

町田市の特性に関する参考資料

第1回「（仮称）都市づくりのマスタープラン」策定に関する特別委員会より抜粋

(仮称)町田市都市づくりのマスタープラン検討の論点

【町田市の特性】

都市形成経緯と地域的な年齢構成の偏り p4-5 参照

- 東京都南西部、都心から30~40km圏の郊外都市。丘陵地域特有の起伏に富んだ地形が多い。
- 1960年代から急激な都市化。町田駅周辺や市南東部などから市街地が段階的に拡大。
 - ・土地区画整理事業や開発許可等による大小さまざまな戸建て住宅地が形成。
 - ・1960年代から1980年代に建設された大規模集合住宅団地も複数立地。
- 住宅地化に伴い人口が流入したことで、各地域で年齢構成が偏ったまま住宅地が成長・成熟。
 - ・比較的初期に開発された住宅地(市南東部など)や、大規模集合住宅団地での顕著な高齢化。

モノレール整備等による交通基盤の大きな変化 p6 参照

- 多摩都市モノレールの延伸、小田急多摩線の延伸が計画
- モノレールが基幹路線、バス路線が支線となる公共交通網の再編。忠生に乗り継ぎ拠点形成。
- 2027年リニア中央新幹線が開業予定。橋本駅に近い相原駅・多摩境駅周辺にも影響。

大小さまざまなみどりが存在。それらを活用し暮らしがさらに豊かになる可能性 p7-8 参照

- 市内北部を中心にまとまったみどりが存在。住宅地内には、公園・緑地の他にも農地(生産緑地)など活用の可能性のある身近なみどりが存在。
 - ・4つの大規模公園(町田薬師池公園四季彩の杜、野津田公園、芹ヶ谷公園、鶴間公園)では、観光や都市の魅力向上を目的にした先導的な取り組みを実施。

町田市が抱える災害の危険性 p9-10 参照

- 土砂災害警戒区域が市街化区域内に多く分布。浸水予想区域は境川や鶴見川沿い等に広がる。
- 市内の2地区が木造住宅密集地域(防災都市づくり推進計画改定案(都))として指定予定。

まちだの未来に期待する市民の想い p11 参照

- 新たな基本構想・基本計画の検討では、市民がもつめる未来のまちだについて意見を把握

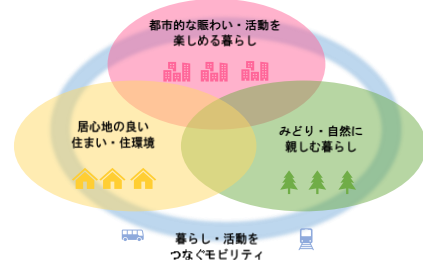
【社会状況の変化】

- 高齢者が増加。都心に流出していた人材が退職し、市内が活動のフィールドになる p12 参照
- 働き盛り世代の都心通勤が減り、市内で過ごし・活動する時間が増える
 - ・働き方改革(テレワーク等)・情報技術進化により、町田で働き・活動するニーズが増加
- 自動運転技術の進化等により、移動・生活の制約が少なくなる
 - ▶移動の制約から解放され、時間の使い方が抜本的に変わる = 町田市内で過ごす時間が増える
 - ⇒【働く/学ぶ/交流する/憩う・楽しむ/地域で活動する/体験する】など、様々な活動が展開

【実現したい町田市の都市づくり】

状況変化の機会を捉え、都心のベッドタウンではない、新たなまちでの暮らし方が誕生

- ・にぎわい・緑・住まいがバランスよくある特徴を活かして、市民それぞれが自分にあった暮らし方や暮らす場を選びながらやりたいことに気軽にアクセスでき充実した暮らしや活動を展開できるまちを目指す。



思わず出歩きたくなるまちになる

【検討の論点】

【都市の骨格構造】

- 交通基盤の大きな変化を踏まえて、新たな都市構造をどのように描くか? (⇒p.2「都市の骨格構造【拠点と軸】」参照)

【暮らしの空間像】

- 新たな都市構造のもとで展開される町田市の「暮らし」をどのように描くか? (⇒p.3「市内の多様な『暮らしの空間像』」参照)

【住まい】

- 年齢構成が偏った住宅地を持続可能な魅力ある「まち」に変えていくために為すべきことは?
 - ・住宅地は単に『住む』だけの機能ではなく、近接するみどりや賑わいも一体的に捉え、多様な都市活動が展開できる『多様性・多機能性のあるまち』に変えていく必要があるのではないか?

○ライフステージに応じた市内での住み替えを実現するために為すべきことは?

- ・市内の住環境の多様性を活かし、ライフステージ(年齢、身体機能、世帯構成など)にあわせて、市内で『ちょうどいい住まい』を選択できる居住の仕組みを構築することで、住宅地内に世代循環を生み出すことができるのではないか?

○次世代に向けて大規模団地が生まれ変わるために必要なこととは何か?

- ・モノレール延伸を契機にしながら、団地事業者「近接地建替」(団地の戸数を減らし中心市街地内で良質な賃貸住宅を供給する等)を促すなど、市域全体を見据えた賃貸住宅ストックの再編も考える必要があるのではないか?

【交通・モビリティ】

○暮らしに関わる新技術や次世代の価値観による暮らしを謳歌できるために都市として何を備えるべきか?

- ・自動運転技術やMaaSなど暮らし方を変える新技術に対応した都市の整備が必要ではないか?
- ・『シェア』を前提とした新たな暮らし方の検討も必要ではないか?

○新たな暮らしの実践や、お出かけしたくなるまちをつくるために、既存の交通基盤・交通の資源をどのように生かしていくか?

【みどり・公園・緑地・農】

○公園の多機能化・多世代化や管理の効率化に向けて、これからすべきことは何か?

- ・身近な公園も、多世代が積極的に関わることのできる『まちの中心機能』として積極的に活用できる仕掛けが必要ではないか?
- ・オープンスペースとして一定量は確保しつつも、管理しやすいように公園の再編を図る必要があるのではないか?

○都市農地が公園緑地を補完し、都市生活の充実に寄与するために都市として何をすべきか?

- ・住宅地内の生産緑地を地域のオープンスペースとして捉えて、子どもが土や緑に親しんだり、大人が気軽に農に触れられる空間に出来ると良いのではないか?

【災害・防災】

○気候の変化、想定される大地震を見据えて、都市として対処すべき新たな視点は何か?

将来の都市空間の構造

①都市の骨格構造【拠点と軸】

・拠点地区と拠点間を結ぶ交通基盤ネットワークを骨格とする将来の都市の骨格構造を示す。

***多摩都市モノレール延伸後の姿を反映した将来の都市構造を作成**

【拠点】

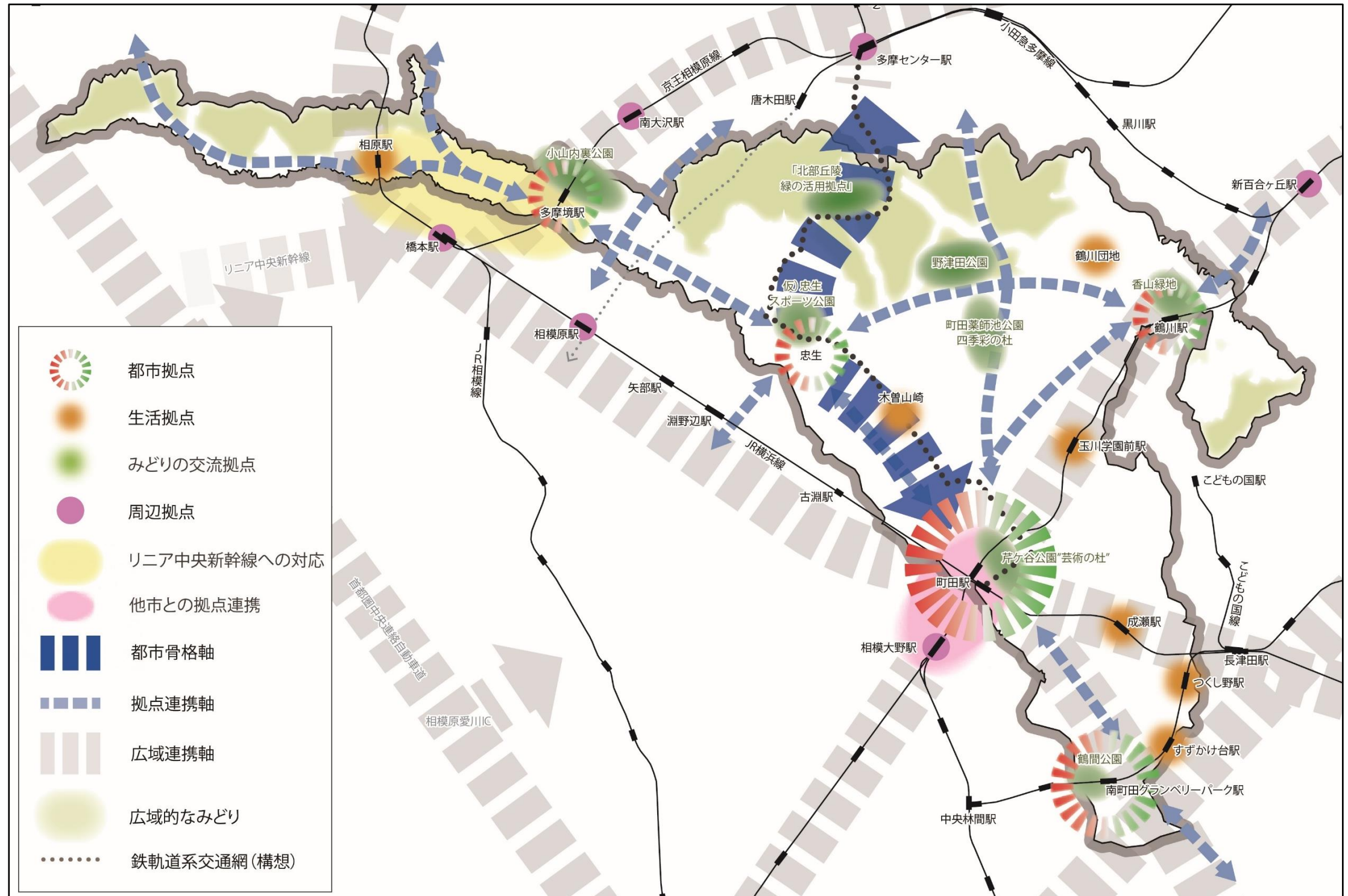
- ・**都市拠点**：駅前拠点（都市核・副次核）と近接する大規模公園との連携・組合せで各拠点をさらに魅力化
- ・**生活拠点**：日常生活を支える機能が立地する場所であり、交通の結節点
- ・**みどりの交流拠点**：市内全域や市外から人々が集う、特性のある憩いの場所

【軸】

- ・**都市骨格軸**：多摩都市モノレールによる市の真ん中を通る中心軸
- ・**拠点連携軸**：バス路線や幹線道路などの拠点間の連携を支える軸
- ・**広域連携軸**：都市拠点等に接続する鉄道、高速自動車道、リニア中央新幹線からなる軸

【その他】

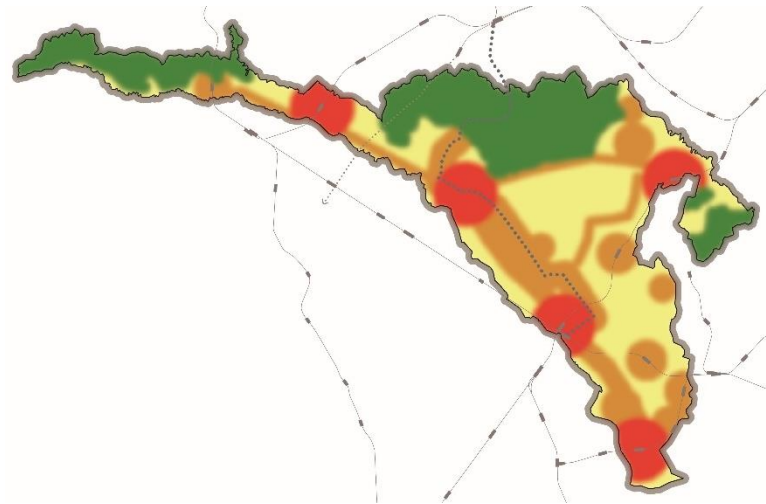
- ・**リニア中央新幹線への対応**：相模原市の橋本駅との連携により、リニア関連の動きと連動するエリア（多摩境・相原エリア）
- ・**他市との拠点連携**：町田市に隣接する相模原市の拠点（相模大野）と連携をはかる



②市内の多様な「暮らしの空間像」

●全市的にみた暮らしのエリア（マクロな類型）

- ・土地利用、及び交通（移動）を考慮して、**4つのエリア**を想定。
- ・エリアごとのまちの特性を踏まえて「暮らしのイメージ」を設定。



【エリア類型】

【まちの特性】

【暮らしのイメージ】

都市的な賑わい・活動を楽しめる暮らし

みどり・自然に親しむ暮らし

① 便利さや効率を重視した暮らし	<ul style="list-style-type: none"> ・生活利便施設、個性的な飲食店・娯楽施設、教育・文化施設が集積 ・拠点駅やバス拠点に近く移動に便利 ・マンション等都市型住宅が立地 	<ul style="list-style-type: none"> ・都心へも通いやすく、行動範囲の広い活動的な生活ができる ・身近な商業施設や公共・公益施設を利用しながら歩いて楽しい便利な生活ができる ・生活の中での選択肢が多く、多様な世代が生活できる。
② 利便性と住環境を両立した暮らし	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前や幹線道路沿いにスーパー等の生活利便施設が多く立地 ・駅に近いが、騒がしい繁華街はなく、落ち着いた環境がある ・コンパクトな戸建て住宅、中層住宅団地、賃貸住宅などが立地 	<ul style="list-style-type: none"> ・徒歩圏内の生活サービス施設や公共施設を利用して不自由ない日常生活ができる。 ・幹線道路や公共交通が近く、通勤や通学等にも便利な生活ができる。 ・落ち着いた環境の中で、高齢者も安心して生活ができる。
③ ゆとりある郊外住宅地での暮らし	<ul style="list-style-type: none"> ・近くに公園・広場、生産緑地などの小規模なみどりが点在する地域 ・庭や駐車場が広い、ゆとりある郊外戸建住宅地 	<ul style="list-style-type: none"> ・ゆとりある住環境の中で安心して子育てや落ち着いた生活ができる。 ・自動車を活かした生活が楽しめる。(ショッピング、アウトドア、旅行など) ・生産緑地、直売所など身近に農のある生活を堪能できる。
④ 農やみどりの関わりを大切にしたい暮らし	<ul style="list-style-type: none"> ・北部丘陵など面的なみどり（自然）と住まいが隣接する地域 ・主に既存の集落などの住宅地 	<ul style="list-style-type: none"> ・都内にいながら豊かな自然に包まれた暮らしができる。 ・時間のかからぬ距離に都市的な魅力・利便性が享受できる環境がある。

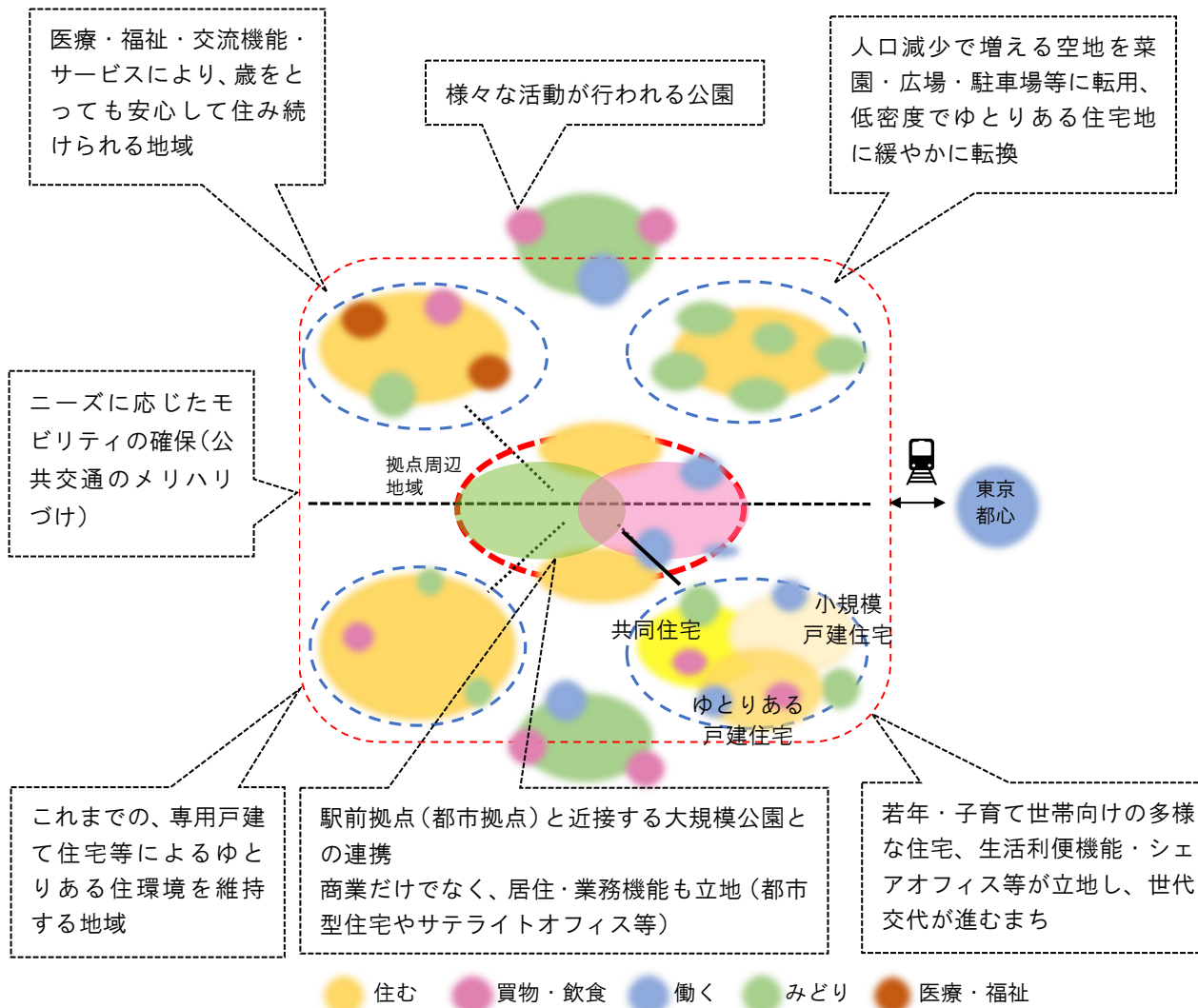
●身近な暮らしのエリア（ミクロな類型）

- ・地区毎に、特性・資源を活かした多様な暮らし方ができるまちを形成

- ・地域全体として「住む」だけでなく、働く・買い物する・交流する・地域活動する等、様々な活動・暮らしができるミクストユースのまちの形成を目指す

＊一つ一つの個性ある地区が組み合わせあって、一つの都市ができる「パッチワーク型の都市づくり」

【都市拠点とその周辺地域のイメージ】



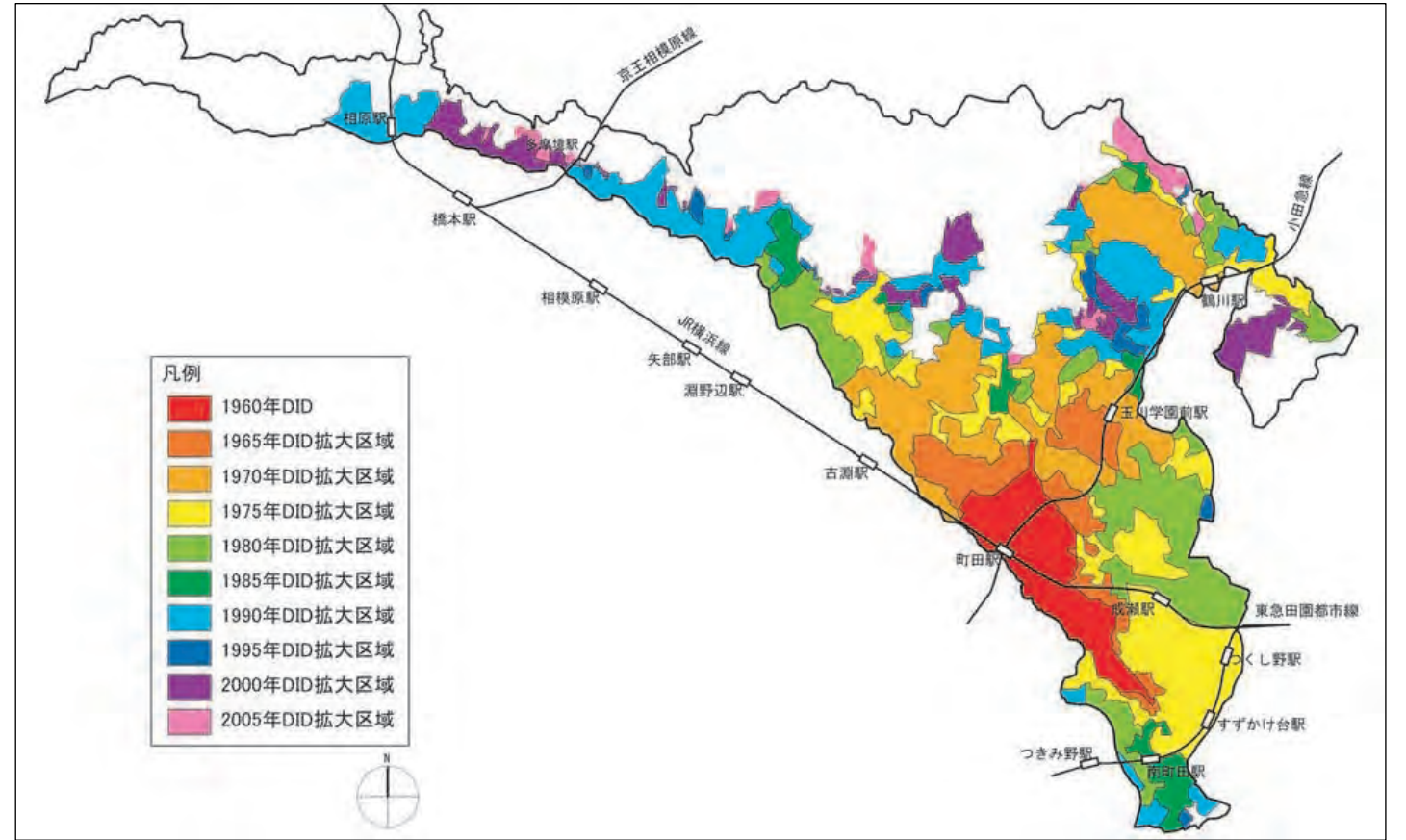
- ・ライフステージ・ライフスタイルに合わせて居住地を選択・住み替え、**世代交代・循環しながら**地域に住み続けられる。
- ・市内で活動する人口が増えることで、地域の活性化・魅力化につながり、それがさらに人を呼び込む、好循環を生み出す。

2. 町田市に関する参考資料

(1) 都市形成経緯と地域的な年齢構成の偏り関連

- 町田市は、東京都南西部に位置しており、都心から30～40km圏にある郊外都市。
- 市域の大部分が多摩丘陵に属しており、丘陵地域特有の起伏に富んだ地形が多い。(図1.1参照)
- 1960年代から急激な都市化が進み、町田駅周辺や市南東部などから市街地が段階的に拡大してきた。(図1.2、1.3参照)
 - ・土地区画整理事業や開発許可等による大小さまざまな戸建て住宅地が形成。
 - ・1960年代から1980年代に建設された大規模集合住宅団地も複数立地。
- 住宅地化に伴い人口が流入したことで、各地域で年齢構成が偏ったまま住宅地が成長・成熟している状況にある。
 - ・比較的初期に開発された住宅地(市南東部など)や、大規模集合住宅団地での顕著な高齢化がみられる。(図1.4参照)
 - ・近年になってマンション立地等が進んだ多摩境駅周辺などでは、人口・ファミリー世帯が急増している。(図1.5参照)
 - ・現在、空き家は市内全域で分布している。今後、高齢者のみ世帯が多い地域(空き家予備軍)を中心に空き家・空き地が大量に発生する可能性がある。(図1.6参照)

図1.2 人口集中地区(DID)の変遷



出典：町田市都市計画マスタープラン全体構想編

図1.1 町田市の地形

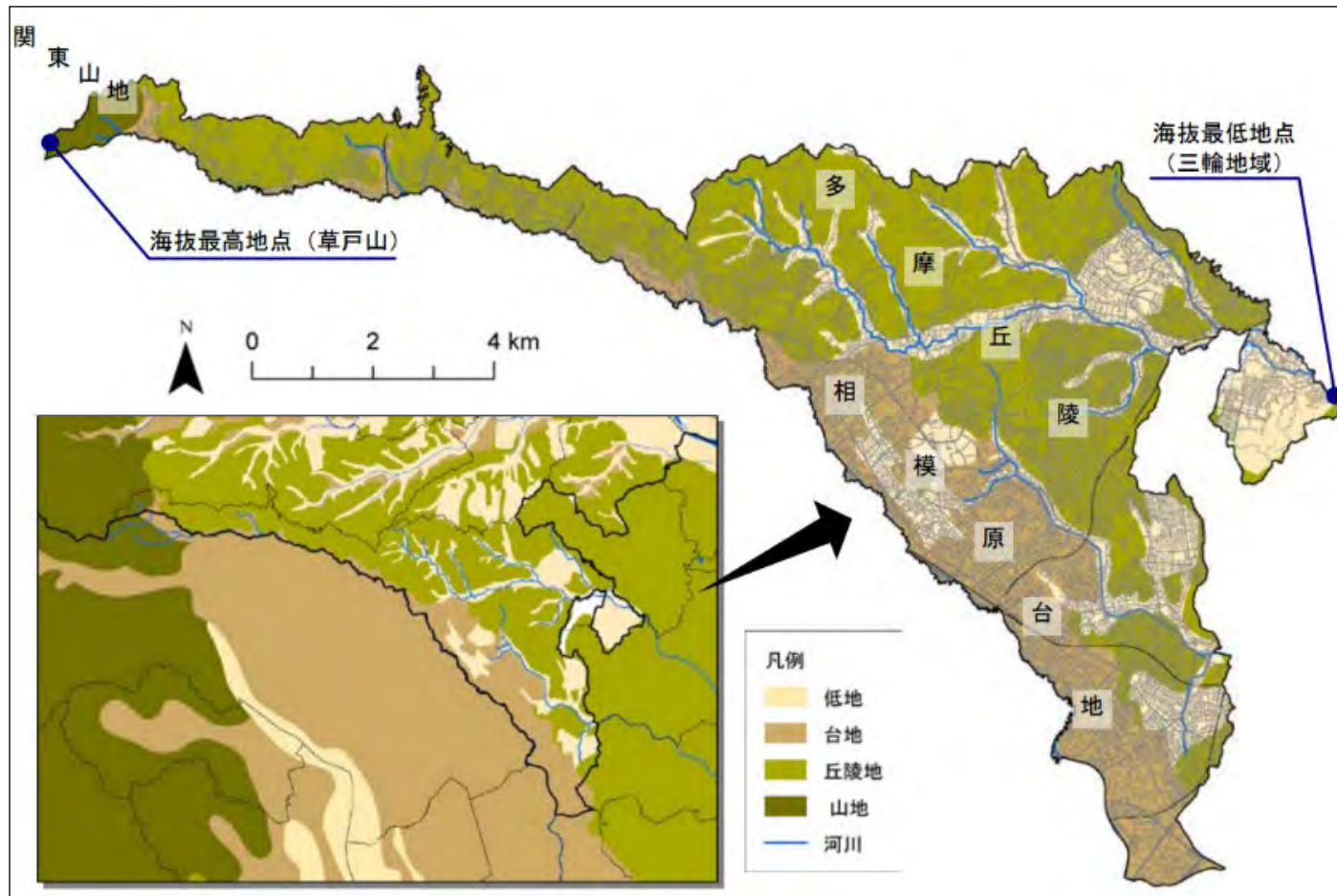
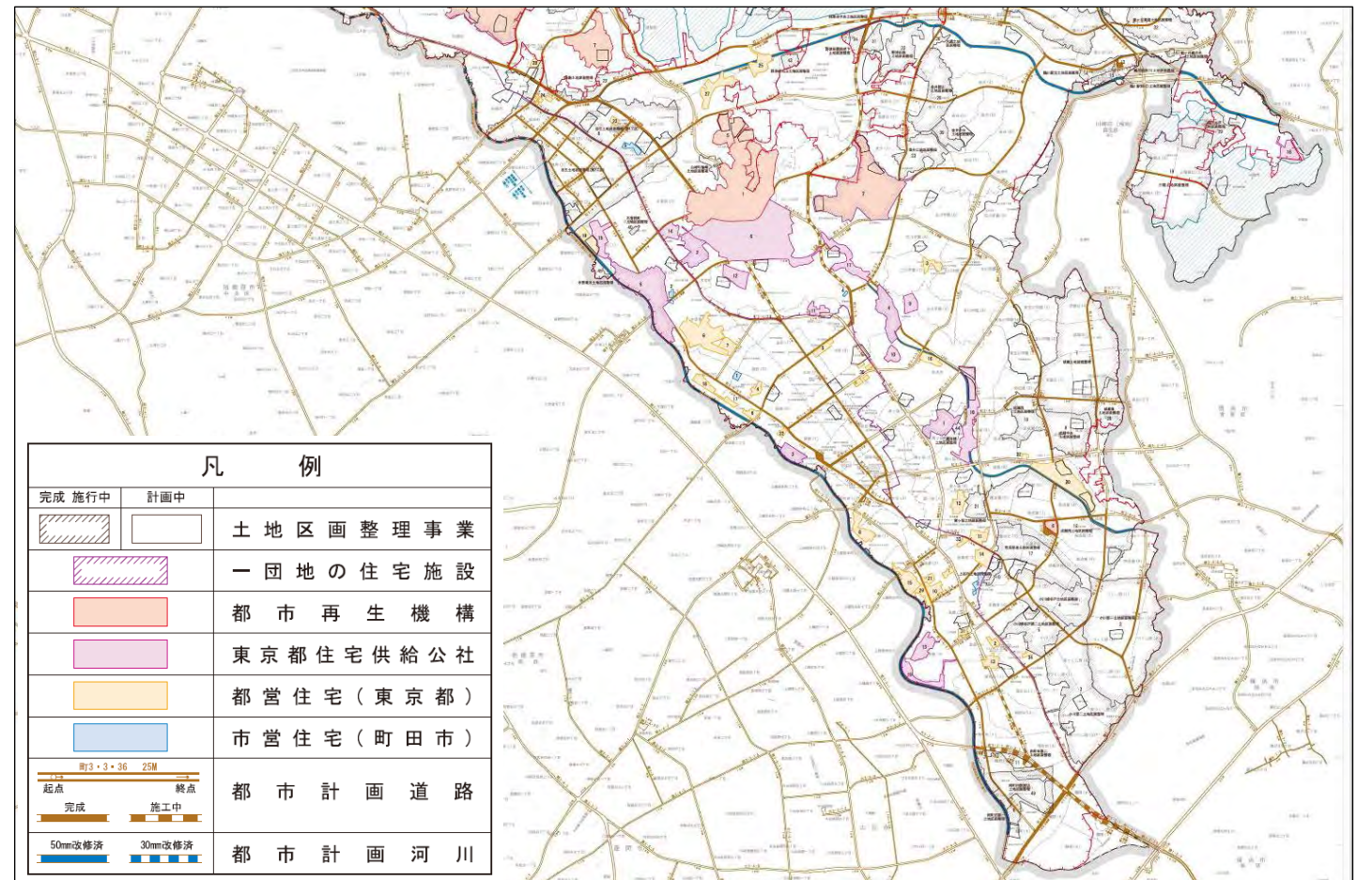


図1.3 住宅団地分布図



出典：町田市住宅団地分布図

図 1.4 65 歳以上の人口割合

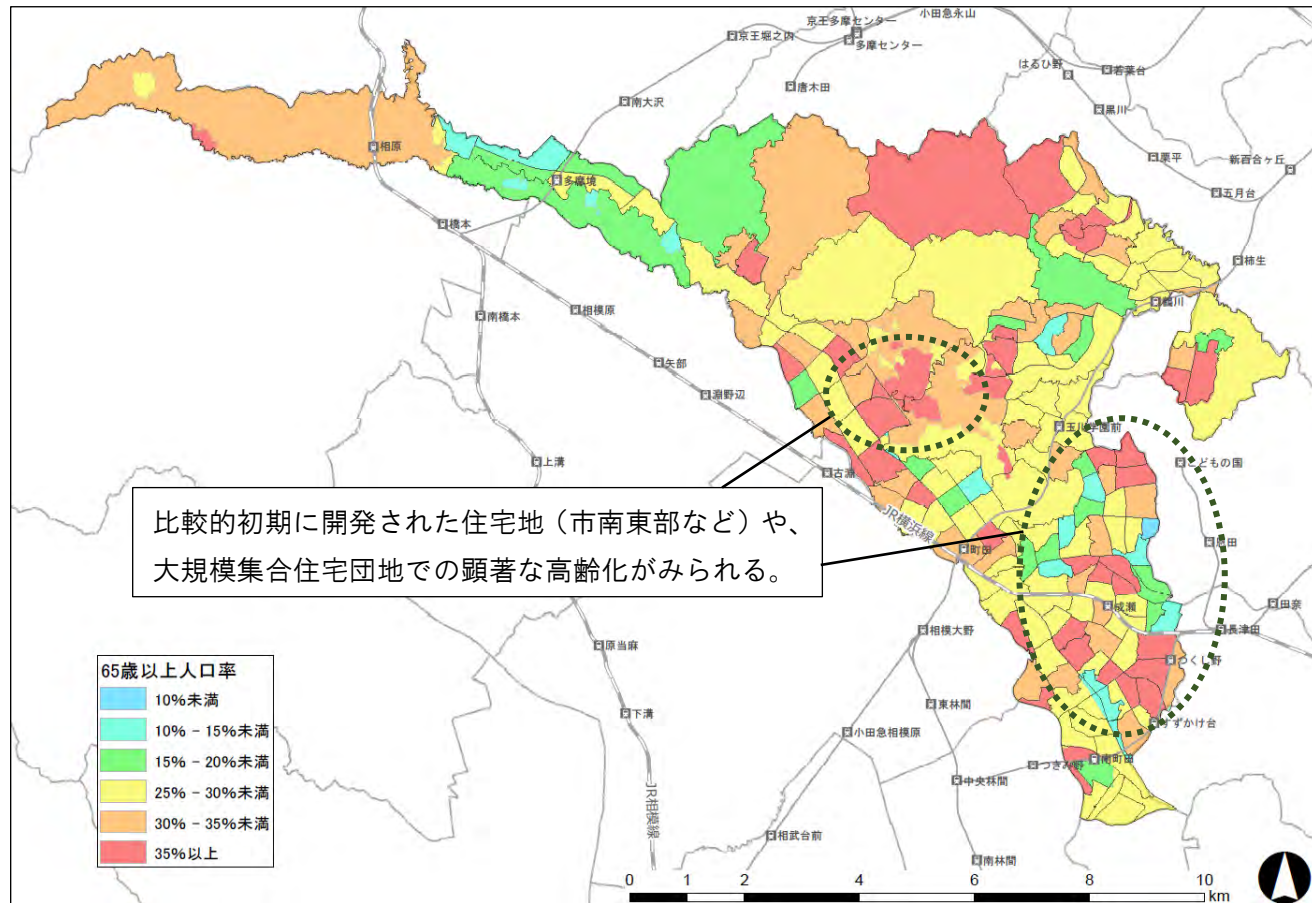


図 1.5 平成 17 年から平成 27 年における人口増減率

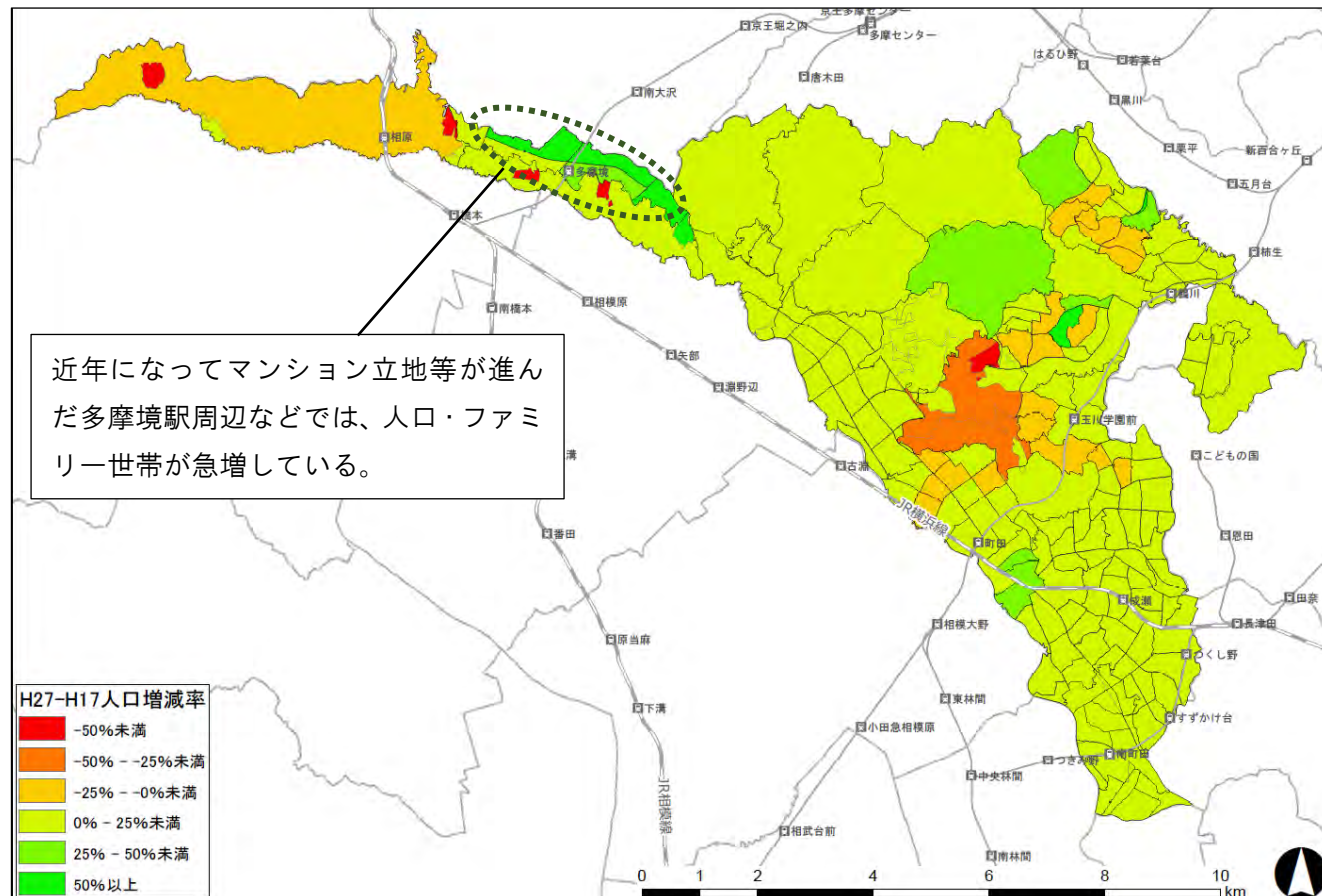
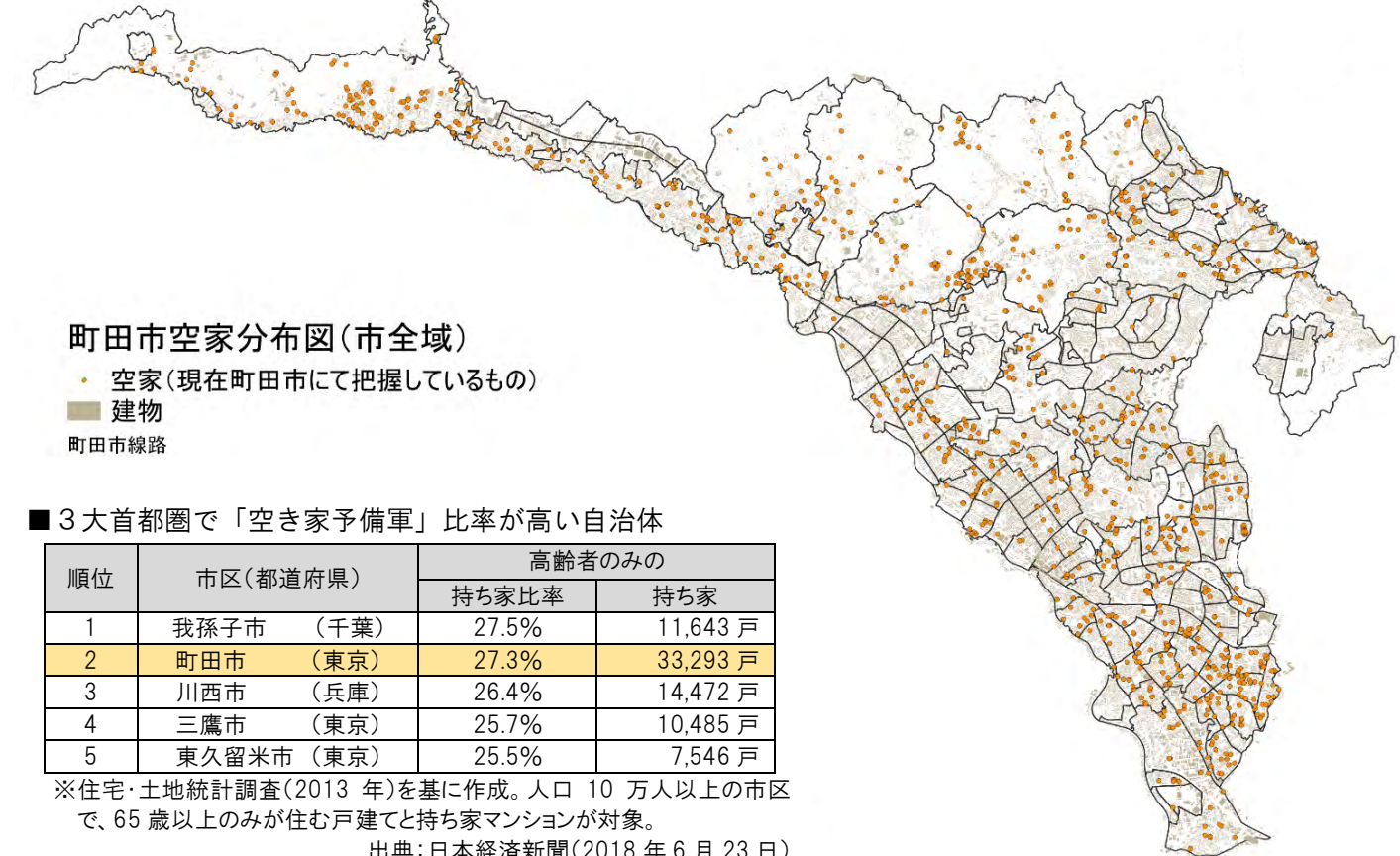


図 1.6 空き家の状況

●現在、空き家は市内全域で分布しているものの、市全体の空き家率は 1.3%となっており、高い状況ではない。
●しかし、65 歳以上のみが住む持ち家（空き家予備軍）の比率が高く、今後空き家・空き地が大量に発生する可能性がある。

■町田市の空き家の分布



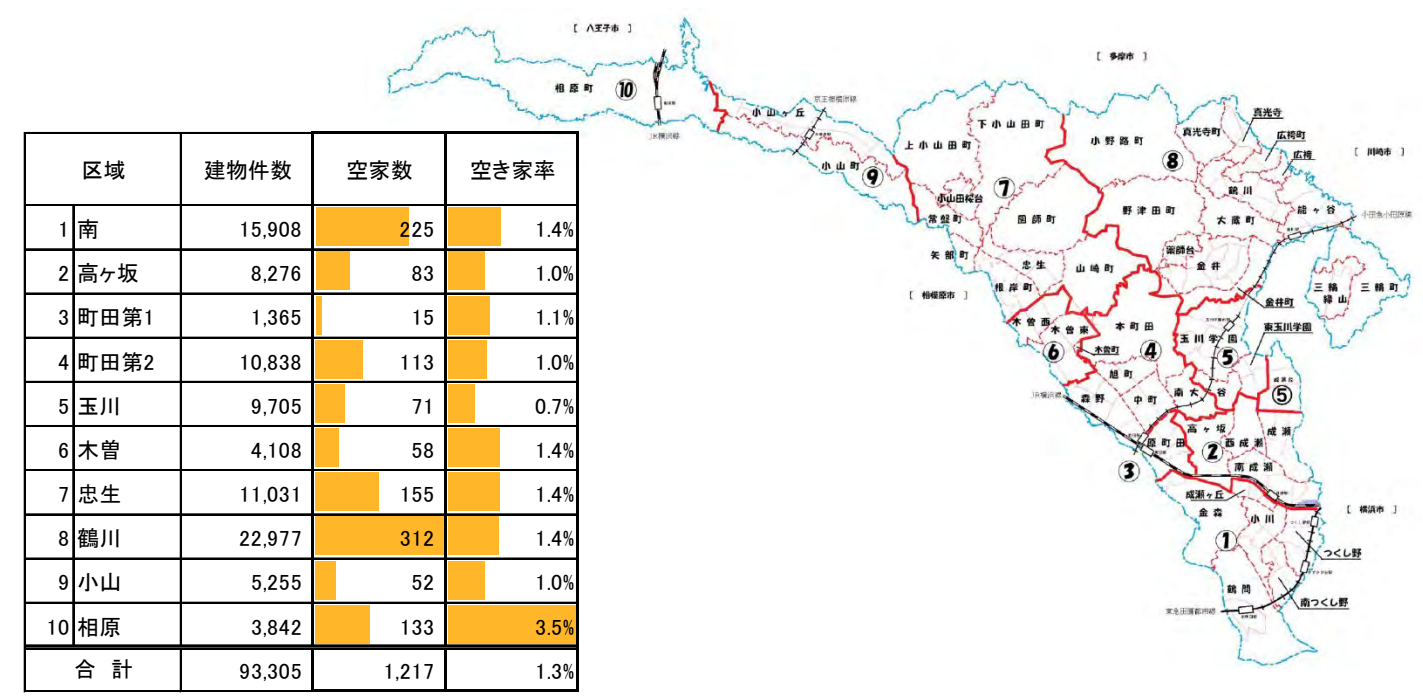
■ 3 大首都圏で「空き家予備軍」比率が高い自治体

順位	市区(都道府県)	高齢者のみの	
		持ち家比率	持ち家
1	我孫子市 (千葉)	27.5%	11,643 戸
2	町田市 (東京)	27.3%	33,293 戸
3	川西市 (兵庫)	26.4%	14,472 戸
4	三鷹市 (東京)	25.7%	10,485 戸
5	東久留米市 (東京)	25.5%	7,546 戸

※住宅・土地統計調査(2013 年)を基に作成。人口 10 万人以上の市区で、65 歳以上のみが住む戸建てと持ち家マンションが対象。

出典:日本経済新聞(2018 年 6 月 23 日)

■町田市内の区域別の空き家の件数等（新築物件を除く）



(2) モノレール整備等による交通基盤の大きな変化関連

- 2032年の開業を目指して、**多摩都市モノレールの延伸（多摩センター駅から町田駅）**が計画されている。(図 2.1、2.2 参照)
 - ・市内および市外への移動の利便性が格段に向上する住宅地も出現する。
 - ・モノレールのルート確保にともなう道路整備（新規整備・既存拡幅）も実施される。
- モノレールが基幹路線、バス路線が支線となる**公共交通網の再編を実施。忠生に乗り継ぎ拠点**の形成を計画している。(図 2.3 参照)
- 小田急多摩線の延伸（唐木田駅～相模原駅・上溝駅）が計画されている。(図 2.2 参照)
- 2027年にリニア中央新幹線が開業予定。橋本駅に近い相原駅・多摩境駅周辺にも影響が想定される。(図 2.2 参照)

図 2.1 多摩都市モノレールの延伸計画



図 2.3 忠生の乗り継ぎ拠点

- ・市内のバス路線は、モノレール拠点駅に新たな乗り継ぎ拠点を設け、モノレールが基幹路線、バス路線が支線となるように再編する。
- ・バスによる支線交通によってきめ細やかな運行頻度・経路が可能となり、交通空白地域の解消が期待できる。

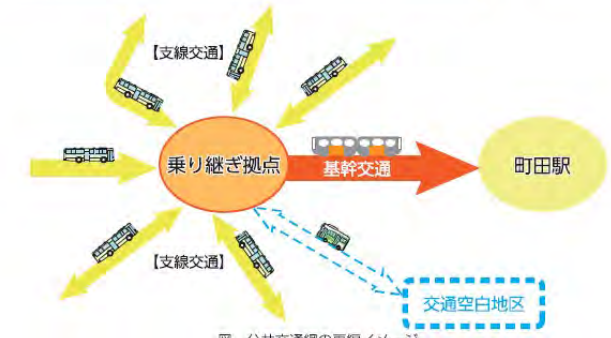


図 公共交通網の再編イメージ

図 2.2 鉄軌道の計画路線

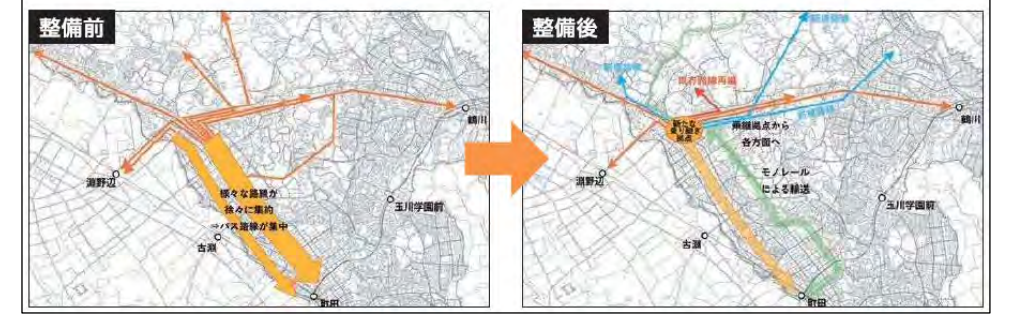
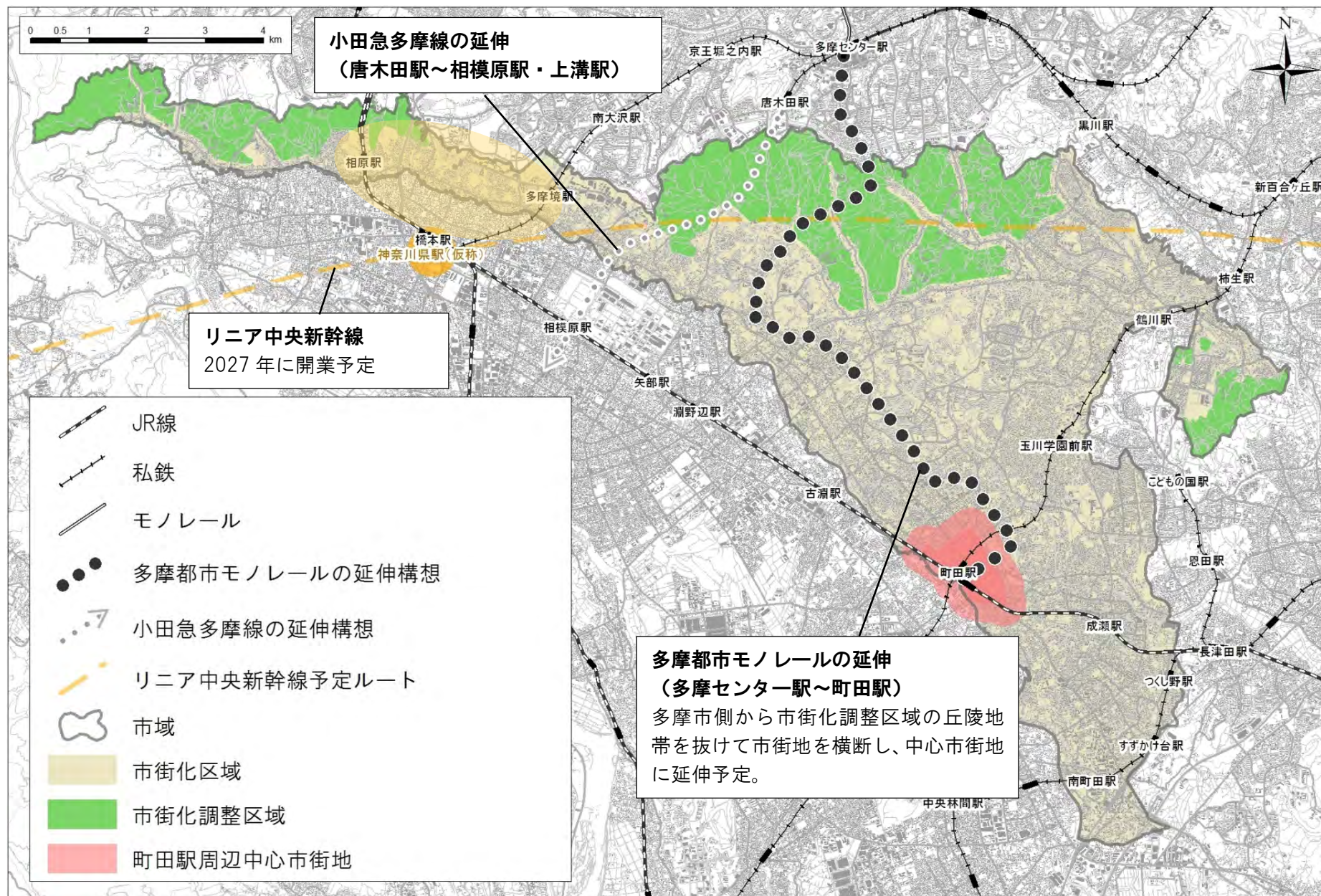
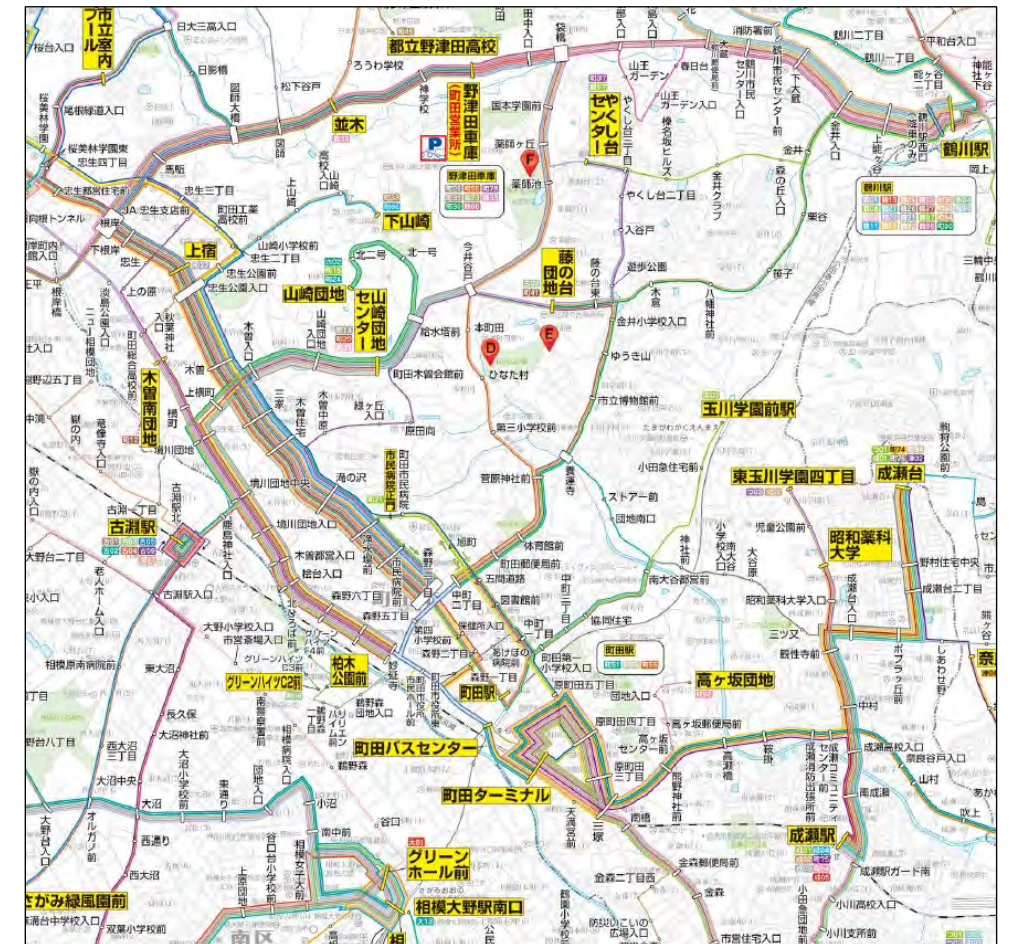


図 2.4 町田駅周辺のバス路線図



(3) 大小さまざまなみどりが存在関連

●市内北部を中心にまとまったみどりが存在。住宅地内には、公園・緑地の他にも**農地（生産緑地）**など身近なみどりが存在。

- ・4つの大規模公園（町田薬師池公園四季彩の杜、野津田公園、芹ヶ谷公園、鶴間公園）では、観光や都市の魅力向上を目的にした先導的な取り組みを実施している。（図 3.1 参照）
- ・住宅地には農地（生産緑地）など、日々の暮らしに近く活用の可能性がある**みどりが存在**。（図 3.2 参照）

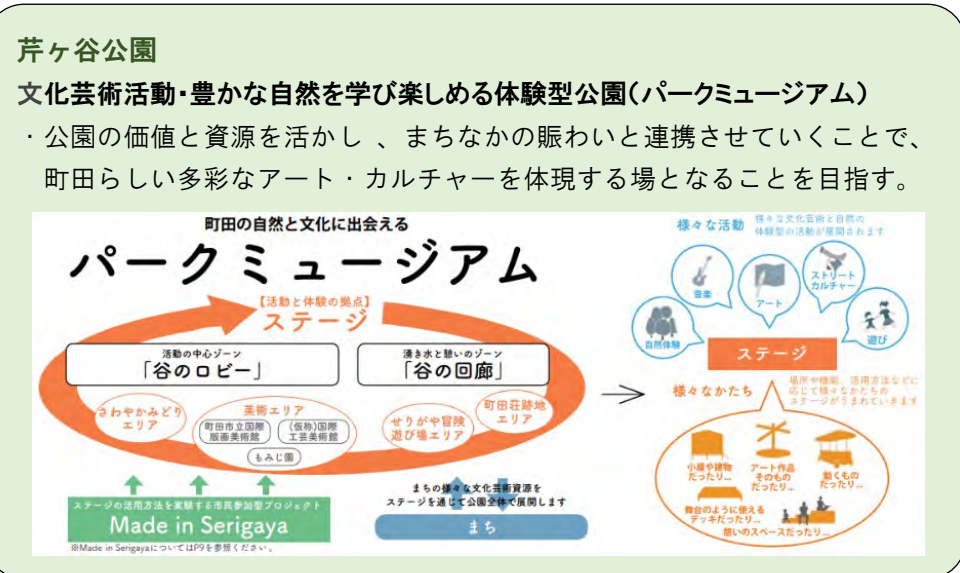


図 3.1 大規模公園での取組み

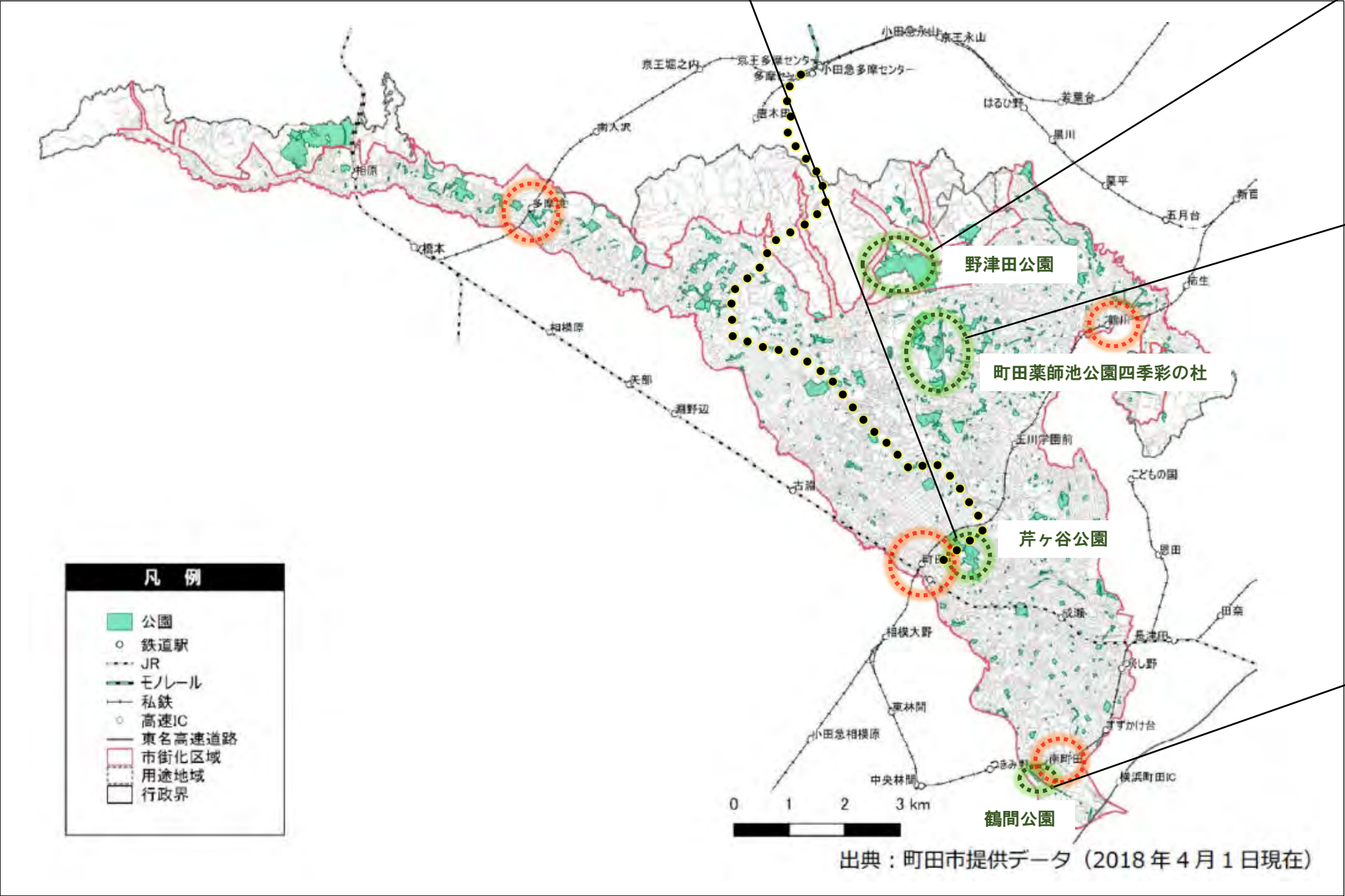
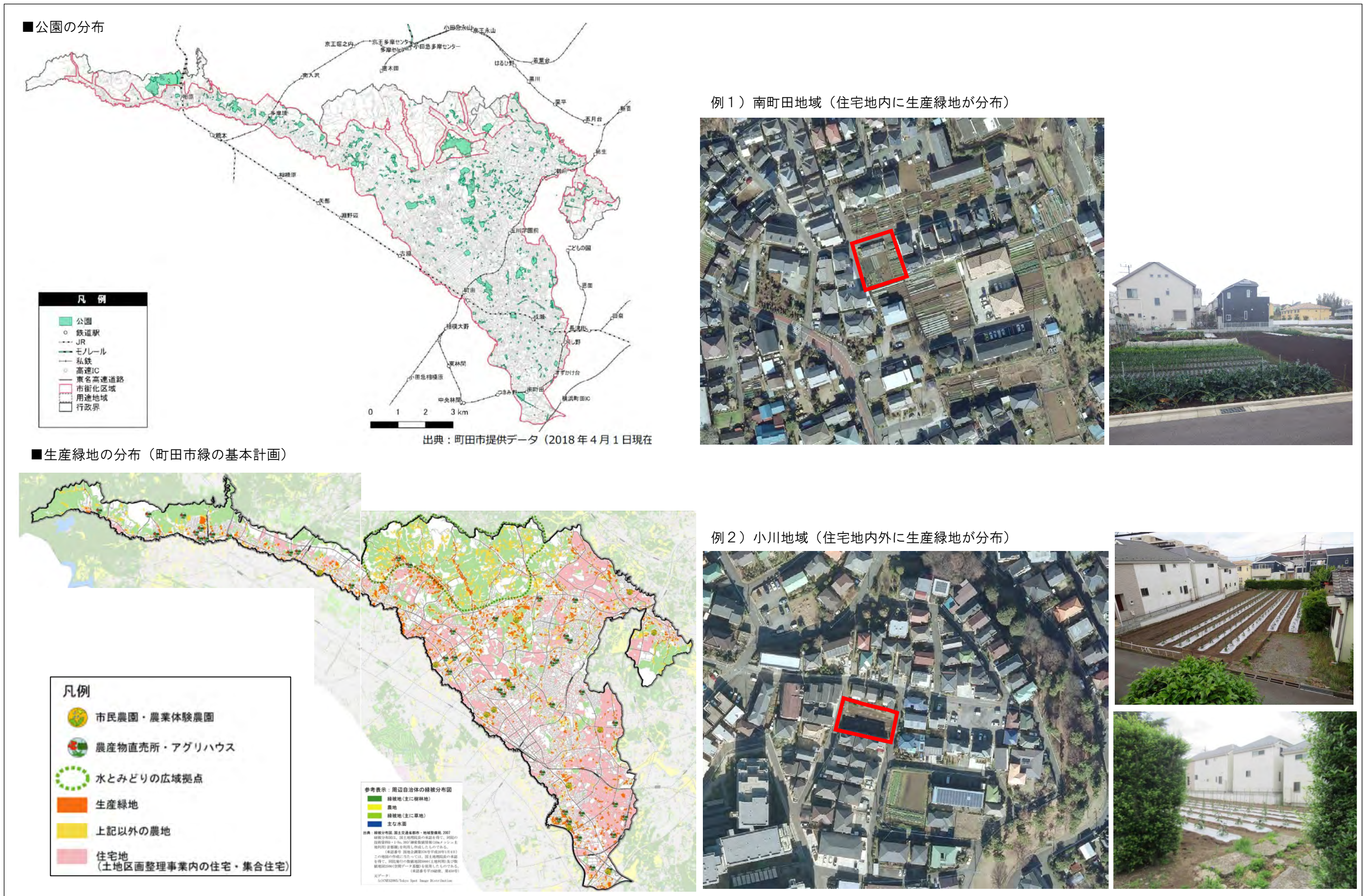


図 3.2 市街地内のみどり



(4) 町田市が抱える災害の危険性関連

- 土砂災害警戒区域は、起伏が多い地形特性上、市街化区域内のにも多く分布している。(図 4.1 参照)
- 浸水予想区域は、境川や鶴見川沿い等の市街地に広がっている。(図 4.2、4.3 参照)

図 4.1 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域

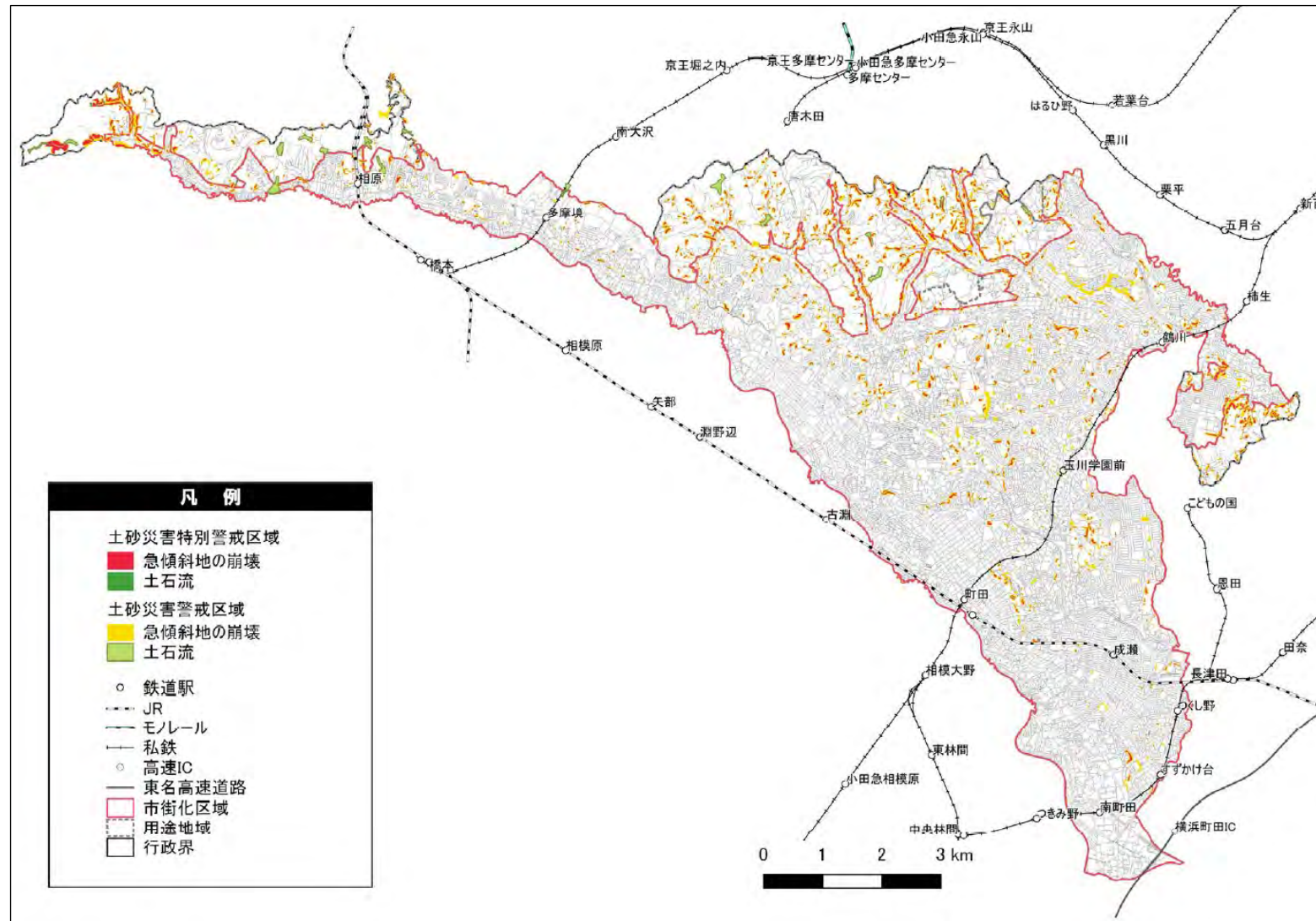
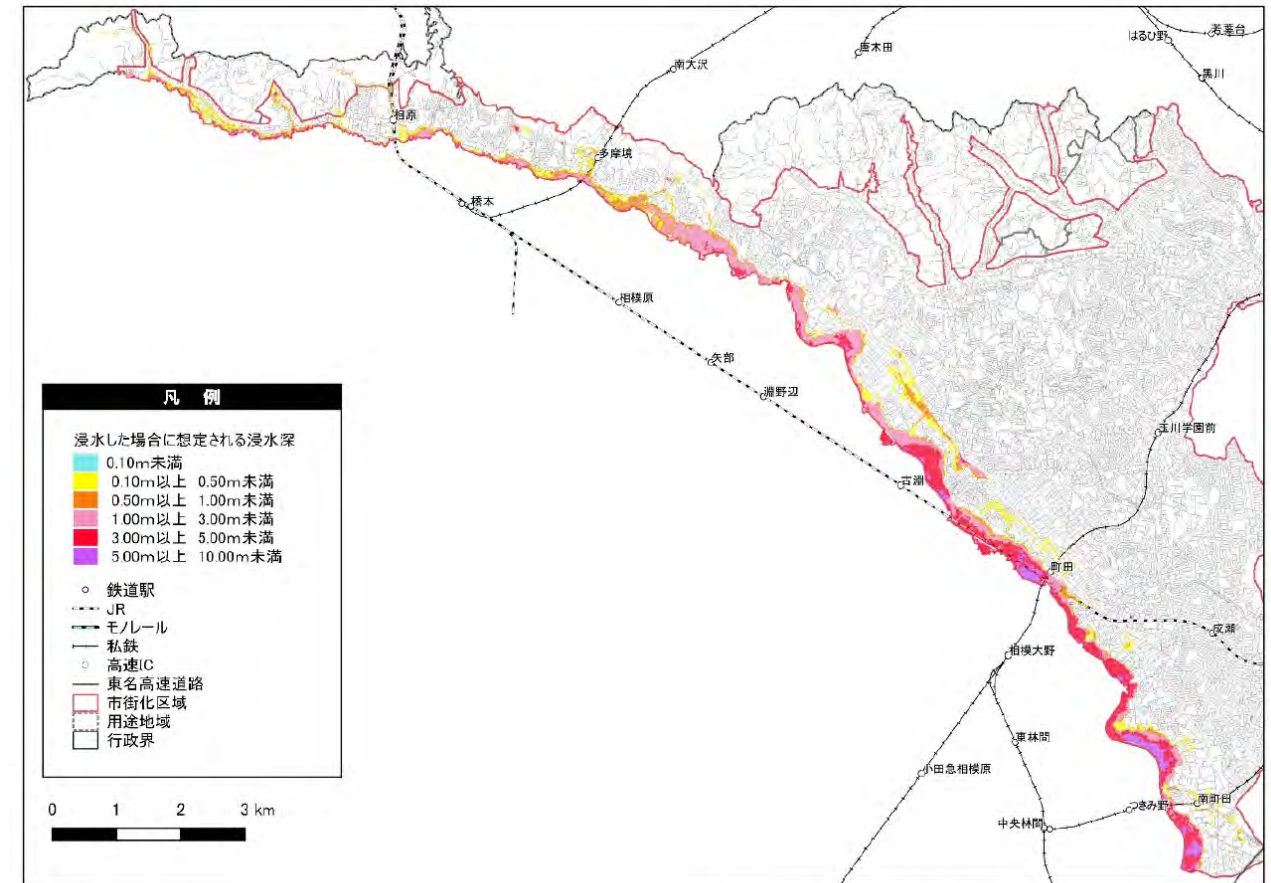
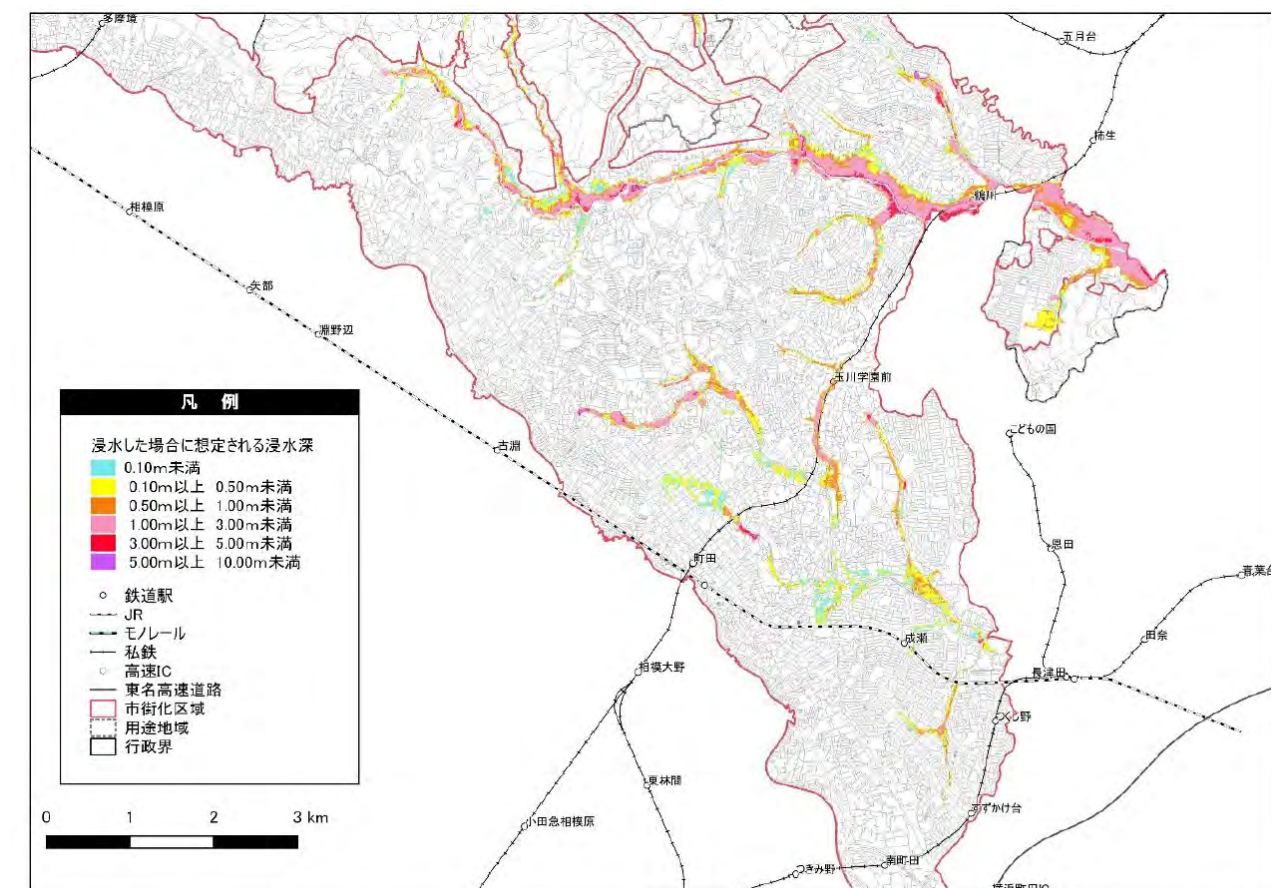


図 4.2 境川流域浸水予想区域図



出典：境川流域浸水予想区域図 電子データ（東京都提供データ）

図 4.3 鶴見川流域浸水予想区域図



出典：鶴見川流域浸水予想区域図 電子データ（東京都提供データ）

●東京都が平成29年度に「地震に関する地域危険度測定調査」を取りまとめた。町田市は、東京都区部と比較すると全体的に総合危険度は高くないものの、「金森1丁目」「森野3丁目」「高ヶ坂1丁目」の3地域が、他よりもやや高いランク（ランク3）に位置づけられた。（図4.8参照）

図4.4 地域危険度の測定調査のフロー

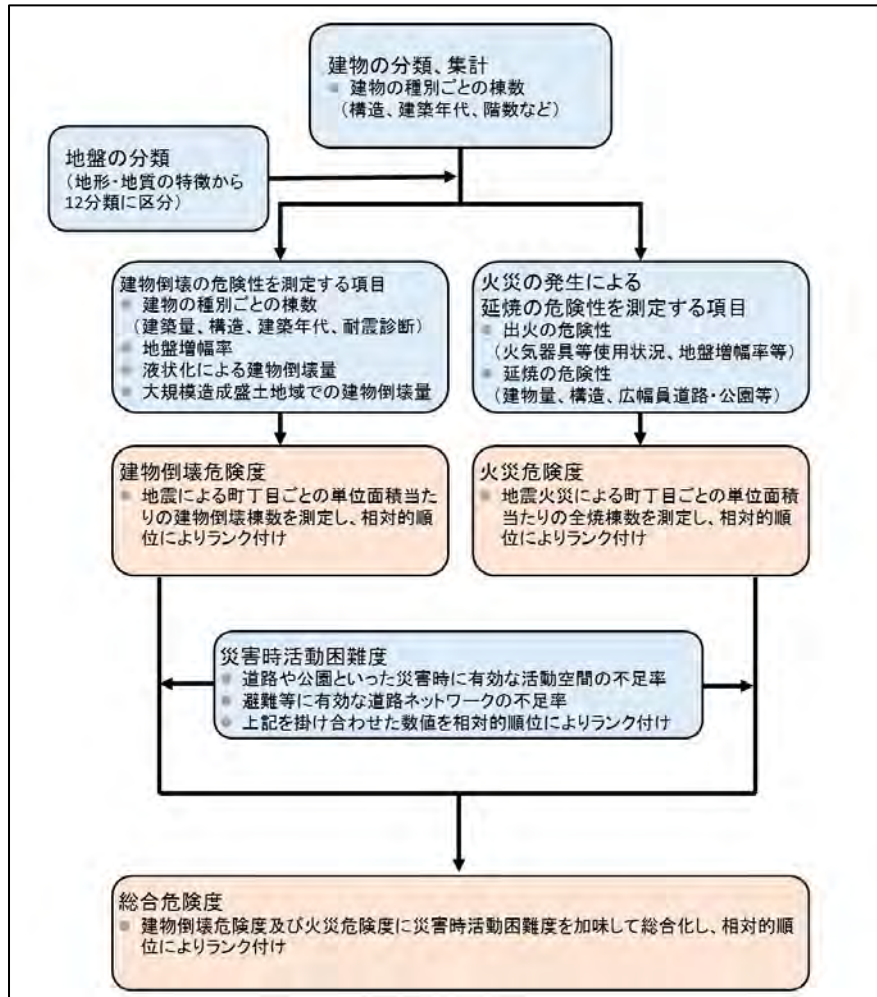


図4.5 建物倒壊危険度ランクマップ

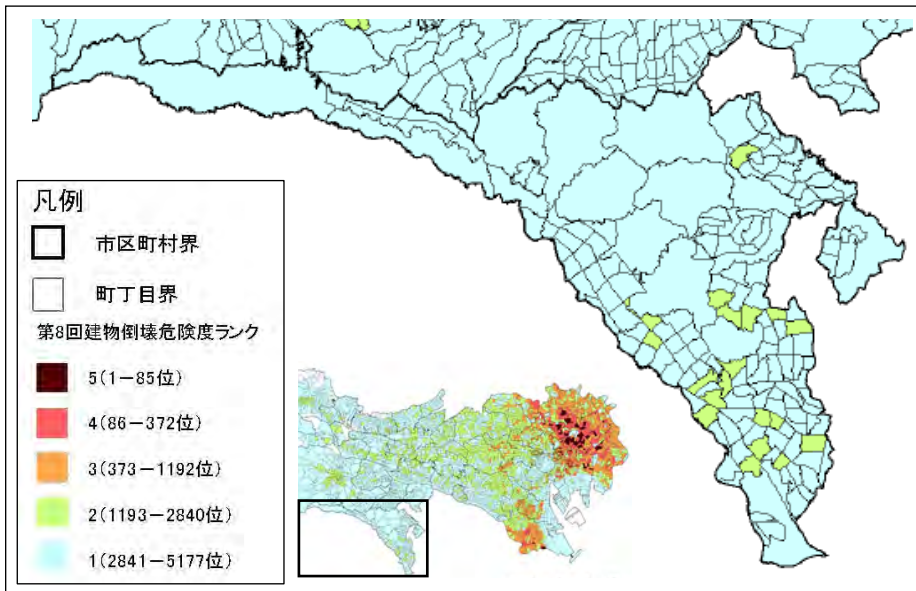


図4.6 火災危険度ランクマップ

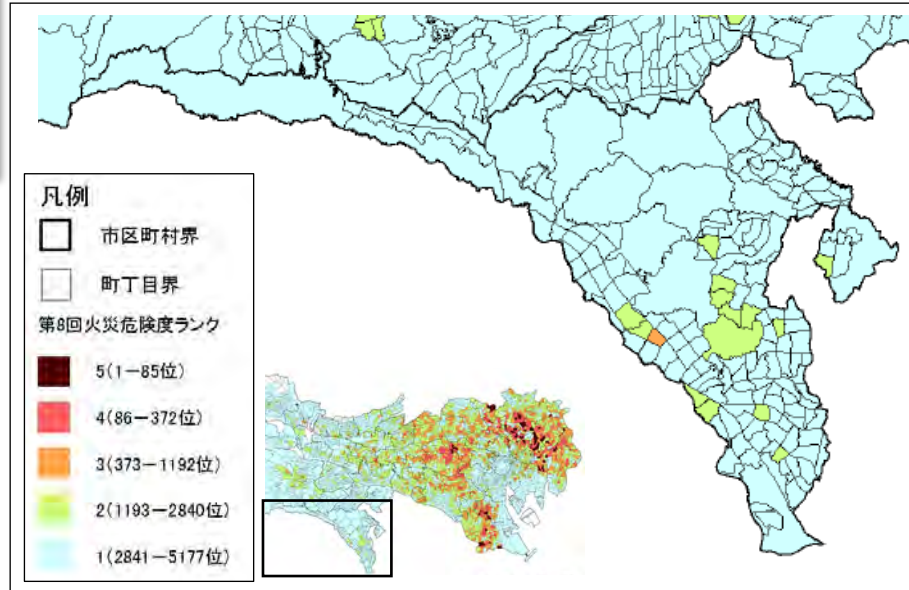


図4.7 災害時活動困難度ランクマップ

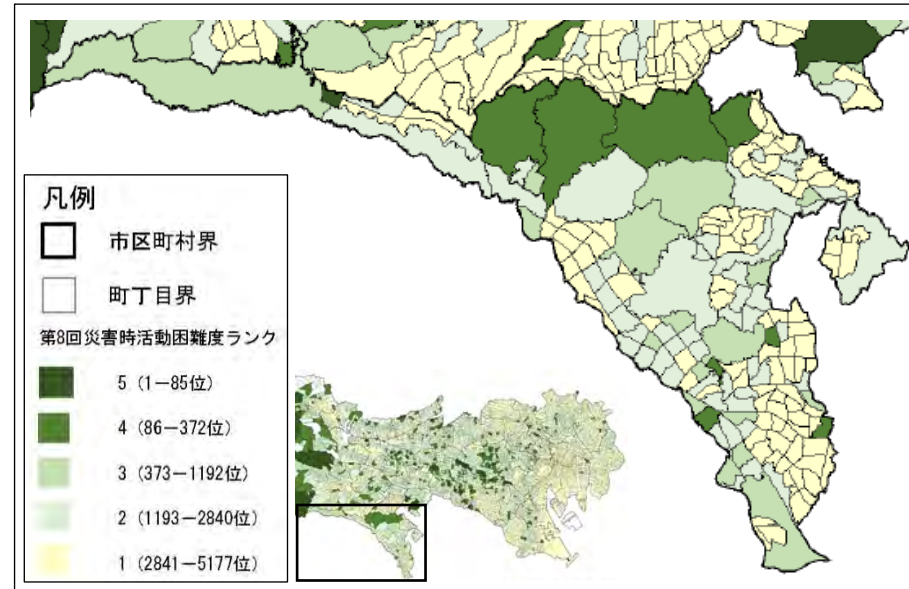
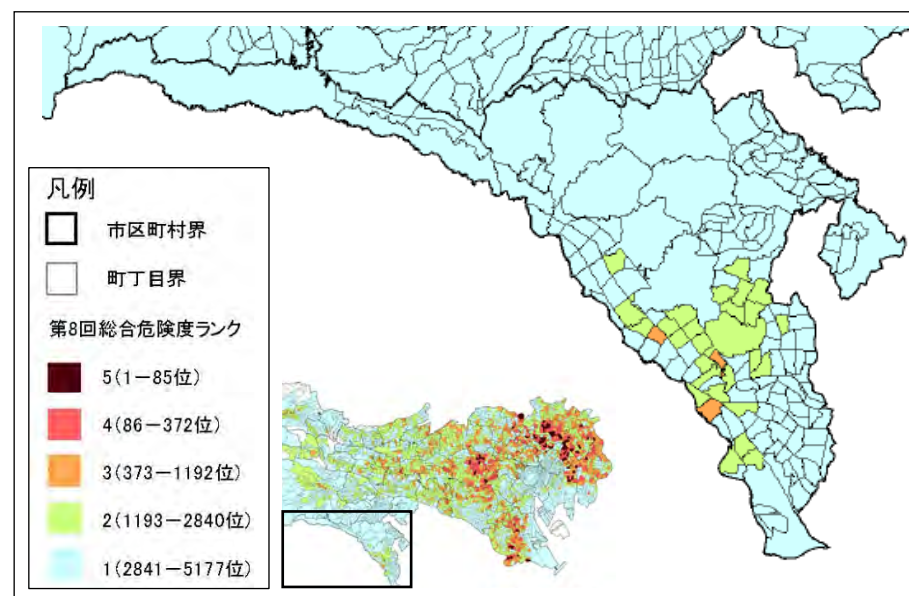


図4.8 総合危険度ランクマップ



●防災都市づくり推進計画の基本方針改定案（2020.1パブコメ）では、災害時に延焼被害のおそれがある老朽木造住宅が密集している地域を「木造住宅密集地域」として抽出している。今回、市内の「金森付近」「東玉川学園付近」の2地域が初めて「木造住宅密集地域」に位置付けられる予定。（図4.9参照）

・今回の「防災都市づくり推進計画の基本方針」では、木造住宅密集地域の抽出条件が見直されている。その見直しによって、2地域が位置づけられる予定。

※住宅戸数密度：（前回）55世帯/ha ⇒（今回）45世帯/ha

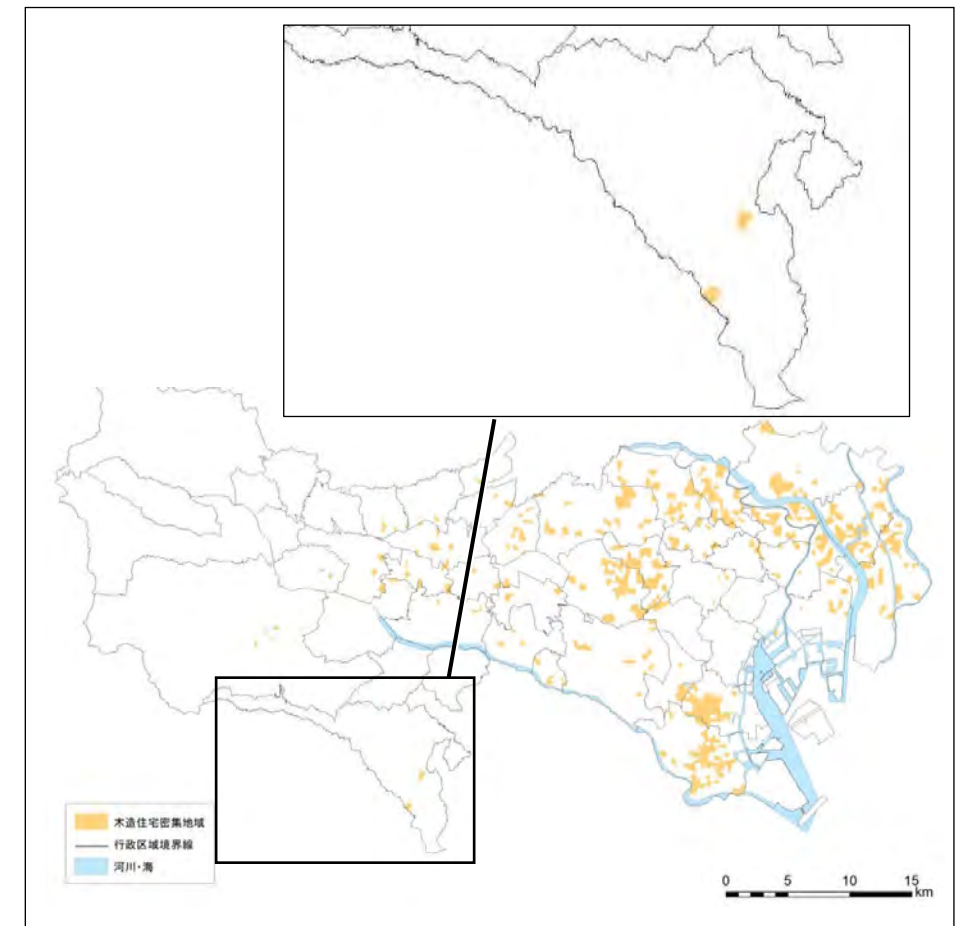
木造住宅密集地域の抽出指標^{※1}

以下全ての指標に該当する町丁目

- (a) 老朽木造建築物棟数率 $\geq 30\%$
- (b) 補正不燃領域率 $< 60\%$
- (c) 住宅戸数密度 ≥ 55 世帯/ha
- (d) 住宅戸数密度（3階以上共同住宅を除く。） ≥ 45 世帯/ha

※1 2019（令和元）年の木造住宅密集地域の抽出は、平成27年固定資産課税台帳による老朽木造建築物棟数率、平成27年国勢調査による住宅戸数密度、平成28年土地利用現況調査（区部）及び平成29年土地利用現況調査（多摩）による補正不燃領域率から算出

図4.9 防災都市づくり推進計画の基本方針改定案（2020.1パブコメ）



(5) まちだの未来に期待する市民の思い関連

- 新たな基本構想・基本計画の検討では、市民がもつめる未来のまちだについて意見を把握している。
 - ・なりたいまちの姿についての意見把握を通じて、3つのまちづくりの方向性が整理されている。
 - 「子どもと共に成長し、幸せを感じることができる」
 - 「ちょっといい環境の中で、ちょっといい暮らしができる」
 - 「人と人がつながりながら、多様な価値を尊重し合うことができる」

図 5.1 まちだ未来づくりビジョン 2040 に向けた市民意見（なりたいまちの姿について）



3. 社会の変化等に関する参考資料

将来人口（推計）

- 町田市の人口は、2022年（428,991人）をピークに減少に転じ、20年後の2040年には40万人を下回ると推計されている。
- 年齢別人口の構成比は、20年後、人口のボリュームゾーンが60～74歳になる。
 - ・人口のボリュームゾーン：2020年40～54歳 ⇒ 2040年には60～74歳
 - ・一方、年少人口、生産年齢人口が減少

図 6.1 町田市のこれまでの人口の推移

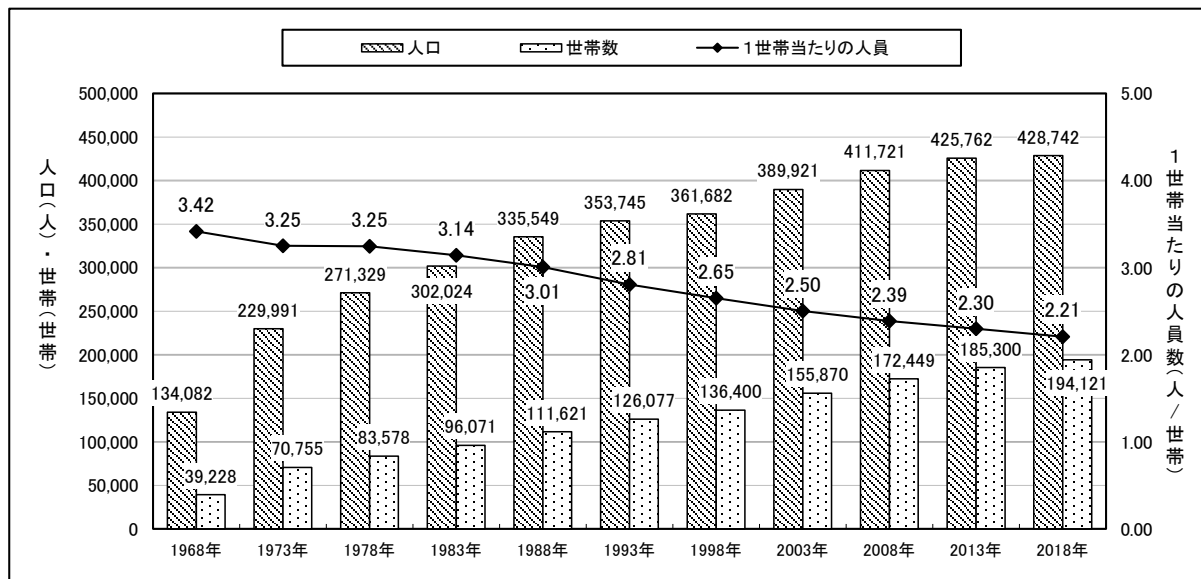
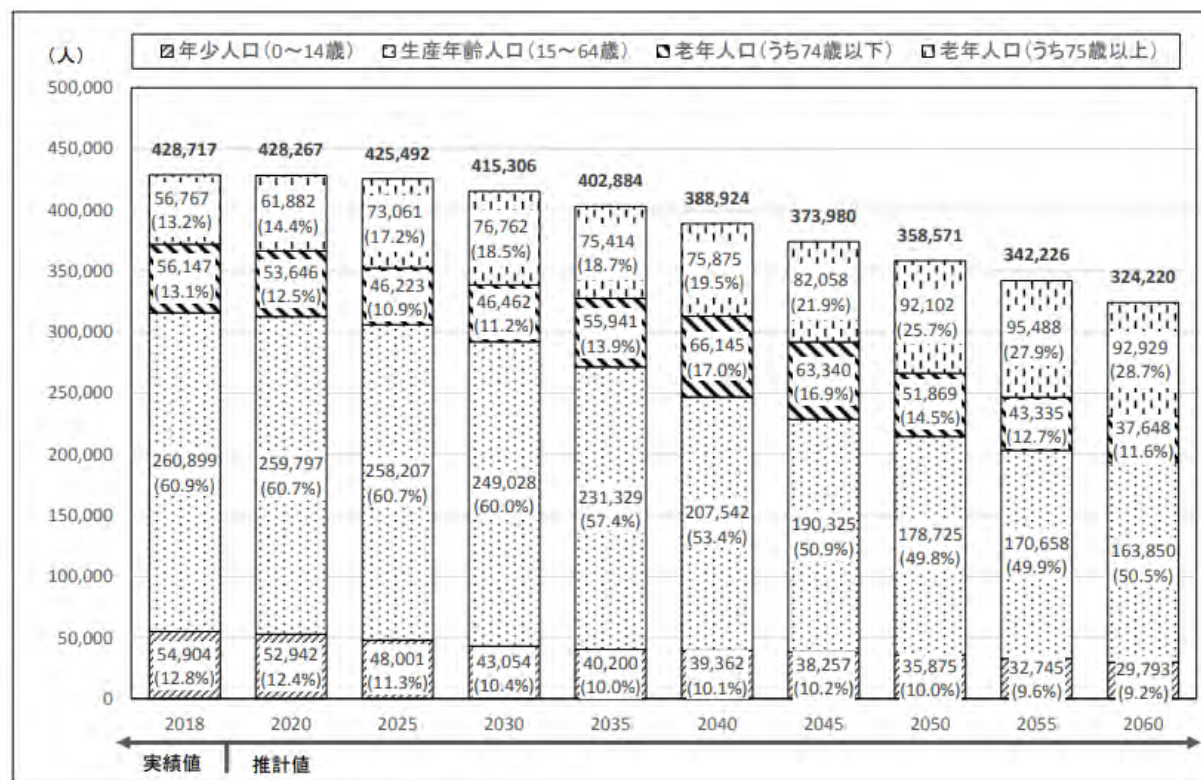
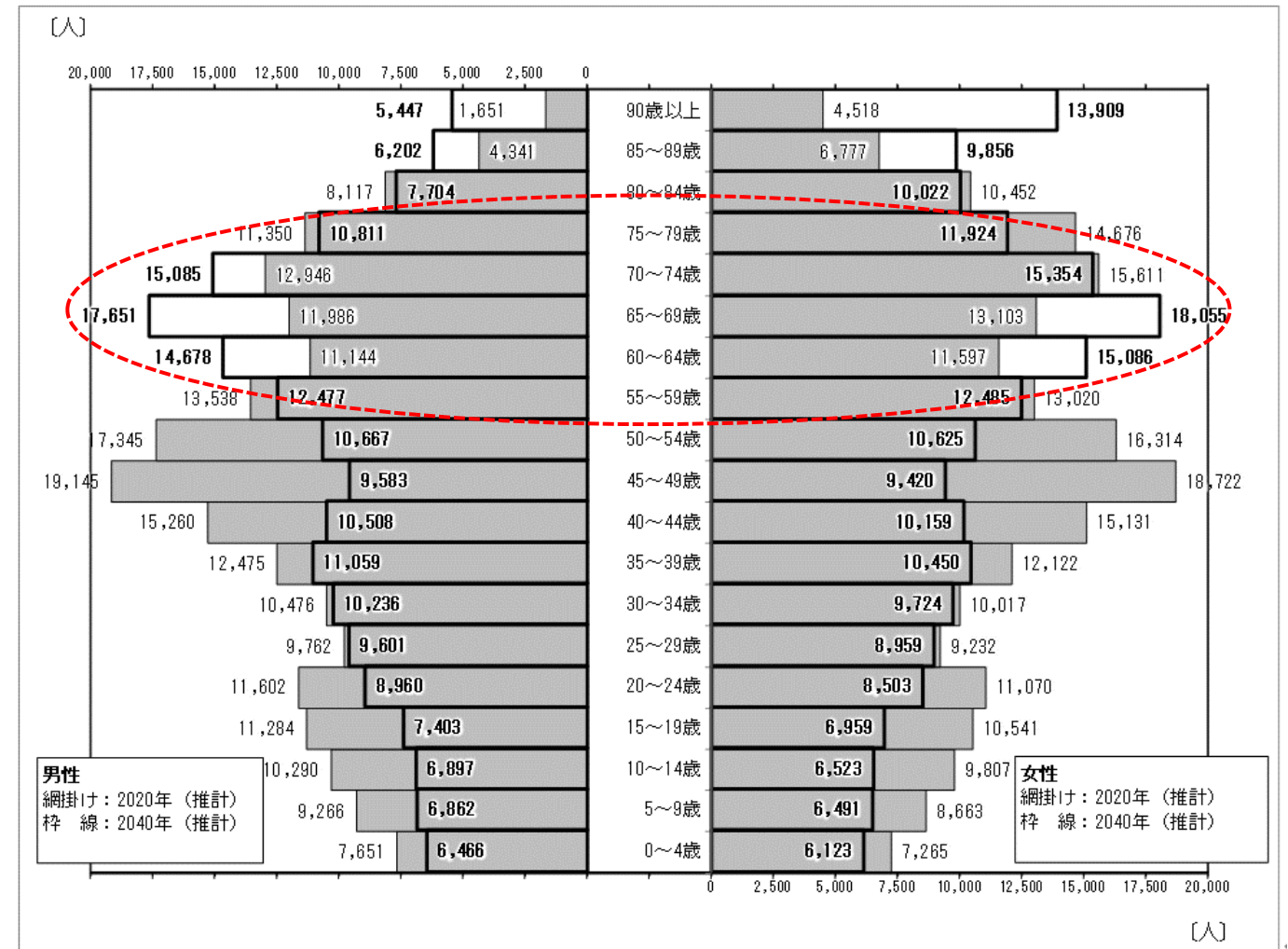


図 6.2 町田市の将来人口推計



※2018年の人口は本推計のため、改めて抽出をしている。

図 6.3 町田市の人口ピラミッド（2020年と20年後・2040年推計値の比較）



- 2015年の市民（就業者）の就業場所は、約1/3（35%）が市内、3割弱が神奈川、3割が都内（町田以外）
- ・2005年と比べると市内就業者は減少傾向ではあるが、今後、働き方改革・テレワーク等で都心通勤が減り、市内で活動する時間が増える可能性がある。

図 6.4 町田市民の就業者の就業場所（2015年）

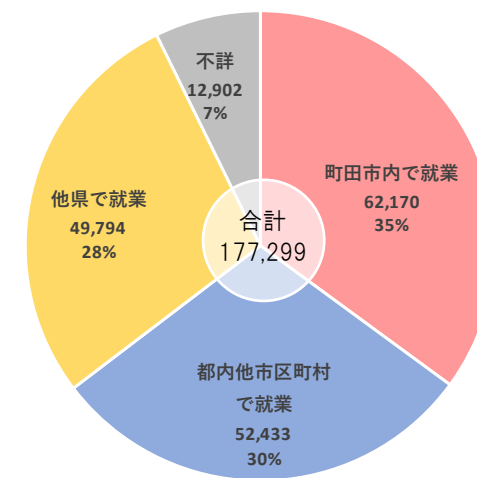
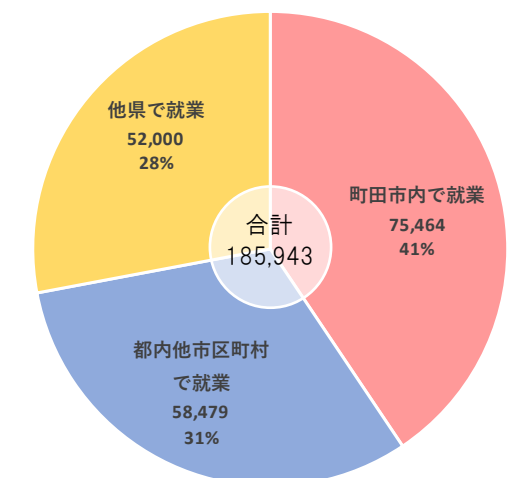


図 6.5 町田市民の就業者の就業場所（2005年）



4. 検討の論点に関する参考資料

(1) 団地の再生に関する資料

図 7.1 町田市の大規模団地の分布

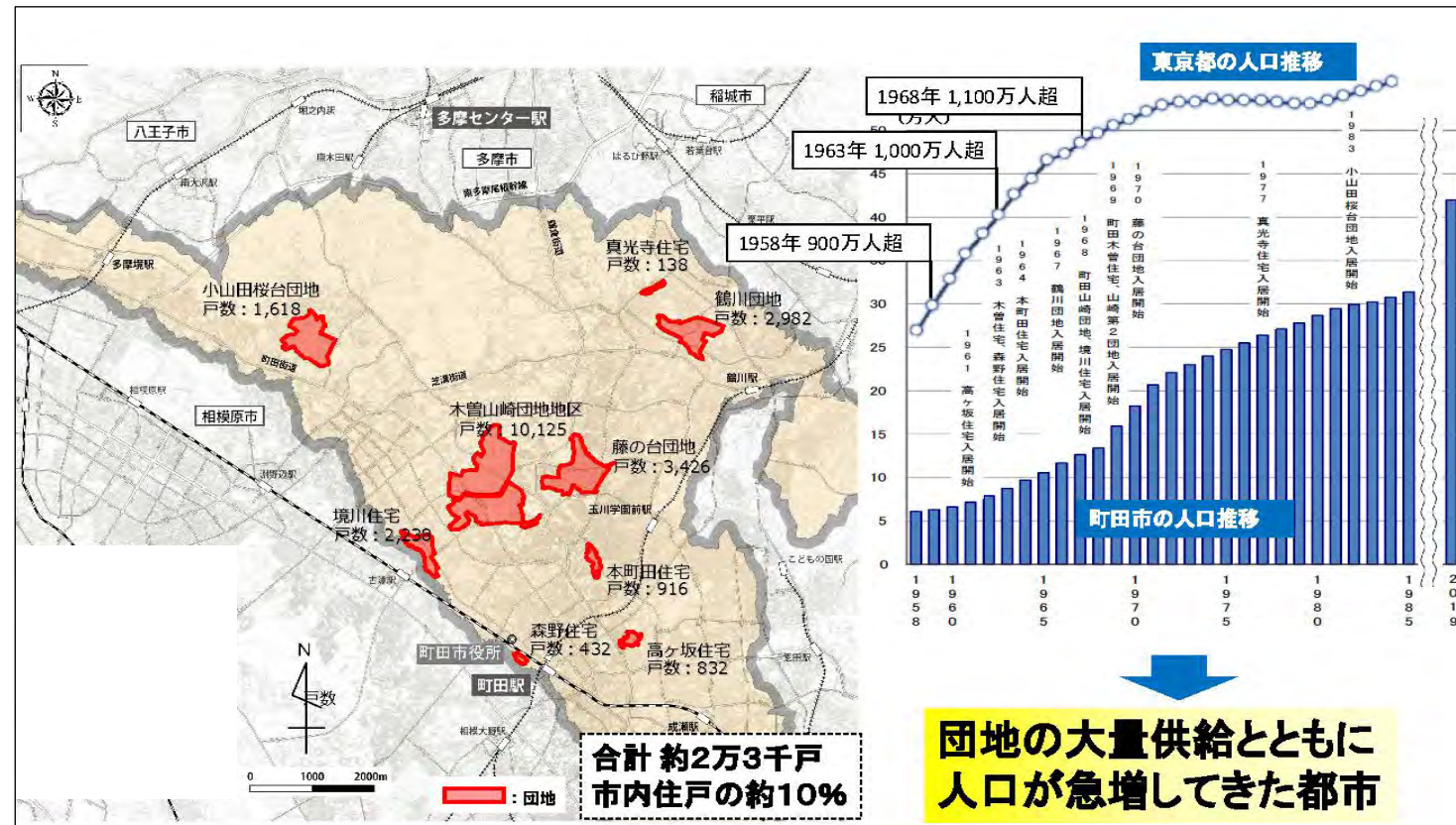


図 7.2 団地居住者の状況

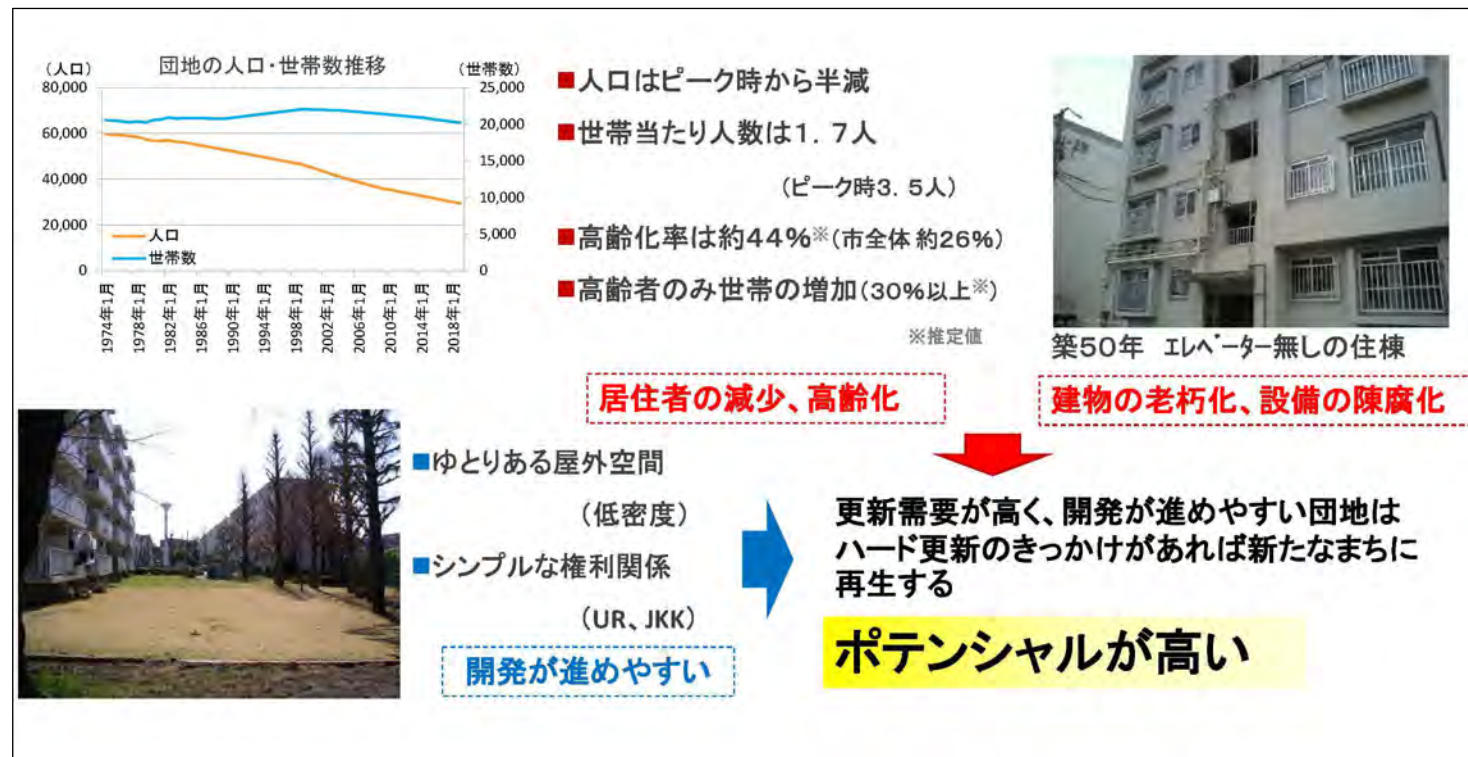


図 7.3 UR 都市機構による近接地建替えの概要

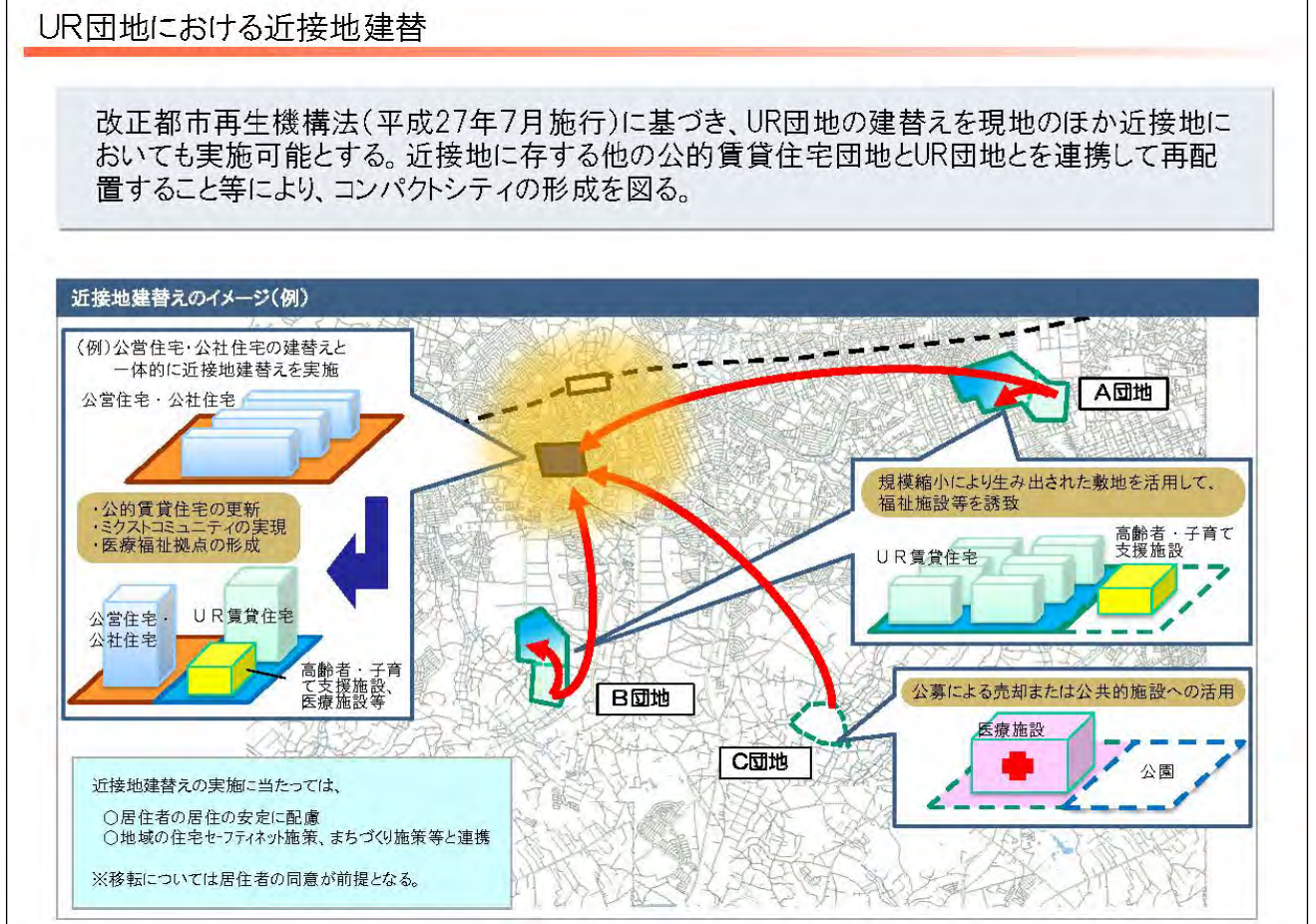


図 7.4 平成 17 年から平成 27 年の人口増減率

