

# 町田の都市計画



# ◆町田の都市計画◆

## 【目 次】

<b>町田市の概況</b> .....	<b>1</b>
1. 位置・地形 .....	1
2. 沿革 .....	1
3. 土地利用と人口の推移 .....	2
 <b>都市計画とは</b> .....	 <b>4</b>
1. 都市計画区域の指定 .....	5
2. 都市づくりの基本的方針 .....	6
(1) 都市計画区域マスタープラン .....	6
(2) 都市再開発の方針 .....	6
(3) 住宅市街地の開発整備の方針 .....	6
3. 都市計画法による都市計画一覧表 .....	7
4. 都市計画の決定権者 .....	8
5. 都市計画の決定手続き .....	9
6. 都市計画審議会 .....	10
 <b>土地利用に関する計画</b> .....	 <b>11</b>
1. 区域区分 .....	11
(1) 市街化区域 .....	11
(2) 市街化調整区域 .....	11
2. 地域地区 .....	12
(1) 用途地域 .....	12
(2) 特別用途地区 .....	15
(3) 高度地区 .....	16
(4) 高度利用地区 .....	17
(5) 防火地域及び準防火地域 .....	17
(6) 風致地区 .....	18
(7) 駐車場整備地区 .....	18
(8) 特別緑地保全地区 .....	19

（９）生産緑地地区	19
<b>都市施設に関する計画</b>	<b>20</b>
1. 交通施設	21
（１）道路	21
（２）駐車場	21
（３）自動車ターミナル	21
2. 公共空地	22
（１）公園・緑地	22
3. 処理施設	23
（１）下水道	23
（２）汚物処理場	23
（３）ごみ焼却場	23
（４）ごみ処理場	24
4. 河川	24
5. その他の施設	24
（１）火葬場	24
（２）防火施設	24
6. 一団地の住宅施設	25
<b>市街地開発事業に関する計画</b>	<b>26</b>
1. 土地区画整理事業	26
2. 新住宅市街地開発事業	27
3. 市街地再開発事業	28
<b>地区計画等</b>	<b>29</b>
1. 地区計画	29
<b>都市計画の変遷</b>	<b>31</b>



# 町田市の概況

## 1. 位置・地形

町田市は、首都圏30～40km圏で、神奈川県と半島状に接しながら東京都南西部に位置しています。

町田市は、東京都の南端、関東山地の東麓に発し、三浦半島基部に達する（広域的な自然環境を形成する）多摩丘陵の基点に位置し、西方は関東山地へ続き、東・南方は相模台地へと緩やかに続いています。

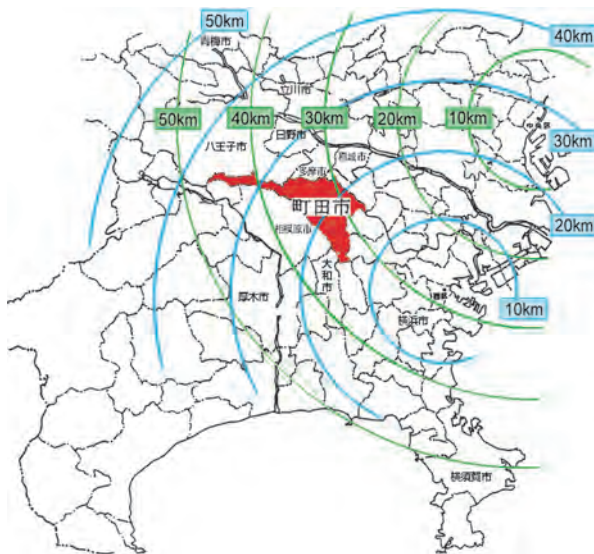
また、丘陵域に源流を有する鶴見川、恩田川、真光寺川などは、広域的な河川軸として相模湾や東京湾へそそぎ、市域においては低地や谷戸を刻み、町田市域の多摩丘陵の特徴的な風景を創出しています。

市内は、地形的には大きく丘陵部・台地部・低地部の3つのまとまりが見られ、最西端に位置する大地沢嶺（草戸山）の海拔364mから三輪団地東側の海拔27mまで、北高南低の起伏に富んだ地形となっています。

地質は主として表面5～15mの深さを関東ローム層におおわれています。

市面積	71.55km <sup>2</sup>
広ぼう	東西・・・22.3km 南北・・・13.2km
海 抜	最高・・・364m 最低・・・27m

町田市の位置



## 2. 沿革

多くの遺跡が発掘されていることから、町田市は、先土器時代から生活地としての長い歴史を持っています。

中世から近世までは鎌倉街道や神奈川街道（現 町田街道）などに沿って25ヶ村の集落が形成され、宿場としても栄えました。

江戸期には、養蚕や炭焼きなどが盛んになり、繭、木綿糸、生糸、織物、黒川炭などの地場物産は、原町田付近で開かれはじめた「二・六の市」で盛んに売り買いされるようになりました。

明治期になると、八王子から原町田を経て横浜に向う街道は、「絹の道（シルクロード）」とも呼ばれ、多くの商人が行き交い、様々な情報・物資が集まり、原町田付近では「二・六の市」が最盛期を迎え、今日の町田駅周辺の商業集積の礎が築かれていきました。自由民権思想などが「絹の道」を通じて伝えられ、活動が活発に行われたのもこの頃です。

こうした中で1893年（明26）には神奈川県から東京府へ移管され、交通面では、JR横浜線（1908年）、小田急線（1927年）が開通し、広域的な鉄道網が結節する優れた交通条件を有するようになります。

戦後は、町田駅周辺の商店街がいち早く復興し、人口も増加をはじめ、1958年（昭33）に町田町、鶴川村、忠生村、堺村が合併し、東京都第9番目の市制が人口6万人で施行され、町田市となりました。

その後、東急田園都市線の開通、東名高速道路の開通などを背景に、1960年代から1970年代にかけて住宅地開発が進み、新たな首都圏近郊の住宅都市としての発展を遂げてきました。

1980年代から1990年代にかけて、多摩ニュータウン事業としての土地区画整理事業や、三輪地区を始めとした民間組合方式による土地区画整理事業、町田駅周辺の中心市街地における再開発事業などが行われました。

2000年代からは、木曽山崎団地を始めとする既存の大規模団地の活用・再生の動きがスタートし、また、2010年代からは、南町田や鶴川の駅周辺における大規模なまちのリニューアルが始まりました。

### 3. 土地利用と人口の推移

町田市は、平坦部である原町田周辺に公共施設等をはじめ様々な都市機能が集積しており、一極集中型の都市構造となっています。商業施設は主に町田駅周辺及び幹線道路沿道に集積し、工業施設は市街地周辺に点在しています。

北部の丘陵地域では、宅地への転用が進んだものの、樹林、田畑等の自然的土地利用が比較的多く残っています。

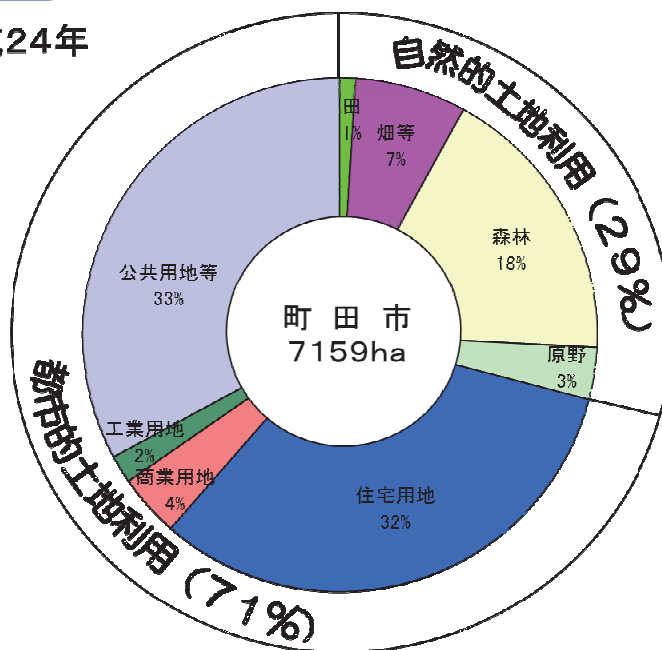
市全体の土地利用状況を見ると、2012年（平24）の都市計画基礎調査（土地利用現況調査）では、都市的土地利用が約7割を占め、中でも住宅用地が最も多く市域の32%を占めています。

一方、自然的土地利用の多くは森林で市域の18%を占め、水田が最も少なく市域の1%となっています。

土地利用の変遷を見ると、1960年（昭35）からの約40年間で農地、樹林等の約6割が減少しました。中でも水田は、1960年（昭35）の8割近くが減少しています。

## 都市計画基礎調査

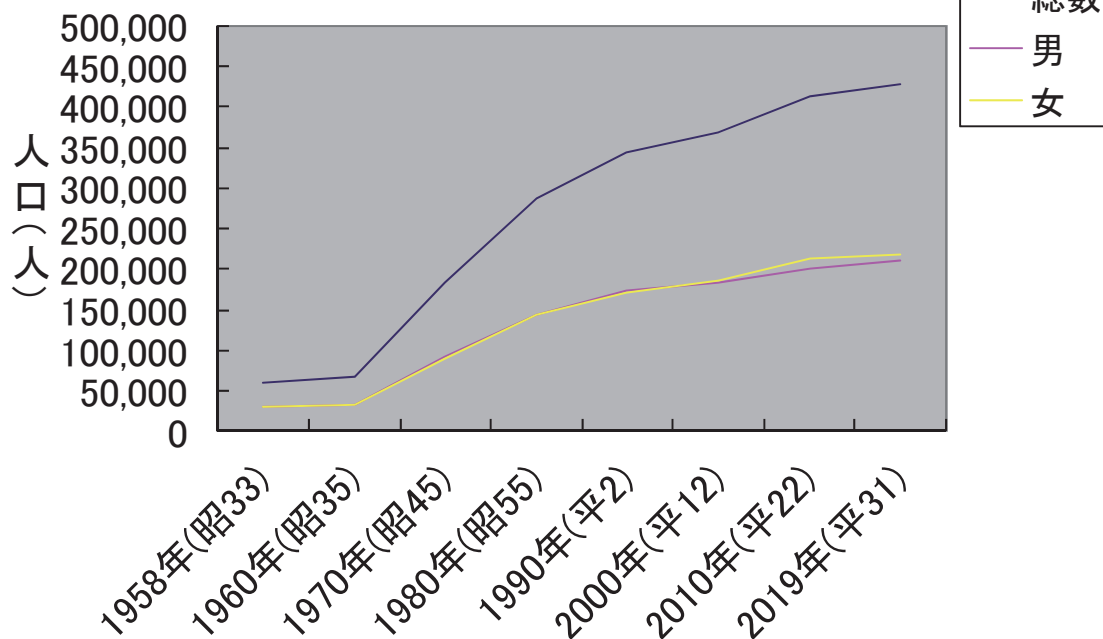
平成24年



町田市の人口（外国人含む）は、2019年（平31）1月1日現在で、428,685人となり、多摩地域では2番目に多くなっています。

市制施行当時は約6万人だった人口は、大規模団地の建設や区画整理事業等の施行により1960年代から1970年代にかけて急激に増加しました。しかしながら、近年はその伸びは次第に緩やかになっており、2020年をピークに減少すると見込まれています。また、今後は確実に高齢化が進むものと予想されています。

## 人口の推移



# 都市計画とは

たくさんの人が、さまざまに働き、学び、憩い、暮らす営みが都市を形成しています。もし、誰かが自分の都合だけで生活したり、仕事をしたりすると、他の人に迷惑をかけたり、都市全体からすると不都合になることがあります。

そこで、都市が誰にとっても安全で快適な場所として、魅力と活気のあふれる空間にしていくために、守らなければならない一定のルールが必要となってきます。

例えば、土地の使い方や建物の建て方にマナーが必要となってきます。こうしたマナーを共通のルールとして「土地利用に関する計画」を定め、それをお互いに守っていく必要があります。

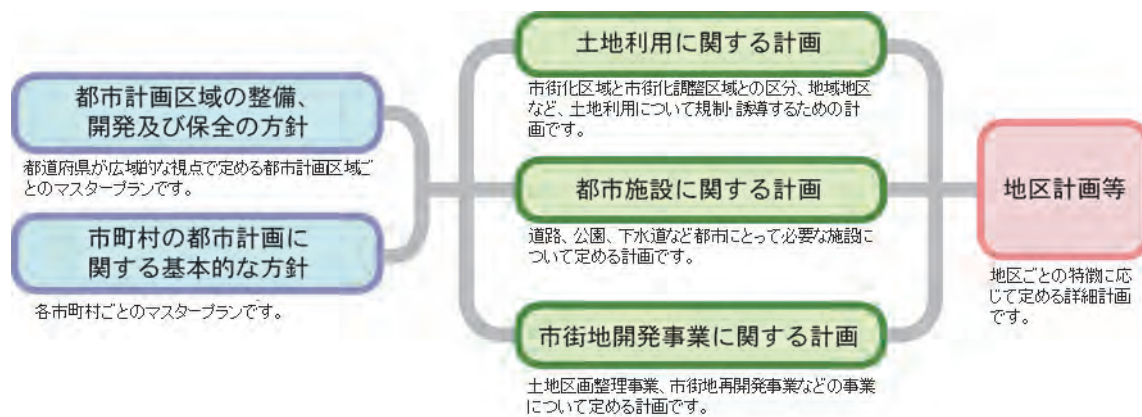
また、都市で生活し働いていくうえで、都市での諸活動を支え、都市の骨格となるさまざまな施設と機能が必要となります。特に公共性の高い道路、公園、下水道などを「都市施設」と呼び、どこにどれくらいの規模で作るのか、都市の大きさや人口などとのバランスを考えて、あらかじめ計画を立てておき、それに従って整備していく必要があります。

さらに、新たなまちをつくったり、古いまちをつくり直す「市街地開発事業」は、まち全体の中での役割などを考えて、計画的に進めていくことが大切です。

都市計画は、このような都市づくりを計画的に誘導し、限られた資源である土地の合理的な利用や、都市の根幹となる施設、秩序あるまちづくりを総合的に計画し、効果的に実現するための制度です。

このような都市づくりを進めていくためには、まず基本的な方針を定めることが必要です。

町田市では、町田市の「基本構想」や、東京都の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即した、都市づくりの基本的な方針である『町田市都市計画マスタープラン』（2011・2013年度改定、2017年度部分改定）を定め、これに基づいた都市づくりを進めています。



## 1. 都市計画区域の指定

都市計画を決めるにあたっては、まず「都市」の範囲を明らかにしなければなりません。そこで、都心の市街地から郊外の農地や山林のある田園地域に至るまで、人や物の動き、都市の発展を見通し、地形などから見て、一体の都市として総合的に整備・開発・保全する必要がある区域を「都市計画区域」として、都道府県が指定します。都市計画は、この都市計画区域を対象として進められます。

都市計画区域は、都市の実際の広がりに合わせて定めるもので、その大きさは一つの市町村の行政区域の中に含まれるものからいくつかの市町村にわたる広いものまであります。町田市は、市域全域が町田都市計画区域として指定されています。

名 称	区 域	面 積
町田都市計画区域	町田市の行政区域の全域	7, 1 6 5 ha

(2019年3月31日現在)

### 町田市都市計画マスタープラン（市町村の都市計画に関する基本的な方針）

市町村の都市計画に関する基本的な方針は、都市計画法第18条の2に基づき定めるもので、一般的に「都市計画マスタープラン」と呼ばれています。

都市計画マスタープランは、事業などの実施について、明確な財源を想定しながら詳細に示すものではなく、市民の意見を反映しながら、市の都市づくりの基本的な方針を提示するために策定します。

町田市では、市民ワークショップを行いながら、2011年に「町田市都市計画マスタープラン 全体構想編・実施方針編」、2013年に「町田市都市計画マスタープラン 地域別構想編」を改定し、2017年には「町田市都市計画マスタープラン 実施方針編」について中間見直しを行っています。

2011年の改定において、地域の実情をより弾力的に反映できるよう、全体構想編・地域別構想編・実施方針編の3編に分けたことが特色です。

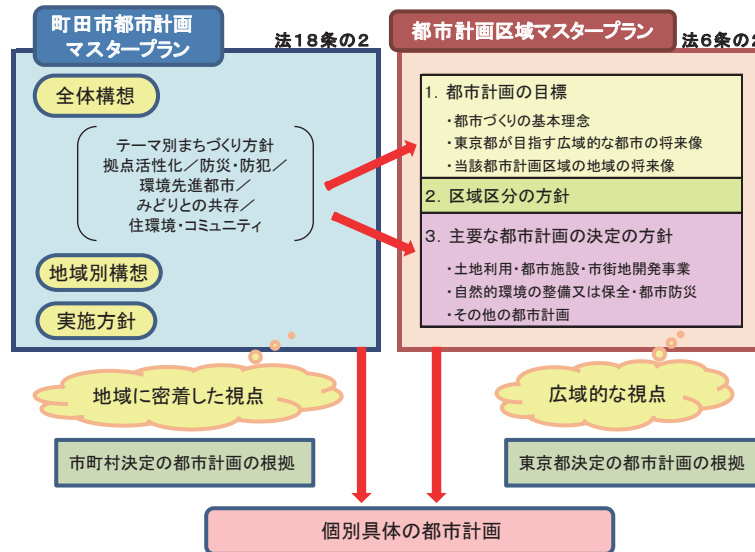


## 2. 都市づくりの基本的方針

### (1) 都市計画区域マスタープラン（東京都策定）

【2014年（平26）12月18日変更、当初決定2004年（平16）4月22日】

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）は、都市計画区域内の将来の都市計画の基本的な方向性を示すものとして、2000年（平12）5月の都市計画法改正により創設されたもので、都道府県が広域的な見地から定めています。



### (2) 都市再開発の方針（東京都策定）

【2015年（平27）3月6日変更、2009年（平21）3月6日変更、  
当初決定2004年（平16）4月22日】

都市再開発の方針は、都市再開発法の規定に基づき定める市街地の再開発に関する長期的かつ総合的なマスタープランです。

具体的には、市街地の再開発の基本的方向を明らかにし、再開発の積極的な推進を図ることや、民間のさまざまな再開発を適正に誘導することを目的として定めるものです。

町田市では、町田駅周辺を、都市再開発法第2条の3第2項に基づき「計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区」として、都市再開発の方針に定めています。

### (3) 住宅市街地の開発整備の方針

【2015年（平27）3月6日変更、2009年（平21）3月6日変更、  
当初決定2004年（平16）4月22日】

住宅市街地の開発整備の方針は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の目標及び方針を定めることで、住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置づけを行うものです。

### 3. 都市計画法による都市計画一覧表

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	
区域区分	市街化区域 市街化調整区域 都市再開発の方針 住宅市街地の開発整備の方針 拠点業務市街地の開発整備の方針 防災再開発の方針
都市再開発方針等	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 田園住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業地域 工業専用地域 特別工業地区 文教地区
用途地域	
特別用途地区	
特定用途制限地域	
高層住居誘導地区	
高度地区又は高度利用地区	
特定街区	
都市再生特別地区	
防火地域及び準防火地域	
特定防災街区整備地区	
景観地区	
風致地区	
駐車場整備地区	
臨港地区	
歴史的風土特別保存地区	
第一種歴史的風土保存地区又は第二種歴史的風土保存地区	
特別緑地保全地区	
流通業務地区	
生産緑地地区	
伝統的建造物群保存地区	
航空機騒音障害防止地区又は航空機騒音障害防止特別地区	
市街地再開発促進区域	
土地区画整理促進区域	
住宅街区整備促進区域	
拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	
遊休土地転換利用促進区域	
被災市街地復興推進地域	
道路	・ 都市高速鉄道 ・ 駐車場 ・ 自動車ターミナル ・ その他の交通施設
公園	・ 緑地 ・ 広場 ・ 墓園 ・ その他の公共空地
水道	・ 電気供給施設 ・ ガス供給施設 ・ 下水道 ・ 汚物処理場 ・ ごみ焼却場 ・ ごみ処理場 ・ その他の供給施設 ・ その他の処理施設
河川	・ 運河 ・ その他の水路
学校	・ 図書館 ・ 研究施設 ・ その他の教育文化施設
病院	・ 保育所 ・ その他の医療施設 ・ その他の社会福祉施設
市場	・ と畜場 ・ 火葬場
一団地の住宅施設	
一団地の官公庁施設	
流通業務団地	
その他	( 電気通信事業の用に供する施設 ・ 防風施設 ・ 防火施設 ・ 防水施設 ・ 防雪施設 ・ 防砂施設 ・ 防潮施設 )
土地区画整理事業	
新住宅市街地開発事業	
工業団地造成事業	
市街地再開発事業	
新都市基盤整備事業	
住宅街区整備事業	
防災街区整備事業	
新住宅市街地開発事業の予定区域	
工業団地造成事業の予定区域	
新都市基盤整備事業の予定区域	
区域の面積が20ha以上の一団地の住宅施設の予定区域	
一団地の官公庁施設の予定区域	
流通業務団地の予定区域	
地区計画	
防災街区整備地区計画	
歴史的風致維持向上地区計画	
沿道地区計画	
集落地区計画	

(注) は、現在町田都市計画において定められているものを示す。

## 4. 都市計画の決定権者

都市計画の内容		市決定 (知事協議)	都決定 ※1
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針			○
区域区分			○
都市再開発方針等			○
地域地区	用途地域	○	
	特別用途地区	○	
	高度地区	○	
	高度利用地区	○	
	防火地域・準防火地域	○	
	風致地区	○	2以上の区市町村の区域にわたる面積10ha以上のもの
	駐車場整備地区	○	
	特別緑地保全地区	○	2以上の区市町村の区域にわたる面積10ha以上のもの
	生産緑地地区	○	
都市施設	道路	○（右記以外）	自動車専用道路、一般国道、都道
	駐車場	○	
	自動車ターミナル	○	
	公園	○（右記以外）	国・都が設置する面積10ha以上のもの
	緑地	○（右記以外）	国・都が設置する面積10ha以上のもの
	下水道	○（右記以外）	流域下水道、公共下水道で2以上の区市町村の区域にわたるもの
	汚物処理場	○	
	ごみ焼却場	○	
	ごみ処理場等	○	
	河川	準用河川	一級河川、二級河川
	火葬場	○	
	一団地の住宅施設	○	
開市街地事業	土地区画整理事業	○（右記以外）	国・都が施行する面積50ha超のもの
	新住宅市街地開発事業		○
	市街地再開発事業	○（右記以外）	国・都が施行する面積3ha超のもの
地区計画		○	

※1 都決定の都市計画のうち国の利害に重大な関係があるものは、国土交通大臣の同意が必要。

## 5. 都市計画の決定手続き

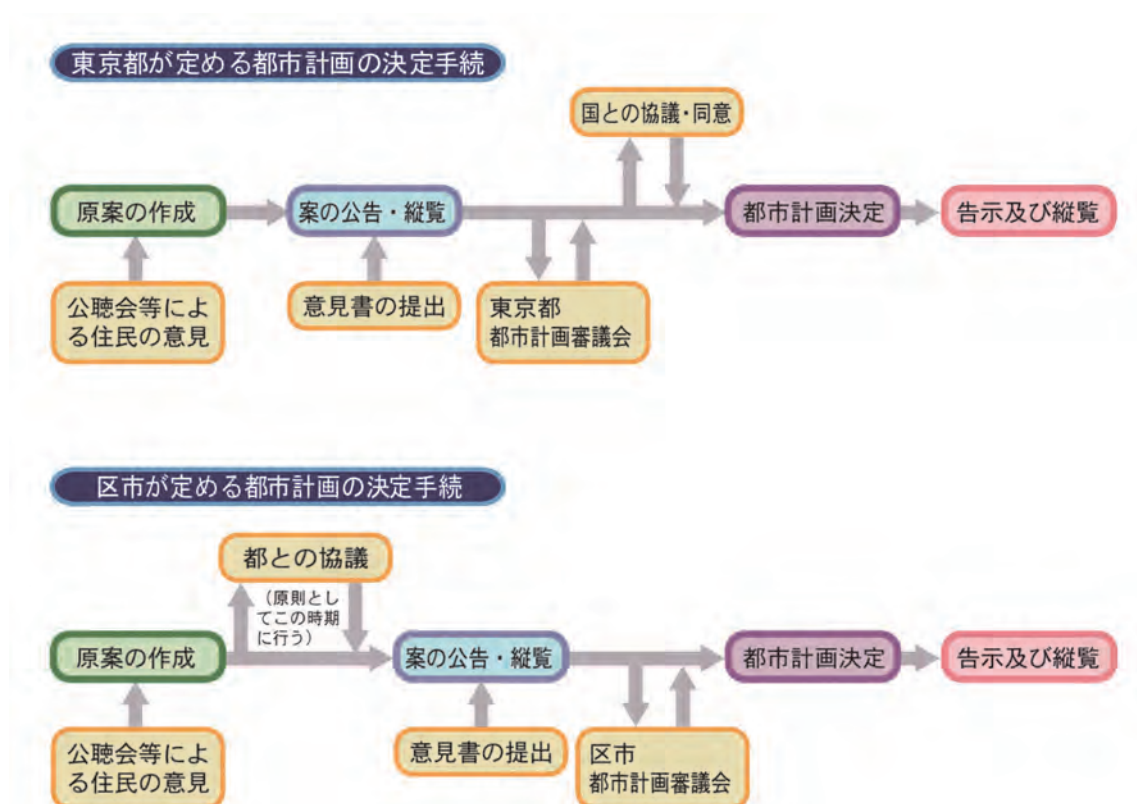
都市計画法では、広域的・根幹的な都市計画については東京都が、身近な都市計画は区市町村が決定することとしています。

東京都が都市計画を決定する場合は、関係区市町村の意見を聴き、東京都都市計画審議会の議を経て、国の利害に重大な関係があるものは、国土交通大臣の同意を得て決定します。

区市町村が都市計画を決定する場合は、知事に協議をし、（町村では知事の同意を得て、）区市町村都市計画審議会の議を経て決定するものとされています。

都市計画の決定手続においては、都市計画の案を作成する場合に、必要があると認めるときは、公聴会、説明会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとされています。

都市計画の案を作成した場合には、案を公告・縦覧しなければなりません。住民等は、縦覧された都市計画案について意見書を提出することができます。なお、地区計画等については、意見の提出方法などを条例で定めたうえで、区域内の土地の所有者などの意見を求めて案を作成するとされており、町田市では「町田市地区計画等の案の作成手続に関する条例」を1984年（昭59）に制定しています。





## 6. 都市計画審議会

町田市都市計画審議会は、都市計画法第77条の2第1項により、2000年(平12)4月に施行された町田市都市計画審議会条例に基づき設置され、市が定めようとする都市計画案を調査審議するほか、市長の諮問に応じて都市計画に関する事項を調査審議することを目的に運営しています。

委員は、学識経験者、市議会議員、関係行政機関の職員、市民で構成されています。



町田市庁舎 第1委員会室

# 土地利用に関する計画

市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）、地域地区など、土地利用について規制・誘導するための計画です。

## 1. 区域区分

人口、産業等の急激な都市集中は、都市の過密化をもたらすと同時に、都市の郊外への無秩序な拡散を招き、道路、公園、下水道等の施設の未整備な市街化が進んでしまう恐れがあります。

都市計画では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図ることを目的に、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」の2つに区分して、一定のルールに基づいて建物の建築などを制限しています。（この区域の分けを通称「線引き」といいます。）



### （１）市街化区域

市街地として積極的に開発・整備する区域で、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的、かつ、計画的に市街化を図るべき区域をいいます。

市街化区域では、土地利用の合理化を図っていくための用途地域を定めるとともに、道路・公園・下水道等の都市計画施設の整備や土地区画整理事業・市街地再開発事業等の市街地開発事業を行っていきます。

町田市では、市域のうち約76%を市街化区域に定めています。

### （２）市街化調整区域

市街化を抑制する区域で、開発や建築は原則できない区域です。農業保護と農業の公共投資は行われるが、道路などの必要不可欠なものを除いて都市計画施設の整備は、原則として行われません。

町田市では、市域のうち北部の丘陵域を中心に約24%を市街化調整区域に定めています。

## 2. 地域地区

都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物などに対するルールを決め、土地の合理的な利用を図るために、用途地域などの地域地区を指定します。

### (1) 用途地域

都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、また効率的な活動を行うことができます。しかし、種類の異なる土地利用が混じっていると、お互いの生活環境や業務の利便が悪くなってしまう。

そこで、都市計画では、機能的な都市活動と良好な都市環境の保護を目的に、市街化区域を住居系、商業系、工業系の13種類の用途地域に区分し、大枠としての土地利用を定めています。(町田市では、田園住居地域及び工業専用地域の指定がないので11種類です。)

用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てることのできる建物の種類や形態、密度などが決められます。地域の目指すべき土地利用の方向を考えて、いわば色塗りが行われるのです。

#### 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、町田市では2004年(平16)6月24日より、宅地の細分化による居住環境の悪化を食い止めるため、都市計画法第8条第3項第3号に基づき、第一種及び第二種低層住居専用地域は敷地面積の最低限度を120㎡に定めています。

※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、分割しない限り、建物の新築や建て替えは可能です。(適用の除外)





## 13 種類の用途地域のイメージ

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、13種類（町田市では、田園住居地域及び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。

### 第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。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。

### 第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

### 第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

### 第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

### 第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

### 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、カラオケボックスなどは建てられます。

### 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。

### 田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

### 近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか、小規模の工場も建てられます。

### 商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

### 準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。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。

### 工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

### 工業専用地域

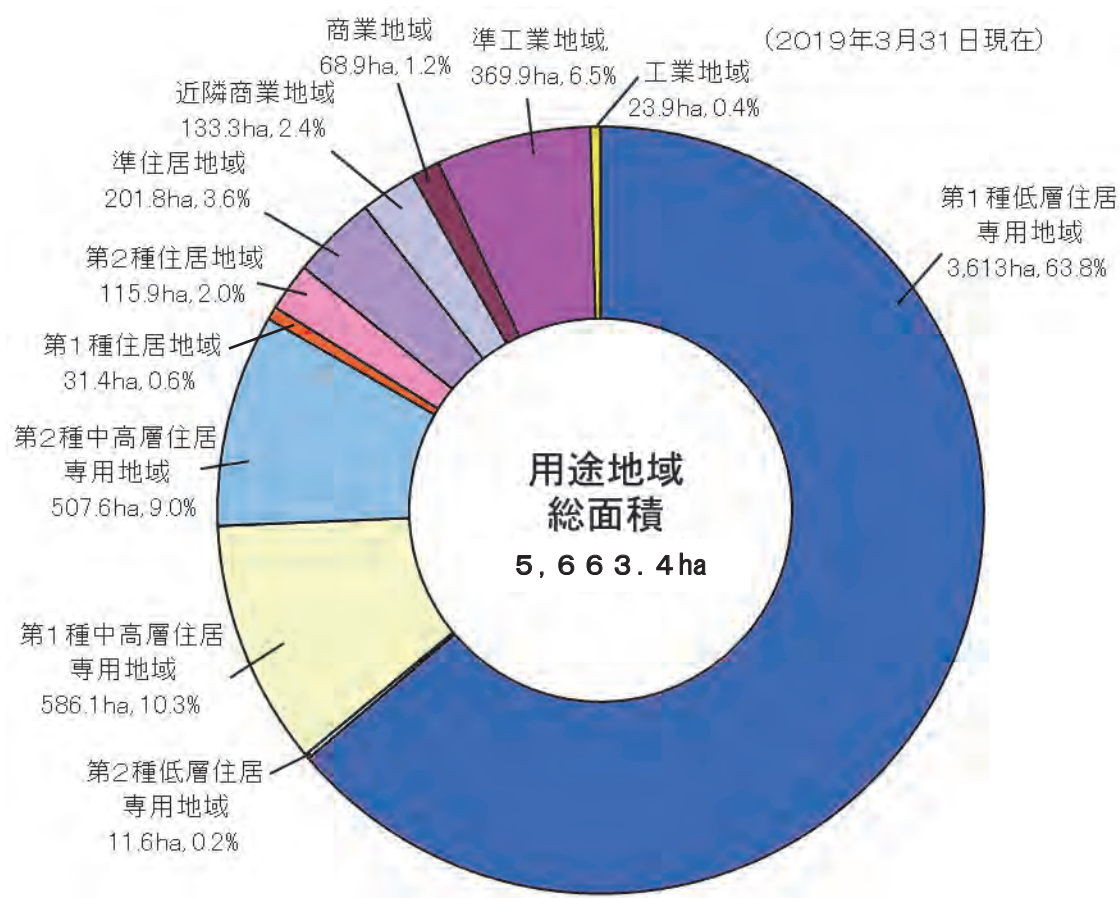


工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

出典：国土交通省ホームページ（<http://www.mlit.go.jp/common/000234474.pdf>）



## 用途地域の内訳



## 用途地域別の建ぺい率と容積率

第一種低層住居専用地域	$\frac{50}{30}$ $\frac{60}{30}$ $\frac{80}{40}$ $\frac{100}{50}$ $\frac{150}{60}$	準住居地域	$\frac{200}{60}$
第二種低層住居専用地域	$\frac{80}{40}$ $\frac{100}{50}$	近隣商業地域	$\frac{200}{80}$ $\frac{300}{80}$ $\frac{400}{80}$
第一種中高層住居専用地域	$\frac{100}{30}$ $\frac{100}{50}$ $\frac{150}{50}$ $\frac{150}{60}$ $\frac{200}{60}$	商業地域	$\frac{400}{80}$ $\frac{500}{80}$ $\frac{600}{80}$ $\frac{700}{80}$
第二種中高層住居専用地域	$\frac{100}{50}$ $\frac{150}{50}$ $\frac{150}{60}$ $\frac{200}{60}$	準工業地域	$\frac{200}{60}$
第一種住居地域	$\frac{200}{60}$ $\frac{300}{60}$	工業地域	$\frac{200}{60}$
第二種住居地域	$\frac{150}{50}$ $\frac{200}{60}$		

※上記は、町田市で定めている建ぺい率と容積率です。

## 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 (%)	容積率 (%)
$\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$	$\frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$

## （２）特別用途地区

特別用途地区は、用途地域を補完する地域地区で、地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護など、特別の目的の実現を図るために指定します。なお、建築物の建築の制限又は禁止及び建築物の構造の制限など、指定した目的を図るための具体的な制限内容は、条例にて定めることとされています。

従来は、文教地区、特別工業地区など１１種類に限定されていましたが、１９９８年（平１０）の法改正により、法律に基づく種類が撤廃され、地方公共団体（区市町村）の創意工夫で種類を自由に定められるようになりました。

現在、町田市で定められている特別用途地区は、特別工業地区、文教地区の２種類です。

### ①特別工業地区（旭町の工業地域）

特別工業地区は、工業地域内において公害防止上の観点から立地すべき工場の業種及び形態を限定するため、指定するものです。

町田市では、旭町の工業地域について指定しています。



### ②文教地区

文教地区は、学校、研究所等の教育文化施設が現に集団的に立地しているか、または立地することが確実な区域で、学校を中心とする教育文化施設的环境を保全し、文化育成に資することを目的に指定するものです。

町田市では、玉川学園、東玉川学園、金井町及び南大谷の各一部区域を定めています。

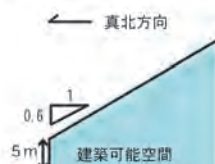
### (3) 高度地区

高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるものです。

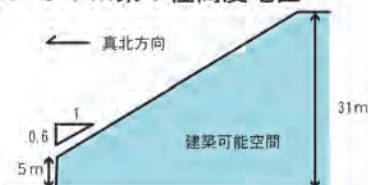
町田市では、居住環境を保全するため、下記の高度地区を指定しています。

#### 高度地区の制限

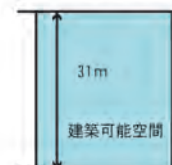
##### 1. 第1種高度地区



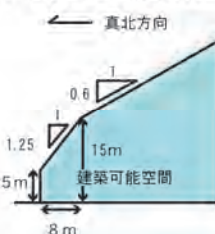
##### 4. 31m第1種高度地区



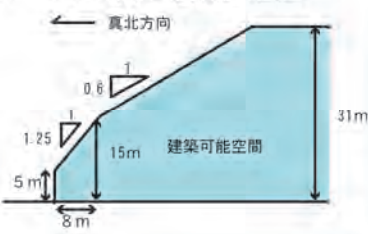
##### 6. 31m高度地区



##### 2. 第2種高度地区

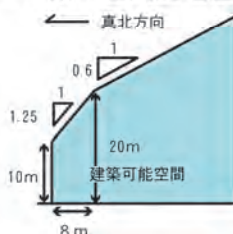


##### 5. 31m第2種高度地区



##### 7. 指定なし

##### 3. 第3種高度地区



#### 建築物の最高高さ（31m）を定める高度地区

近年、中高層建築物の高さに対するトラブルが多くなり、一定のルールづくりが必要になってきたことから、住環境の保全と景観の維持を図るため、これまでの斜線型の高さ制限に加えて、建築物の最高高さを31mで制限する高度地区を追加しました。（2004年（平16）6月24日）



## （４）高度利用地区

高度利用地区は、建築物の敷地の統合を進め、小規模建築物の建築を抑制するとともに、建築物の敷地内に有効な空地を確保することで、用途地域内の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として定めるものです。

高度利用地区内では、建築物の容積率の最高限度と最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限等を定めています。

町田市では、市街地再開発事業の区域に合わせ、町田駅周辺の４地区（原町田地区、原町田三丁目地区、原町田四丁目地区、原町田六丁目地区）を指定しています。

## （５）防火地域及び準防火地域

都市の防災機能を高めることを目的として、建物の不燃化を進めるため定めています。

これらの地域内にある建築物は、建物の規模などに応じて、耐火建築物又は準耐火建築物としなければなりません。

町田市では、原則として、商業地域と容積率４００％以上の区域を防火地域と指定し、第一種低層住居専用地域のうち建ぺい率６０％の地域、及び第二種低層住居専用地域をのぞく全ての用途地域について準防火地域を指定しています。





## （６）風致地区

風致地区は、都市の自然景観及びこれと一体となった史跡、名勝等を含む区域の環境を保全し、良好な都市環境の維持を目的として指定する地区です。東京都風致地区条例により、さらに、第１種風致地区、第２種風致地区に分けられています。

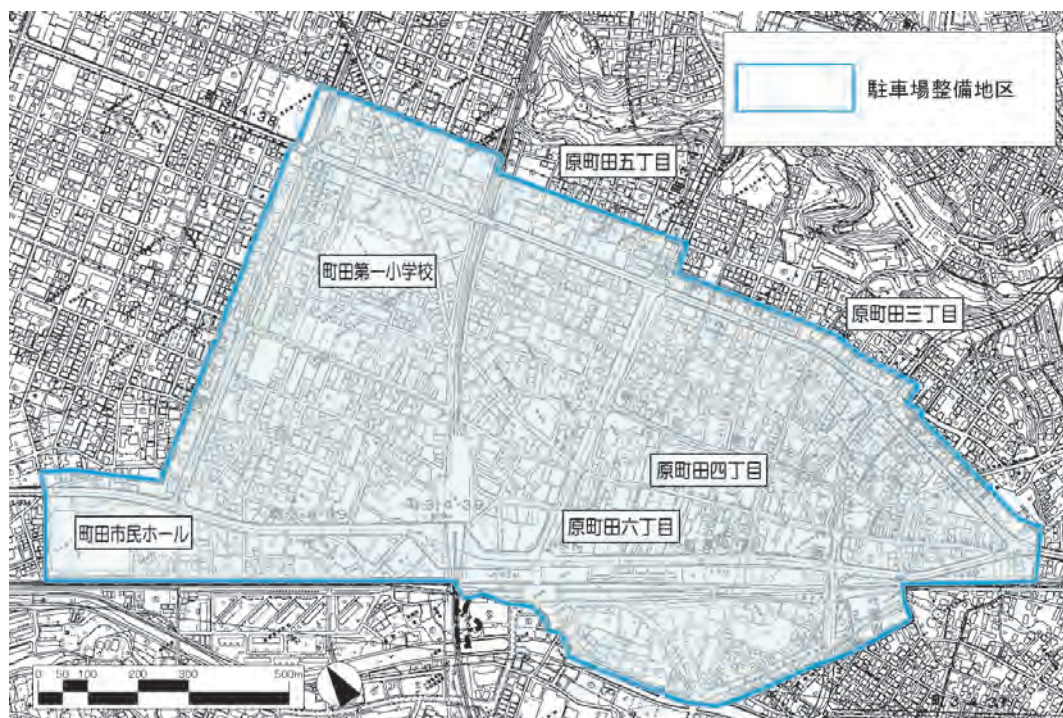
また、風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令の改正を受け、町田市では「町田市風致地区条例」を２０１３年（平２５）に制定しています。

町田市では、１９６１年（昭３６）に市街地に比較的近い丘陵地で、武蔵野に固有の地形、樹林地等を有し、風致的景観のすぐれた地域を、無秩序なスプロール（農地の間にむしうい状に宅地化が進む状態）から守ることを目的として小山田地区と七国山地区の２地区を決定しました。

## （７）駐車場整備地区

駐車場整備地区とは、商業地域、近隣商業地域とこれらの周辺の地域において自動車交通が著しく混雑する地区で、道路の効用を保持し、円滑な道路交通を確保する必要があると認められる区域について、都市計画として定める地区です。

町田市では、交通混雑の緩和と、駐車秩序の維持・増進を図るため、中心市街地である原町田・森野・中町の各一部に、駐車場整備地区を定めています。



## (8) 特別緑地保全地区

特別緑地保全地区は、都市における良好な自然環境となる緑地において、①無秩序な市街化の防止、公害又は災害の防止のため必要な遮断地帯、緩衝地帯又は避難地帯として適切な位置、規模及び形態を有する地区、②地域において伝統的、文化的意義を有する地区、③風致又は景観が優れている又は、動植物の生息地・生育地として適正に保全する必要がある地区を、

保全するために定めるものです。そこでは、建築行為など一定の行為が制限されます。

町田市では、2019年（平31）3月現在、11地区、約59.14ha（八王子市分約11.7ha含む）を指定しています。



金森峯山特別緑地保全地区

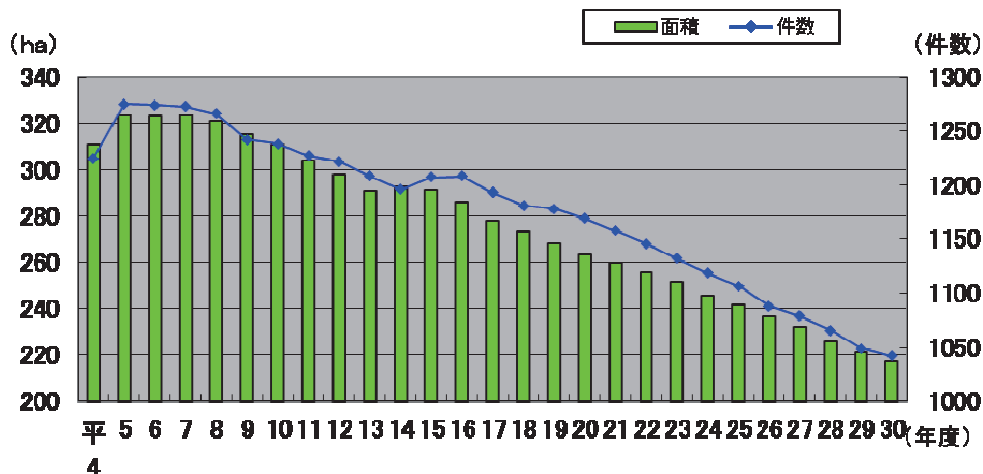
## (9) 生産緑地地区

生産緑地地区は、市街化区域内にある農地の農業生産活動等に裏付けられた緑地機能に着目し、良好な都市環境の形成を図ることを目的に定めるものです。

生産緑地地区に指定された農地は、税制面での優遇を受けられるため、農業の継続がしやすくなります。その一方で、農地保全の観点から建築物などの新築・増改築などの行為は一部を除き制限されます。

町田市では、2018年（平30）4月より生産緑地地区の指定面積の下限を300㎡まで引き下げたほか、指定要件の緩和など都市に「あるべきもの」として生産緑地地区の保全に努めており、2019年（平31）1月1日現在で、1,042地区、217.31haが指定されています。

### 生産緑地地区の状況



## 都市施設に関する計画

都市で生活し、働いていくうえでは、都市での諸活動を支え、生活に必要なさまざまな施設と機能が必要となります。特に公共性の高い道路、公園、下水道などは、どこにどれくらいの規模で作るのか、あらかじめ計画を立てておき、それに従って整備していく必要があります。このような生活に必要な都市の骨組みを形作る施設で、都市計画に定めることができる施設を「都市施設」といいます。

都市施設には下記のものがあります。それぞれの都市にとって必要なものを選択して都市計画に定めることになっています。都市計画に定められた都市施設のことを「都市計画施設」といい、都市計画施設の区域内では、将来の事業が円滑に実施できるよう、建築規制が課されます。

- (1) 道路、都市高速鉄道、駐車場、自動車ターミナルその他の交通施設
- (2) 公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地
- (3) 水道、電気供給施設、ガス供給施設、下水道、汚物処理場、ごみ焼却場、その他の供給施設又は処理施設
- (4) 河川、運河その他の水路
- (5) 学校、図書館、研究施設その他の教育文化施設
- (6) 病院、保育所その他の医療施設又は社会福祉施設
- (7) 市場、と畜場又は火葬場
- (8) 一団地の住宅施設（一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）
- (9) 一団地の官公庁施設（一団地の国家機関又は地方公共団体の建築物及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。）
- (10) 流通業務団地
- (11) 一団地の津波防災拠点市街地形成施設
- (12) 一団地の復興再生拠点市街地形成施設
- (13) 一団地の復興拠点市街地形成施設
- (14) その他政令で定める施設（電気通信事業の用に供する施設、又は防風・防火・防水・防雪・防砂・防潮の施設）



## 1. 交通施設

### (1) 道路

道路は、都市の骨組みを形づくり、自動車などの都市交通を支えるもっとも基本的な施設で、日常生活や経済活動に欠かすことのできない社会資本です。人や車などの通行に利用される交通施設の機能のほか、市民の憩いやコミュニケーションの場、緑の空間、電気・ガス・上下水道・通信などの供給処理施設の設置(埋設)場所として、さらに、採光・通風、あるいは防災上の空間として利用されるなど、様々な機能をもって都市を支えています。特に都市計画道路は、市街地の骨格を形成するために重要な都市施設です。

本市における都市計画道路が最初に決定されたのは1959年(昭34)であり、現在、その規模、目的に応じて、幹線街路、区画街路等に区分され、総延長約158.84km、54路線を決定し、順次整備を進めています。

#### 都市計画道路の種類

種 類	内 容
自動車 専用道路	移動距離の比較的長い自動車交通を処理するため設計速度を高く設定し、車両の出入り制限を行った自動車専用の道路。
幹線街路	交通施設や供給処理施設の収容スペースとして都市活動を支えると同時に、都市の貴重な公共空間の確保や市街地の発展など都市の骨格や近隣住区を形成し、近隣住区等の幹線として機能する道路。
区画街路	沿道立地サービスを目的とし、密に配置され、街区を形成する最も基本的な道路。
特殊街路	主に歩行者、自転車等の自動車以外の交通に供することを目的とした道路。

### (2) 駐車場

経済・社会・文化活動等、都市活動を営む上で、交通機関は重要な役割を担っていますが、駐車場は、道路とともに、目的地での駐車のためのスペースとして、円滑な自動車交通を確保し、機能的な都市活動を展開するために欠くことのできない交通施設です。

町田市では、1979年(昭54)に原町田一丁目駐車場を決定しました。

### (3) 自動車ターミナル

自動車ターミナル法(1959年4月施行)による「一般自動車ターミナル」施設としては、バスターミナル及びトラックターミナルの2つに区分することができます。

町田市では、中心市街地におけるバス輸送の機能増進と合わせて、道路交通の円滑化を図るため、1981年(昭56)に町田バスターミナルを決定しました。

現在、JR横浜線沿いの町田バスターミナルとして、機能しています。



## 2. 公共空地

### (1) 公園・緑地

都市における公園緑地は、都市構造の骨格を形成する機能、都市環境を保全する機能、野生生物の生育・生息環境を保全する機能、都市住民の多様なレクリエーションや自然とのふれあいの拠点としての機能、美しい景観を形成する機能等、多様な機能を有しています。また、災害時の避難場所や、火災時の延焼防止などの機能も有しています。

#### ①公園

公園は、都市における緑とオープンスペースの中核をなすものであり、都市の安全性の確保、良好な都市環境の形成、スポーツ・文化等への対応など重要な役割を果たしています。

町田市では、1961年（昭36）より都市計画公園を決定し、2019年（平31）3月現在、街区公園45ヶ所、近隣公園10ヶ所、地区公園6ヶ所、総合公園6ヶ所（八王子都市計画2ヶ所を含む）、運動公園2ヶ所、特殊公園4ヶ所の計73ヶ所、面積約230.66haを決定しています。



薬師池公園

#### ②緑地

緑地は、主として都市の自然環境の保全並びに改善、都市景観の向上を図るために設けているものです。

町田市では、1964年（昭39）より都市計画緑地を決定し、2019年（平31）3月現在、33ヶ所（八王子都市計画1ヶ所を含む）、面積約350.33haを決定しています。



小山田緑地

### 3. 処理施設

#### (1) 下水道

下水道の排除方式には、汚水（台所、風呂場、トイレなどからの排水）と雨水を同一の下水道管で排除する「合流式」と、汚水と雨水を別々の下水道管で排除する「分流式」とがあり、町田市は分流式で計画されています。

汚水の大半は、成瀬クリーンセンター（町田処理区）、鶴見川クリーンセンター（鶴見川処理区）で処理する計画としています。また、地形的な理由から一部の区域の汚水は、東京都（南多摩処理区）、横浜市（横浜処理区）、川崎市（川崎処理区）の処理場で処理する計画としています。

雨水の大半は、鶴見川、真光寺川、麻生川に排水する区域（鶴見川排水区）、恩田川に排水する区域（恩田川排水区）、境川に排水する区域（境川排水区）に分けられ、区域ごとに河川へ排水する計画としています。また、地形的理由から一部の区域の雨水は、八王子市（八王子排水区）、多摩市（多摩排水区）、横浜市（横浜排水区）、川崎市（川崎排水区）の下水道管へ排水する計画としています。



成瀬クリーンセンター

#### (2) 汚物処理場

汚物処理場は、汲み取りし尿等の生活排水を処理する施設として、1960年（昭35）1月に町田市し尿処理場（境川クリーンセンター）を決定しました。

その後、下水道の普及に伴い、事業規模の適正化と跡地の有効利用を目的として、2017年（平29）1月に区域を1.2haから0.2haへ変更しています。

#### (3) ごみ焼却場

人口及びごみ量の増大と環境衛生の向上に資するため、1978年（昭53）9月に、焼却施設（450t／日）と不燃・粗大ごみ処理施設を併設した町田リサイクル文化センターを決定しました。

しかし老朽化が進んだことから、2016年（平28）12月に町田市熱回収施設へ変更し、ごみの減量に伴って規模を縮小した焼却施設（258t／日）と不燃・粗大ごみ処理施設（47t／日）の整備を進めています。

## （４）ごみ処理場

みどりのリサイクルの推進と農業振興に寄与し、循環型社会の形成を図るため、剪定枝を資源として良質で安価な土壌改良剤を作る町田市剪定枝資源化センター（１０ｔ／日）を、２００３年（平１５）１月に決定しました。

また、２０１６年（平２８）１２月に、ごみ焼却場の整備と合わせて、同一敷地内に生ごみのバイオガス化施設（５０ｔ／日）として町田市バイオエネルギーセンターを決定し、整備を進めています。

## ４．河川

河川は、都市の治水・利水だけではなく、都市に美観と情緒を添え、住民が水と親しみ憩える場所といえます。

しかし、都市化の進行が著しくなると、舗装、屋根面積等の雨水不浸透区域が拡大し、その結果降雨時の河川への雨水流入量が、時間的、量的に集中、増大して被害が大きくなります。

これに対応するため、河道拡幅などの整備を早急に進めることが必要となります。

境川は都県境を流れていることから、東京都と神奈川県の間で管理協定を結び、管理、改修などを行っています。神奈川県管理区間は相模原都市計画として決定されています。



境川

## ５．その他の施設

### （１）火葬場

町田市では、町田市と八王子市にまたがる区域に南多摩火葬場を建設し、八王子市、町田市、多摩市、稲城市、日野市の５市で南多摩斎場組合をつくり運営しています。

### （２）防火施設

都市計画では、その他の施設として、電気通信事業の用に供する施設、防風・防火・防水・防雪・防砂・防潮の各施設を決定することができます。

町田市では、１９５４年（昭２９）３月、都市火災の実情を鑑みて、防火施設として２ヶ所の防火水そうを決定しました。



## 6. 一団地の住宅施設

一団地の住宅施設は、都市計画によって環境のよい住宅適地を選び、住宅の建設と公共施設の整備を一体で行うもので、容積率・建ぺい率・住宅及び公共施設の配置まで細かく決められています。

町田市では、急激な都市化やベッドタウンとしての都市整備の観点から、下記の7ヶ所を定め、公団・公社による公的住宅の整備が行われました。

- ・ 高ヶ坂住宅
- ・ 森野住宅
- ・ 木曽住宅
- ・ 本町田住宅
- ・ 境川住宅
- ・ 本町田第2住宅（藤の台団地）
- ・ 小山田桜台



本町田第2住宅（藤の台団地）



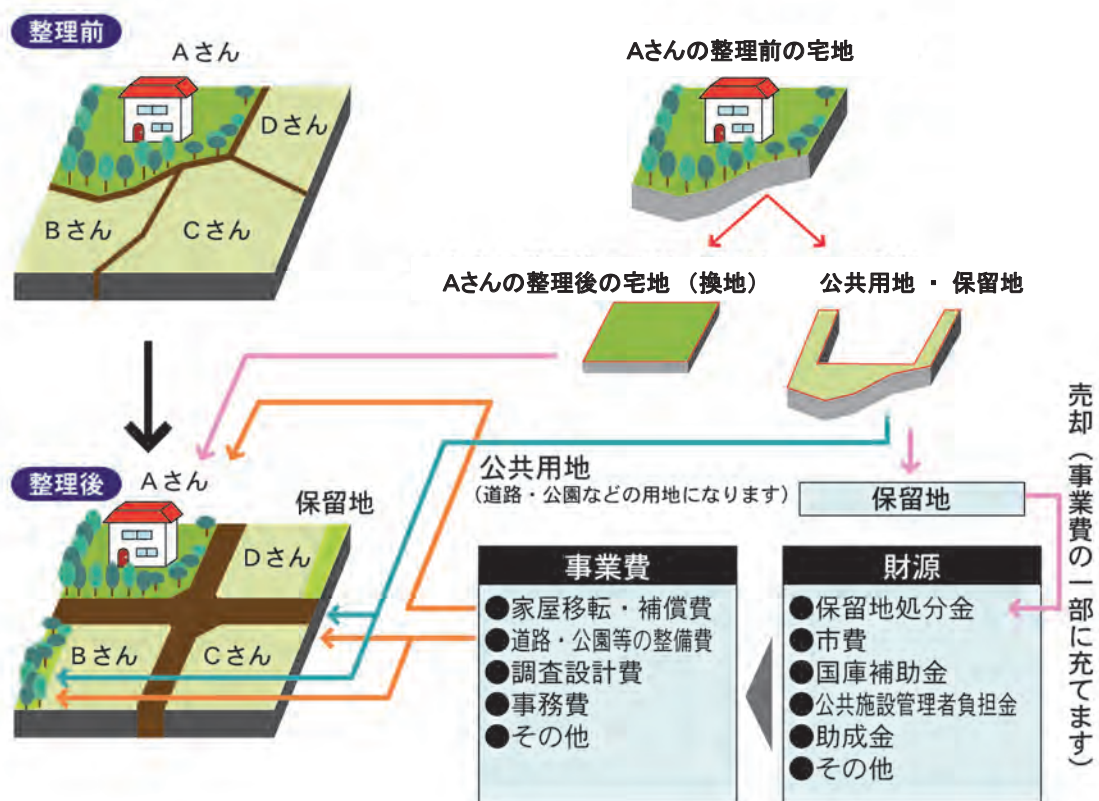
# 市街地開発事業に関する計画

新たなまちをつくったり、古いまちをつくり直す「市街地開発事業」は、一定の区域について、まち全体の中での役割などを考えて、総合的な計画に基づき、公共施設、宅地、建築物等の整備を一体的に行い、面的な市街地の開発を図ることを目的としています。

町田市では、土地区画整理事業・新住宅市街地開発事業・市街地再開発事業の3つの事業を指定しています。

## 1. 土地区画整理事業

土地区画整理事業とは、地権者が土地を出し合い、道路・公園等の公共施設を整備改善するとともに、宅地の区画・形状を整え利用増進を図り、良好な宅地を供給する総合的な住環境整備事業です。



## 2. 新住宅市街地開発事業

人口集中の著しい大都市及びその周辺においては、異常な地価高騰により、いわゆる宅地難の現象を引き起こして住宅建設が阻害され、周辺におけるスプロール化が進行していく状況があります。これに対処するため、１９６３年（昭３８）７月に、新住宅市街地開発法が制定施行されました。

これを契機として、南多摩丘陵一帯のスプロール化を防止し、併せて宅地難の緩和を図るため定めた、南多摩地区約6,000haの区域に新都市を建設する基本方針に基づいて、南多摩郡多摩町（現在多摩市）を中心とする2市2町の一部約2,962haの区域を対象に、1965年（昭40）12月28日、都市計画決定しました。

翌年には事業認可（承認）され事業がスタートし、現在、施行者（東京都、住宅都市整備公団（現 独立行政法人都市再生機構）、東京都住宅供給公社）は事業を完了しています。





### 3. 市街地再開発事業

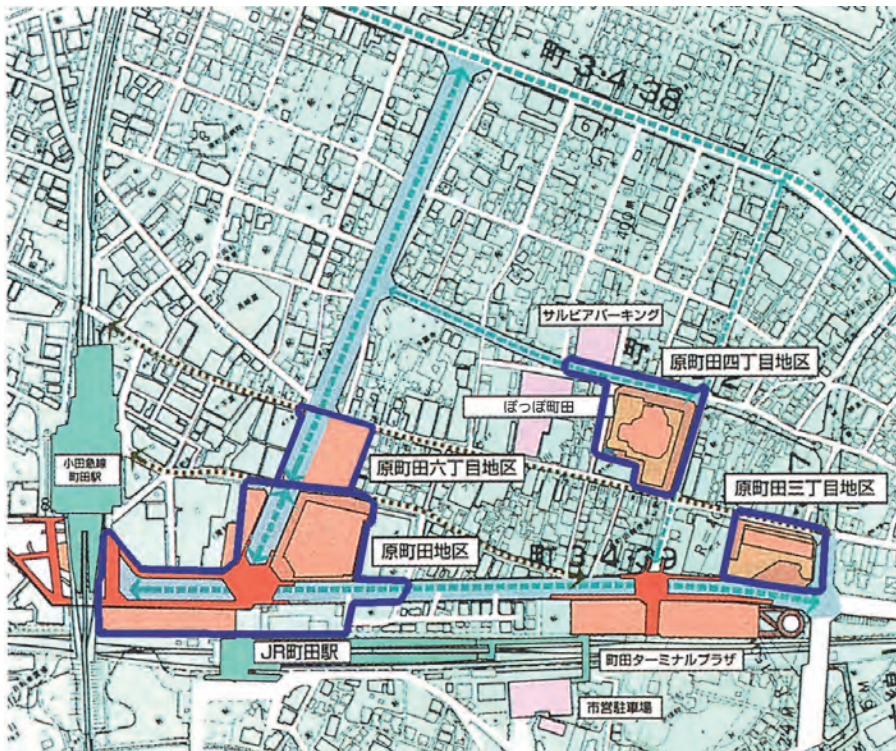
市街地再開発事業は、生活環境が悪化した市街地等において、防災性の強化、良好な市街地住宅の供給、道路、公園、緑地等の公共施設の整備等や空地の確保を計画的、一体的に行うことにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業です。高度利用地区において、市街地再開発事業区域を指定することができます。

町田市市の市街地再開発事業は、最初に、1972年（昭47）3月、横浜線と小田急線が交差する原町田地区の2.1haの区域で計画されました。両線の駅は700mも離れており、木造の建物が密集して不合理な土地利用となっていました。両駅の接近統合（横浜線の駅移転）を含めた4棟のビルの建築、都市計画道路、区画街路ペDESTリアンデッキ（高架になっている歩行者専用道路）等の事業は1980年（昭55）10月に完了しました。

1986年（昭61）3月には、旧原町田駅の移転に伴い都市活動が停滞傾向にある原町田三丁目地区で、街路事業の施行にあわせ、文化・商業機能を整備し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、活力ある中心商業地として再生するため計画の決定を行いました。ビル1棟の建築（店舗、図書館、ホテル）、都市計画道路、ペDESTリアンデッキ等の事業は1990年（平2）5月に完了しました。

1988年（昭63）8月、原町田四丁目地区を計画決定し、都市型住宅（約280戸）と文化、商業施設の複合ビルが1999年（平11）に完成しました。

1994年（平6）6月、原町田六丁目地区を計画決定し、まちだ中央公民館ほか商業施設がある「町田センタービル」や都市計画道路3・4・11号線の中央通りから町田街道に至る間も整備されました。



# 地区計画等

## 1. 地区計画

地区計画は、都市単位の広い地域を対象とする都市計画法と、個々の建物を対象とする建築基準法による規制の間を埋め、地区の特性に合ったきめ細かなまちづくりを行うため、1980年(昭55)に都市計画法及び建築基準法の一部改正により創設された制度です。

地区計画は、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事項を定める「地区レベルでの都市計画」です。

地区計画は、地区の目標将来像を示す地区計画の目標と方針、生活道路の配置や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など、住民等の意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めていきます。

町田市においては、既に良好な居住環境が保たれている区域では、その居住環境の維持・保全を目的とし、土地区画整理事業等の市街地開発事業が行われた区域では、その整備効果の維持・保全と良好な街並みの形成を目的として、地区計画を定めており、2019年(平31)3月現在、42地区を決定しています。

### 地区計画に定める事項

名称・位置・区域面積

地区計画の目標

区域の整備・開発及び保全の方針

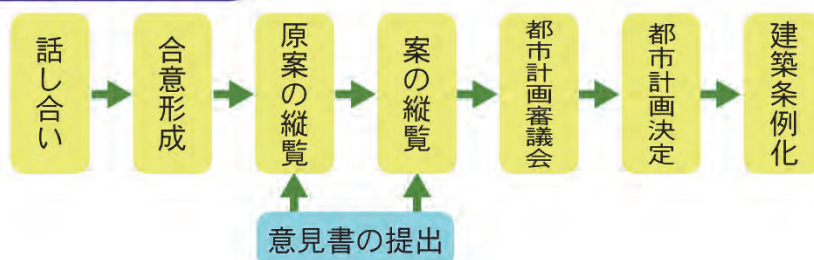
#### 地区整備計画

地区の特性に応じ、以下の事項を、まちづくりの具体的なルールとして定めることができます。

- ①地区施設の配置・規模
- ②建築物等に関する事項
  - ・用途の制限
  - ・建ぺい率の最高限度
  - ・壁面の位置の制限
  - ・高さの最高限度又は最低限度
  - ・緑化率の最低限度
  - ・容積率の最高限度又は最低限度
  - ・敷地面積又は建築面積の最低限度
  - ・壁面後退区域の工作物の設置の制限
  - ・形態又は色彩その他の意匠の制限
  - ・垣又はさくの構造の制限
- ③樹林地、草地等の保全に関する事項
- ④土地の利用に関する事項

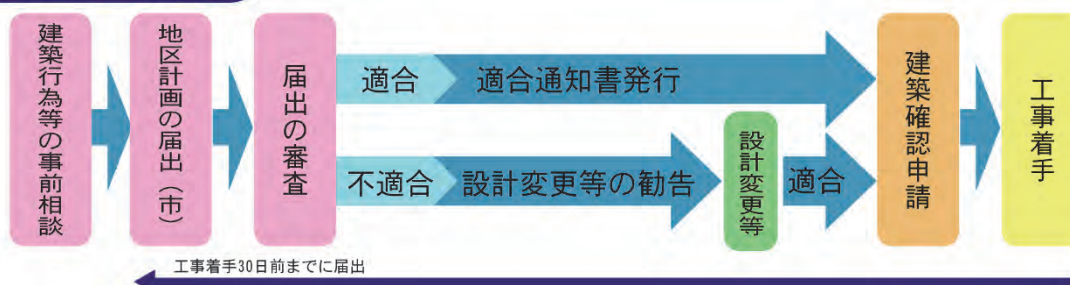


## 決定までの流れ



- ・利害関係者の合意が必要となります。
  - ・都市計画法に基づく手続きにより決めていきます。
  - ・建築条例化とは、地区計画で定めた内容を、建築基準法に基づく条例に規定することです。
- これにより、地区計画で定めた内容を、建築確認の審査対象とすることができます。

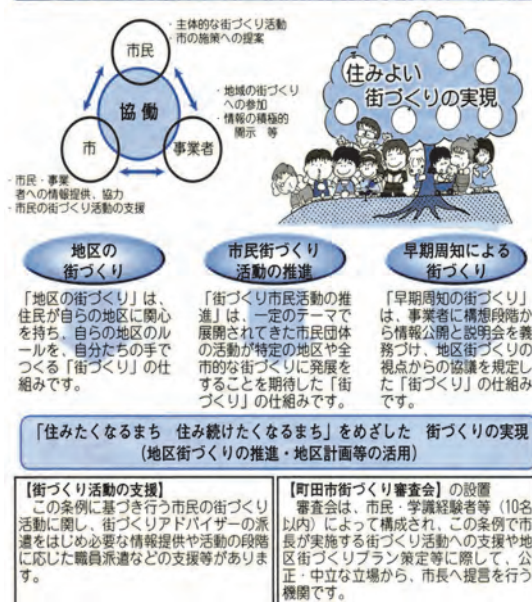
## 決定後の手続き



- ・建築行為等の際は、都市計画法による「届出・勧告制度」が適用されます。(上図参照)

## 市民が主役の街づくりのすすめ

### 基本理念を尊重し、市民・事業者及び市による協働の街づくり



町田市では、市民・事業者・市が協働により、お互いの責任や義務〔責務〕を尊重しながら市民主体の取り組みを推進し、地域や地区の個性を生かした住みよい街づくりを実現していくための取り組みを進めています。

地区のルールなどを住民自らの手で作り、多数の賛同を得てまとめた「地区の街づくりプラン」は、地区の状況やその内容により、都市計画法に基づく地区計画などによって、実現化を目指します。

### 町田市住みよい街づくり条例に基づく「地区街づくりプラン」

目標 方針 計画

地区の状況等により

都市計画法・建築基準法・  
景観法等に基づくルール化  
の取組み

図『町田市住みよい街づくり条例』の概要

# 都市計画の変遷

西 暦 (元号)	一 般 情 勢		主な町田の都市計画	
	社 会	町 田	月 日	内 容
1871 (明治4)	廃藩置県			
1888 (明治21)	市制・町村制施行			
1889 (明治22)	大日本帝国憲法発布	鶴川、南、町田、忠生、堺村となる		
1893 (明治26)		神奈川県から東京府に移管		
1908 (明治41)		横浜鉄道開通 (現在の横浜線)		
1913 (大正2)		町田村が町田町になる		
1914 (大正3)	第一次世界大戦			
1919 (大正8)	旧都市計画法公布			
1923 (大正12)	関東大震災			
1927 (昭和2)		小田急線開通		
1933 (昭和8)	都市計画法市町村に適用	原町田の大火		
1936 (昭和11)		町田町耕地整理		
1938 (昭和13)			11.14	都市計画法適用
1939 (昭和14)	第二次世界大戦		3.31	都市計画区域の決定 (町田町、南村、忠生村の区域)
1946 (昭和21)	日本国憲法公布			
1952 (昭和27)			12.19	用途地域、防火地域の決定
1954 (昭和29)		町田町と南村の合併	3.17	水利施設(防火水槽)の決定
1956 (昭和31)	国連加盟		2.16	ごみ焼却場の決定(1967廃止)
1958 (昭和33)		町田町、鶴川村、忠生村、堺村が合併して町田市となる		
1959 (昭和34)			10.6 12.4	町田市全域が都市計画区域となる 道路の決定(2・2・1号町田縦貫線)

西 暦 (元号)	一 般 情 勢		主な町田の都市計画	
	社 会	町 田	月 日	内 容
1960 (昭和35)	日米安保条約調印		1. 1 2	し尿処理場の決定
1961 (昭和36)		市内初の中高層住宅団地（公社高ヶ坂）が着工	3. 2 10. 5 " " 11. 9	一団地の住宅経営の決定（高ヶ坂住宅）※現一団地の住宅施設 風致地区の決定（小山田、七国山） 公園の決定 道路の見直し 空地地区の決定（1973 廃止）
1962 (昭和37)			3. 3 1 7. 2 6	一団地の住宅経営の決定 （森野住宅） " （木曽住宅）
1963 (昭和38)			3. 2 9	土地区画整理事業の決定 （忠生、鶴川）
1964 (昭和39)	東京オリンピック開催 東海道新幹線開通	人口10万人に 米軍ジェット機墜落	3. 3 1 12. 1 6 "	一団地の住宅経営の決定 （本町田住宅） 公共下水道の決定 緑地の決定
1965 (昭和40)		市立体育館が完成	12. 2 8	多摩・八王子・町田新住宅市街地 開発事業の決定
1966 (昭和41)			12. 2 4	一団地の住宅経営の決定 （木曽山崎住宅） ※1974 年木曽山崎に名称変更
1967 (昭和42)			4. 5 " 12. 9	一団地の住宅経営の決定 （境川住宅） ごみ焼却場の決定（1978 廃止） 河川の決定（境川）
1968 (昭和43)	東名高速道路開通 都市計画法公布	東急田園都市線 「つくし野駅」開業	2. 1 4 5. 1 5 9. 3 9. 3 0	流域下水道の決定 （多摩川右岸南多摩） 文教地区の決定 河川の決定（恩田川） 土地区画整理事業の決定 （鶴川駅前）
1969 (昭和44)	アポロ11号月面到着		3. 2 6	一団地の住宅経営の決定 （本町田第2住宅（藤の台団地））
1970 (昭和45)		人口20万人に 市役所新庁舎オープン 団地白書を策定	5. 1 4 12. 1 2 12. 2 2 12. 2 6	火葬場の決定（南多摩火葬場） 都市下水路の決定（2000 廃止） 高度地区の決定 区域区分の決定（市街化区域及び 市街化調整区域）
1971 (昭和46)			8. 3	河川の決定 （鶴見川、麻生川、真光寺川）
1972 (昭和47)	沖縄県誕生	金森地区に市民の 森1号誕生 東急田園都市線 「すずかけ台駅」開業	3. 1 3. 1 3	高度利用地区の決定 （原町田地区） 市街地再開発事業の決定 （原町田地区）

西 暦 (元号)	一 般 情 勢		主な町田の都市計画	
	社 会	町 田	月 日	内 容
1973 (昭和48)	オイルショック	二十三万人の個展 開催	11.20 〃	用途地域の変更 (新建築基準法による改正) 特別工業地区の決定
1975 (昭和50)	ロッキード事件		12.27	生産緑地地区の決定
1976 (昭和51)	新幹線博多まで開通	国道16号線大和 バイパス開通 東急田園都市線 「南町田駅」開業		
1978 (昭和53)	日中条約調印		9.28	ごみ焼却場の決定 (第二事業場)
1979 (昭和54)	東京サミット開催	横浜線「成瀬駅」 開業	1.24 3.30 〃	一団地の住宅経営の決定 (小山田) ※1985年小山田桜台に名称変更 駐車場整備地区の決定 駐車場の決定 (原町田一丁目駐車場)
1981 (昭和56)			3.3 5.27	自動車ターミナルの決定 (町田バスターミナル) 用途地域等の見直し
1982 (昭和57)		人口30万人に		
1985 (昭和60)			7.12 12.16 〃	地区計画の決定 (三輪地区) 〃 (高ヶ坂地区) 〃 (金井地区) ※1987年薬師台地区に名称変更
1986 (昭和61)	東京サミット開催		1.21 3.17 〃 〃 12.2	土地地区画整理事業の決定 (鶴川第二) 市街地再開発事業の決定 (原町田三丁目地区) 高度利用地区の決定 (原町田三丁目地区) 地区計画の決定 (竹桜地区) 〃 (馬駆地区)
1988 (昭和63)	青函トンネル、瀬戸 大橋開通	市制30周年	1.14 〃 8.5 〃	土地地区画整理事業の決定 (相原・小山) 地区計画の決定 (金井地区) 市街地再開発事業の決定 (原町田四丁目地区) 高度利用地区の決定 (原町田四丁目地区)
1989 (平成元)	消費税スタート 伊東沖海底火山爆発	自然休暇村本館オ ープン 情報公開・保護制度 スタート	6.16	道路の変更 (名称変更)
1990 (平成2)	即位の礼	陸上競技場、総合体 育館オープン	3.9 3.30	用途地域等の一斉見直し (線引きの変更) 地区計画の決定 (金井関山地区)



西 暦 (元号)	一 般 情 勢		主な町田の都市計画	
	社 会	町 田	月 日	内 容
1991 (平成3)	湾岸戦争勃発 ソビエト連邦崩壊 雲仙・普賢岳噴火	京王相模原線「多摩境駅」開業		
1992 (平成4)	国連平和維持活動 (PKO)協力法成立 毛利さん、スペース シャトルで宇宙へ	「さくらシンポジ ウムいん町田」開催 町田ぼたん園の開園 防災行政無線を開局	6. 1 7. 13 11. 2	地区計画の決定 (小山サニータウン地区) 〃 (忠生第二地区) 生産緑地地区の変更(法改正により)
1993 (平成5)	北海道南西沖地震 発生 連立内閣誕生 東京サミット開催	ひなた村改築オー プン 町田市基本構想を 策定 町田市住宅マスタ ープランを策定	2. 1 2. 2 4. 6 8. 10	土地区画整理事業の決定 (三輪沢谷戸) 地区計画の決定(相原・小山地区) (2007 廃止) 〃 (成瀬東地区、 鶴川第二地区) 〃 (原町田一丁目地区)
1994 (平成6)	向井さん、日本人女 性として初めて宇 宙へ		2. 25 4. 19 6. 30 〃 〃	市街化区域及び市街化調整区域の 整備、開発又は保全の方針(見直し) 地区計画の決定(下小山田地区) 市街地再開発事業の決定 (原町田六丁目地区) 高度利用地区の決定 (原町田六丁目地区) 地区計画の決定 (原町田六丁目地区)
1995 (平成7)	阪神淡路大震災	小山市民センター オープン		
1996 (平成8)		なるせ駅前市民セン ターオープン	5. 31 〃 8. 2	用途地域等の一斉見直し(線引き の変更)※用途地域 11 種類に細分 地区計画の決定(野津田中央地区、 栄通り地区、 町 3・4・11 号線沿道地区) 〃 (野津田薬師池下地区)
1997 (平成9)	ゼネコン、金融機関 倒産相次ぐ 東京湾横断道路 「アクアライン」 開通	市民バス「まちっこ」 運行開始	2. 12	地区計画の決定(鶴川駅前地区)
1998 (平成10)	長野冬季オリンピ ックで日本人選手 活躍	市民課駅前連絡所、 剪定枝資源化セン ターオープン	6. 26	地区計画の決定(小野路地区)
1999 (平成11)	茨城県東海村で国 内初の臨界事故	町田市都市計画マ スタープラン、緑の 基本計画を策定 まちっこ公共巡回 ルート運行開始 町田市民フォーラ ム完成	2. 26	地区計画の決定 (上小山田杉谷戸地区)
2000 (平成12)	三宅島噴火で全島 民が避難 九州・沖縄サミット	成人式「はたちのつ どい」として実施 市民病院「東病棟」 完成	2. 3 3. 17 10. 3	地区計画の決定(小山町馬場地区) 〃 (能ヶ谷北部地区、 能ヶ谷中央地区) 〃 (能ヶ谷東部地区)

西 暦 (元号)	一 般 情 勢		主な町田の都市計画	
	社 会	町 田	月 日	内 容
2001 (平成13)	国内初の狂牛病感染牛を確認 乗取られた民間航空機が世界貿易センタービルに突入	サン町田旭体育館、 ぽっぽ町田オープン		
2002 (平成14)	住民基本台帳ネットワーク稼働	まちだ中央公民館オープン 白洲次郎・正子旧宅を町田市指定史跡に指定		
2003 (平成15)	感染症のSARS流行	人口40万人に JR横浜線相原駅の橋上駅舎・自由通路設置 団地白書21策定	1.31 3.31 12.2 12.8	ごみ処理場の決定 (第二剪定枝資源化センター) 地区計画の決定(野津田東地区) " (弥生ヶ丘地区) " (金井中央地区)
2004 (平成16)	新潟中越地震発生	住みよい街づくり条例施行 町田バスセンターにエレベーター・エスカレーター設置 民間交番「セーフティボックスサルビア」開設	4.22 " " 5.13 6.24 "	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(決定) 都市再開発の方針(決定) 住宅市街地の開発整備の方針(決定) 緑地保全地区の決定 用途地域等の一斉見直し(最低敷地面積の指定、31mの絶対高さ制限を定める高度地区の指定) 地区計画の決定(三輪第二地区)
2005 (平成17)	京都議定書発効 愛知万博開催 マンション・ホテルの耐震強度偽装が発覚	綾部原トンネル開通 小山ヶ丘小学校開校(21年ぶりの新設校) 東京都と総合防災訓練を実施 ごみの有料化開始	6.15 12.27	地区計画の決定(小山御嶽堂沼地区、 小山三ツ目山西地区) " (野津田丸山地区)
2006 (平成18)	東京、大阪、名古屋の三大都市圏で基準地価が16年ぶりに上昇	町田市交通マスタープランを策定 コールセンター開始 玉川学園コミュニティバス「玉ちゃんバス」運行開始 町田市民文学館オープン	8.22 12.7 "	地区計画の変更(忠生第二地区) 地区計画の決定(山崎第一地区) 一団地の住宅施設の変更 (木曽山崎) 道路の変更(3・4・13号木曽学園線) ※山崎団地一街区建替え関連
2007 (平成19)	能登半島地震 新潟県中越沖地震 郵政民営化	中期経営計画まとまる 忠生地区に大型交番開設 「木曽地区」住居表示実施	9.26	地区計画の決定(小山ヶ丘東地区、 まちだテクノパーク地区、 多摩境駅前地区、 小山ヶ丘西地区) 〔廃止：相原・小山地区〕
2008 (平成20)	岩手宮城内陸地震 北海道洞爺湖サミット開催	市制50周年 玉ちゃんバス東ルート運行開始 まちっこ新デザイン(オレンジ色) 市民病院南棟、地域周産期母子医療センターオープン		

西 暦 (元号)	一 般 情 勢		主な町田の都市計画	
	社 会	町 田	月 日	内 容
2009 (平成21)	衆議院選挙で民主党が圧勝し、政権交代 新型インフルエンザ流行	町田市北西部を管轄とする、南大沢警察署が開署 町田市新庁舎建設工事着手 町田市景観計画を策定	1. 8 3. 6 "	地区計画の決定（山崎町横峯地区） 都市再開発の方針（改定） 住宅市街地の開発整備の方針（改定）
2010 (平成22)	口蹄疫が国内で10年ぶりに発生	町田市市街化調整区域における適正な土地利用の調整に関する条例施行 「能ヶ谷地区」住居表示実施 市立小学校で初めて、小山田小学校校庭が全面芝生に		
2011 (平成23)	東日本大震災発生	町田市都市計画マスタープラン（全体構想編）、町田市住宅マスタープランを改定、町田市緑の基本計画2020を策定 まちだ未来づくりプラン、町田市新5ヵ年計画を策定		
2012 (平成24)	衆議院選挙で自民党が圧勝し、政権交代 東京スカイツリー開業 ロンドン五輪、メダル38個獲得	「金森地区」住居表示実施 都内初の連節バス運行開始 市役所新庁舎、町田市文化施設和光大学ポプリホール鶴川オープン	1. 10	緑地の決定（薬師池北緑地）
2013 (平成25)	アベノミクス始動 2020年夏季五輪・パラリンピックの開催地が東京に決定 富士山が世界文化遺産に決定	町田市都市計画マスタープラン（地域別構想編）を改定 町田市団地再生基本方針、町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想を策定 町田新産業創造センター、小野路宿里山交流館オープン 鶴川平和台地区を「街づくり推進地区」に指定	1. 18 11. 29	特別緑地保全地区の決定（成瀬山吹） 特別緑地保全地区の変更（七国・相原）

西 暦 (元号)	一 般 情 勢		主な町田の都市計画	
	社 会	町 田	月 日	内 容
2014 (平成26)	憲法解釈を変更し、 集団的自衛権容認 御嶽山噴火 消費税8%スタート	忠生地区に子どもセ ンターただON、旧 市庁舎跡地に町田シ バヒロオープン 町田市第二次野津田 公園整備基本計画、 町田薬師池公園四季 彩の杜魅力向上計画 を策定 町田市土地利用に関 する基本方針及び制 度活用の方策の策定 「高ヶ坂・成瀬地区」 住居表示実施	3.24 " 9.11 " 12.18	地区計画の決定（木曽山崎地区） 一団地の住宅施設の廃止 （木曽山崎） ※木曽山崎地区地区計画へ移行 特別緑地保全地区の変更（山崎） 特別緑地保全地区の決定 （成瀬かしの木山） 都市計画区域の整備、開発及び保 全の方針（改定）
2015 (平成27)	安全保障関連法が成 立 イスラム国が日本人 2人を拘束	新しい忠生市民セン ター（複合施設）が オープン 南町田駅周辺地区拠 点整備基本方針を策 定	4.20 8.10 " " 3.6 "	地区計画の決定（相原駅西口地区） 公園の変更（薬師池西公園） 地区計画の変更（成瀬東地区） 緑地の決定（香山緑地） 都市再開発の方針（改定） 住宅市街地の開発整備の方針 （改定）
2016 (平成28)	熊本地震発生 東京都知事に小池百 合子氏 リオ五輪、夏季最多 のメダル41個	玉ちゃんバス南ルー ト運行開始 町田市鶴川団地と周 辺地区再生方針、町 田市空家0計画、芹 ヶ谷公園再整備基本 計画、町田市中心市 街地まちづくり計 画、鶴川駅周辺再整 備基本方針を策定 相原駅西口広場完成 子どもセンターま あちオープン 「小川・鶴間地区」 住居表示実施	3.1 7.1 8.5 " " 12.12 " "	公園の変更（薬師池公園） 特別緑地保全地区の決定（図師南） 地区計画の決定 （南町田駅周辺地区） 土地区画整理事業の決定 （南町田駅周辺） 公園の変更（鶴間公園） ごみ焼却場の変更（熱回収施設） ごみ処理場の決定 （バイオエネルギーセンター） 地区計画の変更（竹桜地区）
2017 (平成29)	天皇退位特例法が成 立し19年4月末退 位、5月改元へ 衆議院選挙で自民 党大勝、民進党が分 裂	町田市都市計画マス タープラン（実施方 針編）を部分改定 町田市5ヵ年計画1 7-21を策定 南町田駅北口広場開 通	1.20 5.1 " 10.27 " 12.26 " "	汚物処理場の決定 （境川クリーンセンター） 公園の変更（野津田公園） 公共下水道の変更 特別緑地保全地区の決定 （広袴神明） 緑地の変更（薬師池北緑地） 公園の変更（芹ヶ谷公園） 地区計画の変更 （まちだテクノパーク地区） 地区計画の決定（小山片所地区）
2018 (平成30)	西日本豪雨発生 平昌五輪、冬季最多 のメダル13個	南町田駅周辺地区バ リアフリー基本構想 を改定 町田市公共施設再編 計画を策定	6.18 10.4	道路の決定（3・3・50号小山宮下線） 緑地の変更（大戸緑地）



# 町田の都市計画

2019年3月発行

---

発 行 者 町田市

〒194-8520

東京都町田市森野2-2-22

042-724-4247

編 集 都市づくり部都市政策課

印 刷 株式会社芳文社

刊行物番号 18-102

この冊子は1,500部作成し、1部あたりの単価は457円です  
(職員人件費を含みます。)

---