

「町田市立地適正化計画」の策定に関する検討状況について

1 趣旨・背景

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及び、再生に向けた取組が進む大規模団地や、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の沿線については、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、「立地適正化計画」の策定に向けた検討を進めています。

2 「町田市立地適正化計画」の策定に関する検討状況について【資料1参照】

町田市では、2023年8月に町田市都市計画審議会に都市再生特別措置法に基づく「立地適正化計画」の策定に向けたあり方検討について諮問し、本年2月に、町田市立地適正化計画策定の方向性に関する答申を受けました。

この答申を受け、町田市では立地適正化計画を2025年度に策定すべく、本年4月に町田市都市計画審議会に同計画の策定について諮問しました。現在、都市計画審議会に設置された特別委員会において議論・検討を進めています。

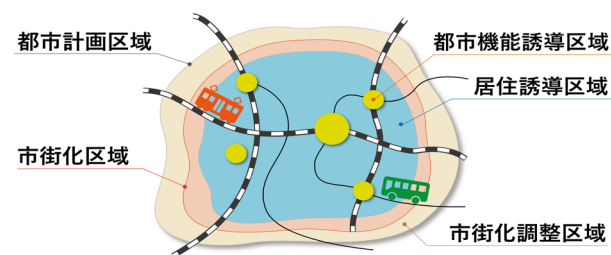
3 策定スケジュール

2024年	4月	都市計画審議会への諮問 策定特別委員会の発足（全5回程度を想定）
	11月	都市計画審議会 中間報告 地域説明会の実施
2025年		都市計画審議会の答申審議 パブリックコメント 届出制度の周知期間
2026年	3月	立地適正化計画の策定

1 制度概要

立地適正化計画は、2014年8月に創設された制度で、これまでの土地利用制度は、土地利用規制・インフラ整備で『都市をコントロールする』視点で運用されてきましたが、立地適正化計画制度は、量ではなく質の向上に向けて、より住民や事業者等の活動に着目した『マネジメントする』新たな視点を追加し、取り組んでいくものです。

《 計画に定める区域等 》



立地適正化計画区域

市街化区域（用途地域の指定がある地域）

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

都市機能誘導区域

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

誘導施設

地域の人口特性や必要な機能を検討し、立地を誘導すべき都市機能を増進する施設（病院・診療所、デイサービスセンターなど）

2 現況と課題

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

都市機能がバランス良く点在し、公共交通等でアクセスしやすい市街地が形成されている中で…

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維持と、社会ニーズに応じた新たな機能導入 大規模住宅団地 ⇒ 時代の変化に合わせた都市機能誘導 町田駅周辺 ⇒ 非日常の目的も果たせるミクストユースな土地利用誘導
都市経営の効率化の視点からの課題	人口・都市機能分布等の状況に合わせて役割や形態・配置の最適化 大規模住宅団地 ⇒ 地域状況に合わせて役割や形態・配置を最適化 町田駅周辺 ⇒ 更なる都市機能の高度集積、にぎわい・集客機能の確保

住宅地：多様な住まいの供給と大規模団地の再生

適度な人口密度が保たれた良好な住宅地が形成され、今後も人口が大きく変わらない見込みの中で…

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の維持、ライフスタイルに合わせた多様な住宅の供給 大規模住宅団地 ⇒ 居住者の生活環境の維持、団地再生による多様な住宅供給 町田駅周辺 ⇒ 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
都市経営の効率化の視点からの課題	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・密度の維持 これまで以上に都市機能・交通機能と連動した住宅地に再編 特に災害リスクの高い箇所への居住に対するリスク周知や防災上の対策 大規模住宅団地 ⇒ 適切なボリューム・配置を目指した団地再生 町田駅周辺 ⇒ 商業業務地との調和が適切に図られる配置等のコントロール

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

市街化区域内の大部分で一定のサービス水準が整った市街地が形成されている中で…

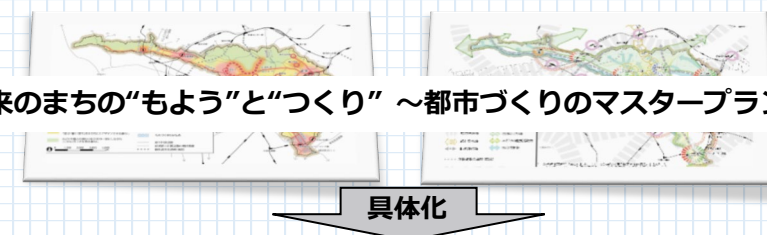
市民生活の質の向上の視点からの課題	現在の交通網の広がりや可能な限り維持しつつ、ライフスタイルや年齢層、居住地域等に応じて求められる多様な移動のニーズに対して、様々な移動手段を用いてサービス水準を確保
都市経営の効率化の視点からの課題	交通事業者の限られた経営資源の中で都市機能や居住の誘導と連携した効率的運行 地域の輸送資源を活用した新たな移動の仕組み作り モノレールとバス等を併せた市内交通網の再編による効率的なネットワーク構築

3 まちづくりの方向性

■ 町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワーク

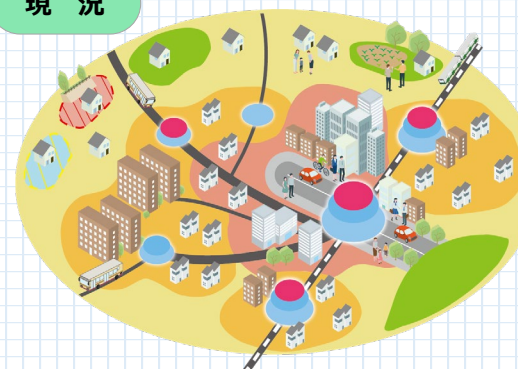
町田市が目指すコンパクト・プラス・ネットワークは、将来のまちの“もよう”と“つくり”に基づいて、市街地を縮小させず密度のコントロールにより集約化することで、4つの暮らしに合った居住環境や暮らしを支える場である『拠点』を形成するとともに、効率的な交通ネットワークを形成し、都市の持続可能性を高めていくものです。

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



拠点形成	① 社会のニーズに応じた多様な都市活動を実現できるコンパクトな拠点形成（都市機能の多機能化・高度化、ウォークアブルな空間形成）
居住地形成	② 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（日常生活を支える都市機能の維持・充実、大規模団地の再生、住戸の適正配置・ボリュームの最適化）
交通ネットワーク	③ 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）

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

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

目指す姿



市街地密度の適切なコントロールにより、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

都市再生特別措置法に基づく「立地適正化計画」の策定について

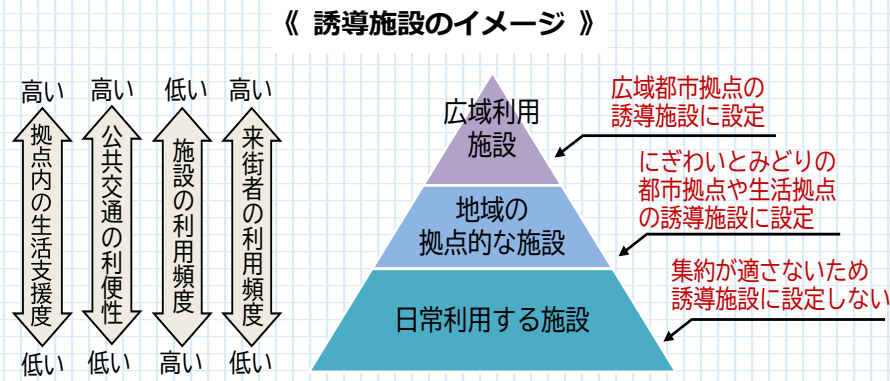
4 計画の主な項目に関する検討の方向性

■都市機能誘導区域

- ① 都市機能誘導区域は、「まちの“つくり”」の広域都市拠点・にぎわいとみどりの都市拠点・生活拠点を対象に、各拠点の特性に応じて階層的に設定します。
- ② また、「まちの“もよう”」の暮らしのかなめのうち、生活拠点と同水準の機能を有する箇所や、地域バランスの観点で補完的役割を担う箇所等についても、区域設定を検討します。

■誘導施設

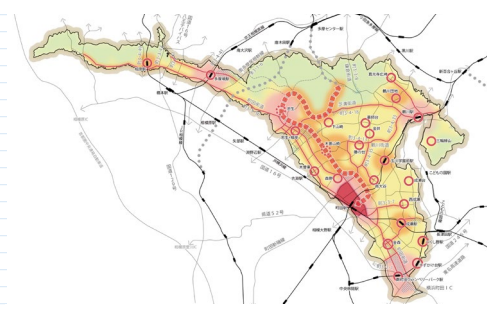
- ① 誘導施設は、各拠点の将来像・公共交通・既存施設立地等の特性に応じて、誘導区域ごとに階層的に設定します。
- ② また、施設ごとの配置の考え方や利用対象者・頻度・圏域等の特性を考慮して、拠点等に集約するのが適切な施設に絞って設定します。



■居住誘導区域

- ① 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、都市基盤が整備済みであることから、原則、市街化区域全体を居住誘導区域の対象とします。
- ② 一方で、災害リスクが特に高く、対策が困難な箇所は、居住誘導区域から除外し、居住地の安全性を高めていきます。
- ③ 『まちの“もよう”（暮らしのかなめ図）』に示す4つの暮らしごとに区域を設定し、多様な居住地を形成していきます。

■地域の特徴を活かした4つの暮らし
(都市づくりのマスタープランより)



- 「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

■防災指針

- ① 主に水害・土砂災害に係る災害ハザードエリア・災害履歴と都市の情報を重ね合わせ、特にリスクの高い課題箇所の抽出等を行います。
- ② 残存リスクがある中でも誘導区域を設定する根拠を示すとともに、特にリスクの高い課題箇所は、ハード・ソフト両側面から対策を検証します。

■誘導施策

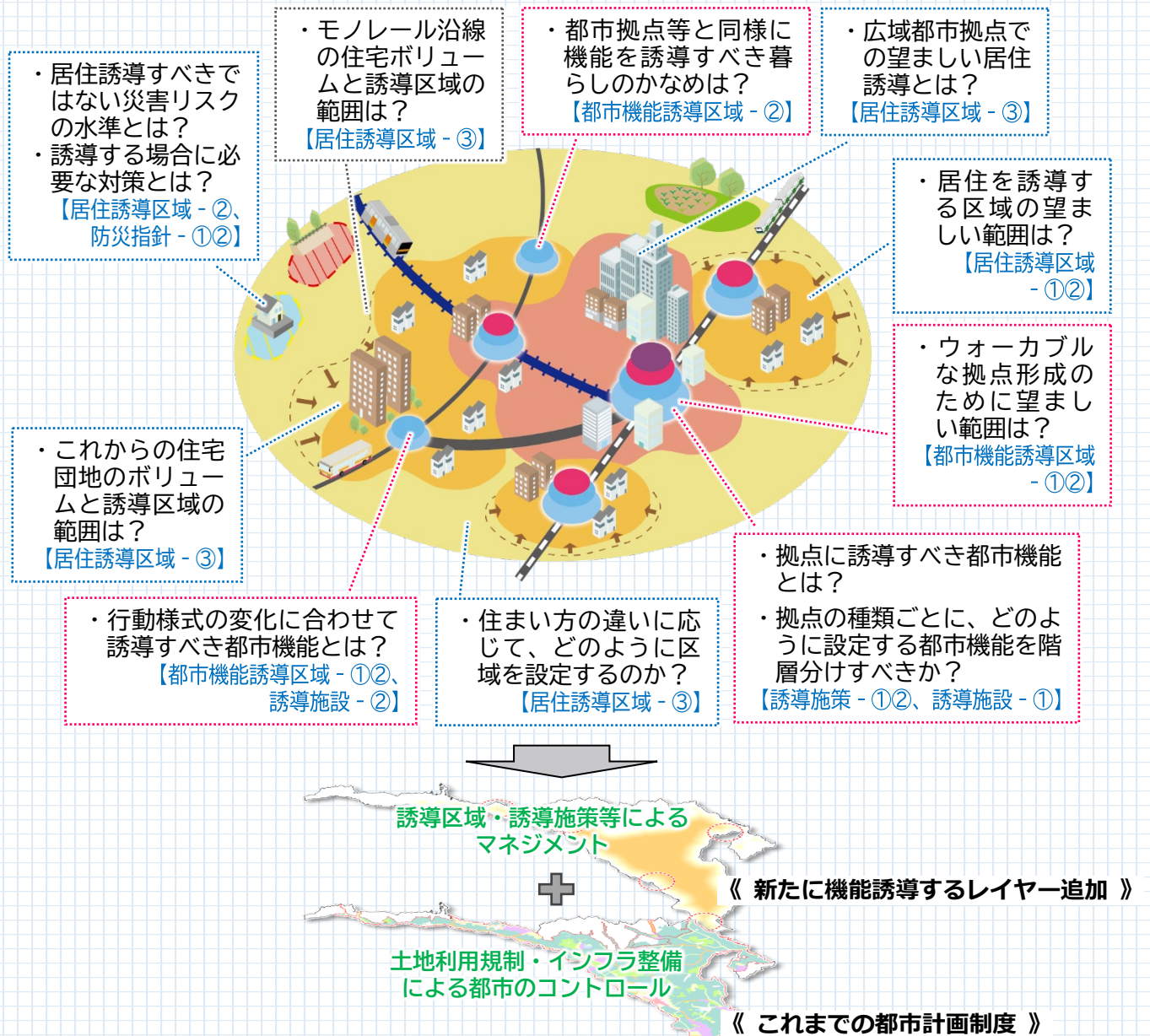
- ① 人口減少局面に入っていない町田市の誘導施策は、従来の都市計画手法と都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用による、中長期的な視点での緩やかな誘導を基本とします。
- ② 高次の都市拠点では国の支援措置の活用を検討しつつ誘導施設の整備・機能拡充等、住宅団地では機能更新や適正配置の取組を推進します。

■目標・指標

- ① 「拠点形成」「居住地形成」「交通ネットワーク」ごとなど、連動性のある設定を検討します。
- ② 上位関連計画で設定されている既存の目標及び指標と整合が図られるように設定します。

5 計画策定に向けた主な論点

※青文字：対応する「計画の主な項目に関する検討の方向性」※左記参照



6 委員構成・検討スケジュール案

■特別委員会委員

野澤 康（まちづくり・建築） 工学院大学 副学長
市古 太郎（都市防災） 東京都立大学 都市環境学部 教授
岡村 敏之（交通） 東洋大学 国際学部 教授
後藤 智香子（住環境） 東京都市大学 環境学部 准教授
讃岐 亮（公共施設マネジメント） 東京都立大学 都市環境学部 助教

■検討スケジュール案

2024年度	2024年4月	都市計画審議会への諮問	特別委員会 (全5回程度)
	2024年11月	都市計画審議会 中間報告 地域説明会	
2025年度		都市計画審議会 報告・答申 パブリックコメント	
		届出制度の周知期間	
	2026年3月	立地適正化計画の策定	