

市街化調整区域における地区計画の運用方針

平成23年8月

日野市

1. 背景及び目的

平成 18 年の都市計画法の改正により、市街化調整区域における開発行為については、大規模な開発計画などを開発許可制度により認める制度が廃止され、改正後、地区計画を定め、都市計画に適合したものに限り開発許可されることとなった（都市計画法第 34 条第 10 号）。

一方で、都市計画の提案制度の創設や拡充も進められ、行政に委ねられていた都市計画の発意は、住民や民間事業者に拡大されてきている。本市でも平成 18 年にまちづくり条例を制定し、市民主体のまちづくりの仕組みや手続きを定めている。このような経緯から、市には都市計画決定権者として、民間事業者を含む住民等の都市計画の提案に対し、都市計画がめざす公共の福祉の増進を実現するという観点で、これまで以上に適切に対応していくことが求められている。

市街化調整区域については、「日野都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」（東京都）において、「市街化調整区域内の丘陵地・山林、河川敷等自然的土地利用の区域は、都市に残された貴重な広域的自然資源として極力保全する」とし、「多摩動物公園を含む多摩丘陵北部近郊緑地保全地区及びこれらの区域に接する樹林地、並びに多摩川及び浅川の河川敷は自然を活かしたレクリエーション資源として整備し、保全を図る。さらに多摩動物公園などのレクリエーション資源と、自然環境との連携、調和に配慮する」との考えを明らかにしているところである。

また、「日野市まちづくりマスタープラン（2001～2020）」（平成 15 年 10 月 日野市）において、「樹林地を残すための開発時のルールづくり」や「多摩丘陵の自然景観を守るためのルールづくり」が必要とされている。

そもそも、区域区分は、無秩序な市街地の拡散を抑制し、良好な都市施設水準を確保するため、計画的な市街化を進める区域として市街化区域を、また、良好な緑を維持することなどを目的に、市街化を抑制する区域として市街化調整区域を定めている。スプロール化を避け、市街地の集約かつ合理的な土地利用を図り、市民にとってかけがいのない自然の緑を確保するという方針にもとづき、地形や道路の状況、市街地の連担状況などを考慮して定められたものであり、これらの考え方は今後も堅持されるべきものと考えられる。

したがって、市街化調整区域においては、既存集落や既成の住宅地の良好な居住環境の維持・保全に配慮しつつ、無秩序な開発を抑制し、土地の計画的な利用により良好な自然環境やみどりの維持・増進が図られるべきである。

しかしながら、市街化調整区域の地区計画については、都市計画で原則として開発を抑制すると位置づけている区域において、その目的を明らかにした上で開発を認めていく制度でもあり、運用にあたっては、計画区域周辺の環境への影響、都市基盤施設の状況や、当該開発目的が本市のまちづくりの方向性と合致しているか等について、十分考慮したうえで対応していくことが極めて重要である。

そこで、ここに、市街化調整区域の地区計画の運用方針を定め、都市の健全な発展と秩序ある整備を目的とした都市計画の適正な運用を図るものである。

2. 基本方針

(1) 基本的な考え方

市街化調整区域は、都市計画において市街化を抑制する区域として指定しているものであり、この考え方は、市街化調整区域における地区計画の運用にあたっても変化しない。

その上で、新たな開発行為に対しては、自然資源の保全を基本としつつ、市のまちづくりから見て必要なものに限定して認めていくこととする。この姿勢は、これまで以上に重要である。特に、住宅地の開発については、人口減少社会を迎えていることを認識し対応していかなければならない。

したがって、市街化調整区域における新たな開発については、既存の緑の保全や新たな緑の創出などを積極的に推進し、将来のまちづくりの基本となる「基本構想・基本計画」や「日野市まちづくりマスタープラン」に示す方向に合致しているものについて、本地区計画の運用方針にもとづき策定する地区計画で限定したうえで、例外的に認めていくとの方針を堅持することとする。

また、本基本方針のほか、都市計画法等各種法令及び日野市まちづくり条例ならびにそれらにもとづき策定された各種計画・基準に適合したものとする。

(2) 市街化調整区域の地区計画の適用範囲

一般的に市街化調整区域の地区計画は、既存の住宅地の環境を維持・保全するという目的で決定するものと、都市計画法の改正により、新たな市街地の開発内容を適切に誘導するものの、二つの側面がある。

このうち、前者は、住環境保全型というべきもので、住民等の主体的な取り組み等により、既存集落や既成の住宅地の機能の維持や環境の保全につながるものとして、地区計画の活用が考えられる。

一方、開発誘導型の地区計画の活用は、新たな開発行為に関わるものであり、都市計画マスタープラン等の計画との整合、各種法規制、都市基盤施設等の整備状況や、開発目的を総合的に考察し、社会経済情勢の変化に柔軟に対応した、将来のまちづくりに適合したものについて利用していくことが考えられる。

本方針は、地区計画の活用が考えられる二つの類型について、運用方針を定め、適正な土地利用の実現を図ることとする。

3. 市街化調整区域における地区計画の運用方針

(1) 既存集落や既成住宅地の環境を保全するもの

ア 対象とする地区計画

市街化調整区域における既存集落や既成の住宅開発地のうち、市街化区域に接する地区で、住民の発意により従前の土地利用の維持・保全を図り、市街化調整区域の自然環境と調和した良好な住環境を維持・保全するため、建築物の用途、形態の制限等を行うもの。

決定にあたっては、まちづくり条例にもとづく「地区まちづくり協議会」による検討を行うこと。

イ 地区整備計画に定めることができる事項

定めることができる事項	
①地区施設の配置及び規模	道路、公園、緑地、広場、その他の公共空地
②建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※
	容積率の最高限度※
	建ぺい率の最高限度※
	敷地面積の最低限度※
	壁面の位置の制限※
	壁面後退区域における工作物の設置の制限
	建築物等の高さの最高限度※
	建築物等の形態、意匠の制限
	建築物の緑化率の最低限度※
垣又はさくの構造の制限	
③その他土地利用の制限に関する事項	樹林地、草地等の保全

※は、必ず定めるべき事項。ただし、地区特性により定めることが適当でない場合はこの限りでない。

ウ 地区整備計画に係る建築制限条例の取り扱いについて

地区整備計画に定める建築物等に関する事項は、建築基準法第 68 条の 2 の規定にもとづく条例に位置付けるものとする。

(2) 公共公益施設の立地を適正に誘導するもの

ア 対象とする地区計画

丘陵地に残された貴重な広域的自然資源の保全と既存樹林と一体性のあるまとまりのある緑の創出を図りつつ、日野市まちづくりマスタープランの内容に即し、地域の振興又は発展を図るため、日野市まちづくり条例第 3 条に規定する公共公益施設(動物園、高校、大学を含む)を建築するためのもの。

この場合、地区計画により、開発の目的、内容を明らかにし、都市計画決定した上で、適切に土地利用を誘導するものとする。

イ 地区整備計画に定めることができる事項

定めることができる事項	
①地区施設の配置及び規模※	道路、公園、緑地、広場、その他の公共空地
②建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※
	容積率の最高限度※
	建ぺい率の最高限度※
	敷地面積の最低限度※
	壁面の位置の制限※
	壁面後退区域における工作物の設置の制限
	建築物等の高さの最高限度※
	建築物等の形態、意匠の制限
	建築物の緑化率の最低限度※
垣又はさくの構造の制限	
③その他土地利用の制限に関する事項	樹林地、草地等の保全

※は、必ず定めるべき事項。ただし、地区施設にあつては、地区計画の目的により右欄に掲げる項目を一つ以上定める。

ウ 地区整備計画に係る建築制限条例の取り扱いについて

地区整備計画に定める建築物等に関する事項は、建築基準法第 68 条の 2 の規定にもとづく条例に位置付けるものとする。

エ 基盤整備について

新たな開発行為に関わる計画については、道路、公園、下水道等の都市基盤施設の計画や整備状況についても十分考慮するものとする。

(3) 地区計画を決定しない区域

上記 (1) 及び(2)に関わらず、下記の区域については、他の法令等で保全する区域と指定されており、地区計画を決定しないこととする。

ア 都市緑地法に規定する「特別緑地保全地区」

イ 地すべり等防止法に規定する「地すべり等防止区域」

ウ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する「土砂災害特別警戒区域」

エ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する「急傾斜地崩壊危険区域」

オ 宅地造成等規制法に規定する造成宅地防災区域

カ 史跡、名勝、天然記念物等の指定文化財、その他国、都及び本市において文化財保護上保全を必要とする区域

4. その他

この方針は、法改正その他社会環境の変化等により、必要により見直しを行う。