

土地利用に関する計画

市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）、地域地区など、土地利用について規制・誘導するための計画です。

1. 区域区分

人口、産業等の急激な都市集中は、都市の過密化をもたらすと同時に、都市の郊外への無秩序な拡散を招き、道路、公園、下水道等の施設の未整備な市街化が進んでしまう恐れがあります。

都市計画では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ることを目的に、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」の2つに区分して、一定のルールに基づいて建物の建築などを制限しています。（この区域の分けを通称「線引き」といいます。）



（1）市街化区域

市街地として積極的に開発・整備する区域で、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的、かつ、計画的に市街化を図るべき区域をいいます。

市街化区域では、土地利用の合理化を図っていくための用途地域を定めるとともに、道路・公園・下水道等の都市計画施設の整備や土地区画整理事業・市街地再開発事業等の市街地開発事業を行っていきます。

町田市では、市域のうち約76%を市街化区域に定めています。

（2）市街化調整区域

市街化を抑制する区域で、開発や建築は原則できない区域です。農業保護と農業の公共投資は行われるが、道路などの必要不可欠なものを除いて都市計画施設の整備は、原則として行われません。

町田市では、市域のうち北部の丘陵域を中心に約24%を市街化調整区域に定めています。

2. 地域地区

都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物などに対するルールを決め、土地の合理的な利用を図るために、用途地域などの地域地区を指定します。

(1) 用途地域

都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、また効率的な活動を行うことができます。しかし、種類の異なる土地利用が混じっていると、お互いの生活環境や業務の利便が悪くなってしまいます。

そこで、都市計画では、機能的な都市活動と良好な都市環境の保護を目的に、市街化区域を住居系、商業系、工業系の13種類の用途地域に区分し、大枠としての土地利用を定めています。(町田市では、田園住居地域及び工業専用地域の指定がないので11種類です。)

用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てることのできる建物の種類や形態、密度などが決められます。地域の目指すべき土地利用の方向を考えて、いわば色塗りが行われるのです。

敷地面積の最低限度

ミニ開発などによって著しく細分化された宅地は、緑や空地が少ないなど住環境が概して悪く防災面でも問題が多い状況です。そこで、町田市では2004年(平16)6月24日より、宅地の細分化による居住環境の悪化を食い止めるため、都市計画法第8条第3項第3号に基づき、第一種及び第二種低層住居専用地域は敷地面積の最低限度を120㎡に定めています。

※敷地面積の最低限度が定められた時点で最低限度に満たない敷地は、分割しない限り、建物の新築や建て替えは可能です。(適用の除外)



13 種類の用途地域のイメージ

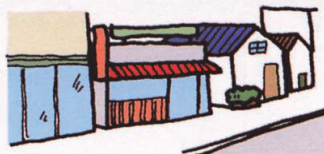
住宅や店舗、工場などが混在して建築されるのを防ぐため、地域を定め建築物等の種類を規制します。用途地域は、土地の利用計画に基づいて定められ、13種類（町田市では、田園住居地域及び工業専用地域の指定がないので11種類です）に区分されています。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか、小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

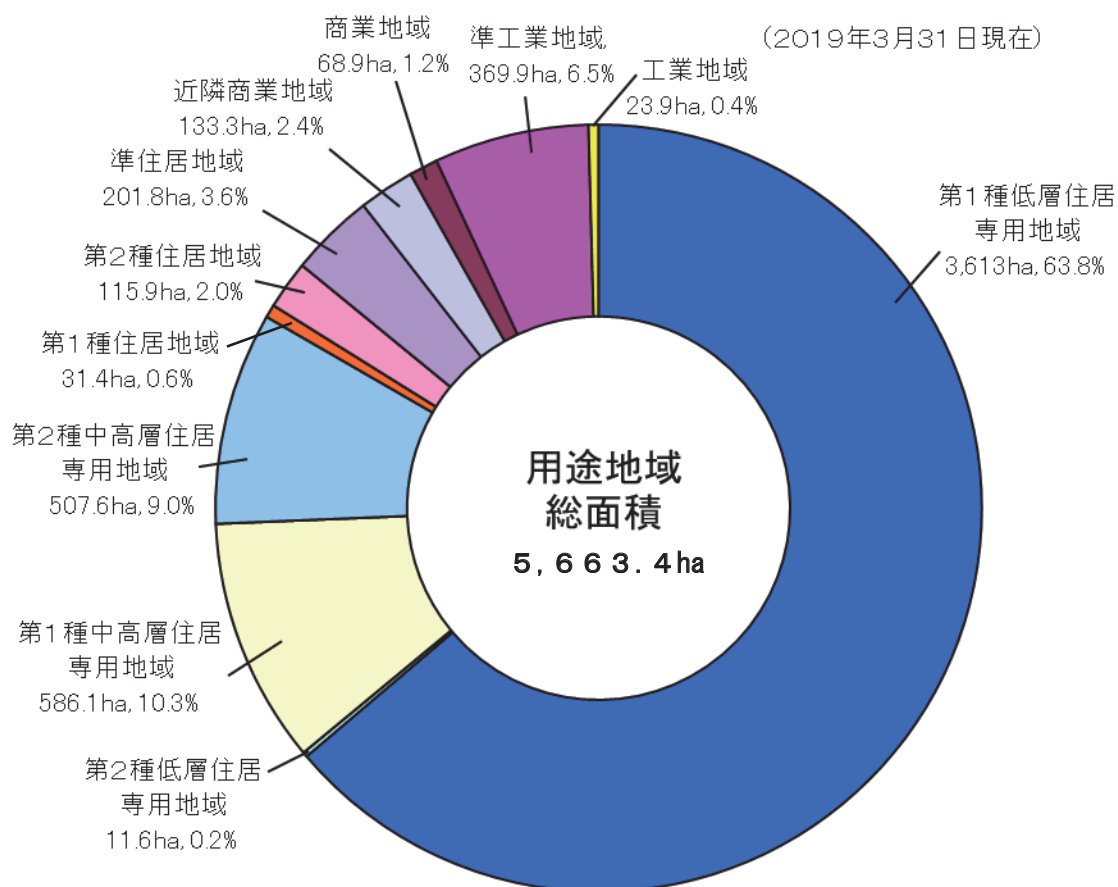
工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

出典：国土交通省ホームページ (<http://www.mlit.go.jp/common/000234474.pdf>)

用途地域の内訳



用途地域別の建ぺい率と容積率

第一種低層住居専用地域	50 30	60 30	80 40	100 50	150 60	準住居地域	200 60
第二種低層住居専用地域	80 40	100 50				近隣商業地域	200 80
第一種中高層住居専用地域	100 30	100 50	150 50	150 60	200 60	商業地域	400 80
第二種中高層住居専用地域	100 50	150 50	150 60	200 60		準工業地域	200 60
第一種住居地域	200 60	300 60				工業地域	200 60
第二種住居地域	150 50	200 60					

※上記は、町田市で定めている建ぺい率と容積率です。

建ぺい率・容積率

建ぺい率…建築物の建築面積の敷地面積に対する割合です。

容積率…建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合です。

建ぺい率 (%)
$\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$

容積率 (%)
$\frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$

（２）特別用途地区

特別用途地区は、用途地域を補完する地域地区で、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るために指定します。なお、建築物の建築の制限又は禁止及び建築物の構造の制限など、指定した目的を図るための具体的な制限内容は、条例にて定めることとされています。

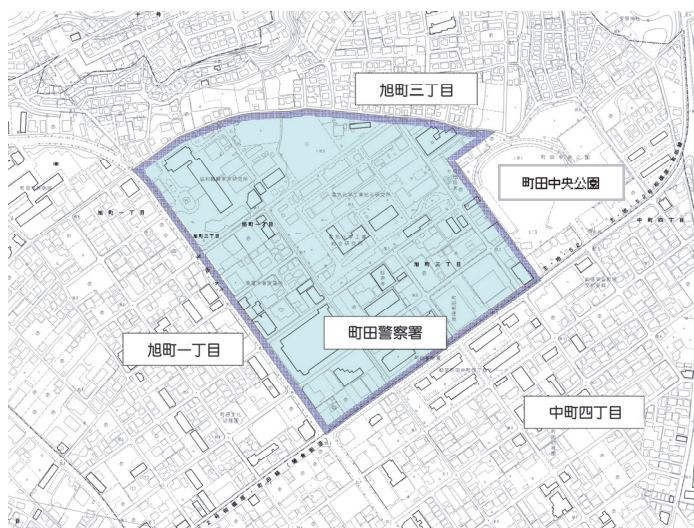
従来は、文教地区、特別工業地区など11種類に限定されていましたが、1998年（平10）の法改正により、法律に基づく種類が撤廃され、地方公共団体（区市町村）の創意工夫で種類を自由に定められるようになりました。

現在、町田市で定められている特別用途地区は、特別工業地区、文教地区の2種類です。

①特別工業地区（旭町の工業地域）

特別工業地区は、工業地域内において公害防止上の観点から立地すべき工場の業種及び形態を限定するため、指定するものです。

町田市では、旭町の工業地域について指定しています。



②文教地区

文教地区は、学校、研究所等の教育文化施設が現に集団的に立地しているか、または立地することが確実な区域で、学校を中心とする教育文化施設的环境を保全し、文化育成に資することを目的に指定するものです。

町田市では、玉川学園、東玉川学園、金井町及び南大谷の各一部区域を定めています。