

町田市都市計画審議会 案件資料
(第 2 3 8 回 報告事項)

町田都市計画特別用途地区
教育環境整備地区の都市計画変更について
(報告)

1. 背景

- 町田市では、「町田市公共施設再編計画」において、今後の学校施設のあり方として、**学校施設の有効活用や他機能との複合・多機能化等**により、**学習環境向上**のほか、多様な人々が交流し活動する場を創出し、**愛着ある地域拠点施設**とすることとされている。
- 「町田市新たな学校づくり推進計画」において、児童・生徒数の減少や学校施設の老朽化を契機とした**学校施設の適正規模・適正配置**を推進することにより、**子ども達により良い教育環境を整備**するだけでなく、多様な人々が学校につどい、教育活動への支援や放課後活動、地域活動その他の市民活動を通じて、**市民が交流し活動する愛着ある地域拠点**となるような新たな学校づくりを推進することが示されている。
- 2023年3月には、地区別に新たな学校づくりを具体的に進めるため、**本町田地区小学校、南成瀬地区小学校、鶴川東地区小学校、鶴川西地区小学校及び南第一小学校地区**の計5校で「新たな学校づくり基本計画・建設基本計画」を策定しており、新たな学校では**地域拠点**として、より多くの方々に**文化やスポーツ等の活動の場（例：集会場、スポーツ練習場）**として活用できる施設環境を整えることで、地域の方にも愛着を持ってもらえるような開かれた学校を目指すことが示されている。
- 都市計画の考えについては、「町田市都市づくりのマスタープラン」において、公共公益施設の再編（複合化）にあたって、周辺住宅地への影響に充分配慮しながら、必要に応じて**特別用途地区の指定**や高さ等の規制緩和について検討するとしている。さらに、「町田市土地利用に関する基本方針及び制度活用の方策」（用途地域指定方針・指定基準）において、学校施設等（統廃合による跡地も含む）の再編に伴い、地域の実情に応じ、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、**特別用途地区を指定**することが示されている。
- これらを踏まえ、具体的な計画を進めている5校について、複合化・多機能化で学校に付加される建物施設の活用に合わせて、**特別用途地区を指定**し、**用途制限を緩和**するものである。

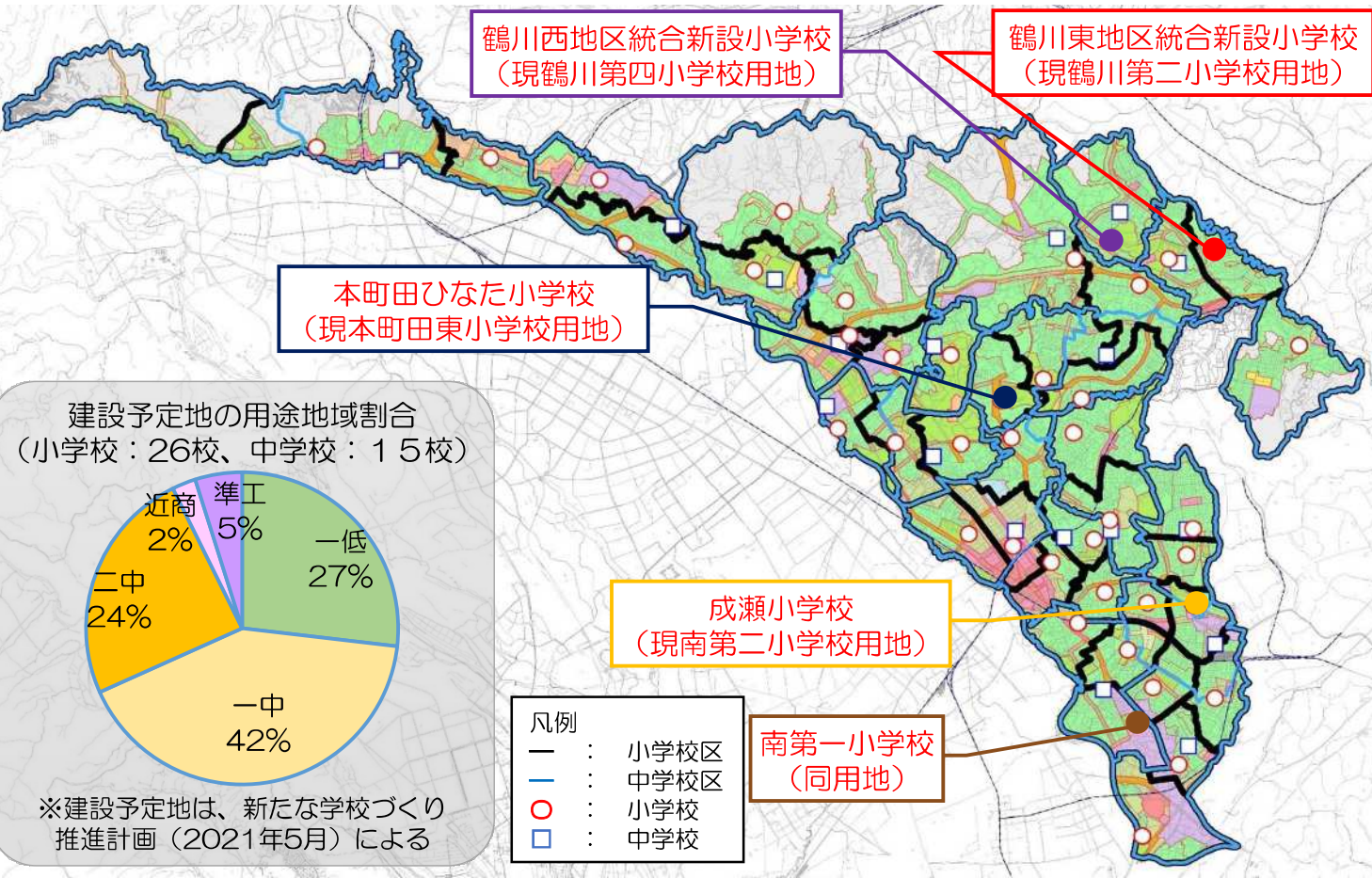
2. 学校の複合化・多機能化と建物用途

- 複合化・多機能化を図る活用方法、建物用途及び建築可能となる用途地域は、以下を想定する。
- | 上位計画で示す活用方法 | 建物用途 | 建築可能となる用途地域※1 |
|-------------------|----------------------|-------------------|
| ✓ 学校教育 | 学校 | 工業以外 |
| ✓ 地域住民の交流や市民活動の拠点 | 集会場、スポーツ練習場※2 | 二住、準住、近商、商業、準工、工業 |
| ✓ まちとも、学童保育クラブ | 児童福祉施設等 | 全ての用途地域 |
| ✓ 市民の防災拠点 | 防災倉庫 | 全ての用途地域 |
- ※1:市内に指定がない田園住居地域、工業専用地域を除く ※2:集会場、スポーツ練習場は各床面積3,000㎡までを想定。
- 学校施設の活用を想定している部屋、面積及び建物用途は、以下を想定する。

部屋名称／面積			施設利用者／建物用途		
部屋名	小学校	中学校	学校の児童・生徒	まちとも・学童	地域活用
教室	—	—	学校	(使用不可)	
多機能化（地域活用部分）					
体育館	800㎡	900㎡	学校	児童福祉施設等 (使用する場合)	集会場
多目的ホール	216㎡	320㎡			
コミュニティルーム	72㎡	80㎡			
ラーニングセンター	252㎡	280㎡			
音楽室	162㎡	—			
理科室	144㎡	—			
家庭科室	144㎡	200㎡			
図工室	144㎡	—			
武道場	—	216㎡			
屋内プール	800㎡	800㎡		(使用不可)	スポーツ練習場
複合化					
防災備蓄庫	未定	未定	(使用不可：防災倉庫)		
学童保育室	300㎡	—	(使用不可)	児童福祉施設等	(使用不可)

3. 位置図、建築概要

- 新たな学校づくりの建設予定地は、全41校中、「**第一種中高層住居専用地域**」が多く約**42%**であり、『**集会場**』、『**スポーツ練習場**』が建築できる用途地域の「**近隣商業地域**」及び「**準工業地域**」は全体の約**7%**であり、多くの建設予定地で活用を図る上で、**都市計画法等の対応を講じる必要がある**。



現況	上図位置	●	●	●	●	●
	現用地	鶴川第二小学校	鶴川第四小学校	本町田東小学校	南第二小学校	南第一小学校
	住所	能ヶ谷7丁目	鶴川3丁目	本町田	成瀬7丁目	南町田1丁目
	用途地域	一低[80/40]	一中[100/50]	一中[100/50]	一中[150/50]	一中[200/60]
	高度/防火/高さ制限	I、無指定 最高高さ10m	31Ⅱ、準防	31Ⅱ、準防	31Ⅱ、準防	31Ⅱ、準防
	敷地面積	約22,091㎡	約19,829㎡	約16,923㎡	約16,500㎡	約13,500㎡
	建物規模	約7,585㎡	約7,738㎡	約6,759㎡	約7,207㎡	約6,858㎡
建替え後	建物用途	学校、児童福祉施設等、防災倉庫				
	新設校	鶴川東地区 統合新設小学校	鶴川西地区 統合新設小学校	本町田ひなた 小学校	成瀬小学校	南第一小学校
	建物規模	約11,000 ～12,000㎡	約10,000 ～11,000㎡	約11,000 ～12,000㎡	約10,000 ～11,000㎡	約11,000 ～13,000㎡
	建物用途	学校、児童福祉施設等、防災倉庫、 集会場、スポーツ練習場				
特別用途	第三種教育 環境整備地区					第四種教育 環境整備地区

4. 都市計画変更の概要

【特別用途地区の概要】

- 特別用途地区とは、都市計画法第8条に基づく地域地区の1つで、地区特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、用途地域を補完し、用途制限を緩和及び強化することができる地区を指定する。
- 「特別用途地区 教育環境整備地区」は、2022年度に学校施設機能を集約して整備する「中学校給食センター」のうち、町田忠生小山エリア（旧忠生第六小学校）、南エリア（東光寺公園）に指定している。

【都市計画変更の概要】

- 上位計画の位置づけを踏まえ、新設する5校の地域活用型学校については、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することが必要な区域について、町田市土地利用に関する基本方針及び制度活用の方策（用途地域の指定方針・指定基準）に沿って、学校施設を活用するための**特別用途地区（教育環境整備地区）**を指定する。
- なお5校のうち、第一種低層住居専用地域で建築物の最高高さ10mの制限がかかっている1地区については「**第三種教育環境整備地区**」、それ以外の4地区については「**第四種教育環境整備地区**」に指定する。

第三種教育環境整備地区

鶴川東地区統合新設小学校

第四種教育環境整備地区

鶴川西地区統合新設小学校

本町田ひなた小学校

成瀬小学校

南第一小学校

【その他、法で規制されない周辺環境対策】

- 発生交通量について、5校とも前面道路幅員6mから車両の出入りを想定しており、既存校に設置している駐車スペースと同等程度である。また、利用者には徒歩か公共交通機関での来校するよう注意することから、基盤に影響を与えるほどの交通量が発生しないものとする。

5. スケジュール(予定)

● スケジュールは以下のとおり。

年月	都市計画変更	条例改正	その他手続き
2023年	11月		● 国協議（期間：約1年半）
2024年	9月	● 議会 行政報告	
	12月	● 市民周知（学校通信）	
2025年	1月	● 都市計画審議会 報告	
	4月		● 国申請
	5月		● 国承認
	6月	● 都市計画審議会 事前審議	● 議会 条例付議
	7月	● 都協議、縦覧	
	8月	● 都市計画審議会 本審議	
	9月	● 告示	● 条例施行

(参考)建築基準法に基づく条例の制限

- 都市計画法に基づく特別用途地区は、位置を指定するためものであるため、特別用途地区内の建物制限に必要な規定については、建築基準法第49条及び同法第50条に基づき、**町田市教育環境整備地区建築条例を定める**ものである。
 - 本条例は、「中学校給食センター」の特別用途地区指定に伴い定めた条例であり、新たに5校を教育環境整備地区に指定するにあたり、建物用途の**規制緩和**と、壁面の位置の制限など建築制限を**規制強化**するため**条例を改正**する。
- 【規制緩和】
- 地域の拠点づくりに伴う学校施設の活用のため、「**集会場（3,000㎡以内）**」と「**スポーツ練習場（3,000㎡以内）**」の特定の建築物の用途を**規制緩和**する。
- 【規制強化】
- 周辺地域の住環境を保護するため、「**壁面の位置の制限**」及び「**建築物の高さの最高制限**」の建築制限を**規制強化**する。

町田市教育環境整備地区建築条例	変更案（※赤字下線部が変更箇所）	
第4条 教育環境整備地区の区分	教育環境整備地区は、第一種教育環境整備地区、第二種教育環境整備地区、 <u>第三種教育環境整備地区及び第四種教育環境整備地区</u> とする。	
第5条 教育環境整備地区内の建築等の緩和	第一種教育環境整備地区 <u>及び第四種教育環境整備地区</u> 内においては、法第48条第3項（法第87条第2項で準用する場合を含む。）の規定にかかわらず別表第一種教育環境整備地区 <u>及び第四種教育環境整備地区</u> の各項に掲げる建築物、 <u>第三種教育環境整備地区内においては、法48条第1項（法第87条第2項で準用する場合を含む。）の規定にかかわらず別表第三種教育環境整備地区の項に掲げる建築物</u> の建築、大規模の修繕、大規模の模様替又は当該建築物の用途への用途の変更（以下「建築等」という。）をすることができる。	
	別表（地区の区分）	建築物
	第一種教育環境整備地区	略
	第二種教育環境整備地区	略
	<u>第三種教育環境整備地区</u>	<u>(1) 集会場（3,000平方メートル以内）</u> <u>(2) スポーツ練習場（3,000平方メートル以内）</u>
	<u>第四種教育環境整備地区</u>	<u>(1) 集会場（3,000平方メートル以内）</u> <u>(2) スポーツ練習場（3,000平方メートル以内）</u>
第7条 建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、第一種教育環境整備地区にあっては500平方メートル以上、第二種教育環境整備地区にあっては1,000平方メートル以上でなければならない。ただし、専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用に供する建築物の敷地においては適用しない。	
第8条 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敷地境界線までの距離は、 <u>第一種教育環境整備地区においては5メートル以上、第三種教育環境整備地区及び第四種教育環境整備地区においては4メートル以上（別表に掲げる建築物の用に供する部分に限る）</u> でなければならない。ただし、専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用に供する建築物については、適用しない。	
第9条（建築物の高さの最高限度）	建築物の高さは、 <u>第一種教育環境整備地区、第二種教育環境整備地区においては20メートル、第四種教育環境整備地区においては25メートル</u> を超えてはならない。 2 略	