

報告事項第1号

用途地域等に関する指定方針及び指定基準

市街化調整区域における地区計画の運用方針

の改訂について

- これまでの経緯

- 用途地域の指定方針・指定基準

 - 用途地域に関する指定方針

 - 用途地域に関する指定基準

- 市街化調整区域内の地区計画の運用方針

- 今後の予定について

用途地域等の指定方針・指定基準とは

用途などを決定する際の基本となる考え

指定方針：

まちづくりマスタープランの土地利用基本計画に基づき10のゾーンを設定し、指定する用途地域の考え方を示しています。

指定基準：

用途地域ごとの建蔽率、容積率の組み合わせなどを示しています。

改訂の趣旨：

用途地域の新設、上位計画の改定、日野市まちづくりマスタープランの改訂を本方針・基準に反映

これまでの経緯

改訂経緯

- H14.7 用途地域等に関する指定方針・指定基準(東京都)改訂
- H16.6 東京都全域の用途地域等の一斉見直し
- H21.7 東京の都市づくりビジョン(東京都)改正
- ◆H23.8 用途地域の権限が東京都から日野市へ移譲
- ◆H23.8 市街化調整区域における地区計画の運用方針策定
- ◆H25.12 用途地域等に関する指定方針・指定基準策定
- H26.9 都市計画区域マスタープラン(東京都)改正
- H29.9 都市づくりのグランドデザイン(東京都)策定
- H30.4 用途地域に「田園住居地域」が創設
- ◆H31.4 日野市まちづくりマスタープラン改正
- R1.10 用途地域等に関する指定方針・指定基準(東京都)改訂
- R3.3 都市計画区域マスタープラン(東京都)改正
- ◆R4 用途地域等に関する指定方針・指定基準、
市街化調整区域における地区計画の運用方針改訂

用途地域等に関する指定方針

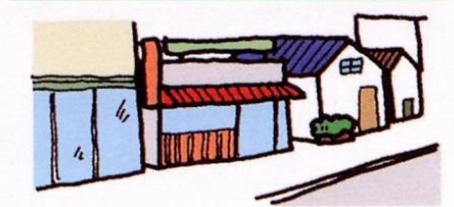
用途地域等に関する指定方針及び指定基準 用途地域に関する指定方針

用途地域の13種類

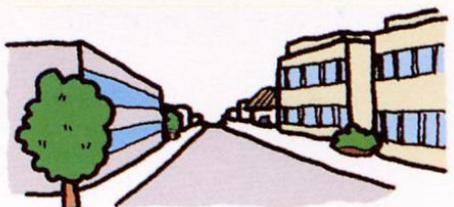
第一種低層住居専用地域



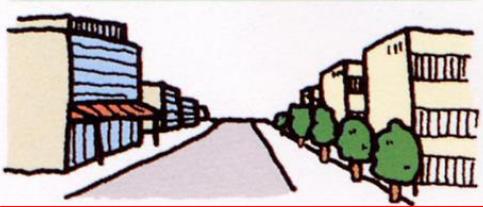
第二種低層住居専用地域



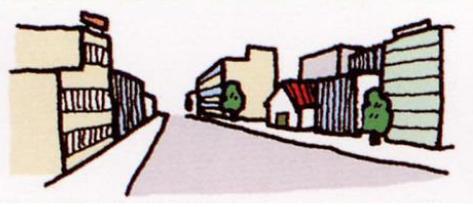
第一種中高層住居専用地域



第二種中高層住居専用地域



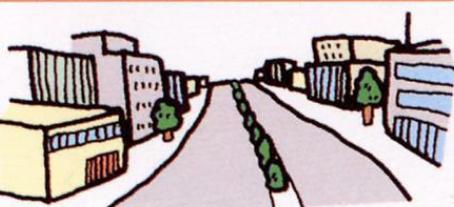
第一種住居地域



第二種住居地域



準住居地域



田園住居地域



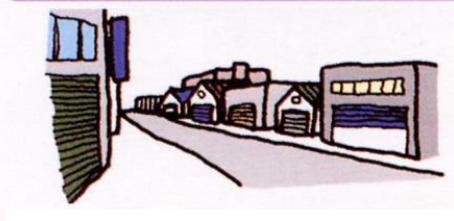
近隣商業地域



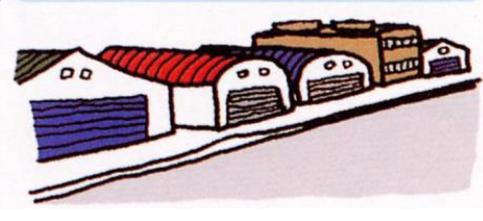
商業地域



準工業地域



工業地域



工業専用地域



※用途地域は13種類あり、地域によって
建てられる建築物等がそれぞれ異なります

日野市まちづくりマスタープラン



日野市におけるまちづくりの羅針盤
目指すべき将来像を描き、
土地利用等のルールを示す

土地利用構想の各地区に
応じたゾーンを設定し、
ゾーンに相応しい用途地
域を示す

日野市 指定方針及び指定基準

- I 用途地域等に関する指定方針
 - ・用途地域に関する指定方針
 - ・その他の地域地区に関する指定方針
 - ・用途地域等の決定及び変更にあたって留意すべき事項
- II 用途地域等に関する指定基準
 - ・用途地域等に関する指定基準
 - ・その他の地域地区に関する指定基準

都市計画マスタープランの土地利用基本計画の各地域特性を踏まえた指定方針を示す

土地利用構想図

住宅系土地利用

- 日野の原風景が残る自然と共存する地域
- 生活基盤を活かした身近な緑と触れ合える住宅地
- 昔ながらのまち並みを大切にしながら住宅の持続性を高める地域
- 生活基盤を活かした多摩丘陵の豊かな緑と触れ合える住宅地
- 多摩丘陵の緑豊かな環境を維持しながら住宅の持続性を高める地域
- 地域の拠点としての役割を担うにぎわいのある住宅団地
- 駅近くの利便性が享受できる共同住宅が集積した住宅地
- 車利用の利便性を実感できる沿道型住宅地
- 農のある地域と調和した沿道環境

商業・業務系土地利用

- 商業・業務等の都市機能と交通機能が集積した都市拠点
- 生活に密着した商業機能を導入する生活拠点
- 車利用者へのサービス施設が充実した沿道商業
- 様々な生活サービスを提供する拠点

工業系土地利用

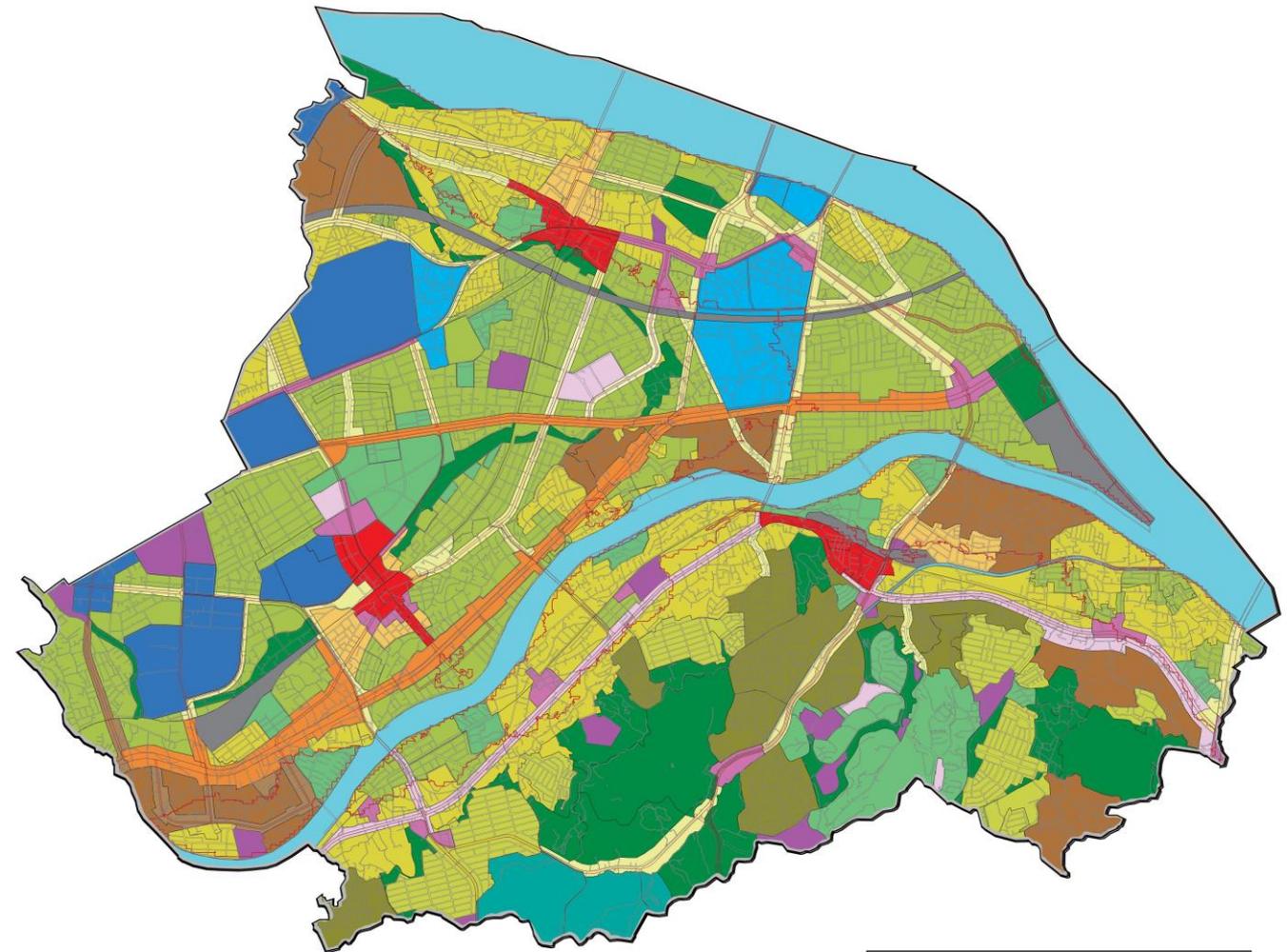
- 日野の産業と雇用を支える産業拠点
- 住工が共存する活気のある地域

自然的土地利用

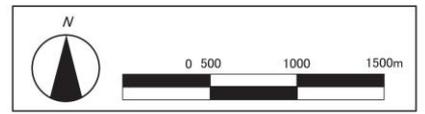
- 大規模公園・緑地
- 河川
- 緑と共生した土地利用

その他の土地利用

- 公共公益施設・学校
- 操車場・中央自動車道・供給処理施設



… 浸水想定区域
※ 水害時に浸水が想定されるため、用途地域・地区計画等を活用し、適切な建物規模（高さや形態）の誘導を検討する必要がある地域



用途地域等に関する指定方針及び指定基準 用途地域に関する指定方針

用途地域に関する指定方針の改訂内容

【改訂前】指定方針の各ゾーン名	【改訂後】指定方針の各ゾーン名	用途地域の指定方針
低層住宅地形成ゾーン	低層住宅形成ゾーン	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域
中高層住宅地形成ゾーン	低・中層住宅地形成ゾーン	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域
低中層住宅地形成ゾーン(沿道型)	沿道型低中層住宅地形成ゾーン	第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域
交流拠点形成ゾーン	都市拠点形成ゾーン	近隣商業地域 商業地域
生活密着型商業地形成ゾーン	生活拠点形成ゾーン	近隣商業地域
複合市街地形成ゾーン(沿道型)	沿道型複合市街地形成ゾーン	準住居地域、 近隣商業地域
企業・工場立地形成ゾーン	産業拠点形成ゾーン	工業地域
住工調和形成ゾーン	住工共存形成ゾーン	準工業地域
その他の土地利用を図る地区	その他の土地利用を図る地区	適切に用途地域を指定
市街化を抑制する地区	市街化を抑制する地区	適切に用途地域を指定

用途地域等に関する指定基準

用途地域等に関する指定基準の概要

「用途地域に関する指定方針」、「その他の地域地区に関する指定方針」、これまでの指定の経緯を踏まえ、土地利用の基本となる基準を用途地域(日野市では12種類)ごとに示す。

「具体的な内容」

指定すべき区域、建ぺい率と容積率の組合せ、

高度地区、防火地域及び準防火地域、規模、地区計画等で定める事項など

※今回の改訂で田園住居地域を追加

都市計画法・建築基準法：田園住居地域

課題・背景

- 宅地需要の沈静化や都市農業に対する認識の変化等により、都市農地が都市にあるべきものへ転換(都市農業振興基本計画)
- マンション等の建設に伴う営農環境の悪化防止
- 住居専用の用途地域に農業用施設等は原則として建てられない状況

改正内容

住居系用途地域の一類型として、**田園住居地域***を創設

* 住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域を、あるべき市街地像として都市計画に位置付け、開発/建築規制を通じてその実現を図る

開発規制

・農地の開発行為等※について、市町村長の許可制を導入

※ 土地の造成、建築物の建築、物件の堆積など

・市街地環境を大きく改変するおそれがある一定規模(政令で300㎡と規定)以上の開発行為等は、**原則不許可**

田園住居地域のイメージ**建築規制**

●用途規制

低層住居専用地域に建築可能なもの

- ・住宅、老人ホーム、診療所 等
- ・日用品販売店舗、食堂・喫茶店、サービス業店舗 等 (150㎡以内)

●農業用施設

- ・農業の利便増進に必要な店舗・飲食店 等 (500㎡以内)

：農産物直売所、農家レストラン、自家販売用の加工所等

- ・農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの

：温室、集出荷施設、米麦乾燥施設、貯蔵施設 等

- ・農産物の生産資材の貯蔵に供するもの

：農機具収納施設等

●形態規制

低層住居専用地域と同様

容積率：50～200%、建ぺい率：30～60%、
高さ：10≦12m、外壁後退：都市計画で指定された数値

※ 低層住居専用地域と同様の形態規制により、日影等の影響を受けず営農継続可能

税制措置

- ・田園住居地域内の宅地化農地(300㎡を超える部分)について、固定資産税等の課税評価額を1/2に軽減 (平成31年度分より適用)
- ・田園住居地域内の宅地化農地について、相続税・贈与税・不動産取得税の納税猶予を適用

用途地域等に関する指定方針及び指定基準 田園住居地域の指定基準

(8) 田園住居地域

指定、配置及び規模等の基準

- | | |
|--|--|
| <p>1. 指定すべき区域
農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための定める地域
(1) 低層住宅地と農地が混在し、両者の調和により良好な居住環境と営農環境の形成を図る区域
(2) 土地区画整理事業等により、道路などの公共施設が整備されている区域等で、居住環境と営農環境の形成を図る区域</p> | <p>7. 建築物の高さの最高限度
建築物の高さの最高限度は、原則として10mに指定する。</p> |
| <p>2. 建蔽率と容積率の組合せ
建蔽率と容積率の組合せは、指定標準のとおりとする。</p> | <p>8. 規模
おおむね1ha以上とし、形状は整形とする。ただし、低層住居専用地域と隣接し、指定する農地が良好な住居環境の形成に寄与する場合は、この限りでない。</p> |
| <p>3. 外壁の後退距離
外壁の後退距離は、必要な区域について1.5m又は1mに指定する。ただし、地区計画により異なる数値を定めることができる。</p> | <p>9. 用途地域又は地区計画等で定める事項
用途地域の変更を行う場合は、良好な住居環境と営農環境を維持するため、必要に応じて敷地面積の最低限度や壁面の位置などに関する事項を定めることとする。
特に低層住宅地の環境に配慮が必要な場合は、必要に応じて環境形成型地区計画を定めることとする。</p> |
| <p>4. 敷地面積の最低限度
敷地面積の最低限度は、必要な区域について積極的に指定する。</p> | |
| <p>5. 高度地区
原則として、第一種高度地区に指定する。</p> | |
| <p>6. 防火地域及び準防火地域
建蔽率50%かつ容積率150%の区域又は延焼の防止を図る必要のある区域は、準防火地域に指定する。</p> | |

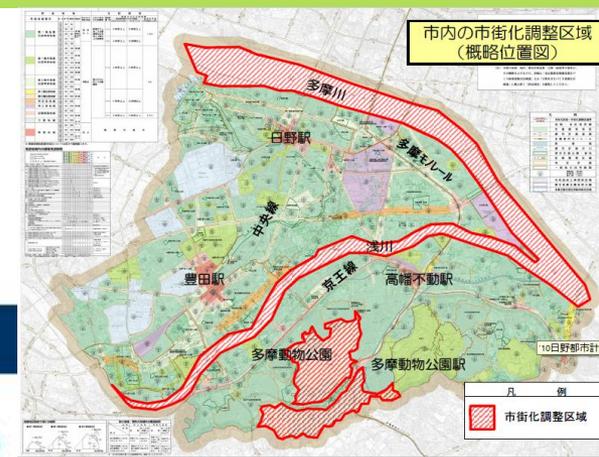
指定標準

適用区域	指定標準		用途地域の変更にあたり導入を検討すべき事項 (注)
	建蔽率 %	容積率 %	
1. 環境良好な低層住宅地で、農地が混在し、両者が調和して良好な住環境と営農環境を形成している区域	40	80	敷
	50	100	
2. 農地等が多く、道路等の都市基盤が未整備な区域	30	60	敷・壁
	40		
3. 地区計画、耕地整理事業等により道路等がある程度整備されている区域又は用途地域や地区計画等において、敷地規模や壁面の位置など、居住環境と営農環境の向上に寄与する事項が定められた区域	50	100	敷
	60	150	
4. 土地区画整理事業の完了した区域若しくは仮換地指定（仮換地未指定の区域を含めて誘導容積型地区計画をかける場合は、当該区域を含む。）が行われた区域又は道路等の公共施設が整備された区域	50	100	敷・壁 敷
	60	100	
		150	

(注) 用途地域の変更にあたり、指定標準の内容に応じて原則として用途地域又は地区計画等で導入を検討すべき事項及びその凡例
 敷：敷地面積の最低限度 壁：壁面の位置又は外壁の後退距離 容：容積率の最高限度
 用：建築物等の用途制限 高：高さの最高限度 環：環境形成型地区計画

市街化調整区域における 地区計画の運用方針

市街化調整区域とは？



○無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る
 (都市計画法第7条第1項)

● 区域区分の状況



○「市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域 (都市計画法第7条第3項)」
 であり、建築物等の建築などの制約がある

市街化調整区域における地区計画

市街化調整区域の地域の課題の解決

- 大規模敷地の跡地利用
- 公共公益施設の建替えなど
- 既存住宅地の建替えなど

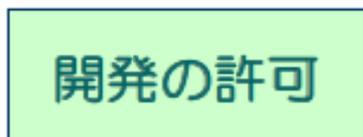
市街化調整区域指定の趣旨

- 無秩序な市街化の抑制
- 良好な自然資源の保全

地区計画の決定



開発の許可



“運用方針”



市街化調整区域の指定の考え方を
ふまえつつ、地区計画を決定



開発を抑制



目的

市街化調整区域の指定の趣旨をふまえた地区計画の適正な運用

基本方針の概要

市街化調整区域の指定の趣旨を堅持し、適用範囲を示す

運用方針の概要

(1) 既存集落や既成住宅地の環境を保全するもの

良好な住環境の維持・保全をする

(2) 公共公益施設等の立地を適正に誘導するもの

日野市まちづくりマスタープランの内容に則した公共公益施設等の立地を適正に誘導する

(3) 地区計画を決定しない区域

他の法令等で保全または災害規制がされている区域。例外規定を追加。

日野市まちづくりマスタープラン(抜粋)

2. 暮らし方の目標と実現するための取り組みの方向性

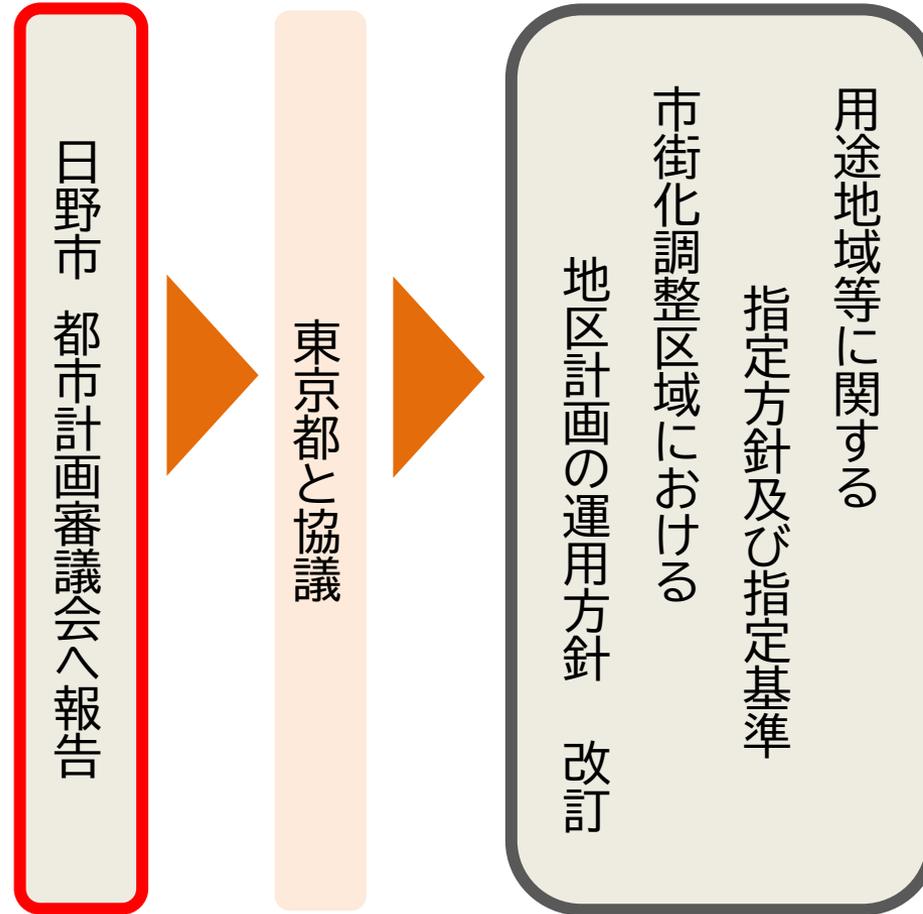
日野第三中学校地域

暮らし方の目標1：身近に緑を感じることができる暮らし

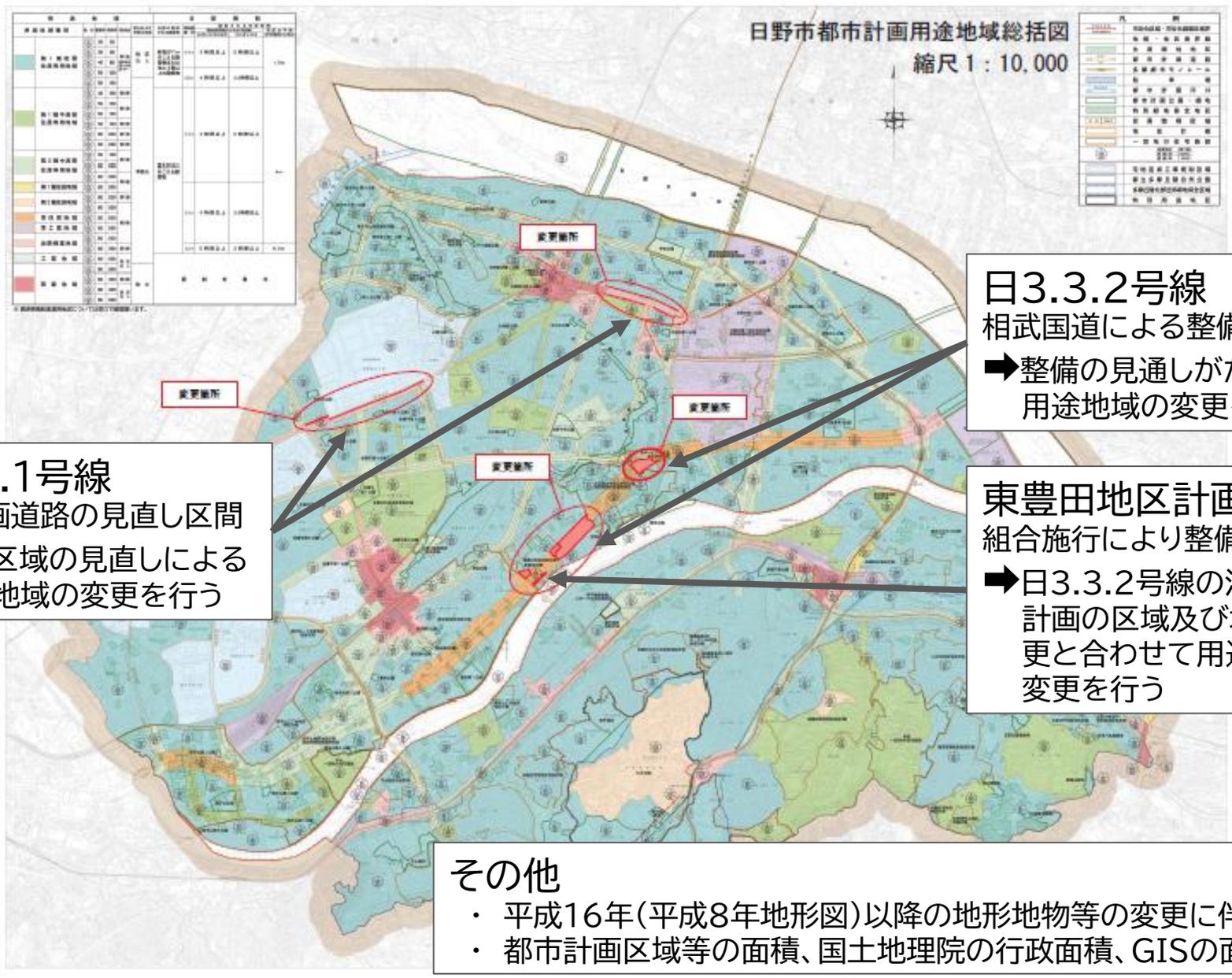
- ・地域は、多摩丘陵が広がる自然の豊かな地域です。丘陵地からは市街地を見渡すことができます。
- 法制度の活用やルールづくり等によって、これらの豊かな緑を守るとともに、親しめる場づくりを進めることによって、身近に緑を感じることができる暮らしを目指します。

■ 目標を実現するための方針	■ プロジェクト
現存する樹林地や農地を守っていこう	<p>【緑地の保全】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・樹林地の公有地化や、生産緑地の指定による農地の保全 ・樹林地を残すための開発時のルールづくり ・「緑は財産」という意識の共有化の機会づくり ・市街化調整区域内の緑地保全に係る支援の検討 <p>【自然体験の場づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然の中での遊びや野外活動の体験ができる場づくり ・豊かな自然を活かしたキャンプ場づくり（常設・テントでの宿泊可） ・遊び場の充実 ・地形を活かしたアスレチック・ターザンロープ等 ・緑の環境を維持管理しつつ、有効利用できる主体や用途を検討できるような仕組みの検討
日野市街地や、富士山等が見える眺望を大切にしたいまちづくりを進めていこう	<p>【見晴らしの保全】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・丘陵地からの眺めを守るための建築物の高さを規制するルールづくり ・地域住民による眺望点調査と見晴らしマップの作成 ・程久保川源流域の整備と保全 ・程久保川上流部の安全性の確保と自然景観に配慮した河川整備

令和4年度



用途地域等の見直し 用途地域(用途地域・建蔽・容積)、高度地区、防火地域、地区計画



用途地域	用途	建蔽率	容積率	高さ制限	備考
第一種住居地域	住居	20%	100%	12m	
第二種住居地域	住居	30%	150%	15m	
第三種住居地域	住居	40%	200%	18m	
第一種中高層住居専用地域	住居	50%	250%	25m	
第二種中高層住居専用地域	住居	60%	300%	30m	
第一種商業地域	商業	50%	250%	25m	
第二種商業地域	商業	60%	300%	30m	
第一種工業地域	工業	50%	250%	25m	
第二種工業地域	工業	60%	300%	30m	
第一種緑地	緑地	10%	100%	12m	
第二種緑地	緑地	20%	100%	12m	
第一種遊園地	遊園地	10%	100%	12m	
第二種遊園地	遊園地	20%	100%	12m	
第一種公園	公園	10%	100%	12m	
第二種公園	公園	20%	100%	12m	
第一種広場	広場	10%	100%	12m	
第二種広場	広場	20%	100%	12m	
第一種運動場	運動場	10%	100%	12m	
第二種運動場	運動場	20%	100%	12m	
第一種体育館	体育館	10%	100%	12m	
第二種体育館	体育館	20%	100%	12m	
第一種競技場	競技場	10%	100%	12m	
第二種競技場	競技場	20%	100%	12m	
第一種公園広場	公園広場	10%	100%	12m	
第二種公園広場	公園広場	20%	100%	12m	
第一種公園運動場	公園運動場	10%	100%	12m	
第二種公園運動場	公園運動場	20%	100%	12m	
第一種公園体育館	公園体育館	10%	100%	12m	
第二種公園体育館	公園体育館	20%	100%	12m	
第一種公園競技場	公園競技場	10%	100%	12m	
第二種公園競技場	公園競技場	20%	100%	12m	
第一種公園広場運動場	公園広場運動場	10%	100%	12m	
第二種公園広場運動場	公園広場運動場	20%	100%	12m	
第一種公園広場体育館	公園広場体育館	10%	100%	12m	
第二種公園広場体育館	公園広場体育館	20%	100%	12m	
第一種公園広場競技場	公園広場競技場	10%	100%	12m	
第二種公園広場競技場	公園広場競技場	20%	100%	12m	
第一種公園広場運動場体育館	公園広場運動場体育館	10%	100%	12m	
第二種公園広場運動場体育館	公園広場運動場体育館	20%	100%	12m	
第一種公園広場運動場競技場	公園広場運動場競技場	10%	100%	12m	
第二種公園広場運動場競技場	公園広場運動場競技場	20%	100%	12m	
第一種公園広場運動場体育館競技場	公園広場運動場体育館競技場	10%	100%	12m	
第二種公園広場運動場体育館競技場	公園広場運動場体育館競技場	20%	100%	12m	

見直しの流れ

令和4年度

令和5年度

令和6年度

※ 方針及び基準と合わせて
都市計画審議会へ状況報告

見直し(素案)の地元説明会を実施中



見直し原案の作成



見直し原案の公告・縦覧
説明会の開催



見直し案の作成



見直し案の公告・縦覧
説明会開催



日野市 都市計画審議会 付議



用途地域等・地区計画 決定・告示