

令和元年（2019年）第4回町田市議会 定例会 建設常任委員会

「町田市市街化調整区域における地区計画の運用指針」の策定について

2019年10月に「町田市市街化調整区域における地区計画の運用指針」（以下、「本指針」という。）を策定・公表いたしましたので報告します。

1. 策定の目的

市街化調整区域の“集落の維持”と“価値あるみどりの活用”を土地利用の側面から実現するために、地区計画策定にあたっての「活用の目的」、「踏まえるべき事項」及び「具体的なルール」等の基本的な考え方を示すものです。

2. 活用の目的

市街化調整区域における地区計画は、以下2点を目的に活用を図ることとします。

- ① 「住み続けられる環境の確保及び地域活力の維持」
- ② 「豊かな自然環境や歴史・文化資源の魅力を活かし、市街化調整区域の魅力を高めるための環境づくり」

3. 本指針の概要【別添資料】

- ・地区計画策定にあたっての「踏まえるべき事項」及び「区域設定」の考え方を明示
（上位関連計画との整合／景観との調和／十分な合意形成 など）
- ・3つの類型「集落活性化型」「地域資源活用型」「大規模土地利用転換型」ごとに目標、方針、地区整備計画設定（具体的なルール）の考え方を明示
（対象区域／敷地や建築物に関する用途・容積率・建ぺい率・緑化率などのルールを設定）
- ・地区計画策定の進め方を明示
（「町田市住みよい街づくり条例」に基づき手続きを進めることとし、同条例の「地区街づくりプラン」の策定が必要）

※今後は、「町田市住みよい街づくり条例」に基づく、地区街づくり団体等と、本指針を踏まえながら地区計画づくりを協働で検討するものとします。

『町田市市街化調整区域における地区計画の運用指針』【概要】

1 目的

本運用指針は、市街化調整区域の“集落の維持”と“価値あるみどりの活用”を土地利用の側面から実現するために、地区計画策定にあたっての「活用の目的」、「踏まえるべき事項」及び「具体的なルール」等の基本的な考え方を示すことを目的に策定するものです。

2 市街化調整区域の現況・課題

(1) 位置・面積・人口

○町田市の市街化調整区域は、「相原町周辺地域」「北部の丘陵地域」「三輪町周辺地域」の3地域が指定。

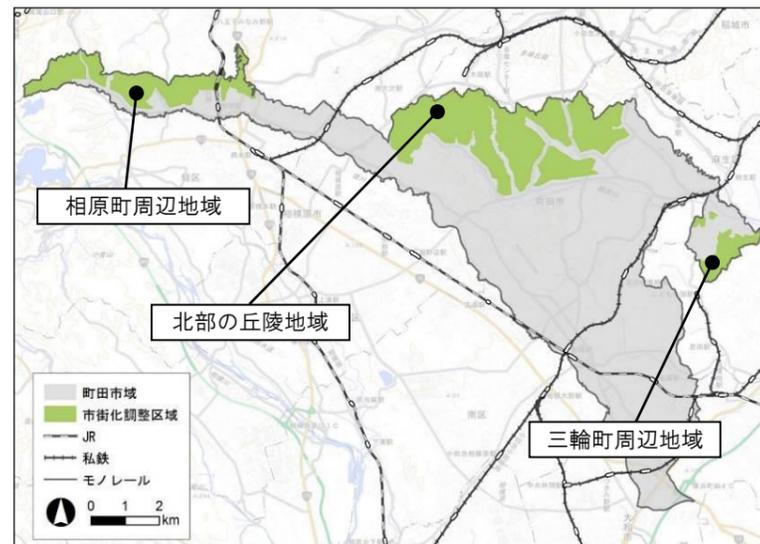
○都市計画区域(約7,165ha)のうち、23.5%(約1,684ha)を占める。

※1,684haの内訳

相原町周辺地域：26.3% (443ha)
 北部の丘陵地域：66.4% (1,118ha)
 三輪町周辺地域：7.3% (123ha)

○世帯数：203世帯

○人口：1,887人 (平成27年現在)



(2) 市街化調整区域の現況

- 自然的な土地利用が大半を占める土地利用
- 大規模な教育関連施設等が複数立地
- 谷戸部を中心に小規模な集落が立地
- 生活に必要な都市基盤整備が不十分
- 歴史・文化等の地域の資産を引き継ぐ手立てが不十分



自然的な土地利用



小規模な集落

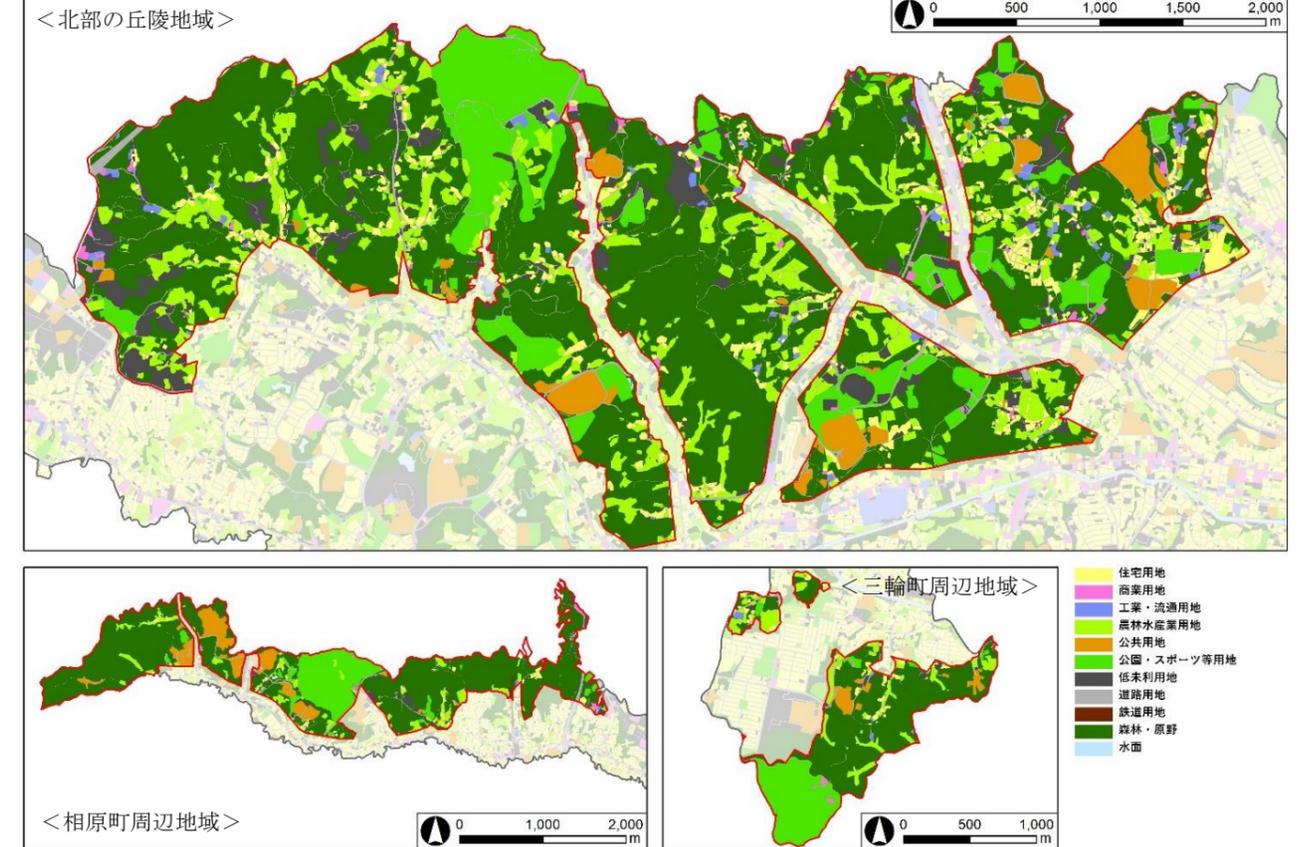


歴史・文化等の資産

(3) 市街化調整区域における土地利用の課題

- 【課題1】地域住民が住み続けられる環境の確保
- 【課題2】みどり豊かな風景に調和した多摩丘陵の魅力をもつ環境づくり
- 【課題3】大規模土地利用転換の適切な誘導

<土地利用現況図>



3 市街化調整区域における地区計画の活用目的と適用範囲

(1) 地区計画の活用目的・適用範囲

市街化調整区域の地区計画づくりは、以下の2点を目的に活用を図ることとします。

- 住み続けられる環境の確保及び地域活力の維持
 ⇒現に集落が形成されている範囲(既存集落)
- 豊かな自然環境や歴史・文化資源の魅力を活かし、市街化調整区域の魅力をもつための環境づくり
 ⇒上位計画等で交流や回遊の拠点形成すべきと定められた範囲

4 地区計画の基本的な考え方

(1) 地区計画を策定する際に踏まえるべき事項

- 上位関連計画との整合
 ⇒「都市計画区域の整備・開発及び保全の方針」(東京都)、「町田市都市計画マスタープラン」、「町田市土地利用に関する基本方針及び制度活用の方策」など
- 水とみどり豊かな自然環境や良好な景観・営農環境との調和
 ⇒農や里山のある景観との調和や営農環境への配慮、地域の水とみどりの質の向上など
- 地区計画区域内の農地や緑地の維持保全
 ⇒農地や緑地は「まちを構成する主たる要素」として、適切に維持管理し活用を図る
- 安全性に配慮した地区計画づくり
 ⇒災害時の避難や救助復旧活動を想定した計画とする

○地権者等の間での十分な合意形成

⇒検討段階から地権者等で十分な協議を行う

○地区計画の実現主体による地区施設の整備

⇒地区施設は原則、地区計画の実現主体（地権者等）が整備し、配置等は市と協議調整する

○関係法令との適合

⇒「町田市都市計画法に規定する開発許可の基準に関する条例」、「町田市宅地開発事業に関する条例」、「東京における自然の保護と回復に関する条例」（東京都）など

(2) 地区計画の区域設定の考え方

- 上位計画等において公園や緑地など土地利用が定まった区域以外であること※
- 一定幅員以上の道路を含む又は一定幅員以上の道路に接する区域とすること
- 街区形成に足りる一定の広がりを持った区域設定（0.5ha 以上）とすること

※区域に含むことができない区域

- ・都市計画公園及び都市計画緑地、特別緑地保全地区
- ・東京都における自然の保護と回復に関する条例に基づく保全地域（歴史環境保全地域）
- ・町田市市街化調整区域における適正な土地利用の調整に関する条例に基づく緑地保全ゾーン
- ・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（土砂災害防止法）に基づく土砂災害特別警戒区域（ただし、造成工事が行われること等により、適切な整備が行われる見込みがある場合は、この限りでない） など

<区域設定の考え方（イメージ）>



5 地区計画の目標・方針及び地区整備計画の考え方

(1) 地区計画の目標及び方針の考え方

○地区計画の目標や区域の整備・開発及び保全に関する方針（土地利用の方針、建築物の整備の方針等）を定めることとします。

(2) 地区計画の類型

○市街化調整区域における地区計画は、以下の3類型（集落活性化型、地域資源活用型、大規模土地利用転換型）とします。下記に類型ごとの主な目標・方針及び地区整備計画の考え方を示します。

1) 集落活性化型 ※市条例に基づく「地区街づくりプラン」の策定が必要

地区計画の目的	・既存集落の住み続けられる環境を確保するため、必要な生活利便施設や地域コミュニティ維持のための住宅の立地を可能とし、地域活力の維持・再生を図ります。	
想定される地区	・良好な住環境の保全・形成、地域コミュニティの維持・活性化を図るべき既存の集落	
主な整備イメージ	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の豊かなみどりと調和した街並みにより、美しい里山景観が形成されます。 ・集落の維持に必要な日用品を買うことのできる店舗等の立地が可能になり、日常生活における利便性が向上します。 ・里山から得た材料をつかった作品や商品を販売して生業とするなどの新たなライフスタイルの実現を図ります。 ・新旧の住民によるコミュニティが生まれ、持続的なまちづくりが実現します。 	
対象区域	<ul style="list-style-type: none"> ・「町田市住みよい街づくり条例」に基づく地区街づくりプランを策定した区域 ・幅員6m以上を有し、既存の道路もしくは市の政策上の必要性から新たに整備する道路を主要道路として含む区域 ・既存の集落において、自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められ、おおむね50以上の建築物が連たんしている土地の区域 	
地区施設	・良好な街区環境を形成する区画道路の重要性を踏まえ、幅員6m以上を有し、既存の道路もしくは市の政策上の必要性から新たに整備する道路を主要な道路として位置付けることとします。	
建築物に関する事項	用途	・既存集落の維持を目的とした、住宅、兼用住宅、生活に必要な利便施設、農林業の振興に資する施設、公共公益上必要な施設等の立地を許容します。
	容積率	80%
	建ぺい率	40%
	最低敷地面積	原則 200㎡以上
	高さ	最高限度 10m以下（戸建住宅の街並みを基本）
緑化率	15%を下限值（地域特性等を踏まえ決定）	

2) 地域資源活用型 ※上位計画による位置づけ、市条例に基づく「地区街づくりプラン」の策定が必要

地区計画の目的	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域の魅力向上や地域資源の活用資する施設等の立地を可能とし、地域の魅力を高め、市民が自然に親しめる環境づくりの実現を図ります。 	
想定される地区	<ul style="list-style-type: none"> 道路の沿道で、交流・回遊の拠点を形成する地区 	
主な整備イメージ	<ul style="list-style-type: none"> 地域の農産物の加工・販売所、体験農園スペース、地域を散策する人のためのフットパス拠点など、多くの方が訪れる拠点に必要な施設機能の導入が可能となります。 周辺の自然や営農環境、集落の状況も踏まえつつ、水やみどりなどの地域資源を活かしたまちづくりが実現します。 	
対象区域	<ul style="list-style-type: none"> 上位計画等に基づき、回遊・交流の拠点を形成すべき地域 「町田市住みよい街づくり条例」に基づく地区街づくりプラン等の方針を策定した区域 市内外へ通じる幅員9m以上を有する道路で、既存の道路もしくは市の政策上の必要性から新たに整備する道路を主要道路として含む区域 	
地区施設	<ul style="list-style-type: none"> 良好な街区環境を形成する区画道路の重要性を踏まえ、幅員9m以上を有し、既存の道路もしくは市の政策上の必要性から新たに整備する道路を主要な道路として位置付けることとします。 	
建築物に関する事項	用途	<ul style="list-style-type: none"> 市街化調整区域の魅力向上や地域資源の活用を目的とした、農林業の振興に資する施設、自然環境を活かした観光に資する施設、維持管理施設（観光案内所、休憩所、管理事務所等）、飲食店、地域の農産物や加工品を販売する店舗、農林体験民宿及び公共公益上必要な施設等を許容します。 また、附帯的な施設としての住宅、兼用住宅、生活に必要な便利施設等の立地を許容します。
	容積率	80%
	建ぺい率	40%
	最低敷地面積	原則 250㎡以上
	高さ	最高限度 10m以下
	緑化率	15%を下限值（地域特性等を踏まえ決定）

3) 大規模土地利用転換型 ※適用に関しては、具体的な計画を踏まえて別途協議する

地区計画の目的	<ul style="list-style-type: none"> 教育機関や研究所などの大規模な土地利用の転換が図られる場合は、周辺環境に大きな影響をおよぼさないよう適切な土地利用を誘導します。 	
想定される地区	<ul style="list-style-type: none"> 教育機関や研究所などの大規模な敷地 	
主な整備イメージ	<ul style="list-style-type: none"> 地区施設や建物用途、敷地の細分化などのルールにより、周辺環境に影響をおよぼさない土地利用を誘導します。 空き施設化を抑制することにより、地域活力の維持を図ります。 	
対象区域	<ul style="list-style-type: none"> 教育機関等の一体的な土地利用がなされている区域 	
地区施設	<ul style="list-style-type: none"> 一定幅員を確保した主要道路を区画道路に定めることとします。 	
建築物に関する事項	用途	<ul style="list-style-type: none"> 具体的な計画を踏まえながら、市と協議し、設定することとします。
	容積率	
	建ぺい率	
	最低敷地面積	
	高さ	
緑化率		

6 地区計画づくりの留意事項

- 地区計画づくりには、「町田市住みよい街づくり条例」に基づく「地区街づくりプラン」の策定又は、市の方針若しくは市が認める方針が必要となります。
- 地権者等は地区計画の素案を作成するにあたり、「町田市住みよい街づくり条例」に定める流れを踏まえて、手続きを進めることとします。
- 農地や緑地等のみどりは、維持保全を前提に市と協議調整することとします。
- 地区計画は、地権者や周辺住民等のおおむねの賛同が必要となります。

7 運用開始 2019年10月1日

