

# 第25回八王子市まちづくり審議会

## －会議録要旨－

令和3年（2021年）3月18日  
八王子市学園都市センター 第1セミナー室

八王子市まちづくり審議会事務局



<p>公開・非公開の別</p>	<p>公開</p>
<p>傍 聴 人</p>	<p>5名</p>
<p>配付資料</p>	<p>[配付資料]          次第          諮問第4号資料              資料1 地区まちづくり計画認定申請書【写】              資料2 地区まちづくり計画書の案の内容となるべき事項を記載した書類              資料3 対象区域図              資料4 公図の写し              資料5 地区住民等の同意状況              資料6 周知状況              参考1 八王子市加住町・宮下町地区周辺のまちづくり協議会等の活動経緯              参考2 地区まちづくり計画の認定の要件について              参考3 市各所管の内容確認結果              参考4 縦覧結果          諮問第5号資料              資料1 協議会認定申請書【写】              資料2 活動計画書              資料3 規約              資料4 構成員の名簿              資料5 活動対象区域図              資料6 地区住民等からの支持              資料7 周知状況              資料8 プロジェクトチームによる「まちづくり活動基本計画」              参考1 位置図              参考2 地区の現状と課題・これまでの経緯              参考3 地区まちづくり協議会の認定の要件について          事前質疑連絡票まとめ              諮問第4号資料              諮問第5号資料          その他－1          その他－2</p>

[午前10時00分開会]

会) : 会長発言

委) : 委員発言

事) : 事務局発言

市) : 市出席委員発言

協) : 各協議会発言

### 【議事(1) 会議の公開について】

事) 本審議会は公開としたい。傍聴希望者は、5名である。議事録への委員の署名は廃止した。

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。

### 【議事(2) 八王子市加住町・宮下町地区周辺のまちづくり計画(案)の認定について(諮問)】

#### <説明>

事) 市としては、本計画は条例の認定要件に適合すると考えており、認定をしたいので、意見を伺うために本審議会へ諮問する。

認定に関する要件に基づき、必要な書類及び各々の適合性を確認した。要件(3)地区住民の半数以上の同意については、資料5のとおり59%の方の同意を得ていることを確認した。要件(4)都市計画マスタープラン等の施策への適合については、市の政策や施策で適合しないものはないが、市の関連所管からの意見を一部反映させる。その他の要件については、特に支障となる事由はなく、また、地区まちづくりルールは、今回の計画書に含まれないため、該当がなく、全ての要件を満たしていることを報告する。

次に、参考4のとおり八王子市加住町・宮下町地区周辺のまちづくり計画(案)縦覧の結果について報告する。2月1日から22日まで3週間実施したところ、縦覧人数はホームページでの閲覧も含めて21名、意見の提出はなかった。

最後に、事前質疑連絡票について。資料2の計画(案)のまちの将来イメージ図のうち、産業系ゾーンに関する御質問を多くいただいた。現段階では、都有地の具体の活用や誘致する企業といったものは未定だが、この協議会でのルールづくりと並行して、土地区画整理事業の事業計画でも検討される予定。また、住民の裁量権については、今後、まちづくり計画にルールを定めることで、事業者からの届出によりルールへの適合を確認することができることから、協議会は一定の裁量権を発揮できると考える。その他、歩行者ネットワークや谷地川遊歩道等の維持管理、コロナ禍を鑑みた地区内で完結する自立した生活のあり方、企業誘致と自然の共存といった項目に関する質問をいただいた。

協) 当地区は、11ヘクタールのうち6割以上が東京都の土地。ここが長年放置されている状態に課題があると捉えている。最初は、両町会全体を対象地域にする計画であったが、全体では難

しいと考え、土地区画整理事業を予定している地区に絞り、今回の計画を策定した。本年度は、コロナ禍でイベントはほぼ全て中止し、先進地視察も中止した。イベントでのPRはできなかったが、PRペーパーで広報活動をした。

花壇作りや役員会は数度開催し、説明会は11月に実施した。また、まちづくりのアドバイザーのあつ旋を受け、シビックプライドの探求という観点からも検討し、地区をこれから担う若い人たちにも集ってもらい、意見を得て進めてきた。その結果、まちの好きなところ、よいところを引き出し、人と水と緑が息づくまちというまちの将来像を決定した。アドバイザーや若い人たちから、コロナ禍の新しい生活様式には、リモートワークも可能な地区として郊外が見直されているという意見や、この時代に合った環境や景観の魅力があるという意見を得た。

今後の活動では、行政の協力・指導を得ながら、当地区のルールづくりに引き続き取り組みたい。

**市)** 所有地が半分以上占める地域のまちづくりを進める上で、所有地の利活用が大変重要であることから、かねてから東京都と協議している。今年度は、まちづくり協議会が着実に活動してきた点を評価され、進展があったと感じている。

具体的には、昨年10月に八王子市長と東京都知事との意見交換の場で、本地区の所有地の利活用について、東京都と連携を図る旨が確認できた。さらに、12月に協議会から地区まちづくり計画の案が提案されたことを受け、今年1月に八王子市長が東京都の財務局長に対し、所有地の利活用に向けた連携協力を進める旨の要望書を提出した。令和3年度以降に測量や公募などの手続があるため、引き続き東京都と連携・協力して進めたい。

#### <審議>

**委)** 資料2の10ページの6つの方針の中で、何に重きを置いて活動をされているのか。特に、産業系に約半分の6.5ヘクタールを充てることと、花壇づくり、道づくり等の兼ね合いが難しいと思われる。

**協)** 現状で地区内の地価は低いこと、農地の方から反対意見もあることから、この地区の区画整理事業実施には、減歩率が大きく影響すると思っている。例えば、小さな道路を造れば造るほど減歩率が上がることから、できるだけ大きい外周の道路で済むように、また、産業系の部分を広く取るなどのことを考えている。企業については、緑化スペースをできるだけ取っていただくなどのルールや、車の出入りなどに留意して適切な企業を誘致したいと考えている。

一方、これからは住宅の需要も想定し、この地区外に住宅地を検討し、そこと農地等の緑、公園とが一緒になるような部分をつくっていききたい。また、今、加住・宮下には飲食店が1か所しかないことからどこかに作りたい。それと、北と南の丘陵、都立滝山自然公園の一部の緑

地なども活かして緑豊かなまちづくりを目指している。

**事)** 産業ゾーンについて、市の企業誘致の促進を図る条例において、新滝山街道沿いが促進地域に指定されているため、それに準じた方向性を考えている。他地区で誘致制度を利用された企業が定着している実績もある。

**委)** 計画案に、住んでみようと思ってもらおうという文言があり、先ほどリモートワークや郊外への新たな注目という発言もあった。前回にはなかった視点が加えられたと思う。住民が増えれば地域も地域社会もまた変わっていくと思うが、誰もが住みやすいと思ってもらうために、現実的なビジョン、具体的なビジョンについてどのように考えているか。

**協)** 具体的には決まってないが、若い人との集まりで、アドバイザーから得た意見では、世の中はもう既に変わっていて、リモートワークをするような人たちに住みやすい場所になるといいと思う。毎日ではないから通勤に2時間かかってもいいという人たちに定住していただける、そんな時代が来ると思い検討している。

**事)** 市の住宅政策担当部署からは、空き家対策も踏まえてまちづくりをしていくとよりよいのではないかという助言もあった。

**委)** 土地区画整理事業を今後設定していく場合、用途地域の変更について懸念する。産業系の部分にだけ突出して色々な用途が入ってくる可能性がある。それと同時に、この地区や周辺地域に対して、生産緑地の解除も出てくるのが想定され、変化が出てくると思うが、これについて周辺住民の人たちとの接点や連携体制などはあるか。

**事)** 用途地域は、現況は第一種低層住居専用地域だが、都市計画マスタープランに載っているとおり、一定の変化は見込まれる。区画整理を行えば、用途の変更もあると解釈している。

**協)** このエリアの中で、生産緑地として活用しているのは3戸程度。引き続き農業を継続したい農家もあると思うが、解除する可能性もあり、残るとしたら合わせて1ヘクタールくらいと思う。すでに生産緑地を外したあとに住宅等が一部出来ており、今後も多く出ると思う。

周辺の連携について、まちづくり協議会の委員に、町会の会長や副町会長、理事の方も何人か入って一緒に検討しているので、町会に伝わっている。

**委)** 市から、東京都と都有地の利活用について協力体制を取る、理解を得ているとあったが、今

後、東京都から指示が出たり、制約がなされる可能性はあるか。

**市)** 制約はないと思われるが、実際に使うための測量手続や、開発する際の内部の手続等々があり、その中で売却の条件などについても検討するので、ここに一定程度の条件をつける可能性はあると思う。

**委)** 地域の緑などを大切にするような企業を誘致したいという話に関連し、企業誘致において、こういう企業がいいとかこういう企業はちょっと来てほしくない、という裁量に住民がどの程度関わるができるか。

**事)** ルールとしてどういった表現が可能かは、まだ検討中だが、住民が大切にしたいことはルールにしたいと思う。企業に対し、ここに建物を建てて何かを営む以上は守ってほしいというルールは必要と思う。ただ、この条例では、ルールへの適合を届出で判断するため、そこまでの強制力はないと思う。

**会)** 所有地がどうなるか、あるいは区画整理がどういう設定になるかが決まっていなかった中でまちづくりの方針なので、不確定要素が多いがゆえに大変なところもあるが、ここでしっかりと議論しておくことが重要になると思うし、この後のルール化も不確定要素が決まっていく段階でどう利いていくか、利かせていくべきかという議論が重要なまちづくりになると思う。

皆様からの御意見をいただき、事前意見も含めこれを反対される方はいないので、このまちづくり計画（案）を認定することに本審議会として同意してよろしいか。

〔「異議なし」の声あり〕

**会)** 異議がなかったので、まちづくり計画（案）を認定することとする。

### 【議事(3) めじろ台地区まちづくり協議会の認定について(諮問)】

#### <説明>

**事)** 市としては、本申請について条例の認定要件に適合すると考えており、協議会として認定したいので、意見を伺うために本審議会へ諮問する。

参考1のとおり、めじろ台は、八王子駅と高尾駅のほぼ中間辺りに位置する、京王高尾線のめじろ台駅周辺に宅地開発された新興住宅地である。

参考3のとおり、協議会の認定要件については、諮問資料を市で確認し、認定要件に適合すると判断した。

協) 参考2に基づき活動の発端と経緯を説明する。活動の発端は、4つの町会の活動拠点であるめじろ台会館が築50年近くになり老朽化が進み、建て替えの話が出たこと。会館建て替えの前にアンケートを実施したところ、会館自体に対する意見のほかに、高齢者・防災・交流・子育てにも注力してほしいなどの意見があったことから、まちの活性化や、高齢者などについてもある程度ふまえて会館の建て替えに進もうという認識ができ、平成29年から会館建替え検討会を始めた。

同時期の平成30年の2月頃に、東京都から大規模な戸建て住宅地と集合住宅、団地の活性化というセミナーに呼ばれ、めじろ台の事例紹介を行ったとき、東大の大月先生の基調講演があり、素晴らしかったのでめじろ台でも講演をお願いした。当日のもうひとつの事例紹介で、都市環境研究所の高鍋様から左近山団地のパークプロジェクトの説明があったことから、高鍋様には、まちづくり準備会のアドバイザーをお願いしている。平成30年9月にめじろ台で開催した大月先生の講演には80人くらい集まり、そこからまちづくり活動の御指導を先生方をお願いした。

4町の町会連絡協議会で参加募集をし、大月先生、高鍋様の参画も得て、平成31年度の4月から正式にまちづくりの活動を発足させた。先生方の指導を受けながら、6、8、10月と5回開催し、委員のメンバーと先生方で、幹事会を全部で9回開催。

5月、9月にはまちづくりのテーマや、まちの性格や年齢構成などに関するアンケートを行った。

令和2年度に、まちなみ景観課にまちづくり準備会の登録を申請した。各町会の定例総会で活動報告と議案書を配り、来期の活動計画の支持を得たことから、住民からの支持を確認している。

今年度の活動は、コロナ禍のためzoomで開催することとし、全体会合は毎月、幹事会も毎月随時開催した。活動はワークショップ形式で、アンケートで得たテーマを主体にして7、8人くらいのグループで検討した。また、まちづくり憲章もつくることができた。内容は、駅前の活性化や、緑化による景観向上、医療・福祉対策、空き家対策、若い世代・子育て世代の増加など、5つくらいのグループから出たもので、地区計画の見直しなどにも重点を移し検討を進めた。

zoomの活用や、ホームページの充実、できればSNSも使って若い世代に情報発信をするため、新たなグループも立ち上げる。これを含め、6つの項目で活動している。

地域内の連携としては、法政大学、創価大学の学生のグループがある。東大の高齢社会総合研究機構（IOG）ではアンケートをやっていただいた。

今後短期的に成果が出る、またはやりやすいものと、じっくり中期的・長期的に取り組んでいかなければいけないものを分けて、ゴールの設定をして、活動を進める段階に移りたい。

**<審議>**

**委)** 京王電鉄との関わりを伺いたい。めじろ台駅の乗降数や、住民の出入り、駅前の関わり、また京王電鉄の考えや、連携について。

**協)** 京王電鉄は、まちづくりを始めるときに声をかけ、最初からメンバーとして加わっていただいている。コロナ以降参加できないが、各会の記録を全部送り、質問のやり取りをしている。今後も、定期的なミーティングを希望している。

乗降数については、分かっていない。

**委)** 駅前や広場をきれいにするを考えているならば、自分だけでなく、駅の利用者にも影響が出るという意識があるので、乗降数を京王電鉄に聞いてはいかがか。

あと、京王電鉄側で、めじろ台駅周辺を何とかしようという計画はあるのか。

**協)** あると聞いている。コロナ禍で結構空き店舗も出ているが、あまり情報は得られていない。駅前の活性化には京王電鉄が主のプレーヤーになるので、色々話をしたい。

**委)** 八王子の周辺地域の新興住宅街ということで、50年くらい前、非常に早い時期に出来上がったまちだと思う。そのほかにも、八王子の周辺にたくさん街ができたが、かなり時間が経ち、めじろ台は高齢化がかなり進んでいると最近よく聞く。気にかけていたので、準備会から協議会に移るという意気込みを聞き、非常にすばらしいと思う。これが前例となり、ほかの新興住宅街も見倣って動きが出るといいとつくづく思う。基本計画の中で、各活動チームが6~7つに分かれているが、これはそれぞれのグループで取り組んでいるのか。そこには学生が入っているのか、高齢の方が多く中でよくここまで進んだなというのが実感だが、若い方でかなり頑張っていらっしゃる方がいるのか。

**協)** 全体会議のスタート時にグルーピングした各班で、zoomの中でグループを作りワークショップを開催しており、ブレイクアウトルームで7、8人ずつくらいで各班が話をし、学生がその場でパワーポイントにまとめ、最後に順番にパワーポイントで発表している。

zoomでの話をパワーポイントで記録するにあたり、大月先生のゼミの学生や、I O Gの学生を6、7人集めていただいたことで成立した。

地域の若い方の参加はこれからの課題。めじろ台は八王子全体と比べ高齢化率が高い。zoomで、大学のゼミの方々も参加していただけるようになったので、つながりを継続したいと思う。

**委)** 複数の大学の学生が非常に積極的に関わり、特に技術的な面での支援を得てここまで色々なものがまとまってきたのはとてもよいことと思うが、1点気になっているのは、これから協議会に移行していったら、まちづくりを持続的に何年もかけて行っていくときに、同じようなペース、スタンス、内容で持続的に支援があるのかどうか。

**協)** それをひしひしと感じている。最初はよいが、記録を取っていただくのは大きな負担。持続性については、不安要素だと思っている。大学のお力に助けられていることが非常に多いので、これからどうするかは、一考え、二考え必要と思う。

**委)** 大学の教員としてこういう事例は多く見ている。とてもよいことで、学生にとってももちろんメリットも大きいですが、学生は入れ替わっていき、関心も変わっていき、教員も場合によっては異動したり替わったりするので、それだけに依存してしまうとやや危ういと思う。協議会になり、御自分たちで持続的に続けられていく方法を考えるとなおよいと思う。

**委)** 資料8のとおり、色々なワーキンググループの活動のうち、最後の新規の情報発信について。外へ向けての情報発信は非常に大事とは思いますが、地域住民をいかに巻き込み、一体感を醸成していくかについて、具体的なお考えを伺いたい。あるいは、情報発信でも特に高齢の方が多いので、あの人たちは何をやっているのだろうというところを肌で感じるようなものにしないと、地に足がついてこないと思う。

**協)** 繰り返し情報発信をしていきたい。例えば、町会でアンケートをお配りしたと言っても、回覧ではほとんどの人が見ていない。そこでホームページをつくらうとしているが、これも興味のない人は見ないので、地道に繰り返しやっていくしかないと思う。若い人にはSNSの発信もしないと活動が持続しないのではないかと心配している。

**委)** 大月先生は東京大学で、そういった外からの大学生とかゼミ生もすごく力になると思うが、やはりめじろ台地区のまちづくりなので、我が町性、当事者性がすごく大事で、それが持続性につながると思う。今後は大学生、若い人という中でも、めじろ台を利用する大学生などの力を活かせられたらすごくいいと思う。もう一つ、若い人に興味のある内容を発信することについて、例えば市内の芸術系の大学などのデザインができる学生に、例えばめじろ台の新しいケーキ屋さんの紹介のチラシなどを作ってもらうなど、若い人の興味あることを、めじろ台を利用する大学生たちに聞いたらいいと思う。持続性というキーワードが野澤先生から出たが、当事者性が大事と思うので、そこを頑張ってもらいたいと思う。

**会)** ここまでかなり精力的にやられているので、めじろ台地区の協議会として認定することに同意するという結論にしてよろしいか。

〔「異議なし」の声あり〕

**会)** 本申請について、認定をするということに決定する。持続性というのは、皆さんが息切れしないかという持続性と、それから、若い人たちを巻き込む持続性という2面性があるかと思うので、ぜひ引き続き頑張ってください。

ほかにはないので、事務局に返す。

**事)** 本日のまちづくり審議会は、これにて終了する。

〔午前11時32分閉会〕