

5

都市機能誘導区域、誘導施設

- ① 国が示す都市機能誘導区域及び誘導施設の設
定の考え方
 - ② 町田市の都市機能誘導区域を設定すべき
拠点と誘導施設を設定すべき都市機能
 - ③ 都市機能誘導区域、誘導施設
 - ④ その他の都市機能について
 - ⑤ 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定
-

① 国が示す都市機能誘導区域及び誘導施設の設定の考え方

都市機能誘導区域は、福祉・医療・商業等の都市機能を中心拠点や生活拠点に誘導・集約し、サービスの効率的な提供を図る区域です。都市計画運用指針では、「一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲」に設定する考え方が示されています。

誘導施設は、地域の特性に応じ、立地を誘導する都市機能増進施設です。都市計画運用指針では、「居住者の共同の福祉や利便の向上を図る医療・福祉・商業・行政施設」を設定する考え方が示されています。

国が示す都市機能誘導区域及び誘導施設の設定の考え方 ～都市計画運用指針より～

都市機能誘導区域

【基本的な考え方】

- 一定のエリアと誘導施設機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るもの
- 原則として、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
- 医療・商業・福祉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もの

【設定することが考えられる区域】

- 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域

【区域の規模】

- 一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲

誘導施設

【基本的な考え方】

- 誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

【誘導施設の設定】

- 誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、
 - ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
 - ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
 - ・集客力がありまちのにぎわいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
 - ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設などを定めることが考えられる。

② 町田市の都市機能誘導区域を設定すべき拠点と誘導施設を設定すべき都市機能

町田市における都市機能誘導区域及び誘導施設は、町田市都市づくりのマスタープランに基づく「拠点」及びそれに応じた「都市機能」に沿って設定します。

都市機能誘導区域を設定すべき「拠点」は、周辺住民の日常生活を支える「都市機能」の集積を維持・育成するとともに、社会のニーズに応じた都市の魅力上げる「都市機能」を集積することにより、都市の多機能化・高度化を図る必要があります。

そのため、町田市都市づくりのマスタープランが目指すまちづくりの観点と、これまでのまちづくりの蓄積や都市機能の集積における現況配置の観点の2つ観点から、「拠点」と「都市機能」を絞り込みます。

なお、拠点のうち「忠生」周辺については、暮らしのかなめ一新しく創る一として、多摩都市モノレール導入空間である道路沿道などに、暮らしを支える生活利便施設などの都市機能の育成をします。また、モノレール新駅の想定がされたタイミングでは、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。

都市機能誘導区域、及び、誘導施設の設定フロー

STEP 0 都市機能誘導区域の対象区域

- 原則として、都市機能誘導区域は、「**居住誘導区域内**」において設定します。

STEP 1 目指すまちづくりの観点から

- 都市づくりのマスタープランには、市民や町田市を訪れる人々が多様な都市活動を実践できる舞台として、「拠点」を掲げています。拠点は、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の維持・育成を図ることに加え、地域の特徴やライフスタイルの変化等に伴い、非日常の目的を果たすための高度な都市機能が求められています。そこで、以下の拠点と都市機能を大きく2つに分類します。

① 広域都市拠点

② にぎわいとみどりの都市拠点

- 広域から人を集める商業施設や文化機能、業務産業機能や宿泊機能といった、にぎわい・集客機能の集積

③ 生活拠点

④ 暮らしのかなめ（①～③含む）

- 地域を支える生活利便施設の維持・育成

STEP 2 現況配置の観点から

- 拠点における施設の立地状況を見ることで、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利便性を向上させるために誘導が必要な都市機能を抽出します。

① 広域都市拠点（町田駅周辺）

② にぎわいとみどりの都市拠点

- これまでの商業のにぎわいに加え、消費がモノからコトへ移っており、エンターテインメントによるまちの新たなにぎわい・集客力等の変化への対応が必要です。

③ 生活拠点

④ 暮らしのかなめ（①～③含む）

- 周辺の住宅地の日常生活を支える都市機能が市場原理で立地され、現状では充足しています。

STEP 3 2つの観点から

- より多くの人々が訪れ、まちの賑わいが一層向上するようににぎわい・集客機能の誘導にあたっては、基盤整備や都市計画手法の活用、財政支援など、一定の公共関与を図る必要があるため、以下を都市機能誘導区域及び誘導施設に設定します。

STEP 4 都市機能誘導区域及び誘導施設（P71）

都市機能誘導区域※1	① 広域都市拠点（町田駅周辺） ② にぎわいとみどりの都市拠点（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）
誘導施設	・多様な機能が複合的に集積した「 大規模商業施設（10,000㎡超） 」と、非日常のサービスを提供する「 映画館 」及び「 音楽・演劇ホール 」とします。

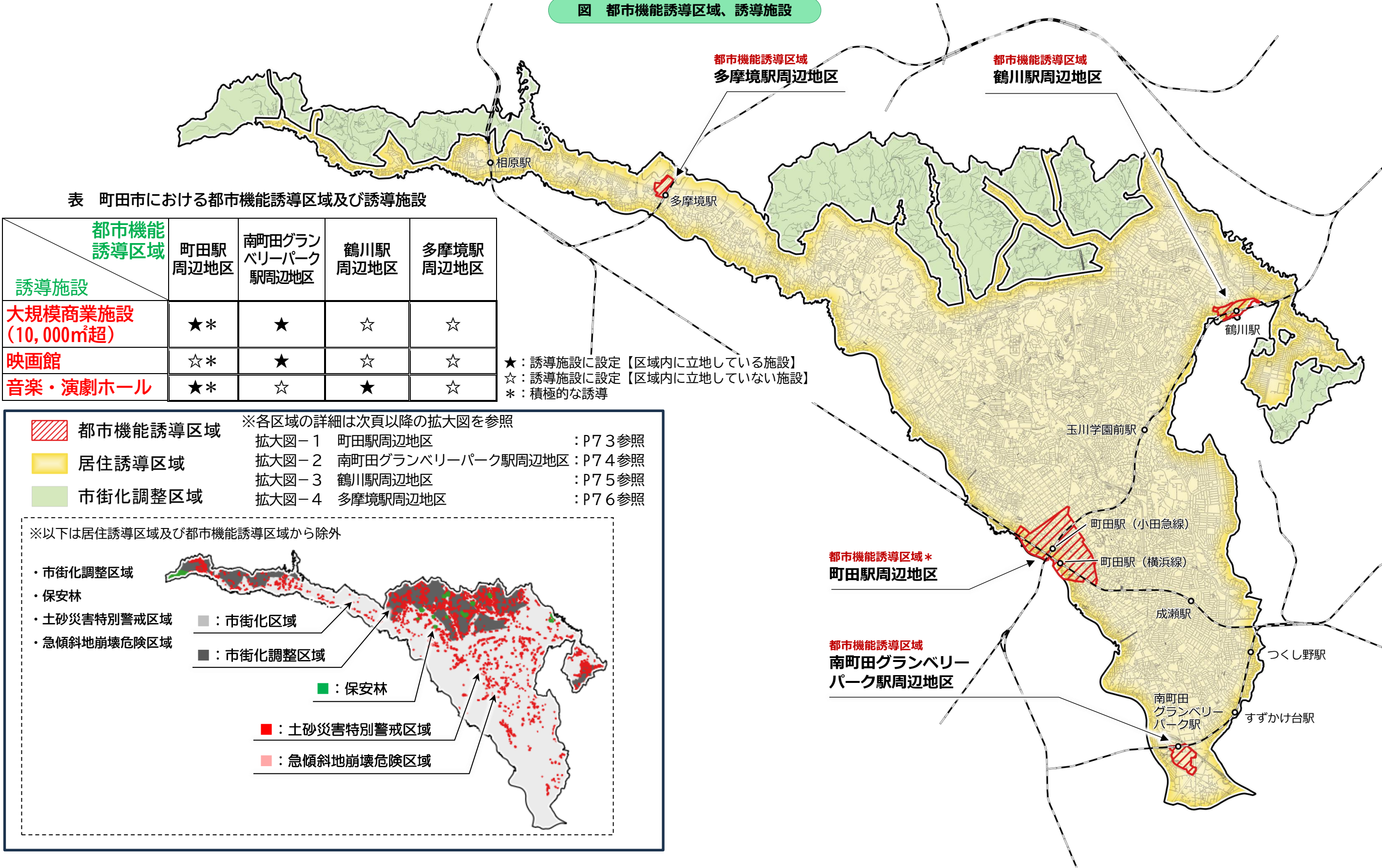
※1 都市機能誘導区域は、拠点中心から回遊する範囲として、「**駅を中心とした半径800m以内**（一般的な徒歩範囲）」を基本としつつ、地形地物や現況施設、まちづくり計画の区域などの各拠点の状況を考慮して設定します。



③ 都市機能誘導区域、誘導施設

前頁の都市機能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都市機能誘導区域に設定します。また、各都市機能誘導区域については、下表の誘導施設を設定し、拠点を作り育てていきます。

図 都市機能誘導区域、誘導施設



都市機能誘導区域拡大図－1

町田駅周辺地区

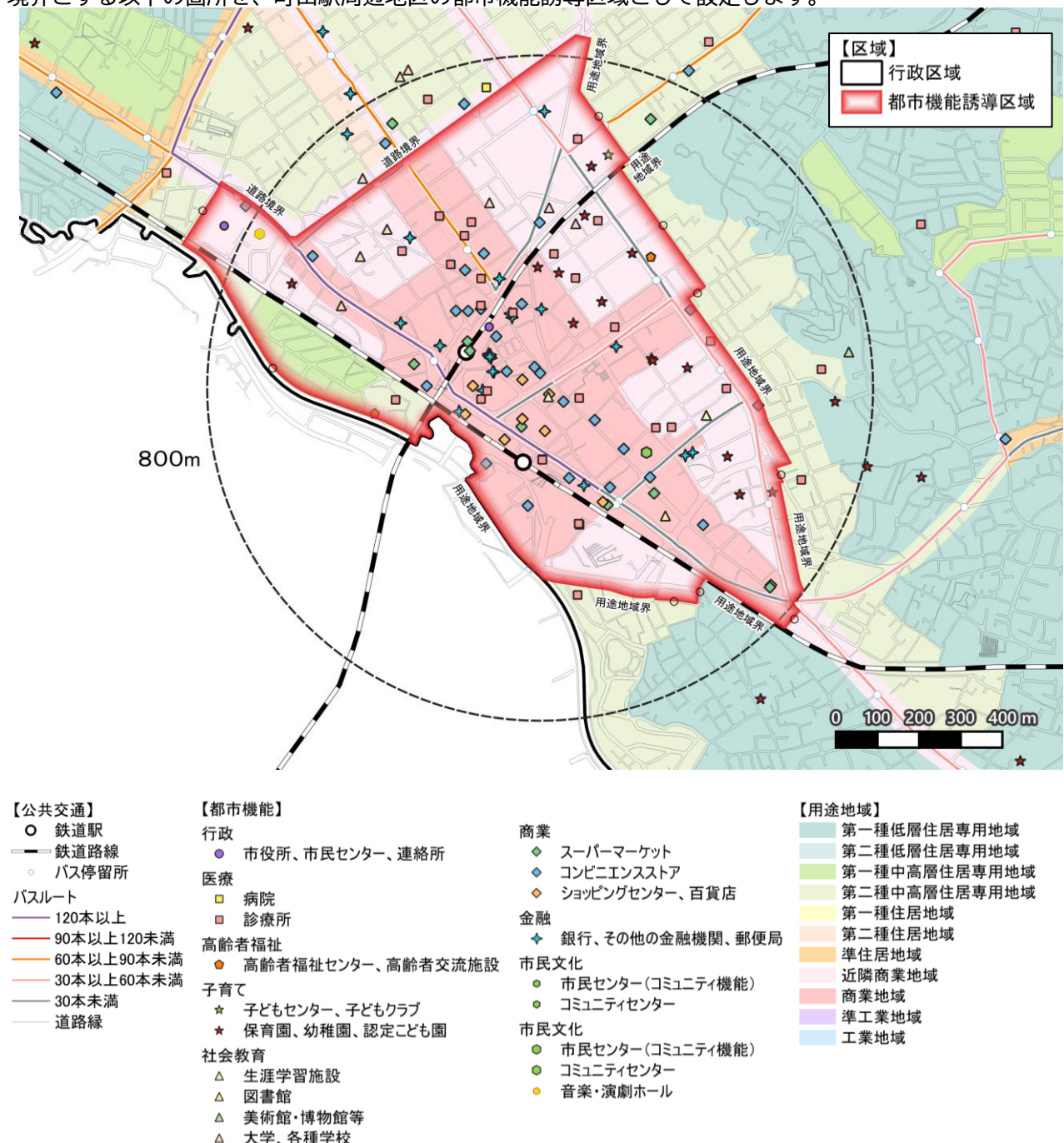
■町田駅周辺地区における都市機能誘導

町田駅周辺地区は、町田市都市づくりのマスタープランにおいて、「町田駅周辺の商業地を多機能化・ウォーカブルなまちにするプロジェクト」を掲げ、町田市の都市づくりをけん引する分野横断的な取り組みを進めるエリアとして位置づけられています。さらに、「町田駅周辺開発推進計画」を2024年6月に策定し、個性ある店舗や魅力あふれる商店街など、今ある町田らしい資源も活かしつつ、官民が連携しながら、さらに多様な魅力を持つまちへと転換していくことを目指すため、積極的にまちに人を集める集客装置としてにぎわいの核となる都市機能の導入を図ります。

■都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域設定条件の該当箇所は、町田駅周辺の商業用地及び各種都市機能を概ね包含しています。運行本数の多いバス路線沿いは、設定条件の非該当箇所であっても都市機能の立地が見られ、連続性のある市街地になっています。

これを踏まえ、区域設定条件該当箇所を包含させることを基本としながら、近傍の用途地域界・道路を境界とする以下の箇所を、町田駅周辺地区の都市機能誘導区域として設定します。



令和3年4月末時点 調査図

都市機能誘導区域拡大図－2

南町田グランベリーパーク駅周辺地区

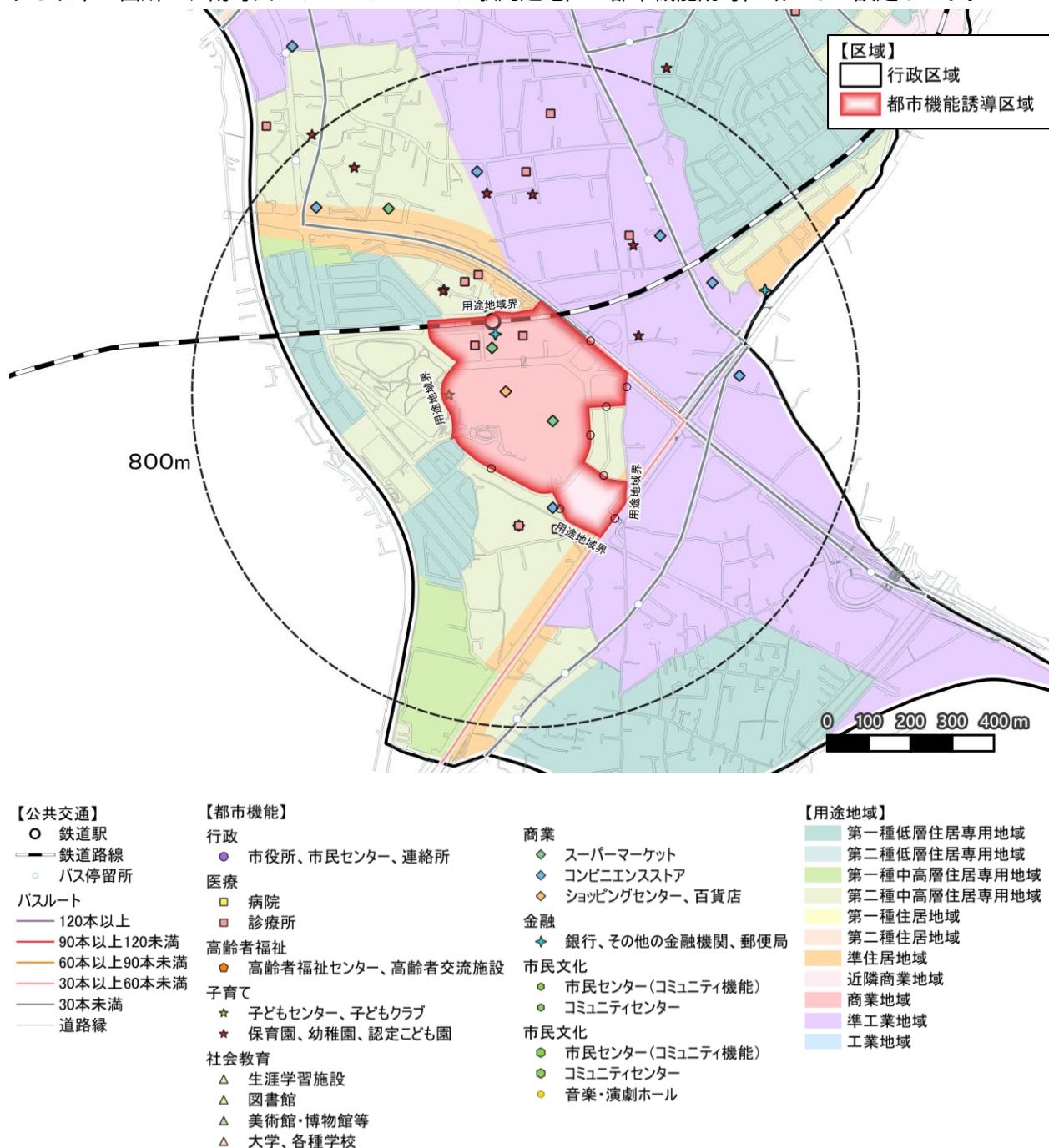
■南町田グランベリーパーク駅周辺地区における都市機能誘導

南町田グランベリーパーク駅周辺地区は、町田市都市づくりのマスタープランにおいて、鶴間公園と商業施設が一体的に立地する特性を活かしながら、多様な暮らし方や働き方を受け止める都市機能がコンパクトに集積した都市拠点を目指しています。さらに、官民連携でウォーカブルなまちづくりに取り組みがされ、今後も誰もが”来たくなる、ワクワクする”ウォーカブルな都市空間の形成を目指すため、地区計画などを活用しながら、大規模商業施設や映画館など都市機能の維持・育成を図ります。

■都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域設定条件の該当箇所は、駅南側の南町田グランベリーパーク内の各種都市機能集積箇所を包含しています。

これを踏まえ、区域設定条件該当箇所を包含させることを基本としながら、近傍の用途地域界を境界とする以下の箇所を、南町田グランベリーパーク駅周辺地区の都市機能誘導区域として設定します。



令和3年4月末時点 調査図

都市機能誘導区域拡大図－3

鶴川駅周辺地区

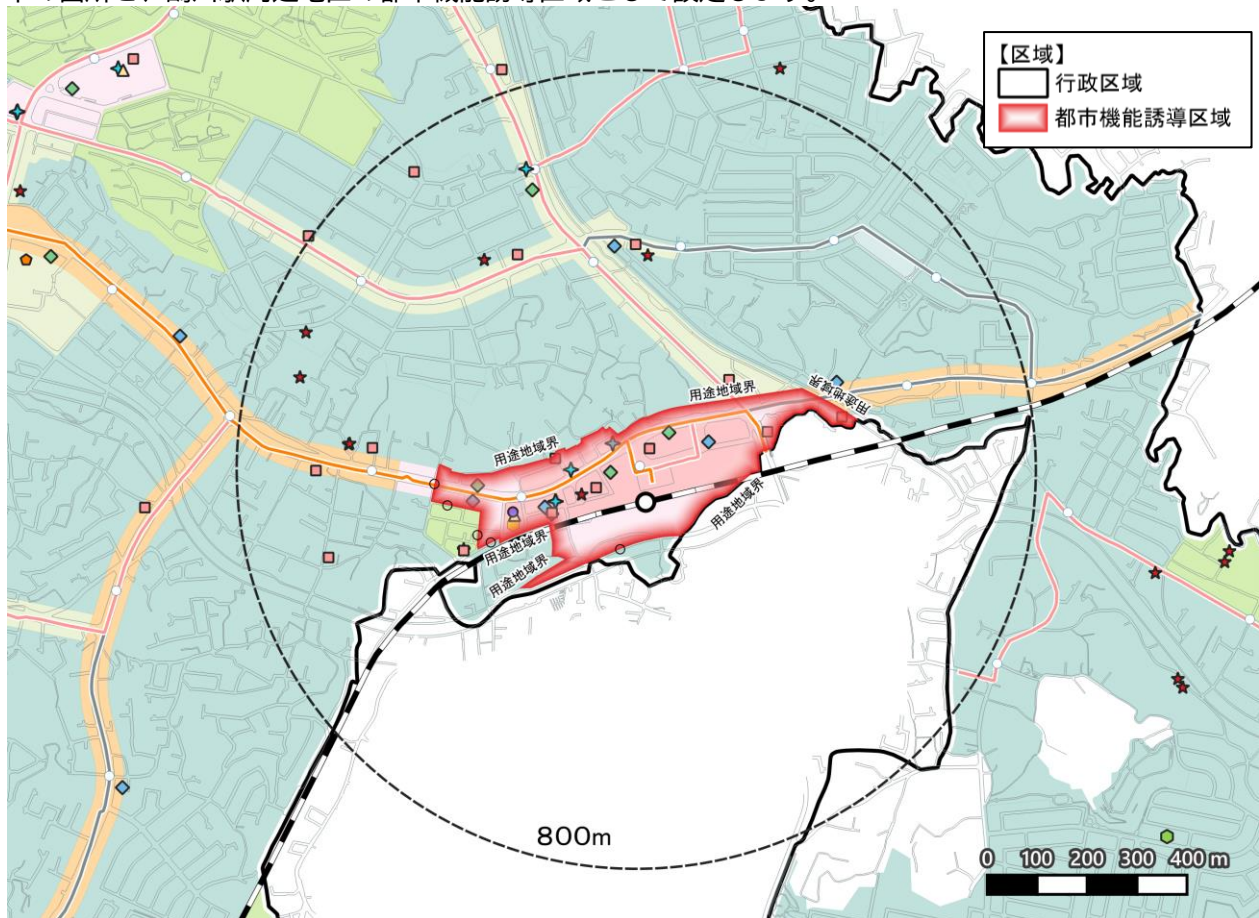
■鶴川駅周辺地区における都市機能誘導

鶴川駅周辺地区は、町田市都市づくりのマスタープランにおいて、道路や駅前広場など土地区画整理事業などに伴う再編により、安全で便利な交通結節機能の向上を活かしながら、商業施設や文化交流施設、住宅などが集積したにぎわいのある都市拠点を目指しています。公共施設である和光大学ポプリホール鶴川は、支所・図書館のほか、「音楽・演劇ホール」や「映画上映」などに活用されており、周辺の商業施設や自然・文化資源を結ぶ快適な歩行者ネットワークによる回遊性の高い都市空間の形成を目指すため、地区計画などを活用しながら、商業施設や公共施設などの都市機能の維持・育成を図ります。

■都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域設定条件該当箇所は、鶴川駅周辺の商業用地及び各種都市機能を概ね包含しています。都市機能は鶴川駅土地区画整理事業圏内の集積性が高く、それよりも遠い箇所（鶴川街道沿いの準住居地域指定箇所）への立地は少ない状況です。

これを踏まえ、区域設定条件該当箇所を包含させることを基本としながら、近傍の道路を境界とする以下の箇所を、鶴川駅周辺地区の都市機能誘導区域として設定します。



【公共交通】

- 鉄道駅
- 鉄道路線
- バス停留所
- バスルート
- 120本以上
- 90本以上120未満
- 60本以上90未満
- 30本以上60未満
- 30本未満
- 道路線

【都市機能】

- 行政
 - 市役所、市民センター、連絡所
- 医療
 - 病院
 - 診療所
- 高齢者福祉
 - 高齢者福祉センター、高齢者交流施設
- 子育て
 - 子どもセンター、子どもクラブ
 - 保育園、幼稚園、認定こども園
- 社会教育
 - 生涯学習施設
 - 図書館
 - 美術館・博物館等
 - 大学、各種学校

商業

- スーパーマーケット
- コンビニエンスストア
- ショッピングセンター、百貨店
- 金融
 - 銀行、その他の金融機関、郵便局
- 市民文化
 - 市民センター（コミュニティ機能）
 - コミュニティセンター
- 市民文化
 - 市民センター（コミュニティ機能）
 - コミュニティセンター
 - 音楽・演劇ホール

【用途地域】

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域

都市機能誘導区域拡大図－4

多摩境駅周辺地区

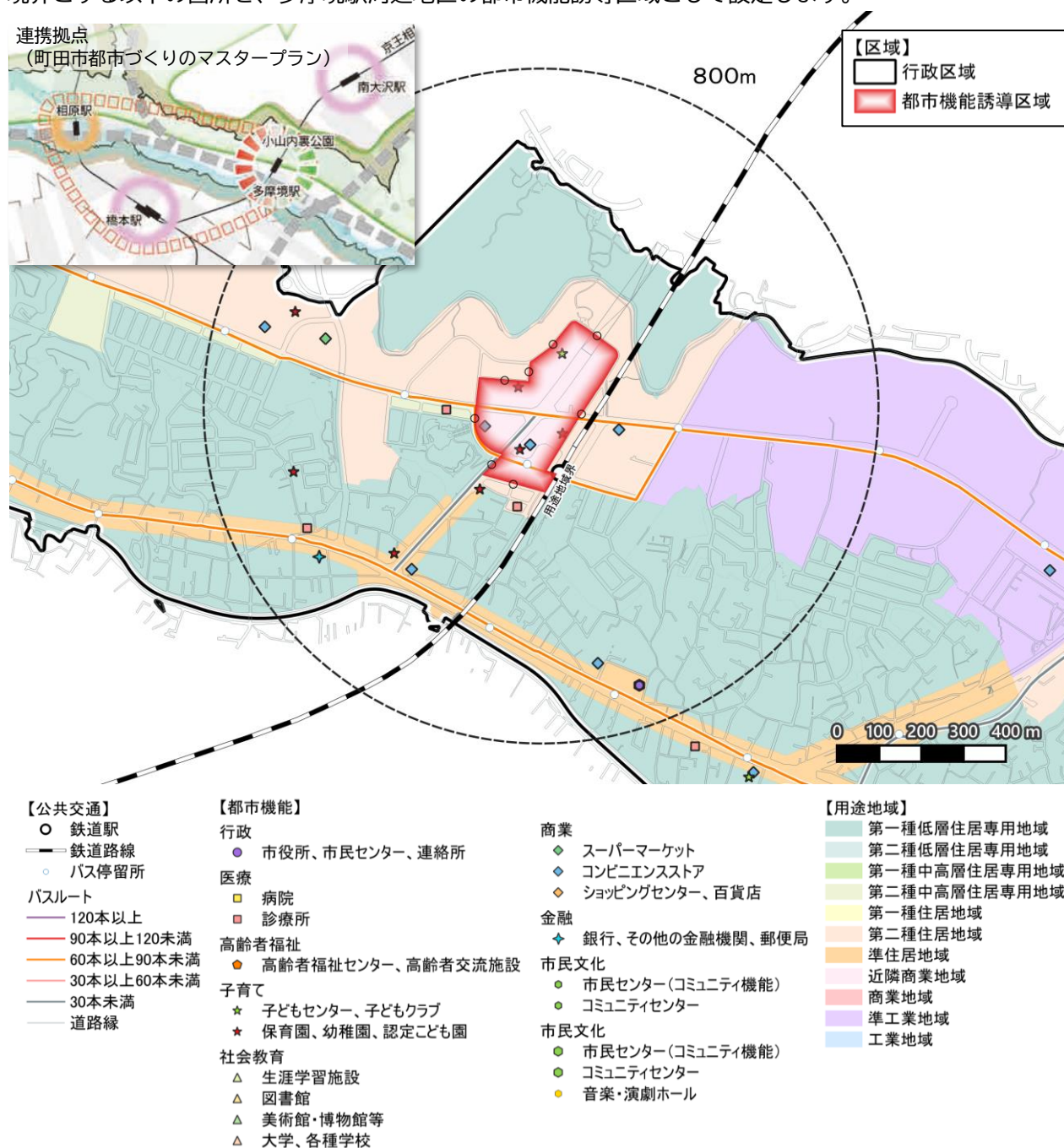
■多摩境駅周辺地区における都市機能誘導

多摩境駅周辺地区は、町田市都市づくりのマスタープランにおいて、多摩ニュータウンにより整えられた道路等の都市基盤やみどりを活かしながら、多摩境通り沿いの大規模店舗をはじめとする生活利便施設、中高層住宅地を中心とした、潤いのある便利な都市拠点を目指しています。また、大規模商業施設や映画館などがある橋本駅や南大沢駅の中間駅であり、広域連携拠点等の位置づけとして都市機能のバランスを見ながら都市機能の誘導を図ります。特に、開業するリニア中央新幹線の神奈川県駅から多摩地域への玄関口として、さまざまなイノベーションが生まれる都市機能の集積を図ります。

■都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域設定条件該当箇所は、多摩境駅周辺の商業用地及び各種都市機能を概ね包含しています。また、駅の東西に通る道路の沿道には、ホームセンターや飲食店なども立地しています。

これを踏まえ、区域設定条件該当箇所を包含させることを基本としながら、近傍の用途地域界・道路を境界とする以下の箇所を、多摩境駅周辺地区の都市機能誘導区域として設定します。



令和3年4月末時点 調査図

④ その他の都市機能について

市のこれまでの施策や都市計画の適正運用等で、立地適正化計画で定める都市機能のうち、商業・医療・介護福祉・教育・子育て・金融・地域交流などのまちの“もよう”における各機能は、既存の都市計画制度の中で充足しているため、引続き、まちづくりの動き等に合わせた適時適切な都市計画制度の運用によって、都市機能の維持を図ります。

また、都市拠点の業務・産業、居住、宿泊の各機能は誘導施設に該当しませんが、都市計画制度に加えて、様々な誘導施策も活用し、誘導を図ります。

⑤ 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定

P 7 1 の都市機能誘導区域及び誘導施設の設定にあたったSTEP 0～4の詳細については、以下のとおりです。

STEP 0 対象区域

都市機能誘導区域の区域は、原則として居住誘導区域内において設定します。



STEP 1 目指すまちづくりの観点から

町田市都市づくりのマスタープランでは、地域の特徴を踏まえた2層の設計図 将来のまちの“もよう”と“つくり”に基づいて都市づくりを進めるとしています。

1層目のまちの“もよう”（暮らしとかなめの図）では、日々の暮らしに必要な都市機能の維持・育成の方向性を示しています。

2層目のまちの“つくり”（拠点と軸の図）では、人を惹きつけ、新しいモノが生み出され、つながる、魅力と活力を生む都市機能の誘導の方向性を示しています。

目指すまちづくりの観点からは、まちの“もよう”と“つくり”と連動し、表1に示す考え方で「拠点」に「都市機能」を配置します。

《表1 市が目指す都市機能配置》

利用圏域		日常利用						地域の拠点					広域利用						
都市機能		介護福祉	教育	子育て	医療	交流	商業	介護福祉	教育	金融	交流	商業	教育	子育て	医療	商業	文化	業務産業	宿泊
施設例		設、入所施設 通所系・訪問系・小規模多機能施設	学習塾 小学校・中学校（地域活用型学校）	保育園、幼稚園、学童保育クラブ、子どもセンター	診療所	集会所	飲食店 スーパー、コンビニ、カフェ・パン屋・	設、障がい者福祉施設 高齢者福祉センター、高齢者交流施設	図書館	銀行、郵便局	コミュニティセンター	店舗（3千㎡以上）	センター 大学・各種学校、美術館、生涯学習	教育センター	病院	大規模商業施設（1万㎡超）	映画館、音楽・演劇ホール	オフィス、研究所	ホテル・旅館
拠点	広域都市拠点												各適地に配置						
	にぎわいとみどりの都市拠点																		
	生活拠点	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●							
	暮らしのかなめ（上記以外）																		

STEP 2

現況配置の観点から

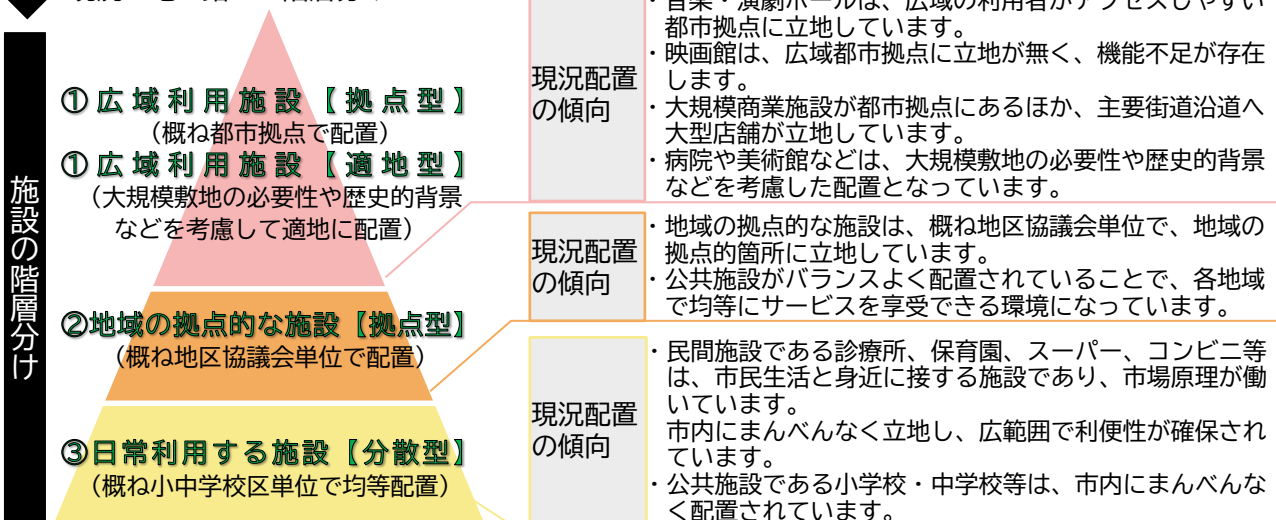
施設の立地状況を見ると、町田市では「日常利用」する施設が広範囲にわたり立地しており、「地域の拠点」的な施設も概ね地区協議会単位（地区毎のまちづくりを展開する基礎単位）で充足していることから、市全域において生活利便機能が高い状況となっています。（表2）

引き続き、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利便性を向上させる都市機能を誘導します。

《表2 各拠点における都市機能の現況立地状況》 ■：公共施設 □：民間施設

利用圏域	日常利用	地域の拠点	広域利用					
類型	分散型	拠点型	適地型		拠点型			
配置されている拠点	都市広域拠点	・児童保育クラブ、子どもセンター・子どもクラブ ・小学校、中学校等	・大学、各種学校	・美術館	・病院	・大規模商業施設 (1万㎡超)	・音楽・演劇ホール	・ホテル・旅館
	都市みどりのにぎわい拠点							
	生活拠点							
	暮らしのかなめ（上記以外）							
	その他							
	・集会所・診療所・スーパー・コンビニ・カフェ・パン屋・飲食店 ・通所系・訪問系・小規模多機能施設、入所系施設等	・店舗（3千㎡超） ・銀行、郵便局等		・美術館	・病院	・大規模商業施設 (1万㎡超)	・映画館	・ホテル・旅館
		・コミュニティセンター・図書館 ・高齢者福祉センター、高齢者交流施設、障がい者福祉施設等		・教育センター				

現況立地を踏まえ階層分け



《 現況配置をもとに整理した階層分け図 》

STEP 3

2つの観点から

「目指すまちづくりの観点」と「現況配置の観点」を合わせ、町田市が各拠点で維持・育成等を図る都市機能は表3のとおりです。

子育て機能、医療機能といった、まちの“もよう”が示す都市機能は、各拠点や暮らしのかなめ周辺の住宅地の日常生活を支える都市機能であり、拠点やその他の範囲にも広く立地しており、町田市においても維持・育成を図る都市機能となっています。

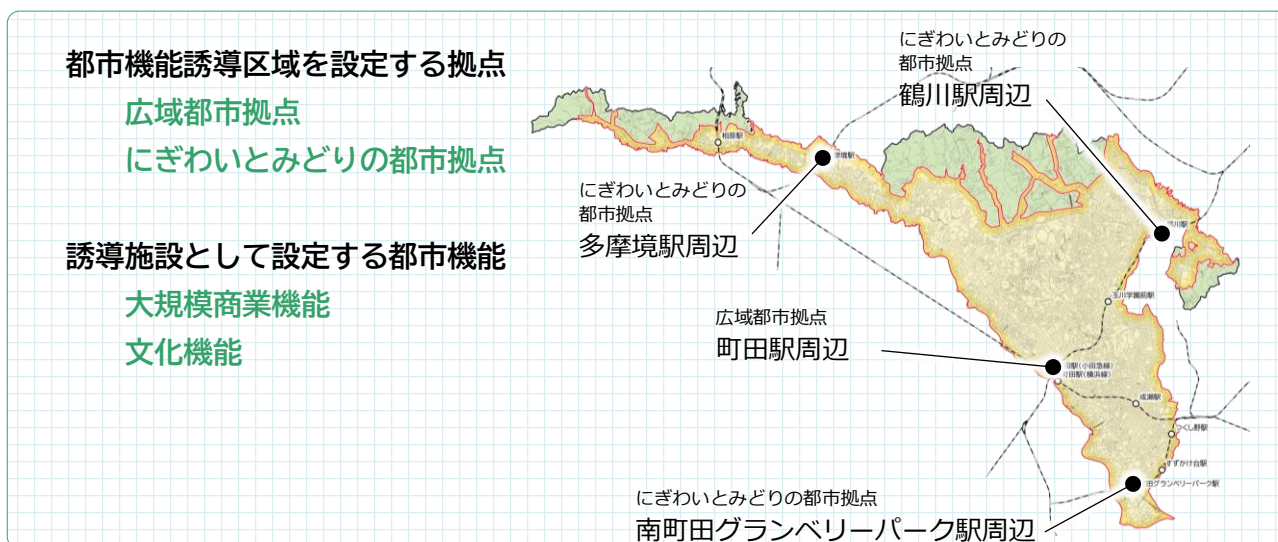
広域都市拠点、及び、にぎわいとみどりの都市拠点では都市機能の集積が高い状況です。しかし、都市拠点に求められる機能が、ライフスタイルの変化等に伴い、非日常の目的を果たすための高度な機能として、広域から人を集める大規模な施設等や文化機能、業務産業機能や宿泊機能といった人の滞在といった高度な都市機能に移行するなどの変化が見られます。また、町田駅周辺など、長い間、面的な開発による機能更新が進んでいない状況など、都市機能の質の向上が求められており、拠点を創り育てる必要があります。



まちの“もよう”で掲げる日々の暮らしや多様な活動に必要な都市機能は、市内に広く配置するとしており、現状の都市機能の維持・育成を図る必要があります。

まちの“つくり”で掲げる拠点性を向上させるための都市機能であり、都市拠点に配置すべき教育、金融、商業、文化、業務・産業、居住、宿泊の各機能は、拠点を多様な都市活動で実践できる舞台とするため、都市機能の誘導を図る必要があります。

そのうち、「**広域都市拠点**」及び「**にぎわいとみどりの都市拠点**」にふさわしい**大規模商業機能、文化機能**を誘導するにあたっては、**基盤整備や都市計画手法の活用、財政支援など、一定の公共関与を図る必要があるため、町田市立地適正化計画において誘導を図ります。**（図1）

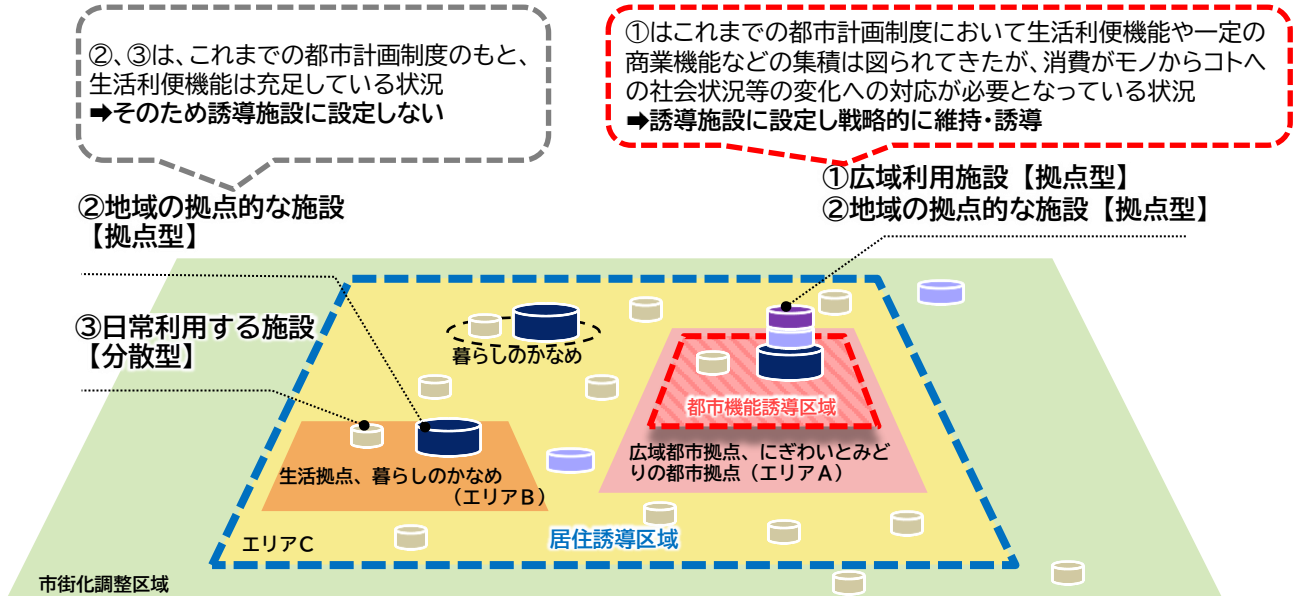


《表3 町田市が維持・育成等を図る拠点と都市機能一覧》

機能 拠点	まちの“もよう”						まちの“つくり”				
	介護福祉	教育	子育て	医療	金融	交流	商業		文化	業務産業	宿泊
							中小規模	大規模			
広域都市拠点								★	★	★	★
にぎわいとみどりの都市拠点	○	○	○	○	○	○	○	★	★	★	★
生活拠点										★	
暮らしのかなめ											
分類	「立地適正化計画」で定める都市機能例									その他の都市機能例	

- : 現に存する都市機能であり、維持・育成を図るもの
 ★ : 現に存する又は新たに誘導する都市機能であり、拠点を創り育てるもの
 : 立地適正化計画で定めることのできる、拠点を作り育てる都市機能

《図1 誘導施設の概念図》



凡例	利用圏域【型名】	都市機能名（施設例）
	広域利用施設【拠点型】	・商業機能（大規模商業施設（1万㎡超）） ・文化機能（映画館、音楽・演劇ホール） 誘導施設として誘導
	広域利用施設【拠点型】	・業務産業機能（オフィス） ・宿泊機能（ホテル）等 その他の都市機能として維持
	広域利用施設【適地型】	・教育機能（大学）・子育て機能（教育センター） ・医療機能（病院）等
	地域の拠点的な施設【拠点型】	・介護福祉機能（高齢者福祉センター）・社会教育機能（図書館） ・商業機能（店舗）・交流機能（コミュニティセンター） ・金融機能（銀行）等
	日常利用する施設【分散型】	・介護福祉機能（小規模多機能施設）・子育て機能（保育園） ・医療機能（診療所）・教育機能（地域活用型学校） ・交流機能（集会所）・商業機能（スーパー）等

STEP 4

都市機能誘導区域の設定条件、誘導施設の設定条件

都市づくりのマスタープランが目指す町田市のすがたの実現のため、設定フローに沿って、都市機能誘導区域及び誘導施設を設定します。

誘導区域の設定条件

都市機能誘導区域を設定する拠点

- ・広域都市拠点
- ・にぎわいとみどりの都市拠点

誘導施設として設定する都市機能

- ・大規模商業機能
- ・文化機能

都市機能誘導区域の設定条件

拠点内で誘導施設を誘導すべき詳細な区域は、拠点中心から回遊する範囲で誘導施設の立地が適した区域を基本としつつ、地形地物や現況施設、まちづくり計画の区域などの各拠点の状況を考慮して設定します。

条件 1

- ・拠点中心から回遊する範囲を、区域の基本的な範囲とします。
駅を中心とした一般的な徒歩範囲：半径800m以内

条件 2

- ・現在の用途地域のうち、誘導施設（大規模商業施設、映画館、音楽・演劇ホール）の立地が適した類型に誘導区域を設定していきます。
商業地域、近隣商業地域

条件 3

- ・条件1・2に該当する箇所を候補としながら、地形地物・実際の各施設の立地、まちづくり計画の区域等の各地区状況も考慮し、総合的に判断して区域の境界を設定します
- ・沿道のみ商業地域・近隣商業地域が指定されている箇所（背後地が住居系等の用途地域の箇所）は、誘導施設が立地できない敷地条件となるため、除外していきます。

都市機能誘導区域（P71）

誘導施設の設定条件

都市機能誘導区域内に誘導する誘導施設は、拠点を創り育てるために求められるニーズを考慮して設定します。

条件 1

- ・商業機能のうち、時間消費型のショッピングニーズなど多様なニーズに対応した施設とします。
大規模商業施設（10,000㎡超）

条件 2

- ・文化機能のうち、誰かと一緒に楽しんだり、体感できるようなエンターテインメント施設により、人の集客拠点となる施設とします。
**映画館
音楽・演劇ホール**

誘導施設（P71）