

第5章 まちづくりと連動した土地利用の見直し検討の考え方

用途地域（※1）及び高度地区（※2）等の土地利用の見直しに当たっては、地区計画（※3）を基本として、調布市都市計画マスタープランの土地利用の方針に則した適切な見直しを行うこととしていることから、用途地域等の都市計画の見直し検討と連携を図りつつ、公共施設マネジメントの取組を進めていきます。

※1 用途地域

まちの利便性や快適性、安全性を増進するため、主に住宅地、商業地、工業地などの機能を適切に配分するための区分のことで、都市計画法では現在、12種類の用途地域が定められています。

調布市においては、現在9種類の用途地域を定めています。（第一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、近隣商業地域、商業地域、準工業地域）

※2 高度地区

建築物の高さなどを制限することにより、日照・通風・採光などを確保し、住環境を保護するためのものです。

※3 地区計画

地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの街づくりのルールを定める都市計画」です。

【参考】

用途地域等の都市計画の見直し検討における公共公益施設への対応

【見直しの方向性】

調布市が管理する公共施設については、総合管理計画に基づく取組と連携を図りつつ、必要に応じて用途地域等の見直しを検討します。その他の公益施設についても、必要に応じて用途地域等の見直しを検討します。

【見直しの方策】

① 地区計画または特別用途地区による用途制限の緩和	・公共公益施設の立地に係る「用途制限」の緩和
② 建築基準法第48条許可（※）の政策的な活用	・公共公益施設の取り扱い方針を定め、統一的な判断に基づく立地の許可

※建築基準法48条許可：建築基準法第48条のただし書きにより、特定行政庁（建築主事を置く地方公共団体の長（調布市の区域では調布市長））の許可により、建築物の用途の制限を緩和するもの

平成29年度に実施した「用途地域等地域地区の変更に関する素案説明会パンフレット」一部抜粋