

八王子市市街化調整区域基本方針

～市街化調整区域のあるべき姿の実現に向けて～

平成23年9月

八王子市 まちづくり計画部都市計画室
まちなみ整備部開発指導課

目次

1. はじめに	1
1.1 背景.....	1
1.2 目的.....	1
1.3 基本方針の位置づけ.....	2
1.4 検討委員会における検討経緯.....	3
2. 現状と課題	4
2.1 市街化調整区域の特徴.....	4
2.2 市民アンケート調査結果の概要.....	5
2.3 市街化調整区域を巡る社会経済状況と今後の見通し.....	7
2.4 課題.....	9
3. 基本方針	11
3.1 基本的な考え方.....	11
3.2 市街化調整区域における土地利用区分のイメージ.....	14
3.3 区域別の土地利用方針と方策.....	15
3.4 基本方針の具体化に向けて.....	21
4. 今後に向けて	23
参考資料	25

1. はじめに

1.1 背景

本市は、市域面積18,631haのうち市街化調整区域が57.1%（10,633.9ha）と、市域の過半を占めており、八王子市街を含む都市圏域に隣接することから都市的利用に対する圧力が高く、既に学校、社会福祉施設、病院、研究所、霊園等が多く立地するほか、資材置場、駐車場、残土置場など、許可の対象外となっている土地利用も無秩序に進んでいる状況にある。

一方、平成19年に圏央道八王子西インターチェンジが設置され、平成23年度には(仮称)八王子南インターチェンジの設置が予定されている。さらに各インターチェンジに接続するアクセス道路として、八王子南バイパスや北西部幹線等の整備、さらには新滝山街道の整備が進むなか、市街化調整区域における開発圧力はますます強まるものと想定される。

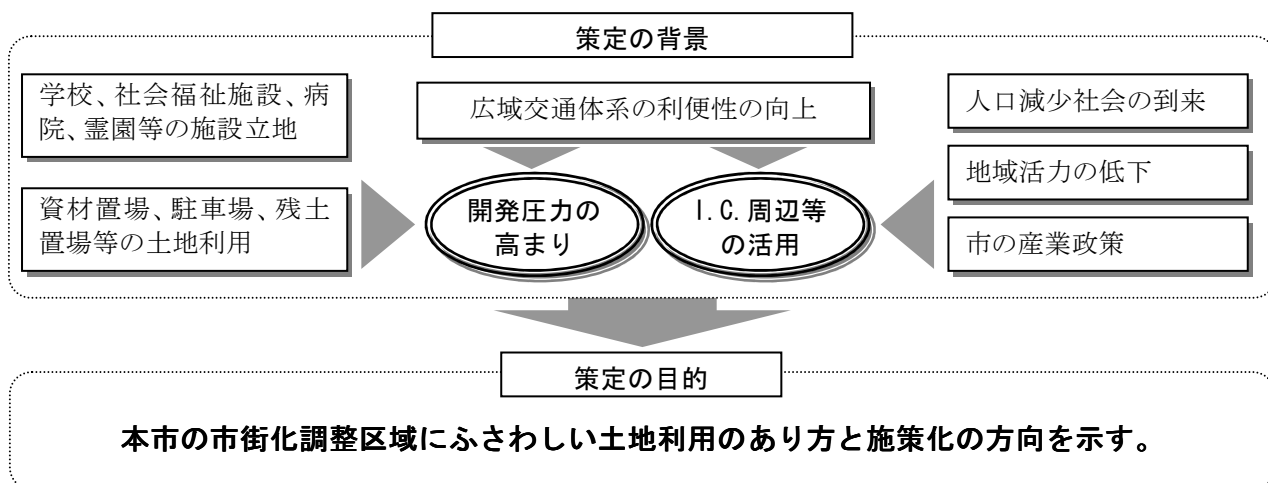
こうした中、市街化調整区域は、「八王子ゆめおりプラン」で開発を厳しく抑制する方針が、「八王子市都市計画マスタープラン」で市街化の抑制並びに自然環境・営農環境を保全する方針が示されているが、これらの計画には具体的な土地利用の制限を法的に担保するものではなく、また、都市計画法に基づく開発許可基準のみでは、市街化調整区域の開発を計画的にコントロールすることが困難なため、首都東京に残る自然豊かな環境の維持・保全や、市行政・市民の望む土地利用が必ずしも実現できていない状況にある。

また、これらの計画では、向上する交通利便性を背景に、インターチェンジ周辺の一部地域において活用の方向性が示されており、市の産業政策と連携した計画的な土地の活用も求められているところである。

このため、土地利用の規制・誘導の方針を明確化するとともに、これらを担保するのに十分かつ具体的な方策の検討が急務となっている。

1.2 目的

「市街化調整区域基本方針(以下、「基本方針」という。)」は、「1.1背景」に示すような本市の市街化調整区域において顕在化しつつある土地利用上の問題点や課題に対応するため、土地利用の特性等を把握した上で、今後の市街化調整区域にふさわしい土地利用のあり方と、これを具体化するための施策の方向を示すことを目的とする。



1.3 基本方針の位置づけ

基本方針は、1.2 に示す目的のために定める市独自の方針であり、上位計画となる「八王子ゆめおりプラン」や「八王子市都市計画マスタープラン」を踏まえるとともに、関連計画となる「八王子市みどりの基本計画」や「農業振興地域整備計画」等と連携して検討を進めるものである。

しかし、「八王子市都市計画マスタープラン」は、計画策定から8年以上が経過し、策定以降の社会経済情勢等への対応の必要性が高まってきていることから、基本方針において社会経済情勢等の変化を考慮した土地利用のあり方を先行的に検討し、次期改訂計画に反映を図る。

また、市街化調整区域の土地利用に関連する計画である「八王子市みどりの基本計画」や「農業振興地域整備計画」等は、個別法令に基づいて策定されている。今後は、これらの関連計画についても市街化調整区域全体としてみた土地利用のあり方という観点からの検討が必要であり、また、基本方針に基づく土地利用を進めるための個別具体的な取り組みが求められることから、基本方針を踏まえて計画に反映を図るものである。

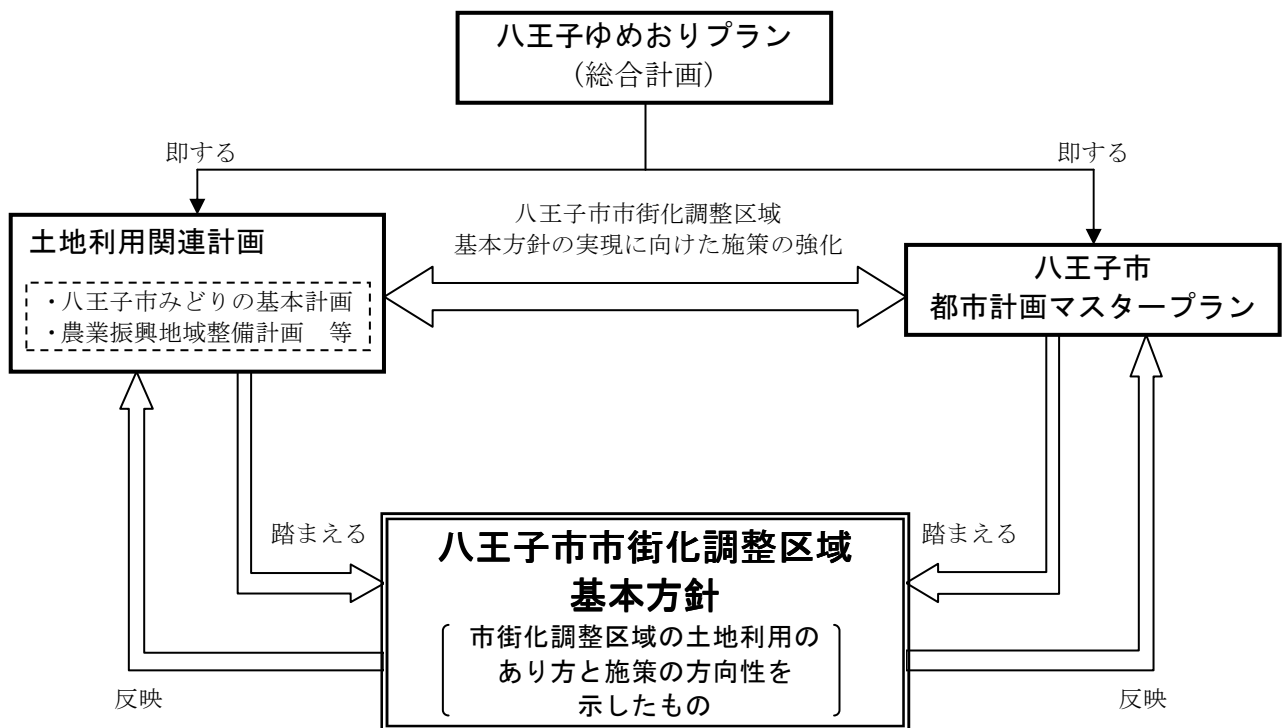


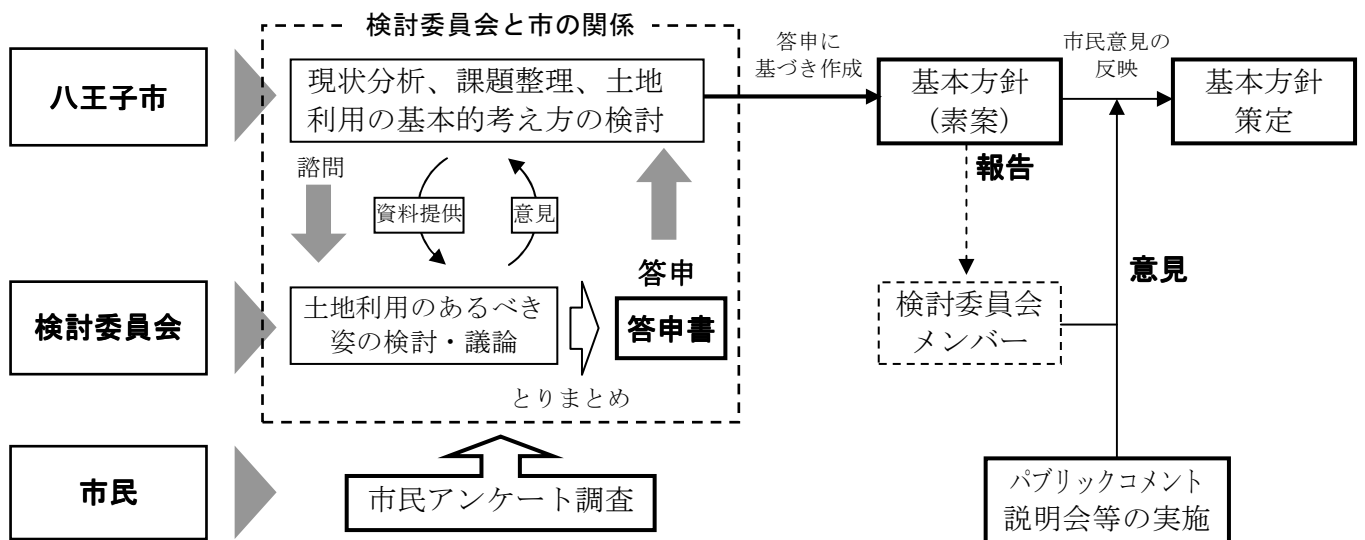
図 市街化調整区域基本方針の位置づけ

1.4 検討委員会における検討経緯

基本方針の策定にあたっては、多様な立場から市街化調整区域の今後の土地利用のあるべき姿を検討頂くため、市民及び各種団体、専門家、学識経験者などから構成される「八王子市市街化調整区域土地利用基本方針検討委員会（以下、「検討委員会」という。）」を設置し、平成22年11月29日まで計9回にわたって検討・議論を行い、平成22年12月14日に市長へ答申を行った。

答申では、『市街化調整区域の土地利用のあるべき姿』として、主に「市街化調整区域において顕在化している土地利用上の諸問題への対処の考え方」、「交通条件の向上を生かした市街化調整区域における土地の活用に関する考え方」をとりまとめた。さらに、土地利用の規制や誘導のみならず、広く『市街化調整区域における地域のまちづくりのあり方』についても「土地利用以外の施策分野に関わる事項」、「中・長期的な将来をも見据えて取り組む事項等」が将来のまちづくりに向けた「提言」として盛り込まれている。

■検討委員会の役割及び答申の位置づけと基本方針への流れ



2. 現状と課題

2.1 市街化調整区域の特徴

(1) 市街化区域・市街化調整区域設定の経緯

本市においては、昭和44年に施行された都市計画法により、昭和45年に市街化区域及び市街化調整区域の区分（以下、「区域区分」という。）を定めた。この区域区分にあたり、当時の東京の社会情勢を把握し、そこからの人口配分、産業立地等、及びそれを踏まえた市街地の範囲を設定するとともに、樹林帯として保全すべき区域、農地として保全すべき区域等の類型（具体的には明治の森高尾国定公園、東京都立自然公園、近郊緑地等）を行い、昭和45年12月に市街化区域7,273ha、市街化調整区域11,546haを指定（当初指定）した。

その後、高度成長に伴う東京の都市圏拡大が急速に進んだことにより、東京の郊外にある本市に市街化の圧力が強まり、民間主体の大規模な宅地開発が行われるなど、現在までに9回の区域区分の変更が行われ（内一斉見直しは4回）、約760haが市街化調整区域から市街化区域に計画的に移行し、平成22年3月31日現在、市街化区域7,997.1ha、市街化調整区域10,633.9haとなっている。

なお、人口は昭和45年から昭和60年にかけて17万人増加するなど急激な上昇が見られた（東京都全体では同時期に約42万人の増加）。

(2) 市街化調整区域の特徴

本市の市街化調整区域の土地利用（平成19年度土地利用現況調査）は、森林の占める比率が75.5%（8,032.38ha）と最も高く、農地や原野等を含めた自然的土地利用の比率は86.3%（9,172.7ha）となっており、緑豊かな環境が大きな特徴となっていると同時に、国土保全や災害の防備、水源涵養等の多面的な機能を担っている。

しかしながら、過去5年間の土地利用の推移をみると、森林や原野は減少傾向にある一方、宅地や屋外利用地、道路等の都市的土地利用、採石場等を含むその他の土地利用が増加している。

また、東京の都市圏にあって規模の大きな用地が確保しやすいことに起因して、大学や墓園、ゴルフ場・テニスコートといった運動施設、民間企業の研修施設のグラウンド等の立地が顕著なこと、さらに5箇所以上の採石場を抱えるなど、大規模施設の立地が多いことも特徴である。

地域別には、西部・北部に高尾山や陣馬山に代表される森林や優良農地が広がっており、自然とのふれあいを通じたレクリエーション・市民の憩いの場となっているほか、林業、農業生産の場としての役割を担っている。

南部・東部は、開発区域から外れた一部が市街化調整区域として残されており、その周辺は宅地開発された市街化区域に囲まれている。これらの区域は、市街地に隣接した位置的な条件から、身近な緑としての重要な役割を担っている。

2.2 市民アンケート調査結果の概要

基本方針の策定にあたり、市街化調整区域の現状や問題点、望ましい土地の使い方などに関する市民意見を、アンケート調査により把握した。調査内容並びに結果の概要について、以下に示す。

(1) 調査の実施概要

○実施対象：市内在住の20歳以上の市民3,000人

一般市民(以下、「一般」という)：2,000人

市街化調整区域に土地を所有する市民(以下、「所有者」という。)：1,000人

○抽出方法：「一般」：各地域の意見をまんべんなく把握するため、都市計画マスタープランに示す10地域区分に従い、各地域から200人を無作為抽出した。

「所有者」：市内の所有者の意見をまんべんなく把握するため、14地域事務所管内の所有者数に応じて配布数を按分し、無作為抽出を行った。

○調査方法：郵送による配布・回収

○調査期間：平成22年8月5日～8月23日

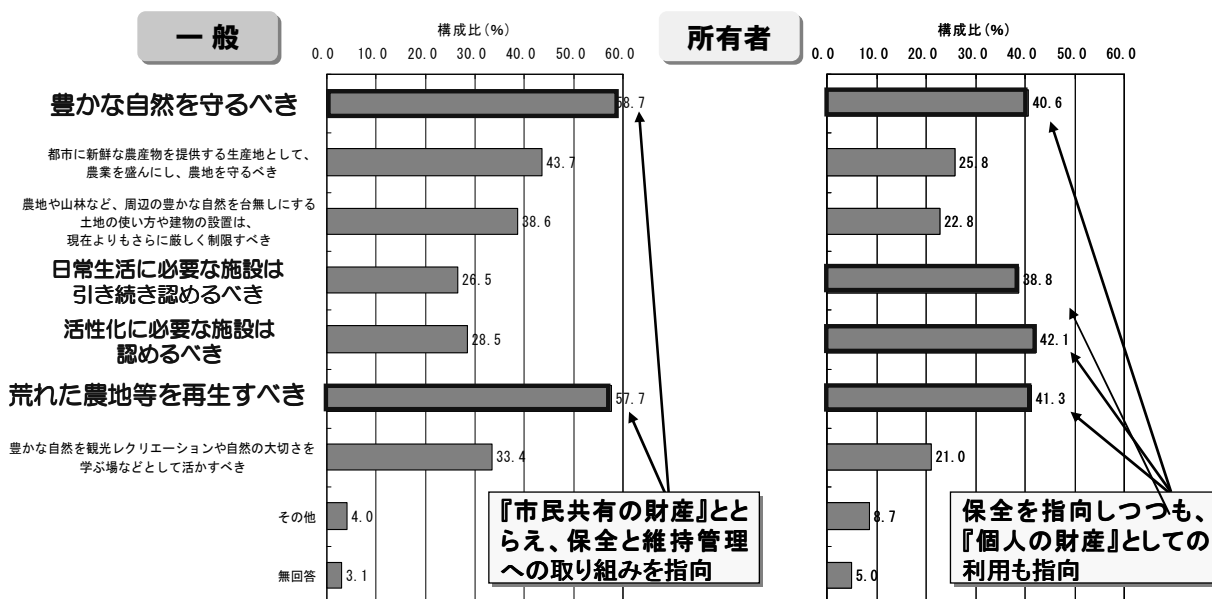
○回収結果

	全 体		
	一 般	所 有 者	
配布数 (a)	3,000 票	2,000 票	1,000 票
回収数 (b)	1,567 票	892 票	675 票
回収率 (b)/(a)	52.2 %	44.6 %	67.5 %

(2) 調査結果の概要

1) 市街化調整区域における土地利用のあり方について

「所有者」の開発指向は「一般」に比べて高いものの、「一般」「所有者」とも、自然環境の保全を前提とした土地利用を指向している。



2) 施設別の土地利用に対する考え方について

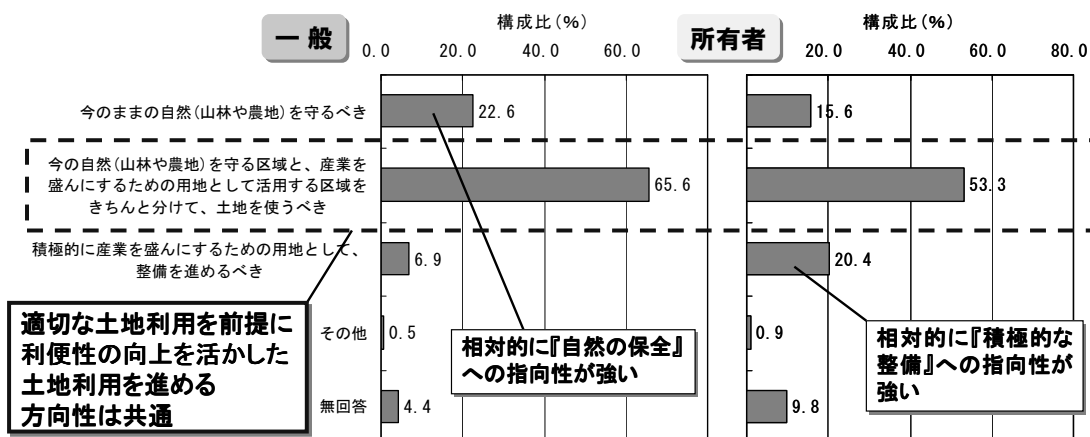
小・中学校などの「立地を認める施設」と、残土処分場などの「立地を認めない施設」で明確に傾向が分かれ、差異はあるものの、「一般」「所有者」とも同様の傾向を示した。



※無回答を除く

3) 活用を図るべき地域の土地利用の方向性について

「自動車交通の利便性が高まる地域」については、「一般」「所有者」とも、環境を保全する区域と産業を盛んにする区域をきちんと分けた上で土地利用を行う、メリハリをつけた土地利用を望む意見が多い。



2.3 市街化調整区域を巡る社会経済状況と今後の見通し

(1) 人口減少社会の到来

我が国は、急激な速さで少子高齢社会を迎え、平成32年には人口の4人に1人が高齢者という「超高齢社会」に突入していくと予想されており、本市においても高齢化や少子化が確実に進行している。

また、来るべき人口減少に向けては、国の都市計画行政も「都市化」から「成熟化」へと歴史的な転換が謳われており、これまで人口が堅調に増加してきた本市においても人口減少社会の到来を見据え、既成市街地の再構築による土地の有効・高度利用と市街地拡大の抑制を進めていくことが必要となっている。

(2) 自然環境に対する関心の高まり

二酸化炭素排出削減に向けた取り組みや酸性雨による森林破壊、排水による河川や海洋の汚染、動物や植物の種の減少、廃棄物の増大や資源の枯渇など、世界規模の環境問題への対策が急務となっている中で、地域においてもライフスタイルの見直し、多様なエネルギーの効率的利用、緑地の保全や活用、緑化推進等に積極的に取り組んでいく必要がある。

一方、個人消費の形態は生きるための消費よりも、遊びや教養のための比重が大きくなっており、物質的消費から文化的消費の時代へと向かいつつある。この背景には、価値観が多様化し経済的な豊かさを求める一方、生きがいやゆとりなど心の豊かさを求める意識が高まってきていることがあげられる。本市には、都心部から至近の位置に緑豊かな自然環境が残され、特に高尾山は旅行ガイド「ミシュラン」において、観光地として最高ランクの評価を得ており、これを契機に、国内外からの観光客が急増している。

地域においても健康志向や自然志向、自己実現への欲求などに対応し、豊かな自然環境が残され、景観的にも魅力あふれる都市づくりが求められているといえる。

さらに、地産地消等の農業への関心の高まりも踏まえ、農業の振興も視野にいたした市街化調整区域の土地利用を考えていかなければならない。

(3) 交通利便性の向上による利用ポテンシャルの向上

市街化調整区域では、平成19年に圏央道八王子西インターチェンジが設置され、平成23年度には高尾山インターチェンジの設置が予定されている。また、各インターチェンジに接続するアクセス道路として北西部幹線や八王子南バイパス等の整備、さらには新滝山街道の整備も進んでいることから、これら広域交通体系の整備に伴い、市街化調整区域における土地のポテンシャルが急速に高まっている。

一方、東京都の市部において製造品出荷額第3位を誇る製造業は、本市の基幹的な産業であり、上位・関連計画においても新たな「ものづくり」を創出する「チャレンジシティ」を目指すこととしている。

このため産業振興、特に製造業の持続的な発展の観点からは、広域交通体系の利用利便性を活かし、既存の産業機能の高度化や新規企業立地の受け皿となる産業基盤の確保が求められる。

(4) 地域活性化の必要性

市街化調整区域内の農地や緑地については、荒廃化や土地利用転換による減少が進んでおり、平成 22 年 9 月に実施した市街化調整区域における土地利用に関する市民アンケート調査においても解決すべき課題の一つとして挙げられるなど、農地や緑地の荒廃や減少は市民の関心が高い事項となっている。

農地や緑地の荒廃が進む要因として、その利用や維持管理の担い手の不足が一因とされていることから、自然や農地の保全と市街化の抑制を図るためには、土地利用の規制とあわせた農林業の振興などにより、その担い手である地域住民の生活基盤が充実する必要がある。

(5) 厳しい財政状況

本市の財政は、人口減少社会、超高齢社会の到来が想定されるなか、今後も大きな税収の伸びは期待できない状況にある。

こうしたなか、市街地の拡大は道路等の都市基盤施設のほか、学校教育施設やコミュニティ施設、医療施設の拡充が必要となり、整備に伴う財政負担だけでなく、維持管理コストの増大につながる可能性がある。

財政負担が最小で最大の効果を生み出す上でも、「まとまりのある成熟した都市づくり」を進めていくことが望まれる。

2.4 課題

(1) 緑地・農地の減少

1) 自然豊かな緑地の減少

市街化調整区域に広がる森林や原野などの緑地は、これまで開発計画による市街化区域への編入を伴う宅地化や、一部で市街化調整区域のまま開発等が進んだことにより、昭和63年から平成14年までの間に約300haが減少している。

市街化調整区域の緑地には、森林法や自然公園法、首都圏近郊緑地保全法等の法令や条例等に基づき、保全すべき区域が指定されているものの、その他の区域においては、緑地の減少が懸念される。また、担い手不足から森林の維持管理が不足し、荒廃を招いている。このことから、適切な保全措置を講じることが必要となっている。

2) 農地の減少、耕作放棄地の増加

農家戸数は昭和55年から平成17年までの間に1,564戸、市街化調整区域の農地面積は昭和63年から平成14年までに約72ha、それぞれ減少している。

また、後継者の不足などが要因となって、農地等の土地利用転換、耕作放棄地の拡大が進んでいるものと推測され、適切な保全に加え、農地としての有効な利活用措置を講じることが必要となっている。

(2) 都市的土地利用の増加

1) 現行制度の限界

都市計画法では、市街化調整区域は原則として市街化を抑制する区域とされているが、市街化を促進するおそれのない農林や漁業に使用する施設や、もともと地域に住まわれていた方の家屋等は規制の対象外となっている。

その他にも、公共・公益的に必要な施設(福祉施設・医療施設・学校・庁舎等)についても同様に規制の対象外とされ、周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内で行うことが困難又は著しく不相当と認められる施設についても、立地を認める内容となっている。

その結果、下記の①は許可不要^{*}とされ、②、④は許可により立地可能、また、②のうち小規模なもの、③はそもそも規制対象としての建築物がない土地利用であることなどから、都市計画法の規制が及ばない状況となっている。

① 学校・病院・社会福祉施設など公共・公益的に必要な施設^{*}

② 墓地やスポーツレクリエーション施設

③ 資材置き場や駐車場、廃棄物処理施設など建築物を伴わない土地利用

④ 既存宅地や、農家の分家住宅など都市計画法に基づく例外許可施設

^{*}①については、広域的都市機能の拡散の防止を図る必要があることから、平成18年5月の都市計画法改正で許可を要するものとなっている。

2) 良好な自然環境を損ねる施設立地等の増加

市街化調整区域では、大学等の教育施設や研究所、病院、社会福祉施設などのかつて許可が不要とされた施設のほか、資材置場、駐車場、研究所、墓地・霊園など、都市計画法上、許可の対象外となっている施設の立地が進んでいる。

また、残土処分場、産業廃棄物最終処分場、中間処理施設等、良好な自然環境を損ね、周辺住民の生活環境にも悪影響を及ぼすおそれのある施設立地、土地利用も顕在化している。

このため、現行の法制度によって開発許可の対象外または許可されるこれら土地利用・施設立地についても、本市にふさわしい市街化調整区域における良好な自然環境を保全する側面から、適切な規制と誘導が求められるものと考えている。

(3) 地域の活力の維持・確保

市街化調整区域内は、農地や森林等の自然的土地利用が主体であり、農業や林業等を産業基盤に地域のコミュニティが形成されてきた。しかし、農林業の衰退とこれに伴う後継者不足や耕作放棄地の拡大、さらには人口の流出等により、活力が低下しコミュニティの維持が困難になりつつある地域も発生している。

このことから、地域コミュニティの維持を妨げない土地利用及び施設立地を考慮することも求められる。

(4) 交通利便性の向上を活かした土地利用の検討

産業振興、特に製造業の持続的な発展の観点からは、広域交通体系の利用利便性を活かし、既存の産業機能の高度化や新規企業立地の受け皿となる産業基盤を確保することが求められる。

このことから、現在、市街化調整区域に位置する土地の区域であっても、交通利便性の向上に伴い土地の持つポテンシャルが高まる区域については、その活用の是非を検討することが求められる。

(5) 適正な土地利用推進の仕組みづくり

土地利用方針に基づく適切な土地利用を実現するためには、関係所管で土地利用・施設立地についての情報を共有し、相互に連携しながら法令等を適切に運用することが必要となる。

また、違法な土地利用等の不公正な行為を排除するため、定期的なモニタリングを行うなど、チェック体制を整えることも望まれる。

3. 基本方針

3.1 基本的な考え方

(1) 土地利用の考え方と枠組み

自然豊かな緑地や農地の減少、耕作放棄地の増加、現行制度の限界に起因する良好な自然環境を損ねる施設立地など、市街化調整区域における土地利用上の課題に対応するため、検討委員会答申に示されている以下の考え方と枠組みに則し、土地利用の推進を図る。

■「市街化調整区域において顕在化している土地利用上の諸問題への対処」に対する考え方

【考え方①】

- ◆貴重な自然を本市の魅力を高める資源として保全する視点から、特に良好な自然環境が残る区域については、現状の土地利用のままでの保全を前提とし、環境を損なう不適切な土地利用の抑制を図る。

【考え方②】

- ◆市街地の拡散を防ぎ、コンパクトでまとまりのある都市づくりを実現する視点から、これを実現するために必要な土地利用コントロールの仕組みを新たに設ける。なお、仕組みの検討に際しては、暮らしの場としての機能確保に十分配慮するものとする。

■「交通条件の向上を活かした市街化調整区域における土地の活用」に対する考え方

【考え方③】

- ◆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、市産業の活性化に繋がると考えられる区域については、自然や農地などの環境保全に配慮しつつ、必要最小限の範囲で計画的にまちづくりを行うことを前提に、活用を図る。

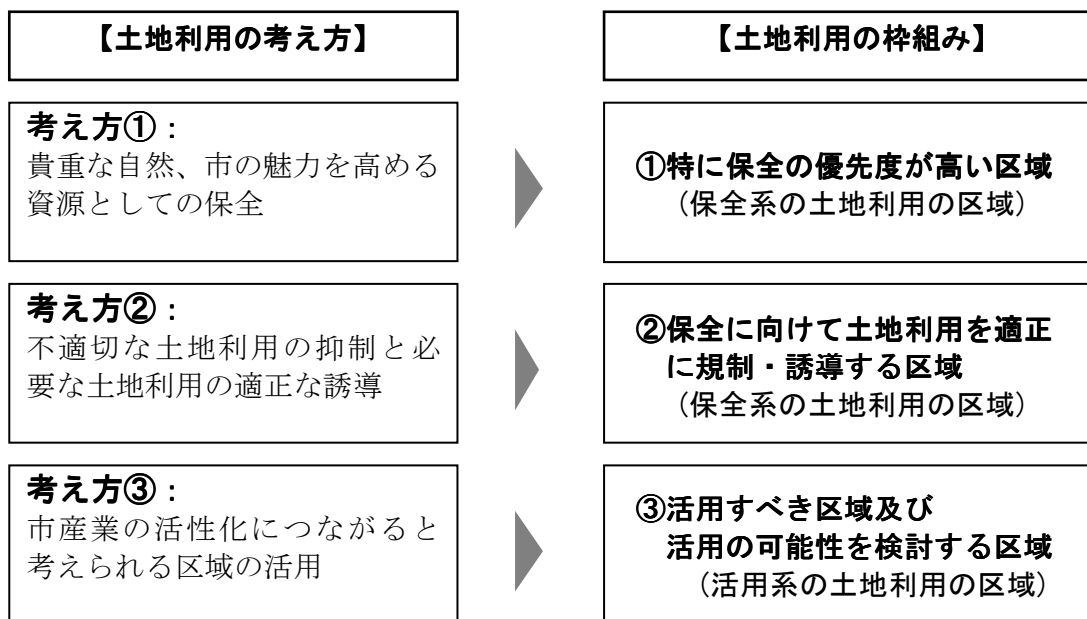


図 市街化調整区域における土地利用の考え方と枠組み

(2) 土地利用区分の設定

上記の考え方に基づいた土地利用を推進するため、市街化調整区域にそれぞれの考え方に応じた区域を設定し、区域ごとに土地利用を区分する。区域の設定にあたっての考え方を以下に示す。

①特に保全の優先度が高い区域(保全系の土地利用の区域)

「緑地」については、『既存法制度等により緑地保全が担保されている区域』及び『八王子市みどりの基本計画により重要度や優先度が高いとされている区域』として、同計画において評価ランクA及びBとなる緑地を位置づける。

「農地」については、『農業振興地域内にある農地の区域』及び『まとまりのある良好な農地が広がる区域』を位置づける。

②保全に向けて土地利用を適正に規制・誘導する区域(保全系の土地利用の区域)

当該区域は、『緑地のうち、特に優先度が高い区域以外の緑地』、『農地のうち、特に優先度が高い区域以外の農地』及び『緑地、農地以外の区域』を位置づける。

③活用すべき区域及び活用の可能性を検討する区域(活用系の土地利用の区域)

当該区域は、『広域交通網の整備を背景に、土地のポテンシャルが高まっている区域』を位置づける。

なお、③活用すべき区域及び活用の可能性を検討する区域の設定にあたっては、検討委員会答申において「広域交通体系の利用利便性の向上を十分に活かすことができ、また、緑地、農地などの保全を原則としていることに鑑み、土地の改変や農地、緑地の減少を最小限に抑えることなど、客観的な基準に基づき抽出・評価することが必要」とされていることから、次の抽出基準によって、区域を抽出した。

■活用系区域の抽出基準

- (1) 上位計画（ゆめおりプラン、都市計画マスタープラン）の土地利用方針において、既に産業系土地利用が位置づけられていること
- (2) 高速道路（中央道、圏央道）のインターチェンジに近接、もしくは幹線道路の沿道に位置する区域にあって、土地利用の転換が比較的容易な区域であり、かつ農地、緑地以外の土地利用が概ね40%以上を占める区域

■活用系区域の優先度評価の基準

- (1) 産業系の土地利用を誘導する区域として、上位計画に位置づけがある区域であること
- (2) ものづくり（製造業）の生産基盤として、もしくは流通業務機能の用地として、必要十分な立地条件にある土地の区域であること
- (3) 周辺環境を著しく改変することなく、環境との調和した良好な産業基盤の確保が可能な土地の区域であること
 - ・過度な土地の改変等を必要としない範囲で、用地を確保できる地形条件にある。
 - ・市街化区域の工業系用途地域等に連担し、一体的な利用が可能な区域である。
 - ・幹線道路に接道する。
 - ・公有地を有効に活用できる区域である。
- (4) 周辺環境に対して負荷が小さい、または小さく抑えることが可能な区域であること
 - ・まとまりのある緑地や農地を喪失することとならない、または代替措置を講じることが可能である。
 - ・周辺道路の交通渋滞を生じさせない。

■区域抽出及び優先度評価の結果

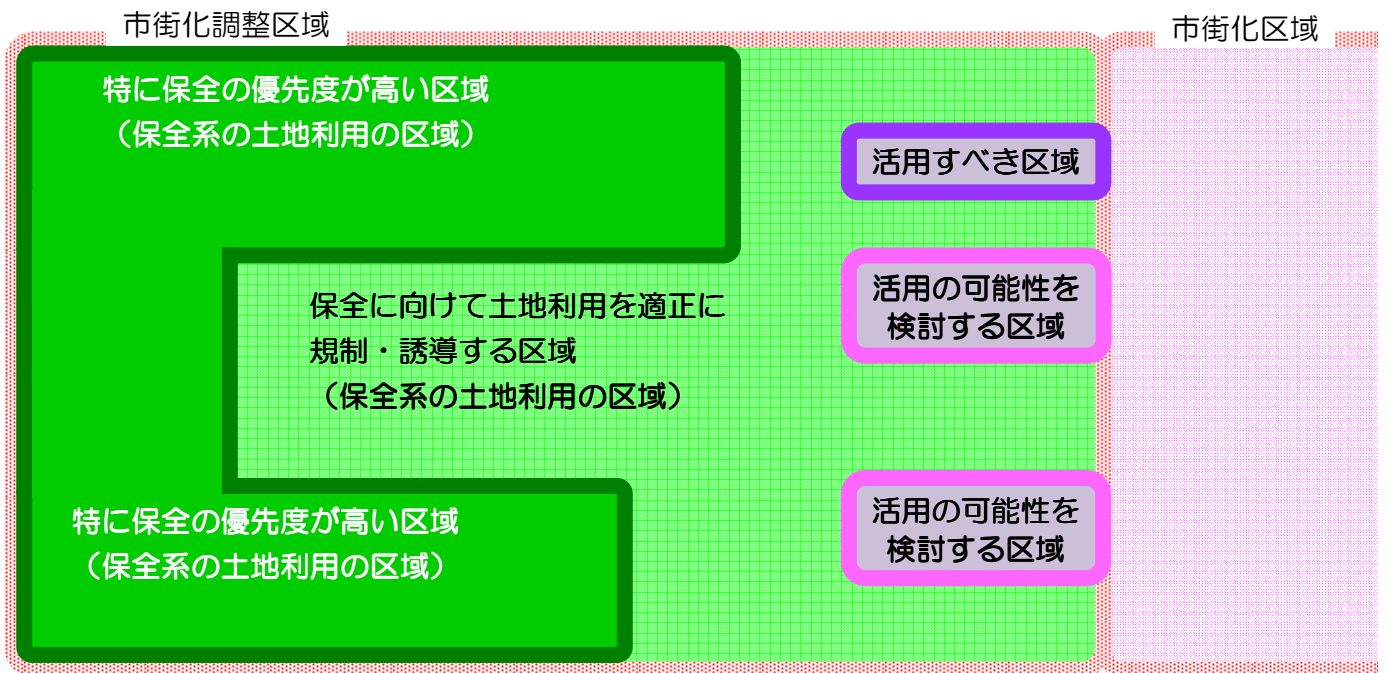
抽出区域	優先度評価
ア) 八王子西IC東拠点	活用すべき区域
イ) 八王子西IC西拠点	活用の可能性を検討する区域
ウ) 新滝山街道沿道	今後活用の可能性を検討する区域
エ) 国道16号沿道	今後活用の可能性を検討する区域

活用すべき区域及び活用の可能性を検討する区域は、上位計画である現行の都市計画マスタープランにおいて、流通・研究業務地としての土地利用の位置づけがなされている箇所である。

なお、今後活用の可能性を検討する区域については、今後、都市計画マスタープランの見直しに併せ更なる検討を行い、基準を満たす区域について、都市計画マスタープランへの位置づけを検討する。

3.2 市街化調整区域における土地利用区分のイメージ

以上の考え方から、「特に保全の優先度が高い区域」「保全に向けて土地利用を適正に規制・誘導する区域」「活用すべき区域及び活用の可能性を検討する区域」に区分した、市街化調整区域における土地利用区分のイメージは、下図のとおりである。



3.3 区域別の土地利用方針と方策

検討委員会答申を受けて設定した3つの区域、

① 特に保全の優先度が高い区域

② 保全に向けて土地利用を適正に規制・誘導する区域

③ 活用すべき区域及び活用の可能性を検討する区域(活用系の土地利用の区域)

のそれぞれにおける土地利用方針と、具体的な制度設計に向けた区域別の土地利用方策の考え方を次のように設定する。

(1) **特に保全の優先度が高い区域(保全系の土地利用の区域)**

1) **土地利用方針**

「①特に保全の優先度が高い区域」における土地利用方針

- ・当該区域の対象となる緑地及び農地については、宅地等の土地利用への転換を抑制し、現状のままでの保全を原則とする。

2) **土地利用方策の考え方**

○ **緑地における保全方策の適用**

- ・緑地については、「八王子市みどりの基本計画」に基づき、公有地化や担保性の強い規制制度等の適用により保全する。なお、法令による保全策が適用できない場合にあつては、市独自の保全方策や、維持・管理費用の助成等といった方策を導入する。

○ **農地における保全方策の適用**

- ・農地法及び農業振興地域の整備に関する法律が適用されている農地については、それら法令の適正な運用を基本に、引き続き保全する。また、それらの農地とともに、まとまりのある優良な農地についても、市独自の保全方策として、農業従事者の人材育成や遊休農地の活用等の営農支援を積極的に行い、実質的な農地としての保全に取り組むものとする。

(2) 保全に向けて土地利用を適正に規制・誘導する区域(保全系の土地利用の区域)

1) 土地利用方針

「②保全に向けて土地利用を適正に規制・誘導する区域」における土地利用方針

- ・緑地及び農地等の自然の保全を前提とする観点から、現行の開発許可制度による制限のほか、市独自の制限を付加することで、本市の市街化調整区域に相応しい土地利用を誘導する。
- ・現行の開発許可制度において許可の対象外または許可される土地利用・施設等についても対象とし、緑地・農地からの土地利用転換の動向を事前に把握、チェックする仕組みを導入する。
- ・地域コミュニティの維持や活性化の観点から地域に必要とされる施設については、現行の開発許可制度により、引き続き立地を適切に誘導する。

2) 土地利用方策の考え方

○「立地基準」の規定

- ・市街化調整区域においては、保全に向けて土地利用を適正に規制・誘導する観点から、良好な自然環境に及ぼす影響や地元住民が望む居住環境との整合性等を考慮する必要がある施設について、施設及び区域を限定して立地を制限する「立地基準」を規定する。
- ・このため、現行制度で市街化調整区域において開発許可の対象外となっている施設や許可される施設であっても、新たな制度では、施設立地の種類や区域、規模等によって立地がコントロールされることとなる。なお、地域コミュニティ、活力を維持・確保し、優れた地域資源の積極的・有効的な活用に資する施設については、現行制度以上の制限を加えないものとする。
- ・以上の考え方から、立地基準を次のように想定する。

7) 周辺環境に及ぼす影響を勘案し、離隔距離によって立地を規制・誘導する

開発許可または各施設に関わる法令等によって許可の対象外となっている施設または許可される施設のうち、市街化調整区域における良好な自然環境や地域住民の生活環境の保全に影響を及ぼすおそれのあるものについては、農地や緑地または宅地等からの離隔距離によって立地を制限する。

1) 合理的な土地利用を促す視点から区域内の施設総量に応じて立地を規制・誘導する

公益上必要な施設であっても、過度に当該施設が集積することは、市街化調整区域における良好な自然環境や地域住民の生活環境の保全に影響を及ぼすおそれがあり、市民に大きな負担を強いることとなる。

このため、広域的な調整の中で本市における施設立地の総量を定め、それを超えることとなる施設の立地を制限する。

ウ) 新たな立地基準を設定せず、現行の開発許可制度に則り立地を規制・誘導する

開発許可により離隔距離、距離等が許可基準として定められている施設については、土地利用に合理性があるものとして認める都市計画法の趣旨を踏まえ、開発許可制度に則り、立地を規制・誘導し、新たな追加的基準は設定しないものとする。

また、関連法令により総量規制が行われている施設についても、各法令の趣旨を踏まえて立地を制限し、新たな追加的基準は設定しないものとする。

○「技術基準」の規定

- ・市街化調整区域において、立地が可能となる施設についても、当該施設が良好な自然環境に及ぼす影響や地元住民が望む居住環境との整合性の面などを考慮し、土地利用・施設立地に際しての一定の水準確保を求める「技術基準」を規定する。
- ・このため、立地基準に適合することにより市街化調整区域において立地が可能となる施設であっても、技術基準に適合しない場合は、立地ができないこととなる。なお、「立地基準」及び「技術基準」のいずれにも規定されない施設については、既存法令の範囲内で制限するものとする。
- ・なお、技術基準を設定する事項は、「接道条件」「雨水浸透を可能とする構造」「緑化及び緑の保全に関わる条件」「施設壁面の後退距離」「垣・柵の構造」「施設の最高高さ」などを想定する。

(3) 活用すべき区域及び活用の可能性を検討する区域(活用系の土地利用の区域)

1) 土地利用方針

「③活用すべき区域及び活用の可能性を検討する区域」における土地利用方針

- ・活用すべき区域及び活用の可能性を検討する区域は、交通条件等の向上に伴い高まる都市的土地利用の需要の受け皿として、区域内の環境保全に配慮しつつ、計画的な基盤整備を行うこととする。
- ・これら区域においては、本市が「ものづくりのまち」として製造業による発展を標榜していることから、製造業や流通機能に着目した産業系の土地利用を、民間活力の導入により、進めることとする。
- ・活用すべき区域については、開発に対する周辺住民の合意とともに、上記のような土地利用転換の諸条件が整った場合において、産業系土地利用への転換を積極的に支援する。また面的整備の推進等、土地利用の転換方法についても同様に支援する。
- ・活用の可能性を検討する区域については、開発に対する周辺住民の合意や土地利用転換の諸条件に加え、事業の費用対効果や地域活性化等の観点から検証し、市産業への寄与が認められる場合に限り、これを認めることができるものとする。
- ・活用の可能性を検討する区域については、都市計画マスタープランなどの上位計画に位置づけがない場合は、市産業への寄与が認められる場合に限り、次期計画への位置づけを検討する。

2) 土地利用方策の考え方

(a) 市街化区域編入を前提とした計画的な面的整備等の実施

- ・“ものづくり系”または“流通系”を主体とした民間による土地利用の誘導に際しては、産業系の市街地としての土地利用及び都市施設等からみた一体性を確保するため、市街化区域への編入を前提とし、土地区画整理事業等の面的整備事業や、地区施設を定める地区計画等の導入により計画的に公共施設の整備を行い、適切な産業基盤を整備し、事業環境を確保する。

(b) 用途地域の指定

- ・土地利用方針に基づく土地利用及び建築物等の立地を誘導するため、用途地域を指定する。

(c) 周辺環境に調和した土地利用を誘導する諸制度の活用

- ・周辺環境に調和した業種・業態の産業機能を誘導するため、地区計画の決定により、立地可能な建築物等の用途制限を強化する。
- ・周辺環境との調和や良好な産業環境を創出する視点から、「壁面の後退距離」「垣・柵の構造及び緑化」「緑化率等を担保する地区施設」等を地区計画に定める。

(d) 不適切な個別開発を抑制し、計画的な機能配置を誘導する仕組みの構築

- ・活用すべき区域及び活用の可能性を検討する区域については、土地利用転換の諸条件が整った場合に限り、活用を認める区域であるが、これらの条件が整わない場合であっても、個別の土地利用や施設立地が進む可能性がある。このため、計画的に行う製造業や流通機能に着目した産業系以外の土地利用で、既存法令等で制限できない土地利用を一時的に抑制する仕組みを構築する。

(4) 市街化調整区域における土地利用の保全及び規制・誘導の考え方

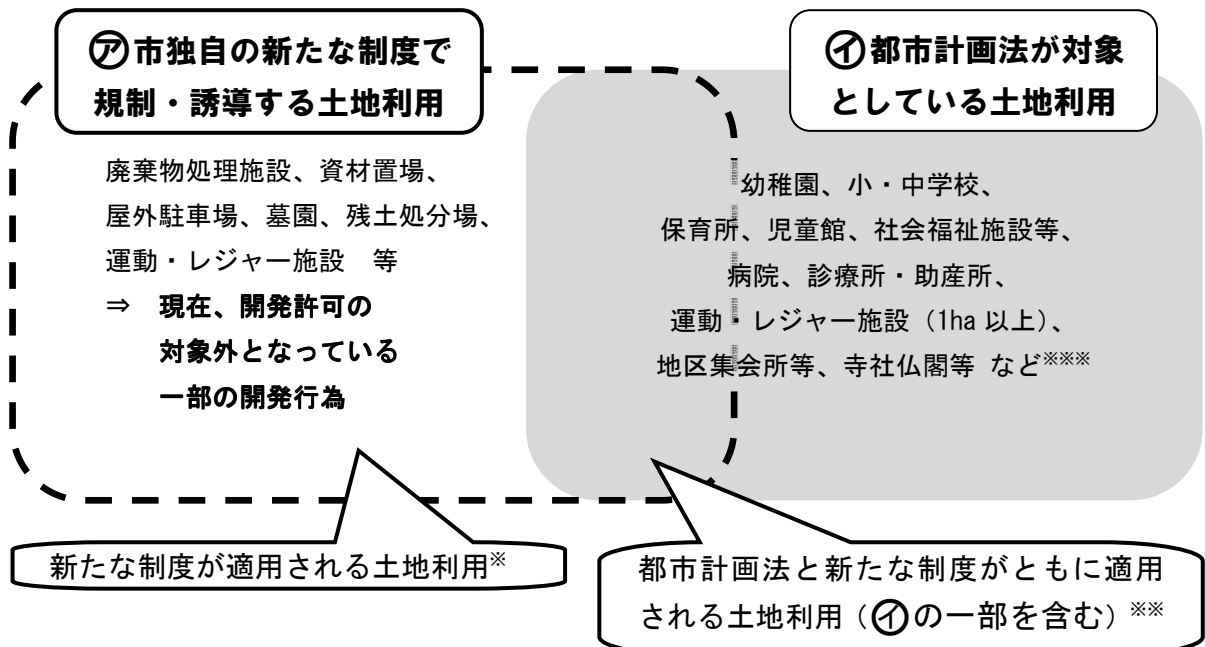
以上の土地利用区域別の土地利用方針及び土地利用方策の考え方に従い、市街化調整区域における土地利用の保全・規制・誘導のイメージを次図に示す。

「①特に保全の優先度の高い区域」

- ・対象となる緑地及び農地については、自然環境を保全する観点から、宅地等の土地利用への転換を抑制し、現状のままでの保全を原則とする。

「②保全に向けて土地利用を適正に規制・誘導する区域」

- ・緑地及び農地等の自然環境を保全する観点から、現行の開発許可制度による制限のほか、市独自の制限を付加することで、本市の市街化調整区域に相応しい土地利用を誘導する。
- ・地域コミュニティの維持や活性化の観点から、地域に必要とされる施設については、現行の開発許可制度により、引き続き立地を適切に誘導する。



※土地利用を規制・誘導する視点

- ・どの区域でどのような施設の立地をコントロールするか？（**立地基準**の規定）
- ・どのような技術的な条件（施設の構造や高さ等）を課するのか？（**技術基準**の規定）

「③活用すべき区域」及び「活用の可能性を検討する区域」

- ・市街化区域への編入を前提に、“ものづくり系”や“流通系”を主体とした産業系の土地利用を、民間活力の導入により計画的に進める。

図 市街化調整区域における土地利用の保全・規制誘導の考え方イメージ

※市独自の新たな制度が適用される土地利用については現段階の例示であり、今後の検討の結果によって変更される場合があります。

※※都市計画法と新たな制度がともに適用される土地利用については、都市計画法が対象としている土地利用の一部を含みます。

※※※都市計画法が対象としている土地利用は一部を抜粋したものであり、その他の土地利用も対象となる場合があります。

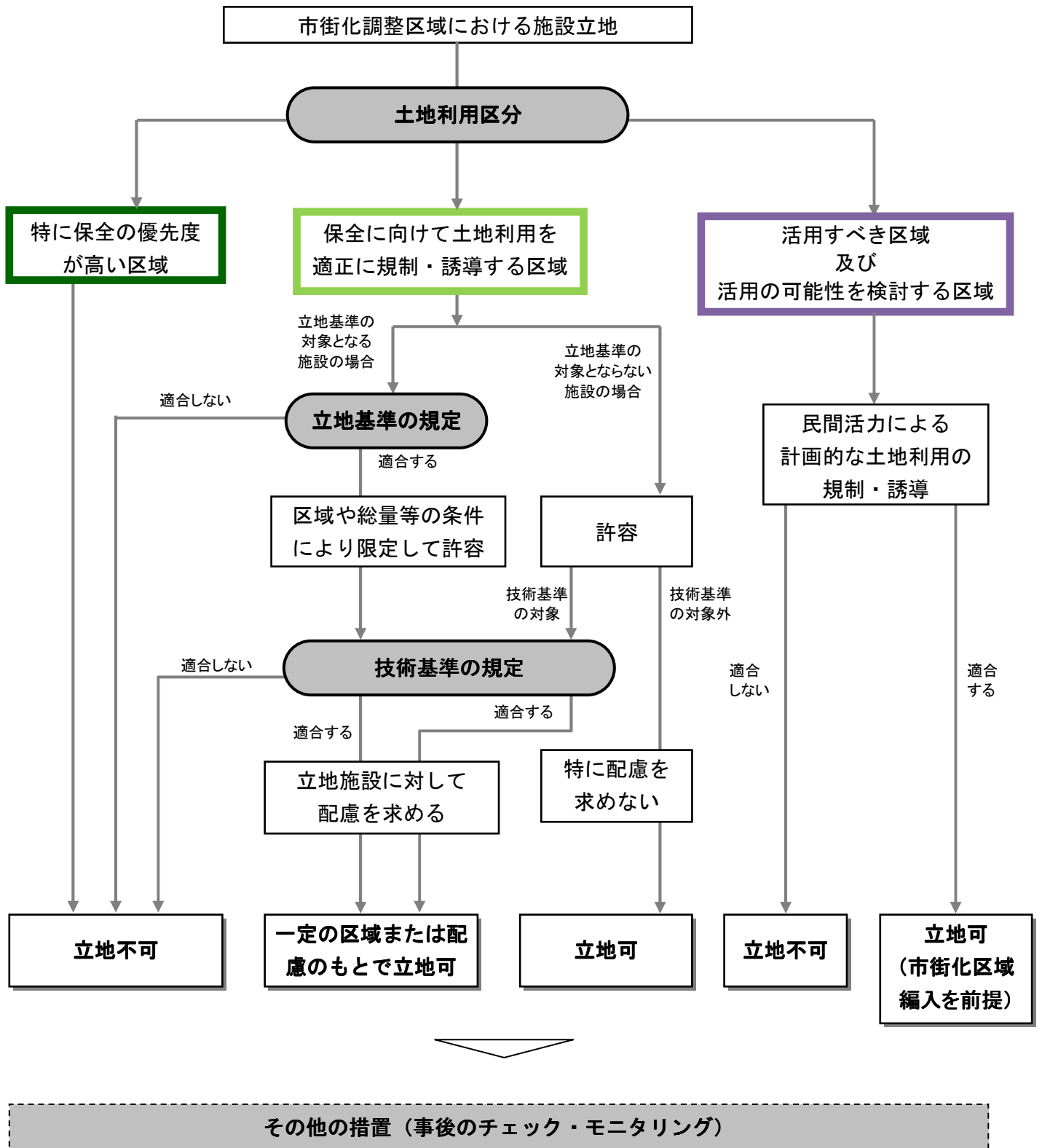


図 市街化調整区域における土地利用の保全・規制誘導の流れ

3.4 基本方針の具体化に向けて

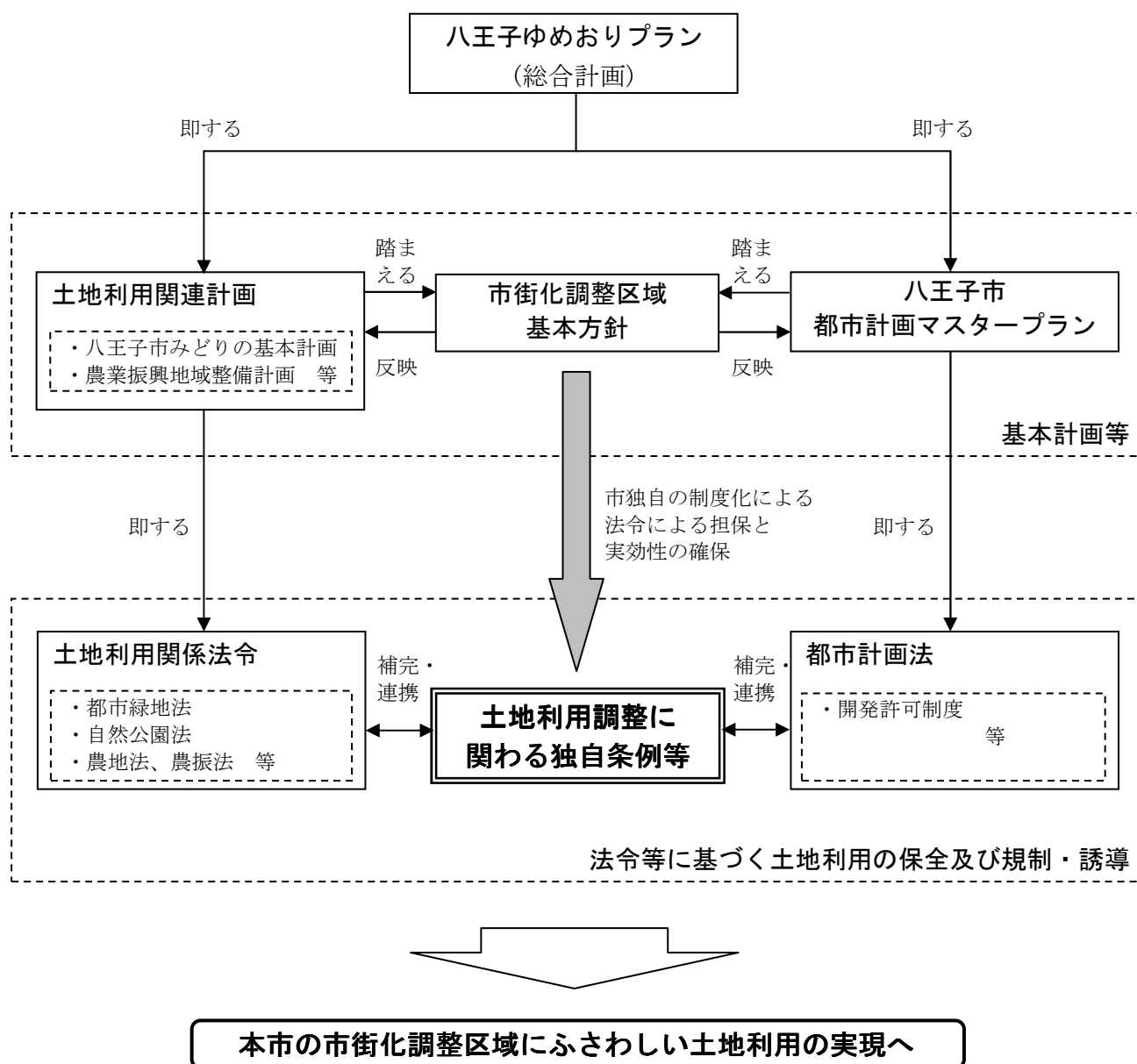
基本方針の具体化にあたり、検討及び取り組みが必要となる事項は、次のとおりである。

(1) 基本方針に基づく制度設計

基本方針に基づく土地利用の実現に際しては、開発許可制度を中心とした都市計画法、緑地等に関わる都市緑地法、農地法等の関係法令の適切な運用により保全及び規制・誘導するとともに、これらと連携し、また補完する市独自の制度を構築することにより、基本方針を法的に担保し、実効性を確保する必要がある。

市独自の制度として、条例、要綱の制定、改定等必要な制度設計を早期に実現する。

【制度設計イメージ】



(2) その他

制度設計と並行して、検討及び取り組みが必要となる事項は次のとおりである。

1) 上位関連計画への位置づけ

基本方針に基づく土地利用・施設立地の実効性を高めるためには、都市計画法に基づく都市計画マスタープラン等の上位関連計画に位置づけられていることが重要である。特に、市街化区域への編入を前提とした活用系土地利用については、都市計画区域の整備・開発及び保全の方針や都市計画マスタープランの土地利用方針への位置づけが必須となる。

2) より一層の庁内連絡・調整体制の充実

施策の統合性を確保して真に総合性・積極性ある計画の実現を図るため、関係課間での情報共有と連絡調整機能をより一層充実させるとともに、市の政策に大きく影響を与えるような市街化調整区域における土地利用に関わる意志決定を図るため、「(仮称)市街化調整区域土地利用協議会」を設置する。

3) 基本方針の周知徹底

基本方針の策定、新たな制度の検討、これに基づく運用などの各局面において、市街化調整区域における土地利用上の課題の認識、今後のあり方などを共有するため、市民を対象とした説明会の開催や、市ホームページ、広報紙などの様々な媒体を通じて、適切な情報提供を行う。

また、新たな制度の導入に際し、その内容をわかりやすくまとめた手引き・マニュアル等の作成・配布する。

4) 開発許可権限の取得

今後、基本方針に基づく条例など、市独自の制度の導入を考慮したとき、基本方針とその実現に向けた制度設計、それら制度に基づく許可・指導等の運用が首尾一貫した考え方のもとで行われることが、市街化調整区域の望ましい土地利用の実現に効果的である。よって、現在東京都が保有している開発許可権限の市への移譲による取得に向けて、協議・調整を進める。

4. 今後に向けて

市街化調整区域に相応しい土地利用の実現に向け、前章の基本方針に示した取り組みのほか、検討委員会の答申における提言や市民アンケート調査の結果を踏まえ、以下に示す取り組みについて、今後検討を行う。

(1) 地域の資源を有効に活用した活性化に資する土地利用の検討

市街化調整区域内及びその周辺の住民は郊外地域の衰退を懸念しており、「優良な自然や農地の保全のみならず、それらを育てて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り組みを望む」という切実な意見が、パブリックコメント及び地域説明会において多く寄せられた。

このため、各地域の土地利用実態や生活実感に対応した土地利用、活性化の視点から地域が必要とする土地利用など、地域の実情に即した土地利用を保全・誘導するための方策について検討を行い、市街化調整区域地区計画などの線引き制度を補完する諸制度についても、必要に応じて活用を検討するものとする。

(2) 緑地や農地の利用・維持管理方策の検討

緑地や農地については、保全・誘導に向けた制度の強化のみでは、荒廃化した緑地や耕作放棄地化した農地の増加が懸念されることから、「適切に利用・維持管理される緑地及び農地」として、土地利用以外の方策についても検討する。

【林業振興、緑地保全・維持管理】

- ・保健休養や自然環境の重要性を教育する場等としての有効利用
- ・森林再生事業による継続的な支援、民間事業者やNPO等との連携
- ・間伐材等用途開発、観光での利用等、林業振興のための調査研究
- ・夕やけ小やけふれあいの里や観光農園等の周知による他都市との交流促進
- ・市街化調整区域内の既存の公共施設や企業等に対する地域資源（木質バイオマス等）活用の促進
- ・活用形土地利用区域への進出企業等に対する地域資源（木質バイオマス等）活用に関する検討の義務付け等

【農業振興、農地保全・維持管理】

- ・利用権の設定などによる農地の流動化・集約化
- ・認定農業者の育成（認定基準の再検討）
- ・市民農園、体験農園、農家直営農園等としての利活用
- ・ブランドの確立及び6次産業化（生産、製造・加工、販売・消費の一元化）
- ・直売所等の設置（地産地消を目指した流通・販売の確立）

(3) 大規模な土地利用転換等への対応

採石場跡地利用等の大規模な土地利用転換は、まちづくりに大きな影響を与える可能性があるため、その動向を今後も注視し、法令等の遵守を原則としつつ、必要に応じて広域的な観点から当該区域の土地利用のあり方を検討する。

(4) 違法な土地利用・建築物等への適切な対応

違法な土地利用や建築物の立地に対しては、不公平を是正し、不公正を許さない、強い姿勢で臨むこととし、都市計画法や建築基準法等の既存法令の運用により適切に対応するとともに、都などの関係機関に対しても協力を要請していく。

また、これらの土地利用の未然防止や早期発見に向けた、市独自の制度を検討する。

参考資料

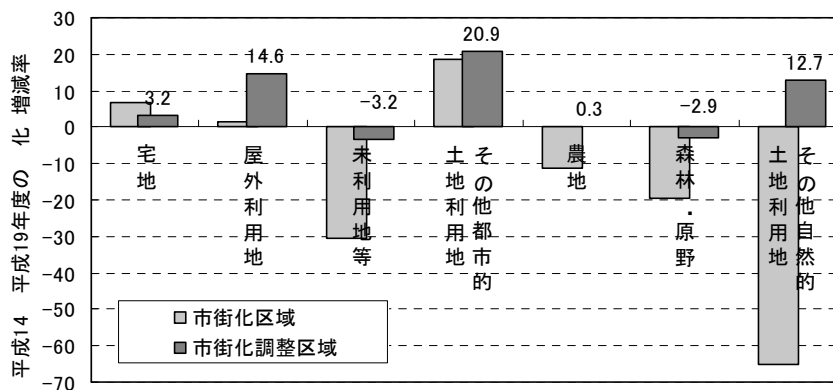
■ 市街化調整区域の土地利用面積の推移

参考表 1 市街化調整区域の土地利用面積の構成

土地利用区分	平成14年度		平成19年度		増減率 (%)	増減面積 (ha)
	面積(ha)	割合(%)	面積(ha)	割合(%)		
宅地	478.22	4.5	493.70	4.6	3.2	15.48
屋外利用地	96.87	0.9	110.97	1.0	14.6	14.10
公園・運動場等	442.57	4.2	450.69	4.2	1.8	8.12
未利用地等	132.09	1.2	127.81	1.2	-3.2	-4.28
道路	255.84	2.4	272.72	2.6	6.6	16.88
鉄道	4.72	0.0	5.31	0.0	12.5	0.59
都市的土地利用 計	1,410.31	13.3	1,461.20	13.7	3.6	50.89
農地	437.44	4.1	438.70	4.1	0.3	1.26
河川、水路等	103.16	1.0	102.86	1.0	-0.3	-0.30
原野	427.72	4.0	418.78	3.9	-2.1	-8.94
森林	8,096.04	76.1	8,032.38	75.5	-0.8	-63.66
その他	159.23	1.5	179.98	1.7	13.0	20.75
自然的土地利用 計	9,223.59	86.7	9,172.70	86.3	-0.6	-50.89
市街化調整区域 合計	10,633.90	100.0	10,633.90	100.0	-	

出典：土地利用現況調査

参考図1 平成14年度から平成19年度にかけての土地増減の内訳



- 注1: 「屋外利用地」とは、資材置き場や屋外駐車場等
 注2: 「未利用地」とは、未建築宅地や改変工事中の土地。
 注3: 「その他都市的土地利用地」とは、道路や鉄道、公園等用地。
 注4: 「その他自然的土地利用地」とは、河川や採石場等用地。

■ 施設の立地動向

参考表 2 市街化調整区域における開発行為の許可等による施設立地の動向

開発用途区分		昭和40～49年 (10年間)		昭和50～59年 (10年間)		昭和60年～平成6 年		平成7～16年 (10年間)		平成17年以降 (4年間)		不明		合計		
主用途	具体用途	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)	件数	面積(ha)	
住居系	住宅	9	1.76	10	0.73	9	3.04	7	2.98	4	0.47			39	8.98	
商業系	ホテル用地	1	0.1					1	0.2					2	0.3	
	ガソリンスタンド	1	0.12			1	0.14							2	0.26	
	サーキット場					1	1.1							1	1.1	
	フィールドアスレチック			1	2.84									1	2.84	
工業系	工場	1	1.88	2	4.8	1	12.94							4	19.62	
公共 公益系	教育	大学関連施設	5	100.59	6	224.82	5	37.07	6	18.39	1	6.89			23	387.76
		自動車整備学校	1	2.41											1	2.41
		鉄道教習所	1	2.23											1	2.23
		幼稚園	1	0.96											1	0.96
		保育園			1	0.2									1	0.2
	医療	病院	2	1.39	1	0.52	1	1	4	3.64					8	6.55
		診療所					2	0.58	1	0.17					3	0.75
	福祉	老人ホーム	1	3.52			1	1.29	3	3.58					5	8.39
		更生施設							1	0.65					1	0.65
	宗教	宗教施設	3	1.02	2	0.78	4	1.54	5	1.29	1	0.1			15	4.73
		墓地	11	34.6	12	22.92	18	17.9	18	12.37	2	0.42			61	88.21
	その他	ペット霊園					1	0.04							1	0.04
		市立コミュニティーセンター 汚水処理場			1	1.17			1	0.48					1	0.48
	小計	25	146.72	23	250.41	32	59.42	39	40.57	4	7.41			123	504.53	
その他	資材置場	2	0.53			4	0.83	2	0.35	1	0.99			9	2.7	
	駐車場	1	0.54	1	0.68	1	0.09			3	1.09			6	2.4	
	運動場(教育施設付属)	1	5.33	2	11.86	5	12.81	3	6.87	1	0.99			12	37.86	
	運動場(民間企業専用)	4	22.85			1	1.23	1	2.84	1	4.39			7	31.31	
	運動場(その他)	2	98.65	5	10.98	5	6.68	4	5.4	5	11.95			21	133.66	
	トラクターミナル							1	8.63					1	8.63	
	バスロータリー			1	0.05			2	0.57					3	0.62	
	温泉施設							1	1.24					1	1.24	
	火薬庫					1	0.58							1	0.58	
	余熱利用施設							1	2.01					1	2.01	
	研究所	1	0.04											1	0.04	
	避難所					1	1.43							1	1.43	
	宅地							5	2.95	8	2.07			13	5.02	
	林地造成									1	0.3			1	0.3	
	土砂・岩石の採取	2	17.78					3	163.51					5	181.29	
	切盛土	3	7.99							9	10.83	3		15	18.82	
	残土							7	4.93	2	1.81			9	6.74	
	土砂の埋立							1	0.46					1	0.46	
	農地							7	2.98	3	1.14			10	4.12	
	緑地							1	0.33					1	0.33	
不明	3	1.89	4	4.09	1	0.07	2	147.89			5		15	153.94		
	小計	19	155.6	13	27.66	19	23.72	41	350.96	34	35.56	8		134	593.5	
合 計		56	306.18	49	286.44	63	100.36	88	394.71	42	43.44	8		306	1131.13	
		平均	5.47ha	平均	5.85ha	平均	1.59ha	平均	4.49ha	平均	1.03ha	平均		平均	3.70ha	

※都市計画法、宅地造成規制法、残土等の申請を集計

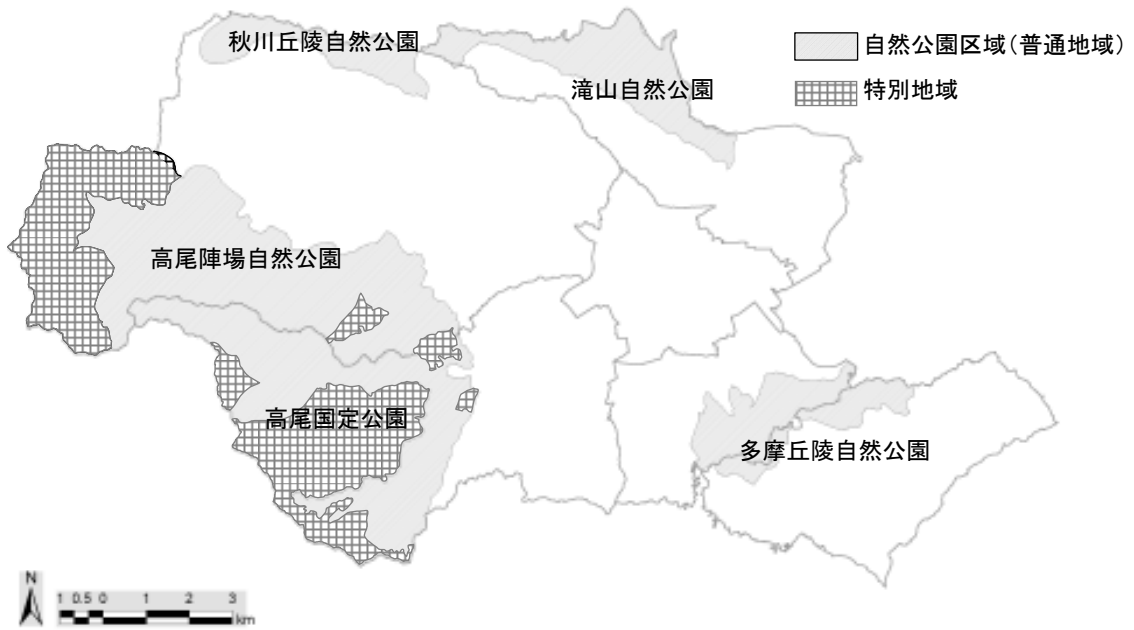
資料：開発指導課

■ 土地利用規制の状況

参考表3 法令等に基づく規制誘導の状況

法規制	規制	制限の対象・規模等
保安林区域 (森林法)	許可 (他用途への 転用は指定 解除)	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の伐採・損傷 ・家畜の放牧 ・下草・落葉・落枝の採取 ・土石・樹根の採掘 ・開墾等土地の形質の変更 ・森林の他用途への転用
国定公園第二種特別地域 (自然公園法)	許可	<ul style="list-style-type: none"> ・木竹の伐採 ・鉱物の採掘、土石の採取 ・河川、湖沼等の水位又は水量に増減を及ぼさせること ・環境大臣が指定する湖沼又は湿原及びこれらの周辺1 kmの区域内において当該湖沼などに流水が流入する水域、水路に排水設備を設けて排水すること ・水面の埋め立て、干拓 ・開墾その他土地の形状の変更 ・高山植物等の採取、損傷 ・車馬もしくは動力船の使用、航空機の着陸
緑地保全地域 (東京における自然の保護と回復に関する条例)	許可	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物や工作物の新築・改築・増築 ・宅地の造成や土地の開墾など、土地の形質変更 ・鉱物掘採や土石採取
近郊緑地保全区域 (首都圏近郊緑地保全法)	届出	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物その他の工作物の新築、改築又は増築 ・宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更 ・木竹の伐採 ・水面の埋立て又は干拓 ・当該近郊緑地の保全に影響を及ぼすおそれのある行為
都立自然公園普通地域 (自然公園法、東京都自然公園条例)	届出	<ul style="list-style-type: none"> ・工作物の新築、改築、増築 ・広告物の掲出、設置、表示 ・水面の埋め立て、干拓 ・鉱物の掘採、土石の採取 ・土地形状の変更
緑地保護地区 (八王子市緑化条例)	(他用途への 転用は指定 解除)	<ul style="list-style-type: none"> ・樹木の伐採 ・建築物その他の工作物の新築、改築又は増築 ・宅地の造成、土地の開墾その他土地の区画形質の変更 ・土石類の採取

参考図1 自然公園の位置



出典：八王子市みどりの基本計画・改定版

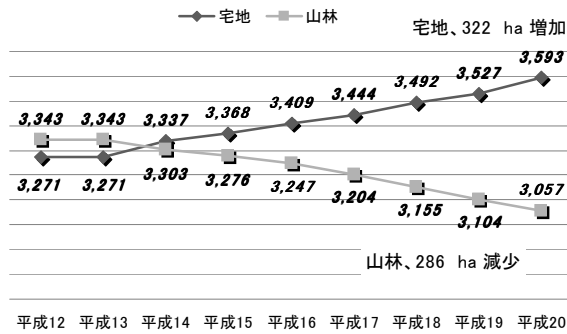
参考図2 保安林の指定状況



出典：八王子市みどりの基本計画・改定版

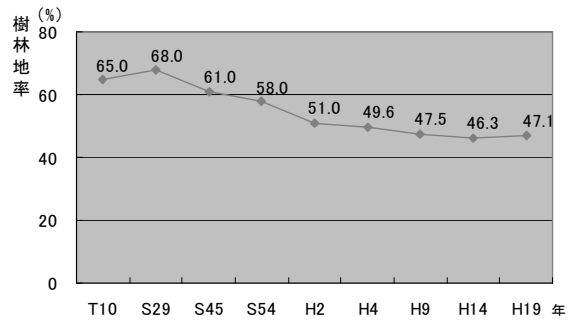
■ 緑地の推移

参考図3 地目別面積の推移



(資料：東京都統計年鑑)

参考図4 樹林地率の推移



(資料：八王子市環境白書)

出典：八王子市みどりの基本計画・改定版

■ 農地（耕作放棄地）の推移

参考表4 市街化調整区域における耕作放棄地の状況

区分	市街化調整区域 の耕作放棄地		農地面積 注2 (ha)	農地面積に占める耕作放棄 地の割合 (%)
	面積(ha)	筆数(筆)		
農業振興地域	農用地	36	96.61	1.43
	その他農地	16	154.19	0.31
農業振興地域外	農地	161	188.37	3.28
合計	8,0440	213	439.17	1.83

資料：農林課、八王子市の農林業と農業委員会の概要

注1)平成20年7月16日～8月6日調査。

注2)農業振興地域内の農地面積は、「八王子市の農林業と農業委員会の概要」から記載。
農業振興地域外の農地面積は、平成19年度土地利用現況調査における市街化調整
区域内の農地面積から、農業振興地域内農地面積を差し引きして算出した値。

■ 人口の推移

参考表5 人口・世帯の推移

各年10月1日現在

年次	世帯数 (世帯)	世帯 増減率 (%)	人口 (人)	人口 増加数 (人)	人口 増減率 (%)	1世帯 当たり人員 (人/世帯)
平成2年	163,750	-	466,347	39,693	-	2.85
平成7年	188,922	15.4	503,363	37,016	7.9	2.66
平成12年	210,744	11.6	536,046	32,683	6.5	2.54
平成17年	230,913	9.6	560,012	23,966	4.5	2.43

資料：国勢調査

■ 検討の経過

参考表6 検討経過

日 時		会 議 名
平成 20 年	11 月 25 日 (火)	庁内検討会設置
	12 月 9 日 (火)	第 1 回市街化調整区域土地利用庁内検討幹事会
	12 月 9 日 (火)	第 1 回市街化調整区域土地利用庁内検討会
平成 21 年	2 月 13 日 (金)	第 2 回市街化調整区域土地利用庁内検討幹事会
	3 月 9 日 (月)	第 3 回市街化調整区域土地利用庁内検討幹事会
	5 月 12 日 (火)	第 2 回市街化調整区域土地利用庁内検討会
	7 月 6 日 (月)	第 4 回市街化調整区域土地利用庁内検討幹事会
	7 月 13 日 (月)	第 3 回市街化調整区域土地利用庁内検討会
	8 月 17 日 (月)	第 5 回市街化調整区域土地利用庁内検討幹事会
	8 月 18 日 (火)	第 4 回市街化調整区域土地利用庁内検討会
	8 月 18 日 (火)	市街化調整区域土地利用基本方針検討委員会設置要綱
	10 月 26 日 (月)	第 6 回市街化調整区域土地利用庁内検討幹事会
	10 月 27 日 (火)	第 5 回市街化調整区域土地利用庁内検討会
	11 月 16 日 (月)	第 1 回市街化調整区域土地利用基本方針検討委員会
	12 月 14 日 (月)	第 7 回市街化調整区域土地利用庁内検討幹事会
	12 月 16 日 (水)	第 6 回市街化調整区域土地利用庁内検討会
	平成 22 年	1 月 27 日 (水)
2 月 9 日 (火)		第 8 回市街化調整区域土地利用庁内検討幹事会
2 月 10 日 (水)		第 7 回市街化調整区域土地利用庁内検討会
3 月 8 日 (月)		第 8 回市街化調整区域土地利用庁内検討会
3 月 30 日 (火)		第 3 回市街化調整区域土地利用基本方針検討委員会
5 月 17 日 (月)		第 9 回市街化調整区域土地利用庁内検討幹事会
5 月 20 日 (木)		第 9 回市街化調整区域土地利用庁内検討会
6 月 3 日 (木)		第 4 回市街化調整区域土地利用基本方針検討委員会
8 月 4 日 (水)		第 5 回市街化調整区域土地利用基本方針検討委員会
8 月 5 ~ 23 日		アンケート調査実施
9 月 29 日 (水)		第 6 回市街化調整区域土地利用基本方針検討委員会
10 月 21 日 (木)		第 7 回市街化調整区域土地利用基本方針検討委員会
11 月 8 日 (月)		第 8 回市街化調整区域土地利用基本方針検討委員会
11 月 29 日 (月)		第 9 回市街化調整区域土地利用基本方針検討委員会
12 月 14 日 (火)		市街化調整区域土地利用基本方針検討委員会 「八王子市の市街化調整区域のあるべき姿について」 答申
12 月 16 日 (木)		第 10 回市街化調整区域土地利用庁内検討幹事会
12 月 17 日 (金)		第 10 回市街化調整区域土地利用庁内検討会
12 月 21 日 (火)		経営会議
平成 23 年	2 月 1 日 (火)	第 11 回市街化調整区域土地利用庁内検討幹事会
	2 月 3 日 (木)	第 11 回市街化調整区域土地利用庁内検討会
	4 月 25 日 (月)	第 12 回市街化調整区域土地利用庁内検討幹事会
	5 月 16 日 (月)	第 13 回市街化調整区域土地利用庁内検討幹事会
	5 月 17 日 (火)	第 12 回市街化調整区域土地利用庁内検討会
	6 月 6 日 (月)	経営会議
	8 月 23 日 (火)	第 14 回市街化調整区域土地利用庁内検討幹事会
	8 月 24 日 (水)	第 13 回市街化調整区域土地利用庁内検討会

■ 八王子市市街化調整区域土地利用基本方針検討委員会名簿

(平成 21 年 10 月 29 日決定)

区 分	氏 名	所 属 等
委 員 長	にしうら さだつぐ 西浦 定継	学識経験者（明星大学教授）
副 委 員 長	なかにし まさひこ 中西 正彦	学識経験者（東京工業大学大学院助教）
委 員	いなだ さなえ 稲田 早苗	学識経験者（弁護士・東京都都市計画審議会委員）
委 員	しおの よしみつ 塩野 良光	町会・自治会代表
委 員	かしざき ひろし 榎崎 博	経済団体代表
委 員	なかにし ただかず 中西 忠一	農業団体代表
委 員	こみね ゆきのり 小峰 幸憲	林業団体代表
委 員	あだち かずお 足立 和男	不動産鑑定士団体代表
委 員	あらい とみお 荒井 富雄	公募による市民
委 員	はまなか けんじ 濱中 賢司	公募による市民

■ 八王子市市街化調整区域土地利用基本方針検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 八王子市の市街化調整区域における土地利用について、基本方針を策定し、適正な土地利用がなされるよう協議、検討するため、「八王子市市街化調整区域土地利用基本方針検討委員会」(以下「検討委員会」という。)を設置する。

(所掌事項)

第2条 検討委員会は、八王子ゆめおりプラン、八王子市都市計画マスタープラン等の計画に基づき、現在の市街化調整区域の位置付け、役割、各地域の現状・特性等について分析したうえで、その課題について整理し、今後の規制、誘導等について検討し、市街化調整区域の基本方針をまとめ市長に答申する。

(組織)

第3条 検討委員会は、委員10名以内をもって構成する。

2 委員は、次に掲げる基準により市長が選出する。

- (1) 学識経験者 3名以内
- (2) 町会・自治会の代表者 1名以内
- (3) 経済団体代表者、商業事業者等 1名以内
- (4) 農業団体代表者 1名以内
- (5) 林業団体代表者 1名以内
- (6) 不動産鑑定士団体代表者 1名以内
- (7) 公募による市民 2名以内

3 委員の任期は、前条に定める答申のあった日までとする。

(委員長及び副委員長)

第4条 検討委員会に、委員長及び副委員長を置く。

2 委員長は、前条2項第1号の委員のうちから委員の互選により定める。

3 副委員長は、委員長が指名する委員をもって充てる。

4 委員長は、会務を総理し、検討委員会を代表する。

5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故のあるときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 検討委員会は、委員長が招集し、議長となる。

2 検討委員会は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 検討委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

4 検討委員会の会議は、公開するものとする。ただし、検討委員会の決定により公開しないことができる。

(意見等の聴取)

第6条 検討委員会は、調査、検討のため必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求めることができる。

(庶務)

第7条 検討委員会の庶務は、まちづくり計画部において処理する。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、検討会の運営に関して必要な事項は、市長が定める。

附 則

この要綱は、平成21年8月18日から施行する。