

第24回八王子市まちづくり審議会

－会議録要旨－

令和元年（2019年）12月27日
生涯学習センター 第7セミナー室

八王子市まちづくり審議会事務局

第24回八王子市まちづくり審議会会議録要旨

会 議 名	第24回八王子市まちづくり審議会										
開催日時	令和元年（2019年）12月27日（金曜日）午前10時00分～午前11時40分										
開催場所	生涯学習センター 第7セミナー室										
出席委員	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">野澤 康 委員</td> <td style="width: 50%;">山本 通陽 委員</td> </tr> <tr> <td>中西 正彦 委員</td> <td>足立 大育 委員</td> </tr> <tr> <td>山本 薫子 委員</td> <td>小橋 萌 委員</td> </tr> <tr> <td>山崎 勲介 委員</td> <td>太田 恒雄 委員</td> </tr> <tr> <td>千種 康民 委員</td> <td></td> </tr> </table>	野澤 康 委員	山本 通陽 委員	中西 正彦 委員	足立 大育 委員	山本 薫子 委員	小橋 萌 委員	山崎 勲介 委員	太田 恒雄 委員	千種 康民 委員	
野澤 康 委員	山本 通陽 委員										
中西 正彦 委員	足立 大育 委員										
山本 薫子 委員	小橋 萌 委員										
山崎 勲介 委員	太田 恒雄 委員										
千種 康民 委員											
欠席委員	佐藤 武文 委員										
市出席職員	土地利用計画課長 中里 土地利用計画課主査 原										
その他	八王子市加住町・宮下町地区周辺のまちづくり協議会 大澤会長、荻島副会長										
事務局	まちなみ景観課長 平田 まちなみ景観課主事 北野 まちなみ景観課主査 鈴木										
議 題	1 開会 2 議事 (1) 諮問第3号 加住町・宮下町地区周辺のまちづくり協議会の認定について 3 閉会										

公開・非公開の別	公開
傍聴人	2人
配付資料	<p>[配付資料]</p> <p>次第 席次表</p> <p>資料1 地区まちづくり協議会認定申請書 資料2 活動計画書 資料3 「八王子市加住町・宮下町地区周辺のまちづくり協議会」規約 資料4 活動区域図 資料5 地区住民等の同意状況を示す書類 資料6 周知状況を示す書類</p> <p>参考資料</p> <p>参考1 地区の現況とこれまでの経緯 参考2 地区まちづくり協議会の認定の要件について 参考3 まちづくり協議会の構成について</p>

[午前10時30分開会]

【議事 諮問第3号 加住町・宮下町地区周辺のまちづくり協議会の認定について】

会) : 会長発言

委) : 委員発言

事) : 事務局発言

協) : 八王子市加住町・宮下町地区周辺のまちづくり協議会発言

事) 本審議会については、公開としたい。傍聴希望者は、2名である。

会) 会議の公開について了承。傍聴希望者の入場を許可する。

事) 事務局から諮問第3号「加住町・宮下町地区周辺のまちづくり協議会の認定について」の諮問理由を説明。令和元年11月13日付で、八王子市加住町・宮下町地区周辺のまちづくり協議会から、地区まちづくり推進条例に基づく地区まちづくり協議会として認定を受けたいとの申請を受けた。市では、条例に基づく認定要件に適合すると考えており、地区まちづくり協議会として認定したいので、意見を伺うため本審議会へ諮問する。

最初に、参考1の資料により、地区の現況とこれまでの経緯について説明する。本地区は、市の北部地域、加住町会と宮下町会の中央部に位置する。両町会では高齢化が進み、38%が65歳以上となっている。本地区は、2015年、都市づくりビジョン八王子の改定により、大規模公有地と新滝山街道沿道の活用による製造業、物流、業務などを中心とした地域経済の活性化、食住近接、地域の利便性向上に資する新たな魅力づくりを進めると位置づけられた。この改定に関する市の説明会を経て、2016年には地元町会で勉強会を開催、2017年には地権者による座談会を行い、地区の課題が抽出された。管理が不十分な都有地に対する不安をはじめ、災害時の不安、不便、高齢化、まちに魅力を感じられないなどが挙げられている。これらの問題解決のため、土地地区画整理事業の活用のための協議会が2017年9月に設立された。これに続き、翌2018年4月に、地区まちづくり計画の策定を目指し、地区まちづくり推進条例に基づく準備会が設立された。その後、およそ1年半にわたり活動を行ってきたが、協議会となり地区まちづくり計画を検討していくことについて、地区住民等の同意が6割程度得られたため、今般、認定申請に至った。

続いて、参考2の「地区まちづくり協議会の認定の要件について」のとおり、認定に関する要件は地区まちづくり推進条例第7条2項及び同条例施行規則の第5条第2項、第3項で規定している。以下、認定要件の適合の判断について、諮問資料をもとに確認をすすめる。

要件第1号、規約等があることについては、八王子市加住町・宮下町地区周辺のまちづくり協議会規約、資料3で確認している。

同じく第2号、代表者を定めていることについては、資料1の申請者欄及び資料3の協議会名簿により確認している。

同じく第3号、活動区域を定めていることは、資料4、活動区域の図にて確認している。

同じく第4号、地区住民等で構成されていることについては、資料3の構成員名簿で確認している。ただし、本協議会では、活動区域外に住み、かつ活動区域内に土地所有権等の権利を持たない方も構成員となっていることから、参考3の資料にて説明を補足する。八王子市地区まちづくり推進条例では、地区住民等の定義として、市内の一定の地区に居住する者（A）、当該地区で事業を営む者（B）、当該地区の土地所有者等（C）の3種類が規定されており、本協議会の構成はAから順に6名、1名、6名となる。Aの6名は、全て活動区域の近隣である宮下町会及び加住町会に居住していること、登記等によりB、Cを確認したほか、活動区域内の権利者の過半数が協議会活動に同意していること、2つの町会の理解も得て進めていること、そして協議会の中で権利者とそうでない方が互いに留意しながら運営をされている、以上を総合的に鑑み、本協議会の構成で支障なしと判断している。

続いて、要件の第5号、地区住民等の自由な参加を保障していることについては、資料2の活動計画書や資料3の協議会規約により、特に地区住民等の参加を妨げるような項目はないと判断している。

同じく第6号、地区住民等から支持を得ていることについては、資料5のとおり地区住民等の総数69に対し、支持を得た方の合計が42となり、条例規則に規定されるおよそ3分の1の割合を上回っていることから、支障となる事由なしと認めている。なお、反対の意を示されている方は10%、その主な理由は現状維持、生産緑地で農業を継続したいこととなっている。

同じく第7号、特定の者に利害を及ぼすものではないことについて、活動計画書、協議会規約、あるいは今後の活動予定の中で、特に支障となる事由はなしと認めている。

同じく第8号、その他について、政治上、あるいは宗教上の活動等の不適切な活動はないと認めている。

協) この地区は、半分以上が都有地であり、それが何十年も放置されていた点が一番の課題。最近では都が年に1～2回草刈りをするが、以前、放置されたところから出火し、そこへ消防車が入れないといった防火上の問題があった。また、加住小中学校の通学路に該当することから、交通安全、防犯、防災の面で、道路が整備されることを期待している。

安心・安全でにぎわいのあるまちづくりを実現するため、説明会の開催や、夏祭りでのPR及び意見募集、両町会に検討状況を常に報告するなどして、活動をしてきた。

今までは準備会として、今後は協議会としてまちづくり計画の検討を進めていく上で、本地区の地権者、権利者が中心になって検討すべきだが、全体の方針は、道路や公園など地域住民全体にも関わる内容であるので、町会にもできるだけ話をしていきたい。

今回、準備会から協議会に移る際、地権者2名と、近くの老人ホームの役員の方1名に、新

しくメンバーに入っていた。

八王子市土地利用計画課 都用地の状況について、昨年度3月に審議会で説明したことに関連して補足する。東京都が長年暫定利用してきた状態の土地について、地域の活発な動きを踏まえ、東京都は、今後の方針として売却が望ましいのか、どうすべきかについて、検討している。まだ明確に方針が決定していないが、来年度から売却できる状態にするための準備の一つとして、測量等に着手すると聞いている。あわせて、暫定利用をしている土地をすぐに休止できないため、その休止に向けた内部調整についても行っていくと聞いている。

土地利用計画課としても、引き続き定期的に東京都と調整を図り、地域の動きに合わせて東京都も意思決定されるように調整を図っていきたい。

委) 資料5の地区住民等からの支持の内訳の中で、反対の主な理由にある現状維持を希望する方の土地の範囲はどこか。どうしてもその土地はずっと継続したいと言われた場合、計画にどのような影響が出るか心配である。

また、地区では高齢者の割合が高い一方で、20歳前後の若い人たちも周りに住んでいるので、大学の宿舎や、学校との関連性があるかを聞きたい。

なお、町会自治会の立場から見て、加住町・宮下町は活発に活動していて、すごくまとまっている地区と感じており、今後に大きく期待している。大きな団体が集まる広場、公園は地域に必要で、防災に対して認められれば住民が助かるのは間違いないので、ぜひ進めて欲しい。

事) 個人が特定できるため、反対意見の方の土地の場所をここで示すのは適切でないと考え。

協) 新滝山街道沿いの加住町会館の西側に数件農家がある。主に農業を続けているため、おおよそそのあたりではないかと思う。

会) 生産緑地自体は、区画整理の場合、換地して生産緑地であり続けることは可能なはずで、営農希望があれば継続できないわけではないが、今まで耕してきた畑ではなくなるという条件つきと思われる。希望を聞きながらうまく換地設計をしていくことで、今反対されている方もそこで農業を続ける可能性はあると思われる。

委) その方向で動いてもらおうと良いと思う。全体の中で取り込んでいくのが一番良いと感じる。

事) まちづくり計画とは異なるが、区画整理の事業手法面から補足したい。一般的に、農業者にとって耕作面積の減少は生業に大きく影響するため、この地区に限らず常に課題となる。減歩率、すなわちどれだけ土地が減るかという部分と、不整形であった土地が成形されて使いやすくなる、すなわち作業効率が上がるという部分があり、この減歩率と作業効率性とを事業の中で話し合いつつ、同時に地元の周辺の方々とまちづくりの議論を進めていく必要があると考えている。

あともう1点、学校関連で通学路があるが、基本的に公開できかねる。

委) ハード面もソフト面も、苦勞されてたたき台をつくられていることは非常に素晴らしいと思うが、今回のまちづくり検討範囲が約11ヘクタールあり、そのうちの8割が東京都の所有で、来年度、東京都が売却を前提に測量を開始するのであれば、まちづくり計画書は、東京都所有のまま進めるか、売却を前提として進めるか、はっきりした方が良いと思う。

事) 東京都の土地については、土地利用計画課から報告したとおり、所有者である東京都の正式な意思決定はまだだが、一方、地元で盛んにまちづくりとしての運動があることは東京都も認識しており、この計画及び事業の検討を進めることに対しては一定の理解を得ている。最終的に事業を立ち上げる段階においては、当然、東京都の意思決定を待ってから本格的なスタートになると思う。

委) 資料2の活動計画書におけるまちの将来像、「①道路が広く、安全で安心なまち、②産業・商業の立地によって、賑わいのあるまち」は、都市づくりビジョンの地域の将来像、「人々が集う潤いとにぎわいが調和する交流」と一致しており、道路の方向性について、谷地川沿いの遊歩道のイメージが描かれているので、①についてはイメージができるが、②については、どういふふうな産業とか商業とか、どのエリアを使うのかということが不明であり、また、にぎわいのあるまちというのは、地域住民によるにぎわいなのか、もしくは交流人口によるにぎわいなのか不明なので、そのあたりの説明をお聞きしたい。

事) まちづくり計画（案）の改善検討プランに乗っているゾーニング図中、青く塗ってある場所について、賑わい創出と良好な環境の保全に向けた企業誘致などを想定されている。所有地が多くある中で、今まで住宅で使っている方の住宅は確保、生産緑地で使っている方の生産緑地も確保で、それ以外の場所は、こういった形で企業誘致に向けて動かしたいという方針。これは、市の都市づくりビジョン上一致しており、地元協議会も良い方向に生かす考えであると認識している。

会) それ自体を議論するための協議会をつくる段階であり、イメージは一定程度あるとしても、詳しい議論はこれからになると思われる。

委) 例えば、商業地なのか公共的な産業なのか、大きな違いがあると思うので、検討していることがあれば教えていただきたい。

事) 協議会の検討ではなく市の方針になるが、都市づくりビジョンの中で、この地区は薄紫色になっており、準工業地域、いわゆる業務系の土地利用になる。

委) 商業ではないということで理解した。

委) 東京都が土地を売却してくれる見込みで、市はそれに対応する方向で進めるという理解でよろしいか。

事) その通りだが、市が買うわけではない。

委) 民間に売却するということで理解した。

事) 協議会としてまちづくりの計画を立てていただき、そのまちづくり計画に沿った事業運営をしてくれる方を募集する形を想定している。

委) 準備会では防災を強く意識しているのに対し、市は商業的にも活性化させたい考えがあり、方向性に差があるのではないかと感じた。地区住民の方は、商業的に活性化することに対して、どのような意見を持っているのか。

協) 市の都市づくりビジョンで薄紫色になっている部分には、工業地帯を設置すると我々も思っているが、それ以外の部分に、生産緑地や、一部、スーパーマーケットみたいなものを設置したいと思っている。防災整備については、新滝山街道と国道の滝山街道の間の谷地川に、既に十分な広さがある橋が2か所かかっているが、そこを南北につなぐ道路がないために、消防車が入れないといった問題がある。ただし、道路を計画地の中に引き込むと、交通量が増えてしまうこともあるので、工夫も必要。大型車が直接南北に移動しないような道路設計とした上で、工業地域と商業地域の間あたりに防災基地となる公園、すなわち普段は公園として使い、いざとなったら避難所になる場所をつくっていききたいと検討している。

委) 協議会では、老人ホームとも協力する方向で考えているとのことだが、どんな形の協力を考えているかお聞きしたい。また、まちづくり計画を進めるにあたり、小学校とも協力し意見交換などを進めていただけると、より良いまちづくりができるのではないかと思いますので、意見として述べたい。

協) 老人ホームについては、直接活動区域には入っていないが、すぐ近くにある。特別養護老人ホームで、入居者は住所を施設に移している。老人ホームについては、例えば新滝山街道から直接老人ホームへ入るような大きい道路をつくってはいけなさと考えている。また、小学校についても、学校側の橋には、大型車が大量に入らない設計にするなどの配慮を盛り込んだまちづくり計画にしたい。老人ホームとの連携については、直接何かをするわけではないが、例えば夏祭りを一緒にやっていることもあり、今後も意見等を聞きながらやっていくということで、地元の役員の方にも入っていただいた。

委) 準備会から協議会になると、どういった活動ができるのか、あるいは予算がどう変わるのか説明していただきたい。

事) 準備会の時点でも市から助成金があり、上限は年間20万円、2年間助成している。協議会には、年間50万円を限度として助成することができ、総額では150万円を5年間まで、その5年間の中での配分は協議会の自由となっている。今までは市の職員が相談や協議をしてきたが、例えば専門家のアドバイザーの派遣もできる。

委) 今後、協議会になると活動の幅が広がり、アドバイザーを要請することもあると思われる。土地の売却を考えているとのことだが、その募集は協議会で募集するのか。

事) まだ決定しておらずあくまでも想定だが、従来通りであれば、所有者である東京都が公有地を売却するスタイル、つまり東京都が公募する形と思われる。ただし、まちづくりの基本方針や計画に沿う事業者を募る形式にしたいと思っている。

委) 協議会から補足的に教えていただきたい。協議会の人数について、13名は十分に確保されていると推察する一方で、まちづくり計画をつくるということになると、もっと人数がいてもいいのではないかとこの考えもあると思われる。計画づくりの担保として、例えばもっと地権者の人を増やすなどの考えがあるかどうか、体制について質問したい。

協) 今回、協議会になるにあたり、地権者の方に大分声を掛けたが、この区域内の地権者は非常に高齢化が進んでおり、お願いしてもなかなか出てこられないという方が多かったため、実質的にこういう形になっている。

それぞれの町会がしっかりしているので、町会に対しては常に状況を説明し、内部の体制はそういうふうにとできると考えている。具体的な計画づくりになると、このメンバーはほとんど素人なので、予算の中でアドバイザーにもお願いして、専門的な知識のある計画をつくっていただき、我々もそこに意見を言っていきたい。専門家へ依頼すると助成金では足りないかもしれないが、悩ましいが、できるだけ早く取り組みたい。区域内の住宅は十数軒しかないが、この地区が新しくなると思って住みついたのに、何十年もそのままでもう先がないと言われているので、3年ぐらいで準備期間を終了したい、すなわち、150万を3年間で50万円ずつ助成金を得て、専門家に必要な投資をして、早急につくり上げていきたいというのが地元の意見。

委) では、これに関連して、アドバイザーは、別途派遣ではなく、活動の助成費の中から雇うという形になるのか、市に質問したい。

事) 基本的には、協議会の認識のとおりだが、どこから手をつけていいかわからないという立ち上げの段階で、手法や考え方の情報を提供する立場にあるのは市である。ただ、市職員も専門知識が不足している場合が多いので、市職員のアドバイスの補完としてアドバイザーを呼ぶケースもある。

本格的に方向性が決まった段階で、協議会等の助成金でアドバイザーの方に依頼して進めていただく形が、今のところ、一般的な方法と考えている。

委) こういうのは初動時のフォローがとても大事だと思うので、ぜひ市からサポートをして欲しいと要望する。

あともう1つ、谷地川があるので、地区の良い環境づくりを川も一緒に考えるとすごく良いと思うが、検討範囲から抜かれておりもったいないと思う。管理者などの配慮もあると思うが、絵としては、ぜひ谷地川も含めて考えられるほうが良い環境になると思うので、意見として述

べたい。

委) 今後の加住町・宮下町の持続性を考えると、今、加入されていない20歳前後の学生に夏祭りに参加していただくなどのことが必要不可欠になると思うが、今後、協議会が町会や学生の方々との連携を考えているか、また、実際にあれば事例をお聞きしたい。

協) 学生アパートは、この地区内にはないが、近くには多い。夏祭りなどの地域のイベントのときには、学生たちも参加してもらっている。ただ、この地元の学生寮は、基本的に2年で入れ替わってしまう。去年来てくれても、もういないということが多く、継続的に参加してくれることはあまりないが、イベントのときには声を掛け、一緒にパフォーマンスをしていただいたり、夏祭りの進行役をお願いしたりしている。

会) 色々のご質問、ご意見が出て、一通りご発言をいただいたと思う。

なお、参考3の資料について補足する。他人が持っている敷地に対して、周りの人が計画をつくることを市としてどう捉えるかを整理するため、文書として残すようお願いした。そうしないと、例えば再開発をやりますというときに、周りで反対運動が起き、その周りだけで再開発エリアの計画を立てられたときに、市の対応が問われる。今回はそういう心配はなく、むしろ、ここの土地利用に対して周辺の人是非常に関心を持ち、影響もあるので、一緒に考えていく体制が適切という判断に至った。条例の立てつけでは、あるエリアがあり、そこに住んでいる、土地の権利を持っている方などが協議会をつくるのが基本的な想定だったが、今回はその想定と違う事例であったので、今後、これに類するものが出てきた場合に備え、今回の判断を証拠として残していただいた。

では、今日の意見をトータルで考えると、特に反対の声はなく、付記する意見もなかったと思われる。事務局には、この議事録を作成し、それをもとに進めていただくこととし、特に意見を付することなく、この協議会を、審議会として条例に基づいて認定することに同意するという答申にしてはいかかがか。

〔「異議なし」の声あり〕

会) 議事は以上となる。進行を事務局にお返しする。

事) ただいまの答申の案を受け、市のほうで協議会の認定通知をお送りする。

なお、例年は年度末に報告の場としての審議会を設けているが、今年は夏に1回と本日で2回開催した状況と、来年度早々に準備会へ登録予定地区がある状況をふまえ、今年度末ではなく、来年度の早い段階で開催させていただきたい。

これをもって、本日の審議会を閉会する。

〔午前11時40分閉会〕