

第182回八王子市都市計画審議会議事録

〔諮問第10～15号〕

開催日 令和6年1月10日

八王子市都市計画審議会事務局

会 議 名	第 1 8 2 回八王子市都市計画審議会		
開 催 日 時	令和 6 年 1 月 1 0 日（水曜日）午後 2 時～午後 2 時 2 8 分		
開 催 場 所	八王子市役所 議会棟 4 階 全員協議会室		
出 席 委 員	会 長 村 尾 公 一 君		会 長 職 務 代 理 市 古 太 郎 君
	1 番 戸 谷 彰 宏 君	1 0 番 藤 賀 雅 人 君	
	2 番 岸 田 功 典 君	1 1 番 森 喜 彦 君	
	3 番 中 川 原 勝 弘 君	1 2 番 廣 瀬 幸 男 君	
	4 番 久 保 井 博 美 君	1 3 番 菱 山 史 郎 君	
	6 番 中 島 正 寿 君	1 4 番 若 月 雅 君	
	7 番 安 藤 謙 治 君	1 5 番 吉 本 孝 良 君	
	8 番 舩 木 翔 平 君	1 6 番 長 堀 嘉 一 君	
	9 番 望 月 翔 平 君	1 8 番 鴨 志 田 恵 美 君	
欠 席 委 員			
市 出 席 職 員	副市長	駒 沢 広 行	土 地 利 用 計 画 課 長 倉 田 貴 文
	総合経営部長	古 川 由 美 子	都 市 計 画 課 長 田 口 貴 之
	福祉部長	松 岡 秀 幸	交 通 企 画 課 長 中 里 和 徳
	産業振興部長	山 岸 研	水 循 環 部 長 高 橋 徹 雄
	環境部長	平 本 博 美	水 再 生 施 設 課 長 古 賀 廣 一
	都市計画部長	守 屋 清 志	ま ち な み 整 備 部 伊 藤 泰 光
	まちなみ整備部長	竹 内 勝 弘	開 発 ・ 建 築 担 当 部 長 妻 鳥 仁
事 務 局	都市総務課長	今 井 明	都 市 総 務 課 主 任 丹 羽 裕 子
	都市総務課課長補佐	土 屋 輝 純	都 市 総 務 課 主 任 伊 藤 暁 文
	都市総務課主査	大 島 直 己	
議 題	諮問第10号 八王子都市計画区域区分の変更について 諮問第11号 八王子都市計画用途地域の変更について 諮問第12号 八王子都市計画高度地区の変更について 諮問第13号 八王子都市計画防火地域及び準防火地域の変更について 諮問第14号 八王子都市計画地区計画元八王子西部地区地区計画の変更について 諮問第15号 八王子都市計画下水道の変更について 報告事項 1 日野都市計画道路の変更について（東京都決定） ～日野都市計画道路 3・4・1 号甲州街道線～ 報告事項 2 宅地造成及び特定盛土等規制法の運用について		
傍 聴 人	0 人		

<p>配付資料</p>	<p>[事前配付資料]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 諮問第10号関連 諮問文及び資料 ・ 諮問第11号関連 諮問文及び資料 ・ 諮問第12号関連 諮問文及び資料 ・ 諮問第13号関連 諮問文及び資料 ・ 諮問第14号関連 諮問文及び資料 ・ 諮問第15号関連 諮問文及び資料 ・ 報告事項 1 資料 ・ 報告事項 2 資料 <p>[机上配付資料]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 第 1 8 2 回八王子市都市計画審議会 次第 ・ 審議会委員名簿 ・ 審議会幹事名簿
-------------	--

[午後2時開会]

◎会長【村尾公一君】 大変お待たせいたしました。定刻になりましたので、ただいまから会議を開かせていただきます。本日は御多用の中、お運びをいただきまして誠にありがとうございます。

委員定数18名のうち、17名が出席されておりますので、これから第182回八王子市都市計画審議会を開かせていただきます。

それでは、本日の審議に当たり、配付資料について事務局から説明願います。

[事務局配付資料説明]

◎会長【村尾公一君】 それでは、次第に従いまして、進行いたします。

議事録の署名委員を指名いたします。署名委員は議席番号順に指名してまいります。本日の署名委員は、第8番舩木翔平委員と第9番望月翔平委員をお願いいたします。

なお、作成した議事録はホームページ、図書館等で公開しますので、御承知おきください。

[午後2時1分 長堀委員出席]

◎会長【村尾公一君】 それでは、これより議事に入ります。

本日、審議会に諮問されております案件は、諮問第10号から第15号までの6件でございます。

案件について朗読、説明を行った後、委員の皆様にご議論いただき、表決を行う順序で審議を進めたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 それでは、諮問第10号から第15号までの6件を八王子市都市計画道路3・4・63号館町谷野線の変更に伴う都市計画の変更関連として一括して議題といたします。事務局から案件を朗読させます。

[事務局案件朗読]

◎会長【村尾公一君】 続きまして、市側から説明願います。守屋都市計画部長。

◎都市計画部長【守屋清志君】 諮問第10号から諮問第15号につきましては、関連する案件ですので、一括して御説明いたします。

諮問第10号の区域区分の変更につきましては、都市計画法第15条の規定により、東京都が決定するものであり、令和5年11月9日付で東京都より意見照会がありました。この照会に回答するにあたり、本日の審議で本案が適当なものと認められた場合、意見なしとして回答を行うものでございます。

なお、諮問第11号から第15号につきましては、八王子市決定の案件でございます。

本案件の資料ですが、諮問第10号資料から諮問第15号資料及びこれらの諮問資料を抜粋し、取りまとめました参考資料の7点でございます。不足はございませんでしょうか。

諮問内容の説明は、参考資料をもとにさせていただきます。

1ページを御覧ください。はじめに、対象区域の位置について御説明いたします。変更の対象区域は、JR高尾駅より北へ約0.5キロメートルから1キロメートルに位置する対象地A及びBでございます。

次に、変更の理由について御説明いたします。八王子都市計画道路3・4・63号線は、令和5年6月に線形を変更する都市計画決定が行われました。これに伴い、今回、区域区分や用途地域等の区域変更を行うものでございます。

2ページを御覧ください。参考として、当該都市計画道路の都市計画変更の概要について御説明いたします。図の黄色でお示しした箇所が従前の都市計画道路線ですが、赤色でお示ししたとおり、現道の道路区域に合わせた都市計画変更が東京都によって行われております。

3ページを御覧ください。変更内容について御説明いたします。対象地Aの区域区分、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、地区計画、下水道の区域は、従前の都市計画道路の中心線に合わせて設定していましたが、都市計画道路の変更により差異が生じたため、変更後の都市計画道路の中心線に合わせ、これら都市計画の区域変更を行うものでございます。

4ページを御覧ください。対象地Bについても、区域区分、用途地域の区域を、変更後の都市計画道路線に合わせ、変更するものでございます。各変更箇所の変更内容は、下の表のとおりでございます。

以上が諮問第10号から第15号についての説明でございます。なお、これらの案件につきまして、都市計画法第17条の規定に基づき、公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。よろしく御審議くださいますよう、お願いいたします。

◎会長【村尾公一君】 以上で説明は終わりました。

それでは、審議を始めます。なお、限られた時間の中でできるだけ多くの委員の方々から御発言をいただきたいと思っておりますので、御協力願います。また、御発言の際のお願いでございますが、録音をしている関係もありますので、御発言のある方はまず挙手をしていただき、私がお名前をお呼びいたしましたら、御起立の上マイクに向かって御発言をお願いしたいと思います。

では、委員の御発言を求めます。中川原委員。

◎第3番【中川原勝弘君】 諮問に関する直接的な質問ではありませんが、よろしくお願いたします。

冊子である八王子の都市計画の21ページには、用途地域は原則として市街化区域に設定することになってはいますが、例外的に市街化調整区域の一部にも指定されていますと記載されて

います。

諮問第10号資料の1ページ、下段の表には市街化区域及び市街化調整区域の面積が表記されており、市街化区域の面積は8,150.3ヘクタールとなっています。一方、諮問第11号資料の1ページ、八王子都市計画用途地域の変更（八王子市決定）では、用途地域の面積が9,932.3ヘクタールと表記されており、この差は1,782ヘクタールとなり、かなり大きな面積となっています。例外として、都市計画法が定められる以前に、既に家が建っていたような土地や開発許可を受けた土地など理由は考えられますが、それ以外ではどのような理由で用途地域の指定がなされているのか、代表的な事例で結構ですので教えていただければと思います。

◎会長【村尾公一君】 田口都市計画課長。

◎都市計画課長【田口貴之君】 御指摘のとおり、本市におきましては、市街化調整区域であっても用途地域を指定している区域がございます。

本市では昭和45年に当初線引きがされており、その当時からある程度市街化が進んでいるところ、建物等があったところを市街化区域に入れていきます。線引きの制度は昭和45年からなのですけれども、それよりも前に用途地域の指定がある地域でも市街化が進んでおらず、まばらに建物が建っているところについては市街化調整区域にしたという経緯がございます。

◎会長【村尾公一君】 ほかに御発言ございますでしょうか。

（「なし」と呼ぶ者あり）

◎会長【村尾公一君】 ほかに御発言もないようですので、ただいまの案件についてお諮りいたします。表決の方法は、審議会運営基準第21の規定により挙手といたします。

諮問第10号八王子都市計画区域区分の変更について、ないし、諮問第15号八王子都市計画下水道の変更について、原案を適当なものと認める方の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

◎会長【村尾公一君】 挙手が全員であります。よって、本案件につきましては、原案を適当なものと認める答申をすることに決定いたします。

.....
◎会長【村尾公一君】 続きまして、報告事項の申出がございます。

まず、報告事項1日野都市計画道路の変更についてを御報告願います。中里交通企画課長。

◎交通企画課長【中里和徳君】 それでは、報告事項1日野都市計画道路の変更について御説明をいたします。本件につきましては、東京都決定の案件でございます。

はじめに、資料の確認をお願いいたします。資料は3点ございます。1つ目、報告事項1資料、A4縦1枚、2つ目、参考資料1、A4横ホチキス留めで1部、3つ目、参考資料2、A4縦ホチキス留め1部、以上、不足はございませんでしょうか。この後の説明は、参考資料1を用いて行います。

それでは、参考資料1の表紙をおめくりいただき、2ページを御覧ください。はじめに、1、報告趣旨について、御説明いたします。令和元年11月に東京都・特別区・26市2町で策定した東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針において、概成道路となっている区間を対象に検証を行った結果、日野3・4・1号線が変更予定路線に位置づけられました。この路線のうち、八王子市と日野市の市境付近において、一部の区域が八王子市高倉町地内に含まれていることから、日野都市計画道路の変更ではありますが、関係自治体として、都市計画法第21条第2項において準用する同法第18条第1項に基づき、東京都から意見照会がありましたので、回答にあたり、その内容について報告するものでございます。

それでは、2、報告内容について御説明いたします。3ページを御覧下さい。日野3・4・1号線は、立川市錦町五丁目を起点とし、日野市さくら町を終点とする延長4,410メートルの都市計画道路であり、今回、一部幅員の変更を東区間及び西区間の2か所で行い、全線にわたり車線の数の決定を行います。八王子市内の区間につきましては、今回の都市計画変更により、車線の数を定めます。

4ページをお開きください。4ページ及び5ページにつきましては、今回の都市計画変更の考え方について記載をしておりますので、御参照いただければと存じます。

それでは、東京都への回答について御説明いたしますので、6ページをお開き下さい。お示しております図は、市境の位置と都市計画道路の位置関係のイメージを示しております。八王子市と日野市の市境において、八王子3・3・1号線、日野3・4・1号線が都市計画決定されており、日野3・4・1号線の終点付近の一部、面積約250平方メートルが八王子市高倉町地内に含まれております。日野3・4・1号線のうち、八王子市内の区間は都市計画に定める幅員で整備が完了しており、今回の変更では、現況の車線の数に合わせた車線の数の決定のみとなっております。このような本市に係る状況に鑑み、本審議会へ報告後、東京都に対し、意見なしと回答するものであります。

報告の説明は以上でございます。

◎会長【村尾公一君】 　　ただいまの報告に対し、何か御質問がありましたらお伺いいたします。
 （「なし」と呼ぶ者あり）

◎会長【村尾公一君】 　　特に御質問がございませんので、報告事項1を終了いたします。

.....

◎会長【村尾公一君】 　　続きまして、報告事項2宅地造成及び特定盛土等規制法の運用についてを御報告願います。妻鳥開発審査課長。

◎開発審査課長【妻鳥仁君】 　　それでは、報告事項2宅地造成及び特定盛土等規制法の運用につきまして御報告させていただきます。資料は、A4縦、報告事項2資料と別紙1、A4横の資料、この2点を使用させていただきます。

まず報告事項2資料を御覧ください。報告趣旨でございます。令和5年5月26日に施行さ

れました、宅地造成及び特定盛土等規制法の運用に当たり、宅地造成等工事規制区域の案と法施行条例などの内容をまとめたことから、その内容について報告するものでございます。

2 報告内容は、1. 盛土規制法の概要、2. 盛土規制法施行条例（案）、3. 盛土規制法施行規則及び審査基準（案）でございます。

ここで、別紙1の参考資料を御覧ください。2ページ、宅地造成等規制法の改正の背景でございます。令和3年7月、静岡県熱海市で大雨によって盛土が崩壊し、甚大な人的・物的被害が発生しました。このような状況を踏まえ、国は、従来の宅地造成等規制法の法律名を宅地造成及び特定盛土等規制法に改正し、宅地・森林・農地などの土地の用途にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制することとしました。

3 ページを御覧ください。規制区域の指定についてです。盛土規制法では、赤枠の宅地造成等工事規制区域と、青枠の特定盛土等規制区域の区域を指定することができます。宅地造成等工事規制区域は、保全対象が存在するエリアを広く指定し、特定盛土等規制区域は、保全対象がなくても、その区域で盛土の災害があった場合に保全対象に被害を与えるおそれのある区域を指定いたします。なお、規制区域の指定につきましては、国から発出されました基礎調査実施要領をもとに、東京都とともに基礎調査を実施し、その結果を踏まえて行います。

4 ページを御覧ください。先ほど、指定できる規制区域は2種類あると御説明いたしました。が、本市は、市内全域を宅地造成等工事規制区域として指定する予定でございます。これは、本市全域が都市計画区域であり、かつ、盛土等に伴う災害が発生したとして、被害が発生しないと想定される区域は認められないことから、本市全域を宅地造成等工事規制区域（案）としたものでございます。

5 ページを御覧ください。宅地造成等工事規制区域内で、どのような造成行為が発生した場合に許可が必要になるかをお示しいたしました。この際、規制の対象となりますのは、宅地だけでなく、森林、農地等において行う造成行為も含まれます。まず土地の形質の変更についてですが、ここにお示しいたしました①から⑤の規模で造成した行為を許可対象といたします。次に、一時的な土砂の堆積についてですが、こちらは、ストックヤードの仮置きなど、土石を堆積し、一定期間の経過後に当該土石を除却するものが該当します。許可対象となる造成の規模は、⑥、⑦となります。

6 ページを御覧ください。許可申請から工事完了までの流れをお示しいたしました。赤い枠の内容が新規で追加される手続きでございます。本市は、中間検査につきまして、施行条例で付加・強化、災害防止のための安全基準について、施行規則で付加・強化を予定してございます。

7 ページを御覧ください。報告内容の2点目、盛土規制法施行条例（案）について御説明いたします。条例の構成は、表にお示ししています第1条から第6条、主な項目は中間検査と処分の公表の2点です。中間検査ですが、盛土規制法において、新規に追加された項目で、検査

対象規模や検査項目を条例で強化することができます。本市では、今まで許可の条件としてお願いをしておりました、中間検査の検査対象規模の強化と検査項目の内容について、条例で規定してまいりたいと考えてございます。

8ページを御覧ください。中間検査にて追加を予定している項目を図示いたしました。（政令）と書いてある内容以外の①から⑧の項目を中間検査の項目に追加する予定です。

9ページを御覧ください。報告内容の3点目、盛土規制法施行規則（案）について、御説明いたします。盛土規制法では、技術的基準を規則により強化・付加することができます。本市では、工事の許可基準と許可情報・監督処分公表につきまして、規則に規定してまいりたいと考えてございます。

10ページを御覧ください。規則で指定します技術的基準の強化・付加の内容でございますが、まず地盤に講ずる措置として法面の標準形状の規定や10メートルを超える法面、一定規模の盛土行為に対して安定計算を義務化させること、そして、擁壁の設置時に基礎地盤に対する地盤調査の義務化を予定してございます。また、今まで御説明いたしました法や条例などで定義しました内容を、図面や補足説明などを追記し、できる限り具体的に分かりやすく整理して、審査基準としてお示ししたいと考えてございます。

11ページを御覧ください。盛土規制法の運用開始までのスケジュールです。令和6年1月29日から2月28日の期間でパブリックコメントの募集及び住民説明会を実施します。そして、令和6年7月に規制区域の公示と併せて必要な手続を実施し、盛土規制法の運用を開始していきたいと考えております。

12ページを御覧ください。最後に、不法・危険盛土等への対処方策について御説明いたします。盛土規制法の運用開始後に許可を得ず盛土行為を行った場合や、許可内容と異なる造成行為を行った場合、表の左側でございます不法盛土等として、監督処分の対象といたします。一方、既に実施された盛土などが危険であった場合につきましては、表の右側、改善命令の規定を適用します。盛土規制法では、宅地造成等工事規制区域内の土地の所有者、管理者または占有者は、宅地造成等工事規制区域の指定前に行われたものを含め、宅地造成などに伴う災害が発生しないよう、その土地を常時安全な状態に維持するよう、努力義務を規定してございます。このため、既に実施された盛土等が災害の発生のおそれのある場合には、災害発生のおそれを除去するため、必要な最小限度の予防工事を命令することができます。

報告は以上です。

◎会長【村尾公一君】 ただいまの報告に対し、御質問がありましたらお伺いいたします。森委員。

◎第11番【森喜彦君】 御説明ありがとうございます。資料6ページの許可申請から工事完了までの流れ、それから11ページの盛土規制法の運用開始スケジュール、この2点の関係についてお尋ねしたいのですけれども、既に旧法において許可申請を行っていて、7月までの間

に許可を受けている、そのような中間的な計画についてどのような手続き、あるいは事業者に対する案内が行われるのか、その点について詳しく教えてください。

◎会長【村尾公一君】 妻鳥開発審査課長。

◎開発審査課長【妻鳥仁君】 旧法での許可を受けているものについて、御質問いただきました。運用開始前に許可を受けて工事が着工している場合につきましては、旧法の運用をそのまま適用したいと考えてございます。

一番難しいところは、許可を受けていながら運用開始後に工事を着工した場合、新法の規定で対応していく形になりますので、こちらにつきましては、かなり慎重に対応していかないと事業者さんのほうも混乱してしまうと思います。相談案件からこの盛土規制法が運用開始されるということを事業者にしっかりお話をさせていただいて、そのタイミングはいつになるのかしっかり見極めた上で、指導したいと考えてございます。

◎会長【村尾公一君】 ほかに御質問ございませんでしょうか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

◎会長【村尾公一君】 ほかにないようですので、報告を終了いたします。

.....

◎会長【村尾公一君】 これをもちまして本日の会議を閉会いたしますが、最後に事務局より連絡があります。

◎【事務局】 本日は、審議会の進行に御協力いただきありがとうございました。次回の審議会は来年度を予定しております。日程が決まり次第、お知らせをいたします。引き続き御協力をお願いいたします。以上です。

◎会長【村尾公一君】 御苦労さまでした。

[午後2時28分閉会]