

居住誘導区域

(1) 国が示す望ましい居住誘導区域像 ～都市計画運用指針から～

居住誘導区域は、都市計画運用指針で都市機能誘導区域へ容易にアクセスできる区域、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、災害リスクが低い区域に設定する考え方が示されています。

【生活利便性が確保される区域】

- 都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域・生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域
- 公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

【生活サービス機能の持続的な確保が可能な面積範囲内の区域】

- 社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療・商業・福祉等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

【災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域】

- 土砂災害、津波被害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空家・空き地が進行している郊外地域などには該当しない区域

【法定の居住誘導区域に含まないこととすべき区域】

- 市街化調整区域、災害危険区域（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）など

(2) 町田市が目指す方向性 ～町田市立地適正化計画 策定の方針から～

【基本的な考え方】

- 都市づくりのマスタープランの設計図「まちの“もよう”（暮らしのかなめ図）」と連動した地域の特徴を活かす設定とします。
- 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。

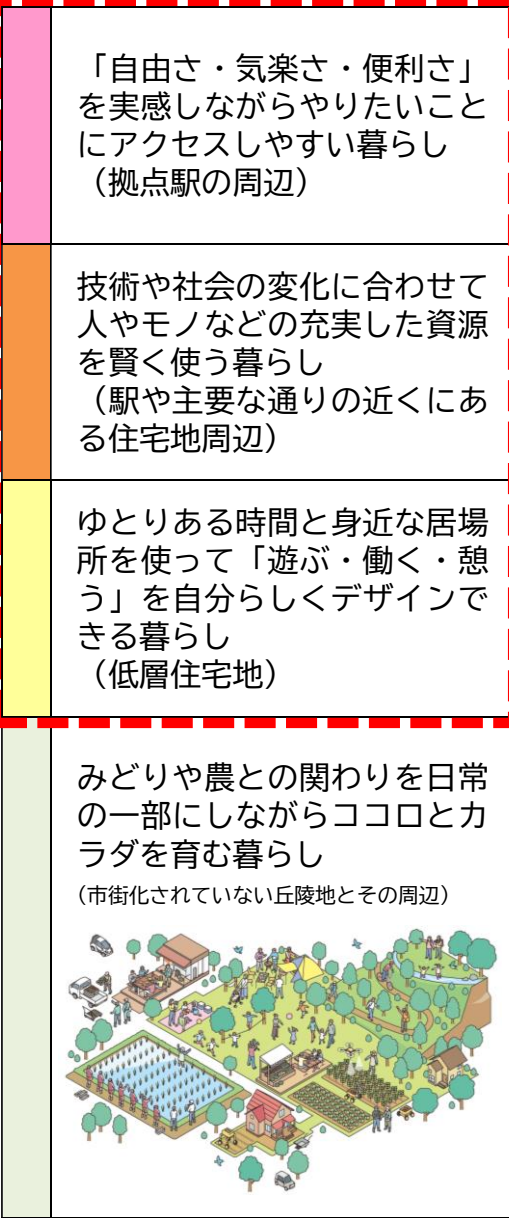
【居住誘導区域の位置・範囲】

- 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。

【設定の留意点】

- 広域都市拠点における、にぎわいと調和する住宅のあり方を検討し、望ましい住宅誘導の方針が示されるよう留意します。
- 大規模住宅団地は、居住者の人口構成やライフスタイルの変化により求められる公共交通利便性の考え方が大きく転換することに留意し、多摩都市モノレール町田方面延伸により変化する交通結節点までのアクセス手段等に着目した住宅団地の最適なボリューム・配置等を検討します。

■都市づくりのマスタープラン
地域の特徴を活かした
4つの暮らし

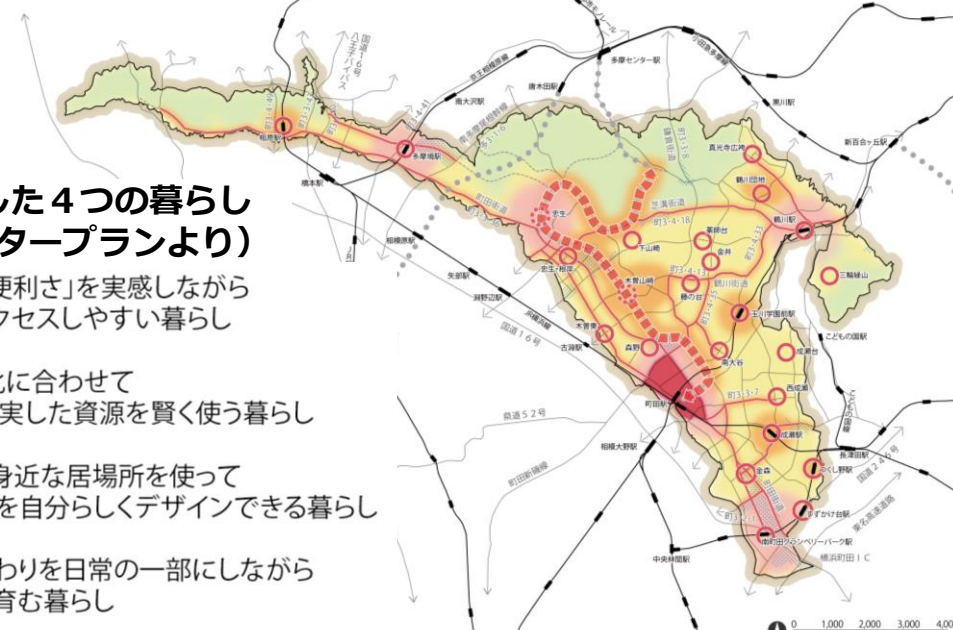


■居住誘導区域
の設定イメージ
(区分け、想定される住宅)

	想定される住宅
居住誘導区域A	・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
居住誘導区域B	・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
居住誘導区域C	・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
	想定される暮らし
居住誘導区域でない区域	・市街化調整区域は、制度上は居住誘導区域外となるが、「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

■地域の特徴を活かした4つの暮らし
(都市づくりのマスタープランより)

- 「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



(3) 他都市の設定事例

【八王子市】

利便性の高い公共交通を維持できる人口分布の実現とともに、市街地の拡大抑制による農とみどり豊かな居住・コミュニティの創出と災害リスクへのしなやかな対応に向けて、居住ニーズやライフスタイルに合わせて居住地を選択できるよう、居住誘導区域に「身近な生活圏」と「ゆとり生活圏」を明示します。

	圏域の明示方法	将来像
身近な生活圏	①鉄道駅700m徒歩圏 ②都市拠点バス路線沿線300m 徒歩圏 ③都市拠点と鉄道駅または中核病院を結ぶ主たるバス路線沿線300m徒歩圏 ④同一鉄道駅を起終点とする循環系統のバス路線沿い300m徒歩圏	◇利便性の高い公共交通と、日常生活に必要な機能・サービス、子育てや高齢者を支援するサービスなどが充実している。 ◇多様な世代が暮らしやすい住環境が整っていると同時に、賑わいあるまちが実現している。
ゆとり生活圏	中・低頻度運航路線のバス停300m徒歩圏を目安に明示	◇低密度で農とみどり豊かな住環境が整い、農家レストランや農産物直売所など、地域資源を生かした暮らしが実現している。 ◇ガーデニングやバーベキューなどが楽しめる戸建て住宅を中心とした、低層のゆとりある住宅地が実現している。

【柏市】

柏市では、市街化区域内の利便性の高い環境や、既存の都市基盤を最大限に活用することを踏まえて設定することを基本とし、一定のまとまりを有する非住居系の土地利用を保全する観点からも検討を行い、最終的な居住誘導区域を設定します。

積極的に居住誘導区域に設定している箇所=既存の都市基盤の活用や、人口推移からみたアプローチ

- ①都市基盤の整備済み箇所の抽出 ②将来人口密度が一定水準保たれる箇所の抽出

居住誘導区域として設定していない箇所=現況土地利用や居住の安全性を重視するアプローチ

- ③現況土地利用との整合や安全性の確認



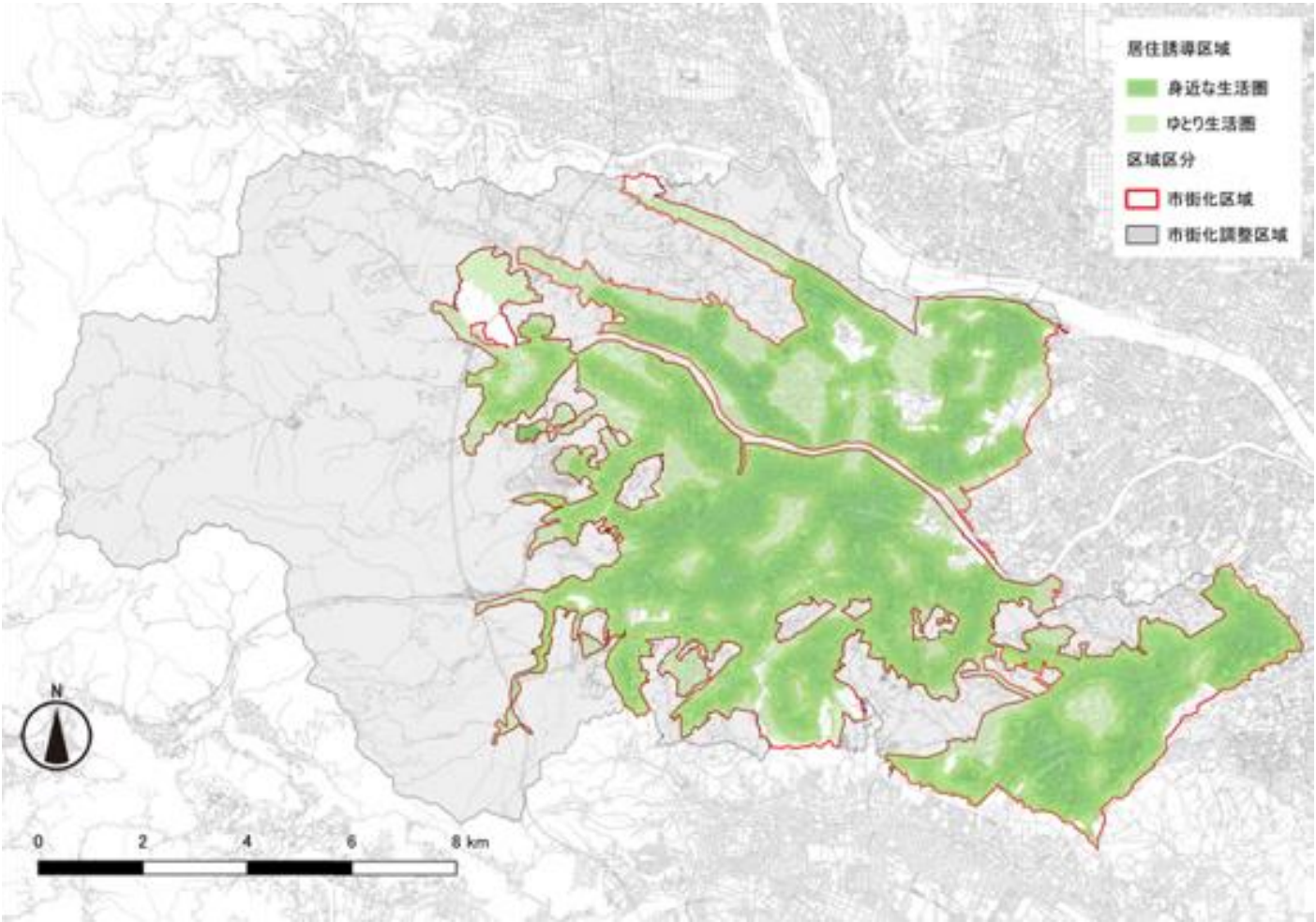
積極的に居住誘導区域に設定している箇所－居住誘導区域として設定していない箇所＝居住誘導区域

【松戸市】

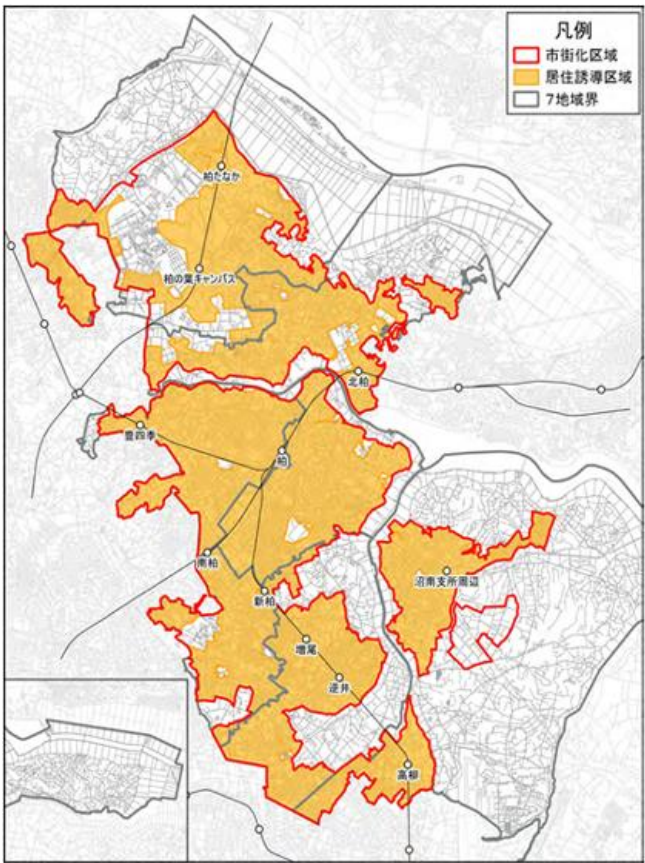
市街化区域のおおむね全域を居住誘導区域に設定し、引き続き高い人口密度の維持を図っていきます。ただし、市街化区域内において災害リスクが高い地域においては災害対策の可能性を考慮し、住宅立地が制限されている用途地域および地区計画区域や、一団の非居住地については、現状の土地利用現況等を考慮し、居住誘導区域に含めるか否かを検討します。

居住誘導区域から除く区域		
(1) 災害リスクの高い地域	(2) 用途地域のうち、住宅等の建築が制限されている区域	(3) 市街化区域内の一団の非居住地
・急傾斜地崩壊危険区域 ・土砂災害特別警戒区域	・工業専用地域	・都市機能誘導区域外の大学、公共用地等の2ha以上の一団の非居住地 ・都市機能誘導区域外の1ha以上の公園 ・住宅等の建築が制限されている地区計画区域

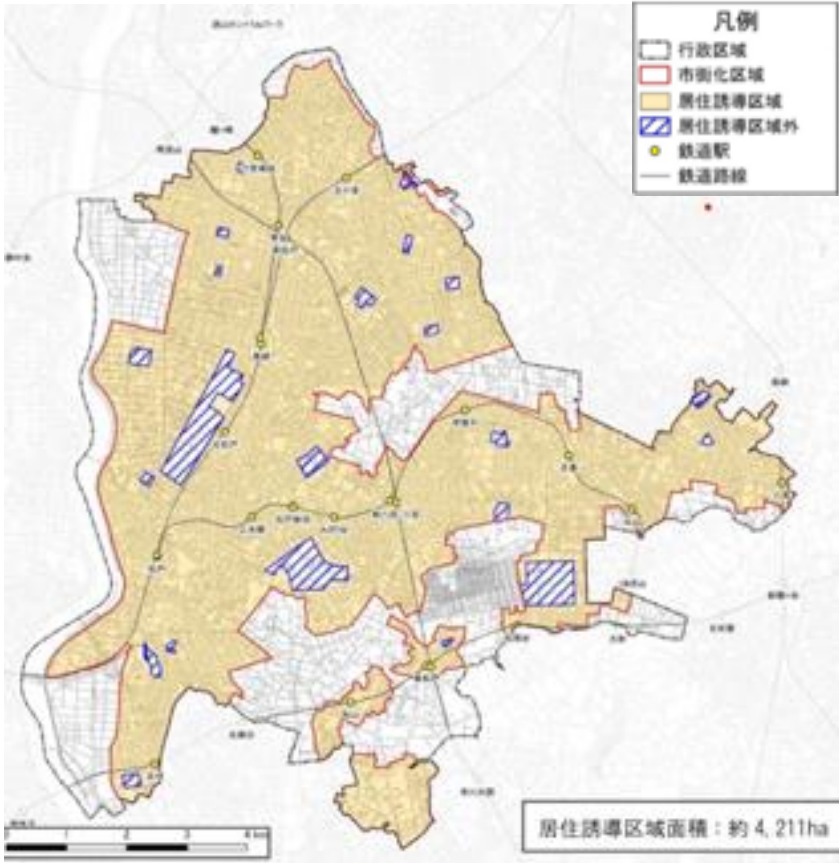
《 八王子市 》



《 柏市 》



《 松戸市 》



(3) 他都市の設定事例

【川越市】

公共交通の利便性、人口密度、良好な住宅市街地、災害の危険性の高いエリアや居住に適さないエリア等を勘案して居住誘導区域を設定します。

区域概要	居住誘導区域の設定の考え方
居住誘導区域に含めるエリア	
都市機能誘導区域	⇒含める
居住誘導区域に含めることを検討するエリア	
・ 交通利便性の高いエリア（鉄道駅から800m圏域付近、バス停（片道30本以上/日）から300m圏域付近） ・ 一定規模以上の人口密度を将来にわたって維持すべきエリア ・ 都市計画制度等の活用により良好な市街地を形成しているエリア	⇒現状の人口密度を考慮して含める
居住誘導区域に含めないエリア	
・ 市街化調整区域 ・ 工業専用地域 ・ 地区計画により住宅の建築が制限されている区域（霞ヶ関地区地区計画のE地区）	⇒含めない
居住誘導区域に含めないエリア	
・ 土砂災害特別警戒区域 ・ 土砂災害警戒区域	⇒突発的な災害の可能性があり、家屋倒壊等の可能性があることから、含めない
居住誘導区域に含めることに特に慎重な判断を要するエリア	
・ 浸水想定区域 荒川及び入間川浸水想定区域 新河岸川浸水想定区域 内水浸水想定区域	⇒気象予報等からある程度予測が可能であり事前の避難が可能であることから、災害危険性の周知と対策を図ることを前提に含める
家屋倒壊等氾濫想定区域	⇒気象予報等からある程度災害の事前予測ができるものの、家屋倒壊等をもたらすような氾濫の発生が見込まれることから、含めない

【藤沢市】

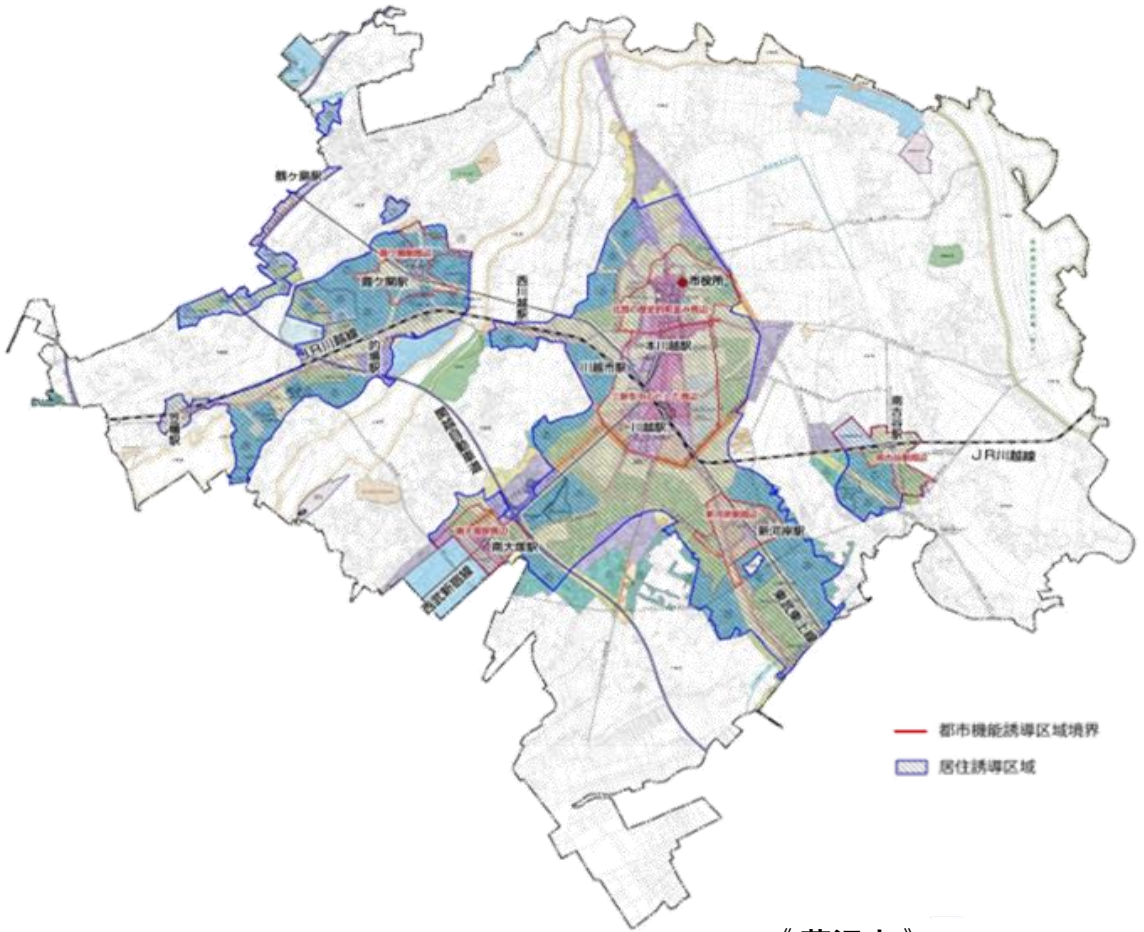
設定に当たっては、都市拠点、地区拠点等へのアクセス性や町丁目ごとの人口推計（高齢化率・DID等）、生活サービス機能の持続性、ハザードエリアの有無、公共施設の配置、緑地の状況等を踏まえた上で設定します。

居住誘導区域	防災対策先導区域
市街化区域（工業専用地域、大規模緑地を除く）について、地区ごとにまちづくりの方向性を示し、ハザードエリア（都市拠点等を除く）を除き、居住誘導区域に設定する。	より安全・安心な居住環境を確保することを第一に考えるとともに、災害ハザードエリア内には多くの居住があり、すでに都市基盤が整備され、居住誘導区域内への誘導という考え方が現実的ではないため、原則、居住誘導区域には含まないが、藤沢市独自で設定する防災対策先導区域として位置付ける。

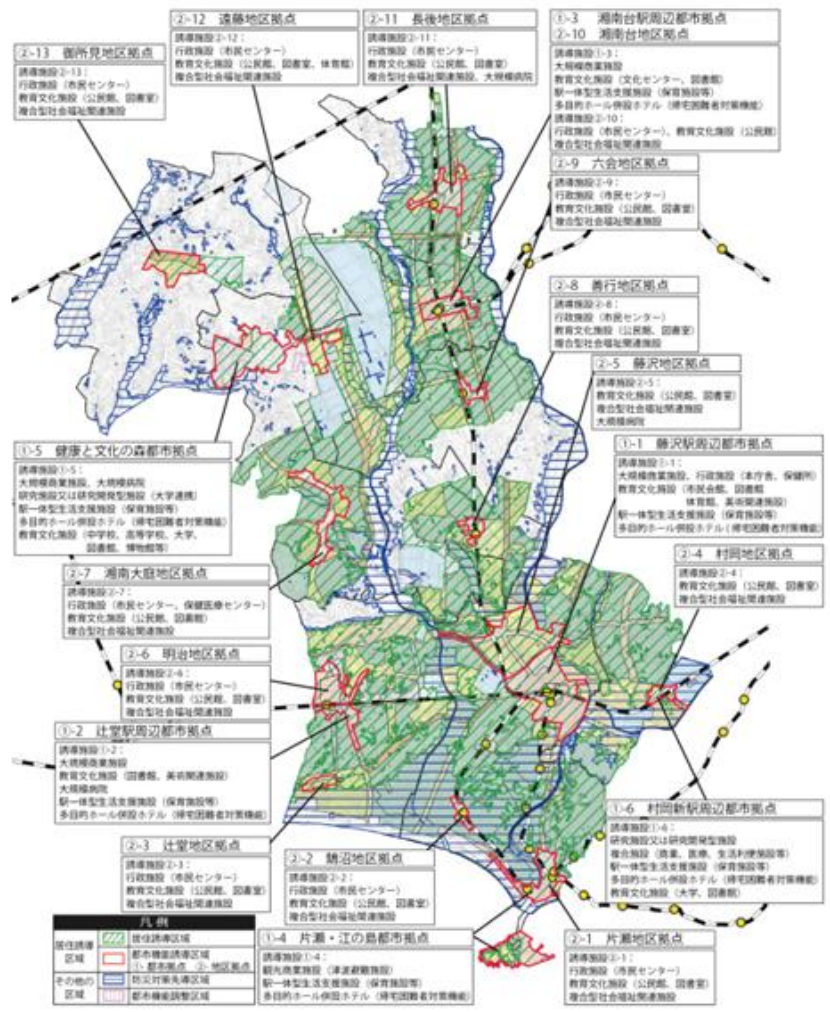
※居住誘導区域外とする区域

- ・ 市街化調整区域
- ・ 災害ハザードエリア（津波災害警戒区域、洪水浸水想定区域・高潮浸水想定区域・内水浸水想定区域（浸水深0.3m以上）土砂災害（特別）警戒区域等）
- ・ 工業専用地域
- ・ 10ha以上の都市施設（大庭城址公園、新林公園、大庭台墓園、大清正化センター、藤沢地方卸売市場等）
- ・ 川名緑地
- ・ 地区計画（新産業の森北部地区、藤沢卸売団地地区）

《川越市》



《藤沢市》



(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。

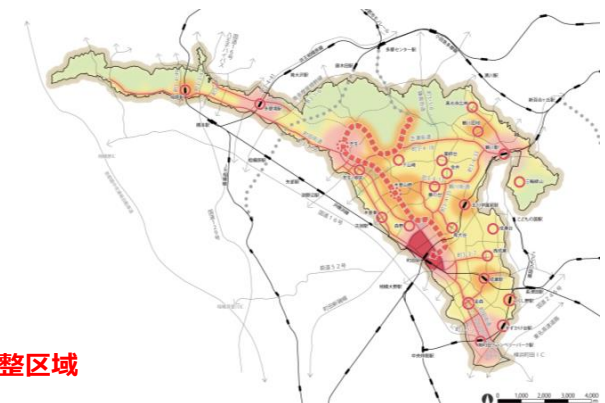
- 設定の方向性**
※町田市立地適正化計画策定の方向性から
- 町田市の市街化区域内は、2040年まで一定の人口密度が維持される見込みで、かつ、都市基盤が整備済みであることから、原則、市街化区域全体を居住誘導区域の対象とします。
 - 一方で、市街化区域内にも災害リスクが存在します。災害と共存してきた街の成り立ちを踏まえ、災害ハザードエリアであっても既に市街化が進んでいる地区は居住誘導区域に含めることを基本としますが、災害危険性を検証する中で、特にリスクが高く、対策が困難な箇所については、居住誘導区域から除外し、居住地の安全性を高めていきます。
 - 都市づくりのマスタープランの『まちの“もよう”（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

■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 → **エリアA**
- 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 → **エリアB**
- 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 → **エリアC**
- みどりや農との関わりを日常の一部にしながらかこみ育てる暮らし → **市街化調整区域**



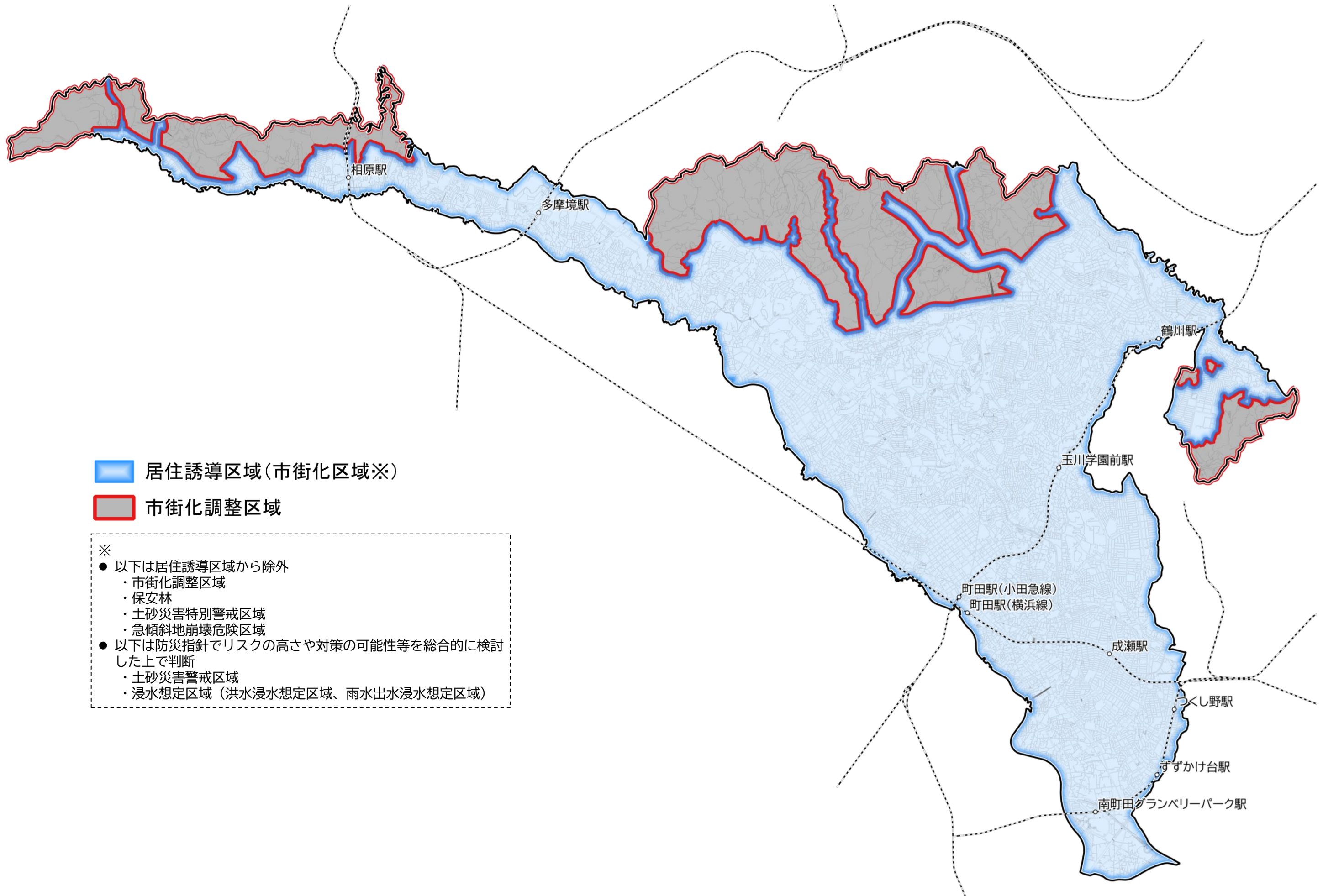
（1）居住誘導区域 設定の考え方

《 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	○	
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	○	
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	×	
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)

前ページを踏まえると、町田市の居住誘導区域の範囲は下図のとおりです。



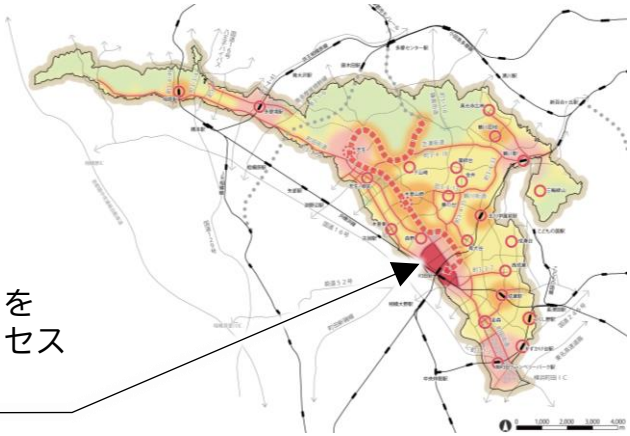
(1) 課題と論点

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。

「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

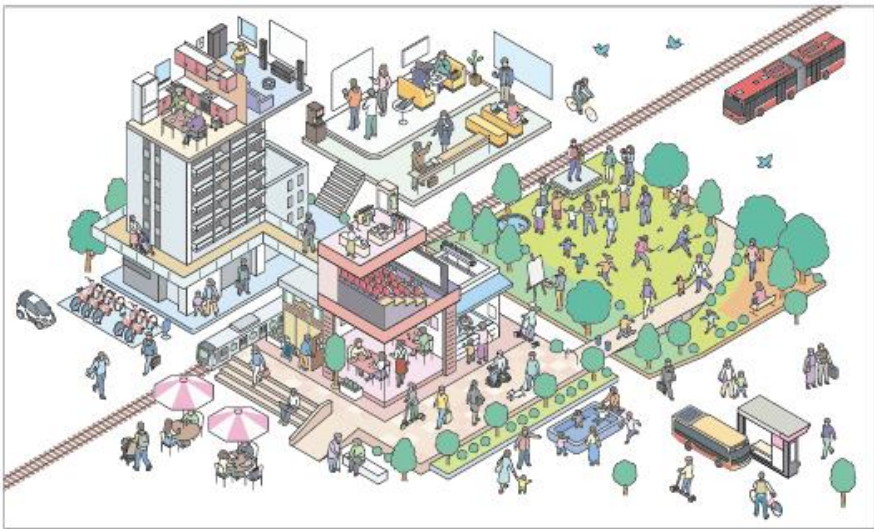


(2) 上位関連計画に示される町田駅周辺の住宅のあり方

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



- 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	地域の特性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

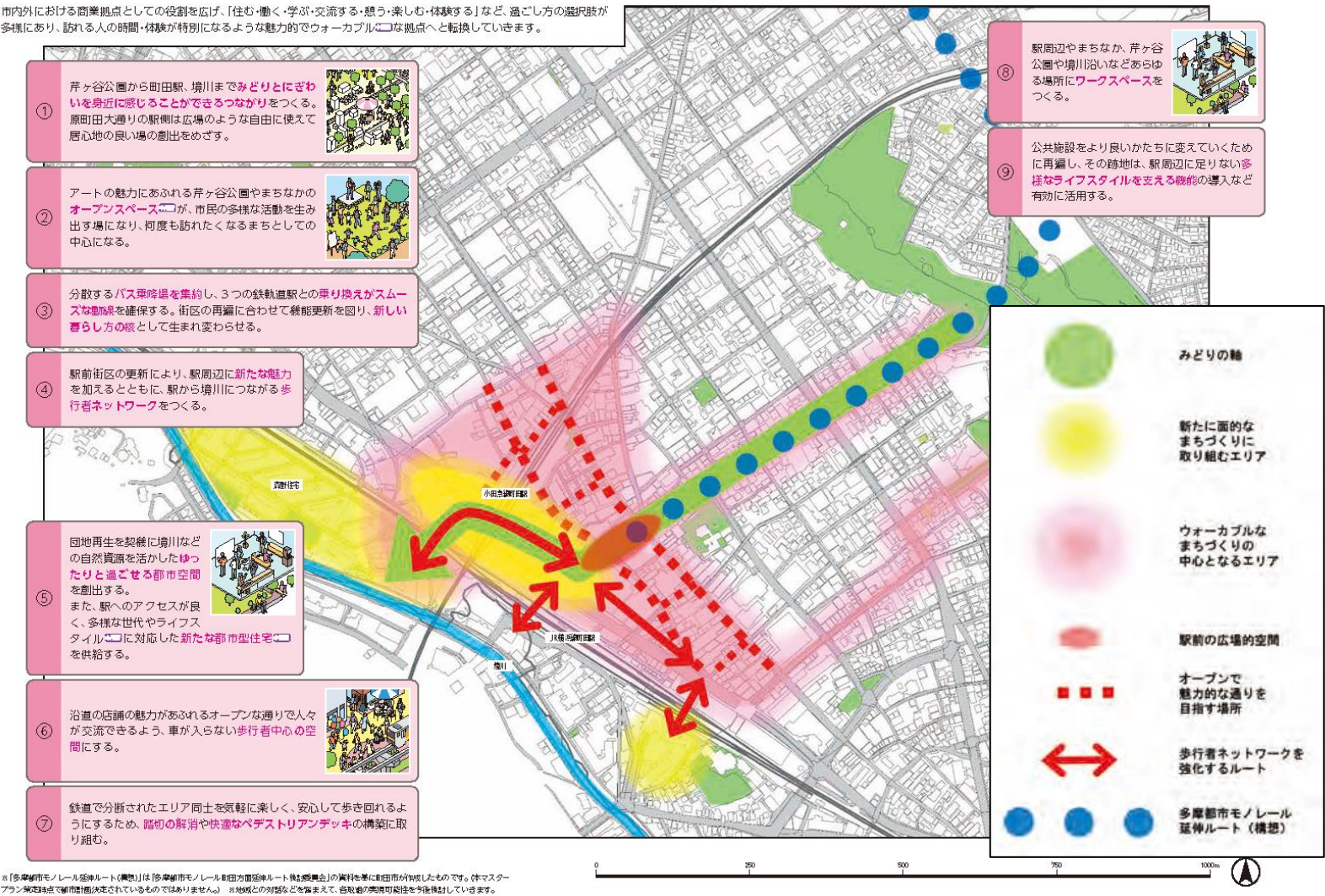
商業業務地 (町田駅周辺)

- 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。



(3) 町田駅周辺の現況

① 商業

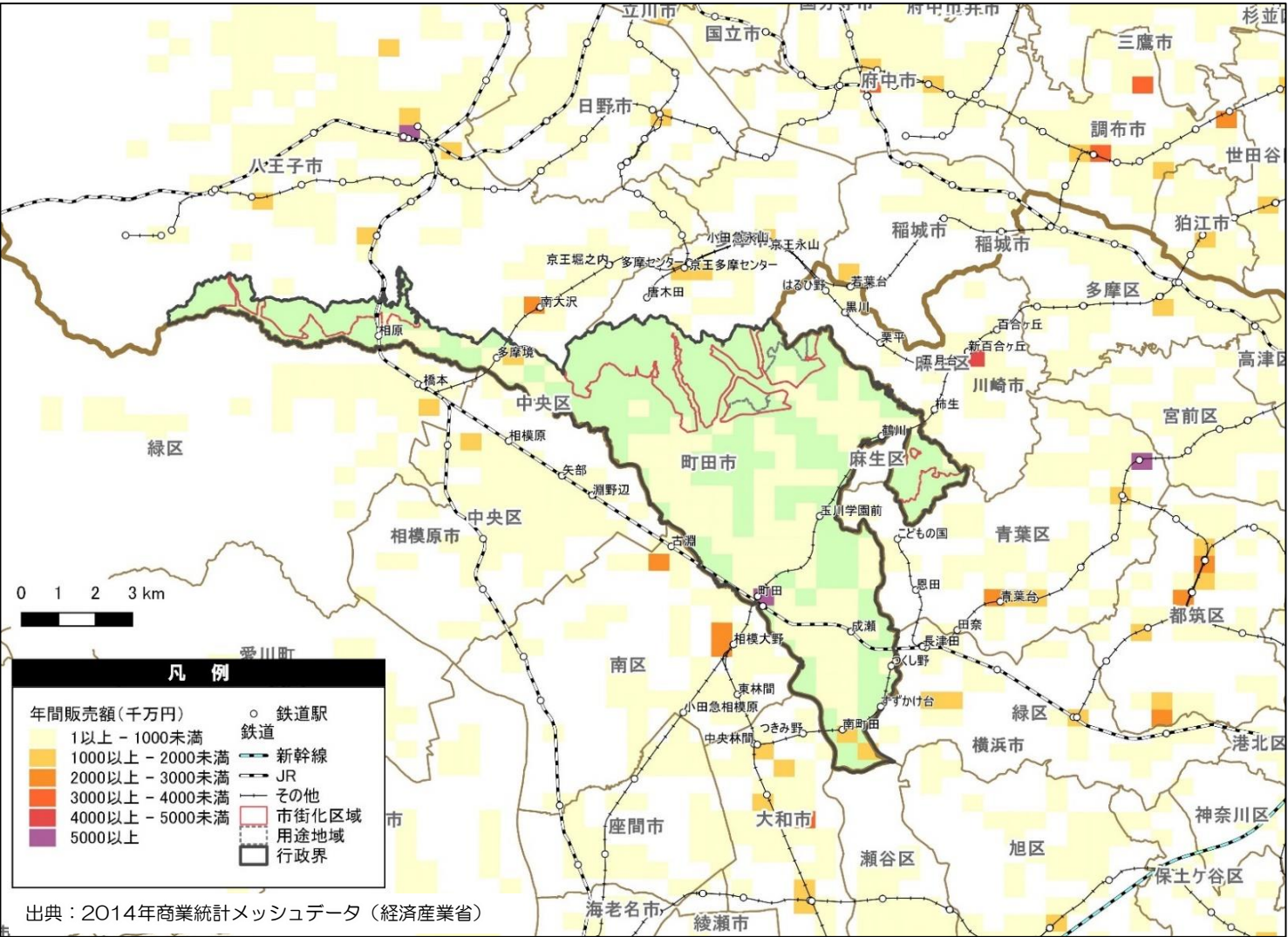
- 町田駅周辺は、周辺地域の中では有数の商業集積地です。
 - ・町田駅周辺（原町田6丁目）の「小売業の年間商品販売額」は、都内11番目であり、周辺地域の中では非常に大きい。
- 一方で、隣接市では近年新設された大規模小売店舗も多く、市内における中心市街地のシェアとしては減少傾向にあります。
 - ・町田駅周辺の年間商品販売額、売り場面積、売り場面積あたりの年間商品販売額はともに減少傾向。
 - ・市内のロードサイド型商業集積地の販売額は2002年に比べると増加傾向。
- 全国的な小売業の潮流として、EC（エレクトリックコマース）が今後も拡大傾向にあります。
- これからの中心市街地に求められる機能は、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ことが必要になっています。

《 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） 》

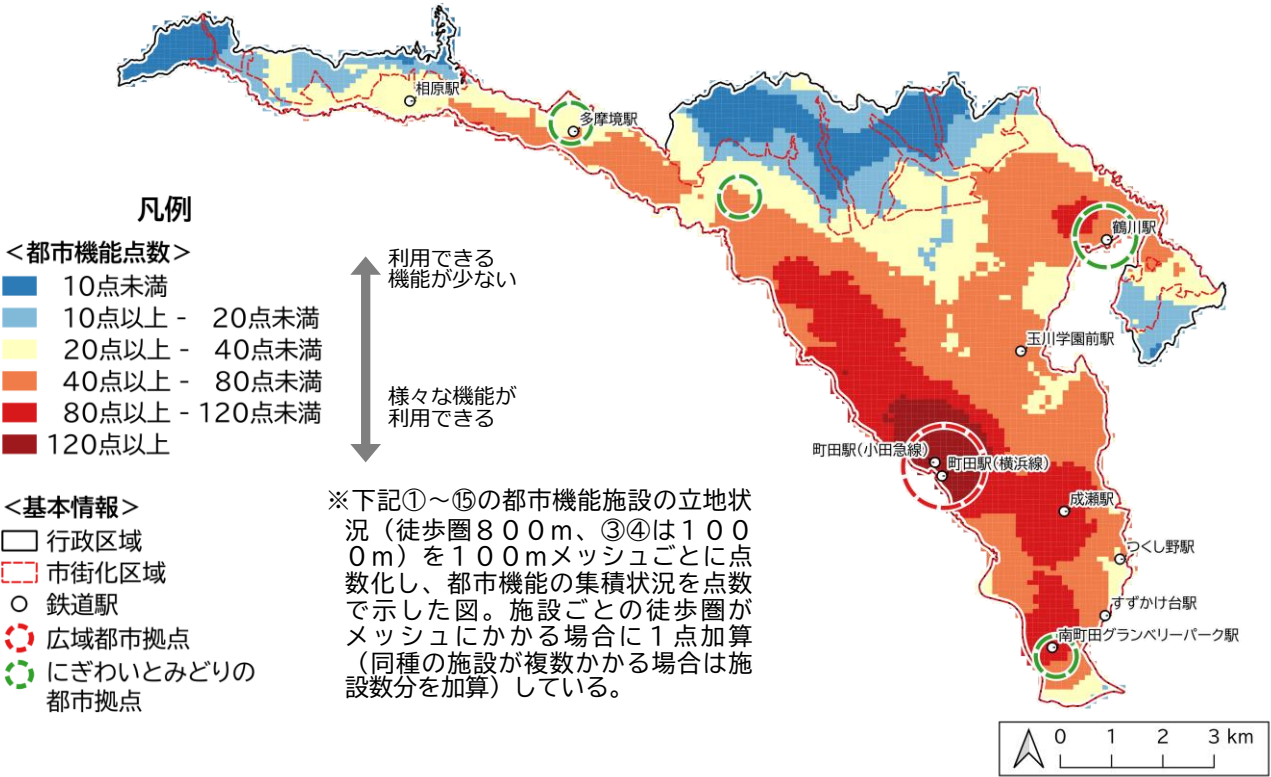


② 都市機能の分布状況

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 》



- | | |
|---------|---|
| 行政施設 | ①市役所、市民センター、連絡所 |
| 医療施設 | ②病院、診療所 |
| 高齢者福祉施設 | ③通所系施設、訪問系施設、入所系施設、小規模多機能施設
④高齢者福祉センター、高齢者交流施設 |
| 子育て施設 | ⑤保育園、幼稚園、認定こども園 ⑥子どもセンター・子どもクラブ |
| 教育施設 | ⑦小学校、中学校 ⑧高等学校 ⑨大学、専修学校・各種学校
⑩生涯学習施設、図書館、美術館、博物館 |
| 市民文化系施設 | ⑪市民センター（コミュニティ機能）、コミュニティセンター、中規模集会施設 |
| 商業施設 | ⑫スーパーマーケット、ショッピングセンター、百貨店
⑬コンビニエンスストア ⑭ドラッグストア |
| 金融施設 | ⑮銀行、その他の金融機関、郵便局 |

出典：町田市HP、町田市オープンデータ、東京都医療機関案内サービスひまわり、町田市保有資料、まちだ子育てサイト、東京都教育委員会、日本の大学ナレッジステーション、(公財)東京都私学財団、町田市立図書館HP、日本百貨店協会、全国スーパーマーケットマップ、(一社)日本ショッピングセンター協会、iタウンページ、全国ドラッグストア・調剤薬局マップ、金融機関コード銀行コード検索、日本郵政グループHP ※各施設2023年4月時点の状況

(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、世代を問わず一定の住宅需要がある状況です。

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

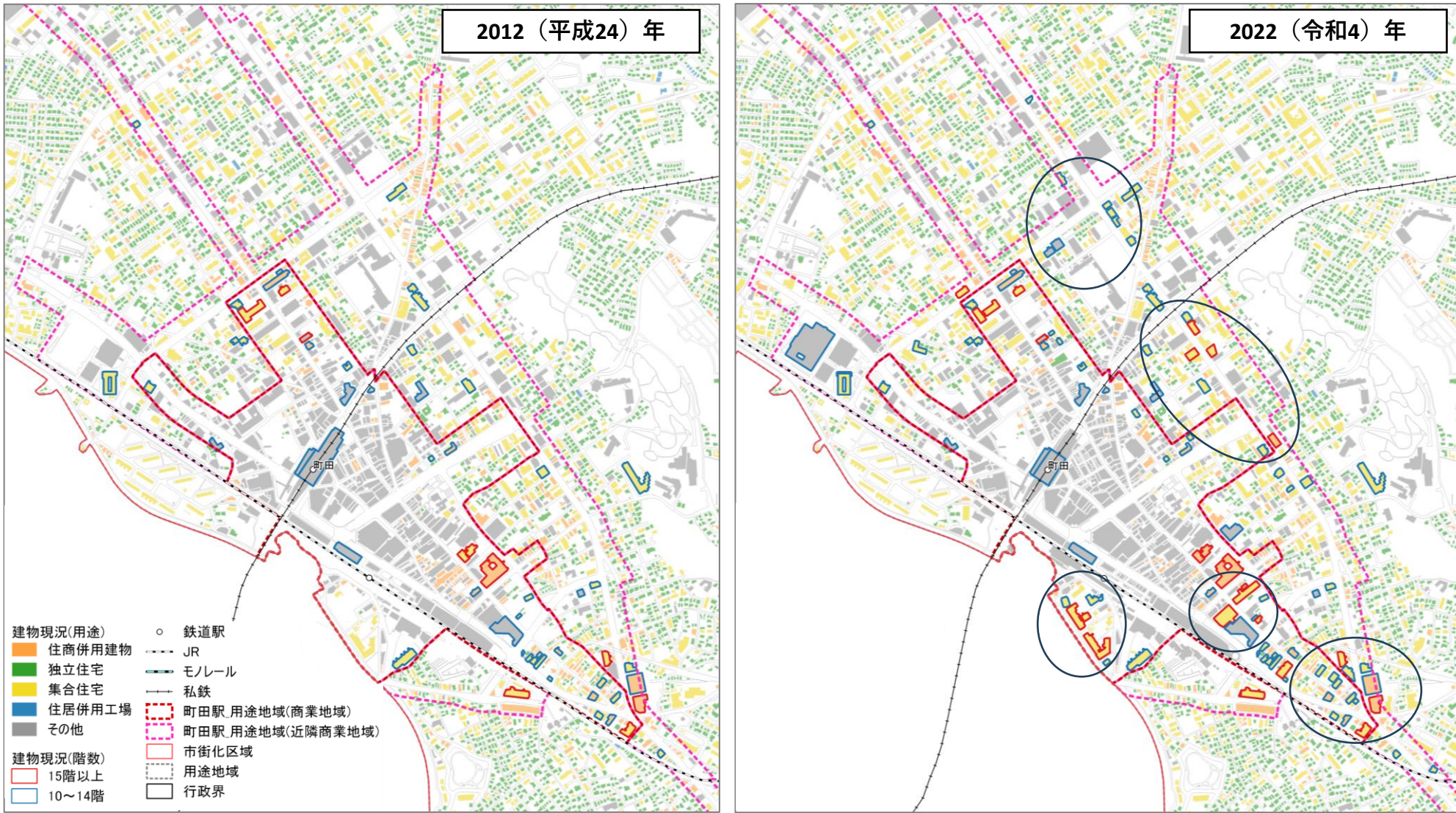
※築5年以内、町田市内
出典：公益財団法人東日本不動産流通機構公表データ
REINS不動産流通標準情報システム

《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

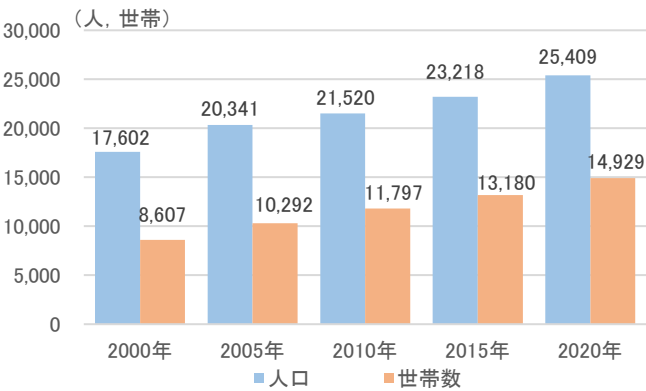
《町田駅周辺 マンション立地の変遷(2012(平成24)年⇒2022(令和4)年)》



・中町1丁目・原町田5丁目などの近隣商業地域指定箇所での増加が顕著で、商業地域内では原町田1丁目・原町田2丁目などの駅から離れた箇所での増加が顕著。15階建て以上の住宅に限定して見ると、原町田1丁目・原町田2丁目・原町田5丁目での増加が顕著。

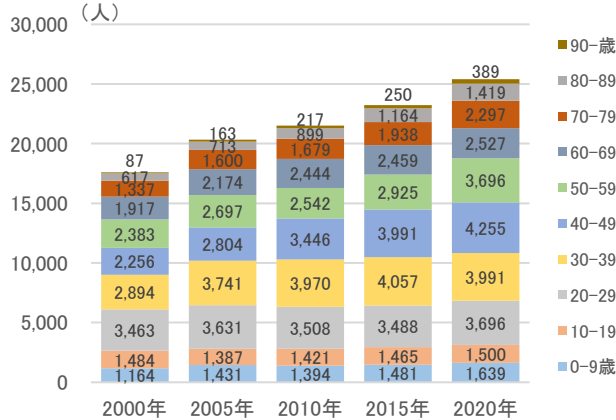
出典：都市計画基礎調査

●人口・世帯の推移



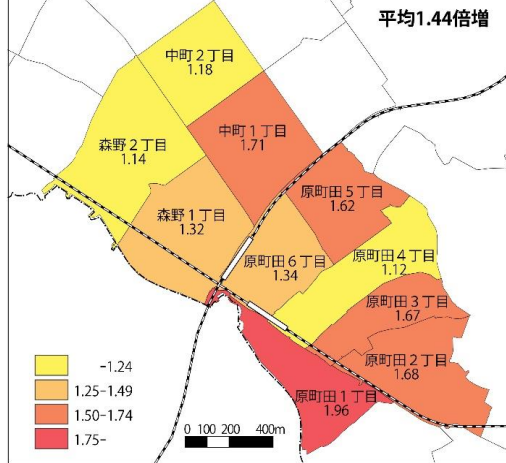
・人口は2000年→2020年で約1.4倍、原町田1丁目は約2.0倍、中町1丁目は約1.7倍。
・世帯は2000年→2020年で約1.7倍。

●年齢構成の推移



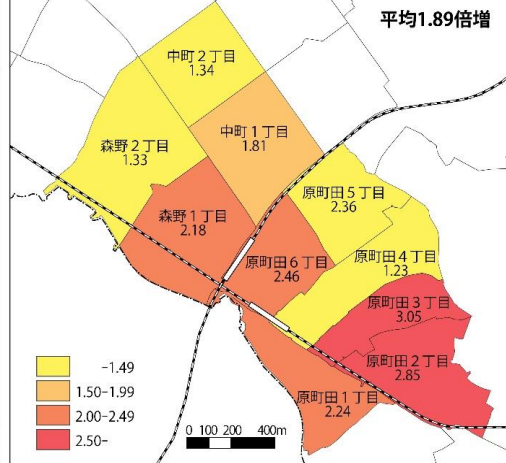
・40歳代、70歳以上が大きく増加、10歳未満も1.5倍。原町田3丁目は40歳代が3倍以上。

●人口増加率(2000→2020年)

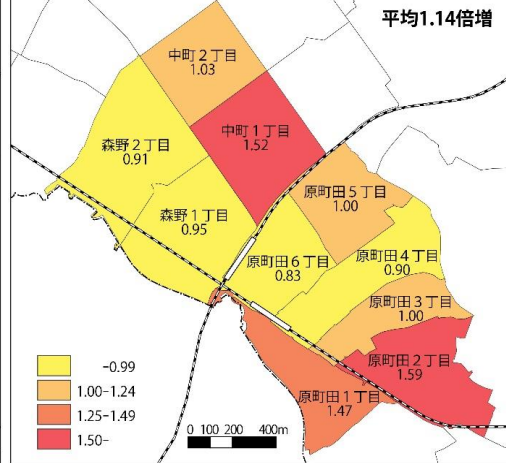


・人口増加率が高い箇所等と上図の高層住宅の増加が顕著な箇所はおおむね一致しており、特にファミリー世帯の増加率が高い箇所と高層住宅立地が進行している箇所の相関性は高い。

●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

第2回特別委員会意見

・事例は、町田市と同規模の事例が良い。
1階だけ商業であれば良いというイメージではないと思う。

《 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、再開発等促進区、地区計画の活用

■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

■武蔵小山駅東地区：住宅と商業が調和した駅周辺での住宅誘導

武蔵小山駅東地区では、木造密集地域の交通環境・防災性の改善、商店街などを生かした武蔵小山らしい複合市街地の形成が課題でした。

これらの課題を踏まえ、再開発等促進区を活用しながらの市街地再開発事業の実施や地区計画の建築物等の整備方針等により、街区再編を行いながら商業を中心とした特徴のある街並みの継承及び商業活性化、都心居住の推進及び防災性の向上、公益施設の機能更新など、魅力ある複合市街地を形成しています。

また、品川区の西の玄関口にふさわしい拠点形成を実現するため、駅前広場と一体でにぎわいの形成・災害時の帰宅困難者受入れに寄与する広場の整備、良好な駅前空間を創出する歩行者優先道路の整備を行っています。隣接する既存商店街とは、連続性を確保する商業施設配置と街並み形成を行っており、既存生活動線の継承と回遊向上を図る歩行者通路も確保されています。

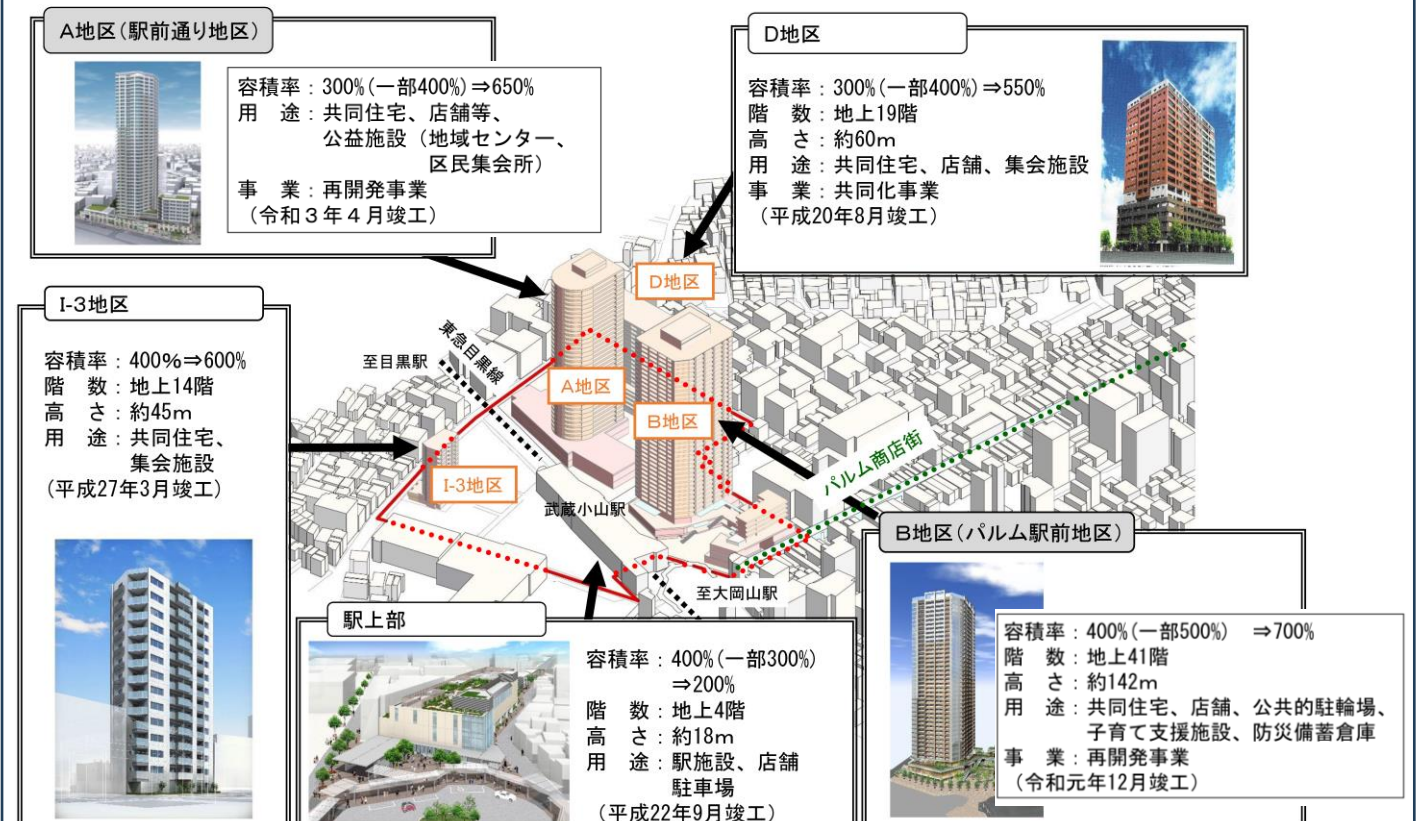


駅前広場と一体でにぎわいの形成・災害時の帰宅困難者受入れに寄与する広場



隣接する既存商店街と連続する街並み形成

《地区全体図》



※都市計画決定時の資料を基に作成しているため、建物形状等が実際の計画と異なる場合があります。

出典：東京都ホームページ

《 駅周辺の低層部の住宅立地を制限する事例》

■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

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、寄宿舎、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にならなければならない。

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）



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

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、寄宿舎、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。

第2回特別委員会意見

・事例は、町田市と同規模の事例が良い。
1階だけ商業であれば良いというイメージではないと思う。

《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》

■府中駅南口地区：住宅と商業が調和した駅周辺での住宅誘導

府中駅南口地区は、市の業務・商業の中心として府中駅の開設とともに自然発生的に発展してきたまちで、そのため道路は狭く、商店と住宅が混在した過密地域であり、老朽化した木造家屋も多く、また道路等の公共施設は未整備で、防災上からも危険である課題がありました。

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、市の中心市街地にふさわしいよう駅前の細分化された敷地を広く統合し、土地の高度利用を行い、不燃化された共同建築物に建替え、商業・業務・住宅施設等の集積を図られています。併せて駐車場や道路、広場等の公共施設を整備し確保することによって、安全で快適な都市環境を再生させています。

また、再開発事業を行った第1地区から第3地区がペDESTリアンデッキで接続されたことにより、回遊性が確保され、商業等へのアクセスがしやすくなっています。

《 配置図》



《 断面図》



※第2地区は住宅用途がないため記載なし

《各地区の用途》

第1地区 用途	7～15階	住宅
	5～6階	公共公益施設(市民活動センター)
	1～4階	商業(飲食店、コンビニ、薬局等)
	B4階～B1階	駐車場・商業・公共公益施設(芸術劇場分館)

住宅戸数：第1地区/約140戸

第3地区 用途	8～28階	住宅
	6～7階	店舗(映画館)・住宅
	1～5階	店舗(飲食店、コンビニ、薬局、映画館等)・事務所
	B1階	店舗(飲食店、ゲームセンター)・駐車場
	B2階	駐車場

住宅戸数：第3地区/約240戸

出典：府中市ホームページ

《各地区の従前と従後》



《ペDESTリアンデッキからの商業と都市型住宅の様子》



第1地区



第3地区

(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 》



- 町田駅直近の商業・近隣商業地域では、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むことや、エリア全体を管理・運営していく仕組みづくり等を検討していきます。
- 町田駅周辺の住居系用途地域では、歩行者空間等に配慮した駅からの街並みを確保しつつ、中高層住宅の立地を誘導していきます。

《 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）

《 質の高い住宅の例 》

- **長期間良好な状態で使用できる性能（耐震性、省エネ性、劣化対策など）の高い住宅**
長期優良住宅認定制度を受けた住宅 など
- **環境負荷の小さい住宅**
ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の性能評価を受けた住宅 など
- **子ども・高齢者など誰もが暮らしやすい住宅**
東京子どもすくすく住宅の認定を受けた住宅
サービス付き高齢者向け住宅事業登録制度の認定を受けた住宅 など
- **将来にわたって適切にマネジメントされる住宅**
長期的な管理運営の方針・ハード的な維持管理及びソフト的な組合運営の取組みに関する長期的な計画を策定している住宅 など
- **防災対策に優れた住宅**
防災組織の設置、防災マニュアルの作成、備蓄倉庫の整備、住戸内の安全対策、構造・設備の配慮などに取り組んでいる住宅 など

第2回特別委員会意見

- ・ 質の高い住宅は、建物の低層部に子どもにやさしい施設などを入れていくべき。子育て世代にやさしいまちの先進地であるため。
- ・ 質の高い住宅は、長期優良住宅の認定が担保されていることも、定義の1つにできる。
- ・ 質の高い住宅をわかりやすく伝える必要がある一方で、将来的に具体化する際の制約にならないようにする必要がある

第2回特別委員会意見

- ・ 町田駅周辺と市役所周辺では、同じ居住誘導区域Aでも住宅のボリューム等が異なるため、再開発を考慮するなら道筋を付けなければならない。

第2回特別委員会意見

- ・ 商業業務地との調和は、個別の建物に関する方向性がほとんどであり、タウンマネジメントの視点が不足している。
- ・ 既存の記載では「オープンスペースの創出」あたりに近い考え方が読み取れるため、そこに関連付けて表現することが考えられる。

