

4

居 住 誘 導 区 域

- ① 国が示す居住誘導区域の設定の考え方
 - ② 町田市の居住誘導区域の設定の考え方
 - ③ 居住誘導区域
 - ④ 地域の特徴を活かした居住誘導の考え方
 - ⑤ 居住誘導区域の設定
-

① 国が示す居住誘導区域の設定の考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。都市計画運用指針では、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。

国が示す居住誘導区域の設定の考え方 ～都市計画運用指針より

i) 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

ii) 生活サービス機能の持続的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
- ※生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となる。

iii) 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）
- 農用地区域又は農地法に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- 自然公園法に規定する特別地域
- 森林法の規定により指定された保安林の区域
- 自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域若しくは特別地区又は保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区
- 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域
- 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 特定都市河川浸水被害対策法に規定する浸水被害防止区域

② 町田市の居住誘導区域の設定の考え方

町田市では、市街化区域全体で2040年まで一定の人口密度（40人/ha）が維持される見込みのため、市街化区域全体を居住誘導区域の対象とします。

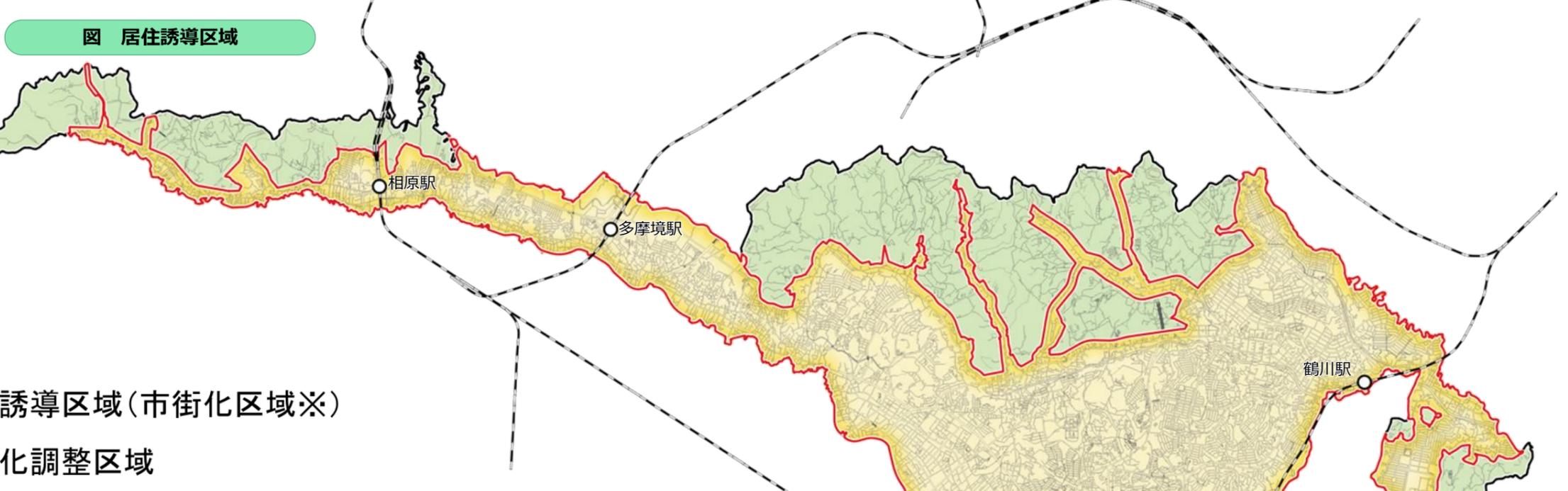
一方で、市街化区域内にも災害リスクが存在します。被害に応じた対策を積み重ねることで安全性を高め、一定のリスクを乗り越え共生してきたまちの成り立ちを踏まえ、災害ハザードエリアであっても既に市街化が進んでいる地区は、町田市都市づくりのマスタープランで目指す「災害に強い安全なまちの形成を図りつつ、居住誘導区域に含めることを基本としますが、居住誘導区域は災害リスクが低い区域に設定する考え方が示されていることから、検証する中で特にリスクが高く、対策が困難な箇所は居住誘導区域から除外し、居住地の安全性を高めていきます。

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。



③ 居住誘導区域

前頁の居住誘導区域の設定条件を踏まえ、条件に該当する以下の箇所を居住誘導区域に設定します。(検討内容は59ページ以降)



※以下は居住誘導区域から除外
 ・保安林 ・土砂災害特別警戒区域 ・急傾斜地崩壊危険区域

災害ハザードエリア		市の誘導区域設定 区域の内外
水害	浸水予想区域	居住誘導区域 内
	家屋倒壊等氾濫 想定区域	
土砂 災害	土砂災害警戒区域 (イエローゾーン)	居住誘導区域 内
	土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン)	居住誘導区域 外
	急傾斜地崩壊危険区域	居住誘導区域 外
その他	保安林区域	居住誘導区域 外

■：市街化調整区域
 ■：市街化区域

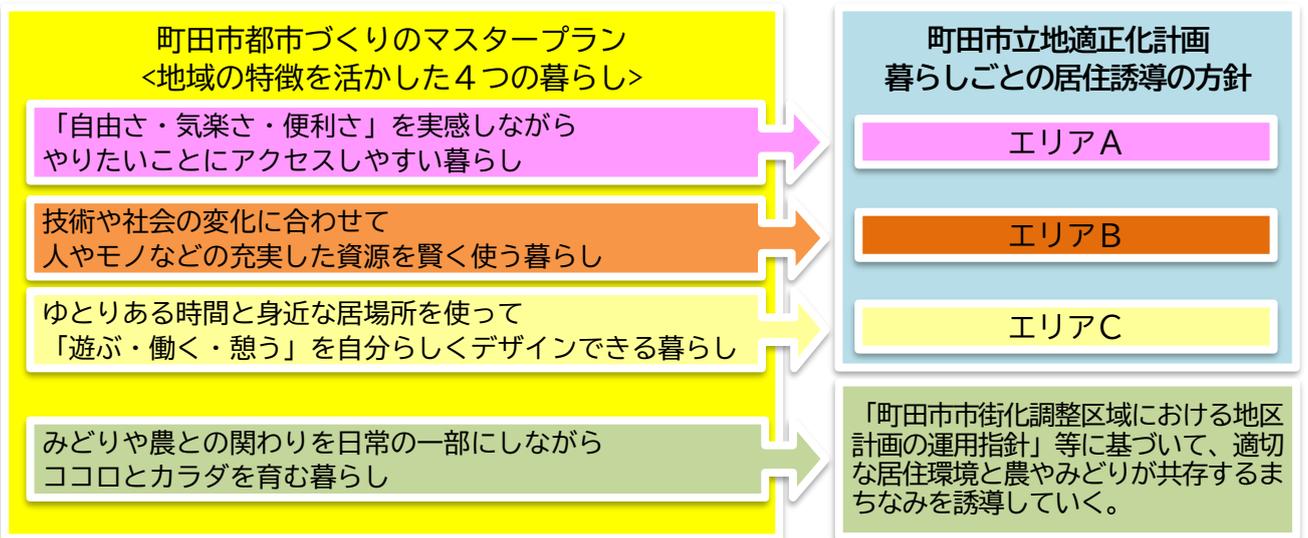
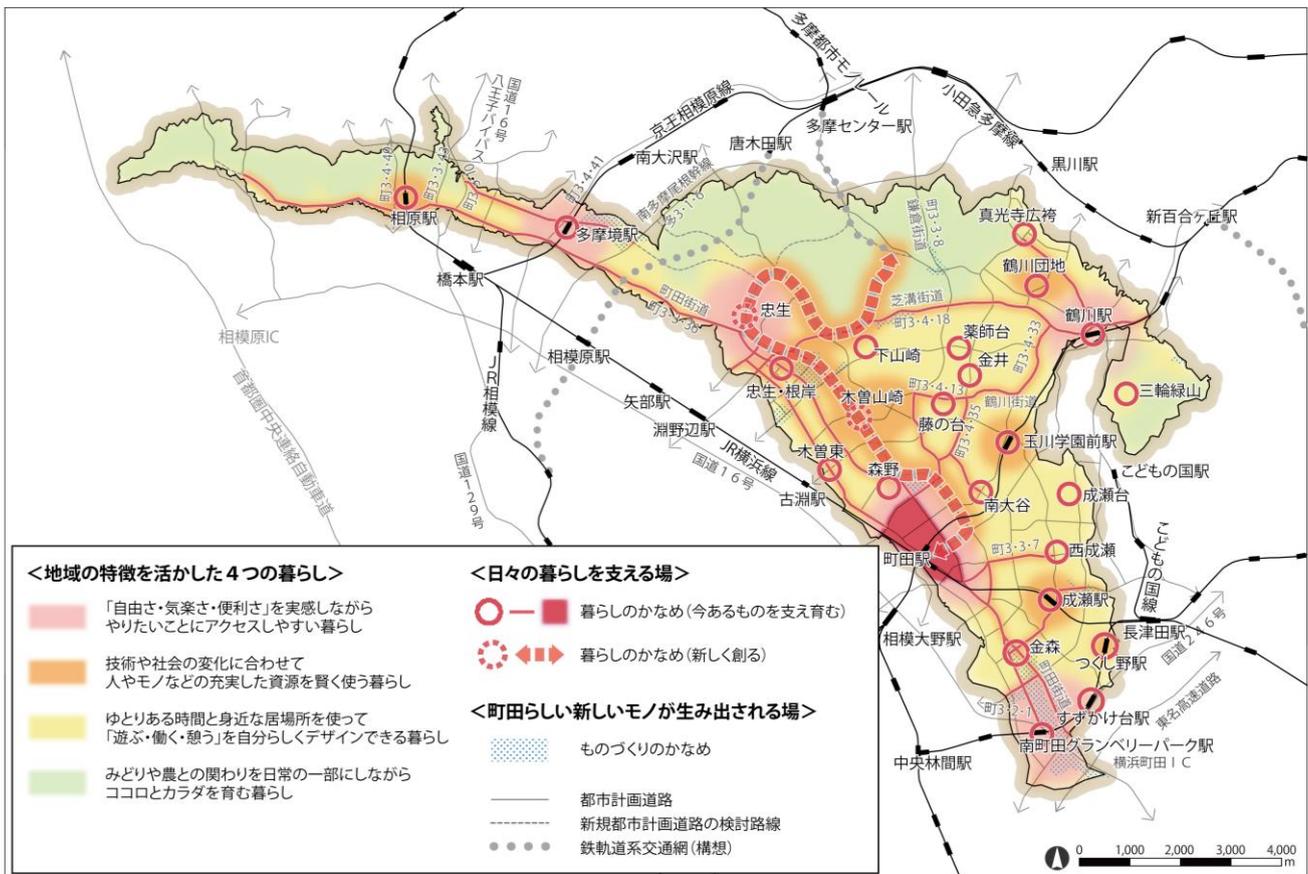
■：保安林
 ■：土砂災害特別警戒区域
 ■：急傾斜地崩壊危険区域

④ 地域の特徴を活かした居住誘導の考え方

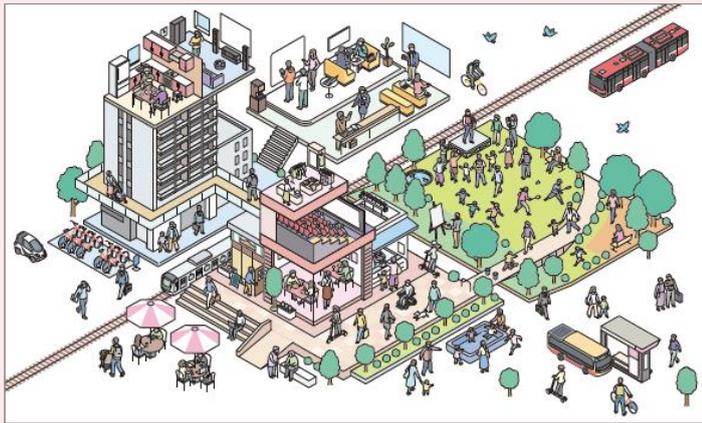
町田市都市づくりのマスタープランでは、市民の暮らしの視点から『まちの“もよう”（暮らしのかなめ図）』を捉え、「地域の特徴を活かした4つの暮らし」として整理し、「日々の暮らしを支える場」等の考え方とともに示しています。

町田市立地適正化計画に基づく居住誘導区域では、町田市都市づくりのマスタープランに基づきエリア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、地域の特徴に応じた都市機能の集約と、それに応じた住宅の立地をマネジメントしていきます。

図 まちの“もよう”（暮らしとかなめの図）

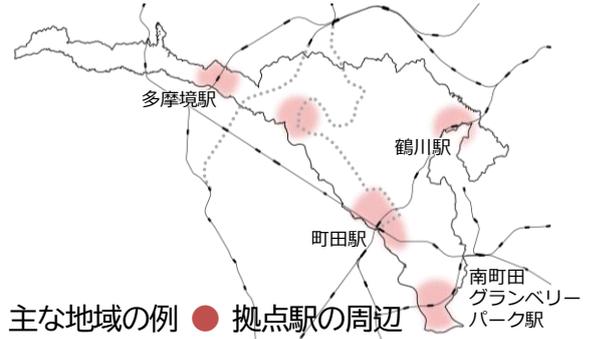


■エリアA 「自由さ・気楽さ・便利さ」を実感しながらやりたいことにアクセスしやすい暮らし



都市づくりのマスタープランに示す将来の暮らし方

- ・ 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る。
- ・ 子どもが巣立ち世帯人数が少ないシニア世帯も、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る。
- ・ 電車・モノレールに乗って都心に通勤しやすく、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る。



主な地域の例 ● 拠点駅の周辺

町田市立地適正化計画における
居住誘導の方針（エリアA）

概ねの範囲

- ・ 「広域都市拠点」、「にぎわいとみどりの都市拠点」の駅を中心とした概ね半径800m圏内で、低層住居系用途地域以外の箇所

ボリューム

- ・ 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

想定される住宅

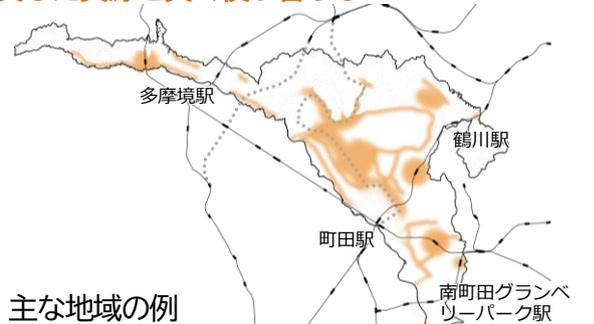
- ・ 中高層住宅など、商業業務と共存する居住の誘導を図る

■エリアB 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



都市づくりのマスタープランに示す将来の暮らし方

- ・ 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る。
- ・ 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る。



主な地域の例

● 駅や主要な通りの近くにある住宅地周辺

町田市立地適正化計画における
居住誘導の方針（エリアB）

概ねの範囲

- ・ 「生活拠点」の駅、又は「暮らしのかなめ（木曽山崎、鶴川団地）」のバスセンター停留所を中心とした概ね半径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（概ね道路端から20～30mの箇所）

ボリューム

- ・ 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の維持

想定される住宅

- ・ 世代・広さ等を問わず様々なバリエーションで選べる住宅など、多様な種類の居住の誘導を図る

■エリアC 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



都市づくりのマスタープランに示す将来の暮らし方

- 自宅の一室に仕事の空間を確保し、平日の半分はテレワークで作業。ちょっとした対面打合せや商談など、自宅ではできない用事は近所のお店で済ませられる（多機能なコンビニなど）。空いた時間を使って余暇を楽しみ、仕事もプライベートも充実した生活を送っている。
- ゆとりある敷地を活かし多様なモビリティに対応できるスペースを確保した住宅があり、コンビニ・スーパー・集会所などは、シニアカーや電動車いすのまま利用できる。地域を離れる時もバス停にはスモールモビリティ用の駐車スペースがあり、安心して移動できる。



主な地域の例 ● 低層住宅地

町田市立地適正化計画における居住誘導の方針（エリアC）

概ねの範囲

- 居住誘導区域内のうちエリアA・B以外の箇所

ボリューム

- 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の維持

想定される住宅

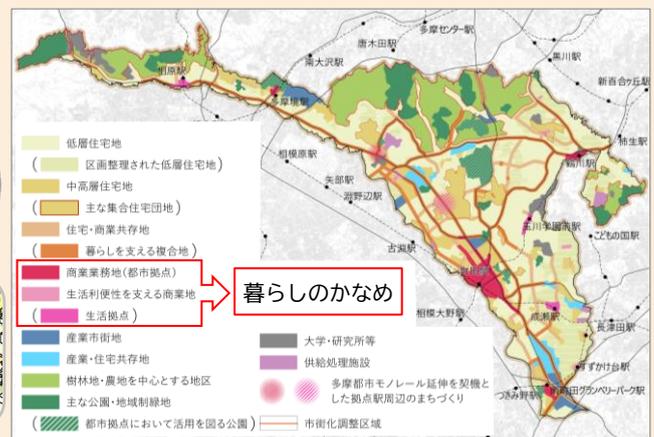
- ゆとりある敷地をいかし、多様な暮らし方に対応した居住の誘導を図る

■日々の暮らしを支える場

町田市都市づくりマスタープランでは、それぞれの地域の特徴を活かして暮らし続けていくため、日常生活に必要な買い物や用事などを済ませることができる場所を「暮らしのかなめ」としています。

各地域の特徴を活かした暮らし、日常生活を不便なく送るために買い物・飲食・病院などの日々の暮らしや活動を支える都市機能を維持・育成します。

暮らしのかなめとした地域には、土地利用方針図（右図）の類型に沿った地域特性に応じて、必要な都市機能の誘導を図ります。（下表）



土地利用の類型	地域類型別の「暮らしのかなめ」の方針
住宅商業共存地	
暮らしを支える複合地 住宅地内 下山崎 薬師台 金井 藤の台 三輪緑山 南大谷 森野 西成瀬 金森 木曾東 主要な街道等の沿道 町田街道 芝溝街道 鎌倉街道等	住宅地内や通り沿いの「暮らしのかなめ」スーパーやコンビニ、かかりつけの医院、お気に入りのカフェやパン屋、行きつけのこはん屋など、地域に根付いたお店等を維持・育成します。 また、子育てファミリーが集まる場所に使ったり、空き地で小さなマルシェを開いたり、多機能にみんなが使いこなせる場を形成します。
商業業務地（都市拠点） 町田駅周辺 鶴川駅周辺 南町田グランベリーパーク駅周辺 多摩境駅周辺 忠生周辺	主要な駅周辺の「暮らしのかなめ」 町田駅や南町田グランベリーパーク駅などのように、大きな拠点として魅力と活力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。
生活利便性を支える商業地 真光寺広袴 鶴川団地 忠生・根岸 成瀬台 つくし野 すずかけ台	身近な駅周辺の「暮らしのかなめ」 通勤や通学で駅を利用したり、バスなどで他の目的地に移動する人たちも集まります。
生活拠点 相原駅 成瀬駅 玉川学園前駅 木曾山崎	日々の暮らしを支えることに加えて、郵便局や銀行、学習塾や習い事の場、医療施設やスポーツジムなど、日常生活の中で必要な用事や目的を果たすための場を形成します。

町田市立地適正化計画における居住誘導の方針（エリアA、B、C）

概ねの範囲

- 暮らしのかなめ（日々の暮らしや活動を支える都市機能が集約されている箇所から概ね半径300m圏内）

居住誘導

- 生活に必要な都市機能の維持・育成を図ることで、居住誘導（人口密度の維持）を図る

■団地

都市づくりのマスタープランに示す土地利用方針

- ・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します。
- ・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（賃貸分譲だけでなく、例えば、シェア型住宅、学生向け住宅、サービス付き高齢者向け住宅、共用ワークスペース付き住宅など）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」まちに再生を図ります。
- ・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します。



町田市立地適正化計画における居住誘導の方針（大規模団地）

概ねの範囲

- ・UR及びJ K Kの大規模団地

居住誘導

- ・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る。
- ・今後の団地においては、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る。

◆コラム 公共施設について

居住者の日常生活を支える都市機能としては、医療、福祉、商業等の集積のほか、市民センター、学校などの公共施設も欠かせないものです。町田市では、「町田市公共施設再編計画」に基づき、公共施設・公共空間のより良いかたちを実現することで、市民生活の質の向上を図ります。

～町田市公共施設再編計画～

町田市では、これからの時代にふさわしい新しい公共施設・公共空間づくりを進めるため、2018年6月に「町田市公共施設再編計画」を策定しました。

町田市が進める再編は、単に施設を減らしコストダウンを図るのではなく、「公共施設・公共空間のより良いかたち」を実現することを目指しています。

町田市では、この公共施設の再編という、今までにない長期的かつ大きな取り組みを通じて、将来的にわたってそこで暮らしている誰もが地域社会の中で誇りを持ち、豊かに暮らし続けられるまちをみんなで連携して作りたいと考えています。



～町田市新たな学校づくり推進計画～

町田市では、「町田市公共施設再編計画」に基づき、学校施設のあり方を示した「町田市新たな学校づくり推進計画」を2021年3月に策定し、学校施設の再編を進めております。

推進計画では、学校を「市民生活の拠点づくり」としていくことを理念として掲げています。学校を、学校教育の場であると同時に、身近な避難施設としてはもちろん、地域の方々が日常的に利用できる「地域活用型学校」と位置づけ、その実現を目指します。

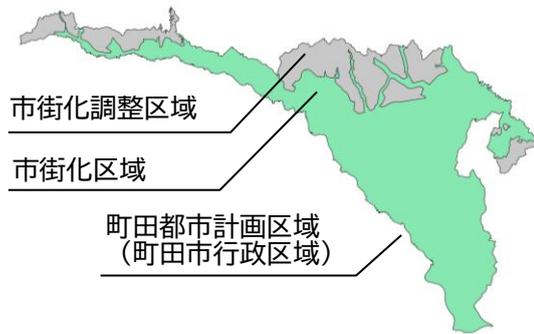


⑤ 居住誘導区域の設定

P 5 1 の居住誘導区域の設定条件に該当する箇所を抽出し、居住誘導区域を設定します。設定条件のSTEP 0～4に該当する箇所は、以下の通りです。

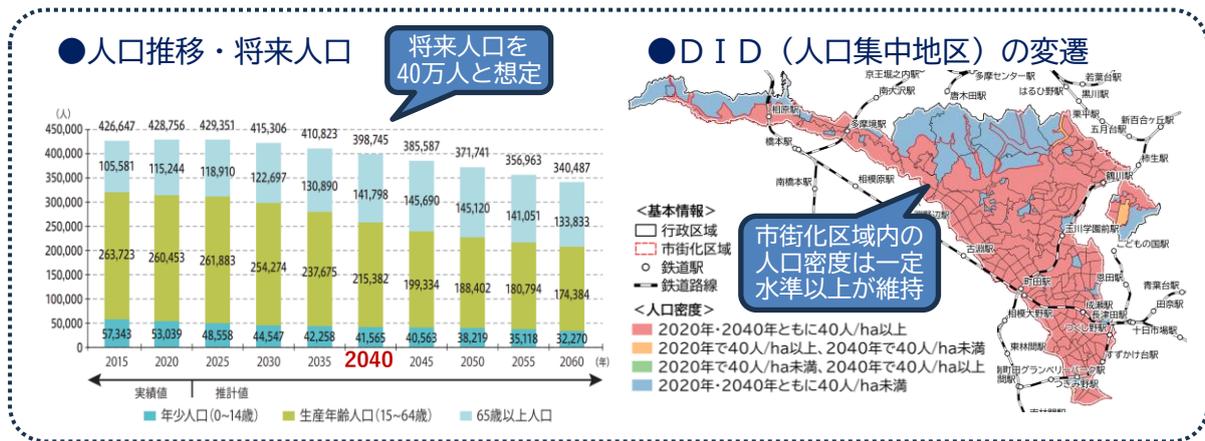
STEP 0 立地適正化計画の対象区域

立地適正化計画の対象区域は、都市再生特別措置法に基づき「町田都市計画区域（町田市行政区域）全域」とします。



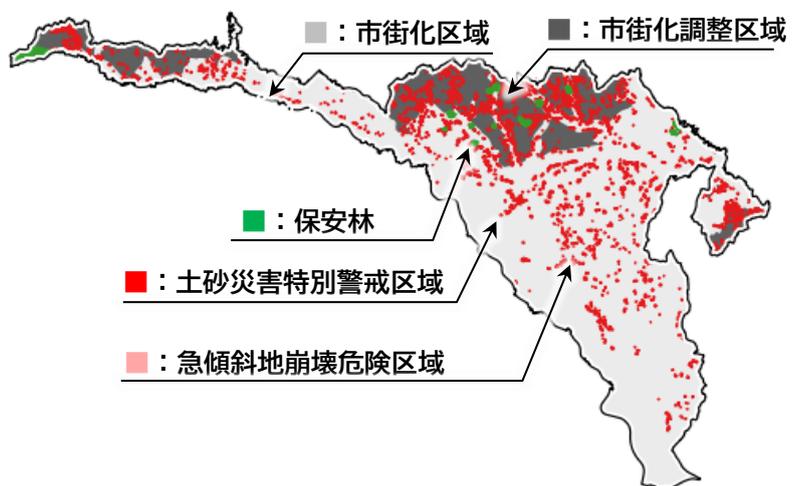
STEP 1 居住を誘導すべき区域の抽出

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、住宅の受け皿となり得る環境になっていることから、原則、市街化区域全体を居住誘導区域の対象とします。



STEP 2 居住誘導区域に含まないこととされている区域

立地適正化計画の根拠法で「居住誘導区域に含まないこと」とされているため、「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」を居住誘導区域から除外します。



STEP 3

災害リスクや対策可能性等を総合的に検討し判断する区域

町田市に存する「**①災害リスク**、**②警戒避難体制の整備状況**、**③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**」について、以下の手順で検討した結果、**居住誘導区域の対象**とします。

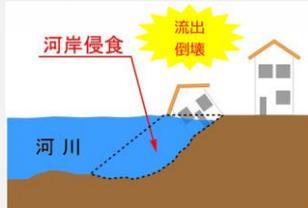
① 町田市における「災害リスクのある区域」について

町田市では、「突発性が高く予測が困難な**土砂災害の危険性がある区域**や**急激な水位上昇のおそれがある河川沿い**」を警戒レベル3に位置づけており、避難施設等へ立ち退き避難を促しています。このことから、自宅避難より避難施設等への退避を推奨する以下に掲げる区域を、「災害リスクのある区域」とします。

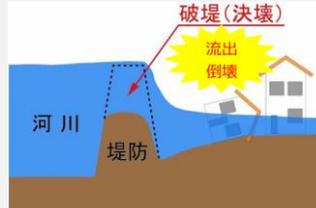
水害 家屋倒壊等氾濫想定区域

家屋倒壊等氾濫想定区域は「河岸浸食」と「氾濫流」の2種類あり、「河岸浸食」は洪水時の河岸浸食により木造・非木造の家屋が倒壊するおそれがあり、「氾濫流」は洪水時の氾濫によって木造家屋の倒壊するおそれがある区域です。垂直避難による自宅避難が困難であるため、「**家屋倒壊等氾濫区域**」全体を**災害リスクのある区域として抽出**します。

(河岸浸食イメージ)



(氾濫流イメージ)



出典：河岸浸食、氾濫流、浸水継続時間、計画規模降雨浸水深について①（長野県HP）

水害 浸水予想区域（居室より浸水深が高い区域）

市ハザードマップで情報発信しているとおり、警戒レベル4まで（レベル5の氾濫発生情報が出る前まで）に避難することが基本となる中で、自宅の1階床上浸水、また、避難する際に歩行が困難となるのが、浸水深0.5m以上の浸水予想区域です。垂直避難による自宅避難が困難であるため、「**浸水深0.5m以上の区域**」を**災害リスクのある区域として抽出**します。

災害リスクのある区域		抽出理由
垂直避難が困難な箇所	浸水深0.5m以上 ※1階建て床上浸水	建物1階の床面以上の浸水では2階建て建物であれば垂直避難が可能ではあるものの、自宅避難の不安や、歩行困難となりリスクが大きいと考えるため

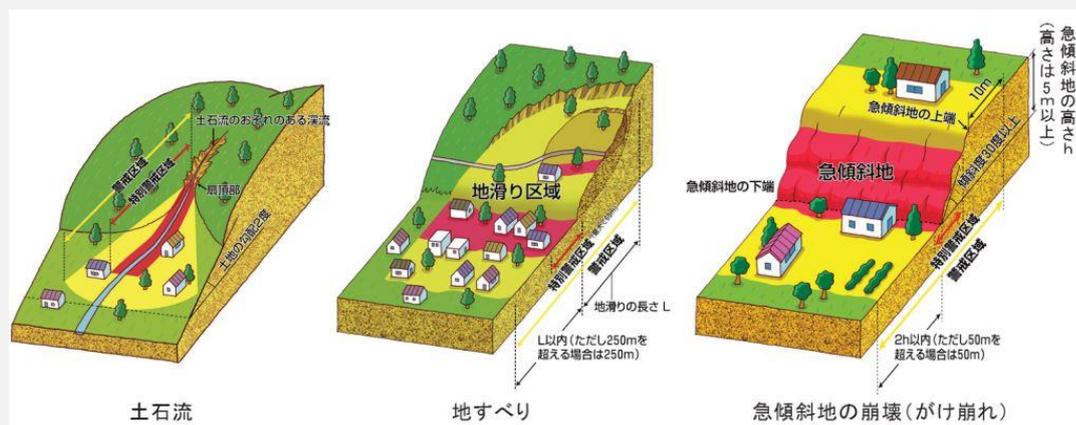
出典：町田市洪水・土砂災害ハザードマップ（2024年3月）

土砂災害 土砂災害警戒区域

土砂災害のおそれのある区域が「土砂災害警戒区域」とされ、同区域のうち、建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じるおそれのある区域が「土砂災害特別警戒区域（居住誘導区域外）」とされています。

土砂災害が発生した場合に、生命を守るため災害情報の伝達や避難が早くできるように警戒避難体制の整備を図るものとしています。自宅避難が困難であるため、「**土砂災害警戒区域**」全体を災害リスクのある区域として抽出します。

(土砂災害警戒区域 設定の条件)



出典：東京都建設局HP

② 町田市における「警戒避難体制の整備状況」について

町田市では、平時から洪水・土砂災害ハザードマップや広報まちだを用いて避難の考え方の周知を図っています。また、災害発生のおそれがある際は、状況に応じて避難指示を出しており、災害が発生する前の段階で必ず避難することを推奨しています。

そこで、避難施設等へ立退き避難に際し、「突発性が高く予測が困難な**土砂災害の危険性がある区域**や**急激な水位上昇のおそれがある河川沿い**」を經由せず避難可能かどうかを検討します。

検討手順(1) 避難先までの経路上に支障となるものがあるか

- 例) 水 害：河川（橋の通行が危険となるおそれがある。）
アンダーパス（冠水によって通行不能となるおそれがある。）
土砂災害：土砂災害特別警戒区域（特に土砂災害の危険性の高い土砂災害特別警戒区域の指定がされている道路などは通行不能となるおそれがある。）

検討手順(2) ある場合はそれを回避する別の避難方策があるか

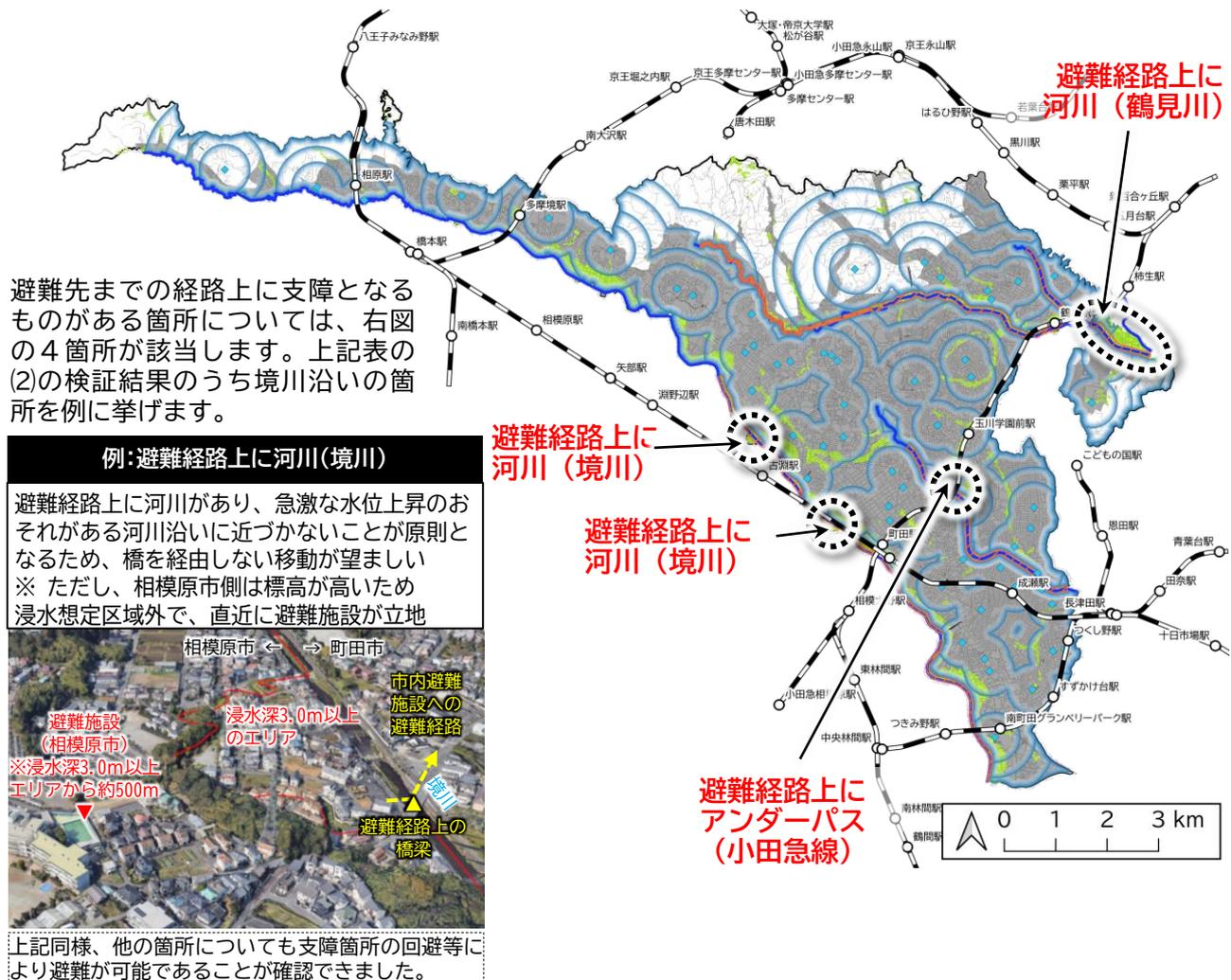
- 例) 水 害：迂回路がある。ペDESTリアンデッキなどの高台経路がある。 など
土砂災害：迂回路がある。防護壁によって道路が保護されている。 など

検討手順(3) 避難所からどの程度の歩行距離を要するか（参考程度）

ハザードエリア外まで避難できれば安全性の確保に繋がる。避難所までの歩行距離上限について決まりはないため、500mから1,600mまでの圏域を参考として図示する。

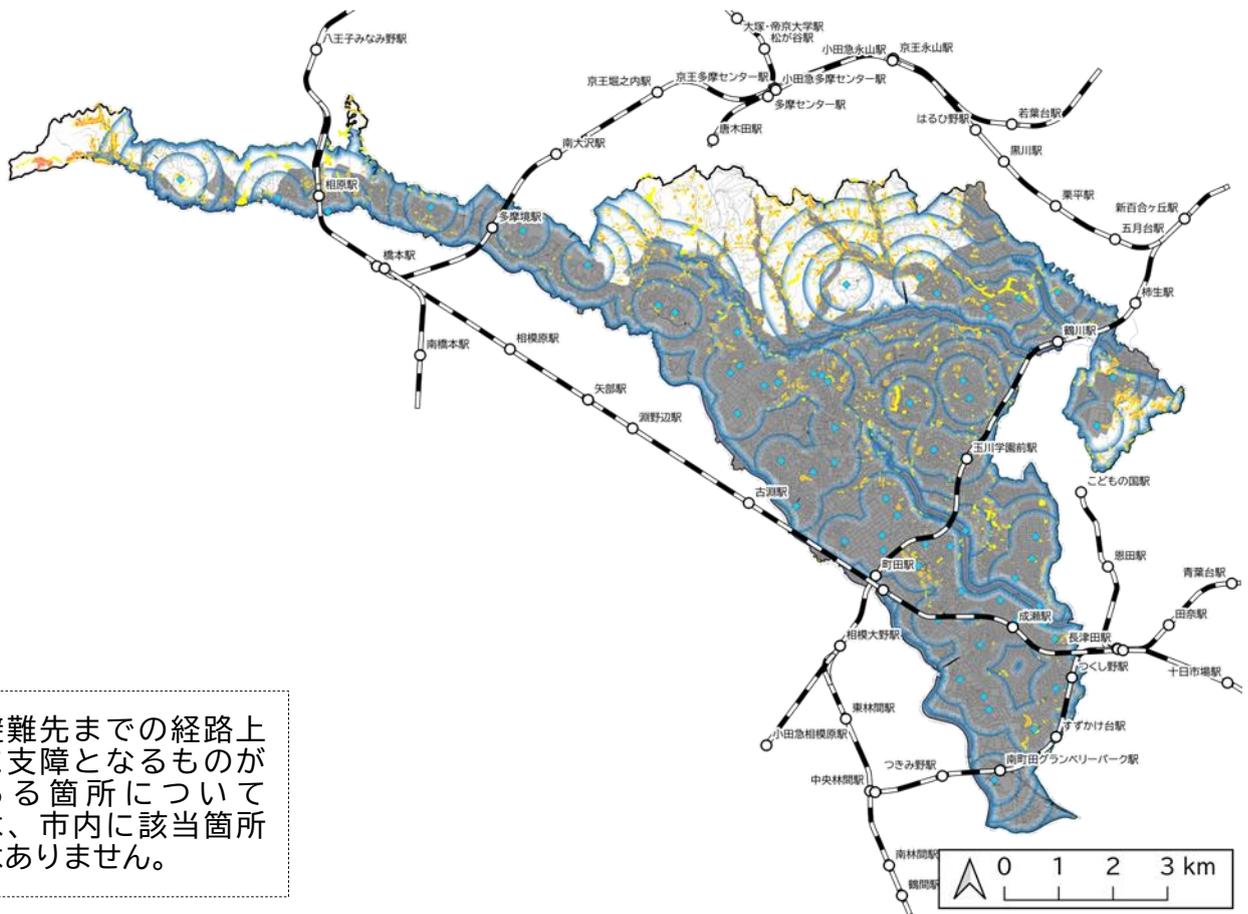
水害：「災害リスクのある区域」「警戒避難体制の整備状況」の検討結果

		図中の凡例
<p>【対象】</p> <p>水害① 家屋倒壊等氾濫想定区域</p> <p>水害② 浸水予想区域（浸水深0.5m以上の区域）</p> <p>※水害①及び②は同時に起こりえる災害のため、合わせて検討</p>	→	<p>《家屋倒壊等氾濫想定区域》</p> <p>氾濫流・河岸浸食</p> <p>《浸水予想区域》</p> <p>浸水深0.5m以上</p>
<p>(1) 避難先までの経路上に支障となるものがあるか。</p> <p>・河川：橋の通行が危険となるおそれがある。</p> <p>・アンダーパス：冠水によって通行不能となるおそれがある。</p>	→	<p>○ 該当箇所</p>
<p>(2) (1)がある場合、それを回避する別の避難方策があるか。</p> <p>例) 迂回路がある。ペDESTリアンデッキなどの高台経路がある。 など</p>	→	
<p>(3) 避難所からどの程度の歩行距離を要するか。(参考)</p> <p>ハザードエリア外まで避難できれば安全性の確保に繋がる。避難所までの歩行距離上限について決まりはないため、500mから1,600mまでの圏域を参考として図示する。</p>	→	<p>■ 避難施設(水害)徒歩圏</p> <p>500m・800m・1200m・1600m</p>



土砂災害：「災害リスクのある区域」「警戒避難体制の整備状況」の検討結果

		図中の凡例
【対象】 土砂災害① 土砂災害警戒区域	→	<土砂災害警戒区域等> ■ 土砂災害特別警戒区域 ■ 土砂災害警戒区域
(1) 避難先までの経路上に支障となるものがあるか。 ・土砂災害特別警戒区域：特に土砂災害の危険性の高い土砂災害特別警戒区域の指定がされている道路などは通行不能となるおそれがある。	→	該当箇所なし
(2) (1)がある場合、それを回避する別の避難方策があるか。 例) 迂回路がある。防護壁によって道路が保護されている。など	→	該当箇所なし
(3) 避難所からどの程度の歩行距離を要するか。(参考) ハザードエリア外まで避難できれば安全性の確保に繋がる。避難所までの歩行距離上限について決まりはないため、500mから1,600mまでの圏域を参考として図示する。	→	■ 避難施設(水害)徒歩圏 500m・800m・1200m・1600m



避難先までの経路上に支障となるものがある箇所については、市内に該当箇所はありません。

③ 町田市における「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」について

町田市は、災害に応じた対策を積み重ねることで安全性を高め、一定のリスクを乗り越え共生してきたまちが成り立っており、防災・減災の取り組みをしてきました。

そのため、法律で建築等の制限がされている「土砂災害特別警戒区域」、「急傾斜地崩壊危険区域」及び「保安林区域」を除く市街化区域を、町田市立地適正化計画における居住誘導区域に含めていきます。

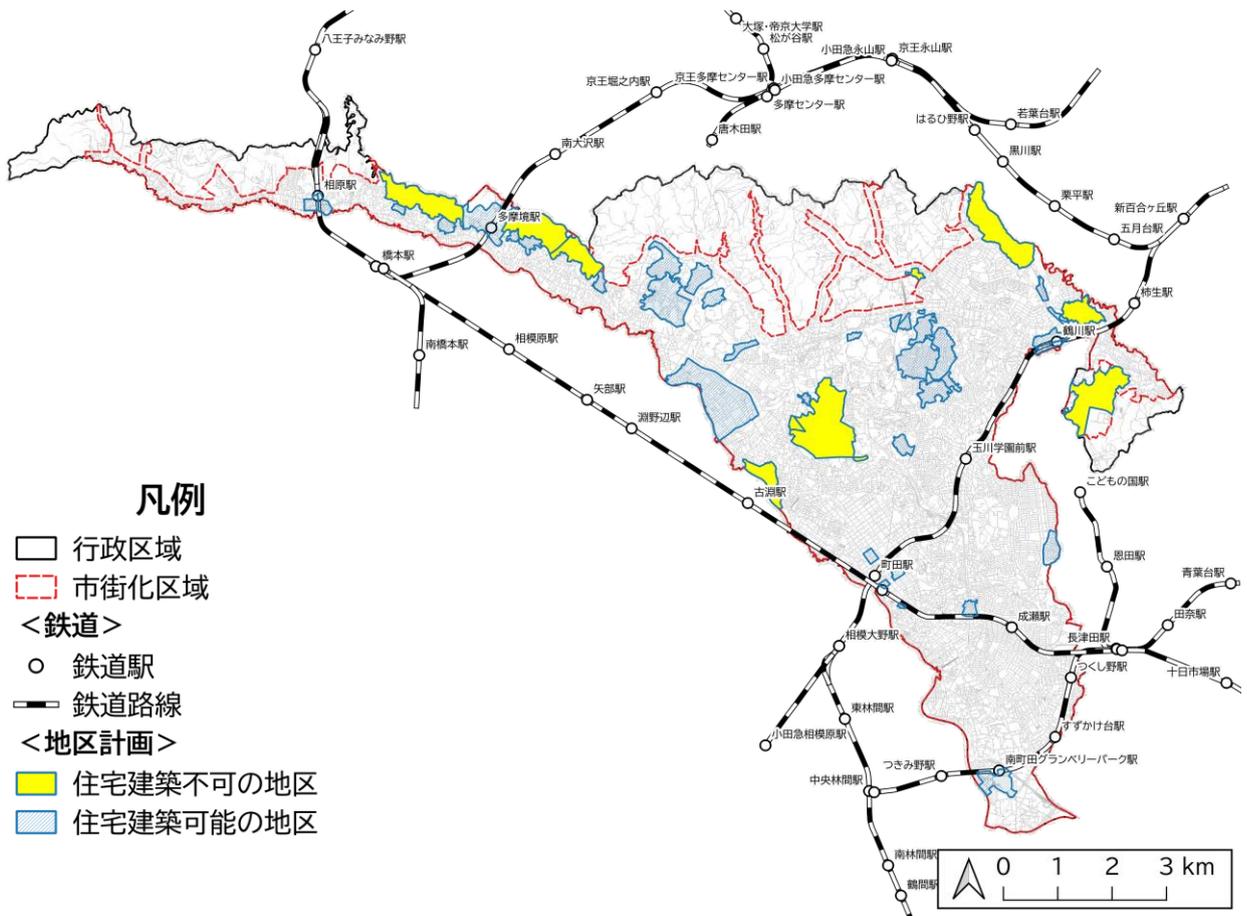
しかし、居住誘導区域であっても災害の危険性がなくなるわけではないため、今後も引き続き防災性・減災性の向上を図っていきます。（➡防災指針「防災・減災まちづくりに向けた取組方針」P105参照）

STEP 4 慎重に判断することが望ましい区域

以下の区域は、様々な状況を踏まえて検討した結果、居住誘導区域の対象とします。

「地区計画により住宅の建築が制限されている区域」

※都市計画運用指針で「慎重に判断を行うことが望ましい区域」とされており、同指針で「都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである」とされているため、その主旨を踏まえ、除外しないと判断します。



例: まちだテクノパーク地区 地区計画

まちだテクノパーク地区は、「無秩序な市街地を未然に防止し、みどり豊かな住宅地の環境の形成と保全をしつつ、多摩ニュータウンの活力あるまちづくりに資するため、業務核の形成に寄与する施設の誘導を図る」ことを地区計画の目標としている。

【公共公益施設地区】

- ・地域の活動拠点となる機能の誘導を図る。

【生産業務A地区】

- ・自立したまちづくりの主体として、地域の雇用に配慮した生産業務系を中心とした施設の誘致を図る。



地区計画により住宅の建築が制限されている区域

凡例	▭ 地区計画区域 (地区整備計画区域)	▭ 公共公益施設地区
	▭ 生産業務A地区	▭ 公共公園緑地地区
	▭ 生産業務B地区	▭ 土地利用の制限

