

町田都市計画地区計画の変更（町田市決定）

都市計画鶴川駅南地区地区計画を次のように変更する。

名 称	鶴川駅南地区地区計画
位 置※	町田市能ヶ谷一丁目及び大蔵町各地内
面 積※	約 5. 2 h a
地区計画の目標	<p>本地区は、『町田市都市づくりのマスタープラン』において、『にぎわいとみどりの都市拠点』に位置付けられており、川崎市側と連携を図りつつ、駅南口アクセス道路や駅前広場、自由通路の整備等により交通機能を強化するとともに、商業、文化・交流、居住などの都市機能が集積した安全で利便性の高い拠点を形成するとしている。</p> <p>また、2016年10月に策定した『鶴川駅周辺再整備基本方針』における『安全で便利な交通と快適で賑わいのある駅前空間』の実現のため、駅の南北を結ぶ自由通路の整備と併せて、土地区画整理事業により、道路等の都市基盤と宅地を再配置することで土地利用を増進するとともに、駅前のにぎわいと歩行者ネットワークの強化を図るため、駅前広場の整備を予定している。また、地区の西側に広がる住宅地においては、生活道路の拡幅により、防災性及び交通安全性の向上を図る。</p> <p>これらのことを踏まえ、本地区計画では土地区画整理事業や道路事業により整備される都市基盤を活かしつつ、地区の特性を踏まえた建築物等の適正な制限・誘導を行うことにより、『にぎわいとみどりの都市拠点』にふさわしい活力と魅力にあふれた街の実現を目指す。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>本地区を6地区に区分し、それぞれの土地利用の方針を以下のとおり定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>駅前商業地区 駅直近の立地特性を活かして、商業機能の集積等によるにぎわいのある複合的な土地利用を誘導し、にぎわいとみどりの都市拠点にふさわしい駅前拠点を形成する。</li> <li>沿道商業地区 駅から連続したにぎわいと地域生活を支える機能導入を推進し、沿道市街地の活力と魅力ある商業環境を形成する。</li> <li>周辺商業地区A 後背市街地の環境に配慮しながら、周辺住民の利便性の向上に資する商業環境を形成する。</li> <li>周辺商業地区B 後背の中低層住宅地に配慮しながら、駅前商業地区及び沿道商業地区を補完する商業環境を形成する。</li> <li>中低層住宅地区 区画道路を整備するとともに、ゆとりある住環境を誘導することにより、防災性及び交通安全性の高い良好な中低層住宅地を形成する。</li> </ol>

		6 低層住宅地区 周辺の住宅地と調和した、良好な低層住宅地を形成する。					
	地区施設の整備の方針	1 駅の南北を結ぶ自由通路の整備と併せて、土地区画整理事業により駅前のにぎわいと歩行者ネットワークの強化を図るため、駅前広場及び主要区画道路を整備する。 2 地域の利便性、居住環境及び防災性の向上を図るため、土地区画整理事業により区画道路、歩行者専用道路及び公園を整備する。 3 中低層住宅地区においては、防災性及び地域住民の交通安全性の向上を図るため、区画道路を整備し、合わせて隅切りを整備する。					
	建築物等の整備の方針	<p>(駅前商業地区、沿道商業地区、周辺商業地区A、周辺商業地区B)</p> <p>1 にぎわいとみどりの都市拠点としてふさわしい商業環境の形成とにぎわいの創出を図るため、建築物等の用途の制限を定める。 2 適正な土地利用を図るため、区域の特性と公共施設の整備状況に応じた建築物の容積率の最高限度、建蔽率の最高限度及び敷地面積の最低限度を定める。 3 ゆとりある良好な市街地環境を誘導するため、壁面の位置の制限を定める。 4 地震時のブロック塀等の倒壊を防ぐため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p> <p>(中低層住宅地区)</p> <p>1 健全かつ合理的な土地利用を図るため、区域の特性と公共施設の整備状況に応じた建築物の容積率の最高限度及び建蔽率の最高限度を定める。 2 ゆとりある良好な住環境を誘導するため、壁面の位置の制限を定める。 3 地震時のブロック塀等の倒壊を防ぐため、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>					
地区整備計画	地区の位置	町田市能ヶ谷一丁目地内					
	地区の面積	約4.0ha					
	地区施設の配置及び規模	種類	名称	幅員・面積 ( )は全幅員	延長	備考	
		道路	駅前広場※		29.0～70.0m	—	新設(約3,800㎡)
			主要区画道路1号※		6.0～12.0m(8.0～12.0m)	約150m	新設
			区画道路1号		6.0m	約73m	既設(拡幅)
			区画道路2号		6.0m	約22m	既設(拡幅)
			区画道路3号		6.0m	約180m	新設、既設(拡幅)
			区画道路4号		6.0m	約190m	新設
区画道路5号				6.0m	約70m	新設	
区画道路6号			6.0m	約70m	新設		

			区画道路 7 号	6. 0 m	約 7 5 m	新設
			区画道路 8 号※	8. 0 m	約 3 5 m	新設
			区画道路 9 号	6. 5 m (8. 0 m)	約 3 5 m	新設
			区画道路 1 0 号※	3. 0 ~ 8. 0 m (8. 0 m)	約 9 5 m	新設
			区画道路 1 1 号	6. 0 m	約 1 5 5 m	新設
			歩行者専用道路 1 号	4. 0 m	約 3 0 m	新設
		公園	1 号公園	約 6 0 0 m <sup>2</sup>	—	新設
			2 号公園	約 6 0 0 m <sup>2</sup>	—	新設
地区の 区分	地区の名称	駅前商業地区	沿道商業地区	周辺商業地区 A	周辺商業地区 B	中低層住宅地区
	地区の面積	約 1. 3 ha	約 0. 5 ha	約 0. 3 ha	約 0. 9 ha	約 1. 0 ha
建築物 等に関 する事 項	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 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 2 工場（自家販売のために食品製造業を営むもの及びガソリンスタンド、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。） 3 倉庫業を営む倉庫 4 1 階部分を居住の用（当該居住の用に	1 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 2 工場（自家販売のために食品製造業を営むもの及びガソリンスタンド、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。） 3 倉庫業を営む倉庫 4 敷地面積が 1 2 0 m <sup>2</sup> 未満（土地区画整	1 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 2 工場（自家販売のために食品製造業を営むもの及びガソリンスタンド、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。） 3 倉庫業を営む倉庫 4 床面積の合計が 1 5 m <sup>2</sup> を超える畜舎	—	

			供される部分に係る玄関、階段等を除く。)に供するもの	理事業による換地面積(仮換地面積を含む。以下同じ。)が120㎡未満の場合においては、当該換地面積未満とする。)の敷地に建築する建築物で、1階部分を居住の用(当該居住の用に供される部分に係る玄関、階段等を除く。)に供するもの		
建築物の容積率の最高限度	区域の特性に応じた容積率の最高限度	10分の30	ただし、建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき許可を受けた建築物については、その許可の範囲内において、上記限度を超えるものとする事ができる。	10分の20	ただし、建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき許可を受けた建築物については、その許可の範囲内において、上記限度を超えるものとする事ができる。	10分の10
	公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度	10分の8				
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の4 ただし、建築物の容積率の最高限度における区域の特性に応じた最高限度を適用する場合は、この限りでない。				
	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡		100㎡		—

		<p>壁面の位置の制限</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図 3 に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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<sup>2</sup> 以内のとき。</li> <li>3 自動車車庫で軒の高さが 2.3 m 以下のとき。</li> </ol>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、次に掲げるとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 隣地境界線までの距離は、1 m 以上でなければならない。</li> <li>2 区画道路境界線、道路境界線又は道路中心線までの距離は、計画図 3 に示す数値以上にしなければならない。</li> </ol> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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</li> </ol>
--	--	-----------------	--	--

				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。
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分に設ける垣又はさくは、生垣又はフェンス等の開放性のある構造とする。ただし、高さ60cm以下の部分、門柱及び門扉その他これらに類するものはこの限りでない。	

※は知事協議事項

「区域、地区整備計画区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由：土地区画整理事業や道路事業により整備される都市基盤を活かしつつ、地区の特性を踏まえた建築物等の適正な制限・誘導を行うことにより、『にぎわいとみどりの都市拠点』にふさわしい活力と魅力にあふれた街を実現するため、鶴川駅南土地区画整理事業の進捗に合わせて地区計画を変更する。