

日野都市計画地区計画の決定（日野市決定）

都市計画七生丘陵西地区地区計画を、次のように決定する。

名 称	七生丘陵西地区地区計画
位 置 ※	日野市程久保五丁目及び平山一丁目各地内
面 積 ※	約 23.0 h a
地区計画の目標 ※	<p>本地区は、日野市南部の市街化調整区域内に存し、多摩丘陵北部近郊緑地保全区域及び都立多摩丘陵自然公園の区域が指定されており、多摩丘陵の良好な自然資源が保全されているとともに、周辺に立地する都立多摩動物公園・七生丘陵散策路などによりレクリエーション機能を有している地区である。</p> <p>日野都市計画区域マスタープランにおいては、「市街化調整区域の土地利用の方針」において、自然環境を活かしたレクリエーション資源の整備を図ることとされ、あわせて自然環境の連携・調和に配慮している。</p> <p>日野市まちづくりマスタープランにおいては、「まちづくり基本計画」により、「骨格的な緑地構造の保全と継承」として、多摩丘陵一帯を「緑の拠点」として保全することとしており、当地区については「土地利用構想」において、自然的土地利用として「公園・緑地」と位置づけられている。また、「地域別まちづくり詳細計画」においても、豊かな自然や観光資源を活用したまちづくりを進めることとされている。</p> <p>この良好な環境を維持・増進するため、既存緑地の保全や既存樹林と一体性のあるまとまった緑の創出を行い、周辺の公園や散策路などとの連携により、都市に残された貴重な自然資源としての緑地などを保全・活用を図りつつ、地区内の既に開発が行われている土地については、これまでの利用形態をふまえ、幅広い年齢層の市民が利用でき、市民生活を豊かにし地域の活性化に寄与する土地利用を適切に誘導する。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針 ※	土地利用の方針	<p>多摩丘陵の一翼をなす本地区において、既存の緑を保全し地域植生を活かした積極的な緑化を行うことなどにより、都市に残された貴重な自然資源としての保全・活用が図られるよう土地利用を誘導する。</p> <p>地区内の既開発が行われている土地については、市民の生活を豊かにし地域の活性化に寄与する開かれた土地利用として、スポーツ文化の醸成や教育・実習を通じて、幅広い年齢層の市民の健康増進やスポーツ交流に貢献し、社会に還元する施設である大学等を誘導する。</p> <p>施設を利用する誰もが、安全で快適に利用できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した計画とする。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>既存緑地の保全がなされ、まとまりのある既存樹林と一体となった緑の創出が図られるとともに、周辺散策路との連続性に配慮した散策路を整備することにより、丘陵地の自然資源・観光資源・レクリエーション資源を有機的に結びつけるため、緑地及び散策路を地区施設として位置づける。</p> <p>緑地1号・2号：地域植生を活かした緑化を図り、市民が自然を身近に感じることができるよう、まとまったみどりとして整備し、適切に維持・管理を行う。</p> <p>散策路：周辺に立地する都立多摩動物公園や平山城址公園などのレクリエーション施設を有機的に結びつける七生丘陵散策路の一部として、地区内および地区周辺の利用者が、みどりに親しみながら安全で快適に歩行ができるよう整備し、適切に維持・管理を行う。それぞれ、周辺の既存散策路や歩道と有効に接続する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>周辺の自然環境と調和の取れた緑豊かで良好な土地利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>丘陵地の景観と調和の取れた良好な土地利用を図るため、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限について定める。</p>
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>多摩丘陵に広がるみどりや丘陵地の地形など、豊かな自然環境を保全するため、積極的な緑化と地形に配慮した土地利用が図られるよう、土地利用に関する事項を定める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模 ※	緑地	名称			面積			備考		
			名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考	
			緑地1号	約3.0ha		一部新設	緑地2号	約4.4ha		一部新設	
		その他の公共空地	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考	
			散策路	3.0m	約570m	新設	—	—	—	—	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	自然環境と調和する地区A	自然環境と調和する地区B
			面積	約 13.6ha	約 9.4ha
		建築物等の用途の制限※	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない (1) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの (2) 大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校その他これらに類するもの (3) 建築基準法施行令第 130 条の 4 第 1 号、第 3 号、第 4 号及び第 5 号に定める建築物 (4) 前各号に附属するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6) 公衆浴場 (7) 診療所 (8) 建築基準法施行令第 130 条の 4 第 2 号に定める建築物	
		建築物の容積率の最高限度※	10 / 10	—	
		建築物の建ぺい率の最高限度※	3 / 10	—	
		建築物の敷地面積の最低限度※	10ha		
		壁面の位置の制限※	ただし、次の各号に掲げる建築物であって市長がやむを得ないと認めたものはこの限りでない。 (1) 建築基準法施行令第 130 条の 4 第 5 号に掲げるもの (2) その他公益上必要なもの		
		壁面後退区域における工作物の設置の制限※	壁面の位置の制限が定められている区域内には、工作物は設置してはならない。 ただし、次の各号に掲げる工作物であって市長がやむを得ないと認めたものはこの限りでない。 (1) 建築基準法施行令第 130 条の 4 第 5 号に掲げるもの (2) 垣又は柵等の防犯上必要なもので景観への配慮がなされたもの (3) 照明塔、支柱及び防球ネット等の安全上必要なもので景観への配慮がなされたもの (4) その他公益上必要なもの		

		<p>建築物等の高さの最高限度※</p>	<p>193m</p> <p>ただし、高さはT.P.からの高さによる。(階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類するものを含む)</p> <p>また、建築基準法施行令第130条の4第5号に掲げる事業の用に供する工作物であって、市長がやむを得ないと認めたものはこの限りでない。</p>	<p>—</p>
		<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 東京都景観計画の丘陵地景観基本軸に位置することをふまえ、近景のみならず遠景からの眺望が、稜線のスカイラインを分断せず、丘陵部の良好な景観と調和する施設計画とする。 2. 建築物の外壁又はこれに代わる柱及び屋根並びに工作物の色彩は、刺激的な色を避け、周辺の豊かな自然環境との調和が図られるよう、自然物が持つ落ち着いた色調とし、東京都景観色彩ガイドラインをふまえて色彩計画を検討する。 3. 建築物の外壁は、長大な壁面を避け、形態や意匠の工夫により、圧迫感や威圧感を感じさせないように計画する。必要に応じ、自然素材の使用や壁面緑化などにより、周辺の自然環境と調和のとれた施設計画とする。 4. 屋外広告物等を設置する場合は、以下のとおりとする。ただし、市長が防災上又は安全上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所に留意し、美観風致を損なわないものとする。 (2) 点滅式や動く光源の広告物は設置してはならない。 (3) 腐朽・腐食・破損しやすい材料を使用してはならない。 	
		<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>道路または散策路に面する垣又は柵（門柱を除く。）の構造は、生垣とする。</p>	
	<p>土地の利用に関する事項</p>		<p>多摩丘陵の豊かな自然環境と調和のとれた土地利用を図るため、既存植生に配慮した新たな緑の創出と既存樹林地の保全により、建築物等の緑化率の最低限度を38%とする。</p> <p>丘陵地の地形がおりなす良好な景観を維持するため、現在の地形を活かした土地利用を図る。やむを得ず、法面や擁壁等の構築を行う場合でも、緑化など自然景観に配慮した取組みを行う。</p>	

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

※は知事協議事項

理由：市街化調整区域における既存開発地について、地区内の良好な自然資源を永続的に保全し、地域植生をふまえた新たなみどりの創出を積極的に推進するとともに、地域に開かれた健全な土地利用を誘導するため、地区計画を決定する。

建築物等の緑化率の最低限度の算定にかかる緑化施設とは、『植栽、花壇その他の緑化のための施設及び敷地内の保全された樹木並びにこれらに附属して設けられる園路、土留めその他の施設（当該建築物の空地、屋上その他の屋外に設けられるものに限る）』（都市緑地法第34条第2項）とする。