

あきる野市土地利用方針

平成24年11月
あきる野市

あきる野市土地利用方針

1	策定の趣旨・目的	P 2
2	土地利用の現状と課題	P 2
	(1) 市域の特性	P 2
	(2) 市街化区域及び市街化調整区域の現状と課題	P 7
	(3) 市域の土地利用の課題	P 10
3	市域における適正な土地利用の形成・誘導の基本的な考え方	P 11
	(1) 市街化区域（既成市街地）の考え方	P 11
	(2) 市街化調整区域の考え方	P 11
4	類型別の土地利用に対する方針	P 12
	(1) 市街化区域の類型別対応方針	P 12
	(2) 市街化調整区域の類型別対応方針	P 12
	(3) 土地利用の類型化における地区の総括表	P 13
5	適正な土地利用の実現化に向けた取組	P 15
	(1) 取組期間	P 15
	(2) 土地利用における重点・優先課題	P 15
	(3) 重点・優先課題に対応するための基本的な考え方	P 15
	(4) 重点・優先課題の対象地区と実現化に向けた取組	P 15
	(5) 自然環境の保全に資する取組	P 18

資料編

1	市街化区域編入候補地の現況	P 20
2	平成22年度国勢調査 区域別人口密度	P 21
3	都市計画マスタープランにおける将来構想（土地利用計画）図	P 22
4	用語説明	P 23
5	策定経緯	P 24

1 策定の趣旨・目的

本市は、都心から西へおよそ40～50km圏に位置し、首都圏整備法による近郊整備地帯の指定とともに、都市計画区域の指定を受け、昭和45年に当初の区域区分を行っている。

本市は、台地部、丘陵地及び山間地から形成されており、台地部は、既存集落からなる住宅系市街地や都内で貴重な優良な農地を一体で形成している。一方、丘陵地や山間地は、秩父多摩甲斐国立公園を始めとする自然公園や秋川渓谷による豊かな自然を有しており、都内の貴重な自然資源を後世に継承していくべき地域を形成している。

本方針は、このような地域特性を踏まえ、あきる野市総合計画及びあきる野市都市計画マスタープランに位置付けている土地利用や本市の自主自立や発展に資するまちづくりの推進、また、無秩序な開発による市街地の拡大や自然地の破壊を抑止する必要性など、市のまちづくりの課題に対応し、計画的な市街地整備の考え方を示すことで、市街化区域及び市街化調整区域の秩序ある適正な土地利用の誘導を図ることを目的としたものである。



2 土地利用の現状と課題

(1) 市域の特性

①すう勢・地勢等

本市は、東西に18km、南北に12.7km、行政面積7,334haであり、多摩の市では、業務核都市である八王子市及び青梅市に次いで3番目の行政面積規模を有し、人口は約82,000人（住民基本台帳）となっている。人口は、高度経済成長期に急激に増加し、近年は微増で推移している。

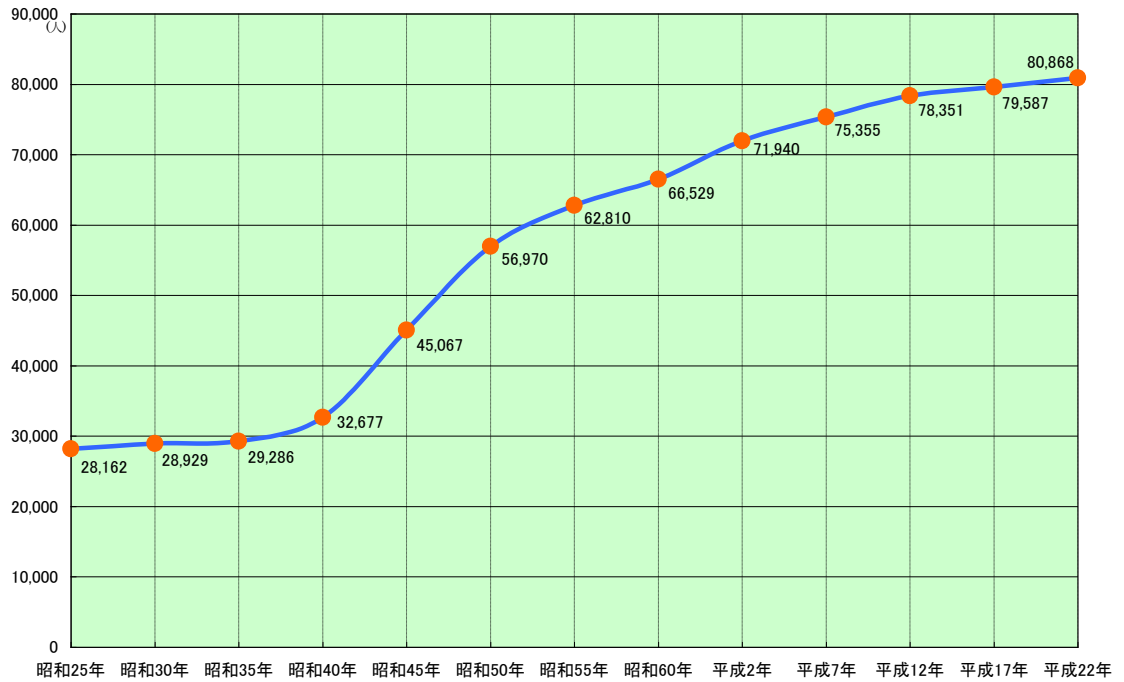
また、西多摩地域の4市2町において、青梅市に次いで、2番目の人口規模であり、平成17年度と平成22年度の国勢調査及び平成17年度と平成24年度の住民基本台帳の人口増加率は、いずれも4市の中で最も高くなっている。

(参 考) 西多摩地域の人口

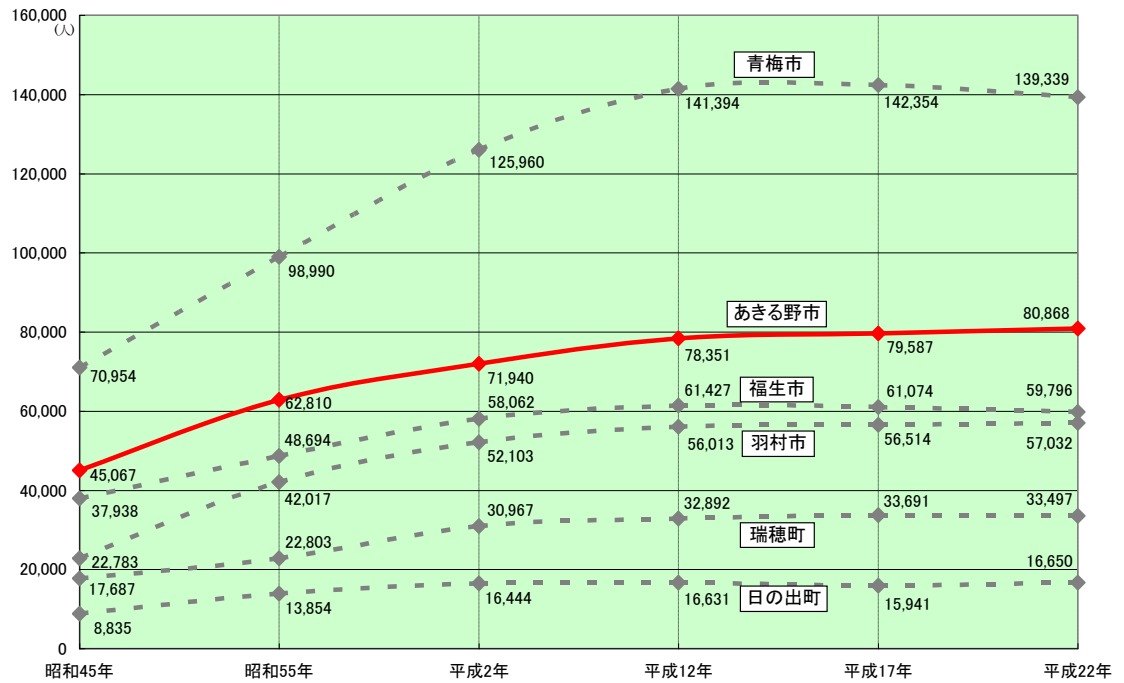
	平成17年度(人)	平成22年度(人)	平成24年度(人)	増加率
あきる野市	79,587	80,868	—	1.61%
	80,490	81,739	82,008	1.89%
青梅市	142,354	139,339	—	-2.12%
	140,872	139,829	139,410	-1.04%
福生市	61,074	59,796	—	-2.09%
	61,639	60,412	59,421	-3.60%
羽村市	56,514	57,032	—	0.92%
	56,920	57,702	57,495	1.01%
瑞穂町	33,691	33,497	—	-0.58%
	34,526	34,320	34,041	-1.40%
日の出町	15,941	16,650	—	4.45%
	15,944	16,376	16,800	5.37%

上段は国勢調査人口、下段は住民基本台帳人口総数（各年度4月1日現在）

(参 考) あきる野市の人口の推移 (国勢調査)



(参 考) 西多摩市町の人口の推移 (国勢調査)



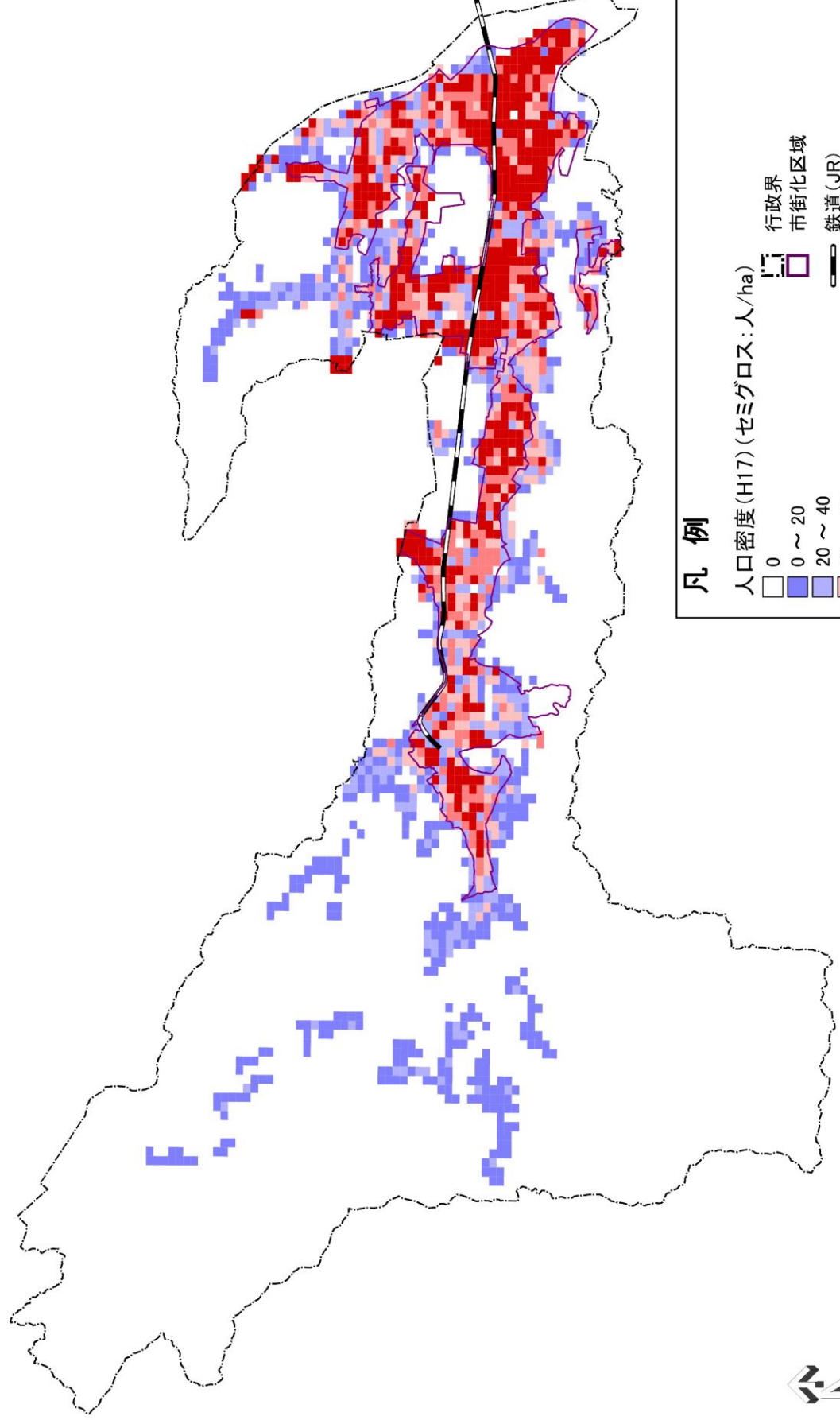
②人口密度

本市の区域は、東西方向が約18kmと長大であるが、西部には、広大な山間地を有していることから、市域の東部に位置する台地部に人口が集中し、特にこの台地のほぼ中央を縦断するJR五日市線沿線周辺に市街地を形成し、人口が集中している。

さらに、五日市線と並行する都市計画道路沿道周辺まで台地部の良好な地勢を生かした市街地が形成されている。

一方で、市街化区域編入の要件を満たす既存集落を形成している区域のほか、市街化区域に隣接していない既存集落の点在や老人ホーム等による福祉施設の立地により、人口密度が高い区域が存在する。

人口密度の状況（100mメッシュ）



凡例

人口密度(H17)(セミグロス:人/ha)

- 0
- 0 ~ 20
- 20 ~ 40
- 40 ~ 60
- 60 ~ 80
- > 80

- 行政界
- 市街化区域
- 鉄道(JR)

注:可住地面積はH19土地利用現況データを使用

③土地利用の現況

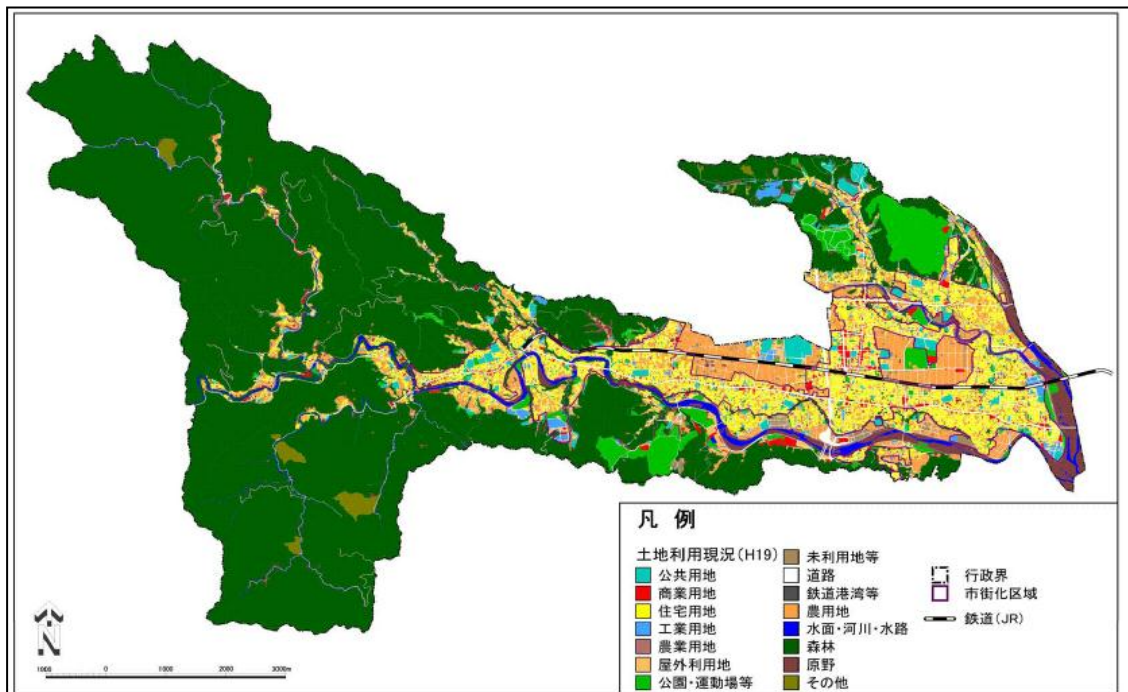
市域の約6割を丘陵部の山林が占めており、台地部を中心に市街地が形成され、市域の約15%が市街化区域、残り約85%が市街化調整区域である。

土地利用の現況は、以下の表及び図に示すように都市的土地利用の割合が市域の約25%、自然的土地利用が約75%となっており、市街化調整区域においても、都市的土地利用がなされている区域が点在している。

(参 考) 土地利用現況

区 分		面積ha	割合%	区 分	面積ha	割合%		
都市的土地利用	宅 地	公共用地	131.6	1.8	農用地	農 地	508.3	6.9
		商業用地	102.8	1.4		採草牧草地	0.1	0.0
		住宅用地	620.5	8.5		農用地 小計	508.4	6.9
		工業用地	72.2	1.0	水面・河川・水路	141.9	1.9	
		農業用地	20.4	0.3	森 林	4,558.0	62.1	
	宅地 小計	947.5	12.9	原 野	270.8	3.7		
	屋外利用地・仮設建築物	107.6	1.5	自然的土地利用合計	5,479.1	74.7		
	公園・運動場等	289.8	4.0	そ の 他	53.0	0.7		
	未 利 用 地 等	107.2	1.5	合 計	7,334.0	100.0		
	道路等	道 路	341.9	4.7				
		鉄道・港湾等	7.9	0.1				
		道路等 小計	349.8	4.8				
	都市的土地利用合計	1,801.9	24.6					

(参 考) 土地利用現況図



④国土利用計画法に基づく5地域の指定状況

国土利用計画法に基づき策定する土地利用基本計画では、土地利用を「都市地域」、「農業地域」、「森林地域」、「自然公園地域」及び「自然保全地域」の5地域に区分している。この5地域の区分における26市の農業地域、森林地域及び自然公園地域の保全系に資する土地利用は、本市、青梅市及び八王子市の3市で大半を構成している。特に、農業地域の農用地区域は、この3市のみで構成し、多摩西部に偏在しており、その中でも約47%の農用地区域を本市が保全している。

多摩の農用地の偏在は、昭和46年の農用地の当初指定の際、3市を除いた23市の大半が既に市街化区域であり、農用地の指定ができなかったことが大きな要因である。

さらに、本市に偏在している要因は、本市と日の出町の秋多都市計画区域のみが既成市街地を除くすべてが市街化調整区域となり、区域内の農地を対象に一団の農用地の指定が可能であったことによるものである。

(参 考) 5地域の区分面積

(あきる野市算出)

地 域	区 分	26市(ha)	あきる野市(ha)	割 合
都市地域	市街化区域	49,575	1,150	2.3%
	市街化調整区域	33,310	6,184	18.6%
農業地域	農用地区域	543	257	47.3%
森林地域	国有林	1,183	0	0.0%
	地域森林計画対象民有林	12,594	4,413	35.0%
	保安林	3,311	643	19.4%
自然公園地域	特別保護地区	1,698	0	0.0%
	特別地域	1,969	494	25.1%
自然保全地域	原生自然環境保全地域	0	0	0.0%
	特別地区	0	0	0.0%

(2) 市街化区域及び市街化調整区域の現状と課題

本市は、多摩26市のうち、唯一、現在の都市計画法に基づいた都市計画区域の指定を受けた市であり、当初の区域区分においても、旧法の都市計画の背景を持たず、人口密度を主体に既存集落を市街化区域に編入した経緯がある。また、本市は、山林や丘陵地を抱えており、地形的な理由により、利用可能な土地面積が小さく、そのような特性を有する市と比較しても、市街化区域の割合は突出して低く、多摩26市2町の行政面積に対する市街化区域面積の平均割合が約60%であるのに対して、本市は、約15%となっている。また、自治体の行政力の水準を示す類似団体との比較においても、8市の平均を大きく下回っている状況にある。

このため、市街化調整区域内に低密度の既存宅地が大量に含まれており、住民の世代交代などに伴う市街化の進行や、様々な行政需要に対応するための都市的土地利用の拡大など、各種の課題への取組が求められている。

(参 考) 多摩26市2町の市街化区域の状況

都市計画区域決定	区域名	市町名	①市街化区域(ha)	②行政区画(ha)	①/②	①/Σ①	備考
昭和4年3月	八王子	八王子市	7,976	18,631	42.8%	16.1%	
昭和14年12月	立川	立川市	2,074	2,438	85.1%	4.2%	
		武蔵村山市	1,171	1,537	76.2%	2.4%	類団
		東大和市	989	1,354	73.0%	2.0%	類団
昭和14年1月	武蔵野	武蔵野市	1,073	1,073	100.0%	2.2%	

昭和25年11月	三鷹	三鷹市	1,650	1,650	100.0%	3.3%	
昭和14年12月	府中	府中市	2,725	2,934	92.9%	5.5%	
昭和14年12月	調布	調布市	2,048	2,153	95.1%	4.1%	
		狛江市	582	639	91.1%	1.2%	類団
昭和14年12月	青梅	青梅市	2,183	10,326	21.1%	4.4%	
昭和29年5月	昭島	昭島市	1,379	1,733	79.6%	2.8%	
昭和14年3月	町田	町田市	5,479	7,164	76.5%	11.1%	
昭和33年10月	小金井	小金井市	1,133	1,133	100.0%	2.3%	
昭和36年8月	日野	日野市	2,244	2,753	81.5%	4.5%	
昭和37年10月	小平	小平市	2,046	2,046	100.0%	4.1%	
昭和39年11月	国分寺	国分寺市	1,148	1,148	100.0%	2.3%	
昭和17年12月	東村山	東村山市	1,696	1,717	98.8%	3.4%	
		清瀬市	1,019	1,019	100.0%	2.1%	類団
		東久留米市	1,280	1,292	99.1%	2.6%	
昭和42年1月	国立	国立市	792	815	97.2%	1.6%	類団
昭和32年12月	福生	福生市	663	1,024	64.7%	1.3%	類団
		羽村市	814	991	82.1%	1.6%	
		瑞穂町	747	1,683	44.4%	1.5%	
昭和38年11月	多摩	多摩市	2,019	2,108	95.8%	4.1%	
		稲城市	1,580	1,797	87.9%	3.2%	類団
昭和44年3月	秋多	あきる野市	1,150	7,334	15.7%	2.3%	
		日の出町	330	2,808	11.8%	0.7%	
昭和42年1月	西東京	西東京市	1,585	1,585	100.0%	3.2%	
合 計			49,575	82,885	59.8%	100.0%	

(参 考) 類似団体の市街化区域

市 名	①市街化区域(ha)	②行政区域(ha)	①/②	①/Σ①
あきる野市	1,150	7,334	15.7%	14.5%
武蔵村山市	1,171	1,537	76.2%	14.7%
東大和市	989	1,354	73.0%	12.4%
狛江市	582	639	91.1%	7.3%
清瀬市	1,019	1,019	100.0%	12.8%
国立市	792	815	97.2%	10.0%
福生市	663	1,024	64.7%	8.3%
稲城市	1,580	1,797	87.9%	19.9%
合 計	7,946	15,519	51.2%	100.0%

(参 考) 区域区分の経緯(一斉見直し)

年 月	都市計画区域	市街化区域	市街化調整区域	人口(参考)
昭和45年12月	7,270.0ha	842.0ha	6,428.0ha	45,067人
昭和56年5月	7,310.0ha	857.1ha	6,452.9ha	62,810人
平成2年3月	7,310.0ha	1,109.8ha	6,200.2ha	71,940人
平成8年5月	7,334.0ha	1,150.1ha	6,183.9ha	76,063人
平成16年6月	7,334.0ha	1,149.8ha	6,184.2ha	79,776人

- (注)
- ・昭和49年行政区域の変更(約40ha増加)
 - ・合併前(平成7年)の数値は、旧秋川市と旧五日市町の数値を合算したもの
 - ・測量精査による行政面積の増加(平成8年5月約24ha増加)
 - ・昭和45年、56年、平成2年の人口は、直近の国勢調査人口。平成8年及び平成16年は住民基本台帳(1月1日現在)の人口

①市街化区域の現状・特性・課題

現 状	<p>○現在の市街化区域面積は 1,149.8ha、行政面積に対する割合は、約 15.7%であり、26市中、最も低い割合となっている。</p> <p>○戸建住宅が主体の住居系の土地利用となっている。</p> <p>○市街化区域内に約 170ha の農地があり、約 73ha を生産緑地地区に指定している。</p>
特 性	<p>○住宅地：戸建低層住宅、農家住宅、低中層賃貸住宅、生産緑地等により形成され、自家用車を保有する郊外型の住宅地が主体</p> <p>○商業地：幹線道路沿道による日常生活品スーパー、中心市街地における大型商業施設による日常生活上の生活利便機能型の商業施設が立地</p> <p>○工業地：市内2か所に地場産業集積型の工業団地を形成</p> <p>○市街地開発事業区域： 住宅系、住宅・商業複合系、工業団地による土地区画整理事業（市施行・組合施行）と開発許可等による民間住宅開発事業による市街地を形成</p>
課 題	<p>○農家住宅等により形成された既存集落で、狭あい道路が密集した市街地が点在</p> <p>○農家住宅、農地の土地利用の転換に伴い、行き止まり道路のミニ開発、公園等の整備の立ち遅れなど、良好な市街地環境を推進していく必要性</p> <p>○生活圈域が広域かつ点在し、人口減少社会や都市機能の更新を踏まえた市街地の集積が困難</p> <p>○産業系土地利用の増進（本市の産業系土地利用比率8%：西多摩平均の産業系土地利用比率24%）</p> <p>○高齢化社会、環境社会に対応するための公共交通網の充実</p> <p>○身近な生活圈域における生活利便機能の増進 など</p>

(参 考) 市街化区域内における産業系土地利用の割合（平成16年6月一斉見直し時）

市町名	あきる野市		青梅市		福生市		羽村市		瑞穂町		日の出町		
行政面積(ha)	7,334.0		10,326.0		1,024.0		991.0		1,683.0		2,808.0		
市街化区域(ha)	1,149.8		2,202.3		663.3		814.0		747.0		330.3		
用途地域	近商 (ha/%)	34.5	3.0	109.6	5.0	56.4	8.5	40.1	4.9	14.3	1.9	0.0	0.0
	商業 (ha/%)	2.6	0.2	26.5	1.2	21.4	3.2	6.0	0.7	3.0	0.4	15.1	4.6
	準工 (ha/%)	33.4	2.9	262.4	11.9	46.1	7.0	32.0	3.9	30.4	4.1	0.0	0.0
	工業 (ha/%)	23.7	2.1	107.2	4.9	12.3	1.9	15.0	1.8	218.6	29.3	38.8	11.7
	工専 (ha/%)	0.0	0.0	56.5	2.6	0.0	0.0	154.0	18.9	38.0	5.1	0.0	0.0
産業系計	94.2	8.2	562.2	25.5	136.2	20.5	247.1	30.4	304.3	40.7	53.9	16.3	

※ 近商：近隣商業地域、商業：商業地域、準工：準工業地域、工業：工業地域、工専：工業専用地域

②市街化調整区域の現状・特性・課題

現 状	<p>○現在の市街化調整区域面積は6,149.8ha、行政面積に対する割合は、約84.3%であり、多摩川を挟んで隣接する福生都市計画の2市1町の行政面積をはるかに超える広大な区域となっている。</p> <p>○市街化調整区域の大半が森林、溪谷等の自然地となっており、自然地は、市域の約70%となっている。</p> <p>○台地部には、市街地や既存集落に隣接して、農業振興地域における農用地（約256ha）等により、地産地消型の都市型農業の農地が広がっているが、農業従事者の高齢化等により休耕地が増加傾向にある。</p>
特 性	<p>○自 然：山林や丘陵地の自然地は、国立公園、都立自然公園、自然保護における保全地域等の区域</p> <p>○農林漁業：農林漁業に資する保安林、森林整備区域、河川、農業振興地域等の区域</p> <p>○危険区域：崖線、急傾斜地、砂防、災害危険区域等による被害のおそれがある区域が点在</p> <p>○市街地に隣接する台地部： 市街化区域編入を保留する区域、既存集落、幹線道路沿道周辺等の都市的土地利用の転換可能な区域</p>
課 題	<p>○市街化区域と混在した生活圏域を同一とする既存集落が点在</p> <p>○圏央道IC周辺や都市計画道路沿道等の都市的土地利用を図るべき区域が点在</p> <p>○工場跡地等の宅地化による土地利用の転換により、周辺の土地利用やインフラへの影響、新たなニーズへの対応等が発生</p> <p>○許可対象、許可不要の特殊建築物等の乱立により、既存集落の生活環境等の保全への影響</p> <p>○産廃処理中間施設、資材置き場、不法投棄等による自然資源の破壊</p> <p>○都市的土地利用転換ニーズへの対応 など</p>

(3) 市域の土地利用の課題

前述(2)の市街化区域及び市街化調整区域内の適正な土地利用を図る上での課題のほか、東日本大震災を踏まえ、震災や風水害に備えた防災まちづくりや圏央道の整備効果等を生かした産業機能・拠点機能の強化など、災害や経済情勢等の変化による市域全域の課題を踏まえ、市街化区域及び市街化調整区域における適正な土地利用を形成していく必要がある。

＜市域の土地利用の課題＞

- 既存の各種インフラの更新や少子高齢化を見据えた市街地再編の推進
- 既存の各種インフラ等を有効に活用し、職住近接、自主自立した自治体経営等により、活かに満ちた地域づくりを強化
- 無秩序な開発を抑制し、保全の強化や適正な土地利用を図るべき区域の方向性を具現化
- 既存集落の地域活力の向上に資する土地利用の誘導や保全の強化
- 防災まちづくりに資する土地利用の誘導や保全の強化

3 市域における適正な土地利用の形成・誘導の基本的な考え方

前述2に示す、本市の土地利用の課題と合わせて、都市計画運用指針（国土交通省）及び市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等（東京都）の市街化区域及び市街化調整区域の在り方を踏まえつつ、市街化区域及び市街化調整区域の適正な土地利用の形成や誘導の基本的な考え方を次のように定めるものとする。

（1）市街化区域（既成市街地）の考え方

- 都市基盤がぜい弱な区域については、道路事業や土地区画整理事業、地区計画等を活用し、良好な市街地環境への改善を図る。
- 駅周辺の市街地整備を促進し、公共交通の充実、生活利便施設等の立地や誘導を推進する。
- 市街地開発事業等により都市基盤がおおむね整備された地区では、地区計画等の活用により、無秩序な土地利用の転換を抑制し、良好な市街地環境の維持や保全を図る。

（2）市街化調整区域の考え方

市街化調整区域については、市街化区域に隣接して市街化しつつある区域、計画的に市街化を図るべき区域、自然地の保全や農林漁業の推進を図るため、市街化を今後も抑制すべき区域など、地域の特性等を踏まえ、市街化調整区域の考え方を次に示す。

【既成市街地】

- 市街地に隣接する既存集落のうち都市基盤がぜい弱な区域は、市街地環境の改善を図るため、道路事業や土地区画整理事業、地区計画等の活用により、計画的に市街化区域へ編入する。
- 都市基盤がおおむね整備された地区は、地区計画等を活用し、良好な市街地環境を保全し、市街化区域に編入する。
- 独立して集落を形成している区域は、地区計画等を活用し、住環境の改善を図るとともに、無秩序な市街化を抑制する。

【新市街地形成予定地】

- 地域産業力の強化や都市防災上必要な区域等は、土地区画整理事業や地区計画等の活用により都市基盤の整備と合わせて、計画的に市街化区域に編入し、適切な土地利用の誘導を図る。

【保全・抑制する区域】

- 自然環境に資する区域、農林漁業に資する区域は、都市的土地利用の抑制を図る。
- 崖線等の災害を及ぼすおそれのある区域は、都市的土地利用の規制を図る。
- スプロール化を招くような開発を抑制する。
- 都市計画法その他法令の規制対象外となる資材置場、産業廃棄物中間処理施設等の行為は、生態系や景観等に配慮すべき区域、生活環境に影響が及び既存集落及びその周辺区域において抑制を図る。

4 類型別の土地利用に対する方針

前述3の市域における市街化区域及び市街化調整区域における適正な土地利用の形成・誘導の基本的な考え方にに基づき、市域の特性ごとに、土地利用の類型化を図り、類型別の適正な土地利用の形成・誘導を図るための対応方針を定めるものとする。

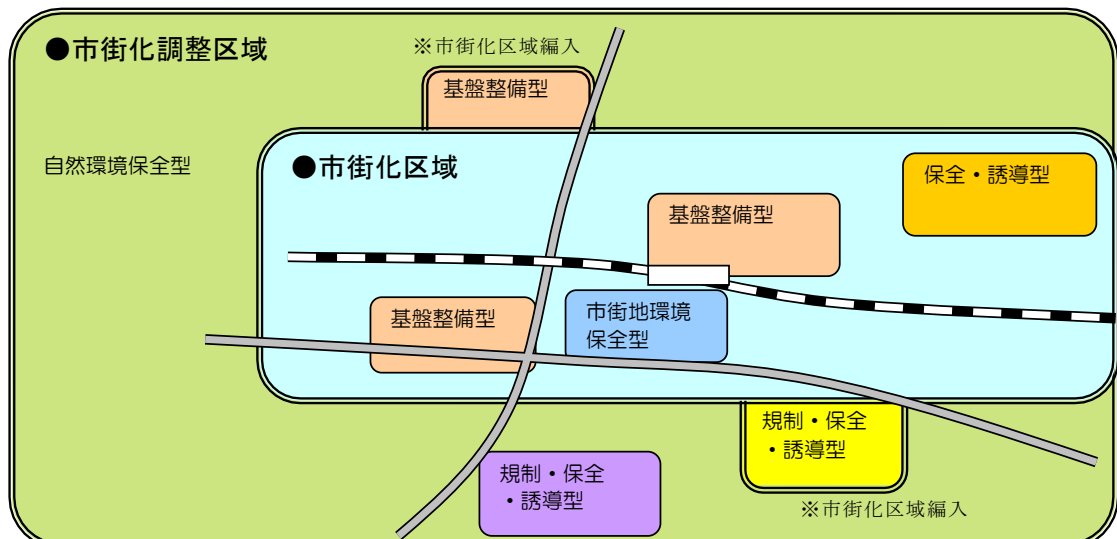
(1) 市街化区域の類型別対応方針

土地利用類型	特 性	対応方針
基盤整備型	拠点形成市街地	土地区画整理事業、道路事業等による基盤整備を実施し、良好な市街地環境の形成を図る。
	幹線道路沿道市街地	
	基盤未整備市街地	
保全・誘導型	既存集落形成市街地	地区計画、建築協定、道路計画等による市街地の更新を図り、良好な市街地環境の維持・保全を図る。
市街地環境保全型	市街地開発事業整備済市街地	地区計画等を活用し、市街地の保全を図る。

(2) 市街化調整区域の類型別対応方針

土地利用類型	特 性	対応方針
基盤整備型	拠点市街地形成予定地	基盤整備の計画や土地利用の実現が可能な段階で市街化区域に編入し、都市的土地利用の増進を図る。
	市街地開発事業等予定地	
	産業誘致予定地	
	都市計画道路沿道	
規制・保全・誘導型	住宅開発等基盤整備完了区域	地区計画等と合わせて、市街化区域に編入し、土地利用の保全を図る。
	市街化区域に隣接する既存集落地	
	既存集落地	現状を維持するための条例・地区計画等による不適切用途の規制を図る。
自然環境保全型	法的保全区域	現状の区域特性の維持・保全を図る。

(参 考) 土地利用の類型化イメージ図



(3) 土地利用の類型化における地区の総括表

土地利用類型		特性		地区名		
市街化区域	I 基盤整備型	1	拠点形成市街地	①	秋川駅南口地区	
				②	東秋留駅周辺地区	
				③	武蔵五日市駅前館谷地区	
		2	幹線道路沿道市街地	①	秋3・4・6草花地区	
				②	秋3・4・6瀬戸岡地区	
				③	野辺地区	
	II 市街地環境保全型	-	-	市街地開発事業整備済市街地	①	増戸地区
					②	玉見ヶ崎地区
					③	秋川駅北口地区
					④	森山下地区
					⑤	雨間地区
					⑥	原小宮地区
					⑦	武蔵五日市駅前地区
保全・誘導型			既存集落形成市街地	⑧	小峰工業団地	
				⑨	雨間グリーンタウン分譲地	
				⑩	草花パークハイツ分譲地	
				⑪	折立下タ分譲地	
				⑫	プリジストンハイツ分譲地・雇用促進住宅	
					ホームタウン秋川分譲地	
市街化調整区域	A 基盤整備型	1	拠点市街地形成予定地	①	武蔵増戸駅北口地区	
				②	武蔵引田駅北口地区	
				③	武蔵引田駅南口地区	
				④	南小宮地区	
		2	市街地開発事業等予定地	①	霞野地区	
				②	東原地区	
				③	豊原地区	
				④	秋留台東地区	
				⑤	秋3・4・6沿道後背地(瀬戸岡・草花)	
		3	産業誘致予定地	①	秋川高校跡地	
				②	初雁地区	
		4	都市計画道路沿道	①	秋3・4・6草花・瀬戸岡地区	
	②			秋3・3・3雨間地区		
	③			早道場地区		
	B 規制・保全・誘導型	1	住宅開発等基盤整備完了区域	①	プリティッシュタウン分譲地	
				②	瀬戸岡分譲地	
				③	引田北口分譲地	
				④	秋留台西地区	
		2	市街化区域に隣接する既存集落地	①	阿伎留医療センター周辺地区	
②				あきる野学園・公立西中学校周辺地区		
③				引田静の郷地区		
④				代継千代里地区		
⑤				雨間北郷地区		
3		既存集落地	①	菅生地区		
	②		草花折立地区			
	③		雨間・切欠地区			
	④		山田・小和田地区			
	自然環境保全型		法的保全区域		森林区域、農業振興(農用地)地域、土砂災害危険区域等	

5 適正な土地利用の実現化に向けた取組

前述4に示す各地区の適正な土地利用の実現化に向けた取組は、本方針の取組期間、地区の特性や課題を踏まえ優先的に推進していく考え方、実現化方策などを明らかにし、計画的に推進していく。

(1) 取組期間

本方針における取組は、平成24年度から平成33年度までの10か年とする。

ただし、本方針に関連する法定計画や各種行政計画との整合を図る上で、本方針や取組の期間の更新を妨げるものではない。

(2) 土地利用における重点・優先課題

本市では、農業振興地域の農用地や市街地に隣接して、今もなお台地部の多くに市街化調整区域が残されている。この台地部のほぼ中央を主要公共交通であるJR五日市線が東西方向に横断し、また、五日市街道を始めとする都市計画道路網の整備が進められている。さらに、首都圏の環状機能を飛躍的に向上させる首都圏中央連絡自動車道路(圏央道)の整備が進み、関越自動車道及び中央自動車道まで開通し、数年で東北自動車道や東名高速道路まで開通する予定である。

本市は、台地部でのインフラ整備が進む一方で、鉄道駅、インターチェンジ及び幹線道路沿道等の周辺に今もなお市街化調整区域が広がっており、都市的土地利用の促進を図るべき区域が点在し、土地利用の適正な誘導を図ることが必要である。

また、少子高齢化や人口減少社会への対応とともに、東日本大震災等を教訓に災害に対応していくことや、地域の特性を生かした良好な市街地形成に資するまちづくりを推進していくため、地域の特性や課題に対応した適正な土地利用の誘導を図る必要がある。

このことから、本市における土地利用における重点・優先課題を次に示す。

《適正な土地利用の実現化における重点・優先課題》

- 圏央道の広域環状機能や鉄道駅を活用した産業拠点の形成を推進
- 地域防災の向上に資する拠点や機能の適正配置と整備の推進
- 地域力に資する既存集落のコミュニティ、防災、観光等の活性化を推進
- 都市計画マスタープラン等に位置付けられた施策の実施の強化
- 既存市街地の土地利用の適正化
- 無秩序な土地利用による市街地拡大の抑制を強化

(3) 重点・優先課題に対応するための基本的な考え方

重点・優先課題に対応した適正な土地利用を推進するため、個別地区のまちづくり方針や地区計画等により地区の将来像を示し、まちづくりの目標に沿った取り組みの強化を図る。

(4) 重点・優先課題の対象地区と実現化に向けた取組

重点・優先課題に対応した適正な土地利用を推進していくためには、地域の特性を子細に把握することや市街地整備の在り方、住民の合意形成など、地域別の問題や課題にも対応しながら推進していくことが重要であるとともに、地区によっては、重点・優先課題が錯そうしている地区も存在する。

また、インフラ等の更新時期を迎えていくことにより、投資的経費を有効かつ効率的に投資していくことが自治体経営に求められる。

このことから、本方針の取組期間において、自治体経営における行政計画や施策の実

施計画等との整合を図り、計画の実現性を担保しつつ、順次、適正な土地利用の推進を地域別のまちづくりと合わせて行うものとする。

このため、優先的に取り組むべき対象地区を以下の地区とし、地区の特性等を踏まえて、適正な土地利用の実現化に向けて取り組むものとする。

《選定候補地》

土地利用類型	特性	地区名	実現化に向けた取組		
市街化区域	基盤整備型	拠点形成市街地	秋川駅南口地区	○本市の中心市街地の一郭を形成する地区の特性から、駅前広場周辺の修復型のまちづくりを検討する。	
			東秋留駅周辺地区	○駅北口は、土地の混乱地域の解消、商店街の再生等の課題を踏まえ、街区再編等の修復型まちづくりを検討する。 ○駅舎及び駅前広場の整備の在り方を検証し、バスを含む公共交通機能の強化等に資する土地利用を検討する。	
			武蔵五日市駅前館谷地区	○市の観光の玄関口としてふさわしい土地利用の在り方や五日市地域の生活利便性の向上に資する土地利用の在り方を検討する。	
		沿道市街地	幹線道路	秋3・4・6草花地区	○施行完了と合わせて、地区周辺の生活利便機能の増進に資する土地利用が図られるよう、地区計画等により土地利用の誘導を図る。
		市街地	基盤未整備	野辺地区	○狭あい道路整備の在り方や防災まちづくりに資する整備の在り方を検討し、良好な住宅系市街地への再編に取り組む。
				増戸地区	
	市街地環境保全型	市街地開発事業整備済市街地	雨間グリーンタウン分譲地	○分譲時の良好な住環境の保全を図るため、公共施設の更新の在り方や建築物の更新等の在り方を検討し、建築協定、地区計画等により、市街地の保全に取り組む。	
			草花パークハイツ分譲地		
			折立下夕分譲地		
			ブリジストンハイツ分譲地・雇用促進住宅		
ホームタウン秋川分譲地					

土地利用類型	特性	地区名	実現化に向けた取組
市街化調整区域	拠点市街地形成予定地	武蔵引田駅北口地区	○駅周辺の土地利用の増進、既存住宅地の住環境の改善、圏央道等のインフラを生かした産業系土地利用の増進に資する市街地開発事業等を推進するため、区域マス、都市マスの土地利用を具現化するまちづくり方針を策定し、新市街地として、市街化区域への編入に向けた取組を推進する。
		南小宮地区	○地域防災や地域福祉の増進に資する土地利用を推進するため、区域マス及び都市マスを補完するまちづくり方針を策定し、地区計画及び道路等の公共施設整備により、新市街地として、市街化区域への編入に向けた取組を推進する。
	市街地開発事業等予定地	霞野地区	○圏央道インターチェンジや市の中心市街地に近接した立地条件を生かし、土地利用を検討する。 ○住宅系市街地としての特定保留の位置付けは、社会経済情勢等の変化を踏まえ、新たな土地利用の検証と合わせて再考する。
		東原地区	○新五日市街道の幹線道路や中心市街地に近接した立地条件を生かし、土地利用を検討する。 ○住宅系市街地としての特定保留の位置付けは、社会経済情勢等の変化を踏まえ、新たな土地利用の検証と合わせて再考する。
		秋留台東地区	○秋3・4・5号線の整備促進を契機に沿道系土地利用の在り方を合わせて検討する。 ○市役所、学校等の公共公益機能の特性を生かし、中心市街地との一体性を図り、中心市街地の活性化等に資する土地利用を再考し、市街化区域への編入に向けた取組を推進する。
	産業誘致 予定地	秋川高校跡地	○国体開催以降、産業系土地利用への転換を目指し、東京都と引き続き協議を進め、周辺の土地利用との調和や共生に配慮した産業基盤を整備し、武蔵引田駅周辺の土地利用との連携を図るため、市街化区域への編入に向けた取組を推進する。
		初雁地区	○進出する企業が確定した段階で、地区計画等により、市街化区域への編入に向けた取組を推進する。
	都市計画道路沿道	秋3・4・6草花・瀬戸岡地区	○圏央道日の出インターチェンジへの主要なアクセス道路である特性を生かすとともに、沿道後背地の生活利便性の向上に資する沿道型の土地利用を検証する。
		秋3・3・3雨間地区	○すいすいプランによる交差点改良により交通結節機能の強化の整備に合わせて、生活再建も踏まえた土地利用を検証する。 ○秋3・4・16号線の五日市街道までの開通や新滝山街道の全線開通による幹線道路機能が強化されることを契機に、地区周辺の沿道系土地利用との一体性と幹線道路の交通結節機能を生かした沿道系土地利用の在り方を検討し、市街化区域への編入に向けた取組を推進する。

土地利用類型	特性	地区名	実現化に向けた取組	
市街化調整区域	規制・保全・誘導型	住宅開発等基盤整備完了区域	ブリティッシュタウン分譲地	○市街化区域編入と合わせて定める地域地区により、不適格となる建築物の物件調査を行うとともに、建築物の更新時への対応も踏まえた土地利用を検討する。
			瀬戸岡分譲地	○建築協定や地区計画を活用した市街地環境の保全を検証するとともに、地区内居住者の生活環境向上に資するまちづくりを協議していく。
			引田北口分譲地	○周辺の市街地環境との調和を図り、周辺の市街化区域との一体性を確保するため、前述の土地利用の検討や地区内居住者との協議など、市街化区域への編入に向けた取組を推進する。
			秋留台西地区	○現在の産業系土地利用の保全を図るため、地区計画を策定し、市街化区域に編入する。 ○隣接する公立阿伎留医療センター、秋3・4・13沿道周辺の既存住宅地の既成市街地と合わせて市街化区域への編入に向けた取組を推進する。
		市街化区域に隣接する既存集落地	阿伎留医療センター周辺地区	○現在の医療系土地利用の保全を図るため、地区計画を策定し、市街化区域への編入に向けた取組を推進する。 ○隣接する工業用地、秋3・4・13沿道周辺の既存住宅地の既成市街地と合わせて市街化区域への編入に向けた取組を推進する。
			あきる野学園・公立西中学校周辺地区	○秋川高校跡地の土地利用と合わせて、教育施設の保全を図るための土地利用を検討する。
			引田静の郷地区	○土地利用の現況調査、道路、公園、下水道等の基盤整備の在り方を検討する。 ○崖線、湧水、農地等の緑地保全の在り方を検証し、都市的土地利用の規制や誘導の在り方も合わせて検討する。
			代継千代里地区	
			雨間北郷地区	

(5) 自然環境の保全に資する取組

前述(4)に掲げる市街化調整区域の地区以外の本市の市街化調整区域は、多くの森林や丘陵地、清流及びその周辺の崖線、田園風景を担う農地など、自然環境に資する区域で占められている。

「環境都市あきる野」の実現を目指している本市では、これらの自然環境に資する区域を後世に継承していくことも重点施策である。

今後も、自然環境の保全に資する区域は、都市的土地利用を抑制する市街化調整区域を原則維持していくが、一方で、市街化調整区域内であっても、福祉施設等の立地、工場跡地等の大規模住宅分譲、廃棄物処理施設や特定工作物の立地などにより、自然環境への影響や自然と調和した既存集落の生活環境悪化をもたらすような土地利用の発生が進行しつつある状況から、自然環境の保全を図るための規制や誘導の強化が急務である。

このことから、市街化調整区域を維持する区域では、市街化調整区域における開発許可制度や地区計画、条例区域等の運用の在り方について、東京都の関係部局との調整を図りながら検討を行い、自然環境の保全に資する規制・誘導の強化を図っていく。

資 料 編

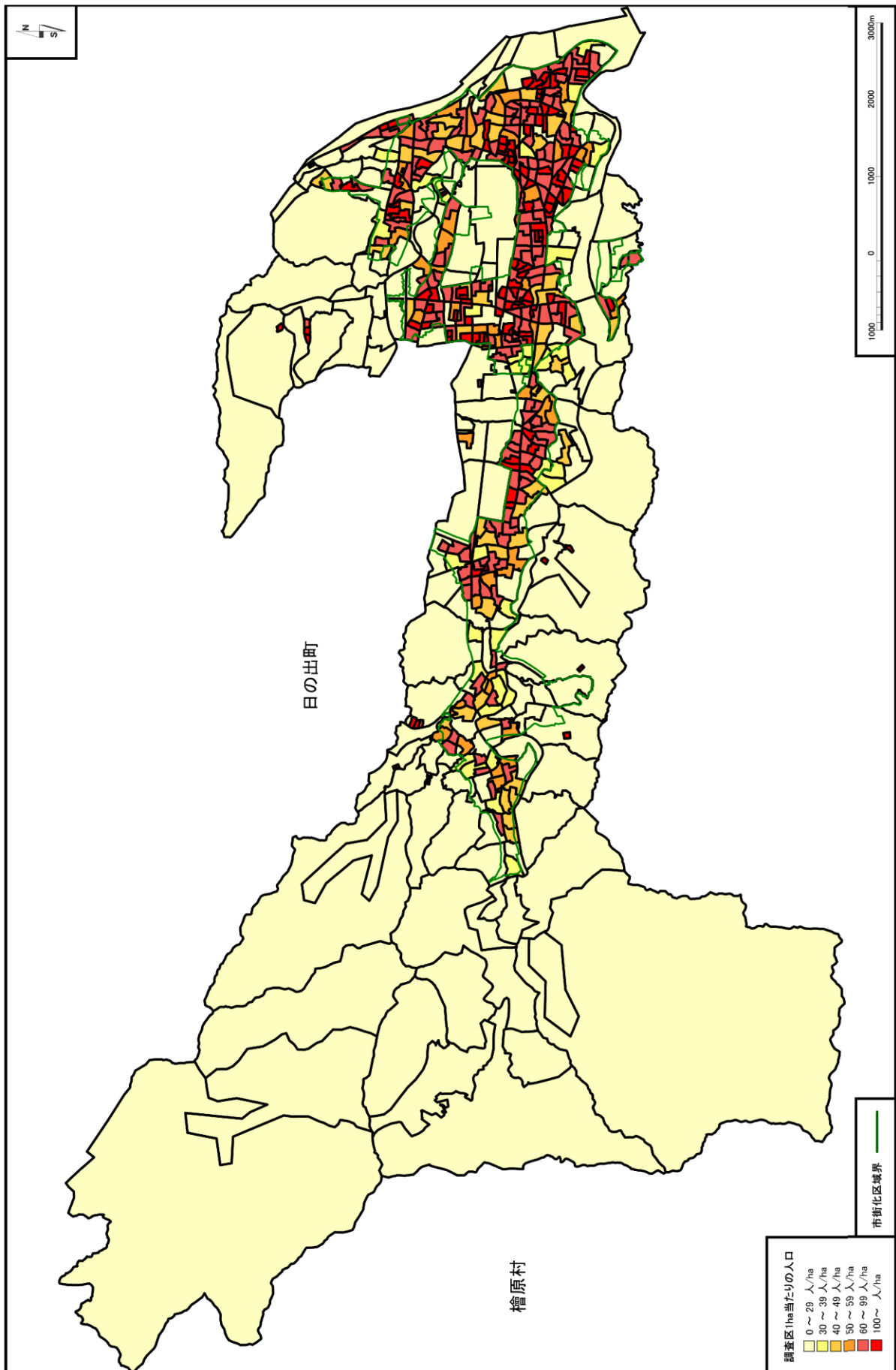
- 1 市街化編入候補地の現況
- 2 平成22年度国勢調査 区域別人口密度
- 3 都市計画マスタープランにおける将来構想（土地利用計画）図
- 4 用語説明
- 5 策定経緯

1 市街化区域編入候補地の現況

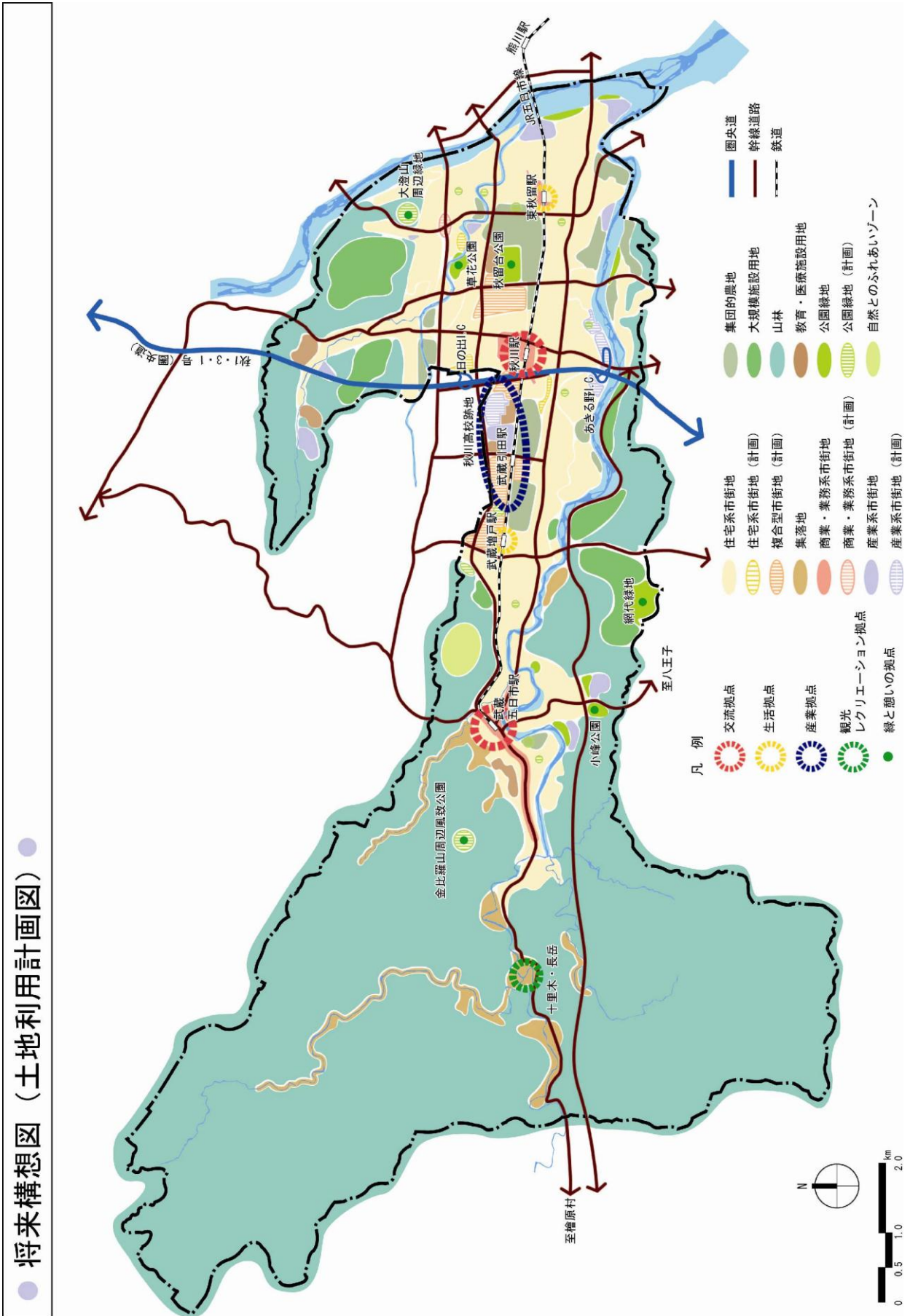
特性	地区名	面積 【ha】	既成市街地・ 新市街地の種別	土地利用の種別	土地利用現況			人口密度 (人/ha)
					宅地率	道路率	農地率	
拠点市街地形成予定地	① 武蔵増戸駅北口地区	23.9	新市街地	工業系	1.8%	5.1%	88.9%	
	② 武蔵引田駅北口地区	19.4	新市街地	商業・工業・住居系	11.6%	6.3%	71.1%	
	③ 武蔵引田駅南口地区	8.4	新市街地	住居系	3.9%	8.5%	80.2%	
	④ 南小宮地区	1.7	新市街地	住居系	10.9%	7.5%	0.0%	
市街地開発事業等予定地	① 霞野地区	7.6	新市街地	住居系	8.7%	12.9%	60.3%	
	② 東原地区	7.6	新市街地	住居系	19.3%	9.7%	63.1%	
	③ 豊原地区	9.4	新市街地	住居系	7.4%	15.7%	62.0%	
	④ 秋留台東地区	30.6	新市街地	住居系	8.9%	7.2%	73.4%	
	⑤ 秋3・4・6沿道後背地(瀬戸岡・草花)	17.9	新市街地	住居系	42.5%	10.0%	16.8%	
産業誘致 予定地	① 秋川高校跡地	12.1	新市街地	工業系	97.2%	2.8%	0.0%	
	② 初雁地区	8.5	新市街地	商業・工業系	14.7%	26.9%	3.9%	
都市計画 道路沿道	① 秋3・4・6草花・瀬戸岡地区	2.9	新市街地	住居系	14.4%	49.2%	11.0%	
	② 秋3・3・3雨間地区	1.7	既成市街地	住居系	47.9%	31.8%	8.5%	—
	③ 早道場地区	1.5	既成市街地	住居系	35.5%	15.2%	27.3%	75
完了区域 住宅開発等基盤整備	① プリティッシュタウン分譲地	5.3	既成市街地	住居系	72.5%	24.0%	0.0%	120
	② 瀬戸岡分譲地	0.4	既成市街地	住居系	79.1%	14.0%	0.0%	130
	③ 引田北口分譲地	1.0	既成市街地	住居系	75.5%	19.4%	0.0%	110
	④ 秋留台西地区	12.7	既成市街地	工業系	25.9%	16.3%	0.0%	0
市街化区域に隣接する 既存集落地	① 阿伎留医療センター周辺地区	3.7	既成市街地	住居系	44.0%	22.0%	0.0%	—
	② あきる野学園・公立西中学校周辺地区	6.1	既成市街地	住居系	75.3%	7.5%	5.2%	—
	③ 引田静の郷地区	26.8	既成市街地	住居系	57.2%	10.3%	13.9%	46.7
	④ 代継千代里地区	25.3	既成市街地	住居系	55.2%	10.8%	16.0%	41.9
	⑤ 雨間北郷地区	2.3	既成市街地	住居系	57.6%	6.6%	20.9%	39.5

(注) 人口密度は、既成市街地の住居系土地利用のうち、人口密度要件により編入する地区のみを算出

2 平成22年度国勢調査 区域別人口密度



3 都市計画マスタープランにおける将来構想（土地利用計画）図



4 用語説明

用語	説明
近郊整備地帯 【きんこうせいびちたい】	○首都圏整備法により、国土交通大臣が指定する区域で、首都圏の既成市街地の近郊でその無秩序な市街地化を防止するため、計画的に市街地を整備し、合わせて緑地を保全する必要がある区域。具体的には、都市計画法による都市計画区域の指定と区域区分を定め、開発許可や地域地区等による合理的な土地利用を図るとともに、工業団地の計画的造成や緑地の確保のための施策を推進する。 ○昭和42年に八王子市及び本市に、滝山近郊緑地保全区域（約488ha）が決定している。
区域区分 【くいきくぶん】	○無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域とに区分する制度で、昭和43年の都市計画法改正により導入された。
区域マス 【くいきます】	○「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の略称。他に、都市計画区域マスタープランと略されることもある。都市計画法に定められる法定計画であり、都道府県が定める。都市計画は、この方針に即して定めなければならない。
建築協定 【けんちくきょうてい】	○土地所有者等同士が建築物の基準（建築基準法による最低基準を超えた高度な基準）に関する一種の契約を締結するとき、公的主体（特定行政庁）がこれを認可することにより、通常の契約には発生しない契約当事者以外の第三者も拘束する効力を付与して、その安定性・持続性を保証し、住民発意による良好な環境のまちづくりを促進する制度
国土利用計画法 【こくどりようけいかくほう】	○土地利用基本計画の作成や土地取引の規制に関する措置等を講じ、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的としている。この法律に基づいて、国土利用計画が策定され、国土利用計画を基本とした土地利用の総合的かつ基本的な方向づけを行い、各種計画の総合調整を行う土地利用基本計画を策定する。
市街化区域 【しがいかくいき】	○都市計画法に基づく区域区分のうち、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。このため、市街化区域内は、少なくとも用途地域や道路、公園、下水道の都市施設を都市計画で定めなければならない。
市街化調整区域 【しがいかちょうせいかくいき】	○都市計画法に基づく区域区分のうち、市街化を抑制すべき区域
スプロール 【すぷろーる】	○市街地が無計画に郊外に拡大し、虫食い状の無秩序な市街地を形成すること。
生産緑地地区 【せいさんりょくちちく】	○市街化区域の農地等のうち、公園や緑地など、公共施設等の敷地に適している500㎡以上の土地について、農林漁業との調整を図りつつ良好な都市環境の形成に資する区域を都市計画法の地域地区により指定した地区。生産緑地地区の制度は、生産緑地法や農地の関連税制等に基づき運用。
地区計画 【ちくけいかく】	○地区の課題や特徴を踏まえ、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置付けて「まちづくり」を進めていく制度。地区レベルでのきめ細かな計画を地区内の権利者等の合意形成により策定し、建築物や地区施設の整備計画を定めることができる。
特定保留地区 【とくていほりゅうちく】	○計画的市街地整備の見通しが明らかになった段階で市街化区域に編入するため、あらかじめ編入する区域の位置を定め、農林漁業との調整がされている区域
都市計画区域 【としけいかくいき】	○人口、就業者数等の要件と自然的及び社会的条件や土地利用等を勘案して、一体の都市として総合的に整備・開発・保全する必要がある区域を都市計画法により指定する。
都市計画マスタープラン 【としけいかくマスタープラン】	○「市町村の都市計画に関する基本的な方針」の略称。他に、都市マスと略されることもある。区域マスや地方自治法の市町村基本計画に基づき、市の都市計画に関する基本的な方針を定め、この方針に基づき市の都市計画を定めることになっている。
土地利用基本計画 【とりようきほんけいかく】	○都道府県の区域を、「都市地域」、「農業地域」、「森林地域」、「自然公園地域」、「自然保全地域」の5地域に区分し、土地利用の調整等に関する事項を定める計画で、5地域それぞれの個別規制法の上位計画として、行政内の総合調整機能を果たすとともに、土地取引や開発行為に対して規制の基準としての役割を果たしている。
土地区画整理事業 【とちかくせいりじぎょう】	○土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善、宅地利用の増進を図るための土地の区画形質の変更や公共施設の新設又は変更に関する事業
農業振興地域 【のうぎょうしんこうちき】	○農業振興地域の整備に関する法律に基づき、自然的、経済的及び社会的諸条件を考慮して総合的に農業の振興を図ることが必要であると認められる東京都が指定した地域。この地域について、市町村は、農業振興整備計画を定める。 ○市の整備計画は、法律に基づき、農用地利用計画、農業生産基盤の整備開発計画、農用地等の保全計画等を定める。
農用地 【のうようち】	○市町村が定める農業振興整備計画の農用地利用計画等に基づき、農用地として利用すべき土地の区域（農用地区域）及びその区域内にある土地の農業上の用途区分を定めた区域で、国の直轄、補助事業及び融資事業による農業生産基盤整備事業等は、農用地区域を対象とし、保全と有効利用の観点から、農地転用の制限、開発行為の制限等の措置がとられる。
用途地域 【ようちちき】	○都市計画法に基づく地域地区の一つで、用途別に分類される12種類の都市計画の総称 ○用途地域は、住宅地、商業地、工業地の主要構成要素の配置及び密度について、公共施設とのバランスに配慮し定めるもので、用途地域に応じた建ぺい率及び容積率を定め、必要に応じて敷地面積の最低限度を定めることができる。

5 策定経緯

年 月	内 容
平成23年12月	○「あきる野市域内の秩序ある市街化推進に向けたP T」の設置 (東京都・あきる野市)
平成24年 2月) 平成24年 5月	○P Tによる検討(計6回開催) ・土地利用の現況、特性、課題等の把握 ・先進事例研究 ・土地利用方針構成の検討 ・方針策定への進め方 ・方針の基本的な考え方の整理 等 ○あきる野市土地利用方針(基本的な考え方)を策定 ・あきる野市経営会議報告
平成24年 6月) 平成24年 7月	○P Tによる検討 ・土地利用方針(基本的な考え方)の最終調整 ・土地利用方針策定のスケジュール調整 等 ○あきる野市土地利用方針(基本的な考え方)の公表等 ・第2回あきる野市議会定例会議員全員協議会報告 (6月21日) ・公表・意見募集(7月2日から17日まで)
平成24年 8月	○P Tによる検討 ・土地利用方針構成案の検討 ・方針策定に向けた今後の取組 等
平成24年10月	○P Tによる検討 ・土地利用方針案の調整 ○あきる野市土地利用方針(案)の公表等 ・公表・意見募集(10月15日から29日まで) ・第21回あきる野市都市計画審議会報告(10月22日)