

町田第三小学校跡地活用に関する検討状況について

1 基本情報

(1)事業対象地の概要について

所在地	東京都町田市本町田 1212 番地
敷地面積	13,892 m ²
土地所有者	町田市
用途地域	第一種低層住居専用地域 ※
建ぺい率・容積率	40%/80%
高さ制限	10m
高度地区	第一種高度地区
防火規制	指定なし(建築基準法第 22 条による区域)
日影規制	3H,2H,1.5M



事業対象地の都市計画図

※第一種低層住居専用地域とは

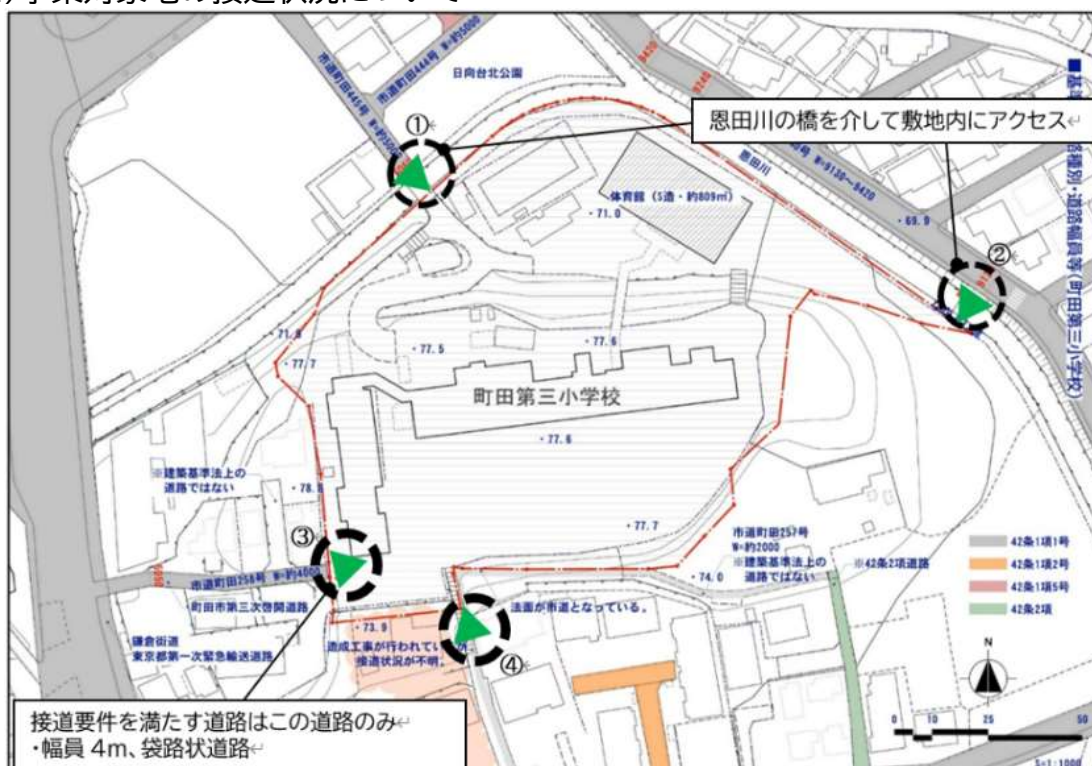
都市計画法で定められた 13 種類の用途地域の一つで、低層住宅の良好な住環境を保護するために指定される地域。

この用途地域は、法令上の制限が厳しく、建物の大きさや高さが細かく定められている。

【建築できる建物の種類】

住宅・共同住宅、幼稚園、小中学校、図書館、老人ホーム、診療所、神社等

(2)事業対象地の接道状況について



	自動車	人	接道
①	○	○	—
②	×	○	—
③	△	○	○
④	×	○	—

町三小跡地の接道状況

- ・建築基準法上の「道路」は③のみ
- ・幅員4m

2 法律や条例の整理

(1) 跡地活用に建設する建物の用途について

町田第三小学校跡地の活用の想定をコンセプトブックで記載しているような、「広域から人が集まり、多目的に利用できる施設」は、「集会場」という用途になる。

(2) 建築基準法 48 条の許可について

本来、第一種低層住居専用地域では「集会場」用途の建物の建設は認められない。

建設が認められない用途の場合、建築基準法 48 条ただし書きの「許可」を得る必要がある。

※建築基準法 48 条の許可を得るために

「許可」を出すことは近隣住民への影響が大きく、利害が相反するケースが多いため、公正を期するため、第三者機関「町田市建築審査会」の同意を得る必要がある。(市だけの判断だけでなく、専門家による審査を経て決定する。)

(3) 東京都建築安全条例について

条例上、「不特定多数の人の集会の用に供する建築物で、一つの集会室の床面積が 200 m²を超える」場合、道路条件等が厳しくなる。

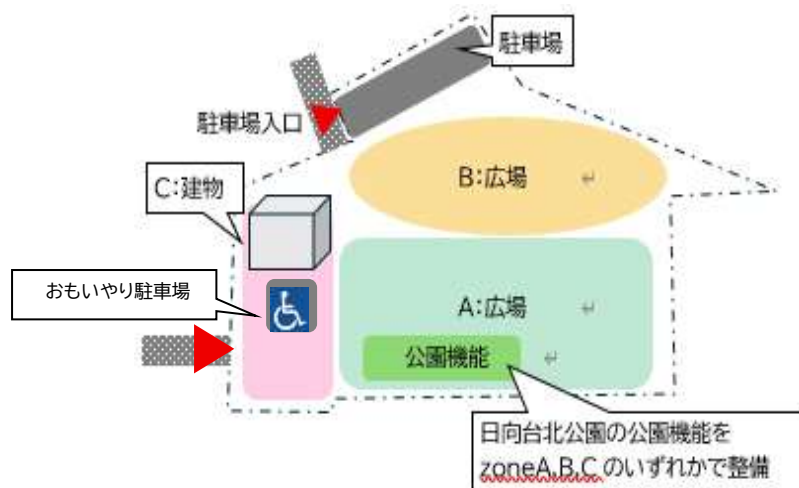
3 活用に向けた検討状況

(1) 日向台北公園の一体的な整備に向けた調整について：公園を移設できるか検討中

① 日向台北公園を「公園」としてそのまま活用する場合



② 日向台北公園を「駐車場」として活用する場合



(2)崖地の整備について:必要な整備内容を調整中



○敷地内に高低差があり崖地がある。

○崖地には一部にレッドゾーン(土砂災害特別警戒区域)・イエローゾーン(土砂災害警戒区域)がある。

⇒建物を建築する際に、制限あり。

○北側(恩田川沿い)は、浸水想定区域がある。

⇒浸水した場合に、水深 0.5m～3.0m 想定されている。

4 今年度のスケジュール

	項目	時期	内容
1	町田第三小学校跡地活用連絡協議会	6/24【済】、 9/30【済】、 12/23、3/26	町田第三小学校周辺の町内会自治会などの地域を代表する方に、検討状況を共有するとともに、跡地活用に関する意見交換を行うため、年4回程度開催します。
2	中高生へ意見聴取	7月～9月【済】	町田第三小学校跡地につくられる建物や広場が、どのような設えになると使いやすいと思うか等について、中学生や高校生に意見を伺いました。
3	サウンディング型市場調査(民間事業者ヒアリング)	10月～11月頃	市民サービスの向上や安定的な財源確保の観点から、民間活力導入による整備・管理の可能性等を調査します。
4	市民参加型ワークショップ	10/17、 1月～2月頃	2024年度・2025年度に引き続き、地域の皆さまと跡地活用を考えるワークショップを開催します。
5	市民意見募集	12月～ 2027年1月頃	町田第三小学校跡地活用基本計画(素案)について、広く意見を伺うため、市民意見募集を実施します。
6	「町田第三小学校跡地活用基本計画」策定	2027年3月	町田第三小学校跡地活用コンセプトブックの内容を詳細化し、整備する施設の規模や機能、法的整理、概算の工事費、工程などを盛り込んだ基本計画を策定します。