

3

ま ち づ ぐ 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

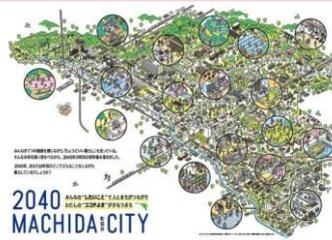
ビジョン編

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

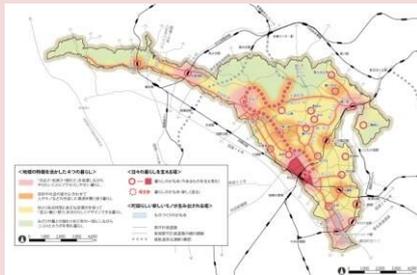
- 「暮らしとまちのビジョン」を実現するために、都市づくりに関わるみんなが具体的に取り組んでいく上での基本的な考え方を「都市づくりのポリシー」として示します。

■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年のまちだが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、各分野が実行する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ー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。

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
位置づけ

■ 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

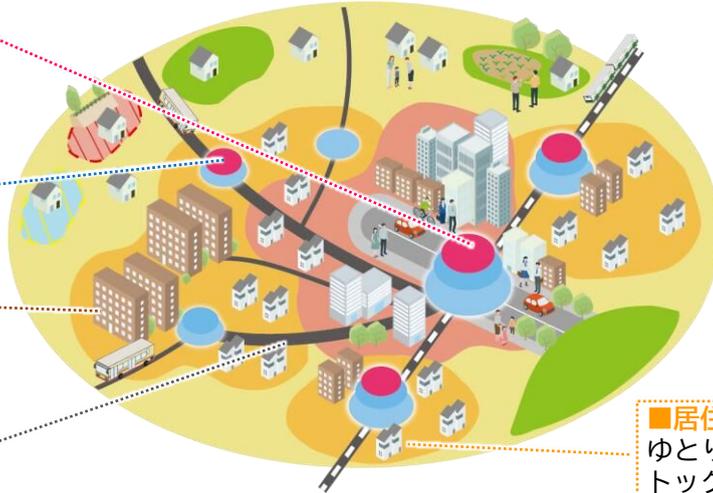
適度な人口密度により、一定の都市機能が揃った拠点と、良好な居住環境の住宅地がバランスよく配置された都市

■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

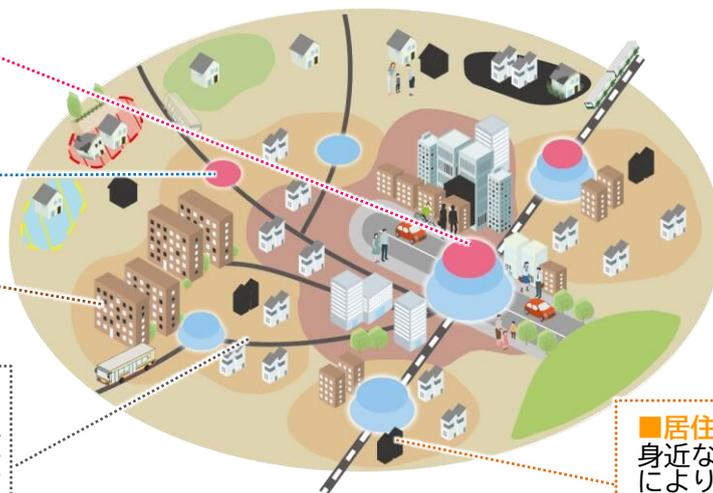
人口密度の低下等により、拠点の都市機能が撤退し、
住宅地のコミュニティが衰退する事により都市の魅力が低下

■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～ 》



具体化

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）

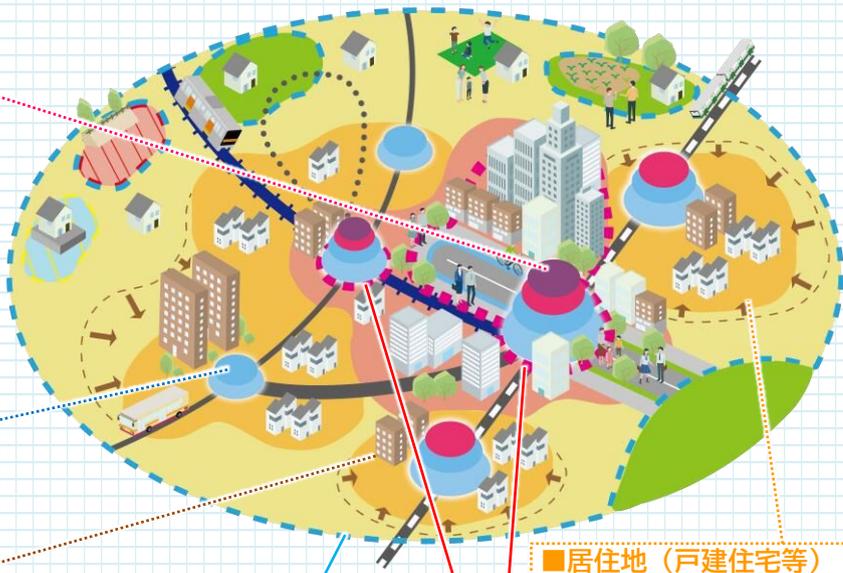
- ・ 日常生活に必要な都市機能の集積が維持された身近な拠点

■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

■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

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

誘導施設例

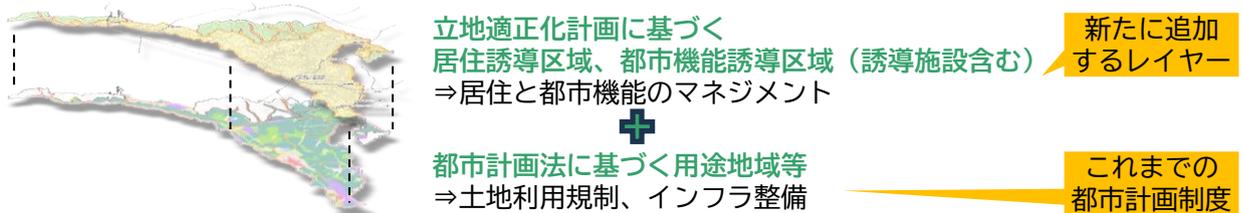
非日常の目的を果たす高度な機能
広域から人を集めるにぎわい・集客機能

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 》



《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 住戸の適正配置・ボリュームの最適化	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 都市機能の多機能化・高度化	<ul style="list-style-type: none"> 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
	ウォークラブルな空間形成	<ul style="list-style-type: none"> 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クラ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 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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ー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ー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・コワーキング等）、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 安全・安心に暮らせる都市の基盤を整える	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	①居心地が良く出歩きたくなる都市基盤の整備・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新たな暮らし方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）をより良いかたちに再編
	取組の方向性② 人中心の都市基盤を整える	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
	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	
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ウォーカブルなまちの実現 ●都市の中さまざまな機能・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、潜在を楽しみおこなうことができる（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ー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。

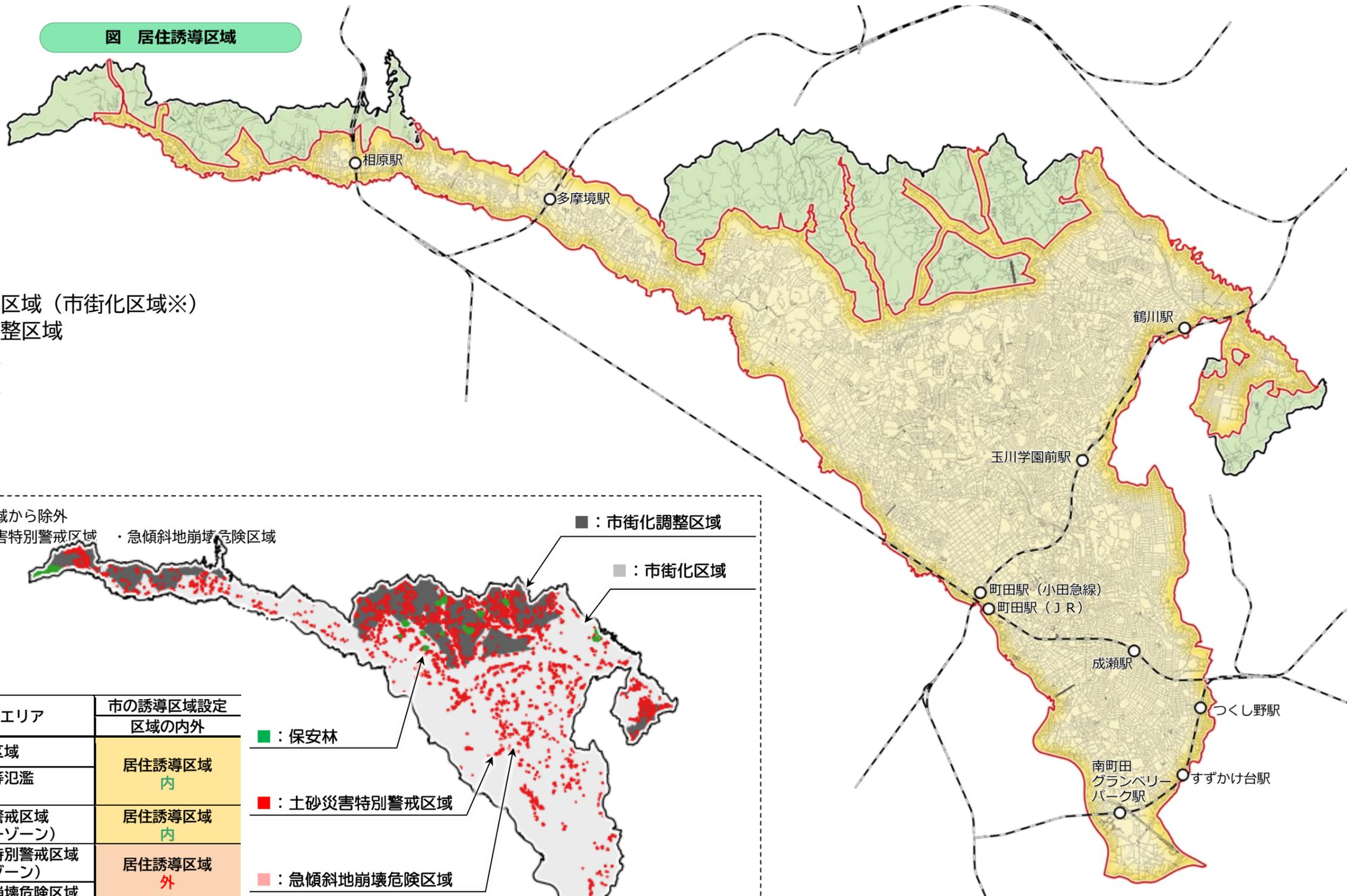


3 居住誘導区域

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)

図 居住誘導区域

- 凡例**
- 居住誘導区域 (市街化区域※)
 - 市街化調整区域
 - 行政区
 - 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

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 外
	急傾斜地崩壊危険区域	居住誘導区域 外
その他	保安林区域	居住誘導区域 外

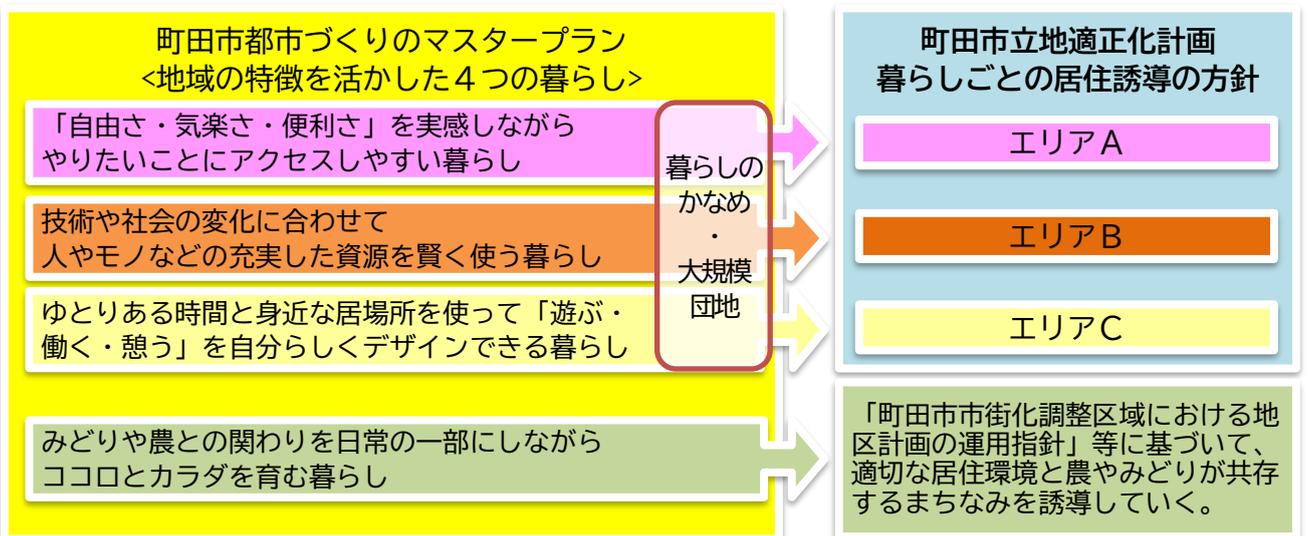
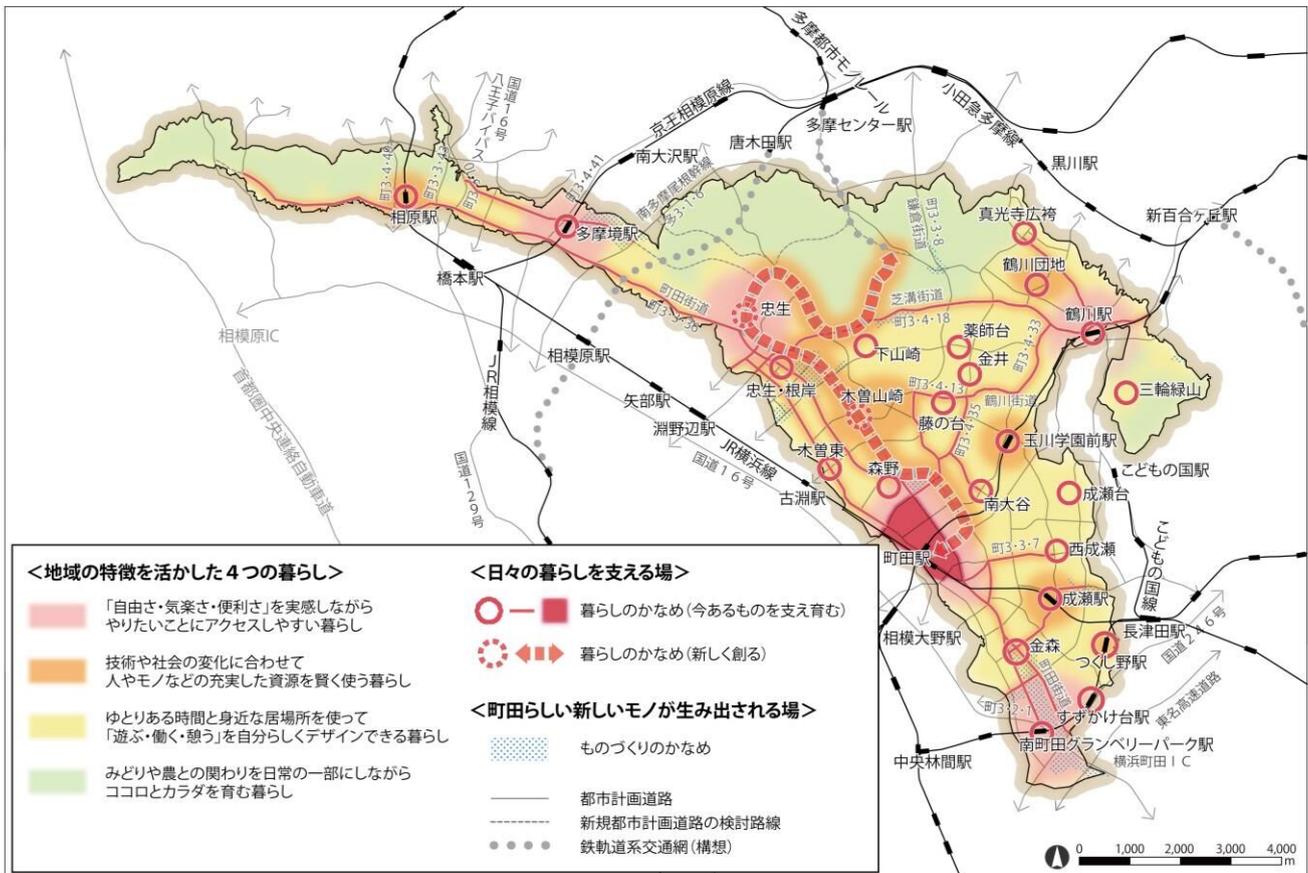
■ : 保安林
■ : 土砂災害特別警戒区域
■ : 急傾斜地崩壊危険区域
■ : 市街化調整区域
■ : 市街化区域

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、それに適し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 —

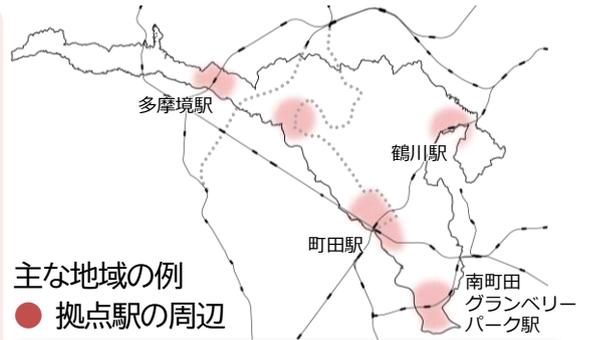


■エリアA 「自由さ・気楽さ・便利さ」を実感しながらやりたいことにアクセスしやすい暮らし



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み替えて、市内で安心して住み続けられる。
- ・ 電車・モノレールに乗って都心に通勤しやすく、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

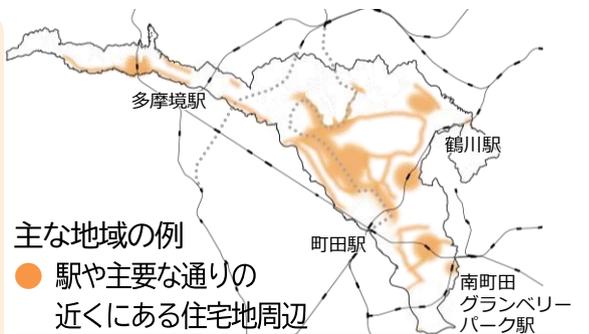
- ・ 中高層住宅など、商業業務と共存する居住の誘導を図る

■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み続けられる。



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（木曾山崎、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

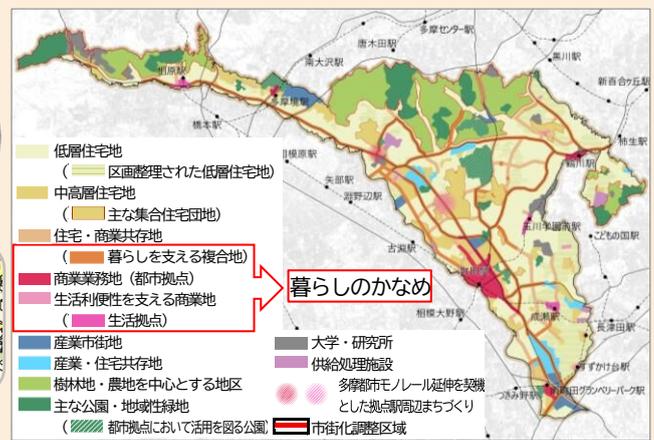
- ゆとりある敷地をいかし、多様な暮らし方に対応した居住の誘導を図る

■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

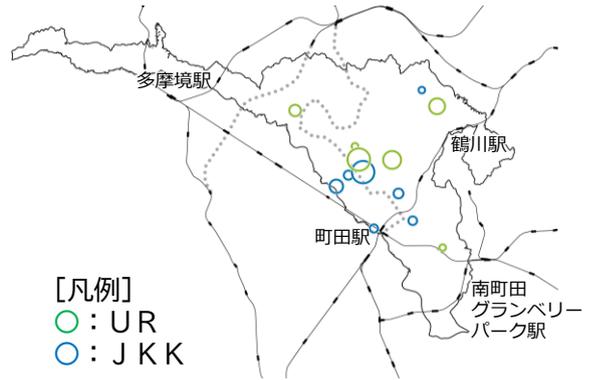
居住誘導

- 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。

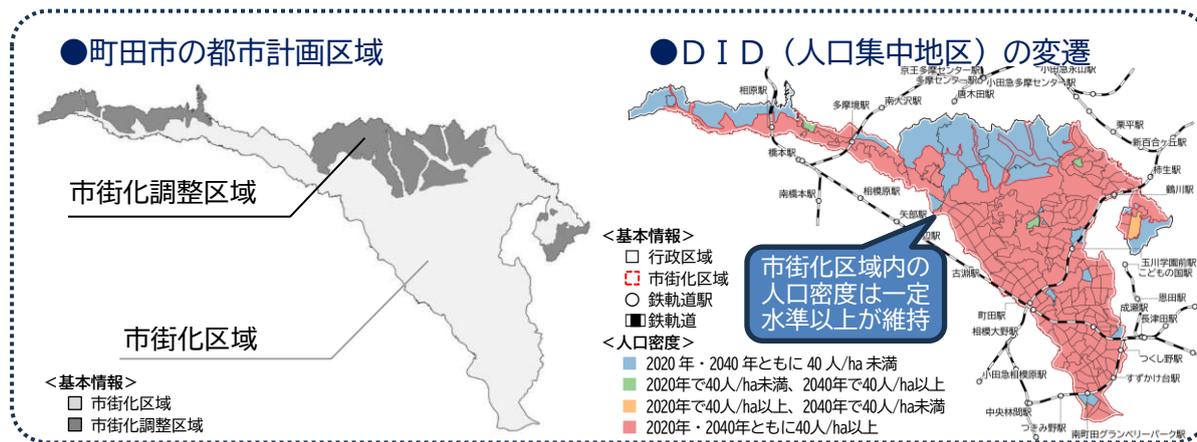
STEP 0 立地適正化計画の対象区域

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

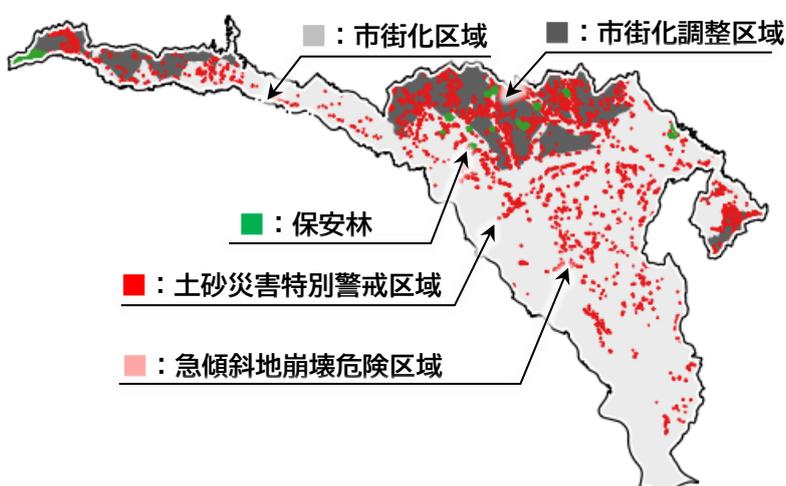
町田市の市街化区域内は、2040年まで一定の人口密度が維持される見込みで、かつ、住宅の受け皿となり得る環境になっています。また、市街化調整区域は国の考えにおいて除外するとされていることから、市街化区域全体を居住誘導区域の対象とします。



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。

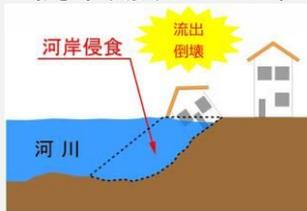
(1) 町田市における「災害リスクのある区域」について

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。

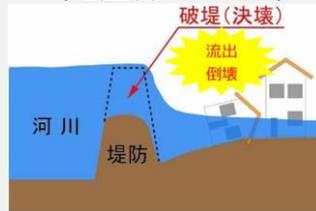
①-1 水害 家屋倒壊等氾濫想定区域

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	<p>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るため</p>

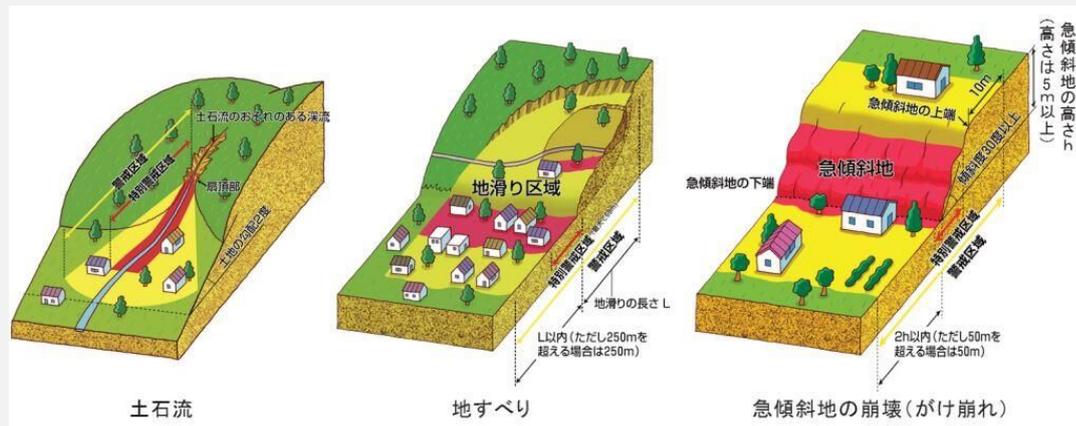
出典：町田市洪水・土砂災害ハザードマップ（2024年3月）

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**経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

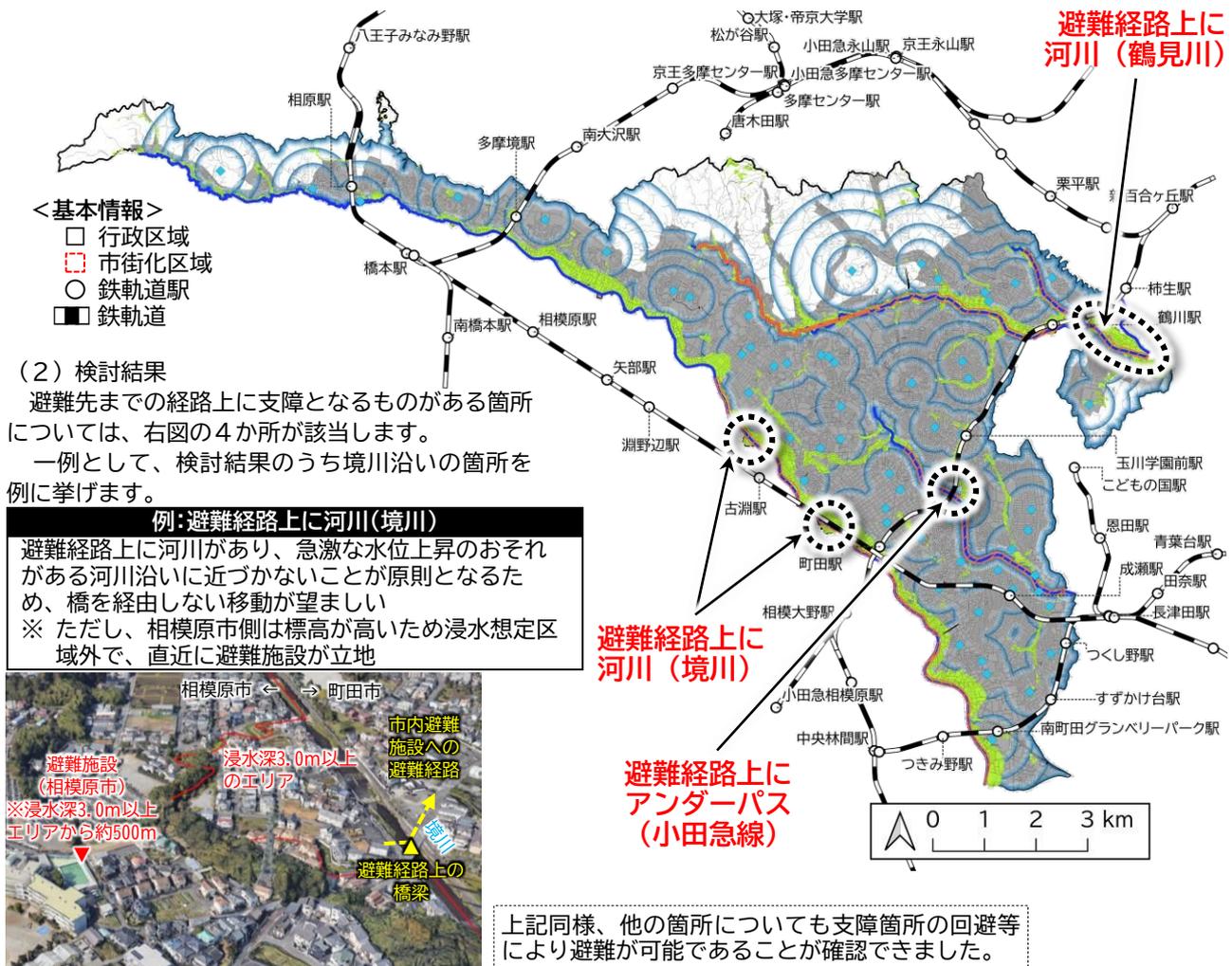
- 例) 水 害：迂回路がある。ペDESTリアンデッキなどの高台経路がある。 など
 土砂災害：迂回路がある。防護壁によって道路が保護されている。 など

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。

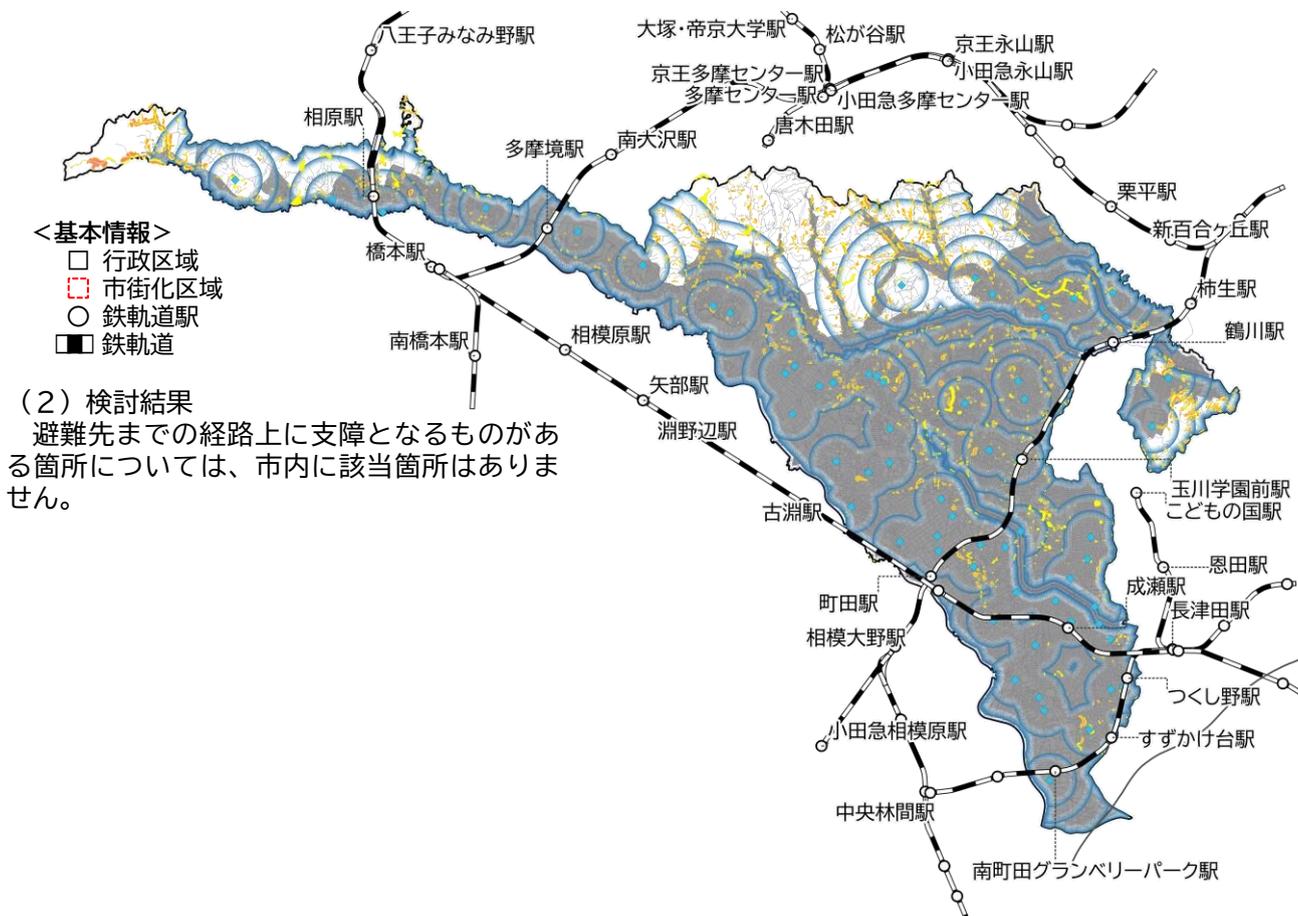
水害：「災害リスクのある区域」、「警戒避難体制の整備状況」の検討結果

		図中の凡例
<p>【対象】</p> <p>水害① 家屋倒壊等氾濫想定区域</p> <p>水害② 浸水予想区域（浸水深0.5m以上の区域）</p> <p>※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</p>	→	<p>《家屋倒壊等氾濫想定区域》</p> <p>■ 氾濫流・河岸浸食</p> <p>《浸水予想区域》</p> <p>■ 浸水深0.5m以上</p>
<p>(1) 避難先までの経路上に支障となるものがあるか。</p> <p>・河川：橋の通行が危険となるおそれがある。</p> <p>・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。</p>	→	 該当箇所
<p>(2) (1)がある場合、それを回避する別の避難方策があるか。</p> <p>例) 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</p>	→	<p>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。</p> <p>※ページ左下を参照</p>
<p>(3) 避難施設からどの程度の歩行距離を要するか。（参考）</p> <p>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。</p>	→	 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。

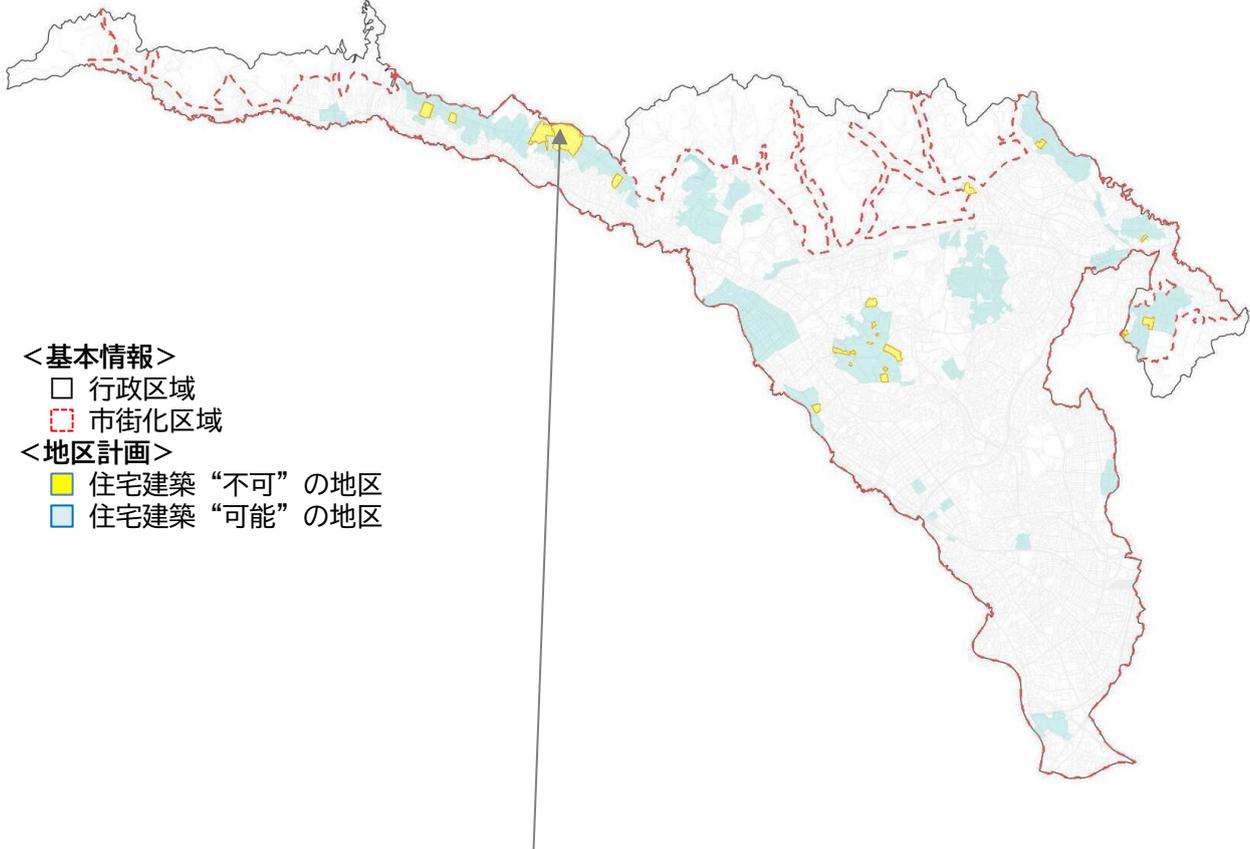
しかし、居住誘導区域であっても災害の危険性がなくなるわけではないため、今後も引き続き防災・減災の取組を進めていきます。

(➡ [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

凡例	地区計画区域 (地区整備計画区域)	公共公益施設地区
	生産業務A地区	公共公園緑地地区
	生産業務B地区	土地利用の制限

