

町田都市計画地区計画計画書（参考）

都市計画木曾山崎地区地区計画を次のように決定する。（2014年3月24日町田市告示第602号）

名 称	木曾山崎地区地区計画
位 置 ※	町田市木曾東四丁目、本町田字十五号、字十六号、字十八号、字十九号、字乙一号、字乙三号、字乙四号、山崎一丁目、山崎町字八号、字九号、字十号、字十三号、字十四号、字十五号、字十六号、字十七号及び字十八号各地内
面 積 ※	約107.1ha
地区計画の目標	<p>本地区は、町田駅から北へ約3kmに位置し、高度成長期の住宅不足に対処するために「木曾山崎一団地の住宅施設」の都市計画に基づき、住宅建設とあわせて、道路、公園、学校施設などの公共施設が一体的に整備された地区である。</p> <p>団地建設から50年近くが経過し、緑豊かで良好な住環境が保たれている一方で、少子高齢化に伴う小中学校の廃校、にぎわいや活気の低下など、まちの活力低下が懸念されるとともに、施設の老朽化や住民ニーズの変化への対応が求められている。</p> <p>「町田市木曾山崎団地地区まちづくり構想」においては、まちづくりの目標として「新しい魅力と人の和を生む団地再生まちづくり」を掲げ、まちづくりの方向性として、①安心して暮らせるまちづくり、②楽しく交流できるまちづくり、③利便性の高いまちづくり、④周辺から訪れたい魅力のあるまちづくり、⑤環境を考えたまちづくりを目指すことが示されている。</p> <p>そこで本地区は、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し、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などにより、多様な世代が交流し、すべての居住者にとって暮らしやすい生活サービスや公共交通の充実を図り、地区外からも訪れ・住みたくくなるような魅力と緑豊かでゆとりある住環境を実現し、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を目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>以下に示す方針では、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。</p> <p>なお、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以下の方針を見直すものとする。</p>
土地利用の方針	<p>本地区を「住宅地区」、「商業にぎわい地区」、「公共・公益施設地区」に区分し、それぞれの土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>1 「住宅地区」 多様なライフスタイルに対応した中層の共同住宅を中心とする緑豊かな地区とし、若年世帯や子育て世帯など様々な世代の居住を推進する。また地区内の公共公益施設等は、社会状況の変化や住民ニーズを踏まえ、必要に応じて適切な機能更新を図る。</p> <p>2 「商業にぎわい地区」 地区周辺を含めた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、多世代が安心して暮らせるための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。</p> <p>3 「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り、地区内だけでなく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。</p>
地区施設の整備の方針	地域の道路ネットワーク構築のため区画道路を配置する。また、地域の防災性の維持・向上、憩いの場・コミュニティ活動の場として公園、緑地を配置し、既存樹木の保全や新たな緑化に努める。
建築物等の整備の方針	地区の目標にあった土地利用や市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
		道路	区画道路 1号※	11～15m	約1,250m	既設
			区画道路 2号※	10～12m	約820m	既設
			区画道路 3号※	5～12m (全幅員10～12m)	約690m	既設
			区画道路 4号※	12m	約490m	既設
			区画道路 5号※	4～8m (全幅員8～10m)	約860m	既設
		公園	名 称	面積		備 考
			公園 1号	約3,500㎡		既設
			公園 2号	約2,600㎡		既設
			公園 3号	約5,700㎡		既設
			公園 4号	約4,000㎡		既設
			公園 5号	約11,000㎡		既設
			公園 6号	約14,000㎡		既設
			公園 7号	約21,100㎡		既設
			公園 8号	約20,800㎡		既設 (調整池含む)
		緑地	名 称	面積		備 考
			緑地 1号	約20,400㎡		既設 (調整池含む)
			緑地 2号	約15,000㎡		既設 (調整池含む)
			緑地 3号	約7,800㎡		既設 (調整池含む)
			緑地 4号	約13,200㎡		既設 (調整池含む)

地区整備計画 建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区	商業にぎわい地区	公共・公益施設地区
		面積	約87.7ha	約7.4ha	約12.0ha
	建築物等の用途の制限	<p>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。</p> <p>1 共同住宅</p> <p>2 集会所</p> <p>3 診療所、保育所、幼稚園、児童厚生施設、老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センターその他これらに類するもの</p> <p>4 店舗、飲食店</p> <p>5 防災倉庫</p> <p>6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築物</p> <p>7 上記1、2、3、4の建築物に付属するもの</p> <p>8 市長が公益上必要な建築物でやむを得ないと認めたもの</p>		<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 戸建て住宅</p> <p>2 長屋</p> <p>3 自動車教習所</p> <p>4 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</p>	
	建築物の容積率の最高限度	10分の8			
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の4			
	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡ ただし、市長が公益上必要なものでやむを得ないと認めたものはこの限りではない。			
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び都市計画道路計画線までの距離は計画図2に示す数値以上とする。ただし、市長が公益上必要なものでやむを得ないと認めたもの及び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。</p> <p>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</p> <p>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</p>			
	建築物等の高さの最高限度	最高の高さ 15m	最高の高さ 20m	—	
	土地の利用に関する事項	敷地内の既存樹木の保全を図り、敷地内緑化に努める。また、計画図2により壁面の位置の制限が定められている道路に面する部分は、既存樹木の保全や緑化による連続的な緑の形成に努める。			

※は知事協議事項

「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：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し、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などにより、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を図るため、地区計画を決定する。