

八王子市沿道集落地区の活力向上に向けた適正な土地利用に関する条例

平成 27 年 12 月 15 日

条例第 61 号

(目的)

第 1 条 この条例は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 34 条第 11 号の規定に基づき開発許可をすることができる区域、環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途等を定めるとともに、市街化調整区域の沿道集落地区におけるまちづくりについて、基本理念を定め、市、市民及び関係権利者（以下「市民等」という。）並びに事業者の責務を明らかにし、市民等の参画による地域の活力向上に向けたまちづくりを支援することにより、自然環境や営農環境を保全しつつ、地域住民の生活水準の維持及び向上に資することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 沿道集落地区 市街化調整区域において自然的社会的諸条件から一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域（市街化区域にまたがる場合を含む。）のうち、幹線道路に沿って形成され、かつ、法第 18 条の 2 第 1 項の規定により定めた本市の都市計画に関する基本的な方針（以下「都市計画マスタープラン」という。）でその区域を定めたものをいう。
- (2) 専用住宅 一戸建ての住宅であって、居住以外の用に供する部分がないものをいう。
- (3) 関係権利者 市内の土地（国又は地方公共団体の所有する土地で公共施設の用に供されている土地を除く。）について所有権又は建築物（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号に規定する建築物をいう。以下同じ。）の所有を目的とする地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者をいう。
- (4) 開発行為 法第 4 条第 12 項に規定する行為のうち、法第 29 条第 1 項の規定による許可を要する行為をいう。
- (5) 道路 建築基準法第 42 条に規定する道路をいう。
- (6) 公共施設 法第 4 条第 14 項に定める公共施設をいう。
- (7) 予定建築物 開発区域内において予定される建築物をいう。
- (8) 事業者 開発行為を行う者をいう。

(基本理念)

第 3 条 沿道集落地区のまちづくりは、市民等が主体となってこれに参画し、及び推進するものであることを認識し、市、市民等及び事業者の相互の信頼と理解のもとに、協働して行わなければならない。

(市の責務)

第 4 条 市は、前条に規定する基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、沿道集落地区のまちづくりに関する施策に市民等の意見を反映させるよう努めるとともに、当該施策の実施に当たっては、市民等及び事業者の理解及び協力を得るための必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

- 2 市は、基本理念にのっとり、沿道集落地区のまちづくりについての意識の高揚に努めるとともに、市民等による沿道集落地区のまちづくりの活動を支援するよう努めなければならない。

(市民等の責務)

第5条 市民等は、基本理念にのっとり、自らの創意と工夫により、市と協働して沿道集落地区の住み良いまちづくりに努めなければならない。

(事業者の責務)

第6条 事業者は、基本理念にのっとり、沿道集落地区の住み良いまちづくりに配慮し、市と市民等が協働して実施するまちづくりに関する施策に協力するよう努めなければならない。

(法第34条第11号の規定による条例で指定する土地の区域の申出)

第7条 法第34条第11号の規定による条例で指定する土地の区域として指定するよう、市長に対し申出をすることができる区域は、次の各号のいずれかに該当する区域とする。

- (1) 沿道集落地区の区域のうち、町会、自治会その他の地域の団体（以下「町会等」という。）を基本単位とする関係権利者5人以上が共同して、当該権利の目的である土地の区域におけるまちづくりの目標、土地利用の計画、建築物の用途及び公共施設の整備の計画等（以下「沿道集落地区まちづくり計画」という。）を定め、当該町会等の同意及び当該区域内の土地（国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。）の関係権利者の3分の2以上の同意（同意した者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上となる場合に限る。）が得られている土地の区域
- (2) 沿道集落地区の区域のうち、八王子市地区まちづくり推進条例（平成18年条例第44号）第2条第1号に規定する地区まちづくり計画について、同条例第10条第1項の規定による認定を受けている土地の区域
 - 2 前項第1号の区域について申出をしようとする者は、当該申出に係る沿道集落地区まちづくり計画について、あらかじめ市長に協議しなければならない。
 - 3 市長は、前項の協議を受けたときは、八王子市都市計画審議会条例（昭和44年八王子市条例第26号）第1条に規定する八王子市都市計画審議会の意見を聴かなければならない。
 - 4 第1項の申出をすることができる土地の区域には、次に掲げる土地の区域等を含むことはできない。
 - (1) 自然公園法（昭和32年法律第161号）第2条第3号の国定公園の区域
 - (2) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号の農用地区域
 - (3) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項の保安林の存する区域
 - (4) 法第4条第6項の都市計画施設のうち、法第11条第1項第2号の公園又は緑地の区域（既に八王子市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（平成23年八王子市条例第25号）第2条第1号に規定する特別土地利用に供している区域を除く。）
 - (5) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条第1項の特別緑地保全地区
 - (6) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条第1項の土砂災害特別警戒区域
 - (7) 砂防法（明治30年法律第29号）第2条の砂防指定地
 - (8) 東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216号）第17条第1項第3号の里山保全地域
 - (9) 東京における自然の保護と回復に関する条例第17条第1項第5号の緑地保全地域
 - (10) 東京都自然公園条例（平成14年東京都条例第95号）第11条第1項の特別地域

- (11) 八王子市緑化条例（昭和 61 年八王子市条例第 36 号）第 3 条第 1 項の緑地保護地区
 - (12) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に自然環境及び営農環境を保全すべきと認めて指定する区域
- 5 沿道集落地区まちづくり計画に公共施設の整備に係る内容を含む場合において、当該沿道集落地区まちづくり計画を定めて第 1 項の規定により申出をしようとする者は、あらかじめ当該公共施設の管理者と協議しなければならない。

（法第 34 条第 11 号の規定による条例で指定する土地の区域）

第 8 条 法第 34 条第 11 号に規定する条例で指定する土地の区域は、前条第 1 項の規定による申出がなされた土地の区域（以下「申出区域」という。）のうち、次の要件のいずれにも該当する区域として市長が指定するもの（以下「指定区域」という。）とする。

- (1) 道路、河川、水路、通路、擁壁等の地形地物、区域区分の境界又は行政境界のいずれかで囲まれた土地の区域（市規則で定める規模以上のものに限る。）であること。
 - (2) 申出区域のいずれかの部分が市街化区域からおおむね 1 キロメートルの距離の範囲内にあり、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる区域であること。
 - (3) 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）第 4 条第 1 項の規定による事業計画の策定を行い、かつ、同法第 9 条第 1 項の規定による下水を処理すべき区域として公示された区域又は同法第 24 条第 1 項第 3 号に係る同項の規定による許可を受けた区域若しくは許可を受けることが可能な区域であること。
- 2 市長は、当該申出区域を指定区域として指定することが適当でないとき、前条第 1 項の規定による申出をした者に対し、その旨及びその理由を書面により通知しなければならない。

（法第 34 条第 11 号の規定による条例で指定する予定建築物等の用途）

第 9 条 法第 34 条第 11 号の規定による開発行為に係る土地の区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途は、次に掲げる建築物の用途のうち、指定区域ごとに、市長が当該指定区域における沿道集落地区まちづくり計画に基づき指定する用途（以下「指定用途」という。）以外の用途とする。

- (1) 自己の居住の用に供する専用住宅
- (2) 自己の居住の用に供する住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち市規則で定めるもの
- (3) 地域コミュニティの維持及び活性化に資する共同住宅、寄宿舍又は下宿
- (4) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（市規則で定めるものに限る。）で当該用途に供する部分の床面積の合計が 150 平方メートル以内のもの
- (5) 前各号の建築物に附属するもの（市規則で定めるものを除く。）

（開発審査会の意見聴取）

第 10 条 市長は、指定区域を指定しようとするとき、及び指定用途を指定しようとするときは、あらかじめ八王子市開発審査会条例（平成 26 年八王子市条例第 67 号）第 1 条に規定する八王子市開発審査会の意見を聴かなければならない。

（告示）

第 11 条 市長は、指定区域を指定したとき、及び指定用途を指定したときは、その旨を告示しなければならない。

(沿道集落地区まちづくり計画等の変更又は廃止)

第12条 第7条、第8条、第10条及び前条の規定は、沿道集落地区まちづくり計画及び指定区域を変更する場合について準用する。

- 2 第7条第1項から第3項まで、第10条及び前条の規定は、指定区域を廃止する場合について準用する。
- 3 前2条の規定は、指定用途を変更し、又は廃止する場合について準用する。

(法第33条第4項の規定による予定建築物の敷地面積の最低限度)

第13条 指定区域における予定建築物(法第34条第11号に該当する開発行為に係るものに限る。次条において同じ。)の敷地面積の最低限度は、200平方メートルとする。

(法第41条第1項の規定による建築物の敷地、構造及び設備に関する制限)

第14条 指定区域(法第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められていない区域に限る。次項において同じ。)における予定建築物の高さの最高限度は、9メートルとする。ただし、当該指定区域に係る沿道集落地区まちづくり計画に特別の定めがある場合は、この限りでない。

- 2 前項に定めるもののほか、指定区域における予定建築物に関する制限は、市規則で定める。

(沿道集落地区まちづくり計画の遵守)

第15条 指定区域内で法第34条第11号の規定に該当する開発行為を行う者及び建築基準法第2条第1号に規定する建築物を新築し、増築し、又は改築する行為を行う者は、当該指定区域の沿道集落地区まちづくり計画を遵守しなければならない。

(指導又は助言)

第16条 市長は、事業の内容が沿道集落地区まちづくり計画に適合しないと認めるときは、当該事業者に対し、指導又は助言を行うものとする。

(勧告)

第17条 市長は、事業者が前条の指導に従わないときは、当該事業者に対し、期限を定めて、必要な措置を講ずることを勧告することができる。

(公表)

第18条 市長は、事業者が正当な理由なく前条の規定による勧告に従わないときは、事業者の氏名又は名称及び勧告に従わない旨を公表することができる。

- 2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該公表をされる者にその理由を通知し、かつ、意見を述べる機会を与えなければならない。

(委任)

第19条 この条例の施行に関し必要な事項は、市規則で定める。

附 則

この条例は、平成28年4月1日から施行する。