

町田都市計画地区計画計画書（参考）

都市計画小山ヶ丘西地区地区計画を次のように決定する。（2007年9月26日町田市告示第283号）

名称		小山ヶ丘西地区地区計画				
位置		町田市小山ヶ丘四丁目、五丁目、六丁目、相原町字小平、字蚕種石、小山町字三十二号、字三十五号、字三十六号各地内				
面積		約56.4ha				
地区計画の目標		<p>本地区は、町田市の北西部に位置し、多摩ニュータウン建設の一環として、東京都が施行した相原・小山土地区画整理事業等により計画的な市街地整備が行われた地区である。本計画では、無秩序な市街化を未然に防止し、みどり豊かな住宅地の環境の形成と保全を図る。また、東京都景観計画に基づく丘陵地景観基本軸内に当該地区が位置することに留意し、良好な都市景観の形成に資する土地利用を図ることを目標とする。</p>				
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>社会情勢に基づいたまちづくりの形成を図るため、位置、地形及び公共施設の整備計画から地区を区分し、それぞれの整備方針を以下のよう定める。</p> <p>また、地区計画の目標実現のため、敷地内のみどりや屋敷林など「身近なみどり」と、公園・樹林地・自然緑地など「まとまったみどり」とのネットワーク形成を図る。</p> <p>「公共施設地区」 地域の活動拠点となる機能の誘導を図る。</p> <p>「コミュニティ地区」 地域の日常生活のニーズにきめ細かく対応できる商業環境の形成や高齢社会に対応した医療サービス施設等の誘導を図る。</p> <p>「低層住宅A地区」 住民の憩いの場として緑地を取り込み、みどり豊かな戸建住宅を形成し、良好な住環境の形成を図る。</p> <p>「低層住宅B地区」 戸建住宅を中心とした、良好な住環境の形成を図る。</p> <p>「中低層住宅A地区」、「中低層住宅B地区」 幹線道路沿いの特性を生かしつつ、土地利用制限区域の環境保全を考慮し、自然の地形や植生を生かし、中低層住宅地としての形成を図る。</p> <p>「研究・住居複合地区」 豊かなみどりと付近住居の環境を保全し、住環境と業務環境の調和が可能な研究施設、事務所施設等の誘致を図る。</p> <p>「公共公園緑地地区」 相原・小山土地区画整理事業等により適正配置・整備された公園、緑地の各施設の維持と保全を図る。</p>				
	地区施設の整備の方針	相原・小山土地区画整理事業等により適正配置・整備された公園、緑地の各施設の維持と保全を図る。				
	建築物等の整備の方針	土地区画整理事業等による基盤整備の効果を失することのないよう敷地面積の最低限度を定め、過小宅地の発生を防止する。区分された各地区の特性に応じ、合理的な土地利用を図るため、それぞれ建築物の用途制限を定める。開放感のある町並み景観及び良好な住環境の形成を図るため、壁面の位置の制限を行う。みどり豊かな住宅地の環境の形成を図るため、垣又はさくは、生け垣やフェンスなど透視可能なものとするよう努める。				
位置		町田市小山ヶ丘四丁目、五丁目、六丁目、相原町字小平、字蚕種石、小山町字三十二号、字三十五号、字三十六号各地内				
面積		約56.4ha				
地区施設の配置及び規模	公園	名称	面積	備考		
		小山小鳩公園	約2,160㎡	2箇所		
緑地	名称	面積	備考			
	小山田端自然公園	約19,440㎡	4箇所			
建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	公共施設地区	コミュニティ地区	低層住宅A地区	
		地区の面積	約1.9ha	約4.4ha	約7.8ha	
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。				
		(1)事務所、飲食店又は物品販売業を営む店舗 (2)学校 (3)児童福祉法第6条の2第2項に規定する放課後児童健全育成事業の用に供する施設 (4)幼稚園又は保育所 (5)老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (6)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (7)診療所又は病院 (8)集会所(地区内住民の社会教育的な活動又は自治活動の目的の用に供するものに限る。) (9)前各号の建築物に附属するもの (10)市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めたもの	(1)事務所、飲食店又は物品販売業を営む店舗 (2)診療所(患者の収容施設を有するものを除く。) (3)幼稚園又は保育所 (4)前3号の建築物に附属するもの (5)市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めたもの	(1)住宅(住戸の数が4以上の長屋を除く。) (2)住宅で次に掲げる用途を兼ねるもの ①日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 ②自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合はあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。) ③学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの ④美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合はあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。) (3)診療所(患者の収容施設を有するものを除く。) (4)学校 (5)児童福祉法第6条の2第2項に規定する放課後児童健全育成事業の用に供する施設 (6)幼稚園又は保育所 (7)老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (8)老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (9)集会所(地区内住民の社会教育的な活動又は自治活動の目的の用に供するものに限る。) (10)前各号の建築物に附属するもの (11)市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めたもの		
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	500㎡	150㎡		
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1m以上でなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、2m以上でなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1m以上でなければならない。		
	建築物等の高さの最高限度	最高の高さ12m				
	地区の区分	地区の名称	低層住宅B地区	中低層住宅A地区	中低層住宅B地区	研究・住居複合地区
		地区の面積	約7.3ha	約8.0ha	約3.9ha	約14.2ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。				
(1)住戸の数が5以上の長屋 (2)住戸又は住室の数が5以上の共同住宅 (3)寄宿舎又は下宿		(1)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	(1)事務所、飲食店又は物品販売業を営む店舗で、これらの用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの	(1)ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (2)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの		
建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	150㎡	150㎡	150㎡	500㎡	
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1m以上でなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1m以上でなければならない。 ただし、都市計画道路町3・4・25号線の境界線までの距離は、2m以上でなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1m以上でなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1m以上でなければならない。 ただし、都市計画道路町3・4・25号線の境界線までの距離は、2m以上でなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、2m以上でなければならない。	
ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。						
1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のとき。 2 物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のとき。 3 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下のとき。						
土地の利用に関する事項	相原・小山土地区画整理事業により、敷地内に計画的に保全する目的で残された緑地は、良好な都市環境を確保するため、その維持と保全を図る。 ただし、法律に基づいて行う行為、その他市長が認めた行為についてはこの限りでない。					

「区域、地区施設の配置及び地区の区分は計画図表示のとおり」
(理由) 土地利用方針の見直しを行い、長期的な変化に対応したあるべき土地利用を誘導し、良好な住環境の形成と保全を図るため、地区計画を決定する。