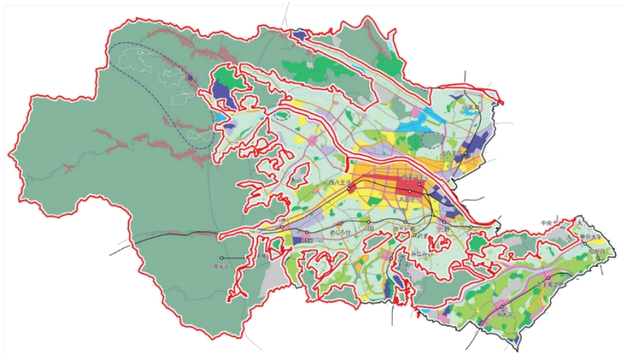
八王子市市街化調整区域基本方針（改定版）素案の概要

１．市街化調整区域基本方針の改定の背景

本市の市街化調整区域は市域の約 56％を占め、豊かな自然環境を形成している一方、都市圏に位置することから土地利用圧力が高く、社会福祉施設や資材置場などへの転換が進行していました。そこで、平成 23 年(2011 年)に市街化調整区域基本方針（以下「基本方針」）を策定するとともに、平成 24 年(2012 年)には八王子市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」）を制定し、これまで市街化調整区域の土地利用の調整を図ってきました。



ここで基本方針の策定から 10 年以上が経過し、関係法令の改正や社会経済状況の変化、産業用地需要の高まりなど新たな課題が生じています。そのため、自然環境の保全と産業振興の両立、地域活力の維持に向けて、開発許可制度の適切な運用や新たな土地利用への対応を図る必要があることから、現状に即した土地利用調整の方向性を再設定し、実効性のある制度へ再構築するため、基本方針の改定を行います。

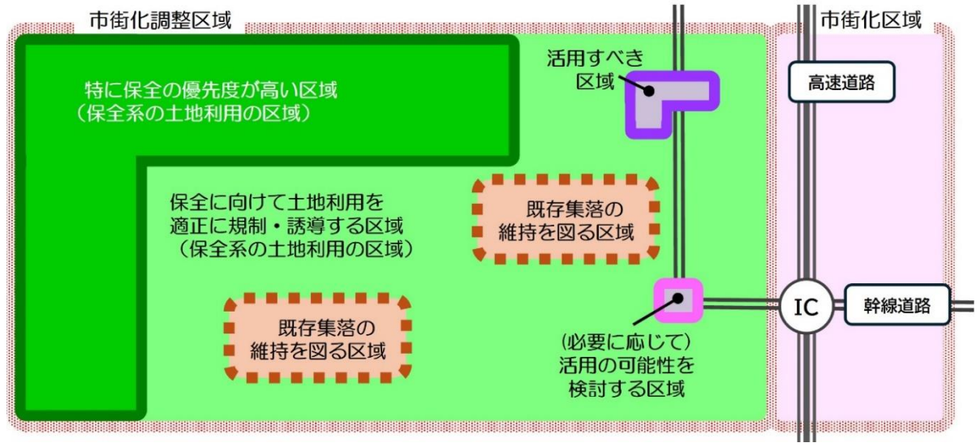
２．基本方針（改定版）の概要

市街化調整区域基本方針（改定版）では・・・

・自然環境や交通利便性などの地域の特性に応じて、市街化調整区域を３つの区域に区分しています。
・３つの区域それぞれに対して、土地利用の考え方や方針を示しています。
・基本方針の具体化に向けた制度設計のあり方と、必要となる取組の方向性について示しています。

【土地利用の考え方】	【土地利用の区域】
考え方①： 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、自然環境を損う不適切な土地利用の抑制**を図る。	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） ・既存の法制度等により保全されている区域 ・その他保全の優先度が高い区域
考え方②： 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。	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） ・地域活性化により既存集落の維持を図る区域 ・区域①及び区域③以外の区域
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、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、自然や農地の保全と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） ・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

市街化調整における土地利用の区域のイメージ



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

＜方針＞

特に良好な自然環境が残る区域については、現状の土地利用の保全を前提とし、宅地化などへの転換を抑制して管理・保全を基本とする。また、緑地や農地の維持に必要な施設に限り、最小限の範囲で立地を許可する。

＜方策＞

緑地・農地は、みどりの基本計画や関係法令に基づく指定等により保全を図り、必要に応じて調整区域保全条例による区域指定も検討する。農地は関係法令や地域計画を踏まえ保全を図るとともに、人材育成や遊休農地活用など営農支援を行い、農地利用の安定化を図る。なお、緑地や農地の維持に必要な施設は各種基準の運用により、環境と調和した最小限の施設に限定し、立地を許可する。

②保全に向けて土地利用を適正に規制・誘導する区域

＜方針＞

既存集落の維持に必要な地域活性化を図る施設については立地を認める一方、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。

＜方策＞

既存集落では、地域が描くまちづくりの構想の実現に資する施設の立地を許可するとともに、地域が主体となって取り組むまちづくり活動について支援する。農林業や観光関連施設については、各種基準の運用により立地を許可する一方、調整区域保全条例の見直しを通じて、現在規定していない太陽光発電施設等の土地利用について、立地規制や立地上の条件設定により影響抑制を図る。

③活用すべき区域及び活用の可能性を検討する区域

＜方針＞

「活用すべき区域」は、土地利用の転換を推進し、「活用の可能性を検討する区域」は、基盤整備や周辺環境、環境負荷の観点から妥当性が認められる場合に限り実現を図る。また、「必要に応じて活用の可能性を検討する区域」は、事業者等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を図る。

＜方策＞

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ついて、地区計画制度を活用することで、用途・建物高さ・緑地等の制限により周辺と調和を図れる土地利用となるよう規制する。また都市計画提案制度を活用し、都市計画審議会での審議等を通じ、土地利用転換の適正性を担保する。

優先度評価	抽出区域
活用すべき区域	・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	・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	・幹線道路沿道