町田市十

上地利用基本方針

活かし、市民の生活の高質化につながる将来のあるべき土 向を見据え、今まで積み上げてきた町田市の魅力や蓄積を て基本的な考え方を明らかにしたものであり、概要は次の 地利用を想定し、その実現のための各種手段の活用につい とおりです。 この土地利用基本方針は、町田市における土地利用の動

言館などで閲覧できます。 **なお、町田市公式ホームページまたは、市政情報課や図**

土地利用の基本方針

くものである。

利用想定の考え方 あるべき土地

本土 地方

りに関わる取組みの経緯などによ り今まで積み上げてきた都市の蓄 ては、町田市の今までの都市づく あり、その際には次のような考え 土地利用としていくことが重要で めていくことを前提に、あるべき て町田市で生活する魅力をより高 槙、魅力を活かし、他都市と比べ 地方分権等の社会的動向にあっ 起きている土地利用の動向への対 応を中心に、土地利用の基本方針 つながる将来のあるべき土地利用 考慮して、市民の生活の高質化に 循環型社会の到来への対応などを 防災や高齢社会、環境共生・資源 の想定に照らして、現在、市内で や地形特性を十分にふまえつつ、 町田市の貴重で豊かな自然資源

プランの活用 (1)町田市都市計画マスター

方に立ち想定する。

(2)新たに考慮すべき事項

て重視すべき視点 - 生活都市と しての高質化 -あるべき土地利用の想定におい

正な経済的水準で用意をし、 町田

新規住宅地

用施策を講ずる。

将来人口について

*「高質化」とは、町田市の様々 な既存の資源を生かしながら、生 ルに応じられる多様な選択枝を適 **活都市として様々なライフスタイ**

> 地が形成される地域では、 なストックとなるように、 道路の基盤確保などに対応し市街 住宅の十分な規模の確保や公園、 新たに戸建てを中心とした住宅

住まう魅力を高める施設立地

住み続けたくなるまち」としてい 市での生活の魅力を高めていくこ とにあり、「住みたくなるまち、 角針の 地しやすくするなどの誘導を図 ても徒歩圏内において一定の生活 のしやすさを支え、またそこに住 し、専用性の高い住宅地内におい ストラン、ギャラリーなど) が立 (例 コンビニエンスストア、レ 献するような、小規模な商業施設 まうことの魅力を高めることに貢 高齢居住者の増加などに対応

全の取組み

め細かな誘導をする。

(1)良好な魅力ある住宅地形 の対応策の拡充を図る。 市街地内の樹林地や敷地内の植

環境を確保する。 良好な魅力ある住宅地としての そのため、以下の措置を講ずる。 敷地規模の維持・確保

質な住宅地」の形成を誘導する。 に、一定規模の敷地を確保し「高 きる社会的ストックとなるよう をふまえて長期にわたって活用で されている地域では、地区の特性 既存の低層の戸建住宅地が形成

そのため以下のような措置を講 かな都市空間としていく。 維持・保全の取組みと連携しなが つ、環境学習の場ともなる緑豊 ら、現在の緑の資源を保全しつ 対しては、住民などによる緑地の 緑地の減少などといった動きに

斜面林の保全 拠点的な緑地保全

した土地利用調整 住民などによる緑地の維持・保 北部の丘陵域での緑地を中心と

ョン立地への対応) れた市街地環境の形成 (マンシ (3)既存市街地での調和のと

緑豊かで美しいまち並み形成

路、宅地や建物、公共空間へのき るような地区では、地区の歴史・ まち並み形成につながるような道 文化などをふまえながら、美しい いの空間を実現するのに限度があ 一的な基準だけでは望ましい住ま 地形や基盤状況などに因り、画

栽などを保全・充実していくため

を活用するとともに、敷地内緑化 策などを有効に活用していく。 の空隙を十分に確保するための方 現在の緑化に関わる様々な方策

団地の住宅施設等の計画的

置づけしつつ、新たな社会的ニー と共に進め、更新の目標が明らか 修復などの取組みを地域住民など となったものから、 ズに応えるような施設への更新、 都市の貴重なストックとして位 必要な土地利

(2)緑豊かな都市空間の形成

設 定

がでていることや、町田駅周辺の 市街地環境を確保していく。 も、ほどよく調和のとれた良好な 態の建築物の立地を許容しながら ているなどに対しては、多様な形 商業地などで中高層住宅が増加し 公共施設需要や周辺環境への影響 工場跡地などの中高層住宅 (マン ション) 立地進行により学校等の 立地、道路基盤など条件のよい

そのため以下の措置を講ずる。 町田駅周辺での都市型の住宅地

周辺環境に配慮した中高層住宅

するなどに対しては、魅力ある商 での様々な要因により店舗が撤退 変化や、鉄道駅周辺の既存商業地 による商業施設集積、店舗構成の 新たな都市計画道路の整備など

業地の形成 町田駅周辺での高質な都心型商

身近な商業地の維持・形成

の 方

市街化調整区域を市街化区域へ編 がら対応していくこととなるが、 区分は、東京都の方針をふまえな あるため、原則的として、現在の 需要の増加が見込みにくい状況に 長期的には人口が減少に向かうこ とが見通されるなど、大きな土地

土地利用の実現方針

立地の規制・誘導

(4)魅力ある商業地形成

町田駅周辺での歩行回遊性確保

街化調整区 市街化区域

第一種住居地域・第二種住居地

(1) 用途地域

種低層住居専用地域 【指定方針等】 第一種低層住居専用地域、第二

これまでの指定経緯をふまえ建ぺ い率40%、容積率80%の指定を基 密度構成については、町田市の

体とした住宅地」を確保していく の指定などの規制内容を追加す 面積の最低限度や外壁の後退距離 ために、原則として、新たに敷地

そのために、以下の措置を講ず 定する。 より、住宅地内において商業利便

第一種中高層住居専用地域・第

土地利用規制の根幹をなす区域

地を許容しつつも、中高層の建物 道では、一定程度の商業施設の立 地が形成されている主要な道路沿 を制限する高度地区の指定をす 型高度地区の斜線勾配を一定の高 立地を規制する目的で、斜線制限 周辺に低層住宅を主とする市街

する高度地区の指定をする。

等を追加し、ここに定める。 定める「用途地域等に関する指定 内の地区特性から以下の指定方針 方針及び指定基準」をもとに、市 用途地域については、東京都の さの混在を防止する目的で、斜線 立地を許容しつつも、新たな高さ 制限型高度地区の斜線勾配を一定 などが懸念されるため、過度の高 の混在による相隣的な環境の悪化 の高さに留め、建築の最高高さを

制限する高度地区の指定をする。

近隣商業地域・商業地域

ゆとりある質の高い低層を主

性を高めるなどの必要性がある場 合には、地区計画等の導入に併 せ、第二種低層住居専用地域を指 地区の特性や住民の意向などに

向を把握しながら、地区計画等を

を確保するために、地区住民の意 の集積や商業地としてのつながり る商業地として、適度な商業施設

の各駅周辺などの地区は、魅力あ

|種中高層住居専用地域 住宅団地などの土地利用が確定

> 混在による相隣的な環境の悪化な している地区以外では、マンショ 高さの混在を防止する目的で、斜 線制限型高度地区の斜線勾配を一 どが懸念されることから、過度の ンの立地などにより新たな高さの の土地利用: 区などでは 変更をする。 街地の環境 計画等の導 住民の意向 人に併せ用途地域等の を把握しながら、地区 を確保するために地区 等を勘案し、適切な市 地区の位置や周辺地

定の高さに留め、建築の最高高さ さに留め、建築の最高高さを制限 定の高さに図 線制限型高度地区の斜線勾配を一 を制限する 高さの混在を防止する目的で、斜 境への影響を抑えるため、過度の 中高層建築物の立地による周辺環 あるいは今後マンション立地が進 む可能性が高 マンショ 高度地区の指定をす 局い地区については、 留め、建築の最高高さ ン立地が顕著な地区、

(2)その4 他の地域地区

地区では、一定程度の商業施設の 商業地周辺や沿道市街地などの 導入する。 地域だけでは対応しきれない課題 を解決するも 応じて次のような施策を積極的に 土地利用規制の基本となる用途 にめに、地区の特性に

風致地区 特別用途地 遻

るために、将来の商業地イメージ 商業集積地としての魅力を確保す 商業施設の内容などへの誘導を図 の立地誘導など、立地する店舗や 業施設立地の規制や個性ある店舗 の検討とも連携しながら、風俗学 町田駅周辺では、町田市最大の 線制限型高度地区の斜線勾配を一 定の高さに留め、建築の最高高さ 高さの混在を防止する目的で、斜 街地環境を確保するため、過度の の悪化を抑制 を制限する 街地より極端に高さの異なる建物 が立地することによる市街地環境 近年のマン 高度地区 高度地区の指定をす **削し、調和のとれた市** ンションなど従来の市

(3)地区計画等

るため、特別用途地区を指定する。

町田駅周辺をはじめとする市内

図 る。 分な対応ができないような場合に ど用途地域による規制だけでは十 し、高質な住環境の維持・保全を は、地区計画等を積極的に活用 地規模、外辟 より、特定用途の立地防止や、敷 地区の特性や住民の意向などに 堂の後退距離の確保な

(4) その 他

利用と用途地域との乖離が進む地

場等の転出等により、実態の土地

工業系の施設が立地しながら工

準工業地域・工業地域

要件の見直しをはじめ、市街地内 の検討や、今後の優先的な買い取 緑地については、追加指定や指定 りを想定する対象を事前に検討し での美しい農地としての管理方策 ての活用も期待されるため、生産 将来的には公園等の施設緑地とし な農業資源として活用され、また 空地としての機能とともに、貴重 市街地内の農地については公共

緑地保全の森・市民の森等の指

ておくなどの対応を図る。

開発許可と一体となったより効果 称)町田市の斜面開発に関わるガ 緑の残し方などを別途示す「(仮 発行為の規模要件を見直すほか、 的な対応を図る。 イドライン」の検討などにより、 きるだけ保全していくために、開 市街地内の樹林地や斜面林をで

みとの連携 住民の参加 • 取 1) 組

反映の方法等の工夫 (1) 手続きにおける住民意向

用については、住民意向をふまえ であるが、法に基づく手続きにお の工夫などに取り組む。 いても情報提供や意見把握のため た取り組みとしていくことが大切 土地利用の規制・誘導手法の活

条例 (2)(仮称)町田市街づくり (案)との連携

民、事業者および町田市の役割を づくり条例 (案)」に基づき、住 制・誘導施策の活用へと反映して 明確にし、各主体の協働の取り組 められている「 (仮称) 町田市街 みによって適切に、高質な住環境 いくにあたっては、現在検討が進 地区の住民意向を土地利用の規