

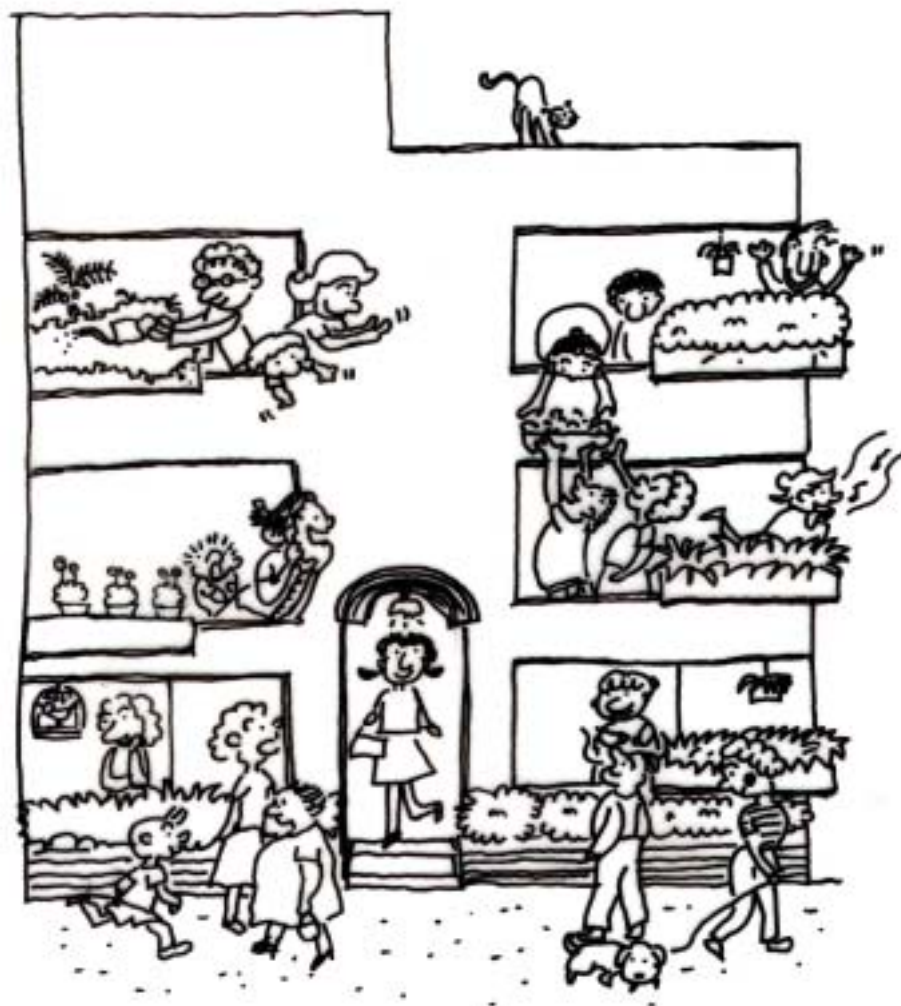
平成 16 年 11 月 28 日

日野市まちづくり条例の提言

まちのつくり方・まもり方・はぐくみ方

「あなた」のまちは「あなた」の提案から

～「あなた」が主役のまちづくり～



市民まちづくり会議

目 次

本 編

．まちづくり条例とは	1
- 1．まちづくり条例とは	1
- 2．まちづくり条例の性格	1
1．自主条例としてのまちづくり条例	1
2．委任条例としてのまちづくり条例	1
- 3．日野市のまちづくり条例とは	2
．日野市のまちづくり条例の全体像	3
- 1．まちづくり条例の構成	3
- 2．まちづくり条例以外の方法で実現を目指すもの	3
- 3．次年度以降、検討していく項目	3
1．市民提案の整理	3
2．引き続き取り組むべき課題	4
．日野市のまちづくり条例の内容	6
- 1．日野の記憶と文化を伝えるまちをつくる	6
1．絶対高さ制限の導入	6
2．斜面地マンションの規制	9
3．緑地等を保全する地域の指定	10
- 2．日野の仕事を育むまちをつくる	13
1．商業や工業を育む地域の指定	13
2．農地の保全・活用型まちづくり計画制度	14
- 3．市民参画のまちづくりを進める	16
1．地区まちづくり計画制度	16
2．テーマ型まちづくり計画制度	18
3．まちづくり推進地区計画制度	20
4．土地利用の協議・調整	22
5．都市計画を活用したまちづくり	27

- 4 . 適正な意思決定プロセス	30
1 . まちづくりの審議等	30
2 . まちづくりの情報収集・提供・公開	31
3 . まちづくりの表彰と罰則	31
4 . まちづくりの進行管理	32
- 5 . まちづくりの支援と財源の確保	33
1 . まちづくりの支援	33
2 . まちづくり財源の確保	33

. 今後の課題～市民提案に対する今後の取り組み～	34
- 1 . 市民提案の整理	34
- 2 . 2010 プランの活動からの提案	35

紙芝居ワークショップ編

1 . 地区まちづくり計画制度の流れ	37
2 . 開発事業の流れ	40

資料編

資料1 . まちづくり条例の制定プロセス	45
----------------------	----

資料2 . 市民まちづくり会議等	46
1 . まちづくり条例の策定体制	46
2 . 市民まちづくり会議メンバー等	46

資料3 . まちづくり条例に関連する日野市の主な条例等	47
1 . 日野市環境保全に関する基本条例	47
2 . 日野市農業基本条例	54
3 . 日野市斜面地における建築物の構造の制限に関する条例	57
4 . 日野市都市計画審議会条例	60
5 . 日野市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例	65
6 . 日野市自転車等の駐車秩序の確保に関する条例	75
7 . 日野市高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律施行細則	80
8 . 日野市みんなでまちをきれいにする条例	83
9 . 日野市情報公開条例	86
10 . 日野市住みよいまちづくり指導要綱	99

はじめに～本書の性格と目的～

日野市では、平成 11 年から平成 15 年までの約 4 年間をかけて、市民まちづくり会議（以下まち会）と地域まちづくり広場（以下まち広）を中心に「まちづくりマスタープラン」を策定しました。

まちづくりマスタープランには、日野の記憶と文化の土台となっている緑や水、そして、暮らしを支える道路や公園などの都市基盤、日野の仕事としての商業、工業、農業に関しての空間的なまちづくりの施策や事業を描きました。

そして、次の展開として、まちづくりマスタープランに描かれたまちづくりの方針を実現するための、「まちづくりの仕組み」づくりが、まちづくりマスタープランに位置づけられました。

この位置づけを受けて、平成 15 年に第二期のまち会が組織されました。

この第二期まち会では、まちづくりマスタープランの実現を目指し、「まちづくりの仕組み＝（仮）まちづくり条例」づくりの企画・運営、そして内容について検討をしてきました。

第二期のまち会では、まちづくり講座・まちづくり寺子屋の開催、市民の方々への市民提案の募集を実施し、応募のあった約 120 の市民提案と、まちづくりマスタープランの基本理念や方針をもとに、日野市のまちづくり条例の作成の素案である「日野市 まちづくり条例の提言 まちのつくり方・まもり方・はぐくみ方」として、とりまとめました。

また、この素案とあわせて、まちづくりマスタープランの基本方針にある「住工共存」、「緑地の保全」について、具体的に都市計画法、都市緑地法等を活用したまちづくりについてもとりまとめました。

これは、国の法令を活用して、まちづくり条例とあわせて、実施すべき規制誘導の方法です。

この素案をもとに、さまざまな方々の意見をいただき、まちづくり条例をつくっていきたいと考えています。

第二期 市民まちづくり会議

．まちづくり条例とは

- 1．まちづくり条例とは

まちづくり条例は、自分たちが生活するまちをより良く、より魅力的にするために、まちづくりの基本理念やまちづくりに関わる主体の役割を定め、市民相互の協力や市民・行政・事業者等と協働・協調しながら、その基本理念に基づき、まちづくりを進めるための「方法」や「進め方：手順・手続き」などを総合的に定めたものを言います。

- 2．まちづくり条例の性格～自主条例と委任条例の組み合わせによるまちづくり条例～

1．自主条例としてのまちづくり条例

一般的には、まちづくり条例は、地方自治法第 14 条にもとづく、地方自治体の自治権によるまちづくり条例（自主条例）としての性格を有することを基本としています。

また、地方分権一括法により、都市計画を含むまちづくりに関する事務は、自治事務に分類されました。

このことから、市町村の創意と工夫によるまちづくりを進めていくために、この自主条例を活用することが、地方自治のまちづくりの観点から、より一層求められていると言えます。

2．委任条例としてのまちづくり条例

一方、まちづくりの基本の制度となっている都市計画法や建築基準法についても、都市計画の決定手続きへの市民参加、あるいは開発事業に伴う公共施設の整備基準などを市町村が条例で定められるようになりました。（委任条例）

日野市のまちづくりにおいては、この自主条例と委任条例を合わせて、まちづくり条例を作成していきます。

- 3 . 日野市のまちづくり条例とは

日野市においても現在、環境基本条例、農業基本条例など、まちづくりに関する条例が多く制定されています。

今回、制定する条例は、日野市のまちづくりの基本理念と、まちづくりの主体の役割を定め、日野市で活動する全ての人々の共通の理念とし、その理念を実現するための総合的なまちづくりの仕組みを定めます。

まちづくりの仕組みとは、

市民と行政が協働してまちづくりを計画し、実施する制度

【計画づくりの方法と進め方】

市民・行政・事業者が協調して、具体の開発事業を進めていく制度

【開発事業の方法と進め方】

適正にまちづくりを進めていくための手続きの明確化

【まちづくりの審議機能の充実】

市民等が主体的にまちづくりを進めていくための支援制度

【まちづくりの支援の方法】

の4つを定めていきます。



● 良好な住宅地



● 農のある風景

・日野市のまちづくり条例の全体像

- 1 . まちづくり条例の構成

日野市のまちづくり条例は、5 ページのような構成となっています。

- 2 . まちづくり条例以外の方法で実現を目指すもの

「日野の記憶と文化を伝えるまちをつくる」の方針については、

都市計画法に基づく「高度地区」による絶対高さ制限と、「特別用途地区」による商工業の活性化

都市緑地法に基づく「緑地保全地域」による保全

建築基準法 50 条の委任条例に基づく、斜面地マンションの規制

で実現を目指します。

なお、の斜面地マンションの規制については、すでに「斜面地における建築物の構造の制限に関する条例」において、先行的に条例化を行いました。

- 3 . 次年度以降、検討をしていく項目

1 . 市民提案の整理

まち会においては、様々な市民提案を受け、まちづくり条例の全体像をつくりあげましたが、そのすべてを網羅した条例とはなっていません。

すべての提案を一度に条例化するには、膨大な時間がかかりますし、その期間は、まちづくりの課題は解決されません。

そのため、市民まちづくり会議では、

まちづくりマスタープランに位置づけがある

- ・まちづくりマスタープランの方針に関わりが深い内容
緊急性が高い

- ・開発事業により住環境が大きく変化してしまうことや、緑環境が減少してしまうなど、失ってしまったのは取り返しがつかないもの
市民提案・意見に見る重要性（社会的な要請）

- ・市民提案から多くの要望のあがっている事項

3 つの条件を設定し、第一弾として制定すべきまちづくり条例の全体像を創りあげました。

2．引き続き取り組むべき課題

まちづくり条例の全体像の中でも、「景観に関わる事項」、「バリアフリーに関する事項」については、平成 17 年度以降に検討を進めています。

理由としては、

景観マスタープランの不在

- ・現在、景観法が制定されたが、政令案を検討中であるため、この政令案を見ながら、景観マスタープランを策定後、計画に基づき、必要なルールを定める

地域福祉計画、バリアフリー基本構想を策定中

- ・現在、地域福祉計画、交通バリアフリー基本構想を策定中であるため、計画策定後、計画に基づき、必要なルールを定める



● 浅川の眺望



● 日野宿本陣

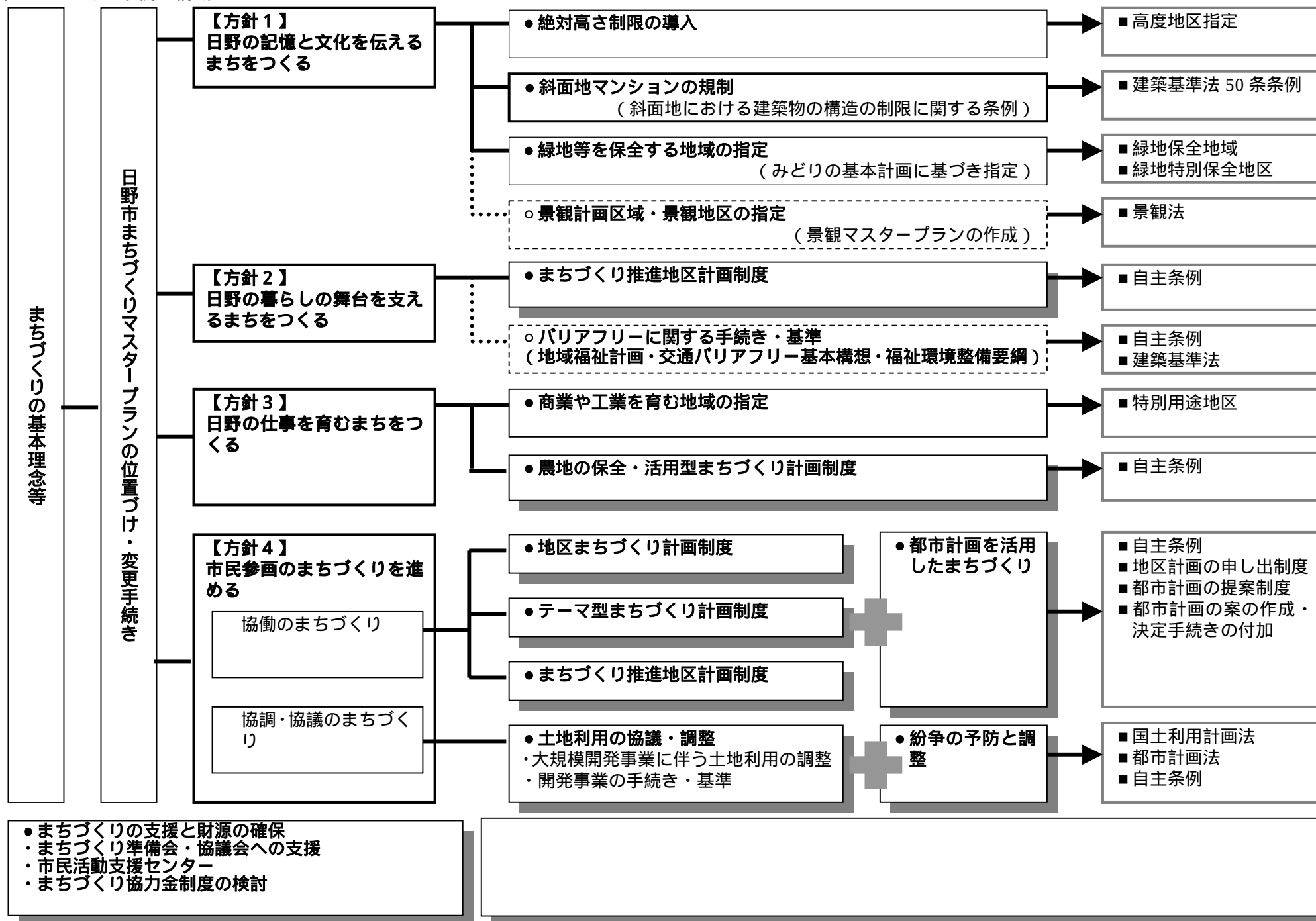


● 交通バリアフリー基本構想
市民ワークショップの様子



● 交通バリアフリー基本構想
市民ワークショップの様子

図 まちづくり条例の構成



・日野市のまちづくり条例の内容

- 1 . 日野の記憶と文化を伝えるまちをつくる

1 . 絶対高さ制限の導入

～ 絶対高さ制限 ～ 「標準高さ」と「最高高さ」～

ほっとするまちを次世代に継承する

- ・日野市は、都内で働き、遊び、帰ってきた時に、ほっとするまちでありたいと考えています。
- ・また、低層住居が立地する地域と高層の建物が建築可能な地域のギャップを解消し、市民が心地よく暮らせるまちづくりを進めていきたいと考えています。
- ・このため、緑豊かな低層住宅の暮らしやすいまちを次世代に継承していくため、絶対高さの制限を導入します。

準工業地域及び工業地域に先行的に絶対高さ制限を導入

- ・特に、低層住居専用地域に隣接する「準工業地域及び工業地域」に先行的に絶対高さ制限を導入します。
- ・加えて、大規模敷地で土地利用転換が行われそうな箇所については、周辺地域の状況に合わせた絶対高さ制限の導入を検討します。
- ・また、日野のスタンダード（基準）となる高さ制限を、地域特性に応じて市全域に導入していきます。（用途地域別に想定）

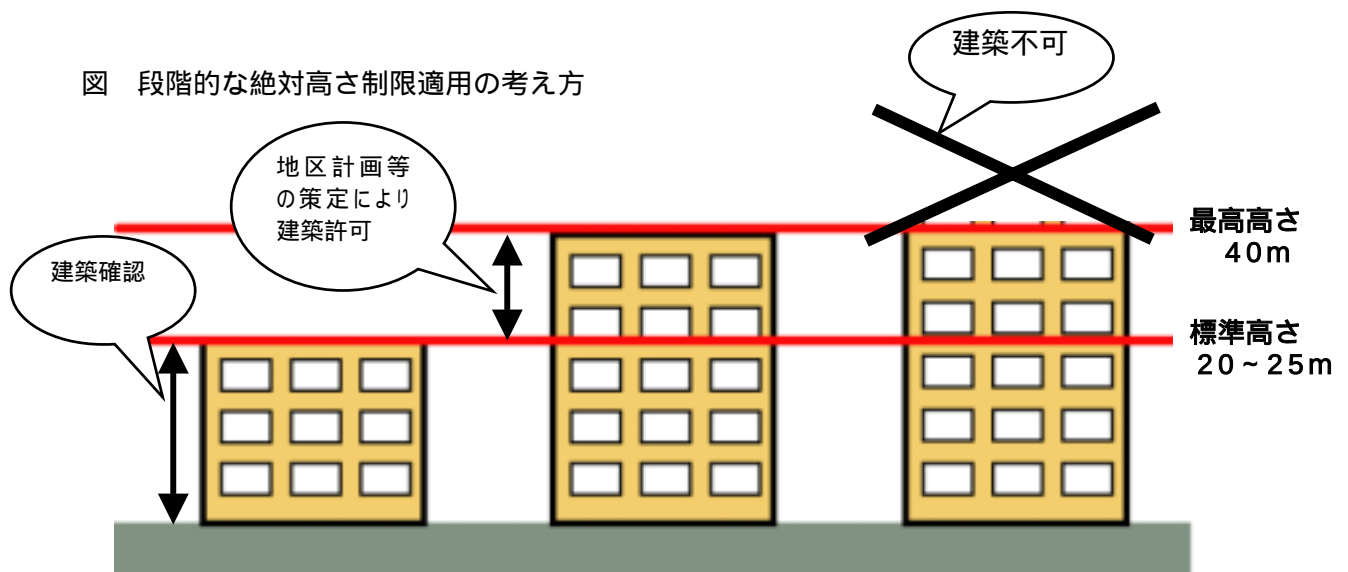
「標準高さ」と「最高高さ」の2種類の高さ制限

- ・絶対高さ制限は、「標準高さ」と「最高高さ」2種類を考えています。
- ・「標準高さ」は、日野市の高さ制限の基準となる高さです。また、この標準高さは、周辺への影響がなく、オープンスペースや緑化など、一定の基準を満たすことにより、緩和できる高さとしています。
- ・そして、この緩和できる具体的な高さを地域の方々と話し合いながら、地区まちづくり計画・地区計画により、定めます。
- ・これを「最高高さ」と言います。
- ・この「最高高さ」は、絶対に緩和できない高さです。地域の方々が許容できる最高の高さです。そのため、十分な話し合いを行い慎重に決める必要があります。
- ・そのため、地区まちづくり計画・地区計画において、最高高さ制限を定めることとしました。

標準高さを 20～25m
の間で検討しています

- ・日野市で指定する高さ制限は「標準高さ」のみです。
- ・最高高さは、地域の方々と話し合いながら、地域の特性に応じて定めます。
- ・先行的に指定する準工業地域・工業地域においての標準高さは、20m～25m（6階～8階程度）の間で考えています。
- ・この根拠は、低層住居専用地域内において、地区計画を前提とした場合、20mまで建物の緩和ができる制度と、既存の建物の高さを勘案して検討した数値です。

図 段階的な絶対高さ制限適用の考え方



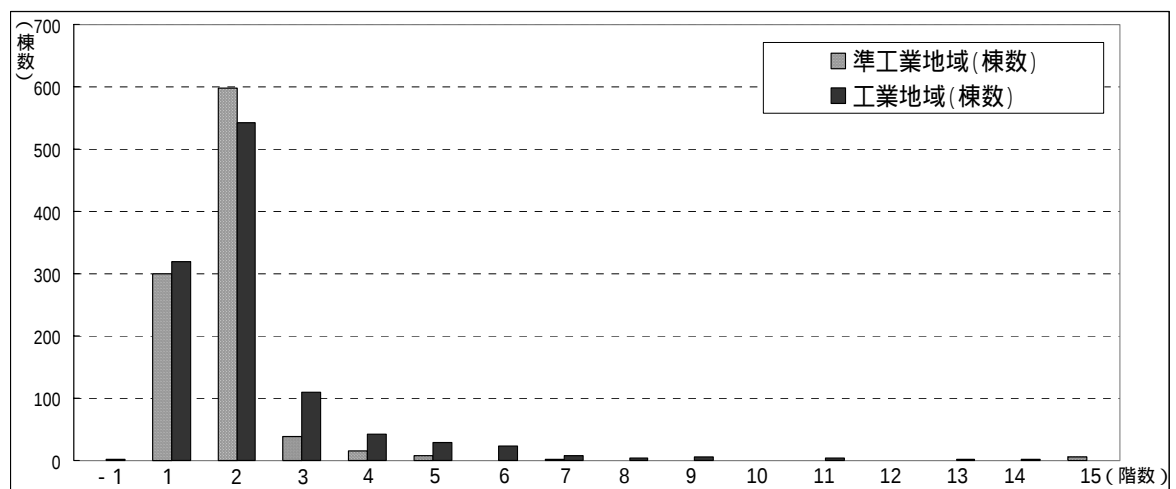
この絶対高さ制限に関しては、市民まちづくり会議でも意見が分かれました。絶対高さ制限の導入に関しては、「必要以上の私権の制限になるのではないか」との意見もありました。これについては、みなさんの多くの意見をいただきたいと思います。

表 日野市内の棟数・面積別の建物階数

	棟数	%	面積	%
1階	6,315	16.11	749,445	16.71
2階	30,606	78.08	2,806,121	62.56
3階	1,362	3.47	401,305	8.95
4階	408	1.04	220,661	4.92
5階	336	0.86	162,010	3.61
6階	67	0.17	61,308	1.37
7階	34	0.09	24,657	0.55
8階	28	0.07	21,091	0.47
9階	14	0.04	10,823	0.24
10階	9	0.02	6,250	0.14
11階	10	0.03	14,083	0.31
12階	2	0.01	3,804	0.08
13階	4	0.01	1,996	0.04
14階	2	0.01	2,135	0.05
	39,197	100.00	4,485,689	100.00

出典：平成 14 年度 土地利用現況調査をもとに作成

図表 準工業地域・工業地域における建築物の階数の分布



階数	-1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	総計
準工業地域(棟数)		300	599	38	16	7		1								6	967
準工業地域(割合)	0.00%	31.02%	61.94%	3.93%	1.65%	0.72%	0.00%	0.10%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.62%	100.00%
工業地域(棟数)	1	319	542	109	43	29	23	8	4	6		4		1	2		1091
工業地域(割合)	0.09%	29.24%	49.68%	9.99%	3.94%	2.66%	2.11%	0.73%	0.37%	0.55%	0.00%	0.37%	0.00%	0.09%	0.18%	0.00%	100.00%

出典：平成 14 年度 土地利用現況調査をもとに作成

2．斜面地マンションの規制～斜面地における建築物の構造の制限に関する条例～

斜面地が多い日野市の
地形上の特性と自然と
共生するまちづくりの
必要性

- ・日野市は、緑豊かな多摩丘陵、日野台地そして低地へと連続する変化に富んだ地形を有しています。また、多摩川、浅川および斜面地からの湧水が融合して特有の景観を生み出しています。
- ・この貴重な環境資源を次世代に伝えていくため、「自然と共生するまちづくり」を展開し、斜面地のもつかけがえのない自然環境と良好な住環境を保全する必要があります。

斜面地利用を誘引する
建築基準法の一律適用

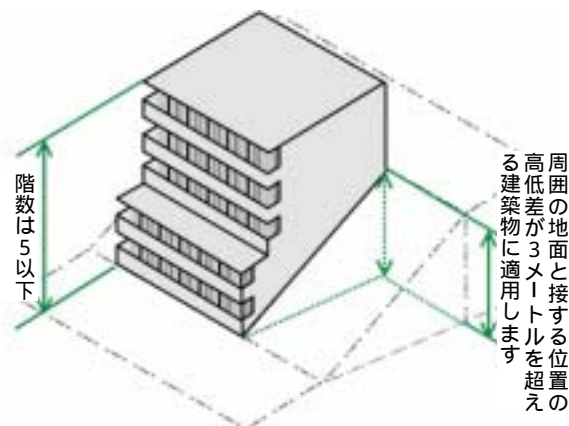
～平均地盤からの高さの
算定・地下室容積の規
制緩和～

- ・斜面地においては、建築物の高さは建築基準法の規定に基づき設定される地盤面（「平均地盤面」という）から算定されます。
- ・また、平成6年（住宅地下室の容積緩和）及び平成9年（共同住宅の共用廊下等の容積不算入）の建築基準法が改正されました。
- ・この2つのことから、斜面地を活用し、実質的には地上階と見える階でも法律上地下室とみなされ、いわゆる「斜面地マンション問題」が生じています。
- ・例えば、絶対高さの制限が10メートルに制限され、良好な低層の住環境を保全すべき第一種低層住居専用地域において、実質上8階建ての高層マンションが、「地上3階、地下5階」などとして合法的に建築できることとなっています。

第一種低層住居専用地
域の斜面地では、地上・
地下を含めて、建築物の
階数は5階までに制限

- ・第一種低層住居専用地域内の周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える建築物は、地上・地下を含めて5階を超える建築物が建築できないように規制をします。
- ・「地上・地下を含めて5階まで」と制限することにより、地下室の容積率の緩和等の制度を活用し地上3階・地下5階などの開発事業ができなくなります。
- ・現在、お住まいの方々が、今後も日野市に住み続けられるよう、周辺の環境に影響を及ぼすおそれがないと認められる場合には、地上・地下を含めて5階以上の建替えができることとします。
- ・周辺の環境に影響を及ぼすおそれがないと認める手続きについては、現在、作成中の（仮称）まちづくり条例において定めていきます。

図 階数の制限の考え方



3．緑地等を保全する地域の指定

みどりの基本計画の実現 に向けての取り組み

- ・平成 13 年に市民参画により「みどりの基本計画」が策定されました。
- ・現在も、計画に基づき、日野緑地の整備や、みどりのまちづくり重点地区における公園の整備など着実に計画を推進しています。

緑地保全地域指定、地区 計画、緑化地区の活用

【緑地保全地域等の活用】

- ・この計画に基づき、新しく成立した「都市緑地法」を活用し、大規模な緑地については、緑地保全地域等を指定していきます。
- ・また、同法成立に伴い地区計画においても、必要な緑地を対象として、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採等について、条例で定めるところにより、許可制とすることができるため、これも併せて活用し、まちなかの小さな緑地等についても保全していきます。

【緑化地区の活用】

- ・みどりの基本計画における緑化重点地区については、緑化地区に定めていくことを検討していきます。

【相続税評価額の優遇措置】

- ・緑地保全地域等及び地区計画において許可対象となった緑地については、制限内容をふまえて、当該緑地の評価を適正な水準に減ずることとなっているため、これを活用していきます。

管理協定制度の活用

【管理協定制度の活用】

- ・上記、緑地保全の対象となった緑地については、所有者と日野市とが管理に関する協定を結び、緑地を良好に保全していくことを検討します。

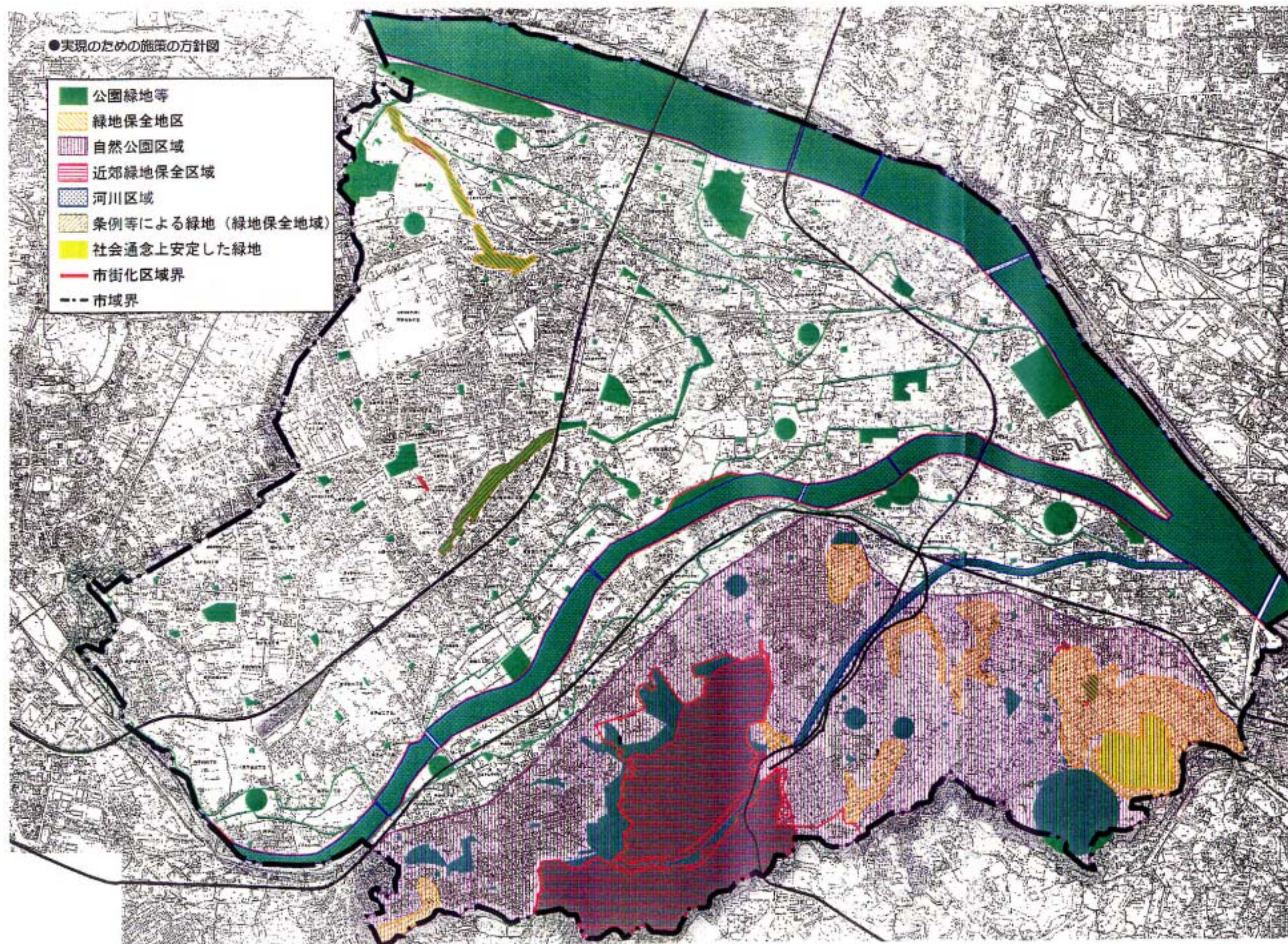


● 日野緑地



● 南平丘陵公園

図 みどりの基本計画図（実現のための施策の方針図）



- 2 . 日野の仕事を育むまちをつくる

1 . 商業や工業を育む地域の指定

商工業の停滞に歯止めをかける

- ・日野市を支える産業として、商工業があげられます。
- ・しかしながら、社会経済情勢の変化により、商工業は停滞傾向にあり、企業の撤退や敷地の売却により、大規模マンションが立地する傾向が見られます。
- ・商・工業が衰退していくことは、日野市の活力を失うことと等しいと言っても言い過ぎではないでしょう。

用途別に容積率を制限する ～特別用途地区の導入～

- ・そのため、商業系の地域や工業系の地域においてマンションのみの開発ではなく、商業や工業の機能も併せて誘導するような規制・誘導を行う方法が考えられます。
- ・方法としては、商業、近隣商業、工業、準工業、住居系（低層住居除く）において、用途別に容積率を制限する考え方を活用した特別用途地区を活用します。
- ・例えば、商業地域内において開発を行う場合に、住宅系用途の他に、商業系の用途を一部導入する場合には、指定容積率をすべて使うことができることとします。商業系の用途を全く導入せずに、住宅系用途のみとした場合には、指定容積率の一部を減ずるという方法を用いて、商業の活性化を図ります。

図 三鷹市における特別用途地区の活用事例

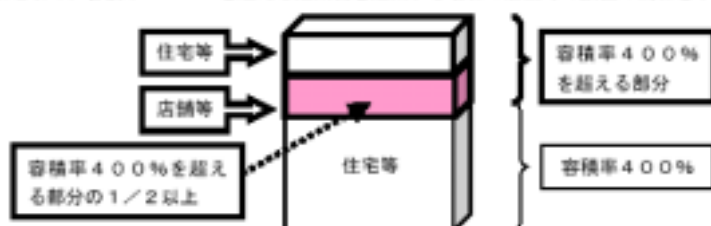
■特別商業活性化地区の例

容積率500%の商業地域で、店舗等を設ける場合とそうでない場合のイメージを例示しています。



■店舗等の設置の割合

容積率500%の商業地域で、容積率400%を超える建築物を建築する場合の店舗等の設置の割合を示しています。



2. 農地の保全・活用型まちづくり計画制度

日野の農業の育成と地産地消

- ・かつて日野市は「東京の穀倉」と言われ、現在でも東光寺、川辺堀之内、西平山、倉沢地区などで、都市農業が営まれています。
- ・日野市では、このような都市農業を環境資源、そして地産地消という考え方から、かけがえのない産業として育成していくために、平成10年に農業基本条例を制定しました。
- ・また、「みどりの基本計画」や「まちづくりマスタープラン」においても都市農業の育成が位置づけられ、生産緑地の追加指定を実施しています。
- ・しかしながら、都市農業の経営は厳しく、また、後継者育成の観点からも課題が多く、都市農地は年々減少しています。

農業者が中心となって、経営的な視点を合わせながら、農地の保全・活用計画を立案する

- ・そのため、農業者が経営的な面からも安心して農業を継続し、市民も安全・安心な農作物を消費できるよう、計画的に農地の保全と活用を推進することができる、農地所有者の発意を中心とした「農地の保全・活用まちづくり計画制度」を創設します。
- ・農業者は経営的な視点で、また、市は、環境保全、防災、景観、レクリエーションなど多面的な機能を持つ緑地保全の視点で、協働により農地の保全・活用計画（土地利用計画）を策定します。
- ・この土地利用計画は、複数の農業者の話し合いを通じて、相続等に備え、「保全すべき農地」と「宅地化する農地」等を分離・集約化（生産緑地と宅地化農地）していきます。
- ・これにより、計画的な農地利用と良好な農業基盤を整備することができます。また、これまでのように、農業者の個別の意思によるスプロール化を防ぐことができます。

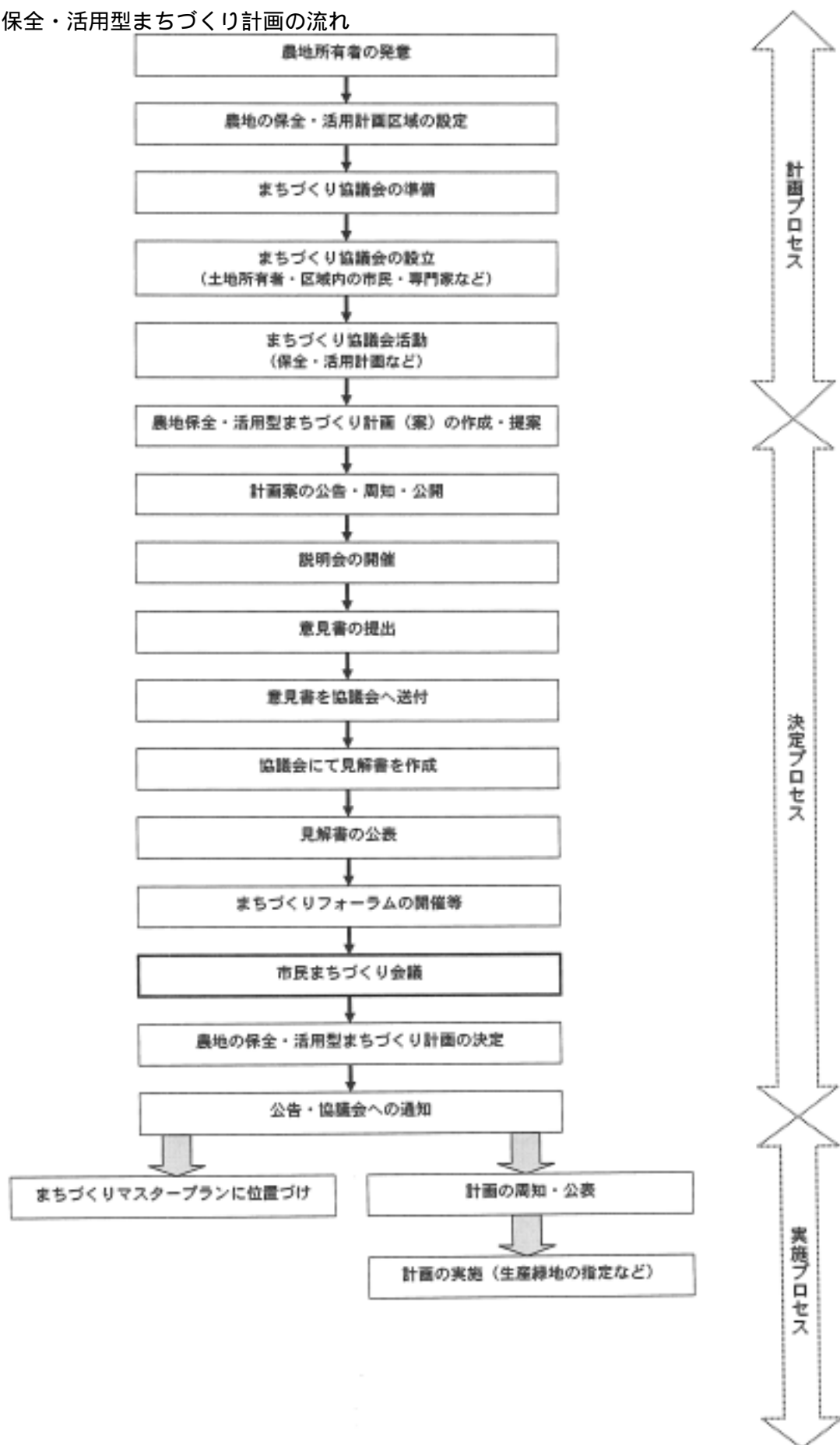
農地保全活用まちづくり協議会による提案

- ・上記の農地の保全・活用型まちづくり計画を提案する際には、「農地保全活用まちづくり協議会」として認定された団体が計画づくりを行います。この協議会の構成員は、農地所有者等（地区内で農業を営む者、地区内に住所を有する者、地区内に土地または建物を所有する者等）です。

計画を策定した地域には、優先的に農業支援策を講じる

- ・また、この計画づくりを推進していくために、これまで実施してきた農業支援策と関係性を持たせる必要があります。
- ・例えば、農地の保全活用型まちづくり計画のある地域には、援農ボランティアや農業関係の補助金などの支援策を、優先的に実施していく必要があると考えています。
- ・これについては、産業振興課で策定している「農業振興計画」との調整が必要となります。

図 農地の保全・活用型まちづくり計画の流れ



議会のまちづくりへの参画については現在検討中です。

- 3 . 市民参画のまちづくりを進める

1 . 地区まちづくり計画制度

身近な生活圏のまちづくりを市民が提案する

- ・市民主体、地域主体のまちづくりを進めるため、市民がまちづくりを提案することができる地区まちづくり計画制度を創設します。
- ・地区まちづくり制度は、身近な生活圏を一つの計画の区域とします。沿道及び街区単位（例えば 3,000 m²～10,000 m²）から、自治会や幹線道路に囲まれたブロック（10,000 m²～100,000 m²程度）までを想定しています。

地区まちづくり協議会による計画の提案

- ・地区まちづくりでは、「地区まちづくり協議会」として認定された団体が計画づくりを行います。地区まちづくりの構成員は、地区住民等（地区内に住所を有する者、地区内で事業を営む者、地区内に土地又は建物を所有する者等）です。

図 地区まちづくり計画の内容（案）

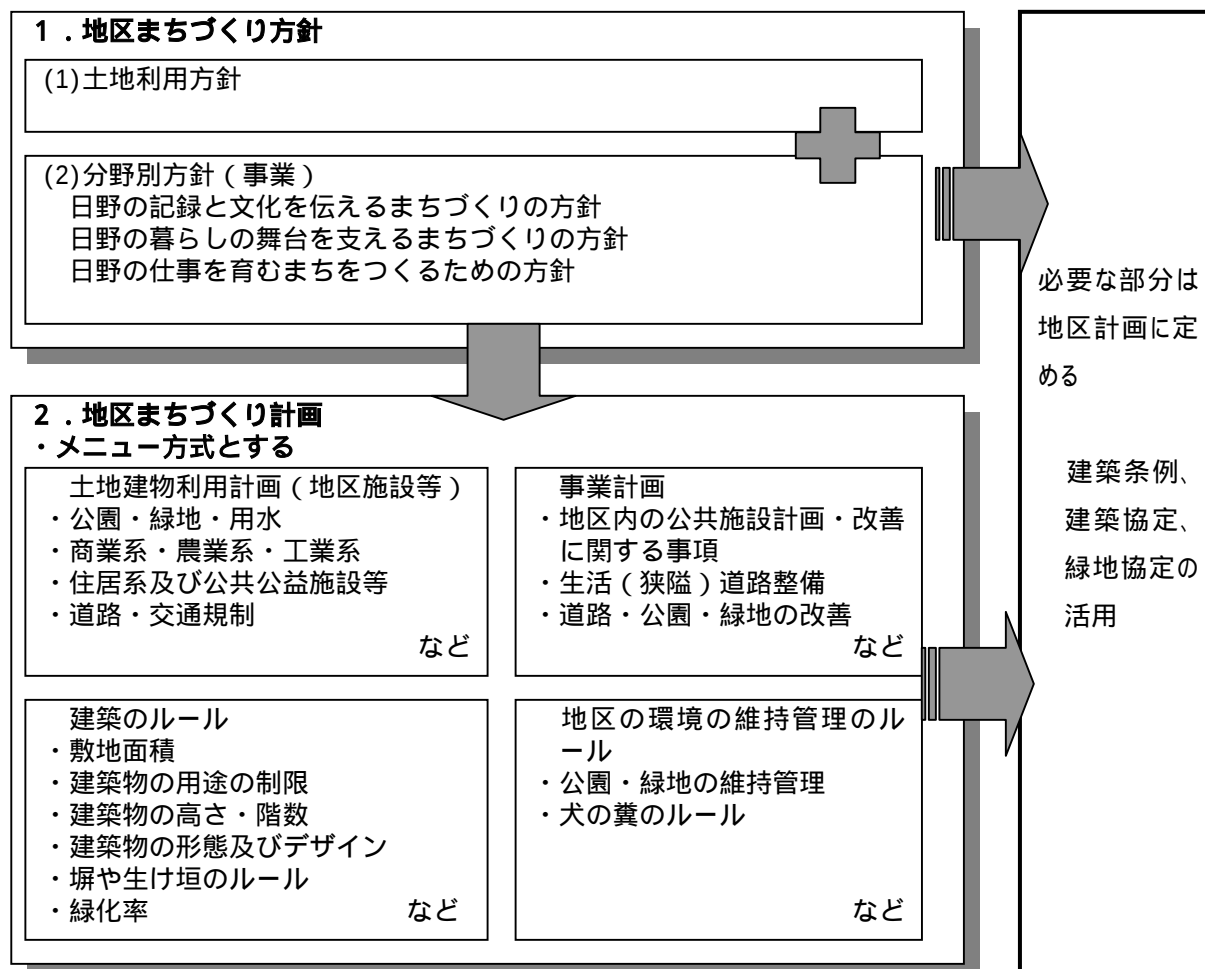
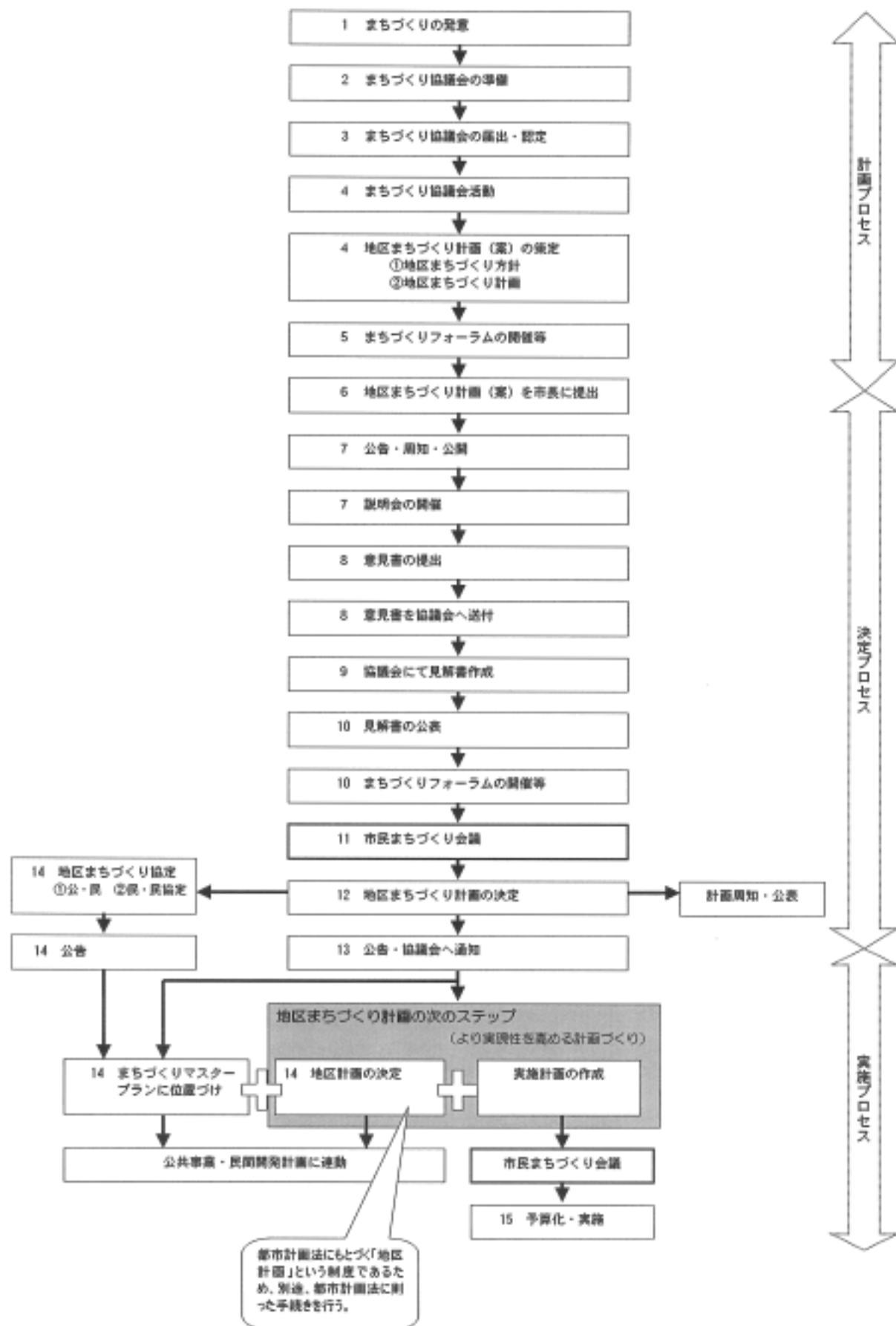


図 地区まちづくり計画の流れ



議会のまちづくりへの参画については現在検討中です。

図中の番号は、紙芝居ワークショップの番号です。

2. テーマ型まちづくり計画制度

テーマ性のあるまちづくりを市民が提案する

- ・環境や福祉など、地区に限定されない、特定のテーマを持ったまちづくりに関する計画を提案することができる制度を創設します。
- ・また、計画のみではなく、まちづくりの仕組みや制度に関する提案についても対象としていきます。

テーマ型まちづくり協議会による計画の提案

- ・「テーマ型まちづくり協議会」として認定された団体が計画づくりを行います。
- ・協議会の構成員は、市民等（市内に住所を有する者、市内で事業を営む者、市内に土地又は建物を所有する者等）です。
- ・また、市職員も市民からの要請により、テーマ型まちづくりに参加できることとしていきます。

テーマ型まちづくり計画の内容

- ・テーマ型まちづくり計画の内容は次のようなものが考えられます。

景観まちづくり	地域活性化のまちづくり
防災まちづくり	水循環のまちづくり
交通まちづくり	文化財の保全と再生のまちづくり

など



● 公園探検隊による公園MAP



● 公園探検隊による公園MAP

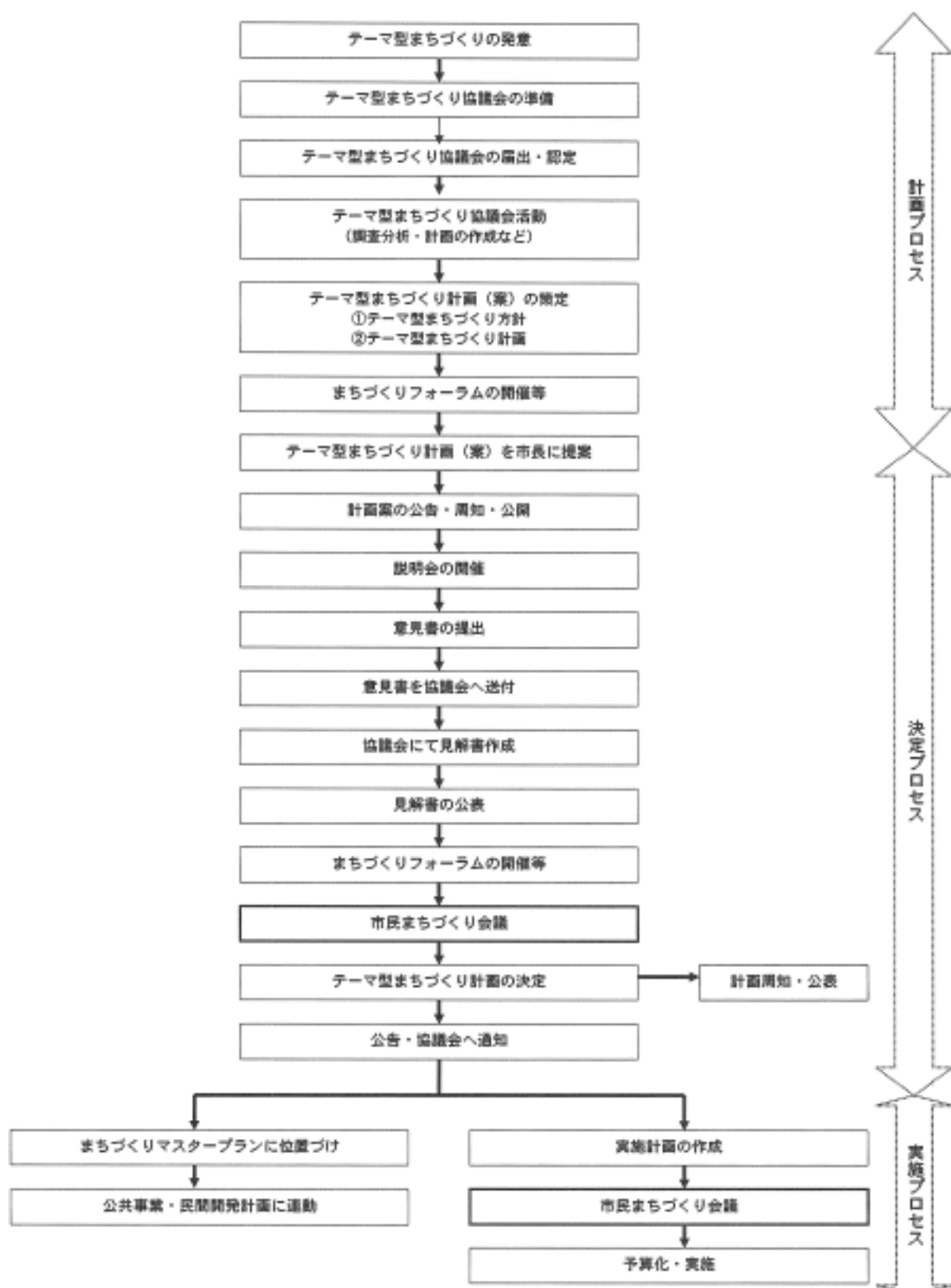


● 道路点検隊による道路の点検活動



● 道路点検隊のワークショップ

図 テーマ型まちづくり計画の流れ



議会のまちづくりへの参画については現在検討中です。

3．まちづくり推進地区計画制度

市の重点的なまちづくり
を市・市民・事業者等の
協働により進める

- ・市の発意により、重点的または優先的にまちづくりが必要な地区を市長が指定し、まちづくりを推進していくための地区を指定することができる制度を創設します。

まちづくり推進地区協議
会による計画提案

- ・まちづくり推進地区の指定は市が行いますが、計画づくりは「まちづくり推進地区協議会」が行います。
- ・協議会の構成員は、地区内に住所を有する者、事業を営む者、土地建物を所有する者、市民等、識見を有する者、市職員等です。

まちづくり推進地区の
要件

- ・まちづくり推進地区は、

まちづくりマスタープランにおいて重点的または優先的に都市整備が必要だと位置づけられている地区
法に基づく都市計画事業の施行地区及びその周辺地区
大規模開発事業等により、地域全体に大きな影響を与えることが予想される地区
公共施設や公共的建築物の整備や更新に併せて総合的なまちづくりが必要な地区（都市計画道路整備に伴う沿道地区や公共公益施設の建設及び建替え等）

などです。

- ・特に近年課題となっている大規模開発事業が想定される地区では、まちづくりマスタープランにもあるように、まちづくり推進地区に指定し、計画段階から周辺住民、地権者（事業者）、行政を加えたまちづくり協議会を組織し、地域全体の利益と事業者としての利益を協議・調整しながらまちづくりを進めていく必要があります。（地区まちづくり計画の策定）

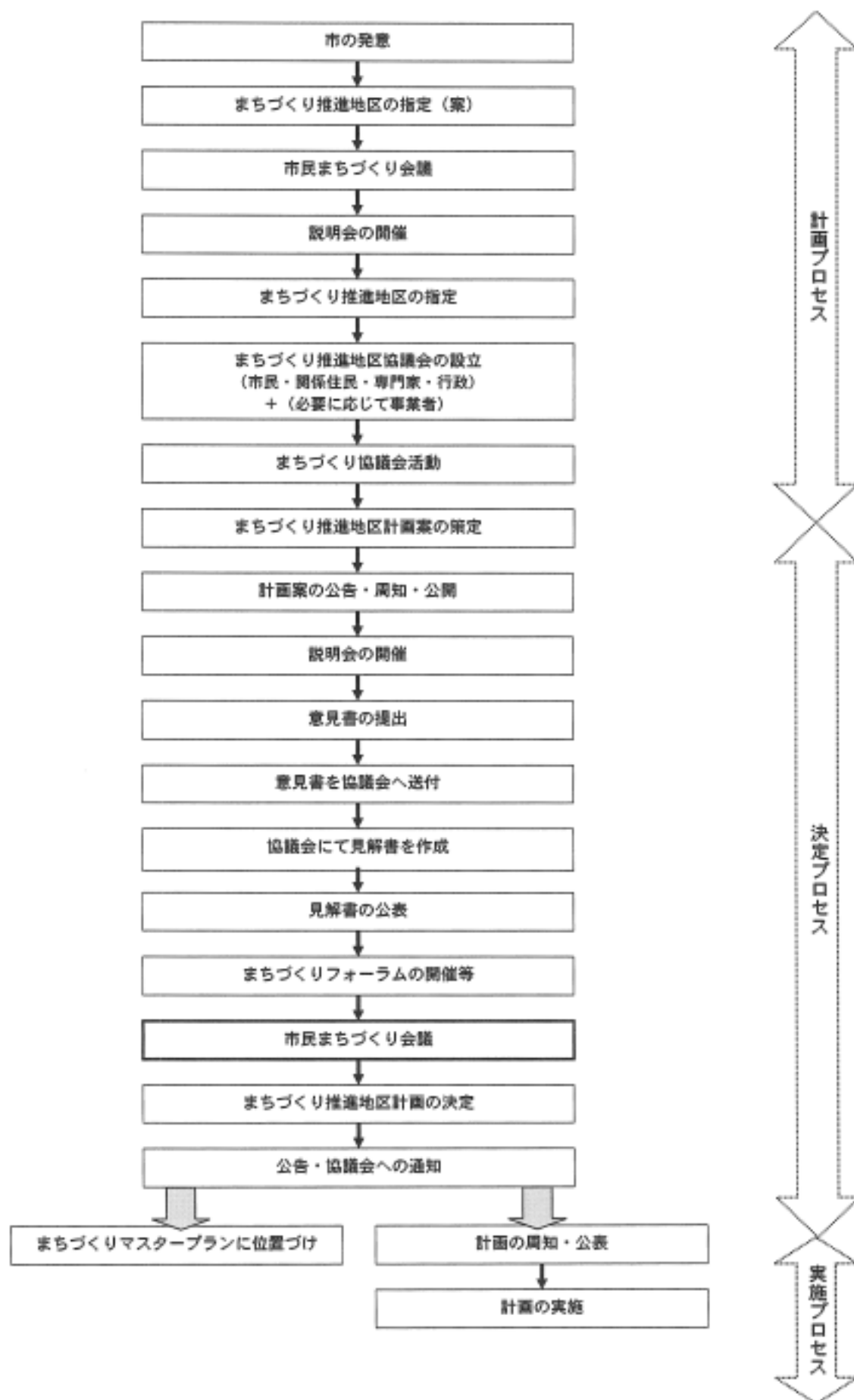


●多摩平団地建替え事業



●豊田南土地区画整理事業区域

図 まちづくり推進地区計画の流れ



議会のまちづくりへの参画については現在検討中です。

4．土地利用の協議・調整

1) 開発事業に伴う手続きと基準

日野市住みよいまちづくり指導要綱の条例化

- ・これまでの日野市の開発指導行政は、日野市の特性にあった開発事業を誘導するため、国の基準に上乘せする形で、「日野市住みよいまちづくり指導要綱」により、進めてきました。
- ・しかしながら、行政手続法の施行により、要綱に基づく指導行政は、相手の任意の協力によってのみ実現されるものであると位置づけられたことや、建築確認の民間実施など要綱行政の性格と限界が明確になってきました。
- ・また、近年では、住環境や自然環境の保全の観点から、市民のまちづくりへの意識が高まり、要綱の条例化が求められています。

市民・企業・行政が協調してまちづくりを進める開発協議の手続きと基準のルール

- ・このような社会的な背景を受けて、開発事業の手続きを公正で透明にするために「市民と事業者による市民調整手続き」→「市民・市・事業者による事前協議手続き」→「市と事業者による開発手続き」という3つのステップで進めていく手続きを定めます。
- ・また、日野の記憶と文化を育むまちづくりを進めるため、現在の住みよいまちづくり指導要綱に基づき、開発の基準も定めます。

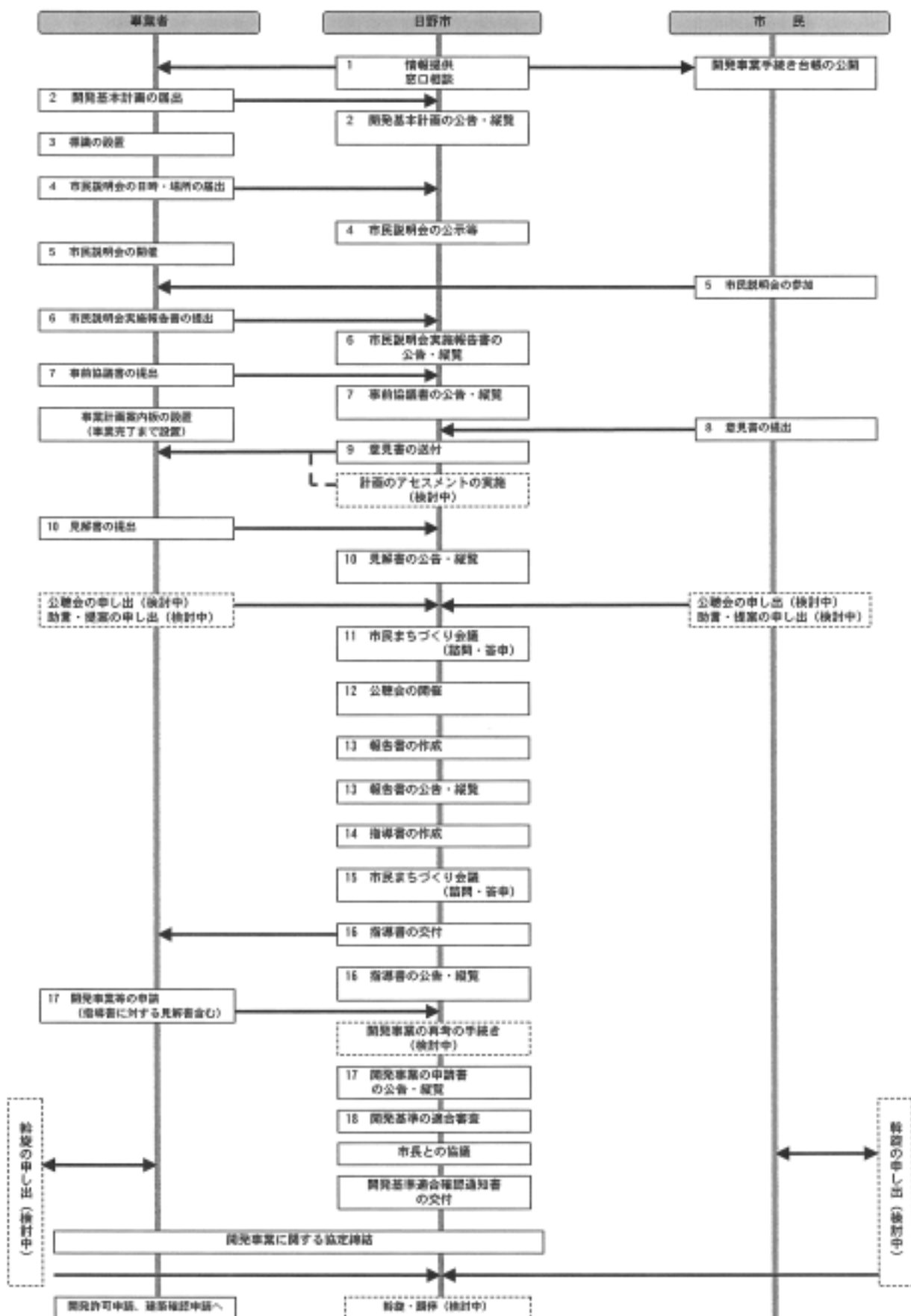
紛争の予防と調整の仕組みづくり

- ・宅地開発や建築物の建設など、法令に適合しなければならないことは当然ですが、自分の土地だから、法律に適合しているからと言って、どんな建物を建てても良いかという疑問が生じると思います。
- ・また、土地を有効に利用することも必要ですが、地域や周辺の環境特性に十分配慮することが必要です。
- ・そこで、建築・開発事業の建築主、事業者に対し、紛争を予防するための調整の仕組みをルール化します。

「斡旋・調停」の仕組みと「市議会」の参画

- ・上記の仕組みとして、日野市ではすでに「日野市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」により、紛争の予防と調整を行っています。
- ・この条例では「日野市建築紛争調停委員会」により、斡旋案の提示を行い、当事者間の調整を図っています。
- ・また、斡旋により当事者双方の歩み寄りが期待できない場合には、斡旋を打ち切り、調停へと移行します。
- ・このような仕組みについても、まちづくり条例への導入を検討していきます。
- ・また、市民提案にもありましたが、開発事業に対して、調停が打ち切られた場合等への議会の参画の必要も考えられ、これについても今後、検討していきます。

図 開発事業の流れ



議会のまちづくりへの参画については現在検討中です。

図中の番号は、紙芝居ワークショップの番号です。

2) 大規模な開発事業の土地利用の調整手続き

大規模開発事業に伴う 土地利用の調整手続き

- ・近年、企業跡地等で大規模な土地利用転換が生じています。
- ・まちづくりや地域の環境に大きな影響を与える大規模な開発事業については、一般の開発事業の手続きに先立ち、土地取引行為、土地利用構想の段階で、届出を義務づけ、市民が事業の初期の段階から、意見を述べる機会を保障し、適正な土地利用を誘導できるような手続きをルール化します。

図 大規模開発事業の土地利用調整手続き

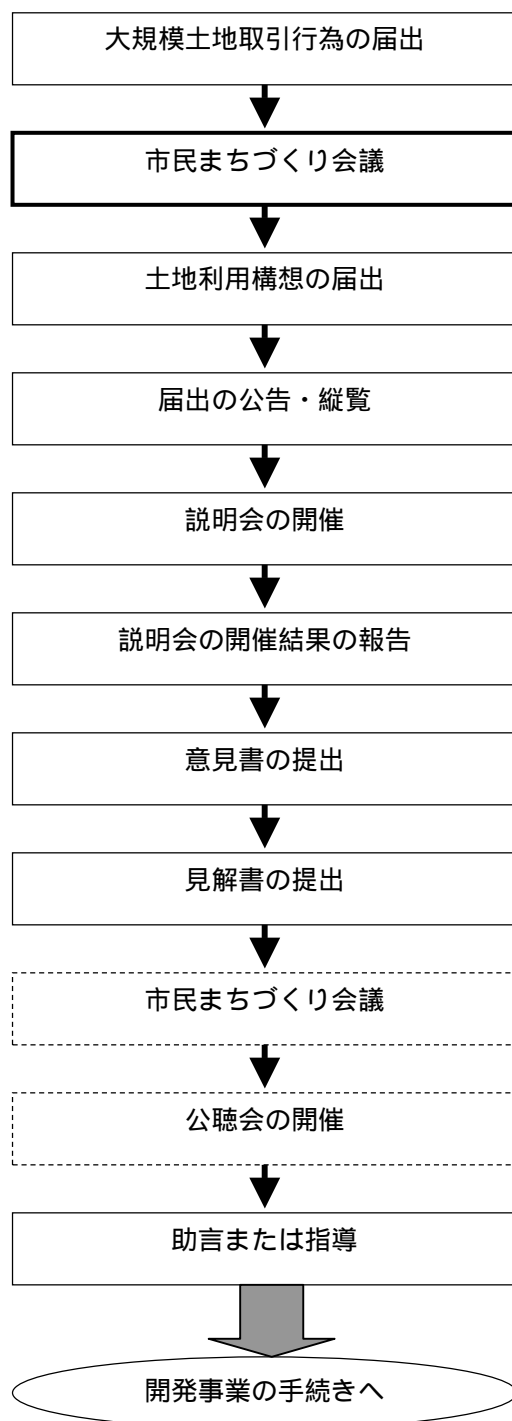
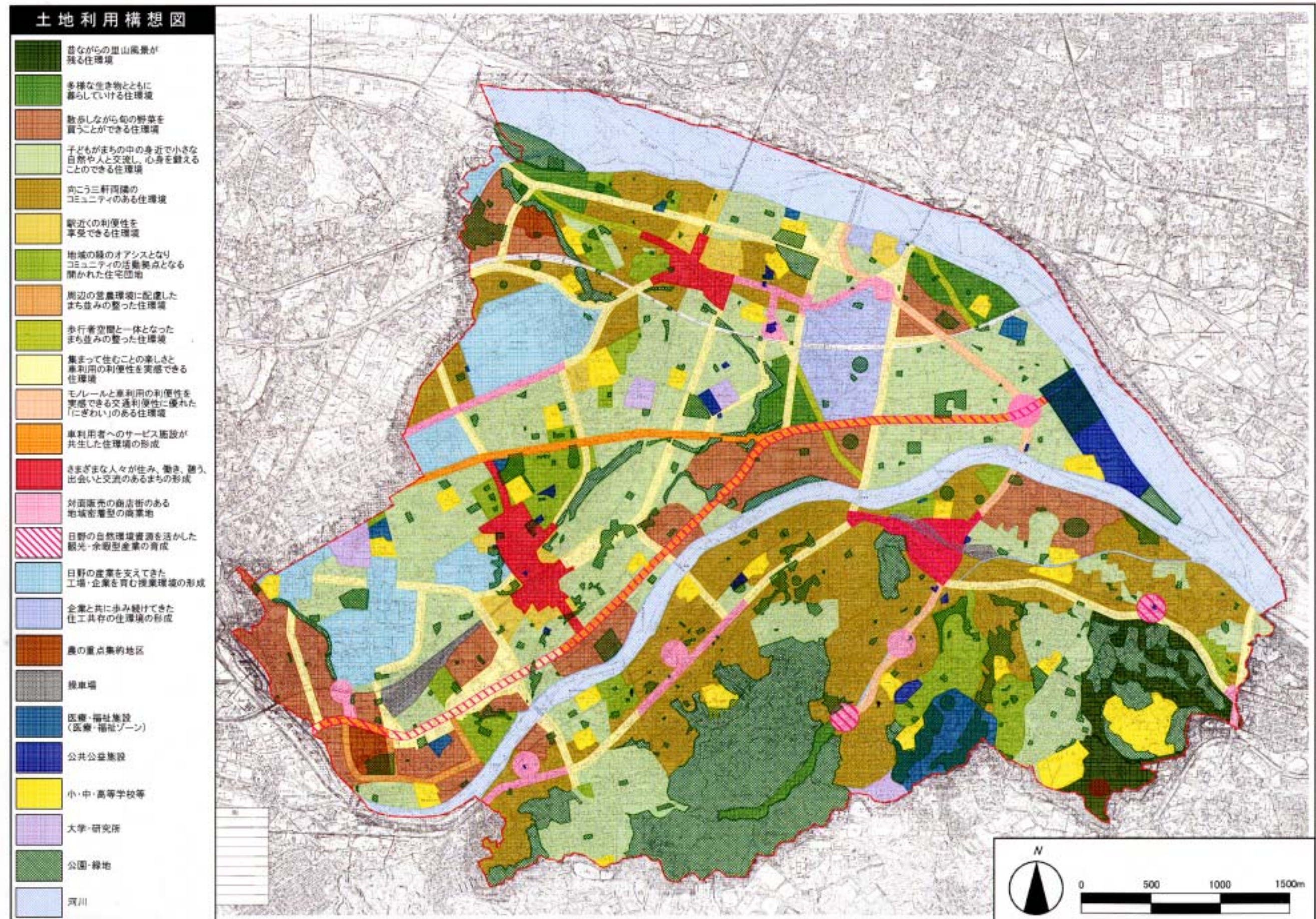


図 土地利用構想図



5 . 都市計画を活用したまちづくり

1) 都市計画の提案制度の活用

市民による都市計画の積極的な活用

- ・都市計画の提案制度とは、土地所有者やまちづくりNPO法人等が、一定の条件を満たした場合に、都道府県または市町村に都市計画の決定又は変更を提案できる制度です。
- ・この制度が、適正に運用され、市民が積極的に活用できるよう、まちづくり条例では、都市計画法に基づく手続きに加えて、市民の積極的な参加の場を付加する規定等を設けました。

都市計画提案者と要件

【都市計画を提案できるもの】

土地所有者等
まちづくりNPO等
まちづくり協議会
J A
商工会

【提案要件】

3,000 m²以上の区域
土地所有者の 2/3 の同意
まちづくりマスタープラン
等への適合

2) 都市計画の案の作成手続きと決定手続き

都市計画の作成・決定手続きの市民参加の充実

- ・平成 12 年の都市計画法の改正により、用途地域や建ぺい率・容積率の変更、あるいは都市計画道路の決定（変更）など、都市計画作成及び決定段階における市民参加の手続きを市町村が条例で定めることができるようになりました。
- ・そこで、まちづくり条例では、

都市計画の案の作成段階における市民参加の充実
都市計画の決定等の手続きにおける市民参加の充実
を条例化します。

図 都市計画の提案制度の流れ

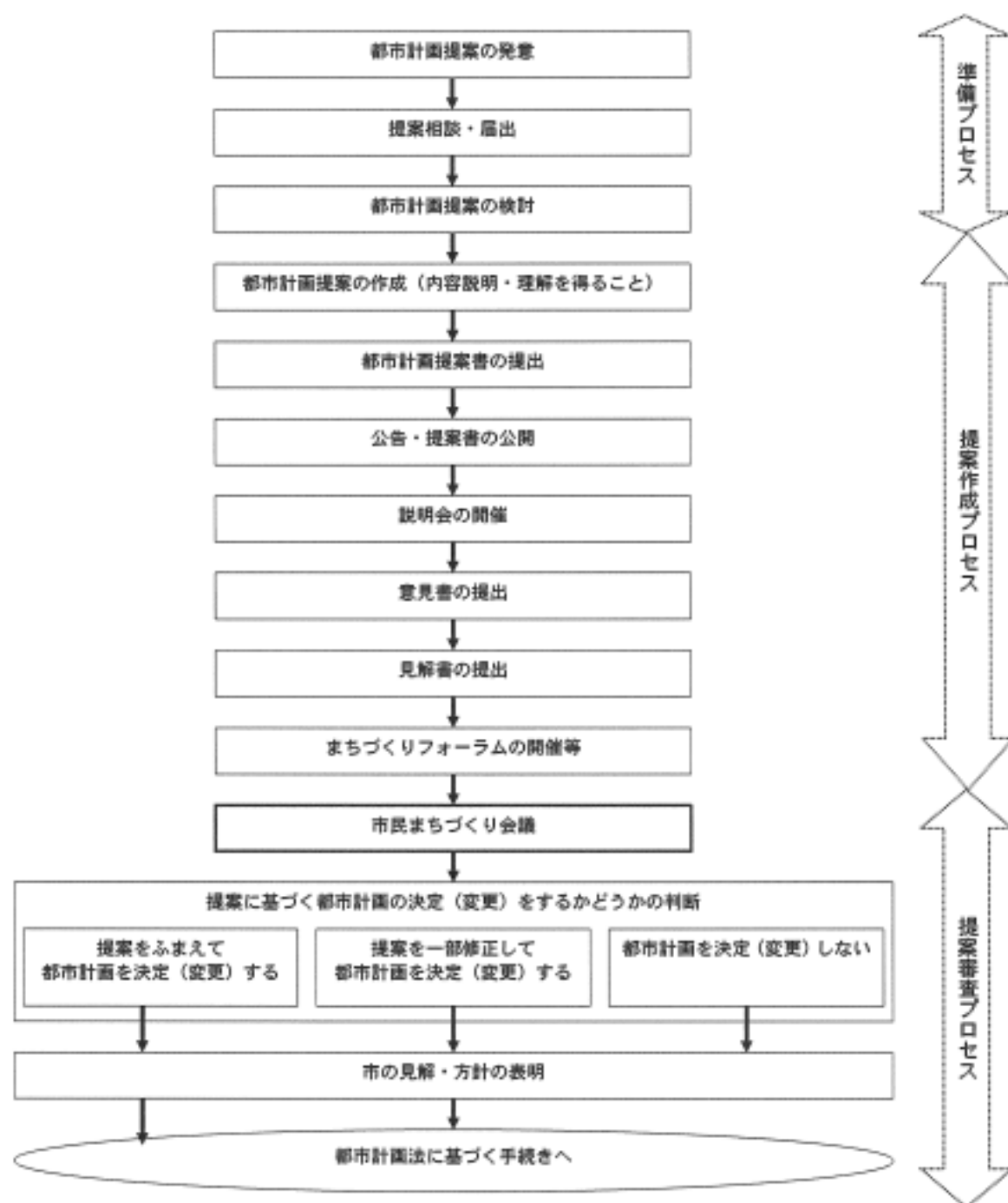


図 都市計画の案の作成及び決定の流れ



議会のまちづくりへの参画については現在検討中です。

- 4 . 適正な意思決定プロセス

1 . まちづくりの審議等

まちづくり及び条例の 適正な運用

- ・まちづくりマスタープランに基づくまちづくりが適正に実行されるように、市長の付属機関として「市民まちづくり会議」を設置します。
- ・市民まちづくり会議は、まちづくり条例の規定に基づき、まちづくりについての基本事項または重要事項を審議しますが、具体的な役割は、次に示すことを考えています。

市民まちづくり会議の 構成

- ・市民まちづくり会議の役割として、日野市のまちづくりについて、総合的かつ専門的な観点から審議することが求められます。
- ・そこで、市民及び識見を有する者から構成するものとします。
- ・委員の割合については、市民の視点に立ったまちづくりが大切であることから、市民が過半数を占めるようにすることを考えています。
- ・また、市民まちづくり会議は、まちづくりに関して重要な事項を審議または建議することから、様々な情報を活用しながら、適正な意思決定をしていかなければなりません。そのため、市民まちづくり会議において、充実した議論を行うことができるよう、必要に応じて、行政職員の参加を要請できるようにすることや、行政職員が参加した協議会のような場を設置することを考えています。

図 審議事項

- まちづくりマスタープラン等への各種計画・事業の反映に関する審議
まちづくり協議会の認定に関する審議
(地区まちづくり型、テーマ型、農地の保全・活用、まちづくり推進地区)
地区まちづくり計画の決定に関する審議
テーマ型まちづくり計画の決定に関する審議
農地の保全・活用型まちづくり計画の決定に関する審議
まちづくり推進地区の指定に関する審議
まちづくり推進地区に基づくまちづくり計画の決定に関する審議
まちづくり計画の進行管理または実施について、市長に意見を述べること
一般開発事業に伴う必要な審議
大規模開発事業の土地利用調整に伴う指導・助言・勧告等に関する審議
表彰に関する審議
その他、日野市のまちづくりについて建議を行うこと。
(まちづくり条例の見直し、まちづくりの普及啓発に関する事項等、まちづくりの施策についての建議など)

2. まちづくりの情報収集・提供・公開

まちづくり報告書の作成

- ・市民参画によるまちづくりを実践するためには、市民への情報公開が最も重要となります。
- ・そのため、まちづくりに関する基礎的な情報収集を継続的に行い、公開することはもちろんのこと、計画・事業の進捗状況等を整理し、行政評価と連携していく必要があります。
- ・このため、定期的にまちづくりに関する基礎的な調査を実施し、計画・事業の進捗状況等を整理したまちづくり報告書を作成することをまちづくり条例に位置づけます。

3. まちづくりの表彰・罰則

まちづくりの表彰制度

- ・良好なまちづくりへ貢献した「市民」「まちづくり協議会、商工会、JAなどの団体」「事業者」等には、表彰を行うなど、広く市民に周知し、良好なまちづくりの推進を図ります。

罰則と公表

- ・「開発事業の手続き」及び「開発の基準」の実効性を確保するために、「手続きを行わなかった場合」または、「開発の基準に適合した旨の確認通知書を受けずに工事に着手した場合」は、罰則等の規定を設ける必要があると考えています。
- ・罰則については、法人の代表者に限らず、代理人、使用人その他関係者もその対象とする「両罰規定」とすることを考えています。
- ・また、罰則と同等の手段として社会的な制裁となる「公表」を活用することも考えています。

4．まちづくりの進行管理

計画の進行管理

- ・まちづくり条例により決定された計画が、適正に実施されるように、計画の進捗状況等を把握する必要があります。
- ・そのため、定期的に計画の進捗状況を市民まちづくり会議などの市長の付属機関に報告するとともに、市民へも情報を提供していく必要があると考えています。

まちづくりマスタープランの見直し

- ・いわゆる都市計画マスタープランである「まちづくりマスタープラン」は、日野市のまちをかたちづくっていく、まちづくりの基本的な方針です。
- ・このまちづくりマスタープランも社会情勢の変化や地域の要請にあわせて、柔軟に見直していく必要があります。
- ・そのため、まちづくりマスタープランの見直しについて、まちづくり条例に位置づけます。
- ・また、日野市のまちづくりマスタープランは、ランドデザイン、全体構想、地域別構想の大きく3つの構成となっています。この「ランドデザイン」については、日野市のまちづくりの骨格を表す重要な基本構想であるので、変更の際には議会の議決を得ることとします。

まちづくり条例の評価と見直し

- ・まちづくり条例も同様に、法律の改正状況、社会情勢や市民の要請、そして、何より、運用の状況から、柔軟に見直す必要があります。
- ・日野市のまちづくり条例では、市民、事業者、行政などのまちづくり条例を活用・運用する方々からの意見を取り入れながら、定期的に見直します。

- 5 . まちづくりの支援と財源の確保

1 . まちづくりの支援

財政的・人的支援

- ・市民が主体的にまちづくりを進めていくためには、財政的な支援と人的な支援が必要となります。
- ・このことから、

まちづくり協議会への支援と助成
まちづくりコンサルタントの派遣

を考えています。

協議会の準備としての準備会の支援

- ・まちづくり協議会を立ち上げるには、ちょっと敷居が高いと考える市民の方々は少ないと思います。
- ・近所の方々と集まり、「少しまちづくりについて学習したい、勉強したい」、その後「まちづくり協議会を立ち上げたい」と考える市民の方々に向けて、「準備会」の設立を位置づけ、その活動に対して、人的支援を行っていきます。

市民活動支援センターの活用

- ・市民活動を行っていく上で、当面の課題となるのは、「情報収集」と、「話し合いをする場の確保」に苦勞をしている市民の方が多いことと思います。
- ・この情報収集、話し合いをする場として、市民活動支援センターを活用できるようにします。
- ・また、この市民活動支援センターは、様々な市民活動団体やNPOからなる市民活動連絡会が主体的に運営に関わっているため、この場を活用することにより、様々な市民活動団体からのアドバイスを受けることやネットワークを構築することができます。

2 . まちづくり財源の確保

まちづくり協力金制度の創設を検討

- ・日野市は、少子高齢社会をむかえ、市財源は、福祉にかかる財政が多くを占め、まちづくりの財源が逼迫していくことが予想されます。
- ・これまでは、開発事業者の任意の協力により「公共、公益施設及び経費負担・緑化推進経費負担」が納入され、まちづくりの一部に活用されてきました。
- ・開発事業者に過度な負担とならないよう、日野市のまちづくりに必要な環境を確保するために、開発事業者の協力の下、まちづくり協力金制度を創設することを現在検討中です。

道路整備

- ・道路整備についても、さまざまな提案をいただきました。これについても計画内容について主に提案されていました。
- ・現在、市民参画による道路点検隊により、日野市の道路の問題や課題を実際に歩きながら、点検しています。
- ・これらをふまえて今後、道路整備に関する計画を策定する予定です。

放置自転車対策

- ・放置自転車についても「日野市自転車等の駐車秩序の確保に関する条例」の見直しなどについて、多くの提案をいただきました。
- ・これについても、市民の提案をふまえながら、検討を進めていきます。

バリアフリー

- ・現在、市民参画により、地域福祉計画及びバリアフリー基本構想を策定しています。
- ・これらの計画をふまえて、ガイドライン作成、条例化を検討していきます。

援農ボランティア制度

- ・現在、策定中である農業振興計画等に基づき、今後、具体的な制度について検討していきます。

財源の確保等

- ・新たな財源の確保については、研究会を発足させる必要があります。
- ・また、地域通貨の運用については、市制 40 周年を記念して、まちづくり部において、ボランティアの需要の実態を明らかにするための社会実験を行いました。
- ・今後もこの地域通貨については、各種調査研究を行って行く必要があります。

- 2 . 2010 プランの活動からの提案

防災まちづくり

- ・2010 プランに位置づけのある防災まちづくりに関する計画や仕組みづくりに関して、現在、市民の方々が積極的に活動しています。
- ・この市民の方々の活動から、現在、防災に関するまちづくり条例の必要性が提案されており、今後検討を行っていく必要があります。

・今後の課題～市民提案等に対する今後の取り組み～

まちづくり講座、まちづくり寺子屋、市民提案の公募から、約 120 の提案が寄せられました。提案の中には、まちづくり条例という仕組みだけではなく、計画内容についての提案もありました。今回、市民まちづくり会議で作成したまちづくり条例の骨子に盛り込めなかった提案についての今後の市の取り組みについて記載します。

- 1 . 市民提案の整理

日野市のまちづくりの憲法となる自治基本条例

- ・情報公開や市民参画など、日野市の行政運営の基本となる条例の提案がありました。これは、2010 プランにも位置づけられているため、検討を進めていきます。

景観まちづくり条例 ～景観マスタープラン の策定～

- ・国においても景観法が成立し、この法律の中に市民の方々の提案の多くが位置づけられています。
- ・しかしながら、日野市では守るべき景観資源等を調査し、日野市の景観の今後の方向性を示す「景観マスタープラン」が策定されていません。
- ・そのため、急ぎ、景観マスタープランを策定し、景観法を活用した景観まちづくりを進めていきます。
- ・また、一部ですが、本条例においても絶対高さ制限や緑地保全地域、農地の保全・活用まちづくり制度などにより、景観の観点からのルールを盛り込んでいます。

駅周辺整備

- ・駅周辺については、様々な提案をいただきましたが、計画内容について、主に提案されていました。
- ・これら駅については、現在、協議会を立ち上げ、計画を推進しています。
- ・また、バリアフリーの観点や日野市の3拠点として位置づけられている日野駅、豊田駅、高幡不動駅について多くの提案をいただきました。
- ・駅周辺のバリアフリーに関しても現在、市民参画により、交通バリアフリー基本構想を策定しています。
- ・これら構想・計画をふまえて、必要な部分については、今後、条例化を検討していきます。

