

市街化調整区域における地区計画の運用方針

平成 28 年 4 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	2
2.	基本方針	3
(1)	基本的な考え方.....	3
(2)	市街化調整区域の地区計画の適用範囲.....	3
3.	市街化調整区域における地区計画の運用方針.....	5
(1)	集落環境活用型.....	5
1)	地区計画の対象範囲について.....	5
2)	地区計画の目標及び方針について.....	5
3)	地区整備計画について.....	5
(2)	地域資源活用型.....	8
1)	地区計画の対象範囲について.....	8
2)	地区計画の目標及び方針について.....	8
3)	地区整備計画について.....	8
(3)	共通事項	10
1)	地区計画を決定しない区域.....	10
2)	地区整備計画に係る建築制限条例の取り扱いについて.....	11
3)	基盤整備について.....	11

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は、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（都市計画法第 34 条第 10 号）。

一方で、都市計画の提案制度の創設や拡充も進められ、行政に委ねられていた都市計画の発意は、住民や民間事業者に拡大されてきている。本市でも平成 18 年に「地区まちづくり推進条例」を制定し、市民主体のまちづくりの仕組みや手続きを定めている。このような経緯から、市には都市計画決定権者として、民間事業者を含む住民等の都市計画の提案に対し、都市計画が目指す公共の福祉の増進を実現するという観点で、これまで以上に適切に対応していくことが求められている。

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）」（平成 26 年 12 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や樹林地について、「農林産物の生産供給の場として利用しつつ、水源涵養、レクリエーション等の場として、良好な景観の維持・保全を図る」との方針が明らかにされている。

一方で、同区域内に位置する集落における居住環境保全の観点から、「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。

「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。

そもそも、区域区分は、無秩序な市街地の拡散を抑制し、良好な都市施設水準を確保するため、計画的な市街化を進める区域として市街化区域が、また、良好な緑

を維持することなどを目的に、市街化を抑制する区域として市街化調整区域が定められており、市街化調整区域については、都市計画区域マスタープランにおいても、「市街地の無秩序な拡大を抑制するため、市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等に基づき計画的な整備が行われることが確実な土地の区域を除いて、原則として現状を維持していくこととする。」とされており、これらの考え方は今後も堅持されるべきものとする。

しかしながら、本市の市街化調整区域内における沿道集落地区¹では、人口減少や生活利便性の低下に伴う地域の衰退が課題となっており、住民からは、「自然や農地の保全のみならず、それらを育んできた地域の生活と文化を維持し次代に継承するためにも、生活の維持に必要な地域活性化に対する取組を望む」という切実な意見が寄せられている状況にある。

このことから、市街化調整区域に位置する沿道集落地区においては、都市計画法第34条第10号に規定された地区計画を活用することで、市街地の無秩序な拡大を抑制しつつも、地区の特性に応じ、まちづくりの目的に即した一定の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適用し、沿道集落地区が直面している課題に対応したまちづくりを地域住民が主体となって進めていく際、その適切な運用に向けて必要となる事項を定めることにより、自然環境や営農環境を保全しつつ、地域の活力向上に向けたまちづくりを支援するものである。

¹ 八王子市都市計画マスタープランに位置づけられた既存集落。北部地域の高月及び戸吹、西部地域の上川、美山、小津及び上恩方・下恩方、西南部地域の裏高尾の7集落のうち、おおむね50以上の建築物が連担している既存集落を指す。

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する。

一方で、沿道集落においては、人口減少により地域の維持が困難になる状況にあることを認識し、適切な土地利用調整を行うことで、地域活力の維持を図る必要も生じている。

したがって、市街化調整区域の沿道集落地区において地区計画を適用する際は、「基本構想・基本計画（八王子ビジョン2022）」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住民や関係権利者で構成される地域住民組織（まちづくり協議会等[※]）が地区計画作成の主体となり、住民や関係権利者の合意形成のもと作成すること。
- ③地区施設を配置する場合は、地区計画の対象となる住民など、地区計画の実現を図る主体が整備すること。

※まちづくり協議会等には、八王子市地区まちづくり推進条例（平成18年条例第44号）に基づく組織の他、任意の地域住民組織も含む。

また、本運用方針は、都市計画法等各種法令及び八王子市地区まちづくり推進条例なら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

一般的に市街化調整区域の地区計画は、大きく分けて、既存の住宅地の環境を維持・保全するという目的で決定するものと、都市計画法の改正により、新たな市街地の開発内容を適切に誘導するものの、二つの側面がある。

このうち前者は、沿道集落地区における機能の維持や良好な営農・自然環境などの地域資源を活かした地域の活力向上に向けた地区計画の活用が考えられる。また、市街化区域に隣接した宅地化が一定程度進んでいる区域において、無秩序な市街化をコントロールしつつ居住環境の維持・改善を図る地区計画の活用も想定される。

一方後者は、新たな開発を適正に誘導することに主眼を置いたもので、本市においては、採石場の跡地利用への適用などが想定される。活用にあたっては、八王子

市都市計画マスタープラン等の計画との整合、各種法規制、都市基盤施設等の整備状況や、開発目的を総合的に勘案し、周辺の環境・景観と調和する良好な開発を誘導するために利用していくことが考えられる。

このように、市街化調整区域の地区計画は、本市における様々な課題解決に対しての適用が想定される。

しかし、現段階における市街化調整区域への地区計画の適用は、地域の生活水準の維持のため可及的速やかに着手すべき施策として、沿道集落における活力の維持・向上に資する土地利用誘導を目的とした、良好な集落環境を活かした居住誘導により定住人口の維持を図る地区計画である「集落環境活用型」と、それに加えて、地域資源を活かした交流人口の拡大を図る地区計画である「地域資源活用型」の2類型のみとし、運用することとする。

地区計画の類型	目 的
集落環境活用型	<ul style="list-style-type: none"> 沿道集落の特徴である自然の豊かさを身近に感じられる環境やゆとりある空間を活かし、既存の集落環境と調和した市街地では得ることのできない魅力ある居住空間として、ここに暮らしたいと感じることのできる環境を整えることで、集落として適切な定住人口を維持し、地域活力の向上を図ることを目的とする。
地域資源活用型*	<ul style="list-style-type: none"> 地域の特徴である豊かな自然や農地などの自然資源のほか、歴史・文化的資源を活かし、豊かな自然と身近にふれあい、楽しむことのできる環境づくりや地域の歴史や文化を感じることのできる環境づくりを、ハード、ソフトの両面から進め、観光資源としての機能を高めるとともに、今以上に誰もが訪れてみたい環境づくりを行うことで人的な交流を促進し、地域活力の向上を図ることを目的とする。

*地域資源とは、以下に示す既存かつ有形のものを想定している。

自然資源：原野、溪谷、滝、河川、海岸、岩石・洞窟、動物（生息域）、植物（分布域）など
 人文資源：史跡、社寺、城跡・城郭、庭園・公園、歴史景観、地域景観、歴史的建築物など

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、類型別に以下に示す。

基本的には、市街化調整区域における沿道集落において、住民の発意に基づく地区計画により、従前の土地利用の維持・保全を図り、市街化調整区域の自然環境及び営農環境と調和した良好なゆとりある住環境を維持・保全しつつ、地域資源を活用し魅力ある地域の創出に向け、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、住民の発意を前提としていることから、原則として地域住民により構成される「まちづくり協議会等」が主体となり、検討を行うこととする。

(1) 集落環境活用型

1) 地区計画の対象範囲について

集落環境活用型地区計画の対象範囲は、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沿道集落地区（高月、戸吹、上川、美山、小津、上恩方・下恩方、裏高尾の7集落のうち、おおむね50以上の建築物が連担している既存集落）の土地の区域とする。

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指定するものとする。

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、道路の整備の方針、建築物等の整備の方針、地区の維持・活力向上の方針）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、沿道集落地区の特性である自然環境及び営農環境と調和した良好なゆとりある住環境の維持・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、意匠の制限
	緑化率の最低限度※
	垣又は柵の構造の制限
3. その他土地利用の制限に関する事項	樹林地、草地、農地等の保全

※は、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 建築物の用途の制限

第2種低層住居専用地域に準じた制限とし、居住者の自己の居住の用に供する住宅のほか、居住者のための利便施設、農林業の振興に資する施設、公共公益上必要な施設として、原則として、下表に示す建築物の用途から選択された施設について許容するものとする。

地区計画の対象とする建築物の用途	用途の例示
(1) 自己の居住の用に供する専用住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・農家用住宅 ・分家住宅 ・上記以外の自己居住用住宅
(2) 自己の居住の用に供する住宅で、延べ面積の1/2以上を居住の用に供する住宅で、かつ、右欄に掲げる用途のいずれかを兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるものを除く）	<ul style="list-style-type: none"> ・事務所・日用品等の販売店・食堂・喫茶店・理髪店・洋服店・パン屋・米屋・豆腐屋・学習塾・アトリエ・工房 など
(3) 地域コミュニティの維持・活性化に資する共同住宅、寄宿舎、又は下宿	<ul style="list-style-type: none"> ・農林業など地域の資源を活かし、地域の維持・活性化に資する作業等を行う人向けの共同住宅 など
(4) 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で都市計画法施行令第20条各号に規定するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・畜舎、温室、育種苗施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集荷施設・堆肥舎、種苗貯蔵、農機具等収納・貯蔵施設 ・家畜診療所・用排水機、取水施設 ・上記以外の建築面積 90 ㎡以内の建築物

地区計画の対象とする建築物の用途	用途の例示
	など
(5) 店舗、飲食店その他これらに類する右欄に掲げる用途に供するもので、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	・事務所・日用品等の販売店・食堂・喫茶店・理髪店・洋服店・パン屋・米屋・豆腐屋・学習塾・アトリエ・工房 など
(6) 公益上必要な建築物で都市計画法施行令第 21 条各号に規定するもののうち、右欄に示す用途	・公園施設、図書館、博物館、公民館 など
(7) 上記の各号の用途のほか、市長が地域コミュニティの維持・活性化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)

③ 建築物の容積率、建ぺい率、敷地面積の制限

低層住居専用地域に準じ、原則として容積率 80%、建ぺい率 40%を上限として定めるものとする。また、敷地面積の最低限度については、自然環境及び営農環境と調和した良好なゆとりある住環境の維持・保全を図るため、地区の特性に応じて定めるものとする。

④ 壁面の位置などの制限

周辺の自然環境及び営農環境と調和した良好なゆとりある住環境が確保されるよう適切に定めるものとする。なお、壁面後退区域における工作物の設置の制限については、既存道路の幅員が狭く、歩道状空地を設ける場合など、地区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。

⑤ 高さの最高限度

周辺の自然環境及び営農環境と調和した良好なゆとりある住環境及び集落景観が確保されるよう、原則として、建築物の高さの最高限度は 9mとする。ただし、地区特性により適当でない場合はこの限りでない。

⑥ 形態、意匠の制限

周辺の自然環境及び営農環境と調和した良好なゆとりある住環境が確保されるよう、形態、色彩等について景観に配慮したものとする。

⑦ 緑化率の最低限度

周辺の自然環境及び営農環境と調和したゆとりある住環境が確保されるよう適切に定めるものとする。

(2) 地域資源活用型

1) 地区計画の対象範囲について

地域資源活用型地区計画の対象範囲は、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沿道集落地区（高月、戸吹、上川、美山、小津、上恩方・下恩方、裏高尾の7集落のうち、おおむね50以上の建築物が連担している既存集落）の土地の区域及びその区域に土地の一部を含むまたは土地を接する地域資源の土地の区域とする。

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指定するものとする。

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、道路の整備の方針、建築物等の整備の方針、地区の維持・活力向上の方針）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、沿道集落地区の特性である自然環境及び営農環境と調和した良好なゆとりある住環境の維持・保全を図りつつ、地域資源の活用による地域の活力向上を図るため、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、意匠の制限
	緑化率の最低限度※
垣又は柵の構造の制限	
3. その他土地利用の制限に関する事項	樹林地、草地、農地等の保全

※は、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 建築物の用途の制限

第2種低層住居専用地域に準じた制限とし、居住者の自己の居住の用に供する住宅のほか、居住者のための利便施設、農林業の振興に資する施設、公共公益上必要な施設等に資する施設として、原則として、下表に示す建築物の用途から選択された施設について許容するものとする。特に、豊かな自然や農地などの自然資源及び歴史・文化的資源を、人を惹きつける魅力として、地域振興や観光振興、他の地域との人的交流に資するまちづくりを進めて地区の活力向上を図るため、今後増加が見込まれる空き家の活用などにより、民宿及び簡易宿所を許容するものとする。

地区計画の対象とする建築物の用途	用途の例示
(1) 自己の居住の用に供する専用住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・農家用住宅 ・分家住宅 ・上記以外の自己居住用住宅
(2) 自己の居住の用に供する住宅で、延べ面積の1/2以上を居住の用に供する住宅で、かつ、右欄に掲げる用途のいずれかを兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるものを除く）	<ul style="list-style-type: none"> ・事務所・日用品等の販売店・食堂・喫茶店・理髪店・洋服店・パン屋・米屋・豆腐屋・学習塾・アトリエ・工房 など
(3) 地域コミュニティの維持・活性化に資する共同住宅、寄宿舎、又は下宿	<ul style="list-style-type: none"> ・農林業など地域の資源を活かし、地域の維持・活性化に資する作業等を行う人向けの共同住宅 など
(4) 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で都市計画法施行令第20条各号に規定するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・畜舎、温室、育種苗施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集荷施設・堆肥舎、種苗貯蔵、農機具等収納・貯蔵施設 ・家畜診療所・用排水機、取水施設 ・上記以外の建築面積90㎡以内の建築物など
(5) 店舗、飲食店その他これらに類する右欄に掲げる用途に供するもので、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	<ul style="list-style-type: none"> ・事務所・日用品等の販売店・食堂・喫茶店・理髪店・洋服店・パン屋・米屋・豆腐屋・学習塾・アトリエ・工房 など
(6) 公益上必要な建築物で都市計画法施行令第21条各号に規定するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・公園施設、図書館、博物館、公民館 など
(7) 他の地域との人的交流を促進するために必要となる宿泊施設で、旅館業法第3条の許可を要する民宿及び簡易宿所	<ul style="list-style-type: none"> ・民宿、ペンション、グリーンツーリズム法に基づく農林漁業体験民宿 など
(8) 上記の各号の用途のほか、市長が地域コミュニティの維持・活性化に資するものと認める用途	<ul style="list-style-type: none"> ・上記以外で市長が認めるもの（市と協議して特定）

③ 建築物の容積率、建ぺい率、敷地面積の制限

低層住居専用地域に準じ、原則として容積率80%、建ぺい率40%を上限として

定めるものとする。また、敷地面積の最低限度については、自然環境及び営農環境と調和した良好なゆとりある住環境の維持・保全を図るため、地区の特性に応じて定めるものとする。

④ 壁面の位置などの制限

周辺の自然環境及び営農環境と調和したゆとりある住環境が確保されるよう適切に定めるものとする。なお、壁面後退区域における工作物の設置の制限については、既存道路の幅員が狭く、歩道状空地を設ける場合など、地区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。

⑤ 高さの最高限度

周辺の自然環境及び営農環境と調和した良好なゆとりある住環境及び集落景観が確保されるよう、原則として、建築物の高さの最高限度は 9m とする。ただし、地区特性により適当でない場合はこの限りでない。

⑥ 形態、意匠の制限

周辺の自然環境及び営農環境と調和した良好なゆとりある住環境が確保されるよう、形態、色彩等について景観に配慮したものとする。

⑦ 緑化率の最低限度

周辺の自然環境及び営農環境と調和したゆとりある住環境が確保されるよう適切に定めるものとする。

(3) 共通事項

1) 地区計画により建築物の建築を行わない区域

下記の区域については、他の法令等で保全する区域と指定されていることから、地区計画による建築物の建築を行わないこととする。

- | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none">1. 自然公園法の国定公園の区域2. 農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域3. 森林法の保安林の存する区域4. 都市計画公園又は緑地の区域（既に特別土地利用に供している区域を除く。）5. 都市緑地法の特別緑地保全地区6. 自然保護条例の里山保全地域及び緑地保全地域7. 自然公園条例の特別地域 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none">8. 八王子市緑化条例の緑地保護地区9. 土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、砂防指定地区域、造成宅地防災区域10. 史跡、名勝、天然記念物等の指定文化財、その他国、都及び本市において文化財保護上保全を必要とする区域11. 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 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

2) 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 の規定にもとづく条例に位置付けるものとする。

3) 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、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住民など、地区計画の実現を図る主体が整備・運用することを原則とする。