

町田都市計画地区計画の変更（町田市決定）

都市計画木曾山崎地区地区計画を次のように変更する。

名 称	木曾山崎地区地区計画
位 置※	町田市木曾東四丁目、木曾町字十号、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 1 0 7 . 1 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、町田駅から北へ約 3 k m 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 5 0 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>また、旧忠生第六小学校は「まちだの中学校給食センター計画」において、中学生たちに美味しい給食を届けるとともに、地域の幅広い世代が、食を通して健やかな暮らしを送ることに貢献できる給食センターの整備が位置付けられている。</p> <p>これらを踏まえ、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、地区内外の誰もが健康な暮らしを送ることができる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>

	<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等を見直すものとする。</p>
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<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」、「健康増進関連拠点地区」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、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> <p>4 「健康増進関連拠点地区」 小学校跡地を活用し、中学校給食センター及び体育館を整備し、中学校に給食を提供するだけでなく、地域に住む幅広い世代の人々が、食とスポーツを通して健やかな暮らしを送ることに貢献できる健康増進関連拠点として、土地利用更新を図る。</p>
<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>1 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。</p> <p>2 健康増進関連拠点地区には、周辺の良い住環境に配慮し、環境緑地及び広場状空地等を配置する。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>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、建築物の建蔽率の最高限度、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。</p>

地区 施設 の 配置 及び 規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
		区画道路1号※	11.0~15.0m	約1,250m	既設
		区画道路2号※	10.0~12.0m	約820m	既設
		区画道路3号※	5.0~12.0m (全幅員10.0~ 12.0m)	約690m	既設
		区画道路4号※	12.0m	約490m	既設
	区画道路5号※	4.0~8.0m (全幅員8.0~ 10.0m)	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
		1号緑地	約20,400㎡		既設(調整池含む)
		2号緑地	約15,000㎡		既設(調整池含む)
		3号緑地	約7,800㎡		既設(調整池含む)
		4号緑地	約13,200㎡		既設(調整池含む)
	その他の公共空地	名 称	幅 員	面 積	備 考
		環境緑地1号	5.0~8.0m	約930㎡	新設 ただし、車両及び歩行者の 出入口部分は除く
		環境緑地2号	7.5m	約400㎡	
		環境緑地3号	10.0~15.0m	約2,380㎡	
広場状空地		面積 約900㎡			

地区の区分	地区の名称	住宅地区	商業にぎわい地区	公共・公益施設地区	健康増進関連拠点地区
	地区の面積	約87.7ha	約7.4ha	約10.3ha	約1.7ha
建築物等に関する事項	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 共同住宅 2 集会所 3 診察所、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 4 店舗、飲食店 5 専ら防災のために設ける備蓄倉庫 6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 7 上記1、2、3、4の建築物に付属するもの 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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 戸建て住宅 2 長屋 3 自動車教習所 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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 戸建て住宅 2 長屋 3 共同住宅 ただし、建築基準法施行令第130条の5の4第1項第一号で定める公益上必要な建築物に付属するものはこの限りではない。	1 建築基準法第48条第3項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる建築物は建築することができる。 (1) 次に掲げる要件のすべてを満たす工場 (ア)主として共同給食調理場の用に供すること (イ)調理業務の用に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内であること (ウ)原動機の出力の合計が2,500kW以下であること (2) 町田市が設置する小学校及び中学校の学校給食（以下この号において「学校給食」という。）により生じた廃棄物のみを処理する処理施設で、次のいずれかの用に供するもの（その用に供する部分の床面積の合計がそれぞれ50平方メートル以内のものに限る。）

				<p>(ア) 学校給食により生じた紙製容器の再資源化（当該紙製容器のうち有用なものの全部又は一部を紙製容器の原材料として利用することができる状態にすることをいう。）</p> <p>(イ) 学校給食により生じた食品残さの堆肥化</p> <p>(3) 体育館（体育館の用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内のものに限る。）</p> <p>(4) 観覧場（客席の部分の床面積の合計が200㎡未満のものに限る。）</p> <p>(5) 集会場</p> <p>(6) 事務所</p> <p>(7) 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>2 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 長屋</p> <p>(3) 共同住宅</p>
建築物の容積率の最高限度				10分の8
建築物の建蔽率の最高限度				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。			500㎡ ただし、専ら防災のために設ける備蓄倉庫はこの限りではない。
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。 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			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隣地境界線までの距離は、計画図2に示す数値以上とする。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専ら防災のために設ける備蓄倉庫に該当する場合は、この限りではない。
建築物等の高さの最高限度	15m	20m	—	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：健康増進関連拠点に資する計画の具体化を踏まえ、地区内外の誰もが健康な暮らしを送ることができる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図るため、地区計画を変更する。