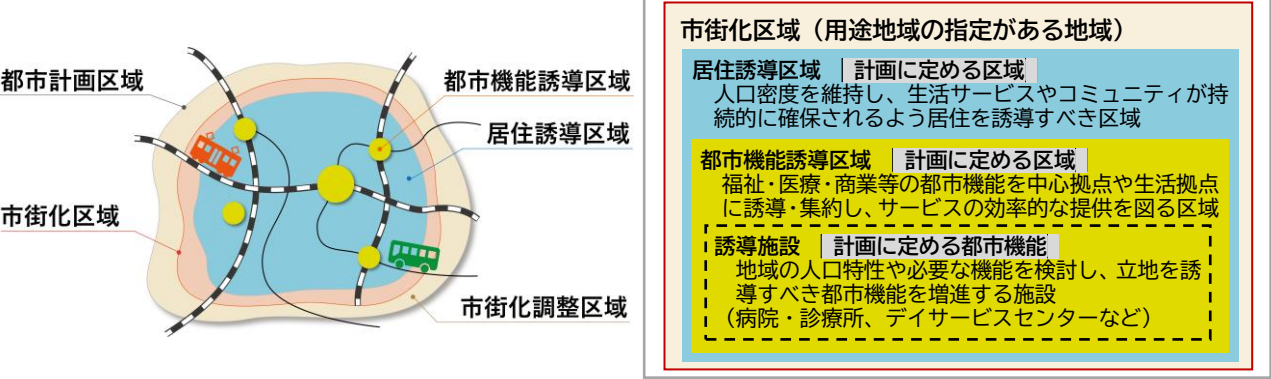


1 計画概要

■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、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、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ができ、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』新たな視点で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。

《 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集約型の都市構造への再編を見据えた取組として「拠点」や「都市骨格軸」への機能誘導を進めています。特に、再開発に対する機運が高まっている町田駅周辺、再生に向けた取組が進む大規模団地及び、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 制度概要

2 現況と課題

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）

4 居住誘導区域

5 都市機能誘導区域、誘導施設

6 誘導施策

7 防災指針

8 目標・指標

検討手順

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

第2段階：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検討

第3段階：都市機能誘導区域の検討
拠点内で誘導施設を誘導すべき詳細な区域を検討

第4段階：誘導施策の検討
誘導区域の検討と並行して誘導施策を検討

第5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）

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を見直しや、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

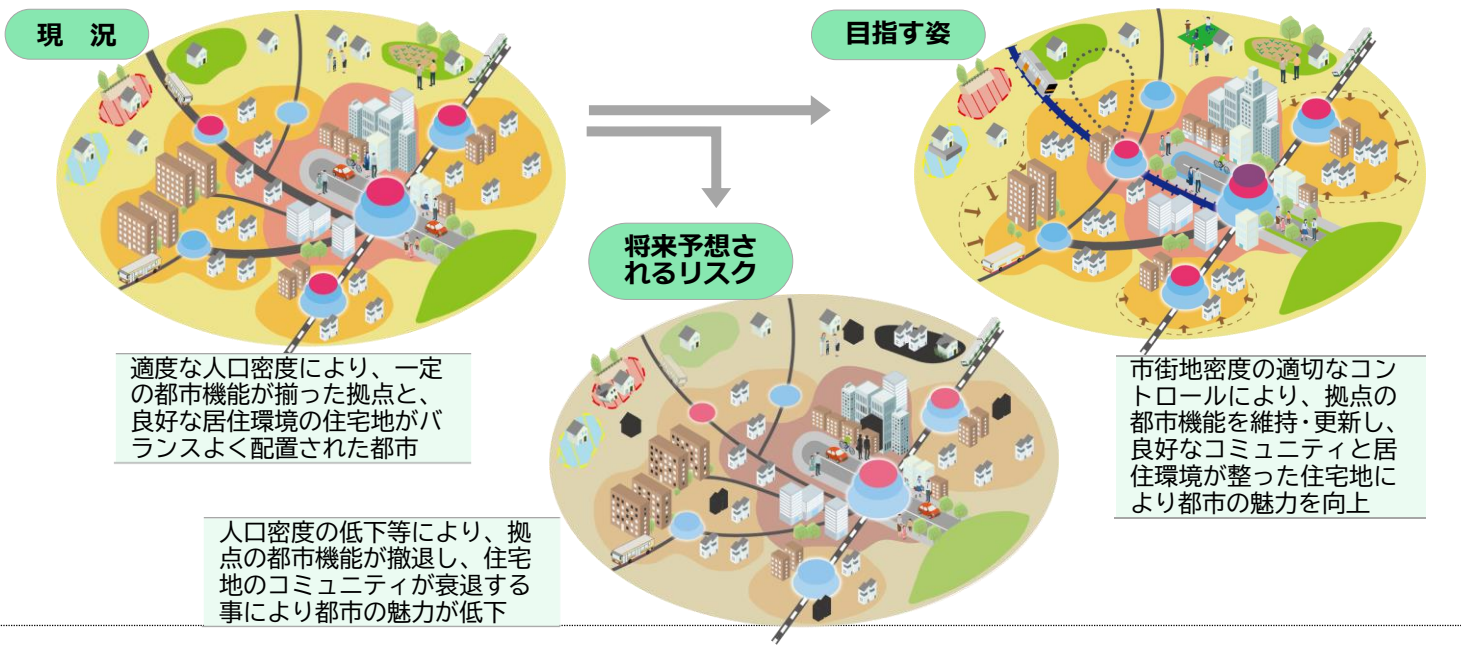
現況	適度な人口密度が保たれた良好な住宅地が形成され、今後も人口が大きく変わらない見込みの中で…
市民生活の質の向上の観点からの課題	現在の良好な住環境の維持、ライフスタイルに合わせた多様な住宅の供給 町田駅周辺 ⇒ 多様な世代やライフスタイルに対応した都市型住宅の供給 大規模住宅団地 ⇒ 居住者の生活環境の維持、団地再生による多様な住宅供給
都市経営の効率化の観点からの課題	住宅のストックや供給をコントロールすることで適切なボリューム・密度の維持 これまで以上に都市機能・交通機能と連動した住宅地に再編 特に災害リスクの高い箇所への居住に対するリスク周知や防災上の対策 町田駅周辺 ⇒ 商業業務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



町田市立地適正化計画の策定に向けた中間とりまとめ（作成イメージ）

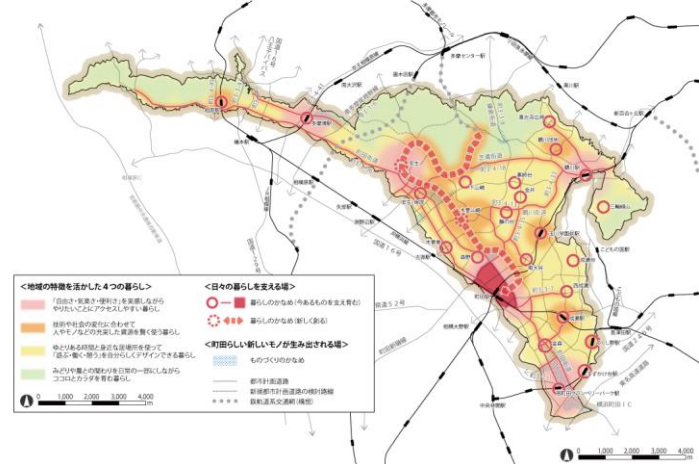
3 町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワーク（まちづくりの方針）

町田市は、「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町田市のすがたの実現に向けて、「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ています。町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワークは、市街地を縮小させず市街地密度のコントロールにより集約化することで、「まちの“もよう”」に基づいた地域の特徴を活かした4つの暮らしや、「まちの“つくり”」に基づいた都市の骨格的な構造に沿った『居住地』や『拠点』を形成するとともに、効率的な交通ネットワークを形成し、都市の持続可能性を高めていくものです。

《 都市づくりのマスタープランのまちの“もよう”と“つくり” 》

■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出来る場所として「暮らしのかなめ」を育てていく。



■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。



■立地適正化計画を活用した誘導による都市構造の再編イメージ

《 新たに機能導するレイヤー追加 》

誘導区域・誘導施策等による
マネジメント

- ・居住誘導して人口密度を一定以上に維持
- ・公共施設のみではなく住宅及び医療・福祉・商業等の民間のサービス施設も対象に誘導

など

《 これまでの都市計画制度 》

土地利用規制・インフラ整備
による都市のコントロール

- ・行政自らが都市インフラを計画・整備
- ・人口の増加や強い開発需要を前提とした土地利用規制
(例) 都市計画道路・公園等の整備、用途地域等の指定、地区計画策定

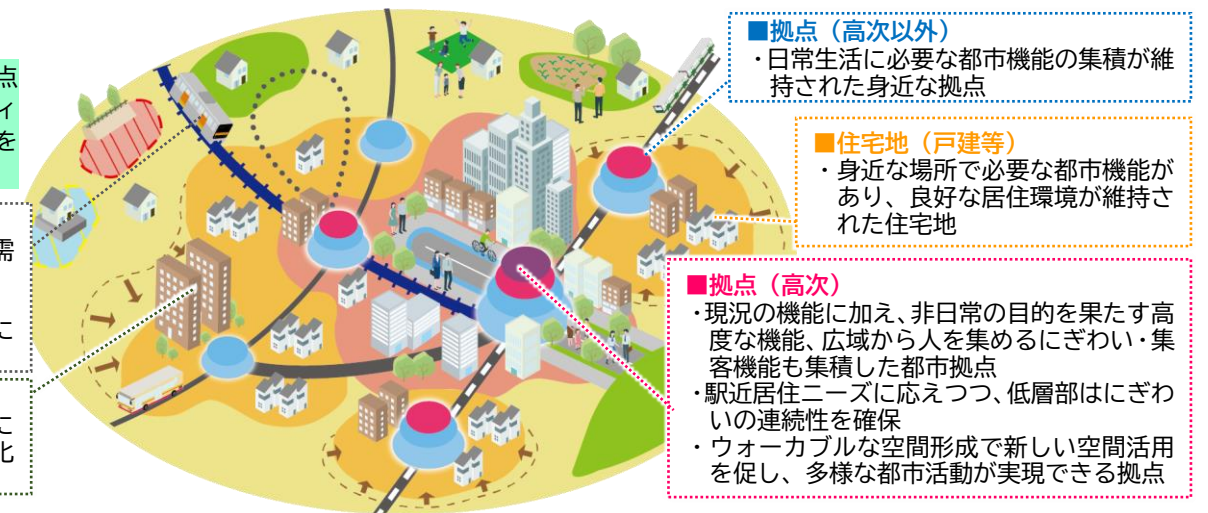
など

目指す姿

市街地密度の適切なコントロールにより、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

- 住宅地（大規模団地等）
 - ・公共交通の徒歩圏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



町田市立地適正化計画策定の方針

都市計画法に基づくこれまでの都市計画制度と組み合わせて、立地適正化計画を活用した誘導の方向性は、以下のとおりです。

町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワーク		町田市立地適正化計画策定の方針	
居住地形成	住戸の適正配置	⇒	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。
	ボリュームの最適化	⇒	・地域の特徴に応じた都市機能の集約と、それに伴った住宅の市街地密度をマネジメントする。
	大規模団地の再生	⇒	・住民ニーズに応じた多様な住まいや都市機能の整備等による団地再生を図る。
拠点形成	日常生活を支える都市機能の維持・充実	⇒	・暮らしのかなめ周辺の住宅地では、日常生活を支える施設の維持・育成を図る。
	都市機能の多機能化・高度化	⇒	・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。
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	⇒	・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。
	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	⇒	・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。

町田市立地適正化計画の策定に向けた中間とりまとめ（作成イメージ）

4 居住誘導区域

■ 居住誘導区域設定の考え方

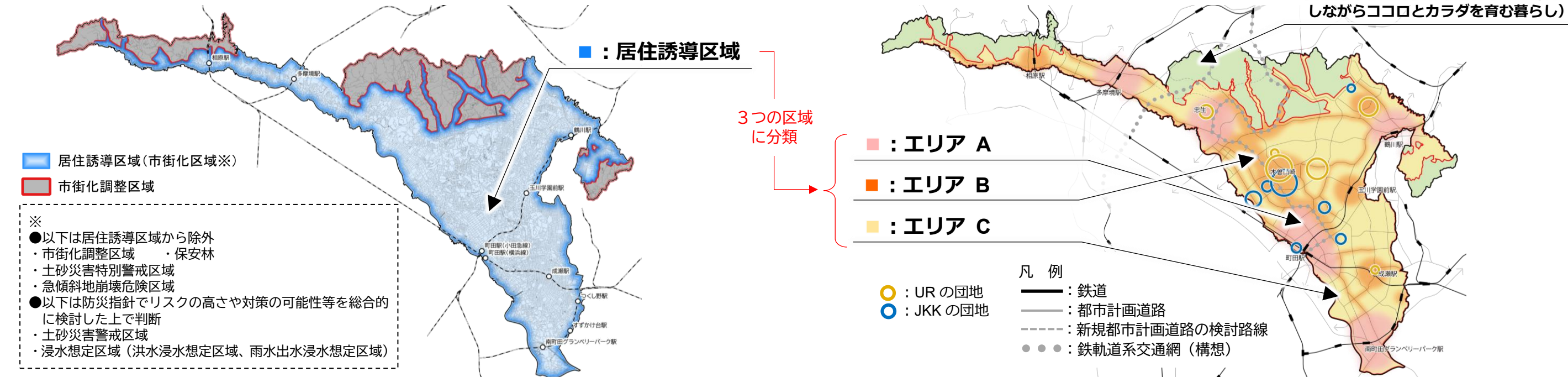
- 居住誘導区域は、生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度の区域、災害リスクの低い区域に設定する考え方が示されています。
- 住戸の適正配置にあたっては、市街化区域内は一定の人口密度やインフラ整備が進められているため、都市の縮退をせず現在の居住環境の維持を図ります。
- 一方で、市街化区域内にも災害リスクが存在します。災害と共存してきたまちの成り立ちを踏まえ、災害ハザードエリアであっても既に市街化が進んでいる地区は居住誘導区域に含めることを基本としますが、検証する中で特にリスクが高く、対策が困難な箇所は居住誘導区域から除外し、居住地の安全性を高めていきます。
- これらの考え方に基づき、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



町田市立地適正化計画の策定に向けた中間とりまとめ（作成イメージ）

地域の特徴を活かした居住誘導の方針

- 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。
- 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、住宅の市街地密度をマネジメントしていきます。
- 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。



			地域の特徴を活かした居住誘導			
			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	住宅団地では、過去の推移を見ると少子高齢化などを背景に、世帯数における減少の幅は小さいものの、人口は将来的に減少していく見込みであり、地域コミュニティの衰退や生活利便施設が撤退するなどの課題があります。 団地の活性化を担う代表的な居住者は、高齢者を中心とした“これからも住み続ける人”や、子育て世帯を中心とした“新しく住む人”が考えられます。 これらの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っていきます。			
			●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…）広域都市拠点の一端を担う町田駅周辺の「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…）多摩都市モノレール町田方面延伸によるモノレール駅（想定）がある「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…）幹線道路沿道の暮らしのかなめにある「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。創出した空間に地域の利便性やコミュニティ形成を支える新たな生活利便施設を導入するとともに、導入にあたっては地域にふさわしい良好な住環境及び土地利用を誘導するために地区計画の策定をはじめとする都市計画の変更を行う。	

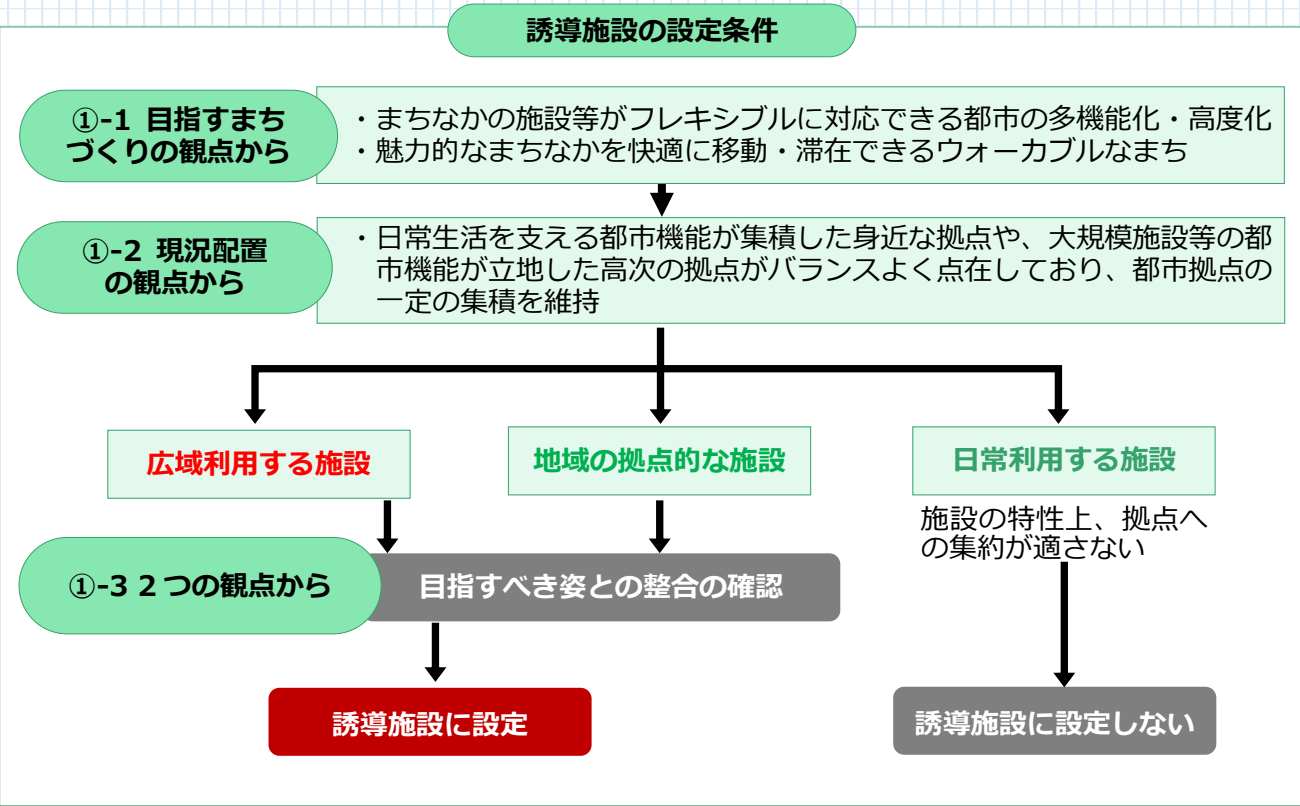
町田市立地適正化計画の策定に向けた中間とりまとめ（作成イメージ）

5 都市機能誘導区域、誘導施設

① 誘導施設

■ 誘導施設の考え方

- 誘導施設は、現在の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、誘導施設を絞り込みます。
- 誘導施設は、候補となる施設を都市づくりのマスタープランで示す土地利用方針や暮らしのかなめごとの方針に沿って階層分けします。

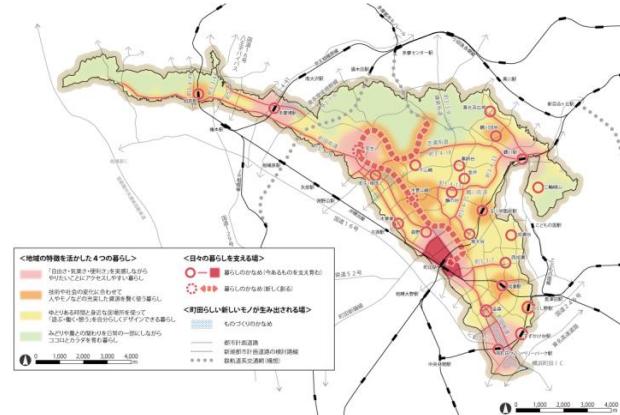


①-1 目指すまちづくりの観点から

- 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。（表2）
- 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。（表3）
- 目指すまちづくりの観点からは、まちの“もよう”と“つくり”と連動した都市機能を誘導します。

■ まちの“もよう”（暮らしとかなめの図）で示す都市機能例

- ・ 市街化区域内の3つのエリアにある暮らしのかなめは、市民が身近な地域で必要最低限の生活サービスが受けられる場所であり、鉄道駅・バス停からの徒歩圏にあります。
- ・ 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、時代の変化に合わせてアップデートしていく必要があります。
- ・ まちの“もよう”で示す都市機能は、以下のとおりです。



《 表2 まちの“もよう”で示す都市機能例一覧 》

都市機能の例 もよう	商業機能 例：スーパー、コンビニ等	医療機能 例：病院、診療所等	介護福祉機能 例：高齢者福祉センター等	子育て機能 例：保育園、幼稚園等	金融機能 例：銀行、郵便局等	地域交流機能 例：コミュニティセンター等
エリアA	○	○	○	○	○	○
エリアB	○	○	○	○	○	○
エリアC	○	○	○	○	○	○

■ まちの“つくり”（拠点と軸の図）で示す都市機能例

- ・ 広域都市拠点及びにぎわいとみどりの都市拠点では、立地利便性の高さを活かした大規模商業施設や多様な商業機能、柔軟な働き方に対応する業務系機能、及び生活支援機能等の複合的な集積を図ります。
- ・ 特に町田駅周辺においては、再開発に対する機運や多摩都市（モノレール町田方面延伸などを見据え、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。
- ・ 生活拠点では、地域の多様な世帯の生活利便性を支えるための施設の維持・誘導を図ります。
- ・ また、拠点周辺では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。
- ・ まちの“つくり”で示す誘導施設は、以下のとおりです。



《 表3 まちの“つくり”で示す都市機能例一覧 》

都市機能の例 つくり	商業機能	業務・産業機能	居住機能	文化・教育・交流機能	公共・公益機能	宿泊機能	金融機能	介護福祉・医療機能
広域都市拠点	◎ (高度集積)	◎ (高度集積)	○	○	○	○		
にぎわいとみどりの都市拠点	○	○	○	○	○	○	○	○
生活拠点	○	○		○	○		○	○

町田市立地適正化計画の策定に向けた中間とりまとめ（作成イメージ）

5 都市機能誘導区域、誘導施設

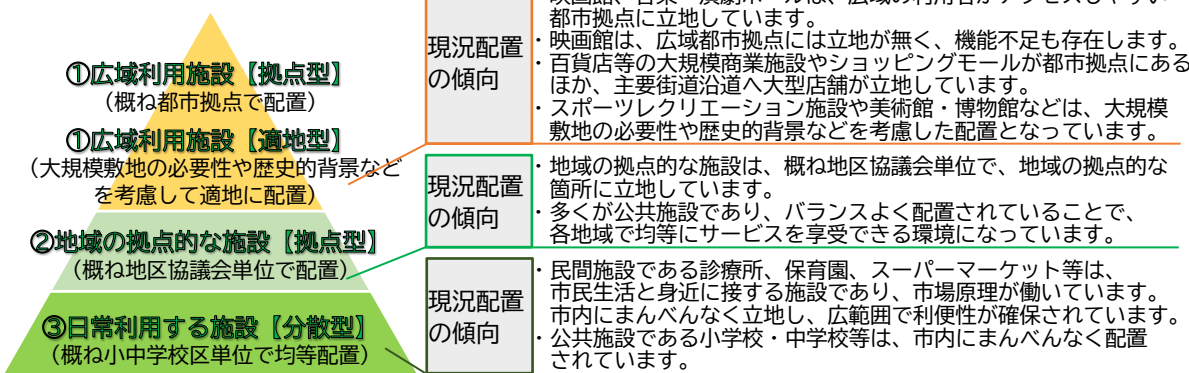
①-2 現況配置の観点から

- 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 現況施設の立地状況 》 □：公共施設 □：民間施設

まちの もよう	まちの つくり	日常利用 する施設	地域の 拠点的な施設	広域利用施設							
		分散型	拠点型	適地型				拠点型			
「自由で・気楽で・便利で」を実現しながらやりたいことにアクセスしやすい暮らし ＜使った暮らし＞	広域都市拠点	診療所・通所系、訪問系、小規模多機能施設 ・入所系施設・保育園、幼稚園・スーパード ・子どもセンター、子どもクラブ等	・店舗（3千㎡以上） ・銀行、その他金融機関・郵便局等	・コミュニティ機能（市民センター、高齢者交流施設・障がい福祉施設等） ・市民センター、連絡所・図書館	・大学、各種学校	・病院	・美術館、博物館	・保健センター ・生涯学習センター ・新産業創造センター ・市役所	・大規模商業施設（1万㎡超）	・音楽、演劇ホール ・映画館	
	にぎわいと 都市拠点										
	生活拠点										
	暮らしの かなめ										
技術や社会の変化に合わせて人や物などの充実した資源を買い使った暮らし ＜働いて・憩って・暮らす＞	暮らしの かなめ	診療所・通所系、訪問系、小規模多機能施設 ・入所系施設・保育園、幼稚園・スーパード ・子どもセンター、子どもクラブ等	・店舗（3千㎡以上） ・銀行、その他金融機関・郵便局等	・コミュニティ機能（市民センター、高齢者交流施設・障がい福祉施設等） ・市民センター、連絡所・図書館	・大学、各種学校	・病院	・美術館、博物館	・保健センター ・生涯学習センター ・新産業創造センター ・市役所	・大規模商業施設（1万㎡超）	・音楽、演劇ホール ・映画館	
	その他										

《 現況配置をもとに整理した階層分け図 》



現況立地を踏まえ階層分け

施設の階層分け

①-3 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、町田市が維持・育成等を図る都市機能は表5のとおりです。
- 商業機能、医療機能といった、暮らしのかなめを構成する日常生活を支える都市機能は、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多く、広域から人を集める大規模な施設等や、居住機能・宿泊機能といった人の居住や滞在といった都市機能の維持・育成等を図ります。

《 表5 町田市が維持・育成等を図る都市機能一覧 》

		まちの“もよう”						まちの“つくり”				
施設 拠点	教育 機能	医療 機能	介護 福祉 機能	子育て 機能	地域 交流 機能	金融 機能	商業機能		文化 機能	業務 産業 機能	宿泊 機能	居住 機能
								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	○	○	○	○	○	○	○			○		
その他	○	○	○	○	○	○	○	○				
階層分け	日常利用する施設					地域の拠点的な施設			広域利用施設			その他
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	

誘導施設への設定が考えられる都市機能

■ 町田市立地適正化計画に基づく誘導施設の考え方

- 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、都市拠点を形成する商業地域は、都市計画法において「映画館、百貨店などの商業等の業務の利便の増進を図る地域」とされており、都市拠点にふさわしい商業機能(10,000㎡超の大規模商業施設)、文化機能(映画館、音楽・演劇ホール)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ります。

5 都市機能誘導区域、誘導施設

- 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
ロア（図１）に沿ったところ、以下の都市機能を誘導施設に設定します。（図１）
 - ① 商業機能のうち、時間消費型のショッピングニーズなど多様なニーズに対応した
「大規模商業施設（10,000㎡超）」
 - ② 文化機能のうち、非日常を文化サービス提供の拠点となる
「映画館」及び**「音楽・演劇ホール」**

```

graph TD
    A[都市づくりのマスタープランで示す土地利用方針や暮らしのかなめごとの方針に沿って階層分け] --> B[広域利用施設【拠点型】]
    A --> C[地域の拠点的な施設【拠点型】]
    A --> D[広域利用施設【適地型】]
    A --> E[日常利用する施設【分散型】]
    
    B --> F[誘導施設]
    C --> G[誘導施設に設定しない]
    D --> G
    E --> G
    
    B --- H[大規模商業施設<br/>(10,000㎡超)<br/>●映画館<br/>●音楽・演劇ホール]
    C --- I[コミュニティ機能<br/>(市民センター、コミュニティセンター)<br/>●銀行、郵便局 等]
    D --- J[スポーツレクリエーション施設<br/>●病院 ●大学・各種学校 等<br/>※施設特性に応じて立地]
    
    K[ほとんどが公共施設であり、現状機能を維持することで利便性の確保が可能]
    L[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]
  
```

医療・福祉・商業その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な施設が対象

都市づくりのマスタープランで示す土地利用方針や暮らしのかなめごとの方針に沿って階層分け

広域利用施設【拠点型】

- 大規模商業施設 (10,000㎡超)
- 映画館
- 音楽・演劇ホール

地域の拠点的な施設【拠点型】

- コミュニティ機能 (市民センター、コミュニティセンター)
- 銀行、郵便局 等

広域利用施設【適地型】

- スポーツレクリエーション施設
- 病院 ●大学・各種学校 等
- ※施設特性に応じて立地

ほとんどが公共施設であり、現状機能を維持することで利便性の確保が可能

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

日常利用する施設【分散型】

誘導施設

誘導施設に設定しない

- 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。（図２）
- 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。

《 図 2 誘導施設 の概念図 》

生活利便機能(②③)は、市場原理
やこれまでの個別事業により充足
している状況
→そのため誘導施設に設定しない

②地域の拠点的な施設【拠点型】

③日常利用する施設【分散型】

暮らしのかなめ

①広域利用施設【適地型】

都市機能誘導区域

エリアA (広域都市拠点、
にぎわいとみどりの都市拠点)

①広域利用施設【適地型】

エリアB (生活拠点、暮らしのかなめ)

居住誘導区域

エリアC

エリアD (市街化調整区域)

①広域利用施設【拠点型】

②地域の拠点的な施設【拠点型】

①は目指すまちづくりの観
点で求められているが、市
場原理では機能不足
→誘導施設に設定し戦略
的に維持・誘導

- 都市機能誘導区域は、広域利用施設（拠点型）を誘導施設に設定することから「まちの“つくり”」の広域都市拠点・にぎわいとみどりの都市拠点を対象に設定します。

都市機能誘導区域

都市機能誘導区域
鶴川駅周辺

都市機能誘導区域
多摩境駅周辺

都市機能誘導区域
町田駅周辺

都市機能誘導区域
南町田グランベリー
パーク駅周辺

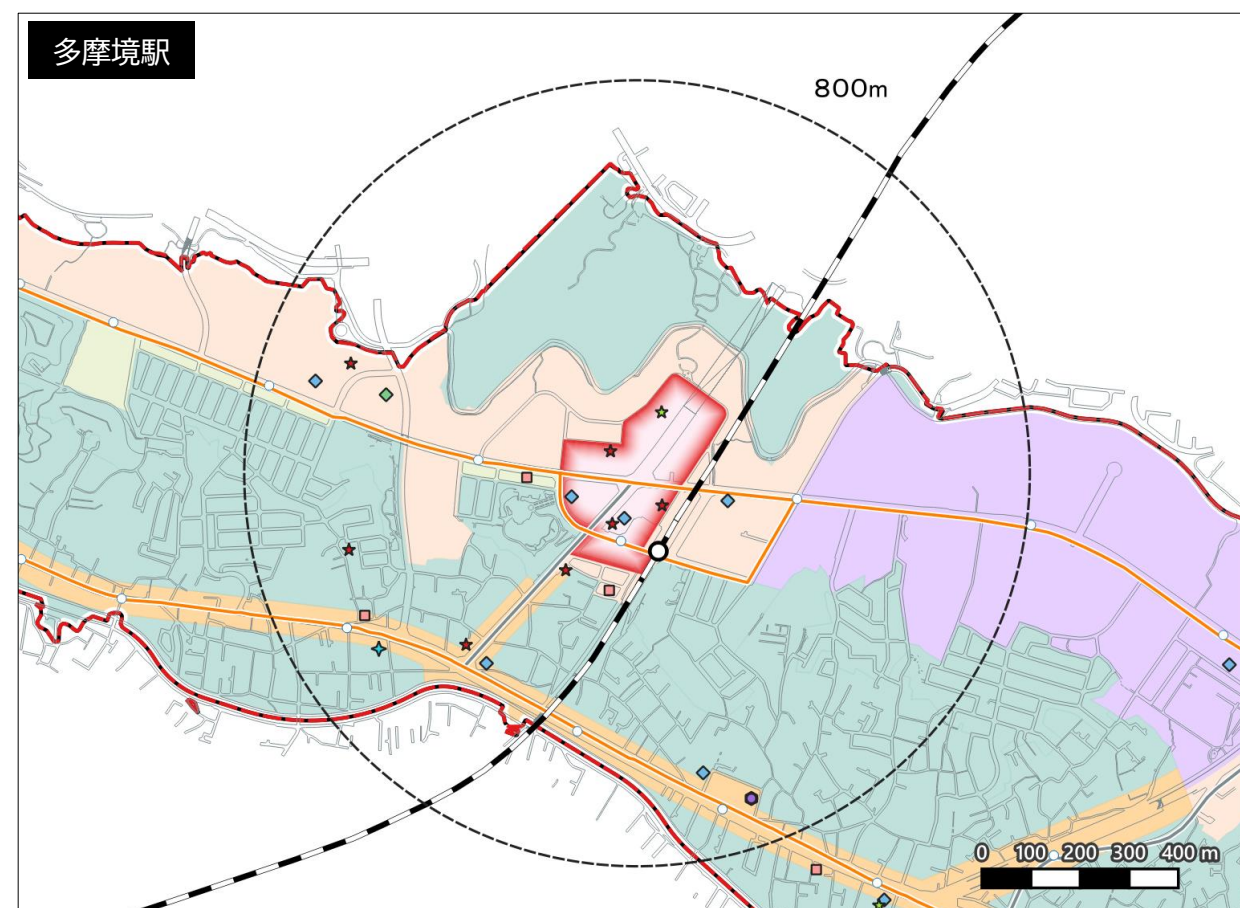
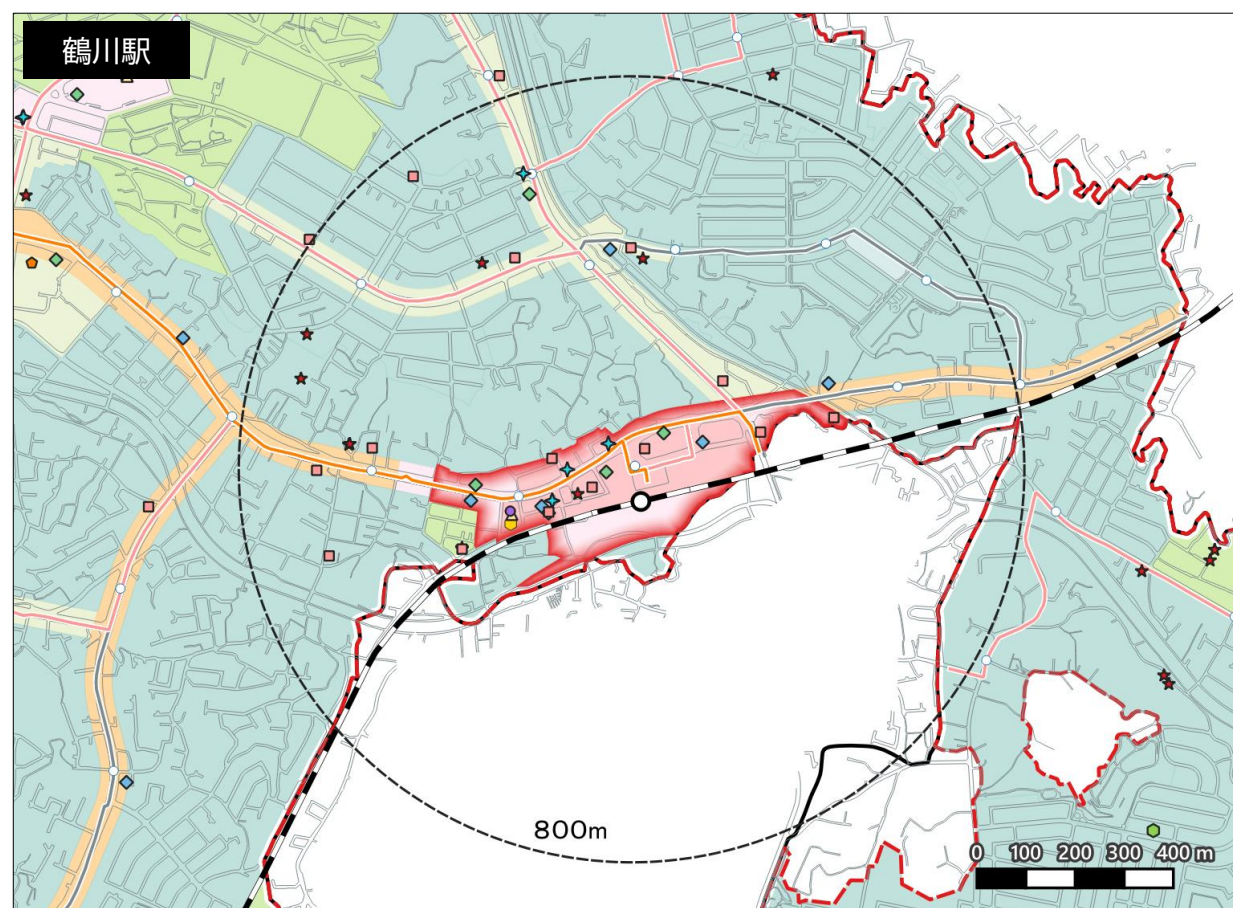
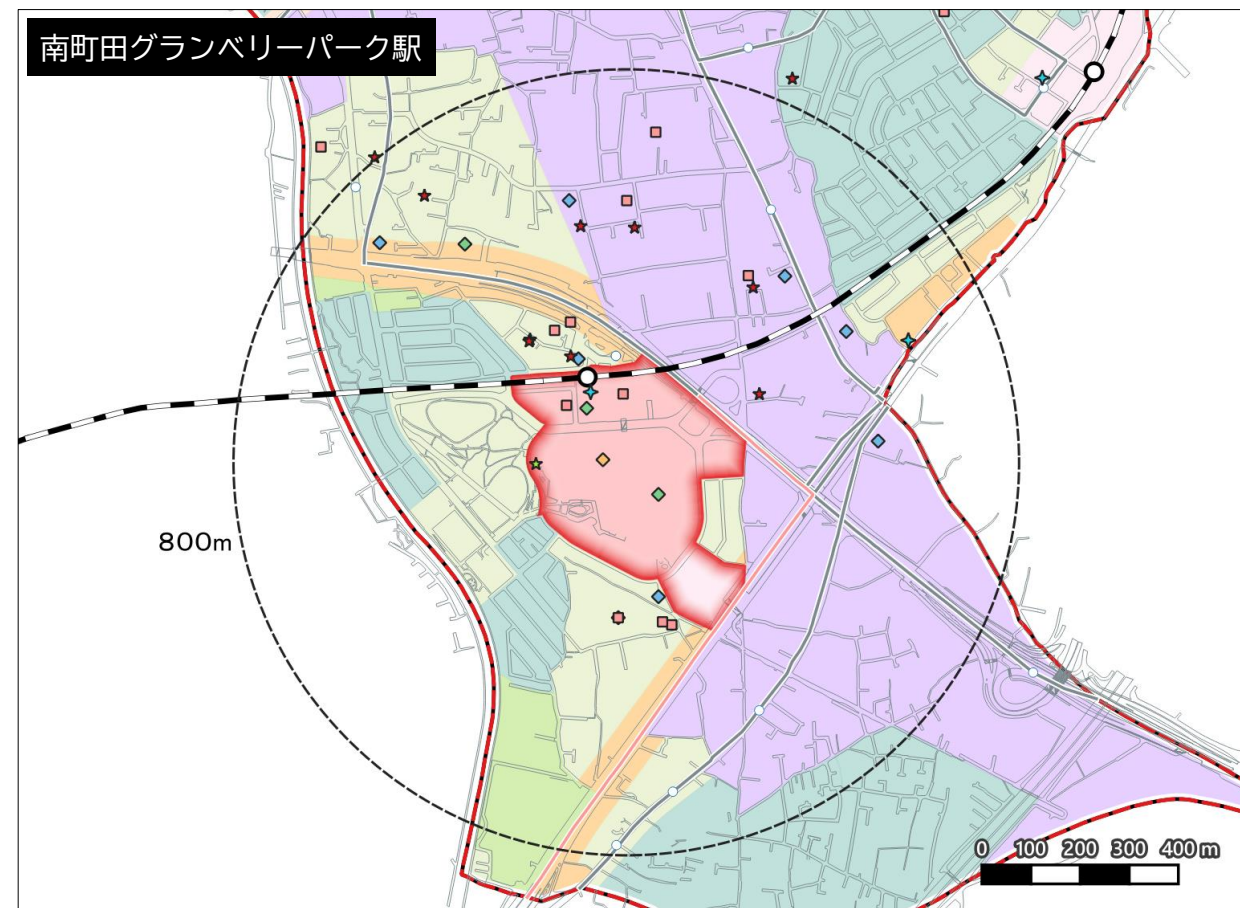
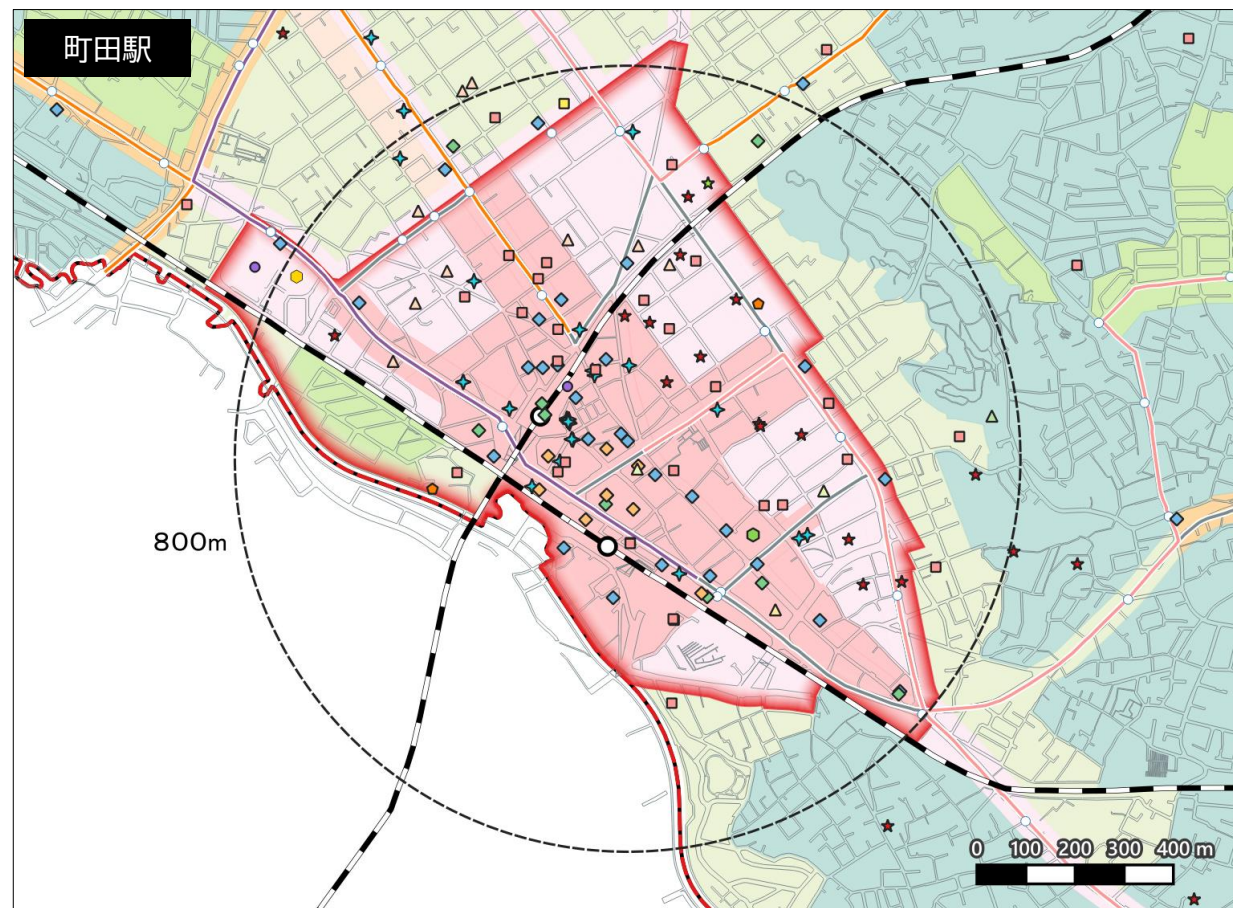
誘導施設

- 大規模商業施設
(10,000 m²超)
- 映画館
- 音楽・演劇ホール

都市機能誘導区域
居住誘導区域
市街化調整区域

町田市立地適正化計画の策定に向けた中間とりまとめ（作成イメージ）

都市機能誘導区域 拡大図



- 【区域】
- 市街化区域
 - 行政区域
 - 鶴川駅_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
 - 道路縁
- 【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

町田市立地適正化計画の策定に向けた中間とりまとめ（作成イメージ）

6 誘導施策

■誘導施策の考え方

- 人口減少局面に入っていない町田市の誘導施策は、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都市機能・居住の誘導を図ることを基本とします。
- これに合わせて、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・機能拡充等を推進します。
- また、居住誘導の観点で居住機能の最適化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。
- 本計画に位置付ける誘導施策は、民間における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に特化したもので、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 例）都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用 等 ● ボリュームの最適化 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）みどりとに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
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

「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

《 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 今後の策定スケジュール

2024 年度	2024 年 4 月	都市計画審議会への諮問
	2024 年 11 月	都市計画審議会 中間報告
		地域説明会
2025 年度		都市計画審議会 報告・答申
		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