

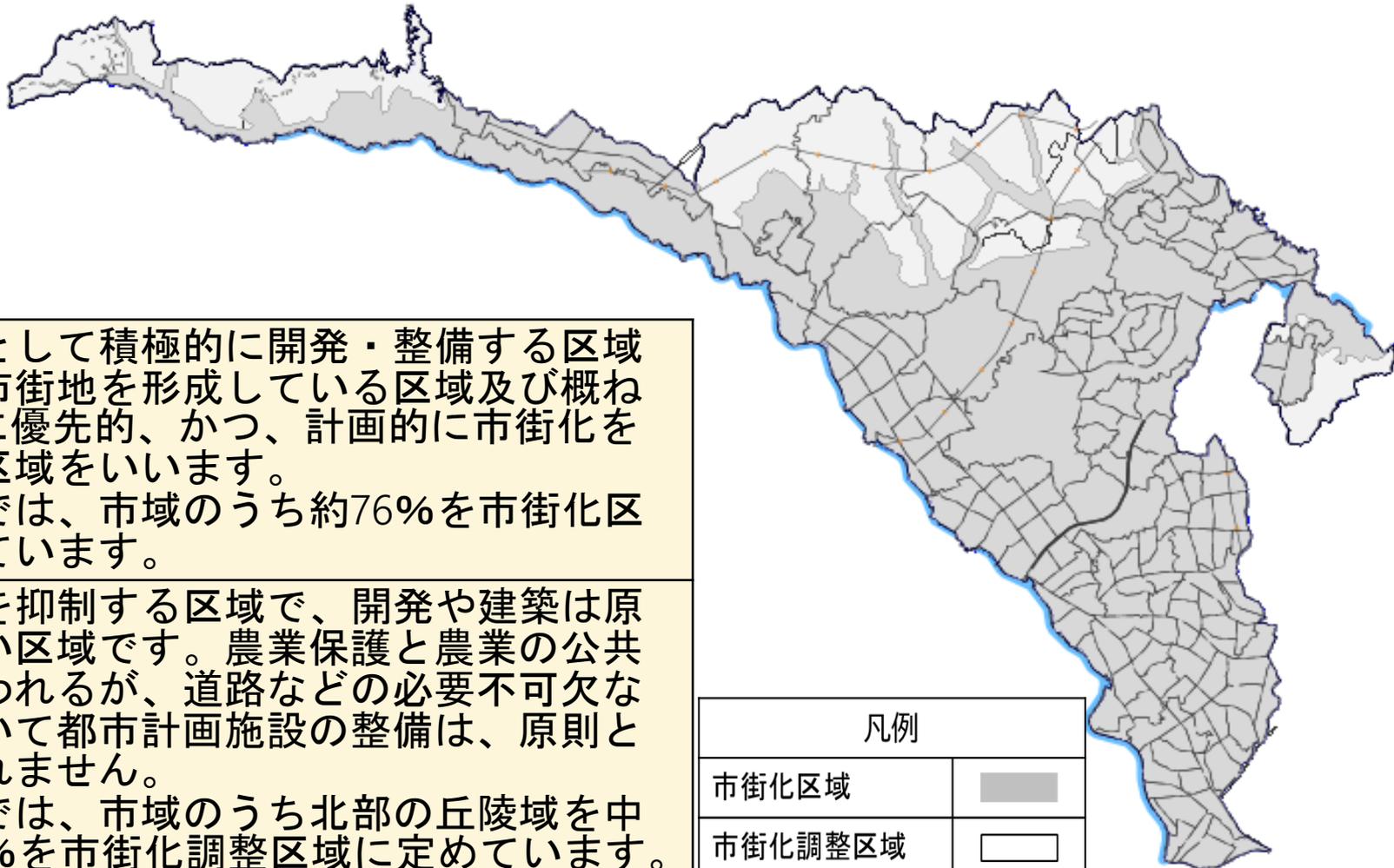


都市計画の概要について

1. 区域区分について

① 区域区分とは

都市計画法に基づき、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きます。



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。
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。

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。

凡例	
市街化区域	■
市街化調整区域	□

2. 用途地域等について

① 用途地域とは

都市計画法に基づき、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるものあり、全13種類あります。

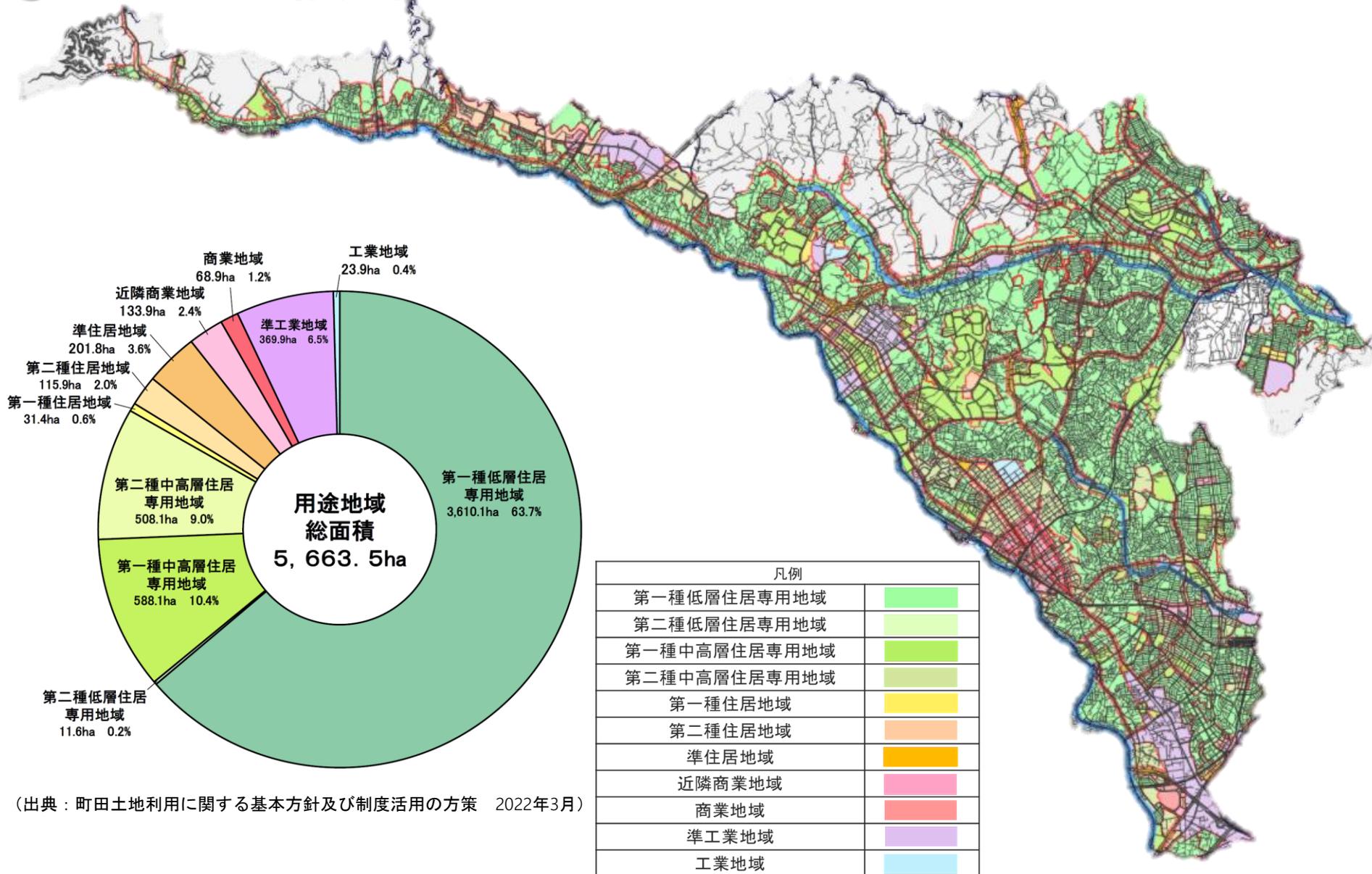
用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められます。

町田市では、田園住居地域及び工業専用地域を除く11種類の用途地域を指定しています。

分類	用途地域	制限内容
住居系	第一種低層住居専用地域	低層住宅のための地域。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や小中学校などが建てられる。
	第二種低層住居専用地域	主に低層住宅のための地域。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る。
	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅のための地域。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられる。
	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。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施設が建てられる。
	第一種住居地域	住居の環境を守るための地域。3,000㎡までのお店、事務所、ホテルなどは建てられる。
	第二種住居地域	主に住居の環境を守るための地域。お店、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられる。
	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。
商業系	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。住宅やお店のほかに小規模な工場も建てられる。
	商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域。住宅や小規模な工場も建てられる。
工業系	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。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられる。
	工業地域	どんな工場でも建てられる地域。住宅やお店は建てられるが、学校、病院、ホテルなどは建てられない。

2. 用途地域等について

② 用途地域指定状況



(出典：町田土地利用に関する基本方針及び制度活用の方策 2022年3月)

2. 用途地域等について

③ 用途地域における形態制限（けんぺいりつ建蔽率）

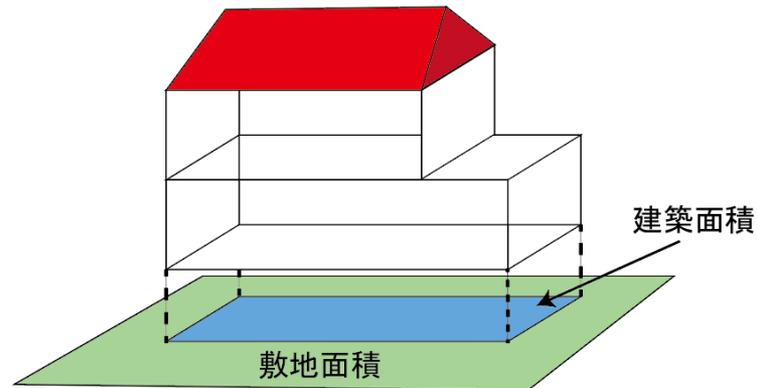
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合です。

町田市では用途地域に応じて、30～80%の建蔽率を定めています。

（例）

・ 敷地面積200㎡、建築面積100㎡ ⇒ 建蔽率50%

$$\text{建蔽率 (\%)} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$



④ 用途地域における形態制限（容積率）

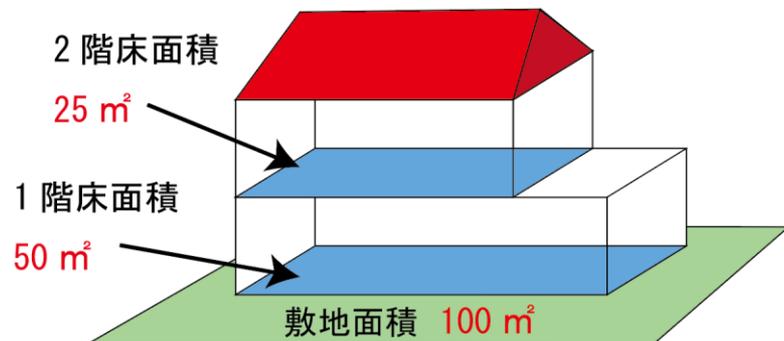
建築物の延べ面積（各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合です。

町田市では用途地域に応じて、50～700%の容積率を定めています。

（例）

・ 敷地面積100㎡、延べ面積75㎡ ⇒ 容積率75%

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



2. 用途地域等について

⑤ 用途地域における形態制限（敷地面積の最低限度）

新たに土地を分割して建てる場合の敷地面積の最低限度を定めるものです。

町田市では**第一種低層住居専用地域**及び**第二種低層住居専用地域**で敷地面積の最低限度を「120㎡」に定めています。

なお、敷地面積の最低限度が定められた時点（2004年6月24日）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。

⑥ 日影による建築物の高さの制限

敷地境界線から一定の範囲に、一定時間以上の日影を生じさせないようにするものです。

町田市では、以下の地域から、東京都日影規制条例に基づき区域を指定しております。

第一種・第二種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域、
第一種・第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域
※商業地域、工業地域は対象外です。

3. 高度地区について

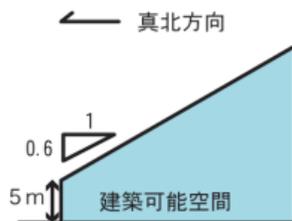
① 高度地区とは

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。

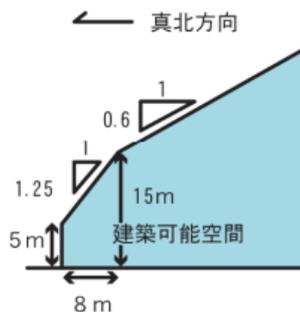
町田市では、居住環境を保全するため、下記の高度地区を指定しています。

※高度地区の指定がない地域もあります。

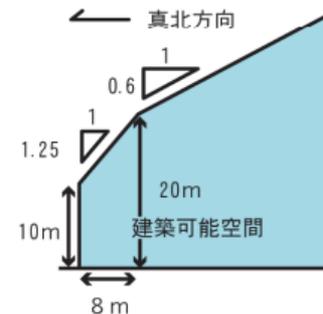
1. 第1種高度地区



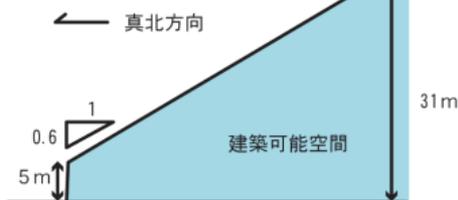
2. 第2種高度地区



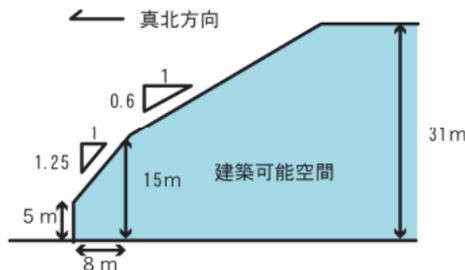
3. 第3種高度地区



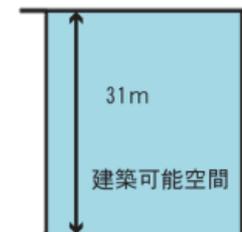
4. 31m第1種高度地区



5. 31m第2種高度地区



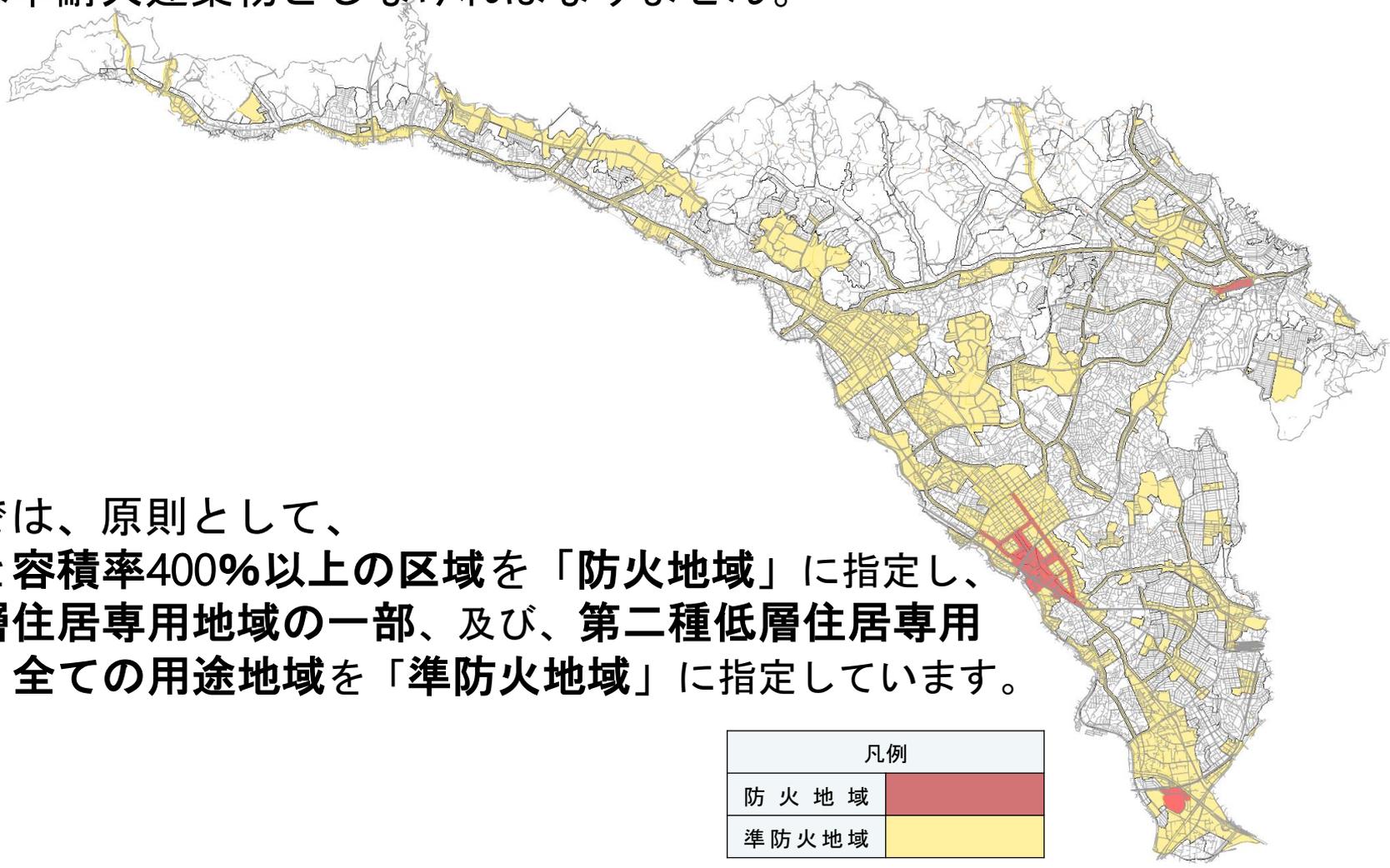
6. 31m高度地区



4. 防火地域及び準防火地域について

①防火地域及び準防火地域とは

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に定めています。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」に指定し、第一種低層住居専用地域の一部、及び、第二種低層住居専用地域を除く全ての用途地域を「準防火地域」に指定しています。**

凡例	
防火地域	
準防火地域	

5. その他の地域地区について

①特別用途地区とは

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定めています。

町田市では、以下の地区を指定しています。

種 類	地域の目的と制限内容
特 別 工 業 地 区	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業の業種及び形態を限定するため、指定しています。 町田市では、 <u>旭町</u> の工業地域について指定しています。
文 教 地 区	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の環境を保全し、文化育成に資することを目的に指定しています。 町田市では、 <u>玉川学園</u> 、 <u>東玉川学園</u> 、 <u>金井ヶ丘</u> 、 <u>南大谷</u> 及び <u>本町田</u> の各一部の区域について指定しています。
教 育 環 境 整 備 地 区	学校施設の有効活用や他機能との複合化・多機能化等により、学習環境の向上のほか、多様な人々が交流し活動する場を創出し、愛着ある地域拠点を整備することを目的に指定しています。 町田市では、 <u>山崎町</u> 及び <u>南成瀬</u> について指定しています。