

12種類の用途地域のイメージ 図 - 1

第一種低層住居専用地域



低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。

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です。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150平方mまでの一定のお店などが建てられます。

近隣商業地域



近隣の住民が日用品の買い物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500平方mまでの一定のお店などが建てられます。

商業地域




銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1500平方mまでの一定のお店や事務所などが建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000平方mまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

工業地域




主として工業の業務の利便の増進を図る地域で、どんな工場でも建てられます。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、ばちんこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。

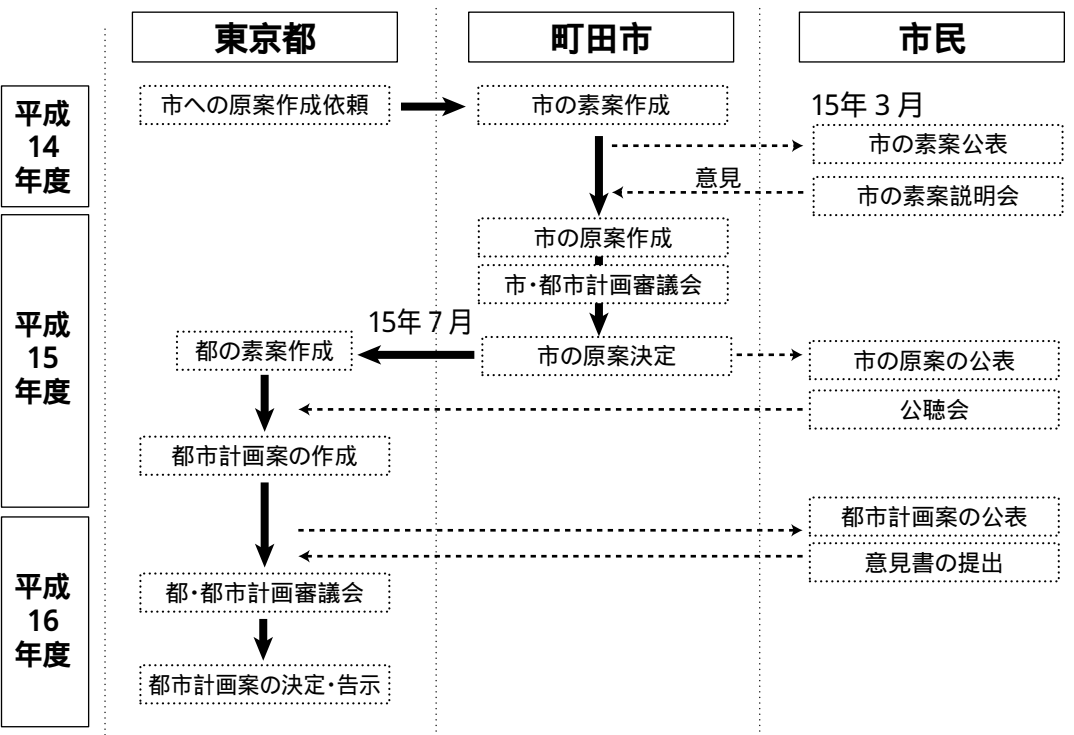
工業専用地域



専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

今後のスケジュール(予定)

今後、市民の皆さんからのご意見を参考に、市原案を作成します。市原案については、「町田市都市計画審議会」の意見をいただいたうえで、平成15年7月に決定し、都に提出します。市原案を受けて、都は「素案」を作成し、公聴会等を行ったうえで、「都市計画法案」を作成します。このような都市計画手続きを経て、平成16年度中に決定し、告示される予定です。



用語の説明等

区域区分(市街化区域と市街化調整区域)

無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために定めます。市街化区域は、既に市街地を形成している区域と優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。市街化調整区域は市街化を抑制する区域で、原則的には住宅等の新たな建築はできません。

用途地域

住宅や店舗、工場などが混在して建築されるのを防ぐため、地域を定め建築物等の種類を規制します。用途地域は、土地の利用計画に基づいて定められ、12種類(町田市では、工業専用地域の指定がないので11種類です)に区分されています。(図 1)

また、用途地域による建築物の用途制限の概要は、図 3 をご覧ください。

建ぺい率・容積率

建ぺい率... 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合です。
容積率... 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合です。

建ぺい率(%)

$$\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

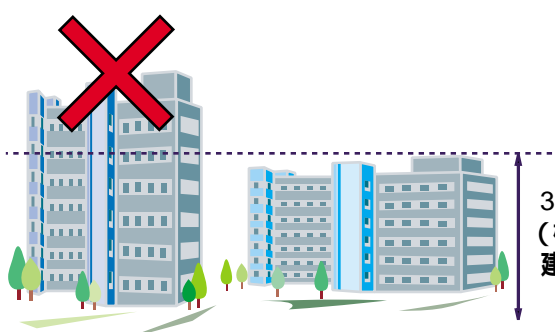
容積率(%)

$$\frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

地区計画等

それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図るために必要なことを市町村が定めるものです。地区計画は、地区の目標、将来像を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」とからなり、住民などの意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールをきめ細かく定めるものです。

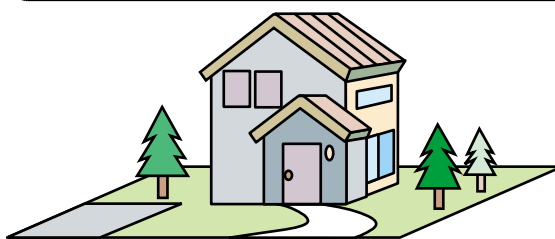
絶対高さを定める高度地区



近年、中高層建築物が建てられ、その高さに対するトラブルも多くなり、一定のルールづくりが必要になってきました。そこで、市では、これまでの斜線型の高さ制限に加えて、建物の絶対高さ制限を定め、住環境の保全と景観の維持を図ります。高度地区については図 - 2 をご覧ください。

31m高度地区が指定された時点で、既に建っている建物や現に建築・修繕・模様替えの工事中の建物にはこの制限は適用されません。しかし、その後建て替えなどをする場合、制限を超える高さは、原則許されません。

敷地面積の最低限度



ミニ開発などによって著しく細分化された宅地は、緑や空地が少ないなど住環境が概して悪く防災面でも問題が多い状況です。そこで、市では、宅地の細分化による居住環境の悪化を食い止めるため、敷地面積の最低限度を130㎡に定めます。

敷地面積の最低限度が定められた時点で、最低限度に満たない敷地は、指定後敷地を分割しない限り、建物の新築や建て替えは可能です。