

「町田市立地適正化計画」策定に係る パブリックコメントの実施について

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、現在のバランスの良い土地利用を維持・継承しつつ、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。

2025年4月に町田市都市計画審議会から答申を受け、町田市立地適正化計画素案をとりまとめましたので、その内容をお知らせするとともに、広く市民のみなさんのご意見を伺うため、パブリックコメントを実施いたします。

2 パブリックコメントの実施概要【資料1、資料2参照】

- ・実施期間：2025年7月15日（火）～8月15日（金）
- ・意見等の提出方法：郵便、FAX、Eメール、Webフォーム、
市庁舎・市民センター等窓口への提出
- ・市民への広報：広報まちだ（2025年7月15日）に掲載、
町田市公式LINEによるプッシュ通知、
町田市ホームページへの資料掲載と窓口への資料設置

3 今後の予定

- 2025年10月 パブリックコメントの実施結果公表、届出制度の周知
- 2026年 3月 立地適正化計画の策定・公表、届出制度の運用開始

町田市立地適正化計画【素案】

パブリックコメント

みなさんのご意見をお寄せください

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、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、「町田市立地適正化計画」を策定します。

この度、計画素案がまとまりましたので、その内容をお知らせするとともに、みなさんのご意見を伺うため、パブリックコメントを実施します。是非みなさんのご意見をお寄せください。

募集期間

7月15日（火）～8月15日（金）

資料の閲覧

資料は町田市ホームページに掲載するほか、以下の窓口で閲覧いただけます。

（町田市公式LINEのプッシュ通知でもご案内します。）

資料掲載ページ
（町田市ホームページ）
へのリンクはこちら



広聴課・法務課情報公開係（市庁舎1階）、都市政策課（同8階）、各市民センター、木曽山崎連絡所、各駅前連絡所（町田・鶴川・玉川学園）、男女平等推進センター（市民フォーラム3階）、各市立図書館、町田市民文学館

意見提出方法

- | | |
|-----------|--|
| ① 郵送 | 町田市 都市づくり部 都市政策課（〒194-8520 町田市森野2-2-22）へ |
| ② FAX | 050-3161-5502 |
| ③ Eメール | mcity7650@city.machida.tokyo.jp |
| ④ Webフォーム | アンケートフォーム 又は Graffer（グラファァー）スマート申請※ |
| ⑤ 窓口への提出 | 上記資料の閲覧窓口 |

※「Graffer(グラファァー)スマート申請」は、株式会社グラファァーが運営する町田市公式サービスです。

注意事項

- ・書式は自由ですが、住所、氏名、電話番号、案件名をご記入ください。
- ・電話、窓口での口頭によるご意見は、お受けできません。
- ・ご意見への個別回答は行いません。
- ・公序良俗に反するもの、特定の団体・個人等に対する誹謗中傷が含まれるものは無効とします。
- ・寄せられたご意見の概要及び市の考え方は、個人情報を除き、2025年10月頃に公表します。
- ・それぞれの窓口で開所日・時間が異なります。資料の閲覧等の際はご確認の上お越しください。

【お問合せ先】 町田市 都市づくり部 都市政策課
〒194-8520 町田市森野2-2-22
TEL 042-724-4248(直通)
FAX 050-3161-5502
Eメール mcity7650@city.machida.tokyo.jp

町田市

町田市立地適正化計画（素案） 概要版

町田市立地適正化計画（素案）概要版 目次

1	立地適正化計画の概要	4	(本編 P 5 ~ 1 1)
2	町田市の現況と課題	5	(本編 P 1 3 ~ 4 0)
3	まちづくりの方針	6	(本編 P 4 1 ~ 4 7)
4	居住誘導区域	9	(本編 P 4 9 ~ 6 5)
5	都市機能誘導区域 ・ 誘導施設	9	(本編 P 6 7 ~ 8 3)
6	誘導施策	1 2	(本編 P 8 5 ~ 9 9)
7	防災指針	1 5	(本編 P 1 0 1 ~ 1 0 9)
8	評価指標	1 5	(本編 P 1 1 1 ~ 1 1 6)

町田市

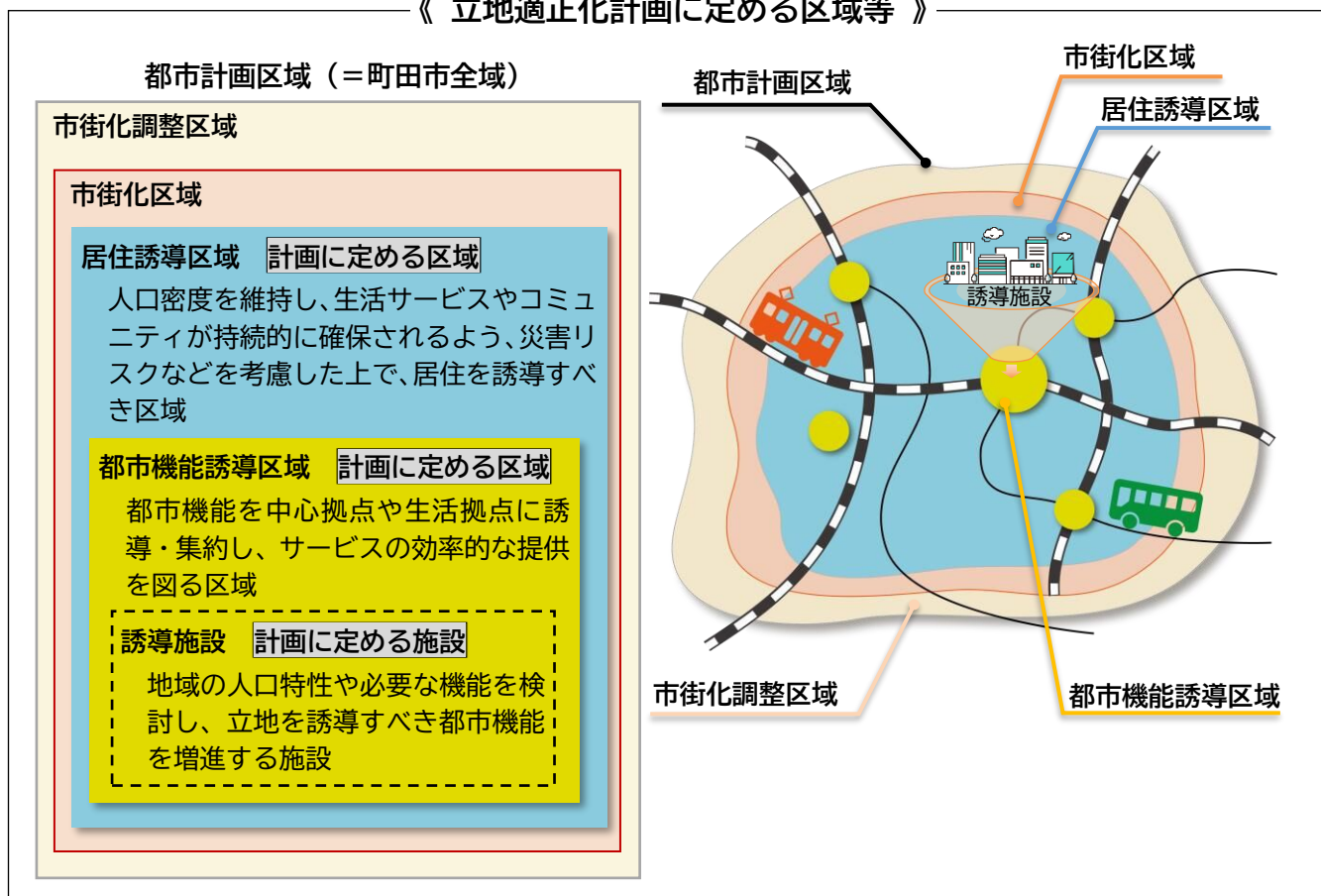
1 立地適正化計画の概要 (本編 P 5～11)

(1) 立地適正化計画制度とは

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。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。

《 立地適正化計画に定める区域等 》



(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。

特に、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。

2 町田市の現況と課題 (本編 P 13~40)

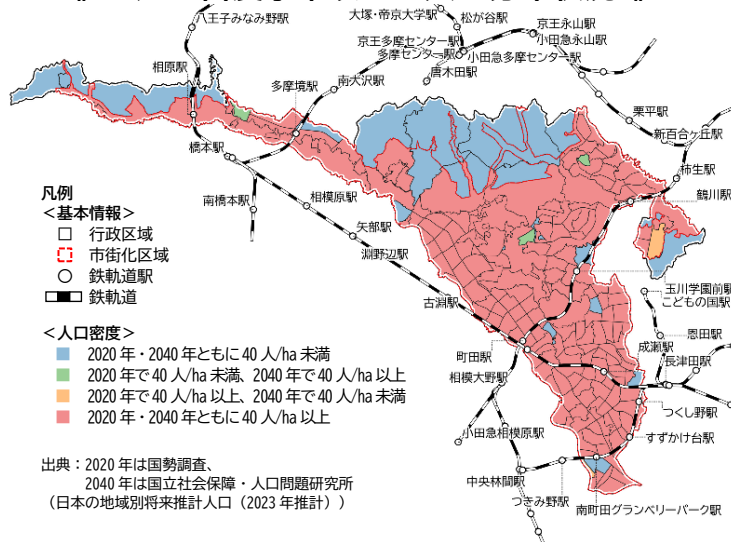
■ 居住地

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、一部の住宅地では一定の災害リスクと共存しています。

利便性の高い地区、特に町田駅周辺の居住ニーズは高まっており、商業業務地との共存が求められます。

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、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。

《 一定の密度水準以上の人口分布状況 》



視点



市民生活の
質の向上



町田駅周辺



大規模団地

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。

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。

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。

視点



都市経営の
効率化



町田駅周辺



大規模団地

地域特性に応じた居住ニーズや防災対策を見定め、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。

商業の連続性のある街並みが住宅で分断されないよう、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、定住人口を増やしていく必要があります。

人口推移や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。

■ 拠点

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。

町田駅周辺では、民間事業者による開発の機運が高まってきていますが、バスターミナル機能の分散などの課題を抱えています。

大規模団地では、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、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。

視点



市民生活の
質の向上



町田駅周辺



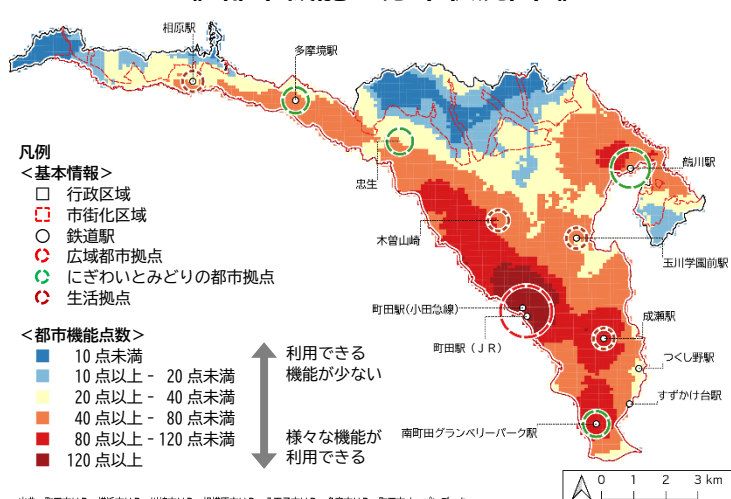
大規模団地

拠点における都市機能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。

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、高度な都市機能が集積する拠点として、市民ニーズにも対応し、非日常の目的も果たせる、ミクスْتُユースな土地利用を誘導する必要があります。

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。

《 都市機能の分布状況図 》



視点



都市経営の
効率化



町田駅周辺



大規模団地

人口減少や様々なサービスのオンライン化など、拠点に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。

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。

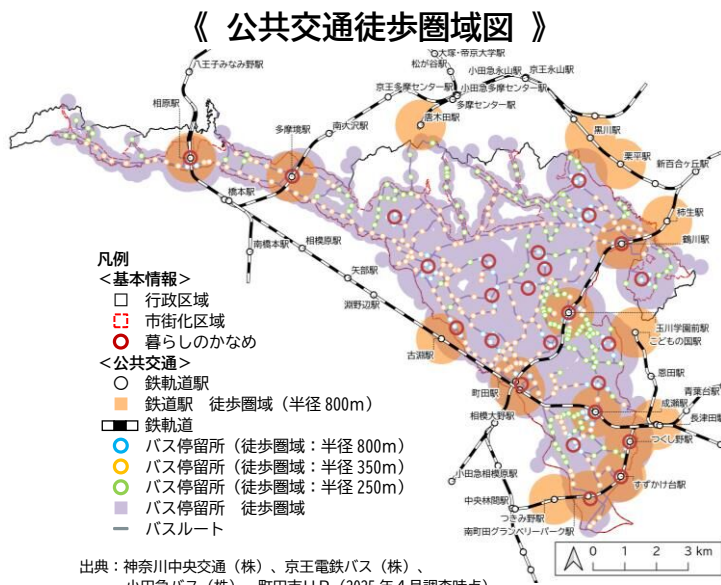
団地を含む地域全体の人口・都市機能分布や公共交通基盤等の状況に合わせて役割や形態・配置を最適化していく必要があります。

■ 公共交通

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。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、交通網を広げる取組が進められてきました。

今後は、バスの運転士不足や公共交通の利用者数の減少等により、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延伸により、バスと役割が分担され、定時性や速達性等の向上が期待されます。



視点

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。



視点

現在のサービス水準の維持に向け、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、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。

3 まちづくりの方針 (本編P41~47)

(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期間

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。

■ 町田市立地適正化計画の位置づけ

- ◇ 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)
- ◇ まちだ未来づくりビジョン2040(町田市)

町田市都市づくりのマスタープラン

I ビジョン編

将来像(ゴール) 行動指針 設計図

II 方針編

都市計画 交通 住まい みどり

III コンテンツ編

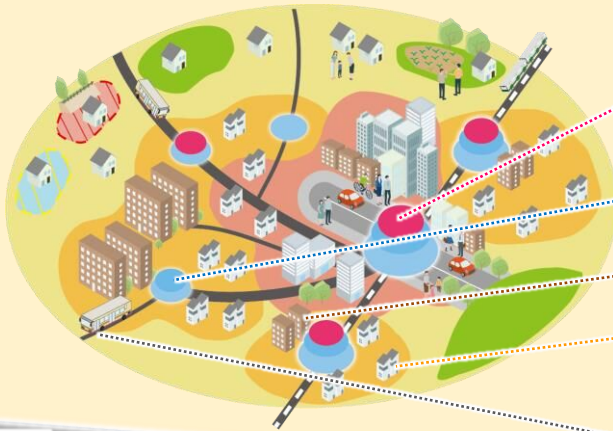
町田市立地適正化計画

■ 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」での「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。

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

■**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

■**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

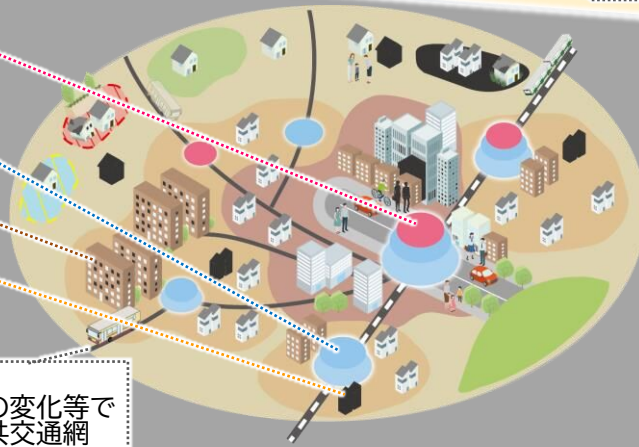
■**拠点（高次）**
過度な住宅立地でにぎわいが低下した都市拠点

■**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

■**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

■**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



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

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）** 商業・業務施設等

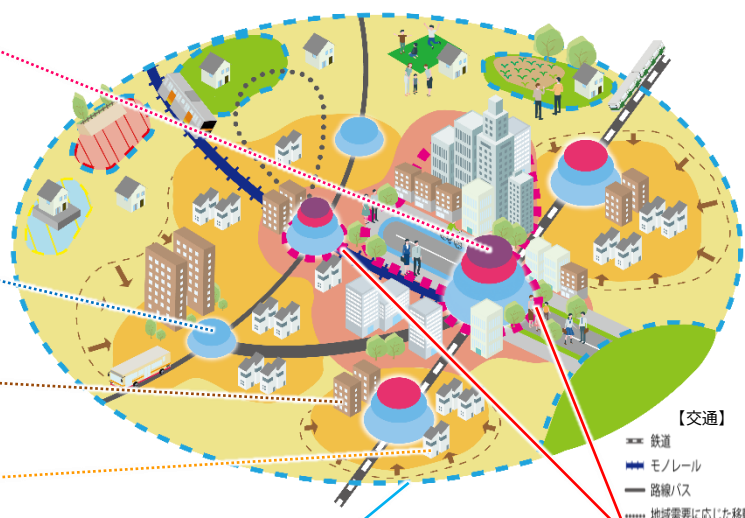
- ・現況の機能に加え、非日常の目的を果たす高度な機能、広域から人を集めるにぎわい・集客機能も集積した都市拠点
- ・駅近居住ニーズに応えつつ、低層部はにぎわいの連続性を確保
- ・ウォークアブルな空間形成で新しい空間活用を促し、多様な都市活動が実現できる拠点

■**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）** 大規模住宅団地・マンション
・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

■**居住地（戸建住宅等）** 戸建住宅
・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

■**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

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

【居住地】

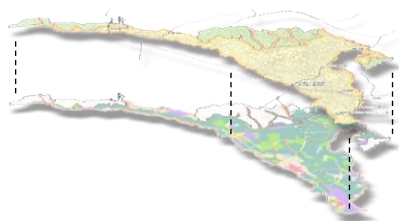
- 拠点駅の周辺
- 駅や主要な通りの近くにある住宅地周辺
- 低層住宅地
- 市街化調整区域

【その他】 災害イエローゾーン（その他の災害の恐れがある区域）

(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てします。

《 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

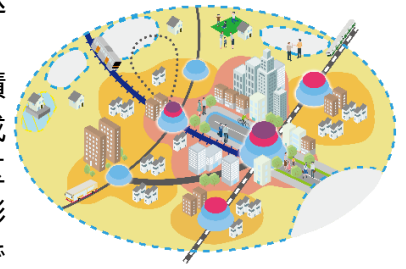
《 まちづくりの方針と取組の方向性 》

	まちづくりの方針		取組の方向性
■まちの“もよう” (暮らしとかなめの図)	◆ 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  市民生活の質の向上 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させる  都市経営の効率化 地域特性に応じた居住ニーズや防災対策を見定め、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する	住戸の適正配置・ボリュームの最適化 ⇒	・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
	大規模団地の再生	⇒	・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
	日常生活を支える都市機能の維持・充実	⇒	・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
	持続可能な住環境づくり	⇒	・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
■まちの“つくり” (拠点と軸の図)	◆ 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  市民生活の質の向上 拠点における都市機能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る  都市経営の効率化 拠点に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・更新する	都市機能の多機能化・高度化 ⇒	・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
	ウォーカブルな空間形成	⇒	・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
	◆ 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  市民生活の質の向上 現在の交通網を維持しつつ、様々な移動手段を用いてサービス水準を確保する  都市経営の効率化 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する	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 ⇒	・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
	移動しやすい交通基盤の整備	⇒	・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

4 居住誘導区域（本編P49～65）

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。

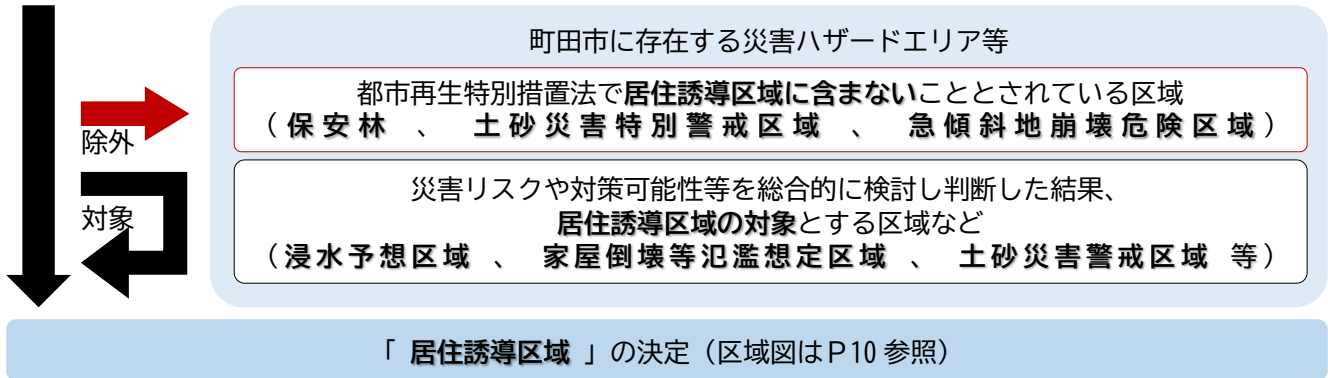
一方で、市街化区域内にも災害リスクが存在します。被害に応じた対策を積み重ねることで安全性を高め、一定のリスクを乗り越え共生してきたまちの成り立ちを踏まえ、災害ハザードエリアであっても既に市街化が進んでいる地区は、町田市都市づくりのマスタープランで目指す「災害に強い安全なまちの形成」を図ることで、居住誘導区域に含めます。ただし、都市再生特別措置法で居住誘導区域に含めないこととされている区域は除外します。



○：居住誘導区域

《 居住誘導区域の設定フロー 》

「市街化区域」全体を居住誘導区域の対象とする



5 都市機能誘導区域・誘導施設（本編P67～83）

町田市都市づくりのマスタープランが目指すまちづくりの観点と、これまでのまちづくりの蓄積等における現況配置の観点を踏まえ、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。

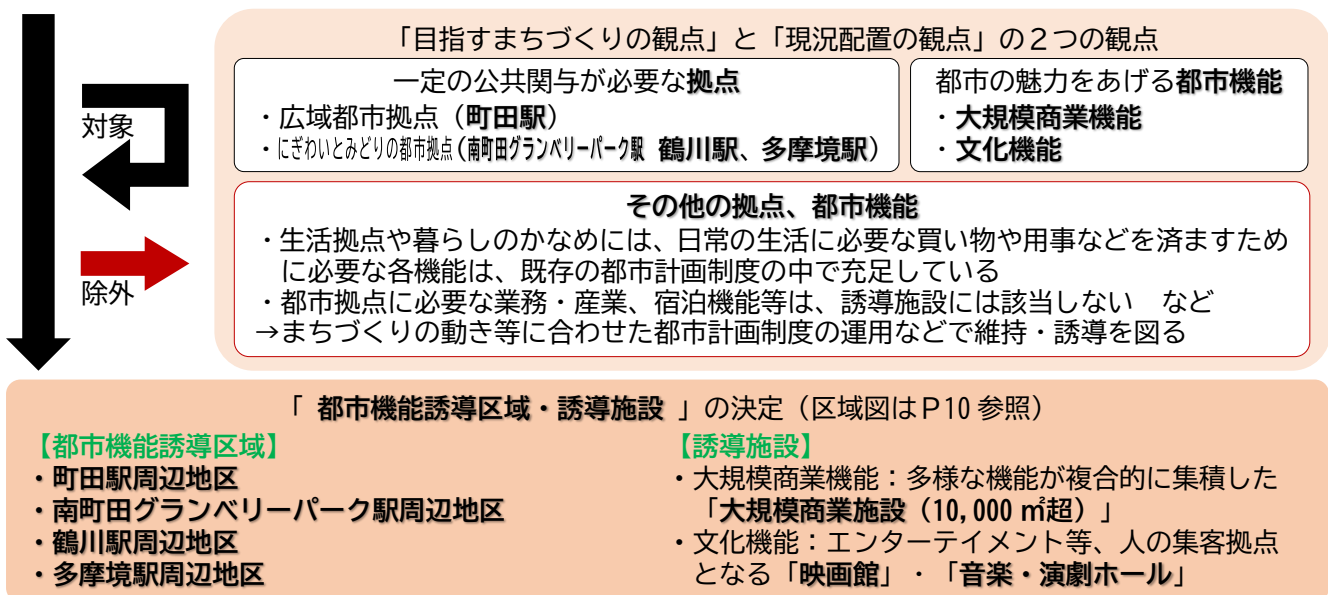
なお、拠点のうち「忠生」周辺については、『暮らしのかなめ 一新しく創る一』として、多摩都市モノレール導入空間である道路沿道などに、暮らしを支える生活利便施設などの都市機能の育成をします。また、モノレール新駅の想定がされたタイミングでは、交通ネットワークが充実した、人・モノ・文化が交流するにぎわいある都市拠点を狙うための施策に取り組んでいきます。



○：都市機能誘導区域

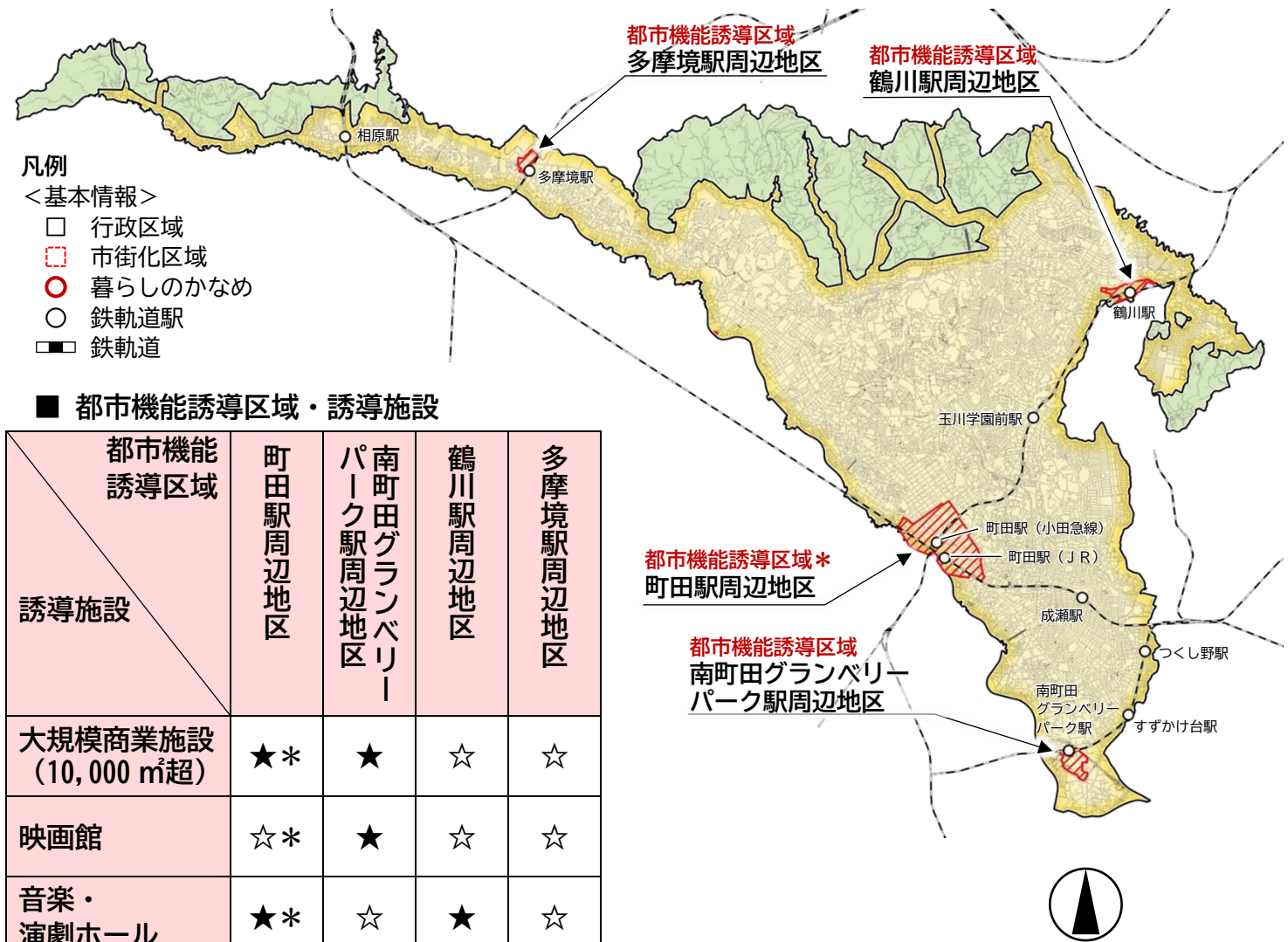
《 都市機能誘導区域・誘導施設の設定フロー 》

「居住誘導区域内」において都市機能誘導区域を設定する



《 居住誘導区域、都市機能誘導区域・誘導施設 》

凡 例： 居住誘導区域 (市街化区域※) 都市機能誘導区域 (※拡大図はP11 参照) 市街化調整区域



災害ハザードエリアの考え方

※市街化区域内において、上図に示す居住誘導区域及び都市機能誘導区域のうち、町田市に存する「災害リスク」、「警戒避難体制の整備状況」、「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、「保安林」、「土砂災害特別警戒区域」、「急傾斜地崩壊危険区域」は除外します。

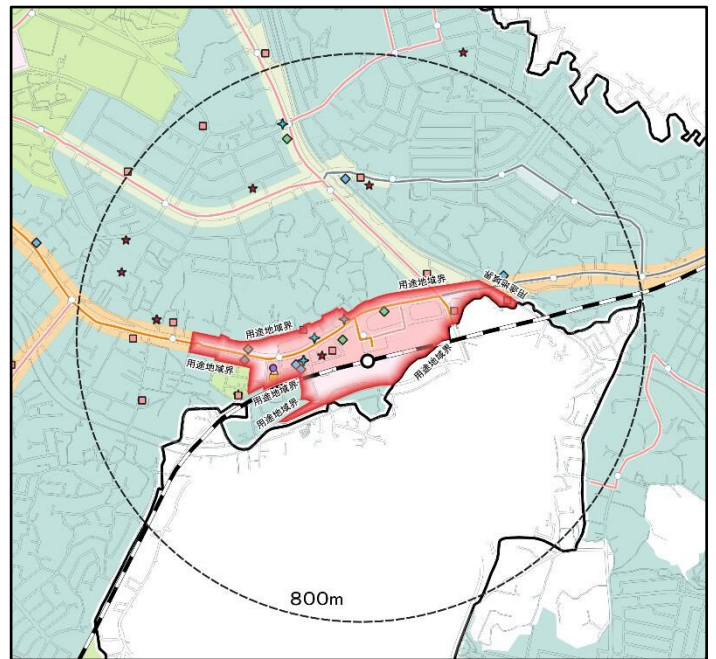
災害ハザードエリア		市の誘導区域設定 区域の内外
水害	浸水予想区域	居住誘導区域 内
	家屋倒壊等氾濫想定区域	
土砂災害	土砂災害警戒区域（イエローゾーン）	居住誘導区域 内
	土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）	居住誘導区域・都市機能誘導区域 外
	急傾斜地崩壊危険区域	
その他	保安林区域	居住誘導区域・都市機能誘導区域 外

《 都市機能誘導区域 拡大図 》

■町田駅周辺地区



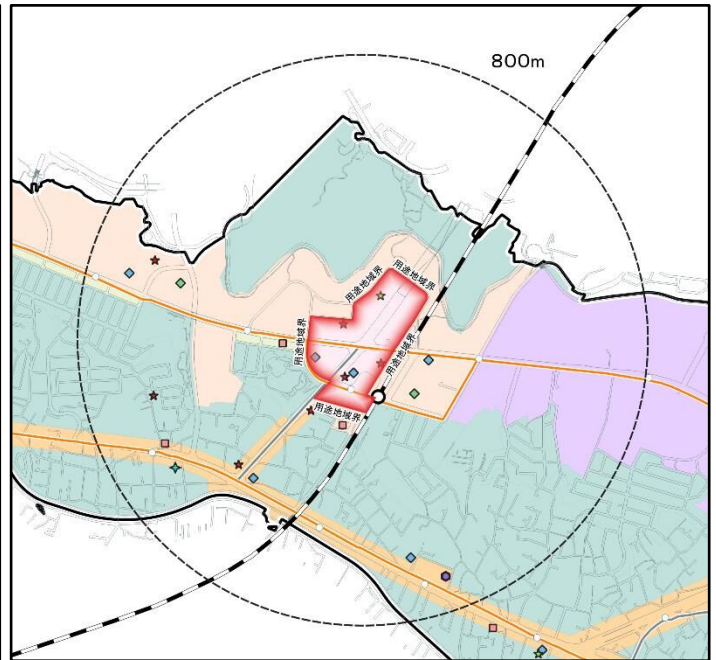
■鶴川駅周辺地区



■南町田グランベリーパーク駅周辺地区



■多摩境駅周辺地区



【凡例】

【区域】 □ 行政区画 ■ 都市機能誘導区域 — 道路線 【公共交通】 ○ 鉄道駅 — 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 教育系施設 (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 ■ 商業地域 ■ 工業地域
---	--	--	---

※町田市に存する「災害リスク」、「警戒避難体制の整備状況」、「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、「保安林」、「土砂災害特別警戒区域」、「急傾斜地崩壊危険区域」は居住誘導区域及び都市機能誘導区域から除外します。(P10 参照)

6 誘導施策（本編P85～99）

（1）誘導施策

町田市においては、従来の都市計画手法を引き続き活用しつつ、各エリア、各分野に定める誘導施策や、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。

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

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る。

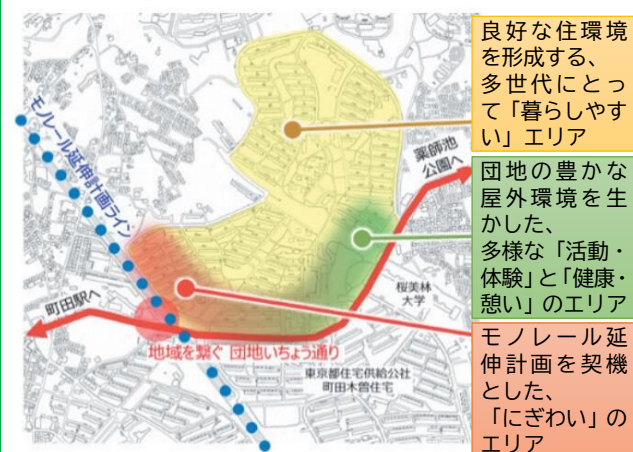


出典：町田駅周辺開発推進計画

大規模団地

● 地域特性に応じた団地再生

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。



団地空間の将来イメージ

出典：モノレール沿線まちづくり構想

モノレール沿線

● 沿線地域のまちづくりの推進

都市計画制度の活用等により、沿道及び新駅周辺の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する。



出典：モノレール沿線まちづくり構想、都市づくりのマスタープラン

■ 各分野の取組

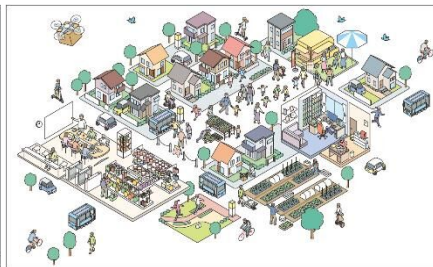
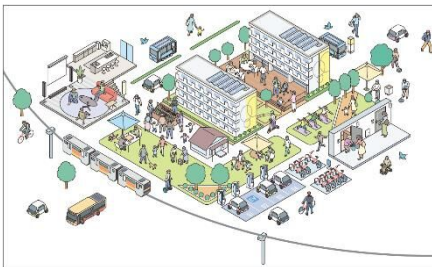
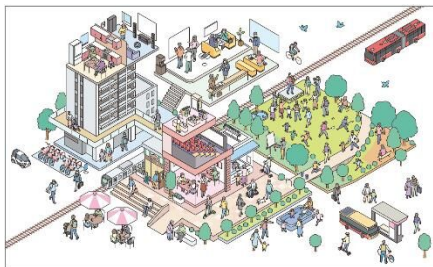
居住地形成

● 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

例) 災害リスクへの対応として、安心・安全な都市づくり 等

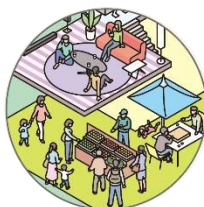


出典：町田市都市づくりのマスタープラン

● 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



出典：町田市都市づくりのマスタープラン

● 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



出典：町田市都市づくりのマスタープラン

● 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) 市街地開発事業等の推進

例) 都市構造再編集中事業など補助制度を活用した事業検討

例) 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 等



商業の賑わい



緑やテラス空間



デッキ下の空間が暗くならないように配慮する

出典：町田駅周辺開発推進計画

● 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

将来の駅前空間



出典：町田駅周辺開発推進計画、町田市都市づくりのマスタープラン

モノレール沿線

● 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) 町田市地域公共交通計画の策定 等



出典：町田市都市づくりのマスタープラン

● 移動しやすい交通基盤の整備

例) 都市計画道路の整備 等

■ 新技術の導入事例

電磁波レーダー搭載車を活用して床版上面の調査を行う技術



ドローンを活用して砂防施設の点検を行う技術



画像認識技術を活用して下水道管路の欠陥を自動検出する技術



ROV[®]を用いて遠隔操作で橋樑下面の目視調査を行う技術



出典：国土交通省資料

(2) 届出制度

届出制度は、住宅や誘導施設等の整備や動きを把握するために行うものです。以下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、住宅や誘導施設等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】

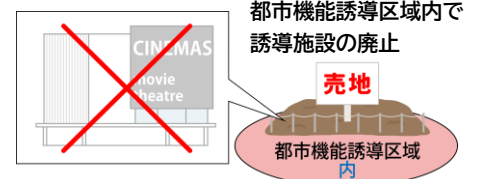
都市機能誘導区域外で以下のいずれかを行う場合

- 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（本編 P101～109）

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。

そのため、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。

《 防災指針の方針と具体的な取組（抜粋） 》

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

- 状況の変化に伴う災害リスクのある新規指定の居住誘導区域からの除外検討及びその周知
- 事前都市復興の取組（市民への意識啓発）

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

- 雨水管の整備・管渠の改築更新、污水管への浸入水対策
- 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）

方針3 市民・事業者の土地利用に伴う災害リスクの低減

- 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）
- 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）

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

- 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）
- 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）

方針5 行政における被害軽減策の推進

- 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
- 町田市職員の応急活動体制整備・強化

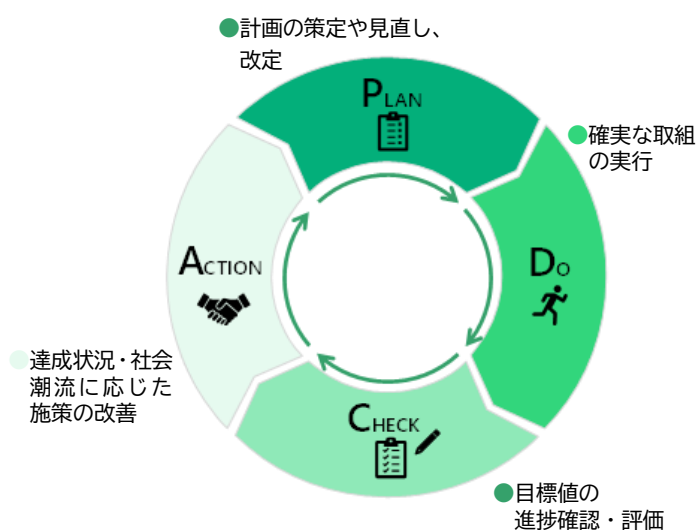
8 評価指標（本編 P 111～116）

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、「居住地形成」、「拠点形成」、「交通ネットワーク」の各分野に評価指標を設定します。

本計画の進捗管理は、右に示すPDCAサイクルに基づき実行し、概ね5年ごとに評価指標の達成状況や誘導施策の進行状況の評価・検証を行い、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。

また、本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、適宜本計画の見直しを行います。

《 PDCAサイクルのイメージ 》



【お問合せ先】 町田市 都市づくり部 都市政策課
〒194-8520 町田市森野2-2-22
TEL 042-724-4248（直通） FAX 050-3161-5502

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
-

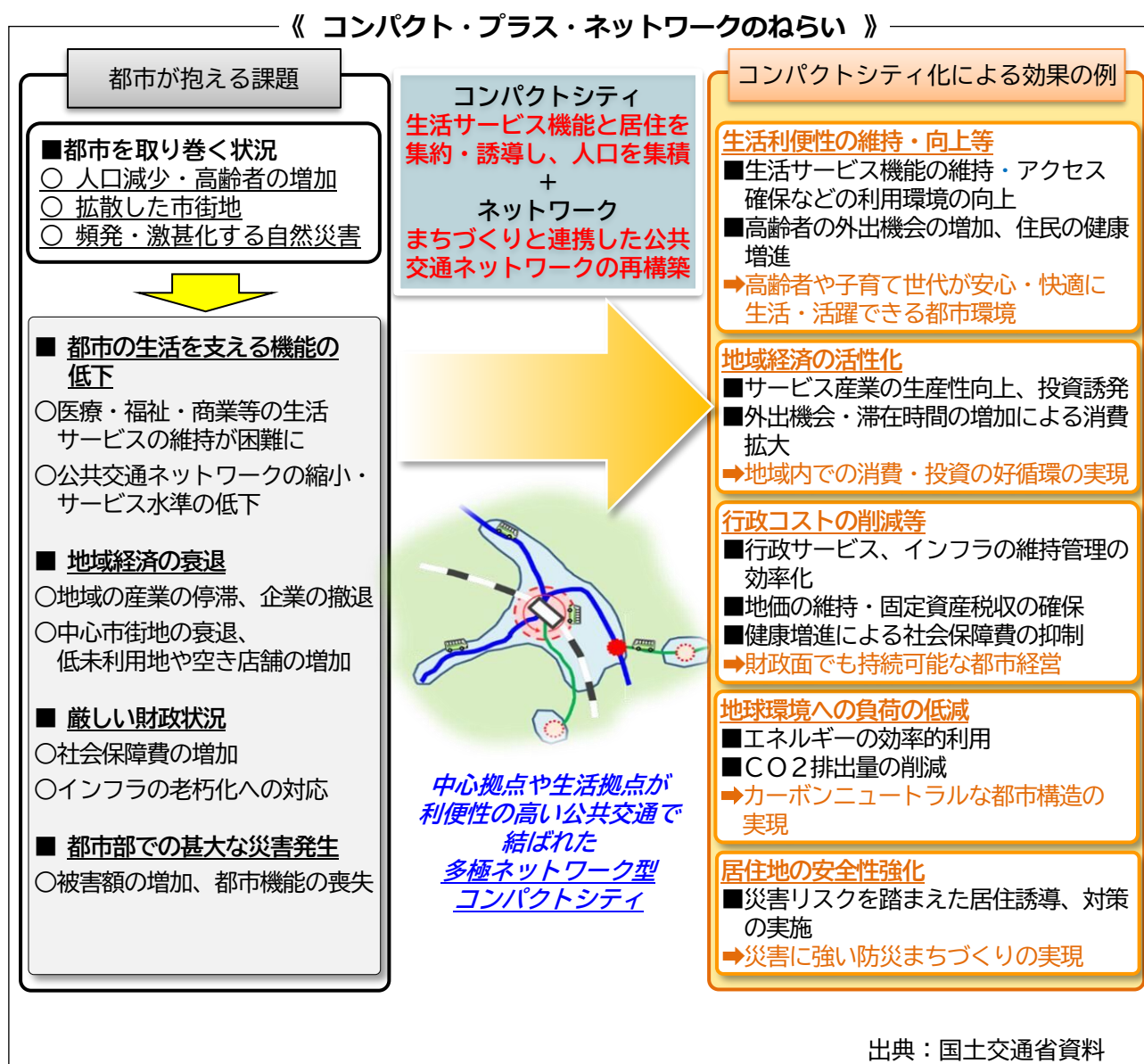
1 立地適正化計画制度とは

■ 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。



出典：国土交通省資料

■ 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

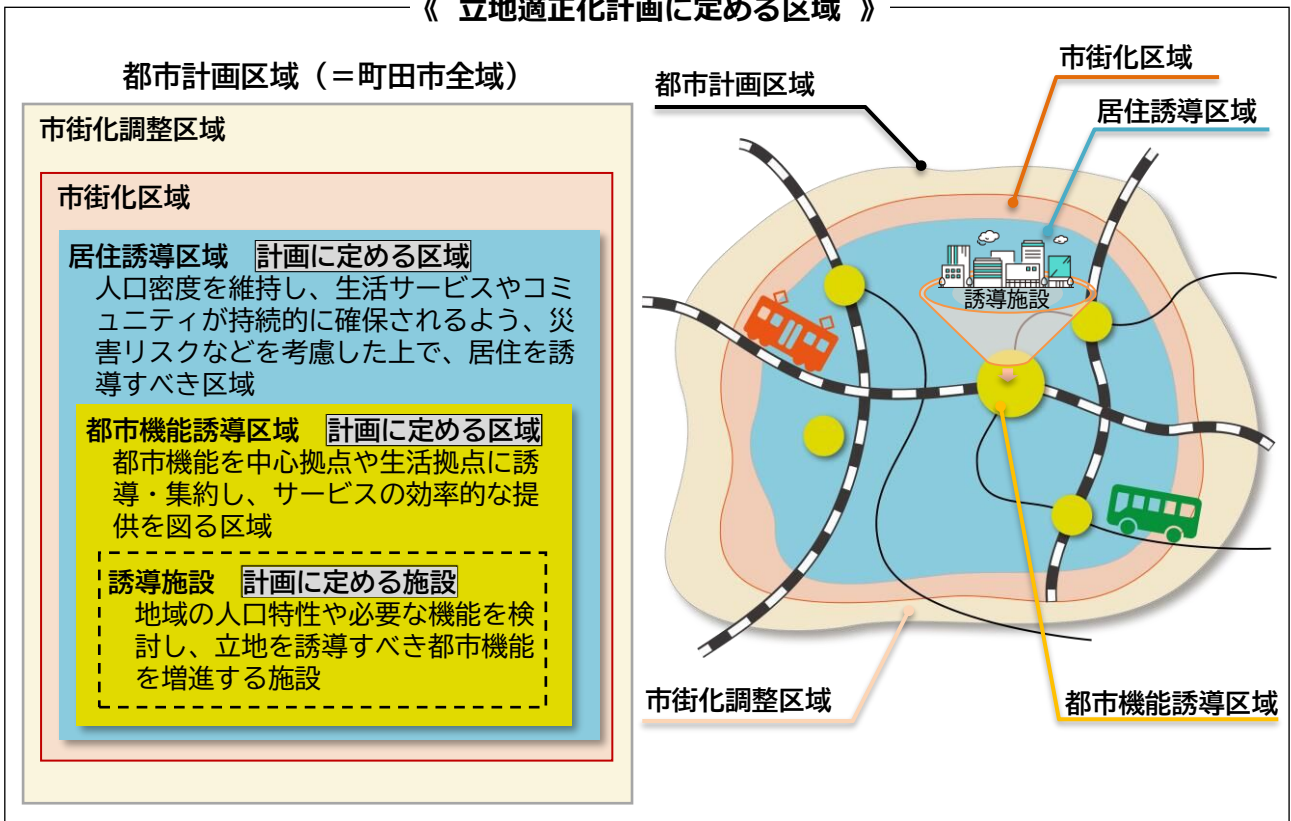
■ これまでのまちづくり計画との違い

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。

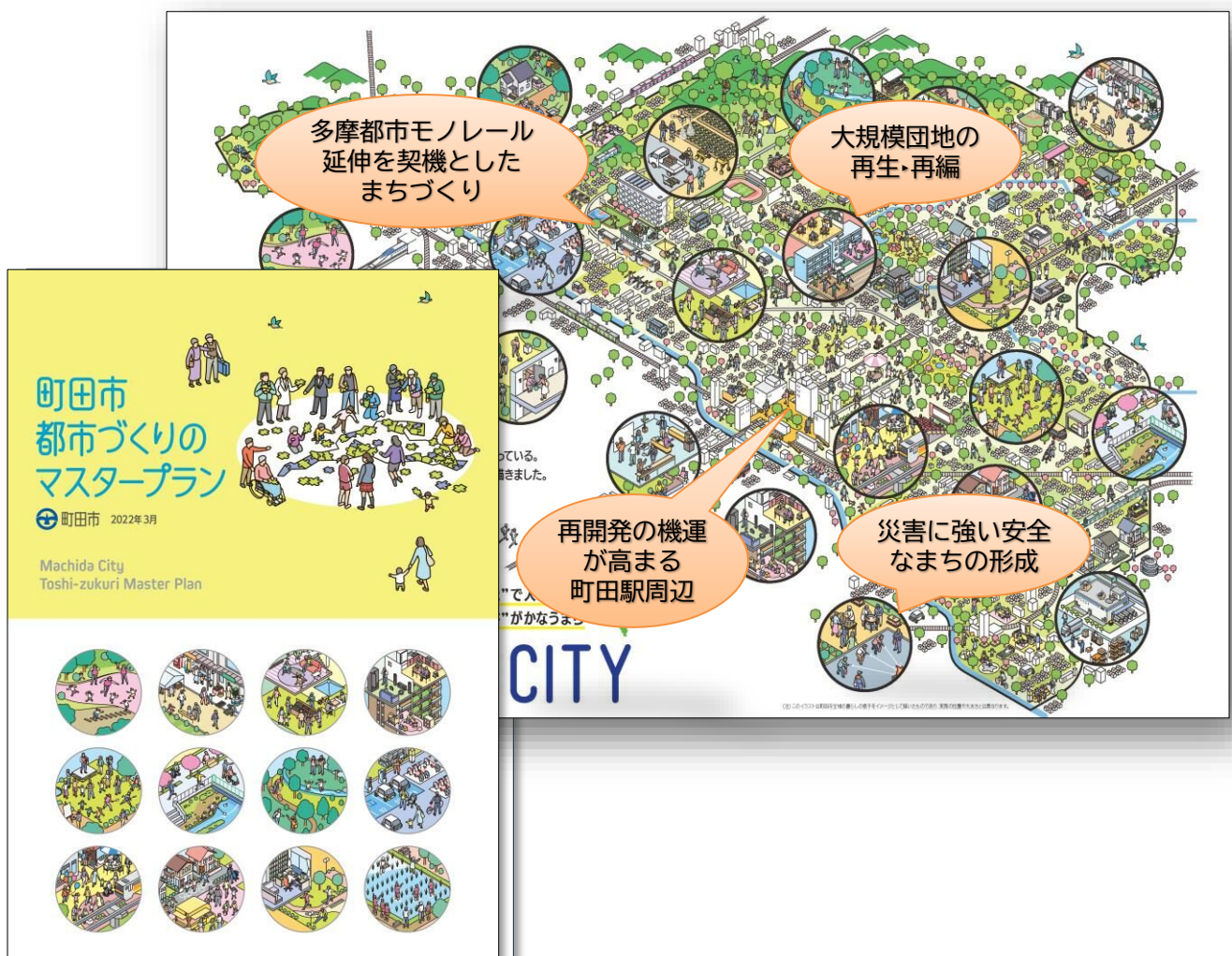
町田市の人口は、全国的な減少傾向とは異なり2022年からほぼ横ばいで推移していますが、今後の動向を見ると、減少幅は年を経るごとに拡大すると予想されています。

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

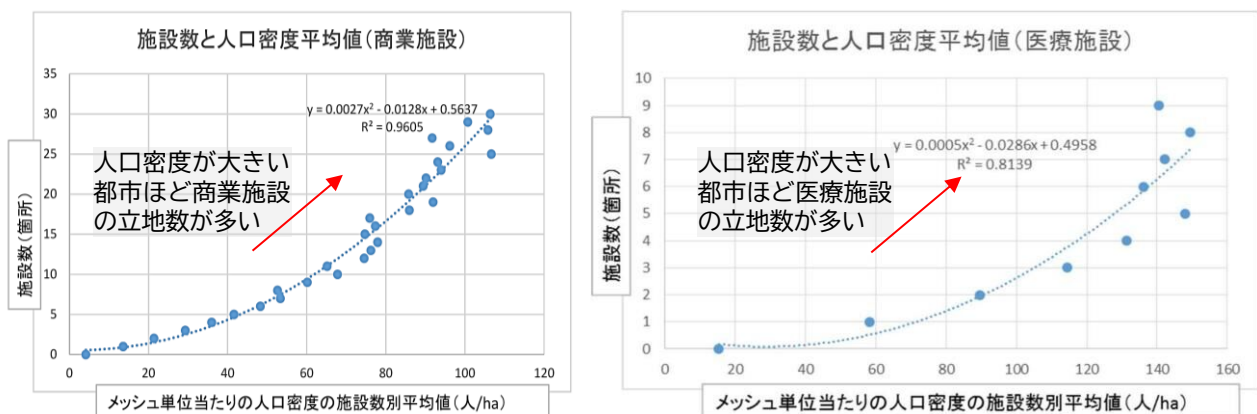
■ 立地適正化計画の対象となる「居住」と「誘導区域」

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

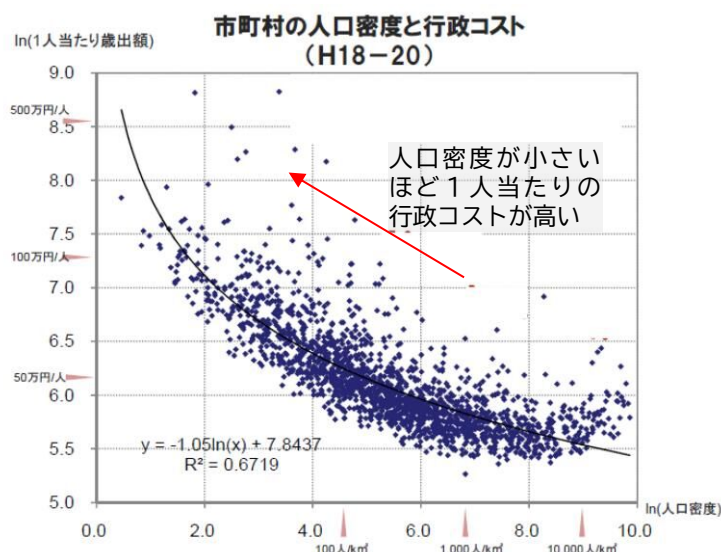
生活サービス施設と周辺人口には相関関係があります。周辺の人口密度が低下すると施設利用者が減少し、その度合いに応じて施設の移転・撤退などが進行することが懸念されます。また、人口密度が低下すると、住民1人あたりの行政運営にかかるコストも増大します。このような負のスパイラルに陥らないためにも、居住誘導区域内の人口密度を一定水準以上維持し、市街地の持続性を確保することが求められます。

《 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）

