

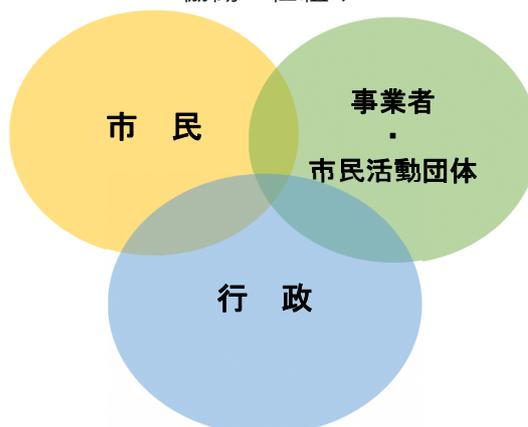
第4編 實現化方策

第1章 まちづくり推進の基本的考え方

本方針の実現に向けて、市民、事業者・市民活動団体、行政の三者が目標を共有し、それぞれの役割の下、協働して取り組むことが重要です。

このため、市民、事業者・市民活動団体、行政の協働の仕組みを確立し、まちづくりの推進に取り組みます。

<協働の仕組み>



1 役割分担の考え方

市民、事業者・市民活動団体、行政が担うべき役割として、以下のようなことが挙げられます。

市民

市民には、自らの生活の場であるまちを安全・快適・便利なものとし、次世代により良い環境を残していく役割があります。

このため、まちづくりに関する学習の場や計画づくりに積極的に参画することにより、個別の事業に対して理解と協力を深めていくことが求められます。

また、地域の特性に合ったまちづくりに係るルールの検討・立案のため、まちづくり条例に基づく地区まちづくり協議会等を立ち上げることやまちづくりを主体的に進めるための組織づくりが望まれます。

事業者・市民活動団体

本市で事業者や市民活動団体が、自らの活動の維持・発展を図るためには、地域の環境向上に配慮した取組を進めることが求められます。

また、地域におけるまちづくり活動にも積極的に参画・協力することが望まれます。

行政

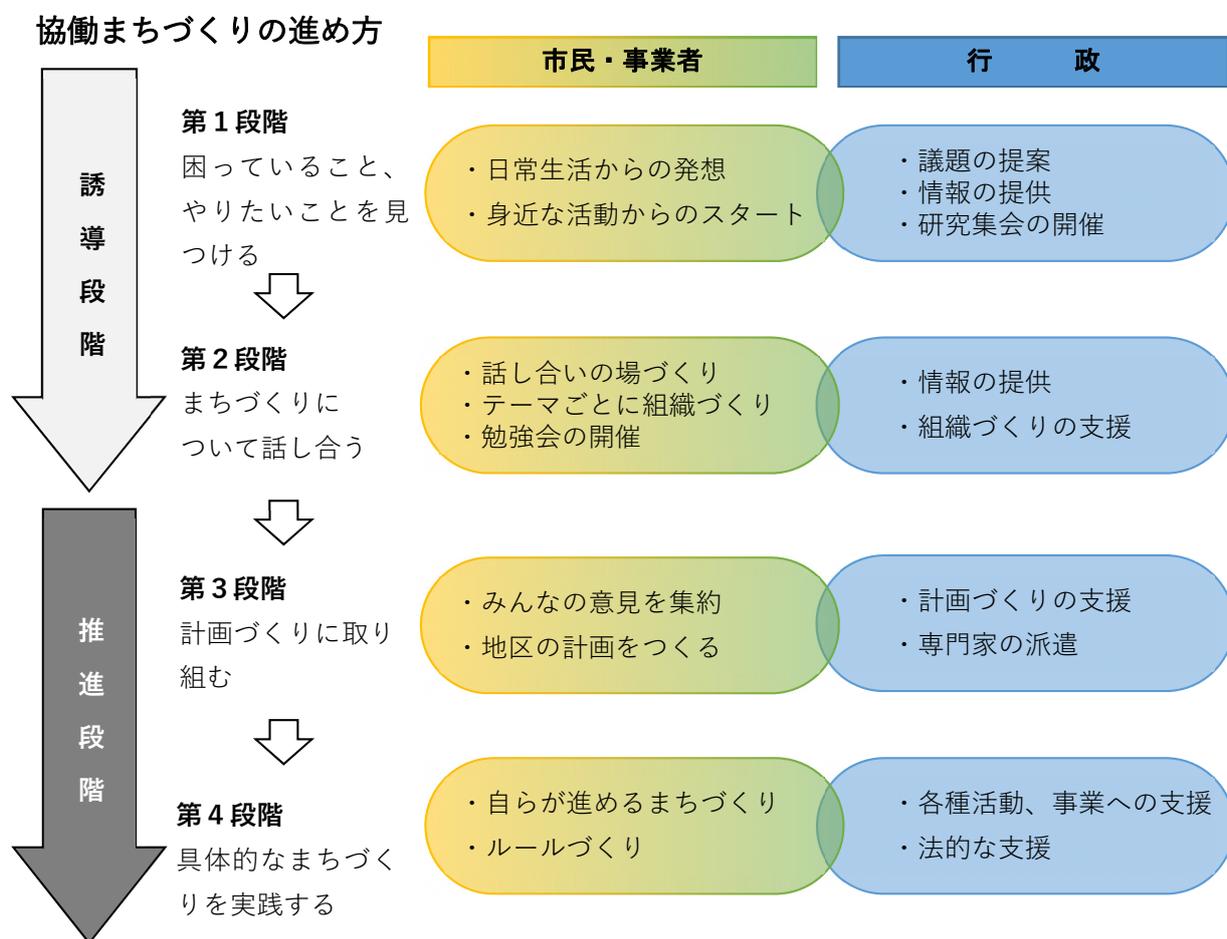
市民や事業者・市民活動団体との協働の下、まちづくりを牽引する総合的な役割を担います。

各種事業を進めるための手法等の調査・研究や推進体制の充実、開発や建築行為の指導を通して効率的なまちづくりを進めます。

2 協働まちづくりの進め方

「狭山丘陵のみどりなど地域の貴重な環境を守り、大切にするための地域活動をしたい。」、「災害時のまちの安全が心配だ。」、「子どもたちが安心して遊べる公園整備を考えたい。」、「通勤・通学に不便なので多摩都市モノレールを早く整備してほしい。」など、市民の意見をいかした、総合的なまちづくりを進めることが大切です。

本市では、都市計画法に基づく都市計画の提案制度や地区計画の申出制度に加えて、まちづくりの方針やルールを「地区まちづくり協議会」で検討し、その検討結果を「地区まちづくり計画」として、市に提案できる仕組みなどをまちづくり条例により制度化しており、これらの制度を活用したまちづくりを進めます。

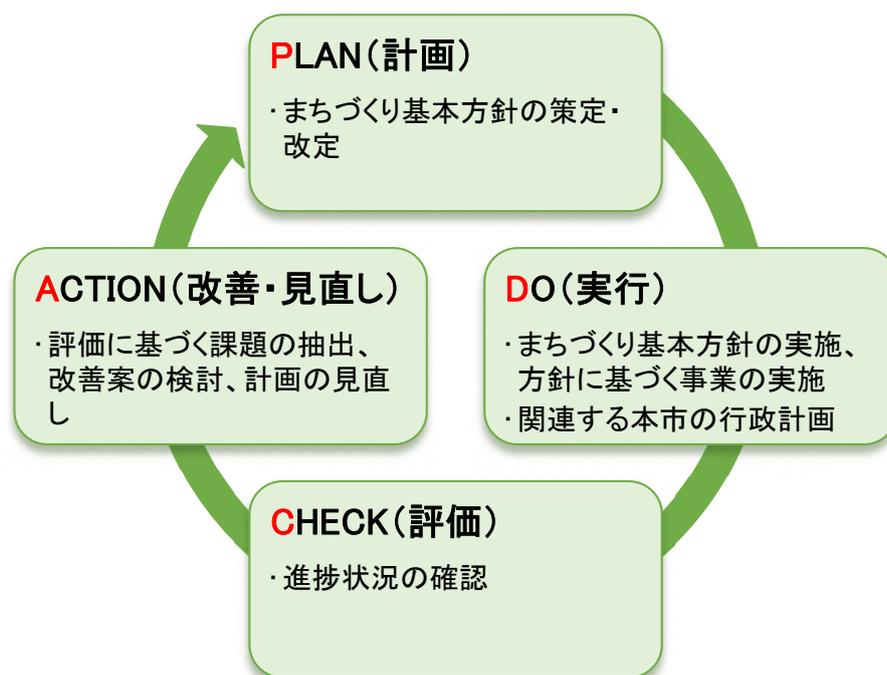


第2章 まちづくりの推進体制の充実

1 行政のまちづくり推進体制の充実

本方針を進めていくに当たり、地域と一体となった、まちづくりの検討や様々な課題への円滑な対応を進めるため、庁内における横断的なまちづくり推進体制の充実に取り組みます。

まちづくりの推進にあたり、PDCAサイクルにより、必要に応じて計画の見直しを行います。



2 関係機関などとの連携

狭山丘陵の保全や広域交通網の整備、多摩都市モノレールの延伸などについては、国や東京都、周辺市町などと連携・調整を図りながらまちづくりを進めます。

3 まちづくり組織の育成・支援

住民の継続的かつ熱意あるまちづくりへの取組を支えるため、「まちづくり条例」に基づき、まちづくりの方針やルールを検討する「地区まちづくり協議会」の認定や組織化の支援を行うとともに、市が認定した「地区まちづくり協議会」に対して情報提供や専門家の派遣などを行います。

また、住民ニーズの把握に努めるとともに、行政と住民のまちづくりに対する意識や評価の違いを少なくするため、まちづくりに関する情報や施策を積極的に住民に周知していきます。

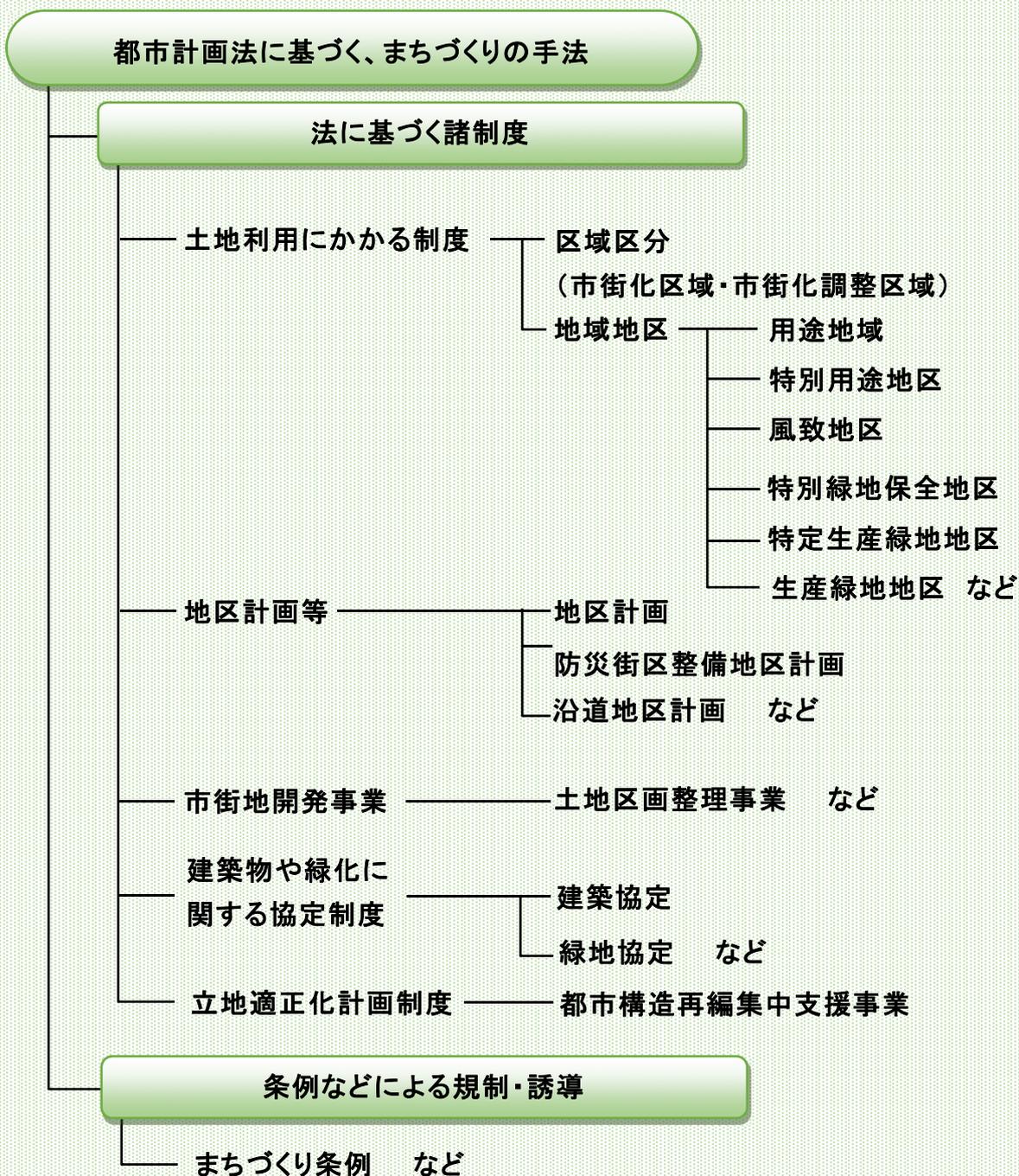
4 まちづくり支援方策の充実

生け垣・保存樹林などの維持・管理に対する支援の充実や狭あい道路の拡幅など、市民の主体的なまちづくりを支援するための方策について検討します。

第3章 都市計画法などに基づく諸制度の活用

本方針の実現に向けたまちづくりの手法として、都市計画法などに基づく諸制度や条例などの本市独自の規制・誘導の制度があります。市民参加の下、これらの制度を活用して、まちづくりを進めます。

都市計画法などに基づく諸制度の活用



1 法に基づく諸制度

住宅地や商業地、工業地などそれぞれ適切な環境づくりを進めるため、土地利用や建築物の用途の調整を図る「用途地域」を定めています。この用途地域を基本としつつ、都市計画法などに基づく規制・誘導やまちづくり手法を活用しながら、地域の実情にあった整備方策を検討し、まちづくりを進めます。

■ 土地利用にかかる制度

制度名	内 容	活用方策
区域区分	<p>都市計画区域内において、計画的な市街化を図るために定める「市街化区域」と「市街化調整区域」の区分をいいます。</p> <p>既に市街化している及びおおむね 10 年以内に優先的に市街化を進める区域を市街化区域として定めます。市街化を抑制すべき区域を市街化調整区域として定めます。</p>	・市街化の促進・抑制
用途地域	<p>住居地域や商業地域、工業地域等、市街地の大枠としての土地利用のルールが定められるもので、13 種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて建てられる建物の種類が決められます。</p>	・土地利用の誘導・規制
特別用途地区	<p>用途地域を補完して都市計画に定めることができ、地域の実情に応じたきめ細やかな用途制限又は緩和による土地利用の増進や環境の保護などを図るものです。</p> <p>地区の指定目的に応じた建築物の用途、敷地、構造、建築設備に関する制限などを市の条例で定めます。</p>	<p>・環境負荷の小さい工場の立地誘導</p> <p>・小売店舗の立地誘導</p>
景観地区	<p>市街地の良好な景観の形成を図るため、市が都市計画に定めるものです。建築物の建築、色彩の変更等をするときには、市の認定が必要となります。</p> <p>また、工作物の形態意匠、高さ等の制限について、市の条例で定めることができます。</p>	・狭山丘陵の景観保全
風致地区	<p>都市における樹林や水辺などの良好な自然的景観を有している区域のうち、都市環境の保全のため維持が必要な区域について、都市計画に定めるものです。</p> <p>①建築物の建築、②工作物の建設、③宅地の造成、④水面の埋立て、⑤木竹の伐採などが市の条例又は都の条例により許可制となります。</p>	・狭山丘陵の景観保全

制度名	内 容	活用方策
特別緑地保全地区	<p>都市の無秩序な拡大の防止に資する緑地、都市の歴史的・文化的価値を有する緑地、生物多様性の確保に資する緑地などについて、現状凍結的に保全するため、都市計画に定めるものです。</p> <p>①建築物の建築、②工作物の建設、③宅地の造成、④水面の埋立て、⑤木竹の伐採等については、許可制となり、強度に制限されます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・狭山丘陵の保全
生産緑地地区	<p>良好な都市環境の形成を図ることなどを目的として、30年間継続して営農される農地を市が都市計画に定めます。</p> <p>①建築物の建築、②工作物の建設等について制限されます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・安心して土とふれあえる空間づくり ・オープンスペースの確保
特定生産緑地地区	<p>指定から30年が経過する生産緑地を市が所有者等の意向を基に特定生産緑地として指定することで、生産緑地の規制・税制優遇措置が10年間延長する制度です。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・都市農地の保全

■ 地区計画等

制度名	内 容	活用方策
地区計画	<p>一定のまとまりをもった地区について、市が都市計画に定めるもので、地区の実情に合ったまちづくりを進めるため、道路や公園の配置計画を定めるとともに、建築物の建築などに関して、きめ細かい規制等を行う制度です。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・新市街地でのスプロール防止 ・住宅団地での住環境保全 ・工業地の開発誘導 ・オープンスペースの確保
防災街区整備地区計画	<p>密集市街地において、火災又は地震が発生した場合に、延焼防止及び避難時に必要な公共施設などの防災機能の整備を図ることを目的とする地区計画で、市が都市計画に定めます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地の区域内の防災性の向上
沿道地区計画	<p>知事が指定する沿道整備道路に接続する土地の区域において、道路交通騒音により生ずる障害の防止及び適正かつ合理的な土地利用の促進を図ることを目的とする地区計画で、市が都市計画に定めます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・主要幹線道路沿道の環境保全

■ 市街地開発事業

制度名	内 容	活用方策
土地区画整理事業	<p>土地区画整理法に基づいて、道路や公園の整備、土地の区画形質の変更などを行い、土地の利用増進と市街地の整備改善を行う事業です。</p> <p>関係権利者の同意による応分の負担(減歩)を公共用地や事業資金の一部に充て、まちづくりを進める手法です。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・生活道路の整備などによる災害に強いまちづくり

■建築物や緑化に関する協定制度

制度名	内 容	活用方策
建築協定	建築基準法に基づき、一定の区域の土地所有者等の全員の合意により、建築物の利用の増進及び土地の環境改善のために、特定行政庁の認可を受けて締結する協定です。建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準などについて定めます。	<ul style="list-style-type: none"> ・統一された良好な街並みの形成 ・魅力的な住宅地づくり
緑地協定	都市緑地法に基づき、一団の土地又は道路や河川に隣接する土地所有者等の全員の合意により、地域の良好な環境を確保するために、市の認可を受けて締結する緑地の保全又は緑化に関する協定です。植栽する樹木、樹木を植栽する場所、垣又は柵の構造、樹木の管理方法などに関して定めます。	<ul style="list-style-type: none"> ・みどり豊かな街並みの形成 ・みどりのネットワークの形成

■立地適正化計画制度

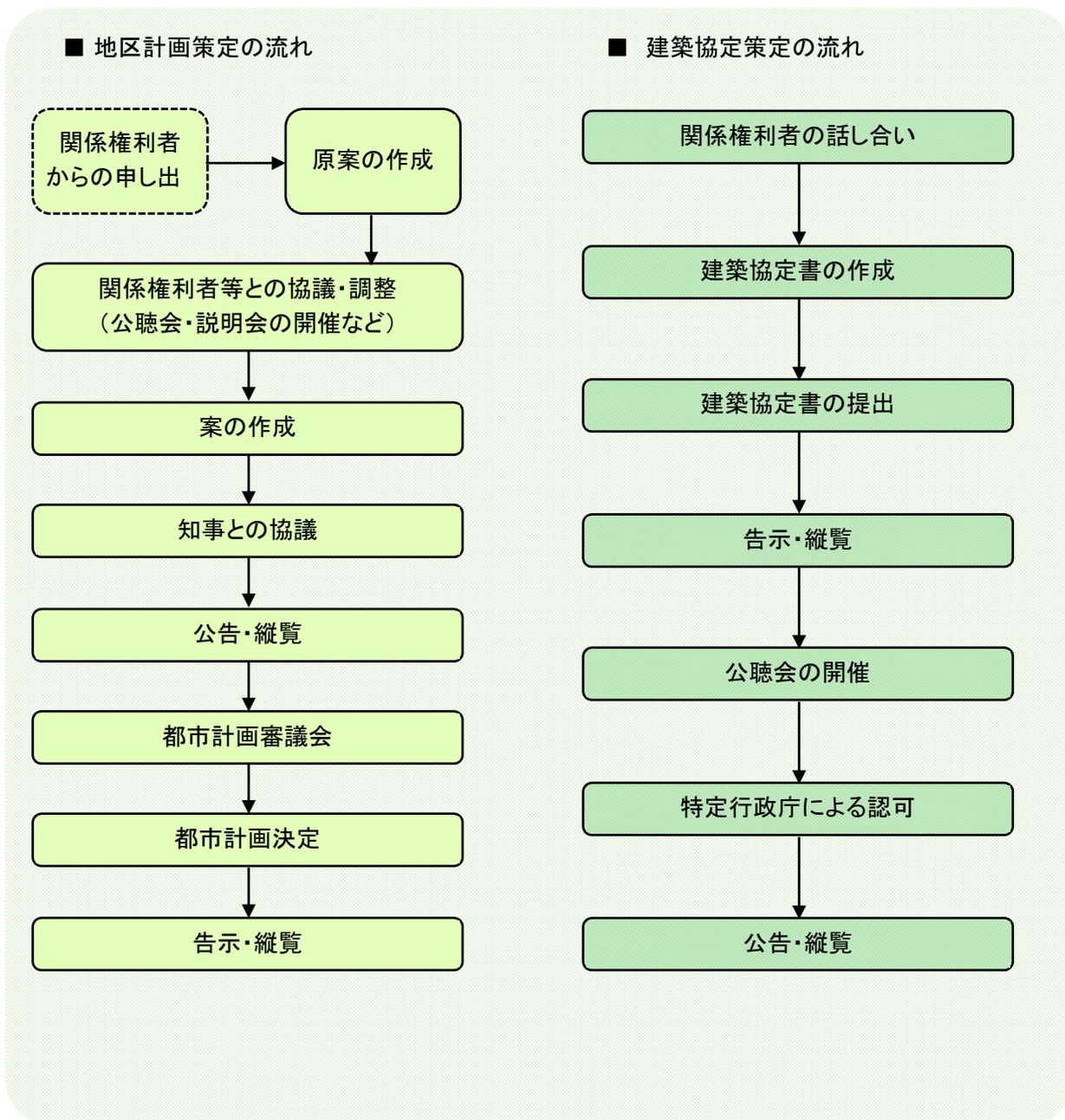
制度名	内 容	活用方策
立地適正化計画	都市再生特別措置法に基づき、持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したまちづくりの実現に向けて、公共交通ネットワークとの連携による、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを定めます。	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域の都市機能の維持・誘導 ・居住誘導区域の人口の維持・向上
都市構造再編集集中支援事業	「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内(おおむね5年)の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対して総合的・集中的な支援を行います。	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域への施設誘導 ・土地区画整理事業や地域生活基盤施設の整備など

2 都市計画提案制度等

都市計画関連諸制度を活用するに当たっては、関係権利者との話し合いを十分に行った上で、法的な手続に基づいて行う必要があります。

地区計画等の都市計画の決定主体は行政ですが、関係権利者の意見を反映して定めることとされています。また、都市計画の決定や変更、地区計画案の内容となる事項については、関係権利者から行政へ提案することもできます。

以下に市民が主体となり定めることができるまちづくりのルールとして、地区計画及び建築協定の策定の流れを示します。



3 条例などによる規制・誘導

まちづくり条例により、無秩序な宅地開発を防止し、良好な市街地の形成や住みよい生活環境の保全を図るほか、地区まちづくり計画の活用による市民参加のまちづくりを推進します。

■まちづくり条例のあらまし（体系図）

