



# 木曾山崎団地地区 まちづくりニュース第5号

2014年3月 発行：町田市政策経営部企画政策課

## 「木曾山崎地区地区計画」を決定しました！！

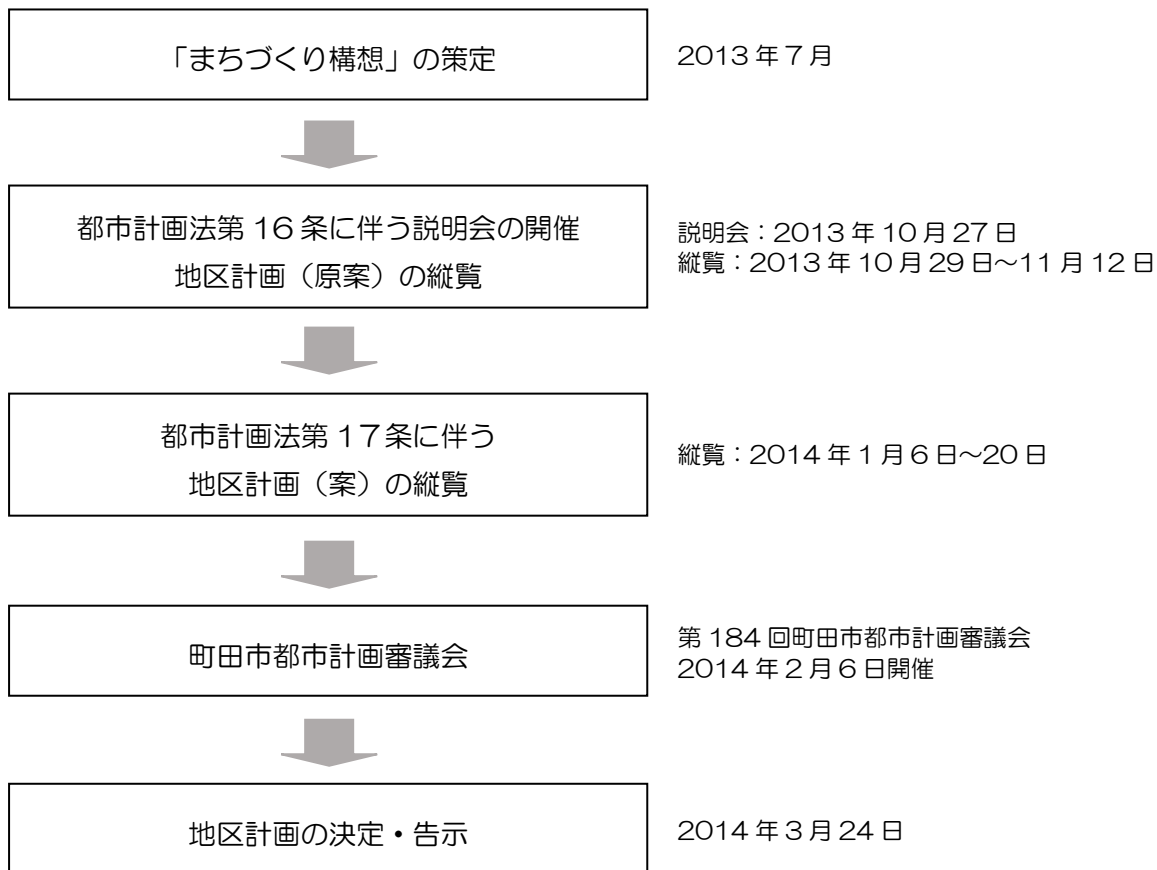
これまで、市では2013年7月に策定した「町田市木曾山崎団地地区まちづくり構想(以下、「まちづくり構想」)」の実現に向けて、都市計画「一団地の住宅施設」に代わる新しいルールとして、「地区計画」へ移行する手続きを進めてきました。

2014年2月の町田市都市計画審議会において「地区計画(案)」が原案のとおり議決され、2014年3月24日に「木曾山崎地区地区計画」を決定しました。

今後は、「町田市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の改正を行う予定です。

なお、従前の都市計画である「一団地の住宅施設」は、同日付けで指定をはずしました。

### ■地区計画決定までの経緯



## 地区計画の概要[1] 地区計画の目標、土地利用の方針等

今回決定した「地区計画」の概要は以下の通りです。

### (1) 地区計画の目標等

#### ①名称

木曾山崎地区地区計画

#### ②面積

約107.1ヘクタール

#### ③地区計画の目標

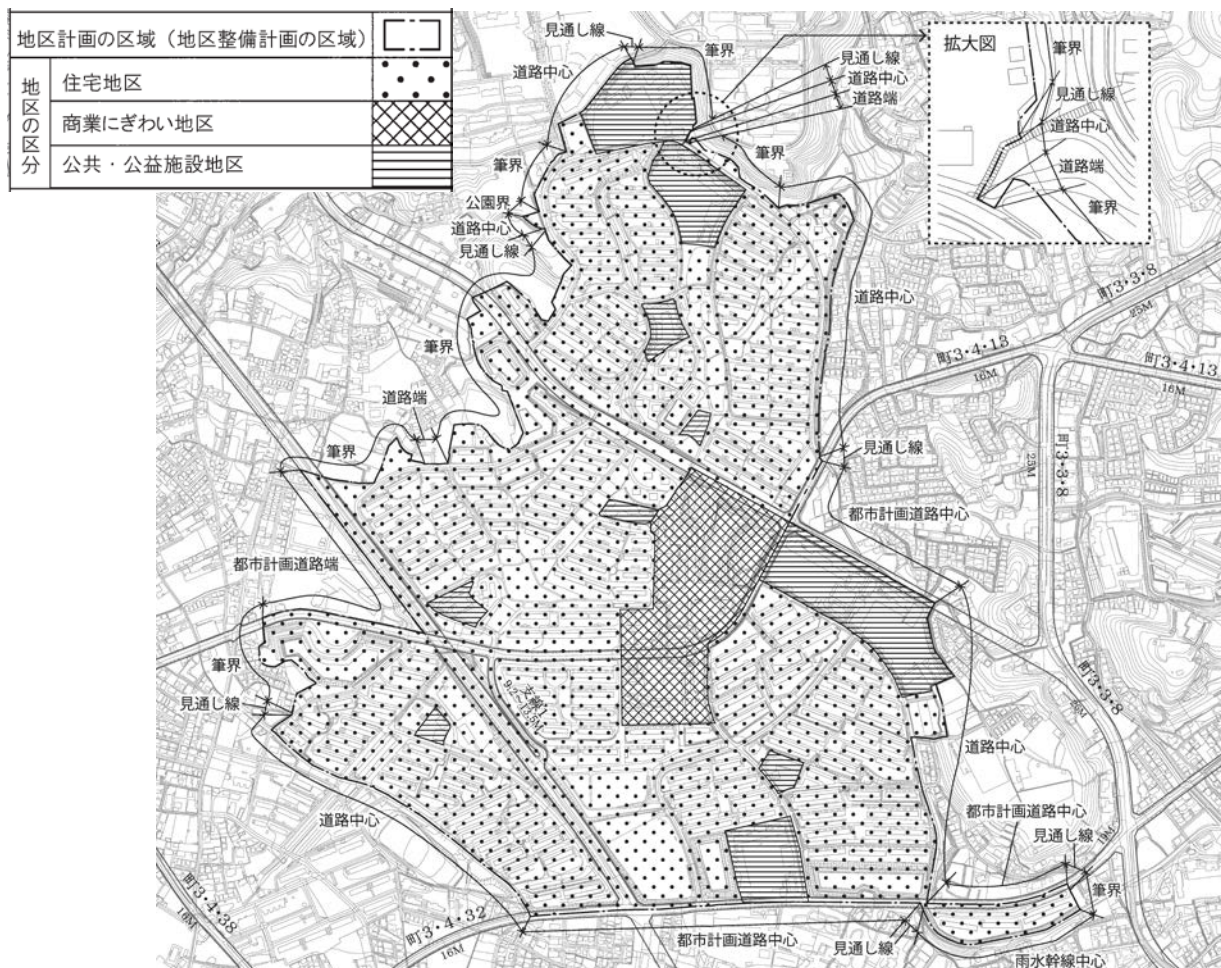
- ・建物の更新や住環境の再整備など、段階的なまちづくりを推進
- ・防災・防犯体制の強化、住民ニーズを踏まえた公共公益施設等の適切な機能更新
- ・多様な世代が交流し、暮らしやすい生活サービスや公共交通の充実
- ・地区外からも訪れ・住みたくなるような魅力と緑豊かでゆとりある住環境の実現
- ・持続的な地区の活性化と、住民がいつまでも安心して住み続けられるまちの形成

#### ④区域の整備・開発及び保全に関する方針

- ・既存の建物を有効活用した商業機能の活性化と学校跡地の活用により地域コミュニティの再構築など、生活に必要な機能の改善を図るものとする。
- ・社会状況の変化に応じてまちづくりを推進する際には、地区計画の目標の実現に向けて土地利用の方針等を見直すものとする。

### (2) 土地利用の方針

現状の土地利用に応じて、木曾山崎地区を「住宅地区」「商業にぎわい地区」「公共・公益施設地区」の3つに地区区分し、それぞれの土地利用の方針を定めました。



図：地区計画の区域と地区の区分

## 地区計画の概要[2] 地区施設等、建築物等の用途の制限等

### 各地区の土地利用の方針

#### ■住宅地区

- ・中層の共同住宅を中心とする緑豊かな地区とし、様々な世代の居住を推進する。
- ・地区内の公共公益施設等は、必要に応じて適切な機能更新を図る。

#### ■商業にぎわい地区

- ・生活中心地としてふさわしい魅力とにぎわいの向上に資する商業機能、生活支援サービス機能及び居住機能が複合する土地利用を図る。

#### ■公共・公益施設地区

- ・学校跡地等を活用し、防災主要拠点、健康増進関連拠点、文化関連拠点、教育関連拠点等の地域の拠点機能や、子育て支援施設等の導入を図る。
- ・周辺地区も視野に入れた公共・公益関連機能としての土地利用更新を図る。

### (3) 地区施設等

現在の住環境の維持・保全を図りつつ、さらなる緑化などにより魅力的なまちづくりを推進するために、現在の道路、公園及び緑地を「地区施設」に決めました。

### (4) 建築物等の用途の制限

「土地利用の方針」に基づき3つの地区区分とし、以下の設置が可能になります。

地区区分	現在設置可能なもの	左記に加えて、地区計画で設置可能になるもの
住宅地区	共同住宅、集会所 等	+ (例) 高齢者対応施設、防災倉庫 等
商業にぎわい地区	店舗、共同住宅 等	+ (例) 子育て支援施設、高齢者対応施設 等
公共・公益施設地区	小学校、中学校、 教育関連施設 等	+ 防災関連施設、健康増進関連施設、 文化・教育関連施設 等

### (5) 建築物等に関する事項（建ぺい率、容積率等）

現状の住環境を継承することを基本として以下の制限を定めました。

<b>建築物の建ぺい率の最高限度</b> 40%	<b>建築物の容積率の最高限度</b> 80%
<b>建築物の敷地面積の最低限度</b> 500㎡	<b>壁面の位置の制限</b> 1m ※一部分のみ適用
<b>建築物等の高さの最高限度</b>	
「住宅地区」 15m	「商業にぎわい地区」 20m

## 今後のスケジュール

### ■地区計画の決定・告示後の予定

地区計画の決定・告示後のスケジュールは、以下の通りです。

地区計画の決定・告示（2014年3月24日）



2014年 夏頃

「町田市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の改正

※この条例は、地区計画の区域内における建築物の用途、構造及び敷地に関する制限を定めることにより、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的としています。条例に地区計画の内容を反映することにより、公益上必要な建築物の特例による許可を受けようとする場合は、申請が必要になります。

### ■今後のまちづくり

「まちづくり構想」で示す第一ステップ、「学校跡地の活用を中心としたまちづくり」を推進するため、学校跡地の有効活用を軸に、センター機能の活性化と地域コミュニティの再構築などに取組み、生活に必要な機能の改善を図ります。

検討状況や進捗状況等については、随時お知らせいたします。

地区計画は「まちづくり構想」の内容を踏まえて作成しました。「まちづくり構想」および「木曽山崎地区地区計画」の内容など詳細については、町田市ホームページに掲載しています。

「まちづくり構想」はトップページから、【暮らし → 住まい・道路 → 住まい → 団地再生に向けた取り組み → 木曽山崎団地地区のまちづくり】でご覧いただけます。

「木曽山崎地区地区計画」はトップページから、【暮らし → 住まい・道路 → 都市づくり → 都市計画関係 → 地区計画 → 木曽山崎地区】でご覧いただけます。

木曽山崎で

