八王子市市街化調整区域基本方針

改定版（素案）

令和８年（2026 年）４月

八王子市

<目次>

１．はじめに 1
（１）背景 1
（２）目的 3
（３）位置づけ 4
（４）検討経緯 5

２．市街化調整区域の課題と着眼点 7
（１）上位・関連計画からみた土地利用の課題と着眼点 7
（２）法改正の動向からみた土地利用の課題と着眼点 9
（３）調整区域保全条例制定後の効果と課題 11

3．基本方針 12
（１）基本的な考え方 12
（２）土地利用の区域 13
ア．区域の設定 13
イ．活用すべき区域及び活用の可能性を検討する区域の考え方 14
（ア）抽出基準 15
（イ）優先度評価の視点 15
（ウ）優先度評価の結果 16
（３）区域別の土地利用方針と土地利用方策 17
ア．特に保全の優先度が高い区域（保全系の土地利用の区域） 17
（ア）土地利用方針 17
（イ）土地利用方策 17
イ．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） 18
（ア）土地利用方針 18
（イ）土地利用方策 18
ウ　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） 20
（ア）土地利用方針 20
（イ）土地利用方策 20
（４）方針の実現化に向けた体制構築 22
ア　土地利用調整にあたっての考え方 22
イ　庁内連携体制の維持・充実化 23

資料：検討経過 24
■検討経過 24
■市街化調整区域基本方針改定懇談会名簿 24
■市街化調整区域基本方針改定懇談会開催要綱 25

１．はじめに

（１）背景

本市は、市域面積 18,638ha のうち市街化調整区域が 10,480.7ha であり、市域面積の過半である約 56%を占めている。市街化調整区域は市街化を抑制する区域であり、原則として建築物を建築することはできないことから、山林や畑といった自然的な土地利用が多く残り、高尾山を代表する広大な自然環境は、八王子市の大きな魅力となっている。

一方で、都市圏域に位置する本市では、市街化調整区域においても都市的土地利用に対する圧力が高いことから、社会福祉施設や病院、また建築物を伴わない資材置場や残土置場などによる土地利用転換が進んでいる。このような土地利用転換が無秩序に進行する状況に対応するため、市街化調整区域の土地利用に対する市の方針を示すべく、平成 23 年(2011 年)に現行の市街化調整区域基本方針（以下、「基本方針」という。）を策定した。

基本方針に基づく土地利用調整を実施するため、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（以下、「調整区域保全条例」という。）を平成 24 年(2012 年)７月に施行したほか、平成 27 年(2015 年)４月の中核市移行に伴う開発許可権限の委譲により、開発許可制度を運用してきた。

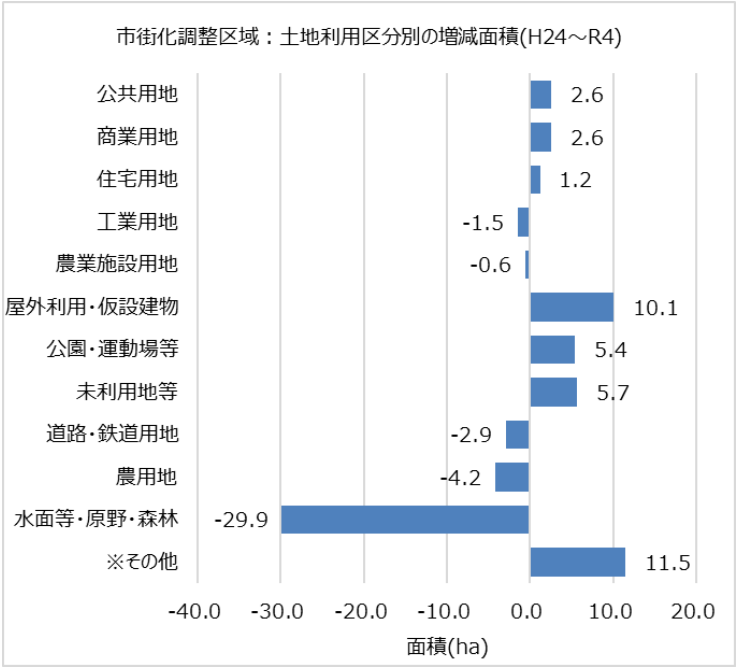
ここで、基本方針の策定から 10 年以上が経過し、市街化調整区域の土地利用に関する様々な社会変化が見られている。

国においては、農地法の改正により農地取得に関する下限面積を撤廃することで新規就農の促進を図る農地法の改正や、太陽光発電施設の設置を目的とした土地の形質変更を行う場合の面積要件を引き下げることにより開発の抑制を図る森林法の改正といった自然的土地利用を保全する方向の動きを取る一方で、開発許可手続きの緩和により産業用地としての土地利用転換の促進を図る地域未来投資促進法の改正といった土地活用を図る方向の動きも見られている。

本市においては、令和５年(2023 年)２月に市の総合計画である八王子未来デザイン 2040 を策定したほか、令和７年(2025 年)１月に第３次都市計画マスタープランを策定し、市街化調整区域の土地利用について、これまでどおり

良好なみどりの保全に努める一方で、幹線道路沿道においては、産業振興や地域経済の活性化と緑の適正な管理・保全を両立する土地利用を進める方向性を示している。

土地利用の動向においては、森林等の緑の減少と屋外利用・仮設建物やその他の土地利用への改変の動きが見られている。



※その他：火薬庫、採石場、ごみ捨て場など

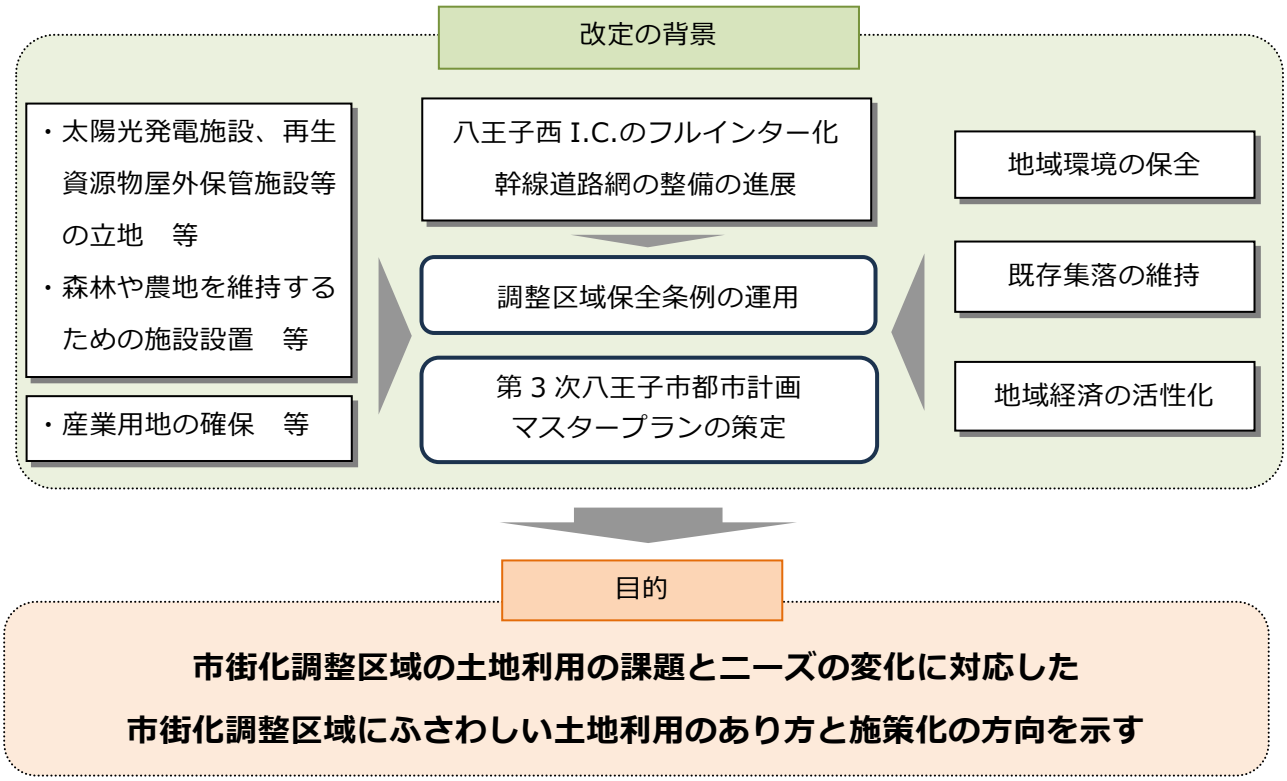
図：市街化調整区域の土地利用増減（H24～R４）

制度の運用面においても課題が出てきており、森林や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ような開発許可制度の運用が求められているほか、太陽光発電施設や再生資源物屋外保管場など調整区域保全条例の対象としない土地利用が進行してきている。一方で、自治体としての経営基盤の安定や職住近接型の暮らしの実現に向けては、市内の産業用地の確保が急務となっており、平成 28 年(2016 年)の圏央道の八王子西 IC のフルインターチェンジ化などの幹線道路網の整備の進展を受け、市街化調整区域においても交通利便性の高い場所などについて産業用地としての土地活用を図っていくことが求められている。

このため、基本方針を改定し、現状に即した土地利用調整の方向性を示すとともに、それに基づく制度設計を速やかに行う。

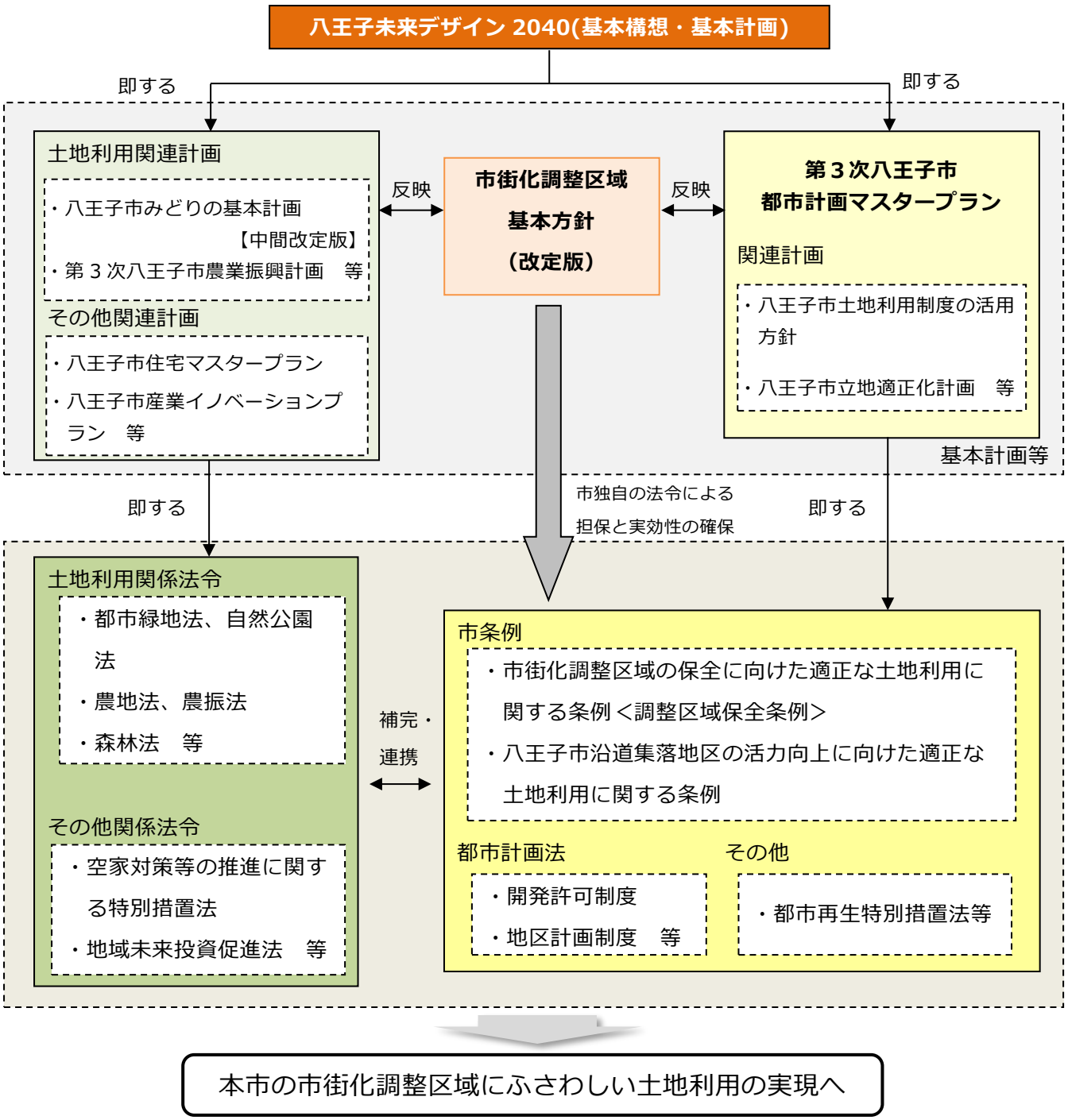
（２）目的

本方針では、市街化調整区域における新たな土地利用上の課題に対応するため、現行方針策定以降の基盤整備の進展や土地利用動向、ニーズの変化を把握した上で、今後の市街化調整区域のあり方について、適正な保全と活用の観点から、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。



（３）位置づけ

調整区域基本方針は、「第３次八王子市都市計画マスタープラン」などの上位計画や「土地利用関連計画」を踏まえ、市街化調整区域における都市計画制度、開発許可制度及び調整区域保全条例などのまちづくり関連制度の運用にあたり、土地利用を適切に規制・誘導するため、市街化調整区域にふさわしい土地利用の実現に向けた基本的な方向性を示すものである。

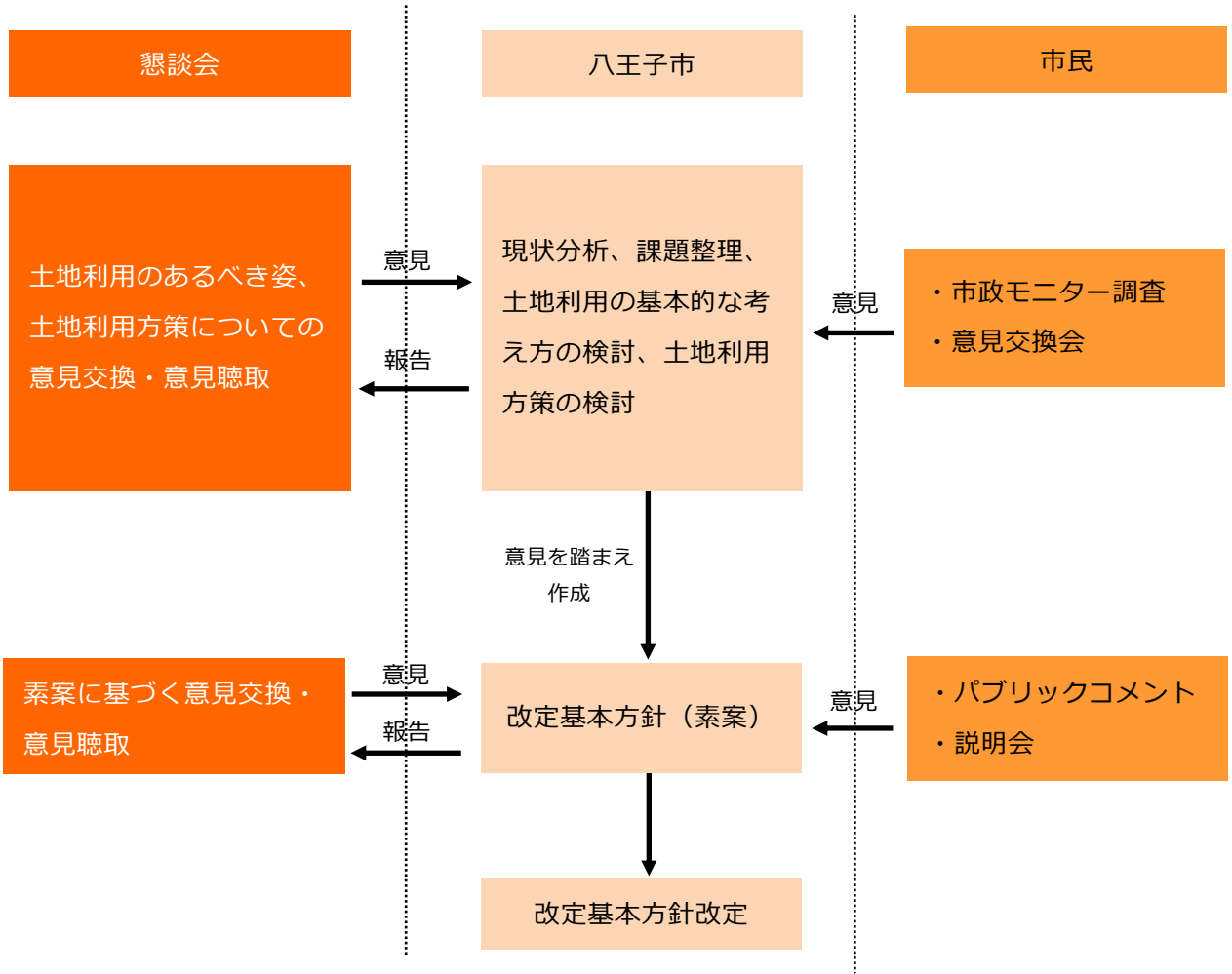


図：調整区域基本方針の位置づけ（制度設計の体系）

（４）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するため、市民及び各種団体、専門家、学識経験者などで構成する「八王子市市街化調整区域基本方針改定懇談会（以下「懇談会」という。）」を設置し、計４回にわたって意見を求めた。

懇談会では、『八王子市市街化調整区域基本方針』の改定に向けた必要な事項として、「市街化調整区域の現状や諸問題」「基本的な方針や区域毎の方針及び方策」「基本方針の改定に関して必要となる事項」について、各方面から意見を頂いた。



図：検討の流れ

コラム：「SDGs との関係性」

SDGs（Sustainable Development Goals：持続可能な開発目標）は、平成 27 年（2015 年）９月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」で示された 2030 年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標である。SDGs は、すべての国を対象に地球上の「誰一人取り残さない」社会の実現を目指す世界共通の目標として、17 のゴールと 169 のターゲット（達成基準）から構成され、経済・社会・環境をめぐる広範囲な課題に対する総合的な取組を示している。

調整区域基本方針の上位計画である「第３次八王子市都市計画マスタープラン」では、SDGs の 17 のゴールのうち、計画と関わりが強いものとして、「９：産業の技術革新の基盤をつくろう」「11：住み続けられるまちづくりを」「12：つくる責任つかう責任」「13：気候変動に具体的な対策を」「15：陸の豊かさも守ろう」「17：パートナーシップで目標を達成しよう」の６のゴールに関わる計画としていることから、調整区域基本方針においても、同様の考え方のもと、６のゴールとの関わりを念頭に方針改定に取り組むこととする。

２．市街化調整区域の課題と着眼点

（１）上位・関連計画からみた土地利用の課題と着眼点

○　第３次八王子市都市計画マスタープランでは、市街化調整区域の「土地利用」の方針を、「保全」と「活用」の視点から以下のように示している。

■保全の視点

住居系市街地	● 丘陵地の自然環境を保全するため、住居系市街地の拡大の抑制
自然緑地・農地	● 国定公園や都立自然公園、一団の優良農地、民有緑地、里山などは、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の有効利用の促進と、農林業の就業環境の維持・向上 ● 自然環境と営農環境の保全 ● 樹林地等の緑地としての機能を保全するための土地利用行為の制限と、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 ● 農地の持つ、都市の景観や多様な生きものの生息環境、災害時の延焼防止機能などの防災、土に親しみ農を楽しむ教育・レクリエーションなど、多面的な機能を有するオープンスペースとしての保全
山林・里山	● 高尾山から陣馬山、今熊山にかけての広大な山林における観光・交流エリアとして有効活用と、国定公園や都立自然公園、保安林などの指定のもとでの適正な維持管理 ● 北西部の山林における都市緑地法等による土地利用規制の強化を図ることでの、開発行為の抑制と適正管理 ● 里山における特別緑地保全地区や緑地保護地区などによる法的規制と、気軽に楽しめるアウトドアのフィールドとしての活用など、保全と活用のバランスがとれた土地利用
河川・池・湧水	● 河川や池、湧水における生態系に配慮した自然空間の創出と水辺環境づくり
沿道集落地	● 沿道集落地における、農地と住宅地が一体となった農村環境の維持・向上
土砂災害対策・治水対策・開発行為	● 土砂災害のおそれのある区域における災害防止対策の推進と警戒避難体制の整備、災害履歴やリスクを踏まえた土地利用の規制・誘導 ● 森林保全を含めた総合的な治水対策と、過去の浸水被害の状況から対策地区を設定した優先的な整備 ● 「宅地造成及び特定盛土等規制法」に基づく規制

■活用の視点

産業系市街地	● 国道 16 号や新滝山街道をはじめとする主要な幹線道路沿道における、周辺環境との調和を前提とした産業機能の導入・育成の促進 ● 既存の自然環境との調和と計画的な都市基盤の整備を前提に、産業振興、地域経済の活性化とみどりの適正な管理・保全を両立する産業系市街地としての土地利用

大規模土地利用転換地	● 産業系ゾーンや、大学等における大規模な土地利用転換について、これまでの土地利用の経緯等を踏まえつつも、現行の用途規制だけにとらわれない、政策課題の達成に資する土地利用の推進 ● 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
新たな土地利用検討エリア	● 将来的に大きな土地利用転換が想定されるエリア（新たな土地利用検討エリア）での転換時における周辺環境と調和した新たな土地利用の可能性の検討 ● 幹線道路沿道における、開発などによる無秩序な市街地の拡大の懸念を踏まえた、産業振興や地域経済の活性化と、みどりの適正な管理・保全を両立する土地利用
大規模低未利用地・採石場	● 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（新たな土地利用検討エリア）の、転換時における周辺の自然環境や景観との調和と計画的な都市基盤の整備を前提とした、地域振興・産業振興に資する新たな土地利用の可能性の検討
沿道集落地	● 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、市街化調整区域地区計画の導入
高尾山周辺	● 高尾駅や高尾山口駅周辺を起点とした、自然環境や歴史・文化資源、水とみどりのネットワークと豊富な観光・レクリエーション資源を活かした観光・交流エリアの形成 ● 高尾山から陣馬山、今熊山にかけての山林における観光・交流エリアとしての有効活用
史跡・遺跡等	● 八王子城跡など歴史的背景を持つみどりの地域資源、市民の憩いの場として保全と活用 ● 八王子城跡をはじめとする史跡・遺跡や寺社など、風土に根差した文化的な景観の景観資源として保全と活用
観光・交流エリア	● 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の、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

○　また、他の上位・関連計画では、八王子未来デザイン 2040 の施策の展開において、「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」と「沿道集落地区における地域活力の向上」を挙げており、八王子市土地利用制度の活用方針では、「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」としている。

○　このことから、上位・関連計画における土地利用の方向性を踏まえ、調整区域基本方針の改定では、豊かな自然環境の保全と、新たな住宅市街地の拡

大の抑制を前提に、山林・里山における観光・交流エリアとしての有効活用や沿道集落の活性化、さらには「大規模土地利用転換地」「新たな土地利用検討エリア」「幹線道路沿道」における産業振興や地域経済の活性化に資する土地活用など、保全と活用のバランスに配慮しながら、市街化調整区域の環境改善につながる土地利用の実現に資する方針とすることが求められる。

（２）法改正の動向からみた土地利用の課題と着眼点

○　法改正の動向では、市街化調整区域の土地利用に対して、以下のとおり「保全」と「活用」の視点から動向を整理できる。

■保全の視点

農地法	● 農地の権利が取得しやすいよう、令和５年４月の改正において、農地の権利取得時における下限面積要件を撤廃
農業振興地域の整備に関する法律	● 農地保全の観点から、令和７年４月の改正において、農地の総量確保のための措置の強化、及び農地転用に係る手続の厳格化
森林法	● 森林保全の観点から、令和５年４月の改正において、「太陽光発電施設の設置」を目的とする伐採面積が 0.5 ヘクタールを超える林地開発行為に対する林地開発の許可や伐採及び伐採後の造林の届出（伐採届）の義務化

■活用の視点

空家等対策の推進に関する特別措置法	● 空き家活用の促進の観点から、令和５年６月の改正において、空家活用促進区域を指定した場合の市街化調整区域内の空家活用のための用途変更に際しての都知事の許可を配慮に緩和
地域未来投資促進法	● 市街化調整区域における産業立地を緩和する観点から、令和５年 12 月の改正において、地域未来投資促進法に基づき、地方公共団体が基本計画の重点促進区域内に定める「地域における産業立地の促進のために必要と認められる区域」に立地する工場、研究施設、物流施設に対する開発許可手続きを緩和

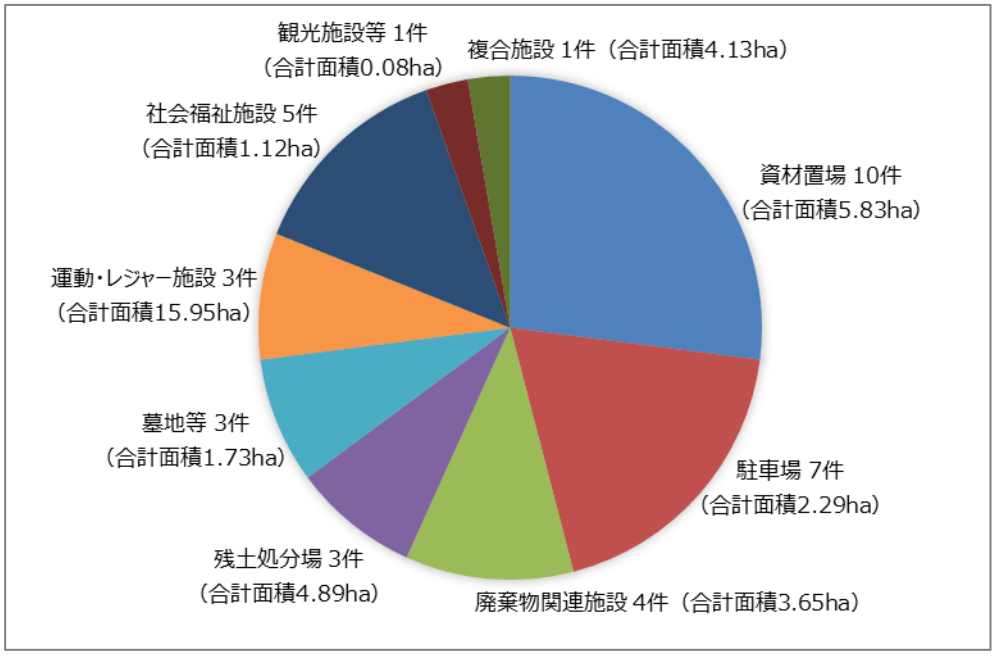
○　このほか、「宅地造成及び特定盛土等規制法」では、令和４年５月の改正において、災害の未然防止や災害発生時の人的・物的被害の防止を図るため、新たに規制区域を指定した上で、一定規模以上の盛土や切土、土石の堆積に関する工事は許可対象とする改正がなされている。

○　また、「都市計画法・都市再生特別措置法」では、令和２年６月の改正において、災害レッドゾーンにおける自己の業務用施設の開発の原則禁止の追加や災害イエローゾーンでの市街化調整区域における住宅等の開発の厳格化など、市街化調整区域を含めた土地利用の防災安全性の向上を図る改正がなされている。

○　このことから、法改正の動向を踏まえた調整区域基本方針の改定にあたっては、森林法や農地法などに即し、豊かな自然環境や営農環境の維持・保全しつつ、法令に則った産業振興や地域経済の活性化に資する土地活用について、防災上の安全性を確保しつつ進めていくことが求められる。

（３）調整区域保全条例制定後の効果と課題

○　調整区域保全条例については、立地基準により立地誘導の機能が働いているほか、条例制定後 37 件の届出施設においては、技術基準の適用により一定面積の緑地が保護された土地利用がなされていることから、市街化調整区域における土地利用調整を図る側面から一定の効果が発揮されている。



図：調整区域保全条例に基づく届出の開発用途別件数（37 件）

○　一方で、再生資源物屋外保管場やコンテナ型の施設など調整区域保全条例の制定時には想定していなかった土地利用の種類が見られているほか、太陽光発電施設については法令違反や地域住民との紛争などを受けた法令手続きの厳格化や罰則強化といった対応が国により進められている。

○　また、技術基準や指導権限など、制度上の課題も明らかになってきている。

○　このことから、昨今の土地需要に対応できるよう特別土地利用の種類を見直していくとともに、条例の実効性や条例に適合した土地の管理面にも踏み込んでいくことが求められる。

3. 基本方針

（1）基本的な考え方

自然豊かな緑地や農地の減少、耕作放棄地の増加、良好な自然環境を損ねる土地利用など、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や文化的な景観を含む景観の保全を図れるよう、土地利用調整を行う上での方向性を示す。

土地利用の方向性については、「保全系」と「活用系」の観点に基づく以下の考え方により整理する。

【考え方①：保全系】

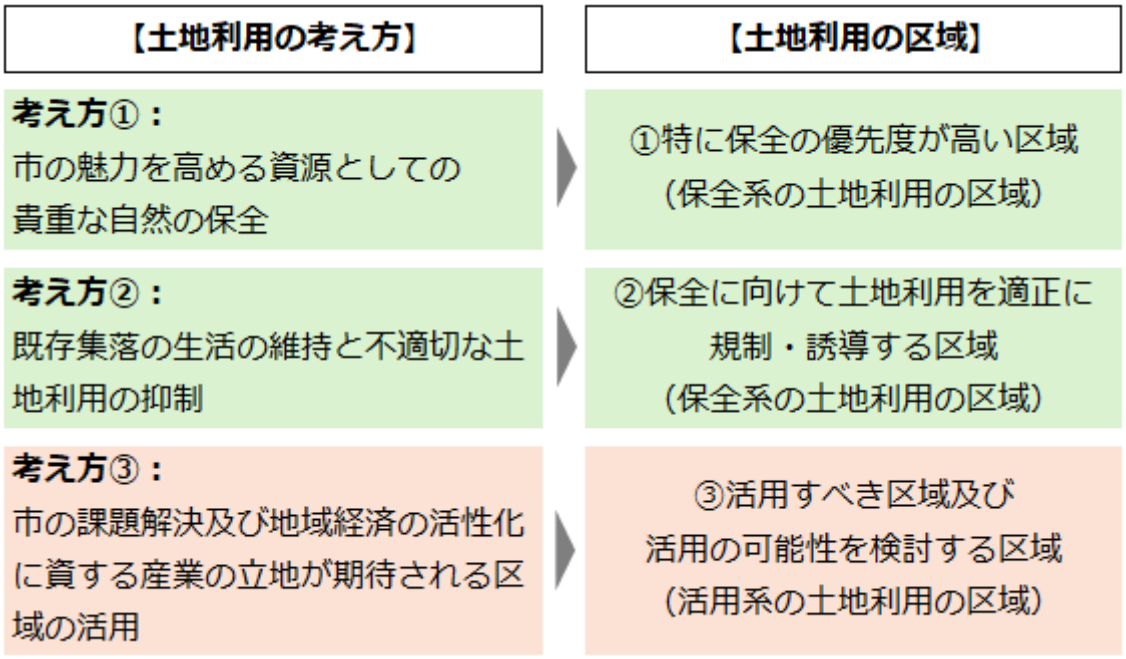
◆特に良好な自然環境が残る区域では、貴重な自然を本市の魅力を高める資源として保全するため、現状の土地利用の保全を前提とし、自然環境を損なう不適切な土地利用の抑制を図る。

【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許可する一方で、周辺に影響を及ぼしうる土地利用については立地規制など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、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。



図：市街化調整区域における土地利用の考え方と区域

（２）土地利用の区域

ア．区域の設定

（１）に示した考え方に基づく土地利用を推進するため、市街化調整区域に、①～③の考え方に応じた区域をそれぞれ設定する。

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）

・既存の法制度等により緑地が保全されている区域

・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

・農業振興地域内にある農地の区域、まとまりのある良好な農地が広がる区域

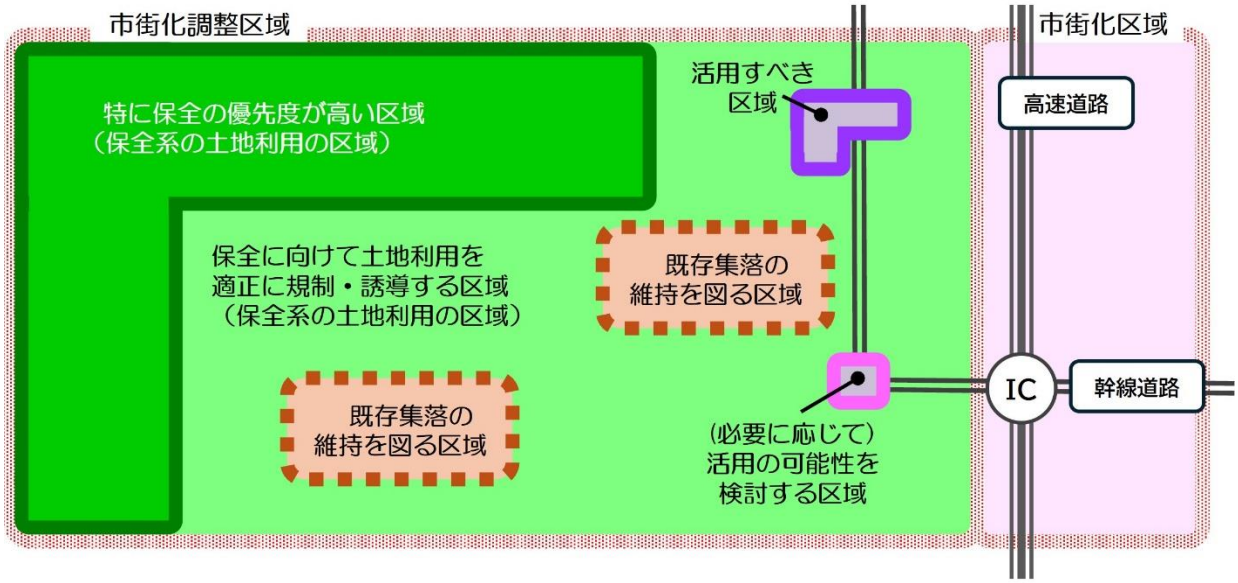
②保全に向けて土地利用を適正に規制・誘導する区域（保全系）

・地域活性化により既存集落の維持を図る区域

・緑地及び農地のうち、「①特に保全の優先度が高い区域」以外の区域

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）

・広域交通網の整備を背景として土地のポテンシャルが高まっており、市の課題解決及び地域経済の活性化に資する産業の立地が期待できる区域



図：土地利用の区域のイメージ

イ．活用すべき区域及び活用の可能性を検討する区域の考え方

③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、市街化を抑制するという市街化調整区域の原則を踏まえ、「広域交通網の整備を背景として土地利用のポテンシャルが高まっており、市の課題解決及び地域経済の活性化に資する産業の立地が期待できる区域」との考え方のもと、活用を図る区域を限定的なものとするため、対象区域の選定に関する考え方を以下に示す。

（ア）抽出基準

「第３次八王子市都市計画マスタープラン」に示された土地利用の考え方に基づき、抽出基準を以下のように設定する。

(a)土地利用方針において産業系土地利用として位置づけられている区域
(b)「新たな土地利用検討エリア」として位置づけられている区域
(c)「観光・交流エリア」に位置付けられている区域のうち、観光産業の拠点となることが期待される区域
(d)既に都市的土地利用が図られている区域であって、大規模な土地利用転換が見込まれる区域
(e)幹線道路の沿道に位置し、かつ中央自動車道や首都圏中央連絡自動車道（圏央道）のインターチェンジに近接している区域

（イ）優先度評価の視点

(ア)により抽出された区域を対象に、計画上の位置づけや交通利便性などの立地条件、活用に係る当該地や周辺環境への影響の多寡などの観点から優先度を評価するため、評価の視点を以下のように設定する。

視点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
視点②：産業系用途の用地として、必要十分な立地条件にある区域であること
視点③：土地利用にあたり、著しい土地改変をする必要がない区域であること（地形条件、緑地・農地の維持など）
視点④：周辺環境に対して負荷が小さい区域であること（交通負荷、周辺土地利用との親和性など）

（ウ）優先度評価の結果

(ア)(イ)に基づく優先度評価の結果を以下に示す。

表：活用系の土地利用の区域に関する優先度評価

抽出基準	抽出区域	評価概要	優先度評価
(a)	・八王子西 IC 周辺 ・国道 16 号沿道(北部・流通業務用地)	・幹線道路沿いやインターチェンジ近傍に位置している。 ・第３次八王子市都市計画マスタープランにて、工業地もしくは産業・業務複合地に位置付けられている。	活用すべき区域
(b)	・国道 16 号沿道(片倉町) ・採石場	・既に都市的土地利用が図られている。 ・幹線道路沿いやインターチェンジ近傍に位置している。 ・第３次八王子市都市計画マスタープランにて、地域振興・産業振興を検討する区域に位置付けられている。	
(c)	・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)	・既に一定の交流人口がある土地である。 ・第３次八王子市都市計画マスタープランにて、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ものと位置づけられている。 ・日本遺産の構成文化財に位置付けられている。 ・リノベーション基本計画が策定されている。	
(d)	・大規模土地利用転換地(学校用地等)	・既に都市的土地利用が図られている。 ・第３次八王子市都市計画マスタープランにて、現行の用途規制だけにとらわれず、政策課題の達成に資する土地利用を進める考え方が示されている。 ・具体的な区域ごとに、周辺環境に応じた土地利用を検討する必要がある。	活用の可能性を検討する区域
(e)	・幹線道路沿道	・幹線道路沿いの区域であって、接続性など幹線道路の利点を活かした土地に限定する。 ・第３次八王子市都市計画マスタープランにて、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考え方が示されている。 ・具体的な区域ごとに、周辺環境に応じた土地利用を検討する必要がある。	必要に応じて活用の可能性を検討する区域

（３）区域別の土地利用方針と土地利用方策

土地利用の区域ごとに、土地利用方針及び土地利用方策について以下に示す。

ア．特に保全の優先度が高い区域（保全系の土地利用の区域）

（ア）土地利用方針

・この区域の緑地及び農地に対しては、宅地等の土地利用への転換を抑制し、管理・保全を原則とする。

・なお、緑地や農地の管理・保全に必要な施設については、既存の居住環境や地域の文化的な景観と調和した最小限の施設に限定し、立地を許可する。

（イ）土地利用方策

・緑地・農地については、「八王子市みどりの基本計画」に基づき、都市緑地法に基づく特別緑地保全地区や八王子市緑化条例に基づく緑地保護地区への指定など、法令による規制などにより保全を図る。また必要に応じて、調整区域保全条例における区域指定についても検討する。

・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、農業経営基盤強化促進法に基づく地域計画の内容も踏まえながら、保全を図る。また、農業者の高齢化や後継者不足が顕在化している現状を踏まえ、新たな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うとともに、農業ボランティアや農福連携など農業者以外の担い手による多面的な農地の活用により、農地としての土地利用の安定化を図る。

・特に緑地及び農地の管理・保全に必要な施設の立地については、市の「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）」、「開発審査会提案基準（都市計画法第34条14号）」の運用に加え、「建築基準法第43条関係の運用指針」及び「建築基準法第48条ただし書き」に基づき、既存の居住環境や地域の文化的な景観と調和した最小限の施設に限定し、立地を許可する。

イ．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）

（ア）土地利用方針

・既存集落の維持に必要な地域活性化を図るための施設については、既存の居住環境や地域の文化的な計画を含む景観と調和した施設について、立地を許可する。
・開発許可制度による立地制限のほか、調整区域保全条例の運用により、無秩序な土地利用を抑制するとともに、周辺環境との調和を図る。

（イ）土地利用方策

（ａ）既存集落の維持に必要な地域活性化

・第３次八王子市都市計画マスタープランに示される沿道集落地（高月、戸吹、上川、美山、小津、上恩方・下恩方、裏高尾）においては、「八王子市沿道集落地区の活力向上に向けた適正な土地利用に関する条例」及び「市街化調整区域における地区計画の運用方針（沿道集落地区）（平成 28 年(2016 年)４月）」の運用により、地域が描くまちづくり構想の実現に資する施設について、立地を許可する。また、まちづくり活動等に関する支援を行うことにより、地域のまちづくりに対する機運醸成を図る。
・農業や林業の用に供する施設をはじめとして、観光資源の有効利用上必要な施設や、既存集落の維持に必要な地域活性化を図るための施設の立地については、市の「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）」、「開発審査会提案基準（都市計画法第 34 条 14 号）」の運用に加え、「建築基準法第 43 条関係の運用指針」及び「建築基準法第 48 条ただし書き」に基づき、既存の居住環境や地域の文化的な計画を含む景観と調和した施設について、立地を許可する（既存建物の活用を含む）。

（ｂ）自然環境や居住環境への影響を抑制する土地利用調整

・都市計画法における開発許可の運用にあたっては、既存施設の維持による新たな施設立地の抑制を図る観点及び既存の市民サービスの維持の観点から、

既存施設の増築や敷地拡大に関する規定について、見直しを検討する。

・また、屋外事業場における土地利用の適正管理を促す観点から、屋外事業場における管理施設の規定について、見直しを検討する。

・医療施設や福祉施設等に関する開発許可に関しては、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とから、市内の施設立地状況を踏まえた当該分野の施策推進の観点から、市街化調整区域における施設立地の方向性を定め、方向性にそぐわない施設の立地については制限する。

・市街化調整区域における既存の自然環境や文化的な景観を含む景観、住環境の保全に向けた土地利用の実現を図る観点から、都市計画法の許可対象とならない土地利用についても、市の独自条例である調整区域保全条例により、立地規制や立地上の条件設定により影響抑制を図る。

・調整区域保全条例では、立地規制の観点から、住宅等の既存施設との離隔距離に関する「立地基準」を規定するほか、立地上の条件の観点から、接道する道路幅員や事業区域内の緑化率などに関する「技術基準」を規定する。

・調整区域保全条例については、太陽光発電施設や再生資源物屋外保管場などの調整区域保全条例で規定していない土地利用への対応、災害ハザードエリアにおける土地利用の取り扱い、汚水の地下浸透防止規定、土地利用の終了時における施設撤去義務、実効性のある罰則規定等の追加、離隔距離や接道要件対象の土地利用種別の見直しを検討する。調整区域保全条例の見直しについては、風力発電施設等の再生可能エネルギー関連施設をはじめ、市街化調整区域内の立地調整を要する土地利用についての時勢的な変化を踏まえ、対象とする土地利用種別や技術基準等について適宜検討することとする。

・今後の検討課題として、開発許可を経て立地した施設の適切な用途での継続利用の担保や、調整区域保全条例における緑地の維持管理に係る規定や隔地での緑地確保に係る規定などが挙げられる。

ウ　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）

（ア）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、「市の課題解決、地域経済の活性化に対する貢献度の高い産業の誘導に向けた土地利用」に加え、資源循環関連施設やデータセンターなどの「社会的要請に対する貢献度の高い産業の誘導に向けた土地利用」を進めることとする。なお、土地利用の実現にあたっては、既存の自然環境や文化的な景観を含む景観、営農環境等との調和を条件とする。

・活用すべき区域については、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、土地利用の転換を推進する。

・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に加え、既存の基盤整備や周辺環境の状況、土地利用転換により発生する環境負荷の観点から、土地利用転換の妥当性を検討する。

・必要に応じて活用の可能性を検討する区域については、第３次八王子市都市計画マスタープランに位置付けた「協創の都市づくり」のもと、市民や事業者が主体となって描くまちづくり構想について、都市計画審議会での審議等により妥当性が確認された場合に限り、土地利用転換を図るものとする。

（イ）土地利用方策

・活用系の土地利用の区域においては、「市の課題解決、地域経済の活性化及び社会的要請に対する貢献度の高い産業の誘導に向けた土地利用」に限定することとし、以下の方策に沿った土地利用転換を図る。

（ａ）市街化区域編入による計画的な面的整備等の実施

・産業系の土地利用であって、既成市街地との連担性がある区域の土地利用に関しては、市街化区域への編入を前提に、土地区画整理事業等により計画的な面的整備を図る。なお、市街化区域の編入に際しては、土地利用方針に基

づく土地利用及び建築物の立地が図られるよう、用途地域を指定する。

（ｂ）地区計画の運用

・市の課題解決や地域経済の活性化、社会的要請に対する貢献度の高い業種・業態の産業機能の立地を図るとともに、既存の居住環境や地域の文化的な景観を含む景観と調和する土地利用及び建築物の立地を図るため、地区計画を活用する。

・地区計画では、上記目的が達成できるよう、建築物の用途や高さ、壁面の後退、緑地等の地区施設などを定める。

・地区施設として定める緑地等は、継続的な維持管理を促すため、地区整備計画における土地の利用に関する事項により、適切な維持管理を明示するとともに、八王子市緑化条例に基づく緑地保護地区の指定など、他の制度との補完を検討し、その実効性の確保を図る。

（ｃ）都市計画提案制度の運用

・市民や事業者が主体となって描くまちづくり構想の実現については、公共性や公平性を担保する観点から、第三者機関である都市計画審議会において都市計画の妥当性を審議する手順を含む都市計画提案制度を活用する。

・都市計画提案制度の運用にあたっては、提案内容について、都市計画上の必要性や土地利用にあたっての土地改変の多寡、周辺環境に対する負荷の多寡などの観点から十分な検討が可能となるよう、外部有識者を含む評価委員会を市内部に組織し、適切な対応を図る。

・特に、必要に応じて活用の可能性を検討する区域における土地利用転換については、民間発意による都市計画提案制度の活用を原則とする。なお、その他の活用系の土地利用の区域においても、当該制度の活用を妨げるものではない。

・都市計画提案制度に係る提案内容については、市街化調整区域の特性である自然環境と調和した土地利用計画であることを条件とするほか、公益性

を担保する観点から、防災性の向上や低炭素化など、当該提案が市域及び地域にもたらす貢献策を講ずることを条件とする。

（４）方針の実現化に向けた体制構築

ア　土地利用調整にあたっての考え方

「（１）基本的な考え方」から「（３）区域別の土地利用方針と土地利用方策」までで示した土地利用の実現を図るため、以下のフローに示した考え方に基づき、市街化調整区域の土地利用調整を図る。

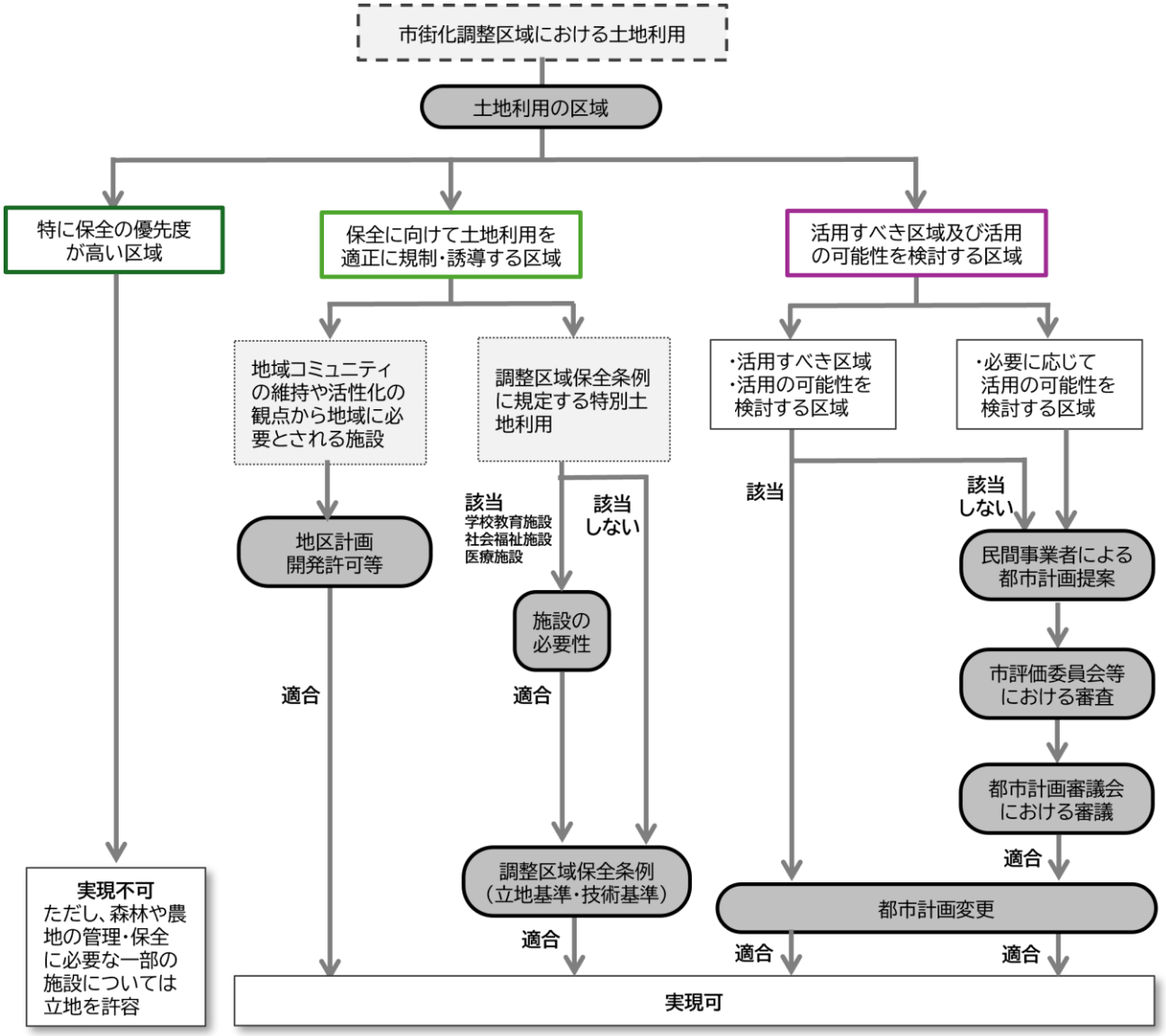


図　市街化調整区域における土地利用の保全・規制誘導の流れ

イ　庁内連携体制の維持・充実化

・開発許可に係る審査基準の策定など、基本方針の実現に向けた制度設計にあたっては、全市的に目指すべき土地利用誘導が図れる内容となるよう、関係所管間での連携の下で取組を進めることとする。また、施設立地に関する相談についても、基本方針の趣旨に則した施設計画については、関係所管間での連携の下で対応を図ることとする。

・土地利用調整の実施にあたっては、「市街化調整区域土地利用庁内連絡会議」を中心とした関係所管間での情報共有及び連絡調整機能を維持・充実化することで、市街化調整区域における土地利用の適正な規制誘導を実施する。

資料：検討経過

■検討経過

日　　時		会　議　名
令和７年	４月９日（水）	第１回　市街化調整区域基本方針改定懇談会
	７月２日（水）	第２回　市街化調整区域基本方針改定懇談会
	１２月６日（土）	地域との意見交換会 （加住市民センター、恩方市民センター）
	１２月１３日（土）	地域との意見交換会 （浅川市民センター、由木中央市民センター）
	１２月２６日（金）	第３回　市街化調整区域基本方針改定懇談会
令和８年	３月１９日（木）	第４回　市街化調整区域基本方針改定懇談会
		パブリックコメント

■市街化調整区域基本方針改定懇談会名簿

参加者区分	所属先、役職	氏名（敬称略）
学識経験者	明星大学 建築学部 建築学科 教授	西浦　定継
学識経験者	横浜市立大学 国際教養学部 都市学系 教授	中西　正彦
経済団体代表者	八王子商工会議所　特別顧問	安藤　謙治
農業団体代表者	八王子市農業委員会　会長	中西　伸夫 （第１回） 熊澤　治彦 （第２回～）
林業団体代表者	東京都森林組合　専務理事	齋藤　孝
不動産鑑定士団体代表者	足立不動産鑑定株式会社　代表取締役	足立　和男
地域有識者	川口地区町会自治会連合会　顧問	荒井　冨雄
地域有識者	川口町西部町会　相談役	浜中　賢司

■市街化調整区域基本方針改定懇談会開催要綱

制定　令和 7 年（2025 年）2 月 27 日

（開催）
第 1 条　平成 23 年 9 月に策定した八王子市市街化調整区域基本方針（以下、「基本方針」という。）の改定に向けて必要な事項を検討するため、「市街化調整区域基本方針改定懇談会」（以下「懇談会」という。）を開催する。

（意見を求める事項）
第２条　懇談会では、以下の事項について意見聴取する。
（１）基礎調査に関する事項
（２）基本的な方針や地区別方針、実現化方策に関する事項
（３）その他、基本方針の改定に関して必要となる事項

（参加者）
第３条　懇談会の参加者は、次に掲げる者から参加者 8 名以内を持って構成する。
（１）　学識経験者　2 名以内
（２）　経済団体代表者、商業事業者等　1 名以内
（３）　農業団体代表者　1 名以内
（４）　林業団体代表者　1 名以内
（５）　不動産鑑定士団体代表者　1 名以内
（６）　地域有識者　2 名以内
２　懇談会への参加期間は、この要綱の施行の日から基本方針改定が終了する日までとする。

（座長及び副座長）
第４条　懇談会に会を進行する座長及び副座長を各 1 名置く。
２　座長は市長が定める。
３　副座長は市長が定める。副座長は、座長の職務を補佐し、座長に事故のあるときはその職務を代理する。

（懇談会の運営）
第５条　懇談会の開催及びその他の運営に関わる事項は市長が定める。
２　市長は、必要があると認めるときには、懇談会に参加者以外の者を会議に出席させることができる。
３　懇談会は、原則公開するものとする。ただし、会議内容が、「八王子市附属機関及び懇談会等に関する指針」第12 各号に該当する場合は、公開しないことができる。

（庶務）
第６条　懇談会の庶務を処理するため事務局を置く。
２　事務局は、都市計画部土地利用計画課の職員をもって構成する。

（委任）
第７条　この要綱に定めるもののほか、懇談会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附　則
この要綱は、令和 7 年 2 月 27 日から施行する。
この要綱は、基本方針の改定の日をもって廃止とする。