

2

町 田 市 の 現 況 と 課 題

- ① 立地適正化にかかわる現況
 - ② 現況のまとめと町田市立地適正化計画
策定における課題
-

① 立地適正化にかかわる現況

立地適正化計画の検討にあたり、都市の抱える課題について統計調査等の客観的データに基づき分析・把握を行うことが必要であるため、町田市の人口、居住機能、土地利用と災害リスク、都市機能、公共交通、財政、社会潮流の現況を分析します。

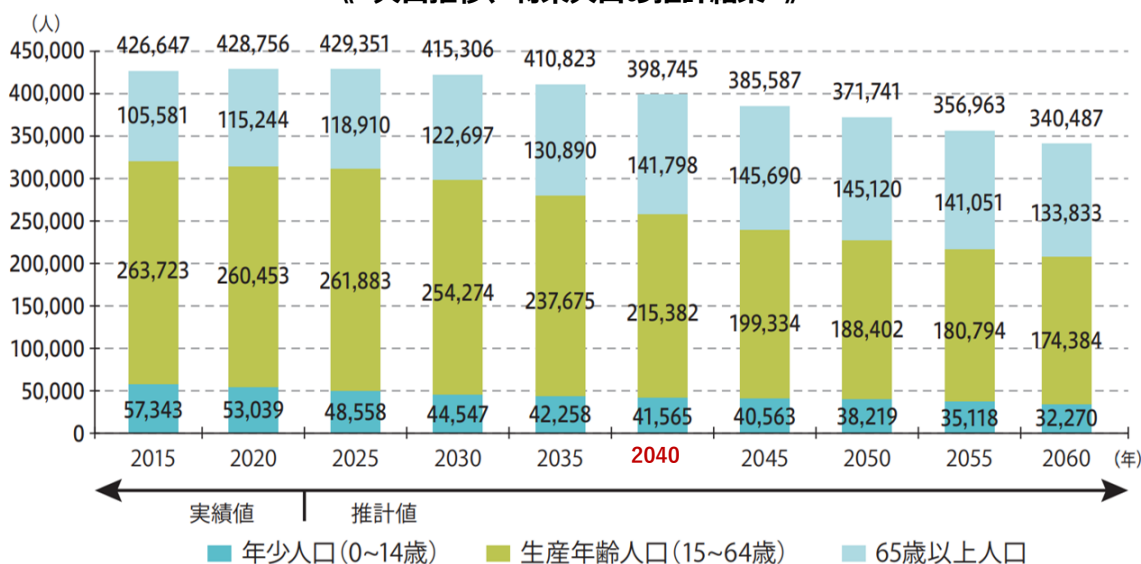
人 口

■ 人口推移、将来の見通し

町田市の2025年時点の総人口は約43万人で、全国的な減少傾向とは異なり2022年からほぼ横ばいで推移しています。

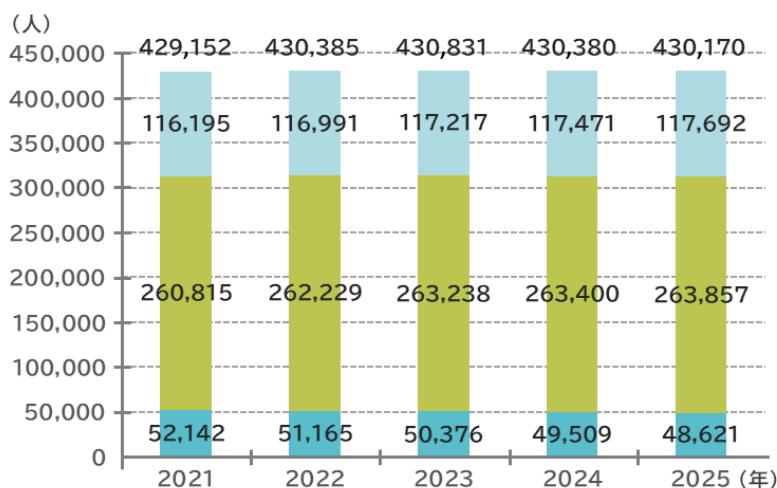
今後の動向を人口推計結果で見ると、減少幅は年を経るごとに拡大すると予想されています。2040年には40万人を割り込む見込みの中で、まちだ未来づくりビジョン2040では、将来人口を40万人と想定しています。

《 人口推移、将来人口の推計結果 》



《 直近5年の総人口実績 》

出典：町田市HPオープンデータ
年齢別人口表
※住民基本台帳に基づく
各年1月1日時点の人口

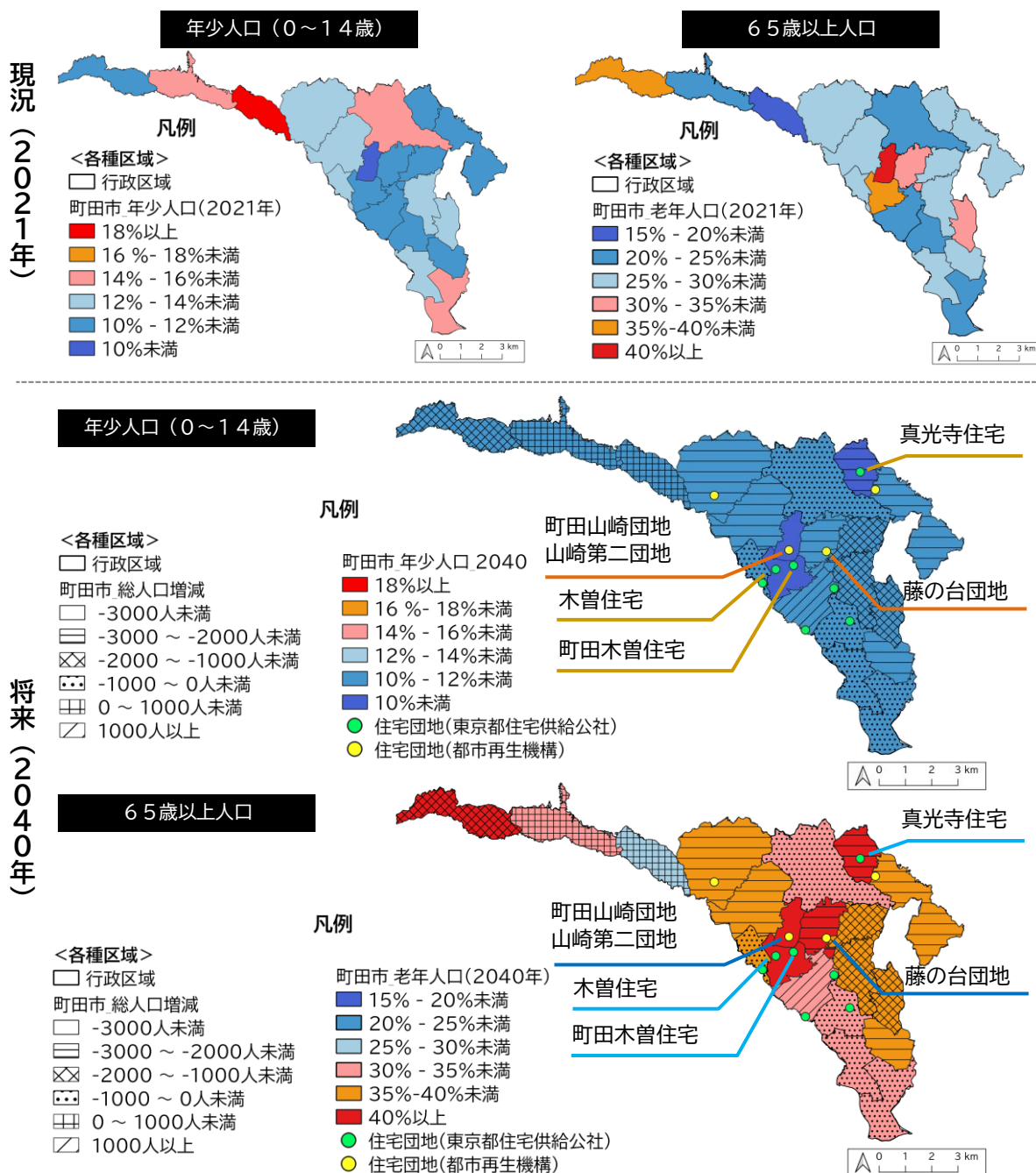


■ 年代別・地区別の状況

年齢構成の変化を見ると、年少人口・生産年齢人口は既に減少局面に入っており、高齢者のみ増加している状況です。高齢化率（総人口に対する65歳以上の割合）は、市内全域で上がる見込みとなっていますが、特に町田山崎団地、山崎第二団地、木曽住宅、町田木曽住宅を含む地区では、特にその傾向が顕著となっています。一方、年少人口比率（総人口に対する0～14歳の割合）は、ほとんどの地域で低下する見込みとなっています。

将来の総人口を地区別に見ると、町田駅周辺・多摩境駅周辺などは増加傾向にあるものの、町田山崎団地をはじめとする大規模団地を含む地区は減少傾向で、かつ高齢化の傾向が特に強くなっています。

《 年代別・地区別（中学校区別）の状況 》



出典：町田市将来人口推計報告書（2021年10月）

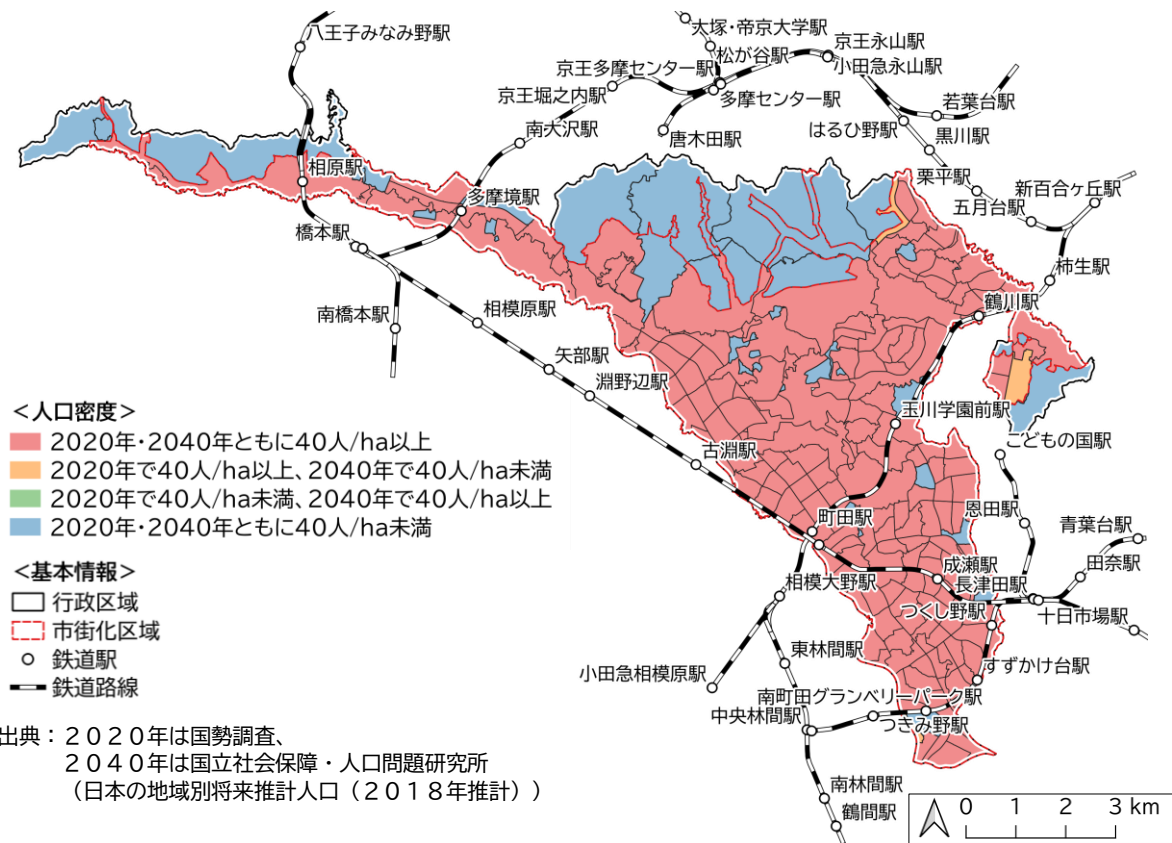
■ 人口密度

町田市の市街化区域は、ほぼ全域が人口集中地区（D I D区域）となっており、その範囲が市街化調整区域内に及ぶ箇所も見られます。

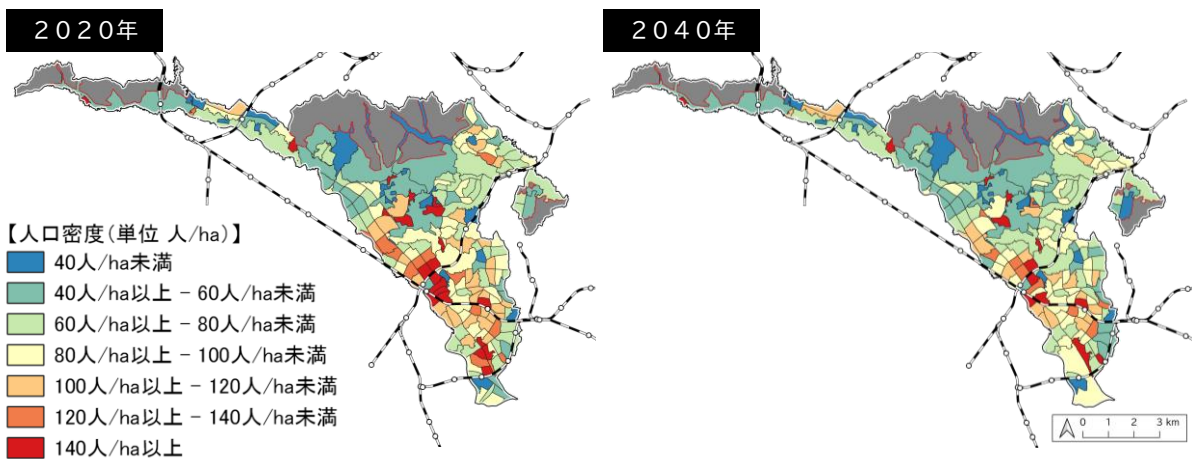
将来人口推計によると、今後緩やかな人口減少が予測されますが、市街化区域内の人口密度は当面の間一定水準以上が維持される見込みです。また、このような密度の高い人口分布を支えるためのインフラ整備が進められてきたことで、市街化区域全域で既に居住環境が整っています。

《 人口密度の状況 》

《 一定の密度水準以上の人口分布状況図 》



《 人口密度の推移 》

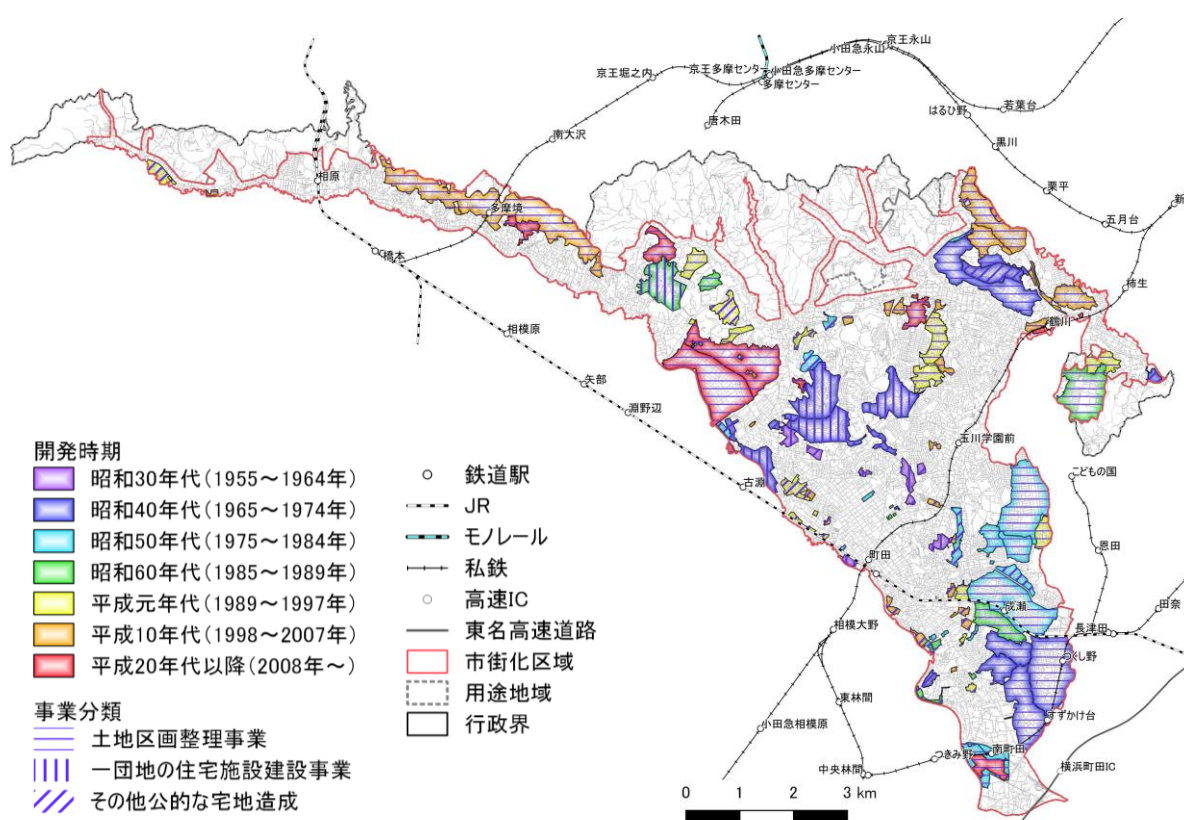


居 住 機 能

市内の住宅ストックは、公的な住宅地開発や土地区画整理事業等で計画的に整備された住宅地に、1980年代以降に建てられた良質なストックが多く、現時点では空家は多くない状況です。住宅の新規着工は概ね横ばいの状況で、近年の東京都内における転入超過が23区内で減少し、郊外部で増加している傾向を踏まえると、今後も市内の住宅は一定の需要が見込まれます。

一方で、高密度な人口に合わせて都市機能・都市基盤が整備されているURやJKKの一団地の住宅施設（大規模団地）は、人口・世帯が相対的に減少傾向にあり、大規模団地や分譲割合が高い団地でその傾向が強くなっています。

《 開発の動向（土地区画整理事業、一団地の住宅施設建設事業、その他公的な宅地造成） 》

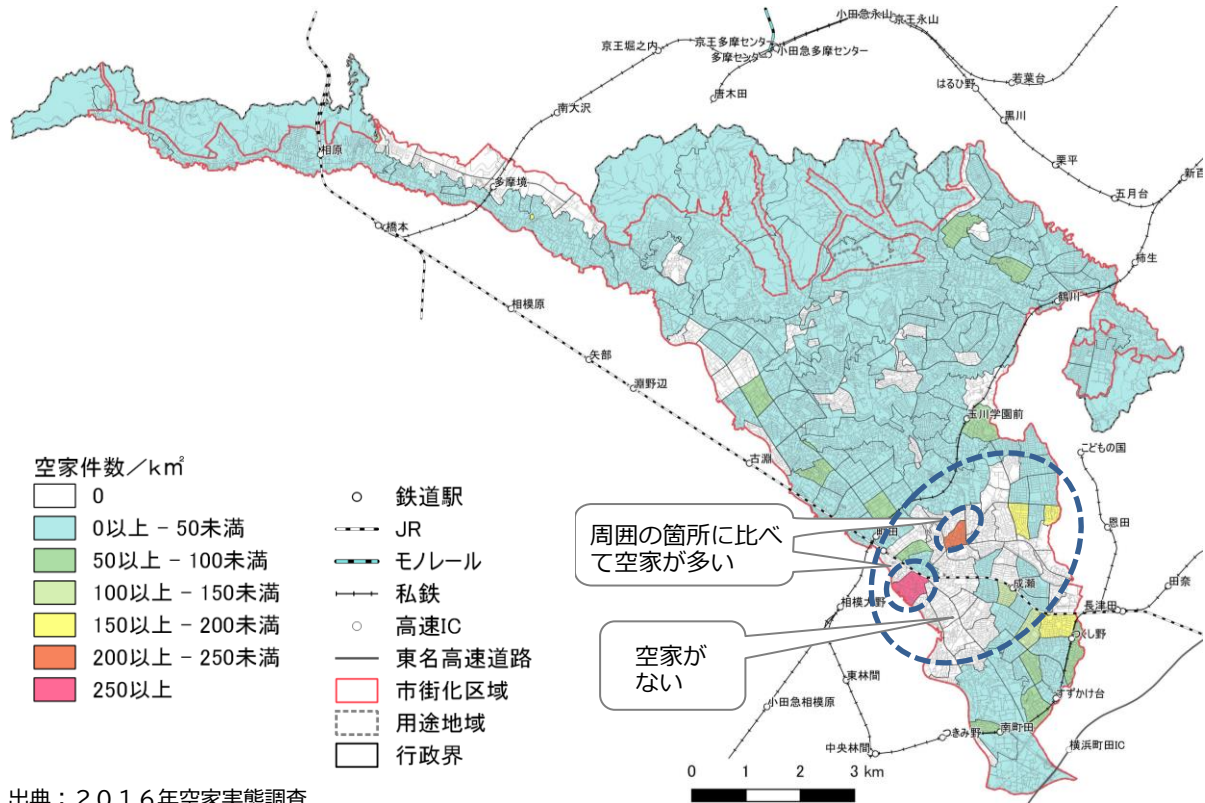


《 町田市における建築時期別・種類別の住宅数（2018年10月1日時点） 》

	1970年 以前	1971～ 1980年	1981～ 1990年	1991～ 2000年	2001～ 2010年	2011～ 2018年
総数	17,030	19,830	28,480	41,770	41,380	20,400
持ち家	5,290	11,230	17,090	26,730	30,370	12,970
借家	11,740	8,600	11,390	15,050	11,020	7,430

出典：住宅・土地統計調査

《 空家の状況 》



出典：2016年空家実態調査

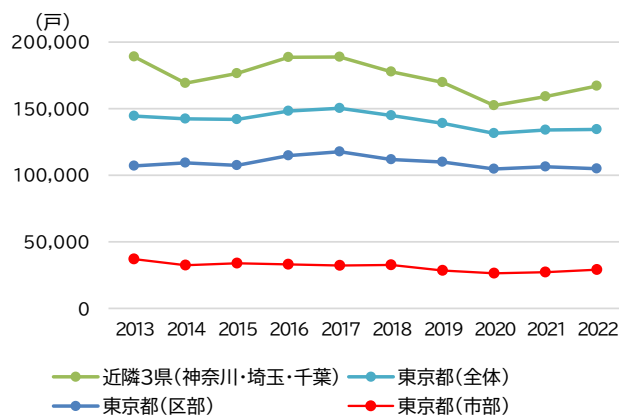
《 住宅需要の変化 》

■ 町田市における住宅着工の状況

年	戸数	新設	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅
2017		2,658	615	770	2	1,271
2018		2,789	624	1,036	11	1,118
2019		3,000	705	709	4	1,582
2020		3,036	639	973	—	1,424
2021		2,970	705	849	8	1,408

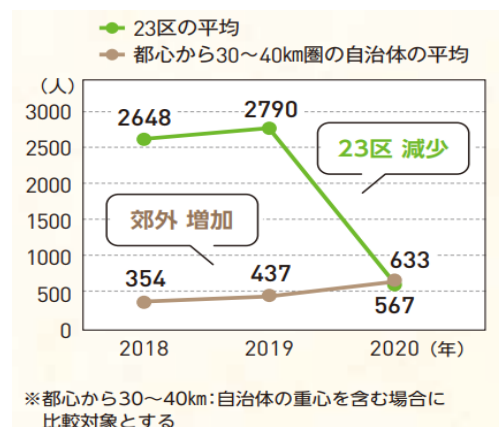
出典：東京都都市整備局市街地建築部建築企画課資料

■ 1都3県における過去10年間の住宅着工数の推移



出典：東京都住宅着工統計（東京都）

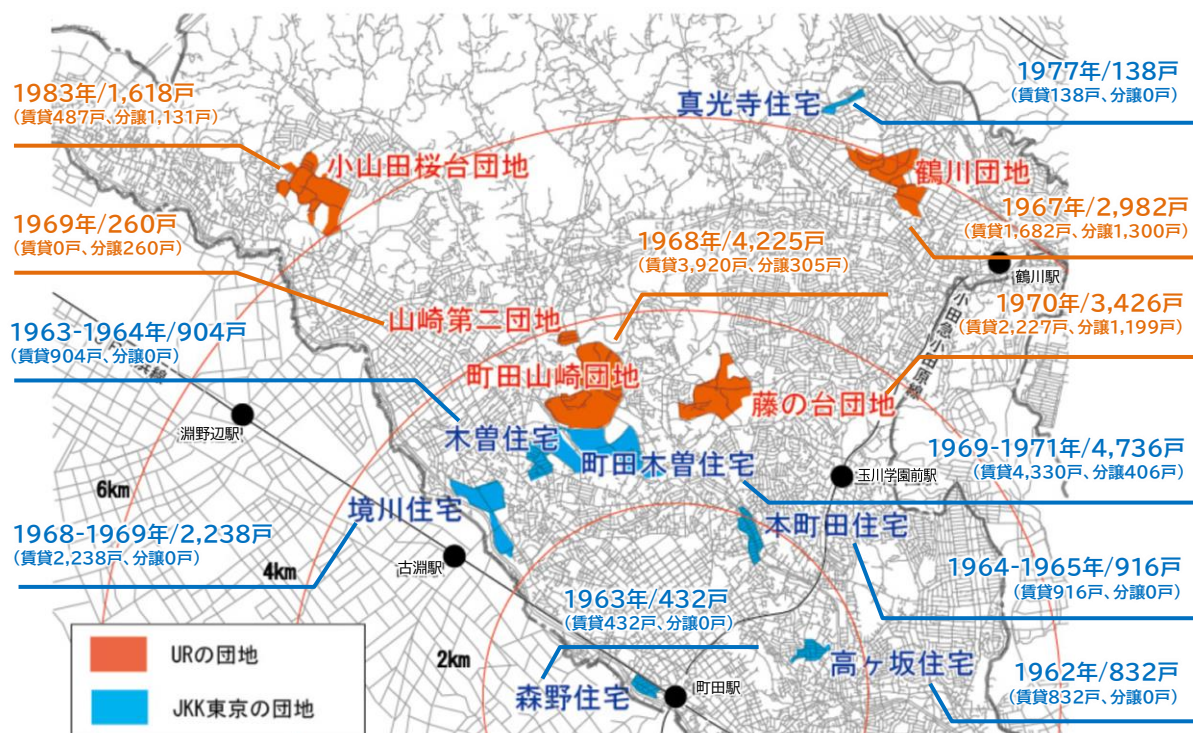
■ 都内の転入超過数



出典：住民基本台帳人口移動報告（総務省）

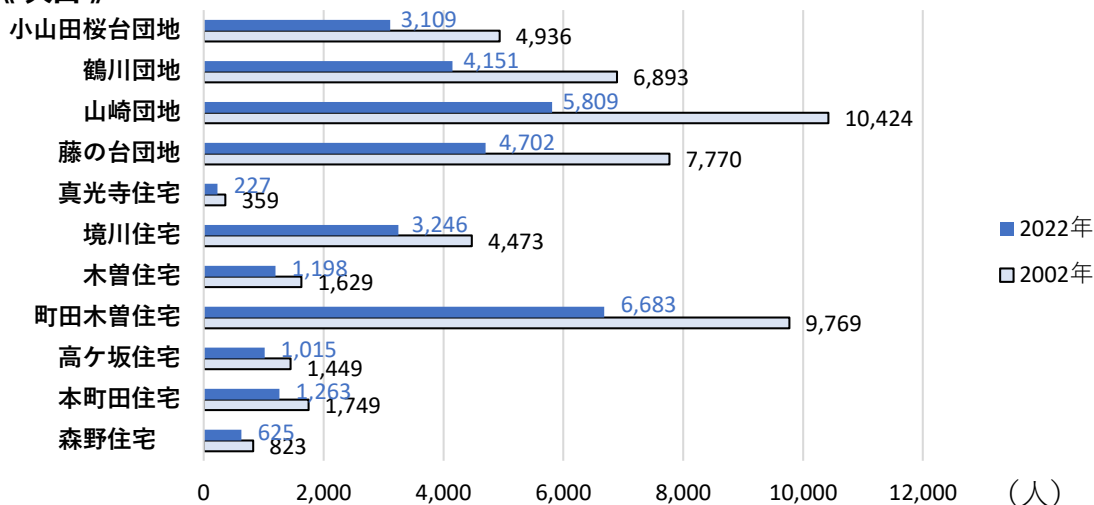
《 大規模団地の状況 》

《 団地の入居年度と戸数 》

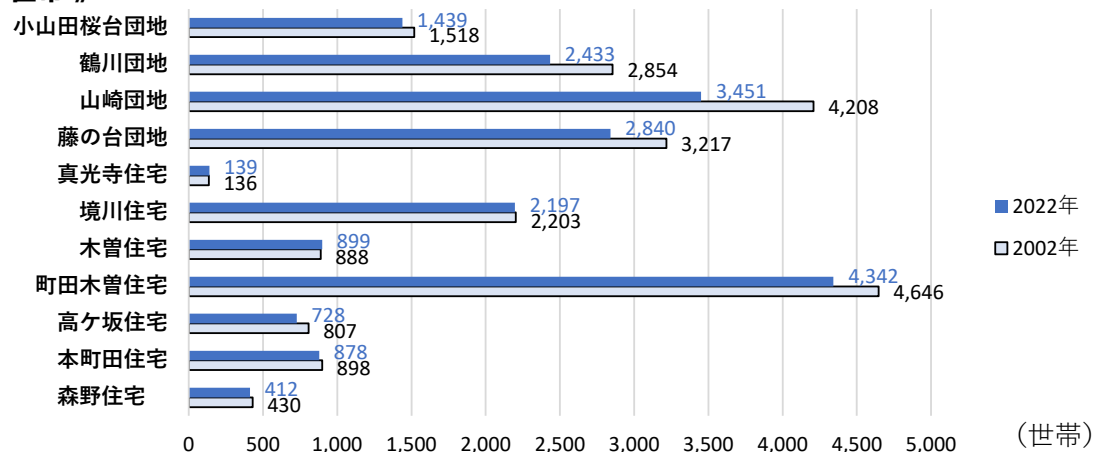


出典：町田市団地再生基本方針（2013年）をもとに一部加工

《 人口 》



《 世帯 》



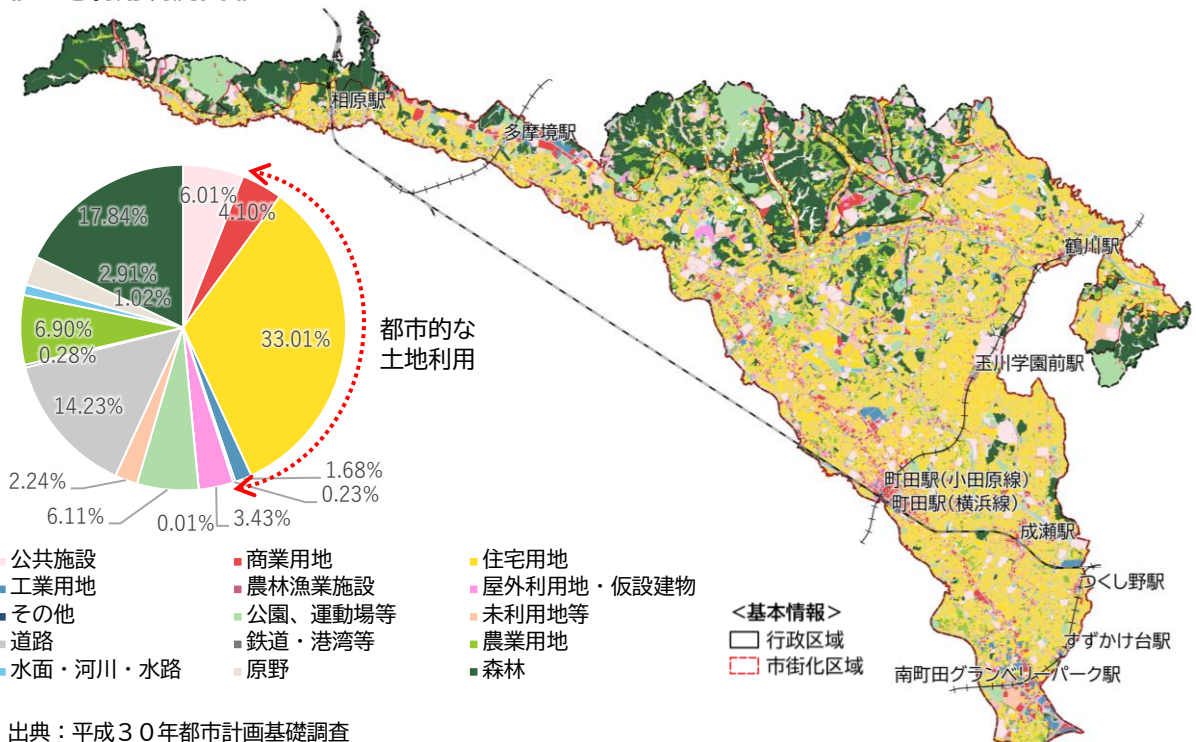
土地利用と災害リスク

■ 土地利用

町田市は、商業用地・住宅用地・工業用地等の都市的な土地利用が約半数を占めており、それらの多くは市街化調整区域を除く市内全域に広がっています。一方で、みどりについては、北部の市街化調整区域に森林が広がっており、住宅地内には公園や都市農地が点在するなど、住環境を構成する貴重な資源となっています。

《 土地利用 》

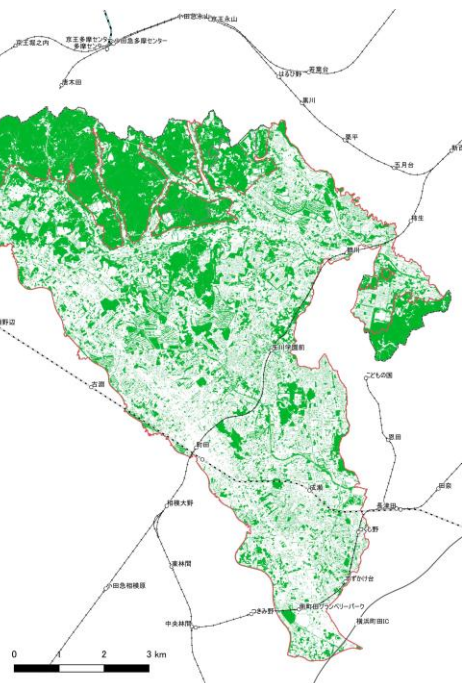
《 土地利用現況図 》



《 みどりの現況図 》

※対象としているみどり：
 公園、街路樹、樹林地、
 草地、農地、宅地内のみどり、
 河川、水路、湖沼など

出典：みどりシェープファイル
 （平成30年：東京都環境局自然環境部計画課）をもとに作成



■ 災害リスク

町田市は、古くから市街地として形成されてきた拠点等の商業地や住宅地も含めた広範囲で、一定の水害や土砂災害等のリスクを有しています。河川や丘陵地に囲まれた地形は市の魅力である一方で、市街地形成の観点では制約となってきました。

水害については、1950年代以降の住宅開発で急激に都市化が進行したことで治水対策が追いつかず、1980年頃までは頻繁に水害に見舞われ床下・床上浸水等の大きな被害がありました。その後は、河川対策（河川改修や遊水地整備等）に流域対策（防災調整池整備など）を加えた総合治水対策が着実に進み、近年は水害による被害件数は減少しています。

土砂災害については、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域等の指定と対策整備が段階的に進められてきたことで被害件数が減少しています。

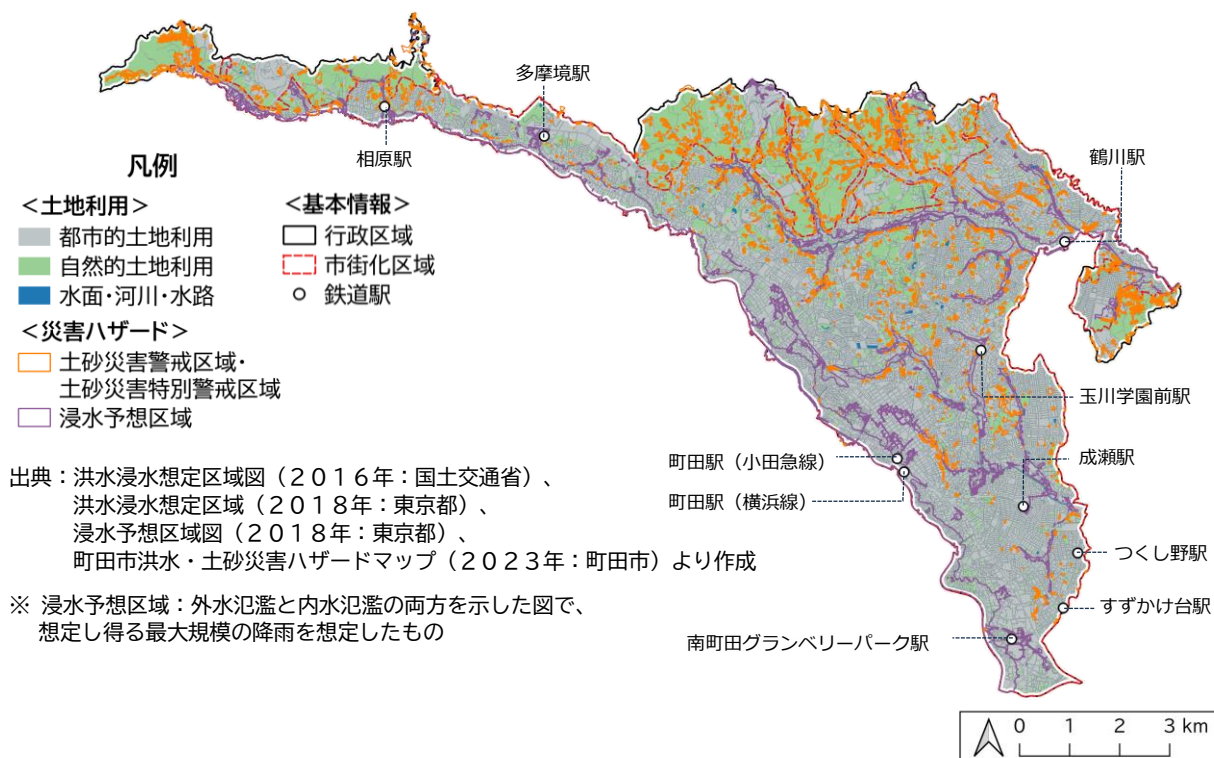
町田市においては、適切なハード対策と合わせ、洪水・土砂災害ハザードマップによる周知のソフト対策等を講じることで一定のリスクと共存するまちづくりが展開されてきました。

《 市街地の変遷と浸水予想区域（境川沿い：町田駅周辺） 》



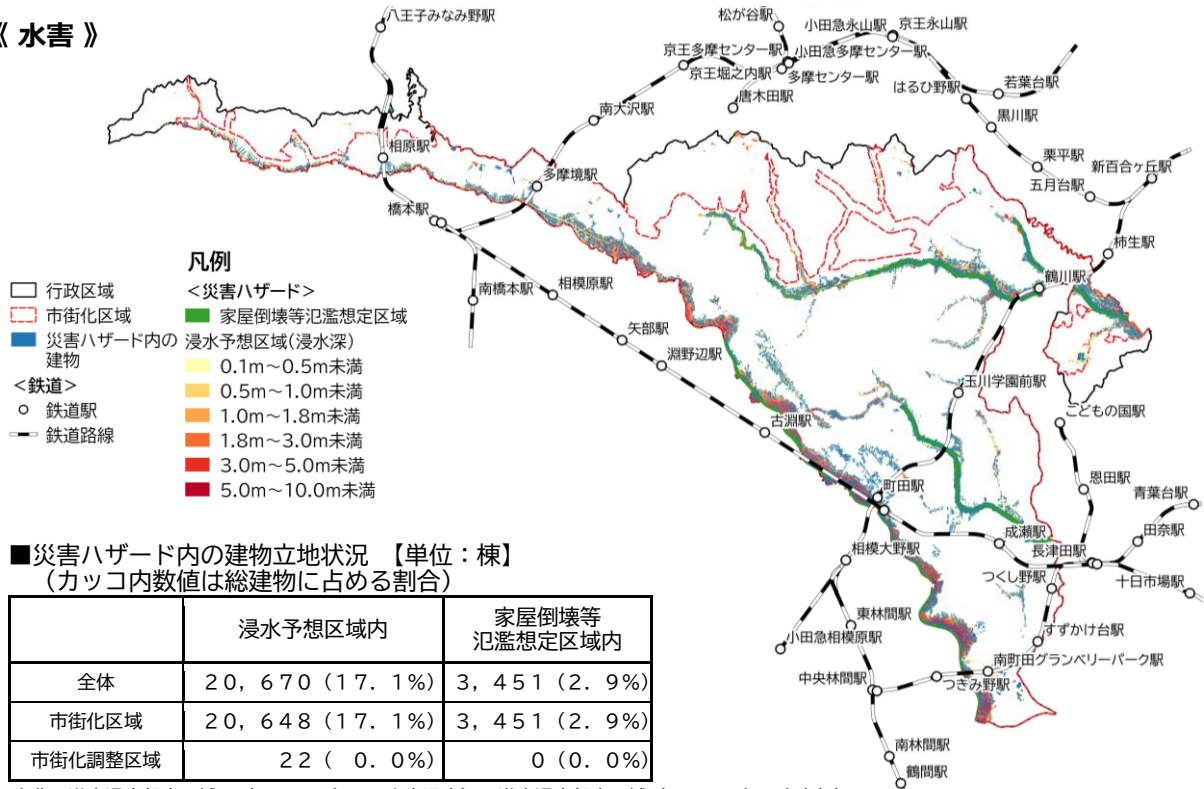
出典：航空写真は地理院地図（国土交通省国土地理院）、浸水予想区域は浸水予想区域図（2018年：東京都）、浸水実績区域は町田市洪水・土砂災害ハザードマップ（2023年：町田市）

《 土地利用と災害ハザードエリア重ね図 》



《 災害ハザード内の建物立地状況 》

《 水害 》



出典：洪水浸水想定区域図（2016年：国土交通省）、洪水浸水想定区域（2018年：東京都）、
 浸水予想区域図（2018年：東京都）、平成30年度都市計画基礎調査（2018年：東京都）より作成

※本市に大きな影響を及ぼすおそれのある境川流域、鶴見川流域を対象とします。

※鶴見川流域については一部に京浜河川事務所の管理区間を含むため、以下の処理をかけています。

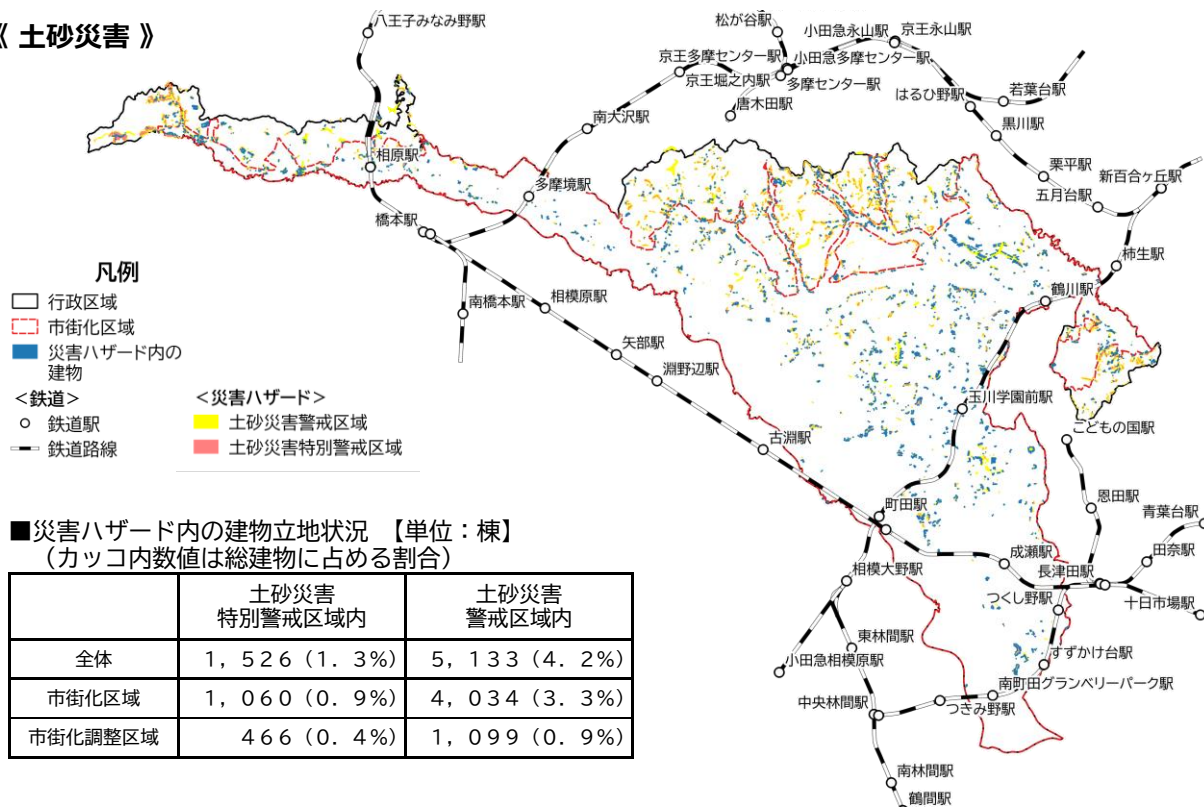
* 浸水深について

「浸水予想区域（公表主体：東京都）/外水・内水含む」
 「洪水浸水想定区域（公表主体：京浜河川事務所）/外水の
 み」を重ね、不利側（浸水深が高い方）をとる統合処理。

* 家屋倒壊等氾濫想定区域について

都が公表する区域を基本とし、対象外となる郷
 見橋付近から西側については京浜河川事務所が
 公表する区域で補完した表記としている。

《 土砂災害 》

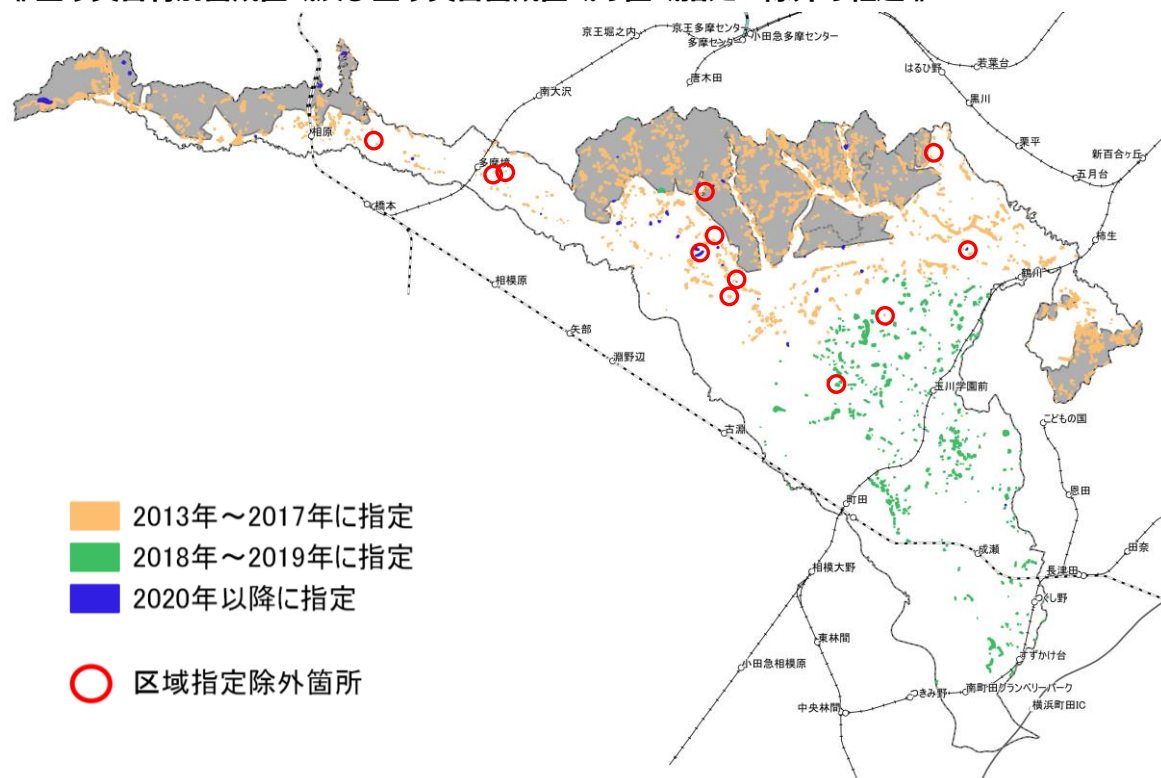


出典：土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域（2022年3月：東京都）、平成30年度都市計画基礎調査（2018年：東京都）

コラム：災害と共存してきたまちの成り立ち

町田市は、これまで風水害によって被害を受けてきましたが、市民・市・東京都・国等の関係者の連携による対策を積み重ねることで、段階的に都市の安全性を高めてきており、災害と共存してきたまちの成り立ちがあります。

《 土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域の区域指定・除外の経過 》



出典：土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域は国土数値情報（国土交通省）、建物棟数は各年の都市計画基礎調査

■ 区域指定除外箇所の例



法面等の整備に伴う危険性除去による除外（相原町）



公共施設等の整備に伴う危険性除去による除外（バイオエネルギーセンター）



住宅開発に伴う危険性除去による除外（小山町）

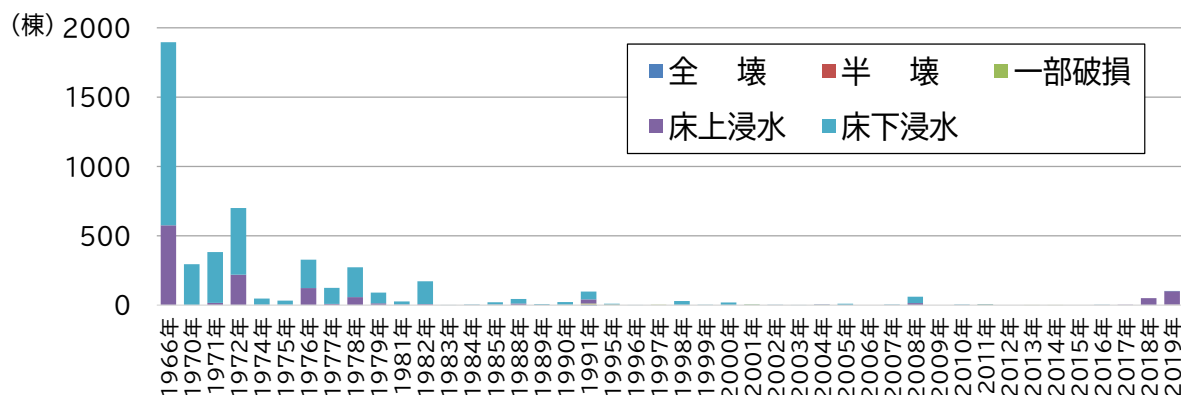


住宅開発に伴う危険性除去による除外（大蔵町）

《 過去の大きな被害のあった風水害と対策（ハード整備）の経過 》

	過去の大きな被害のあった風水害	対策（ハード整備）
1946年		境川の整備に着手
1954年		鶴見川本川の整備に着手
1964年		下水道事業の一環として、雨水管の整備に着手
1966年	台風4号 鶴見川・境川流域で床上浸水410棟、床下浸水1502棟、道路冠水18箇所、崖崩れ35箇所	↓
1976年	台風17号 鶴見川・恩田川の本川・支川沿いの低地で、床上浸水123棟、床下浸水205棟、道路冠水20箇所、崖崩れ128箇所	鶴見川本川・支川、境川 全国に先駆け流域整備計画を策定し、河川対策（河川改修や遊水地整備等）に流域対策（防災調整池整備など）を加えた総合治水対策に着手
2005年	集中豪雨 床下浸水10棟、道路冠水27箇所	↓ 鶴見川を特定都市河川及び特定都市河川流域に指定
2007年		鶴見川水系河川整備計画を策定し、計画に基づく整備に着手、
2008年	集中豪雨 床上浸水27棟、床下浸水50棟、土砂崩れ22箇所	↓
2014年	台風18号 管渠被害、斜面崩壊2箇所、防災調整池の越水	↓ 境川を特定都市河川及び特定都市河川流域に指定
2015年		境川水系河川整備計画を策定し、計画に基づく整備に着手
2017年	大雨 住家一部損壊3棟、土砂崩れ3箇所	↓
2018年	台風12号 住家一部損壊1棟、土留め崩壊2箇所	↓
2019年	台風15号 住家一部損壊53棟、道路冠水3箇所、倒木52箇所、ブロック塀倒壊1件等 台風19号 住家半壊2棟、住家準半壊1棟（うち床下浸水1棟）、住家一部損壊45棟（うち床上浸水1棟、床下浸水1棟）、道路陥没10箇所、土砂・法面崩れ18箇所、汚水溢水5箇所、倒木20箇所等	↓  集中豪雨による被害の様子(1972年7月) 出典：町田市下水道ビジョン

《 風水害等の履歴（住家被害） 》



出典：町田市地域防災計画（2020年度修正）資料編をもとに作成