

第 1 5 9 回八王子市都市計画審議会議事録

〔諮問第 9 ～14号〕

開催日 平成 2 7 年 1 月 7 日

八王子市都市計画審議会事務局

会 議 名	第159回八王子市都市計画審議会			
開 催 日 時	平成27年1月7日（水曜日）午前10時～午後2時5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	
	1番 浅川 修 君	9番 鈴木 勇次 君	11番 渡口 禎 君	
	2番 角田 栞理 君		12番 加藤 孝雄 君	
	3番 角田 誠 君		13番 飯田 常雄 君	
	4番 美濃部 弥生 君		14番 大矢 恵一 君	
	5番 星野 直美 君		15番 鳴海 有理 君	
	6番 宮瀬 睦夫 君		16番 橋田 篤英 君	
	7番 浜中 賢司 君		18番 真野 文恵 君	
	8番 伊藤 祥広 君			
欠席委員	なし			
市出席職員	副市長 総合経営部長 福祉部長 産業振興部長 環境部長 都市計画部長 まちなみ整備部長 土地利用計画課長 都市計画課長	村松 満 木内基容子 豊田 聡 高橋 政雄 諸角 恒男 駒沢 広行 井上 玲 中邑 仁志 守屋 清志	交通企画課長 産業政策課長 企業支援課長 拠点整備部長 基盤整備推進課長 中心市街地対策課長 区画整理課長 建築指導課長 建築審査課長	坂倉 進 原田 親一 大西 健二 池内 司 太田 國芳 青木 和宏 小岩井幸雄 八木 忠史 伊藤 泰光
事務局	都市総務課長 都市総務課主査 都市総務課主査	瀬尾 和子 原 清 岡部 宙	都市総務課主査 都市総務課主事 都市計画課主任	逸見 洋平 守屋 明子 辻 綾
議 題	諮問第 9号 多摩部14都市計画都市再開発の方針の決定について 諮問第10号 多摩部19都市計画住宅市街地の開発整備の方針の決定について 諮問第11号 八王子都市計画用途地域の変更について 諮問第12号 八王子都市計画高度地区の変更について 諮問第13号 八王子都市計画防火地域及び準防火地域の変更について 諮問第14号 八王子都市計画地区計画八王子インター北地区地区計画の決定について			
公開・非公開の別	公開			
傍 聴 人	31人			

配付資料	〔事前配付資料〕 ・ 諮問第9～14号 諮問文及び資料 〔机上配付資料〕 ・ 第159回八王子市都市計画審議会次第 ・ 意見書の要旨
------	--

[午前10時開会]

◎会長【村尾公一君】 定刻になりましたので、ただいまから会議を開かせていただきます。

ことし初めてということですので、まずは、明けましておめでとうございます。

本日は、お忙しいところをお集まりいただきまして、ありがとうございます。

委員定数18名のうち、全員が出席されておりますので、これから第159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【村尾公一君】 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【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。本日の署名委員は、第5番星野直美委員と第6番宮瀬睦夫委員をお願いします。

なお、作成した議事録は、ホームページ及び図書館などで公開していきますので、ご承知おきください。

.....
◎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9号から諮問第14号の6件でございます。諮問案件について説明を行った後、委員の皆様に、十分なお議論をしていただき、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9号につきまして、事務局から案件を朗読させます。事務局、お願いします。

[事務局案件朗読]

◎会長【村尾公一君】 それでは、市側から説明いたします。

駒沢都市計画部長。

◎都市計画部長【駒沢広行君】 おはようございます。

それでは、諮問第9号、多摩部14都市計画都市再開発の方針の決定について、ご説明いたします。

本案件は、東京都決定でございます。

初めに、諮問目的でございますが、この都市再開発の方針は、都市計画法第7条の2及び都市再開発法第2条の3に基づき、都道府県が定めるものとなっております。

東京都では、現在の方針が平成21年に定めたものであり、対象期間である5年を経過することから、このたび、改定案が東京都より示され、その内容について、都市計画法第21条第

2項の規定において準用する同法第18条第1項の規定に基づき、市に意見を求められましたので、本審議会に諮問するものであります。以下、多摩部14都市計画都市再開発の方針を都市再開発の方針と称させていただきます。

まず初めに、諮問内容でございますが、諮問第9号資料をごらんください。都市再開発の方針の八王子都市計画部分を抜粋したものとなっております。それでは、概要についてご説明いたします。A3版横使いの諮問第9号、参考資料1「都市再開発の方針の変更について」をごらんください。

「1. 都市再開発の方針の都市計画法上の位置づけ」につきましては、都市再開発法第2条の3項及び第2項に基づくものであり、都市計画法第7条の2により、都市計画として定めるとともに、地域地区、都市施設、市街地再開発事業などの個別の都市計画の上位計画として位置づけられております。

次に、本方針における再開発についてご説明させていただきます。図の右側の※印をごらんください。本方針で言う再開発とは、市街地再開発事業、土地区画整理事業にとどまらず、特定街区、地区計画等の規制誘導手法による修復型まちづくり、特定の市街地の整備を目的とした助成事業及び工業跡地利用や都市施設の整備と一体となった土地利用の面的転換等を含むものであります。

次に、「(1) 都市再開発の方針とは」であります。市街地における再開発の目的や各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランでございます。

次に、「(2) 本改定の目的」であります。東日本大震災の発生や、人口減少・少子高齢化社会の到来等、社会情勢を背景に、前回ご審議いただきました都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や、前回改定以降に策定された計画との内容の整合を図り、市街地の計画的な再開発や良好な住宅市街地の形成、木密地域の整備促進などを進めていくことを目的としております。

なお、本方針につきましては、平成32年を目標年次とする、おおむね5カ年の計画とされております。

次に、「(3) 改定の主な効果」であります。主な効果といたしましては、市街地の再開発の基本方針を明らかにし、計画的に位置づけることにより、再開発の積極的な推進や、効果の最大化、民間再開発の誘導、計画の策定過程を通じての早期の住民の合意形成などが挙げられます。また、再開発促進地区の事業に対し、社会資本整備総合交付金の交付や総合設計による容積の割り増し等が受けられる根拠となるといった効果がございます。

次に、「(4) 本計画で定める地区」であります。既成市街地のうち、都市全体の回復、向上に貢献する範囲を1号市街地、その1号市街地のうちで再開発による整備が必要であり、周辺地域への波及効果を及ぼすなどの効果がある地区を再開発促進地区にするとされております。

また、1号市街地の再開発促進地区には至らないが、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしておく地区として誘導地区を定めるものとされております。

次に、「(5)本改定のポイント」であります。前回の再開発促進地区の指定の考え方につきましては、主に再開発法などに基づく事業を進めることとしておりましたけれども、今回、前回の都市計画審議会でご答申をいただいた八王子市都市計画マスタープランに示された中心市街地の総合的な再生の施策を展開するに当たって、積極的に促進誘導すべき地区として、新たに八王子駅北口周辺地区、八王子駅南口周辺地区及び西八王子駅周辺地区を再開発促進地区として位置づけております。

続きまして、主な変更点である1号市街地、再開発促進地区及び誘導地区についてご説明いたします。参考資料の裏面をごらんください。こちらの図は、1号市街地、再開発促進地区及び誘導地区の新規地区、既決定地区、区域拡大地区、廃止地区を示しているものでございます。

それでは、本改定で修正しました1号市街地についてご説明いたします。諮問資料第9号13ページの「都市再開発方針の附図(総括)」をごらんください。こちらの図の破線に囲まれた区域が1号市街地になります。1号市街地は、八王子駅と西八王子駅を中心とした新たな拠点とし、既成市街地の更新及び都市機能の集積を図り、その周辺部については、居住機能を備えた複合市街地の形成、また木造住宅密集地においては、防災性の向上と居住環境の改善を図ることとされております。

次に、再開発促進地区についてご説明いたします。9ページをごらんください。八.8、八王子駅北口周辺地区では、中心市街地の再生に向け、既成市街地の更新や、既存の都市機能の再生、新たな都市機能の立地を促すこととしており、また、低・未利用地や公有地の活用、JR八王子駅と京王八王子駅間の一体的な整備、甲州街道沿道の再生を促進することとしております。

続きまして、10ページの左側の欄、八.9、八王子駅南口周辺地区をごらんください。こちらの地区は、八王子医療刑務所移転後の用地と、それをつなぐとちの木通りを中心に、駅前にはにぎわい機能、周辺の既成市街地には多用な都市機能の調和を図ることとしております。右側の西八王子駅周辺地区につきましては、既成市街地の更新や高度利用を図るとともに、既存の商業・業務機能の活性化と防災性の向上を図ることとしております。

続きまして、誘導地区についてご説明させていただきます。本改定で、誘導地区の新規地区に甲州街道北側地区を追加しております。この地区は優れた立地性を活かし、居住機能を中心に、商業・業務機能が調和した複合市街地の形成を図ることとしていただいております。

都市再開発法の方針の概要につきましては以上となります。

なお、前回との変更点につきましては、諮問資料第9号参考資料2「八王子市都市計画都市再開発の方針(新旧対照表)」をごらん願えればと思います。

最後に、今後の予定についてでありますけれども、今回の八王子市都市計画審議会での審議

の後、2月の東京都の都市計画審議会への付議を経て、本年3月に決定、告示の予定となっております。

説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いたします。

◎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、ご協力を願います。

また、ご発言の際のお願いでございますが、録音を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、私が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いたします。

では、委員のご発言を求めます。角田委員。

◎第2番【角田栞理君】 11ページなのですが、八王子駅の南口周辺地区において八王子医療刑務所の移転という記載がありますが、八王子市内のどこか別の場所に移転するのでしょうか。それとも八王子市外に移転となるのでしょうか。

あと、この用地がまちづくりの核となり、商業・文化等のにぎわいの集積を図るとありますが、どのようなものを具体的にイメージされているのでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 中邑土地利用計画課長。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】 医療刑務所の用地という表現ですが、これは昭島のほうに移転になります。これは28年以降に移転予定ということで、国のほうから聞いております。

どのような土地のイメージということでございますが、今の段階においては、八王子駅南口のまちづくり方針を平成24年に策定いたしました。その中においては、具体的な表現ではないのですが、文化に資する施設と、あと、防災機能を高めるための広場、こういったものをイメージしているところでございます。

以上です。

◎会長【村尾公一君】 ほかにいかがでしょうか。宮瀬委員。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 質問なのですが、この地区の中に高尾駅周辺が入っていない理由というのは何かあるのでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 中邑土地利用計画課長。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】 これにつきましては、既成市街地というくくりの中で、まず、その示した部分については、1号市街地というところの中にそこをうたっております。この中については、旧市街地といった中で整理をさせていただいているところでございますので、高尾地区については、そこには含まれていないといったこととさせていただきます。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 理由はわかりましたが、これから高尾駅は橋上駅の計画があり、南口はともかく、北口にはこれから資本が投入されないといけないと考えておりますので、今回は別として、改めた計画の中にはぜひそれを取り込んでいただきたいと、これは要望でございます。

ます。

以上でございます。

◎会長【村尾公一君】 そのほか、ご発言ございますでしょうか。浜中委員。

◎第7番【浜中賢司君】 おはようございます。八王子の都市計画マスタープランが10年ぶりに改定される中で、この都市再開発の変更とちょうどタイムリーな話かなと思って、慎重に確認をさせていただきました。

ちょっと細かい話なのですが、再開発の促進地区で新たに北口と南口周辺ということで、これも都市マスの中でも、中心市街地の再開発ということで八王子市も力を入れている場所でございますので、ここに入れたことも評価をいたしたいと思います。その中で、北口の中の、9ページのところに表記、細かい点があるのですけれども、こうやって再開発をする方針ですから、長い期間の話になると思いますが、無電柱化の記述があるのですけれども、これは南口部分にはたまたまないわけですが、一緒に無電柱化ということ、都市の再開発、市街地の、私は非常に重要なインフラ整備だと思っていて、防災の強化でありますとか、安全な歩行空間でありますとか、あるいは良好な都市景観ということも含めると、無電柱化というのは、長く時間をかけても進めるべきかなと思っています。財政的にも非常に厳しいものもありますけれども、こうした大きな方針のときに大方針の中に組み込むことが大事かなと思いますので、南口の部分にも書いていないことありますとか、この無電柱化について、再開発の方針の中でどんなお考えがあるのか、お聞かせいただきたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 中邑土地利用計画課長。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】 無電柱化について、北口だけの表記になっているところがございますが、これは実際に、ここに書いておられますとおり、みさき通りと富士見通り、これについては、その計画がございます。計画があるということでここに表現をさせていただいております。

南口については、今の段階ではそういった考え方は具体的には出ていないといったところで、表現は差し控えておりますが、無電柱化につきましては、東京都も積極的に進めていくという考え方も出ておりますので、今後の動向を見ながら、ここに書いていないからといって、できないということでもございませんので、実際に事業等が行われる際には、そういった部分も含めた形で検討したいと考えております。

◎第7番【浜中賢司君】 ありがとうございます。無電柱化を、機会がないとなかなかできないということですね。1カ所だけやりましょうということで始めても難しいものですから、区画整理の場所ありますとか、こうした再開発の区域に入って計画が始まったというときに、思い切って、必ず項目に入れておかなければ、なかなかできないことだと思いますので、ぜひ、こういう点もこの中に、また考えていただきたいと思います。要望でございます。

以上です。

◎会長【村尾公一君】 鳴海委員。

◎第15番【鳴海有理君】 新旧対照表のほうを参考に読んでみまして、その中で、6ページのほうで気になる点があるのですが、基本方針と施策の方向ということで見てみますと、1つは、これまでの方針の中では、国道20号、甲州街道沿いの商業集積地域についてというところで、商店街の活性化事業を促進し、というところが今まであったものが、今回の新しい変更案では、そういったところが変わっていて、甲州街道の記載については、居住機能を中心にとということが書かれているのですね。ここが大きく違うのかなと。これまでは甲州街道が商店街の活性化事業や、商業地域を核として、魅力ある地域づくりとして整備するというところが、実際に甲州街道沿いの商店がつぶれて、マンションが非常にふえてきていますね。居住機能を中心にと書かれているというところは、そういったマンションがふえていくというところを認めているというか、マンションや居住機能としての整備ということで方向転換しているのかなと思うのですが、その点はどのようにお考えなのでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 中邑土地利用計画課長。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】 表現として、これは再開発の方針並びに、後に出てきますが、住宅市街地の方針にもつながる部分でもございますが、その中において、中心市街地に機能的なものを集約していこうという考え方は現実にございます。これは都市計画マスタープランの中にも表現しているところでもございますが、その中において、居住といったところも、ある程度中心に置いた中で考えていかななくてはならないという形に、この方針の中では示してございます。ただ、商業的な機能を、表現として、中心という表現は使ってはいないところでもございますが、当然、中心市街地において商業の活性化は基本的なところでもございますので、今回、表現といった点では、居住を強調するためにこういう表現をさせていただいているところでございます。

◎第15番【鳴海有理君】 これまで甲州街道を中心としたまちづくり、甲州街道に動線を引っ張ってきて、にぎわいを持たそうという、そこから、マンションが中心になって、少し商業があるということでは、かなり違ってくるのではないかなと思うのですね。実際にマンションもふえていく中で、甲州街道をどういう位置づけにしていくのかというところを、市の方針として、これまで夢美術館ですとか、そっちに引っ張ってこようというまちづくりを進めてきたわけですね。その点が、マンションと居住機能を中心にする書かれているところが疑問に思います。商業としての集積というところが今後どういうふうに関っていくのかというところの方針はありますでしょうか。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】 この再開発の方針並びに住宅市街地の方針については、ハード系を考えた中での考え方を主に示しているところでもございます。甲州街道沿道も含めまして中心市街地につきましては、中心市街地の活性化基本計画というものがございます。こちらのほうで、いわゆるソフト部門についての振興といったところを示しているところでもござい

ますので、その部分との調整を図った上でこういう表現にさせていただいているところがございますが、ソフトの部分の具体的な施策等につながる部分については、中心市街地活性化基本計画で示していると認識しております。

◎第15番【鳴海有理君】 ソフト部分というのはどういうものですか。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】 いわゆる商業の形といいますか、例えば、空き店舗対策であるとか、そういう部分への援助であるとか、具体的な施策というものをソフト部分として中活のほうで捉えていると考えております。

◎第15番【鳴海有理君】 わかりました。

また、ここの拠点整備のところ、今までなかった言葉として、教育・福祉・居住というところが新しいなと思うのですが、確かに住居を中心とするならば、もちろん教育も福祉も必ず必要になってきます。最近、大きなマンションが建つことによって急に人口がふえて、例えば、学校の定員がいっぱいになってしまったりということがあるので、小学校や保育所などとの兼ね合い、一時、そこに児童や待機児童がわっとふえて、また衰退していく、子供が減っていくという状況も予測できるのですが、そういった対策、教育や福祉の再編と書かれているところでは、どのようにお考えなのでしょうか。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】 今、おっしゃっていただいたとおり、まさにそういった部分をバランスを考えた上で、これから施設の配置等について検討していかなくてはならないと考えております。これについては、今後、具体的な事業等が出てきた段階で、そういった部分を詳細について検討してまいりたいと思います。

◎第15番【鳴海有理君】 わかりました。人口増と、マンションが建つことによる周辺の機能というバランスをぜひ慎重に考えていただきたいと思います。

また、6ページの(2)のところ「建物の共同化」という言葉が気になるのですが、市街地再開発事業等による建物の共同化により、耐震化や不燃化を促進するということは、この共同化とはどういうことなのでしょうか。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】 今、中心市街地を見ますと、どちらかというとペンシルビルといった小規模のビル等が建ち並んでいる状況でございます。こういったところが更新の時期に来ているところでもございまして、またペンシルビルのような形で建て替えが進んでしまうと、市街地の更新といった意味では、なかなか良好な環境を見出すことができないという考え方もございますので、建物を地区で共同化をして、少しでも大きなビルをつくっていただいて、そこに空地等をとっていただいて、防災面でも貢献していただく、そういう考え方をこの中に示しているということでございます。

◎第15番【鳴海有理君】 今のペンシルビルを少し大きく、建物を共同化していくということだと思っておりますが、それはそれぞれ民間で建て替えたりしてはいると思うのですが、市としてそれを誘導していくということが可能なのでしょうか。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】 個人の財産でございますので、個人の意向というものを尊重しなくてはならないとは考えておりますが、そこにある一定のインセンティブ、例えば、先ほど説明にもありました容積とか、あるいは金銭的なインセンティブといったところを前面に押し出して誘導していくと、そういったことは考えられると思います。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ありますでしょうか。伊藤委員。

◎第8番【伊藤祥広君】 おはようございます。今回の変更、新規等ではないのですが、別の機会でも取り上げたことがあるのですけれども、このA3の紙で言うと、後ろの誘導地区のほうの八の⑧、北野西地区ということなのですけれども、既に載っていて、前の経過というのはわからないのですけれども、恐らく、この下の八.5、現在、区画整理をやっている打越のところと、当時、合わせてセットで市街地整備をしていこうということで載っているのだと思うのですが、詳細は長くなるのであれですけれども、いろいろな経過があって、今、取り残されてしまっている場所で、せつかく東京都の、また、これから5年間の方針に再度載せて、しかも、表を見ますと、改定の目的が東日本大震災の発生、人口減少云々と書いてあって、市街地の計画的な再開発や良好な住宅市街地の形成、木密地域の整備促進などを進めていくということで、防災上も極めて問題のある地域と言ったら住民の人に申しわけないですけれども、ポンプ車も入れないようなところなので、恐らくここについては、整備の方向を見ると、道路の整備や市街地の更新に合わせて生活基盤整備を促し、居住機能の向上や地区環境の改善を図ることなので、ほかの既存の地区は既に事業が進んでいたり、あるいはこれから具体的に進もうということなのですが、取り残されてしまって20年以上たってしまっているのです、せつかく東京都の、こういう形で引き続き載せるということであれば、また5年、何も手つかずでなくて、改善が図れるような、例えば、南バイパスも今、順調に進捗していますので、順次改善ができるような方向でしっかり、5年たったらまた同じ状況だよということのないように、先が見えると言ったらいいのですかね、進めてもらいたいと思うのですが、その点いかがでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 中邑土地利用計画課長。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】 確かに狭隘な道路であり、住宅が密集しているといった点では、防災上の問題点というのはあるかなと感じております。誘導地区につきましては、今後、機運の醸成を図りといった表現もございますが、まさに醸成を図っていくために、地区の中にお入りして、地元の住民の方々のご意見を聞く、こういった機会をぜひ設けて、具体的な手法なり何なりといった部分をご説明した中で進めてまいりたいと、そういうふう感じております。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますでしょうか。橋田委員。

◎第16番【橋田篤英君】 おはようございます。今回の再開発方針の決定で、八王子駅北口、南口、それと西八王子駅周辺地区ですか、これら3地区が誘導地区から再開発促進地区にいわ

ば格上げしたということに関しては、私はすごく評価できるかなと考えております。特に八王子駅の北口周辺地区に関しましては、この後の諮問にもあります八王子インター北地区等とも関連してくると思うのですけれども、いわゆる中心市街地の活性化でありますとか、中心拠点の機能の強化という観点から、この方針にも記載がありますとおり、特に旭町・明神町地区、この地区は公有地が非常に多いという地区でございますけれども、早急な市街地再開発事業等による整備が必要なのかなと考えております。

意見として、以上でございます。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言。鈴木委員。

◎第9番【鈴木勇次君】 全体的に、今の委員のご発言にもありましたように、格上げをしたところ、それから、新たに誘導地区に設定をしたところを含めまして、都市計画の中で再開発を進めていこうという地域をふやしたのかなという印象を持つのですけれども、再開発事業によってどういうまちができるのかなということが、まず、一番関心の強いところだと思うのですね。それで、八王子駅南口、北口含めて、周辺地域での再開発事業がこれまで取り組まれてきたわけですが、歴史的には北口の、今、東急スクエアビルが建っている部分、それから、東京電力が存在し、八王子市も土地を持っていた八日町の再開発部分、それから、近年では南口の再開発事業、そういったところがあるわけですが、こういう地域は、今回の変更の案で見ますと、どういう地域のもとに再開発事業がやられてきた地域なのか、ちょっとご説明いただけますでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 中邑土地利用計画課長。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】 今、ご紹介いただきました3件の再開発事業につきましては、やはりこの再開発の方針、これは前段階での、市街化区域内での整備、開発、保全の方針、これに基づいて位置づけがされた部分でございます。それを引き継ぎましてこの再開発方針というものができ上がっておりますので、位置づけとしては、この再開発方針、こういったものに基づいて再開発が行われたと認識しております。

◎第9番【鈴木勇次君】 今までのそういう計画があつて再開発が進められてきたわけですが、今回の変更をしなければならない主眼というのはどこにあるのかなということが、先ほども一定程度説明があつたのですけれども、法律のもとに規定をされて変更するのだというご説明なのですけれども、変更しなければならない目的、主眼はどこにあるのかということについて、もう少し詳しく説明いただけますでしょうか。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】 やはり、この中心市街地の再生といった点が一番大きな部分でございます。法律の要領に基づいた計画がありますが、中心市街地総合再生計画、こういった部分の計画を立てることによって、今までは5,000平方メートルなければ再開発ができなかったものが、1,000平方メートル以上でも再開発ができるように緩和されます。こういう形で、南口や北口、八日町のような大きな再開発でなくても、小規模な再開発でも、

今後、町で誘導して行って、それをつなげることによってにぎわいを創出すると、そういったところを、この八王子駅北口、南口に活かしていきたいと、そういうふうを考えてございます。

◎第9番【鈴木勇次君】　　そうしますと、面積的にも狭いところでの再開発事業が可能になるというご説明だったと思うのですけれども、これまで駅前中心にした駅周辺の再開発事業というのは、八日町は組合施行でやったと思いますけれども、行政がかなり力を入れてやらなければ進まないという側面があったわけですから、今後は狭い地域でも再開発を誘導していくのだということでは、行政以外、民間の力でそういうものやっという傾向になるのでしょうか。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】　　まさに今後については民間の力を活かしていくといったところが必要になると感じております。それを誘発するといった意味で、この方針の後に中心市街地総合再生基本計画を立てていきたいと思っております。

◎第9番【鈴木勇次君】　　民間の力もかりてまちをつくり変えていこうという趣旨だということで、今、お話伺いました。ただ、私たちが、再開発の中でどういうまちができるかということについては、既存の再開発の中でできたまちを見て、一番感じるところがあるわけです。最近では、八王子駅南口の再開発でありましたけれども、そこには既に長年そこで営業していた地権者、あるいは居住をしていた地権者がいらっしまったわけですから、再開発事業の中で、当然、そうした土地も含めた再開発が行われるわけですから、最終的にはテナントにも入れず、営業を断念して出ていかざるを得ない、そういう方が圧倒的でありました。それから、住んでいる方々も、マンションに引っ越した方もいらっしやるかもしれませんが、長く暮らしていた場所を離れなければならない、そういうような状況があったわけです。そのところが一番、八王子のまちづくりにとって問題なところだろうと思うのです。全国の駅前を中心とした再開発がそういう問題をはらんでいるということで、既存の地権者、あるいは商業・営業者等との間で非常にもめるわけがあります。

八日町の再開発が終わった後に、さらに東側に沿って再開発を進めようとしたわけですが、甲州街道沿いの商店等を含めて、そういう計画の中で今後の営業ができるのかどうかという不安が非常に広がりました。八日町周辺、それから、甲州街道近辺では、長年、400年にわたって営んできた老舗などもございます。そうした老舗を、この再開発の中で閉じなければならないというような危機感が広がったわけですね。それで、事実上、継続した東側への再開発事業が進まないという状況があったわけですが、そういう問題について八王子市はどのように認識をし、考えていらっしゃるのか、ご報告ください。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】　　大きい再開発につきましては、そういった問題を含んでいるという認識がございまして、ここで面積を緩和できるといったお話もさせていただきましたが、八王子の魅力であります個店の魅力というものを損なわないような再開発が今後必要になってくると感じております。これはまた具体的に事業等を誘導していく中で、そういった対策

も含めて検討して、地域にお話ししていきたいと、そういうふうに思っております。

◎第9番【鈴木勇次君】 再開発地域に指定された地域内に、例えば、木造家屋で住んでいらっしゃる方がいて、先ほどの委員の意見でもありましたけれども、道が狭い等で十分な耐火性もないということで、再開発をやるということになった場合なのですけれども、こういう誘導地域や、あるいは促進地区に指定をされることによって、そうした個人の意向が通りにくいということが当然出てくるのだと思うのですね。私はここにずっと住んでいたい、木造の家屋の中で、建て替えてもいいけれども、住んでいたいというような意向がどういうふうに認められていくのか。こうした計画の中できちっと守られていくのかということが非常に大きな問題になるのだと思うのですけれども、その点についてはどうなのでしょう。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】 この方針で、促進地区、あるいは誘導地区に指定したからといって、個人の権利が制限されるわけではございません。ただ、こういう場所については再開発が望ましいという考え方をここに示させていただいているだけでございます。具体的に、お住みになりたいという方がその意思を貫きたいのであれば、これによってそれを制限されるわけではないといったところをお話しさせていただきたいと思えます。

◎第9番【鈴木勇次君】 これまでの再開発について、先ほど3つ例示をさせていただきました。民間事業が組合をつくってやる事業になっていくのだ、そういうものがやりやすくなるのだということなのですけれども、当然、行政がかかわることにもなるのだと思います。八日町の再開発については、八王子市の土地が約900平米だったと思いますけれども、ございました。そういうこともあって、八王子市もその計画、再開発にかかわってきたわけですが、この土地についても、組合に協力をするという八王子市の意向が強かったのだと思うのですけれども、その八王子市の土地の権利変換部分が地下駐車場への通路部分に権利変換をされるという計画が最初、報告をされて、私どもは、そんな権利変換は本来許されない、そんなことまでして組合に八王子市の土地を提供して協力することはあってはならないことだということで異議を申し述べて反対をしてきた経過がございました。東京都の指導もあって是正をされ、現在の美術館になっているわけですが、そうした問題がありました。

それから、南口の再開発については、ここも再開発事業、大変な事業で、途中、資金調達が困難になりました。国からの補助金の枠組みを超えて国から出ていた補助金を使ってしまったということがあって、他の事業の補助金をセットでもらっていたわけですが、それを南口の再開発事業に注ぎ込んで、結果的には他の事業を帳じりを合わせるためにやらなければならなかった。それが北口のペDESTリアンデッキの建設だったわけですが、そういう問題を含んでいました。

それから、北口の東急スクエアのところでも、やはり資金が足らなくなって、その資金を調達するために、ビルに付置をしなければならない駐車場を八王子市が買ってあげるということで、約20億円の財政資金援助を行って再開発を成立をさせるということで、八王子市がそう

した1つ1つの再開発にかかわって、ある意味で、非常に問題のある対応をしてきたのが八王子の再開発の実態だったわけです。

そういう意味で、やり方の問題も含めて、それから、そこに住んでいる人たち、あるいは営業している人たちのそこでの営業権や暮らす権利、そういうものが実態的に今までの八王子の再開発では奪われてきたという側面がございます。そういう問題を私は考えざるを得ないということが1点あります。

それから、この計画については、大体5年をめどとした計画だということで、先ほどお話を聞きました。5年で全部できるとは私は思いませんが、5年の計画ということですから、それを目指すものになるわけです、行政としては。これを目指すということで本当にやっていった場合に、全体的には大変な費用になります。民間の組合施行だということであっても、行政が何らかの形でかかわることになれば、そこには大きな出費を要することになります。今、八王子市は、八王子駅周辺の開発についての基金などを設定をして基金条例をつくりましたが、そうしたものをますます大きくしていかなければならない。そういう状況になって、こうしたものが八王子の財政に大きな負担になっていく可能性があることを指摘しておきたいと思います。後で採決をとるということでありますけれども、進行の状況で意見を述べる機会がなかなかないようでありますので、今、私、述べさせていただきますけれども、この程度にしておきます。

◎会長【村尾公一君】 会長から一言申し上げますけれども、今回、東京都から意見を求められている方針というのは、具体的な事業計画ではなくて、この地域をこういうふうな可能性を持たせるということに対しての意見を求めるということでございます。したがって、個別の再開発の議論は、予算づけだとか、事業計画だとか、それなりの場所で、都市計画審議会ではなくて、例えば、市議会、もしくは市議会の委員会、常任委員会でご議論いただければと思います。確かに開発の方針でありますので、可能性を持たせることに対して反対だということであれば、過去のことも含めていろいろご意見ありますけれども、今、我々が問われているのは、この地域にそうした可能性を持たせることについて、こういう面で反対だということであれば、ご議論いただければと思います。

ほかにご意見なければ、お諮りしたいと思います。表決の方法は、審議会運営基準第21の規定により挙手いたします。

「諮問第9号 多摩部14都市計画都市再開発の方針の決定について」、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】 挙手多数であります。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。

◎会長【村尾公一君】　　続きまして、諮問第10号につきまして、事務局から案件を朗読させていただきます。

〔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。

駒沢都市計画部長。

◎都市計画部長【駒沢広行君】　　それでは、諮問第10号、多摩部19都市計画住宅市街地の開発整備の方針の決定について、ご説明いたします。

本案件は、東京都決定でございます。

初めに、諮問目的でございますが、住宅市街地の開発整備の方針は、都市計画法第7条の2及び大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条第2項に基づき、都道府県が定めるものとなっております。

東京都では、現在の方針が平成21年に定められたもので、対象期間である5年間を経過したことから、このたび、改定案が東京都より示され、その内容について、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法第18条第1項の規定に基づき、市に意見を求められたことから、本審議会に諮問するものであります。

以下、多摩部19都市計画住宅市街地の開発整備の方針については、住宅市街地の開発整備の方針と称させていただきます。

諮問内容でございますけれども、諮問第10号資料をごらんください。住宅市街地の開発整備の方針の八王子都市計画の部分の抜粋したものとなっております。

まず、その概要についてご説明いたします。A3版横使いの諮問第10号参考資料1「住宅市街地の開発整備の方針の変更について」であります。

「1. 住宅市街地の開発整備の方針の都市計画法上の位置づけ」につきましては、先ほどご説明いたしました都市再開の方針と同じく、都市計画法第7条の2により、都市計画として定めるとともに、地域地区、都市施設、市街地再開事業などの個別の都市計画の上位計画として位置づけられております。

次に、中段左側の「2. 住宅市街地の開発整備の方針改定の概要」であります、「(1) 住宅市街地の開発整備の方針とは」をごらんください。良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランであり、住宅市街地の開発整備の目標及び方針などを定めることとしております。

次に、「(2) 本改定の目的」であります、東日本大震災の発生や人口減少・少子高齢化社会の到来等の社会情勢を背景に、前回、ご審議いただきました都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や、先ほどご審議いただきました都市再開方針のほか、東京都が定める住宅マスタープラン、八王子市都市計画マスタープラン等の内容の整合を図り、良好な住宅地の形成を進めていくこととしております。

なお、本方針につきましては、平成32年を目標年次とする、おおむね5カ年の計画となっております。

次に、「(3)改定の主な効果」についてであります。主な効果といたしましては、都市計画の上位計画として位置づけることで、住宅、まちづくりの推進に向けた都民、事業者、行政等の適切な指導や、都市計画制度の円滑な適用が可能となるほか、国や東京都による支援制度である優良建築物等整備事業の対象要件となることから、区域内の事業に対し、経済的支援が可能となることが挙げられます。

次に、「(4)本計画で定める地区」でありますけれども、住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、または開発すべき地区を重点地区として選定しております。この重点地区は、都道府県が定める住宅マスタープランに定める住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域、いわゆる重点供給地域と呼ばせていただいておりますけれども、それとの適合をさせることとしております。

次に、下段右側「(5)本市における改定のポイント」であります。本改定では、方針全体にかかわる事項として、昨今の社会情勢などを受けて、新たな目標として、マンションの適正管理・再生や、郊外住宅市街地等の活性化、既存住宅活用の推進等を追加しております。また、本市にかかわる事項といたしましては、八王子市都市計画マスタープランの改定に合わせ、都市再開発方針と同様に、新たに重点地区が追加されております。

続きまして、主な変更点である「重点地区について」をご説明いたします。参考資料の裏面をごらんください。こちらの図は、重点地区の位置を示したものでございます。

それでは、新規に追加した地区についてご説明いたします。諮問資料10号「八王子市都市計画住宅市街地の開発整備の方針」の11ページの左側の欄をごらんください。八.34、八王子駅北口周辺地区でございますが、中心市街地の再生に向け、駅周辺の既成市街地の更新や、既存の商業・業務機能の活性化、新たな都市機能の立地を促すこととしております。また、低・未利用地や公有地の活用、JR八王子駅と京王八王子駅間の一体的な整備や、甲州街道沿道の再生を促進することとしております。

また、真ん中の欄の八.35、八王子駅南口周辺地区では、八王子医療刑務所の移転後の用地と、それをつなぐとちの木通りを中心に、駅前にはにぎわい機能、周辺の既成市街地には多様な都市機能の調和を図ることとしております。

その右側の欄の八.36、西八王子駅周辺では、既成市街地の更新や高度利用を図るとともに、既存の商業・業務機能の活性化と防災の向上を図ることとしております。

続きまして、多摩ニュータウン地区についてご説明いたします。戻っていただいて8ページをごらんください。中央の欄の八.15、多摩ニュータウン地区であります。昨今の都市再生の動きを受けて、住宅団地等の更新等の機会を捉え、良好な住環境を活かしながら、都市機能の再配置や多様化を促進することが追加されております。

住宅市街地の開発整備の方針の概要につきましては、以上となります。

なお、前回との変更点につきましては、諮問資料第10号参考資料3「八王子都市計画 住宅市街地の開発整備の方針（新旧対照表）」をごらん願えればと思います。

最後に、今後の予定についてであります。今回の八王子市都市計画審議会での審議の後、2月の東京都の都市計画審議会への付議を経て、本年3月に決定、告示の予定となっております。

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【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。鈴木委員。

◎第9番【鈴木勇次君】 改定をされるということでもありますけれども、10号の資料の別表の8ページ、9ページ等を見てもわかりますように、計画そのものが完了している住宅団地等が既にあるわけです。事業中というのがありますが、地区計画も既に決定済みで、完了しているというのがずらっと並んでいるのですが、こういうところも含めて、この方針の中に盛り込むことの意義と理由について、ご説明いただきたいのです。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】 今、ご指摘いただいているのは、例えば、ホームスタウンや大塚住宅団地、それから、いわゆる3団地といった、大規模に住宅団地が造成された部分かと思いますが、こちらにつきましては、下の備考欄にも書いてございますが、優良宅地開発促進事業、これを用いて整備された、開発された住宅地でございます。この優良宅地開発といった認定がされておりますので、この方針の目標にも掲げております優良な住宅の供給と、こういったところに多大な貢献をする地区と考えてございます。まだ宅地のまま、家が建っていない部分もございますので、そういった意味を含めまして、住宅供給といったところに貢献していただく意味も含めて、この重点地区の中にまだ盛り込んでいるところでございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 そうしたところでの住宅建設と、それから、行政との、この計画とのかかわりの問題なのですけれども、恐らく、そういう地域でも、建物の建て替えだとか、今後あるのだと思うのですけれども、それは個人の力でやっていくのだと思うのです。こういう計画の中でそういう地域が指定をされるということは、行政とのかかわりでどういふことがあるのでしょうか。例えば、優良な住宅を建てるのであれば、それについて何らかの支援があるとか、そういうことなのでしょうか。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】 この優良宅地開発の促進事業につきましては、事業が完了しておりますので、今の段階で補助金なり、融資制度等のインセンティブ等はございません。今後、こういった団地につきましても高齢化が進み、例えば、空き家であるとか、そういった問題が出てくる可能性もございます。そういった中においては、いろいろな制度による支援ということの可能性が出てくるかと思っておりますので、そこもにらみながら、この重点地区への指定

というものは継続していきたいと考えてございます。

◎会長【村尾公一君】 ほかに。鳴海委員。

◎第15番【鳴海有理君】 私からも、少し関連しますが、今回の改定によって、空き家の対策というか、空き家の活用を促進することが盛り込まれたことがよかったと思うのですが、具体的に空き家をどう活用していくか、南陽台ですとか、北野台ですとか、めじろ台ですとか、そういった古い団地がかなり空き家がふえてきて、これをどう活用していくかというところの具体策はあるのでしょうか。

また、既存の住宅を違う人に住んでもらうということなのか、別の用途として転用していく、例えば、福祉の用途として空き家を活用していくということも含まれて考えているのかどうか、お聞かせください。

◎会長【村尾公一君】 中邑土地利用計画課長。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】 この方針につきましては、あくまでも東京都が考えた方針ということでご理解いただければと思いますが、当然、空き家の活用の部分につきましては、市のほうでも、関連所管集まった中で議論をしているところでもございます。今後、市としての具体的な考え方は別のところで示さなくてはならないと、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。橋田委員。

◎第16番【橋田篤英君】 今回の変更の多摩ニュータウン地区でございますけれども、文言の修正ということで、住宅団地等の更新という言葉が入っております。八王子市域で古いところだと松が谷あたりかと思うのですけれども、鑓水のほうに、これからまだまだ整備がされていく地区がある中で、ちょっと驚きを持っているのですが、具体的にこういった団地の更新等のお話があるのかどうかということと、恐らく、これは5年後、10年後の将来を見据えて、多摩ニュータウンの再生というところの平仄を合わせたのかなと考えているのですけれども、その辺のところをお聞かせください。

◎会長【村尾公一君】 中邑土地利用計画課長。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】 多摩ニュータウン地区、ご紹介いただきましたように、八王子の中においても、松が谷地区についてはかなり古い団地でございます。八王子は広いものですから、開発のタイミングが随分長いスパンでされていったところもございまして、ご紹介いただいた鑓水地区とか、まだまだこれから整備していかなくてはならないところもございまして。団地の再生といった点については、東京都も多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドラインというものを示して、再生の考え方も具体的に示しているところでもございます。

八王子について具体的な計画があるのかというお話ですが、今の段階では、民間レベルでの、小規模というか、そういった建て替え事業はございますが、抜本的に幾つも団地を含んだような大規模な再生といったものは上がってはおりません。ただ、今後、そういった可能性も含めて、市街地整備の方針の中に位置づけをして、対応できるようにしてまいりたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言。浜中委員。

◎第7番【浜中賢司君】 重点地区の具体的なあれで恐縮ですけれども、既存のなかなか進まなかったところをまた新たに指定しているのだと思うのですけれども、元八地区というのは八、七ですね、7ページにある。これ、230ヘクタールという大変膨大な広さのところ、私の記憶では、15年か20年ほど前にも、この区画整理の計画もちょっとあったように思うのですね。今回も土地の整備の方針みたいなものは、やはり土地区画整理事業を持ったり、あるいは地区計画を使って整備していくのだと書いてありますけれども、前回も住民の皆さんの合意というのはなかなかうまくできなかったのですけれども、八王子の新しい都市マスの中には、拠点を整備するのだという方針が少しございますので、230ヘクタール全部をやっていくのかというか、とにかく以前にもあったから書いてあるのかなという印象もありますけれども、もちろん新たに重点地区に指定しているわけですから、この辺は、もう少し何か新しい考えはございますか。

◎会長【村尾公一君】 中邑土地利用計画課長。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】 確かに、この230ヘクタールを一気に区画整理を進めていくということは現実的に難しい部分ではあるかと考えております。ただ、部分、部分で可能性のある地域というのはあるのかなと思っておりますし、また、今、ご紹介にありました四谷という拠点がございます。この周辺についての整備というものはしていかななくてはならないという考えもございまして、継続的にこの重点地区に指定をしているということでございます。

◎第7番【浜中賢司君】 わかりました。

もう一つ、南口周辺の八、35の中身なのですが、指定されているところで、医療刑務所の跡地の利用について、先ほど審議しました都市再開発の方針の中にも同じような記述はあるわけですけれども、少し書きぶりが違うものですから、住宅のほうの開発整備の方針と違うことがあるのかなということですね。1つは、住宅のほうでは公園緑地ということを書いているような気がするのですが、先ほどの再開発のほうでは、まちづくりの核として、子供から高齢者までの世代が集い、交流する目的となるというような、少し広い感じの、何をやってこようかということについても、まだ決定もしていないわけですから、どんな感じがよくわからない雰囲気が出ているのですけれども、この2つの書きぶりが違うというものの中身を説明し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】 お話いただいたように、再開発の方針につきましては、その地区の活性化といったところをメインに据えてございます。ただ、言っていることは同じで、そこに住まわれている方、あるいは来街者の方、そういった方々が快適に過ごせるような部分を医療刑務所の用地に求めていくといったところを求めております。住宅市街地の方針につきましては、その周辺に住まわれる方のための憩いの場としての表現という形で公園緑地といったところも使わせていただいております。具体的にどういう形で整備されるかがまだ決

まっていない状況でございますので、少し包含的な表現を使わせていただいております。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございませんでしょうか。それでは、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、挙手といたします。

諮問第10号 多摩部19都市計画住宅市街地の開発整備の方針の決定について、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【村尾公一君】 全員賛成であります。

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。

.....
◎会長【村尾公一君】 続きまして、諮問第11号から第14号でございますが、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、市側から説明願います。

駒沢都市計画部長。

◎都市計画部長【駒沢広行君】 諮問第11号、八王子都市計画用途地域の変更から、諮問第14号、八王子都市計画地区計画八王子インター北地区地区計画の決定につきましては、関連する案件でありますので、一括してご説明いたします。

これら4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、お手元の参考資料1をごらんください。図面中央に黒く塗られた地区が今回用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の変更を行う範囲になります。また、太線で囲まれた地区が地区計画の決定を行う範囲になります。本地区につきましては、中央自動車道八王子インターチェンジの北側に位置し、西側はひよどり山道路、北側は新滝山街道、東側は国道16号に面した地区でございます。

続きまして、今回変更の趣旨及び目的についてご説明いたします。本地区は、本市の基本構想、基本計画であります八王子ビジョン2022において、北部地域の拠点として、また、八王子市都市計画マスタープランでも、広域交通の要衝という立地条件を生かし、自立都市の実現に資する新しい都市機能の導入が期待されており、土地利用の方針としては、一般商業地及び流通・研究業務地に位置づけられております。

また、東京都の多摩の拠点整備基本計画においては、機能展開地区に位置づけられ、大規模未利用地の活用により、広域集客や地域の利便性の向上に資する機能導入を促進するものとされております。

これらの将来像実現のため、平成25年1月に事業認可された八王子インター北土地区画整理事業は、同年4月に仮換地指定が行われ、道路、公園、宅地などが着実に進められているところであり、こうしたことから、今回、土地区画整理事業の進捗により、適切かつ合理的な土地利用の規制、誘導を図るため、用途地域などの地域地区の変更と地区計画の決定を行うものでございます。

それでは、諮問第11号、用途地域の変更、諮問第12号、高度地区の変更、諮問第13号、防火地域及び準防火地域の変更につきましてご説明いたします。これらの変更につきましては、計画図が重複するため、別添の参考資料2にまとめておりますので、ごらん願います。

用途地域などの変更に当たりましては、本市の指定方針・指定基準に基づき行っており、その変更内容をページ右下に凡例として記載しております。

まず、番号①についてであります。面積約2.5ヘクタールの区域を、現在、用途地域が第1種低層住居専用地域、建ぺい率30%、容積率60%、高さの限度10メートル、第1種高度地区となっているところを、用途地域を準工業地域、建ぺい率60%、容積率200%、第2種高度地区、準防火地域に変更するものでございます。

次に、番号②についてであります。面積約10.7ヘクタールの区域を、現在、用途地域が第1種低層住居専用地域、建ぺい率30%、容積率60%、高さの限度10メートル、第1種高度地区となっているところを、用途地域を近隣商業地域、建ぺい率80%、容積率200%、第2種高度地区、準防火地域に変更するものでございます。

続きまして、番号③についてであります。面積約0.7ヘクタールの区域を、現在の用途地域が準住居地域、建ぺい率60%、容積率200%となっているところを、近隣商業地域、建ぺい率80%、容積率200%に変更するものでございます。なお、高度地区と準防火地域の指定の変更はございません。なお、高度地区と準防火地域の指定の変更はございません。

続きまして、諮問第11号資料の「八王子都市計画用途地域の変更について」の1ページをごらんください。本表は、変更後の用途地域の面積内訳をお示ししてございます。

また、諮問第12号資料の「八王子都市計画高度地区の変更について」及び諮問第13号資料の「八王子都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」の各1ページにそれぞれ変更後の面積内訳をお示ししております。

続きまして、諮問第14号の地区計画の決定についてご説明いたします。秩序ある市街地の形成を図るため、面積約16.6ヘクタールの区域について、地区計画の決定を行うものであります。諮問第14号資料「八王子都市計画地区計画八王子インター北地区地区計画の決定について」の1ページをごらんください。上から4段目に記載してあります地区計画の目標についてでございますが、八王子ビジョン2022や都市計画マスタープランなどの上位計画に基づき、北西部幹線道路計画や土地区画整理事業により基盤整備を進め、北部地域の核となる新たな拠点として都市機能の充実を図り、周辺の環境や緑と調和した活力とにぎわいのある都市

環境の形成を図ることとしております。

次に、土地利用の方針についてご説明いたします。資料6ページをごらんください。地区の西側、細かな水玉模様でお示した用途地域で近隣商業地域に指定する範囲を地区計画においては、複合拠点施設地区としております。また、中央の斜線及び東側と南側の横線でお示した準工業地域に指定する範囲を、地区計画においては、それぞれ、研究・業務施設地区及び業務施設地区と区分してしております。

資料戻りまして1ページをごらんください。下から3段目、土地利用の方針に、この3つに区分した地区の方針をそれぞれ記載してしております。

複合拠点施設地区では、広域交通の要衝という地域特性を活かした商業・業務系機能と地域支援機能が一体的かつ複合的に集積した、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、複合拠点施設などの立地誘導を図ることとしております。

次に、研究・業務施設地区では、試作型の研究所や先端技術産業、研究開発・業務系施設等の立地、誘導を図ることとしております。

続きまして、業務施設地区では、広域幹線道路に近接する交通利便性を活かし、周辺の業務施設や流通・研究業務施設と連携し、産業・業務施設、サービス施設等の立地、誘導を図ることとしております。

次に、資料7ページをごらんください。地区施設の配置及び規模についてご説明いたします。図のとおり、土地区画整理事業により計画的に整備される区画道路、公園、緑地などを地区施設として定め、将来にわたり、その機能の維持・保全を図るものでございます。

資料戻りまして3ページをごらんください。建築物等に関する事項についてご説明いたします。左側の欄が複合拠点施設地区、真ん中の欄が研究・業務施設地区、右側の欄が業務施設地区となります。

建築物等の用途の制限につきましては、この表のとおりでございます。用途地域による建築物の用途制限に加え、本地区計画の土地利用方針に即して制限を定めております。

続きまして、資料4ページをごらんください。建築物等に関する事項として、その他、敷地の細分化を防止するための建築物の敷地面積の最低限度や、道路や隣地との空間の確保のための壁面の位置の制限及び周囲からの配慮するための建築等の形態または色彩その他の意匠の制限を表のとおり定めております。

なお、これらの案件につきましては、平成26年2月23日に住民の方々を対象とした素案説明会を行い、その上で都市計画法第16条の規定に基づき、地区計画原案を平成26年9月17日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出はありませんでした。

また、都市計画法第17条の規定に基づき、都市計画変更の案を平成26年11月19日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、団体が13団体13通、個人が34名181通の意見書の提出がございました。

その内訳でございますけれども、賛成意見に関するものは1団体1通、反対意見に関するものが12団体12通と、34名の個人の181通となっております。

それでは、意見書の要旨について、それぞれご説明いたします。机上で配付いたしました意見書の要旨をごらんください。中でも都市計画に関する代表的なものをご説明いたします。

13分の1ページの賛成の意見に関するものでは、今回の都市計画変更により、生活支援サービスの充実や、地域のにぎわいに資するサービス機能の導入により、日常生活の利便性、まちの魅力向上が期待できることから、早期の実現をとの意見でございます。

これについての市の見解といたしましては、八王子インター北地区における交通の要衝という立地条件を活かした広域集客、また、利便の向上に資する機能導入を図ることとしており、今回の用途地域の変更や地区計画を定めることによって、これらの機能の立地が実現化されるものと考えております。

また、反対意見に関するものでありますが、13分の2ページをごらんください。「2-1都市計画に関する意見」のうち、用途地域の指定に関する意見として、(1)から(8)で共通している用途地域を近隣商業地域ではなく、商業地域として指定をすべきとの意見であります。

これについての市の見解といたしましては、八王子市都市計画マスタープランでの位置づけが地域振興拠点としていることから、用途地域等の指定方針、指定基準により、近隣商業地域を適用することとしております。また、隣接する第1種低層住居専用地域の土地利用の状況から、容積率は200%としております。

続きまして、「地区計画の規制に関する意見」であります。13分の4ページをごらんください。事業者は、当地区で予定されている施設の店舗面積を約5万2,500平方メートルと説明しているため、北部地域の振興拠点としてふさわしい商業面積を地区計画の中で店舗面積の最高限度を定めるべきとの意見であります。

これについての市の見解といたしましては、八王子市都市計画マスタープランや、東京都の多摩の拠点整備基本計画においても、広域集客や地域の利便性の向上に資する機能導入を促進することとしており、一方、中心市街地では、中心拠点として、特に八王子駅、京王八王子駅に隣接する旭町・明神町地区周辺まちづくりの推進、また、中心市街地活性化基本計画で示されているさまざまな施策を積極的に展開していくものとしております。

このような両地区の広域集客力を最大限発揮させるとともに、周辺の道路状況や環境等に合った適正な規模の施設立地が図られることから、本地区の地区計画では、地区施設面積の制限を定めないこととしております。

続きまして、「土地利用に関する意見」についてであります。13分の5ページをごらんください。当地区の開発は、広域道路交通の要衝としての立地条件や、中心市街地の機能を補完するものであれば、物流拠点として土地利用を図り、中心市街地との共存を目指すべきでは

との意見であります。

これについての市の見解といたしましては、八王子市都市計画マスタープランなどの上位計画において、広域集客や地域の利便性の向上に資する機能導入を促進していることから、地区計画において、複合拠点施設地区、研究・業務施設地区、業務施設地区と区分し、地区の特性を十分活かした土地利用のバランスを図っているものでございます。その他、13分の6ページからは「2-2 その他の意見」として、「2-2-1 交通渋滞に関する意見」「2-2-2 既存商業地の衰退に関する意見」「2-2-3 中心市街地への影響に関する意見」「2-2-4 都市計画審議会に関する意見」「2-2-5 生産緑地に関する意見」「2-2-6 施設運用に関する意見」「2-2-7 縦覧手続きに関する意見」と分類し、意見書と市の見解の要旨を示してありますので、ごらん願えればと思います。

長くなりましたけれども、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。委員のご発言を求めます。渡口委員。

◎第11番【渡口 禎君】 説明ありがとうございました。ちょっと確認をさせていただきたいと思います。その中でも、諮問第14号の資料を拝見しながら確認をさせていただきたいと思います。このインター北地区に関しては、ここで言うところの複合拠点施設地区と研究・業務施設地区、業務施設地区ということで、3つの地区に分かれているということで、その中の大きな1つの複合拠点施設に関して確認をさせていただきたいのですけれども、具体的に言えばイオンモールですか、複合施設の大型店舗の進出計画とか、そういったものも取りざたされておりますけれども、今まで、さまざまな形で議会でも審議をさせていただいた背景もあるのですが、我が会派といたしましては、イオンの出店等の計画とか、そういったものに関して言いますと、例えば、中心市街地が受ける影響というか、今、全体的な用途変更についての八王子市の計画も話がありまして、この中心市街地についても、この計画のもとに考えられることからすると、非常に影響が中心市街地にはあるのかなという気がしますが、この点について、いろいろな形でその影響について、しっかり市側としては認識を持って、また考慮していくという答弁もいただいている背景がありますので、このことについて、ちょっと確認をさせてください。いわゆる影響について、どう考慮してきたかということ、この点について確認をさせていただきたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 青木中心市街地対策課長。

◎中心市街地対策課長【青木和宏君】 中心市街地の影響についてのご質問でございますが、見解書の13分の8ページにも書いてございますとおり、北部地域の地域拠点は中央自動車道八王子インターチェンジや国道16号線、広域交通の要衝という利点を活かした広域的な集客が見込まれるものでございます。

一方、中心市街地につきましては、鉄道交通の結節点であるという利点、それから、JR八王子駅及び京王八王子駅に隣接する旭町・明神町地区周辺まちづくりをこれから推進し、東京都が整備を進めていく産業交流拠点を核といたしまして、新たな集客が見込まれるものでございます。

それぞれの交通結節点としての特色を活かした広域集客が相乗効果を発揮いたしまして、本市全体の活性化につながる、持続可能な中心市街地のまちづくりを商店街と連携して推進することによりまして、市全体の活性化につながるものと考えております。

以上でございます。

◎第11番【渡口 禎君】 今のお話のとおりですと、いわゆる道路の集客と、中心市街地については鉄道関係を踏まえた中での集客で、一般的な集客システムで、それがほかにも影響していくというお話がありましたけれども、資料の中でも書かれておりますけれども、意見書の中でも、これだけいろいろ市民の方も意識を持たれていて、また、きょうの傍聴人の方々も非常に多いということで、今の資料の中でちょっと確認をさせていただきたいと思っておりますけれども、中心市街地の活性化を補完する機能ということで、土地利用の方針の中で、複合拠点施設地区の中での文言の中に、中心市街地の活性化を補完する機能ということで、今もちょっとお話がありましたけれども、具体的にもう一度、確認をさせていただきたいと思っております。

◎会長【村尾公一君】 太田基盤整備推進課長。

◎基盤整備推進課長【太田國芳君】 今、ご説明のありました補完する機能でございますが、さきにも述べましたように、こちらのインター北については、交通軸を利用した機能によって集客を持たせたいと。中心市街地については、主に鉄道を持った機能を持たせたいと。それ以外については、補完する機能という中で、お互いが持ち合わせない機能をお互いに持たせ合せて、お互いを補完していくのだと、そういうふうな機能を考えてございます。ただ、現状の中では、まだ具体的なところまでは協議の中には載ってございません。

以上です。

◎第11番【渡口 禎君】 今の段階では具体的なというお話がありましたけれども、せんだって、私ども、中心市街地の商店主さんの方々とお話しする機会がありまして、その中で言われていたのは、商店と言え、当然、八王子全般的にありますけれども、特に中心市街地の方から言われたお話の中では、当然、民間業者の話がありますので、市がその中を取り持つてということでもありますけれども、全く情報がないと、そういう場づくりをしっかりとつくってほしい、こういうことをお伺いいたしました。また、昨年の予算委員会でも、我が会派の議員が具体的にそういった場をつくって、意見交換なり、情報共有の場をつくってほしいということをご提案をしております。このことについてはどのような認識をしているか、確認をさせていただきます。

◎会長【村尾公一君】 青木中心市街地対策課長。

◎中心市街地対策課長【青木和宏君】 懇談の場についてのご質問でございますけれども、中心市街地の活性化を推進していくためには、商店街の方々など、中心市街地の関係機関、団体等との意見交換をしながら取り組んでいかなければならないと考えてございます。地域の方々と中心市街地の将来に向けて議論する場につきましても、進めてまいりたいと考えております。

◎第11番【渡口 禎君】 予算委員会でもそういった回答をいただいているので、本日の審議会を通して、全体観に立った話し合いということでは、市の役目が非常に大きくなってくると思いますので、具体的にこの懇談の場、いわゆる情報の共有というか、そういうものがない限りは議論の積み上げもできませんので、そういった場をしっかりとこれから検討してやっていく、早期にやっていただきたいのですが、この点について確認をさせていただきます。お願いします。

◎中心市街地対策課長【青木和宏君】 ぜひ、市といたしましても、意見交換の場につきましても、そういった場を持ちながら皆様方と、議論をさせていただきたいと考えております。

◎第11番【渡口 禎君】 ありがとうございます。この審議会を通して、また、これから具体的に事業計画化になっていくと思いますので、その際における、本当に心配をされている方がいらっしゃいますので、情報共有の場づくりと、また意見交換の場をしっかりとつくっていただきたいなということを改めてお願いをさせていただきたいと思います。

意見書の中身で確認をもう一度させていただきたいのですが、今、審議会の中でもお話がありましたし、意見書の中でもありますけれども、交通渋滞ですね。現状でも、例えば、土日などにあの通りを通りますと、道の駅滝山の近辺、非常に渋滞をしている背景があります。例えば、16号側から行きますと、右折に入って、道の駅滝山に入って渋滞がつながったりとか、また逆のパターンですね。道の駅の逆側に今回の大型店舗ができるということになると、こういった道路整備は本当に早急の問題でありますし、また、渋滞をして、そこで何時間も待たせるとか、本当にストレスがたまるような形になりますと、商業施設に携わることでなくても、非常に不便を感じると思いますので、この辺について確認をさせていただきたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 太田基盤整備推進課長。

◎基盤整備推進課長【太田國芳君】 渋滞に関してでございますが、現状の協議状況についてお答えをさせていただきます。渋滞については、増加する交通量を主要幹線道路別に推定をいたしまして、周辺道路に渋滞が発生しないよう、交差点の新設、改良、付加車線設置等について、交通管理者、道路管理者様と協議を進めております。さらに、開業時に集中する交通量に対しましても、事業地周辺に臨時駐車場の設置等、自主的な交通負荷軽減策を事業者から市から求めているところでございます。

◎第11番【渡口 禎君】 了解いたしました。事業者との連携、また地域住民の方、そしてまた中心市街地の商店街の方たちとか、これから具体的に細かく詰めていかなければいけない

話題があると思いますので、ぜひその点を注視していただいて、意見としてお伝えいたします。よろしく願いいたします。

◎会長【村尾公一君】 ほかに。美濃部委員。

◎第4番【美濃部弥生君】 ありがとうございます。この場で確認をしなければならない大事な点としまして、今回の用途変更が八王子ビジョン2022、また、都市計画マスタープランなど、上位計画に適合しているのかどうか、そこを確認させ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】 先ほど部長からも説明がありましたとおり、八王子ビジョン2022では、こちらは北部地域の拠点としての位置づけがされております。

また、都市計画マスタープランにつきましては、こちらは地域振興拠点、産業振興拠点という位置づけがございまして、地域振興拠点につきましては、地域の利便性の向上を図る商業施設の集積、産業拠点につきましては、産業を集積することによって、その拠点の形成を図るといような位置づけがございまして。

また、都市計画マスタープランにつきましては、さきの第158回の都市計画審議会におきまして、新しい都市計画マスタープランをご審議いただいたところでございますが、そちらのほうにつきましても、そういった内容を踏襲した中で、今、策定作業中でございますが、そういった上位計画をもとに今回の都市計画の変更を行っております。

以上でございます。

◎第4番【美濃部弥生君】 ありがとうございます。今まで積み上げてこられたものについてのことを確認させていただきました。

また、その上でですけれども、用途変更を認めることによって、本市において、どのような効果、また影響があるとお考えでしょうか。

◎都市計画課長【守屋清志君】 先ほど私からも申し上げましたように、こちらの上位計画、都市計画マスタープラン、それから、八王子ビジョン2022、それから、東京都で作成しております多摩の拠点整備基本計画といった上位計画に基づく新しいまちづくりをこちらに導入することができると思っております。

以上でございます。

◎第4番【美濃部弥生君】 八王子全体、活性化が期待できるということでございました。私から最後に、中心市街地の商店会の皆様からのご意見、私も伺わせていただきまして、大変危惧されていることはひしひしと伝わってきたわけでございますけれども、ぜひとも一日も早くこの商店会の皆様との懇談会を開いていただきまして、商店会の皆様方のさまざまな懸念を受けとめていただいて、しっかりと取り組んでいただきたいということを強く要望させていただきまして終わりたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 宮瀬委員。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 きょう、机上配付をしていただいた意見書なのですが、これは一般市民等々からの大変貴重な意見なのです。これが突然会議の席で机上配付というのは、非常に私は納得をしていません。少なくとも何日か前に委員の皆さんの手元に届けて、よくこれを読んでいただいて、一般市民が何を考えているのかがわからないと、ここで審議する意味がないのです。ですから、こんな重要なことをぼんと見て、先ほど部長がこういうことがありますということで、ごらんになってと言っても、見る時間がないです、全く。読む時間がないわけですから、その上でここで審議をしてということになると、時間もたっぷりもらわないと、なかなかできないかなということで、まず最初にそういった意見を申し上げます。

それから、この意見書に対する見解を書いてありますけれども、意見を出していただいた方々には、これは配付をするのでしょうか。

◎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】 こちらの意見書につきましては、現在、審議会のほうでまとめて、机上配付をさせていただきました。こちらの内容につきましては、ご審議のために配付している次第でございますので、最終的には都市計画の図書という形の中の一連のもので見られるよう都市計画課において、縦覧といいますか、そういった形で見れるようにしたいと考えております。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 それだとちょっと筋が違うのです。意見を求めておいて、その見解はホームページ等々で見なさいよということではなくて、一人一人が提案をして意見を出して、この問題について大変皆さん心配をしているわけですから、審議会にかけて、こういう資料が配付された以上は、それぞれ意見を出してくれた方、我々は知りませんが、行政はどなたから来ているかわかっているわけですから、その方々に少なくとも口頭での説明、もしくはある程度の資料をもって説明しておく必要があるだろうと私は思います。この件に関しては、それでやめておきます。とにかくそういう趣旨でやっていただきたいと。

それから、きょうは用途変更の問題ですけれども、会長、まちづくりの話が始まらないと、なかなか用途変更のみでの話にいかないと思いますので、先ほどもほかの委員の方からまちづくりの話が出ていますので、私もそれに絡めて発言をさせていただきますけれども、よろしいでしょうか。

まず、この問題については、私がかねがね申し上げているのですが、当初からボタンのかけ違いをしているかなという判断をしております。といいますのは、土地を東京都が売却をするに当たって、市の考え方を聞きなさいということで、そこに数社来て、意見を聞いて、それをもとに東京都に入札をしたわけです。ただ、残念ながら説明を受けた方々全員が入札に参加しているわけではなくて、重要な、先ほどイオンという話が出ましたけれども、具体的に言えばイオンは名前もなかったという状況があって、それについてはこれ以上申し上げませんが、そういった意味で、ボタンのかけ違いがあったために、八王子市、それから、我々の商工会議所、

そして一般の市民の方々と出店をしている会社との意思の疎通が全くできていない。そういう状況で進んでいますので、どちらかという、一般の市民の中では、もう疑心暗鬼になっている。どうせ勝手なことをやるのだらうというような、言葉は悪いですけども、そんな状況に今、来てしまったかなという気がしています。

ですから、その問題については、先ほど懇談会という話がありましたけれども、もっと具体的に、イオンならイオンに説明をしてもらう。つまり、今まで何もなかったところ、このところ急激に説明会を開いたり、説明をしたり、つまり、それは何かとよくよく考えてみますと、審議会で用途変更が出るのに、何も市民に知らせないと、多分、だめだらうというぐらいの気持ちかなという気が私はしていますけれども、それによって急激にこのところ説明をされているようです。ただ、残念ながら報告だけのですね。こういうのをつくりましますけれども、皆さん、どうでしょうかと意見を求めているわけではなくて、報告だけしているわけですから、これではなかなかうまく物事が始まらないだらうという気がします。我々が八王子市に問い合わせをしても、余りよくわからないのです、何も説明がないのですという返事を何回かいただきましたけれども、このイオンの出店計画の内容について、イオンとどういう調整をしてきたのかを、まず市の立場としてお話を伺いたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 太田基盤整備推進課長。

◎基盤整備推進課長【太田國芳君】 イオンとの出店計画ということでございますが、我々のほうでイオンの、今、お話のあった話を聞いたのは、東京都の平成20年の段階で、インター北地区の都有地の売り払いの競争入札の結果として、インター北地区の周辺まちづくり合同会社が入札をしたというところは確認をさせていただきます。その後、イオンから、2009年の10月の段階で、我々のほうの、このインター北地区について、複合拠点の施設計画の提案書という形で、八王子インター北地区の周辺まちづくり合同会社と、この当時はイオンリテール株式会社のほうから、こちらについての計画書が提案されております。その後、ここについては区画整理事業という形の中での調整をずっとさせていただいておりましたので、現在も区画整理の事業とあわせて、今は、私どもで把握しているのはイオンモールがこちらの拠点を調整をしているという状況でございます。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 その内容では、やはり一般市民が全く受け取れないだらうと。つまり、一般の市民の方々は、一体あそこに何ができるのだらうという中身の問題を知りたいわけですから、あるいは中身について意見を言いたいわけで、そういう問題が全く伝わっていないことが1つ問題なのですね。ですから、具体的には、もうちょっと行政がリーダーシップをとるような形でやるべきだらうと私は思っております。

具体的な内容がないようですので、もう一点、インター北地区の位置づけについてお尋ねします。先ほど交通軸と鉄道軸で集客の仕方が違うというような話がありました。その程度では、中心市街地との機能の分担、補完は全くできないだらうと。つまり、お客さんが違うのですよ、

来る人が違うのですよということでは、全く違う。お客さんのほうはどこへ行こうが自由なわけですから、何が分担して、何が補完されているのか、その具体的なことをはっきりと示していただかないと、この話はなかなか先へ進まないのではないかと思うのですけれども、いかがでしょう。

◎基盤整備推進課長【太田國芳君】 今の話でございますが、当初からここについては、このスタートの段階では、中心市街地等活性化検討委員会、市民、学識の方が入った中での検討会をやらせていただいております。それが全ての計画の発端になっていると私どもは理解をしております。その後、私どものほうで、ここの土地の利用、土地活用という方針をつくらせていただいて、補完する機能ということの中で、機能としては、アメニティー、レクリエーション、アミューズメント機能、さらには日常の買い物環境の補完をするような機能という形での機能分担を図るような考え方を打ち出しております。

その中身について、当然、入札する段階でその中身を確認をすることになってございますので、当初、事業者から提案された提案書にも、それを盛り込まれたものが入っているところの確認までは私どももさせていただいております。ただし、現状、大きな集積軸の違いにつきましては、先ほど私が述べましたように、1つは、今、わかっている集積の機能といたしましては、中心市街地においては鉄道軸、インター北については交通軸というところが中心になるかと思われまます。

さらに、この中身につきましては、先ほども申しましたように、これからこの機能については具体的な中身を詰めていくという段階にあると思っております。ただ、幾つか話のほうとして聞いている機能といたしまして、具体的に聞いている中身といたしましては、警察の立寄所であるとか、北部地域の欠けている機能、公共的な機能を入れていくところまでは伺っております。ただし、個別の中身は、事業者も今、検討中ということで、まだ確定したものではないという中で我々も調整を行っています。しかしながら、市としては、この計画を尊重するように働きかけを求めて協議を行っているという状況でございます。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 イオンそのものがまだ検討中ということですが、実は、改正まちづくり三法等で大型店舗の規制をやりました。ただ、残念ながら、そういうことがあっても、中心市街地、これは八王子という意味ではないですけれども、全国的に地盤沈下が起こっているというのが現状でございます。その中で、先ほどボタンのかけ違いの話をしましたけれども、一般の市民感情として、なぜ用途変更を急ぐのだと。出店する側が何もオープンにしていけないのに、なぜ用途を変更するのだと。少なくともイオンの建設スケジュールに合わせてやるべきではないだろうという意見が多々占めております。私はイオンの建設スケジュールに合わせているかどうか知りませんが、いろいろな説明、あるいは新聞報道等によると、だんだんそっちのほうに行っているかなと思っております。ですから、この時期に用途変更をするのはおかしいのではないかという一般市民の感情も、この審議会ではとっておくべきだろう

という気がいたします。

それから、今、中心市街地の分担、補完について伺いましたけれども、まだ私は納得をしておりませんが、実は、人口減少・高齢化社会、そういう問題がありまして、そこにふさわしいまちづくりとしてコンパクトシティが言われているわけですが、先ほど来、インター北地区のその部分については、地域拠点になるということ、それは大変いいことだろうと。何も無いところで、あの辺に住んでいらっしゃる方は大変お困りですから、それは私は大賛成なのですが、あの地域でのコンパクトシティの考え方というのは、八王子としてはとろうとしているのかどうか、お聞きをしたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 中邑土地利用計画課長。

◎土地利用計画課長【中邑仁志君】 これは都市計画マスタープランの中において、地域拠点ということで、北部地域においてはインター北地区を位置づけております。今、コンパクトシティというお話がございましたが、機能的にあの地域にそういった都市機能を集約していくというのは今後見据えていかななくてはならないと思っておりますが、全体的なコンパクトシティといった部分で、インター北のところに集約すると、住居系も含めて集約するといった考え方は今のところ示しておりません。

◎会長【村尾公一君】 宮瀬委員。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 そろそろ終わりにしますけれども、実は、昨年12月の初めにJR岡山駅徒歩5～6分のところに西日本のイオンの旗艦店としてショッピングモールがオープンしました。これについては、新聞報道ですけれども、売場面積9万2,000平米、地下2階地上8階建て、356店の専門店と、商圏は岡山全域の192万人を目指している。なお、そこに在日外国人の誘致をするということで、年間2,000万人の集客を目指すということが新聞報道にありました。この中で、核テナントとしては、当然スーパーイオンが入ります。それから、高島屋だとか、東急ハンズ、映画館、あるいはファッションではH&Mとか、ZARAだとか、そういうものが入って、238店が県内初出店という規模のものがオープンしております。

そこに地元企業も65店ほど入っているようですけれども、当初、これが計画をされるときに、当然ながら、今の八王子の中心商店街の方々も同じように、絶対これはまちがだめになるだろう、どうしようもないということで反対運動が起き、商工会議所でもイオンモールの対策委員会をつくって検討していたということで、なぜそれが実現したかということをよくよく考えてみますと、少なくとも、出店をする側が、一般の市民、商店、会議所、もちろん行政に対する意見の収集をしたのですね。つまり、俺たちはここに出るよというのではなくて、出るのに対して、どうしたらいいのでしょうかということで、当然、反対は多かったわけですが、年間2,000万人近い集客を目指すことによって、まちが潤うじゃないかという話にいきま

岡山駅から徒歩5～6分という、恐らくJR八王子駅から行くと八日町の交差点ぐらいだろうと思うのです。そこに今話に出ているインター北地区よりもっと大きなものができる。もちろん岡山県の人口と八王子の人口は違いますが、そういうことを考えたときに、やはり先ほど申し上げましたように、出店者は少なくとも、行政、会議所、一般市民、商店街、そういう人たちから意見を集めるということをしないう限りは、全くうまくいかないだろうと思うのです。つまり、共存共栄、あるいは補完、そういうことを考えているのであれば、そういうふうな一般の市民等々からの意見を求めて、どんなまちづくりに我々はしていきたいのかということまで説明を受けない限りは、問題が今後も起きるだろうと私は考えておまして、今後、イオンと行政が折衝するのに対して、ちょっと注文をつけておきたいと思います。

まず、市とか会議所への報告ではなくて、相談をすることをイオン側に確約をさせる。

それから、中心市街地活性化の再生基本計画検討会というのがありますけれども、中心市街地の活性化の実現化を目指す方針を早目に出して、実現をする方向性に向けてほしい。

それから、もう一点、これは日本全国で、イオンだけではなくて、大型店舗の出店に、出店だけの問題ではないのです。閉鎖、撤退があるわけです。その数が多いのです。日本全国で。そのときに、ここは儲からないから撤退しますよと簡単に撤退させるのではなくて、閉鎖、撤退に対しては、地域貢献の義務のルール化を図っておく。

この3点をぜひ行政のほうは、イオンとの折衝については確約をしてほしい。もちろん、我々商工会議所としても、そういうところに出るのはやぶさかではありませんから、できるだけ一緒にやっていきたい。出店をすると、もう我々と同じ市民の立場なのです。ですから、それまでの大企業の横暴さを早目に捨てていただいて、八王子市がこうあるべきという姿を示してほしい。そんなことを私は考えておりますので、これは意見として、強い意見として申し上げて、私の話を終わらせていただきます。ありがとうございました。

◎会長【村尾公一君】 駒沢都市計画部長。

◎都市計画部長【駒沢広行君】 貴重なご意見等いただき、本当にありがとうございます。私どもも、今、委員がおっしゃられた3点につきましては、しっかり意見として受けとめさせていただきます。

◎会長【村尾公一君】 そのほか、いかがでしょうか。鈴木委員。

◎第9番【鈴木勇次君】 それでは、お尋ねをします。まず、まちづくりの問題で、用途変更するということで、近隣商業地域に用途変更になる。そして、その地域には既にもうイオンが出店をするということで計画が進行しているわけですので。そういう点で、まず、影響を一番受ける八王子の事業者の意向、それから、商工会議所の委員から今もお話がありましたけれども、そうしたところの意向の取り扱いについてお尋ねをしたいと思います。

遡りますけれども、平成16年7月13日に、前会長の石田和男さん、市商連の会長でございますけれども、大型ショッピングセンター出店計画についての白紙撤回の意見書が出されて

います。短い文章でありますけれども、全部は紹介しませんが、主立ったところでは、この計画は八王子駅前の商業規模に匹敵するものだ。地元商工業者を無視しているものであります。八王子市が区画整理事業手法により用途の変更を行い、大型ショッピングセンターを誘致することは、地元の商業を破壊するものであり、まちづくりでも何でもありません。中間略しますけれども、我々中小業者は長年この地で生活し、営々と働いて納税してきました。そして地域の町役を引き受け、福祉、防犯、祭礼など、住民自治の一端を担ってきました。なぜ八王子市行政の後押しによる大型ショッピングセンター計画で生存権まで奪われなければならないのですか。まさに死活問題であります。白紙撤回を求めますという、まず、この意見書が出されております。

それに引き続いて、商工会議所からも意見書が出されているわけでありまして。そして、再度、平成26年4月4日には、市商連の現在の会長だと思えます深沢靖彦さんからの要望書、他の28商店会、加盟商店会全てだということでありましてけれども、連名で要望書が出されて、やはり同趣旨の中身になっているわけです。断固反対をするということでの要望書でございます。

こうした要望書や、商工会議所からの見解書というものがこれまで出されて、この大型ショッピングセンター計画については撤回をしてくれ、白紙に戻してくれ、さまざまな見解、要望が出されているわけですがけれども、この扱いについて、市はどのようにしてきたのか、詳しくご報告いただきたいと思っております。

◎会長【村尾公一君】 原田産業政策課長。

◎産業政策課長【原田親一君】 先ほどのご説明にも若干ございましたが、今、委員からございました16年の八王子市商店会連合会、また、それを受けまして、八王子商工会議所、ここから出ました、それぞれ商業者、当事者の思いというものはきちっと受けとめた上、その後、19年の1月でございましたが、地元町会等からは早期開発を求める要請書が出たとされました。このようなさまざまな立場のさまざまな意見を踏まえまして、八王子の中心市街地を最大の目玉とする7拠点に関しまして、今後どのような活性化が望まれるのかということに関しまして、経済団体、商業事業者、市民、学識経験者等からなる八王子市中心市街地等活性化検討委員会、これを設置いたしまして、さまざまな議論をいただき、今後の本市の土地活用の方針について提言をいただいております。この提言に基づき、東京都に要望を出したという経過がございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 これまで議会でも、こうした要望、意見書、見解書について議論がありました。文書では回答はしておりませんということで、答弁、回答が市側からされておりますけれども、少なくとも市の責任として、事業者であるイオンには、こういう要望が八王子の商業者から出されている、商工会議所から見解書も出されているということは伝えていただいているのでしょうか。いつの時点で、どういう形で伝えたのか、または伝えていないのか、明確にお答えください。

◎会長【村尾公一君】 太田基盤整備推進課長。

◎基盤整備推進課長【太田國芳君】 私どもからは、現時点においては、さまざまなご意見を踏まえた中心市街地活性化等の提言書を踏まえてつくり上げた土地活用方針、さらにはまちづくり方針等を踏まえた形でここを整備等お願いをし、この土地活用の推進を図っているという状況でございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 そうしますと、今の回答の中身ですと、この見解書、要望書、そういう中身では、直接は伝えていないというご回答だと思いますけれども、そういうふうに理解をしてよろしいでしょうか。

◎基盤整備推進課長【太田國芳君】 過去の経過で、この意見書、見解書の部分がどのように伝えられたかについては、現時点でその資料を持ち合わせてございませんので、確認をとらせていただきたいと思いますが、こういう中身を踏まえた計画だということはきちんと伝えてございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 白紙撤回を求めているのですよ、中身は。進めてくれという中身ではないのですよ。そういう商業者の要望書が出ているのだということは、計画を変更して進めてくれという中身ではないのですよ。だから、そういう意向があるのだよということを少なくとも事業者には伝える責任が八王子市にはあるのではないかということ、私はこの場で申し上げているわけです。そういう仕事を八王子市としてはやってきたのか、やってこなかったのかということなのです、まず。そこを明確にお答えください。

◎基盤整備推進課長【太田國芳君】 八王子市といたしましては、先ほど経過のご説明でもありましたが、反対の意見をいただきました。その後、地元からは賛成の意見もいただきました。その中で、中立、公平な立場といたしまして、学識を入れた、ここを含む中心市街地等活性化検討委員会の中で、八王子市の活性化と中心市街地の活性化をどのように取り組んでいくか、その部分を検討していただき、その答申を踏まえて、今の計画にオーソライズをさせてきたという状況でございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 少なくとも要望されている方々は、市は納得いただくようにご説明をしてきたということを議会でも答弁されておりますけれども、納得している状況にはありませんよ、今、少なくともね。26年の段階でも白紙撤回の要望書を出しているわけです。そういう状況がこの間ずっとある、そういう中で、それに対する回答や、イオンの見解も、そうした要望者には何ら示されていないのですよ。そういう中で、先ほどもイオンとの懇談会のセッティングをしてくれというような中身がありました。議会でもありました。今年度の予算委員会でもそういう話がありました。しかし、市は、中心市街地の活性化についての懇談会は別途行うけれども、イオンとの懇談会をセッティングするという約束はとうとう予算委員会でもしませんでしたね。だから、この間、そういうことも実現していないわけです。行政として、一番影響を受ける、営々として八王子の発展のために尽くされてきた、そういう商業者の意向が

どういうふうに扱われているのかということは重要な問題なのです。その点について、即答ができない、どういうふうに伝えたかわかりません、そんなことで市の責任をきちっと果たしているのだろうか、私は思わざるを得ないのです。だから、まず、そういう視点で物事を考えていただきたい。ここまで話が進んでしまうと、現実には遅い問題かもしれないですけども、今後、行政を続けていく上では、遅過ぎるということはありませんから、常にそういう姿勢で取り組んでいくということをお願いをしておきます。

それで、商工会議所の見解書なのですけれども、この中で大事なことが触れられています。まちづくり3法ができて、大店法が立地法になって、なかなか規制ができなくなった経過があって、全国の中心市街地が郊外型の大型店が出店することによって衰退をしてきた現状が余りにもひどいと。その地域で中心市街地が果たしてきた役割というのは、その地域、地域、それぞれありますけれども、非常に大きなものがあるということで、国でも一定程度、そういうものについて見直していくのだということで、中心市街地活性化法等含めて、見直しの方向が一定とられたわけです。

その中身についてですけれども、中心市街地活性化事業とインター北地区の開発計画の関係について述べているくだりがあるのです。まちづくり3法の1つである改正中心市街地活性化法においては、市町村の作成した中心市街地活性化基本計画が認定されるには、準工業地域への大規模集客施設の出店規制が前提となる。しかし、人口が集中している3大都市圏においては、八王子も3大都市圏の一部に入るわけですから、規制除外扱いとされ、八王子市も近郊整備地帯として規制除外地区となったというくだりがあります。これは担当者ときのう確認をしましたが、つまり、3大都市圏においては、規制はしなくても、中心市街地の活性化基本計画は認定される可能性があるのだと、商工会議所も市も認識をしていたということではあるのです。

しかし、閣議決定の文書をいただきました。そこに、地方都市においては、中心市街地の活性化基本計画を認定してもらうには、必ず準工業地域への大型ショッピングセンター等を規制することが必要ですよという位置づけ、それから、3大都市圏においては、用途地域を定める際に、特別用途地区の指定をして、一定の面積規模だとかを規制することができるのだ、そういう手法を活用してくださいということが閣議決定の中で確認されているのですよ。

もう一つは、特定用途地区。特別ではなくて、特定用途地区。用途地区を定めない地域に出店してしまいう可能性もありますので、そういうところについての規制を特定用途地区として指定をして規制をするという方式についても確認をして、3大都市圏における、中心市街地活性化のための対応を求めた閣議決定を行っているのですよ。

それで、少なくとも中央都市等においては、郊外に大型ショッピングセンターをつくるような計画がある場合には、中心市街地の活性化基本計画は認定しませんよ、それは矛盾するから認定しませんよという位置づけなのです。大都市圏では大店法による規制はできないけれど

も、都市計画法のそういう手続に従って、それぞれの独自の、地方自治体の要請に基づいて、用途地域をさらに制限を加えることによって規制ができるのですよ、そういう形でやって、中心市街地の活性化基本計画の認定を受けなさいという趣旨が閣議決定の趣旨なのです。だから、ここで商工会議所、あるいは市商連の方々も非常に心配したのは、中心市街地のすぐ横のインター北地区に大型ショッピングセンターを誘致するような、そういう方向での用途変更までして、中心市街地活性化基本計画の認定などは受けられないだろうという心配が広がったのですよ。当然のことですよ。市のやっている方向が中心市街地の活性化と相いれない方向だということをごさん論議してきたのですから。その点についてはどういうふうに理解しているか、見解を持っているか、お述べください。

◎会長【村尾公一君】 青木中心市街地対策課長。

◎中心市街地対策課長【青木和宏君】 ただいまのご指摘でございますけれども、平成18年10月11日の商工会議所の見解書に書かれております。その部分を読み上げますと、出店規制の前提に対しまして、「人口が集中している3大都市圏においては規制除外扱いとされ、八王子市も近郊整備地帯として規制除外地区となった」と記載をされております。これについてのご質問かと思いますが、市もこの見解書と同様の見解を持っております。

ご指摘の内閣府の中心市街地の活性化を図るための基本的な方針でございますが、これは中心市街地の活性化に関する法律に基づきまして、政府は基本方針を定めるという規定がございます、それに基づいて政府が定めているものでございます。その記載でございますが、「三大都市圏及び政令指定都市以外の地方都市においては、特別用途地区等の活用により、準工業地域における大規模集客施設の立地の制限が行われる場合について、基本計画の認定を行うものとする。」という記載がございます。したがって、三大都市圏に属する八王子につきましては、「以外の」ということにかかりますので、商工会議所の見解のとおり、規制の除外となっていると解釈してございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 立地法の関係で規制するという事は、3大都市圏ですからできない。しかし、中心市街地の活性化を考えると時には、その地方自治体の独自の考えでもって、都市計画法の規定に沿った形で対応しなさいというのが閣議決定の趣旨ですよ。だからこそ、商工会議所の見解書では、3で、インター北地区の位置づけとして、今回のまちづくり3法の改正の趣旨は、中心市街地の活性化の実現がその狙いであり、郊外立地型大型店の出店はその改正趣旨に合致しない。したがって、中心市街地の活性化事業と郊外型大型店の出店は両立しない、こういうふうに述べているのですよ。だから、まさにその閣議決定の趣旨に沿った見解をここできちっと述べて、八王子市の対応を求めているのですよ。そういうことができるのですよということを皆さんは理解しなくてはいけないし、そのことについてやってこなかったわけです。やる意思もない。どうしてなのですか。都市計画法の趣旨に沿ってやることもできるのですよということを閣議決定で書いてあるのに、そういうことをしてこなかったということ

については、どうしてなのでしょう。

◎会長【村尾公一君】 中邑土地利用計画課長。

◎都市計画課長【守屋清志君】 先ほど委員からお話があります特別用途地区については、準工業とか、そういった用途地域に新たに規制を加えて大型店舗を規制するというような考え方でございます。八王子のインター北地区の場合につきましては、八王子には、中心市街地を真ん中に据えて6つの拠点があって、その6つの拠点については、地域振興拠点という位置づけが全部ございます。ほかの5つの地区を見ますと、南大沢、北野、そういったところは全て、用途地域につきましては、近隣商業以上の用途をつけております。面積につきましては、まず、南大沢地区につきましては、商業地域のエリアとして約27.2ヘクタールございます。北野、これも拠点でございますが、こちらは約23.2ヘクタール、八王子みなみ野につきましては約14.7ヘクタール、高尾につきましては約8.6ヘクタール、四谷につきましてはまだ基盤が未整備な部分がございますので、路線指定の近隣商業がついております。こちらは約2.4ヘクタールでございます。そういった状況を見て、私どもの考え方としては、地域振興拠点につきましては、用途地域を近隣商業に定めるという形の中の流れが、ほかの周辺を見ても、それが適正であると考えておりますので、現在、そういうような用途の配置を考えております。以上でございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 少し話を先に進めますけれども、先ほどの委員に対する回答で、中心市街地に与える影響について尋ねたことについて、集客の特殊性が中心市街地とインター北地区で違うのだと。その特性を活かせば、互いに相乗効果をもたらされるのだ、そういう趣旨のご回答だったと思います。そういう回答をいつから用意されたのかはわかりませんが、少なくとも中心市街地の人たちの心配に基づいて、中心市街地等活性化検討委員会が立ち上げられ、その中でどういう影響があるのかということが大変激しく論議をされてきた経過があったわけです。今まで私が指摘した要望書、見解書などを入れて、そういうところで検討してきたのだという回答もあったわけですが、そこで検討してきたわけです、少なくとも。そして、その検討会に参加をしていた当時の産業政策課長、あるいは部長等がどういう認識に立っていたかということなのです。当時、検討委員会の提言書が出される直前でありましたけれども、その内容がどういうふうになるのかということで、委員会の中で議論がありました。そのときに産業政策課長がこのように述べています。

利益代表の商店会の代表も加わって論議を重ねてきたのだと。そんな中で、郊外の大型店につきましては、やはり中心市街地への影響は非常に大きいものがあるという認識は一致したところでございます。郊外に大規模な小売店を持つてくるよりは、大規模ではなく、ある程度抑えた中で、例えば、ほかの機能、アミューズメントだとか、リラクゼーションだとか、そういう機能を持つてこられるような、郊外にはそういう施設を持つてきたほうがいいのかというのが、ある程度の一致を見たのではないかと状況にありまして、そういう形での

提言には、4月にはなるのだろうと捉えていますという報告をしています。20年の3月にそういう提言書が出されたわけです。

さらに言うならば、提言書が出された後の部長の見解はどういうことを言っているかということなのですけれども、この提言書の報告についてのやりとりの中なのですけれども、イオンが展開しているような、通常、2つの棟を1つのモールでつなぐような、日の出とか、そういうところはみんなそういうものになっているわけですね。そして、1つの大型ショッピングモールというような、そういうことを展開してきたわけですが、そういうことではここは、土地の活用というものを考えるということは、これは私どもとしては全く考えていませんよということから、もしやりたいということであれば、私どもの土地活用の方針に沿ったような、そういうことで考えていただきたいのだということ、これは常に、イオンだけはありませんけれども、やってきた経過があります。土地活用方針についての論議の説明でしたけれども、そういうことを言っています。

そんなことで、イオンリテールとしても、今まで展開してきたような店構えでやるという考えは持っておりませんで、ここでイオンとしても、1つの新しい形、やり方を展開したいという大きな意欲を示しております。そういう意味では、この4つの機能というものを提案しているわけですが、今、お話のような、通常のイオンのお店というのは、この生活利便機能に含まれるような、そういう店ということで、私どもが想像するイオンモールと言われているものからすると、かなり小規模なもの、そういうものを私どもは設定をしていることを想定をしているとして、全国的に展開をされているイオンモールのようなものではなくて、かなり小規模のもので、あとは、アミューズメント機能等を含めた施設になるのですよということ、市民の心配、議会での質疑に答えている経過があるのですよ。

こういう当時の、まさに中心市街地等活性化検討委員会と一緒に議論に参加をしてきた市の部課長の言葉と先ほどの回答とは大きなずれがあるのですよ。お互い相乗効果をもたらせるからつくったほうがいい、より大きなものをつくったほうがいい。今、大体、年間1,500万人の集客能力を持つ施設だと言われてはいますが、これが大きければ大きいほど相乗効果をもたらされるのだというような、そんな回答とは全然違う議論をしてきた当事者たちの認識だったのですよ。いつから市は、私たちへの説明として、先ほど言ったような説明に切りかわってしまったのですか。

◎会長【村尾公一君】 それは議会との関係ですか。

◎第9番【鈴木勇次君】 議会ではないです。まちづくりに関する重要な問題なのですよ。

◎会長【村尾公一君】 ある意味、市がおっしゃっているのは、先ほど宮瀬委員に対してお答えしていますね。鈴木委員がおっしゃっているのは、我々、市議会に出席しているわけではありませんけれども。

◎第9番【鈴木勇次君】 だからここで答えていただければ。

◎会長【村尾公一君】 過去の市議会答弁と今の食い違いがあるということが質問の趣旨ですか。

◎第9番【鈴木勇次君】 まちづくりにとって、どういうものがそこにできるかというのは、八王子にとって重要な問題なのです。今度、用途地域が変更されるわけですから、それにかかわる問題として、市はどのような影響がもたらされるという見解を持っているのかということで、なぜそういうふうになってきたのかということをお聞きをしているわけです。

◎会長【村尾公一君】 太田基盤整備推進課長。

◎基盤整備推進課長【太田國芳君】 今の見解の問題なのですが、1点誤解があるといけないのでお話をさせていただきますと、中心市街地等活性化検討委員会の中で、この中央自動車道八王子インターチェンジ周辺地区の活性化に向けた方向性の中では、広域的なアクセスのよさを、大規模な未利用地がある利点を活かすことにより、市全体の活性化に寄与し、また、周辺市街地等の活性化を補完する広域を対象とする拠点としていきたいという考えを述べております。この考え方は、常に一貫して市は持ち続けております。先ほども述べましたように、この地元に関しましては、生活利便機能については、非常に大きな期待を寄せているという事実もございます。我々としては、この両方を成立させるために、いかに方法論を募ってこれから進めていくか、それをずっと考え協議を行っております。

現在、近隣地域におきましては、ららぽーとがことしの秋には立川に出店し、昨年末には、日野にも出店し、社会情勢が非常に流動的に動いていると。そういう中で、八王子市についても、ここの大きな目的は集積、交流人口をいかにふやしていくか、それによって相乗効果を中心市街地にも寄与していきたいという考えのもとでやっておりますので、我々の考え方にはぶれは1つもないと理解をしております。

◎第9番【鈴木勇次君】 次の問題に進みたいと思います。ここの土地購入に絡んでの疑問が市民の中ではずっとあるわけです。まちづくり合同会社が競落をして落札をしたわけでありませけれども、その中で、大変な土地差益が出ているのではないかという問題があります。東京都が競売した土地の面積は11万9,625平米でございます。最低売却価格は25億7,000万円と公表されて競売手続に入ったわけでありませけれども、まちづくり合同会社と株式会社エイト、これは八王子の会社でありまして、今、八王子市の公園の指定管理者等を受けている会社であります。合同会社の代表である細井さんは市長の後援会の役員も務めたということも伺っておりますけれども、株式会社エイトについても、市長の責任の自民党の第26支部に毎年会社として寄附金を上げ、会長としては。

◎会長【村尾公一君】 鈴木委員、私の感覚では、都市計画審議会、市長から諮問されている内容と、それから、プロジェクトなり、市が予算の使い方なり何なり、どうしていくかという議論とをまぜているように思うのですね。皆さん、市民の委員もいらっしゃいますし、専門の学識経験者の委員もいますし、都市計画的観点から、市長からこの適否を我々は諮問を受けて

いると認識しています。プロジェクトとして、市の資質や、かかわり方が不信感があるとか、そういうお話は、ぜひ議会なり、議会の常任委員会で正すべきお話ではないかと私は思うのですが。

◎第9番【鈴木勇次君】 まちづくり合同会社が落札をして、市の土地活用方針が本当に実行できるのかどうかということが問われている問題なのですね。用途地域変更して、市の土地活用方針というものが従前に出されて、そういうものが本当に実行できる担保があって東京都も競落をしたという経過がございます。売買契約書にもそういうふうに出されているのです。それが本当に実行できるものだったのかどうか、そのことが問われているのです、市民的に。そのことについて、これからお尋ねをしたいと思っていますのです。

◎会長【村尾公一君】 ある意味、実現できるかどうかについては、今、諮問されているのは土地利用のお話で、その土地利用を使って、どういうふうにプロジェクトが実現できるかというのは、都市計画の内容ではないのですね。プロジェクト型都市計画みたいな形で、完全にできなければ都市計画は変更しませんということではなくて、さっきの方針みたいなものもありますし、今回の土地利用の転換についても、我々委員は、そのプロジェクトの内容の実現性について諮問を受けているわけではなくて、我々が通したから、例えば、イオンとか、いろいろ出ていますけれども、その事業者が確実に実現できるということにお墨付きをつける、そういう審議会ではないわけです。そこで、追及されることについては、疑問に思うことを質問することについては、私はどんな場でやるべきかということを行っているのであって、都市計画審議会の中でそれを議論して、みんなが聞いていて、それを認めたから、プロジェクトとしても万全なのだとすることを我々が責任をもって認めるということではないと思うのです。そのプロジェクトの部分と都市計画の部分はきちっと分けていただきたいなど。

◎第9番【鈴木勇次君】 先ほども言いましたまちづくり合同会社がこの計画のキーポイントを示して、八王子市の土地活用方針が本当に実現できるのかどうか、そういう連絡をこの間、とり合ってきた経過がございます。土地活用方針の中で先ほども説明がありましたけれども、この地域をどういう用途地域にするのかということが基本的に定められる方向なわけです。したがって、そのキーポイントを示している、このまちづくり合同会社、本当に中心市街地の活性化に寄与できるような形での土地活用をしていくにふさわしい会社であるのかどうかということがですね、今、問われているのです。

◎会長【村尾公一君】 私が先ほど来お話ししているのは、単に私の個人的な意見で言っているのではなくて、審議会運営基準では、発言は全て簡明を旨とし、議題外にわたり、またはその範囲を超えてはならないと定められております。私の判断が、これは都計審の中で議論すべき内容ではないのではないかとお話ししているわけです。

◎第9番【鈴木勇次君】 もう一度、会長に対してご発言をお願いしたいと思うのですけれども、私、今、述べました、この用途地域の変更が諮問案として出されています。用途地域の変

更の基礎となるものは、八王子市の土地活用方針なのです。その土地活用方針を本当に実行できるかどうかというのは、東京都においても大変な関心事でありました。したがって、競売をするときに、それぞれの入札参加者については、八王子市の土地活用方針について理解をしてくださいと、八王子市との間でそれを実行する方向を確認してくださいねということが出されています。そういう旨に基づいて、入札参加者は八王子市と連絡をとり、確認書も東京都に出して競売に参加をして競落をしているのです。したがって、競落をした会社が本当にその土地活用方針に基づく方向でこの土地を活用できる会社であるのか、そういう資格を持ったところであったのかどうかということが問われる問題なのです。したがって、私は、今、市との間で質疑をしたい、そういうことで発言をしているわけですがけれども、それについて会長は、諮問事項とは関係ないのだ、発言はやめなさいということで、私の発言を認めてくださらない意向のようでありますけれども、会長としてそういうことでいいのかどうか、会長としての見解をいただきたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 都市計画審議会は、都市計画の内容について、市長から諮問を受けております。その手前に土地活用の方針があるとすれば、それは市の理事者と、それから、議会と、両輪で議論をしていただきたい。それがきちっと整理をされたものについて、我々は、都市計画の案としてふさわしいかどうかを諮問していきたいと考えております。したがって、鈴木委員の思いも、私、わからないわけではございませんが、その議論については、しっかりと市議会ないしは市議会の常任委員会で質疑応答すべきだと私は考えております。

◎第9番【鈴木勇次君】 きょう、ここで、恐らく、この用途地域の変更についての市計審の決定が出てしまうのだらうと思うのですよ。ここをおいてしか、こういう問題について議論する場はないのですね。私はその権限で審議会の委員として選任をされております。そういう権利、権限に基づいて、今、私は質疑をしているわけですがけれども、それを会長は必要ない問題だと、八王子市の土地活用方針が実行できるかどうかは別の問題だという見解で私の発言を認めないということであるならば、私は会長の職務はきちとなされていないというふうに、残念ながら言わざるを得ません。再度、そういう点で会長の見解を求めます。

◎会長【村尾公一君】 私自身は、八王子の土地活用方針について、きちっと議論をされた上で我々に市長は諮問をしていると考えております。その前提条件が満たされていないということであれば、我々に市長が諮問をすること自体おかしいということを経理委員はおっしゃっているのではないかと私は考えますが、市長が諮問をしている、それまでの手続なり、それから、言ってみれば段階を踏んだという中では、市と市議会の中で整理をされた上で、我々に対して諮問をしてきているのではないのでしょうか。

副市長、どうぞ。

◎会長【村尾公一君】 村松副市長

◎副市長【村松満君】 話に割って入って恐縮でございます。今、理事者の話が出ましたので。

なぜこの案件を都市計画審議会に諮問したかというところまで話が遡ったわけでありませけれども、これは今まで議論がされておりますように、かなり以前から、東京都の用地を売却するに当たって、市としての土地活用方針をしっかりと定め、それをしっかりと定めるに当たっては、中心市街地等活性化検討委員会というところで、これは市民、学識経験者も含めて議論をさせていただいてまいりました。そこで市としての方針を定め、東京都にそれを提出をし、東京都は、その八王子市の方針をのんでくれました。したがって、その方針を全て実現をする、当然、市としてはそういう方向で方針を出したわけでありませけれども、その方針に沿った形で最終的に売却を受けた事業者が土地活用を行っていく。この確認があればこそ、東京都も販売をし、結果的にイオンという形になったわけでありませ。

しかし、遡ること平成15年に定めた都市計画マスタープランというのがございませけれども、これにつきましては、インター北の、この当該地でありませけれども、これは商業地として、しっかりと市としてもつくり上げていこう、拠点としてつくり上げていこう、これは平成15年のマスタープランの中にも既に掲載をされているものでありませ。その前提となりましたのは、現在も北西部地域、例えば、石川ですとか、加住の地域については、交通不便地域とともに買い物不便地域ということで、極めて地域の皆様方の要望の強いショッピングセンター、そういったものを都市計画の中で位置づけていく必要があるのではないかとということで、マスタープランの中にも入り、そして何年もたつて、現在、改定作業を進めているマスタープランについても、そのことは踏襲をされて、これについては、何回も、議会でも、あるいは常任委員会でも、さまざまな機会で、市民の皆様方を含めて議論をさせていただいてまいりました。その結果、市として、都市計画マスタープラン、あるいは商工の関係についても、さまざまな考慮をした結果、こういう土地利用が望ましいということで、今回、都市計画として決定させていただく、こういうことで、八王子が今後ますます発展をしていく、とにかく衰退の一途をたどるといふ印象のある八王子を、少しでも活性化を持たせていく必要がある。雇用効果、税収効果、さまざまなものを考慮し、今回、都市計画の案を提出をさせていただいたということでございませ。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご質問。鈴木委員。

◎第9番【鈴木勇次君】 私に発言を認めてくださらないということであれば、会長の職務を解いて、きょうの進行について副職務代理者の方にかわっていただきたいということを動議で提案をしたいと思ひませ。

◎会長【村尾公一君】 事務局のほうで説明させませ。どうぞ。

◎都市総務課長【瀬尾和子君】 会議の進行につきましては、都市計画法と都市計画審議会条例、それに基づきませた都市計画審議会運営基準に定められておるところでございませ。審議会の運営基準の中にそのような動議の定めについてはございませ。そのほかにつきましては、基準の定めのない事項については会長が定めることになっておひませ。

◎会長【村尾公一君】 ということで、私が審議を進行してまいります。

ほかにご意見、ご発言ある方、いかがでしょうか。星野委員。

◎第5番【星野直美君】 先ほど宮瀬委員からもありましたように、意見書がいきなり机の上にあって、これをすぐに目を通すのは大変なことだったのですけれども、ぱっと見た感じ、すごく感情的になっているなというのが印象としてあります。最初にある賛成の意見というものが、地域住民としては早期の実現を目指すという、それを書いていて、後ろの反対意見のほうを見ていくと、反対を考慮しないまま都市計画審議会に諮られるという文言もあります。こういったことはなぜ起こるのかということ、先ほど来ずっと言われておりましたとおり、きちんと話し合いがなされていない、その結果だと思っております。

そして、八王子ビジョン2022のプランの中で言われているのが、市民の協働でのまちづくりということを言われておりますけれども、こういう状態が続くと、協働のまちづくりということがなかなかされないのではないかと、そういう気持ちでおりますけれども、こういったコミュニケーションがうまくとれていない、それから、うまく話し合いがなされていないところに、先ほどご答弁もたくさん出ておりましたけれども、今後、中核市にもなるわけで、これからいろいろな申請があった場合に、住民の意見をきちんと聞いて、それを実行していくということがなされないといけないわけですけれども、感情的になっている部分もありますけれども、協働のまちづくりというものを目指す中で、こういった話し合いの機会というものを、もう一度、どんなふうにつくられていくのか、また、これがうまくいくように、どんな考えを持って進めていくのか、その辺のご説明をしていただきたいと思っております。

◎会長【村尾公一君】 青木中心市街地対策課長。

◎中心市街地対策課長【青木和宏君】 今後の話し合いの場につきましては、既にこれまでもさまざまな場で、事業者の方々、商工会議所の方々とも話し合いの場を持ってまいりましたし、何よりも、中心市街地対策に取り組んでおります中心市街地活性化基本計画は、平成21年に設置をいたしました基本計画の策定委員会、これにつきましては、学識経験者や市民代表の方々のほか、商工会議所や大型店など、商業分野の方々にも参加をいただいて、10回にわたり検討いただき、現在の基本計画を策定し、中心市街地対策の基礎となっております。その後もさまざまな場で意見交換もさせていただき、また、地域の個々の商店街の皆様とも地区別勉強会など、具体的な各エリアでの議論も固める中で、中心市街地のまちづくりを議論をしてまいりました。さらに、今後につきましても、今まで語られておりますさまざまな課題を含めて、中心市街地の活性化をさらに進めるために、ぜひ関係機関、関係団体の皆様方と、中心市街地の将来に向けた議論をする場を設置してまいりたい、議論をさせていただきたいと考えております。

◎第5番【星野直美君】 中心市街地の方々だけではなくて、地域住民の方々も早期の実現を図っていききたいと、そういうご意見もある中で、これを両輪で回していかなければいけないと

というのが大きなお仕事になってくるかと思しますので、その辺もきちんと踏まえた上で進めていただきたいと思うのです。

それで、先ほど、都市計画に定める基本方針の中に、職と住が調和した自立性の高い都市の形成を目指すという文言がありました。これはイオンの周りだけではなくて、中心市街地にも言えることだと思うのですけれども、今後、基本方針に定めた、その文章の中で、どういった方針でまちづくりをされていこうとしているのか。例えば、大きな店舗が来れば、先ほど副市長もおっしゃられたように、雇用が生まれるとか、人の流れも出る、そういうことも出てきますし、あと、中心市街地のほうでは、歴史のあるまちもあるわけですから、そういったものをきちっと守っていかなければいけないという中で、これから職と住が調和した自立性の高いまちづくり、どんなふうを目指していくのか、教えていただきたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 太田基盤整備推進課長。

◎基盤整備推進課長【太田國芳君】 今、お話のありましたように、我々としては、さきにも申しましたように、今回、八王子市の活性化、これは唯一命題だと思っております。これに向けて全力を尽くしていくと、そういう中で、今後、いろいろな話し合いの場を設けながら、ご意見を聞いて、確実に広域集客、さらには人が集い、憩えるような場としてのまちをつくり上げていきたいと思っています。

◎第5番【星野直美君】 ぜひ、不信感とか、そういったものを募らせないように、皆さんとの意見交換をきちんとしていきながら、まちづくりを進めていただきたいと思います。

以上です。

◎会長【村尾公一君】 鳴海委員。

◎第15番【鳴海有理君】 私からも、このインター北地区の計画といっても、かなり大規模な商業施設が入りますので、本当に八王子のまちづくり全体にかかわる大変重要な案件だと思っております。

何点か、細かいことも含めまして確認をさせていただきたいと思うのですが、1つは交通量のことに关してです。環境影響評価書にもありましたが、現時点での周辺の交通量の調査と、また、将来の交通量予測もされております。全体で8地点での調査をされているのですけれども、それを見ていると、ほとんどの地域で1日1万台以上の増加が見込まれるという状況になっています。もちろん渋滞の懸念もあるのですが、この周辺の交通量が1万台ふえて、では、駅前はどうなるのかというところが気になります。3,500台の駐車場も設置されるということで、先ほどの答弁では、八王子駅、中心市街地のほうでは、鉄道周りをするところとして、利用が違ふという話でしたけれども、交通量予測、八王子駅前とか、もう少し広域に予測をしていくべきではないかと思うのです。また、八王子の地下駐車場も、今、利用も少なくなっていて、赤字の経営が大変だという状況で、駐車場利用がどうなるのかというところが気になります。その辺での対策とか、予測調査というのはされないのでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 太田基盤整備推進課長。

◎基盤整備推進課長【太田國芳君】 環境影響評価の中では、現在、交通量においては、休日において日1万8,000台、平日において日1万5,000台という数字で交通量の見込みを行っております。それに対しまして、先ほど私のほうで申しましたように、交通協議を行っているという状況でございます。さらには、警視庁の指導に基づいて、半径10キロメートル圏内の7つのエリアに分けた、それぞれのエリアからの路線を使った来店の世帯数を含めた交通量についても算出を行っております。それに基づく交通対策といたしまして、増加する交通量に対しての対策を警察と協議を行っているという状況でございます。

◎第15番【鳴海有理君】 特に中心市街地、駅前の方での対策等はどうなっているのか。逆に駅前からインター北のほうに流れてしまって、交通量や歩行量が減るのではないかということが懸念されるわけですが、どのように予測されていますでしょうか。

◎基盤整備推進課長【太田國芳君】 駅前につきましては、やっております。しかし、駅前からの流入に関する交通量の算出については行っております。

◎第15番【鳴海有理君】 それはどういう変化を予測されているのか。また、駅前地下駐車場の利用の予測とか、対策というのは何かされていますでしょうか。

◎基盤整備推進課長【太田國芳君】 地下駐の対策ということの中では、そこまでの検討は現時点ではまだしてございません。今後は、先ほど申しましたように、自主的な交通対策、そういう中で、またいろいろな案が出てくるかと考えております。

◎第15番【鳴海有理君】 恐らくイオンのほうでは無料の駐車場になると思うのですが、ともないますと、駅前まで来て車を置く人も減るかもしれないですし、鉄道といっても、ここまでバスがつながる、無料バスも運行される可能性もありますので、そうした場合、鉄道を利用される顧客と交通軸を利用される、それは先ほどの委員からも話がありましたけれども、分けられる話ではないと思うのですね。そういった点で、駅前の交通量予測、歩行量予測をきちっとやってほしいということを要望いたします。

それから、確認なのですが、今回の地域で3つに拠点、機能が分かれていますね。複合拠点施設ゾーンというのはイオンモールのことだと思います。業務施設ということで、産業拠点と位置づけられているのですが、ここにはどういった施設をつくれるのか、どういう利用を目指しているのか、もう少し具体的に教えてください。

◎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】 今、お話のありました、こちらのほうにつきましては、諮問第14号資料1ページ、先ほど部長から説明がありましたが、研究・業務施設地区ということで、土地利用の方針に書かれてありまして、読みますと、「広域交通の要衝という立地を活かし、試作型の研究所や先端技術産業、高度なものづくり作業などの研究開発・業務系施設等の立地、誘導を図る。」としております。

また、もう一つの業務施設地区については、「広域幹線道路に近接する交通利便性を活かし、周辺の業務施設や流通・研究業務施設と連携し、産業機能の強化に資する産業・業務施設、サービス施設等の立地、誘導を図る。」としておりまして、こちらは先ほどお話ししています都市計画マスタープランで産業の拠点という位置づけがございますので、そういったものを誘導するようなエリアと位置づけております。

◎第15番【鳴海有理君】 エリアの位置づけはわかるのですが、この計画として、誰がどこまで、どういう施設を持つてくるのかという状況、もう少し具体的に話は進んでいるのでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 大西企業支援課長。

◎企業支援課長【大西健二君】 この研究・業務施設地区についてでございますけれども、こちらの土地は三井住友信託銀行株式会社の換地になっております。この信託を行っているところは、信託受益者がイオンモール株式会社でありますので、イオンモールと調整を行っているところですが、現在、いろいろ検討している中で、基本的な考え方としては、周辺の住宅や商業施設等と調和するような先端技術や、あるいは都市市場対応型産業を中心に、ビジネスの成長、拡大を目指す企業向けの施設の導入を考えているということでございます。

◎第15番【鳴海有理君】 複合拠点施設にイオンモールができると具体的に出てきていますけれども、そこまで具体的に決まっているわけではないという感じなのですかね。

それから、もう一点、この計画地の中に生産緑地がもともとあったかと思うのですが、その生産緑地、どれぐらいあって、どのように保全されているのか。移転して、また緑地として保全されているのかと思うのですが、どれぐらいあって、何パーセントぐらい保全されているのか、お聞かせください。

◎会長【村尾公一君】 小岩井区画整理課長。

◎区画整理課長【小岩井幸雄君】 ただいまの質問でございますけれども、生産緑地は従前地で約1万1,700平米ほどございます。それを通常の減歩と同じ考え方をもちまして減歩をさせていただいて、そして生産緑地は残すということになります。区画整理後の面積でございますけれども、確定測量等しませんとはっきりした数字はございませんけれども、極端に減るというものではございません。

以上です。

◎第15番【鳴海有理君】 では、生産者との調整も済んでいるのでしょうか。場所が変わるとなると、土地、土が変わるということで、生産に影響などはないのか、大丈夫なのでしょうか。

◎区画整理課長【小岩井幸雄君】 これは仮換地の指定をさせていただいておりますので、そのときに経営者の方にはお話ししております。また、経営者の方も、新しく換地されることは承知していただいております。

以上です。

◎第15番【鳴海有理君】　あと、やはり一番懸念されるのは、中心市街地への影響、先ほど他の委員からもいろいろ質問もありましたので、同じようなことにもなるのですけれども、イオンモールの商圏は8キロメートルから10キロメートルとも言われておりまして、中心市街地が本当にすっぽり入る、影響がないわけがないものだと思うのです。補完する機能、分担する拠点として、中心市街地の機能を分担するという意味が、先ほどの交通軸と鉄道軸を利用するということだけでは、はっきり言って納得がいかないというか、わからないのですね。これまでのイオンの誘致されてきた都市の事例を見ても、例えば、一番近隣の日の出のイオンだとしても、五日市商店街の売上がぐんと落ちているという状況があります。それでうまくいった例があるのか。これまで、イオンができて、商店街と共栄共存していけるというよりも、本当に駅前が衰退してしまう、さびれてしまったという例のほうが多いように思うのですが、共栄共存していける事例というのはあるのでしょうか。

◎会長【村尾公一君】　太田基盤整備推進課長。

◎基盤整備推進課長【太田國芳君】　全国さまざまな事例があり調べてございます。しかしながら、私どもはことしの4月には中核市になります。市も多摩のリーディングシティを目指していくという気構えのもとに、今、事業を進めております。そういう中では、我々が今回、成功事例としてできるように、そういう思いでこの事業を進め、整備をかけて、いろいろな施策を練った中で、これからいろいろな方との調整を図りながら事業を進めていきたいと、考えております。

◎第15番【鳴海有理君】　成功事例にしていきたいということですが、成功事例はないのだと思うのですね。今後、少子高齢化で人口減少問題も言われているときに、高齢者の方が多くなってくると、年を重ねるごとにどんどん生活圏域も小さくなっていきますね。こういう大きな施設というのは車がないといけないような場所です。そうすると、中心市街地だけではなく、その周辺、まち全体の小さなスーパーですとか、商店に、歩いていける小さな生活圏域の中の商店に大きな影響があるのではないかと思うのです。そういった場合に、八王子の市民にとって、生活の利便性というのほうんと下がっていくと思うのですね。車がないと生活できない、そういった集約をしてしまうことで、外から一時期はたくさんの方が来るかもしれないけれども、将来的に八王子の市民にとって生活が便利になるかどうかということが非常に疑問なのですけれども、中心市街地だけではなく、各地域の個人商店や小さなスーパーとの共存共栄というのは図られると思っているのでしょうか。

◎会長【村尾公一君】　先ほど来、中心市街地の課題とか、既存商店街をどう守るかというご発言が重ねてあると私は認識してしまっていて、ほかの委員の方々にも、中心市街地の活性化だとか、既存の商店について、十二分に配慮しながら、市は実施の中で施策を展開したいと答えておりますので、重複する内容でございましたら、少し視点を変えて、こういうふうなことです

ということであれば、恐らく市側も同様の答えしかしないのではないかと思います。したがって、鳴海委員から、別部門のことで、この都市計画について、こういう懸念があるということであれば、ぜひご発言いただきたいのですが。

◎第15番【鳴海有理君】 今までの議論と似ているというか、なかなか納得いく答えがもらえないので、再度質問をさせていただいているとか、質問の仕方を変えようと思っているのですけれども、中心市街地の話だけではなくて、各地域の団地の中の商店街であったりとかいうところとの共存ということで、今までにそれは出ていなかったと思うのですけれども、いいですかね。

◎会長【村尾公一君】 中心市街地以外の商店街の活性化について。原田産業政策課長。

◎産業政策課長【原田親一君】 市では、全市域における商店街について、単に物を売る場だけではなくて、地域づくりの大事な担い手であるという評価をしております。そういう面では、これまでもさまざまな東京都の補助を活用したソフト的な事業であるとか、または次世代を担う後継者の育成であるとか、その辺を、地味ではございますが、今、取り組んでおります。あわせて、これまで以上に商業者と意見交換を重ねながら、各商店街の、その地域に合った魅力づくり、この辺をしっかり築いて、大型店が来ても、地元の商業者が限りなく影響がないように、その辺をいっしょに全面的に支援をしていきたいと思っております。

◎第15番【鳴海有理君】 ぜひお願いしたいと思っております。中心市街地だけではなく、歩いていける範囲の小さなスーパーが撤退しているという状況がありますので、そういった中で、普段の生活圏に支障が出てきている、既にそういう状況がありますので、ぜひそちらでの施策を強化していただきたいということを要望いたします。

また、イオンといいましても、食品や衣類とかだけではなくて、最近では保育施設があったりですとか、葬儀サービスがあったりですとか、結婚相談所があったりですとか、あと、また映画館もありますね。日の出のほうでは、成人式をイオンでやっているとも聞いております。こうやって全ての機能がそこに集約してしまったら、本当に全てをそこで完結してしまう。集約し過ぎて、一歩もその周辺に行かなくても、全てを完結してしまうという施設になる可能性もあるようなものなのですが、そういった点で、イオンに持たせる機能というか、どういうふうに中心市街地とのすみ分けとか、補完していく、機能分担していくと言っているのですから、その中身についても、規制というか、調整を図っていくということはされるのでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 太田基盤整備推進課長。

◎基盤整備推進課長【太田國芳君】 事業者から、今、さまざまな検討を行っているということは聞いております。私どもといたしましては、当然のことながら方針の考えを尊重していただけるように、今後も指導を行ってまいりたいと思っております。

◎第15番【鳴海有理君】 最後にもう一点ですが、福島県で商業まちづくり条例がつくられてまして、こうした郊外での大規模店舗の出店の規制をかける、そういった条例で、大規模店舗

の面積の上限を決めたりですとか、規制をかけていく条例がつけられていると聞いております。これができた理由というのは、そうした大規模店舗の出店によって中心市街地が衰退していくという現状があって、こういった条例ができていますのですけれども、八王子市としても、今後、中心市街地を守っていく、個人商店を守っていくという意味合いで、大規模店舗の上限を決める措置というような条例設定なども必要かと思うのですが、その点、どのようにお考えでしょうか。

◎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】 今のところ、八王子市のほうで商業床を縛るといような条例を考えてはおりません。ただ、今、土地利用の中で、大規模に土地が移動して、空き地、跡地等が発生する場合がございますので、そういった場合には、ある一定、市のほうで協議ができるような考え方ができればという考え方はございます。ただ、商業床を縛るとか、そういったような条例を今、検討していることはございません。

以上です。

◎会長【村尾公一君】 ほかにいかがでしょうか。浜中委員。

◎第7番【浜中賢司君】 人口問題とか、さまざまある中で、今、世の中でも、非常に地方が厳しいということがありますが、八王子は幸い首都圏にございまして、ある意味、まちとしては恵まれているのだという感覚があると思います。地方から見れば、八王子は本当に恵まれているほうなのだと思いますが、しかし、油断をすれば、少子高齢化は必ずあるわけですから、非常に厳しい状態になるという中で、この都市計画の北地区の整備に関しては、6つの拠点をしっかり整備していただくことは、私どもはある意味、進めていただきたいなという思いでございます。

それを前提に2つ3つ質問させていただきますけれども、まず、先ほども説明ありましたので、かぶる質問は省きますが、3つの地域に分けているわけですね。全体16.6ヘクタールを3つの地域に分けた理由があればお聞かせ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】 まずは、都市計画マスタープランの上位計画の中で、産業拠点、地域振興拠点という2つの拠点を持ち合わせているのがインター北でございます。そのインター北のまちづくりを具体的にあらわしたのが、まちづくり方針でございます。そのまちづくり方針の中で、ある一定、商業エリアと工業エリアというような色分けをさせていただきました。

その中で、まず1つ、特筆すべき事項が、産業拠点の中で、実は16号の対岸には宇津木土地区画整理事業というのがございまして、産業の拠点の面積としては、ある一定の面積は確保できている状況でございます。商業エリアというところで、ある一定の面積をインター北地区に確保しなければいけないというところで、現在のような配置と色分けになりました。それを

具体的にしたものが土地区画整理事業の市街化予想図という土地利用計画図というものがござい
ますので、それに基づいて最終的に私どもで用途地域を決めていくような流れになっておりま
す。

以上です。

◎第7番【浜中賢司君】 わかりました。周囲との連携があるのだということだと思いますが、
その中で、業務施設地区というのは隣接しているからよくわかるのですが、研究・業務施設地
区というのが0.7ヘクタールでございますね。これは先ほども質問の中でお答えしたように、
事業予定者が一部、ある意味、権利といいますか、持っているというお話で、その意向もあ
るということで、研究・業務施設の0.7ヘクタールについて、これが狭いのか、大きいのか、
私どもわかりませんが、これを今の計画の中で、先端産業みたいなものを、あるいは商
業施設の中の地域貢献みたいなことにどうつなげていくかということに、私はできるのではな
いかと思っておりますが、0.7ヘクタールの、小粒ながらもということがあると思っておりますが、
これをもう一度、どんなふうに、今の時点でお考えか、お願いします。

◎都市計画課長【守屋清志君】 こちらにつきましては、先ほど都市計画マスタープランのお
話をさせていただいて、産業拠点という位置づけをさせていただいておりますというお話をし
ました。その中で、この0.7ヘクタールについては、産業拠点の顔となるような位置づけを、
私ども都市計画としては考えております。その後背地には業務系施設がございまして、そち
らと合わせて一体的に産業拠点を築き上げていくと。面積を調べてありまして、宇津木の土
地区画整理事業とインター北の産業拠点を合わせますと、全部で約24.9ヘクタールの大規模
になりますので、そういったものの一番先端、顔になるものがそこに立地していただけるよう
な都市計画的な要素をこちらのほうに盛り込んでいると考えております。

◎第7番【浜中賢司君】 まさにそのとおりで、小さいところではありますが、商業施設
がメインで来る予定があるわけですから、それにうまく合致して、地域の人たちも含めて、な
るほど、八王子でこういう施設をつくって、新しいコンセプトで考えているのだなというもの
をつくってもらいたいなという思いでございます。

あと2つ3つ、公園と、緑地2号というのが7ページにはあるわけですが、これは一
部は複合拠点地区のほうに入っているわけですが、公園、緑の関連をちょっと質問させ
ていただきますけれども、もともと10年前の最初の都市計画で北部地区に、当然、住区基幹
公園というものを整備するのだということで、公園1号というのがそれに当たるのでしょ
うけれども、住区の基幹公園として、その機能を地域にもある程度開かれた形を、地域の要望もあ
るように聞いていますので、この公園の位置づけはどんな公園を計画というか、お考えなのか、
ちょっとお聞かせいただきたいと思っております。

◎会長【村尾公一君】 小岩井区画整理課長。

◎区画整理課長【小岩井幸雄君】 土地区画整理事業の中で、まちづくり方針に基づきまして、

緑の保全と再生を考慮し、地区南側の既存樹林地を活用して園路等整備することになってございます。公園につきましては、特に遊具等を設置するというのではなくて、今の自然を生かした形にしたいと考えてございます。

◎第7番【浜中賢司君】 近隣の人も当然使えるように、今、地域の要望といいますか、話を聞いているのは、盆踊りや何かもできるような場所にしてほしいということも言われていますから、その地区の計画がありますから、いろいろ条件もあるでしょうけれども、ぜひその辺は、公園というものをこの地区にしっかりと根づかせていただきたいと思えます。

次は、先ほども生産緑地の話は質問がありましたから、その中のちょっと漏れていた質問ですけれども、多分、減歩をされますと、ある一定量のところに、業務・施設地区に都市農業の緑地ということで、景観とか、あるいは環境面で、生産緑地の場合、1万平米以上あるのですけれども、減歩されますともう少し減るのかなということがあると思えますが、そんな位置づけで生産緑地を解除して、次にそれをどう利用するかということは、多分、条件がありますから、なかなか解除にはならないわけで、現状では緑地のほうは農業をしっかりつなぐということだと思いますが、これも、ある意味、商業施設が来るところには食料品もありますから、そういうところとの連携みたいなものを、この中にある生産緑地ですから、うまく連携ができるのなら、ここに生産緑地持ってよかったなという思いになると思えますが、そんなお考えはいかがでしょう。

◎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】 委員ご提案のとおり、確かに近くに道の駅とかもございませうけれども、新たにそういう商業施設が来るといって、地産のものがどういう活用をされていくのかは今後の検討になろうかと思えます。この地域に緑という位置づけの中で生産緑地が残ることは、都市環境から見ても好ましいことだと、都市計画上は考えております。

以上です。

◎第7番【浜中賢司君】 ありがとうございます。

次は交通の関係ですけれども、これも質問出ていますから、出ていなかった話をさせていただきますが、7ページの地図で八3・3・74号線というのがあるわけですが、これは通称北西部幹線だと思うのですが、この道路は今もちろん計画はされていませんが、今までの議論の中で、交通渋滞や、さまざまな対策をしなければなりません、これを16号にしっかり抜くということは結構重要な観点かなと思うのです。北西部幹線の重要性は、ほかのまちづくりにも関連しますので、ここに書いてあるように、八3・3・74号線を、今の時点では多分、お答えは難しいのしょうけれども、この道路の重要性みたいなものはどんなふうにお考えでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 太田基盤整備推進課長。

◎基盤整備推進課長【太田國芳君】 確かに、今、委員おっしゃるように、北西部幹線は非常

に重要な幹線でございます。現状でございますが、こちらは工区名でいきますと9工区と申します。北西部幹線9工区の事業化につきましては、調査に今、着手をしております。現在、第3次の事業化計画に入っておりますので、その際、平成27年度までには事業化に向けるという形にもなっておりますので、少なくとも今後も必要な作業を早急に進めていくという状況でございます。

◎第7番【浜中賢司君】 今回の諮問には直接は関係ないのかもしれませんが、この計画自身のさまざまご心配があるわけですよ、交通渋滞やその他。それでいきますと、大きいプロジェクトがあるときには、周辺の整備についても、そのときにある程度思い切ってやるというのは大事なことです。そうすれば今度の事業が活きるわけで、中途半端にやりますと、必ず挫折といいますか、うまくいかないことが多いですから、ここはどう見ても16号につながる一番効果があるのかなと思いますので、ぜひお願いしたいと思います。

それから、2つ、もちろん、それと関連して、16号の拡幅というのもあると思うんですね。これが1つ。

それから、もう一つ、新滝山街道の現状を見ますと、大型車両が駐停車をしているんですね。今は比較的車は少ないわけですが、将来、こういう計画ができて、商業施設が当然来るようなことになれば、規模からすれば、あそこの駐停車というのを、警察やその他とどんな協議を、今、直接、具体的な協議とは違うと思いますが、この計画に関して、交通対策の中で1つ、それだけお聞きしておきたい。16号の拡幅と、今の駐停車みたいなことを警察とやっているかどうか。

◎会長【村尾公一君】 坂倉交通企画課長。

◎交通企画課長【坂倉進君】 国道16号につきましては、今、計画どおりに整備が終わっております。そういった中で、先ほど太田課長からもご説明申し上げましたとおり、現道の中で、いかに交通渋滞について対策を図っていくかということをやっているところでございます。

以上です。

◎第7番【浜中賢司君】 ぜひ油断しないでね。16号も遠いようではございますけれども、あそこの渋滞、一部、今はつながっていないところがネックになる可能性もありますから、この事業をうまく成功させるには、そうした周辺のことでも油断なく、いろいろなところに気配りをお願いしたいと思います。

最後に、拠点施設地区ということで、予定事業者、イオンが予定されているわけですが、この施設ができた後の、ある意味、地域貢献みたいなのを今の企業は、ただ自分たちがもうければいいということだけでは、多分、自分の首を絞めることになるのはご承知でしょうから、必ず地域貢献をして、地域と一緒に連動する。先ほど来お話がある地元の商店会も含めて、一緒にならなければ自分の首が絞まるということはよく知っているわけで、その中で地域貢献ということが企業の当然の課題でありますし、やらなければならないこと、1つは雇用でありま

すとか、あるいは地元とのつながりや、あるいはコミュニティーをどうするのかということ、今回、この諮問が仮に通りますと、次に第2ラウンドに入れば、先ほど言われている、実際のお話になって、先ほどの商工会議所も含めて、それから、商店会の方も含めて、実際の話になると思いますので、そのときのキーポイントは、やはり地域貢献だと思うのですね。企業も当然そういうことはお考えになっていると思いますが、今の時点で、前の、折衝はないのでしようけれども、お話し合いをしている中で、そんなようなニュアンスは感じられるのかどうかを、ちょっと難しい質問で恐縮ですけれども、お願いしたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 太田基盤整備推進課長。

◎基盤整備推進課長【太田國芳君】 今のお話でございますが、当然、イオンに関しましては、地域貢献は必要最低条件だと捉えております。その中で、これはあくまでも協議です。いろいろなお話をしている中では、そういう機能もしっかり入れていくという話は入れていただいております。例えば、幾つかの例を挙げさせていただきますと、先ほどちょっと私のほうでお話をさせていただいた警察官の立ち寄り所であるとか、あとは託児所みたいなものも入れていきたいと。それから、これから高齢化が進むので、暮らしのマネープラザであるとか、そういうところにも寄与していきたいと。さらに、いろいろな方が使っていただけるようなホール等についても少し検討していきたいというお話は今、いただいているところです。ただ、決定ではございません。

そのほかにも、私ども、近隣市とも、イオンを誘致したようなところとも、行政間の連携をとっております。そういう中では、やはり今、お話がありましたように、地域連携の中ではさまざまな施策ないし対応を事業者と協議をし、協定という形の中で結んでおるようです。当然のことながら、私ども八王子市におきましても、今後、地域との連携を深めていく中では、そういうさまざまな協定を結んで、しっかりとした連携をつくりながら地域に貢献をしていただくというふうに進めていきたいと考えております。

◎第7番【浜中賢司君】 ありがとうございます。

質問はこれで終わりですけれども、確かに地域貢献をして、成功させるため、そして八王子市が商店会や、いろいろな方の思いももちろんあるわけですけれども、今回、これで仮に第2ラウンドに行った状態では、ぜひ市民の意見を聞いて、イオンと共存共栄ですよ。我々だけの要望を出しても、これは難しいし、仮にイオンだけがいろいろな要望を出して、これじゃやらないよというくらいときには、職員の皆さんには恐縮ですけれども、その力が試されると思うのですね。ですから、市民の皆さんの意見も十分聞いて、第2ラウンドに行ったら、それこそ、やってよかったなど、どなたも思っただけのような地区計画にしてもらえればと思いますので、よろしく申し上げます。

以上です。

◎会長【村尾公一君】 ほかに。宮瀬委員。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 それぞれの委員の方の意見、それから、その回答、あるいは質問に答えた形での行政の話を聞いていますと、先ほど来、黙って聞いていましたら、手続上、逆転してしまっただけではないかという危惧があります。きょうのような話を第1回目やって、次に用途変更と持ってきていただければスムーズにいったのかなと。初めにボタンのかけ違いという話をしましたけれども、先ほど他の委員から、土地の買収についてのいきさつ等々話しましたけれども、それを話すとおかしな方向へ行くので、ボタンのかけ違いという言葉だけでとめたのですけれども、その後、話を聞いてみますと、1つには、これだけの意見書が出ているにもかかわらず、突然の机上配付で、委員の皆さんも余り理解ができていないところが多々あるのだろうというところが1点。

それから、中心市街地と当該地域の問題についても、補完、あるいは分担をする、その回答が行政のほうとしてはまだまだ不十分ということを考えますと、手続上、逆転をしていただきたかったなという、つまり、あの場所についての意見をまず別の審議会でもらって、そのときにこういう意見書等々については十二分な審議をされて、その部分でして、その後でということになったら、用途変更どうでしょうということの手続であると、スムーズにいったのかなと。

といいますのは、話を聞いていますと、イオンがなかなかそういう話し合いに乗ってこない。用途が認められると、はっきり言えば、何も相談しなくても、もう建物は建つことができる。つまり、イオンに、おまえら、だめだよと反対をしても、都市計画の用途上は何ら支障なく建つことができるわけですね。ですから、私はかねがね言っていたのは、用途変更が最後のとりでだねという話をしたことがあります。これを決めてしまうと、そのまま、悪くは解釈しなくありませんけれども、地元の意見も聞かず、自分たちの勝手なことでこのイオンの物件が進んでしまうという可能性があることをここで申し上げておきたいと思います。ですから、先ほど来申し上げましたように、地元の意見をもっともっと十二分に吸収をして、この意見書にいろいろな意見があるわけですから、それをもっと市民のほうにフィードバックをして、また意見をもらうような形の繰り返しを続けないと、幾ら施設ができたとしても、うまくいかないのではないかと私は思っておりますので、これは最後の意見として申し上げたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますでしょうか。

◎第8番【伊藤祥広君】 委員長、まだ質問してよろしいでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 結構です。

◎第8番【伊藤祥広君】 それぞれご質問ありましたが、何点かだけ確認をさせてください。きょう机上配付された意見書、意見に対する市の回答といたらないのですかね、それぞれご意見あって、市側からもわかるような形で明らかにすることだったのですが、確認なのですが、パブコメとかは、意見が出ると、市の回答をホームページとかで載せると思うのですが、こういうたぐいのはそういったことをしないのか、あるいは全員の方に個別丁寧に説明するというのはなかなか難しいのかもしれないのですけれども、少なくともどういうところでき

ちっと回答ないし市の見解が見られるのかぐらひは伝えるものなのか、その点を確認させていただきます。

◎会長【村尾公一君】 かなり長時間になりましたので、トイレ休憩をしたらいかがかと思うのですが、そうですね、10分程度。その他、またご発言ありそうな方、いらっしゃいますか。では、トイレ休憩10分程度、1時40分から再開したいと思います。よろしくお願いします。

〔午後1時32分休憩〕

〔午後1時40分再開〕

◎会長【村尾公一君】 それでは、休憩前に引き続き会議を開きます。

なお、議席番号第1番、浅川委員、第3番、角田委員、第12番、加藤委員及び第18番、真野委員は所用により退席いたしました。

それでは、質疑を続行いたします。答弁のほうから。守屋都市計画課長。

◎都市計画課長【守屋清志君】 先ほどお話のありました、こちらの意見書の要旨の取り扱いですが、都計法上は19条の第2項の中に意見の要旨を都市計画審議会に示さなければいけないとございます。それで今回、意見の要旨を皆さんにご提示した次第です。きょう、机上配付したということですが、こちらは意見数を見ていただくとわかりますように、たくさんの意見をいただいております。市の内部の話でございますが、いろいろな所管にまたがっていて、その調整をさせていただいて、1つ1つ丁寧にお答えをするというところで時間を要したというところで、本日、机上配付という形をとらせていただいております。

あと、ご質問の中にごございました、こちらをどのように公表、公開していくのかということにつきましては、今、公開を前提として、どういう方法で皆さんに周知することが一番よろしいかということについては検討させていただきたいと思っております。

以上でございます。

◎第8番【伊藤祥広君】 公開のあり方はきょうの本題ではないのですが、今、市もいろいろな計画でパブコメやると、ほとんど意見来ないじゃないですか。せっかくこうやって来ているので、今までの都計審のときの意見書のやり方とか、今後のことの整合性もあると思うので、しっかり整理をして対応してもらいたいと思います。

それと、内容について、4つの諮問一括ということで、さまざまな委員からも質問がありました。まず、土地利用の方針について地区計画ということで、複合拠点施設地区、研究・業務施設地区、業務施設地区と、そういう方針にのっとっていくよと。それ以外に、大もとでは、八王子ビジョン2022とか、都市マスとか、中央道インター北まちづくり方針とか、そういう根拠があってやっているということなのですから、この地区計画の中で、複合拠点施設地区ですか、今回、近隣商業地域に変えるところになると思うのですが、3行ぐらい書いてありまして、北部地域の地域振興拠点として云々とありまして、商業・業務系機能と地域支援機能が一体的に複合的に集積したとあるのですが、商業・業務系機能というのは何となく

イメージが湧くのですけれども、地域支援機能というのは具体的にどういうイメージをして、こういう用途地域とか地区計画を設定をされようとしているのか、お考えをお聞かせください。

◎都市計画課長【守屋清志君】 地域支援機能と申しますと、地域の利便性に供するものということになるかと思しますので、先ほど拠点の課長からもありましたように、地域の寄合所だとか、そういったものを含めまして考えていければなと思います。イメージとしては、広場やコミュニティー施設、それから、地域防災機能など、地域生活を支援する機能を想定しております。

◎第8番【伊藤祥広君】 生活と入れるとわかりやすいですね。理解しました。

それと、先ほどから中心市街地、商業中心に特に影響が大きいのではないかという指摘もあります。ここには、補完する機能、分担する拠点としてと書いてあるのですけれども、これだけの大きな施設ですと、中心市街地だけではなくて、ほかにも影響があると思いますので、それは今後、先ほどから部長、課長もしっかり対応していくということなので、その点についてはお願いしたいと思います。

それと、浜中委員からもお話があったのですが、私もちょっと不思議だったのですけれども、研究・業務ゾーンと業務施設ゾーンをあえて分けているというのが、先ほどのお答えでは、0.7ヘクタールの研究・業務ゾーンは産業拠点の顔となるようなものということなのですけれども、顔となるようなものにするために、地区計画をこういうふうに、用途地域としては準工になって、それは業務施設ゾーンも変わらないわけですね。地区計画のほうで中を見ると、いろいろ書いてありますけれども、産業拠点の顔となるようなものが研究・業務施設で、そこは建築物の用途制限に、これ、日本語がおもしろいのですが、次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない、要はこれしか建ててはいけないよという日本語なのだと思うのですけれども、この工場、研究所、研修所、事務所、体育館、倉庫云々というのがその産業拠点の顔となるようなものとして、わざわざ分けてつくってある理由というか、方針をしている理由をもう一回教えてもらえますか。

◎都市計画課長【守屋清志君】 こちらの研究・業務施設地区、先ほどの用途地域の制限に関することだと思うのですが、私ども、限定列举といいまして、これしかできないというものをこちらに書かせております。実は、業務系施設地区と分けた理由が、業務施設地区は既に住宅が建っているエリアだとか、ある一定個人が土地利用をしている、住宅系と言ったほうがいいのでしょうかね、そういったものがついておりますので、その中で、既得権に配慮しながら、地区計画で建築物の規制をしていくというエリアにさせていただいております。

また、研究・業務施設地区については、裸といいますか、今、既得権そのものがございませんので、そういったものの中で厳しい用途制限を行って、そこに工場だとか、そういったものが確実に来るような建物の用途地域の制限となる地区計画となっております。

以上でございます。

◎第8番【伊藤祥広君】 了解しました。そうすると、業務施設というのは、いろいろあつたりするので、そこまで絞ってできなかったという、そういう背景があるということですね。わかりました。そうすると、私も全て精通をしているわけではないのですけれども、ここに書いてある以外のもので、産業拠点の顔となるようなものが来たいとなった場合に、これ以外だめとなっているではないですか。そんなことはないのですか。なぜそんなことを聞くかという、前もちょっとどこかでお話ししたことがあるかもしれないのですけれども、今、水素ステーションなどというのを国を挙げてやって、オリンピックも水素でのオリンピックだなどとやっているではないですか。南バイパスの沿道で、いいところというか、ガソリンスタンドか何かを改良してというのがあって、産業振興部のほうは最先端の事業だということで、公開講座みたいなものもやったのに、八王子市がかけている地区計画で結局だめになってしまったなどという例があったのでね。もちろん、制限をかけることによって厳選をするのだけれども、これから産業とか、そういうのは、どんなものができてくるかわからないではないですか。用途地域とか地区計画を見ると、すごい昔につくったルールがいまだに載っているので、その辺のバランスが難しいかと思うのですが、今回、こういうやり方しかないのかもしれないのですけれども、商業だけではなくて、あれだけの交通結節点だと、そういったものも考えていっていただいたらいいのではないかなと思っていまして、その点の見解を最後にお聞かせください。

◎都市計画課長【守屋清志君】 確かにおっしゃるとおりで、時代の流れで、予想もしなかったことは当然起こり得ることだとは思っておりますが、こちらの用途規制も含めて、地区計画につきましては、素案説明とか、あと、区画整理組合を通じて、こういった内容については事前に皆様に周知して、こういう方針でやりたいというところも含めて、所有者も含めて話をさせていただいております。地区計画ですので、さらなる規制になりますので、我々が目指す土地利用についてご理解をいただいて、私どもの案を受け入れていただいたというふうに、ここについては認識しておりますので、今の用途の規制で目指すべき土地利用ができると、今の段階ではそういうふうに考えております。

◎会長【村尾公一君】 ほかに。橋田委員。

◎第16番【橋田篤英君】 市民委員として、生活者といいますか、消費者の視点から意見を述べさせていただきたいと思います。今回、この案件、多分、議論百出で、時間がかかるのかなと思って、私もいろいろな資料を調べたり、実際に現地に車を運転して行って、写真を撮ったりしてきました。この八王子インター北地区については、八王子市全体の構造上の問題をかなりはらんでいると思っておりまして、その中で、先ほど来お話が出ています平成20年3月の八王子市中心市街地等活性化検討委員会が出された提言書、これは市民の感覚として非常によくできているのかなと感じました。これは冒頭出ていますとおり、区域マス、都市マスでもそうだと思いますけれども、中心拠点を含めて7つの拠点を強化して行って、地域拠点相互の連携と交通ネットワークの充実を図る。私、前回、モノレールの話で質問させていただきました

たけれども、これはやはり非常に大事なのかなと。

私、実は、ここで言う東部地域で、多摩ニュータウンの住民なのですね。東部地域、多摩ニュータウンの住民というのは、ご存じのとおり、地形的には、ほかの地域拠点は断絶しております。正直言って、先ほど来話が出ていますイオンモール、多分、出店されるのだと思うのですが、イオンモールも、あるいは八王子駅周辺の中心拠点につきましても、買い物とか、飲食とかで、そちらの方面にほとんど出かけないのですね。それは地理条件があると思うのですけれども、むしろ京王線に乗って新宿や渋谷、あるいは個店の魅力を求めるのであれば吉祥寺とか下北沢、こういったところに流出してしまう。ショッピングモールも、橋本とか、あちらの周辺にございますし、むしろ市外に出ていってしまうというところがあります。

という観点からすると、イオンモールについては、大手なので、したたかにいろいろ手を打ってこられて集客されると思うのですけれども、特に個店の、八王子駅周辺の商業者の方々については、ニュータウンの住民がわざわざ足を運んでいくような魅力ある商業施設を、お店をつくっていただきたいというのが、八王子市の端っこのほうに住んでおります一市民としての意見でございます。現状では、都市間競争、地域間競争に負けてしまうのではないかとこのころで、イオンも、こういうところは出店をして、それはそれなりに、市としてもお金を市外から集客して落としてももらうということも非常に大事なことだと思います。と同時に、八王子市の顔である駅周辺の魅力の向上についても、行政の支援が大切ですので、ぜひしていただいた上で、地域の地元の商店の方々の努力もお願いしたいと思っております。

以上です。

◎会長【村尾公一君】 ほかにいかがですか。渡口委員。

◎第11番【渡口 禎君】 冒頭に質問させていただいたのですけれども、もう一回、最初のほうに質問させていただいて、その後もご意見をお伺いさせていただいて、もう一点だけ確認をさせていただきたいのですが、最初に私が質問させていただきました中心市街地の、イオンモール等の背景の中での、考慮していくということで、回答としては回遊性云々というお話がございました。中心市街地をしっかりと考慮していくという観点、もうちょっと具体的に、というのは、結果論からしてしまうとあれなのですけれども、イオンが来るとなった段階で、いろいろなことをさまざま現象面で捉えていく中で、例えば、2年後、3年後、具体的にどういう状況になっているかということ踏まえた上で、もう一点だけ、そのことを確認させていただきたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 青木中心市街地対策課長。

◎中心市街地対策課長【青木和宏君】 先ほど来、答弁をさせていただいている繰り返しになるかもしれませんが、それぞれの強みを生かして、中心市街地は中心市街地の施策を、既に中心市街地活性化基本計画を策定し、それをアクションプランに掲載して進めております。詳しくは申し上げますが、中心市街地活性化のソフト施策、それから、新たに中心市街地の

魅力づくり支援事業を行い、商店街の皆様とともに商店街の活性化に取り組んでいきたいということもございます。それから、中心市街地の総合的な再生、また、京王、JRからの旭町・明神町地区のまちづくりを推進し、東京都産業交流拠点を中心とした産業交流の交流人口の促進を中心市街地のまちの活性化に活かすようなまちづくりを進めていきたいと思っております。これらの施策を進めながら、市内外からいらっしゃる多くの、インター北、それから、中心市街地にいらっしゃる来街者方々に十分こたえ得るまちづくりを進めることによって、相乗効果を生み出し、市全体の活性化につなげていきたいと考えてございます。

◎第11番【渡口 禎君】 本当に死活問題にかかってくる、商店主からすると、そういった脅威があるかと思うのですね。そのことをしっかり踏まえていただいて、最初にお願いしましたけれども、今後の協議会、また情報の共有ということについては、くれぐれも確認をさせていただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

以上です。

◎会長【村尾公一君】 鈴木委員。

◎第9番【鈴木勇次君】 2点ほど確認をさせてください。先ほど生産緑地があるということがありました。約1ヘクタールの生産緑地ということでもございましたけれども、換地指定がまだされていないとなりますけれども、区画整理組合としては、どの地域に換地をする予定なのか、その点について伺いたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 小岩井区画整理課長。

◎区画整理課長【小岩井幸雄君】 既に仮換地の指定はさせていただいております。これは、経営者の方に提示いたしまして、了解をいただいているところでございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 どの部分なのでしょう。全体的には、前の発言者の中では、研究・業務施設地区、業務施設地区は八王子市の産業拠点としての顔となる地域なのだという位置づけもございました。この地域になるのか、それとも複合拠点施設地区内、広いところでもありますけれども、そこの地域内になるのか、むしろそちらのほうが地形上ふさわしいのかなど思っているところでございますけれども、その点についてはどこになるのでしょうか。

◎区画整理課長【小岩井幸雄君】 業務施設ゾーンの中に配置するというところでございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 八王子の産業拠点としての顔となる、そういう地域に生産緑地を換地するという、そういうことなのでしょう。そもそもの目的と生産緑地との関係はちょっと違うのではないかと思います。いかがでしょうか。複合拠点施設地区に換地できない理由があるのかも含めてお答え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】 先ほど委員からお話がありました産業の顔になるという地区なのですが、これは研究・業務施設地区でございます。業務施設地区は、先ほど委員からもご説明があったように、ある一定の既得権がある土地をそちらに集めているという形になってお

り、研究・業務施設地区が産業拠点の顔になると考えているエリアでございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 あと一点なのですが、先ほど別の課長から、この土地の信託受益者はイオンでありますというお話もありました。私、どうもわからないのです。現在、土地の所有権は三井住友信託銀行に信託財産として所有権が移転をされて登記をされております。合同会社からの移転なのですけれども、これについては不動産特定共同事業法の適用に基づいて事業が進められているようでありまして、もしそういうことになれば、信託受益者というのは合同会社になるのではないかと思う節もあるのですけれども、イオンと合同会社と信託会社の関係について、わかりやすく説明していただいて、この所有権が本来的にはどこに今後帰属して、市の土地活用との関係で調整がされ得るのか、そういう権限をどこが持つのかということについて説明をしていただければありがたいと思います。

◎企業支援課長【大西健二君】 先ほど申し上げましたのは研究・業務施設地区についての説明の中でございまして、どのようなものが予定されているかというご質問に対してお答えしたところで、実際、信託受益者について、イオンモールであるという以上のことは特に確認しておりません。イオンモールと話しているということの内容を説明する前段でご説明した範囲で、それ以上の詳しい内容についてはちょっと把握をしておりません。

◎第9番【鈴木勇次君】 登記事項として確認をされているということなのですが、私が持っている滝山町1丁目の359番1の約1ヘクタールの土地で、まだ換地前のものでありますけれども、昨年12月22日のものであります。そこでは、三井住友信託銀行株式会社あてに信託財産としての登記がされたものだけなのです。私が持っているものが一部分でありますので、今、課長がおっしゃった中身と符号しなくて、イオンという名前はこの中には出てこないのですけれども、市が確認をしている信託受益者がイオンモールであるという登記はどういうところで確認をされて、何番の土地のものになっているのでしょうか。

◎企業支援課長【大西健二君】 信託受益者につきましては、実際、登記されている事項でございまして、信託目録というのが登記事項の中にございます。そこに今、申し上げた受益者がイオンモールと書いてありますので、研究・業務施設の利用についてのお話を伺ったと、そういうことでございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 権利関係はわかりましたけれども、信託受益者と、それから、信託をした合同会社と、それから、信託を受けた三井信託銀行との権利の関係というのはどういうものになるのか、説明できませんでしょうか、簡単に。そのところがちょっとよくわからないのです。通常の信託とは違うのだ、不動産管理的なものなのだというご説明もあるようなのですが、どういうものを指しているのか。そもそも信託受益を証券化をしていくと、もともとの所有者はほとんど権限が、配当を受けるだけの受益者になってしまうというような解釈もあるものですから、そのところについて説明をしていただければありがたいと思います。

◎企業支援課長【大西健二君】 この詳細については、私どものほうでも把握をしているわけ

ではないのですけれども、今の目録の中におきましては、受益者として登記され、その受益者が、信託銀行と関わりながら事業を進めていく、そういうふうに読めますので、その中で先ほども言ったような情報収集をさせていただいたところでございます。

◎会長【村尾公一君】 それでは、ほかに意見なければ、表決に入りたいと思います。表決の方法は挙手といたします。

諮問第11号、八王子市都市計画用途地域の変更についてから諮問第14号、八王子都市計画地区計画八王子インター北地区地区計画の決定についてまでの4件について、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【村尾公一君】 多数と認めます。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。

以上で本日の審議は終了いたしました。

.....
◎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2時5分閉会]