

町田都市計画地区計画の決定（町田市決定）

都市計画境川団地地区地区計画を次のように決定する。

名 称	境川団地地区地区計画
位 置 ※	町田市木曾東二丁目、木曾東三丁目及び木曾西一丁目各地内
面 積 ※	約 23.4 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、JR 横浜線古淵駅から北東へ約0.5 k mの幹線道路が交差する位置に、都市計画法の「一団地の住宅施設」に基づき、共同住宅とあわせて、道路、公園、学校施設などの公共施設が一体的に整備され、交通利便性が高いことに加え、西側に接する境川の水辺や遊歩道、団地内の広場・公園など、自然にも恵まれたゆとりある住宅団地を中心とした地区である。</p> <p>年少人口が減少した事に伴い、本地区中央部にあった旧忠生第四小学校は2001年3月に閉校となり、旧校舎は2004年6月から市が教育センターとして暫定的に活用しているが、竣工から50年以上が経過し、施設の老朽化が課題となっており、市内の公共施設再編に伴う教育センターの建替えが望まれている。</p> <p>また、これを契機として、住宅施設の老朽化、入居世帯の高齢化、世帯人数の減少などに伴う住宅ニーズの変化に合わせて、居住環境の更新や、団地中央部のにぎわい誘導・コミュニティ拠点の機能拡充が求められている。</p> <p>「町田市都市づくりのマスタープラン」（2022年3月）では、本地区を日々の暮らしを支える場として日常生活に必要な買い物や用事などを済ますことのできる「暮らしのかなめ」に位置付け、地域のみんなで支え育んでいくとしている。</p> <p>そして、「町田市境川団地地区まちづくり構想」（2022年3月）では、まちづくりの目標として「多様な人が集い、地域の魅力を育むまちづくり」を掲げ、まちづくりの方向性として、①便利で賑わいのあるまちづくり、②安心して暮らせるまち、③楽しく交流できるまち、④身近な自然を生かしたまちを目指すことが示されている。</p> <p>そこで本地区は、教育センターの建替えに伴うにぎわいとコミュニティ拠点の形成や、居住環境の再整備など、段階的なまちづくりを推進し、「遊ぶ・働く・憩う」ための都市機能の導入などにより、新たなライフスタイルに対応した多世代の誰もが生きがいをもって健康的に暮らせ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	土地利用の方針	<p>本地区を「センター北地区」、「センター南地区」、「住宅地区」の3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 「センター北地区」 教育センターの建替えを契機に、教育だけでなく、子ども・医療・福祉など地域に必要な幅広い公益的サービスを複合的に提供する拠点を創出するとともに、幹線道路に面した広い敷地を活かした、地域の利便性や賑わいの創出、安全安心な環境づくりに寄与する民間サービスを導入し、「暮らしのかなめ」にふさわしい複合的な土地利用を図る。</p> <p>2 「センター南地区」 新たな生活様式によるライフスタイルや働く場の変化への対応や地域住民が気軽に交流できる施設など「遊ぶ・働く・憩う」ための都市機能を導入する。また、幹線道路に面した広い敷地を活かして、健康増進機能など高齢化する地域住民のニーズに応えるサービスを導入し、「暮らしのかなめ」にふさわしい複合的な土地利用を図る。</p> <p>3 「住宅地区」 既存ストックを活かしつつ、居住者の高齢化や世帯構成の変化に伴う住宅ニーズ、多様なライフスタイルに対応した、中低層の共同住宅を中心とする地区としての土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>1 地区内・外の円滑な交通処理を確保するため、区画道路を配置する。</p> <p>2 地域の防災性の維持・向上や、憩いの場、コミュニティ活動の場としての連続した緑豊かなオープンスペースを確保するため、既存のみどりを活用した公園・緑地・広場を配置し、既存樹木の保全に努める。</p> <p>3 センター北地区と隣接する住宅地の環境に配慮するため、環境緑地を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 地区の目標にあった土地利用や住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>2 地区内のゆとりある歩行者空間の確保のため、壁面の位置の制限を定める。</p>
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>1 河川沿いの豊かな自然環境と公園・緑地・広場などが連続したみどり空間を歩行者が歩いて感じられる回遊性の維持保全に努める</p> <p>2 社会状況の変化や住宅地区全体の更新等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方針等を見直すものとする。</p>

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※	8.0m	約300m	既設
	区画道路2号※		4.0～8.0m (8.0～16.0m)	約600m	既設 ()内は区域外を含めた道路幅員を示す。	
	種類	名称	面積		備考	
	公園	公園1号	約4,100㎡		既設	
		公園2号	約2,200㎡		既設	
		公園3号	約2,300㎡		既設	
		公園4号	約1,200㎡		既設	
		公園5号	約400㎡		既設	
	緑地	緑地1号	約5,400㎡		既設	
		緑地2号	約4,200㎡		既設	
		緑地3号	約3,300㎡		既設	
		緑地4号	約3,600㎡		既設	
		緑地5号	約1,900㎡		既設	
	その他の公共空地	広場状空地1号	約1,800㎡		既設	
		広場状空地2号	約2,100㎡		既設	
名称		幅員	延長	備考		
環境緑地		1.0m	約100m	新設		

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	センター北地区	センター南地区	住宅地区
		面積	約1.6ha	約1.4ha	約20.4ha
	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 戸建て住宅 2 長屋 3 共同住宅 4 自動車教習所 5 マーじゃん屋、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 6 カラオケボックスその他これに類するもの 7 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。)	次に掲げる建築物は、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 マーじゃん屋、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 カラオケボックスその他これに類するもの 6 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。)	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 戸建て住宅 2 長屋 3 自動車車庫(自転車駐輪場を除く)	
建築物の敷地面積の最低限度	500㎡				

壁面の位置の制限	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3 m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2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m ² 以内のとき 3 都市計画決定の時点において、現に存する建築物であるもの		
建築物等の高さの最高限度	—	—	1.7 m

「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：教育センターの建替えに伴う賑わいとコミュニティ拠点の形成や、居住環境の再整備など、段階的なまちづくりを推進するため、地区計画を決定する。