

町田都市計画地区計画の変更（町田市決定）

都市計画南町田駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称	南町田グランベリーパーク駅周辺地区地区計画
位 置※	町田市鶴間一丁目、鶴間二丁目、鶴間三丁目、鶴間八丁目及び南町田五丁目各地内
面 積※	約 22.2 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、東急田園都市線南町田グランベリーパーク駅の南側に位置し、道路・交通基盤が集積する広域交通網の要衝であるとともに、地区周辺では、国道16号立体化事業、北口駅前広場等の基盤整備が進んでいる。</p> <p>町田市都市計画マスタープランにおいて、本地区は、市の南の玄関口として、にぎわいと交流を創出する「副次核」に位置付けており、市南部地域一帯の中心拠点としての充実を目指して、土地の合理的かつ健全な高度利用と公共施設の再配置により、にぎわい・交流、都市型居住等の多様な機能が複合し、かつ、都市公園のみどりと融合した市街地として機能更新を図る。</p> <p>また、駅周辺をつなぐ歩行者ネットワークや、人々の癒しと交流の場となる公園・広場の整備により、回遊性・滞在性が高く、潤いのある市街地環境の形成とともに利便性の向上を図る。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標を実現するため、地区を5つに区分し、それぞれ土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>1. A地区（駅前地区）</p> <p>駅機能と一体となった駅南北を結ぶ歩行者動線を整備するとともに、駅前の顔となる商業機能の集積を図る。また、まちの活力の維持に資する地域の住み替えサイクルの構築、及び駅前居住の促進による定住人口の確保を目的として、健全かつ合理的な高度利用により、駅直結の利便性とバリアフリー性能を備えた、多世代が暮らしやすい都市型住宅の集積を図るとともに、シンボリックな駅前景観の形成を図る。</p> <p>2. B地区（商業地区）</p> <p>公共施設を再配置し、大街区化を図ることにより、広域的な商業機能の拡充を図る。また、大街区化を図った地区内に、周辺市街地と駅周辺をバリアフリーで結ぶ、地区の骨格となる歩行者ネットワークを形成するとともに、これに沿ったにぎわいを創出する。</p> <p>特に、地区の南側は、公園のみどりと商業のにぎわいが融合する「にぎわいの融合ゾーン」を形成するエリアとして、みどりとにぎわいの融合を図るような施設やオープンスペースを配置する。</p>

		<p>3. C地区（センター地区） 都市公園と大規模商業機能の融合性を高める、駅南側エリアの中心的な街区として、鶴間公園や商業施設とのつながりを重視しながら、公園のみどりと商業のにぎわいが融合する、「にぎわいの融合ゾーン」の中核として、地域住民の活動拠点となる、にぎわい・交流、文化、公共公益等の複合的な機能を誘導する。</p> <p>4. D地区（複合利用地区） 「にぎわいの融合ゾーン」を構成する東端のエリアとして、鶴間公園からつながるオープンスペースと、銀河歩道橋から連続する歩行者動線の確保を図り、国道246号東側の地区から駅方面のアクセスを向上するとともに、駅前に集積する各機能を補完する商業、業務等の機能導入により多様なライフスタイルを創出する。 また、地区内及び地区周辺の交通状況を踏まえ、必要に応じてバスの待機場を配置する。</p> <p>5. E地区（公園地区） 都市公園としてのみどり豊かな環境を守りながら、運動公園として、市民の健康志向に応えるスポーツ・健康増進機能の強化を図る。また、多世代が公園で楽しく快適に滞在するため、公園の魅力を高める施設等の配置により、にぎわいやアメニティ性の向上を図るとともに、地域の交流・防災拠点としての機能強化を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>1. 道路の整備方針 地区内の街区再編にあわせて道路を再配置・再整備し、周辺住宅地への生活環境に配慮した円滑な交通処理を実現する交通ネットワークを形成する。 ①地区周辺に集積する国道その他の都市計画道路に接続する区画道路を適切に整備し、駅前で発生する交通の円滑な処理及び周辺住宅地内への通過交通の低減を図る。 ②商業地区の外周において、歩道と一体的な歩道状空地を配置し、安全で快適な歩行者空間の拡充を図る。</p> <p>2. 広場の整備方針 広場状空地を、歩行者ネットワークの主要な交点になる位置に配置し、商業機能や公園機能と連携し、多様な催事、イベント等を通じて周辺住民及び来訪者の交流を促す機能を備えたにぎわい・交流空間を形成する。</p> <p>3. 歩行者ネットワークの整備方針 南町田グランベリーパーク駅、商業施設、鶴間公園、境川などをつなぐ歩行者ネットワークを構築することで、にぎわいの創出や回遊性の向上、歩車分離を実現し、安全で快適な歩行空間の整備を図る。 ①駅南北間を連結し、北口駅前広場や鉄道駅などの交通結節機能へのアクセスを確保する自由通路として、歩行者通路1号を整備する。</p>

		<p>②自由通路から周辺市街地までをバリアフリーで結ぶとともに、駅南側の商業街区内の回遊性を向上させるため、歩行者通路2～8号を整備する。</p> <p>③歩行者ネットワークを構築する空間には、緑地、ベンチ等の休憩・交流機能などを積極的に配置し、潤いと憩いのある空間として整備する。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>1. 活力ある副次核として、拠点機能の充実と魅力ある市街地形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2. 連続したまちのにぎわいを創出するため、建築物で歩行者通路に接する部分においては、にぎわいの創出に資する用途を積極的に誘導する。</p> <p>3. 拠点的市街地に相応しい街並み景観の形成と、周辺市街地への影響に配慮した良好な都市環境を形成するため、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。</p> <p>4. 駅前地区の都市型住宅は、高度利用を図りつつ、まとまった空地を確保することで周辺市街地へ配慮する。</p> <p>5. 商業施設の集積においては、歩行者ネットワークに沿ったにぎわいを創出するとともに、豊富なオープンスペースを有する中低層によるヒューマンスケールの街並みを形成する。</p> <p>6. 公園とつながる特徴ある駅前づくりと、ヒートアイランド現象緩和等の環境負荷軽減のため、外周道路沿道の緑化を推進する。</p>				
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	<p>1. 持続可能なまちづくりに向け、省エネルギー化や再生可能エネルギーの導入、地域資源の活用、廃棄物削減等に取り組むとともに、その維持・継承に努める。</p> <p>2. 電気自動車の利用を促進する充電設備を設けるよう努める。</p>				
地区整備計画	及び規模 地区施設の配置	種 類	名 称	幅員	延長	備 考
		道 路	区画道路1号※	14.5m～34.1m	約220m	既設（道路付属地を含む。）
			区画道路2号※	18.0m～34.1m	約360m	既設
			区画道路3号※	8.0m (16.0m)	約45m	既設（）内は区域外を含めた道路幅員を示す。
			区画道路4号※	8.0m～9.0m (15.0m)	約195m	既設（）内は区域外を含めた道路幅員を示す。

		区画道路5号※	12.0m～15.0m	約105m	既設
		区画道路6号※	6.0m (12.0m)	約225m	既設()内は区域外を含めた道路幅員を示す。
		区画道路7号※	3.0m～6.0m (6.0m～12.0m)	約150m	既設()内は区域外を含めた道路幅員を示す。
		区画道路8号※	6.5m (9.5m)	約105m	既設()内は区域外を含めた道路幅員を示す。
		区画道路9号※	5.5m～9.8m (8.5m～16.1m)	約65m	既設()内は区域外を含めた道路幅員を示す。
	その他の 公共空地	広場状空地1号	面積 約500㎡		既設
		広場状空地2号	面積 約500㎡		既設
		広場状空地3号	面積 約700㎡		既設
		歩道状空地1号	2.0m	約600m	既設(ガス事業法(昭和29年法律第51号)第2条第2項に規定するガス小売事業及び同条第5項に規定する一般ガス導管事業の用に供する整圧器用地を除く。)
		歩行者通路1号	4.0m	約160m	既設
		歩行者通路2号	4.0m	約600m	既設
		歩行者通路3号	2.0m	約45m	既設
		歩行者通路4号	2.0m	約30m	既設
		歩行者通路5号	4.0m	約65m	既設
		歩行者通路6号	4.0m	約95m	新設
	歩行者通路7号	4.0m	約90m	既設	
	歩行者通路8号	4.0m	約160m	既設	

	建築物等に関する事項	地区の	名称	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区
		区分	面積	約2.7ha	約8.4ha	約0.6ha	約1.6ha	約8.9ha
	建築物等の用途の制限			次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 一戸建て住宅 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（ゲームセンターを除く。） 5. 工場（自家販売のために食品製造業を営むもの及びクリーニング業、自動車販売業その他これらに類するサービス業を営む店舗に附属するものを除く。） 6. 倉庫業を営む倉庫 7. 危険物の貯蔵又は処理施設（敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫を除く。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 一戸建て住宅 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（ゲームセンターを除く。） 5. 工場（自家販売のために食品製造業を営むもの及びクリーニング業、自動車販売業その他これらに類するサービス業を営む店舗に附属するものを除く。） 6. 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、その他これらに類する用途に供する	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 一戸建て住宅 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 5. 工場（自家販売のために食品製造業を営むもの及びその他これらに類するサービス業を営む店舗に附属するものを除く。） 6. 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1. 一戸建て住宅 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 5. 工場（自家販売のために食品製造業を営むもの及びその他これらに類するサービス業を営む店舗に附属するものを除く。） 6. 危険物の貯蔵又は処理施設（敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫を除く。）	

			<p>く。)</p> <p>8. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項の規定に該当する営業に係わるもの</p>	<p>建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分)にあつては、客席の部分に限る。)の延べ面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の30を超えるもの</p> <p>7. 倉庫業を営む倉庫</p> <p>8. 危険物の貯蔵又は処理施設(敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫を除く。)</p> <p>9. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項の規定に該当する営業に係わるもの</p>	<p>にあつては、客席の部分に限る。)の延べ面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の30を超えるもの</p> <p>7. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの</p> <p>8. カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>9. 倉庫業を営む倉庫</p> <p>10. 危険物の貯蔵又は処理施設(敷地内建築物の供給処理に伴う危険物の貯蔵庫を除く。)</p> <p>11. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項の規定に該当する営業に係わるもの</p>	
--	--	--	--	--	---	--

	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡		
		ただし、公衆便所、巡査派出所、ガス事業法第2条第2項に規定するガス小売事業及び同条第5項に規定する一般ガス導管事業の用に供する整圧器その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地については、この限りでない。		
	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は、計画図に示す壁面の位置の制限を越えて建築してはならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物等は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける街区間の歩行者連絡デッキ、階段、エスカレーター及びエレベーター等、並びに、これらに設置する屋根、庇、柱、壁等の部分 2 ガス事業法第2条第2項に規定するガス小売事業及び同条第5項に規定する一般ガス導管事業の用に供する整圧器 3 駐車場の出入口及び道路に接続する車路 4 高い開放性を有する自転車駐輪場の上屋 5 公益上必要な建築物 		
建築物等の高さの最高限度	120m	—	10m	

「区域、地区整備計画の区域、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」 ※は知事協議事項
理由：駅前に集積する各機能を補完する商業、業務等の機能導入により多様なライフスタイルを創出し、まちのにぎわい強化を図るため、地区計画を変更する。