

新たな学校づくりに伴う特別用途地区指定について

1 主旨・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、中学校給食センターのうち2地区を、特別用途地区に指定しました。

2025年度には、「町田市新たな学校づくり推進計画」に掲げる第1期の5地区を、特別用途地区に指定しました。現在は、第2期である「金井中学校」、「南第四小学校」、「小山田南小学校」、「本町田ひなた小学校（旧本町田小学校）」の4地区について、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】

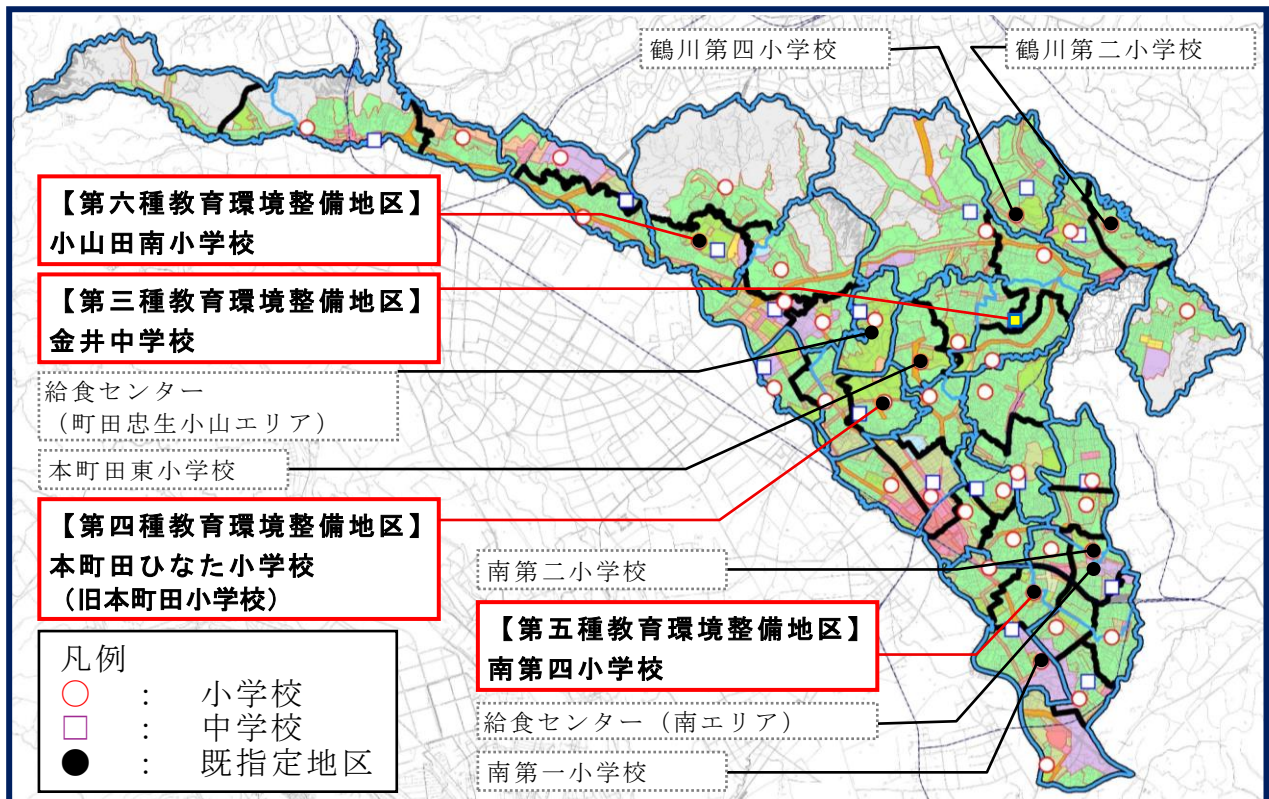
建設予定地4地区に特別用途地区（教育環境整備地区）を指定します。あわせて、条例（教育環境整備地区建築条例）改正によって、建築物の用途の制限の緩和を図るとともに、周辺環境に支障が出ないように、壁面の位置の制限及び建築物の高さの最高限度を定めます。

3 今後の予定

- | | |
|-------|-----------------------------|
| 2026年 | 10月 町田市都市計画審議会（報告） |
| | 12月 周辺地域への説明 |
| 2027年 | 8月 都市計画法第16条に基づく都市計画原案の縦覧 |
| | 9月 条例（案）を第3回町田市議会定例会に上程 |
| | 10月 町田市都市計画審議会（事前協議） |
| | 都市計画法第19条に基づく東京都協議 |
| | 都市計画法第17条に基づく都市計画（案）の縦覧 |
| | 11月 町田市都市計画審議会（議案審議） |
| | 12月 特別用途地区教育環境整備地区の都市計画決定告示 |
| | 教育環境整備地区建築条例等の施行 |

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、特別用途地区（教育環境整備地区）を指定します。



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	既存（2025年度）
	金井中学校	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	既存（2025年度）
	本町田ひなた小学校（旧本町田小）	新規
第五種教育環境整備地区	南第四小学校	新規
第六種教育環境整備地区	小山田南小学校	新規

（参考：都市計画情報）

用途地域	位 置	地区区分
第一種低層住居専用地域	鶴川第二小学校、 金井中学校	第三種
第一種中高層住居専用地域	給食センター（町田忠生小山エリア）	第一種
	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、 本町田ひなた小学校（旧本町田小学校）	第四種
	南第四小学校	第五種
	小山田南小学校	第六種
準工業地域	給食センター（南エリア）	第二種

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、建築物の用途制限の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。

(1) 建築物の用途制限

第一種 教育環境 整備地区	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	
第二種 教育環境 整備地区	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）	
第三種 ・第四種 教育環境 整備地区	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> ・集会場（3, 000㎡以内） ・スポーツ練習場（3, 000㎡以内）	・ <u>金井中学校</u> ・ <u>本町田ひなた小学校</u>
第五種 ・第六種 教育環境 整備地区	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> ・集会場（3, 000㎡以内）	・ <u>南第四小学校</u> ・ <u>小山田南小学校</u>

(2) 敷地面積の最低限度

第一種教育環境整備地区	500㎡	
第二種教育環境整備地区	1,000㎡	
第三種・第四種・第五種・第六種 教育環境整備地区	指定なし	・ <u>金井中学校</u> ・ <u>本町田ひなた小学校</u> ・ <u>南第四小学校</u> ・ <u>小山田南小学校</u>

(3) 壁面の位置の制限

第一種教育環境整備地区	5m	
第二種教育環境整備地区	指定なし	
第三種・第四種・第五種・第六種 教育環境整備地区	4m	・ <u>金井中学校</u> ・ <u>本町田ひなた小学校</u> ・ <u>南第四小学校</u> ・ <u>小山田南小学校</u>

(4) 建築物の高さの最高限度

第一種・第二種 教育環境整備地区	20m	
第三種 教育環境整備地区	指定なし	・ <u>金井中学校</u>
第四種・第五種 教育環境整備地区	25m	・ <u>本町田ひなた小学校</u> ・ <u>南第四小学校</u>
第六種 教育環境整備地区	17m	・ <u>小山田南小学校</u>