

町田都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

東京都

目次

第 1	都市計画の目標.....	1
1	基本的事項	
2	都市づくりの目標と基本理念	
3	東京がめざす広域的な都市の将来像	
4	町田都市計画区域の都市の将来像	
第 2	区域区分の有無および区域区分を定める際の方針.....	1 0
1	区域区分の有無	
2	区域区分の方針	
第 3	主要な都市計画の決定の方針	
	土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針.....	1 1
1	主要用途の配置の方針	
2	市街地における建築物の密度構成に関する方針	
3	良好な住宅ストック形成の方針	
4	市街地において特に配慮すべき土地利用の方針	
5	市街化調整区域の土地利用の方針	
	都市施設に関する都市計画の決定の方針	
A	交通施設の都市計画の決定の方針.....	1 7
1	基本方針	
2	整備水準の目標	
3	主要な施設の配置の方針	
4	主要な施設の整備の目標	
B	下水道及び河川の都市計画の決定の方針.....	2 3
1	基本方針	
2	整備水準の目標	
3	主要な施設の配置の方針	
4	主要な施設の整備の目標	
C	その他主要な都市施設等の都市計画の決定の方針.....	2 5
1	基本方針	
2	主要な施設の整備の方針	

市街地開発事業に関する都市計画の決定の方針.....	2 6
1 主要な市街地開発事業の決定の方針	
2 市街地整備の目標	
自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針.....	2 8
1 基本方針	
2 整備又は保全の水準	
3 水と緑の骨格を形成する緑地の配置の方針	
4 実現のための都市計画制度適用の方針	
5 主要な緑地の確保目標	
都市防災に関する都市計画の決定の方針.....	3 5
1 基本方針	
2 整備水準の目標	
3 都市防災機能の配置の方針	
4 実現のための都市計画制度適用の方針	
5 都市防災機能の確保目標	
その他都市計画の決定に関する方針	
A 都市景観に係る都市計画に関する方針.....	3 8
1 基本方針	
2 都市景観の形成に関する方針	
B 環境共生都市づくりに係る都市計画に関する方針.....	4 0
1 基本方針	
2 環境共生都市づくりに関する方針	

町田都市計画・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

第1 都市計画の目標

1 基本的事項

東京圏全体を視野に入れ、50年先を展望して東京都が策定した「東京の新しい都市づくりビジョン（以下「都市づくりビジョン」という。）」を踏まえ、「都市づくりビジョン」で示した将来像の実現に向けて、都民、企業、NPOなど多様な主体の参加と連携によって戦略的に都市づくりを進める政策誘導型の都市づくりを推進するため、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、「都市計画区域マスタープラン」という。）を策定する。本都市計画区域における土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業等の都市計画は、この都市計画区域マスタープランに即して定めることとする。

都市計画区域マスタープランには、一の都市計画区域の範囲を超えて社会的、経済的に一体となっている東京圏全体を視野に入れ、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を主として定める。また、地域特性を踏まえた将来像を実現するため、市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「区市町村マスタープラン」という。）の反映などに留意しながら、地域に密着した都市計画に関する事項のうち必要な事項を合わせ定めることとする。

なお、都市計画基礎調査等を踏まえ、人口構造、産業構造、技術動向、財政見通しなど社会経済情勢の変化等への対応が必要となった場合には、都市計画区域マスタープランや、都市施設など個別の都市計画についての再検討を行い、適時適切に変更を行うものとする。

(1) 目標年次

都市づくりの基本理念、都市の将来像、その実現のための方針及び整備水準の目標については、2025年を目標年次とする。

また、区域区分及び主要な施設などの整備の目標については、2015年を目標年次とする。

(2) 範囲

本区域の範囲及び規模は次のとおりである。

区 分	区市町村	範 囲	規 模
町 田 都市計画区域	町田市	行政区域全域	約7,162ha

2 都市づくりの目標と基本理念

東京の都市づくりの目標を「世界をリードする魅力とにぎわいのある国際都市東京の創造」とし、その実現に向け、政策誘導の視点から今後の都市づくりを進める上で最も基本とすべき事項として、次の5つを都市づくりの理念とする。

(1) 国際競争力を備えた都市活力の維持・発展

東京が、首都を担う東京圏にあって、今後も都市としての繁栄を続け、そこで暮らす人々が豊かで安定・充実した生活ができるようにするため、ビジネス環境や産業活動の国際競争力を高め、都市活力の維持・発展を図る。

(2) 持続的発展を可能とする環境との共生

東京が、都市として持続的に繁栄するため、地球環境の保持という視点も含め、東京圏や首都圏全体の環境にも視野を広げながら、都市づくりにおいて、環境負荷の低減や環境との共生を図る。

(3) 独自性のある都市文化の創造・発信

東京が、魅力ある都市となり、人々が交流し、新たな文化の芽をはぐくむ都市となるため、都市づくりにおいて、歴史的・文化的資産を活かしながら独自性のある都市文化の創造・発信を図る。

(4) 安全で健康に暮らせる質の高い生活環境の実現

東京が、誰もが安心して住みやすい都市となるため、震災や水害などの災害危険性、十分ではない居住水準、自動車による大気汚染などの生活環境上の課題の改善に加え、ユニバーサルデザインの視点に立った人にやさしいまちづくりの促進や、防犯まちづくりの推進など、安全で健康に暮らせる質の高い生活環境を実現する。

(5) 多様な主体の参加と連携

東京が、めざすべき将来像に向けた都市づくりを着実に進めるため、都市や地域の将来像や計画等の策定並びに事業実施の過程において、都民や民間事業者、NPO、専門家、地域のまちづくり組織など多様な主体の参加と連携を図る。

3 東京がめざす広域的な都市の将来像

(1) 環状メガロポリス構造

首都を担う東京圏が国内外で果たすべき役割を踏まえ、東京圏全体を視野に入れた集積のメリットを活かす多機能集約型の環状メガロポリス構造の構築をめざす。

環状メガロポリス構造は、東京圏全体を対象とし、必要な都市機能を適切に配置するとともに、とりわけ環状方向の都市と都市との結びつきを重視して、交通網の整備を進めるなど、東京圏全体の効率的・効果的な機能連携の実現をめざすものである。

(2) 環状メガロポリス構造実現のための5つのゾーン分けと将来像

環状メガロポリス構造を実現するためには、東京圏の他縣市との広域連携を強化するとともに、都の区域において、先導的かつ戦略的な取組を展開する必要がある。

このため、東京を以下のとおり、東京圏を視野に入れ、5つのゾーンに区分する。

センター・コア再生ゾーン

東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン

都市環境再生ゾーン

核都市広域連携ゾーン

自然環境保全・活用ゾーン

東京における都市計画区域で定められる都市計画の共通の目標を示し、もって、当該都市計画区域の役割を明確にするため、各ゾーン別に、広域的観点に立った主な地域特性と将来像を示す。

センター・コア再生ゾーン	
ゾーンの特性	おおむね首都高速中央環状線の内側で、首都を担う東京圏の中心に位置し、我が国の政治・経済・文化の中核としての役割を果たす。皇居を中心に風格ある歴史的景観を備え、日本の政治・経済の中核である都心（大手町、丸の内、有楽町、内幸町、霞ヶ関、永田町、日本橋、八重洲、京橋、銀座及び新橋）、多くの人々が交流し新しい文化を創造・発信している副都心（新宿、渋谷、池袋、大崎、上野・浅草及び錦糸町・亀戸）、大規模跡地などにおける計画的複合開発により形成される新たな魅力を創造する新拠点（品川、秋葉原など、都心、副都心と同様に、多様な機能を備えた複合拠点として育成する新たな拠点）などを有する。また、変化に富む地形を活かした多様な住宅地、日本の産業を支える工業地など多様な機能が存在する。
ゾーンの将来像	・都心では、都市開発諸制度などを活用し、老朽オフィス等の建て替えや、充実した幹線道路網や公共交通網等を活かした市街地の機能更新が進み、国際的なビジネスセン

ターとしての機能集積とともに、緑豊かでゆとりと風格のある街並みが形成されている。

- ・都心、副都心、新拠点などでは、商業系の高容積率メニューや特例容積率適用区域などの活用により、情報通信技術などに関連する新たな産業や多様なニーズに応える商業・飲食サービス等の多様な機能集積が行われ、質の高い文化を創造・発信する魅力的な都市となっている。
- ・地域特性を踏まえ、住居系の高容積率メニュー、中高層階住居専用地区、地区計画等の諸制度の活用により、都市を楽しむ都心居住が推進され職住バランスが回復するとともに、良好な住環境の保全、商業や工業などの機能を合わせ持つ複合市街地の形成が推進され、国際都市にふさわしい良質な居住環境が創出されている。
- ・都市の魅力のひとつとして、東京駅の復元や日本橋川の再生などにより、残された歴史的・文化的資源を活かした街並みや景観が一層充実され、世界に誇れる魅力ある都市空間が形成されている。

東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン

ゾーンの特性

本ゾーンは、センター・コア再生ゾーンに接し、隣接県とも連続する東京湾の広大な水辺空間にある。羽田空港や東京港、東京湾岸道路など広域交通インフラがある東京の交通・物流の拠点である。また、産業構造の変化に伴う土地利用転換が見込まれる用地など、大きな潜在的可能性を持っており、業務機能、観光・コンベンション機能、アミューズメント機能などを持つ施設が立地し、多くの来訪者でにぎわいを見せている地域でもある。

ゾーンの将来像

- ・東京湾岸道路や第二東京湾岸道路の整備、内陸部へのアクセス強化、国際空港機能の充実など、東京湾ウォーターフロント都市軸を支える広域的な交通ネットワークが形成される。また、国際物流の中心である東京港の機能強化が図られ、新たな物流ネットワークが構築されている。
- ・再開発等促進区を定める地区計画などにより、「水辺の都」として、誰もが水際へ容易にアクセスできる空間を広げることなどで、臨海副都心を中心として業務、産業、商業、住宅、文化、交流など多様な機能の導入や再編が図られ、多くの来訪者でにぎわう、魅力的な都市となっている。
- ・アジアなどとの連携により、国際的な産業技術交流や情報通信技術関連産業の集積が進んでいる。

都市環境再生ゾーン

ゾーンの特性

本ゾーンは、水と緑の創生リングを含み、センター・コア再生ゾーンと核都市広域連携ゾーンの間にはさまれる地域にある。住宅地を主体としつつ、地域の中心としてにぎ

わいを見せる個性的なまち、河川、農地、大規模な公園などうおいのある水と緑に恵まれたまち、住と工の融合した活気あるまちなど多様な表情を持つ地域である。

また、人口集中期に無秩序な市街化が進行し、木造建築物が集積する地域の形成や都市基盤整備の立ち後れなどにより、安全・生活環境上の課題がみられる地域である。

ゾーンの将来像

- ・街区再編まちづくり制度などによる狭小宅地の集約化や細街路の拡幅整備などによる木造建築物が密集する地域の改善、都市型水害を引き起こしていた中小河川の改修が行われ、安全な市街地として再生されている。
- ・河川や道路なども活かした緑の回復、通過交通の流入を防ぐ幹線道路等の地域交通体系の整序、地区計画等による利便性に優れた生活拠点等における魅力的な都市型住宅地の形成などにより、コミュニティの充実した健康で質の高い住環境が創造されている。
- ・水辺を活かしたまちづくりや清流の復活や、都市内農地の積極的な保全や活用が行われ、水と緑の調和した魅力的な居住環境が形成されている。

核都市広域連携ゾーン

ゾーンの特性

本ゾーンは、核都市連携都市軸を含む地域であり、丘陵地では豊かな環境を有する住宅地や緑が広がり、多様な機能が集積する立川や八王子などの核都市がにぎわいを見せる。また、大学、研究機関、先端産業などが数多く立地し、産学公の連携が進みつつあるとともに、消費地への近接性を活かした農業も行われるなど、多様な機能を持つ。これら機能の集積とセンター・コアのほか神奈川、埼玉、山梨などとの近接性を活かしながら、独自の魅力ある発展が期待される地域である。

ゾーンの将来像

- ・核都市や生活拠点が育成され、また、首都圏中央連絡道路（圏央道）などの都県境を越えた環状方向の広域的なネットワーク形成により、都市間の連携が一層強化され、地域の活力が生み出されている。
- ・情報通信技術を活用した産学公の連携の強化や多摩に住む豊富な人材のネットワークなどによる多様なビジネス・産業機能が育成されるとともに、核都市周辺の交通網の整備も行われ、核都市などを中心に自立した都市圏が形成されている。
- ・敷地内の緑化を促進することによって骨格的な緑と連続したネットワークを形成し、環境負荷の低減、環境との共生を図り緑豊かな都市環境を形成することを目的とした環境形成型地区計画などにより、自然と調和した質の高い良好な居住環境が形成されるとともに、丘陵地、森林などが保全・育成されている。
- ・震災時に都心等の都市機能をバックアップする機能を備え、東京の都市全体としての防災性が向上している。
- ・農地は、自然的環境としての都市の豊かさを支える資源として、また、産業としての

- 農業を振興する視点からも、都市づくりの中で積極的に保全・活用されている。
- 骨格的な水と緑の軸となる多摩川や狭山丘陵、多摩丘陵などの緑地が、このゾーン全体を支える大きな水と緑のネットワークを形成している。

自然環境保全・活用ゾーン

ゾーンの特性

本ゾーンは、西多摩地域の山間部を中心とした地域及び伊豆諸島、小笠原諸島からなる。多摩山間部は、豊かな自然が残された森林を有し、隣接県の山間部と一体となって水や環境を保全し、人々の憩いを創出するなど多様な役割を担っている。また、島しょ地域は豊かな海洋資源と独自の文化を持ち、自然体験型の観光などを求め、観光客などが来訪する。

ゾーンの将来像

- 豊かな自然を活かした東京圏のレクリエーションゾーンが形成されている。
- 豊かな自然が東京圏全体の環境を支える重要な水と緑の骨格として位置付けられ、野生生物の保護や生息地の保全、さらには地域の人々の生活などにも配慮しつつ、自然環境の保全が図られている。
- 森林の保全に果たす林業の役割を踏まえ、都民との連携による森林の保全・利用が図られている。
- 伊豆諸島や小笠原諸島では、豊富な海洋資源を活かした観光振興が強化され、空港・港湾等を基盤として、島それぞれの独自の文化や気候・風土に立脚した暮らしが充実し、地域が活性化している。
- マリンスポーツのできる美しい海や南国情緒あふれる自然と、そこで営まれる生活・文化など、豊富な観光資源が活用され、長期滞在型リゾートとして、多くの観光客が訪れている。
- 島ごとに特色ある農水産物、伝統や生産者の創意工夫によって開発された加工品などが、島の特産品として店先を彩り、観光客を楽しませている。
- 空港・港湾機能や幹線道路、水道などの都市施設の整備及び情報通信技術の進展などにより、医療、教育などの生活利便性の向上が図られている。

(3) 多摩地域における都市づくりの進め方の概略的方向

「都市づくりビジョン」が示す将来像を多摩地域で実現していくために、それぞれ地域の持つ特性、課題を踏まえながら、展開すべき主要な都市づくり施策について、多摩地域全体を視野に入れつつその概略的方向を以下に示す。

- ・核都市広域連携ゾーンに存在する立川、八王子の中心市街地をはじめとする核都市では、東京圏において広域的な中心性を持ち、連携・交流の要となる拠点として、市街地再開発事業や都市開発諸制度を活用して、業務・商業機能等の立地を積極的に誘導するとともに、居住機能との調和を図りながら、業務・商業等多様な機能の導入を図る。
- ・交通結節点などに位置し、商業・業務、文化、生活サービス機能など既存の集積がみられる地区では、市街地再開発事業や地区計画制度による計画的な整備・誘導や、都市開発諸制度の活用等により、業務・商業等の多様な諸機能の集積など、土地利用の高度化を誘導し、地域における拠点性の向上を図る。
- ・都市環境再生ゾーンの鉄道駅周辺や、核都市の周辺などにみられる、建築物が密集し、道路をはじめとする基盤の整備が不十分な地区では、街区再編まちづくり制度の活用等により市街地の再編・整備を図り個性豊かで魅力のある一体的街並みの実現をめざす。
- ・低層住宅地については、地区の特性により、環境形成型地区計画、生産緑地地区等を活用して、ゆとりある緑豊かな環境の保全又は形成を図る。
- ・土地区画整理事業等によりすでに基盤整備がなされ良好な市街地が形成された地区では、地区計画等により良好な環境の維持・保全を図る。

4 町田都市計画区域の都市の将来像

(1) 本都市計画区域の特性

本区域は、多摩地域の南端に位置し、核都市広域連携ゾーンに属する。地理的、歴史的に神奈川県との密接なつながりを有する。

大部分が起伏の多い多摩丘陵に位置しており、鶴見川、境川の源流を擁するなど、恵まれた自然環境を有している。明治初頭から横浜港と八王子との交通中継点としてにぎわった。鉄道開通後は商業が盛んになり、戦後は、東京への急激な人口集中を背景に大規模な団地造成や住宅開発によって都市化が急激に進展した。

多数の鉄道路線により東京、横浜の都心部と結ばれ、広域的な交通利便性が高い。また、東名高速道路、国道16号線、国道246号線など広域幹線道路等が集中し自動車交通の要衝ともなっているが、北部の丘陵地をはさんで隣接する都内他地域とは、道路網が不十分で、連携が良くない。

町田駅周辺は、多摩地域有数の商業集積地であり、広い商圈を持つ商業拠点としてにぎわいをみせている。その他の鉄道駅周辺や主要道路沿いにも商業機能が小規模に

立地するほかは、大規模住宅団地が多く存在し、住宅都市としての性格が強い。一方で、北部の丘陵地には農地・樹林地や集落などが広がり、農村的な性格が強い地区も残っている。

本区域は、第5次首都圏基本計画において、神奈川県相模原市とともに業務核都市に位置づけられている。

(2) 本都市計画区域の持つ課題

急激な都市化の進展により、住宅地において生活道路等の基盤整備が不十分で、防災、安全面での問題を抱える地区が見られる。

また、戸建て住宅地では土地の分割による建て詰まり、緑の減少など住環境の悪化につながる問題を生じている。公団等により開発された大規模団地は、建て替えの時期を迎えつつあり、住民の意向や周辺地域のまちづくりとの調和にも配慮しながら更新していく必要がある。さらには団地内の商店街は、自動車交通の発達等により衰退の傾向を見せており、身近な商業地としての新たな魅力づくりを図る必要がある。

住宅都市として急速に発展したため、人口規模の割に住居系以外の機能集積が十分でない。区域内で働き、余暇を楽しむことができるような、核都市にふさわしい多様な都市機能を十分に集積させ、都市の活力やにぎわいを高めていく必要がある。

工業地や流通・業務地での住宅系用途の混在、中心市街地の商業地におけるマンション立地が目立ち、住居系機能と他機能との調和が課題である。

丘陵地や河川に代表される自然資源と、固有の歴史に根ざした歴史的蓄積が、急激な市街化の中で失われつつある。都市機能との調和に配慮しつつ、保全していく必要がある。

区域北部を中心に農地が多く見られる。宅地化への適切な誘導や市民農園等としての活用など、都市づくり面から適切な活用を図る必要がある。

(3) 本都市計画区域の将来像

- ・多摩丘陵は、広域的に重要な役割を担う自然環境として、計画的に保全・再生しつつ余暇活動や学習の場として活用を図る。
- ・公共交通の結節点及び地域生活に密着した施設が立地する地区を、生活中心地として位置づけ、日常生活を支える拠点としての魅力を高める。
- ・生活中心地を核とする生活圏単位に歩いて暮らせるコンパクトな市街地の形成を図る。そのために、日常生活に密着した各種機能を誘導するとともに、各生活圏を囲む緑地等を保全し、自然環境と共生した環境負荷の小さな都市の形成をめざす。
- ・商業、業務、文化及び交流等の都市機能が高度に集積した中心市街地を育成し、核都市にふさわしい、自立性の高い都市づくりを進める。
- ・IT関連産業などの先端技術産業や研究開発機能などを集積させるとともに、地域

の持つ固有な資源や市民の持つポテンシャルが相互に結びつくことで地域の活力を高める。

- ・既存の商業集積に加え、まちの魅力を高める文化機能の強化により市街地を活性化
- する。
- ・相模原市など都県境を越えた広域的な立地条件を踏まえ、核都市間や周辺地域との連携しつつ、地域の活力を高める交通ネットワークを整備していく。
- ・職住近接型の都市への転換をめざして、新たな産業機能を育て、多様な都市的な営みから都市の活力や文化を育てていく。
- ・地域活力の向上を図るため、周辺地域との広域的な連携を強め、移動しやすさを高めていく骨格的な交通網を形成する。
- ・道路や公園、駅などの公共空間のバリアフリー化や住環境整備などを進め、誰にとっても住みやすくやさしいまちづくりをめざす。

第2 区域区分の有無および区域区分を定める際の方針

1 区域区分の有無

町田都市計画区域は、都市計画法第7条第1項第1号イに基づき、区域区分を行う。

2 区域区分の方針

(1) 市街化区域及び市街化調整区域に配置されるおおむねの人口及び産業の規模

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区分	年次	2000年	2015年
都市計画区域内人口		377 千人	おおむね 398 千人
市街化区域人口		374 千人	おおむね 394 千人

(注) 市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

本区域における産業の規模を次のとおり想定する。

区分	年次	2000年	2015年
生産規模	工業出荷額	3,465 億円	1,452 億円
	卸小売販売額	3,488 億円	8,177 億円
就業構造	第一次産業	2 千人 (1.7%)	2 千人 (1.3%)
	第二次産業	23 千人 (20.0%)	25 千人 (16.8%)
	第三次産業	90 千人 (78.3%)	122 千人 (81.9%)
	計	115 千人 (100%)	149 千人 (100%)

(2) 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、2015年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接しおおむね10年以内に優先的かつ計画的市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年次	2015年
市街化区域面積	おおむね 5,478 ha

(注) 市街化区域面積は、2015年時点における人口の保留フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

第3 主要な都市計画の決定の方針

土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

多摩丘陵の起伏の多い複雑な地形上に、東京への人口集中期に大規模団地の建設や土地区画整理事業により住宅地の開発が進み、散在的に市街化が行われた。そのため、安全・生活環境上の課題が見られるばかりでなく、自立した都市としての都市構造を持たないまま、人口規模が拡大した。

今後、広域的拠点である核都市にふさわしい都市構造を形成するとともに、利便性に優れた生活中心地を核とする魅力ある生活圏からなる良好な住宅市街地の形成や都市内農地の積極的な保全と活用等により、緑豊かな健康で住み良い生活都市の実現を図るために、土地利用の誘導を行う。

このため、「東京における土地利用に関する基本方針」(平成14年3月東京都都市計画審議会答申)に基づくなど、政策誘導型都市づくりの視点を重視して土地利用に関する都市計画を定める。

1 主要用途の配置の方針

核都市としての広域的拠点性の強化、都市の自立性の確保、生活中心地を中心とする魅力ある生活環境の創出、自然と調和したうまいのある都市空間の形成を図るため、各地区の特性を活かしながら土地利用誘導を図るとともに、中核拠点や生活拠点など都市構造上重要な拠点等について整備の方針を示す。

また、本区域が有する豊かな自然環境、歴史的資源や特質を活かしながら、発展性の高い産業機能の育成、住民による新たな文化の創出を図り、持続的な活力を維持していく都市の形成をめざす。

住民の生活や多様な活動の場となる、基礎的で身近な生活圏の確立をめざし、複数の生活圏から構成される都市構造の形成をめざす。

生活圏内では歩いて暮らせるまちづくりを目指し、生活圏と中核拠点との間にバスを中心とした公共交通網でつないでいく。

(1) 核都市

町田駅周辺地区は、核都市の整備エリアであるとともに、業務核都市の業務施設集積地区としても位置づけられており、既存の業務、商業集積を活かしながら、核都市にふさわしい商業、サービス、業務、文化、交流などの多様な機能を高度に集積させ、多くの人が集い新たな都市の文化を生み出す場として基盤整備を推進する。

(2) 生活中心地

その他の鉄道駅周辺地区などは、各生活圏内の住民の日常生活、交流を支える生活中心地と位置づけ、地区特性に応じて商業、文化、サービスなど生活の質の向上につ

ながる多様な機能の整備を進めていく。

(3) 工業地

区域南端部や旭町に集積する工場・研究所については、先端技術産業の既存の集積を活かし、今後とも存続を図るとともに、道路等の立地基盤を強化し新たな産業分野の立地誘導を図る。

また、南町田駅周辺地区と多摩境駅周辺地区を、職と住の均衡を図るため、多摩地域の産業振興や生活環境の向上に資する整備プロジェクトを重点的に展開すべき拠点として位置付け、基盤整備を計画的に推進していく。

小野路町、野津田町、小山町、忠生、成瀬及び鶴間等のうち、準工業地域の用途指定がなされている地区では、周辺居住者の日常生活をサービスする工業地若しくは周囲の環境を害するおそれの少ない工業地への誘導を図る。

その他の区域に散在する工場については、環境悪化を未然に防止し、住環境との共存を図る。

(4) 住宅地

下に示すような地区特性に応じた適切な対応を行うことにより、住宅主体の市街地である本区域の良好な居住環境を確保・維持するとともに、公園、集会所等のコミュニティインフラの適正な配置と充実に努める。

- ・町田駅をはじめとする鉄道駅周辺地区及び区域内の主要道路沿いでは、生活拠点などとの連携を高め生活利便性を重視するとともに建築物の低層部に商業施設を配し町のにぎわいを損なわない中高層住宅の立地を誘導する。
- ・区域南部のつくし野駅周辺地区等にみられる道路等の都市基盤が整った低層住宅地は、既存の良好な住環境を維持・保全していく。
- ・区域北部の谷戸などにみられる戸建て住宅等が低密度に分布する市街地では、自然的資源を活かした水と緑の空間を計画的に保全していく。
- ・区域内に散在する道路等の都市基盤整備が不十分な地区では、各々の地域特性に応じ地区計画などの適切な手法で基盤整備及び住環境の改善を行い、良好な住宅市街地への更新を図る。
- ・大規模住宅団地の計画的な更新を図るとともに、団地内の商業施設、生活支援施設については、周辺の住宅市街地への貢献も視野に入れた維持・更新を検討する。

(5) その他

東名高速道路横浜町田インターチェンジ周辺に、流通機能を中心とする業務地を集中的に配置する。

多摩境駅周辺地区については、緑との調和に配慮した研究開発機能を中心とする業

務地を配置する。

拠点間を連結する幹線道路沿道は、業務・商業、住宅複合市街地の形成を図る。

2 市街地における建築物の密度構成に関する方針

- ・核都市である町田駅周辺の中心市街地における業務・商業地では、高密度又は中密度の利用とする。
- ・その他の鉄道駅周辺地区などの商業地は、中密度を基本とし、地区特性や周辺の土地利用状況に応じて低密度または高密度の利用も想定する。
- ・幹線道路沿道等の複合市街地については、隣接する住宅地との調和に配慮しながら、中密度の利用とする。
- ・住宅地については、中心市街地の業務商業地の周辺、鉄道駅周辺で道路等の都市基盤が整った地区や大規模住宅団地内の中高層住宅においては中密度の利用とする。
- ・その他の住宅地は、原則として低密度の利用とし、良好な住環境の保全又は誘導を図る。
- ・工業地及び流通業務地については、中密度または低密度の利用とする。

注)ここでの密度の数値は、商業系市街地にあつては、おおむね、高密度とは容積率 500%以上、中密度とは容積率 300~400%、低密度とは容積率 200%以下、住宅・工業系市街地にあつては、おおむね、高密度とは容積率 300%以上、中密度とは容積率 150~200%、低密度とは容積率 100%以下を想定している。

3 良好な住宅ストック形成の方針

都市基盤整備の促進などにより、既存の住宅ストックの維持改善を図る。また、核都市にふさわしい都市構造の実現、職住接近の都市づくりに配慮しつつ住機能を配置する。

- ・居住水準の向上を図るため、住宅性能表示制度の拡充による質の高い新築住宅の建設、中古住宅市場の拡大、都営住宅のリフォームや老朽マンションの建て替え支援等を行い、良質な住宅を供給する。
- ・安全性の向上や高齢化社会への対応を図るため、建築物の耐震改修の促進に関する法律や町田市福祉のまちづくり条例等を活用し、建て替え・大規模改修時に耐震改修やバリアフリー化を促進する。
- ・居住環境の質を向上するため、緑地整備、道路整備などの周辺環境の整備と整合のとれた住宅供給を行っていく。さらに、地区計画の策定や敷地の細分化防止のための敷地面積制限等により、ゆとりある住環境の形成を図る。
- ・環境との共生を図るため、省エネルギー、宅地内緑化、保水機能の向上など、環境に配慮した住宅の普及拡大を促進する。
- ・地区特性に配慮しながら、秩序ある土地利用を推進し、良好な居住環境の維持、育成に努める。

- ・既成の住宅市街地のうち、都市基盤及び生活環境の整備を進め、より良好な都市環境の維持、改善を図るとともに、新たな市街地の形成を図る地域については、土地区画整理事業や地区計画制度などを活用し、計画的に良好な市街地形成を誘導・促進する。
- ・身近な生活エリアの中にあるおいを与えるポケットパークなど、住環境にうおいをもたらすオープンスペースの保全・整備を図り、緑のネットワーク化を進める。
- ・中心市街地、生活中心地周辺の住宅については、土地区画整理事業、市街地再開発事業などの土地の高度利用を促進する制度の活用方策を検討し、建築物などの整備と一体となった市街地整備を推進する。
- ・土地区画整理事業などによる市街地整備にあたっては、公共・公益的施設が地域特性に応じ確保されるよう適切な誘導に努める。
- ・計画的な市街地整備が完了した地区は、その良好な環境を維持・増進するため、環境形成型地区計画や建築協定の活用等により、適正な土地利用と建築物などの整備を誘導する。
- ・近年一斉に更新時期を迎えつつある大規模集合住宅団地については、更新に際し、居住者や事業者と連携しながら居住環境の維持向上に努める。

4 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

地区の持つ固有な課題に対応しながら、核都市としてふさわしい都市構造の形成及び都市機能の更新を図る。また、良好な居住環境の維持保全、良好な都市景観形成などを行うため、地区計画の策定等により、整備の方向性を明らかにしたうえで、土地利用誘導を図る。

(1) 土地の高度利用に関する方針

- ・町田駅周辺の中心市街地は、土地の合理的かつ健全な利用と都市機能の充実を図るため、高度利用を推進する。

(2) 市街地の機能更新に関する方針

- ・本区域における住宅地については、地区計画制度等を活用して土地利用の計画的な誘導と用途の純化を促進し、良好な住環境の実現のための整備を図る。

(3) 居住環境の改善又は維持に関する方針

- ・建築物の不燃化や道路等の都市基盤施設の整備が立ち後れている地区については、基盤整備を推進し安全性の向上を図るとともに、地区計画の導入等により居住環境の改善に努める。
- また、老朽化が進む大規模住宅団地については、周辺の環境整備を含めた更新を積極的に推進する。

(4) 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

- ・本区域内に残された緑地、農地、水系など地域の環境資源を積極的に保全し、それらを活かしたまちづくりを推進する。
- ・保全が必要な都市内農地については、生産緑地の一体的な整序を図ることなどを目的として同地区の指定を促進する。
- ・良好な自然環境を有する土地については、緑地保全地区の指定など都市緑地保全法の活用を検討するとともに、環境形成型地区計画の積極的活用等により、自然環境と調和した豊かな都市の風致の維持を図る。
- ・現在、良好な風致が維持されている地域においては、将来においても、良好な自然的景観を保全しつつ都市的土地利用との調和を図る観点から、地区計画や高度地区の絶対高さ制限の導入などについて検討する。
- ・町田駅周辺を中心市街地については、市街地開発事業、地区計画等の制度を活用し、核都市としてふさわしい良質な都市空間の形成を図り、建築物の色彩や外壁の位置の整序、植栽の充実、屋外広告物の適切な誘導など景観的観点にも配慮した取り組みを進めていく。
- ・土地区画整理事業が事業中であるか、今後実施が予定されている地区については、環境形成型地区計画、建築協定の活用等により、地区に特有の自然的資源、歴史的資源を活用しながら、緑豊かでゆとりある市街地の形成を図っていく。
- ・区域北部の小野路、小山田地区に広がる多摩丘陵の豊かな自然が残存する地域については、都内に残る貴重な谷戸の景観が残り都民が里山の自然にふれることのできる貴重な自然環境として保全していく。今後都市的土地利用を図る際にも、現存の水系や生態系を維持継承していくことを基調に、自然環境と調和した新たな都市開発のモデルとなるような計画的整備を行う。そのために、生態系への配慮、緑地保全のあり方、水資源を活かしたうおいのある空間整備のあり方などを、整備主体や地権者等と一体となって検討する。
- ・交流型・レクリエーション型農業など新たな町田の農業像を確立するうえで重要な農地については、農業環境を巡る課題や動向をふまえつつ、今後の農業振興に基づきながら優良な生産農地の保全整備、市街化区域内での生産緑地地区の追加指定や、これらの農地の市民農園、観光農園等としての利用などをすすめる。

5 市街化調整区域の土地利用の方針

(1) 優良な農地との健全な調和に関する方針

区域北部の丘陵を中心に存在する農地については、農林産物の生産供給の場として利用しつつ、努めて緑地としての良好な景観を維持・保全する。

(2) 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

区域北部の丘陵地に存在する市街化調整区域には、小山田緑地、大戸緑地、相原中央公園、野津田公園、函師小野路歴史環境保全地域、小山田風致地区などの公園緑地が指定、計画されており、周辺には良好な樹林地が残っている。これらの良好な樹林地については、水源の涵養や生態系の維持継承の観点などから重要な役割を果たしているとともに、都民が自然と触れ合い都市生活にやすらぎと潤いをもたらす貴重な資産として、また広域的なレクリエーション空間として活用されている。これらについては、公園としての整備や緑地保全地区等の指定により、今後とも自然地として確実な保全を図っていく。

また、地域風土に根ざし、かつ住民になじみのある風景を守るために、緑地保全地区、風致地区など法令に基づく地域指定等により重要な緑地の保全を適切に誘導していく。

鶴見川の源流丘陵については、水系と生態系の維持と継承を基本として、源流域を中心とした樹林地や谷戸の保全を図る。また、地下水脈の分断と枯渇を防止するため、大規模な地形の改変等を抑制し、伏流水等の涵養による自然豊かな空間の形成を図る。

(3) 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

本区域内の市街化調整区域については、市街地の無秩序な拡大を抑制するため、市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等に基づき計画的な整備が行われることが確実な土地の区域を除いて、原則として現状を維持していくこととする。

市街化調整区域内で用途地域が指定されていない区域では、許可に基づき建築行為が行われる際にも適正な土地利用の実現を図られる様、周辺と調和した容積率、建ぺい率の指定を行う。

小野路西部地区、上小山田地区などの区域では、既存の水系や生態系など良好な自然環境の維持、継承や農地保全のあり方に配慮し、十分な自然環境が確保されるように努めるとともに、農林漁業との十分な調整を行いながら、鉄軌道等の整備及びそれと連携してすすめる計画的市街地整備の可能性について検討する。

都市施設に関する都市計画の決定の方針

A 交通施設の都市計画の決定の方針

1 基本方針

東京圏の発展を図る『環状メガロポリス構造』を実現するには、東京圏における環状方向の都市と都市の結びつきを重視して交通網の整備等を進め、人・モノ・情報の流れを円滑にしていくことが重要である。

そのため、特に環状方向の広域幹線道路の整備を進めるとともに、道路・鉄軌道などの交通施設を体系的に整備・更新し、速達性に優れ、かつ安全性・信頼性が高く、快適で環境負荷の少ない交通ネットワークを形成する。

また、あわせて交通機関相互の乗継ぎの円滑化（シームレス化）とバリアフリー化の推進により、人と環境にやさしい交通サービスを実現する。

整備に当たっては、道路、鉄軌道、その他の交通施設の適切な役割分担のもと、「TDM(交通需要マネジメント)東京行動プラン」に基づくTDM施策等の展開と合わせ、相互に連携が図られた21世紀にふさわしい交通体系の実現を図る。

本区域を含む多摩地域の共通の課題として、多摩地域の自立都市圏としての都市機能強化が求められており、多摩地域の主要都市間の連携を図る幹線道路網の整備が不可欠となっている。

そのため、首都圏中央連絡道路（圏央道）及び東京外かく環状道路（外環）の整備を促進して、広域的な道路ネットワークの形成を図るとともに、調布保谷線等南北道路の重点的な整備を進めて、環状方向の地域間連携の強化を図り、自立都市圏としての広域的な拠点性を高める。

こうした基本的な方針に基づき、本区域および本区域を含む多摩地域の交通体系について次の取り組みを進め、適正な都市機能の確保及び安全で快適な都市空間の確保に努めるものとする。

(1) 骨格的交通基盤の整備

道 路

- ・東京圏の広域的な連携を強化し、多摩地域の自立的な発展を図るため、広域的な自動車交通を担う自動車専用道路や都市の骨格となる幹線街路を整備するとともに、市街地の住環境を向上させるために、街区を構成する区画街路等を適切に配置するなど、秩序ある道路体系を構築する。
- ・自動車交通を円滑に処理する道路ネットワークの整備を行うとともに、歩行者や自転車利用者等にとって、安全で快適な空間を確保するための道路の整備を図る。さらに、遊歩道と公園の連携などにより、都民がジョギングなどを行い、健康づくりに利用できる施設としての整備について検討を行なう。

- ・立体交差等による踏切の解消、橋梁の整備、交差点の改良、交通安全施設の整備などにより、安全で円滑な交通の流れを確保する。
- ・良好な地域環境の創出に向け、沿道環境に配慮した道路整備を図り、安全で快適なまちづくりを進める。
- ・歩行者専用道等においては、快適な通行の用に供し、良好な都市環境、都市景観の形成を図るため、緑化等に配慮して整備を進める。

交通広場（駅前広場等）

- ・鉄道とバス等との乗り継ぎの利便性を確保するための交通結節機能に加えて、人々の交流や、都市の景観形成、公共サービス等の情報提供、防災活動の拠点等といった都市の広場機能を確保するための施設の整備を図る。

駐車場

- ・道路交通を円滑化し、都市機能を維持向上させるために、都市計画法に基づく駐車場整備地区や都市計画駐車場の決定等による駐車施設の計画的な整備を図る。

鉄軌道

- ・多摩地域の主要都市間の連携と利便性の向上を図り、また、区部との機能分担・連携に向けた交通機能の強化を図るため、鉄軌道の整備を促進する。
- ・踏切解消により、道路交通の円滑化と安全性の向上を図る。

(2) 人と環境にやさしい交通サービスの実現

- ・道路の整備に当たっては、街路樹などの植栽の効果的配置や「町田市福祉のまちづくり条例」等に基づくバリアフリー化の推進などに取り組み、『見て美しい』『歩いて楽しい』『使って便利』空間形成を進め、アメニティや景観を重視するまちづくりを促進する。また、地域の景観軸となる魅力とうるおいあるシンボリックな道路を整備し、生活環境の形成を図る。

《歩行者空間の整備と自転車交通への対応》

- ・道路整備と合わせた歩行者空間の充実を図る。また、駐輪場の計画的な確保など自転車利用も含めた総合的なネットワークの形成について検討する。

《快適な都市環境の形成》

- ・歩行者空間の整備にあたっては、市街地開発事業や地区計画制度の活用など、景観や緑の創出による快適な都市環境の形成に配慮した整備を図る。

《高齢者・障害者等への配慮》

- ・段差の解消や幅員の確保など、高齢者・障害者をはじめ誰もが安全で快適に移動できる歩行者空間の整備を促進する。
- ・鉄道駅でのエレベーター、エスカレーターを設置やノンステップバスの導入など、「高齢者、身体障害者等の公共交通機関を利用した移動の円滑化の促進に関する法律」（交通バリアフリー法）に則し、公共交通機関のバリアフリー化を図るととも

に、道路標識の大型化など交通施設のユニバーサルデザインの観点からの整備を図る。

2 整備水準の目標

おおむね20年後の都市施設の整備水準の目標は次のとおりである。

(1) 道路

年次	2000年	2025年
東京都内を走行する自動車の混雑時平均旅行速度	21 km/h	30 km/h

(2) 鉄軌道

年次	2000年	2025年
東京圏の鉄道の平均混雑率	180%	150%

(参考) 鉄道混雑率の指標：混雑率180% 身体は触れ合うが、新聞は読める状態
混雑率150% 肩が触れ合う程度で、新聞が楽に読める状態

3 主要な施設の配置の方針

(1) 道路

- ・核都市をはじめとする、多摩地域の主要都市間の連携強化を図るとともに、各都市から中央自動車道(中央道)、圏央道等への円滑なアクセス確保を図る。
- ・道路の都市計画を定める際には、広域的な道路網との整合はもとより、土地利用や他の都市施設との十分な連携のもとに、自動車専用道路、幹線街路、区画街路及び特殊街路を適切に組み合わせることにより都市計画道路網を形成するよう配置する。

これらの基本的な考え方に加え、地形、地質等の自然条件、市街地の形態や現況の土地利用、あるいは保全すべき自然環境、歴史的環境等の社会的条件を踏まえて、以下の方針により都市計画を定める。

自動車専用道路

自動車専用道路は、都市間高速道路を国の計画に適合しつつ国土レベルの広域的な自動車交通を処理するように適切に定めるとともに、大都市等においては、都市高速道路を、幹線街路と連携して広域的な交通や都市内の交通を適切に処理することができるよう配置する。

他の道路との接続は、専用の出入路において広域的な自動車交通を適切に分担するよう接続する道路及び接続位置を定める。この場合、できる限り交通機能として規格の高い幹線街路と接続すべきであり、区画街路とは接続しないこととする。また、他の都市計画道路とは立体交差とする。

幹線街路

幹線街路は、特に多様な機能を有していることから、次のとおりさらに区分して計画することが望ましく、これらの役割分担した道路が適切に組み合わせられるよう配置することにより円滑な交通処理、良好な市街地環境の形成、災害時の防災性の向上等を図る。

幹線街路は、自動車専用道路とも区画街路とも接続することができるが、自動車専用道路とはできる限り交通機能として規格の高い幹線街路と接続することが望ましく、また、区画街路と接続する場合には区画街路を極力集約して接続する。

幹線街路については、極力右折車線等を考慮した幅員とする。四車線以上の幹線街路が相互に交差するものについては、原則として立体交差とする。

主要幹線街路

主要幹線街路は、都市の拠点間を連絡し、自動車専用道路と連携し都市に出入りする交通及び都市内の枢要な地域間相互の交通を集約して処理できるよう適切に配置する。また、主要幹線街路は、特に高い走行機能と交通処理機能を有し、都市構造に対応したネットワークを形成するよう計画する。

都市幹線街路

都市幹線街路は、都市内の各地区又は主要な施設相互間の交通を集約して処理することができるよう適切に配置する。特に市街地内においては、主要幹線街路、都市幹線街路で囲まれた区域内から通過交通を排除し良好な環境を保全するよう適切に配置する。

補助幹線街路

補助幹線街路は、主要幹線街路又は都市幹線街路で囲まれた区域内において、当該区域の発生又は集中する交通を集約し適正に処理することができるよう、また区域内において良好な都市環境を実現するため区域内を通過する自動車交通の進入を誘導しないよう配置する。

- ・町田 3・3・8 号鎌倉街道線等の整備を推進し、商業地や業務地など隣接する都市との結びつきを強化するとともに、多摩地域における南北方向の交通の円滑化を図る。
- ・町田 3・3・3 6 号相原鶴間線等の整備を推進し、周辺地域の渋滞の緩和を図る。
- ・町田街道と平行に位置する町田 3・4・3 7 号原町田鶴間線等の整備を推進し、快適な生活環境を確保する。

区画街路

区画街路は、適切な規模、形状の街区を形成するとともに、幹線街路等で囲まれた区域内に発生又は集中する交通を円滑に集散するよう、また区域内を通過する自動車交通の進入を誘導しないよう配置する。

特殊街路

特殊街路に相当する歩行者専用道については、住宅地や商業地等における平面的な歩行者専用道、駅周辺部における立体的な歩行者専用道（ペDESTリアンデッキ、地下道等）等が考えられ、歩行者の交通の動線と整合を図るとともに、車道との交差をなるべく避け、あるいは立体交差を行い、他の道路の歩道や区画街路、公共交通と連携して歩行者交通のネットワークを形成するよう配置する。

（２）交通広場（駅前広場等）

- ・南町田駅、相原駅などの鉄道駅周辺においては、交通機能の結節点として各交通機関の円滑な動線処理を行うため、駅前広場の整備に努め、安全な歩行空間の確保を図る。

（３）駐車場

- ・市街地中心部の鉄道駅周辺地区においては、道路交通の円滑化と交通安全性の向上ならびに都市の活性化に寄与する駐車場の計画的な配置と整備を促進する。

４ 主要な施設の整備の目標

おおむね10年以内に整備する主な施設は次のとおりとする。

（１）交通広場（駅前広場等）

- ・南町田駅北口
- ・相原駅西口

B 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

1 基本方針

水は、人間を含めた生態系にとって良好な環境形成のための大切な要素であり、生活にゆとりやうるおいを与える資源でもある。また良好な都市環境を維持し、持続的発展を可能とする都市づくりには、環境に対する負荷の少ない循環型社会を形成する必要がある。そのため、「東京都水循環マスタープラン」に基づき、良好な水循環を形成するため、以下の4つの基本理念を踏まえて施策を展開する。

環境に与える負荷が小さい水循環の創造

人と自然の共生を育む水循環の形成

都市における効率的な水循環の構築

平常時の豊かで快適な水循環と異常・災害時の安全な水循環の実現

- ・河川、下水道の整備及び流域における雨水の流出抑制対策の総合的な推進により、水害の危険から都民の生命と暮らしを守るとともに、うるおいある水辺の形成や自然環境の保全と回復を図る。
- ・都市部を流れる河川の流域において、著しい浸水被害のおそれがある地域について、特定都市河川流域としての、総合的な浸水被害対策を検討する。

(1) 下水道

- ・本区域の下水道については、「多摩川・荒川等流域別下水道整備総合計画」に基づき、流域関連公共下水道および単独公共下水道の整備を促進し、公共用水域の環境保全に努めるとともに、水質環境基準の達成と汚泥の減量化、資源化及び処理水の有効利用を進め、下水道施設の多目的利用を図っていく。

(2) 河川

- ・本区域の河川については、都市の安全性と快適な環境を確保するため、総合的な治水対策を推進し、公園等と一体になった河川の整備と下水の高度処理水等の活用、あわせて河川を持つ環境機能の向上及び保全を図り、水辺に親しめるような安全で快適な水辺空間の創出を図る。
- ・河道などの整備を推進し、水害の危険から都民の生命と財産を守る。

(3) 流域貯留・浸透施設

- ・本区域における治水水準の向上を図るため、下水道、河川の整備とあわせて、流域貯留・浸透事業を推進する。
- ・雨水流出を極力抑制するため、流域貯留・浸透施設を普及促進し、積極的な整備を推進する。
- ・浸水被害が発生している地域においては、雨水排水施設の整備を進めるとともに、

流域における雨水浸透域の保全や雨水貯留浸透施設の整備を重点的に進め、浸水被害の解消を図る。

2 整備水準の目標

おおむね20年後の都市施設の整備水準は次のとおりである。

(1) 下水道

- ・下水道普及率100%の整備を図る。
- ・雨水対策について、公共下水道としての施設の整備を促進する。

(2) 河川

- ・本区域内中小河川の1時間50mmの降雨に対する治水安全度達成率100%概成を図る。

3 主要な施設の配置の方針

(1) 下水道

ア 下水道施設の整備

- ・本区域の下水道は、流域下水道、流域関連公共下水道及び単独公共下水道からなっている。「多摩川・荒川等流域別下水道整備総合計画」に基づき、計画的な施設整備を促進する。

イ 水質の向上

- ・公共用水域の水質を保全するため、栄養塩類の除去を目的とした高度処理施設の整備を図る。

ウ 下水道施設の有効利用

- ・処理場覆蓋上部を公園化するなど下水道施設の多目的利用を図る。

(2) 河川

- ・本区域の河川においては、下流との整合を図りながら、1時間50mmの降雨に対応できるよう河道などの整備を進める。また、治水対策とあわせ、景観、親水性、生態系の保全・再生など環境面に配慮し、うるおいある川づくりを進めていく。

(3) 流域貯留・浸透施設

- ・雨水の流出抑制と地下還元を図るため、総合治水の観点及び「水の有効利用促進要綱」に基づき、公共・公益施設及び大規模民間施設の新築・改築時に雨水流出抑制施設の設置を促進する。あわせて、一般住宅についても雨水貯留・浸透施設の普及を図る。

4 主要な施設の整備の目標

おおむね10年以内に整備する施設は次のとおりとする。

(1) 下水道

- ・町田市公共下水道

(2) 河川

- ・鶴見川、境川

C その他主要な都市施設等の都市計画決定の方針

1 基本方針

本区域における今後の人口動向等を勘案し、快適で文化的な都市生活と機能的な都市活動の向上を図るために長期的視点に立ち必要な公共施設の確保に努める。

2 主要な施設の整備の方針

(1) ごみ処理施設

人口動向等を勘案し、生活様式や都市活動の多様化に対応したごみ処理施設およびリサイクル施設の整備により、ごみの減量化、再資源化を図る。

(2) 小・中学校

人口動向等を勘案し、児童・生徒数の変動にあわせた余裕教室の有効利用や地域特性に即した適正配置を図る。

(3) その他の中核的施設

生涯教育活動、高度な文化教育活動に関する市民の欲求の高まり及び市民意識の多様化に対応して、文化施設、福祉施設などの整備を図る。

(4) 一団地の住宅施設

一団地の住宅施設の都市計画が指定されている大規模な住宅団地においては、地域に必要な道路、公園の整備や緑の保全など骨格的な事項を定めた上で、原則として一団地の住宅施設の都市計画を廃止し、周辺地区の状況も勘案した地区計画への移行を促進する。

3 主要な施設の整備の目標

おおむね10年以内に整備する主な施設は次のとおりとする。

- ・町田市第二剪定枝資源化センター（新設）

市街地開発事業に関する都市計画の決定の方針

1 主要な市街地開発事業の決定の方針

市街地開発事業により、都市基盤の整備や質の高い計画的な住宅地の整備などを行い、地域の活性化や職住近接を図り、地域の魅力を一層高めていく。

(1) 拠点の整備

- ・町田駅周辺地区は、都市基盤の整備と防災性の向上に努めるとともに、既存の商業集積の一層の充実を図りつつ、業務、文化、情報、交通など諸機能の立地、誘導を積極的に図り、土地の合理的かつ健全な高度利用を進める。
- ・南町田駅周辺では、商業・業務等の都市機能が集積する商業業務地の形成を誘導する。
- ・鶴川駅周辺においては、区域北部の丘陵地方面への玄関口と位置付け、土地区画整理事業の推進などにより交通基盤整備を図りながら商業・業務、文化、サービス等の機能集積を図る。
- ・相原駅周辺地区においては、都市基盤及び生活環境の整備を図り、良好な都市環境の維持、改善を進めるとともに、住民の日常生活を支える各種の機能が集積する拠点として育成する。

(2) 安全な市街地の整備

- ・既成市街地で道路等の都市基盤整備が不十分な地区においては、都市基盤及び生活環境の整備を図り、良好な都市環境の維持、改善を進める。

(3) 快適な居住環境の整備

- ・人口急増期に形成された大規模な中高層住宅団地については、多様な世代が居住する健全な地域コミュニティの再生を基本に、施設の老朽化度合いに応じて、更新を進める。
- ・中心市街地の周辺にみられる低層の住宅市街地は、地区特性に応じて市街地再開発事業や地区計画制度等を活用し、既存の居住環境の維持、計画的な市街地更新の誘導、促進を図る。
- ・区域北部の市街化区域内にみられる低未利用地が残存する地区については、土地区画整理事業や地区計画制度等を活用し、計画的な市街地形成を誘導する。

(4) 自然や歴史・文化などの環境を活かした整備

- ・区域北部の豊かな自然環境を有する地区では、環境形成型地区計画の活用等により低密度で緑豊かな土地利用を基本に既成市街地の改善を行う。土地区画整理事業等により新規に市街地開発を行う場合も、自然環境との調和に配慮した低密度のもの

とする。

2 市街地整備の目標

おおむね10年以内の事業実施を予定している地区は次のとおりである。これらのうち市街化調整区域に存する地区については、農林漁業との十分な調整を図りつつ事業を進めるものとする。

(1) 拠点として整備する地区

- ・鶴川駅周辺地区、相原駅周辺地区において土地区画整理事業を行う。

(2) 快適な居住環境を整備する地区

- ・木曽境川地区、忠生地区などにおいて、土地区画整理事業を行う。

(3) 自然や歴史・文化などの環境を活かして整備する地区

- ・小山御獄堂沼地区、小山田地区、小野路西部地区などにおいて、土地区画整理事業等を行う。

自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

1 基本方針

(1) 本区域の特徴

本区域は、西側の関東山地から次第に丘陵地、台地、低地と段階的に変化し、ほぼ全域が八王子付近から南東方向に連なり三浦半島の武山丘陵まで連続する広域的な多摩丘陵地に位置し、丘陵が相模原台地となる部分は、境川となって神奈川県と接する。

多摩丘陵は鶴見川、境川、恩田川、真光寺川が開析谷をつくり、またこの支流が多くの谷戸を構成し、多様な自然環境の中に豊かな生態系を育み、良好な自然環境が現存する区域である。

今日この広域的な自然環境を考える上でも重要な意義を持っている多摩丘陵は、尾根北側の多摩市などにおけるニュータウンの建設のほか、区域内の開発の進行もあって、小山田緑地、小山内裏公園、七国山緑地保全地域、図師小野路歴史環境保全地域、かしの木山自然公園等に代表される残された自然は貴重なものとなっている。

(2) 基本方針

本区域では、生態系の保全を基調としつつ、地域の自然特性、歴史的・社会的特性を活かした都市づくりを進めるため、水と緑のネットワークの形成、多様なレクリエーション需要拡大への対応を図り、緑の将来像である「町田の環境文化を育む多摩丘陵・谷戸山回廊の保全・再生」の実現にむけ、多摩丘陵を支える骨格的な水と緑の緑地環境を継承、生き物と共棲できるまち、町田らしさの風景を守り育てる、農のあるまちづくり、緑の経済活動のしくみづくり、市民の多様な緑とのふれあい活動の推進と連携のしくみづくり、歴史と緑のまちづくり、地域らしさのある安全・安心、憩いの公園づくり、を基本方針とし、隣接する多摩、八王子の各都市計画区域や、神奈川などとの連携を図りながら骨格的な水と緑のネットワークをつくり出す。また、骨格の網目の中は、緑の基本計画による地域のネットワークを充実・強化することにより、区域全体の豊かな都市環境の創出を図る。

2 整備又は保全の水準

おおむね20年後の自然的環境の整備水準を以下のとおりとし、多摩地域のみどり率80%を維持していく。

(1) 緑地の確保水準

2025年までに、緑地の都市計画区域に対する割合をおおむね30%確保することを目標とする。なお、ここで言う緑地とは、公園緑地等の都市施設とする緑地（都市公園、海上公園、条例公園等）、緑の環境を将来にわたり保全すべき区域（社寺境

内地、民間遊園地、公開性のある大学・病院、公開空地等)、制度により保全する緑地(緑地保全地区、生産緑地地区等)である。

(2) 公園緑地等の都市施設とする緑地の目標水準

2025年までに、公園緑地等の都市施設とする緑地を本区域内人口一人当たりおおむね26㎡確保することを目標とする。

(3) 緑地保全地区の目標水準

2025年までに、緑地保全地区をおおむね61ha確保することを目標とする。

3 水と緑の骨格を形成する緑地の配置の方針

(1) 環境保全系統(都市環境の改善と生態系を育む自然地の保全、回復)

- ・本区域は、多摩丘陵を骨格とし、多様な自然環境と豊かな生態系を有するまとまった連続性のある緑地のほか、伝統的・文化遺産として価値ある緑地で構成される。
- ・多摩丘陵の骨格を形成する広域的な水と緑の拠点となる緑地や公園を配置するとともに、その連続性を確保するため鶴見川、境川、恩田川等を中心とした河川緑地と隣接した樹林地、農地を緑地として配置し、また、市街地に点在する樹林地、農地等を緑地として配置することにより水と緑の骨格の形成を図る。
- ・このため、丘陵の残る良好な自然地の保全と生態系の保全及びまちづくりの基盤となる水と緑のネットワークの形成を図るため、大戸緑地、小山田緑地、鑑水緑地、小山内裏公園の各緑地を配置し、図師、小野路地区の歴史的価値のある自然地、七国山及び真光寺地区等の良好な自然地を保全するとともに、樹林地、農地及び境川、鶴見川、真光寺川等の水系を緑地として配置する。また、市街地における環境を保全するため、河川や点在する樹林地、農地等を緑地として配置する。
- ・鶴見川の源流部の丘陵については、現存の水系と生態系の維持と継承を基本として、源流域を中心とした樹林地や谷戸の保全を図る。湧水の保全に努めるとともに、周辺の樹林地と一体となった良好な自然環境を保全する。
- ・自然環境保全上、また、良好な歴史的景観を継承していく上で重要な自然緑地の保全を図る。

(2) 防災系統(安全・安心の基礎となる緑地の形成)

- ・災害に対応するオープンスペースと避難経路確保のために公園、緑地を配置するとともに緊急避難時の防災避難場所として鶴間公園、芹ヶ谷公園、町田中央公園、忠生公園、薬師池公園、日向山公園、野津田公園、相原中央公園等を配置し、住区基幹公園を一時避難場所として適正に配置するほか、農地についても防災空間としての活用を図る。
- ・住区基幹公園の未配置地区については、極力確保に努める。

(3) レクリエーション系統(緑に関する都民の多様な需要に対応)

- ・都民の増大する日常的に自然とふれあいたいという自然志向やレクリエーション需要やその多様化に対処するため、良好な自然環境と一体となった歴史的資源の保全・活用を図り、週末レクリエーションの拠点として大戸緑地、小山田緑地等を配置し、大規模緑道でむすぶほか、小山田・小野路・三輪地区等に広域公園や緑地を配置する。また、地域及び日常のレクリエーション需要に対応する都市及び住区基幹公園は防災上の観点を配慮し緑地として適正に配置する。
- ・緑地のネットワーク化を図るため、回遊ルートを設定し、それに隣接する樹林地や

農地を緑地として配置する。河川周辺の樹林地や農地を河川緑地として配置し、河川のレクリエーション利用の推進を図る。

- ・拠点的な緑地や公園をつなぎ、自然とふれあいながら徒歩や自転車などで移動できる遊歩道の整備を、尾根の路、尾根緑道といった広域的なルートを基軸として、その延長や河川沿いなどでの整備、住宅地内の桜並木などの既存資源をつないで歩行者ネットワークとして形成する。

(4) 景観構成系統(都市の風致・景観の向上)

- ・多摩丘陵の尾根筋や谷戸の風景、田園風景、歴史的街並み景観等の町田らしい風景の保全を図るため、緑地や緑道を計画的に配置する。市街地にあっては樹林地、農地を緑地として配置し、緑豊かな街並みの形成を図る。
- ・魅力ある都市景観を演出し、都市にうるおいを与えるために、各地区の特性を踏まえた景観整備を促進するほか、街路樹や公開空地、ポケットパークなどのオープンスペースの計画的配置、建築予定地などの暫定的な空き地や建物の屋上、壁面を利用した多様な緑化を進めていく。
- ・うるおいのある緑を感じるための「見る緑地、見える緑地」として尾根ラインや丘陵斜面の樹林地の保全や景観保全を図る。

4 実現のための都市計画制度適用の方針

(1) 土地利用に関する方針

土地利用の面においては、自然環境の維持・保全を図り、美しい景観や緑豊かな都市環境を形成するため、地区計画や都市開発諸制度の活用とともに、地域制緑地（法律や条例による土地利用規制等を通じて確保される緑地）を指定し、骨格となる緑とともに、民有地等の緑を含め、東京の緑の軸を形成していく。

環境形成型地区計画の活用

- ・民有地等の緑を含め環境形成型地区計画を活用することにより、道路、河川、公園緑地等と連動して緑の軸を形成していく。

緑地保全地区等の指定

- ・広域的な多摩丘陵の緑地構造をふまえ、骨格となる緑地や歴史的遺産を保全し、さらに都市景観上の効果を図るため指定を進める。

風致地区の指定

- ・七国山、小山田地区に代表される風致地区の指定により、良好な環境を保全する。

農地を活かした都市環境の保全と積極的な活用

- ・農地のもつ緑地機能に着目し、市民農園など積極的な活用に取り組むとともに、生産緑地地区の追加指定を拡大し、農と調和した緑豊かな市街地の形成を促進する。また、災害対策や良好な風致を保全する上で、配置上特に緑地効果の高い生産緑地については、公園緑地として指定するなど、多様なオープンスペースとして持続性の確保を図る。

- ・生産緑地地区制度の活用による市街化区域内農地の保全及び小規模緑地の保全・回復等、きめ細かな施策を推進するため、都市計画手法のみならず、各種条例等の総合的な運用を図る。

(2) 都市施設に関する方針

公園緑地等の目標及び配置の方針

防災面からみて整備効果の高い公園、環境面から水と緑の骨格形成に効果的な公園の整備を優先してすすめる。また、公共施設等が廃止・移転・更新される場合には、それに合わせた新規指定を図る。

都市計画公園、緑地の指定にあたっては、緑の東京計画並びに緑の基本計画に基づき、適正な規模、配置を確保する。

広域的な多摩丘陵の緑地構造をふまえ、区域北部の鶴見川源流丘陵では、小山田地区、小野路西部地区などの計画的整備によって「町田の杜」を形成する上で核となる大規模で広域的な都市公園の整備を進める。

河川の整備に合わせた水と緑の骨格づくり

治水対策として行う護岸整備等にあわせ、河川環境の向上及び保全として、自然

に配慮した緑豊かな川づくりを進めることにより、上流と下流の市民をつなげる緑の軸として、地域にふさわしい水辺の景観を保全・創造する。また、散策路の整備などにより河川環境の向上を図る。

- ・鶴見川、恩田川、境川については、水質の向上をはじめとして河川沿いの樹林地や農地の保全、公園や遊歩道の整備などを一体的に進め、市民が自然や歴史とふれあえる空間として良好な河川環境を整備する。
- ・さらに多自然型、親水型による河川環境整備などを行い、復元・整備された水辺の景観と背景の樹林地や農地などを一体とした総合的な保全・整備を図る。
- ・多摩丘陵を支えている大規模公園、樹林地、農地や歴史遺産など市を代表する緑地資源を河川沿いのサイクリングロード、緑道などでネットワークし、広域の人々が楽しく歩くことができるみちの整備を図る。

道路の整備に合わせた水と緑の骨格づくり

幹線道路においては街路樹などの緑化を積極的に進め、他の景観資源と共に、水と緑の骨格形成を図る。

(3) 市街地開発事業に関する方針

市街地の開発において公園・緑地の確保や屋上緑化、生け垣等による接道部分の緑化の推進に努めると同時に、地域の緑資源を活用し、連続性を持たせることにより、緑豊かな美しいまちづくりの促進を図る。

なお、道路、河川沿いなどの水と緑の骨格を形成する区域においては、道路、河川、公園緑地等の公共施設の緑と、地区計画や緑地協定などによる民有地の緑とを一体的、総合的に整備するとともに、緑地の確保や屋上緑化等の一層の推進を図る。

- ・土地区画整理事業等により今後の新たな開発を進めるに際し、良好な自然環境の保全に十分留意して、貴重な自然環境を継承していく。
- ・なお、区域北部の丘陵地域で計画的整備が予定されている区域については、既存の水系や生態系に配慮し、良好な自然環境を維持、継承するための新たな開発や緑地保全のあり方について検討を加えて、十分な自然環境を確保する。

5 主要な緑地の確保目標

おおむね10年以内に整備する公園緑地

都立緑地 小山田緑地

市立公園 野津田公園、忠生公園、相原中央公園

都市防災に関する都市計画の決定の方針

1 基本方針

(1) 本区域の防災上の特徴

起伏のある地形に市街地が形成されているため、道路網の整備など都市基盤整備が不十分であり、狭小・行き止まり道路をはじめとする道路、公園等の都市基盤の整備が不十分な地区が一部にみられ、延焼拡大の危険性増大と避難安全性の低下の要因となっている。また、多摩丘陵を切り開いて造成された住宅地では、崩壊の危険性のある急傾斜地に近接する地区が存在し、災害時に周辺から孤立することも危惧される。

鶴見川、境川の流域に属し、近年の都市化の影響により、保水・遊水機能を有していた自然地や田畑が減少し、浸水や溢水で都市型水害が発生する恐れがある。

(2) 基本方針

火災・震災対策

- ・広域避難場所の整備を促進するとともに、避難経路、避難場所となる広幅員道路、公園等のオープンスペースの適正な配置とその充実、整備を促進する。また、狭あいな区画道路等の改良を進める。
- ・震災時の市街地大火の防止と、避難の安全性確保のため、主要な幹線道路・河川などの沿線の不燃化により、避難経路の確保、延焼遮断機能の強化を図るとともに、公園・広場などの一時避難場所を確保する。
- ・土地の高度利用を図るべき区域及び幹線道路沿道を中心に建築物などの耐震・耐火性能を引き上げ、市街地全体の面的防災性能の向上を図る。
- ・緊急避難時に使われる公園では、放送施設や視覚情報等によっても情報伝達が出来るように配慮するとともに、スロープや手すり等の整備により、高齢者、身体障害者が出入りしやすい環境を整える。また、飲料水、非常食等の備蓄倉庫の整備を促進する。
- ・急傾斜地及び擁壁の崩壊並びにブロック塀等の倒壊を防止し、その安全性を確保するための規制誘導若しくは整備に努める。

浸水対策

河川や下水道の整備などにより、水害に対する安全性を確保するとともに、雨水貯留・浸透施設の設置を推進することにより、雨水の流出を抑制する。また、開発に伴う雨水流出増に対応するため、公共施設を中心に貯留施設の設置など流出抑制に努めるとともに、樹林地や農地の保全による保水機能の向上を図り、開発地内においては河川の整備状況等を勘案し、防災調節池の設置など必要な措置を講ずるものとする。

2 整備水準の目標

(1) 震災対策

- ・市街地の2 km圏毎に、広域避難場所を確保する。

(2) 治水対策

- ・1時間50 mmの降雨に対応できるよう河川、下水道の整備を促進するとともに、雨水流出抑制施設を設置し、総合的な治水対策を推進する。

3 都市防災機能の配置の方針

(1) 震災対策

- ・道路・鉄道・河川等の都市施設及び沿道不燃化により延焼遮断機能の向上を図る。
- ・避難場所及び避難経路のネットワークを形成するように、大規模公園や広幅員の都市計画道路等を計画的に整備する
- ・避難経路、一時避難場所となる広幅員道路、橋梁及び公園等のオープンスペース等の適正な配置とその充実、整備を促進する。
- ・急傾斜地及び擁壁の崩壊並びにブロック塀等の倒壊を防止し、その安全性を確保するための規制、誘導若しくは整備に努める。
- ・土地の高度利用を図るべき区域及び幹線道路沿道については、建築物の不燃化を促進する。また、狭あいな区画道路等の改良並びに幹線道路及び公園等の整備を進め、オープンスペースの確保と、延焼の遅延若しくは阻止を図る。
- ・沿道開発・道路改良にあたって、延焼遮断帯のネットワークの機能を強化する。
- ・災害に強い街区形成に努め、核都市にふさわしい合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。
- ・都市施設である防災施設等の整備を着実に推進する。
- ・公園、緑地などオープンスペースの確保を図る。
- ・上下水道などライフラインの防災機能の向上を促進する。
- ・貯水槽の設置など、消防水利を充実する。

(2) 治水対策

- ・河川と下水道の整備及び雨水貯留・浸透施設の設置により、都市の安全性を確保する。
- ・河川及び水路等の整備を促進する。また、必要に応じ調整池等、遊水施設の維持、確保に努める。
- ・浸水被害の状況等を踏まえて緊急性の高い箇所から、下水道管きよのネットワーク化、貯留管の設置などを進め、特定の地区への雨水集中の抑制を図る。

4 実現のための都市計画制度適用の方針

(1) 災害に強い都市構造の形成

- ・必要に応じて防災街区整備地区計画を定めて、地区全体の防災性の向上を図る。
- ・延焼遮断機能の向上に資する都市計画道路等の整備を進めるとともに、その沿線においても市街地再開発事業や地区計画による、一体的かつ効率的まちづくりを行う。
- ・都市計画道路の整備に合わせた用途地域等の指定を行い、防火地域の拡大を図る。
- ・狭あい道路、生活道路の整備による消防活動困難区域の解消を図る。
- ・木造住宅からなる市街地の防災性向上を促進する。
- ・建築物が集中する中心市街地では、再開発事業等面的整備を推進し、広幅員道路の整備や沿道緑化の充実、公園・緑地等のオープンスペースの十分な配置により、市街地の防災性の向上を図る。その他、耐火建築物への建て替え誘導の促進など、適切なまちづくり手法の活用によって災害に強い市街地への更新を進める。
- ・広域的な孤立を避けるための隣接市域などとの接続道路の確保を図る。
- ・老朽化により、建築物等の被害が想定される地区では、公共施設の耐震性強化をはじめ、協調建て替えや共同建て替えの活用により老朽建築物の更新を促進し、地震や火災に強い建築物作りを進める。

(2) 水害に強い都市づくり

- ・河川、下水道の整備を促進するとともに、雨水流出抑制施設を設置し、総合的な治水対策を推進する。
- ・貯留・浸透施設は、庁舎や学校など公共・公益施設への設置を推進する。また、民間開発においても、事業者の協力により設置を推進する。
- ・下水道管きよのネットワーク化や貯留管の設置などを行う。
- ・総合的な治水の観点から、うるおいのある水辺環境に配慮した河川整備による流下能力の確保と、自然的土地利用の保全による保水機能の維持、都市的土地利用の中での貯留施設の整備などにより大雨の際の雨水流出量の抑制を進めていく。

5 都市防災機能の確保目標

下記事項について、おおむね 10 年以内の達成を目標とする。

(1) 震災対策

- ・市街地の 3 km 圏毎に、広域避難場所を確保する。

(2) 治水対策

- ・区域内の中小河川について、1 時間 50 mm の降雨に対処できるよう整備を推進する。

その他都市計画の決定に関する方針

A 都市景観に係る都市計画に関する方針

1 基本方針

(1) 本区域の特徴

本区域においては、広域的な自然環境の上で重要な多摩丘陵や谷戸地形、そこから発する水系や河川等の自然景観、長い歴史とそこで育まれた歴史・文化景観、また、まちづくりの中で創出された桜並木や緑豊かな住宅地などのまちづくり景観が大きな魅力となり、市民生活に快適さと潤いを与えているが、一方では無秩序な市街化や周辺との調和のない建築物、氾濫する屋外広告物、電柱などにより、良好な都市景観の形成が十分に行われていない面も見られる。

(2) 基本方針

本区域は、核都市広域連携ゾーンに属するが、本ゾーンでは、骨格的な水と緑の軸となる多摩川や狭山丘陵、多摩丘陵などの緑地による、ゾーン全体を支える大きな水と緑のネットワークの形成のうえで、農地の保全による美しい農業景観と市街地の調和したまちづくりをすすめるほか、環境形成型地区計画等の活用により、緑あふれる優れた街並み景観の形成を図り、質の高い住宅地の整備等の推進をめざしている。

本区域では、東京全体の景観の骨格となる景観基本軸や景観域をもとに、ゾーン区分毎の景観形成の方針や市の策定する景観に係る計画等との整合を図りつつ、歴史と自然が作り上げた多摩丘陵の自然景観、谷戸地形、田園風景、尾根づたいの散歩道、小野路の宿の歴史的街並みや旧道など本区域に存する景観要素を大切にし、守り育てることにより、良好な都市景観形成を積極的に推進し、「町田らしさ」を備えた魅力ある街並みの形成に努める。

さらに、東京のしゃれた街並みづくり推進条例に位置づけられた、街並み景観づくり制度等を活用し、都民等の意欲と創意工夫を活かした都市づくりを推進し、個性豊かで魅力のあるしゃれた街並みを形成する。

2 都市景観の形成に関する方針

東京都景観条例に基づく景観基本軸等の指定による良好な景観形成の誘導や、東京都屋外広告物条例などによる景観の保全などと合わせ、市が進める景観に関する施策を行うとともに、多摩丘陵の尾根筋や谷戸の風景、田園風景、歴史的街並み景観などの町田らしい風景の保全を図るため、緑地を計画的に配置する。市街地にあっては樹林地、農地を緑地として配置し、緑豊かな町並みの形成を図る。

(1) 「景観基本軸」、「景観域」に関する方針

景観づくりの拠点となる「景観基本軸」、地域性を踏まえた景観づくりを行う「景

観域」は次のとおりとする。

〔 景観基本軸 〕 丘陵地軸

〔 景観域 〕 多摩の丘陵、 多摩の山地

（ 2 ）土地利用に関する方針

地区計画や高度地区の絶対高さ制限の活用

東京の景観の骨格となる景観軸を重視し、風格ある都市空間の形成を図るため、景観基本軸の指定と連携しながら、これまでの用途、容積、密度構成中心の考え方に加え、環境形成型地区計画等の活用や高度地区の絶対高さ制限の導入などを図っていく。

都市開発諸制度の活用

都市開発諸制度の活用により、民間都市開発プロジェクトを通じ、歴史的建造物の復元・保存や、地域固有の歴史や新しい文化創造の視点からのまちづくりを促進するとともに、文化・情報発信地の創出を誘導する。

地域制緑地

緑地保全地区や生産緑地地区等の指定により、自然的・歴史的環境を保全し、良好な都市景観の形成を図る。

（ 3 ）都市施設に関する方針

沿道緑化を推進し公園や河川とつなげていくことにより、緑豊かな武蔵野台地の景観を形成していく。

（ 4 ）市街地開発事業に関する方針

市街地開発事業の実施にあたっては、周辺の環境にも配慮した良好な都市景観形成の視点から、高さ、壁面位置や形態等に加え、色彩の調和を図っていく。

B 環境共生都市づくりに係る都市計画に関する方針

1 基本方針

(1) 本区域の特徴と現状

本区域では、核都市である町田を中心として利便性が高い都市生活が可能であるとともに多摩地域独自の自然環境も多く残されているが、人口や都市活動の集中による環境への過大な負荷が生じており、環境負荷の軽減に向けた各種の取り組みが追いつけない状況にある。

また、暮らしから排出されるごみや、都市機能の更新に伴う産業廃棄物等が大量に発生しており、処分場の残余年数が逼迫していることも懸念されるなど、実行を伴ったライフスタイルの見直しと合わせ、省エネルギー、省資源に徹した地域循環型のまちづくりが求められている。

(2) 基本方針

大気汚染、水環境問題対策の一層の強化充実を図り、区域内の環境改善に向けた施策を引き続き進めていくとともに、地球環境や東京圏全体の環境へ視野を広げ、良好な居住環境の実現及び環境と共生する都市の実現をめざして、環境負荷の少ない都市構造の形成、循環型都市づくり、区域内の環境改善策などを推進する。

2 環境共生都市づくりに関する方針

(1) 環境負荷の少ない都市構造

- ・都市基盤の整備状況など環境に配慮した上で、土地利用の効率化を図り、職住近接の実現や、多機能集約型の複合市街地の形成などにより、人や物の移動に伴う環境負荷の少ないコンパクトな都市形態の実現を図る。
- ・渋滞の原因となるボトルネックの解消などにより、自動車交通による環境負荷の低減を図る。
- ・公共・公益施設において太陽光発電など自然エネルギーの活用を図り、環境負荷の軽減を図る。
- ・環境に配慮した住宅の普及拡大や業務ビルにおけるエネルギー消費量の削減などにより温室効果ガスの抑制を図るとともに、建築物の長寿命化にも配慮し、環境負荷の低減を図る。
- ・中核拠点など高密度市街地における、地域冷暖房の導入による地域レベルでの環境保全、省エネルギーの可能性について検討する。
- ・都市施設の整備や市街地開発事業の実施に合わせた雨水浸透、貯留施設の設置などによる、雨水の有効利用や地表からの浸透率向上などにより、下水道などへのピーク時の流入雨水を平準化し、河川などへの負荷を軽減するとともに、都市における水循環を推進する。

- ・都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(環境確保条例)や都市開発諸制度の適切な運用などにより、屋上緑化や雨水浸透施設の設置を促進し、緑の創出や地下水の保全を図る。
- ・東京における自然の保護と回復に関する条例に基づき、一定規模以上の敷地面積での建築物の増改築等において、敷地及び屋上等の緑化を推進し、緑の持つ多面的機能を活用し、都市環境の改善を図る。
- ・事業実施に当たっては、必要に応じ計画段階から環境アセスメント制度を活用し、環境と調和した都市づくりを推進する。

(2) 循環型都市づくり

- ・廃棄物処理計画に定められた施設、公的施設、公共的かつ広域的な処理を行う施設などについては、都市計画施設と位置付けることなどにより計画的整備を図るとともに、民間事業主体による産業廃棄物処理・リサイクル施設についても適切な配置を図る。
- ・資源循環の効率化のため、発生した建設廃棄物等の輸送環境や再資源化施設の整備などにより、首都圏全体での資源循環システム構築を図る。

(3) 区域内の環境改善

- ・環境形成型地区計画の活用等により、良好な居住環境を実現し、区域内の環境改善を図る。
- ・自動車交通による騒音・振動を防止するため、道路構造の改善、沿道環境整備等の対策を総合的に推進する。