

第166回八王子市都市計画審議会議事録

〔諮問第13～48号〕

開催日 平成29年1月11日

八王子市都市計画審議会事務局

会 議 名	第166回八王子市都市計画審議会			
開 催 日 時	平成29年1月11日（水曜日）午前10時～午後0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 3番 角田 誠 君 4番 荻田 米蔵 君 5番 伊藤 忠之 君 6番 檜崎 博 君 7番 浜中 賢司 君 8番 鈴木 玲央 君		9番 山越 拓児 君 10番 篠沢 健太 君 11番 西本 和也 君 12番 山口 紀浩 君 13番 栗原 才 君 15番 佐藤 梓 君 18番 真野 文恵 君	
欠 席 委 員	2番 立花 探 君		16番 原 精一 君	
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 まちなみ整備部長 水循環部長 拠点整備部中心市街地対策担当部長 まちなみ整備部開発・建築担当部長 道路交通部長	駒沢 広行 小山 等 豊田 聡 大西 健二 佐久間 寛 池内 司 諸角 恒男 太田 國芳 三輪 良春 岸本 正彦	土地利用計画課長 都市計画課長 交通企画課長 水環境整備課長 下水道課長 水再生施設課長 中心市街地整備推進課長 開発審査課長 計画課長 路政課課長補佐兼主査	守屋 清志 竹内 勝弘 中邑 仁志 吉岡 宏人 浅野 博秀 大塚 哲二 平井 孝明 高橋 徹雄 三宅 能彦 水上 太一
事 務 局	都市総務課長 都市総務課課長補佐兼主査 都市総務課主査	原 清 岡部 宙 遠藤 彰	都市総務課主査 都市総務課主任 都市総務課主事	逸見 洋平 丹羽 裕子 三井 直義
議 題	諮問第13号 八王子都市計画区域区分の変更について 諮問第14号 八王子都市計画用途地域の変更について 諮問第15号 八王子都市計画高度地区の変更について 諮問第16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17号 八王子都市計画一団地の住宅施設館町一団地の住宅施設の変更について 諮問第18号 八王子都市計画地区計画戸吹地区地区計画の変更について 諮問第19号 八王子都市計画地区計画宮下・加住地区地区計画の変更について 諮問第20号 八王子都市計画地区計画滝山地区地区計画の変更について 諮問第21号 八王子都市計画地区計画谷野・梅坪地区地区計画の変更について			

<p style="text-align: center;">議 題</p>	<p>諮問第22号 八王子都市計画地区計画滝山・梅坪地区地区計画の変更について</p> <p>諮問第23号 八王子都市計画地区計画旭町・明神町地区地区計画の決定について</p> <p>諮問第24号 八王子都市計画地区計画館ヶ丘団地地区地区計画の決定について</p> <p>諮問第25号 八王子都市計画地区計画館ヶ丘西地区地区計画の決定について</p> <p>諮問第26号 八王子都市計画地区計画新長房地区地区計画の変更について</p> <p>諮問第27号 八王子都市計画地区計画絹ヶ丘地区地区計画の変更について</p> <p>諮問第28号 八王子都市計画地区計画丹木地区地区計画の変更について</p> <p>諮問第29号 八王子都市計画地区計画平地区地区計画の変更について</p> <p>諮問第30号 八王子都市計画地区計画上川・川口地区地区計画の変更について</p> <p>諮問第31号 八王子都市計画地区計画川口地区地区計画の変更について</p> <p>諮問第32号 八王子都市計画地区計画犬目・檜原地区地区計画の変更について</p> <p>諮問第33号 八王子都市計画地区計画美山地区地区計画の変更について</p> <p>諮問第34号 八王子都市計画地区計画西寺方地区地区計画の変更について</p> <p>諮問第35号 八王子都市計画地区計画下恩方地区地区計画の変更について</p> <p>諮問第36号 八王子都市計画地区計画元八王子北部地区地区計画の変更について</p> <p>諮問第37号 八王子都市計画地区計画初沢・廿里地区地区計画の変更について</p> <p>諮問第38号 八王子都市計画地区計画南浅川地区地区計画の変更について</p> <p>諮問第39号 八王子都市計画地区計画館地区地区計画の変更について</p> <p>諮問第40号 八王子都市計画地区計画堀之内寺沢地区地区計画の変更について</p> <p>諮問第41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変更について</p> <p>諮問第42号 八王子都市計画地区計画南八王子地区地区計画の変更について</p> <p>諮問第43号 八王子都市計画地区計画尾根幹線南地区地区計画の変更について</p> <p>諮問第44号 八王子都市計画地区計画宇津木地区地区計画の変更について</p> <p>諮問第45号 八王子都市計画地区計画八王子駅南口周辺地区地区計画の変更について</p> <p>諮問第46号 八王子都市計画下水道の変更について</p> <p>諮問第47号 八王子都市計画道路の変更について</p> <p>諮問第48号 八王子都市計画高度利用地区の変更について</p> <p>報 告 事 項 市街化調整区域における地区計画の策定について</p>
<p>公開・非公開の別</p>	<p>公開</p>
<p>傍 聴 人</p>	<p>1人</p>

配付資料	<p>[事前配付資料]</p> <ul style="list-style-type: none">・ 諮問第13号～諮問第48号関連 諮問文及び資料・ 諮問第14号・第15号・第16号・第23号に関する意見書の要旨・ 諮問第14号・第15号・第16号・第26号に関する意見書の要旨・ 報告事項資料 <p>[机上配付資料]</p> <ul style="list-style-type: none">・ 第166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】 皆さま、あけましておめでとうございます。本年もよろしくお願ひいたします。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16番原精一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166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、本日の審議にあたり、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。本日の署名委員には、第4番荻田米蔵委員と第5番伊藤忠之委員にお願いいたします。よろしくお願ひします。

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13号から第48号までの36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13号ないし諮問第45号の33件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、市側から説明願ひます。竹内都市計画課長。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 おはようございます。本来であれば都市計画部長にてご説明をするところでございますけれども、体調不良により本日欠席をしております。申し訳ございませんが、都市計画課長にてご説明をさせていただきます。よろしくお願ひいたします。

諮問第13号八王子市都市計画区域区分の変更から、諮問第45号八王子市都市計画地区計画八王子駅南口周辺地区地区計画の変更につきましては、関連する案件でございますので、一括し

て説明をさせていただきます。

諮問第13号八王子市都市計画区域区分の変更につきましては、都市計画法第15条の規定により東京都が定めるものであり、平成28年1月1日付で東京都より意見照会が来ております。この照会に回答するにあたりまして、本審議会のご意見をいただきたいと存じます。

諮問第14号から第45号につきましては、八王子市決定の案件でございます。これらの案件は、平成28年7月開催の本都市計画審議会におきまして、市全域の用途地域等の見直しについてといたしまして、その目的や変更対象地区などについてご報告をいたしているところでございます。この度、その案を取りまとめることができましたので、本審議会へお諮りするものでございます。

諮問資料が多数ありますので、わかりやすく説明させていただくために諮問資料を抜粋しまして取りまとめたものといたしまして、ちょっと厚目のものなんですけれども、参考資料としてA3判横のものがお配りしている中にあると思いますので、こちらの資料をご覧いただきたいと思います。説明時間はおおむね50分程度となる予定です。長くなりますこと、あらかじめご了承ください。

それでは、お手元に参考資料をご用意願います。

最初に、変更地区についてのご説明をいたします。参考資料の1ページをお開きください。変更地区につきましては、平成28年7月に既にご報告をいたしておりますけれども、改めてご説明をいたします。

表にお示ししたとおり、大きく(1)から(3)の3つに分類をしております。1つ目に、「第2次八王子市都市計画マスタープラン」に基づく、新たなまちづくりに向けた取り組みが行われている地区といたしまして、事業中または整備が完了した幹線道路の沿道地区である新滝山街道の沿道地区、それと長沼・北野線沿道地区を、また地域まち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地区といたしまして、旭町・明神町地区と館ヶ丘団地地区及び館ヶ丘西地区を、さらには計画的な住宅団地の建替え事業が進められている地区といたしまして、新長房地区をそれぞれ対象としております。

次に、(2)地形地物の変化に伴い区域境界線の見直しが必要な区域といたしまして、市内全域を対象として区域を抽出しております。

最後に、(3)関連法令の改正等に合わせた見直しが必要な地区といたしまして、「(旧)住宅地造成事業法」の廃止に伴う経過措置により市街化が図られた区域や、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」、これは風営法と言われているものなんですけれども、この改正に伴い地区計画の見直しが必要な地区といたしまして、表に記載しております5地区を対象としております。

なお、本表の一番上に諮問とお示しした欄には、対応する諮問番号を記載しております。右端の参考資料とお示しした欄には、参考資料でのページ数を記載しております。

それでは、それぞれの都市計画変更につきまして、本表の上から順に、この参考資料をもとにご説明をいたします。

初めに、諮問第13号から16号及び18号から22号に関連する新滝山街道沿道地区の都市計画変更についてご説明をいたします。

参考資料2ページをご覧ください。まず、変更箇所の位置についてですが、本地区は本市の北西に位置しております新滝山街道の沿道地区でございます。赤色で塗ってある範囲ですが、区域区分の変更を行う区域、青の線で囲まれた範囲は用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域の変更を行う区域、またオレンジ色の線で囲まれた範囲ですが、これが地区計画の変更を行う区域でございます。本地区は、一般住宅や農家等が立地する住宅地である一方、滝山街道や新滝山街道に面する自動車交通の利便性の高い地区でございます。

資料の3ページをご覧ください。本地区について、第2次八王子市都市計画マスタープランでは、図の①から③の地域の土地利用方針をそれぞれ次のように掲げております。①につきましては、産業・業務複合地として位置づけ、職住近接や地域の利便性向上に資する産業、業務、流通などの機能集積を図るとしてしております。②は、一般商業複合地といたしまして位置づけております。沿道型商業を中心に、業務や居住など多様な機能の共存と、歩いて暮らせる身近な生活圏の形成を図るとしてしております。③につきましては、都市型複合住宅地として位置づけており、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るとしてしております。

これらの土地利用方針に基づく適切かつ合理的な土地利用を図るため、区域区分・用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域・地区計画の変更を行うものでございます。

資料4ページをご覧ください。区域区分の変更についてご説明をいたします。区域区分計画図の左下の凡例のとおり、網かけでお示した区域を市街化調整区域から市街化区域に変更いたします。また、斜線でお示した図面の中ほどにございます2番の区域につきましては、市街化区域から市街化調整区域に変更いたします。

次に、用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域の変更についてご説明をいたします。資料5ページから7ページにかけてですが、それぞれ計画図1、計画図2、計画図3となっております。

資料8ページをご覧ください。今の計画図1から3を着色いたしましてお示しをしております。図中にごございますピンク色でお示した区域を準工業地域、建ぺい率60%、容積率200%、第二種高度地区、準防火地域に、そして黄色い色の区域ですが、こちらを第二種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%、第二種高度地区、準防火地域に、また左下の図のほうで、オレンジ色の区域につきましては準住居地域、建ぺい率60%、容積率200%、第二種高度地区、準防火地域に、そして最後に緑色の区域につきましては第一種低層住居専用地域、建ぺい率40%、容積率80%、高さ限度10メートル、第一種高度地区に変更いたします。

次に、資料9ページをご覧ください。新滝山街道沿道の用途地域等の変更に伴う地区計画の変更についてご説明をいたします。図の赤線ですが、既定の地区計画の区域をお示ししております。既定の地区計画は戸吹地区、宮下・加住地区、滝山地区、谷野・梅坪地区、滝山・梅坪地区の5地区になっております。今回、区域区分や用途地域等を変更する区域を、これらの既定の地区計画に編入する区域の変更を行います。これにより、変更後の地区計画区域は青線でお示した区域になります。さらに、地区計画では、用途地域の種類に応じまして地区を区分いたします。左下の凡例でお示したとおり、産業・業務沿道地区、一般沿道地区、住宅地区にそれぞれ区分し、地区に応じました地区整備計画を定めております。これら5地区の地区整備計画を一覧にまとめましたものを、次の資料の10ページから11ページにお示しをしております。

資料の10ページをご覧ください。建築物等の用途の制限におきましては、指定する用途地域に応じて娯楽施設等の立地を制限しております。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につきましては、準工業地域に指定する産業・業務沿道地区は原則300平米といたしまして、そのほかの地区を120平米としております。周辺の日照等に配慮するための建築物等の高さの最高限度につきましては、住宅地区以外の沿道の地区において、建築物の高さの最高限度は20メートルとしております。

そのほか11ページにつきましては、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景観に配慮するための建築物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。

諮問第13号から16号及び第18号から25号に関連いたします新滝山街道沿道地区の都市計画変更についての説明は以上でございます。

続きまして、諮問第14号から16号に関連する長沼・北野線沿道地区の都市計画変更についてご説明をいたします。参考資料の12ページをご覧ください。

縦線でお示しをしております26番の区域が変更箇所となっております。本地区は、長沼小学校の西側の都道174号長沼・北野線の京王線との交差部から、都道173号北野街道との交差部までの延長約100メートルの区間の沿道に位置しております自動車交通の利便性の高い地区でございます。さらに、都道長沼・北野線は、現在、東京都におきまして道路拡幅事業が進められているところでございます。

本地区について、第2次八王子市都市計画マスタープランでは一般住宅地と位置づけておきまして、住環境の悪化を招くおそれのない商業・業務系の用途との混在を許容しつつ、良好な住環境づくりを進めるとしております。この土地利用方針に基づきまして、良好な住環境と商業・業務施設が共存する利便性にすぐれた、快適でゆとりある市街地の形成を図るため、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ものでございます。

計画図の右下の凡例をご覧ください。凡例にお示したとおり、現在、第一種低層住居専用

地域となっておりますが、ここにつきまして第一種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%、第二種高度地区、準防火地域に変更いたします。

諮問第14号から16号に関連する長沼・北野線沿道地区の都市計画変更についての説明は以上でございます。

続きまして、諮問第14号から16号及び23号に関連する旭町・明神町地区の都市計画変更についてご説明をいたします。参考資料の13ページをご覧ください。

青色で囲まれた範囲が用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域の変更を行う区域です。また、オレンジ色で囲まれた範囲が地区計画の決定を行う区域でございます。

本地区は、JR八王子駅と京王八王子駅に近接する本市の中心部に位置し、東京都八王子合同庁舎や八王子市保健所等の公共公益施設が立地するなど、中心市街地のにぎわいの形成に寄与してきた地区でございます。本地区について、第2次八王子市都市計画マスタープランでは中心商業・業務複合地と位置づけ、また平成28年3月に策定されました八王子市中心市街地まちづくり方針では、センターコアゾーンとして、産業交流拠点整備にあわせ土地利用転換の促進を図るなどとしております。これらの土地利用方針に基づき、商業・業務・住宅・公共公益施設等、市街地の活性化に寄与する多様な都市機能の集積を図るため、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とともに、地区計画の決定を行うものでございます。

資料14ページをご覧ください。用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域の変更についてご説明をいたします。計画図の右下の凡例のとおり、縦線でお示しした21番の区域は現在、近隣商業地域となっておりますが、これを商業地域、建ぺい率80、容積率600%、防火地域に変更いたします。

次に、資料の15ページをご覧ください。旭町・明神町地区地区計画の決定についてご説明をいたします。計画図1の右下の凡例のとおり、点鎖線で囲まれた面積約3ヘクタールの区域が地区計画区域、また今回、用途地域を商業地域に変更する地区の中央部、横線でお示した面積約1.2ヘクタールの明神町公共地区が地区整備計画区域でございます。

資料16ページをご覧ください。旭町・明神町地区地区計画の計画書でございます。上から4段目の地区計画の目標では、赤線の部分のところですが、「本地区は、中心市街地の新たな広域交流の場として、広場や歩行者空間の整備を促進しつつ、商業・業務・住居・公共公益施設等、市街地の活性化に寄与する多様な都市機能の集積を図り、八王子の新しい「顔」にふさわしいゆとりある快適な都市空間の形成を目指す」としております。

資料17ページをご覧ください。地区整備計画の内容についてご説明をいたします。建築物等の用途の制限では、娯楽施設等の立地を制限しております。また、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は5,000平米とし、道路や隣地との空間の確保のための壁面の位置の制限は3メートルとしております。そのほか、周囲からの景観に配慮するための建築物等の形態又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。

次に、資料18ページの計画図2をご覧ください。地区施設の配置及び規模についてご説明をいたします。図のとおり、区画道路や歩道状空地を地区施設として定め、計画的な整備を促し、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。

諮問第14号から16号及び23号に関連する旭町・明神町地区の都市計画変更についての説明は以上でございます。

続きまして、諮問第14号・17号・24号及び25号に関連する館ヶ丘団地地区及び館ヶ丘西地区の都市計画変更についてご説明をいたします。参考資料の19ページをご覧ください。

まず、八王子都市計画一団地の住宅施設館町一団地の住宅施設の変更についてご説明をいたします。本地区は、昭和47年に都市計画決定をされた館町一団地の住宅施設により、中高層の共同住宅を主体に道路、公園、学校などの公共施設や店舗等が計画的に配置された地区でございます。一方で、団地建設後40年余りが経過する中、団地の活性化や少子高齢化への対応などが求められてきております。第2次八王子市都市計画マスタープランでは本地区を中高層住宅地と位置づけ、さらに平成28年6月に策定した館ヶ丘団地まちづくり計画では、高齢者が安心して暮らせる住宅支援サービスの導入、子育て層向けの支援施設、サービス施設の導入を目指すなどとしております。

このような状況の中、決定から40年余りが経過した一団地の住宅施設による現行の規制内容と、地区の実態や将来像が必ずしも整合していない状況がございます。そこで、地区にふさわしい、適切かつ合理的な土地利用を図るため、館町一団地の住宅施設を廃止する変更を行うものでございます。また、館町一団地の住宅施設の廃止にあわせまして、館ヶ丘団地まちづくり計画に基づき、用途地域の変更及び地区計画の決定を行います。

資料の20ページをご覧ください。用途地域の変更についてご説明をいたします。計画図の左下の凡例のとおり、横線の24番及び図面の下のほうの水玉模様の25番の区域につきましては、現在、第一種中高層住居専用地域または準工業地域となっておりますが、そちらを第二種中高層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率150%、第二種高度地区、準防火地域に変更をいたします。

次に、資料の21ページをご覧ください。館ヶ丘団地地区地区計画の決定についてのご説明をいたします。計画図1の左下の凡例のとおり、点鎖線で囲まれた面積約45.5ヘクタールの範囲が地区計画区域及び地区整備計画区域でございます。また、土地利用方針や指定する用途地域、地区の現況に応じて地区を5つに区分して、地区整備計画を定めております。

資料22ページをご覧ください。館ヶ丘団地地区地区計画の計画書でございます。上から4段目の地区計画の目標のところですが、赤線の部分になります。「本地区は、緑豊かな市街地環境を継承するとともに、少子高齢化に対応した住環境の整備の促進と、身近な生活圏に資する商業、業務などの利便機能を集約することにより、安全で快適な住環境の形成を目指す」としております。

資料24ページをご覧ください。地区整備計画の内容についてご説明をいたします。建築物等の用途の制限では、指定する用途地域に応じまして、地区の方針にそぐわない建築物等の立地を制限しております。

そのほか、25ページから26ページにお示しいたしました表のとおり、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定めております。

次に、資料の27ページ、計画図2をご覧ください。地区施設の配置及び規模についてご説明をいたします。図のとおり、計画的に整備された既存の区画道路や公園、緑地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。

次に、資料の28ページをご覧ください。館ヶ丘西地区地区計画の決定についてご説明をいたします。計画図1の右下の凡例のとおり、点鎖線で囲まれた面積約6.2ヘクタールの範囲が、地区計画区域及び地区整備計画区域でございます。

資料29ページをご覧ください。館ヶ丘西地区地区計画の計画書でございます。上から4段目の地区計画の目標では、「本地区は、緑豊かな市街地環境を継承するとともに、交通利便性を活かした地区内外の利便性向上に資する生活利便施設等の立地誘導を図ることにより、活力ある魅力あふれる市街地環境の形成を目指す」としております。

資料30ページをご覧ください。地区整備計画の内容についてご説明をいたします。建築物等の用途の制限につきましては、地区の方針にそぐわない用途の制限を定めております。そのほか、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を表のとおり定めております。

次に、資料31ページの計画図2をご覧ください。地区施設の配置及び規模についてご説明をいたします。図のとおり計画的に整備された既存の緑地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。

諮問第14号・17号・24号及び25号に関連する館ヶ丘団地地区及び館ヶ丘西地区の都市計画変更の説明は以上でございます。

続きまして、諮問第14号から16号及び26号に関連する新長房地区の都市計画変更についてご説明をいたします。資料32ページをご覧ください。計画図の左下の凡例のとおり、縦線でお示しした22番及び網かけでお示した、23番の区域が変更箇所でございます。

本地区は、公営住宅を主体とした良好な住環境が形成された地区でございます。一方で、公営住宅は建設から約40年が経過する中、現在、建物の老朽化に伴う建替え事業が進められております。本地区について、第2次八王子市都市計画マスタープランでは都市型複合住宅地として位置づけ、ゆとりある住環境づくりを進めるとともに、建替え事業によって創出される用地を活用して地域の利便機能や生活支援サービスの強化など、地域コミュニティの維持に資する魅力づくりを進めるとしております。この土地利用方針に基づき、身近な生活圏に資する商

業、業務などの利便機能の集約による安全で快適な住環境の形成を図るため、用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域を変更するとともに、既定の新長房地区地区計画の変更を行うものでございます。

計画図の左下の凡例のとおり、縦線でお示しした22番の区域は、現在、第一種中高層住居専用地域となっておりますが、これを第二種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%、第二種高度地区、準防火地域に変更いたします。また、網かけでお示しした23番の区域は、現在、第一種中高層住居専用地域となっておりますが、これを第一種低層住居専用地域、建ぺい率40%、容積率80%、高さ限度10メートル、第一種高度地区に変更いたします。

続きまして、資料の33ページをご覧ください。新長房地区地区計画の変更についてのご説明をいたします。計画図1の右下の凡例のとおり、点鎖線で囲まれた面積約11.8ヘクタールの範囲が、地区計画区域及び地区整備計画区域でございます。今回、用途地域を変更する縦の線でお示しした区域を、地区計画では生活関連施設地区として地区整備計画を変更いたします。

資料の34ページをご覧ください。新長房地区地区計画の計画書でございます。上から4段目の地区計画の目標では、「本地区は、道路、公園、緑地等を適切に配置・整備するとともに、良質で多様な世代・世帯が居住する住宅の供給と、身近な生活圏に資する商業、業務などの利便機能を集約することにより、安全で快適な住環境の形成を目指す」としております。

資料36ページをご覧ください。地区整備計画の内容についてご説明をいたします。表の右端、赤枠の部分が今回変更する生活関連施設地区の地区整備計画でございます。建築物等の用途の制限では、娯楽施設や危険物の貯蔵、自動車車庫など、地区の方針にそぐわない用途の建築物を制限しております。また、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は、原則300平米としております。

資料37ページをご覧ください。道路や隣地との空間の確保のための壁面の位置の制限は、原則1メートルとしております。

資料38ページをご覧ください。建築物の高さの最高限度は20メートルとし、そのほか建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限や、次の39ページの垣又はさくの構造の制限を表のとおり定めております。

諮問第14号から16号及び26号に関連する新長房地区の都市計画変更の説明は以上でございます。

次に、諮問第13号から16号・第19号及び第26号から41号に関連する、地形地物の変化に伴い区域境界線の見直しが必要な区域についてご説明をいたします。区域区分や用途地域との区域境界につきましても、道路あるいは河川、公園、擁壁などの地形地物にあわせて指定しておりますけれども、これらの地形地物が土地の改変等によりまして位置が変化している場合や、消失している場合がございます。今回、これらの地形地物の変化に伴い、区域境界線

を新たに指定する変更を行うものでございます。

代表的な事例をご紹介します。参考資料の40ページをご覧ください。区域区分計画図の斜線または網かけでお示した区域が変更箇所になってございます。変更前の区域区分線を示す道路中心、少し細い線になっている部分ですけれども、周辺の道路整備に伴い消失したため新たに整備された道路の中心、これは太い線になっているところですが、変更後の区域区分線としております。

資料の41ページをご覧ください。右下の凡例のとおり、用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域の境界線についても同様に変更いたします。

資料42ページをご覧ください。この変更に伴いまして、既定の下恩方地区の地区計画の区域についても同様に変更いたします。図上の赤い線でお示した線が当該変更箇所でございます。

次の事例をご紹介します。資料43ページをご覧ください。縦線でお示した区域が変更箇所でございます。当該箇所は、道路端より20メートルの線を用途地域等の境界線としておりましたが、交差点改良によりまして道路が拡幅されたため、今回拡幅した道路端より20メートルの線を新たな用途地域等との境界線とする変更を行います。

資料44ページをご覧ください。この変更に伴いまして、既定の元八王子北部地区地区計画の区域につきましても同様に変更いたします。図の右下の赤くお示した線が当該の変更箇所でございます。

資料45ページ及び46ページをご覧ください。地形地物の変化に伴う区域境界線の変更箇所の一覧でございます。右端の欄、理由と書いている部分ですけれども、お示したとおり、道路や水路の消失、あるいは形状変化、擁壁やフェンス等構造物の消失または形状変化、合筆等による筆界の消失などの理由により、今回明確な地形地物にあわせて変更を行うものでございます。これにより、区域区分の変更は53箇所、用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域の変更は118箇所、地区計画の変更は17地区となっております。

諮問第13号から16号・19号及び26号から41号に関連する地形地物の変化に伴う区域境界線の見直しが必要な区域の都市計画変更についての説明は以上でございます。

次に、諮問第13号及び14号に関連する「(旧)住宅地造成事業に関する法律」の廃止に伴う経過措置により市街化が図られた区域の都市計画変更についてご説明をいたします。参考資料の47ページをご覧ください。本資料は、平成28年7月の本都市計画審議会の審議を経まして、同年8月に制定をいたしました「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」から抜粋した資料でございます。

ここにお示したとおり、「(旧)住宅地造成事業に関する法律」の認可を受け、かつ市街化調整区域において市街化が図られた一団の区域について、周辺地域との土地利用の整合性を図るため、今回、区域区分・用途地域の変更を行うものでございます。対象区域は3箇所ござ

います。

資料の48ページをご覧ください。1つ目は紅葉台団地の一部でございます。図の網かけでお示した区域を市街化調整区域から市街化区域に変更いたします。

資料の49ページをご覧ください。この区域区分の変更に伴いまして、右下の凡例のとおり、用途地域を第一種低層住居専用地域、建ぺい率を40%、容積率を80%に変更いたします。

資料50ページをご覧ください。2つ目は南陽台団地の一部でございます。図の網かけでお示した区域を市街化調整区域から市街化区域に変更いたします。

資料の51ページをご覧ください。この区域区分の変更とともに、右下の凡例のとおり、用途地域を第一種低層住居専用地域、建ぺい率40%、容積率80%に変更いたします。

資料52ページをご覧ください。3つ目は下柚木・越野地内の一部でございます。図の網かけでお示した区域を市街化調整区域から市街化区域に変更いたします。

資料53ページをご覧ください。この区域区分の変更とともに、右下の凡例のとおり、用途地域を第一種低層住居専用地域、建ぺい率40%、容積率80%に変更いたします。

諮問第13号及び14号に関連する「(旧)住宅地造成事業に関する法律」の廃止に伴う経過措置により市街化が図られた区域の都市計画変更についての説明は以上でございます。

次に、諮問第41号から45号に関連する「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴う地区計画の変更についてご説明をいたします。参考資料の54ページをご覧ください。

参考資料54ページですけれども、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」、通称風営法と言われるものですけれども、この風営法は近年のダンスをめぐる国民の意識の変化等を踏まえ、客にダンスをさせる営業について、その一部を風俗営業から除外するとともに、業務の形態に応じて規制する改正が平成28年6月に施行されております。

ページ左側のカラーの新旧対照図にお示したとおり、改正前の第4号の「ダンスホール」につきましても風営法から除外されております。また、その上の第3号「ナイトクラブ」については、店内の明るさが10ルクスを超えるものは風俗営業対象外となりました。

次に、ページ右上をご覧ください。風営法の改正にあわせまして、建築基準法における「ダンスホール」や「ナイトクラブ」の取り扱いも変更されております。①のところですが、ダンスホールについては「カラオケボックス等」、あるいは「学習塾等」などとして取り扱われることとなりました。また、②と③のところですが、ナイトクラブにつきましても、風俗営業の低照度飲食店営業として分類されたものにつきましても、引き続き「キャバレー等」の項目として、また店内の明るさが10ルクスを超える風俗営業対象外のものにつきましても、「劇場、観覧場等」として取り扱われることとなりました。

これらの法改正の趣旨を踏まえまして、ダンスホールやナイトクラブが規制されている地区計画について、その規制内容を変更するものでございます。

3の一番上の表のとおり、対象となる地区計画は、八王子インター北地区ほか4地区になってございます。地区整備計画の建築物等の用途の制限のうち、ダンスホール及びナイトクラブの取り扱いを、この法改正にあわせまして下の2つの表のとおり変更いたします。

諮問第41号から45号に関連する「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴う地区計画の変更についての説明は以上でございます。

最後に、用途地域・高度地区・防火地域及び準防火地域の変更の面積についてご説明をいたします。参考資料55ページをご覧ください。変更後の用途地域の面積は本表のとおりになってございます。

次に、56ページをご覧いただきたいと思います。左側の表ですけれども、変更後の高度地区の面積につきましては本表のとおりでございます。

次に、右側の表をご覧ください。変更後の防火地域及び準防火地域の面積につきましては、これも本表のとおりとなっております。

以上で、諮問第13号から45号の案件内容についての説明を終わります。

なお、これらの案件につきまして、平成28年7月22日から8月1日にかけて全部で9回、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10月1日から2週間公衆の縦覧に供したところ、個人2名、2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と、それに対する市の見解についてご説明をいたします。意見書のほうですけれども、資料の一番最後のほうにA4横、一番上に意見書の要旨と記載した資料があると思いますので、そちらをご覧いただきたいと思います。お手元にご用意できたでしょうか。

申し訳ありません。先ほど縦覧につきまして、10月からとご説明いたしましたが、平成28年12月1日から2週間の縦覧を行っております。訂正をさせていただきます。

それでは、諮問第14号・15号・16号及び23号の旭町・明神町地区に関連する意見書の要旨をご覧いただきたいと思います。まず、2-1の都市計画に関する意見のうち、2-1-1土地利用の方針に関する意見といたしまして、旭町の再生計画の中で建物ボリュームの必要な計画ができなくなるため、土地の高度利用を図る旨を追加するべきであるとのことご意見であります。

これについての市の見解といたしましては、旭町・明神町地区地区計画の旭町地区は、用途地域を商業地域、容積率600%に指定しており、地区計画の土地利用の方針において、地区の特性に応じた施設の立地誘導を図るとしていることから、土地の高度利用を阻害するものではないとしております。

次に、諮問第14号・15号・16号及び第26号の新長房地区に関連する意見書の要旨をご覧ください。2-1の都市計画に関する意見のうち、2-1-1、今後の土地利用に関する

意見といたしまして、都営長房団地の高齢化の進展が予想されるので、新長房地区地区計画の生活関連施設地区に、①外来と24時間訪問診療が可能な診療所、②特別養護老人ホーム、③子育ての遊具を備えた公園、④大規模災害に備えた公園の立地を優先してほしいとのご意見であります。

これについての市の見解といたしましては、新長房地区地区計画では、生活関連施設地区の土地利用の方針について、地域の利便性に資するサービス施設及び居住施設が共存する安全で快適な住環境の形成を図るとしており、ご意見のあった施設については、本都市計画変更案により立地が阻害されるものではありませんが、具体的な施設立地につきましては、その他福祉、防災等、各種関連計画に基づき、市全体の適正な配置を図るべきものと考えてしております。

説明は以上でございます。説明が大変長くなり申し訳ございませんでした。よろしくご審議のほどお願いいたします。

◎会長【村尾公一君】 以上で説明が終わりました。

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しますので、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、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。佐藤委員。

◎第15番【佐藤梓君】 まず、都市計画課長から大変ご丁寧にご説明をいただきまして、非常によくわかりました。今回、本当に資料が多いんですけども、ちょっとまとめてお聞きしたいところがございます。

参考資料の3ページから5ページの範囲についてでございます。諮問第13号から第16号及び第18号から第22号関連の新滝山街道沿道地区についてです。今回、非常に大きな変更でありますけれども、都内随一の都市農業地帯としての本市の高い実績を支えている地域でもございますので、本日は農業をはじめとして、本市の産業分野に関しまして非常に深いご見識をお持ちの委員の方々のご出席でございますので、私自身も皆様のご議論をお聞きして、審議、判断をしていきたいと考えております。

そこで、ちょっとご説明をいただきたいんですが、今回こちらの諮問案件の中で、都市計画変更をする範囲の中に農地がどれぐらい含まれるかということをご参考までにお示しいただければと思います。農家さんの戸数でも構いませんので、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】 今回、市街化区域に編入をするところでございますけれども、農地面積につきましては約1ヘクタール、農家の数といたしますと約10名というふうに認識

しております。現況、航空写真等々で確認しておりますが、約20箇所の現況農地が存在しております。

◎第15番【佐藤梓君】 約1ヘクタールで、約10名の農家さんで、約20箇所の農地ということだったんですけれども、市街化区域に編入されるということで、どんな変化が農家の方々にもたらされるのかということが少し知りたいです。農地はいろいろな制約があるものだと理解をしているんですけれども、今回の都市計画変更によってどのようなことができるようになるかということで、メリット、デメリットという言い方は判断がつきにくいかもしれないんですけれども、農地についてどんな変化があるかということを少しご説明ください。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 直接農家の方にお話を伺っているわけではございませんけれども、農業をやられている方は市街化区域になったとしても農業は続けられていくんだろうと考えております。

ただ、市といたしましては、今回、新滝山街道沿道から30メートルの範囲につきましては、用途地域を準工業地域にしております。まちづくりをしていく中でなぜ準工業地域にしたかということなんですけれども、第2次八王子市都市計画マスタープラン等々にも書いてありますけれども、流通産業系や生活利便施設などを、沿道の効果を利用して誘導していきたいということで、今回こういう変更をいたしておりますので、そういう方向で農地につきましても誘導できたらと考えております。

ただ、30メートルの後ろ、北側後背地は第一種低層住居専用地域に指定しております。そこにつきましては地区計画の土地利用の方針の中にも示していますけれども、緑地等の保全に努めるということもお示ししておりますので、これは地権者さんの意向にもよりますけれども、生産緑地などの追加指定も毎年1回やっておりますので、そういったことで手を挙げていただける農家の方がいらっしゃるのではないかと期待しております。

◎第15番【佐藤梓君】 街道から30メートルの範囲が準工業地域となっているということで、私もここが非常に気になっておりました。といいますのは、この範囲は本市の田園風景を形成しているということを考えたときにも、景観上、非常に保たれているところかなというふうに考えますので、景観がどのように変化するかということが非常に気がかりでした。

後背地の部分で緑地の保存に努めていくとか、あるいは新たに生産緑地などの指定もしていけるということだったので、本市のこの地域での景観が損なわれるようなことはあまりないと考えているところですが、素案説明会を実施された中で出た意見について、これまでのことも含めて懸念であるとか、ここに住んでいらっしゃる方のご意見として出たものがあれば、できれば幾つかご紹介いただければ幸いです。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 全部で7箇所、9回説明会を行っております。来られた方の住所等を把握しておりませんので、この地区の方がいらっしゃるかどうか分かりませんが、その中では反対という意見はございませんでした。農地に関する意見というのもいただいております。

りません。

参考までに、どのようなご質問等々があったかということをお伝えしておきますと、人口減少について本都市計画変更では考慮された内容になっているんですかですとか、館ヶ丘団地につきまして今回第二種中高層住居専用地域に変更するんですけれども、そこには商業を入れていくのか、あるいは長房団地のことなんですけれども、このまちづくりを行う上で住民と話し合う機会はあったのかというご質問をいただいております。

◎第15番【佐藤梓君】 ありがとうございます。では、これで最後にしたいと思うんですけれども、今、説明会のご意見の中にもあったんですが、諮問第23号・24号についても引き続きお伺いしたいと思っております。館ヶ丘団地地区、館ヶ丘西地区、今ご紹介いただいた意見の中にもあったように、人口減少に対応した計画になっているのかということが私もちょっと気になっております。こちらの館ヶ丘団地地区と館ヶ丘西地区に関しまして、将来人口がどうなるかということと高齢化の見通しというのも気になっておりますので、もし分かればで構わないんですが、将来の見通しについて参考までに教えてください。

あわせてこの地域は、子育て世代にも暮らしやすいまちづくりができるかどうかということが、地域住民の流入の決め手にもなってくるかと思っておりますので、保育所が今後、設置していただけるかどうかということですか、3世代で暮らしていただけるような将来像になっているかどうかということもあわせてお示しいただければと思います。お願いします。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 まず、高齢化率ですけれども、現状でお伝えをしておきますが、平成28年6月末日現在で約51%の高齢化率になっております。

それから、今後の空き室はどうなんだというお話ですけれども、そういう危機感があることから、今回、土地所有者であるUR都市機構もそういう危機感を持っておりまして、そういう中で館ヶ丘団地まちづくり計画というのを策定しまして、今後、若い子育て世代ですとか、今まではマンション、共同住宅しかできなかったんですが、今後は戸建ての住宅なども許容できるような変更を今回行っているところでございます。

あと、保育所につきまして、現在、一団地の住宅施設という決めごとの中では、1箇所しかできない状態ですが、廃止をいたしますので、保育所等につきましても需要に沿った立地ができるかと考えております。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますか。西本委員。

◎第11番【西本和也君】 私からも1点お聞かせいただきたいと思っております。先ほどの参考資料19ページ、諮問第17号及び諮問第24号・25号に関連して質問させていただきます。

今回、館町一団地の住宅施設を廃止し、新たに地区計画を決定するのご説明がありました。これまで館ヶ丘団地の良好な住環境の保全に寄与してきた館町一団地の住宅施設を廃止し、新たに地区計画に移行するというご説明をいただいたところでございます。この計画を進めていくにあたり、一団地を解除するに至った経緯をまず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】 今、委員もおっしゃられたように、一団地の住宅施設というのは計画的な団地整備を促進することを目的に、道路や公園、緑地、あるいは店舗の数、派出所の数、そういった施設の配置・規模等を定めております。この制度によって、これまで良好な住環境が保全されてきたものと考えております。ただ、一方で、館町一団地の住宅施設につきましては、建築から40年以上経過しております。先ほどのお話のように、居住者の方も高齢化をしております。それから、施設も老朽化しております。また、団地内に店舗が以前には結構入っていたんですけども、今は空き店舗も目立つようになってきております。このように商業機能や生活支援機能が低下しているなど、様々な課題を抱えているのが現状だと認識しております。

このような状況に対しまして何とかしなければいけないということで、市といたしましては柔軟な対応ができるように一団地の住宅施設を廃止し、地区計画に移行したいと考えた次第です。

◎第11番【西本和也君】 ご説明ありがとうございました。この一団地の住宅施設という文言自体、非常に難しい表現なんですけれども、いわゆる団地であるということで都市計画法第11条に記載されているものが、まさにこれに当たるわけです。

つまり私たちがイメージする団地には、住宅のほか商業施設、また先ほども話に出ていましたけれども、保育所、学校、公園、全てそこに当てはめていくわけでありまして、それ以外のものをそこに建てることができなかつたり、設置することができないというのが、いわゆる一団地の住宅施設、つまり団地であるということで、先ほどのご説明の中にも、高齢化になっていて、例えば福祉サービスなどを入れたいとしても、一団地、いわゆる団地の中にそれを、規定の中に入れることができないということになっておりますので、柔軟な対応をしていくというご説明があったわけであります。

今、私も少し触れてしまいましたけれども、改めてお聞かせいただきたいと思いますが、今回、地区計画に移行することによる住民のメリットを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】 今、委員にも触れていただきましたけれども、一団地の住宅施設というのはかなり厳しい規制がかかっております。先ほどもお話ししたように、道路や公園の位置ですとか住宅の戸数、あるいは保育所はここに1箇所、幼稚園はこことここに2箇所、銀行はここに1箇所、派出所はここに1箇所というように、戸数と位置も厳しく定められております。それによって良好な住環境に寄与してきたということがあるんですけども、一方でこの厳格な規制が、現状の団地の課題への対応を困難にしてきたということも事実であります。繰り返しのようになってしまいますけれども、今回、一団地の住宅施設を廃止して地区計画に移行することで、この地区の実態に合った規制内容に見直すことが可能となります。団地が抱える様々な地域の課題に柔軟な対応が図れると考えております。

- ◎第11番【西本和也君】 丁寧な説明ありがとうございます。では、今回の地区計画に移行するという計画に対しまして、今回は都市計画変更ですけれども、これらは地域課題に対してどのように寄与しているのか、もう少し詳しく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】 具体的なお話になりますが、先ほども問題として、高齢化が進んでいるというお話をさせていただきました。そのような中で実際に、例えば団地内の高齢者の方に対する介護福祉系の事業所ですとか、交流の場ですとか、そういったものが現在の用途地域の規制ですとか、一団地の住宅施設の規制の中では建てられない状況になっております。今回のこの変更により、それらの施設の立地が可能となるということがございます。その他、日常生活に必要な買い物、交流あるいは福祉、子育て支援などを支える機能を団地内に誘導していけると考えております。そういったことで、地域が抱えている課題の解決が図られるのではないかと考えております。
- ◎第11番【西本和也君】 よく理解いたしました。では、最後にしたいと思いますが、本市では他の地域でも一団地の住宅施設のくくりがなされているところがあります。これについて市としてはどのようにお考えになっているのかお聞かせください。
- ◎都市計画課長【竹内勝弘君】 ご指摘のように、市内にはここ以外に5地区、一団地の住宅施設という決めごとをしてある地区がございます。その中には館ヶ丘団地と同様の課題を抱えている地区もあります。このような団地の活性化などの取り組みを既に検討している地区もございます。今後につきましては、地権者や住民の方々の意見を聞きながら、それぞれの地区にふさわしい地区計画、あるいは用途地域もそうですけれども、都市計画の変更をしていきたいと考えております。
- ◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますか。榎崎委員。
- ◎第6番【榎崎博君】 2点ございます。まず1点目でございますが、ご説明いただいた10ページに建築物の敷地面積の最低限度という項がございますけれども、300平米については原則というご説明がありましたけれども、下の住宅の170平米についてはいかがなんでしょうか。
- ◎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】 30メートル以内には住宅なども存在している部分がありますので、戸建ての住宅に300平米というのは非常に厳しい規制になると思います。ほかの地区計画でも170平米というのを住宅地域で指定しているところがございますけれども、その数字で今回は戸建ての住宅、店舗併用住宅と言われる兼用住宅、この2つについては170平米としております。
- ◎第6番【榎崎博君】 もう1点、どなたにご説明いただければいいかわからないんですけども、たまたま私は開発審査会の委員も務めているわけですが、時期的にかぶったのかもしれませんが、この会と開発審査会の中で同じようなかぶった案件が出てまいりました。この都市計画審議会と審査会の位置づけというのは、どういうものなのかご説明いただければあ

りがたいです。

◎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】 開発審査会につきましては、都市計画法第29条、第34条第14号にかかる開発の許可に際しまして、開発審査会に案件を付議して許可を出すというものです。

都市計画審議会につきましては、都市計画法における都市計画施設の決定や今回の用途地域や地域地区など、都市計画法で定める際に都市計画審議会に諮問し、審議をしていただき答申をいただく場となっております。開発審査会につきましては、個別具体的なものを実際にご審議していただいております。それが開発審査会として適正なのかどうかということを委員の皆さんに審議していただく場でございます。

◎第6番【檜崎博君】 ありがとうございます。いずれにしろ、あまりかぶらないようにうまくやってください。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますか。浜中委員。

◎第7番【浜中賢司君】 私も新滝山街道沿道地区の話をお聞きしたいと思います。参考資料の9ページが一番わかりやすいと思いますが、この滝山街道は第2次八王子市都市計画マスタープランの中で産業・業務複合地として指定していこうというのは、随分前から計画があったようでございます。その中で今回、7ヘクタールある市街化調整区域を外して、それを準工業地域にした宮下・加住地区の部分、それから滝山・梅坪地区のほうは沿道整備ということで、一部広げた部分がございます。

そんな内容が概略かと思いますが、もちろんこの道路は市街化調整区域だったわけですから、市街化調整区域を外してやらざるを得ないわけでありましてけれども、1つは宮下・加住地区のところですが、北側の部分だけが今準工業地域になっているわけでありまして、地形の問題があるのかもしれませんが、確たる理由というのをお聞かせいただきたいのは、南側の部分はなぜやらなかったのかということをお聞きしたいです。

◎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、第2次八王子市都市計画マスタープランにおきまして、今、委員がおっしゃられたように、産業・業務複合地として位置づけをしておりますのは、この道路の北側の部分について指定しておりますので、そこについて用途地域も含めて、区域区分を変更するというのが原則と考えております。

また、これも委員おっしゃられていたけれども、道路の南側につきましては山になっていまして、地形的に道路との高低差があって、利用するのがなかなか難しい。それと、都市計画緑地として指定されている部分かなりの部分を占めております。そういった地形ですとか緑地の関係で、沿道からの土地利用というのは厳しいということで、北側だけを今回は変更させていただい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。準工業地域に変えるということは、周辺の地域も住宅地が後背にあるわけですから、結構ハードルが高いわけです。そうすると、八王子市の準工業地域の様子を見てみますと、ほぼ団地のような形である程度整形された部分が多いわけで、特にこういう道路が新しくできたところについては、沿道整備みたいなことで、住居系のものが今までは多いわけです。それを準工業地域にして業務を誘導しようということ、これはこれで結構なことなんですけれども、今言った緑地などはあるとは思いますが、面積的には、ここへ誘導する限りには相当いろんな、先ほどありました農地の問題もあるし、住宅の方たちにも結構ハードルがありますよね。ですから、思い切ってやるんなら、南側ももし一部なら、今開発の規制の話もありましたけれども、そういうことも含めてやってもよかったなというのはちょっと思っています。それが1つ。

それから、新滝山街道全体を俯瞰してみますと、左入の交差点から戸吹の一番奥のところまで含めたら、一定といいますか、統一された利用のほうがいいような感じがあるんですけども、一部丹木の交差点のところは今回沿道の指定もある意味しないでやっていますよね。新滝山街道を八王子市として有効に利用して産業も誘致して、業務複合地にしようというのが大前提であるわけなんですけれども、それに関して幾つかばらけている。特に左入から谷野の交差点までというのは沿道整備のような、それから用途地域も第二種住居地域、あるいは準住居地域ですか、そのぐらいになっているんですが。その辺の事情というのが何かあったわけでしょうか。今、宮下・加住のほうは準工業地域にして業務を誘導するわけなんですけれども、ちょっと統一感がないのかなというのは、理由はいかがでしょうか。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 これまで沿道の用途地域につきましては、今、委員おっしゃるように、住居系の第二種中高層住居専用地域と言われるものですか、お示ししている準住居地域、第二種住居地域というのがほとんどでした。今回、準工業地域に変更するのは、路線としては初めてではないかと思いますが、新滝山街道は延長も長いことから、私どもでは交差点間ごとに土地利用の検討を行っております。今回、準工業地域に変更している部分につきましては、高尾街道から善太郎坂下の交差点のところまでにつきましては、この後背地に大規模な所有地が存在しております。この所有地も含めて産業・業務系の流通施設等を立地していきたいというのが市のまちづくりの方針としてございますので、それに沿って沿道と一体の、東京都の所有地も含めた産業系の土地利用を進めていきたいということで一つは進めております。

もう一つは、現状、産業系の土地利用をされているところが結構企業立地が進んでおまして、そういう産業系の用地が不足しているような現状も見えてきております。そういう中で、ここについては第2次八王子市都市計画マスタープランの位置づけもございますが、そういったところでは、住居系の用途地域をつけるところが多いんですが、市として、職住近接、経済・産業等の活性化を含め、ここはぜひ準工業地域にしてやっていきたい。ご心配されている後背地は、第一種低層住居専用地域でございますので、そこについては壁面後退ですとか、高

さの制限を設けておりますので、一定の配慮はなされていると私は考えております。

◎第7番【浜中賢司君】 ありがとうございます。確かにおっしゃるように、そういう配慮は、地区計画もしっかりかけておやりになっているということもあるし、準工業地域の中でも建物の制限もされているようですから、ここがうまく企業誘致ができて活性化することを望みたいと思います。

その中で一つ、ちょっとこだわりますけれども、準工業地域の形の整ったような指定じゃなくて、沿道だということで、今回、決定の条件の中で30メートルを指定していますよね。今まで20メートルだったのを30メートルにしたわけですがけれども、30メートルにすることで、企業の規模にもよりますけれども、例えば30メートルで40メートルの間口があれば1,200平米ですか、企業の大きさにもよりますけれども、実際は沿道でやれるような業種ということになると思う。もちろん建築基準法でいえば過半ですから、60メートルの手前までぐらいは一応敷地としてはオーケーで、用途としても準工業地域に当てはまる用途のものはできるんだということで、ある意味沿道でも広く使えるようにある程度要求する業種の方、あるいは会社の方が要求してもできるという考えも今持っていますけれども、それは合っていますか。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 今、委員がおっしゃったとおりでございまして、沿道30メートルの中だけの敷地としてやろうとすると、間口がかなり広くないと、大規模な敷地というのはない状況です。他の幹線道路沿いの物販等の業務系の施設を見ますと、例えばコンビニエンスストアについては道路側にかなり駐車スペースをとっておりますので、奥行きが少ないとなかなか企業誘致が厳しいのかなというのがございます。そのような状況を踏まえ、30メートルにしたのは、より奥行きがとれるような形、施設を誘導するにあたってある一定の規模の、スーパーマーケットだと3,000平米から6,000平米近くの敷地が必要になってきますので、そういった対応もできるような形で30メートルというのを指定しているところでございます。

◎第7番【浜中賢司君】 わかりました。ここはこれで終わりにして、もう一つ確認なんですけれども、参考資料の43ページの地形地物の変化に伴い区域区分を変えるという部分で、多分これは四谷町の都市計画道路の話だと思うんですが、斜線の部分が新しく道路が広がったので、こういうふうに変えたんだと。そういう説明だと思います。

ちょっと確認なんです。心配なのは、これだけ広がるのは今回の審議で決定するわけですよ。当然、この拡幅は私の記憶では10年ぐらい前から、もっと前かな、ずっと買収とか、いろんなことがあったと思うんです。地主さんにとっては建ぺい率が有利になる、後ろの第一種低層住居専用地域よりは増えるということもあると思うんですけれども、そこら辺は今広がった状態で、何年かはずっと第一種低層住居専用地域のままだったと思うんです。

だから、そこは買収のときにそういうご説明なりしたのかなというのがちょっと心配なんです。その有利、不利もある、固定資産の問題もあるということで、ここで変えることは、都市

計画決定ですから結構ですけれども、ただ、丁寧にまちづくりをするには、拡張したときには多分こうなるんじゃないですかということも言っていたかどうか。課長に聞いてわかるかどうか分かりませんが、そういうこともこういうことを決定するときには重要なんじゃないかと思いますが、いかがですか。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 確かにおっしゃるとおりで、公共事業に協力している中で、例えば建てられなくなるというケースはなきにしもあらずだと思います。東京都なりが事業をしている中で、そういう説明というのはされていると思いますが、10年以上前というお話もありましたけれども、平成24年以降につきましては市が法改正によって用途地域の変更の権限を得ましたけれども、それ以前につきましては東京都が権限を持っておりましたので、主体的に動けなかったというのも事実あります。そういった中で、今回、市が権限をいただきましたので、八王子市としては今回初めて市内全域を点検しているところですが、こういったところも含めて、地権者の方に不利益がないような形で進められればと思います。今後につきましても、東京都や国が拡張事業等々をやられると思いますけれども、連携して検討していきたいと思います。

◎第7番【浜中賢司君】 都市計画道路はご承知のように、都市計画決定されていれば、建築制限もあるじゃないですか。だから、私権に結構絡んでいるわけです。それが長年にわたるわけですね。ですから、やるときには丁寧に説明して、今度、市も権限もあるし、こういう都市計画決定もやるわけですから、ぜひその辺もよくご配慮いただきたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ありませんか。栗原委員。

◎第13番【栗原才君】 ちょっと聞きたいんですが、今の説明だと、滝山街道の北側だけが区域変更になって、南側は山林等の開発が難しいという話を今聞いたんですが、一部高尾街道との交差点のところだけが南側が変更になっているんです。ここは農業委員会でもいろいろ議論がありまして、ここは市街化調整区域をある法人が買収したんです。わからないうちにそのままここまで来てしまっているんですが、なぜここだけ南側が区域変更になったのか。その辺はどういう経緯があって変更になったんですか。その辺の説明をお願いいたします。

◎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】 1点は、繰り返しになってしまうんですけど、まず第2次八王子市都市計画マスタープランの中でこの部分も含めて、産業・業務施設に誘導していくんだということもやっております。また、この場所は交差点の部分であって、この土地につきましては面積約5,000平米ぐらいあるところなんですけれども、平らな土地でございます。高尾街道からの利用もでき、それから新滝山街道からの利用もできるような状況が現在あり、こういった土地につきましては、なかなか他にまとまった土地がない状況であり、積極的に今回の誘導する施設のようなものに来ていただきたいということでございます。また、一団の土地になっておりますので、間に何か入っているということではありませんので、一団の範

囲としてこの区域については、変更を行っているということでございます。

◎第13番【栗原才君】　　ここは、ただ、過去は調整区域だったんです。市街化調整区域の農地は農家以外は買えないのが基本的な原則ですよ。それを企業が先買いで、この用途地域が変更されるのを待っていたんじゃないかという疑いの目が向けられる可能性があるんです。その辺はどんなふうに思っていますか。

◎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】　　先ほど檜崎委員からもお話がありました場所についても、この場所でございます、開発審査会において市街化調整区域の状態のままガソリンスタンドができるという許可を出したところでございます。市街化調整区域の状態土地利用をされているということで、今、現状を見ていないのでわかりませんが、工事を始めている状況ではないかと思っております。

◎第13番【栗原才君】　　ガソリンスタンドということなので、農業委員会に出してきた書類とは全然違うんです。その辺の整合性は全然ないですね。

◎土地利用計画課長【守屋清志君】　　恐れ入ります。開発審査会の場でそういったことも含めて議論が行われております。今回、都市計画審議会の場でございますので、それにつきまして個別に開発を担当する者から農業委員のほうにご説明を差し上げたいと思いますので、よろしく願いいたします。

◎会長【村尾公一君】　　栗原委員よろしいですか。

◎第13番【栗原才君】　　わかりました。説明を後日、また農業委員会のほうにお願いをします。

◎会長【村尾公一君】　　ほかにご発言ございますでしょうか。山越委員。

◎第9番【山越拓児君】　　今の問題なんですけれども、個別に農業委員のほうにご説明をするということですが、他の委員からも開発審査会との関係を質すご発言がありましたので、これはもうちょっと丁寧にきちんとご説明をいただかないといけないのではないかと思います。

開発審査会のほうは、結論として、ガソリンスタンドの立地を認めることになったように今の答弁では思いますけれども、もちろん農業委員会との関係だけではなくて、そういう立地を市街化調整区域のままで認めた経過とか、法規制の関係とかもう少し丁寧にやらないと、後づけでこうした都市計画変更を行うのではないかというふうに見られてしまうと思いますので、ここは丁寧にご説明をいただきたいと思います。

◎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】　　開発審査会を所管しております開発審査課については、今ここにきておりませんので、今呼びして、話ができるかどうかわかりませんが、議論をさせていただきたいと思っております。ちょっとお待ちいただいてよろしいでしょうか。

◎第9番【山越拓児君】　　では、それは後ほどにして、別の質問をさせていただきます。

参考資料の12ページの諮問第14号から16号関連ということで、長沼・北野線沿道地区ということですが、都道の拡幅工事に伴うもののご説明がありました。変更内容は第一種低層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域ということですが、都道の拡幅の長さとか現況を考えると、あえてなぜここを変更しなければならないのかということが疑問になります。先ほど他の委員からも、こうした道路拡幅に伴う変更については、土地の価格、あるいは税等の問題にも影響があるというご発言、ご指摘もありましたので、現況を考えると、それほど変更のメリットを感じていないのもありますので、改めてご説明を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、路線の部分ですけれども、今回、京王線の高架下から南のほうに向かって北野街道にいく約700メートルの区間につきまして、長沼駅入り口のあたりまでと思いますが、そこにつきまして東京都において事業を行っております。現況の幅員が10メートルから13メートルございますけれども、これを16メートルから17メートルに拡幅する計画になってございます。この路線についての買収ですけれども、8割程度買収が終わっていると東京都からは聞いております。なぜここを変更するのかということですが、第2次八王子市都市計画マスタープランの位置づけの中で、北野街道沿道から長沼・北野線に向かっていく、高架下を過ぎてもう少し先までの範囲でございまして、土地利用方針では一般住宅地という土地利用方針になってございます。北野街道沿道も既に第二種中高層住居専用地域又は準住居地域という位置づけでございまして、ここの地区だけ第一種低層住居専用地域といった中で拡幅事業も進んできている状況もございまして、今回変更するものでございます。

◎第9番【山越拓児君】 この路線の他の沿線との整合性ということもあるというお話ですが、都道の拡幅工事ということで、全体の計画の中の8割、買収が進んでいるという状況の報告がありました。この短い区間で今回変更するというので、道路拡幅そのものは東京都の事業ですが、先ほど他の委員からご発言もありましたけれども、今回、この変更区域に係る地権者、住民の皆さんへの説明等はどのようにされているのかご報告をいただきたいと思います。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 ここだけ特別に別途説明会等を行ってはおおりません。繰り返してまいりますけれども、説明会を9回、7箇所で行っておりますので、そういった中で説明を行っております。また今回、縦覧図書、今お示ししているような細かい図面についてもホームページに掲載しておりますので、そういったことで周知を図っているということでございます。

◎第9番【山越拓児君】 では続いて、別のところについてお伺いをいたします。参考資料の21ページの館ヶ丘団地地区についてお伺いをいたします。

今回、一団地認定の廃止ということで、これまで厳しく制限をされていた施設についても立地可能にするということで、他の委員さんの質疑でもいろいろご説明をいただきました。新た

な地区計画の決定ということで、生活サービス地区Aにおいても医療・福祉サービス施設が入っていますし、生活サービス地区Bにおいては重介護期においても住み続けられる住宅や施設、地域活動を支える利便・生活サービス機能等を共存させるということで、その方向性の大枠については示されているとおりです。そこで確認でございますけれども、生活サービス地区Bについては、現在、4街区ということで住宅があります。これについてはUR都市機構での計画、あるいは今後のまちづくりの住民説明等もやられていると思いますけれども、その経過と、もしここにお住まいの皆さんがほかへ移っていくということになると、非常に丁寧な対応も必要になると思いますけれども、市側の対応についてお聞かせください。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】　ここに住まわれている方の移転につきましては、土地所有者であり賃貸物件を管理しているUR都市機構のほうで住民の方に対して説明会を行っており、条件提示等々を進めていると聞いております。住民のご意向等につきましては、八王子市とUR都市機構と一緒にアンケートを実施しており、課題の整理あるいは将来的な方向性などをお示ししながら意見集約をしております。

◎第9番【山越拓児君】　そうすると、重介護期でも暮らせるまちづくりということで、理想は素晴らしいことなのですが、これについても先ほど新長房地区における意見として、具体的な特区という考え方でご意見をいただいたところ、いただいた意見については立地を阻害するものではないという市側の見解もありました。ただ、他の関連計画との整合性で検討すべきだという意見もありました。この館ヶ丘地区のこうした施設内容について具体化していく上でのプロセスについて、ご説明をいただきたいと思います。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】　1つは、地区計画の中で建物の用途を定めておりますので、定められた施設を誘導してまいります。もう1つとして、土地所有者でもあるUR都市機構において、住民の意向を聞きながらまちづくり計画をつくっておりますので、その中で具体的には訪問介護ができるような事務所、診療所等を誘導していきたいと考え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、今回はこのように具体的に館ヶ丘地区ということで、かなり本格的にまとまった地区にそうした医療介護系の施設を誘導するというということになると、あまり過去に例がないのかなというふうにも思います。そうすると、ここは都市計画審議会なので、都市計画決定にかかわる議論ということで、この先の議論が難しいんですけれども、一方では新長房地区のようにほかの関連計画という意見を言っている。こちらのほうは、とにかく地権者であるUR都市機構のほうで進めていくんだということですが、そういう医療や福祉というのはさまざまな関連計画、上位計画というのがありますので、この都市計画審議会の議論だけでは十分にできませんけれども、ぜひ市としては住民の意向プラス全体の八王子における医療・福祉のサービス提供という角度から、きちんと広く明らかにしながら進めていただきたいと思います。

館ヶ丘西地区のほうですけれども、こちらは南バイパスの交差点を含む地域ということで、1つにはこの地区計画の設定によって緑地を保全していくという要素があるんですが、未利用となっている污水处理施設が何らかの施設の誘導ということになるのかなと思って見ているんですが、具体的にはどのようなことを想定しているのかご説明をいただければと思います。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 具体的にはということなんですけれども、館ヶ丘団地につきましては、団地にお住まいの方が利用できるような生活利便の施設を主に誘導していこうという考えですが、西地区につきましては幹線道路沿いでもあることから、この区域外の方も利用できるような利便施設などを誘導していきたいと考えております。

◎会長【村尾公一君】 ここで、先ほどの質問に関連し、説明員としてまちなみ整備部開発・建築担当部長とまちなみ整備部開発審査課長を追加いたします。山越委員。

◎第9番【山越拓児君】 その問題に入る前に今の話の続きについてですけれども、館ヶ丘団地地区外の方の利便にも役立つ施設ということはもちろんそうだと思うんですけれども、具体的に、例えば商業施設なのか、または交差点近辺ということで、後からもう一度触れますけれども、先ほどの新滝山のあそこの交差点のようなガソリンスタンドとか、そういうことまで含まれるのか、その辺のイメージを持っていたらお示しいただきたいと思います。

◎都市計画課長【竹内勝弘君】 まず、地区計画はかけてあるんですけれども、用途地域は第一種中高層住居専用地域というものですので、ガソリンスタンドなどについてはできないということになります。ただ、利便施設はどういうものかということにもなるのですが、今イメージしているのは、例えば500平米以下の店舗でしたら建築できますので、幹線道路沿いにあるコンビニエンスストア等々としての土地利用ができるのではないかと考えております。しかしながら、将来的なお話がありました。ここには南バイパスがございます。まだ事業中ですが、この状況を見ながら将来的に用途地域を変えていくかどうか、地区計画の内容を変更するかどうかにつきましては、UR都市機構が地権者ではございますけれども、地元の皆様と相談しながら進めていくものと考えています。ただ、今の時点で変えますというお話はできませんけれども、可能性はあるということでございます。

◎第9番【山越拓児君】 UR都市機構が地権者というご報告がありましたので、利便施設ということで、安易な決定ではなくて、十分に周辺の環境ですとか、総合的な地域の皆さんの利便になるような施設を誘導していただきたいと思います。

それでは、先ほどの新滝山街道の戸吹の土地について、開発審査課長が来られたということですので、改めてご説明をお願いいたします。

◎会長【村尾公一君】 高橋開発審査課長。

◎開発審査課長【高橋徹雄君】 それでは、開発許可にかかわる経緯についてご報告をさせていただきます。本案件は、東燃ゼネラル石油株式会社より開発の申請が出されたものでございまして、都市計画法34条14号の規定にのっとりまして、昨年8月19日に開発

審査会に付議をいたしました。この場ではいろいろ活発にご議論をいただいたところでございますが、その議論を経て、昨年9月27日に許可に至ったものでございます。都市計画法に基づき粛々と手続を進めたということでございます。

◎第9番【山越拓児君】 先ほど農業委員会ご推薦の委員の方からは、市街化調整区域で本来購入できない法人が購入して、こういう開発申請を出すのはいかがなものかという趣旨の発言だったと思いますけれども、今のご答弁では都市計画法の規定に基づき粛々と審査をしたということでありまして、その法規制の内容との関係でもう一度丁寧なご説明をお願いいたします。

◎開発審査課長【高橋徹雄君】 その件につきましては、当然これは農地法についても適正な農地法上の手続を経て、その後に開発の申請がなされたものでございますので、その結果、先ほど申し上げたような経過をたどって開発の許可を事業者が取得したということでございます。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますか。栗原委員。

◎第13番【栗原才君】 今の説明だと、農業委員会でいろいろ議論されたときに出てきた法人名は、銀座のある会社なんですよ。それが市街化調整区域を所有できないのに、市街化調整区域の所有権を移転しちゃったんです。その辺からどうも都市計画のほうとおかしいんじゃないかというので、農業委員会でいろいろ議論されたんです。だから、銀座のある企業者が買収したときのその後の経緯等をはっきり、農業委員会なら委員会に来て説明してもらいたい。農業委員会の皆さんは疑心暗鬼になって、いろんな問題がまた出てくると思いますよ。よろしく説明をまたお願いいたします。

◎会長【村尾公一君】 この場は都市計画審議会でございますので、今の件について法的に問題がなければ、我々としては諮問されている案件についてきちっと審議していきたいと思っておりますが、事業的な土地買収の疑義ですとか、農業委員会に対する説明などは、市側からきちっと説明対応をしていただく、それを前提として審議を進めたいと思っておりますが、いかがですか。よろしいですか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

◎会長【村尾公一君】 では、ほかにご質問、ご意見等ございますでしょうか。

ほかに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、審議会運営基準第21の規定によって挙手とします。

諮問第13号八王子市都市計画区域区分の変更について、ないし諮問第45号八王子市計画地区計画八王子駅南口周辺地区地区計画の変更についてまでの33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】 挙手が全員であります。よって、諮問第13号ないし諮問第45号の33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46号を議題といたします。

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。諸角水循環部長。

◎水循環部長【諸角恒男君】 それでは、諮問第46号、八王子都市計画下水道の変更につきましてご説明いたします。諮問第46号は八王子市決定の案件でございます。

それでは、お手元の諮問第46号資料の1ページをご覧ください。八王子市公共下水道の排水区域を、汚水約8,757ヘクタール、雨水約8,613ヘクタールに変更するものでございます。本市の下水道事業につきましては、平成19年までに管路を約2,000キロメートル整備し、概成となっておりますが、諮問第13号八王子都市計画区域区分の変更に伴いまして、市街化区域に編入された区域とあわせて、概成以降に市街化区域に編入されていた区域を新たに排水区域に追加し、周辺の公衆衛生の向上及び公共水域の保全を図るものでございます。

資料の2ページの新旧対照表をご覧ください。変更する面積についてですが、汚水につきましては約18ヘクタールを追加し、約8,757ヘクタール、雨水につきましては約37ヘクタールを追加し、約8,613ヘクタールへと変更いたします。

資料の3ページの八王子都市計画下水道八王子市公共下水道（汚水）位置図をご覧ください。図中の黒実線で囲まれた区域が八王子市公共下水道（汚水）の排水区域でございます。

資料の4ページ、八王子都市計画下水道八王子市公共下水道（汚水）総括図にてご説明いたしますので、ご覧ください。赤塗りでお示した箇所が新たに追加した区域となり、排水区域全体の面積は約8,757ヘクタールとなります。

内訳についてご説明いたします。別添参考資料諮問第46号関連の1ページ、計画図1をご覧ください。追加した区域を赤塗りでお示ししております。浅川右岸第1排水区につきまして約1ヘクタールを追加し、約2,121ヘクタールとなります。

同じく参考資料の2ページの計画図2をご覧ください。赤塗りでお示した約8ヘクタールが追加となります。続きまして、参考資料の3ページの計画図3をご覧ください。約6ヘクタールが追加となり、計画図2の約8ヘクタールとあわせて、八王子第2加住排水区が約329ヘクタールとなります。

参考資料の4ページ、計画図4をご覧ください。赤塗りでお示した約1ヘクタールが追加となります。続きまして、参考資料の5ページの計画図5をご覧ください。約1ヘクタールが追加となり、計画図4の約1ヘクタールとあわせて、乞田14号排水区が約247ヘクタールとなります。

参考資料の6ページの計画図6をご覧ください。大栗8号排水区につきましては約1ヘクタール追加となり、約374ヘクタールとなります。

以上が、八王子市公共下水道（汚水）の排水区域の追加の説明となります。

続きまして、八王子市公共下水道（雨水）についてご説明いたします。諮問第46号資料の5ページの八王子都市計画下水道八王子公共下水道（雨水）位置図をご覧ください。図中の黒実線で囲まれた地区が、八王子市公共下水道（雨水）の排水区域でございます。

資料の6ページの八王子都市計画下水道八王子市公共下水道（雨水）総括図をご覧ください。赤塗りでお示しした箇所が新たに追加した区域となり、排水区域全体の面積は約8,613ヘクタールとなります。

内訳についてご説明させていただきます。別添参考資料諮問第46号関連の7ページ、計画図7をご覧ください。追加した箇所につきましては、赤塗りでお示ししております。南浅川右岸第3排水区については約1ヘクタールを追加し、約112ヘクタールとなります。

参考資料の8ページの計画図8をご覧ください。谷地川左岸第2排水区につきましては約21ヘクタールを追加し、約24ヘクタールとなります。

参考資料の9ページの計画図9をご覧ください。図面の左から、谷地川右岸第8排水区につきまして約5ヘクタールを追加し、約6ヘクタール、谷地川右岸第9排水区につきましては約3ヘクタールを追加し、約6ヘクタール、谷地川右岸第10排水区につきましては約1ヘクタールを追加し、約2ヘクタール、谷地川右岸第11排水区につきましては約1ヘクタールを追加し、約4ヘクタール、谷地川右岸第12排水区につきましては約1ヘクタールを追加し、約2ヘクタール、谷地川右岸第13排水区につきましては約1ヘクタールを追加し、約2ヘクタール、谷地川右岸第15排水区につきましては約2ヘクタールを追加し、約5ヘクタール、谷地川右岸第20排水区につきましては約1ヘクタールを追加し、約5ヘクタールとなります。

以上が、八王子市公共下水道（雨水）の排水区域の追加の説明となります。

なお、諮問第46号資料の7ページに、汚水及び雨水の排水区域をあわせました八王子都市計画下水道八王子市公共下水道排水区域図を添付しております。

以上が、八王子都市計画下水道の変更についての説明となります。

なお、本案件につきましては、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12月1日から2週間公衆の縦覧に供したところでございますが、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。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】 以上で説明が終わりました。

それでは、審議を始めます。委員のご発言を求めます。

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、審査基準第21の規定により挙手とします。

諮問第46号八王子都市計画下水道の変更について、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】 挙手が全員であります。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47号を議題といたします。
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。岸本道路交通部長。

◎道路交通部長【岸本正彦君】 諮問第47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。変更内容ですが、「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、八王子都市計画道路3・4・61号御陵甲の原線における安全性や円滑な交通を確保するため、一部幅員の変更を行い、あわせて一部区間の車線の数を定めるものでございます。本件は市決定の案件でございます。

初めに、諮問第47号資料2ページ的位置図をお開きください。凡例にありますとおり、赤色の線で都市計画変更の対象となる路線全体を表示し、今回、都市計画変更の対象となる区間を引き出し線によりお示ししております。

続きまして、計画の概要についてご説明いたします。資料の1ページをご覧ください。本道路は、八王子市東浅川町を起点とし、滝山町二丁目に至る延長約6,800メートルの都市計画道路であり、代表幅員は16メートルとなっております。構造形式は全区間地表式となります。

下段に変更の概要をお示ししております。1つ目の変更は、これまで幅員12メートルであった浅川橋梁部におきまして、16.8メートルに変更するものでございます。2つ目の変更は、これまで定められていなかった車線の数を、都道187号交差点から国道411号交差点までの区間において、2車線と定めるものでございます。

続きまして、資料の3ページをお開きください。3ページから7ページに、今回変更する区間の計画図をお示ししております。3ページ、4ページ、6ページ、7ページにつきましては、車線の数を決定するものでございます。

それでは、資料の5ページをお開きください。車線の数を決定する区間及び浅川橋梁部におきまして、一部幅員を変更する箇所の計画図をお示ししております。計画図の中央付近、浅川橋梁部におきまして、赤色に着色された部分が今回幅員を変更し、拡幅する範囲でございます。また、黄色に着色された部分は都市計画から除外する範囲でございます。

なお、都市計画変更の素案説明会を平成28年9月27日に開催いたしました。その後、平成28年11月15日から11月29日までの2週間、都市計画法第17条に基づき都市計画の変更案の公告・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、本案についてご意見を伺いたく、よろしくご審議のほど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】 この諮問ですけれども、車線を2車線にしっかり決めるということが一つあると思いますが、これはある意味当然かなとも思います。橋の話ですけれども、以前ちょっと私どもで聞いていた情報では12メートルの話で進んでいて、橋詰めの部分、これは今、都市計画に入っていたのを除外するわけですね。それで16.8メートルになるわけですけれども、技術的なもののイメージがないんです。当初、近隣説明みたいな話の中で、団地のほうに買収を一部しなければ橋はなかなかできないんだよという話を私どもは聞いていたんですけれども、今度16.8メートルになった場合には、形態みたいなのはどんなふうになるのでしょうか。例えば前は黄色の部分が相当買収部分があったと思うんですけれども、それがなくなったわけです。普通に道路が、今の清川団地ですけれども、そこから来たら普通に上がっていくというイメージでよろしいのでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 三宅計画課長。

◎計画課長【三宅能彦君】 橋梁部の構造の変更はどのようになったかというご質問かと思えます。以前、12メートルの構造ですと、歩車道が同じ面にあるような状況で、歩行者、自転車の安全性が確保できないということで歩車を分離いたしまして、それぞれ幅員を、歩道部分はかなり広がりますけれども、北側とほぼ同じような形態で、自転車歩行者道という形で、4メートルを確保するような形になります。それで16メートルという構造にしてございます。

◎第7番【浜中賢司君】 わかりました。ただ、ここの経過を言うと、長年あの地域の人も要望していた中身で、12メートルということですずっと来ていて、今の歩車分離って当然のような気がしたんですけれども、今これの審議というよりは、なぜそうだったのかということを知りたいわけです。12メートルというのは、最初の都市計画の決定のときからそうだったので、それを今実際に設計して始めようとしたときにはこれじゃちょっと不都合だなということで、16.8メートルにしたということによろしいですか。

◎計画課長【三宅能彦君】 委員のおっしゃったとおり、当初は12メートルということですから来ておりました。先ほど申し上げましたけれども、歩車の安全性が確保できないということが一番大きな原因でして、当たり前ですけれども、構造的に明確にしようということに変更してございます。

◎第7番【浜中賢司君】 そうすると、あと橋詰めのところは変更で、これは廃止になるわけで、今1箇所、これはどういう経過かわかりませんが、買収された場所がありますよね。一部。これを買収したのは東京都か市かわかりませんが、これが変更になったというのは地域の方は了解というか、これから説明みたいなのはいかがですか。

◎計画課長【三宅能彦君】 都市計画道路の橋詰めのご質問かと思えますけれども、橋詰めと

というのは本来、橋の架け替えですとか、そういった機能を持たせるための用地を確保するために設定してございます。橋詰めの部分については全て市が所有権を持っておりますので、そういった問題も解決されるということで、橋詰めは廃止をするような計画になっております。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますでしょうか。

ご発言がございませんので、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21の規定によりまして挙手といたします。

諮問第47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】 挙手が全員であります。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。

.....
◎会長【村尾公一君】 続きまして、諮問第48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。太田中心市街地対策担当部長。

◎中心市街地対策担当部長【太田國芳君】 それでは、諮問第48号八王子都市計画高度利用地区の変更につきましてご説明をさせていただきます。本件は八王子市決定の案件でございます。

それでは、諮問第48号資料3ページをご覧ください。位置図でございます。位置図の中でハッチでお示しをさせていただいた地区が、今回、高度利用地区の変更を行う範囲でございます。本地区は、八王子駅北口の北側に位置し、北側約260メートルの位置に国道20号、西側約500メートルの位置に国道16号がある区域でございます。

戻りまして、資料の1ページをお開きください。八王子都市計画高度利用地区八王子駅北口地区については、平成2年7月の都市計画決定以来、高度利用を図り、都市機能の更新を促進してきたところでございます。加えて、平成12年に、本地区に近接する八王子駅前広場においても公共的空間等の一つとなるマルベリーブリッジが建設されるなど、八王子駅周辺における歩行者、交通環境の向上が図られてきたところでございます。

平成27年3月には、本市まちづくりの上位計画である「第2次八王子市都市計画マスタープラン」において、本地区は中心商業・業務複合地に位置づけられており、にぎわいの形成や回遊性、防災性の向上に向けて、人を中心とした道路空間の再配置を進めるとともに、歩行者の安全性や利便性の確保、駅周辺の交通流動の円滑化を図ることとしております。

加えて、平成28年3月には、八王子市中心市街地まちづくり方針において、さらなる公共空間の有効活用と歩行者の安全性の確保を目指す方向性を示したところでございます。

このように本地区の周辺の土地利用の方針が定まったこと、またマルベリーブリッジの延伸計画も検討されていることもあわせて、歩行者の安全性と利便性の確保及び駅周辺の交通流動の円滑化を図るため、八王子都市計画高度利用地区を変更するものでございます。

次に、変更内容についてですが、本地区については、もともと建ぺい率、容積率はそれぞれ80%、700%として決定をしておりますが、八王子都市計画高度利用地区として建ぺい率、容積率はそれぞれ70%、850%に定められ、壁面の位置の制限を5メートルとして制限されています。本変更につきましては、現行の高度利用地区に3つの条件を追加いたします。

追加する条件の内容についてご説明をさせていただきます。資料の2ページをお開きください。括弧書きで注1で示させていただいている内容でございますが、容積率の規定を変更する内容でございます。

(注1)に追加する建築基準法第52条第14項の規定により許可された建築物については、許可の範囲内においてこれを超えることができますが、建築基準法第52条第14項では敷地の周囲に広い公園、広場、道路、その他空地を有する建築物等の建築物については、規定による限度を超えることができる旨の記載がされており、これらの建築物を建築する際には容積率850%を超えて建築することができるようになります。

次に、(注2)でございますが、建ぺい率に関する規定を変更する内容でございます。次に追加する建築基準法第53条第5項第1号に該当する建築物にあつては10分の2を加えた数値とするとありますが、建築基準法第53条第5項第1号、防火地域内にある耐火建築物に関する内容が記載されております。これらの建築物を建築する際には、建ぺい率70%に20%を加えた値まで採用することができるように変更いたします。

最後に、(注3)に示してある内容でございます。歩行者専用立体的通路及び公益上必要とされる階段、昇降機等は、壁面の位置の制限から除くでございます。壁面の位置の制限5メートルのエリア内に、歩行者専用立体的通路及び階段、昇降機などについて建築することが可能となるよう変更いたします。この変更に伴い、マルベリーブリッジに接続する通路が必要とされた場合は、事業者が建築することができるようになります。

なお、これらは平成22年度に竣工した八王子駅南口市街地再開発事業区域の高度利用地区と同等の条件となります。

資料の4ページになります。本都市計画変更に係る計画図、位置及び区域になります。今回変更となる区域については1点鎖線で示してございます。

資料5ページでございます。本都市計画変更に係る計画図、壁面の位置の制限について示してございます。1点鎖線が高度利用地区の区域を、破線部分が壁面位置の制限のエリアを示しております。

以上が、八王子都市計画高度利用地区の都市計画変更案の説明となります。

なお、本案件につきましては、平成28年10月26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11月18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。よろしくご審議のほどお願いいたします。

◎会長【村尾公一君】 説明が終わりました。

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】 今回の諮問なんですけれども、例えば南口に新たにできる商業施設との兼ね合いなどもあり、東急スクエア側からの要請などもある中で、ペDESTリアンデットの延伸ということも出てきたのかなと理解をしていますが、今回の高度利用地区の変更に関しまして、理由としては、歩行者の安全性と利便性の確保及び駅周辺の交通流動の円滑化を図るためということになっているんですが、わかる範囲で構わないんですけれども、現況このデッキの利用状況というか、歩行量等がわかればお示しいただければと思います。

また、高度利用地区を変更した後に、交通流動の円滑化という点において、こういったものがどの程度改善が図られるかということで、シミュレーション等していらっしゃるがあればお示しいただければと思います。

◎会長【村尾公一君】 水上路政課課長補佐兼主査。

◎路政課課長補佐兼主査【水上太一君】 本来、路政課長にて説明するところでございますが、体調不良により本日欠席しております。申し訳ございませんが、路政課課長補佐兼主査にてご説明させていただきますので、よろしくごお願いいたします。

ただいまご質問の既存のマルベリーブリッジの利用状況についてですが、申し訳ございません、現在、資料を持ち合わせておりません。西放射線に延伸した場合の予測ですが、東放射線のときに、ピーク時で7割が上部を使っているという現状がございますので、同等と考えております。

◎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】 今回マルベリーブリッジの西側延伸の一部との関係で、東急スクエアを中心とした北口再開発ビルに関して高度利用地区の変更ということでございますが、これは区域としては再開発区域全体が対象になっています。マルベリーブリッジの延伸計画全体と今回の注意書きによる建ぺい率等の緩和が、将来にわたって整合性がとれているのかということとは、資料とご説明だけではなかなか判断がついてないところです。それは駅前通りを東西につなぐということとか、あるいは旧丸井側の、文字通り八王子駅北口の西側については、既存建築物との関係で、これはすぐには実現しないんじゃないかという議論も議会でしていただきましたので、そういう点で全体的な構想と、今回の都市計画変更による許容される構造物の範囲というのが一つわからないなと感じているんですけれども、ご説明いただけますでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 平井中心市街地整備推進課長。

◎中心市街地整備推進課長【平井孝明君】 今、ご質問のありました駅周辺の他の物件について

て接続をしたい場合にどのような変更をするのかというお話についてですけれども、本審議会におきましては、東急スクエアのご審議をさせていただいております。今後それぞれの案件が出てきた場合について、事業進捗や日程、建築物の構造的条件、建て替え時等について検討させていただく形になっていくのかと思われまます。

◎第9番【山越拓児君】　　ちょっと質問の趣旨が分かりにくかったので、申し訳なかったです。エリアとして北口再開発のビル全体が対象になっていて、もちろん再開発ビルをぐるっと囲むようなデッキをつくる考え方はないとは思いますが、例えば再開発ビルの東側にも接続するという話がマルベリーブリッジ全体の延伸計画の中で出てきたときに、今回のような建築物延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度とか、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度の注書きで決めた緩和の部分というのは、ビルの南側の通路だけで計算すればその範囲内なんだけれども、新たに後からつけ加えたら範囲を超えとか、そういうことはないのかということをお聞きしたいんですけれども、いかがでしょうか。

◎中心市街地整備推進課長【平井孝明君】　　今、ご質問のありました東側の通りについてですけれども、桑並木通りのことかと思われまますが、マルベリーブリッジを延伸する予定については、当課では把握しておりません。

◎第9番【山越拓児君】　　中心市街地のほうで答えるとなかなか大変だと思うんです。だから、路政課のほうでの設計とか、そういうことにもかかわってくると思うんです。つまりマルベリーブリッジ本体とビルとの接続の部分が対象になるという考え方と言ったらいいのか、そういう考え方の整理もしながらと思うのと、もう1点確認は、昇降機、階段についての規定も盛り込まれるんですが、設計上、今回の都市計画変更の対象になり得る階段、昇降機の設置というのは想定されているのか確認をしておきたいと思ひます。

◎会長【村尾公一君】　　今の前段の部分は、南口の再開発の規制とほぼ同等にすると言っておりますが、今、ペDESTリアンデッキの全体計画はおそらくないと思ひます。だから、そこを議論しても架空の議論になりかねないんじゃないかなと思ひますので、もしあるならば、こういう計画がありますということでご説明いただければいいですし、今とりあえずこの計画しかないならば、ないというふうにきちっと説明していただければいいんじゃないかと思ひます。後半の部分は、まさに階段、エレベーターがあるのかどうかということですので、あるのかないのかをお答えいただければと思ひますが、山越委員、それでよろしいですか。

◎第9番【山越拓児君】　　はい、結構です。

◎会長【村尾公一君】　　水上路政課課長補佐兼主査。

◎路政課課長補佐兼主査【水上太一君】　　マルベリーブリッジの計画でございますが、八王子駅北口駅前広場改善報告書に基づいて事業を行っておりますので、現状はそれ以外のところはございません。

◎会長【村尾公一君】　　平井中心市街地整備推進課長。

◎中心市街地整備推進課長【平井孝明君】 本体のマルベリーブリッジに接続する形状についてですけれども、八王子東急スクエアでの検討を行うものであります。当課では詳細はまだわかりかねますけれども、現在の検討におきましては昇降機等のつく予定はないと聞いております。

◎第9番【山越拓児君】 幾つか事実と計画について確認をさせていただきました。確かに接続するようにすると歩行環境が変わるといえるのはあるんですが、北口駅前の、言ってみれば空間に待ったをかけるような計画については賛同しておりませんので、そのことを申し上げて終わります。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございませんか。

ほかに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、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48号、八王子都市計画高度利用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】 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1件ございます。市街化調整区域における地区計画の策定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、報告させていただきます。市街化調整区域における地区計画の策定について報告いたします。

報告の趣旨ですが、市街化調整区域の既開発された区域において、今後適正な土地利用を誘導するため、地区計画を策定することを報告するものです。

報告内容ですが、まずは対象区域でございます。裏面をご覧ください。杏林大学用地と美山工業団地のそれぞれ面積約13ヘクタールの既開発された区域でございます。

表に戻っていただきまして地区計画の策定の目的ですが、杏林大学用地については昭和45年、区域区分を定める前に立地したことから、開発許可が不要で整備されました。しかし、平成28年4月に三鷹市にキャンパスを移転し、一部グラウンド以外は使用しておらず、今後、売却されれば、資材置き場や廃棄物処理施設など土地利用転換が予想され、周辺的生活環境の悪化が懸念されています。

また、平成3年に整備された美山工業団地については、当時、公害防止事業団が整備したことから、こちらも開発許可は不要として立地しました。現在では、建築物の更新または新設など開発許可制度による厳しい制限がかかり、事業継続に支障が生じているところでございます。

このことから、既に過去に開発許可を経ないで整備された区域に限定して地区計画を定め、中核市の権限である開発許可権を活用し、適正な土地利用を誘導するものです。

続いて、土地利用の誘導方針は、第2次八王子市都市計画マスタープランに位置づけられておりますことを前提として、杏林大学は研究業務施設、美山工業団地は既存の事業用途に合わせた用途に限定した地区計画を策定していきたいと考えております。

今後の予定としては、7月に本都市計画審議会に地区計画を諮問したいと考えております。

説明は以上です。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て何かご質問がありましたら、お伺いします。
浜中委員。

◎第7番【浜中賢司君】 この調整区域の地区計画というのは法にもあるわけで、八王子市の土地利用計画の中にも示されている経過もあり、初めてに近い形でおやりになるということではないですか。ですから、八王子市は学校も多かったわけで、いろんな事情で移転するということもあるし、たまたまこの杏林大学はそういうところだと思います。杏林大学の跡地については、いろいろな噂もありますし、早くしっかりした使い道を決めていっていただきたい。ですから、こうやって地区計画をしっかりかけて、ある意味公の監視みたいなものをしていただくのが重要だと思いますが、全体に今、美山と両方ありますけれども、ほかにも今、予定はあるんですか。

◎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】 現在考えておりますのは、美山工業団地と杏林大学の用地しか考えておりません。

◎第7番【浜中賢司君】 そこで美山なんですけれども、美山の区域は当時の法律で公害防止事業団の建物であって、近くにありますので、事情もちょっと知ってはいるんですけれども、近所の方も含めてこの地域は調整区域の採石場も近くにある場所ですから、こういうことでまだ継続してやっていくほうがいいのか、そうでないのかという地域の要望といいますか、意向みたいなものは確認できたんでしょうか。

◎土地利用計画課長【守屋清志君】 こちらは要望書が出ておまして、美山工業団地と美山の町会の町会長から連名で出ております。町会としては、こちらの工業団地に多くの町会の人たちが働きにいらっている。そういったことから、ぜひ存続をしてほしいと。なくなってしまうと、地域の活力も低下してしまうところもございますので、そういった要望もいただいています。また、美山工業団地さんからは、具体的に工業団地の存続が今危ぶまれていると。既に空いているところが2軒ございまして、こういった都市計画の規制によって、逆にうまく更新ができないような状況になっているということで、そういった要望をいただいた中で、私どもは進めております。

◎第7番【浜中賢司君】 最後に確認ですけれども、今までは増改築をしたい、あるいはほか

の業種に売ろうとしたときや、用途が違うから少し広げたいよとか、改造したいというときにできなかったのが今度はできるよなということで、簡単に言えばそういうことでよろしいんでしょうか。

◎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ございまして、用途の変更や新たな拡張、そういったことができるようにと考えております。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご質問ございますでしょうか。山越委員。

◎第9番【山越拓児君】 ただいまの質疑の中で、美山工業団地のほうは地元というか、当事者のほうからも事業の継続という強い要望があったということですがけれども、逆に杏林大学用地のほうも、もし土地の権利を大学が持っていて、処分したいということが強く出ると、地区計画を定める場合の合意の今後のプロセスに少し不安も感じたところでありますけれども、その点はどのように今進めていらっしゃるのでしょうか。

◎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】 おっしゃるとおりでございまして、所有者というものがございまして、まず大学さんと私どもで話をさせていただいております。今、窓口のほうにはいろいろな土地活用をしたいということで、好ましい土地利用ではないものも含めいろいろな相談に来られていますので、私どもは大学さんに相談をさせていただいて、しっかり縛りをかけて、その中で次の土地活用をしていきたいと思いますということでご提案して、今日に至っております。具体につきましては今後また詳細に詰めていきますが、ご理解は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すでしょうか。

ほかにないようですので、報告を終了いたします。

◎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0時27分閉会]