

市街化調整区域における地区計画の運用方針

(素案)

(元八王子町学校用地)

令和6年(2024年)7月

八王子市

目 次

1.	本運用方針策定の背景、対応方針及び目的.....	1
(1)	背景と対応方針.....	1
(2)	目的	3
2.	基本方針	4
(1)	基本的な考え方.....	4
(2)	市街化調整区域における地区計画の適用範囲.....	4
3.	市街化調整区域における地区計画の運用方針.....	5
(1)	元八王子町学校用地活用型.....	5
1)	地区計画の対象区域について.....	5
2)	地区計画の目標及び方針について.....	6
3)	地区整備計画について.....	6
(2)	共通事項	9
1)	地区整備計画に係る建築制限条例の取り扱いについて.....	9
2)	基盤整備について.....	9
3)	防災について.....	9
4)	緑地の管理について.....	9
5)	景観について.....	9
6)	環境配慮について.....	9

1. 本運用方針策定の背景、対応方針及び目的

(1) 背景と対応方針

平成 18 年の都市計画法（以下「法」という。）の改正により、市街化調整区域における開発行為について、大規模な開発計画などを開発許可制度により認める制度が廃止され、改正後、地区計画を定め、都市計画に適合したものに限り開発許可されることとなった（法第 34 条第 10 号）。

市街化調整区域については、「多摩部 19 都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」（令和 3 年 3 月 東京都）において、優良な農地との健全な調和と自然環境形成の観点から、区域内に残る優良な農地は「農林産物の生産供給の場として利用しつつ、貴重な緑の資源として良好な景観の維持・保全を図る」、樹林地については「水源の涵養や生態系の維持。保全の観点などから重要な役割を果たすとともに都民が自然と触れ合い都市生活に安らぎと潤いをもたらす貴重な財産として、また広域的なレクリエーション空間として維持・保全を図る」との方針が明らかにされるとともに、「良好な営農環境と調和した既存集落などについては、地域資源をいかし、営農環境の保全や集落の生活環境の充実を図り、将来にわたってゆとりある緑豊かな居住環境の維持・保全に努める」との方針も示されている。

また、営農環境との調和に配慮し、「地域資源の活用や既存集落の生活環境の維持・保全を図る区域などにおいては、集約型都市構造の再編の状況や市街化調整区域としての位置付けを踏まえて、都市的土地利用の計画的な保全・整備を図るため、必要に応じて地区計画の活用を検討する」と示されている。

「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）」（平成 27 年 3 月 八王子市）（以下、「八王子市都市計画マスタープラン」という。）においても、「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る」こととしており、本市では、市街化調整区域に残された「優良なみどり」を後世に継承するため、「八王子市市街化調整区域基本方針」（平成 23 年 9 月）を策定し、市街化調整区域にふさわしい土地利用のあり方と施策の方向性を示すとともに、環境の保全に関してあるべき姿を実現するため、「市街化調整区域の保全に向けた適正な土地利用に関する条例」を平成 23 年 12 月に制定し、土地利用の適正化を図っているところである。

八王子市都市計画マスタープランにおいて示す地域の 1 つである西部地域は、秋川街道や陣馬街道、高尾街道など主要な幹線道路が地域内を横断し、平成 28 年には圏央道八王子西インターチェンジのフルインターチェンジ化が完了しており、今

後は北西部幹線道路の整備が進むなど広域的な交通利便性が高まる地域である。

このことから、八王子市都市計画マスタープランでは地域の将来像として、交通ポテンシャルを活かした新たな地域づくりと暮らしやすさを創出し、活力あるコミュニティづくりを目指すこととしている。

西部地域の南東、元八王子町の市街化調整区域内に位置する共立女子学校用地（以下「元八王子町学校用地」という）は、昭和 45 年共立女子第二高等学校の校地の一部として整備され、昭和 54 年 4 月には共立女子大学の一部が八王子キャンパスに移転された際には、体育館及び校舎として利用していた。平成 19 年の神田キャンパス移転までのおよそ 30 年の間は共立女子大学として、また共立女子大学移転後は体育館や校舎を取り壊し、共立女子第二中学校高等学校の食育教育の場として活用されてきた。

元八王子町学校用地は、八王子市都市計画マスタープランの土地利用方針において「公共公益施設（大学等）」として位置づけられており、その周辺地域では、『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る』としている。

市街地の中にありながら豊かなみどりに囲まれており、良好な住環境や教育環境に貢献している一方、周辺には斜面地があり、崩落の危険性もあることから、みどりの保全を図ると共に、適切な管理が求められている。

一方で、市街化区域では、古くから立地している製造業が建物の更新時期を迎え、市内での建替えを検討するものの移転後用地が見つからず、市外流出するという事態が立て続けに起きており、市内企業の保全の観点からも製造業や研究所などが立地できる産業用地の創出が課題となっている。

このような背景から、元八王子町学校用地は市街化調整区域でありながら、道路や上下水道など一定の都市基盤が整備されている状況である。しかしながら、当該用地は、上記の方針や課題解決に即した土地利用が困難な状況である。さらに、今後当該用地が売買される場合において、資材置場や太陽光発電施設、廃棄物処理施設等、都市計画法の規制が及ばない、市の方針にそぐわない土地利用が行われることで、周辺の居住環境への影響が懸念される。

このことから、元八王子町学校用地において、法第 34 条第 10 号に規定された地区計画を活用し、市街化調整区域における立地基準として明確に位置づけ、無秩序な開発を抑制しつつ、地域の将来像にふさわしい市の土地利用の方針に即した土地

利用を認めていくことで、地域の活力の維持・向上を図るものとする。

(2) 目的

この運用方針は、市街化調整区域が自然環境、営農環境及び居住環境の保全を図るべき区域であることを前提としつつ、市街化調整区域の地区計画制度を活用し、元八王子町学校用地及びその周辺地域が直面している課題と本市の課題に対応したまちづくりを進めていく際、その適切な運用に向けて必要となる事項を定め、既に土地利用がされている元八王子学校用地を活用することにより、周辺の自然環境及び居住環境の保全をと本市における操業環境の保全と新たな産業用地の創出に向けたまちづくりを支援するものである。

2. 基本方針

(1) 基本的な考え方

市街化調整区域は、都市計画において市街化を抑制する区域として指定しているものであり、土地利用にあたり、同区域内とその周辺に残る良好な自然環境、営農環境及び居住環境を維持・保全するという考え方は、地区計画の運用にあたっても堅持するものとし、隣接する学校施設との調和も図るものとする。

一方で、元八王子町学校用地においては大学による管理が困難となっている状況に鑑み、可及的速やかに適切な土地利用調整を行うことで、地域の住環境の保全を図る必要が生じている。

したがって、元八王子町学校用地において地区計画を適用する際は、「基本構想・基本計画（八王子未来デザイン2040）」や「八王子市都市計画マスタープラン」等の上位計画に示す市のまちづくりの方向性と整合を図りつつ、地域の住環境の保全や地域や本市の活力の維持・向上を目的に、以下の基本方針に基づき活用を図るものとする。

- ①市街化を抑制すべき市街化調整区域の性格を逸脱しないこと。
- ②地区計画の作成にあたっては、周辺の地域住民や関係権利者の間で十分な合意形成が図られること。
- ③地区施設を配置する場合は、地区計画の対象となる事業者など、地区計画の実現を図る主体が整備すること。

また、本運用方針は、都市計画法等各種法令並びにそれらに基づき策定された各種計画・基準等に適合したものとし、また、法改正その他社会環境の変化等により、必要な見直しを行う。

(2) 市街化調整区域における地区計画の適用範囲

市街化調整区域への地区計画の適用は、特有の地域課題の解決のため可及的速やかに着手すべき施策として、市街化調整区域において大学施設として開発許可を取得し、整備された学校用地に限定して活用を図る地区計画として平成30年4月に「宮下町大学用地地区計画」を策定し、「宮下町大学用地地区計画」を1類型として運用してきた。本件に関しても、同様の考え方とし「元八王子町学校用地活用型」の1類型のみとして運用することとする。

地区計画 の種類	目 的
元八王子町 学校用地 活用型	・元八王子町の学校用地において、市街化調整区域に立地する学校施設としての特徴であるゆとりある土地利用を保全し、周辺の住環境との調和を図りつつも、産業・研究・業務環境を整えることで、地域や本市の活力の向上を図ることを目的とする。

3. 市街化調整区域における地区計画の運用方針

市街化調整区域に地区計画を定める場合の基準を以下に示す。

基本的には、元八王子町学校用地において、周辺の自然環境及び居住環境等と調和した良好な土地利用環境の維持・保全を図り、活力の向上に向け、必要な建築物等の用途、形態の制限等を行うものとする。

なお、地区計画の内容については、当該地区計画により誘導される土地利用が地域活力の維持・向上に資することを前提としていることから、周辺の地域住民や関係権利者の間で十分な合意形成が図られることを原則とする。

(1) 元八王子町学校用地活用型

1) 地区計画の対象区域について

元八王子町学校用地活用型地区計画の対象区域は、市街化調整区域のうち、八王子市都市計画マスタープランに示される既存の公共公益施設として示されている学校用地の土地の区域の一部とする。（下図参照）

なお、地区計画の区域は、上記に示す土地の区域から、道路、河川、水路、通路、擁壁等の地形地物、線引きの境界又は行政境界のいずれかで囲まれた土地の区域を原則として指定するものとするが、これによることが難しい場合は、地形地物の延長線や見通し線、筆界等により定める。



 ：対象区域（境界線は未確定の部分有）

2) 地区計画の目標及び方針について

前項で指定した土地の区域における諸元（地区の名称、位置、面積）のほか、まちづくりの目標、まちづくりの方針（土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、地区の維持・活力向上の方針等）を定めるものとする。

3) 地区整備計画について

① 地区整備計画に定める事項

前項に示す地区計画の目標及び方針に即し、周辺の自然環境及び居住環境等と調和した産業・研究・業務環境の維持・保全を図るため、原則として、次表に示す事項を定めるものとする。

定めることができる事項	
1. 地区施設の配置及び規模	道路、公園、緑地、広場、その他の公共空地
2. 建築物等に関する事項	用途の制限※
	容積率の最高限度※
	建ぺい率の最高限度※
	敷地面積の最低限度※
	壁面の位置の制限※
	壁面後退区域における工作物の設置の制限
	高さの最高限度※
	形態又は色彩その他の意匠の制限
	緑化率の最低限度
3. その他土地利用の制限に関する事項	基盤整備、緑地の管理、防災、景観、環境

※ 必ず定めるべき事項。ただし、地区特性により定めることが適当でない場合はこの限りでない。

② 地区施設の配置及び規模

現況の利用状況を基本とし、区域内にある八王子市道 45 号線を区画道路として位置づけ、学校施設として利用されていた区域以外の部分を緑地として位置付ける。また周辺の居住環境との調和を図るために敷地周辺に対して緩衝帯として緑地を設けるものとする。

③ 建築物の用途の制限

八王子市都市計画マスタープランに示された土地利用の方針を鑑みるとともに、市の活力向上に向けた課題を解消することを目的とし、既存の大学等の用に供する用途もしくは、産業・研究・業務施設及び研修施設等、下表に示す建築物の用途について許容するものとする。また、工場等については、発生交通量を鑑み、業種を制限するものとする。

地区計画の対象とする建築物の用途	用 途 の 例 示
(1) 大学等	・ 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの
(2) 学校等	・ 中学校、高等学校、中等教育学校
(3) 研究業務施設、研修施設、工場等	・ 研究所、研修所及び工場（製造業）など
(4) 上記(1)及び(2)、(3)の附属施設（事務所、福利厚生施設及び倉庫等）	・ 店舗・飲食店、事務所、体育館、診療所、保育所、倉庫など
(5) 上記の各号の用途のほか、市長が地域活力の維持・向上に資するものと認める用途	・ 上記以外で市長が認めるもの（市と協議して特定）

④ 建築物の容積率、建ぺい率、敷地面積の制限

基盤整備の状況を鑑み、容積率 150%、建ぺい率 50%を上限とし、現在のゆとりある良好な環境が確保されるよう適切に定めるものとする。また、敷地面積の最低限度については、大学及び学校、産業・研究・業務環境の維持・保全を図るため、地区の特性に応じて定めるものとする。

⑤ 壁面の位置などの制限

周辺の自然環境及び居住環境等と調和した良好な大学及び学校、産業・研究・業務環境が確保されるよう適切に定めるものとする。なお、隣接する地域の特性により必要に応じて工作物の設置の制限を定めるものとする。

⑥ 高さの最高限度

隣地斜線制限及び道路斜線制限は市の告示によるとともに、既存の土地利用及び建築物の状況を踏まえ、高さの最高限度について、丘陵地の稜線など周辺の自然環境及び居住環境と調和し、著しく突出した高さにならない等、良好な景観が確保されるよう、適切に定めるものとする。

⑦ 形態又は色彩その他の意匠の制限

周辺の自然環境及び居住環境等と調和した良好な大学及び学校、産業・研究・業務環境が確保されるよう、形態、色彩、緑化等について丘陵地の緑等と調和した景

観になるように配慮したものとする。

⑧ 緑化率の最低限度

周辺の自然環境及び居住環境等と調和した良好な大学及び学校、産業・研究・業務環境が確保されるよう、適切に定めるものとする。

(2) 共通事項

1) 地区整備計画に係る建築制限条例の取り扱いについて

地区整備計画に定める建築物等に関する事項は、建築基準法第 68 条の 2 の規定に基づく条例に位置付けるものとする。

2) 基盤整備について

道路、公園、下水道等の都市基盤施設については、既存施設を活用することを前提とし、建築物の用途に応じて整備すること。新たに地区施設等の基盤整備を行う場合は、地区計画の対象となる事業者など、地区計画の実現を図る主体が整備・運用することとする。

3) 防災について

市街化区域に隣接する斜面地については崩落等が起きないように、地区計画の実現を図る主体が適切な維持・保全に努めることとする。また、無電柱化等の都市災害の防止に繋がる取組を行うこととする。

4) 緑地の管理について

地区施設として位置づけられた緑地及び緩衝帯として整備された緑地については、良好な住環境及び教育環境の保全のため、適切な維持・保全をすることとし、管理方法等について地区計画の実現を図る主体と市とで協議し、良好な緑地の形成に努めることとする。

5) 景観について

緑豊かな丘陵地の景観を保全するため、地区施設として位置付けられた緑地を保全するとともに、周辺や丘陵地の緑と連続させるよう敷地内の緑化に努め、また人々が眺望を楽しめる公共施設（道路・河川・公園等）から、山並みや丘陵地の緑が眺望できるよう、建築物や工作物の配置や規模、形態・意匠、色彩などに配慮するものとする。

6) 環境配慮について

環境配慮・低炭素型の建築物の整備等によるエネルギー消費量削減や再生可能エネルギーの活用にも努め、都市の低炭素化に資する取組を行うこととする。