

## 特別用途地区の新規指定について

### 1 趣旨・背景

公共公益施設の再編（複合化）にあたっては、「町田市都市づくりのマスタープラン」において、周辺住宅地への影響に充分配慮しながら、必要に応じて地区計画を併用した用途地域の変更、または特別用途地区の指定や高さ等の規制緩和について検討するとしています。

これを踏まえ、学校再編等に際しては、上位計画の位置づけや地域の実情に応じて、周辺環境への影響に充分配慮しながら、特定の建築物の用途等を規制緩和及び規制強化することが必要な区域について、都市計画法に基づき特別用途地区（教育環境整備地区）を指定し、特別用途地区内における必要な規定を条例（教育環境整備地区建築条例）で定めています。

2022年度には、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うち、町田忠生小山エリア、南エリアの2か所を特別用途地区に指定しました。

現在は、「町田市新たな学校づくり推進計画」において検討を進めている「本町田ひなた小学校（現本町田東小学校用地）」、「成瀬小学校（現南第二小学校用地）」、「鶴川東地区統合新設小学校（現鶴川第二小学校用地）」、「鶴川西地区統合新設小学校（現鶴川第四小学校用地）」及び「南第一小学校（同用地）」の5か所についても、特別用途地区の指定に向けた手続きを進めています。

### 2 特別用途地区の指定及び条例改正の概要【資料1】

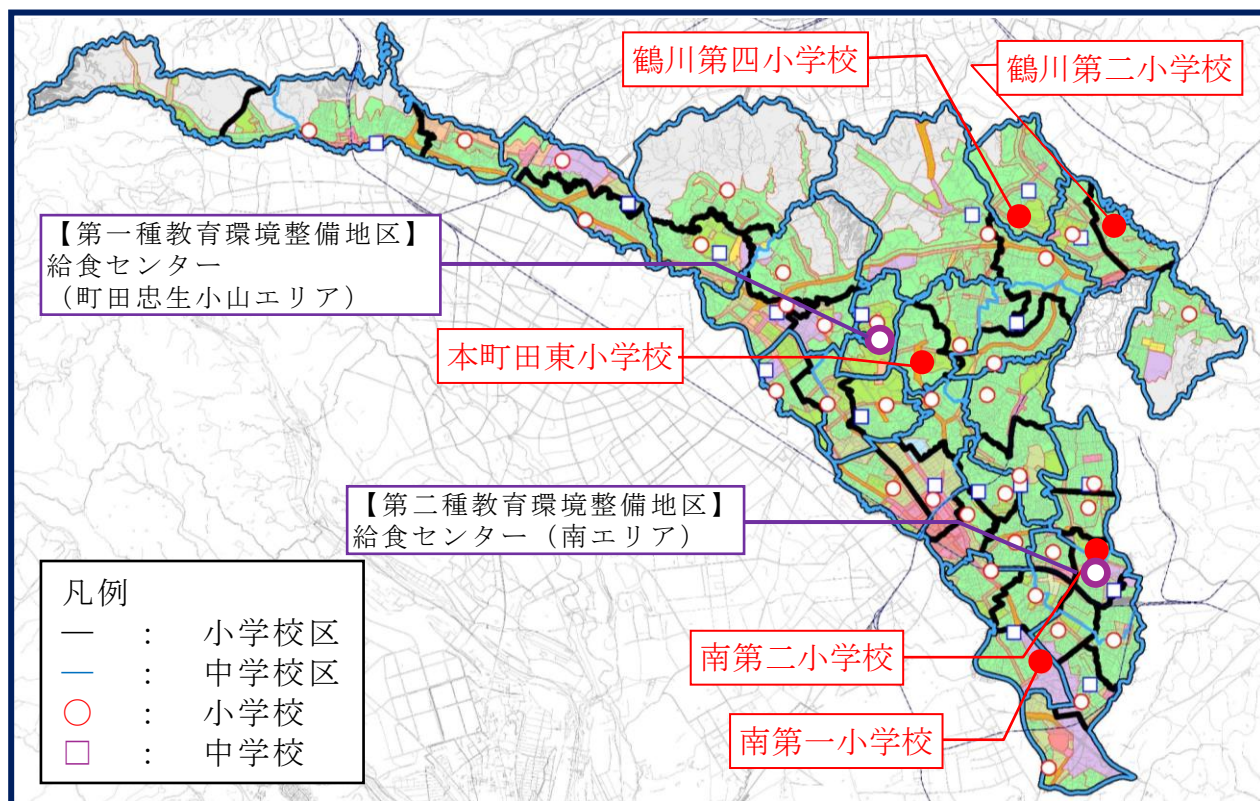
建設予定地5か所に特別用途地区（教育環境整備地区）を指定します。あわせて、条例（教育環境整備地区建築条例）改正によって、建築物の用途の制限の規制緩和を図るとともに、周辺環境に支障が出ないように、壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度を定めます。

### 3 今後の予定

- |       |                                                  |
|-------|--------------------------------------------------|
| 2024年 | 12月 周辺地域への説明                                     |
| 2025年 | 2月 町田市都市計画審議会（報告）                                |
|       | 6月 条例（案）を第2回町田市議会定例会に上程<br>町田市都市計画審議会（事前協議）      |
|       | 7月 都市計画法第19条に基づく東京都協議<br>都市計画法第17条に基づく都市計画（案）の縦覧 |
|       | 8月 町田市都市計画審議会（議案審議）                              |
|       | 9月 特別用途地区教育環境整備地区の都市計画決定告示<br>教育環境整備地区建築条例の施行    |

## 1 特別用途地区の指定〔都市計画法第8条〕

都市計画法に基づき、下図に示しております5つの新たな学校の建設予定地に特別用途地区（教育環境整備地区）を指定いたします。



| 特別用途地区区分    | 位 置                           | 備 考        |
|-------------|-------------------------------|------------|
| 第一種教育環境整備地区 | 給食センター（町田忠生小山エリア）             | 既存（2022年度） |
| 第二種教育環境整備地区 | 給食センター（南エリア）                  | 既存（2022年度） |
| 第三種教育環境整備地区 | 鶴川第二小学校                       | 新規         |
| 第四種教育環境整備地区 | 鶴川第四小学校、本町田東小学校、南第一小学校、南第二小学校 | 新規         |

（参考：都市計画情報）

|                   | 用途地域         | 建蔽率/容積率 | 高度地区       | 防火・準防火 |
|-------------------|--------------|---------|------------|--------|
| 給食センター（町田忠生小山エリア） | 第一種中高層住居専用地域 | 50/100  | 31m第二種高度地区 | 準防火地域  |
| 給食センター（南エリア）      | 準工業地域        | 60/200  |            |        |
| 鶴川第二小学校           | 第一種低層住居専用地域  | 40/80   | 第一種高度地区    | 無指定    |
| 鶴川第四小学校           | 第一種中高層住居専用地域 | 50/100  | 31m第二種高度地区 | 準防火地域  |
| 本町田東小学校           |              | 50/150  |            |        |
| 南第二小学校            |              | 50/150  |            |        |
| 南第一小学校            |              | 60/200  |            |        |

## 2 教育環境整備地区建築条例の改正[建築基準法第49条、第50条]

建築基準法に基づき、周辺環境に支障が出ないように、以下の制限内容を定めます。

| 地区の区分           | 第一種教育<br>環境整備地区<br>(規制緩和型)                                                                                                             | 第二種教育<br>環境整備地区<br>(規制強化型)                                        | 第三種教育<br>環境整備地区<br>(規制緩和型)                                                              | 第四種教育<br>環境整備地区<br>(規制緩和型) |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 建築物の<br>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><br>・工場（給食センターのみ）<br>・処理施設（学校給食に限る）<br>・体育館（3,000㎡以下）<br>・観覧上（客席200㎡未満）<br>・集会場<br>・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><br>・工場（給食センター以外） | 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><br>・集会場（3,000㎡以内）<br>・スポーツ練習場（3,000㎡以内） |                            |
| 敷地面積の<br>最低限度   | 500㎡                                                                                                                                   | 1,000㎡                                                            | 指定なし                                                                                    |                            |
| 壁面の位置の<br>制限    | 5m                                                                                                                                     | 指定なし                                                              | 4m                                                                                      |                            |
| 建築物の高さ<br>の最高限度 | 20m                                                                                                                                    |                                                                   | 指定なし                                                                                    | 25m                        |
| 備 考             | 既存（2022年度）                                                                                                                             |                                                                   | 新規（改正）                                                                                  |                            |