

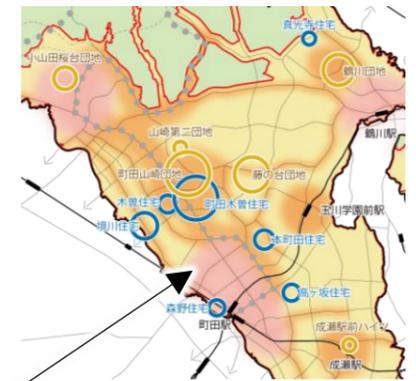
(1) 課題と論点

大規模団地の課題 (町田市立地適正化計画策定の方向性)

大規模団地では、既に人口減少や高齢化が進んでおり、高い人口密度を背景に形成されてきたコミュニティや、充実した都市機能を含めた良好な住環境の維持が難しくなっていく事が懸念されるため、「最適なボリューム・配置」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	居住者の生活環境を維持していくとともに、団地再生により多様な住宅を供給し、多世代によるコミュニティを活性化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	周辺地域の人口推移や多摩都市モノレール延伸などの環境変化等から各団地の居住ニーズを見定め、適切なボリューム・配置を目指した団地再生を推進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
- : 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



(2) 上位関連計画に示される住宅団地のあり方

町田市都市づくりのマスタープラン

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



- 周辺から多くの人が集まる特性を活かし、充実している資源を地域全体で効率的・効果的に使って便利な暮らしができます。
- 買い物代行やベビーシッター、公園や広場の管理、団地の管理など、地域の中にボランティアではない小さな日常のジョブがたくさんあり、例えば週2~3日だけ働くなど、時間を柔軟に活用して地域の中で働けます。
- 広域の移動から地域内の移動まで、日常のさまざまな移動に対応できるモビリティ地域の人のお出かけを支えてくれます。
- 団地から生まれ変わったまちは、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。まちの中のオープンスペースやサービス施設では、周辺地域の住民同士が交流しています。
- 通勤通学に便利で、子育てもしやすい、バランスの良い住まい。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から住まいを選べる。
- 安全・快適に暮らせるシニアサービス付きの住まい。家族の訪問やまちへの外出も便利で安心して住み続けられます。

住宅団地のあり方を実現するために

団地居住者のみならず、市民の生活を豊かにし、団地周辺を含めた「まち」の活性化を実現させるため、「時代の変化に対応しつつ、地域とともに歩み続ける団地」を団地再生の基本理念に掲げ、団地再生の取組を進めていきます。



対象団地

取組の方向性① 立地・エリアの特性に応じた地域・団地再生

主な取組	①町田駅周辺の再生と連携した団地再生 ③団地センターを活用した地域の生活交流拠点の再生	②モノレール(想定)の整備と連携した団地再生 ④団地特性に応じた改修・建替・集約等による再生
------	--	---

- 団地再生は多摩都市モノレール町田方面延伸に伴う町田駅・新駅周辺(森野住宅・木曾山崎団地エリア・小山田桜台団地)や、地区再生方針が策定されている団地(鶴川団地)を重点的に進めていきます。
- UR及びJKK東京の団地の再生の考え方や地域住民、関係者の声などをふまえ、将来を見据えた地域・団地の価値向上の検討を進めていきます。

取組の方向性② 生涯にわたって町田市内に住み続けられる環境づくり

主な取組	①ライフステージに応じた住宅の提供
------	-------------------

- 世帯主の年齢の変化や結婚、出産などに伴うライフステージの転換は、住まいや居住地の選択に大きな影響を及ぼします。そのため、節目に合わせて、町田市に継続して居住でき、また市外からの住み替えを積極的に誘導するような、団地居住を組み込んだ住み替えの仕組みを検討します。

取組の方向性③ 市民の豊かな暮らしを支える団地づくり

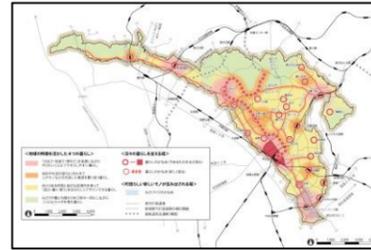
主な取組	①交通網の強化 ③安全・安心な住宅地づくり ⑤みどりとの調和	②多様な世代がともに暮らせる団地づくり ④豊かなコミュニティのある団地づくり
------	--------------------------------------	---

- 団地の活性化を担う中心的な居住者は、子育て世帯を中心とした「新しく住む人」と、高齢者を中心とした「これからも住み続ける人」と考えられます。そのため、これらの居住者が満足できる住環境を整えることが重要です。そして、多様な世代が住まうことにより、世代間の交流が生まれ、更なるまちの活性化につながります。団地は、人口的にも面積的にも市全体に占める割合は大きく、市民の豊かな暮らしを支える役割が期待されます。

(3) 住宅団地の現況

① 人口密度

住宅団地を含む町丁目の人口密度を見ると、ほとんどの箇所が100人/ha以上となっています。下図の「参考：都市機能が立地する人口密度の目安」と比較すると、いずれも日常生活に関わる施設の値を将来的にも上回る水準が維持される見込みですが、将来的に人口密度が大幅に減少する団地も見られます。



《参考：都市機能が立地する人口密度の目安》

施設	人口密度(人/ha)												
	0~10	10~20	20~30	30~40	40~50	50~60	60~70	70~80	80~90	90~100	100~110	110~120	120~130
サービス	8.57人/ha	17.6人/ha	18.98人/ha	21.06人/ha	52.38人/ha	54.5人/ha							
物販(総合)	8.9人/ha	20.9人/ha	22.9人/ha	24.67人/ha	56.72人/ha	57.99人/ha							
物販(専門品)	19.54人/ha	22.45人/ha	23.68人/ha	22.87人/ha	45.51人/ha	58.72人/ha	59.97人/ha	62.27人/ha					
金融・通信関連施設	20.09人/ha				60.23人/ha	72.35人/ha	95.99人/ha						
医療・福祉	17.16人/ha	14.76人/ha	14.85人/ha	30.22人/ha	35.03人/ha	43.82人/ha	74.69人/ha					125.9人/ha	
教育関連施設	20.68人/ha	34.32人/ha	53.07人/ha								102.6人/ha		
その他の施設	5.49人/ha	12.62人/ha	28.79人/ha			61.33人/ha					106.3人/ha		

《住宅団地を含む町丁目の人口密度(単位:人/ha)》

住宅団地	現況(2020年)	将来(2040年)
小山田桜台団地	71	80
町田山崎団地	93	118
山崎第二団地	164	181
藤の台団地	117	149
鶴川団地	93	117
成瀬駅前ハイツ	150	151
真光寺住宅	95	100
町田木曽住宅	180	213
木曽住宅	121	142
境川住宅	106	122
本町田住宅	142	164
森野住宅	96	107
高ヶ坂住宅	103	121

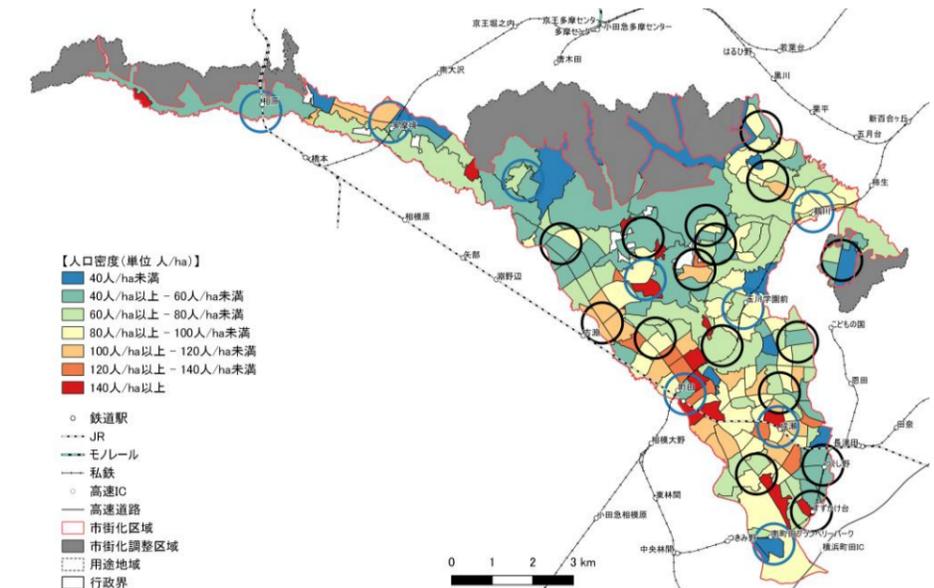
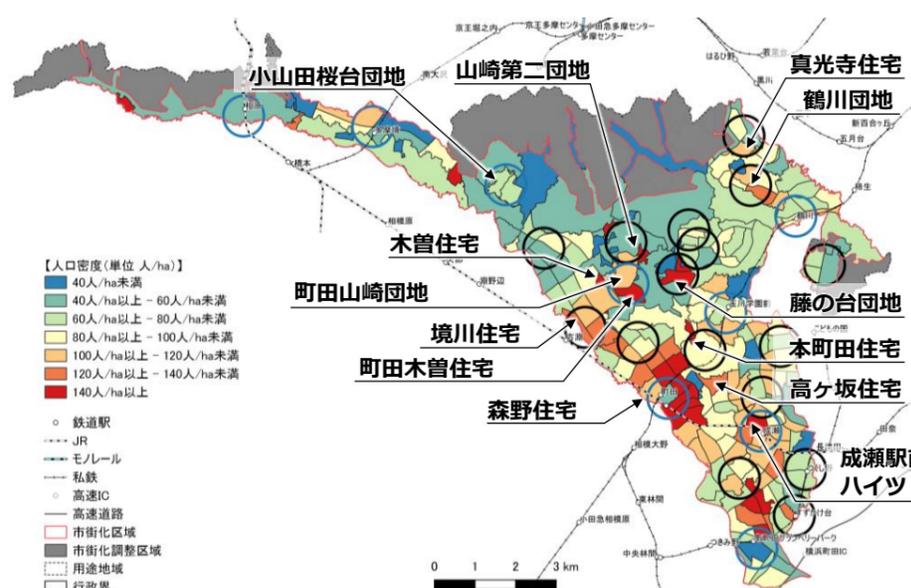
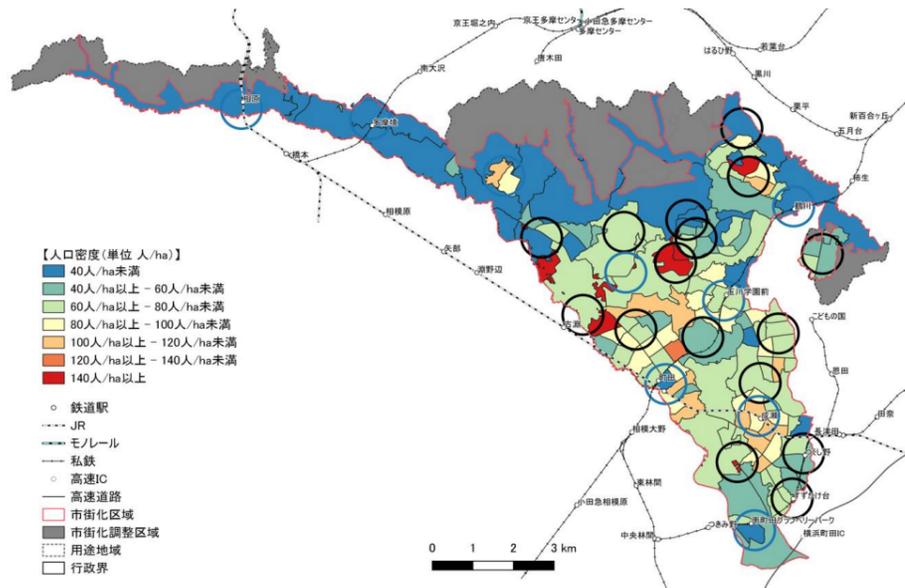
図-3 立地確率50~80%となる人口密度(23施設)

出典：人口密度を指標とした都市施設の立地傾向に関する調査報告
 -コンパクトシティ実現に向けた基礎的検討-(土木学会論文集)

《住宅団地や主要な拠点等の人口密度(過去:2000年)》

《住宅団地や主要な拠点等の人口密度(現況:2020年)》

《住宅団地や主要な拠点等の人口密度(将来:2040年)》



○ 広域都市拠点、生活拠点 ○ 暮らしのかなめ

○ 広域都市拠点、生活拠点 ○ 暮らしのかなめ

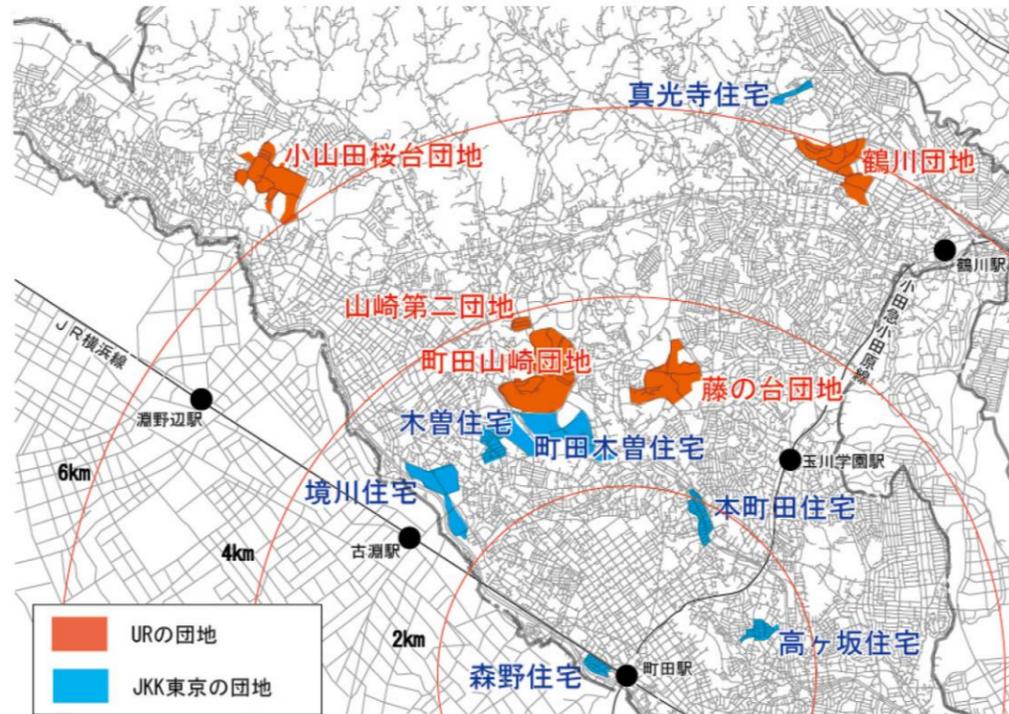
○ 広域都市拠点、生活拠点 ○ 暮らしのかなめ

(3) 住宅団地の現況

② 団地毎の人口・世帯数

過去25年間の住宅団地の人口・世帯の推移を見ると、総体的に減少傾向にあります。大規模な団地や分譲の割合が高い団地で減少傾向が強くなっています。中小規模の団地は、人口が減少傾向にあるものの、世帯数は横ばい又は微増傾向が複数見られます。

《各住宅団地の概要》



団地名	入居年度	戸数	戸数	
			内賃貸	内分譲
鶴川団地	1967(S42)	2,982	1,682	1,300
町田山崎団地	1968(S43)	4,225	3,920	305
山崎第二団地	1969(S44)	260	0	260
藤の台団地	1970(S45)	3,426	2,227	1,199
小山田桜台団地	1983(S58)	1,618	487	1,131
合計		12,511	8,316	4,195

団地名	入居年度	戸数	戸数	
			内賃貸	内分譲
高ヶ坂住宅	1962(S37)	832	832	0
森野住宅	1963(S38)	432	432	0
木曾住宅	1963(S38)~1964(S39)	904	904	0
本町田住宅	1964(S39)~1965(S40)	916	916	0
境川住宅	1968(S43)~1969(S44)	2,238	2,238	0
町田木曾住宅	1969(S44)~1971(S46)	4,736	4,330	406
真光寺住宅	1977(S52)	138	138	0
合計		10,196	9,790	406

出典：町田市団地再生基本方針（2013年）

《各住宅団地の人口・世帯推移（1997～2022年、各年1月1日時点の数値）》



出典：町田市統計書

(4) 他都市の事例

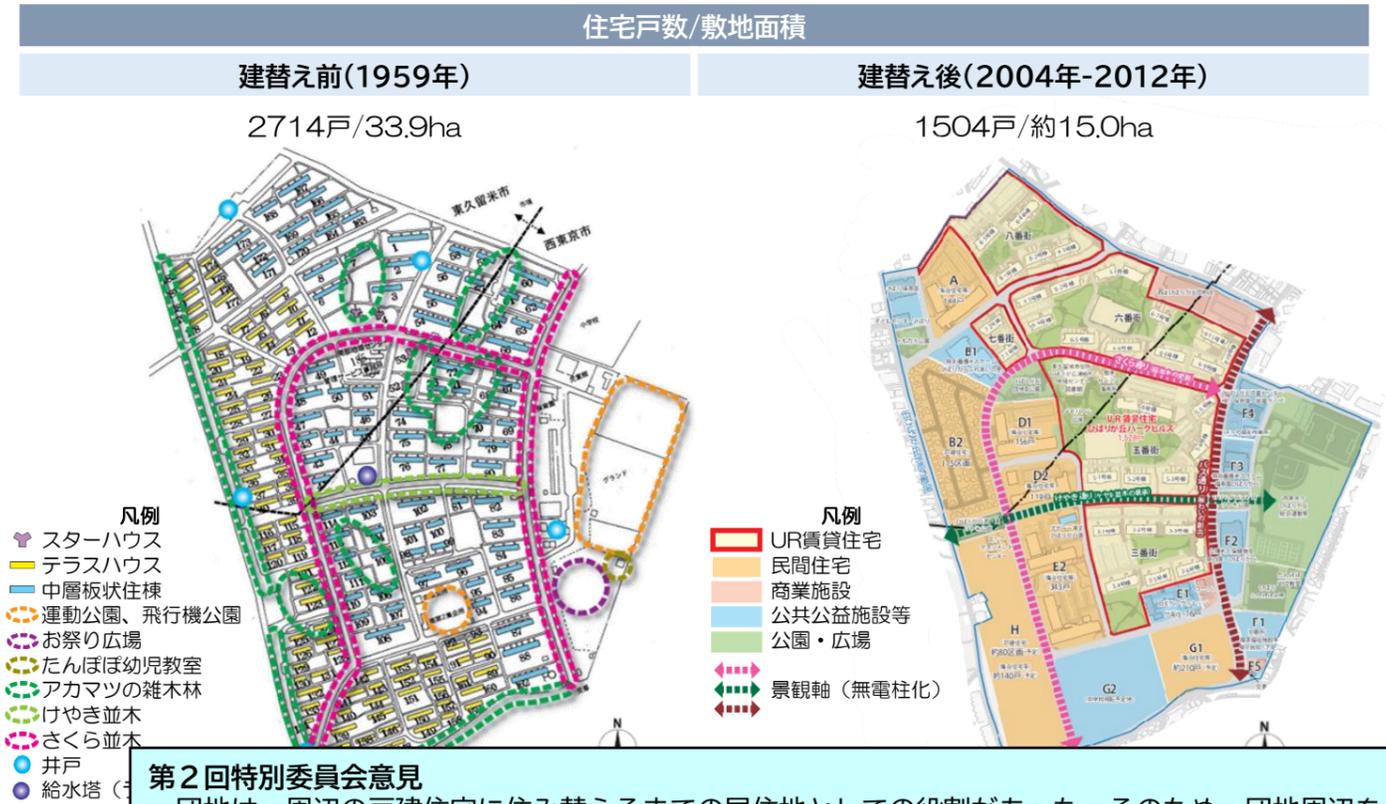
【コンフォール松原団地(草加市)】 全面建替え

旧団地から保全されてきたシダレザクラの移植や、団地内を貫く緑道の整備など、豊かな緑環境の継承を図っている。団地は全面建替えをしており、建替えによって生み出された敷地には、保育園や児童センター等の公共施設の他、民間事業者による商業施設や分譲住宅地等が建設されている。



【ひばりが丘団地(西東京市・東久留米市)】 建替えに伴う集約(戸数も減少) + 残地活用

歴史の継承、資源の有効活用等の観点から、古い建物の全てを解体して建替えるのではなく、3つの異なるタイプの住棟を1つずつ残し活用を図っている。建替えによって生み出された敷地には、従来からあった保育園、児童館等の公共施設や商業施設の建替え・再配置の他、民間事業者による高齢者福祉施設、分譲住宅等が建設されている。



(5) 住宅団地の最適なボリューム・配置の方向性

(1) ~ (4) を踏まえ、住宅団地の最適なボリューム、団地内における住宅配置の方向性を以下に示します。

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「木曾山崎団地」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げみにある「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。

(1) 上位関連計画に示される2040年の将来像

町田市都市づくりのマスタープラン

2022年に策定した「町田市都市づくりのマスタープラン」のビジョン編では今後整備予定のモノレール沿線に拠点や軸の設定を行っています。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。

まちの“つくり”①拠点		まちの“つくり”②都市活動軸
にぎわいとみどりの都市拠点	生活拠点	都市骨格軸
忠生周辺 モノレール駅(想定)	木曾山崎 周辺	—

忠生周辺は、多摩都市モノレール町田方面延伸等により、市内だけでなく多摩市や相模原市方面等との交通ネットワークが充実した、人・モノ・文化が交流するにぎわいある都市拠点を目指します。

木曾山崎周辺は、人やモノなど地域全体がつながり合いながら新たな暮らしが生まれる生活の拠点として、モノレール駅(想定)を中心とした交通拠点化や団地内センター機能の更新を図るとともに、老朽化した住宅ストックの再生を図ります。

都市骨格軸は、多摩都市モノレール町田方面延伸により、町田駅周辺から多摩方面へ向けて市の中央部を貫く交通基盤及び交通サービスを形成する軸です。市内だけでなく多摩地域とさらに連携を深めることにより都市活動を積極的に創出していきます。

まちの“もよう”②日々の暮らしを支える場

暮らしのかなめ — 新しく創る —

- 多摩都市モノレールの沿線は、新たに形成される「暮らしのかなめ」になります。
- 多摩都市モノレールの導入空間として整備される道路の沿道を含めた周辺の地域には、暮らしを支える生活利便施設などが集まり、日々の暮らしを支える場が創られています。



(2) 将来を展望する上で関連してくる主な社会潮流

立地適正化計画に係る主な社会潮流として、「デジタル技術の進展」「高齢者等の就業者構成の変化」「人の移動行動・暮らし方の変化」「コロナ禍によるライフスタイル等への影響」「人生100年時代の到来」などが挙げられます。近年の社会変化が激しい状況を踏まえ、将来のまちづくりを検討することが求められます。

デジタル技術の進展

- 国が策定した第6期科学技術・イノベーション基本計画(令和3年3月)では、まちづくりの分野において、より高度で持続可能な都市であるスマートシティの実現が目指されています。
- これらの実現に向けて鍵となるのがまちづくりDXである中で、「まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現ビジョン」(令和3年7月)がとりまとめられ、2030年を目途に重点的に取り組むテーマとして都市空間DX、エリアマネジメントDX、まちづくりデータの高度化・オープンデータ化等が掲げられ、その推進が求められています。

コロナ禍によるライフスタイル等への影響

- コロナ禍を契機として、EC市場の拡大、テレワークの進展による働く場と居住の融合、暮らし方の変化に対応するゆとりあるオープンスペースや身近な生活環境の充実へのニーズの高まりなど、急速な変化が生じています。
- 今後は人が集まることによる経済効果や効率的なエネルギー利用など、都市の持つ集積のメリットを最大化する一方で、暮らし方の変化や新たな価値等に応えられるまちづくりが必要です。

高齢化等の就業者構成の変化

- 社会全体で将来の担い手不足が懸念されており、今後は、都市機能や公共交通等におけるサービス提供が、資金的な観点ではなく人材不足の観点から維持できなくなることも懸念され、業務効率化や先進技術の取り込み等が求められています。
- 特に、バスを含む運輸業は、全産業に比べて、高齢世代が占める割合が高く、かつ、若年世代の占める割合が低い状況です。長期的な利用者の減少ともあいまって、路線の休廃止等が拡大しているため、各自治体においては地域の輸送資源を総動員して交通を持続可能な形に「リ・デザイン(刷新・再構築)」することが求められています。

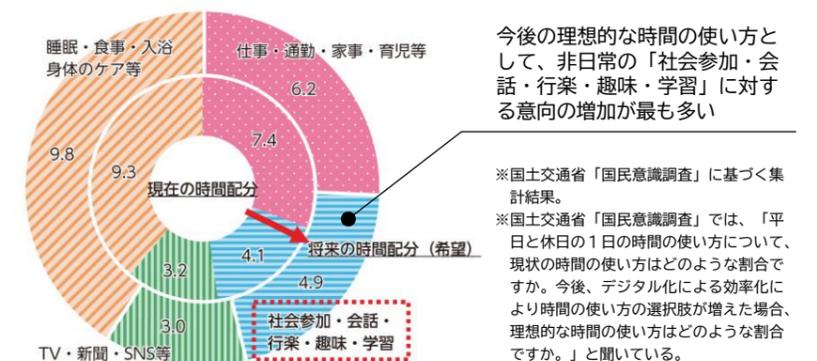
人生100年時代の到来

- 日本の高齢化率が高まっている中で平均寿命も長くなっており、人生100年時代が到来しつつあります。生涯にわたって活躍できる場を持ち、健康的に暮らすために生活の質を向上させることが大切であり、それを支える都市機能への再編・誘導や、都市空間づくりなどが求められています。

人の移動行動・暮らし方の変化

- 東京都市圏の人の移動について調査した、第6回東京都市圏パーソントリップ調査(平成30年)の結果によると、総移動回数が昭和43年の調査開始以来、初めて減少に転じており、様々な移動行動に縮小傾向が見られています。
- 買い物や働き方などの変化や、娯楽の手段が多様化するなど、ライフスタイルの変化が移動行動に影響していると考えられ、対応できる都市づくりが求められます。

(現在の1日の時間の使い方と今後の意向)



出典：令和5年度版国土交通白書(国土交通省)

(3) 他都市の事例

【宇都宮市(栃木県)】

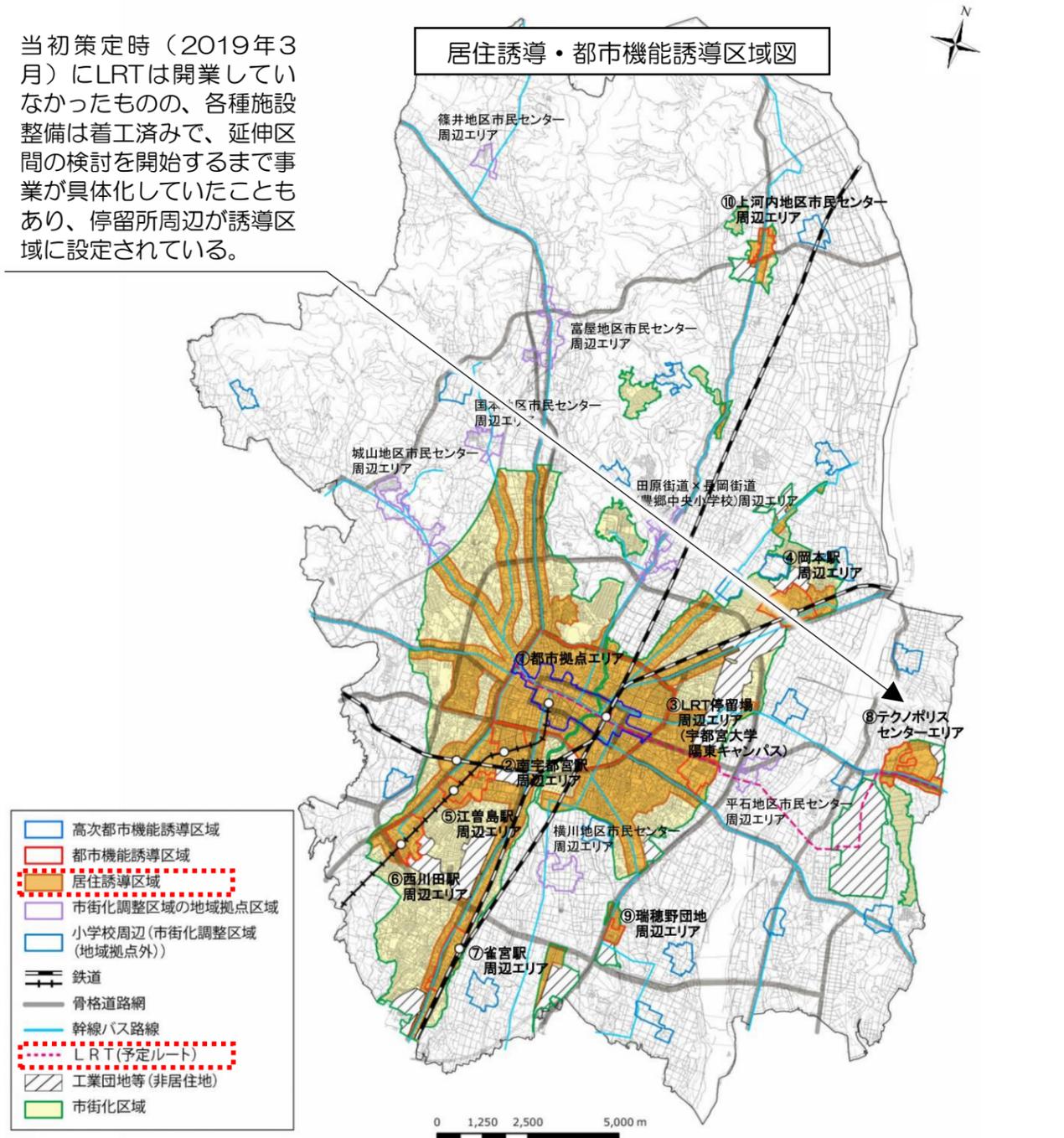
2019年に策定した立地適正化計画において、2023年に開業したLRTについて開業を見据えて拠点や居住誘導区域の設定をしている。

都市機能誘導区域	居住誘導区域
LRT停留場周辺エリア(宇都宮大学陽東キャンパス)	幹線交通軸(幹線道路等)沿線

LRT 事業においてトランジットセンターの位置付けがある停留場周辺(宇都宮大学陽東キャンパス)においては、今後、交通結節機能の強化や拠点性の向上が見込まれることから、「地域拠点」と同様の都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」を設定する。

拠点間を結ぶ放射状の幹線交通軸(幹線道路等)の沿線において、基幹公共交通(LRT 沿線)の道路中心線から両側500mを「居住誘導区域」と設定する。

当初策定時(2019年3月)にLRTは開業していなかったものの、各種施設整備は着工済みで、延伸区間の検討を開始するまで事業が具体化していたこともあり、停留所周辺が誘導区域に設定されている。



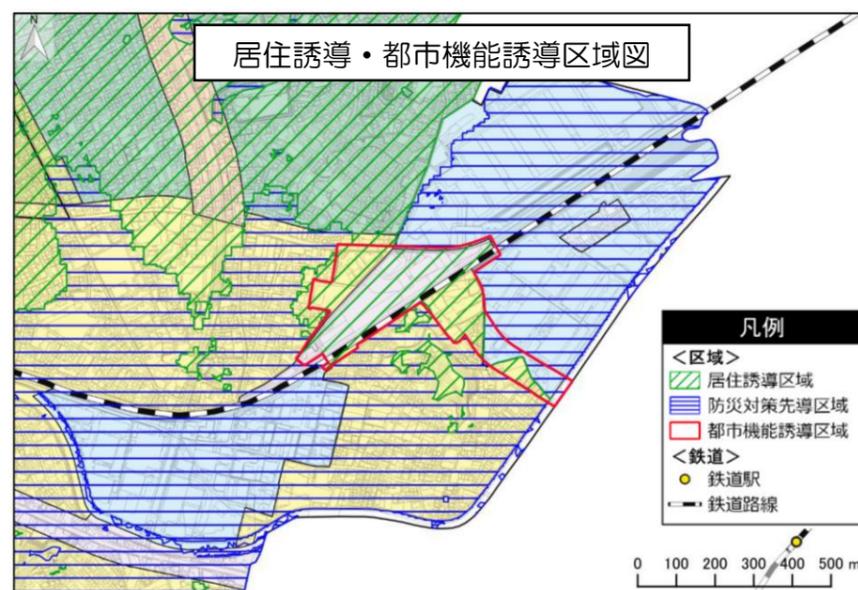
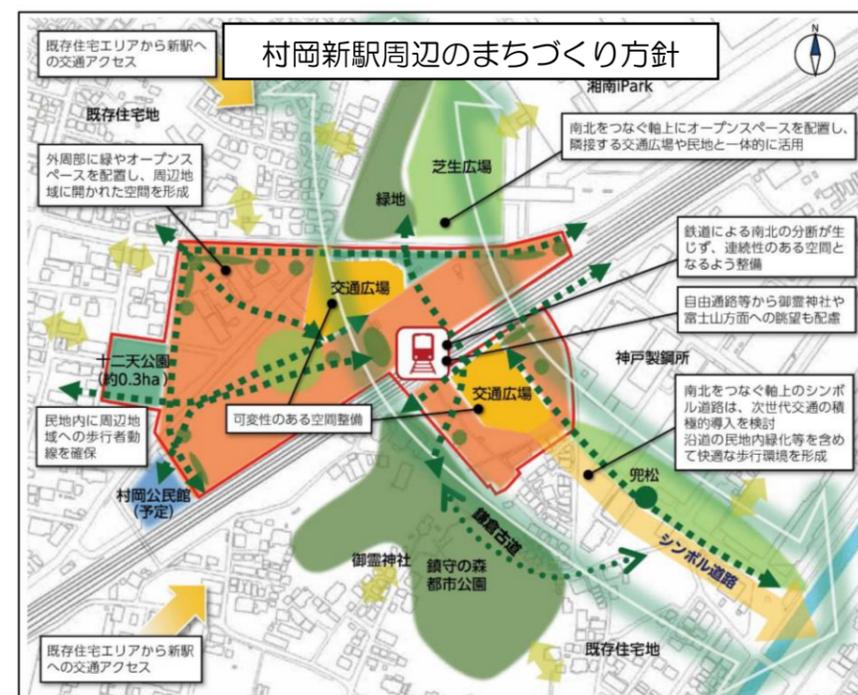
【藤沢市(神奈川県)】

2024年に改定した立地適正化計画において、2032年頃開業予定の村岡新駅周辺を「村岡新駅周辺都市拠点」を拠点の一つとして位置付け、都市機能誘導区域、居住誘導区域の設定をしている。

都市機能誘導区域	居住誘導区域
村岡新駅周辺都市拠点	—

村岡新駅周辺地区については新駅設置により村岡地区の交通利便性が飛躍的に向上することや「村岡新駅周辺地区まちづくり方針」で研究開発拠点の形成について示しているため「都市機能誘導区域」に設定する。

ハザードエリア以外の市街化区域全域を「居住誘導区域」に設定する。ハザードエリアについても居住や都市機能の整備が行われているため、居住誘導区域の設定は行わないが市独自の「防災対策先導区域」に設定している。



当初策定時から新駅構想を見据えていたものの、公民館を中心とする「村岡地区拠点」として都市機能誘導・居住誘導区域を限られた範囲に設定していた。2022年3月に村岡新駅周辺に関する都市計画(道路、公園、地区計画、土地区画整理事業)を決定又は変更したのを受けて、2024年3月の定期見直しのタイミングで、まちづくり構想・事業区域に合わせた区域設定に変更している。

(4) 2040年を展望した場合の居住誘導区域の方向性

(1)～(3)を踏まえ、2040年を展望した場合の居住誘導区域の方向性を以下に示します。

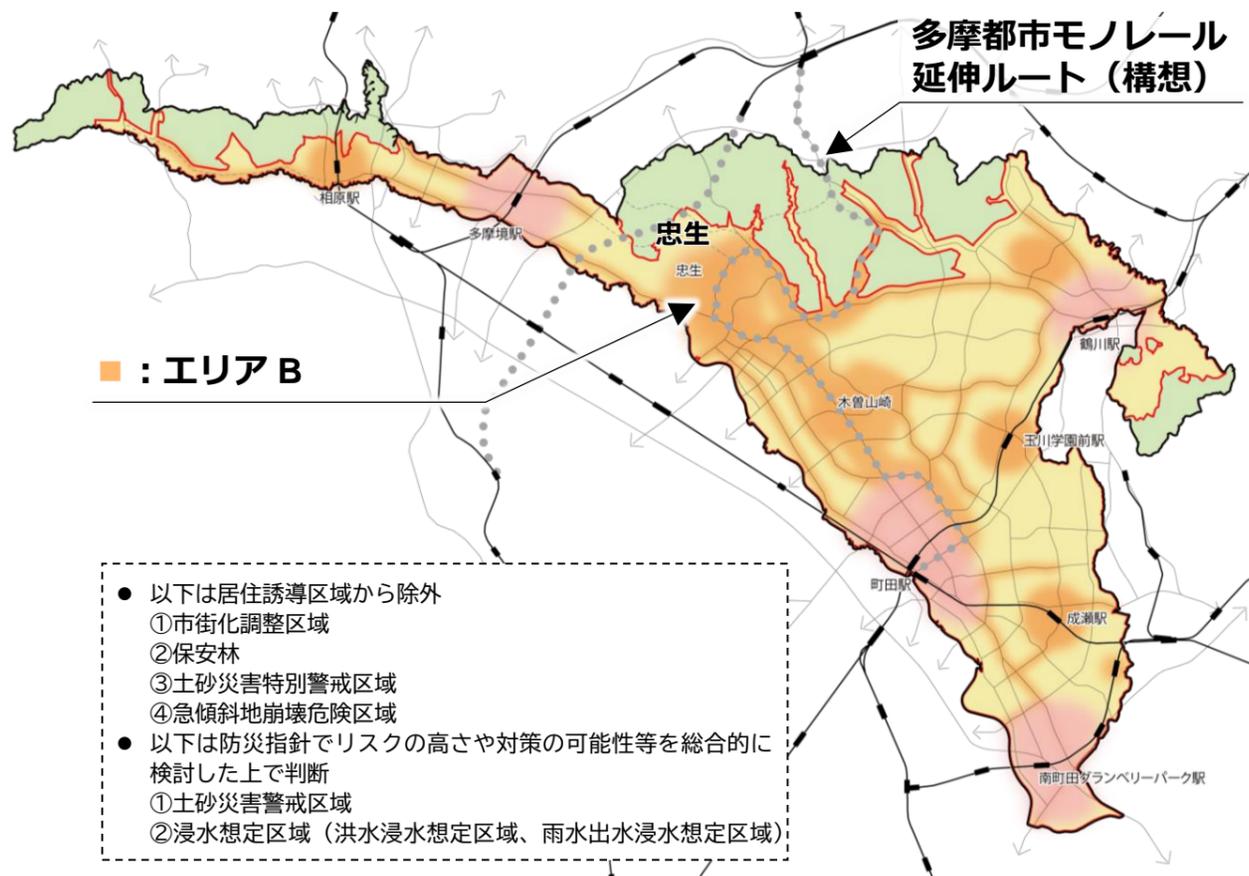
当初策定時に見据える将来

- 将来想定される要素については、以下のとおり対応していきます。
- 社会情勢に応じて居住誘導区域を適切に設定していきます。

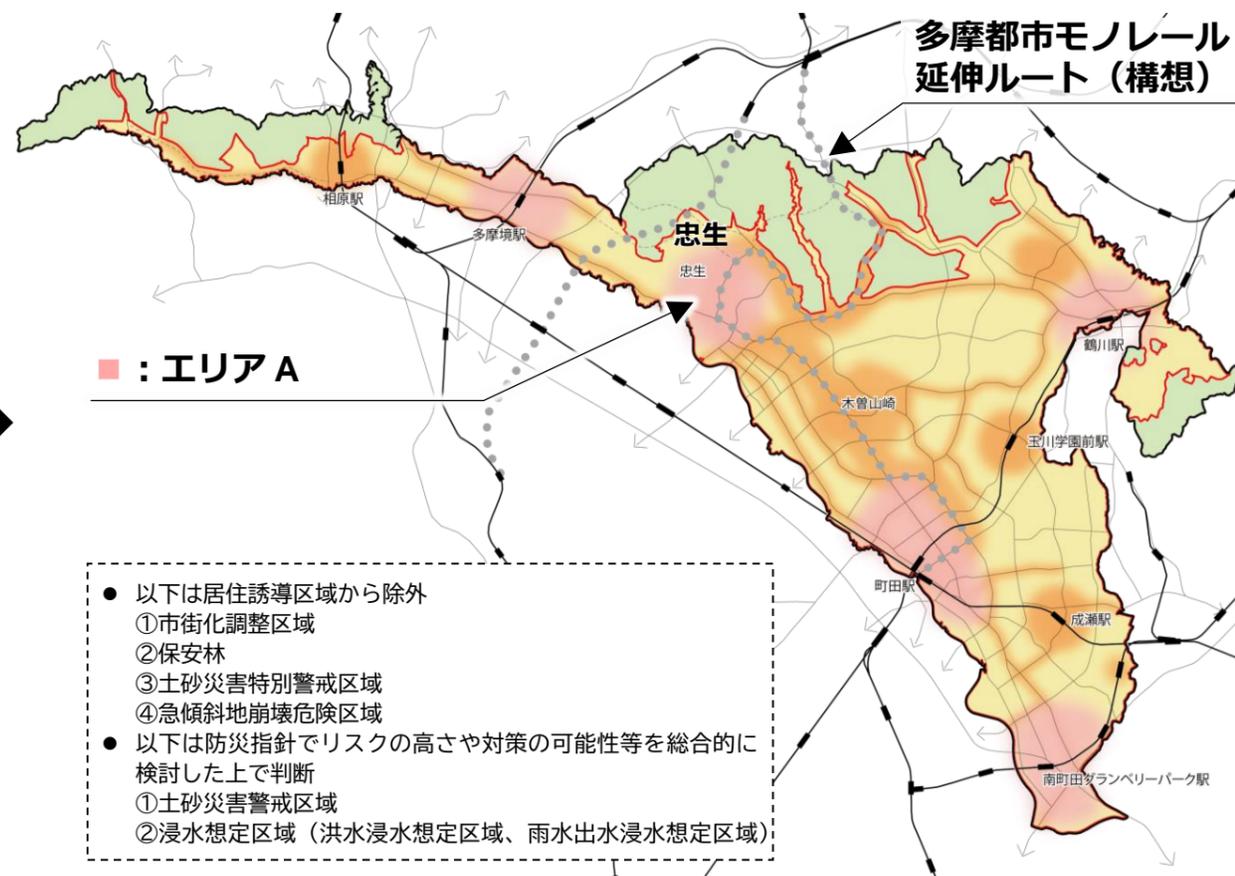
想定される将来の要素	居住誘導区域への考慮	当初策定時の対応
多摩都市モノレール町田方面延伸	具体化された時点で見直し対応	● にぎわいとみどりの都市拠点である忠生は、エリアB（オレンジ）として区域設定します。 ※事業が具体化するタイミングに合わせて適切な更新を図っていきます。
デジタル技術の進展	当初から考慮して設定 (ただし内容が変遷するため随時見直し対応)	● 日常的な移動が減少し非日常を求める移動が増加していること、働き方が多様化していることを踏まえ、居住誘導区域の中に複数の住宅タイプを設定します。 ● 身近な場所の拠点の必要性が高まると想定されるため、ピンク・オレンジの人口密度が高く維持されるよう誘導を図ります。
コロナ禍によるライフスタイル等への影響		
高齢者等の就業者構成の変化		
人生100年時代の到来		
人の移動行動・暮らし方の変化		

《モノレール延伸の具体化に合わせた居住誘導区域設定のイメージ》

《モノレール延伸が具体化するまでの期間の居住誘導区域》



《モノレール延伸が具体化し、関連整備が事業化した後の居住誘導区域》



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。
- 右図、緑色のエリア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。
- 緑色の区域を除くエリアA～Cについて、下表に立地適正化計画における方針を整理します。
- 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。
- 住宅地の特性に応じた居住誘導の方針を示すことで、住宅の市街地密度マネジメントしていきます。

■ : 市街化調整区域
(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)

第2回特別委員会意見
・まちの“もよう”の緑色も、図上でわかるように名称表示した方が良い。

- 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
 - ・急傾斜地崩壊危険区域
- 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)

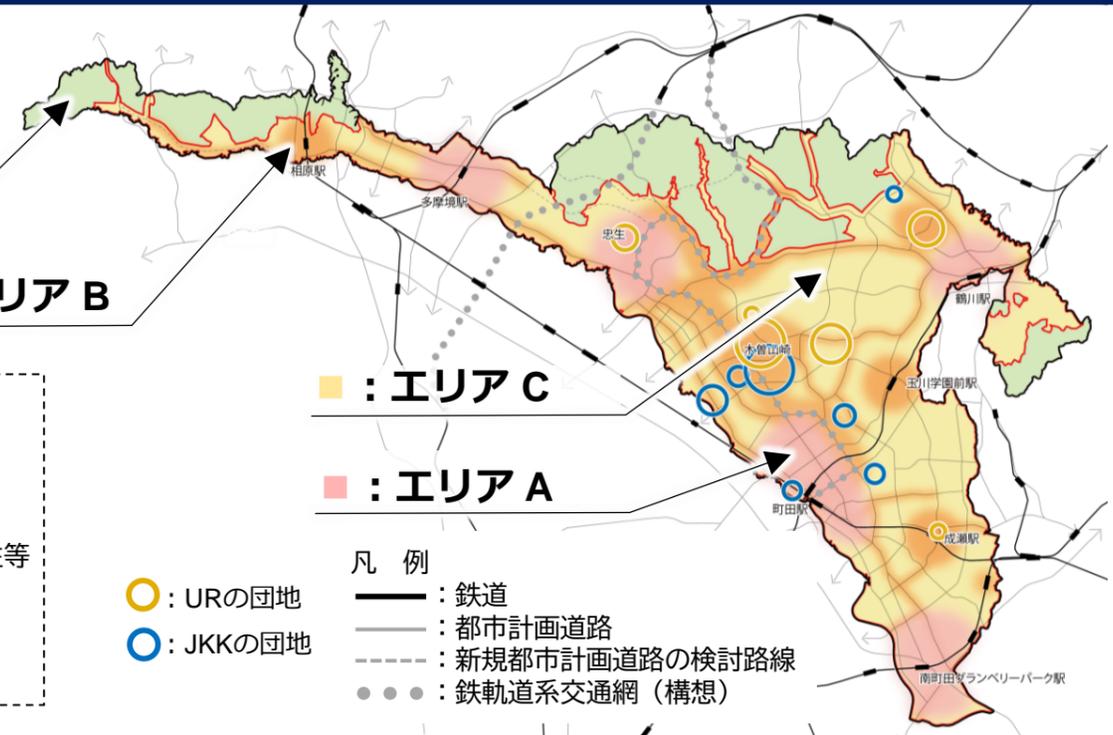
■ : エリア B

■ : エリア C

■ : エリア A

凡例

- : URの団地
- : JKKの団地
- : 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)



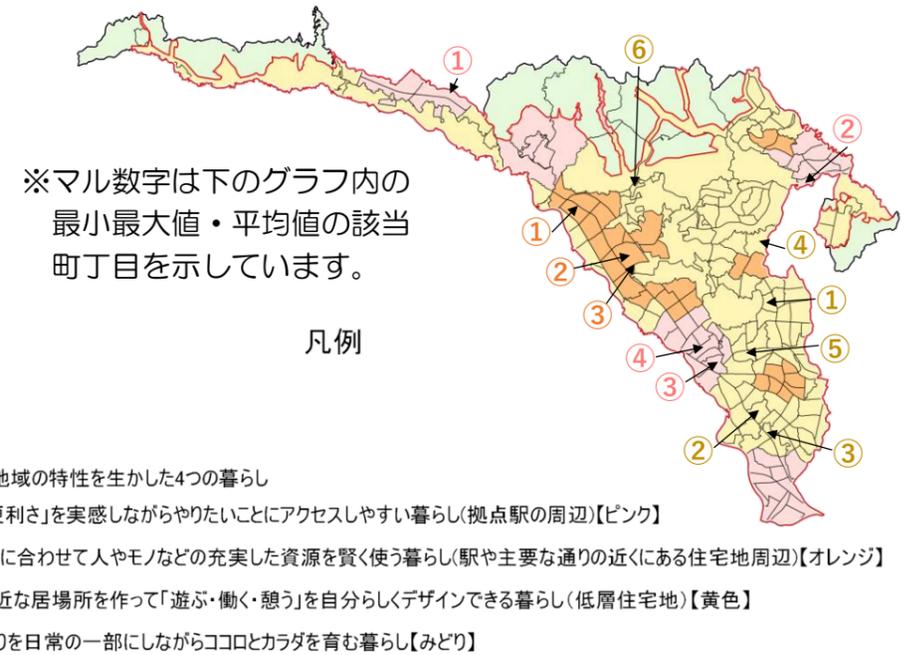
		地域の特徴を活かした居住誘導		
		エリア A	エリア B	エリア C
都市づくりのマスタープラン	まちの“もよう”	「自由さ・気楽さ・便利さ」を実感しながらやりたいことにアクセスしやすい暮らし	技術や社会の変化に合わせて人やモノなどの充実した資源を賢く使う暮らし	ゆとりある時間と身近な居場所を使って「遊ぶ・働く・憩う」を自分らしくデザインできる暮らし
	概ねの範囲	主な地域の例 ●拠点駅の周辺 ・ 広域都市拠点、にぎわいとみどりの都市拠点(概ね半径800m圏内で、低層住居系用途地域以外の箇所)	主な地域の例 ●駅や主要な通りの近くにある住宅地周辺 ・ 生活拠点、生活拠点と同水準の機能を有する暮らしのかなめ(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)	主な地域の例 ●低層住宅地 ・ 居住誘導区域内のうちA・B以外
立地適正化計画における方針	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
	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。団地の再生にあたっては、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	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 << 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：107人/ha(約7.1万人) 2040年平均：98人/ha(約6.4万人)
	居住	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。		
	団地	●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「木曾山崎団地」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。

【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
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		
▶ 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
凡例		
▶ 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

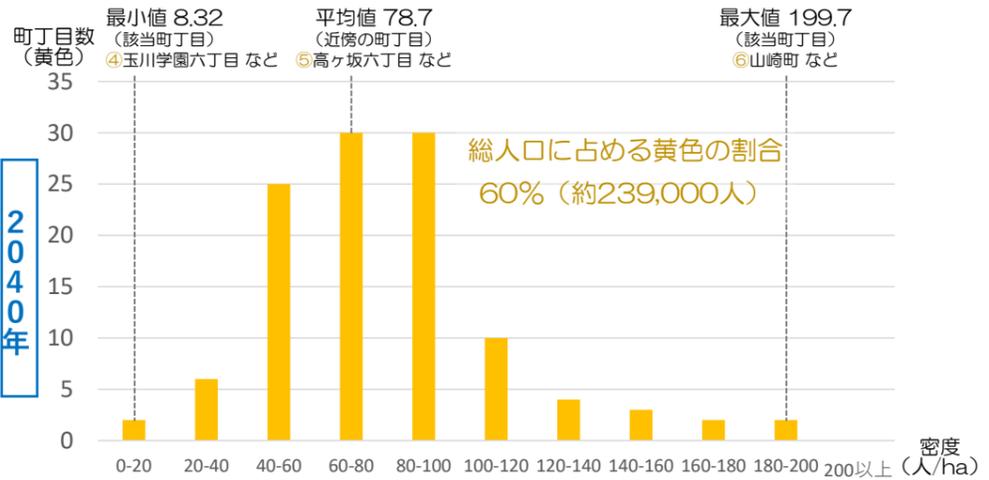
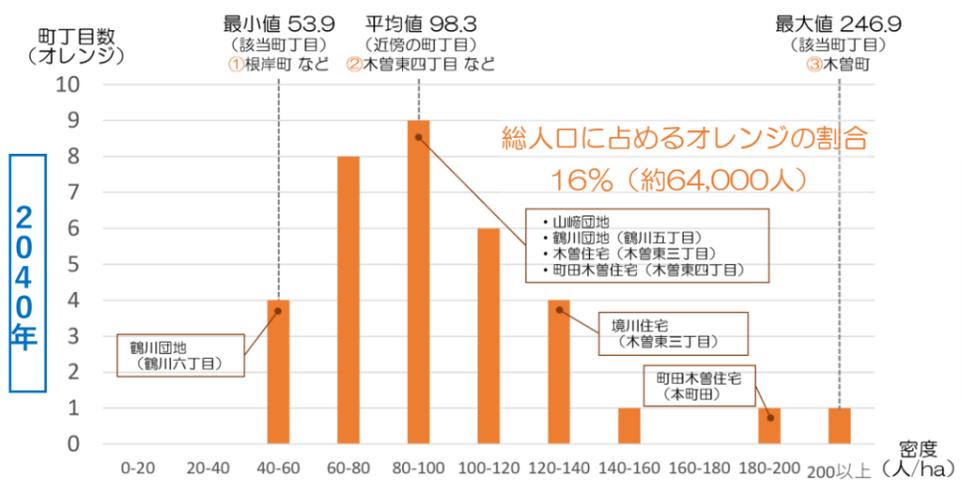
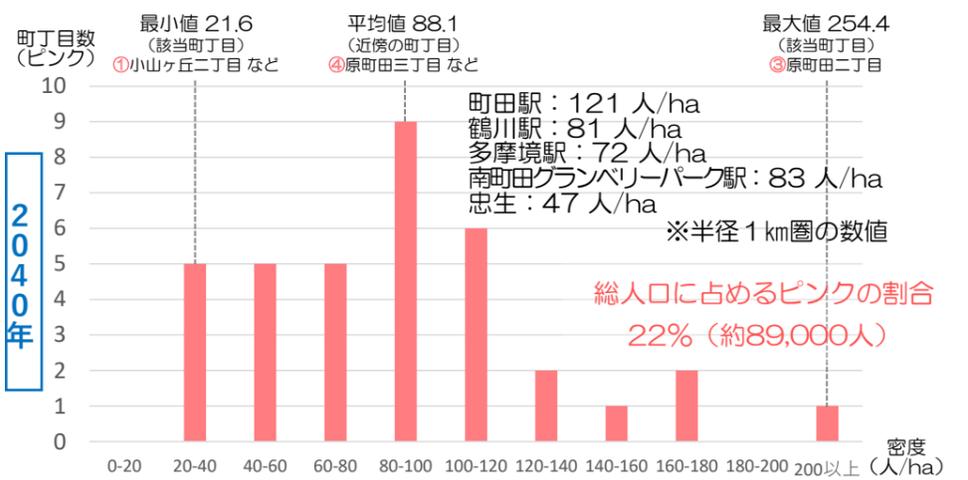
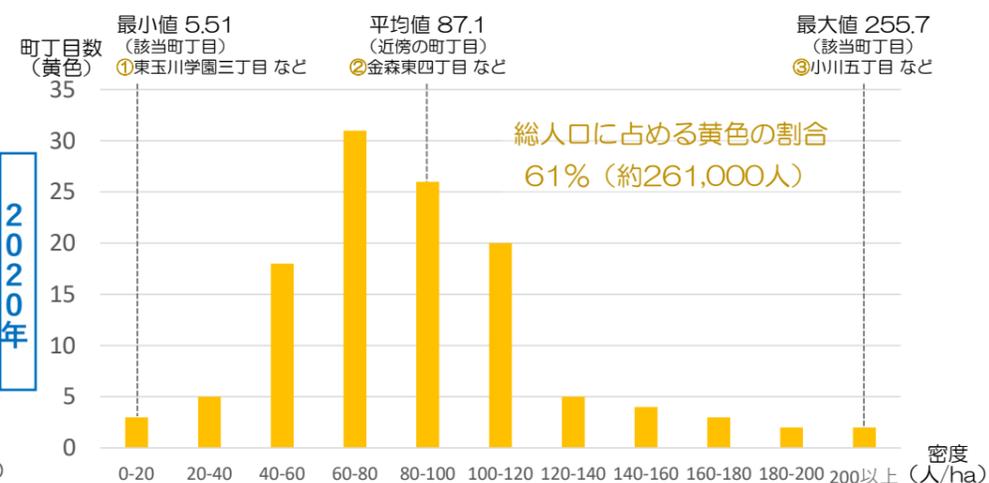
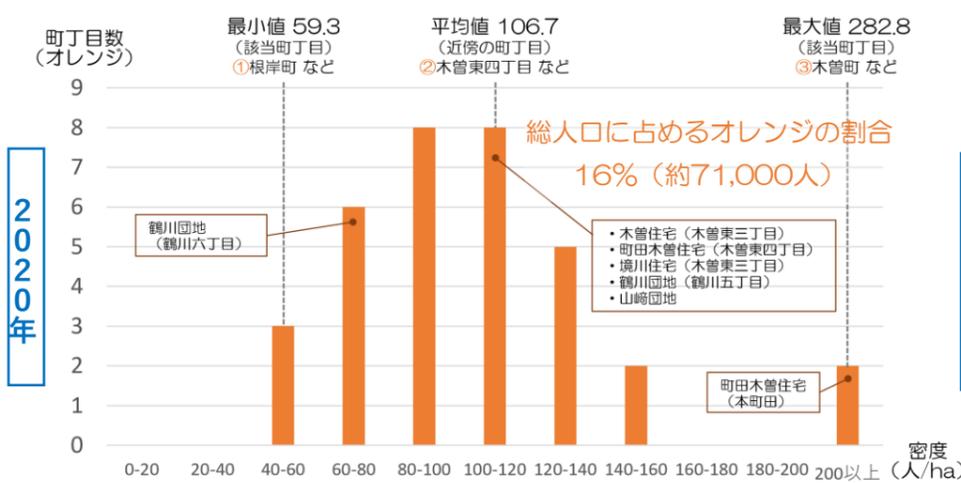
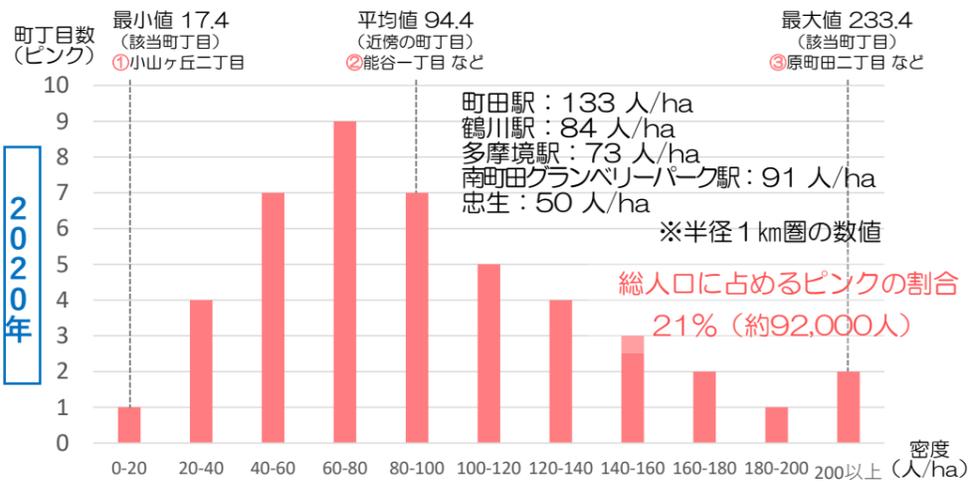


- 凡例
- 行政区域
 - 市街化区域
 - 都市づくりのマスタープラン地域の特性を生かした4つの暮らし
 - 「自由さ・気楽さ・便利さ」を実感しながらやりたいことにアクセスしやすい暮らし(拠点駅の周辺)【ピンク】
 - 技術や社会の変化に合わせて人やモノなどの充実した資源を賢く使う暮らし(駅や主要な通りの近くにある住宅地周辺)【オレンジ】
 - ゆとりある時間と身近な居場所を作って「遊ぶ・働く・憩う」を自分らしくデザインできる暮らし(低層住宅地)【黄色】
 - みどりや農との関わりを日常の一部にしながらかっこよくカラダを育む暮らし【みどり】

町丁目別人口密度の分布【ピンク】

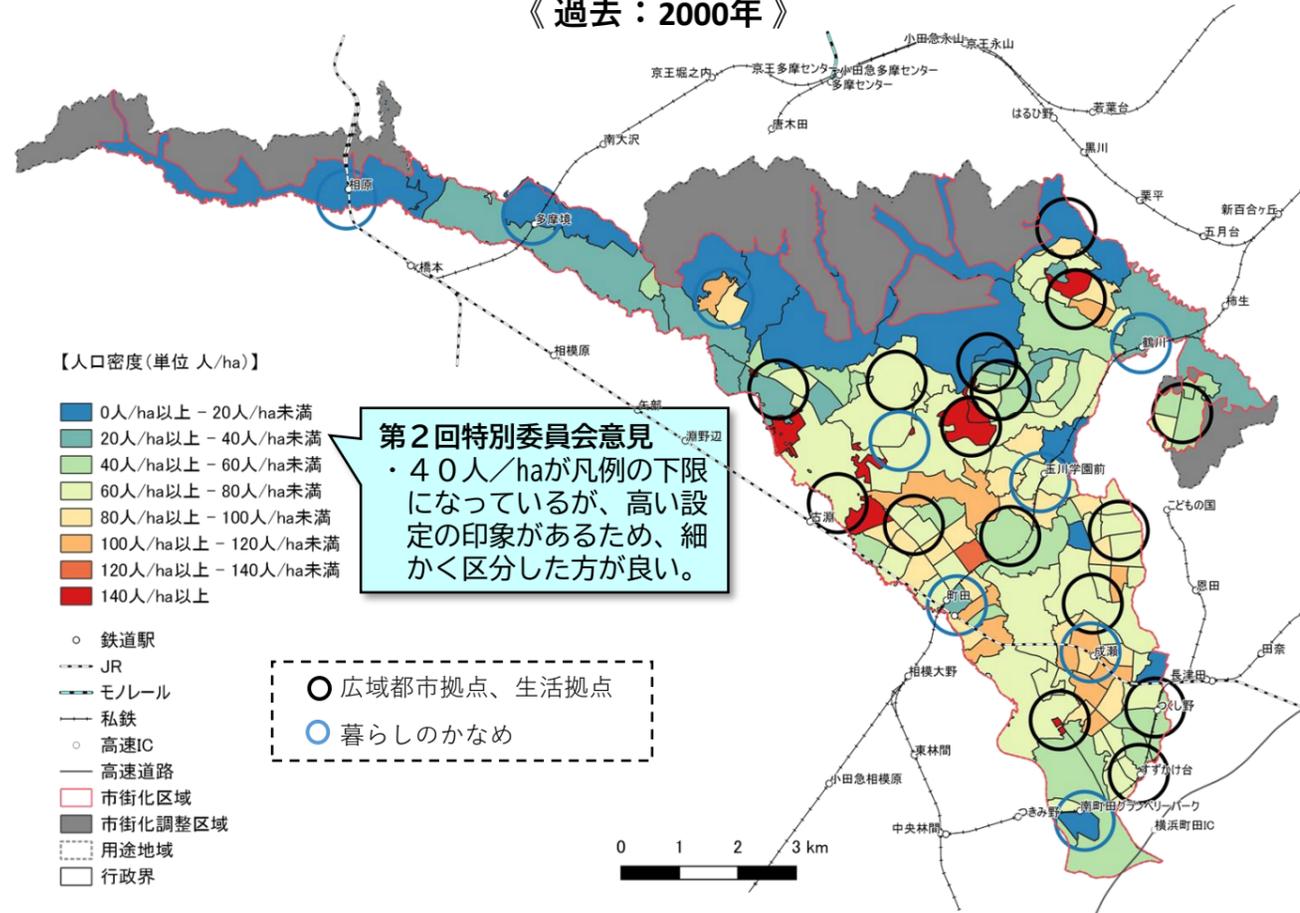
町丁目別人口密度の分布【オレンジ】

町丁目別人口密度の分布【黄色】

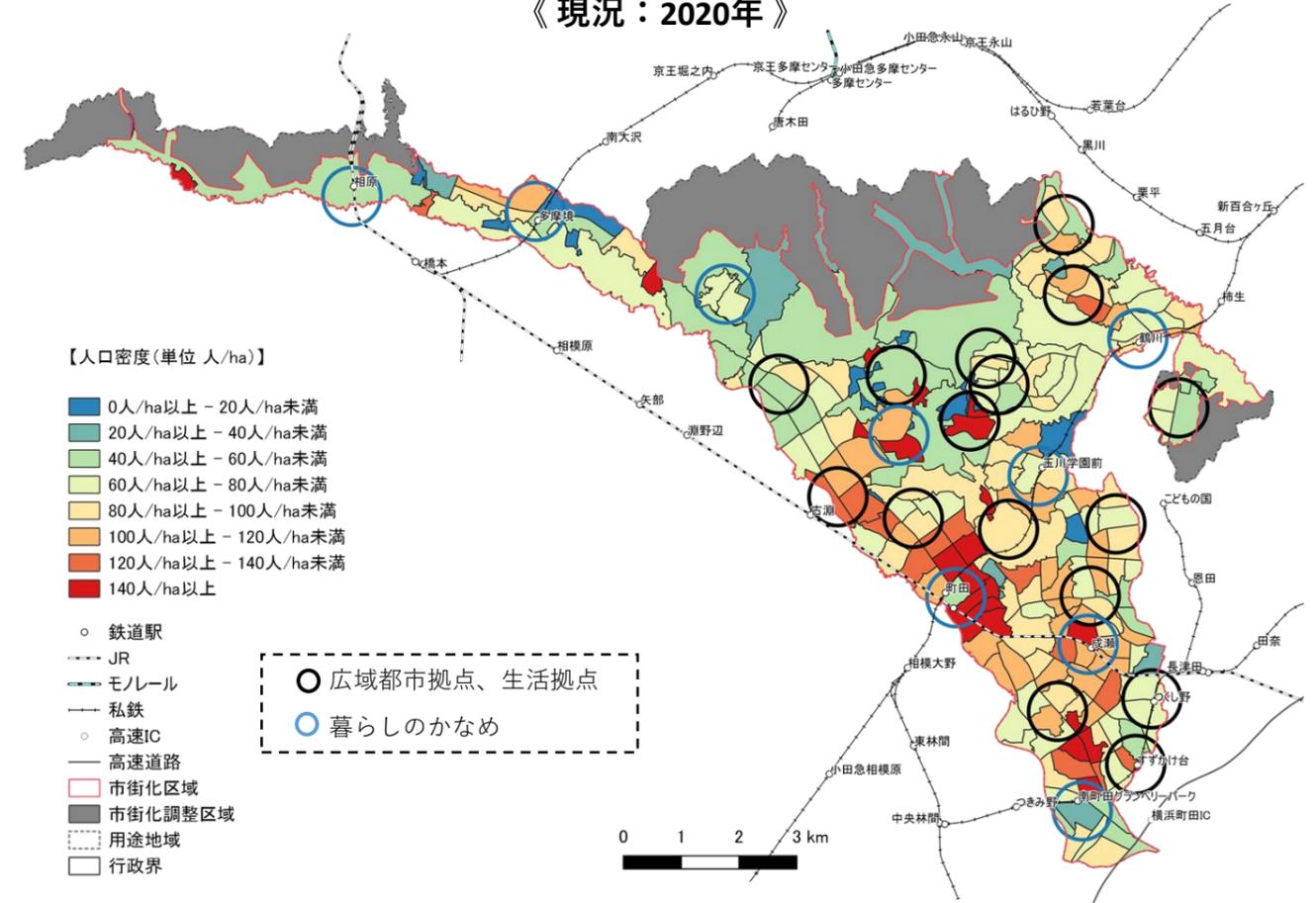


【参考データ】人口密度の推移

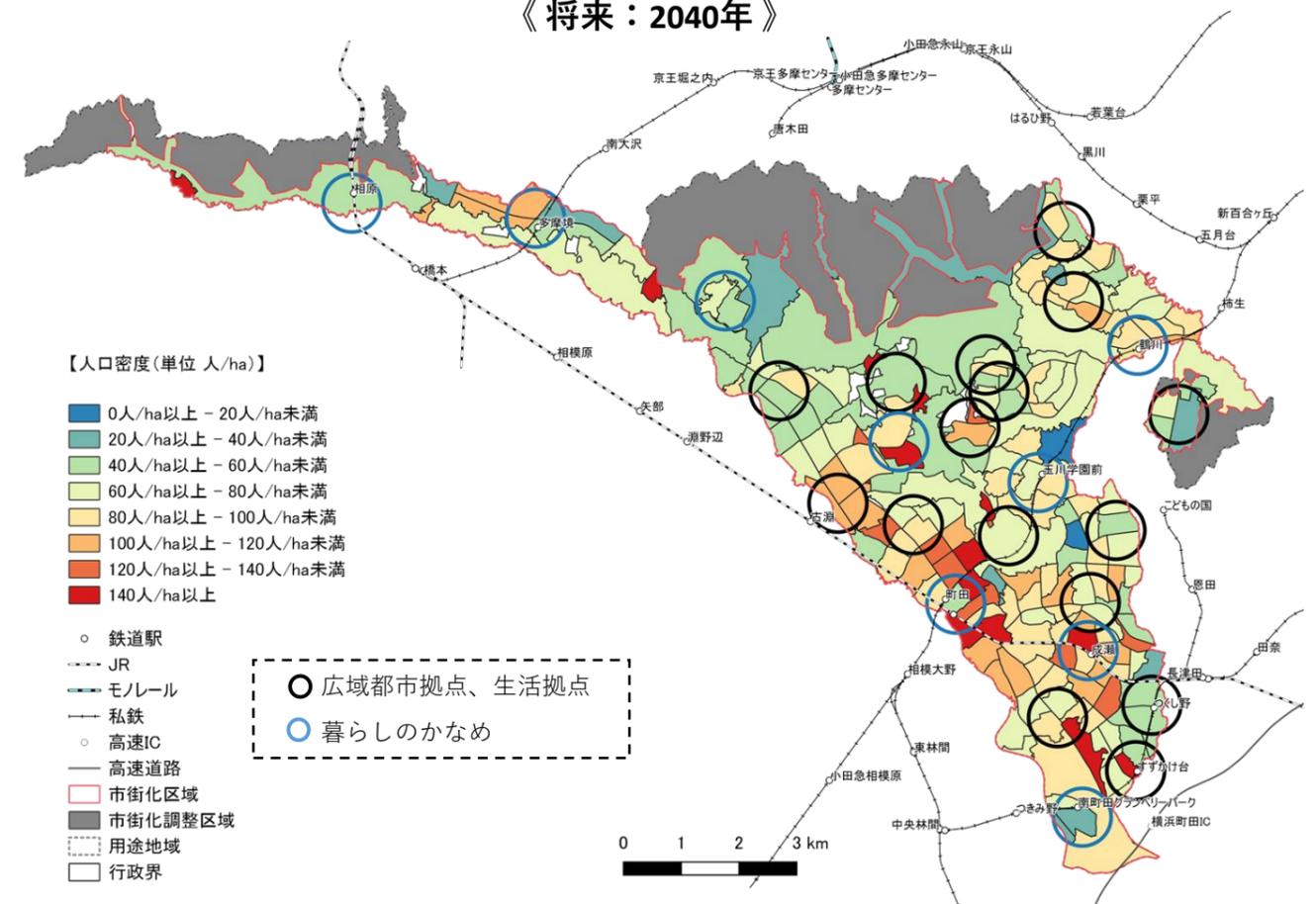
《過去：2000年》



《現況：2020年》



《将来：2040年》



● 町丁目界について
 国勢調査の時点によって調査区が変更されているため、2000年・2020年・2040年の各調査区境界は一部異なる箇所が存在します。

● 将来：2040年の図中の白抜き箇所について
 2040年の将来人口は、現況値（現況の5歳階級・男女別の人口データ）を基に推計した値であり、国立社会保障・人口問題研究所の推計人口と整合するものとなっています。図中の白抜き箇所は、現況値の中に秘匿情報が含まれていることから推計が困難な箇所です。

第2回特別委員会意見
 ・2040年の図に白抜き箇所がある。
 ・年によって町丁目の境界がことなっている。