

第 1 5 2 回八王子市都市計画審議会議事録

〔諮問第 7 号〕

開催日 平成 2 3 年 1 0 月 2 5 日

八王子市都市計画審議会事務局

会 議 名	第 1 5 2 回八王子市都市計画審議会			
開 催 日 時	平成 2 3 年 1 0 月 2 5 日（火曜日）午前 1 0 時～午前 1 1 時 2 8 分			
開 催 場 所	八王子市役所 議会棟 4 階 全員協議会室			
出席委員	会長 梶 山 修 君			
	1 番 内山 徹 君	1 0 番 村上 正浩 君	1 1 番 五間 浩 君	1 2 番 人見 恒夫 君
	2 番 碓井 恵夫 君		1 3 番 井上 訓一 君	1 4 番 染谷 隆 君
	4 番 小林 信夫 君		1 5 番 伊藤 忠之 君	1 6 番 高木 正友 君
	5 番 近藤 充 君		1 8 番 小石 侑子 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	3 番 森下 清子 君			
市出席職員	副市長 総合政策部長 健康福祉部長 産業振興部長 まちづくり計画部長 交通政策室長 まちなみ整備部長	岡部 一邦 小島 敏行 坂本 誠 小林 隆宣 箕作 光一 中山 恒夫 榎本 了	都市計画室主幹 都市計画室主幹 農林課長 環境保全課長 開発指導課長 公園課長	西山 忠 中邑 仁志 梅沢 重明 遠藤 譲一 三輪 良春 岡 功英
事 務 局	都市計画室主幹 都市計画室主査 都市計画室主任	大野 哲宏 瀬尾 和子 逸見 洋平	都市計画室主任 都市計画室主事	堀 朝子 日下 陽平
議 題	諮問第 7 号 八王子都市計画生産緑地地区の変更について 報告事項 八王子市市街化調整区域基本方針の策定について			
公開・ 非公開の別	公開			
傍 聴 人	1 人			
配 付 資 料	〔事前配付資料〕 ・諮問第 7 号 諮問文及び資料 ・報告事項資料 〔机上配付資料〕 ・第 1 5 2 回八王子市都市計画審議会次第			

〔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。

本日の審議会には、議席番号第3番森下清子委員から、事前に欠席の届け出が出ております。

委員定数18名のうち、半数以上の委員が出席されておりますので、これから第152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【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4番小林信夫委員と第5番近藤充委員にお願いいたします。

.....
◎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7号の1件でございます。諮問について説明を行った後、委員の方々に十分なご論議をしていただき、審議を進めたいと思います。

それでは、諮問第7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、市側から説明願います。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7号、八王子都市計画生産緑地地区の変更につきまして、ご説明をさせていただきます。

本件は、市決定の案件でございます。

生産緑地地区の都市計画変更につきましては、都市計画の安定性の観点などから年1回の実施としております。追加及び削除を行う案件を取りまとめまして、毎年この時期の都市計画審議会に付議し、その手続を進めさせていただいております。

本件に関する資料でございますが、都市計画決定図書としまして取りまとめしておりますA4判の諮問第7号資料及び説明用として作成しておりますが、A3判1枚の諮問第7号参考資料の2つでございます。

まず、諮問第7号資料の構成でございますが、見ていただきますと、2ページ、3ページに今回変更対象となる削除、追加等の地区につきまして、個々の変更内容を記載しております。

また、4ページから6ページにかけましては変更前、変更後の新旧対照の一覧を、7ページに今回の変更概要を記載しております。また、8ページ以降には変更対象となります個々の地区の計画図を掲載しております。

次に、諮問第7号参考資料でございますが、表の面にA4判の諮問第7号資料の2ページ、3ページの内容に加えまして、さらに削除理由、追加事由、個々の計画図の記載ページを取りまとめて示しております。また、裏面には諮問第7号資料の4ページから6ページまでを再掲しまして、新旧対照を取りまとめて示しております。

資料につきましては以上でございます。

それでは、今回の変更概要からご説明をさせていただきます。

A4判の諮問第7号資料の7ページをごらんください。現在全体で1,146件、面積としまして約256.05ヘクタールを指定しておりますが、今回の変更によりまして1,128件、面積約253.32ヘクタールとするものでございます。この生産緑地地区の最初の指定は平成4年度に実施されております。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。このうち追加につきましては、指定に関する要綱に基づき要件を満たした農地などにつきまして公害又は災害の防止の観点から特に効果が期待できるものなどとして追加指定を行ってきております。

なお、A3判の諮問第7号参考資料の右下に指定の要件等を指定要綱から抜粋して記載してございますので、後ほど参考資料で説明する際にご確認をお願いできればと思っております。

また、削除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業などの主たる従事者の死亡又は故障に伴いまして営農が困難になった場合などに行ってきております。

それでは、A3判の諮問第7号参考資料をごらんいただきながら、ご説明をさせていただきますと思います。まず表面にあります削除のみを行う位置及び区域からご説明申し上げます。今回削除の対象となる地区は52件、全体の面積は約3万4,470平方メートルになります。削除の形態としましては、地区の全体を削除するものが22件、地区の一部を削除するものが30件となっております。削除理由の内訳につきましては、公共施設などに転用されたものが21件、農業などの主たる従事者の死亡又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が30件でございます。また、残りの1件は既決定の生産緑地につきまして、位置及び面積に錯誤があったものでございます。

続きまして、右側にあります追加のみを行う位置及び区域でございます。指定要綱の要件などを満たすものとしまして、全体で9件、合計約6,400平方メートルを追加したいと考えております。個々の指定の事由につきましては参考資料のとおりでございます。

次に、裏面をごらんください。摘要欄を見ていただきますと、精査によると記載しているものが多くありますが、これは地積更正などによりまして面積に変更があったことを示しており、都市計画決定図書の記載方法に基づいて示しております。なお、面積表記をゼロ平方メートル

としているものにつきましては、精査などを行ったものの、都市計画決定上の単位であります10平米未満であったものを示しております。

次に、網かけをしているものにつきましては生産緑地の位置及び区域に変更はなく、面積のみの変更になるため、変更内訳欄の削除及び追加の欄につきましては空欄となっております。また、それ以外の網かけをしていないもので精査によるという記述があるものにつきましては、生産緑地の位置及び区域に変更があり、あわせて面積の精査も行っているものを示しております。今年度精査を行った地区数は63件になり、合計で800平方メートルの増加となっております。

次に、これらの変更を行う地区につきまして、例を挙げてご説明をさせていただきます。

それでは、A4判の諮問第7号資料に戻っていただきたいと思います。12ページ、インデックスで1番のページをごらんください。図上の右上に凡例を示しております。3種類の凡例となっておりますが、無地で縦線の区域が既指定区域を、黒塗りの区域が今回削除のみを行う区域を、ピンク地で横線の区域が今回追加のみを行う区域を示しております。このページの図面中央に地区番号として103番と記載しております。こちら、宮下町地内にあり、加住小学校の西側に位置しております。この地区で黒く塗った約700平方メートルの部分を削除するものでございます。営農困難による削除の例でございまして、主たる従事者の死亡により、地区の買い取り申し出が出されましたが、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、公共施設の設置による削除の例になりますが、資料17ページ、インデックス番号2番のページでございます。図面右側、地区番号316番をごらんください。こちらは榎原町地内にあり、削除する部分は矢印で示した道路に沿った太い線の部分でございまして、地区の一部である約230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、市道川口32号線の整備によるものでございます。

次に、追加指定による例をご説明させていただきます。戻っていただきまして、15ページ、インデックス3番のページをごらんください。図上の左上、地区番号1413番でございますが、こちらは上壱分方町地内にあり、横線、ピンク色で塗った部分を公害又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570平方メートルを追加するものでございます。

以上、今回、変更する内容をご理解していただくため、その代表的な地区につきまして、ご説明させていただきました。

なお、今回の変更につきましては、10月3日より2週間、都市計画法第17条に基づき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。

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、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いますので、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。近藤委員。

◎第5番【近藤 充君】 それでは、幾つかお尋ねしたいと思いますが、基本的には話はわかりました。よろしいかと思えますけれども、生産緑地を解除した場合は、市が買い取ってくれるものじゃなければ、地権者の自由に、簡単に言えば転売ができる、売却ができるということになりますね。例えば検討中なのかどうか知りませんが、例えば35ページ、36ページの資料がありますが、削除対象になるようなところがあるんですけれども、黒塗りの部分がありますが、これでいくと、八王子3・3・2号線、それから36ページも八王子3・3・2号線の真上になりますね。当該物件が。そういうことでいいですね。そうすると、これは都市計画道路用地内ですよ。そうすると、財政状況が厳しいのはわかりますけれども、こういうところは市が買っておいたほうが、例えばここで売却されると、住宅が建つこともありがたいことですが、将来道路ができるところに住宅が建っちゃうと、収用とか、また面倒くさいことになりますから、こういうものについては鋭意予算づけをして、買って市のものにしていくという必要があるんじゃないかというふうに思いますけど、この物件、たまたま今2件、気になったんですけれども、そういった考え方の整理を教えていただければと思います。

◎会長【梶山 修君】 中邑主幹。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 今ご指摘のありました部分については、八王子南バイパスの部分かと思えます。こちらについては相武国道のほうで、この黒い部分、買収をしてございます。今回削除になる部分につきましては、営農困難による買い取り申し出がありまして、削除といった部分と、あわせて公共施設の用地として買収した部分も一部削除という形でお示しをさせていただいているところでございます。

◎第5番【近藤 充君】 はい、わかりました。国の事業との整理もありますから、国に買ってもらえるところはぜひ国に買ってもらう。全部の物件に関してそうですが、例えば都計道、市でやる都計道の部分ですね。それから、都道の部分もいろいろあると思いますが、この辺のものについては、今私が申し上げたように、仮に引っかかっているならば、市が先行して買い上げていく考え方は、これでいいんでしょうかね。大丈夫ですかね。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 市の事業に関しまして申し上げますと、事業決定がされまして、事業が近々行われるという部分につきましては、買い取りをさせていただいているところでございます。都市計画決定がされただけで事業の見通しがまだ遠い部分につきましては買い取りをしてはおりません。

以上でございます。

◎第5番【近藤 充君】 その裏づけには財政状況というものがありますし、投資的経費の減もありますから、これは気持ちはわかりますけど。ただ、今のお話もわかりますけれども、

直接のケースじゃないんですけど、32ページを見てくれますか。3・3・73号線の中に同じように生産緑地が大きなのが入っていますよね。仮にこれが今回のような話になってきたときには、びっくりするところに、この中に家が全部建っちゃうと、事業はもうちょっと先だからといっても、これだけのものに、例えば住宅が張りついたら、これを1軒ずつ説得していくという労力よりも、市民の要望からすれば、早く道路をつくってほしいという話になると思うんですね。ですから、それは先ほど申し上げました財政状況のこともわかりますけれども、これは踏ん張りどころだというふうに思います。所管の。ぜひそういう点では理事者の方にもご理解をいただかなきゃいけないんだと思いますけれども、どうですかね。踏ん張るか踏ん張らないかということになります。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 委員おっしゃるように、財政の問題もございます。確かに生産緑地の意味合いからすれば、公共施設として有効利用していくといった形での多目的利用地という位置づけもございます。この部分に関しては、道路の所管、公園の所管等と調整を図りながら、財政状況もかんがみながら、もう一度検討してまいりたいと思います。

以上です。

◎会長【梶山 修君】 ほかにご発言ございますか。小林委員。

◎第4番【小林信夫君】 私のほうからは、この場で質問することじゃないと思うんですけど、多分農業委員会の話になりますけれども、今回、削除の対象が幾つかありまして、指定が解除されたわけですが、理由の中で営農困難というのがありますね。営農困難という言葉の定義がよくわからないことがありまして、ご説明願いたいと思うんですが。なぜこういうことを尋ねるかといいますと、私も実際に立ち会ったケースが1件だけありましたけれども、80を過ぎている方が、病気でほとんど農業ができないという状況の話があったときに、まだ生きているので営農困難というふうに判断できないんだということで、認められなかったケースも記憶にあるんですが、その辺の判断の基準といいますか、それをしっかりしておかないと、これからいろいろなケースが起こってくるわけで、一方では生産緑地を確保しなきゃいけないという、市の大きな流れもありますけれども、一方では営農というものの実態をどこまでを営農と認めるのか、あるいは営農不可というのはどこからが不可能なのか、その辺の明確な定義をしておかないとおそらくこれから混乱が起きると思いますが。これは本当は農業委員会の話でしょうけど、もしよろしければお教えいただきたいと思います。

◎会長【梶山 修君】 梅沢農林課長。

◎農林課長【梅沢重明君】 営農困難の件でお尋ねがございました。死亡を含めて、故障、病気等で農業が継続できないといった場合に、私ども農業委員会のほうに買い取り申請ということで申し出がございます。買い取りには主たる従事者証明というのが必要でございまして、これは農業委員会のほうでお出しするということになっております。死亡につきましては、特に検証の余地はないというふうに思っておりますが、病気ということになりますと、どうでしょ

うか、きっちりとした線が引けるというものではないというふうに考えておまして、1つには医師の診断書が必要というふうに考えております。基本的に未来永劫といいますか、ずっと農業ができないんだ、従事できないということが必要になりますので、医師の診断書のほかに農業委員と、あるいは事務局とで、ご本人にお会いいたしまして、どういう体の状況なのか、こういったことを確認しながら、営農困難かどうかというような判断をしているところでございます。

以上です。◎第4番【小林信夫君】 よくわかりました。それは前からわかっていたんですが、私が言っているのは実際に高齢で80を過ぎている方が結構広いところの耕作も、営農もほとんど不可能だと思うんですが、勝手に木が生えていればそれはそれで生産緑地ということになるのか。もしそうであれば、確かに木が、緑があるわけですから、緑地ということになるんでしょうが、営農ということと言いますと、どう見ても農業を営むという形態ではないケースがよく目につくんです。ですから、営農という言葉にひっかかるんですけども、例えば体がもうぼろぼろになって動けないですよ、あるいは日常生活は何とかできるけども、営農活動はできませんよと言っても、実際木が生えているじゃないか。動けないといったって、木が生えているんだから営農活動は可能なんだという判断があるのか。その辺の実際の現場で混乱があるような気がするんですね。改めてもう一回確認しますが、どういう状況までが営農と判断するのか。農業委員会の判断もあるでしょうが、実際にその辺が非常にグレーゾーンになっていて、わかりづらいと思います。もう一回、明確に確認したいんですけど、どうでしょうか。

◎農林課長【梅沢重明君】 具体的な判断といたしましては、先ほど申し上げました医師の診断書のほかに、例えば障害者手帳をお持ちである、あるいは介護認定を受けている、こういったことを出していただける方もいらっしゃいます。こういったことを1つの判断材料にはしているところでございます。

◎第4番【小林信夫君】 それも伺っております。現実実際に営農活動が可能かどうか。介護の認定の問題も障害者かどうかという問題もありますが、実際に見ていただいて、現実にした判断が必要だと思いますので、それだけお願い申し上げておきたいと思います。

◎会長【梶山 修君】 ほかに。鈴木委員。

◎第9番【鈴木勇次君】 ちょっと答弁について正確に私も把握したいので、先ほどの前出の委員さんの質問について、私も繰り返すんですが、都市計画決定されている道路敷地の中に生産緑地がたくさんあるわけですが、現実には。そういう土地について、将来の公共事業の現実性を担保するために買っておいたらどうかという意見だと思うんですが、担当所管によく検討してもらおうということなんですけれども、現実の問題となっているのは、営農困難になって、生産緑地を解除してくれという、そういう土地が現実にあった場合には問題になるわけなんですけれども、先ほど指摘されたところの土地というのはそういう土地ではなくて、現実はまだ生産緑地として活用されている土地なんですね。公共事業として必要だということで、解除する土地

というのは、現実には事業が進んでいて、公共事業が実施される。ほとんど道路を拡張するということですが、そういうことで実際に事業が進んでいる中で生産緑地を解除したというのが実際の事例としてここに出ているんだと思うんですね。したがって、現状が生産緑地として活用されている土地について、事業決定されていない都市計画決定段階の、そういう土地について、将来公共用地として活用するんだから解除するというような検討が現実的には始まるのかどうか。そんなことはあり得ないというふうに私は思うんですが、何を検討してもらおうということを答弁としては考えて、言っておられるのか、私にはちょっとわからなかったもので、正確にお答えいただきたいんです。

◎会長【梶山 修君】 中邑主幹。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 先ほど申し上げました、答弁さしあげたことにつきまして、あくまでも買い取り申し出があった部分についてということをご答弁さしあげました。実際に今生産緑地として機能している部分について、将来的に事業がなされるかどうか定かでないところをあえて市が取得するという点については、先ほどの答弁の中には趣旨は含んでございません。

以上でございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 わかりました。あくまでも買い取り請求があった場合に検討するというようなことだと思うんですが、現状の仕組みの中で、事業決定がされていないところで買い取りの予算がつくようなことがあるんでしょうか。それを担当所管に検討してもらうということで、担当所管で決定することができるんでしょうか。現状の八王子市の状況の中で、システムの中で。それは私、できないのではないかとこのように思っているんですが、その点はどうか。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 買い取りの予算につきましては、先行取得という形の中で一応この部分について、今年度も1億2,500万円、計上しているところでございます。これを利用して、取得という形になるかと思っておりますけれども、昨年度はそういったケースは、市の中ではございません。今後につきましては、このケースで、このやり方でやっていった中でそういうケースが出てきたときに対応していく。そういうつもりでございます。

以上です。

◎第9番【鈴木勇次君】 私が農業委員をしていたときにも、営農困難で解除した事例というのはたくさんあるんですが、買い取り請求して市が買った事例というのは、私が農業委員をしていた時期にはたまたまだあったのかどうか分かりませんが、なかったんですが、今どれくらい買い取り請求がされて、公共事業のためにその土地を買いますという手続がなされた事例というのはどれくらいあるんですか。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 当初から今年度、ことし9月までの件数といたしまして、買い取ったものとして9件、1.2ヘクタールでございます。

以上でございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 わかりました。全体として毎年、大体3ヘクタール弱が減っているんですけども、農業経営が大変困難な状況にあるということが最大の原因だと思うんですけども、こういう形で減っていくことについて、都市計画法上は公共用地に使うということでの切り替えができれば問題ないわけですけども、農業維持という点から八王子の農業の振興という点からこれについてどういうふうに農業委員会を所管する事務局として、農林課の課長さんがいらしていただいているんですけども、どんなふうな対応を生産緑地が減ることについて考えておられるのか、承知しておられるのか、もしそういうことであれば、産業振興部長もいらっしゃっているんで、どちらかからお答えいただければありがたいんですが。

◎会長【梶山 修君】 梅沢課長。

◎農林課長【梅沢重明君】 確かに生産緑地も毎年減っているという状況にはございます。十分認識をしているところでございますが、これは全国的な傾向でもありますけれども、生産緑地に指定されていないところの農地の減少率のほうはかなり高いということで、追加指定も毎年行っているところではございますが、生産緑地、なるべく多く指定していただいて農地を守っていききたいというのは、基本的にはございます。なかなか制度上、お亡くなりになる、あるいは先ほどお話がありました故障というようなことでの解除というのものもあるわけでございますけれども、なるべく市街化区域における農地の生産緑地指定というのは進めていければと、こんなふうに思っているところでございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 私も議員として生産緑地の再指定の問題で、条件を緩和してより生産緑地が指定しやすいように、また、解除の条件についても農業者の実情を十分に把握して、適正な処置ができるようにという立場から何度か質問させていただいておりますので、そういう処置で、ぜひ農業振興のほうを図っていただくようお願いしておきたいと思います。

以上です。

◎会長【梶山 修君】 ほかに。碓井委員。

◎2番【碓井恵夫君】 本審議会に出される資料として、例えば7ページのところに本年度ここで256.05ヘクタールだったものが253.32ヘクタールになると、こんなふうに書かれているわけです。この256.05というのは昨年度11月の本審議会で明記されたものがここに転記されていると思います。お伺いしたいのは、実は八王子市の環境白書のデータの中に22年度、昨年度の分が新しく出されまして、これに256.3ヘクタール、こんなふうになっているんですね。そうすると、わずかですが、約0.25ヘクタールの違いがあるんですけども、これはどういうことなのか。お伺いしたいのは、本審議会に出されてくるのは、去年は11月、本年は10月と。年度の分として出されるのか、1月から12月期のものとして出されるのか。つまり、256.05となっていたものが、もしも256.3となれば、増えるわけですから、それが審議会の後で処置されたものであるのかどうかということを思いました。

ものですから、その点についてお伺いをさせていただきたいと思います。

◎会長【梶山 修君】 中邑主幹。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 この都市計画審議会に付議させていただくのは年に1回、その前の年の買い取り請求が出た分、それから公共施設で一部買い取りとなった分、合わせて審議をいただいているところでございます、1年間に何回も面積が変わることはございません。この都市計画審議会でご審議いただいたもの、議を経たものについて公表させていただいておりますので、256.05が正しい数字かと思います。環境白書につきましては、もう一度その部分を精査させていただいて、もし訂正の必要があれば、所管にその旨申し入れたいと思います。

以上です。

◎2番【碓井恵夫君】 重ねてすみません。そうしますと、審議会を通さずに指定面積が変更されるということはないと。そういうふうに確認させていただいてよろしいですか。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 そのとおりでございます。

◎会長【梶山 修君】 ほかにご発言は。井上委員。

◎第7番【井上睦子君】 すみません。1つ確認をさせていただきたいんですが、先ほど35ページで3・3・2の関係で1042は相武国道が公共事業のために買い取りをするということだったんですが、1043の公共事業というのは、これはどんな用途なのか、教えてください。

◎会長【梶山 修君】 中邑主幹。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 1043につきましても八王子南バイパスののり地用地として購入したと聞いてございます。

以上でございます。

◎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ですので、ただいまの案件についてお諮りいたします。

表決の方法は、審議会運営基準第21の規定により挙手とします。

諮問第7号、八王子市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【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す。

以上で本日の審議は終了いたしました。

.....

◎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。八王子市市街化調整区域基本方針の策定について、報告願います。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 それでは、八王子市市街化調整区域基本方針の策定について、ご報告をさせていただきます。

初めに、資料の確認をお願いいたします。全部で 3 つ用意してございます。まず A 4 判の 1 枚物ですが、報告事項資料でございます。そのほかに資料 1 といたしまして、八王子市市街化調整区域基本方針の本編でございます。こちらのほうになります。資料 2 といたしまして、A 3 判横の 1 枚物でございますが、その概要版でございます。資料は以上でございます。過不足はございませんでしょうか。

それでは、説明に入らせていただきます前に事前にご指摘をいただきました点、訂正をさせていただきますと思います。資料 1 の八王子市市街化区域基本方針、本編の 1 ページでございます。上から、背景の 6 行目から 7 行目になりますが、平成 2 3 年度には（仮称）八王子南インターチェンジと示してございますが、この段階で高尾山インターチェンジという名称が決定しておりますので、これを申しわけありませんが、訂正をお願いしたいと思います。

それでは、説明に入らせていただきます。まず、報告の目的でございますが、現在、市街化調整区域の土地利用については、ゆめおりプランや都市計画マスタープランにおいて自然環境の保全を前提として市街化を抑制する方針としてございます。しかし、これらには強制力がないことから、市や市民が望む環境が必ずしも実現されていない状況もございます。そこで、調整区域の土地利用を適正に規制、誘導するために市街化調整区域基本方針を策定いたしました。今回はこの内容についてご報告をさせていただくものでございます。

まず経過でございますが、この基本方針につきましては、昨年 1 2 月の市街化調整区域土地利用基本方針検討委員会からの答申をもとに庁内検討会等において検討を重ね、取りまとめたものでございます。

なお、検討委員会からの答申の内容につきましてはさきの第 1 4 8 回の八王子市都市計画審議会において報告させていただいてございます。また、基本方針の策定に当たりましては本年 7 月 1 日から 8 月 1 日の間でパブリックコメント及び地域説明会を実施いたしまして、市民意見の聴取と反映を行ってございます。

では、具体的な内容につきまして資料 2 の概要版、こちらの A 3 の 1 枚物になりますが、こちらによって説明をさせていただきます。まず 1 の市街化調整区域基本方針策定の背景につきましては、先ほど述べさせていただいた内容でございます。

続きまして、2、基本方針の概要、区域分けと土地利用の考え方について説明をさせていただきます。基本方針は主に 3 つのポイントから構成されてございます。まず 1 つ目といたしまして、自然環境や交通の利便性などの特性に応じて市街化調整区域を 3 つの区域、ゾーンに区分

してございます。次に2つ目といたしましては、3つの区域それぞれに対して土地利用の保全及び規制誘導の考え方について示してございます。最後に3つ目といたしまして、基本方針の具体化に向けた制度設計のあり方と、そのほかに必要になる取り組みの方向性についても示してございます。

まず（1）の土地利用の考え方と枠組みについて、検討委員会から答申いただいた土地利用に関する3つの考え方について説明をさせていただきます。まず土地利用の考え方①でございますが、良好な自然環境が残る区域については、現状のまま保全をする。考え方の②については、暮らしの場の機能確保に配慮した上で、緑地保全を前提とした土地利用コントロールの仕組みを新たに設ける。考え方の③につきましては、産業の活性化につながる区域は計画的な活用を検討するとしております。

以上の答申に基づく考え方に対応する枠組みといたしまして、ゾーン区分を考えてございます。資料右上に示します（2）の市街化調整区域における土地利用区分のイメージ図をごらんいただきたいと思います。土地利用の考え方①に対応するものとして、特に保全の優先度が高い区域としてございます。これは緑に塗られた部分でございます。緑地では、市のみどりの基本計画において保全すべき緑地とされている優先度が、重要度の高い区域を指すものでございまして、これには保安林や緑地保全地域、こういった既存の法制度で保全が図られている区域というものを指してございます。また、農地では、農業振興地域の整備に関する法律によっておおむね10年間以上にわたって農業上の利用を確保し、農業振興を図る優良農地として指定されております農業振興に係る農用地や、小比企や高月などのまとまりのある良好な農地を指してございます。

続きまして、考え方の②に対応する区域の前に産業の活性化につながる区域の考え方③に対応する区域についてご説明させていただきます。考え方③に対応するものとして、活用すべき区域及び活用を検討する区域としてございます。これは市街化区域に隣接する区域のうち圏央道や新滝山街道など広域交通の整備によって土地のポテンシャルが高まっている区域を示すものでございます。

最後に、考え方②に対応するものとして保全に向けて土地利用を適正に規制・誘導する区域でございますが、区域といたしましては、①の区域と③の区域を除いた区域となっております。

続きまして、（3）の区域別の土地利用の保全及び規制・誘導の考え方について、ご説明をさせていただきます。①の特に保全の優先度が高い区域につきましては、土地利用の転換を抑制して良好な自然や農業環境を現状のまま保全する方針としてございます。②の保全に向けて規制・誘導する区域につきましては、原則は保全の考え方でございますが、図の中に掲げるような対象施設の建設については、その公共性を考慮した中で住宅からの一定の距離を確保するなどといった立地基準、また、接道幅員の確保や緑化義務、こういったものを定めました技

術基準、このようなものによって土地利用の制限をかけながら、市の考え方に整合するような形で誘導してまいります。これにより、今までは土地利用に当たって市がかかわることができなかった建屋のない廃棄物の処理施設や資材置き場、こういったものに対しても規制をかけていくという考え方でございます。

以上、①、②につきましては具体的には条例を制定した中で実効性を担保してまいりたいと考えてございます。

続いて、③の活用すべき区域及び活用の可能性を検討する区域につきましては、将来的な市街化区域への編入を前提にいたしまして、市の企業立地に関する考え方にのっとりまして、ものづくりや流通といった土地利用、こういったものを民間活力によって計画的に進めるといった区域としてございます。

続きまして、（４）基本方針の具体化に向けてでございますが、この方針を受けまして、これに基づく制度設計の形として、さきに述べましたが、実効性を担保するために、条例化を位置づけまして、制定に向けて今鋭意検討進めているところでございます。また、上位関連計画への位置づけや市内調整体制の一層の充実、方針の周知徹底、また、開発許可権限の取得といった点についてもあわせて検討を進めてまいります。

概要の説明は以上でございます。

なお、基本方針の策定に先立ちまして、本年7月1日より8月1日の32日間にわたってパブリックコメントを実施させていただきました。結果、23名の方からトータル62件のご意見をいただきました。また同時に、市内8か所においても地域説明会を開催させていただきました。いただいたご意見といたしましては、取り組みとしては結構なもので、ぜひ実現してもらいたいとおおむね好意を持って受け入れていただいたと理解してございますが、中には今以上に制約が厳しくなるのではないかと、そういったものについては認められないといったご意見もいただきました。これら認めがたいといった意見につきましては基本方針の趣旨は、現在、規制の対象外にある住民の皆さんの生活環境を損なうおそれのある施設に対して一定のルールを設けようというものでございまして、既存の住宅であるとか、そういったものの建て替えであるとか、分家住宅の建築、また、日用品を扱う小規模店舗、こういったもの、地域に必要な施設、そういった位置づけのものを規制するものではないというご説明をさせていただいてございます。

また、パブリックコメント及び地域説明会においては、優良な自然や農地の保全だけでなく、それらを育んできた地域の生活と文化を維持し、次の世代に継承するためにも、地域の維持に必要な活性化対策に取り組んでほしい、こういう切実なご意見を多くいただきました。

これらのご意見を受けまして、資料1の23ページをお開きいただきたいんですが、23ページに今後に向けてという形で示させていただきますが、その（１）に今後、地域活性化の視点から地域の実情に即した土地利用の方策について市として検討を行っていくという旨を記載

させていただいたところでございます。

報告については以上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

◎会長【梶山 修君】 ただいまの報告に対しまして、何かご質問がありましたら、お伺いいたします。伊藤委員。

◎8番【伊藤裕司君】 1点、確認の意味で質問させていただきますが、ある地域では、市街化調整区域と言いながら、プレハブ等々が建っていて、実際に生活しているような、そんな様子も見受けられる地域があるんですが、そういった場合については、先ほど条例化をするということで実効性を保つということですが、その辺の徹底というんでしょうか、その辺はどんなふうになりますか。

◎会長【梶山 修君】 中邑主幹。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 確かに法を超えてというか、破ってそういう事実があるところはあるといふふうに聞いております。今、開発の許可権限というものが東京都にございまして、東京都と連携をとって、そういったところが排除できるような指導ということを行っておりますが、この条例につきましては既存のものというよりは、今後のそういったものがないような形に形成するといった目的で、条例化を進めたいと思っております。より一層のそういったものに対する指導ということになりますと、開発許可権限を取得して、市がそういった権限を持って、そういったものの排除に当たっていくといった姿勢で臨んでまいりたいと思っております。

◎8番【伊藤裕司君】 多分、いろいろ勝手には排除できないんだろと思うんですね。そうかといって、実際にそういったところに家を建てて生活するということは正しくないわけですからね。何かやはりそういったものを徹底できる、そういった条例が必要かなと思うんですが、そういった場合に、そういう住んでいる人の生活権というんでしょうかね、いろいろ制約するようになろうかと思うんですが、その辺の条例に明文化するというのがなかなか難しいところかなとは思っていますけれども、何かそういったもので参考になるような条例というのはあるんでしょうか。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 やはり生活権というもの、委員が今おっしゃったような形で、生活しているところを無理やり追い払うといったものがなかなか現実には難しいのかなというところは感じているところです。実際に参考となる条例というのは、私、不勉強でちょっと把握してございませんが、周りから生活に必要なものを制限していく。例えば水道とか、そういったものを制限していくようなことが実際にできるのかどうかといったところは、全国の判例等もこれから研究しながら、その対策については努めてまいりたいと思います。

ただ、今検討している条例については、そこまでの内容を盛り込むのはちょっと難しいというふうには個人的に感じているところでございます。

◎8番【伊藤裕司君】 そうすると、確認ですけれども、これから条例化しようとするのは、

市街化調整区域に新たにそこでプレハブをつくるとか、資材置き場をつくるとか、そういったことについては規制できるような条文だけれども、今既存にいる方に対しては及ばないということになるんですか。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 どうしてもその部分につきましては、この条例というよりは開発の許可権限、都市計画法の開発に関する許可権限を持っている許可権者が対応する部分になってくるかと思いますので、許可権限を有すれば、その権者としての指導といったものが可能になってくるというふうに考えてございます。

◎8 番【伊藤裕司君】 多分、開発許可権者にしても、排除しようと思ってもなかなか言うことを聞かない。そして、現在も住み続けていると。そういう現状だろうと思うんですね。これは要望ですけれども、ぜひ善処してもらいたいというか、地域の人も困っているわけですね。あそこで生活しているよと。そういう声を聞くんですけど、何もできない状況なんですね。それは放置しておいてはまずいんじゃないかなと思いますので、これを機にぜひ研究して、そういったものに対しても善処できるように計画していただきたいと。要望でございます。

◎会長【梶山 修君】 ほかにご質問。五間委員。

◎1 1 番【五間 浩君】 それではまず、先ほどパブリックコメントを行われたということで話がありました。その中でそのほかに市内の 8 か所で地域説明会を行われたということですが、8 か所というのはどのあたりで行われたのか、確認させてください。

◎会長【梶山 修君】 中邑主幹。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 8 か所ですが、北野市民センター、由木中央市民センター、横山南市民センター、加住市民センター、川口市民センター、恩方市民センター、浅川市民センター、クリエイトホールと、調整区域を有する地区の市民センターの中で行いまして、最後は全体的なご意見を伺うために、クリエイトホールで行わせていただきました。

以上でございます。

◎1 1 番【五間 浩君】 市民センターで行われたということですが、直接の対話といえますか、そういう中で、説明会という形も非常に大事な取り組みだと思うんですが、合計で結構ですので、参加者数と、意見をいただいた数といえますか、つかんでおられましたら教えてください。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 参加者数につきましては合計で 7 0 名、ご意見の数は合計で 7 6 件いただいております。

以上でございます。

◎1 1 番【五間 浩君】 その 7 0 人の 7 6 件ということですが、これは質疑応答のような、そんな形で行われたんでしょうか。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 質問に対してお答えしたような形になってございます。

◎1 1 番【五間 浩君】 この案件についてはご推進いただいているわけなんですけれども、

非常にベーシックな考え方に立ちますと、賛成の方もおられるし、また、認めがたいというご意見の方もるように、市街化調整区域というのは本来自然を保護して都市化といいますか、そういうものを年月のスパンといいますか、そういう中で守っていこうというもののなので、そういうところに軸足を置く考え方と、その実態を見たときに実態に合わせて今後の活用を考えていくということで、両てんびんの考え方があると思うんですね。そういう意味では、おおむね賛成が多かったということなんですけれども、これだけ見ますと、来られている方が70人、そういう中でも反対意見があったところを、ぜひ今後の推進の中で受けとめていただいて、ご反映をいただけるように要望いたしまして、終わりたいと思います。

◎会長【梶山 修君】 ほかにご質問はございますか。鈴木委員。

◎第9番【鈴木勇次君】 幾つかお尋ねします。3つにゾーニングをして、分けているわけなんですけれども、従来の都市計画法における区域区分については、明確な線引きがされて明確にわかるようになっています。このゾーニングについては、どういう形で分けて、その線引きというのはどういうふうになっているのでしょうか。

◎会長【梶山 修君】 中邑主幹。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 基本方針の段階におきましては、あくまでもこういうところというイメージでお示しをさせていただいておりますが、実際には今条例を検討してございます。条例を検討して、条例の中でも、規制する、あるいは自然を創出していく、そういった地域というものをある程度明確に示したいと思っております。条例制定の際にはある一定、区分が分かれたようなものをお示ししたいと考えて、今作成中ということでございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 そうしますと、その条例には明確な線引き、市民にわかる地域区分というのがなされるというふうに理解してよろしいんですか。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 条例におきましては、先ほど説明させていただいたとおり、①の特に保全の優先度の高い区域、②の保全に向けて土地利用を適正に規制・誘導する区域、これを条例の中に盛り込んでいきたいと思っておりますので、この①と②の線については条例制定の際にお示しをしたいと思っております。③の活用すべき区域につきましては、これは今後、活用するには都市計画マスタープランへの位置づけが必要となってくる区域と考えてございますので、都市計画マスタープランの見直し段階でその地域をより詳細に検討したい、そういうふうに思っております。

◎第9番【鈴木勇次君】 そうしますと、今、八王子ゆめおりプランが見直しの作業にかかって、2年後ぐらいにはこれをきちっと見直していこうということで、都市計画マスタープランも当然変えられると。そういう段階には、活用すべき地域と活用の可能性を検討する地域というのが指定されて、当然その部分がわかるようになるというふうに、そういう理解でよろしいわけですね。そうすると、都市計画法では市街化調整区域はあくまでも開発を抑制する地域としての位置づけがされていて、そういうものとして考えられてきたわけなんですけれども、この

基本方針ができることによってどういうふうになるのでしょうか。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 今回、活用すべき区域といったところにつきましてはある一定市の調整区域に関する見方を変える区域と考えてございます。当然調整区域のまま活用するわけではなく、市街化区域への編入を前提として位置づけていくというふうに考えてございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 そうすると、市の方針として、市民にはこの③の活用すべき区域と活用の可能性を検討する区域については、将来市街化区域への編入をある程度基本方針として約束するというふうに考えてよろしいんですか。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 約束というよりは前提に考えていると。これが都市計画マスタープランの見直しの段階で市民の方の意見も多くいただいた中で策定してまいりますつもりでございますので、その中において市民の方々が多く、その地域は活用すべきではないというご見解をいただくようであれば、その段階においておろすという可能性もございます。あくまでも基本方針の中では可能性という形ですべき区域というふうにうたっております。

◎第9番【鈴木勇次君】 所有者も含めて、近隣の方々にとってですけれども、活用するということになれば、当然土地の値段も何十倍かに上がりますね。そういうことから含めると、特に地権者なんかの意見としてはこういうふうに編入されてくるということはあるがたいというか、積極的に受けとめるというか、利用ポテンシャルというよりは開発ポテンシャルが一気に膨らんでくるのが考えられますね。非常に影響が大きいことなんです。それで、私、全部は精査して読み切れなかったんですけれども、活用系区域の抽出基準というところが、この資料の中に書かれているんですけれども、13ページでありますけれども、どういうところを抽出していこうかということの考え方ですけれども、土地利用の転換が比較的容易な区域であるということが1つには書かれておりまして、その下には優先度評価の基準として過度な土地の改変等を必要としない範囲で用地を確保できる地形条件にあるところということも書き加えられておりまして、ある意味近隣の住環境、あるいは自然環境への負荷が少ない、そういう地域を考えるべきだというようなことがされているんですけれども、さらにその下の八王子西インター東拠点と西インター西拠点が活用すべき区域と今後の活用の可能性を検討する区域として優先度からすると上位のランクに位置づけられているんですね。この地域が、明確にどこなのかということが私わからないんですけど、大体想像はつくんですよ。どういう地域なんですか。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 区域抽出の結果という形でお示しさせていただいている抽出区域ですが、アとイにつきましては、都市計画マスタープランで既に流通研究業務地として位置づけをされている部分でございます。東拠点も西拠点もそうでございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 そうすると、この上位にランクされているアとイはいわゆる八王子市が物流系の拠点をつくりたいと言っている川口、俗に川口物流拠点計画地域というふうに理

解していいんだと思うんですけども、そこは土地利用の転換が比較的容易な区域なんじゃないか。私が把握するには、既存の法体系の中でも大変困難な土地の改変がなされなければならないという点で、例えば土工量なんかを含めましても、非常に困難があって、そのこと自身が障害になっている、そういう地域なんですけれども、そういう点ではどういうふうに考えるんでしょうか。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 この地域の抽出基準の中に（１）の部分に、上位計画、ゆめおりプランや都市計画マスタープランの土地利用方針について、既に産業系土地利用が位置づけられていること。これの中に当てはまるということで、このア）とイ）を入れていただきます。今委員がおっしゃった川口物流拠点につきましては、今回あちらにつきましては事業が始まっているという認識がございします。ですので、こちらの調整区域の基本方針からは除いて考えてございします。それ以外に色づけられているところがインターの西と東にございまして、その部分を示しているところでございします。

◎第9番【鈴木勇次君】 だから質問したんですよ。じゃ、インター東拠点と西拠点というのは物流拠点のところではないんですか。そこは外してあるんですね。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 繰り返しますが、外してございします。

◎第9番【鈴木勇次君】 正確にお答えいただきたいんですけど、ここに外れているということなんですけど、川口の物流拠点は事業が既に始まっているというふうに理解しているという考え方なんですけれども、事業決定なんかされてないでしょう、まだ。事業がもう始まっているんですか。それはちょっと訂正しておいたほうがいいと思うんですけど、どうですか。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 申しわけありません。事業の始まっているというか、事業が進んでいるという認識ではございします。準備組合が設立されたということを受けまして、こちらにつきましては事業が進んでいるという認識がございします。

◎第9番【鈴木勇次君】 事業が開始しているというのは、事業決定がされて進むわけですから、事業決定がない中で事業が開始されたら困るわけですよ。そのところははっきりしておいていただきたいなというふうに思いますけれども。そうすると、東拠点と西拠点というのは、大体インターの周辺のどの部分を指すんですか。条例が決まらないから、明確には言えませんでしょうか。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 その部分につきましては既に既存の都市計画マスタープランにおいて紫の色づけがされておりますので、これについてお示しすることができます。具体的に言いますと、西インターを出て、山田宮の前線という都道が南北に走ってございしますが、その部分の東側に位置しますところがこの西インターの東拠点、その西側に位置しますところが、こちらのほうが大きいんですが、それを西拠点という形で呼んでございします。

◎第9番【鈴木勇次君】 今後も市民の意見を聞いていろいろ判断しなくちゃいけない部分も出てくると思うんですけども、基本方針が示されて、ゾーニングがされて、一番影響が出る

ア、イ、ウ、エ、こういう場所の特定がこの報告書の中にはなされていないよね。私、どこかにあるかなと思って、ぱらぱらめくってみただけでも、どうもないようなんですよ。そういうことで、私たちに報告をいただくんだけれども、非常に影響のある地域がどの部分になるのかということが示されないような基本方針の策定というのが、私にはどうも理解できないんですよ。やっぱりゾーニングした以上、どこの地域がどういうゾーニングになっているのかということをしちっと図表でもわかるように示していただきたいんですね。そういうところに住んでいる人、あるいは土地を持っている人、どういう影響があるか含めて、当然出てくるわけですので、そういうものがなぜこの中に示されていないのかなということが若干疑問に思うんですけれども、その点については書かなかった理由は何かあるんですか。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 先ほど冒頭で委員のほうからお話がありましたとおり、これを示すことによつての混乱といったものは、ハレーションはかなり大きいものだ和我々も考えてございます。それを今、大した事前の準備もなくお示しするというのは得策でないという考えから、今回についてはお示しをしていないということでございます。これについても都市計画マスタープラン等の段階におけばお示しせざるを得ないような状況もございますので、それまでに影響等もいろいろ踏まえた上での公開という形にし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。伊藤委員。

◎15番【伊藤忠之君】 これを読まさせていただいて、3つに分けて、八王子のふさわしい土地の利用のあり方というのを書いてあるんですけれども、先ほどの最終的に私の考え方というのは、ずれていっちゃうのかなと思うんですけれども、先ほども出ていましたけど、市街化区域の生産緑地を解除して、ほかに利用するよにということをやっていたじゃないですか。今度これを見ても、1番なんか特にそうなんですけれども、農地だったり、緑地を残すために網かけをするんですよという話だと思んですよ。ですけれども、さっきも話が出ていましたけど、農業をするのが困難だとか、そういう方がどんどん増えていっているにもかかわらず、こういうふうに緑地の人を今度網かけする場合には、緑はあるけれども、やる人がいなかったりとか、そういう方向が出てくると思んですよ。網をかけちゃって、どうにもならないという言い方じゃないですけれども、それに対して、やる人はいないけれども、緑だけ残っちゃって、草もぼうぼうだったりするものなかなか見てもよくないと思うんです。それに対して、市としてそれらに対してサービスというか、方向性をつけたりとか、支援という形はどのように考えているのか。条例をつくることによって、それと同時に、農業者に対する支援だったりとか、そういうことをどのように考えているのかということをお聞きします。

◎会長【梶山 修君】 梅沢課長。

◎農林課長【梅沢重明君】 調整区域の農地ということになりますので、その辺の農家に対する支援、こういうことでございますが、具体的には調整区域内の農地で耕作ができなくなってしまう。こういった場合が今後も増えてくるといふようなことは容易に想像できるところでご

ございますので、これは農地法ではなくて、農業基盤整備促進法という法律に基づいて例えば利用権の設定事業を推進していきたい、こんなことは考えているところでございます。

◎15番【伊藤忠之君】 よくわからないので、もうちょっと詳しく話してもらえますか。

◎農林課長【梅沢重明君】 耕作がいろいろな理由でできなくなってしまうという方がいらっしゃる。そういった場合に農地法で言いますと、例えば5,000平米の農地がまとまらないうと貸し借りができない、こういうようなことがございます。したがって、農地法に基づくいろいろな支援というようになりますと、なかなか難しい面がございますので、そういった例えば面積要件が必要でない農業基盤整備促進法に基づく利用権設定というのを行いますと、面積が小さくても、農地の流動化が図られて、農地が耕作放棄地になることを防ぐこともできるというようなことで、そういった事業の推進をしていきたいということでございます。

◎15番【伊藤忠之君】 ほかに利用の仕方も考えていただけるという話なんですけれども、やはりこういった網かけをする場合には土地を持っている方とか、いろいろな意見を聞いて、またその土地の将来的に地域がどのようになってしまうのか、いろいろ考えていただいて、決めていただければと思います。

◎会長【梶山 修君】 ほかに。井上委員。

◎第7番【井上睦子君】 今、市街化調整区域は市域の57.1%で、1万633ヘクタールというふうな数字が出ています。この基本方針によって3つのゾーニングをするということの中で、市街化調整区域というのは全市域の何%に減少するのかということと、3つのゾーニングは、1万633の中でどの程度の面積の割合になっていくのか。その辺は条例準備の段階で既にわかっているというふうに思いますので、その数値を明らかにしてください。

◎会長【梶山 修君】 中邑主幹。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 ①の部分と③の部分の割合でございますが、今考えている分においてはおおよそ半々でございます。50%、50%ぐらい。活用すべき区域でございますが、こちらについては先ほど申し上げたとおり、まだ条例の段階では確定しておりませんので、面積については未定という形でお答えさせていただきます。

◎第7番【井上睦子君】 ①と②は、市街化調整区域ということで変わらない。②に関しては、規制強化していくという仕組みになるということですね。条例で制度化していくということですが、条例制定はいつごろを目途にやられるのかということと、もう一つは開発許可権限の取得ということで、東京都からの権限移譲ということがありますが、権限移譲に当たっての条件があるのか。どういう形で権限移譲を得ようとしているのか、その辺をお示してください。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 条例に関しましては、この12月議会に上程したいというふうに考えてございます。開発許可権限につきましては、今確かに東京都さんと勉強会というもの何回かしている状況ではございますが、具体的な条件等につきましては、まだ俎上に上がっていないところと聞いております。

◎第7番【井上睦子君】 どの程度の許可権限の移譲になるのか、その辺が明確ではないんですが、条例化で②のところを規制強化していくに当たっても、その法的根拠とか、権限の問題とかあるというふうに思うんですが、そういう段階、12月議会に条例案を提出し、施行するのは半年か1年後ということになるかもしれませんが、その間に条例を実行できるような権限移譲というものができるのかどうか。②でどの程度の規制をかけていくのかということの権限ともかかわってくるのだと思いますが、その点はどうなんでしょうか。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 今度の条例を定めるに当たって許可権限との関係につきましては、東京都とも調整した中で、問題のない範囲で規制をかけていくことは確認をとってございます。その後になります、どのような形でそれを取得していくかということにつきましては、今まだ具体的に申し上げられる状況ではないということでございますが、基本方針の中でも早急に許可権限の取得というふうにうたってございますので、その方向に向けていろいろ検討してまいりたいと思っております。

◎第7番【井上睦子君】 条例案の中に盛り込むのは支障のない範囲でのということなんですね。最終的に開発許可権限の取得ということは、③の活用すべき区域の開発許可の権限に向けての取得を考えているということなんでしょうか。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 ③の活用すべき区域を実際に活用する段階においては通常の開発許可ではなく、おそらく区画整理の手法になるかと思いますが、法律的に言うと都市計画法の開発許可は要らないような形になるかと思いますが。したがって、それを前提とした開発許可権限の取得ということを考えているわけではございません。

◎第7番【井上睦子君】 具体的にどの地域がどのようになるのかということを市民は知りたいと思いますし、その中で具体的にまちのイメージというものが明らかになってくるんだと思います。①と②に関しては市街化調整区域の中でよりめり張りをつけた保全策をしていくということで一歩進んだというふうには思いますが、③に関しては、逆に今度は、一方で規制を強化するかわりに一方で開発を促進するということを明確に市が基本方針、それから都市マス、あるいは条例化の中で①と②の地域を決めれば、逆に残った部分が③であるというようなことになってしまいます。そのこと自体、最初のほうは人口減少の中で財政的な基盤も大変厳しくなってくる中で市街化の拡大というものは方向転換しなければいけないというのが基本的には示されつつも、一方で活用すべき区域ということとかなり市民間では論争になりそうところを明確に打ち出していくということは極めて問題があるということを指摘しておきたいと思います。

◎会長【梶山 修君】 ほかにご質問ございませんか。宮瀬委員。

◎6番【宮瀬睦夫君】 私はおおむねきょうの基本方針については賛成をします。ただ、③と皆さんが言っています③については、市街化調整区域、準市街化区域みたいな名前になっちゃうのかなという感じがしますが、そこまではっきり市街化へ向けて書いていいものかどうか、これはちょ

つと問題かなという気がします。

それで、私、これから言いますのは、今後の問題について、これはたしか公園緑地の問題のときにもちょっと話しましたが、緑地を保全するということは大変すばらしいことなんですが、ものすごく金がかかるんですね。現実的に今後に向けてという、23ページにもいろいろる書いてありますけれども、市として保全していく緑地等々についての予算づけはほんとうにできるのかどうか。例えば荒廃している山林、個人の持ち物でしょうけれども、なぜそうなっているかという、伐採する費用もかかる。木を伐採して出荷しようとしても、とても採算が合わない。結局放置されてしまう。そういうことで山林等々は荒廃しているわけですが、それについて保全していくという考えを強く出していくために、今後そういう私の土地に対しての補助のようなもの考えているのかどうか。具体的にここにはNPO等々についても書いてありますけれども、NPOだって無料ではやりませんので、かなり金がかかってしまうんだけれども、ほんとうに緑化、緑地の保全等々についての維持管理を行政として予算づけを考える意思があるのかどうか、これは副市長がいるから、副市長に聞いたほうがいいんでしょうけれども、その辺をぜひお答えいただきたいと思います。

◎会長【梶山 修君】 副市長。

◎副市長【岡部一邦君】 ただいま市街化調整区域におけるゾーンイメージについて、さまざまご論議をいただきました。私も緑地として保存したいと考えておりますのは、この資料でお示しをいたしております①と②でございます。①につきましては、国定公園、あるいは都立公園等の指定を受けているもの、あるいは農地法の農地ということで、法律の網のかぶっている部分が主体でございます。これらにつきましては、それぞれの法律の中で保存方策についても、一部構えがあるところではございますけれども、実態といたしましては森林の荒廃というところが言われているわけございまして、これは私もとしまして、優良なる緑地として保存するについては、市としての財政負担もこれから検討していかなくちゃいけないというふうに考えているところでございます。

そしてまた②でございますけれども、ここについても原則緑地として残したいということでございまして、私どもの手法でやっておりますのが斜面緑地の保存といった制度も組み上げてございますが、ここの②の緑地を保存するにつきましても、とりわけ重要な地区を指定いたしまして、それらにつきましては財政的な裏づけを持った補助制度等々を組み上げる中で、緑として保存するという努力をしていかなくちゃいけないなというふうに考えているところでございます。

いずれにしても、斜面緑地として保存しているところにつきましても雑木林的な保存するにはさまざまお金もかかるという実態もございますので、こういったことについては今後財政的な面も含めてできるだけの努力をしていきたいというふうに考えております。

◎6番【宮瀬睦夫君】 今の回答、多分そういうご回答をいただけるだろうと思いました。ただ、

1つ、林業について、実は、私も仕事柄、八王子産のスギ、ヒノキを使いたいというふうに思っているんですけども、仮にあったとしてもべらぼうな値段なんですね。それで、今我々の仕事の中では、多摩産の木を使おうということで、これは八王子は入っていませんけれども、建物をつくるためには多摩産の樹木を使ってやっていきたいというふうに考えています。実は、八王子産があるんじゃないですかということをよく聞かれるんですけど、確かにあるんだろうと思うんですけども、市場に出回っているのかどうか、私はわかりませんが、今後山の保全をするためには林業をしっかりやらないといけないわけで、できましたら八王子産のスギ、ヒノキがうまく市場のルートに乗っていけば一番いいのであって、それが仮に乗ったとしても相当な値段になってしまうというのが、林業をやっておられる方の話を聞いたときにはそんな回答をいただきました。

具体的に今後緑地の維持管理をするためにはあくまで人工林については人間の手を入れて整備をしていかなきゃいけませんので、そこで出てくる材木等々がうまく市場に出回るような手法というものを行政としても考えるべきだろうというふうに私は思っております。農業振興は、大変皆さん、目を向けていますけれども、林業振興についても八王子の行政の中ではこういうことをこれからやるんだということを意思表示をしっかりといただくと、市街化調整区域の問題についてもある程度市民の賛同を得られるのではないかなというふうに思いますので、林業振興についてはぜひ挙げて検討していただきたい。ぜひルートに乗せて、八王子産のスギ、ヒノキということのを売れるような方針をこれから考えていきたい。私も考えますので、行政としても検討いただきたいというふうに思います。これは希望でございますので、よろしくお願いいたしますと思います。

◎会長【梶山 修君】 ほかに。農林課長。

◎農林課長【梅沢重明君】 森林を所管しております私も農林課でございますので、ご質問ではなかったんですが、お答えをさせていただきたいと思います。

森林の管理につきましては、一番大きな事業としては森林再生事業というのがございまして、これは今お話が出ておりましたお金について言えば東京都が全額負担するというところでやっておりますので、言ってみればお金の心配はないということで強く進めているところではございますが、ほかの要件もありまして、なかなか予定どおり進んでいないというのも現状ですが、今後もそういった森林再生事業を中心に森林の管理については強力に進めていきたいというふうに考えております。

◎会長【梶山 修君】 ほかにご質問ございませんか。村上委員。

◎10番【村上正浩君】 計画のほうの方針のほうに関しては賛成すべきところなんですけれども、1点、見えにくいところがあって、景観計画との関係はどうなっているんですか。そこら辺の位置づけがよくわからないんですけれども。

◎会長【梶山 修君】 中邑主幹。

◎都市計画室主幹【中邑仁志君】 これを策定する段におきまして、景観と並行するような形の時期もございまして、おのおのにそれぞれ自然に対する考え方というのは考えてございます

が、根本となるところは都市計画マスタープラン等の考え方に載っておりますので、もととなるところについてはもちろんリンクさせていただいてございます。考え方としては緑地保全という考え方のもと、どちらも進めてまいりました。

◎10番【村上正浩君】 わかりました。意見というか、要望なんですけれども、1つこういうふうな市街化調整区域の土地利用、今後少し活用を考えていく中で、災害防止という視点も考えなきゃいけないと僕は思っているんですね。特にハザードマップなんか重ね合わせをして、開発そのものを抑制すべきところがあつていいと思うので、その点の視点というか、都市計画をやっていく上で、なかなかその辺の視点がリンクしていない部分があると思うんですね。今回の生産緑地の話もそうだと思うんですけれども、災害の起きにくい環境をつくっていくという部分も、こういうふうな景観、いろいろな緑の保全というのもあると思うんですけれども、そことのお互いの関係というの今後この中で議論していただければというふうに思います。

以上です。

◎会長【梶山 修君】 ほかにご質問はございますか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

◎会長【梶山 修君】 ほかにないようですので、報告を終わります。

.....

◎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。

[午前11時28分閉会]