

# 第161回八王子市都市計画審議会議事録

〔諮問第2～6号〕

開催日 平成27年10月14日

八王子市都市計画審議会事務局



会 議 名	第161回八王子市都市計画審議会			
開 催 日 時	平成27年10月14日（水曜日）午前10時～午後0時6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	2番 角田 栞理 君	4番 荻田 米蔵 君	5番 伊藤 忠之 君
	6番 宮瀬 睦夫 君	7番 浜中 賢司 君	8番 鈴木 玲央 君	9番 山越 拓児 君
				11番 西本 和也 君
				13番 飯田 常雄 君
				14番 大矢 恵一 君
				15番 佐藤 梓 君
				16番 橋田 篤英 君
				18番 真野 文恵 君
欠 席 委 員	3番 角田 誠 君		12番 宮下 直伸 君	
出 席 職 員	副市長	村松 満	保育幼稚園課長	澤田 正一
	総合経営部長	木内基容子	農林課長	鈴木 秀吾
	産業振興部長	大西 健二	環境保全課長	飯塚 由則
	環境部長	山崎 光嘉	廃棄物対策課長	杉本 雅彦
	都市計画部長	駒沢 広行	基盤整備推進課長	太田 國芳
	まちなみ整備部長	田中 正雄	区画整理課長	土屋 勇
	拠点整備部中心市街地対策担当部長	坂倉 進	中心市街地政策課長	青木 和宏
	まちなみ整備部開発・建築担当部長	三輪 良春	中心市街地整備推進課長	平井 孝明
	土地利用計画課長	守屋 清志	開発指導課長	宇都宮真一
	都市計画課長	竹内 勝弘	開発審査課長	高橋 徹雄
	交通企画課長	中邑 仁志	建築指導課長	八木 忠史
			建築審査課長	伊藤 泰光
事 務 局	都市総務課長	瀬尾 和子	都市総務課主査	遠藤 彰
	都市総務課主査	岡部 宙	都市総務課主事	守屋 明子
	都市総務課主査	逸見 洋平	都市総務課主事	三井 直義

議 題	<p>諮問第2号 八王子都市計画道路の変更について          諮問第3号 八王子都市計画用途地域の変更について          諮問第4号 八王子都市計画地区計画左入・滝山地区地区計画の決定について          諮問第5号 八王子都市計画生産緑地地区の変更について          諮問第6号 建築基準法第51条ただし書きの規定に基づく産業廃棄物処理施設の位置について          報告事項 中心市街地まちづくり方針（市街地総合再生基本計画）の素案について</p>
公開・非公開の別	公開
傍 聴 人	3人
配 付 資 料	<p>[事前配付資料]          ・ 諮問第2～6号 諮問文及び資料          ・ 諮問第3～4号に関する意見書の要旨          ・ 報告事項資料          [机上配付資料]          ・ 第161回八王子市都市計画審議会 次第</p>

[午前10時開会]

◎会長【村尾公一君】 大変お待たせいたしました。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。本日はご多用のところお集まりいただきましてありがとうございます。

本日の審議会には、議席番号第3番角田誠委員、それから、議席番号第12番宮下直伸委員から、事前に欠席の届けが出ております。

委員定数18名のうち半数以上の委員が出席されておりますので、これから第161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願います。

[事務局配付資料説明]

.....  
◎会長【村尾公一君】 それでは、次第に従いまして進行いたします。

議事録の署名委員をあらかじめ指名いたします。署名委員は、議席番号順に指名しております。本日の署名委員は、第9番山越拓児委員と第11番西本和也委員にお願いいたします。よろしく願います。

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2号から第6号までの5件でございます。諮問案件について説明を行った後、委員の皆様には十分にご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。

なお、本日は、午後予定のある委員の方が何人かいらっしゃると伺っております。午前中終了を目途に進めていければと考えておりますので、ご協力お願いいたします。

それでは、諮問第2号を議題といたします。なお、本件については、市側説明員のほか、運営基準第13に基づき、事業施行者である国土交通省関東地方整備局相武国道事務所調査課長松澤氏に、説明員として出席いただいております。

それでは、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】 おはようございます。それでは、諮問第2号、八王子都市計画道路の変更についてご説明申し上げます。本案件は東京都決定であり、本市に意見照会が求

められましたので、お諮りするものでございます。

最初に、今回の変更についてご説明いたします。諮問第2号資料をごらんください。めくっていただいて、1ページをお開き願います。八王子都市計画道路3・3・2号東京八王子線がありますが、長沼町を起点とし南浅川町を終点とする、延長が約1万660メートル、基本幅員22.8メートルの幹線道路であります。

また、中段の構造形式の内訳でございますが、長沼町からみなみ野間の延長約2,690メートルについては掘割式構造を、北野町から南浅川町間の延長約4,070メートルについては地下式構造を、小比企町から寺田町間の延長約1,000メートルにつきましては嵩上構造を、それ以外は地表式構造となっております。

また、変更理由についてでございますが、交差点における交通の円滑化及び安全性の向上を図るためとしております。

めくっていただいて、2ページに変更の概要をお示ししております。1つ目ですが、一部地表式構造から掘割式構造に変更するものでございます。2つ目に、一部区間について、計画幅員28メートルを、28メートルから60メートルに変更するものでございます。3つ目に、これまで定めていなかった車線数を全線において4車線とするものでございます。

続きまして、3ページ目の位置図をごらんください。赤色の実線で示してありますのが、今回の変更区間であります。なお、図中に表示してあります八王子南バイパスとは、国道16号八王子バイパスから西側、圏央道高尾山インターチェンジ付近までの区間を指し、日野バイパス延伸とは、国道16号八王子バイパスから東側の日野市側を指すものでございます。

続きまして、4ページ目をお開き願います。こちらには、計画変更新線と構造変更をお示するとともに、8ページまで、路線全体の計画図について4車線等を表示したものでございます。

続きまして、諮問第2号参考資料をごらんください。都市計画変更区間の平面図及び縦断図を示したものでございます。この変更区間延長約910メートルのうち、約680メートルについて掘割式構造に変更するとともに、赤色に着色した部分を計画変更新線としております。また、平面図の①及び②の断面につきましましては、裏面に横断面図と模式図をお示ししてございます。以上が都市計画変更の概要であります。

なお、東京都が都市計画法第17条の規定に基づき都市計画変更の案を、平成27年9月24日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。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。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たいと思います。

では、委員のご発言を求めます。山越委員。

◎第9番【山越拓児君】 1ページの表記の仕方についてなんですけれども、構造形式の内訳につきまして、八王子市長沼町を起点とし終点を八王子市みなみ野とするという表現だとか、その次が、八王子市北野町を起点とし終点を八王子市南浅川町にするということで、それぞれ掘割式、地下式というふうに表記をされているんですが、北野町から南浅川町というつながりで言いますと、この中に一部長沼町からみなみ野区間を含むというふうに、常識的に考えるとそのようにとれるんですけれども、これは表現上やむを得ないのか、ちょっとご説明をいただきたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 中邑交通企画課長。

◎交通企画課長【中邑仁志君】 都市計画決定事項の中に、道路構造の内訳という形の中で、それぞれ嵩上式、地下式、掘割式、地表式、これを示すことになってございます。こちらにつきましては、それぞれの掘割式、地下式、嵩上式が含まれる部分についての起点と終点をそれぞれ示しておりまして、最終的にそれ以外の部分が地表式という形になりますので、路線の起点と終点は長沼町から南浅川町という形で表記をさせていただいております。

◎第9番【山越拓児君】 それで、今回の変更というのが、従来、国道16号バイパスとの交差は平面交差ということだったのを、今回、交差点における交通の円滑化及び安全性の向上を図るべくということで、変更されるわけですね。これは、当初案の説明のときから、16号バイパスとの平面交差というのが非常に危ないのではないかとか、それから、打越、片倉をトンネルで来て、京王線の地下をくぐって16号バイパスに出てくることが、非常に勾配もきつくなるのではないかと意見も出されておりましたので、その意味では、そういう指摘を長年かかってここで反映したのかなということも受けとめておりますけれども、もう一点、北野町を東に向かって、つまり、浅川に向かって、事実上、延長することになるわけですが、この掘割部分で、模式図等を見ますと、現状では、平面交差の交差点が掘割で分断されるのではないかとこのように受けとめるんですが、その点はどのように配慮されているのか、ご説明いただきたいと思います。

◎交通企画課長【中邑仁志君】 確かに、掘割にすることによって、現状の交差点が、一部機能が低下する部分が出てくる可能性がございます。ただ、これにつきましては、今後、地元のご意見等をお聞きした中で、相武国道事務所さんのほうとも協議をしながら、その対応を図ってまいりたいと考えております。

◎第9番【山越拓児君】 それは今後検討するということなんですけど、すごく大事なところではないかと思うんですね。同じ町内で、やはり気軽に行き来がちゃんとできるのかどうかというのは非常に大事なところだと思いますので、同時に、バイパスそのものは掘割ですから、そ

この交通を阻害することなく、側道を横断するという形の交通規制をすれば、それは十分に今までの交差点機能を確保することはできると思います。要するに、掘割部分の上に、言ってみれば、橋をかけるということになると思うんですけども、それはやはり変更しようとするこの段階で結論を出していないといけないのではないかなと思うんですけども、いかがでしょうか。

◎交通企画課長【中邑仁志君】 確かにご指摘の部分、あるかと思いますが。ただ、今の段階で、詳細な協議等がまだ詰まっていない状況もございます。交差点形状、警察との協議もこれから始まっていく中で、そういった部分も含めた形で、今後、検討していくという考え方でございます。

◎第9番【山越拓児君】 では、次に、浅川にかかる部分の道路形状でございますけれども、図面を見ますと、勾配5%というふうになっておりますが、1つは、浅川のすぐそばにマンションがございます。また、この区間は、道路幅員を最大60メートルに拡幅するというところで、参考資料の中では赤く色塗りをした部分を拡幅するということなんですけど、用地取得など、地権者との調整はどのようになっているのでしょうか。

◎交通企画課長【中邑仁志君】 今、お聞きしている中では、地権者との交渉はまだ始まってございません。

◎第9番【山越拓児君】 そうすると、少し戻って、地元説明会も夏に行われたとは伺っておりますけれども、そのときの周知範囲、あるいは参加者人数、出された主なご質問、ご意見等についてご紹介いただきたいと思っております。

◎会長【村尾公一君】 松澤調査課長。

◎相武国道事務所調査課長【松澤義明君】 説明会の件につきましては、5月29日及び31日に行っておりまして、29日がおおよそ50名程度参加しておりまして、31日も50名程度の参加でございました。

質問に関しましては、道路ができるということで、環境面を心配する声がございます、それにつきましては、しっかり環境基準を守れるような道路をつくりますというところを説明して、ご了解いただいているというふうに考えております。

◎第9番【山越拓児君】 現状、京王の車庫があり、反対側にマンションのあるところで、浅川を渡る道路として、日野バイパスとつなげば、そういう形になっていくわけですけども、掘割から坂を上がって、日野バイパスに向かっていく橋に渡るわけですが、そういう点で、このあたりの、環境基準を守る道路をつくりますということだったんですけども、遮音壁ですとかそういった対応については、具体的にはどのように考えていて、どのようにご説明をされているのか、明らかにしていただきたいと思っております。

◎相武国道事務所調査課長【松澤義明君】 環境面につきましては、ちょうど浅川を渡る橋のところの断面で騒音の予測をしておりまして、その数字を具体的に説明を申し上げているとこ

ろでございます。ただ、道路の詳細な設計がまだこれからですので、詳細な設計をした後に、さらに詳細な騒音の予測をしていくということになりますけれども、今、概略設計の中でつかんでいる高さをもとに、具体的な数字で説明をしたところでございます。

◎第9番【山越拓児君】 それからも一つ、今回の案件は、全線にわたって車線の数を定めるという案件になっておりますけれども、当初の案でも、4車線ということで説明はされていたと思うんですが、今回の、全線にわたって車線の数を定めるということの意味、これをご説明いただきたいのと、それから、いわゆる側道部分が出る場所についてはどのようにカウントされる、あるいは、整備をしていかれるのか、その点をご説明いただきたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 中邑交通企画課長。

◎交通企画課長【中邑仁志君】 車線数の決定につきましては、これは前回の3・3・2号線の都市計画変更を平成9年に行っております。その後、平成10年に都市計画法の施行令が改正されまして、都市計画道路につきましては車線数も定めるという規定ができました。そして、今回、都市計画変更をするに当たっては、この部分も都市計画決定事項ということで、4車線ということのを改めて決めてございます。

それから、側道の取り扱いについては、車線数のカウントの中には入りません。側道の形状等につきましては、これは詳細な設計の中で決めていくものと考えてございます。

◎第9番【山越拓児君】 そうしますと、全体に車線数を定める案件が入っておりますので、今回延長される北野・長沼部分以外のことでもお尋ねしますが、初沢町、紅葉台の皆さんとの間で、将来的な道路の築造に当たって、光触媒を活用した、環境負荷を軽減する防音壁、遮音壁の設置について合意をしたというふうに伺っておりますが、その点の実現について、どのようになるのかお答えいただきたいと思います。

◎交通企画課長【中邑仁志君】 そちらにつきましては、今回の、確かに南バイパス全般が都市計画決定する部分ではございますが、光触媒等の取り扱いについては把握をしていないところでございます。申しわけありません。

◎会長【村尾公一君】 よろしいですか。ほかにご質問は。浜中委員。

◎第7番【浜中賢司君】 おはようございます。私も、先ほどの浅川のそばのところの用地が60メートルの幅になるところの話をお聞きしたいんですけど、もともとそうじゃない計画でずっと近所の人たちは思っていたわけですから、60メートルになって、当然、側道から乗り入れするにはこれだけのものが必要なんだと思いますが、先ほどの委員も発言がありましたけれど、周辺の説明みたいなのが大事だなと思うんですが、特に北側の部分は、今、ご承知のように、市場があるわけですね。この市場については、存続みたいなことまでにかかわるのかなとはちょっと思いますので、その辺、まだ事前の説明をする段階ではないというようなお話でしたけれども、これ、相当大きな変更だと思いますので、その点について考えみたいなことが、もしおありになりましたら、この辺、丁寧に説明していくし、交渉もしっかりやっていく

しということにはなると思いますが、どのくらいご配慮いただいているかということをご発言いただきたいのですが。

◎会長【村尾公一君】 中邑交通企画課長。

◎交通企画課長【中邑仁志君】 卸売市場に関しましては、市の産業にも大きく貢献する部分だと思っております。こちらの用地が、今、定かではないですけれども、計画線を見ますと、駐車場の用地をかなり食ってしまうような形になっていくのかなと考えてございます。今後、卸売市場がどのような形で展開していくかということも、市場の代表の方ともお話を聞きながら、市としても間に入って、積極的に展開していきたいと考えております。

◎会長【村尾公一君】 守屋土地利用計画課長。

◎土地利用計画課長【守屋清志君】 こちらの都市計画変更に伴いまして、市場の用地にかなり食い込むという状況がわかりましたので、我々としては、こちらの市場の関係者、所有者のほうも踏まえまして、現在、いろいろ相談をさせていただいております。あと、ここには北側に青果市場と魚市場がございまして、ほかの市場とあわせて、どういった形態でこういった市場というものを、産業のしっかりしたものとして八王子市として残していけるのかというところを踏まえまして、今、検討をしている最中でございます。この事業にあわせて、こちらの市場の皆様とはしっかり話をさせていただいて、どういう形がよろしいかというのを調整していく予定でございます。

◎第7番【浜中賢司君】 ありがとうございます。八王子南バイパスと日野バイパス全体の道路は大変重要な道路で、八王子市としても、医療関係も含めて、それから、防災、もちろん交通渋滞の緩和もありますけれども、大変大きな重要な道路という認識で、たまたま今回の都市計画の変更の場所が、決まっていなかったわけですね。全体の計画の中では、この部分だけが非常に懸案だったわけで、それがこうやって今回、都市計画決定をしようということで提案されましたので、全体の計画をうまく進めるためにも、そこでまた滞らないように、これ、結構大きな問題のような気がしますので、ぜひ頑張ってくださいと思います。

それにつきまして、南バイパスのほう、館町のほうへ行く部分は、今、鋭意用地買収をほぼやっているんだと思うんですね。今回の計画の場所は、用地買収の前ですから、計画段階ですから、順番としては先に八王子南バイパスの館町のほうまでも含めてやるんだと思いますが、全体のスケジュールといたしますか、これは、ここが今度決定しますから、そうすると、全体では日野バイパスも含め、日野のほうはちょっと別にしても、日野も問題があるようですけれども、八王子の区間については、今、ここで返事できるかわかりませんが、何年ぐらいとか、用地買収を相当、予算も含めてたくさんついているようなこともお聞きしていますので、進むんだと思いますが、全体の計画としてどのぐらいの期間をお考えになっているかお聞かせいただきたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 松澤調査課長。

◎相武国道事務所調査課長【松澤義明君】 スケジュールに関しましては、まず、今回の都市計画変更する910メートルにつきましては、今、都市計画変更の途中でございまして、都市計画変更が終われば、この後、国のほうでいえば事業化という、事業に新規着手するという手続がございまして、そこも費用対効果があるかどうか、どのぐらいの便益があるか、どのくらい地元に寄与できるかというようなところをしっかりと見きわめた上で着手するという手続がございまして、この後、来年度以降、その手続に入ってしまうということで考えております。

一方、八王子南バイパスにつきましては、平成9年から事業着手しておりますけれども、今、お話にありましたとおり、用地を順次進めておるところでございまして、ただ、まだ若干、ご協力いただけないところもございまして、まだいつ完成というところを皆さんにお示しできるような状態にはなっていないというところで、今、鋭意用地のほうを進めているという状況でございまして。

あと、もう一点、八王子南バイパスのほうは、今年度末に、館第一トンネルというところでトンネル工事を着手する計画でおりますので、順次、工事のほうも、用地が用意できたところから進めてまいるということを考えておるところでございまして。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご質問、よろしいですか。

ほかに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2号、八王子都市計画道路の変更について、原案を適当なものと認める方の挙手を求めます。

[賛成者挙手]

◎会長【村尾公一君】 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とすることに決定いたします。

.....  
◎会長【村尾公一君】 続きまして、諮問第3号及び第4号を議題といたします。関連案件でするので、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3号、八王子都市計画用途地域の変更、及び諮問第4号、八王子都市計画地区計画左入・滝山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。諮問第3号及び第4号は、八王子市決定の案件でございまして。

それでは、お手元の参考資料をごらんください。位置図の中で斜線でお示しした地区が、今回、用途地域の変更を行う範囲、また、点線で囲まれた地区が、地区計画の決定を行う範囲でござ

います。

本地区は、中央自動車道八王子インターチェンジの北西に位置し、北側は八王子インター北土地区画整理事業区域、西側はひよどり山道路、東側は国道16号に面した地区でございます。

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

諮問第4号資料1ページの地区計画書をごらんください。本地区は、八王子市都市計画マスタープランにおいて、周辺のみどり等と調和した良好な住環境づくりを進めるとしております。しかし、現況は、狭隘道路に接して建ち並ぶ住宅があり、道路、公園等の都市基盤施設が十分に整備されないまま、市街化が進んでいる地区となっております。このような本地区の上位計画における位置づけと現況から、地区計画の目標を、周辺のみどり等に配慮しつつ適切な都市基盤施設の整備を進めることで、快適でゆとりある良好な住宅地の形成を図るとしております。

次に、土地利用の方針についてご説明いたします。資料4ページの計画図をごらんください。本地区計画区域の詳細をお示ししております。右下の凡例のとおり、縦線①でお示した、用途地域を第一種低層住居専用地域に指定する範囲を地区計画においては一般住宅地区、また、横線②でお示した、用途地域を準工業地域に指定している範囲を地区計画においては複合住宅地区と区分しております。

戻りまして、資料1ページの地区計画書を再度ごらんください。下から3段目、土地利用の方針に、2つに区分した地区の方針をそれぞれ記載しております。一般住宅地区では、敷地の細分化等による無秩序な市街化を防止するとともに、緑豊かで潤いのある良好な低層住宅地の形成を図る。あわせて、地区内に残る緑地等については、その保全に努めるとしております。また、複合住宅地区では、敷地の細分化等による無秩序な市街化を防止するとともに、隣接する低層住宅地との調和を図りつつ、主要幹線道路に近接するという立地条件を活かし、業務施設などの誘導を図るとしております。

次に、資料2ページをごらんください。地区計画の目標や方針に基づき、地区整備計画を定めております。左側の欄が一般住宅地区、右側の欄が複合住宅地区となります。上から3段目、建築物の容積率の最高限度、及び4段目、建築物の建ぺい率の最高限度は、生活道路の整備の促進を図るため、建築基準法第42条第2項の規定による後退部分を道路として築造しなければ、容積率を60%、建ぺい率を30%に制限するものでございます。

そのほか、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確保のための壁面の位置の制限、及び敷地内の緑化を促すための垣または柵の構造の制限を表のとおり定めております。

以上が、八王子都市計画地区計画左入・滝山地区地区計画についての説明でございます。

続きまして、諮問第3号、八王子都市計画用途地域の変更についてご説明いたします。

まず、諮問第3号資料4ページをごらんください。今回、用途地域を変更する区域の詳細を

お示ししております。地区計画を策定することにより、地区内の生活道路の整備を促すとともに、快適でゆとりある良好な住宅地を形成するため、地区計画で区分した一般住宅地区について用途地域の変更を行うものでございます。

ページ右下、凡例をごらんください。本地区の現在の用途地域は第一種低層住居専用地域で、建ぺい率が30%、容積率が60%となっておりますが、建ぺい率を40%、容積率を80%に変更いたします。

戻りまして、資料1ページをごらんください。今回の変更により、市内の第一種低層住居専用地域の建ぺい率30%、容積率60%の地域は、4.5ヘクタール減の198.8ヘクタールとなり、また、建ぺい率40%、容積率80%の地域は、4.5ヘクタール増の3,480.1ヘクタールとなります。資料2ページにて、新旧対照表をお示ししております。

以上が、用途地域の変更についての説明でございます。

なお、これらの案件につきましては、平成27年6月28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17条の規定に基づき、都市計画変更の案を平成27年9月4日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、個人1名、1通の意見書がございました。

それでは、17条縦覧における意見書の意見の要旨と、それに対する市の見解についてご説明いたします。意見書の要旨をごらんください。用途地域の指定に関する反対意見として、都市計画道路八3・3・74号線沿道の用途地域を、準工業地域に指定するべきとのご意見でございます。これについての市の見解といたしましては、本地区は、八王子市都市計画マスタープランの位置づけが低層住宅地であること、また、ご指摘の土地が八王子インター北土地区画整理事業において、地権者の合意形成のもと、土地利用計画を住宅地と位置づけられた地区であることから、これらを踏まえて、用途地域を第一種低層住居専用地域としているものでございます。

説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

◎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。佐藤委員。

◎第15番【佐藤梓君】 おはようございます。ただいま、案件の担当所管の方からご説明いただいて、幾つか質問させていただきたいと思っております。

諮問第3号、4号、一緒になんですけれども、まず、4号のほうなんですけど、左入・滝山地区地区計画の決定についてのところでいただいている資料で、すみません、諮問第3号のほうもかかってくるので、一緒にお伺いします。ここでまず、諮問第3号のほうでいただいている資料の4ページのところで、ここの地域なんだなということで拝見しているんですけど、これは、これまで建ぺい率30%、容積率60%だったところが、40%の80%になるということで、かなり以前から40%の80%に見直してはどうかというようなお話は出ていたということをお伺いしているんですけど、このタイミングになって変更することになった経緯な

どをお聞かせいただければと存じます。

◎会長【村尾公一君】 竹内都市計画課長。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 今のお話についてなんですが、過去の経過も含めましてご説明させていただきたいと思います。平成14年に、市街化区域内にあります第一種低層住居専用地域、建ぺい率が30%、容積率が60%の、今回の地区と同様の地区におきまして、居住面積の向上ですとか住環境の向上を目指しまして、建ぺい率と容積率を40%、80%に変更している経過がございます。そのときに、ただしなんですが、比較的広い面積、例えば、都市計画公園ですとか、緑地あるいはグラウンド等に土地利用をされている部分を除いております。また、もう一つ、今回の地区もそうなんですが、あるいは今回の地区の北側になります八王子インター北地区ですとか、本地区の西側でございます滝山・梅坪地区につきましては、平成14年当時、まだ土地の活用方針が定まっていなかったことから、用途地域の変更はその時点では行いませんでした。その後、八王子インター北地区と西側の滝山・梅坪地区につきましては、土地利用の方針が明らかになったことから、用途地域の変更を行っております。

本地区におきましては、平成25年に地元の方々、左入町会になるんですけども、そちらのほうから、周辺の地区が40%の80%に用途地域が変わっているの、私たちの地区についても40%の80%にしてほしいということでご要望をいただきました。さらには、従前の都市計画マスタープランでは、土地利用の方針が流通・研究業務地という土地利用方針になっておりましたが、平成27年3月に改定されました都市計画マスタープランにおきましては、低層住宅地という土地利用方針が打ち出されましたので、このタイミングで、今回、建ぺい率、容積率を40%の80%に変えるということになっております。以上です。

◎第15番【佐藤梓君】 ご説明いただきまして、ありがとうございます。平成25年に町会のほうから要望書が出ていることも踏まえてということだと思っておりますが、ちょうど先月、意見書なども出ているところで拝見しているんですけども、やはり土地利用に関して、この場合は、ここは住宅地としてということですけど、こちらの意見書のほうは準工業地域としてということだったので、またちょっと意見書の内容のことが、変更点と違うところがあるかなというふうに、読んでいて思ったんですが、やはり当該地域にお住まいの方の中でもさまざまなお考えの方がいらっしゃると思いますし、40%の80%になってほしいという方もいらっしゃるれば、またもっとさらにこの不公平感をなくしてほしいという方も一方でいらっしゃるようですし、あと、この資料を拝見していると思うのは、やはり緑地を保全するという観点に非常に配慮してお書きになっていらっしゃると思うんですが、緑地保全に関しての、町会の方ですとかあるいは地域の皆さんからの何か懸念などは出ていますでしょうか。あれば教えてください。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 今回の案につきましては、素案説明会を6月28日に行っております。42名の方のご参加がございまして、主な意見といたしましては、固定資産税がど

うなるんだというようなことですか、北西部幹線の進捗状況、直接関係しない部分でしたが、その辺のお話、そういったことが主な意見でありまして、今、委員おっしゃられましたような緑地保全等に関するご意見についてはございませんでした。また、あわせて、今回の変更に関するご意見というのもございませんでした。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】 地区計画制度を決めることで、いつも私自身が大丈夫かなと思うことがあるんですが、例えば、1点目、これは120平米。前回の地区計画制度で用途を変えるときに、やっぱり30%、60%を40%、80%にする際に、120平米では小さいんじゃないかという意見が多々あったと思うんですね。120平米に決める根拠といいますか、それがあるのであれば、教えていただきたい。

といいますのは、地区計画制度を初めて取り入れたのがめじろ台だと思うんですけども、あそこはたしか160平米なんですね。それで、当然、それ以下だと分割ができませんので、今、空き家対策がめじろ台は大変な状況が来ています。それで、これは市のほうにもある一部の方から、何とかしてほしいということが行っているかもしれませんが、地区計画制度をつくるのは簡単につくっても、変えることがほぼできにくいというような状況で、めじろ台が困っているのは、ある年齢層になって、少子高齢化が進んでいますので、お子さんたちは都内のほうに住んでしまう。自分たち夫婦はここに残っているけれども、敷地が大き過ぎて草取りもできないと。それで、しまいには、やっぱりこれじゃだめだということで、マンション住まいをすると、そこが空き家になって、大変なことになっていると。これが結構多い。

それから、駐車場が結構めじろ台の場合、ふえているんですね。それは、駐車場としてはどうも成り立っているようなので、駐車場がこれからふえるのかもしれませんが、そういう問題があるときに、最低の面積を決める根拠というのは大変重要だと思うんですね。それをどうやって決めているのか。120平米がああ地域で本当に妥当なのかどうか。それがわかれば教えていただきたい。

◎会長【村尾公一君】 竹内都市計画課長。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 120平米の根拠ということなんですが、当時、先ほどのお話でもちょっと触れたんですけど、平成14年に同様の地区計画を定めているんですが、まず1つは、国が定めました住生活基本計画におけます誘導居住面積水準というものがございまして、その算定方法でやっていきますと、敷地面積125平米というのが出てきます。

もう一つ、八王子市宅地開発指導要綱、こちらにおきまして、第一種低層住居専用地域で建ぺい率が40%、容積率が80%のところにつきましては、敷地の最低面積といたしまして、120平米というのを定めてございます。

それと、もう一つ、先ほどちょっとお話ししたんですが、同様の地区計画をかけている場所が、現在、37地区ございます。そういったところとの都市計画的な整合も考えまして、今回、

120平米ということでご提案させていただいております。以上です。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 120平米ということについていきますと、都市計画上と申しますか、まちづくりの観点からいくと、ちょっと小さいんですね。しかもそこに40%、80%を足すと、ほとんど、角地なれば50%建つわけですから、建物だけになってしまう。そういう状況が来ることがやはり心配。せっかく良好な住宅地をつくろうとしているんだから、もう少し何とかならないのかなというのが1点。

それから、前回の審議会でも出ましたけれども、調整区域の沿道の集落については、建物を建てさせようという方針のようなので、具体的に、先ほど例を挙げました、めじろ台等の古いまちの中で、そういう地区計画によって困っている方がいらっしゃるのが多くなってきているのですから、その点も住みやすいようなまちにしていく必要は私はあるだろうと思っておりますので、地区計画制度をつくるのは大変結構だと思いますが、既存で既に困っている場所があるんですから、それをさらに検討していただいて、いいまちづくりに結びつけていただきたいというふうに、私は個人的にいつも思っていますので、その点をぜひご検討いただきたいと思いません。以上でございます。

◎会長【村尾公一君】 何かお答えしますか。よろしいですか。ほかに。山越委員。

◎第9番【山越拓児君】 確認なんですけど、都市計画道路の予定図の線が引いてある上からかぶせるように、用途地域の変更や地区計画の決定をするような図面になっているんですけど、このことはどのように理解をしたらいいのか、ご説明をいただきたいと思えます。

◎会長【村尾公一君】 竹内都市計画課長。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 今のご指摘で、例えば、今回、地区の区域というんですかね、それを決める場合に、都市計画的には、地形地物というもので区分するという事になっておりまして、今回、西側は道路中心線、南側につきましては水路の中心、北側につきましては、一部「都市計画道路中心」と書いてあるところがございまして、そこにつきましては区画整理区域内になっておりまして、道路のほうが築造されていると。その先に「土地区画整理事業界」という、区域境にしているところがございまして、そこにつきましては、都市計画道路の決定だけで、事業のほうは現在のところはまだ進んでおりませんので、そこも含めた中で、今回の区域に指定しているということになってございまして。

◎第9番【山越拓児君】 では、現況優先ということで、こういう区域の設定をするということで、理解をいたしました。それでよろしいですか。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 そのとおりでございます。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言は。

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。表決の方法は挙手といたします。

諮問第3号、八王子市都市計画用途地域の変更について、及び諮問第4号、八王子市都市計画地

区計画左入・滝山地区地区計画の決定についての2件について、原案を適当なものと認める方の挙手を求めます。

[賛成者挙手]

◎会長【村尾公一君】 全員であります。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とすることに決定いたします。

.....  
◎会長【村尾公一君】 続きまして、諮問第5号を議題といたします。  
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】 それでは、諮問第5号、八王子都市計画生産緑地地区の変更についてご説明いたします。本案件は、八王子市決定でございます。生産緑地地区の都市計画変更は、年1回、追加及び削除を行う案件をまとめ、毎年この時期の都市計画審議会に付議するものであります。

本案件の資料ですが、都市計画決定図書をまとめたA4判の諮問第5号資料及びA3判の諮問第5号参考資料がございます。

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

それでは、今回の変更概要からご説明いたします。お手元のA3判の諮問第5号参考資料をごらんください。左上の1番、変更概要でございます。現在、1,091件、面積244.90

ヘクタールを指定しているものを、今回の変更により、1,086件、面積242.50ヘクタールとするものでございます。

生産緑地地区の指定は平成4年度より実施しており、その後は一定の要件のもとで、他の都市計画との整合を図りつつ、追加及び削除を行ってまいりました。生産緑地地区の追加につきましては、指定に関する要綱を定め、要件を満たした農地等について、公害または災害の防止の観点から特に効果が期待できるもの等として、追加指定をしております。なお、指定の要件等につきましては、右下の5番に、八王子市生産緑地地区指定要綱から抜粋したものを記載しておりますので、ご確認願います。また、削除の要件につきましては、公共事業の施設用地への転用が行われた場合や、農業等の主たる従事者の死亡に伴い、営農が困難になった場合などに削除を行っております。

それでは、今回の都市計画の変更につきまして、ご説明いたします。

A3判参考資料の2番、削除のみを行う位置及び区域についてご説明いたします。今回削除の対象となる地区は22件、面積は約2万6,320平方メートルでございます。削除の形態としては、地区の全体を削除するものが10件、地区の一部を削除するものが12件となっております。削除の理由の内訳につきましては、4件が公共事業により公共施設等に転用されたもの、18件が農業等の主たる従事者の死亡によって営農が困難になり、行為制限が解除されたものでございます。

続きまして、A3判参考資料の3番、追加のみを行う位置及び区域についてですが、こちらは、八王子市生産緑地地区指定要綱の指定要件等を満たすものとして2件、面積にして約1,180平方メートルを追加指定いたします。指定の理由は、参考資料の追加理由のとおり、要綱に基づくものでございます。

続きまして、A3判参考資料の4番、削除・追加を行う位置及び区域ですが、これは、土地区画整理事業地内の生産緑地で、仮換地指定により位置及び面積の変更が生じたものであり、表の左側の4件を削除し、新たに表の右側7件を指定するものでございます。

以上、ご説明いたしました変更を行う地区について、例を挙げてご説明いたします。

それでは、A4判の諮問第5号資料に戻っていただきたいと思えます。

まず、インデックス1番をお開きください。6ページでございます。図面右側に凡例がございます。これ以降、その凡例を参考にござらんください。

では、変更箇所についてご説明いたします。

こちらは、公共施設の設置による削除でございます。図面中央の地区番号34番でございますが、こちらは川口町地内にあり、削除する部分は、矢印で示した、道路に沿った黒く塗られた部分で、地区の一部である約60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173号線の整備によるものでございます。

次に、営農困難による削除の例でございます。資料のインデックス2番をお開きください。

13ページでございます。図面中央の地区番号508番でございますが、こちらは小宮町地内にあり、変更する区域は黒く塗られた部分で、地区の全体である約1,470平方メートルを削除するものでございます。削除の理由といたしましては、主たる従事者の死亡により地区の買い取り申し出がありました。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。

次は、追加指定による例でございます。インデックス3番をお開きください。22ページでございます。図面中央の地区番号1392番でございますが、こちらは宇津木町地内にあり、ピンク色に塗られた部分を、公害または災害の防止の観点から特に効果が期待できるものとして、面積約370平方メートルを追加するものでございます。

次は、区画整理による追加及び削除の例になります。インデックス4番をお開きください。12ページでございます。図面右側の地区番号414番でございますが、こちらは左入町地内に位置しており、今回、八王子都市計画事業宇津木土地区画整理事業の仮換地指定により位置及び面積が変更となったため、黒く塗られた区域を削除し、インデックス3番の22ページの左上部分にございます。地区番号1431番のピンク色に塗られた部分を新たに指定するものでございます。この変更で、仮換地の対象となった農地の面積は、減歩により、約2,350平方メートルから、1,710平方メートルになります。

今回変更いたします代表の地区の説明は以上でございます。

なお、この変更について、9月16日より2週間、都市計画法第17条に基づく公告・縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

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【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。佐藤委員。

◎第15番【佐藤梓君】 今回の諮問第5号なんですが、案件担当所管で都市計画課ということで、今、都市計画部長のほうからご説明いただいたところなんですけれども、こちらの生産緑地のことは、やはり農業のこと全般にかかわって、いろいろと課題を皆さんも共通でご認識があるかなと存じますので、済みません、都市計画課及び農林課の方もご出席であると思しますので、何点か順を追って質問させていただければと思います。

まず、平成4年に生産緑地でスタートということなんですが、その後のピークの年次ですとか、それから、ここずっと減少傾向にあると思うんですけれども、ざっと概要を教えてください。

◎会長【村尾公一君】 竹内都市計画課長。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 今のご質問の中で、ピーク時というお話があったんですが、平成6年に299.62ヘクタールということで、これが最大の面積になります。

最近の動向ということなんですが、直近の10年間を見ますと、大体毎年3ヘクタール

前後の生産緑地が減少しております。以上です。

◎第15番【佐藤梓君】 今後、変更後に242.50ヘクタールになるということですので、今の平成6年のピーク時からすると、すごく広い範囲ですよ。57.12ヘクタール減少しているということになるわけですが、やはり生産緑地がどんどん減ってってしまう状況を何とかしなくてはいけないのではないかと思います。皆さんもお考えなんじゃないかと思うんですが、削除理由が、営農困難が大多数を占めているんですけども、主たる農業従事者の方の死亡ですとか高齢化などが原因なのではないかというふうに見ているんですが、ここで、どのようにして主たる農業従事者の方が営農を続けていけるようなことを考えていくかというのが重要だと思うんですね。そうすると、農林課の方へのお話になるかもしれないんですが、例えば、営農困難という状況に対して、ずっと減少の一途をたどってきているこの20年の中で、どのような対応策を講じてこられたのかというところを教えてくださいと思います。

◎会長【村尾公一君】 鈴木農林課長。

◎農林課長【鈴木秀吾君】 今、委員のご質問で、今まで生産緑地についてどのような防止策をとってきたかという形なんですけど、実際に、私どもの農業委員会のほうで、持ち主さんが亡くなられたとか、あと、故障といたしまして、病気とかそういうふうなもので営農が困難になってしまった方に対しましては、買い取りという形を総会のお話をしていただきまして、それで農地を残すという形で対策のほうは講じております。

実際に、調整区域に関しましては、農地バンク制度というものを平成26年度から始めまして、今度、国家戦略特区というものを東京都が打ち出したものですから、本年5月に、私どものほうが東京都のほうに申請をいたしまして、その部分で土地の貸し借り、これは、通常でしたら、持ち主さんが生産緑地に関しましては耕作をしなければならないというものなんですけど、それを賃貸、貸借、そういうふうなものができるというものを、実際に今後、内閣のワーキンググループとかで話し合った結果がまた市のほうにも示されるんですが、それを待ちまして、そういうものを活用しながら農地の保全を進めていきたいと考えております。

◎第15番【佐藤梓君】 ご説明いただきました。国家戦略特区の話があるということで、本年5月に都に申請をなされたという経緯、理解いたしました。

今、お話にあったように、市街化調整区域の中では農地バンク制度ということが昨年から始まっていると思うんですけども、やはり今回の生産緑地のように、市街化区域内での保全というのも非常に重要なのではないかと思います。この20年ずっと減少傾向にあるということを考えても、やはり生産緑地をどのように減らさないようにしていくかということが非常に重要だなというふうに、今ご説明を聞いても、認識をさらに深めたところですが、今、生産緑地は賃借できるようになるというふうなお話だったかと思うんですけども、例えば、現在の規定のままで、生産緑地に関しては主たる農業従事者の方の指導のもとであれば耕作ができるようであると思うんですが、その認識でよろしいでしょうか。

- ◎農林課長【鈴木秀吾君】 そのとおりでございます。農業者が自分の土地を主に耕して、それでそこに協力していただける方ということでしたら、そういうことも可能です。
- ◎第15番【佐藤梓君】 今のところは非常に重要なところかなと思ひまして、というのは、営農困難でやはり生産緑地が減っていってしまうということになると、いかにその土地を次に耕作してくれる人を見つけるかということになってくると思うんですね。そのときに、主たる従事者の指導のもとでだったら耕作ができるということであれば、主たる従事者というのがどのような基準で定義されているかによって、そこで耕作することができる人の幅というものが広がってくるかと思うんですが、主たる農業従事者の方を定める基準といたしますか、根拠などはどのように、どこが判断することになっているんでしょうか。教えてください。
- ◎農林課長【鈴木秀吾君】 実際には農業専従者という形になるんですが、主たる従事者というのは、農業、林業、漁業の中で中心的な働き手、担い手という形になりますので、その土地を誰が中心的に耕作しているかという方が主たる従事者というふうなことです。
- ◎第15番【佐藤梓君】 非常にここは判断というか、基準に照らして判断するというのがなかなかケースによって難しいのかなというふうに、今、理解したんですけれども、これが生産緑地をどのように残していくかということを考えると、やはり生産緑地の中でどのように主たる従事者の方、中心的な担い手のもとで農業に従事する、耕作をしていく人が耕作ができるようにしていくかということにつながってくると思うんですけれども、仮に今後、生産緑地が賃借できるようになった場合に、現時点で生産緑地で主たる従事者のもとで、農業者でなくても耕作ができるというような、市民農園のようなことができるようになっていけば、仮に将来、生産緑地が賃借できるようになった場合に、その賃借もスムーズになっていくんじゃないかなというふうに思うんですけれども、この点に関して、具体的に今、考えておられることはありますでしょうか。
- ◎農林課長【鈴木秀吾君】 先ほどお話ししました国家戦略特区のほうの話なんですけど、実際に内閣のワーキンググループを経て、それで、内閣総理大臣が認定してから、平成28年に運用開始というような予定になっております。実際にその内容としまして、今、生産緑地のほうは500平米が基準という形になっているんですが、そのところが、自治体の、もし可決されれば、面積が下回っても、それを生産緑地として残していけるというふうな案も示しておりますので、それができましたならば、いろいろな方にそこの中に入っていただいて農地のほうを残していく、その可能性をつかんでいきたいということで考えております。
- ◎会長【村尾公一君】 伊藤委員。
- ◎第5番【伊藤忠之君】 今、質問が続いている最中なんですけれども、諮問の内容とちょっとずれているような気がするので、もとに戻していただきたいと思うんですけれども。
- ◎会長【村尾公一君】 生産緑地の面積要件について、今、議論されているんですが、基本的に削除と変更についてお諮りしているので、基準の内容については別の場でご議論いただければ

ばというふうに思いますが、いかがですか。佐藤委員。

◎第15番【佐藤梓君】 今、ほかの委員の方からもご指摘があったんですけども、削除のことにについてなんですが、削除理由のことに沿って質問させていただいておりましたので、すみません、最後に少し。今、案件担当所管は都市計画課のほうですがということで、農林課の方にもお話を伺っていたんですけども、やはりそういったことが、生産緑地のことはどうしても農林課さんのほうのこともお聞きしていかないと、なかなか諮問でこちらも考えていくことが難しい点がございましたので、何点かお聞きしました。やはり削除についてどうするか、面積のことをどうするかということも、削除理由のことを考えないことには判断も難しいので、その辺は少しご容赦いただければと思います。

最後に、意見としてお聞きいただければと思うんですけども、やはり生産緑地がこういうふうに減少していて、ピーク時から57.12ヘクタールも減っているということを何とかしたいと、こうやって諮問されて、それで削除をするかどうかを考えたときに、やはりこのまま、例えば、次の年にもこのぐらいの面積が毎年3ヘクタールずつ減っていくというような状況を何とか食い止めるといっても一緒に考えていければと思いますので、そういった意見として述べさせていただきます。

◎会長【村尾公一君】 浜中委員。

◎第7番【浜中賢司君】 私は、インター北地区の場所で、多分増減といいますか、大きい面積があるので、ちょっとそのことでお聞きしたいんですけども、「削除・追加を行う位置及び区域」というところで、番号でいえば410番、12ページですね。要するに、削除をして追加をするという、これは区画整理の仮換地の話だと思いますので、お伺いしたいんですけど、削除するのと、いろいろな法律もあるんでしょうけれども、今度、資料の23ページを見ますと、面積はそんなに変わらないんですけど、ある意味、割とまとめてはあるんですけど、ばらけていると。私、なぜかという、もともとこの場所は、前回は審議でいただいた、準工業地域に指定されて、地区計画として、複合地域も含めてこの地域をどんなふうにしていくかというお考えもあったと思うんですね。その中で生産緑地があるということで、ある意味、たくさんあるということで、たくさん議論もあったわけですけども、私は、こういう地域でもしっかりと都市農業をやっていただくのに、生産緑地が減らないようにしっかりあったほうがいいとは思いますが、使い勝手からしますと、よく農地の集約みたいなことも言っていますけれども、個人の権利もありますから難しいんでしょうが、集約して、せつかく区画整理の中ですから、集約できなかったのかなという素朴な疑問があるものですから、その点をお聞きしたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 土屋区画整理課長。

◎区画整理課長【土屋勇君】 今、区画整理内の生産緑地をもう少し集約できないかというご質問がございました。区画整理法では、換地と従前地の位置、地積、土質、水利、利用状況、

環境等が照応するように定めなくてはならないという換地設計の原則がございます。区画整理組合としても、なるべく生産緑地を集約しようと努力したと聞いておりますが、インター北地区につきましては、生産緑地を含めて30名の土地の所有者がおられますので、生産緑地をお持ちの方とそうでない方の意向や、土地利用の状況、換地設計の照応の原則などを踏まえて、総合的に区画整理組合で判断されて、決められた結果と理解してございます。

◎第7番【浜中賢司君】 その中身は大体想像つくんですけども、この地区の使い勝手の問題ですよ。要するに、準工業地域で指定されている部分が多いわけですよ。準工業地域といいますと、やっぱり誘導するのはどうしても工場でありますとか、ある程度規模が大きくて、生産緑地じゃない、残った土地のこともあると思うんですね。残ったほうもある程度成形ができていくほうが、この地域、そんなに広い場所じゃないですから、全体、複合地域のところですから、その場所でしっかりと農業もできて、さらに準工業地域の場所で工業的なものもできるということが図られる場所だと思ったものですから、少し離れているのはもったいないなという感じがするものですから、これからどうなるということは難しいのかもしれませんが、地主さんももちろん自分の権利もありますから、大変だと思いますけれど、この生産緑地の残った部分を大切に使っていただくのも大事だと思いますので、ご意見として申し上げておきます。

◎会長【村尾公一君】 ほかに。宮瀬委員。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 先ほど、農業行政のことについて触れられて、私は大変重要な問題であるというふうに認識をしているんですけども、残念ながら、八王子ビジョン2022とか、それから、第2次八王子市都市計画マスタープランの中にはほとんど農業行政について触れられていない。もちろん書いてありますけれど、数行に満たないというような感じで書かれておりますので、こういう生産緑地の増減についての話の前に、行政として、マスタープランあるいは2022のような中に、こういう考えで農業行政をやっていきますというのをもっと記載しておけば、こういう席でそういう話にはならないんだろうというふうに思いますので、これはぜひ農林課のほうでしっかりとつくっていただいて、それから、議員さんの質問は議会でやられるような内容が多いものですから、そちらのほうでぜひお願いしたいというふうに思います。以上でございます。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますか。

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。表決の方法は挙手といたします。

諮問第5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【村尾公一君】 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6号を議題といたします。

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。三輪開発・建築担当部長。

◎開発・建築担当部長【三輪良春君】　　それでは、諮問第6号、建築基準法第51条ただし書きの規定に基づく産業廃棄物処理施設の位置についてご説明いたします。

恐れ入りますが、A4判縦右上の諮問第6号参考資料①「建築基準法第51条ただし書き許可における木くず破砕施設について」をごらんください。

初めに、(1)の建築基準法第51条ただし書き許可についてご説明いたします。建築基準法第51条において、卸売市場、火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場その他政令で定める処理施設の用途に供する建築物は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ新築又は増築してはならないと規定されています。また、同条のただし書きにおいて、特定行政庁が都道府県の都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合、建築することができることとなっております。

(2)の八王子市都市計画審議会への付議目的でございますが、本案件は、産業廃棄物処理施設の木くず破砕施設であり、同条の「その他政令で定める処理施設の用途に供する建築物」に該当することから、建築基準法第51条ただし書き許可に当たり、東京都都市計画審議会の審議が必要となりますことから、これに先立ち、八王子市都市計画審議会のご審議をいただくものでございます。

次に、(3)の木くず破砕施設の概要でございます。建築現場等で排出される木くずの廃材を破砕し、チップ化及びおがくず化する施設でございます。このチップ化した製品は、木質バイオマス発電燃料や、建設資材のボード原料として発電施設や建材メーカーに出荷されます。また、木くずの処理については、廃棄物の処理及び清掃に関する法律で産業廃棄物に位置づけられていることから、本案件の施設は産業廃棄物処理施設に該当するものでございます。

次に、本案件の内容についてご説明いたします。恐れ入りますが、A4判横右上の諮問第6号資料、「建築基準法第51条ただし書きの規定に基づく産業廃棄物処理施設の位置について」の3ページをごらんください。今回計画している産業廃棄物処理施設の位置図でございます。計画地は位置図中央、網かけ部分で、本市の東部、JR八高線北八王子駅から北東に約0.5キロメートル、中央自動車道八王子インターチェンジから東南東に約2.0キロメートルの八王子市石川町に位置し、都市計画の用途地域は工業専用地域となっております。

続きまして、1枚戻っていただき、1ページをごらんください。本案件の対象となる産業廃棄物処理施設の位置は、八王子市石川町2969番5及び2969番7で、敷地面積は約0.

47ヘクタールでございます。処理能力は、一日最大352.8トンの能力となっております。事業主は株式会社エコグリーンで、平成29年5月の事業開始予定で手続を進めているところでございます。

エコグリーン社でございますが、平成9年に設立され、木質バイオマス再生資源事業や、太陽光発電事業などを行っております。また、本計画と同様の施設が平成18年に産業廃棄物中間処分業の許可を取得し、千葉県匝瑳市におき、木質バイオマス再資源化事業施設として、木くずの破碎処理、バイオマス発電燃料供給事業を行っております。

続きまして、4ページの計画図をごらんください。恐れ入りますが、表題を「産業廃棄物処理施設」に訂正をお願い申し上げます。黒の実線で囲まれた網かけ部分が、今回の計画地となっております。

右5ページの施設配置図をごらんください。計画敷地内の建築物としては、工場棟、事務所棟、屋外トイレの3棟を計画しており、鉄骨造平屋建て建築物となっております。3棟の延べ床面積は、2,514.66平方メートルでございます。

以上が計画の概要でございます。

また、諮問第6号参考資料②は、計画建築物を南東方向から見た完成予想図となっておりますので、あわせてご確認いただければと思います。

なお、本案件は、都市計画で定められた用途地域上、建築可能な施設となっております。また、施設の稼働に伴う周辺地域の生活環境に及ぼす影響については、廃棄物の処理及び清掃に関する法律の規定に基づく生活環境調査報告書において、生活環境への影響は少ないと報告されております。

以上、ご説明申し上げましたが、建築基準法第51条ただし書きに基づき、本施設の位置についてご審議のほどよろしくお願い申し上げます。

◎会長【村尾公一君】 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。山越委員。

◎第9番【山越拓児君】 ただいま、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく報告書によると生活環境影響に与えるものは少ないとの報告が出されているということでしたが、本市の廃棄物の処理及び再利用の促進に関する条例に基づく説明会及び廃棄物処理施設専門委員会の調査、審議等の手続はどのようになっているのか、ご説明をいただきたいと思っております。

◎会長【村尾公一君】 杉本廃棄物対策課長。

◎廃棄物対策課長【杉本雅彦君】 ただいま、本市の廃棄物処理及び再利用の促進に関する条例に基づいた手続の状況についてのご質問がございました。まず、住民説明会でございますが、こちらのほうは、申請前の事前手続として住民説明会を指導いたしました。平成27年7月8日に、2回に分けて、当該施設より200メートルの範囲の居住者及び事業者、そういったところを対象に、説明会を実施いたしました。1回目が参加者が16名、2回目が参加者4

名でございました。特段、反対の意見等はない状態でした。

それから、もう一点、廃棄物処理施設専門委員会のご質問がございました。こちらでございますが、同じく本市の廃棄物処理及び再利用の促進に関する条例に、この施設が与える生活環境がどのようなものか、学識経験者、専門家にご意見を聞くという委員会でございます。こちらにつきましては、平成27年10月2日に廃棄物処理施設専門委員会を開催いたしまして、施設の技術上の基準、維持管理の基準につきまして、専門家にご意見をいただいたところでございます。委員会の中では、8点ばかり意見が出まして、現在、その内容について事業者に投げかけをしているところでございます。以上でございます。

◎第9番【山越拓児君】 ただいま、専門委員会で8点の意見が出されて、事業者に投げかけているというご報告がありましたけれども、その結論は、あるいは、その意見の内容と、事業者がそれに対して回答して専門委員会の結論を出すのか、専門委員会は一応の結論は出したけれども、注文として意見を出している程度であるのか、その軽重がちょっとよくわからないのでご説明いただきたいと思います。

◎廃棄物対策課長【杉本雅彦君】 専門委員会からの8点の意見についてどのように取り扱うかというご質問でございます。現在、悪臭ですとか維持管理、騒音、取り扱う品目、そういったもののご質問、ご意見をいただきまして、それを我々が施設の設置許可をするに当たって、事業者専門家の意見を投げかけているということでございます。事業者のほうからはおおむね専門委員会のご意見の趣旨に沿った回答をいただいているところでございます。

◎第9番【山越拓児君】 そうすると、おおむねという言葉がつかまりましたけれども、今後、その回答をもとに、再度、専門委員会が開かれて、ゴーサインを出すような形をとるのかどうか、その点を確認させてください。

◎廃棄物対策課長【杉本雅彦君】 専門委員会の開催自体は、10月2日に行われました。1回で終了を予定しております。事業者からの回答につきましては、個々の専門家の委員のほうに全て送りまして、最終的に委員会として取りまとめをしていただいて、答申という形で市の方にご意見をいただく予定でございます。

◎第9番【山越拓児君】 そうすると、南大沢のバイオマスセンターのときも、八王子市都市計画審議会で問題ないという説明があつて、承認をされて、悪臭問題が起きているわけですよ。その教訓の上に、中核市に移行して、産業廃棄物処理の施設についても市が許可を出すと。その上で、説明会だとか、専門委員会を設置して、慎重を期するというふうになってきたと理解をしているんですね。その結論が最終的に出ていない段階で、位置の決定だけだからといって都市計画審議会に諮問して、東京都の都市計画審議会に付議する必要があるというのは、私は順序としておかしいのではないかと思いますけれども、いかがでしょうか。

◎廃棄物対策課長【杉本雅彦君】 八王子市都市計画審議会に、廃棄物の処理及び清掃に関する法律の許可が出ていないのに、こちらに諮問するのはどうかという趣旨のご質問だと思います。

すが、廃棄物処理施設専門委員会は、委員のご指摘のあったとおり、南大沢の施設を教訓にいたしまして、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に定められている以外の施設も専門家に意見を聞くという目的でつくったものでございます。八王子市都市計画審議会に付議すべきかどうかというのは、我々は廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく事務をしているところでございますので、別個の法律による事務というふうに考えてございます。

◎第9番【山越拓児君】　　もちろん杉本課長から言えばそうなんですけれども、本審議会が慎重に検討するというのであれば、そういう別個のものであっても、どういう意見が専門家から出されていて、事業者がどういう対応をしているかということも慎重に委員の皆さんにわかるようにして検討しないと、やはり問題が起きるのではないかというふうに思っています。もちろん、当該場所が工業団地の中であることとか、木くずの破砕ということで、大きな問題はないのかもしれないと思いつつも、しかし、専門委員会で8つも意見が出されて、それがまだ結論が出ていないよと言われると、それはやはり位置を決定することがこの審議会の諮問された内容だからといって、それで結論を出していいのかというのを非常に疑問に思っております。

それで、ここで処理をする木くずや、建築廃材なども入ってくるんだらうと思うんですけれども、そうすると、もともになるものは、八王子市内で出されたものとは限らないわけですね。その辺はどうなんでしょうか。

◎会長【村尾公一君】　　その前に、この審議会は、市長から諮問されているというふうに会長として認識しておりまして、今の問題であれば、南大沢の案件と、ここの石川町の案件というのは、ある意味、市として判断をされた上で、我々は諮問されているという認識に立っております。ですから、内容的な問題だとか、それから、事業をどう急いでいくのか、都市計画をどう急いでいくかということについても判断された上に諮問されているというふうに考えておりますので、諮問そのものに疑義があるという議論は、都市計画審議会の前に、むしろ市議会なり、それから、理事者側と議論していただいた上で、市長が最後に決断をして、諮問をしていただきたいというふうに考えております。

今のご質問、いかがでしょうか。

村松副市長。

◎副市長【村松満君】　　ただいま会長のほうからお話があったとおりでございます。私どもは、諮問に当たりまして、あくまで都市計画法上、ここにこういう施設をつくること、位置の決定について妥当だというふうに考えた上で、今回、諮問に及んだと。先ほど来、出ておりますが、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく許認可、これは市がこのたび中核市になったことによって、所管をすることになった権限でございますが、こちらは、もし異常があれば、工場認可をおろさないというふうなことは当然、これは今後の問題として、手続上はあり得ることだと思います。

ただし、今回の産業廃棄物の施設をこの位置に置くという計画については妥当なものであると判断し、今回諮問したというふうにご理解いただければと思います。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言は。山越委員。

◎第9番【山越拓児君】 こういう件は、議会に事前に報告があるかといったら、ないわけですよ。議論の場がないから、都市計画審議会の諮問案件になった時点で初めて議論するんですから、あらかじめといっても、それは市側がちゃんと報告してくれれば議論する場は幾らでもありますけれども、ここで初めて出てきたんですから、それは議論の機会を奪うことはやめていただきたいということを強く申し上げておきたいと思いますので、搬入されるものについて、どのような計画になっているのか、お答えをいただきたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 八木建築指導課長。

◎建築指導課長【八木忠史君】 搬入される建設廃材でございますけれども、八王子市内を含めまして、関東一円からの建築現場、解体現場、それから、物流の中で出ました木材のパレットを原材料として同地区に搬入する予定になっております。

◎第9番【山越拓児君】 では、最終的に専門委員会が報告書を取りまとめて、市側に出すという予定がいつごろになっているのか、その点を再度ご報告いただきたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 杉本廃棄物対策課長。

◎廃棄物対策課長【杉本雅彦君】 専門委員会からの答申がいつごろかというご質問でございます。先ほども申し上げましたが、事業者からの回答を全ていただいた後に、専門家の委員のほうに送りまして、それから取りまとめをしていただく、そういう流れでございまして、今年の11月末から12月、その頃に答申が出るというふうに考えてございます。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言は。鈴木委員。

◎第8番【鈴木玲央君】 今回、位置の決定ということで、石川の工業専用地域ということで出されるようなんですが、八王子にはいろいろ工業専用地域というのがたくさんありますし、見ていると、この施設というのは似ているのは千葉にあって、今回、多分、東京都では初になるのかなというふうに思うんですけれども、何でこの石川を選んだのか。関東近県であれば、もうちょっと八王子西インターのほうとかにも、高速に近いエリアとかあるかと思うんですけれども、何でこの石川の位置を指定しているのか、その理由をお聞かせいただきたいと思うんですけれども。

◎会長【村尾公一君】 八木建築指導課長。

◎建築指導課長【八木忠史君】 今回、この施設を石川町の地に計画した理由といたしましては、今現在、今回の事業主でありますエコグリーン社におきましては、千葉県の方で同様の施設の運営を行っております。首都圏の東部におきましてこのような施設の運営を行っております。今回におきましては、東日本大震災を契機に、そういったバイオマス燃料の需要が高まってきているとか、エネルギーの需要の考え方が変わってきているということを契機に、西

部方面におきまして、こういった事業所を開設し、ユーザーに対してそれを供給していくということの中で、施設の設置を検討しているということでございます。

また、あわせて、今回の計画地区におきましては、先ほど委員がおっしゃいましたように、工業専用地域ということございまして、産業廃棄物処理施設におきましては建築が可能な地域となっております。あわせて、この工業団地ですけれども、市の都市計画マスタープランにおきまして、こういった施設の集積を図るという位置づけがしっかりとされておりまして、そういったこととあわせて、この地域に施設を新たに建設するに至ったというふうに聞いております。

◎第8番【鈴木玲央君】 千葉県との連携というところでこういったところを選ばれたということなんですけれども、例えば、今、八王子ですと、圏央道が繋がってきて、高規格道路として震災でも強いようになっているじゃないですか。ということは、そういう、例えば、八王子の、ここはもちろんそういうところで選ばれたと思うんですけど、首都圏とかの通行を考えた場合には、圏央道を使ったほうが、もしかしたら西インターから行ったほうが、搬送とか輸送とかというのは可能性としては楽かもしれないので、そういった、八王子市にこういう企業が来るということは、位置をどこに置くかはすごく大事だと思うんですね。今、西インターのほうとかいろいろやっているじゃないですか。やっぱり八王子市としてそういうところも踏まえた上で、相談した上で、こういうところもありますし、こういうところもありますし、こういうところもある中において企業はここを選んだのか、ただ、企業にここがいいと言われたから、じゃ、それでいいですとただ受けたのか、そこのやり方というのはすごく違って、今後、八王子市全体として考えたときに、やはりこういう企業誘致をするときは、利便性のある場所を八王子市から提案して、その中でこういうふう議論して、諮問にかけるというふうにしたほうがいいと思うので、その辺の過程というのはあったのかなかったのかだけお聞かせください。

◎建築指導課長【八木忠史君】 先ほどの委員のご質問でございますけれども、市のほうと直接何か話し合っただけというだけではございまして、事業主のほうから、八王子のこの場所におきまして、先ほどのような状況であったりとか、交通至便であるというような状況を鑑みまして、今回の事業を推進するというのを聞いております。

◎第8番【鈴木玲央君】 わかりました。今回、事業主からの提案で来ているということなんですけれども、本来であれば、この位置決定を見れば、自分としてはやはり圏央道を使ったところとか、もっと八王子市内で工業専用地域として使える場所に、そこに配置したほうがいいんじゃないかというところが、もしかしたら位置の場所を決めた場合にあったんじゃないかなと思いますので、ぜひ今後そういうことが、意見が来た場合には、八王子のどのエリアにどういった企業が来たほうがいいのか、戸吹のあたりとかがいいのか、川口のほうがいいのか、こういう石川のほうがいいのか、いろいろな、どこがいいのかという中において、ぜひ位置の検

討というのを、業者に言われるだけじゃなくて、八王子市の全体計画の中で組み入れるようなものを、今回はここが業者の希望ということなので了承しますけれども、ぜひそれは今後の課題として取り入れていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

◎会長【村尾公一君】 伊藤委員。

◎第5番【伊藤忠之君】 先ほどから聞いていて、くどくどやるつもりもないんですけども、さっき、山越委員、ほかの委員さんがお話ししたのは、過去にも、私も都市計画審議会委員をやっていて、当時、南大沢の件で、課長のほうがお墨つきを、担当所管の方がお墨つきで、全然問題ないですよなんていう答えを出したものですから、私たちも素直に信じて、こうやって賛成したら、ああいった問題が出たから、そういったことも考えられるのかなと思って聞いていたんですけども、今回、生活の環境は少ないということで、こういった場所を選んでいるということなんでしょうけれども、工業地帯であっても、そこには会社があったり、人がお勤めになっている場合があるので、チップですか、木くずが飛んだりとか、そういったことというのもあって、ほかの企業さんに迷惑をかけるとかかけないとか、そういったことが想定できるのかなと思うんですけども、千葉に同じ会社があつて運営をなさっているということで、その場所を所管の方々が見に行っただのかですとか、確認してきたのかということを確認したいと思います。

◎会長【村尾公一君】 杉本廃棄物対策課長。

◎廃棄物対策課長【杉本雅彦君】 千葉の施設を見に行っただかどうかというご質問でございますが、9月に廃棄物の設置許可申請を審査するに当たりまして、類似の施設2カ所、確認に行っております。

◎第5番【伊藤忠之君】 どうでしたか。

◎廃棄物対策課長【杉本雅彦君】 今回の施設と全く同様の機械を入れるところは、千葉の海沿いにあるところでございますが、粉じん、それから、騒音、振動、そういったことは特段問題を感じなかったということでございます。

◎第5番【伊藤忠之君】 そうすると、所管の方が見に行って、要は、自分の感想ですよ。周りの企業さんなんかにもお話を聞いたわけでもないかもしれませんが、できれば、こういった、新たに、会社といえど、会社の周りの環境が変わるわけですから、しっかりと周りの方の調査もしていただいて、それで、その上で問題ないというふうな形になれば一番いいわけでございますから、場所について、そういったことがありますから、ぜひそんなことも考えていただきながらやっていただければと思います。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますか。

ご発言がないようですので、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6号、建築基準法第51条ただし書きの規定に基づく産業廃棄物処理施設の位置につ

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】 賛成多数です。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と決定いたします。

以上で本日の審議は終了いたしました。

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

中心市街地まちづくり方針（市街地総合再生基本計画）の素案についてご報告願います。守屋土地利用計画課長。

◎土地利用計画課長【守屋清志君】 それでは、中心市街地まちづくり方針（市街地総合再生基本計画）の素案についてご報告いたします。

まず、報告趣旨からです。資料をごらんください。本計画は、基盤整備や再開発のハード分野と、中心市街地を再生するための仕組みなどソフト分野の両方の視点から中心市街地のランドデザインを取りまとめた、中心市街地まちづくり方針の素案ができましたので、その内容を報告するものでございます。

計画の目的ですが、本市の中心市街地は、市街地の空洞化や建築物の老朽化、オープンスペースの不足等、多くの問題を抱えております。市街地の更新などを図るとともに、空き店舗等の活用等のソフト施策を展開し、地域の活性化や防災性、回遊性の向上を目指すことを目的としております。

続きまして、「市街地総合再生基本計画とは」をごらんください。この計画を策定することの具体的な効果と狙いですが、計画は都市再開発法の補助要綱に基づくものでありまして、計画策定区域内では、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業の国庫補助採択の面積要件が、それぞれ5,000平米から1,000平米、1,000平米から500平米に緩和されることから、民間活力を活かした市街地の更新が図られると考えております。

計画の概要についてですが、別紙の「八王子市中心市街地まちづくり方針（市街地総合再生基本計画）素案 概要版」をごらんください。

計画の対象の範囲でございます。こちらは八王子市中心市街地活性化基本計画と同じ範囲で、甲州街道沿道とJR八王子駅を中心としたもので、約115ヘクタールの範囲になります。

続いて、計画の位置づけでございます。八王子市中心市街地活性化基本計画の実現をハード面から推進するために、都市計画や市街地整備等の基本方針を示すものです。また、都市計画マスタープランの内容を踏まえまして、中心市街地を対象にした、より詳細な地域づくりの方針を示したものでございます。計画の狙いにつきましては、先ほどご説明したので、省略させていただきます。

続きまして、対象地の現況と課題をごらんください。都市計画やまちづくりの分野から見た

中心市街地の課題を整理した結果、(1)から(5)番までの5つの課題を整理しております。

裏面をごらんください。市街地再生の基本方針をまとめたものでございます。課題を踏まえまして、中心市街地の再生に当たって目指すべきまちの姿を、学識経験者、有識者で構成されます中心市街地総合再生基本計画策定検討会や、まちづくり会社の主催で中心市街地の住民の皆さん、商業者、地権者などが参加した地区別勉強会で出た意見をもとに、庁内の中心市街地まちづくり事業推進会議の中のプロジェクト会議の一つでございます中心市街地総合再生事業プロジェクト会議において、検討・調整を重ね、目標を定めました。

まちづくりの目標は、「多様な人々が集い、暮らし、創造する中心市街地、わがまち八王子の再生を目指して」としてしております。この目標には、ごらんのように3つのコンセプトがございます。また、ここでは、まちづくりの目標を実現するため、7つの戦略として、行政や市民、事業者などがまちづくりに取り組むに当たって共有すべきことを定めてあります。

1つ目としまして、中心市街地に新しい活力を生み出す環境を整備するための戦略として、ごらんの1番から4番までの4つの戦略を定めております。

続いて、図の右側でございます、まちの良好な環境やまちの価値を維持、向上させるマネジメントの戦略として、ごらんの3つの戦略を定めてございます。

続きまして、地区整備計画でございます。こちらの図面のほうで書かせていただいておりますが、ここでは、土地利用や建築物、都市基盤の状況を反映したまちづくりの計画を示したものでございまして、先ほどご説明した7つの戦略に基づきまして、主要な事業をこちらのほうに載せさせていただいております。こちらを幾つかご紹介しますと、図の下側でございます。こちらは、西放射線のユーロードの景観整備による回遊性向上と、滞留拠点の整備、それから、その隣になります街区単位の敷地集約と共同建てかえの促進、図の上側になりますが、空き店舗のリノベーションの促進などといったものを地区整備計画として多数載せさせていただいております。

また、中心市街地では、市街地の更新を図るために、この整備以外にも、まちづくりの制度を見直すことを予定しております。そちらにつきましては、中心市街地環境整備事業に関する指導要綱、総合設計許可要綱、駐車場整備の地域ルール、こういったものが中心市街地の規制としてございますので、こちらをより使いやすいような形で、制度の見直しの検討をしております。

最後になりますが、今後の予定でございます。こちらについては、パブリックコメントの実施をする予定をしております。平成27年11月21日から12月20日、こちらでパブリックコメントを行う予定にしております。最終的には、平成28年1月頃、計画の公表をしたいと思っております。

報告は以上でございます。よろしくお願いたします。

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

佐藤委員。

◎第15番【佐藤梓君】 ご説明いただきまして、ありがとうございます。1点だけ、今後の予定について確認をさせてください。来月21日から12月20日までパブリックコメント実施及び説明会の実施ということなんですが、やはり中心市街地のまちづくりをどうするかというのは、八王子の顔となるような地域のことで、より地域全体に幅広く説明を周知することを徹底して、多様なご意見を市民の方から寄せていただくのが本当に理想的だと思いますので、地域ごとにどれぐらいやるのかなどの回数や規模など、決まっているところがあれば、教えてください。

◎会長【村尾公一君】 守屋土地利用計画課長。

◎土地利用計画課長【守屋清志君】 お待たせしてすみません。こちら、説明会につきましては、11月27日、クリエイトホール、12月2日、まちなかの拠点「はちワイ」というところで、その2カ所で行う予定をしております。こちらの説明会につきましては、広報や八王子市のホームページ等を使いまして、その周知に努めたいというふうに思っております。以上です。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言。宮瀬委員。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 まず、中心市街地活性化のために、ハード面からの推進ということで、大変これは歓迎をしたいというふうに思っております。ただし、今日いただいている資料が、大変中身が濃い割には中身がわからないというような状況で、もっと詳しい資料がきょう机上配付されるのかと思ったら、残念ながらなかったんですけれども、まず、1点、これだけの資料ではわからなかったの、議事録があるのかなと思って調べてみたら、議事録は公表していないんですか。

◎会長【村尾公一君】 守屋土地利用計画課長。

◎土地利用計画課長【守屋清志君】 こちらの議事録につきましては、今、公表されていない部分もございますので、これからできる限り、説明会も含めまして、公表できるように努めたいと思っております。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 我々というか、私は、こういう表に立ったものよりは、裏でどんな話をしていたのかというのが大変興味がありまして、それが一番計画がわかるんですね。ですから、策定検討会だとか、あるいは、先ほど、市民との地区別の勉強会ですか、それもやられたということなので、その辺で、策定委員会の学識経験者がどんな発言をし、あるいは、地区別の勉強会で市民がどんな発言をしているのかということを知りたいというふうに実は思っております。

それから、もう一点、この問題について、相変わらず、前の計画のときも話したと思うんですけども、いい形容詞を使い過ぎていて、具体的によくわからない。例えば、対象地の現況と課題ということで、「中心拠点にふさわしい都市機能の充実」。「ふさわしい都市機能」と

いうのは何ですか。

◎土地利用計画課長【守屋清志君】 中心拠点にふさわしい都市機能ということですので、公共の施設であったりですとか、病院、医療施設、そういった中心市街地にふさわしい施設というのがあると思いますので、そういったものを指しております。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 ということは、これ、当然ながらこの下に詳しく挙がるんですよ。

◎土地利用計画課長【守屋清志君】 委員のおっしゃるとおりで、この下に挙がってくる実際の本文につきましては、パブリックコメントに合わせまして、全体で80ページの膨大な資料になりますが、公開をさせていただいて、その内容を見ていただいて、こちらのほうに意見をいただくというような形にしたいと思っています。今回につきましては、時間の都合もございましたので、こういった概要版という形で皆様にお知らせいたしました。本来であれば、その内容も含めまして、しっかりとこれから伝えていきたいと思っています。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 それでは、個々の細かい話は聞くことをやめます。それで、1つ、2番のアメニティ空間ということで、私も商工会議所でも中心市街地には大変力を入れていまして、交通問題では、ここに挙がっている八幡町のほうは別として、この四角の区間、これ、多分四、五百メートル角だと思うんですけども、その部分を我々の提案はトランジットモール化しようということを考えておりました。しかし、残念ながら、JR八王子の北口駅前に駐車場ができてしまって、トランジットモール化ができないということで諦めた経緯があるんですけども、本気で滞留性だとか回遊性を考えるのであれば、人間が歩いて楽しめるまちにしなければ、絶対不可能なんですよ。そこへ車がぼんぼん入ってくるようでは、とてもいいまちとは言えない。もちろん、トランジットモールというのは、ご承知のように、公共交通優先ですから、一般の車両はできるだけ入れないという大前提になりますけれども、そういうことを考えてアメニティ空間をつくるのであれば大変喜ばしい。もしそれが無理であれば、トランジットモール化が無理であれば、西放射線は車で突っ切らないような考え方ができるようなもの、そういうものをぜひ期待をしたいというふうに思います。

それから、先ほど、あまり細かいことは聞きたくないというふうに言いましたけれども、ちょっとわからない。「奥の深いまちづくり」というのは、何だかよくわからないんですが、具体的にどんなまちづくりを考えているのかを知りたいというふうに思いますので、ついでに、「波及効果の高いまちづくり」、この2点のご説明をいただきたいと思います。

◎土地利用計画課長【守屋清志君】 委員から、「奥の深い」というところは、こちらの実際のまちづくり方針のほうでも狙いとしてうたっております、防災性と回遊性と安全性というのがございまして、市街地の更新をすることによって回遊性を向上させる、そうすると、おのずと人は奥まで進んでいく、そういった意味を含めまして、「奥の深いまちづくり」という形で一つ整理させていただいております。

それから、もう一つ、「波及効果」というのは、実際に今、中心市街地では、大きなプロジ

ェクト、旭・明神の再開発等ございまして、そういったものが一つ大きな起爆剤になりまして、その地域全体に、中心市街地全体にいろいろな波及効果が、人が訪れたことによって中心市街地にその波及が及ぼす影響といたしますか、そういったものを波及効果というふうに捉えておりますし、また、再開発を1つやることによりまして、またその隣でも私はやってみたいとか、そういったものも含めた、そういった波及効果というものを狙っております。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 この別紙の4番の地区整備計画のところに、空き家を多様に活用した居場所づくりの促進というのがありますけれども、中心市街地には空き家が相当あるんですか。

◎土地利用計画課長【守屋清志君】 ちょっとお待ちください。

◎会長【村尾公一君】 ただいま、13番の飯田委員は、所用により退席しました。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 それは後で教えてください。それから、ハード面で進めることは歓迎だということを先ほど申し上げましたけれども、いろいろなやり方が、非常に面積的な規制が楽になっているということで、民間も参加しやすいだろうというふうには思いますけれども、相変わらず後退線というのはまだ存続しているんですね。その際、後退させるだけで、実は建築主には何のメリットもないのが今の八王子の開発指導要綱ですけれども、これにボーナスをつける考えというのはあるんですか。

◎土地利用計画課長【守屋清志君】 今、おっしゃっているのは、中心市街地環境整備事業に関する指導要綱の関係で、セットバックで1メートルですとか、1メートル50下がりがなさいというもので、それに対するボーナスというのは、今のところございません。ただ、街並み誘導型の地区計画ですとか、そういったものを連動させれば、容積率というのとは考えられる部分というのはあるんですが、そこは今、検討中でございます。今のところ、中心市街地の要綱の中では、ボーナスというのとは考えておりません。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 ぜひボーナスを入れていただきたい。ただし、これは八王子の場合ですと、恐らくオフィス系は、3階以上は全くだめだろうと思いますので、それに対してボーナスをつけてもあまり意味がないだろうというふうに思います。ただ、住居系ですと、例えば、分譲マンション等々であれば、高層化すれば、売り物件が、売り面積がふえるわけですから、そういうこともあわせてぜひ、規制をかけるのであれば、ボーナスをつけてほしいというふうに思います。

◎土地利用計画課長【守屋清志君】 先ほど、私のほうで、中心市街地の幾つかの規制の見直しの中で、中心市街地環境整備事業に関する指導要綱というお話をさしあげましたが、そこではある程度空地、後退をすれば容積を積み上げることが可能なものというのとは、ここで今検討しておりますので、近いうちに公表できるというふうに考えております。

◎会長【村尾公一君】 青木中心市街地政策課長。

◎中心市街地政策課長【青木和宏君】 先ほど、中心市街地におきます空き家のご質問をいた

いただきました。大変申しわけございませんが、空き家の数は把握してございませんけれども、空き店舗の数を平成26年12月現在で把握しておりますので、それについてご説明させていただきたいと思います。中心市街地のエリアにおきまして、1階及び2階以上及び地下を含めまして、空き店舗を364店舗と確認したところでございます。また、路面店の1階の空き店舗は121店舗と確認しています。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 そうすると、4番の地区整備計画の中の「空き家を多様に活用した」というのは削除したほうがいいんじゃないですか。数が把握できていないのに、空き家を多様に活用はできないんじゃないかと思えますけれども、いかがでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 守屋土地利用計画課長。

◎土地利用計画課長【守屋清志君】 ご意見として承っておきますので、空き家につきましても把握に努めまして、あるというのは私ども把握はしておりますので、ただ、件数まで把握はしていない状況でございますので、そういったものも含めまして、きちっと数を把握した上でやらせていただきたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますでしょうか。

ご発言がないようですので、これをもちまして報告を終了とし、本日の会議を閉会いたします。ご苦労さまでした。

[午後0時6分閉会]