

第 1 6 2 回八王子市都市計画審議会議事録

〔諮問第 7 ～ 1 0 号〕

開催日 平成 2 8 年 2 月 2 2 日

八王子市都市計画審議会事務局

会 議 名	第162回八王子市都市計画審議会			
開 催 日 時	平成28年2月22日（月曜日）午前10時～午前11時14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 山越 拓児 君	11 番 西本 和也 君	12 番 宮下 直伸 君
	2 番 角田 栞理 君		13 番 飯田 常雄 君	14 番 大矢 恵一 君
	3 番 角田 誠 君		15 番 佐藤 梓 君	16 番 橋田 篤英 君
	4 番 荻田 米蔵 君		18 番 真野 文恵 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			
欠 席 委 員	なし			
市出席職員	副市長 総合経営部長 産業振興部長 環境部長 都市計画部長 まちなみ整備部長	村松 満 木内基容子 大西 健二 山崎 光嘉 駒沢 広行 田中 正雄	拠点整備部長 土地利用計画課長 都市計画課長 交通企画課長 都市整備推進課長	池内 司 守屋 清志 竹内 勝弘 中邑 仁志 大塚 哲二
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 遠藤 彰 岡部 宙	都市総務課主査 都市総務課主事 都市総務課主事	逸見 洋平 守屋 明子 三井 直義
議 題	諮問第7号 八王子市用途地域等の指定方針・指定基準の改定について 諮問第8号 八王子都市計画道路の変更について 諮問第9号 八王子都市計画道路の変更について 諮問第10号 八王子都市計画通路の決定について			
公開・ 非公開の別	公開			
傍 聴 人	1人			
配 付 資 料	〔事前配付資料〕 ・諮問第7～10号 諮問文及び資料 ・諮問第7号に関する意見書の要旨 〔机上配付資料〕 ・第162回八王子市都市計画審議会 次第			

〔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。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、ありがとうございます。

委員定数18名のうち半数以上の委員が出席されておりますので、これから第162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。

本日の署名委員には、第12番宮下直伸委員と第13番飯田常雄委員にお願いいたします。

なお、作成した議事録は、ホームページ及び図書館等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7号から第10号までの4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。

それでは、諮問第7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】 おはようございます。それでは、諮問第7号、八王子市用途地域等の指定方針・指定基準の改定について、ご説明いたします。

八王子市用途地域等の指定方針・指定基準は、用途地域等を指定する際の基本的な方針、指定に関する基準を定めたものでございます。

参考資料1をごらんください。本市においては、近年の人口減少、少子高齢化など、社会情勢の変化等に伴い、都市づくりにおいても大きな転換期を迎えております。このような背景を受け、本市では新たな都市の将来像を示すため、平成27年3月に都市計画マスタープランを改定いたしました。さらに、参考資料4としてご提示いたしました八王子市土地利用制度の活用方針において、市街地の実態や社会情勢の変化等に伴う本市の土地利用上の課題を明らかにし、その課題改善を図るため、さまざまな土地利用制度を複合的に選択、活用していく上での

基本的な考え方を整理いたしました。これら都市計画マスタープランや八王子市土地利用制度の活用方針を踏まえ、平成14年に当市が策定いたしました八王子市用途地域等の指定方針・指定基準につきましても、本市の実情に即したものとなるよう改定するものであります。

参考資料1の右側の太線で囲んだところをごらんください。見直しに当たっての基本的な考え方をお示ししております。都市計画マスタープランで掲げた「拠点・沿道ネットワーク型」都市構造の実現を目指し、3つの基本的な考え方を示しております。1つ目は、広域的都市機能の強化であります。また2つ目は、都市活動や日常生活に必要な施設・サービスの充実であります。最後に居住空間の質の向上を図ることとしております。以上3点を見直しの視点として、改定に向けた検討を行ってまいりました。

なお、本案件につきましては本審議会へ平成26年10月及び平成27年7月にご報告申し上げ、検討を行ってまいりましたが、このたび、この改定案がまとまりましたのでお諮りするものでございます。

お手元の諮問第7号資料をごらんください。こちらが改定後の八王子市用途地域等の指定方針・指定基準（案）でございます。

今回、改定する箇所とその内容につきましては、参考資料1の主な改定箇所一覧と参考資料2の新旧対照表においてお示ししております。

それでは、参考資料1の一覧表の上から順にご説明いたしますので、参考資料2の新旧対照表とあわせてごらん願いたいと思います。

まず、新旧対照表の1ページ及び2ページをお開きください。右の欄に現行、左の欄に改定案を記載し、改定箇所を太字と下線でお示ししております。Ⅰ 用途地域等（地域地区）の指定方針、1.用途地域の指定方針では、それぞれの地域における用途地域の指定方針を定めておりますが、これを新たな都市計画マスタープランの構成に合わせた整理をいたしております。

次に同じく新旧対照表の2ページでは、2.その他の地域地区の指定方針を新規に追加しております。用途地域以外の地域地区を有効に活用し、防災性の向上、良好な街並み景観の形成など、地域の特性を活かした目指すべき都市将来像への誘導を図るため、高度地区、防火地域及び準防火地域、特別用途地区の指定方針を定めております。

次に新旧対照表の3ページをお開きください。3.留意事項等の（3）用途地域等の適時適切な見直しの一部を改正いたします。3段目をごらんください。都市計画道路等の整備に伴う用途地域等の変更は、供用開始の時期等を捉えると定めておりますが、既存道路の拡幅整備の場合、供用開始の前に沿道の建築物をセットバックする必要があるため、用途地域等の境界線の変更を、道路区域の変更のタイミングに合わせて行えるよう規定を追加しております。

次に同じく新旧対照表の3ページの（4）標準面積及び路線式指定の区域の一部を改定いたします。用途地域の最小標準面積は、「指定基準」に示された数値を原則としておりますが、市街地の実態に応じた用途地域の指定が可能となるよう、都市計画事業や特別用途地区、地区

計画等により計画的に市街地整備が行われる場合などについては、この数値によらないことができる規定を追加しております。また、用途地域等を路線指定する場合、現行では、その区域幅を道路境界線より20メートルを原則としておりますが、産業、業務、流通・物流など、比較的大きな敷地を必要とする施設を効果的に立地誘導するため、都市計画マスタープランで都市軸に位置づけた主要幹線道路においては、地域の実態等を勘案した上で、必要に応じて道路境界線より30メートルとすることができる規定を新たに追加しております。

次に新旧対照表の4ページをお開きください。Ⅱ 用途地域等（地域地区）の指定基準、1. 用途地域の指定基準の各項を改定いたします。まず、（1）第一種低層住居専用地域及び（2）第二種低層住居専用地域の6. 防火地域及び準防火地域の指定を改定いたします。現行では、建ぺい率50%以上の地域は準防火地域に指定するよう定めておりますが、多様な住宅形態の建築に関するニーズに対応するため、防火上の措置が講じられた場合などについては、準防火地域の指定を必要としない規定を追加しております。

次に新旧対照表の5ページをお開きください。（3）第一種中高層住居専用地域の指定基準の一部を改定いたします。計画戸建て住宅団地の生活利便街区として、日常生活を支える店舗等の立地誘導を図るため、指定する区域に小規模な店舗等の立地を図る区域を追加しております。

次に新旧対照表の6ページをお開きください。（4）第二種中高層住居専用地域の指定基準の一部を改定いたします。計画戸建て住宅団地の生活利便街区として、日常生活を支える店舗等が既に立地する区域で、その機能強化を図るため、指定する区域に中規模な店舗等の立地を図る区域を追加しております。

次に新旧対照表の7ページ及び8ページをお開きください。（8）近隣商業地域及び（9）商業地域の指定基準の一部を改定いたします。都市計画マスタープランに位置づけた都市拠点の形成に向けた誘導を図るため、指定する区域及び適用区域に各拠点を追加しております。

次に新旧対照表の9ページをお開きください。（10）準工業地域の指定基準の一部を改定いたします。都市計画マスタープランの方針に掲げる工業系施設等の立地誘導を図るため、指定する区域及び適用区域に、工業系施設等の立地を図る区域を追加しております。

次に同じく9ページのⅢ 運用等についての2 運用についての一部を改定いたします。（4）といたしまして、八王子市土地利用制度の活用方針で示されるさまざまな土地利用制度を、複合的に選択、活用していく上での基本的な考え方を踏まえることとしております。

最後に新旧対照表の10ページをお開きください。Ⅳ 市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等につきましては、決定権者である東京都の指定方針・指定基準に基づくものとしております。

主な改定内容の説明は以上でございます。

なお、本案件につきましては平成27年12月21日と12月26日に説明会を行い、平成

27年12月15日から平成28年1月20日までパブリックコメントを募集したところ、個人1名、1通の意見書の提出がございました。そのパブリックコメントにおける意見書の意見要旨と、それに対する市の見解につきましては、参考資料3にお示ししたとおりでございますが、主に今回の改定により用途地域等が緩和される場合の周辺住環境へ及ぼす影響を懸念しているものでございました。これに対する市の見解といたしましては、本市の都市づくりは基本構想・基本計画や都市計画マスタープラン等の上位計画に基づき、適切な用途地域等の指定や必要に応じた地区計画等の活用により、良好な市街地環境の保全、誘導を進めていく旨をお示ししております。

説明は以上でございます。よろしくご審議くださいますよう、お願い申し上げます。

◎会長【村尾公一君】 以上で説明は終わりました。それでは、審議を始めます。

なお、限られた時間の中でできるだけ多くの委員の方々からご発言をいただきたいと思いますので、ご協力をお願いします。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したいと思います。

では、委員のご発言を求めます。佐藤委員。

◎第15番【佐藤梓君】 それでは、ご説明を受けまして2点ほど手短かに質問をさせていただきます。まず1点目なんですけれども、周知のことについてです。今お話がありましたように、今回のことでパブリックコメントを実施されまして、意見書も1通あったと。それから素案の説明会が12月21日及び26日の2回実施されているのですが、今回パブリックコメントにおいて出ている意見の中でも、周知に対するご意見が住民の方から挙がっております。やはりもっと広く周知をしてもらいたいということと、それから周知期間をもっとしっかり設けてほしいというご意見だったと思うのですが、この素案の説明会では、どのような意見が出ていたかということと、説明会にどれぐらいの方が参加されていたかということもあわせて教えてください。

◎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】 周知の方法ですが、ホームページ及び広報で周知を図っております。説明会での意見ということですが、説明会では、来られた方からの意見はございませんでした。人数については、2日で2名でした。

◎第15番【佐藤梓君】 わかりました。質疑もなく、2日で2名だったということで、周知が十分だったと言えるかどうか少し疑義があるんですけれども、もう一点、周知のことに関しては、改定が幅広いので対象となる用地の周辺住民の方のご意向を、市としてはしっかりとくんでいただきたいと思うのですが、町会・自治会等への説明はどのようになっていますでしょうか。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 今回の指定方針・指定基準につきましては市域全域にわたる

ものですので、特に町会・自治体への個別説明はいたしておりません。

◎第15番【佐藤梓君】 わかりました。では、周知については以上とします。

2点目、資料がたくさんあるので少しページ数などを述べまして質問をさせていただきたいのですが、参考資料4の29ページから32ページにかけての住居系土地利用のところの、主に低層住宅地のところについて、参考資料2の新旧対照表とあわせて伺います。

まず、参考資料4の活用方針の29ページなんですが、低層住宅地における日常生活を支える生活利便街区における課題ということで、例として北野台団地が挙げられているのですが、北野台団地だけでなく、次ページの略図を見てもみつ台ですとか、ほかのところも挙げられています。ここの課題ということで、現在は商業施設面積が500平米以下に制限されているため、事業ニーズに合った中規模商業施設が建設できない状況になっているという課題が挙げられています。ここは買い物難民のことなんかを考えますと、ぜひこういう施設があったらいいなというお声も地域の方から出ていると思うんですけども、一方で新旧対照表の1ページの1ですが、低層住宅地と中高層住宅地に分けて説明がされているのですが、低層住宅地の中に例えば北野台やみつ台のように、ぽんっと中高層住宅地というふうに、一部そういう土地がぽんっと入っているような状況の、その低層住宅地の中にある中高層住宅地において、第一種に加えて、第二種の中高層住居専用地域等を指定すると。これまでのものでは、第二種というのは地区幹線道路沿道等で良好な中高層住宅地の環境を保護しつつという条件があったんですけども、こちらが書かれていない状況で、改定案は第一種、第二種と入っていますよね。これは地権者の方にとっては用途の利用のメニューが広がるということだと理解しているんですが、そうしますと、こういったところで地域住民の方との意見の相違が出てくる可能性がやはり大きいかなと思います。というのは、低層住宅地の中にぽんっと中高層住宅地が入っているところだと、そこに何が来るかによって、当然規模によっては騒音の問題ですとか日照権の問題なんかも出てきますので、より地権者の方と地域住民の方との意見をすり合わせる事が非常に重要になってくるかと思うのですが、先ほど伺ったように、個別の町会・自治会への周知が特になされているわけではない状況で、ちょっと心配なところがあるんですけども、今後、地権者の方と周りの方との意見に大きな食い違いが出てくる場合に、市としてどのように調整を行っていくのか、方針などをお聞かせ願えればと思います。長々とすいません。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 今のご指摘なんですけれども、まず、第二種中高層住居専用地域、例えば新旧対照表の6ページに改定案と現行とありまして、ここに第二種中高層住居専用地域を指定する場合の条件と、今回新しく加えたものがこの四角の中の4番の項目でございます。当然、先ほど委員がおっしゃられたように買い物にご不自由を感じておられる方々につきまして、こういった施設の立地が必要だということで、この選択肢を1つ増やしたわけなんですけれども、既に現状、そういう生活利便があるようなところについて変えていくという方向にしております。ご懸念されているような、周辺の居住環境を害する、例えば高い物が建ってし

まうだとか、今も第一種中高層住居専用地域というのは高い物が建つんですけども、そういった周辺に与える環境が悪化しないような、例えば地区計画という別のメニューの中で、そういった周辺の環境を害さないような規定をあわせてつけていくということで、周辺に与える影響が少ない場合に限って変更したいと考えてございます。

◎第15番【佐藤梓君】 最後にしたと思うんですけども、今の新旧対照表の6ページの下段の4の「生活利便街区として」というところなんですけど、ここは参考資料4の30ページを拝読した中で、地域の皆さんの、今後の地域包括ケアシステムの構築ですとか、小規模多機能型居宅介護事業所などがあつたらいいなというお声もあるので、こういった地域の方のご意向が、どの程度きちんと反映されていくかというところは、ぜひ市として注視していただけたらと思いますし、また、幅広い改定ですので、個別の町会・自治会に説明をというのはなかなか難しいのかもしれないのですが、ここで具体的に例として挙がっている北野台に関しては、実際に500平米を超えるものを地権者の方が用途として利用したいというようなご意見が過去にどうも出ていたようで、そういったところで住民の方の賛否が分かれるということもあつたと思います。過去に町会からご意見等のあつたものに関しては、ぜひ周知をしていただきたかったなと思っておりますけれども、周知がまだ不十分かなという印象を持ちましたので、そのあたり、今後どうしていかれるかを最後にお聞かせ願えればと思います。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 周知が不十分ではないかということでございますが、今後そういった委員のご意見も含めまして、周知がなるべく図られるように検討していきたいと思っております。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご質問は。西本委員。

◎第11番【西本和也君】 ただいまご説明いただきました、今回議事に挙がっております八王子市用途地域等の指定方針・指定基準の案でございますが、そもそもこの方針・基準につきましては、平成14年に策定されたものでございまして、今回、平成27年3月に策定されました都市計画マスタープランに整合性を持たせていくといった趣旨で、これは大変に必要なものであると考えております。

その中で1点だけ確認、また教えていただきたいと思うのですが、参考資料4の24ページをお開きいただければと思うのですが、路線型用途地域の指定幅を拡大といったことが、今回改定の中で示されております。同様のことが参考資料2の新旧対照表3ページの(4)にも書かれておりますが、道路境界線より30メートルとすることができるということで、これにつきまして、もう少しご説明をいただければと思います。

◎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】 まず、現状は道路境界線から20メートルの範囲で用途地域の境があるというのが、現在、八王子市が持っている基準であります。今回、30メートルにもできるという選択肢を1つ増やしております。そのきっかけというのは、例えば沿道におけ

る日用品の買い回り店舗等の商業系の施設、あるいは産業系の施設が立地されるときは敷地規模も大きくなってきます。そうした中で、道路境界線から奥行き20メートルでは立地がなかなか厳しいという中で、今回30メートルというメニューも増やして、都市計画マスタープランに示されている土地利用が図られるように、私どもとしては選択肢を増やしたということになります。当然30メートルにした場合、後背地に与える影響等々ございますので、そういったことを多少でも減らすために、例えば地区計画とセットで行うですとか、そういったことも考えながら行っていきたいと思います。この30メートルにつきましては、都市計画マスタープランに示されております都市軸と言われる大きな幹線道路について、対応していきたいと考えてございます。

◎第11番【西本和也君】 はい、わかりました。ただいま土地を有効的に利用していくためのメリットの部分をお聞かせいただきました。限られた土地でございますので、さまざまな商業施設をどうやって集合させていくだとか、そういったことが求められるわけですが、20メートルのところを10メートルセットバックさせて30メートルにしていくといったことで、そういった利便性が図られるメリットはわかりました。

一方でデメリットの部分もあろうかと思うのですが、こういったことが想定されるのか、お聞かせいただきたいと思います。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 先ほども少しお話をしたのですが、30メートルを過ぎると、よくあるのが第一種低層住居専用地域、住宅しかできないような用途地域があるのが多いんですけれども、そうした中でやはり大きい建物ができますので、日照の問題ですとか音だとか、環境に与える影響もいろいろ出てきます。そういったことにつきましては、その場所ごとに状況が違ってくると思いますので、その場所に見合った地区計画を上乗せ規制としてかけながら進めていきたいと思っております。

◎第11番【西本和也君】 はい、わかりました。今、課長からもお示しいただきましたように、その後ろには第一種低層住居専用地域がたくさんあるということで、大きな建物が、指定幅30メートルになることによって、建設された場合、その後ろへの影響も心配なところはあるといった話でございます。そこをうまく住み分けをさせていくことが市の手腕だと思いますので、そこはしっかりと丁寧に、後ろの第一種低層住居専用地域にお住まいの方々の安心をしっかりと確保していただけるように求めまして、質問を終わります。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご意見。宮瀬委員。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 今回の改正につきまして、私は大変いい改正ではないかなと思っております。ただ、質問が3つほどありますので、順不同になりますけれども、質問をさせていただきます。

まず第1点目、都市型複合地に第一種中高層住居専用地域が入っていない理由は何なのか。それから、環境形成型地区計画というのが載っていますけれども、それは具体的にどの場所に

なっているのかというのが2点目。それから第3の質問は、道路率の問題が出てきますけれども、16%の上下ということで、その数字の持つ意味がはっきりここに出ていませんが、16%を境にして、こういうふうにします、ああいうふうにしますということの説明をしているようですけれども、その16%の根拠、持つ意味の説明、この3点を、まず質問させていただきたいと思います。

◎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】 まず、16%の根拠でございますが、従前からの規定でありまして、根拠という部分の資料が、今手元にございませんでお答えすることができません。申し訳ありません。

もう一点の環境形成型地区計画の記載箇所ですが、それは土地利用制度活用方針のほうに記載されている言葉でよろしいですか。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 記載されている箇所がすぐに出てこないようですので、なぜそういう質問をしたかといいますと、先ほど言いましたように、この改定について私は異論はないのですが、一番具体的な例を申し上げますと、歩いて暮らせる身近な生活圏をつくっていくという大きなタイトルがありますね。今回それに基づいた計画で変えるということになっています。例えば低層住宅でいきますと、もともと第一種低層住居専用地域だけで、何か建てさせようというために第二種を入れていたような経緯があるんですね。今回、この第二種をぱっと入れているというのは、歩いて生活できる範囲の中に、具体的には店舗がつかれますよという方針を立てたんだらうと思うんですね。

もう既に高齢化になっていますけれども、そういう時代になって、すぐ近所で生活するためには、買い物ができるということで大変いい改正ではないかと私は思っております。それなのになぜ、先ほど言った都市型複合地の中の第一種中高層住居専用地域が消えてしまっているのかというのが不思議なのですが、それは答えられますか。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 今、委員がおっしゃっているのは、新旧対照表の1ページの1の③都市型複合地でよろしいでしょうか。これですと、第一種低層住居専用地域もこの中には含まれておるんですが、これではないということでしょうか。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 いや、私が言っているのは第一種中高層住居専用地域がなぜ消えたかということです。第二種中高層住居専用地域は入っているし、住宅も入っているんですよ。ところが、第一種中高層住居専用地域だけは どうして抜けているのでしょうか。どうして抜けたのかの意味を教えてください。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 確かに委員おっしゃるとおり、第二種中高層住居専用地域からは入っているんですが、第一種中高層住居専用地域は入っていないと。建築基準法の中では、建てられるものが第一種中高層住居専用地域は決まっているんですが、それについては上の中高層住宅地に入れていて、下には必要ないという判断で第一種中高層住居専用地域は削除して

います。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 削除する理由がはっきりしませんけれども、いずれにしても用途地域の指定方針を今回決めるわけですね。それも住居系、商業業務系、産業系の3つに分けて、それぞれの中を、また、例えば住居系だと低層、中高層、都市型、一般と分けて、さらにそれをヒエラルキーでもっと細かく分けているのが今回の改正案なんですね。私が先ほど来言っていますように、改正については異論がないのですが、都市型複合地区に第二種中高層住居専用地域をつくっておいて第一種中高層住居専用地域がないのはなぜか。例えば一般住宅地になると、第一種、第二種中高層住居専用地域、入っているんですよ。一般住宅地の中には。ところが中高層都市型複合地区になると、第一種中高層住居専用地域が消えていて、第一種、第二種住居地域はありますけれども、中高層の第一種中高層住居専用地域が消えていると。それがなぜ削除されているのかよくわからないので質問をしているんです。これがまちづくりにとって不要なのかどうか。あっても支障がなければ入れておくべきであって、これがないことによって、都市型複合地区がよくなりますよという説明ならよくわかるんですけども、その辺の説明がないと、先ほど来ほめていますように、いい案だと言っていながら、それが何とかならないのかなと思うんですが、いかがでしょうか。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 土地利用制度の活用方針の37ページの中で、都市型複合住宅地ということで都市計画マスタープラン等との配置方針を書いておりますけれども、第一種中高層住居専用地域になりますと、この点線の真ん中辺に書いてありますが、商業・業務施設と住宅が共存する利便性が高く安全で快適な住環境づくりを進めますということになっているのですが、第二種中高層住居専用地域ですと、先ほども言ったように店舗の規模だとか、ある一定の工場系のものもできるんですけども、第一種中高層住居専用地域になりますと、住宅のほうに振れ過ぎてしまうので、そういう中で、第二種中高層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域は、その指定方針の中の中高層住宅のほうに入れて、複合住宅地のほうにつきましては、より商業だとか業務施設に舵を切っていきたいので、第一種中高層住居専用地域については省いたというふうに考えています。

◎第6番【宮瀬睦夫君】 先ほど来言っていますように、歩いていける生活圏というのをがちり固めていこうということで、この土地利用制度の活用方針の中にもありますけれども、身近な生活圏というのがあるんですね。中心拠点とか地域拠点があって、身近な、つまり生活圏の中でも、生活拠点ではなくて身近な生活圏。この絵でいくとバス停の近くですね。バス停の近く、つまり年をとって、買い物にも行けない。先ほど来買い物難民という言葉が使われていますけれども、難民はやめたほうがいいですね。買い物不便地域で。それはあれですけども、というのは、バス停の近くにもいられないような人が買い物にいけないことが問題なんですよ。

それで年をとってきて、買い物できないからどうしよう。じゃ、コンビニに行こうかと。し

かし、コンビニを当てにした計画というのは全くだめだろうということで、そうなると、できるだけ店舗が張りつけるような場所を増やしておいたほうがいいだろうと私は思うんですね。ですから、ここは高層が建つから小さい店は要らないんだではなくて、小さいのも建つけど大きいのももちろん建ちますよというふうにしておいたほうが、これからの計画の中ではやりやすいだろうと。特に先ほど来言っていますように、身近な生活圏の中にいる、困っているお年寄りに、少なくとも買い物、あるいは医者、クリニック系の病院、そういったものが身近にあるということが一番市民を守ることなんだと思いますので、それができる計画をつくっていくことが八王子の都市計画じゃないのかなと私はかねがね思っていますので、それを忘れないように、ぜひお願いをしたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご意見、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】 私も何点か質問させていただきますけれども、全体の流れは、東京都から今度、八王子市に権限も移譲されたということで、人口減少とか高齢化の中で新しいまちづくりをしようということで、この方針はある意味評価できるんだと思います。私は前に時間をかけて細かく説明を受けていたこともありますけれども、ほぼ網羅されているんじゃないかなという印象もございます。ただ、やはり都市計画というのは、どうしても私権と絡みますし、それから地域もそれぞれ動いていますから、行政側が一方的に誘導するというのは、ある程度の大きな流れはできるんですけれども、細かいところはなかなか難しいんだということもご認識いただいて、こういうことはやらなきゃいけないのかなと思います。

まず部長のほうに、方針を決めて、八王子市が今度取り組むということに対して、ある意味意気込みといいますか、今の買い物難民の問題も含めて結構詳細に調整していくことになりますので、八王子市が独自でやれるということ、特徴を出した案が新旧対照表を見ても相当増えていますから、細かいことは時間もありますからお聞きをいたしませんけれども、全体としてどういうまちをつくっていくかという方針で、今回これをつくったのか。それはちょっと大き過ぎるんですが、細かい事情とは別に都市計画のあり方みたいなのもあると思うんですね。こういう非常に大きな転換点でありますし、大きな変更であると思いますので、方針はここに3つございますけれども、これを具体的に継続的につなげていくには、どんなお考えか、概略で結構ですから、まずお示しいただきたいと思います。

◎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】 今回の改定に当たりましては、政策的都市計画をどう進めていくかということで、この改定に至ったのが1点ございます。端的に申し上げますと、1つの例でいいますと、例えば川口物流の問題とか、あるいは新滝山街道沿いの産業立地をどう進めていくかという問題とか、そういう視点の中で、この改定をせざるを得ないということでございます。もう1点が現状との齟齬、いわゆる都市計画上の事務的な問題をどう整理するのか、大きく分けてこの2点が改定の趣旨でございます。

◎第7番【浜中賢司君】 ありがとうございます。そういう趣旨だと思います。それで、その中の具体的に1つ、都市型複合地、あるいは一般商業の複合地という提案をされているのが特徴的だと思うんですね。これは細かいところへ配慮しようということだと思うんですけども、1つは目的といいますか、今、私が思っているような目的でよろしいのでしょうか。課長のほうもそういうお考えだと思いますけれども、一つ一つの私権に絡むようなことも含めて、それから人口減少になれば、団地なんか小さいところで高齢化になったところをどう配慮しようかということで、複合的というのが特徴だと思うんですけども、複合的にした意味というのは、そういう意味でよろしいのでしょうか。名前ですね。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 委員のおっしゃるとおりでございます。

◎第7番【浜中賢司君】 私が説明してるようなことになってしまいましたが、ありがとうございました。もう一つは、具体的にその細かい話になると、防火地域なんかもありと今度、ただし書きもつけて防火地域に指定するんだけど、面積が大きかったりすれば防火地域に指定しないということもあるんですが、新旧対照表4ページのただし書きの意味というのはどんなことを想定しているのでしょうか。6番です。防火地域と準防火地域の一定以上のと書いてあるのが、その条件だと思いますけれども、これはどんなことを想定して、この準防火を外せるような地域に指定しようとしているのでしょうか。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 具体の数値等々についてはまだ決めてはおりませんけれども、例えば先ほどあったような戸建ての住宅団地で、道路や公園などの割合が多く、団地全体で見たときに建物の密度が通常の市街地に比べて低い場合、そういった規定を適用していきたいと考えています。具体的な数字はまだ決めてないんですけども、それは地区の状況を見ながら、現状、建っている建物の構造等々を勘案しながら、慎重に判断していきたいと考えております。

◎第7番【浜中賢司君】 なぜその質問をしたかということ、震災とか防災に関連しますと、準防火など、もともとの建築基準法でどういう経過でできたかというのはもちろんご承知かと思いますが、そうするとやはり、簡単に準防火とか外すことが問題になる場合もありますのでお気をつけいただきたいなと思います。

もう一つ、最後の質問ですけども、特別用途地区というのがあると思うんですね。これはある意味、それぞれ独自の判断ができるような印象ではあるんですけども、その都度、この地域の計画に対して独自の判断ができるということによろしいんですか。

それと、あと48条のただし書きにも用途地域についてさまざまな事情があれば、ただし書きという条項がついていますが、この差というのは一体何なんでしょうか。48条でただし書きでやる用途、それから特別用途地区というのを、地区計画や何かもそうでしょうけれども、それを合わせるのは、その違いみたいなのはあるんでしょうか。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 特別用途地区につきましては、八王子市の場合は工業地域等に指定しておるのが現状ですけども、建築基準法の48条の建物の用途の許可につきましては

は、敷地単位ごとの判断ということになります。ただ、特別用途地区につきましては、ある一定の面積、範囲で、この地域自体をどうしていくかということで指定をしていきますので、そこは建築基準法の48条の許可と、点としてやる場合と面として考える場合とで区別していきたいというふうに考えております。

◎第7番【浜中賢司君】 点と面だと思うんですね。それもそのとおりだと思います。そういうツールを持っていただくことも大事だと思いますので、結構だと思います。

最後、既存の建物の不適格というのが、多分用途地域を、逆に強めますと出てきますよね。それに対してもやっぱり配慮が必要なのかなと思うんですけれども、建築基準法にはいろいろと条項がありますが、ここに改めて可能性があるのでしょうかという、それは建築基準法のほうでお任せするという事でよろしいでしょうか。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 そういった地域の状況を調査し、不適格になる建物が多いような場所については、都市計画を変更するということはやはり好ましくないと思っておりますので、何%あったらという数字はございませんけれども、それは変更するときに、その地域を調べた中で決めていきたいと思っております。その上で建築部局と調整を図りながら対応を考えた上で、用途地域の変更を進めていきたいと考えております。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご質問は。山越委員。

◎第9番【山越拓児君】 今回の諮問の対象になっておりますのが、八王子市用途地域等の指定方針・指摘基準ということでございますけれども、運用等についてのところで、別途定める八王子市土地利用制度の活用方針と照らし、制度の活用を図ることになっておりますので、この2月策定の八王子市土地利用制度の活用方針が前提となるという関係になっております。一方、昨年7月に中間報告を受けた際に、報告事項では用途地域等の指定方針・指定基準の改定についてということでご説明があったところでございます。

先ほども他の委員から周知等についてのご質問もありましたけれども、この活用方針というのは諮問事項になっていないわけで、どういう策定経過をたどってきたのかということと、それから、基準のほうは7月の報告以降、懇談会や庁内検討会、東京都との協議並びにパブリックコメントの対象になっていますが、この活用方針のほうはどのような位置づけで、こうした市民向けの懇談会なのか、そういうことで説明などもされてきたのかどうか、その点を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】 竹内都市計画課長。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 土地利用制度の活用方針につきましては、学識経験者等の方で構成された懇談会で平成26年度から進めて、今回、策定をしたということでございます。この土地利用制度の活用方針は、規定の制度の、例えば用途地域、地区計画、例えば条例だとか要綱、既にありますそういったツールを組み合わせることによって、課題解決を図ってきたいという中で、この制度をつくったものでございますので、特に新しく制度、条例とか要綱

をつくるものではないので、特に諮問等については諮ることはしておりません。

◎第9番【山越拓児君】 諮問の対象でないというのはそれなりにわかるんですけども、活用方針のほうは、ある意味いろいろな本市のまちづくりの課題について言及をして、地区計画の活用だとか、例えば工業地域において工場が移転してしまった後の開発の問題だとか、あるいは大学等の教育施設が今後出ていってしまうかもしれない、そういうときにどうするかとか、先ほど来議論になっているような住宅地における中小の店舗の新たな立地の問題なども含め、かなり幅広く課題を示しているという点では、むしろ指定基準の見直しということを議論する前提として、この活用方針が幅広く市民との間で共有されないと、この指定基準という問題が、やっぱり指定基準の改定というのが理解をされないし、共有されないのではないかなという問題意識を持っているんですけども、そういう点について所管としてはお考えになってこなかったということなんでしょうか。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 土地利用制度活用方針につきましてもパブリックコメントを行い、ご意見を求めまして、最終的に2月にまとまったということでございます。

◎第9番【山越拓児君】 そうすると、具体的に入っていきたいと思いますが、この指定基準や活用方針の中で、例えば都市計画道路の進捗状況に応じてとか、社会経済情勢の変化に応じて指定をしていくということが入っていると思うんですけども、具体的に指定の見直しの際の市民参加や当事者参加については、どのようにお考えでしょうか。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 今ご質問のあった道路の進捗状況に合わせてということにつきましては、現状は道路の形ができていないとなかなか変更はできなかったのですが、それがこの文書を加えることによって道路の形ができていなかったとしても、道路事業者とも調整をしなければいけないんですが、位置が明確になった時点で現地に道路ができなくても変えられるようなメニューを増やしたということでございます。それから社会状況の変化というのは、先ほどの団地の中の第二種中高層住居専用地域の話もそうなんですが、高齢化になってきた中で、そういった買い回りができるような用途地域に変えられるように対応したということでございます。

◎第9番【山越拓児君】 それはわかるんです。だから、先ほども他の委員から、やっぱり用途地域の指定などは私権にもかかわりますし、住んでいる町、あるいは持っている土地がどういうふうに使われていくかということで影響が出るから、そういうときに地元の方なり影響を受ける地域の市民の方々、住民の方々がどのように意見を出して合意をとっていくかと、その基本的な考え方についてお尋ねをしております。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 具体的に、当然変更する場合には住民説明会、例えば用途地域を変える場合ですと、住民説明会、それから縦覧等々がございます。最終的には都市計画審議会にお諮りしてということになりますので、そういった個別の事案につきましては、周辺の方に丁寧に説明をしていきたいと思っております。

◎第9番【山越拓児君】 それと今回は指定基準の改定ですので個別の問題ではないということなんですけれども、都市計画マスタープラン、都市づくりビジョンでは、要するに現時点では市街化調整区域になっているところでも産業系の利活用というところでは見直しをしていくということになりますと、特に産業立地ということで準工の指定だとか、そういうことが可能になってくるわけなんですけれども、そういう理解でよろしいでしょうか。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 そういう理解で結構です。

◎第9番【山越拓児君】 はい。そういう点で縷々お尋ねをしてきたところは、今回諮問事項となっている指定基準の見直しについては、パブリックコメントをやっても意見はお一人から1通ということ、それから説明会についても12月21日と26日の2回で2名ということで、必ずしも十分に幅広い市民の方に、ご理解や課題を共有している状況にはないのではないかと、いうふうに思っています。もちろん活用方針について、意欲的に学識経験者の皆さんが、本市の都市づくりにおきまして課題となっていることを指摘し、今後のさまざまな土地利用制度の活用について問題点を提起していただいていることは非常に大事なことだと思うんですけれども、私としましては今回の指定基準の見直しによって、従来から変わらないという点ではそういうこともあるんですが、その市街化調整区域を産業立地ということで、川口物流とかそういったものについて、新たな地域指定につながるということで、その点では同意できないことを申し上げて発言を終わります。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言はございますでしょうか。

ご発言がないようですので、今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の規定によりまして、挙手といたします。

諮問第7号、八王子市用途地域等の指定方針・指定基準の改定について、原案を適当なものと認める方の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

◎会長【村尾公一君】 挙手が過半数であります。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8号及び第9号、第10号を議題といたします。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。池内拠点整備部長。

◎拠点整備部長【池内司君】 諮問第8号・第9号、八王子都市計画道路の変更について、及び第10号、八王子都市計画通路の決定について、一括でご説明申し上げます。本案件は3件とも市決定でございます。

第2次八王子市都市計画マスタープランの地域づくりの方針に基づき、高尾駅北口駅前広場と南北自由通路の整備による交通結節点の機能強化を行うため、諮問するものでございます。

初めに諮問第8号・第9号資料の3ページをごらんください。今回、変更及び決定する箇所の位置図をお示ししております。今回の計画位置は図の中央付近、高尾駅の北側と高尾駅でございます。

次に4ページをごらんください。今回ご説明する3案件を統括した計画図をお示しております。諮問第8号は、昭和36年に決定された八王子都市計画道路3・5・64号高尾駅前線の名称、幅員、起・終点位置、延長及び広場面積の変更を行うとともに、本路線の車線の数を決めるものでございます。諮問第9号は、八王子都市計画道路8・5・1号高尾駅南北自由通路線を新規追加するものでございます。諮問第10号は、八王子都市計画通路1号高尾駅南口自由通路線を新規決定するものでございます。

続きまして、資料の5ページをごらんください。八王子都市計画道路8・5・1号高尾駅南北自由通路線の一部について、立体的範囲を指定しており、その範囲をお示ししてあります。

続きまして、資料の6ページをごらんください。八王子都市計画通路1号高尾駅南口自由通路線についても同様に、立体的範囲を示しており、その範囲を示しております。

諮問第10号資料の3ページから5ページにも同様に、今ご説明させていただいた計画図をお示ししてあります。

また、参考資料1ページに諮問第8号、第9号、第10号の3案件に関する事業全体の計画位置図を示しておりますので、あわせてごらんください。

次に計画内容についてご説明申し上げます。諮問第8号・諮問第9号資料の1ページをごらんください。八王子都市計画道路の変更内容をお示ししてあります。八王子都市計画道路3・4・64号高尾駅前線は、八王子市高尾町の高尾駅前を起点とし、甲州街道に至る延長約30メートルの都市計画道路であり、幅員は19～21メートルとなっております。なお、起点付近には、面積約5,000平方メートルの交通広場を設けております。また、八王子都市計画道路8・5・1号高尾駅南北自由通路線は、八王子市初沢町を起点とし、高尾駅前線に至る延長約80メートルの都市計画道路であり、代表的な幅員は13メートルとなっております。なお、全体延長のうち、延長約50メートルの区間を対象として立体的範囲を定めております。

2ページに変更の概要をお示ししてあります。八王子都市計画道路3・4・64号高尾駅前線に関する1点目の変更は、1番の3・5・64号高尾駅前線から3・4・64号高尾駅前線に名称を変更するものでございます。2点目の変更は、2番の15メートルの幅員から19～21メートルの幅員に変更するものでございます。3点目の変更は、5番の約40メートルの延長から約30メートルの延長に変更するものでございます。4点目の変更は、6番のこれまで定められていなかった車線数を全線において2車線と定めるものでございます。5点目の変更は、7番の広場面積を約2,200平方メートルから約5,000平方メートルに変更するもの

でございます。また、8・5・1号高尾駅南北自由通路線は新規追加するものでございます。

続きまして、参考資料2ページをごらんください。こちらに諮問第8号と第9号の計画位置をお示ししてあります。

次に諮問第10号資料の1ページをごらんください。八王子都市計画通路の決定内容をお示ししております。八王子都市計画通路1号高尾駅南口自由通路線は、八王子市初沢町を起点とし、八王子都市計画道路8・5・1号高尾駅南北自由通路線に至る延長約20メートルの都市計画通路であり、代表幅員は10メートルとなっております。なお、全体延長20メートルの区間を対象として、立体的な範囲を定めております。

続きまして、参考資料3ページをごらんください。こちらに諮問第10号の計画位置をお示ししてあります。

なお、3案件につきまして、平成28年1月18日から2月1日までの2週間、都市計画法第17条に基づく案の公告、縦覧を行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。

以上、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】 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。浜中委員。

◎第7番【浜中賢司君】 高尾の駅周辺の整備ということで、一体として3案出されているわけですが、橋上化を地域の人たちはずっと待っていたようなところもあると思います。それから、ミシュランに載るような、八王子の、ある意味これから観光の目玉となります高尾山周辺の玄関口となります高尾駅の整備でございますので、正直私の個人的な感想ではやっと来たかなという感じでございまして、ぜひしっかり取り組んでいただきたいというのが、まず1点ございます。

ちょっと具体的にですが、まずこの立体的な認定というのが、立体範囲を決めるということに関して、私も勉強不足でわからないのですけれども、どんなことなのかご説明いただけますか。

◎会長【村尾公一君】 大塚都市整備推進課長。

◎都市整備推進課長【大塚哲二君】 立体的範囲の指定でございますけれども、こちらの計画につきましては、同一場所での道路と通路の機能、そして鉄道駅の機能を、将来にわたって担保するために、道路、通路として利用する空間と鉄道駅として利用する空間を分離することが必要であることから、立体的な指定をさせていただくという理由でございます。

◎第7番【浜中賢司君】 ありがとうございます。要するに下に線路があるということですね。それで今、私どもはずっと経過を知っていたわけですが、JRや国、あるいは市の三者が、相当協議をしないとできない事業で、都市計画決定がまず前提ではありますけれども、これから工事を進めるに当たっては、今、JRと計画決定してもどんな状況なのかということは、要するに工期の話ですよね。大体どのくらいを目途に協定も含めておやりになっているの

か、差し障りない範囲でお願いしたいと思います。

◎都市整備推進課長【大塚哲二君】 今のＪＲとの協議の状況でございますけれども、平成29年に鉄道事業者との施行協定を締結した後、工事に入っていきたいと考えております。現在、平成33年度中に自由通路供用開始、駅前広場につきましては自由通路の作業ヤードとして使います関係上、1年遅れの平成34年度中を供用開始の目標としているところでございます。

◎第7番【浜中賢司君】 この都市計画を決定して、今のこの事業をするんだと思いますが、暫定的に広場の整備というのもお聞きしていますけれども、これは都市計画の中身とは関係なしに、とりあえず暫定的に整備するということによろしいですか。

◎都市整備推進課長【大塚哲二君】 現在、駅前広場の西側でございますけれども、暫定整備をさせていただいております。こちらにつきましては、都市計画という形ではなくて、現在、駅前が、一般車、バス、そしてタクシーといった交通が錯綜している大変危険な状態でございますので、バスが西側の奥まで行って自走で転回することで、駅前の錯綜を緩和させるという目的でやっている工事でございます、今年度内には完了する予定です。

◎第7番【浜中賢司君】 もう一点、最後に南側の自由通路というのがありますよね。これの出口は、今度は京王の（仮称）新南口という名前になるんですか。ここは表の初沢へ行く道路の接続がわりと狭いですよね。参考資料の絵でピンクに塗ってある協定通路というのがありますね。これも全部引っくるめて、この周辺が（仮称）南口に集中していくという考えでいいんですか。ここら辺がよくわからないのですが。要するに南側の道路がわりと狭いものですから。歩道もないですよね、一方通行だったかな、一番南側の。この辺の配慮というのは、どんなふうにお考えですか。

◎都市整備推進課長【大塚哲二君】 （仮称）新南口と南口の関係でございますけれども、基本的に南口が今ある口でございます。現在、駅の南西方面から徒歩が通っていらっしゃる方は、この（仮称）新南口に京王さんの地下通路のようなところがあるんですけれども、そちらを通って南口に行って、そこから入るという形で流動しているわけでございます。本計画では、駅の南西方向の方の利便性を高めるために、ここに新たに（仮称）新南口を設置するものでございます。基本的な流れとしましては、南口のバスのロータリー自体は南口のところにございますので、そちらの大きな流動に変化はないと考えております。

法定通路が南北自由通路という形で赤い太枠で囲ってあるオレンジ色のところございまして、こちらの協定通路と書いてございます通路につきましては、ピンクのところですが、京王さんと今お話をさせていただいており、法定通路ではないですけれども、こちらでも24時間通行可能な通路として確保できるような形で調整をさせていただいているところでございます。

◎第7番【浜中賢司君】 ありがとうございます。簡単に言えば、（仮称）新南口というのは新しくできるという考えでいいんですよね。もとのところは、今の南口から、ずっと京王の通路を歩いていけるということで、南北自由通路の目的は、郊外からバスで北口に来て、お

年寄りなんかもそうですけれども、今聞いている範囲では医療センターに、南口からバスに乗るんだということで通路がほしいよというのも理由の1つになっていましたから、それはあまり、この絵でいくと（仮称）新南口だけになっちゃうようなイメージですが、そうじゃなくて前のままですね。ちょっと確認でした。ありがとうございました。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言はございますでしょうか。

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8号、八王子都市計画道路の変更について、及び諮問第9号、八王子都市計画道路の変更について、諮問第10号、八王子都市計画通路の決定についての3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】 挙手全員であります。よって、本案件につきましては、原案を適当なものと認める答申とすることに決定いたします。

.....

◎会長【村尾公一君】 以上で本日の審議は終了いたしました。

これをもって、本日の会議を閉会いたします。

〔午前11時14分閉会〕