

薬師中学校の基礎情報

○薬師中学校の周辺状況

- ・薬師中学校は、藤の台団地の北端に位置し、西側に広がる薬師池公園色彩の杜と東側の戸建住宅地に挟まれた場所にあります。
- ・敷地の北側には、鎌倉街道と呼ばれる主要地方道18号府中町田線が通っており、多摩エリアから町田市街を結ぶ貴重な路線となっています。
- ・鎌倉街道は、拡幅整備が進められていますが、当該敷地の近い部分は未整備で、現在事業が進められています。



< 建築関係の規制状況 >

学校名	薬師中学校		
所在地	町田市金井1-20-1		
敷地面積	20,048㎡		
用途地域	第一種中高層住居専用地域		
防火・準防火地域	準防火地域		
建ぺい率／容積率	50％／100％		
高さ制限	31m		
高度地区	第二種高度地区		
日影規制	規制される日影時間		測定水平面 の高さ
	5m超10m以内の範囲	10m超の範囲	
		3時間以上	2時間以上
その他	一団地の住宅施設（藤の台団地の一団地認定区域外）		

○敷地の状況

- ・薬師中学校の敷地内は比較的平坦ですが、全体的に周辺との間に大きな高低差があります。そのため接道が限定的で、プールのある敷地南西部に限られます。
- ・東南方向に開けており、藤の台団地方向に眺望を望むことができます。



○都市計画「一団地の住宅施設」

- ・当該敷地は、藤の台団地の整備のために使用された都市計画制度である「一団地の住宅施設」に指定されており、土地利用が厳しく制限されています。現在、当該敷地における建物の用途は、中学校に限られているため、現状のままでは跡地の活用は困難です。
- ・跡地活用を進めるためには、「一団地の住宅施設」を同じく都市計画制度のひとつである「地区計画」に移行するに伴い、当該敷地で他の用途の建築を可能にするなど、土地利用のルールを変えていく必要があります。

○活用にあたって注意すべき事項

- ・敷地の東側は、のり面を介して戸建て住宅地に面しているため、住宅地への配慮やのり面との離隔が求められます。
- ・特に西側は土砂災害警戒区域に指定されている場所があるため、配慮が求められます。
- ・校舎や校庭がある部分は、ほぼ平坦ですが、道路に接する部分が敷地南側に限定されています。また現況では、上下水道の接続も南側の藤の台団地側に限定されるため、敷地を分割して活用することが難しいと考えられるため、一体的な土地利用が想定されます。
- ・上下水道とも、藤の台団地の末端に当たり、これら設備の容量によっては、当該敷地に大規模な建築物を計画しにくいと考えられます。