

第 1 5 6 回八王子市都市計画審議会議事録

〔諮問第 3 ～ 5 号〕

開催日 平成 2 5 年 1 1 月 1 日

八王子市都市計画審議会事務局

会 議 名	第156回八王子市都市計画審議会			
開 催 日 時	平成25年11月1日（金曜日）午前10時～午後0時12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 村上 正浩 君	
	2番 竹原佳津枝 君	3番 角田 誠 君	4番 美濃部弥生 君	5番 星野 直美 君
	6番 宮瀬 睦夫 君	7番 浜中 賢司 君	8番 伊藤 祥広 君	
	9番 鈴木 勇次 君	11番 渡口 禎 君	12番 加藤 孝雄 君	14番 染谷 隆 君
	15番 鳴海 有理 君	16番 福田 博 君	18番 真野 文恵 君	
欠席委員	1番 浅川 修 君		13番 飯田 常雄 君	
市出席職員	副市長	村松 満	都市計画課長	守屋 清志
	総合経営部長	木内基容子	交通企画課長	坂倉 進
	福祉部長	豊田 聡	農林課長	高橋 政雄
	産業振興部長	志村 勝	基盤整備推進課長	太田 國芳
	環境部長	諸角 恒男	建築指導課長	八木 忠史
	都市計画部長	駒沢 広行	建築審査課長	伊藤 泰光
	まちなみ整備部長	井上 玲	公園課長	三宅 能彦
	土地利用計画課長	中邑 仁志		
事 務 局	都市総務課長	瀬尾 和子	都市総務課主任	逸見 洋平
	都市総務課主査	原 清	都市総務課主事	神津 紫乃
	都市総務課主査	岡部 宙	都市計画課主任	工藤 綾
議 題	諮問第3号 八王子都市計画用途地域の変更について			
	諮問第4号 八王子都市計画地区計画滝山・梅坪地区地区計画の決定について			
	諮問第5号 八王子都市計画生産緑地地区の変更について			
公開・ 非公開の別	公開			
傍 聴 人	2人			
配付資料	〔事前配付資料〕 ・諮問第3～5号 諮問文及び資料 ・報告事項資料 〔机上配付資料〕 ・第156回八王子市都市計画審議会次第 ・委員名簿 ・幹事名簿			

[午前10時開会]

◎会長職務代理【村上正浩君】 それでは、皆さん、おはようございます。それでは、ただいまから会議のほうを開かせていただきたいと思います。本日はお忙しいところをお集まりいただき、ありがとうございます。

本来ですと、会長が本会の進行に当たるところでございますが、梶山委員が3月31日付で退任されたことによりまして、会長が不在となっておりますので、しばらくの間、会長職務代理が進行を務めさせていただきます。よろしくお願ひしたいと思います。

それでは、本日の審議会には、議席番号第1番浅川修委員、議席番号第13番飯田常雄委員から事前に欠席の届けが出ております。

委員定数18名のうち、半数以上が出席されておりますので、これから第156回八王子市都市計画審議会を開かせていただきます。

.....
◎会長職務代理【村上正浩君】 それでは、審議会委員に変更がありましたので、事務局から紹介いたします。

◎都市総務課長【瀬尾和子君】 それでは、新たに就任をされました委員の方々をご紹介いたします。お手元の名簿に従いまして、お名前を読み上げさせていただきますので、恐れ入りますが、その場でお立ちいただきますようお願いしたいと存じます。

まずは、警察署の人事異動に伴いまして、8月26日付で八王子警察署長に就任されました議席番号第12番加藤孝雄委員でございます。

◎第12番【加藤孝雄君】 加藤でございます。よろしくお願いいたします。

◎都市総務課長【瀬尾和子君】 続きまして、本日は都合によりご欠席でございますが、消防署の人事異動に伴いまして、議席番号第1番八王子消防署長の浅川修委員に新たに任命をさせていただきます。

次に、市議会から選出されております委員6名について、6月11日付で新委員として任命されております。議席番号第4番美濃部弥生委員でございます。

◎第4番【美濃部弥生君】 美濃部でございます。よろしくお願いいたします。

◎都市総務課長【瀬尾和子君】 同じく議席番号第5番星野直美委員でございます。

◎第5番【星野直美君】 おはようございます。よろしくお願いいたします。

◎都市総務課長【瀬尾和子君】 議席番号第7番浜中賢司委員でございます。

◎第7番【浜中賢司君】 浜中でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

◎都市総務課長【瀬尾和子君】 続きまして、議席番号第8番伊藤祥広委員でございます。

◎第8番【伊藤祥広君】 伊藤です。よろしくお願いいたします。

◎都市総務課長【瀬尾和子君】 議席番号第11番渡口禎委員でございます。

◎第11番【渡口 禎君】 よろしく申し上げます。

◎都市総務課長【瀬尾和子君】 続きまして、議席番号第15番鳴海有理委員でございます。

◎第15番【鳴海有理君】 鳴海です。よろしくお願いいたします。

◎都市総務課長【瀬尾和子君】 続きまして、梶山委員の後任の学識経験者の委員として、9月1日に就任されました村尾公一委員でございます。村尾委員は、これまで東京都の建設局長、東京都技監を歴任され、現在は東京地下鉄株式会社常務取締役をされていらっしゃる方でございます。

◎第17番【村尾公一君】 村尾でございます。よろしくお願いいたします。

◎都市総務課長【瀬尾和子君】 続きまして、市側の幹事にも本年8月26日付の組織改正に伴い変更がございました。そちらにつきましては、机上に配付いたしました幹事名簿のとおりでございます。

以上です。

◎会長職務代理【村上正浩君】 ありがとうございます。

.....

◎会長職務代理【村上正浩君】 それでは、続きまして、会長が不在となっておりますので、新会長の選出を議題としたいと思っております。会長につきましては、八王子市都市計画審議会条例第4条第1項の規定により、学識経験者の委員から選出することになっております。会長の選出方法につきましては、審議会運営基準の第3に定められております。この第1項によりますと、会長の選出方法は、単記無記名投票によるとされております。また、同じく第4項によりますと、委員の中に異議のないときは、指名推薦による方法を用いることができるとされております。

それでは、お諮りしたいと思います。会長の選出方法は、投票によるか、あるいは指名推薦によるか、いかがいたしましょうか。伊藤委員。

◎第8番【伊藤祥広君】 会長の選出方法ですが、規定によりますと、学識経験者の皆さんから選出ということで、投票か、指名推薦ということですが、どなたもそれぞれの分野でエキスパートの皆さんばかりですので、どなたがやってもすばらしいと思っておりますので、指名推薦がよろしいかと思っております。

◎会長職務代理【村上正浩君】 ありがとうございます。ただいま伊藤委員から会長の選出方法につきまして、指名推薦の方法によるのご提案がございましたけれども、ご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

◎会長職務代理【村上正浩君】 ありがとうございます。それでは、ご異議のないものと認めて、指名推薦による方法にて会長を選出したいと思います。

推薦する方を伺いたいと思っております。染谷委員。

◎第14番【染谷 隆君】 村尾委員に会長をお願いしたいと存じます。

◎会長職務代理【村上正浩君】 そのほかございませんでしょうか。
(「なし」と呼ぶ者あり)

◎会長職務代理【村上正浩君】 ただいま染谷委員から村尾委員を会長に推薦するのご提案
がございましたけれども、ほかに大丈夫でしょうか、よろしいでしょうか。はい。ほかにない
ようですので、お諮りしたいと思います。

会長は村尾委員のご就任いただくことにご異議ございませんでしょうか。
(「異議なし」と呼ぶ者あり)

◎会長職務代理【村上正浩君】 ありがとうございます。それでは、ご異議のないものと認め
まして、村尾公一委員を会長と決定いたしました。

それでは、ここで会長と交代いたします。皆様、ご協力ありがとうございました。

◎会長【村尾公一君】 ただいま会長に任命されました村尾でございます。皆さんご存じのよ
うに、都市計画審議会、八王子のまちづくりを、これからの方向性を決めていく重要な審議会
だというふうに私、考えております。お集まりいただいた方々、市民から選ばれた方、それか
ら、豊富な学識経験を有している方々、それから、議会の方々、さまざまな構成になっており
ますが、それぞれのお立場から明日の八王子をよりよくしていくということで、気持ちを一つ
にして案件を審議していきたいと思っております。ご協力をよろしくお願い申し上げます。ありが
うございます。

◎会長【村尾公一君】 それでは、本日の審議に当たりまして、配付資料について事務局のほ
うから説明願います。

[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あらかじめ指名いたします。署名委員は、議席番号順に指名しておりま
す。

本日の署名委員には、第15番鳴海有理委員と第16番福田博委員にお願いいたします。よ
ろしくお願いします。

なお、作成しました議事録は、ホームページ及び図書館などで公開していきますので、ご承
知おき願います。

◎会長【村尾公一君】 それでは、次に、会長職務代理の選任ですが、条例第4条第3項の規
定によりますと、会長が指名することになっております。会長職務代理には、引き続き村上正
浩委員を指名したいと思います。村上委員、よろしくお願い申し上げます。

◎会長職務代理【村上正浩君】 よろしくお願いたします。

◎会長【村尾公一君】 それでは、これより議題に入ります。

本日審議会に諮問されております案件は、諮問第3号から第5号の3件でございます。諮問につきまして説明を行った後、委員の皆様方から十分なお論議をいただき、表決を求める順序で審議を進めたいと思います。

それでは、諮問第3号及び第4号ですが、関連案件ですので、一括審議といたします。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、市側から説明を願います。都市計画部長。

◎都市計画部長【駒沢広行君】 諮問第3号、八王子都市計画用途地域の変更及び諮問第4号、八王子都市計画地区計画滝山・梅坪地区地区計画の決定につきましては、関連案件でありますので、一括してご説明いたします。諮問第3号及び第4号は、八王子市決定の案件でございます。

初めに、諮問第4号、八王子都市計画地区計画滝山・梅坪地区地区計画の決定についてご説明いたします。

諮問第4号、資料3ページ的位置図をごらんください。本地区は、中央自動車道八王子インターチェンジの北西約1キロメートルに位置し、新滝山街道及びひよどり山道路に面した区域となっております。面積は約21.5ヘクタールでございます。資料4ページの計画図で詳細の区域をお示ししております。本地区は、八王子市都市計画マスタープランにおいて、今後の住環境の維持保全と良好な自然環境の保全形成を図ることとされております。しかし、現況は農地や樹林地が多い、道路や公園等の都市基盤施設が十分に整備されないまま市街化が進んでいる地域となっております。

資料1ページの地区計画書をごらんください。本地区の上位計画と現況から、地区計画の目標を、生活道路の整備を促し、適切な都市基盤施設の整備を進めることで、快適なゆとりある良好な住宅地の形成を図ることとしております。次に、資料の2ページをごらんください。地区整備計画として、建築物等に関する制限について表示しております。1段目、建築物の容積率の最高限度及び、2段目、建築物の建ぺい率の最高限度は、建築基準法第42条第2項の規定による後退部分を道路として築造しなければ、容積率を60%、建ぺい率を30%に制限するものでございます。また、建築物の敷地面積の最低限度を120平方メートルとし、壁面の位置の制限では、壁面から道路や隣地までの距離を定め、垣または柵の構造の制限では、道路に面して設ける垣または柵の構造について定めております。

以上が滝山・梅坪地区地区計画についての説明でございます。

続きまして、諮問第3号用途地域の変更についてご説明いたします。諮問第3号、資料4ペ

ージの位置図をごらんください。地区計画と同じ範囲で網かけしてお示ししておりますが、用途地域の変更の区域でございます。地区計画の決定に伴い、周辺地域と整合のとれた土地利用を規制、誘導していくため、本地区について用途地域の変更を行うものでございます。資料5ページの計画図に詳細の区域をお示ししております。

戻りまして、資料1ページをごらんください。本地区の現在の用途地域は、第一種低層住居専用地域で、建ぺい率が30%、容積率が60%となっておりますが、建ぺい率を40%、容積率を80%に変更いたします。資料2ページをごらんください。今回の変更により、市内の第一種低層住居専用地域の建ぺい率30%、容積率60%の地域は21.5ヘクタール減の216.7ヘクタールとなり、また、建ぺい率40%、容積率80%の地域は、21.5ヘクタール増の3494.3ヘクタールとなります。資料3ページにて、新旧対照表をお示ししております。以上が用途地域の変更についてのご説明でございます。

以上、諮問第3号及び第4号につきましては、平成25年3月10日に、住民の方々を対象とした素案説明会を行った上で、変更原案を作成し、都市計画法第17条の規定に基づき、平成25年10月10日から2週間、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。よろしくご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ご発言をいただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。また、ご発言の際のお願いでございますが、録音している関係もありますので、発言のある方はまず挙手をしていただき、お名前をお呼びいたしましたら、ご起立の上、マイクに向かってご発言をお願いしたいと思います。

それでは、委員のご発言を求めます。渡口委員。

◎第11番【渡口 禎君】 では、ちょっと質問させていただきます。今の建ぺい率の変更とかということでもありますけれども、この地域でちょっと勉強不足で申しわけないんですけども、戸建てが今後住宅地として活用されるかと思っておりますが、どれぐらいの戸数というか、が予定されているとか、掌握できる範囲で結構なんですけれども、教えていただければと思います。

◎会長【村尾公一君】 都市計画課長。

◎都市計画課長【守屋清志君】 現在の建物戸数でございますが、この地域80棟でございます。今後、こういった地区計画、用途地域を設定する中である一定程度増えていくということは間違いないと思っておりますが、その数字につきましては、民間のそういった住宅需要とかを含めまして、そういった中でのお話になりますので、正確な数字はちょっと把握できておりません。

以上です。

- ◎会長【村尾公一君】 ほかにいかがでしょうか。鈴木委員。
- ◎第9番【鈴木勇次君】 この地域の地権者数はどれぐらいになっていますでしょうか。
- ◎会長【村尾公一君】 守屋都市計画課長。
- ◎都市計画課長【守屋清志君】 土地所有者ですが、126名ございます。
- ◎第9番【鈴木勇次君】 そうしますと、126名の方々には、何か書面をもってこういう計画が変わりますよ、地区計画が設定されますよというようなものについてはご通知していただいているのでしょうか。
- ◎都市計画課長【守屋清志君】 委員おっしゃるとおり、皆さんに個別に郵送でこういう形で地区計画、用途地域が変わりますのでということで説明会、16条の縦覧、17条の縦覧に当たってまして通知を差し上げております。
- ◎第9番【鈴木勇次君】 そうしますと、先ほど縦覧についての手続きの中では、意見書は提出はなかったということでございますけれども、その他素案の説明会が開かれていると思います。それから、この縦覧の意見書という法定の手続き以外で、例えば町会を通じてだとか、その他個人的にでも結構なんですけど、何かご要望だとか、こういう計画に対するご意見というのは住民のほうからは上がってませんか。
- ◎都市計画課長【守屋清志君】 こちらにつきましては、町会長、連合町会長のほうから、まず、この用途地域について、ここだけ30の60という状況がありまして、40の80に早く上げていただきたいと。あと、地区の住民の方からも、40の80に上げていただきたいという要望もありまして、また、議会等でもそういったご質問を受けた中で、私どものほうで早目にこちらについては、40の80に建ぺい、容積率を上げていきたいというご回答も差し上げております。
- 以上です。
- ◎第9番【鈴木勇次君】 そうしますと、地域の要望としては、この計画に沿った形での要望が出されているということで、今、お聞きをいたしました。地図を見ると、確かに住んでいる方もまだ少ないようでございまして、これからの開発がどういうふうになっていくのかということが非常に皆さん注目をしている地域なのかなと思うんです。地図を見ますと、インター北地区ということで、隣に大きな商業施設の整備の土地もあります。それから、その南側に住宅地も広がっているわけですが、そうした地域も既に40・80という形になっているのでしょうか。近隣の状況というのはどういうふうになっておりますでしょうか。
- ◎都市計画課長【守屋清志君】 本地域の、まず、西側になりますが、そちらにつきましては、同じような地区計画をかけまして、建ぺい率40の80です。で、あと、北側、新滝を挟みまして、北側の一低層の地区ですが、そちらも同じような地区計画をかけまして、40の80となっています。今、先ほど委員、おっしゃられましたインター北の区画整理のやっている南側につきましては、現在まだ30の60でございます。こちらについては、都市計画マスタープ

ランの中で、流通研究業務地という位置づけをしております、現在まだその基盤整備等が整っておりませんので、そういった用途、容積には上げられない状況でございます。また、今回、都市計画マスタープランの改定もございますので、その中でその南側の部分は議論をしていただいて、一低層といいますか、そういう住居系にするのか、今までどおり流通研究業務系にするのかというのを議論していただいた後、そこは変えていこうと考えております。

◎第9番【鈴木勇次君】 大体おおむね将来的には整備される土地になっていくんだろうということが、どなたも考えるところだと思うんですね、道の整備等も含めて行われたところがありますから。そういう中で、現状ではまだ道がついていない畑、あるいは緑地帯が広がっている地域かなと思うんですけれども、そういうところがミニ開発的にどんどん開発をされていくのかなという感じがするんですね、今の地権者が126名ということですから。何かそういう人たちの中で、ここの地域を区画整理をして、開発を一定程度共同でやっていこうとか、そういう動き、あるいは大きな開発団地等をつくりたいというような動きがあるんでしょうか。その点についてはどうなんでしょう。

◎都市計画課長【守屋清志君】 私どものほうにそういったご要望等はいただいておりませんし、情報も入っておりません。当地区につきましては、まとまった都有地3.8ヘクタールぐらいございます。こちらについては里山保全地域ということで、既に緑として担保をしていく。あと、生産緑地も6地区ございまして、約3ヘクタール近くの面積がございます。そういった中では、大規模な住宅開発というのは、現状の中ではちょっと考えにくいところもございます。ただ、今のままですと建ぺい率、容積率30・60のままで、地区計画も何もかかっていませんので、逆に乱開発を招くおそれがありますので、今回地区計画をかけることによって、そういった将来的な心配をなくしていこうと考えております。

◎第9番【鈴木勇次君】 先ほど地区計画の説明のときに、緑地部分の保全だとか、そういうことが一定言われていたんですけれども、地権者が126名いらっしゃる、所有も入り組んであるんだと思うんですけれども、どこの地域を緑地にするということでは、なかなか地権者の中で自分のところだけがなぜ緑地なんだろうとか、そういう疑問が当然出てくると思うんですけれども、将来のここの地域のまちづくりという点で、行政が何かそういうものを誘導しようとしたときに考えていることというのはあるのでしょうか。

◎都市計画課長【守屋清志君】 この地区計画のほうでも書かせていただいておりますが、例えば地区計画の諮問第4号の資料2ページです。2ページの一番下になります。垣または柵の構造の制限ということで、戸建て住宅につきましては、ある一定そういう緑化をしていただきたいというようなものをうちのほうの地区計画の中では誘導していきたいなと思っております。あと、そういった中では、うちのほうで、特定にこの土地を里山保全地域だとか、そういう地域にしていくというようなところは今のところ考えておりません。

◎第9番【鈴木勇次君】 そうしますと、現状で考えられる緑地として、一定程度宛てがわれ

る可能性としては、公有地の部分が残される可能性はあるだろうということで、私有地については、特段市のほうから、ここを残してくれとか、そういうものはないということだと思っ
 ですね。

それから、あと、お聞きしたいのは、みなし道路との関係なんですけれども、この地域にまだ住宅がそんなに張りついていないということもあって、みなし道路がどの程度あるのかというの
 がちょっとよくわからないんですけれども、そんなにあるとは思えないんですが、みなし道路とい
 いますと、4メートルということになりますと思います。この計画としては4.5メー
 トル以上の道路を街区につくっていきたいということで計画がされているわけなんですけれども、
 そのみなし道路との関係で、セットバックしたものについては40・80を認めるようすか
 ら、将来の4.5メートルの道路、それ以上の道路を建設するということとの関係で、困難が
 生じるというようなことが当然出てくると思うんですけれども、その関係はどのように考え
 ていらっしゃるのでしょうか。

◎都市計画課長【守屋清志君】 将来の幅員4.5メートルという考え、ちょっと心配がある
 んじゃないかというご質問だと思うんですけど、地区計画の壁面後退というのがございまして、
 そちらで将来的に4メートル50とっても、その道路線から50下がって、さらにできるよ
 うな形で壁面後退の規制を設けておりますので、最低限我々が目指そうとしている道路としての
 幅員4.5というのは、そういったものの中で確保できると考えております。

◎第9番【鈴木勇次君】 なかなかね、一度みなし道路で建設をした家は、堅固な構造物をそ
 こに建てないといっても、駐車場の柱に利用しちゃうとか、そういう現状がなかなかありまし
 てね、そういう4.5メートル以上の道路を建設するということとの関係では、なかなか家が張
 りついてしまうとね、現状ではどこのまちも難しいということがあるわけですよ。したが
 いまして、指導との関係、まちづくり計画をどう指導していくかということが今後大きな問題に
 なるんだろうなと思うんですけれども、そのところはしっかりやっていただきたいと思っ
 ているところです。

それから、先ほど126名ということで、地権者の数をお聞きしたんですけれども、ここ何
 年の中で大きな変動というものはございますか。減ってきてしまっている、まとまっている、
 まとまった土地を購入しているとか、そういう変化というものはありますか、ここ一、二年、
 少しわかればお聞かせいただきたいんですが。

◎都市計画課長【守屋清志君】 こちらの126名は、説明会をやる前に登記所に入りまして、
 確認をした数字でございまして、その前段で幾つあったかというのはちょっと把握はして
 いません。ただ、その登記簿を見る限りですと、それほど大きく変化はなかったのかなと思っ
 ております。

◎第9番【鈴木勇次君】 そうしますと、この計画はその説明会という短期間の形でできて
 きたものではないと思います。地域の要望も含めて、将来的にはここは40・80にするんだよ

ということは当然地域の方々も考えていらっしゃると思うんですね。そういう中で、地権者の変動は大きくないというふうに言えるかどうかというのは、ちょっと現状ではわからないということですね。

◎都市計画課長【守屋清志君】 はい。

◎第9番【鈴木勇次君】 はい。それと、もう一つは、隣で大きな資本が導入されて、大きな開発が進行しているということで、そこの開発の関係をちょっと私、聞きたかったんですけどもね。整合性あるまちづくりをしていきたいという市の思いもあるんだと思うんですけども、その資本との関係は、そういう意味では全く今のところないというふうに、把握していないというふうに理解をしてよろしいですか。

◎都市計画課長【守屋清志君】 委員おっしゃるとおりです。はい。

◎第9番【鈴木勇次君】 最後にしますが、指定をしていく地域が、若干新しい道、大きな道路もできたというようなこともあるんですが、特に南側が滝山一丁目と左入と入り組んだ土地がございます。現状では、畑になっている部分ですので、特にそこに住まわれているという人はいらっしゃると思いますけれどもね。川を隔てて、何川だったかな。谷地川じゃなくてね。谷萩川（ヤハギガワ）と読むんでしょうか。村内の家具のお店がありますが、その裏のあたりになりますが、現状ではこの川も護岸がきちっとされていて流れが変わるというようなことも今後はあんまり考えにくいんだと思うんですが、左入町と滝山一丁目が入り組んでいます。それから、ひよどりのトンネルから出ていったところも若干入り組んだような地形があるんですけども、街区の線があるんですけども、こういう地区計画をつくるときに、こういう街区の整理、将来人が住んで、どこの町に自分たちが町会の行事も含めて参加をしていったらいいかという点では、この川を挟んだ滝山一丁目の土地になっている方々が滝山一丁目に行くということができないんですよ。まあ、橋をつければ別ですけども。そういう意味では、将来的にこういう地区計画をつくっていくと同時に、街区の編入だとか、そういう計画というのは連携してやるというようなことは行われなんでしょうか。人が住んでからだと、そういうことがかなり難しくなってくるということもあるんですけども、そういうこともこの状況を見て、私、思うんですけども、そういうことについては検討なさったことはないでしょうか。

◎都市計画課長【守屋清志君】 都市計画の区域を定めるに当たりましては、明確な地形地物というのがございまして、まず、それに基づいて今回の地区というのは設定させていただいております。川なら川ということで。そういった形で整備はやっているんですが、都市計画の中で、今おっしゃられた町会の再編入だとか、そういったものについての議論というのは、現実として、してきてはおりません。委員おっしゃるように、そういったことが起こり得るということは出てきますので、どういうやり方かわかりませんが、少し研究はしてみたいと思っております。

◎第9番【鈴木勇次君】 所管も違いますのでね、なかなかそういう検討まではしていないと

ということだと思わなければならない、将来この地域に住まわれた方々が、住宅地になっていくんだと思うので、活動しやすいまちづくりというものが、地形だけの問題じゃなくて、人間的な関係も含めて活動しやすいまちづくりを目指していただきたいと思いますので、ぜひそういう点からも、こういう計画を立ち上げるときに、またがって研究していただきたいということを申し述べて、終わりたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご意見、ご質問いかがでしょうか。鳴海委員。

◎第15番【鳴海有理君】 3点お伺いしたいんですが、ここ、地図を見ますと、かなり傾斜もある地域だと思います。この都市計画区域に決定することで、例えば盛土、切土、これから住宅で造成していくとすれば、そういった造成も必要になってくることも考えられるかと思うんですが、そういったところでの制限ですとか、今後、どういった土地の造成など考えられるのかということはどうなっていますでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 都市計画課長。

◎都市計画課長【守屋清志君】 ある一定の面積だとか、切り盛りについては、都市計画法の開発にかかることとなりますので、そういったものについては、そういう基準に基づきまして、擁壁だとか、盛土だとか、切土だとか、そういったものを行っていくような形になりますので、そういった形で整備が進んでいくんだと思っております。

◎第15番【鳴海有理君】 じゃあ、地区整備、この計画の方針としてそういった制限を設けるということではないということを確認しておきます。

あと、今後、地区内の緑地の保全に努めていくというような方針なんですけれども、この地域の緑地、環境についてはどういった評価があるのか、もしあればお聞かせください。

◎都市計画課長【守屋清志君】 緑についての評価でございますが、1点、都有地につきましては、里山保全地域に指定されていることもありますので、都がその緑地についての評価をしております。しかしながら、民間の緑地については、今のところ私どもに、特段希少種があるとか、希少動物がいるとか、そういう情報は私どもには入ってきておりません。

◎第15番【鳴海有理君】 ぜひ、今後、そういった民間の緑地についても、緑の調査ということもきちっと行いながら進めていただきたいと思いますということで要望しておきます。

あと、先ほどから出てきました、道路の整備のことなんですけれども、幅員4.5メートル以上を方針としておりますけれども、この中で歩道の確保ということは含まれていないのでしょうか。

◎都市計画課長【守屋清志君】 生活道路でございますので、皆さん、生活している道路の中に歩道が設置されているというようなところはあまりないかと思いますが、ある一定人が集まって人が往来するようなどころについては、都市計画道路等で歩道を設置したりとか、そういったものを設けておりますが、一般の生活道路の中では、白線を引く等して、そこで歩車分離をしているというのが現状でございます。

◎会長【村尾公一君】 宮瀬委員。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 開発が先に走っていて、八王子市全体として、今後の八王子は人口増やしていくのかね、当然ながら少子・高齢化で人口は下がっていくわけですがけれども、たしか10年後ぐらいはまだ上り坂ですよというデータがあったと思いますけれども、また新たにこういう住宅地を予定して、ほんとうに住宅が建つのかどうかね。その辺は全体のマスタープランの中で今、検討されているだろうと思いますけれども、まず1点目は、今後こういう郊外、郊外といっても、比較的近いですがけれども、そういうところへ住宅地をつくっていくことがほんとうにいいのかどうか、それに対してのまず質問をさせていただきます。

◎会長【村尾公一君】 守屋都市計画課長。

◎都市計画課長【守屋清志君】 こちらにつきましては、実は、平成14年に第一種低層住居専用地域の30の60の建ぺい・容積のところを、八王子市域全体を見直した経過がございます、こちらのインターの北側については、ある一定所有地がありましたので、その所有地の活用方策が決まらない中で、じゃあ、その活用が決まるまで、現状の30の60で残していきましょうよというエリアでございましたので、ある意味、14年の、言い方は変なのかもしれませんが、積み残しといいますか、そのときの時点に戻って、こちらについては40の80に変更していきたい。また、周りも、先ほどもお話ししたように、既に市街化区域の中で一低の40の80でございますので、そういった整合をとるためにやらせていただいたということでございます。

宮瀬委員のほうからありました、市としてどういうふうな、人口も含めて郊外にこういうものを用意するとか、そういう考え方がどうなのかというのにつきましては、おっしゃるとおり、今、都市計画マスタープランで議論しておりますので、その議論を受けた中でまたやっていく話になろうかと思えます。

以上です。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 といいますのはね、地区計画制度が最初にできたのがたしかめじろ台なんですね。それで、めじろ台、私、非常に心配をしていたんですが、案の定、できてからどのくらいになるかわかりませんが、今、困っています。地区計画制度がかかっているために、実は分割は当然できないし、年をとってきて、実はアパート経営でもしようかといってもできない。それで不動産屋は、分割できなきゃそんなものは買いませんから、それで空き家が増えているんですね、現状では。つまり、比較的大々的に計画をしようといっているところが、どんどん人口が減って空き家が増えているのに、なお、またほかに住宅地をつくっていくというね、それがほんとうにマスタープラン上いいのかどうか。例えばみなみ野だって、まだ全部売り切っていないですよ。あそこは2万人の人口を抱えるまちにしようということで、上げて計画しましたがけれども、現況ではまだ売り切っていない。それから、今度のこの場所にまたできる。すぐ近くに、先ほどどなたか言っていましたけど、新しく計画されている施設が、

いまだに私、知りませんが、何ができるかわかりませんが、そういうのを当てにしてあそこに住宅地をつくって、分譲していこうということなのかもしれませんけれども、そういうことが八王子のマスタープランの計画を立てる際にもっと重点的に話し合いをしておかないと、住宅地はつくりました。しかも、120平米ですよ、地区計画で。今どき120平米というのは私は非常に疑問なんです。もっと広いものにしてやるべきだろうと思いますけど、それは、まあ、これから話し合いがあるんでしょうけれども、そういうことも含めると、私は、住宅地そのものをこれからああいう場所につくっていくこと自体が問題だろうと。

というのは、地方都市でもありますけれども、インフラ整備を郊外につくることが赤字なんです。で、現況で中心市街地に住んでいる人が減って行って、郊外に住宅地をつくったために、インフラの税金そのものの市民負担が非常に中心にいる連中にかかっているということで、郊外に住まわせないで、中心市街地に持ってこようという地方都市はたくさん出てきましたから、当然ながら、八王子もそろそろそういうことも含めて、まだ少し人口が増えているからと思っても、数年後には減っていくわけですから、その辺も合わせてぜひ検討していただきたいと思います。これは今、意見ですけど。

それから、もう1点が、新滝山街道沿いに今は面していますが、25メートルですか、入っているのは、この土地がね。その25メートルの土地というのは、新滝山街道がどういうふうにこれから、同じまちづくりですけれども、どういうものにしていこうとするかによって全く違うんですね。我々が考えているのは、もうロードサイド店ができるようなものはやめてほしいと。そういうものができないようにしようと思っておりますけれども、建築基準法上は建てられるんですよ、今ですとね、今の状況ではね。

そういうことも含めると、マスタープラン上ではもっときめ細かな考え方をに入れて、それで、とにかく八王子のまちづくりに貢献するような話をどんどん進めていっていただきたい。それで、この都市計画審議会でもそういう話をすべきであって、何%に、何%に変えますよって、当然やりますけれども、そういうことよりも、今日はこの潤いのあるまちづくり、ゆとりのある良好な住宅地をつくる話が出ていますけれども、そういう全体が考えられるようなものをもう少しじっくりやらないと、確かにそのエリアは決まりましたというけれども、将来考えるとあまりよくないまちができてしまう。ということを含めて、ぜひ、そのあたりをもう一度回答いただきたいと思いますが、どういうまちにしていきたいのかということ。

◎会長【村尾公一君】 土地利用計画課長。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】 今、お話のありました都市計画マスタープラン、これは後ほど中間報告をさせていただきますけれども、その中において、これからの住宅供給のあり方とか、そういった部分についても議論をしていくべき話だと思っておりますし、もう既にそういった議論も始まっております。また、具体的にお話のありました新滝山街道沿道等についても、あその部分については、産業の拠点という形の部分で、新たな産業集積を行っていく

べきだというご意見を、地域のワーキングの中でもそういうご意見も賜っております。今後、あらゆる点でそのトータルな視点を捉えたまちづくりという部分で議論がされていくかと思えますけれども、今回、都市計画審議会の中でご意見を頂戴している部分についても、都市計画マスタープランの検討委員会の中にご報告させていただいて、また、再度議論を重ねていただきたいと、そういうふう考えております。

◎会長【村尾公一君】 よろしいですか。そのほかにご発言ございますでしょうか。どうぞ、竹原委員。

◎第2番【竹原佳津枝君】 すいません。竹原と申します。

私、この地域のすぐそばに住んでいるものですから、すごくここ、ずうっといつも興味を持って見ています。隣のところに大きな商業地域が今、計画されて工事が進んでいるんですけども、本当にひよどり山ができてから、いつときずうっとすいてて駅まで本当に10分かからずに家から行けていたのが、最近とみに30分ぐらにかかるともあって、すごい込んでいるなと思ってたんですね。で、この地域が一番前のところで建ぺい率だけは変更になっているんですが、高さ制限のほうはそのままになっているということは、ここには大きな団地みたいな、大きな高層の分譲のマンションとかが建つことはないという、安心して、これ以上込まないのかなとも思っている。その辺だけちょっとお聞きして、隣近所の方たちとお話をするときのちょっと参考にさせていただけると、皆様の意見、すごく、あ、こういうふうな考え方があるんだなというのは、とても今日おもしろく聞かせていただいておりますので、ちょっとお聞かせいただければと思います。

◎会長【村尾公一君】 守屋都市計画課長。

◎都市計画課長【守屋清志君】 用途地域が第一種低層住居専用地域ということですので、高さも10メートルで制限をしております。目指す土地利用としては、低層の戸建ての住宅、2階建てぐらいの戸建ての住宅が建ち並んでいるようなイメージをしていただければと思っております。

以上です。

◎会長【村尾公一君】 ほかにいかがですか。浜中委員。

◎第7番【浜中賢司君】 今、いろいろ意見が出た話の続きになって恐縮ですけど、まず、この地区に3割の30・60を40・80にしたのは、今、積み残しというお答えをいただいたんですけども、それも含めて、まだ250ヘクタールぐらいですか、残っているのがございますよね。意見の中でめじろ台の大きい面積のところのあり方もあるし、また、これ、今回は120という地区計画がございますけど、その小さいのがまたまずいんじゃないかという両方の意見があると思うんですけども、今、人口減少になれば、やはり量よりは質ということに当然住宅環境もなってきたと思うんですね。ですから、これを今回40・80にしたことが、たまたま隣の施設の計画がある程度進んできたという段階でおやりになったのか、もう少

し全体の計画の中で、積み残した30・60のところを将来的にも40・80にしていく方針なのか、ちょっと方針をお聞きしたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 都市計画課長。

◎都市計画課長【守屋清志君】 30の60の建ぺい・容積でそのまま置いてあるところについては、こちらのほかではどういうところがあるかといいますと、都市計画公園とか、墓地だとか、学校のグラウンドだとか、あと、ゴルフ場等々がございます。要は、これから住宅利用といいますか、そういった土地利用を展開していくようなところではない、低利用地といいますか、あんまり活発に活用されないようなところがございますので、今のところそこを40の80というような建ぺい・容積に変えていくつもりはございません。ですから、このインター北のエリアが最後のエリアだと思っておりますので、こちらを順次変更していくという形になろうかと思えます。

◎第7番【浜中賢司君】 たしか、事前といいますかね、私もちょっといろいろ調べてみたんですけど、確かにもうここが最後に近いと思うんですね。ですから、あと、こういう地区計画、あるいは都市計画というのは、個人の権利にも少し及ぶ話ですよ。実際その30・60のところの価値と40・80の価値というのは、ある意味違う現状がありますから、今回変えていただくのは、私は適正な話かなと思っています。住宅のあり方をどうするのかというのは、先ほども課長のほうから話があった全体のマスタープランの中でね、大きい面積がいいのか、小さいほうがいいのか。大きいのも時間がたてばいろんな障害も出るんだということもお話しただきましたので、それはマスタープランの中で、八王子市の住宅のあり方、あるいは将来のあり方をしっかり議論していただきたいなと思っています。

30・60を40・80にしたことも当然、ちょっと素朴な疑問は、なぜここが積み残したかがちょっとわかんなかったんですね。さっきの説明でも、商業施設の一部には、まだ30・60が一部残って、それもその商業施設がある程度理由で今、残してあって、これも将来四・八に直すのか、ほかの用途地域に変えるのか、あると思いますけれども、この隣を四・八に変えたのは、第一義的にはその積み残したことだけでなく、商業施設の進行ぐあいというのがあったのか、ちょっと確認をさせていただきたいと思えます。

◎都市計画課長【守屋清志君】 こちらのインター全体を30の60で残した理由でございますが、大きな都有地がございます、その都有地の利活用が、平成14年の時点では明確になっていなかったというところで、こちらについては30の60のまま残しました。で、ある程度その都有地を含めたインターの北側の整理がここで見えてきましたので、その中で特に地元からも要望が出ておりました、その30の60を40の80に早くしてくれというところがございますので、そこをまずは先行させていただいてやらせていただいたという次第でございます。

◎第7番【浜中賢司君】 じゃあ、最後ですけども、120平米にするということは、14

年でしたっけ。一斉に見直して直したときの、私もちょっと職業柄そんなことも関係したんですけども、価値が相当違ってくるんですね。ある面積では当然1割増えて、容積率も2割増えるわけですから、ある意味、上に一部屋ぐらいできるぐらいの面積になるわけですけども、120平米というのは非常にまた質からしたら小さいんですね。その120平米は減らして、結果的には建物の面積は変わらなくなっちゃうんですね。130とか、40だったので3割でできた面積が120でできることになりますから。でも、結果的には、先ほど宮瀬委員が言ったようにね、質が悪くなるようなことはまた問題があるかと思えますけど、その120平米の議論というのは、どういう場所で、どこでお決めになるのか、ちょっと参考にお聞かせいただきたいと思います。

◎都市計画課長【守屋清志君】 建物の最低敷地面積の120平米をどうやって決めたかという事なんですが、まず1つには、先ほどもお話ししたように、近隣の既に地区計画をかけて40の80に建ぺい・容積を上げたところの最低敷地面積が120平米であること。それから、国のほうでこういった住生活基本計画における誘導居住面積水準というのがございまして、大体どのくらいの面積があれば、住宅といいますか、居住として適しているかというのがございます。これが大体約125平米になっていること。それから、うちのほうの八王子市の宅地開発指導要綱におきまして、こちらでも指導するに当たりまして、面積の最低限というのを決めていまして、第一種低層住居専用地域の40の80ですと、その最低面積が120平米、平均が125平米に定めているというのがございまして、そういった数字を用いまして、今回につきましては、120平米に設定をさせていただきました。

◎第7番【浜中賢司君】 質問はもうこれで終わりですけども、先ほどのこの会の議論がね、やはり住宅のあり方にも及ぶと思うんですね。ですから、120の面積はただ単に数字じゃなくて、これから住宅をどうしていこうかと、質をどうするのか、例えばめじろ台の話が出ましたけど、あのときは150とか、180とかって決まっていたと思うんですけど、これは分割もできないというような時期の価値観だと思うんですけども、全体の計画は、今、この都市マスの議論の中でしっかり、数字をいじるということではなくて、どうあるべきかというのは考えていただきたいなと申し上げて終わります。

◎会長【村尾公一君】 ほかにいかがですか。鈴木委員。

◎第9番【鈴木勇次君】 今の120のお話なんですけどもね、既存の建物が80棟あるということなんですけども、地図上、見る限りは大きな農家さんも相当あるのと、あと、また、下のほうでは小さな住宅地も若干あるんですけども、既存の住宅との関係で150にした場合にひっかかってしまうというようなことは検討されましたか。そういう方々との権利関係ということで120ということを決めたということはございませんか。

◎会長【村尾公一君】 守屋都市計画課長。

◎都市計画課長【守屋清志君】 120に定めるに当たりましては、住宅の面積について、一

定程度を調査させていただいて、120に設定した場合、既存不適格になるのがどのくらいかというのをまず出させていただきました。約12棟ございまして、率にすると15%ございます。ただ、こちら、既存不適格になったとしても、適用除外の規定がございまして、それは八王子市の条例の中で定めがございまして、今回の都市計画が決定され、条例が施行されたところをラインにして、その前のものについては、その120平米未満でも建物が建つようになっております。そういった適用除外も設けておりますので、そういったものも含めて120がある程度妥当なのかなというところで、そういう設定をさせていただきました。

◎第9番【鈴木勇次君】 150にした場合の不適合は調べました？

◎都市計画課長【守屋清志君】 すいません。150にした場合の設定は考えておりませんでした。

◎第9番【鈴木勇次君】 いろいろご指摘もあるんですけども、大体大きな住宅開発の整備をする場合には、良好な住宅を建設していこうということになると、50坪以上にしよう、大体150平米以上にしようというようなことが大体標準的になっているんですけどもね。ミニ開発が進んだ場合の、そういう場所のところなんかは比較的狭いですよね、30坪ぐらいとかね。120平米というと30坪以下も認めるということになっちゃいますのでね。かなり、こういう良好なね、これから整備していけるという意味では良好な土地の環境ですから、若干狭いなということをごさう思われますね。その辺ではもう少し何とかならなかったのかなという思いは、感想としては持ちますけれどもね。地権者との話し合いだとかが、要望がそこまで具体的に出ているという感じはしないのでね、市が適当な数値ということで考えた数値なのかなと思うんですけども、若干狭いなという感じはします。

以上です。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言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】 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3号、八王子都市計画用途地域の変更について及び諮問第4号、八王子都市計画地区計画滝山・梅坪地区地区計画の決定について、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】 挙手が過半数でございます。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とすることに決定いたします。

◎会長【村尾公一君】 続きまして、諮問第5号について、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。都市計画部長。

◎都市計画部長【駒沢広行君】 それでは、諮問第5号、八王子都市計画生産緑地地区の変更についてご説明いたします。

本案件は八王子市決定でございます。生産緑地地区の都市計画変更は、年1回追加及び削除を行う案件をまとめ、毎年この時期の都市計画審議会に付議し、都市計画の手続きを進めております。本案件の資料ですが、都市計画決定図書をまとめたA4版の諮問第5号資料及びA3版の諮問第5号参考資料でございます。

諮問第5号資料の内容についてですが、2ページ目をお開きください。まず初めに、今回変更を行う都市計画の種類と面積について記載してございます。その下に削除のみを行う地区についての変更内容を記載してございます。表の左から順に地区番号、地区名、位置、削除面積及び備考欄となっており、上から下に向かって地区番号順に整理しております。3ページにつきましては、追加のみを行う地区について変更内容を記載してございます。表の構成は、先ほどの削除のみを行う地区の場合と同様でございます。4ページから5ページについては、変更前及び変更後の新旧対照の一覧を記載してございます。表の左から順に、地区番号、変更前の面積、位置、変更の内容、変更後の面積の順に記載しており、こちらも先ほどと同様に地区番号順に整理してございます。6ページには、今回の変更の概要として、変更前と変更後の地区数及び面積を記載しております。7ページ以降は、今回変更対象となる地区についての計画図でございます。また、A3版の諮問第5号参考資料は、表面には、A4版の諮問第5号の2ページ、3ページ及び6ページの内容をまとめており、裏面には、変更箇所の位置を記載しております。

それでは、今回の変更概要から説明いたします。お手元のA3版の諮問第5号参考資料をごらんください。左上の1番、変更概要でございます。現在1,118件、面積250.92ヘクタールを指定しているところを、今回の変更により1,106件、面積247.64ヘクタールとするものでございます。生産緑地地区の指定は、平成4年度より実施しており、その後は一定の要件のもとで、他の都市計画との整合を図りつつ、追加及び削除を行ってまいりました。生産緑地地区の追加につきましては、指定に関する要綱を定め、要綱を満たした農地等について、公害または災害防止の観点から、特に効果が期待できるもの等として追加指定を行っております。なお、指定の要件等につきましては、右下の4番に八王子市生産緑地地区指定要綱から抜粋したものを記載しておりますので、ご確認ください。また、削除の要件につきましては、公共事業の施設用地への転用が行われた場合や農地等の主たる従事者の死亡、または故障に伴い営農が困難になった場合などに削除を行っております。

それでは、今回の都市計画の変更につきましてご説明いたします。

A3版、参考資料の2番、削除のみを行う位置及び区域についてご説明いたします。今回削除の対象となる地区は35件、面積は約3万9,360平方メートルでございます。削除の形態としては、地区の全体を削除するものが17件、地区の一部を削除するものが18件となっ

ております。削除理由の内訳につきましては、5件が公共事業により公共施設等に転用されたもの、30件が農業等の主たる従事者の死亡または故障によって営農が困難になり、行為制限が解除されたものでございます。

続きまして、A3版、参考資料の3番、追加のみを行う位置及び区域についてですが、こちらは、八王子市生産緑地地区指定要綱の指定要件等を満たすものとして6件、面積にして約6,430平方メートルを追加指定いたします。指定の事由は、参考資料のとおりでございます。

以上、ご説明いたしました削除及び追加を行う地区について、例を挙げてご説明いたします。それでは、A4版の諮問第5号資料に戻っていただきたいと思っております。まず、インデックス1番をお開きください。15ページでございます。図面右上に凡例がございます。これ以降、この凡例を参考にござらんください。

では、変更箇所についてご説明いたします。こちらは、公共施設の設置による削除でございます。図面中央の地区番号376番でございますが、こちらは梅坪町地内にあり、削除する部分は矢印で示した道路に沿って黒く塗られた部分で、地区の一部である約310平方メートルを削除するものでございます。削除の理由といたしましては、市道加住65号線の整備によるものでございます。

次に、営農困難による削除の例でございます。資料のインデックス2番をお開きください。26ページでございます。図面中央の地区番号1231番でございますが、こちらは鑓水地内にあり、変更する区域は黒く塗られた部分で、地区の全部である約720平方メートルを削除するものでございます。削除の理由といたしましては、主たる従事者の死亡により、地区の買い取り申し出がありましたが、買い取りを希望する地方公共団体等がなく、生産緑地法第14条の規定により、営農以外に使用する行為の制限が解除されたものでございます。

次に、追加指定による例でございます。インデックス3番をお開きください。16ページになります。図面右側の地区番号443番でございますが、こちらは、宇津木町地内にあり、ピンク色に塗られた部分を公害または災害の防止の観点から、特に効果が期待できるものとして面積約970平方メートルを追加するものでございます。今回の変更いたします代表的な地区の説明は以上でございます。

なお、この変更について、10月10日より2週間、都市計画法第17条に基づく公告縦覧を行いました。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。よろしくご審議くださいますようお願い申し上げます。

◎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。委員のご発言を求めます。渡口委員。

◎第11番【渡口 禎君】 ちょっと確認をさせていただきます。最終ページの3番の一覧表で見ますと、削除という理由については、35件中30件が営農困難ということで、状況はもうわかるんですけども、この認識というか、非常に多いなという認識はするんですけども、

時代状況も踏まえて、この認識についてはどう捉えているか、ちょっとご確認させていただきたいと思います。

◎農林課長【高橋政雄君】 委員さんおっしゃるように、35件という中では多いと思うんですけれども、農業従事者の高齢化とか、相続後の農業従事後継者がいないというような例があって、このように出ていると思います。市としても、農林課としてもいろいろな対策の中で農業ボランティア制度とか、あとは、農業の体験農園とか、そういうようなものが、事業を支援して農業を続けられるような、要は政策は打っているんですけれども、なかなかそういう希望者があられないで、このように減っていつているというような現状だというふうに認識しております。

◎第11番【渡口 禎君】 まあ、想像つくんですけれども、ぜひ、今後の農業対策というか、そういう中でうまく活用していただければなと思っております。

ほかの公共事業の5件とありましたけれども、具体的に活用が決まっている箇所というのはありますでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 守屋都市計画課長。

◎都市計画課長【守屋清志君】 公共事業の5件の買い取りでございますが、2件が市道の拡幅でございます。あとが公園が2件ございます。これは片倉城跡公園でございます。それと、あと、国道、国が1件でございます。これは南バイパス1件でございます。

以上でございます。

◎会長【村尾公一君】 よろしいですか。そのほかご発言、はい、どうぞ。鳴海委員。

◎第15番【鳴海有理君】 今回もかなりね、年々この生産緑地が減少してきている中で、今回もかなり削除を行うのが多いなという印象を受けているんですけれども、八王子のこういった農地保全の対策として、先ほどの農林課長からもお話があったようなボランティアの制度ですとか、あと、農業者の受委託制度ですとか、市民農園の転用ですとか、いろいろなこういった後継者がいなくて営農が続けられないというような方たちに対する対策というのが考えられてきていると思うんですが、こういった生産緑地の削除の申し出があった場合に、例えばこういう制度を使って続けてみないかとか、市民農園に転用してみる方策など、そういった活用は検討されなかったのか、こういった働きかけをしてきたのかということをお伺いいたします。

◎会長【村尾公一君】 高橋農林課長。

◎農林課長【高橋政雄君】 先ほどお話しした農家の体験型農園等、いろいろな農業委員会とか、総会とか、JAさんなんかには会う機会がございますので、そういうところでご説明をしたりしております。また、これは東京都全体としてでございますけれども、都内の市街化区域に農地がある区市町村38自治体で構成している都市農地保全推進自治体協議会というのがございまして、今年度も国土交通省や農林水産省に対して都市農地の保全を推進していただきたいというような要望書を提出いたしました。また、東京都農業会議からも、東京都に対して都市

農地の保全に対して、相続税等の猶予というんですか、そういうような要望を出しております。

◎第15番【鳴海有理君】 全体としてはそういう動きはあるかと思うんですが、ちょっとお伺いしたいのは、こういった削除の申し出があった地権者さん、農家さんに直接個別に制度の案内や市民農園への転用や活用というような相談を受けたりですとか、一緒に検討したりとか、こういった案内をしているのかということなんですが、何かありましたら、お伺いします。

◎農林課長【高橋政雄君】 その件につきましては、農業委員会のほうに相続税の申請の関係で相談に見えますので、例えば先ほど言ったような農家の体験型農園とか、調整区域であれば、いろいろの続けられるような、こういうような経営をしたらどうですかというようなアドバイスはさせていただいております。しかし、相続等で発生しますと、いろいろ相続税等の問題がございまして、なかなかいろいろ個人のご都合もあるので、このように減っているのかなというように感じております。

◎第15番【鳴海有理君】 農業委員会からそういった相談を受けて検討されているということでもよろしいですかね。すいません。もう一回確認させてください。

◎農林課長【高橋政雄君】 農業委員会に相続に関して届け出とか、いろいろな相談はきますので、そういうときには、先ほど言った体験型農園とか、そういう手法もありますので、続けていただければよろしいじゃないですかというようなご提案はさせていただいております。

◎第15番【鳴海有理君】 相談があったときにはそういう提案をしているということで、ぜひ、これだけ何件も削除要件があって、営農困難になっているケースがある中で、やはり積極的にこちら側から続けられる方策を提案していけるような対応をとっていただきたいなと思っております。

また、これだけ削除、営農困難な方が増えている中で、一方では、農地を拡大したいという積極的な農家さんも中にはいらっしゃる。しかし、農地を借りようと思っても、なかなかどこを借りていいのか、農地規模拡大を図ろうとしてもなかなか難しいというような状況も一方で聞いているんですけれども、例えばその周辺の農家でここは営農困難になってきているので、拡大してみてもどうですかとか、そういった周辺との、声をかけて拡大していく農家を増やしたりですとか、そういった働きかけというのはないのでしょうか。

◎農林課長【高橋政雄君】 現在、検討している農地、いわゆる農地バンクというような形の中で、借りたい人、貸したい人のような調査を行っております。その中で農業を拡大したいとか、そういうような方々には、今後、そういういろんな制度を利用させていただきたいと思っておりますので、その中では、農業委員会やJAなどと協力しながら、連携をとりながら、そういう方々に事業拡大していただくように話をしていきたいと思っております。

◎第15番【鳴海有理君】 これが生産緑地でなくなって、大体宅地化されることなんかが多いかと思うんですが、緑地として保全していくということ、大事だと思うので、ぜひ、そういった農地バンクのことも今、課長から出ていましたけど、考えていただきたいなと思います。

それから、その中で追加も6件出ておりますけれども、追加になった、こういったケース、歓迎される場所だと思うんですが、生産緑地のこの追加を行ったケースは、具体的にどういった経緯で追加になっているのか。こういったケースを増やしていただきたいと思うんですが、少しその経緯が、どういうケースがこういった生産緑地の追加になるのかということがわかれば教えてください。

◎会長【村尾公一君】 守屋都市計画課長。

◎都市計画課長【守屋清志君】 市では、毎年6月に広報に生産緑地の追加指定という形で掲載をさせていただいて、そちらのほうで日にちを決めまして、要件に合うものについては応募していただくというような形をとっております。また、JAのほうにもお願いして、そういった形でやっていますというようなものを配付しております。こちら、追加の方を見ますと、既に生産緑地としてほかに土地をお持ちになっている方で、この制度についても詳しいという方がほとんどでございます。そういった中で、今、現状の農地を生産緑地として指定していこうという考えの中で、皆さん、生産緑地の指定についてこちらのほうに図る次第でございます。

◎第15番【鳴海有理君】 地図をこうやって見ても、農地だけでも、まだ生産緑地に指定してない部分というのかなり多く残っているようですので、そういった働きかけ、追加指定への、積極的に追加してもらいたいような働きかけなんかも、ぜひ市のほうで呼びかけていただきたいと要望いたします。

終わります。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言あるでしょうか。鈴木委員。

◎第9番【鈴木勇次君】 生産緑地については、もう毎年減っていくというような現状があって、私も農業委員を一番最初にやらせていただいたときから比べると、もう40ヘクタール、あるいは50ヘクタール近く、10年前から比べて減っているのかなと思うんですが、今回、減るところの35件で、区画整理として事業が進展しているところ、あるいは今後、そういう計画を市のほうで考えているところに該当する地域というのは何件ぐらいありますか。

◎会長【村尾公一君】 都市計画課長。

◎都市計画課長【守屋清志君】 委員おっしゃられているのは、区画整理によって、減歩等によって生産緑地が解除になってしまうような案件ということでない。そうではなく。はい。この中に区画整理事業、市がやっている事業の中で生産緑地が解除になったものということによるのでしょうか。すいません。

◎第9番【鈴木勇次君】 区画整理地の場合、生産緑地については別に指定をすとか、そういう努力をされているというのは知っているんですが、ただ、単純にね、そういう区画整理が事業化されているところの地域で、この35件が該当するところがあるかどうかということなんです、単純に。理由は、今回は全部ね、それぞれの個別の理由があって営農の継続が困難だということが多いということは、個別的な理由としてはわかるんですがね。調べ

られていたら。

◎都市計画課長【守屋清志君】 こちらにつきましてはございません。

◎第9番【鈴木勇次君】 現在進行中のところはないということでございます。私がね、ちょっと思うんですけれども、現実には買い取り制度というのはあるわけですが、引き続きそこを農地として活用できる方が買っていただければ、現実には一番いいんですけれども、私も農業委員時代にそういう申し立てを必ずしなくちゃいけないけれども、現実にはないわけですよ、今の状況の中でね。そうすると、次には、公共の用途として使えないかどうかということが次の課題として当然出てきます。具体的にどういう形で使うかということが市、あるいは東京都のほうで決まらない土地についてはなかなか買えない、買う制度がないと思うんですね。そうすると、例えばここにも武分方だとか、大楽寺というような地域もありますけれども、現実には区画整理の地域として動き始めた時期もありました。しかし、減歩率が相当大きくて、農家さんはじめ、そういうものには協力できないというのが大方の地域の状況であったわけですね。そういう地域を公共的な用地として確保しながら、そういう将来の計画に備えていくというような買い取りが準備できないのかなというようなことも若干思うわけです。この地域、宅地整備としては非常におくれている地域ですのでね。そういうものを誘導的に市が考えられる、これは市の財政上の余裕も加味しなければなりませんけれども、そういうことも含めて買い取りということの問題を考えることが、法的にできるかできないかね、その辺も制限があるかと思うんですけれども、その点についてはどうなのでしょう。現実には難しいということなのかもしれませんけれども。

◎都市計画課長【守屋清志君】 委員がおっしゃられるような、そういった土地の買い取りにつきましては、ある程度都市計画事業として見えているようなところであれば、実際に八王子市としても買ったケースもございます。ただ、今、あくまでも予定をされている事業というところの中では、財政上の問題もございますし、そういったものも参酌しながら、今、現状では買っていないのが現状でございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 これ、生産緑地がこういう都市基盤の中で農地としての役割はもちろんですけれども、それ以外にも大きな役割があるんだということで、今、東京都なんかでは位置づけもされて、こういう農地の確保のために行政も努力しようという方向で言われているわけですね。したがって、追加指定をいかに促進するかということが一方の課題になるわけですが、こういう解除の条件があまりにも厳しいとね、農家のほうとしては、追加指定、二の足を踏んでしまうという状況も一方であるわけですよ。そういう意味では、農家の皆さんが現実には営農の継続が困難だという状況は十分にしんしゃくしなければならないだろうと思っているところなんですけれども、その判断については、農業委員会の皆さんが努力をして、事務局も含めて判断をされていると思うんですけれども、こういうものについて、都市計画課、あるいは前は室と言ったのかもしれないけれども、そこののかかわりという点ではどう

いうふうになっていらっしゃるんでしょう。現実はその農家さんの実情というものの把握というのは農業委員会が一番しているんでね、そこにもう任せて、その判断を全面的に最終判断として考えていらっしゃるのかどうかね。こういうところに持ち上げてくるときに、担当所管としてはどうかかわりをもって上げてきているのか、ちょっとご説明いただけたらありがたいなと思います。

◎都市計画課長【守屋清志君】 この生産緑地の指定につきましては、農林課と都市計画課が互いに連携をして、お互いに情報交換をしながら進めております。一方で、農地としての継続性とか、そういったものも見ていただかなければいけないですし、都市計画としての指定要件もございますので、お互いがよく話し合った中で、こういった生産緑地の指定というのをしておりますので、どちらか一方が出ているとかいう感じではなくて、お互いに協力してやっております。

◎第9番【鈴木勇次君】 最後にしますけれども、当然解除していただきたいということの申し出は、持っている土地の人からの要望として出てくるわけですが、生産緑地は比較的隣地とのかかわりが非常に大きいものですから、隣が農地の場合には特に大きな影響が出ます。そういう点では、隣の方の、特に農地、あるいは生産緑地を持っている、そういう方々との関係で必ず確認をとっているかどうか。これは農業委員会のほうからお聞きをしたほうがよりわかるかなと思っているんですけれども、手続き上、必ずその隣地の地権者、農家の方々とのやりとりというのがあるのかどうか、そのことについてちょっと伺っておきたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 高橋農林課長。

◎農林課長【高橋政雄君】 当然農林課のほうにも、多分解除ということになると、開発というようなことになりますので、その中では開発指導課のほうと連携をとって、そこは確認はとっております。

◎第9番【鈴木勇次君】 突然聞いたんでね、質問の趣旨が伝わらなかったのかもしれないですが、解除するときに、所有者からの要望で手続きに入っていくわけですが、手続きの過程の中で隣地に及ぼす影響というのが非常に大きいものですから、隣地は、特に隣が農地なんかでありますと、より影響が大きいということになりますので、必ずそういう手続き過程の中で隣地の方のご了解なり、納得がいくような説明なりが、事務局のほうからなされているのかどうか。農業委員さんの皆さんにはそういう権限も任務もありませんので、そういうことがどこかの手続きの過程で必ずされているかどうかということをお伺いしたいんです。

◎農林課長【高橋政雄君】 その解除申請の届け出が出た場合、うちの事務局とその担当している農業委員がその地主さんとその現場に向かってお話をしています。その過程の中で、当然隣が農地であれば、解除した場合の隣への影響というようなお話は一応させていただいていると思います。

◎第9番【鈴木勇次君】 隣近所で大体農業をやっている人が農業委員をやっていますので、実情としてお聞きをしたり、しなかったりということがあっていいかなというのは想像つくんですよね。ただ、制度上、きちっとそういうふうになっているというふうなことではないのかなと思いますので、特に農地の場合は影響が大きいのでね、必ず隣地の、納得いかなかったらどうなのかということもありますけれども、必ず隣地の農家の方には説明をすとか、そういうものを制度化していくということをきちっと位置づけて検討していただきたいなと思っているんです。

私の住んでいる元八王子もやっぱり相続絡みで生産緑地を解除したことがあります。かなりの広い土地なわけです。隣で大規模に農家をやっている方だったものですから、隣にそういう建物が建つと、もう農地が一定程度ね、使えなくなっちゃうということで、非常に影響が出るということで、困るなというお話も伺ったことがありますので、必ずそれを制度化して、隣地の農地については、特に所有者の方に説明をしにいく、了解をいただくという手続きを踏んであげていただきたいなと思っているんですけれども、いかがですか、今後の問題としてなんですが。

◎農林課長【高橋政雄君】 農林課のほうでは、今まで農業委員会とその現場を調べる中では、そこまでの制限はかけてはないというふうには認識しております。ただ、広大な農地が開発されるに当たりましては、開発指導要綱がございますので、そこら辺は、隣地の影響については開発の中で制限をしているかどうか、ちょっと私ども、所管ではございませんので、わかりかねるんですけれども、確認はとっているというふうには認識しております。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますでしょうか。どうぞ、伊藤委員。

◎第8番【伊藤祥広君】 私、都市計画審議会、初めてなので教えてください。生産緑地で今回この解除と追加ということなんですけど、これ、生産緑地は、市街化区域内の農地を保全して、住環境というか、そういうのを守ろうというんで、見ると1974年からスタートしていると書いてあるんですけど、さっき鈴木委員が、ピーク時から40ヘクタールだか、50ヘクタール減ったということなんですけど、ピークがいつごろで、どれぐらいの面積があって、最近の傾向はもうずっと、今回も3ヘクタールですか、追加とプラ・マイ含めて減っていますけど、どんな傾向になっているのか教えていただきたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 守屋都市計画課長。

◎都市計画課長【守屋清志君】 まず、生産緑地のピークでございますが、平成6年の9月30日に決定告示しました299.62ヘクタールがピークでございます。それから、年々減っております。現在では、平成25年、今回でございますが、247.64ヘクタールですから、その部分が減少しております。

◎第8番【伊藤祥広君】 そうすると、過去どんなイメージで減っていったのかかわからないんですけど、おそらく今回3なので、ピークが平成6年だ、20年前ですよ。大体これくら

いのペースで平均すると減っていつているのかなという気がするんですが、さっき他の委員からも、貴重な農地というか、緑地なので、残す方法を、いろんな提案もあって、市も対応していますということなんですけど、この傾向というのは続くとすると、20年で50ヘクタール減ったんで、このままいくと、最後なくなっちゃうと思うんですが、それはいたし方ないんですかね、どうお考えなんでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 高橋農林課長。

◎農林課長【高橋政雄君】 委員さんおっしゃられるように、20年間で50ヘクタール減ったというふうに、このままいけば減ってしまう、ゼロになってしまうんじゃないかというようなお話もございましたけれども、先ほどもちょっとお話しいたしましたけれども、それは都市部における大きな農業経営の課題だというふうには認識しております。その中で、先ほどのお話の繰り返しにはなるんですけれども、今後、いろいろな制度、ボランティアとか、体験農園などの事業を広く広めて、生産緑地が減っていくものの対策というふうには考えております。

ただ、市街化区域の農地、生産緑地、今、お話がありましたけれども、市街化区域の中にはまだ180ヘクタールぐらい、生産緑地にされていない農地もございますので、全てが減っていくというふうには考えておりませんので、八王子で言えば、例えば若手の農家がいろんなことを考えまして、今、若手農家で6人ぐらいが新たなパッションフルーツみたいなものを、レモンみたいなものなんですけれども、そのようなものを生産して、新たな6次産業として、例えばケーキにするとか、そういう意欲ある農家の方もいますので、農林課としましては、そういう方々を、都の補助事業なり、市の独自の補助事業なりを利用してバックアップをして、減少に歯どめをかけていきたいとは考えております。

以上です。

◎第8番【伊藤祥広君】 ありがとうございます。それと、私の認識では、間違っていたらごめんさいね。生産緑地というのは、別に市がここがいいから指定するというんじゃなくて、あくまで地主さんの申し出で指定をしていくんですよね。そうすると、人様の土地なんでね、いろいろ市がサポート策を考えているよと言っても、今回営農困難というのがずらっと書いてありますけど、八王子も広いので、例えばなんですけど、今は受け身の状態なわけじゃないですか。あくまで地主さんが言ってくれるか、言ってくれないかということですよ。自分は今、北野に住んでいて、周りに生産緑地って、緑かなんかの柱が立っているやつですよ。ありますけど、生産緑地って、一回解除されて宅地化とかなればもう二度と戻らないんですよ。それをもう一回、10年間生産緑地をお休みにしてもう一回指定しようといっても、基本的には土地相続だったり、いろいろあって、だんだんその周囲の状況もありますから、なくなっていくじゃないですか。例えばなんですけど、それはちょっと制度的にできないのかもしれないんですが、ここは、まあ、このまま地主さんの意向で申し出があれば、条件に合えば受けるし、困難になっちゃえば解除されていってもしょうがないというエリアと、いや、ここは絶

対やっぱり残してもらおうというんで、その優遇、たしか税とか優遇措置があるんですよね。そういうのをめり張りつけるとか、そういうのもしていかないと、なかなか体験農業とか、ボランティアとか、そういうことだけで守っていくというのは難しいんじゃないかなという気がするんですが、その点はどうですかね。

◎農林課長【高橋政雄君】 委員さんおっしゃるように、農家さん、特に市街化区域の生産緑地、農地をお持ちの方につきましては、農地が、それを転売するとか、そういうこともありますし、ただ、意欲ある方は、そこを制度を利用してね、相続税の関係もございますので、生産緑地に指定して、農業経営をさせていただいているということなので、その地区ごとに指定するとかというのは、個人の財産なので、そういうことはちょっと難しい話かなとは思いますが、以上です。

◎会長【村尾公一君】 ほかにいかがでしょうか。星野委員。

◎第5番【星野直美君】 すいません。じゃあ、少しだけ。今の農業のお話を伺っていて、私は農業に従事したことがなくて、この農業従事者の方は、営農が困難だからといって手放してしまうんですけれども、今、いろいろボランティアをやったりとか、継続をしていくということを私たちは考えているんですが、農家の方たちというのは、ほんとうは何をしてほしいのか、この農業を続けていきたいのか、ほんとうに手放してお金にしたいのか、相続の関係で。本当のその思いみたいなものというのが、農業側からはどんなふうにかかっているのか、もしわかったら伺いたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 高橋農林課長。

◎農林課長【高橋政雄君】 農家数も1,300以上、1,320戸ぐらいございまして、その中でも専業という、農業だけを生業としているのは180戸ぐらいがございまして。そういう方々は、それと兼業農家っていますけれども、要は生産をして、それを生業としてやっていきたいという方は多いと思います。ただ、先ほど相続税の関係とか、後継者がいないというようなことを言っている方は、やはり農地も狭かったりするような場合もあるのかなとは考えておりますけれども、先ほどちょっとパッションフルーツのお話をしましたけれども、すごく意欲的な方は八王子には大勢いらっしゃいますので、まだ農業に対しての気持ちがあって、農林課としても、そういう人をバックアップして八王子の農業を応援していきたいとは考えております。

◎第5番【星野直美君】 田舎暮らしが好きなのと、農業は違うんだというのをこの前言われたことがあって、農業って大変なお仕事だなんていうのはすごく実感しているところなんですけれども、先ほどの伊藤委員のお話でもありましたけど、20年で50ヘクタール減っていったら、八王子は農業がなくなってしまうんじゃないかという、そういうふうなことも考えなければいけないところかなと思うんですけれども、今、課長おっしゃられたように、やる気のある農家の方を入れていかれるような、もっとハードルを下げた農業の従事者が増えるような、そ

んな取り組みも続けてやっていただければいいなということをご要望して、終わりにします。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言なければ、はい、どうぞ。浜中委員。

◎第7番【浜中賢司君】 1点だけちょっと確認といいますかね、今、議論を聞いてまして、最後には、やはり都市農業というか、そういうもののあり方もどこかで議論しなきゃいけないのかなという感想なんです。

で、もちろん生産緑地は固定資産税の猶予でありますとか、相続税の猶予でありますとか、非常に、ある意味、農家をやるために税金を免除しているわけですから、生産緑地を削除することになれば、その社会的な損失といいますかね、そういう考えもあるんじゃないかと思うんです。猶予してきたということは、国全体の税金を少し抑えていたわけですから、仮にそれを、生産緑地を条件が整って解消したとしても、相続税はさかのぼって課せられるのかもしれませんが、固定資産税はそのままですから、結局はその間農業をやっていたメリットということ、次に引き継げないというのが今までの議論の核だと思うんですけれども、特にそれぞれ首都圏の中でこの法律があるわけですが、八王子市の特に都市農業に対して、政策的にもある意味、例えば道の駅の成功ということも含めれば、うまくいっているんだと思うんです。その中で調整区域の、今、900ヘクタールぐらい、八王子市、農地あると思うんですけれど、半分が市街化区域にあるわけですね、四百五、六十あると思うんですけれども、また、そのうち、今言ったように400ヘクタールぐらいずつ毎年減っていくということ、黙って見ているのも、農家のその所有者に対してもしっかりとお願いするのも大事ですけど、税制をこれだけ優遇しているんだから、もう少し何とかということもあると思いますけれども、それは、やはり市のほうで政策的に都市農業を八王子市としてどうしていこうかという方針を出してあげて、それで、生産緑地を、今、伊藤委員が提案したように、何か買い取るのか、あるいは別な制度を都市農業をうまくやるためにはこういう方法があるよというようなことは、ただの就農とか、新しい方にやっていただくということだけでなく、農地をどうやって守るかという特例みたいなことは今の時点ではお考えになれませんか。

◎会長【村尾公一君】 高橋農林課長。

◎農林課長【高橋政雄君】 農林課としましては、都市農地というのは重要なものだというの認識しておりますので、先ほどの都市農業の推進に、先ほどお話ししましたような一つの方策でございますけれども、ボランティアとか、あとは、農地の貸し借りの促進とか。ただ、もっと魅力を持たせるように、6次産業などを推進して、また、市独自の補助事業なども展開をしていきたいと思っております、それで、安定した収入が得られるように、それと伴って後継者の育成なども促進していきたいと思っております。

それと、当然のことながら、地産地消の推進、先ほど委員もおっしゃられましたように、道の駅滝山を活用して都市農業の振興に努めたり、いろいろ関係部署と連携を図りながら、農業振興と農地の保全に努めていきたいというふうには今のところ考えております。

◎第7番【浜中賢司君】 ありがとうございます。農林課長にお答えいただくのは、非常に難しい話かもしれませんが、全体として八王子市のこの地の利を活かした生産緑地のあり方というのはちゃんと議論をして、方法とか、法律論は大変難しいところもあると思うんですけども、道の駅の成功でありますとか、それから、中核市をこれから目指すとか、そういうことも含めまして、この首都圏にあって農地は最大の面積を持っているわけですから、これをどうやって維持するかということは、今の生産緑地が削減されていくということに象徴されているように、非常に危機感はあるわけですが、農業に対しても八王子市がどう取り組むかは今、難しいでしょうけど、取り組んでいくのかいかないのかというようなところは、副市長、どんなお考えでしょうか。それを見据えて、さまざまな場所でこういう方法がある、ああいう方法があるって、今、委員の中でも意見がありましたけど、それを議論していくべきじゃないかなと思うんですけど、まず、大方針として、都市農業を八王子は進めていくんだと。そのために農地をどうしていこうという議論になると思うんですね。で、大方針とって、今出せるわけではないでしょうけど、もしお考えがあればお聞かせいただき、それを参考にしたいと思いますが、よろしくお願いします。

◎会長【村尾公一君】 村松副市長。

◎副市長【村松 満君】 この市街化区域内の生産緑地につきましては、おっしゃられるように、やはり都市農業にとって非常に重要なものであると。生産緑地そのものが市内、非常に少なくなつたとはいえ、まだ八王子市は、農業出荷額、東京都随一でございます。したがって、都市農業としての発展をこれからもしっかりと見守っていかねばいけないと考えております。そういう意味で、この生産緑地の確保というのは、都市計画的な緑地の保全ということに加えまして、都市農業の発展という面でも非常に重要なものであると考えておりますので、このまま毎回毎回4ヘクタール減っていくというような状況は、非常に私どもとしてもじくじたるものがございますが、現状、生産緑地の制度の中で相当頑張っていると思っておりますが、その制度の制約の中でやむを得ない状況になっていると思っておりますが、しっかりと都市農業、それから、都市の緑化、これについて維持できますように、これからもしっかりと対応していきたいと思っております。

◎会長【村尾公一君】 浜中委員。よろしいですか。ほかにご発言、よろしいでしょうか。

ご発言もないようなので、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、挙手といたします。

諮問第5号、八王子都市計画生産緑地地区の変更について、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】 全員でございますので、本案件につきましては、原案を適当なものと認める答申とすることに決定いたします。

以上で本日の審議は終了いたしました。

.....
◎会長【村尾公一君】　　続きまして、報告事項の申し出が1件ございます。

八王子市都市計画マスタープランの改定について、報告願います。中邑土地利用計画課長。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】　　それでは、八王子市都市計画マスタープランの改定作業の途中経過についてご報告させていただきます。

初めに、資料のご確認をお願いいたします。資料は4種類でございます。まず、A4片面1枚で本件の概要を示しました報告事項資料でございます。続きまして、別紙1、平成24年度中間とりまとめに対する意見募集の結果について、A4縦、全4ページでございます。続きまして、別紙2、都市計画シンポジウム～『協創』の都市づくりを目指して～の報告、A4、両面1枚でございます。続きまして、別紙3、地域別ワーキング実施概要、A3横、折り込みで全7ページでございます。続いて、別紙4、将来都市構造の検討、A3横、折り込み1枚でございます。不足はございませんでしょうか。

それでは、本件の報告目的についてご説明をさせていただきます。報告事項資料をごらんください。

平成24年度から改定作業に着手しておりますが、2年目となる今年度は、昨年度の成果である都市づくりの理念と目標を踏まえ、将来都市構造と都市づくり方針の検討を行っており、シンポジウムや地域別ワーキング、こういったものをさまざまな形で市民の参画を得ながら進めております。本日は、改定作業の途中経過として、2、報告内容（2）平成25年度の作業報告に示します4項目について、ご報告をさせていただくものでございます。

初めに、平成24年度の間とりまとめの意見募集結果についてご報告をいたします。別紙1の1ページをごらんください。外部の検討委員会の検討成果であります中間とりまとめの内容について、6月から7月にかけて約1カ月間の意見募集を行いました。意見提出者は9名、意見数は20件で、いただきましたご意見は4項目に分類してまとめております。

意見の概要でございますが、1つ目は、都市づくりの理念と目標に関するもので、網羅的によく検討されているという評価に合わせまして、市民にわかりやすい表現方法についてご提案をいただきました。2つ目は、都市ビジョンに関するもので、ビジョン実現のためにマスタープランでも踏み込んだ考え方を示すべきというご意見や、市民によりわかりやすく伝えるための専門用語の表現の見直し等についてご意見をいただきました。3つ目は、都市計画マスタープランの検討に関するもので、プランの可視化やキーワードづくりの検討には、若い世代の参画が必要であると、こういったご意見をいただきました。4つ目に、その他のご意見として、公共交通の充実や採石場の跡地活用等、さまざまなご意見をいただいております。なお、2ページ以降には、各意見を記載しておりますが、説明については省略させていただきます。

続きまして、都市計画シンポジウムの開催結果についてご報告をさせていただきます。別紙

2をごらんいただきたいと思います。このシンポジウムは、市民の皆様に都市計画マスタープランを広く知っていただくとともに、地域における将来の都市づくりを考えるきっかけになることを目的に、中間とりまとめで助言をいただきました都市づくりの基本理念である『協創』の都市づくりをテーマに、基調講演とパネルディスカッションの2部構成で、約110名の方にご参加をいただき、8月23日に開催いたしました。基調講演では、検討委員会の副委員長でございます首都大学東京の吉川徹教授から、都市計画マスタープランの重要性と中間とりまとめの中で示す『協創』の都市づくりに込めた思い等についてご講演をいただきました。

続きまして、資料の裏面になりますが、パネルディスカッションでは、中間とりまとめのキーワードである「攻め」「潤い」「安全・安心」、これに関連して、日ごろから都市づくりを実践されている3名の市民の方に加え、市側からは村松副市長が参加し、「『協創』の都市づくりを進めていくためには」をテーマに、課題やアイデア等についてお話をいただきました。その中で、『協創』の都市づくりに向けて、市のさまざまな資源や多世代の人材を有機的につなげ、八王子独自の将来の都市づくりについてともに考え、つくり上げていくことの大切さについてご提言をいただきました。この点につきましては、改定作業の中で活かしてまいりたいと思っております。

続きまして、地域別ワーキングの検討成果についてご報告をいたします。別紙3をごらんください。地域別ワーキングは、地域の将来像や都市づくりの方向性を検討するため、市民の方にご参加をいただきまして、9月に実施をいたしました。本市基本構想である「八王子ビジョン2022」が示す6地域ごとに、公募市民をはじめとして、町会自治会連合会、商工会議所、民生・児童委員協議会、環境市民会議、これらの団体からご推薦をいただきまして、一地域6名から9名のグループでワークショップ形式による検討を行いました。検討の中では、地域の資源や課題、地域の重点テーマ、その取り組みへのアイデア、今後の地域づくりの方向性などについて活発なご議論をいただいたところでございます。

2ページ目からは、各地域の検討成果の概要を示しております。主な内容といたしましては、高尾山を中心とした観光のまちづくり、西インター周辺の産業振興、中心市街地の活性化、周辺住宅地の環境づくり、こういったものが挙げられております。この成果をもとに、今月、6地域で地域懇談会を開催する予定でございます。この懇談会では、特にこの重点テーマへの取り組みアイデアについて地域の皆様からご提言をいただき、この検討成果のさらなる充実を図る予定でございます。

続きまして、将来都市構造の検討についてご報告をさせていただきます。別紙4をごらんいただきたいと思います。本市は、昭和40年代以降、人口増加に伴う市街地の拡大を続けてまいりました。しかし、平成32年ころには人口のピークを迎え、平成42年ごろには人口の約3割が65歳以上と、生産年齢人口の減少とともに、高齢化は着実に進行すると予測されております。既に人口が減少している地域がある中で、空き家の増加が懸念されるとともに、公共

交通が利用しにくい地域も存在しております。このように、人口減少や少子・高齢化の問題をはじめとして、地球環境問題や地方分権における都市のあり方など、本市を取り巻く社会情勢は大きく変化をしており、高齢者をはじめとする全ての市民が豊かな自然環境の中で都市の快適性と利便性を享受しつつ、住みなれた地域で安心して住み続けられる将来の都市構造を検討する時期に来ております。次のマスタープランでは、昨年度検討いたしました人口動態や都市の密度、都市活動における移動手段、都市経営コストなどのデータとともに、東京圏における本市に求められる役割を踏まえ、右下のイメージ図に示しますように、既存のストックを活かした拠点・沿道ネットワーク型都市構造を目指したいと考えております。

この拠点・沿道ネットワーク型都市構造の考え方でございますが、左下に示しますように、1つ目は、交通空白地域も含め、公共交通や多様な交通手段の充実を図りながら、都市活動や日常生活に必要な施設、サービスが集積した拠点形成と歩いて暮らせる身近な生活圏の形成です。2つ目は、東京圏における中核都市として、活力と魅力を高めるための広域的都市機能を有する都市中心拠点を核とした、地域拠点の特性に応じた機能集積と役割を補完し合う拠点連携です。3つ目は、身近な生活圏の形成とともに、自家用車に過度に頼らない交通環境を整える移動エネルギーの効率化です。4つ目は、無秩序な市街地拡大の抑制、沿道集落における活力向上と合わせた豊かな自然環境と営農環境の保全です。そして、東京圏における本市の役割を踏まえた都市づくり戦略は、交通結節点としてのポテンシャルを活かした、中核都市にふさわしい都市基盤づくりと都市密度の維持で都市の利便性と快適性の向上を図ります。さらには、西インター周辺や新滝山街道沿道などにおいて、職住近接に資する魅力ある産業集積と地域経済の活性化を促す積極的な土地利用を進めてまいります。

以上で本件に関する説明は終わりです。

また、前回の都市計画審議会の中でご意見としていただいたものについて若干触れさせていただきます。よく八王子らしさ、こういったものというのがよくこの資料の中にも出てくるようですが、これは一体どういうことなのかといった部分がわかりづらいというご意見をいただきました。そこに関しましては、都市計画マスタープラン検討委員会の中でもお諮りしたところ、やはり多様な優位性を持っているのが八王子の特性ではあるんだけど、やはり八王子と言えどこれといったものは表現していくべきだというご意見をいただいております。また、『協創』の都市づくりという形で、協創という言葉、これの意味合いですね。協力の協に創る、これで協創（キョウソウ）と書きますが、この部分について、わかりづらいんじゃないかといったご意見もいただきましたが、文言については、それぞれ定義をしてご説明を差し上げた中で、意味を取り込んでいくという形をとるべきというふうに委員会の中でも検討されております。また、少子・高齢化の視点が、前回ご報告の中では少々足りないのではないかとといった部分もいただきましたが、今回、改めて少子・高齢化を前提とした将来のまちづくりというものに視点を置いて検討していただいているところでございます。

説明は以上でございます。ありがとうございました。

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

◎第5番【星野直美君】 それでは、このワーキング、これの資料の東部地域、私が東部地域に住んでおりますので、この辺でちょっとお伺いしたいなと思うんですけども、この東部地域の該当エリアという、この丸い赤い点々で書いてあるところが、京王堀之内と南大沢とちょっと離れた感じで、よそのエリアは大きく全体で捉えているんですけども、ここは何か小さく分断されているというか、離れ離れで見られているような、そういう印象があるんですが、住んでいけば、ここは全然近いですし、全体で見えていただけるありがたいなというものもあるんですけども、この辺のエリアは新住民の方も多くて、地元の方との接点というのも深めなければいけないというところなんですけれども、新住民の方々が今、一番注目しているというのが、学校を中心としたコミュニティをつくろうというものがすごく強く出ているところなんです。こちらの地域の資源ですとか、課題というところを見ても、学校を中心とした取り組みのようなものが書かれていない。どこかに集約されて書かれているのかもしれないんですけども、その学校を中心としたコミュニティのあり方みたいなものも、ここに盛り込んでいただければいいなと思うんですけども、その辺のところは何かこれからお考えがありますでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 中邑課長。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】 こちらのワーキングの成果につきましては、地域別ワーキングの東部地域の方々にご議論いただいて、その中で重点的に出てきたものをお示しさせていただいているものでございます。今後、たしか、そういう、例えば地域の小学校、中学校という意味での学校ですね。大学等については議論として出ているんですけども、そういった部分について、具体的に出てこなかったかなとは思っておりますが、これをもとに地域別懇談会のほうに入ってまいります。ですから、その段階で地域の方々から、さらにコミュニティを高めるような形でご意見をいただければ、そのご意見をまた参考にさせていただくと、そういった考えでございます。

◎第5番【星野直美君】 ぜひ学校を中心としたまちづくりといいますか、防犯ですとか、防災といった点も学校を拠点にすると、すごくうまく広がると思いますので、その辺もぜひ加味していただければと思います。

それと、あと、ニュータウン地区、高齢化もどんどん進んできていて、買い物不便というところもあるんですけども、この前、南大沢の三丁目のところに移動販売が来るようになって、そのときにイトーヨーカドーさんなんですけれども、その店長さんと、それから、J K Kの方と、あと、住民の方とお話をさせていただくことができたんですけども、近くにスーパーがあるんですけども、ちょっと坂道がきついから、あと、高齢化も進んでいるし、なかなか

出づらいんだけど、それが来てくれると大変うれしいと。そういう声もいただいて、それがなぜ実現できたかという、やっぱり場所の環境もすごく影響していて、広い道があったりとか、あと、柵を取り外しができるような形につくりかえたとか、住民と市も積極的に取り組んだ事業の一つでもあったようですし、あと、イトーヨーカドーさんのマーケティング能力も、それも駆使したものもありましたし、そういったこともあって、都営住宅にこれから展開をしていきたいというお話も伺っているんですね。それで、ニュータウンのほうでは、道も広くて大きなトラックが出入りできるような環境があるんですけども、ほかのエリアを見ますと、そういった道路の環境、それから、あと、都営住宅に入っていけるだけの、トラックが入るスペースがないとか、そういったこともあるんですけども、そういった買い物難民の話も先ほど出たと思うんですけども、そういったことを取り組んでいくために、この都市マスター計画、将来の高齢化に向けた、お買い物ができるような形を整えていく。それから、公共交通のあり方みたいなものも、どんなふうな展開で盛り込んでいかれるのか、ちょっと確認をさせていただきたいと思います。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】 今いただいたご意見、お話等については、一見便利と思われるニュータウン、そういった中においても大きな問題として上がっておりますし、また、西部地域等においては、かねてからそういう問題、叫ばれております。また、中心市街地においても、そういった部分が一部あるというようなお話もいただいているところですので、まちづくりの中でそういう部分を検証して、どのような形でそれを解消していけるのかといったところについて、都市計画マスタープランの中でももちろん議論していきますし、また、産業振興部との連携等についても、これから密にして対策を図ってまいりたいと、そういうふうに考えています。

◎会長【村尾公一君】 ほかにいかがですか。鈴木委員。

◎第9番【鈴木勇次君】 1点だけ、意見として申し上げたいんですけども、今日ご報告ありました意見募集の実施についてなんですけれども、この期間に他の問題もかなり市民からいろいろ意見を聞く法的な手続きもやられているんですけど、期間が6月17日から7月18日に行われたということなんですけれども、正直いいまして、この期間は半年前からもう選挙が行われるということで、都議会議員選挙、参議院選挙がまちの中では活発に議論され、行われていた時期でございましてね、ある意味では、八王子市のマスタープランについての意見を聞くという点では、八王子市の方向を決める一番大もとになるような計画についての意見を募集する期間ですから、こういう時期を、半年前からわかっていたことですから、設定をしないで、もう少しある意味で市民にゆとりがある、そういう期間を選んでやっていただきたいなということ強く思うんですよ。それは私が議員だから言うわけではありませんけれども、大方こういう市政、こういう計画に関心を持たれている方々が一番忙しい、そういう時を過ごしている状況の中でやられているということでは、意見、何人の方もいただいているんですけどもね、

やっぱり十分に集約をするということはなかなか困難だと思いますのでね、こういう時期をどうして選んでこんなことをやっているのかなということを非常に私は強く疑問に思うんですね。ちょっと考えていただきたいなと思います。

◎会長【村尾公一君】 中邑課長。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】 私、むしろ、国政、都政、そういったところで今後の日本のあり方、東京のあり方を言われるようなところで、自分たちのまちがどういうふうになっていくかという意識がむしろ高まっている時期ではないかなというふうにもちょっと考えたところはあるんですけども、時期等については、今後、さまざまところで十分検討して設定してまいりたいと思っております。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご質問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】 ほかにないようですので、これをもちまして、報告を終わります。

.....

◎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。ご苦労さまでした。

[午後0時12分閉会]