



# 八王子市土地利用制度の活用方針

平成 28 年 2 月  
八 王 子 市



## 目次

はじめに .....	1
(1) 土地利用制度の活用方針策定の趣旨 .....	2
(2) 本方針の役割 .....	3
(3) 本方針の体系図 .....	4
<b>第1章 八王子の土地利用の将来像 .....</b>	<b>5</b>
(1) 都市計画マスタープランの概要 .....	6
<b>第2章 土地利用制度の活用方針 .....</b>	<b>11</b>
(1) 土地利用制度の活用方針の基本的な考え方 .....	12
(2) 土地利用制度の活用方針の構成 .....	13
(3) 土地利用類型ごとの土地利用制度の活用方針 .....	15
<b>商業・業務系土地利用</b>	
1) 中心商業・業務複合地 .....	15
2) 一般商業複合地 .....	22
<b>産業系土地利用</b>	
3) 工業地 .....	25
4) 工業複合地 .....	26
5) 産業・業務複合地 .....	27
<b>住居系土地利用</b>	
6) 低層住宅地 .....	29
7) 中高層住宅地 .....	35
8) 都市型複合住宅地 .....	37
9) 一般住宅地 .....	38
<b>自然系土地利用</b>	
10) 沿道集落地 .....	39
11) 自然緑地・農地 .....	40
<b>公共公益施設</b>	
12) 公共公益施設 .....	41
(4) 市全域に共通する土地利用上の課題に対する方針 .....	43
1) 大規模な土地利用転換を捉えた適切な誘導 .....	43
2) 地区計画の適時・適切な見直し .....	44
3) 建築基準法第48条ただし書き許可の活用における認識の整理・共有 .....	45
(5) 土地利用制度以外の取り組み .....	46



はじめに

## (1) 土地利用制度の活用方針策定の趣旨

八王子市は、高度経済成長期の人口増加による市街地の拡大とともに、幹線道路などの都市基盤の整備も進められ、人口58万人を超える首都圏西部の中核都市として発展を続けている。

近年においても首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）をはじめとして、八王子南バイパスや新滝山街道などの幹線道路の整備や、八王子駅周辺では広域的な都市機能として産業交流拠点整備計画が進むなど、本市を取り巻く状況は大きく変化し、都市発展のポテンシャルは、より一層高まっている。

一方で、今後は人口が減少に転じ、高齢化が進展するなど人口動態の大きな変化とともに、地球環境への対応や東日本大震災を教訓とする防災意識の高まりなど、社会情勢も大きく変化しており、都市づくりの大きな転換期に直面している。

このような状況を踏まえ、新たな都市の将来像を示すために、平成15年の策定から10年が経過した「八王子市都市計画マスタープラン」を「都市づくりビジョン八王子 ～第2次八王子市都市計画マスタープラン～」(以下、「都市計画マスタープラン」という。)として平成27年3月に全面改定した。

また、用途地域や地区計画等の土地利用制度については、これまで良好な市街地環境の保全・形成に寄与してきた。現在では人口減少や高齢化をはじめとした近年の社会情勢の変化や、それに伴う住民等のニーズの多様化への対応が求められている。こうした要請に対して適切に対応するためには、現在の市街地の実態を把握し課題を明らかにした上で、土地利用に関わる規制・誘導手法を効果的に活用し、課題の改善を図ることが必要となる。

そこで、本市の将来都市構造や土地利用方針等の実現や近年の社会情勢の変化に伴う土地利用上の課題を設定し、その課題ごとに、用途地域等の指定のみならず、その他の様々な土地利用制度を複合的に選択・活用していく上での基本的な考え方を整理した「八王子市土地利用制度の活用方針」を策定するものである。

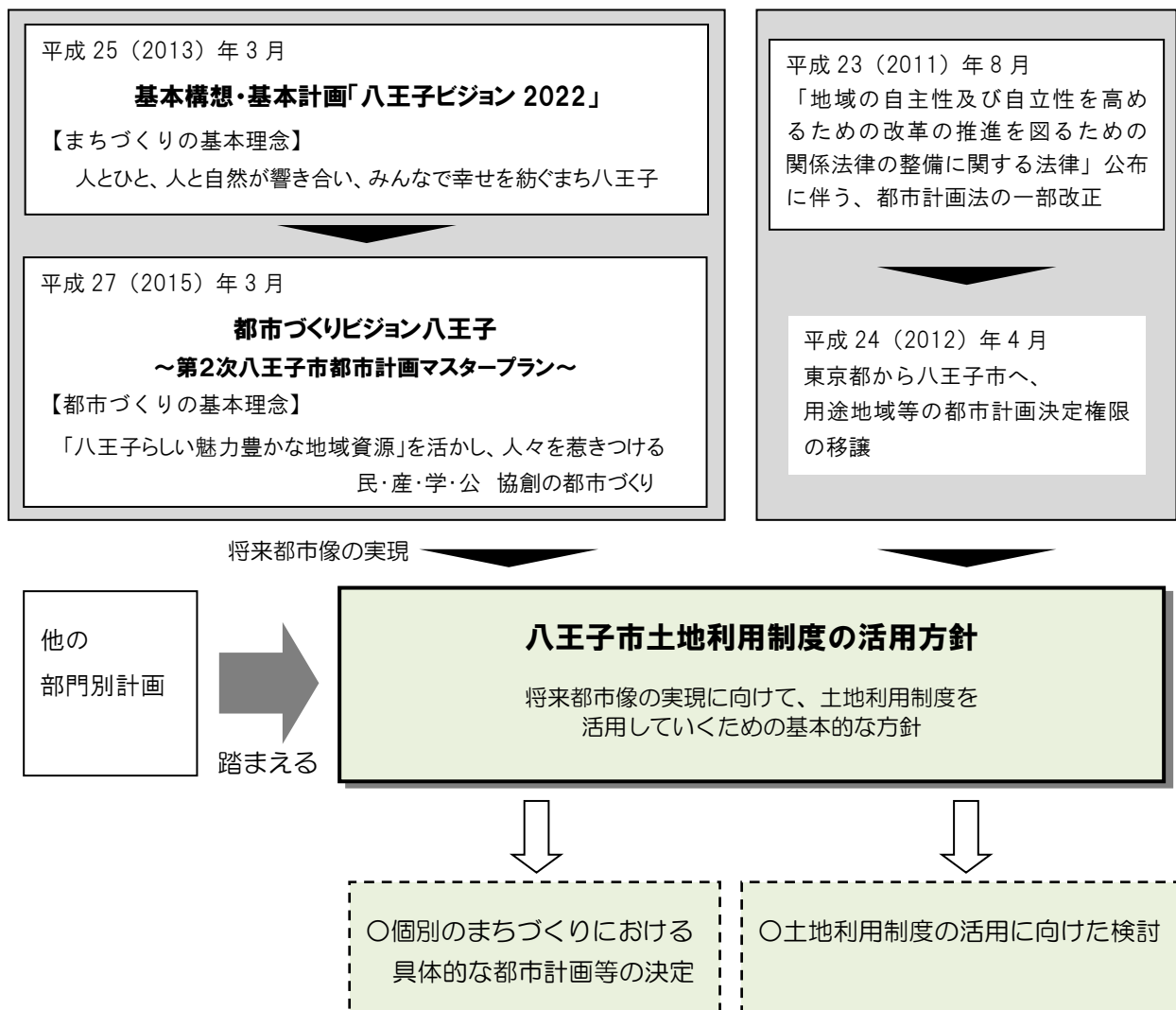
## (2) 本方針の役割

本方針は、市政運営の基本的指針である基本構想・基本計画「八王子ビジョン 2022」及び「都市計画マスタープラン」が示す将来都市像の実現に向けて、土地利用制度を活用していくための基本的な方針である。

本方針を踏まえて個別のまちづくりにおける具体的な都市計画等の決定や土地利用制度の活用に向けた検討を進めていくものとする。

なお、本市における都市計画決定やその他の土地利用制度を活用する場合は、原則として本方針に基づき行うものとするが、本方針に示していない土地利用上の課題や対象としていない地域については、本方針によらず、別途、「都市計画マスタープラン」等に基づき、市街地の実態や動向、地域住民の意向などを捉え、検討するものとする。

### ■本方針の位置づけ



### (3) 本方針の体系図

#### 第1章 八王子の土地利用の将来像

平成 27 (2015) 年 3 月

##### 都市づくりビジョン八王子 ～第2次都市計画マスタープラン～

【都市づくりの基本理念】

「八王子らしい魅力豊かな地域資源」を活かし、  
人々を惹きつける 民・産・学・公 協創の都市づくり

#### 第2章 土地利用制度の活用方針

##### (1) 土地利用制度の活用方針の基本的な考え方

- 中心拠点  
広域的都市機能の強化
- 都市拠点及び幹線道路沿道  
都市活動や日常生活に必要な施設・サービスの充実
- 周辺の市街地  
無秩序な市街地の拡大抑制  
居住環境の質の向上  
豊かな自然環境と営農環境の保全

##### (2) 土地利用制度の活用方針の構成

- ① 都市計画マスタープランの「土地利用の方針」を踏まえる
- ② 市街地の実態・動向に基づく土地利用上の課題の整理
- ③ 課題解決に向けた土地利用制度の活用の方針の提示
- ④ 活用が考えられる各種規制・誘導手法具体的イメージの例示

##### (3) 土地利用類型ごとの土地利用制度の活用方針 (\*1) 参照

##### (4) 市全域に共通する土地利用上の課題に対する方針 (\*2) 参照

##### (5) 土地利用制度以外の取り組み

#### 土地利用類型ごとの土地利用制度の活用方針 (\*1)

土地利用類型		土地利用制度の活用方針
商業・業務系土地利用	1) 中心商業・業務複合地	■中心市街地 ○建築物の建替え等を進めながら、中心市街地にふさわしい機能や魅力のある街並みの形成に資する土地利用制度の活用
	2) 一般商業複合地	■地域拠点・生活拠点・主要な幹線道路沿道で路線型用途地域が指定されたエリア ○既存の生活利便施設の建替えや新たな立地が可能となる土地利用制度の活用
産業系土地利用	3) 工業地	■工業専用地域 ○現行の用途地域を維持し、工業系土地利用の保全
		■工業地域 ○住宅等へ配慮しつつ、工場等の操業環境を維持する土地利用制度の導入
	4) 工業複合地	■住宅地化の進行や住宅との混在が特に課題となる準工業地域 ○住環境の悪化を招くおそれのない工場や業務施設の操業環境の維持を図り、住宅との共存に資する土地利用制度の導入
	5) 産業・業務複合地	■産業・業務施設の集積と既存の住宅や自然環境との共存が特に課題となる準工業地域 ○現行の地区計画を維持し、工場等の操業環境の維持 ○産業・業務の機能集積と既存の住宅や農地等の自然環境との共存に資する土地利用制度の導入
		■主要な幹線道路沿道 ○沿道に求められる施設や機能等を踏まえた適切な土地利用制度の導入
住居系土地利用	6) 低層住宅地	■計画戸建て住宅地 ○生活利便街区で、中規模な店舗等の立地が可能となる土地利用制度の活用 ○住宅地内で日常生活に必要な機能・サービスの導入が可能となる適切な制度の選択・運用
		■その他の低層住宅地 ○良好な緑地等の保全と環境や景観に配慮した緑化の誘導に資する制度の選択・運用 ○良質な住宅地及び住宅ストックの形成・集積に資する制度の選択・運用
	7) 中高層住宅地	■一団地の住宅施設が指定されている大規模集合住宅団地 ○団地再生方針の作成や一団地の住宅施設の地区計画移行の推進 ■耐震性が不足した老朽化マンション ○市内の老朽化したマンションの建替えの促進を図る要綱の策定
自然系土地利用	8) 都市型複合住宅地	■土地利用が混在化している都市型複合住宅地 ○市街地の状況等を踏まえた土地利用制度の導入や用途地域の見直し
	9) 一般住宅地	■工業系土地利用の割合が低い準工業地域 ○土地利用の混在を許容しつつ市街地の状況などを踏まえた適切な土地利用制度の導入
	10) 沿道集落地	■沿道集落地 ○地区の維持と活力向上を実現するための市街化調整区域地区計画の導入
	11) 自然緑地・農地	■採石場 ○都市計画マスタープランに基づく新たな土地利用の可能性の検討を踏まえた土地利用制度の活用
	12) 公共公益施設	■高校や大学等 ○教育関連用途の原則維持。教育関連用途以外に土地利用転換が行われる場合でも、望ましい土地利用に誘導できるよう、協議・調整を行う仕組みの導入

#### 市全域に共通する土地利用上の課題に対する方針 (\*2)

1) 大規模な土地利用転換を促した適切な誘導

2) 地区計画の適時・適切な見直し

3) 建築基準法第48条ただし書き許可についての認識の整理・共有



## **第1章 八王子の土地利用の将来像**

## (1) 都市計画マスタープランの概要

平成 27 年 3 月に改定された都市計画マスタープランは『「八王子らしい魅力豊かな地域資源」を活かし、人々を惹きつける 民・産・学・公 協創の都市づくり』を基本理念とするものである。この都市計画マスタープランの構成の主な特徴としては以下があげられる。

本市が目指すべき 20 年後の都市の姿として「7つの都市ビジョン」を掲げており、上記に示した「都市づくりの基本理念」や「4つの都市づくりの目標」を示している。これらの目指すべき都市の姿を実現するための「将来都市構造」では、超長期的には避けて通れない市全体の人口減少に向けて、持続的な都市経営に対応し、人口規模・構造に見合った都市構造や土地利用を目指すにあたっての空間概念となる『「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造』を提示している。

また、都市づくりの基本理念や目標を受けて示される「都市づくりの方針」においても、無秩序な市街地拡大を抑制しつつ、都市拠点や幹線道路沿道では、都市活動や日常生活に必要な施設・サービスを計画的に誘導し、歩いて暮らせる身近な生活圏の形成を目指すとともに、職住近接に資する産業のさらなる集積と活性化を促すなど、メリハリのある土地利用マネジメントを目指すとしている。

このように、都市計画マスタープランでは、人口減少を見据えた新しい将来都市構造への対応やメリハリのある土地利用マネジメントなどが重視されており、都市計画マスタープランが示す目指すべき都市の姿を実現していくためには、様々な土地利用に関わる規制・誘導手法の複合的な選択・活用が必要となっている。

◇都市計画マスタープランの構成

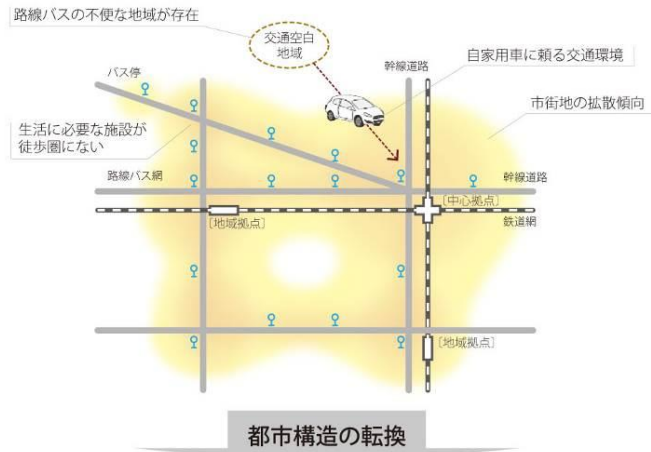


◇ 「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造

**長期的な都市構造**

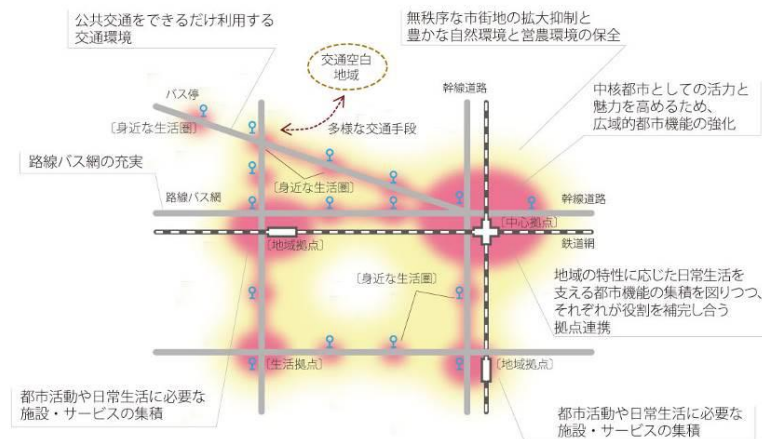
人口増加が続く概ね 10 年は、超長期的な都市の変容を見据え、既存の都市基盤ストックを活かしながら災害時においても自立性の高い「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造の実現を目指します。

**【現状の都市構造のイメージ】**



**【将来的な都市構造のイメージ】**

～「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造～

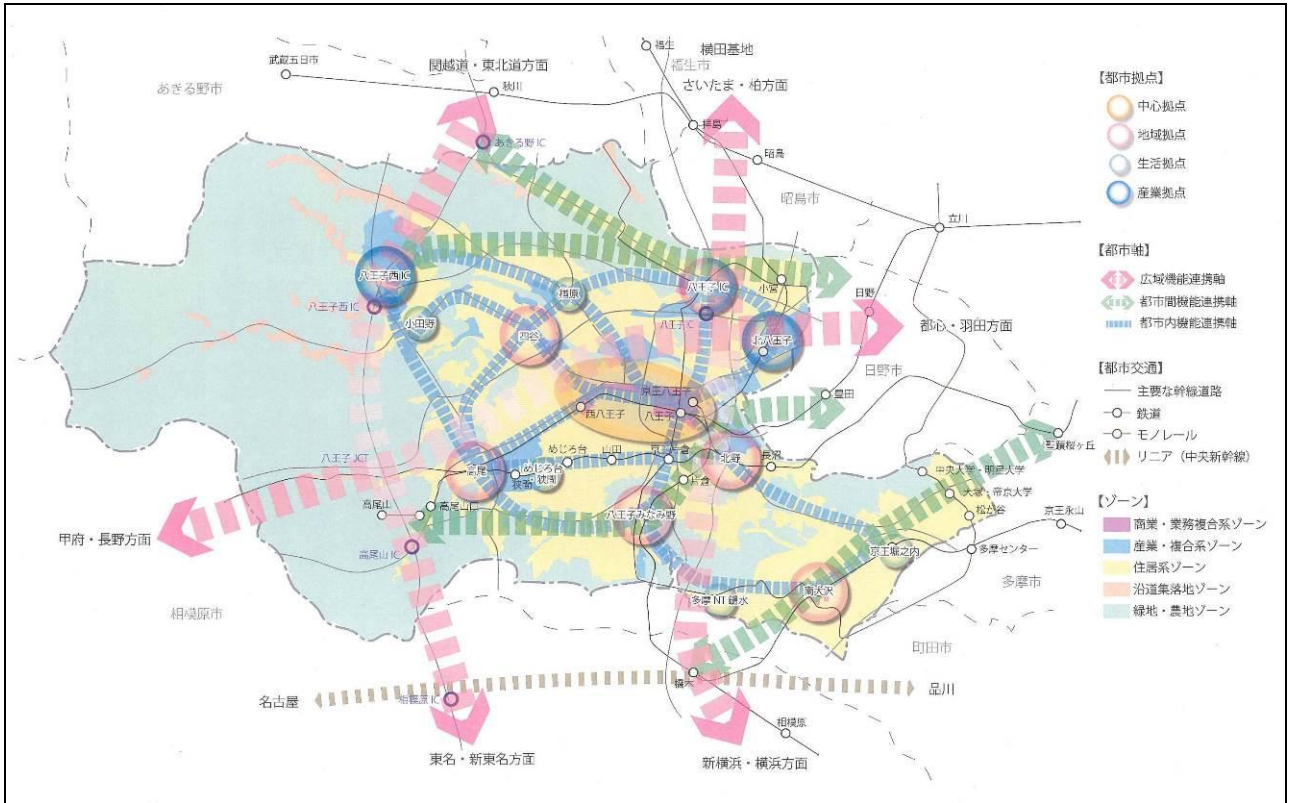


**超長期的な都市構造**

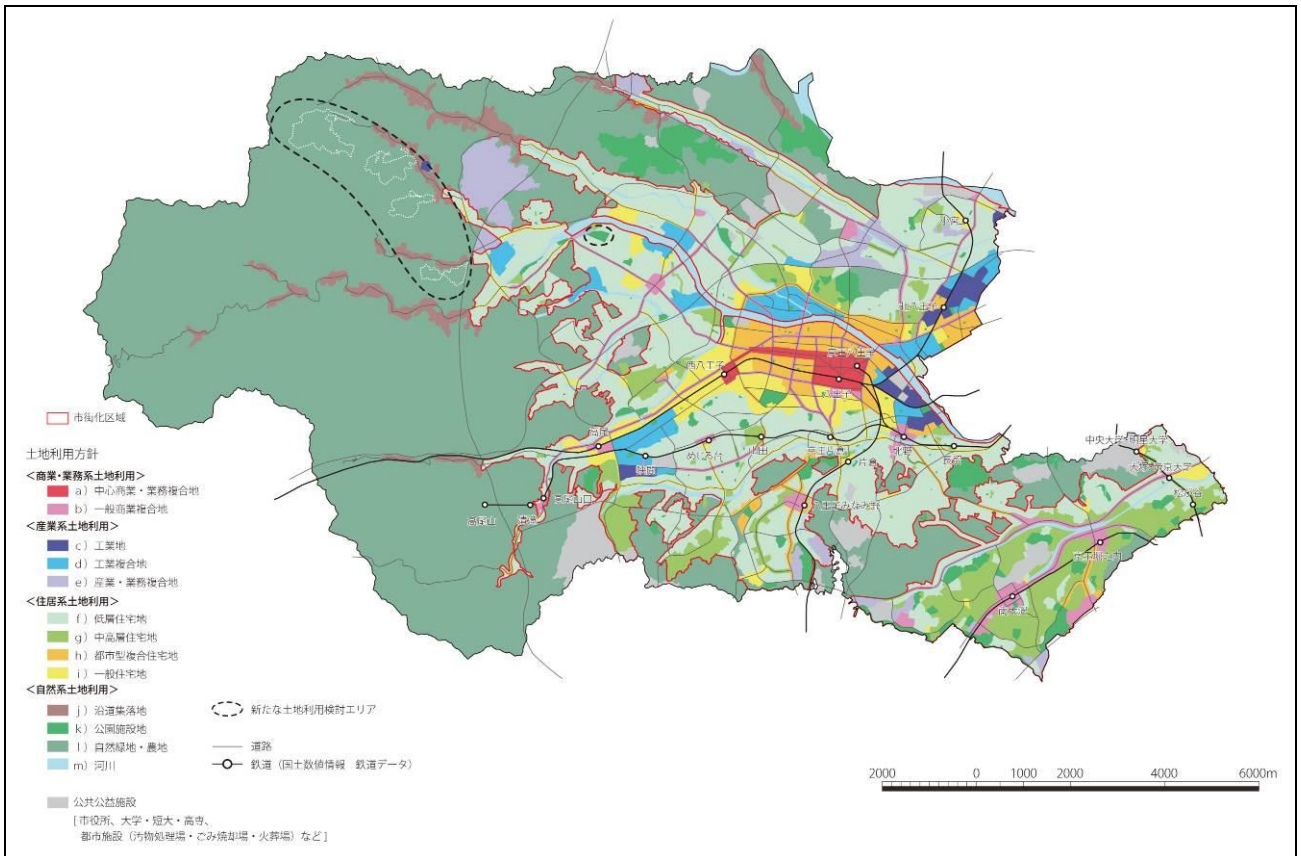
超長期的には、本市全体の人口減少は避けて通れないため、持続的な都市経営に対応した、人口規模・構造に見合った都市構造と土地利用を目指します。

しかし、本市にふさわしい都市構造の効果検証や、市民との合意形成を図るには相当の時間を要するため、超長期的なトレンドを踏まえた検討を速やかに開始します。

### ◇将来都市構造図



### ◇協創の都市づくりを実現する「土地利用」の方針図





## **第2章 土地利用制度の活用方針**

## (1) 土地利用制度の活用方針の基本的な考え方

本方針は、都市計画マスタープランで掲げた将来的な都市構造のイメージである「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造を構成する都市拠点や幹線道路、市街地等に求められる土地利用の実現を目指し、主に以下に示す事項を本方針の基本的な考え方とする。

### ○中心拠点

#### 広域的都市機能の強化

⇒【商業・業務系土地利用】市街地の適切な更新の促進、魅力向上

### ○都市拠点及び幹線道路沿道

#### 都市活動や日常生活に必要な施設・サービスの充実

⇒【商業・業務系土地利用】都市拠点や幹線道路沿道への生活利便施設・機能の誘導

⇒【住居系土地利用】住宅地における利便性の向上、人口構成の変化に対応する機能の導入

⇒【産業系土地利用】産業系用地における操業環境の維持

### ○周辺の市街地

#### 無秩序な市街地の拡大抑制

⇒【住居系土地利用】良質な住宅開発計画の誘導

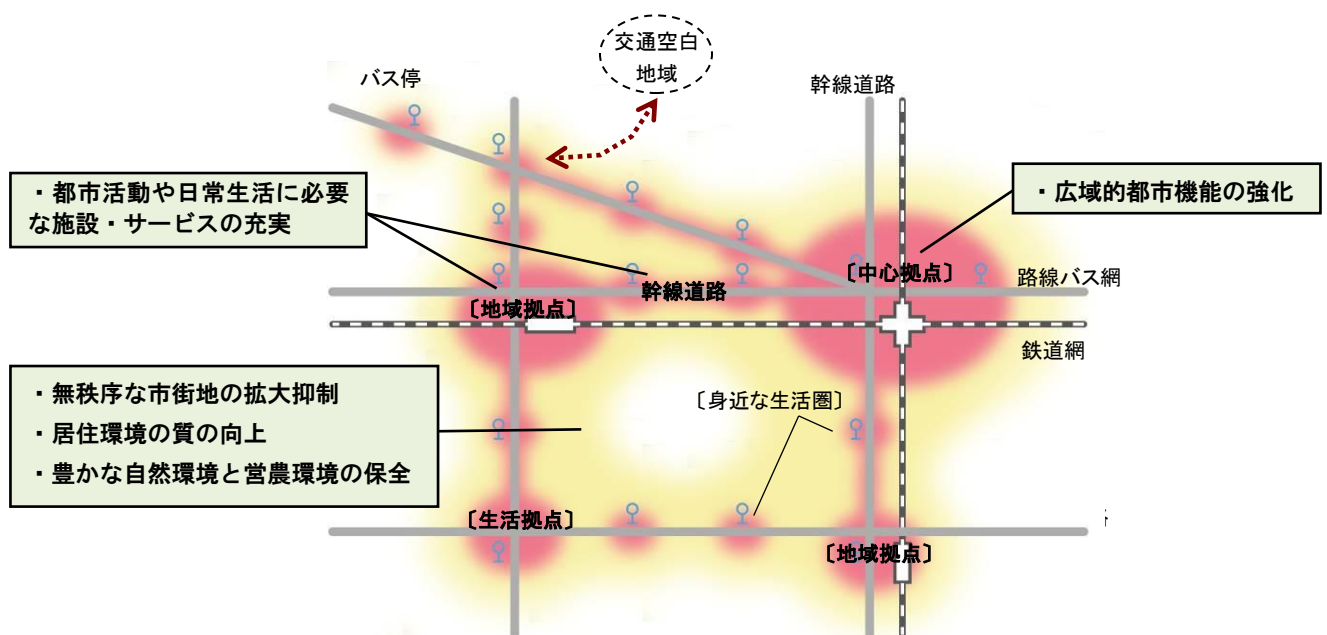
#### 居住環境の質の向上

⇒【住居系土地利用】道路・公園等、都市基盤施設整備の促進。自然環境との調和。

#### 豊かな自然環境と営農環境の保全

⇒【住居系土地利用】農地（生産緑地）や樹林地の保全

⇒【自然系土地利用】沿道集落地の活力向上





## (2) 土地利用制度の活用方針の構成

本方針は、八王子市における土地利用に関わる規制・誘導手法を複合的に選択・活用していく上での基本的な考え方を示すものであり、下記の点を重視した構成としている。

### ① 都市計画マスタープランの「土地利用の方針」を踏まえる

- ・本方針は、都市計画マスタープランで掲げる「将来都市構造」を基本的な考え方として、「協創の都市づくりを実現する『土地利用』の方針」を踏まえて作成する。

### ② 市街地の実態・動向に基づく土地利用上の課題の整理

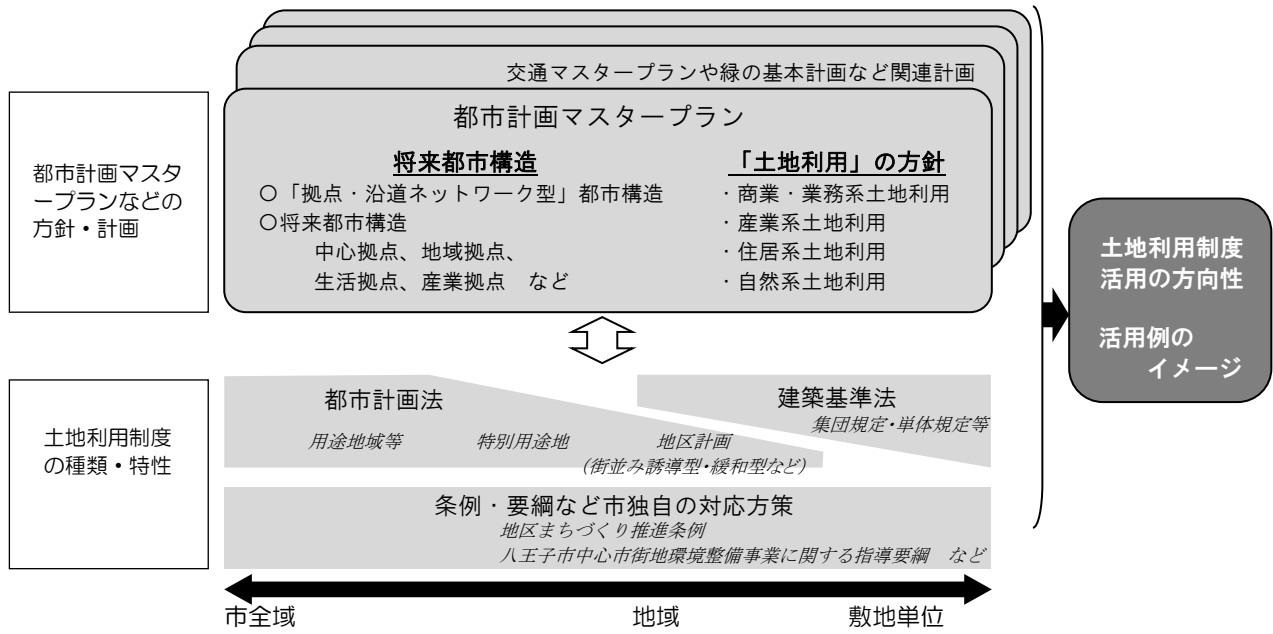
- ・土地利用制度の活用方針を示すにあたっては、市街地の実態や動向を捉え、主な土地利用上の課題を整理する。

### ③ 課題解決に向けた土地利用制度の活用の考え方の提示

- ・それらの課題を解決するために必要となる土地利用制度の活用方針を都市計画マスタープランに示された「土地利用の方針」における分類ごとに示す。
- ・なお、本方針に示していない土地利用上の課題や対象としていない地域については、本方針によらず、別途、都市計画マスタープランに基づき、市街地の実態や動向、地域住民の意向などを捉え、検討するものとする。

### ④ 活用が考えられる各種規制・誘導手法具体的イメージの例示

- ・土地利用制度の活用方針を示したもののなかで、具体的な土地利用制度の活用イメージが想定されるものについて、その内容を示す。
- ・具体的な土地利用制度の活用イメージについては、都市計画マスタープランの「将来都市構造」や「土地利用方針」などにおける土地利用の位置づけを踏まえながら、都市計画法に基づく制度のみではなく、建築基準法に基づく対応や条例・要綱などによる市独自の対応など、活用が考えられる各種規制・誘導手法を示す。
- ・想定される土地利用制度活用に向けた検討課題などについても整理する。今後、土地利用制度の活用方針に基づいた具体的な都市計画決定や土地利用制度の活用には、この「検討課題」に留意して、検討するものとする。



### (3) 土地利用類型ごとの土地利用制度の活用方針

#### 商業・業務系土地利用

##### 1) 中心商業・業務複合地

【都市計画マスタープランでの土地利用の配置方針】

中心拠点である JR 八王子駅・京王八王子駅から甲州街道を経て西八王子駅に至る地区を中心商業・業務複合地として位置づけ、市街地再開発事業等の活用により市街地更新を図るとともに、商業、業務、福祉、教育、文化、居住などの多様な機能・サービスの集積を図ります。

上記のとおり、都市計画マスタープランでは JR 八王子駅・京王八王子駅から甲州街道を経て西八王子駅に至る地区を土地利用の配置方針において、中心商業・業務複合地に位置づけている。

また、「八王子市中心市街地まちづくり方針（市街地総合再生基本計画）」では、都市計画マスタープランの内容を踏まえ、中心市街地を対象に、より詳細な「地域づくりの方針」を示している。

ここでは、それら計画の将来像を実現するために、特に土地利用に関する課題が大きい「中心市街地」について、地区の特性を踏まえ、土地利用制度の活用方針などを示す。

#### ■中心市街地

##### ＜市街地の現状及び土地利用制度に関する課題＞

「八王子市中心市街地まちづくり方針」では、下記の現状認識のもと、主に都市づくり分野から見た市街地再生の課題が5つ示されている。

中心市街地は、約58万人の人口と豊かな自然環境を抱える自立都市の中心にあたり、交通利便性にも優れるという高いポテンシャルを持っている。しかし近年は、周辺市街地の成長や都心回帰、小売業を取り巻く環境の変化、少子高齢社会の到来といった大きな社会的な潮流の中で、中心市街地の求心力となっていた商業・業務機能が低迷し、賃料の低下や空き家・空き店舗・低未利用地等の発生が見られるなど、ポテンシャルを十分に発揮できていないものと考えられる。

【主に都市づくり分野から見た市街地再生の課題】

- 中心拠点にふさわしい都市機能の充実
- アメニティ空間（回遊・滞留の場）の確保と高質化
- 人口構造の変化（夜間人口の増加・少子高齢化）への対応
- 建築物の老朽化への対応、適切な市街地更新の誘導
- 近年のまちづくりの動きを踏まえた持続可能なまちづくりへの展開

出典：八王子市中心市街地まちづくり方針

上記の位置づけを踏まえつつ、中心市街地における現状認識や課題を土地利用制度の視点から見ると、主に「形態規制による課題」「駐車場の確保に関する課題」「建築物の用途に関する課題」として整理できる。以下に主要な課題を示す。

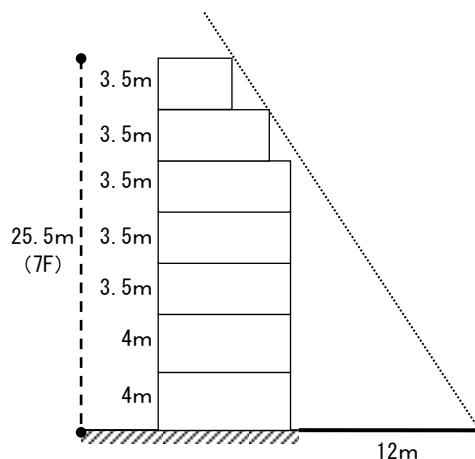
## ○形態規制による課題

### ・建築物の老朽化への対応、適切な市街地更新の誘導

中心市街地には、更新期を迎えた旧耐震建築物が比較的小規模な敷地に多く立地している。

#### ➤ 比較的幅員の広い通りの沿道

国道20号や富士見通り、西放射線通り等の比較的幅員の広い通りでは、中高層の商業・業務ビルを計画しようとする場合、道路斜線制限により敷地の有効利用が難しい状況がみられる。また、現行の形態規制では、ペンシルビルや上層階が後退した建物形態となりやすく、良好な街並み形成の視点からの課題と言える。

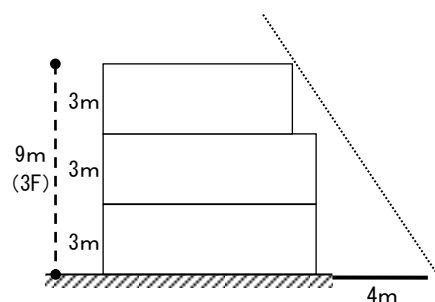


形態規制により上層階が後退した建物形態となる。

#### ➤ 街区内部

幅員の広い通りで囲まれた街区内部では、幅員4m程度の細街路が多く、建替えを行う場合、前面道路による基準容積率規制、道路斜線規制及び建築基準法第42条第二項に規定する道路の拡幅に伴う敷地面積減少が影響し、十分な床面積を確保できない場合がある。

また、特に中町地区では、路地と低層の建築物からなる、風情ある花街の雰囲気や空間構成が今も残されており、中心市街地を代表する魅力のひとつとなっている。今後もこうした歴史的な景観の適切な維持が求められている。



例えば、敷地面積が100㎡の場合、確保可能な床面積は230㎡程度となり、3階部分が後退した建物形態となる。

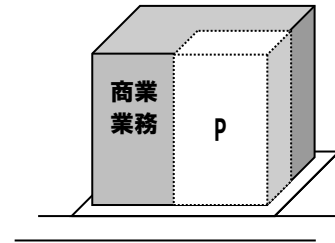
### ○駐車場の確保に関する課題

八王子駅周辺は、都市計画法に基づく駐車場整備地区に指定されている。地区内で一定規模以上の建築物の新築や増築等を行う場合、駐車場法や東京都駐車場条例、八王子市集合住宅等建築指導要綱に基づいて駐車場の確保が義務づけられている。

そのため、敷地内で駐車場を確保しようとすると、十分な床面積が確保できないケースがみられる。

また、各建物への駐車場設置による中心市街地内の細街路への自動車交通の流入は、歩行者等の安全性・快適性の観点からも課題となっている。

□ 駐車場を敷地内に配置した場合の建築イメージ

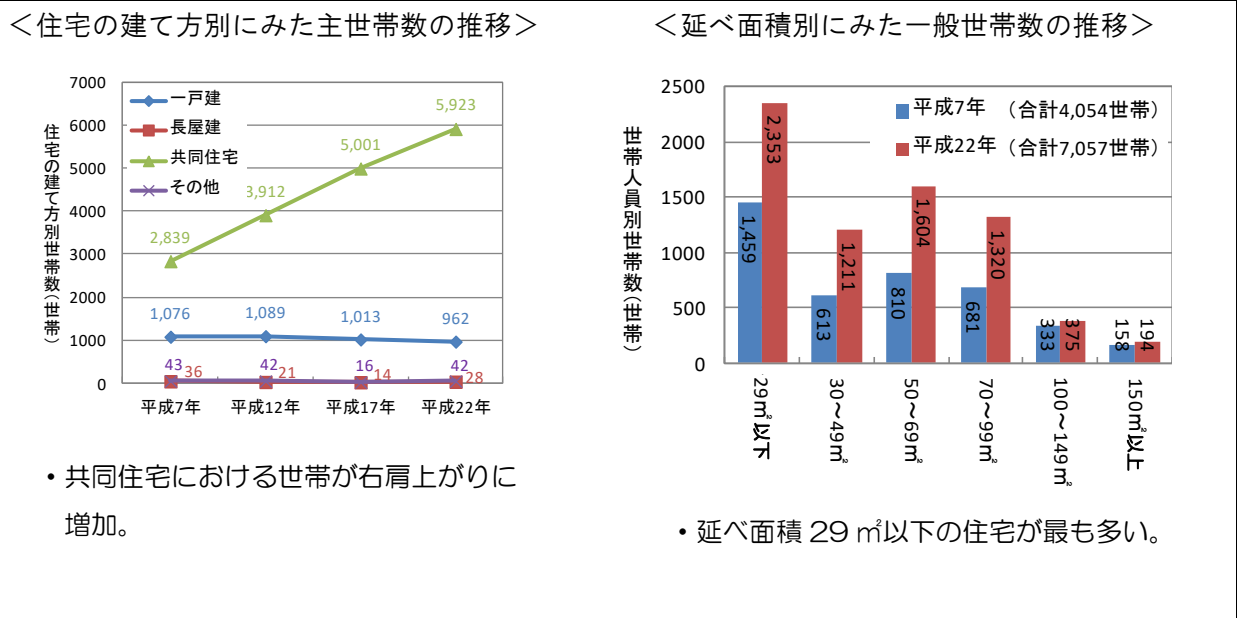


### ○建築物の用途に関する課題

当該エリアは商業地域に指定されているが、近年中心市街地の北側地域を中心に、共同住宅の建設が進み、中心市街地の人口が増加している。建設される共同住宅は、単身向けからファミリー向けまで幅広いタイプが供給されているものの、比較的住戸面積の小さい住宅が多いという側面もあることから、定住化につながるよう住宅の質を高めていくことも求められる。

また、中心市街地としてにぎわいの連続性を維持・創出していくことが求められるが、建築物の低層部にも住宅が整備され、にぎわいの連続性が途切れる事例がみられる。

### ◇中心市街地の人口の推移（国勢調査より）



## <土地利用制度の活用方針>

中心市街地では建築物の建替え等を進めながら、安心・快適な市街地空間やにぎわいの連続性の確保など、中心市街地にふさわしい機能や魅力のある街並みを形成していく。

### 「建替え更新の積極的誘導」

更新を積極的に誘導すべき地区では、市街地の実態や動向を捉え、地区計画などの土地利用制度の活用を図ることにより取り組みの促進を図る。

また、中心市街地において建築物を新築・改築・増築する際にかかる規制のうち特に影響が大きい八王子市中心市街地環境整備事業に関する指導要綱の内容を、現在の社会情勢や中心市街地の実態に合わせて見直しを行う。

### 「特徴的な界隈の保全」

風情のある街並みや路地の空間構成の保全を重視すべき地区では、防災性の向上と路地の雰囲気・魅力維持の両立を図りながら、個別更新が可能となるよう地区計画など土地利用制度の活用を図る。

## <土地利用制度の活用例のイメージ>

### 「建替え更新の積極的誘導」

#### ○形態規制の緩和

##### ➤ 比較的幅員の広い通りの沿道

- ・建替えを阻害する形態規制を一定条件のもとで緩和・合理化する。
- ・小規模敷地における個別建替えだけではなく、敷地統合を緩和条件の一つとして誘導を図ることで、市街地環境改善の効果を高める。

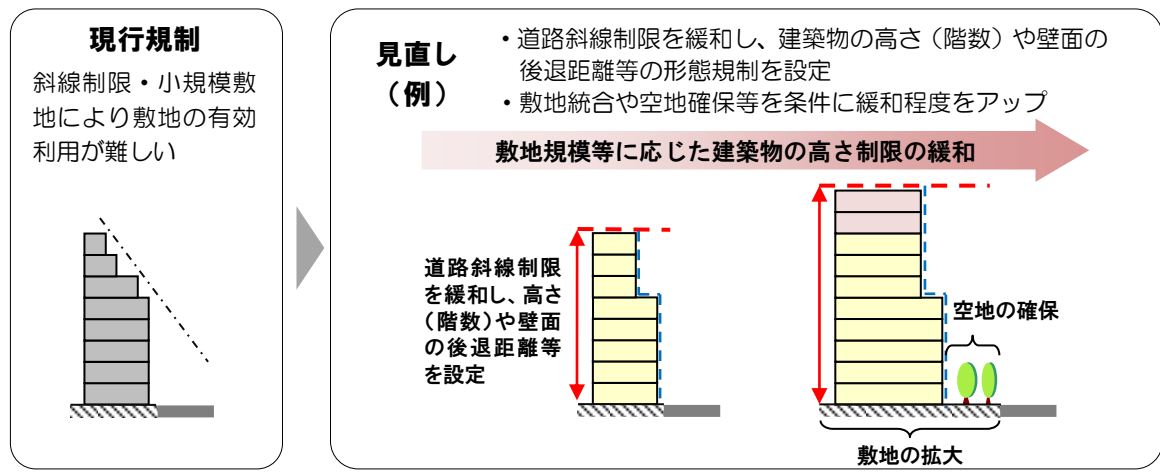
【手法例】 街並み誘導型地区計画などの活用

\*道路斜線規制を緩和するとともに、地区の特性にあわせて建築物の高さ（階数）や壁面後退距離等の形態規制を設定。その際、一定の敷地面積以上で建築を行う場合は、敷地の大きさや確保する空地の大きさなど市街地への貢献の程度にあわせて高さ等の形態規制を緩和する仕組みを導入。

\*西放射線通り沿道等の敷地と後背敷地が一体となった共同化や敷地統合を誘導。

#### 【検討課題】

- ・通りや沿道市街地の特性などを踏まえた街並み形成イメージの具体化と、壁面後退距離や高さ制限などの適切な数値基準の設定が必要。



## ➤ 街区内部

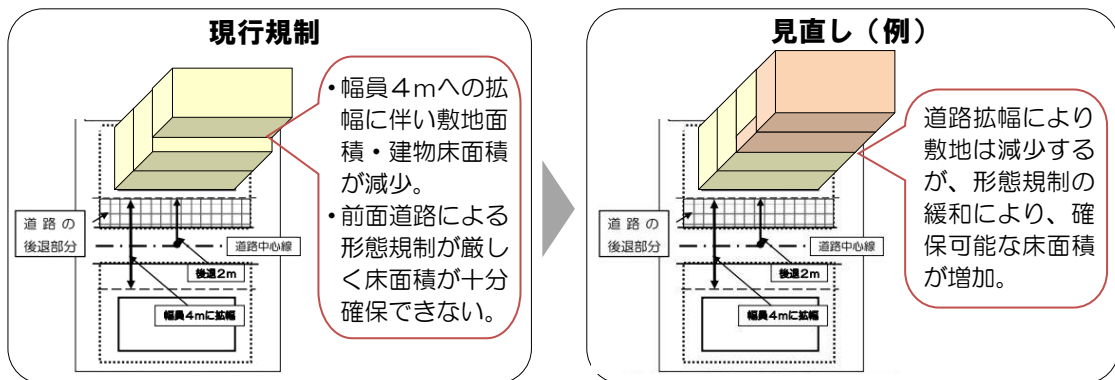
- 前面道路による形態規制（前面道路による容積率・道路斜線制限）の緩和により、容積消化率を向上することで、建替え促進と細街路拡幅を誘導。

【手法例】 街並み誘導型地区計画などの活用

- \* 前面道路による形態規制（容積率・道路斜線制限）の緩和により、建替えても従前より大きい床面積が確保できるようにすることで、建替えを促進。
- \* また、敷地統合により形態規制の緩和程度を大きくする等の方法も考えられる。

【検討課題】

- 地区特性などを踏まえた容積率の緩和程度や形態規制の数値基準の検討が必要。



## ○建物用途の誘導

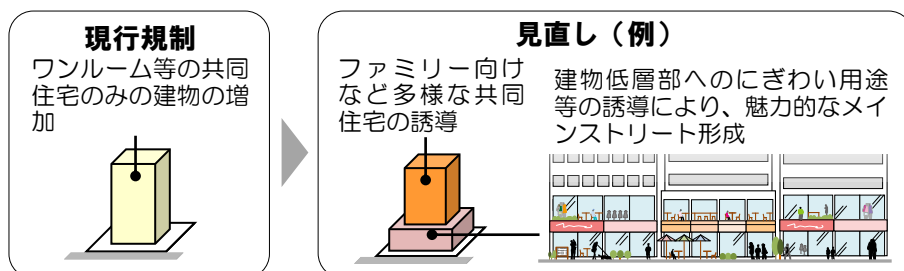
- 例えば西放射線通り等の主要な通りの沿道では、メインストリートにふさわしく、にぎわい形成につながるよう、建築物の低層部への商業・業務系施設の誘導や、多様な世代が居住できる良質な共同住宅の立地を図るため、建物用途を誘導する仕組みを導入する。

【手法例】 地区計画や特別用途地区の活用による下記の規制誘導

- \* 建物低層部では住宅等のにぎわいを阻害する用途の規制。
- \* 中高層部での住宅等の一定割合は、ファミリー世帯等の居住を促進する住宅とする。
- \* 主要な通りに接する敷地では、住居容積率を制限し、望ましい建物用途の導入等の条件つきで規制を緩和。

【検討課題】

- 住宅用途に過度な規制をかけることで建替えが停滞しないよう留意する必要がある。
- 商業・業務系施設や住宅等の誘導を図る際には、「八王子市中心市街地まちづくり方針」の土地利用の方針に基づくとともに、市街地の実情や需要にあわせた検討が必要。



## ○隔地による駐車場確保を促進する制度の構築

- ・ 中心市街地の駐車場整備地区内において、東京都駐車場条例に基づく駐車地域ルールを策定し、隔地駐車場の認定について市の独自基準を設定するとともに、必要に応じて個々の建築物に対する駐車場の附置義務台数を見直す。これにより、民間の建築物更新を促進するとともに、自動車の中心市街地内の細街路への流入を抑制し、安心・快適な回遊ルートの実現を図る。

### [手法例]

- \* 市街地環境の増進に貢献する建替えについて明確なインセンティブを持たせる。
- \* 東京都駐車場条例に基づく駐車地域ルールに隔地駐車場の条件である「市街地環境の増進に貢献」への寄与事項を明確化。
- \* 低炭素まちづくり計画で駐車場集約地区に指定し、条例適用外として地域ルール制度の活用を検討。

### 【検討課題】

- ・ 附置義務低減の条件となる地域まちづくり貢献策の検討
- ・ 地域ルールを主体的に運用する地元組織及び運営組織の確立
- ・ 上記の制度の見直しに合わせ「八王子市集合住宅等建築指導要綱」における敷地内の駐車場確保に関する基準を見直すとともに、駐輪場施設についても市街地の実態を踏まえた適切な誘導が可能となるよう駐輪場確保に関わる制度を見直す。

## ○八王子市中心市街地環境整備事業に関する指導要綱の見直し

- ・ 「八王子市中心市街地環境整備事業に関する指導要綱」について、現在の街並みの特性や土地利用実態を踏まえ、中心市街地の活性化と適切な建物更新に資するよう見直しを行う。

### [見直し例]

- \* 全敷地への適用ではなく、特定の道路からのセットバック量やその他の空間形態規定と低層部分の用途規制に重点を置いたものに見直す。
- \* 建物全体のセットバックではなく、1階部分のみのセットバックに緩和する。
- \* 街並み誘導型地区計画の策定区域は適用除外とする。

### 【検討課題】

- ・ 特定の道路を選出する方法や必要とするセットバックの長さ
- ・ セットバック部分の整備方法や管理方法
- ・ 低層部分の建物用途の誘導方法 など

## ○総合設計制度の見直し

- ・ 総合設計制度はこれまで活用実績がないため、中心市街地の実態を踏まえ、民間のインセンティブとなるような制度構築・運用方法を検討する。
- ・ 面的なまちづくりに貢献する建替えを誘導するため、「八王子市中心市街地環境整備事業に関する指導要綱」と連携した整備内容となるよう検討する。

### [見直し例]

- \* 都案に従い、これまで定めていなかった住宅誘導型も設けるとともに、敷地の集約等に対するインセンティブを明確化する。
- \* 総合設計制度により確保する公開空地の確保にあたっては、八王子市中心市街地環境整備事業に関する指導要綱で定める空間形態や敷地の集約及び用途規定に従うよう規定し、それに従うインセンティブを付与方法が考えられる。



\*歴史的建築物など、市場に任せていると失われてしまうものの残存に対してもインセンティブを与える。

【検討課題】

- 中心市街地の市街地特性と建物ニーズに応じた適切な計画要件（空地面積・幅、割増容積率等）の設定 など

「特徴的な界隈の保全」

○低層の街並みを維持しつつ個別更新を可能とする仕組みの導入

- 路地の空間構成の保全を重視すべき地区において建替えを行う場合には、地区の防災性に配慮しながら、地区計画などの導入により、路地の雰囲気・魅力の維持を図る。
- 小規模敷地における個別建替えだけではなく、敷地統合を緩和条件の一つとして誘導を図ることで、市街地環境改善の効果を高める。

[手法例] 街並み誘導型地区計画の活用

＜東京都中央区月島地区＞

- \*道路斜線制限を緩和することで一定規模以上の床面積を有する建物の建築を可能とする。
- \*明治期から大正期にかけて形成された路地空間を維持しつつ、防災性向上のため、隣地境界に壁面位置の制限を設け、二方向避難を確保。

【検討課題】

- 街並みの将来像の具体化と地域住民による将来像の共有。
- 防災性の向上を図りながら、風情ある路地の雰囲気や魅力を維持していくための具体的なルールの確立。

## 2) 一般商業複合地

【都市計画マスタープランでの土地利用の配置方針】

### ▼地域拠点型

地域拠点である北野駅周辺、高尾駅周辺、八王子みなみ野駅周辺、南大沢駅周辺、中央道八王子 IC 周辺、陣馬街道と高尾街道が結節する四谷周辺は、中心拠点である中心商業・業務複合地の機能と連携し、地域住民の都市活動や日常生活の利便性向上と交流の中心とするために、より一層の機能集積を図ります。

### ▼生活拠点型

生活拠点である京王堀之内駅周辺、めじろ台・狭間駅周辺、秋川街道と高尾街道が結節する檜原周辺、陣馬街道沿道の小田野周辺、多摩ニュータウン鎌水周辺は、地域拠点の機能を補完・分担し、地域住民の買い物を中心とした日常生活の利便性向上と活動や交流の拠点とするための機能集積を図ります。

### ▼幹線道路沿道型

国道 16 号や多摩ニュータウン通りなどの主要な幹線道路沿道は、沿道型商業を中心に業務や居住など多様な機能の共存と、歩いて暮らせる身近な生活圏の形成を図ります。

## ■地域拠点・生活拠点・主要な幹線道路沿道で路線型用途地域が指定されたエリア

### ＜市街地の現状及び土地利用制度に関する課題＞

八王子市の幹線道路の沿道では、道路から 20m の幅で第一種住居地域や準住居地域等の路線型の用途地域が指定され、その後背には第一種低層住居専用地域が広がる地域が多い。都市計画マスタープランで利便性の向上を目指す「地域拠点」「生活拠点」においても、路線型の用途地域が指定されているところがある。

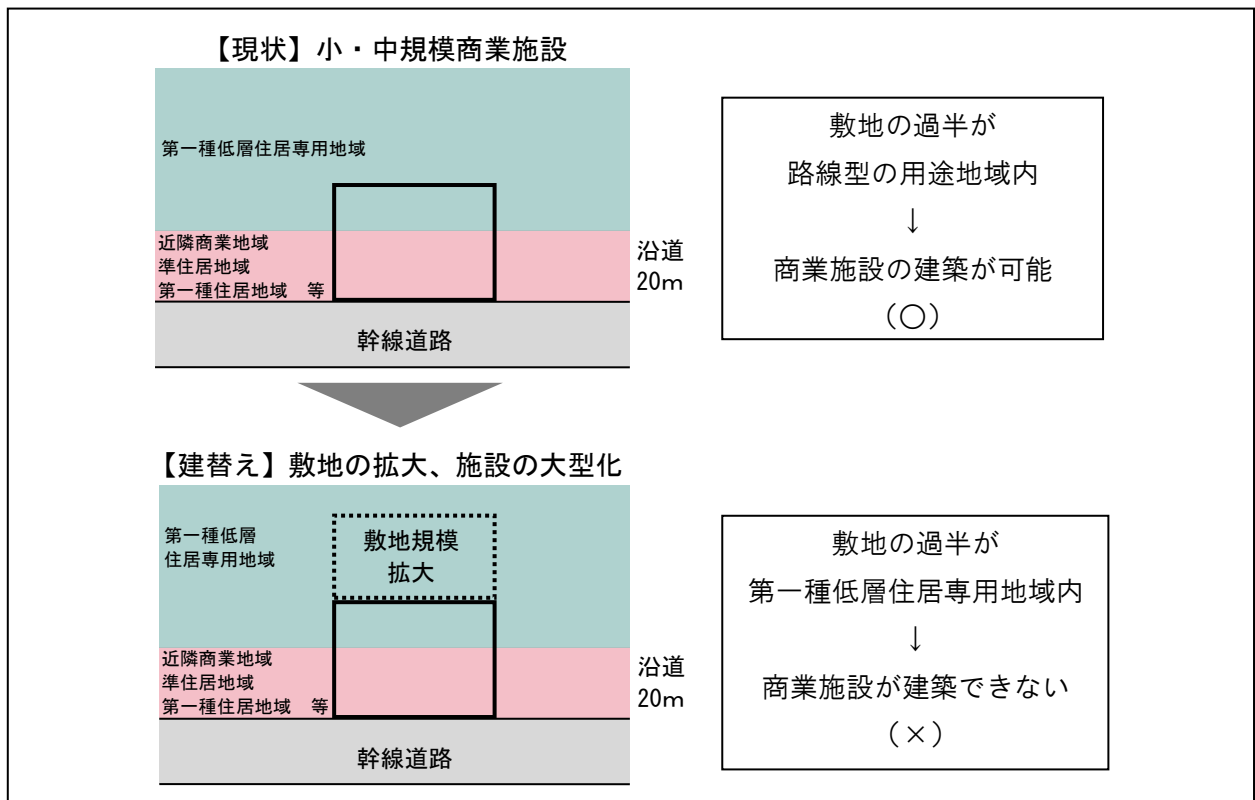
幹線道路沿道には、スーパーマーケット等の生活利便施設が立地し、地域の日常生活を支えているが、近年の幹線道路沿道に立地するスーパーマーケットは、以前に比べてより大きな売り場面積や駐車場面積が必要とされてきている。そのため、例えばスーパーマーケットを建替えようとした場合、現地での営業継続のためには、敷地の拡大、施設の大型化が必要となる。

しかし、現行の道路境界から 20m の幅の用途地域指定では、後背の用途地域（第一種低層住居専用地域）が過半を占めることにより、建替えが困難となるケースがある。その結果、商業施設が撤退せざるを得ない事例も生じており、地域の日常生活に影響を与えることも懸念される。

また、建替えだけでなく 20m 幅で路線型の用途地域が指定されている場所では、新規出店も難しくなっている。

このように、例えば「地域拠点」や「生活拠点」として位置づけられ、日常生活の利便性向上のために機能集積を図りたい場所であっても、スーパーマーケットのような生活利便施設の立地が難しい状況もみられる。

都市計画マスタープランが目指す将来的な都市構造のイメージ『「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造』を実現していくためには、路線型の用途地域が指定されている「地域拠点」「生活拠点」や幹線道路沿道において、地域の持続的な生活を支えるスーパーマーケット等の生活利便施設（病院、規模の大きな診療所、ドラッグストア、福祉施設、健康増進施設等）の維持や集積が不可欠である。



### <土地利用制度の活用方針>

都市計画マスタープランが目指す将来的な都市構造のイメージ『「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造』の実現化に向け、都市計画マスタープランに位置づけられた「地域拠点」「生活拠点」及び幹線道路沿道では、近年の生活利便施設の立地傾向にあわせ、既存のスーパーマーケット等の生活利便施設の建替えや、新たな立地が可能になるよう土地利用制度の活用を図り、地域の持続的な生活を支える。

活用する土地利用制度については、近年の生活利便施設の立地傾向やそれぞれの制度の特徴等十分検討し、周辺住環境への影響や地域住民の意向を踏まえながら適切な制度の導入を図る。

### <土地利用制度の活用例のイメージ>

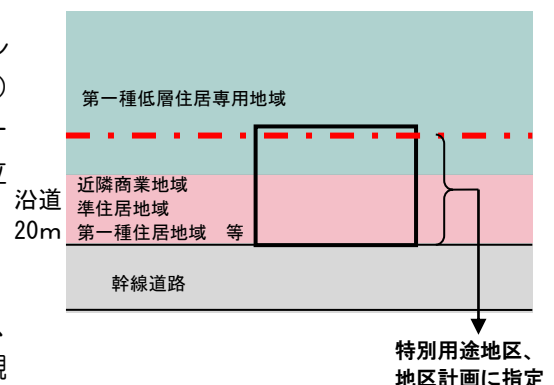
以下の土地利用制度の活用方法が考えられる。地域の特性に応じてそれぞれ使い分けることにより、地域にふさわしい土地利用の実現を図る。

#### ○特別用途地区、地区計画の導入

- 道路に沿って 30m幅あるいは地形地物等を勘察した範囲を対象に特別用途地区、地区計画で「(仮称)生活圏保全・育成地区」を指定。地区内でスーパーマーケット等の生活利便施設の用途に限定して立地を可能にする。

#### 【検討課題】

- 例えば建築物の高さ・規模等を制限するなどにより、立地が可能となる生活利便施設の規模等を予め規



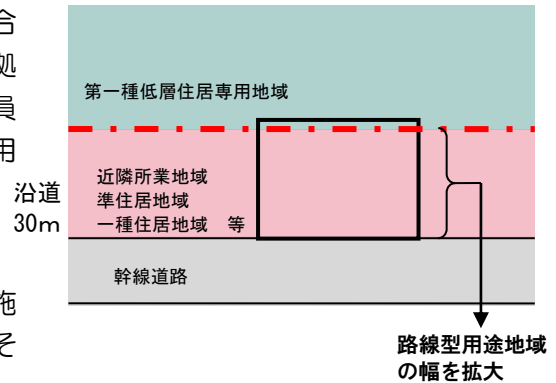
定し、後背の低層住宅地など周辺への環境配慮を図ることが必要。

### ○路線型用途地域の指定幅を拡大

- 現行の「区域区分及び用途地域等の指定方針・指定基準」を見直し、用途地域を路線型で指定する場合の区域の幅の選択肢を追加する。その上で、地域拠点、生活拠点、幹線道路沿道においては、道路幅員を踏まえながら現行の20mよりも広く路線型の用途地域を指定する。（例えば20m→30m）

#### 【検討課題】

- 沿道の用途地域が拡大することにより、生活利便施設以外の多様な大規模施設の立地が可能になる。そのため、後背の低層住宅地への影響が懸念される。
- 用途地域の指定幅の拡大にあたっては、一定規模以上の道路幅員を有すること等が条件となる。

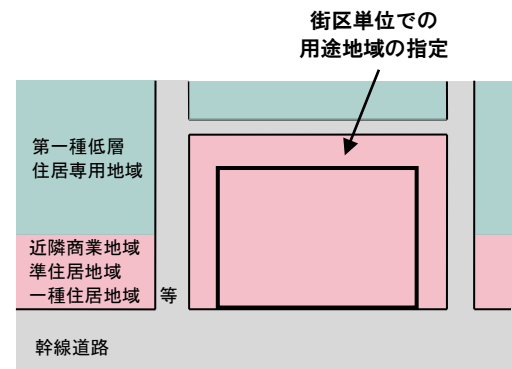


### ○沿道の市街地実態に応じた用途地域や地区計画指定（街区単位での用途地域の指定）

- 市街地の実態を踏まえて、街区単位で用途地域の変更や地区計画を指定し、地域で必要とされる生活利便施設の立地を可能とする。

#### 【検討課題】

- どの区間をどの範囲で見直すか、市街地の将来像を明確化する必要がある。また、沿道の後背地域は、街区形状が不整形な場合が多く、用途地域や地区計画を定める区域の設定が難しい。
- 広範に用途地域や地区計画を指定するには、生活利便施設の立地を可能にするためだけでなく、その他の地域課題の改善も含めた検討が必要。



#### 【共通の検討課題】

- 社会情勢や地域住民の意向などを考慮し、生活利便施設や福祉施設等の立地について最適な範囲と総量の検討が必要。

### <建築基準法第48条ただし書き許可について>

- 建築基準法第48条ただし書き許可とは、用途地域が意図する環境を害するおそれがないと認められる場合や公益上やむを得ないと認められる場合等に限り、公聴会の開催、建築審査会の同意を得た上で許可を受けることにより、規制された用途の建築を可能とする例外規定である。
- 上記の法規定を踏まえ、地域拠点・生活拠点及び主要な幹線道路沿道への日常生活に必要なサービス機能の誘致については、都市計画マスタープランにおける『「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造』の実現に資するものとして重視し、市街地環境及び周辺の実態等に照らし、許可の可能性について検討する。
- 許可の合理性を確保するための具体的な要件や方法等について検討する。

## 産業系土地利用

### 3) 工業地

【都市計画マスタープランでの土地利用の配置方針】

現行用途地域の工業専用地域、工業地域に指定されている地区や計画的に工業集積を図る地区などを工業地として位置づけ、既存の工場等の操業環境の維持・向上に努めます。

#### ■工業専用地域

##### ＜市街地の現状及び土地利用制度に関する課題＞

都市計画マスタープランで産業・業務複合機能の誘導を促す「産業拠点」に位置付けられているJR北八王子駅周辺の「北八王子工業団地」が市内で唯一の工業専用地域である。また、企業立地支援制度では、北八王子工業団地地区を企業立地促進地域（製造業）に指定している。

工業専用地域は、用途地域の規制により工業系土地利用の割合が高く、大規模な工場等も多く立地している。立地する施設の業種は、製造業から流通・物流系の施設へ土地利用転換が行われるなど、社会情勢に応じて変化している。



北八王子工業団地（工業専用地域）

##### ＜土地利用制度の活用方針＞

工業地に位置づけられた工業専用地域は、地域経済の活性化に資する産業拠点のひとつとして、今後とも現行の用途地域を維持し、工業系土地利用の保全を図る。

#### ■工業地域

##### ＜市街地の現状及び土地利用制度に関する課題＞

八王子市内には工業地域が3か所あり、狭間工業団地の一部、小宮町の一部、及び北野工業団地が該当する。いずれも工業系の土地利用の割合が比較的高い地区ではあるものの、その一方で既に商業や住宅などとの土地利用の混在化が進んでいる。

特に駅に近い場所では、生活利便性が高いため、戸建住宅や集合住宅への土地利用転換が進んでおり、大規模集合住宅への転換も目立っている。



北野工業団地（工業地域）

##### ＜土地利用制度の活用方針＞

工業地に位置づけられた工業地域は、今後とも工業系土地利用の保全を図るため、市街地の状況によっては、住宅等へ配慮しつつも、特別用途地区など工場等の操業環境を維持する土地利用制度の導入を図る。

### <土地利用制度の活用例のイメージ>

#### ○特別用途地区、地区計画などの導入

- ・既存の工場等の操業環境を維持するとともに、住宅等への土地利用転換を抑制するため、特別用途地区や地区計画などを活用し、工業系以外の用途の制限及び形態規制を導入。

#### 【検討課題】

- ・市街地環境や社会経済の実態・動向とその影響・効果等を捉えた適切なゾーニングの検討。

## 4) 工業複合地

### 【都市計画マスタープランでの土地利用の配置方針】

住宅の混在が見られるが、今後も工業地として利用することが望ましい地区などを工業複合地として位置づけ、住環境の悪化を招くおそれのない工場や業務施設と住宅の共存に資するよう、都市基盤施設の整備や建築物用途の適正配置に努めます。

## ■住宅地化の進行や住宅との混在が特に課題となる準工業地域

### <市街地の現状及び土地利用制度に関する課題>

工業複合地の中には東浅川工業団地や狭間工業団地（工業地域を除く）のように、地区計画による住宅の立地が規制されていなくても、工業系土地利用の割合が高い地区がある。しかし、近年そのような地区であっても、特に駅に近く利便性の高い場所では、戸建住宅や集合住宅の立地が進行している状況が見られる。

一方で工業複合地の中でも、浅川北側の準工業地域や、北野工業団地周辺の準工業地域では、工業系土地利用の割合が低く、住宅との混在度が高くなっている。全体的に見れば徐々に住宅地としての傾向が強まりつつあると言える。しかし、そのような地区にも小規模な工場等が点在しており、近年では技術の進歩により、近隣へ与える影響の少ない工場等も操業している。

### <土地利用制度の活用方針>

工場、業務施設、住宅など多様な土地利用が混在する当該地区においては、住環境の悪化を招くおそれのない工場や業務施設の操業環境の維持を図りつつ、住宅との共存に資するよう、地区計画や特別用途地区などの土地利用制度の導入を図る。

### <土地利用制度の活用例のイメージ>

#### ○特別用途地区、地区計画、条例・要綱などの導入

以下の視点を考慮した特別用途地区や地区計画などの導入が考えられる。

- ・既存の工業系土地利用を保全しつつ、環境の悪化を招く恐れのある工業系用途を制限。
- ・既存工場等の操業環境に配慮した住宅側の形態等の規制。
- ・風俗系の施設など、住環境の形成にとって望ましくない用途の制限。

#### 【検討課題】

- ・工場や業務施設と住宅との共存の在り方及び、適切なゾーニングの検討。
- ・近隣へ与える影響の少ない工場等が操業しやすくなるなど、業務用地として継続的な活用が図りやすくなるような土地利用制度の活用について検討が必要。

## 5) 産業・業務複合地

【都市計画マスタープランでの土地利用の配置方針】

中央道八王子 IC 周辺や圏央道八王子西 IC 周辺、新滝山街道などの主要な幹線道路沿道とその結節点周辺などを産業・業務複合地として位置づけ、良好な自然環境の保全や周辺環境との調和に十分配慮しながら、職住近接や地域の利便性向上に資する産業、業務、流通・物流などの機能集積を図ります。

### ■産業・業務施設の集積と既存の住宅や自然環境との共存が特に課題となる準工業地域

#### <市街地の現状及び土地利用制度に関する課題>

産業・業務複合地の中には、工業専用地域と同程度或いはそれ以上に工業系の土地利用の割合が高い地区がある。主に戸吹地区及び八王子ニュータウン南部の準工業地域がそれに該当する。これらの地域は地区計画により住宅の立地が制限されるなど工業系土地利用の保全が図られている。

一方で、産業・業務複合地の中でも、中央道八王子 IC 周辺などは、産業や業務施設の立地が進みつつありながら、現状では住宅や生産緑地も多い。そのため今後、適切な土地利用の誘導を図りながら産業・業務の機能集積を図ることが求められる。



戸吹地区（準工業地域）

#### <土地利用制度の活用方針>

今後とも工業系土地利用の保全を図るため、現行の地区計画を維持し、工場等の操業環境の維持を図る。

また、産業や業務施設の立地が進みつつある地区においては、産業・業務の機能集積と既存の住宅や農地等の自然環境との共存に資するよう、地区計画や特別用途地区などの土地利用制度の導入を図る。

### ■主要な幹線道路沿道

#### <市街地の現状及び土地利用制度に関する課題>

主要な幹線道路沿道において、産業・業務複合地に位置づけられている場所に、近年整備が行われた新滝山街道沿道の一部がある。新滝山街道沿道は、地域経済の活性化や職住近接に資する新たな魅力づくりのために、今後、産業、業務、流通・物流等の機能集積を図ることを目指している。そのため、将来的にはそれらの土地利用に適した用途地域への変更が考えられる。

一方、現行の「区域区分及び用途地域等の指定方針・指定基準」では、路線型の用途地域を指定する場合、原則としてその区域の幅は道路境界線より 20m とすることが定められている。しかし、産業、業務、流通・物流等の比較的大きな敷地を必要とする施設の立地を図ろうとする場合、十分な機能集積が図れないことが懸念される。



新滝山街道沿道

### <土地利用制度の活用方針>

産業・業務複合地に位置づけられた主要な幹線道路沿道の土地利用については、適切な土地利用を図るため、沿道に求められる施設や機能等を踏まえ、区域区分や用途地域などにより、適切な土地利用の誘導を図る。

### <土地利用制度の活用例のイメージ>

#### ○路線型用途地域の指定幅の拡大（用途地域の指定方針・指定基準の見直し）

- ・ 現行の「区域区分及び用途地域等の指定方針・指定基準」を見直し、用途地域を路線型で指定する場合の区域の幅の選択肢を追加する。例えば、区域の幅の選択肢に 30mを追加し、幹線道路沿道に適用する。

#### 【検討課題】

- ・ 産業・業務複合地として意図していない施設の立地が進まないよう、後背地への影響などを踏まえ他の土地利用制度による対応が必要。



## 住居系土地利用

### 6) 低層住宅地

【都市計画マスタープランでの土地利用の配置方針】

現行用途地域の第一種・第二種低層住居専用地域に指定されている地区などを低層住宅地として位置づけ、戸建住宅など低層住宅を主体に、周辺の緑地等と調和した良好な住環境づくりを進めます。

#### ■計画戸建て住宅地

##### <市街地の現状及び土地利用制度に関する課題>

八王子市では、市街化区域の過半が第一種・第二種低層住居専用地域に指定されており、住居系土地利用の大きな特徴のひとつとなっている。低層住宅地の中には、昭和30年から50年代に計画的に開発された戸建て住宅団地（以下、計画戸建て住宅地）が数多く見られる。

それらの計画戸建て住宅地の多くは、各住宅の敷地規模が大きく、緑豊かな住宅地であり、良好な住環境を保全するために地区計画・建築協定等が定められているところも多い。

一時期に開発された計画戸建て住宅地は、開発当初、年齢層の近い住民が居住し、年数を経て高齢化が一気に進む傾向がある。そこで、バリアフリー化されていない住宅における生活の安全性の課題や、老朽化が進む住宅や広い庭の維持管理が行き届きにくくなる課題、空き家や空き地の発生増加、自治活動や地域福祉活動の担い手不足など、良好な住環境を維持する上で様々な課題が発生してきている。

また、敷地規模が大きく中古住宅市場における住宅の価格帯が比較的高いことから、若年層等による購入・転居が少なく、発生した空き家や空き地の活用が進まず、高齢化が更に進む傾向がある。

これら計画戸建て住宅地における全体的な課題に加え、特に土地利用制度に関する課題として、以下のことが言える。

##### （日常生活を支える生活利便街区における課題）

大規模に開発された計画戸建て住宅地の中には北野台団地などのように、住宅地の中心に日常生活を支えるための店舗等が集まる生活利便街区が見られるところもある。開発から年数を経て、地域の高齢化や人口の減少が進むとともに、住宅地周辺も含めた商業環境の変化などにより、既存の小規模店舗は減少・衰退傾向にある。しかし地域によっては、中規模の商業施設等の出店意向が見られるところもある。

しかし、こうした街区は第一種中高層住居専用地域に指定されていることが多く、商業施設面積が500㎡以下に制限されているため、事業ニーズにあった中規模の商業施設が建築できない状況になっている。

##### （第一種低層住居専用地域に指定された住宅地内における課題）

第一種低層住居専用地域では、単独での店舗や飲食店が建築できない。広範囲に第一種低層住居専用地域が指定されていることが多い計画戸建て住宅地では、店舗等が立地可能な生活利便街区や幹線道路沿いからも離れているケースが見られる。そのため、高齢化が進む計画戸建て住宅地では、日常生活に必要な買い物が困難となる、いわゆる「買い物難民」の発生・増加が懸念される。

また、地区内を戸建て住宅のみに制限するなど、これまで良好な住環境の保全を担保してきた地

区計画や建築協定等が、一方では高齢者の生活を支える、小規模多機能型居宅介護事業所などの福祉施設、交流の場となるコミュニティサロン、カフェ、兼用住宅等の建築や空き家等の既存建築物の転用を困難にしている状況も見られる。

さらに、地域包括ケアシステムの構築に取り組む中において、地域住民が今後も地域で住みつけられる住宅（サービス付高齢者向け住宅やグループホーム、シェア型住宅等）のニーズの増加が予想される。

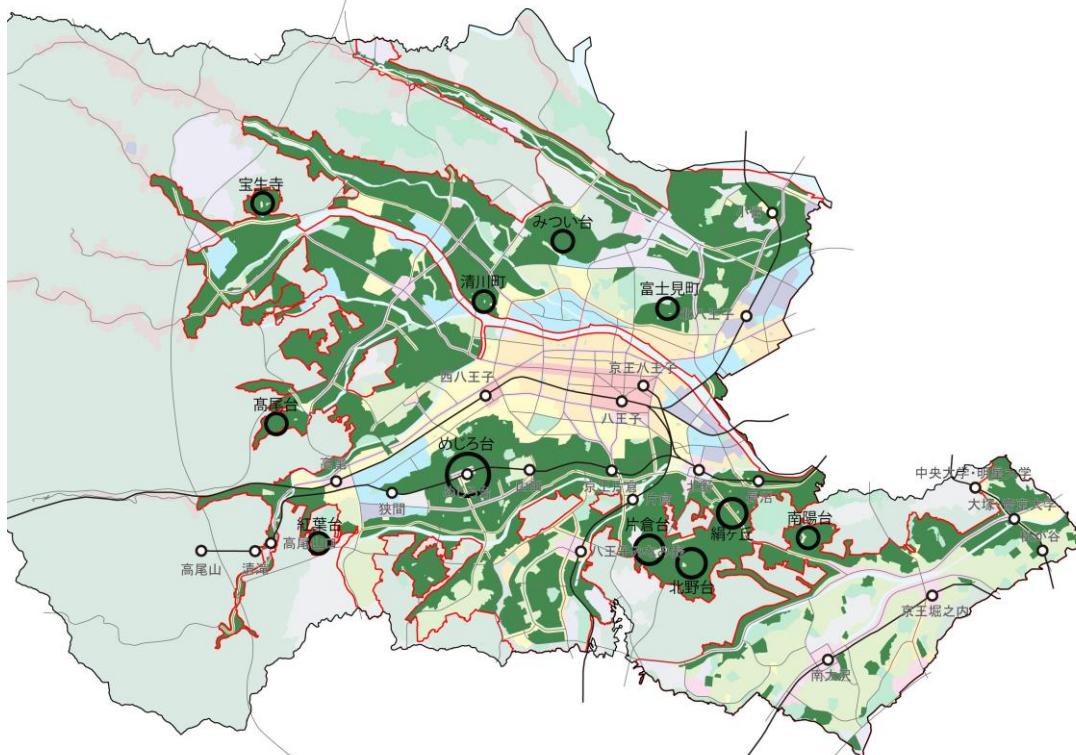
このように、地域の持続可能性を確保するためには、社会情勢の変化や地域特性・ニーズに応じた多様な住宅の立地が求められるが、用途地域や地区計画等がこうした多様な住宅の建築を難しくしているケースも見られる。

◇用途地域の指定面積等

用途地域	面積 (ha)	割合 (%)
第一種低層住居専用地域	5562.9	57.1
第二種低層住居専用地域	6.1	0.1
第一種中高層住居専用地域	1546.1	15.9
第二種中高層住居専用地域	408.0	4.2
第一種住居地域	304.0	3.1
第二種住居地域	187.4	1.9
準住居地域	193.6	2.0
近隣商業地域	255.0	2.6
商業地域	120.3	1.2
準工業地域	1017.6	10.4
工業地域	88.7	0.9
工業専用地域	60.7	0.6
合計	9750.4	100.0

(平成 28 年 2 月 1 日現在)

◇昭和 30～50 年代に開発された計画戸建て住宅地の分布



## <土地利用制度の活用方針>

都市計画マスタープランが目指す都市ビジョン「歩いて暮らせる住宅地」を実現し、地域の持続的な生活を支えていくため、計画戸建て住宅地では、住宅地ごとの実態や特性、地域ニーズの分析・検証を行いつつ、以下の2つの視点で取り組む。

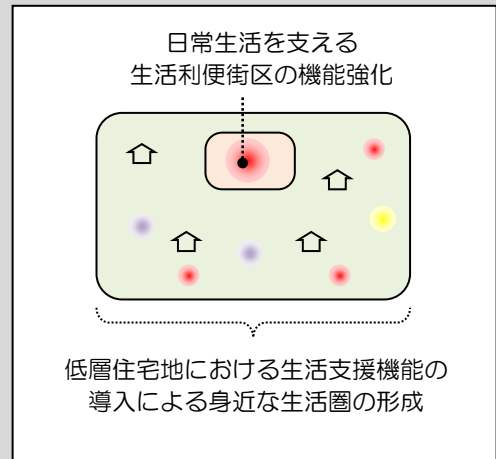
### 「日常生活を支える生活便利街区の機能強化」

地区内に日常を支える店舗等が立地している生活便利街区がある計画戸建て住宅地※では、その機能強化のため、近年の生活便利施設の立地傾向に合わせ、中規模な店舗等の立地が可能となるよう、周辺住環境への影響に配慮しつつ、また、地域住民の意向を踏まえながら、現行の用途地域、地区計画等の見直しを図る。

※北野台、宝生寺、南陽台、片倉台、グリーントウン高尾、みついで台

### 「低層住宅地における身近な生活圏の形成」

都市計画マスタープランが目指す都市ビジョン「歩いて暮らせる住宅地」を実現し、地域の持続的な生活を支えていくため、第一種低層住居専用地域等に指定された住宅地内では、特に日常生活に必要な機能・サービスの導入が可能となるよう、地域の特性や周辺へ与える影響などを考慮しつつ、地域の課題に応じた、適切な制度の選択・運用を図る。



## <土地利用制度の活用例のイメージ>

### 「生活便利街区の用途地域の見直し」

- ・都市計画マスタープランや関連計画等に基づき、特に少子高齢化対応、日常生活の利便性向上に向け、周辺住環境へ配慮しつつ中規模な店舗等が立地可能となるよう、用途地域の見直しを検討する。
- ・合わせて、既定地区計画による用途・形態規制の検証・見直しを検討する。

#### 【検討課題】

- ・現行の「区域区分及び用途地域等の指定方針・指定基準（平成14年12月）」の見直し。

### 「低層住宅地の地区計画の適時・適切な見直し」

- ・都市計画マスタープランや関連計画等に基づき、特に少子高齢化対応、日常生活の利便性向上に向け、周辺住環境へ配慮しつつ既定地区計画による用途規制の検証・見直しを検討する。

#### 【共通の検討課題】

- ・交通量の増加や騒音の発生など、中規模な店舗等の立地により近隣の低層住宅地へ与える影響を踏まえ、例えば建築物の高さや規模等を制限や交通の安全確保の方法を規定するなどの環境配慮を図ることが必要。
- ・社会情勢や地域住民の意向を考慮し、生活便利施設や福祉施設等の立地について最適な範囲と総量の検討が必要。

- ・社会情勢の変化や地域ニーズの変化を踏まえて、地区計画を適時適切に見直すための考え方  
や運用基準の明確化が必要。

#### <建築基準法第 48 条ただし書き許可について>

- ・建築基準法第 48 条ただし書き許可とは、用途地域が意図する環境を害するおそれがないと認められる場合や公益上やむを得ないと認められる場合等に限り、公聴会の開催、建築審査会の同意を得た上で許可を受けることにより、規制された用途の建築を可能とする例外規定である。
- ・上記の法規定を踏まえ、計画戸建住宅地への日常生活に必要なサービス機能の誘致については、都市計画マスタープランにおける都市ビジョン「歩いて暮らせる住宅地」の実現に資するものとして重視し、市街地環境及び周辺の実態等に照らし、許可の可能性について検討する。
- ・許可の合理性を確保するための具体的な要件や方法等について検討する。

## ■その他の低層住宅地

都市計画マスタープランに示された「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造は、無秩序な市街地の拡大抑制や豊かな自然環境と営農環境の保全及び、居住環境の質の向上の実現を目指している。この位置付けを踏まえ、本市の市街化区域内で過半の面積を占める低層住宅地における主要な課題を以下に示す。

### <市街地の現状及び土地利用制度に関する課題>

市内の第一種・第二種低層住居専用地域には、前項の昭和30年から50年代に計画的に開発された戸建て住宅団地以外にも多様な住宅地を見ることができる。そこには良好な住宅地が広がる地域がある一方で、農地（生産緑地）や樹林等の自然的土地利用や集落的な土地利用が残っている地域も多く見られる。これらの一部では、宅地化に伴う市街地内のみどりの減少が懸念される。

また、道路、公園等の都市基盤施設が十分に整備されないまま、現在も住宅地化が進んでいる地区も見られ、住宅地の質の低下が懸念される。

### <土地利用制度の活用方針>

「都市計画マスタープラン」における「低層住宅地」では、周辺の緑地等と調和した良好な住環境づくりを進めるため、地区内に残る良好な緑地等の保全と環境や景観に配慮した緑化の誘導に資する制度を選択・運用する。

また、適切な道路ネットワークの形成や公園などの整備を促すよう、良質な住宅地及び住宅ストックの形成・集積に資する制度を選択・運用する。

### <土地利用制度の活用例のイメージ>

#### ○市街地内に残る緑地等の保全に資する手法の活用及び導入

- ・地区計画により、地区内に残る緑地や既存樹木の保全を誘導。
- ・八王子市緑化条例や市街地内丘陵地のみどりの保全に関する条例の活用による市内の緑地の保全と緑化の推進。
- ・生産緑地の保全に向けた取り組みの検討（生産緑地の指定に係る面積要件の緩和や貸付制度を生産緑地で適用）など。

#### ○質の高い緑化を誘導する仕組みの構築

- ・八王子市緑化条例において、開発行為等における緑化指導の対象となる要件や緑化の方法等を再検討することにより、環境や景観に配慮した住宅・住環境を形成するため、量の確保だけでなく質の高い緑化を誘導。
- ・地区計画により、垣又は柵の構造の制限（生垣、緑化フェンスの設置誘導）や建築物の緑化率の最低限度を設定。

#### ○良質な市街地の形成に資する開発誘導手法の導入

開発行為に対して良質な住宅開発計画をこれまで以上に誘導する仕組みの検討。

- ・小規模開発に対する対応基準の検討（事業主の自由意思により、基準上、一団の土地利用が可能であるにもかかわらず、意図的に事業区域を小さくし、手続の簡素化や公共施設整

備を回避するなどの手法を抑制する仕組みの検討)

【共通の検討課題】

- 既存制度の整序とともに、互いに連動した誘導手法の検討。

## 7) 中高層住宅地

【都市計画マスタープランでの土地利用の配置方針】

現行用途地域の第一種・第二種中高層住居専用地域に指定されている地区などを中高層住宅地として位置づけ、共同住宅など中高層住宅を主体に、ゆとりある住環境づくりを進めます。

### ■一団地の住宅施設が指定されている大規模集合住宅団地

#### <市街地の現状及び土地利用制度に関する課題>

中高層住宅地の中には、市営住宅、都営住宅、都市再生機構、東京都住宅供給公社の公的賃貸住宅や、分譲の中高層住宅が一団となって建設された大規模集合住宅団地が数多く立地している。

築年数を経過した大規模集合住宅団地では、居住者の高齢化や、単身世帯や小規模世帯の増加に伴う居住世帯人員の低下などによる居住者人口の減少や世帯の孤立化も見られる。建設から相当の年数が経過している団地では施設や設備の老朽化が進むとともに、エレベーターの未設置など、生活様式の変化に伴う設備の対応が進んでいないケースも見られる。団地内の商店街では、一部で空き店舗が目立つなど、商業機能や身近な生活支援機能が低下しつつある。このように築年数を経過した大規模集合住宅団地では、様々な課題を抱えている。

団地に関わる土地利用制度の一つとして都市計画「一団地の住宅施設」があり、市内では現在6か所が指定されている。「一団地の住宅施設」が指定されている地区では、制度上建築物の用途・位置などが厳格に定められており、建替えや公共施設の土地利用転換、空き店舗の用途転換など、社会情勢の変化への柔軟な対応が困難な状況がある。

#### ◇市内の一団地の住宅施設

名称	面積 (ha)	住宅戸数(戸)	決定年月日	完成年度	施行者名
館町	53.8	3000	s 47.3.13		都市再生機構
寺田一団地	67.6	1920	s 52.11.4		都市再生機構
北大和田	1.4	240	s 47.3.7	s 47	東京都
横川町一団地	15.1	920	s 53.2.23	s 54	東京都住宅供給公社
大和田台住宅	14.7	420	s 34.8.27	s 37	八王子市住宅・都市整備公社
南樹原住宅	12.0	334	s 39.2.25	s 40	八王子市住宅・都市整備公社

出典：都市計画年報

#### <土地利用制度の活用方針>

一団地の住宅施設が指定されている大規模集合住宅団地では、必要に応じて団地毎の特性や住民意向を踏まえた団地再生方針を作成するとともに、一団地の住宅施設の地区計画移行を進める。

※団地再生方針：団地が抱える様々な課題の改善に向けて、中長期的な視点から団地の再生の方向性や手順などを示したもの。団地の建替えにあたっては、各種施設の再配置や創出用地の活用方向、空間形態の誘導方向などを明確化していく。

#### <土地利用制度の活用例のイメージ>

##### ○一団地の住宅施設の地区計画への移行

- 一団地の住宅施設の都市計画が指定されている大規模団地においては、地域にふさわしい良好な住宅及び住環境を適切に誘導するため、周辺市街地との調和に配慮し、建築物の用途制限、容積率の最高限度、並びに道路、公園、緑地の保全など必要な事項を定めた上で、原則として一団地の住宅施設の都市計画を廃止し、周辺地区の状況も勘案した地区計画へ移行する。

## ■耐震性が不足した老朽化マンション

### <市街地の現状及び土地利用制度に関する課題>

昭和30年代以降、急速に市街化が進んだ市内には、大規模な住宅団地をはじめとして数多くの集合住宅が建設されている。平成25年の市内にある分譲マンションは約4万戸（平成25年、住宅・土地統計調査）であり、中には建設年が古く耐震性が不足しているものもみられる。首都直下地震等の巨大地震発生の恐れがある中で、耐震性が不足し老朽化したマンションの建替えを促進していくことが課題となっている。

### <土地利用制度の活用方針>

マンション建替え等の円滑化に関する法律の改正により、耐震性が不足している老朽化したマンションの建替えについて、特定行政庁の許可により容積率を緩和する制度が創設された。この法改正を踏まえ、中高層住宅地をはじめとする市内の老朽化したマンションの建替えの促進を図るための要綱を策定する。

同制度を活用し建替えを実施するにあたり、例えば、周辺市街地に与える影響や効果など、円滑に建替えを行うための制度運用の考え方などについて整理する。



## 8) 都市型複合住宅地

【都市計画マスタープランでの土地利用の配置方針】

中心拠点やその周辺地区、主要な幹線道路沿道などを都市型複合住宅地として位置づけ、建築物の共同化や不燃化などにより、土地の高度利用と防災性の向上を促進し、商業・業務施設と住宅が共存する利便性が高く安全で快適な住環境づくりを進めます。

### ■土地利用が混在化している都市型複合住宅地

#### <市街地の現状及び土地利用制度に関する課題>

都市型複合住宅地は、住居系用途地域や準工業地域などそれぞれの地区で用途規制は異なるものの、概して住・工・商の土地利用が混在化している住宅地が多く見られる。準工業地域に指定されている地区でも、徐々に住宅地としての性質が強まりつつある。しかし、そのような地区にも小規模な工場等が点在しており、技術の進歩により、近隣へ与える影響の少ない工場等も操業している。

また、道路等の基盤整備が十分でない地域もあり、安全性や防災性に不安のある地区も見られる。

#### <土地利用制度の活用方針>

土地利用が混在化している都市型複合住宅地では、建築物の共同化・不燃化等により、土地の高度利用と防災性の向上を促進し、商業・業務施設と住宅が共存する地域を目指し、市街地の実態や動向を踏まえながら、特別用途地区や地区計画の活用や用途地域の見直しなどにより、適切な土地利用を図る。

#### <土地利用制度の活用例のイメージ>

##### ○特別用途地区、地区計画、条例・要綱などの活用

以下の視点を考慮した特別用途地区や地区計画などの導入が考えられる。

- ・風俗系の施設など、住環境の形成にとって望ましくない用途の制限。
- ・住居系用途地域と同等の形態規制の導入。
- ・既存の工業系土地利用を保全しつつ、環境の悪化を招く恐れのある工業系用途を制限。

【検討課題】

- ・商業や業務施設と住宅との共存の在り方及び、適切なゾーニングの検討。

##### ○実態に即した用途地域への見直し

- ・準工業地域においては、市街地の実態や動向を踏まえながら、将来を見据え住宅地としての環境を重視した住居系用途地域へ見直し。

【検討課題】

- ・用途地域の見直しにより、既存の建築物の一部が既存不適格となる可能性がある。

## 9) 一般住宅地

【都市計画マスタープランでの土地利用の配置方針】

住居系用途地域で低層住宅地、中高層住宅地、都市型複合住宅地に指定されていない住宅地と、工業系用途地域であるが住宅地として土地利用が進んでいる地区などを一般住宅地として位置づけ、住環境の悪化を招くおそれのない他用途との混在を許容しつつ、良好な住環境づくりを進めます。

### ■工業系土地利用の割合が低い準工業地域

#### <市街地の現状及び土地利用制度に関する課題>

準工業地域に指定されている地域は、工業系土地利用の割合が低いものの依然として小規模な工場が数多く立地している。また、新規の工場の立地は少なく、徐々に住宅地としての性質が強まる傾向にある。

#### <土地利用制度の活用方針>

土地利用の混在を許容しつつも、市街地の実態や動向を踏まえながら、特別用途地区や地区計画の活用や用途地域の見直しなどにより、適切な土地利用を図る。

#### <土地利用制度の活用例のイメージ>

##### ○特別用途地区、地区計画、条例・要綱などの活用

以下の視点を考慮した特別用途地区や地区計画などの導入が考えられる。

- ・風俗系の施設など、住環境の形成にとって望ましくない用途の制限。
- ・住居系用途地域と同等の形態規制の導入。
- ・既存の工業系土地利用を保全しつつ、環境の悪化を招く恐れのある工業系用途を制限。

【検討課題】

- ・商業や業務施設と住宅との共存の在り方及び、適切なゾーニングの検討。

##### ○実態に即した用途地域への見直し

- ・準工業地域においては、市街地の実態や動向を踏まえながら、将来を見据え住宅地としての環境を重視した住居系用途地域へ見直し。

【検討課題】

- ・用途地域の見直しにより、既存の建築物の一部が既存不適格となる可能性がある。

## 自然系土地利用

### 10) 沿道集落地

【都市計画マスタープランでの土地利用の配置方針】

北部、西部、西南部地域の7つの幹線道路沿道に形成されている集落を沿道集落地として位置づけ、農地と住宅地が一体となった農村環境の維持・向上に努めるとともに、周辺の自然環境の保全を前提に、地域コミュニティの維持、農林業や新たな産業の担い手の定住など、地域振興に資する新たな土地利用を図ります。

#### ■沿道集落地

##### <市街地の現状及び土地利用制度に関する課題>

沿道集落地が位置する地域は、市街化調整区域に指定され、優良な自然環境や営農環境が保全されている。しかし、沿道集落地では人口減少及び少子高齢化が急速に進み、地域コミュニティの衰退や、将来の過疎化・限界集落化が懸念されており、地区の維持と活力の向上に向けた早急な取り組みが求められている。

しかし、市街化調整区域では、都市計画法に基づき、区域区分以前からの居住者以外は、住宅などの建築行為等が厳しく制限されており、自然豊かな沿道集落地に魅力を感じ、新たに住みたいという人の住宅の立地は、原則的に認められていない状況にある。

また、沿道集落のうち、市街化調整区域に近接・隣接する地域においては、下水道や生活道路などの基盤整備が既に行われ、新たな住宅の立地に対応が可能な地区もある一方で、その他の地域では、基盤整備が十分でない状況も見受けられる。



耕作放棄地の増加



空き家・空き地の増加

##### <土地利用制度の活用方針>

沿道集落地区の優れた自然環境や営農環境など、地区の魅力を活かしたまちづくりを可能とすることで、交流人口の拡大と定住人口の維持を図り、地区の維持と活力向上を実現するため、市街化調整区域地区計画の導入を図る。

##### <土地利用制度の活用例のイメージ>

###### ○市街化調整区域における地区計画の活用

- 沿道集落地の住民により作成する「沿道集落地区まちづくり計画」に基づき、区域と建築できる建築物の用途を地区計画や条例で指定する。

(対象となる建築物の用途の例)

- \* 自己の居住の用に供する専用住宅
- \* 自己の居住の用に供する住宅と事務所、店舗などの併用住宅
- \* 地域コミュニティの維持・活性化に資する住宅 など

## 11) 自然緑地・農地

### 【都市計画マスタープランでの土地利用の配置方針】

水とみどり豊かな自然環境を育んでいる国定公園や都立自然公園、一団の優良農地、民有緑地、里山などを自然緑地・農地として位置づけ、良好な自然環境の保全を基本としながら、保健休養や自然環境の重要性を教育する場として、その有効利用を促進するとともに、農林業の就業環境の維持・向上に努めます。

市街化調整区域では、引き続き市街化を抑制し、自然環境と営農環境の保全に努めます。一方、将来的に大きな土地利用転換が想定される採石場については、「新たな土地利用検討エリア」として位置づけ、転換時には、みどりの修復や防災性の向上など、適切に再生を図るとともに、周辺の自然環境や景観との調和と計画的な都市基盤施設の整備を前提に、地域振興に資する新たな土地利用の可能性を検討します。

## ■採石場

### <市街地の現状及び土地利用制度に関する課題>

市内の西部地域に位置する美山町などでは、現在、市街化調整区域内に複数の採石場が営業を続けている。しかし、これらの採石場は将来的には大きな土地利用転換が想定されている。



### <土地利用制度の活用方針>

採石場については、都市計画マスタープランにおいて「新たな土地利用検討エリア」として位置づけ、転換時には、みどりの修復や防災性の向上など、適切に再生するとともに、周辺の自然環境との調和と計画的な都市基盤整備を前提に、地域振興に資する新たな土地利用の可能性を検討する。活用を図る場合には、適切な土地利用制度を活用する。

## 公共公益施設

### 12) 公共公益施設

#### ■高校や大学等の土地利用転換

##### <市街地の現状及び土地利用制度に関する課題>

高度経済成長期以降、大都市圏での大学生の増加と工場等制限法の制定により、東京郊外での大規模な大学キャンパスの立地ニーズが高まった。こうした状況に対応するため、本市では、用途地域が指定された市街化調整区域を中心に、必要に応じて高校や大学等の立地を可能にしてきた。現在市内には20を超える大学等（大学、短大、高専）が立地し、東京都市部では最も多くなっている。また、そのうち10校が市街化調整区域に立地している。

しかし近年、都市部の地価の低下や、工場等制限法の廃止（2002年）、少子化などにより大学の経営環境が厳しさを増すなどの社会情勢の変化のなか、郊外キャンパスが敬遠され、大学の都心回帰が進んでいる。

現在八王子市での大学等の目立った減少は見られないが、学生数は微減の傾向にある。今後18歳人口が継続的に減少することを踏まえれば、こうした傾向は続くと予想される。

そのため、市内でも利便性の低い市街化調整区域に立地する大学については、移転とそれに伴う土地利用転換が懸念される。

また、高校や大学等の敷地規模は概して大きく、一団の土地として周辺との調和に配慮したみどり豊かで低密度な土地利用が図られており、無秩序な土地利用転換や敷地分割が起こると従前の環境が激変する恐れがある。

こうした課題がある一方、現行の土地利用制度では教育関連以外の一定の用途も立地可能であり、移転及び土地利用転換の際の適切な土地利用コントロールが難しくなっている。

##### <土地利用制度の活用方針>

高校や大学等（大学、短大、高専）において土地利用転換を行う場合、それらの立地の経緯及び都市計画マスタープランの位置づけ等を踏まえ、基本的には教育関連用途の維持を原則とする。

また、やむを得ず教育関連用途以外に土地利用転換が行われる場合においても、望ましい土地利用に誘導ができるよう、地区計画や特別用途地区などを活用し、協議・調整を行う仕組みの導入を図る。

##### <土地利用制度の活用例のイメージ>

###### ○特別用途地区や地区計画を活用した適切な土地利用転換を誘導する仕組みの導入

- ・現行土地利用を維持する地域として、土地利用転換が起こる前に、下記のA又はBの方法で土地利用を規制する。

A：特別用途地区の活用

- ・高校や大学等の敷地を対象に特別用途地区を指定し、利用可能な用途を教育関連に限定する規制を導入する。

<事例> 武蔵野市特定土地利用地区

\*教育関連施設としての土地利用が維持できない場合には、周辺と同様（第一種低層住居専用地域相当）の規制にダウンゾーニングする土地利用制度を導入している。

## B：市街化調整区域地区計画の活用

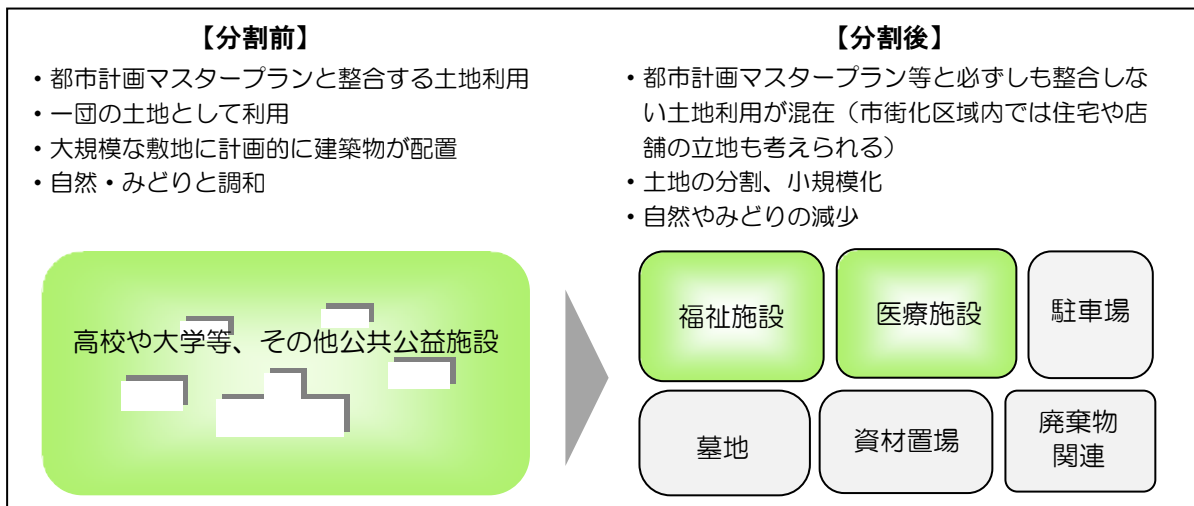
- ・高校や大学等の敷地を対象に市街化調整区域地区計画を策定し、利用可能な用途を教育関連に限定する規制を導入する。また調整区域地区計画の運用方針に、教育関連用途への対応を位置づける。
- ・土地利用転換の際には、事業者と市で協議・調整を行い、上位計画等との整合や公共貢献等の内容に応じて規制を緩和する。

\*緩和条件としては、上位計画等との整合、周辺地域への公共貢献、基盤施設整備、周辺環境への配慮の取り組みなどが考えられる。また、基盤施設整備とあわせて市街化区域への編入も含めて検討することも考えられる。

### 【検討課題】

- ・高校や大学等の敷地のみを対象とした地区限定的な規制強化となり、高校や大学等の同意を得るための十分な説明や協力が必要となる。

### ◇敷地の分割化による土地利用転換のイメージ



### ◇敷地が分割されず土地利用転換が図られた事例（八王子市の事例）

#### ○移転等があったが教育関連機能が維持されたケース

- ・戸板女子短期大学→工学院大学校舎（増築）[平成16年]
- ・共立女子学園→大学機能は神田に移転したが中学・高校施設として利用[平成19年]

#### ○他用途に転換したが、結果的に望ましい利用がされているケース

- ・国学院大学→企業の研究施設（建替え）[平成4年]

### ○大規模土地利用転換にかかる事前届出・調整制度の創設

- ・一定規模以上の土地取引を行う場合、市に事前の届出を義務づけ、敷地及び周辺に関する街づくりの方針等を取引の当事者（売主・買主）に伝え、良好な土地利用や建築が行われるよう助言を行う仕組みを導入する。
- ・一定規模以上の建築を行う場合、建築計画の変更が可能な構想段階で、建築構想を市に届出ることを義務づける。また、事業者が周辺住民に対する周知及び意見交換等を行う機会を義務づけるとともに、市が助言・指導を行える仕組みを導入する。

## (4) 市全域に共通する土地利用制度の活用方針

### 1) 大規模な土地利用転換を捉えた適切な誘導

#### <市街地の現状及び土地利用制度に関する課題>

近年、工場や教育施設、研究施設などの大規模敷地において土地利用転換が行われるケースが見られる。こうした大規模な土地利用転換は周辺の市街地環境に大きな影響を与えるものであり、場合によっては、既存の工場と新規住民等との間でトラブルに発展することも懸念される。

このような大規模な土地利用転換が行われる場合は、出来る限り早い段階で協議調整を行うことにより、周辺市街地環境に配慮した土地利用や建築が行われるよう、対応を行うことが求められる。

#### <土地利用制度の活用方針>

大規模な土地利用転換が行われる場合は、出来る限り早い段階で協議調整を行うことにより、周辺市街地環境にふさわしい土地利用や建築が行われるよう、大規模な土地利用転換に関する情報を出来る限り早期に把握し、協議や助言・指導が行える仕組みの導入を図る。

#### <土地利用制度の活用例のイメージ>

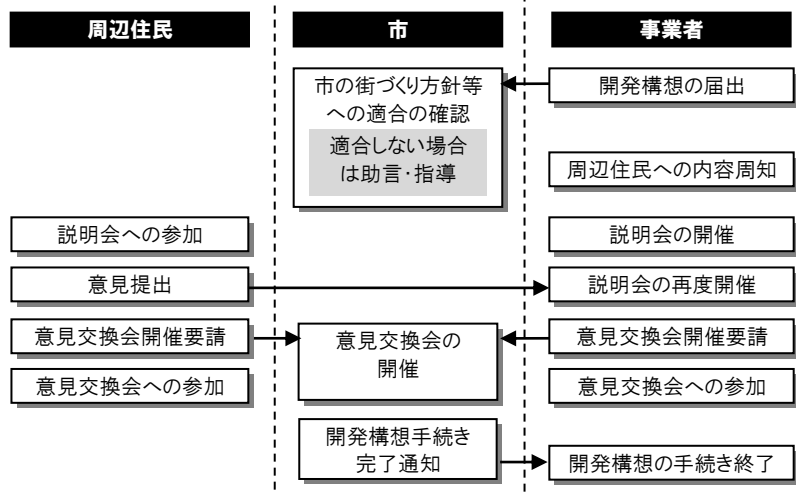
##### ○大規模土地の取引段階での届出・助言制度の導入

- 一定規模以上の土地取引を行う場合、市に事前の届出を義務づけ、敷地及び周辺に関する街づくりの方針等を取引の当事者（売主・買主）に伝え、良好な土地利用や建築が行われるよう助言を行う。

##### ○大規模開発等の構想段階における周辺住民との協議、市の助言・指導を行う仕組みの導入

- 一定規模以上の建築を行う場合、建築計画の変更が可能な構想段階で、建築構想を市に届出ることを義務づける。また、事業者が周辺住民に対する周知及び意見交換等を行う機会を義務づけるとともに、市が助言・指導を行えるようにする。

開発構想段階における助言・指導のプロセスのイメージ



##### ○企業立地支援条例と事前届出・調整制度との連動

- 企業立地支援条例を上記の土地取引段階や大規模開発等の構想段階における事前調整の仕組みと連動させ、出来る限り早い段階から八王子市の企業立地に対する支援の内容周知や情報提供を行うことにより、企業立地促進地域における工場等の立地を積極的に誘導する。

## 2) 地区計画の適時・適切な見直し

### <市街地の現状及び土地利用制度に関する課題>

八王子市では、地区計画制度を昭和 58 年から導入し、現在までに 100 を超える地区（約 3500ha）を指定している。これは市街化区域の約 4 割にあたる。

地区計画の内容は様々であるが、例えば住宅地では、これまで良好な住環境の保全を担保するなど、大きな役割を果たしてきた。一方、人口減少・超高齢化社会を迎えるなか、社会情勢の変化や地域ニーズの変化を踏まえて地区計画を適時適切に見直していくことも求められている。

また、既定地区計画の中には、指定範囲が広域のため見直し等を行うための合意形成が図りにくい地区も見られる。

### <土地利用制度の活用方針>

社会情勢の変化や地域ニーズの変化を踏まえて、地区計画を適時適切に見直すための仕組みの構築を図る。

### <土地利用制度の活用例のイメージ>

#### ○「八王子市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の改定

多様な世代が住み続けられる住宅の建築を可能とするため、建築基準法に即し地区計画条例を改定する。

##### 【容積率制限の合理化】

- ・容積率の算定にあたりエレベーターの昇降路の部分の床面積を延べ床面積に算入しない。
- ・住宅の容積率の算定にあたり地下室の床面積を延べ面積に算入しない特例を老人ホームについても適用する。

#### ○地区計画を適時適切に見直すための考え方等を示した運用基準の作成

##### 【地区計画を適時適切に見直すための運用基準の検討例】

- ・地区計画を見直す際の市としての考え方を市街地環境の実態・動向、住民のニーズ等を踏まえ整理。
- ・合意形成・意思決定の円滑化を図る仕組みの整理（地区整備計画区域を町会単位に分割する等）。
- ・都市計画提案制度の活用等による事業者や住民主体の取り組み、住民と行政の協働による取り組み、行政主導による取り組みなど、ケースに応じた行政の関わり方や仕組みを整理。



### 3) 建築基準法第48条ただし書き許可についての認識の整理・共有

#### <市街地の現状及び土地利用制度に関する課題>

建築基準法第48条ただし書き許可とは、用途地域が意図する環境を害するおそれがないと認められる場合や公益上やむを得ないと認められる場合等に限り、公聴会の開催、建築審査会の同意を得た上で許可を受けることにより、規制された用途の建築を可能とする例外規定である。本市では、主に公共公益施設の建築に対して許可を行うなど、慎重な対応を行っている。

一方、人口減少、少子高齢化、ライフスタイルの多様化等に起因する新たな社会ニーズへの対応や個別敷地単位ごとの対応など現在の用途地域制度では対応が困難なケースが生じている。

#### <土地利用制度の活用方針>

都市計画マスタープランや関連計画等と整合した、特に少子高齢化対応、日常生活の利便性向上に資する建築物に対し、都市計画制度により対応すべきか、或いは建築基準法に基づいて対応すべきかなど、都市計画部局と建築部局における認識の整理・共有を図る。

## (5) 土地利用制度以外の取り組み

都市計画マスタープランに示された「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造の実現を図るためには、本方針に示した土地利用制度の活用との両輪で、土地利用制度以外の取り組みを検討し、まちづくりを推進することが必要である。

### <取り組みのイメージ>

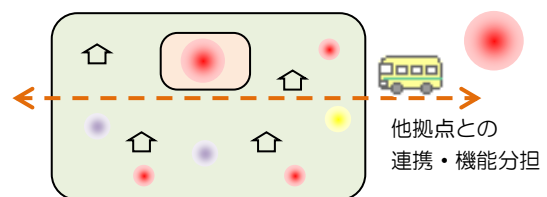
#### ○全庁的な検討体制の構築

- ・人口減少・超高齢化社会への対応や身近な生活圏の形成に向け、あらゆる部門が連携して、検討を行うための体制を構築する。

#### [検討例]

##### \*多様な交通手段の確保

- ・地区内の拠点地区や生活支援機能が充実した周辺の拠点地区にアクセスするコミュニティバス等の運行支援や、徒歩圏外地域への移動販売の支援（移動販売スペースの確保等）。



##### \*地域包括ケアシステムの実現に向けた取り組み

- ・介護や医療の基本的なサービスの充実に加え、徒歩圏内での交流の場となるコミュニティカフェやサロンの設置等の身近な場所での生活支援の拡充。
- ・地域共助による高齢者の見守り・生活支援。

##### \*地域コミュニティの活性化に向けた多世代交流の機会や場の創出

- ・子育て世帯の誘導に向けた、近居や隣居の促進、住み替え支援等。

##### \*子どもにやさしいまちづくりの取り組み

- ・次世代を担う子どもたちが、身近な場所で安全に遊べる居場所づくりの推進
- ・高齢者をはじめ、多世代の活躍による子どもの見守り・健全育成の推進

##### \*空き家の有効活用や適正管理

- ・上記の各種活動の場として、今後増加が予想される住宅地内の空き家の有効活用の促進。

##### \*地域特性に応じた各種エリアマネジメント活動の支援

- ・地域の団体やNPO等による防犯・防災・福祉・買い物・移動支援等の取り組みの支援等。

#### ○地区まちづくりの支援

- ・人口減少・超高齢化社会への対応や身近な生活圏の形成など、魅力あるまちづくりに向けた地域住民を主体とする取り組みに対し、各種支援制度の活用を促進するとともに、まちづくりの活動を支援する。



## 八王子市土地利用制度の活用方針

---

平成28年2月

発行 八王子市

編集 八王子市 都市計画部 都市計画課

電話 042-620-7302

---

