

第164回八王子市都市計画審議会議事録

〔諮問第9～11号〕

開催日 平成28年7月27日

八王子市都市計画審議会事務局

会 議 名	第164回八王子市都市計画審議会			
開 催 日 時	平成28年7月27日（水曜日）午前10時～午前11時27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	大矢 恵一 君
	1 番	手塚 徳 君	10 番	篠沢 健太 君
	4 番	荻田 米蔵 君	11 番	西本 和也 君
	5 番	伊藤 忠之 君	12 番	宮下 直伸 君
	6 番	檜崎 博 君	13 番	栗原 才 君
	7 番	浜中 賢司 君	15 番	佐藤 梓 君
	8 番	鈴木 玲央 君	16 番	原 精一 君
	9 番	山越 拓児 君		
欠 席 委 員	2 番	立花 探 君	18 番	真野 文恵 君
	3 番	角田 誠 君		
市出席職員	副市長	駒沢 広行	交通企画課長	中邑 仁志
	総合経営部長	小山 等	環境保全課長	青木 一浩
	産業振興部長	大西 健二	水環境整備課長	吉岡 宏人
	環境部長	佐久間 寛	下水道課長	浅野 博秀
	都市計画部長	田中 正雄	基盤整備推進課長	清水 秀樹
	まちなみ整備部長	池内 司	区画整理課長	渡辺 智
	水循環部長	諸角 恒男	中心市街地整備推進課長	平井 孝明
	拠点整備部長	坂倉 進	公園課長	宇都宮真一
	拠点整備部中心市街地対策担当部長	太田 國芳	建築指導課長	八木 忠史
	土地利用計画課長	守屋 清志	建築審査課長	氣賀澤盛彦
	都市計画課長	竹内 勝弘		
事 務 局	都市総務課長	原 清	都市総務課主査	逸見 洋平
	都市総務課課長補佐兼主査	岡部 宙	都市総務課主任	丹羽 裕子
	都市総務課主査	遠藤 彰	都市総務課主任	神津 紫乃
議 題	諮問第9号	八王子都市計画用途地域の変更について		
	諮問第10号	八王子都市計画地区計画多摩美大西地区地区計画の変更について		
	諮問第11号	第2次八王子市都市計画マスタープラン土地利用の方針における区域区分の設定に関する運用指針の決定について		
	報告事項1	市全域の用途地域等の見直しについて		
	報告事項2	環境影響評価手続開始案件について（八王子都市計画土地区画整理事業川口土地区画整理事業）		
公開・非公開の別	公開			
傍 聴 人	6人			

配付資料	<p>[事前配付資料]</p> <ul style="list-style-type: none">・ 諮問第9～11号 諮問文及び資料・ 諮問第9～10号に関する意見書の要旨・ 報告事項1～2 資料 <p>[机上配付資料]</p> <ul style="list-style-type: none">・ 第164回八王子市都市計画審議会 次第・ 委員名簿・ 幹事名簿・ 川口土地区画整理事業環境影響評価準備書要約書
------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

[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、ご多用の中お運びいただきまして、まことにありがとうございます。

本日の審議会には、議席番号第2番立花探委員、議席番号第3番角田誠委員、議席番号第18番真野文恵委員から、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方が出席されておりますので、これから、第164回八王子市都市計画審議会を開かせていただきます。

審議会委員に変更がありましたので、事務局から紹介いたします。

◎都市総務課長【原清君】 それでは、新たに就任されました委員の方々をご紹介いたします。お手元の名簿に従いお名前を読み上げますので、恐れ入りますが、その場でお立ち願いたいと存じます。

まずは、学識経験者の任期満了に伴いまして、平成28年4月1日付で委員に就任されました議席番号第10番篠沢健太委員でございます。

◎第10番【篠沢健太君】 篠沢です。よろしく願いいたします。

◎都市総務課長【原清君】 篠沢委員につきましては、工学院大学建築学部まちづくり学科の教授でございまして、都市環境の分野での学識委員として、お願いしたところでございます。

続きまして、公募による市民委員として選任してございました角田委員、橋田委員の任期満了に伴いまして、2名の方を公募いたしました。平成28年7月1日付で、新たに市民委員として、立花委員、原委員が就任されました。このうち、本日ご出席いただいている委員をご紹介申し上げます。

議席番号第16番原精一委員でございます。

◎第16番【原精一君】 原です。よろしく願いいたします。

◎都市総務課長【原清君】 ご紹介は以上でございます。

.....

◎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。

あらかじめ、議事録の署名委員を指名いたします。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16番原精一委員と第1番手塚徳委員をお願いいたします。

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9号から第11号までの3件でございます。諮問案件について説明を行った後、委員の皆様にご十分なご議論をしていただき、表決を求める順で審議を進めたいと思います。

それでは、諮問第9号、諮問第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。

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。田中都市計画部長。

◎都市計画部長【田中正雄君】 諮問第9号八王子市都市計画用途地域の変更及び諮問第10号八王子市都市計画地区計画多摩美大西地区地区計画の変更につきましては、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9号及び第10号は、八王子市決定案件でございます。まず、お手元の参考資料の位置図をごらんください。斜線でお示しした範囲が多摩美大西地区地区計画の区域でございます。その範囲の中の青色で着色した部分が諮問第9号で用途地域の変更を行う区域でございます。

この地区は、多摩ニュータウンの西部に位置し、南大沢駅から西側へ約3キロ、多摩美術大学の西側に位置する新住宅市街地開発事業により、基盤整備が行われた地区でございます。一部に、現在も未利用地のまま残っている区画がございます。

本市都市計画マスタープランでは、この地区を産業・業務複合地と位置付け、職住近接や地域の利便性向上に資する産業、業務、流通、物流などの機能集積を図るなどとしております。これらの将来像実現を目指し、適切かつ合理的な土地利用の規制・誘導を図るため、諮問第9号で用途地域の変更を行い、諮問第10号で地区計画の変更を行うものでございます。

それでは、諮問第9号用途地域の変更について、ご説明いたします。諮問第9号資料1ページ位置図をごらんください。斜線でお示しした範囲が用途地域を変更する区域でございます。

次に、資料2ページ計画図をごらんください。横線でお示しした今回の変更区域は、現在、第二種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%となっておりますが、この面積約4.6ヘクタールの区域を準工業地域に変更するのが諮問の内容でございます。

次に、資料3ページをごらんください。この表は、変更後の八王子市全体の用途地域の面積内訳をお示ししております。

次に、資料4ページをごらんください。この表は、面積内訳の新旧対照表でございます。変更した箇所を太線で囲み、お示ししております。今回の変更により、第二種住居地域の面積は、約4.6ヘクタール減の約172.4ヘクタール、準工業地域の面積は、約4.6ヘクタール増の約1,028.1ヘクタールとなっております。

以上が諮問第9号、用途地域の変更についての説明でございます。

続きまして、諮問第10号多摩美大西地区地区計画変更について、ご説明いたします。

諮問第10号資料1ページ位置図をごらんください。斜線でお示した範囲が、今回変更する地区計画の区域でございます。

資料2ページの計画図1をごらんください。地区計画区域の詳細をお示ししております。誘致施設A地区とB地区の区域の変更はございません。今回、右下の凡例のとおり、点でお示した誘致施設B地区の地区計画を変更するものでございます。

次に、資料3ページ計画図2をごらんください。本図は、地区施設に定めている緑地の位置をお示ししているものでございますが、こちらについては、今回変更はございません。

次に、資料4ページから6ページまでが変更後の地区計画書でございます。

今回の変更箇所とその内容につきましては、資料7ページ変更概要にてご説明いたします。資料7ページをごらんください。表の左の欄に現行、右の欄に変更後を記載し、変更箇所を下線でお示ししております。資料7ページの下段、土地利用の方針をごらんください。都市計画マスタープランの土地利用方針に基づき、誘致施設B地区では、住環境の悪化を招くおそれのない施設を基本とし、高度な技術力を持つ試作型の研究開発施設や情報等の創造性の高い施設、隣接する多摩美術大学と関連した施設などの立地誘導を図るとしております。

次に、資料8ページをごらんください。建築物等の用途の制限につきましては、良好な地区環境の維持、保全を図るため、用途地域による建築物の用途制限に加え、住環境の悪化を招くおそれの多い施設の立地規制を追加しております。

次に、資料9ページをごらんください。垣又はさくの構造の制限では、道路に面して設ける垣又はさくは、周囲の環境及び景観に配慮するよう制限し、また、土地の利用に関する事項では、事業に伴う臭気、騒音や資材、商品等の配置については、地区内及び周辺の住環境に配慮するよう制限を追加しております。

以上が諮問第10号多摩美大西地区地区計画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28年2月13日及び2月25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28年6月27日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、個人2名の方、3通の意見書の提出がございました。

それでは、意見書の意見の要旨及び、それに対する市の見解について、代表的なものをご説明いたします。意見書の要旨をごらんください。

賛成意見に関するものはなし、反対意見に関するもの3通（2名）でございます。意見書の要旨の欄をごらんください。2-1の都市計画に関する意見のうち、2-1-1変更の理由・必要性に関する意見として、用途地域を第二種住居地域から準工業地域へ変更する理由を問うものでございます。これについて、市の見解といたしましては、本地区計画に掲げる土地利用方針を着実に促進するため、近年の立地動向に見合った適切かつ合理的な都市計画へと見直し

を行ったものとしております。

次に、2ページ2-1-2をごらんください。土地利用誘導・規制の手法に関する意見として、用途地域を変更せず、特別用途地区など、別の手法を選択すべきとのご意見であります。これについて、市の見解といたしましては、制度の特性や手続き方法が異なりますが、まちづくりの方向性に違いはないとしております。

次の3ページ2-1-3をごらんください。住環境への影響に関する意見として、夜間操業や毒物又は劇物の貯蔵、取り扱い等を懸念するご意見であります。これについての市の見解といたしましては、夜間操業や毒物、劇物の取扱いは、その他関連法令で規定されているとしております。

最後に、2-1-4のまちづくりに関する意見として、変更により、住民と企業との協定に基づくまちづくりを継続できなくなることを懸念するご意見や、行政の関与を求めるとご意見などあります。これについて、市の見解といたしましては、今回の変更は、地区の土地利用方針等に基づくものであり、これまでの地域のまちづくりルールを阻害するものではなく、また、地区計画には、今まで以上に市が関与していけるような制限を新たに規定しているとしております。

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、ご協力をお願いします。また、ご発言の際のお願いですが、録音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、委員の発言を求めます。佐藤委員。

◎第15番【佐藤梓君】 それでは、諮問第9号及び第10号に関しまして、質問をさせていただきます。

今ご説明のあったもの、特に諮問第10号に関してなのですが、第10号の資料で気になる点がございましたのでお聞きいたします。

今ちょうどお話があったように、住民の方から、非常に厳しい内容の意見書が出ておりますので、住民の方のご懸念、ご不安に、ぜひ応えていていただきたいと思っております。

まず、諮問第10号の4ページ土地利用の方針のところ、今ご説明があったとおり、都市計画マスタープラン上の土地利用の方針そのものは変わっていない。けれども、用途地域を変更するということなのですが、現状の用途地域では、市が考えている土地利用が促進されないというご判断で、今回、用途地域の変更に踏み切られるということだと思っておりますが、なぜ、それが促進されなかったのか、これまでの市のやり方で、なぜ、市が望んだような用途地域の利用が進まなかったのかというところで、まず、反省点をお聞かせください。

◎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】 今ご質問がありましたことについて、経過を含めてご説明したいと思います。

まず、平成9年に第二種住居地域に用途地域が変更されております。また同年に、現在の地区計画が新たに制定されておまして、その中で、方針にもございましたように、研究開発施設等、その立地誘導を図るということでスタートしております。

その後、平成15年に第1次の都市計画マスタープランが策定されました。その中でも、この地域につきましては、業務系の土地利用を進めていくという方針が定められております。

その後、平成27年に第2次都市計画マスタープランが策定されましたが、この中でも、やはり、本地区の土地利用に関しましては、業務系の土地利用を図っていくということをお示ししているところでございます。

そういった中で、現在、本地区につきましては施設も4地区立地されているのですけれども、まだ未利用地も残っております。

どうして研究開発施設などが立地しなかったということで、私どもで研究開発施設の立地動向を確認したところ、近年におきましては、研究開発施設といいますのは、工場を併設した研究開発施設が主な流れになっておまして、約9割、工場併設型の研究開発施設ということが出てきて、確認もしております。

そういったことから、現在の第二種住居地域といいますのは、作業場的な工場の面積が非常に厳しく、50平米以下じゃないとできないと規制されておりますので、こういった立地動向を確認した中で、やはり、現状の用途地域では現在の傾向に沿っていないということで、今回、準工業地域に用途地域を変更することで、施設の作業場の面積の規制が緩和されますので、そういったことから、工場併設の研究開発施設の立地誘導を進められると考えて、今回、準工業地域に変更するものでございます。

◎第15番【佐藤梓君】 今のご説明、非常に明確でわかりやすいところもございまして、私も理解いたしました。近年の傾向として、約9割の研究施設は工場と研究所がセットで建築されるということです。そういった企業側の潮流に対応した形で、第二種住居地域から準工業地域へ変えるといったご説明はわかるのですけれども、やはり住民の方にとっては、非常に大きな変更であるということで、不安に思われる。それから、これまでも企業側との間で、さまざまな行き違いですとか思いの違いというのがあって、大変苦心されてきた住民の方々のお気持ちも、意見書を拝見する中で見えてきているところです。

先ほど、部長からのご説明で、今年の2月13日及び25日に、住民の皆さんに対して素案の説明会を行ったということなのですが、そちらでも、当然、この意見書のようなご意見が出たのではないかと推察いたします。こうした意見を踏まえまして、この説明会后に、この素案を実行していくのに当たって追加を加えたところ、住民の皆さんのご意見を受けて、それを反

映した部分がありましたらお聞かせください。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 今のご質問ですけれども、素案説明会を行なった中で、やはり、厳しいご意見をいただきました。その中で、これまで立地された企業と周辺住民の方々のトラブルといったところを、住民自ら対応し、市は関与してくれなかったというお言葉もいただきました。そういう中で、住民の方々が事業者と話し合いを行った上で協定を結びました。意見書にもございましたけれども、そういったことをしてきたという事実は確認しております。

私どもも、そういった意見をお聞きした中で、今回は、準工業地域ということで、さまざまな用途、建物ができてしまうという話になるのですけれども、周辺の環境に与える影響が大きいような工場につきましては、しっかり地区計画の中で規制していこうと考えて決めています。

諮問第10号資料9ページをごらんいただきたいのですが、この中で、新規と書いてある2項目がございます。今回、住民の方々のご意見を受けまして、これまで住民の方々が不安に思っていた立地された企業とのかかわりについて、ここに掲げる、特に土地利用の事項に関する事項ということで一番下の項目ですけれども、市も事業者に対応を図れるような形でこの内容を追加しておりますので、この2項目については、大きな変更点ではないかと。これによって、住民の方がご心配されているようなことに対して、市も積極的に対応していけるのではないかと考えております。

◎第15番【佐藤梓君】 9ページの新規のところ、2件ございますが、特に下段の事業に伴う臭気、騒音等については配慮する。それから、その下段のところ、事業に伴う資材、商品等の配置についても住環境に配慮する。この配慮ということが、市が積極的に関与していかれるということの具現化の表現だとは思いますが、この「配慮」という言葉をどのように受けとめたらいいかということもお聞きしたいと思います。特に具体的な数値が示されているわけではないのですが、この2点の項目に従って、企業側に対して行政指導が可能となると受けとめているのですが、より具体的に、どのように指導していくかという点で気をつけていかれること、住民の方にこのように寄り添っていくのだという方針があれば、お示しください。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 今おっしゃられたことなのですが、ここに数値はお示ししておりません。例えば騒音規制法ですとか、いろいろな法律がある中で、当然、数値は出てくるのですけれども、数値で縛ることによって、においとか音の感じ方というのは、人によって、さまざまだと思います。そういったことから、数字でお示しするよりも、こういった形で配慮するという中で、例えば近隣住民の方から、お一人云々ということではなくて、皆様か、このにおいとかこの音は通常から考えておかしいというご指摘があれば、当然、私どもは、この規制に基づいて、事業者に対して、こうしてくれないか、もう少しこうしてくれないかということで指導ができると思いますので、配慮するという言い方にはなっているんですが、これによって、住民の方のご意見を事業者に伝え、なおかつ、事業者を住民側に近づけるように説

得していきたいと考えております。

◎第15番【佐藤梓君】 あと2点ほどにしたいと思いますが、重要なことですので、お聞きします。今のご答弁で、「配慮」という言葉は、柔軟性があると理解していいのかなと受けとめました。つまり、今、課長がおっしゃったように、基準値を設けてしまわないことで、基準を設けてしまえば、その基準値をすれすれでも下回っていれば、それでいいではないかと企業側が言うことも可能となるわけですが、「配慮」という表現にすれば、住民の方がお感じになっているストレスに対して、市が寄り添いやすいといったことで「配慮」という表現になさったということによろしいでしょうか。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 今、委員のおっしゃったとおりでございます。

◎第15番【佐藤梓君】 それでは、最後にもう1点だけ、諮問第10号の資料の3ページを拝見したんですが、既に当該地、緑地がございます。これは既存であるものなのですけれども、これが緩衝帯として、どれぐらいきちんと機能しているかというところを最後に確認させていただきます。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 現在、図面でもおわかりになるように、緑地がぐるっと回っているような形になっているのですが、この緑地につきましては、一番狭いところで約9メートル、一番広いところで約14メートルの幅がございます。また、この緑地に沿って道路が回っております。この道路を含めると、幅が13メートルから19メートルの緩衝帯がとられているということになります。緑地につきましては、今、市の公園課で、大芦緑地ということで管理しております。そういった中で、樹木も植えられておりますので、この幅があれば、一定の緩衝帯としての機能は果たしているのではないかと考えております。

◎第15番【佐藤梓君】 一定の機能は果たしている、現状そういうご見解だと思うんですが、今後もそこはきちんとフォローしていただきたいと思えますし、この諮問案件が、本日、どういう賛否になるかということもまだわからないんですけれども、それによらずとも、住民の方が、これまでの用途地域の状況であっても、既に不安、不信感もお持ちであるということが意見書等を拝見する中では浮かび上がってきておりますので、これが大きく変更されるということになれば不安が出るのは当然ですので、やはり、住民の皆さんと企業側の間にしっかりと立っていただくと、紛争になった場合は、しっかりと解決していただくということで、住民の皆さんの側に立って、土地利用促進を考えていただくことを要望いたします。よろしくをお願いします。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますでしょうか。檜崎委員。

◎第6番【檜崎博君】 今、「配慮」という言葉が出たのですが、私の仕事は不動産の管理で、マンション等々やっております、音が出る、人によっては気にならない、人によってはすごく気になる。現地調査等々をするわけですね。そうすると、なかなかつかめない。やはり、きちんとした物差しがないと、今、佐藤委員が言ったように、人によってさまざまですね。揉

める要因が残ってしまう。これはなかなか難しいかと思うのですけれども、ある一定の要件というものを何か一つ定めないと、わずかなことでも、いろいろな意見が出てしまって、その都度、その都度、揉める可能性があるとは私は自分の商売を通じて感じるのですよね。ですから、やり方とすれば、こういう文言はやむを得ないのかもしれないけれども、その都度、その都度、行政というのは、そういうところにどの程度かかわって、どのぐらいの解決能力があるのか。おそらく、市民の方は、こういう文言が入れば、市がちゃんと対応してくれるだろうと思うのですよね。ただ、冒頭申し上げたように、こういうことは、人によってみんな違うのですよ。その辺はどうお考えでございましょうか。

◎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、委員がおっしゃられたように、基準というものは、現在ここにはお示ししておりませんが、例えば法の中で、騒音規制法、振動規制法あるいは悪臭防止法とございます。そういう中で数値はお示しされていると思うのですが、それをある一定の目安としまして、それよりも下回っていたとしても、やはり、今おっしゃられたように、人の感じ方によって違うということもございます。ただ、尺度としては、そういった法の基準を一つの目安として進んでいきたいと思っています。ただ、これまでも住民の方が事業者と直接お話し合いをして解決しているという事実もございますので、やはり、私どももそういう立場になってといいますか、住民だったらどうするという立場になって、事業者とも、しっかりお話をしていきたいと思っております。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございませんでしょうか。山越委員。

◎第9番【山越拓児君】 今回の変更案で、詳細な質疑も行われているのですけれども、事業者の研究施設ということで、約9割が工場つきの意向だということなのですが、東京都がまだ持っていて、これから販売していく、現時点では未利用ということなのですが、具体的に、東京都に企業側から、こういった条件であれば進出したいというような意向が示されて、東京都からも、八王子市が行う都市計画決定としてこういうことを検討してくれないのかとか、そういう経緯があったのかどうか、確認したいと思います。

◎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】 今、委員がおっしゃられたような、東京都から云々ということはありません。基本的に、都市計画マスタープランに示された将来像を実現するために、今回、変更を行うということでございます。

◎第9番【山越拓児君】 文言の中で、誘致施設B地区の「住環境の悪化を招くおそれのない施設を基本とし」という言葉なのですけれども、住民からすれば、住環境の悪化を招くおそれがない施設であることは当然のことで、「基本とし」という、この言葉の使い方なのですけれども、これはどの程度の意味、拘束力があるのか、その点のご説明をいただきたいと思っております。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 まず、「基本とし」ということなのですが、具体的に

は、5ページに掲げております建築物等の用途の制限、こういった中で、音の出るような工場等をしっかりと規制していこうと考えております。

◎第9番【山越拓児君】 確かに、建築を禁止する施設名、種類が列記されていることで、一定の配慮といいますか、規制としての効果を果たそうとしていることは一定理解するところなのですが、将来的に環境の悪化をもたらし得る施設が、地区計画の案に明示された建築してはならない建築物以外に起こらないかどうかというのは、なかなかわかりにくいといえますか、漏れがないかというのは、非常に心配になるところです。

それで、先ほど他の委員からもご発言があった住環境への配慮ということなのですが、配慮の具体化あるいは担保の仕組みということであると、先ほどの答弁では、これまでも住民の皆さんが企業との話し合いの中で解決してきたということが紹介されたのですが、意見書の中で、最後に厳しい言葉で、「八王子市はこの多摩美大西地区地区計画区域内の用地販売に関してこれまで地域住民の要望に真摯に向き合ってくれたことはない」と、ここまで言われておりますので、市としては、何故にここまでの厳しいご意見になったのかという点をどのように受けとめているのか。地区計画で配慮をするということを決めて、あとは住民と企業の話し合いですよということではなく、市としてもかかわっていきたいということなんですけれども、具体的にはどのようなかかわりを持っていくのか、そのあたりのルールをどう考えているのか、ご説明いただきたいと思っております。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 ご指摘がありましたように、例えば、先ほどの建ててはいけない用途の制限の中で、それに合致しないものは建つということなのですが、そういったものについて、土地の利用に関する事項というところで、ある一定の規制をかけていくという考えでおります。ただ、このルールというのは、今、明確にあるわけではないのですが、当然、周辺の住民の方々からそういったご意見が出てくれば、それに対して真摯に対応していくということ、それが私どもの使命だと思っております。従前までは、こういった項目、規制内容はございませんでしたので、具体的に調べたわけではないのですが、市は寄り添ってくれなかったという意見もあったんだと思っております。ただ、今回、ここで都市計画の地区計画の中でこういった事項を定めるわけですから、市もそれにのっとって真摯に対応を図っていくということになりますので、それで、ある一定の解決は見えるのではないかと考えております。

◎第9番【山越拓児君】 都市計画の部分だけではなくて、実際に、企業の進出意向がある、どんな事業計画で出たいと、今の地主は東京都ですから、最初は東京都へ話が持っていかれると思うのですが、計画の段階、それから計画が実行に移され、進出して操業する。操業後のところでは、先ほど、臭気とか、大気汚染とか、騒音とか、それぞれ規制する法律がありますので、都市計画の部署だけではなくて、環境保全とか、それぞれの所管のところもありますので、市として、総合的に計画段階から実際に進出した以降の環境の保全ということにどう取り組んでいくのか、改めてお伺いしたいと思います。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 繰り返しになってしまうんですけれども、市としましては、今回新たに規制した項目をもって、当然、私どもで用が足りなければ、環境保全課等々に相談しながら、周辺の居住環境等が阻害されないような形で進めていきたいと考えております。

◎第9番【山越拓児君】 そういう意味では、この地区計画の中の規定では、例えば、進出する企業等が住民に説明会をする、あるいは住民の同意なしには進出できないとか、そういう規定まではないわけですよ。そうなりますと、ほんとに十分なのかということもありますけれども、地区計画等の枠組み等では書けないことでも、ほかの点でもっと強力で担保をとることは考えられないのでしょうか。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 地権者は東京都ですけれども、この企業はだめとか、その判断というのは、なかなか難しいと思います。ただ、今おっしゃられたように、周辺の方の了解をとらないとできないというのは、やはり財産権の関係もございますので、そこまでの周辺の了解というのは、なかなか難しいと考えております。ただ、そうした中で、繰り返しになりますけれども、この地区計画の中でこういった事項を定めることで、市がかかわりを持てるわけですから、そういう企業が来たとしても、ある意味、操業してみないとわからないという部分もあるかと思っておりますので、市としても、そういう中で対応していきたいと考えております。

◎第9番【山越拓児君】 他の法規制との関係で縛れない部分もあるのかもしれませんが、市がきちんとかかわって、最大限、住民の皆さんに、事前の説明や納得ですとか、環境への配慮ということが具体化されるようにしていただきたいということを強く申し上げて質問を終わります。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますでしょうか。浜中委員。

◎第7番【浜中賢司君】 私も2つばかり質問させていただきますけれども、今回の第10号の諮問の地区は、前回諮問いたしましたニュータウンの鑓水地区と、要するに隣接といえますか、つながっているわけでございまして、トータルで考えたほうがいいのかというイメージもあるんですね。

その中で、まず1つ目は、土地利用の方針の中に、真ん中に多摩美術大学という大きな敷地があるわけで、多摩美術大学と関連した施設というような文言が入っていますけれども、これについて、今いただいた資料では具体的にはわからないのですが、今言った西を準工業地域にして、一部、研究型の工場を設置するというのがありますけれども、私はそれとの関連もあるように想像するのですが、文言の説明をお願いしたいと思います。

◎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】 多摩美術大学には生産デザイン学科というものがございまして、そういったデザインを生かして、大学と連携を図りながらできるような企業の立地誘導を図りたいと考えております。

◎第7番【浜中賢司君】 そうしますと、全体として、前回の商業に変えた部分とか、今度、

準工業地域に変えていくということでございますけれども、私は、今までの他の意見を聞いても、感じているところは同じだと思うのですけれども、準工業地域、それから第二種住居地域の用途については、用途地域の制限というのは、それほど変わらないのですね。変わらないわけではないのですけれども、面積とか、一部、準工業地域のほうが規制が少し緩いわけですが、住民の方への説明も、今回、一体でやったほうがと思ったのが、少し後になってこれが出てきているわけですから、住民の方にさまざま説明したのだと思いますが、準工業地域にしたときに、用途の中身はそんなに変わらないのだということ、建築基準法上の話ですけど、その辺の説明はされたのでしょうか。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 今、委員がおっしゃられたように、鑓水2丁目、前回、本審議会でお諮りした案件と同時期に、この地区についても、ご説明は差し上げているところです。今回、住民の方々との話し合いもありまして、ご意見を聴きながら進めた関係で、本審議会への諮問が1回遅くなっているということでございます。説明会の中でも、現実としては、第二種住居地域よりも準工業地域に変えるということは、建築できる建物の種類が増えますので、増えた分に対して、周辺に与える影響が大きいものについてはしっかり制限していきますということは、これまでも住民の方たちにはご説明しているところであります。

◎第7番【浜中賢司君】 準工業地域の場所に変更していくというのは、既存のところも、これからもあると思うのですけれども、そうすると、今の地区計画をしっかりとかけていただいて、建築基準法上の規定だけでまちづくりをしていこうということじゃないのがもちろん方針ですから、最後のほうにあります、今さまざま議論がありますが、配慮して、誘致施設B地区については、両方とも、Aもそうですけれども、周辺環境に配慮するというのは、私も設計事務所をやっていたものですから、建築基準法だけの中では結構なことができてしまうこともありますけれども、今のこの文言が入りますと、これから技術的にどうやっていくかは別にいたしましても、相当違ってくると思うのですね。やはり、これは住民の方々のご意見を取り入れて入れたのかなとも思いますので、もちろん、この地区も大事ですけれども、将来も含めて、建築基準法、結構古い法律ですから、今の時代に合わせて、先ほど先端産業では研究関連の工場併設になるんだというようなお話もありますから、そういうときに建築基準法ではうまくいかないわけですから、ある程度、工場の面積も必要になるというようなことの配慮もあると思いますので、やはり時代に合った用途地域のあり方が必要だと思いますから、今回の地区計画でこれだけのものをつけていただいたということは、私は、これを参考にといいいますか、これからどう運用していくかにかかっていると思いますので、初めてやったのだと思いますけれども、将来的にもこんなふうを考えていくのかどうか、お聞きしたいと思います。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 今、委員がおっしゃるように、ほかはどうかということもあるのですが、地区計画は、それぞれの地区の特性に合わせて、オーダーメイドでつくっていくようなものですから、今後行うものが全部一律にこうなるかというのは、ここで私からなりま

すとは言えないんですけども、ただ、一つ言えることは、今後も地区計画制度を最大限に活用して、都市計画マスタープランに掲げております将来像の実現に向けて、しっかりと取り組んでいきたいと思っております。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございませんでしょうか。

ほかにご発言もないようですので、ただいまの案件について、お諮りいたします。表決の方法は、審議会運営基準第21の規定により挙手といたします。

諮問第9号八王子市都市計画用途地域の変更について、諮問第10号八王子市都市計画地区計画多摩美大西地区地区計画の変更について、原案を適当なものと認める方の挙手を求めます。

[賛成者挙手]

◎会長【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】 続きまして、諮問第11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。田中都市計画部長。

◎都市計画部長【田中正雄君】 諮問第11号、第2次八王子市都市計画マスタープラン土地利用の方針における区域区分の設定に関する運用指針の決定について、ご説明いたします。諮問第11号資料をごらんください。

本件は、この後、報告事項でご説明いたします平成28年度に実施する市全域の用途地域等の見直しにおいて、東京都が決定する区域区分、市街化区域と市街化調整区域の線引きを設定する際の技術的な運用に関する八王子市の原則的な考え方を定めるものでございます。また、本指針は、本市の都市計画の基本的な方針である都市計画マスタープランの土地利用の方針の一部として位置づけるものでございます。

1ページの1. 指針策定の趣旨をごらんください。本市では、平成27年3月に、都市計画に関する基本的な方針である第2次八王子市都市計画マスタープランを策定し、社会経済状況の変化に応じた適時適切な見直しへ対応する政策誘導型土地利用の強化によるメリハリある土地利用マネジメントを土地利用の方針の一つに掲げ、目指すべき都市の将来像の実現に向けた適切な土地利用を図っているところでございます。

さらに、平成24年4月の都市計画法の一部改正により、用途地域等の都市計画決定及び変更に関する権限移譲の効果を十分に発揮するため、平成28年3月に八王子市用途地域等の指定方針・指定基準を独自の基準として策定したところでございます。

この度お示しするこの方針は、今年度を実施する市全域の用途地域等の見直しにおいて、八王子市用途地域等の指定方針・指定基準に基づき、区域区分、線引きを設定する際の技術的な

運用に関する原則的な考え方を定めるものであり、一般的にいうところの市街化区域と市街化調整区域の線引きを東京都が決定するにあたり、市の線引きに対する考え方を示すものでございます。

続きまして、区域区分の設定に関する技術的な運用の考え方についてご説明いたします。1ページ下段、区域区分の設定をごらんください。本指針では、3種類の区域区分の設定について、考え方を示しております。それぞれの考え方についてご説明いたします。

2ページの別図をごらんください。(1) 周辺都市間を結ぶ幹線道路が整備された沿道の区域の考え方でございます。赤色の線が区域区分線、線引きの線でございますが、幹線道路が整備され、沿道において地区計画等により地区施設等の適切な整備が行われることが確実な土地の区域については、下段の図にお示したように、市街化区域に編入いたします。

続きまして、(2) 区域の境界が道路や擁壁などの地形地物で表示され、改修等によりその位置が変化している区域の考え方でございます。図は、道路拡幅により区域の境界の基準となる道路端部の位置が変化している区域を示しておりますが、このように道路拡幅や河川改修等により基準となる位置が変化した場合は、新たな基準に合わせて、区域の境界を変更いたします。

続きまして3ページをごらんください。(3) (旧) 住宅地造成事業に関する法律の認可を受け、事業区域内でありながら市街化調整区域となった土地で、都市計画法第43条の許可を要することなく建築物の建築等を行うことができた土地が存在しております。上段の図は、当初線引き前で、緑色の実線で囲まれた宅地造成事業法に関する法律で認可を受けた事業区域でございます。下段の図をごらんいただきますと、昭和45年の当初線引きにより、同じ事業区域でも、市街化調整区域として青色で示しております。この青色で示されております区域が、昭和43年の都市計画法の施行に伴い廃止された住宅地造成事業に関する法律に対する経過措置として、市街化調整区域であっても、都市計画法第43条の許可を要することなく、建築物の建築等を行うことができた区域でございます。赤色の破線で囲まれた区域のように、この経過措置により建築物の建築が行われ、市街化が図られた土地を含む市街化区域に接する一団の区域について、周辺地域との土地利用の整合を図るため、市街化区域に編入するものでございます。

なお、国の都市計画運用指針におきましても、市街化区域に接する土地の区域について、土地利用の動向や基盤施設の整備状況を検討し、小規模なものでも、市街化しているものは市街化区域に編入することが望ましいとしております。

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】 諮問第11号の資料の3ページの下段のところをお聞きいたします。

下段の当初線引き以後の四角く囲ってあるところの説明なのですが、3行目、都市計画法第43条の許可を要することなく建築物の建築等を行うことができた区域、この青色で示された区域というところで、現状の追認ということだと理解しましたが、市街化調整区域で、現状、市街化区域と同じように建物が建っている地域と同じように認めていくと理解したのですが、こうした変更が行われたことによって、住民の方が新規に建てられるのだと誤解することがあったら難しいことになるかなど、ちょっと懸念があるわけですが、そういったところの周知はどのように行っておられますか。

◎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】 こちらにつきましては、現状、宅地が市街化調整区域の中で、旧事業法というのですが、そちらで立地しているところを、現地へ行っていただくとわかると思うのですが、道路を挟んで、右と左に同じような宅地が並んでいます。左側は調整区域、右側は市街化区域というような状況がありますので、私どもとしては、課税の平等性とか、都市インフラを同じように利用しているところから市街化区域に入れていく、その他のものについては入れないということで、こちらのほうで明確にさせていただいておりますので、その他のものが来たとしても、私どもとしては、これをもとに受け付けないという考え方をしております。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますでしょうか。山越委員。

◎第9番【山越拓児君】 今言われたように、市街化区域と市街化調整区域の線引きを見直すことは、市街化調整区域から市街化区域に編入されることによって、固定資産税や都市計画税が変更になったり、新たに賦課されたりということがありますし、その他、上下水道等のインフラ整備にもかかわるといことだろうと思うんですが、私は、別図2ページの(1)や(2)に関して伺いたいのですが、全体としては、用途地域の見直しで、これから線を見直していくということなのですかけれども、ここの(1)とか(2)で説明されているのは、幹線道路が整備された、あるいは道路、擁壁など地形地物等の変更によってということなのですかけれども、一方で、例えば、都市計画道路の整備も含めて、これから整備される、これから変更されるということもあると思うのですが、それは今回の見直し案あるいは今後具体化される時にはどのようにしていくのか。変更が起こったことを、この運用基準に基づいて、随時、見直しをかけていくということなのか、その点をご説明いただけますでしょうか。

◎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】 こちらの技術的基準につきましては、平成28年度に行います八王子市域の用途地域の見直しに適用させるということでございます。今、委員がおっしゃいました都市計画道路が新たに整備されて、その道路を利用して土地利用を展開していくような大きなものにつきましては、都市計画マスタープランの中で議論していきたいと考えております。

◎第9番【山越拓児君】 そうしますと、これまでのまちづくり、都市整備の中で、今回示された基準に基づくところを今年度の用途地域の見直しに反映させるという、ある意味、現状に対する整合性といいますか、そういうものであると理解してよろしいでしょうか。

◎土地利用計画課長【守屋清志君】 そのとおりでございます。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますでしょうか。栗原委員。

◎第13番【栗原 才君】 ただいま市街化調整区域を市街化区域に変更という話がありましたが、例えば市街化調整区域でも、違法建築や何かで建った建物が随分あります。そういったところは、インフラ整備、下水道が入っていないところがたくさんあるわけですが、それはどのように取り扱っていくんですか。

◎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】 今回の変更につきましては、(3)住宅が立地しているところについては、都市インフラが整っております。今、委員がおっしゃられた違法建築につきましては、私ども、建築基準法、それから、都市計画法のところでそういったものに対応する所管がございますので、今のところ、その都度、そこで対応していくというふうにしております。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますでしょうか。

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11号第2次八王子市都市計画マスタープラン土地利用の方針における区域区分の設定に関する運用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】 挙手全員であります。よって、本案件につきましては、原案を適当なものと認める答申をすることに決定いたします。

以上で本日の審議は終了いたしました。

.....
◎会長【村尾公一君】 続きまして、報告事項の申し出が2件ございます。

まず、市全域の用途地域等の見直しについて、ご報告願います。竹内都市計画課長。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 それでは、市全域の用途地域等の見直しについて、ご報告をさせていただきます。

本件は、市全域の用途地域等の見直しに係る目的、対象区域、決定までのスケジュールについて、ご報告するものです。

それではまず、市全域の用途地域等の見直しについて、その背景と目的をご説明させていただきます。資料の目的・背景をごらんください。市内には、幹線道路の整備や住宅団地の建替え、また、都市計画マスタープランなどを踏まえたより具体的な地域づくりの方針が示される

など、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地域が見られます。

そこで、このような地域において、八王子市都市計画マスタープランや八王子市用途地域等の指定方針・指定基準に基づき、都市の発展やさまざまな都市課題の解決を目的に用途地域等の見直しを行うものです。

次に、2の変更対象区域をごらんください。見直しを行う区域につきましては、市街化区域と市街化調整区域を分ける区域区分、また、土地利用を区分する用途地域等の2つに分け、それぞれ整理しております。

まず、(1)区域区分を見直す区域につきましては、以下のアからウの3つに整理し、変更を検討いたしました。そのうちの1つになりますけれども、下の図の①新滝山街道沿道につきましては、アの事業中または整備が完了した幹線道路の沿道区域となることから、市街化区域への編入を検討しております。なお、アからウにおける区域区分の変更対象区域につきましては、先ほど、諮問第11号におきまして、ご審議をいただいたところです。

続きまして、裏面をごらんください。(2)用途地域等を見直す区域につきましては、以下のアからオの5つに整理し、検討いたしました。その中の主なものをご説明いたします。

下の図の②旭町・明神町地区と③館ヶ丘団地地区につきましては、アの八王子市都市計画マスタープランを踏まえ、より詳細な地域づくりの方針が示され、具体施策の取り組みが行われている区域となることから、用途地域等の変更を検討しております。

続きまして、下の図の④長房団地地区につきましては、イの計画的な住宅団地の建てかえ事業が進められている区域となることから、用途地域等の変更を検討しております。

最後に、⑤の長沼・北野線沿道と先ほど区域区分を見直す区域でご説明いたしました①の新滝山街道沿道につきましては、ウの事業中または整備が完了した幹線道路の沿道区域となることから、用途地域等の変更を検討しております。なお、新滝山街道沿道につきましては、市街化区域への編入とあわせて、用途地域等の変更も検討する区域となっております。

最後に、都市計画決定までのスケジュールについてご説明いたします。一番下のスケジュール表をごらんください。7月1日号の広報特集号により、素案説明会の日程や素案の概要等につきまして市民の方々にお知らせし、7月22日より8月1日まで、素案説明会を全部で9回、7会場で開催しております。その後、2回の縦覧等、法定手続きを経まして変更案を作成し、平成29年1月に、本審議会へ諮問する予定としております。

説明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、何かご質問がございましたら、お伺いたします。佐藤委員。

◎第15番【佐藤梓君】 スケジュールに関してですけれども、今、素案説明会を実施中ということで、先日、私も1会場のみ、少し聞かせていただいたのですが、住民の方から、熱心なご質問等も見受けられました。まだ途中だとは思いますが、もし、これまでの説明会

等で住民の皆さんから出た意見を把握しておられれば、参考までに、少しご紹介ください。

◎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】 これまで、4回、説明会を行っておりますが、さまざまなご意見をいただいております。そのうちの幾つかをご紹介いたしますと、人口減少について、今回の変更素案はそれを考慮した内容となっているのですかというご質問、また、館ヶ丘団地につきましては、用途地域を第二種中高層に変えていくのですけれども、商業の店舗などを入れていくのかというようなご質問、あとはスケジュールについてなんですが、平成29年1月の都市計画審議会を通れば決定なのかというようなご質問をいただいております。

◎第15番【佐藤梓君】 さまざまなご意見が出ているということで、本審議会には、かなり固まった段階で上がってくると思います。まだ縦覧の期間等もございますが、説明会に参加させていただいたときの印象としましては、非常に詳しい資料を配付なさって、ほかにも閲覧のできる資料をファイル等で会場に準備されていて、非常にしっかりと説明会をなされているのだなと感じました。そうしたご努力に敬意を表したいところなのですが、要望させていただきたいのは、私いつも思うのですけれども、平面図で土地のことをしっかりと把握するというのは非常に重要なのですが、住民の方々からすると、高さ制限とか建物の種類というのは、文章やこうした図で説明されても、ちょっとイメージしにくいところがあると思うんですね。立体的に把握できるような資料の図の新たな考慮があれば、住民の方も、よりイメージしやすく、意見も活発に出るかと思しますので、せつかく詳細な資料を用意して下さっておりますので、より多くの方に見ていただけるような工夫をもう一つやっていただけるように要望いたします。よろしくをお願いします。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご質問、よろしいでしょうか。

それでは続きまして、環境影響評価手続開始案件について（八王子都市計画土地地区画整理事業川口土地計画整理事業）、ご報告願います。渡辺区画整理課長。

◎区画整理課長【渡辺智君】 それでは、環境影響評価手続開始案件についてご報告いたします。この案件は、環境影響評価法に従い、前合わせとして、八王子都市計画土地地区画整理事業川口土地地区画整理事業の都市計画の案と環境影響評価準備書の公告・縦覧をあわせて行うものでございます。

まず、報告の目的でございますが、川口土地地区画整理事業は、圏央道八王子西インターチェンジの北側に近接し、都道山田宮の前線の東側に位置する面積約172.3ヘクタールの区域において計画されている、土地地区画整理組合が施行する事業であり、都市計画決定する予定であります。

本事業は、環境影響評価法に規定する第一種事業に該当していることから、環境影響評価の対象でありますので、環境影響評価法の規定に従い、環境影響評価準備書の公告・縦覧と都市計画の案の公告・縦覧をあわせて行うこととなります。その後、環境影響評価書作成など環境

影響評価法に基づく手続を行った後、関連する都市計画案とともに、本審議会に諮問することとなります。

ここで環境影響評価準備書を作成し、土地区画整理事業の都市計画の案とあわせて公告・縦覧を行うことから、本審議会に、あらかじめ概要と今後のスケジュールについてご報告するものでございます。

次に、本事業の目的でございますが、上位計画である東京都西南部の物流業務施設に関する整備方針、八王子市都市計画マスタープランに沿って、地域経済の振興や首都圏物流の効率化を図るため、自然環境に十分配慮しながら、圏央道の整備効果を生かした流通産業拠点の基盤を整備することとしております。

続きまして、これまでの経過についてご説明いたします。報告資料裏面2ページ下段のフロー図をごらんください。上段が都市計画の流れ、下段が環境影響評価の流れとなります。先ほどもご説明しましたとおり、本事業が環境影響評価法の第一種事業に該当することから、計画の初期の段階から環境影響評価における計画段階環境配慮の手続とあわせて、都市計画における構想段階評価の手続を実施しました。構想段階評価書と計画段階環境配慮書を作成して縦覧を行い、国、東京都、一般の意見を聴取し、それらの意見を踏まえ検討し、平成25年12月に、本事業の都市計画の概略の案を決定いたしました。

その後、環境影響評価方法書を作成して、縦覧及び説明会を行い、方法書に対する東京都、一般の意見を踏まえて、環境アセスメントの調査・予測・評価を実施するとともに、都市計画案の検討を行いました。

ここで、本事業の都市計画の案と環境影響評価準備書を作成しましたので、公告・縦覧するにあたり、本審議会にご報告するものでございます。

それでは、本事業の都市計画の案についてご説明いたします。別紙1環境影響評価手続開始案件についての表紙をめくり、1ページをごらんください。

八王子都市計画土地区画整理事業川口土地区画整理事業の都市計画の案でございます。名称は川口土地区画整理事業、面積は約172.3ヘクタールでございます。

計画地の位置につきましては、2ページ位置図をごらんください。先ほどもご説明いたしましたが、圏央道八王子西インターチェンジの北側に位置しております。

施行区域につきましては、3ページ計画図をごらんください。計画地南側で、都市計画道路八3・3・74号線（北西部幹線）に接続しており、西側は現況の都道である山田宮の前線に接しております。また、計画地内の地下をトンネルにて、都市計画道路八1・3・1号線圏央道が通っております。

公共施設の配置につきましては、別紙2川口土地区画整理事業環境影響評価準備書の概要の1ページ、右側の土地利用計画図をごらんください。

道路につきましては灰色に着色した部分でございますが、計画地西側を通っております都道山

田宮の前線と計画地南側の都市計画道路3・3・74号（北西部幹線）を接続させる流通業務地の集散道路として、計画地を縦断する幅員16メートルの区画道路1号と都道山田宮の前線のバイパス区間として、幅員10から16.25メートルの区画道路2号を配置いたします。また、計画地南側と北西部幹線接続部の地区界沿いに、現況道路の機能復旧等を考慮しまして、幅員4から6メートルの区画道路を適宜配置いたします。

次に、公園及び緑地についてですが、緑色に着色した部分が公園、黄緑色に着色した部分が緑地となります。公園につきましては、計画地中央の主尾根を含めて、まとまった緑を保全し、丘陵地の連続性を担保するため、公園管理施設用地を含めて、計画地北側の約96.8ヘクタールを整備いたします。緑地につきましては、黄色に着色しました計画地南側の流通業務用地周辺を緑地として保全いたします。その他の公共施設としましては、雨水排水につきましては、青色に着色しました調整池に集積させた後、放流いたします。また、汚水排水につきましては、公共下水道に接続いたします。宅地の整備につきましては、公共施設の整備にあわせて、計画地南側に流通業務施設を集積させる土地利用を図ってまいります。

続きまして、環境影響評価準備書についてご説明いたします。環境影響評価準備書とは、環境影響評価の調査・予測・評価、環境保全措置の検討の結果等を取りまとめたものであり、本日、机上に準備書の要約書を配付させていただきました。環境影響評価準備書には、対象事業の目的及び内容、計画段階環境配慮書に関する事項、環境影響評価方法書に対する意見とその見解、環境影響評価の項目・調査・予測・評価の手法、調査・予測・評価の結果、環境保全措置の検討、事後調査、総合評価などについて記載されており、今後、国、東京都、一般の意見を踏まえて、環境影響評価書として取りまとめるものでございます。

それでは、別紙2川口土地区画整理事業環境影響評価準備書の概要をごらんください。この資料は、環境影響評価準備書の対象事業の概要、評価項目の選定、総合評価等の概要をまとめたものであります。

1ページの対象事業の概要につきましては、先ほどよりご説明している内容でございますので、省略させていただきます。

2ページをごらんください。まず、環境影響評価の項目の選定と調査・予測・評価の手法ですが、平成27年6月に改定された主務省令の参考項目及び参考手法を参考に、事業特性、地域特性等を勘案し、選定いたしました。選定した環境影響評価の項目は右の表に示したとおりであり、特に二重丸の項目につきましては、事業特性等から判断し、選定した項目となっております。

次に、環境保全措置と事後調査の検討方法及び内容についてですが、ここでは、検討に当たっての基本的な考え方と準備書で示している内容について記載しており、項目ごとの環境保全措置、事後調査の概要につきましては、3ページ以降の総合評価に記載してございます。

続きまして、総合評価についてですが、環境影響の総合評価としまして、項目ごとに、調査

結果、予測結果、環境保全措置、評価結果、事後調査計画について、一覧表で示してあります。

2ページめくっていただきまして、6ページをごらんください。上段の動物の項目を例に、ご説明いたします。調査結果では、現地調査により確認された動物の種を記載しております。予測結果では、重要な種に対して適切な環境保全措置を実施することで、丘陵地における適正な開発のための指導指針の原則及び八王子市みどりの基本計画の行動方針を満足するとしております。環境保全措置としては、小動物等が脱出可能な側溝の設置や調整池などのビオトープ化、計画地北側主尾根上部の保全など、13項目が記載されています。評価結果としましては、予測結果で示した八王子市みどりの基本計画などとの整合が図られているものと評価しております。事後調査計画としましては、工事中及び工事完了後における保全対象種の生息状況の調査を計画しております。

続きまして、報告資料に戻っていただき、裏面の都市計画の案及び環境影響評価準備書の公告・縦覧スケジュールについて、ご説明いたします。都市計画の案と環境影響評価準備書の公告・縦覧の予定ですが、9月上旬に、広報及びホームページで縦覧のお知らせをいたします。環境影響評価法の規定に従うこととなりますので、9月上旬に公告し、10月上旬までの1か月間縦覧を行い、その間に3回の説明会を予定しております。意見書提出期間は縦覧期間満了の翌日から起算して2週間ですので、10月中旬までとなります。

最後に、都市計画決定スケジュールについて、ご説明いたします。報告資料2ページ、下段のフロー図をごらんください。本日の八王子市都市計画審議会の報告までの経過については、先ほど、経過でご説明している内容ですので省略させていただきます。

今後は、先ほどご説明した予定で、都市計画の案と環境影響評価準備書の公告・縦覧を行い、一般の意見を聴取いたします。これが前合わせとなります。準備書につきましては、さらに東京都の意見を聴取し、それらの意見を踏まえて、環境影響評価書を作成いたします。その後、国の意見を聴取して補正しました環境影響評価書と都市計画の案を、平成29年秋頃に、本審議会に諮問する予定でございます。これが後合わせとなり、告示合わせとして、都市計画決定の告示と環境影響評価書の公告を同時に行います。

以上で説明を終了いたします。よろしく願いいたします。

◎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いたします。佐藤委員。

◎第15番【佐藤梓君】 ただいまご説明いただきました案件は、担当所管は区画整理課ということになっているのですけれども、中身のことで、関連所管の環境保全課にお聞きしたい点がございます。

本日、机上配付された環境影響評価準備書の要約書、めくってすぐの「はじめに」のところにもきちんと、「平成25年4月に改正された環境影響評価法に基づき、計画段階環境配慮書を国交省に提出し、手続に着手」、「これは同法に基づき、平成26年1月に東京都に提出し

た環境影響評価方法書への東京都及び一般からの意見に対する見解や調査・予測及び評価の結果を環境影響評価準備書の要約としてまとめたもの」とあるのですけれども、平成26年1月に、本市から東京都に提出した方法書、従前と、平成26年1月時点での方法書で、環境影響評価の評価基準として大きく変わったところがあれば、参考までに教えてください。

◎会長【村尾公一君】 青木環境保全課長。

◎環境保全課長【青木一浩君】 環境影響評価法、平成25年改正によって取り扱いが変わったことに伴いまして、今回、区画整理事業の手續で、先ほど所管から説明がありましたとおり、配慮書が策定され、その後、方法書、今回、準備書という流れになっていると理解しております。この中では、東京都にそれぞれ提出された中で、意見等を付されて、今返ってきて、このたびの準備書に反映されていて、準備書作成ということになっていると理解しております。

◎第15番【佐藤梓君】 手續上の流れのことは今のご答弁でもわかったんですけれども、ここで、環境影響評価の基準で変わった点があったら教えてください。いま一度、お願いします。

◎環境保全課長【青木一浩君】 環境影響評価で変わった点ということでございますけれども、今回の事業につきましては、本市で環境で取り組んでおります自然環境評価とはまた別物といましようか、事業自体が八王子の施策として位置づけられて行っておりますので、対象外と取り扱っているところでございます。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご質問ございますでしょうか。篠沢委員。

◎第10番【篠沢健太君】 要約書の13ページに水路の図と造成が入っている図があるんですけれども、東側の区画がある程度段々に造成されているのに比べて、西側の区画2と区画3がこれだけ大きい規模になって、のり面がかなり長大になっているというのは、事業上、この面積が必要だということで、このような造成になっているのでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 渡辺区画整理課長。

◎区画整理課長【渡辺智君】 今後、物流施設が来るという予定で、このような地形となっております。

◎第10番【篠沢健太君】 そうなりますと、かなり長大なのり面が南側に出ることと、あと、区画2、3にアクセスする道路に関しても、のり面にかなり阻まれて、アクセスする場所が制限されると思うのですね。北側に非常にまとまった緑地をとるというのは一つ評価できる点だと思うのですが、今後、流通団地だとは思いますが、各区画の間に出てくるのり面、それから、その地形を生かしていく、それから、南側ののり面に対してどのような対処ができるかというのが計画の中で一つ大きなポイントになるのですが、そういった計画の変更というか、もともなる計画に対しての変更というのは、今回の評価書には影響してくるのでしょうか、もう、この案でやるということなののでしょうか。

◎区画整理課長【渡辺智君】 現在の準備書はこの案で作成しております。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご質問ございませんでしょうか。

ほかにはないようですので、報告を終了といたします。
これもちまして、本日の会議を閉会いたします。

[午前11時27分閉会]