

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 都市計画部 都市計画課

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
第1章 八王子の土地利用の将来像	5
(1) 都市計画マスタープランの概要	6
第2章 土地利用制度の活用方針	11
(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
商業・業務系土地利用	
1) 中心商業・業務複合地	15
2) 一般商業複合地	22
産業系土地利用	
3) 工業地	25
4) 工業複合地	26
5) 産業・業務複合地	27
住居系土地利用	
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
自然系土地利用	
10) 沿道集落地	39
11) 自然緑地・農地	40
公共公益施設	
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促えた適切な誘導	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。

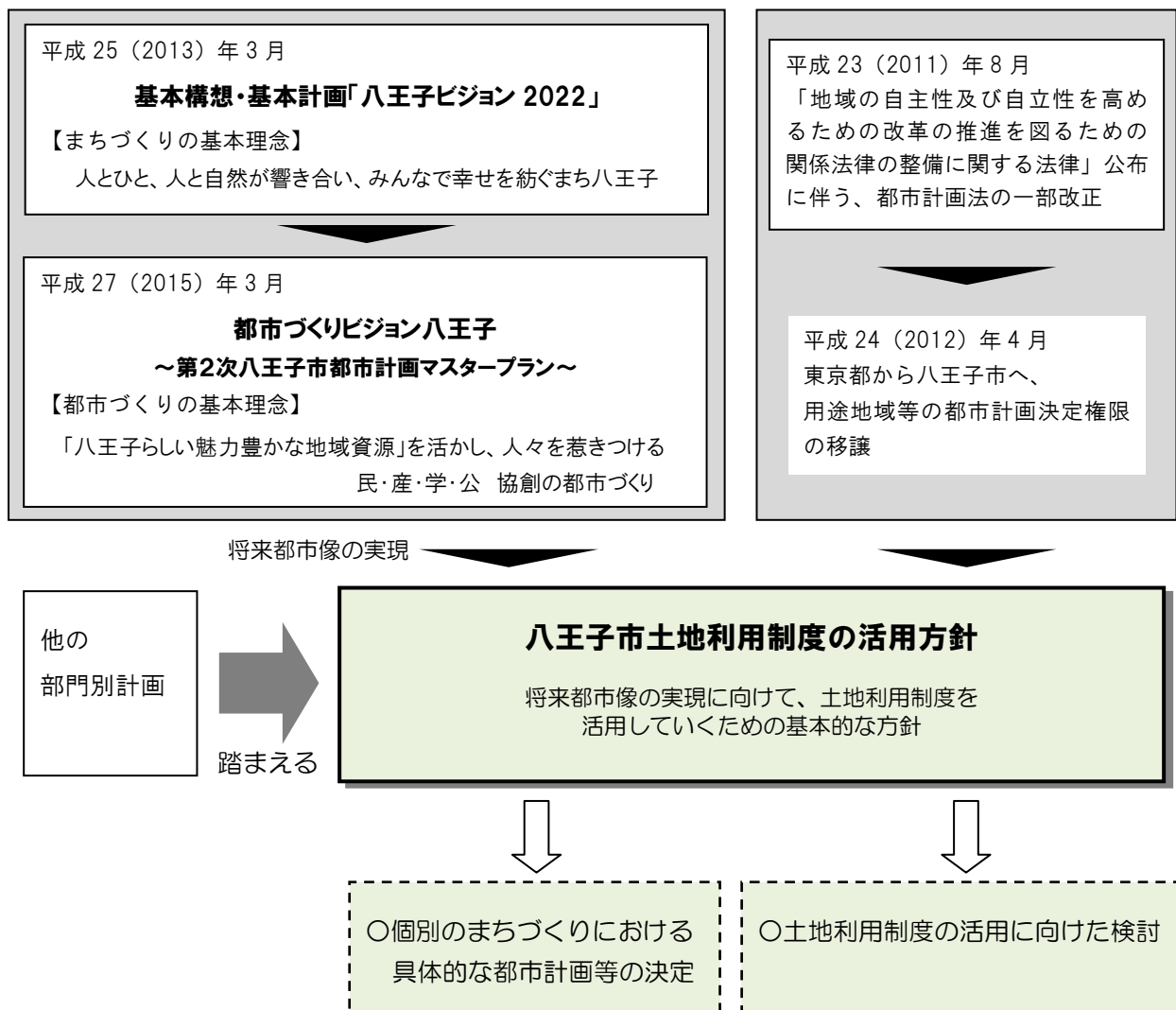
(2) 本方針の役割

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。

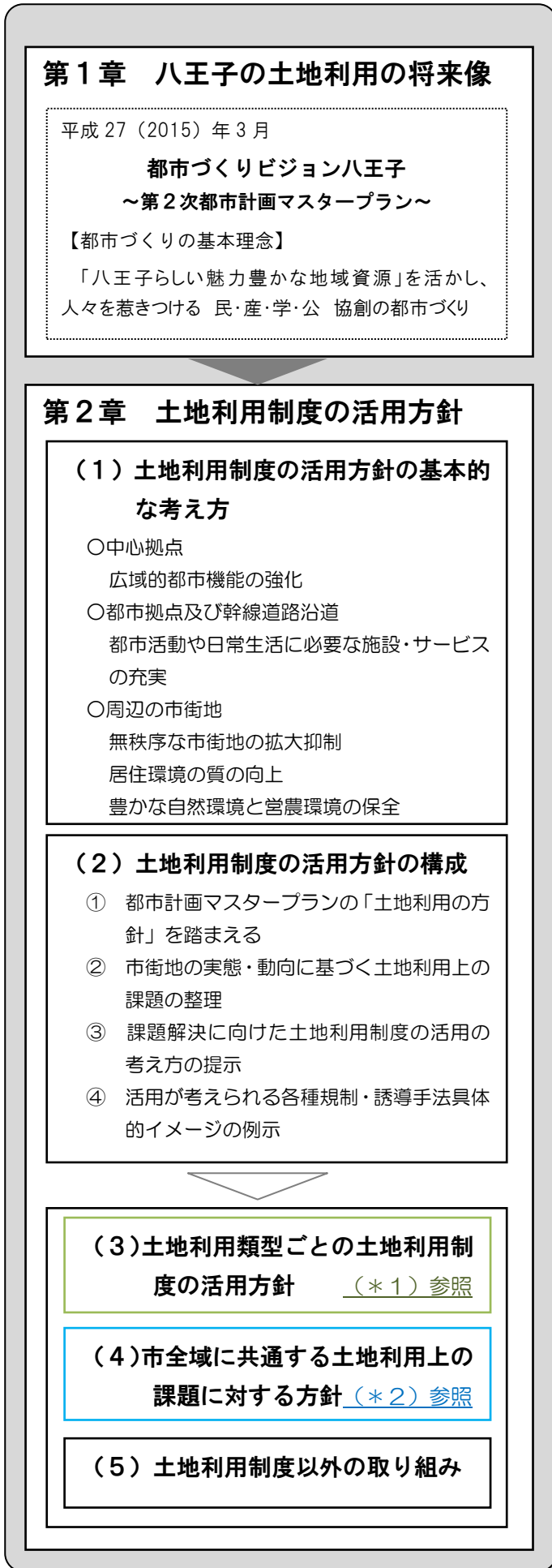
本方針を踏まえて個別のまちづくりにおける具体的な都市計画等の決定や土地利用制度の活用に向けた検討を進めていくものとする。

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



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 | 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 |
| 2) 地区計画の適時・適切な見直し | |