

町田市立地適正化計画（素案）

町 田 市

目 次

1	立地適正化計画の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・	5
	1 立地適正化計画制度とは・・・・・・・・・・・・・・・・	6
	2 町田市における立地適正化計画策定の目的・・・・・・・・	9
	3 立地適正化計画策定におけるポイント・・・・・・・・	10
2	町田市の現況と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・	13
	1 現況の分析・・・・・・・・・・・・・・・・・・	14
	2 現況のまとめと課題の整理・・・・・・・・・・・・・・・・	35
3	まちづくりの方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・	41
	1 町田市立地適正化計画の基本方針・・・・・・・・・・	42
	2 まちづくりの方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・	46
4	居住誘導区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・	49
	1 国が示す居住誘導区域設定の考え方・・・・・・・・	50
	2 町田市における居住誘導区域設定の考え方・・・・・・・・	51
	3 居住誘導区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・	53
	4 地域の特徴を活かした居住誘導の方針・・・・・・・・	55
	5 居住誘導区域の設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・	59
5	都市機能誘導区域・誘導施設・・・・・・・・・・・・・・・・	67
	1 国が示す都市機能誘導区域・誘導施設設定の考え方・・・・	68
	2 町田市における都市機能誘導区域・誘導施設設定の考え方・	69
	3 都市機能誘導区域・誘導施設・・・・・・・・・・・・・・・・	71
	4 その他の都市機能・・・・・・・・・・・・・・・・・・	77
	5 都市機能誘導区域・誘導施設の設定・・・・・・・・・・	79

6	誘導施策	85
1	国が示す誘導施策設定の考え方	86
2	町田市における誘導施策設定の考え方	87
3	誘導施策	87
4	届出制度	99
7	防災指針	101
1	国が示す防災指針設定の考え方	102
2	町田市における防災指針設定の考え方	103
3	防災・減災まちづくりに向けた課題	104
4	防災・減災まちづくりに向けた取組方針	107
5	具体的な取組	108
8	評価指標	111
1	国が示す評価指標設定の考え方	112
2	町田市における評価指標設定の考え方	113
3	評価指標	113
4	進捗管理	116
	用語解説	117

1

立 地 適 正 化 計 画 の 概 要

- 1 立地適正化計画制度とは
 - 2 町田市における立地適正化計画策定の目的
 - 3 立地適正化計画策定におけるポイント
-

1 立地適正化計画制度とは

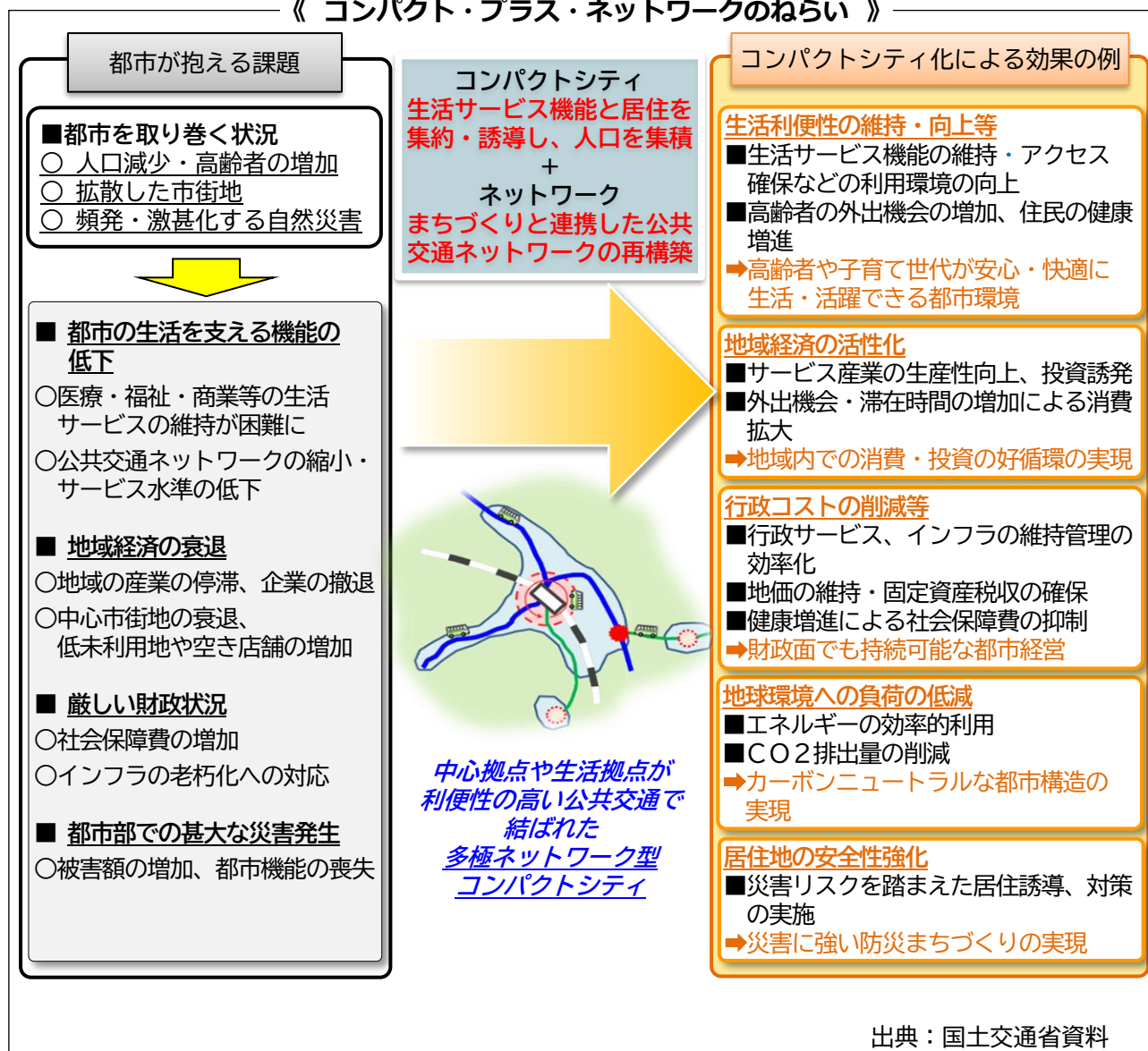
■ 立地適正化計画制度創設の背景

今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題です。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えで進めていくことが重要です。

このため、都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設されました。

《 コンパクト・プラス・ネットワークのねらい 》



■ 立地適正化計画制度に関する動向

全国的な人口減少や超高齢化の進行、市街地の拡散・低密度化などが課題となっている中、住民生活を支える施設・サービスや地域活力の維持が困難になる恐れがあることから、持続可能な都市への転換のため、居住地や都市機能の集約が必要とされています。

このような状況を受けて、2014年の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画が法律に位置づけられ、居住誘導や都市機能誘導によるコンパクトなまちづくりを促進する制度が創設されました。

また、居住及び都市機能の集約立地と公共交通の維持・充実を一体として進めるため2014年に地域公共交通活性化再生法が改正され、地域公共交通計画制度が併せて創設されました。

その後、2020年には、近年の水害・土砂災害の頻発・激甚化を受けて、立地適正化計画に水害・土砂災害に対する防災指針を定めることとなりました。

立地適正化計画制度の創設当初は、人口減少等が進行する地方都市を中心に立地適正化計画策定が進められましたが、近年では、首都圏の都市でも、将来的な人口減少局面や、水災害への備えとして、立地適正化計画策定に取り組む都市が増えてきています。

東京都は、町田市を含む環状第7号線外側の区市町村に、立地適正化計画策定などの取組を適切に進めるよう、「集約型の地域構造への再編に向けた指針（2022年3月改正）」において、目指すべき集約型の地域構造のあり方や、その実現に向けての検討に関する方針や支援策等を示しました。

また、東京都は「東京における地域公共交通の基本方針（2022年3月策定）」を策定し、まちづくりと交通政策の一体的な推進の取組として、集約型の地域構造への再編と地域公共交通政策との連携を目指し、区市町村の地域公共交通計画や立地適正化計画の策定の促進策について検討を進めていくとしています。

《 地域の状況に応じた立地適正化計画などの計画検討に当たっての判断基準 》

人口密度の動向、公共交通サービスの集積状況、高齢化の進展状況等を踏まえ、おおむね環状第7号線外側の地域において、集約型の地域構造への再編に向け取組を推進する。

「都市計画法施行規則で定める既成市街地の人口密度」や「都市計画運用指針で示される住宅用地の望ましい人口密度の考え方」を踏まえ、それぞれの地域における、おおむね20年後の2040年の推計による市街化区域の人口密度に応じた取組を、以下のとおり分類する。

地域分類 1	市街化区域の人口密度が 40 人/ha 未満の自治体	➤	・ 立地適正化計画を作成し、集約型の地域構造への再編に取り組むこととする。
地域分類 2	市街化区域の人口密度が 40 人/ha 以上 80 人/ha 未満の自治体	➤	・ 5年に1回実施される国勢調査の更新ごとに、都市の抱える課題について、客観的データに基づく分析評価により、都市構造の検証を行うこととする。 ・ 分析評価の結果に応じて、立地適正化計画などの作成について判断
地域分類 3	市街化区域の人口密度が 80 人/ha 以上 100 人/ha 未満の自治体	➤	・ 5年に1回実施される国勢調査の更新ごとに、都市の抱える課題について、客観的データに基づく分析評価により、都市構造の検証を行うことに努めることとする。 ・ 分析評価の結果に応じて、立地適正化計画などの作成について判断
・ 市街化区域の人口密度が 100 人/ha 以上の自治体であっても、将来に備えて、都市の抱える課題について、客観的データに基づく分析評価により、都市構造の検証を行うことも考えられる。 ・ 分析評価の結果に応じ、高齢化の進展や空き家の増加への対応など、それぞれの地域特性を踏まえた取組を行う。			

町田市該当

出典：集約型の地域構造への再編に向けた指針（2022年3月改定：東京都）抜粋

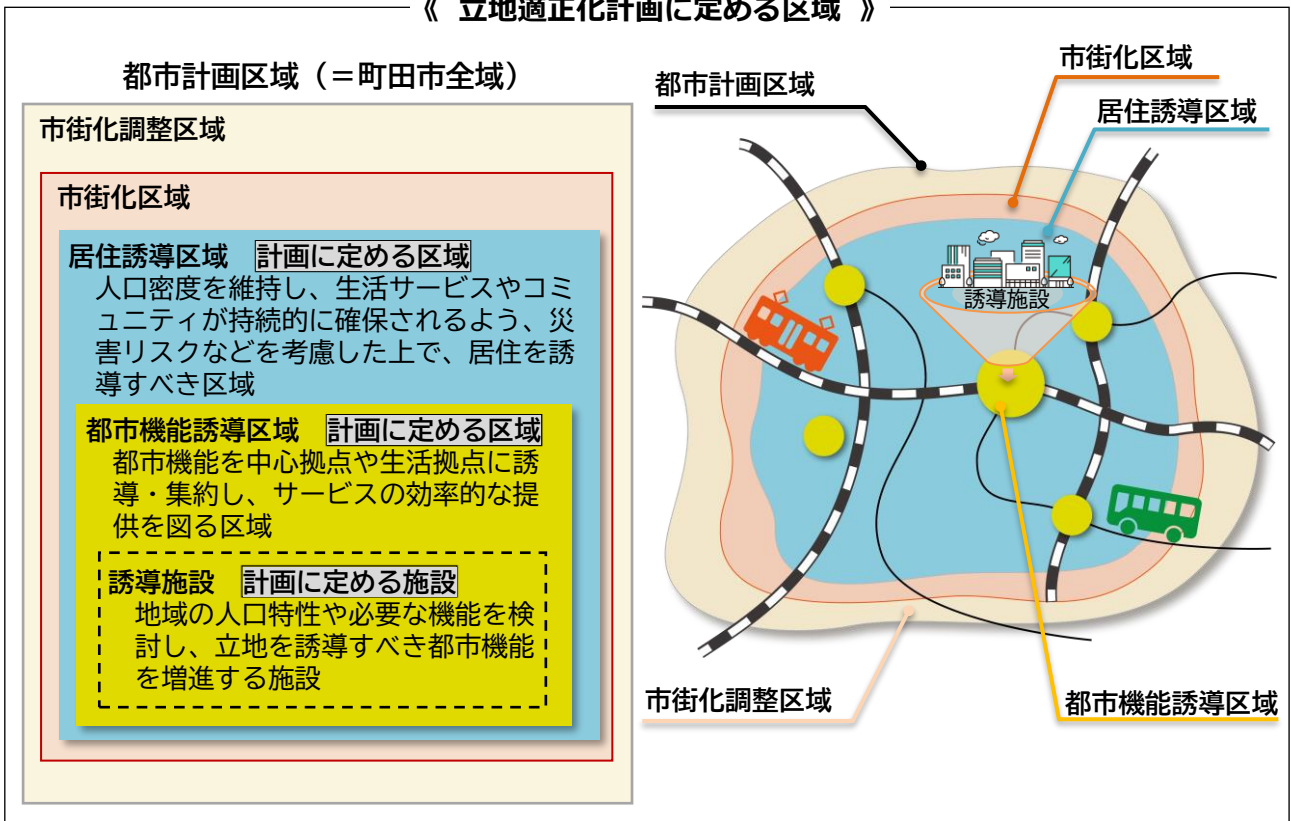
■ これまでのまちづくり計画との違い

これまでのまちづくりでは、人口の増加や経済の成長・拡大を前提として、将来の都市像がある程度予測可能な状態の中で土地利用の規制や都市インフラの整備を進めてきました。しかし、多くの都市では今後人口減少に転じる可能性が大きい中、持続可能で安全・安心して暮らせるまちづくりを進めるためには、これまでの土地利用規制等で都市をコントロールするだけでなく、これまで以上に都市の住民・企業の活動等に着眼し、量ではなく質の向上を図るために、都市を「マネジメント」とするという新たな視点をもって取り組んでいく必要があります。

■ 立地適正化計画に定める区域

立地適正化計画に定める主な区域は、「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」です。

《 立地適正化計画に定める区域 》



2 町田市における立地適正化計画策定の目的

町田市では、2022年3月に策定した「町田市都市づくりのマスタープラン」に基づき、都市の持続的な発展や効率的な都市経営の観点から、現在のバランスの良い土地利用を維持・継承しつつ、地域の特性に合わせた多様な土地利用の誘導や、災害などのリスクや時代の変化に対応した安全・安心に暮らせる都市づくりを進めています。

町田市の人口は、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が、今後の動向を見ると、減少幅は年を経るごとに拡大すると予想されています。

今後も持続可能な都市であるために、多世代の定住を促進し、コミュニティ機能を維持することが求められます。

また、さまざまな技術が進化し、働き方、学び方、買い物や移動の方法など、まちでの暮らし方の変化によって、住まい周辺や拠点に求められる都市機能が変化してきていることから、既存の都市機能を維持しつつ、社会ニーズに応じた新たな機能を導入するなど、更なる利便性の向上が求められています。

そこで、具体的な検討が始まった町田駅周辺の再開発、大規模団地の再生に向けた取組、延伸への期待が高まっている多摩都市モノレール沿線のまちづくりを、人々のまちでの過ごし方や時間の使い方の変化に対応した都市に更新する、まさに都市機能を向上させるチャンスと捉え、

「多世代が暮らす魅力あるまちづくり」や「市民の多様なニーズやライフスタイルを的確に捉えたまちづくり」を推進するため、「立地適正化計画」を策定することとしました。



3 立地適正化計画策定におけるポイント

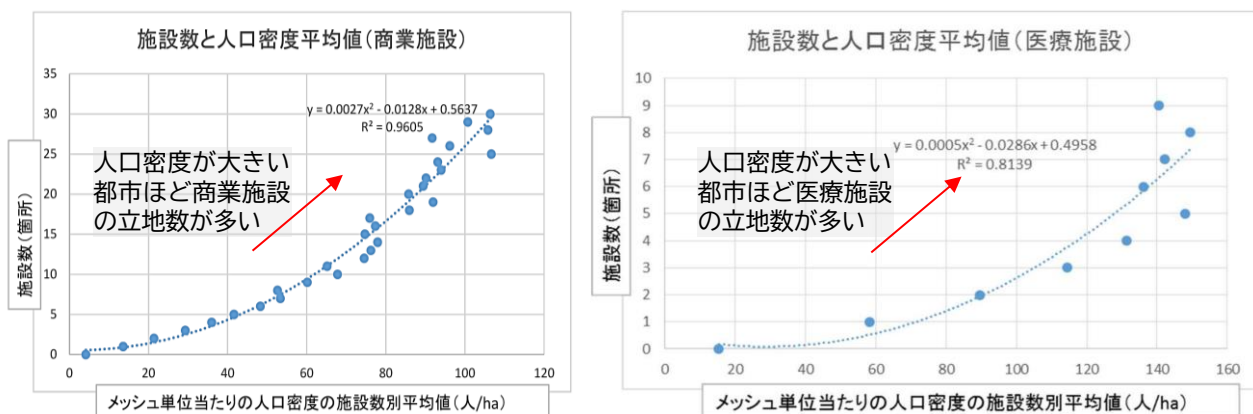
■ 立地適正化計画の対象となる「居住」と「誘導区域」

立地適正化計画は、「住宅（居住）」の立地を誘導することを計画の主な対象としています。人口密度を維持し、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を「居住誘導区域」として設定することと、併せて、居住環境を向上させる機能の充実など、居住誘導のための施策を検討することとされています。

ポイント：居住誘導区域内の人口密度を確保することによる生活サービス施設の持続性

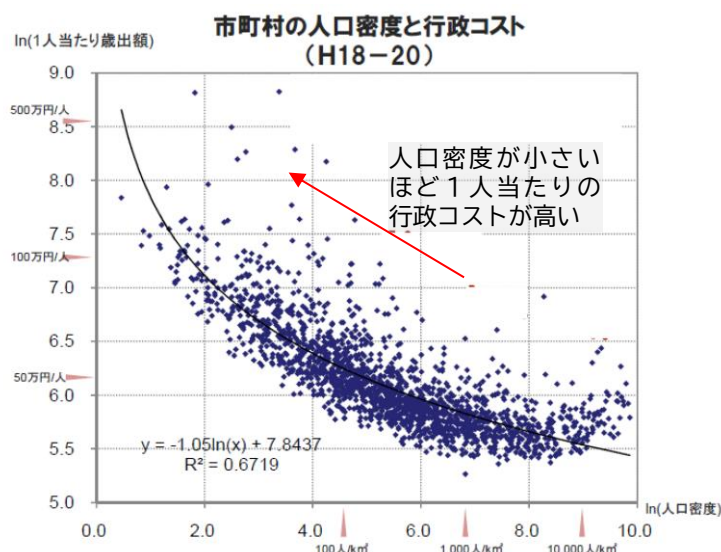
生活サービス施設と周辺人口には相関関係があります。周辺の人口密度が低下すると施設利用者が減少し、その度合いに応じて施設の移転・撤退などが進行することが懸念されます。また、人口密度が低下すると、住民1人あたりの行政運営にかかるコストも増大します。このような負のスパイラルに陥らないためにも、居住誘導区域内の人口密度を一定水準以上維持し、市街地の持続性を確保することが求められます。

《 都市機能と人口密度の関係 》



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）

《 行政コストと人口密度の関係 》



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）

■ 立地適正化計画の対象となる「都市機能」と「誘導区域」

立地適正化計画では、医療・福祉・商業その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設の立地を誘導することを計画の対象としています。これら施設のうち、「都市機能誘導区域」に誘導すべきものを「誘導施設」として設定することとされており、以下に示すような施設を幅広く定めることが可能ですが、居住者以外の宿泊のみに特化した宿泊施設や、居住者に商品やサービスを提供する機能を有しない事務所等の施設は想定されていません。

また、「都市機能誘導区域」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こととされています。

《 各種都市機能のイメージ 》

都市機能	中心拠点	地域・生活拠点
行政機能	■ 中枢的な行政機能 例. 本庁舎	■ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所等の各地域事務所
介護福祉機能	■ 市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター	■ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン 等
子育て機能	■ 市町村全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター	■ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	■ 時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積	■ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積●㎡以上の食品スーパー
医療機能	■ 総合的な医療サービス（二次医療）を受けられることができる機能 例. 病院	■ 日常的な診療を受けることができる機能 例. 延床面積●㎡以上の診療所
金融機能	■ 決済や融資等の金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫	■ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	■ 住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館	■ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

出典：立地適正化計画の手引き（2024年：国土交通省）

ポイント：都市機能の最適化に向けた民間と公共の役割分担

民間投資により都市機能の最適化が図られるためには、市場原理の活用と都市計画などの公共関与のバランスが重要となります。日常利用する小中規模の商業・医療・利便施設などは、利用者のニーズ変化によりサービスの内容や供給量が最適化していく市場原理のリバランス効果が強く働きます。一方で、非日常の大規模な施設や特別な用途の施設は、基盤整備や都市計画変更及び財政支援などの一定の公共関与が求められます。

ポイント：徒歩圏を考慮した都市機能誘導区域設定

都市機能誘導区域等の検討にあたっては、駅やバス停留所及び各種都市機能からの徒歩圏の考え方が重要となります。特に、高齢者や身体の不自由な人等の利用も視野に入れる必要があり、以下のように考え方が整理されています。

《 徒歩圏 》

① 半径1,000m圏域	一般的な地域包括ケアシステムの日常生活圏域
② 半径 800m圏域	一般的な駅を中心とした歩ける範囲
③ 半径 500m圏域	一般的な高齢者が歩ける範囲
④ 半径 300m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

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）

2

町 田 市 の 現 況 と 課 題

1 現況の分析

2 現況のまとめと課題の整理

1 現況の分析

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。

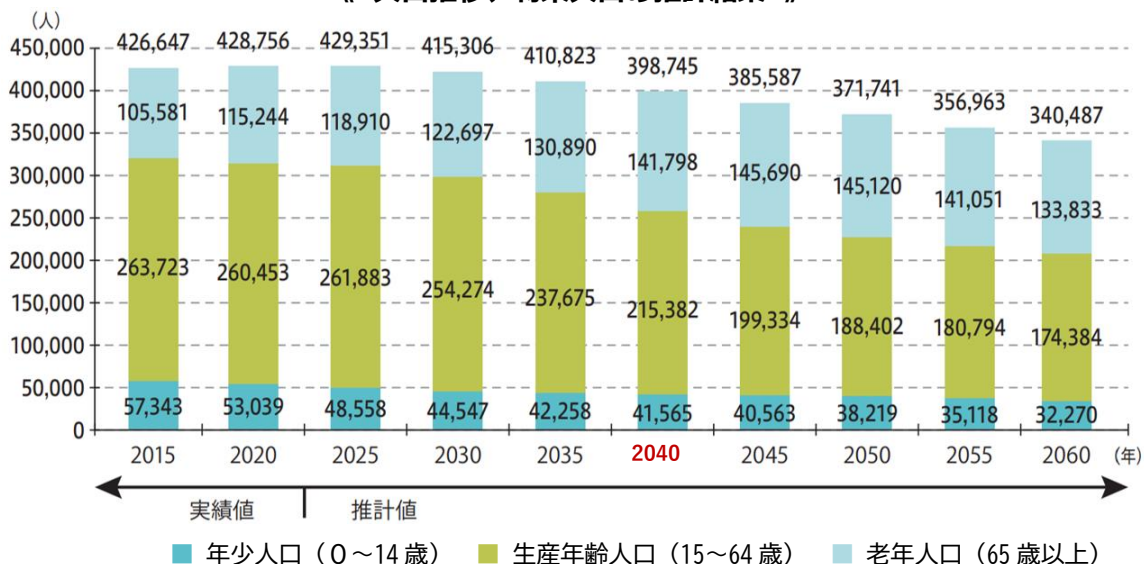
人 口

■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。

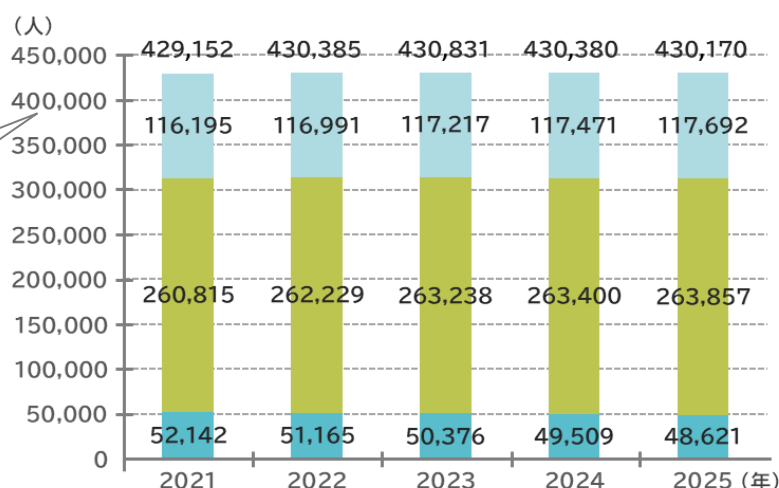
《 人口推移、将来人口の推計結果 》



《 直近5年の総人口実績 》

直近5年の総人口は、概ね横ばい

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

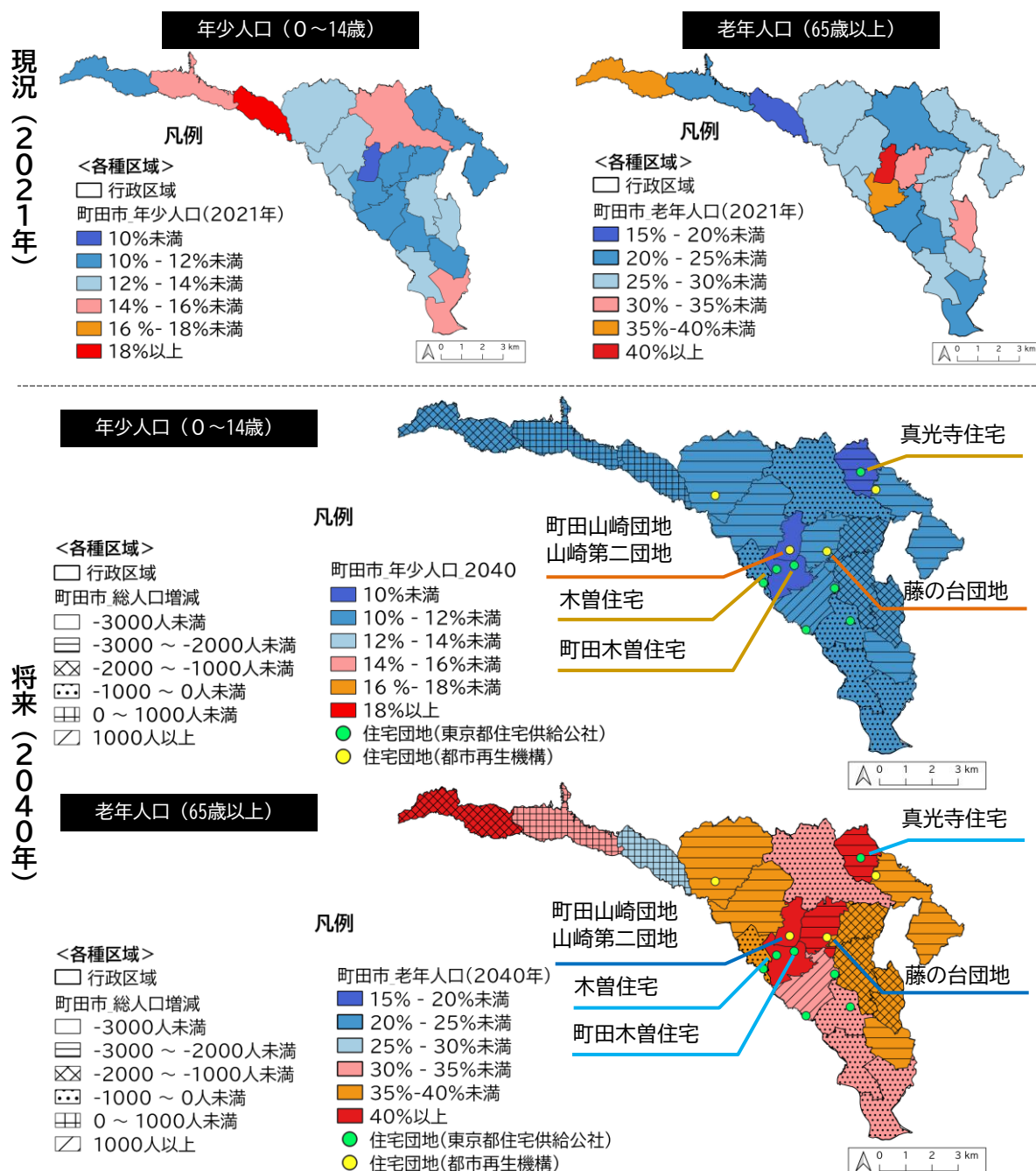


■年代別・地区別（中学校区別）の状況

人口推移を年齢構成別に見ると、年少人口・生産年齢人口は既に減少局面に入っており、老年人口のみ増加している状況です。高齢化率（総人口に対する65歳以上人口の割合）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（中学校区別）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）

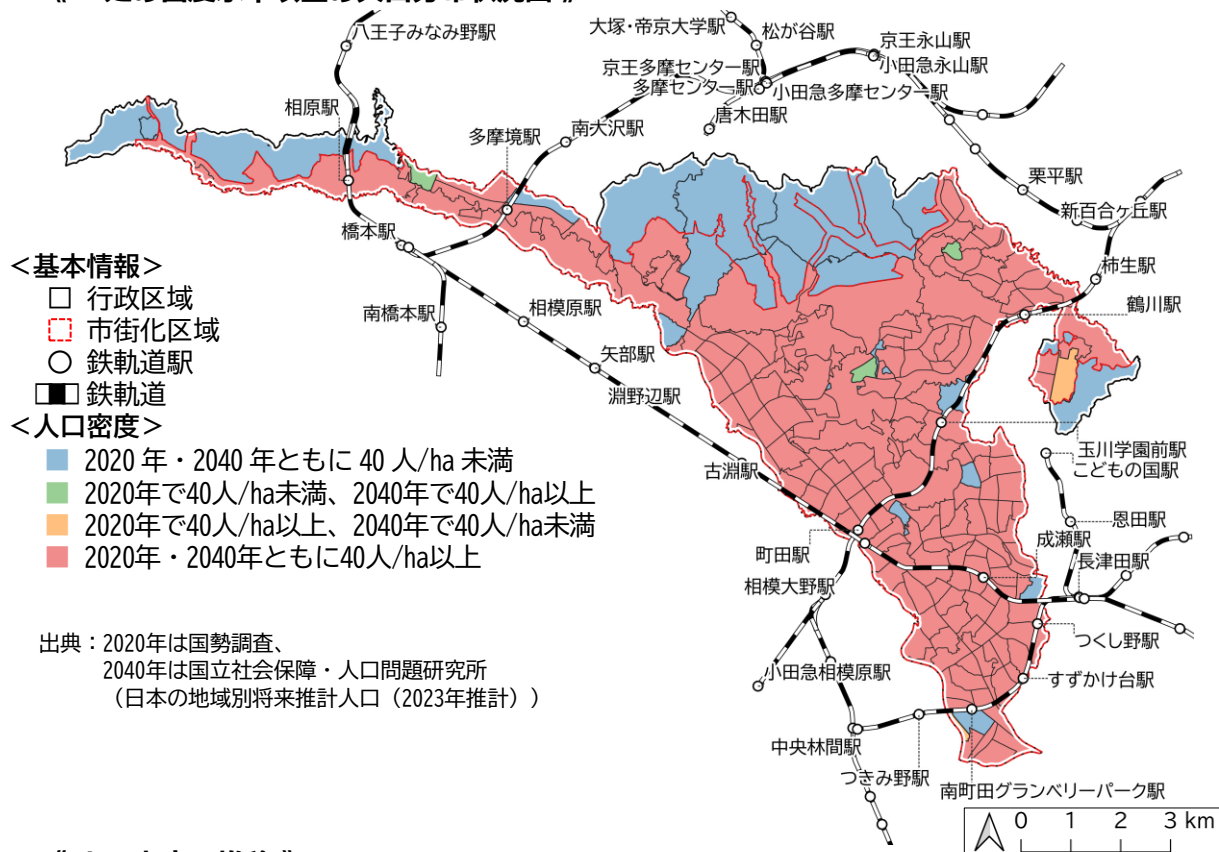
■人口密度

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）となっています。

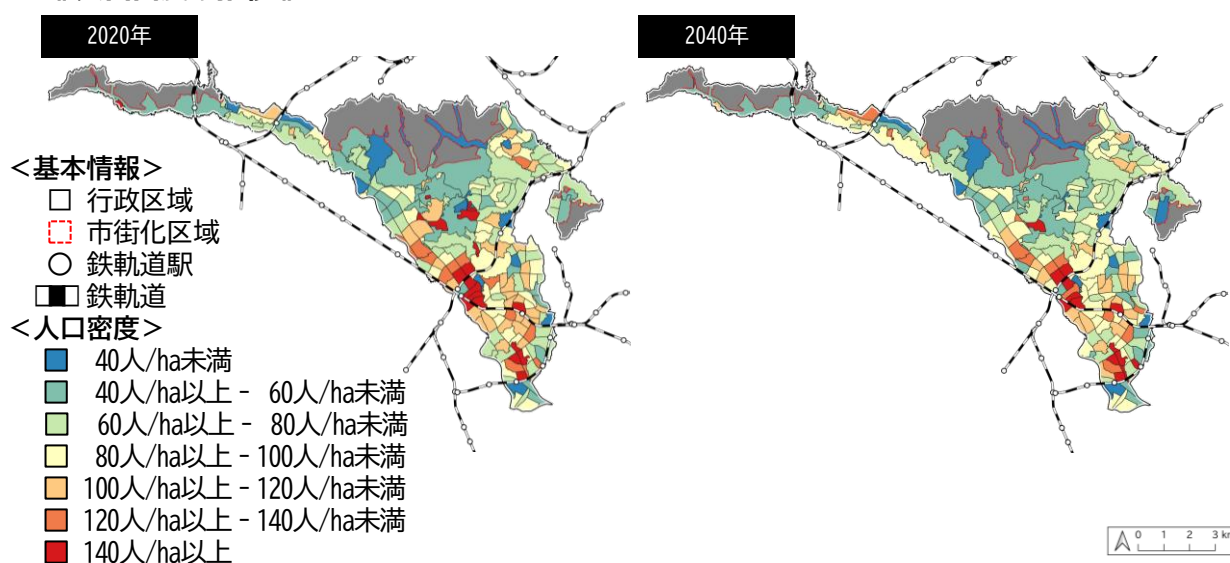
将来人口推計によると、今後緩やかな人口減少が予測されますが、市街化区域内の人口密度は当面の間一定水準以上が維持される見込みです。また、このような密度の高い人口分布を支えるためのインフラ整備が進められてきたことで、市街化区域全域で既に居住環境が整っています。

《 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》



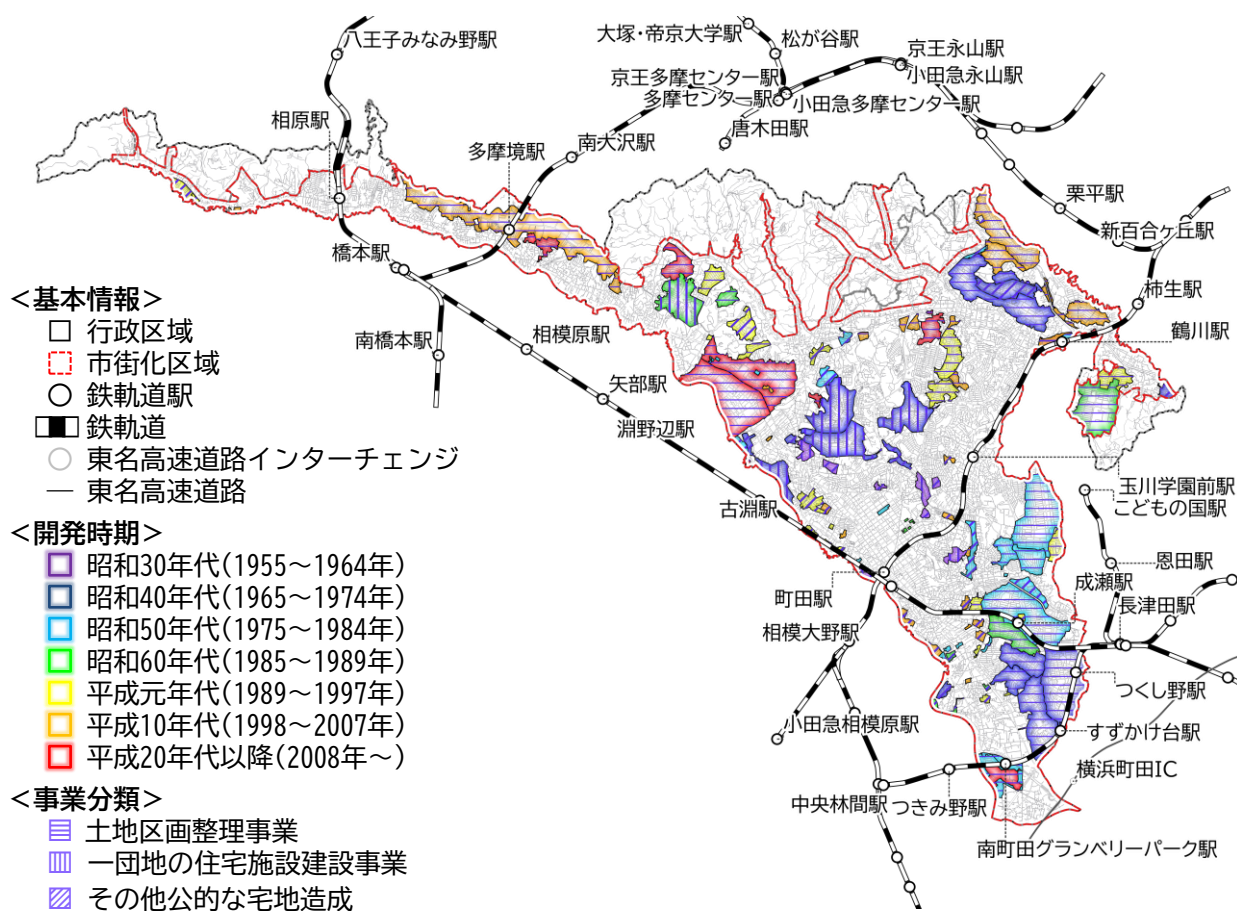
出典：2020年は国勢調査、2040年は国立社会保障・人口問題研究所（日本の地域別将来推計人口（2023年推計））

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住宅が多く、現時点では空家は多くない状況です。住宅の新規着工数は減少傾向にありますが、近年の東京都内における転入超過数が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J K K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、戸数が多い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） 》



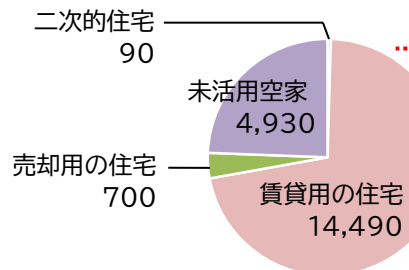
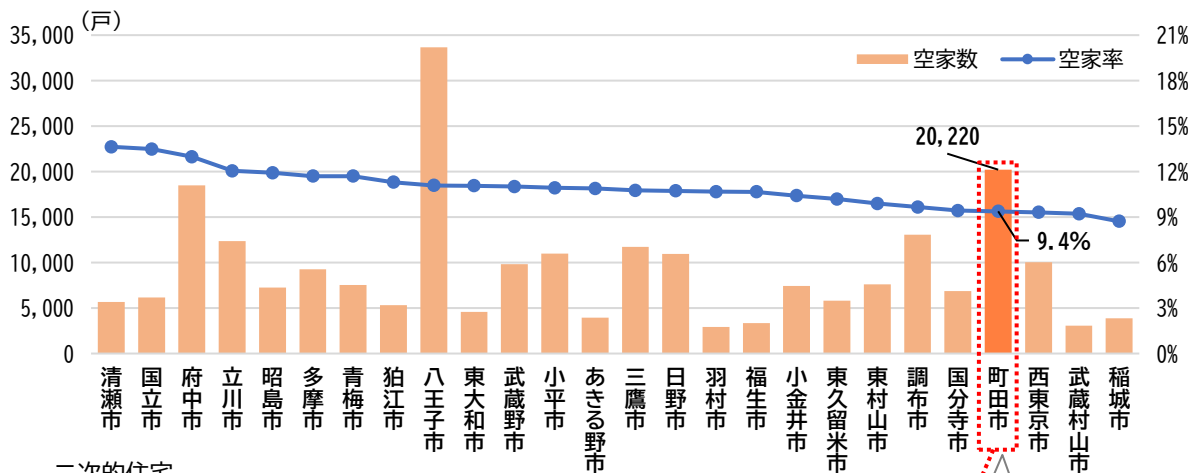
《 町田市における建築時期別・種類別の住宅数 》

	1970年 以前	1971～ 1980年	1981～ 1990年	1991～ 2000年	2001～ 2010年	2011～ 2020年	2021～ 2023年10月
総数	16,830	22,050	29,100	40,520	35,570	30,450	6,100
持ち家	5,360	13,280	15,340	26,920	25,150	22,260	4,180
借家	11,460	8,770	13,760	13,600	10,410	8,200	1,920

出典：令和5年住宅・土地統計調査

《 空家の状況 》

多摩26市の空家数と空家率



「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」は、所有者や管理者による適切な管理が期待できます。

空家数は八王子市に次いで2番目に多いが、空家率は4番目に低い(東京都全体の10.9%よりも低い)

町田市における空家・空室の割合(戸)

出典：令和5年住宅・土地統計調査

《 住宅需要の変化 》

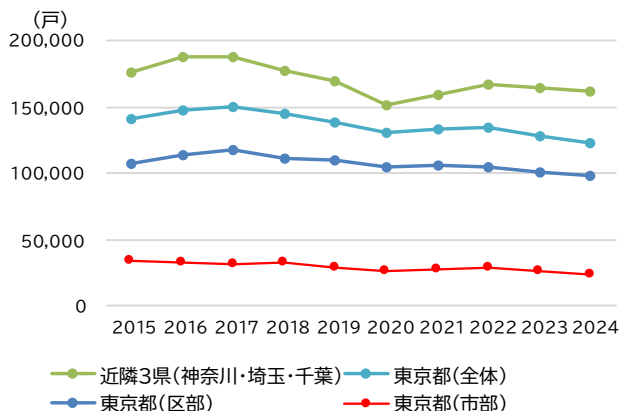
■町田市における住宅着工の状況

年	戸数	新設	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅
2019		3,000	705	709	4	1,582
2020		3,036	639	973	—	1,424
2021		2,970	705	849	8	1,408
2022		2,122	640	616	—	866
2023		2,025	538	541	2	944

新規着工は減少傾向

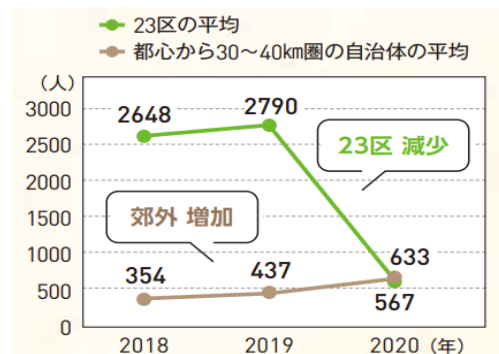
出典：建築統計年報（東京都）

■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

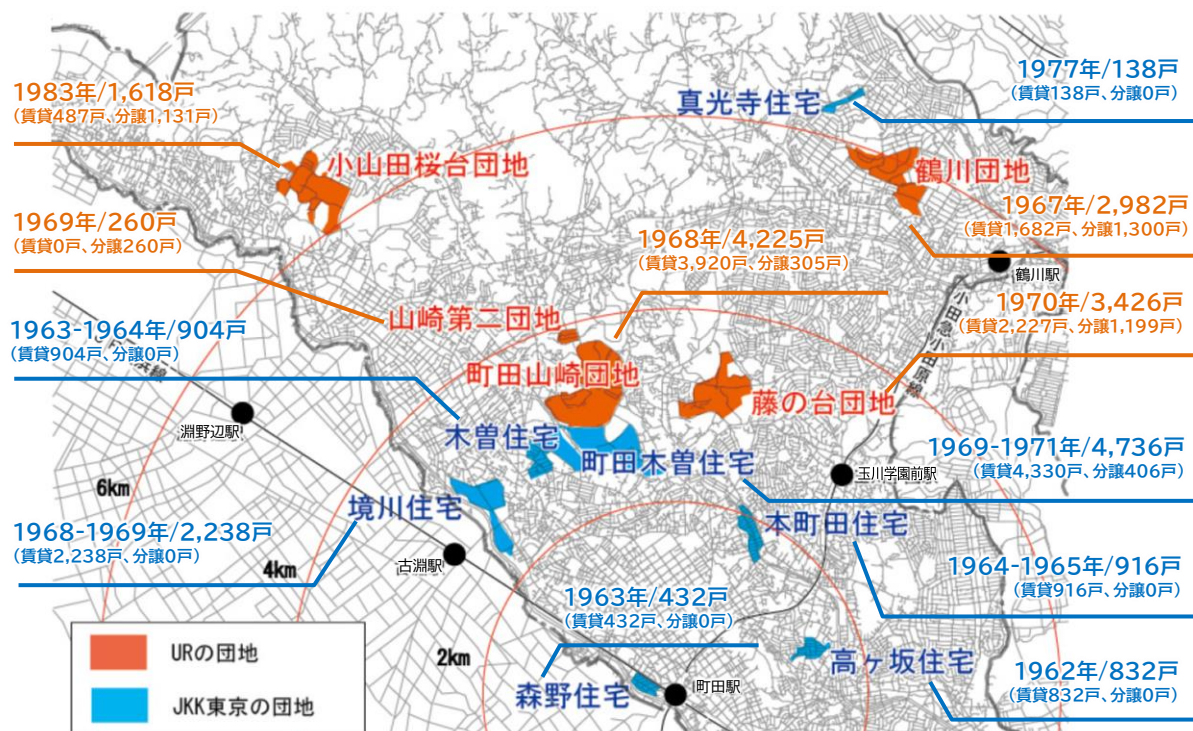


※都心から30~40km:自治体の重心を含む場合に比較対象とする

出典：住民基本台帳人口移動報告（総務省）

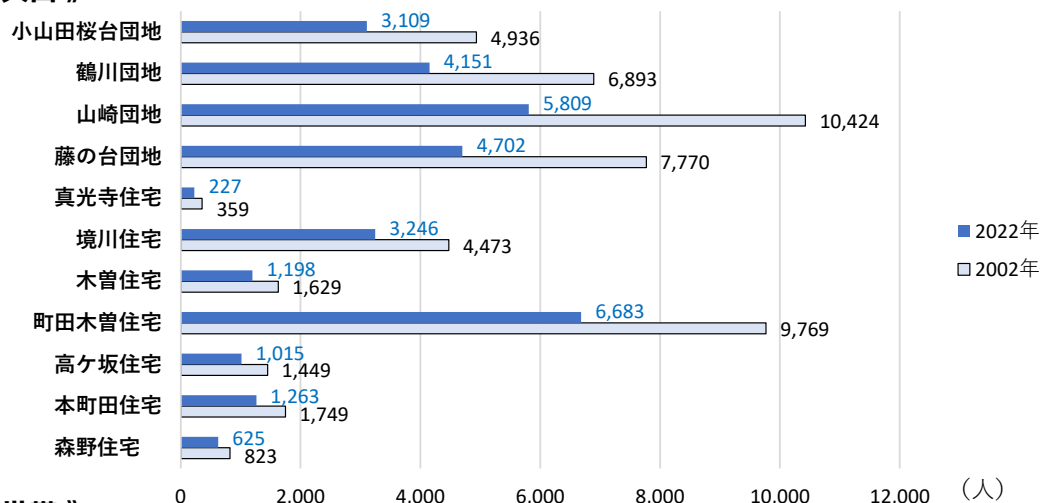
《 大規模団地の状況 》

《 団地の入居開始年度と戸数 》

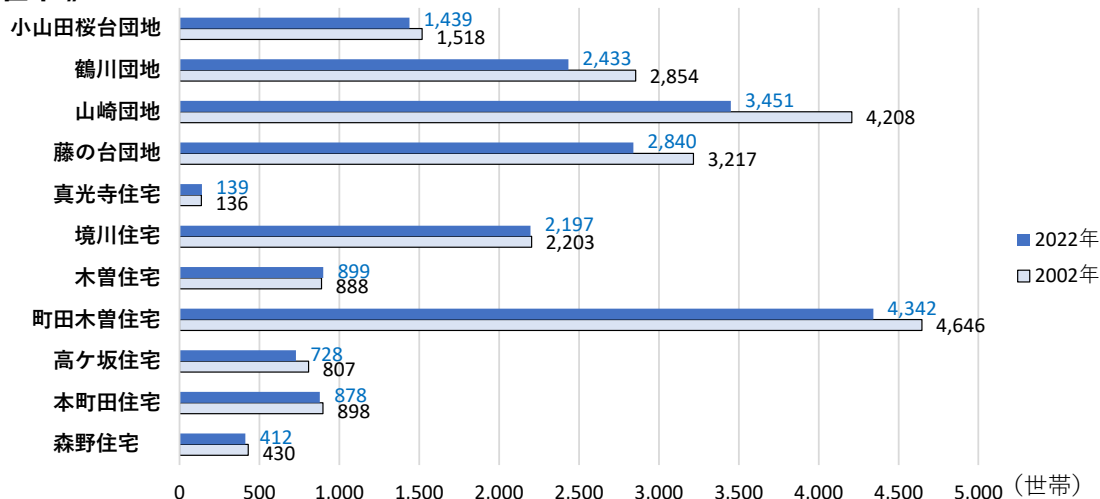


出典：町田市団地再生基本方針（2013年）をもとに一部加工

《 人口 》



《 世帯 》



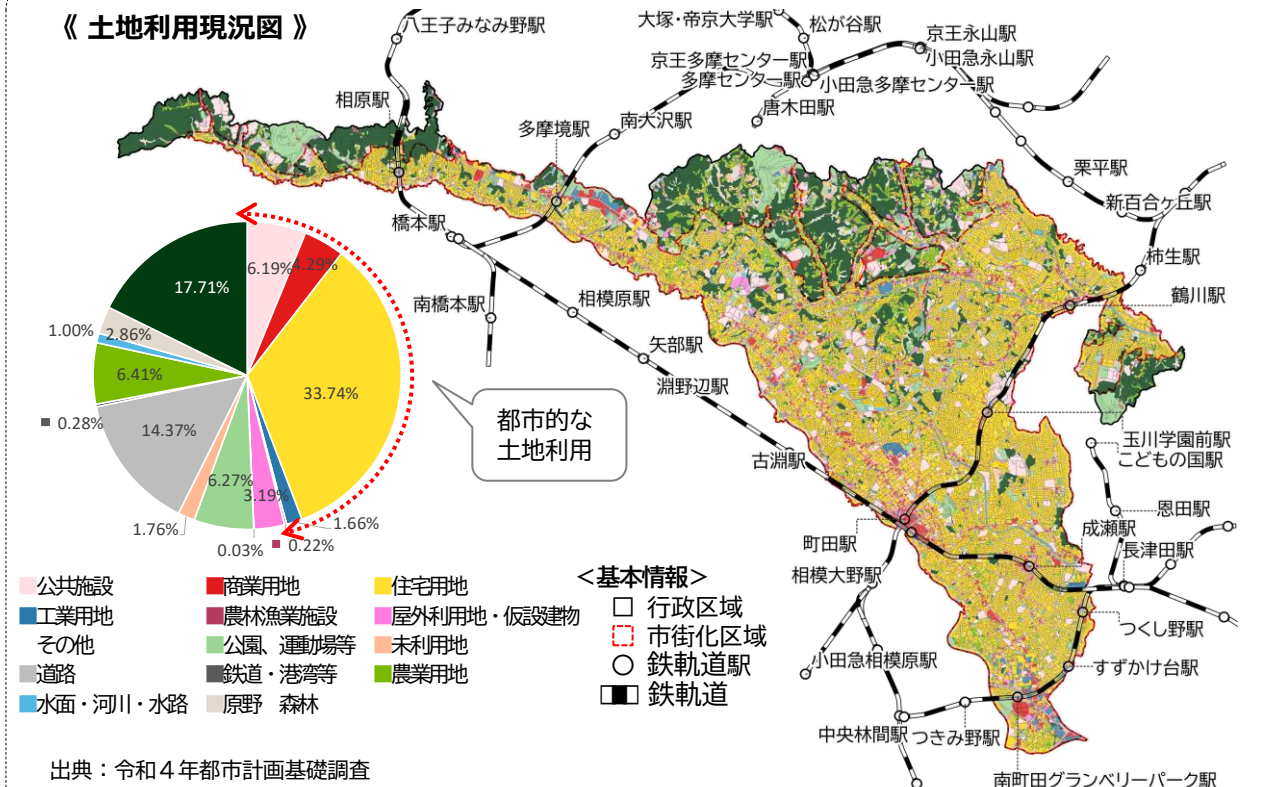
土地 利用 と 災 害 リ ス ク

■土地利用

町田市は、公共施設・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 》

＜基本情報＞

- 行政区域
- 市街化区域
- 鉄軌道駅
- 鉄軌道
- みどり※

※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

市街化区域の住宅地等
にも、みどりが点在

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において、部分的に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が、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が指定されたことで、防災意識の向上（避難訓練の実施、土地取引時等の警戒区域である旨の説明等）や、施設の充実と強化（建築物の構造規制等）などにより、総合的な土砂災害対策を実施しています。

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 》

凡例

<基本情報>

- 行政区域
- 市街化区域
- 鉄軌道駅

<土地利用>

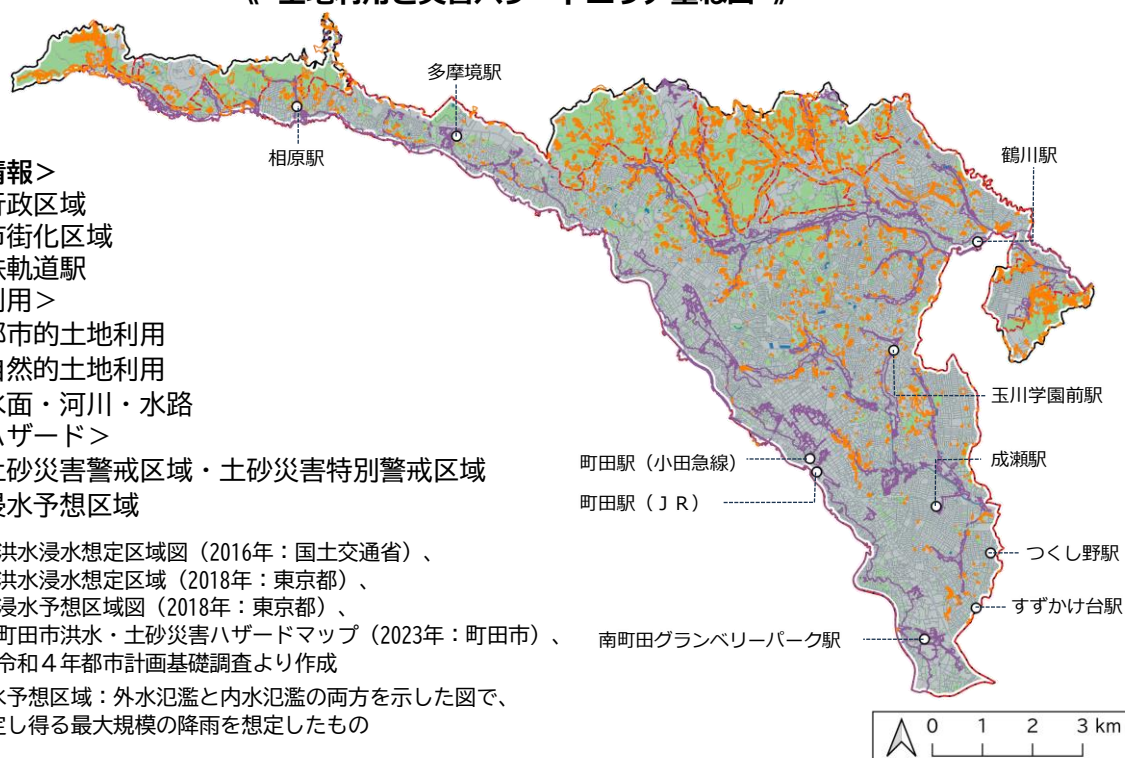
- 都市的土地利用
- 自然的土地利用
- 水面・河川・水路

<災害ハザード>

- 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域
- 浸水予想区域

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）、
町田市洪水・土砂災害ハザードマップ（2023年：町田市）、
令和4年都市計画基礎調査より作成

※ 浸水予想区域：外水氾濫と内水氾濫の両方を示した図で、
想定し得る最大規模の降雨を想定したもの



《 災害ハザード内の建物立地状況 》

《 水害 》

凡例

<基本情報>

- 行政区域
- 市街化区域
- 鉄軌道駅
- 鉄軌道
- 災害ハザード内の建物

<災害ハザード>

- 家屋倒壊等氾濫想定区域
- 浸水予想区域（浸水深）
 - 0.1m以上 - 0.5m未満
 - 0.5m以上 - 1.0m未満
 - 1.0m以上 - 1.8m未満
 - 1.8m以上 - 3.0m未満
 - 3.0m以上 - 5.0m未満
 - 5.0m以上 - 10.0m未満

■災害ハザード内の建物立地状況 【単位：棟】 （カッコ内数値は総建物に占める割合）

	浸水予想区域内	家屋倒壊等 氾濫想定区域内
全体	20,653 (16.4%)	3,597 (2.9%)
市街化区域	20,568 (16.3%)	3,595 (2.9%)
市街化調整区域	85 (0.1%)	2 (0.0%)

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）、令和4年度都市計画基礎調査（2022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

東京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 》

凡例

<基本情報>

- 行政区域
- 市街化区域
- 鉄軌道駅
- 鉄軌道
- 災害ハザード内の建物

<災害ハザード>

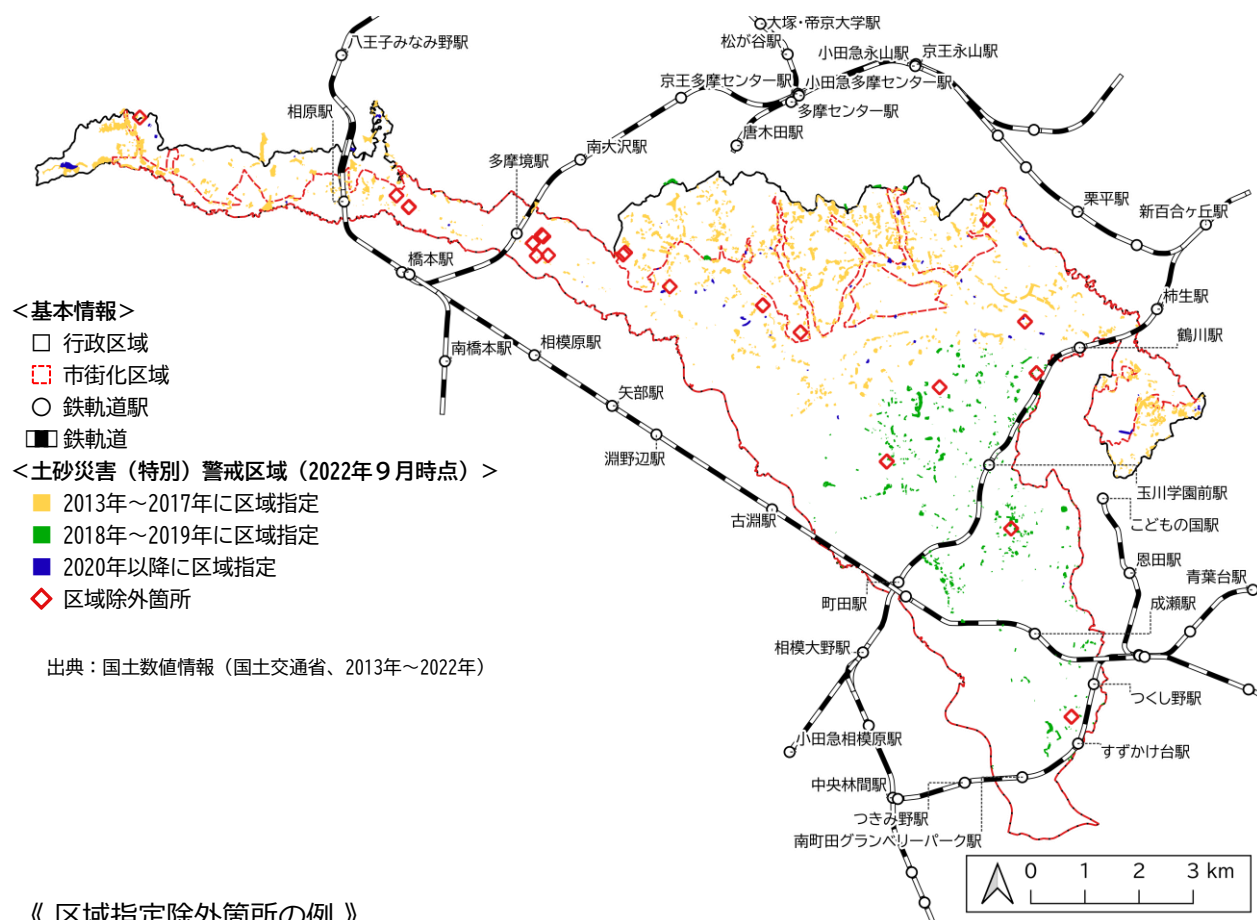
- 土砂災害警戒区域
- 土砂災害特別警戒区域

■災害ハザード内の建物立地状況 【単位：棟】 （カッコ内数値は総建物に占める割合）

	土砂災害 特別警戒区域内	土砂災害 警戒区域内
全体	1,504 (1.2%)	5,217 (4.1%)
市街化区域	1,042 (0.8%)	4,128 (3.3%)
市街化調整区域	462 (0.4%)	1,089 (0.8%)

出典：土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域（2023年5月：東京都）、
令和4年度都市計画基礎調査（2022年：東京都）

《 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 》



《 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26号 床上浸水410棟、床下浸水1,052棟、 道路冠水16か所、がけ崩れ35か所	↓
1976年	台風17号 床上浸水123棟、床下浸水205棟、 道路冠水20か所、がけ崩れ128か所	
2005年	集中豪雨 床下浸水10棟、道路冠水27か所	↓ 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14棟、床下浸水46棟、 道路破損10か所	↓
2014年	台風18号 住家一部破損 1 棟、がけ崩れ 2 か所	
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	台風21号 住家一部破損 3 棟、がけ崩れ 3 か所	↓
2018年	台風24号 住家一部破損47棟	
2019年	台風15号 住家準半壊に至らない53棟、道路冠水 3 か所 台風19号 住家半壊 2 棟、住家一部損壊（準半壊） 1 棟、 住家準半壊に至らない45棟、道路破損10か所、 がけ崩れ18か所	

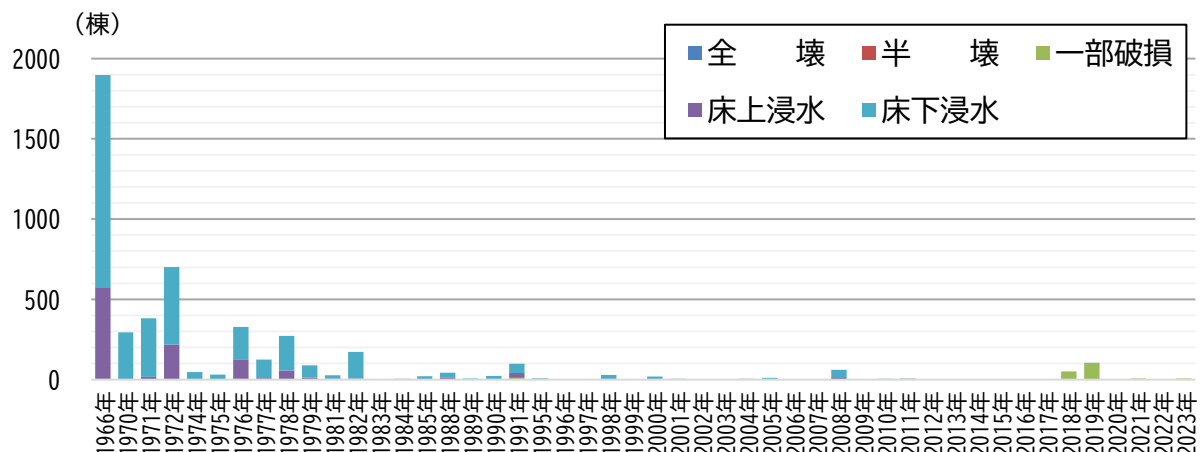


集中豪雨による被害の様子(1972 年 7 月)

出典：町田市下水道ビジョン

※災害救助事務取扱要領の2019年10月改正に伴い、2019年度から「一部破損」を「一部損壊（準半壊）」「準半壊に至らない」に変更

《 風水害等の履歴（住家被害） 》



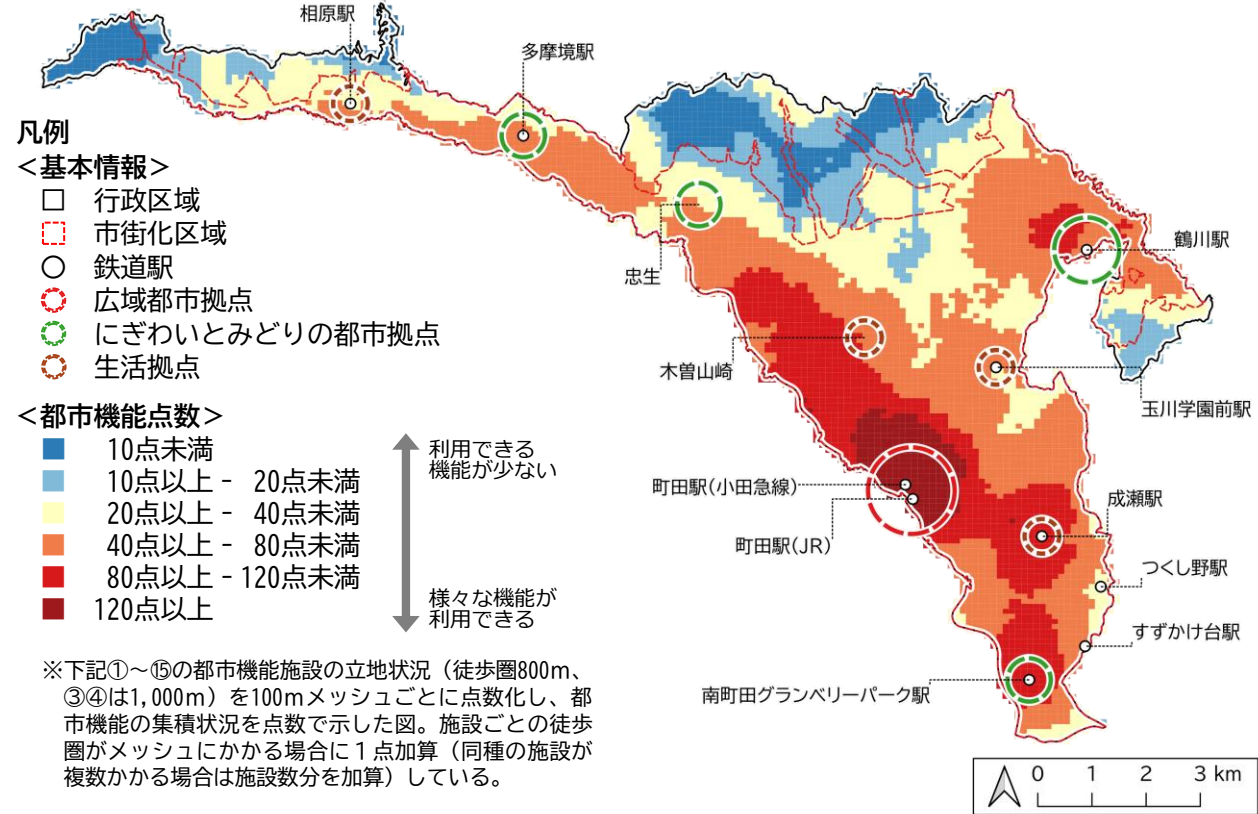
出典：町田市地域防災計画（2023年度修正）資料編をもとに作成

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 》

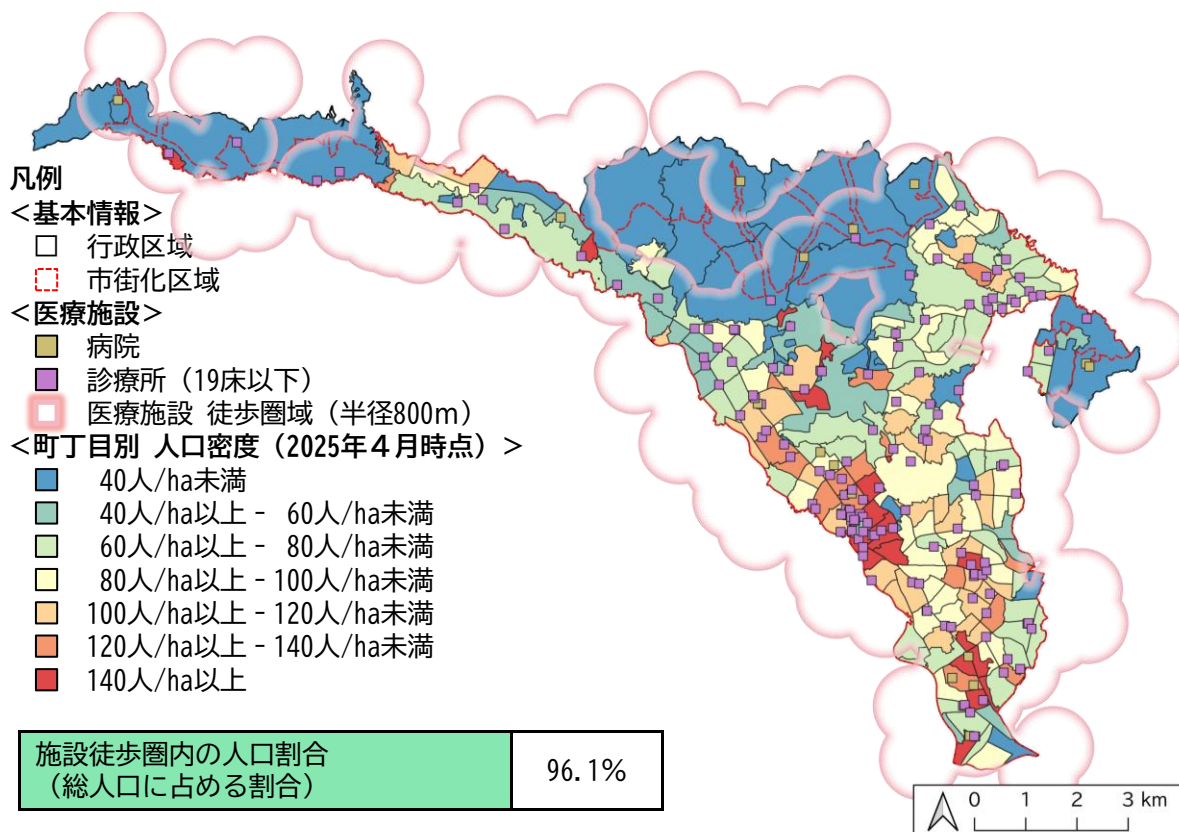


行政施設	① 市役所、市民センター、連絡所
医療施設	② 病院、診療所
高齢者福祉施設	③ 通所系施設、訪問系施設、入所系施設、小規模多機能施設 ④ 高齢者福祉センター、高齢者交流施設
子育て施設	⑤ 保育園、幼稚園、認定こども園 ⑥ 子どもセンター・子どもクラブ
教育系施設	⑦ 小学校、中学校 ⑧ 高等学校 ⑨ 大学、専修学校・各種学校 ⑩ 生涯学習施設、図書館、美術館、博物館
市民文化系施設	⑪ 市民センター（コミュニティ機能）、コミュニティセンター、中規模集会施設
商業施設	⑫ スーパーマーケット、ショッピングセンター、百貨店 ⑬ コンビニエンスストア ⑭ ドラッグストア
金融施設	⑮ 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

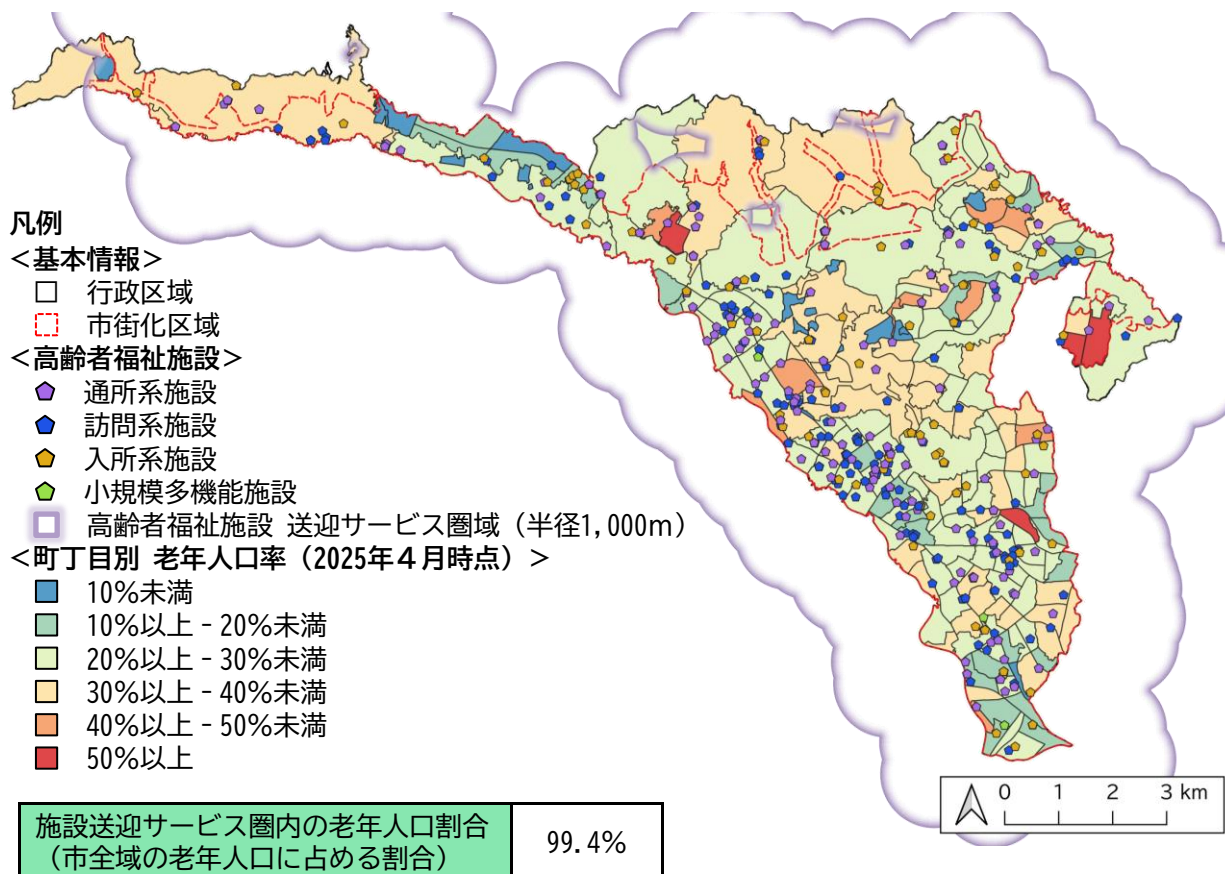
出典：町田市HP、横浜市HP・川崎市HP・相模原市HP・八王子市HP・多摩市HP、町田市オープンデータ、全国医療機関医療情報ネット「ナビイ」、町田市医師会名簿、ハートページナビ町田市版、厚生労働省HP、介護事業所・生活関連情報検索（東京都）、まちだ子育てサイト、東京都教育委員会、日本の大学ナレッジステーション、（公財）東京都私学財団、町田市立図書館HP、日本百貨店協会、全国スーパーマーケットマップ、（一社）日本ショッピングセンター協会、iタウンページ、全国ドラッグストア・調剤薬局マップ、金融機関コード銀行コード検索、日本郵政グループHP ※各施設2025年4月調査時点の状況

《 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・横浜市・川崎市・相模原市・八王子市・多摩市HP、全国医療機関医療情報ネット「ナビイ」、町田市医師会名簿、ハートページナビ町田市版、厚生労働省HP、介護事業所・生活関連情報検索（東京都） ※各施設2025年4月調査時点の状況

《 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 》

凡例

< 基本情報 >

- 行政区域
- 市街化区域

< 子育て施設 >

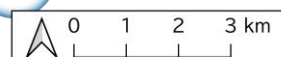
- ★ 保育園
- ★ 幼稚園
- ★ 認定こども園
- 子育て施設 徒歩圏域（半径800m）

< 町丁目別 年少人口率（2025年4月時点） >

- 5%未満
- 5%以上 - 10%未満
- 10%以上 - 15%未満
- 15%以上 - 20%未満
- 20%以上 - 25%未満
- 25%以上

施設徒歩圏内の年少人口割合
（市全域の年少人口に占める割合）

94.4%



《 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 》

凡例

< 基本情報 >

- 行政区域
- 市街化区域

< 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
- 商業施設 徒歩圏域（半径800m）

< 町丁目別 人口密度（2025年4月時点） >

- 40人/ha未満
- 40人/ha以上 - 60人/ha未満
- 60人/ha以上 - 80人/ha未満
- 80人/ha以上 - 100人/ha未満
- 100人/ha以上 - 120人/ha未満
- 120人/ha以上 - 140人/ha未満
- 140人/ha以上

施設徒歩圏内の人口割合
（総人口に占める割合）

97.5%



出典：まちだ子育てサイト、町田市・横浜市・川崎市・相模原市・大和市・多摩市・八王子市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、※各施設2025年4月調査時点の状況

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

※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



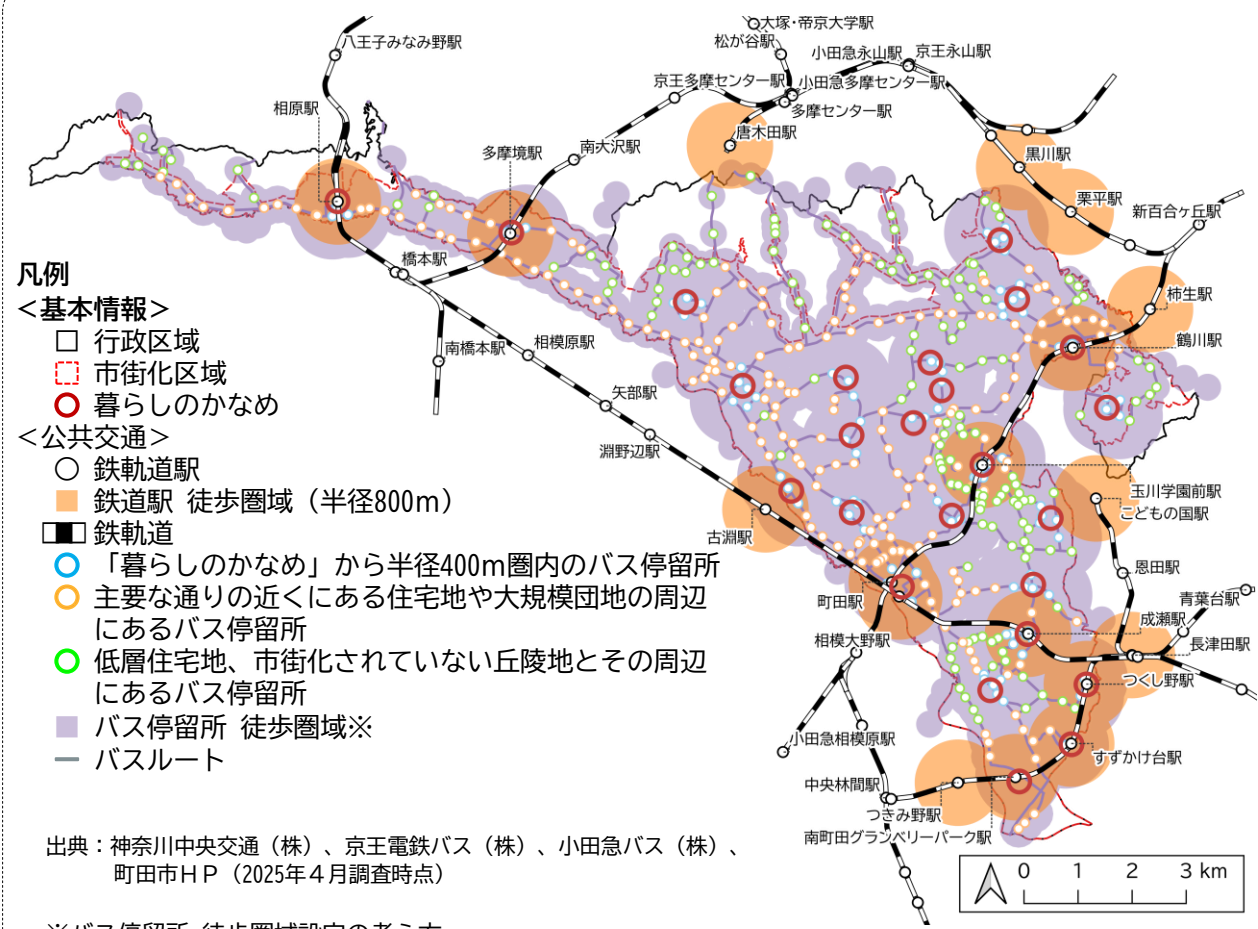
出典：地理院地図（国土交通省国土地理院）

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バスの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 》

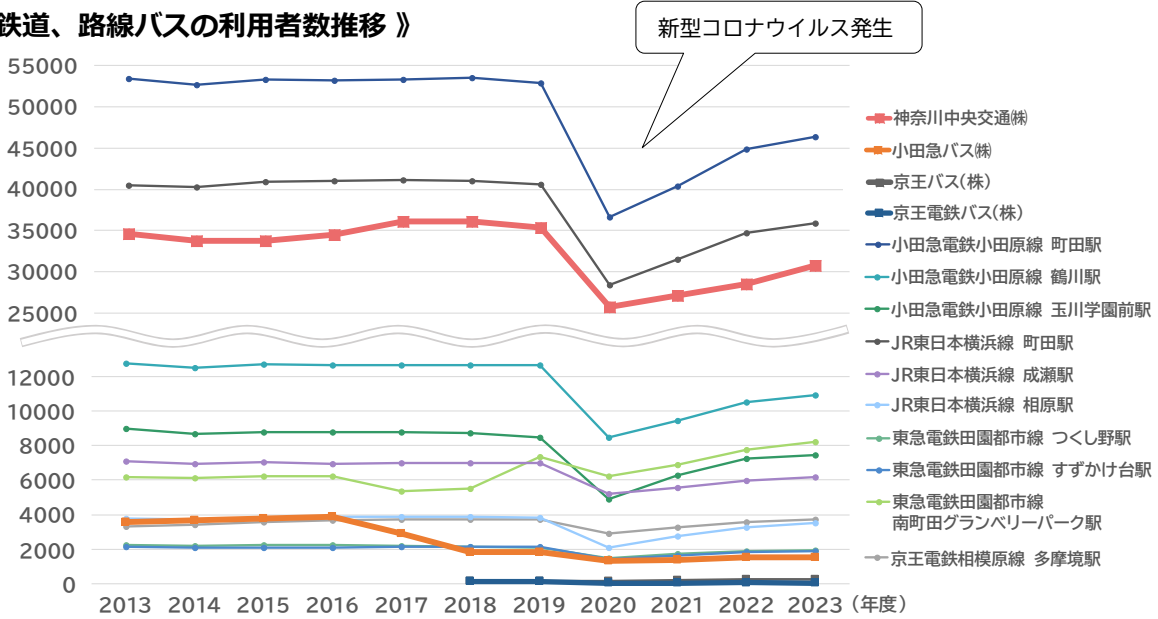


※バス停留所 徒歩圏域設定の考え方

半径800m圏域	○ 「暮らしのかなめ」から半径400m圏内のバス停留所	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「暮らしのかなめ」は、一般的な駅を中心とした歩ける範囲と同程度であると想定した距離
半径350m圏域	○ 主要な通りの近くにある住宅地や大規模団地の周辺にあるバス停留所	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、歩車分離等により歩いて暮らしやすい環境が整備され、範囲が拡大した距離
半径250m圏域	○ 低層住宅地、市街化されていない丘陵地とその周辺にあるバス停留所	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）

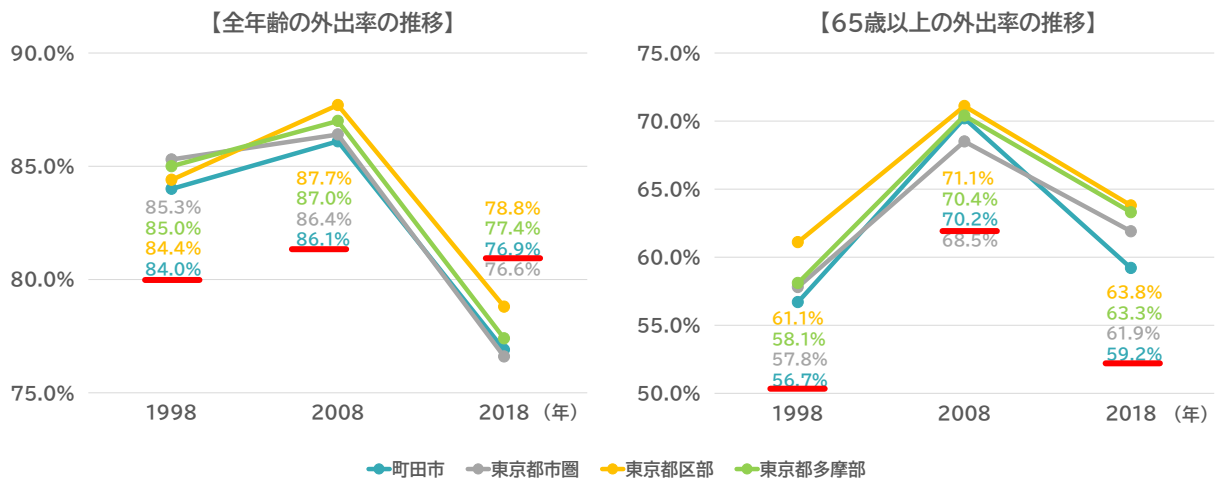
《 公共交通の需要推移 》

《 鉄道、路線バスの利用者数推移 》



出典：各年町田市統計書

《 外出率の推移 》

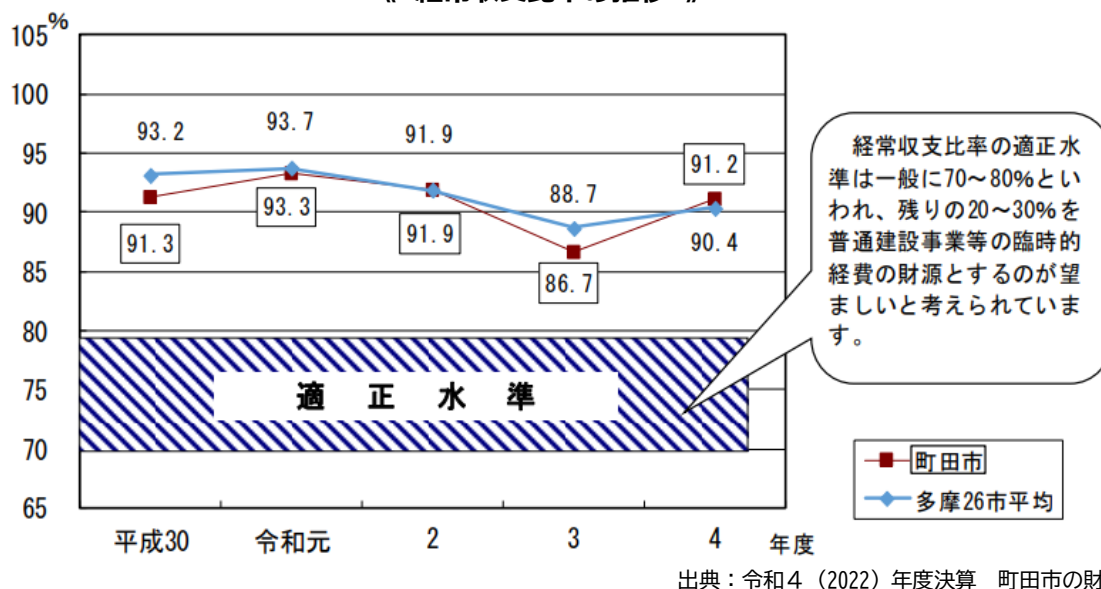


出典：東京都市圏パーソントリップ調査結果

財 政

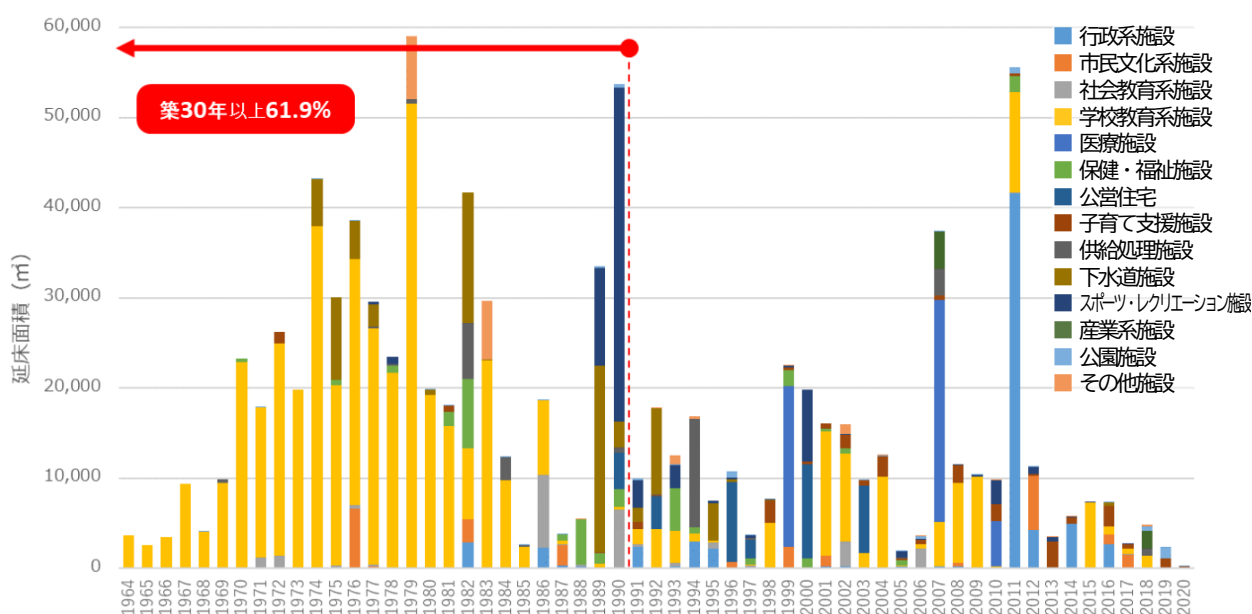
町田市では、財政構造の弾力性を示す経常収支比率が、適正水準といわれる70～80%を上回る状態が続いており、財政構造の硬直化が続いています。経常収支比率が高いと、道路、公園、学校などの公共施設の整備や改築などの投資的な事業に使えるお金の余裕がなくなり、今後の行政需要に柔軟に対応することができなくなります。

《 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 》



備考：1施設内に複数棟の建物がある場合は、その棟ごとの建築年で表記しています。

出典：町田市公共施設等総合管理計画（基本計画）一部改定

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、持続可能性と強靱性を備え、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年を目標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。

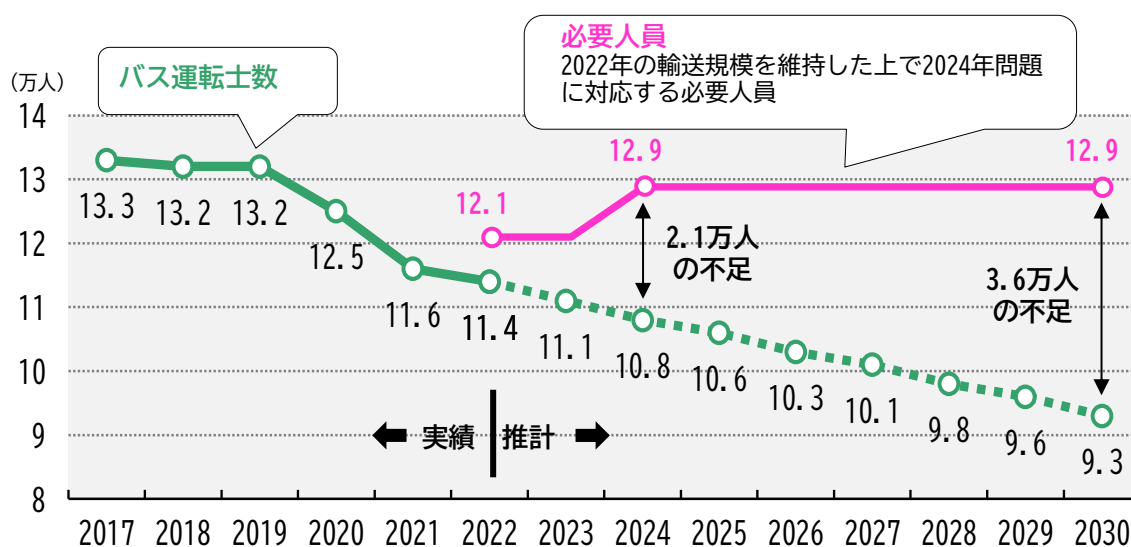
※EC（Electronic Commerce：電子商取引）

《 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 》

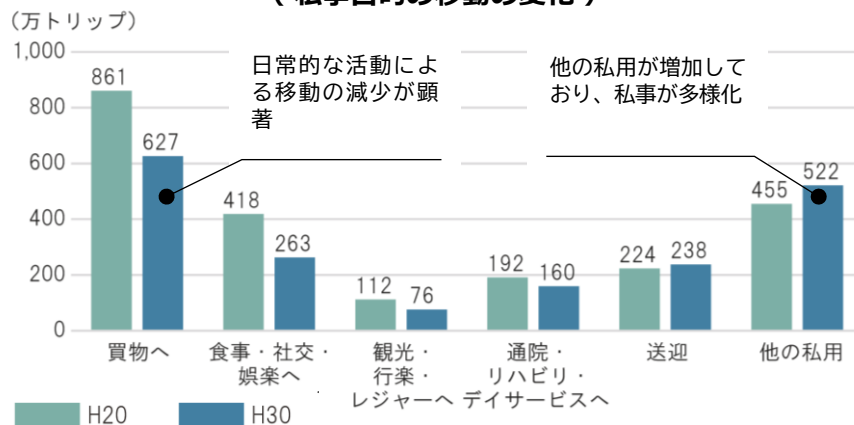
東京都市圏の人の移動について調査した、第6回東京都市圏パーソントリップ調査（平成30年）の結果によると、総移動回数が昭和43年の調査開始以来、初めて減少に転じており、様々な移動行動に縮小傾向が見られています。

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思われる、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 》

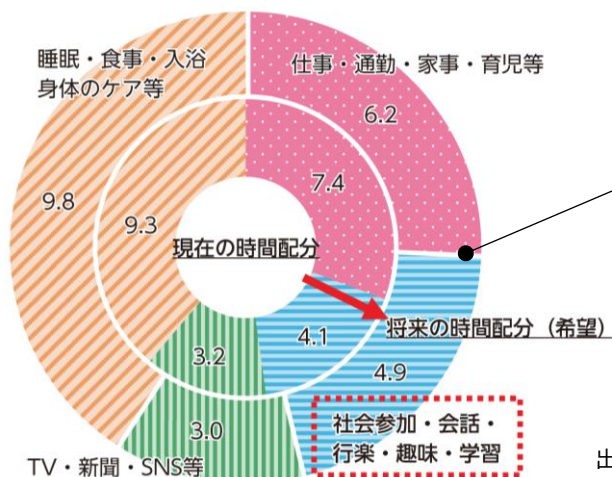
通信環境やデジタル技術の発達・普及によって、買い物等の日常的な活動による移動が減少し、一方で、非日常を求める変化が見られてきています。

（ 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 現況のまとめと課題の整理

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によるコミュニティ機能の低下や地域の防犯・防災機能低下など、住環境の悪化が懸念されます。

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おり、それらに合わせた多様な暮らし方ができる郊外住宅の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、町田市は河川や丘陵地に囲まれていることから、一部の市街地では、建物浸水やがけ崩れにより、被害が生じることが懸念されます。

「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きている状況です。

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、人口の増加が進んでおり、引き続き高い居住ニーズが予想されるため、商業業務地との共存が求められます。

「市民生活の質の向上」 の視点からの課題	利便性の高い駅近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

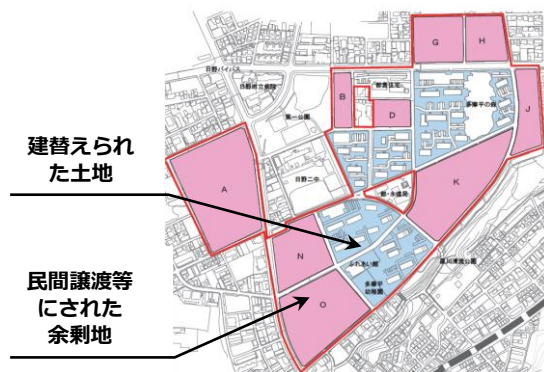
大規模団地では、既に人口減少や高齢化が進んでおり、高い人口密度を背景に形成されてきたコミュニティや、充実した都市機能を含めた良好な住環境の維持が難しくなっていくことが懸念されます。

「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、拠点到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	人口減少や様々なサービスのオンライン化など、拠点到求められる社会ニーズの変化に応じた適切な都市機能を誘導・更新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到更新



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きませんでした。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、民間事業者による再開発の機運が高まっています。

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ておらず、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。

「市民生活の質の向上」 の視点からの課題	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。
「都市経営の効率化」 の視点からの課題	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。 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。

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、既存の都市計画制度によって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、ニーズに応じた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。

「市民生活の質の向上」 の視点からの課題	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。
「都市経営の効率化」 の視点からの課題	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。

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鉄道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、交通事業者はバスの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変化により、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難しくなります。

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。

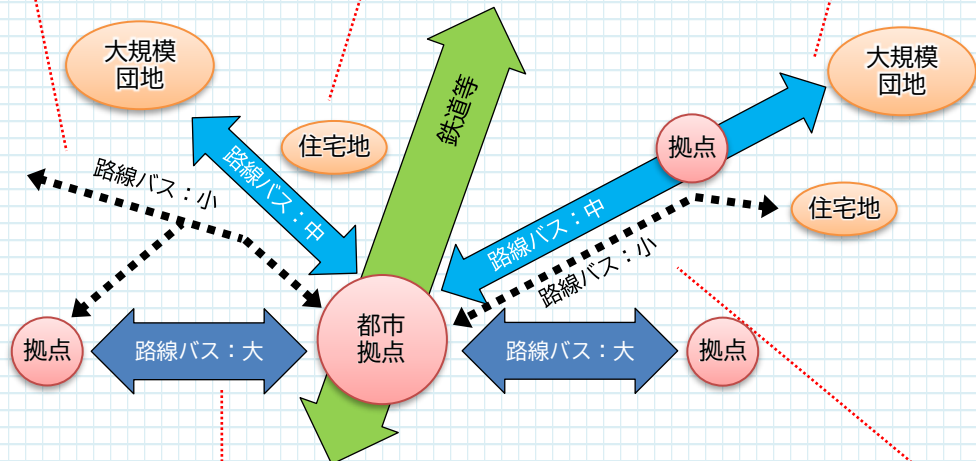
「市民生活の質の向上」 の視点からの課題	現在の交通網の広がりを可能な限り維持しつつ、ライフスタイルや年齢層、居住地域等に応じて求められる多様な移動のニーズに対して、様々な移動手段を用いてサービス水準を確保していく必要があります。
「都市経営の効率化」 の視点からの課題	現在のサービス水準の維持に向け、交通事業者における限られた経営資源の中で都市機能や居住の誘導と連携した効率的な運行や、地域の中にある輸送資源を活用した新たな移動の仕組み作りに取り組む必要があります。また、モノレールとバス路線等を併せた市内交通網の再編により、効率的な交通ネットワークを構築していく必要があります。

公共交通ネットワークの効率化イメージ

- ・バスの運転士不足の中で利用者が少ない路線に人員を配置しており、非効率な状況
- ・バスの運転士不足による路線縮小の懸念

- ・ライフスタイルの変化に伴う自宅周辺の地域の中の移動需要増加
- ・需要と路線形態の不一致で非効率な状態

- ・人口減少やライフスタイルの変化による需要低下で路線縮小の懸念
- ・需要と供給の不一致で非効率な状態



- ・人口減少やライフスタイルの変化による需要低下で路線縮小の懸念
- ・バスの運転士不足による路線縮小の懸念

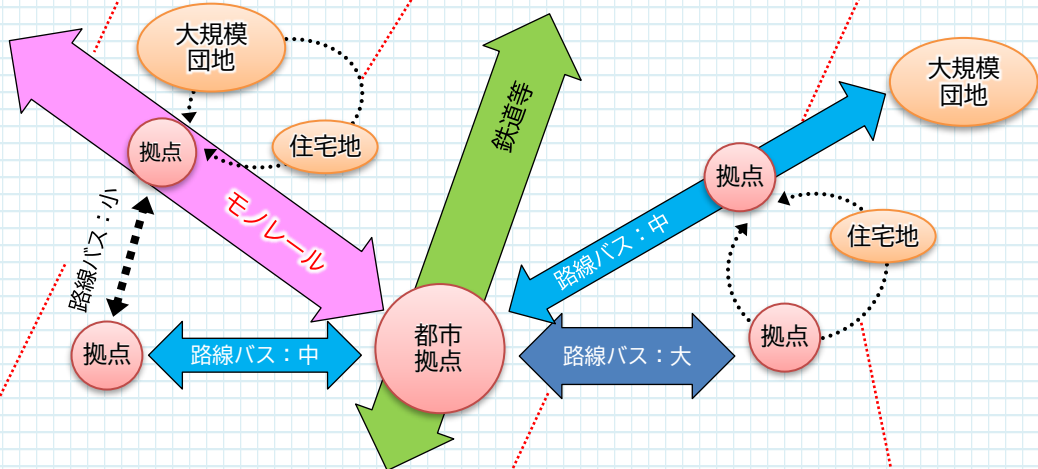
- ・路線の重複による運行効率の低下
- ・バスの運転士不足による路線縮小の懸念

効率化

- ・基幹的な交通を導入し、中長距離移動の集約化により運行効率を向上
- ・速達性・運行頻度の向上により、利便性向上

- ・多様な移動ニーズに対して様々な移動手段でサービス水準確保

- ・重複路線の集約で運行効率の向上
- ・都市機能・居住誘導で需要を確保し、骨格路線を維持



- ・路線延長を短縮することで運行効率を向上

- ・拠点間の移動は、都市機能の誘導で拠点性を向上させ、需要を確保してサービス水準を維持

- ・多様な移動ニーズに対して様々な移動手段でサービス水準確保
- ・需給を合わせることで限られた輸送資源を最適化

3

ま ち づ く り の 方 針

1 町田市立地適正化計画の基本方針

2 まちづくりの方針

1 町田市立地適正化計画の基本方針

町田市では、2022年3月に策定した「町田市都市づくりのマスタープラン」に基づき、都市の持続的な発展や効率的な都市経営の観点から集約型の都市構造への再編を見据えた取組として「拠点」や「都市骨格軸」への機能誘導を進めています。

特に、再開発に対する機運が高まっている町田駅周辺、再生に向けた取組が進む大規模団地、ルート選定により延伸への期待が高まっている多摩都市モノレール沿線については、まちづくりの実現に向けてより具体的な誘導方針と効果的な誘導策を示していく必要があることから、「町田市立地適正化計画」を策定します。

町田市立地適正化計画では、町田市都市づくりのマスタープランの考え方などを踏まえ、持続可能な都市構造の形成に向けた方針とともに、居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設等を示します。

■ 町田市立地適正化計画の将来像

町田市立地適正化計画は、居住誘導や都市機能誘導により、町田市都市づくりのマスタープランで目指すまちづくりの実効性を高める1つのツールであるため、本計画の方向性を示す「町田市立地適正化計画の方針」については、「町田市都市づくりのマスタープラン」で掲げる将来像を継承します。

■ 町田市立地適正化計画の位置づけ

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第81条の規定に基づき市町村が作成する計画で、市町村の都市計画に関する基本的な方針（町田市都市づくりのマスタープラン）の一部とみなすとされており、「ビジョン編」や「方針編」に基づく具体の実行計画として策定することとし、「コンテンツ編」に位置づけることとします。

■ 町田市立地適正化計画の期間

町田市立地適正化計画の期間は、計画策定から町田市都市づくりのマスタープランの計画期間である2039年度までとします。

《 町田市都市づくりのマスタープランと立地適正化計画の位置づけ 》

◇ まちだ未来づくりビジョン2040

◇ 都市づくりのグランドデザイン（東京都）
◇ 都市計画区域マスタープラン（東京都）

町田市都市づくりのマスタープラン

町田市立地適正化計画
将来像

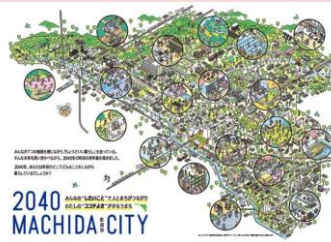
ビジョン編

今後20年先を見据え、また、多摩都市モノレールを中心とした大規模交通を町田市に迎えるにあたり、新たな将来都市像・都市構造を示す。

■将来像（ゴール）

1 暮らしとまちのビジョン

- 2040年に向けて目指す将来の町田市のすがたを「暮らしとまちのビジョン」として示します。
- 町田で暮らす価値や町田に関わるみんなが共有する価値観を示します。



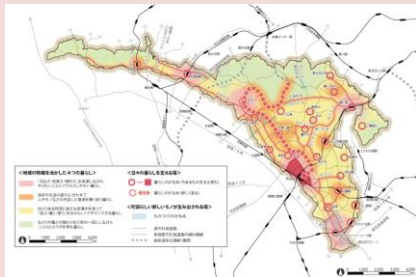
■行動指針

2 都市づくりのポリシー

- 「暮らしとまちのビジョン」を実現するために、都市づくりに関わるみんなが具体的に取り組んでいく上での基本的な考え方を「都市づくりのポリシー」として示します。

■設計図 3 将来のまちの“もよう”と“つくり”

- 「暮らしとまちのビジョン」を実現し、2040年のまちだみんなにとって暮らしたいと思える魅力的なまちになるために、2層の設計図に基づいて都市づくりを進めます。

まちの
“もよう”暮らしと
かなめの図まちの
“つくり”拠点と
軸の図町田市立地適正化計画
都市計画に関する基本方針

方針編

ビジョン編の将来都市像を実現するために、各分野が実行すべき施策の方針を整理。

■ 都市計画

資源を賢く使ってしなやかで多様性があるウォカブルな都市の空間や機能を整えることを目指す。

■ 交通

日常的な移動を多様な担い手・手段で支え、移動しやすい持続可能な交通環境をつくることを目指す。

■ 住まい

ライフステージやライフスタイルに合わせて暮らしを楽しむため、自由に選択できる住まいを整えることを目指す。

■ みどり

生きもの・文化が育まれてきたみどり環境を保全・継承するとともに、みどりを日常的に活用しながら、暮らしを豊かにしていくことを目指す。

町田市立地適正化計画
位置づけ

コンテンツ編

「暮らしとまちのビジョン」で描いた内容をまちづくりのコンテンツとして随時位置づけ。

まちづくり構想等

方針編に基づくプロセス

町田市立地適正化計画

まちビジョン等

「町田市住みよい街づくり条例」
に基づくプロセス

■ 町田市立地適正化計画が目指すまちづくり

町田市立地適正化計画では、『現況』や『将来予想されるリスク』を踏まえ、『目指す姿』として、「町田市都市づくりのマスタープラン」の設計図、「まちの“もよう”」と「まちの“つくり”」に基づいて、市街地を縮小させず土地利用の適切なマネジメントによって、4つの暮らしに合った居住地や、暮らしを支える場である拠点を形成するとともに、効率的な交通ネットワークを形成し、都市の持続可能性を高めていくものです。

《 町田市立地適正化計画が目指すまちづくり 》

現 況

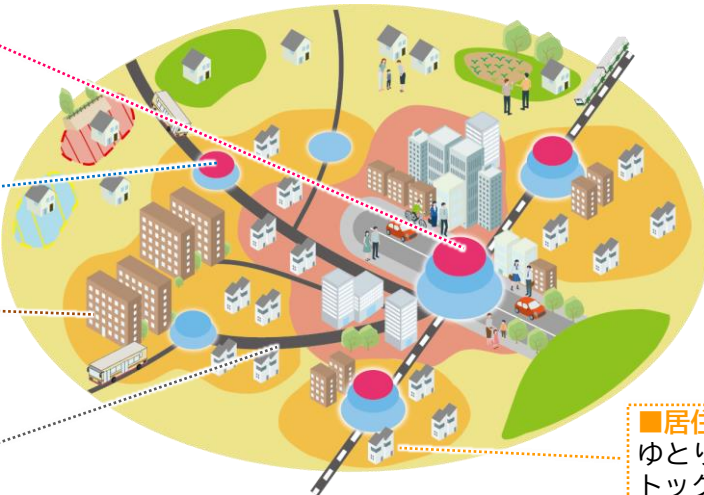
適度な人口密度により、一定の都市機能が揃った拠点と、良好な居住環境の住宅地がバランスよく配置された都市

■拠点（高次）
都市機能の集積が高く
にぎわっている都市拠点

■拠点（高次以外）
日常生活に必要な都市機能
が既に集積した身近な
拠点

■居住地（大規模団地等）
都市機能・公共交通・都市基
盤が整った団地

■交通ネットワーク
市街地全体を徒歩圏域で
概ねカバーする公共交通網



■居住地（戸建住宅等）
ゆとりある良好な住宅ス
トックの低層住宅

将来予想されるリスク

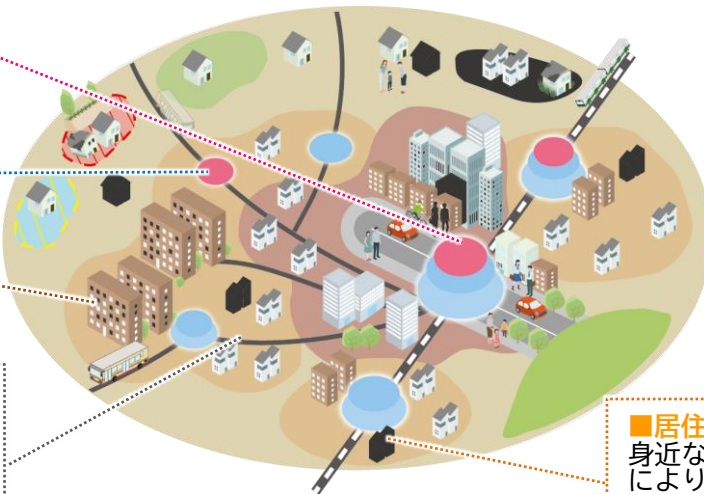
人口密度の低下等により、拠点の都市機能が撤退し、
住宅地のコミュニティが衰退する事により都市の魅力が低下

■拠点（高次）
過度な住宅立地でにぎわい
が低下した都市拠点

■拠点（高次以外）
人口減少に伴い都市機能の
撤退が進行した身近な拠点

■居住地（大規模団地等）
需要（規模・形態）が乖離
し、老朽化した団地

■交通ネットワーク
バスの運転士不足やライフ
スタイルの変化等で本数が減少
し、需要に合致しない公共交
通網



■居住地（戸建住宅等）
身近な拠点や交通の衰退
により、居住機能が低下
した住宅地

凡例

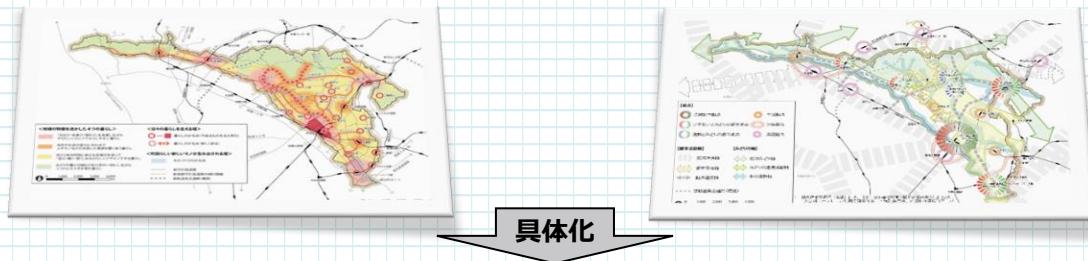
【拠点】
● 非日常の目的を果たす高度な機能
広域から人を集めるにぎわい・集客機能
● 地域の拠点的な機能
● 日常生活に必要な機能

【交通ネットワーク】
— 鉄道
— モノレール
— 路線バス
— 地域需要に応じた移動手段

【居住地】
■ 「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）
■ 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）
■ 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（低層住宅地）
■ 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
（市街化調整区域）

【その他】
■ 災害レッドゾーン
（土砂災害特別警戒区域等）
■ 災害イエローゾーン
（その他の災害の恐れがある区域）
■ 商業・業務施設等
■ 大規模住宅団地・マンション
■ 戸建住宅

《 将来のまちの“もよう”と“つくり” ～町田市都市づくりのマスタープランより～ 》



居住地形成	地域の特徴を活かした多様な暮らし方ができる安全・安心な居住地形成 (住戸の適正配置、大規模団地の再生、日常生活を支える都市機能の維持・充実、持続可能な住環境づくり)
拠点形成	社会のニーズに応じた多様な都市活動を実現できる魅力的な拠点形成 (都市機能の多機能化・高度化、ウォーカブルな空間形成)
交通ネットワーク	効率的で持続可能な交通ネットワークの形成とサービス水準の確保 (多摩都市モノレール町田方面延伸に伴う交通ネットワーク再編、移動しやすい交通基盤の整備)

目指す姿

土地利用の適切なマネジメントにより、拠点の都市機能を維持・更新し、良好なコミュニティと居住環境が整った住宅地により都市の魅力を向上

■拠点（高次）

- ・現況の機能に加え、非日常の目的を果たす高度な機能、広域から人を集めるにぎわい・集客機能も集積した都市拠点
- ・駅近居住ニーズに応えつつ、低層部はにぎわいの連続性を確保
- ・ウォーカブルな空間形成で新しい空間活用を促し、多様な都市活動が実現できる拠点

■拠点（高次以外）

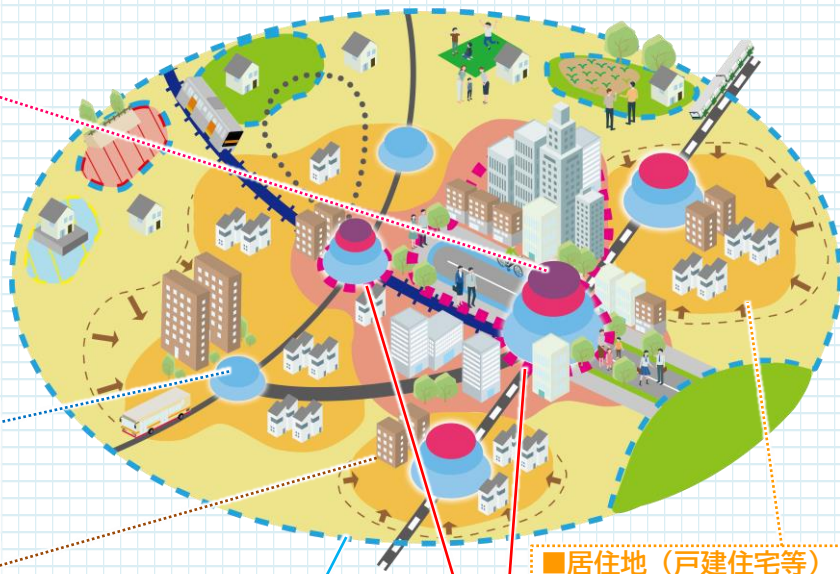
- ・日常生活に必要な都市機能の集積が維持された身近な拠点

■居住地（大規模団地等）

- ・公共交通の徒歩圏やより利便性の高い場所に一定程度集約するなど、配置・規模が最適化された団地

■交通ネットワーク

- ・輸送の効率化、都市機能・居住誘導による需要確保でサービス水準が確保された公共交通網
- ・地域需要に応じた移動手段の導入でニーズに合致した公共交通網



■居住地（戸建住宅等）

- ・身近な場所で必要な都市機能があり、良好な居住環境が維持された住宅地

■居住誘導区域

- ・人口密度を維持し、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

除外区域例

災害レッドゾーン
(土砂災害特別警戒区域等)

市街化調整区域

■都市機能誘導区域

- ・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

誘導施設例

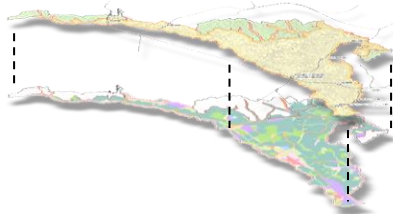
非日常の目的を果たす高度な機能
広域から人を集めるにぎわい・集客機能

大規模商業施設、映画館など

2 まちづくりの方針

町田市立地適正化計画が目指すまちづくりの実現に向けては、町田市都市づくりのマスタープラン 方針編（都市計画）で示す都市計画分野の取組の基本的な考えに沿って、これまでの都市計画制度や個別のまちづくり計画等と組み合わせて、町田市立地適正化計画を活用し、「居住誘導」及び「都市機能誘導」について、以下のまちづくりの方針と取組の方向性とします。

《町田市立地適正化計画活用イメージ》



立地適正化計画に基づく
居住誘導区域、都市機能誘導区域（誘導施設含む）
⇒居住と都市機能のマネジメント

新たに追加
するレイヤー

都市計画法に基づく用途地域等
⇒土地利用規制、インフラ整備

これまでの
都市計画制度

《まちづくりの方針と取組の方向性》

	まちづくりの方針	取組の方向性
■まちの“もよう” （暮らしのかなめの図）	◆居住地形成 地域の特徴を活かした 多様な暮らし方ができる 安全・安心な居住地形成	・住宅地の特性を踏まえ、長期活用できる社会的ストックとして、現在の良好な住環境を保全・育成する ・地域の特性に応じた都市機能の集約と、それに応じた住宅の市街地密度をマネジメントする ・近年、頻発・激甚化する自然災害に対応した、防災性の高い市街地を形成するための取組を推進する
	住戸の適正配置・ボリュームの最適化	⇒
	大規模団地の再生	⇒
	日常生活を支える都市機能の維持・充実	⇒
■まちの“つくり” （拠点と軸の図）	持続可能な住環境づくり	⇒
	◆拠点形成 社会のニーズに応じた 多様な都市活動を実現 できる魅力的な拠点形成	・住民ニーズに応じた多様な住まいや商業や業務などの都市機能の整備等による団地再生を図る ・暮らしのかなめ周辺の住宅地は、日常生活を支える施設の維持・育成を図る ・新たに創る暮らしのかなめは、利便性を活かした居住地形成と地域特性に応じた都市機能の誘導を図る
	都市機能の多機能化・高度化	⇒
	ウォーカブルな空間形成	⇒
	◆交通ネットワーク 効率的で持続可能な 交通ネットワークの形成と サービス水準の確保	・現在の都市機能を維持・育成するとともに、地域特性に応じ必要となる機能を集積することで都市の多機能化・高度化を図る ・歩行・滞留空間やオープンスペース、沿道店舗の誘導などによるウォーカブルな空間形成を図る
	多摩都市モノレール町田方面延伸に伴う交通ネットワーク再編	⇒
	移動しやすい交通基盤の整備	⇒
		・現在のサービス水準の維持に向けて、モノレールとバス路線等を併せた輸送の効率化を図る ・自動車交通量や社会情勢等も踏まえた、都市計画道路等の整備により、交通ネットワークの向上を図る

◆ コラム 町田市都市づくりのマスタープラン 方針編（都市計画）の主な取組 ◆

町田市都市づくりのマスタープラン 方針編（都市計画）では、「資源を賢く使って、しなやかで多様性があるウォカブルな都市の空間や機能を整えること」を基本方針としております。

ビジョンの実現に向けた都市計画分野の取組の基本的な考え方に沿って、3つの施策に基づく主な取組を推進しており、町田市立地適正化計画はそれらの取組を推進する1つのツールとなります。

町田市都市づくりのマスタープラン 方針編（都市計画）

基本方針	「資源を賢く使って、しなやかで多様性があるウォカブルな都市の空間や機能を整えること」を目指す
------	--

都市計画分野の取組の基本的な考え方

- 地域の特性に合わせて、多様性・多機能性がある魅力的な空間と、目的地まで誰もが移動しやすい機能を整える
- 災害などのリスクや時代の変化に対応した、誰もが安全で快適に暮らせる「しなやかな都市」の機能を整える
- 十分に活用されていない、地域の資源を使いやすくするための仕組みを整える
- 地域のまちづくりを推進し、さまざまな主体が活動しやすい仕組みを整える

施策一覧

施策	取組の方向性	主な取組
施策Ⅰ 地域の特性や暮らしの変化に合わせて多様な土地利用を誘導する	取組の方向性① 地域の特性に合わせて都市の空間・機能を整える	①土地利用の類型ごとに方針を定めて機能を誘導 ●現在の土地利用の維持・継承を基本に、集約型の都市構造への再編や土地利用の複合化の要素を加える ●多摩都市モノレール町田方面延伸を契機に、「暮らしのかなめ」にふさわしい都市空間・景観の形成 住居系→住環境維持＋生活利便施設誘導 商業系→商業だけでなく業務（シェア・コワーク等）・居住など誘導して多機能化 工業系→周辺環境に配慮した既存産業育成と企業誘致 自然系→市街化を抑制しつつ自然環境と調和した土地利用誘導
	取組の方向性② 環境変化を見据えて都市の空間・機能を整える	
	取組の方向性③ 移動しやすい交通の基盤を整える	①多摩都市モノレール町田方面延伸に伴う軌道や道路等の整備の推進・促進 ②東京における都市計画道路の整備方針に位置づけられた道路の整備の推進・促進 ③みちづくり・まちづくりパートナー事業に位置づけられた道路の整備の推進 ④交通ネットワーク強化に資する基盤整備（駅周辺） ⑤その他の交通基盤整備の推進・促進
施策Ⅱ 暮らしを支える都市基盤の整備を推進・促進する	取組の方向性① 移動しやすい交通の基盤を整える	
	取組の方向性② 人中心の都市基盤を整える	①居心地が良く歩きたい都市基盤の整備・活用 ●道路空間（歩行者空間、バリアフリー動線、自転車走行空間）の整備・活用、公園・緑地の整備等 ②新たな暮らしに対応する都市基盤の整備 ●デジタルインフラ整備の推進、先端技術を活用した維持管理等 ③公共施設（建築物）をより良いかたちで再編
	取組の方向性③ 安全・安心に暮らせる都市の基盤を整える	①総合治水対策の推進 ●河川整備の推進（要請）、雨水管渠・貯留施設の整備等 ②震災対策の推進 ●緊急輸送道路・啓開道路の整備（要請）、地域防災拠点・避難場所等の整備等 ③環境と調和した身近な生活基盤の整備 ●処理施設の計画的整備と運営等
施策Ⅲ 暮らし・活動の変化に合わせて都市の性能を上げる	取組の方向性① 活動しやすい都市にするための取組を推進する	①ウォカブルなまちの実現 ●都市の中のさまざまな機能・資源をつなぐ歩行者空間ネットワークの形成 ●道路（歩道空間）と沿道空間・建築物低層部が一体となった魅力ある通りの形成 ●憩いやにぎわいがあり、潜在を楽しむことができる（フレキシブルに活用できる）オープンスペースの創出 ②まちの多様性・多機能性の向上 ●公共施設（建築物）の再編と合わせた複合化・多機能化 ●大規模団地の再生・再編と合わせた多機能化 ●低層住居専用地域等における暮らしを支え豊かにする機能の誘導 ●都市公園における都市機能の導入 ③先端技術の導入・活用 ●先端技術（AIやIoT、ビッグデータ、情報通信ネットワーク等）を活用した都市の課題解決や暮らしの質的向上
	取組の方向性② 都市の基本性能を上げる取組を推進する	①居心地よい街並み景観・都市空間の形成 ②災害に強い安全なまちの形成 ③まちの環境性能の向上

多摩都市モノレール町田方面延伸を契機に、「暮らしのかなめ」にふさわしい都市空間・景観の形成



駅前再開発等によるウォカブルなまちの実現



大規模団地の再生・再編と合わせた多機能化



災害に強い安全なまちの形成



4

居 住 誘 導 区 域

- 1 国が示す居住誘導区域設定の考え方
 - 2 町田市における居住誘導区域設定の考え方
 - 3 居住誘導区域
 - 4 地域の特徴を活かした居住誘導の方針
 - 5 居住誘導区域の設定
-

1 国が示す居住誘導区域設定の考え方

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 町田市における居住誘導区域設定の考え方

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」を図ることで、居住誘導区域に含めます。

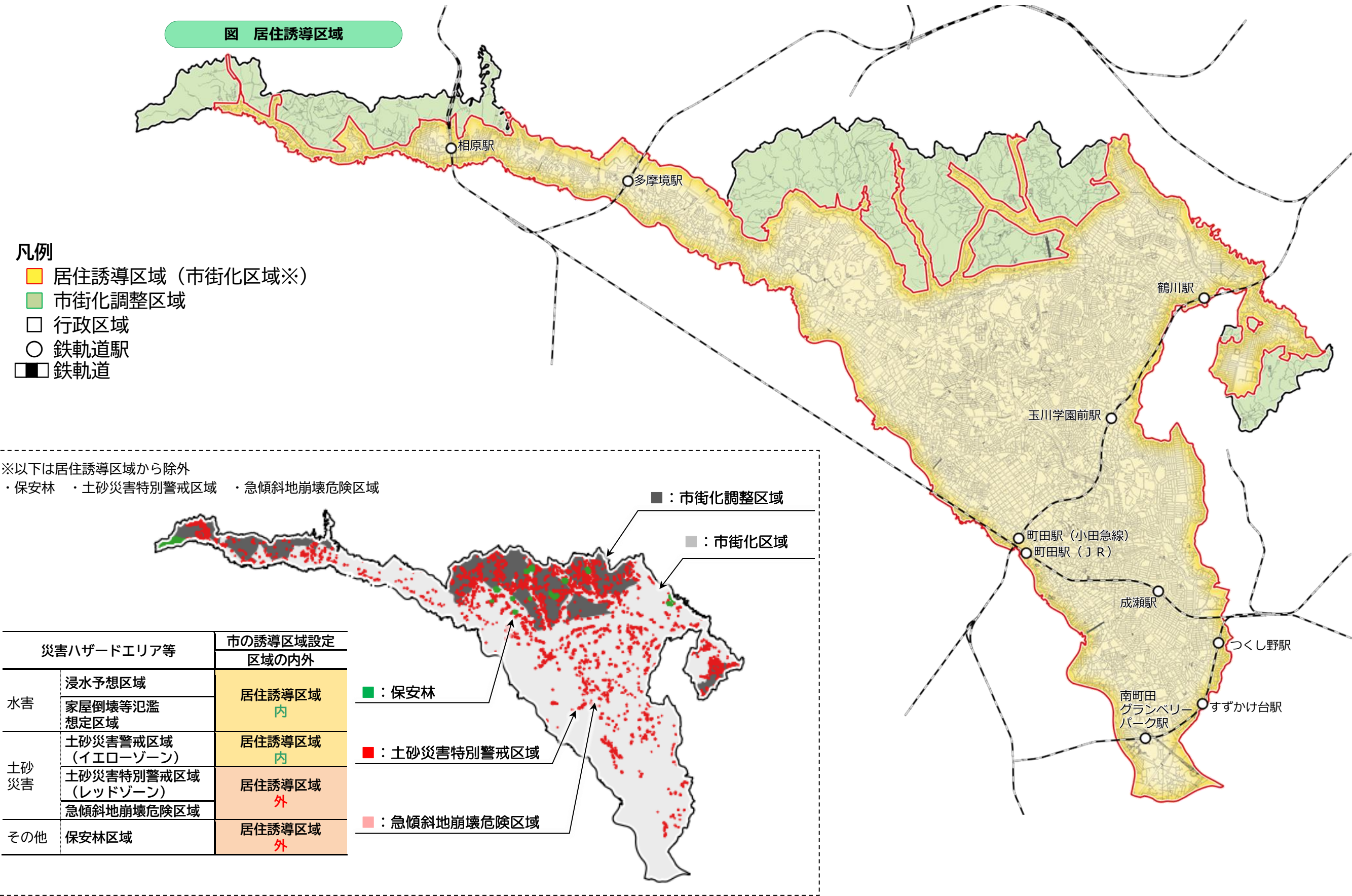
ただし、都市再生特別措置法で除外することとされている「保安林」、「土砂災害特別警戒区域」及び「急傾斜地崩壊危険区域」は居住誘導区域から除外します。

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）

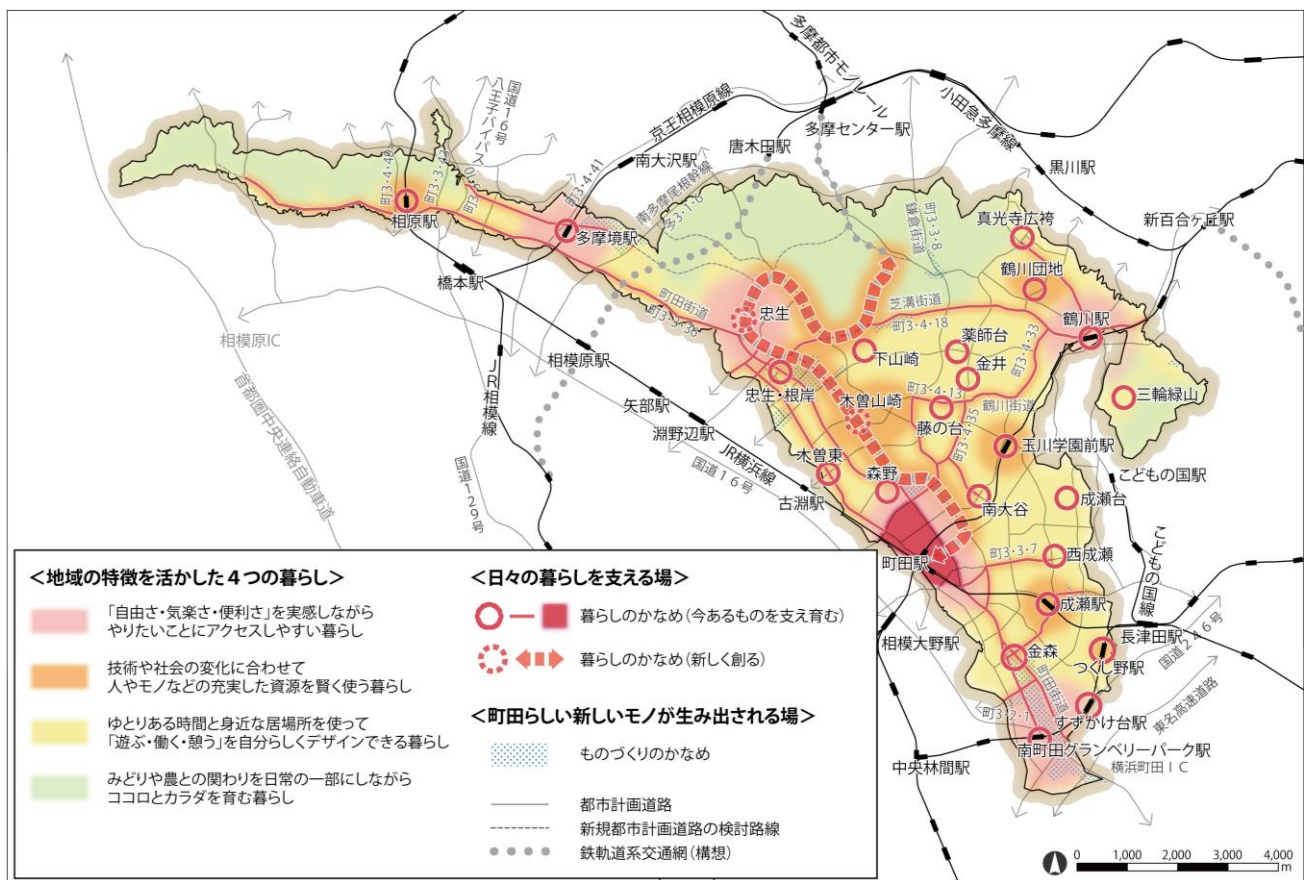


4 地域の特徴を活かした居住誘導の方針

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”（暮らしとかなめの図）』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、また、居住誘導区域全域に点在する暮らしのかなめ及び大規模団地について、住宅地の特性に応じた居住誘導の方針を示すことで、地域の特性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） — 町田市都市づくりのマスタープラン —



町田市都市づくりのマスタープラン ＜地域の特徴を活かした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
- 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
- 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

暮らしの
かなめ
・
大規模
団地

町田市立地適正化計画 暮らしごとの居住誘導の方針

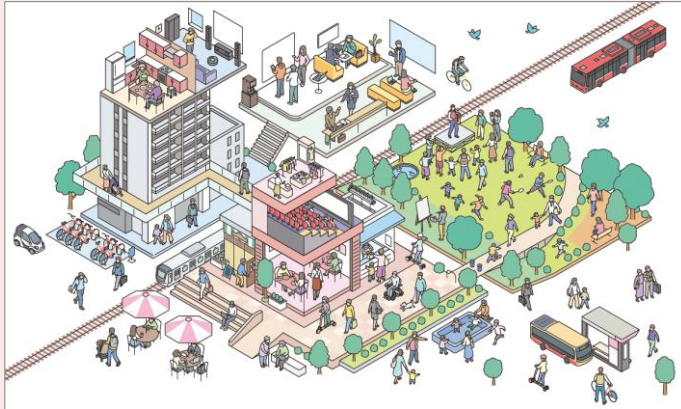
エリアA

エリアB

エリアC

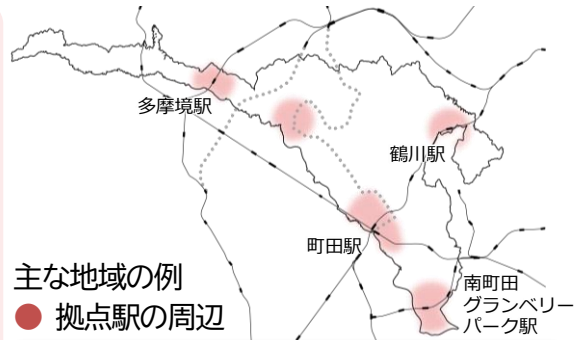
「町田市市街化調整区域における地区計画の運用指針」等に基づいて、適切な居住環境と農やみどりが共存するまちなみを誘導していく。

■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



町田市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民替えて、市内で安心して住民続けられる。
- ・ 電車・モノレールに乗って都心に通勤し易く、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

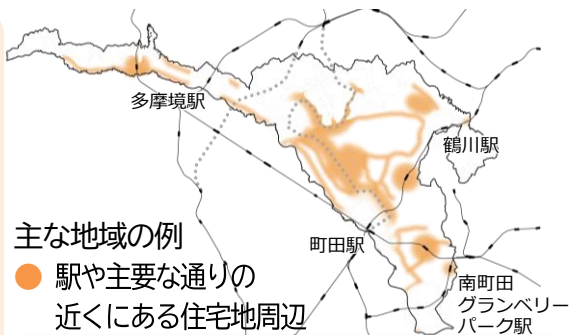
- ・ 中高層住宅など、商業業務と共存する居住の誘導を図る

■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



町田市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民続けられる。



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、「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

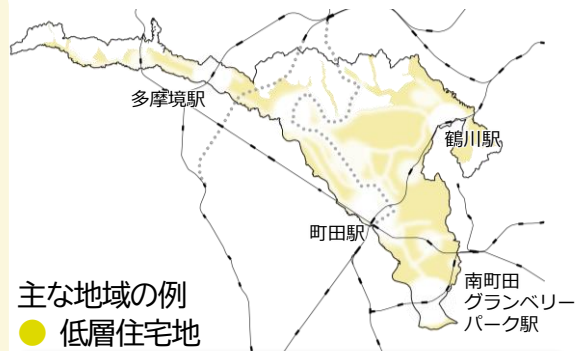
- ・ 世代・広さ等を問わず様々なバリエーションで選べる住宅など、多様な種類の居住の誘導を図る

■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



町田市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（暮らしのかなめ）

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、日常の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。



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

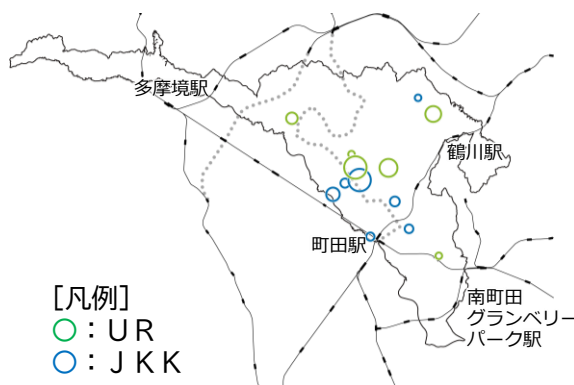
居住誘導

- ・ 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

■大規模団地

町田市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、団地内に緑豊かなオープンスペースを確保することにより、ICTの進展や働き方改革など、新たな居住ニーズに合わせた「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。

5 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定フロー（51ページ参照）について、各STEPの詳細は以下のとおりです。

STEP 0

立地適正化計画の対象区域

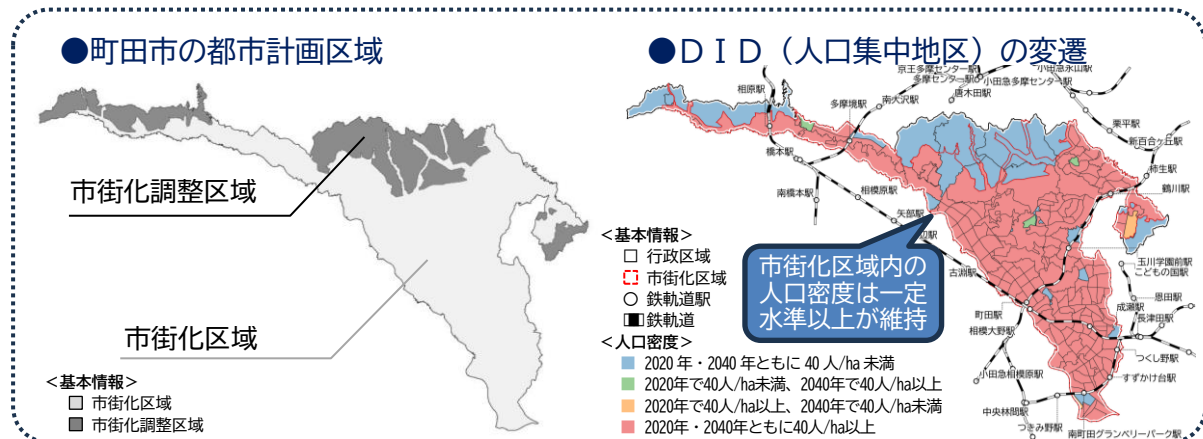
立地適正化計画の対象区域は、都市再生特別措置法に基づき「町田都市計画区域（町田市行政区域）全域」とします。



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ます。また、市街化調整区域は国の考えにおいて除外するとされていることから、市街化区域全体を居住誘導区域の対象とします。

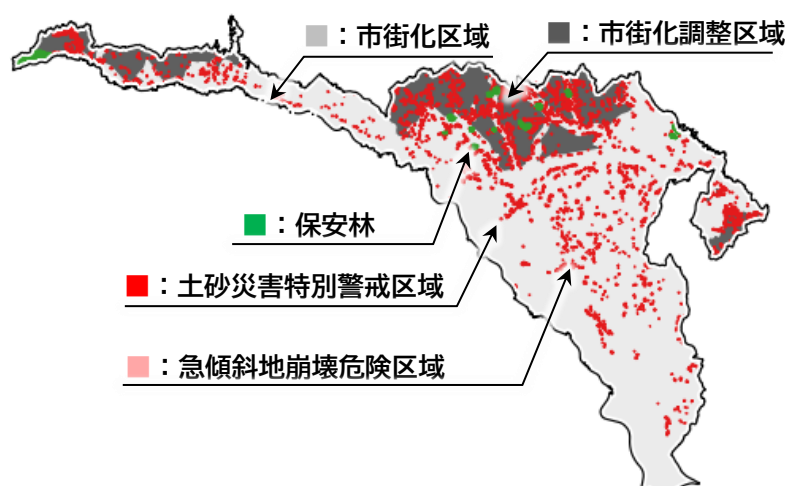


STEP 2

居住誘導区域に含まないこととされている区域

都市再生特別措置法で「居住誘導区域に含まないこと」とされているため、
「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。

※「市街化調整区域」も居住誘導区域から除外されます。



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⁾災害リスクのある区域、⁽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。

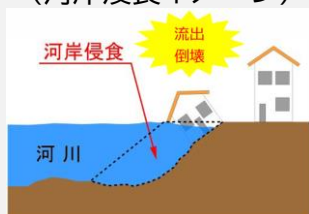
(1) 町田市における「災害リスクのある区域」について

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に位置づけしており、避難施設等へ立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。

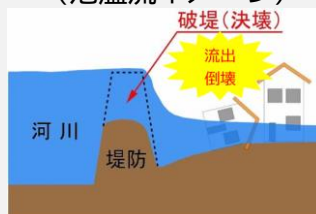
①-1 水害 家屋倒壊等氾濫想定区域

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」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）

①-2 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られるため

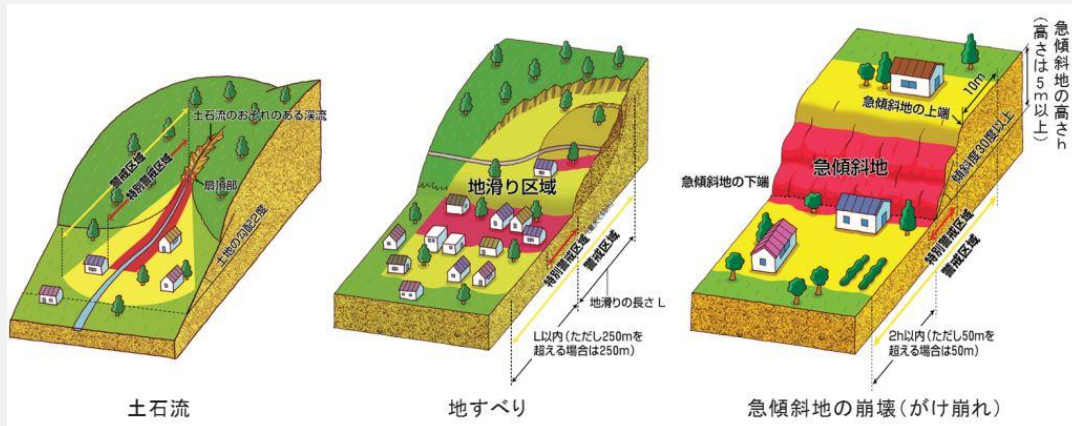
出典：町田市洪水・土砂災害ハザードマップ（2024年3月）

② 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**」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

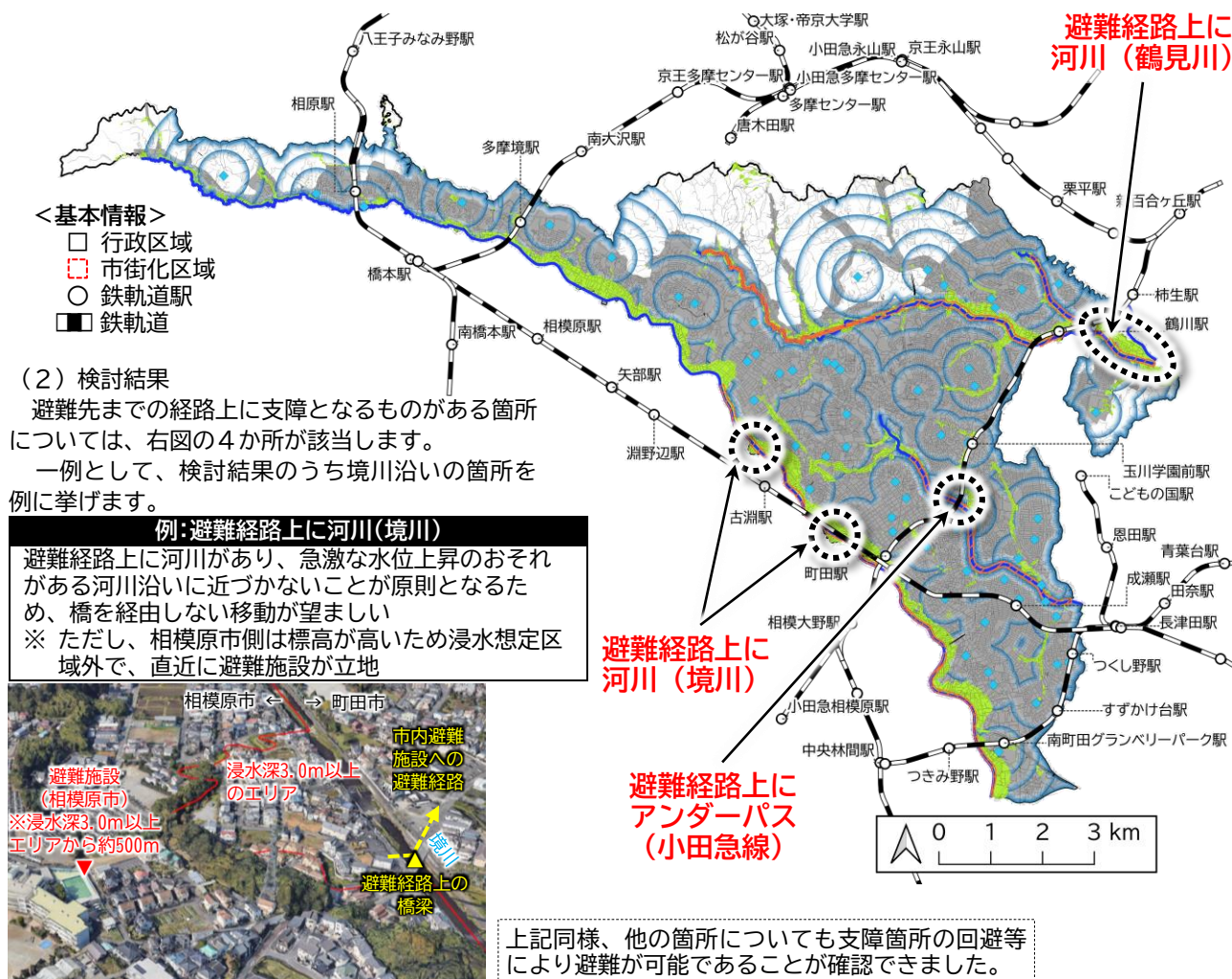
- 例）水 害：迂回路がある。ペDESTリアンデッキなどの高台経路がある。 など
土砂災害：迂回路がある。防護壁によって道路が保護されている。 など

検討手順（３）避難施設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。避難施設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。

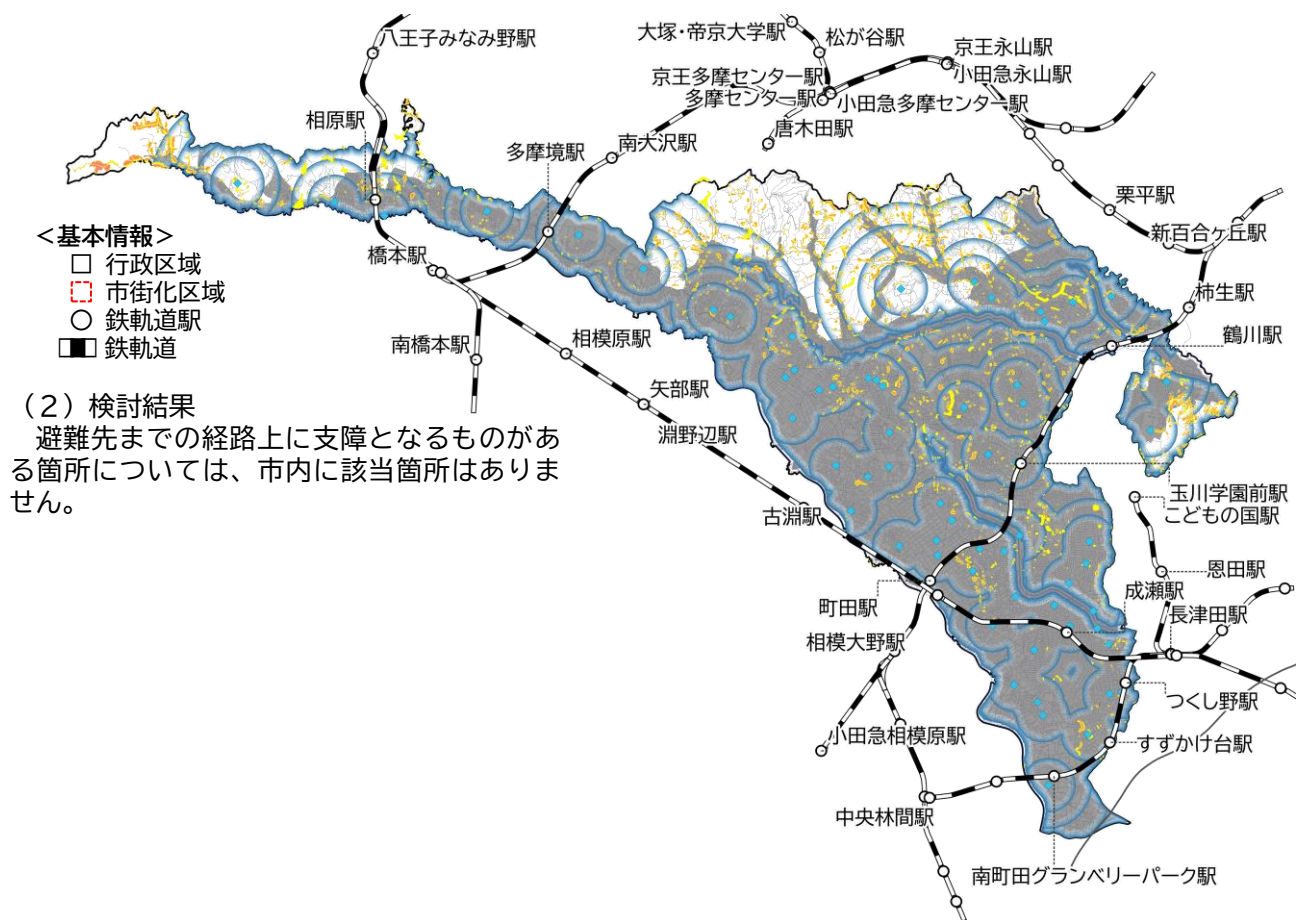
水害：「災害リスクのある区域」、「警戒避難体制の整備状況」の検討結果

		図中の凡例
【対象】 水害① 家屋倒壊等氾濫想定区域 水害② 浸水予想区域（浸水深0.5m以上の区域） ※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	→	《家屋倒壊等氾濫想定区域》 氾濫流・河岸浸食 《浸水予想区域》 浸水深0.5m以上
（１）避難先までの経路上に支障となるものがあるか。 ・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。	→	該当箇所
（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。ペデストリアンデッキなどの高台経路がある。 など	→	最寄りの避難施設までに河川やアンダーパスがあるが、市内外の避難施設まで別の避難経路があることが確認できるため、支障がないと判断できる。 ※ページ左下を参照
（３）避難施設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。避難施設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・1,200m・1,600m
* 検討の結果、支障なし		



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	→	《家屋倒壊等氾濫想定区域》 ■ 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) 避難施設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。避難施設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・1,200m・1,600m
* 検討の結果、支障なし		



（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・減災の取組を進めてきました。

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とします。

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・減災の取組を進めていきます。

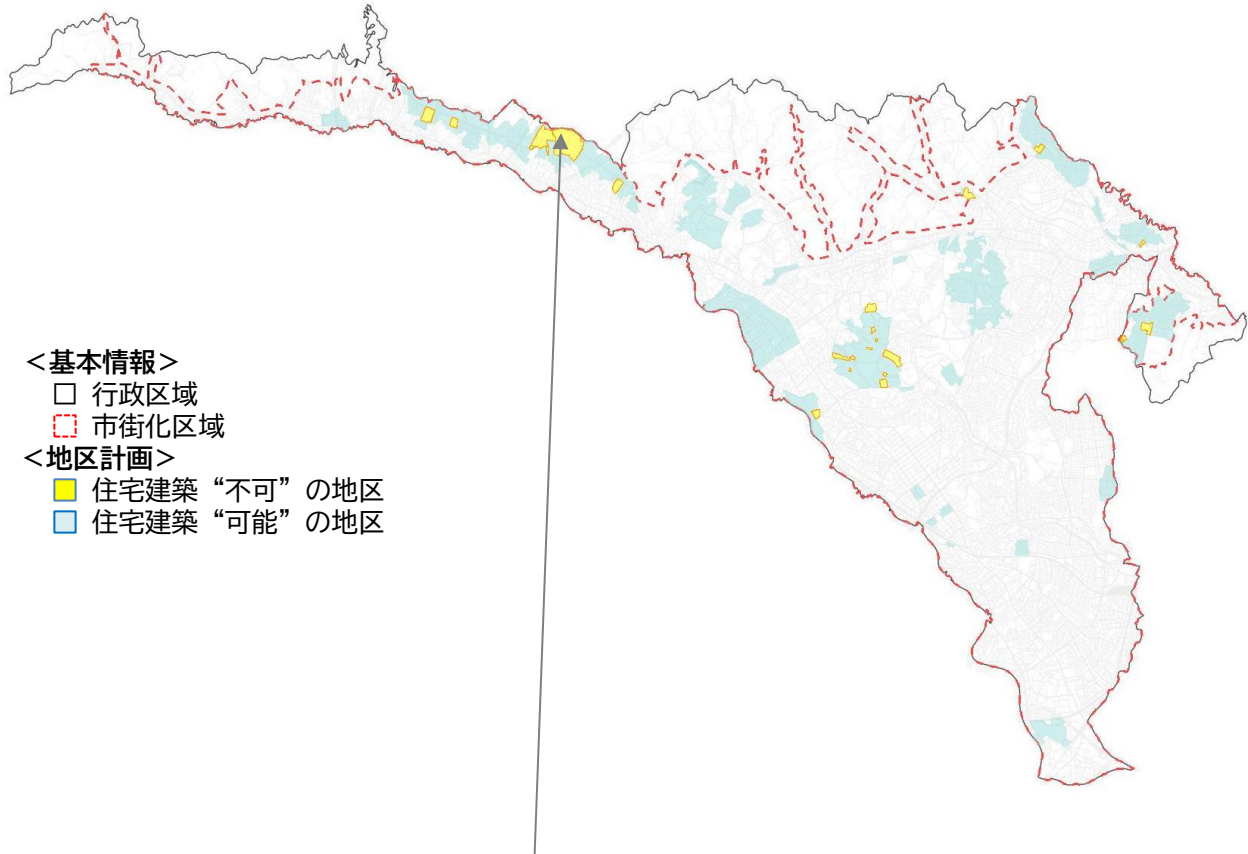
（➡ 7 防災指針「防災・減災まちづくりに向けた取組方針」107ページ参照）

STEP 4

慎重に判断することが望ましい区域

町田市に存する「居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域」のうち、「**地区計画により住宅の建築が制限されている区域**」について、都市計画運用指針では、「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、将来を見据えて、その主旨を踏まえ、**居住誘導区域の対象**とします。

《町田市における地区計画の指定状況》



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

5

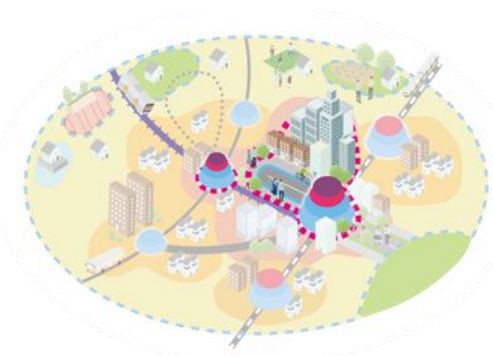
都 市 機 能 誘 導 区 域 ・ 誘 導 施 設

- 1 国が示す都市機能誘導区域・誘導施設設定の考え方
 - 2 町田市における都市機能誘導区域・誘導施設設定の考え方
 - 3 都市機能誘導区域・誘導施設
 - 4 その他の都市機能
 - 5 都市機能誘導区域・誘導施設の設定
-

1 国が示す都市機能誘導区域・誘導施設設定の考え方

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。



：都市機能誘導区域

国が示す都市機能誘導区域・誘導施設設定の考え方 ～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あると考えられる。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 町田市における都市機能誘導区域・誘導施設設定の考え方

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トプランに基づく「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を上げる「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ト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つの観点から、「拠点」と「都市機能」を絞り込みます。

町田市立地適正化計画では、絞り込んだ「拠点」及び「都市機能」のうち、基盤整備や都市計画手法の活用、財政支援など、一定の公共関与が必要な都市拠点を都市機能誘導区域の対象とし、都市の魅力をあげる誘導施設を設定します。

なお、拠点のうち「忠生」周辺については、『暮らしのかなめ ― 新しく創る ― 』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狙うための施策に取り組んでいきます。

■まちの“もよう” 日々の暮らしを支える場

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には、日常の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が必要です。

そういう場所を「暮らしのかなめ」と名付け地域の人々で支え育んでいきます。

■暮らしのかなめ

— 今あるものを支え育む —

住宅地内や通り沿いの
「暮らしのかなめ」

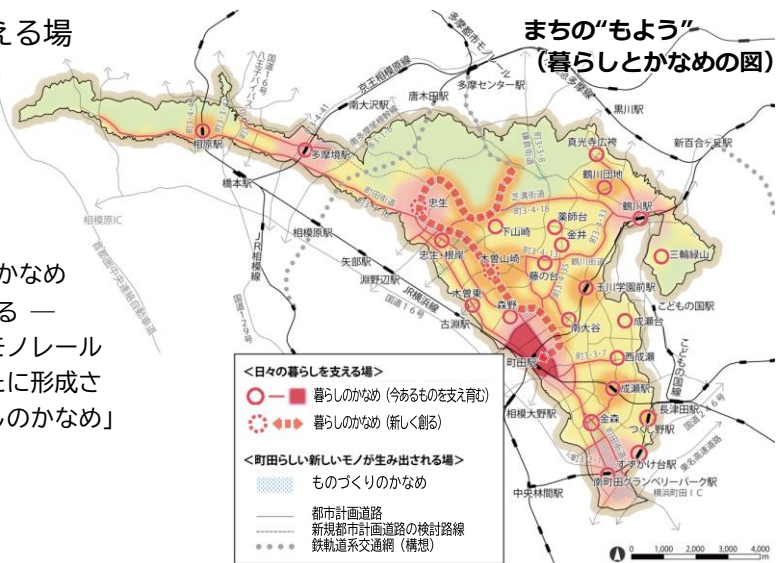
主要な駅周辺の
「暮らしのかなめ」

身近な駅周辺の
「暮らしのかなめ」

■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。



■まちの“つくり” 拠点

「拠点」は、市民や町田市を訪れる人々が「働く・学ぶ・交流する・憩う・楽しむ・体験する」などの多様な都市活動を実践できる舞台です。人を惹きつけ、新しいものが生み出され、つながる、魅力と活力にあふれた場所です。

これまでのまちづくりの蓄積や都市機能の集積、多様な交通結節機能などから生み出される人々の活力と、公園などのみどりが融合したにぎわいと潤いにあふれた町田の拠点を創り育てていきます。

■広域都市拠 (町田駅周辺の市街地)

■にぎわいとみどりの都市拠点

鶴川駅 周辺
 多摩境駅 周辺
 南町田グランベリーパーク駅 周辺
 忠生 周辺 モノレール駅 (想定)



都市機能誘導区域・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、「**居住誘導区域内**」において都市機能誘導区域を設定します。

STEP 1 目指すまちづくりの観点から（拠点と都市機能）

- 町田市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

- 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（拠点と都市機能）

- 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

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

- 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（拠点と都市機能）

- 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、町田市立地適正化計画における「都市機能誘導区域」及び「誘導施設」は、以下の「拠点」及び「都市機能」に絞ります。

町田市立地適正化計画において誘導

拠点	① 広域都市拠点 ② にぎわいとみどりの都市拠点
都市機能	・大規模商業機能 ・文化機能

その他の拠点・都市機能

- ・日常生活を支える都市機能
- ・大規模敷地が必要な都市機能
- ・歴史的背景のある都市機能
- ・立地適正化計画が対象としない都市機能 など

STEP 4 都市機能誘導区域及び誘導施設（71ページ）

都市機能誘導区域は、STEP 3 で町田市立地適正化計画において誘導を図る拠点のうち、下記条件を踏まえた区域に設定します。

1. 拠点中心から回遊する範囲：駅を中心とした半径 800m（一般的な徒歩範囲）
2. 誘導施設の立地が適した区域：商業地域、近隣商業地域
3. 各拠点の状況を考慮した区域：地形地物、現況施設、まちづくり計画など

【都市機能誘導区域】

- ・町田駅周辺地区
- ・南町田グランベリーパーク駅周辺地区
- ・鶴川駅周辺地区
- ・多摩境駅周辺地区



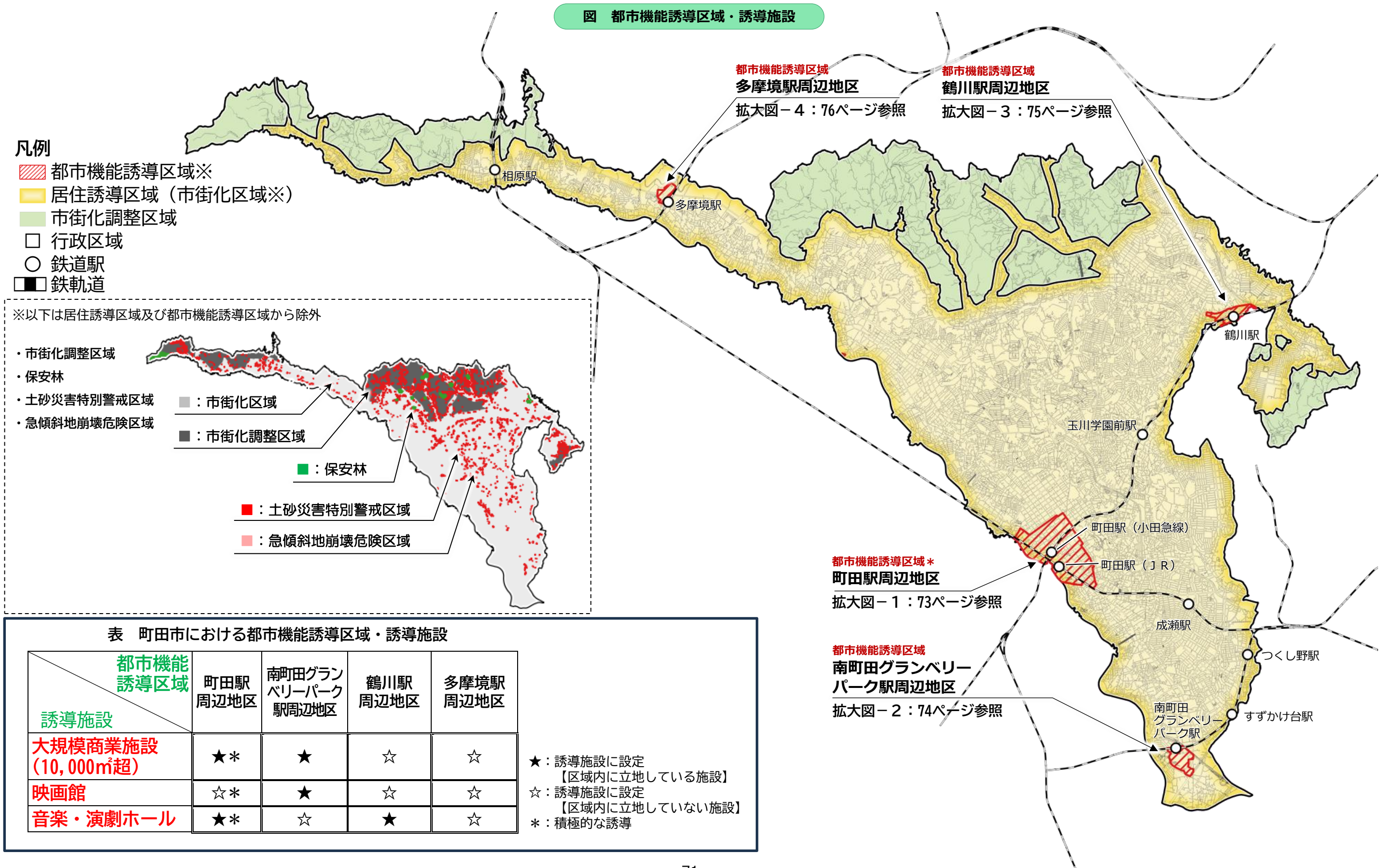
誘導施設は、拠点を創り育てるために求められるニーズを考慮して設定します。

【誘導施設】

- ・大規模商業機能：多様な機能が複合的に集積した「大規模商業施設（10,000 m²超）」
- ・文化機能：エンターテインメント等、人の集客拠点となる「映画館」・「音楽・演劇ホール」

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、拠点を創り育てていきます。



都市機能誘導区域 拡大図－1

町田駅周辺地区

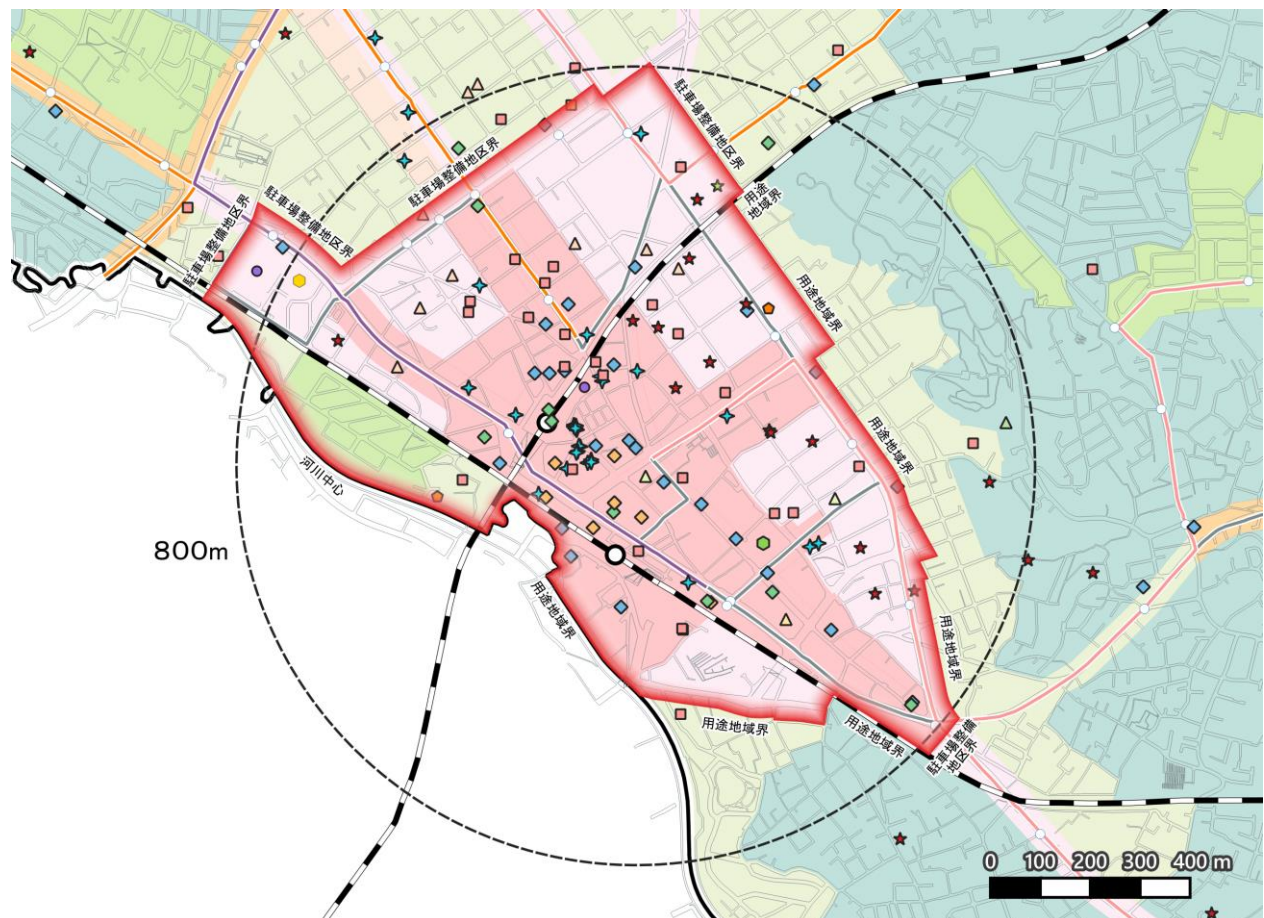
■町田駅周辺地区における都市機能誘導

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・ウォークア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組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、都市機能誘導区域の設定条件を包含させることを基本としながら、近傍の用途地域等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。



【区域】

- 行政区域
- 都市機能誘導区域
- 道路線

【公共交通】

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

【都市機能】

- 行政施設（2025年4月時点）
- 市役所、市民センター、連絡所
- 医療施設（2025年4月時点）
- 病院
- 診療所
- 高齢者福祉施設（2025年4月時点）
- 高齢者福祉センター、高齢者交流施設
- 子育て施設（2025年4月時点）
- ★ 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
- 教育施設（2025年4月時点）
- ▲ 生涯学習施設
- ▲ 図書館
- ▲ 美術館・博物館等
- ▲ 大学、各種学校

市民文化系施設（2025年4月時点）

- 市役所（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
- 商業施設（2025年4月時点）
- ◆ 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
- 金融施設（2025年4月時点）
- ★ 銀行、その他の金融機関、郵便局

【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－2

南町田グランベリーパーク駅周辺地区

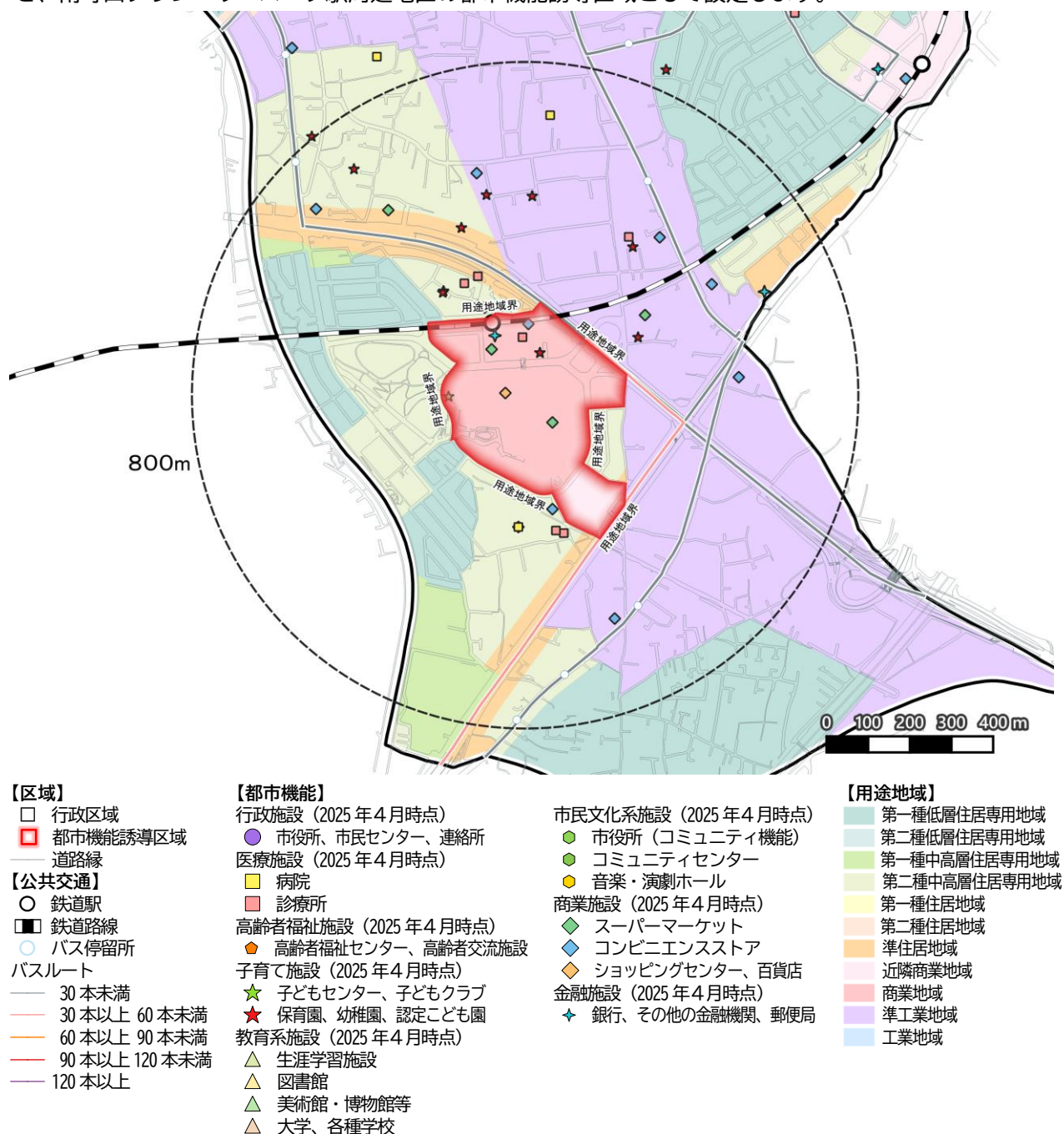
■南町田グランベリーパーク駅周辺地区における都市機能誘導

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、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、都市機能誘導区域の設定条件に基づき、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。



2025年4月時点 調査図

都市機能誘導区域 拡大図－3

鶴川駅周辺地区

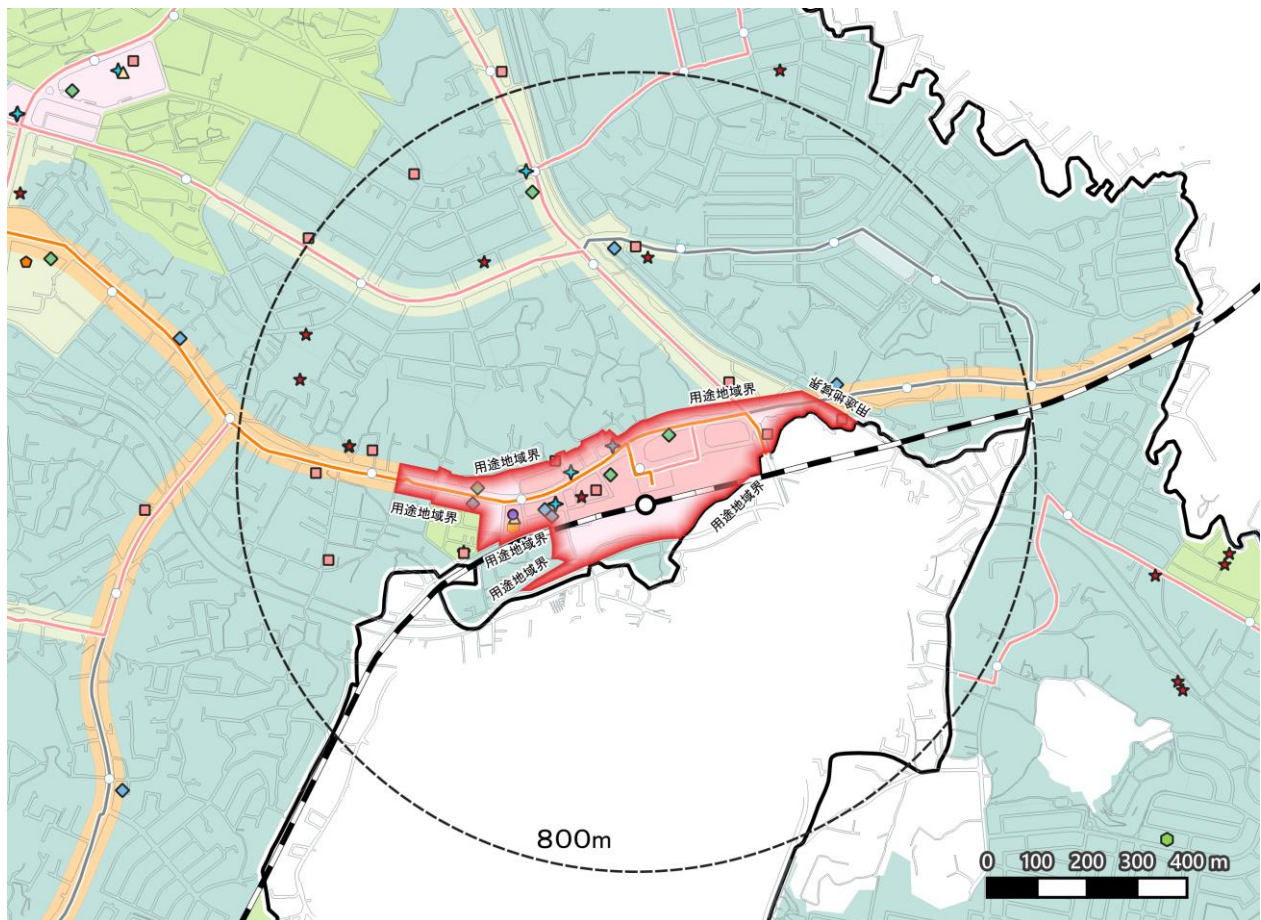
■鶴川駅周辺地区における都市機能誘導

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。この地区では、公共施設である和光大学ポプリホール鶴川で、支所・図書館のほか「音楽・演劇公演」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・文化資源を結び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。都市機能は鶴川駅北側の商業地域及び近隣商業地域内の集積性が高く、それよりも遠い箇所（鶴川街道沿いの準住居地域内）への立地は少ない状況です。

これを踏まえ、都市機能誘導区域の設定条件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、鶴川駅周辺地区の都市機能誘導区域として設定します。



【区域】

- 行政区画
- 都市機能誘導区域
- 道路線

【公共交通】

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

【都市機能】

- 行政施設（2025 年 4 月時点）
- 市役所、市民センター、連絡所
- 医療施設（2025 年 4 月時点）
- 病院
- 診療所
- 高齢者福祉施設（2025 年 4 月時点）
- 高齢者福祉センター、高齢者交流施設
- 子育て施設（2025 年 4 月時点）
- ★ 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
- 教育施設（2025 年 4 月時点）
- ▲ 生涯学習施設
- ▲ 図書館
- ▲ 美術館・博物館等
- ▲ 大学、各種学校

市民文化系施設（2025 年 4 月時点）

- 市役所（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
- 商業施設（2025 年 4 月時点）
- ◆ 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
- 金融施設（2025 年 4 月時点）
- ◆ 銀行、その他の金融機関、郵便局

【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

2025年4月時点 調査図

都市機能誘導区域 拡大図－4

多摩境駅周辺地区

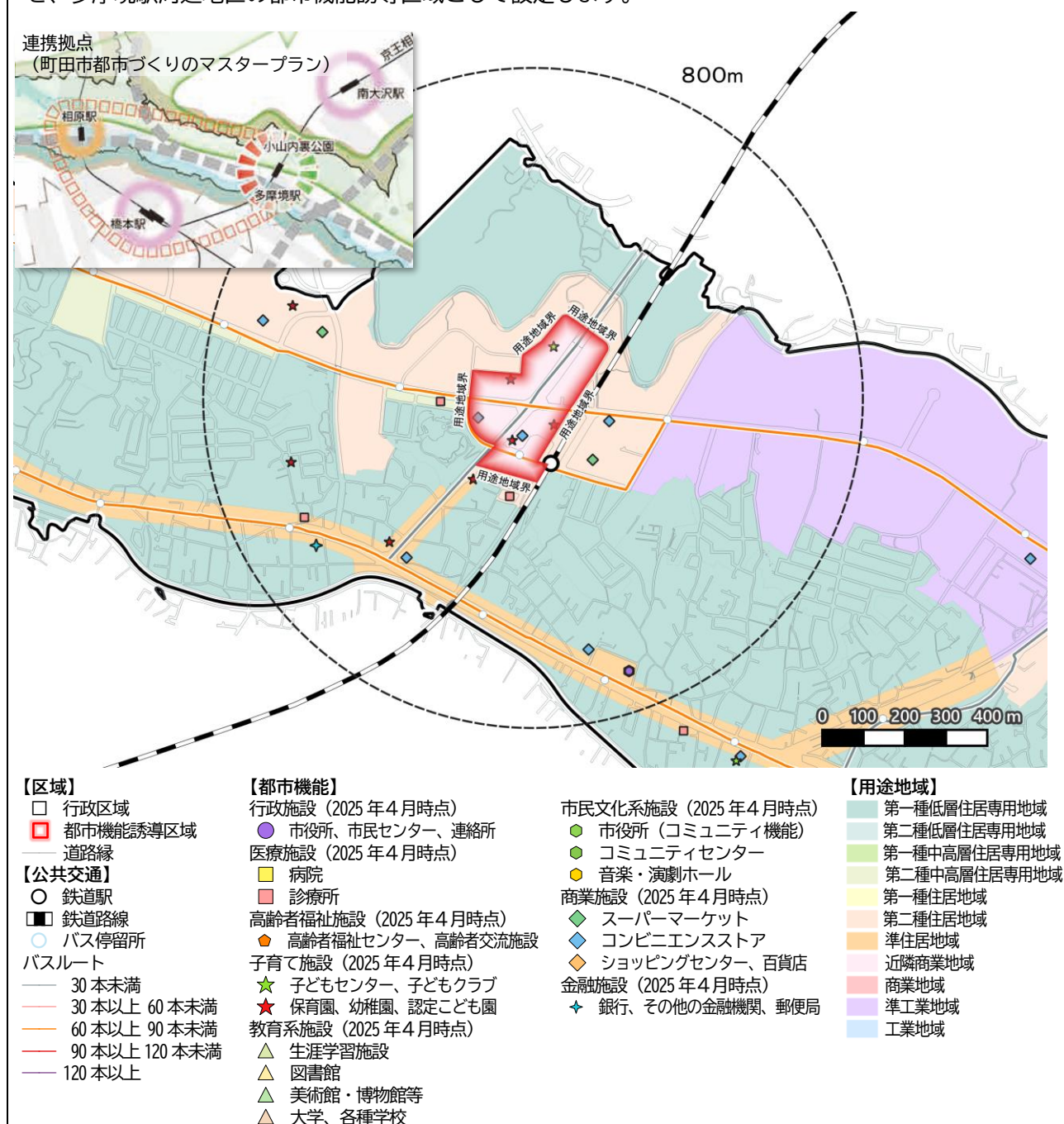
■多摩境駅周辺地区における都市機能誘導

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、都市機能誘導区域の設定条件に基づき、近傍の用途地域界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。



2025年4月時点 調査図

4 その他の都市機能

町田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”における地域の特徴を活かした暮らしや、日々の暮らしを支える場に必要な各機能は充足しているため、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。

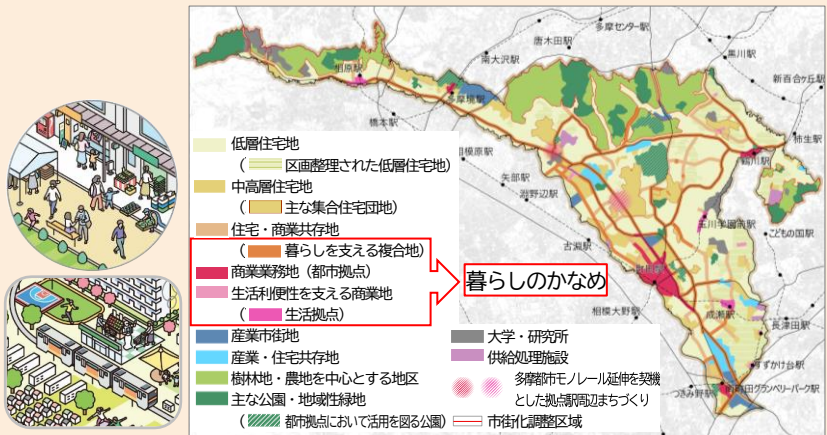
また、都市拠点の業務・産業、居住、宿泊の各機能は誘導施設に該当しませんが、都市計画制度に加えて、様々な誘導施策も活用し、誘導を図ります。

■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 木曽東 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、行きつけのごはん屋など、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。 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。
生活拠点 相原駅 成瀬駅 玉川学園前駅 木曽山崎	

町田市立地適正化計画における都市誘導の方針 （暮らしのかなめ）

都市機能誘導

・地域の特徴を活かして暮らし続けるため、生活に必要な都市機能の維持・育成を図る

◆ 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。

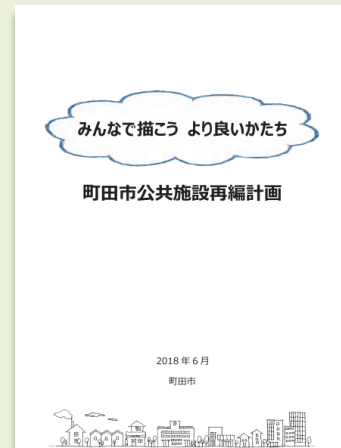
町田市では、「町田市公共施設再編計画」に基づき、公共施設・公共空間のより良いかたちを実現することで、市民生活の質の向上を図ります。

～ 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組を通じて、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5月に策定し、学校施設の再編を進めています。

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 都市機能誘導区域・誘導施設の設定

都市機能誘導区域及び誘導施設の設定フロー（70ページ参照）について、各STEPの詳細は以下のとおりです。

STEP 0 対象区域

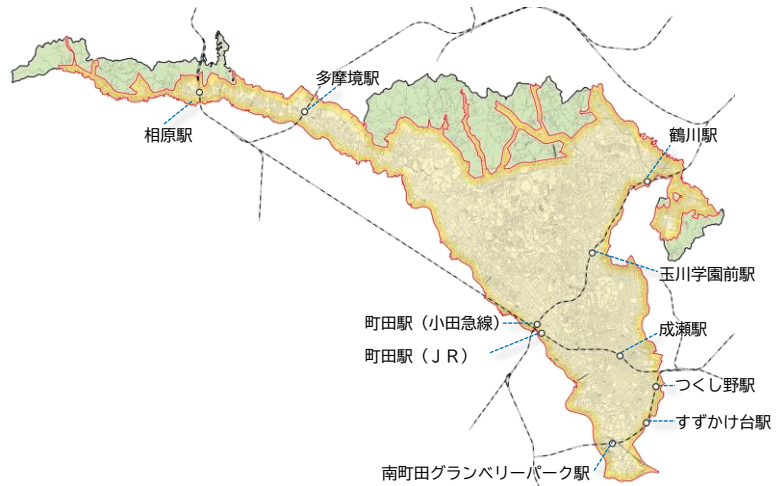
都市機能誘導区域の区域は、原則として居住誘導区域内において設定します。

凡例

- 居住誘導区域（市街化区域※）
- 市街化調整区域
- 行政区域
- 鉄軌道駅
- ▬ 鉄軌道

※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



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”とまちの“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”とまちの“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 町田市が目指す都市機能配置》

施設の階層分け		日常利用する施設						地域の拠点的な施設					広域利用施設						
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		機能施設 通所系・訪問系・入所系・小規模多 学習塾 小学校・中学校（地域活用型学校） 子どもセンター 保育園・幼稚園・学童保育クラブ、			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（3,000㎡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																		
	にぎわいと みどりの都市拠点																		
	生活拠点	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	各適地に配置						
	暮らしのかなめ （上記以外）																		

STEP 2

現況配置の観点から

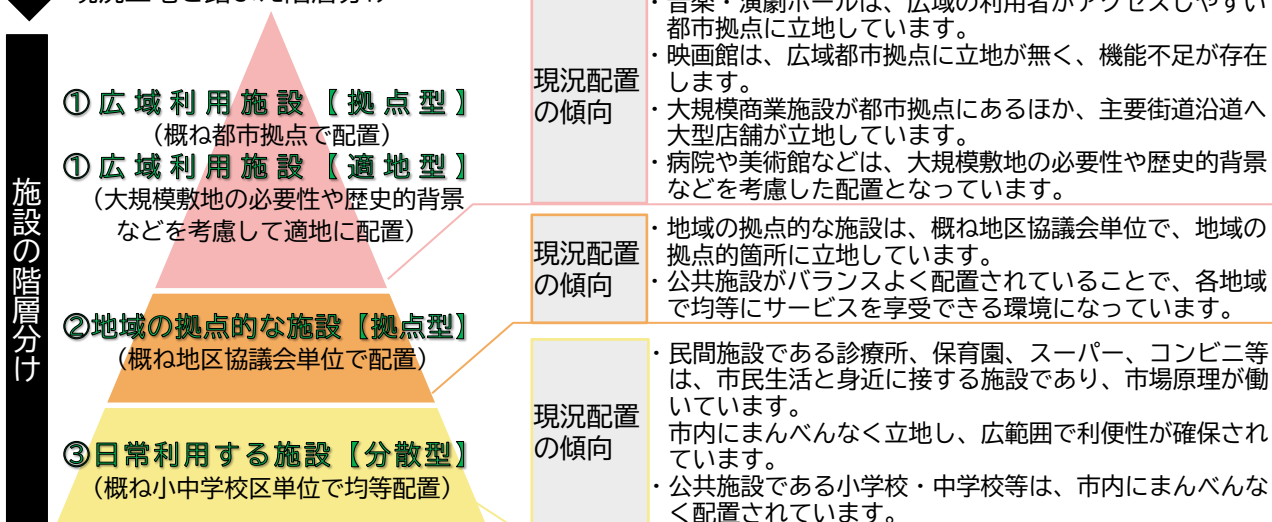
施設の立地状況を見ると、町田市では「日常利用する施設」が広範囲にわたり立地しており、「地域の拠点的な施設」も概ね地区協議会単位（地区毎のまちづくりを展開する基礎単位）で充足していることから、市全域において生活利便機能が高い状況となっています。（表2）

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

施設の階層分け		日常利用する施設	地域の拠点的な施設	広域利用施設								
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	・通所系・訪問系・入所系・小規模多機能施設等 ・集会所・診療所・保育園・幼稚園・学習塾・スーパー、コンビニ、カフェ・パン屋・飲食店 ・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	・店舗（3千㎡超） ・銀行、郵便局等 ・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	・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	・オフィス、研究所

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。

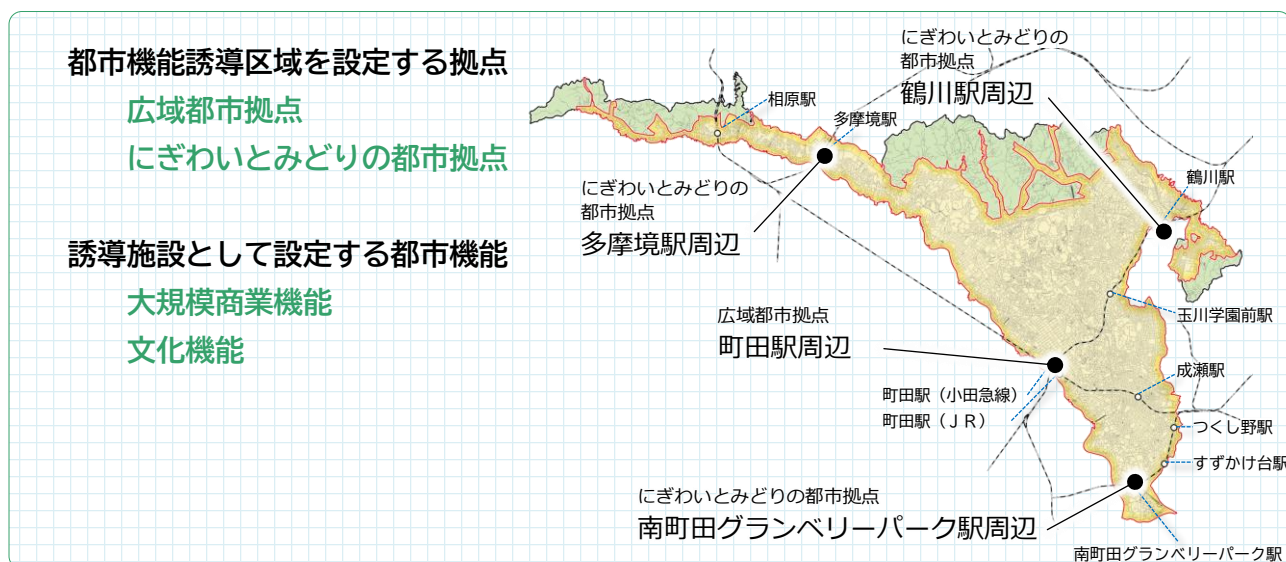
広域都市拠点、及び、にぎわいとみどりの都市拠点では都市機能の集積が高い状況です。しかし、ライフスタイルの変化等に伴い、広域から人を集め、滞在を促す大規模商業機能、文化機能、業務産業機能及び宿泊機能といった、非日常の目的を果たすための高度な機能が都市拠点に求められています。また、町田駅周辺では、長い間、面的な開発が行われていないことなどによって機能更新が進んでおらず、都市機能の質の向上が求められており、質の高い拠点を創り育てる必要があります。



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、「暮らしのかなめ」など、市内に広く配置されており、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が実践できる舞台とするため、誘導を図る必要があります。

このうち、「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）

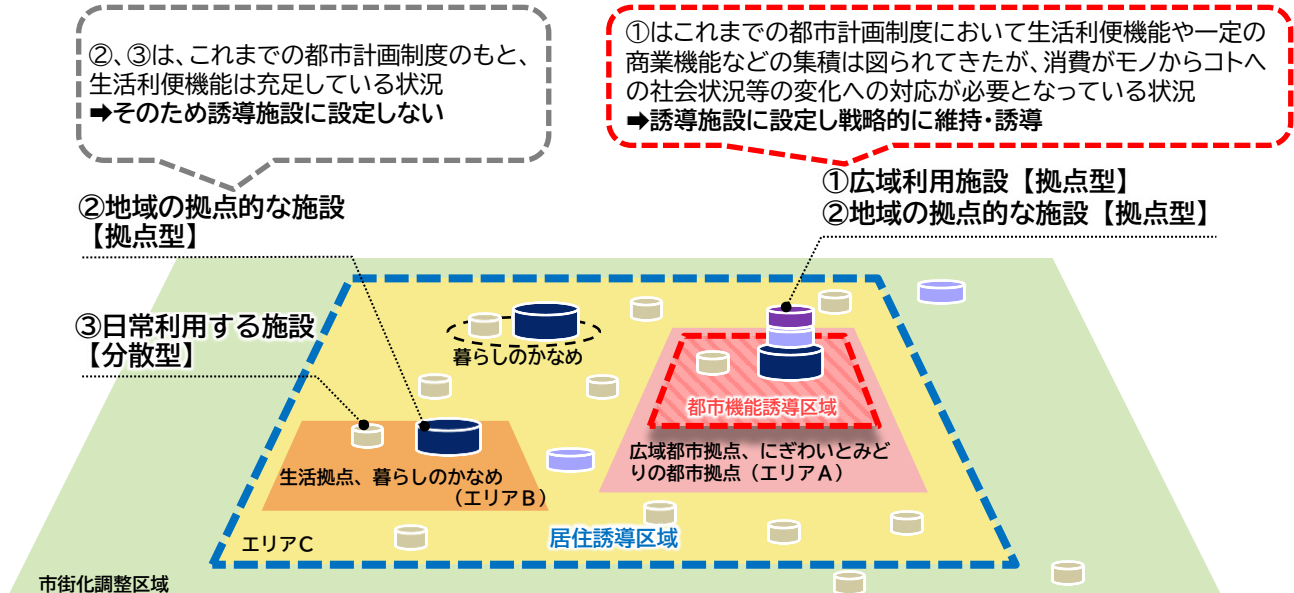


《 表 3 町田市が維持・育成等を図る拠点と都市機能一覧 》

		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	
中小規模	大規模												
拠点	機能												
	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													
		「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、拠点を創り育てる都市機能
■ : 立地適正化計画で定めることができないが、拠点を創り育てる都市機能

《 図 1 誘導施設概念図 》



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（通所系施設） ・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（スーパーマーケット）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

町田市立地適正化計画が目指すまちづくりの実現のため、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。

都市機能誘導区域・誘導施設の設定条件

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（71ページ）

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（71ページ）

6

誘 導 施 策

- 1 国が示す誘導施策設定の考え方
 - 2 町田市における誘導施策設定の考え方
 - 3 誘導施策
 - 4 届出制度
-

1 国が示す誘導施策設定の考え方

誘導施策は、都市計画運用指針で財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載する考え方が示されています。

国が示す誘導施策設定の考え方 ～都市計画運用指針より～

居住誘導区域内に居住を誘導するための施策

居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することができる。

【国の支援を受けて市町村が行う施策】

- 居住者の利便の用に供する施設の整備
- 公共交通の確保を図るため交通結節機能の強化・向上 等

【市町村が独自に講じる施策】

- 居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置
- 基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策 等
- 居住誘導区域外の災害の発生のおそれのある区域については、災害リスクをわかりやすく提示する等、当該区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置
- 都市のスポンジ化対策のための制度活用

都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するための施策

都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することができる。また、民間による都市機能の立地を誘導するには、官民の役割分担や民間事業者が活用可能な施策など投資の判断材料を事前明示することが重要である。

【国等が直接行う施策】

- 誘導施設に対する税制上の特例措置
- 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

【国の支援を受けて市町村が行う施策】

- 誘導施設の整備
- 歩行空間の整備
- 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策

【市町村が独自に講じる施策】

- 民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策
- 市町村が保有する不動産の有効活用施策 等
- 福祉・医療施設等の建替等のための容積率等の緩和
- 民間事業者の活動のための環境整備・人材育成
- 金融機関との連携による支援
- 都市のスポンジ化対策のための制度活用

2 町田市における誘導施策設定の考え方

町田市の誘導施策は、2040年まで一定の人口密度が維持される見通しであるため、各エリア、各分野に誘導施策を定めるとともに、従来の都市計画手法を引き続き活用しつつ、都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用によって、中長期的な視点で緩やかな居住誘導及び都市機能誘導を図ることを基本とします。

これに合わせて、居住誘導の観点で「住まう」機能の向上が必要となる大規模団地については、団地事業者と連携した機能更新や適正配置の取組を推進します。

また、都市機能誘導の観点で機能更新が必要となる都市拠点については、国の支援措置の活用を検討しつつ、民間事業者との連携を図りながら誘導施設の整備等を推進します。

なお、町田市立地適正化計画に基づく誘導施策に加え、町田市都市づくりのマスタープランに基づく施策等と連携を図りながら、現在のバランスの良い土地利用を維持・継承しつつ、地域の特性に合わせた多様な土地利用の誘導や、災害などのリスクや時代の変化に対応した安全・安心に暮らせる都市づくりを進めていきます。

3 誘導施策

上記の考え方を踏まえ、まちづくりの方針で示す取組の方向性に基づき、取組を推進します。

各エリアの取組として、中心市街地全体の魅力向上を図る「町田駅周辺」、地域特性に応じた再生を図る「大規模団地」、沿線地域のまちづくりの推進を図る「モノレール沿線」について、誘導施策を講じます。

各分野の取組として、地域の特徴を活かした多様な暮らし方ができる安全・安心な「居住地形成」、社会のニーズに応じた多様な都市活動を実現できる魅力的な「拠点形成」、効率的で持続可能な「交通ネットワーク」について、誘導施策を講じます。

《各エリアの取組》

町田駅周辺	● 中心市街地全体の魅力向上
大規模団地	● 地域特性に応じた団地再生
モノレール沿線	● 沿線地域のまちづくりの推進

《各分野の取組》

居住地形成	● 住戸の適正配置・ボリュームの最適化 例) 都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用 例) 駅へのアクセスが良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の誘導等 例) 災害リスクへの対応として、安心・安全な都市づくり 等 ● 大規模団地の再生 例) 再開発等による都市型住宅の供給 例) 都市計画法に基づく「一団地の住宅施設」の廃止（地区計画への移行） 等 ● 日常生活を支える都市機能の維持・充実 例) 適時適切な用途地域等の変更や地区計画の策定 等 ● 持続可能な住環境づくり 例) 建蔽率・容積率の変更及び地区計画の策定による、多世代居住やニーズに応じた生活利便施設併用住宅の検討 等
拠点形成	● 都市機能の多機能化・高度化 例) 市街地開発事業の推進 等 ● ウォーカブルな空間形成 例) 拠点駅周辺のまちづくりと合わせた魅力ある都市空間の形成 例) 駅からまちなかへのシームレスな歩行者動線整備 等
交通ネットワーク	● 多摩都市モノレール町田方面延伸に伴う交通ネットワーク再編 例) 公共交通網の再編及び交通広場の整備 例) （仮称）地域公共交通計画の策定 ● 移動しやすい交通基盤の整備 例) 都市計画道路の整備 等

《 各エリアの取組 》

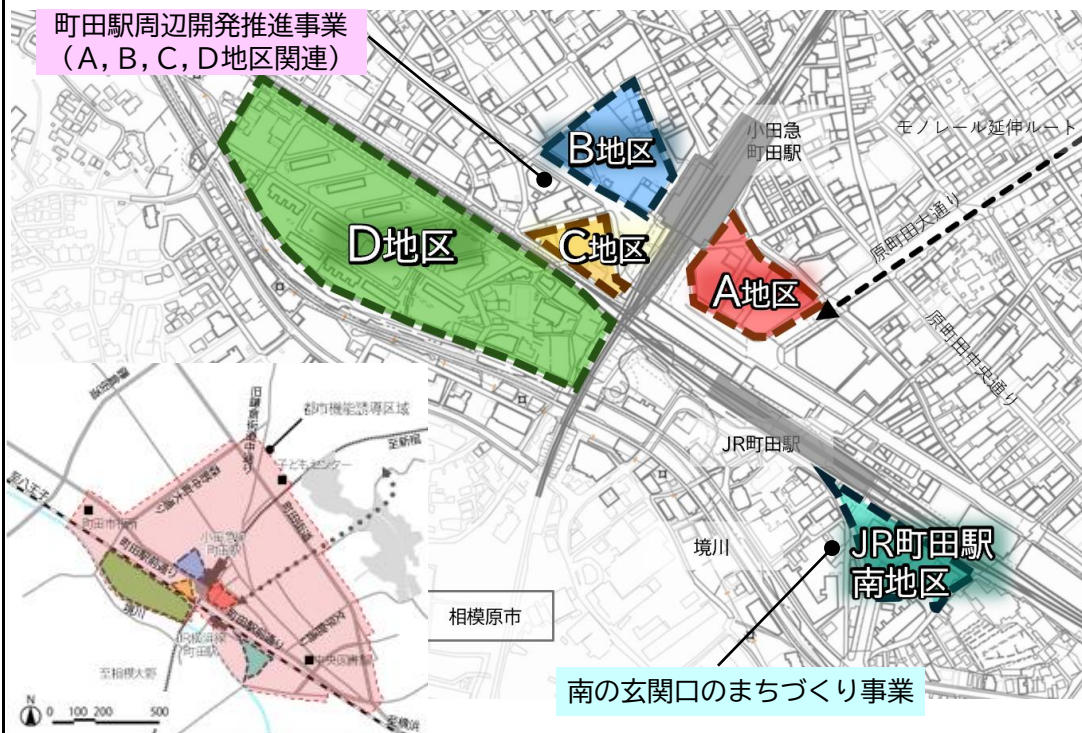
町田駅周辺

取組の内容

町田駅周辺では、都市開発諸制度等を活用しながら、商業をはじめとした多様な機能の高度な集積を図ります。特に民間再開発の検討が進む地区については、圏域住民のライフスタイルやニーズの変化に合わせた新たな都市機能や都市基盤を整備することで、広域都市拠点としての機能向上を図ります。

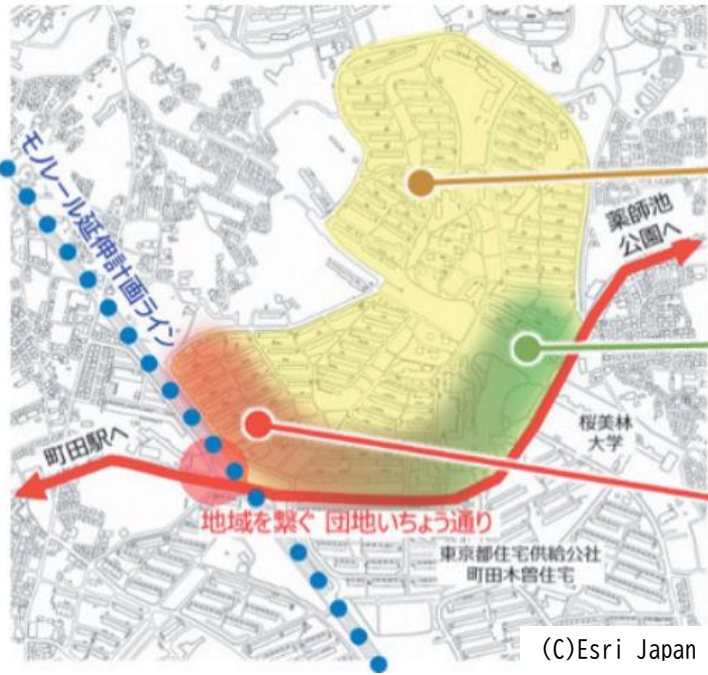
また、多摩都市モノレール町田方面延伸を見据え、2027年3月に策定予定の「(仮称)町田駅周辺交通基盤・公共空間等整備方針」に基づき、新バスセンターやペDESTリアンデッキ等の再整備を進めます。

地区ごとに
目指す開発
イメージ



地区	地区の特性・役割と導入機能イメージ
A地区	公共交通機能の集約と町田の「シンボル」 (新バスセンター、多摩都市モノレール町田新駅、商業)
B地区	まちの新たな賑わい創出による「駅前顔」 (オフィス、シネマコンプレックス、商業)
C地区	町田の文化や学びを発信する「交流拠点」 (ライブホール(演劇、ミュージカル)、商業)
D地区	大規模なオープンスペースを活かした新たな 「賑わいと憩いの空間」 (音楽・演劇ホール、広場空間、商業、都市型住宅)
J R町田駅南地区	町田駅南側からの人々を迎え入れる「南の玄関口」 (駐車場・駐輪場、広場空間、商業、都市型住宅)

大規模団地

取組の内容	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、ICTの進展や働き方改革などによる居住ニーズの変化に合わせた「遊ぶ・働く・憩う」機能の導入が求められています。 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、みどり豊かなオープンスペースの確保、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ります。また、団地再生と合わせて、地区計画等を活用し、団地内のセンター機能の再配置や住宅だけではない多様な都市機能を誘導します。
大規模団地の取組例	 良好な住環境を形成する、多世代にとって「暮らしやすい」エリア 団地の豊かな屋外環境を生かした、多様な「活動・体験」と「健康・憩い」のエリア モノレール延伸計画を契機とした、「にぎわい」のエリア 地域を繋ぐ 団地いちょう通り 町田駅へ 東京都市住宅供給公社 町田本町住宅 森野住宅 家師池公園へ 榎美林大学 (C)Esri Japan 団地空間の将来イメージ (モノレール沿線まちづくり構想) 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…) 「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、生活利便施設の誘導や境川などの自然資源を活かしたオープンスペースを創出することにより、にぎわいや憩いの空間づくりを推進します。 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…) 「木曽山崎団地」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・再編を図ります。 団地特性に応じた改修・建替・集約等による団地再生 (例えば…) 「本町田住宅」においては、現状団地内や周辺地域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応じた安全・安心に住み続けられる住環境を確保します。

モノレール沿線

取組の内容	多摩都市モノレール沿道及びモノレール新駅周辺では、都市骨格軸にふさわしい魅力ある沿道の街並みを誘導していくため、まちづくりの目標や課題などに対応した土地利用を地区計画等で検討し、都市計画道路沿道及び新駅周辺の用途地域等を変更します。 地域特性に応じて商業等の暮らしを支える施設と住居が共存する複合的な土地利用を誘導します。 また、モノレールの安定した事業性確保に向けて、2024年3月に策定した「モノレール沿線まちづくり構想」に基づき、需要の創出に資する沿線地域のまちづくりを進めます。														
各事業の内容	③忠生・北部 「みどりと暮らしの関係をつくる」プロジェクト ②木曽山崎団地 「住宅地を多機能化する」プロジェクト ①町田駅周辺 「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 沿線の多様な土地利用の誘導 <table border="1"> <tr> <td data-bbox="352 1368 619 1402">モノレール沿線</td><td data-bbox="635 1312 1428 1458">多様な暮らしや活動が出来る沿線市街地の形成を目指し、道路沿道及びモノレール新駅周辺では、地域特性に応じて商業等の暮らしを支える施設と住居が共存する複合的な土地利用を誘導します。</td></tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="352 1469 619 1503">「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</td></tr> <tr> <td data-bbox="352 1592 619 1626">① 町田駅周辺</td><td data-bbox="635 1514 1428 1704">都市開発諸制度等を活用し、商業をはじめとした多様な機能の高度な集積によって駅周辺のにぎわいを創出するとともに、土地の高度利用によってゆとりあるオープンスペースを創出し、みどりの軸を中心としたウォーカブルな都市空間を実現します。</td></tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="352 1715 619 1749">「住宅地を多機能化する」プロジェクト</td></tr> <tr> <td data-bbox="352 1794 619 1827">② 木曽山崎団地</td><td data-bbox="635 1760 1428 1872">団地再生と合わせて、地区計画等を活用し、団地内のセンター機能の再配置や住宅だけではない多様な都市機能を誘導します。</td></tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="352 1883 619 1917">「みどりと暮らしの関係をつくる」プロジェクト</td></tr> <tr> <td data-bbox="352 1962 619 1995">③ 忠生・北部</td><td data-bbox="635 1928 1428 2040">交通結節点としての基盤整備と多様な都市機能の充実を図るとともに、都市計画制度の活用により、里山の環境を活かした魅力的な空間を誘導します。</td></tr> </table>	モノレール沿線	多様な暮らしや活動が出来る沿線市街地の形成を目指し、道路沿道及びモノレール新駅周辺では、地域特性に応じて商業等の暮らしを支える施設と住居が共存する複合的な土地利用を誘導します。	「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		① 町田駅周辺	都市開発諸制度等を活用し、商業をはじめとした多様な機能の高度な集積によって駅周辺のにぎわいを創出するとともに、土地の高度利用によってゆとりあるオープンスペースを創出し、みどりの軸を中心としたウォーカブルな都市空間を実現します。	「住宅地を多機能化する」プロジェクト		② 木曽山崎団地	団地再生と合わせて、地区計画等を活用し、団地内のセンター機能の再配置や住宅だけではない多様な都市機能を誘導します。	「みどりと暮らしの関係をつくる」プロジェクト		③ 忠生・北部	交通結節点としての基盤整備と多様な都市機能の充実を図るとともに、都市計画制度の活用により、里山の環境を活かした魅力的な空間を誘導します。
モノレール沿線	多様な暮らしや活動が出来る沿線市街地の形成を目指し、道路沿道及びモノレール新駅周辺では、地域特性に応じて商業等の暮らしを支える施設と住居が共存する複合的な土地利用を誘導します。														
「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															
① 町田駅周辺	都市開発諸制度等を活用し、商業をはじめとした多様な機能の高度な集積によって駅周辺のにぎわいを創出するとともに、土地の高度利用によってゆとりあるオープンスペースを創出し、みどりの軸を中心としたウォーカブルな都市空間を実現します。														
「住宅地を多機能化する」プロジェクト															
② 木曽山崎団地	団地再生と合わせて、地区計画等を活用し、団地内のセンター機能の再配置や住宅だけではない多様な都市機能を誘導します。														
「みどりと暮らしの関係をつくる」プロジェクト															
③ 忠生・北部	交通結節点としての基盤整備と多様な都市機能の充実を図るとともに、都市計画制度の活用により、里山の環境を活かした魅力的な空間を誘導します。														

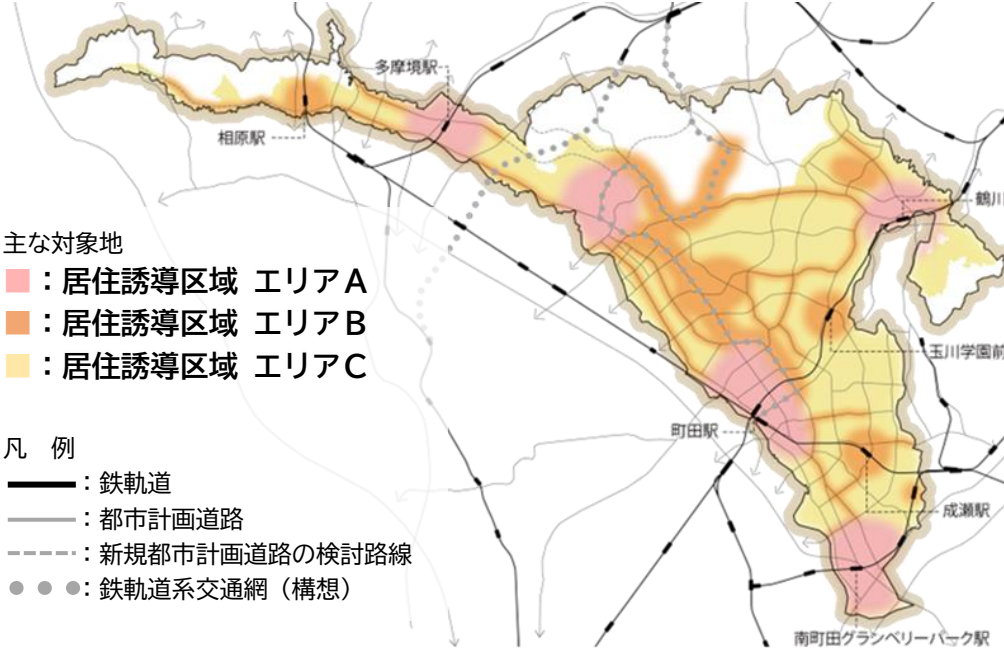
《 各分野の取組 》

居住地形成に向けた施策

● 住戸の適正配置・ボリュームの最適化

施策	現在の良好な住環境を維持するため、ライフスタイルに応じた多様な住宅供給を誘導するとともに、まちづくりの方針に基づく地域の特性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ます。 防災指針に基づく具体的な取組により、安心・安全な都市づくりを進めていきます。また、災害リスクは随時変化していく可能性があるため、適宜指導や情報提供等を行っていきます。												
主な対象地	主な対象地 ■：居住誘導区域 エリアA ■：居住誘導区域 エリアB ■：居住誘導区域 エリアC 凡 例 —：鉄軌道 —：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） 多摩境駅、相原駅、鶴川駅、玉川学園前駅、成瀬駅、南町田グランベリーパーク駅、町田駅												
事業イメージ	共通 <table border="1"> <tr> <td>届出制度の運用</td><td> ● 都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用 </td></tr> <tr> <td>市民主体の住宅地形成の支援</td><td> ● 町田市住みよい街づくり条例を活用した事業者との協議 </td></tr> <tr> <td>居住の受け皿整備に向けた支援</td><td> ● 優良建築物等整備事業 ● 駅へのアクセスが良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の誘導 </td></tr> </table> ※防災指針での具体的な取組で、より安心・安全な都市づくりを進めていきます。 (7) 防災指針 参照 エリアA <table border="1"> <tr> <td>住戸の適正配置・ボリュームの最適化</td><td> ● 再開発等による都市型住宅の供給 </td></tr> </table> エリアB <table border="1"> <tr> <td>住戸の適正配置・ボリュームの最適化</td><td> ● 用途地域等の変更及び地区計画の策定による中高層住宅の供給、建物制限による住環境の維持 </td></tr> </table> エリアC <table border="1"> <tr> <td>住戸の適正配置・ボリュームの最適化</td><td> ● 既定の用途地域等や最適敷地面積による住環境の維持 ● 地区計画の策定による建物ボリューム等の制限 </td></tr> </table>	届出制度の運用	● 都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用	市民主体の住宅地形成の支援	● 町田市住みよい街づくり条例を活用した事業者との協議	居住の受け皿整備に向けた支援	● 優良建築物等整備事業 ● 駅へのアクセスが良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の誘導	住戸の適正配置・ボリュームの最適化	● 再開発等による都市型住宅の供給	住戸の適正配置・ボリュームの最適化	● 用途地域等の変更及び地区計画の策定による中高層住宅の供給、建物制限による住環境の維持	住戸の適正配置・ボリュームの最適化	● 既定の用途地域等や最適敷地面積による住環境の維持 ● 地区計画の策定による建物ボリューム等の制限
届出制度の運用	● 都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用												
市民主体の住宅地形成の支援	● 町田市住みよい街づくり条例を活用した事業者との協議												
居住の受け皿整備に向けた支援	● 優良建築物等整備事業 ● 駅へのアクセスが良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の誘導												
住戸の適正配置・ボリュームの最適化	● 再開発等による都市型住宅の供給												
住戸の適正配置・ボリュームの最適化	● 用途地域等の変更及び地区計画の策定による中高層住宅の供給、建物制限による住環境の維持												
住戸の適正配置・ボリュームの最適化	● 既定の用途地域等や最適敷地面積による住環境の維持 ● 地区計画の策定による建物ボリューム等の制限												

● 大規模団地の再生

施策	各団地の地域特性や団地事業者の意向を踏まえ、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から居住ニーズや将来の需要に応じた再配置を推進していきます。 多様な都市機能や、多様な種類の住宅・住戸の誘導を図るため、適時適切に都市計画を見直します。						
主な対象地	 主な対象地 ■：居住誘導区域 エリアA ■：居住誘導区域 エリアB ■：居住誘導区域 エリアC 凡 例 —：鉄軌道 —：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）						
事業イメージ	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="379 1155 600 1415"> 大規模団地の再配置の推進 </td><td data-bbox="600 1155 1388 1415"> ● 再開発等による都市型住宅の供給 ● 町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想に基づく団地再生 ● 既存ストックを活用した居住ニーズに合わせた団地再生 ● 住宅市街地総合整備事業【国】 ● 優良建築物等整備事業【国】 ● マンションストック長寿化等モデル事業【国】 ● 長期優良住宅化リフォーム推進事業【国】 ● スマートウェルネス住宅等推進事業【国】 </td></tr> <tr> <td data-bbox="379 1415 600 1514"> 団地再生に向けた都市計画の見直し </td><td data-bbox="600 1415 1388 1514"> ● 適時適切な用途地域等の変更や地区計画の策定 ● 都市計画法に基づく「一団地の住宅施設」の廃止（地区計画への移行） </td></tr> <tr> <td data-bbox="379 1514 600 1601"> ライフステージに応じた住宅の提供 </td><td data-bbox="600 1514 1388 1601"> ● 再開発等による都市型住宅の供給 ● 東京こどもすくすく住宅認定制度【都】 </td></tr> </table>	大規模団地の再配置の推進	● 再開発等による都市型住宅の供給 ● 町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想に基づく団地再生 ● 既存ストックを活用した居住ニーズに合わせた団地再生 ● 住宅市街地総合整備事業【国】 ● 優良建築物等整備事業【国】 ● マンションストック長寿化等モデル事業【国】 ● 長期優良住宅化リフォーム推進事業【国】 ● スマートウェルネス住宅等推進事業【国】	団地再生に向けた都市計画の見直し	● 適時適切な用途地域等の変更や地区計画の策定 ● 都市計画法に基づく「一団地の住宅施設」の廃止（地区計画への移行）	ライフステージに応じた住宅の提供	● 再開発等による都市型住宅の供給 ● 東京こどもすくすく住宅認定制度【都】
大規模団地の再配置の推進	● 再開発等による都市型住宅の供給 ● 町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想に基づく団地再生 ● 既存ストックを活用した居住ニーズに合わせた団地再生 ● 住宅市街地総合整備事業【国】 ● 優良建築物等整備事業【国】 ● マンションストック長寿化等モデル事業【国】 ● 長期優良住宅化リフォーム推進事業【国】 ● スマートウェルネス住宅等推進事業【国】						
団地再生に向けた都市計画の見直し	● 適時適切な用途地域等の変更や地区計画の策定 ● 都市計画法に基づく「一団地の住宅施設」の廃止（地区計画への移行）						
ライフステージに応じた住宅の提供	● 再開発等による都市型住宅の供給 ● 東京こどもすくすく住宅認定制度【都】						

● 日常生活を支える都市機能の維持・充実

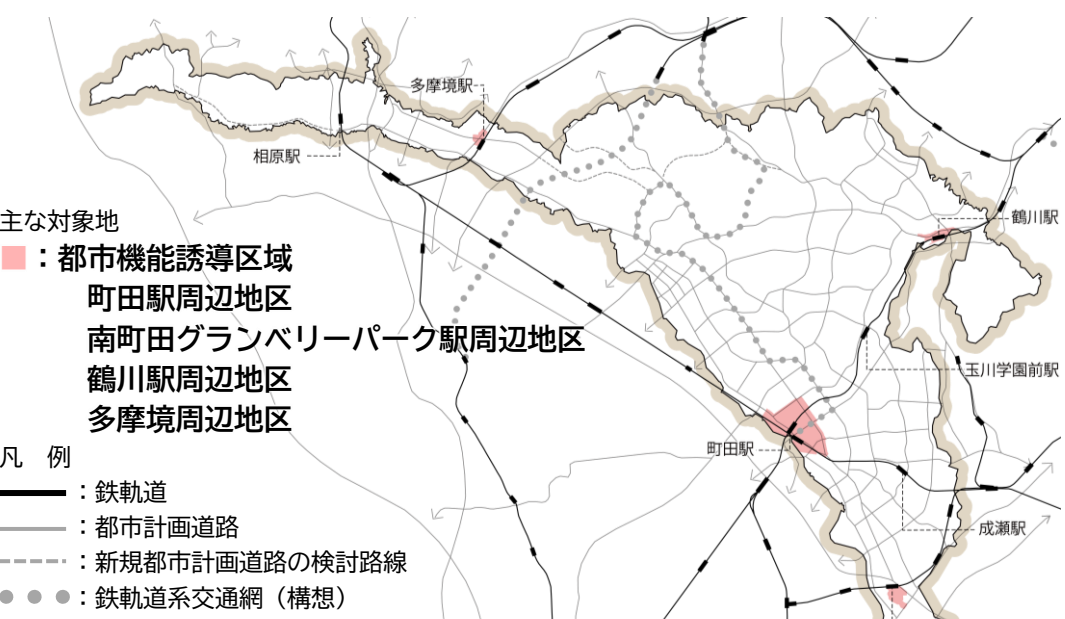
施策	暮らしのかなめや主要な幹線道路沿道では、隣接する住宅地の日常生活を支える商業、福祉・医療等を維持・充実を図るため、利便施設の誘導を図ることが可能な用途地域を指定します。 その際、暮らしのかなめ（沿道）は、一定規模の商業施設、飲食店及び病院等を誘導する用途地域とし、それ以外の新規整備による都市計画道路は、小規模な商業施設と住居が複合した土地利用を図るための用途地域を検討します。 特に、多摩都市モノレール沿道及びモノレール新駅周辺では、地域特性に応じて商業等の暮らしを支える施設と住居が共存する複合的な土地利用図るための用途地域を検討します。		
主な対象地	主な対象地 ■：居住誘導区域 エリアA ■：居住誘導区域 エリアB ■：居住誘導区域 エリアC 凡 例 —：鉄軌道 —：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）		
事業イメージ	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="373 1391 643 1529"> 適切な土地利用誘導 </td><td data-bbox="643 1391 1378 1529"> ● 適時適切な用途地域等の変更や地区計画の策定 ● 建築基準法第48条ただし書き許可、地区計画・特別用途地区等の柔軟な運用 ● 都市地域交通戦略推進事業【国】 </td></tr> </table>	適切な土地利用誘導	● 適時適切な用途地域等の変更や地区計画の策定 ● 建築基準法第48条ただし書き許可、地区計画・特別用途地区等の柔軟な運用 ● 都市地域交通戦略推進事業【国】
適切な土地利用誘導	● 適時適切な用途地域等の変更や地区計画の策定 ● 建築基準法第48条ただし書き許可、地区計画・特別用途地区等の柔軟な運用 ● 都市地域交通戦略推進事業【国】		

● 持続可能な住環境づくり

施策	郊外住宅地において、人口減少や高齢化、施設老朽化などに起因する居住地形成上の課題に対応するため、適切な土地利用を誘導することや民間事業者等との連携により持続可能な住環境づくりに取り組みます。				
主な対象地	主な対象地 ■：居住誘導区域 エリアB ■：居住誘導区域 エリアC 凡 例 —：鉄軌道 —：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）				
事業イメージ	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="341 1263 606 1464"> 適切な土地利用誘導 </td><td data-bbox="606 1263 1442 1464"> ● 建蔽率・容積率の変更及び地区計画の策定による、多世代居住やニーズに応じた生活利便施設併用住宅の検討 </td></tr> <tr> <td data-bbox="341 1464 606 1758"> 民間事業者等との連携による持続可能な住環境づくり </td><td data-bbox="606 1464 1442 1758"> ● 町田市空き家専門相談の運用 ● 若年層の流入促進、子育て・高齢者世帯の住宅確保に向けた情報発信 ● 住宅の耐震化・バリアフリー化・脱炭素化などのリフォームを促進するための情報発信 </td></tr> </table>	適切な土地利用誘導	● 建蔽率・容積率の変更及び地区計画の策定による、多世代居住やニーズに応じた生活利便施設併用住宅の検討	民間事業者等との連携による持続可能な住環境づくり	● 町田市空き家専門相談の運用 ● 若年層の流入促進、子育て・高齢者世帯の住宅確保に向けた情報発信 ● 住宅の耐震化・バリアフリー化・脱炭素化などのリフォームを促進するための情報発信
適切な土地利用誘導	● 建蔽率・容積率の変更及び地区計画の策定による、多世代居住やニーズに応じた生活利便施設併用住宅の検討				
民間事業者等との連携による持続可能な住環境づくり	● 町田市空き家専門相談の運用 ● 若年層の流入促進、子育て・高齢者世帯の住宅確保に向けた情報発信 ● 住宅の耐震化・バリアフリー化・脱炭素化などのリフォームを促進するための情報発信				

拠点形成に向けた施策

都市機能の多機能化・高度化

施策	各拠点におけるこれまでのまちづくりの蓄積や都市機能の集積状況などに応じ、新たに「働く・学ぶ・交流する・憩う・楽しむ・体験する」などの多様な都市活動を実践できる高度な集積と土地の高度利用の誘導を図ります。 町田駅周辺地区 町田駅周辺開発推進事業による建物更新に伴う都市機能の誘導、交通結節点機能及び回遊性機能の向上を図ります。 南町田グランベリーパーク駅周辺地区 整備された都市基盤を活かしたソフト施策を展開し、エリアにおける都市機能・憩いや賑わい等の維持・充実を図ります。 鶴川駅周辺地区 鶴川駅周辺街づくり事業により駅周辺の都市基盤を整備し、都市機能の多機能化・高度化を図るための土台を築きます。 多摩境駅周辺地区 多摩ニュータウン建設事業による計画的な市街地整備を活かしつつ、都市機能の維持・育成を図ります。								
主な対象地	 主な対象地 ■：都市機能誘導区域 町田駅周辺地区 南町田グランベリーパーク駅周辺地区 鶴川駅周辺地区 多摩境周辺地区 凡 例 —：鉄軌道 —：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）								
事業イメージ	共通 <table border="1"> <tr> <td>届出制度の運用による都市機能誘導</td><td>● 都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用</td></tr> <tr> <td>都市計画手法による都市機能の高度な集積と土地の高度利用</td><td>● 市街地開発事業等の推進 ● 都市開発諸制度等の活用 ● 地区計画の活用</td></tr> <tr> <td>補助制度の活用</td><td>● 市街地再開発事業、都市構造再編集中支援事業など、様々な国・都の補助制度を活用した事業の検討</td></tr> <tr> <td>エリア一帯のマネジメント</td><td>● にぎわいの維持、向上のための低未利用地・空地をはじめとしたマネジメント手法の検討</td></tr> </table>	届出制度の運用による都市機能誘導	● 都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用	都市計画手法による都市機能の高度な集積と土地の高度利用	● 市街地開発事業等の推進 ● 都市開発諸制度等の活用 ● 地区計画の活用	補助制度の活用	● 市街地再開発事業、都市構造再編集中支援事業など、様々な国・都の補助制度を活用した事業の検討	エリア一帯のマネジメント	● にぎわいの維持、向上のための低未利用地・空地をはじめとしたマネジメント手法の検討
届出制度の運用による都市機能誘導	● 都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用								
都市計画手法による都市機能の高度な集積と土地の高度利用	● 市街地開発事業等の推進 ● 都市開発諸制度等の活用 ● 地区計画の活用								
補助制度の活用	● 市街地再開発事業、都市構造再編集中支援事業など、様々な国・都の補助制度を活用した事業の検討								
エリア一帯のマネジメント	● にぎわいの維持、向上のための低未利用地・空地をはじめとしたマネジメント手法の検討								

町田駅周辺地区

都市計画手法による都市機能の高度な集積と土地の高度利用	● 都市開発諸制度の適用に伴う駅前街区の更新による新たな都市機能の誘導及びオープンスペースの確保 ● 地区計画の策定による商業と調和のとれた都市型住宅のボリュームや配置等のコントロール
交通結節点機能や回遊性機能の向上	● 新バスセンター及びペDESTリアンデッキの整備
補助制度の活用	● 町田市中心市街地活性化奨励制度の活用

南町田グランベリーパーク駅周辺地区

都市計画手法による都市機能の維持	● 地区計画による、にぎわい・交流、都市型居住等の多様な都市機能の維持
エリア一帯のマネジメント	● 民間との連携によるエリア運営、情報発信、イベント・活動等の支援

鶴川駅周辺地区

都市計画手法による都市機能の集積	● 土地区画整理事業の推進 ● 地区計画による、商業機能の集積等によるにぎわいのある複合的な土地利用の誘導
交通結節点機能や回遊性機能の向上	● 南北の交通広場整備 ● 駅改良及び自由通路の整備 ● 主要生活道路等の整備

多摩境駅周辺地区

都市計画手法による都市機能の維持	● 地区計画による、地区及び周辺地域住民の日常生活のニーズにきめ細かく対応できる都市機能の維持
------------------	---

●ウォーカブルな空間形成

施策	歩行・滞留空間やオープンスペースの創出、沿道店舗の魅力があふれる歩行者中心の通りづくりで、人々が交流し、多様な都市活動が展開される拠点形成を促進していきます。		
主な対象地	主な対象地 ■：都市機能誘導区域 町田駅周辺地区 凡 例 —：鉄軌道 —：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）		
事業イメージ	沿道空間を活用したにぎわいの創出	● 都市再生推進法人等との連携による歩道やオープンスペースの活用（憩いの空間提供、イベントの実施、交流拠点における情報発信 等） ● 拠点駅周辺のまちづくりと合わせた魅力ある都市空間の形成 ● 道路等の整備と合わせた魅力ある景観の形成 ● みどりの軸の形成（芹ヶ谷公園～町田駅～境川）	
	滞留空間の整備と利活用	● 快適なペDESTリアンデッキの構築 ● 駅からまちなかへのシームレスな歩行者動線整備 ● 地区計画の検討 ● 都市構造再編集中支援事業 ● まちなかウォーカブル推進事業	
	新しい空間活用を進める体制づくり	● 官民連携まちなか再生推進事業 ● 一体型滞在快適性等向上事業 ● ウォーカブル推進税制	

交通ネットワーク形成に向けた施策

● 多摩都市モノレール町田方面延伸に伴う交通ネットワーク再編

施策	モノレールとバス路線等を併せた輸送の効率化、都市機能・居住誘導による需要確保でサービス水準が確保された持続的な公共交通網を推進していきます。様々な移動手段で、地域の多様なニーズに対応した公共交通網の形成を推進していきます。	
事業イメージ	持続可能な公共交通網の推進	● 公共交通網の再編及び交通広場の整備 ● (仮称) 町田市地域公共交通計画の策定

● 移動しやすい交通基盤の整備

施策	市民や事業者などが多様な都市活動を安全・快適に展開するための、暮らしを支える都市基盤の整備を推進・促進します。	
事業イメージ	移動しやすい交通基盤の整備	● 東京における都市計画道路の整備方針に位置づけられた都市計画道路等の整備 ● 既存の道路ネットワークを維持するための道路の維持

4 届出制度

届出制度は、居住誘導区域外における住宅開発の動き、都市機能誘導区域外での誘導施設の整備や都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止の動きを把握するために行うものです。

以下の開発行為や建築等行為を行う場合、これらの行為に着手する日の30日前までに行為の種類や場所などについて、市への届出が義務付けられます。

また、住宅等や誘導施設の立地の誘導を図るうえで支障がある場合、必要に応じて勧告を行う場合があります。

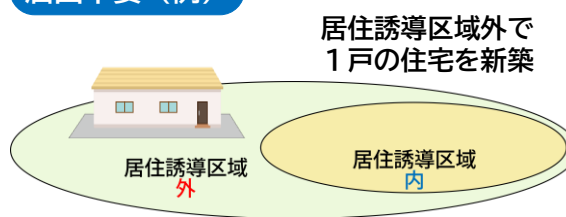
■ 居住誘導区域外における届出制度の対象行為

開発行為	・ 3戸以上の住宅建築が目的の開発行為 ・ 1戸又は2戸の住宅建築が目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの
建築等行為	・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

届出必要（例）



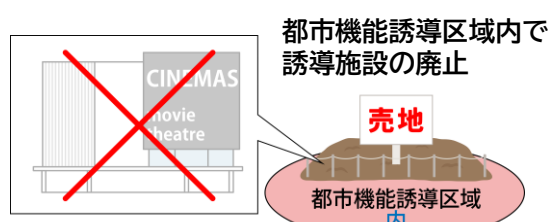
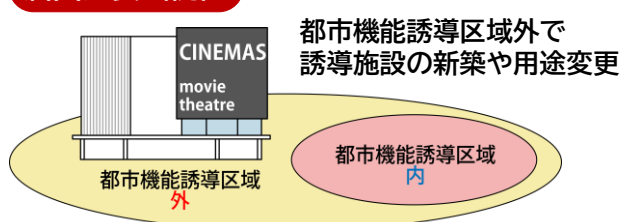
届出不要（例）



■ 都市機能誘導区域に係る届出制度の対象行為

開発行為	都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
開発行為以外	都市機能誘導区域外で以下のいずれかを行う場合 ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合
誘導施設の休止・廃止	都市機能誘導区域内で誘導施設を休止、又は廃止しようとする場合

届出必要（例）



7

防 災 指 針

- 1 国が示す防災指針設定の考え方
 - 2 町田市における防災指針設定の考え方
 - 3 防災・減災まちづくりに向けた課題
 - 4 防災・減災まちづくりに向けた取組方針
 - 5 具体的な取組
-

1 国が示す防災指針設定の考え方

防災指針は、都市計画運用指針で、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、当該指針に基づく具体的な取組と併せて記載することが示されています。

国が示す防災指針設定の考え方 ～都市計画運用指針より～

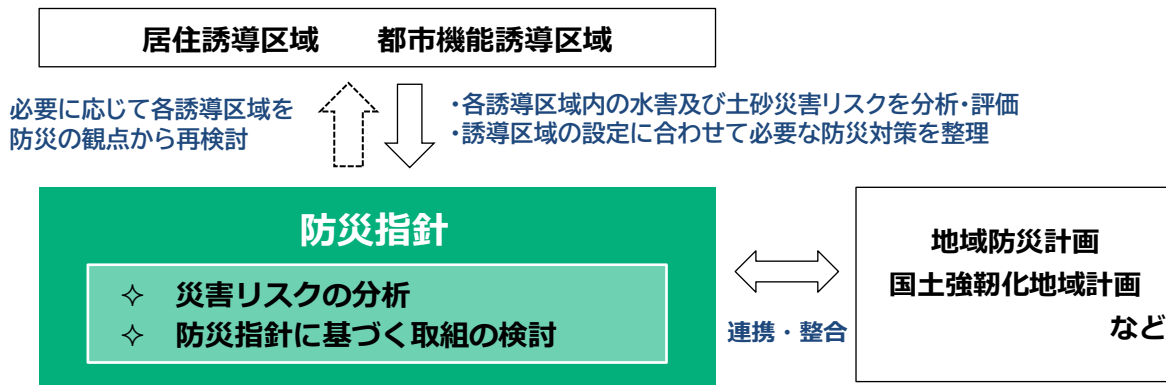
災害リスクの分析

防災指針の検討に当たっては、人口・住宅の分布、避難路・避難場所や病院等の生活支援施設の配置などの現状及び将来の見通しと、想定される災害ハザード情報を重ね合わせる分析を適切に行い、地域防災計画等に位置づけられている各地域の警戒避難体制の構築状況等を勘案の上、災害発生により想定されるリスクを適切に確認することが必要である。

防災指針に基づく取組の検討

基本的に居住誘導区域内を対象として、災害リスク分析の結果を踏まえて定めることとなる。また、取組の実施手順として、目標年次に至るまでの段階的な目標を定め、計画的に対策の進捗を図る構成とすることが望ましい。

《 防災指針と他項目等との連携 》



2 町田市における防災指針設定の考え方

町田市における防災指針は、市街地に残存する災害リスクやその原因について検証し、居住誘導区の区域に含めるかどうか判断を行います。

また、検証した災害リスクの情報の整理・分析により、防災上の課題を抽出し、防災・減災まちづくりに向けた取組方針を示します。

《 町田市における防災指針検討の進め方 》

防災指針

1. 居住誘導区域に含めるかどうか判断

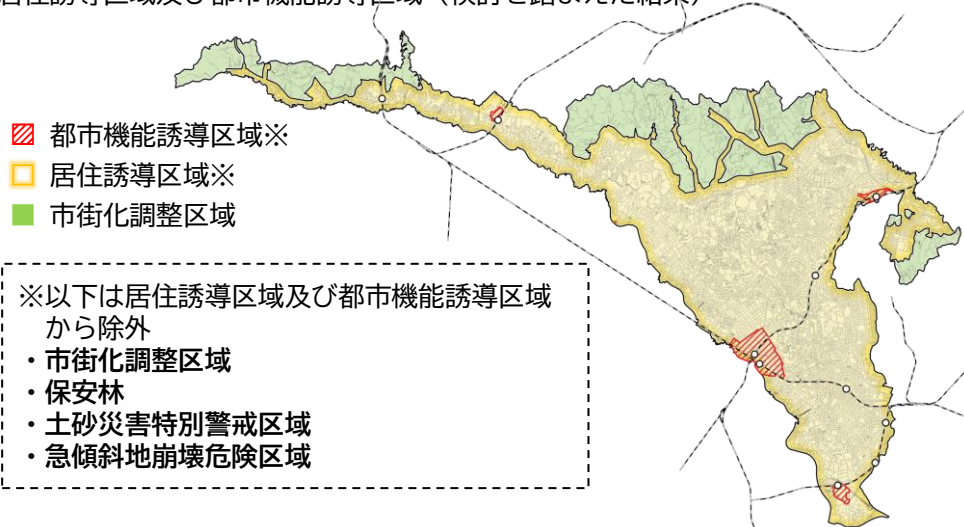
居住誘導区域の設定にあたっては、災害リスクがあり、都市再生特別措置法で「含めないこととされている区域」である『保安林』、『土砂災害特別警戒区域』及び『急傾斜地崩壊危険区域』は居住誘導区域から除外することとされています。

防災指針においては、「災害リスクや対策の可能性等を総合的に検討し判断する区域」として、①水害（浸水予想区域、家屋倒壊等氾濫想定区域）及び②土砂災害（土砂災害警戒区域）について、居住誘導区域に含めるかどうか判断します。

町田市においては、[居住誘導区域の対象](#)とします。

※検討内容については、「[4 居住誘導区域](#)」60～64 ページ参照

居住誘導区域及び都市機能誘導区域（検討を踏まえた結果）



上記 1 を踏まえて検討

2. 防災・減災まちづくりに向けた取組方針の策定

(1) 防災・減災まちづくりに向けた課題の整理

防災・減災まちづくりに向けた取組方針を策定するため、水害、土砂災害、地震など、それぞれの災害に対する町田市内の現状と、今後より一層災害に強いまちの形成に必要な課題を整理します。（104～106 ページ参照）

(2) 防災・減災まちづくりに向けた取組方針の策定

上記の防災上の課題や分析結果などを踏まえ、町田市の居住誘導区域内における更なる防災・減災まちづくりに向けた取組方針を示すとともに、この方針を踏まえた具体的なハード・ソフト両面の具体的な取組を示します。（107～109 ページ参照）

3 防災・減災まちづくりに向けた課題

防災・減災まちづくりに向けた取組方針を策定するため、これまでに検証した、対象となる災害ハザードエリアや町田市内におけるそれらの現状、そして今後も災害に強いまちの形成に必要な課題を以下に整理します。

課題 1 水害リスクへの対応

主な対象箇所	浸水予想区域内で浸水深0.5m以上の区域 家屋倒壊等氾濫想定区域
町田市の現状	・「外水氾濫」は主に境川、鶴見川、恩田川、真光寺川、麻生川の沿川に分布しており、そのほとんどが居住誘導区域となっています。 ・浸水深0.5m以上の区域は、ほとんどが河川に沿った外水氾濫となっており、特に境川、鶴見川沿川が多い状況です。 ・内水氾濫と思われる区域は、恩田川の源流である滝ノ沢など、河川形状はないものの、地形的に谷地となっているところに存在しています。 ・家屋倒壊等氾濫想定区域は、市街化区域のみに存在しており、境川流域の「境川」、鶴見川流域の「鶴見川」、「真光寺川」、「恩田川」の沿川に分布しています。
町田市の課題	・一定の降雨量を目標水準として、河川空間部では河川整備及び沿川での調整池整備等が、市街地部では雨水管の整備や雨水貯留浸透施設整備等が進められており、今後も整備が予定されています。そのため、事業主体との連携を図り着実に進める必要があります。 ・ハード整備を引き続き進めつつ、想定最大規模の被害に備え、各世帯で安全に避難するための準備を促す取組や、避難しやすい環境づくりが求められます。 ・特に、町田駅周辺は、大勢が利用する駅を中心とするエリアですが、水害ハザードエリアに指定されています。災害時には多数の帰宅困難者が想定されることから、駅周辺の再開発では、水害への取組と合わせて帰宅困難者を受け入れる施設体制にも力を入れていく必要があります。 ・町田市内には、避難経路上に河川や浸水したアンダーパスがあることによって、水平避難が困難な箇所もあります。災害協定を締結している各種施設との連携や早期避難又は垂直避難など様々な避難手法が必要となります。

課題2 土砂災害リスクへの対応

主な対象箇所	土砂災害警戒区域
町田市の現状	- 土砂災害警戒区域として想定されている現象の多くは『急傾斜地の崩壊』であり、相原町や小野路町など市の北部では『土石流』の発生が想定されています。 『急傾斜地の崩壊』に該当する要件は「傾斜度が30度以上で高さが5m以上の区域」、「急傾斜地の上端から水平距離が10m以内の区域」、「急傾斜地の下端から急傾斜地の高さの2倍以内の区域」となっており、市内北部の丘陵地には該当箇所が点在しているほか、市街地の造成地にも指定されています。
町田市の課題	土砂災害警戒区域は、リスクの適切な周知と避難しやすい環境づくりを図るとともに、安全性が確保された土砂災害警戒区域外への土地利用の誘導が求められます。

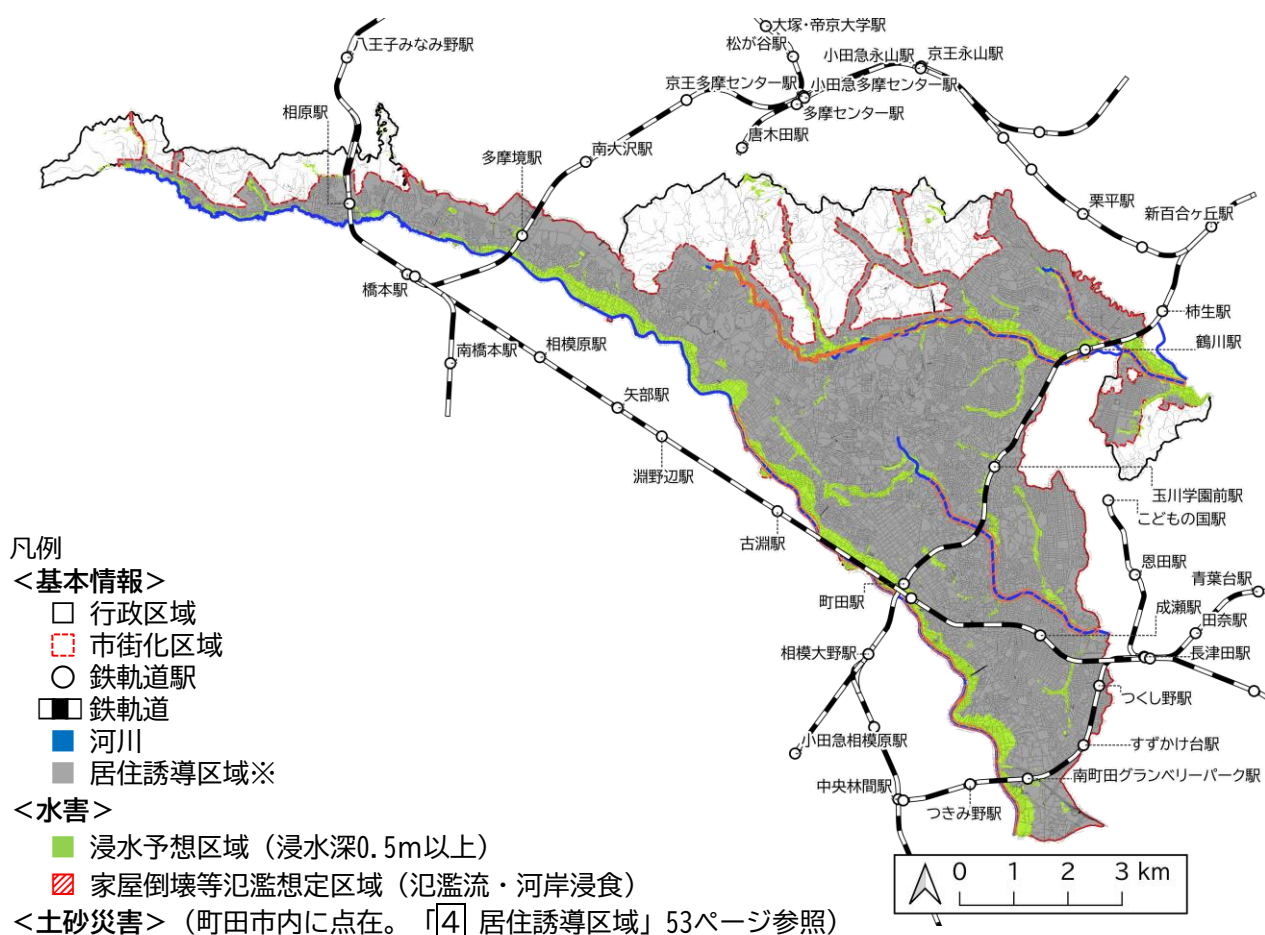
課題3 地震への対応

主な対象箇所	市内全域
町田市の現状	- 東京都の「首都直下地震等による東京の被害想定（2024年）」によると、多摩東部直下地震（M7.3）における震度分布として、市内には震度6弱と6強が広がっており、境川や鶴見川などの河川沿いを中心に、震度6強の揺れが予測されています。 - 東京都の「地震に関する地域危険度測定調査〔第9回〕（2022年）」によると、地震の揺れによる建物倒壊や火災の危険性等をまとめて相対的に評価した「総合危険度」は、一部町丁目を除き危険度が下位にあたるランク1となっています。
町田市の課題	- 発災した場合には全域で一定の被害が想定される中で、被害を最小限にする対策と、被災後早期に的確な復興を実現する対策が求められます。 - 復興を進めるためには、まず被災者自らによる取組（自助）が基本となりますが、被害規模が大きくなるにつれて、個人の力では対応が困難になることが予想されます。よって、地域力を生かした助け合い（共助）やNPO、企業等との連携、公的支援（公助）を組み合わせた協働による体制が求められます。

■ 各災害に対する主な対象箇所

町田市における防災・減災まちづくりに向けた課題と、各課題への対応が必要となる主な対象箇所を以下に示します。

	(課題)	(主な対象箇所)
課題 1	水害リスクへの対応	・ 浸水予想区域内で浸水深0.5m以上 ・ 家屋倒壊等氾濫想定区域
課題 2	土砂災害リスクへの対応	・ 土砂災害警戒区域
課題 3	地震への対応	・ 町田市全域



※「保安林」、「土砂災害特別警戒区域」及び「急傾斜地崩壊危険区域」除く。

4 防災・減災まちづくりに向けた取組方針

前述の防災上の課題や分析結果から、町田市においては浸水予想区域内や土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を除く）内も、居住誘導区域に設定しています。

一方で、近年の気候変動による自然災害の頻発化・激甚化、起伏に富んだ町田市の地形を考慮すると、引き続き居住誘導区域内の安全性を高めていく必要があります。

町田市では、居住誘導区域内における更なる防災・減災まちづくりに向けた取組方針とその具体的な内容について、本防災指針で示します。

なお、居住誘導区域外についても、町田市都市づくりのマスタープランなどの上位計画・個別計画に基づき安全対策を実施し、市内全域の安全性を高めていきます。

防災・減災まちづくりに向けた取組方針

方針1 災害リスクの見える化等によるリスク・コミュニケーションの促進

- ・ 発災時の被害を最小限におさえるため、災害リスクの明示や見える化等を行い、要配慮者等の市民、行政、関係機関など相互のリスク・コミュニケーションを促進します。

方針2 道路、河川などの流域インフラ整備による災害リスクの低減

- ・ 道路整備や河川整備などの河川流域におけるハード整備によって、災害リスクの低減を図ります。

方針3 市民・事業者の土地利用に伴う災害リスクの低減

- ・ 市民や事業者による土地利用の際、都市再生特別措置法に基づく届出制度の適切な運用、その他の法に基づく行政指導、補助制度などを用いて、災害リスクの低減を図ります。

方針4 行政からの情報発信等による市民の防災行動支援

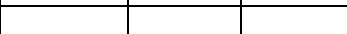
- ・ 災害が頻発・激甚化する中で、ハード整備で対応できない想定外の被害が生じた際にも、被害が最小限となるよう、避難路の安全性向上や災害リスク情報の周知等によって、市民の防災行動を支援します。
- ・ ホームページやアプリ等の情報発信ツールを通じて、災害時の避難広場や避難施設の避難人数、危険箇所、交通機関の運行状況等を迅速に市民に伝達し、市民が自身の安全を確保するために必要な対策を行えるよう、情報提供体制を強化します。

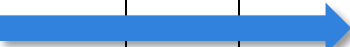
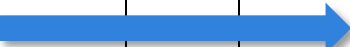
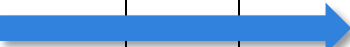
方針5 行政における被害軽減策の推進

- ・ 避難しやすい環境整備や地域防災力の向上と合わせ、行政における災害時の庁内及び関係機関との体制や連携の強化を図ることで、被害を最小限にする体制を構築します。
- ・ また、対策をしても一定の被害が生じることを想定し、事前に検討・準備を進める事前都市復興を推進します。

5 具体的な取組

防災・減災まちづくりに向けた取組方針を踏まえた具体的なハード・ソフト両面の取組と実施期間を、以下のとおり定めます。

方針	取 組		実施 主体	実施期間		
				短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
方針1 災害リスクの見える化等によるリスク・コミュニケーションの促進	1-1	状況の変化に伴う災害リスクのある新規指定箇所の居住誘導区域からの除外検討及びその周知	市			
	1-2	事前都市復興の取組（市民への意識啓発）				
	1-3	事業者の事業継続力強化				
	1-4	要配慮者利用施設の防災体制の充実				
方針2 道路、河川などの流域インフラ整備による災害リスクの低減	2-1	雨水管の整備・管渠の改築更新、污水管への浸入水対策	市			
	2-2	雨水貯留浸透施設の整備促進（既存調整池の改造・機能拡充 等）				
	2-3	道路・橋梁・雨水管等のインフラ施設の耐震化促進				
	2-4	オープンスペース確保・緑化推進（各種公園の整備事業、みどりの維持・保全 等）				
	2-5	斜面緑地等におけるみどりの適正管理によるグリーンインフラ機能の維持				
	2-6	水防体制の充実・強化（水防倉庫の設置 等）				
	2-7	鶴見川流域治水プロジェクト2.0に基づく整備（河道拡幅、河道掘削、調整池整備 等）	東京都			
	2-8	境川流域治水プロジェクトに基づく整備（護岸整備、河道拡幅、河道掘削、調整池整備 等）	東京都 神奈川県			
方針3 市民・事業者の土地利用に伴う災害リスクの低減	3-1	都市再生特別措置法に基づく届出制度の適切な運用（リスク周知、助言勧告 等）	市			
	3-2	建築行為、開発行為での雨水貯留浸透施設の設置促進（条例等に基づく指導、補助金制度の活用促進）				
	3-3	土砂災害防止法・盛土規制法に基づく適正な建築行為、開発行為の規制・誘導				
	3-4	良好な住宅の維持（市営住宅計画修繕事業、住宅改良資金助成事業、団地再生推進事業 等）				

方針	取 組	実施 主体	実施期間		
			短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
方針3 市民・事業者の土地利用に伴う災害リスクの低減	3-5 建築物の耐震化の促進（住宅耐震促進事業、小中学校増改築事業、小中学校校舎等改修事業 等）	市			
	3-6 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進、避難路の安全性向上（緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業 等）				
	3-7 地盤沈下及び液状化防止対策の推進（都条例に基づく施設の構造基準等の規制、液状化対策の情報提供 等）				
	3-8 法や条例に基づく各種制度を活用した緑地・都市農地等の保全				
	3-9 大規模な開発時のグリーンインフラ機能の維持、オープンスペースの創出や緑化の推進				
	3-10 特定都市河川流域での許可制度の適正運用	東京都			
方針4 行政からの情報発信等による市民の防災行動支援	4-1 住民の防災行動力の強化（洪水・土砂災害ハザードマップや広報紙、ホームページ等を活用した防災情報の提供、防災訓練等の防災イベントの実施 等）	市			
	4-2 地域防災力の向上（消防団運営事業、自主防災リーダー育成事業 等）				
	4-3 家庭・事業所における災害時用物資の備蓄奨励				
方針5 行政における被害軽減策の推進	5-1 民間事業者や他自治体等との災害時協力体制整備、連携強化	市			
	5-2 町田市職員の応急活動体制整備・強化				
	5-3 町田市版BCMの推進				
	5-4 事前都市復興の取組（職員の復興訓練、復興まちづくりに向けた取組の推進方針や関連情報等の更新、関係機関との連携 等）				
	5-5 事前都市復興基本方針を踏襲した、大規模な災害による被災後の円滑な復旧・復興の誘導				
	5-6 防災拠点等における備蓄計画の策定・推進				

8

評価指標

- 1 国が示す評価指標設定の考え方
 - 2 町田市における評価指標設定の考え方
 - 3 評価指標
 - 4 進捗管理
-

1 国が示す評価指標設定の考え方

評価指標は、立地適正化計画の手引き（国土交通省）で、以下に留意して設定する考え方が示されています。

国が示す評価指標設定の考え方 ～立地適正化計画の手引きより～

- 立地適正化計画は、概ね5年ごとに施策の実施の状況についての調査、分析及び評価を行うよう努める必要がある。そのため、立地適正化計画の必要性・妥当性を住民等の関係者に客観的かつ定量的に提示するとともに、PDCAサイクルが適切に機能する計画とするため、目標を定量化することが重要。
- この際、例えば、「居住誘導区域内の人口密度の維持」を目標として設定する場合、目標達成により期待される効果も併せて明らかにすることが重要。
- 目標達成により期待される効果とは、立地適正化計画作成の目的そのものであり、これをしっかりと定量化することで実効性ある計画となる。
- 定量的な目標値は、コンパクトシティの施策効果を分かりやすく示す観点から、居住誘導区域や都市機能からの徒歩圏内の人口密度、公共交通の利用、行政コスト等に関する指標を設定することが有効。
- 国の補助制度であるコンパクトシティ形成支援事業を活用して立地適正化計画の作成・見直しを行う場合は、目標値の設定について条件が設定されているので、確認が必要。

（定量的な目標値等の設定例）

分野	目標指標	基準	目標
生活利便性	居住誘導区域における人口密度	【〇〇年】 ●●人/ha	【□□年】 ■●人/ha
生活利便性	都市機能の徒歩圏における 平均人口密度	【〇〇年】 ●●人/ha	【□□年】 ■●人/ha
生活利便性	公共交通機関の分担率	【〇〇年】 ●●%	【□□年】 ■●%
安全・安心	防災上危険性が懸念される 地域に居住する人口の割合	【〇〇年】 ●●%	【□□年】 ■●%
行政運営	市民一人当たりの行政コスト	【〇〇年】 ●●円/人	【□□年】 ■●円/人

2 町田市における評価指標設定の考え方

町田市では、町田市立地適正化計画が目指すまちづくりの実現に向けて、誘導施策の実施状況についての調査、分析及び評価を行うため、評価指標を設定します。

評価指標は、「居住地形成」、「拠点形成」、「交通ネットワーク」の各分野の取組に設定します。

3 評価指標

町田市立地適正化計画における各項目の評価指標は、以下のとおりとします。

■居住地形成

(1) 住戸の適正配置・ボリュームの最適化

評価指標	基準	目標	備考
-1 市街化区域内の人口集中地区（D I D）の面積	47.73km ² (2020年度)	現状維持	40人/ha以上の区域面積 町田市統計書のデータ（5年更新）による
-2 土砂災害特別警戒区域内の建物棟数	1,526棟 (2021年5月)	現状値以下	区域は2022年3月（下記-3）、建物棟数2021年5月（土地利用現況調査）による
-3 土砂災害特別警戒区域の指定状況	1,749か所 (2022年3月)	現状値以下	
-4 災害など非常時に対して備えている市民の割合	87.7%	100%	まちだ未来づくりビジョン2040掲載（防災安全部資料）

【設定の考え方】

- ・市街化区域の人口集中地区（D I D）の面積を指標とし、現状維持を目指します。
- ・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あることから、当指標に基づき、市街化区域（おおむね居住誘導区域）の居住動向を確認します。
- ・人口集中地区（D I D）とは、市町村の区域内で人口密度の高い基本単位区（原則として1km²当たり約4,000人以上）が互いに隣接して、その人口が5,000人以上となる区域をいいます
- ・災害ハザードエリアのうち、土砂災害特別警戒区域内の建物棟数を指標とし、現状値以下を目指します。また、災害ハザードエリアのうち、土砂災害特別警戒区域の指定箇所数を指標とし、現状値以下を目指します。
- ・災害など非常時に対して備えている市民の割合を指標とし、100%を目指します。
- ・土砂災害特別警戒区域から居住誘導区域への移転については届出が不要となるため、[（1）-2]建物棟数の動向をみることで、安全・安心なまちづくりの進捗状況を確認します。
- ・また、建物棟数の増減が、[（1）-3]土砂災害特別警戒区域の対策工事等（ハード対策）によるものか、[（1）-4]ハザード情報の周知や事前都市復興の取組など市民の意識向上（ソフト対策）によるかどうかの判断材料の1つとします。

(2) 大規模団地の再生

評価指標	基準	目標	備考
-1 住宅団地入居率	85.95% (2025年1月)	現状値以上	町田市統計書のデータによる
-2 住宅団地生産年齢人口割合	45.90% (2021年)	現状値以上	町田市統計書のデータによる

【設定の考え方】

- ・UR、J K Kの大規模団地における入居率及び生産年齢人口割合を評価指標とし、現状値以上の数値を目標値とすることで、ライフスタイルに対応した住宅供給や、住宅数などのボリュームの見直しなどを踏まえた大規模団地の再生を見据えた居住動向を確認します。

(3) 日常生活を支える都市機能の維持・充実

評価指標	基準	目標	備考
-1 町田市を暮らしやすいまちと思う人の割合	88.0% (2023年度)	現状値以上	毎年行う市民アンケートの集計結果による
-2 今後も町田市に住み続けたい人の割合	89.7% (2023年度)	現状値以上	毎年行う市民アンケートの集計結果による
-3 居住誘導区域内における地価公示価格(平均)	162,400円/㎡ (2025年1月)	現状維持	立地適正化計画で求める指標に沿ったデータについて確認

【設定の考え方】

- ・町田市民の暮らしやすさ（「暮らしやすい」、「やや暮らしやすい」と回答された割合）及び定住意向（「住み続けたい」、「やや住み続けたい」と回答された割合）を指標とし、現状値以上の数値を目標値とすることで、現在の良好な住環境が保全・育成されているかを確認します。
- ・市街化区域内において、人口密度が一定水準以上で維持される見込みですが、それを支えるインフラ整備等による住環境を整え、土地の価値として維持していくことを目標とします。
- ・居住誘導区域内の用途区分が住宅地に該当する公示地価の平均値を算出します。

(4) 持続可能な住環境づくり

評価指標	基準	目標	備考
-1 地区計画策定数	46地区 (2025年4月)	現状値以上	

【設定の考え方】

- ・地区計画の策定数を指標とし、現状値以上の数値を目標値とすることで、民間事業者や地域住民発意のまちづくり提案等により、居住地形成上の課題に対応するような土地利用の誘導が実現できているかを確認します。

■拠点形成

(1) 都市機能の多機能化・高度化

評価指標	基準	目標	備考
-1 誘導施設の新規立地数	— (2025年度)	現状値以上	
-2 町田市内で文化芸術活動に触れる機会のある人の割合	45.7% (2024年度)	現状値以上	毎年行う市民アンケートの集計結果による

【設定の考え方】

- ・日常生活に必要な都市機能の維持を図るとともに、拠点においてはより多くの人が訪れ、まちの賑わいが一層向上するためには、誘導施設の新規立地数を確認します。
- ・誘導施設のうち、文化機能である「映画館」や「音楽・演劇ホール」など、町田市内における文化芸術活動に触れる機会が増えることで、拠点形成を図る指標とします。

(2) ウォーカブルな空間形成

評価指標	基準	目標	備考
-1 町田駅周辺の中心市街地に2週間に1回以上の頻度で訪れる人の割合	41.2% (2024年度)	現状値以上	毎年行う市民アンケートの集計結果による
-2 町田駅周辺の中心市街地に1時間以上滞在する人の割合	81.4% (2024年度)	現状値以上	毎年行う市民アンケートの集計結果による

【設定の考え方】

- ・都市機能誘導区域である「町田駅周辺」に訪れた来訪者の人数（2週間に1回以上）や滞在時間（1時間以上層の割合）を指標とし、現状値以上の数値を目標値とすることで、町田市の広域都市拠点である町田駅周辺における来訪者の滞在時間をみることで、地域に求められる都市機能の充足（町田駅にいけばコトが足りる）や、魅力（時間消費型の商業、エンタメ施設など）を図る指標とします。

■交通ネットワーク

(1) 移動しやすい交通基盤の整備

評価指標	基準	目標	備考
-1 公共交通を利用しやすいと感じている市民の割合	64.7% (2023年度)	現状値以上	毎年行う市民アンケートの集計結果による

【設定の考え方】

- ・公共交通を利用しやすいと感じている市民の割合を指標とし、現状値以上の数値を目標値とします。
- ・町田市都市づくりのマスタープラン 方針編（交通）で掲げる基本方針「日常的な移動を多様な担い手・手段で支え、移動しやすい持続可能な交通環境をつくること」を実現するために、今後策定予定の（仮称）町田市地域公共交通計画における目標との整合を図っていきます。

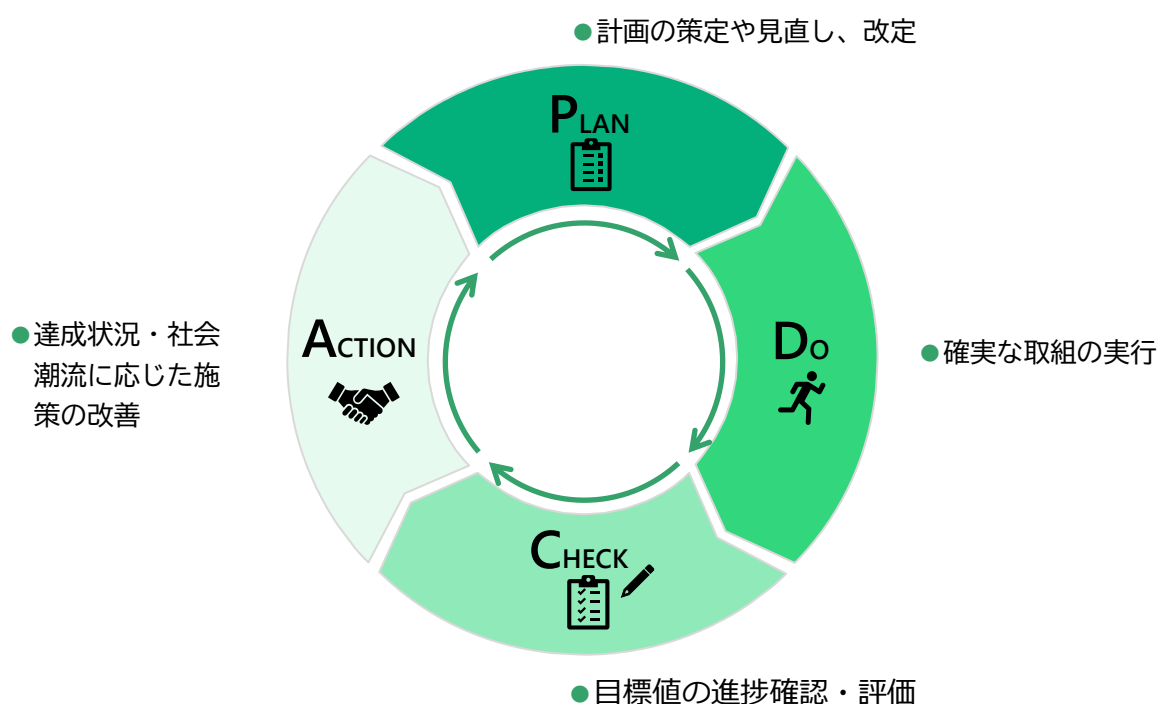
4 進捗管理

本計画の進捗管理は、以下に示すP D C Aサイクルに基づき実行し、進捗状況に応じて内容の改定を行いながら実現を目指していきます。

概ね5年ごとに評価指標の達成状況や誘導施策の進捗状況の評価・検証を行い、その結果を踏まえ必要に応じて見直しを行います。

また、町田市立地適正化計画の計画期間内においては、多摩都市モノレール町田方面延伸等のプロジェクトの進捗、社会経済情勢や法制度の改正、国・都の施策の見直し、市の上位関連計画の見直しなど、様々な変化が想定されます。これらの状況変化も踏まえ見直しの必要性が高まった場合についても、適宜、町田市立地適正化計画の見直しを行います。

《P D C Aサイクルのイメージ》





用 語 解 説

■あ行

アンダーパス

主に市街地で道路や鉄道等と交差し、前後区間に比べて急激に道路の高さが低くなっている区間のこと。

一団地の住宅施設建設事業

都市の総合的な土地利用計画に基づき、良好な居住環境を有する住宅団地を計画的に造成するための都市計画事業であり、住宅の建設とあわせて、道路、公園等の公共・公益的施設等の整備を行うもの。

一部損壊（⇒準半壊）

住家が半壊又は半焼に準ずる程度の損傷を受けたもので、損壊部分がその住家の延床面積の10%以上20%未満のもの。

一部破損

「一部損壊(準半壊)」建物と「準半壊に至らない」建物の総称のこと。

溢水（いっすい）

河川の水があふれ出ること。

一体型滞在快適性等向上事業

官民一体で「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくりを目指す区域において、公共施設の整備・管理と一体となって、土地所有者等が交流・滞在空間を創出する事業のこと。

イノベーション

それまでのモノ・仕組みなどに対して全く新しい技術や考え方を取り入れて新たな価値を生み出して社会的に大きな変化を起こすこと。

インフラ

道路・鉄道・港湾・空港等の産業基盤や上下水道・公園・学校等の生活基盤、治山治水といった国土保全のための基盤、その他の国土、都市や農山漁村を形成し、国民生活やあらゆる社会経済活動を支えるもの。

ウォーカブル

歩くことができる、歩きやすい、という意味で、地域環境の歩きやすさを表す概念のこと。

雨水貯留浸透施設

河川への雨水の流出を抑制させる施設のこと。公園・校庭等の公共公益施設用地、集合住宅の棟間等の空閑地に、その敷地内に降った雨を一時貯留させる貯留施設と、浸透ます、浸透トレンチ、透水性舗装等により雨水を地下に浸透させる浸透施設がある。

液状化

水を含む緩い砂を多く含む地盤が地震の強い揺れを受けて液体のような挙動をする現象のこと。

オープンデータ

「営利目的、非営利目的を問わず二次利用可能なルールが適用されたもの」、「機械判読に適したもの」、「無償で利用できるもの」で、国、地方公共団体及び事業者が保有する官民データのうち、国民誰もがインターネット等を通じて容易に利用（加工、編集、再配布等）できるよう公開されたもの。

■か行

カーボンニュートラル

温室効果ガスについて、排出量から吸収量と除去量を差し引いた合計をゼロにすること。

外水氾濫

溢水（いっすい）して、河川周辺の住宅地で浸水被害などが生じること。

開発行為

建築物の建築などを目的で行う土地の造成（盛土、切土によって整形な土地をつくる）などのこと。

家屋倒壊等氾濫想定区域

「河岸浸食」と「氾濫流」の2種類に分けられ、「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のこと。

管渠（かんきょ）

主に下水や雨水を効率的に排水・搬送するため、密閉された管で多くが地下に埋設された管や構造物のこと。

勧告

一定の措置をとるように勧める・促すこと。

基盤整備

道路・街路、都市公園、下水道、住宅、港湾、漁港、河川、情報通信網などの都市基盤施設を整備すること。

給与住宅

会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。

行政区域

行政機関の権限の及ぶ範囲で、町田市全域のこと。

業務核

東京23区以外の地域で相当程度広範囲の地域の中核となり、業務機能をはじめとする諸機能の適正な配置先の受け皿となるべき都市のこと。

緊急輸送道路

震災時の緊急輸送や応急活動を担う防災拠点等を結ぶ輸送ネットワークとして、道路管理者が指定する道路のこと。

暮らしのかなめ

「町田市都市づくりのマスタープラン（2022年3月）」に位置づける、市民の日々の暮らしを支える場を指す。地域の特徴を活かして暮らし続けていくために、日常生活に必要な買い物や用事を済ませることができる場所のこと。

グリーンインフラ

社会資本や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能（生物生息地の提供、気温上昇の抑制や雨水貯留機能等）を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取組のこと。

経常収支比率

経常的な収入（市税など）に対する経常的な支出（人件費や扶助費など）の割合のこと。

建築基準法第48条

建築基準法のうち、都市計画法に基づく用途地域ごと、建築可能な建物用途に関する事項が定められている条項のこと。

原野（げんや）

耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地のこと。

広域都市拠点

「町田市都市づくりのマスタープラン（2022年3月）」に位置づける拠点の一つで、町田駅周辺のこと。市内だけでなく周辺市も含めたより広い範囲における交通結節の核として、商業・業務施設をはじめ多様な機能が高度に集積していることに加え、歩いて楽しい回遊性の高いまちを目指す。

交通結節機能

空港や鉄道駅等で、バス、自動車など、他の交通機関との乗継ぎが図られ、多方向への移動の円滑化、利便性を確保する機能のこと。

交通結節点

鉄道、バス、自動車など、他の交通機関との乗継ぎを行う場所のこと。

高齢者交流施設

高齢者の地域交流の促進を図るために設置された施設のこと。町田市では「わくわくプラザ町田」という施設がある。

国鉄

1987年まで国が保有・経営していた日本国有鉄道の略称のこと。現在では「JR」のこと。

湖沼

雨水や湧水（地下水が地上に流れ出ること）あるいは河川の流入によって水量が保たれている湖や沼のこと。

子育て支援センター

0歳から18歳までのお子さんとその保護者を対象として、子育てに関する相談が可能な施設のこと。

子育て総合支援センター

中心拠点に設定される、市町村全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる施設のこと。

コミュニティサロン

地域の中で仲間づくりや異世代交流を行い、人と人とを結ぶふれあいの場のこと。

■さ行

サービス付き高齢者向け住宅

「高齢者住まい法」の改正により創設された、介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅を指す。住宅としての居室の広さや設備、バリアフリーといったハード面の条件を備えるとともに、ケアの専門家による安否確認や生活相談サービスを提供することなどにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境を整える住宅のこと。

災害イエローゾーン

災害レッドゾーン以外で、災害時に危険を及ぼす可能性がある区域（土砂災害警戒区域、浸水予想区域など）のこと。

災害レッドゾーン

土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域のこと。

里山

谷戸や山林に隣接する集落で生活する住民が、自ら田畑を耕作し、農閑期においては薪や炭にする目的で樹木の伐採を行い、雑木林の管理がなされている地域のこと。谷戸の農地や山林だけでなく、隣接する集落やため池、水路などを含む。

市街化区域

すでに市街地を形成している区域と概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のことで、長期的には、都市の持続的発展や効率的な都市経営の観点から、集約型の都市構造への再編を見据えた取組が必要と考えられている。

市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域のことで、現在の緑農環境を保持し、他の土地利用への転換を抑制している。

市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るために、公共施設、建築物の整備などを行う事業のこと。

時間消費型のショッピングニース

商業施設内に居心地のいい空間をすることで、長時間滞在してもらうことを目的とした買い物のこと。

自主防災リーダー育成事業

災害から命を守ることを目的に、誰しものが防災リーダーとして活躍できるよう様々な講座を実施している事業のこと。

市場原理

市場で自由に行われる取引が、需要と供給のバランスによって最適な状態に調整される経済原理のこと。

自然環境保全法

自然環境を保全することが特に必要な区域等の生物の多様性の確保その他の自然環境の適切な保全を総合的に推進することにより、広く国民が自然環境の恵沢を享受するとともに、現在及び将来の国民の健康で文化的な生活の確保に寄与することを目的とした法律のこと。

自然公園法

我が国を代表する優れた自然の風景地を保護するとともに、その利用の増進を図ることにより、国民の保健、休養及び教化に資するとともに、生物の多様性の確保に寄与することを目的とした法律のこと。

事前都市復興

平時から大きな地震や洪水などの自然災害により、まちが被災してしまった時のことを想定し、あらかじめ復興に必要な情報や方針を整理しておくとともに、市民や市職員の知識・技能・意識を高めることで、災害対応力を向上させる取組のこと。

事前都市復興基本方針

市街地形成にかかる都市復興を進めていくにあたって、被災前から考えることができる基本理念や将来像など、あらかじめ市の考えを定めたもの。

児童クラブ

小学校に就学している子どもで、保護者が就労により昼間家庭にいない子どもや、疾病、介護等により昼間家庭での養育ができない子どもを対象として、その放課後の時間帯において子どもに適切な遊び及び生活の場を提供し、子どもの「遊び」及び「生活」を支援することを通して、その子どもの健全育成を図ることを目的とする事業のこと。町田市では「学童保育クラブ」のこと。

シネマコンプレックス

一つの施設に複数のスクリーンを有する映画館のことで、標準的には9～10スクリーン程度となっている。

市民センター（コミュニティ機能）

町田市内にある市民センターに存する、広く地域活動の拠点となるホールや会議室など、市民の皆さんが利用できる機能のこと。

社会教育センター

教育上の課題を抱える子どもと保護者および教育関係者への支援によって、教育の質の向上、教育課題の解決を図り、子どもの健全な成長を促す施設のこと。

住宅市街地総合整備事業

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進等を図るため、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行う事業のこと。

住宅商業共存地

住宅と商業施設が混在している地域のこと。

住宅ストック

一定の時期に一定の範囲に存在する住宅のこと。

樹林地

土地の大部分について樹木が生育している一団の土地のことで、樹林には竹林も含まれる。

準半壊

住家が半壊又は半焼に準ずる程度の損傷を受けたもので、損壊部分がその住家の延床面積の10%以上20%未満のもの。

生涯学習施設

子どもから高齢者まで市民のみなさんの生涯にわたる学習活動を総合的に支援するための教育機関のこと。

商業業務地

商業施設やオフィス等の業務施設が集積している場所のこと。

人口集中地区（D I D）

原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域に該当するエリアのこと。

森林法

森林計画、保安林その他の森林に関する基本的事項を定めて、森林の保続培養と森林生産力の増進とを図り、国土の保全と国民経済の発展とに資することを目的とした法律のこと。

垂直避難

急激な降雨や浸水により屋外での歩行等が危険な状態になり、浸水による建物の倒壊の危険がない場合などに、自宅や隣接建物の上層階（浸水深以上）へ緊急的に一時避難すること。

水防倉庫

洪水時の被害を未然に防ぐための水防活動を行うのに必要な土のうやビニールシート等の資材が収納された倉庫のこと。

水面

河川・水路・ため池等の水域のこと。

スプロール

無秩序な市街化のこと。

スマートウェルネス住宅等推進事業

高齢者、障がい者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境を実現するため、先導的な住環境・市場環境整備、子育て世帯等のための支援施設等の整備を伴う市街地再開発事業及び子どもの安全・安心に資する共同住宅の整備等に対して支援する事業のこと。

スモールモビリティ

自動車よりコンパクトで小回りが利き、環境性能に優れ、地域の手軽な移動の足となる1人～2人乗り程度の乗り物のこと。

生活拠点

「町田市都市づくりのマスタープラン（2022年3月）」に位置づける拠点の一つで、相原駅周辺や玉川学園前駅周辺、成瀬駅周辺、木曽山崎周辺のこと。

生活サービス機能

日常生活に必要な医療、福祉、商業等の機能のこと。

生活サービス施設

医療施設である病院（内科又は外科）及び診療所、福祉施設である通所系施設、訪問系施設、小規模多機能施設、商業施設である専門スーパー、総合スーパー、百貨店のこと。

生産年齢人口

15歳～64歳の人口のこと。

総合治水対策

市街化が進み、本来地面にしみ込むはずの雨水が大量に川や水路に流れ込むことによって起こる浸水被害を抑えるため、治水施設の整備を流域の開発・土地利用計画などと連携調節を図りながら行う、総合的な治水対策のこと。

総合福祉センター

市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能のこと。

その他公的な宅地造成

土地区画整理事業や一団地の住宅施設建設事業以外の手法で、UR（独立行政法人都市再生機構）・J K K（住宅供給公社）・東京都施行等の宅地造成のこと。

ソフト対策

防災対策の一つで、防災情報の高度化、防災関係機関の災害情報伝達体制の整備等、被害の軽減を図る取組など、施設整備を伴わないもののこと。

■た行

大規模団地のセンター街

大規模団地に居住する住民の生活を支える商業施設や公共施設等が集積した団地内の場所のこと。

多極ネットワーク型コンパクトシティ

合併前の旧市町村中心部を地域拠点として、中核拠点とネットワークでつなぐまちづくりのこと。

脱炭素化

温室効果ガスの排出量をゼロにすること。

団地センター施設

大規模団地のセンター街を形成している商業施設や公共施設等のこと。

地域公共交通活性化再生法

地域公共交通の活性化及び再生のための地域における主体的な取組及び創意工夫並びに地域の関係者の連携と協働を推進し、もって個性豊かで活力に満ちた地域社会の実現に寄与することを目的とした法律のこと。

地域公共交通計画

地域にとって望ましい地域旅客運送サービスの姿を明らかにする「マスタープラン」としての役割を果たすもの。

地域の交通の担い手

地域住民の移動を支える路線バスやタクシー等の公共交通を運行する事業者や団体等のこと。

地域包括ケアシステム

重度な要介護状態になっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供されるシステムのこと。

地域包括支援センター

介護保険法に基づき設置されている高齢者の方のための総合相談窓口で、高齢者が住み慣れた地域で長く安心して暮らしていけるよう、高齢者の総合的な相談や支援、必要なサービスの調整を行う。

地価公示

国土交通省が毎年3月に公表するその年の1月1日時点における全国の標準地の土地価格のこと。一般的な土地取引や固定資産税評価の目安等に活用される。

地区協議会

町田市内の全10地区で設立されている、地区の特性と資源をいかして、地区の課題を自ら解決し、さらに魅力発信や向上に主体性を持って取り組む団体同士のネットワークのこと。

地区計画

都市計画法に基づき、地区の特性にふさわしい良好な環境の街区を整備・保全するため、建築物の形態、道路や公園の配置等について住民の意向を反映し、区市町村が定める計画のこと。

地形地物

「建物」「道路」や「地形の起伏に関する情報」のこと。

中学校区

市町村教育委員会にて就学すべき中学校を指定する上で、判断基準としてあらかじめ設定した区域のこと。

中規模集会施設

地域センターを補完する集会施設で、地域の住民によって組織された施設委員会が運営している施設のこと。

駐車場整備地区

自動車交通が著しく混雑する地区とその周辺地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域のこと。

長期優良住宅化リフォーム推進事業

既存住宅の性能向上や子育てしやすい環境等の整備に資する優良なリフォームを支援する制度のこと。

調整池

下流の河道が洪水を流しきれない場合に、洪水の一部を一時的に貯め、下流側の氾濫を防ぐ役割を担う施設のこと。

低未利用地

空き地など居住や施設、事業用地等の用途で利用されていない土地や、青空駐車場など利用の程度が周辺の他の土地と比べて著しく劣っていると認められる土地のこと。

東京こどもすくすく住宅認定制度

居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅を東京都が認定する制度のこと。

特定都市河川流域

総合的な浸水被害対策の一層の推進をめざして制定された特定都市河川浸水被害対策法（2004年5月施行）に基づいて指定される河川の流域のこと。市域の約7割が流域となっている鶴見川流域は、2005年4月1日に全国に先駆けて「特定都市河川流域」に指定されている。

特別用途地区

用途地域内の一定の地区において、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別な目的の実現を図るため、用途地域の指定を補完する地区のこと。特定の建築物の用途等を制限又は緩和することが必要な地区に指定される。

都市インフラ（⇒都市基盤施設）

道路・街路、都市公園、下水道、住宅、港湾、漁港、河川、情報通信網などのこと。

都市開発諸制度

公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度のこと。

都市型住宅

拠点周辺や幹線道路沿いに立地し、交通や買い物などの利便性が高く、郊外型の戸建て住宅と比較して高層の住宅のこと。

都市基盤

道路、都市公園、下水道、住宅、港湾、漁港、河川、情報通信網などのこと。

都市計画運用指針

国土交通省が、都市計画制度の運用に当たっての原則的な考え方について、地方公共団体に示した指針のこと。

都市計画基礎調査

都市計画法に基づき、都市における人口、産業、土地利用、交通などの現況及び将来の見通しを定期的に把握し、客観的・定量的なデータに基づいた都市計画の運用を行うための調査のこと。

都市計画区域

市町村の行政区域にとらわれず、現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が相当程度その中で充足できる範囲を、実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要のある区域のこと。

都市計画道路

都市計画法に基づいて計画された道路のことで、交通機能のほかに防災機能や都市の環境を良好に保つ機能等がある。

都市計画変更

都市計画法に基づき指定した計画内容を、社会情勢・地域特性・事業内容等の変化に応じて変更すること。

都市構造

都市の骨格を形作る拠点やネットワーク等の主要素のこと。

都市再生特別措置法

少子高齢化等の社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の住居環境の向上を図り、併せて都市の防災に関する機能を確保するため、社会経済構造の転換を円滑化し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的とした法律のこと。

都市地域交通戦略推進事業

人口減少、少子高齢化への対応や、集約型都市構造への再編に向けたまちづくりの取組として、多様な交通モードの連携による持続可能なコンパクトシティへの展開を図ることを目的とした事業のこと。

都市農地

市街地及びその周辺地域の農地のこと。

都市のスポンジ化

都市の内部において、空家、空き地等が小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の文量で発生すること及びその状態のこと。都市の密度が低下することで、サービス産業の生産性の低下、行政サービスの非効率化、まちの魅力・コミュニティの存続危機など、様々な悪影響を及ぼすことが懸念される。

土砂災害警戒区域。

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域のことで、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる。

土砂災害特別警戒区域。

急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域のことで、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる。

土石流

山や谷の土砂や岩石などが、梅雨や台風期の長雨や集中豪雨によって水と一体になり、一気に下流へと押し流されるもの。

土地区画整理事業

土地区画整理法に基づき、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図るため、土地の交換分合（換地）により道路、公園などの公共施設の整備とともに、土地の区画形質を変更する事業のこと。

土地利用規制

良好な都市環境を整備するため、建築できる建物の種類や用途等を制限すること。

■ な行

内水氾濫

多量の降雨などにより、河川や側溝などへの排水が困難となり、河川から離れた箇所であっても、低地の住宅地などで浸水すること。

にぎわいとみどりの都市拠点

「町田市都市づくりのマスタープラン（2022年3月）」に位置づける拠点の一つで、鶴川駅周辺や南町田グランベリーパーク駅周辺、多摩境駅周辺、忠生周辺モノレール駅（想定）のこと。

二次医療

救急医療を含む一般的な入院治療が完結する医療サービスのこと。なお、一次医療は「診療所などの外来を中心とした日常的な医療サービス」、三次医療は「重度のやけどの治療や臓器移植など特殊な医療や先進医療を提供する医療サービス」のこと。

二次的住宅

別荘やたまに宿泊まりしている人がいる住宅などの、居住世帯のない住宅のこと。

認定こども園

教育・保育を一体的に行う施設で、いわば幼稚園と保育所の両方の良さを併せ持っている施設のこと。

法面

切土や盛土等によって人工的に整備された斜面のこと。

■ は行

パーソントリップ調査

都市における人の移動（パーソントリップ）について調べるもので、都市における公共交通、自動車、自転車、徒歩といった多様な交通手段の利用のされ方を明らかにするもの。調査周期は概ね10年に1回とされている。

ハード対策

防災対策の一つで、治水施設の整備や斜面对策といった施設整備等にかかわる取組のこと。

半壊

建物の被害の度合いを言い、半壊は建物の20%以上70%未満を損壊したもののこと。

非木造

木造以外の構造で、鉄筋・鉄骨コンクリート造や鉄骨造などの建物のこと。

復興

災害等で被害を受けたものが、被災前の高い水準の機能を確保すること。

ペDESTリアンデッキ

施設間や施設と道路を結ぶ歩行者専用的高架橋のこと。

保安林

森林法に定められた森林のひとつ。その種類により、きれいな水が枯れないようにしたり、土砂が流れ出すことや山崩れを防いだり、風や落石・火が燃え広がるのを防いだり、生活環境や趣のある風景を守ったりする森林のこと。

防災調整池（⇒調整池）

下流の河道が洪水を流しきれない場合に、洪水の一部を一時的に貯め、下流側の氾濫を防ぐ役割を担う施設のこと。

■ ま行

町田市住みよい街づくり条例

市民、事業者、市の協働により、お互いの責任や責務を尊重しながら、市民主体の街づくりを推進し、地域や地区の個性を活かした住みよい街づくりを実現していくための仕組みを条例として定めたもの。

まちだ未来づくりビジョン2040

市民、地域団体、事業者など町田市に関わるすべての人々が、共に実現を目指していくビジョンとし、その実現に協力していただける人から新たにに関わりを持っていただける人まで、多くの人を惹きつける魅力的なビジョンとして、町田市におけるまちづくりの基本指針と市政運営の基本となるビジョンを示したものの。

マンションストック長寿命化等モデル事業

老朽化マンションの長寿命化に資する改修工事や建替えなどの具体的に課題解決を図る取組で、先導性が高く創意工夫を含むもの。

面的な開発

都市基盤、産業基盤、それらを結ぶ交通基盤を含めた総合的な開発事業のこと。

モビリティ

「移動利便性」、「移動しやすさ」ともいい、人々が容易に移動できるように、手段や環境が整備されていること。また、乗り物や移動手段そのもののこと。

モビリティネットワーク

目的地間を容易に移動できるように、電車やバスなどの交通手段によって有機的に結ばれたネットワークのこと。

■ や行

遊水地

洪水の最大流量を減少させるため、川に隣接した低地で洪水を一時的に貯めて調節し、洪水が終わった後にゆっくり流す施設のこと。

優良建築物等整備事業

市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を国が支援することで、公共の福祉に寄与することを目的とした事業のこと。

用途地域

都市計画法上の地域地区の一つであり、市街地における土地利用の混在を防止するため、建築物の建て方等に関する最低限度の基準を定めた13種類の地域のこと。

要配慮者利用施設

社会福祉施設、学校、医療施設その他の主として防災上の配慮を要する方々が利用する施設のこと。

■ ら行

リバランス効果

不均衡だったものが、需給バランスのとれた状態に適正化される効果のこと。

老年人口

65歳以上の人口のこと。

■A-Z

BCM

Business Continuity Management（事業継続マネジメント）の略。策定した事業継続計画（BCP）をより実効性の高いものにすべく、継続的にPDCA（Plan、Do、Check、Act）のサイクルで見直し、管理する仕組みのこと。

DX

Digital Transformationの略。ITの浸透が人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させるという仮説を表す概念のこと。

GIS

地理情報システム（Geographic Information System）の略称。地理的位置を手がかりに、位置に関する情報をもったデータを総合的に管理・加工し、視覚的に表示することで高度な分析や迅速な判断を可能にする技術のこと。

ICT

Information Communication Technology（情報通信技術）の略。通信技術を使って、人とインターネット、人と人がつながる技術のこと。

JKK

「住宅供給公社」のことで、地方住宅供給公社法に基づき都道府県が全額出資して設立した特別法人であり、住宅供給を主としている。東京都は、「JKK東京（東京都住宅供給公社）」を東京都政策連携団体として指定している。

NPO

Non-Profit Organization（非営利団体）の略。さまざまな社会貢献活動を行い、団体の構成員に対し、収益を分配することを目的としない団体の総称のこと。法人格を持ったNPOを「NPO法人（特定非営利活動法人または特定NPO法人）」という。

UR

独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）のことで、市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給支援・管理等を行っている。