

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 》

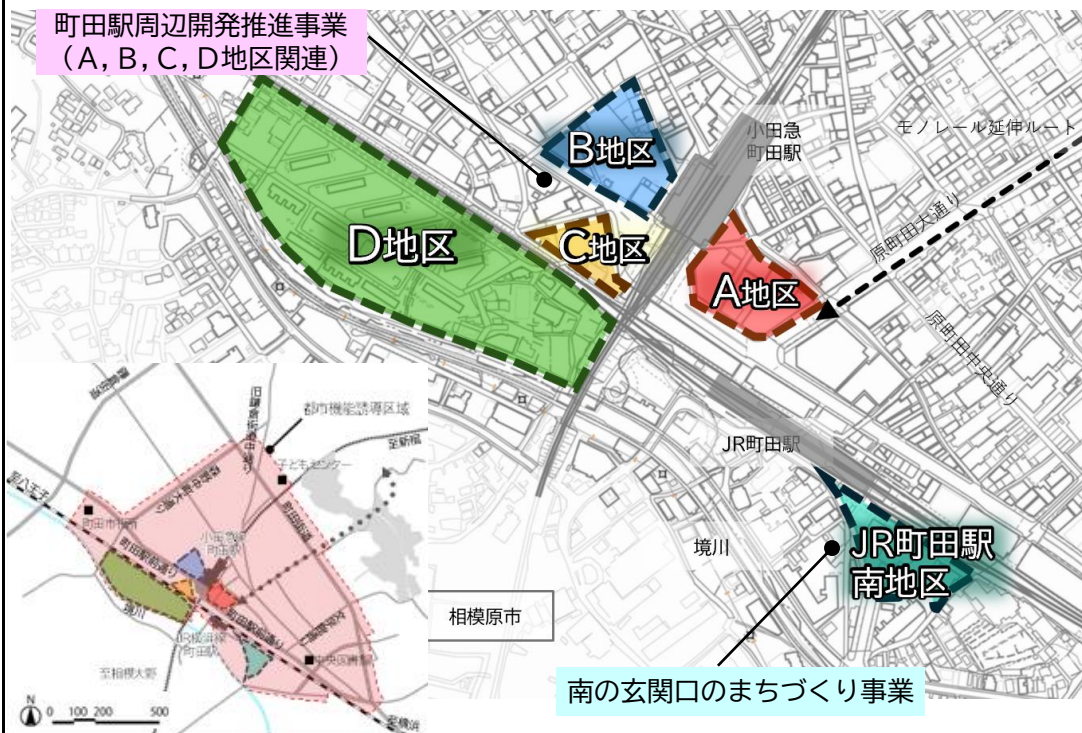
町田駅周辺

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。

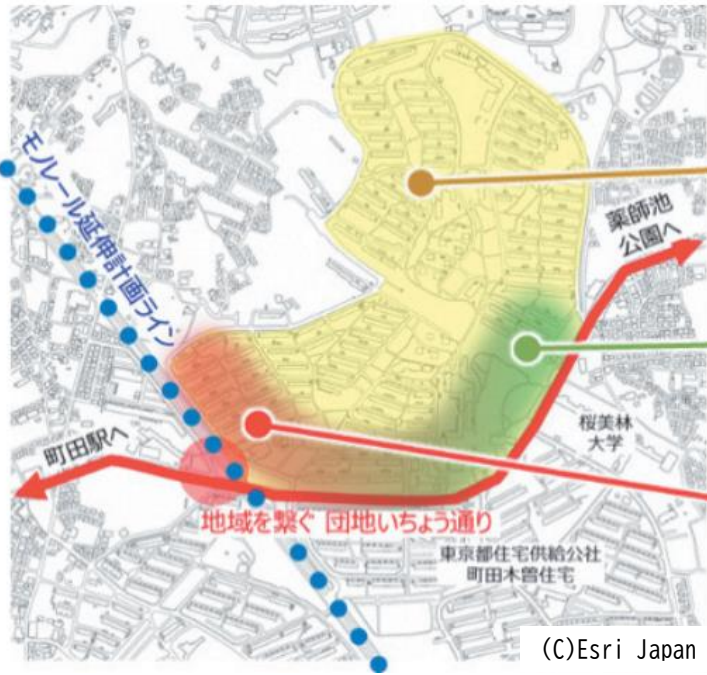
また、多摩都市モノレール町田方面延伸を見据え、2027年3月に策定予定の「(仮称)町田駅周辺交通基盤・公共空間等整備方針」に基づき、新バスセンターやペDESTリアンデッキ等の再整備を進めます。

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 森野住宅 東京都市住宅供給公社 町田本町住宅 榎美林 大学 家師池 公園へ (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	モノレール延伸ルート 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>モノレール沿線</td><td>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">「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>① 町田駅周辺</td><td>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">「住宅地を多機能化する」プロジェクト</td></tr> <tr> <td>② 木曽山崎団地</td><td>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">「みどりと暮らしの関係をつくる」プロジェクト</td></tr> <tr> <td>③ 忠生・北部</td><td>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。														

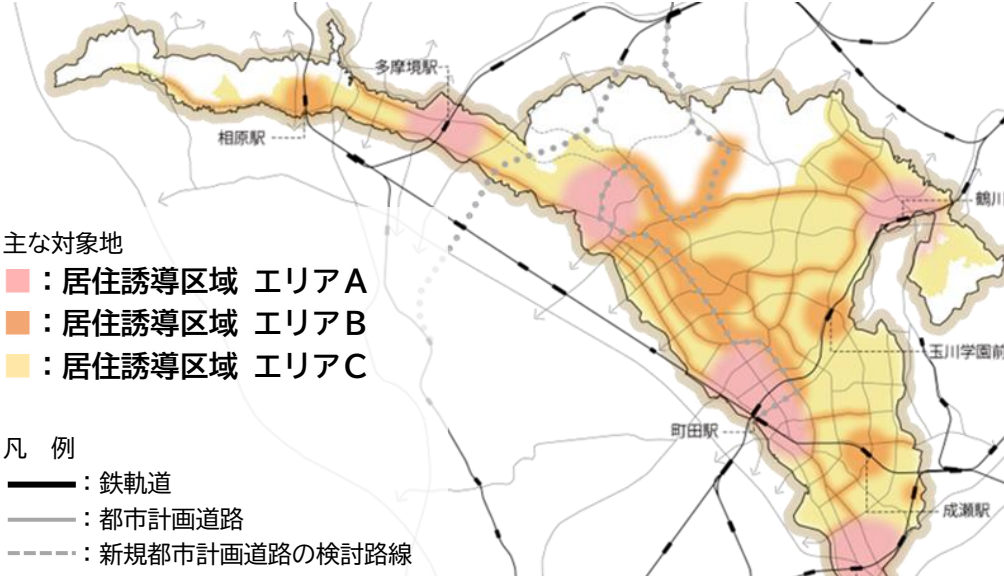
《 各分野の取組 》

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）												
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="373 1149 606 1406"> 大規模団地の再配置の推進 </td><td data-bbox="606 1149 1407 1406"> ● 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="373 1406 606 1507"> 団地再生に向けた都市計画の見直し </td><td data-bbox="606 1406 1407 1507"> ● 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="373 1507 606 1608"> ライフステージに応じた住宅の提供 </td><td data-bbox="606 1507 1407 1608"> ● 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="375 1391 644 1532"> 適切な土地利用誘導 </td><td data-bbox="644 1391 1380 1532"> ● 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	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="383 1120 662 1400"> 沿道空間を活用したにぎわいの創出 </td><td data-bbox="662 1120 1388 1400"> ● 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） </td></tr> <tr> <td data-bbox="383 1400 662 1579"> 滞留空間の整備と利活用 </td><td data-bbox="662 1400 1388 1579"> ● 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 </td></tr> <tr> <td data-bbox="383 1579 662 1702"> 新しい空間活用を進める体制づくり </td><td data-bbox="662 1579 1388 1702"> ● 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 </td></tr> </table>	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
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。

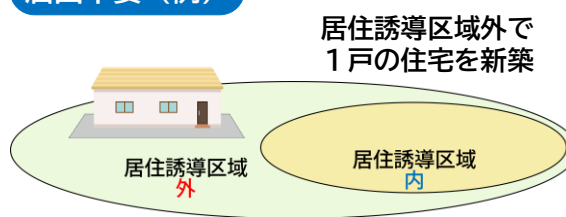
■ 居住誘導区域外における届出制度の対象行為

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）

