

「町田市立地適正化計画」の策定について

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、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」を策定しました。

2 策定の経過

2024年 4月	都市計画審議会へ諮問
2024年 5月 ～2025年 3月	特別委員会による検討（全5回）
2024年 12月	地域説明会（全6回）
2025年 4月	都市計画審議会答申
2025年 7～8月	パブリックコメント（10月 結果公表）
2025年 10月 ～2026年 3月	届出制度の周知期間
2026年 3月	策定

3 町田市立地適正化計画の内容について

- ・ **資料1** 町田市立地適正化計画【概要版】
- ・ **資料2** 町田市立地適正化計画
- ・ **資料3** 届出の手引き【概要版】
- ・ **資料4** 届出の手引き

4 パブリックコメント実施結果【資料5】

実施期間：2025年7月15日（火）～2025年8月15日（金）

意見の件数：69件

2025年10月1日市ホームページで「パブリックコメント結果」公表

【項目別ご意見件数】

ご意見の項目	意見件数
① 町田市立地適正化計画（素案）に関する事	18件
② 多摩都市モノレール町田方面延伸に関する事	13件
③ 町田駅周辺の開発に関する事	3件
④ その他関連計画に関する事	22件
⑤ その他市政全体に関する事	13件



町田市立地適正化計画【概要版】

2026年3月 町田市

目次

1	立地適正化計画の概要	3
2	町田市の現況と課題	4
3	まちづくりの方針	5
4	居住誘導区域	8
5	都市機能誘導区域 ・ 誘導施設	8
6	誘導施策	11
7	防災指針	14
8	評価指標	14

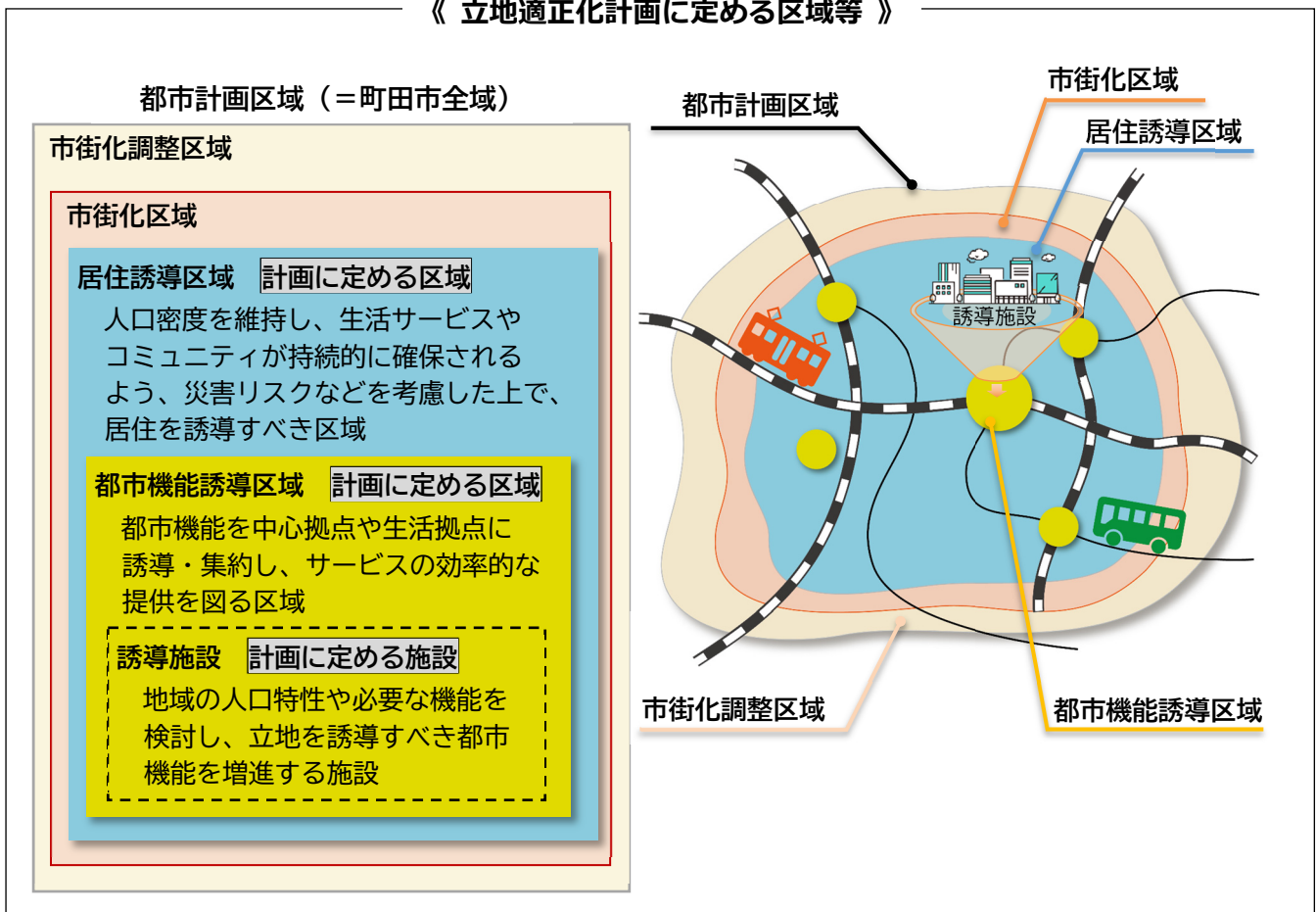
1 立地適正化計画の概要 (本編 P 5～12)

(1) 立地適正化計画制度とは

全国的に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、居住地や都市機能を集約し、持続可能な都市へ転換することが求められています。

そこで、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)

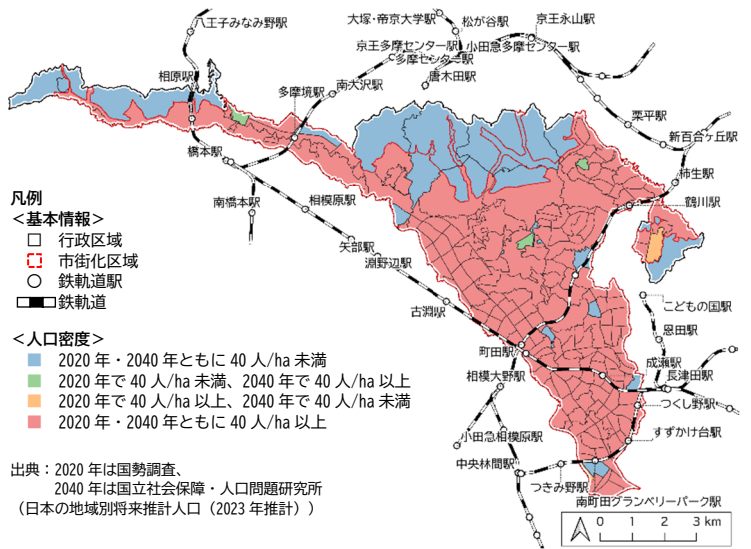
■ 居住地

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、多くの住宅地が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、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、充実した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



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まい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させる必要があります。

視点



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させる必要があります。

商業の連続性のある街並みが住宅によって分断されず、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、民間事業者による再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ない状況ではありません。

視点

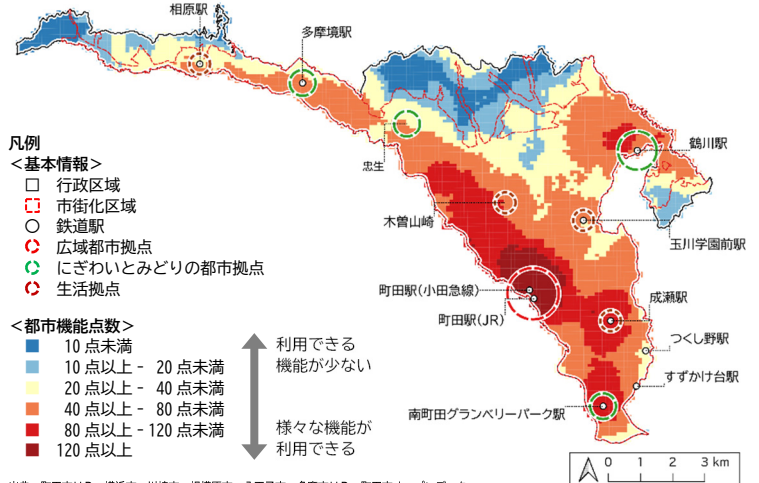


拠点における都市機能の集積を維持するとともに、社会ニーズに応じた新たな機能導入により利便性を向上させる必要があります。

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、ミクスト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



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・更新させる必要があります。

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。

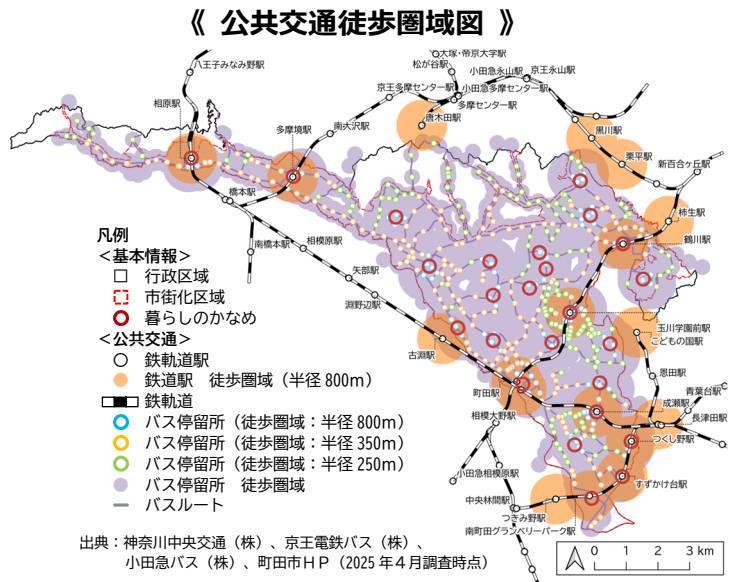
団地を含む地域全体の人口・都市機能分布や公共交通基盤等の状況に合わせて役割や形態・配置を最適化していく必要があります。

■ 公共交通

市街化区域の大部分を駅やバス停からの徒歩圏域でカバーしており、公共交通については、日常生活を支える一定のサービス水準が整っていると云えます。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。

今後町田市では、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ることが難しくなります。

一方で、多摩都市モノレール町田方面延伸により、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。

市民生活の質の向上

視点 現在のサービス水準の維持に向け、居住や都市機能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。

都市経営の効率化

3 まちづくりの方針 (本編 P41~48)

(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

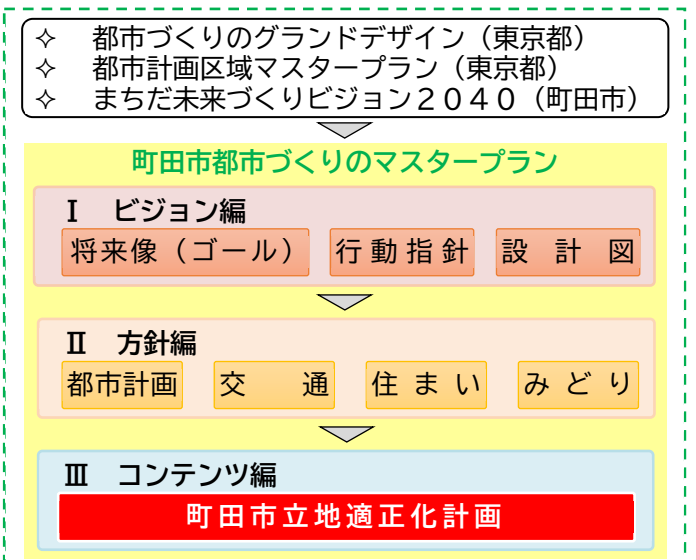
町田市立地適正化計画は、居住誘導や都市機能誘導により、町田市都市づくりのマスタープランで目指すまちづくりの実効性を高める1つのツールであるため、本計画の方向性を示す「町田市立地適正化計画の方針」については、町田市都市づくりのマスタープランで掲げる「ビジョン編」を継承します。

■ 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。

■ 町田市立地適正化計画の位置づけ

町田市都市づくりのマスタープランの実行計画として策定し、「コンテンツ編」に位置づけます。



■ 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は、将来像の実現に向けて、『現況』や『将来予想されるリスク』を踏まえつつ、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”」に基づき、市街地を縮小させず、土地利用の適切なマネジメントを行うことで、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きます。

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

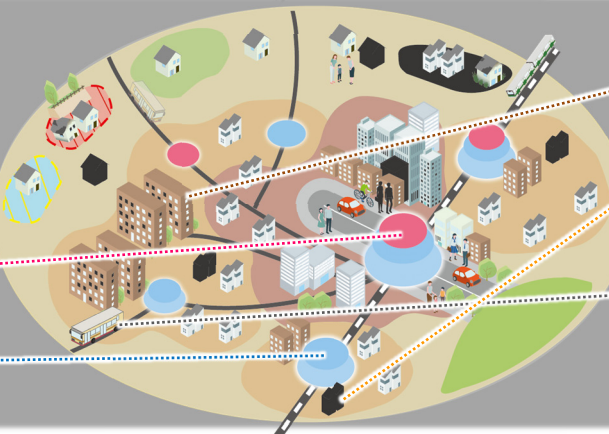
■ **交通ネットワーク**
市街地全体を徒歩圏域で概ねカバーする公共交通網

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

■ **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

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

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

【その他】

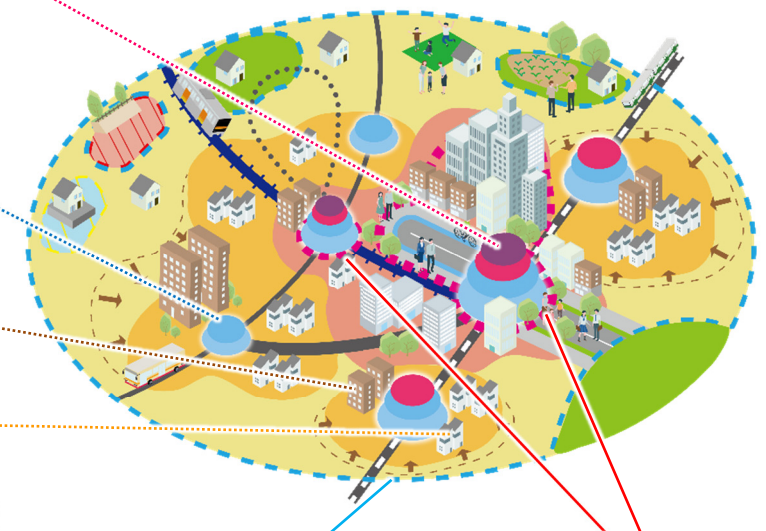
- 災害イエローゾーン
(その他の災害の恐れがある区域)

【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

【交通】

- 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

(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、これまでの都市計画制度や個別のまちづくり計画等に加え、本計画を活用した居住と都市機能のマネジメントによって進めていきます。

《 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

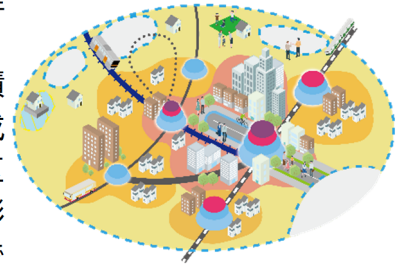
《 まちづくりの方針と取組の方向性 》

	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 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する 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 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	・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 ・近年の頻発・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 ・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 ・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
	◆ 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 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 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 ウォーカブルな空間形成	・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 ・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 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 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 移動しやすい交通基盤の整備	・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 ・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P49~66)

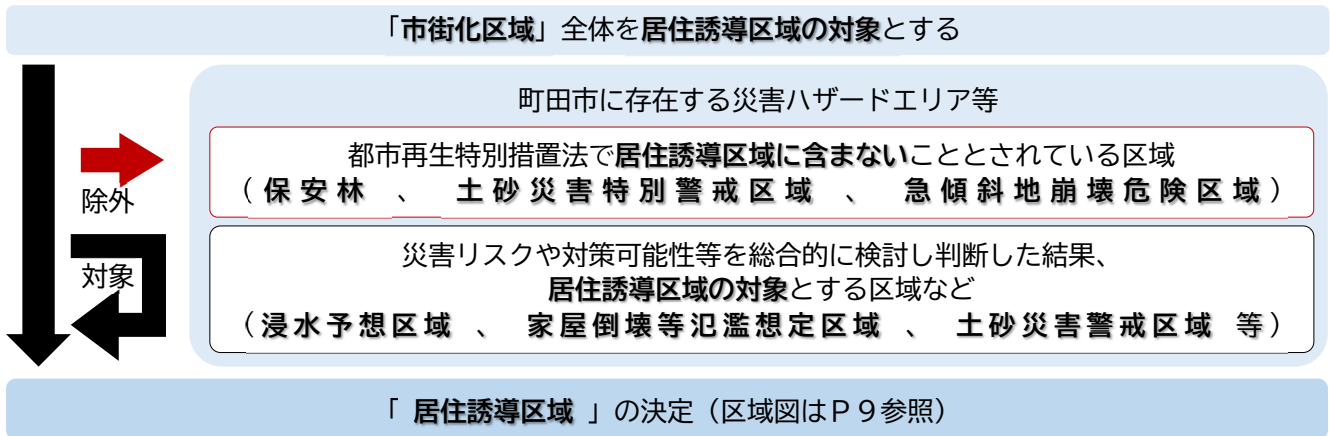
町田市では、市街化区域全体で2040年まで一定の人口密度(40人/ha)が維持される見込みのため、市街化区域全体を居住誘導区域の対象とします。

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 》



5 都市機能誘導区域・誘導施設 (本編P67~84)

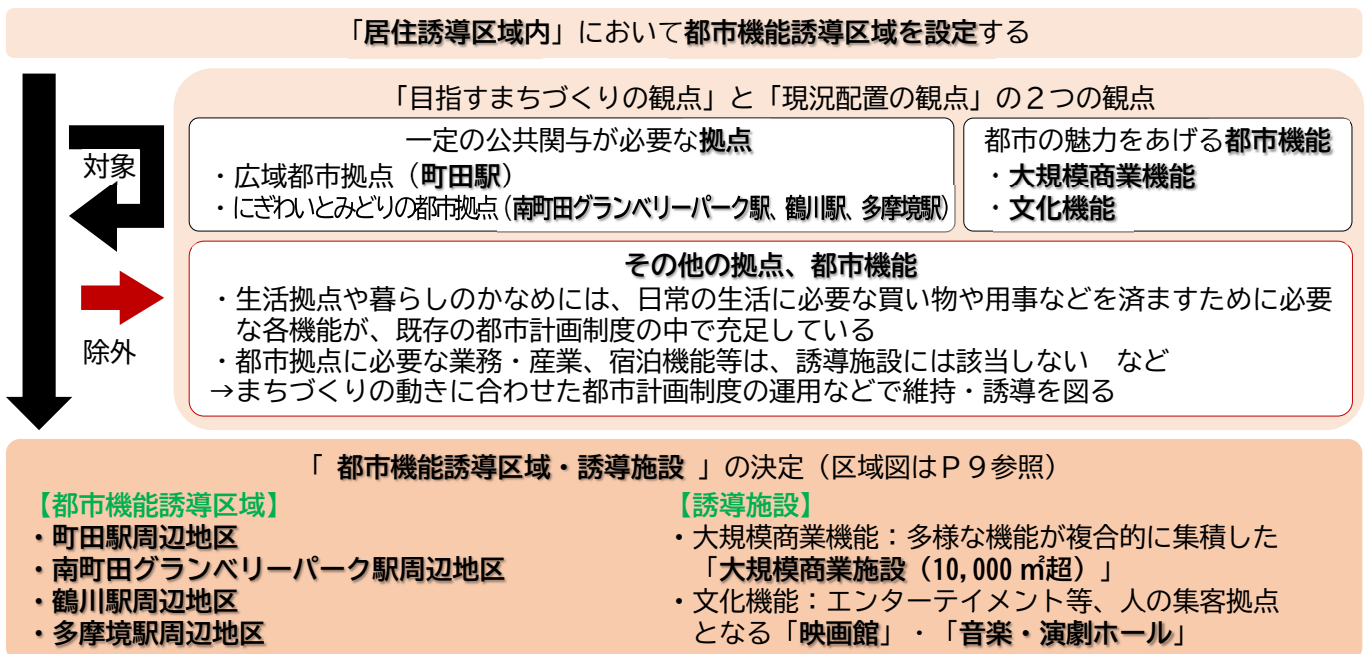
町田市都市づくりのマスタープランが指すまちづくりの観点と、これまでのまちづくりの蓄積等における現況配置の観点を踏まえ、基盤整備や都市計画手法の活用、財政支援など、一定の公共関与が必要な拠点を都市機能誘導区域の対象とし、都市の魅力 راげる誘導施設を設定します。

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となる道路沿道などに、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指すための施策に取り組んでいきます。



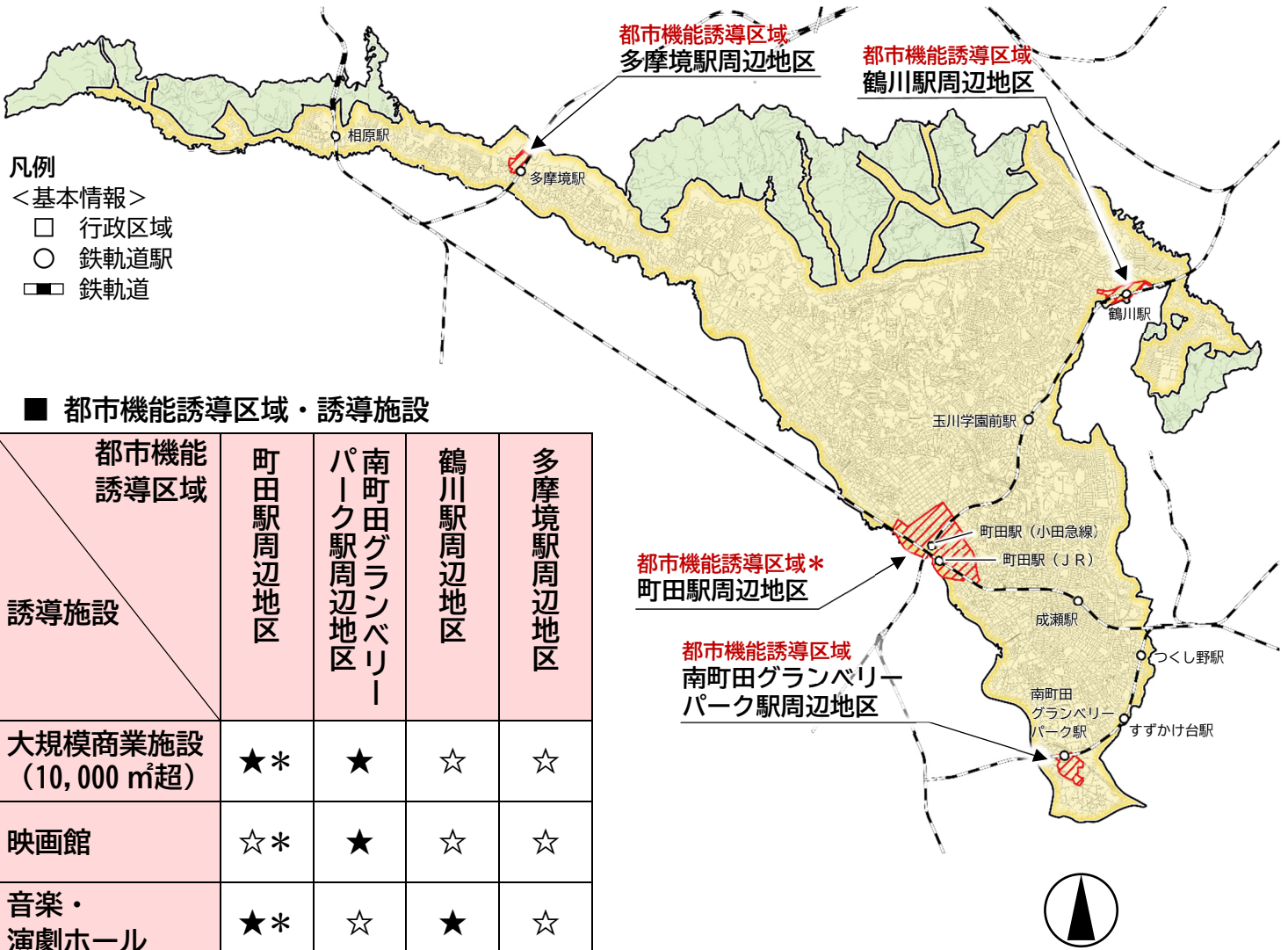
○：都市機能誘導区域

《 都市機能誘導区域・誘導施設の設定フロー 》



《 居住誘導区域、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P10参照) **市街化調整区域**



■ 都市機能誘導区域・誘導施設

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	多摩境駅周辺地区
誘導施設				
大規模商業施設 (10,000 m ² 超)	★★	★	☆	☆
映画館	☆☆	★	☆	☆
音楽・演劇ホール	★★	☆	★	☆

★：誘導施設に設定【区域内に立地している施設】
 ☆：誘導施設に設定【区域内に立地していない施設】
 *：積極的な誘導

災害ハザードエリア等の考え方

※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、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」「急傾斜地崩壊危険区域」は除外します。ただし、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、それ以外の災害ハザードエリアは誘導区域に含みます。

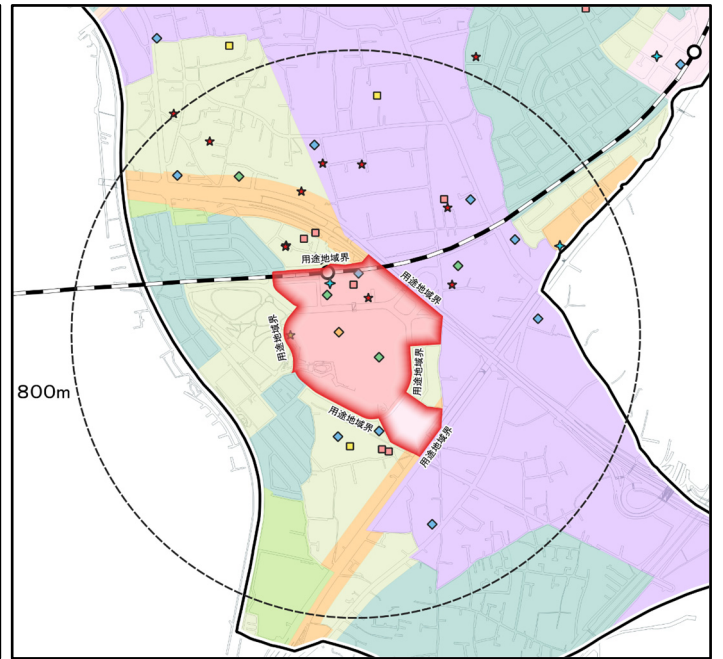
災害ハザードエリア等		市の誘導区域設定
		区域の内外
水害	浸水予想区域	居住誘導区域 内
	家屋倒壊等氾濫想定区域	
土砂災害	土砂災害警戒区域 (イエローゾーン)	居住誘導区域 内
	土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン)	居住誘導区域・都市機能誘導区域 外
	急傾斜地崩壊危険区域	
その他	保安林	居住誘導区域・都市機能誘導区域 外

《 都市機能誘導区域 拡大図 》

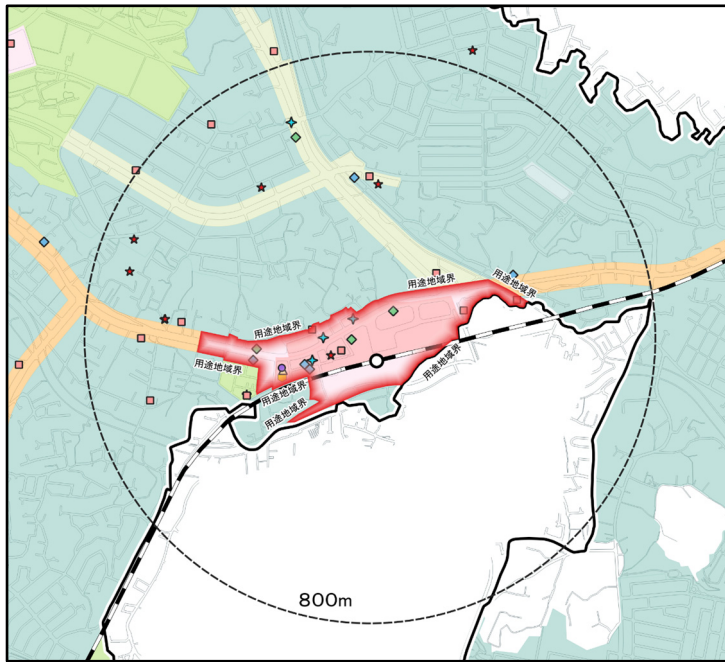
■町田駅周辺地区



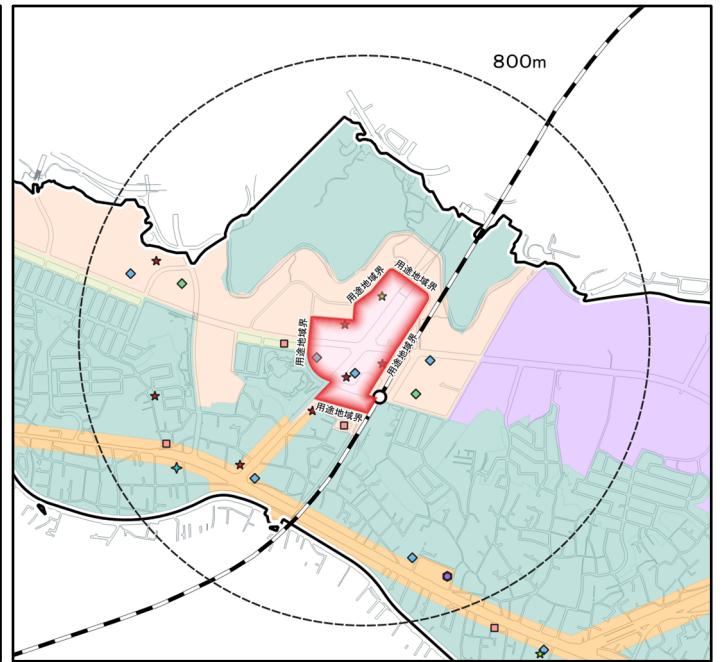
■南町田グランベリーパーク駅周辺地区



■鶴川駅周辺地区



■多摩境駅周辺地区



【凡例】

【区域】

- 行政区域
- 都市機能誘導区域
- 道路縁

【公共交通】

- 鉄道駅
- ▬ 鉄道

【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

- 市民文化系施設 (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
- 準工業地域
- 工業地域

※居住誘導区域及び都市機能誘導区域のうち、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」「急傾斜地崩壊危険区域」は除外します。ただし、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、それ以外の災害ハザードエリアは誘導区域に含まれます。(P9参照)

6 誘導施策（本編P85～100）

（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。

町田駅周辺開発推進事業 (A, B, C, D地区関連)

南の玄関口のまちづくり事業

相模原市

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。

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」

(C) Esri Japan

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。

忠生・北部
みどりと暮らしの関係をつくるプロジェクト

木曾山崎団地
住宅地を多機能化するプロジェクト

町田駅周辺
商業地を多機能化・ウォークアブルなまちにするプロジェクト

モノレール延伸ルート

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

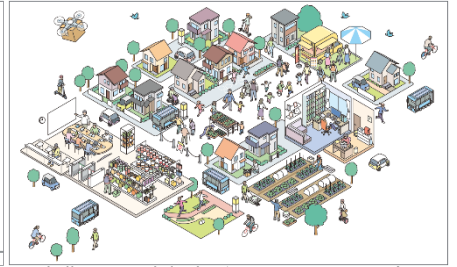
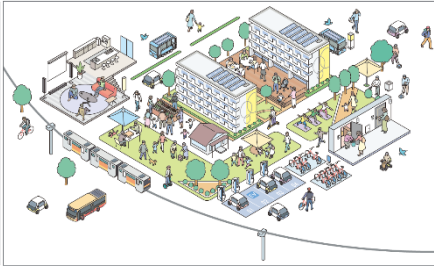
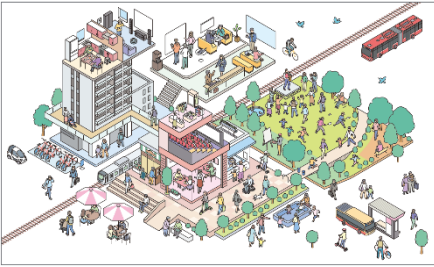
居住地形成

● 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、安全・安心な都市づくり 等

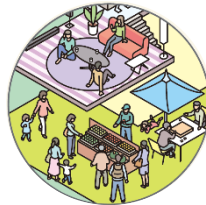


出典：町田市都市づくりのマスタープラン

● 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

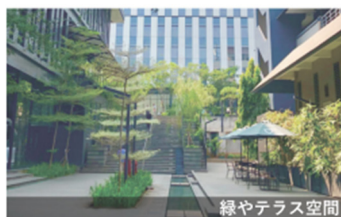
例) 市街地開発事業等の推進

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

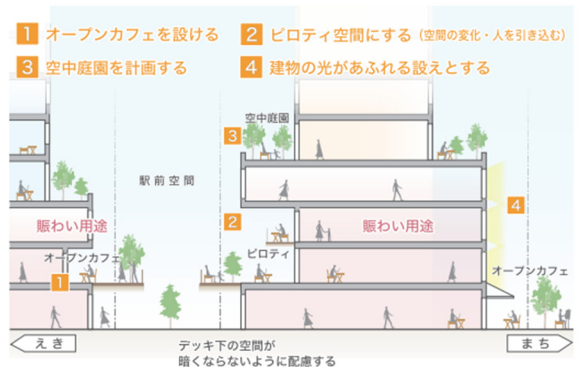
例) にぎわいの維持、向上のための低未利用地・空地をはじめとしたマネジメント手法の検討 等



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



えぎ（大型店舗）

まち（商店街など）



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

交通ネットワーク形成

● 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棧橋下面の目視調査を行う技術
※ROV：Remotely Operated Vehicle



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、町田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 m²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

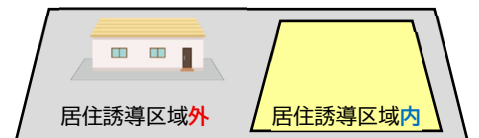
届出必要 (例)

居住誘導区域外で3戸以上の住宅を新築



届出不要 (例)

居住誘導区域外で1戸の住宅建築が目的で、敷地面積が1,000 m²未満の開発行為



■ 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

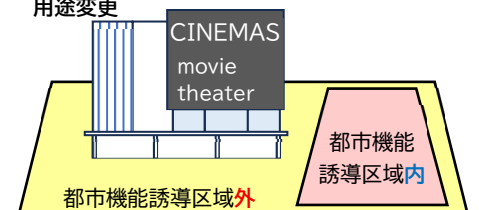
- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

【誘導施設の休止・廃止】

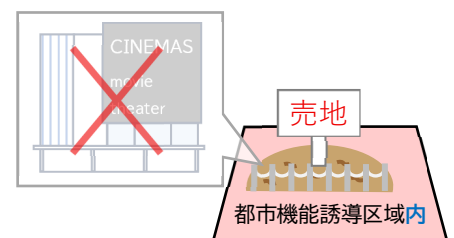
都市機能誘導区域内で誘導施設を休止、又は廃止しようとする場合

届出必要 (例)

都市機能誘導区域外で誘導施設の新築や用途変更



都市機能誘導区域内で誘導施設の廃止



7 防災指針 (本編 P101~110)

町田市においては、浸水予想区域や土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域を除く）を含めて、居住誘導区域を設定しています。

一方で、近年の気候変動による自然災害の頻発・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。

そこで、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を示します。

《 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
<ul style="list-style-type: none"> ● 状況の変化に伴う災害リスクのある新規指定箇所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
<ul style="list-style-type: none"> ● 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
<ul style="list-style-type: none"> ● 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
<ul style="list-style-type: none"> ● 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
<ul style="list-style-type: none"> ● 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

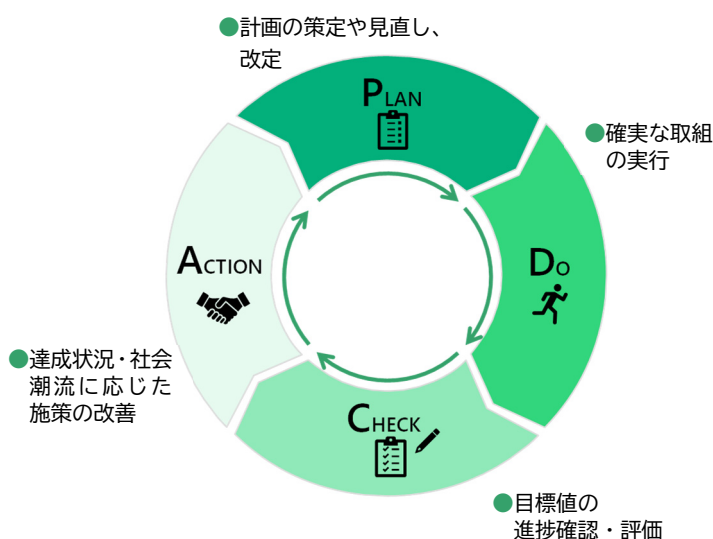
8 評価指標 (本編 P 111~116)

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ます。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、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、町田市の上位関連計画の見直しなど、様々な状況変化によって見直しの必要性が高まった場合についても、適宜、計画の見直しを行います。

《 PDCAサイクルのイメージ 》



町田市立地適正化計画【概要版】

【発行者】

町田市 都市づくり部 都市政策課
町田市森野2-2-22
TEL 042-724-4248

この冊子は、企画から印刷まで外部へ委託しており、600部作成し、1部あたりの単価は585円です。
(職員人件費を含みます。585円のうち、市負担は330円で255円を国庫支出金・都支出金で賄っています。)

いってきま



リサイクル適性(B)

この印刷物は、板紙へ
リサイクルできます。




町田市立地適正化計画

2026年3月 町田市

目 次

第 1 章	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
第 2 章	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
第 3 章	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
第 4 章	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
第 5 章	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

第6章	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	88
4	届出制度	100
第7章	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
第8章	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
	(文中の「  」がある用語については、用語解説をご覧ください)	

第1章

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

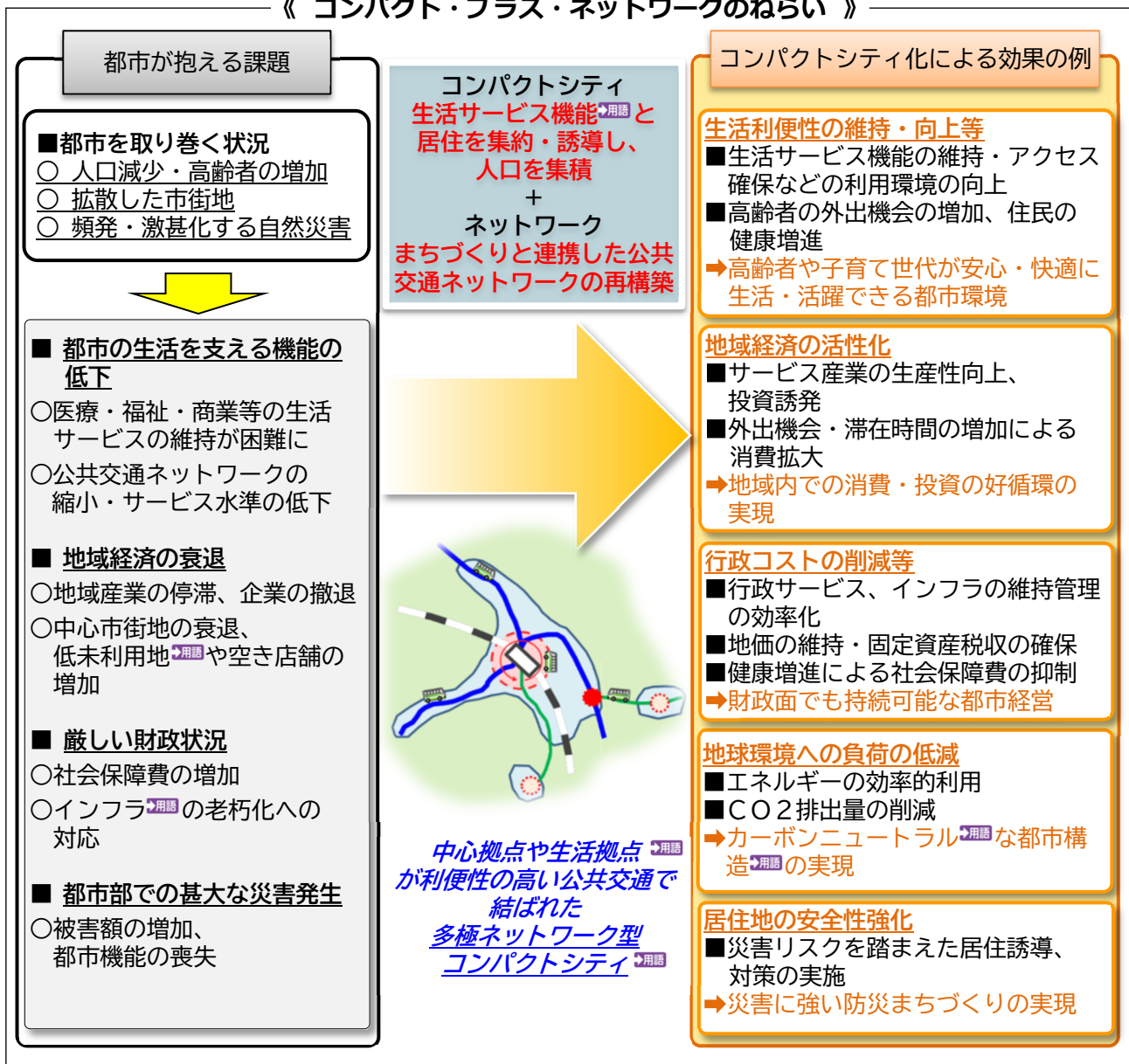
■ 立地適正化計画制度創設の背景

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」の考えを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^{用語}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。

《 コンパクト・プラス・ネットワークのねらい 》



出典：国土交通省資料

■ 立地適正化計画制度に関する動向

全国的に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、居住地や都市機能を集約し、持続可能な都市へ転換することが求められています。

そこで、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^{▶用語}が改正され、地域公共交通計画^{▶用語}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^{▶用語}」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^{▶用語}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

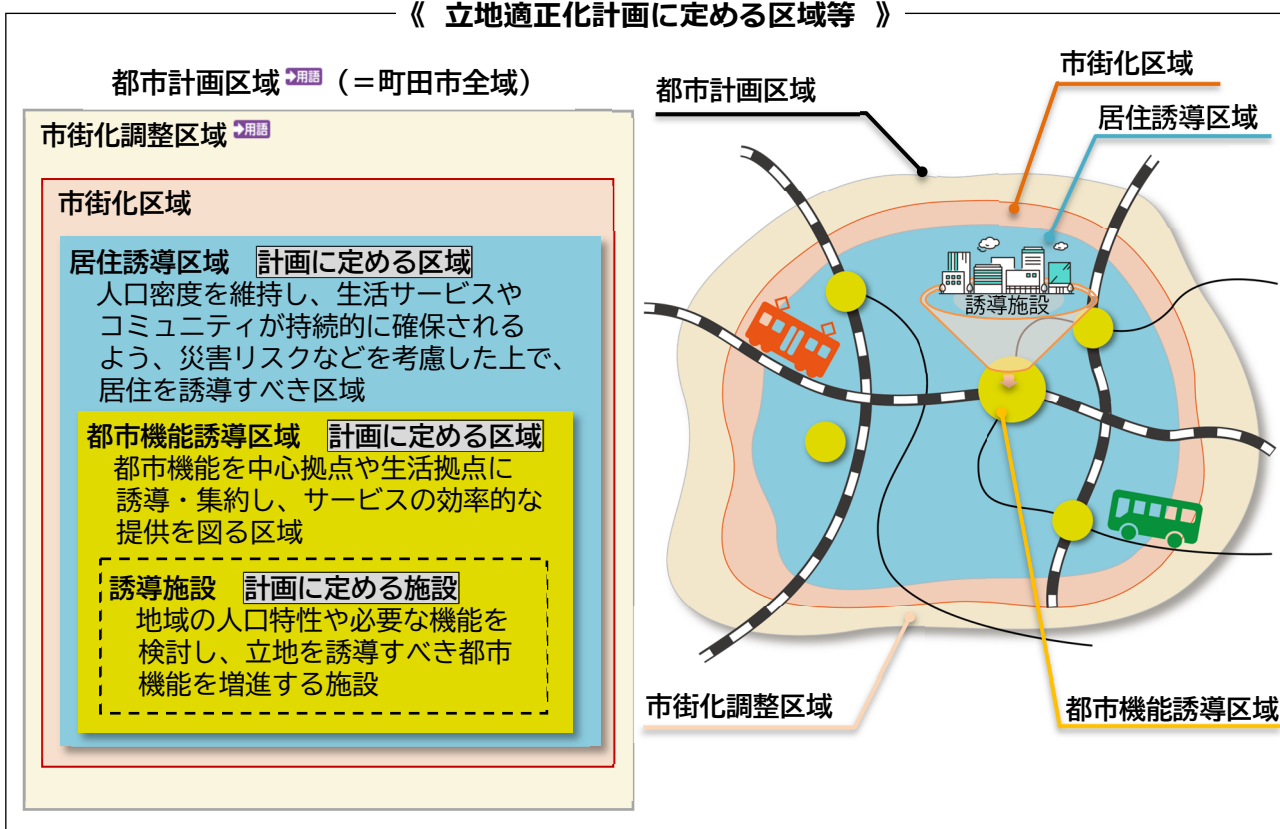
■ これまでのまちづくり計画との違い

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計画的に土地利用を推進し、都市インフラの整備を進めてきました。しかし、今後、多くの都市において人口減少に転じる可能性が大きい中、持続可能で安全・安心に暮らせるまちづくりを進めるためには、土地利用規制^{用語}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」という新たな視点をもってまちづくりに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。

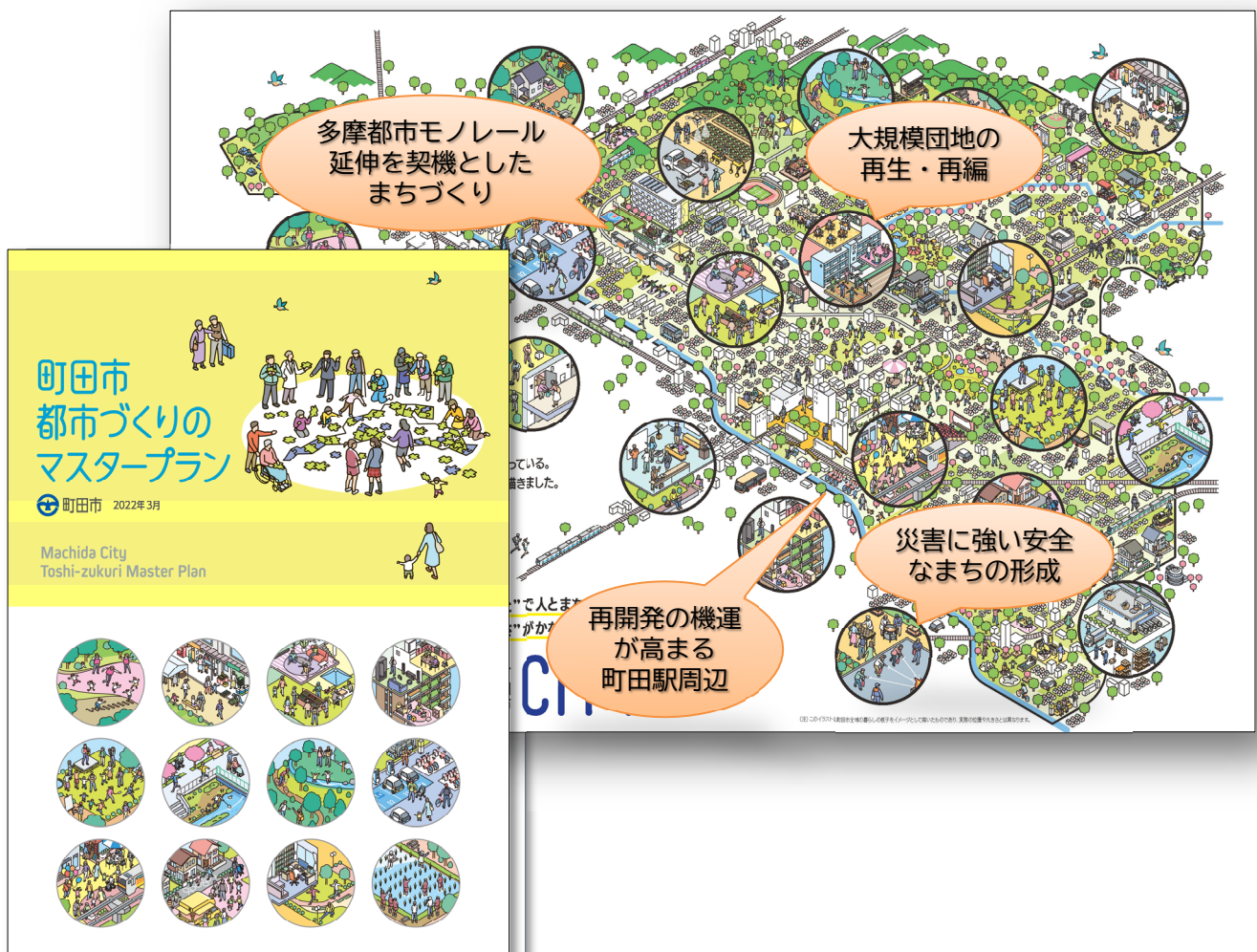
町田市の人口は、全国的な減少傾向とは異なり2022年からほぼ横ばいで推移していますが、今後の動向を見ると、減少幅は年を経るごとに拡大すると予想されています。

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

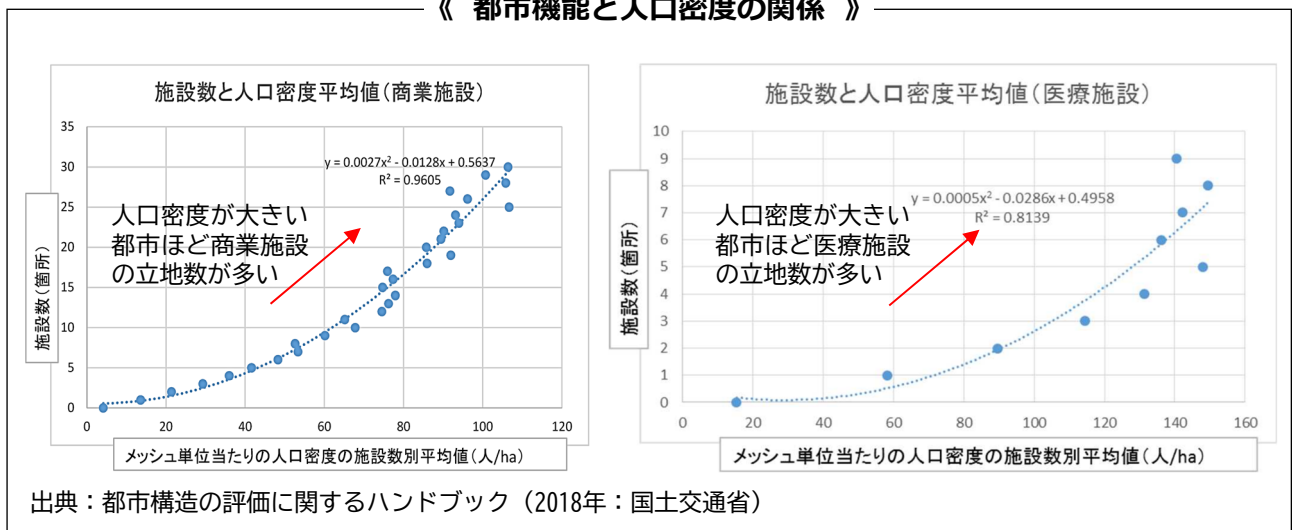
■ 立地適正化計画の対象となる「居住」と「誘導区域」

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。

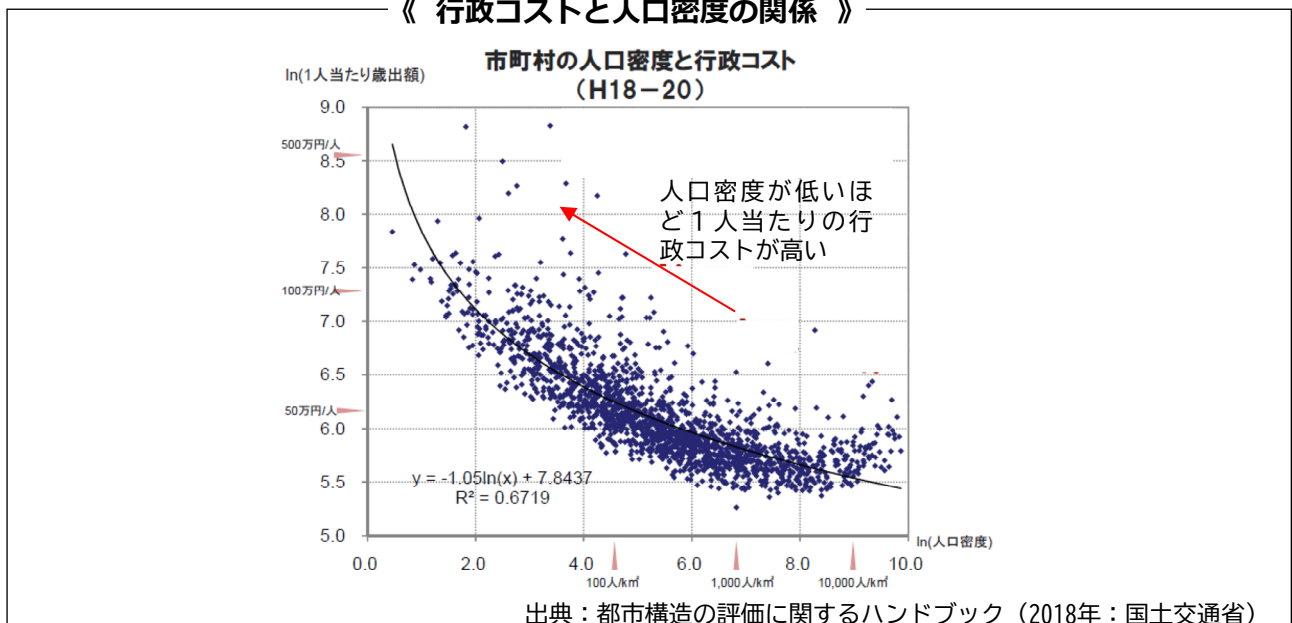
ポイント：居住誘導区域内の人口密度を確保することによる生活サービス施設の持続性

生活サービス施設（用語）と周辺人口には相関関係があります。施設周辺の人口密度が低下すると利用者が減少し、その度合いに応じて移転・撤退などにつながるものが懸念されます。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 》



《 行政コストと人口密度の関係 》



■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 中枢的な行政機能 例. 本庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 <small>→用語</small> 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 <small>→用語</small>、在宅系介護施設、コミュニティサロン <small>→用語</small> 等
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 <small>→用語</small> 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 <small>→用語</small>、子育て支援センター <small>→用語</small>、児童館 等
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 時間消費型のショッピングニーズ <small>→用語</small> 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 総合的な医療サービス（二次医療 <small>→用語</small>）を受けることができる機能 例. 病院 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 <small>→用語</small>

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 →用語 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 →用語 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 →用語 や都市計画変更 →用語 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）

第2章

町田市の現況と課題

1 現況の分析

2 現況のまとめと課題の整理

1 現況の分析

立地適正化計画の検討にあたり、都市の抱える課題について統計調査等の客観的データに基づき分析・把握を行うことが必要であるため、町田市の人口、居住機能、土地利用と災害リスク、都市機能、公共交通、財政、社会潮流を分析します。

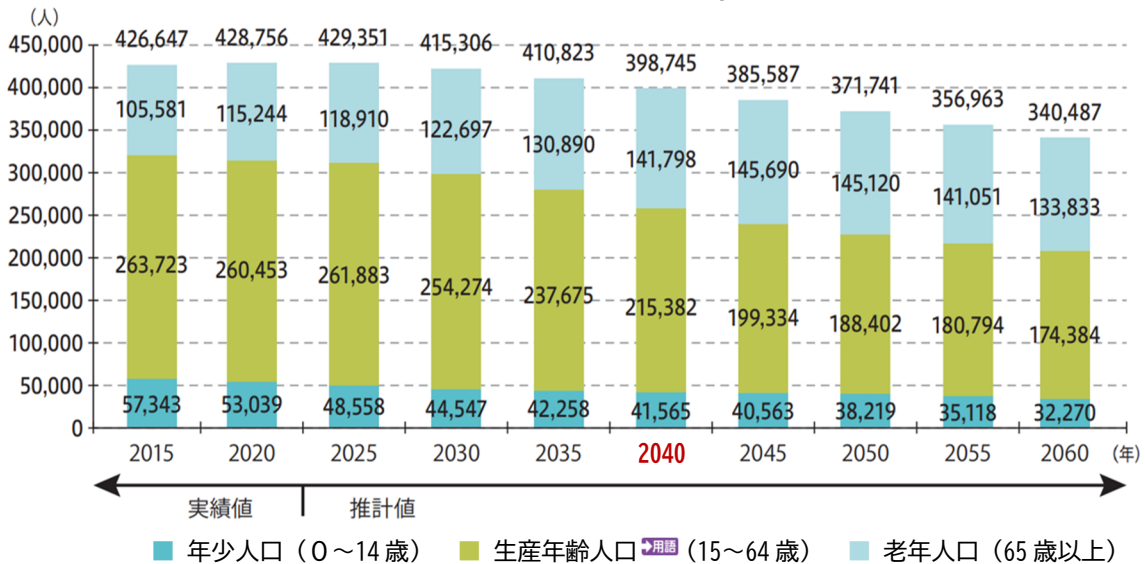
人 口

■人口推移、将来の見通し

町田市の2025年時点の総人口は約43万人で、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。

今後の動向を人口推計結果で見ると、減少幅は年を経るごとに拡大すると予想されており、町田市基本構想・基本計画「まちだ未来づくりビジョン2040」では、将来人口を40万人と想定しています。

《 人口推移、将来人口の推計結果 》

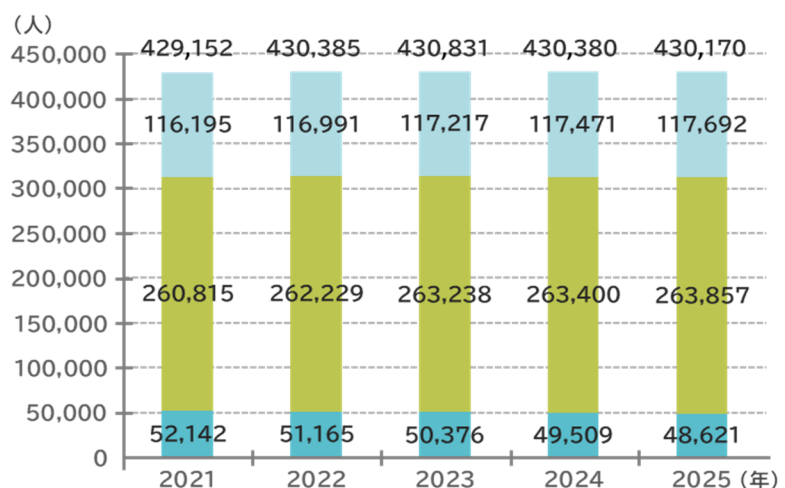


出典：まちだ未来づくりビジョン2040

《 直近5年の総人口実績 》

直近5年の総人口は、概ね横ばい

出典：町田市HPオープンデータ
年齢別人口表
※住民基本台帳に基づく
各年1月1日時点の人口

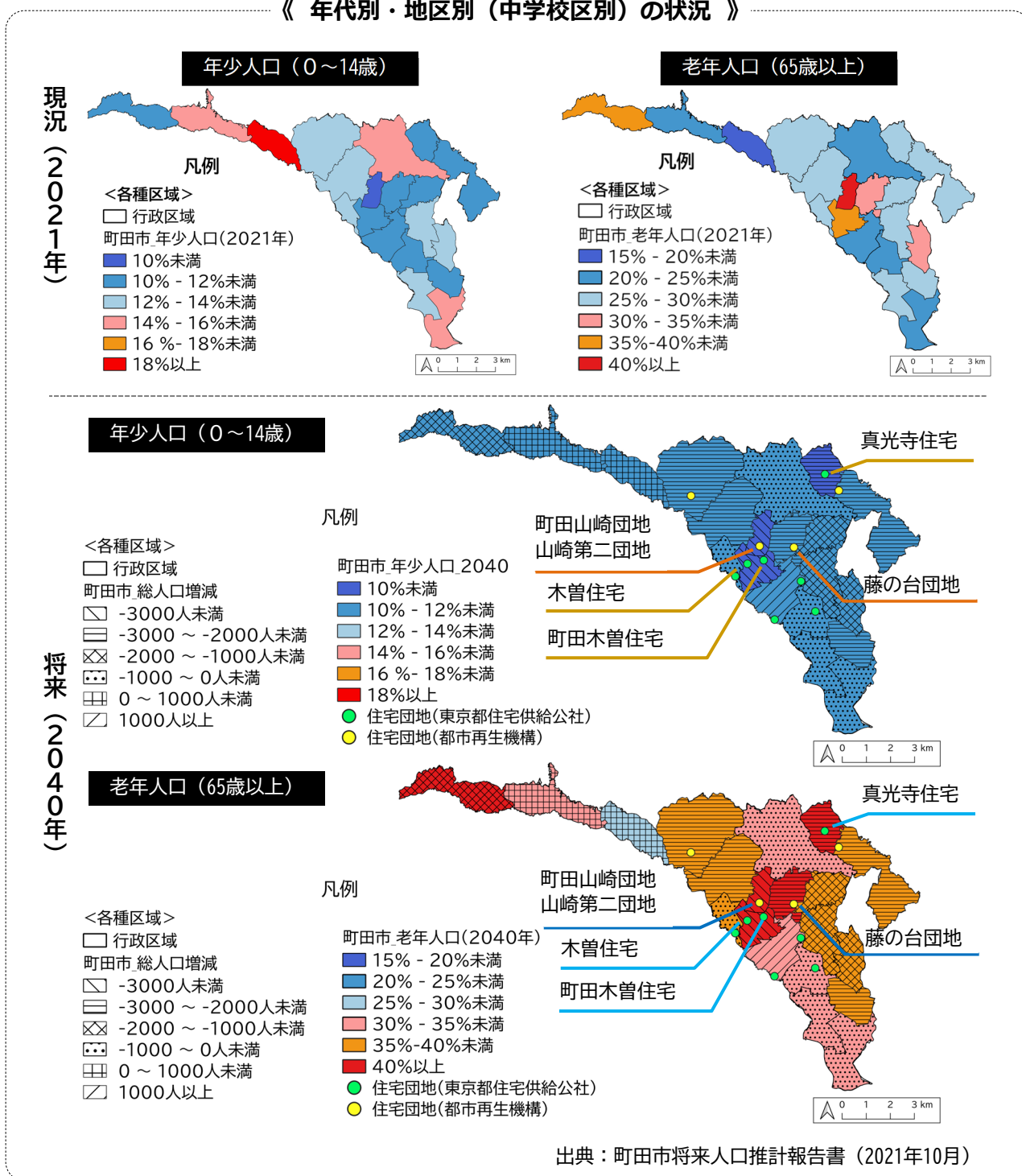


■年代別・地区別（中学校区別）の状況

人口推移を年齢構成別に見ると、年少人口・生産年齢人口は既に減少局面に入っており、老年人口のみ増加している状況です。高齢化率（総人口に対する65歳以上人口の割合）は、市内全域で上がる見込みとなっていますが、特に町田山崎団地、山崎第二団地、木曾住宅、町田木曾住宅を含む地区では、特にその傾向が顕著となっています。一方、年少人口比率（総人口に対する0～14歳の割合）は、ほとんどの地域で低下する見込みとなっています。

将来の総人口を地区別（中学校区別）に見ると、町田駅周辺・多摩境駅周辺などは増加傾向にあるものの、町田山崎団地をはじめとする大規模団地を含む地区は減少傾向で、かつ高齢化の傾向が特に強くなっています。

《 年代別・地区別（中学校区別）の状況 》



1 立地適正化計画の概要

2 町田市の現況と課題

3 まちづくりの方針

4 居住誘導区域

5 都市機能誘導区域・誘導施設

6 誘導施策

7 防災指針

8 評価指標

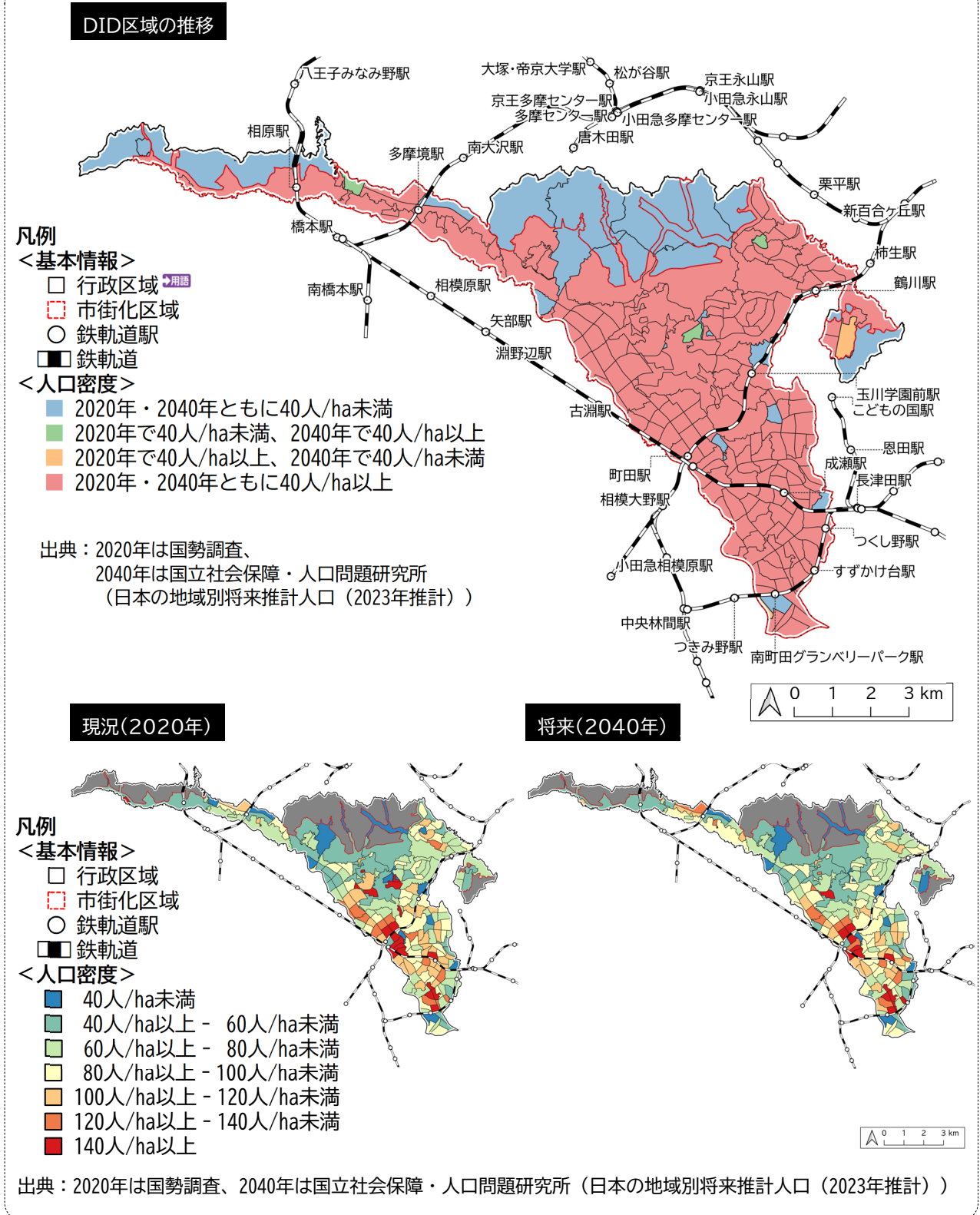
用語解説

■人口密度

町田市の市街化区域は、ほぼ全域が人口集中地区[※]（D I D区域）となっています。

将来人口推計によると、緩やかな人口減少が予測されますが、市街化区域内の人口密度は当面の間一定水準以上が維持される見込みです。また、このような密度の高い人口分布を支えるためのインフラ整備を進めてきたことで、市街化区域全域で既に居住環境が整っています。

《 人口密度の推移 》

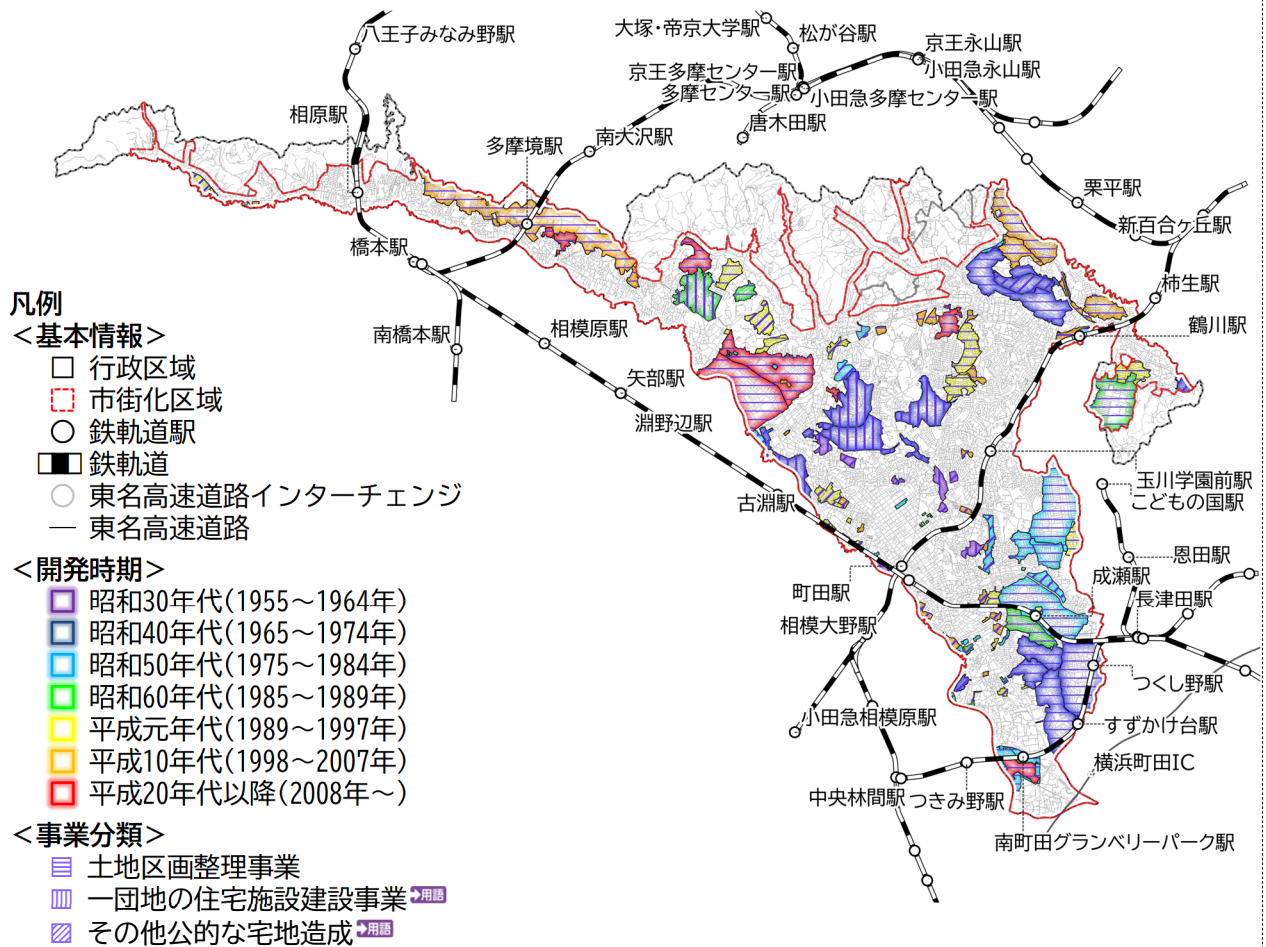


居住機能

市内の住宅ストックは、公的な住宅地開発や土地区画整理事業等で計画的に整備された住宅地に、1980年代以降に建てられた良質な住宅が多く、現時点では都内に比べ空家率は低い状況です。住宅の新規着工数は減少傾向にありますが、近年の東京都内における転入超過数が23区内で減少し、郊外部で増加している傾向を踏まえると、今後も市内の住宅は一定の需要が見込まれます。

一方で、URやJKKの大規模団地では、人口・世帯が減少傾向にあり、戸数が多い団地や分譲割合が高い団地でその傾向が強くなっています。

《 開発の動向（土地区画整理事業、一団地の住宅施設建設事業、その他公的な宅地造成） 》



出典：令和6年度都市計画基礎調査

《 町田市における建築時期別・種類別の住宅数 》

	1970年 以前	1971~ 1980年	1981~ 1990年	1991~ 2000年	2001~ 2010年	2011~ 2020年	2021~ 2023年10月
総数	16,830	22,050	29,100	40,520	35,570	30,450	6,100
持ち家	5,360	13,280	15,340	26,920	25,150	22,260	4,180
借家	11,460	8,770	13,760	13,600	10,410	8,200	1,920

出典：令和5年住宅・土地統計調査