

町田都市計画地区計画計画書（参考）

都市計画山崎第一地区地区計画を次のように決定する。（2006年12月7日町田市告示第335号）

名称		山崎第一地区地区計画			
位置		町田市山崎町字十三号、字十八号及び木曾町字十号各地内			
面積		約4.5ha			
地区計画の目標		本地区は、小田急線町田駅から北へ約3kmに位置し、昭和40年代に良好な住宅地の供給を図るため、計画的な土地利用、施設配置が行われた地区である。しかし、地区内の団地は、老朽化し居住、性能水準も著しく低い状況にある。そのため、老朽化した団地の建替えを推進し、周辺環境に配慮した道路、公園等の公共施設を新たに整備するとともに、既存の桜並木をいかした緑豊かな街並みを形成することにより、更なる居住環境の向上を図る。			
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>地区を「低中層住宅地区」、「中高層住宅地区」、「既成市街地地区」、「公共・公益施設地区」に区分し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>「低中層住宅地区」 戸建住宅や共同住宅等を主体とした良好な住環境を形成するとともに、宅内緑化を推進し、緑豊かな街並みを創出する。</p> <p>「中高層住宅地区」 適正な計画に基づく中高層住宅地として、快適で機能的な住環境の形成を図る。</p> <p>「既成市街地地区」 良好な既成市街地の環境を保護しつつ、日用品販売店舗等の利便施設の立地を図る。</p> <p>「公共・公益施設地区」 地域のコミュニティ活動の拠点となる機能を誘導する。</p>			
	地区施設の整備の方針	団地の建替えに伴い、道路、公園等を適正に配置するとともに、既存の桜並木をいかし新設する公園間を結ぶ桜の道を確保する。			
	建築物等の整備の方針	区分された各地区の特性に応じた土地利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。			
位置		町田市山崎町字十三号、字十八号及び木曾町字十号各地内			
面積		約4.5ha			
地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員	延長	備考
		区画道路1号	9～11m	約370m	新設①
		区画道路2号	6m	約160m	新設②
	公園	歩道	2m	約140m	新設③
		名称	面積		備考
		公園1号	約830㎡		新設
	公共空地	公園2号	約500㎡		新設
		名称	幅員	延長	備考
		桜の道	3m	約140m	
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	地区の面積	地区の区分	地区の面積
		低中層住宅地区	約0.9ha	中高層住宅地区	約1.7ha
		既成市街地地区	約0.2ha	公共・公益施設地区	約1.7ha
	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。		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。	
		1 住宅 2 長屋 3 共同住宅 4 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 5 集会所 6 上記1、2、3、4及び5の建築物に付属するもの 7 市長が公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めたもの	1 共同住宅 2 集会所 3 上記1及び2の建築物に付属するもの 4 市長が公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めたもの	1 学校 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3 公衆浴場	1 住宅 2 長屋 3 共同住宅
		建築物の容積率の最高限度	区域の特性に応じた容積率の最高限度	10分の15	10分の10
	建築物の敷地面積の最低限度	120㎡	500㎡		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。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。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す位置においては敷地境界線から3m以上とする。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 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。		
	建築物等の高さの最高限度	最高の高さ 15m		最高の高さ 20m	最高の高さ 20m

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」
理由：団地の建替えに伴い、周辺環境に配慮した道路、公園等の公共施設を新たに整備するとともに、既存の桜並木をいかした緑豊かな街並みを形成し、更なる居住環境の向上を図るため、地区計画を決定する。