

町田市市街化調整区域における地区計画の運用指針



町田市
2019年10月

目 次

はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・	3
1 運用指針の策定にあたって・・・・・・・・	4
(1) 目的	
(2) 市民主体のまちづくりを実現する地区計画	
2 市街化調整区域の現況・・・・・・・・	5
(1) 市街化調整区域の指定等	
(2) 上位計画での位置づけ	
(3) 市街化調整区域の現況	
(4) 市街化調整区域における土地利用の課題	
(5) 市街化調整区域における地区計画と運用指針の必要性	
3 地区計画の活用目的と適用範囲・・・・・・・・	9
(1) 地区計画の活用目的	
(2) 地区計画の適用範囲	
4 地区計画づくりの基本的事項・・・・・・・・	10
(1) 地区計画づくりにおいて踏まえるべき事項	
(2) 地区計画の区域設定	
5 地区計画の目標・方針及び地区整備計画の設定・・・・・・・・	13
(1) 地区計画の目標・方針	
(2) 地区計画の類型	
(3) 類型ごとの対象区域及び地区整備計画	
6 運用等について・・・・・・・・	20
(1) 地区計画づくりの留意事項	
(2) 変更等について	
(3) 運用開始	

はじめに

町田市域の北部を中心とする地域は、多摩丘陵の起伏に富んだ地形を有する樹林や農地などにより、良好な景観と豊かな自然環境がまともに残されています。また、美しいみどりや農の風景の中に小規模な集落が谷戸を中心に形成され、町田ならではの里山風景があり、都心や周辺の市街地から近い立地を活かし、農業体験や環境学習、フットパスなどにより子どもから大人まで楽しめるレクリエーションの場ともなっています。

この地域の大半は、都市計画法に基づく市街化調整区域に指定され、さらに緑地等を守るべき地区では、都市計画緑地や特別緑地保全地区等に指定することにより、豊かな自然環境と良好な景観を守ってきました。また、小野路城址など、点在する歴史・文化資産も東京都の条例等により、その姿を大きく変えることなく引き継がれてきました。

現在、集落においては、高齢化や若年層の他地域への流出などによる地域コミュニティの維持や担い手不足が深刻化しています。また、首都圏近郊にまともに残る「価値あるみどり」を活かしきれていない状況もあります。

こうした中、北部の丘陵地域では、「町田市住みよい街づくり条例」に基づき、複数の地区街づくり団体が活動をはじめ、自らのまちの将来像を描きはじめました。また、2016年4月に国土交通省交通政策審議会答申において、「多摩都市モノレール」や「小田急多摩線」延伸の鉄軌道計画が位置付けられ、多摩都市モノレールにおいては運行ルートの検討が進められています。

市の市街化調整区域は、暮らしの質や多様な働き方が求められる昨今において、大きな可能性と魅力を秘める地域だと考えています。例えば、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したり、都心に通勤することを前提としない働き方など、新たなライフスタイルを受け止めつつ、地域の活力と経済的な基盤を生み出せるエリアでもありと考えられます。この可能性を育むことが、市街化調整区域全体の価値を高め、豊かな自然環境や美しい里山景観を次世代へ引き継ぐ原動力へとつながっていくものと考えています。

加えて、この地域には、多摩都市モノレールや小田急多摩線など、新たな交通基盤が導入される将来を念頭にして、今から出来る取組を重ねていくことも大切なことです。

こうした背景を踏まえ、本運用指針は、市街化調整区域という環境において、“守るべきところは守り、活かすべきところは一定のルールを定め、メリハリある土地利用を図る”ことを目指し、より魅力的な空間づくりと地域活力の維持・向上につながるまちづくりを実現するために策定するものです。

※「市街化調整区域地区計画」とは、地域の特性を活かした住民主体のまちづくりのルールを都市計画に位置付けまちづくりを進める土地利用の制度です。この制度により、基本的に都市的な開発が抑制される市街化調整区域においても、既存の集落に住み続けられる環境の土台を整え、地域資源を活かしたエリア活性化につながる施設機能の導入を可能とします。

1 運用指針の策定にあたって

(1) 目的

市では、今後市域全体において、人口動態などの客観的データに基づく分析評価等を踏まえて集約型都市構造の検討を行っていきますが、一方で市街化調整区域に残されている貴重なみどりや里山風景を守っていくためには、そこに住んでいる方々により、みどりが適切に維持・管理されていくことが重要です。これを土地利用の側面から実現するために、市街化調整区域における地区計画制度を活用し、市街化調整区域にふさわしい集落の維持や地域資源の活用を図っていかうとするものです。

この運用指針は、市街化調整区域における地区計画づくりにあたって、活用の目的や配慮事項、具体的なルールのか考え方などを示し、当該区域において顕在化する土地利用上の課題への対応と秩序ある土地利用の計画的な保全・整備を図りつつ、地域活力の維持・向上に向けたまちづくりを推進するために策定するものとします。

なお、市街化調整区域内における地区計画づくりにあたっては、本運用指針を基本的な取り決め事項と捉え、検討を進めるものとします。

(2) 市民主体のまちづくりを実現する地区計画

市では、地域や地区の個性を活かした住みよい街づくりを目的として、2003年に「町田市住みよい街づくり条例」を制定し、市民、事業者、市の協働により、お互いの責任や責務を遵守しながら、市民主体の街づくりを推進しています。

都市計画制度の一つである地区計画は、地区のまちづくりの実現に深く関わる制度です。そのため、市街化調整区域における地区計画の検討は、基本的に「町田市住みよい街づくり条例」に基づき、地区街づくり団体が主体となり、地域特性を踏まえたまちの将来像やまちづくりの方向性等の“まちの将来の姿”を取りまとめます。

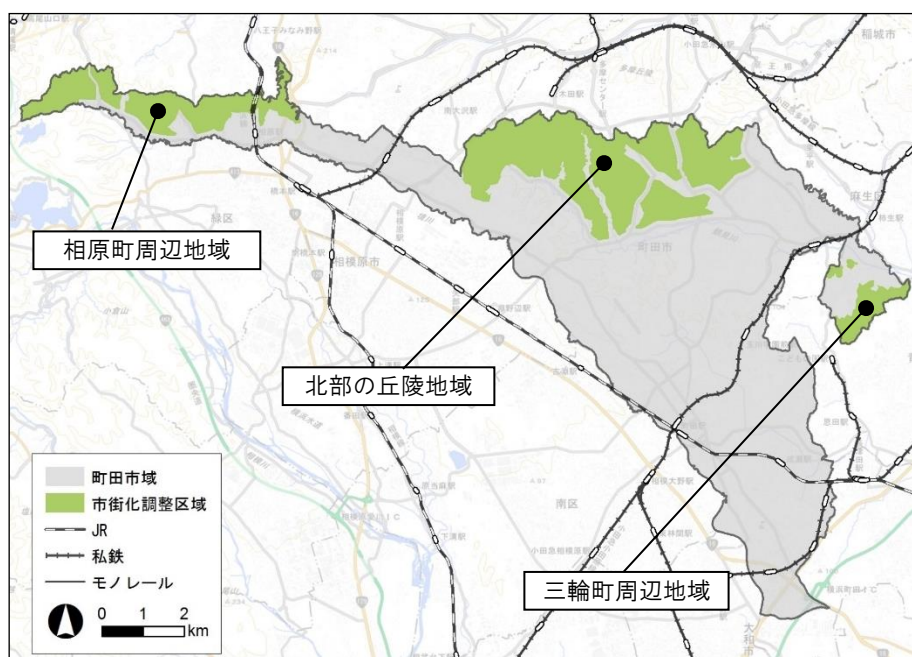
地区街づくりプランで描いた“まちの将来の姿”を実現するのが地区計画となります。この地区計画づくりにあたっては、地区街づくり団体と市が本運用指針を共有しながら、地区計画に定める具体的な土地利用ルールなどを協働で検討します。

2 市街化調整区域の現況

(1) 市街化調整区域の指定等

市街化調整区域は、市域の北部と東部にあり「相原町周辺地域」「北部の丘陵地域」「三輪町周辺地域」の3地域に指定されています。

市の市街化調整区域は、1970年(昭和45年)に当初決定を行い、現在、都市計画区域(約7,165ha)のうち、23.5%にあたる約1,684haとなっています。地域別に見ると、相原町周辺地域が26.3%、北部の丘陵地域が66.4%、三輪町周辺地域が7.3%と、北部の丘陵地域が全体の約2/3を占めています。



(2) 上位計画での位置づけ

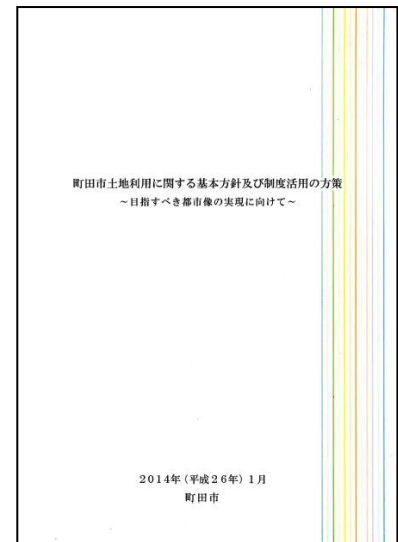
東京都が定める『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』では、市街化調整区域は、「市街地の無秩序な拡大を抑制するため、原則として現状を維持していく」としています。

『町田市都市計画マスタープラン 全体構想編』では、「必要な都市基盤を確保しながらも、自然的土地利用を保全し、みどり豊かな都市を実現することに合わせて、必要な生活環境を整えていくため、低密度な土地利用を基調として、市街化調整区域地区計画の活用を視野に入れた土地利用の誘導を図る」としています。

また、都市計画マスタープランの実現方策を示した『町田市都市計画マスタープラン 実施方針編』では、市街化調整区域における地区計画の導入検討を位置付けています。



また、「町田市都市計画マスタープラン」を土地利用の側面から実現するため、2014年に策定した「町田市土地利用に関する基本方針及び制度活用の方策」では、現在の緑農環境を保持して他の土地利用への転換を抑制する「樹林地・農地を保全する地区」と、地域全体としての空間的な在り方を大切にしながら低密度な土地利用を誘導し必要な生活環境を整えていく「自然環境との調和に配慮する地区」に分け、「自然環境との調和に配慮した土地利用の誘導」の土地利用制度の活用方針として、地区計画等の活用を掲げています。



(3) 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

市街化調整区域内の土地利用は、「森林・原野」が最も多く、面積 約 963.1ha、57.4%と全体の1/2以上を占めています。

次いで、「公園・スポーツ用地」が面積 約 214.7ha、12.8%、「農林水産用地」が面積 約 181.1ha、10.8%となっており、全体的にみて自然的な土地利用が大半を占めています。



○大規模な教育関連施設等が複数立地

「公共用地」は、面積 約 81.4ha、4.9%となっています。「公共用地」は一つ一つの規模が大きく、大学や短大、高校や付属のグラウンドなど、大規模な教育関連施設が複数立地しています。

近年、教育機関では年少人口の減少や都心回帰等により移転や閉鎖等が発生しており、市内の市街化調整区域においても同様の事例が生じています。

○谷戸部を中心に小規模な集落が立地

一方、割合としては少ないものの「住宅用地」が面積約 63.2ha、3.8%存在します。多摩丘陵の起伏に富んだ地形の中に位置する市街化調整区域は、谷戸部を中心に水系ごとに農地を伴う小規模な集落が構成され、それぞれに暮らしが営まれてきました。「住宅用地」の多くはそうした谷戸部に位置しています。

また、丘陵地のため土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域など、災害時の危険性が指摘されている場所も数多く分布しています。



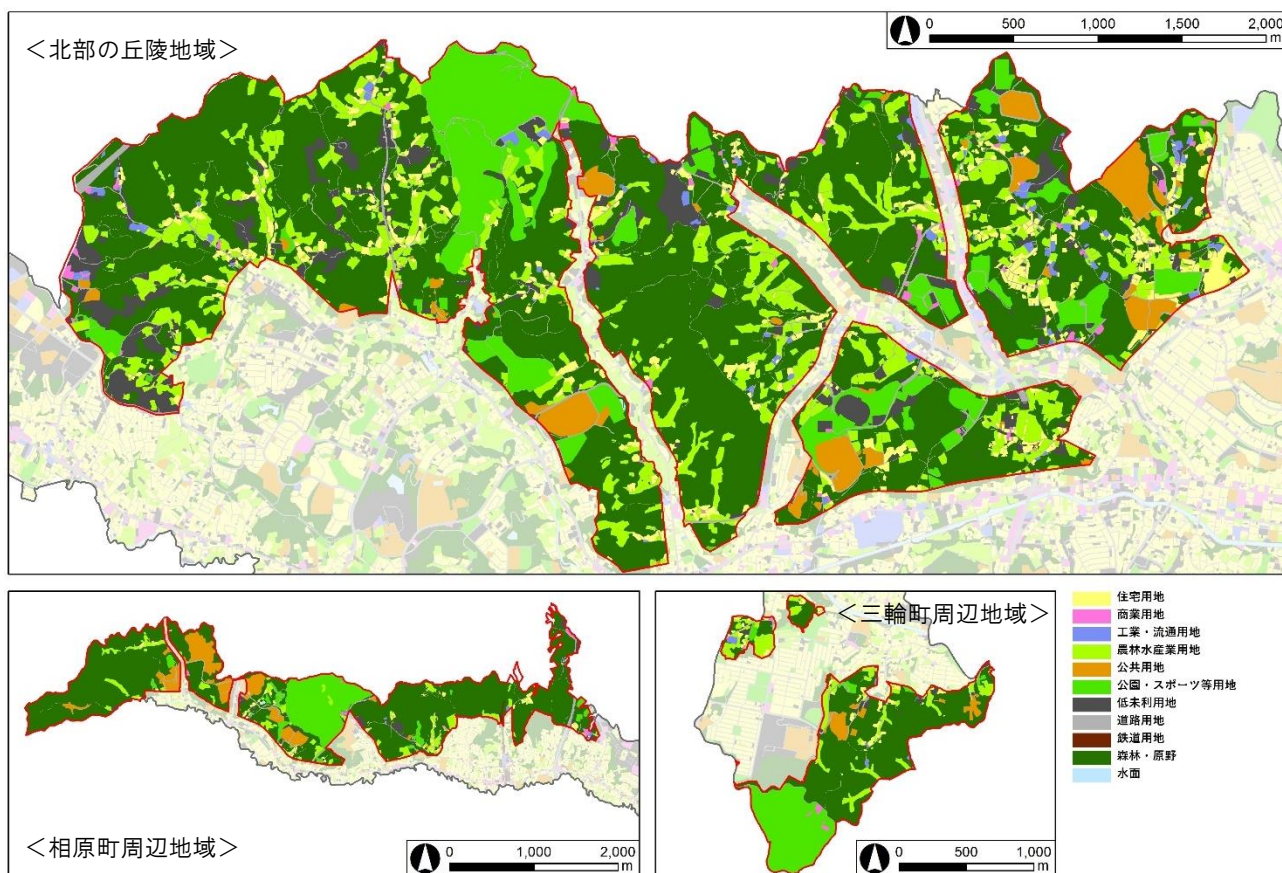
○生活に必要な都市基盤整備が不十分

市の市街化調整区域には、救急車や消防車等の緊急車両が入ることが困難な道もあります。また、幅員の狭い道路に通過交通が入り込み、歩行者にとって危険な場所も見られるなど、生活に必要な都市基盤整備が十分に進められてきたとは言えません。

こうした生活環境の改善に関しては、地域から強い要望が寄せられています。また、生活利便性の低下等により若年世帯が流出し高齢化が急速に進んでいるという意見もあり、地域衰退の懸念や周辺の自然環境の維持・管理を行う担い手の不足が危惧されています。こうしたことから、将来にわたり地域に住み続けられる環境の整備が求められています。

○歴史・文化等の地域の資産を引き継ぐ手立てが不十分

北部の丘陵地域には、小野路城址や小野路宿通りなどの歴史・文化性に富んだ資産が点在しています。これらの資産の保全・活用を通じて、地域の価値・魅力を引き立てることが期待されていますが、一部を除き地域全体としてみると、こうした資産を次世代に継承していくための具体的な手立てが十分とは言えません。



(4) 市街化調整区域における土地利用の課題

市街化調整区域における土地利用上の課題を以下の3点にまとめました。

○地域住民が住み続けられる環境の確保

- ・近年、高齢化に伴う移動困難性の高まりから、より身近に生活に必要な店舗などの施設の立地が求められています。
- ・また、若い世代の方が地域を離れることによる地域の衰退が懸念され、地域内でのコミュニティや自然環境、歴史・文化等を次世代へ継承していくための環境づくりが必要です。

○みどり豊かな風景に調和した多摩丘陵の魅力を高める環境づくり

- ・首都圏近郊の豊かな自然環境を最大限に活用し、地域住民と来訪者の交流の場や市民等が気軽に訪れ自然に親しめる環境づくりが必要です。

○大規模土地利用転換の適切な誘導

- ・近年、大学や短大などの教育機関では、年少人口の減少や都心回帰などにより、移転や閉鎖等が発生しています。移転や閉鎖等により空き施設化することで、予期せぬ土地利用が生じる恐れがあることから、土地利用の転換を適切に誘導していくことが必要です。

(5) 市街化調整区域における地区計画と運用指針の必要性

市街化調整区域は、都市計画法において「市街化を抑制すべき区域」とされています。その考え方にに基づき、市の市街化調整区域においても、都市計画法をはじめ都市公園法や東京都の条例等に基づき、土地利用の制限が課されています。

また、2010年に「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」を制定し、墓地や資材置き場、社会福祉施設等の建築等を行う際には、事前の届出と、接道などの設置基準への適合を図ることにより、市街化調整区域の適正な土地利用を誘導してきました。

一方、現在(4)で示したような土地利用上の課題が顕在化してきており、市街化調整区域の自然環境や景観、既存集落を守り継承していくための土地利用制度が求められているところです。

一定のまとまった区域において、地域の特性に応じて面的なまちづくりを進める手法として、地区計画があります。この地区計画を定めると、開発行為の許可要件の一つとなることから面的なまちづくりが可能となります。

しかし、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であることから、その趣旨を逸脱しない範囲でのルールづくりが必要となります。

そのため市では、市街化調整区域において適切に地区計画の活用が図れるよう本運用指針を策定し、住民等に対して市街化調整区域における地区計画づくりの考え方を明らかにするものです。

なお、今後、市では、客観的データに基づく分析評価による都市構造の検証を行い、立地適正化計画作成の必要性について検討する中で、市街化調整区域における地区計画指定の考え方と集約型の地域構造への再編に向けた考え方との整合を図るものとします。

3 地区計画の活用目的と適用範囲

(1) 地区計画の活用目的

市街化調整区域における現況・課題を踏まえて、市街化調整区域における地区計画は、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

- ・市街化調整区域では、主に谷戸に集落がつくられてきましたが、高齢化の進行や若い世代の地域離れ、生活を支える施設の不足などが課題となり、これらを改善することが必要です。
- ・生活環境の改善が図れず居住人口の減少が続けば、既存集落の活力がなくなるだけでなく地域の資源であるみどりも維持できなくなり、さらに集落から人が離れる悪循環に陥ってしまいます。
- ・一方で、ライフスタイルの多様化によりみどり豊かな自然環境のもとでの生活を望む人々も増えつつあります。
- ・これらを踏まえ、既存集落での生活や文化を維持し、今後も住み続けられる環境づくりが求められます。

○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

- ・市街化調整区域に存在する水やみどりは、市民が身近にふれあうことができる大都市近郊に残された貴重な場所です。これらの魅力を損なうことなく適切に活かすことが必要です。
- ・また、市街化調整区域には自然をはじめ歴史・文化資源が多く残されており、これを活用していくためには、散策ルート of 情報を入手する場や来訪者の休憩所、環境学習の場など様々な担い手や地域住民の活動の拠点づくりにより、地域全体の魅力を高めることが必要です。
- ・上記の実現に向けて、市民が市街化調整区域を気軽に訪れ、自然環境に親しむとともに、その豊かな自然環境を保全・再生する担い手を育むための環境づくりが求められます。

(2) 地区計画の適用範囲

地区計画を活用する範囲は、道路などの都市基盤が既に一定以上形成されている区域内とします。また、(1)の「住み続けられる環境の確保及び地域活力の維持」を目的とするものについては、『現に集落が形成されている範囲』を、「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」を目的とするものについては、『上位計画等で交流や回遊の拠点を形成すべきと定められた範囲』とすることとします。

※2(4)の「大規模土地利用転換の適切な誘導」については、具体的な計画を踏まえながら、適切な土地利用制度を選択することとなるため、別途協議することとします。

4 地区計画づくりの基本的な事項

市街化調整区域における地区計画づくりの基本的な考え方は、以下のとおりとします。

(1) 地区計画づくりにおいて踏まえるべき事項

○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」「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、上位計画及び関連計画との整合を図るものとします。

○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

- ・周辺の自然環境や、農や里山のある景観に調和するよう計画するものとします。
- ・地区計画区域外の営農環境に支障を及ぼさないよう、十分に配慮するものとします。
- ・地区計画の策定により地域の担い手が確保され、周辺の耕作放棄地の改善に寄与するなど、市街化調整区域の水とみどりの質の向上に貢献することを見据えて計画するものとします。

○地区計画区域内の農地や緑地の維持保全

- ・地区計画区域内に農地や緑地を含む場合は、まちを構成する主たる要素の一つとして、良好な農地や緑地を適切に維持管理し、活用を図るものとします。

○安全性に配慮した地区計画づくり

- ・土砂災害特別警戒区域に指定されている場所については、災害時の避難や救助復旧活動を想定するなど安全性に十分配慮して計画とするものとします。

○地権者等での十分な合意形成

- ・「町田市住みよい街づくり条例」で定めるプロセスに基づき、検討段階から地権者等で十分な協議を行い、合意形成を図るものとします。

○地区計画の実現主体による地区施設の整備

- ・道路・公園・広場等の地区施設については、原則地権者など、地区計画の実現を図る主体が整備することとします。
- ・また、地区施設の配置等について、事前に市と協議調整を行うものとします。

○関係法令との適合

- ・地区計画づくりにあたっては、「町田市都市計画法に規定する開発許可等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」等、関連法令との適合を図るものとします。

(2) 地区計画の区域設定

1) 区域設定の考え方

市街化調整区域は、市街化を抑制する区域であるという趣旨を踏まえ、大規模な宅地開発などを目的とせず、地域課題を解決するために必要最低限の区域とすることを基本とします。

その上で、以下に示す考え方にに基づき、区域設定を検討するものとします。

○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

- ・町田市都市計画マスタープラン等の上位計画により、公園や緑地などの既に土地利用が定まっている区域については、地区計画の区域に含めないこととします。

○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であること

- ・地区計画の類型に応じた幅員を有し、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含んだ区域、または接する区域とします。
- ・指定する幅員に満たない道路を地区施設の道路として、基準以上の幅員を満たすよう整備する場合も区域とすることができます。

○街区形成に足りる一定の広がりを持った区域設定であること

- ・地区計画は、道路等で囲まれた街区単位できめ細かな市街地像を実現していくことを目的とした制度であることを踏まえて、区域面積の最低限度を 0.5ha とします。
- ・なお、既存集落のまとまりや区域内での交流促進、里山環境の維持保全を図る観点などから、農地や緑地を地区計画区域に含める場合は必要最小限とし、事前に市と協議調整を行うものとします。

2) 地区計画の区域に含むことができない区域

以下に示す区域は、原則として地区計画の区域に含めないものとします。

- ・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）
- ・森林法の保安林又は保安施設地区に指定された区域
- ・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づく急傾斜地崩壊危険区域
- ・建築基準法に基づく災害危険区域

3) 区域の境界線等の定め方

- ・区域はできる限り整形となるように定めるものとします。
- ・区域の境界線は、道路、鉄道、河川、その他の地形・地物等、土地の範囲を明示するのに適切なものにより定めることとします。ただし、これにより難しい場合に限り、町界、字界、距離表記等により、定めるものとします。

■ 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設定

(1) 地区計画の目標・方針

前述した「3 地区計画の活用目的と適用範囲」「4 地区計画づくりの基本的な事項」や次項で区分している「地区計画の類型」ごとの目的等を踏まえ、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、「集落活性化型」「地域資源活用型」「大規模土地利用転換型」の3類型とします。

1) 集落活性化型

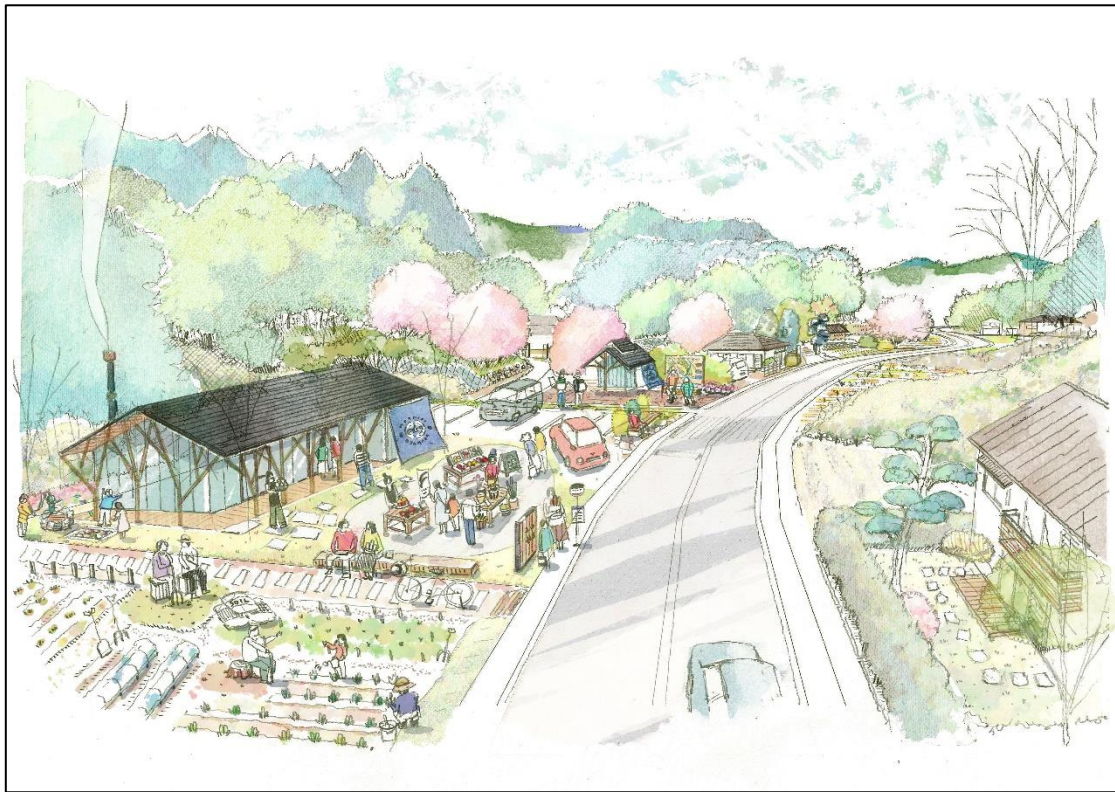
■集落活性化型のまちなみイメージ



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集落
主な整備 イメージ	・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使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。

2) 地域資源活用型

■地域資源活用型のまちなみイメージ



地区計画の 目的	・市街化調整区域の魅力向上や地域資源の活用に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	・道路の沿道で、交流・回遊の拠点形成する地区
主な整備 イメージ	・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日可能となります。 ・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。

3) 大規模土地利用転換型

地区計画の 目的	・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	・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	・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。

(3) 類型ごとの対象区域及び地区整備計画

前項で示した地区計画の類型ごとに、地区計画に定める対象区域や地区整備計画設定の考え方を以下に示します。

1) 集落活性化型

類型		集落活性化型
対象区域の考え方		・「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※ ※おおむね 50 以上の建築物が連たんしている土地の区域とは、建築物の敷地が 55m 以下の間隔で連続している区域とする。
地区施設	区画道路	・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づける。 ・支線の道路及び歩道状空地については、地区内の交通処理、歩行者空間の確保及び災害時の救助・復旧等の観点も踏まえ必要に応じて設定する。
	歩道状空地	
	公園・広場	・地域コミュニティの活性化や災害時の活動場所の確保等のため、必要に応じて設定する。
	緑地	・地域で保全すべき緑地が存在する場合は指定し、保全を図る。
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、生活に必要な便利施設、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する。 1) 自己の居住の用に供する住宅(共同住宅、3 戸以上の長屋を除く。) 2) 自己の居住の用に供する住宅で、延べ面積の 1/2 以上を居住の用に供する住宅、かつ、次に掲げる用途のいずれかを兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が 150 m²を超えるものを除く。) ア)日用品販売店舗 イ)理髪店及び建具屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 ウ)診療所 エ)物品販売店舗及び飲食店 オ)物品の加工、修理等の業務を営む店舗及び事務所等 3) 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で都市計画法施行令第 20 条各号に規定するもの 4)店舗、飲食店その他これらに類する次に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が 150 平方メートル以内のもの ア)日用品販売店舗 イ)理髪店、建具屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 ウ)診療所 エ)物品販売店舗及び飲食店 オ)物品の加工、修理等の業務を営む店舗、事務所等 5)上記のほか、地域コミュニティの維持・活性化及び防災性の向上等に資する用途
	容積率の最高限度	80%
	建ぺい率の最高限度	40%
	敷地面積の最低限度	・市街化調整区域であることや現状及び周辺状況を踏まえ、原則 200 m²以上とする。

類型		集落活性化型
	壁面の位置の制限	・ 自然環境と調和した良好な集落景観の維持に加え、圧迫感の軽減、日照・通風の確保の観点から、道路境界線からは 1m 以上を設定し、隣地境界線からは地域の実情に応じて必要があれば設定する。
	壁面後退区域の工作物の設置制限	・ 自然環境と調和した良好な景観の維持に加え、圧迫感の軽減、日照・通風の確保の観点及び、災害時における避難空間としての役割を踏まえ、必要に応じて設定する。
	高さの最高限度	・ 自然環境と調和した景観を確保するため、下記の数値以下を全て設定する。 * 最高限度は 10m 以下 * 道路斜線 1.5L * 北側斜線 5+0.6L
	形態又は意匠の制限	・ 周辺の自然環境と調和した集落景観を保全・継承する観点から、建築物の形態、色彩について、町田市景観計画における景観形成基準を参考に、必要に応じて定める。
	緑化率の最低限度	・ 自然環境と調和した良好な集落景観の維持の観点から、適切に定める。割合は 15% を下限値とし、地域特性や個別の敷地の状況を踏まえて決定する。
	垣又はさくの構造の制限	・ 自然環境と調和した良好な集落景観を維持する観点から、必要に応じて定める。
	樹林地、草地の保全に関する事項	・ 区域内の樹林地や農地等がある場合は、従前の農緑地のできる限りを保全するように努める。また、まとまった樹林地で保全する価値のあるものについては、樹林地そのものを地区施設に位置づける。

2) 地域資源活用型

類型		地域資源活用型
対象区域の考え方		・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	区画道路	・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 9 m 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。 ・支線の道路及び歩道状空地については、地区内の交通処理や来訪者を受け入れる環境を整えるため、歩行者空間の確保及び災害時の救助・復旧等の観点を踏まえ必要に応じて設定する。
	歩道状空地	
	公園・広場	・来訪者を受け入れ、来訪者同士や地域住民との交流を促すとともに、災害時の活動場所の確保等の観点から、必要に応じて設定する。
	緑地	・地域で保全すべき緑地が存在する場合は指定し、保全を図る。
建築物に関する事項	用途	・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する。 ・また、上記を運営する附帯的な施設としての住宅、兼用住宅、生活に必要な利便施設等の立地を許容する。 1) 地域の魅力向上につながる農林業の振興や観光、地域資源の活用資する物販店舗、食堂、喫茶店等で、床面積の合計が 500 平方メートル以内のもの 2) 当該地域での交流を促進するために必要であり、市街化調整区域の趣旨を踏まえた宿泊施設で、旅館業法第 3 条の許可を要する民宿及び簡易宿所 3) 自己の居住の用に供する住宅（共同住宅、3 戸以上の長屋を除く。） 4) 自己の居住の用に供する住宅で、延べ面積の 1/2 以上を居住の用に供する住宅で、かつ、次に掲げる用途のいずれかを兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が 150 ㎡を超えるものを除く。） - ア)日用品販売店舗 - イ)理髪店、建具屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 - ウ)診療所 - エ)物品販売店舗、飲食店 - オ)物品の加工、修理等の業務を営む店舗、事務所等 5) 店舗、飲食店その他これらに類する次に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が 150 平方メートル以内のもの - ア)日用品販売店舗 - イ)理髪店、建具屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 - ウ)診療所 - エ)物品販売店舗及び飲食店 - オ)物品の加工、修理等の業務を営む店舗、事務所等 6) 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で都市計画法施行令第 20 条各号に規定するもの 7) 上記のほか、地域の魅力向上・活性化及び防災性の向上等に資する用途
	容積率の最高限度	80%
	建ぺい率の最高限度	40%

類型		地域資源活用型
	敷地面積の最低限度	・市街化調整区域であることを踏まえ、専用住宅については原則 200 ㎡以上、それ以外の用途については原則 250 ㎡以上とする。
	壁面の位置の制限	・自然環境と調和した良好な景観の維持に加え、圧迫感の軽減、日照・通風の確保の観点から、道路境界線からは 1m 以上を設定し、隣地境界線からは地域の実情に応じて必要があれば設定する。
	壁面後退区域の工作物の設置制限	・自然環境と調和した良好な景観の維持に加え、圧迫感の軽減、日照・通風の確保の観点及び、災害時における避難空間としての役割を踏まえ、必要に応じて設定する。
	高さの最高限度	・自然環境と調和した景観を確保するため、下記の数値以下を全て設定する。 * 最高限度は 10m 以下 * 道路斜線 1.5 L * 北側斜線 5+0.6L
	形態又は意匠の制限	・周辺の自然環境と調和した景観を保全・継承する観点から、建築物の形態、色彩について、町田市景観計画における景観形成基準を参考に、必要に応じて定める。
	緑化率の最低限度	・自然環境と調和した良好な景観の維持の観点から、適切に定める。割合は 15% を下限値とし、地域特性や個別の敷地の状況を踏まえて決定する。
	垣又はさくの構造の制限	・自然環境と調和した良好な景観を維持する観点から、必要に応じて定める。
	樹林地、草地の保全に関する事項	・区域内の樹林地や農地等がある場合は、従前の農緑地のできる限りを保全するように努める。また、まとまった樹林地で保全する価値のあるものについては、樹林地そのものを地区施設に位置づける。

3) 大規模土地利用転換型

類型		大規模土地利用転換型
対象区域の考え方		・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	区画道路	・主要な道路は、大規模街区内の主要な区画道路となることを踏まえ、一定幅員を確保することを基本とし、適切に定める。 ・支線の道路及び歩道状空地については、必要に応じて適切に定める。
	歩道状空地	
	公園・広場	・従前に地域貢献に資する機能がある場合は、それを引き継ぐことを基本とし、適切に定める。
	緑地	
建築物に関する事項	用途	・土地利用転換が図られる場合は、市と地権者等で協議の上、設定する。
	容積率の最高限度	・従前施設の実態及び周辺地域への影響を踏まえ、適切に設定する。
	建ぺい率の最高限度	
	敷地面積の最低限度	・大規模な土地を一体的に活用することを前提とし、細分割とならない一定程度の面積を確保し、適切に定める。
	壁面の位置の制限	・自然環境と調和した良好な景観の維持に加え、圧迫感の軽減、日照・通風の確保の観点から、定める。
	壁面後退区域の工作物の設置制限	・自然環境と調和した良好な景観の維持に加え、圧迫感の軽減、日照・通風の確保の観点及び、災害時における避難空間としての役割を踏まえ、必要に応じて設定する。
	高さの最高限度	・従前建築物の状況等を踏まえつつ、周辺への圧迫感の軽減及び自然環境等との調和の観点から、適切に定める。
	形態又は意匠の制限	・周辺の自然環境と調和した景観を保全・継承する観点から、建築物の形態、色彩について、町田市景観計画における景観形成基準を参考に、必要に応じて定める。
	緑化率の最低限度	・現況を踏まえつつ、周辺の景観との調和を図る観点から、適切に定める。
	垣又はさくの構造の制限	・自然環境と調和した良好な集落景観の維持の観点から、必要に応じて定める。
	樹林地、草地の保全に関する事項	・区域内の樹林地や農地等がある場合は、従前の農緑地のできうる限りを保全するように努める。また、まとまった樹林地で保全する価値のあるものについては、樹林地そのものを地区施設に位置づける。

6 運用等について

(1) 地区計画づくりの留意事項

- ・地区計画づくりにあたっては、「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、市が策定する若しくは、市が認める整備に関する方針等が必要となります。
- ・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。(次頁参照)
- ・地区街づくりプラン案は、農地・緑地や地区施設、建築物のルールなどの地区計画に定める具体的なルールを、本運用指針を基に想定しながら作成するものとします。
- ・また、農地や緑地等のみどりについては、地区計画を想定する区域内のみどりの維持保全を前提に、区域内外との連続性やまとまりを考慮し、里山景観の形成や維持、自然環境と調和するまち並みなどの視点から取り扱いを町田市と協議調整することとします。
- ・地区計画区域内に宅地利用されていた空地や空家などがある場合は、地区計画の検討と合わせて、その利活用についても検討することとします。
- ・地権者等は地区計画区域の設定及び素案の作成にあたって、検討の段階から地権者等の参加の機会や意見表明の場を設け、その意見の反映に努めるものとします。
- ・また、区域周辺の住民等の参加や意見表明の機会を設けるなど、地区計画づくりに向けて理解を得られるよう努めるものとします。
- ・地区計画の内容については、周辺の住民等との調整が整い、おおむね賛同が得られているものとします。なお、「おおむね賛同が得られている」とは、地区計画の内容について、周知及び説明が行われ、おおむねの賛同が得られているものとします。

(2) 変更等について

- ・社会経済情勢の変化や法令の改正、各種上位計画の改定に伴い、本運用指針の内容がそぐわなくなった場合は、これらとの整合を図る観点から本運用指針の内容を再検討し、必要に応じて変更することとします。
- ・本運用指針に定めのない事項については、その内容ごとに市と協議するものとします。

(3) 運用開始

- ・本運用指針の運用開始日は2019年10月1日とします。

地区計画策定のフロー（集落活性化型、地域資源活用型）

