

第 1 5 1 回八王子市都市計画審議会議事録

〔諮問第 2 ～ 6 号〕

開催日 平成 2 3 年 8 月 2 6 日

八王子市都市計画審議会事務局

会 議 名	第151回八王子市都市計画審議会			
開 催 日 時	平成23年8月26日（金曜日）午前10時～午後0時23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 梶 山 修 君		会長職務代理 森下 清子 君	
	1 番 内山 徹 君	10 番 村上 正浩 君	11 番 五間 浩 君	12 番 人見 恒夫 君
	2 番 碓井 恵夫 君	13 番 井上 訓一 君	14 番 染谷 隆 君	15 番 伊藤 忠之 君
	4 番 小林 信夫 君	16 番 高木 正友 君	18 番 小石 侑子 君	
	5 番 近藤 充 君			
	6 番 宮瀬 睦夫 君			
	7 番 井上 睦子 君			
	8 番 伊藤 裕司 君			
	9 番 鈴木 勇次 君			
欠 席 委 員	無し			
市出席職員	副市長 岡部 一邦	都市計画室主幹 中邑 仁志	総合政策部長 小島 敏行	産業政策課長 豊田 聡
	健康福祉部長 坂本 誠	産業振興部ものづくり担当主幹	産業振興部長 小林 隆宣	大西 健二
	産業振興部長 小林 隆宣	住宅対策課長 安達 和之	環境部長 岡部 正明	井上 玲
	環境部長 岡部 正明	建築指導課長 伊藤 泰光	まちづくり計画部長 箕作 光一	伊藤 泰光
	まちづくり計画部長 箕作 光一	建築確認担当主幹 長谷川 仁	交通政策室長 中山 恒夫	近藤 博明
	交通政策室長 中山 恒夫	市街地整備課長	まちなみ整備部長 榎本 了	
	まちなみ整備部長 榎本 了	区画整理室主幹	都市計画室主幹 大野 哲宏	
	都市計画室主幹 大野 哲宏		都市計画室主幹 西山 忠	
事 務 局	都市計画室主幹 大野 哲宏	都市計画室主任 逸見 洋平	都市計画室主査 瀬尾 和子	都市計画室主事 日下 陽平
	都市計画室主査 瀬尾 和子	都市計画室主事 佐藤 雄一	都市計画室主査 岡部 宙	
	都市計画室主査 岡部 宙			
議 題	諮問第2号 八王子市都市計画一団地の住宅施設新長房住宅一団地の住宅施設の変更について 諮問第3号 八王子市都市計画地区計画新長房地区地区計画の決定について 諮問第4号 八王子市都市計画地区計画都立大北地区地区計画の変更について 諮問第5号 八王子市都市計画地区計画都立大西地区地区計画の変更について 諮問第6号 八王子市景観計画（案）について（景観法第9条第2項に基づく意見聴取） 報告事項 中央自動車道八王子インターチェンジ北地区まちづくり方針について			
公開・非公開の別	公開			
傍 聴 人	1人			

配付資料	<p>[事前配付資料]</p> <ul style="list-style-type: none">・ 諮問第2～6号 諮問文及び資料 報告事項資料・ 中央自動車道八王子インターチェンジ北地区まちづくり方針について <p>[机上配付資料]</p> <ul style="list-style-type: none">・ 第151回八王子市都市計画審議会次第・ 委員名簿・ 諮問資料第6号 参考資料5
------	--

〔午前10時開会〕

◎会長【梶山 修君】 大変お待たせいたしました。定刻になりました。ただいまから会議を開かせていただきます。

本日は、お忙しいところお集まりいただき、ありがとうございます。

委員定数18名のうち、半数以上の委員、本日は全員でございますが、出席されておりますので、これから第151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、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。

◎都市計画室主幹【大野哲宏君】 それでは、新たに就任されました委員の方をご紹介いたします。消防署の人事異動に伴いまして、本年8月10日に委員に就任されました、議席番号1番八王子消防署長の内山徹委員でございます。

◎第1番【内山 徹君】 よろしく申し上げます。

.....
◎会長【梶山 修君】 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をお願いします。

〔事務局配付資料説明〕

.....
◎会長【梶山 修君】 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1番内山徹委員、第2番碓井恵夫委員をお願いいたします。

.....
◎会長【梶山 修君】 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2号から諮問第5号までの都市計画決定案件4件と、諮問第6号の景観法に基づく意見聴取案件が1件です。諮問について説明を行った後、十分な議論をしていただき、審議を進めたいと思います。

それでは、諮問第2号及び諮問第3号についてですが、関連案件ですので一括審議といたします。

諮問第2号及び第3号につきまして、事務局から案件を朗読させます。

〔事務局案件朗読〕

◎会長【梶山 修君】 続きまして、市側から説明をお願いします。まちづくり計画部長。

◎まちづくり計画部長【箕作光一君】 それでは、諮問第2号、八王子都市計画一団地の住宅施設新長房住宅一団地の住宅施設の変更と、諮問第3号、八王子都市計画地区計画新長房地区地区計画の決定につきまして、関連する案件でございますので一括してご説明をさせていただきます。

はじめに、これらの2件につきましては八王子市決定の案件でございます。また、これらの2件につきましては、平成23年3月6日に、住民の方々を対象とした素案の説明会を行っておりまして、決定原案等を作成させていただいたところでございます。なお、今回の変更と決定は、具体的には現在都市計画決定されております一団地の住宅施設を廃止し、同時に地区計画の決定を行うものでございます。

それでは、まず諮問第2号、新長房住宅一団地の住宅施設の変更につきまして、ご説明をさせていただきます。

最初に、対象とする位置についてご説明いたします。お手元の諮問第2号資料2ページ的位置図をごらんください。中央左側、黒く太線で囲んでおります部分が、今回の一団地の住宅施設の廃止を行う区域でございます。この地区は、JR西八王子駅から西方に約1.5キロのところに位置します、面積約11.6ヘクタールの区域でございます。

次に、区域の現況でございますが、戻りまして1ページをごらんください。

この地区は、昭和43年に新長房住宅一団地の住宅施設として都市計画決定されており、公営住宅や都市計画公園などから成る良好な住環境が形成されてきた区域でございます。しかしながら、公営住宅は建設から約40年が経過し、老朽化により建物が除却され、現在ほぼ更地となっている状況でございます。また、この地区の周辺は民間開発等もございますが、良好な市街地が形成されている地域でもございます。

このような背景を踏まえまして、社会状況の変化に対応したまちづくりを推進するため、引き続き良好な居住環境を確保、誘導する地区計画の導入を行い、これに伴い一団地の住宅施設を廃止しようとするものでございます。

続きまして、地区計画の決定内容についてご説明をさせていただきます。対象とする区域につきましては、お手元の諮問第3号資料5ページ的位置図に示しております。

先ほど述べました一団地の住宅施設の廃止を行う区域とほぼ同じ区域となっております。一部、南側のところ、下側のところがございしますが、一体的に良好な住環境の整備を図る観点から、飛び地部分を一部含めております。

戻っていただきまして、1ページをごらんください。土地利用の方針を示しております。

土地の健全で合理的な利用を進めるため、地区内の都営住宅の建て替えに合わせ、道路、公園、緑地などを適切に配置、整備するとともに、建築物の規制、誘導を積極的に推進し、社会ニーズに対応した良質で多様な世代、世帯が居住する住宅の供給と、周辺と調和した良好な住環境を形成することを目標に、地区計画を定めるものでございます。

次に2ページから4ページをごらんいただきたいと思います。

地区整備計画におきまして、道路、緑地、その他公共空地などの地区施設を指定するとともに、地区内を大きく3つに区分し、建築物に関する制限として、用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度などを表のとおり定めることとしております。

6ページをごらんください。地区の3区分の配置を示しております。

次に7ページをごらんください。地区施設である道路、緑地、その他の公共空地の配置をお示ししております。

以上、諮問第2号と第3号につきましては、都市計画法第17条の規定に基づき、平成23年6月6日から2週間、公衆の縦覧に供したところでございますが、意見書の提出はございませんでした。

私からの説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

◎会長【梶山 修君】 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、ご協力のほどお願い申し上げます。

それでは、委員の発言を求めます。鈴木委員。

◎第9番【鈴木勇次君】 幾つかの点で確認をさせていただきたいと思っております。今回、一団地についての指定を廃止するということが載っておりますが、ここに新たに地区計画設定後に、長房団地内の北団地の住宅の方々が移転をされるということを知っているわけでございます。

北団地の建て替えに当たって、北団地には現在何戸の住宅戸数があり、この新しく地区計画が設定をされて、ここにできる都営住宅の戸数はどういうふうになっているのか。この廃止をされた従前の戸数と合わせたものが、都営住宅としてこの地区計画に設定をされた地域にきちんと建てられるのかについて、確認をしたいと思っております。

◎会長【梶山 修君】 西山主幹。

◎都市計画室主幹【西山 忠君】 北団地の現在の戸数でございますが、396戸となっております。住宅地区Aに建設いたします都営住宅の戸数でございますが、約430戸という形になっております。

◎第9番【鈴木勇次君】 そうしますと、地区計画が設定された後のことになりますが、そこには430戸しか建てられないということなのではないでしょうか。そうしますと、この指定を廃止をしたところにあった都営住宅分というのは、そこには建てられないということになるのですが、そういうことになってしまうのでしょうか。

◎都市計画室主幹【西山 忠君】 現在、地区計画に示させていただいているところで、3つの地区区分をしております。その中で、住宅地区Aにつきましては北団地の方がぜひそこにお住まいになりたいということの中で事業を進めているという形になります。

住宅地区Bにつきましては、まだその土地活用も決まっておりません。その中で、民間も含めた形と思いますが、都営住宅も含めた中で、それを否定するというものではございません。建築はできるということでございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 将来の可能性として、住宅地区Bという指定がされておりますが、そこに建て替えることは可能だというご説明だったと思うのですが、この指定の中では、1、

150戸が都営住宅として管理をされているということで、現在規定をされているわけですが、この戸数というのは、北団地以外の戸数としてここにあったのだと思うのですが、そういうふうに理解してよろしいわけですね。

◎都市計画室主幹【西山 忠君】 そのとおりでございます。北団地というか、一団地の指定の中では、戸数というものを定めなければいけないという中で、1,150戸という形のもので都市計画決定されているという形でございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 そうしますと、既に指定をされていた部分では、1,150戸というものが指定をされて、戸数としては決められていたわけですが、北団地の396戸と合わせますと、約1,500戸強の数が都営住宅として長房団地に、北団地と、この今廃止しようとしているところにあったわけですが、これらの戸数というのは、これは行政、東京都あるいは八王子市を含めて国との関係もあるのですが、住宅戸数を現状の中でどういうふうに考えていくのかという点で、若干考えが、私などとは違うところがありまして、今、市民の状況、都民の状況からすれば、こうした安価な都営住宅はもっとも必要だというふうに私は考えているわけですが、東京都のマスタープラン等ではなかなかそういう位置づけになっていないという現状もありますので、将来的にはここは住宅地区Bに追加をして建てることもできるんだという説明なのですが、東京都はどういうことを考えているのか。八王子市はそれに合わせて、こうした公営住宅が1,500戸強あったものが、現状では430戸になってしまうというような現状について、どのように考えていらっしゃるのか伺いたいと思います。

◎都市計画室主幹【西山 忠君】 東京都の考え方の中では、住宅マスタープランという形の中で示させていただいているところでございますが、その中では、現在の既存ストックの有効活用を図りながら、引き続き管理戸数を抑制していきますという位置づけにはなっております。そのようなことから、今現在の中では、住宅戸数については、今の北団地の方がお住まいの部分についてのみの考え方だというふうに思っております。

ただ、住宅地区Bについては、まだ現在のところ、今後、東京都の方針がどうなるかわかりませんが、その中での考え方が示されていく中で一定の整理がされていくのではないかと考えてございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 そうしますと、東京都の考え方が決まっていないということでありますので、今後どういうふうになるかちょっとわかりませんが、少なくとも1,150戸の戸数をここに作るという縛りはなくなってしまうというふうに考えてよろしいのでしょうか。

◎都市計画室主幹【西山 忠君】 戸数的な縛りについては、一団地という中では、やはり都市施設という中で、住宅の戸数並びに配置の方針等を定めることになるわけですが、地区計画ではそれについて戸数の制限等はございませんし配置についても定めることはありません。

ただ、その中で現実的に、その地区の用途の制限の範囲の中で可能なものはすべてできると

いう形になりますので、今後の中で、またそれは東京都の方針が決まった中で決まっていくことかなと考えてございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 あわせて、今、南団地の建て替えの事業が進んでいるわけですが、この地区には南団地の居住の人たちは移転はないわけですね。南団地については、現在の南団地の場所で建て替えるということで考えてよろしいのですか。

◎都市計画室主幹【西山 忠君】 南団地の方についても、東京都のほうで建て替え場所についての協議を行っております。南団地の方は現在の敷地の中で建て替えを希望されておりますので、その中で建て替えを実施していくという形でございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 わかりました。それともう1つは、地区計画変更後の建て替え計画の内容については、430戸の住宅が建てられるんだということで、住民にも既に説明がされているようではありますが、この日程の関係はどういうふうに進んでいくのか。一部、遺跡等もあって、そういう調査もしなければならないというようなことも噂にのぼっているようですが、南団地の計画が2回にわたって変更されて、合計で1年半、当初示された案からは延びてしまって、遅れているという状況もありまして、北団地の方々は早く、基本的には引っ越したいということを希望を述べている状況の中で、どういうふうにこれが進展していくのかなということに関心を持っておられますので、それについてちょっと報告をいただければ。

◎都市計画室主幹【西山 忠君】 北団地の建て替え計画の予定でございますが、この都市計画審議会の中でご審議いただいて答申をいただくと、その次に始まりますのは条例改定という予定になります。それを踏まえた中で、今年度末に着工を予定しているという形でございます。今年度末から25年度にかけて竣工予定とし、2棟約180戸をまず建設するという形でございます。25年度から27年度にかけまして、3棟約250戸を建設していくという予定でございます。

あと、遺跡についてでございますが、ここには以前から第2アパートというものが建設してございました。その中で既に1回調査しているという中で、東京都が市のほうの文化財課と協議した中では、既に調査済みであるという中で、調査はしない方針であるということでございます。

◎会長【梶山 修君】 ほかにご発言ございますか。井上委員。

◎第7番【井上睦子君】 私も、住宅戸数の問題についてお伺いをしたいと思います。一団地指定のときには1,150戸という計画だったのですが、実質的には何戸あったのでしょうか。解体前ですね。取り壊し前に、都営住宅として幾つ確保されていたのかということがわかれば教えてもらいたい。

◎会長【梶山 修君】 西山主幹。

◎都市計画室主幹【西山 忠君】 解体前が1,150戸という形だというふうには認識してございます。

◎第7番【井上睦子君】 そうしますと、今の質疑の中では、住宅地区Bでは今後低中層の住宅等を主体とするというふうに書かれておりますので、公営住宅とは限らないという読み方もできるわけですが、長房地域全体としては、従前の計画と、現在のこの地区計画の決定によって、公営住宅の戸数というのはどういうふうに変化するのでしょうか。

◎都市計画室主幹【西山 忠君】 現在の住宅戸数でございますが、3,038戸になってございます。将来計画でございますが、約3,210戸を予定しているということでございます。実質的には今の戸数よりも増えていくという形でございます。

ただ、長房団地の地域再生計画というのがございます。その中では、都営住宅については3,675棟を建設する予定となっております。

◎第7番【井上睦子君】 最終的には3,675戸が長房地域の中で都営住宅として確保されるというふうに理解してよろしいのでしょうか。

◎都市計画室主幹【西山 忠君】 最終的には約3,210戸というのが東京都の考え方でございます。過去の、平成6年につくりました再生計画の中では3,675戸という数字が示されていたということでございます。

◎第7番【井上睦子君】 そうしますと、公営住宅が、今、経済状態も大変悪くなっていて、都営住宅への入居希望も大変倍率が高いという中で、きちんと確保していくという方向が必要だと私は考えております。

それで、東京都が先ほどのお話のように抑制をするという中で、最終的には3,210戸という、平成6年の計画からすれば400戸程度抑制されるという結果になるわけですが、市としては、住宅地区Bについては東京都の方針がまだ示されないということで、低中層の住宅等を主体とするというような、ある意味では幅のある記述だと思いますが、この点については、東京都とは今後どのような方向で検討を重ねていくのか。

私はぜひ、公営住宅の必要性の中から、東京都に対してはこの地域についても都営住宅の設置を、市の考え方としても出していただけたらと思いますが、いかがでしょうか。

◎都市計画室主幹【西山 忠君】 都との協議という部分でございますが、この新長房住宅一団地の住宅施設の廃止また地区計画の設定につきまして協議を行ってきたところでございますが、その中で、住宅地区Bについては、現在のところ、まだ利活用が決まっていないという中で、その利活用については今後本市と協議していきますという形で、正式な回答をいただいているところでございます。

その中で、八王子市とすれば、地域の方、また周辺地域の方を含めた中で、ふさわしい土地利用が図れるようなもので、今後協議していきたいと考えております。具体的な内容については、まだ何も決まっていないという状況でございます。

◎第7番【井上睦子君】 地区計画の目標のところにも、八王子市都市計画マスタープランでは中高層住宅地に位置づけられと書いてあって、長房団地についても建て替え、改善事業を促

進するという位置づけをされていて、中高層住宅地ということなので、地域の住民の要望なり、今後のまちづくりの方向性の中で、行政としてはまだはっきりとはしていないということなのですが、ぜひ東京都との協議の中では、公営住宅の設置の方向も含めて協議をしていただけたらというふうに、ここは要望しておきます。

◎会長【梶山 修君】 ほかにご発言ございますか。小石委員。

◎第18番【小石侑子君】 今ここでこんな質問をするのはおかしいのかと思うのですが、毎回私たちは、私はもちろんそうですけれども、この八王子の行政に直接関知していない者にとっては、ほとんどの場合この審議会に来て初めて資料を見ることになります。それに、今の戸数の問題とかというのは、私の常識から言いますと、前から情報開示をしていただけたほうがいいのではないのでしょうか。それはできないことなのでしょうか。

率直に申しまして、市議員の方とかは情報がある程度入っているのかもしれませんが、私たちはそういうこともわからず審議に参加しているのです。質問で初めてわかるというのはちょっとおかしいような気がいたしますけれども、こんな質問をするのはいけないのかもしれませんが、お願いをいたします。

◎会長【梶山 修君】 ご要望ということでよろしいですか。

◎第18番【小石侑子君】 ある程度戸数とか、現在の戸数がこうであるとか、そういうものは前もって知らせていただけないのでしょうか。

◎会長【梶山 修君】 わかりました。事務局は答えられますか。

都市計画の、都計審の運用に関してという形で、私、認識したのですが、そういうことでよろしいですか。それともご質問ということですか。

◎第18番【小石侑子君】 ごく簡単なメモでもいいから資料につけていただけたら、審議を進める上でいいのではないかなと、常日ごろ思っていたものですから、つつい余計なことを質問いたしまして。行政上の規制があるのかもしれませんが。

◎会長【梶山 修君】 わかりました。

今後、例えば市議会議員の先生方は、日常、議会という、そういう場でいろいろな情報が得られます。ただ、きょう、それ以外の方々については、確におっしゃるとおりでございます。

今後、例えば都計審のこのあり方として、事前の説明会を開くとか、あるいは資料を担当のほうからお配りするとか、そういう形を今後ちょっと考えたいと思います。

会長としてはそういうふうに思いますので、事務局とも相談して、また皆さんに通知したいと思います。

ほかにご質問ありますか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

◎会長【梶山 修君】 ほかに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、審議会運営基準第21の規定により挙手とします。

諮問第2号、八王子都市計画一団地の住宅施設新長房住宅一団地の住宅施設の変更について及び諮問第3号、八王子都市計画地区計画新長房地区地区計画の決定について、原案を適当なものとする方の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

◎会長【梶山 修君】 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する答申をすることに決定いたします。

続きまして、諮問第4号及び第5号についてですが、こちらも関連案件ですので、一括審議といたします。

諮問第4号及び第5号につきまして、事務局から案件を朗読させます。

〔事務局案件朗読〕

◎会長【梶山 修君】 続きまして、市側から説明を願います。箕作まちづくり計画部長。

◎まちづくり計画部長【箕作光一君】 それでは、諮問第4号、第5号につきましては関連する案件でございますので、一括してご説明をさせていただきます。

はじめに、これらの2件につきましては、八王子市決定の案件でございます。

それではまず、対象とする位置についてご説明をさせていただきます。諮問第4号資料4ページをお開きください。また、諮問第5号資料4ページの位置図をあわせてごらんいただきたいと思っております。

黒斜線で着色している部分が、今回、地区計画名称等の変更を行う区域でございます。これらの地区は、首都大学東京南大沢キャンパスの北側と西側に位置し、平成4年に、良好な住環境を損なうことなく将来にわたり維持保全していくことを目的に、約37.2ヘクタールと47.5ヘクタールの区域につきまして地区計画を決定しております。

このたび、公立大学法人首都大学東京定款附則第3項に基づきまして、平成22年度末をもち、大学の名称が「都立大学」から「首都大学東京」に完全移行されたことに伴いまして、名称に「都立大学」を含んでおりました地区計画の変更を行うものでございます。

変更箇所に関しましては、両地区とも太字アンダーラインでお示ししているとおりでございます。名称変更のほか、法改正による変更、両地区間での文言の精査をしております。

以上でございますが、両地区の変更につきましては、都市計画法上の軽易な変更に当たるため、都市計画法第17条の規定に基づく公衆縦覧の行為は除かれております。

以上が説明でございます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

◎会長【梶山 修君】 以上で説明が終わりました。

それでは、審議を始めます。委員のご発言を求めます。五間委員。

◎第11番【五間 浩君】 基本的なことでは恐縮なのですが、確認を含めてお教えいただきたいと

思います。まず、この案件につきましては、今ご説明のとおり、大学の名称が首都大学東京ということで、平成22年度末をもって完全移行ということなのですが、私、これを拝見しまして、一般には首都大学東京というものが既に運営をされていまして、都立大学という名称は確かに以前、私たちも親しんで使っていたのですが、完全移行となりますと、何か一部そういう機能といいますか、都立大学と称さなければならない、そうしたことが今まであったといいますか、法令的な部分で残っていたという理解でよろしいのですか。

◎会長【梶山 修君】 西山主幹。

◎都市計画室主幹【西山 忠君】 都立大学で入学された方が、都立大学で卒業されると。それを待って都立大学を今まで残したという形でございます。

◎第11番【五間 浩君】 つまりは都立大学の学生さんが移行の中で、3年ないし4年おられる中で、それを待って名称を完全移行するということによろしいんですね。確認で結構です。

◎会長【梶山 修君】 ほかにご発言はございますか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

◎会長【梶山 修君】 ほかにご発言もないようなので、ただいまの案件につきお諮りいたします。表決の方法は挙手といたします。

諮問第4号、八王子都市計画地区計画都立大北地区地区計画の変更について及び諮問第5号、八王子都市計画地区計画都立大西地区地区計画の変更について、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【梶山 修君】 挙手全員であります。

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した。

続きまして諮問第6号、景観法に基づく意見聴取案件に移らせていただきます。

事務局から案件を朗読させます。

[事務局案件朗読]

◎会長【梶山 修君】 続きまして、市側から説明を願います。榎本まちなみ整備部長。

◎まちなみ整備部長【榎本 了君】 それでは、諮問第6号、八王子市景観計画(案)についてご説明いたします。

表紙を1枚めくっていただきまして、A4縦のペーパー右上に諮問第6号資料と書かれています、こちらをごらんください。八王子市景観計画(案)について(意見聴取)となっております。

本市は、本年4月1日付で景観行政団体となりました。現在、景観法に基づく景観計画の策定手続を進めており、このたび、八王子市景観計画(案)をまとめました。景観法第9条第2項の、都市計画区域において景観計画を定める場合は都市計画審議会の意見を聴かなければな

らないという旨の規定に基づきまして、景観計画（案）の内容について、都市計画マスタープランとの整合等、都市計画の観点から、本審議会のご意見をお聴きするものでございます。

まず初めに、本市における景観形成の取り組みについて概略をご説明いたします。ペーパー右上に諮問第6号参考資料1と書かれている、八王子市における景観形成の取り組みについてをごらんください。

1、景観法と景観行政団体についてですが、（1）では、平成16年6月に公布された景観法の目的として、良好な景観の形成を促進するため、景観計画を策定し、国民の生活向上並びに経済及び地域社会の発展に寄与するとされており、（2）の景観行政団体では、都道府県、政令指定都市、中核市が、良好な景観の形成に関する計画を定めることができる景観行政団体となると定められております。その他の区市町村は、都道府県の同意を得ることで景観行政団体となることができると定められており、国土交通省の発表では、本年8月1日現在の景観行政団体は510団体となっております。東京都内では、東京都のほか16の区市が、東京都の同意を得て景観行政団体となっており、本市は府中市・町田市に次いで3市目の景観行政団体となっております。

（3）景観行政団体の取り組みでは、景観法の仕組みを図示しております。景観法を根拠にして、景観行政団体が景観条例と景観計画を定め、これらを一体運用することで、これまで東京都が広域的な景観形成の観点から取り組んでまいりました。

しかし、東京都の取り組みでは、本市の各地域の個性や魅力を活かした取り組みは難しい状況であったため、本市独自の景観行政を展開することを目指し、本年4月1日をもって景観行政団体となり、同時に八王子市景観条例を施行いたしました。現在、景観形成に関する具体的な方策である八王子市景観計画の策定を進めているところでございます。

裏面をごらんください。3、景観計画策定に関する経緯と今後のスケジュールですが、景観計画策定に向けた検討の進捗につきましては、本審議会には平成21年11月の第146回と、平成22年11月の第147回に報告をさせていただいております。その後、八王子市景観計画策定等検討会議が議論を重ねてまとめました八王子市景観計画（素案）をもとにしまして、今年6月に実施したパブリックコメントや景観審議会の答申を踏まえまして、8月に八王子市景観計画（案）を策定いたしました。景観計画を10月1日から運用開始ができるように、策定手続を現在進めているところでございます。

次に、八王子市景観計画（案）についてご説明いたします。諮問第6号資料に戻り、八王子市景観計画（案）をごらんください。こちらの冊子のほうでございます。

4ページをお開きください。本景観計画の位置づけについてご説明申し上げます。

本計画は、景観法により規定される景観計画であり、八王子ゆめおりプランに即し、八王子市都市計画マスタープランを上位計画として策定するものでございます。八王子ゆめおりプランでは、計画的なまちづくりにおいて、魅力ある都市景観の創造や保全を市民との協働で進め

ていくとしております。また、都市計画マスタープランでは、都市づくりの方針、都市景観形成の方針において、市民と行政とが協働しながら、八王子らしい個性あふれる景観づくりを推進するとしております。本計画は、これらの考え方を推進するための具体的な方策であり、東京都景観計画との整合を図り、八王子市域全体を本計画の対象区域として、良好な景観づくりに取り組んでいくものでございます。

5 ページをごらんください。景観計画の構成についてご説明申し上げます。

景観計画は、実際にまちを歩き、現場のまち並みや建物等の色彩について調査し、現状や課題を分析した結果により導き出しました景観づくりの基本的な考え方や方向性を示したマスタープラン編と、景観法を活用いたしました具体的な規制誘導や、より早い段階から良好な景観づくりに向けた事前協議を行うことなどの具体的な取り組みを示しました、景観法を活用した実現化の方策編を柱として構成してございます。

マスタープラン編では、第1章で八王子市の景観特性の分析と課題抽出を行い、第2章で基本理念と目標を設定しております。景観計画の基本理念と基本目標につきましては、恐れ入りますがページが飛びまして、本編の44ページをお開きください。

豊かな自然環境との調和ということをベースに、各地域の個性や魅力を活かした景観づくりを展開して、市民の皆様が住みたいと感じるまちを目指し、基本理念は豊かな自然に抱かれた、住みたいまち、八王子といたしました。そして、八王子市の景観特性を踏まえて、各地域の個性や魅力を活かすような取り組みを進めるために、そこに掲げてありますように5つの基本目標を設定してございます。

続きまして、景観法を活用した実現化方策編の第4章、景観形成基準による景観づくりについてご説明いたします。本編63ページのA3判の地図をごらんください。

本市全域を景観計画区域とするとともに、本市の景観特性の現況調査結果を踏まえて、各地域の特性を活かした取り組みを展開するために、市域を八王子ゆめおりプランの6地域に区分し、景観形成の方針と基準を定めてまいります。その上に、東京都景観計画における丘陵地景観基本軸による取り組みを発展的に継承する緑との共生ゾーンを、次のページ、65ページの地図のように設定して、丘陵地や山並みの緑との調和、共生を図った景観づくりに取り組ま

す。さらに、八王子の景観を特徴づける多くの市民や来訪者が訪れる地区や、固有の景観資源を活用して景観づくりを展開する地区を、重点的に景観づくりを行う重点地区に指定しております。重点地区には、ページを戻っていただきまして、恐れ入りますが60ページをごらんください。60ページにありますとおり、甲州街道沿道地区、中心市街地環境整備地区、高尾駅・多摩御陵周辺地区、裏高尾、小仏地区、高尾山参道周辺地区、浅川沿川地区、この6地区を指定し、景観形成方針及び景観形成基準を地区ごとに定めてまいります。なお、重点地区は、取り組みの進捗や計画の見直し等に応じて、追加指定の検討をしたいと考えております。

67ページをお開きください。景観法に基づく届出の対象行為とその規模についてご説明いたします。

本市の景観計画の策定に当たっては、東京都の取り組みを引き継ぐ形となりますが、景観形成基準そのものを厳しくするのではなく、より多くの行為に対して届出を義務づけて、きめ細やかに協議、誘導を果たしていきたいという考え方で検討を進めてまいりました。

そこで、東京都景観計画の丘陵地景観基本軸の届出対象行為、規模をベースにして、本市が行っている既存の諸制度との整合を図りながら、全市域における建築物の建築や工作物の設置、開発行為等の届出の対象行為とその規模を定めました。さらに、68ページの重点地区における届出対象行為につきましては、基本的に区域内でのすべてのものを届出の対象とし、よりきめ細やかな景観づくりに取り組むこととしております。東京都の取り組みでは届出対象ではなかった、表の下から4番目の木竹の伐採と、一番下の特定照明を届出の対象としたことや、重点地区において、規模によらず届出対象行為のほぼすべてのものを届出の対象としたことは、本市景観計画の特徴でもございます。

なお、届出の対象行為とその規模の本市の計画と、東京都景観計画との比較につきましては、参考資料2として別途ご用意いたしましたので、あわせてご確認ください。

次に、景観法及び景観条例に基づく事前協議、届出の流れについてご説明いたします。70ページをごらんください。手順のフローをお示ししてあります。

景観づくりは事業者と協議、調整の中で、その場所に応じた計画の内容を判断していくという取り組みにより進めていくこととなります。

本市では、景観づくりに大きな影響を与えると思われる建築物については、景観法に基づき、届出に先立って、景観アドバイザーや景観ガイドラインを活用しながら協議、調整を行う事前協議を景観条例に規定しており、効果的に取り組みを進められるよう、仕組みづくりを行ってまいります。

具体的にどのようなことを守っていただくかを示す景観形成基準についてですが、76ページから192ページまでありますが、76ページから86ページまでの中央地域を例にしてご説明申し上げます。76ページをごらんください。

先ほどご説明しました、地域区分ごとに景観特性の分析や課題抽出に基づいて景観形成方針を定めております。中央地域では、テーマ1から79ページのテーマ6まで、6つのテーマを設定しております。そして、それを実現するための基準は80ページより記載してございます。

例えば下段、表1-1にございますように、項目に、配置、高さ、規模、形態、意匠、色彩、外構といった項目を立て、景観形成基準を定めております。なお、各項目にゾーン内、ゾーン外、共通とありますのは、80ページ上段の四角に囲んでいる中の凡例のとおりでございます。

また、本日机上配付させていただきました参考資料5は、東京都景観計画の中から八王子市にかかわる部分、丘陵地景観基本軸及び一般地域の景観形成基準のうち、建築物の建築につい

での景観形成基準を抜粋したものでございます。この東京都景観計画に掲げられている基準の考え方を踏襲しつつ、八王子の景観づくりに即した表現に見直したものが、本市の景観計画の景観形成基準でございます。

本編80ページにお戻りください。

ごらんいただくとおわかりになると思いますが、景観形成基準の多くが、配慮や調和という表現を用いた定性的なものとなっております。色彩基準につきましては、例えば185ページのとおり、東京都景観計画でも採用している国際的な尺度であるマンセル表色系を本市も採用して、使用してよい色の範囲を数値で定量的に定めておりますが、この色彩基準についても、単純に数値が適応しているかどうかだけでは判断せず、周辺との協調、調和について確認することとなります。一つ一つの建築行為に対し、建築物の単体だけではなく、周辺の状況も踏まえながら協議、調整を行い、よりよい景観を形成できるよう誘導してまいります。本年6月に設置しました景観審議会や、景観条例に定める専門部会や景観アドバイザー等の仕組みを活用しながら、事業者との協議、調整により取り組みを進めてまいります。

第5章の、景観に配慮した公共施設の整備についてご説明いたします。194ページをお開きください。

第5章、景観に配慮した公共施設の整備についてでございますが、地域の景観づくりを先導するために、景観法に基づく景観重要公共施設と指定いたします。

東京都景観計画では、本市にかかわるところでは、甲州街道、追分町交差点から高尾駅入り口交差点、それと多摩川が指定されていましたが、本市景観計画の策定に当たって、国や都の施設管理者と協議を進め、積極的に景観重要公共施設と指定いたします。

198ページ、199ページにありますように、景観重要道路に甲州街道、多摩御陵参道、高尾山参道、桑並木通り、西放射線ユーロード、絹の道。200ページ、201ページには、景観重要河川に多摩川と浅川、景観重要都市公園に滝山公園、小宮公園、長沼公園、平山城址公園、片倉城址公園、長池公園を指定し、地域の景観づくりを先導してまいります。重点地区指定と同様に、取り組みの進捗に応じて追加指定も検討してまいります。

204ページからの第6章では、景観法に基づく景観重要構造物、景観重要樹木の指定の考え方を示しております。

また、214ページ、215ページには、本市景観条例に基づく市民参加による地域景観資産や眺望景観の保全・活用について示しております。市民、事業者、市の協働体制により、地域のよりよい景観を保全・活用していく取り組みを進めていく考え方を示したものでございます。

また、市民との協働のほか、218ページの第8章にありますとおり、(1)の諮問機関として景観審議会の設置や、(2)の景観アドバイザーの活用、(3)の庁内、関連機関との連携体制の仕組み等、景観形成の推進体制の構築を実現して、景観計画に基づき有効な景観形成

を進めてまいります。

なお、参考といたしまして、八王子市景観条例と景観審議会委員名簿をお配りしております。長くなりましたが、ご説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

◎会長【梶山 修君】 以上で説明は終わりました。

それでは、委員のご発言を求めます。ご意見がございましたらご発言ください。五間委員。

◎第11番【五間 浩君】 それでは、コンパクトに幾つかお伺いさせていただきます。まず、今のご説明の冒頭の中で、これまでの取り組み、特に景観計画策定に関するスケジュールについてご説明がありましたが、この中で、今年の6月15日から7月14日までパブリックコメントを行われたということですが、これのまず数値、そして主要な意見、この状況についてまずお伺いいたします。

◎会長【梶山 修君】 長谷川課長。

◎市街地整備課長【長谷川 仁君】 パブリックコメントにつきましてお答えさせていただきます。

パブリックコメントにつきましては、8名の方から43件の意見をいただいております。内容といたしましては、景観計画そのものでなく、具体的な取り組みの提案が寄せられております。

具体例を何点か紹介させていただきます。

景観形成基準が共通している場合、その地区の特徴を演出するため、色彩の例を挙げれば、推薦色、提案色などの例を示してはどうかというような意見でございます。これはよりよいものを求めていきたいと思いますというようなご意見でございます。

また、ハイキングをする際に、河川の反対側に渡れるように橋、特に人道橋があるといいというようなご意見もいただいております。

また、景観計画につきましては、表現についての指摘が数件ありまして、これに基づき修正をいたしております。

◎第11番【五間 浩君】 パブリックコメントが、この会議だけではなくさまざまところでなされる中で、今も8人の方から43件ですから、やはりこの数値をどう見るかというのがあると思うんです。パブリックコメントはどうしても、自発的に寄せていただくという点から見れば、これを多いと見るか少ないと見るかですが、今後の市政に市民のお声をいただくという部分では、やはりちょっと研究の余地があるのかなという感想を持ちました。

そこで、今、主要な意見のところでは、さまざま届出をするとか、この計画の取り組みは説明されたのですが、パブリックコメントの中でより生活現場に近い視点からのご意見もいただいているような感じがいたしました。もう少し具体的に、この計画（案）の反映とこの書面では書いてありますが、どういうあたりが特に反映されたのか、もう少し具体的にお示しいたきたいと思います。

◎市街地整備課長【長谷川 仁君】 パブリックコメントの計画への反映についてのご質問にお答えさせていただきます。

基本的に、景観計画そのものへのご意見につきましては反映をいたしておりますが、景観計画についてのご質問の中で、例えば文言の中に、案の中では花柳界という言葉を使用しておりましたが、この言葉は封建時代の1つの社会組織といった意味合いが強いというご指摘がございまして、花街という言葉に訂正いたしております。

◎会長【梶山 修君】 まちなみ整備部長。

◎まちなみ整備部長【榎本 了君】 パブリックコメントの意見等もそうなのですが、多くの方から、緑への保全であったり、今、本市が景観財産として保有する浅川であったり、甲州街道、またはイチョウ並木等の保全等についての意見もそれに関連してくるのだろうと考えておりますので、そういったものにつきましては重点地区として設定いたしまして、新たな景観形成基準を持ちながら、その景観を維持していくような内容とし、先ほど申しあげましたように、市民の皆様、パブリックコメントだけではなく、景観セミナー、フォーラム等の市民の方々の意見を反映しながら、本市の景観形成の特徴を保全する意味で、景観計画をつくり上げました。以上です。

◎第11番【五間 浩君】 さまざまな角度からいただいているご意見を、十分反映をしていただきたいという趣旨でございます。

あと、コンパクトに3つお伺いいたします。実際、この景観計画（案）の、例えば76ページにお示しになられている、特に市街地の景観保全と申しますか、その考え方に関連してお伺いしたいのですが、実際にまちを歩いておると、この計画自体というわけではないかもしれませんが、関連事項としてこの場をおかりしてお伺いしたいのですが、例えば公道にせり出してお店を出されているような、そうした状態でありますとか、捨て看板についても、本市もよく力を入れていただいていると思うのですが、そういうものも、実際には現場レベルでは、景観の中でやはり苦情というものが、今も私もいただいているんです。このあたりの取り組みというのが強化されるという認識でよろしいのでしょうか。

◎会長【梶山 修君】 長谷川課長。

◎市街地整備課長【長谷川 仁君】 基本としては景観法の仕組みの外のものではございませんが、景観に影響を与える内容とは理解しておりますので、ほかの組織も含めた連携を行ってまいりたいと考えてございます。

◎第11番【五間 浩君】 景観計画ということになりますと、市民の皆さんも非常に関心は高いと思うんです。そういう中であって、本市としての取り組みは、この計画の中で、相当いろいろな角度から検討されていると思うのですが、そういうまちの皆さんの意見というものをしっかり反映をして、いいまちに、景観を全体として高めていくという、そういう取り組みをお願いしたいということでございます。

それで、町会自治会連合会のニュース、町自連のニュースを最近拝見をいたしました。景観の中で関連してなのですが、ある記事は、元横山町の、いわゆる桑並木通りの下にあるトンネルが非常に落書きで汚れているときがありまして、それを消すということと同時に、大学コンソーシアム、八王子の学生の皆さんと連携をして、例えばそのトンネルを、単に落書きを消すだけではなくて、動物や花の絵で、きれいな明るいトンネルの絵を描かれたということで、非常に八王子ならではの、景観に関連していい取り組みをされたと思うのですが、今後の景観計画の中で、そうした学生さんとの連携とか、大学コンソーシアムとの連携、このあたりについて何かイメージをお持ちでしたらお答えいただけたらと思います。

◎市街地整備課長【長谷川 仁君】 本市の景観計画の中で、市民参加による景観形成の取り組み、市民の参加のシステムづくりという制度を整理をしております、この中で必要な組織づくりも含めまして、大学生も入れた形で皆さんにご参加をいただいて、より有効な組織をつくってまいりたいと考えております。

◎第11番【五間 浩君】 ありがとうございます。特に学生さん、学園都市という顔も八王子は持っていますので、こうした景観計画の今後の実施の中で、そうした学生さんの連携も非常に、八王子ならではのいい取り組みになっていくと思いますので、ぜひご検討に加えていただきたいと思います。

最後にいたしますが、先日、岡部副市長もおいでになられていますけれども、八王子の子どもミーティングに参加をさせていただきました。それに関連して、本計画（案）の200ページに、特に守っていかなければならない景観の中で、浅川という表現がございます。

先日の子どもミーティングの中では、まさにこの景観に関することを、子どもさんにご意見を言われておまして、特に浅川の流域の中を、実際現場をお歩きになって、ごみが非常に多いとか、ごみのポイ捨てを減らしていくような取り組みということを非常に指摘される声が、子どもさんの中からも多かったです。

そういう中で市長も、その対話の中で、そうしたポイ捨てを防止するような看板を、例えば強化していくような取り組みなども言われていたのですが、そうした浅川の景観、ごみの問題であったり看板の強化であったり、そういうことも加えて、しっかりとご検討いただきたいと思います。また、ミーティングなども1回ごらんになって、あの中にも、景観の中でも非常にいいご指摘がありますので、しっかり子どもたちの意見を反映していただきたい。そのあたり、一言ご所見をお願いいたします。

◎会長【梶山 修君】 榎本まちなみ整備部長。

◎まちなみ整備部長【榎本 了君】 子どもミーティングの際における、浅川におけるお子様方の貴重な意見につきましては、既に私どもも副市長のほうから指示を受けているところでございます。河川内における看板、我々が通常見ている看板を、子どもの視点から見ればどう見えるのかということ。汚れていることが、我々からすれば河川の占用物件という法的な視点の

みで見がちなところが、子どもの視点からすれば、看板の出し方のセンスであったり、汚れていることへの配慮等々ございます。

そうした中で、先ほども私ども、景観計画の1つの項目であります他部との連携、他所管との連携を図るということで、現在、水循環部、道路事業部と、浅川のみならず、道路景観ということもございますので、道路上の看板について点検を行いながら、まち並み景観を向上させる上で看板の役目というのは非常に大きな要素でもございますので、この辺を検討しているところでございます。

いずれにしても、看板等につきましては、今後も景観だけではなく、各部と連携を図りながら点検する、またはいいものを出すような形の中で考えていきたいと考えております。

◎会長【梶山 修君】 ほかにご意見。宮瀬委員。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 膨大な資料をいただきまして、読み上げるのに四苦八苦いたしまして、いろいろお聞きをしたり意見を言ったりしたい部分もありますけれども、まず、先ほどの説明で、10月1日からこれは運用を開始されると。きょうは意見聴取ということのようですが、この意見聴取をしたものを反映させて、また都市計画審議会に戻してもらえるんですか。

まず質問からお願いします。

◎会長【梶山 修君】 長谷川課長。

◎市街地整備課長【長谷川 仁君】 本日の意見聴取につきましては、都市計画法上の支障等にかかわるご意見をお聞きいたしまして、具体的な支障があれば戻すということです。

◎会長【梶山 修君】 榎本まちなみ整備部長。

◎まちなみ整備部長【榎本 了君】 本日の都市計画審議会でご審議をいただいております景観計画につきましては、委員の皆様から貴重なご意見をいただけるものと考えておりますので、そのことにつきましては、私どもの景観計画に置き替え、そのことをどういう形で反映するかを今後検討していきたいと思っております。

しかしながら、10月1日施行ということで、今後の都市計画審議会への意見聴取ということとは事務手続上はございません。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 そうしますと、例えば抜けているのではないかという意見をこれから申し上げますけれども、まずその前に質問をしたいと思っております。担当部署の方で結構ですが、景観って何でしょうか。答えていただけますか、明快に。景観計画の話は先ほどからずっと聞いていますけれども、皆さんが考えている景観というのは何なのかというのが、私はこれを読んでもよくわからない。それぞれ多分、皆さん意見が違うと思うのですが、ぜひ何人かにお答えをいただけたらと思っております。

◎会長【梶山 修君】 それでは、まずは長谷川課長。

◎市街地整備課長【長谷川 仁君】 一言で申し上げて、目に見えるものと理解しております。

◎会長【梶山 修君】 榎本まちなみ整備部長。

◎まちなみ整備部長【榎本 了君】 複数の担当者の意見ということでございますので、私のほうとすれば、まち並みを形成する重要なファクターとして理解しております。例えばその景観そのものが何を指すかといいますと、その地域の特性によって違うと思うのですが、例えば樹木であったり、または水辺であったり、またそれ以外に人工的な建築物、工作物であったり、そういったものを1つの景色としてとらえ、その景色がいかにもそのまち並みの特性に合った景観要素として構成されるか。そういうことで、まち全体を住環境の整備という関係の中で構成していく大きなファクター、要素として考えております。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 なぜお聞きをしたかと言いますと、突然市民に、これは届出制度ですよね。そうすると、こんな分厚いのはいかないでしょうけれど、こういう制度ができましたということで、八王子市景観計画ができましたよと。じゃあ景観って何だろうと。

先ほど、長谷川さんが言われたように、目に見えるもの、そうなる風景ですね。あるいは部長が言われたように、今度はそこに時間軸が入ったり、そういった意味では歴史も入ってくるでしょう。それぞれがみんな違うんですよ、把握の仕方が。

ですから、全部これを読むと、大体こんなものかというふうにわかりますが、少なくともこういうものをつくる前に、つくったら最初のページに、八王子市の考える景観とはこういうものですよ、ということを書いてやらないとまずいだろうと。特に、こういう重要な案件では、例えば地区計画制度のときもそうでしたけれども、必ず地区計画とは何かというものが入っていましたよね。

それで、これを読んでいると、景観とは何かってどこにも書いていないですよ。私、見落としていませんよね。で、先ほど、反映できるんですかというのをお聞きしたのは、そういう文章を、1ページぐらいで結構だと思いますが、どこか、「はじめに」の後でも結構ですが、八王子市の考える景観というのはこういうものだということを、ぜひ取り上げていただきたい。これは要望して、ぜひ会長も確認をしていただけたらと思います。このまま出されると、私がきょうここで話した意味が全くありませんので、ぜひお願いをしたい。

といいますのは、私もいろいろ景観のことは考えていますが、やはり1つに考えるのは、時間軸というのは、この中にもあります歴史の問題とか、いろいろあります。よく見ると、例えばまちの中に戦災で焼かれなかった蔵が残っていると、点在しているだけです。点在しているものを取り上げて、これがいいから守りましょうということだけではうまくいかない。もしそこまでやるのであれば、山口県の柳井がそうでしたけれども、蔵づくり、あるいは長浜もそうですね、黒塀のまちということでやっていますけれども、何か1つ、そういうポイントをつくるのであれば、そういう歴史文化を活かせるようなものを入れていく必要があるだろうと。

それで、例えば緑を守ろうという話がよく出ますけれども、緑を守ろうというのは遠い人が言うんです。守る。自分の家のすぐ近くにあるのは邪魔つけでしょうがない。落ち葉は落ちる、

といは詰まる、日陰になる。それでほとんど、近い人たちは反対するわけです。そういうことになると困るので、この景観を取り入れる場合には、市民の意識の高まりをもう少し煮詰めなければいけないだろうということで、景観についてはこんなことを考えているんです、ということをごひ、きめ細かに書いていただきたい。

人の目で見えて風景的なものだけを取り上げるのであれば何も書く必要は全くありませんけれども、少なくとも景観というのは自然だとか時間、先ほど言っていました時間軸、それからもう一つがデザインという部分があるんです。建築の設計をされている方、ランドスケープのデザインをやられている方はそうですが、景観というのはデザインをされて、ある意味一つよくなっていくという部分がありますので、ぜひその景観の中にも、自然とか時間とかデザインとか、つまりは景観計画の中で読んでみると、資源という言葉を使っているようですが、私は資源という言葉は非常に反対を普段からしています。資源というのは、一般に公のものとしての資源は理解をしますけれども、個人の建物まで資源にされてはかなわないなど。やはり景観を考えたときには、それは景観を構成する1つずつの因子ではないかというふうに私は考えています。ですから、資源ではなくて構成因子に変えてほしいとは思いますが、それは全部変えるわけにもいかないでしょうからそこまでは申し上げませんが、いずれにしても、自然とか時間とかデザインを入れて景観を取り上げられるという、景観のある意味バランスがわかるような説明を、ぜひ取り入れていただきたいと思います。

それからもう一つ、非常に細かい話になって恐縮なのですが、先ほど説明した65ページをごらんいただきたいのですが、東京都が2つしか区域を分けなかったので、把握がだめだから6つの地域に分けて、これはゆめおりのときに使った地域ですが、それに基づいてやるという話が先ほどありました。

それで、65ページの説明ですと、このグリーンに塗ってある部分が緑との共生ゾーンということ。それから赤で書いているのが重点地区と。それで、この白抜きのところというのは、なぜ白抜きにしたのかよく理解ができません。

といいますのは、狭間、めじろ台、山田。例えば山田ですと広園寺のあたりですね。あるいは狭間にも崖の面もありますし、めじろ台も万葉公園から、かなり緑を守ろうという運動をしている方もいらっしゃいますが、ここが緑との共生ゾーンから外れたという理由はあるんですか。中心市街地は結構ですよ、赤い部分は結構ですが、狭間、めじろ台、山田、京王片倉から北野というゾーンがずっと抜けていますけれども、何か特に大きな理由があるのでしょうか。

これは意見と質問になりましたけれども。すみません、ごちゃごちゃにしまして。

◎会長【梶山 修君】 長谷川課長。

◎市街地整備課長【長谷川 仁君】 基本的には、東京都の丘陵地景観基本軸の継承の過程で、山側を追加したというところから、この部分では外れてはおります。

ただ、重点地区も今のところ6地域でございますが、これはあくまでもスタートでございます。

して、今後、市民の意識の高揚等に合わせまして追加指定をしていきたいと考えております。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 めじろ台がたしか地区計画制度で八王子は最初だったんですね。そのときに、面積も決め、緑豊かなまちをつくりましょうというようなことでスタートしたと思うのですが、先ほど、東京都から引き継ぐのには2つしか分けていないから、八王子に適合しないんだと。だから自分たちで行政団体になって、新しいものをつくっていくんだという話をしていましたが、これ、東京都を踏襲してはだめじゃないですか。東京都が仮にこんなふうにつくっていたら、それはおかしいよと。この狭間、めじろ台、山田周辺、京王片倉にとっても、先ほど来の説明の中に、優良な公園があるわけですね。それも合わせると、やはりこれも緑との共生ゾーンに、私は入れるべきだろうという気がしますので、再検討をぜひお願いしたいと思います。

それから、もう1点で終わりますが、今ちょっと申し上げました、都の引き継ぎですべてやっている、先ほどの届出の対象行為ということで、これも都の引き継ぎをしているというような話がありました。これは届出制度というのは、まず市民にとっては非常に、言葉は悪いですが不愉快な届出なんです。それが出て、了解をもらえないと確認申請が出せないと。出してもいいのですが受理されないわけです。地区計画制度もそうですし。今度これがかかると、これも同じようになるのだろうと思うのですが、例えば確認申請とこの届出業務を並行してやるか、もう少し市民にとって、届出行為がもう少しスムーズに行くような方向というのはとる可能性があるのでしょうか。

◎市街地整備課長【長谷川 仁君】 景観法の届出と、他方でいわゆる建築基準法の届出の手続は、基本的にそれぞれ独立しているものでございますので、そのため、法的には他法令の手続を景観法の届出が拘束することはございません。

ただ、運用の段階で、市内外の関係機関も含めまして、啓発等に努めて実施してまいりたいとは考えております。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 私が申し上げたのは逆なんです。建築基準法で確認申請を提出する前に、必ずその前の届出が必要なんです。それで、それが終了しないと、今はもうちょっと甘くなっているのかもしれませんが、終了しないと確認申請を出すことができないというか、受理してもらえないという状況が、これは開発指導要綱でもそうですし、いろいろそういうことがあるので。

ただ、景観というのは、まちをきれいにしたいということですよね。汚くする申請はないので、きれいにしようということでこういうことをつくっているわけなので、もう少し協力をしていただくためには、楽な形をとってあげる必要があるだろうと。

それで、同じ意味ですが、先ほどカラーのマンセルの話もありましたけれども、これは見ている限りでは非常に暗いまちですね。この中に入っているのが。茶色っぽい色がメインになっているような色で、まちそのものが暗い色なので、これも後ほどどなたかが言うかもしれ

ませんが、なぜこのマンセルでこの範囲というふうに決めたのかどうかの根拠というのは聞いていないのですが、それも合わせて。

今、2つごちゃごちゃに話しまして申しわけありませんが、1つはもう少し手続上楽な方法がとれないのが1点。それから、このマンセルで決めた範囲の根拠はどうなっているのか。その2点をお答えいただきたいと思います。

◎会長【梶山 修君】 井上建築指導課長。

◎建築指導課長【井上 玲君】 まず、建築確認と景観法の届出の関係でございまして、基本的には景観法というのは建築基準法の関係法令になっておりません。したがって、手続上、景観法あるいは景観条例に基づく手続が済んでいないことをもって確認を受理しないということとはできないことになっております。

今回のこの案の中の70ページには、一応30日前までということが書いてございまして、基本的にはこの日数については、ある程度協議の中で設計変更等できる余裕を持っていただくということで、こういうものが決まっているというふうに私どものほうは理解しておりますので、例えば、今の確認申請等につきましては、民間の指定確認審査機関等がございまして、確認は受理してしまいました、あるいは受理しますけれども、改めて並行して、この景観法に基づく協議もしていただきたいという、そういう指導はしていきたいと思っておりますし、極力、この30日という期間を持って計画を進めていただきたいということは私どもの窓口でも周知していきたいと考えております。

◎会長【梶山 修君】 よろしいですか。では長谷川課長、もう1点ですね。

◎市街地整備課長【長谷川 仁君】 もう1点のマンセルのほうについて、ご説明させていただきます。景観行政は基本的に広域的、継続的に取り組む事業でありまして、八王子市が景観行政団体になる前は東京都が景観行政団体として、東京都の景観計画に基づいて景観行政を行ってまいりました。その際に使用していたのがマンセル表色系でございまして、本市の景観計画におきましても、基本的に色に関してはマンセル表色系、東京都の基準を踏襲しております。

東京都の景観計画がどうしてこの範囲を指定しているかという考え方ですが、周囲へのなじみやすさ、緑を背景とした眺望景観、まち並みの秩序形成への配慮から、現在の範囲が決まっているというふうに聞いております。

◎会長【梶山 修君】 榎本まちなみ整備部長。

◎まちなみ整備部長【榎本 了君】 申しわけございません、先ほど私どもの課長が、めじろ台または広園寺等々のやりとりの関係も含めて、答弁が舌足らずでございましたので、追加してお答えします。

もちろん委員さんのご指摘につきましては、白抜きの地域についてはご意見をお聞きいたしましたので、そのことについての検討はしていくのですが、ちなみに私どもの景観計画の中でも、106ページのほうに、西南部地域ということで地域を定めております。この地域は、そ

それぞれの地域に、ここに掲げてございます景観形成方針というもので基本的な方針を決めている項目立てをしているところでございます。

その中で、テーマ4であったりテーマ5、確かにめじろ台の丘陵地における緑の景観、または今ご指摘のように、この景観計画には広園寺等の景観資源ということも記載してございますので、これらも、白抜きという表現の中での説明としては大変不適切でございましたが、我々の景観基本計画の中では十分、地域の景観要素として反映していくし、またそれに伴ったまち並み形成をするような協議調整はしてまいりたいと考えております。申しわけございません。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 それでは、色の問題で、先ほどマンセルのことで、東京都の部分という話を聞きました。ご案内のように、東京都ではイタリア文化会館が真っ赤な建物になったときに問題になりました。それで、それを変えようということが市民運動として起こりました。至近な例では、八王子の高尾の、初沢のところにあった黄色い建物に住んでいた方は、名前を言ってもいいでしょうね。榎岡さんが、吉祥寺へ住んで赤のストライプの建物で、これも問題になりました。

ことごと色という問題については、好き嫌いの範疇が大変多いんです。私は赤が好きですよという人に赤い建物はだめだよと言っても、それは問題外ということで、よく国定公園などでも、いろいろな色の設定がありますけれども、それもはっきり言って、東京都もそうですけれども、担当者の気分なんですよ。申請を出して、例えば茶色かグレーか選ばなければいけないというときに、グレーならグレーを出すと、いや、最近は茶色が多いんで茶色にしてくれませんかとか、あるいは国定公園の中でも、赤はだめですよと規定されていても赤い屋根なんかいっぱいあるんですよ。それはおそらく、想像ですけれども、運用上、いろいろな形で相談を受けたときに、担当者の腹一つで決まってしまうのかなという感じが私はありまして。

ですから、先ほどちょっと言いました、これだと随分暗いまちですねという、これを見ると私は暗いからだめと言っているのではないですよ、私は茶系も好きですから。特に諸外国へ行って、古いまち並みなどを見るとほとんど茶系、淡いベージュとかで、まちがすごくきれいなところはたくさん知っておりますので、悪いということではありませんが、色のことについて、景観アドバイザーがついたりという話もあるようですが、景観アドバイザーだって色のプロではないし、その人が正しいとは限らないわけですよ。

ですから、あまりそういうことできめ細かに決め過ぎて、市民の持っている権利を奪わないでほしいというのが、実はこの色の問題では、私は思っております。ですから、あまり、マンセル表色系で色見本を持ってきてこれだということをやるのではなくて、八王子のまち全体として色はこんな感じ、ぼやっとした感じでいいですから、こんなまちづくりがしたいんだということ、つまり景観のまちづくりをやってほしいんです。景観の規制ではなくて、景観をメインにしたまちづくりをやっていくことが、これができる、東京都の景観計画のあとを引き継いで、新しい八王子の景観計画をつくるということは、景観のまちづくりをやるんだというこ

とを、ぜひもっと強く押し出してやっていただきたい。

これは要望で、すみません、ちょっと長くなりました、これで終わります。ありがとうございました。

◎会長【梶山 修君】 ほかにご意見はございますか。高木委員。

◎第16番【高木正友君】 意見ではなくて要望ということになるかと思うのですが、この立派な景観計画を見せてもらいまして、改めて八王子の自然とか歴史とかを学ぶことができました。

この211ページのところに、景観づくりのPRや情報発信ということで表現されているわけですが、パンフレット、ホームページというのでは、もちろんそれは非常に良い手段なのですが、これだけでは多くの老若男女に知らせることは、あまり有効ではないのではないかと。

1つの例でございますが、八王子の表玄関であるJRの八王子駅がございまして、八王子ってどんなまちだろうかといったときに、北口のほうにはほとんどそれらしきものがないんですね、今。南口はマップの横に、観光のマップがちょっと、1メートルぐらいの大きさのものがあるんです。北口の駅のほうには、路上喫煙禁止の大きな看板が4枚ぐらいあって、特定の人たちにはやってはいけないことの看板がでっかく4枚ぐらいあるのですが、残念ながら、八王子を知ってもらおうというような意思は見当たらない。

せっかくこういう、先ほど言葉の問題がありました、景観資源というのを市民なり、あるいはよその県とか市とか都とかの人知ってもらう、これをどういうふうにするかということ。やはり看板、先ほど汚い看板と子どもさんが残念がったようですが、ちょっと道の駅にあるようなああいうでっかい看板ですね、八王子の。あそこまででかくなくてもいいのでしょうけれども、現場に来れば、八王子の駅に来れば、こういうすばらしいものがあるんですよ。全部言うことはできないのですが、そこからひもとけるように、駅にも京王さんにもバス会社さんにも協力願って、やはり人集めをしてもらうわけですから、市の設備だけではなくて、そういう公共の機関の会社さんにもお願いして、できるだけこういう場所を少しずつPRできる場を工夫していただければと、これもお願いでございます。びっくりするほどたくさん、すばらしい歴史なり風景なりあるので。

そうすると、例えば陣馬山の眺め、さてそれはどこなんだろうという、観光のいいスポットという構図ですかね、そんなに無理にこうやることはないのですが、それは例えばここだけかというふうに、非常に難しい問題もあるのでしょうか。だけど1つの例としては、そういう意思表示、ここから見てもらいたいんだとか、この地域なんだというような、そういう現場へ行けばわかる、ある場所に行けば全貌がわかる、部分的なものがわかるというようなPRの看板なども工夫していただければというお願いでございます。以上です。

◎会長【梶山 修君】 ほかに。井上委員。

◎第7番【井上睦子君】 景観法ができた経緯というのは、国立の高層マンションの建設等の

中で景観論争があつて、そうした中で、景観を守っていくという趣旨でできたという経過があつたと思います。

その景観計画が今、示されたわけですが、やはりぶつかり合いは、開発行為とのぶつかり合いの中で、今ある景観をどう守るのか、あるいは新たなよりよい景観をどうつくり出していくのかという努力をするという計画の内容だというふうに思いますが、例えば、6月議会で議論をされたのは、桑並木通り、北口ですね。そこはマルベリーブリッジの延伸によってイチョウが伐採をされるのではないかなというふうな議論がありました。ここは重点地区ですが、これは市の計画ですが、そういう計画に対して、この景観計画というのはどういう効力を発することができるのか。

あるいは、もう既に終わっていますが、圏央道建設によって裏高尾、小仏地区が重点地域になっていますが、景観論争というのは常に行われているわけです。これはもう終わった開発行為ですので、この景観計画がどのように作用するかということにはわかりませんが、例えばそういう新たな開発行為があつたときに、これはどのような役割を果たすことができるのか。届出て、協議、誘導ですので、先ほどの答弁では建築基準法との関係においてはそちらのほうを尊重するというので、開発行為というのは進むと思いますが、とどまっている計画の意義と、一方で限界というものもあるのではないかなと思いますが、その点はどのように認識をされて、その限界性をどう克服するか、それはどういうふうと考えていらっしゃいますか。

◎会長【梶山 修君】 榎本部長。

◎まちなみ整備部長【榎本 了君】 確かに、景観形成を行う上では、都市基盤整備とか、私どもの都市景観というものは、そこの協議の前に出てくるわけでございますが、私どもとすれば、それは二者択一ではなく、都市機能の公益性、または利便性を図る意味で、都市基盤整備というものは重要なものとしての位置づけもある中、私ども景観計画を所管する側とすれば、私どものその地区における景観形成基準を最大限その中に採用していただくような形の中で、関係者と調整を図りながらやってまいりたいと思っております。

それから開発行為でございますが、当然のように、開発行為そのものはある別の法律において担保していくようなものもございますが、しかしながら、私どもからすれば、意匠・形態等については、ある一定の部分は景観条例ではなく景観法という法令の中で、罰則規定等もございますので、そういうものもきちんと使いながら、さらにはその開発行為を行う事業者さんに、もちろん社会的な企業の責任もあるでしょうから、その辺も訴えながら、開発行為と景観計画がなじむ、調整できるような形として景観計画を運営していきたいと考えております。

◎第7番【井上睦子君】 そういう努力はしていただきたいと思いますが、一方で、さまざまな問題が生じた中で有効にこの内容が、計画が作用できるようにお願いしたいと思います。

その中で、先ほど宮瀬委員からもありましたが、監督者のある意味でのセンスの問題が、協議、誘導の中では問われてくると思いますので、ぜひ、その担当部署が、開発行為も担当する

ところですよね、その部署は。一方で景観ということで抑制や規制を誘導していくというような部署なので、ぜひ担当職員の力量というものも培っていただきながら、景観という大変たくさんの方の、景観を見る目というのは多様性がある、何がよいかということは大変難しいことだと思いますが、そういった力量をぜひ養っていくことが、この景観計画を良い計画にしていくのではないかなという思いを持っておりますので、そこはよろしくお願ひしたいと思ひます。

◎会長【梶山 修君】 ほかにご発言。鈴木委員。

◎第9番【鈴木勇次君】 意見を聴取ということなので、率直に意見を述べさせていただきますけれども、その前に2点ほど、確認の意味で質問をさせていただきます。

1点は、この景観計画の位置づけということで、八王子ゆめおりプランに即しということで書かれているわけですが、今、八王子の構想計画についての見直しを含めて検討が進められているわけですが、その決定とこの景観計画との関係はどのように考えたらよろしいのでしょうかということがまず1点。

それから、宮瀬委員からも質問ということで確認があったわけですが、スケジュール表を見ますと10月1日から、この計画については実施をしていきたいということで、今の時点で私たち、意見聴取ということの中身は、都市計画法との整合性の問題だということで、法律上はなっているということで回答があったわけですが。そういう意味では景観法ができたときに、国のほうで景観法の中身が都市計画法との関係がどういうふうになるのか、十分検討されて景観法はできていたわけだと思うんです。そういう意味で、この景観計画そのものの届出という範囲の中で、どういうふうによりよい景観をつくっていくかということで構成をされているのだと思うので、そういう点では法上の齟齬があるというふうには私は思わないわけですが。皆さんの仕事ですからそこは信頼しているわけですが、そういう点では、私たちの述べられる意見の範囲というのは法律上非常に少ないものになってしまうのかなと思うわけですが、それではあまりにも、どういうまちづくりを今後進めていくのかという点で、私たちのこの計画審議会の意見というのはあまり価値がないということになってしまうので、それではあまりに寂しいことかなというふうに、先ほどのやりとりを聞いて、ちょっと感じたところであります。

そういう意味で、審議会の意見については十分に反映されるよう、まずお願ひを1つしたいということで、先ほどの質問についてお答へ願ひたいと思ひます。

◎会長【梶山 修君】 長谷川課長。

◎市街地整備課長【長谷川 仁君】 上位計画のゆめおりプラン、今回の場合は都市計画マスタープラン等もあるのかと思ひますが、それとの整合のご質問でございますが、上位計画に不整合等が生じた場合は、こちらの計画のほうも適宜、適切な手続をもって変更してまいりたいと思ひしております。

◎第9番【鈴木勇次君】 意見というか、これだけの膨大なものですから、きちっとした意見にまとめ切れないのですが、感想も含めて述べたいと思ひのですが、行政側の、法に基づいた

努力というものを一定程度感じます。ただ、いろいろ、これだけの計画をどういうふうに進めようかという点ですから、いろいろなところでたくさんの意見があるのですが、一番私が感じた点なのですが、この緑の共生という点で、重要なテーマになっています。共生ゾーンを含めまして等々、ということになっているのですが、そういう意味で、じゃあ八王子の緑というものをどういうふうに保全をしていくのかということで、行政上の目標というものがこの中では明確になっていないんです。

例えば、常に緑の問題で、指標で問題になるのが緑地率、緑被率の問題です。こうしたものを掲げて、八王子における緑被率、緑地率の推移がどういうふうに変化をして、どこの水準で我々は共生を図り、それを保全していくのかという点での目標設定がないということは、行政がこの計画を実行していくときに、どこまで努力できたのかという評価の基準が非常に曖昧になるということが、非常に問題だなということをもまず一点、感じました。

それからもう1つ感じたのは、重点地区を6か所設けました。一応、全地域が6つの地域に分かれていまして、これはゆめおりプランと同じような地域設定だと思いますが、一応、網としては、景観地域は全部かかるんだよと。この景観計画の中にはすべての地域がかかるんだよという、そういう位置づけになっているにもかかわらず、この重点地区は中央地域の市街地の中心部以外は、ほぼ20号沿いの付近に限られ、いわゆる八王子の象徴される景色といいますか、イチョウ並木から高尾山が見える景色、その地域に限られた、非常に部分的なものになっているということで、そういう偏りでいいのかなということをもまず2つ目に感じました。今後、事業の進捗によって追加をしていくという回答も今あったわけですが、そういうことを感じています。

それから、そういう重点地区の設定との関係なのですが、八王子の最大の景観を象徴する高尾山の問題なのですが、井上委員からもお話がありましたが、高尾山というのは世界的にも有名な植物群の群生があって、それに付随して昆虫や野鳥の宝庫だともいわれています。その意味ではまさに世界遺産的な希少価値がある、そういう山だと言われているわけです、現在。まあ、いわれてきたということが私は正確だと思いますが。それを行政の力によって、景観的にはああいいうジャンクションをつくり、最大に壊してきたわけです。壊したわけです、景観を。そういう意味では、今日、もう自然遺産としての価値は、おそらく登録を申請しても認められないという状況になっているんです。

そういう現状がある中で、そういう見える地域を重点地区に定めて、協力を市民に仰ごうというのが行政の考え方なんです。

まさに色の問題などについては、全体的には私たち、合意できる場所かもしれませんが、個別に出てきたときに、そういう個別の問題で、市民と行政の考えがコンセンサスを得られるかどうかというのは非常に難しい。私は、高尾山にああいいうものをつくって、一方で市民に明るい色を認めないなんていうことが、行政が果たして言えるかどうかということになると、大

変難しい問題があるということ、すごく感じています。

それからもう1つ感じたところというか、意見なのですが、まち並みについての景観については一定程度の記載があります。しかし、八王子の多くの景観の中で、私が貴重だと思っていてのは里の景観なんです。この里の景観というのは、まさに自然と市民との共生の中で培われてでき上がってきた景観であります。ところが、この里の景観が、今日、非常に壊れてきてしまっている。つまり、農家の方々が少なくなっているという問題が歴史的にあるわけですが、そういう里の景観についての位置づけが全くこの中には書かれていないんです。まち並みの景観は書かれています。

そういう意味では、市民がどういう営みの中で、八王子の中で暮らしているかというところの問題としては、単なる景観だけではなく、そういう営みが正常に行われているかどうかということも含めて考えなければ、そういう景観というものは守れない。所管との連携というのがありました。そういう位置づけをこの中にきちっと持っていただきたいなというふうに思っているところです。

それから、公共施設が果たす役割についても位置づけがされておりますが、私、近年非常に思うところは、デザインの問題ももちろんあります。しかし、景観を維持していく、よりよい景観をつくっていくという点では、今、管理の問題が非常に、大分なおざりになっているのだらうというふうに思っております。至近な例で言えば、道路街区の街路樹、それから道路脇の除草の管理等が非常に遅れているんです。市が、大きな公共事業はお金を使おうということで、重点的な税金の使い方という形で、ある意味でそういう市道の管理のお金というものが非常に大変になっているということが最大の原因なんです。そういうところが、現実には景観を壊しているということがありますので、やはり一定のよりよい景観をつくっていくという点では、お金もかかることなんです。行政が本気になれば、そういうことの位置づけというのが、この公共施設の中での景観の中で、管理という問題がないんです。項目が。やはりそういうところが若干問題だなというところを感じていたところです。

いろいろたくさんあるのですが、さらに言わせていただくと、例えば市民に届出を求めて、こういう構造を変更してくれとか、そういうことを求める形になっているわけですが、例えば81ページにあるのですが、その中で、特定大規模建築物についてはそういうものから除きという、高さ・規模のゾーン内のものについてのただし書きなのですが、一番景観に影響を与えるのがこういう大きな建物なわけですよ、まさに。マンションであったり工場であったり。そういうものが、景観のゾーン内でのものから除かれてしまうというような規定というのが、どうしてこういうものが入ってきてしまうのかなというのは、ちょっと私はわからない、疑問な点なのですが。こういういろいろな疑問点がまだたくさんあるということは指摘をしておきたいと思います。そういう意見として。

◎会長【梶山 修君】 ほかにご発言はございますか。碓井委員。

◎第2番【碓井恵夫君】 この景観計画の案については、要するに良好な景観をこれからも残していきたい、そしてさらにまたそれをつくり出していきたい、これがテーマだろうと思うんです。そういうことでは、これはしかるべきものであると思っておりますが、一方で、市政調査報告書なんていうのが市から出されていますが、これをちょっと見ますと、これは昨年度のものなのですが、「あなたは本市が景観に配慮されたまちであると思えますか」という質問があるんです。これに対して、「思えない」とか「あまりそう思えない」という否定的なご意見が52.2%。「いい」と言われているのが34.8%ですから、ちょっと水があいている感じがします。

というのは、現時点で、景観計画をつくっていくわけですが、既にもう八王子市民の中では半分以上の人が、現在の八王子の景観は思わしくないのではないかとというふうに考えておられると私はとらえています。

それで、一体景観とは何かという説明があったかどうかはわかりません。見た目だけのものなのか、あるいは音やにおいや、そういったものも含めたものを景観と考えておられるかわかりませんが、一応定義では目に見えるものととらえていっても、半分以上の人が否定的である。これはどうしたものだろうと。

たまたま細かく分析されたものを見ますと、例えば6つの地域で、東部のほうは割と賛成といますか、好ましいという方が多いようなんです。それで、中央、この辺でしょうか、あと一部西部のほうでは否定的な方が多いというデータが出ています。私もたまたま東部に住んでおりますけれども、では何で東部のほうが好ましいと思われるのか。ただまちが新しいだけなのか。それもあってしょうけれども、1つはやはり、私はこの景観というか人間の意識にはプロトタイプとでも言えるものがあるのではないかと。つまり、生まれ持って身についたといえますか、そういった感覚があるのではないかと。思うんです。

例えば南大沢かいわいでは、大学等も含めまして、家というのは屋上があって平べったいものではなくて、雨や雪が落ちるような片流れ、あるいは両流れになっているというものが、意識されてあのまちはつくられているようです。そういうものであれば、やはり私はそういうプロトタイプというものも少し念頭に入れなければならないのではないかと思います。

高尾の北側と南側、それからこの八王子市街の北側と南側についても、これまでの伝統的なれん街としてのまちと、そうではなくて人工的な新しいイメージでのまちというのは分かれているように感じられるんです。これにも、何かやはりそこにプロトタイプのものがあるんじゃないか。そういうものを詮索する必要があるのではなからうかと思って、このデータを挙げました。

このようなことは、景観法を含めまして、これまでいただいている案にしましても、良好な景観の保持・保全と創出など、良好な景観というのがやたらと使われているわけです。また、景観法には何か所か不良な景観というのが出てくると思うのですが、不良な景観というのを、

この案をつくるときにはどのように理解されたのか。先ほどたまたま、中央地域のところで花街というようなイメージについてのご指摘があったというようなことがありましたが、何かあるなら、よくない景観が現在あるならば、それを置き去りにしたまま新しい景観計画でやっていこうとするのかどうか。そういった、これまでの調査で、これだけの人がよくないと感じているわけですから。何かそういった不良なといった言葉が実際には使われているわけですが、よくない景観というのは実際どの程度あるのかないのか。不法投棄なども含めて考えればいろいろあるのではないかと思うんですけれども、この辺の事情についてはどのようにお考えになっているか、また今後どのようにされようとしているのか、お伺いしたいと思います。

◎会長【梶山 修君】 まちなみ整備部長。

◎まちなみ整備部長【榎本 了君】 今、景観についていろいろご指摘いただきました。その中で、良好でない景観ということで、例を挙げれば、例えば路上の看板等があります。それらが景観計画に該当すれば、協議、誘導してまいります。既存のものに適用して、そのものをどうにかしようという場合、今の景観法、我々の景観条例の中ではなかなか難しいものがございますが、今後、そのまち並みに合った、いわゆる不良とされている景観が構成されているまちをどういうふうにより良好な景観に変えていくか、既に出てしまっているものについては今後の建て直しの中で、改めて我々の景観形成基準の中で協議していただく。そして、これからつくるだろうまち、または建築物等々につきましては、我々が意識するところの景観計画の中でのまち並み形成を図っていただきたいということで、端的に、悪い景観をどうするんだということにはなっていないのですが、いずれにいたしましても、長い時間をかけながら1つのまち並みを我々が目指す景観につくり上げていくというような形で考えております。

◎第2番【碓井恵夫君】 ここで指摘しましたように、せっかく市政調査資料等が上がってくるわけですから、これをきちんと受けとめて対策に活かしていただきたいというふうにご要望いたしたいと思います。以上です。

◎会長【梶山 修君】 ほかにご意見、ご質問はございますか。

まちなみ整備部長に確認したいと思いますが、市の考える景観の説明を計画に盛り込むという事は可能ですか。まちなみ整備部長。

◎まちなみ整備部長【榎本 了君】 先ほどご指摘いただきました貴重な意見ということでございますので、宮瀬委員のほうから1ページというふうなご指摘もございましたので、ページ構成の中で、どこにそういうものが市民の方にわかりやすく計画というものを語れるかということを検討しながら盛り込んでいきたいと考えております。

◎会長【梶山 修君】 ほかにご質問はございますか。

それでは、景観法第9条第2項に基づく意見聴取をこれで終わります。

さまざまな意見が出されました。私は、本計画（案）については基本的にはいいまちをつくる、そういう観点からつくられたと思います。そして、そういう中で、基本的に重要なことは、

やはり都市計画としての整合性、眺望一つとってもそうですね、八王子から見た眺望と日野市から見た眺望、これがこっちはこうだ、こっちはこうだといったらとんでもない話になってしまう。そういう観点からすれば、やはり整合性ということは重要だと思います。

あるいは、さらにいろいろな意見がきょうも出ました。建築確認申請をスムーズにしてほしい。建築確認申請をスムーズにすれば、今度は景観という担保がとれなくなるかもしれない。そういういろいろな問題がありますけれども、いずれにしてもその実現性について、きちっと説明があったというふうに私、確認しているところであります。

今後は、都市計画マスタープラン、都市計画の諸制度等と連携し、八王子の景観とはこうだというような、今、榎本部長のほうからご回答がありましたので、そういうことをきちっと盛り込んでいただく努力を続けて、よりよい八王子のまちをつくっていただきたいと思います。

そういうことで、都市計画審議会といたしましては、この案について総じて了解。先ほど言われた八王子市が考える景観としての意見を踏まえ、そういうことで答申するということがかでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

◎会長【梶山 修君】 それでは、そのようにいたします。

以上で本日の諮問事項は終了いたします。

.....
◎会長【梶山 修君】 続きまして、報告事項の申し出が1件ございます。中央自動車道八王子インターチェンジ北地区まちづくり方針について、報告を願います。中邑主幹。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 それでは、平成23年8月に策定いたしました、中央自動車道八王子インターチェンジ北地区まちづくり方針について、ご報告をさせていただきます。

改めてになりますが、資料のご確認をお願いいたします。資料1といたしまして、まちづくり方針の本編。資料2といたしまして、縦覧を行いましたまちづくり方針の原案に対する市民意見及び市の見解を集約したものでございます。よろしいでしょうか。

それではまず、本件の報告目的についてご説明をさせていただきます。

本方針は、都市づくりにかかわる長期的な指針として、平成15年3月に策定いたしました都市計画マスタープランを補完いたしまして、都市計画マスタープランに掲げられた対象地区における将来像の具現化を行うための方針として策定いたしました。

また、本方針は、対象地区においての土地区画整理事業の認可や用途地域の変更、地区計画の策定などの都市計画上の手段を行うための、その前提とも言えるものでございまして、本地区の基本的なまちづくりの目標を明らかにし、土地利用の方針をゾーニングにより具体的に示したものになります。

本日はその内容、策定までの経緯、寄せられた市民意見及び今後についてご報告をさせていただきます、本地区の土地利用に向けての現状をお知らせしたいと思っております。

それではまずお手元の資料1、1ページをめくっていただきまして、目次をごらんいただきたいと思います。

本方針は4つの章でできておりまして、本方針の位置づけ、地区の現状、上位計画などとの整理、まちづくりの目標や土地利用の方針などにより構成されております。本日はこの中から主要な部分をご説明させていただきます。

まず1、2ページでございますが、本方針の対象区域を示してございます。中央自動車道八王子インターチェンジの北側に位置しまして、国道16号、新滝山街道、ひよどり山道路に囲まれた、約15ヘクタールの区域でございます。本区域の大部分は東京都が所有をしております、長年、未利用地のままになっておりましたが、平成20年に入札手続を行いまして、その後、地元のまちづくり合同会社に売却が行われ、現在は地権者による土地区画整理事業に向けての組合設立の準備が進められているところでございます。

続いて、少々飛びますが5ページをお開きいただきたいと思います。

②の都市計画の状況をごらんいただきたいと思います。当該地域の用途地域は、現在のところ地域の大部分を第一種低層住居専用地域が占めておりまして、地区の東側が一部、準工業地域、また北側に新滝山街道に沿って準住居地域がございます。

1ページめくっていただきまして、6ページ以降になりますが、八王子市都市計画マスタープランなどの上位計画などの位置づけを示してございます。

このうち、都市計画マスタープランには、将来都市構想などにおいて、産業拠点や地域振興拠点の形成と位置づけており、土地利用の方針としても、一般商業地及び流通・研究業務地として位置づけてございます。

また、7ページ以降にも、他の計画での位置づけを示させていただいておりますが、本方針は八王子ゆめおりプランなどとの計画にも整合をとりつつ策定をしているところでございます。

また少々飛びまして、10ページをお開きいただきたいと思います。

10ページの下部分、⑨になりますが、八王子市の中心市街地を含めた地域拠点のあり方や活性化について検討を行うために、平成19年度に市民、学識経験者、経済団体代表者等を委員といたしまして設置をいたしました、八王子市中心市街地等活性化検討委員会からいただきました、活性化の方向性を検討した結果、この提言に基づきまして、中央自動車道八王子インターチェンジ北地区都有地土地利用の方針といったものの土地利用の考え方を踏襲して策定しているものでございます。

続いて11ページ、4章のまちづくりの目標についてごらんください。このページ以降につきましては、都市計画マスタープランや他の計画での位置づけを踏まえた、将来的なまちづくりの目標や土地利用の方向性を示してございます。

まず、図6にお示ししているように、本方針における都市機能の導入イメージといたしましては、中心市街地の活性化を補完する機能を分担し、広域及び市域を対象にした人々が集い、

憩い、楽しめる、都市的サービスを中心とする複合的機能の集積、これを掲げ、隣接する道の駅八王子滝山との連携を行い、北部地域の利便性向上を図る機能、広域集客を図る機能、産業拠点の形成を図る機能の導入を目指すこととしております。

そして、ここで掲げられた目標実現のために、土地利用の方針を定めてございます。12ページをお開きいただきたいと思います。2の土地利用の方針をごらんください。

対象地区では、地区を複合拠点施設ゾーン、研究業務施設ゾーン、業務施設ゾーン及び公園の4つに分けまして、右の13ページの図のように配置を行いまして、それぞれの特性を活かすかした土地利用の誘導を目指すこととしております。

それでは、各ゾーンごとの方針につきましてご説明をさせていただきます。

新滝山街道とひよどり山道路に接します、赤く示している区域でございますが、複合拠点施設ゾーンとしておりまして、北部地域の地域振興拠点として、住民の利便性向上を目指した機能導入及び広域交通の要衝というメリットを活かした広域集客機能の導入によって、商業・業務系機能と地域支援機能が一体的・複合的に集積した、中心市街地の活性化を補完する機能を分担する新たな拠点として、活力とにぎわいのある空間の形成をうたっております。

次に青色の部分、研究・業務施設ゾーンでございますが、広域交通の要衝という立地条件を活かした企業立地を促進する地区として、研究所や先端技術産業、高度なものづくり産業などの立地誘導を図りまして、産業拠点を形成することとしております。

続いて黄色の部分でございますが、業務施設ゾーンでございます。こちらは、東側に位置します宇津木土地区画整理事業の業務施設系のエリアなどと連携し、インターチェンジ周辺地区における産業機能の強化に資する産業・業務施設、サービス機能等の立地を目指すこととしております。

最後に緑色になりますが、こちらは公園でございます。地区内の都市環境に潤いを与えるとともに、日常的な利用の用に供する公園を配置するゾーンとしております。以上が土地利用の方針のゾーンごとの内容でございます。

また、本方針の実現に向けては、土地区画整理事業による計画的な基盤整備に合わせ、用途地域の変更や地区計画を定めることによりまして、本方針のまちづくりの目標に沿った土地利用を促進するということとしております。以上が本方針の主な内容でございます。

続きまして、市民意見などにつきましてご報告をさせていただきます。

本方針は、原案を7月22日に公表いたしまして、市内の事務所やホームページなどで8月5日までの2週間、公表を行い、原案に対しての意見募集を行いました。また、7月31日には、市役所本庁舎及び地元町会会館で原案の説明会を行いまして、市民の方々にご説明を行いました。この説明会は午前、午後で開催いたしまして、21名の方々にご出席をいただき、市の原案に対しての前向きなご意見をいただいたところでございます。

また、原案に対してでございますが、お手元でございます資料2におまとめしたように、5

件の意見が提出されました。なお、意見についての市の見解は表の右側のようになってございまして、お寄せいただいた意見及び市の見解につきましては市のホームページで公開をいたしております。

今後は、本方針に基づいて、地権者の組合による土地区画整理事業の施行を進め、あわせて用途地域の変更や地区計画などの都市計画の手続を進めまして、方針に定める土地利用の実現を図っていきたいと考えてございます。ご報告は以上でございます。

◎会長【梶山 修君】 ただいまの報告に対し、何かご質問がございましたらお伺いいたします。宮瀬委員。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 先ほど、地元の会社が購入をしたと。そこまではよくわかります。その日か翌日に転売しているのではないですか。名義変わっているでしょう。どうですか。

◎会長【梶山 修君】 大野主幹。

◎都市計画室主幹【大野哲宏君】 確かにおっしゃるとおり、同日で名義は変わっておりますが、これは信託を目的とする名義の変更というふうに私どもは理解しております。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 名義のことをとやかく言うつもりはないんです。というのは、地元の意見を取り入れてこれからやらなければいけないということで、ただ残念ながら3名しかいないで、非常に寂しい話なのですが。

我々商工会議所としては、かなり前からこのエリアについては会議所として市に申し入れをしております。例えば本日お持ちした、こういうもの、きちんとしたものをつくってお渡ししていると思いますが、その後、変化があったのかどうかというのは、きょう初めて、これをお聞きして、まだよくわかりませんが、問題は、一番重要な点は、中心市街地を補完する場所だということ、ほんとうにそういう形で進んでいるのかどうか。例えば、広域なものまで入れようという話になっていますよね。もちろん日用買い回り品については、あの場所ですから、地元の人たちの要請はかなり前から強かったですから、それはそれで当然入るものと確信はしていますが、当初私どもで得た情報によりますと、かなり大がかりなイベントができるようなものが、あのときはコンペのような形で、提案でしたから、その後はっきりそうなるとは限りませんが、たしか5社ぐらいからの提案で、観覧車があったり、いろいろな問題があったと思います。それは多分変わっているだろうと思いますが、いずれにしても、噂ではイオンが進出するというような話が出ていますが、中心市街地で心配しているのは、すぐ近くにそういうイオン系のもの、モールは多分この時代だから出ないと思いますが、そういうものができたときに、ほんとうに八王子の中心市街地、JR八王子駅を中心とした中心市街地の問題が大丈夫なのかどうか。そこをはっきり踏まえて指導していかないととんでもないことになるのではないかと、私ども危惧をしておりますので、その辺をあわせて、今後進める中ではリードをしていただきたいと思いますというふうに、これは要望ですがお願いをしたいと思います。以上でございます。

◎会長【梶山 修君】 小石委員。

◎第18番【小石侑子君】 私はこの辺に30年近く通っております。これを読ませていただきましたら、公共交通の利便性、車利用の利便性ということが強調されていますね。少しはよくなりましたけれども、公共機関はよりよくなる可能性はあるのでしょうか。今、高齢化に従って様々な問題が顕著になっておりますが、車のない高齢者は孤立する状態ではないのでしょうか。

私が勤めている学校からは少し離れておりますけれども、交通の不便さをすごく感じてまして、この説明に、私は少し矛盾を感じております。

◎会長【梶山 修君】 中邑主幹。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 確かに、この地域を考えるに当たって、やはり中央自動車道のインターチェンジが近接にございまして、新滝山街道も新たに整備されました。ひよどり山道路についても有料道路から無料化されて、かなりバスの便についてもひよどり山道路を通るような形になっているかと思えます。

今、この土地利用を考える上においては、この部分については明らかに交通関係の利便性は上がっているという認識を持っております。公共交通につきましては、また施設等が具体的に上がった段階で、またそういった見直し等がされていく可能性もございまして、今の段階では公共交通までに文言は触れておりませんが、今後そういった検討というのはされていくという形でとらえております。

◎会長【梶山 修君】 宮瀬委員。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 すみません、言い忘れて。1つお願いなのですが、実は今、道の駅の話が出ましたが、道の駅の推進の委員会の座長を私、やっておりましたものですから、ここに決定したときに、当該地域の問題の話も出しました。

それで、そのときをお願いをしたかったのは、道の駅と商業ゾーン、これがうまく結びつかないかということを考えておまして、できたらその両方を結ぶこの道路沿いに、滝山街道上にデッキ、橋ではなくてデッキですね、大きな広いデッキを取りつけて、両方から行き来ができるような形にできないだろうかということ、この委員会で提案をしました。

ただ、時期が、きょうの話の内容が、全く東京都が売るとも何とも言っていないときにそんな話を出しても、ということで、そのときはそのままにしましたけれども、ようやくこれから動くにつれて、ぜひこの道の駅との一体化を考える方法を、行政のほうでもぜひ指導して。

例えば地産地消ということで、いろいろな農作物が出ていますが、一緒に結びつければ、逆の新しくできるであろうところでは、そういうものの販売がなくなるだろうと。道路で区切りをされていますと、道の駅で売っているようなものをまたこっちでも売ってしまうだろうと思えます。ですから一体化をして、そういう地元でとれている野菜等については道の駅で買ってもらう。あるいは、これからどうしても必要なものについては新しくできる施設の中で販売

をしてもらうとか、そういうすみ分けをするためにも、ぜひ大きなデッキがあると、それができるのではないかということで、そのとき提案をしましたので、これも意見として申し述べておきたいと思います。よろしくお願いします。

◎会長【梶山 修君】 鈴木委員。

◎第9番【鈴木勇次君】 1つ、私が一番心配しているところは、議会のほうでも指摘をしてきたところでありますが、中心市街地活性化委員会の中でも最大論議になった、中心市街地活性化との関係がどういうふうになるかということがありまして、そういう議論の中で、大規模商業施設ではなく複合商業施設については複合施設にするんだという、そういう位置づけもされてきているわけです。

そういう意味で、この複合施設という中身がどういうふうになるのかということがまだ示されていませんけれども、つまり中心市街地の活性化を補完する、そういう位置づけを持った施設にするんだということがこの中で書かれているわけですが、それを担保する仕組みというのは、今後その区画整理組合が設立された後の問題になるかと思いますが、どういう形でやっていくのか。例えば中心市街地活性化委員会等との連携等が仕組みの中で確保されるのか。行政としてはどういうふうにやっていこうとしているのかということをお伺いしたいのですが。

◎会長【梶山 修君】 大野主幹。

◎都市計画室主幹【大野哲宏君】 中心市街地の活性化といいますか、中心市街地との連携ということで、先ほど宮瀬委員からもご指摘がございましたが、私どもは当然、ここの開発を行うに当たっては、どういう事業者が来るかわからないという中で土地活用の方針というものを示して、それを守っていただくということを前提に、そこの売買をしてほしいということ東京都に申し入れ、それを東京都のほうも受け入れて、あそこの地区については購入者が出てきたといった経緯がございます。

現在、まちづくり合同会社が購入をし、そこと一緒に事業を行っているというのは、イオンが行っているということは事実でございますが、そこに対しても、私どもについては、先ほど道の駅というお話もございましたが、中心市街地と道の駅とちゃんと連携をとるようということをお話を申し上げ、向こうのほうからの提案としてもそれをやるという提案を受けております。私どもはそれを受けて行うということが、これは前提であり、今後やっていかなければいけないことだろうと考えております。

◎第9番【鈴木勇次君】 そういう経過は私も十分理解しているつもりなのですが、だから、この中でも、複合施設ということは書かれているのですが、商業施設がどの程度の規模になるかとか、そういう問題についてはこれからの問題として示されていないんです。したがって、その商業施設が中心市街地にどういう影響を与えるかという、規模も含めて大きな影響を与えますので、その連携等を十分に図っていただく仕組みが必要なのかなと思っておりまして、そこが担保がないと、何ら規制がかからない中で、実質的にはイオン系のものがこの中にでき

てしまうということを危惧いたします。

もう1点は、商業施設を中心とした複合施設についてはイオンもバックアップしているわけですから、区画整理組合というのは民間の人たちが何名かでやっているというような状況ですから、その力だけではとてもできないとは思いますが。ただ、商業施設については、そういうことでできると思うんです。だから、ここの中では、研究街区だとか、他の施設の街区についての規定もあるわけです。業務施設ゾーンという位置づけもあります。そういうことを考えると、こういうところの土地活用について、現状の区画整理組合に任せて、こういう土地活用が事実上きちんとできるのかということ若干危惧するのですが、そのことについては行政のほうではどういうふうか。

◎会長【梶山 修君】 中邑主幹。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 複合拠点施設ゾーンのほかに、ご指摘のとおり研究・業務施設ゾーン、それから業務施設ゾーンとございます。研究・業務施設ゾーンにつきましては、これは市の産業の振興マスタープラン等にもよります考え方のもとに、ものづくりに資する研究機関というものをに入れていただきたいという要望をさし上げているところです。

業務施設ゾーンにつきましては、これは一般的に換地ゾーンという形になるかと思いますが、その中においても、やはりある程度のサービス機能や産業業務施設、そういったところを想定してのゾーンという形で示させていただいているところがございますが、今、現状において、確かに提案されている計画というのが具体的なものではございませんので、まだこの段階においては絵空事みたいな形になってしまいますが、今後計画が詰まっていく上においては、都市計画の諸手続もございますので、そういった中でもある程度このゾーンごとに考え方を制約するような形というのとはとれるのではないかと考えてございます。

◎会長【梶山 修君】 あともう1点。よろしいですか。どういう仕組みを作っていくのかという話。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 これが、区画整理組合という形で設立がきちっとされれば、市としても区画整理部門がきちっと指導をしていくような形になってございます。その段階において、仕組みとしてはきちっと行政もかわりを持って、区画整理事業が成功されるように、市の意向も取り入れられるような形で指導をしていくといった形になってございます。

◎会長【梶山 修君】 ほかにご質問はございませんか。高木委員。

◎第16番【高木正友君】 ちょっと公園のことで質問したいのですが。この公園の位置はどのようにして決められたのか。それから、どのようなイメージの公園を意図しているのか。

最初に、なぜこんな端っこにあるのかというのは、非常に交通の激しいところを、音を聞きながら公園でほんとうに満足できるのか。それからもう1つは、この地域は古墳時代の古いものがあつたように私は記憶しているのですが、こういうものと何かつながりができるような公園に、せっかくあるわけだからできないのかということで、どのようなイメージの公園を目

指しているのか、それからこの場所は、こういう公園を端に置いていいのか、この2点をお願いします。

◎会長【梶山 修君】 中邑主幹。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 この公園の位置でございますが、今、この区域の中で、この部分については緑地になっているところでございます。今現在緑地になっているところを、その緑地を活かすような形で公園整備ができるのではないかとということで、この地域を公園という位置づけにしております。

また、ご指摘のような、遺跡を活かしたような公園にできないかといった点につきましては、今後事業者と話し合う中で、そういった提案もさし上げていきたいと思っております。

◎会長【梶山 修君】 ほかにご質問はございませんか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

◎会長【梶山 修君】 ほかにないようなので、報告を終わります。

事務局から何かありますか。

◎都市計画室主幹【大野哲宏君】 それでは、次回の都市計画審議会の予定ですが、10月25日を予定させていただいておりますので、よろしくお申し上げます。正式な通知については後日申し上げます。以上でございます。

.....
◎会長【梶山 修君】 これをもちまして、本日の会議を閉会いたします。どうもありがとうございました。

[午後0時23分閉会]