

市街化調整区域基本方針（改定版）素案の概要

1. 改定の背景

現行方針を策定した平成 23 年 9 月以降の社会動向などの変化を踏まえた改定を行う。

(1) 法改正の動き

《保全の観点》

- ・ 農地取得にかかる下限面積の撤廃(令和 5 年 4 月、農地法)
- ・ 太陽光発電施設の設置を目的とした林地開発許可の面積要件を 1ha から 0.5ha に見直し(令和 5 年 4 月、森林法)

《活用の観点》

- ・ 重点促進区域内の工場等に関する開発許可手続を緩和(令和 5 年 12 月、地域未来投資促進法)

(2) 本市の動向

■八王子未来デザイン 2040（令和 5 年 3 月）

施策番号 22「魅力ある持続可能なまちづくり」

⇒市街化調整区域の適正な維持と活用に向けた土地利用の規制・誘導

■第 3 次八王子市都市計画マスタープラン（令和 7 年 1 月）

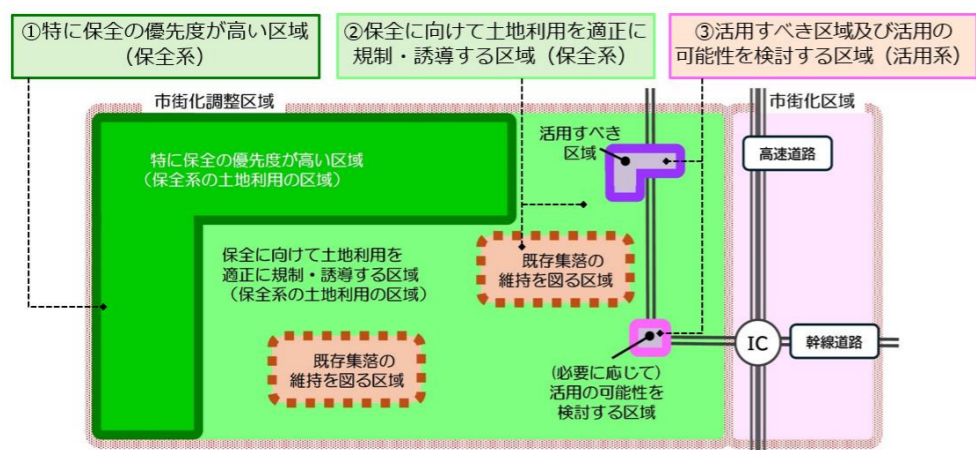
- ・ 市街化調整区域では、これまでどおり良好なみどりの保全に努める。
- ・ 幹線道路沿道は、産業振興や地域経済の活性化とともに、みどりの適正な管理・保全を両立する土地利用を図る。

(3) 見直しに向けた本市の課題

- ・ 森林・農地の保全や地域活力の維持に必要な施設が立地できる制度設計・運用
- ・ 太陽光発電施設や再生資源物屋外保管場など、周辺に影響を及ぼす新たな土地利用の規制
- ・ 自治体としての経営基盤の安定、職住近接型の暮らしの実現に向けた産業系土地利用の誘導

2. 基本的な考え方

市街化調整区域における土地利用上の課題に対応し、市街化調整区域の自然環境等の保全を図るよう、土地利用調整を行う上での方向性を示す。



■考え方①：保全系

特に良好な自然環境が残る区域では、貴重な自然を本市の魅力をも高める資源として保全するため、現状の土地利用の保全を前提とし、自然環境を損なう不適切な土地利用の抑制を図る。

■考え方②：保全系

既存集落における生活の維持を図ると共に、良好な自然環境や既存の居住環境への影響を抑制するため、必要な施設については立地を可能にする一方で、周辺に影響を及ぼしうる土地利用については立地規制や立地上の条件設定により影響抑制を図る。

■考え方③：活用系

都市構造や施設整備状況、産業振興の方向性等を総合的に勘案した上で、本市の課題解決及び地域経済の活性化に資する産業立地が期待される区域については、自然や農地などの保全及び周辺環境への影響に配慮しつつ、必要最小限の範囲で活用を図る。

3. 区域別の土地利用方針と土地利用方策

(1) 特に保全の優先度が高い区域（保全系）

特に良好な自然環境が残る区域は現状の土地利用の保全を前提

- ⇒ 宅地等の土地利用への転換を抑制し、管理・保全を原則
- ⇒ 緑地・農地の管理・保全に必要な施設は、最小限の施設に限り許可【新】

実現に向けた
制度設計等

- ・ 「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」の運用
- ・ 「市街化調整区域における立地基準（都市計画法第 34 条 4 号・14 号）」の策定
- ・ 「建築基準法第 43 条関係の運用指針」、「建築基準法第 48 条ただし書き」の運用

(2) 保全に向けて土地利用を適正に規制・誘導する区域（保全系）

既存集落の生活維持に必要な施設は立地を許可。一方で、周辺に影響を及ぼしうる土地利用は立地規制や立地条件の設定により抑制

- ⇒ 既存集落の維持に必要な地域活性化を図るための施設は、立地を許可
- ⇒ 調整区域保全条例の運用により、資材置場等の建築物を伴わない土地利用を抑制【新】

実現に向けた
制度設計等

- ・ 「住民主体のまちづくり事業支援補助金」による支援
- ・ 「市街化調整区域における立地基準（都市計画法第 34 条 2 号・4 号・14 号）」の策定
- ・ 「建築基準法第 43 条関係の運用指針」、「建築基準法第 48 条ただし書き」の運用
- ・ 開発許可制度の運用に関する見直しの検討
- ・ 医療施設や福祉施設等に関する総量規制の検討
- ・ 「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」の改正

(3) 活用すべき区域及び活用の可能性を検討する区域（活用系）

本市の課題解決及び地域経済の活性化に資する産業立地が期待される区域は、必要最小限の範囲で活用を図る。

- ⇒ 「活用すべき区域」は、土地利用の転換を推進
- ⇒ 「活用の可能性を検討する区域」は、既存の基盤整備や周辺環境の状況、環境負荷の観点から、土地利用転換の妥当性がある場合に実現【新】
- ⇒ 「必要に応じて活用の可能性を検討する区域」は、事業者等からの提案について、都市計画審議会で妥当性が確認された場合に限り実現【新】

実現に向けた
制度設計等

- ・ 地区計画の運用方針（幹線道路沿道型）の策定
- ・ 都市計画提案制度の運用

優先度評価	抽出区域
活用すべき区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 八王子西IC周辺 ・ 国道16号沿道（北部・流通業務用地） ・ 国道16号沿道(片倉町) ・ 採石場 ・ 観光・交流エリア（高尾山周辺、夕やけ小やけふれあいの里周辺等）
活用の可能性を検討する区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模土地利用転換地（学校用地等）
必要に応じて活用の可能性を検討する区域	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幹線道路沿道