

町田都市計画地区計画の変更（町田市決定）

都市計画鶴川駅前地区地区計画を次のように変更する。

名 称	鶴川駅北地区地区計画	
位 置※	町田市能ヶ谷一丁目、能ヶ谷二丁目、能ヶ谷三丁目及び大蔵町各地内	
面 積※	約 11.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は小田急線鶴川駅の北側に位置し、1960年代から行われてきた土地区画整理事業により駅前広場や道路などが整備され、沿道に中高層建築物が建ち並ぶ市街地が形成されている。</p> <p>『町田市都市計画マスタープラン』において、東の玄関口となる交通・都市活動の拠点として、地域の資源を活かしながら、周辺の市とも連携した都市基盤の整備、商業・業務・文化機能の集積、公共公益施設の整備などの都市機能の充実を図る副次核に位置付けている。</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、駅前広場の再整備や駅の南北を結ぶ自由通路の整備を予定している。これを契機に副次核にふさわしい施設やにぎわい空間の誘導を図るとともに、地区北部に位置する住宅地においては、生活道路の拡幅等を誘導することにより、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、本地区計画により地区の特性を踏まえた建築物等の適正な制限・誘導を行うとともに、地区施設の維持、保全及び整備を誘導することにより、副次核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	土地利用の方針	<p>本地区を7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"> 駅前商業地区 町田市の副次核にふさわしい土地の合理的な高度利用及び健全な商業集積を促進するとともに、行政サービス・文化機能等の整備を目指し、活力とにぎわいのある商業地を形成する。 沿道商業地区 幹線道路に面する立地条件を活かし、土地の合理的な高度利用及び健全な商業集積を促進し、利便性の高い商業地を形成する。 周辺商業地区A 幹線道路に面する立地条件を活かし、周辺地域住民の利便性及び周辺住宅地との調和に配慮した健全な商業地を形成する。 周辺商業地区B 後背住宅地の住環境に配慮しながら、周辺地域住民の利便性向上に資する健全な商業地を誘導する。 周辺商業地区C 後背市街地の環境に配慮しながら、幹線道路に面する立地条件を活かし、合理的な土地利用及び健全な商業集積を誘導する。 住宅地区A

		<p>駅近接地という特性を活かし、中層住宅を主体とした良好な住環境を備えた住宅地を形成する。</p> <p>7 住宅地区B</p> <p>周辺の住宅地と調和した、良好な低層住宅地を形成する。</p>				
	地区施設の整備の方針	<p>1 土地区画整理事業により適正配置・整備された道路・公園の維持及び保全を図る。</p> <p>2 住宅地区Bにおいては区画道路を新たに配置するとともに隅切りを整備し、防災性及び交通安全性の向上を図る。</p> <p>3 区画道路23号においては転回広場を整備し、交通安全性の向上を図る。</p>				
	建築物等の整備の方針	<p>1 区分された各地区の特性に応じ、建築物の用途について必要な制限を定める。</p> <p>2 健全で合理的な土地利用を図るため、敷地面積に応じた建築物の容積率の最高限度を定める。</p> <p>3 建築物の建て詰まりを避けるとともに敷地の再分割による過小宅地を防止することにより、良好な住環境の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>4 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。</p> <p>5 魅力ある街並みの形成を図るため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠については周辺環境と調和したものとする。</p>				
地区整備計画	地区の位置	町田市能ヶ谷一丁目、能ヶ谷二丁目、能ヶ谷三丁目及び大蔵町各地内				
	地区の面積	約11.7ha				
	地区施設の配置及び規模	種類	名 称	幅 員 又は 面 積	延 長	備 考
		道路	区画道路1号※	10m	約50m	既設
			区画道路2号※	16m	約45m	既設
			区画道路3号※	8m	約56m	既設
			区画道路4号	6m	約209m	既設
			区画道路5号	6m	約20m	既設
			区画道路6号※	11～38m	約32m	既設
			区画道路7号	6m	約54m	既設
			区画道路8号	6m	約68m	既設
			区画道路9号	3m(6m)	約280m	既設
			区画道路10号	5m	約45m	既設
			区画道路11号	5m	約61m	既設
			区画道路12号	5m	約51m	既設
			区画道路13号	5m	約99m	既設

		区画道路14号	5 m	約 62 m	既設	
		区画道路15号	2 m (4 m)	約 42 m	既設	
		区画道路16号	5 m	約143 m	既設	
		区画道路17号	6 m	約 85 m	既設	
		区画道路18号※	9 m	約 31 m	既設	
		区画道路19号	5 m	約 98 m	既設	
		区画道路20号	2. 5 m (4. 75 m) ~ 5 m	約110 m	既設	
		区画道路21号	4 m~6 m	約140 m	既設拡幅	
		区画道路22号	5 m	約 55 m	既設	
		区画道路23号	3. 3 m (4 m)	約 81 m	既設拡幅	
		区画道路24号	2 m (4 m)	約 70 m	既設拡幅	
		区画道路25号	2 m (4 m)	約 30 m	既設拡幅	
		歩行者優先道路1号	6 m	約 27 m	既設	
		歩行者優先道路2号	6 m	約 27 m	既設	
		歩行者優先道路3号	4 m	約 31 m	既設拡幅	
		() 内は区域外を含む幅員				
		公園	名 称	面 積		備 考
			鶴川駅前みちのべ公園	約 520 m ²		既設
	鶴川駅前やすらぎ公園		約 370 m ²		既設	
	鶴川駅前五反田公園		約1, 040 m ²		既設	
	鶴川駅前公園		約 550 m ²		既設 (改修、移設)	
	能ヶ谷見晴らし公園		約 570 m ²		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	周辺商業地区C	住宅地区A	住宅地区B
	地区の面積	約5. 4 h a	約1. 1 h a	約1. 3 h a	約0. 6 h a	約0. 4 h a	約0. 9 h a	約2. 0 h a

関 建 する 築 事項 物 等に	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) 個室付浴場業 に係る公衆浴場、ヌ ードスタジオ、のぞ	(1) 個室付浴場 業に係る公衆浴 場、ヌードスタジ	(1) 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			(1) 病院 (2) 大学、高 等専門学校、	—

		<p>き劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの</p> <p>(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。）</p> <p>(3) 倉庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(4) 畜舎</p> <p>(5) 敷地面積が500㎡以上の敷地に建築する建築物で、1階及び2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</p>	<p>オ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの</p> <p>(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。）</p> <p>(3) 倉庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(4) 畜舎</p> <p>(5) 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</p>	<p>属するものを除く。）</p> <p>(2) 倉庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(3) 畜舎</p>	<p>専修学校、各種学校その他これらに類するもの</p>	
--	--	---	---	---	------------------------------	--

			を除く。)に供するもの (6) 敷地面積が500㎡未満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	供する建築物(住戸の数が1のものを除く。)					
		建築物の容積率の最高限度	10分の50 (ただし、敷地面積が500㎡未満の敷地については10分の40とする。)	10分の40	10分の40	10分の30	10分の20	10分の20	—
		建築物の敷地面積の最低限度	100㎡						—
		壁面の位置の制限	—						建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から建築基準法に基づく道路(幅員5m以上の道路を除く。)の境界線(ただし、地区施設として定めるものについて

				は、当該地区施設の境界線とする) までの距離は0. 5 m以上とする。
--	--	--	--	-------------------------------------

※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：地区の特性を踏まえた建築物等の適正な制限・誘導を行うとともに、地区施設の整備を誘導することにより、副次核にふさわしい活力と魅力にあふれた街を実現するため地区計画を変更する。