

---

# 町田市中心市街地活性化基本方針

---

2 0 0 9 年 1 2 月

町田市



## 目次

1 . 中心市街地の現状と課題 .....	1
1 ) 中心市街地の広域的な位置づけ .....	1
( 1 ) 町田市概要 .....	1
( 2 ) 町田都市圏 .....	2
2 ) 中心市街地の現状 .....	3
( 1 ) 人口 .....	3
( 2 ) 商業 .....	5
( 3 ) 交通 .....	12
( 4 ) 歩行者通行量・平均滞在時間 .....	15
( 5 ) 土地・建物に関する状況 .....	17
( 6 ) 市民意識の把握・分析 .....	22
3 ) 上位・関連計画の方向性 .....	25
( 1 ) 中心市街地におけるこれまでの取り組み（旧・中心市街地活性化基本計画策定以降） .....	25
( 2 ) 上位・関連計画における中心市街地の位置づけ .....	31
4 ) 中心市街地活性化に向けた課題 .....	32
( 1 ) 中長期的な課題 .....	32
( 2 ) 短期的な課題 .....	33
2 . 中心市街地活性化の理念と方針 .....	35
1 ) 中心市街地の位置及び区域 .....	35
( 1 ) 位置 .....	35
( 2 ) 区域 .....	36
2 ) 中心市街地活性化の理念と方針 .....	37
( 1 ) 基本理念 .....	37
( 2 ) 基本的な方針 .....	37
3 . 中心市街地の活性化の目標 .....	40

## 1 . 中心市街地の現状と課題

### 1 ) 中心市街地の広域的な位置づけ

#### (1) 町田市の概要

町田市は東京都心から西南 30 ~ 40km に位置し、東京都の南端にあって半島状に神奈川県と境を接している。東西 22.3km、南北 13.2km、面積 71.63km<sup>2</sup> に及ぶ市域の大部分が多摩丘陵の西部から中央部を占める位置に立地し、緑豊かな自然が残された都市である。また、JR 横浜線、小田急線、



東急田園都市線、京王相模原線の鉄道網、東名高速道、国道 16 号、国道 246 号の広域幹線道路が走るなど、交通の便にも恵まれ、多摩地域有数の中核商業都市として発展してきた。

商業都市としての歴史は長く、1586 年に現在の原町田地域に「二の市」が開かれるようになったことに始まる。のちに「六の市」が加わって「二・六の市」としてにぎわうようになり、現在の町田駅周辺のにぎわいある商業空間の原点が形成された。明治時代に入り横浜港の開港によって生糸が主要な輸出品目となると、八王子から横浜を結ぶ「絹の道」の中継地として繁栄し、商業都市としての確固たる基礎が築かれた。さらに 1902 年の横浜線開通、1927 年の小田急線開通により、交通の要衝としてさらなる発展を遂げた。

1958 年 2 月、町田町、鶴川村、忠生村、堺村の 1 町 3 村の合併により東京都で 9 番目の市として市制が施行され、現在の市域が形成された。昭和 40 年代に入ると、町田市では東京のベッドタウンとして人口が急速に増加し、市街地が開発されていった。

現在の町田市は、人口約 42 万人を擁する中核商業都市としてだけでなく、商業・文化芸術都市として、さらなる発展を遂げようとしている。市内には八王子市に次ぐ大学の集積があり、街には若者の活気があふれている。また、市内には世界的にも珍しい版画専門の美術館として知られる町田市立国際版画美術館をはじめ、町田市民文学館ことばらんど、町田市立博物館などの文化施設も多く、文化の薫り高く、身近で文化芸術にふれることができる街としての一面も有している。

このように町田市は、東京都多摩地域、神奈川県県央部の境に位置しながら、商業、業務、公共、交通、文化、交流、居住等、多岐に渡る機能を広域的に担う拠点として重要な役割を果たしている。

## (2) 町田都市圏

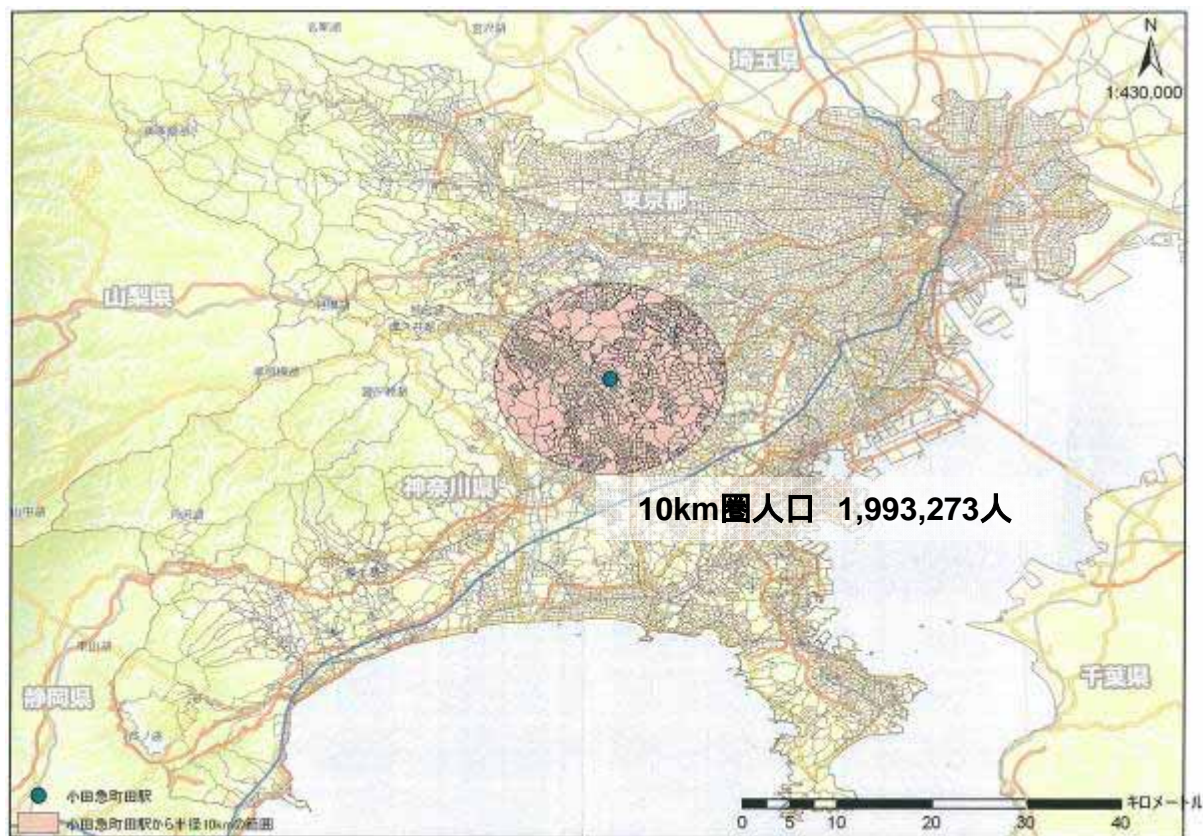
小田急線、JR 横浜線が交わる町田駅周辺の市街地（以下、中心市街地という）は、神奈川県相模原市との境に位置する交通の要衝であり、近隣都市からも多くの人が集まる拠点となっている。

町田駅を中心とする半径 10km 圏内（以下、町田都市圏）の人口は、199 万 3,273 人 であり、町田市人口のおよそ 5 倍にあたる。これは、政令指定都市である名古屋市（人口約 222 万人）に次ぐ規模である。しかし、この圏域人口 200 万人のうち、町田市人口の占める割合は 2 割程度であり、大半が神奈川県に居住している。

このように中心市街地は、町田市において中心的な機能を果たす市街地であると同時に、人口 200 万人を抱える都市圏の中核にも位置している。

GIS データ及び 2005 年国勢調査データから算出した人口

### < 町田都市圏の人口 >



出典：法政大学大学院政策創造研究科黒川研究室（2009 年）

「町田市中心市街地活性化方策研究報告書『町田市における中心市街地の課題と活性化の方向』」

### < 政令市との比較 >

出典：総務省資料

「指定都市一覧」

町田駅 10km 圏は GIS  
データ及び 2005 年国  
勢調査データから算出  
した人口

No.	都市	人口 (2009.4.1)
1	横浜市	3,579,628
2	大阪市	2,628,811
3	名古屋市	2,215,062
4	町田駅10km圏	1,993,273
5	札幌市	1,880,863
6	神戸市	1,525,393
7	京都市	1,474,811
8	福岡市	1,401,279
9	川崎市	1,327,011
10	さいたま市	1,176,314

No.	都市	人口 (2009.4.1)
11	広島市	1,154,391
12	仙台市	1,025,098
13	北九州市	993,525
14	千葉市	924,319
15	堺市	830,966
16	新潟市	813,847
17	浜松市	804,032
18	静岡市	713,723
19	岡山市	696,172

(単位:人)

## 2) 中心市街地の現状

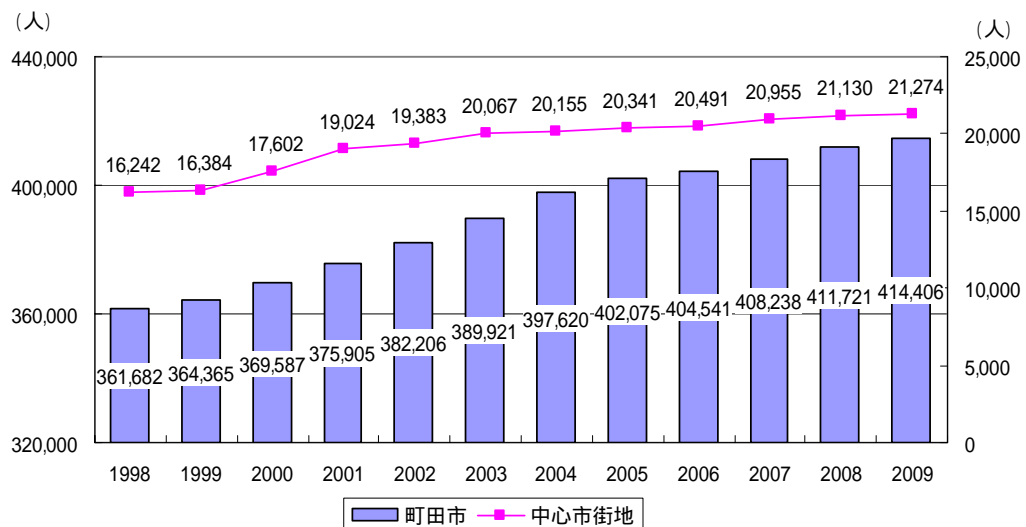
### (1) 人口

#### 人口動態

町田市の人口 414,406 人（2009 年 1 月 1 日）に対し、中心市街地の人口 は約 2 万 1 千人であり、市全体の 5%を占めている。

近年の人口動態は、市全体、中心市街地とも増加傾向にある。旧・中心市街地活性化計画を策定した 1998 年から 2009 年の人口増加を比較すると、市全体では 1.15 倍に増加しているが、中心市街地では 1.31 倍に増加している。

原町田 1～6 丁目、中町 1・2 丁目、森野 1・2 丁目の集計値

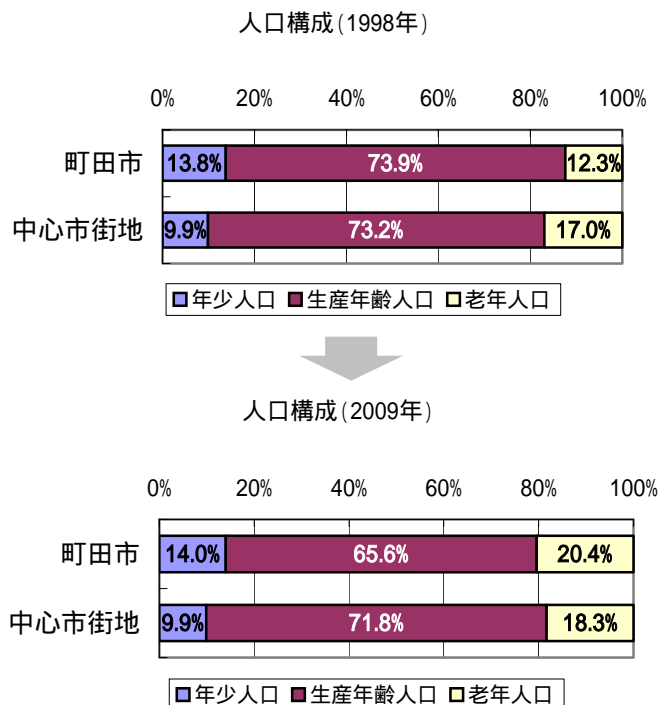


出典：町田市統計書

#### 人口構成

中心市街地の人口構成は、市全体と比較し生産年齢人口（15～64 歳）の占める割合が高く、全市 65.6%に対し、中心市街地は 71.8%に及ぶ。

また、人口構成の推移については、市全体では高齢者（65 歳以上）の占める割合が増加傾向にあり、1998 年（12.3%）から 2009 年（20.4%）にかけて 8.1 ポイント上昇したが、中心市街地の人口構成は 1998 年以降、年少人口 10%、生産年齢人口 72～74%、高齢者 16～18%で推移しており、ほぼ一定した状態にある。



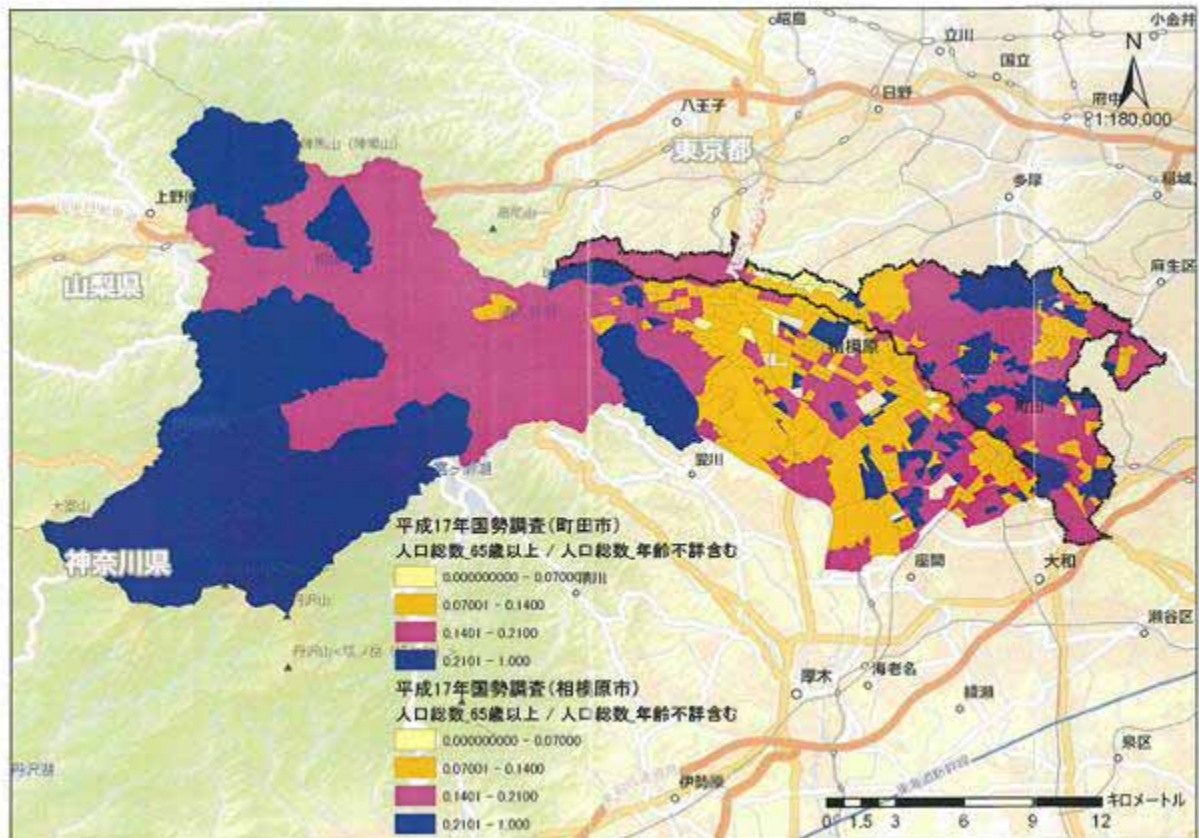
出典：町田市統計書



## 高齢化率

中心市街地は「若者の街」というイメージがもたれることが多く、若者をターゲットにした商業施設や、進学塾や予備校などの教育関連の事業所も多い。

しかし、町田市と隣接する相模原市（旧相模原市域）の高齢化率を比較すると、町田市では高齢化率 14%以上の地区が大部分を占めているのに対し、旧相模原市域では 14%未満の地区が多い。すなわち中心市街地は、町田市の中では居住者に占める高齢者の割合が比較的低いものの、市外を含めた周辺地域の中では高齢者の割合が高い状況にある。



出典：法政大学大学院政策創造研究科黒川研究室（2009 年）

「町田市中心市街地活性化方策研究報告書『町田市における中心市街地の課題と活性化の方向』」

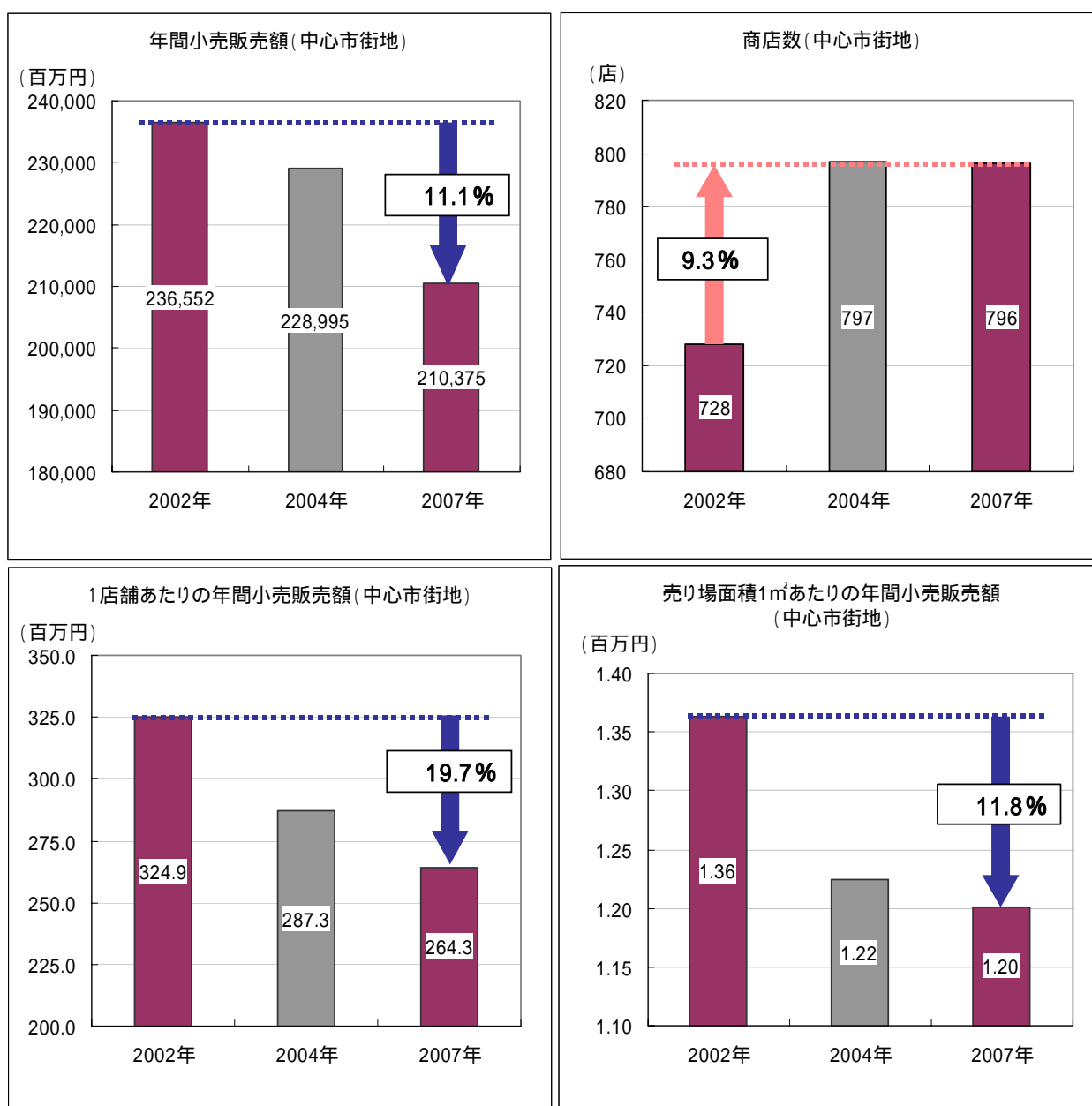
## (2) 商業

中心市街地における飲食・娯楽業の台頭、郊外における大型店の増加等を背景に、中心市街地の商業機能は中心市街地内部において比重が低下しつつあると同時に、周辺との比較における比重も低下しつつある。

### 年間商品販売額

中心市街地の年間小売販売額は、2002 年以降減少しており、2002 年から 2007 年の間に 11% 減少した。また、店舗あたりの年間小売販売額も、1 店舗数がほぼ同数の 2004 年から 2007 年の間を含め、減少している。さらに、売り場面積 1m<sup>2</sup>あたりの販売額も大きく減少しており、小売事業所の事業規模が縮小傾向にある。

原町田 1～6 丁目、中町 1・2 丁目、森野 1・2 丁目の集計値（ただし 2002、2004 年は森野 2 丁目が統計上の秘匿値のため集計に含まない）



出典：東京都商業統計



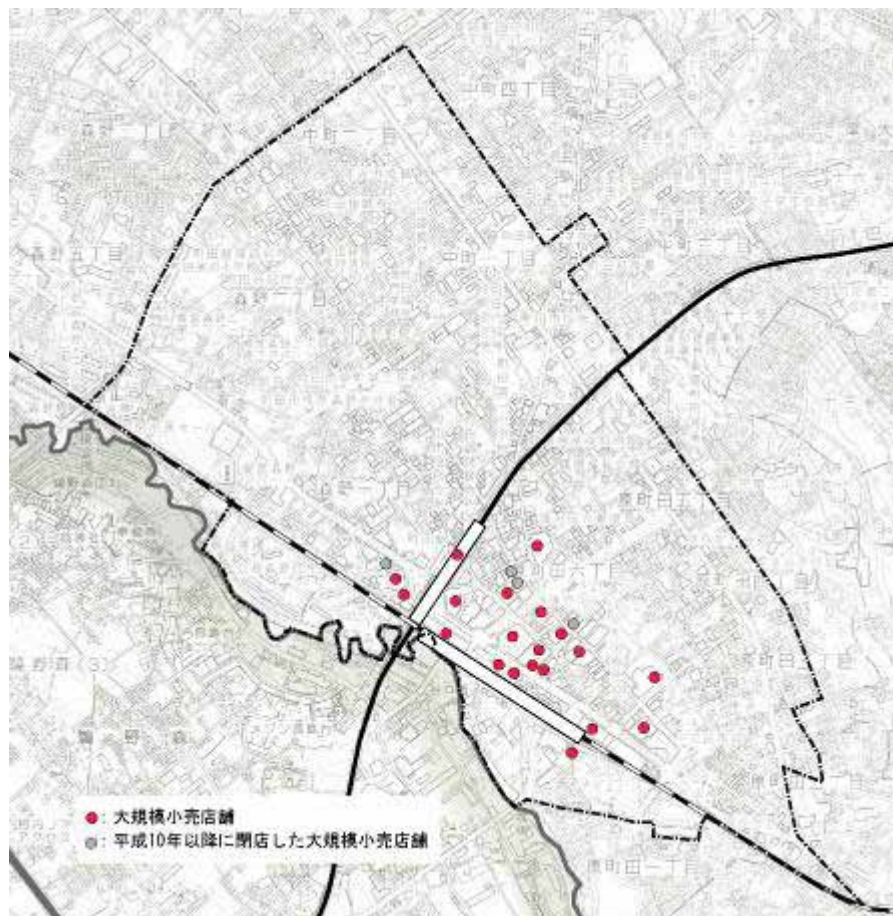
### 大規模小売店舗、商店街

町田駅周辺には、売り場面積 1,000m<sup>2</sup> 以上の大型小売店舗が 20 店舗（2007 年 3 月現在）あり、うち 18 店舗が小田急線南側の原町田地域に立地している。近年の動向として、ルミネ町田（1999 年開業）、109MACHIDA（2002 年開業）等の新規開業が見られる一方、ダイエー跡地へのダイソー出店など、小売事業者が入れ替わった店舗もある。さらに、東急百貨店から専門店ビル「東急ツインズ」への業態転換をはじめ、百貨店型の店舗が専門店ビルに業態変更する例が相次いでいる。

また町田駅周辺は、大型小売店舗の集積に加え、路面店型の小売店も多く、商店街が発達していることも大きな特徴である。しかし、フランチャイズ店など法人経営、かつ新しい営業形態の店舗も増えており、小売事業所数は増加傾向にある。中心市街地には 14 の商店会が組織されているが、商店会会員数は、1996 年から 2007 年にかけて大幅に減少している。これらの状況から、町田駅周辺では、大型小売店舗と商店街の共存という特徴は維持されているが、いわゆる「どこにでもある店」の増加により、独自性、個性は薄れつつある。

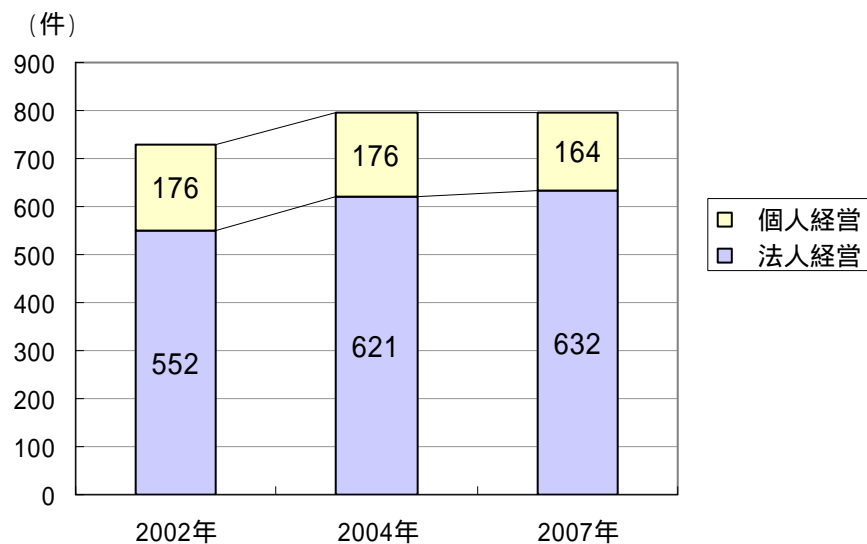
また、中心市街地の商店会はすべて任意団体であるため、商店街の環境整備事業、共同経済事業を中心市街地の商業者が主体となって進めることが難しい状況にある。

#### < 中心市街地の大規模小売店舗 >



出典：町田市中心市街地活性化基本計画（1998 年）、町田市国民保護計画（2007 年）をもとに作成

< 中心市街地における経営者別の小売業事業所数 >



出典：東京都商業統計

< 中心市街地の商店会会員数 >

商店街名	1996 年	2004 年	2007 年	備考
原町田一丁目商店会	24	-	-	2004 年解散
原町田二丁目商店会	42	35	32	
原町田三丁目商店会	33	30	30	
原町田四丁目商店会	49	85	80	
文学館通り商店会	80	56	55	(旧) 公民館通り商店会
町田仲見世商店会	32	37	41	
ターミナルロード商店会	58	59	46	
幸町商店会	38	54	52	
町田パークアベニュー商店会	41	46	42	
都南デパート商店会	22	-	-	都市計画道路 3・4・11 号線整備により解散
町田二番街商店会	82	92	90	(旧) 小田急東通り商店会
町田壹番街	80	66	60	
町田中央商店街	64	64	65	
町田駅前商店会	22	18	19	
中町商店会	108	84	70	
栄通り商店会	114	114	109	
総計	889	840	791	

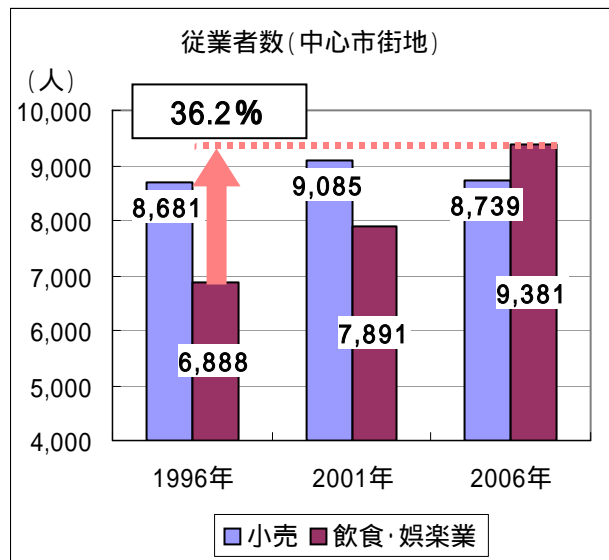
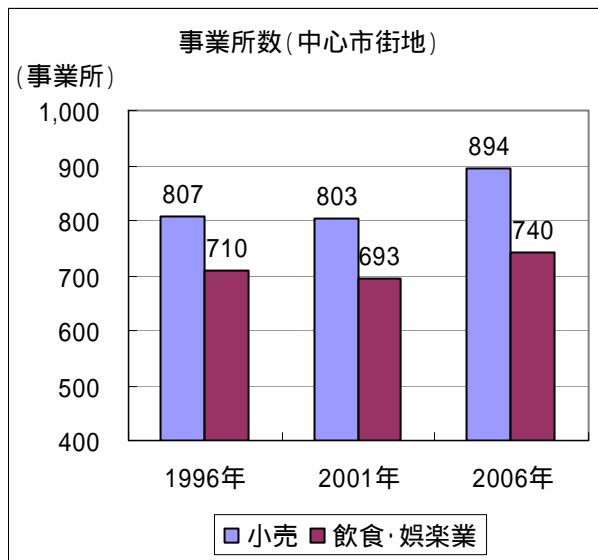
出典：町田市中心市街地活性化基本計画（1998 年）、町田市商工業の概要（2004 年版）  
町田市資料（2007 年）

### 飲食・娯楽業との比較

中心市街地では、小売業の事業所数は増加しているが、就業者数は減少している。また、前述のように1店舗あたりの年間販売額も減少しており、1店舗あたりの事業規模は縮小傾向にある。これに対し、飲食・娯楽業は事業所数に大きな変化はないものの、従業者数が著しく増加している。すなわち、中心市街地においては、近年、飲食・娯楽業が事業規模を拡大している。

これに対し、で示したように小売事業所は事業規模が縮小傾向にあることから、江戸時代より続く「商業都市」である中心市街地において、商業機能の比重は低下する傾向にあるといえる。

### < 中心市街地における小売業と飲食・娯楽業の事業所数、従業者数の比較 >



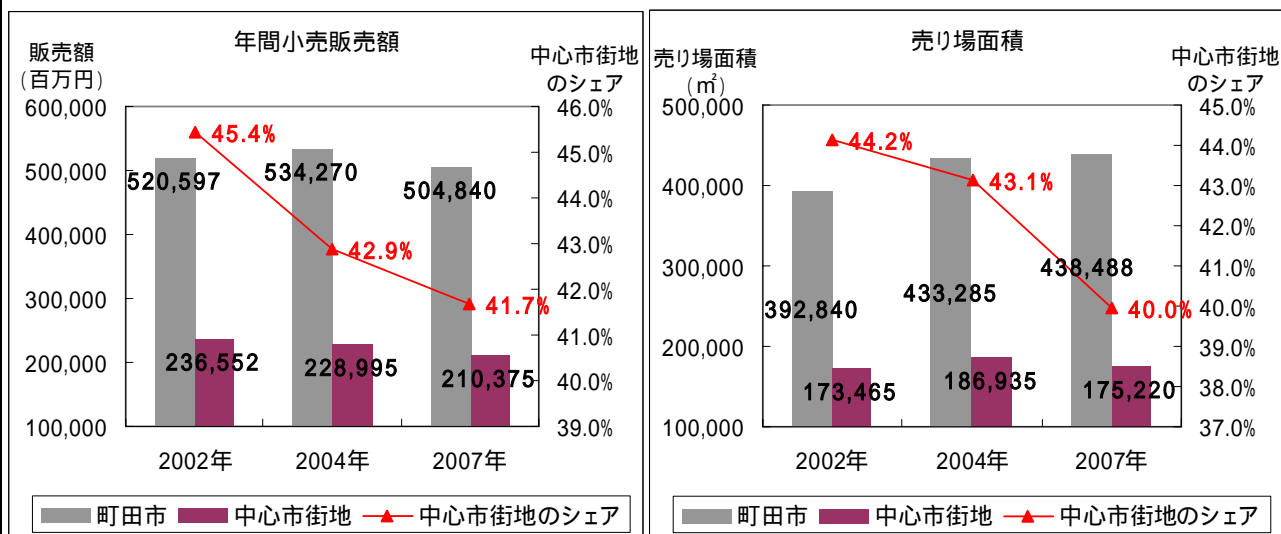
出典：事業所・企業統計

### 市全体における中心市街地のシェア

中心市街地の年間小売販売額、小売業売り場面積が、市全体の年間小売販売額、小売業売り場面積に占める割合は、2002年から2007年にかけて低下しており、町田市内における中心市街地の商業機能の比重は、さらに低下する傾向にある。

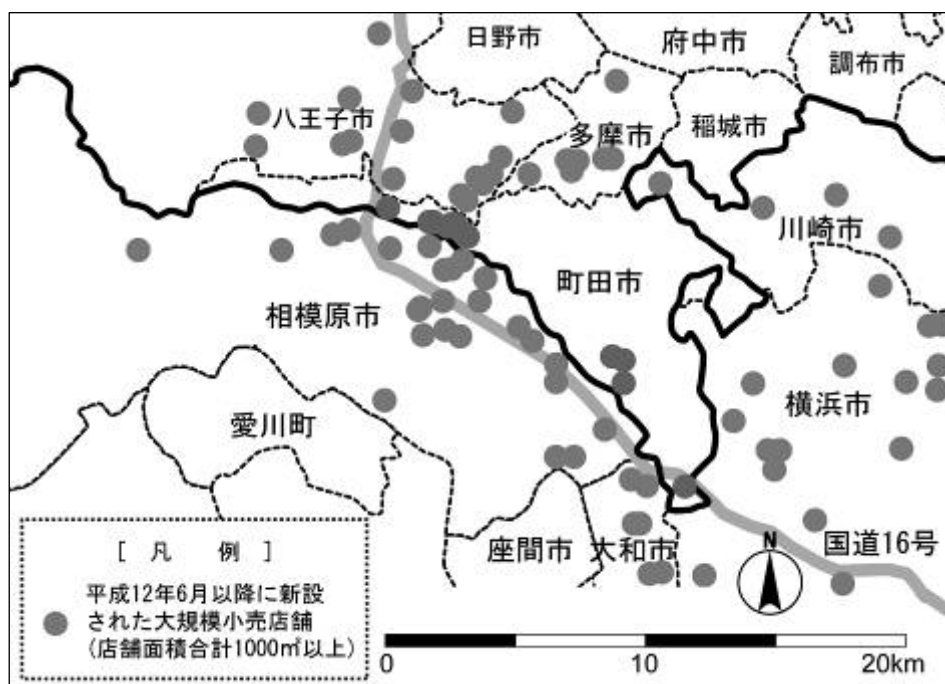
町田市周辺では近年、JR 横浜線、国道 16 号など町田市外縁を通る鉄道・幹線道路沿線において大規模小売店舗が増加しており、その影響も大きいものと推測される。

### < 市全体の年間小売販売額、売り場面積に占める中心市街地のシェアの変化 >



出典：東京都商業統計

### < 町田市周辺で平成 12 年 6 月以降に新設された大規模小売店舗 >



出典：東京都「大規模小売店舗立地法届出一覧」、神奈川県「大規模小売店舗一覧」、横浜市「市内大型店の区別一覧」、川崎市「川崎市市内大規模小売店舗一覧」より作成

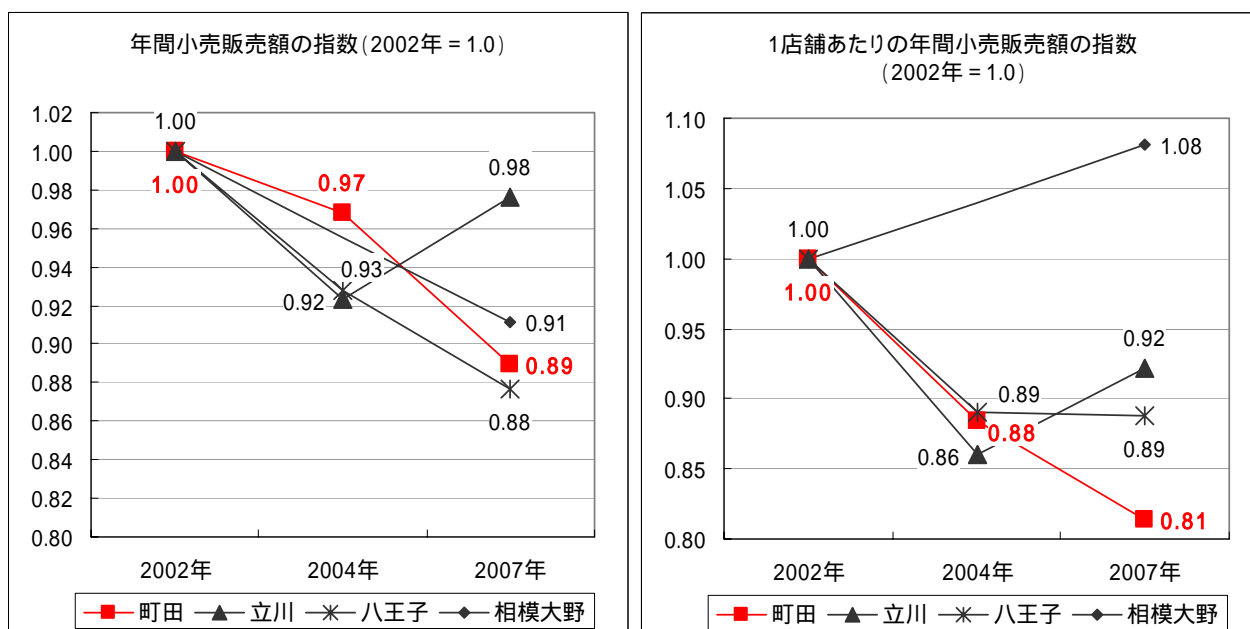
## 周辺都市との比較

2002 年のデータを基準として指数化した年間小売販売額のデータを用いて、中心市街地と近隣主要都市のターミナル駅周辺の商業地を比較すると、2007 年時点において、各都市とも指数は減少しているが、特に町田および八王子の年間小売販売額の減少が著しい状況にある。

また、市内の人口一人あたりの年間小売販売額を、都県内の人口一人あたりの年間小売販売額で除した小売吸引力を比較したところ、町田市は周辺の主要都市に比べ吸引力が低く、買い物客が市外に流出する傾向にあった。

これらの状況から、周辺地域を含めた広域商圈における中心市街地の商業機能の比重も低下している。

## < 周辺都市と比較した年間小売販売額、1 店舗あたりの年間小売販売額の変化 >



各都市の年間商品販売額算出根拠

[ 立川 ] 東京都商業統計 ( 町丁別集計 ) による柴崎町 2・3 丁目、曙町 1・2 丁目、錦町 1・2 丁目合計値

[ 八王子 ] 東京都商業統計 ( 町丁別集計 ) による旭町、東町、寺町、中町、子安町 1・4 丁目、明神町 3 丁目合計値

[ 相模大野 ] 神奈川県商業統計 ( 繁華街別統計表 ) による相模大野駅周辺 ( 2002、2007 年 )、相模大野ステーションスクエア ( 2007 年 ) 合計値

出典：東京都商業統計、神奈川県商業統計

## < 小売吸引力 ( 2007 年 ) >

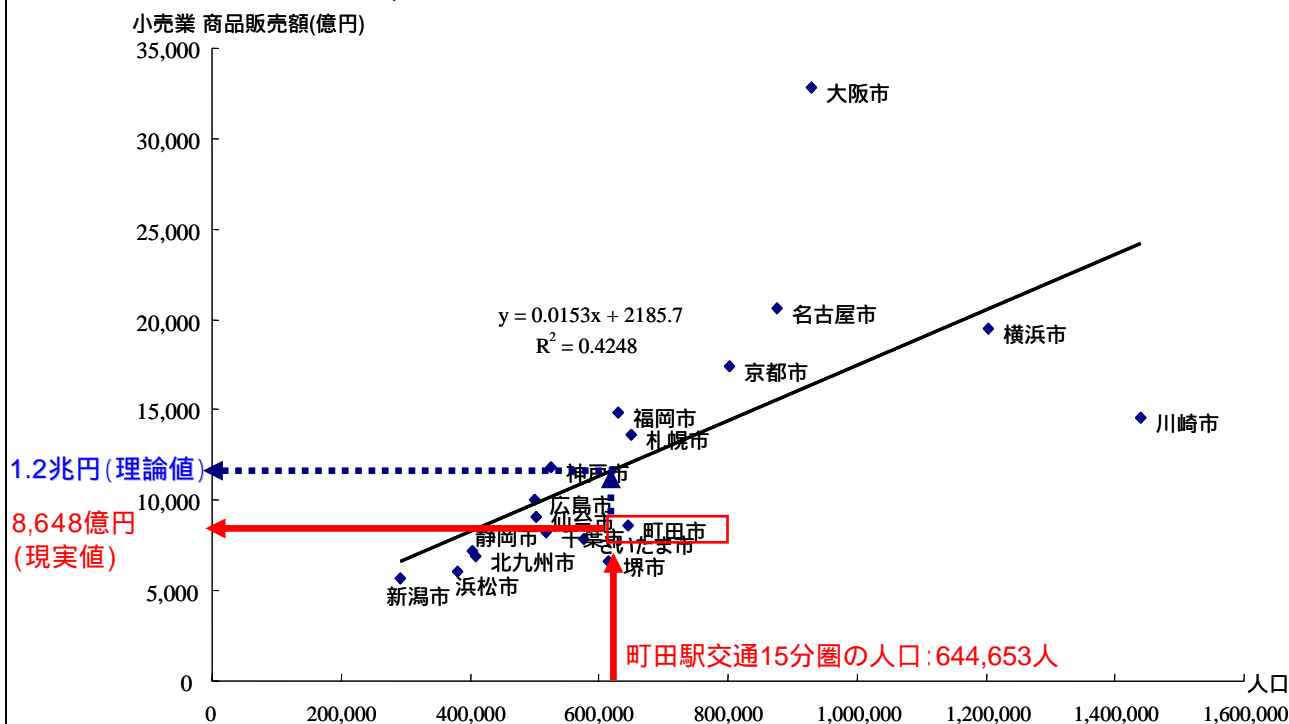
	小売吸引力
武蔵野市	1.50
厚木市	1.33
立川市	1.23
横浜市	1.05
相模原市	0.96
川崎市	0.89
町田市	0.88
八王子市	0.75

出典：東京都および神奈川県の商業統計、人口統計をもとに算出



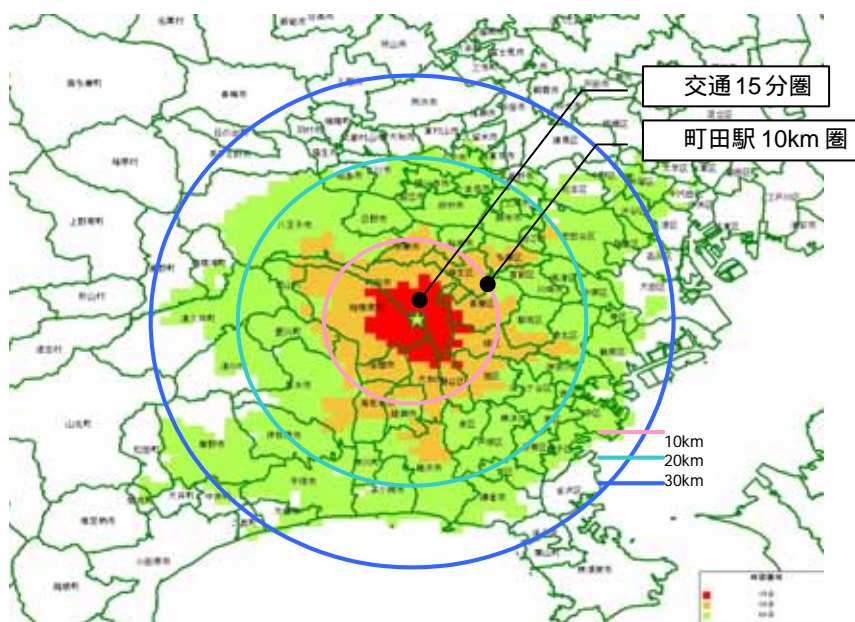
さらに、起点となる鉄道駅から道路または鉄道により 15 分で到達できる圏域( 交通 15 分圏 ) の人口 と年間商品販売額との関係について、全国の政令市と比較して見ると、町田市の年間販売額の理論値は約 1.2 兆円となるが、実際の年間販売額は 8,648 億円であり、3,401 億円の差が生じている。すなわち、町田駅周辺の商業地では、さらに年間 3,401 億円の商品販売額が得られる可能性があるものの、居住者の消費行動が他都市に流出していると推測される。

# < 政令市人口 ( 交通 15 分圏 ) と商品販売額 ( 年間 ) の関係 >



出典：宮下量久『『あなどれない』町田都市圏のポテンシャル』（まちだ政策研究誌 窓）

総合交通分析システム (NITAS) を用いて分析した圏域内の人口。人口データは 2000 年国勢調査を使用。なお、町田市の交通 15 分圏域は、右図の赤色で示した範囲であり、町田駅を中心とする 10km の圏域( 桃色の線内 ) に収まる範囲である ( 出典：宮下量久『『あなどれない』町田都市圏のポテンシャル』（まちだ政策研究誌 窓）





### (3) 交通

#### 公共交通機関利用状況

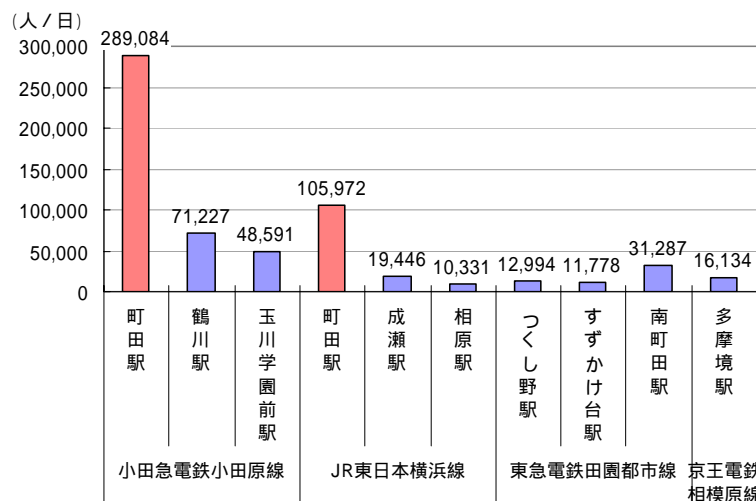
鉄道駅の 1 日平均乗降客数（2007 年）は、小田急町田駅約 29 万人、JR 町田駅約 10 万人であり、市内の鉄道駅の中でも特に乗降客数が多い、ターミナル駅となっている。小田急、JR 両線をあわせた町田駅乗降客数は近年、ほぼ横ばいの状態が続いている。

JR 東日本横浜線は乗車人員のみ集計。

また、バスに関しては、町田駅周辺に 3 箇所の発着拠点（町田バスセンター、町田バスターミナル、小田急町田駅）があり、89 系統の路線バスが運行されている（まちだガイド 2008 年掲載のバス系統表による）。

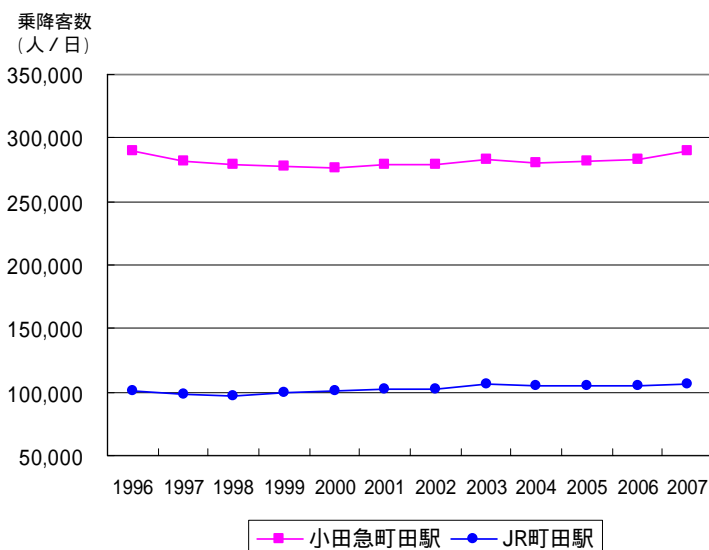
鉄道またはバスを利用して中心市街地に来街する市民の割合は、平日 44.6%に対し、休日 15.8%である。東京都多摩地域において鉄道及びバスを利用する割合が 25.8%であることから（2000 年東京都都市圏パーソントリップ調査）休日に関しては公共交通で来街する割合が特に低い状況にある。

#### < 町田市内の鉄道駅における 1 日平均乗降客数（2007 年） >



出典：東京都 統計年鑑 平成 19 年

#### < 町田駅 1 日平均乗降客数 >



出典：町田市統計書掲載の年間乗降客数より算出

#### < 公共交通（鉄道またはバス）を利用して中心市街地に来街する市民の割合 >

平日	44.6%
休日	15.8%

出典：2004 年交通実態調査

### 中心市街地周辺地域の鉄道駅の状況

中心市街地の周辺地域には JR 町田駅をはじめ、複数の鉄道駅が存在するが、いずれも町田市の外縁部を沿うように設置されていることが分かる。そのため町田市北部には鉄道駅を利用しにくい鉄道空白地帯が存在しており、公共交通機関として路線バスが非常に重要な役割を担っている。



出典：法政大学大学院政策創造研究科黒川研究室（2009 年）

「町田市中心市街地活性化方策研究報告書『町田市における中心市街地の課題と活性化の方向』」

## 駐車場及び路上駐車台数

中心市街地には、4,000 台の一時預かり駐車場が整備されているが、休日には主要駐車場で満車状態が続き、入庫待ちの行列が発生するとともに、違法な路上駐車も多く見られる。

また、町田駅周辺の道路上では、路上に貨物車を止めて荷捌きが行われており、共同集配施設ばっば町田が整備されているものの、路上荷捌きの十分な解消には至っておらず、円滑な交通流動や歩行者の安全性阻害などの要因となっている。

## < 駐車場整備状況 >

一時預かり	4,000台
特定店舗の来客専用	1,300台
一般駐車場	2,700台

出典：町田市駐車場整備地区駐車場整備計画（2007 年）

## < 中心市街地における路上駐車台数 >

平日ピーク	103台 / 時
休日ピーク	122台 / 時

出典：2003 年 3 月中心市街地交通量調査

## < 町田駅周辺の駐車場 >



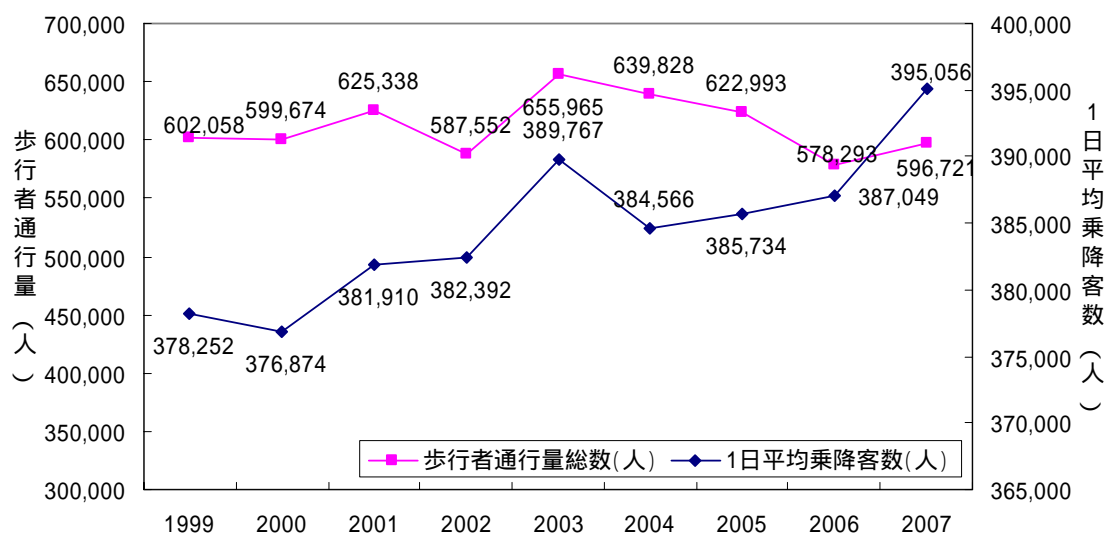
#### (4) 歩行者通行量・平均滞在時間

町田駅周辺の歩行者通行量（調査地点 27 箇所の通行量総数）は、約 60 万人前後で推移している。しかし、2004 年以降に着目すると、町田駅（小田急・JR）の 1 日平均乗降客数の増加に反して、歩行者通行量は減少している。また、地点ごとの推移を見ると、駅前通りから町田駅東口周辺、文学館通りに至る調査地点（7 箇所）において、2003 年前後から歩行者通行量が急速に減少している。これに対しペDESTリアンデッキ上の通行者が増加傾向にあることから、鉄道駅の乗り継ぎ客が中心市街地に来街せず、路上街路通行者の減少につながる恐れが懸念される。

なお、中心市街地の平均滞在時間は、2004 年の 2 時間 23 分から、2008 年には 3 時間 00 分に増加している（都市再生整備計画事後評価より）。

JR 東日本横浜線は乗車人員のみ集計。

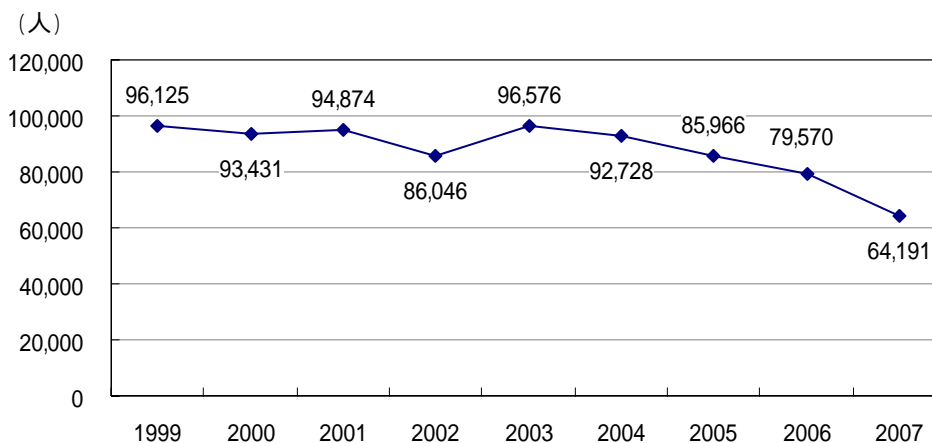
##### < 歩行者通行量と町田駅 1 日平均乗降客数（小田急・JR 合計）の推移 >



出典：町田市商工業の概要（2004 年版）、町田市商工会議所資料、東京都統計年鑑

##### < 駅前通り（ペDESTリアンデッキ上除く）・文学館通り歩行者通行量 >

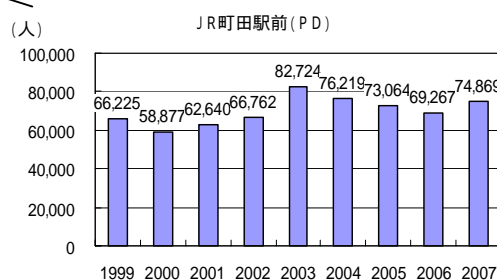
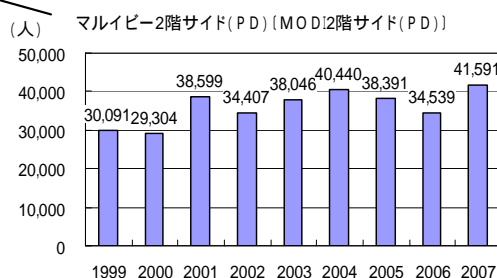
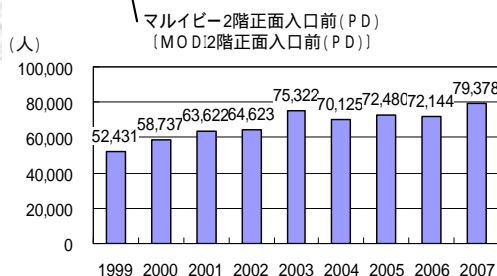
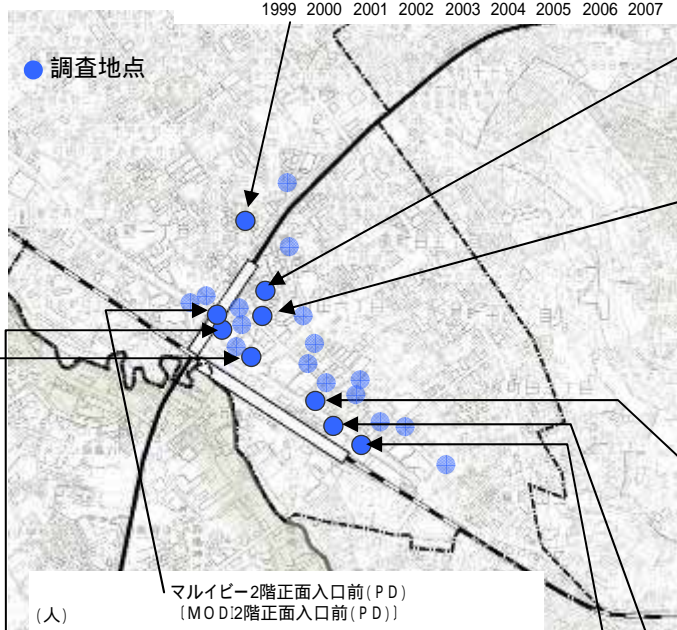
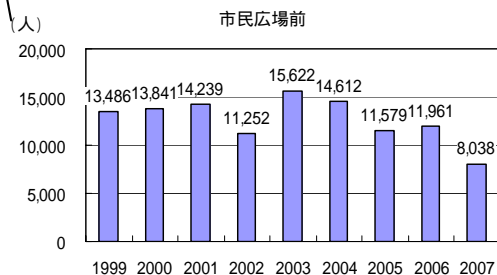
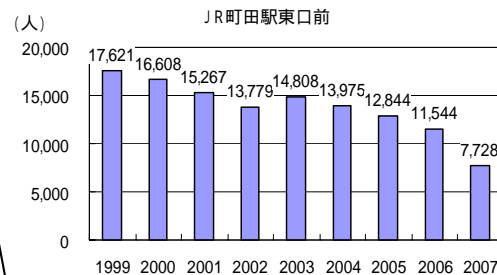
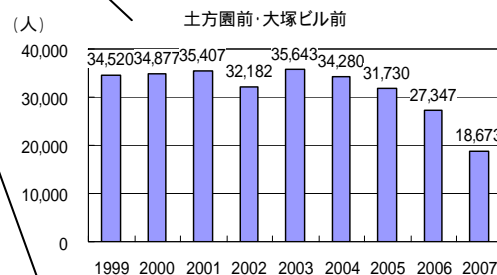
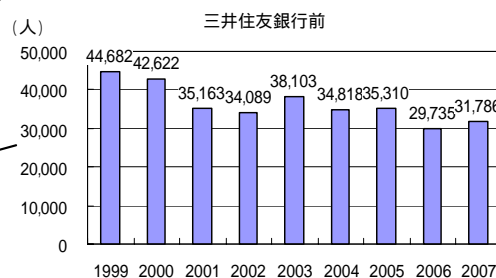
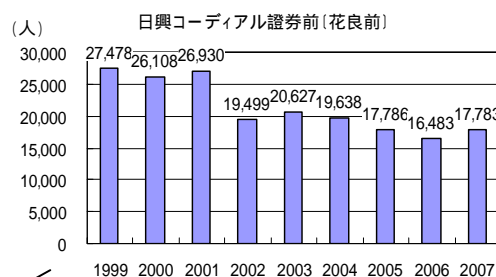
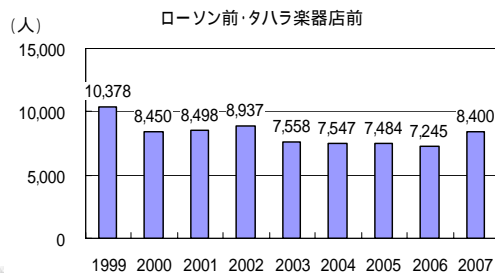
イコービル前、みずほ銀行前、土方園前、大塚ビル前、J R 町田駅東口前、市民広場前、西友前の 7 地点の合計値



出典：町田市商工業の概要（2004 年版）、町田市商工会議所資料



＜主要地点の歩行者通行量の推移＞



出典：町田市商工業の概要（2004 年版）、町田市商工会議所資料

## 土地利用

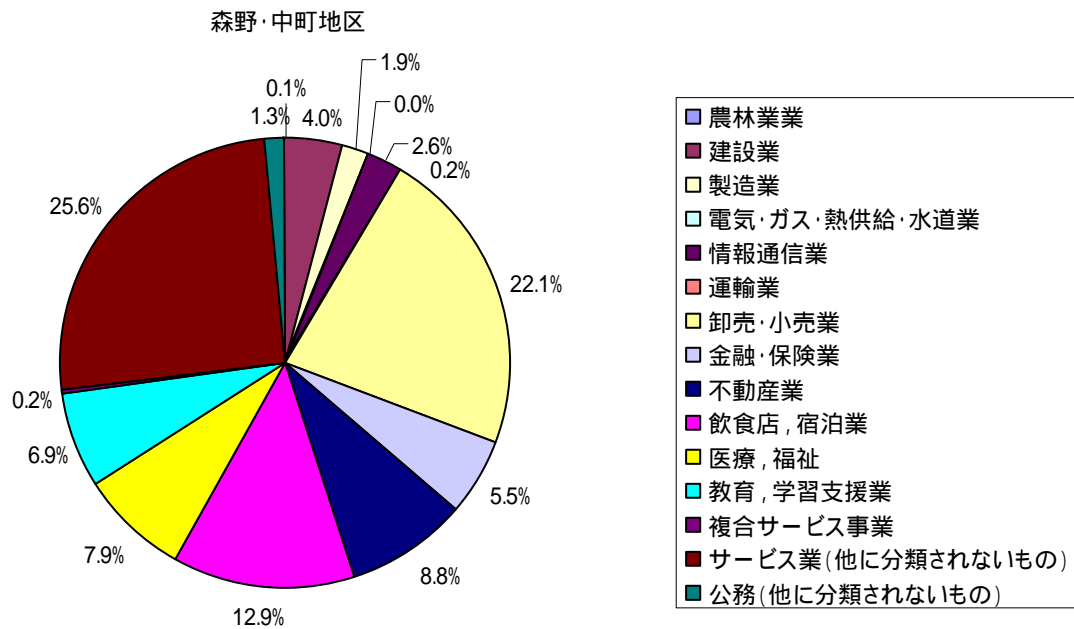
中心市街地の指定容積率に関しては 200～700%に設定されている。容積率の充足率は、町田市全域の値となるが、指定平均容積率 116.2%（A）に対し、概算容積率は 61.3%（B）であり、充足率は 52.8%（B/A）となっている（東京都「東京の土地 2007」）。このため、中心市街地においても、指定容積率に満たない土地利用が多く存在している可能性がある。

また中心市街地は、境川の河岸段丘上に位置していることから、境川から北東側に向け階段状の地形をなしており、起伏に富んでいることも大きな特徴となっている。しかし、河岸段丘による起伏に加え、鉄道の駅舎・線路が市街地を二分しているため、階段や踏み切りなどが移動の障壁を生んでいる。

17



< 中心市街地に所在する事業所の割合 >



出典：2006 年度企業統計

## 地価

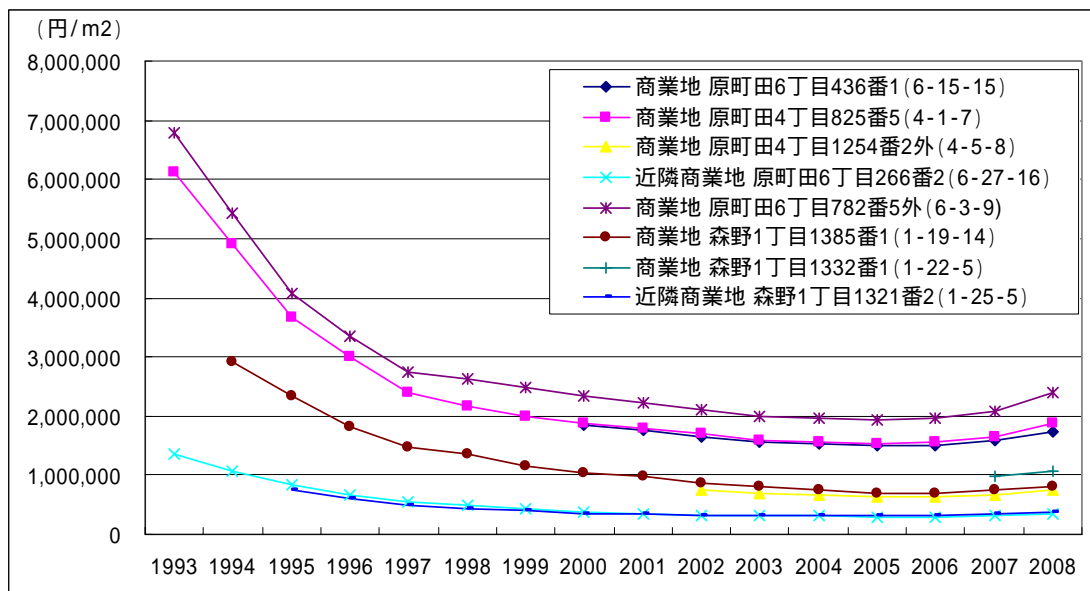
中心市街地における商業用地の地価（公示価格）は、1993年から2005年にかけて下落を続けていたが、2005年以降、上昇傾向にある。

また、町田市、相模原市の主要な鉄道駅周辺の商業地と比較すると、中心市街地は地価（2008年）が約3～5倍、上昇率は8～15%に達し、他駅より高い水準にある。このため、中心市街地において商業地の開発事業に、土地を所有しない事業者が新規参入を試みる場合、事業者は土地の高度利用を図らざるを得ない。その際、中心市街地では近年、人口が増加傾向にあることから、上層部は住宅（分譲マンション）として利用される可能性が高い。

このような仮定の下、新規参入を試みる事業者が上層部を住宅、1・2階を店舗とする開発事業を行った際のマンション分譲価格を推計し、近隣の鉄道駅周辺の推計値との比較を行った。その結果、中心市街地のマンション分譲価格推計値は、近隣の鉄道駅周辺で同様の開発を行った場合に比べ、最大で1.5倍程度に達することが見込まれた。

このように近隣鉄道駅周辺に比べ著しく高い地価水準がこのまま続けば、中心市街地において積極的な新規の不動産投資が生じにくくなり、長期的に都市機能の更新に支障をきたす恐れがある。

### < 中心市街地（商業用地）の地価 >



出典：町田市統計書、国土交通省地価公示

< 地価公示価格の比較 >

	駅	地番	種別	2007 年	2008 年	
				価格 (円/m <sup>2</sup> )	価格 (円/m <sup>2</sup> )	対前年 上昇率
町田市	町田 (地価上位 4 地点)	原町田 6 丁目 782 番 5 外	商業地	2,080,000	2,400,000	15.4%
		原町田 4 丁目 825 番 5	商業地	1,640,000	1,890,000	15.2%
		原町田 6 丁目 436 番 1	商業地	1,590,000	1,720,000	8.1%
		森野 1 丁目 1332 番 1	商業地	983,000	1,070,000	8.9%
	成瀬	成瀬が丘	近隣商業地	260,000	293,000	12.7%
	鶴川	能ヶ谷町字一号地 197 番	商業地	344,000	381,000	10.8%
	玉川学園	玉川学園 2 丁目 3890 番 4	近隣商業地	295,000	329,000	11.5%

	駅	地番	種別	2007 年	2008 年	
				価格 (円/m <sup>2</sup> )	価格 (円/m <sup>2</sup> )	対前年 上昇率
相模原市	相模大野	相模大野 8 丁目 802 番 15 外	商業地	523,000	551,000	5.4%
	橋本	橋本 2 丁目 341 番 4	商業地	340,000	360,000	5.9%
	淵野辺	鹿沼台 2 丁目 1981 番 8	商業地	228,000	240,000	5.3%

出典：町田市統計書、神奈川県 2008 年度地価調査結果、国土交通省地価公示

< マンション分譲価格推計値 >

	推計値	推計に使用した路線価 の用途地域
中心市街地	約 3,300 万円 ~ 4,200 万円	商業地域
近隣 (成瀬、鶴川、古淵)	約 2,800 万円 ~ 3,000 万円	商業地域または 近隣商業地域

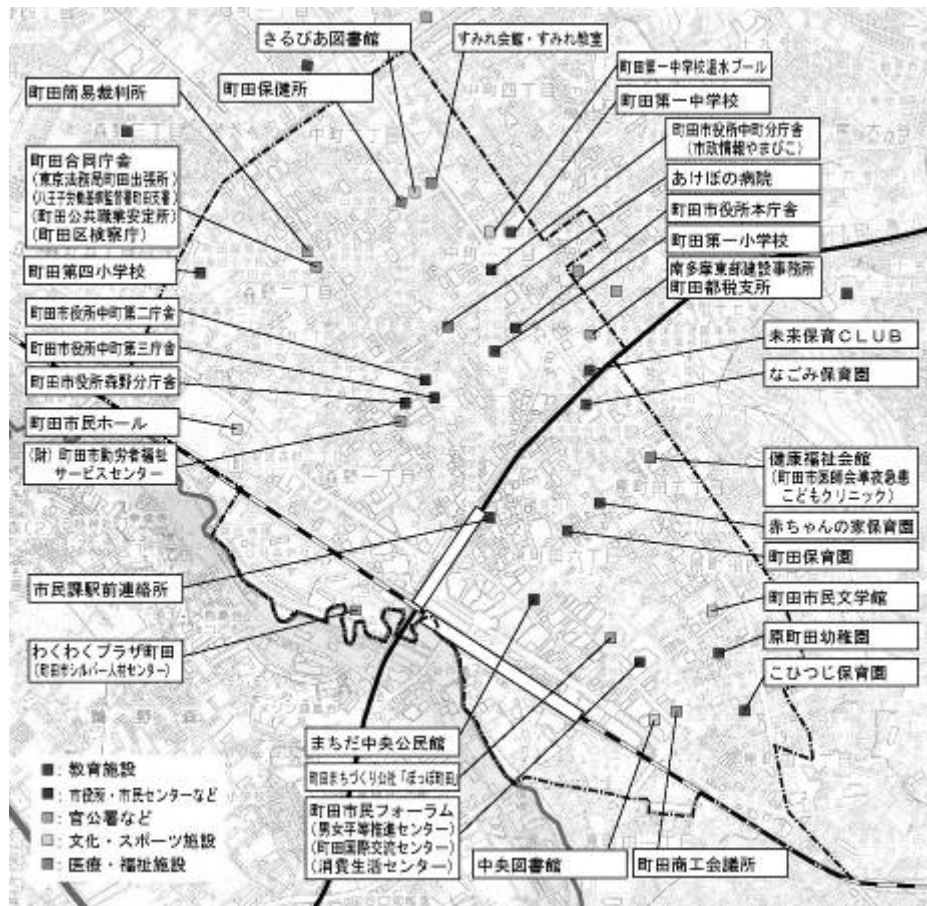
推計方法：路線価および地積、建築着工統計（工事予定額）、容積率・建蔽率をもとに、  
1・2 階を店舗、3 階より上層を分譲マンション（1 戸当たり 70m<sup>2</sup>）としたと  
仮定し、1 戸当たりの分譲価格を推計

## 公共公益施設

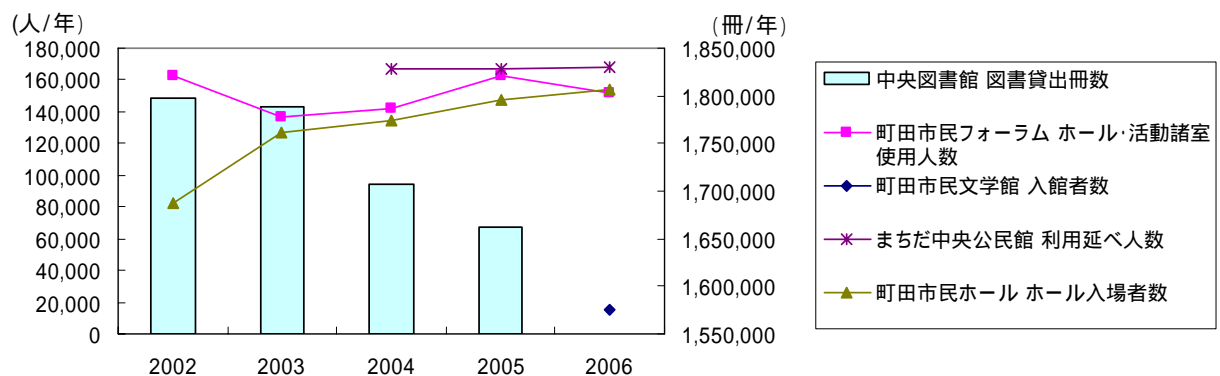
町田駅周辺に立地する公共公益施設は、森野・中町地区に官公署が集中しており、各施設は概ね町田駅より 500m～1km 圏内に立地している。

また、駅周辺には、町田市民ホールをはじめ、原町田地域に立地する町田市民フォーラム、町田市民文学館、まちだ中央公民館など、ホール、会議室等を有する文化活動の拠点施設が特に集積している。各施設の利用状況は、中央図書館を除き、利用者は横ばいから増加傾向にあり、活発な文化活動、市民活動が行われている。

### < 中心市街地の公共公益施設 >



### < 文化施設利用者数 >



出典：町田市統計書

## (6) 市民意識の把握・分析

来街者意向調査（2008年12月～2009年1月）

中心市街地において、来街頻度及び目的、中心市街地における消費行動、中心市街地の都市機能に対する満足度・期待度を把握することを目的とし、来街者に対する意向調査を行った。

来街者意向調査の実施概要

調査期間：2008年12月26日（金） 27日（土） 2009年1月8日（木）

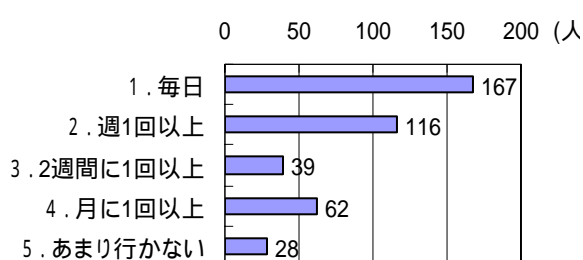
調査方法：中心市街地内における調査員による聞き取り方式のアンケート調査

回答数：412回答

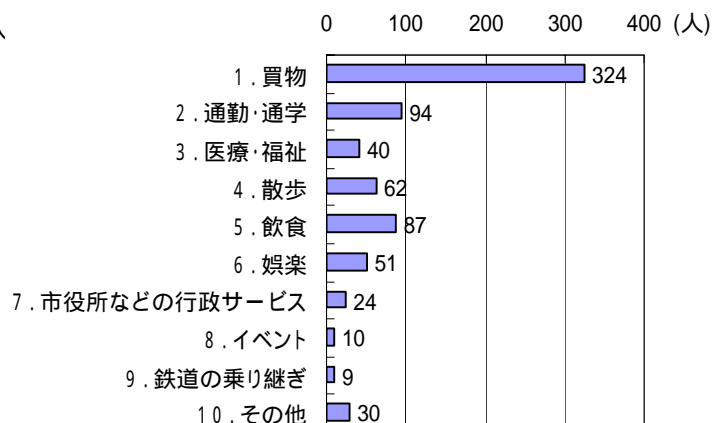
中心市街地の来街頻度・来街目的

- ・来街頻度で最も多いのは「毎日」（167人）、次いで「週1回以上」（116人）となっており、日常的に来街する人が多い。
- ・最も多い来街目的は「買物」であり8割の回答者が挙げている。

< 中心市街地の来街頻度 >



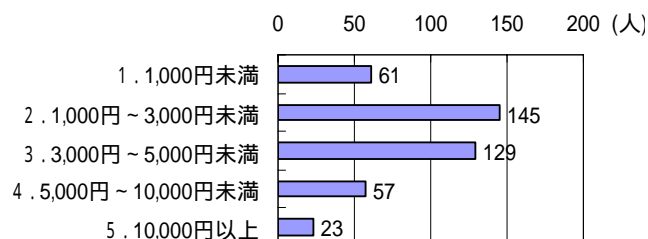
< 来街目的 >



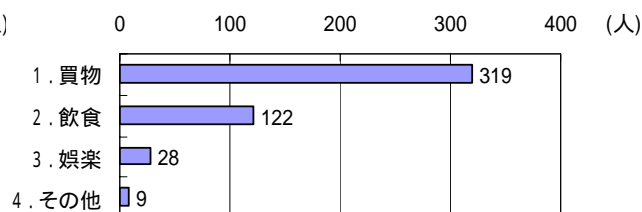
中心市街地における消費行動

- ・来街1回あたりの消費額は1,000～5,000円が全体の2/3を占める。
- ・主な消費目的は買物（319人）が最も多く、「飲食」（122人）が2番目に多いことから、中心市街地は日常的な買物の場として利用されていると推測される。

< 中心市街地での消費額 >

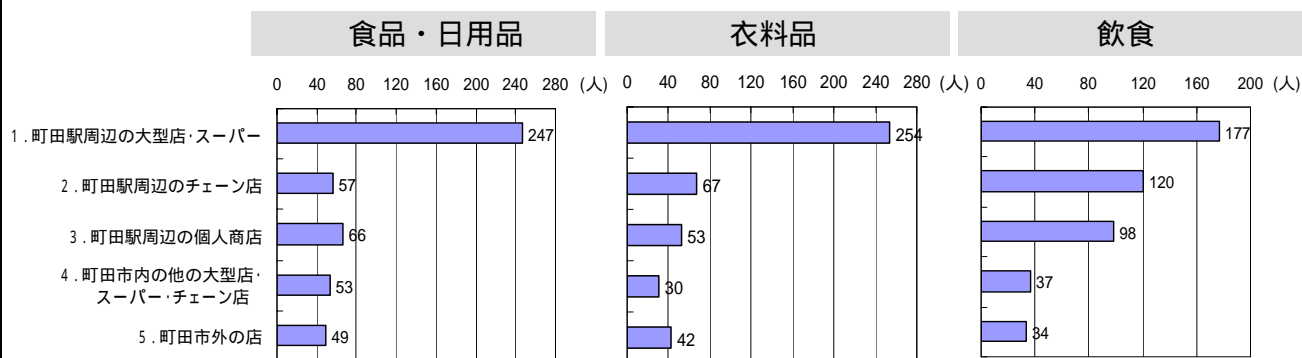


< 消費目的 >



## 日常の買物場所

- ・来街者が日常的に買い物に利用する場所は「町田駅周辺の大型店・スーパー」であり、食品、日用品、衣料品などの購入場所として重要な拠点となっている。
- ・飲食に関しては、「食料品・日用品の購入」「衣料品の購入」と比較して「チェーン店」(120人)や「個人商店」(98人)の利用も多い。



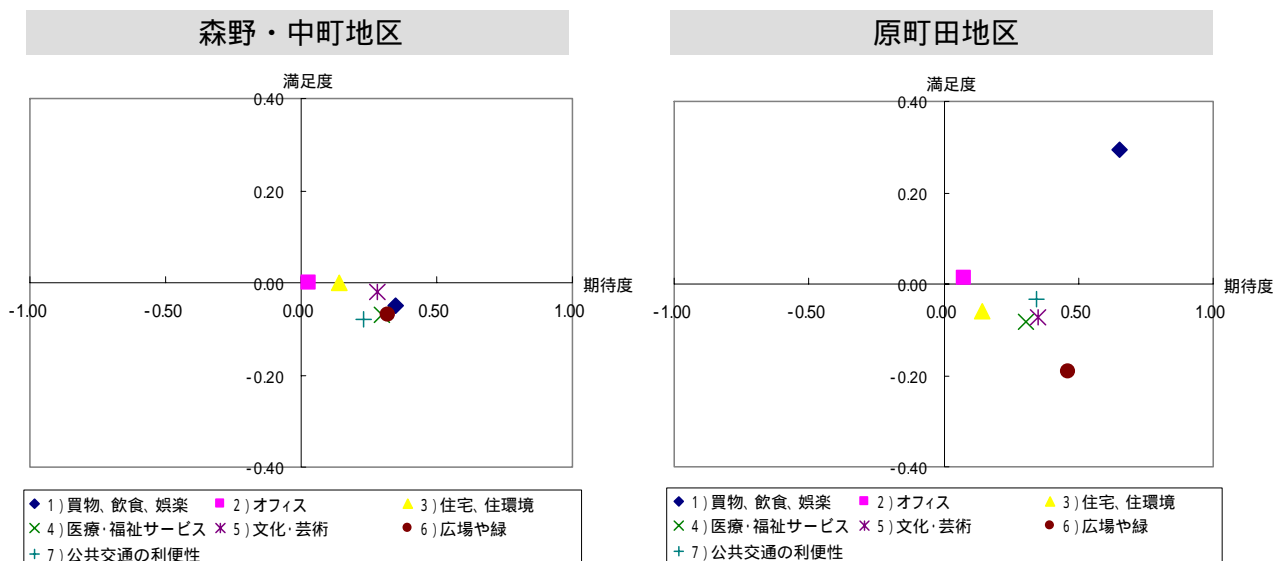
## 中心市街地の満足度・期待度

### 森野・中町地区

- ・官公署、住宅が比較的多い森野・中町地区については、いずれの項目も期待度、満足度が高くなく、中心市街地としての明確な都市像が確立されていないことが推測される。
- ・最も満足度が低い項目は、公共交通の利便性であり、当該地区側からの鉄道やバスへの乗りやすさに課題がある。

### 原町田地区

- ・原町田地区に関しては「買物・飲食・娯楽」が期待度、満足度とも高く、商業都市としてのイメージと実態が合致している。
- ・期待度が高く、満足度が低い項目は、「広場や緑」である。



5段階の評価を1～5点で点数付けし、ふつう(3点)と全回答者の平均値との差をグラフ上に示した



中心市街地来街者アンケート調査（2007 年 11 月 町田商工会議所実施）

町田商工会議所調査（2007 年）をもとに、来街者の中心市街地に対するイメージ、中心市街地に求める施設ニーズを分析した。

中心市街地来街者アンケート調査の実施概要

調査期間：2007 年 11 月 25 日（日）11 時～19 時

調査地点：4 地点（カリヨン広場、民間交番前、ぽっぽ町田前、東急ツインズ横）

調査方法：性別、年齢がほぼ均等になるよう来街者を選定、アンケート用紙に直接記入。

回答数：396 枚（1 地点平均 99 枚）

中心市街地に対するイメージ

- ・プラスイメージについては、「買い物に便利な街」（30.5%）、「専門店の多い街」（9.0%）の合計が約 4 割を占め、商業都市としての印象が強くなっている。
- ・マイナスイメージについては、「ごちゃごちゃした雑多な街」（15.6%）が最も多く、買い物に便利な街である反面、ゆとり、安らぎ、高級感が不足した街と捉えられている。

< 中心市街地に対するイメージ >

プラスイメージ		マイナスイメージ	
買い物に便利な街	30.5%	ごちゃごちゃした雑多な街	15.6%
若者の多い街	15.0%	緑や安らぎの少ない街	5.7%
賑わいのある街	13.7%	通行するのに分かりにくい街	4.0%
専門店の多い街	9.0%	古臭い街	1.2%
文化的な街	2.3%	高齢者の多い街	0.9%
高級感のあるおしゃれな街	2.2%		

中心市街地にあったらよい施設

- ・2007 年に中心市街地内の映画館が閉館したことを背景に、映画館を求める意見が最も多くなっている。こうした状況から、映画鑑賞、芸術鑑賞などの消費行動は、中心市街地外に流出する傾向にある。
- ・また「ミニ公園」「休憩場・ベンチ」「花・植物」「子供の遊び場」といった、中心市街地で憩うための要素に対する要望が多い。

< 中心市街地にあったらよい施設 >（複数回答 N=117）

順位	施設名	件数	摘要
1	映画館	105	大型、シネコン希望あり
2	ミニ公園	22	
3	休憩場所・ベンチ	10	無料希望あり
4	花・植物	9	
5	子供の遊び場	7	遊園地の希望あり

出典：町田商工会議所（2008 年）「都市整備環境調査報告書」

### 3) 上位・関連計画の方向性

#### (1) 中心市街地におけるこれまでの取り組み（旧・中心市街地活性化基本計画策定以降）

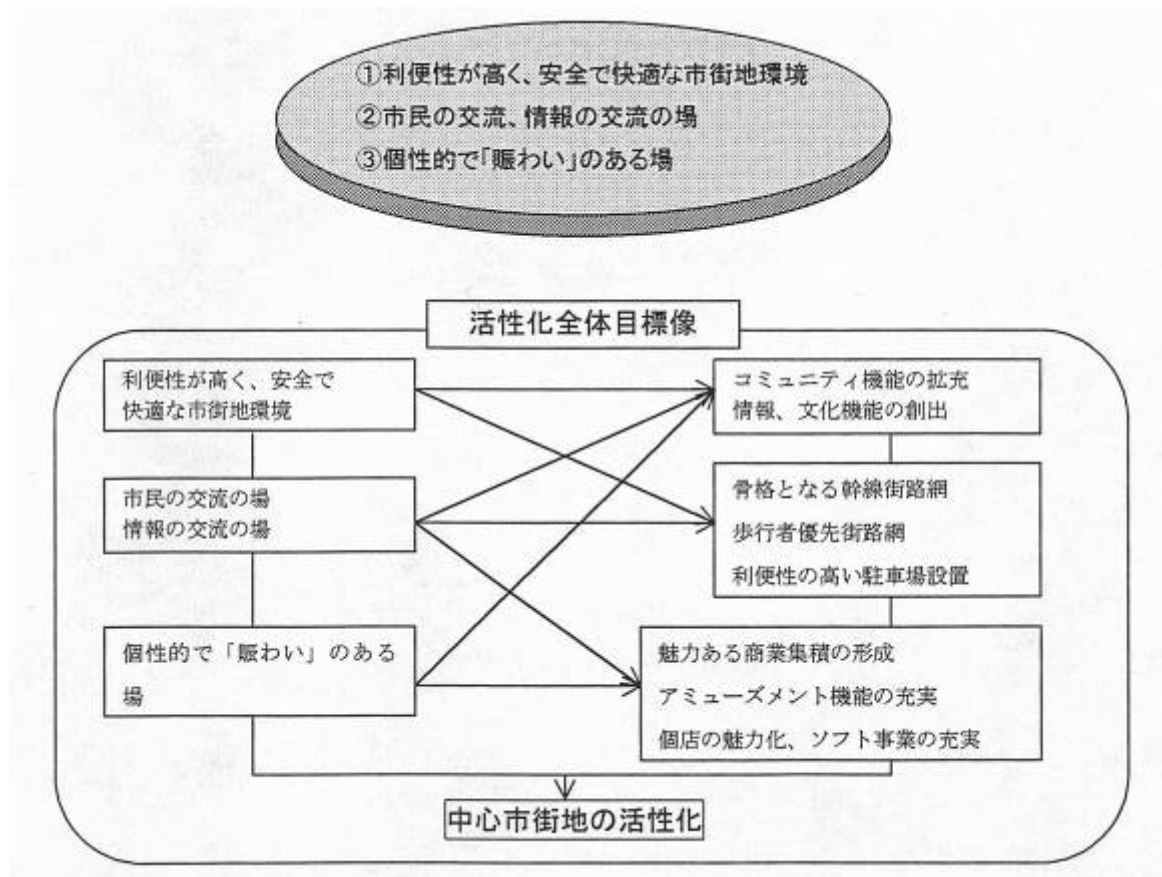
旧中心市街地活性化基本計画（1998年11月策定）に基づく取り組みの評価

##### ア．計画の目標

中心市街地は町田市の「都市核」として様々な都市機能が集中し、歴史的にも町田街道を中心とした旧来からの商業地として発展してきたが、大型店の郊外化、周辺都市の商業開発、夜間人口の減少、高齢化等により、来街者の減少、コミュニティの崩壊等の現象がみられるようになっていた。また、道路等の都市基盤施設が不十分なために自動車交通が輻輳化し、歩行者環境が阻害され、快適な都市環境になっていない等の問題もあった。

このため、「利便性が高く、安全で快適な市街地環境」、「市民の交流、情報の交流の場」、「個性的で『賑わい』のある場」を目標とし、中心市街地の都市基盤整備及び商業の活性化を一体的に進めた。

##### < 旧計画の目標 >



出典：町田市中心市街地活性化基本計画（1998年）

## イ．主な取り組み及び進捗

### 市街地の整備改善のための事業

- ・原町田 4 丁目地区において市街地再開発事業を実施し、ショッピングモール「Cielo( シエロ )」、住宅、公益施設「町田市民フォーラム」からなる「町田サウスフロントタワー」を建設した。
- ・原町田 6 丁目地区において市街地再開発事業を実施し、大型専門店「109MACHIDA」、公益施設「まちだ中央公民館」等からなる「町田センタービル」を建設した。
- ・町田駅前にペDESTリアンデッキ 5 号を設置した。
- ・都市計画道路 3・4・11 号線（原町田大通り）をはじめ、計 4 路線の都市計画道路整備を実施した。

### 商業活性化のための事業

- ・駐車場、共同荷捌き場、イベント広場からなる「ぽっぽ町田」を整備し、中心市街地の駐車場需要と歩行環境を阻害する荷捌き車両への対応、ゆとりある歩行環境の創出と商店街活性化のためのイベント広場の確保を図った。しかし、路上駐車、荷捌き車両に関しては、施設整備に加え、これまで様々な対策を講じてきたものの、依然として中心市街地の課題となっている。
- ・中央通りのモール化を進め、歩行者中心の快適な環境を創出した。
- ・ミニ FM 局開設を計画したが、電波の確保が困難であったため中止した。
- ・商店街の活性化に関する各種イベント（商店会イベント、フェスタまちだ、街かどライブコンサート）、産業振興に関わるフェア（テクノフェア）、商店街ホームページ作成事業への補助事業を実施した。
- ・商店街に設置した装飾街路灯の維持管理に関する経費の一部に対する補助を実施した。
- ・中心市街地の商業振興に寄与することを目的とし、商業者による市営駐車場およびターミナルパーキング駐車利用券の購入に関する経費の一部に対する補助を実施した。

以上の事業を実施したことにより、市街地再開発事業を通じた商業機能の充実、文化交流拠点としての機能強化、道路整備・モール化によるゆとりある歩行環境の創出が果たされたが、新たに次の課題が顕在化した。

#### 〔新たに顕在化した課題〕

商店街の販売額低下

風俗業種の増加によるナイトレジャー化の進行、安心感の低下

共同荷捌き場、駐車場整備後も依然として減少しない路上荷捌き、路上駐車

上記に起因する歩行者環境の阻害、渋滞の発生

中心市街地全体における回遊性・滞留性の不足

消費行動（主に映画鑑賞、コンサート等）の市外への流出

上記課題のうち、商店街の販売額低下、風俗業種の増加によるナイトレジャー化の進行・安心感の低下については、後述の都市再生整備計画による取り組みを通じて改善傾向にあるが、他の課題については今後も継続した取り組みが必要とされている。

< 旧・中心市街地活性化基本計画における取り組み及び進捗 >

連番	事業名	事業概要	進捗
1	原田町 4 丁目地区 市街地再開発事業	施行者：組合施行 区域：原田町四丁目の一部 面積：約 0.7ha 都市計画決定：1988.9 施設建築物：地下 3F・地上 30F 延床面積：40,500m <sup>2</sup> （店舗・住宅・公益施設） 公共施設：都市計画道路、区画道路 駐車場 215 台、駐輪場 544 台	完了
2	原田町 6 丁目地区 市街地再開発事業	施行者：組合施行 区域：原田町六丁目の一部 面積：約 0.5ha 都市計画決定：1994.6 施設建築物：地下 2F・地上 7F 延床面積：15,000m <sup>2</sup> （店舗・公益施設） 公共施設：都市計画道路、区画道路	完了
3	駐車場整備事業	施行者：第三セクター 区域：中町一丁目 面積：約 0.3ha 収容台数：200 台 施設構成：駐車場	中止
4	ペDESTリアンデッキ 設置事業	路線名：都市計画道路 3・4・39 号線 事業主体：町田市 幅員：3.5m 延長：65m	完了
5	都市計画道路整備事業	路線名：都市計画道路 3・4・11 号線 事業主体：町田市 幅員：25m 延長：338m	完了
6		路線名：都市計画道路 7・5・2 号線 事業主体：町田市 幅員：12m 延長：420m	着手済み （2009 年度完了予定）
7		路線名：都市計画道路 3・3・7 号線 事業主体：町田市 幅員：18m 延長：227m	着手済み （2009 年度完了予定）
8		路線名：都市計画道路 3・4・33 号線 事業主体：町田市 幅員：20m 延長：323m（森野区間） 320m（中町区間）	森野区間完了 中町区間 着手済み （2009 年度完了予定）
9	町田駅周辺歩行者環境 整備事業	路線名：市道町田 82 号線 事業主体：町田市 幅員：6～8.5m 延長：180m 整備項目：舗装の改良、装飾街路灯設置	完了
10	駐車場整備事業	事業主体：株式会社町田まちづくり公社 区域：原町田四丁目の一部 面積：約 0.3ha 構造等：地上 8F 収容台数：300 台 施設構成：駐車場、共同荷捌き場、イベント広場	完了
11	中央通りモール整備事業	事業主体：町田市 幅員：12m 延長：960m 整備項目：カラー舗装、街路灯	完了

連番	事業名	事業概要	進捗
12	ミニ FM 局開設事業	情報発信拠点としての町田市らしさの表現とする。住民による自主的運営によるまちづくりの一環としての来街者への PR を目的としている。また、FM 局を中心とした情報ネットワークの構築も視野にいたれた情報事業、空き駐車場案内システムとの連動等の取り組みを予定している。	中止 (電波の割り当て 困難のため)
13	テクノフェア補助事業	市内の工業製品を一同に集め、展示・実演を行う「テクノフェア」の実行委員会に対して必要な経費の一部を補助し、その製品の販路拡張を図り、これをもって市内産業の振興を図ることを目的としている。	完了
14	町田市商店街ホームページ作成事業	インターネットを利用した地元・町田市商店街全体の商業情報のグローバル展開を狙ったものである。インターネット利用層である若者への PR、新規顧客の獲得、新しいビジネスチャンスの拡大(バーチャルモールによる通販等) 商店街の団結力強化、商店街自体の情報化等を通じ、町田市中心市街地商店街の活性化を目的としている。	着手済み
15	商店会イベント補助事業	町田大道芸大会	着手済み
16		チャリティー古本市	着手済み
17		THE 中央レンガ通りカーニバル	完了
18		IS サマーイベント・町田ジャズセッション	着手済み
19		花まちだフラワーフェスティバル	完了
20		ボンジュールターミナルロード	着手済み
21		中町商店会ホームページ作成	完了
22		ザ・フェスタ栄通り	着手済み
23	フェスタまちだ補助事業	中心市街地で毎年開催される「フェスタまちだ」の実行委員会に対して、必要な経費の一部を補助し、商店街の活性化を図ることを目的としている。 フェスタまちだは、商店街活性化のアピール、伝統と新しい将来像の創造等を目的とし、来街者に町田の楽しさを提供する。	着手済み
24	街かどライブコンサート補助事業	中心市街地で毎月開催される「街かどライブコンサート」の実行委員会に対して、必要な経費を補助することにより、商都「まちだ」を音楽の街としてイメージを定着させ、集客力の拡大を図り、商店街の活性化を図ることを目的としている。 街かどライブは潤いある・躍動する街を創出し、活気あふれる「自由時間都市まちだ」を体験してもらう。	完了
25	商店街装飾街路灯電気補助事業	市内の商店街に設置されている装飾街路灯の維持管理に要する経費の一部を商店会に補助し、商業の振興を図ることを目的としている。	着手済み
26	駐車場利用券購入補助事業	商業者が市営駐車場及びターミナルパーキングの駐車利用券を購入するに当たり、市がその購入に要する経費の一部について補助を行うことにより、中心商店街の商業振興に寄与することを目的としている。	完了

## 都市再生整備計画（まちづくり交付金）に基づく取り組み

「町田駅周辺地区」において、2004 年度から 2008 年度の 5 か年を計画期間とする都市再生整備計画を策定し、国土交通省の事業認可を受けて、交付対象事業に取り組んだ。

### ア．計画の目標

町田市中心市街地活性化基本計画（1998 年策定）に基づき、市街地再開発事業による商業機能の充実、市民フォーラム、まちだ中央公民館等の文化交流拠点としての機能強化、モール整備などの景観に配慮したまちづくりを進めた。

その後、町田駅の乗降者数、地区周辺への来街者数は増加の傾向が見られたものの、商店街の販売額低下、消費行動（主に映画鑑賞・コンサート等）の市外への流出、市街地における回遊性・滞留性の低下、風俗業種の増加によるナイトレジャー化の進行、これに伴うしつこい客引き等による安心感の低下、ペデストリアンデッキの耐震補強の必要性など、中心市街地において新たな課題が生じた。また、町田・相模原業務核都市構想において、町田駅周辺地区が町田市の業務施設集積地区の一つに指定され、これに対応した都市機能の整備を進めることが必要となった。

このため下記の目標を設定し、都市再生に関する事業を進めた。

### 大目標 業務核都市の業務集積地区にふさわしいまちづくりの推進

- 目標 1 文化交流拠点となる「コンベンションホール（複合施設）」建設に向け基盤を整備する。
- 目標 2 区域東側の中央図書館、市民フォーラムから芹ヶ谷公園に続く地域を文化育成拠点として整備する。
- 目標 3 来街者がゆったりと楽しく安心して歩くことができるまちに整備する。

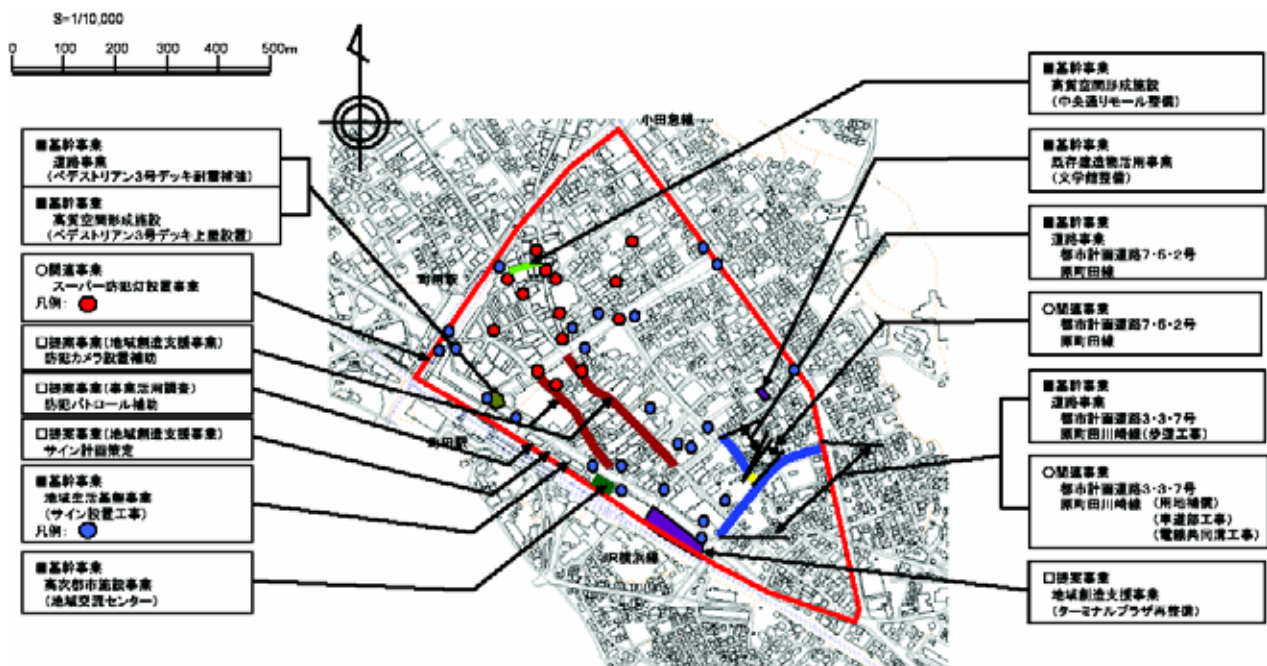
### イ．整備方針及び主要事業

都市再生整備計画による整備方針、主要事業は以下のとおりである。

整備方針	主要事業
業務核都市の業務集積地区にふさわしい基盤整備を行う。	・道路整備（都市計画道路 3・3・7 号線及び 7・5・2 号線） ・ターミナルプラザ再整備
文化育成拠点（文化ゾーン）としてふさわしい街を作る。	・文学館建設 ・地域交流センター整備
楽しくゆったりと安心して歩ける街を作る。	・中央通りモール整備 ・サイン計画策定、サイン設置 ・防犯パトロール補助 ・防犯カメラ設置補助 ・ペデストリアン 3 号デッキ上屋設置 ・ペデストリアン 3 号デッキ耐震補強



## < 都市再生整備計画 事業位置図 >



## ウ．事後評価

多目的ホール、会議室等が併設された、文化交流施設（文学館、地域交流センター）を整備したことにより、文化育成拠点としての機能が強化された。また、文化交流施設の整備とともに、ペデストリアンデッキの上屋設置、サイン設置等の各種事業を実施したことにより、滞在・回遊を促す機能が強化され、滞在時間の増加、市街地の魅力度が向上した。さらに、防犯パトロール活動や防犯カメラ等の治安対策を継続的に実施したことにより、滞在時の体感治安が改善した。

計画の成果を受けた今後のまちづくりの方策として、次の事項が挙げられる。

### ・回遊性の向上

まちを訪れる人が都市生活を楽しみ、ゆとりと潤いを実感できる回遊ゾーンを創出する。

### ・歩行者ネットワークの整備

歩行者の安全性、快適性、利便性を確保するとともに、高齢者や障害者等にやさしい歩行空間をつくる。

### ・治安対策の継続

警察、行政、地元商店会、ボランティア等が連携し、まちの治安対策を継続する。

## (2) 上位・関連計画における中心市街地の位置づけ

上位・関連計画における、中心市街地の位置づけは下記の通りである。

町田市基本構想・基本計画  
(2004年策定)

### 目標：長い時間を楽しめる中心市街地の回遊空間をつくる

[ 目標が達成された状態 ]

- ・来街者が、中心市街地で回遊しながら長い時間を過ごしている。
- ・誰もが繰り返し訪れたいと思う中心市街地になっている。
- ・中心市街地での消費が促進されている。

[ 施策の方向 ]

- ・総合的な視点から中心市街地のまちづくりを進めるため、タウンマネジメントの機能を確立する。
- ・買い物、飲食、文化、芸術鑑賞、くつろぎの場など、街を楽しむ多様な要素を配置することにより、街に奥行きと広がりを持たせ、回遊性を高める。
- ・中心市街地の魅力を高めるイベントや名所をつくり育てる。
- ・街の清潔感を高める。
- ・防犯の取り組みを進め、安心感を高める。

町田・相模原業務核都市基本構想 (2004年策定)

### 業務施設集積地区の整備の方針：町田駅周辺地区

[ 導入・整備すべき機能 ]

- ・SOHOやコミュニティビジネス等の地区内への誘導。
- ・企業の地域営業拠点としての機能強化。
- ・市街地再開発事業に伴う商業施設の導入、駐車場整備等を通じた、広域的な購買需要への対応。
- ・町田市・相模原市の市民活動等に関する情報発信機能の向上。
- ・文化活動、文化鑑賞、NPOやボランティア等を支援する拠点としての役割。
- ・市街地再開発事業や優良建築物等整備事業等の活用による、職住近接型の都市型住宅の供給。

町田市交通マスタープラン  
(2006年策定)

### 重点目標1 だれもが公共交通でアクセスしやすい中心市街地にする

- ・交通渋滞を解消し、バスの定時性を向上する。
- ・公共交通利用者への案内や料金サービスを向上し、公共交通を利用しやすくする。
- ・バスやタクシーなどの乗降空間を整備する。

### 重点目標2 だれもがより楽しく滞在できる中心市街地にする

- ・歩行者中心の回遊性の高い快適な歩行空間を提供する。
- ・貨物車が歩行者の通行を妨げることなく、効率的に集配送できるようにする。
- ・高齢者や障害者、子ども等が安全で安心して移動できるようにする。

[ 現時点で改定、策定が予定されている関連計画 ]

- ・町田市都市計画マスタープラン (改定作業中)
- ・町田市住宅マスタープラン (改定予定)
- ・町田市景観計画 (策定作業中)
- ・町田市緑の基本計画 (改定作業中)

#### 4) 中心市街地活性化に向けた課題

中心市街地の現状、これまでのまちづくりの取り組み等を分析した結果、中心市街地活性化の課題は以下のように整理される。

##### (1) 中長期的な課題

###### 都県境・市境を越えた都市圏の拠点としての都市機能の充足

町田市において拠点となる市街地は、JR、小田急線各駅を拠点に形成されているが、町田、鶴川、つくし野、南町田等、ほとんどの拠点が神奈川県との都県境に位置しているという特徴がある。なかでも町田駅を中心とする市街地は、駅から10kmの圏内に約200万人の人口を抱えている。このため当該市街地は、商業、公務、文化交流等の機能が集積した、町田市の中心市街地であると同時に、相模原市をはじめとする神奈川県民を含む幅広い居住者層に、高度かつ多様な都市機能を提供していくことが求められる立地にある。

また「町田市・相模原市業務核都市基本構想」(2004年3月)において、町田駅周辺地区は、「優れた交通条件、業務・商業及び公益サービス等の機能集積を生かし、隣接する相模大野駅周辺地区と相互に機能を補完し合い、連携しながら多様な都市・生活活動の中核となる拠点形成を図る」とされている。

こうした状況から、隣接する相模原市との機能補完、連携を考慮しながら、これまでの中心市街地の主要機能であった商業機能、公務機能に加え、業務、文化、交流、居住等の諸機能の再配置を進め、町田市の中心市街地であると同時に200万人の都市圏の中核拠点にふさわしい市街地形成を進めていくことが求められている。

###### 雑多な消費都市から、多様性・創造性のある都市への発展

「二・六の市」に始まる商業地を起源とする中心市街地は、各時代の消費ニーズに柔軟に対応しながら発展を遂げてきた地域である。現在に至る過程で百貨店と商店街が共存する、にぎやかな商業空間が形成され、日用品からぜいたく品までなんでも揃う街であることが1つの特徴となっているが、反面、雑多でごちゃごちゃとした街という印象を来街者に抱かせている。さらに近年、街の顔でもあった百貨店の専門店ビル化、商店街へのフランチャイズ店・チェーン店の増加によって町田の商業空間が持つ独自性、個性が薄れつつあり、付加価値に乏しい単なる消費の場へと変貌しつつある。

中長期的に商業都市としての活力を維持するためには、子どもから高齢者まで、あらゆる世代の来街者が目的に応じて時間を過ごす場所を選択できる多様性のある都市をめざすとともに、活発な商業活動や文化活動を通じて新たなニーズを創出し、訴求力を高めていくことができる創造性のある都市を形成していくことが必要である。

## (2) 短期的な課題

### 人にやさしい歩行環境の形成

中心市街地を構成する原町田地区と森野・中町地区は、小田急線線路により分断されており、踏み切り、駅舎の存在により両地区の移動には上下移動が多いが、エレベータ等の昇降機の設置箇所が限られており、バリアフリー経路の選択肢が少ない。また、原町田地区では道路のモータリゼーション、自転車等の放置に対する指導・誘導を進めた結果、放置数は半減したものの、放置自転車・バイク等の存在により、快適な歩行環境が損なわれている。

森野・中町地区においては、主要な街路のほかは歩道のない街区道路で構成され、歩行者・車両が混在している箇所も見られる。とくに、町田駅から新市庁舎へのアクセスの起点となる町田駅北口は、バスターミナル上部にペDESTリアンデッキがあるが、バリアフリーなどの面で課題があるとともに、主要なアクセス路となる町田駅前通りの街路幅員は、中心市街地の発展とともに手狭となってきたが、再整備も困難な状況であるため、駅周辺と新市庁舎を結ぶ歩行ルートに何らかの改善を検討する必要がある。

中心市街地の分断を解消すると同時に、市街地全体の回遊性を向上するため、安全・安心・快適かつバリアフリーにも配慮された歩行空間ネットワークを形成していくことが求められる。

### 創造性のある都市をめざした文化・交流機能の強化

中心市街地には、町田市民ホール、町田市民文学館をはじめ、文化活動、市民活動の拠点となる文化施設が集積しているとともに、町田市では多種多様な市民活動が活発に行われている。しかし、中心市街地に収容人数 1,000 人規模の文化ホールがないこと、2007 年に映画館が閉館したことを背景に、映画鑑賞、コンサート等の文化・芸術に関わる消費行動は中心市街地外へ流出している現状がある。

また、中心市街地では、2012 年度に市庁舎の移転が予定されており、これに伴い森野・中町地区を中心に交通動線、公務機能等の再編が見込まれる。しかし、中心市街地の地価（商業用地）が近隣の鉄道駅周辺に比べ高い水準にあることから、商業・業務機能の周辺地域への流出が懸念される。

このため、文化活動、市民活動の振興に貢献する拠点づくりを進めるとともに、居住・業務・商業・公務等の諸機能の再配置を効果的に進め、多くの人が集う文化・交流拠点としての機能を強化していくことが求められる。

### 路線バスを中心とした公共交通の利便性向上

町田市では最寄り駅までの交通手段として路線バスが大きな役割を果たしており、町田駅は市内の路線バス網の約 8 割が集中している。しかし、休日に公共交通機関を利用して中心市街地に来街する市民の割合は 15.8% と低い状況にあり、中心市街地に集中するマイカーや、平日の路上荷捌き車両が交通混雑の要因となってバスの定時性確保を困難にしているという弊害も生まれている。また、路線バスに関しては、方面別に乗り場が 3 箇所に分散していることに加え、各乗り場が JR 横浜線北側のエリアに立地しているため、相模原市からの路線バスのア

クセスが必ずしもよいとはいえない状況にある。

このため、路上荷捌き車両への対応、中心市街地への交通集中を緩和する対策等、総合的な交通対策を進めるとともに、駅周辺において交通機能を含めた拠点整備を行うことで、路線バスを中心とした公共交通の利便性向上を図り、中心市街地へのアクセスを向上していくことが求められる。

#### 落ち着きやゆとりが感じられる都市空間の形成

中心市街地では、原町田地区を中心に、百貨店や若者向けファッションを中心とした専門店ビルから、ナショナル・チェーンの路面店、庶民的な風情を残す商店街まで、多種多様な店舗が軒を並べ、活気のある商業空間が形成されている。市民や来街者は、このような商業空間ににぎやかさを感じる反面、雑多なまちであるとも感じている。また、芹ヶ谷公園など緑豊かな環境が多い中心市街地周辺に比べ、中心市街地内部には緑が乏しく、安らぎや潤いが不足していると感じている。

中心市街地をあらゆる世代の来街者が快適に時間を過ごせる場所としていくため、これまで培ってきた、商都としてのにぎわいを活かしつつ、落ち着きやゆとりも感じられる都市空間を形成していく必要がある。



## 2．中心市街地活性化の理念と方針

### 1) 中心市街地の位置及び区域

#### (1) 位置

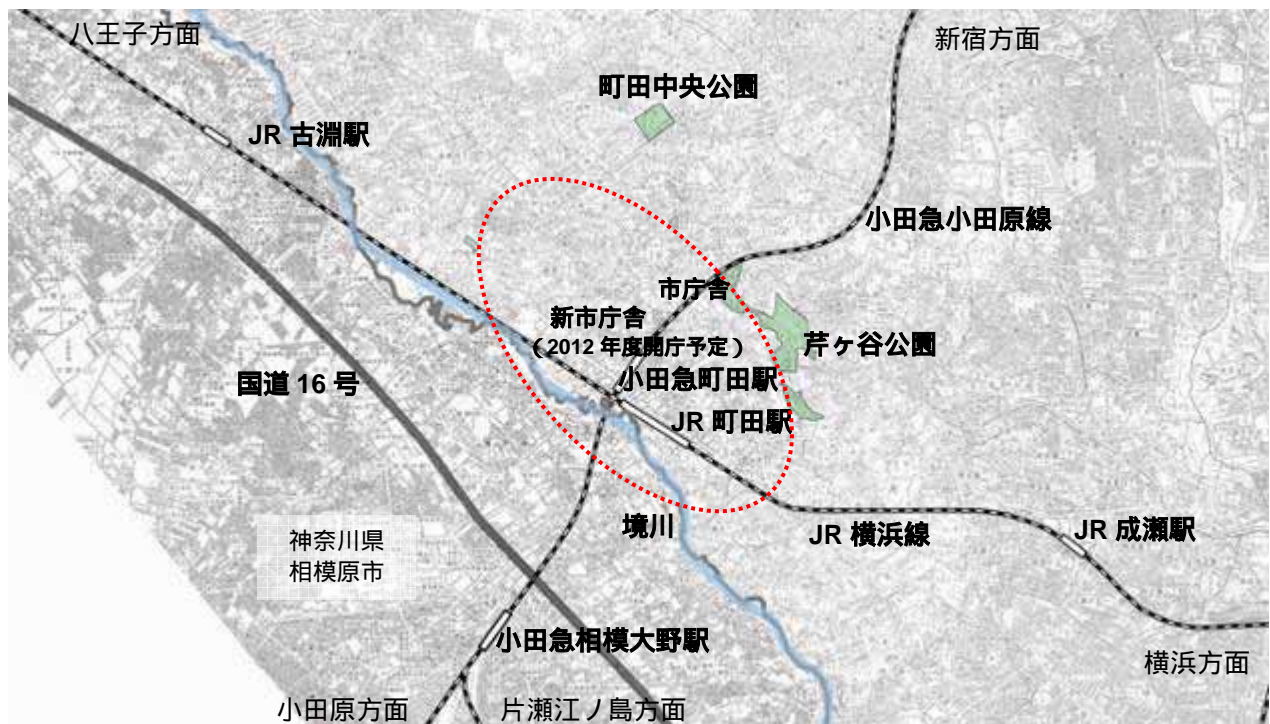
町田市において商業・業務・公務・居住・交通等の諸機能が集積する市街地は、町田、成瀬、鶴川、玉川学園、つくし野、南町田等、鉄道駅を拠点に形成されている。しかし、これらの市街地はいずれも隣接する相模原市、横浜市、川崎市との市境であり、東京都と神奈川県との境でもある場所に立地しており、いずれも町田市民の生活の拠点であると同時に、隣接市の市民に対しても各種のサービスを提供する役割を担っている。

なかでも町田駅を中心とする当該市街地は、小田急小田原線、JR 横浜線の鉄道、町田街道など市内の東西幹線道路により交通の要衝となっている。駅周辺には大規模商業施設が集積し、商店街が多数形成されているなど、多摩地域有数の中核商業都市として機能している。さらに、市役所をはじめとした公共公益施設が集中し、業務・サービス機能の集積があることに加え、中央図書館、町田市民ホール、町田市民文学館等の文化施設も多く立地し、文化交流拠点としても一定の機能している。

また、当該市街地は、第5次首都圏基本計画で位置付けられた業務核都市「町田・相模原」の区域に含まれ、「町田・相模原業務核都市基本構想」において業務施設集積地区の1つに位置付けられており、広域的な観点から地域の中心都市として諸機能の集積を進めていくことが求められている。

以上の背景から、町田駅周辺を中心市街地と設定する。

#### (位置図)



## (2) 区域

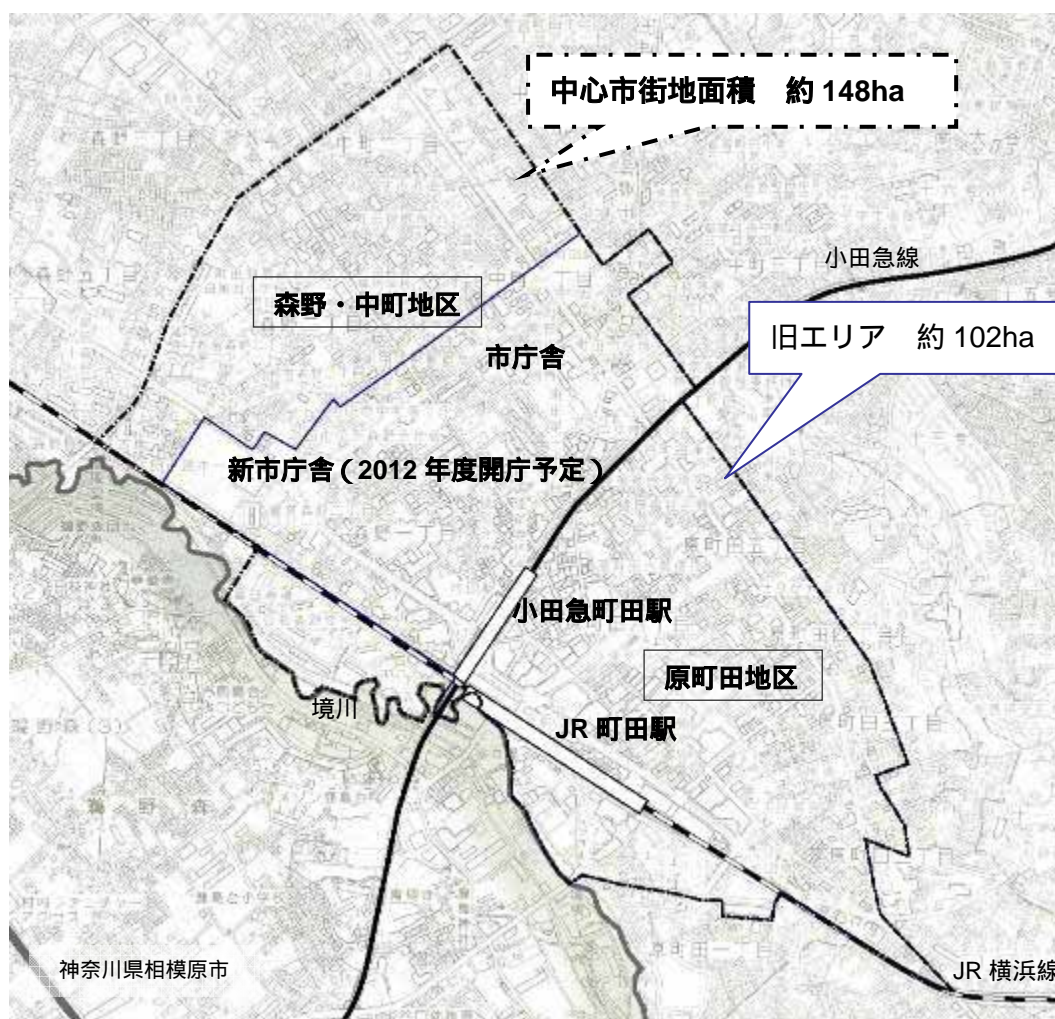
1998年に策定された旧・中心市街地活性化基本計画、2004～2008年にかけて実行された都市再生整備計画により、町田市では商業機能の再編・集積、安心して歩ける快適な歩行空間の整備等を進め、中心市街地の滞在時間増加など、一定の成果を上げたが、業務核都市として、さらに圏域人口200万人を擁する都市圏の拠点として都市機能充実を図っていくことが期待されている。

しかし、当該市街地は神奈川県との都県境に接していることに加え、都県境に沿うように流れる境川左岸の河岸段丘上にあるため、都市圏の中核拠点を担うにふさわしい都市機能集積を図ることが可能な空間がJR横浜線北側一帯に限られるという地形的制約がある。このため、都市基盤整備等の公共投資は従来、商業機能が集積した原町田地区に重点が置かれ、森野・中町地区ならびにJR横浜線南側については必ずしも十分な整備は行われてこなかった。その結果、中心市街地の南に位置する相模原市内の各所と町田駅とを結ぶ路線バスの発着拠点がJR横浜線北側の区域に分散して配置されているなど、都市機能の面でも偏りを生じている。

また、2012年度に町田市民ホール西側への市庁舎移転が計画されており、新市庁舎周辺を含む森野・中町地区において業務・公務・サービス等の諸機能の配置、交通動線の整備、市庁舎跡地の有効活用を上述の都市機能集積と一体的に進めていく必要がある。

以上により、旧・中心市街地活性化基本計画における区域を中町二丁目、森野二丁目方向、ならびに森野一丁目のうちJR横浜線南側にそれぞれ拡大した範囲を、中心市街地の区域として設定する。

### (区域図)



## 2) 中心市街地活性化の理念と方針

### (1) 基本理念

商業都市として時代や消費者のニーズにたくみに応えながら発展してきた中心市街地が、交通の要衝であると同時に市域・都県境を越えた広い後背地を有するという立地を背景に、町田市民のみならず隣接する相模原市居住者等を含めた幅広い来街者に様々な都市サービスを提供する人口 200 万人の都市圏の中心市街地としてさらなる発展を遂げていくことをめざし、中心市街地活性化の基本理念を次のように設定する。

#### **ゆったりめぐる もてなしのまち 町田 ～住む人、働く人、訪れる人がはぐくむ、にぎわい都市～**

中心市街地が築いてきた、多様性ある商業都市としての魅力を生かしつつ、市街地を囲む芹ヶ谷公園、境川などの豊かな自然環境と一体となった都市を形成し、市街地の要所をめぐりながら、まちを楽しむことのできる快適な中心市街地をめざす。

町田市民ホール、町田市民フォーラム、町田市民文学館などの文化施設を拠点とした文化活動、市民活動や、商店街を拠点とした様々なまちづくり活動に、都県境を越え、あらゆる世代に渡る多様な人々が継続的に関わり、ともにまちをはぐくむ中心市街地をめざす。

### (2) 基本的な方針

#### **憩い**

**誰もが安心して、ゆったりと時間を過ごせる  
回遊性、滞留性に富んだ、憩いあるまちをつくる**

にぎわいある商店街、町田市民ホールや町田市民文学館等の文化施設、中央図書館等の公共施設など、さらに中心市街地周辺の国際版画美術館、芹ヶ谷公園、境川など、中心市街地内外の要所をめぐりながら、街を楽しむことができるよう、歩きやすい歩行空間、休憩や交流に資する滞留空間を創出し、回遊性の高い歩行空間ネットワークを形成するとともに、荷捌き車両や交通混雑への対応、防犯に関する取り組みの継続などにより、安心して、ゆったりと時間を過ごせる、憩えるまちをつくる。

#### **集う**

**文化の発信を担う創造性のある新たなコミュニティを形成し、  
人々が集うまちをつくる**

既存の文化施設、市民の活動を有機的に結びつけ、活発な文化活動・市民活動を支援する拠点としての役割を強化するとともに、店舗や事業所の誘致、町田ブランドの形成等を通じた中心市街地の情報発信機能の充実、町田駅東口から芹ヶ谷公園、国際版画美術館にかけての回遊ルートづくりにあわせた周辺地域のまちづくりなどを通じ、創造性のある文化・交流拠点としての機能を高め、人々が集えるまちをつくる。

## 潤い

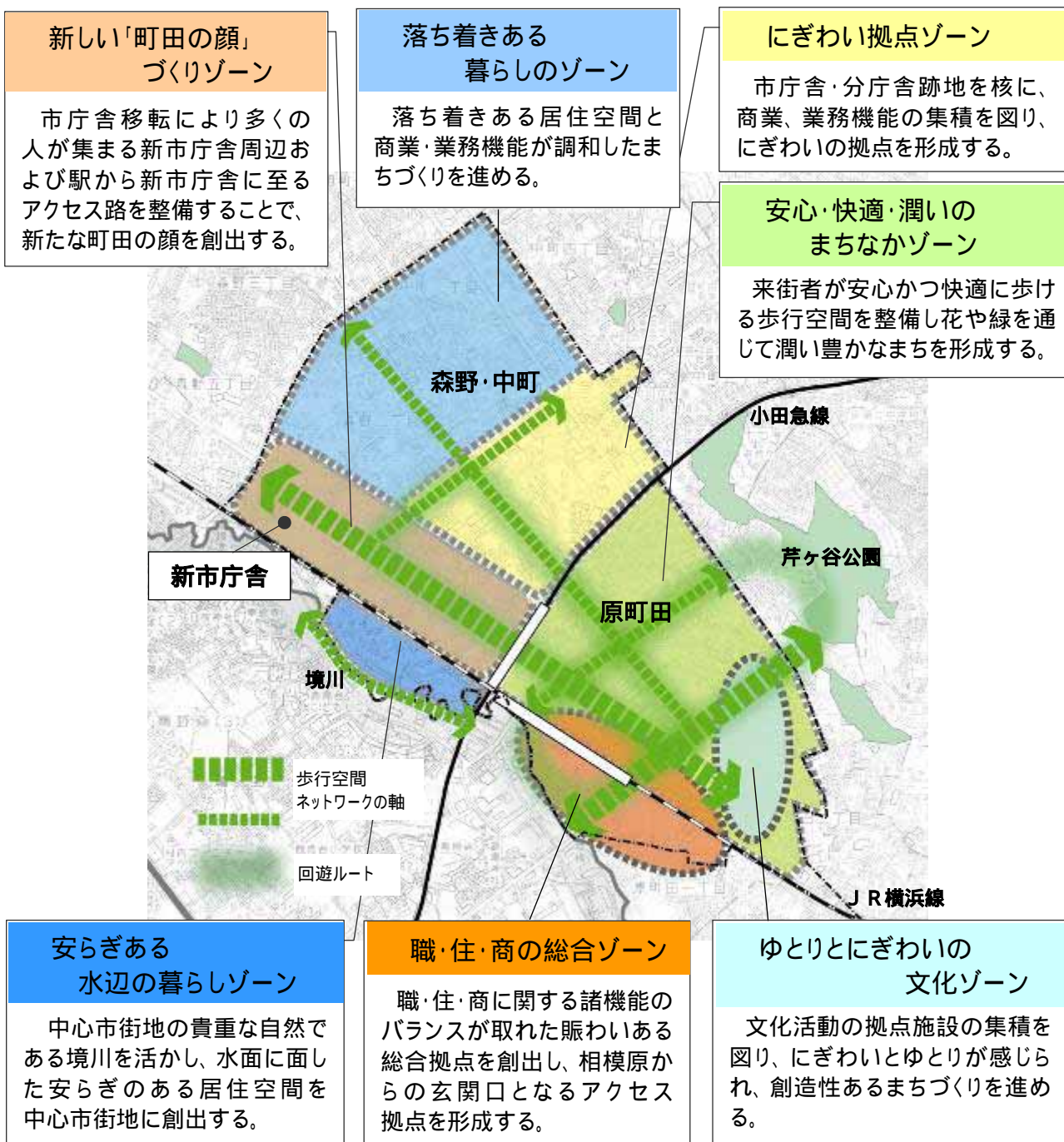
### 中心市街地周辺の豊かな自然環境と調和した、潤いあるまちをつくる

八王子から三浦半島に至る多摩・三浦丘陵に位置する町田市は、北部丘陵をはじめ市域に豊かな自然環境が存在しており、中心市街地周辺にも芹ヶ谷公園の緑、境川の水辺のように自然が感じられる場所がある。

中心市街地を取り巻く緑や水辺の環境に親しむことができ、市民、事業者、市の協働による花や緑にあふれるまちづくり、昔ながらの老舗店舗等をいかした景観づくりなどにより、周辺の豊かな自然環境と商都の界限性が調和した、潤いあるまちをつくる。



< 中心市街地の将来像 >



〔中心市街地全体〕

商業活性化

：中長期的に商業都市としての活力を維持するため、新たな町田ブランドを形成するとともに、独自性、個性のある店舗の誘致や広報を通じ、魅力ある商店街を創出する。

公共交通利用促進

：路線バスは町田市民ならびに町田駅利用者にとって重要な交通手段であることから、中心市街地への交通集中の緩和を図るとともに、中心市街地外縁部における駐車場の確保、既存の道路空間を活用したバスレーンの設置等の検討を進め、効率性を高める。

コンパクトシティの形成

：既存のストックを活かしながら、商業、業務、居住の各機能がバランスよく配置され、中心市街地周辺の自然環境とも調和したコンパクトな市街地を形成する。



### 3 . 中心市街地の活性化の目標

中心市街地活性化の基本理念である「ゆったりめぐる もてなしのまち 町田～住む人、働く人、訪れる人がはぐくむ、にぎわい都市～」を踏まえ、重点的な取り組みの目標を以下のように設定する。

#### 目標1 回遊性の向上

【指標：歩行者通行量】

町田駅と商店街、市庁舎をはじめとする公共施設、周辺の芹ヶ谷公園などの都市施設を有機的に結ぶ安心・快適な歩行環境を充実させるとともに、憩いの場となる広場や木陰を創出していくことで、歩いて買物や飲食を楽しめる、魅力的な中心市街地を形成する。さらに、小田急線を境とする原町田地区 - 森野・中町地区間の移動、JR 横浜線を境とする原町田地区南北の移動を円滑する都市基盤の整備を進め、エリア間の回遊性を高める。

#### 目標2 にぎわいの創出

【指標：年間小売販売額】

時代と消費者のニーズに柔軟に対応し、多様な個性が調和したにぎわいある商業空間を発展させてきた商店街の魅力を維持しながら、中心市街地に立地するさまざまな文化施設等を拠点に、文化・交流機能を高める。これにより、来街者がそれぞれのニーズに応じた時間の過ごし方を選択できる多様性と、まちづくりに関わるさまざまな活動に参加、関わりをもつことができる創造性のあるまちをつくる。

#### 目標3 環境と調和したまちづくりの推進

【指標：来街者の平均滞在時間、公共交通を利用して中心市街地に来街する市民の割合】

路線バスを中心とした公共交通の利便性を向上させることで、中心市街地の交通混雑の緩和を図り、環境への負荷の小さなまちづくりを進める。また、自然を身近に感じることで、落ち着いたもてなしの空間を演出することで、住む人、働く人、訪れる人が快適な時間を過ごすことができる環境と調和した潤いのある中心市街地を形成する。



---

## 町田市中心市街地活性化基本方針

---

発 行 者	町田市 〒 1 9 4 - 8 5 2 0 東京都町田市中町 1 - 2 0 - 2 3
編 集	経済観光部産業観光課
印 刷	庁内印刷
刊行物番号	0 9 - 5 4

---

