



八王子市土地利用制度の活用方針

案

令和 6 年 〇 月
八 王 子 市

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	5
第1章 八王子の土地利用の将来像	7
(1) 第3次都市計画マスタープランの改定のポイント	8
(2) 第3次都市計画マスタープランの構成	9
(3) 「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造	10
(4) 将来都市構造図・土地利用の方針図	11
第2章 土地利用制度の活用方針	13
(1) 土地利用制度の活用方針の基本的な考え方	14
(2) 土地利用制度の活用方針の構成	15
(3) 土地利用類型ごとの土地利用制度の活用方針	17
商業・業務系土地利用	
1) 中心商業・業務複合地	17
2) 一般商業複合地	23
産業系土地利用	
3) 工業地	26
4) 産業・業務複合地	28
5) 工業複合地	29
住居系土地利用	
6) 低層住宅地	31
7) 中高層住宅地	37
8) 都市型複合住宅地	40
9) 一般住宅地	42
自然系土地利用	
10) 沿道集落地	41
11) 自然緑地・農地	44
公共公益施設	
12) 公共公益施設	46
(4) 市全域に共通する土地利用上の課題に対する方針	48
1) 大規模な土地利用転換を促した適切な誘導	49
2) 都市計画の適時・適切な見直し	48
3) 公共施設再編に伴う都市計画の見直し	50

4) 災害リスクを踏まえた開発、建築行為の適正な誘導	51
5) 政策誘導型土地利用の強化に向けた対応	53
6) 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	54
(5) 土地利用制度以外の取り組み	55

は じ め に

(1) 土地利用制度の活用方針改定の趣旨

土地利用制度の活用方針とは、本市の都市計画マスタープランに掲げる将来都市構造や土地利用方針等の実現を図る上で、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ものです。

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ます。

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や北西部幹線道路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東京都立多摩産業交流センター（東京たま未来メッセ）の開業や、八王子駅南口集いの拠点の整備が進むなど、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ます。

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、COVID-19などをきっかけとした、暮らしに対する価値観の多様化、DXの推進、地球環境への対応、東日本大震災や能登半島地震などを教訓とする防災意識の高まりなど、都市づくりの大きな転換期に直面しています。

このような状況を踏まえ、社会の要請に応え、持続的に発展する都市づくりを実現するため、市街地状況の変化、新たなまちづくりの視点、新たに創設された土地利用制度等を考慮に加え、本方針を改定するものです。

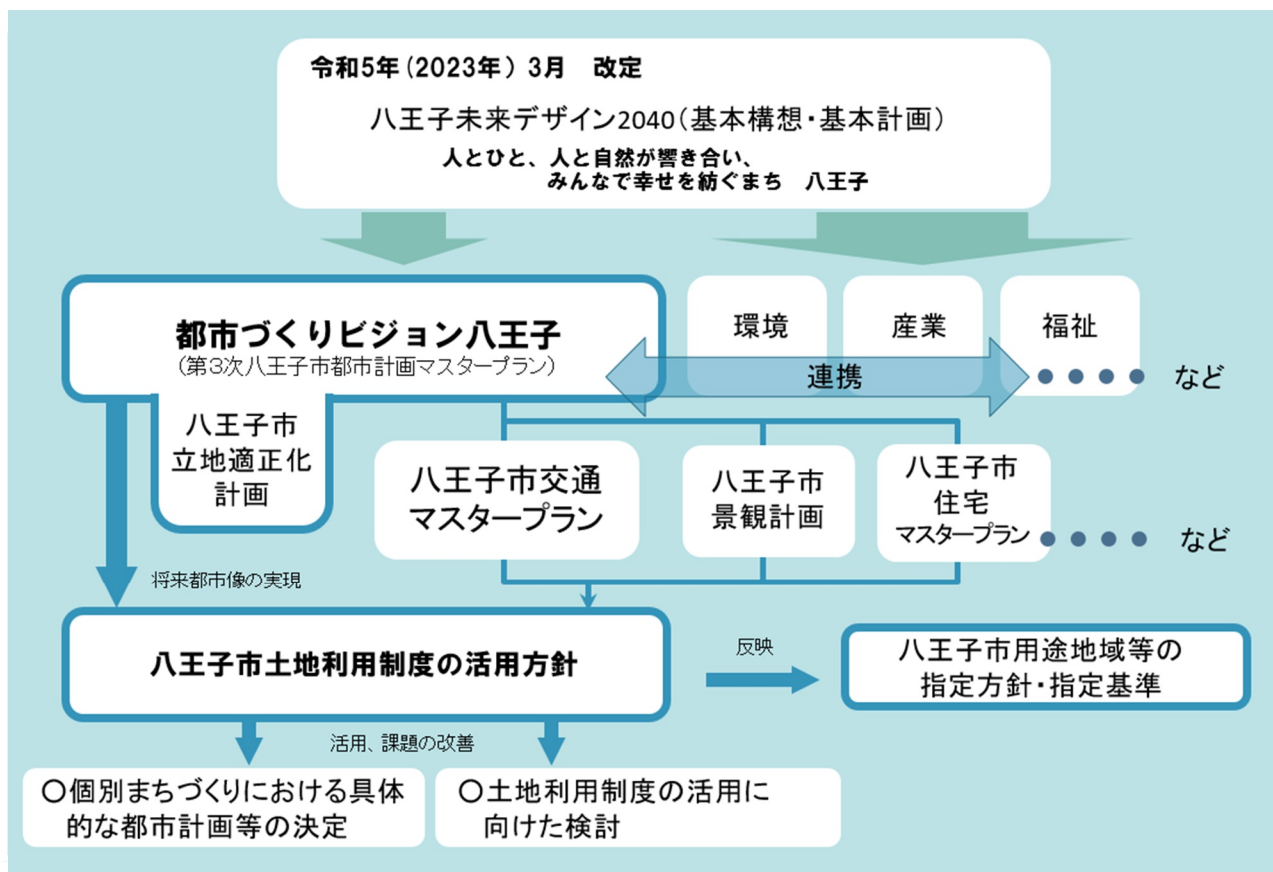
(2) 本方針の役割

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「八王子未来デザイン 2040」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す。

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します。

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しますが、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、検討するものとします。

■本方針の位置づけ



(3) 本方針の体系図

第1章 八王子の土地利用の将来像

令和6年度(2024)年●月
都市づくりビジョン八王子
～第3次都市計画マスタープラン～
【都市づくりの基本理念】
「八王子らしい魅力豊かな地域資源」を活かし、
人々を惹きつける 民・産・学・公 協創の都市づくり

第2章 土地利用制度の活用方針

(1) 土地利用制度の活用方針の基本的な考え方

- 中心拠点
広域的都市機能の強化
- 都市拠点及び幹線道路沿道
都市活動や日常生活に必要な施設・サービスの充実
- 周辺の市街地
無秩序な市街地の拡大抑制
居住環境の質の向上
豊かな自然環境と営農環境の保全と活用

(2) 土地利用制度の活用方針の構成

- ① 都市計画マスタープランの「土地利用の方針」を踏まえる
- ② 市街地の実態・動向に基づく土地利用上の課題の整理
- ③ 課題解決に向けた土地利用制度の活用の方針の提示
- ④ 活用が考えられる各種規制・誘導手法具体的なイメージの例示

(3) 土地利用類型ごとの土地利用制度の活用方針 (※1) 参照

(4) 市全域に共通する土地利用上の課題に対する方針 (※2) 参照

(5) 土地利用制度以外の取り組み

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	■中心市街地や西八王子駅周辺	○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歩きたくある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	○歩きやすい歩行空間の創出など市街地環境の改善を伴う、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	■工業に純化した地域	○現行の用途地域を維持し、工業系土地利用の保全 ○工場等の操業環境を支えるための適切な土地利用制度の導入
		■工業の集積度の高い地域	○他用途との混在防止や操業環境を保全する、工業系の集積度を維持する土地利用制度の導入
	4) 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
	5) 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
住居系 土地利用	6) 低層住宅地	■計画戸建て住宅地	○生活利便街区の施設立地の維持・充実に資す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	○市街地に残る緑地等の保全・活用に資する手法の制度の選択・活用 ○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	■ゆとりある大規模な集合住宅地	○身近な生活圏を支える施設立地の維持・充実に資する土地利用制度の活用
		■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促進に向けた、許可要綱の適正な運用
	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	○商業・業務機能と住宅が共存する地域を目指し、市街地の状況等を踏まえた土地利用制度の活用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等を踏まえた適切な土地利用制度の活用や用途地域の見直し
自然系 土地利用	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	■自然緑地・農地	○樹林地等の緑地としての保全を土地利用制限として担保しつつ、一団の優良農地の維持・保全や発展的な利用を促すための手法の導入
		■観光・交流エリア	○地区特性に応じつつ、市民の身近なレクリエーションや観光交流の場づくりを可能とする土地利用制度の導入
公共公益施設	12) 公共公益施設	■高校や大学等	○施設の立地存続に係わる環境整備支援のための土地利用制度の導入 ○教育関連用途の原則維持としつつ、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土地利用制度の導入

市全域に共通する土地利用上の課題に対する方針（※２）

課題の類型	土地利用制度の活用方針
1) 大規模な土地利用転換を促えた適切な誘導	○大規模な土地利用転換が行われる場合は、出来る限り早い段階で協議調整を行うことにより、周辺市街地環境にふさわしい土地利用や建築が行われるよう、大規模な土地利用転換に関する情報を出来る限り早期に把握し、協議や助言・指導が行える仕組みを導入
2) 都市計画の適時・適切な見直し	○社会情勢の変化や地域ニーズの変化を踏まえた、都市計画を適時適切に見直すための仕組みの構築
3) 公共施設再編に伴う都市計画の見直し	○小・中学校等の公共施設再編に伴う跡地利用については、地域や多様な活動団体、行政等が協働していくための仕組みを構築する「地域づくり」での取組を踏まえ、従前の建物機能の継続や、地域振興に資する土地利用が可能となるよう、地区計画や特別用途地区などの土地利用制度の導入
4) 災害リスクを踏まえた開発、建築行為の適正な誘導	○建築物の安全確保の強化や開発抑制に向けた都市計画制度の導入の検討 ○建築物の共同化や不燃化の促進、延焼防止に向けた都市計画制度の導入を検討 ○開発許可制度等において災害リスクを考慮した都市基盤整備を誘導する仕組みの検討
5) 政策誘導型土地利用の強化に向けた対応	○幹線道路沿道が近く、既に駐車場等や資材置場などの土地利用がなされている敷地や、そのおそれのある敷地においては、「八王子市市街化調整区域基本方針」を踏まえ、地区特性に応じた土地利用に関する地域方針等を定めた上で、みどりの適切な管理・保全と両立とし、地域振興に資する土地利用の誘導に向け、適切な土地利用制度を選択・活用
6) 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	○各制度の選択・運用にあたり、特に少子高齢化対応、日常生活の利便性向上に資する建築物に対し、都市計画部局と建築部局における認識の整理・共有

第 1 章 八王子の土地利用の将来像

(1) 第3次都市計画マスタープランの改定のポイント

都市計画マスタープランの「都市づくりの方針」における「新しい・強化する要素」



<市街地整備・交通>

- ・ 人を中心とした道路空間への再構築、歩きたくなるまちづくり
- ・ 工業系用地における操業環境の保全
- ・ 公共施設再編や都市機能の集積



<みどり・環境・景観>

- ・ 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
- ・ 民間投資の促進とともに地域振興と広域的な観光振興の推進



<都市防災>

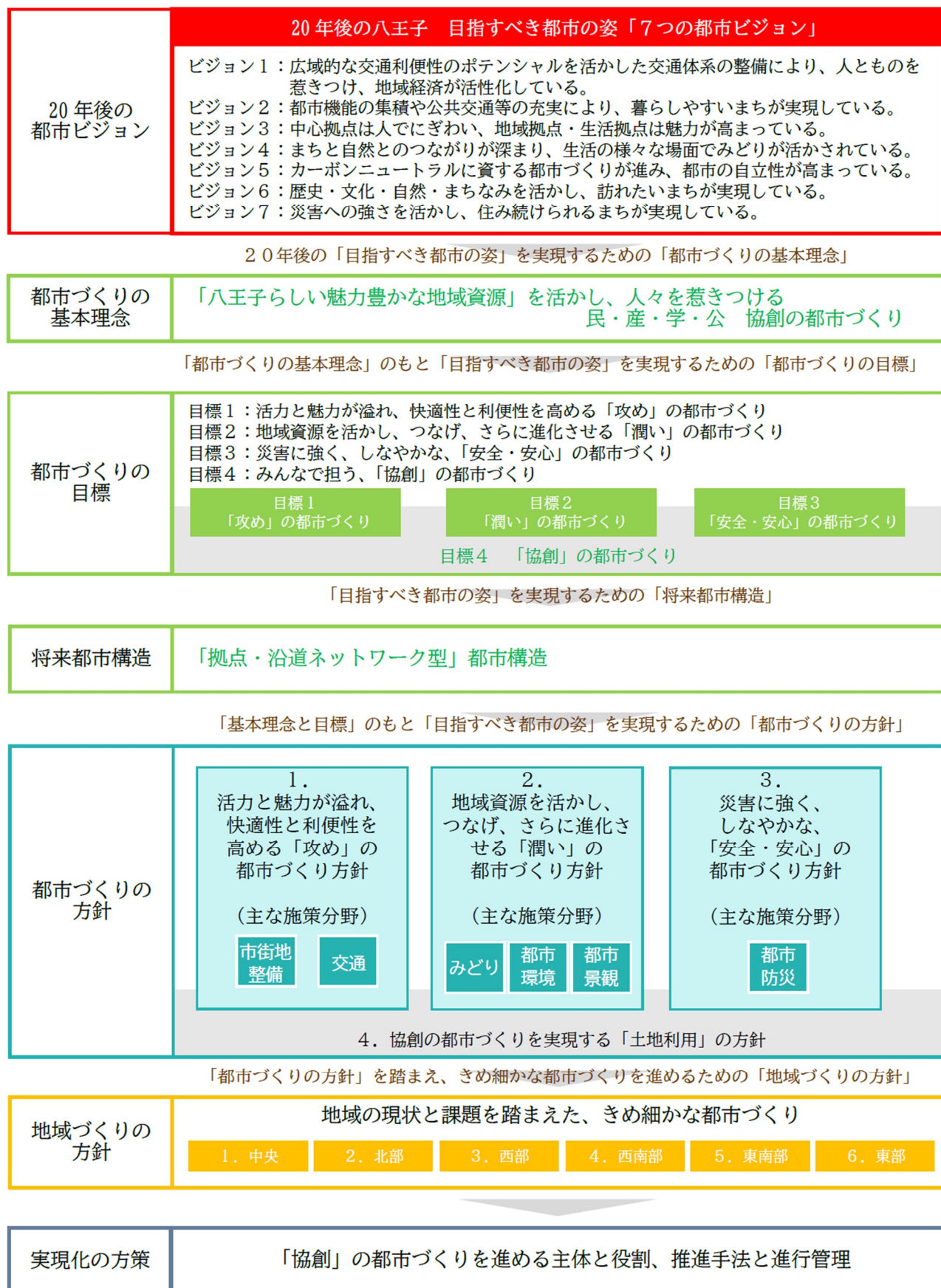
- ・ 災害リスクや周辺への波及効果、将来の維持管理コストなどを考慮し、高い整備効果が得られる新たな都市基盤の形成



<土地利用の方針>

- ・ 様々な活動が展開される持続可能で多様性に富んだ都市の形成（ミクスْتُユース）
- ・ 市街化調整区域のみどりは、無秩序な市街地の拡大が懸念されることから、産業振興や地域経済の活性化とともに、みどりの適正な管理・保全を両立する土地利用を図る

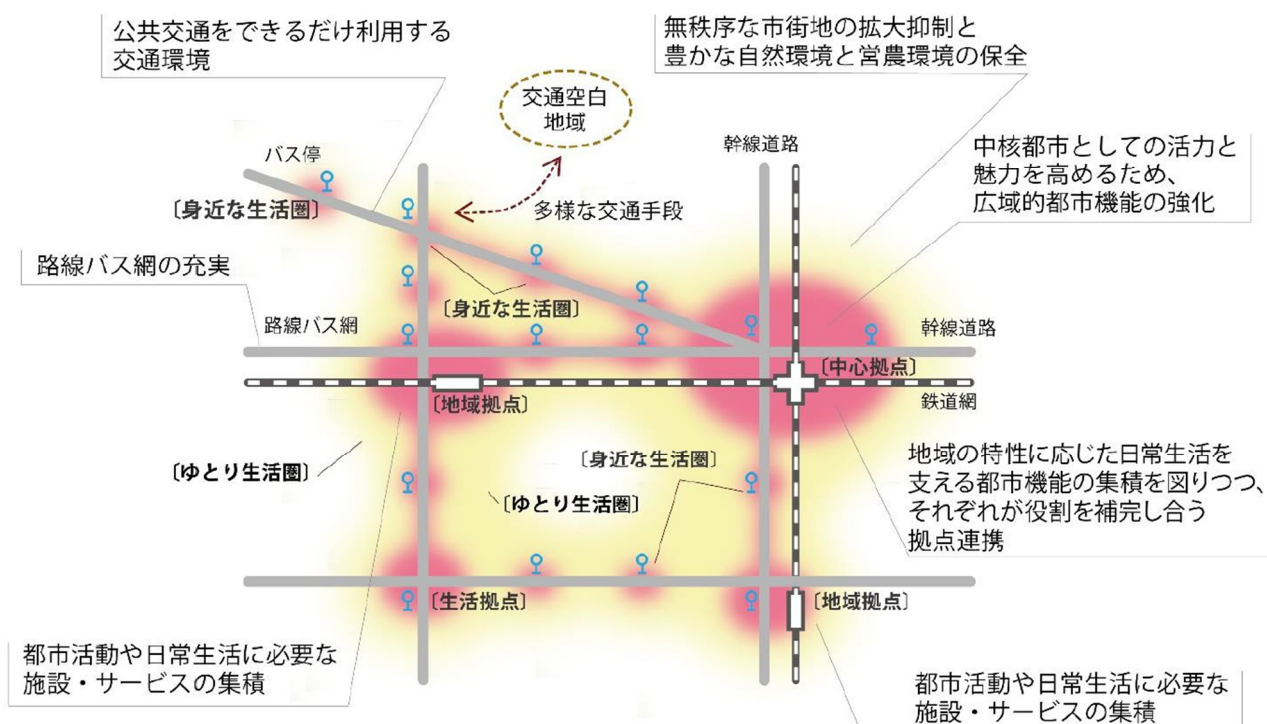
(2) 第3次都市計画マスタープランの構成



(3)「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造

【将来都市構造のイメージ】

～「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造～



身近な生活圏でのライフスタイル像

徒歩や自転車、公共交通などを使って、自宅から歩ける範囲に商業・就業・交流などの都市機能が揃うとともに、エネルギーの面的利用など、利便性が高く省エネルギーな暮らし。



身近な生活圏のイメージ

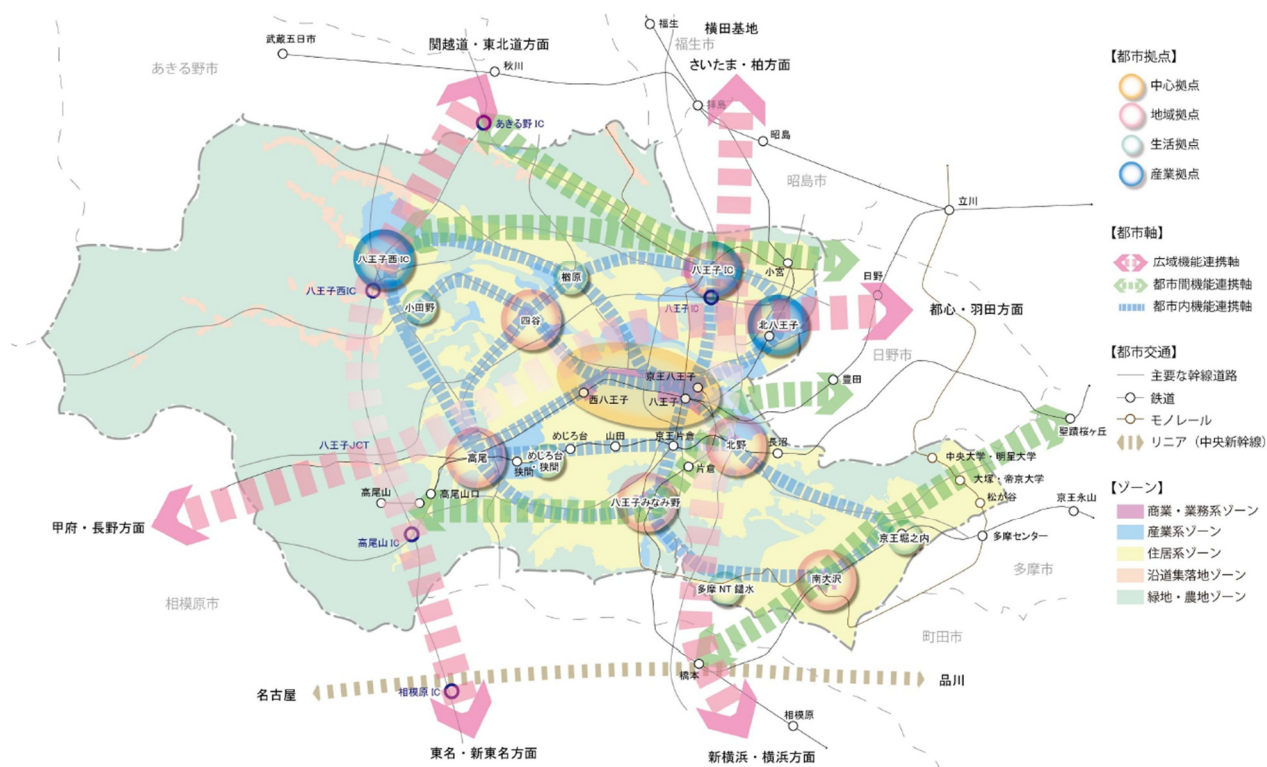
ゆとり生活圏でのライフスタイル像

日常生活を支える機能へのアクセスは自動車と地域公共交通などを併用しつつ、エネルギー自立性が高く、豊かなみどりに囲まれ自然と強制する暮らし。



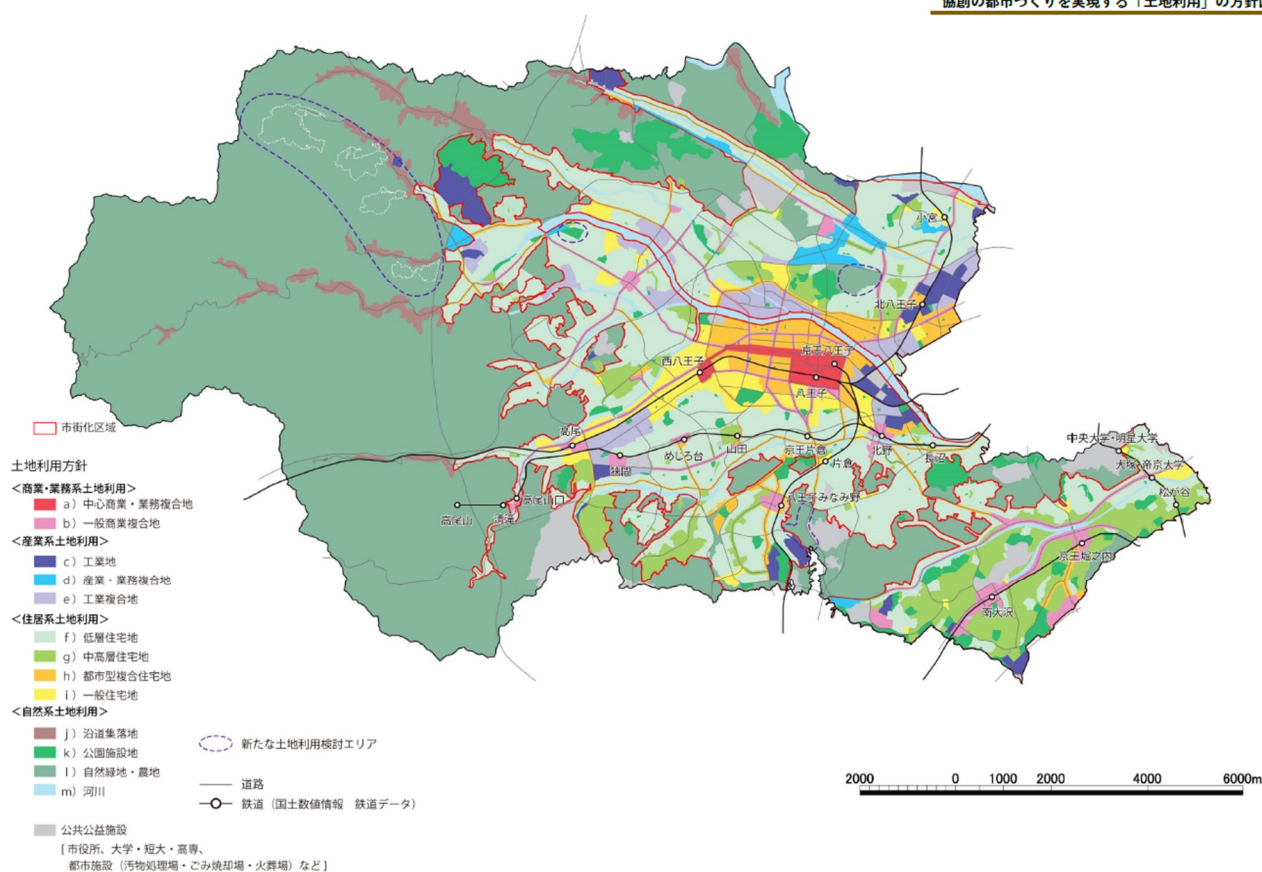
ゆとり生活圏のイメージ

(4) 将来都市構造図・土地利用の方針図



◇協創の都市づくりを実現する「土地利用」の方針図

協創の都市づくりを実現する「土地利用」の方針図



第 2 章 土地利用制度の活用方針

（１）土地利用制度の活用方針の基本的な考え方

本方針は、都市計画マスタープランで掲げた将来的な都市構造のイメージである「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造を構成する都市拠点や幹線道路、市街地等に求められる土地利用の実現を目指し、主に以下を本方針の基本的な考え方とします。

「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造の実現に向けた活用方針

○都市拠点（中心拠点）

◎広域的都市機能の強化

⇒【商業・業務系土地利用】

市街地の適切な更新の促進、歩きたくなるまちづくりによる魅力向上

○都市拠点（地域拠点・生活拠点・産業拠点）及び幹線道路沿道

◎都市活動や日常生活に必要な施設・サービスの充実

⇒【商業・業務系土地利用】都市拠点や幹線道路沿道への生活利便施設・機能の誘導

⇒【産業系土地利用】産業系用地における操業環境の維持・創出

○周辺の市街地（身近な生活圏・ゆとり生活圏）

◎居住環境の質の向上

⇒【住居系土地利用】くらし方の多様化に対応する機能の導入

都市農地や樹林地などの身近なみどりの保全と活用

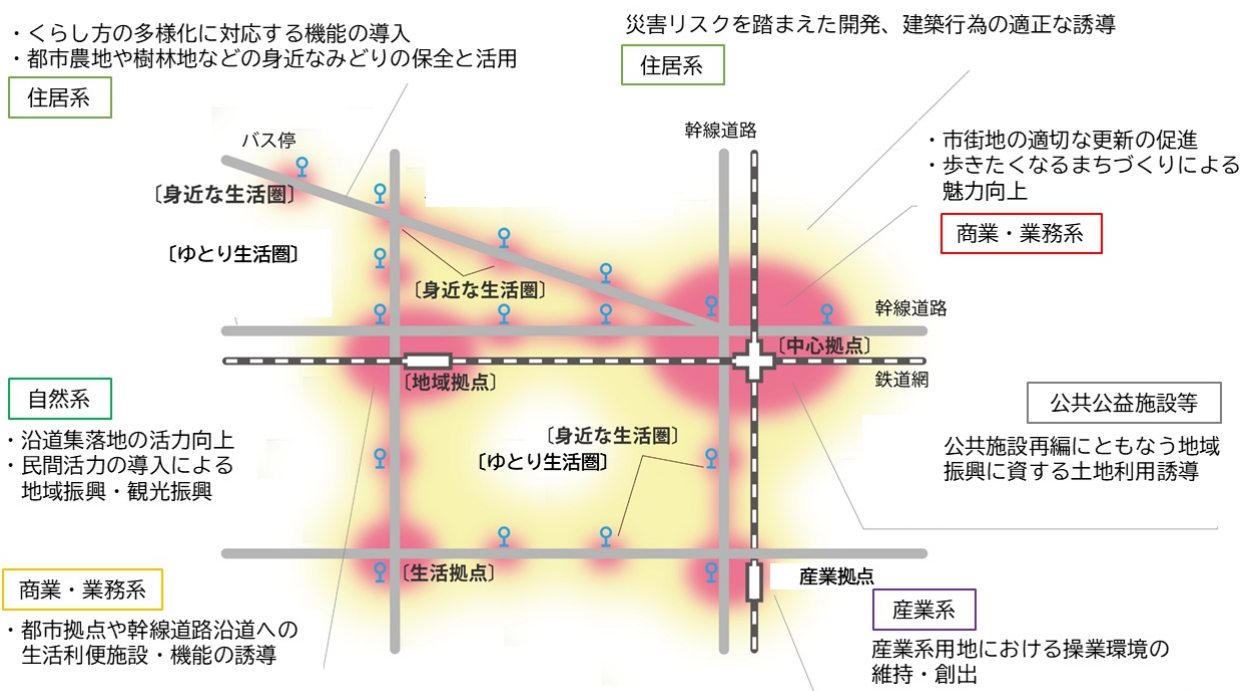
⇒【公共公益施設等】公共施設再編に伴う地域振興に資する土地利用誘導

◎無秩序な市街地の拡大抑制

⇒【住居系土地利用】災害リスクを踏まえた開発、建築行為の適正な誘導

◎豊かな自然環境と営農環境の保全・活用

⇒【自然系土地利用】沿道集落地の活力向上。民間活力の導入による地域振興・観光振興



(2) 土地利用制度の活用方針の構成

本方針は、八王子市における土地利用に関わる規制・誘導手法を複合的に選択・活用していく上での基本的な考え方を示すものであり、下記の点を重視した構成としています。

① 都市計画マスタープランの「土地利用の方針」を踏まえる

- ・本方針は、都市計画マスタープランで掲げる「将来都市構造」を基本的な考え方として、「協創の都市づくりを実現する『土地利用』の方針」を踏まえて作成します。

② 市街地の実態・動向に基づく土地利用上の課題の整理

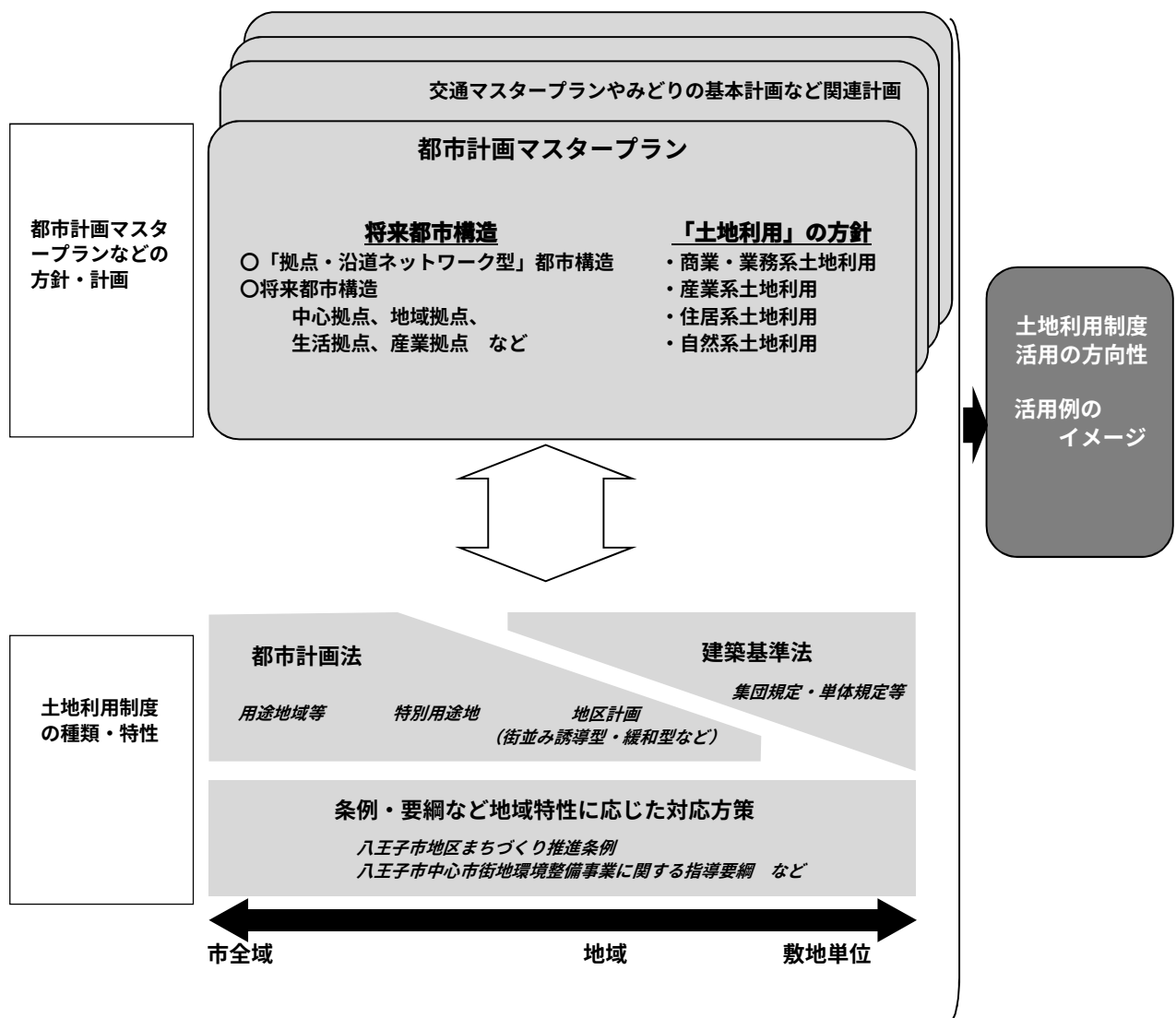
- ・土地利用制度の活用方針を示すにあたっては、市街地（本活用方針においては、都市計画区域内とします）の実態や動向を捉え、主な土地利用上の課題を整理します。

③ 課題解決に向けた土地利用制度の活用の考え方の提示

- ・それらの課題を解決するために必要となる土地利用制度の活用方針を都市計画マスタープランに示された「土地利用の方針」における分類ごとに示します。
- ・なお、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します。

④ 活用が考えられる各種規制・誘導手法具体的イメージの例示

- ・土地利用制度の活用方針を示したものの中で、具体的な土地利用制度の活用イメージが想定されるものについて、その内容を示します。
- ・具体的な土地利用制度の活用イメージについては、都市計画マスタープランの「将来都市構造」や「土地利用方針」などにおける土地利用の位置づけを踏まえながら、都市計画法に基づく制度のみではなく、建築基準法に基づく対応や条例・要綱などによる市独自の対応など、活用が考えられる各種規制・誘導手法を示します。
- ・想定される土地利用制度活用に向けた検討課題などについても整理します。今後、土地利用制度の活用方針に基づいた具体的な都市計画決定や土地利用制度の活用に際しては、この「検討課題」に留意して検討します。



(3) 土地利用類型ごとの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

【都市計画マスタープランでの土地利用の配置方針】

中心拠点である JR 八王子駅・京王八王子駅から甲州街道を経て西八王子駅に至る地区を中心商業・業務複合地として位置づけ、市街地再開発事業等の活用により市街地更新を図るとともに、商業、業務、福祉、教育、文化、居住などの多様な機能・サービスの集積を図ります。

上記のとおり、都市計画マスタープランでは JR 八王子駅・京王八王子駅から甲州街道を経て西八王子駅に至る地区を土地利用の配置方針において、中心商業・業務複合地に位置づけています。

また、「八王子市中心市街地まちづくり方針（市街地総合再生基本計画）」では、都市計画マスタープランの内容を踏まえ、八王子駅周辺を対象に、より詳細な「地域づくりの方針」を示しています。

これらの計画の将来像を踏まえ、土地利用制度の活用方針などを示します。

■中心市街地や西八王子駅周辺

<市街地の現状及び土地利用制度に関する課題>

「八王子市中心市街地まちづくり方針」（平成28年3月）では、下記の現状認識のもと、主に都市づくり分野から見た市街地再生の課題が5つ示されています。

中心市街地は、約58万人の人口と豊かな自然環境を抱える自立都市の中心にあたり、交通利便性にも優れるという高いポテンシャルを持っている。しかし近年は、周辺市街地の成長や都心回帰、小売業を取り巻く環境の変化、少子高齢社会の到来といった大きな社会的な潮流の中で、中心市街地の求心力となっていた商業・業務機能が低迷し、賃料の低下や空き家・空き店舗・低未利用地等の発生が見られるなど、ポテンシャルを十分に発揮できていないものと考えられる。

【主に都市づくり分野から見た市街地再生の課題】

- 中心拠点にふさわしい都市機能の充実
- アメニティ空間（回遊・滞留の場）の確保と高質化
- 人口構造の変化（夜間人口の増加・少子高齢化）への対応
- 建築物の老朽化への対応、適切な市街地更新の誘導
- 近年のまちづくりの動きを踏まえた地域の力を活かした持続可能なまちづくりへの展開

出典：八王子市中心市街地まちづくり方針

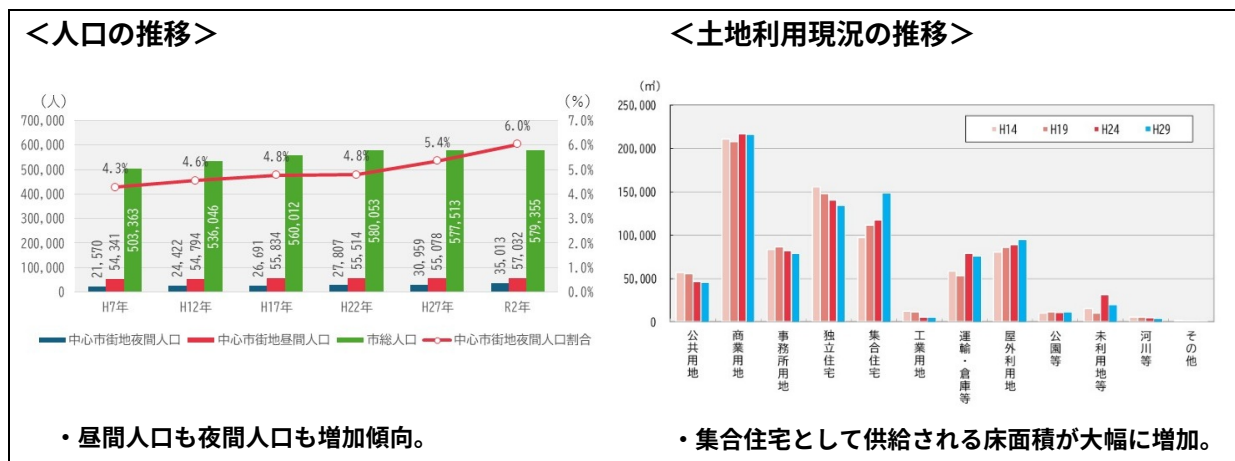
上記の位置づけを踏まえつつ、当該エリアにおける現状認識や課題を土地利用制度の視点から見ると、主な課題として「建築物の用途に関する課題」「形態規制による課題」「駐車場の確保に関する課題」の3点に整理でき、これらが複合的に重なることが適切な市街地更新が進まない要因の1つにもなっています。

それぞれの課題について、以下に示します。

○建築物の用途に関する課題

当該エリアは商業地域に指定されていますが、近年、国道20号の沿道を中心に、共同住宅の建設が進み、中心市街地の人口が増加しています。このため、居住者の生活に関わる利便施設の需要の高まりも踏まえ、中心市街地としてにぎわいの連続性を維持・創出していくことが求められていることから、中心市街地環境整備事業に関する指導要綱を運用していますが、建築物の低層部にも住宅が整備され、にぎわいの連続性が途切れる事例がみられます。

◇中心市街地の人口の推移（国勢調査より）



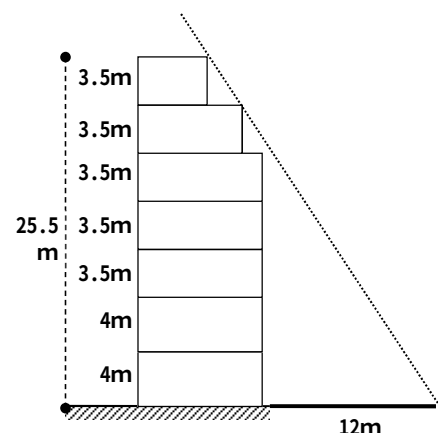
○形態規制による課題

・建築物の老朽化への対応、適切な市街地更新の誘導

中心市街地には、更新期を迎えた旧耐震建築物が比較的小規模な敷地に多く立地しています。

➤ 比較的幅員の広い通りの沿道

国道20号や富士見通り、西放射線通り等の比較的幅員の広い通りでは、中高層の商業・業務ビルを計画しようとする場合、道路斜線制限により敷地の有効利用が難しい状況がみられます。また、現行の形態規制では、ペンシルビルや上層階が後退した建物形態となりやすく、良好な街並み形成の視点からの課題と言えます。

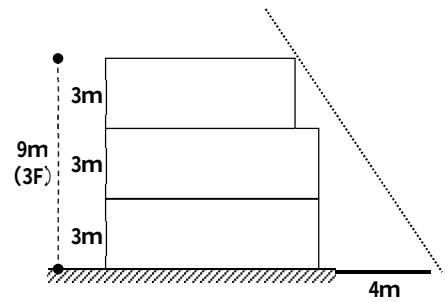


形態規制により上層階が後退した建物形態となる。

➤ 比較的幅員の狭い通りの沿道

比較的幅員の狭い通りの沿道に面する敷地では、幅員 4m 程度の細街路が多く、建替えを行う場合、前面道路による基準容積率規制、道路斜線規制及び建築基準法第 42 条第二項に規定する道路の拡幅に伴う敷地面積減少が影響し、十分な床面積を確保できない場合があります。

また、特に中町地区では、路地と低層の建築物からなる、風情ある花街の雰囲気や空間構成が今も残されており、中心市街地を代表する魅力のひとつとなっています。今後もこうした歴史的な景観の適切な維持が求められています。



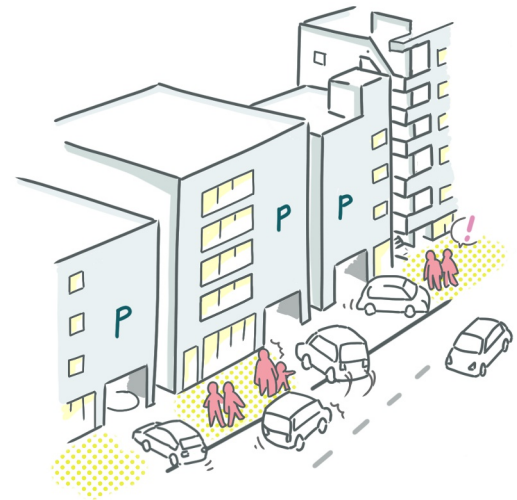
例えば、敷地面積が 100 m² の場合、確保可能な床面積は 230 m² 程度となり、3 階部分が後退した建物形態となる。

○ 駐車場の確保に関する課題

八王子駅周辺は、都市計画法に基づく駐車場整備地区に指定されています。地区内で一定規模以上の建築物の新築や増築等を行う場合、駐車場法や東京都駐車場条例、八王子市集合住宅等建築指導要綱に基づいて駐車場の確保が義務づけられています。

そのため、敷地内で駐車場を確保しようとすると、駐車場の出入口を低層階に設ける必要から、にぎわいの連続性への支障や十分な床面積が確保できないケースがみられます。

また、各建物への駐車場設置による中心市街地内の細街路への自動車交通の流入は、歩行者等の安全性・快適性の観点からも課題となっています。



駐車場を敷地内に配置した場合の建築や歩行者空間の課題イメージ

< 土地利用制度の活用方針 >

中心市街地では建築物の建替え等を進めながら、安心・快適な市街地空間やにぎわいの連続性の確保など、中心市街地にふさわしい機能や、歩きたくする魅力のある街並みの形成を図ります。

「建替え更新の積極的誘導」

更新を積極的に誘導すべき地区では、市街地の実態や動向を捉え、地区計画などの土地利用制度の活用を図ることにより取り組みの促進を図ります。

「特徴的な界隈の保全」

風情のある街並みや路地の空間構成の保全を重視すべき地区では、防災性の向上と路地の雰囲気・魅力維持の両立を図りながら、個別更新が可能となるよう地区計画など土地利用制度の活用を図ります。

＜土地利用制度の活用例のイメージ＞

「建替え更新の積極的誘導」

○低層部への商業・業務機能の誘導や公共空間の確保

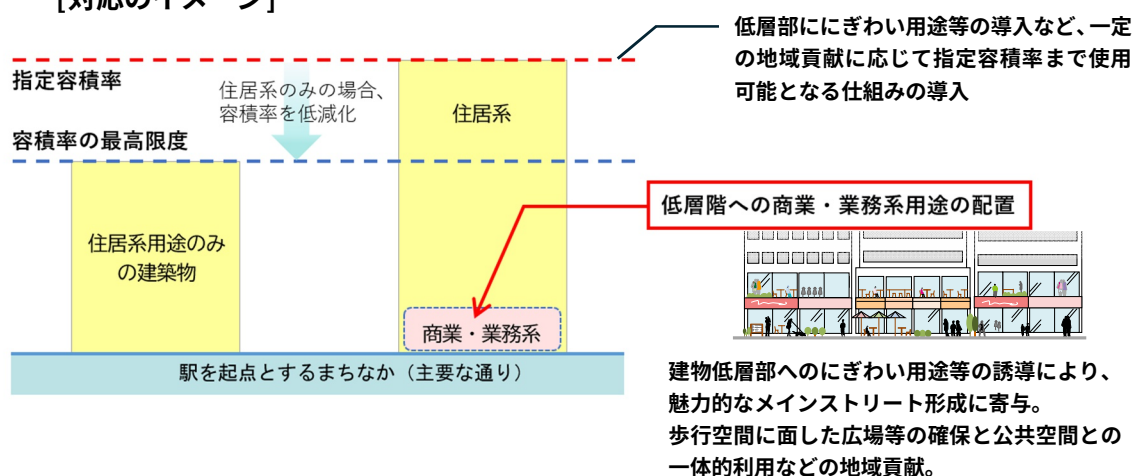
- ・例えば西放射線通り等の主要な通りの沿道では、メインストリートにふさわしく、にぎわい形成につながるよう、建築物の低層部への商業・業務系施設の誘導を図るための仕組みを導入します。

【手法例】

➤ 地区計画の活用

- ・低層階での用途制限又は、低層階が住宅の場合における容積率の最高限度を低減
- ・建替えを阻害する形態規制を一定条件のもとで緩和・合理化するまちなみ誘導型地区計画との併用

【対応のイメージ】



【検討課題】

- ・住宅用途に過度な規制をかけることで建替えが停滞しないよう留意する必要があります。
- ・商業・業務系施設や住宅等の誘導を図る際には、「八王子市中心市街地まちづくり方針」の土地利用の方針に基づくとともに、市街地の実情や需要にあわせた検討が必要です。（土地利用や歩行動線の状況、誘導すべき通りや区域の設定など）

➤ 八王子市中心市街地環境整備事業に関する指導要綱の運用

「八王子市中心市街地環境整備事業に関する指導要綱」により、建替えにあたって回遊空間の維持・充実に向けた壁面後退による歩行空間の充実や低層部への商業・業務機能の誘導を図ります。

➤ 都市開発諸制度の運用

- ・都市開発諸制度（再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区、特定街区、総合設計制度）については、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度として、その立地や計画規模に応じて選択、運用します。
- ・「八王子市中心市街地環境整備事業に関する指導要綱」の運用と連携し、公共空間や周辺の広場空間との連携による回遊空間の創出など、建替え事業の中で面的なまちづくりへの貢献を促進します。

- ・総合設計制度では、八王子市総合設計許可要綱のもと、低層階の物販店舗など地域のより一層のにぎわい向上に資する取組みや敷地の集約化を評価するなど良質な建替えを誘導します。

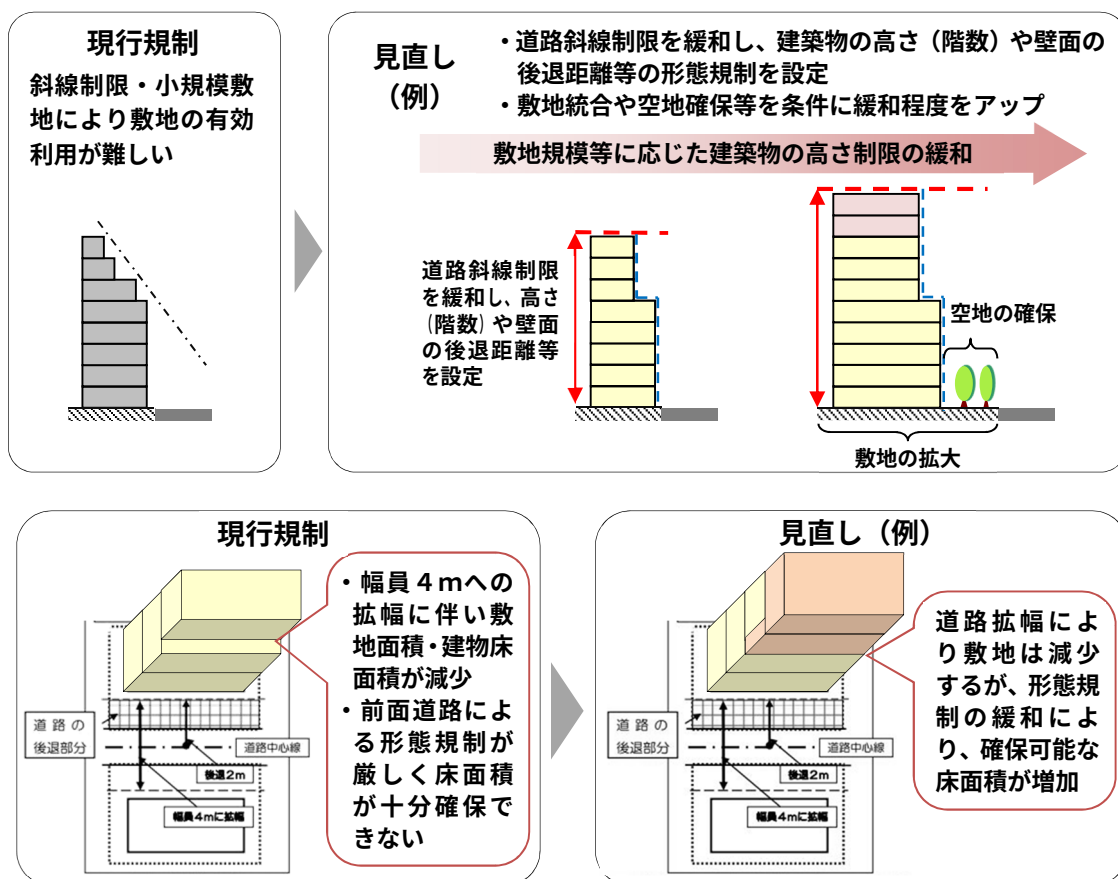
○街並み誘導型地区計画による形態規制の緩和

- ・建替えを阻害する形態規制を一定条件のもとで緩和・合理化します。
- ・前面道路による形態規制（前面道路による容積率・道路斜線制限）の緩和により、容積消化率を向上することで、従前より大きい床面積が確保可能となり、建替え促進と細街路拡幅を誘導します。
- ・小規模敷地における個別建替えだけではなく、敷地統合を緩和条件の一つとして誘導を図ることで、市街地環境改善の効果を高めます。

【設定例】

＊道路斜線規制を緩和するとともに、地区の特性にあわせて建築物の高さ（階数）や壁面後退距離等の形態規制を設定。その際、一定の敷地面積以上で建築を行う場合は、敷地の大きさや確保する空地の大きさなど市街地への貢献の程度にあわせて高さ等の形態規制を緩和する仕組みを導入

＊西放射線通り沿道等の敷地と後背敷地が一体となった共同化や敷地統合を誘導



【検討課題】

- ・通りや沿道市街地の特性などを踏まえた街並み形成イメージの具体化と、壁面後退距離や高さ制限などの適切な数値基準の設定が必要です。
- ・地区特性などを踏まえた容積率の緩和程度や形態規制の数値基準の検討が必要です。

○地区の特性を踏まえた駐車場の適正配置を促進する制度の構築

- ・中心市街地の駐車場整備地区内において、自動車の中心市街地内の細街路への流入を抑制し、安心・快適な回遊ルートの実現を図るとともに、民間の建築物更新や駐車場の適正配置を促進する仕組みを構築します。

【手法例】 東京都駐車場条例に基づく地区独自の駐車場地域ルール の策定

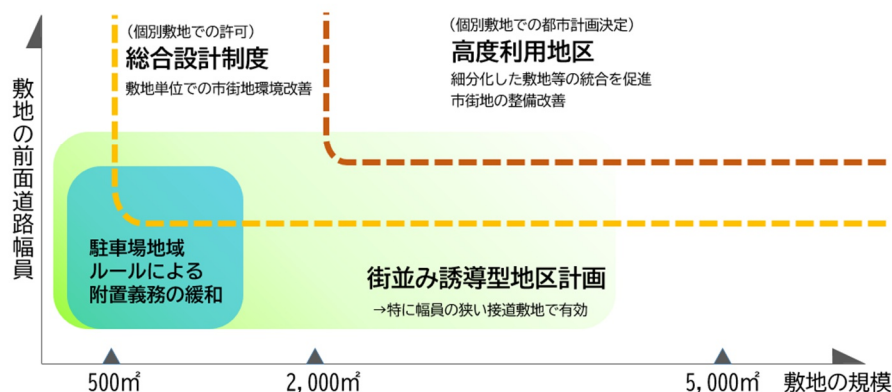
- ＊駐車場の附置義務台数の低減に関する独自基準の設定
- ＊駐車場の隔地に関する市の独自基準を設定
- ＊駐車場地域ルール適用者への地域まちづくり貢献策の要請

【検討課題】

- ・地域まちづくり貢献策の検討
- ・地域ルールを主体的に運用する地元組織及び運営組織の確立
- ・上記の制度の見直しに合わせ「八王子市集合住宅等建築指導要綱」における敷地内の駐車場確保に関する基準を見直すとともに、駐輪場施設についても市街地の実態を踏まえた適切な誘導が可能となるよう駐輪場確保に関わる制度の見直し

中心市街地や西八王子駅周辺における形態に関わる制度の効果イメージ

敷地の条件により、課題に対して特に効果的と考えられる各種制度の領域を示しています。



「特徴的な界隈の保全」

○低層の街並みを維持しつつ個別更新を可能とする仕組みの導入

- ・路地の空間構成の保全を重視すべき地区において建替えを行う場合には、地区の防災性に配慮しながら、地区計画などの導入により、路地の雰囲気・魅力の維持を図ります。
- ・小規模敷地における個別建替えだけではなく、敷地統合を緩和条件の一つとして誘導を図ることで、市街地環境改善の効果を高めます。

【手法例】 街並み誘導型地区計画の活用

＜東京都中央区月島地区＞

- ＊道路斜線制限を緩和することで一定規模以上の床面積を有する建物の建築を可能に
- ＊明治期から大正期にかけて形成された路地空間を維持しつつ、防災性向上のため、隣地境界に壁面位置の制限を設け、二方向避難を確保

【検討課題】

- ・街並みの将来像の具体化と地域住民による将来像の共有。
- ・防災性の向上を図りながら、風情ある路地の雰囲気や魅力を維持していくための具体的なルールの確立。

2) 一般商業複合地

【都市計画マスタープランでの土地利用の配置方針】

▼地域拠点型

地域拠点である北野駅周辺、高尾駅周辺、八王子みなみ野駅周辺、南大沢駅周辺、中央道八王子IC 周辺、陣馬街道と高尾街道が結節する四谷周辺は、商業・業務機能や日常生活の利便性向上と地域住民の都市活動や交流に資する機能集積を図ります。

▼生活拠点型

生活拠点である京王堀之内駅周辺、めじろ台・狭間駅周辺、秋川街道と高尾街道が結節する檜原周辺、陣馬街道沿道の小田野周辺、多摩ニュータウン鏈水周辺は、地域拠点の機能を補完・分担し、地域住民の買い物を中心とした日常生活の利便性向上と活動や交流に資する機能集積を図ります。

▼幹線道路沿道型

国道 16 号や多摩ニュータウン通りなどの主要な幹線道路沿道は、沿道型商業を中心に業務や居住など多様な機能の集積を図ります。

■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

＜市街地の現状及び土地利用制度に関する課題＞

八王子市の幹線道路の沿道では、道路から 20mの幅で第一種住居地域や準住居地域等の路線型の用途地域が指定され、その後背には第一種低層住居専用地域が広がる地域が多くなっています。都市計画マスタープランで利便性の向上を目指す「地域拠点」「生活拠点」においても、路線型の用途地域が指定されているところがあります。

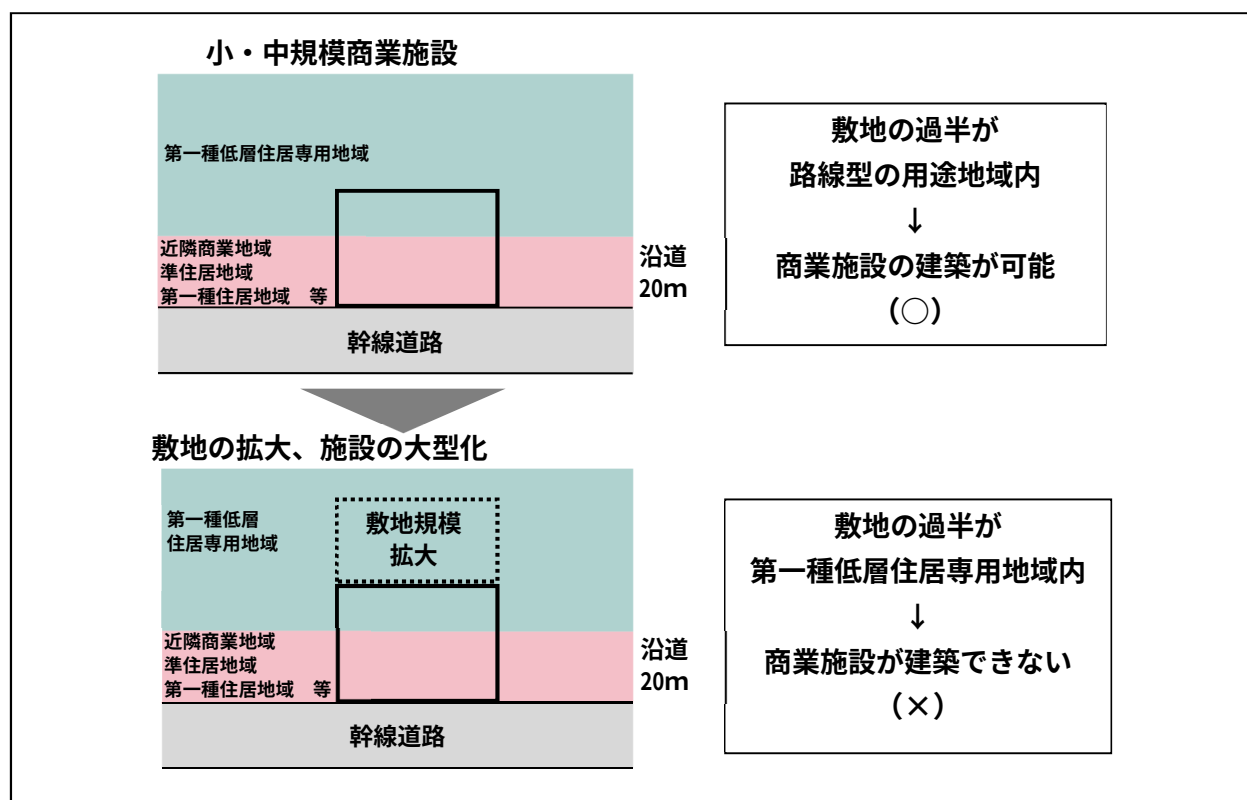
幹線道路沿道には、スーパーマーケット等の生活利便施設が立地し、地域の日常生活を支えています。近年の幹線道路沿道に立地するスーパーマーケットは、以前に比べてより大きな売り場面積や駐車場面積が必要とされています。そのため、これらを建替えようとした場合、現地での営業継続のためには、敷地の拡大、施設の大型化が必要となります。

しかし、現行の道路境界から 20mの幅の用途地域指定では、後背の用途地域（第一種低層住居専用地域）が過半を占めることにより、建替えが困難となるケースがあります。その結果、商業施設が撤退せざるを得ない事例も生じており、地域の日常生活に影響を与えることも懸念されます。

また、建替えだけでなく 20m幅で路線型の用途地域が指定されている場所では、新規出店も難しくなっています。

このように、例えば「地域拠点」や「生活拠点」として位置づけられ、日常生活の利便性向上のために機能集積を図りたい場所であっても、スーパーマーケット等の生活利便施設の立地が難しい状況もみられます。

都市計画マスタープランが目指す将来的な都市構造のイメージ『「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造』を実現していくためには、路線型の用途地域が指定されている「地域拠点」「生活拠点」や幹線道路沿道において、地域の持続的な生活を支えるスーパーマーケット等の生活利便施設の維持や集積が不可欠です。



<土地利用制度の活用方針>

「地域拠点」「生活拠点」及び主要な幹線道路沿道では、地域の持続的な生活を支えるため、近年の生活利便施設の立地傾向にあわせ、後背地の低層住宅地への影響や交通基盤の負荷に配慮しつつ、既存のスーパーマーケット等の生活利便施設の建替えや、新たな立地が可能になるよう土地利用制度の活用を図ります。

<土地利用制度の活用例のイメージ>

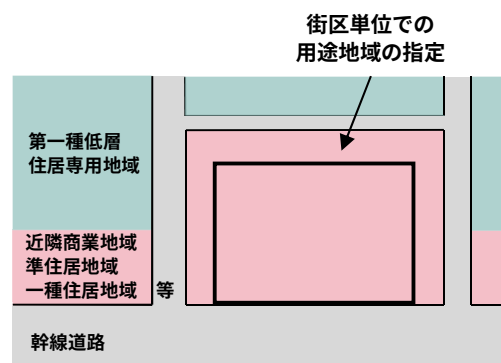
以下の土地利用制度の活用方法が考えられます。地域の特性に応じてそれぞれ使い分けることにより、地域にふさわしい土地利用の実現を図ります。

○沿道の市街地実態に応じた用途地域や地区計画の指定（街区単位での対応）

市街地の実態を踏まえて、街区単位で用途地域の変更や地区計画を指定し、地域で必要とされる生活利便施設の立地を可能とします。

【検討課題】

- ・見直す区間や範囲は、市街地の将来像を明確化する必要があります。
- ・広範に用途地域や地区計画を指定するには、生活利便施設の立地を可能にするためだけでなく、その他の地域課題の改善も含めた検討が必要です。



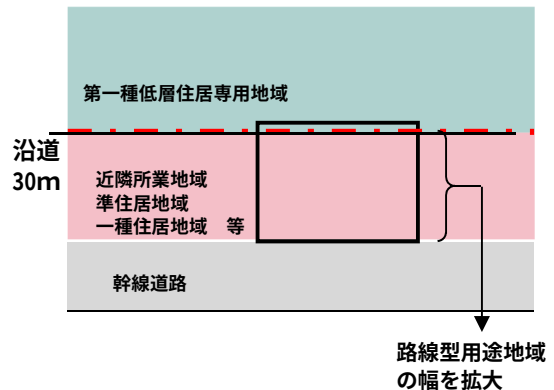
○沿道の市街地実態に応じた各種制度の指定・導入（沿道やエリアを限定した対応）

➤ 路線型用途地域の指定幅の拡大

地域拠点、生活拠点、主要な幹線道路沿道においては、道路幅員を踏まえながら、道路に沿って 30m の用途地域を指定します。

【検討課題】

- ・沿道の用途地域が拡大することにより、生活利便施設以外の多様な大規模施設の立地が可能になります。そのため、沿道の市街地状況（敷地規模、建物立地、土地利用等）から、広範への指定の必要性や影響の検討が必要となります。
- ・用途地域の指定幅の拡大にあたっては、一定規模以上の道路幅員を有すること等が条件となります。

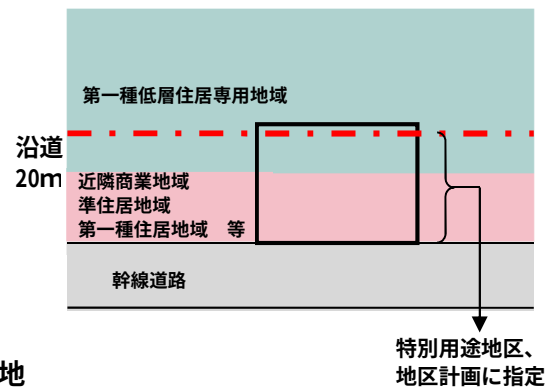


➤ 特別用途地区や地区計画（緩和型）の指定

道路に沿って 30m幅あるいは地形地物等を勘案した範囲を対象に特別用途地区や地区計画により「（仮称）生活圏保全・育成地区」を指定します。地区内でスーパーマーケット等の生活利便施設の用途に限定して立地を可能にします。

【検討課題】

- ・建築物の高さ・規模等を制限するなどにより、立地が可能となる生活利便施設の規模等を予め規定し、後背の低層住宅地など周辺への環境配慮を図ることが必要です。



➤ 立地適正化計画を踏まえた特定用途誘導地区の指定

地域拠点、生活拠点などの立地適正化計画に定めた都市機能誘導区域では、特定用途誘導地区を定め、日常生活の利便性向上に資するスーパーマーケット等の生活利便施設を誘導すべき用途と位置づけ、これらに限定して、用途地域や容積率の緩和を可能にします。

【共通の検討課題】

- ・社会情勢や地域住民の意向などを考慮し、生活利便施設や福祉施設等の立地について最適な範囲と総量の検討が必要です。
- ・歩きやすい歩行空間の創出など地区特性に応じた市街地環境の改善を伴う規制事項の検討が必要です。
- ・活用する土地利用制度については、地域特性や近年の生活利便施設の立地傾向、それぞれの制度の特徴等を踏まえた検討が必要です。

産業系土地利用

3) 工業地

【都市計画マスタープランでの土地利用の配置方針】

現行用途地域の工業専用地域、工業地域に指定されている地区や計画的に工業集積を図る地区などを工業地として位置づけ、工場等の操業環境の維持・向上に努めます。

■工業に純化した地域

＜市街地の現状及び土地利用制度に関する課題＞

都市計画マスタープランで産業・業務複合機能の誘導を促す「産業拠点」に位置付けられている JR 北八王子駅周辺の「北八王子工業団地」が市内で唯一の工業専用地域である。また、企業立地支援制度では、北八王子工業団地地区を企業立地促進地域（製造業）に指定しています。

また、新たに工業の集積を誘導した八王子西インター北地区、戸吹北地区、八王子みなみ野ニュータウンの一部などでは、既に地区計画により住居系用途の混在の防止が図られています。

工業専用地域に指定されたエリアは、用途地域の規制により工業系土地利用の割合が高く、大規模な工場等も多く立地しています。近年では、生産性の向上や就労環境の充実など、事業機能の拡充に対するニーズがみられるなど、操業環境に求められるものは、社会情勢に応じて変化しています。



北八王子工業団地（工業専用地域）



新たに工業の集積を誘導した八王子みなみ野ニュータウン
（準工業地域）

＜土地利用制度の活用方針＞

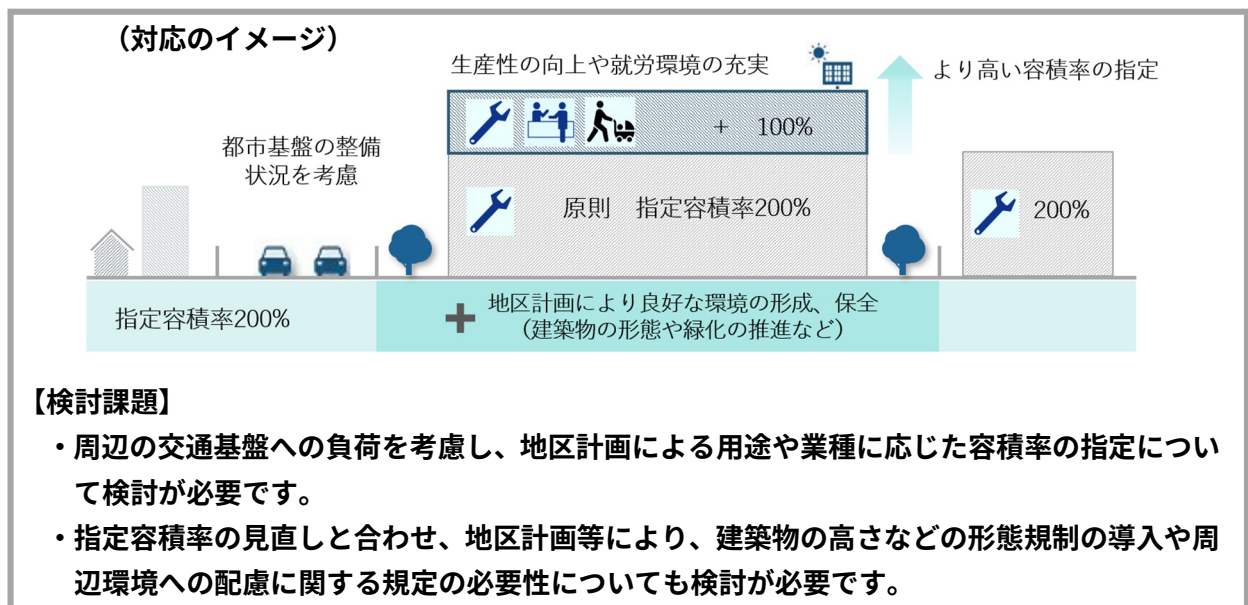
工業に純化した地域では、地域経済の活性化に資する産業拠点のひとつとして、今後とも現行の用途地域等を維持し、工業系土地利用の保全を図ります。

また、工場等の操業環境を支えるため、生産性の向上や就労環境の充実に資する機能拡充が可能となるよう、適切な土地利用制度の導入を図ります。

＜土地利用制度の活用例のイメージ＞

○操業環境の機能拡充に対応した容積率の指定

- ・「区域区分及び用途地域等の指定方針・指定基準」を見直し、現行の指定容積率 200%を原則としつつ、都市基盤の整備状況を踏まえ、生産性の向上や就労環境の充実に資するため、現行よりも高い容積率を指定



■工業の集積度の高い地域

<市街地の現状及び土地利用制度に関する課題>

八王子市内には古くから工業の集積度の高い工業地域が3か所あり、狭間工業団地の一部、小宮町の一部、及び北野工業団地が該当します。いずれも工業系土地利用の割合が比較的高い地区ではあるものの、地区計画により住居系用途の立地が規制されておらず、既に住宅などの土地利用との混在化が進んでいます。

特に駅に近い場所では、生活利便性が高いため、戸建住宅や集合住宅への土地利用転換が進んでおり、大規模集合住宅への転換も目立ちます。

また、工業地域に指定されたエリアは、用途地域の規制により工業系土地利用の割合が高く、大規模な工場等も多く立地しています。近年では、生産性の向上や就労環境の充実など、事業機能の拡充に対するニーズがみられるなど、操業環境に求められるものは、社会情勢に応じて変化しています。



北野工業団地（工業地域）

<土地利用制度の活用方針>

工業地に位置付けられた地域は、工業団地の設立の経緯も踏まえ、今後とも工業系土地利用の保全を図ります。特に、工業系の集積度の高い地区では、他用途との混在防止や操業環境の保全を目的に土地利用制度の導入を図ります。

また、工場等の操業環境を支えるため、生産性の向上や就労環境の充実に資する機能拡充が可能となるよう、適切な土地利用制度の導入を図ります。

<土地利用制度の活用例のイメージ>

○操業環境の機能拡充に対応した容積率の指定

- ・ 「区域区分及び用途地域等の指定方針・指定基準」を見直し、現行の指定容積率 200%を原則としつつ、都市基盤の整備状況を踏まえ、生産性の向上や就労環境の充実に資するため、現行よりも高い容積率を指定

【検討課題】

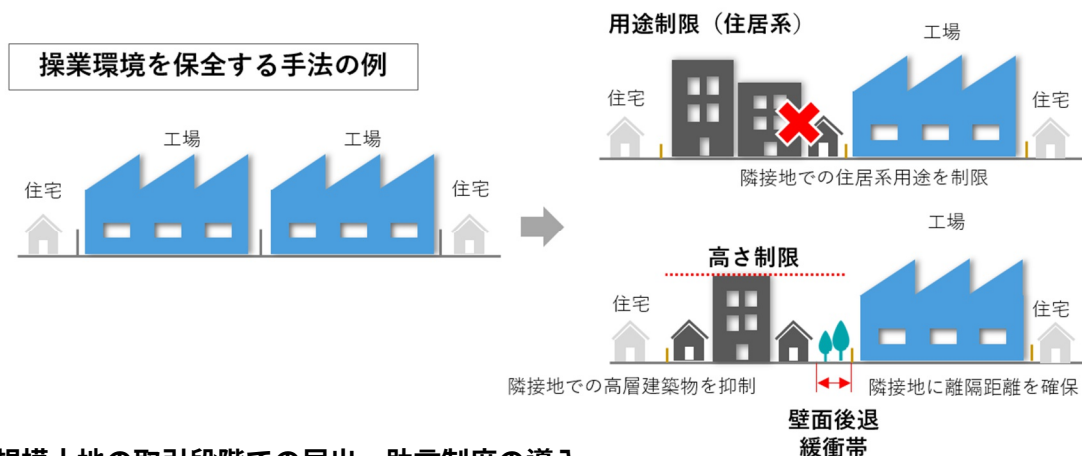
- ・ 周辺の交通基盤への負荷を考慮し、地区計画による用途や業種に応じた容積率の指定について検討が必要です。
- ・ 指定容積率の見直しと合わせ、地区計画等により、建築物の高さなどの形態規制の導入や周辺環境への配慮に関する規定の必要性についても検討が必要です。

○操業環境の維持・向上に向けた制度導入

- ・ 既存の工場等の操業環境の維持・向上に向けて、他用途との混在の抑制や形態規制

〔手法例〕 対象範囲：工場等の敷地及びその周辺敷地

- ・ 工場等の集積度の高い街区単位での地区区分の設定を行う地区計画の指定
- ・ 地区計画や特別用途地区などによる用途制限や壁面後退・緩衝帯による離隔確保
(工場等の敷地における住居系用途の制限や壁面後退の設定や、工場等の隣接地における住居系用途に対する壁面後退の設定)
- ・ 地区計画や高度地区などによる高さ制限（大規模マンションの立地抑制）



○大規模土地の取引段階での届出・助言制度の導入

大規模な土地利用転換における、周辺市街地環境にふさわしい土地利用や建築の誘導、できる限り早い段階での協議調整を目的とした大規模土地の取引段階での届出・助言制度の導入（大規模な工場等の住宅への土地利用転換を調整する仕組みづくり。条例・要綱による対応）

【検討課題】

- ・ 市街地環境や社会経済の実態・動向とその影響・効果等を捉えた適切なゾーニングの検討
- ・ 制限すべき住宅等の規模・形態などの検討

4) 産業・業務複合地

【都市計画マスタープランでの土地利用の配置方針】

中央道八王子 IC 周辺や圏央道八王子西 IC 周辺、主要な幹線道路沿道など工業集積を図る地区を産業・業務複合地として位置づけ、周辺環境との調和に配慮しながら、工場等の操業環境の維持・向上とともに都市基盤の整備に努めます。

■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

＜市街地の現状及び土地利用制度に関する課題＞

産業・業務複合地の中には、宇津木地区や多摩美大西地区の準工業地域のように、地区計画による住宅の立地の制限により、住環境との共存を図っています。

中央道八王子 IC 周辺や新滝山街道沿道などは、産業や業務施設の立地が進みつつありながら、現状では農地も多い状況です。そのため今後、産業・業務の機能集積と住環境や営農環境との調和を図ることが求められます。

<土地利用制度の活用方針>

今後とも工業系土地利用の保全を図るため、現行の用途地域等を維持し、工場等の操業環境の維持・向上を図ります。

また、産業や業務施設の立地が進みつつある地区においては、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よう、地区計画や特別用途地区などの土地利用制度の導入を図ります。

<土地利用制度の活用例のイメージ>

○操業環境と住環境や営農環境との共存に向けた制度導入

- ・工業系土地利用を誘導しつつ、周辺の後背地の住環境の悪化を招く恐れのある用途を制限します。
- ・後背地の住環境や営農環境の保全を目的として、工業系土地利用を誘導する沿道では、地区計画により高さ制限を設けます。

5) 工業複合地

【都市計画マスタープランでの土地利用の配置方針】

住宅の混在が見られるが、今後も工業地として利用することが望ましい地区などを工業複合地として位置づけ、周辺環境との調和に配慮しながら、工場等の操業環境の維持・向上とともに住宅との共存に資するよう、都市基盤の整備や建築物用途の適正配置に努めます。

■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

<市街地の現状及び土地利用制度に関する課題>

東浅川工業団地や狭間工業団地、北野工業団地周辺等の準工業地域では、地区計画により住居系用途の立地が規制されておらず、特に駅に近く利便性の高い場所では、戸建住宅や集合住宅の立地が進行している状況が見られます。

また、古くから市街地の広がる八王子駅北側の工場が点在するエリアでは、特別工業地区の指定により、周辺への影響が大きい工業系の一部の用途を制限しており、工場と住宅の共存を図っています。

近年では、工業系土地利用の割合が低く、住宅との混在度が高くなっており、全体的に見れば徐々に住宅地としての傾向が強まりつつあると言えます。一方で、技術の進歩により、近隣へ与える影響の少ない工場等の操業もされている状況であり、その操業環境の保全も求められています。

<土地利用制度の活用方針>

工場、業務施設、住宅など多様な土地利用が混在する当該地区においては、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・向上を図りつつ、住宅との共存に資するよう、地区計画や特別用途地区などの土地利用制度の導入を図ります。

＜土地利用制度の活用例のイメージ＞

○操業環境と住環境の共存に向けた制度導入

- ・既存の工業系土地利用を保全しつつ、周辺の住環境の悪化を招く恐れのある工業系用途を制限します。
- ・既存の工場等の操業環境の維持・向上に向けて、住宅等について用途制限や形態規制を強化します。

〔手法例〕対象範囲：工場等の敷地及びその周辺敷地

- ・工場等の集積度の高い街区単位での地区区分の設定を行う地区計画の指定
- ・地区計画や特別用途地区などによる用途制限や壁面後退・緩衝帯による離隔確保
（工場等の敷地における住居系用途の制限や壁面後退の設定や、工場等の隣接地における住居系用途に対する壁面後退の設定）
- ・地区計画や高度地区などによる高さ制限（大規模マンションの立地抑制）
- ・地区計画や特別用途地区により、既存の工業系土地利用を保全しつつ、環境の悪化を招く恐れのある工業系用途を制限。
- ・地区計画や特別用途地区により、風俗系の施設など、住環境の形成にとって望ましくない用途の制限。

○大規模土地の取引段階での届出・助言制度の導入

大規模な土地利用転換における、周辺市街地環境にふさわしい土地利用や建築の誘導、できる限り早い段階での協議調整を目的とした大規模土地の取引段階での届出・助言制度の導入（大規模な工場等の住宅への土地利用転換を調整する仕組みづくり。条例・要綱による対応）

住居系土地利用

6) 低層住宅地

【都市計画マスタープランでの土地利用の配置方針】

現行用途地域の第一種・第二種低層住居専用地域に指定している地区などを低層住宅地として位置づけ、戸建住宅など低層住宅を主体に、周辺のみどり等と調和した良好な住環境づくりを進めます。

■計画戸建て住宅地

＜市街地の現状及び土地利用制度に関する課題＞

八王子市では、市街化区域の過半を第一種・第二種低層住居専用地域に指定しており、住居系土地利用の大きな特徴のひとつとなっています。低層住宅地の中には、昭和30年から50年代に計画的に開発された戸建て住宅団地（以下、計画戸建て住宅地）が数多く見られます。

それらの計画戸建て住宅地の多くは、各住宅の敷地規模が大きく、みどり豊かな住宅地であり、良好な住環境を保全するために地区計画・建築協定等が定められているところも多い状況です。

一時期に開発された計画戸建て住宅地は、開発当初、年齢層の近い住民が居住し、年数を経て高齢化が一気に進む傾向があります。そこで、バリアフリー化されていない住宅における生活の安全性の課題や、老朽化が進む住宅や広い庭の維持管理が行き届きにくくなる課題、空き家や空き地の増加、自治活動や地域福祉活動の担い手不足など、良好な住環境を維持する上で様々な課題が発生しています。

一方で、近年は、ICTの普及などを背景に、ライフ・ワークスタイルの多様化がより一層進む可能性があります。

これら計画戸建て住宅地における全体的な課題に加え、特に土地利用制度に関する課題として、以下のことが言えます。

（日常生活を支える生活利便街区における課題）

大規模に開発された計画戸建て住宅地の中には、住宅地の中心に日常生活を支えるための店舗等が集まる生活利便街区が見られるところもあります。開発から年数を経て、地域の高齢化や人口の減少が進むとともに、住宅地周辺も含めた商業環境の変化などにより、既存の小規模店舗は減少・衰退傾向にあります。

一方で、職住近接の新たな暮らし方に対応したシェアオフィスやコワーキングスペースといった事務所や、くらしの質を高める地域交流の場として、地域住民やNPO法人、事業者などが設置するコミュニティ施設等の集会場など、郊外での新たな暮らし方の事例も全国的にみられるようになっています。

しかし、こうした街区は第二種低層住居専用地域や第一種中高層住居専用地域で、地区計画が指



計画戸建て住宅地（北野台）

定されていることが多く、立地可能な施設の用途や規模が限定的である場合や立地ができない状況があります。

例えば、第一種中高層住居専用地域では、商業施設面積は 500 m²以下に制限されており、また、集会場や事務所は立地不可となっています。

このように、今後変化していく居住者ニーズや事業者ニーズにあった施設の立地が困難な場合が想定されます。

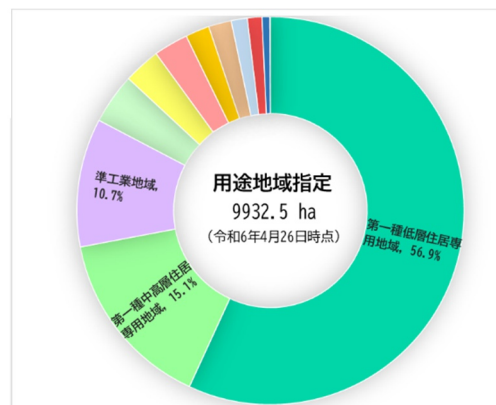
(第一種低層住居専用地域に指定された住宅地内における課題)

第一種低層住居専用地域では、単独での店舗や飲食店が建築できません。広範囲に第一種低層住居専用地域が指定されていることが多い計画戸建て住宅地では、店舗等が立地可能な生活利便街区や幹線道路沿いからも離れているケースが見られます。そのため、高齢化が進む計画戸建て住宅地では、日常生活に必要な買い物が困難となる、いわゆる「買い物難民」の発生・増加が懸念されます。

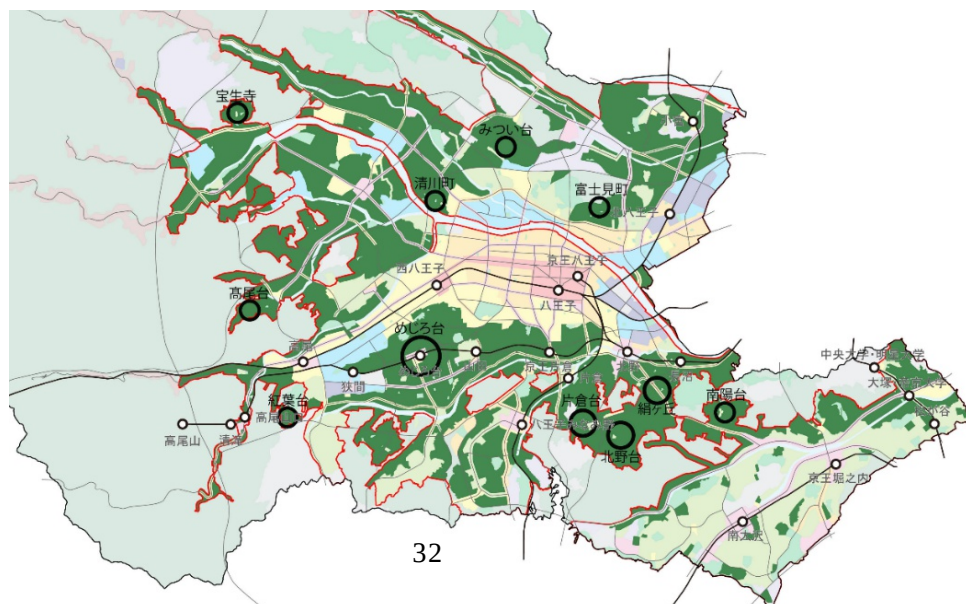
また、地区内を戸建て住宅のみに制限するなど、これまで良好な住環境の保全を担保してきた地区計画や建築協定等が、一方では高齢者の生活を支える、小規模多機能型居宅介護事業所などの福祉施設、交流の場となる集会場、カフェ等との兼用住宅、昨今のライフ・ワークスタイルの多様化への対応としての事務所兼用住宅等への建替えや転用を困難にしています。

このように、地域の持続可能性を確保するためには、社会情勢の変化や地域特性・ニーズに応じた多様な機能の導入が求められていますが、用途地域や地区計画等がこうした土地利用を難しくしているケースも見られます。

◇用途地域の指定面積の割合



◇昭和 30～50 年代に開発された計画戸建て住宅地の分布



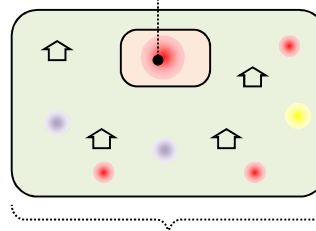
＜土地利用制度の活用方針＞

都市計画マスタープランが目指す都市ビジョン「歩いて暮らせる住宅地」を実現し、地域の持続的な生活を支えていくため、計画戸建て住宅地では、住宅地ごとの実態や特性、地域ニーズの分析・検証を行いつつ、以下の2つの視点で取り組みます。

「日常生活を支える生活利便街区の機能強化や見直し」

地区内に日常を支える店舗等が立地している生活利便街区がある計画戸建て住宅地※では、その機能強化のため、近年の生活利便施設の立地傾向に合わせ、中規模な店舗等の立地が可能となるよう、周辺住環境の影響への配慮の上、近年の地区内の人口動向や居住者ニーズにあわせた施設立地が可能となるよう、現行の用途地域、地区計画等の見直しを図ります。※宝生寺、片倉台、グリーンタウン高尾、みつ台など

日常生活を支える
生活利便街区の機能強化



低層住宅地におけるライフ・ワークスタイルの多様化に対応した生活支援機能の導入による職住近接や身近な生活圏の形成

「低層住宅地における身近な生活圏の形成」

都市計画マスタープランが目指す都市ビジョン「身近な生活圏」を実現し、地域の持続的な生活を支えていくため、第一種低層住居専用地域等に指定された住宅地内では、特に日常生活に必要な機能・サービスの導入が可能となるよう、地域の特性や周辺へ与える影響などを考慮しつつ、地域の課題に応じた、適切な制度の選択・運用を図ります。

＜土地利用制度の活用例のイメージ＞

○生活利便街区の機能維持・拡充

- ・都市計画マスタープランや関連計画等に基づき、特に少子高齢化対応、日常生活の利便性向上、職住近接に向け、周辺住環境へ配慮しつつ、中小規模の店舗、地域のコミュニティ施設である集会場、シェアオフィスやコワーキングスペースといった事務所等が立地可能となるよう、用途地域の見直し、既定地区計画による用途・形態規制の検証・見直しを検討します。
- ・街区・敷地の状況や計画戸建て住宅地の特性を踏まえて、特別用途地区や居住環境向上用途誘導地区（立地適正化計画制度）による対応を検討します。

（対応のイメージ）

居住環境向上用途誘導地区

生活サービス機能の強化を目的として、居住環境向上用途誘導地区を定め、その範囲において、誘導したい施設を居住環境向上施設として位置づけ、用途規制や容積率の緩和を行う制度。

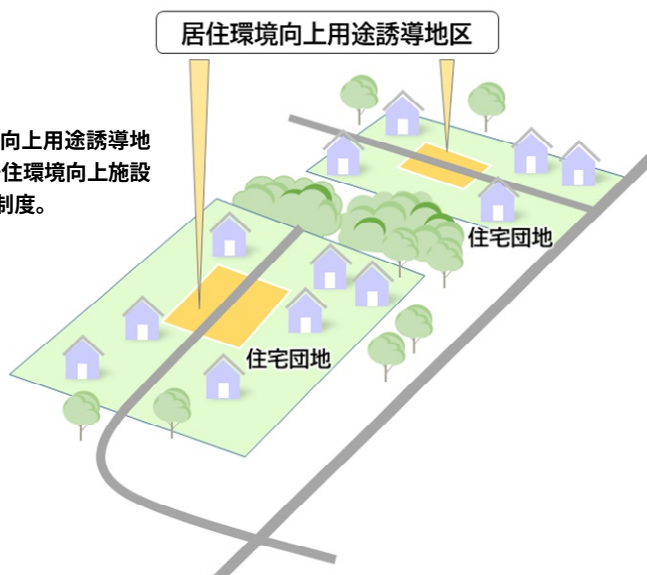
居住環境向上施設（例）



コワーキングスペース
シェアオフィス
（事務所）



一定規模の店舗



○ 第二種低層住居専用地域を居住環境向上用途誘導地区として定めた場合の例
(鹿児島市)

生活サービス機能の強化を目的に、第二種低層住居専用地域を指定した上で、用途地域の範囲内で立地可能な用途以外に、特定の用途や一定規模の施設を立地可能とする。

建物施設	用途地域	一低	二低	一高	二高
事務所			小規模な事務所を立地可能に 一定規模の店舗を立地可能に		1500㎡以内
日用品販売店舗			150㎡以内	500㎡以内	
単独店舗（※）			150㎡以内	500㎡以内	
店舗（※）兼用住宅	50㎡以内		150㎡以内	500㎡以内	
一戸建て住宅					

- ・理髪店、美容院、クリーニング取次店など
- ※ ・自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋など
- ・洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店など

○低層住宅地の日常生活に必要な機能・サービスの誘導

- ・都市計画マスタープランや関連計画等に基づき、特に少子高齢化対応、日常生活の利便性向上に向け、周辺住環境へ配慮しつつ、兼用住宅等の立地が可能となるよう既定地区計画による用途規制の検証・見直しを検討します。

○一団地の住宅施設の地区計画への移行

- ・一団地の住宅施設の都市計画が指定されている計画戸建て住宅地においては、地域にふさわしい良好な住宅及び住環境を適切に誘導するため、周辺市街地との調和に配慮し、建築物の用途制限、容積率の最高限度、並びに道路、公園、緑地の保全など必要な事項を定めた上で、原則として一団地の住宅施設の都市計画を廃止し、周辺地区の状況も勘案した地区計画へ移行します。

※一団地の住宅施設：団地に関わる土地利用制度の一つであり、建築物の用途・位置などが厳格に定められている。（移行を検討する地区：南檜原、大和田台）

【共通の検討課題】

- ・交通量の増加や騒音の発生など、新たな施設の立地により近隣の低層住宅地へ与える影響を踏まえ、例えば建築物の高さや規模等の制限、交通の安全確保の方法を規定するなど地区の特性に応じた環境配慮を図ることが必要です。
- ・社会情勢や地域住民の意向を考慮し、生活利便施設や福祉施設等の立地について最適な規模と総量の検討が必要です。
- ・複数の地区や地域において、類似の課題解決に資する場合は、包括的な用途制限緩和の可能性について検討します。

<生活利便街区での事例>

◆上郷ネオポリス／野七里テラス（横浜市）

1970 年から入居が始まった戸建て住宅団地（上郷ネオポリス）。その中心街にあった商店は、店主の高齢化などから閉店。住民同士が気軽にコミュニケーションをとる場をつくりたいと、住民、事業者、大学によるまちづくり協議会を立ち上げ、行政と一体となって建てられた施設が、コミュニティスペースに小規模なコンビニエンスストアを併設した野七里テラスです。

施設の運営は住民が中心となり、バス停と自治会館が隣接した立地から、多世代にわたる住まい手同士の交流が生まれ、郊外の住宅団地の新たな暮らし方を支えています。



住宅団地内の野七里テラスとバスを待つ人々

◆北野台／中心街区の商業施設（八王子市）

1970 年代から入居が始まった 2,000 世帯を超える戸建て住宅団地（北野台）。その中心にあった商店街が閉鎖し、長らく空き地となっていました。北野台自治会では、ワークショップを重ね住民意見を整理し、「魅力ある住宅地として、次世代に引き渡すことができる街、北野台」を街づくりのビジョンに掲げ、居住環境の良い街づくりや身近な買い物環境を整える等の方針を示した「北野台街づくり方針」を策定。これを踏まえ、都市計画の変更や地権者の店舗誘致により、ドラッグストアが立地し、歩いて日常の買い物ができ、郊外の住宅団地の暮らしが実現しています。



中心街区の商業施設と北野台のまちなみ

■その他の低層住宅地

都市計画マスタープランに示された「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造は、無秩序な市街地の拡大抑制や豊かな自然環境と営農環境の保全及び、居住環境の質の向上の実現を目指しています。この位置付けを踏まえ、本市の市街化区域内で過半の面積を占める低層住宅地における主要な課題を以下に示します。

<市街地の現状及び土地利用制度に関する課題>

市内の第一種・第二種低層住居専用地域には、前項の昭和 30 年から 50 年代に計画的に開発された戸建て住宅団地以外にも多様な住宅地を見ることができます。そこには良好な住宅地が広がる地域がある一方で、農地（生産緑地）や樹林等の自然的土地利用や集落的な土地利用が残っている地域も多く見られます。平成 29 年に改正された都市緑地法では、都市農地は「都市にあるべきみどり」として位置づけられ緑地としての重要性が高まっており、また、その保全とともに、環境・防災・景観、レクリエーション等の多様な機能を有するオープンスペースとして、地域資源として有効に活用することも期待されています。一方、これらの一部では、宅地化に伴う市街地内のみどり

の減少が懸念されます。

また、道路、公園等の都市基盤施設が十分に整備されないまま、住宅地化が進んでいる地区も見られ、住宅地の質の低下が懸念されます。

<土地利用制度の活用方針>

「都市計画マスタープラン」における「低層住宅地」では、周辺の緑地等と調和した良好な住環境づくりや、農を活かしたまちづくりを進めるため、地区内に残る良好な緑地等の保全・活用と環境や景観に配慮した緑化の誘導に資する制度を選択・運用します。

また、適切な道路ネットワークの形成や公園などの整備を促すよう、良質な住宅地及び住宅ストックの形成・集積に資する制度を選択・運用します。

<土地利用制度の活用例のイメージ>

○市街地内に残る緑地等の保全・活用に資する手法の活用

（既存樹林地の保全・活用）

- ・ 特別緑地保全地区の指定により、市街地に残る既存樹林等を保全
- ・ 「市街地内丘陵地のみどりの保全に関する条例」に基づく斜面緑地保全区域の指定により、市街地に残る既存樹林地等を保全し維持管理を支援

（都市農地の保全・活用）

- ・ 生産緑地の指定と特定生産緑地の指定促進
- ・ まとまった都市農地が残る地区における、営農環境と住居環境の調和や、営農環境を支える施設の導入を目的とした、農地保全型地区計画や田園住居地域の導入、農を活かしたまちづくりの目標設定や取り組みを推進するための農の風景育成地区（東京都制度）の指定

○質の高い緑化を誘導する仕組みの構築

- ・ 緑地協定や景観協定、建築協定等の活用による、新規開発等を契機とした地域発意での緑化の取組を推進
- ・ 一定規模以上の共同住宅などの開発行為における八王子市緑化条例に基づく植樹義務について、植樹以外に活用できる緑化手法を拡充し、量の確保だけでなく質の高い緑化を誘導
- ・ 地区計画により、垣又は柵の構造の制限（生垣、緑化フェンスの設置誘導）や地区内の緑地を地区施設に設定

7) 中高層住宅地

【都市計画マスタープランでの土地利用の配置方針】

現行用途地域の第一種・第二種中高層住居専用地域に指定している地区などを中高層住宅地として位置づけ、共同住宅などの中高層住宅や生活を支える利便機能の集積を図る主要生活道路沿道、住宅地の商店街を主体に、ゆとりある住環境づくりを進めます。

■ゆとりある大規模な集合住宅地

＜市街地の現状及び土地利用制度に関する課題＞

多摩ニュータウンなどの中高層住宅地の中には、都営住宅、都市再生機構、東京都住宅供給公社の公的賃貸住宅や、分譲の中高層住宅が一団となって建設された大規模集合住宅団地が形成されています。築年数を経過した大規模集合住宅団地では、居住者の高齢化や、単身世帯や小規模世帯の増加に伴う居住世帯人員の低下などによる居住者人口の減少や世帯の孤立化も見られる。建設から相当の年数が経過している団地では施設や設備の老朽化が進むとともに、バリアフリー化への未対応など、生活様式の変化に伴う設備の対応が進んでいないケースも見られます。



南大沢駅周辺の大規模な集合住宅地

また、団地内の商店街では、一部で空き店舗が目立つなど、商業機能や身近な生活支援機能が低下しつつあります。

一方で、ICT の普及などを背景に、ライフワークスタイルの多様化から、職住近接の新たな暮らし方に対応した、シェアオフィスやコワーキングスペースといった事務所や、くらしの質を高める地域交流の場として、地域住民や NPO 法人、事業者などが設置するコミュニティ施設等の集会場など、郊外での新たな暮らし方の事例も全国的にみられるようになっていきます。

また、団地の建替えが行われる際には、街区内の再編により、新たな機能の導入も想定されます。

しかし、こうした地域は第一種中高層住居専用地域に指定されていることが多く、立地可能な施設の用途や規模が限定的である場合や立地ができない状況があります。

例えば、第一種中高層住居専用地域では、商業施設面積は 500 m²以下に制限されており、また、団地住民以外の不特定多数の人が集うスペースとしての集会場や単独の事務所は立地不可となっています。

そのため、居住者ニーズや事業者ニーズにあった施設の立地が困難な場合が想定され、地域での日常生活サービスの維持・充実が課題となっています。

＜土地利用制度の活用方針＞

都市計画マスタープランが目指す都市ビジョン「身近な生活圏」を実現し、地域の持続的な生活を支えていくため、第一種中高層住居専用地域に指定された集合住宅地では、日常生活に必要な機能・サービスの導入が可能となるよう、地域の特性や周辺へ与える影響などを考慮しつつ、地域の課題に応じた、適切な制度の選択・運用を図ります。

<土地利用制度の活用例のイメージ>

○身近な生活圏を支える機能維持・充実

- ・都市計画マスタープランや関連計画等に基づき、日常生活の利便性向上に向け、周辺住環境へ配慮しつつ、地域特性や居住者・事業者ニーズに対応し施設立地が可能となるよう、建替え等を契機として、用途地域の見直しを検討します。
- ・街区や敷地の状況、大規模集合住宅地の特性を踏まえて、特別用途地区や居住環境向上用途誘導地区（立地適正化計画制度）による対応を検討します。

○一団地の住宅施設の地区計画への移行

- ・一団地の住宅施設の都市計画が指定されている大規模集合住宅団地においては、地域にふさわしい良好な住宅及び住環境を適切に誘導するため、周辺市街地との調和に配慮し、建築物の用途制限、容積率の最高限度、並びに道路、公園、緑地の保全など必要な事項を定めた上で、原則として一団地の住宅施設の都市計画を廃止し、周辺地区の状況も勘案した地区計画へ移行します。

※一団地の住宅施設：団地に関わる土地利用制度の一つであり、建築物の用途・位置などが厳格に定められている。（移行を検討する地区：横川町）

【検討課題】

- ・社会情勢や地域住民の意向を考慮し、生活利便施設や福祉施設等の立地について最適な規模と総量の検討が必要です。
- ・大規模集合住宅団地における、新たな機能の導入や用途地域の見直しにあたっては、建替え等の契機を捉える。
- ・大規模集合住宅団地の多くは、建築基準法第 86 条の一団地認定により街区一体での形態規制があることから、建替えや敷地の活用にあたっては、これらと連動した検討が必要です。
- ・意図していない施設の立地により、良好な住環境が阻害されないよう、地区計画等により特定のエリアや階に限定する等、用途の混在を防止する対応を検討します。

<一団地の住宅施設に係る課題への対応事例>

◆グリーンヒル寺田地区（八王子市）

事業完了から約 40 年を迎え、大規模修繕や建替え期を迎えるにあたり、一団地の住宅施設の規制により、住宅の規模や各戸数、位置まで定められており、多様な住宅の建築が困難でした。また、商店街区では空き店舗の増加など身近な生活支援機能の低下がみられていました。このため、令和 2 年には一団地の住宅施設の規制を廃止し、新たに地区計画を定め、居住地区でも生活利便性向上に資する小規模店舗などを許容し、商店街区では用途地域の見直しも行い、より規模の大きな商業施設も立地可能な規制へ変更したことで、スーパーマーケットの誘導が図られました。



グリーンヒル寺田の商店街区の様子

◆館ヶ丘団地地区（八王子市）

居住者の高齢化に伴い、世帯構成の偏りに起因する、在宅での暮らしを支えるサービスの不足や、地域活力・コミュニティの低下等が課題となっていました。このため、まちづくり勉強会やアンケートなど住民意向を把握しながら、八王子市と UR 都市機構との協議を経て、館ヶ丘団地まちづくり方針（団地再生方針）を策定しました。この方針に基づき、平成 29 年には一団地の住宅施設の規制を廃止し、新たに地区計画を定め、用途地域を変更し、日常生活サービス対応の施設の立地を可能とした他、若年層を呼び込む住環境整備のため、戸建て住宅の立地が可能な地区を設定しました。

■耐震性が不足した老朽化マンション

<市街地の現状及び土地利用制度に関する課題>

昭和 30 年代以降、急速に市街化が進んだ市内には、大規模な住宅団地をはじめとして数多くの集合住宅が建設されています。平成 30 年度の市内にある分譲マンションにおける住戸数は約 4 万戸（平成 30 年、住宅・土地統計調査）であり、建設年が古く耐震性が不足しているもの（旧耐震基準のマンションにおける戸数は 4,370 戸）や、容積率の指定前に建築された、現行の指定容積率を超過する既存不適格のマンションもみられます。

これらの建築物は、現在の指定容積率の範囲内で建替えを行うと、建替え前の住戸数を確保できない懸念があるため、建替えの支障となる要因の一つとなっています。

一方で、首都直下地震等の巨大地震発生の恐れがある中で、耐震性が不足し老朽化したマンションの建替えを促進する必要があります。

<土地利用制度の活用方針>

マンション建替え等円滑化に関する法律に基づく容積率の緩和制度については、市では令和 2 年に「八王子市マンション建替法容積率許可基準」を策定しました。

市内の老朽化したマンションの建替え促進に向けて、指定容積率内での建替えが困難な場合などには、周辺市街地への影響・効果を考慮の上、市街地環境の改善・整備に資するものについて、当制度の適正な運用を図ります。

8) 都市型複合住宅地

【都市計画マスタープランでの土地利用の配置方針】

中心拠点やその周辺地区、主要な幹線道路沿道などを都市型複合住宅地として位置づけ、商業・業務施設などと住宅が共存する利便性が高く安全で快適な住環境づくりを進めます。

■土地利用が混在化している都市型複合住宅地

＜市街地の現状及び土地利用制度に関する課題＞

都市型複合住宅地は、準工業地域などそれぞれの地区で用途規制は異なるものの、概して住・工・商の土地利用が混在化している住宅地が多く見られます。準工業地域に指定されている地区でも、徐々に住宅地としての性質が強まりつつあります。しかし、そのような地区にも小規模な工場等が点在しており、技術の進歩により、近隣へ与える影響の少ない工場等も操業しています。

＜土地利用制度の活用方針＞

土地利用が混在化している都市型複合住宅地では、商業・業務施設と住宅が共存する地域を目指し、市街地の実態や動向を踏まえながら、特別用途地区や地区計画の活用や用途地域の見直しなどにより、適切な土地利用を図ります。

＜土地利用制度の活用例のイメージ＞

○特別用途地区、地区計画、条例・要綱などの活用

以下の視点を考慮した特別用途地区や地区計画などの導入が考えられます。

- ・ 風俗系の施設など、住環境の形成にとって望ましくない用途の制限
- ・ 住居系用途地域と同等の形態規制の導入
- ・ 既存の工業系土地利用を保全しつつ、環境の悪化を招く恐れのある工業系用途を制限

【検討課題】

- ・ 商業や業務施設と住宅との共存の在り方及び、適切なゾーニングの検討

○実態に即した用途地域への見直し

- ・ 準工業地域においては、市街地の実態や動向を踏まえながら、将来を見据え住宅地としての環境を重視した住居系用途地域へ見直し

【検討課題】

- ・ 用途地域の見直しにより、既存の建築物の一部が既存不適格となる可能性があります。

9) 一般住宅地

【都市計画マスタープランでの土地利用の配置方針】

住居系用途地域で低層住宅地、中高層住宅地、都市型複合住宅地に指定されていない住宅地と、古くから工業系市街地を形成していたが住居系の土地利用転換が進んでいる地区などを一般住宅地として位置づけ、住環境の悪化を招くおそれのない他用途と共存する良好な住環境づくりを進めます。

■工業系土地利用の割合が低い準工業地域

＜市街地の現状及び土地利用制度に関する課題＞

準工業地域に指定されている地域は、工業系土地利用の割合が低いものの小規模な工場が数多く点在しています。また、新規の工場の立地は少なく、徐々に住宅地としての性質が強まる傾向にあります。

＜土地利用制度の活用方針＞

土地利用の混在を許容しつつも、市街地の実態や動向を踏まえながら、特別用途地区や地区計画の活用や用途地域の見直しなどにより、適切な土地利用を図ります。

＜土地利用制度の活用例のイメージ＞

○特別用途地区、地区計画、条例・要綱などの活用

以下の視点を考慮した特別用途地区や地区計画などの導入が考えられます。

- ・風俗系の施設など、住環境の形成にとって望ましくない用途の制限
- ・住居系用途地域と同等の形態規制の導入
- ・既存の工業系土地利用を保全しつつ、環境の悪化を招く恐れのある工業系用途を制限

【検討課題】

- ・商業や業務施設と住宅との共存の在り方及び、適切なゾーニングを検討が必要です。

○実態に即した用途地域への見直し

- ・準工業地域においては、市街地の実態や動向を踏まえながら、将来を見据え住宅地としての環境を重視した住居系用途地域へ見直し

【検討課題】

- ・用途地域の見直しにより、既存の建築物の一部が既存不適格となる可能性があります。

自然系土地利用

10) 沿道集落地

【都市計画マスタープランでの土地利用の配置方針】

北部、西部、西南部地域の7つの幹線道路沿道に形成されている集落を沿道集落地として位置づけ、農地と住宅地が一体となった農村環境の維持・向上に努めるとともに、周辺の自然環境の保全を前提に、地域コミュニティの維持、農林業や新たな産業の担い手の定住など、地域振興に資する新たな土地利用を図ります。

■沿道集落地

＜市街地の現状及び土地利用制度に関する課題＞

沿道集落地が位置する地域は、市街化調整区域に指定され、優良な自然環境や営農環境が保全されています。しかし、沿道集落地では人口減少及び少子高齢化が急速に進み、地域コミュニティの衰退や、将来の過疎化・限界集落化が懸念されており、地区の維持と活力の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、区域区分以前からの居住者以外は、住宅などの建築行為等が厳しく制限されており、自然豊かな沿道集落地に魅力を感じ、新たに住みたいという人の住宅の立地は、原則的に認められていない状況にあります。

また、沿道集落地のうち、市街化調整区域に近接・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既に行われ、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。



耕作放棄地の増加



空き家・空き地の増加

＜土地利用制度の活用方針＞

沿道集落地区の優れた自然環境や営農環境など、地区の魅力を活かしたまちづくりを可能とすることで、交流人口の拡大や定住人口維持、地域の雇用創出等を図り、地区の維持と活力向上を実現するため、市街化調整区域地区計画の導入を図ります。

＜土地利用制度の活用例のイメージ＞

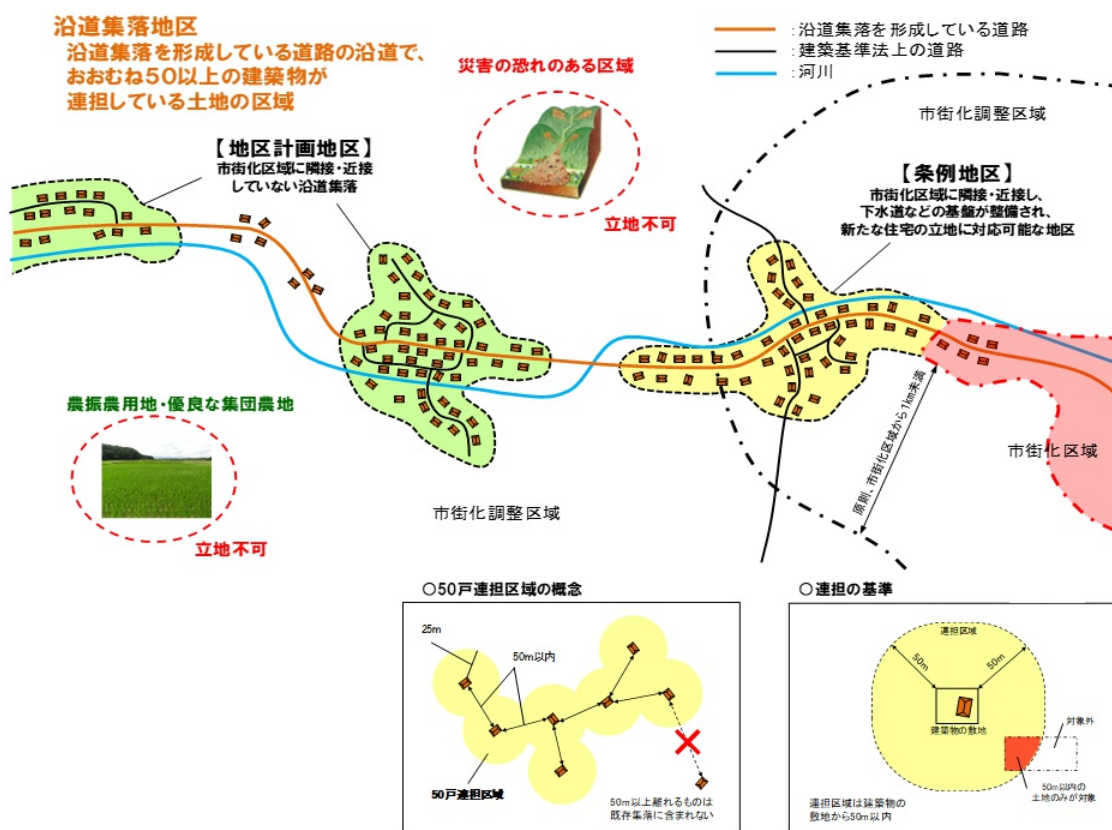
○市街化調整区域における地区計画の活用

- ・沿道集落地の住民により作成する「沿道集落地区まちづくり計画」に基づき、区域と建築できる建築物の用途を地区計画や条例で指定します。

(対象となる建築物の用途の例)

- ＊自己の居住の用に供する専用住宅
- ＊自己の居住の用に供する住宅と事務所、店舗などの併用住宅
- ＊地域コミュニティの維持・活性化に資する住宅 など

(対象となる地区のイメージ)



「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～」パンフレットより抜粋

11) 自然緑地・農地

【都市計画マスタープランでの土地利用の配置方針】

水とみどり豊かな自然環境を育んでいる国定公園や都立自然公園、一団の優良農地、民有緑地、里山などを自然緑地・農地として位置づけ、良好な自然環境の保全を基本としながら、保健休養や自然環境の重要性を教育する場として、その有効利用を促進するとともに、農林業の就業環境の維持・向上に努めます。市街化調整区域では、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ます。

■自然緑地・農地

＜市街地の現状及び土地利用制度に関する課題＞

自然緑地・農地が位置する地域は、市街化調整区域に指定され、優良な自然環境や営農環境が保全されてきました。しかし、農林業従事者の高齢化や担い手不足に伴う、無作為な土地利用転用や、土地の荒廃化は、土砂災害等の災害リスクを高める懸念があります。また、営農環境の維持や発展的な農業振興に資する農林業施設の立地も求められています。

＜土地利用制度の活用方針＞

自然緑地や農地は、樹林地等の緑地としてその機能を保全するため、土地利用行為の制限を図りつつ、一団の優良農地の維持・保全や発展的な利用を促すための土地利用制度の導入を図ります。

＜土地利用制度の活用例のイメージ＞

○特別緑地保全地区や緑地保護地区による樹林地の保全

- ・制度的な担保や、行為制限、管理の負担軽減を目的とした、都市緑地法に基づく特別緑地保全地区や緑化条例に基づく緑地保護地区を指定

○農林漁業の維持・保全や発展的な利用を促すための開発許可制度の運用

- ・農林漁業の維持や保全、発展的な利用に向け、農業用施設（農産物の貯蔵や加工を行う施設）等の立地のため、地域特性に応じて想定される施設を整理の上、運用

【検討課題】

- ・開発許可が不要とされている農林漁業の用に供する建築物の範囲を踏まえ、今後想定される施設の検討が必要です。

■観光・交流エリア

＜市街地の現状及び土地利用制度に関する課題＞

本市には、日本遺産ストーリーの構成文化財の1つである高尾山など、地域の歴史文化と関わりの深い丘陵や樹林地、農地等が広く所在しており、これらの地域資源は、居住者や来訪者にとって魅力となっています。

これらの地域資源が点在するエリアは、都市計画マスタープランの都市づくりの方針において、「観光・交流エリア」と位置づけ、民間投資の促進とともに 地域振興と広域的な観光振興を図るとしています。

しかし、このエリアの多くは、市街化調整区域に指定されていることから、原則的に、建築行為が制限されており、観光交流に資する施設の整備にあたっては、集客施設であることを踏まえ、周辺への影響などを考慮した上での対応が必要です。

<土地利用制度の活用方針>

観光・交流エリアにおいては、地区特性に応じた土地利用に関する地域方針等を定めた上で、市民の身近なレクリエーションや観光交流の場づくりを可能とする土地利用制度の導入を図ります。

<土地利用制度の活用例のイメージ>

○地域振興と広域的な観光振興を図るための開発許可制度の運用

- ・レクリエーション施設や観光交流施設の立地のため、地区の指定や周辺への影響を考慮した立地条件などを整理の上、運用

【検討課題】

- ・地区の指定にあたっては、点在する施設を巡る人流の増加等、新たな交流が生まれるよう、観光資源をつなぐ沿道等の広域的な観光振興につながるエリアの検討が必要です。
- ・地区特性に応じた施設を誘導するための許可基準の整理が必要です。

○市街化調整区域における地区計画の活用

- ・レクリエーションや観光交流関連施設等の整備にあたっては、周辺のみどりを地区施設に位置づける等、施設と一体的な整備を目的とした地区計画を指定

【検討課題】

- ・地区計画の策定区域の検討にあたっては、レクリエーションや観光交流関連施設等の周辺も含めた地域方針を定めた上で、施設周辺部での観光施設、飲食店や物販店舗など観光交流の場づくりに資する施設の立地の可能性についても検討します。

公共公益施設

1 2) 公共公益施設

■高校や大学等の土地利用転換

<市街地の現状及び土地利用制度に関する課題>

高度経済成長期以降、大都市圏での大学生の増加と工場等制限法の制定により、東京郊外での大規模な大学キャンパスの立地ニーズが高まりました。こうした状況に対応するため、本市では、用途地域が指定された市街化調整区域を中心に、必要に応じて高校や大学等の立地を可能としてきました。現在市内には 20 を超える大学等（大学、短大、高専）が立地し、東京都市部では最も多くなっています。また、そのうち 13 校が市街化調整区域に立地しています。

本市の高校や大学等（大学、短大、高専）の集積は、地域の産業活性化や研究を通じて諸問題を解決する役割や、複数の大学等で連携し、地元の産業や他の教育機関と教育・研究を行うなど、学園都市を担う上で重要な資源であり、そのため、施設の立地存続に係る環境を土地利用の側面から支援する必要があります。

また、近年の大学カリキュラムの多様化に伴い、新たな施設の立地ニーズへの対応も求められています。

現在八王子市での大学等の目立った減少は見られませんが、学生数は微減の傾向にあります。今後 18 歳人口が継続的に減少することを踏まえれば、こうした傾向は続くと予想されます。

そのため、市内でも利便性の低い市街化調整区域に立地する大学については、移転とそれに伴う土地利用転換が懸念されます。

また、高校や大学等の敷地規模は概して大きく、一団の土地として周辺との調和に配慮したみどり豊かで低密度な土地利用が図られており、無秩序な土地利用転換や敷地分割が起こると従前の環境が激変する恐れがあります。

こうした課題がある一方、現行の土地利用制度では教育関連以外の一定の用途も立地可能であり、移転及び土地利用転換の際の適切な土地利用コントロールが難しくなっています。

<土地利用制度の活用方針>

高校や大学等の機能拡充の際は、周辺環境への影響を配慮しつつ、教育関連機能の増進に資する適切な土地利用の誘導に向け、新たな機能に対応した用途制限へ見直しを行います。

また、大学の存続、あるいは、望ましい土地利用への誘導が可能となるよう、移転等の動きを早期に捉え、協議・調整を行う仕組みの導入を図ります。

<土地利用制度の活用例のイメージ>

○特別用途地区や地区計画を活用した大学等機能の存続と機能拡充

- ・新たな施設ニーズが生じた際には、既存の施設である大学等の教育関連用途の立地を位置付けるとともに、その施設の特性や周辺の状況に応じて、特別用途地区や地区計画により、機能拡充を行う用途に限定し、土地利用を誘導します。

<手法例>

・特別用途地区

機能拡充に必要となる用途制限を緩和

・地区計画

用途地域の変更と同時に地区計画を指定し、適切な建築物の用途の誘導や大学等関連機能以外の他用途の制限、形態規制

(機能拡充の例)

寄宿舍、病院、産学連携による大学と民間企業の共同研究施設など

○地区計画を活用した適切な土地利用転換を誘導する仕組みの導入

- ・土地利用転換に先立ち、適切な土地利用の誘導に向け、上位計画等との整合を踏まえた調整区域地区計画の運用方針を定めます。
- ・土地利用転換の際には、事業者と市で協議・調整を行い、上位計画等との整合や公共貢献等の内容に応じて、用途地域の変更と同時に地区計画を指定し、建築物の用途の制限や、みどりの継続的な維持管理を目的に敷地内の緑地を地区施設に位置付ける等、適切な土地利用を誘導します。

＊緩和条件としては、上位計画等との整合、周辺地域への公共貢献、基盤施設整備、周辺環境への配慮の取り組みなどが考えられます。

【検討課題】

- ・土地利用転換にあたっては、大学が有していた公共公益機能を担保するなど、地区の維持・活力向上に寄与するものとなるよう配慮します。

○土地利用転換を誘導する大規模土地利用転換にかかる事前届出・調整制度の創設

- ・一定規模以上の土地取引を行う場合、市に事前の届出を義務づけ、敷地及び周辺に関する街づくりの方針等を取引の当事者（売主・買主）に伝え、良好な土地利用や建築が行われるよう助言を行う仕組みを導入します。
- ・一定規模以上の建築を行う場合、建築計画の変更が可能な構想段階で、建築構想を市に届出ることを義務づけます。また、事業者が周辺住民に対する周知及び意見交換等を行う機会を義務づけるとともに、市が助言・指導を行える仕組みを導入します。

<移転等の際適切な土地利用誘導を図った対応事例>

◆宮下町大学用地地区（八王子市）

平成 28 年、杏林大学の移転の際、当該地は市街化調整区域であり、都市計画法の及ばない資材置き場等の土地利用や、周辺の居住環境の悪化が懸念されました。このため、無秩序な開発を抑制し、地域の将来像にふさわしい本市の土地利用の方針に即した土地利用を認めていくことで、地域の活力の維持・向上を図るため、産学連携による大学と民間企業の共同研究施設を含む、学習・研究業務に関連した施設の立地を位置づけた地区計画を定めました。

なお、その後再び大学施設としての活用が再開されたことを踏まえ、令和 4 年には地区計画を見直し、従前の建築物を活用した大学機能の維持や、さらなる機能拡張など学生と大学を取り巻く環境の整備を支援しています。

(4) 市全域に共通する土地利用制度の活用方針

1) 大規模な土地利用転換を促した適切な誘導

<市街地の現状及び土地利用制度に関する課題>

近年、工場や教育施設、研究施設などの大規模敷地において土地利用転換が行われるケースが見られます。こうした大規模な土地利用転換は周辺の市街地環境に大きな影響を与えるものであり、場合によっては、既存の工場と新規住民等との間でトラブルに発展することも懸念されます。

このような大規模な土地利用転換が行われる場合は、出来る限り早い段階で協議調整を行うことにより、周辺市街地環境に配慮した土地利用や建築が行われるよう、対応を行うことが求められます。

<土地利用制度の活用方針>

大規模な土地利用転換が行われる場合は、出来る限り早い段階で協議調整を行うことにより、周辺市街地環境にふさわしい土地利用や建築が行われるよう、大規模な土地利用転換に関する情報を出来る限り早期に把握し、協議や助言・指導が行える仕組みの導入を図ります。

<土地利用制度の活用例のイメージ>

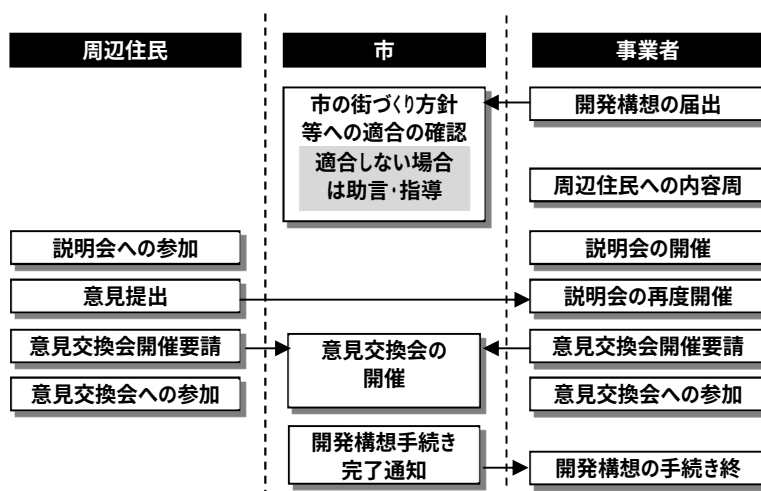
○大規模土地の取引段階での届出・助言制度の導入

- 一定規模以上の土地取引を行う場合、市に事前の届出を義務づけ、敷地及び周辺に関する街づくりの方針等を取引の当事者（売主・買主）に伝え、良好な土地利用や建築が行われるよう助言を行います。

○大規模開発等の構想段階における周辺住民との協議、市の助言・指導を行う仕組みの導入

- 一定規模以上の建築を行う場合、建築計画の変更が可能な構想段階で、建築構想を市に届出ることを義務づけます。また、事業者が周辺住民に対する周知及び意見交換等を行う機会を義務づけるとともに、市が助言・指導を行える仕組みを導入します。

開発構想段階における
助言・指導のプロセスのイメージ



○企業立地支援条例と事前届出・調整制度との連動

- 企業立地支援条例を上記の土地取引段階や大規模開発等の構想段階における事前調整の仕組みと連動させ、出来る限り早い段階から八王子市の企業立地に対する支援の内容周知や情報提供を行うことにより、企業立地促進地域における工場等の立地を積極的に誘導します。

2) 都市計画の適時・適切な見直し

＜市街地の現状及び土地利用制度に関する課題＞

都市計画は、目指すべき都市像を実現するため、相当程度長期間を要することから、計画には一定の継続性と安定性が求められています。一方で、人口減少・超高齢社会を迎える中、社会情勢の変化や地域ニーズの変化を的確に捉えながら、変更や廃止、新たな制度の導入を含めた柔軟な運用を図ることも求められています。

また、平成14年の都市計画法の改正以降、地域住民が主体となったまちづくりや、地域特性を活かした事業者からの創意工夫など、まちづくりへの積極的な関わりを都市計画に反映できる仕組みである都市計画提案制度や、地域住民の主体的な参加によるまちづくり活動を市が支援し、市民と行政の協働による良好な住環境づくりを推進してゆくための仕組み・手法などを規定した地区まちづくり推進条例など、新たな手法や制度も創設されています。

＜土地利用制度の活用方針＞

社会情勢の変化や地域ニーズの変化を踏まえて、都市計画を適時適切に見直すための仕組みの構築を図ります。

＜土地利用制度の活用例のイメージ＞

○各種制度運用に係る指針等の適時適切な見直し

- ・都市計画運用指針の動向や、各法令に位置付けられた土地利用に関する新たな考え方等を踏まえ、「土地利用制度の活用方針」をはじめ、各種制度運用に係る指針等を見直します。

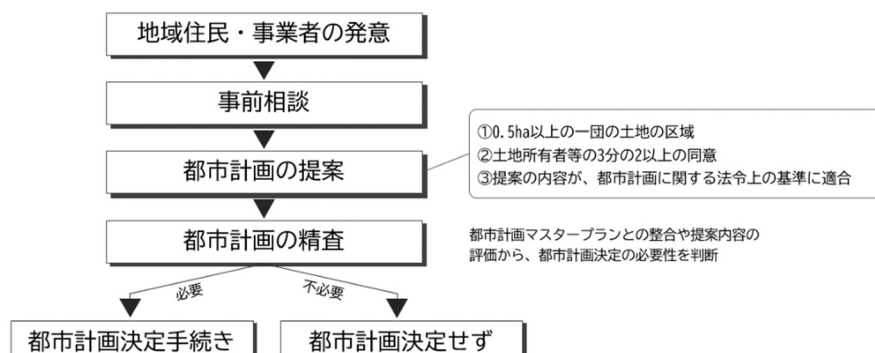
＜指針等の例＞

- ・土地利用制度の活用方針
- ・用途地域等の指定方針・指定基準
- ・八王子市市街化調整区域基本方針
- ・市街化調整区域における地区計画の運用方針
- ・総合設計制度許可要綱
- ・八王子市地区まちづくり推進条例 など

○地域住民や民間事業者が主体となった都市計画提案制度の活用

- ・魅力あるまちづくりを目指す事業者や地域主体のまちづくりの取組みに対して、それぞれの主体がまちづくりのきっかけとなり都市計画に関わることでできる手法として、都市計画法に基づく都市計画提案制度をはじめとした各種支援制度の活用を促進します。

都市計画提案制度のプロセスのイメージ



<都市計画等の提案例>

- ・身近な生活圏形成につながる施設立地のための用途制限の緩和
- ・地域振興や産業振興に資する新たな土地利用とみどりの適正管理や保全・活用と両立する、緑地を地区施設として位置づけた地区計画の導入
- ・空き地・空き家のコミュニティスペースとしての活用のための用途制限の緩和 など

【検討課題】

- ・制度の円滑な運用に向けた、課題や提案の評価のための体制を整理します。

3) 公共施設再編に伴う都市計画の見直し

<市街地の現状及び土地利用制度に関する課題>

本市では、地域が主体的に地域の魅力や課題を把握し、その向上や解決に向けて、地域の多様な活動団体や住民同士、地域と行政が協働していくための仕組みを構築しながら、地域自治の推進を図る「地域づくり」を推進しています。

また、建物の老朽化が進む市立小・中学校では、小中一貫教育のさらなる充実を図るため、中学校区を基本単位とし、施設の老朽化に応じた整備方法の検討とともに、「地域づくり」を踏まえた地域の拠点づくりや各種公共施設との複合化を基本としながら再編を行うことを市立小・中学校再編基本方針に定めています。

しかし、これらの公共施設が立地している場所は、第一種低層住居専用地域や第一種中高層住居専用地域が指定されていることが多く、建物に変化がなくとも、学校から地域住民が活用する体育館など施設の使い方が変わる場合や、多くの人が集まる集会場やスポーツ練習場など地域の拠点として新たな施設とする場合は、現在の都市計画の指定状況では不適格となる課題があります。

<土地利用制度の活用方針>

小・中学校等の公共施設再編に伴う跡地利用については、地域や多様な活動団体、行政等が協働していくための仕組みを構築する「地域づくり」での取り組みを踏まえ、従前の建物機能の継続や、地域振興に資する土地利用が可能となるよう、地区計画や特別用途地区などの土地利用制度の導入を図ります。

<土地利用制度の活用例のイメージ>

○「地域づくり」と連動した地区計画や特別用途地区の活用

- ・廃校により既存不適格となる学校附帯施設の継続(体育館機能の継続や、校舎の用途転用等)に向けた特別用途地区による用途制限の緩和
- ・道路等の都市基盤の状況、周辺環境との調和、地域住民の意向に即するなど、一定のルールに基づく小・中学校跡地の転用を可能とする地区計画や特別用途地区の活用

【検討課題】

- ・浸水や土砂災害等の災害リスクがあるエリアでは、リスクの軽減・回避策について十分配慮した土地利用誘導が必要です。

4) 災害リスクを踏まえた開発、建築行為の適正な誘導

<市街地の現状及び土地利用制度に関する課題>

近年、激甚化、頻発化する自然災害を踏まえ、令和5年の宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に伴い、令和6年7月31日に市内全域を宅地造成等工事規制区域とし、盛土等に対する規制の強化に加え、災害リスクの高いエリアにおいては、開発行為の抑制など土地利用制度の厳格な運用が望まれているところです。

一方で、浸水想定区域内など立地適正化計画において居住誘導区域外とされる市街地内等で住宅供給等がみられることや、郊外では、農地転用により中小規模の宅地開発が進み、地区内の道路が旧来の線形のまま残ることで、行止まり道路やクランク道路も多くみられます。

また、古くからの既成市街地内では、東京都「防災都市づくり計画」で指定されている木造住宅密集地域がみられ、震災時の老朽家屋倒壊や漏電火災等に伴う延焼等のリスクがあるエリアであり、災害に強い市街地づくりが必要です。

<土地利用制度の活用方針>

浸水や土砂災害等の自然災害リスクの軽減・回避に向けて、盛土等に対する適正な制度運用を図るとともに、建築物の安全確保の強化や開発抑制に向けた都市計画制度の導入を検討します。

木造住宅密集地域においては、倒れない・燃えないまちの実現に向けて、建築物の共同化や不燃化の促進、延焼防止に向けた都市計画制度の導入を検討します。

災害に強いインフラストックを次世代に引き継ぐ観点から、開発許可等において災害リスクを考慮した都市基盤整備を誘導する仕組みを検討します。

<土地利用制度の活用例のイメージ>

○災害リスク軽減・回避のための規制・緩和

リスクを踏まえた安全性が確保されるよう、適正な盛土等の誘導、建築物の構造強化の誘導を図るとともに、災害リスクの高いエリアについては、立地適正化計画制度との連携のもとで、開発を抑制します。

【災害リスクを踏まえた盛土や造成、建築物の安全確保誘導】

- ・宅地造成及び特定盛土等規制法による規制対象の拡大
- ・浸水被害を未然に防ぐ地区計画（居室の床の高さ、雨水浸透施設の設置誘導など）
- ・建築条例による建築誘導（建築基準法第40条：地方公共団体の条例による制限の附加）

【対応のイメージ】



新たに建築される建物や住宅等に、地盤面からの高さ規制等の地区計画を設定することにより、浸水リスクの軽減を検討します。

地区計画による高さ規制のイメージ

（出典：国土交通省発表資料（特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律案について））

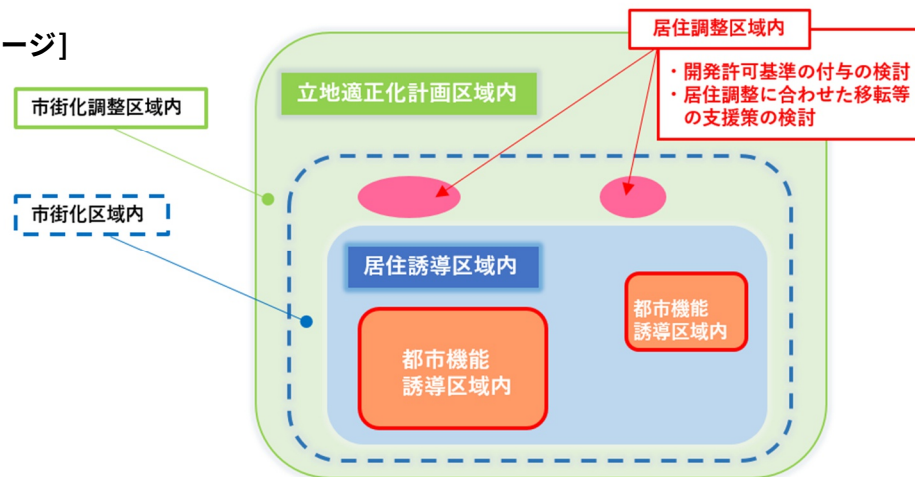
【災害リスクの高いエリアでの開発抑制】

（市街化区域）

- ・災害ハザードエリアへの居住調整地域の導入（立地適正化計画制度。市街化区域での開発許可立地基準の付与。居住調整にあわせた移転等の支援策の検討）

- ・災害リスクに応じた建築・開発の技術基準の強化（建築条例化、開発許可技術基準の強化などを通じた開発抑制）

【対応のイメージ】



（市街化調整区域）

- ・災害リスクの高いエリアでの立地の制限や、立地にあたって、実効性のある避難計画や有効な災害対策などの安全性の確保を求める
- ・災害危険区域等における、自己の居住以外の建築物について立地を制限

○木造住宅密集地域の解消に向けた対応

延焼防止の観点から、建築物の形態規制の強化や不燃化を誘導します。

【延焼防止を目的とした地区計画の導入】

- ・敷地の細分化防止のための最低敷地面積、避難路の確保のための道路からの壁面後退 など

【現状の街区を基本とした防火規定の強化】

- ・新たな防火規制（東京都建築安全条例）の指定
- ・規制強化にあわせた建替え促進策の検討

○新たな住宅地の整備における良質なストックの形成

新たな建築や開発許可区域において、都市基盤の状況を考慮し、集団規定の強化をはじめ、宅地造成や都市基盤整備に係る技術基準を強化します。

【良好な住宅ストック形成に向けた集団規定の強化】

- ・新たな郊外部開発における集団規定の強化（地区計画の導入による敷地面積の最低限度、壁面位置の制限の設定）

【開発許可基準の見直しの検討】

- ・良好な公共インフラ、住宅ストックの形成のあり方を整理の上、その実現に資するよう道路や公園整備等に係る技術基準や最低画地面積等の基準の見直しを検討します。

【検討課題】

- ・市街地環境の現状に照らし、現行の開発許可基準における課題の抽出が必要です

【共通の検討事項】

災害リスクと各種制度の導入による影響・効果等に照らし、著しい土地利用制限となる場合、合意形成を図る上での十分な検討が必要です。

5) 政策誘導型土地利用の強化に向けた対応

【都市計画マスタープランでの土地利用の基本的な考え方】

市街化調整区域では、これまでどおり良好なみどりの保全に努めます。その中でも幹線道路沿道は、開発圧力などにより無秩序な市街地の拡大が懸念されることから、産業振興や地域経済の活性化とともに、みどりの適正な管理・保全を両立する土地利用を図ります。

大規模な低未利用地や採石場など将来的に大きな土地利用転換が想定される地域については、「新たな土地利用検討エリア」として位置づけ、転換時には、みどりの保全や防災性の向上など、周辺の自然環境や景観との調和と計画的な都市基盤施設の整備を前提に、地域振興・産業振興に資する新たな土地利用の可能性を検討します。

＜市街地の現状及び土地利用制度に関する課題＞

市街化調整区域に指定されているエリアでは、都市計画法に基づき、建築行為が厳しく制限されていることから、優良な自然環境や営農環境が保全されています。その一方で、アクセス性の高い幹線道路に近接する市街化調整区域の一部では、都市計画法の制限の及ばない土地利用である駐車場や資材置場などの土地利用や、管理不全によるみどりの荒廃が進んでいることに加え、開発圧力などにより、無秩序な市街地の拡大が懸念されます。

＜土地利用制度の活用方針＞

幹線道路沿道が近く、既に駐車場等や資材置場などの土地利用がなされている敷地や、そのおそれのある敷地においては、「八王子市市街化調整区域基本方針」を踏まえ、地区特性に応じた土地利用に関する地域方針等を定めた上で、みどりの適切な管理・保全と両立とし、地域振興に資する土地利用の誘導に向け、適切な土地利用制度を選択・活用します。

＜土地利用制度の活用例のイメージ＞

○交通利便性の高いエリアでのみどりの管理・保全と両立する土地利用に向けた制度の導入

- ・八王子市市街化調整区域基本方針の改定
- ・管理・保全された緑地を地区施設等に位置付けた、幹線道路沿道等のアクセス性の高いエリアに限った地区計画の指定

【検討課題】

- ・開発許可運用のための立地基準や技術基準の検討が必要です。
- ・周辺環境への配慮や地区特性に応じた立地施設の制限、管理・保全を行う緑地の範囲やその内容の検討が必要です。

[検討例]

- ・交通発生量を考慮し、立地を誘導する用途を日本標準産業分類に準じて制限
- ・周辺環境に対する景観の視点から、建築物の高さを制限
- ・周辺との緩衝帯となる緑地を地区施設に位置付け
- ・市と事業者による緑地の継続的な維持管理や保全に向けた協定の締結
- ・自然共生サイトや緑化・緑地保全の取組を評価する認定制度等の活用

6) 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

＜市街地の現状及び土地利用制度に関する課題＞

建築基準法第48条ただし書き許可（以下：48条ただし書き許可）とは、用途地域が意図する環境を害するおそれがないと認められる場合や公益上やむを得ないと認められる場合等に関し、公聴会の開催、建築審査会の同意を得た上で許可を受けることにより、規制された用途の建築を可能とする例外規定です。本市では主に公共公益施設の建築に対して許可を行うなど、慎重な対応を行っています。

一方、人口減少、少子高齢化、ライフ・ワークスタイルの多様化等に起因する新たな社会ニーズへの対応や個別敷地単位ごとの対応など現在の用途地域制度では対応が困難なケースも生じています。

また、近年では、令和元年施行の建築基準法の改正における日用品販売店舗の許可手続きの合理化（技術的基準や手続きの簡素化）や、令和5年施行の空家等対策の推進に関する特別措置法の改正における、空家等活用促進区域内での用途緩和の許可要件の提示、特定の建築物の用途に限って用途規制を緩和する新たな都市計画制度（居住環境向上用途誘導地区）の創設など、48条ただし書き許可を取り巻く環境が変化していることから、48条ただし書き許可も含めた制度の運用に関する考え方の整理が必要となっています。

＜土地利用制度の活用方針＞

各制度の選択・運用にあたっては、都市計画マスタープランや関連計画等と整合した、特に少子高齢化対応、日常生活の利便性向上に資する建築物に対し、都市計画制度により対応すべきか、或いは建築基準法に基づいて対応すべきかなど、都市計画部局と建築部局における認識の整理・共有を図ります。

【検討課題】

- ・許可の合理性を確保するための具体的な要件や方法等について検討します。
- ・許可の合理化が示された技術的基準に適する立地の整理と都市計画等での対応可能性の比較検討を行います。
- ・本市の地域特性から、特に高いニーズの見込まれる建物用途については、各制度の目的や特徴を踏まえ、周辺市街地への影響を考慮し、適切な制度の選択について比較検討を行います。

【検討例】

- ・計画戸建住宅地への日常生活に必要なサービス機能
- ・地域拠点・生活拠点及び主要な幹線道路沿道への日常生活に必要なサービス機能

(5) 土地利用制度以外の取り組み

都市計画マスタープランに示された「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造の実現を図るためには、本方針に示した土地利用制度の活用との両輪で、土地利用制度以外の取り組みを検討し、まちづくりを推進することが必要です。

<取り組みのイメージ>

全庁的な検討体制の構築

- ・人口減少・超高齢化社会への対応や身近な生活圏の形成、地域経済の活性化等に向け、あらゆる部門が連携して、検討を行うための体制を構築します。

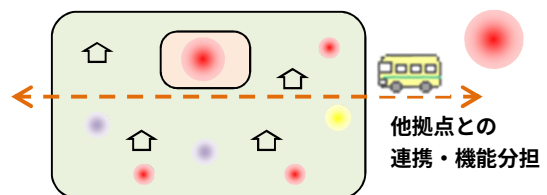
[検討例]

*産業振興の推進

- ・企業立地促進地域における企業立地支援条例制度による各種奨励金の交付

*くらしを支える手段の確保

- ・地区内の拠点地区や生活支援機能が充実した周辺の拠点地区にアクセスするコミュニティバス等の運行支援や、徒歩圏外地域への移動販売の支援（移動販売スペースの確保等）



*ゼロカーボンシティの推進

- ・建築物の環境性の向上
- ・エネルギーの面的利用の促進
- ・都市開発における緑地確保の促進
- ・公共交通の利用促進

*空き家の有効活用や適正管理

- ・上記の各種活動の場として、今後増加が予想される住宅地内の空き家の有効活用の促進。

*地域包括ケアシステムの実現に向けた取り組み

- ・介護や医療の基本的なサービスの充実に加え、徒歩圏内での交流の場となるコミュニティカフェやサロンの設置等の身近な場所での生活支援の拡充
- ・地域共助による高齢者の見守り・生活支援

*地域コミュニティの活性化に向けた多世代交流の機会や場の創出

- ・子育て世帯の誘導に向けた、近居や隣居の促進、住み替え支援等

*子どもにやさしいまちづくりの取り組み

- ・次世代を担う子どもたちが、身近な場所で安全に遊べる居場所づくりの推進

*地域特性に応じた各種エリアマネジメント活動の支援

- ・地域の団体やNPO等による防犯・防災・福祉・買い物・移動支援等の取り組みの支援等

○まちづくり活動の促進・支援

- ・人口減少・超高齢化社会への対応や身近な生活圏の形成など、魅力あるまちづくりに向け、市民を主体とする取り組みに対し、各種支援制度の活用を促進するとともに、まちづくりの活動を支援します。

八王子市土地利用制度の活用方針

令和6年〇月

発行 八王子市

編集 八王子市 都市計画部 都市計画課

電話 042-620-7302
