



町田市土地利用に関する 基本方針及び制度活用の方策

2022年(令和4年)3月 町田市

町田市土地利用に関する基本方針及び制度活用の方策

< 目次 >

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| はじめに | 5 |
| 改定の趣旨 | 5 |
| 本方針の位置づけ（全体像） | 5 |
| 「町田市都市づくりのマスタープラン」の構成と本方針の関連性 | 6 |
| 第1章 土地利用基本方針 | 7 |
| 1-1 上位計画を踏まえた土地利用の方向性 | 7 |
| 1 「都市計画区域マスタープラン」に示す土地利用の方向性 | 7 |
| 2 「町田市都市づくりのマスタープラン」に示す土地利用の方向性 | 8 |
| (1) 都市構造 | 8 |
| (2) 地域の特性や暮らしの変化に合わせた多様な土地利用の誘導 | 9 |
| (3) 暮らし・活動の変化に合わせて都市の性能を上げる | 10 |
| 1-2 テーマごとの土地利用の方向性 | 11 |
| 1 土地利用に関するテーマの設定 | 11 |
| 2 テーマごとの土地利用の方向性 | 11 |
| (1) 多様なライフスタイル等に応じた複合的な土地利用のあり方 | 11 |
| (2) 多摩都市モノレール町田方面延伸に伴う土地利用の考え方 | 16 |
| (3) みどりの総量維持と質の向上に向けた取組 | 21 |
| (4) 市街化調整区域における土地利用のあり方 | 25 |
| (5) 木造住宅密集地域等における災害に強いまちへの取組 | 28 |
| 1-3 その他 | 30 |
| 1 市民・事業者等による都市計画提案制度の活用の手続等 | 30 |
| 第2章 土地利用基本方針の実現に向けて | 32 |
| 2-1 用途地域等に関する指定方針 | 32 |
| 1 用途地域別の指定方針 | 32 |
| (1) 住居系土地利用 | 33 |
| (2) 商業系土地利用 | 34 |
| (3) 工業系土地利用 | 34 |
| 2 用途地域等の変更及び決定に当たって留意すべき事項 | 35 |
| (1) 用途地域等の適時適切な見直し | 35 |
| (2) 地区計画の原則化 | 35 |
| (3) 区域の設定 | 36 |

| | | |
|-----|---------------------------|----|
| 2-2 | その他の土地利用制度活用の方針 | 37 |
| 1 | 特別用途地区 | 37 |
| | (1) 特別工業地区 | 37 |
| | (2) 文教地区 | 37 |
| | (3) (仮称) 教育環境整備地区 | 37 |
| | (4) その他の特別用途地区 | 37 |
| 2 | 高度地区 | 38 |
| 3 | 高度利用地区 | 38 |
| 4 | 防火地域及び準防火地域 | 38 |
| 5 | 緑化地域 | 38 |
| 6 | 風致地区 | 38 |
| 7 | 特別緑地保全地区 | 38 |
| 8 | 生産緑地地区 | 38 |
| 9 | 地区計画 | 39 |
| 10 | その他 | 39 |
| | (1) 一団地の住宅施設 | 39 |
| | (2) 区域区分 | 39 |
| | (3) 市街化調整区域における適切な土地利用の誘導 | 39 |
| 2-3 | 用途地域等に関する指定基準 | 40 |
| 1 | 用途地域に関する指定基準 | 40 |
| | (1) 第一種低層住居専用地域 | 40 |
| | (2) 第二種低層住居専用地域 | 42 |
| | (3) 田園住居地域 | 44 |
| | (4) 第一種中高層住居専用地域 | 46 |
| | (5) 第二種中高層住居専用地域 | 48 |
| | (6) 第一種住居地域 | 50 |
| | (7) 第二種住居地域 | 52 |
| | (8) 準住居地域 | 54 |
| | (9) 近隣商業地域 | 56 |
| | (10) 商業地域 | 58 |
| | (11) 準工業地域 | 60 |
| | (12) 工業地域 | 62 |
| | (13) 工業専用地域 | 63 |
| 2-4 | その他の地域地区の指定基準 | 64 |
| 1 | 特別用途地区 | 64 |
| | (1) 特別工業地区 | 64 |
| | (2) 文教地区 | 64 |
| | (3) (仮称) 教育環境整備地区 | 64 |
| | (4) その他の特別用途地区 | 64 |
| 2 | 高度地区 | 65 |
| 3 | 高度利用地区 | 65 |
| 4 | 防火地域及び準防火地域 | 65 |
| 5 | 緑化地域 | 65 |
| 6 | その他の地域地区 | 65 |

はじめに

■ 改定の趣旨

2011年8月に「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の公布に伴い都市計画法が一部改正され、2012年4月に用途地域等の都市計画決定及び変更の権限が、東京都から町田市に移譲された。

これを受け、町田市は2014年1月に土地利用の方針を実現するための基準である「町田市土地利用に関する基本方針及び制度活用の方策（以下「本方針」という）」を策定し、計画的に都市計画制度を運用してきたところである。

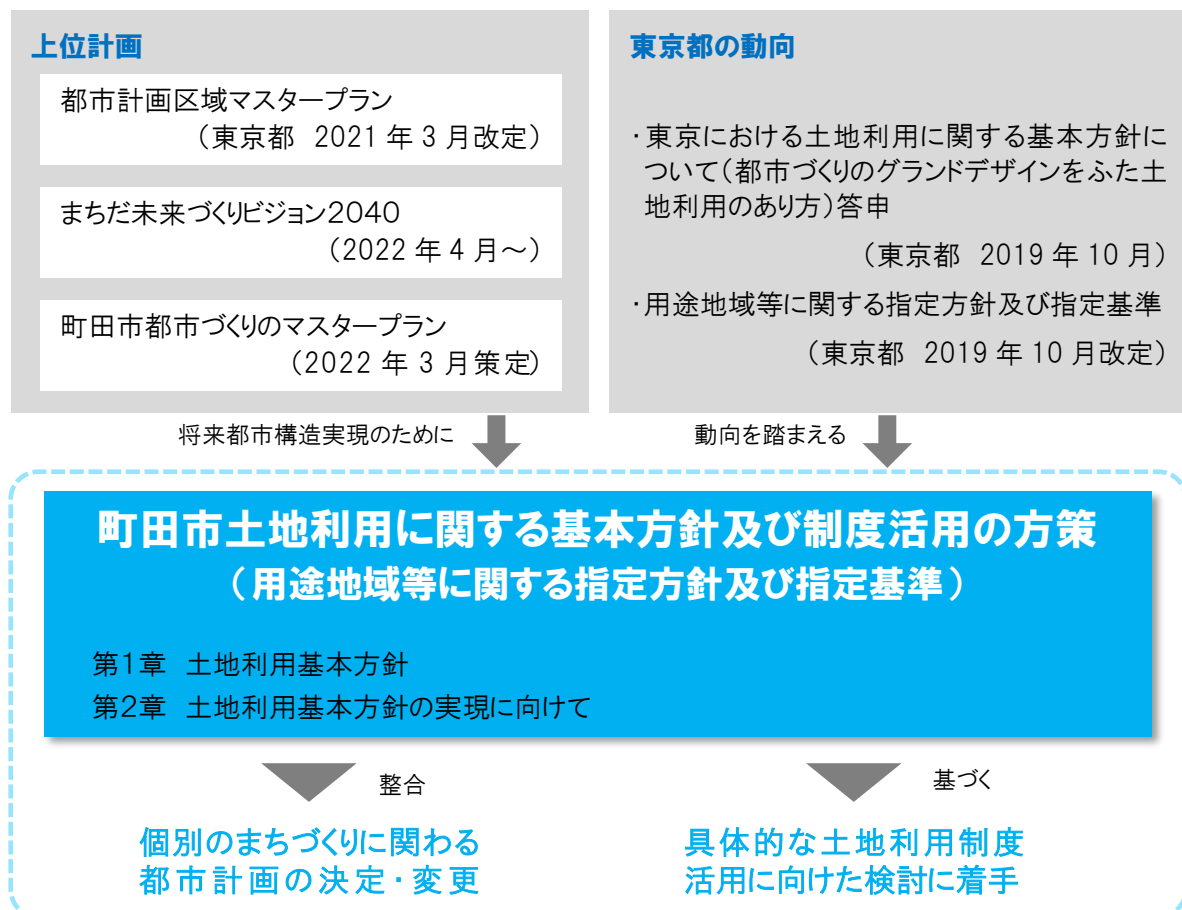
このような中、東京都では、2017年9月に2040年代の目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示す計画である「都市づくりのグランドデザイン」が策定された。その後、2019年10月には「都市づくりのグランドデザイン」で示した将来都市像の実現に向けた土地利用を推進するため、適切に用途地域の指定等を行うことを目的に「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」（東京都 2019年10月）を改定した。

また、町田市は、2022年3月に今後20年間の都市づくりの方向性を示す「町田市都市づくりのマスタープラン」を策定した。

これらの背景を踏まえ、「町田市都市づくりのマスタープラン」で示す将来都市像の実現のため、本方針を改定し、適切な土地利用を誘導する。

■ 本方針の位置づけ（全体像）

本方針の位置づけを以下に示す。



■「町田市都市づくりのマスタープラン」の構成と本方針の関連性

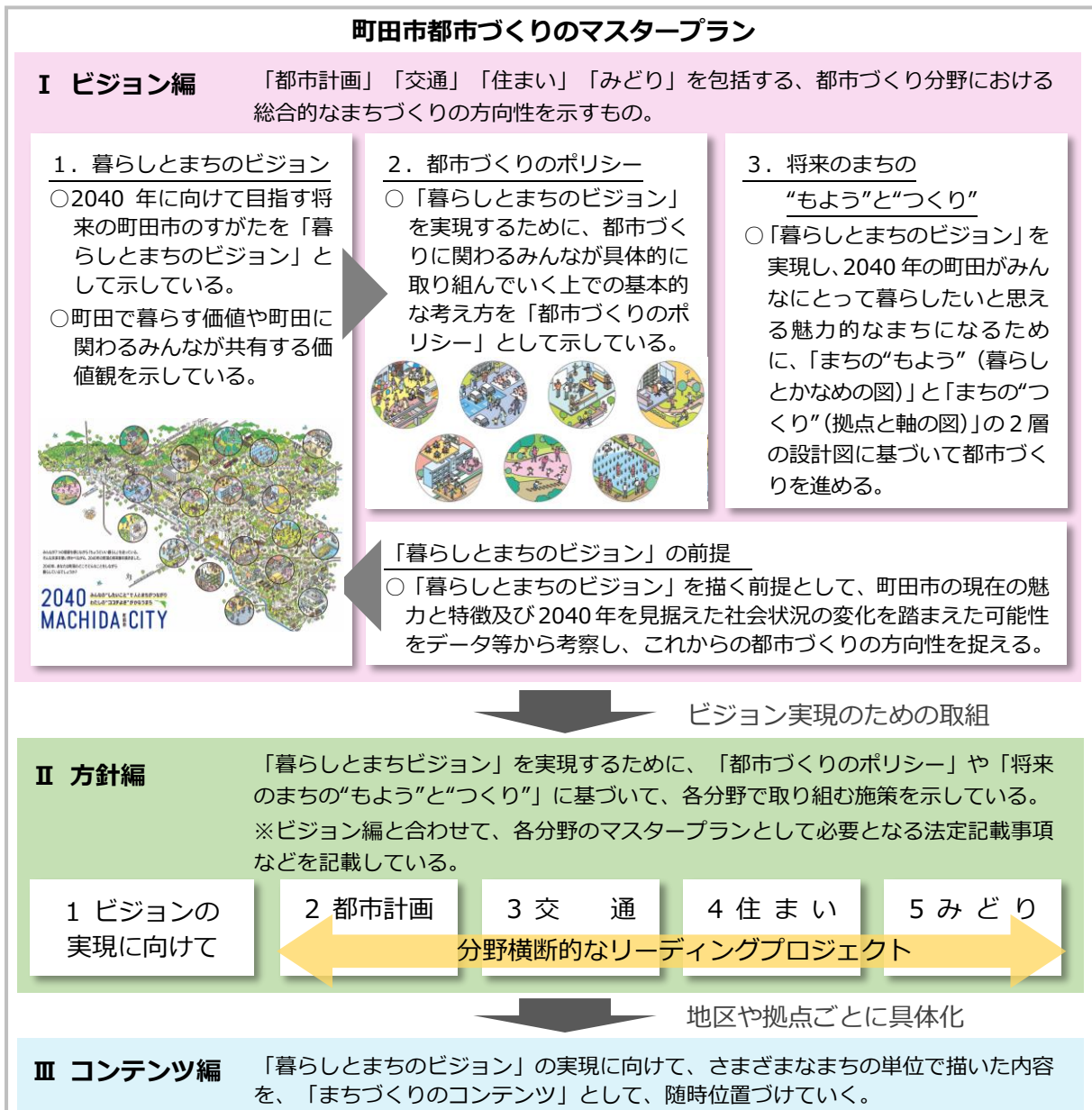
町田市では、「都市計画マスタープラン」、「交通マスタープラン」、「住宅マスタープラン」、「緑の基本計画」とその他これらから派生する計画・方針を策定し、計画的に都市づくりを推進してきた。

アフターコロナや、人口減少社会の到来など、今後20年先を見据え、また、多摩都市モノレールを中心とした大規模交通を町田市として迎えるにあたり、新たな将来都市像・都市構造を設計し、分野横断的に施策を展開していく必要がある。そして、新たな町田市の基本構想・基本計画である「まちだ未来づくりビジョン2040」の実現に向けた都市づくりを進めるため、各マスタープランを統合し、計画期間を2022年度から2039年度とする「町田市都市づくりのマスタープラン」を策定した。

「町田市都市づくりのマスタープラン」のIビジョン編では、2040年に向けて目指す将来の町田市のすがたを「暮らしとまちのビジョン」として示しており、同マスタープランII方針編2都市計画では、「資源を賢く使って、しなやかで多様性があるウォーカブルな都市の空間や機能を整えること」を基本方針に、ビジョンの実現に向けた土地利用及び都市施設等の方向性を示している。

本方針は、「町田市都市づくりのマスタープラン」に基づき、より具体的な土地利用の方針と、土地利用制度の運用指針を定める。

□町田市都市づくりのマスタープランの全体構成



第1章 土地利用基本方針

1-1 上位計画を踏まえた土地利用の方向性

1 「都市計画区域マスタープラン」に示す土地利用の方向性

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 -サステナブル・リカバリー 東京の新たな都市づくり- (以下「都市計画区域マスタープラン」という)」(東京都 2021年3月改定)では、基本的な考えとして、新型コロナウイルス危機を契機とした強靱で持続可能な都市づくりを進めていくとしており、都市構造としては、少子高齢化を見据え、集約型の地域構造への再編を目指している。

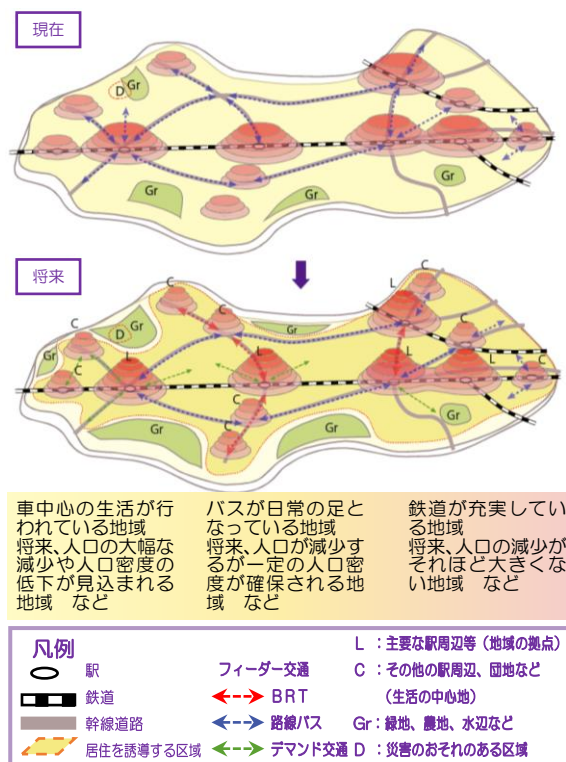
地域区分ごとの将来像としては、都市づくりのグランドデザインで示した4つの地域区分と2つのゾーンに基づき、それぞれの特性と将来像を踏まえた都市づくりを進めていくこととしており、町田市は、多摩広域拠点域と多摩イノベーション交流ゾーンに位置づけられている。

また、環境に関わる主要な都市計画の決定の方針として「緑と水の潤いある都市の構築」と定めており、多摩部における大規模開発などによる樹林地や農地の減少が続いていることが課題として挙げられている。市街地に残された樹林地や農地などの貴重なみどりの保全や創出を図るほか、町田都市計画区域の市街化調整区域については、里山の原風景が継承される地域を形成することが定められている。

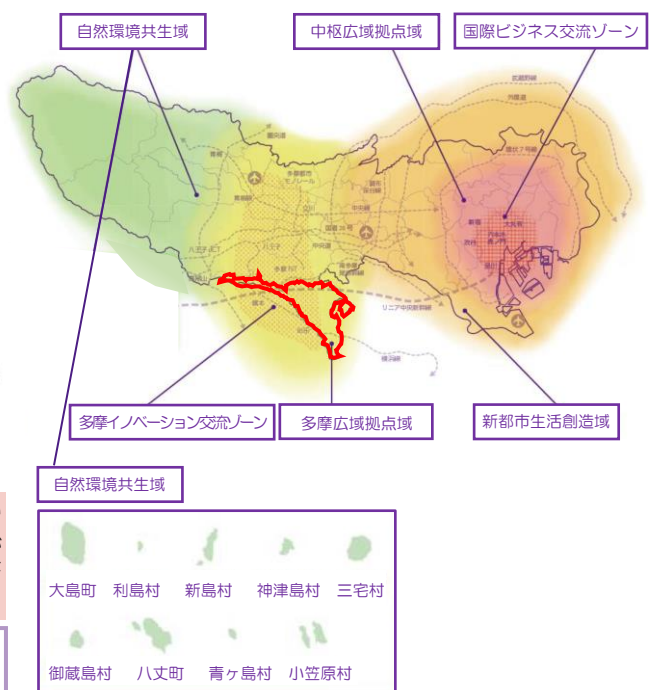
さらに、災害に関わる主要な都市計画の決定の方針として「激甚災害にも負けない東京」と定めており、災害対策や事前復興の充実を図ることで、激甚化する災害にも対応した強靱な都市の形成を促進する方針となっている。2019年度に東京都が改定した「防災都市づくり推進計画」の基本方針によって町田市内の地域が新たに指定された、木造住宅密集地域の改善についての方針も定められており、建て替えによる耐震化や防火規制等の導入を促進することとされている。

そこで、町田市においても、みどりの保全や木造住宅密集地域等の安全性の向上を推進する。

□集約型の地域構造のイメージ



□4つの地域区分と2つのゾーン



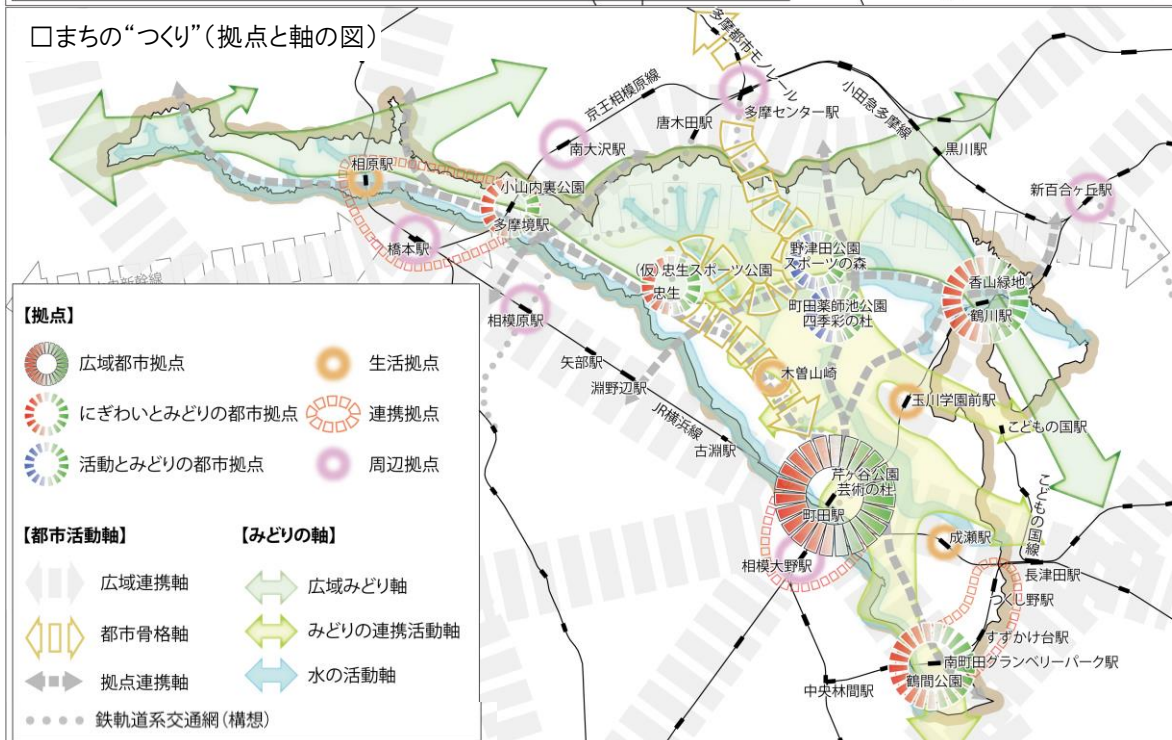
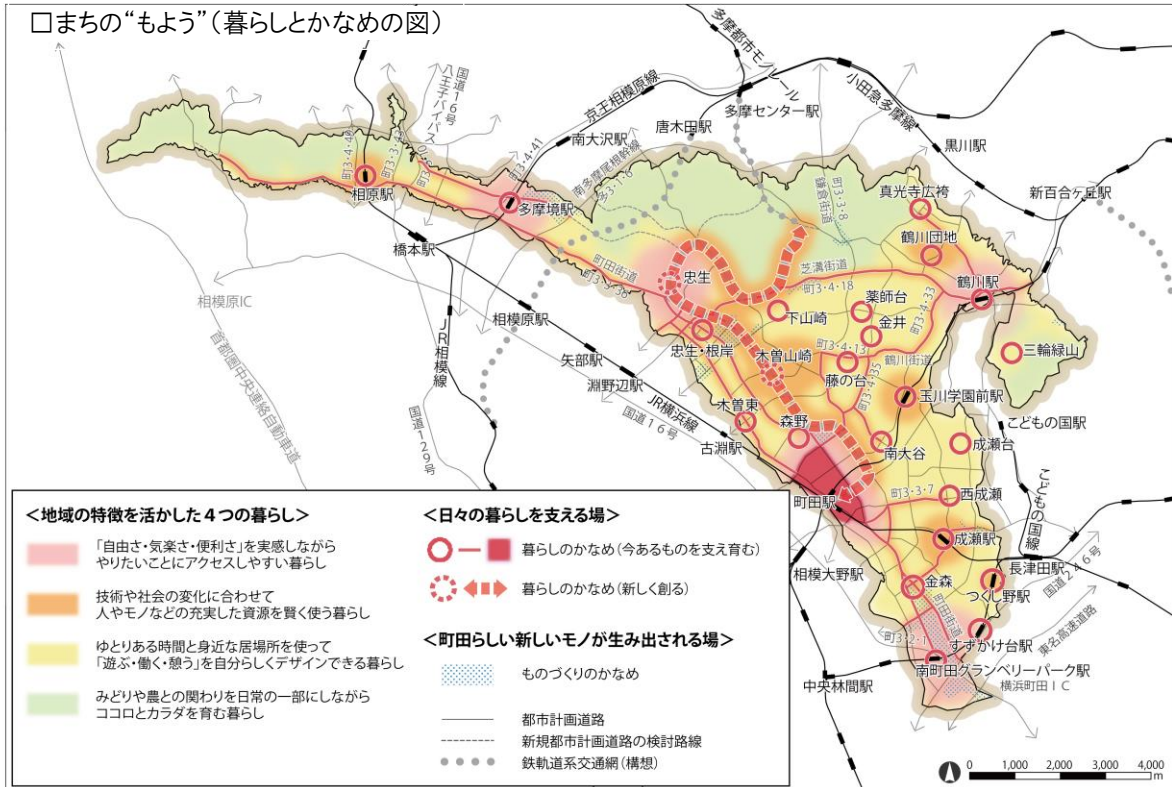
出典：都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (東京都 2021年3月)

2 「町田市都市づくりのマスタープラン」に示す土地利用の方向性

(1) 都市構造

「町田市都市づくりのマスタープラン」Iビジョン編に示した2層の都市構造のうち、「まちの“もよう”（暮らしとかなめの図）」では、市民の暮らしの視点からまちの“もよう”を捉え、2040年に市内各所で展開される暮らし方やまちの使い方を「地域の特性を活かした4つの暮らし」として整理し、「日々の暮らしを支える場」や、「町田らしい新しいモノが生み出される場」の考え方とともに示している。

また、「まちの“つくり”（拠点と軸の図）」では、隣接市を含めた広域的な視点でまちの“つくり”を捉え、都市の骨格的な構造を「拠点」と「軸」で示している。



※「鉄軌道系交通網（構想）」は、「小田急多摩線延伸に関する関係者会議」及び、「多摩都市モノレール町田方面延伸ルート検討委員会」の資料を基に町田市が作成したものです。（町田市都市づくりのマスタープラン策定時点で都市計画決定されているものではありません。）

出典：町田市都市づくりのマスタープラン

(2) 地域の特性や暮らしの変化に合わせた多様な土地利用の誘導

「町田市都市づくりのマスタープラン」Ⅱ方針編2都市計画では、区域区分は現状維持を基本としている。

市街化区域は、長期的には、都市の持続的発展や効率的な都市経営の観点から、集約型の都市構造への再編を見据えた取組が必要であり、市街化調整区域は現在の緑農環境を保持し、ほかの土地利用への転換を抑制するとしている。

また、市内の土地利用は、「都市的なにぎわいや活動」「豊かなみどり・自然」「居心地の良い住環境」が程よく配置された「ちょうどよさ」が魅力であり、こうしたバランスの良い土地利用を維持・継承していきつつ、多摩都市モノレール町田方面延伸をきっかけに、都市骨格軸へ都市機能の誘導を図るなど、「暮らしのかなめ」を中心としたまちを形成するとしている。

加えて、社会状況や暮らしの変化、ライフスタイルの多様化に適切に対応するため、住宅地に新たな機能を誘導するなど、土地利用の複合化を図るとしている。

□複合化のイメージ

各地域において、下図のように住居系を主体に自然系、商業系、工業系を適切に配置するとともに、各要素の適切な複合化を、地域特性に応じて誘導する。

住居系と商業系の複合

(例)

- 「住宅・商業共存地」
- 「生活利便を支える商業地」
- 「低層住宅地」で、暮らしを支え豊かにする機能の誘導を図る地域
- 「中高層住宅地」で、大規模団地の再生・再編と合わせた多様な機能を誘導する地域
- 「商業業務地」で、商業業務と共存し、一定の住環境水準を確保した中高層住宅を誘導する地域

住居系と自然系の複合

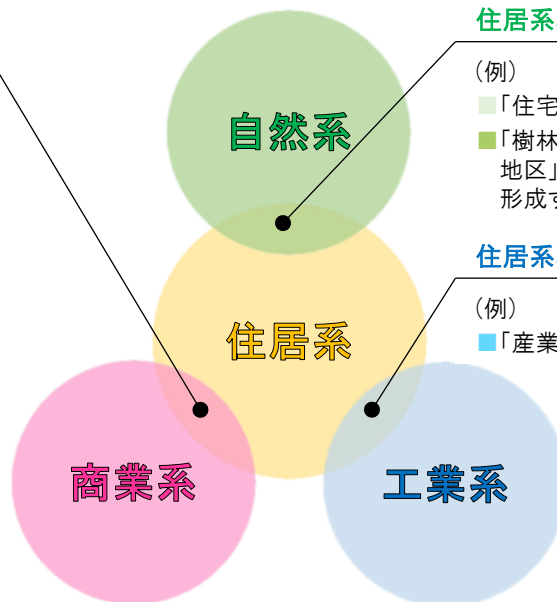
(例)

- 「住宅・農業共存地」
- 「樹林地や農地を中心とする地区」で、低密度な住宅地を形成する地域

住居系と工業系の複合

(例)

- 「産業・住宅共存地」



□土地利用の類型と暮らしのかなめの関係性

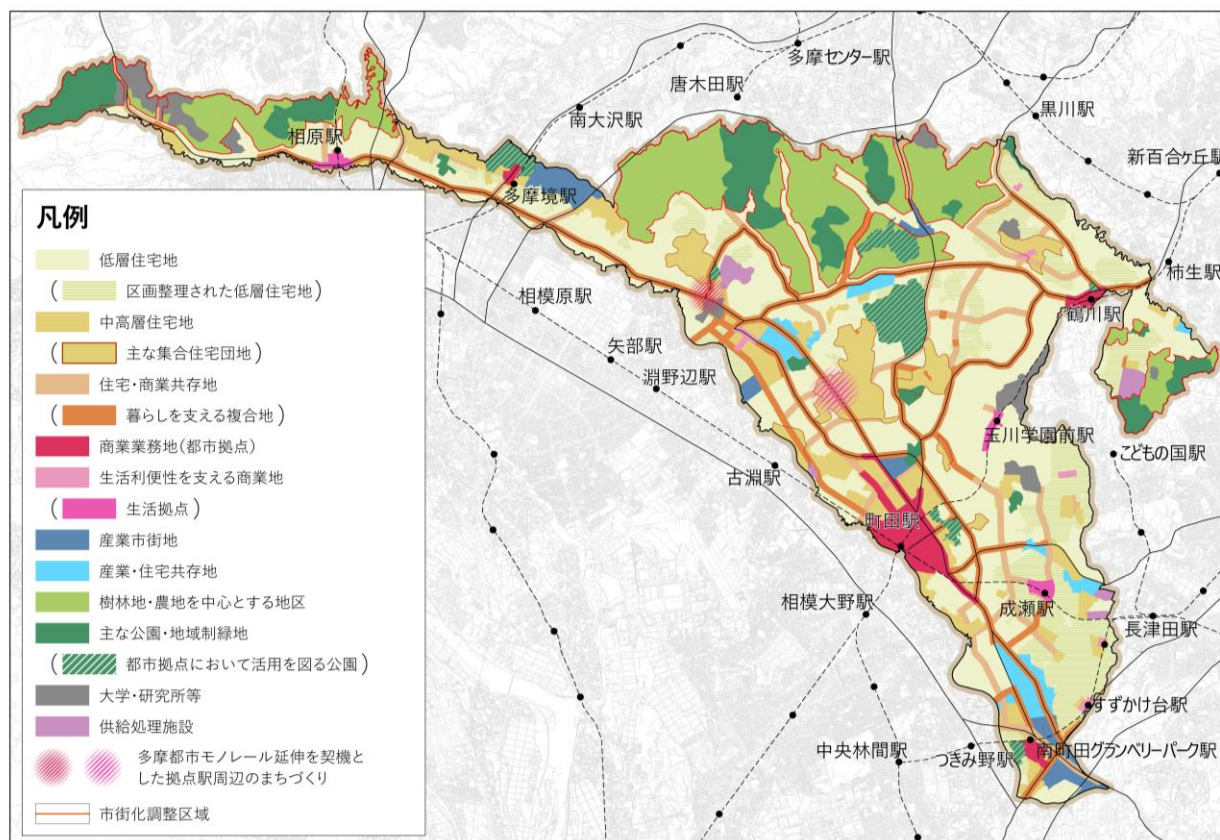
| 類 型 | |
|-----|---------------------|
| 住居系 | 低層住宅地 区画整理された住宅地 |
| | 中高層住宅地 主な集合住宅団地 |
| | 住宅・農業共存地 |
| | 住宅・商業共存地 |
| | 暮らしを支える複合地 |
| 商業系 | 商業業務地（都市拠点） |
| | 生活利便性を支える商業地 |
| | 生活拠点 |
| 工業系 | 産業市街地 |
| | 産業・住宅共存地 |
| 自然系 | 樹林地・農地を中心とする地区 |
| | 主な公園・地域制緑地 |
| その他 | 大学研究所等 |

暮らしのかなめ

各地域の特徴を活かした暮らし、日常の生活を不便なく送るために買い物・飲食・病院などの日々の暮らしや活動を支える都市機能を維持・育成する。



□土地利用方針図



出典：町田市都市づくりのマスタープラン

(3) 暮らし・活動の変化に合わせて都市の性能を上げる

「町田市都市づくりのマスタープラン」では、町田ならではの活動の場や暮らしを楽しめる環境を整え、魅力的なまちなかを快適に移動・滞在できるよう「ウォークブル」なまちの性能を高めることを目指し、歩行者空間ネットワークの形成、オープンスペースの創出などに取り組むとしている。

また、まちなかの施設等がさまざまな目的にフレキシブルに対応できるよう「まちの多様性・多機能性」を高めることを目指し、公共施設や大規模団地の多機能化などに取り組むとしている。

合わせて、市民や来訪者が安心・快適に過ごせる都市であるために、近年、頻発・激甚化する自然災害に対応した、防災性の高い市街地の形成や、災害ハザードエリアにおける新規開発の抑制、安全なエリアへの住宅の立地誘導、被災後の都市復興のあり方についての検討などに取り組むとしている。

1-2 テーマごとの土地利用の方向性

1 土地利用に関するテーマの設定

土地利用に関する中長期的な検討テーマとして、次の5つを設定し、テーマごとに土地利用基本方針を整理した。

テーマ

- (1) 多様なライフスタイル等に応じた複合的な土地利用のあり方
- (2) 多摩都市モノレール町田方面延伸に伴う土地利用の考え方
- (3) みどりの総量維持と質の向上に向けた取組
- (4) 市街化調整区域における土地利用のあり方
- (5) 木造住宅密集地域等における災害に強いまちへの取組

2 テーマごとの土地利用の方向性

(1) 多様なライフスタイル等に応じた複合的な土地利用のあり方

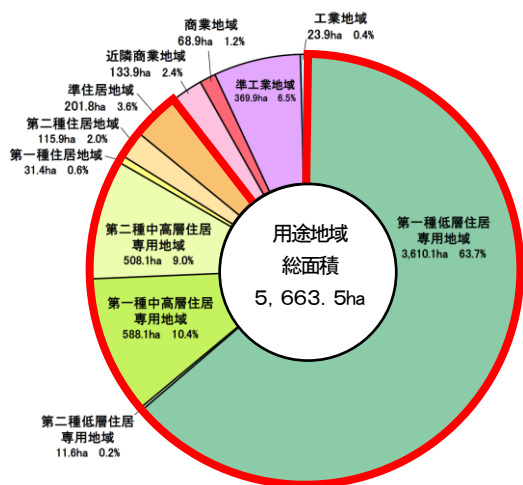
① 現況・動向

● 用途地域の指定割合と人口密度

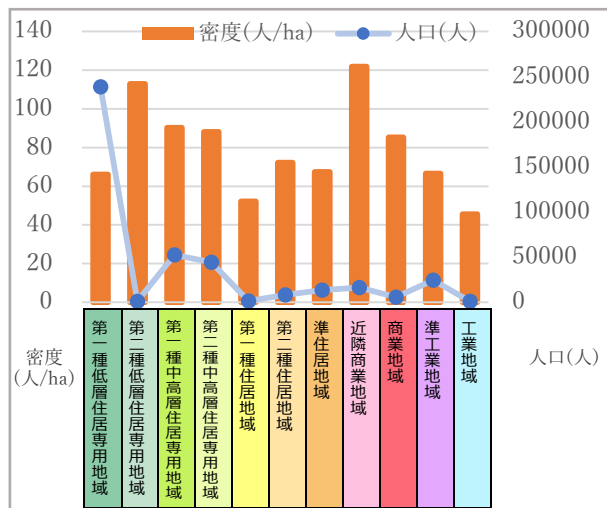
現在の町田市の用途地域ごとの指定割合をみると、住居系用途地域の指定割合が約9割となっており、市内の土地利用の多くを占める。

用途地域ごとの人口及び人口密度をみると、住居系用途地域の人口が大半を占めるものの、近年では、商業系用途地域の人口の高密度化が進んできている。また、工業系用途地域についても一定の人口と人口密度があることも見て取れる。

□用途地域別の指定割合(2021年1月時点)



□用途地域別の人口集計(2015年国勢調査)



● 住居系用途地域における用途規制が一部緩和の動き

低層住居系の地域では、良好な住環境を維持する一方で、ライフスタイルの変化等に伴い、身近な日常の買い物・サービス施設の立地が求められている。

その中で、「建築基準法の一部を改正する法律等の施行について(技術的助言)」(国土交通省 2019年6月)では、低層住居地域における日用品販売店舗等について、住環境の悪化を防止するための必要な措置を講じることで、用途規制の適用除外手続の合理化が図られた。

● ライフスタイルの多様化

テレワークの普及など働き方が変化したこと等から、住まいに対する価値観が変化している。また、自然やみどりに触れ合う機会や、地域の新鮮な農産物が求められるなど、自然系土地利用の需要も増えている。

このようなライフスタイルの変化に応じた多様性・多機能性のある複合的な土地利用を誘導していく必要がある。

②土地利用の方向性

● 地域の特性に応じた複合的な土地利用の誘導






多様性・多機能性の観点から、地域の特性に応じた土地利用の複合化（ミクストユース）により多様な暮らし・活動が可能な都市の形成を図る。

住居系を主体とした町田市の土地利用特性を踏まえ、下図のように住居系とほかの土地利用との複合（「住居系と商業系の複合」「住居系と自然系の複合」「住居系と工業系の複合」）を適切に誘導する。

□土地利用の複合の概念図



出典：町田市都市づくりのマスタープラン

| | |
|--|--|
| <p>住宅・商業共存地</p> <p>暮らしを支える複合地</p> <p>住宅地内 下山崎、薬師台、金井、藤の台、三輪緑山、南大谷、森野、西成瀬、金森、木曽東</p> <p>主要な街道等の沿道 町田街道、芝溝街道、鎌倉街道 等</p> | <p><住宅地内や通り沿いの「暮らしのかなめ」></p> <p>スーパーやコンビニ、かかりつけの医院、お気に入りのカフェやパン屋、行きつけのごはん屋など、地域に根付いたお店等を維持・育成する。</p> <p>また、子育てファミリーが集まる場所に使ったり、空き地で小さなマルシェを開いたり、多機能にみんなが使いこなせる場所を形成する。</p>   |
| <p>生活利便性を支える商業地</p> <p>真光寺広袴、鶴川団地、忠生・根岸、成瀬台、つくし野駅、すずかけ台駅</p> <p>生活拠点</p> <p>相原駅、成瀬駅、玉川学園前駅、木曽山崎</p> | <p><身近な駅周辺の「暮らしのかなめ」></p> <p>通勤や通学で駅を利用したり、バスなどでほかの目的地に移動する人たちも集まる。</p> <p>日々の暮らしを支えることに加えて、郵便局や銀行、学習塾や習い事の間、医療施設やスポーツジムなど、日常生活の中で必要な用事や目的を果たすための場を形成する。</p>   |
| <p>商業業務地</p> <p>(都市拠点)</p> <p>町田駅周辺、鶴川駅周辺、南町田グランベリーパーク駅周辺、多摩境駅周辺、忠生周辺</p> | <p><主要な駅周辺の「暮らしのかなめ」></p> <p>町田駅や南町田グランベリーパーク駅などのように、大きな拠点として魅力と活力にあふれた場所であると同時に、周辺の住宅地で生活する市民にとって日々の暮らしを支える場を形成する。</p>   |

低

容積率

高

③実現プロセスの方向性

●用途地域を補完する規制緩和型と規制強化型の都市計画の活用

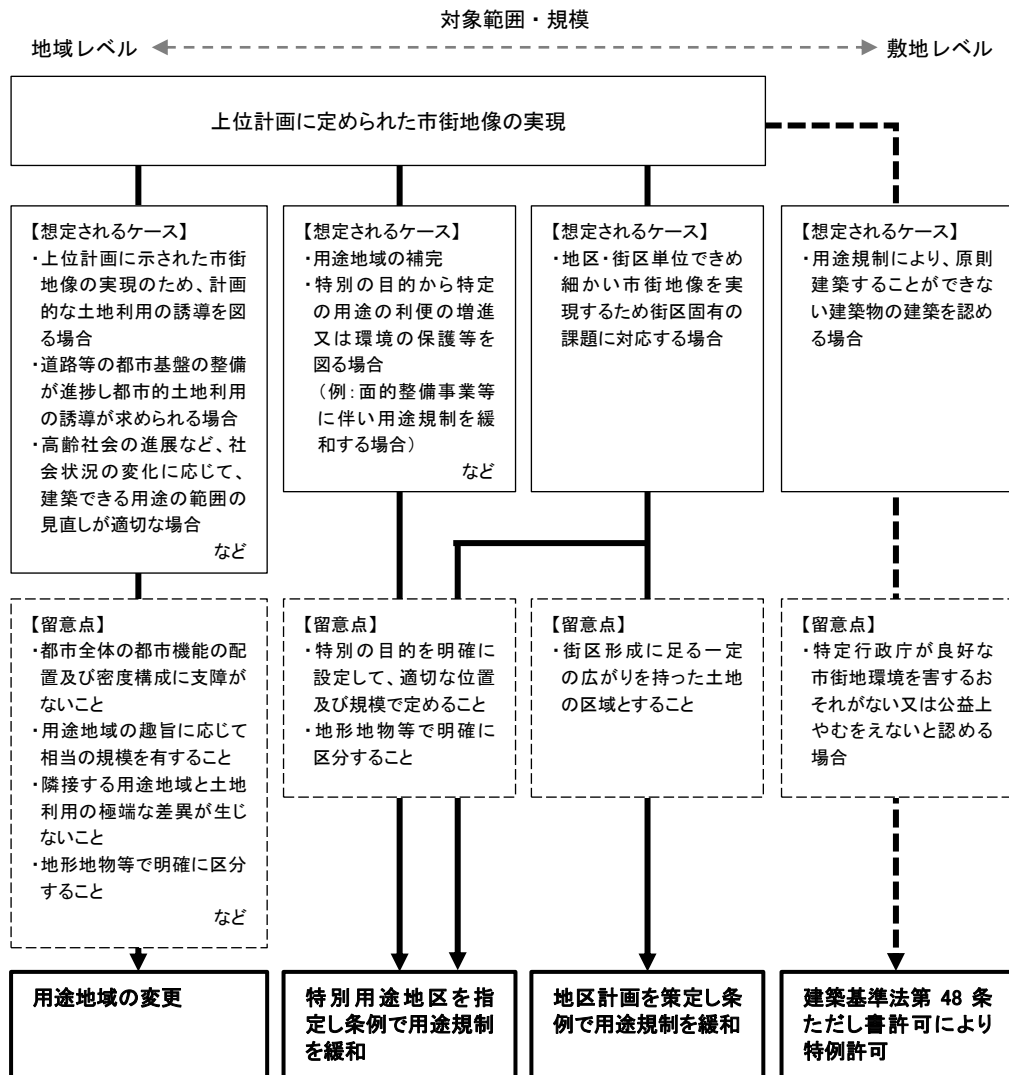
複合的な土地利用を誘導するため、用途地域を補完し、住居系に事務所や生活利便施設を建築可能とする「規制緩和型」（以下「緩和型」という）や、純粋な商業系・工業系への住宅立地などの土地利用を抑制する「規制強化型」（以下「強化型」という）の都市計画を活用する。活用に当たっては、周辺市街地の住環境等に十分に配慮した計画とする。

<緩和型の都市計画等の活用>

用途地域の変更によって、適切でない建築物の立地も可能になるなど、用途地域の変更が適当でない場合は、地域特性に応じ、特別用途地区、地区計画及び建築基準法第48条ただし書許可の活用等を検討する。

利用する緩和型の都市計画等については、「建物用途規制緩和の運用実態とその解説」（2020年7月 国土技術政策総合研究所）の想定されるケースを参考に、地域の実情をもとに手法を設定する。

□各用途規制緩和手法の活用フロー



出典：建物用途規制緩和の運用実態とその解説（2020年7月 国土交通省 国土技術政策総合研究所）

<強化型の都市計画の活用>

地域の実情に合わせ、用途地域で定める土地利用の制限をより強化するため、特別用途地区や地区計画の指定を検討する。

●住宅と農地が共存する地域における田園住居地域の指定や農地保全型地区計画の活用

町田市では市街地に多くの農地が分布しているため、低層住宅と農地等の調和を図り、良好な住環境と営農環境の形成を促進する区域には、田園住居地域の指定や地区計画農地保全条例制度（農地保全型地区計画）の活用を検討する。

●沿道の住宅・商業共存地における都市機能の誘導を図ることが可能な用途地域の指定

住居系・商業系が混在した沿道型の住宅・商業共存地においては、利便施設の誘導を図ることが可能な用途地域を指定する。その際、暮らしのかなめ（沿道）は、一定規模の商業施設、飲食店及び病院等を誘導する用途地域とし、それ以外の新規整備による都市計画道路は、小規模な商業施設と住居が複合した用途地域を検討する。

複合的な土地利用を誘導する道路沿道においても、ウォークブルな都市空間を実現するため、歩道空間の街路樹の配置や沿道施設の駐車場配置等、アーバンデザインに配慮した計画を検討する。

また、都市計画道路の整備箇所については、目指すべき街並みの早期形成を図るため、事業認可前から関係機関で連携を図り、早期の用途地域等の変更を目指す。

(2) 多摩都市モノレール町田方面延伸に伴う土地利用の考え方

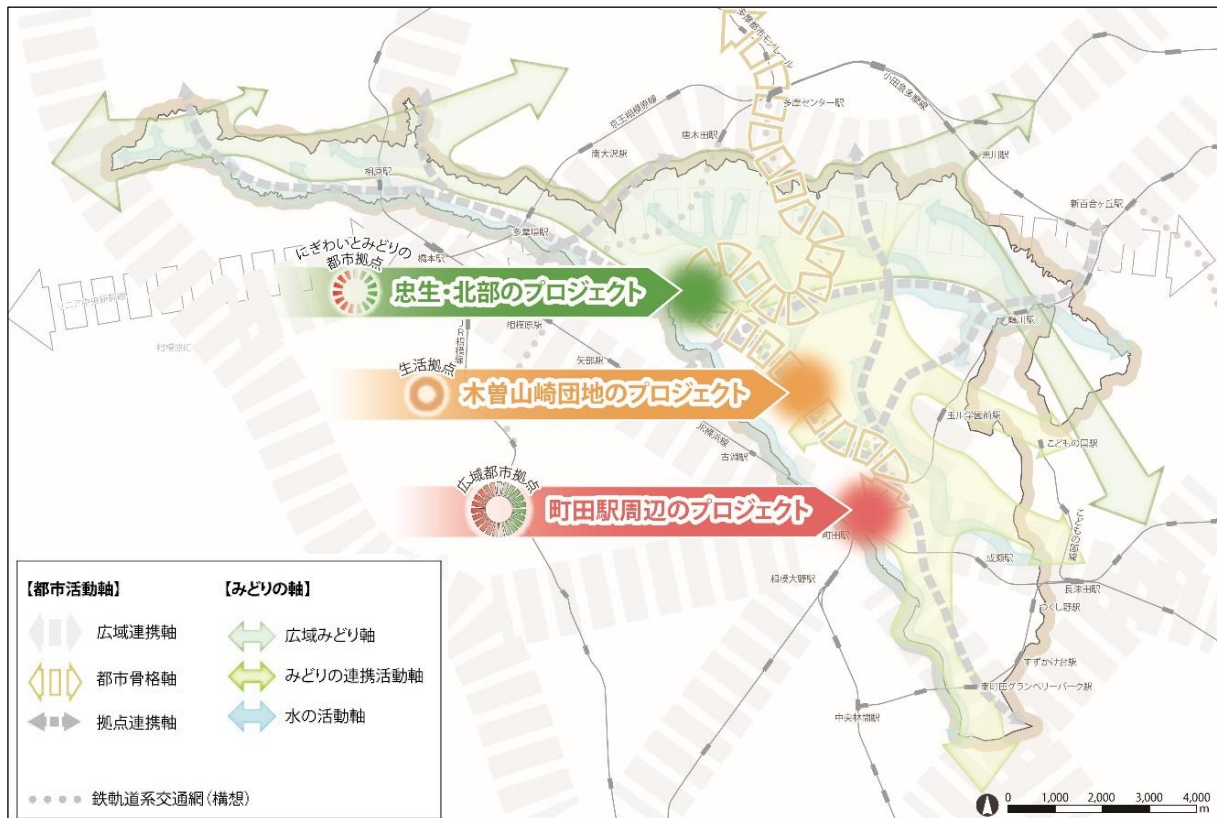
①現況・動向

●多摩都市モノレール町田方面延伸の計画

多摩都市モノレール町田方面延伸は、事業化に向けて、関係者間による具体的な調整を進めている。

多摩都市モノレール町田方面延伸の効果を最大限に発揮するための沿線及び新駅周辺のまちづくりが求められている。

□町田市の暮らしをけん引する3つのプロジェクトの位置図



出典：町田市都市づくりのマスタープラン

②土地利用の方向性

多摩都市モノレールの沿線は、拠点駅周辺のまちづくりや導入空間となる都市計画道路等の整備と合わせ、地域特性を踏まえた、魅力ある都市空間や景観を形成する。

多摩都市モノレール沿線の町田駅周辺、木曽山崎団地、忠生・北部の3つのエリアでは、町田市都市づくりのマスタープランⅡ方針編に基づき分野横断的なプロジェクトを推進する。

□多摩都市モノレール沿いの都市の空間・機能の誘導イメージ

■モノレール下部や沿道の歩行・滞留空間を形成



■モノレール沿いに連続性のあるみどりやオープンスペースを配置



■沿道の店舗やオープンカフェ等の誘導により、にぎわいある出歩きたくなる通りを形成

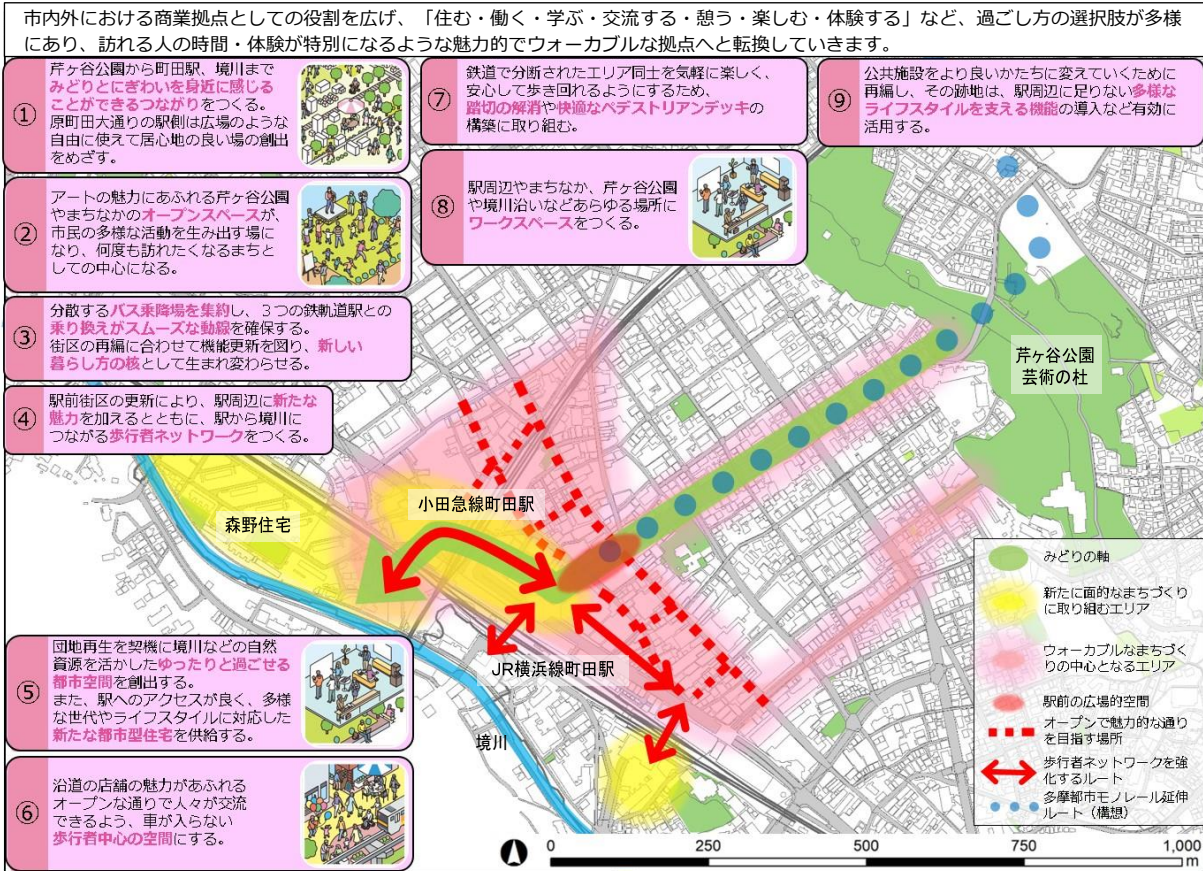


出典：町田市都市づくりのマスタープラン

□多摩都市モノレールの新駅周辺(町田駅周辺、木曾山崎団地、忠生・北部)の土地利用

■町田駅周辺 商業地を多機能化・ウォーカブルなまちにするプロジェクト

～町田駅周辺エリアで「暮らしとまちのビジョン」を実現するための取組～



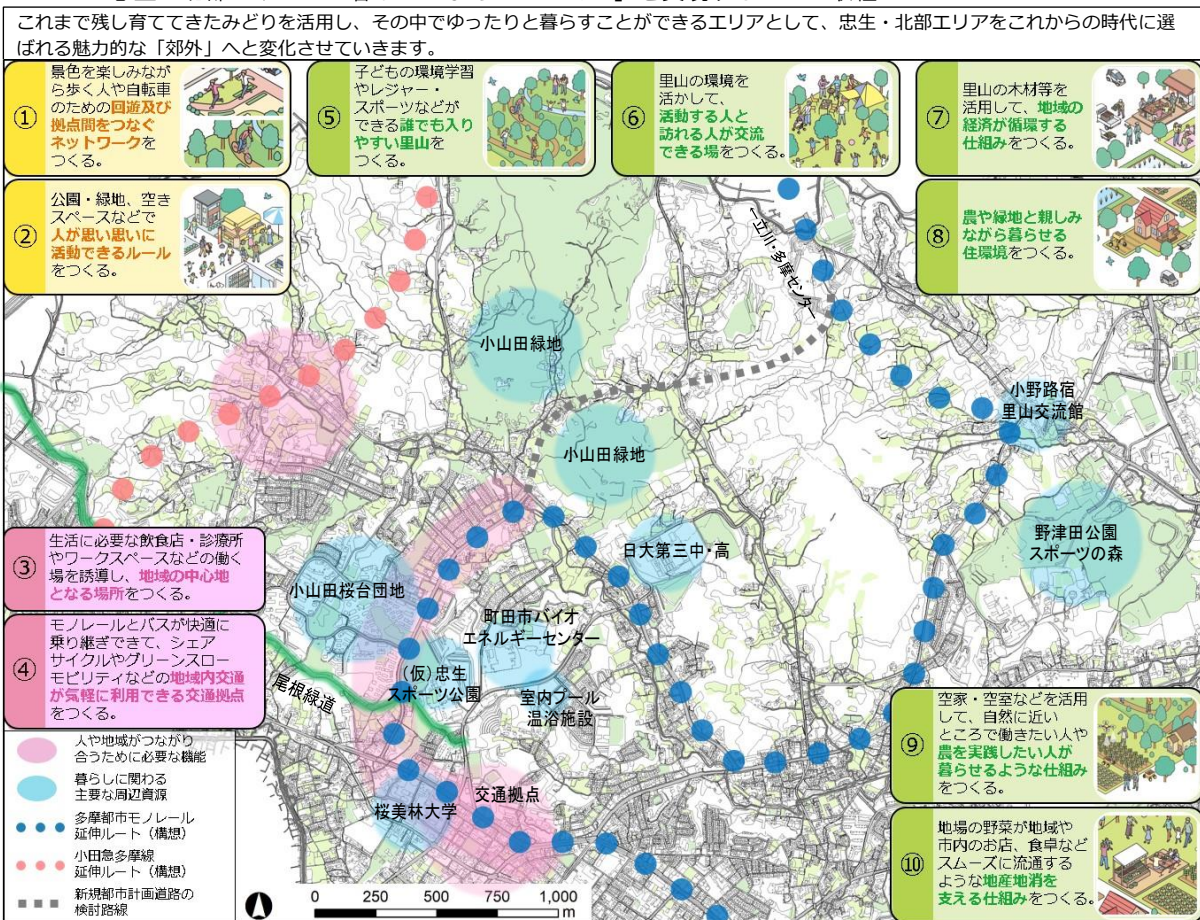
■木曾山崎団地 住宅地を多機能化するプロジェクト

～木曾山崎団地エリアで「暮らしのまちのビジョン」を実現するための取組～



■ 忠生・北部 みどりと暮らしの関係をつくるプロジェクト

～ 忠生・北部エリアで「暮らしのまちのビジョン」を実現するための取組～



※「多摩都市モノレール延伸ルート（構想）」及び、「小田急多摩線延伸ルート（構想）」は、「多摩都市モノレール町田方面延伸ルート検討委員会」及び、「小田急多摩線延伸に関する関係者会議」の資料を基に町田市が作成したものです。（町田市都市づくりのマスタープラン策定時点で都市計画決定されているものではありません。）

※地域との対話などを踏まえて、各取組の実現可能性を今後検討していきます。

③実現プロセスの方向性

●適切な用途地域の指定

都市骨格軸にふさわしい魅力ある沿道の街並みを誘導していくため、まちづくりの目標や課題などに対応した土地利用を地区計画等で検討し、都市計画道路沿道及び新駅周辺の用途地域等を変更する。

●町田駅周辺エリアの土地利用の誘導

町田駅周辺エリアでは、都市開発諸制度等の活用を図り、商業をはじめとした多様な機能の高度な集積による駅周辺のにぎわい創出とともに、土地の高度利用とゆとりあるオープンスペースを創出し、みどりの軸を中心としたウォーカブルな都市空間を実現する。

□町田駅周辺エリアの土地利用の誘導イメージ



●木曽山崎団地エリアの土地利用の誘導

木曽山崎団地エリアでは、団地再生と合わせて、地区計画等を活用し、団地内のセンター機能の再配置や住宅だけではない多様な都市機能を誘導する。

□木曽山崎団地エリア土地利用の誘導イメージ



●忠生・北部エリアの土地利用の誘導

忠生・北部エリアでは、交通結節点としての基盤整備と多様な都市機能の充実を図るとともに、都市計画制度の活用により、里山の環境を活かした魅力的な空間を誘導する。

□忠生・北部エリアの土地利用の誘導イメージ



(3) みどりの総量維持と質の向上に向けた取組

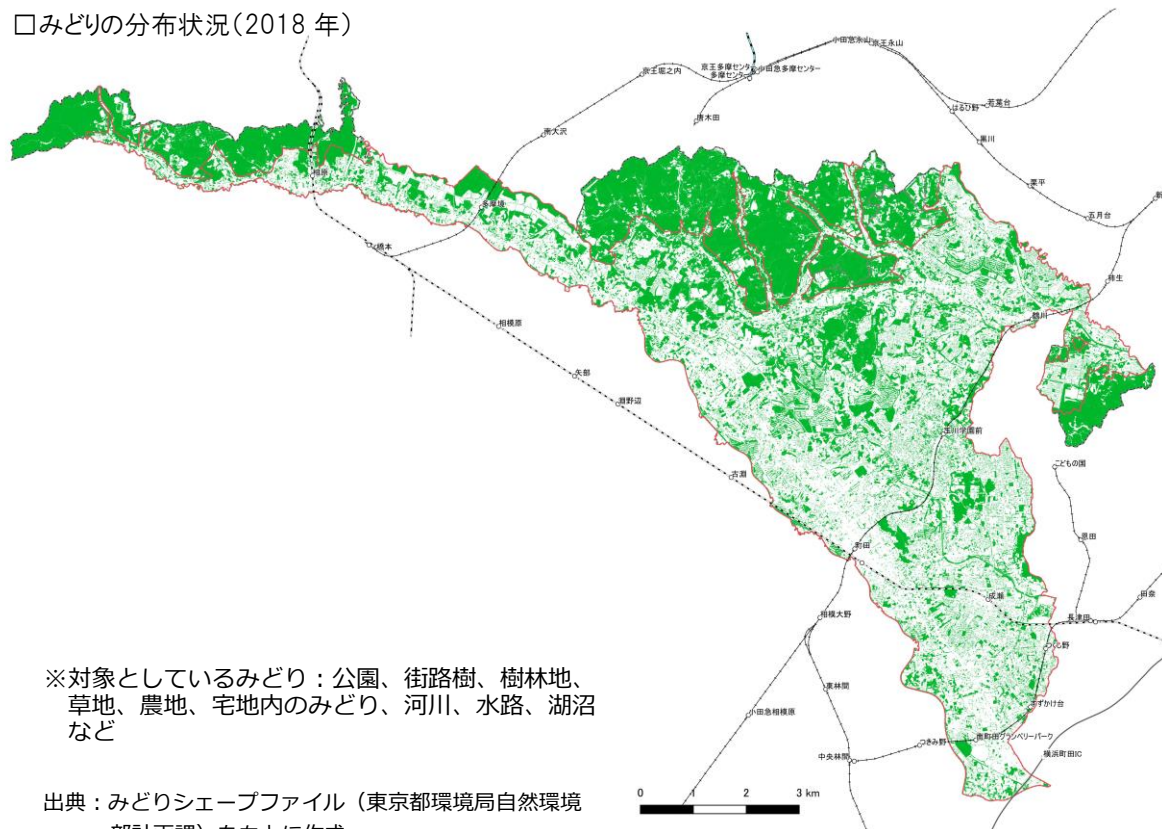
①現況・動向

●みどりの総量が減少

町田市は、都心から30～40kmの位置にありながら、北部の丘陵地等には市街地と近接した大規模なみどりが広がっている。また、市街化区域内には生産緑地をはじめ公園や緑地も多いことなどから、市街化調整区域のみならず、市街化区域内にも多くのみどりが分布している。

一方で、1997年～2017年の約20年間で市域全体のみどり面積が農地等をはじめとして、約10%減少しており、みどりの分布状況をみると町田駅周辺のみどりが少ない状況である。

□みどりの分布状況(2018年)



●まちなかのみどりを回復するための東京都や町田市の緑化の取組

現在、東京都や町田市の条例等では、一定規模以上の敷地や建物について、緑化を義務づけるなど、みどりの創出、維持保全などが進められている状況である。

【参考：東京都の緑化計画書制度】

根拠法令等：「東京における自然の保護と回復に関する条例」第14条

対象となる施設の規模：敷地面積1,000㎡以上

(国及び地方公共団体が有する敷地にあつては、250㎡以上)

対象となる行為：1. 建築物を新築、改築、増築すること

2. 工作物を建設すること

3. 屋外競技施設又は屋外娯楽施設を建設すること

4. 駐車場を建設すること

5. 資材置場、作業場を建設すること

6. 墓地を建設すること

緑化の基準：地上部の緑化及び建築物上の緑化、接道部の緑化、樹木の本数

【参考：町田市中高層建築物等に関する指導要綱】

根拠法令等：「町田市中高層建築物等に関する指導要綱」第6

対象となる建築物：1. 高さが10mを超える建築物（一戸建ての住宅を除く）

2. 集合住宅等（共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿）で9戸以上のもの

3. 延べ面積が1,000㎡を超える建築物

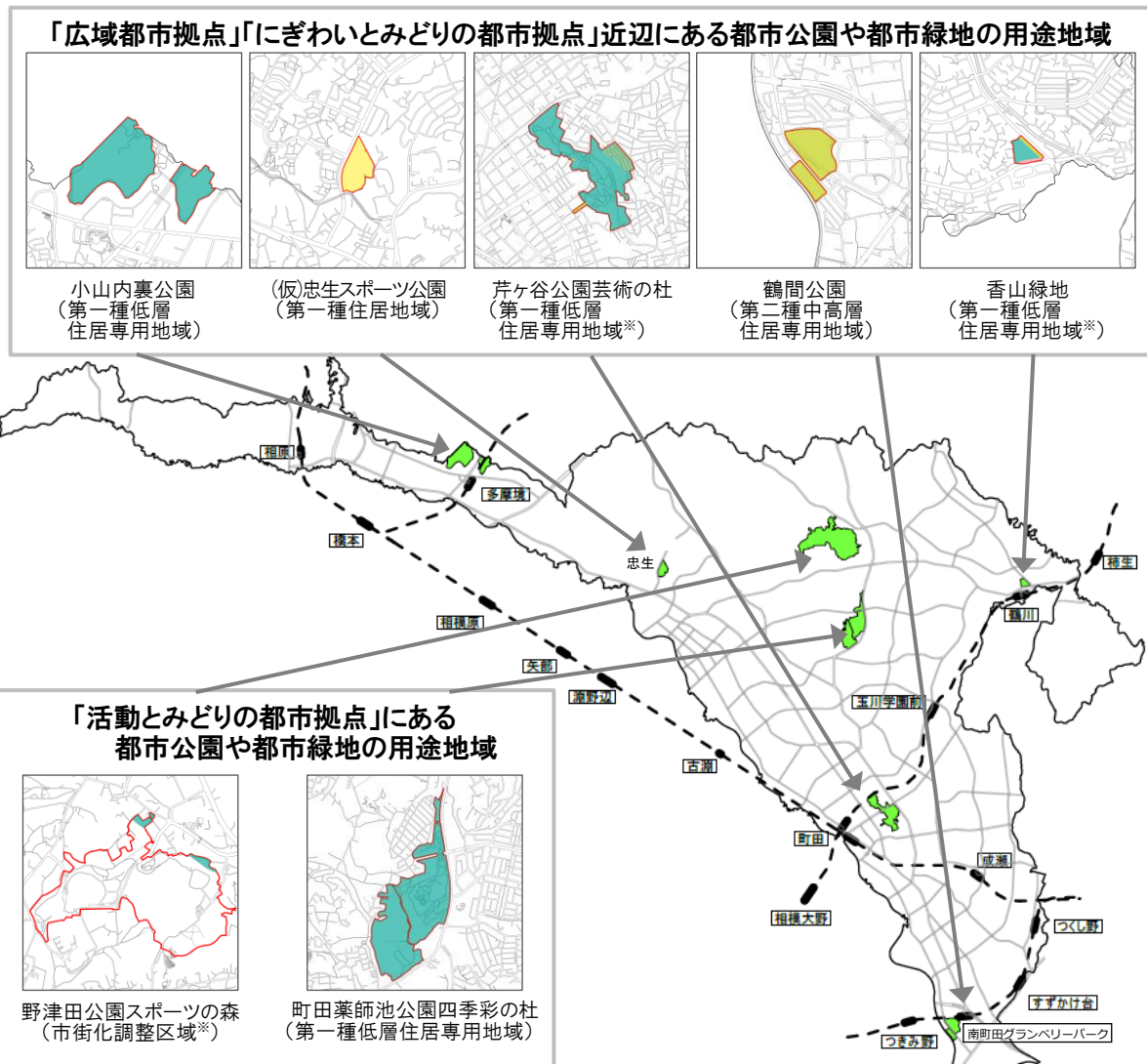
緑地・広場等の設置：建築事業者は、都市景観及び都市環境の向上に資するため、整備評点の合計が必要整備点以上となるように、敷地内に緑地、広場等を設置する。

●ポテンシャルを活かすための都市拠点に近接するみどり資源

町田市は、「町田市都市づくりのマスタープラン」に掲げる「広域都市拠点」及び「にぎわいとみどりの都市拠点」の近辺や「活動とみどりの都市拠点」などには、大規模な都市公園や緑地が分布している。

一方、経年による樹林の繁茂の影響や、徐々に厳しさを増す財政難から維持管理に限界があり、豊富なみどり資源のポテンシャルをどのように活かすかが課題となっている。

□町田市都市づくりのマスタープランに掲げる「広域都市拠点」・「にぎわいとみどりの都市拠点」近辺や「活動とみどりの都市拠点」にある大規模な公園・緑地の用途地域



※用途地域が2以上にまたがる場合は、過半の用途地域をいう。

②土地利用の方向性

●みどり資源の総量を維持・確保

まとまった樹林地や農地は、生態系や自然地形、営農環境を保全するために、現在の緑農環境を保持し、ほかの土地利用への転換を抑制する。

また、宅地においても建築物の新築又は増築に伴い緑地を確保し、市全体のみどり資源の総量を維持する。

●みどりの質の向上

<宅地におけるみどりの質の向上>

2018年の「町田市中高層建築物等における指導要綱」改正において、みどりの総量を確保するだけでなく、接道緑化を進めることで質の向上を図るとしており、引き続きみどりの確保と合わせて、質の向上に努める。

<大規模公園におけるにぎわい創出>

拠点に近接する大規模公園においては、Park-PFIや指定管理者制度など官民連携を前提とした民間事業者の誘致を見据えて、みどりの質の向上に努めるとともに、にぎわいの創出や活動の拠点となる公園・緑地の形成を図る。

□公園の利活用例



町田薬師池公園四季彩の杜西園(町田市)



鶴間公園(町田市)



富岩運河環水公園(富山市)



南池袋公園(豊島区)

③実現プロセスの方向性

●みどりを確保する手法の検討

良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある地域では、緑化地域や地区計画の指定により、みどりの配置や緑化率の設定などを検討する。

指定面積や指定緑化率は、地域特性に応じて決定する。

【参考：緑化地域制度】

緑化地域とは、用途地域が指定されている区域内で、良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある地域で、「緑化地域」（都市計画法における地域地区）として市町村が計画決定した地域。

根拠法令等：「都市緑地法」第34条

規制の対象：敷地面積が、原則として1,000㎡以上の建築物の新築又は増築
(市町村は条例を定めて、緑化率の規制の対象となる敷地面積の規模を1,000㎡未満300㎡以上の範囲内で引き下げることが可能)

緑化率の規制値：緑化率の最低限度は、「敷地面積の25%」が上限

●町田市中高層建築物等における指導要綱の運用

「町田市中高層建築物等における指導要綱」の運用により、一定規模以上の対象建築物の敷地内に対し、緑地、広場等の設置に関する指導を行う。

●都市計画制度の活用によるみどりの保全

既存の良好なみどりを保全し無秩序なスプロールから守るため、都市の自然景観と一体となった史跡・名称等を含む環境を保全する風致地区、都市における良好な自然環境となる緑地を保全する特別緑地保全地区への移行などの都市計画制度活用や、特定生産緑地の指定を促進する。

●拠点に近接する大規模公園の質の向上とにぎわいの誘導

「にぎわいとみどりの都市拠点」及び「活動とみどりの都市拠点」にある大規模な公園・緑地の多くが第一種低層住居専用地域等に指定しており、にぎわい創出とみどりの保全・活用を図るため、用途地域の指定見直し、特別用途地区及び地区計画の指定、又は建築基準法第48条ただし書許可を検討する。

●駅前拠点等における立体的なみどり創出の工夫

拠点の駅前等で建蔽率80%を指定している地域においては、地上のみどりを創出することを原則としつつ、屋上緑化や壁面緑化等の立体的なみどり創出について工夫することで、建築物が高密度に集積する地区においても積極的に緑化を推進していく。

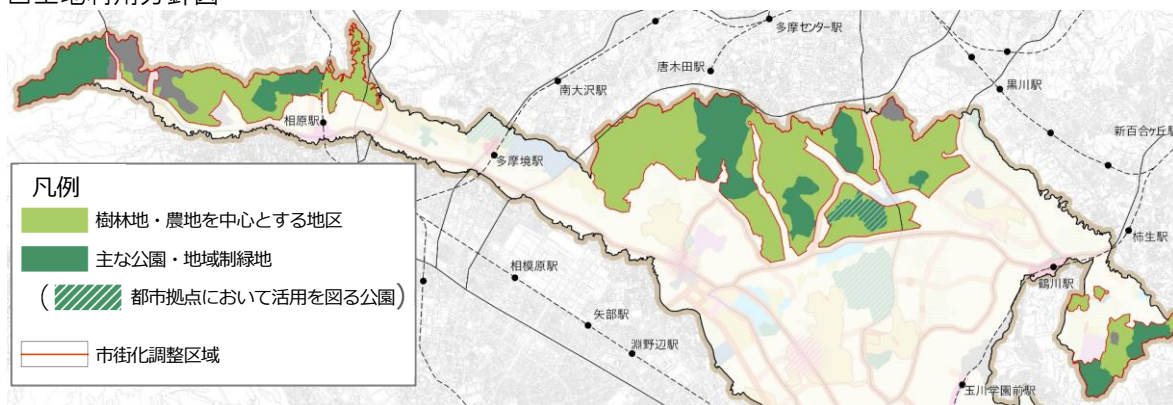
②土地利用の方向性

●現在の市街化調整区域の維持と無秩序な市街地の拡大抑制

区域区分については、当面は急激な市街地の縮小やスポンジ化が進む状況にはないため、現状の市街化調整区域の維持を基本とする。

「町田市都市づくりのマスタープラン」において「樹林地・農地を保全する地区」は、生態系や自然地形、営農環境を保全するために、現在の緑農環境を保持し、ほかの土地利用への転換を抑制していくとしており、今後もこの方針を前提とし、無秩序な市街地の拡大を抑制することを基本とする。

□土地利用方針図



出典：町田市都市づくりのマスタープラン

●市街化調整区域における用途地域の考え方

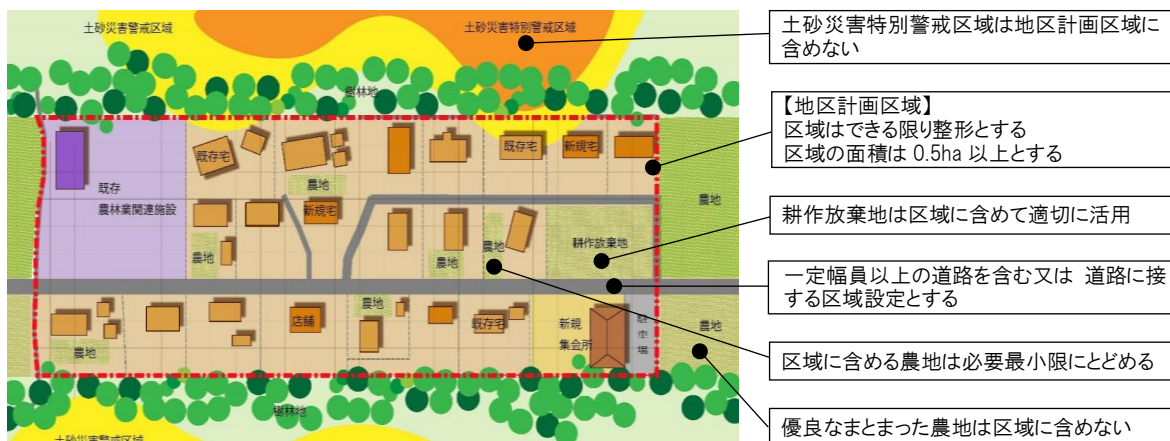
都市計画運用指針や東京都が定める「市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等」を鑑み、市街化調整区域内には用途地域を指定しないことを基本とする。

現在用途地域を指定している場所の用途地域については、周辺環境等に配慮した上で、隣接の市街化調整区域と整合を図るようにする。

●集落環境づくりに向けた適切な土地利用の誘導

一定の都市的土地利用が行われ自然的土地利用と混在しており、良好な住環境の保全・形成、地域コミュニティの維持・活性化を図るべき既存集落については、無秩序な開発、不良市街地の発生や景観破壊などを防止するため、自然資源や周辺環境への影響に配慮した、立地、環境、緑化、美観等に関する一定の技術基準を満たす土地利用を誘導する。

□区域設定の考え方(イメージ)



□集落活性型のまちなみイメージ



□地域資源活用型のまちなみイメージ



| 集落活性型 |
|--|
| <p>地区計画の目的</p> <ul style="list-style-type: none"> 既存集落の住み続けられる環境を確保するため、必要な生活利便施設や地域コミュニティ維持のための住宅の立地を可能とし、地域活力の維持・再生を図る。 |
| <p>想定される地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 良好な住環境の保全・形成、地域コミュニティの維持・活性化を図るべき既存集落 |
| <p>主な整備イメージ</p> <ul style="list-style-type: none"> 周辺の豊かなみどりと調和した街並みにより、美しい里山景観が形成される。 集落の維持に必要な日用品を買うことのできる店舗等の立地が可能になり、日常生活における利便性が向上する。 里山から得た材料を使った作品や商品を販売して生業とするなどの新たなライフスタイルの実現を図る。 新旧の住民によるコミュニティが生まれ、持続的なまちづくりが実現する。 |

| 地域資源活用型 |
|---|
| <p>地区計画の目的</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域の魅力向上や地域資源の活用に資する施設等の立地を可能とし、地域の魅力を高め、市民が自然に親しめる環境づくりの実現を図る。 |
| <p>想定される地区</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路の沿道で、交流・回遊の拠点形成する地区 |
| <p>主な整備イメージ</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域の農産物の加工・販売所、体験農園スペース、地域を散策する人のためのフットパス拠点など、多くの方が訪れる拠点に必要となる施設機能の導入が可能となる。 周辺の自然や営農環境、集落の状況も踏まえつつ、水やみどりなどの地域資源を活かしたまちづくりが実現する。 |

出典：町田市市街化調整区域における地区計画の運用指針（2019年10月）

③実現プロセスの方向性

●市街化調整区域における地区計画運用指針によるコントロール

「町田市都市づくりのマスタープラン」において「自然環境との調和に配慮する地区」に位置づけた地域は、「町田市市街化調整区域における地区計画の運用指針」（2019年10月）に基づき、必要に応じて市街化調整区域における地区計画を適切に定める。

また、用途地域を指定している市街化調整区域の既存集落などでは、現在、第一種低層住居専用地域としての建物用途規制のほか、建蔽率が30%、容積率が50%となっていることで、日常生活を支える施設の不足やライフスタイルの多様化によりみどり豊かな自然環境のもとでの生活の需要などへの対応が困難な状況にあるため、地区計画により、一定程度の基盤やみどりを担保し、周辺地域との調和に配慮しながら建蔽率や容積率の指定等を変更するとともに、より良い住環境となる方策を検討する。

(5) 木造住宅密集地域等における災害に強いまちへの取組

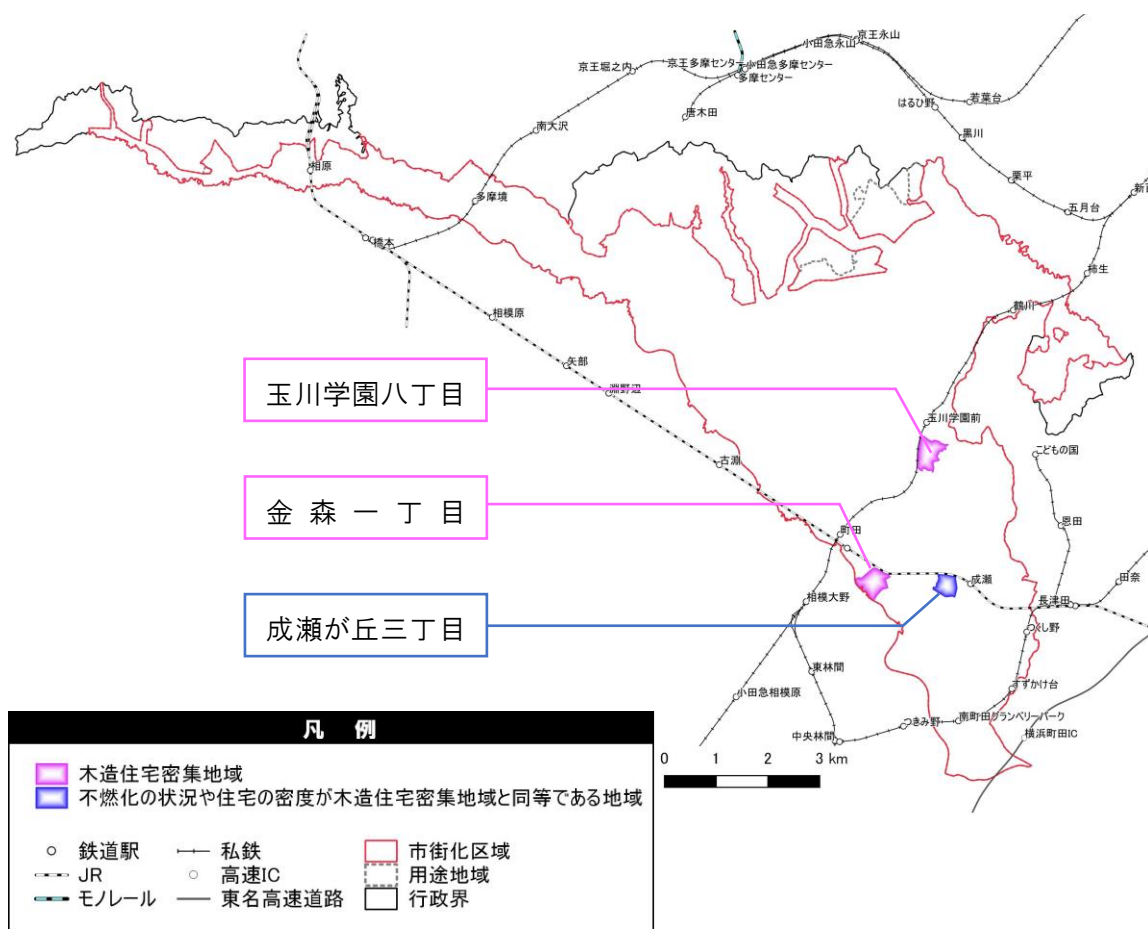
① 現況・動向

● 木造住宅密集地域等への新規指定

町田市では、2004年の用途地域等の一斉見直しで、市内の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 120㎡を導入し、敷地の細分化による居住環境の悪化防止等に努めてきた。

また、2019年度に東京都が改定した「防災都市づくり推進計画」の基本方針において、算定の基準等が変更され、金森一丁目及び玉川学園八丁目が「木造住宅密集地域」に、成瀬が丘三丁目が「不燃化の状況や住宅の密度が木造住宅密集地域と同等である地域」に指定された。

□ 木造住宅密集地域等



②土地利用の方向性

金森一丁目、玉川学園八丁目及び成瀬が丘三丁目の木造住宅密集地域等については、建物の耐震化・不燃化の促進や道路・広場の確保等により、まちの安全性・防災性の向上を図る。

また、東京都の指定を踏まえ、各地区の土地利用状況等を精査し、地区の実情に適した手法で、まちの安全性・防災性の向上を図る。

③実現プロセスの方向性

●地区計画による安全性・防災性の向上

木造住宅密集地域等については、必要に応じて地区計画の策定を検討する。策定に当たっては、道路や公園・緑地といった地区施設を適切に位置づけるとともに、壁面位置や接道緑化の指定と合わせて、安全性・防災性の向上に資する計画とする。

●公共施設等の整備による安全性・防災性の向上

木造住宅密集地域等については、地域内に存する都市計画道路等の整備による災害時の避難道路や、公園等の整備による空地の確保を図り、安全性・防災性の向上に努める。

●旧耐震基準で建築された住宅の対策促進

旧耐震基準で建築され耐震化されていない住宅に対して、住宅施策としての普及啓発・支援策等により、耐震診断、耐震改修の実施、建て替えを推進していく。

1-3 その他

1 市民・事業者等による都市計画提案制度の活用の手続等

①現況・動向

- 「町田市住みよい街づくり条例」の改正と多摩都市モノレール延伸を見据えたまちづくりの機運の高まり

2022年4月から「町田市住みよい街づくり条例」を改正し、行政の支援のもと、地区住民が主体となって自らの地区の将来像を「まちビジョン等」として策定し、「町田市都市づくりのマスタープラン」Ⅲコンテンツ編へ位置づける仕組みとなった。

また、多摩都市モノレール延伸を見据えたまちづくりの機運も高まっており、都市計画法第21条の2に基づく都市計画の提案制度において、その手続及び基準等の明確化が求められている。

②制度活用の方向性

- まちづくりの検討段階からの官民連携による取組

市民・事業者等による都市計画の提案が「都市計画区域マスタープラン」や「町田市都市づくりのマスタープラン」等の上位計画と整合するよう、まちづくりの検討段階から市民・事業者等と町田市が協力して取り組む。

③実現プロセスの方向性

- 都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案制度手続に関する基準の策定

都市計画提案制度のフローイメージに基づき、法定の都市計画提案制度手続の前段階に、事前相談手続を導入し、都市計画の見直しに関する市民・事業者等からのニーズやアイデアを広く受け止めるとともに、町田市の考え方や今後の協議について説明する。

また、上位計画との整合など、審査の根拠となりえる判断基準を明示するとともに内容の公表・縦覧等、手続に関わる透明性を確保する。

【参考：都市計画の決定等の提案】

都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい政令で定める規模以上の一団の土地の区域について、当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権を有する者は、一人で、又は数人共同して、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。

この場合においては、当該提案に係る都市計画の素案を添えなければならない。

根拠法令等：「都市計画法」第21条の2

対象計画：都市計画区域マスタープラン等に関するものを除く全ての都市計画

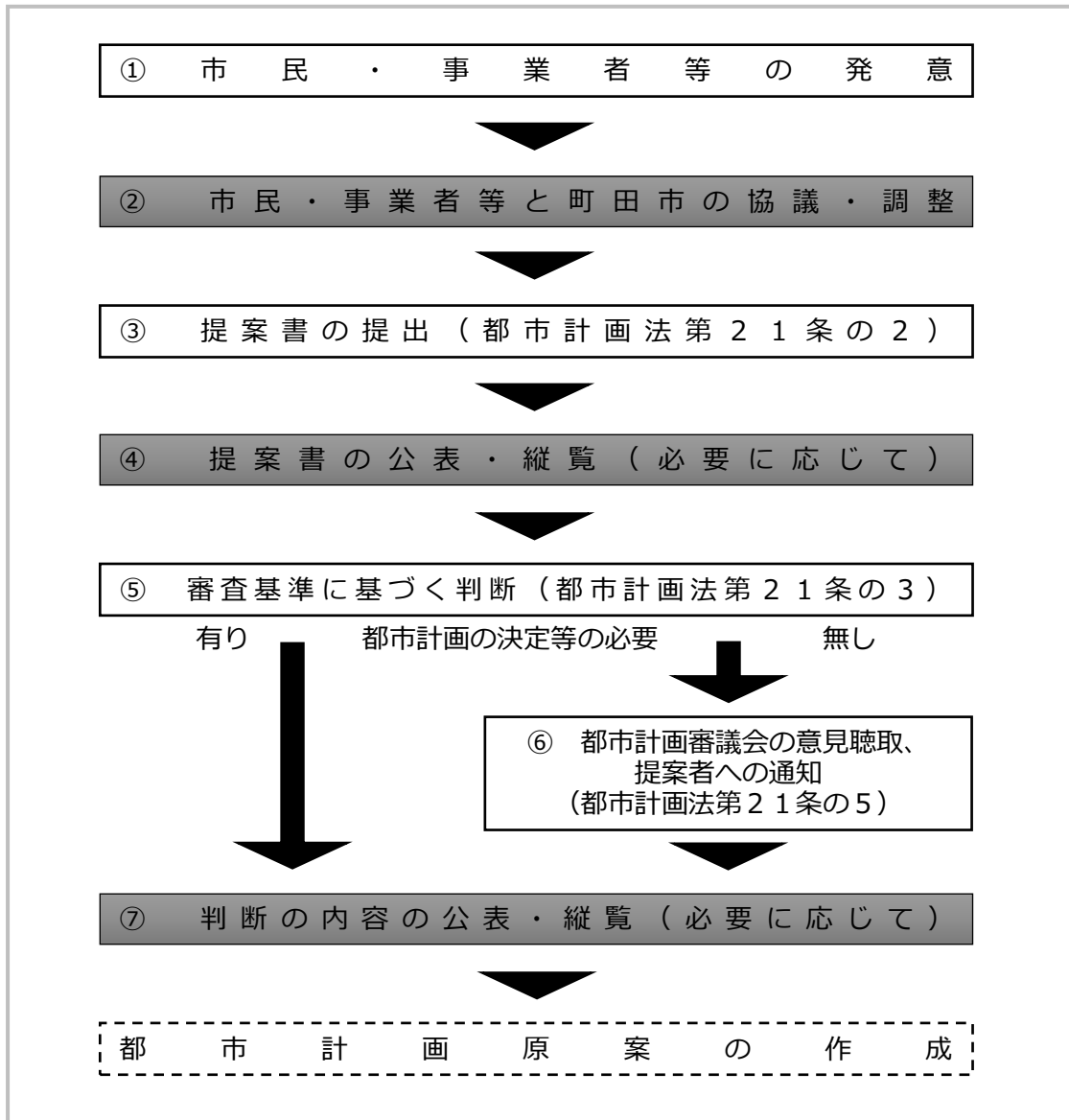
提案者：土地所有者、まちづくりNPO、UR都市機構、地方住宅供給公社など
(※条例で団体を定めることができる)

面積：5,000㎡以上(※条例で1,000㎡以上に定めることができる)

同意率：3分の2以上(人数及び面積)

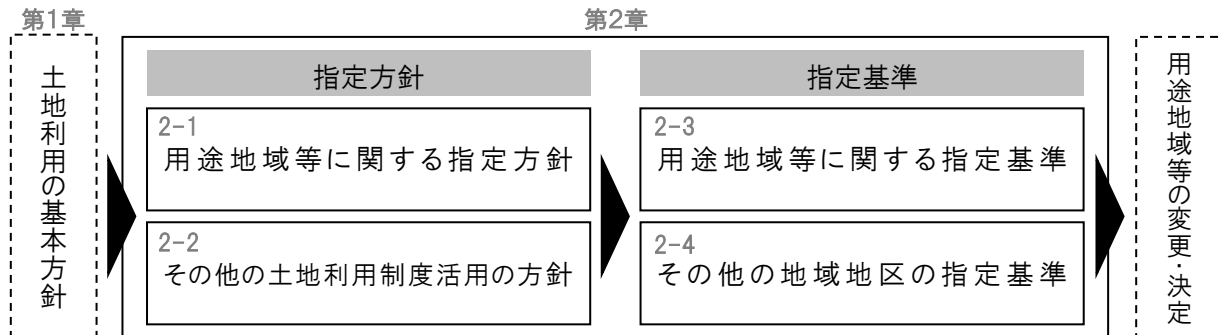
□都市計画提案制度のフローイメージ

■：法律以外の付加手続



第2章 土地利用基本方針の実現に向けて

第1章の土地利用基本方針の実現に向けて、以下に「用途地域等に関する指定方針」と「その他の土地利用制度活用の方針」及びこれらを踏まえた「用途地域等に関する指定基準」を示す。



2-1 用途地域等に関する指定方針

1 用途地域別の指定方針

市街化区域においては、これまで形成されてきた土地利用を維持・継承していくため、基本的に現在指定の用途地域を維持する。

こうした均衡を保ちながらも、今後、人口減少など社会状況の変化に適切に対応し、質の高い住宅市街地を維持・形成していくために、各地域の動向や将来像に応じた適切な土地利用の誘導と、実現に向けた用途地域の変更及び決定を進めていく。

用途地域の変更及び決定に当たっては「都市計画区域マスタープラン」、「町田市都市づくりのマスタープラン」等の都市計画に関する基本的な方針及び第1章の土地利用基本方針の実現に向け、誘導すべき事項を地区計画等で定めることを原則とする。

指定に当たっては、目指すべき市街地の将来像に適合するとともに、道路、鉄道等の整備状況、市街地開発事業等の進捗状況及び社会状況などを考慮する。また、絶対高さ制限を定める高度地区の導入や敷地面積の最低限度の指定などにより街並みや環境に配慮するものとし、安易な規制緩和とならないよう留意する。

また、市街化調整区域内で用途地域を指定している地域で、用途地域を廃止する場合は、「町田市市街化調整区域における地区計画の運用指針」に基づき、適切な土地利用を誘導し、周辺環境等に配慮した上で、周辺の市街化調整区域と整合を図るよう、建蔽率及び容積率等を指定する。

以下に、市街地類型ごとに町田市の特性を踏まえた用途地域の指定方針を示す。

(1) 住居系土地利用

住環境の改善、みどり豊かでゆとりある住宅地の形成、住み続けられる質の高い住宅地の形成など、地域ごとの住宅地の整備の方向に応じた適切な用途地域を指定する。

●低層住宅地：第一種・第二種低層住居専用地域

ゆとりある低層住宅地として良好な環境を維持する区域は、原則として第一種低層住居専用地域を指定する。

また、日用品販売店舗の立地を許容する区域は、第二種低層住居専用地域を指定する。

最低敷地規模は原則として120㎡とする。

●中高層住宅地：第一種・第二種中高層住居専用地域

中高層住宅地の住環境を維持する区域や計画的に整備された中高層住宅地は、原則として第一種中高層住居専用地域を指定する。

また、中小規模の店舗や事務所の立地を許容する区域は、第二種中高層住居専用地域を指定する。

原則として31mの絶対高さを定める高度地区を指定する。

なお、幹線道路沿いで、周辺に低層住宅を主とする市街地が形成されている場合については、周辺に大きな影響を及ぼす可能性のある中高層建築物の立地を規制するため、31mよりも低い絶対高さを定める高度地区を定めることができる。

●住宅・農業共存地：田園住居地域

低層住宅と農地等の調和を図り、良好な住環境と営農環境の形成を促進する区域には田園住居地域を指定する。

●住宅・商業共存地：第一種・第二種住居地域・準住居地域

商業地域に接するなど、用途が複合する区域で住環境の保護を図る区域は、第一種住居地域を指定する。

また、大規模な店舗や事務所が複合する区域は、第二種住居地域を指定する。

道路の沿道において自動車関連施設などの立地を誘導し、これと調和した住環境の保護を図る区域は、準住居地域を指定する。

原則として31mの絶対高さを定める高度地区を指定する。

なお、幹線道路沿いで、周辺に低層住宅を主とする市街地が形成されている場合については、周辺に大きな影響を及ぼす可能性のある中高層建築物の立地を規制するため、31mよりも低い絶対高さを定める高度地区を定めることができる。

(2) 商業系土地利用

市民の日常生活の利便性に配慮し、コンパクトな生活圏域を確立するため、各鉄道駅周辺や計画的に配置された住宅地内の商業地及び沿道商業地など商業・業務機能の集積を図るべき区域は、商業地域又は近隣商業地域を指定する。

●商業業務地・生活利便性を支える商業地：商業地域・近隣商業地域

「町田市都市づくりのマスタープラン」等における「商業業務地」及び「生活利便性を支える商業地」としての位置づけをしている地域又は日常生活利便施設などが集積した商業・業務機能を誘導すべき幹線道路沿い等には、商業地域を指定する。

また、生活利便性を支える商業地で、日用品販売店舗等を集積すべき区域又は既に集積した区域などで引き続きその機能を維持すべき区域などは、近隣商業地域を指定する。

(3) 工業系土地利用

「町田市都市づくりのマスタープラン」等における産業機能に関する位置づけをしている地域は、住宅と工業の混在状況などの地区の実態及び動向を踏まえ、工業専用地域、工業地域又は準工業地域を指定する。

●産業市街地：工業専用地域・工業地域

市内産業機能の定着と活性化を図るべき区域については、工業専用地域又は工業地域を指定する。

住宅等の混在を排除又は防止し、工業に特化した土地利用を図る区域及び計画的に工業地として整備を図る区域などについては工業専用地域を指定する。

その他の工業の利便を図る区域にあつては、工業地域を指定する。

なお、以上の用途地域の指定に際しては、原則として危険性の多い業種の工場を禁止する特別工業地区を合わせて指定する。

●産業・住宅共存地：準工業地域

地場産業及び都市型産業などが集積した住工混在地域のうち、産業機能を維持・増進すべき区域は、「町田市都市づくりのマスタープラン」等における位置づけを踏まえ、住環境の保護に配慮しつつ準工業地域を指定する。

なお、指定に当たっては、地区計画や特別用途地区を活用し、住工の調和した市街地が形成されるように配慮する。

2 用途地域等の変更及び決定に当たって留意すべき事項

(1) 用途地域等の適時適切な見直し

都市計画事業等により、目指すべき市街地の将来像に変更が生じ、用途地域等を変更することが適当な場合は、事業の進捗状況に応じ適時適切に用途地域等を見直す。

なお、基盤整備済み地域において、人口減少・高齢化の進行など社会状況の変化等から、多様な世代のニーズにあった住宅や生活利便施設などを誘導するため現行規制の見直しが必要となった場合については、都市計画基礎調査等による市街地実態の把握及び将来像の検討を行った上で、必要に応じて用途地域等の変更を行う。

市街地再開発事業等において面的な都市計画事業を行う場合は、事業の都市計画決定を契機として用途地域等の変更を行う。

土地区画整理事業の施行区域にあつては、原則として仮換地指定以降に用途地域等の変更を行うこととし、区域の一部に仮換地指定がなされた場合は、誘導容積型地区計画と合わせて、用途地域等の変更を行う。

都市計画道路等の整備に伴う用途地域等の変更は、事業認可及び建築基準法上の道路指定の時期を捉え、適切に見直しを行うとともに、誘導容積型地区計画を有効に活用する。

また、用途地域等の変更について、都市計画道路沿道の目指すべき街並みの早期形成を図るため、事業認可前から道路事業者、市、都市計画道路決定権者等の間で連携を図り、適時適切に行うものとする。都市計画道路の廃止・幅員縮小・線形変更を行う場合は、その変更に合わせて、用途地域等を変更することを基本とし、都市計画道路が複数の自治体にまたがる場合は、同一区間として整合を図るよう、自治体間において調整することとする。ただし、都市計画道路に関わる変更がある場合でも、東京都が定める「都市計画道路の変更に伴う用途地域の取扱い方針について」に基づき、沿道や周辺市街地の将来性や地域の実情を踏まえ、用途地域等の変更を行わないことができるものとする。

(2) 地区計画の原則化

用途地域等の変更にあたっては、都市機能の更新、住環境の保全、住宅の質の向上、みどりの保全・創出など地区の課題にきめ細かく対応し、地域の特性に応じた目指すべき市街地の将来像を実現するために、必要な事項を原則として地区計画に定める。

みどりの保全・創出については、地域の特性に応じ、厚みとつながりのあるみどりの充実やみどりの量的底上げ、質の向上を図るための地区施設の配置や緑化率の設定などについても考慮するものとする。

なお、以下の条件を満たす場合又は容積率及び建蔽率の低減、地形地物による用途地域等の変更など、市街地環境に及ぼす影響が想定されない場合は、地区計画を定めないのである。

●都市計画道路等の沿道

以下に示す全ての条件を満たすものとする。

- ・目標とする市街地の将来像が「町田市都市づくりのマスタープラン」等に明記しており、この実現が、地区計画によらずほかの都市計画によって担保されること。
- ・地区住民等と市街地の将来像を検証し、それを実現する手法の導入と市街地の将来像について地域の合意を形成するプロセスを踏むこと。

●土地区画整理事業等により既に一定の基盤が整備されている地域

以下に示す全ての条件を満たすものとする。

- ・「町田市都市づくりのマスタープラン」等との整合が図られていること。
- ・建築物の高さの制限、敷地規模制限などが定められていること。
- ・地区住民等と市街地の将来像を検証し、それを実現する手法の導入と市街地の将来像について地域の合意を形成するプロセスを踏むこと。

●大規模な公園・緑地等

以下に示す全ての条件を満たすものとする。

- ・「町田市都市づくりのマスタープラン」等で位置づけている「にぎわいとみどりの都市拠点」及び「活動とみどりの都市拠点」を構成する公園・緑地であること。
- ・建築物の高さの制限、敷地規模制限などが定められていること。
- ・地区住民等と市街地の将来像を検証し、それを実現する手法の導入と市街地の将来像について地域の合意を形成するプロセスを踏むこと。

(3) 区域の設定

①区域の境界線等

第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域と、商業地域、工業地域又は工業専用地域とは、原則として相互に接しての指定は行わない。

また、住居系用途地域と路線式用途地域や準工業地域とが隣接する場合などは、隣接する用途地域相互の容積率の差が過大にならないよう配慮して設定する。

用途地域等の区域の境界線は、道路、鉄道、河川、その他の地形地物など、土地の範囲を明示するために適当なものを境界線とする。ただし、幹線道路沿道など地域の特性のためこれにより難しい場合は、路線式指定とすることができるものとする。なお、地形地物等により難しい場合は、市街地再開発事業境界、行政界などを境界線とすることができる。

②標準面積及び路線式指定の区域

用途地域等の最小標準面積は、「指定基準」に示した数値を原則とするが、都市計画事業、特別用途地区、地区計画等により計画的な市街地の整備を図る区域及び比較的規模の大きい供給処理施設などの公共施設の区域については、指定基準の数値によらないことができる。

また、用途地域等を路線式指定とする場合、原則として、その区域の幅は道路境界線から20mとする。

ただし、おおむね15m以上の幅員を有する道路沿いの区域を路線式指定とする場合は、延焼遮断帯形成など土地利用の目標、地域の特性及び周辺の土地利用等を勘案し、その区域の幅は、道路境界線から30mとすることができる。

2-2 その他の土地利用制度活用の方針

1 特別用途地区

特別用途地区については、区市町村の創意工夫により地域の実情に応じて制限内容等を自由に定めることができることから、土地利用の増進、環境の保護などの特別の目的を実現するため、用途地域を補完し、特定の建築物の用途等を制限又は緩和することが必要な区域について、積極的に活用を図る。

なお、指定に当たっては、用途地域との関係を十分に考慮した上で、当該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、実現を図るべき特別の目的を明確に設定して、適切な位置及び規模で定める。

(1) 特別工業地区

工業系用途地域を指定している区域のうち、公害を防止する必要がある区域や住工混在地域で地場産業を保護・育成すべき区域などに指定する。

また、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域を指定している区域のうち、住工の共存を図るため、住環境を保護しつつ地場産業等を育成すべき区域などに指定する。

(2) 文教地区

学校その他の教育文化施設に関わる良好な環境の保護又は住宅地の良好な文教的環境の保護を図るため、主として住居系用途地域に指定する。

(3) (仮称) 教育環境整備地区

学校施設等の再編に伴い、「町田市都市づくりのマスタープラン」等の上位計画の位置づけを踏まえ、地域の実情等に応じて、周辺住宅地への影響に充分配慮しながら、特定の建築物の用途等を規制緩和及び規制強化することが必要な区域について指定する。

(4) その他の特別用途地区

商業系用途地域を指定している区域のうち、魅力あるにぎわい空間の創出を目指し、商業系施設の誘導を図るため必要な区域や特定の建築物の用途等を規制緩和及び規制強化することが必要な区域について指定する。

2 高度地区

住環境の保護や良好な都市環境の形成を図るため、基本となる用途地域との整合に留意し、それぞれの市街地の特性に応じて、以下の高度地区を指定する。

- ・主として居住環境の保全を図る場合は、斜線制限型高度地区
- ・主として街並み景観の形成を図る場合は、絶対高さ制限を定める高度地区
- ・居住環境の保全及び街並み景観の形成を図る場合は、斜線制限型高度地区の斜線勾配を一定の高さに留め、建築物の絶対高さ制限を定める高度地区

また、一般住宅地及び複合住宅地において用途地域を指定する際には、31mの絶対高さ制限を定める高度地区を指定する。

ただし、幹線道路沿道で第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域と隣接する地域については、周辺の市街地環境への影響に配慮し、31mよりも低い絶対高さを定める高度地区を指定する。

土地の高度利用を図る観点から、400%以上の容積率を指定した区域については、斜線制限型高度地区を指定しないものとする。ただし、路線式指定の区域で、特に住環境の保護を図る必要がある場合は、必要に応じて指定する。

3 高度利用地区

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ため、東京都が定める「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」に基づき、市街地の特性を踏まえて適切な土地利用を誘導する。

4 防火地域及び準防火地域

防災上重要な地域を対象に、原則として400%以上の容積率を指定した区域に防火地域を指定する。

また、都市計画で外壁の後退距離の限度や一定規模以上の敷地面積の最低限度を定めた場合など、防災上の措置を講じた区域を除き、50%以上の建蔽率を指定した区域に準防火地域を指定する。

5 緑化地域

快適な都市空間の形成を図るためには、市街地の大半を占める建築物の敷地において緑化を積極的に推進する観点から、必要に応じて、緑化地域の指定を検討する。

なお、指定する場合は、地区特性に応じた制限を地区ごとに定めることも検討する。

6 風致地区

法令及び都市計画運用指針等を鑑み、適切に定める。

7 特別緑地保全地区

「町田市ふるさとの森」などについて、土地所有者の合意など条件が整った場所から、都市緑地法による特別緑地保全地区の指定を進める。

8 生産緑地地区

市街化区域内の農地については、防災や良好な景観形成など貴重な公共空地としての多様な機能の発揮を通じて良好な都市環境の形成に資するよう、生産緑地地区の追加指定や特定生産緑地への積極的な移行を推進する。

9 地区計画

地区の課題にきめ細かく対応し、地域の特性に応じた目指すべき市街地の将来像を実現するため、住民等の意見を反映して地区独自のまちづくりのルールをきめ細かく定める。

策定に当たっては、当該地区の都市全体における位置づけ並びに当該地区で行われる社会経済活動の現状及び見通しを踏まえて定めることを基本とし、特に防災に課題のある地区については、壁面の位置の制限や接道緑化を定める等、防災力の向上に資する計画とする。

「町田市都市づくりのマスタープラン」等の位置づけを踏まえ、地区住民等と市街地の将来像を検証し、それを実現する手法の導入と市街地の将来像について地域の合意を形成するプロセスを踏んだ地区においては、建築物等の用途の制限を緩和することについて、適切に定める。

また、市街化調整区域における地区計画については「町田市市街化調整区域における地区計画の運用指針」に基づき、適切に定める。

10 その他

(1) 一団地の住宅施設

一団地の住宅施設の都市計画を指定している大規模団地においては、地域にふさわしい良好な住宅及び住環境整備を適切に誘導するため、周辺市街地との調和に配慮し、建築物の用途制限、容積率の最高限度並びに道路、公園及び緑地の保全など必要な事項を地区計画で定めた上で、原則として一団地の住宅施設の都市計画を廃止する。

(2) 区域区分

区域区分については、市街地の無秩序な拡大を抑制するため、東京都の「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」における市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等の章を踏まえ、東京都と調整を図り対応する。

(3) 市街化調整区域における適切な土地利用の誘導

市街化調整区域の土地利用については、「町田市市街化調整区域における適正な土地利用の調整に関する条例」を踏まえ、適正な土地利用を図る。

また、市街化調整区域における地区計画については「町田市市街化調整区域における地区計画の運用指針」に基づき、適切に定める。

2-3 用途地域等に関する指定基準

1 用途地域に関する指定基準

(1) 第一種低層住居専用地域

指定、配置及び規模等の基準

- | | |
|---|--|
| <p>1 指定すべき区域</p> <p>低層住宅に関わる良好な住環境を保護するため定める地域又は、公園、緑地等のみどり及び自然環境との調和に配慮する地域</p> <p>(1) 公園・緑地等のみどり及び自然環境との調和に配慮する地域</p> <p>(2) 良好な低層住宅地として、その環境を保護する区域</p> <p>(3) 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により低層住宅地として、面的な市街地整備を図る区域</p> <p>2 建蔽率と容積率の組合せ</p> <p>建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> <p>ただし、これにより難い区域は建蔽率30%、容積率50%とする。</p> <p>3 外壁の後退距離</p> <p>外壁の後退距離は、必要な区域について1.5m又は1mに指定する。ただし、地区計画により異なる数値を定めることができる。</p> <p>4 敷地面積の最低限度</p> <p>敷地面積の最低限度は、原則として120㎡とする。</p> <p>5 高度地区</p> <p>原則として、第一種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以上の区域については、第二種高度地区に指定することができる。</p> | <p>6 防火地域及び準防火地域</p> <p>建蔽率50%以上の区域は準防火地域に指定する。ただし、公共施設の整備された区域で延焼のおそれの低い区域については、この限りでない。</p> <p>また、延焼の防止を図る必要のある区域については、建蔽率40%の区域についても指定することができる。</p> <p>7 建築物の高さの最高限度</p> <p>建築物の高さの最高限度は、10m又は12mに指定する。</p> <p>8 規模</p> <p>おおむね5ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第二種低層住居専用地域と隣接する区域又は地区計画等による区域は、この限りでない。</p> <p>また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね0.5ha以上とする。</p> <p>9 用途地域又は地区計画等で定める事項</p> <p>用途地域の変更を行う場合は、良好な住環境を維持するため、原則として敷地面積の最低限度を定めることとする。</p> <p>また、区域の道路等公共施設の整備水準に応じて、壁面の位置、容積率の最高限度などに関する事項を定める。特に低層住宅地の環境に配慮が必要な場合は、環境形成型地区計画を定めることとする。</p> |
|---|--|

| 指定標準 | | | | |
|---|----------|----------|------------------|----------------------------------|
| 適用区域 | 建蔽率 % | 容積率 % | 建築物の高さの最高限度 m | 用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項 (注) |
| 1 農地等が多く存在し、道路等の都市基盤が未整備な区域及び良好な樹林地等の保全を図る区域など、みどりと調和した良好な住環境を形成していく区域 | 30 | 60 | 10 | 敷 |
| | 40 | | | |
| 2 既存住宅地のうち、道路等の都市基盤が十分でない区域 | 40 | 80 | 10 | 敷 |
| 3 耕地整理事業等により道路等がある程度整備されている区域で、用途地域又は地区計画等において、敷地規模及び壁面の位置、敷地内の道路沿いの壁面後退部分の緑化に関する事項など住宅地の環境の向上に寄与する事項が定められた区域 | 50 | 100 | 10 | 敷・壁 |
| | 50 | 150 | 10 | 環・容 |
| | 60 | | 12 | |
| 4 土地区画整理事業等により、まとめて整備された区域若しくは道路等の公共施設が整備された区域又は整備されることが確実な区域 | 40 | 80 | 10 | 敷 |
| | 50 | 100 | 10 | 敷・壁 |
| | 60 | 150 | | |
| | 60 | 200 | 12 | 敷・環 |

(参考) 日影による中高層建築物の高さの限度については、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例(昭和53年東京都条例第63号)に基づくものとする(商業地域、工業地域及び工業専用地域を除く。以下同様)

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離制限 容：容積率の最高限度
用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画(※)

※ 環境形成型地区計画

本方針における環境形成型地区計画とは、敷地内の緑化を促進することによって、骨格的なみどりと連携したネットワークを形成して、環境負荷の低減、環境との共生を図り、みどり豊かな都市環境を形成することを目的とした地区計画のことをいう。

地区整備計画において、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度その他必要な制限を定め、建築基準法に基づき条例化する。また、道路からの壁面後退を行う敷地の部分を地区施設として位置づけ、積極的な緑化を図る。

(2) 第二種低層住居専用地域

指定、配置及び規模等の基準

- | | |
|--|---|
| <p>1 指定すべき区域 主として低層住宅に関わる良好な住環境を保護するため定める地域 (1) 良好な低層住宅地の環境を保護しつつ、日用品販売店舗等の利便施設等が立地している区域又は計画的に立地を図る区域 (2) 主要な生活道路沿いの区域で、良好な低層住宅地の環境を保護する区域</p> <p>2 建蔽率と容積率の組合せ 建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> <p>3 外壁の後退距離 外壁の後退距離は、必要な区域について1.5m又は1mに指定する。ただし、地区計画により異なる数値を定めることができる。</p> <p>4 敷地面積の最低限度 敷地面積の最低限度は、原則として120㎡とする。</p> <p>5 高度地区 原則として、第一種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以上の区域については、第二種高度地区に指定することができる。</p> <p>6 防火地域及び準防火地域 建蔽率50%以上の区域は準防火地域に指定する。ただし、公共施設の整備された区域で延焼のおそれの低い区域については、この限りでない。 また、延焼の防止を図る必要のある区域については、建蔽率40%の区域についても指定することができる。</p> <p>7 建築物の高さの最高限度 建築物の高さの最高限度は、10m又は12mに指定する。</p> | <p>8 規模 おおむね1ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第一種低層住居専用地域と隣接する区域又は路線式指定とする区域は、この限りでない。</p> <p>9 用途地域又は地区計画等で定める事項 用途地域の変更を行う場合は、良好な住環境を維持するため、原則として敷地面積の最低限度を定める。 また、区域の道路等公共施設の整備水準に応じて、壁面の位置、容積率の最高限度などに関する事項を定める。特に低層住宅地の環境に配慮が必要な場合は、環境形成型地区計画を定めることとする。</p> |
|--|---|

| 指定標準 | | | | |
|--|----------|----------|------------------|---------------------------------|
| 適用区域 | 建蔽率 % | 容積率 % | 建築物の高さの最高限度 m | 用途地域の変更ごたり 導入を検討すべき事項 (注) |
| 1 環境の良好な低層住宅地で、小規模な店舗等が立地している区域又は計画的な立地を図る区域で、その環境を保護する区域 | 40 | 80 | 10 | 敷 |
| | 50 | 100 | | |
| 2 環境の良好な低層住宅地の主要な生活道路沿いで、小規模な店舗等の計画的な立地を図る区域で、その環境を保護する区域 | 40 | 80 | 10 | 敷 |
| | 50 | 100 | | |
| 3 土地区画整理事業等により、まとめて整備された区域若しくは道路等の公共施設が整備された区域又は整備されることが確実な区域にあって、小規模な店舗等が立地している区域又は計画的な立地を図る区域で、その環境を保護する区域 | 40 | 80 | 10 | 敷 |
| | 50 | 100 | | |
| | 60 | 100 | 10 | 敷・壁 |
| | | 150 | 12 | 敷・壁 |
| | 60 | 200 | | 敷・環 |

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離制限 容：容積率の最高限度
用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画（※）

※ 環境形成型地区計画

本方針における環境形成型地区計画とは、敷地内の緑化を促進することによって、骨格的なみどりと連携したネットワークを形成して、環境負荷の低減、環境との共生を図り、みどり豊かな都市環境を形成することを目的とした地区計画のことをいう。

地区整備計画において、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度その他必要な制限を定め、建築基準法に基づき条例化する。また、道路からの壁面後退を行う敷地の部分を地区施設として位置づけ、積極的な緑化を図る。

(3) 田園住居地域

指定、配置及び規模等の基準

- | | |
|--|---|
| <p>1 指定すべき区域 農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に関わる良好な住居の環境を保護するため定める地域 (1) 低層住宅と農地が混在し、両者の調和により良好な居住環境と営農環境の形成を図る区域 (2) 土地区画整理事業等により、道路などの公共施設が整備されている区域等で、居住環境と営農環境の形成を図る区域</p> <p>2 建蔽率と容積率の組合せ 建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> <p>3 外壁の後退距離 外壁の後退距離は、必要な区域について1.5m又は1mに指定する。ただし、地区計画により異なる数値を定めることができる。</p> <p>4 敷地面積の最低限度 敷地面積の最低限度は、原則として120㎡とする。</p> <p>5 高度地区 原則として、第一種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以上の区域については、第二種高度地区に指定することができる。</p> <p>6 防火地域及び準防火地域 建蔽率50%以上の区域は準防火地域に指定する。ただし、公共施設の整備された区域や農地が混在し延焼のおそれの低い区域については、この限りでない。 また、延焼の防止を図る必要のある区域については、建蔽率40%の区域についても指定することができる。</p> | <p>7 建築物の高さの最高限度 建築物の高さの最高限度は、10m又は12mに指定する。</p> <p>8 規模 おおむね1ha以上とし、形状は整形とする。ただし、低層住居専用地域と隣接し、指定する区域の農地が良好な住環境の形成に寄与する場合は、この限りでない。</p> <p>9 用途地域又は地区計画等で定める事項 用途地域の変更を行う場合は、良好な居住環境と営農環境を維持するため、原則として敷地面積の最低限度を定める。 また、必要に応じて、壁面の位置などに関する事項を定める。特に低層住宅地の環境に配慮が必要な場合は、必要に応じて環境形成型地区計画を定めることとする。</p> |
|--|---|

| 指定標準 | | | | |
|---|----------|----------|-----------------|----------------------------------|
| 適用区域 | 建蔽率 % | 容積率 % | 建築物の高さの最高限 m | 用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項 (注) |
| 1 環境良好な一般的な低層住宅地と農地 が混在し、両者が調和して良好な居住 環境と営農環境を形成している区域 | 40 | 80 | 10 | 敷 |
| | 50 | 100 | | |
| 2 農地等が多く、道路等の都市基盤が未 整備な区域 | 30 | 60 | 10 | 敷 |
| | 40 | | | |
| 3 地区計画、耕地整理事業等により道路 等がある程度整備されている区域又は 用途地域や地区計画等において、敷地 規模や壁面の位置など、居住環境と営 農環境の向上に寄与する事項が定めら れた区域 | 50 | 100 | 10 | 敷・壁 |
| | 60 | 150 | 10 | 敷・環 |
| | | 12 | | |
| 4 土地区画整理事業等により、まとまっ て整備された区域若しくは道路等の公 共施設が整備された区域又は整備され ることが確実な区域にあって、小規模 な店舗等が立地している区域又は計画 的な立地を図る区域で、その環境を保 護する区域 | 40 | 80 | 10 | 敷 |
| | 50 | 100 | | |
| | 60 | 150 | 10 | 敷・壁 |
| | 60 | 200 | 12 | 敷・環 |

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離制限 容：容積率の最高限度
用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画（※）

※ 環境形成型地区計画

本方針における環境形成型地区計画とは、敷地内の緑化を促進することによって、骨格的なみどりと連携したネットワークを形成して、環境負荷の低減、環境との共生を図り、みどり豊かな都市環境を形成することを目的とした地区計画のことをいう。

地区整備計画において、壁面の位置の制限、敷地面積の最低限度その他必要な制限を定め、建築基準法に基づき条例化する。また、道路からの壁面後退を行う敷地の部分を地区施設として位置づけ、積極的な緑化を図る。

(4) 第一種中高層住居専用地域

指定、配置及び規模等の基準

- | | |
|--|--|
| <p>1 指定すべき区域 中高層住宅に関わる良好な住環境を保護するため定める地域 (1) 良好な中高層住宅地として、その環境を保護する区域 (2) 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により道路、下水道、及び公園等が整備された区域で、住環境の保護を図りつつ住宅を中高層化する区域</p> <p>2 容積率 原則として、200%以下とする。ただし、特に高度利用を図ることが必要な区域は300%とする。</p> <p>3 建蔽率と容積率の組合せ 建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> <p>4 敷地面積の最低限度 敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。</p> <p>5 高度地区 (1) 原則として、31mの絶対高さ制限を定める高度地区と斜線制限型高度地区を合わせて指定する。 (2) 原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。</p> <p>6 防火地域及び準防火地域 原則として準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。</p> | <p>7 規模 おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第二種中高層住居専用地域と隣接する区域又は路線式指定とする区域は、この限りではない。 また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね0.5ha以上とする。</p> <p>8 用途地域又は地区計画等で定める事項 用途地域の変更を行う場合は、良好な中高層住宅地としてその環境の整備を図るため、原則として敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度などに関する事項を定めるとともに、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。</p> |
|--|--|

| 指定標準 | | | |
|--|----------|----------|----------------------------------|
| 適用区域 | 建蔽率 % | 容積率 % | 用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項 (注) |
| 1 計画的な中高層住宅地として整備された区域又は 整備することが確実な区域で、みどり豊かに育ま れた住環境を継承する区域 | 40 | 100 | 敷・高 |
| | 50 | 150 | |
| | 60 | 200 | |
| 2 にぎわいとみどりの都市拠点の周辺、生活利便性 を支える商業地の周辺の区域で、良好な中高層住 宅地化を図るべき区域 | 50 | 200 | 敷・壁・高 |
| | 60 | 300 | |
| 3 学校、図書館、その他の教育施設、病院等の立地 を図る区域 | 30 | 100 | 高 |
| | 40 | 150 | |
| | 50 | 200 | |
| | 60 | | |
| 4 上記3の区域で、計画的に高度利用を図る区域 | 50 | 300 | 高 |
| | 60 | | |
| 5 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用 地域を貫通する主要な道路沿いで、特に後背地の 良好な環境を保護する区域 | 40 | 100 | 敷・高 |
| | 50 | 150 | |
| | 60 | 200 | |

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で
導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離制限 容：容積率の最高限度
用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度

(5) 第二種中高層住居専用地域

指定、配置及び規模等の基準

- | | |
|---|--|
| <p>1 指定すべき区域</p> <p>主として中高層住宅に関わる良好な住環境を保護するため定める地域</p> <p>(1) 中規模な店舗等の立地を許容しつつ良好な中高層住宅地の環境を保護する区域</p> <p>(2) 土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により道路、下水道、及び公園等が整備された区域で、住環境の保護を図りつつ住宅を中高層化する区域</p> <p>(3) 住居専用地域を貫通する主要な道路沿いで、中規模な店舗等の立地を許容しつつ、特に後背地の良好な住環境を保護すべき区域</p> <p>(4) 「町田市都市づくりのマスタープラン」等に位置づけている広域都市拠点、にぎわいとみどりの都市拠点及び活動とみどりの都市拠点に位置づけている公園・緑地等で、周辺の良好な住環境を保護しつつ、中規模の店舗等の立地を図る区域</p> | <p>5 高度地区</p> <p>(1) 原則として、31mの絶対高さ制限を定める高度地区と斜線制限型高度地区を合わせて指定する。</p> <p>(2) 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域を貫通する主要な道路沿いで特に後背地の良好な住環境を保護すべき区域における、絶対高さ制限を定める高度地区の指定の際には、31mよりも低い絶対高さ制限を定める高度地区を適用する。</p> <p>(3) 原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。</p> |
| <p>2 容積率</p> <p>原則として、200%以下とする。ただし、特に高度利用を図ることが必要な区域は300%とする。</p> | <p>6 防火地域及び準防火地域</p> <p>原則として、準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。</p> |
| <p>3 建蔽率と容積率の組合せ</p> <p>建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> | <p>7 規模</p> <p>おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、第一種中高層住居専用地域と隣接する区域又は路線式指定とする区域は、この限りではない。</p> <p>また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね0.5ha以上とする。</p> |
| <p>4 敷地面積の最低限度</p> <p>敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。</p> | <p>8 用途地域又は地区計画等で定める事項</p> <p>用途地域の変更を行う場合は、良好な中高層住宅地としてその環境の整備を図るため、原則として敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度などに関する事項を定めるとともに、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。</p> |

| 指定標準 | | | |
|---|----------|----------|----------------------------------|
| 適用区域 | 建蔽率 % | 容積率 % | 用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項 (注) |
| 1 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域を貫通するおおむね12m以上の幅員の道路沿いで、中規模な店舗等の立地を許容しつつ、特に後背地の良好な住環境を保護すべき区域 | 40 | 100 | 敷・高 |
| | 50 | 150 | |
| | 60 | 200 | |
| 2 第一種中高層住居専用地域を貫通する主要な道路沿いで、特に後背地の良好な住環境を保護すべき区域 | | | |
| 3 中高層住宅地として開発、整備する区域又は既に中高層住宅地として整備されている区域で、住民の日常生活の利便から中規模な店舗等の立地を図る区域 | | | |
| 4 広域都市拠点、にぎわいとみどりの都市拠点及び活動とみどりの都市拠点を構成する公園・緑地等で、周辺の良好な住環境を保護しつつ、中規模の店舗等の立地を図る区域 | | | |
| 5 にぎわいとみどりの都市拠点の周辺、生活利便性を支える商業地の周辺で、良好な中高層住宅地化を図る区域で、住民の日常生活の利便から中規模な店舗等の立地を図る区域 | 50 | 200 | 敷・壁・高 |
| | 60 | 300 | |

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離制限 容：容積率の最高限度
用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度

(6) 第一種住居地域

指定、配置及び規模等の基準

- | | |
|--|---|
| <p>1 指定すべき区域 住環境を保護するため定める地域 (1) 商業地又は工業地に接する区域で、用途が混在しているが、住環境を保護する区域 (2) 住居専用地域を貫通する幹線道路沿いの区域で、用途が混在している又は用途の混在を許容しつつ、住環境を保護する区域</p> <p>2 容積率 原則として、200%以下とする。ただし、特に高度利用を図ることが必要な区域は300%とする。</p> <p>3 建蔽率 原則として60%とする。ただし、防火地域は80%、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。</p> <p>4 建蔽率と容積率の組合せ 建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> <p>5 敷地面積の最低限度 敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。</p> <p>6 高度地区 (1) 原則として、31mの絶対高さ制限を定める高度地区と斜線制限型高度地区を合わせて指定する。 (2) 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域を貫通する主要な道路沿いで特に後背地の良好な住環境を保護すべき区域における、絶対高さ制限を定める高度地区の指定の際には、31mよりも低い絶対高さ制限を定める高度地区を適用する。 (3) 原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。</p> | <p>7 防火地域及び準防火地域 原則として、準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。</p> <p>8 規模 おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りではない。 また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね0.5ha以上とする。</p> <p>9 用途地域又は地区計画等で定める事項 用途地域の変更を行う場合は、目標とする市街地の将来像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定める。</p> |
|--|---|

| 指定標準 | | | |
|--|----------|----------|----------------------------------|
| 適用区域 | 建蔽率 % | 容積率 % | 用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項 (注) |
| 1 用途が混在している又は用途の混在を許容しつつ、住環境を保護する区域 | 50 | 100 | 用・敷・高 |
| | 60 | 150 | |
| | | 200 | |
| 2 上記1の区域で、おおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域又は鉄道駅周辺若しくははにぎわいとみどりの都市拠点周辺等の高度利用を図る区域 | 50 | 200 | 用・敷・高 |
| | 60 | 300 | |
| | 80 | | |
| 3 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域を貫通するおおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域で、用途が混在している又は用途の混在を許容しつつ、後背地の良好な住環境を保護すべき区域 | 50 | 100 | 敷・高 |
| | 60 | 150 | |
| | | 200 | |

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離制限 容：容積率の最高限度
用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度

(7) 第二種住居地域

指定、配置及び規模等の基準

- | | |
|---|--|
| <p>1 指定すべき区域 主として住環境を保護するため定める地域 (1) 大規模な店舗、事務所等が混在している又は混在を許容する住宅地で、住環境を保護する区域 (2) 第一種住居地域を貫通する幹線道路沿いの区域で、住環境を保護する区域</p> <p>2 容積率 原則として、200%以下とする。ただし、特に高度利用を図ることが必要な区域は300%とする。</p> <p>3 建蔽率 原則として60%とする。ただし、防火地域は80%、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。</p> <p>4 建蔽率と容積率の組合せ 建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> <p>5 敷地面積の最低限度 敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。</p> <p>6 高度地区 (1) 原則として、31mの絶対高さ制限を定める高度地区と斜線制限型高度地区を合わせて指定する。 (2) 原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。</p> <p>7 防火地域及び準防火地域 原則として、準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。</p> | <p>8 規模 おおむね3ha以上とし、形状は整形とする。ただし、道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りではない。 また、建蔽率と容積率の組合せの適用区域の選定はおおむね0.5ha以上とする。</p> <p>9 用途地域又は地区計画等で定める事項 用途地域の変更を行う場合は、目標とする市街地の将来像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定める。</p> |
|---|--|

| 指定標準 | | | |
|--|----------|----------|----------------------------------|
| 適用区域 | 建蔽率 % | 容積率 % | 用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項 (注) |
| 1 大規模な店舗、事務所等が混在している又は混在を許容する住宅地で、住環境を保護する区域 | 50 | 100 | 用・敷・高 |
| | 60 | 150 | |
| | | 200 | |
| 2 上記1の区域で、おおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域又は鉄道駅周辺若しくはにぎわいとみどりの都市拠点の周辺等の高度利用を図る区域 | 50 | 200 | 用・敷・高 |
| | 60 | 300 | |
| | 80 | | |

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離制限 容：容積率の最高限度
用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度

(8) 準住居地域

指定、配置及び規模等の基準

- | | |
|--|--|
| <p>1 指定すべき区域 道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住環境を保護するため定める地域 (1) 住宅地を貫通する幹線道路等の沿道のうち、自動車関連施設等が立地している区域又は計画的に立地を図る区域で、住環境を保護する区域</p> <p>2 容積率 原則として、200%以下とする。ただし、特に高度利用を図ることが必要な区域は300%とする。</p> <p>3 建蔽率 原則として60%とする。ただし、防火地域は80%、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。</p> <p>4 建蔽率と容積率の組合せ 建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> <p>5 敷地面積の最低限度 敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。</p> <p>6 高度地区 (1) 原則として、31mの絶対高さ制限を定める高度地区と斜線制限型高度地区を合わせて指定する。 (2) 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域を貫通する主要な道路沿いで特に後背地の良好な住環境を保護すべき区域における、絶対高さ制限を定める高度地区の指定の際には、31mよりも低い絶対高さ制限を定める高度地区を適用する。 (3) 原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。</p> | <p>7 防火地域及び準防火地域 原則として、準防火地域に指定する。ただし、容積率200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。</p> <p>8 規模 おおむね1ha以上とする。</p> <p>9 用途地域又は地区計画等で定める事項 用途地域の変更を行う場合は、目標とする市街地の将来像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定める。</p> |
|--|--|

| 指定標準 | | | |
|--|----------|----------|----------------------------------|
| 適用区域 | 建蔽率 % | 容積率 % | 用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項 (注) |
| 1 道路沿いに自動車関連施設等が立地している区域 | 50 | 100 | 用・敷・高 |
| | 60 | 150 | |
| | 80 | 200 | |
| 2 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域を貫通するおおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域において自動車関連施設等が立地している区域又は計画的な立地を図る区域であって、住環境の保護を図るとともに、後背地の良好な住環境を保護すべき区域 | 50 | 100 | 敷・高 |
| | 60 | 150 | |
| | | 200 | |
| 3 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域以外の住宅地を貫通するおおむね12m以上の幅員の道路沿いの区域において自動車関連施設等が立地している区域又は計画的な立地を図る区域であって、住環境の保護を図る必要がある区域 | 50 | 200 | 用・敷・高 |
| | 60 | 300 | |
| | 80 | | |

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離制限 容：容積率の最高限度
用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度

(9) 近隣商業地域

指定、配置及び規模等の基準

- | | |
|---|---|
| <p>1 指定すべき区域</p> <p>近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域</p> <p>(1) 「町田市都市づくりのマスタープラン」等に位置づけている広域都市拠点、にぎわいとみどりの都市拠点、生活利便性を支える商業地</p> <p>(2) 「町田市都市づくりのマスタープラン」等に位置づけている広域都市拠点の周辺及びにぎわいとみどりの都市拠点の周辺の区域</p> <p>(3) 日用品販売店舗を主体とした区域</p> <p>(4) 住宅地に新鉄道駅が設置されるなど、日用品販売店舗等の立地を図る区域</p> <p>(5) 幹線道路沿いで、沿道にふさわしい業務施設等が立地している区域又は計画的に立地を図る区域</p> <p>2 容積率</p> <p>(1) 原則として、300%とする。</p> <p>(2) 広域都市拠点、にぎわいとみどりの都市拠点、生活利便性を支える商業地、広域都市拠点の周辺地域、にぎわいとみどりの都市拠点の周辺地域及び幹線道路沿いの区域で、高度利用を図る区域は400%を指定することができる。</p> <p>(3) 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に囲まれた区域は原則として200%以下とする。</p> <p>3 建蔽率</p> <p>原則として80%とする。ただし、地域の特性に応じては60%とすることができる。</p> <p>4 建蔽率と容積率の組合せ</p> <p>建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> <p>5 敷地面積の最低限度</p> <p>敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。</p> | <p>6 高度地区</p> <p>(1) 原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に指定し、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。ただし、容積率150%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。</p> <p>容積率400%の区域については、路線式指定の区域を除き、原則として斜線制限型高度地区に指定しない。</p> <p>(2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。</p> <p>7 防火地域及び準防火地域</p> <p>容積率400%以上の区域は、防火地域に指定する。その他の区域は、準防火地域に指定する。ただし、容積率300%以下の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。</p> <p>8 規模</p> <p>おおむね0.5ha以上とする。ただし、商業地域に隣接する区域又は道路沿いに路線式指定とする区域は、この限りではない。</p> <p>9 用途地域又は地区計画等で定める事項</p> <p>用途地域の変更を行う場合は、目標とする市街地の将来像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定める。</p> |
|---|---|

| 指定標準 | | | | |
|---|----------|----------|----------|----------------------------------|
| 適用区域 | 建蔽率 % | 容積率 % | 集団、路線式の別 | 用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項 (注) |
| 1 広域都市拠点、にぎわいとみどりの都市拠点、生活利便性を支える商業地、広域都市拠点の周辺地域及びにぎわいとみどりの都市拠点の周辺地域で日用品販売店舗等の立地を図る区域 | 60 | 200 | 集団 | 用・敷 |
| | 80 | 300 | | |
| | | 400 | | 用・敷・壁 |
| 2 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に接する区域 | 60 | 100 | 路線式 | 用・敷 |
| | 80 | 150 | | |
| | | 200 | | |
| | | 300 | | |
| 3 上記2の区域以外の用途地域に接する区域 | 60 | 300 | 路線式 | 用・敷 |
| | 80 | | | |
| 4 年間の乗車人員がおおむね200万人以下の駅周辺の区域で、周辺環境を保護する区域又は商業地域の周辺にあつて、主として日用品販売店舗、事務所等の多く立地している区域若しくはそれらの立地を図る区域で、都市施設が未整備の区域 | 60 | 200 | 集団 | 用・敷 |
| | 80 | 300 | | |
| 5 年間の乗車人員がおおむね200万人以下の駅周辺の区域で、周辺環境を保護する区域又は商業地域の周辺にあつて、主として日用品販売店舗、事務所等の多く立地している区域若しくはそれらの立地を図る区域で、都市施設が整備済みの区域又は整備することが確実な区域 | 60 | 200 | 集団 | 用・敷・壁 |
| | 80 | 300 | | |
| | | 400 | | |
| 6 おおむね16m以上の幹線道路沿いの区域で、高度利用を図る区域 | 60 | 400 | 路線式 | 用・敷・壁 |
| | 80 | | | |

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離制限 容：容積率の最高限度
用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度

(10) 商業地域

指定、配置及び規模等の基準

- | | |
|--|---|
| <p>1 指定すべき区域</p> <p>主として商業その他の業務の利便を増進するため定める区域</p> <p>(1) 「町田市都市づくりのマスタープラン」等に位置づけている広域都市拠点</p> <p>(2) 「町田市都市づくりのマスタープラン」等に位置づけているにぎわいとみどりの都市拠点、鉄道駅周辺の生活利便性を支える商業地</p> <p>(3) 乗車人員の多い鉄道駅周辺の区域</p> <p>(4) 幹線道路沿いで、商業・業務施設等が立地している区域又は立地を図る区域</p> <p>2 容積率</p> <p>(1) 広域都市拠点は400%から800%とする。</p> <p>(2) にぎわいとみどりの都市拠点は200%から500%とする。</p> <p>(3) にぎわいとみどりの都市拠点で年間乗車人員が1000万人を超える鉄道駅の周辺地区は、600%又は700%とすることができる。</p> <p>(4) 鉄道駅周辺の生活利便性を支える商業地は200%又は300%とする。</p> <p>(5) 鉄道駅周辺の生活利便性を支える商業地で年間乗車人員が200万人を超える鉄道駅の周辺地区は、400%又は500%とすることができる。</p> <p>(6) 幹線道路沿いは400%又は500%とする。</p> <p>(7) その他の商業地域は200%から400%とする。</p> <p>(8) 幹線道路沿いで住宅地に接する場合は、後背地との容積率の差が過大とならないよう配慮する（容積率の差がおおむね300%以内とする。）。</p> | <p>3 高度地区</p> <p>(1) 容積率200%の区域は第二種高度地区に、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定することができる。</p> <p>容積率400%以上の区域については、原則として斜線制限型高度地区に指定しない。</p> <p>(2) 良好な街並み景観の誘導を図るべき区域等は、住環境に配慮しつつ、絶対高さ制限を定める高度地区に指定することができる。</p> <p>4 防火地域及び準防火地域</p> <p>容積率400%以上の区域は防火地域に指定する。その他の区域は、準防火地域に指定する。ただし、容積率300%以下の区域で市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。</p> <p>5 規模</p> <p>おおむね0.5ha以上とする。ただし、近隣商業地域と接する区域及び路線式指定とする区域は、この限りではない。</p> <p>6 用途地域又は地区計画等で定める事項</p> <p>用途地域の変更を行う場合は、目標とする市街地の将来像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、高さの最高限度、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定める。</p> |
|--|---|

| 指定標準 | | | |
|--|----------|----------|----------------------------------|
| 適用区域 | 容積率 % | 集団、路線式の別 | 用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項 (注) |
| 1 鉄道駅を中心とした生活利便性を支える商業地の 商業・業務施設等の立地を図る区域 | 200 | 集団 | 用・敷 |
| | 300 | | |
| 2 上記1の区域にあつて、年間の乗車人員が 200万人を超える鉄道駅周辺地区 | 400 | 集団 | 用・敷 |
| | 500 | | |
| 3 にぎわいとみどりの都市拠点の商業・業務施設等 の立地を図る区域 | 200 | 集団 | 用・敷 |
| | 300 | | |
| | 400 | | |
| | 500 | | |
| 4 上記3の区域にあつて、年間の乗車人員が 1000万人を超える鉄道駅周辺地区 | 500 | 集団 | 用・敷 |
| | 600 | | |
| | 700 | | |
| 5 広域都市拠点の核となる区域及び広域都市拠点の 核となる区域の周辺 | 400 | 集団 | 用・敷 |
| | 500 | | |
| | 600 | | |
| | 700 | | |
| 6 上記5の区域にあつて、面的な基盤整備を図る区 域 | 800 | | |
| 7 幅員20m以上の幹線道路沿いの区域 | 400 | 路線式 | 用・敷 |
| | 500 | | |

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で
導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度

用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度

(11) 準工業地域

指定、配置及び規模等の基準

- | | |
|--|---|
| <p>1 指定すべき区域 主として、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するために定める地域</p> <p>(1) 住宅と工場や倉庫などが混在しており、周辺環境と調和する産業機能の定着及び導入を図る区域</p> <p>(2) 水道、下水道及びごみ焼却場等の供給処理施設の立地する区域又は電車操車場等の区域</p> <p>(3) 店舗、事務所、流通関連施設等の業務系施設又は自動車修理工場等沿道サービス施設等の立地する区域</p> <p>2 容積率</p> <p>(1) 原則として200%とする。ただし、都市施設の整備状況又は土地利用状況に応じ高度利用を図る区域は、300%又は400%とすることができる。</p> <p>(2) 特に高度利用を必要としない区域は150%以下とする。</p> <p>3 建蔽率</p> <p>原則として60%とする。ただし、防火地域は80%、その他地域の特性に応じて50%とすることができる。</p> <p>4 建蔽率と容積率の組合せ</p> <p>建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> <p>5 敷地面積の最低限度</p> <p>敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。</p> | <p>6 高度地区</p> <p>(1) 原則として、31mの絶対高さ制限を定める高度地区と斜線制限型高度地区を合わせて指定する。</p> <p>(2) 原則として、容積率200%以下の区域は第二種高度地区に、容積率300%の区域は第三種高度地区に指定する。その他の区域については、原則として指定しない。ただし、容積率150%以下の区域は第一種高度地区に指定することができる。</p> <p>7 防火地域及び準防火地域</p> <p>準防火地域に指定する。ただし、400%以上の区域は防火地域に指定する。また、容積率300%以下の区域で、市街地の安全性の向上を図る区域は、防火地域に指定することができる。</p> <p>8 規模</p> <p>おおむね5ha以上とし、形状は整形とする。ただし、供給処理施設等が立地している区域、工業地域と隣接する区域又は道路沿いに路線式指定する区域は、この限りでない。</p> <p>9 用途地域又は地区計画等で定める事項</p> <p>用途地域の変更を行う場合は、工場と住宅との調和する市街地の将来像を実現するため、原則として用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置などに関する事項や、地区の環境の向上に配慮して壁面後退部分の緑化などに関する事項を定めることとする。</p> |
|--|---|

| 指定標準 | | | |
|---|----------|----------|----------------------------------|
| 適用区域 | 建蔽率 % | 容積率 % | 用途地域の変更に当たり 導入を検討すべき事項 (注) |
| 1 住宅と調和した複合市街地を目指す区域又は 供給処理施設若しくは車両操車場等の立地す る区域 | 50 | 100 | 用・敷・高 |
| | 60 | 150 | |
| 2 上記1の区域にあって、高度利用を図る区域 | | 200 | |
| | | 300 | |
| 3 工業系の施設があり、店舗、事務所、流通関連 施設等又は沿道サービス施設が立地している 区域で、高度利用を図る区域 | 50 | 300 | 用・敷・高 |
| | 60 | | |
| | 80 | | |
| 4 鉄道沿線、幹線道路沿道等で、騒音等が著しい 区域又は著しくなると予想される区域で、特 に後背地の良好な住環境を保護することが必 要な区域 | 50 | 200 | 用・敷・高 |
| | 60 | 300 | |
| 5 上記4の区域にあって、高度利用を図る区域 | 80 | 400 | 用・敷・壁・高 |

(注) 用途地域の変更に当たり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例

敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度
用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度

(12) 工業地域

指定、配置及び規模等の基準 (指定標準及び適用区域)

- 1 指定すべき区域
主として、工業の利便を増進するため定める地域
 - (1) 準工業地域では許容されない工場又は危険物の貯蔵所・処理場の立地を図るべき区域
 - (2) 工業団地など産業機能を集積させ、その機能の育成を図るべき区域
 - (3) 住宅等との混在を排除することが困難又は不適当な工業地で、産業機能の維持を図るべき区域
- 2 容積率
原則として200%とする。ただし、特に高度利用を必要としない区域については150%以下とする。
- 3 建蔽率
原則として60%とする。ただし、その他地域の特性に応じては50%とすることができる。
- 4 高度地区
原則として、31mの絶対高さ制限を定める高度地区に指定する。
- 5 防火地域及び準防火地域
原則として準防火地域に指定する。
- 6 規模
おおむね5ha以上とする。

(13) 工業専用地域

指定、配置及び規模等の基準 (指定標準及び適用区域)

- 1 指定すべき区域
工業の利便を増進するため定める地域
(1) 工業の集積が多く、その機能の育成を図り、住宅の立地を防止する区域
(2) 計画的に開発する工業団地の区域
- 2 容積率
原則として200%とする。ただし、特に高度利用を必要としない区域については150%以下とする。
- 3 建蔽率
原則として60%とする。ただし、容積率150%以下の区域は50%とすることができる。
- 4 高度地区
指定しない。
- 5 防火地域及び準防火地域
原則として準防火地域に指定する。
- 6 規模
おおむね5ha以上とする。

2-4 その他の地域地区の指定基準

特別用途地区、防火地域、準防火地域、高度地区及びその他の地域地区を有効に活用し、防災性の向上、良好な街並み景観の形成など地域の特性を活かして目標とする市街地の将来像への誘導を図る。

1 特別用途地区

特別用途地区については、用途地域との関係を十分に考慮した上で、当該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、実現を図るべき特別の目的を明確に設定して、適切な位置及び規模で定める。なお、次に掲げる地区については、それぞれ以下の方針による。

(1) 特別工業地区

- ・特定の工業の利便の増進を図る地区又はその利便の増進を図りつつ、これと調和した住居等の環境の保護を図ることが必要な地区に指定する。
- ・工業地域及び工業専用地域で、水質汚濁、大気汚染等の公害を防止することが必要な地区、又は準工業地域のうち、住宅地に近接する区域、若しくは家内工業若しくは中小企業の工場と住宅が混在しており、騒音、振動等の近隣公害の防止を図ることが必要な地区に指定する。なお、準工業地域で、住居系用途に変化しつつある区域については、第一種住居地域、第二種住居地域等に変更するとともに、現存する工業系施設の保護、育成を図るため、必要に応じて工業系用途を緩和する特別工業地区を指定することができる。
- ・住居系用途地域においても、住環境を保護しつつ地場産業等の育成を図るべき区域について、工業系用途を緩和する特別工業地区を指定することができる。

(2) 文教地区

- ・住居系用途地域等において、学校、図書館等の教育文化施設の立地している区域又は良好な文教的環境の保護を図る住宅地等について指定する。
- ・原則として、住居系用途地域については第一種文教地区に、その他の用途地域については第二種文教地区に指定する。

(3) (仮称) 教育環境整備地区

- ・学校施設等の再編に伴い、「町田市都市づくりのマスタープラン」等の上位計画の位置づけを踏まえ、地域の実情等に応じて、周辺住宅地への影響に充分配慮しながら、特定の建築物の用途等を規制緩和及び規制強化することが必要な区域について指定する。
- ・原則として、周辺住宅地への影響に充分配慮しながら、中学校給食センター及び公益関連施設等の複合化・多機能化を図る地区で、建築物の用途等を規制緩和する場合は、(仮称) 第一種教育環境整備地区に、建築物の用途等を規制強化する場合は、(仮称) 第二種教育環境整備地区に指定する。
- ・学校施設等の集約に合わせて、建築物の用途等を規制緩和し、学校施設及び跡地等の複合化・多機能化を図る地区については、(仮称) 第三種教育環境整備地区に指定する。

(4) その他の特別用途地区

- ・商業系用途地域については、魅力あるにぎわい空間の創出を目指し、商業系施設の誘導を図るため必要な区域において特別用途地区を指定する。

2 高度地区

- ・原則として、低層住居専用地域は、第一種高度地区に指定する。
- ・原則として、容積率 200%の区域は、第二種高度地区に指定する。
- ・原則として、容積率 300%の区域は、第三種高度地区に指定する。
- ・商業系用途地域及び低層住居専用地域以外の区域については、原則として、31mの絶対高さ制限を定める高度地区を指定する。ただし、幹線道路沿道で第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域と隣接する地域については、周辺の市街地環境への影響に配慮し、31m よりも低い絶対高さを定める高度地区を指定する。
- ・幹線道路の沿道の区域については、周辺の住環境の保護、都市景観の形成など地区の特性に配慮しつつ、斜線制限型高度地区を指定しないことができる。

3 高度利用地区

- ・「東京都高度利用地区指定方針及び指定基準」に準拠して指定する。

4 防火地域及び準防火地域

- ・原則として、建蔽率 50%以上の区域は、準防火地域に指定する。
また、延焼の防止を図ることが必要な区域で建蔽率 40%以上の区域についても、準防火地域に指定することができる。
- ・容積率 400%以上の区域は、防火地域を指定する。
また、容積率 200%以上の区域で市街地の安全性の向上を図る区域についても、防火地域に指定することができる。

5 緑化地域

- ・市街地全域でみどりの量の底上げを図っていく観点から、必要に応じて、市街化区域の一部又は全域を対象に緑化地域に指定することができる。
- ・緑化率の規制の対象となる敷地面積の規模については、「町田市都市づくりのマスタープラン」の位置づけ等を踏まえ、条例でその下限を 1,000 m²未満 300 m²以上の範囲に定めることが可能であることから、できる限り引き下げて設定する。
- ・緑化率については、用途地域、敷地の規模や建蔽率等を踏まえて設定する。
なお、商業地域等敷地内に空地が少ない地域においても、地上の緑化を基本としつつ、屋上緑化や壁面緑化など、立体的なみどりの活用を考慮した緑化率の設定に努める。
- ・緑化施設の管理の方法の基準を別に設定する。

6 その他の地域地区

その他の地域地区については、それぞれの法令等及び都市計画運用指針等を鑑み、適切に指定及び変更する。

発行日 2022年3月
発行 町田市都市づくり部都市政策課
町田市森野2-2-22
電話042-724-4248
刊行物番号 21-54
印刷者名 株式会社イコープリント

