八王子市土地利用制度の活用方針【改定のポイント】

別紙１

１．土地利用制度の活用方針とは

都市計画マスタープランに示す将来都市構造や土地利用方針等の実現に向けて、近年の社会情勢の変化に伴う土地利用上の課題を踏まえた上で、用途地域をはじめ、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示すものです。

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ます。

	制度の活用等の手法例	
都市計画部局	【都市計画法】	・用途地域 ・地区計画 （一般型、緩和型、街並み誘導型、農地保全型） ・市街化調整区域における地区計画 ・特別用途地区 ・生産緑地 ・農の風景育成地区 ・立地適正化計画 ・都市計画提案制度　ほか
開発・建築部局	【都市計画法】 【建築基準法】	・総合設計制度 ・開発許可基準 ・特例許可（48条）　ほか
その他所管	【法令・条例・要綱等】	・特別緑地保全地区 ・企業立地支援条例 ・中心市街地環境整備要綱 ・マンション建替え円滑化法に係る要綱 ・まちづくり条例 ・大規模土地利用転換事前調整制度　ほか

・課題の整理・共有
・方向性の統一
・連携対応

・都市計画マスタープランの実現
・土地利用ニーズの多様化・複雑化への対応

２．制度活用の基本的な考え方

都市計画マスタープランが掲げる「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造の実現に向け、各種制度の活用にあたっての基本的な考え方を示します。

○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、歩きたくなるまちづくりによる魅力向上

○都市拠点（地域拠点・生活拠点・産業拠点）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
⇒【産業系土地利用】　産業系用地における操業環境の維持・創出

○周辺の市街地（身近な生活圏・ゆとり生活圏）

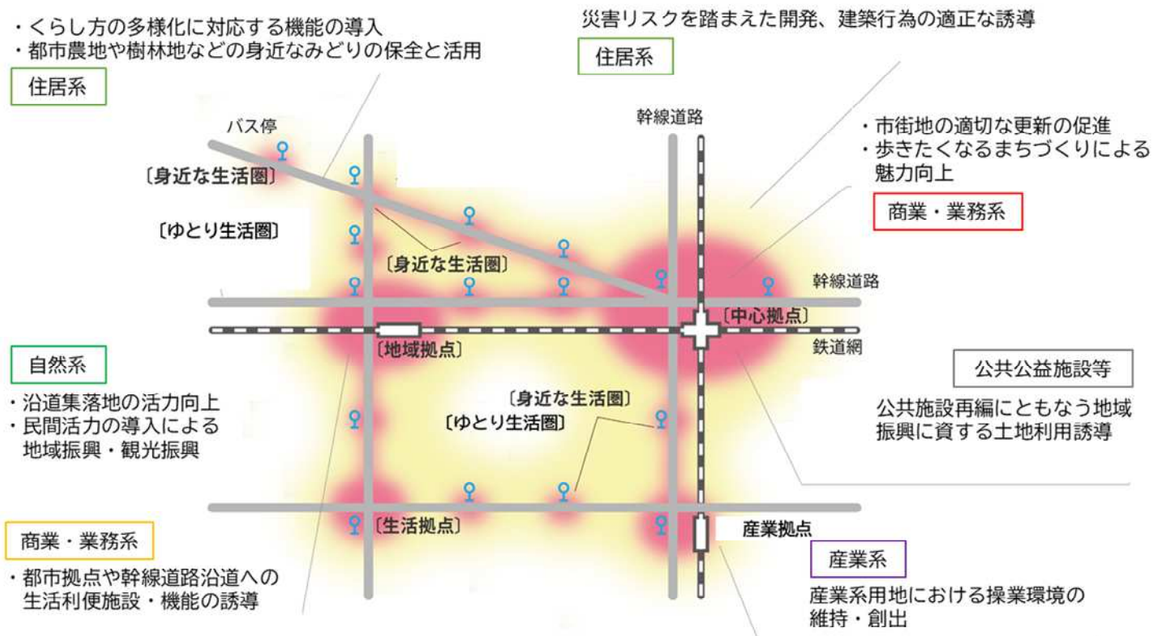
◎居住環境の質の向上
⇒【住居系土地利用】　くらし方の多様化に対応する機能の導入
都市農地や樹林地などの身近なみどりの保全と活用
⇒【公共公益施設等】　公共施設再編にともなう地域振興に資する土地利用誘導

◎無秩序な市街地の拡大抑制
⇒【住居系土地利用】　災害リスクを踏まえた開発、建築行為の適正な誘導

◎豊かな自然環境と営農環境の保全・活用
⇒【自然系土地利用】　沿道集落地の活力向上
民間活力の導入による地域振興・観光振興

将来都市構造

拠点沿道ネットワーク型都市構造



３．都市計画マスタープランにおける「新しい・強化する要素」を踏まえた本活用方針の追加・強化事項

都市計画マスタープラン改定（都市づくりの方針）における「新しい・強化する要素」への対応として、各種制度の活用の考え方や手法例の追加・強化を行います。

施策分野	都市計画マスタープラン（新しい・強化する要素）	土地利用制度の活用方針	
		考え方	手法のイメージ
 市街地整備・交通	人を中心とした道路空間への再構築、歩きたくなるまちづくり	【商業・業務系（中心拠点、地域拠点ほか）】 ○ 歩行空間や滞留空間の創出 ○ マンション低層階への商業・業務機能の誘導による賑わいの連続性の確保	• 総合設計制度など、都市開発諸制度の活用 • 地区計画の活用(低層階が住宅の場合、容積率を制限)
	工業系用地における操業環境の保全	【産業系（工業系用途地域内）】 ○ 生産性の向上や就労環境の充実に資する機能拡充	• 用途地域等の指定方針・指定基準の見直し（操業環境の拡充に対応した容積率の指定）
	公共施設再編や都市機能の集積	【公共公益施設等（学校再編等に伴う跡地）】 ○ 地域の利便性向上や活性化等に資する新たな機能を誘導（用途規制の緩和）	• 特別用途地区の導入（用途制限の緩和）
 みどり・環境・景観	農地や里山など身近なみどりの活用と質の向上 農を活かしたまちづくり、6 次産業化の推進	【自然系（農地）】 ○ 営農環境と居住環境との調和 ○ 地域内に残る良好な農地の保全や発展的な利用（営農環境を支える施設の導入）の促進	• 農の風景育成地区の指定 • 指定方針・指定基準の見直し（田園住居地域） • 農地保全型地区計画の導入 • 開発許可制度の運用
	民間投資の促進とともに地域振興と広域的な観光振興の推進	【自然系（観光・交流エリア）】 ○ みどりの適切な管理・保全が両立した、自然環境を生かした体験学習、レクリエーションの場づくりなど地域振興・観光振興に資する土地利用を誘導	• 市街化調整区域における地区計画の導入 • 開発許可制度の運用
 都市防災	災害リスクや周辺への波及効果、将来の維持管理コストなどを踏まえた、質の高いストックの形成	【住居系（市街化区域内のハザードエリア）】 ○ 一定規模以上の住宅地化を抑制	• 居住調整地域（立地適正化計画）の指定 • 開発許可技術基準の運用における課題整理
		【住居系（木造住宅密集地域）】 ○ 敷地の細分化防止や建替えに合わせた不燃化など、改善や予防の促進	• 地区計画（最低敷地面積の設定等）の導入、新防火地域の指定
 土地利用の方針	様々な活動が展開される持続可能で多様性に富んだ都市の形成（ミクストユース）	【住居系（住居地域）】 ○ 生活支援機能（中規模の店舗、事務所、医療・福祉及びこれらとの兼用住宅）などを徒歩圏内に誘導（用途制限の緩和）	• 用途地域、地区計画等の見直し • 居住環境向上用途誘導地区（立地適正化計画）の指定
	市街化調整区域のみどりは、無秩序な市街地の拡大が懸念されることから、産業振興や地域経済の活性化とともに、みどりの適正な管理・保全を両立する土地利用を戦略的に誘導	【自然系（市街化調整区域）】 ○ 幹線道路沿道等の市街化調整区域内で、無秩序な市街地の拡大が懸念される区域を対象に、みどりの管理・保全が両立した産業系土地利用を誘導	• 市街化調整区域基本方針の改定 • 市街化調整区域おける地区計画の導入