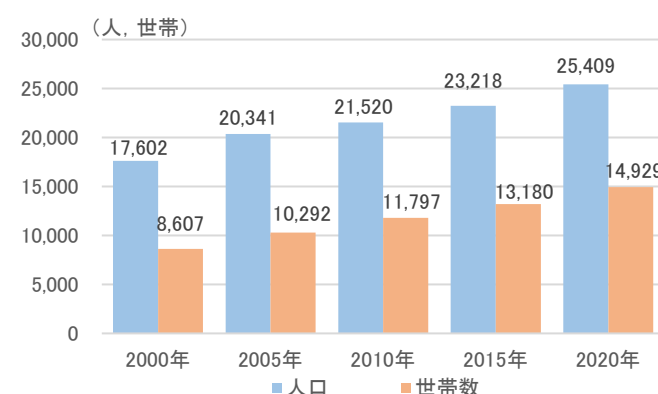
《町田駅周辺 マンション立地の変遷（1986（昭和61）年⇒2017（平成29）年）》



出典：都市計画基礎調査

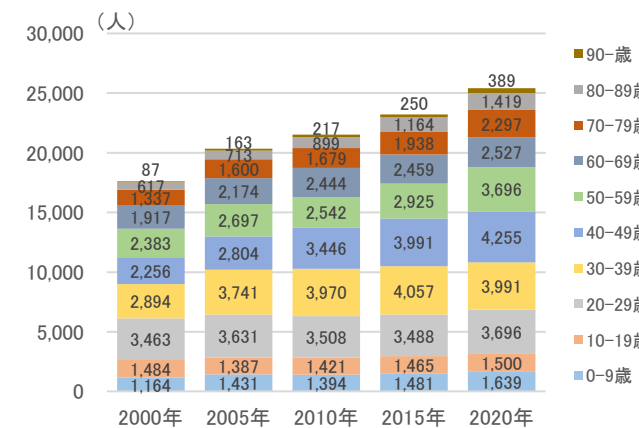
《町田駅周辺の人口・世帯等の推移（中町1,2丁目、森野1,2丁目、原町田1-6丁目）》

●人口・世帯の推移



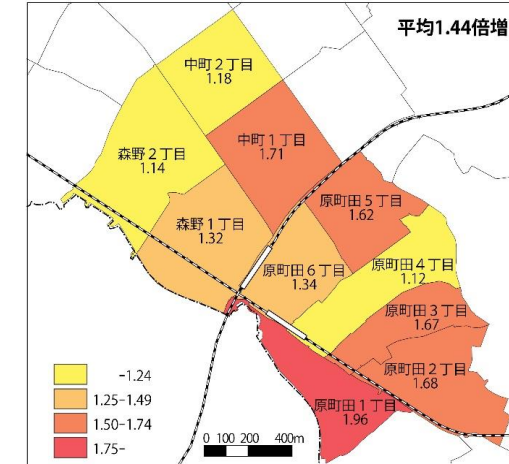
- 人口は2000年→2020年で約1.4倍、原町田1丁目は約2.0倍、中町1丁目は約1.7倍。
- 世帯は2000年→2020年で約1.7倍。

●年齢構成の推移

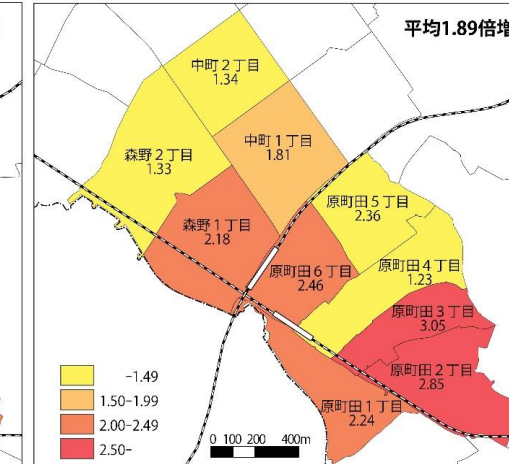


- 40歳代、70歳以上が大きく増加、10歳未満も1.5倍。原町田3丁目は40歳代が3倍以上。

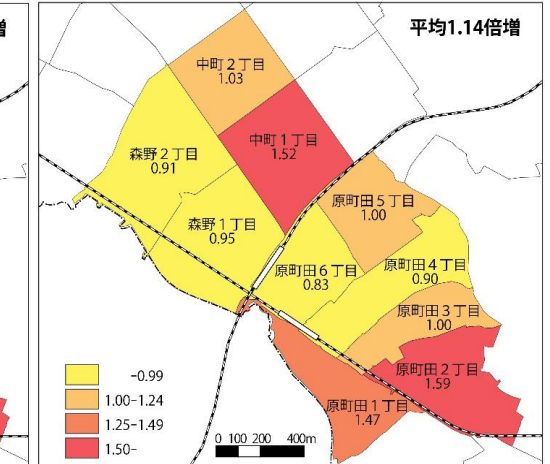
●人口増加率（2000→2020年）



●40歳代の人口増加率（2000→2020年）



●ファミリー世帯（夫婦＋子）増加率（2000→2015年）



出典：国勢調査

(4) 他都市および市内の事例

《駅周辺でのにぎわいと調和する住宅誘導の事例》
市街地再開発事業、高度利用地区の活用

■武蔵小金井駅南口第2地区：

住宅と商業が調和した駅周辺での住宅誘導

武蔵小金井駅南口第2地区では、幅員の狭い道路が多く、まとまったオープンスペースも少ないため、歩行者空間が脆弱で防災上大きな問題だった。また、駅近くに位置する地域だが、駐輪場等の低未利用地が点在しており、賑わいのつながりが不足していた等の課題がありました。これらの従前の課題を踏まえ、高度利用地区を活用しながらの市街地再開発事業の実施により、街区再編と土地の高度利用、道路等の公共施設整備、住宅と商業が調和した市街地整備が図られています。

駅直近の隣接する第1地区では、主に交通結節点整備、大規模店舗や公益・商業業務施設の誘導が図れ、背後地となる第2地区は、にぎわいと調和する住宅誘導が図られ、総合拠点にふさわしい良好な市街地が形成されています。



事業完了後の第2地区



従前の第2地区



事業完了後の第1地区

《商業と調和する住宅のイメージ図》



出典：小金井市ホームページ

《駅周辺でのにぎわいと調和する住宅誘導の事例》
再開発等促進区の活用

■ひばりが丘駅南口地区：住宅と商業が調和した駅周辺での住宅誘導

西東京市におけるまちづくりの重点施策である旧都営亦六住宅跡地活用を図るため、跡地を中心としたひばりが丘南側の駅前立地の利便性を活かしたまちの活性化を推進する地区計画が指定されています。

地区全体では、良質な居住環境整備と商業及び生活利便施設等のコミュニティインフラの充実を図るとともに、道路、歩行者空間及びオープンスペース等の都市基盤整備による安全かつ快適な街区形成を行うことを目標としており、そのための手法として再開発等促進区が活用されています（下図のA街区）。

具体的には、低層部に商業・市役所出張所を誘導し住宅との複合化を図るとともに、地区施設に定めた歩道状空地・歩行者通路・地区幹線道路により、地区外との連続性が確保されています。

また、駅前に不足する滞留空間も広場状空地により確保され、駅周辺でのにぎわいと調和する都市型住宅が形成されています。



住宅外観及び広場状空地

《商業地に調和する都市型住宅の様子》



駅前の商業（手前側）とマンション（奥側）をつなぐ都市計画決定された歩行者通路



低層部の生活利便施設及び地区外につながる歩行者通路

再開発等促進区の中に位置付けた歩行者通路によって、駅前広場・周辺商業～マンション～地区外間の人の流れの連続性を確保しつつ、非住宅の店舗等が連続するように機能を誘導することで、商業地との調和を図っています。

出典：西東京市ホームページ

《 駅周辺の低層部の住宅立地を制限する事例：地区計画の活用 》

■立川駅北口駅前地区：地区計画による低層部の居住スペース制限

立川駅北口駅前地区では、地区計画によって工場等や1・2階部分の住宅・共同住宅等が制限されています。

地区計画区域の北側は、多摩都市モノレールの沿線エリアが含まれており、モノレール下部の広幅員の歩道空間沿道が連続した商業となっています。

駅周辺の商業地域外縁部でマンション立地が多い状況の中で、区域内は大規模な商業・業務が多くを占めており、一部集合住宅が立地していますが、1階部分が飲食店になっていることで、街並みの連続性が確保されています。

《 主な建築物の制限内容 》

用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない ・ 工場 ・ 倉庫業を営む倉庫 ・ 1・2階部分のある居室で住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿の用途に供するもの
容積率の最低限度	300%
敷地面積の最低限度	500㎡、250㎡、1,000㎡
壁面位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない
形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の形態、色彩、広告物等については、周辺の環境と調和した落ち着いたものとしなければならない。

出典：立川駅北口駅前地区地区計画地区計画（平成7年2月決定 平成28年7月変更告示、立川市）

《 低層部の街並みの様子 》



マンション1階の商業空間の様子（左端が住戸の玄関）

地区全体の目標を「首都圏の業務核都市形成また、個性ある多摩地域の「心」の形成を図る地区として、商業・業務機能の集積と安全で快適な歩行者空間を確保し、魅力ある中心商業地の形成」としています。加えて、建築物等の整備の方針を「商業・業務施設の集積と土地の高度利用を促し、快適なオープンスペースを創出する」としているため、建築物等の用途として工場、倉庫、1・2階部分にある居室（住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿）が制限されており、敷地面積・高さの最低限度や壁面位置等も制限されています。



映画館（左）とマンション（右）が隣接する中でも低層部が住宅以外で連続する様子

《 市内における駅周辺の低層部の住宅立地を制限する事例：地区計画の活用 》

■多摩境駅前地区：地区計画による低層部の居住スペース制限

市内の多摩境駅前地区では、他都市事例と同様に、地区計画によって駅西側の一定のエリアにおいて工場や1階部分の住宅等が制限されています。地区及び周辺地域居住者の日常生活のニーズにきめ細かく対応できる商業環境の形成を図ることを目的に、用途が制限されています。

地区内は集合住宅の割合が高くなっている中で、用途制限があることによって1階部分にコンビニエンスストア・歯科医院・保育園が立地している箇所があり、一定の効果が見られます。一方で、1階部分を集合住宅の駐車場・管理人室・ロビー等とすることは制限されていないため、そのような利用が多くを占めており、商業機能の誘致が進まない状況にもあります。

《 主な建築物の制限内容：駅前地区 》

用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない ・ 一階部分を居住の用に供する（玄関、階段等を除く）建築物 ・ 倉庫業を営む倉庫 ・ 自動車教習所 ・ 畜舎 ・ 工場（食品製造業を営むもので床面積の合計が50㎡以下のものを除く）
容積率の最低限度	※指定なし
敷地面積の最低限度	150㎡
壁面位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、2m以上でなければならない
形態又は色彩その他の意匠の制限	※指定なし

出典：多摩境駅前地区地区計画計画書、計画図（平成19年9月告示、町田市）

《 低層部の街並みの様子 》



マンション1階部分の商業等の様子（駅側）



マンション1階部分の商業等の様子（道路側）



マンション1階部分の商業等の様子

（5）町田駅周辺の住宅の方向性

（1）～（4）を踏まえ、町田駅周辺の住宅の方向性を以下に示します。

- 町田駅周辺は、市内で最も都市機能が高度かつ高密に集積しています。
- 駅前には百貨店などの大規模商業施設が立地するとともに、その周辺には個性的な店舗が集まる商店街が広がっており、商業の充足度は周辺都市に比べて高い状況にあります。
- 現状において駅周辺の商業地域では、商業又は住商併用の土地利用がされていますが、町田駅周辺の近隣商業地域での新規住宅立地がみられる状況にあります。

《 町田駅周辺の魅力 》



上記を踏まえた町田駅周辺の住宅の方向性を以下に示します。

- 多様な世代やライフスタイルに対応するため、サービス付き高齢者向け住宅や子育て支援住宅など、質の高い住宅へ誘導していきます。
- 町田駅周辺で機運が高まっている再開発事業において、居住機能を導入する場合は、質の高い住宅へ誘導するとともに、オープンスペースの創出や更なる賑わいを生み出す多様な機能を誘導するなど、既存の町田駅周辺の魅力活用及び向上を図ります。
- 住宅と商業業務地との調和が適切に図られるように、にぎわいの連続性を確保しながら住宅誘導を図ることとします。この実現に向けては、低層部の住宅立地の制限・住宅開発時に賑わいを創出するための空間を一体的に整備すること等をまちづくりのルールとして組み込んでいくことを検討していきます。

《 町田駅周辺に中高層住宅を誘導する際の商業との調和、にぎわいの連続性の確保 イメージ 》



出典：町田駅周辺開発推進計画（2024年6月、町田市）