

町田市土地利用基本方針（概要）

この土地利用基本方針は、町田市における土地利用の動向を見据え、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、概要は次のとおりです。

なお、町田市公式ホームページまたは、市政情報課や図書館などで閲覧できます。

土地利用の基本方針

1. あるべき土地利用の想定
2. 土地利用の基本方針

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、住み続けたいくなるまち」としていくものである。

地方分権等の社会的動向にあつては、町田市の今までの都市づく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積、魅力を活かし、他都市と比べて町田市で生活する魅力をより高めていくことを前提に、あるべき土地利用としていくことが重要であり、その際には次のような考え方に立ち想定する。

(1) 町田市都市計画マスタープランの活用

(2) 新たに考慮すべき事項・視点

将来人口についてあるべき土地利用の想定において重視すべき視点・生活都市としての高質化・

* 「高質化」とは、町田市の様々な既存の資源を生かしながら、生活都市として様々なライフスタイルに感じられる多様な選択枝を適正な経済的水準で用意をし、町田

新たに戸建てを中心とした住宅地が形成される地域では、長期的なストックとなるように、敷地や住宅の十分な規模の確保や公園、道路の基盤確保などに対応し市街地の形成を図る。

住まう魅力を高める施設立地
高齢居住者の増加などに対応し、専用性の高い住宅地内においても徒歩圏内において一定の生活のしやすさを支え、またそこに住まうことの魅力を高めることに貢献するよう、小規模な商業施設（例 コンビニエンスストア、レストラン、ギャラリーなど）が立地しやすくなるなどの誘導を図る。

緑豊かで美しいまち並み形成
地形や基盤状況などに因り、画一的な基準だけでは望ましい住まいの空間を実現するの限度があるような地区では、地区の歴史・文化などをふまへながら、美しいまち並み形成につながるような道路、宅地や建物、公共空間へのきめ細かな誘導を図る。

市街地内の樹林地や敷地内の植栽などを保全・充実していくための対応策の拡充を図る。
現在の緑化に関わる様々な方策を活用するとともに、敷地内緑化の空隙を十分に確保するための方策などを有効に活用していく。

(1) 良好な魅力ある住宅地形の成

敷地規模の維持・確保

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

新規住宅地

良好な魅力ある住宅地としての環境を確保する。
そのために、以下の措置を講ずる。

(2) 緑豊かな都市空間の形成
緑地の減少などといった動きに対しては、住民などによる緑地の維持・保全の取組みと連携しながら、現在の緑の資源を保全しつつ、環境学習の場ともなる緑豊かな都市空間としていく。

そのため以下のような措置を講ずる。
拠点的な緑地保全
斜面林の保全
農地保全
北部の丘陵域での緑地を中心とした土地利用調整
住民などによる緑地の維持・保全の取組み

(3) 既存市街地での調和のとれた市街地環境の形成（マンション立地への対応）
立地、道路基盤など条件のよい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公共施設需要や周辺環境への影響がでていることや、町田駅周辺の商業地などで中高層住宅が増加しているなどに対しては、多様な形態の建築物の立地を許容しながらも、ほどよく調和のとれた良好な市街地環境を確保していく。

そのため以下の措置を講ずる。
町田駅周辺の都市型の住宅地環境確保
周辺環境に配慮した中高層住宅立地の規制・誘導
(4) 魅力ある商業地形成
新たな都市計画道路の整備などによる商業施設集積、店舗構成の変化や、鉄道駅周辺の既存商業地での様々な要因により店舗が撤退するなどに対しては、魅力ある商業地形成を図る。

そのために、以下の措置を講ずる。
町田駅周辺での高質な都心型商業地の形成

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

土地利用の実現方針

(1) 用途地域

用途地域については、東京都の定める「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」をもとに、市内の地区特性から以下の指定方針等を追加し、ここに定める。

【指定方針等】
第一種低層住居専用地域、**第二種低層住居専用地域**

密度構成については、町田市のこれまでの指定経緯をふまへ建ぺい率40%、容積率80%の指定を基本とする。

(2) その他の地域地区

土地利用規制の基本となる用途地域だけでは対応しきれない課題を解決するために、地区の特性に応じて次のような施策を積極的に導入する。
特別用途地区
風致地区
高度地区
近年のマンションなど従来の市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の悪化を抑制し、調和のとれた市街地環境を確保するため、過度の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定の高さに留め、建築の最高高さを制限する高度地区の指定をする。

(3) 地区計画等

地区の特性や住民の意向などに、特定用途の立地防止や、敷地規模、外壁の後退距離の確保など用途地域による規制だけでは十分に対応できないような場合には、地区計画等を積極的に活用し、高質な住環境の維持・保全を図る。

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

(4) その他

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

(2) (仮称)町田市街づくり条例(案)とSS連携

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

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

住民の参加・取り組みとの連携

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。

開発許可

町田駅周辺での歩行回遊性確保
身近な商業地の維持・形成
3. 市街化調整区域
市街化調整区域設定の方針
土地利用規制の根幹をなす区域区分は、東京都の方針をふまへながら対応していくこととなるが、長期的には人口が減少に向かうことが見込まれるなど、大きな土地需要の増加が見込みにくい状況にあるため、原則的として、現在の市街化調整区域を市街化区域へ編入はしない。