

# 八王子市の市街化調整区域におけるまちづくり ～沿道集落地区の活力向上に向けて～

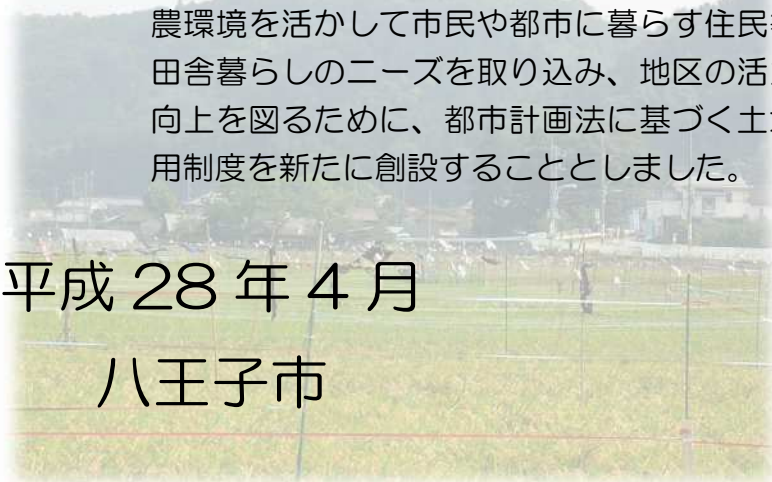


八王子市の市街化調整区域、とりわけ沿道集落地区においては、人口減少や高齢化等により地域コミュニティが急速に衰退していることから、市として、地区の存続に向けて対策を行う必要が生じました。

そこで、沿道集落地区の優れた自然環境や営農環境を活かして市民や都市に暮らす住民等の田舎暮らしのニーズを取り込み、地区の活力の向上を図るために、都市計画法に基づく土地利用制度を新たに創設することとしました。

平成 28 年 4 月

八王子市



# 1. 市街化調整区域の沿道集落地区を取り巻く現状

## ～ 少子高齢化、人口減少の進む地域 ～

- 本市の市街化調整区域には、優良な自然環境や営農環境など、市の財産ともいうべき良好な環境が保全されています。
- 一方で、北西部及び西南部の沿道集落地区<sup>1</sup>では、人口減少及び少子高齢化が急速に進行し、将来における地域の活力の衰退や、過疎化・限界集落化が懸念されています。お住いの方々からは、良好な自然や営農環境などの地域資源を活用し、都市部の居住者との交流を活発にするとともに、新たな住民の定住を促すなど、地域の維持と活力向上に向けた、早急な取り組みが求められています。
- しかし、市街化調整区域では、都市計画法に基づき、区域内の居住者の方以外は住居などの建築行為等が厳しく制限され、自然豊かな地域に魅力を感じ、新たに住みたいという方の住宅の立地は、原則的に認められていない状況にあります。
- また、沿道集落のうち、市街化区域に近接・隣接する地域においては、下水道や生活道路などの基盤整備がすでに行われ、新たな住宅の立地に対応が可能な地区もある一方で、その他の地域では、基盤整備が十分でない状況も見受けられます。

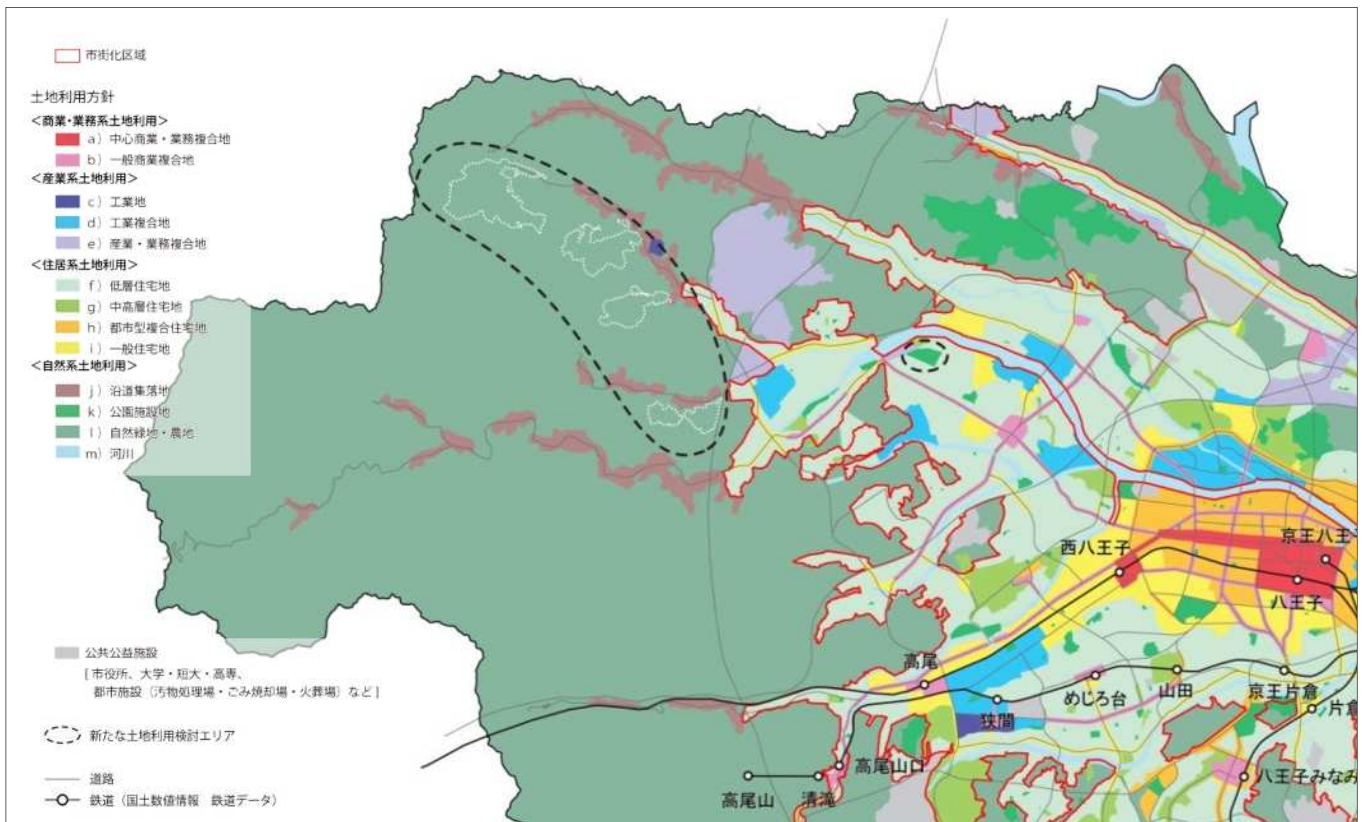


図1 沿道集落の位置（八王子市都市計画マスタープランより）

<sup>1</sup> 沿道集落地区 本市の市街化調整区域の北西部及び西南部に位置する高月、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

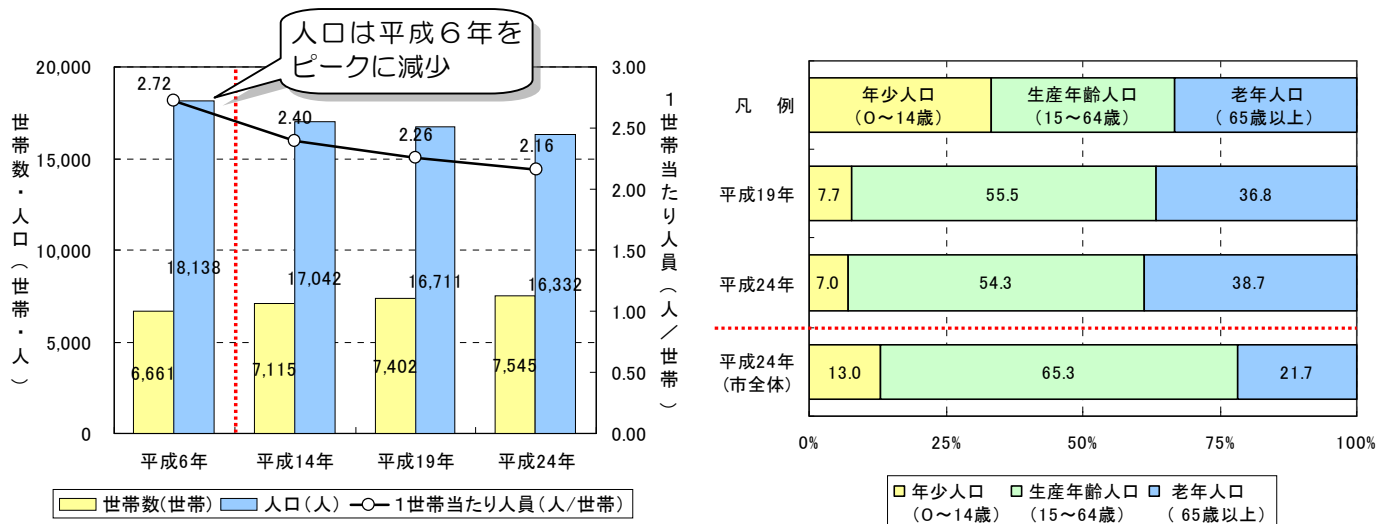


図2 沿道集落における近年の人口変化及び高齢化率



写真1 耕作放棄地の増加



写真2 空き家・空き地の増加

現在、市街化調整区域内での建築行為には、いくつかの制限があります。

- ・市街化調整区域は、無秩序な市街化を防止するため、都市計画法により「市街化を抑制すべき区域」とされており、建築行為等が厳しく制限されています。
  - ・農林業にたずさわっている方の住宅
  - ・現在居住されている方の住宅の建て替え
  - ・農家の次男・三男の方など、分家住宅の要件を満たす住宅や、開発審査会が認めたもの

などの建築物しか建てられず、沿道集落地区の外にお住まいで、田舎暮らしに魅力を感じ、地区内に住んでみたいという意思のある方でも、農家以外のサラリーマンの方などが、新たに住宅を建築することはできない状況となっています。



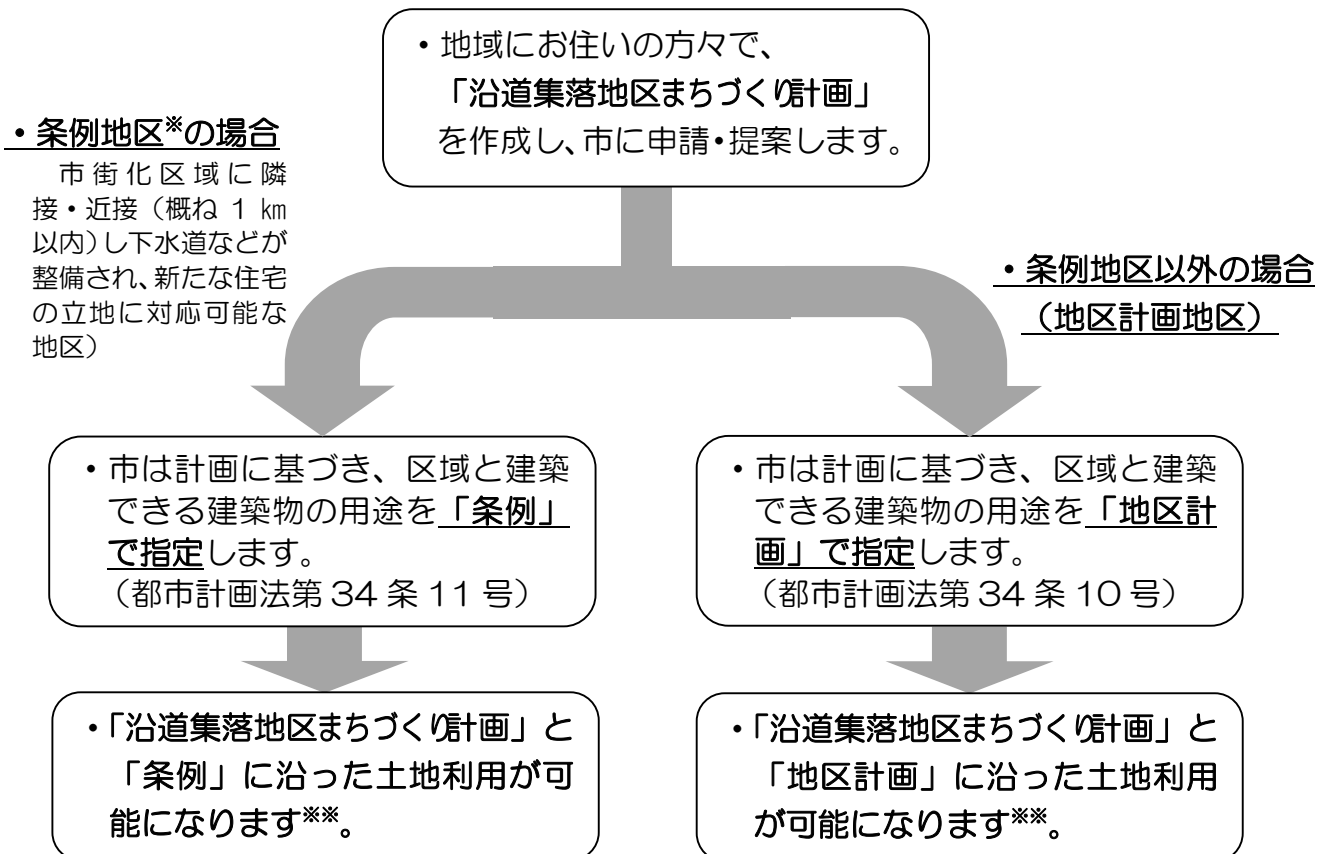
## 2. 沿道集落の活力向上に向けた新たな土地利用制度 ～ 地域の皆さんでつくる地域の未来 ～

都市計画法に基づく施策メニューと、本市の沿道集落の特性を踏まえ、以下に示すような新たな土地利用制度を構築しました。大きなポイントは、

**「沿道集落地区にお住いの皆さんで、まちづくりの計画を作成し、その計画に即した建築物の建築などを認めていく制度」**

ということです。

なお、「沿道集落地区まちづくり計画」を実現する方法は、以下に示すように、対象となる地区の特性に応じて名称と内容が異なります。



※ 「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」の要件に該当する区域を指します。

※※ 建築物の建築には、都市計画法に基づく開発許可、敷地が農地の場合は農地転用（都知事許可）の許可並びに建築基準法への適合などが必要となります。

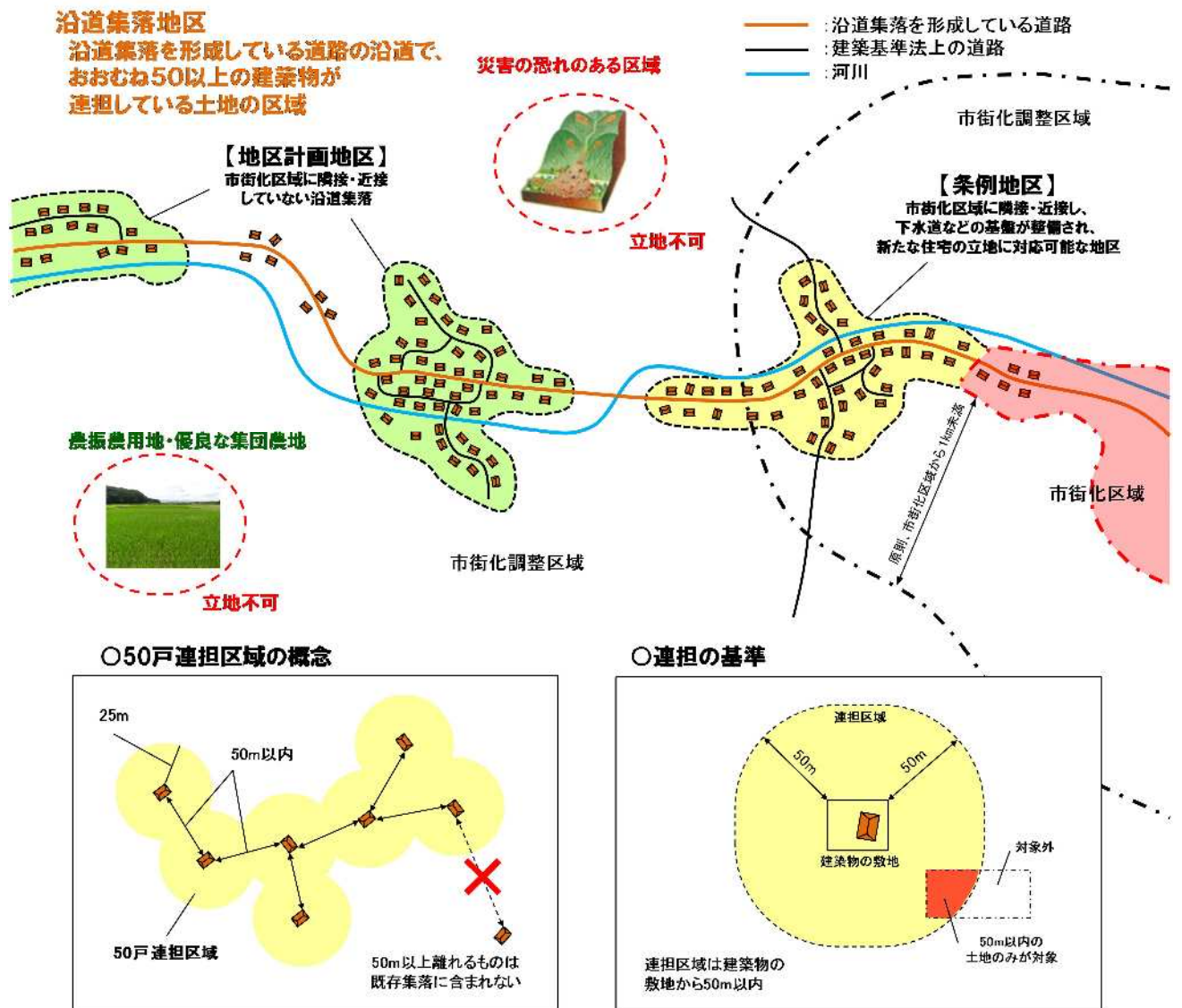


図3 対象となる地区の概念図

### 新たな土地利用制度を活用すると・・・

- ・定められた区域内では、「沿道集落地区まちづくり計画」に定められたルール等にあったものであれば建築が可能になります。例えば、新たに地域に住みたいという、農家以外の方でも家を建てるできるようになります。

#### ○建築できる建築物の用途の例

- ・自分が住むための住宅（農家用の住宅等に限定されません。）
- ・日常生活品を販売する小規模な店舗
- ・兼用住宅（自分が住むための住宅に限ります。また、兼用できる用途には制限があります。） ほか（※住宅分譲は不可）

### 3. 実現できる地区の将来イメージ

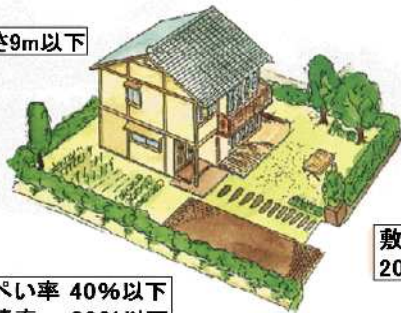
#### ～ 地域の魅力を活かしたまちづくり ～

優れた営農環境を活かした農業体験、自然環境を活かした環境共生ができるコミュニティの形成など、地域の魅力を活かしたまちづくりが可能になります。

#### ○豊かな自然に囲まれて暮らしたい！

⇒ 新たな居住者のための自己用住宅の建築が可能に！

高さ9m以下



敷地面積  
200㎡以上

建ぺい率 40%以下  
容積率 80%以下

国土交通省HPより

#### ○地域の特徴を活かしたお店をやりたい！

⇒ 専用店舗、飲食店及び事務所などのほか、それらの兼用住宅の建築が可能に！



おくたま海沢ふれあい農園HPより

#### ○地域の空き家をなんとかしたい！

⇒ 空き家をリノベーションし、コミュニティカフェ等に用途変更し、地域交流の場に！



株式会社まちワイHPより

#### ○地域の耕作放棄地を何とかしたい！

⇒ 滞在型市民農園（クラインガルテン）の整備



おくたま海沢ふれあい農園HPより

図4 沿道集落地区まちづくり計画によるまちづくりのイメージ

表1 建築できる建築物の主な用途の例

| 《まちづくり計画及び地区計画に位置づけることで立地することができる建築物の用途》   | 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"> <li>・農家用住宅</li> <li>・分家住宅</li> <li>・上記以外の自己居住用住宅</li> </ul>                                |
| (2) 自己の居住の用に供する住宅と事務所、店舗等の併用住宅             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・事務所 ・日用品の販売店,食堂,喫茶店</li> <li>・理髪店 ・パン屋, 米屋, 豆腐屋</li> <li>・学習塾 ・アトリエ, 工房 など</li> </ul> |
| (3) 地域コミュニティの維持・活性化に資する集合住宅等               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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集合住宅 など</li> </ul>                              |
| (4) 他の地域との人的交流を促進するために必要となる施設（地区計画でのみ選択可能） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>  |
| (5) 市長が地域コミュニティの維持・活性化に資するものとする用途          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・上記以外で市長が認めるもの（市と協議して特定）</li> </ul>  |

※上記の他、農林業等の用に供する建築物や公益施設など都市計画法で認められるものが含まれます。

## 4. 計画のつくり方

～ まずは、地域の話し合いから始めましょう ～



表2 条例に基づき定める事項及び地区計画に定める事項の例

|                   |                |                      |                    |
|-------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| 定める事項             | 条例に基づき         |                      | 1) 諸元(地区の名称、位置、面積) |
|                   |                |                      | 2) まちづくりの目標        |
|                   |                |                      | 3) まちづくりの方針        |
|                   |                |                      | ア) 土地利用の方針         |
|                   |                |                      | イ) 道路の整備の方針        |
|                   |                |                      | ウ) 建築物等の整備の方針      |
|                   |                |                      | エ) 地区の維持・活力向上の方針   |
| 地区計画に定める事項        | 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 |                    |
|                   |                | 建築物等の用途の制限※          |                    |
|                   | 2) 建築物等に関する事項  | 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  |                    |
|                   |                | 建築物等の高さの最高限度※        |                    |
|                   |                | 建築物等の形態、意匠の制限        |                    |
|                   |                | 建築物の緑化率の最低限度※        |                    |
| 垣又はさくの構造の制限       |                |                      |                    |
| 3) その他環境の保全に関する事項 | 樹林地、草地等の保全     |                      |                    |

※印は、必ず定めるべき事項。ただし、定めることが適当でない場合はこの限りではありません。

※※上記の他、対象とする区域と土地利用方針を示した計画図などが必要となります。

### 「沿道集落地区まちづくり計画」をつくることで・・・

- ・良好な環境を保全など、市街化調整区域のメリットを活かした、秩序のあるコミュニティの維持・活性化が可能となります。
- ・地域にお住まいの方々を主体に、一体的・持続的なまちづくりが可能となります。
- ・地域にお住まいの方々と新たにお住まいになる方々との調和が可能となります。

### 問い合わせ先 八王子市 都市計画部 土地利用計画課

〒192-8501 東京都八王子市元本郷町 3-24-1

電話 : 042-620-7301

E-mail : b490200@city.hachioji.tokyo.jp

開発許可に関すること

・・・ まちなみ整備部開発審査課

電話 : 042-620-7468

E-mail : b132400@city.hachioji.tokyo.jp

まちづくりに対する支援に関すること

・・・ まちなみ整備部まちなみ景観課

電話 : 042-620-7267

E-mail : b132300@city.hachioji.tokyo.jp