

第5章

都市機能誘導区域・誘導施設

- 1 国が示す都市機能誘導区域・誘導施設設定の考え方
 - 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
 - 3 都市機能誘導区域・誘導施設
 - 4 その他の都市機能
 - 5 都市機能誘導区域・誘導施設の設定
-

1 国が示す都市機能誘導区域・誘導施設設定の考え方

都市機能誘導区域は、医療・福祉・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です。都市計画運用指針では、「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」に設定する考え方が示されています。

誘導施設は、地域の特性に応じ、立地を誘導する都市機能増進施設です。都市計画運用指針では、「居住者の共同の福祉や利便の向上を図る医療・福祉・商業・行政施設」を設定する考え方が示されています。



○：都市機能誘導区域

国が示す都市機能誘導区域・誘導施設設定の考え方 ～都市計画運用指針より～

都市機能誘導区域

【基本的な考え方】

- 一定のエリアと誘導施設機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るもの
- 原則として、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
- 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もの

【設定することが考えられる区域】

- 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域

【区域の規模】

- 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

誘導施設

【基本的な考え方】

- 誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

【誘導施設の設定】

- 誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、
 - ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
 - ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
 - ・集客力がありまちのにぎわいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
 - ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設 などを定めることが考えられる。

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

町田市における都市機能誘導区域及び誘導施設は、町田市都市づくりのマスタープランに基づく「拠点」及びそれに応じた「都市機能」に沿って設定します。

都市機能誘導区域を設定すべき「拠点」は、周辺住民の日常生活を支える「都市機能」の集積を維持・育成するとともに、社会のニーズに応じた都市の魅力上げる「都市機能」を集積することにより、都市の多機能化・高度化を図る必要があります。

そのため、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や都市機能の集積における現況配置の観点の2つの観点から、「拠点」と「都市機能」を絞り込みます。

町田市立地適正化計画では、絞り込んだ「拠点」と「都市機能」のうち、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都市拠点を『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 - 新しく創る - 』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狙うための施策に取り組んでいきます。

■まちの“もよう” 日々の暮らしを支える場

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には、日常の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が必要です。

そういう場所を「暮らしのかなめ」と名付け地域のみんで支え育んでいきます。

■暮らしのかなめ

— 今あるものを支え育む —

住宅地内や通り沿いの

「暮らしのかなめ」

主要な駅周辺の

「暮らしのかなめ」

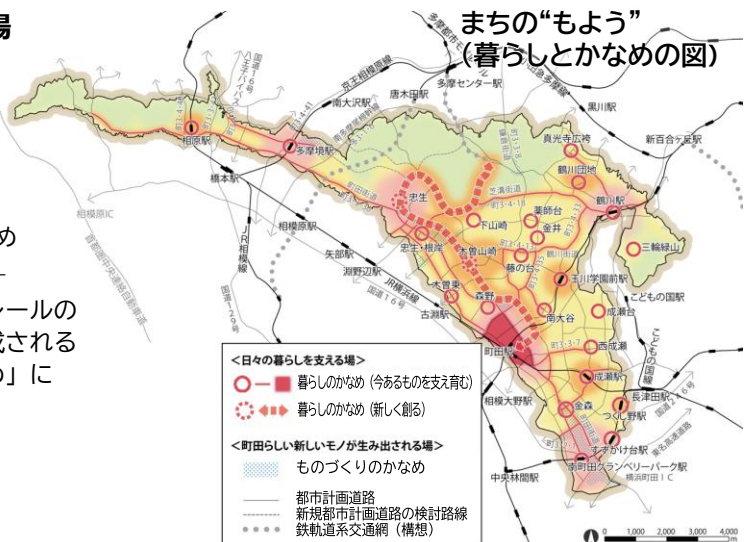
身近な駅周辺の

「暮らしのかなめ」

■暮らしのかなめ

— 新しく創る —

多摩都市モノレールの沿線は新たに形成される「暮らしのかなめ」になります。



■まちの“つくり” 拠点

「拠点」は、市民や町田市を訪れる人々が「働く・学ぶ・交流する・憩う・楽しむ・体験する」などの多様な都市活動を実践できる舞台です。人を惹きつけ、新しいものが生み出され、つながる、魅力と活力にあふれた場所です。これまでのまちづくりの蓄積や都市機能の集積、多様な交通結節機能などから生み出される人々の活力と、公園などのみどりが融合したにぎわいと潤いにあふれた町田の拠点を創り育てていきます。

これまでのまちづくりの蓄積や都市機能の集積、多様な交通結節機能などから生み出される人々の活力と、公園などのみどりが融合したにぎわいと潤いにあふれた町田の拠点を創り育てていきます。

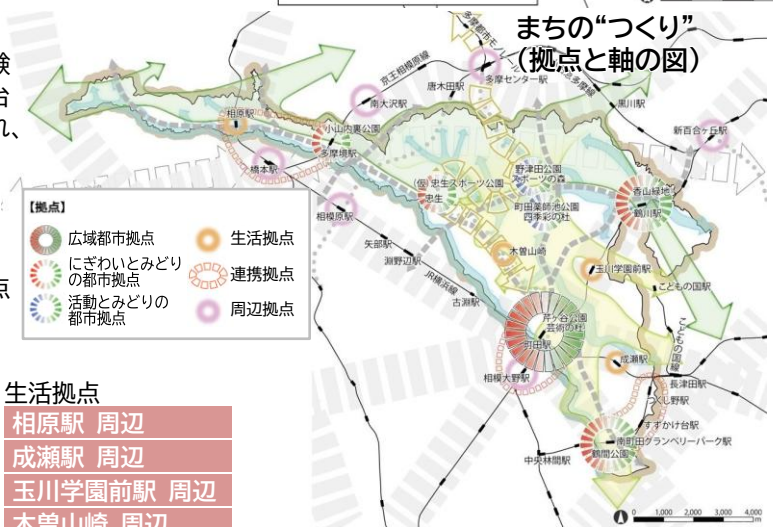
■広域都市拠点 (町田駅周辺) の市街地)

■にぎわいとみどりの都市拠点

- 鶴川駅 周辺
- 南町田グランベリーパーク駅 周辺
- 多摩境駅 周辺
- 忠生 周辺 モノレール駅 (想定)

■生活拠点

- 相原駅 周辺
- 成瀬駅 周辺
- 玉川学園前駅 周辺
- 木曾山崎 周辺



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 誘導施設

7 防災指針

8 評価指標

用語解説

都市機能誘導区域・誘導施設の設定フロー（詳細は79ページ以降）

STEP 0	都市機能誘導区域の対象区域
<ul style="list-style-type: none"> 原則として、「居住誘導区域内」において都市機能誘導区域を設定します。 	

STEP 1	目指すまちづくりの観点から（拠点と都市機能）						
<ul style="list-style-type: none"> 町田市都市づくりのマスタープランには、市民や町田市を訪れる人々が多様な都市活動を実践できる舞台として、「拠点」を掲げています。拠点は、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の維持・育成を図ることに加え、地域の特徴やライフスタイルの変化等に伴い、非日常の目的を果たすための高度な都市機能が求められています。そこで、以下の拠点と都市機能を大きく2つに分類します。 							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">① 広域都市拠点</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">② にぎわいとみどりの都市拠点</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> 広域から人を集める商業機能や文化機能、業務産業機能や宿泊機能といった、にぎわい・集客機能の集積 </td> </tr> </table>	① 広域都市拠点	② にぎわいとみどりの都市拠点	<ul style="list-style-type: none"> 広域から人を集める商業機能や文化機能、業務産業機能や宿泊機能といった、にぎわい・集客機能の集積 	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">③ 生活拠点</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">④ 暮らしのかなめ</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> 地域を支える生活利便施設の維持・育成 </td> </tr> </table>	③ 生活拠点	④ 暮らしのかなめ	<ul style="list-style-type: none"> 地域を支える生活利便施設の維持・育成
① 広域都市拠点							
② にぎわいとみどりの都市拠点							
<ul style="list-style-type: none"> 広域から人を集める商業機能や文化機能、業務産業機能や宿泊機能といった、にぎわい・集客機能の集積 							
③ 生活拠点							
④ 暮らしのかなめ							
<ul style="list-style-type: none"> 地域を支える生活利便施設の維持・育成 							

STEP 2	現況配置の観点から（拠点と都市機能）						
<ul style="list-style-type: none"> 拠点における施設の立地状況を見ることで、都市機能の一定の集積を維持するとともに、社会ニーズに応じた利便性を向上させるために誘導が必要な都市機能を抽出します。 							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">① 広域都市拠点</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">② にぎわいとみどりの都市拠点</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> これまでの商業のにぎわいに加え、消費がモノからコトへ移っており、エンターテイメントによるまちの新たなにぎわい・集客力等の変化への対応が必要です。 </td> </tr> </table>	① 広域都市拠点	② にぎわいとみどりの都市拠点	<ul style="list-style-type: none"> これまでの商業のにぎわいに加え、消費がモノからコトへ移っており、エンターテイメントによるまちの新たなにぎわい・集客力等の変化への対応が必要です。 	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">③ 生活拠点</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">④ 暮らしのかなめ</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> 周辺の住宅地の日常生活を支える都市機能が市場原理で立地され、現状では充足しています。 </td> </tr> </table>	③ 生活拠点	④ 暮らしのかなめ	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の住宅地の日常生活を支える都市機能が市場原理で立地され、現状では充足しています。
① 広域都市拠点							
② にぎわいとみどりの都市拠点							
<ul style="list-style-type: none"> これまでの商業のにぎわいに加え、消費がモノからコトへ移っており、エンターテイメントによるまちの新たなにぎわい・集客力等の変化への対応が必要です。 							
③ 生活拠点							
④ 暮らしのかなめ							
<ul style="list-style-type: none"> 周辺の住宅地の日常生活を支える都市機能が市場原理で立地され、現状では充足しています。 							

STEP 3	2つの観点から（拠点と都市機能）												
<ul style="list-style-type: none"> より多くの人々が訪れ、まちのにぎわいが一層向上するようににぎわい・集客機能の誘導にあたっては、基盤整備や都市計画手法の活用、財政支援など、一定の公共関与を図る必要があるため、町田市立地適正化計画における「都市機能誘導区域」及び「誘導施設」は、以下の「拠点」及び「都市機能」に絞ります。 													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">町田市立地適正化計画において誘導</th> </tr> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">拠点</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ① 広域都市拠点 <ul style="list-style-type: none"> 町田駅周辺 ② にぎわいとみどりの都市拠点 <ul style="list-style-type: none"> 南町田グランベリーパーク駅周辺 鶴川駅周辺 多摩境駅周辺 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">都市機能</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 大規模商業機能 文化機能 </td> </tr> </table>	町田市立地適正化計画において誘導		拠点	<ul style="list-style-type: none"> ① 広域都市拠点 <ul style="list-style-type: none"> 町田駅周辺 ② にぎわいとみどりの都市拠点 <ul style="list-style-type: none"> 南町田グランベリーパーク駅周辺 鶴川駅周辺 多摩境駅周辺 	都市機能	<ul style="list-style-type: none"> 大規模商業機能 文化機能 	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">その他の拠点・都市機能</th> </tr> <tr> <td style="width: 15%;"></td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ③ 生活拠点 ④ 暮らしのかなめ </td> </tr> <tr> <td></td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 日常生活を支える都市機能 大規模敷地が必要な都市機能 歴史的背景のある都市機能 立地適正化計画が対象としない都市機能 <p style="text-align: right;">など</p> </td> </tr> </table>	その他の拠点・都市機能			<ul style="list-style-type: none"> ③ 生活拠点 ④ 暮らしのかなめ 		<ul style="list-style-type: none"> 日常生活を支える都市機能 大規模敷地が必要な都市機能 歴史的背景のある都市機能 立地適正化計画が対象としない都市機能 <p style="text-align: right;">など</p>
町田市立地適正化計画において誘導													
拠点	<ul style="list-style-type: none"> ① 広域都市拠点 <ul style="list-style-type: none"> 町田駅周辺 ② にぎわいとみどりの都市拠点 <ul style="list-style-type: none"> 南町田グランベリーパーク駅周辺 鶴川駅周辺 多摩境駅周辺 												
都市機能	<ul style="list-style-type: none"> 大規模商業機能 文化機能 												
その他の拠点・都市機能													
	<ul style="list-style-type: none"> ③ 生活拠点 ④ 暮らしのかなめ 												
	<ul style="list-style-type: none"> 日常生活を支える都市機能 大規模敷地が必要な都市機能 歴史的背景のある都市機能 立地適正化計画が対象としない都市機能 <p style="text-align: right;">など</p>												

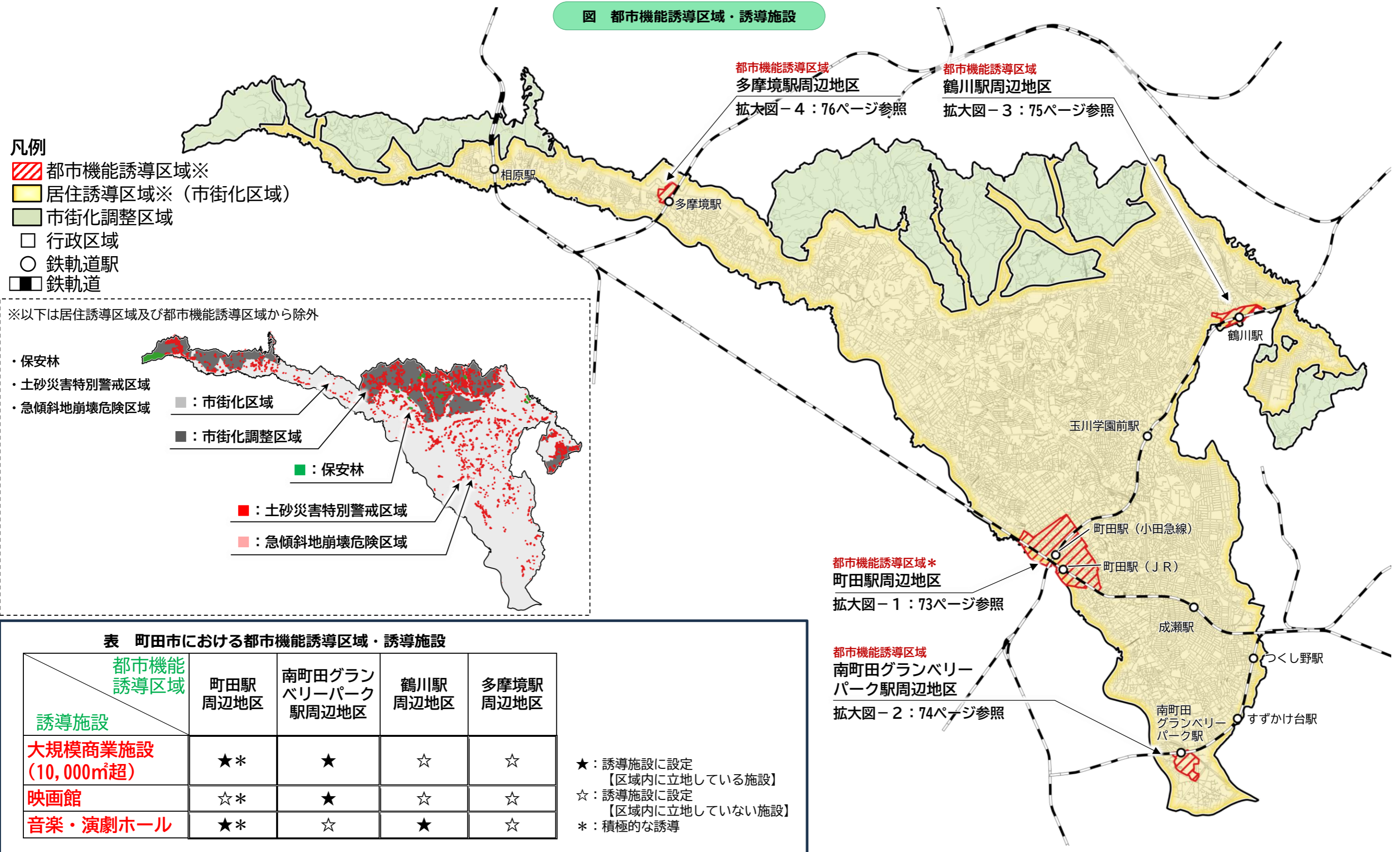
STEP 4	都市機能誘導区域の設定条件、誘導施設の設定条件									
<ul style="list-style-type: none"> STEP 3町田市立地適正化計画において誘導を図る「拠点」及び「都市機能」を、以下の条件に基づき「都市機能誘導区域」及び「誘導施設」に設定します。 										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: center;">都市機能誘導区域の設定条件</th> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> 拠点内で誘導施設を誘導すべき都市機能誘導区域は、下記条件を踏まえた区域に設定します。 </td> </tr> <tr> <td> 条件1 拠点中心から回遊する範囲 : 駅を中心とした半径 800m (一般的な徒歩範囲) </td> </tr> <tr> <td> 条件2 誘導施設の立地が適した区域 : 商業地域、近隣商業地域 </td> </tr> <tr> <td> 条件3 各拠点の状況を考慮した区域 : 地形地物<small>→用語</small>、現況施設、まちづくり計画など </td> </tr> </table>	都市機能誘導区域の設定条件	<ul style="list-style-type: none"> 拠点内で誘導施設を誘導すべき都市機能誘導区域は、下記条件を踏まえた区域に設定します。 	条件1 拠点中心から回遊する範囲 : 駅を中心とした半径 800m (一般的な徒歩範囲)	条件2 誘導施設の立地が適した区域 : 商業地域、近隣商業地域	条件3 各拠点の状況を考慮した区域 : 地形地物 <small>→用語</small> 、現況施設、まちづくり計画など	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: center;">誘導施設の設定条件</th> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> 拠点内に誘導する誘導施設は、下記条件を踏まえた施設を設定します。 </td> </tr> <tr> <td> 条件1 大規模商業機能 : 時間消費型のショッピングニーズなど多様なニーズに対応した施設 </td> </tr> <tr> <td> 条件2 文化機能 : 誰かと一緒に楽しんだり、体感できるようなエンターテイメント施設により、人の集客拠点となる施設 </td> </tr> </table>	誘導施設の設定条件	<ul style="list-style-type: none"> 拠点内に誘導する誘導施設は、下記条件を踏まえた施設を設定します。 	条件1 大規模商業機能 : 時間消費型のショッピングニーズなど多様なニーズに対応した施設	条件2 文化機能 : 誰かと一緒に楽しんだり、体感できるようなエンターテイメント施設により、人の集客拠点となる施設
都市機能誘導区域の設定条件										
<ul style="list-style-type: none"> 拠点内で誘導施設を誘導すべき都市機能誘導区域は、下記条件を踏まえた区域に設定します。 										
条件1 拠点中心から回遊する範囲 : 駅を中心とした半径 800m (一般的な徒歩範囲)										
条件2 誘導施設の立地が適した区域 : 商業地域、近隣商業地域										
条件3 各拠点の状況を考慮した区域 : 地形地物 <small>→用語</small> 、現況施設、まちづくり計画など										
誘導施設の設定条件										
<ul style="list-style-type: none"> 拠点内に誘導する誘導施設は、下記条件を踏まえた施設を設定します。 										
条件1 大規模商業機能 : 時間消費型のショッピングニーズなど多様なニーズに対応した施設										
条件2 文化機能 : 誰かと一緒に楽しんだり、体感できるようなエンターテイメント施設により、人の集客拠点となる施設										

都市機能誘導区域・誘導施設（71ページ）

3 都市機能誘導区域・誘導施設

都市機能誘導区域設定の考え方を踏まえ、条件に該当する以下の箇所を都市機能誘導区域に設定します。また、各都市機能誘導区域については、下表の誘導施設を設定し、拠点を創り育てていきます。

図 都市機能誘導区域・誘導施設



都市機能誘導区域 拡大図 - 1

町田駅周辺地区

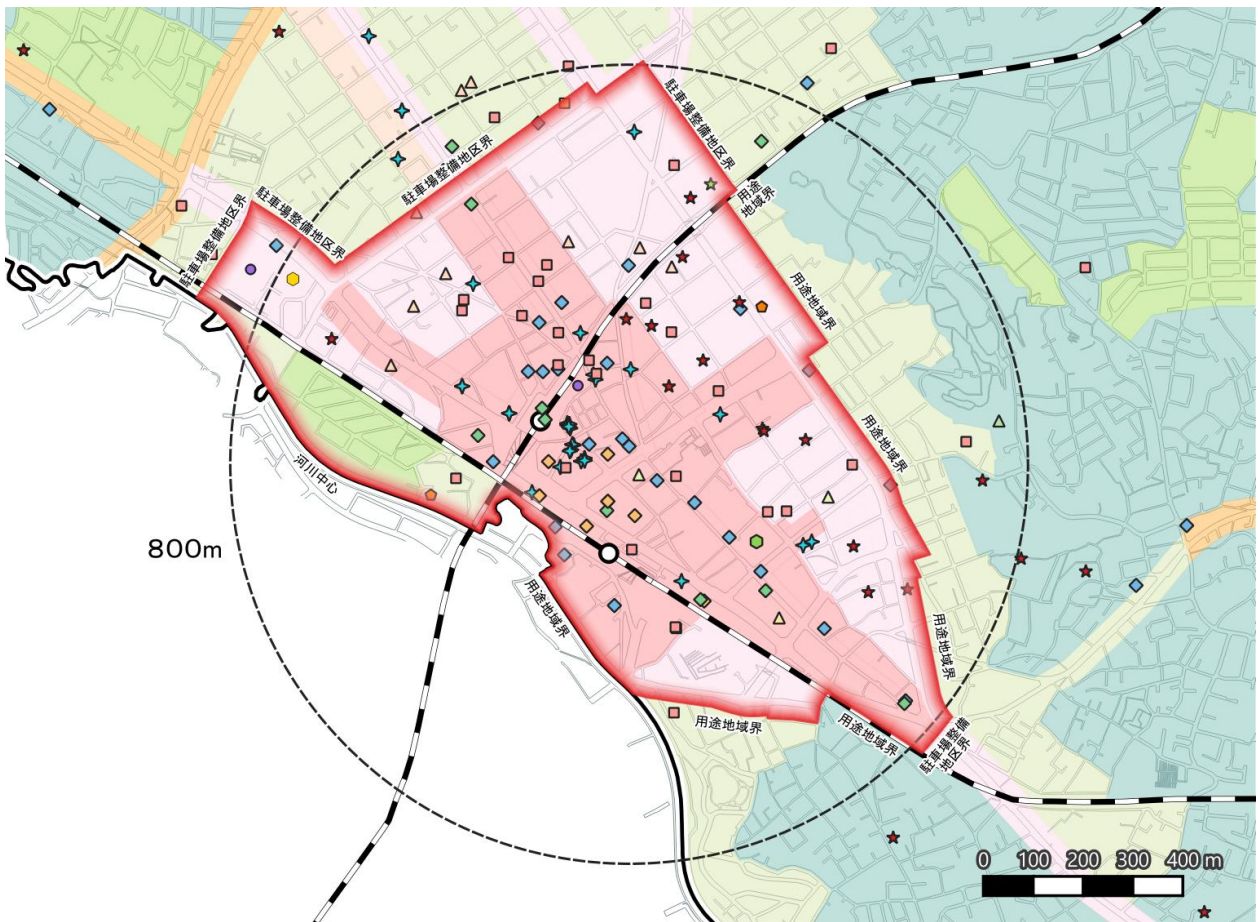
■町田駅周辺地区における都市機能誘導

町田駅周辺地区は、町田市都市づくりのマスタープランにおいて、「町田駅周辺の商業地を多機能化・ウォーカブルなまちにするプロジェクト」を掲げ、町田市の都市づくりをけん引する分野横断的な取組を進めるエリアとして位置づけられています。さらに、「町田駅周辺開発推進計画」を2024年6月に策定し、個性ある店舗や魅力あふれる商店街など、今ある町田らしい資源も活かしつつ、官民が連携しながら、さらに多様な魅力を持つまちへと転換していくことを目指すため、積極的にまちに人を集める集客装置としてにぎわいの核となる都市機能の導入を図ります。

■都市機能誘導区域の設定

対象区域は、町田駅周辺の商業系用途地域及び各種都市機能を概ね包含しています。

設定フロー（70ページ）を基本に、近傍の用途地域等を境界とする以下の区域を、町田駅周辺地区の都市機能誘導区域として設定します。



<p>【区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 行政区画 ■ 都市機能誘導区域 — 道路線 <p>【公共交通】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 鉄道駅 ■ 鉄道 	<p>【都市機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>【用途地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
---	--	---	--

2025年4月時点 調査図

- 1 立地適正化計画の概要
- 2 町田市の現状と課題
- 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 誘導施設
- 7 防災指針
- 8 評価指標
- 用語解説

都市機能誘導区域 拡大図－2

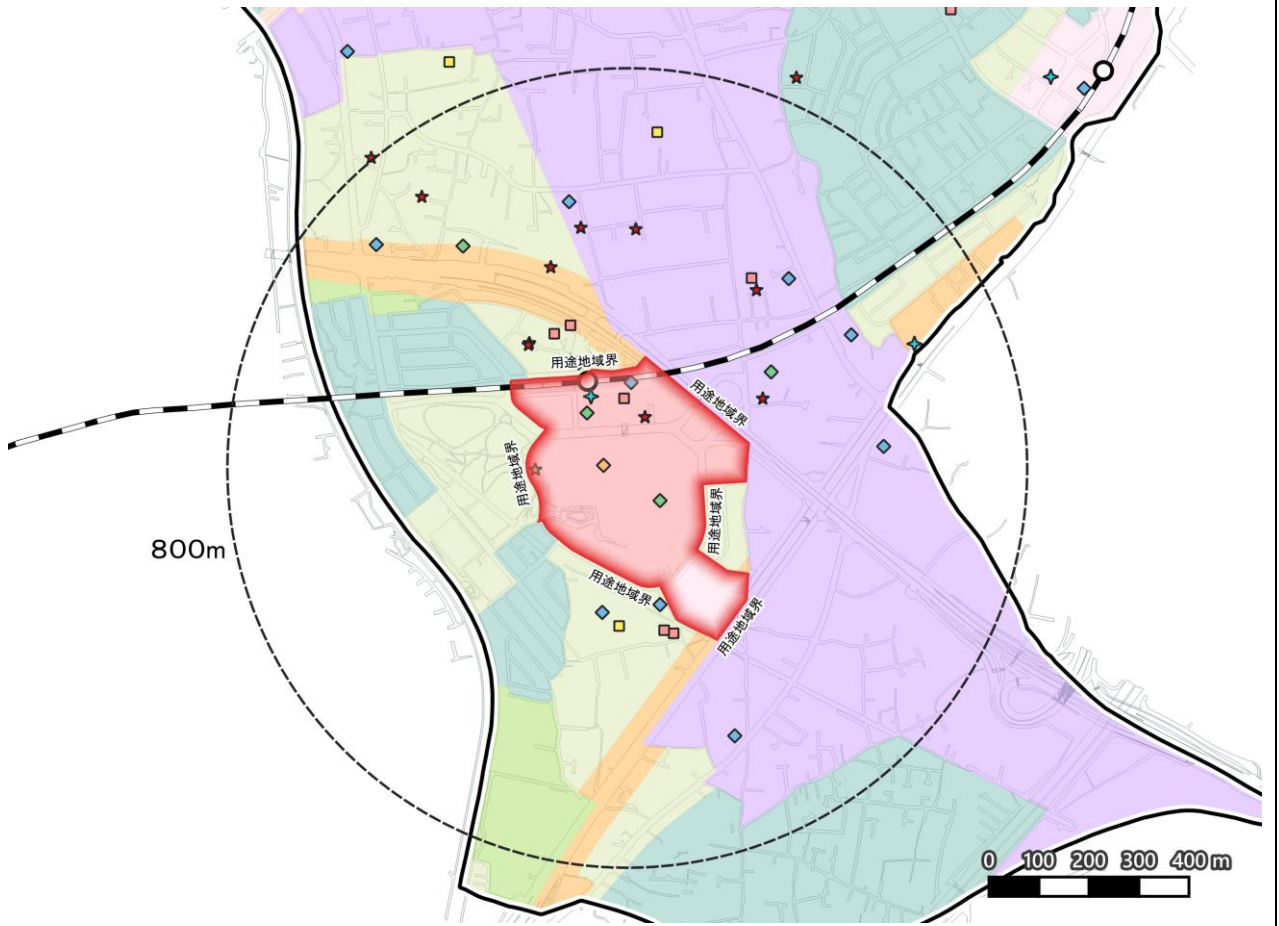
南町田グランベリーパーク駅周辺地区

■南町田グランベリーパーク駅周辺地区における都市機能誘導

南町田グランベリーパーク駅周辺地区は、町田市都市づくりのマスタープランにおいて、鶴間公園と商業施設が一体的に立地する特性を活かしながら、多様な暮らし方や働き方を受け止める都市機能がコンパクトに集積した都市拠点を目指しています。さらに、官民連携で「ウォーカブルなまちづくり」に取り組み、今後も誰もが”来たくなる、ワクワクする”ウォーカブルな都市空間の形成を目指すため、地区計画などを活用しながら、大規模商業施設や映画館など都市機能の維持・育成を図ります。

■都市機能誘導区域の設定

対象区域は、駅南側の南町田グランベリーパーク内の各種都市機能を概ね包含しています。設定フロー（70ページ）を基本に、近傍の用途地域等を境界とする以下の区域を、南町田グランベリーパーク駅周辺地区の都市機能誘導区域として設定します。



【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

2025年4月時点 調査図

都市機能誘導区域 拡大図 - 3

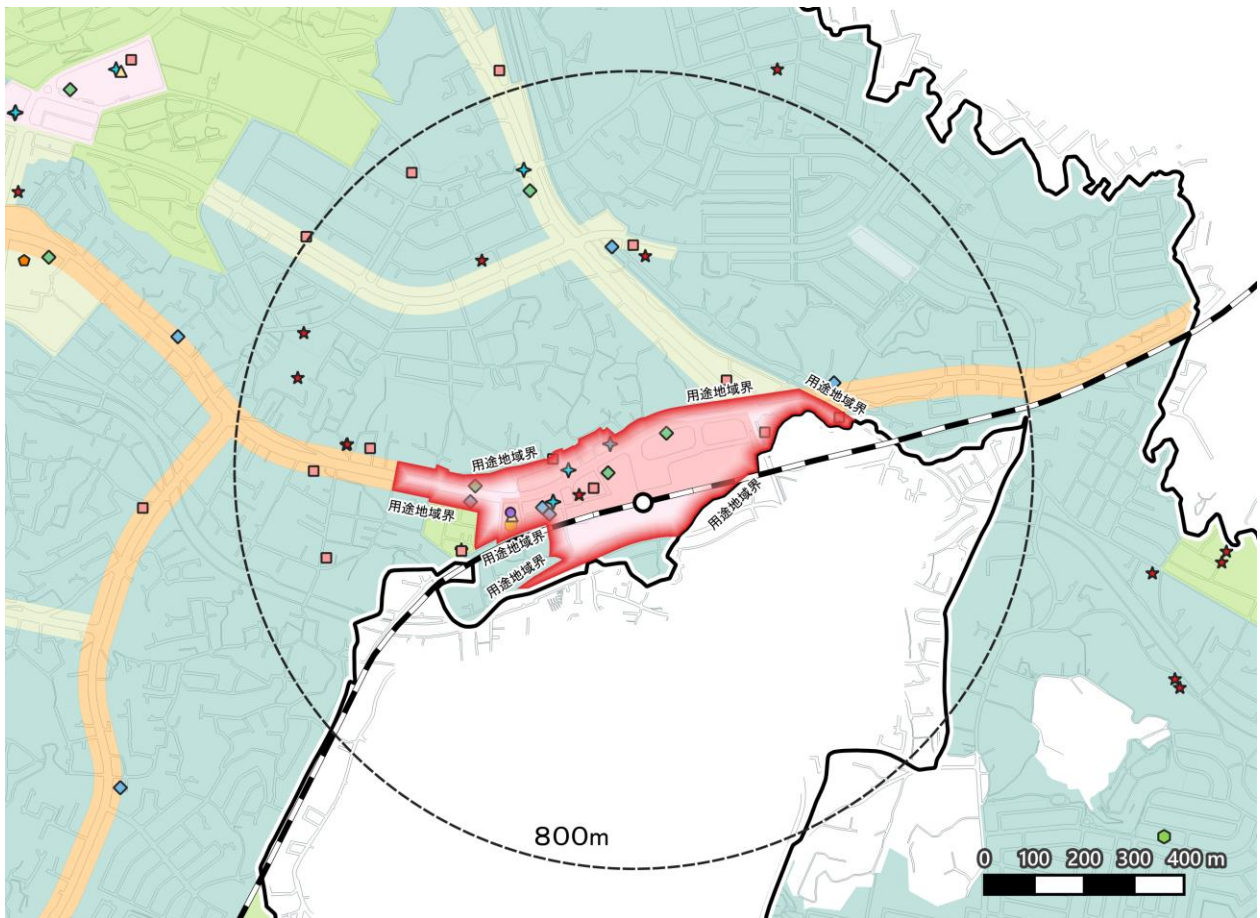
鶴川駅周辺地区

■ 鶴川駅周辺地区における都市機能誘導

鶴川駅周辺地区は、町田市都市づくりのマスタープランにおいて、道路や駅前広場の再編により、安全で便利な交通結節機能を強化するとともに、商業施設や文化交流施設、住宅などが集積したにぎわいのある都市拠点を目指しています。現状この地区では、公共施設である「町田市緑の交流館（和光大学ポプリホール鶴川）」に、支所・図書館、音楽・演劇ホールなどの都市機能が整備されています。自然・文化資源、周辺の商業・公共施設を結ぶ快適な歩行者ネットワークによる回遊性の高い都市空間を形成することで、地区計画などを活用しながら、商業施設や公共施設などの都市機能の維持・育成を図ります。

■ 都市機能誘導区域の設定

対象区域は、鶴川駅周辺の商業系用途地域及び各種都市機能を概ね包含しています。設定フロー（70ページ）を基本に、近傍の用途地域等を境界とする以下の区域を、鶴川駅周辺地区の都市機能誘導区域として設定します。



<p>【区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 行政区画 ■ 都市機能誘導区域 — 道路縁 <p>【公共交通】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 鉄道駅 ■ 鉄道 	<p>【都市機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>【用途地域】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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
---	---	---	---

2025年4月時点 調査図

- 1 立地適正化計画の概要
- 2 町田市の現状と課題
- 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

都市機能誘導区域 拡大図 - 4

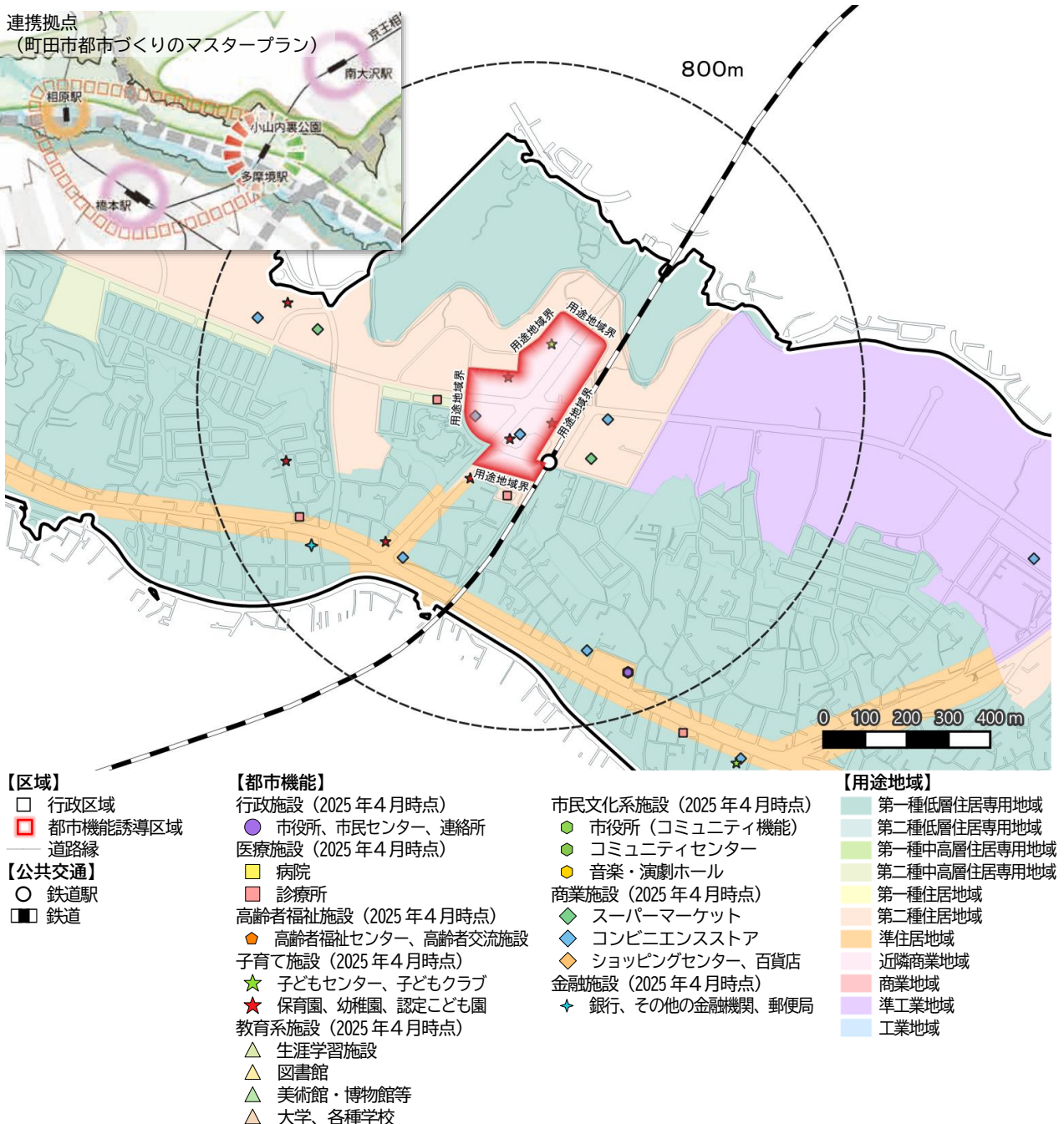
多摩境駅周辺地区

■多摩境駅周辺地区における都市機能誘導

多摩境駅周辺地区は、町田市都市づくりのマスタープランにおいて、多摩ニュータウンにより整えられた道路等の都市基盤やみどりを活かしながら、多摩境通り沿いの大規模店舗をはじめとする生活利便施設、中高層住宅地を中心とした、潤いのある便利な都市拠点を目指しています。また、大規模商業施設や映画館などがある橋本駅や南大沢駅の間駅であり、橋本駅、相原駅の各駅周辺も含めた連携拠点等として都市機能のバランスを見ながら都市機能の誘導を図ります。特に、開業するリニア中央新幹線の神奈川県駅から多摩地域への玄関口として、さまざまなイノベーション^{【用語】}が生まれる都市機能の集積を図ります。

■都市機能誘導区域の設定

対象区域は、多摩境駅周辺の商業系用途地域及び各種都市機能を概ね包含しています。設定フロー（70ページ）を基本に、近傍の用途地域等を境界とする以下の区域を、多摩境駅周辺地区の都市機能誘導区域として設定します。



2025年4月時点 調査図

4 その他の都市機能

町田市のこれまでの施策や都市計画の適正運用等で、立地適正化計画で定める都市機能のうち、医療・介護福祉・商業・教育・子育て・金融・地域交流など、地域の特徴を活かした暮らしや、日々の暮らしを支える場に必要な各機能は充足しています。引き続き、まちづくりの動き等に合わせた適時適切な都市計画制度の運用によって、都市機能の維持を図ります。

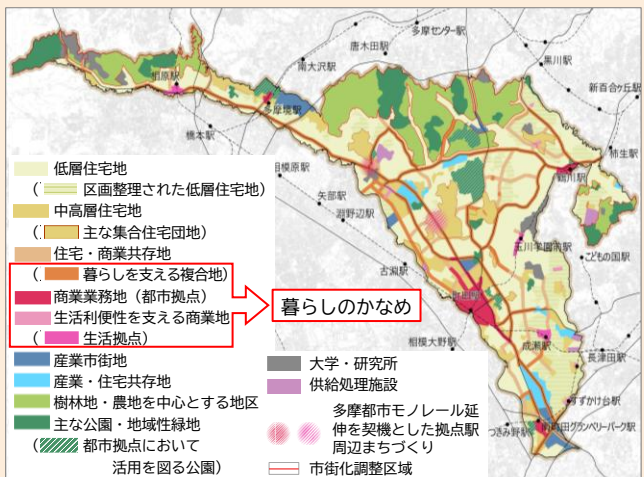
また、立地適正化計画では、業務・産業、宿泊の各機能は誘導施設に該当しませんが、都市拠点においては、都市計画制度に加えて、様々な施策も活用し、誘導を図ります。

■日々の暮らしを支える場

町田市都市づくりの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。(下表)



土地利用の類型	地域類型別の「暮らしのかなめ」の方針
住宅・商業共存地	
暮らしを支える複合地 住宅地内 下山崎 薬師台 金井 藤の台 三輪緑山 南大谷 森野 西成瀬 金森 木曽東 主要な街道等の沿道 町田街道 芝溝街道 鎌倉街道等	住宅地内や通り沿いの「暮らしのかなめ」 スーパーやコンビニ、かかりつけの医院、お気に入りのカフェやパン屋、行きつけのごはん屋など、地域に根付いたお店等を維持・育成します。 また、子育てファミリーが集まる場所に使ったり、空き地で小さなマルシェを開いたり、多機能にみんなが使いこなせる場を形成します。
商業業務地（都市拠点）	
町田駅周辺 鶴川駅周辺 南町田グランベリーパーク駅周辺 多摩境駅周辺 忠生周辺	主要な駅周辺の「暮らしのかなめ」 町田駅や南町田グランベリーパーク駅などのように、大きな拠点として魅力と活力にあふれた場所であると同時に、周辺の住宅地で生活する市民にとって日々の暮らしを支える場を形成します。
生活利便性を支える商業地	
真光寺広袴 鶴川団地 忠生・根岸 成瀬台 つくし野駅 すすかけ台駅	身近な駅周辺の「暮らしのかなめ」 通勤や通学で駅を利用したり、バスなどで他の目的地に移動する人たちも集まります。
生活拠点	
相原駅 成瀬駅 玉川学園前駅 木曽山崎	日々の暮らしを支えることに加えて、郵便局や銀行、学習塾や習い事の間、医療施設やスポーツジムなど、日常生活の中で必要な用事や目的を果たすための場を形成します。

町田市立地適正化計画「暮らしのかなめ」における都市機能誘導の方針

都市機能誘導

- ・ 地域の特徴を活かして暮らし続けるため、生活に必要な都市機能の維持・育成を図る

1 立地適正化計画の概要
 2 町田市の現状と課題
 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

◆ コラム 公共施設について ◆

居住者の日常生活を支える都市機能としては、医療、福祉、商業等の集積のほか、市民センター、学校などの公共施設も欠かせないものです。

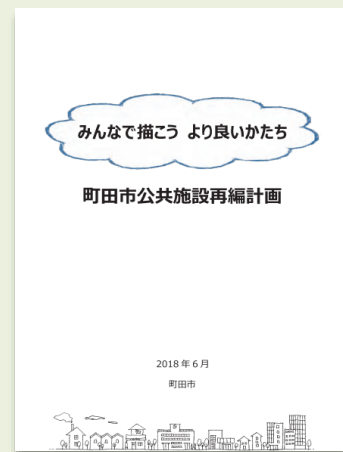
町田市では、「町田市公共施設再編計画」に基づき、公共施設・公共空間のより良いかたちを実現することで、市民生活の質の向上を図ります。

～ 町田市公共施設再編計画 ～

町田市では、これからの時代にふさわしい新しい公共施設・公共空間づくりを進めるため、2018年6月に「町田市公共施設再編計画」を策定しました。

町田市が進める再編は、単に施設を減らしコストダウンを図るのではなく、「公共施設・公共空間のより良いかたち」を実現することを目指しています。

町田市では、この公共施設の再編という、今までにない長期的かつ大きな取組を通じて、将来的にわたってそこで暮らしている誰もが地域社会の中で誇りを持ち、豊かに暮らし続けられるまちをみんなで連携して作りたいと考えています。



～ 町田市新たな学校づくり推進計画 ～

町田市では、「町田市公共施設再編計画」に基づき、学校施設のあり方を示した「町田市新たな学校づくり推進計画」を2021年5月に策定し、学校施設の再編を進めています。

推進計画では、学校を「市民生活の拠点づくり」としていくことを理念として掲げています。学校教育の場であると同時に、身近な避難施設としてはもちろん、地域の方々が日常的に利用できる「地域活用型学校」と位置づけ、その実現を目指します。



5 都市機能誘導区域・誘導施設の設定

都市機能誘導区域及び誘導施設の設定フロー（70ページ参照）について、各STEPの詳細は以下のとおりです。

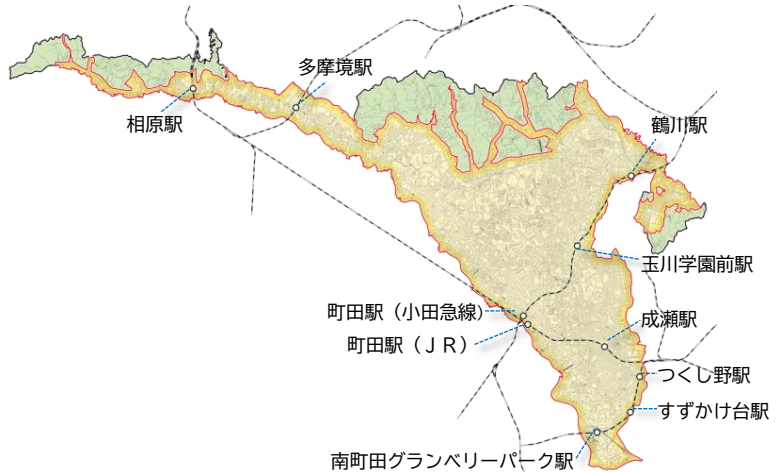
STEP 0 対象区域

都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内において設定します。

凡例

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



STEP 1 目指すまちづくりの観点から

町田市都市づくりのマスタープランでは、地域の特徴を踏まえた2層の設計図 将来のまちの“もよう”とまちの“つくり”に基づいて都市づくりを進めるとしています。

1層目のまちの“もよう”（暮らしとかなめの図）では、日々の暮らしに必要な都市機能の維持・育成の方向性を示しています。

2層目のまちの“つくり”（拠点と軸の図）では、人を惹きつけ、新しいモノが生み出され、つながる、魅力と活力を生む都市機能の誘導の方向性を示しています。

目指すまちづくりの観点からは、まちの“もよう”とまちの“つくり”を連動し、表1に示す考え方で「拠点」に「都市機能」を配置します。

《 表 1 町田市が目指す都市機能配置 》 ●：拠点に誘導する都市機能

施設の階層分け	日常利用する施設						地域の拠点的な施設					広域利用施設						
都市機能	介護福祉	教育	子育て	医療	交流	商業	介護福祉	教育	金融	交流	商業	教育	子育て	医療	商業	文化	業務産業	宿泊
施設例	小規模多機能施設 通所系・訪問系・入所系・ 学校、学習塾	小学校・中学校（地域活用型）	保育園、幼稚園、学童保育 クラブ、子どもセンター	診療所	集会所	カフェ・パン屋・飲食店 スーパー、コンビニ、	交流施設、障がい者福祉施設	高齢者福祉センター、高齢者	図書館	銀行、郵便局	コミュニティセンター	店舗（3千㎡以上）	生涯学習センター 大学・各種学校、美術館、 教育センター	病院	大規模商業施設（1万㎡超）	映画館、音楽・演劇ホール	オフィス、研究所	ホテル・旅館
拠点	広域都市拠点														●	●	●	●
	にぎわいと みどりの都市拠点														●	●	●	●
	生活拠点	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			●	
	暮らしのかなめ （上記以外）																	

STEP 2

現況配置の観点から

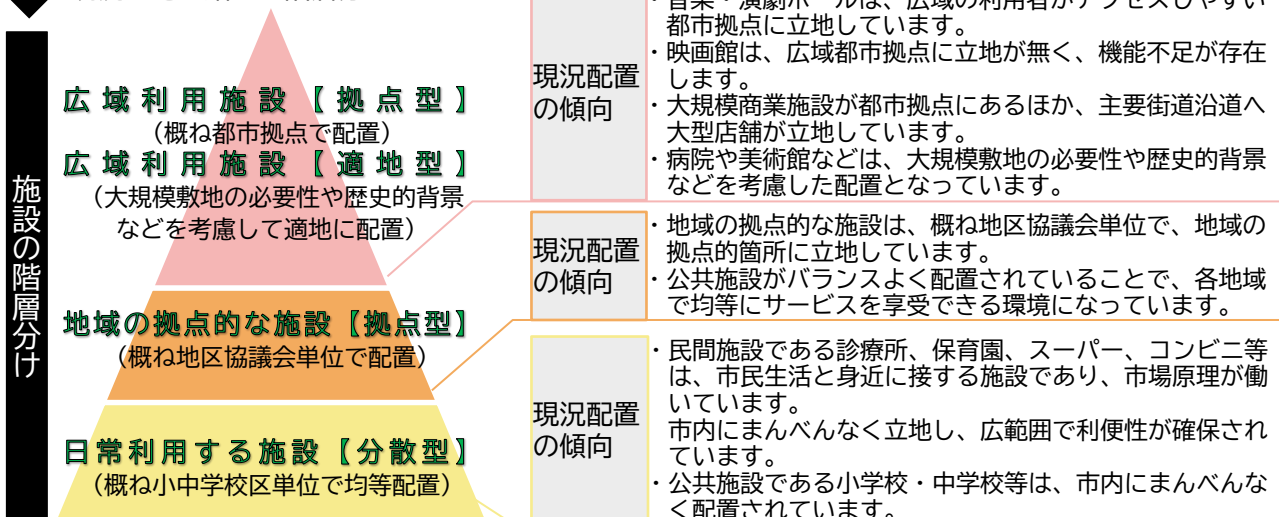
施設の立地状況を見ると、町田市では「日常利用する施設」が広範囲にわたり立地しており、「地域の拠点的な施設」も概ね地区協議会^{用語}単位（地区毎のまちづくりを展開する基礎単位）で充足していることから、市全域において生活利便機能が高い状況となっています。（表2）

引き続き、都市機能の一定の集積を維持するとともに、社会ニーズに応じた利便性を向上させる都市機能を誘導します。

《表2 各拠点における都市機能の現況立地状況》 ■：公共施設 □：民間施設

施設の階層分け	日常利用する施設		地域の拠点的な施設	広域利用施設											
	分散型	拠点型	拠点型	適地型		拠点型									
配置されている拠点	都市拠点 広域	・集会所 ・診療所 ・スーパー、コンビニ、カフェ・パン屋・飲食店 ・保育園、幼稚園 ・学習塾 ・通所系・訪問系・入所系・小規模多機能施設 等	・児童保育クラブ、子どもセンター・子どもクラブ ・小学校、中学校 等	・店舗（3千㎡超） ・銀行、郵便局 等	・大学、各種学校	美術館	・病院	・大規模商業施設（1万㎡超）	・映画館	・音楽・演劇ホール	・オフィス、研究所	・ホテル・旅館			
	都市拠点 みどりのにぎわいと					美術館							教育センター	・大規模商業施設（1万㎡超）	・ホテル・旅館
	生活拠点					美術館							教育センター		
	暮らしの かなめ (上記以外)					美術館							教育センター		
	その他					美術館							教育センター		

現況立地を踏まえ階層分け



《 現況配置をもとに整理した階層分け図 》

STEP 3

2つの観点から

「目指すまちづくりの観点」と「現況配置の観点」を合わせ、町田市が各拠点で維持・育成等を図る都市機能は表3のとおりです。

医療機能、子育て機能といった、まちの“もよう”が示す都市機能は、各拠点や暮らしのかなめ周辺の住宅地の日常生活を支える都市機能であり、拠点やその他の範囲にも広く立地しており、町田市においても維持・育成を図る都市機能となっています。

「広域都市拠点」「にぎわいとみどりの都市拠点」では都市機能の集積が高い状況です。しかし、ライフスタイルの変化等に伴い、広域から人を集め、滞在を促す大規模商業機能、文化機能、業務産業機能及び宿泊機能といった、非日常の目的を果たすための高度な機能が都市拠点に求められています。また、町田駅周辺では、長い間、面的な開発が行われていないことなどによって機能更新が進んでおらず、都市機能の質の向上が求められており、質の高い拠点を創り育てる必要があります。



まちの“もよう”で掲げる日々の暮らしや多様な活動に必要な都市機能は、「暮らしのかなめ」など、市内に広く配置されており、現状の都市機能の維持・育成を図る必要があります。

まちの“つくり”で掲げる拠点性を向上させるための都市機能であり、都市拠点に配置すべき教育、金融、商業、文化、業務・産業、居住、宿泊の各機能は、拠点を多様な都市活動が実践できる舞台とするため、誘導を図る必要があります。

このうち、「広域都市拠点」「にぎわいとみどりの都市拠点」にふさわしい大規模商業機能、文化機能を誘導するにあたっては、基盤整備や都市計画手法の活用、財政支援など、一定の公共関与を図る必要があるため、町田市立地適正化計画において誘導を図ります。(図1)

「都市機能誘導区域」を設定する拠点

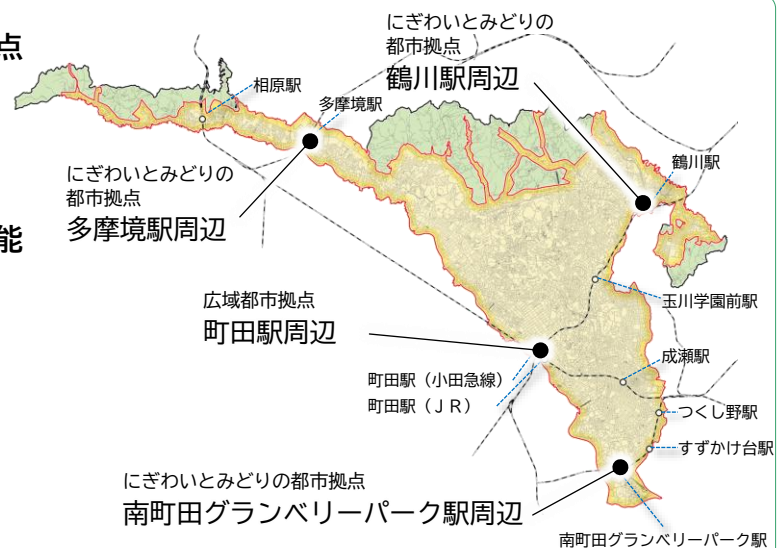
広域都市拠点

にぎわいとみどりの都市拠点

「誘導施設」として設定する都市機能

大規模商業機能

文化機能



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

誘導施設

7

防災指針

8

評価指標

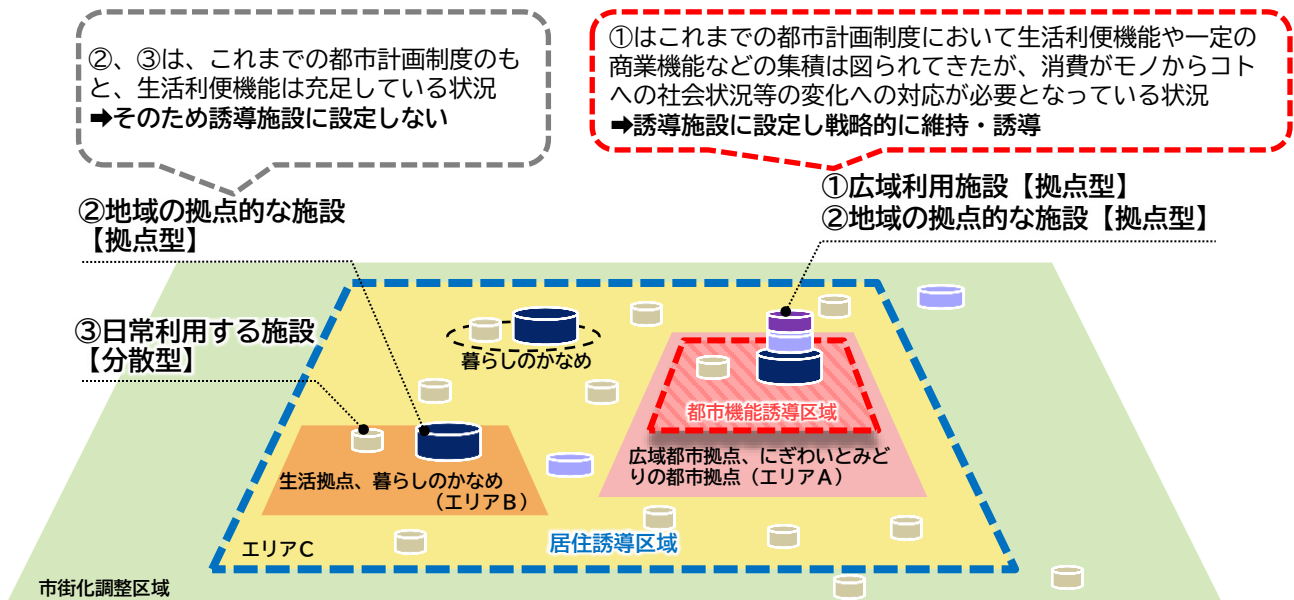
用語解説

《 表3 町田市が維持・育成等を図る拠点と都市機能一覧 》

町田市都市づくりのマスタープラン		まちの“もよう”										
		まちの“つくり”							商業			文化
機能	拠点	介護福祉	教育	子育て	医療	金融	交流	中小規模	大規模			
		広域都市拠点									★	★
にぎわいとみどりの都市拠点									★	★	★	★
生活拠点		○	○	○	○	○	○	○			★	
暮らしのかなめ												
「立地適正化計画」で定める都市機能例											その他の都市機能例	

- : 現に存する都市機能であり、維持・育成を図るもの
- ★ : 現に存する又は新たに誘導する都市機能であり、拠点を創り育てるもの
- (赤) : 立地適正化計画で定めることのできる、拠点を創り育てる都市機能
- (青) : 立地適正化計画で定めることができないが、拠点を創り育てる都市機能

《 図1 誘導施設の概念図 》



凡例	利用圏域【型名】	都市機能名（施設例）
	広域利用施設【拠点型】	・商業機能（大規模商業施設（1万㎡超）） ・文化機能（映画館、音楽・演劇ホール） 誘導施設として誘導
	広域利用施設【拠点型】	・業務産業機能（オフィス） ・宿泊機能（ホテル）等 その他の都市機能として維持
	広域利用施設【適地型】	・教育機能（大学） ・子育て機能（教育センター） ・医療機能（病院）等
	地域の拠点的な施設【拠点型】	・介護福祉機能（高齢者福祉センター） ・社会教育機能（図書館） ・商業機能（店舗） ・交流機能（コミュニティセンター） ・金融機能（銀行）等
	日常利用する施設【分散型】	・介護福祉機能（通所系施設） ・子育て機能（保育園） ・医療機能（診療所） ・教育機能（地域活用型学校） ・交流機能（集会所） ・商業機能（スーパーマーケット）等

STEP 4 都市機能誘導区域の設定条件、誘導施設の設定条件

町田市立地適正化計画が目指すまちづくりの実現のため、以下の設定条件に沿って、都市機能誘導区域及び誘導施設を設定します。

都市機能誘導区域・誘導施設の設定条件

都市機能誘導区域を設定する拠点

- ・広域都市拠点
- ・にぎわいとみどりの都市拠点

誘導施設として設定する都市機能

- ・大規模商業機能
- ・文化機能

都市機能誘導区域の設定条件

拠点内で誘導施設を誘導すべき詳細な区域は、拠点中心から回遊する範囲で誘導施設の立地が適した区域を基本としつつ、地形地物や現況施設、まちづくり計画の区域などの各拠点の状況を考慮して設定します。

条件 1

- ・拠点中心から回遊する範囲を、区域の基本的な範囲とします。
駅を中心とした一般的な徒歩範囲：半径800m以内

条件 2

- ・現在の用途地域のうち、誘導施設（大規模商業施設、映画館、音楽・演劇ホール）の立地が適した類型に誘導区域を設定していきます。
商業地域、近隣商業地域

条件 3

- ・条件1・2に該当する箇所を候補としながら、地形地物・実際の各施設の立地、まちづくり計画の区域等の各地区状況も考慮し、総合的に判断して区域の境界を設定します。
- ・沿道のみ商業地域・近隣商業地域が指定されている箇所（後背地が住居系等の用途地域の箇所）は、誘導施設が立地できない敷地条件となるため、除外していきます。

都市機能誘導区域（71ページ）

誘導施設の設定条件

都市機能誘導区域内に誘導する誘導施設は、拠点を創り育てるために求められるニーズを考慮して設定します。

条件 1

- ・商業機能のうち、時間消費型のショッピングニーズなど多様なニーズに対応した施設とします。
大規模商業施設（10,000㎡超）

条件 2

- ・文化機能のうち、誰かと一緒に楽しんだり、体感できるようなエンターテインメント施設により、人の集客拠点となる施設とします。
映画館
音楽・演劇ホール

誘導施設（71ページ）

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 誘導施設

7 防災指針

8 評価指標

用語解説

第6章

誘 導 施 策

-
- 1 国が示す誘導施策設定の考え方
 - 2 町田市における誘導施策設定の考え方
 - 3 誘導施策
 - 4 届出制度
-

1 国が示す誘導施策設定の考え方

誘導施策は、居住誘導区域内への居住誘導や、都市機能誘導区域内への誘導施設の立地誘導のために、市町村が講ずる施策です。都市計画運用指針では、居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等による居住誘導や、都市機能誘導区域内への都市機能誘導を図るため、財政上、金融上、税制上の支援施策等を記載できることが示されています。

国が示す誘導施策設定の考え方 ～都市計画運用指針より～

居住誘導区域内に居住を誘導するための施策

居住誘導区域内の居住環境の向上、公共交通の確保等、居住の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することができる。

【国の支援を受けて市町村が行う施策】

- 居住者の利便の用に供する施設の整備
- 公共交通の確保を図るため交通結節機能の強化・向上 等

【市町村が独自に講じる施策】

- 居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置
- 基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策
- 居住誘導区域外の災害の発生のおそれのある区域については、災害リスクをわかりやすく提示する等、当該区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置
- 都市のスポンジ化^{活用}対策のための制度活用 等

都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するための施策

都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るために、財政上、金融上、税制上の支援措置等を記載することができる。また、民間による都市機能の立地を誘導するには、官民の役割分担や民間事業者が活用可能な施策など投資の判断材料を事前明示することが重要である。

【国等が直接行う施策】

- 誘導施設に対する税制上の特例措置
- 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置

【国の支援を受けて市町村が行う施策】

- 誘導施設の整備
- 歩行空間の整備
- 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策

【市町村が独自に講じる施策】

- 民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策
- 市町村が保有する不動産の有効活用施策
- 医療・福祉施設等の建替等のための容積率等の緩和
- 民間事業者の活動のための環境整備・人材育成
- 金融機関との連携による支援
- 都市のスポンジ化対策のための制度活用 等

2 町田市における誘導施策設定の考え方

町田市では、2040年まで一定の人口密度が維持される見通しであるため、各エリア、各分野に誘導施策を定めるとともに、従来の都市計画手法を引き続き活用しつつ、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。

これに合わせて、居住誘導の観点で「住まう」機能の向上や居住ニーズの変化に合わせた多機能化が必要となる大規模団地については、団地事業者と連携した都市機能の導入や適正配置の取組を推進します。

また、都市機能誘導の観点で機能更新が必要となる都市拠点については、国の支援措置の活用を検討しつつ、民間事業者との連携を図りながら誘導施設の整備等を推進します。

なお、町田市立地適正化計画に基づく誘導施策に加え、町田市都市づくりのマスタープランに基づく施策等と連携を図りながら、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きます。

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

3 誘導施策

誘導施策設定の考え方を踏まえ、「第3章 2まちづくりの方針」で示す取組の方向性に基づき、誘導施策を講じます。

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
大規模団地	● 地域特性に応じた団地再生
モノレール沿線	● 沿線地域のまちづくりの推進

《 各分野の取組 》

居住地形成	<ul style="list-style-type: none"> ● 住戸の適正配置・ボリュームの最適化 <ul style="list-style-type: none"> 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等 例) 災害リスクへの対応として、安全・安心な都市づくり 等 ● 大規模団地の再生 <ul style="list-style-type: none"> 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 ● 日常生活を支える都市機能の維持・充実 <ul style="list-style-type: none"> 例) 適時適切な用途地域等の変更や地区計画の策定 等 ● 持続可能な住環境づくり <ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市機能の多機能化・高度化 <ul style="list-style-type: none"> 例) 市街地開発事業の推進 等 ● ウォーカブルな空間形成 <ul style="list-style-type: none"> 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
交通ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> ● 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"> 例) 公共交通網の再編及び交通広場の整備 例) (仮称) 地域公共交通計画の策定 等 ● 移動しやすい交通基盤の整備 <ul style="list-style-type: none"> 例) 都市計画道路の整備 等

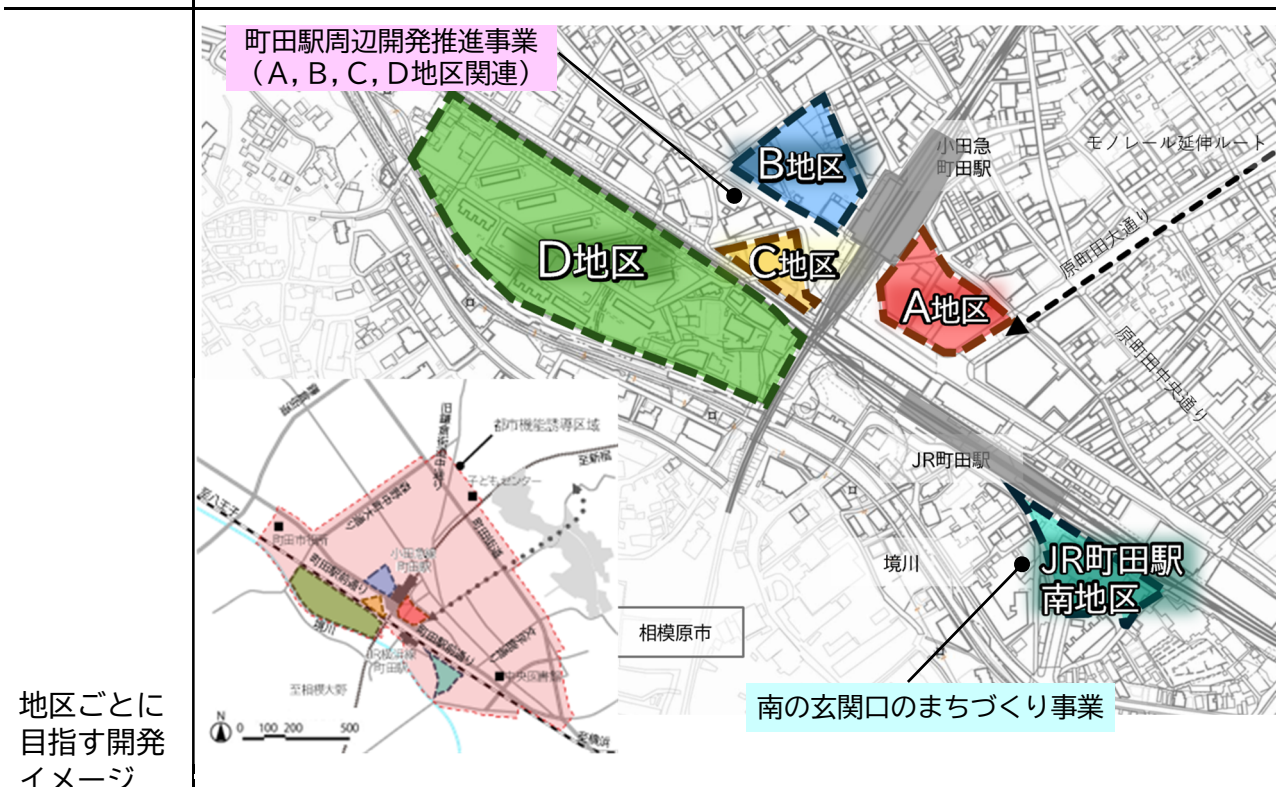
《 各エリアの取組 》

町田駅周辺

取組の内容

町田駅周辺では、都市開発諸制度^{活用}等を活用しながら、商業をはじめとした多様な機能の高度な集積を図ります。特に民間再開発の検討が進む地区については、圏域住民の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ります。

また、多摩都市モノレール町田方面延伸を見据え、2027年3月に策定予定の「(仮称)町田駅周辺交通基盤・公共空間等整備方針」に基づき、新バスセンターやペDESTリアンデッキ等の再整備を進めます。

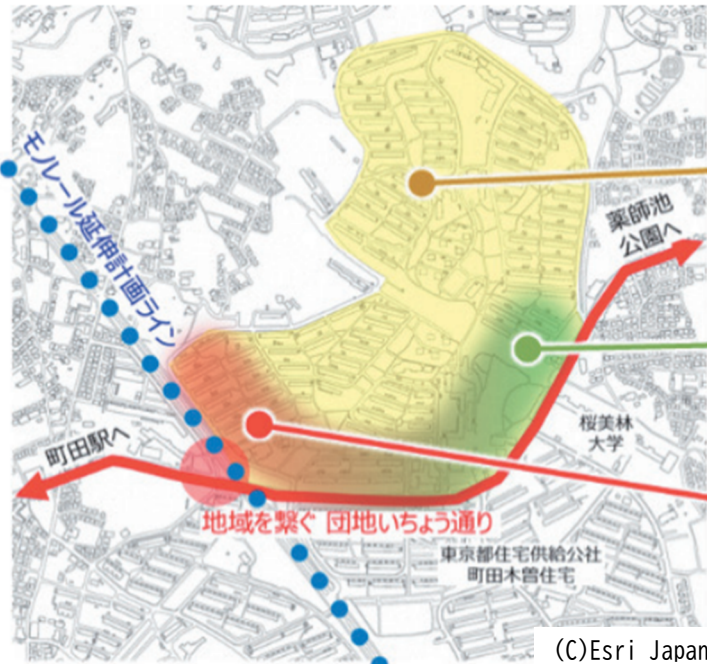


地区ごとに
目指す開発
イメージ

地区	地区の特性・役割と導入機能イメージ
A地区	公共交通機能の集約と町田の「シンボル」 (新バスセンター、多摩都市モノレール町田新駅、商業)
B地区	まちの新たなにぎわい創出による「駅前の顔」 (オフィス、シネマコンプレックス ^{活用} 、商業)
C地区	町田の文化や学びを発信する「交流拠点」 (ライブホール(演劇、ミュージカル)、商業)
D地区	大規模なオープンスペースを活かした新たな 「賑わいと憩いの空間」 (音楽・演劇ホール、広場空間、商業、都市型住宅)
J R 町田駅南地区	町田駅南側からの人々を迎え入れる「南の玄関口」 (駐車場・駐輪場、広場空間、商業、都市型住宅)

- 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

大規模団地

<p>取組の内容</p>	<p>大規模団地では、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、ICTの進展や働き方改革などによる居住ニーズの変化に合わせた「遊ぶ・働く・憩う」機能の導入が求められています。</p> <p>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、みどり豊かなオープンスペースの確保、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ります。また、団地再生と合わせて、地区計画等を活用し、団地内のセンター機能の再配置や住宅だけではない多様な都市機能を誘導します。</p>
<p>大規模団地の取組例</p>	 <p>多摩都市モノレールの起終点となる町田駅周辺のまちづくりと連携した団地再生</p> <p>(例えば…)</p> <p>「森野住宅」においては、駅近居住ニーズに対応すべく、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を供給する。また、住宅の更新を契機とし、周辺地区一帯での土地の高度利用を図りながら、生活利便施設の誘導や境川などの自然資源を活かしたオープンスペースを創出することにより、にぎわいや憩いの空間づくりを推進します。</p> <p>多摩都市モノレール町田方面延伸と連携した団地再生</p> <p>(例えば…)</p> <p>「木曽山崎団地」においては、モノレール駅前にふさわしい生活利便施設の整備や身近な居場所づくり等による「遊ぶ・働く・憩う」など多機能複合のまちづくりを行うため、住宅、業務等を再配置、集積するなど、団地の再生・再編を図ります。</p> <p>団地特性に応じた改修・建替・集約等による団地再生</p> <p>(例えば…)</p> <p>「本町田住宅」においては、現状団地内や周辺地域に不足している日々の暮らしや多様な活動に必要な生活利便施設の育成を図るとともに、住宅の多様化・多機能化に向けて、既存ストックを活用しつつ、多様な居住ニーズに応じた安全・安心に住み続けられる住環境を確保します。</p>

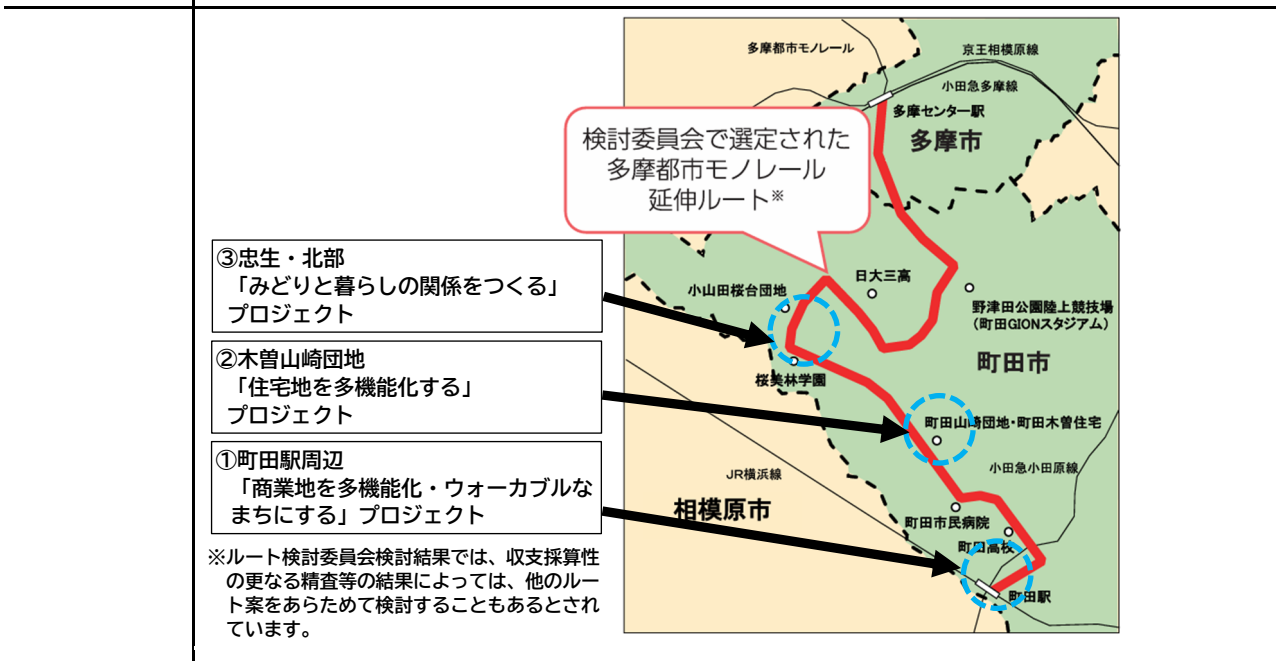
モノレール沿線

取組の内容

多摩都市モノレール沿道及びモノレール新駅周辺では、都市骨格軸にふさわしい魅力ある沿道の街並みを誘導していくため、まちづくりの目標や課題などに対応した土地利用を地区計画等で検討し、都市計画道路沿道及び新駅周辺の用途地域等を変更します。

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します。

また、モノレールの安定した事業性確保に向けて、2024年3月に策定した「モノレール沿線まちづくり構想」に基づき、需要の創出に資する沿線地域のまちづくりを進めます。



- ③ 忠生・北部
「みどりと暮らしの関係をつくる」プロジェクト
- ② 木曾山崎団地
「住宅地を多機能化する」プロジェクト
- ① 町田駅周辺
「商業地を多機能化・ウォーカブルなまちにする」プロジェクト

※ルート検討委員会検討結果では、収支採算性の更なる精査等の結果によっては、他のルート案をあらためて検討することもあるとされています。

各事業の内容

沿線の多様な土地利用の誘導

モノレール沿線	多様な暮らしや活動が出来る沿線市街地の形成を目指し、道路沿道及びモノレール新駅周辺では、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します。
① 町田駅周辺	「商業地を多機能化・ウォーカブルなまちにする」プロジェクト 都市開発諸制度等を活用し、商業をはじめとした多様な機能の高度な集積によって駅周辺のにぎわいを創出するとともに、土地の高度利用によってゆとりあるオープンスペースを創出し、みどりの軸を中心としたウォーカブルな都市空間を実現します。
② 木曾山崎団地	「住宅地を多機能化する」プロジェクト 団地再生と合わせて、地区計画等を活用し、団地内のセンター機能の再配置や住宅だけではない多様な都市機能を誘導します。
③ 忠生・北部	「みどりと暮らしの関係をつくる」プロジェクト 交通結節点 ^{→用語} としての基盤整備と多様な都市機能の充実を図るとともに、都市計画制度の活用により、里山 ^{→用語} の環境を活かした魅力的な空間を誘導します。

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

6 誘導施策

7 防災指針

8 評価指標

用語解説

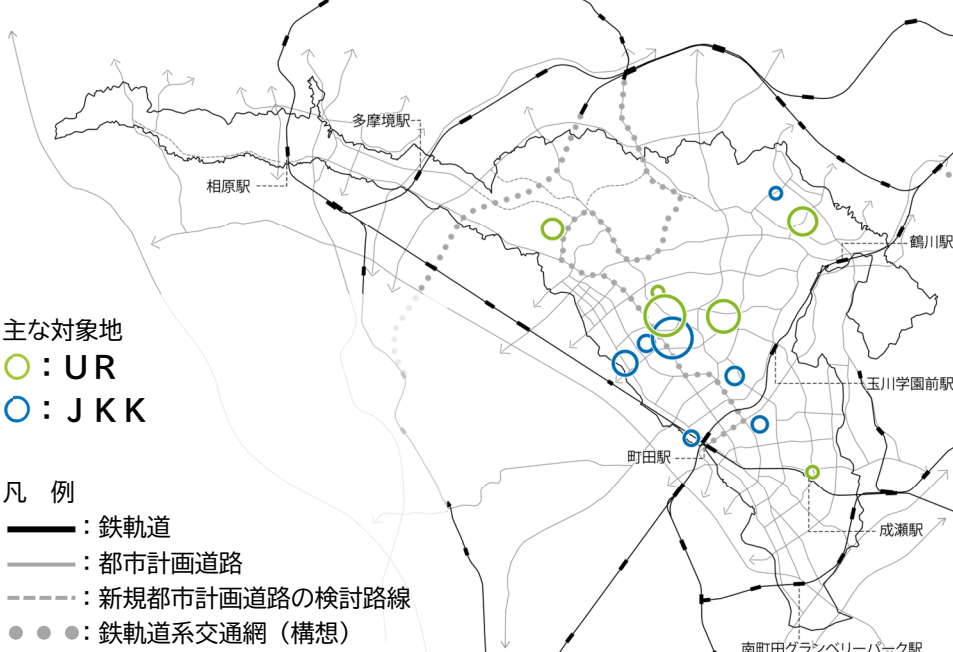
《 各分野の取組 》

居住地形成に向けた施策

● 住戸の適正配置・ボリュームの最適化

<p>施策</p>	<p>現在の良好な住環境を維持するため、ライフスタイルに応じた多様な住宅供給を誘導するとともに、まちづくりの方針に基づく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立地をマネジメントします。</p> <p>防災指針に基づく具体的な取組により、安全・安心な都市づくりを進めていきます。また、災害リスクは随時変化していく可能性があるため、適宜指導や情報提供等を行っていきます。</p>												
<p>主な対象地</p>	<p>主な対象地</p> <ul style="list-style-type: none"> ■：居住誘導区域 エリアA ■：居住誘導区域 エリアB ■：居住誘導区域 エリアC <p>凡 例</p> <ul style="list-style-type: none"> —：鉄軌道 —：都市計画道路 - - - -：新規都市計画道路の検討路線 ●●●●：鉄軌道系交通網（構想） 												
<p>事業イメージ</p>	<p>共通</p> <table border="1"> <tr> <td>届出制度の運用</td> <td>● 都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用</td> </tr> <tr> <td>市民主体の住宅地形成の支援</td> <td>● 町田市住みよい街づくり条例を活用した事業者との協議</td> </tr> <tr> <td>居住の受け皿整備に向けた支援</td> <td>● 優良建築物等整備事業 <small>→用給</small> ● 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</td> </tr> </table> <p>※防災指針での具体的な取組で、より安全・安心な都市づくりを進めていきます。 (第7章 防災指針 P108、109参照)</p> <p>エリアA</p> <table border="1"> <tr> <td>住戸の適正配置・ボリュームの最適化</td> <td>● 再開発等による都市型住宅の供給</td> </tr> </table> <p>エリアB</p> <table border="1"> <tr> <td>住戸の適正配置・ボリュームの最適化</td> <td>● 用途地域等の変更及び地区計画の策定による中高層住宅の供給、建物制限による住環境の維持</td> </tr> </table> <p>エリアC</p> <table border="1"> <tr> <td>住戸の適正配置・ボリュームの最適化</td> <td>● 既定の用途地域等や最低敷地面積による住環境の維持 ● 地区計画の策定による建物ボリューム等の制限</td> </tr> </table>	届出制度の運用	● 都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用	市民主体の住宅地形成の支援	● 町田市住みよい街づくり条例を活用した事業者との協議	居住の受け皿整備に向けた支援	● 優良建築物等整備事業 <small>→用給</small> ● 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	住戸の適正配置・ボリュームの最適化	● 再開発等による都市型住宅の供給	住戸の適正配置・ボリュームの最適化	● 用途地域等の変更及び地区計画の策定による中高層住宅の供給、建物制限による住環境の維持	住戸の適正配置・ボリュームの最適化	● 既定の用途地域等や最低敷地面積による住環境の維持 ● 地区計画の策定による建物ボリューム等の制限
届出制度の運用	● 都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用												
市民主体の住宅地形成の支援	● 町田市住みよい街づくり条例を活用した事業者との協議												
居住の受け皿整備に向けた支援	● 優良建築物等整備事業 <small>→用給</small> ● 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												
住戸の適正配置・ボリュームの最適化	● 再開発等による都市型住宅の供給												
住戸の適正配置・ボリュームの最適化	● 用途地域等の変更及び地区計画の策定による中高層住宅の供給、建物制限による住環境の維持												
住戸の適正配置・ボリュームの最適化	● 既定の用途地域等や最低敷地面積による住環境の維持 ● 地区計画の策定による建物ボリューム等の制限												

● 大規模団地の再生

<p>施策</p>	<p>各団地の地域特性や団地事業者の意向を踏まえ、周辺地域の人口推移や多摩都市モノレール町田方面延伸などの環境変化から、居住ニーズや将来の需要に応じた再配置を推進していきます。</p> <p>多様な都市機能や、多様な種類の住宅・住戸の誘導を図るため、適時適切に都市計画を見直します。</p>	
<p>主な対象地</p>	 <p>主な対象地 ○ : UR ○ : JKK</p> <p>凡例 : 鉄軌道 : 都市計画道路 : 新規都市計画道路の検討路線 ●●● : 鉄軌道系交通網（構想）</p> <p>相原駅、多摩境駅、鶴川駅、玉川学園前駅、町田駅、成瀬駅、南町田グランベリーパーク駅</p>	
<p>事業イメージ</p>	<p>大規模団地の再配置の推進</p> <hr/> <p>団地再生に向けた都市計画の見直し</p> <hr/> <p>ライフステージに応じた住宅の提供</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 再開発等による都市型住宅の供給 ● 町田市木曾山崎団地地区まちづくり構想に基づく団地再生 ● 既存ストックを活用した居住ニーズに合わせた団地再生 ● 住宅市街地総合整備事業 ▶用語【国】 ● 優良建築物等整備事業【国】 ● マンションストック長寿命化等モデル事業 ▶用語【国】 ● 長期優良住宅化リフォーム推進事業 ▶用語【国】 ● スマートウェルネス住宅等推進事業 ▶用語【国】 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ● 適時適切な用途地域等の変更や地区計画の策定 ● 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） <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ● 再開発等による都市型住宅の供給 ● 東京こどもすくすく住宅認定制度 ▶用語【都】

1 立地適正化計画の概要

2 町田市の現状と課題

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

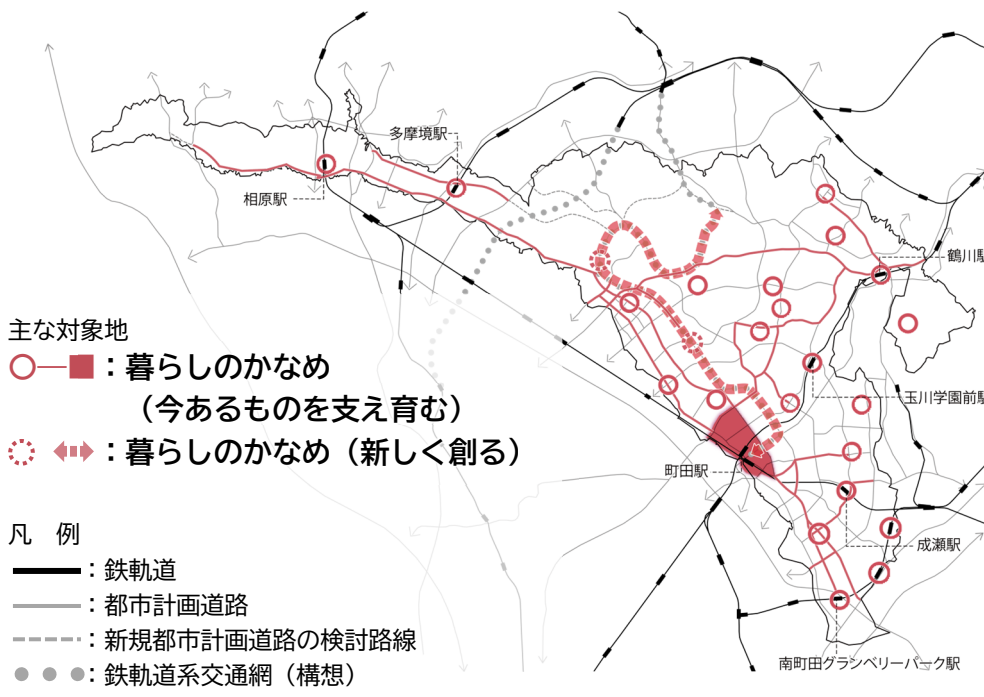
6 誘導施策

7 防災指針

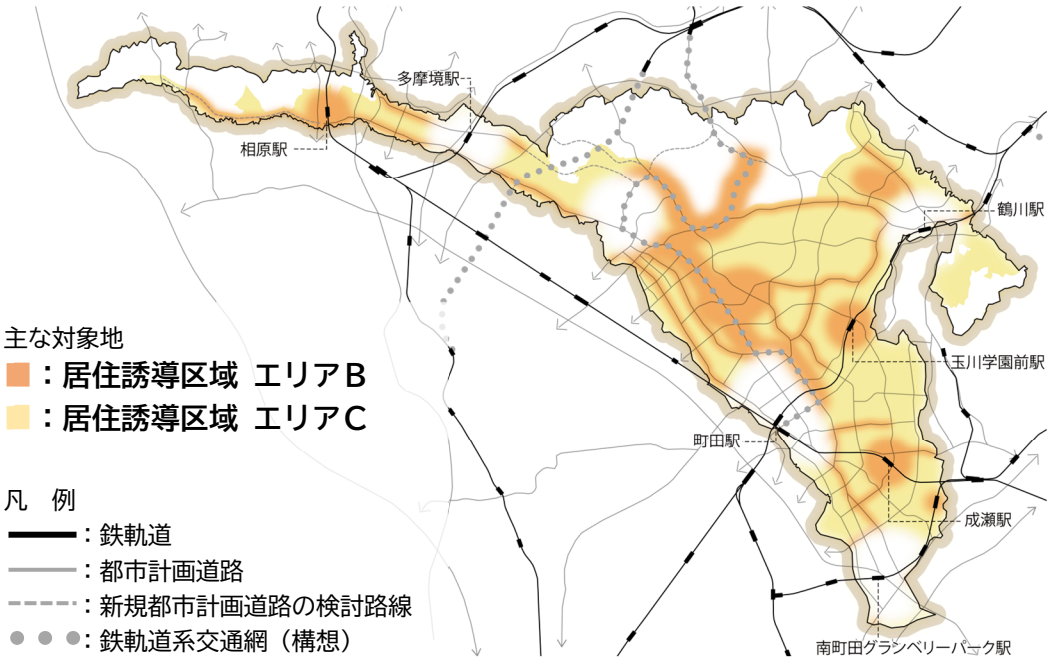
8 評価指標

用語解説

● 日常生活を支える都市機能の維持・充実

<p>施策</p>	<p>暮らしのかなめや主要な幹線道路沿道では、隣接する住宅地の日常生活を支える医療・福祉・商業等の都市機能の維持・充実を図るため、利便施設の誘導を図ることが可能な用途地域等を指定します。</p> <p>その際、暮らしのかなめ（沿道）は、一定規模の商業施設、飲食店及び病院等を誘導する用途地域等とし、それ以外の新規整備による都市計画道路は、小規模な商業施設と住居が複合した土地利用を図るための用途地域等を検討します。</p> <p>特に、多摩都市モノレール沿道及びモノレール新駅周辺では、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図るための用途地域等を検討します。</p>
<p>主な対象地</p>	 <p>主な対象地</p> <p>○—■：暮らしのかなめ（今あるものを支え育む）</p> <p>⊙⇄：暮らしのかなめ（新しく創る）</p> <p>凡 例</p> <p>—：鉄軌道</p> <p>—：都市計画道路</p> <p>-----：新規都市計画道路の検討路線</p> <p>●●●：鉄軌道系交通網（構想）</p> <p>相原駅、多摩境駅、鶴川駅、玉川学園前駅、町田駅、成瀬駅、南町田グランベリーパーク駅</p>
<p>事業イメージ</p>	<p>適切な土地利用誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 適時適切な用途地域等の変更や地区計画の策定 ● 建築基準法第48条^{用語}ただし書き許可、地区計画・特別用途地区^{用語}等の柔軟な運用 ● 都市地域交通戦略推進事業^{用語}【国】

● 持続可能な住環境づくり

<p>施策</p>	<p>郊外住宅地において、人口減少や高齢化、施設老朽化などに起因する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ことや民間事業者等との連携により持続可能な住環境づくりに取り組みます。</p>	
<p>主な対象地</p>	 <p>主な対象地</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ : 居住誘導区域 エリアB ■ : 居住誘導区域 エリアC <p>凡 例</p> <ul style="list-style-type: none"> — : 鉄軌道 — : 都市計画道路 - - - : 新規都市計画道路の検討路線 ● ● ● : 鉄軌道系交通網 (構想) 	
<p>事業イメージ</p>	<p>適切な土地利用誘導</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 <hr/> <p>民間事業者等との連携による持続可能な住環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 町田市空き家専門相談の運用 ● 若年層の流入促進、子育て・高齢者世帯の住宅確保に向けた情報発信 ● 住宅の耐震化・バリアフリー化・脱炭素化^{▶用題}などのリフォームを促進するための情報発信

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

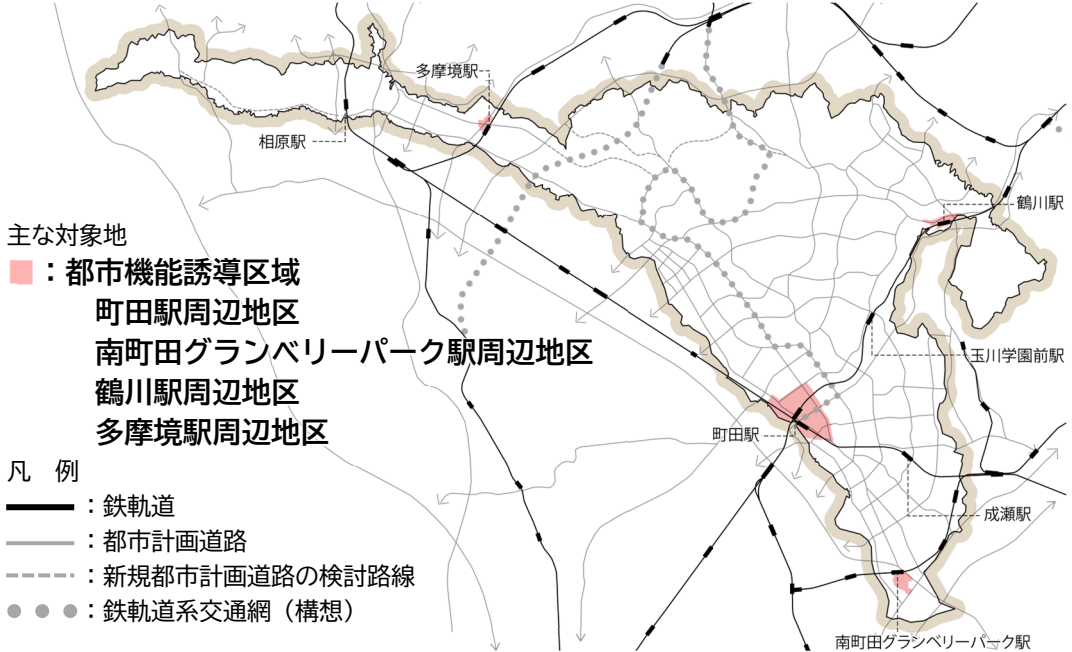
7 防災指針

8 評価指標

用語解説

拠点形成に向けた施策

● 都市機能の多機能化・高度化

<p>施策</p>	<p>各拠点におけるこれまでのまちづくりの蓄積や都市機能の集積状況等に応じ、新たに「働く・学ぶ・交流する・憩う・楽しむ・体験する」などの多様な都市活動を実践できる都市機能の高度な集積と土地の高度利用の誘導を図ります。</p> <p>町田駅周辺地区 町田駅周辺開発推進事業による建物更新に伴う都市機能の誘導、交通結節点としての機能及び回遊性機能の向上を図ります。</p> <p>南町田グランベリーパーク駅周辺地区 整備された都市基盤を活かしたソフト施策を展開し、エリアにおける都市機能・憩いやにぎわい等の維持・充実を図ります。</p> <p>鶴川駅周辺地区 鶴川駅周辺街づくり事業により駅周辺の都市基盤を整備し、都市機能の多機能化・高度化を図るための土台を築きます。</p> <p>多摩境駅周辺地区 多摩ニュータウン建設事業による計画的な市街地整備を活かしつつ、都市機能の維持・育成を図ります。</p>								
<p>主な対象地</p>	 <p>主な対象地 ■：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</p> <p>凡 例 ：鉄軌道 ：都市計画道路 ：新規都市計画道路の検討路線 ● ● ●：鉄軌道系交通網（構想）</p>								
<p>事業イメージ</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="351 1624 683 1758"> <p>共通</p> <p>届出制度の運用による都市機能誘導</p> </td> <td data-bbox="683 1624 1385 1758"> <ul style="list-style-type: none"> ● 都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="351 1758 683 1877"> <p>都市計画手法による都市機能の高度な集積と土地の高度利用</p> </td> <td data-bbox="683 1758 1385 1877"> <ul style="list-style-type: none"> ● 市街地開発事業▶活用等の推進 ● 都市開発諸制度等の活用 ● 地区計画の活用 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="351 1877 683 1966"> <p>補助制度の活用</p> </td> <td data-bbox="683 1877 1385 1966"> <ul style="list-style-type: none"> ● 市街地再開発事業、都市構造再編集中支援事業など、様々な国・都の補助制度を活用した事業の検討 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="351 1966 683 2045"> <p>エリア一帯のマネジメント</p> </td> <td data-bbox="683 1966 1385 2045"> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 </td> </tr> </table>	<p>共通</p> <p>届出制度の運用による都市機能誘導</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用 	<p>都市計画手法による都市機能の高度な集積と土地の高度利用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街地開発事業▶活用等の推進 ● 都市開発諸制度等の活用 ● 地区計画の活用 	<p>補助制度の活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街地再開発事業、都市構造再編集中支援事業など、様々な国・都の補助制度を活用した事業の検討 	<p>エリア一帯のマネジメント</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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
<p>共通</p> <p>届出制度の運用による都市機能誘導</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用 								
<p>都市計画手法による都市機能の高度な集積と土地の高度利用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街地開発事業▶活用等の推進 ● 都市開発諸制度等の活用 ● 地区計画の活用 								
<p>補助制度の活用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 市街地再開発事業、都市構造再編集中支援事業など、様々な国・都の補助制度を活用した事業の検討 								
<p>エリア一帯のマネジメント</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 								

事業 イメージ	町田駅周辺地区	
	都市計画手法による都市機能の高度な集積と土地の高度利用	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市開発諸制度の適用に伴う駅前街区の更新による新たな都市機能の誘導及びオープンスペースの確保 ● 地区計画の策定による商業と調和のとれた都市型住宅のボリュームや配置等のコントロール
	交通結節点としての機能や回遊性機能の向上	<ul style="list-style-type: none"> ● 新バスセンター及びペDESTリアンデッキの整備
	補助制度の活用	<ul style="list-style-type: none"> ● 町田市中心市街地活性化奨励制度の活用
	南町田グランベリーパーク駅周辺地区	
	都市計画手法による都市機能の維持	<ul style="list-style-type: none"> ● 地区計画による、にぎわい・交流、都市型居住等の多様な都市機能の維持
	エリア一帯のマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> ● 民間との連携によるエリア運営、情報発信、イベント・活動等の支援
	鶴川駅周辺地区	
	都市計画手法による都市機能の集積	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地区画整理事業の推進 ● 地区計画による、商業機能の集積等によるにぎわいのある複合的な土地利用の誘導
	交通結節点としての機能や回遊性機能の向上	<ul style="list-style-type: none"> ● 南北の交通広場整備 ● 駅改良及び自由通路の整備 ● 主要生活道路等の整備
	多摩境駅周辺地区	
	都市計画手法による都市機能の維持	<ul style="list-style-type: none"> ● 地区計画による、地区及び周辺地域住民の日常生活のニーズにきめ細かく対応できる都市機能の維持

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

交通ネットワーク形成に向けた施策

● 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

施策	モノレールとバス路線等を併せた輸送の効率化、居住誘導・都市機能による需要確保でサービス水準が確保された持続的な公共交通網を推進していきます。 また、様々な移動手段で、地域の多様なニーズに対応した公共交通網の形成を推進していきます。	
事業イメージ	持続可能な公共交通網の推進	<ul style="list-style-type: none"> ● 公共交通網の再編及び交通広場の整備 ● (仮称) 町田市地域公共交通計画の策定

● 移動しやすい交通基盤の整備

施策	市民や事業者などが多様な都市活動を安全・快適に展開するための、暮らしを支える都市基盤の整備を推進・促進します。	
事業イメージ	移動しやすい交通基盤の整備	<ul style="list-style-type: none"> ● 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都市計画道路等の整備 ● 既存の道路ネットワークを維持するための道路の維持

4 届出制度

届出制度は、居住誘導区域外における住宅開発の動き、都市機能誘導区域外での誘導施設の整備や都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止の動きを把握するために行うものです。

以下の開発行為^{→用語}や建築等行為を行う場合、これら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。

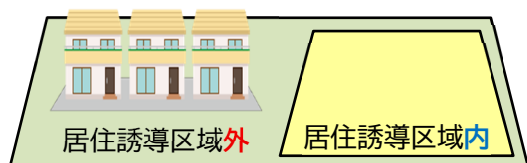
また、住宅等や誘導施設の立地の誘導を図るうえで支障がある場合、必要に応じて勧告^{→用語}を行う場合があります。

■ 居住誘導区域外における届出制度の対象行為

開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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

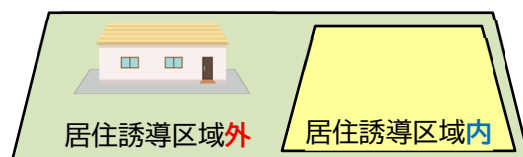
届出必要（例）

- ・ 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㎡未満の開発行為

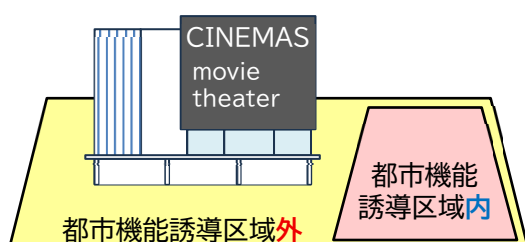


■ 都市機能誘導区域における届出制度の対象行為

開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市機能誘導区域外で以下のいずれかを行う場合 <ol style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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

