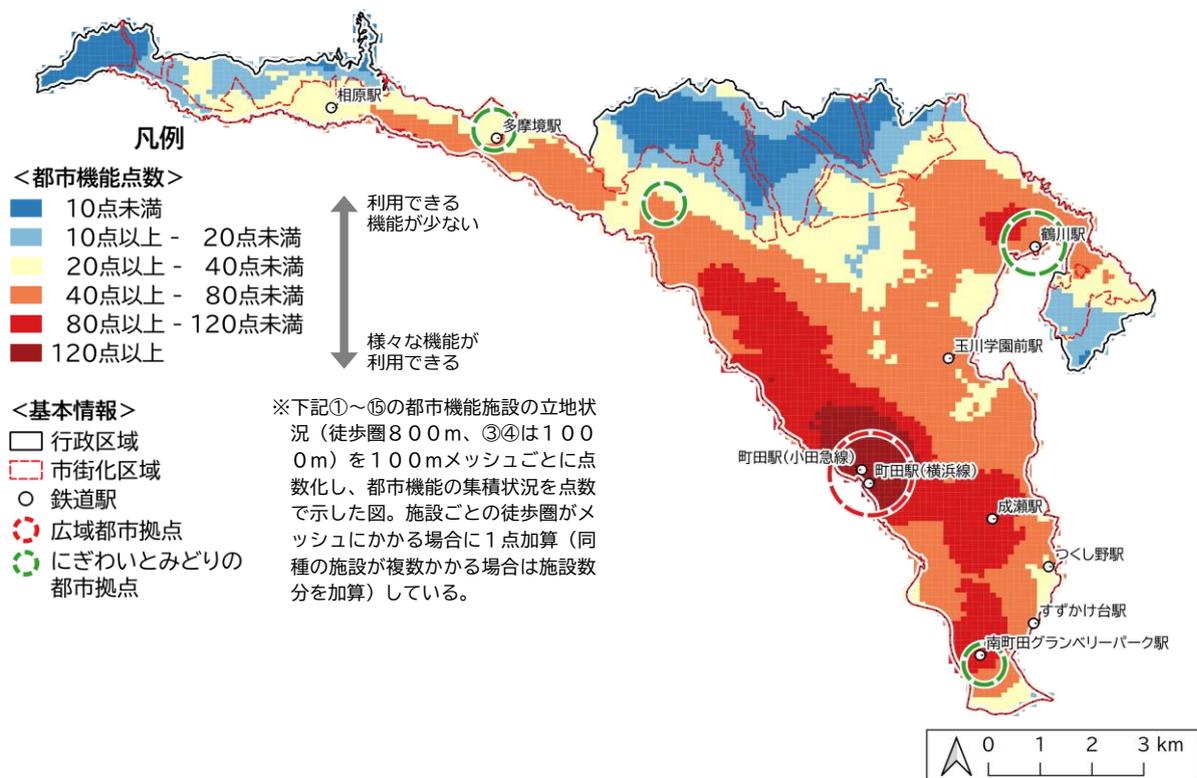


都市機能

市街化区域内の大部分のエリアは、徒歩のみ若しくは、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。近年、再開発が行われた南町田グランベリーパーク駅周辺においては、時代に合わせた機能更新が図られている一方で、町田駅周辺では約50年もの間、面的な開発による機能更新が進んでいない状況です。

《 都市機能の分布状況図 》

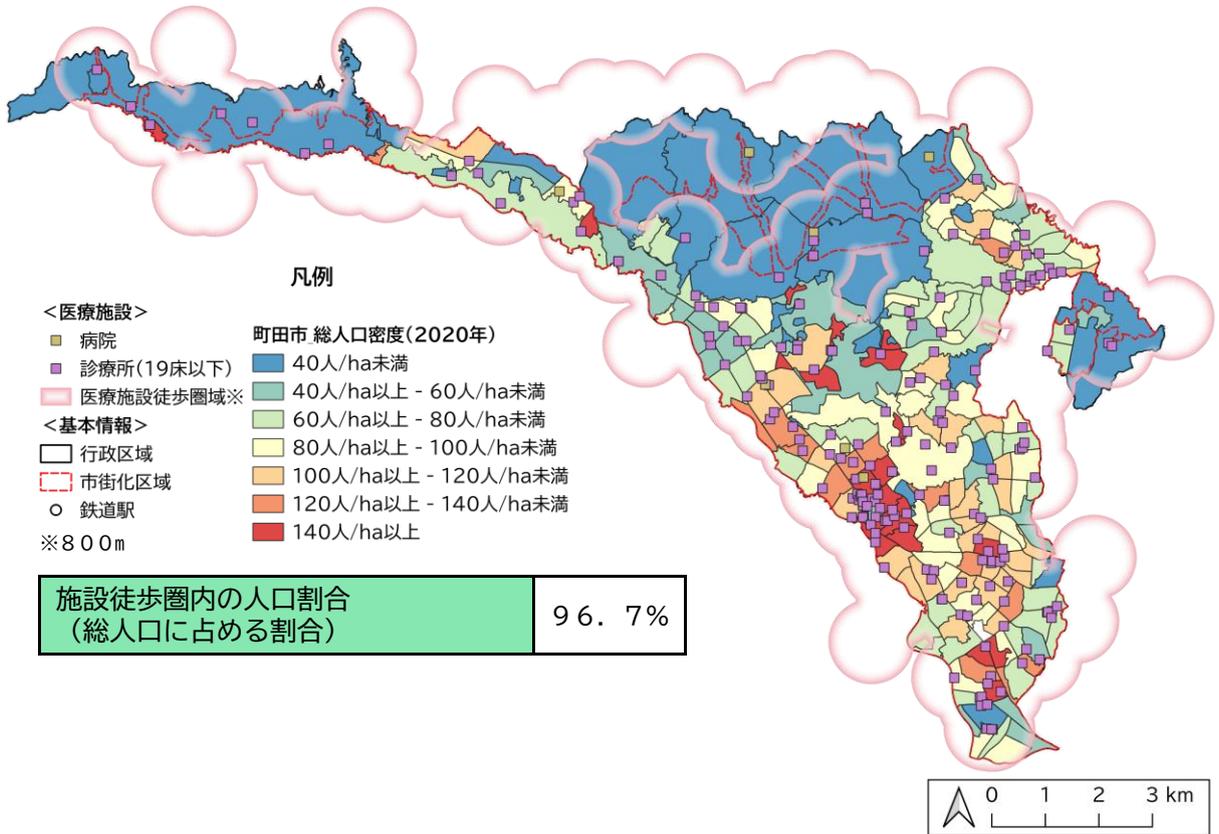


行政施設	①市役所、市民センター、連絡所
医療施設	②病院、診療所
高齢者福祉施設	③通所系施設、訪問系施設、入所系施設、小規模多機能施設 ④高齢者福祉センター、高齢者交流施設
子育て施設	⑤保育園、幼稚園、認定こども園 ⑥子どもセンター・子どもクラブ
教育系施設	⑦小学校、中学校 ⑧高等学校 ⑨大学、専修学校・各種学校 ⑩生涯学習施設、図書館、美術館、博物館
市民文化系施設	⑪市民センター（コミュニティ機能）、コミュニティセンター、中規模集会施設
商業施設	⑫スーパーマーケット、ショッピングセンター、百貨店 ⑬コンビニエンスストア ⑭ドラッグストア
金融施設	⑮銀行、その他の金融機関、郵便局

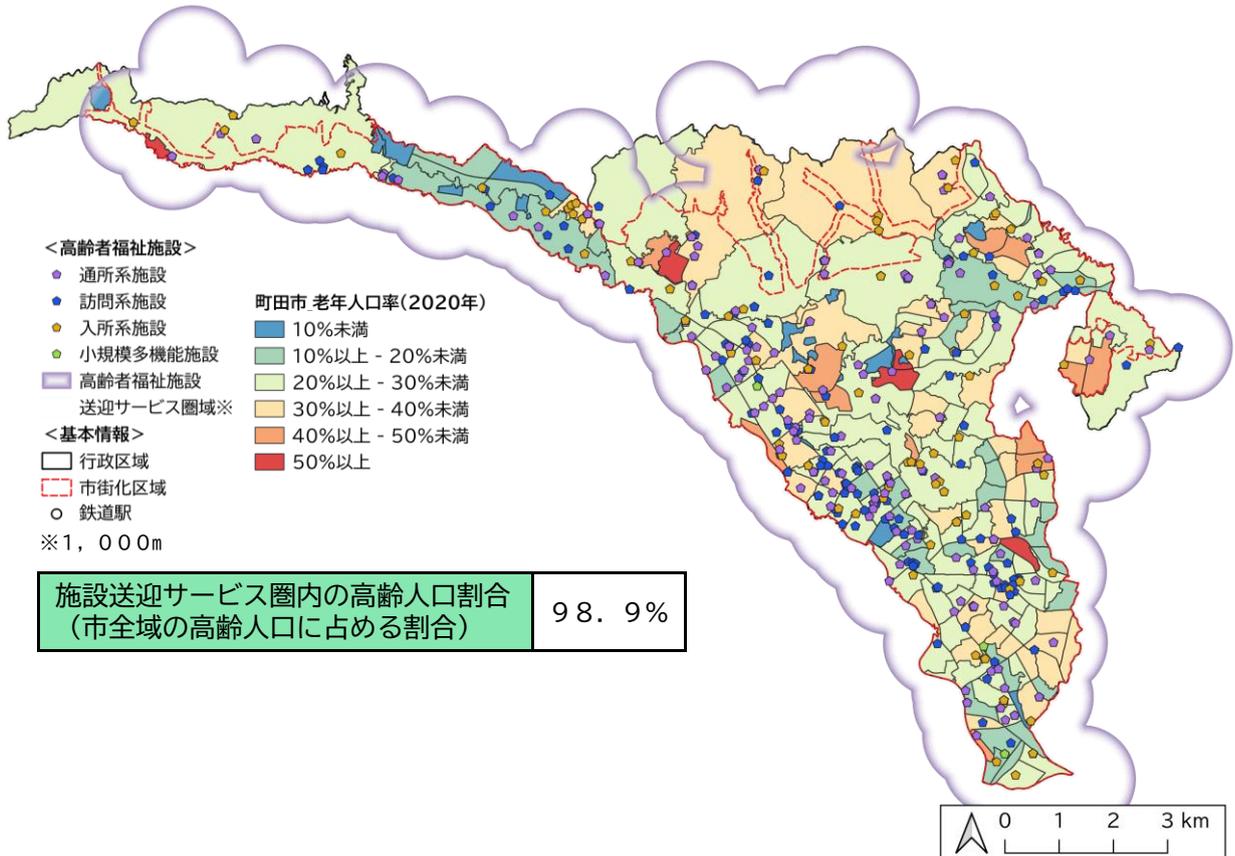
出典：町田市HP、町田市オープンデータ、東京都医療機関案内サービスひまわり、町田市保有資料、まちだ子育てサイト、東京都教育委員会、日本の大学ナレッジステーション、（公財）東京都私学財団、町田市立図書館HP、日本百貨店協会、全国スーパーマーケットマップ、（一社）日本ショッピングセンター協会、iタウンページ、全国ドラッグストア・調剤薬局マップ、金融機関コード銀行コード検索、日本郵政グループHP
※各施設2023年4月時点の状況

《 都市機能の分布状況図 》

《 医療施設：病院、診療所 》



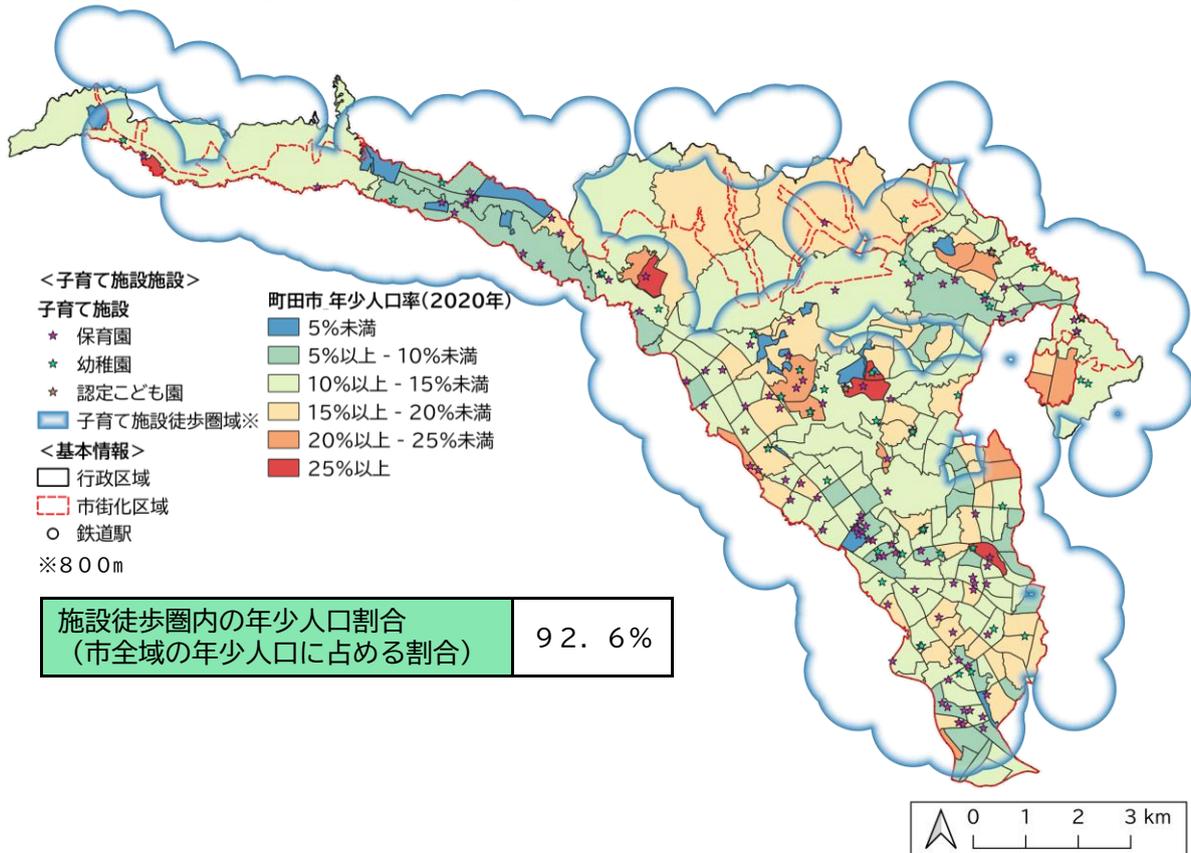
《 高齢者福祉施設：通所系施設、訪問系施設、入所系施設、小規模多機能施設 》



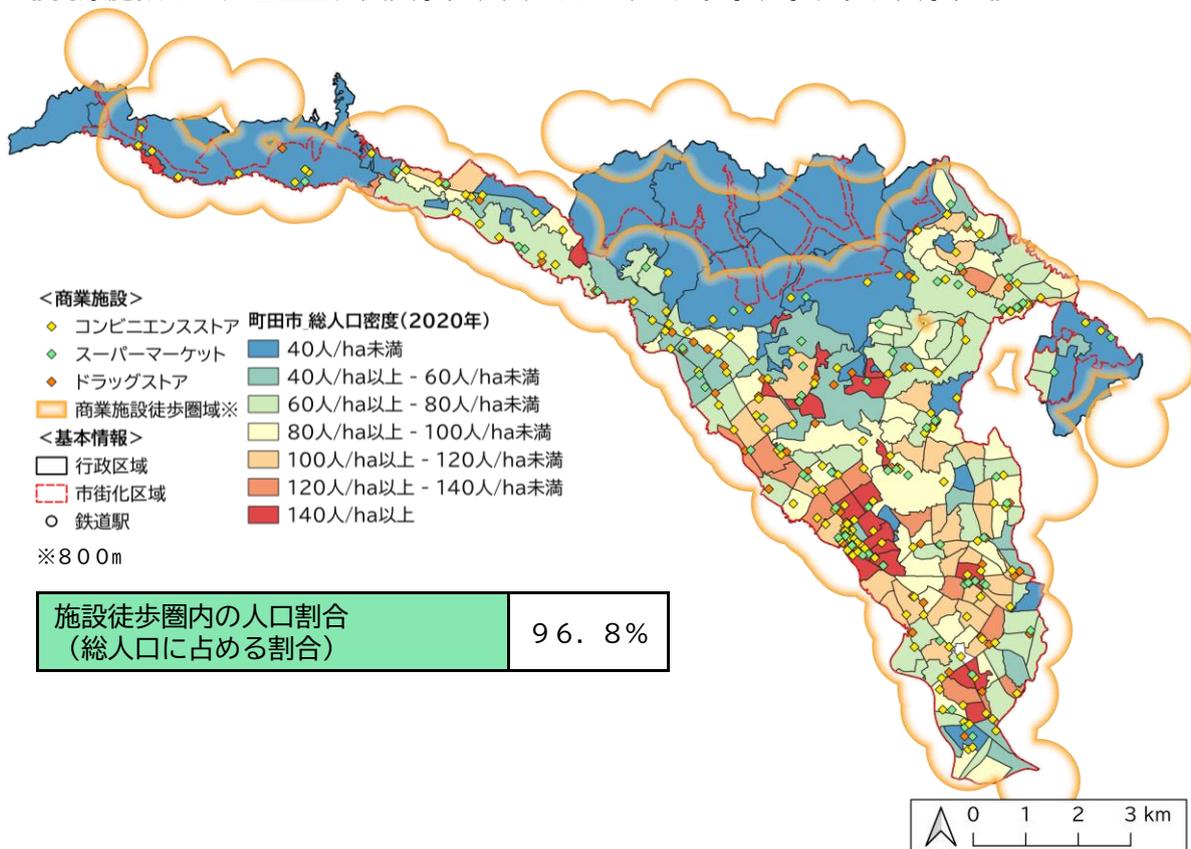
出典：町田市HP、町田市オープンデータ、東京都医療機関案内サービスひまわり、町田市保有資料 ※各施設2023年4月時点の状況

《 都市機能の分布状況図 》

《 子育て施設：保育園、幼稚園、認定こども園 》



《 商業施設：コンビニエンスストア、スーパーマーケット、ドラッグストア 》



出典：町田市保有資料、まちだ子育てサイト、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、※各施設2023年4月時点の状況

《 町田駅周辺における都市機能の状況 》

《 駅周辺の都市機能集積の比較 》

	町田駅	立川駅	海老名駅
商業	大型商業施設 計10ヶ所 (小田急百貨店/マルイ/ モディ等) 商店街 約13ヶ所	大型商業施設 計12ヶ所 (GREEN SPRINGS / 伊勢丹 / 高島屋等) 商店街 約12ヶ所	大型商業施設 計5ヶ所 (VINA WALK / ららぽーと/ イオン等)
業務	オフィス(築浅) 計2ヶ所 (小田急町田森野/ビルフォ ーラム町田等) コワーキング 約11ヶ所	オフィス(築浅) 計3ヶ所 (terrace tachikawa / 賀屋 登ビル等) コワーキング 約15ヶ所	オフィス(築浅) 計1ヶ所 (VINA GREDENS OFFICE) コワーキング 約3ヶ所
宿泊	シティホテル 計1ヶ所 レムブラント ビジネスホテル 計8ヶ所 東横 INN / APA 等	ラグジュアリー 計1ヶ所 ソラノホテル シティホテル 計2ヶ所 ビジネスホテル 計12ヶ所	シティホテル 計1ヶ所 レムブラント ビジネスホテル 計3ヶ所 東横 INN / ルートイン 等
エン タメ	アミューズメント 計1ヶ所 ゲームセンター 計3ヶ所	シネシティ・kino cinema アミューズメント 計1ヶ所 ゲームセンター 計2ヶ所	TOHO シネマ・イオンシネマ アミューズメント 計2ヶ所 ゲームセンター 計3ヶ所

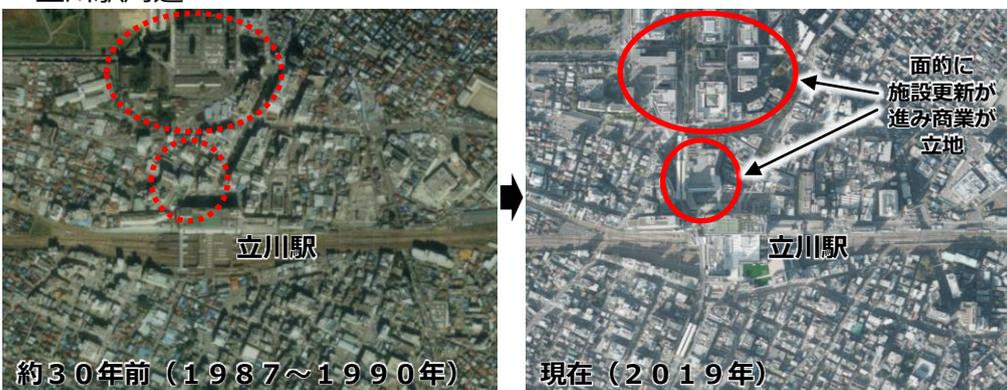
※各施設2023年4月時点の状況

《 駅周辺の都市基盤整備状況の比較 》

■ 町田駅周辺



■ 立川駅周辺



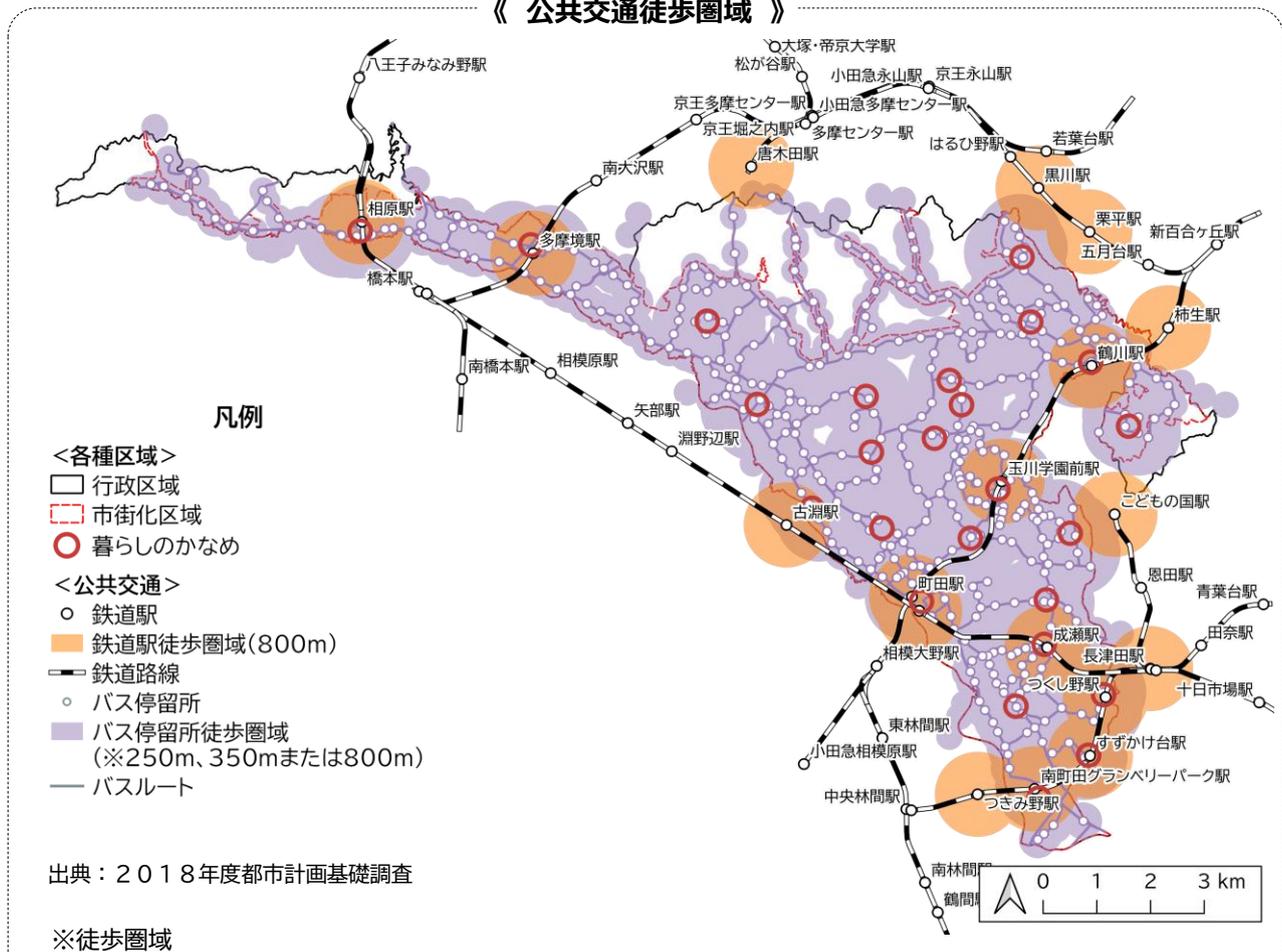
出典：地理院地図(国土交通省国土地理院)

公共交通

町田市の市街化区域内は、既存の公共交通の徒歩圏域により広範囲がカバーされています。今後、新たに町田方面へ延伸が予定されている多摩都市モノレールによって、その利便性はさらに高まる見込みです。また、地域内においては、公共交通へのアクセス向上や高齢者の外出機会確保のため、地域の交通の担い手の協働による移動手段の確保の取組が活発になってきています。

一方で、交通事業者が抱える運転士不足の課題や、自宅や近所で過ごす時間が増加する新しいライフスタイルの浸透により、今後、既存の交通網を維持することが難しくなる状況が見込まれています。

《 公共交通徒歩圏域 》



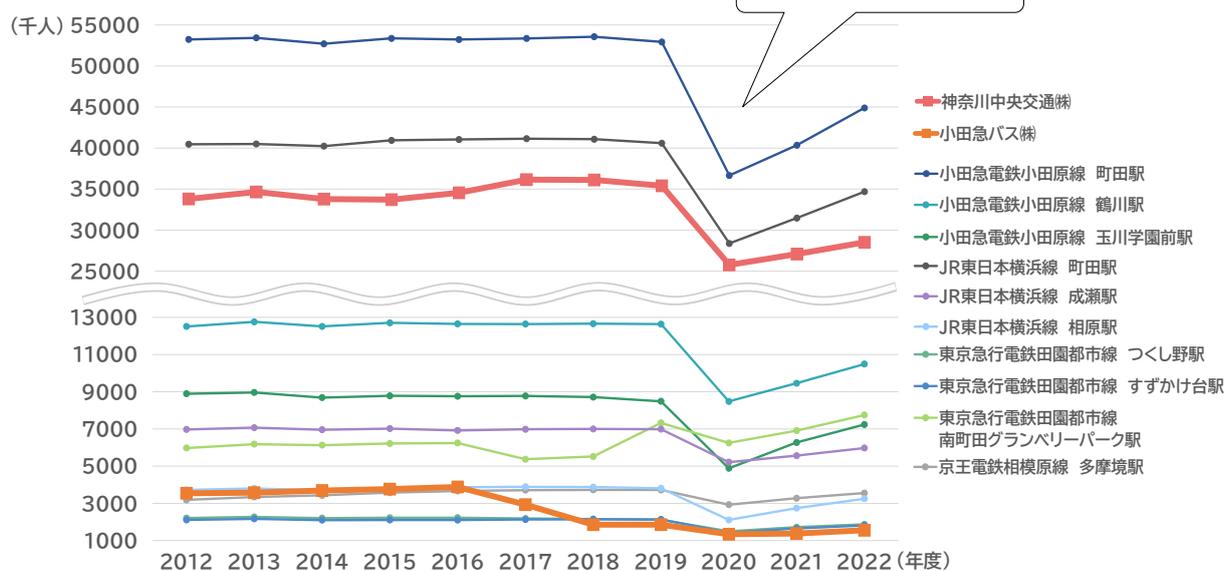
出典：2018年度都市計画基礎調査

※徒歩圏域

鉄道駅、バス停留所（「暮らしのかなめ」の400m圏内の停留所） ⇒半径 800m圏域	一般的な駅を中心とした歩ける範囲 出典：都市構造の評価に関するハンドブック （2018年：国土交通省）
バス停留所（まちの“もよう”のピンク・オレンジの範囲内の停留所） ⇒半径 350m圏域	一般的なバス停留所を中心とした歩ける範囲、高齢者の一般的な歩行速度60m/分で5分の距離である300m圏域が、駅周辺等において歩いて暮らしやすい環境が整備された場合に範囲が拡大することを想定した距離
バス停留所（まちの“もよう”の緑・黄色の範囲内の停留所） ⇒半径 250m圏域	高齢者の一般的な歩行速度60m/分で5分の距離（地形の高低差や道路の蛇行等があることを考慮した場合）

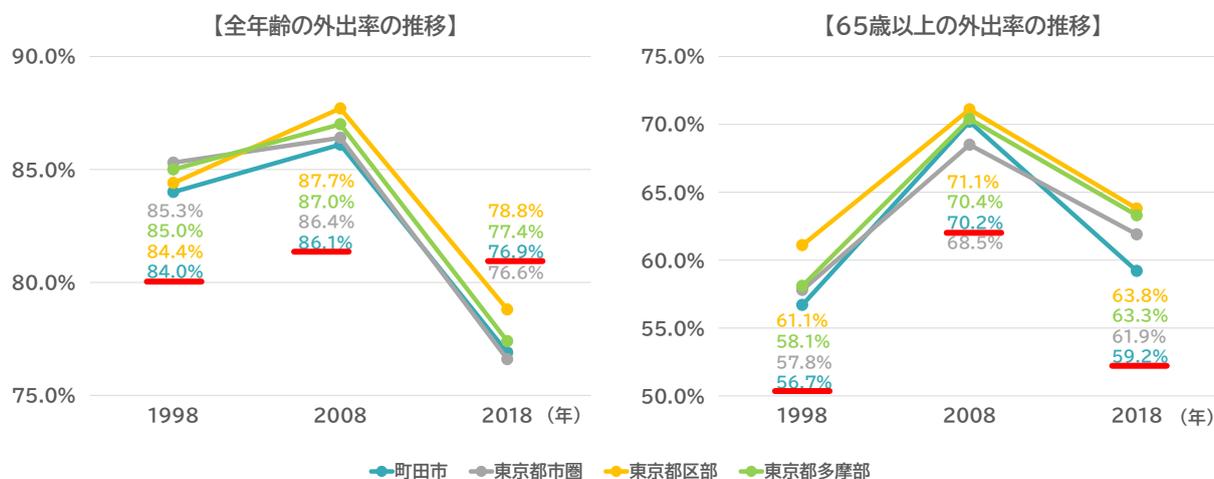
《 公共交通の需要推移 》

《 鉄道、路線バスの利用者数推移 》



出典：第57号 町田市統計書

《 外出率の推移 》

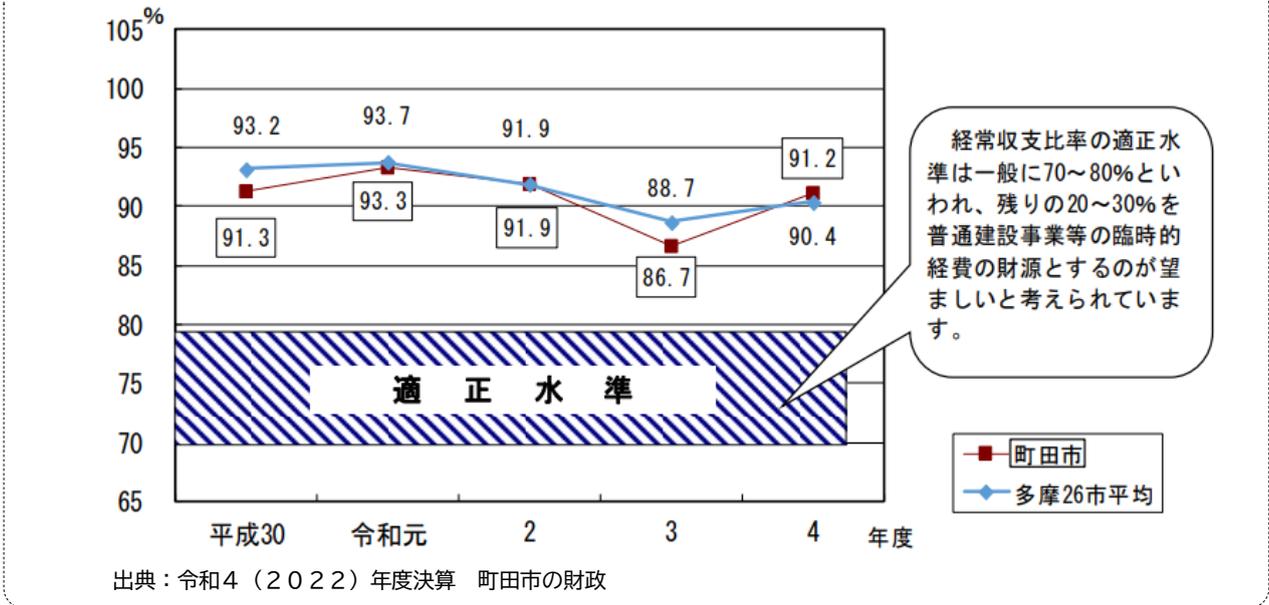


出典：東京都市圏パーソントリップ調査結果

財 政

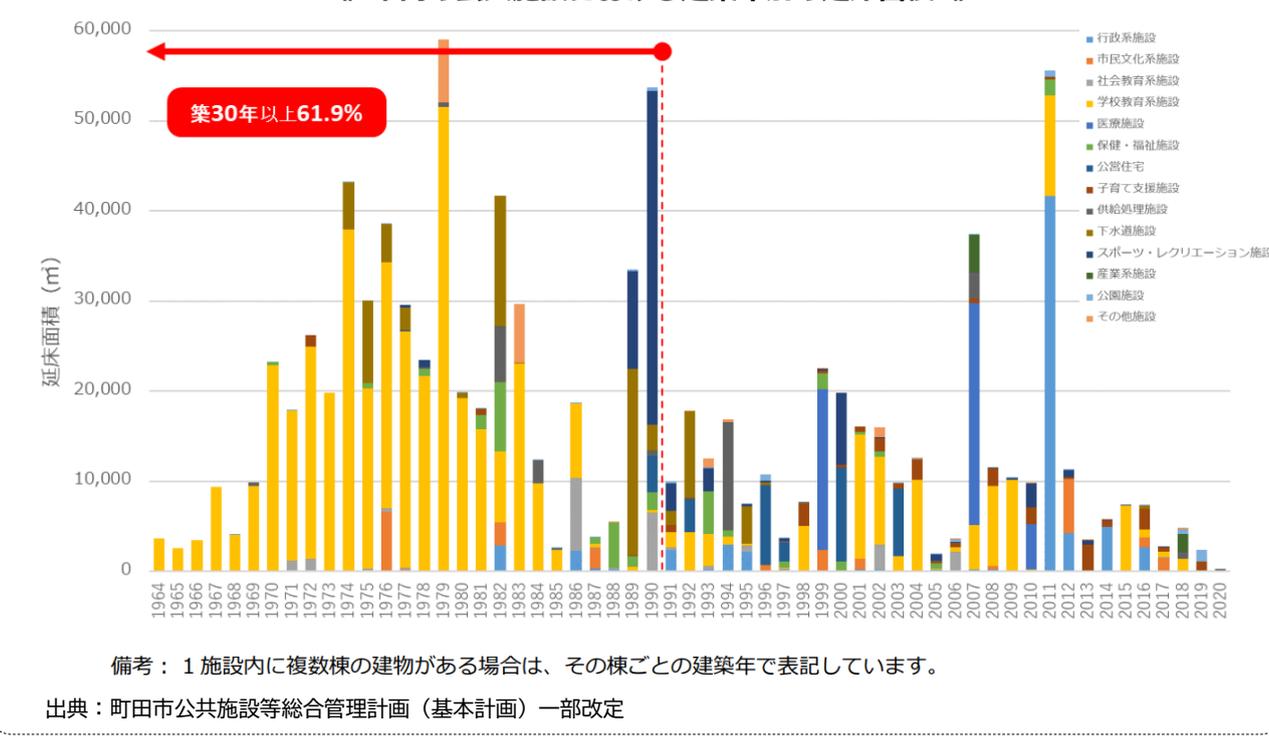
市では、財政構造の弾力性を示す経常収支比率が、適正水準といわれる70～80%を上回る状態が続いており、財政構造の硬直化が続いています。経常収支比率が高いと、道路、公園、学校などの公共施設の整備や改築などの投資的な事業に使えるお金の余裕がなくなり、今後の行政需要に柔軟に対応することができなくなります。

《 経常収支比率の推移 》



一方で、市内の公共施設等は、1960～1980年代にかけて整備されたものが多く、老朽化が進行しています。例えば、建築物に関しては、築30年以上のものが全体の6割を超えています。今後はこれらの施設の更新や改修等にかかる費用が集中しますが、それに要する投資的な経費の財源確保が困難となることが予想されます。

《 市内の公共施設における建築年別の延床面積 》



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、これまで提唱してきたSociety 5.0を国内外の情勢変化を踏まえ具体化させる必要があるとし、目指すべき未来社会の姿を「直面する脅威や先の見えない不確実な状況に対し、持続可能性と強靭性を備え、国民の安全と安心を確保するとともに、1人ひとりが多様な幸せ（well-being）を実現できる社会」とまとめています。まちづくりの分野では、人口・インフラ・エネルギーなど多分野にわたる都市の課題解決に対してデジタル技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、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、地方公共団体やまちづくり団体、民間企業、大学等の幅広いプレイヤーが連携してまちづくりDXを強力に推進していくためのビジョンやロードマップが示されました。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。

また、労働環境の面では、更なるテレワークの進展を見据え、転職なき移住といった、場所に縛られない新たな暮らし方や働き方が実現できるまちづくりが求められます。

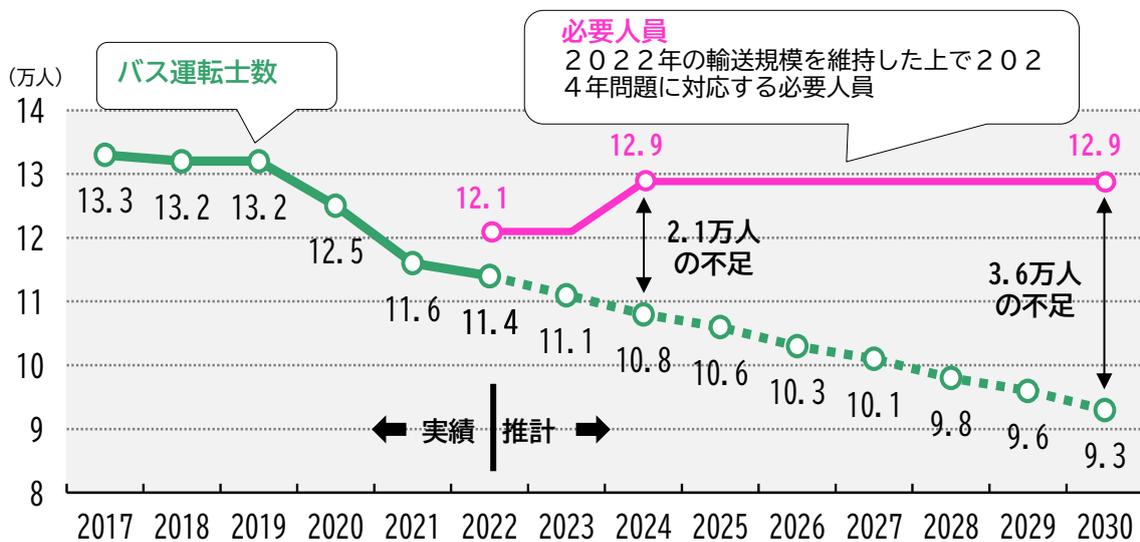
※EC（Electronic Commerce：電子商取引）

《 高齢化等の就業者構成の変化 》

我が国の就業者はここ20年で急速な高齢化が進行しており、社会全体で将来の担い手不足が懸念されています。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、就業者の多様化に向けた働きやすい環境の創出などの取組を進めていくこと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。

《 バス運転士の推移及び今後の不足見込み（2030年試算） 》



出典：公益社団法人日本バス協会資料を基に作成

《 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。100歳までの長い人生を充実させるためには、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 》

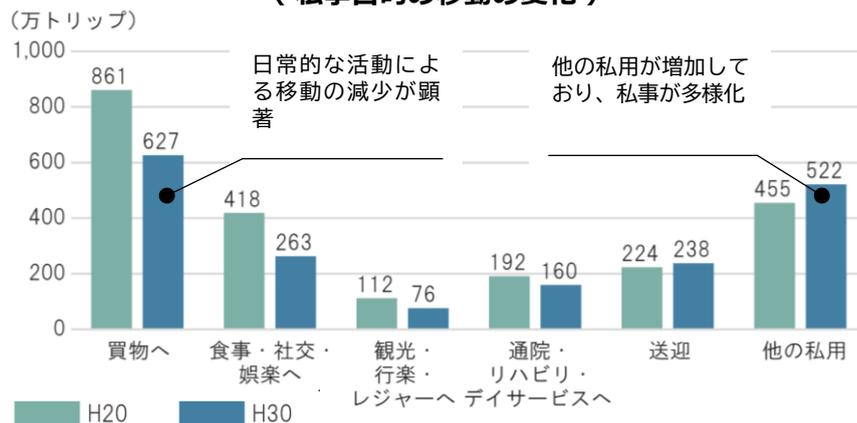
東京都市圏の人の移動について調査した、第6回東京都市圏パーソントリップ調査（平成30年）の結果によると、総移動回数が昭和43年の調査開始以来、初めて減少に転じており、様々な移動行動に縮小傾向が見られています。

これらの傾向は、全ての年齢階層・性別で見られ、通信環境やデジタル技術の発達・普及によって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ます。「新たなライフスタイルを実現する人中心のモビリティネットワークと生活圏（東京都市圏交通計画協議会 令和3年3月）」においても、自動運転技術やシェアリングサービスが普及し、高齢者の外出が促進されることや、リモートワークの拡大により自宅周辺での買物や私事活動時間が増えることなどが予想されています。ライフスタイルの変化に伴い人々の活動の場も多様化してくると考えられ、対応できる都市づくりが求められます。

《 移動の傾向の変化 》

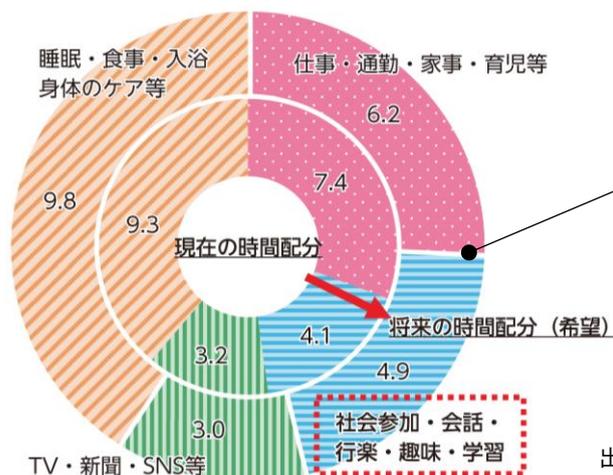
通信環境やデジタル技術の発達・普及によって、買い物等の日常的な活動による移動が減少し、一方で、非日常を求める変化が見られてきています。

（ 私事目的の移動の変化 ）



出典：東京としけん交通だよりvol. 35（令和2年9月、東京都市圏交通計画協議会）

（ 現在の1日の時間の使い方と今後の意向 ）



今後の理想的な時間の使い方として、非日常の「社会参加・会話・行楽・趣味・学習」に対する意向の増加が最も多い

※国土交通省「国民意識調査」に基づく集計結果。
 ※国土交通省「国民意識調査」では、「平日と休日の1日の時間の使い方について、現状の時間の使い方はどのような割合ですか。今後、デジタル化による効率化により時間の使い方の選択肢が増えた場合、理想的な時間の使い方はどのような割合ですか。」と聞いている。

出典：令和5年度版国土交通白書（国土交通省）

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

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すことや、新しい技術を導入することで「都市経営の効率化」を図っていく事も必要になります。

現況分析を踏まえ、立地適正化計画の主要素である「居住地」「拠点」「交通」について、「市民生活の質の向上」「都市経営の効率化」の視点から課題を整理します。

居住地 多様な住まいの供給と大規模団地の再生

居住地の現況を見ると、土地区画整理事業等で計画的に整備されてきた良質な住宅地が多く、適度な人口密度が保たれた良好な住環境が形成されていますが、河川や丘陵地に囲まれた地形的制約がある中で、まちづくりが進められてきた結果、多くの住宅地が一定の災害リスクと共存しています。

今後もしばらくは、現況と大きく変わらない水準で人口が推移する見込みですが、地区によっては人口減少や高齢化が進み、空家の増加やコミュニティ機能の低下に伴う地域の防犯・防災機能低下など、住環境の悪化が懸念されます。

市全体では人口減少傾向にあるが、ライフスタイルや社会状況の変化等により、多様な暮らし方が求められています。それらに合わせた多様な暮らし方ができる郊外の住宅需要が高まりつつある中で、拠点や交通と連動した住宅地の形成が求められます。

また、市街地内の開発余地が減少する中で、一部では災害リスクのある区域への立地が見られるなど、大雨による河川氾濫等で大きな被害が出る事が懸念されます。

「市民生活の質の向上」 の視点からの課題	現在の良好な住環境を維持していくとともに、ライフスタイルに合わせた多様な住宅の供給により多世代の定住を促進し、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	人口の推移や社会潮流など様々な環境変化から地区ごとの居住ニーズを見定め、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・密度を維持するとともに、これまで以上に都市機能・交通機能と連動して居住地を再編していく必要があります。 また、近年の頻発・激甚化してきている災害を踏まえ、特にリスクのある区域への居住に対しては、十分なリスク周知や防災上の対策に取り組むなどの対応も必要です。

町田駅周辺の課題

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配慮が必要な地区にまで立地が進んでいる状況です。

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、引き続き高い居住ニーズが予想されます。

「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、住宅の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。

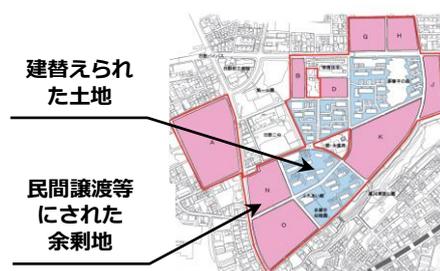
大規模団地の課題

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。

《 団地建替えと規模の適正化の例（日野市、多摩平の森） 》

多摩平の森は、1958年に入居開始になった駅徒歩圏内の団地で、建替えを機に、それまで29haの敷地に247棟あった団地の建物を高層化して、11ha、30棟に集約。生み出された余剰地には、図書館や保育園などの公共施設をはじめ大型商業施設、民間業者の戸建て住宅などを誘致。



出典：独立行政法人都市再生機構ホームページ

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

拠点の現況を見ると、周辺住民の日常生活を支える医療・福祉・商業等の都市機能が集積している身近な拠点（暮らしのかなめ・生活拠点）や、広域から人を集める大規模施設等の都市機能が立地する高次の拠点（広域都市拠点・にぎわいとみどりの都市拠点）が、市街化区域内にバランス良く点在しており、公共交通等でアクセスしやすい利便性の高い市街地が形成されていますが、人口減少や様々なサービスのオンライン化などの社会変化により、拠点に求められる都市機能が変化してきています。

「市民生活の質の向上」 の視点からの課題	拠点における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新たな機能導入により利便性を向上させ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	人口・都市機能分布や公共交通基盤等の状況に合わせて役割や形態・配置を最適化していく必要があります。

《 役割や形態・配置を最適化した拠点づくりの例 》

2019年にまちびらきした南町田グランベリーパークは、整備前は商業中心の拠点であったが、整備後は鶴間公園と一体化した商業・業務・居住・文化など多機能な拠点に更新



町田駅周辺の課題

町田駅周辺では、1970年代から80年代の国鉄原町田駅移転と共に行われた大規模再開発から約50年の間、大規模な面的開発が行われていないため、施設の更新や新たな機能導入が進んでいませんでしたが、多摩都市モノレール町田方面延伸という大きな環境変化を迎え、民間事業者による開発の機運が高まってきています。

現在の駅前空間は、大規模開発以降の人口増加に対応しきれず、バスターミナル機能の分散や乗り換え動線の混雑などの課題を抱えています。バスやタクシーの運行効率にも影響しており、多摩都市モノレール町田方面延伸により、さらに交通結節機能が高まるため、時代の変化に対応した都市基盤の構築が求められています。

<p>「市民生活の質の向上」 の視点からの課題</p>	<p>乗り換え動線やまちなかの回遊動線がスムーズで歩きやすい駅周辺環境の整備を進めるとともに、市内で最も高度な都市機能が集積する拠点として、多様化する市民ニーズにも対応し、非日常の目的も果たせる、ミクストユースな土地利用を誘導する必要があります。</p>
<p>「都市経営の効率化」 の視点からの課題</p>	<p>交通ターミナル機能を集約して公共交通の運行効率を高めるとともに、駅周辺施設の更新に合わせて土地の高度利用を促進し、更なる都市機能の高度集積や街の性能（環境など）を高める必要があります。</p> <p>さらに、広域から人を集めるにぎわい・集客機能を備えることで、市全体の魅力や活力を向上させる必要があります。</p>

大規模団地の課題

大規模団地のセンター街などの拠点では、整備当初からの施設・機能が概ね維持されていますが、居住者の減少や高齢化に伴い、当初のようなにぎわいや活力が低下しつつある状況です。拠点の利用者層に合わせて求められる都市機能も変化している中で、機能更新が十分に図られている状況ではありません。さらに、団地周辺では都市基盤の整備等により、都市機能の導入や人口流入が進むなど、団地を含む地域全体の状況も変化しています。

<p>「市民生活の質の向上」 の視点からの課題</p>	<p>時代とともに変化する団地居住者や周辺住民のニーズに合わせて都市機能を誘導し、地域の生活利便性を向上させる必要があります。</p>
<p>「都市経営の効率化」 の視点からの課題</p>	<p>団地を含む地域全体の人口・都市機能分布や公共交通基盤等の状況に合わせて役割や形態・配置を最適化していく必要があります。</p>

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

日常生活を支える公共交通については、市街化区域の大部分を駅やバス停からの徒歩圏域でカバーしており、一定のサービス水準が整った市街地であると言えます。

市内の公共交通は、これまで市街地のスプロールに伴い、主に通勤通学需要が増加することによってバス路線が拡大するなど、全般的なサービス水準の向上を目指して交通網を広げる取組が進められてきました。

しかし現在、交通事業者は運転士不足の深刻化等により既存の路線網やサービス水準等を維持することが難しい状況に置かれており、限られた経営資源の中でどのように効率的にサービスを提供していくかという点に課題を抱えています。

加えて、人口減少や、自宅周辺で生活が完結するライフスタイルの拡大により、全国的に公共交通の利用者数は減少傾向にあります。

これらの背景から、今後はこれまでのように均一にサービス水準を向上させていくことが困難です。

一方で、多摩都市モノレールの延伸により、バスが担っていた市域中央部の交通サービスをモノレールと分担することが出来るようになり、定時性や速達性などの面では、サービス水準の向上が期待されます。

<p>「市民生活の質の向上」 の視点からの課題</p>	<p>現在の交通網の広がり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していく必要があります。</p>
<p>「都市経営の効率化」 の視点からの課題</p>	<p>現在のサービス水準の維持に向け、交通事業者における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や、地域の中にある輸送資源を活用した新たな移動の仕組み作りに取り組む必要があります。また、モノレールとバス路線等を併せた市内交通網の再編により、効率的な交通ネットワークを構築していく必要があります。</p>

公共交通ネットワークの効率化イメージ

