

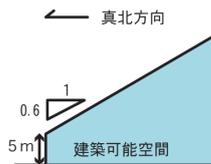
(3) 高度地区

高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるものです。

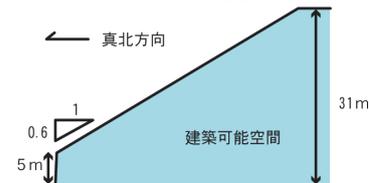
町田市では、居住環境を保全するため、下記の高度地区を指定しています。

高度地区の制限

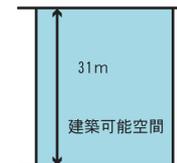
1. 第1種高度地区



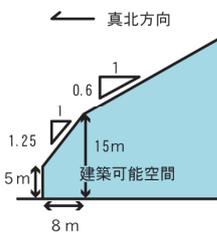
4. 31m第1種高度地区



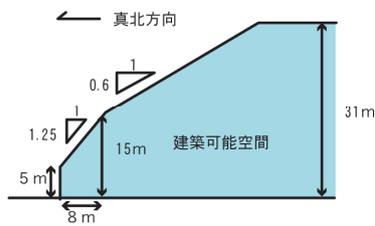
6. 31m高度地区



2. 第2種高度地区

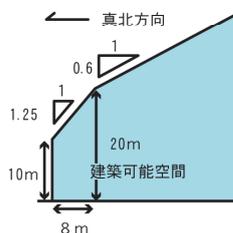


5. 31m第2種高度地区



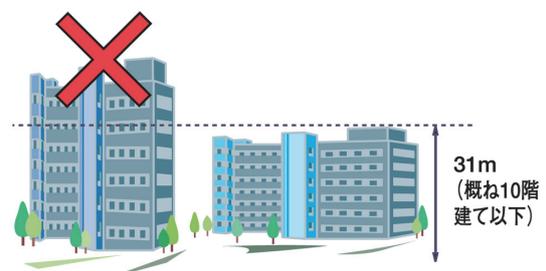
7. 指定なし

3. 第3種高度地区



建築物の最高高さ（31m）を定める高度地区

近年、中高層建築物の高さに対するトラブルが多くなり、一定のルールづくりが必要になってきたことから、住環境の保全と景観の維持を図るため、これまでの斜線型の高さ制限に加えて、建築物の最高高さを31mで制限する高度地区を追加しました。（2004年（平16）6月24日）



(4) 高度利用地区

高度利用地区は、建築物の敷地の統合を進め、小規模建築物の建築を抑制するとともに、建築物の敷地内に有効な空地を確保することで、用途地域内の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として定めるものです。

高度利用地区内では、建築物の容積率の最高限度と最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限等を定めています。

町田市では、市街地再開発事業の区域に合わせ、町田駅周辺の4地区（原町田地区、原町田三丁目地区、原町田四丁目地区、原町田六丁目地区）を指定しています。

(5) 防火地域及び準防火地域

都市の防災機能を高めることを目的として、建物の不燃化を進めるため定めています。

これらの地域内にある建築物は、建物の規模などに応じて、耐火建築物又は準耐火建築物としなければなりません。

町田市では、原則として、商業地域と容積率400%以上の区域を防火地域と指定し、第一種低層住居専用地域のうち建ぺい率60%の地域、及び第二種低層住居専用地域をのぞく全ての用途地域について準防火地域を指定しています。



(6) 風致地区

風致地区は、都市の自然景観及びこれと一体となった史跡、名勝等を含む区域の環境を保全し、良好な都市環境の維持を目的として指定する地区です。東京都風致地区条例により、さらに、第1種風致地区、第2種風致地区に分けられています。

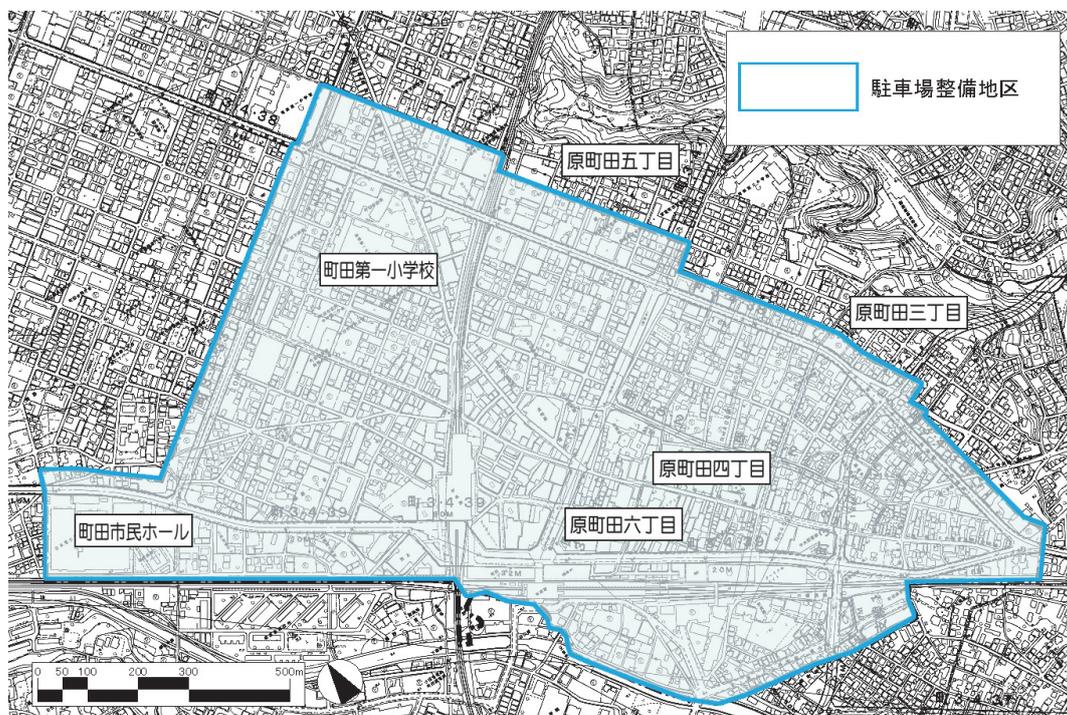
また、風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令の改正を受け、町田市では「町田市風致地区条例」を2013年（平25）に制定しています。

町田市では、1961年（昭36）に市街地に比較的近い丘陵地で、武蔵野に固有の地形、樹林地等を有し、風致的景観のすぐれた地域を、無秩序なスプロール（農地の中にむしうい状に宅地化が進む状態）から守ることを目的として小山田地区と七国山地区の2地区を決定しました。

(7) 駐車場整備地区

駐車場整備地区とは、商業地域、近隣商業地域とこれらの周辺の地域において自動車交通が著しく混雑する地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域について、都市計画として定める地区です。

町田市では、交通混雑の緩和と、駐車秩序の維持・増進を図るため、中心市街地である原町田・森野・中町の各一部に、駐車場整備地区を定めています。



(8) 特別緑地保全地区

特別緑地保全地区は、都市における良好な自然環境となる緑地において、①無秩序な市街化の防止、公害又は災害の防止のため必要な遮断地帯、緩衝地帯又は避難地帯として適切な位置、規模及び形態を有する地区、②地域において伝統的、文化的意義を有する地区、③風致又は景観が優れている又は、動植物の生息地・生育地として適正に保全する必要がある地区を、

保全するために定めるものです。そこでは、建築行為など一定の行為が制限されます。

町田市では、2019年(平31)3月現在、11地区、約59.14ha(八王子市分約11.7ha含む)を指定しています。



金森峯山特別緑地保全地区

(9) 生産緑地地区

生産緑地地区は、市街化区域内にある農地の農業生産活動等に裏付けられた緑地機能に着目し、良好な都市環境の形成を図ることを目的に定めるものです。

生産緑地地区に指定された農地は、税制面での優遇を受けられるため、農業の継続がしやすくなります。その一方で、農地保全の観点から建築物などの新築・増改築などの行為は一部を除き制限されます。

町田市では、2018年(平30)4月より生産緑地地区の指定面積の下限を300㎡まで引き下げたほか、指定要件の緩和など都市に「あるべきもの」として生産緑地地区の保全に努めており、2019年(平31)1月1日現在で、1,042地区、217.31haが指定されています。

生産緑地地区の状況

