

1．用途地域等の指定方針・指定基準とは

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、用途地域等を指定する際の基本的な方針や指定に関する基準を定めたものである。

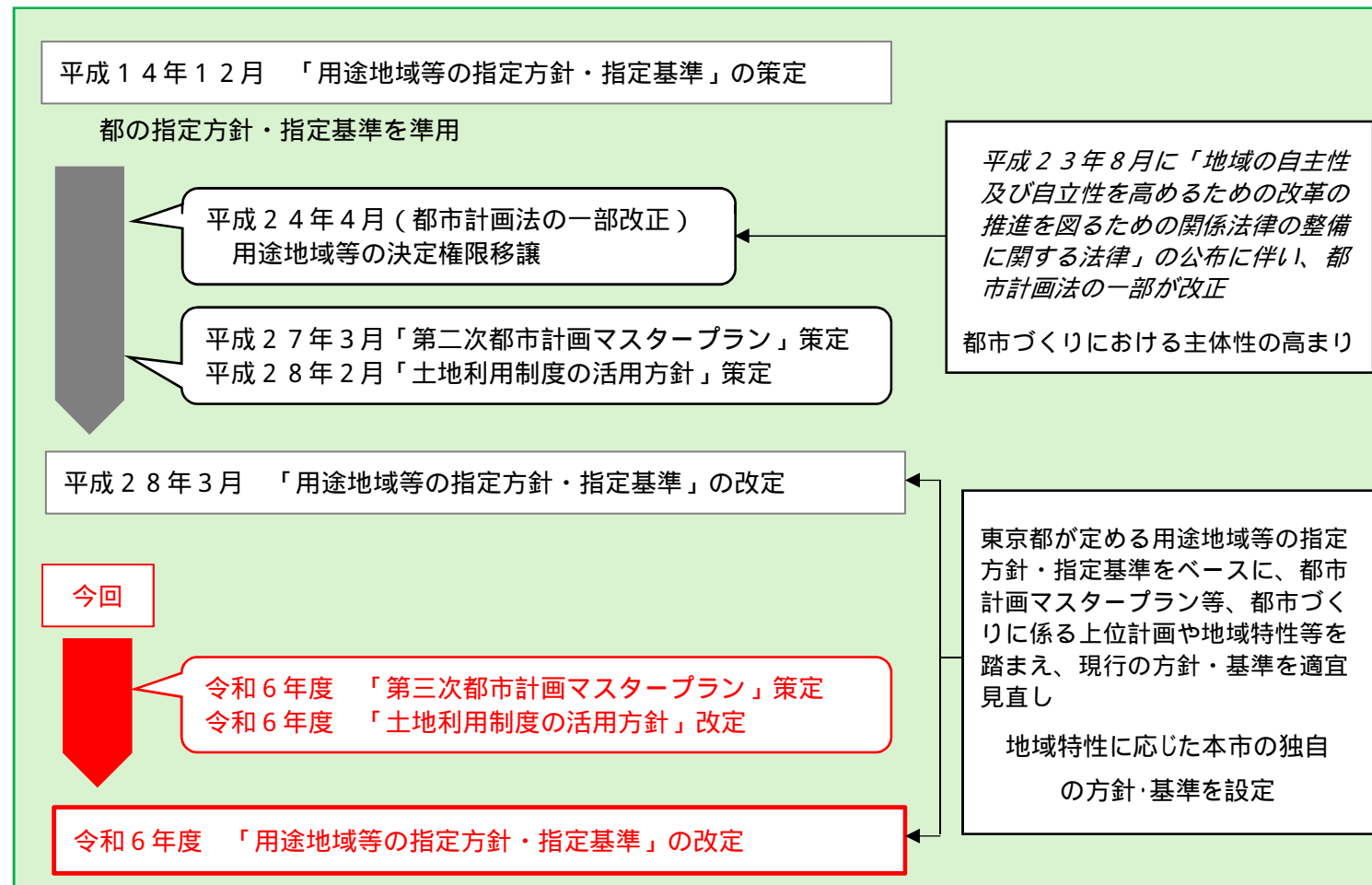
この方針・基準に基づき、本市の市街地特性に即した用途地域等の指定を図っている。

2．これまでの経過と対応について

平成 23 年 8 月に「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」の公布に伴い、都市計画法の一部が改正され、平成 24 年 4 月に用途地域等の都市計画決定及び変更の権限が、東京都から八王子市に移譲された。

これにより、本市がより主体性を持って都市づくりに取り組むことが可能となり、都市計画マスタープラン等、都市づくりに係る上位計画や地域特性を踏まえ、本市の独自の方針・基準を適宜見直し、活用している。

今般、都市計画マスタープランの改定に伴い、「新しい・強化する要素」が示されたことに伴い、現行の八王子市指定方針・指定基準についても、一部見直しを図るものである。



3．主な改定の内容

（１）産業系土地利用における機能拡充への対応

- ・工業専用地域、工業地域における工場等の操業環境の維持・向上に資する機能の拡充に対して、指定容積率の一部上限の見直しを行う。

都市計画マスタープラン（新しい・強化する要素）

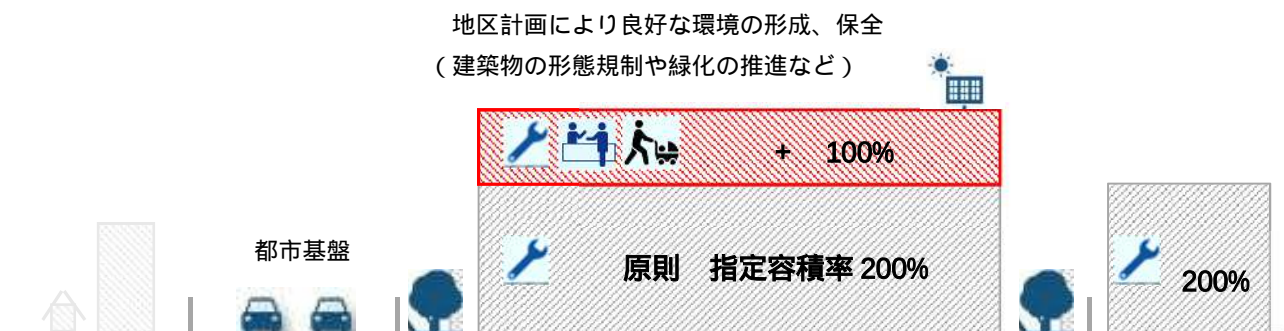
- ・工業系用地における操業環境の保全

- 生産性の向上や就労環境の充実に資する機能拡充を許容

【指定の条件】

都市基盤が整備済み又は整備されることが確実な区域であること

地区計画により、良好な環境の形成、保全が確保できること



（２）住居系土地利用における農地と住宅が共存する市街地環境づくりへの対応

- ・田園住居地域の活用に向け、指定方針と指定基準の見直しを行う。

都市計画マスタープラン（新しい・強化する要素）

- ・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

- 骨格や他のみどりの保全、農業経営の活性化を図る観点から、営農意欲が高くまとまりのある農地が存在する地域や、住宅と農地が共存し将来にわたって良好な居住環境と営農環境を維持していく地域などにおいて積極的な指定を図る。



【田園住居地域】

農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域