

地形地物の変更等に伴う都市計画の見直しについて

1 趣旨・背景

2004年に東京都及び都内区市町が実施した都市計画（区域区分及び用途地域等）の一斉見直し以降、19年が経過する中、区域区分や用途地域等の境界の根拠となる地形地物に変更が生じるなど、都市計画の運用に支障が生じています。

こうしたことから、東京都は、地形地物の変更に伴う区域区分及び用途地域等の見直しに取り組むこととして、2020年1月に都内の区市町に対して都市計画法第15条の2に基づく都市計画の案の作成依頼を行いました。

これを受けて町田市では、2020年度から都市計画の見直し検討の作業を進めてきましたが、この度、都市計画の案を作成しました。

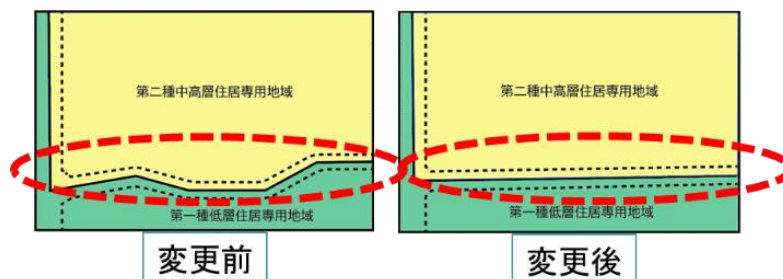
今後、東京都と連携しながら、都市計画を決定してまいります。

2 変更の対象及び変更箇所

○変更の対象

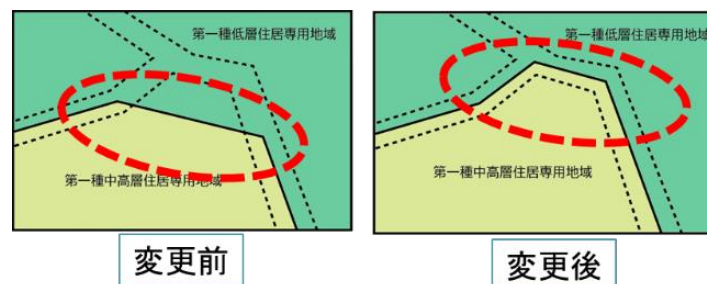
- ・用途地域等の境界の基準としていた道路等の位置や形状が変化した箇所

（例）



- ・現指定の用途地域等の境界位置や根拠が不明瞭となっている地区

（例）



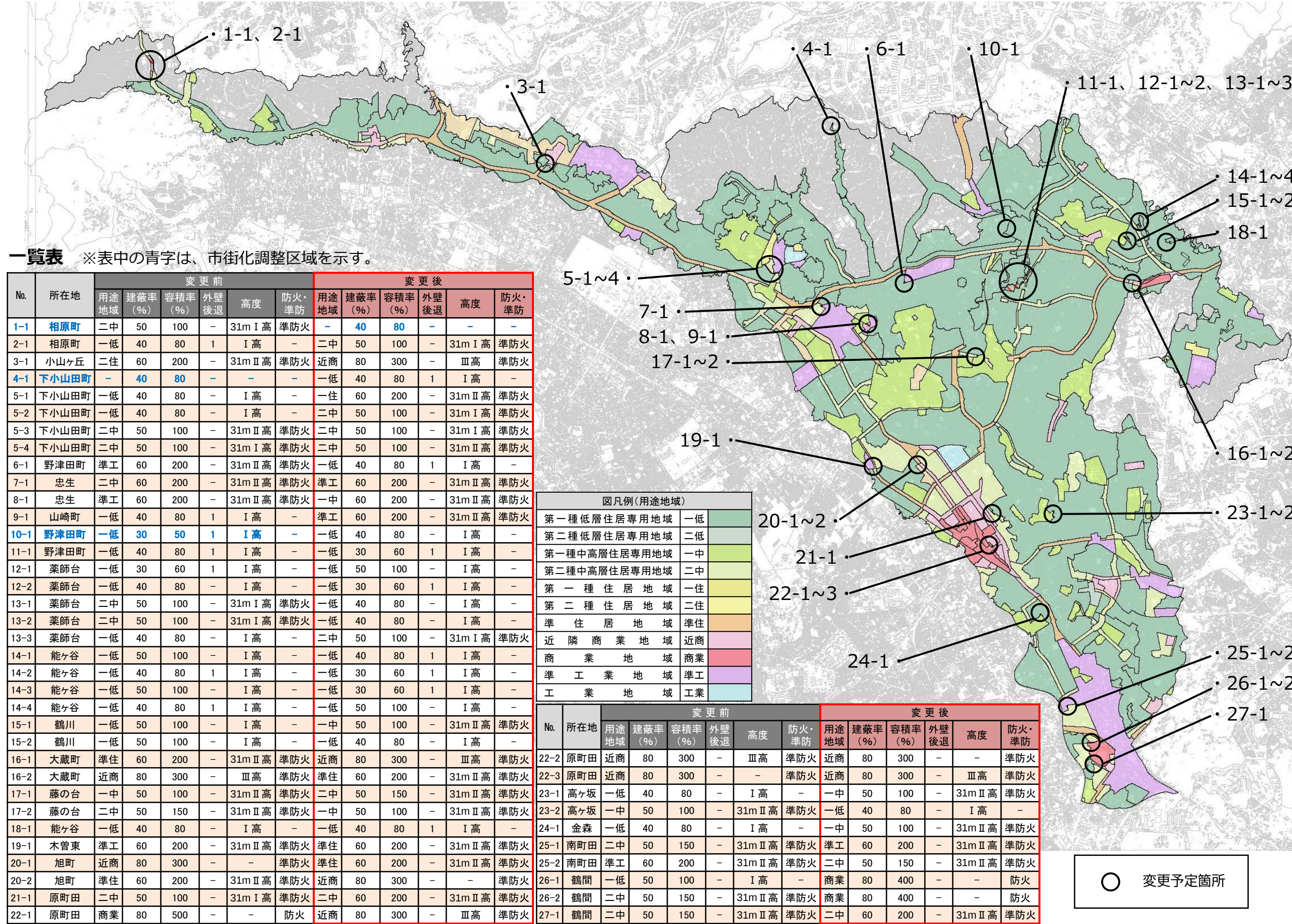
○変更箇所

区域区分 3 箇所（東京都決定） 用途地域等 27 箇所（町田市決定）

3 今後の予定

2023年 8月	町田市が都市計画審議会へ付議（事前審議）
2023年11月	都市計画法第17条に基づく公告・縦覧
2023年12月	町田市が都市計画審議会へ付議（本審議）
2024年 2月	東京都が都市計画審議会へ付議
2024年 4月	都市計画変更告示

以上



一覧表 ※表中の青字は、市街化調整区域を示す。

No.	所在地	変更前						変更後					
		用途 地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	外壁 後退	高度	防火・ 準防	用途 地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	外壁 後退	高度	防火・ 準防
1-1	相原町	二中	50	100	-	31m I 高	準防火	-	40	80	-	-	-
2-1	相原町	一低	40	80	1	I 高	-	二中	50	100	-	31m I 高	準防火
3-1	小山ヶ丘	二住	60	200	-	31m II 高	準防火	近商	80	300	-	Ⅲ高	準防火
4-1	下小山田町	-	40	80	-	-	-	一低	40	80	1	I 高	-
5-1	下小山田町	一低	40	80	-	I 高	-	一住	60	200	-	31m II 高	準防火
5-2	下小山田町	一低	40	80	-	I 高	-	二中	50	100	-	31m I 高	準防火
5-3	下小山田町	二中	50	100	-	31m II 高	準防火	二中	50	100	-	31m I 高	準防火
5-4	下小山田町	二中	50	100	-	31m I 高	準防火	二中	50	100	-	31m II 高	準防火
6-1	野津田町	準工	60	200	-	31m II 高	準防火	一低	40	80	1	I 高	-
7-1	忠生	二中	60	200	-	31m II 高	準防火	準工	60	200	-	31m II 高	準防火
8-1	忠生	準工	60	200	-	31m II 高	準防火	一中	60	200	-	31m II 高	準防火
9-1	山崎町	一低	40	80	1	I 高	-	準工	60	200	-	31m II 高	準防火
10-1	野津田町	一低	30	50	1	I 高	-	一低	40	80	-	I 高	-
11-1	野津田町	一低	40	80	1	I 高	-	一低	30	60	1	I 高	-
12-1	薬師台	一低	30	60	1	I 高	-	一低	50	100	-	I 高	-
12-2	薬師台	一低	40	80	-	I 高	-	一低	30	60	1	I 高	-
13-1	薬師台	二中	50	100	-	31m I 高	準防火	一低	40	80	-	I 高	-
13-2	薬師台	二中	50	100	-	31m I 高	準防火	一低	40	80	-	I 高	-
13-3	薬師台	一低	40	80	-	I 高	-	二中	50	100	-	31m I 高	準防火
14-1	能ヶ谷	一低	50	100	-	I 高	-	一低	40	80	1	I 高	-
14-2	能ヶ谷	一低	40	80	1	I 高	-	一低	30	60	1	I 高	-
14-3	能ヶ谷	一低	50	100	-	I 高	-	一低	30	60	1	I 高	-
14-4	能ヶ谷	一低	40	80	1	I 高	-	一低	50	100	-	I 高	-
15-1	鶴川	一低	50	100	-	I 高	-	一中	50	100	-	31m II 高	準防火
15-2	鶴川	一低	50	100	-	I 高	-	一低	40	80	-	I 高	-
16-1	大蔵町	準住	60	200	-	31m II 高	準防火	近商	80	300	-	Ⅲ高	準防火
16-2	大蔵町	近商	80	300	-	Ⅲ高	準防火	準住	60	200	-	31m II 高	準防火
17-1	藤の台	一中	50	100	-	31m II 高	準防火	二中	50	150	-	31m II 高	準防火
17-2	藤の台	二中	50	150	-	31m II 高	準防火	一中	50	100	-	31m II 高	準防火
18-1	能ヶ谷	一低	40	80	-	I 高	-	一低	40	80	1	I 高	-
19-1	木曽東	準工	60	200	-	31m II 高	準防火	準住	60	200	-	31m II 高	準防火
20-1	旭町	近商	80	300	-	-	準防火	準住	60	200	-	31m II 高	準防火
20-2	旭町	準住	60	200	-	31m II 高	準防火	近商	80	300	-	-	準防火
21-1	原町田	二中	50	100	-	31m I 高	準防火	二中	60	200	-	31m II 高	準防火
22-1	原町田	商業	80	500	-	-	防火	近商	80	300	-	Ⅲ高	準防火

図凡例(用途地域)		
第一種低層住居専用地域	一低	
第二種低層住居専用地域	二低	
第一種中高層住居専用地域	一中	
第二種中高層住居専用地域	二中	
第一種住居地域	一住	
第二種住居地域	二住	
準住居地域	準住	
近隣商業地域	近商	
商業地域	商業	
準工業地域	準工	
工業地域	工業	

No.	所在地	変更前						変更後					
		用途 地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	外壁 後退	高度	防火・ 準防	用途 地域	建蔽率 (%)	容積率 (%)	外壁 後退	高度	防火・ 準防
22-2	原町田	近商	80	300	-	Ⅲ高	準防火	近商	80	300	-	-	準防火
22-3	原町田	近商	80	300	-	-	準防火	近商	80	300	-	Ⅲ高	準防火
23-1	高ヶ坂	一低	40	80	-	I 高	-	一中	50	100	-	31m II 高	準防火
23-2	高ヶ坂	一中	50	100	-	31m II 高	準防火	一低	40	80	-	I 高	-
24-1	金森	一低	40	80	-	I 高	-	一中	50	100	-	31m II 高	準防火
25-1	南町田	二中	50	150	-	31m II 高	準防火	準工	60	200	-	31m II 高	準防火
25-2	南町田	準工	60	200	-	31m II 高	準防火	二中	50	150	-	31m II 高	準防火
26-1	鶴間	一低	50	100	-	I 高	-	商業	80	400	-	-	防火
26-2	鶴間	二中	50	150	-	31m II 高	準防火	商業	80	400	-	-	防火
27-1	鶴間	二中	50	150	-	31m II 高	準防火	二中	60	200	-	31m II 高	準防火