

町田市（仮称）教育環境整備地区建築条例案のパブリックコメントの実施結果及び特別用途地区（仮称）教育環境整備地区の決定に係る都市計画手続きについて

1 趣旨・背景

町田市では、「町田市公共施設再編計画」や「町田市新たな学校づくり推進計画」において、学校施設の多機能化や他の公共施設との複合化により、多様な人々が交流し活動する環境を整備すること、また建物の総量圧縮を図ることを示しております。これをふまえ、限られた公共施設・公共空間を活用し、学校施設機能の集約化、及び地域に必要な機能の補完又は周辺環境の保護などを図るため、建築基準法に基づき特別用途地区内における必要な規定を定める条例案のパブリックコメントを実施しました。

今後は、学校施設機能の複合化・多機能化等を図るため、本条例の制定と合わせて、都市計画法第8条に基づき用途地域を補完して定める「特別用途地区（仮称）教育環境整備地区」を活用し、都市計画を決定してまいります。

2 パブリックコメントの実施結果について

実施期間：2022年4月15日（金）～5月13日（金）

※条例案に関する意見はありませんでした。

3 都市計画の変更について【3～5ページ参照】

2022年度は、学校施設機能を集約して整備する中学校給食センターの建設予定地である町田忠生小山エリア（旧忠生第六小学校）と南エリア（東光寺公園）に特別用途地区（仮称）教育環境整備地区を決定し、建築物の用途制限の緩和及び強化を図ります。あわせて、周辺環境への対策として、地区特性に応じ、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度を定めます。

以下2つの地区の区分に応じて、制限の緩和及び強化の規定が適用されます。

- ①「（仮称）第一種教育環境整備地区」…主に、建築物の用途制限等を緩和
- ②「（仮称）第二種教育環境整備地区」…主に、建築物の用途制限等を強化

また、町田忠生小山エリア（旧忠生第六小学校）については、既決定の木曽山崎地区地区計画を変更し、特別用途地区（仮称）教育環境整備地区と整合を図ります。

4 今後の予定

- 2022年9月 都市計画法第16条に基づく都市計画（原案）の公告・縦覧
- 9月 条例（案）を第3回町田市議会定例会に上程
- 9月 特別用途地区（仮称）教育環境整備地区建築条例施行
- 10月 町田市都市計画審議会（事前協議）
- 11月 都市計画法第17条に基づく都市計画（案）の公告・縦覧
- 12月 町田市都市計画審議会（議案審議）
- 2023年1月 都市計画決定告示

以上

◆特別用途地区(仮称)教育環境整備地区の決定について

1 地区の区分〔都市計画法第8条〕

都市計画法に基づき、中学校給食センターの建設予定地である町田忠生小山エリア(旧忠生第六小学校)と南エリア(東光寺公園)に特別用途地区(仮称)教育環境整備地区を決定する予定です。



(仮称)第一種教育環境整備地区 【規制緩和型】	(仮称)第二種教育環境整備地区 【規制強化型】
町田忠生小山エリア(旧忠生第六小学校)	南エリア(東光寺公園)
<p>木曾山崎地区地区計画</p>	
<p>用途地域:第一種中高層住居専用地域 建蔽率:50% 容積率:100% 高度地区:31m第二種高度地区 その他:準防火地域、 木曾山崎地区地区計画※</p>	<p>用途地域:準工業地域 建蔽率:60% 容積率:200% 高度地区:31m第二種高度地区 その他:準防火地域</p>

※町田忠生小山エリア(旧忠生第六小学校)は、既決定の木曾山崎地区地区計画を変更し、特別用途地区(仮称)教育環境整備地区と整合を図ります。

2 周辺環境対策[建築基準法第49条]

建築基準法に基づき、周辺環境に支障が出ないように、地区特性に応じた制限内容を定めます。

地区の区分	(仮称)第一種教育環境整備地区 【規制緩和型】	(仮称)第二種教育環境整備地区 【規制強化型】
建築物の用途制限	建築基準法第48条の規定にかかわらず、次に掲げる建築物は <u>建築することができる。</u> ・工場(給食センター※のみ) ・処理施設(学校給食に限る) ・体育館(3,000㎡以下) ・観覧場(客席200㎡未満) ・集会場 ・事務所	建築基準法第48条の規定にかかわらず、次に掲げる建築物は <u>建築することができない。</u> ・工場(給食センター※以外)
敷地面積の最低限度	500㎡	1,000㎡
壁面の位置の制限	5m	指定なし
建築物の高さの最高限度	20m	20m

※給食センターは、調理業務の用に供する部分の床面積の合計が3,000㎡以内、かつ、原動機の出力の合計が2,500kW以下に限る。

整合

◆木曾山崎地区地区計画の変更概要について(※下線部は変更部分を示す。)

1 地区整備計画を、特別用途地区(仮称)第一種教育環境整備地区と整合

特別用途地区と整合を図るため、旧忠生第六小学校の敷地について、公共公益施設地区から健康増進関連拠点地区に区分し、必要な制限を定めます。

		変更後	変更前
地区の区分	地区の名称	健康増進関連拠点地区	公共・公益施設地区
	地区の面積	約1.7ha ◀ 地区の一部を変更 ▶	約12.0ha
建築物等の用途の制限		<u>1 建築基準法第48条第3項の規定以外に、次の各号に掲げる建築物は建築することができる。</u> <u>1) 工場(給食センター※に限る)</u> <u>2) 処理施設(学校給食に限る)</u> <u>3) 体育館(3,000㎡以下)</u> <u>4) 観覧場(客席200㎡未満)</u> <u>5) 集会場</u> <u>6) 事務所</u> <u>7) 市長が必要と認めたもの</u> 2 次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1) 戸建て住宅 2) 長屋 3) 共同住宅	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 戸建て住宅 2 長屋 3 共同住宅
敷地面積の最低限度		500㎡	500㎡
壁面の位置の制限		5m	
建築物の高さの最高限度		20m	

2 地区計画の目標に新たな計画(まちだの中学校給食センター計画)を追加

また、旧忠生第六小学校跡地は「町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想」において、健康増進関連拠点と位置づけるとともに、「まちだの中学校給食センター計画」において、中学生たちに美味しい給食を届けるとともに、地域の幅広い世代が、食を通じて健やかな暮らしを送ることに貢献できる給食センターの整備を位置付けている。

3 「健康増進関連拠点地区」を土地利用の方針に追加

小学校跡地を活用し、中学校給食センター及び体育館を整備し、中学校に給食を提供するだけでなく、地域に住む幅広い世代の皆さまが、食とスポーツを通して健やかな暮らしを送ることに貢献できる健康増進関連拠点として、土地利用更新を図る。

4 地区施設の整備の方針及び地区施設に「健康増進関連拠点地区」を追加

健康増進関連拠点地区には、周辺の良い住環境に配慮し、環境緑地及び広場状空地等を配置する。

地区施設	名 称	幅 員	面 積	備 考
その他の 公共空地	環境緑地1号	5~8m	約930㎡	新設 ただし、車両及び歩行者の出入り口部分は除く
	環境緑地2号	7.5m	約400㎡	
	環境緑地3号	10m	約2,380㎡	
	広場状空地	面積 約900㎡		

5 計画図に「健康増進関連拠点地区」及び「その他の公共空地」を追加

