

パブリックコメント参考資料

(仮称) 町田市市街化調整区域の 土地利用に関する条例（案）の考え方

市では、市街化調整区域の適正な土地利用を実現するため、条例化に向けた検討を進めてきました。

条例（案）の策定にあたりより多くの市民の方のご意見を伺いたいと考えています。

本資料をご参考のうえご意見をお寄せください。

取り組みの背景

市街化調整区域は市街化を抑制する区域となっていますが、都市計画法では一定の要件を満たした開発は原則として許可しなければならないことになっています。さらに、材料置場や産業廃棄物処理施設、1ha未滿の墓地・墓園などは都市計画法の規制対象になっていません。

そのため、実態としては、様々な土地利用への転換が進行し、樹林地や農地を保全することが困難となっています。

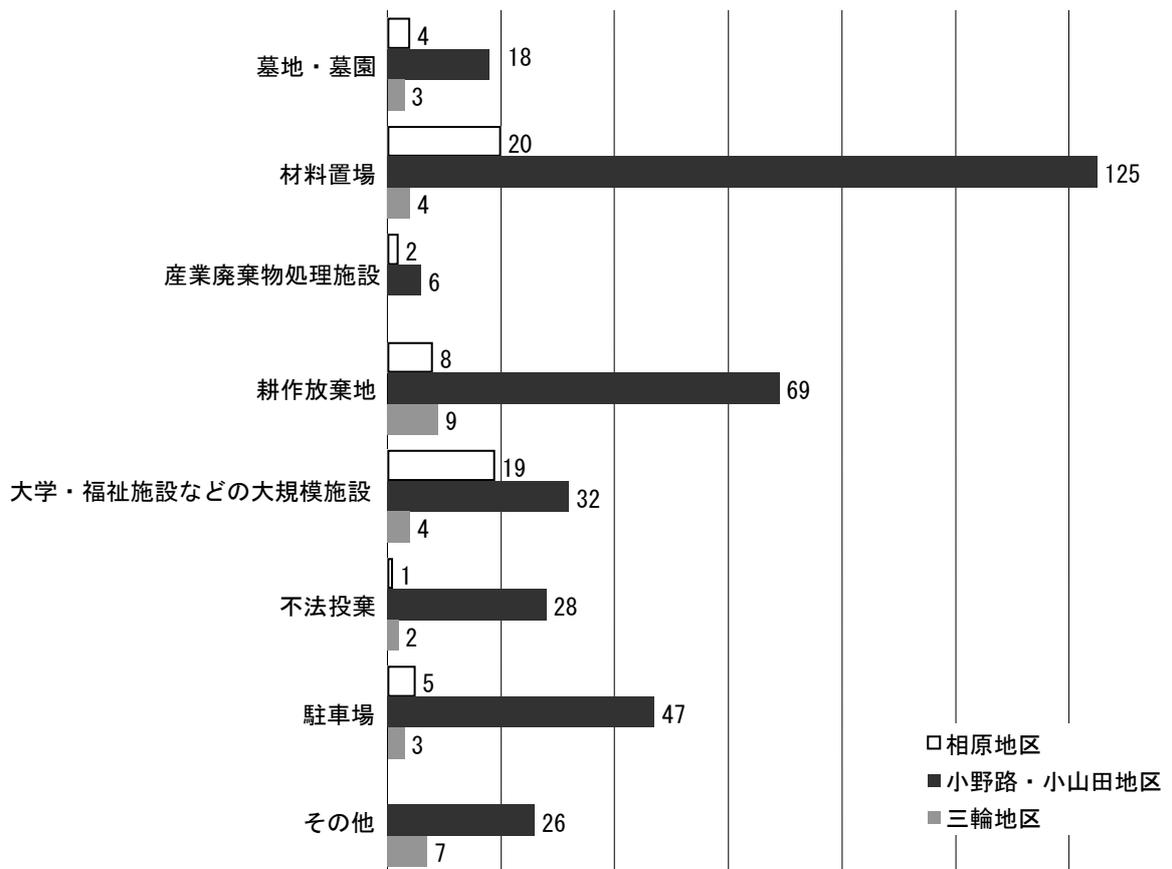
町田市市の市街化調整区域は、1970年の指定以降、町田市市の緑の骨格を形成する地域として概ね維持されてきました。しかしながら近年は、このような法律上の規制対象になっていない土地利用への転換が進行し、土地利用の混乱や景観の質の低下が一部で見られます。さらに、適正な植生管理の衰退、ゴミの不法投棄などにより、市街化調整区域の荒廃が進んでいます。

このような状況に対応するため、市街化調整区域の土地利用に関して町田市独自の規制誘導策を導入し、市街化調整区域の貴重な自然環境や景観を維持していくことが緊急課題となっています。

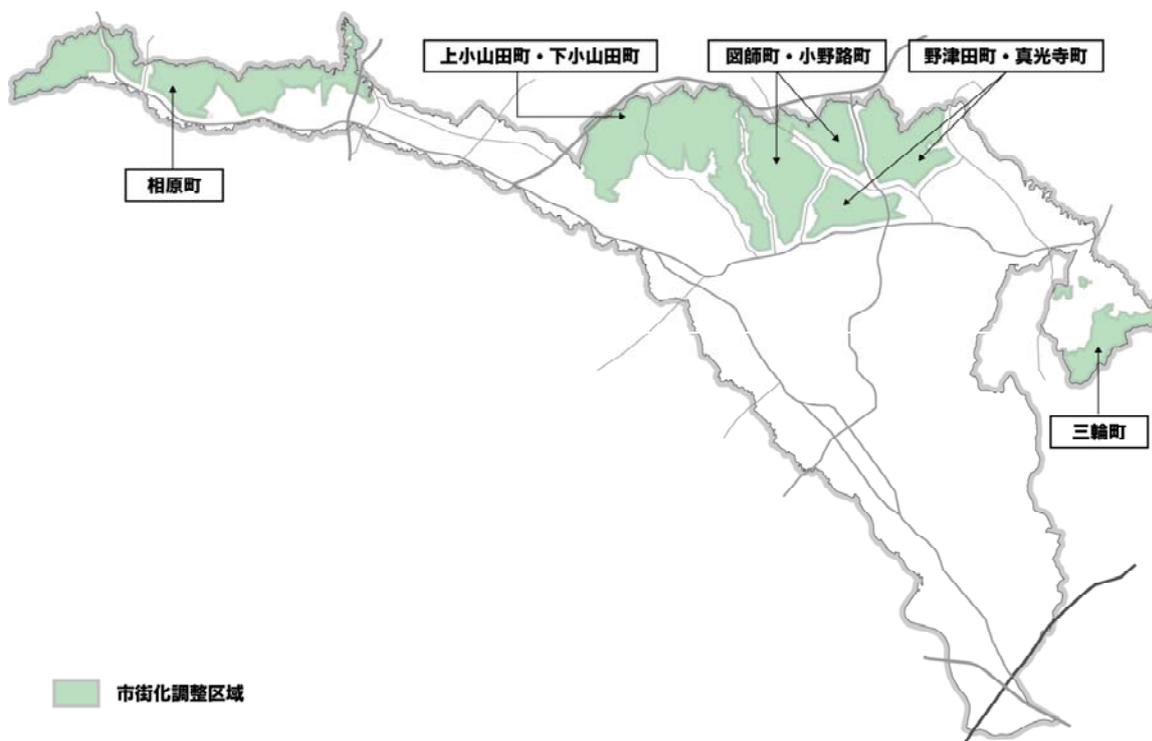
町田市は昨年、町田市都市計画審議会に「町田市市の市街化調整区域のあり方」についての諮問を行い、2008年10月に答申を受け取りました。答申では、市街化調整区域の土地利用のあり方についての考え方を幅広く市民が共有するとともに、地方自治法に基づく自主条例を定め、土地利用の規制誘導についての実効性を高めることが必要であるとされています。この答申を受けて、町田市では条例の制定を考えています。

2007年現在の市街化調整区域の土地利用の状況は下図のとおりです。(箇所数)

図 地区別土地利用状況



町田市市街化調整区域の位置図



1. 条例（案）のポイント

町田市在市街化調整区域を「多様な価値をもつ貴重な都市資産」として位置付け、樹林地や農地などの緑地を保全することを目的とします。

- ①緑地を保全する区域と特定の土地利用を一定の基準のもとで許容する区域に分けます。
- ②市街化調整区域の特定の土地利用を行う場合の基準を定めます。
- ③市街化調整区域の土地利用の規制誘導に関する手続きを定めます。

2. 条例（案）の考え方

町田市在市街化調整区域は、樹林地や農地など首都圏の貴重な緑資源として、「生物多様性の維持」「環境教育の場としての活用」など様々な機能を担っています。

農業や都市観光などの経済効果を生み出す区域として、丘陵や谷戸山がおりなす空間を維持しながら市街化調整区域の価値を高めていきます。

- ① 緑地を保全する区域と一定の基準のもとで特定の土地利用を許容する区域に分けます。

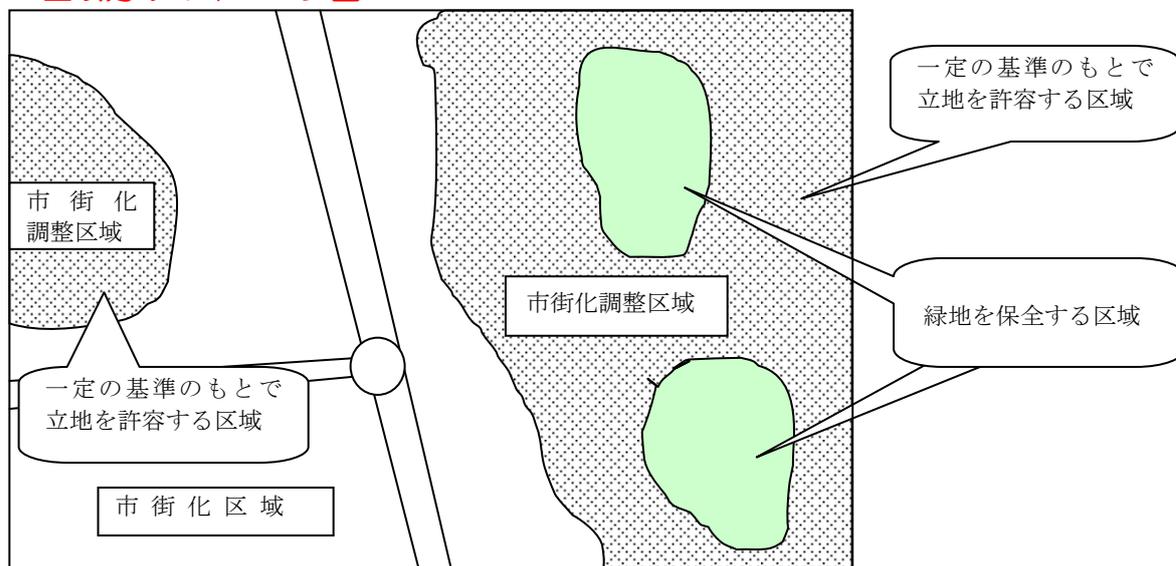
●原則として緑地を保全する区域

- ・法令などにより自然的土地利用が担保されている区域として、都市計画公園、都市計画緑地や東京都や町田市の保全緑地などは原則として緑地を保全する区域とします。

●条例が対象とする特定の土地利用

- ・材料置場、産業廃棄物処理施設
- ・学校教育施設、有料老人ホーム・介護老人保健施設・社会福祉施設など、医療施設
- ・墓地、墓園、ペット霊園、スポーツレクリエーション施設
- ・その他、地形、緑、現況土地利用を大きく改変する土地利用

区域分けのイメージ図



②市街化調整区域の特定の土地利用を行う場合の基準を定めます。

市街化調整区域の良好な環境を守るための基準を定めます。

基準の内容と期待される効果

基準	内容	効果
立地基準	・ 接道要件 ・ 住宅などからの離隔距離	・ 環境の悪化や交通障害の防止 ・ 土地利用の混乱や景観の低下の防止 ・ まとまった樹林地の保全
環境基準	・ 地形改変の抑制 ・ 農地への日照の配慮 ・ 雨水浸透施設 ・ 照明の制限	・ 生物多様性の維持、希少な動植物の保護 ・ 自然地形の維持・農地の保全 ・ 鶴見川、境川の水源の保護 ・ 下流域での洪水や浸水の防止・軽減
緑化基準	・ 既存樹木の保全 ・ 緑地面積率	・ 二酸化炭素の吸収、ヒートアイランド現象の緩和 ・ 多摩丘陵の広域的な緑のネットワークの維持・形成 ・ 緑豊かな景観の維持・創出
美観基準	・ 風致及び景観に留意する ・ 緩衝緑地の設置	・ 既存の集落と一体となった里山景観の維持 ・ 市街地の背景となる遠景の緑景観の維持
その他	・ 周辺土地所有者等への事前説明 ・ 野積み化防止に関する土地所有者の協力 ・ 管理者等を記載した看板の恒久設置	・ 適正な土地利用への継続的な誘導 ・ 近隣紛争の防止

具体的な基準については土地利用種別毎に定めます。

③市街化調整区域の土地利用の規制誘導に関する手続きを定めます。

市街化調整区域における適正な土地利用を誘導するための規制誘導に関する手続きを定めます。

●届出と土地利用行為に関する手続きを定めます。

- ・ 条例が対象とする土地利用行為に対し、行為に着手する前に市に届出が必要となります。
- ・ 届出後に用途や面積、事業者名、連絡先などを表示した標識の設置が必要となります。
- ・ 標識設置後、一定距離の範囲内の関係者への説明が必要となります。

● その他、条例に違反した場合の手続き等を定めます。

3. 条例（案）の構成

1.総則	条例の目的や基本理念、責務等を定めます。
2.届出	届出が必要な行為を定めます。
3.土地利用行為における手続き	標識の設置や近隣説明などを定めます。
4.緑地を保全する区域	原則として緑地を保全する区域を定めます。
5.基準	届出対象となる土地利用行為が遵守すべき基準を定めます。
6.勧告等	届出された計画が基準に適合していない場合の措置について定めます。
7.行為の手続き	土地利用行為に着手するための手続きについて定めます。
8.設置後の運用	届出された計画の内容と土地利用の適合状況を確認するための手続きについて定めます。
9.条例に違反した場合の措置	条例の各条に違反した場合の措置について定めます。
附則	施行時期などについて定めます。

4. 条例（案）の策定に向けたスケジュール

2008年 11月～12月	パブリックコメントの実施
2009年 2月	パブリックコメントの結果と反映 市の考え方の公表
2009年 3月	条例（案）議会上程予定

5. パブリックコメント手続き(意見公募)について

(仮称) 町田市市街化調整区域の土地利用に関する条例(案)へのご意見を募集します。

○案の公表方法

- ・ 広報まちだ 11 月 1 日号に概要を掲載します。
- ・ 11 月 1 日から町田市ホームページに詳細を掲載します。
- ・ 下記窓口にて資料を配布します。

開発指導課(市役所中町第3庁舎3階)、市民相談室(市役所本庁舎1階)、市政情報やまびこ(市役所中町分庁舎1階)、市民協働推進課(町田市民フォーラム3階)、各市民センター、木曽山崎センター、玉川学園文化センター、各市立図書館・市民文学館
※ 業務時間は、平日の午前8時30分から午後5時までです。尚、市民センター、市立図書館、市民文学館の業務時間については、各施設または、町田市コールセンター(042-724-5656)にご確認ください。

○募集期間 2008年11月1日(土)から12月1日(月)

○提出方法

- ①郵送の場合 〒194-0021 町田市中町1-4-2 開発指導課あて
- ②ファクシミリの場合 FAX 042-709-0599
- ③電子メールの場合 mcity270@city.machida.tokyo.jp
- ④上記資料配布窓口への提出(上記※の業務時間内のみ提出できます。)

○注意事項

※書式は自由ですが、住所、氏名、電話番号、件名(条例(案)名)をご記入ください。

※電話・窓口での口頭によるご意見はお受けできません。

※ご意見への個別の回答は行いません。

※公序良俗に反するもの、特定の団体・個人等に対する誹謗中傷が含まれるものは無効とします。

※寄せられたご意見の概要及び市の考え方は、町田市広報紙及びホームページ等で2月上旬に公表いたします。(公表する際は個人情報を除きます。)

○問合せ先

町田市都市づくり部開発指導課 TEL 042-709-0569