

町田都市計画地区計画計画書（参考）

都市計画多摩境駅前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282号）

名称		多摩境駅前地区地区計画			
位置		町田市小山ヶ丘二丁目、三丁目、四丁目、五丁目、小山町字二十三号、字二十八号、字三十一号各地内			
面積		約38.9ha			
地区計画の目標		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しつつ、多摩ニュータウンの活力あるまちづくりに資するため、複合的機能の充実を目指し、業務核の形成に寄与する施設の誘導を図る。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。			
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>土地区画整理事業等の事業計画に基づき、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に定める。</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>「低層住宅地区」 戸建住宅を中心とした、良好な住環境の形成を図る。</p> <p>「中低層住宅地区」 幹線道路沿いの特性を生かしつつ、後背する低層住宅地区の環境の保全を考慮し、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、事務所系施設等の誘致を図る。</p> <p>「駅前地区」 地区及び周辺地域居住者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を図る。</p> <p>「駅周辺地区」 駅前商業地の周辺において、地元購買力の増大に備え、小売店舗、事務所等の誘導を図る。</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		町田市小山ヶ丘二丁目、三丁目、四丁目、五丁目、小山町字二十三号、字二十八号、字三十一号各地内			
面積		約38.9ha			
地区施設の配置及び規模	公園	名称	面積	備考	
		小山白山公園	約23,820㎡		
	小山多摩境公園	約5,960㎡	2箇所		
	緑地	名称	面積	備考	
緑地		約21,030㎡	2箇所		
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	低層住宅地区	中低層住宅地区	研究住居複合地区
		地区の面積	約3.9ha	約0.6ha	約9.3ha
	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)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㎡	
	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。	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。	
		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。			
	地区の区分	地区の名称	駅前地区	駅周辺地区	公共公園緑地地区
		地区の面積	約7.1ha	約1.2ha	約16.8ha
	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)一階部分を居住の用に供する（玄関、階段等を除く。）建築物 (2)倉庫業を営む倉庫 (3)自動車教習所 (4)畜舎 (5)工場（食品製造業を営むもので床面積の合計が50㎡以下のものを除く。）	(1)工場（食品製造業を営むもので床面積の合計が50㎡以下のものを除く。） (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㎡	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道路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道路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、複合的機能の充実を目指し、業務核の形成に寄与する施設の誘導を図るため、地区計画を決定する。