

# 第169回八王子市都市計画審議会議事録

〔諮問第1～4号〕

開催日 平成30年10月31日

八王子市都市計画審議会事務局



会議名	第169回八王子市都市計画審議会		
開催日時	平成30年10月31日（水曜日）午前10時～午後0時2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 水野 寿 君 2番 相澤 耕太 君 3番 永橋 啓一 君 4番 伊藤 忠之 君 5番 角田 誠 君 6番 福安 徹 君 7番 檜崎 博 君 8番 岩田 祐樹 君	9番 鈴木 勇次 君 10番 星 卓志 君 11番 西本 和也 君 12番 渡部 雅洋 君 13番 栗原 才 君 15番 佐藤 梓 君 16番 溝上 澄生 君 18番 真野 文恵 君	
欠席委員	なし		
市出席職員	副市長 総合経営部長 福祉部長 産業振興部長 環境部長 都市計画部長 まちなみ整備部長	駒沢 広行 小山 等 小峰 修司 廣瀬 勉 佐藤 宏 守屋 和洋 坂倉 進	土地利用計画課長 都市計画課長 交通企画課長 環境保全課長 農林課長 中里 和徳 高橋 徹雄 山崎 泰弘 青木 一浩 音村 昭人
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 逸見 洋平 神谷 高史	都市総務課主査 都市総務課主任 都市総務課主任 遠藤 彰 丹羽 裕子 神津 紫乃
議題	諮問第1号 八王子都市計画特別緑地保全地区の変更について 諮問第2号 八王子都市計画一団地の住宅施設北大和田団地の住宅施設の変更について 諮問第3号 八王子都市計画地区計画南大谷団地地区地区計画の決定について 諮問第4号 八王子都市計画生産緑地地区の変更について 報告事項 立地適正化計画の策定について（中間報告）		
公開・非公開の別	公開		
傍聴人	なし		

配付資料	<p>[事前配付資料]</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 諮問第1号～諮問第4号 諮問文及び資料</li><li>・ 諮問第3号に関する意見書の要旨</li><li>・ 報告事項資料</li></ul> <p>[机上配付資料]</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 第169回八王子市都市計画審議会 次第</li><li>・ 委員名簿</li><li>・ 幹事名簿</li></ul>
------	--

〔午前10時開会〕

◎都市総務課長【原清君】 ただいまから第169回八王子市都市計画審議会を開催いたします。

本日は、お忙しいところ、お集まりいただきましてありがとうございます。事務局を担当いたします都市総務課長の原でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本来ですと会長が本会の進行にあたる場所ですが、本年3月31日をもって学識経験者の委員の任期が満了したことによりまして、会長、会長職務代理者が現在不在となっておりますので、しばらくの間、事務局のほうが進捗を任せさせていただきます。よろしくお願いいたします。

本日は、委員定数18名、全員の方がご出席いただいておりますので、定足数を満たしております。

初めに、審議会委員に変更がございましたので、ここでご紹介をさせていただきます。お手元の名簿に従いまして、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と存じます。

まずは学識経験者の委員7名についてですが、本年3月31日に2年の任期が満了いたしました。引き続き6名の方が委員の任命を受けられましたので、ここでご報告申し上げます。

まず、議席番号第5番、角田誠委員でございます。

◎第5番【角田誠君】 よろしくお願ひします。

◎都市総務課長【原清君】 次に、議席番号第7番榎崎博委員でございます。

◎第7番【榎崎博君】 おはようございます。よろしくお願ひします。

◎都市総務課長【原清君】 次に、議席番号第13番栗原才委員でございます。

◎第13番【栗原才君】 おはようございます。よろしくお願ひします。

◎都市総務課長【原清君】 次に、議席番号第14番大矢恵一委員でございます。

◎第14番【大矢恵一君】 おはようございます。よろしくお願ひいたします。

◎都市総務課長【原清君】 次に、議席番号第17番村尾公一委員でございます。

◎第17番【村尾公一君】 おはようございます。よろしくお願ひします。

◎都市総務課長【原清君】 最後に、議席番号第18番真野文恵委員でございます。

◎第18番【真野文恵君】 おはようございます。よろしくお願ひします。

◎都市総務課長【原清君】 また、ここで新たに議席番号第10番星卓志委員を学識経験の委員として任命いたしましたので、ご紹介いたします。星委員は、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、都市計画、まちづくりを研究分野とされており、学識経験者としてお願ひいたしました。

◎第10番【星卓志君】 星でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

◎都市総務課長【原清君】 続きまして、八王子消防署の人事異動に伴いまして、関係行政機

関の委員として任命させていただきました議席番号第1番水野寿委員でございます。

◎第1番【水野寿君】 よろしく申し上げます。

◎都市総務課長【原清君】 続きまして、八王子警察署の人事異動に伴いまして、関係行政機関の委員として任命させていただきました議席番号第12番渡部雅洋委員でございます。

◎第12番【渡部雅洋君】 よろしく申し上げます。

◎都市総務課長【原清君】 続きまして、公募による市民委員として選任しておりました立花委員、原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30年7月1日付で、新たに市民委員として選任いたしました。

まず、議席番号第3番永橋啓一委員でございます。

◎第3番【永橋啓一君】 永橋でございます。よろしく申し上げます。

◎都市総務課長【原清君】 続きまして、議席番号第16番溝上澄生委員でございます。

◎第16番【溝上澄生君】 溝上でございます。よろしく申し上げます。

◎都市総務課長【原清君】 ご紹介は以上でございます。

続きまして、市側の幹事にも変更がありましたので、紹介させていただきます。産業振興部長の廣瀬勉でございます。

◎産業振興部長【廣瀬勉君】 よろしくお願いいいたします。

◎都市総務課長【原清君】 環境部長の佐藤宏でございます。

◎環境部長【佐藤宏君】 よろしくお願いいいたします。

◎都市総務課長【原清君】 まちなみ整備部長の坂倉進でございます。

◎まちなみ整備部長【坂倉進君】 よろしくお願いいいたします。

◎都市総務課長【原清君】 土地利用計画課長の中里和徳でございます。

◎土地利用計画課長【中里和徳君】 よろしくお願いいいたします。

◎都市総務課長【原清君】 以上でございます。

.....

◎都市総務課長【原清君】 それでは、ここで、市の理事者であります駒沢副市長からご挨拶申し上げます。

◎副市長【駒沢広行君】 おはようございます。ただいまご紹介をいただきました副市長の駒沢でございます。

皆様には、ご多用の中ご出席をいただきまして、まことにありがとうございます。また委員の皆様方には、日ごろより本市行政の推進にご協力いただいていることに関しまして、改めて御礼を申し上げたいと思います。

本日は、本年度最初の審議会でございます。新たに水野委員、永橋委員、星委員、渡部委員、溝上委員にご就任をいただきました。また角田委員、檜崎委員、栗原委員、大矢委員、村尾委員、真野委員におかれましては、引き続き委員にご就任をいただいたところでございます。

皆様には、それぞれのご見地からのご意見等を賜り、また活発なご議論等をいただければと思っていますところでございます。

さて、本審議会でございますけれども、昭和45年に第1回の会議を開催し、本日で169回を数えることとなりました。本市の都市計画行政の根幹を成す重要な審議会でもございます。その間、都市計画に関する数多くの案件をご審議いただき、それぞれが本市のまちづくりの礎となっていることを実感している次第でございます。今後も若い世代が夢と希望が持てる魅力あふれるまちづくりを進めていくとともに、多くの皆様に八王子の魅力を感じていただき、未来につないでいくまちづくりに取り組んでまいりたい次第でございます。

委員の皆様には、よろしくご審議いただきますよう、重ねてお願い申し上げます、ご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

.....  
◎都市総務課長【原清君】 続きます、会長が不在となっておりますので、新会長の選出を議題といたしたいと思っております。会長につきましては、八王子市都市計画審議会条例第4条第1項の規定により、学識経験者の委員から選出することとなっております。つきましては、新会長の選出にあたり、臨時の議長をどなたかにお願いをして、新会長の選出をいたしたいと考えております。

臨時議長の選任でございますが、事務局に指名をお任せいただけますでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

◎都市総務課長【原清君】 それでは、榎崎委員にお願いしたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

◎都市総務課長【原清君】 榎崎委員に臨時議長をお願いし、会長の選出をお願いしたいと思います。

◎臨時議長【榎崎博君】 ただいまご指名をいただきました榎崎でございます。しばらくの間、臨時議長を務めさせていただきますので、ご協力のほど、よろしくお願いいたします。

それでは、都市計画審議会条例第4条に定めるところにより会長を選出したいと思います。会長の選出方法につきましては、審議会運営基準の第3に定められております。この第1項によりますと、会長の選出方法は単記無記名投票によるものとされております。また、同じく第4項によりますと、委員中に異議のないときは指名推薦による方法を用いることができるとされております。

そこで、お諮りいたします。会長の選出方法は投票によるか、あるいは指名推薦によるか、いかがいたしましょうか。皆様のご意見をお伺いしたいと思います。岩田委員。

◎第8番【岩田祐樹君】 会長の選出方法を投票にするのか、あるいは指名推薦にするのかというお話でございますけれども、ここにいらっしゃる学識経験者の皆様におかれましては、

いずれの方も各分野で大変ご活躍をされております専門家の皆様だと私も認識をさせていただいており、それだけに、どなたが選ばれても問題はないかと思っておりますので、今後の会議の運営などを考慮すると、指名推薦が望ましいのではないかと思いますので、私は指名推薦を要望したいと思います。

◎臨時議長【榎崎博君】 　　ただいま岩田委員から、選出方法については指名推薦の方法によるものをご提案ございました。ご異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

◎臨時議長【榎崎博君】 　　異議なしということで、指名推薦による方法にて会長を選出いたします。

推薦する方を伺います。大矢委員、どうぞ。

◎第14番【大矢恵一君】 　　引き続き村尾委員に会長をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

◎臨時議長【榎崎博君】 　　ただいま大矢委員から村尾委員を会長に推薦するとのご提案ございましたけれども、ほかにございませんでしょうか。

（「なし」と呼ぶ者あり）

◎臨時議長【榎崎博君】 　　ほかにないようですので、お諮りいたします。会長は村尾委員に就任いただくことにご異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

◎臨時議長【榎崎博君】 　　ご異議ないものと認めまして、村尾公一委員を会長と決定いたしました。

それでは、ここで会長と交代します。皆様、ご協力ありがとうございました。

◎会長【村尾公一君】 　　ただいま会長に指名いただきました村尾でございます。よろしくお願ひします。

ご承知のとおり、都市計画審議会は市長から諮問を受けまして、その審議をする機関でございます。各委員におかれましては、市民、議会の方々、それから各分野の専門の方々、行政機関の方々、さまざまな方々で構成されておりますので、多様な意見を述べていただき、審議を実のあるものにしていきたいと思っておりますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

◎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、事務局から説明願ひします。

〔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まいります。本日の署名委員には、第12番渡部雅洋委員と第13番栗原才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】 次に、会長職務代理の選任ですが、条例第4条第3項の規定によりまずと、会長が指名することとなっております。会長の職務代理には、議席番号第14番大矢恵一委員を指名したいと思います。よろしく申し上げます。

◎会長職務代理【大矢恵一君】 あらためまして大矢でございます。よろしく申し上げます。

.....

◎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1号から第4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、委員の皆様にご議論をしていただき、表決を求める順番で審議を進めてまいります。

それでは、諮問第1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。佐藤環境部長。

◎環境部長【佐藤宏君】 おはようございます。

それでは、諮問第1号八王子都市計画特別緑地保全地区の変更につきまして、ご説明いたします。本案件は八王子市決定でございます。

まず、特別緑地保全地区の制度についてでございますが、都市の無秩序な拡大の防止に資する緑地あるいは都市の歴史的、文化的価値を有する緑地等の保全を図ることを目的とした都市計画法第8条に規定される地域地区でございます。区域が指定されますと、都市緑地法第14条に基づき、建築行為など、一定の行為が制限される制度となっております。

次に位置、現況についてですが、諮問第1号資料2ページの位置図をご覧ください。今回追加する第3号金比羅特別緑地保全地区は、JR高尾駅の西側、高尾町及び初沢町の各地内に位置しております。この地域一帯は、都立高尾陣場自然公園に指定されており、高尾山をはじめとする市西部に連なる山地の東の端、かつ多摩丘陵の西の端に位置し、良好なクヌギ、コナラ等の雑木林、一部にスギの植林から成っており、豊かな自然環境が保全されている地域となっております。こういった位置関係から、駅周辺市街地の身近な緑地として、地域の都市景観の形成や近隣住民の生活の質の向上に寄与してまいりました。

続きまして、上位計画の位置づけについてでございますが、八王子市みどりの基本計画にお

いて、当該地を森林・樹林地と位置づけており、リーディングプロジェクトとして市街地周辺の斜面緑地の保全を掲げております。

さらに、東京都、特別区、市町村により策定された緑確保の総合的な方針では、当該地は丘陵地に位置し、緑地の買収や法律、条例に基づいて強い行為規制をかけることにより、確実に保全していく緑地として位置づけられております。

以上のような重要な緑地と位置づけられていることから、この貴重な自然環境を保全し将来へ継承していくため、平成18年2月より市条例である市街地内丘陵地の緑の保全に関する条例に基づく斜面緑地保全区域として指定し保全を図っており、平成21年度より順次、公有化を進めてまいりました。

こういったことから、今回、多摩丘陵の緑地の保全を一層推進し、将来へ継承していくため、特別緑地保全地区を追加する都市計画の変更を行うものでございます。

それでは、八王子都市計画特別緑地保全地区の変更内容についてご説明いたします。諮問第1号資料1ページをご覧ください。変更する区域及び内容でございます。

今回追加指定する面積は約7.5ヘクタールでございます。なお、今回の追加により、八王子都市計画特別緑地保全地区といたしまして、合計で3地区、面積は約70.1ヘクタールになります。

諮問第1号、資料3ページの計画図をご覧ください。緑色の線で囲まれた区域が今回、第3号金比羅特別緑地保全地区として追加する区域でございます。

なお、本件につきまして、都市計画法第17条の規定に基づき、平成30年9月20日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

◎会長【村尾公一君】 以上で説明は終わりました。

それでは、審議を始めます。なお、限られた時間の中で、できるだけ多くの委員の方からご発言をいただきたいと思っておりますので、ご協力願います。また、ご発言の際のお願いでございますが、録音をしている関係もありますので、発言のある方は、まず挙手をしていただき、私がお名前をお呼びいたしましたら、ご起立の上、マイクに向かって、ご発言をお願いいたします。

なお、佐藤委員におかれましては、発言については着座にて行いたいとの申し出がありましたので、ご了承のほど、よろしくお願いいたします。

では、委員のご発言を求めます。佐藤委員。

◎第15番【佐藤梓君】 おはようございます。社会民主党の佐藤梓でございます。本来であれば起立で発言をさせていただくのですが、私ごとながら出産を控えておりまして、体調の面から着座で質問させていただきたく存じます。皆様、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、諮問第1号について、ちょっとお伺いしたいのですが、貴重な緑地の保全ということで、市民の皆様からの期待の声や歓迎の声も上がっていることと思っております。意見書

は提出がなかったということなのですが、市民の方の反応など、ご紹介いただければと思います。

◎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】 市民の声についてでございますけれども、業務を進める中で、緑地保全のためによいことであり、ぜひ進めてほしいというご意見であるとか、担保性の強い制度で守られることはとてもいいことであるというようなお声をいただいております。特別緑地保全地区として追加することに対して好意的な声と受けとめております。

◎第15番【佐藤梓君】 担保性の強い制度で守られることは非常に良いことであるというお声が上がっているそうですが、金比羅緑地の地下には、八王子市が誇る貴重な戦跡である浅川地下壕の口地区が位置してございます。ほかのエリアの浅川地下壕の一部が限定的に今、市民の方の手で公開されているのですけれども、こちらの金比羅緑地の地下にあたる口地区は立ち入りができない状態になっています。長年、市民の方や、戦跡や歴史の研究者の方から、市として、ぜひ文化財指定を行って保存に努めてほしいという声相次いでおります。全国からも見学希望者が集まっているほか、以前は商工会議所のほうからも有志の皆さんが見学をされたとお話を伺いました。近年ではメディアの注目も高く、NHKや民放のニュース等々で、たびたび浅川地下壕が取り上げられておまして、期待が高まっております。

今回、金比羅緑地が特別緑地保全地区になることで、例えば将来、浅川地下壕を市の重要文化財に指定することが検討された場合ですとか、何らかの調査や修繕などが必要とされる場合に、特別緑地保全地区内での制限行為などが影響をして、文化財指定や調査等に支障になるということはないのかどうか確認させてください。

◎環境保全課長【青木一浩君】 行為制限についてでございますけれども、都市緑地法におきまして、建築物の新築や宅地造成等の土地の形質変更、木竹等の伐採などの行為を行う場合、許可が必要と規定されております。許可につきましては、市長が許可権者になりますが、区域内の行為が緑地の保全上、著しい支障を及ぼすおそれがないと認められることが整理できれば実施可能であると考えております。

また、公共性が高いと認められる行為については、行為制限の対象外とされているところでございます。

◎第15番【佐藤梓君】 大変よくわかりました。また土地の改変等で許可が必要になってくる場合は、場合によっては、こちらの都市計画審議会等にも諮問として諮られるようなことも将来あるかもしれませんので、支障がすぐに出るということではないということで安心いたしました。

金比羅緑地が特別緑地保全地区として指定がなされた後には、ぜひ、この地下壕の保存についても、関係する課で検討を進めていただきたいと私は考えております。ありがとうございます。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますでしょうか。鈴木委員。

◎第9番【鈴木勇次君】 この場所を見ますと、計画の図面を見ると、かなり等高線が密度の多いところで、下からですと約70メートルの高さが頂上ではあるようですけれども、この中には、いわゆる土砂の崩落の危険区域だとか、そういうことで指定をされた場所というのはいりますでしょうか。

◎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】 土砂法に指定されております急傾斜地につきましては、おおむね延長にしまして1,000メートル程度ございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 そうしますと、こういう地区保全がされた場合に、そうしたところの管理を当然やっていかなければならないわけですが、下に住宅地もあります。そういう点で、今後何らかの処置をしなければならないような場所があるのかどうかだけ、お伺いしたいと思います。

◎環境保全課長【青木一浩君】 急傾斜地の対応についてでございますけれども、今年度の事業といたしまして、この急傾斜地の危険度調査を行うこととしております。その調査の結果を踏まえまして、今後対策を検討していくことになるかと思っております。

◎第9番【鈴木勇次君】 よろしくお願ひしたいと思います。

もう1点、ここには、樹木がかなりあります。先日の台風でも倒壊した樹木が何本かあるわけですが、住宅地に隣接をしております。それから、中には宗教施設がございます。金比羅神社だと思っております。そうした施設への被害が若干出ているようではありますが、樹木によるそうした被害については、今後どういう考え方に基づいて処理がされるのか、お尋ねしたいと思います。

◎環境保全課長【青木一浩君】 さきの台風によりまして、金比羅緑地内において倒木が発生しております。一部に、神社のものである観音様であるとかがひっくり返ってしまったというような被害を確認しているところでございます。現在、神社関係者の方と調整を進めておりまして、どういう形で復旧ができるのかというようなことを詰めているところでございます。何分、自然災害ということもございまして、どんな対応ができるか、今後しっかりと関係者と調整を図りながら進めてまいりたいと思っております。

◎第9番【鈴木勇次君】 管理責任が市になるということで、これまでも市が管理しているということですので、その点はしっかりと責任は責任として果たしていただけるよう、よろしくお願ひしたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますでしょうか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

◎会長【村尾公一君】 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1号八王子都市計画特別緑地保全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願います。

[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2号、第3号の2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、市側から説明願います。守屋都市計画部長。

◎都市計画部長【守屋和洋君】 諮問第2号八王子都市計画一団地の住宅施設北大和田団地の住宅施設の変更及び諮問第3号八王子都市計画地区計画南大谷団地地区地区計画の決定につきましては、関連する案件でありますので、一括してご説明いたします。諮問第2号及び第3号は、八王子市決定の案件でございます。

初めに、諮問第2号八王子都市計画一団地の住宅施設北大和田団地の住宅施設の変更についてご説明いたします。諮問第2号資料2ページ位置図をご覧ください。図面中央の斜線でお示した範囲が、北大和田団地の住宅施設の区域です。本地区は、JR八高線北八王子駅西側約600メートル、都市計画道路八王子3・3・4、国道16号八王子バイパス沿いに位置しております。八王子市都市計画マスタープランでは、都市計画道路八王子3・3・4、国道16号八王子バイパスの沿道を一般商業複合地、その後背地を中高層住宅地と位置づけており、共同住宅など中高層住宅を主体に、ゆとりある住環境づくりを進めるとともに、日常生活の利便性向上を目指すなどとしております。

資料戻りまして、1ページをご覧ください。右側の表が北大和田団地の住宅施設の計画書でございます。本一団地の住宅施設では、表の上から5段目以降にお示しするとおり、敷地面積に対する建築密度、住宅の戸数、道路、公園の位置や規模を定め、その他の公共施設及び公益的施設では、団地北側に排水施設、給水施設、集会室を設置するとし、最下段の住宅では、その位置についても制限を定めております。

資料3ページ、計画図をご覧ください。本図は計画区域、壁面線の限度及び道路、公園、住宅、汚水処理施設、給水施設、集会室の位置を示しております。このように一団地の住宅施設の厳格な土地利用の制限により、これまで中層の共同住宅を主体とした良好な住環境が保全されてきました。

一方、平成28年度に、東京都は、建設から40年余りが経過した都営南大谷団地について、建てかえ対象団地として決定いたしました。今後、東京都による団地建てかえが適切に行われ

るよう、市は上位計画を踏まえ、緑豊かな環境の維持、より良質な住宅の供給、さらなる利便性の向上を図るため、土地利用の制限を厳格に定めた規定の一団地の住宅施設を廃止し、新たに、より柔軟な土地利用が図られる地区計画を導入するものでございます。

それでは、諮問第3号八王子市都市計画地区計画南大谷団地地区地区計画の決定についてご説明します。

諮問第3号資料1ページをご覧ください。本地区計画の目標は、都市計画マスタープランや住宅マスタープランなどの上位計画に基づき、良質な住宅を供給し、利便性が高く、周辺市街地と調和した緑豊かで良好な住環境の形成を図るとしております。

資料5ページをご覧ください。図の一点鎖線で囲まれた範囲が、本地区計画の区域でございます。用途地域の種類に応じて、地区を2つに区分し、それぞれの特性を生かした土地利用を図ります。国道16号バイパスの沿道の部分を沿道地区、その他を住宅地区に区分し、それぞれ方針や地区整備計画を定めております。

資料6ページをご覧ください。図のとおり、既設の区画道路や歩道状空地及び団地の建てかえに伴い計画的に再整備される広場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ります。

資料戻りまして3ページをご覧ください。建築物等の用途の制限につきましては、用途地域を第一種中高層住居専用地域に指定している住宅地区では、寄宿舍、下宿、学校、神社、寺院、教会、自動車車庫などの立地を制限し、用途地域を準住居地域に指定している沿道地区では、住宅地区の制限に加え、ホテル、旅館、マージャン屋、ぱちんこ屋、馬券場、カラオケボックス、劇場、映画館、観覧場、ナイトクラブ、自動車教習所、倉庫業を営む倉庫、畜舎などの立地を制限しております。容積率及び建蔽率の最高限度につきましては、住宅地区のみに定め、それぞれ150%、50%としております。建築物の敷地面積の最低限度につきましては、200平方メートルとしております。壁面の位置の制限につきましては、5メートル以上または1メートル以上としております。建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限につきましては、建築物等の形態及び色彩は、周辺の環境に調和したものとするなどとしております。土地の利用に関する事項では、緑豊かな良好な住環境の形成を図るため、団地内は既存樹木の保全に努め、歩行者に快適な緑陰空間として整備する等、積極的な緑化に努めるとしております。

諮問第2号及び第3号についての説明は以上でございます。

なお、これらの案件につきましては、平成30年5月20日に、住民の方々を対象とした原案説明会を行い、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30年9月10日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、個人1名及び1団体、合計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に対する市の見解についてご説明いたします。

意見書の要旨1ページをご覧ください。Ⅲの1、団地建てかえ事業に関する意見の(1)と

して、居住者の移転による地域コミュニティの消滅、転居による負担があるため、建てかえ事業の先延ばしを要望するものでございますが、市の見解は、都施行による建てかえ事業は、バリアフリー化など居住の水準向上、さらには災害に強い、安全・安心で快適に暮らせる住まいづくり、多様な世代が住み続けられる地域づくりに寄与するものとする。ただし、事業に際しては、周辺地域の声をよく聴いていただくよう、施行者である東京都に伝えるとしております。

2ページをご覧ください。（2）として、法の遵守だけでなく周辺住宅への日照の確保に最大限配慮することとの意見でございますが、市の見解は、施設の規模・配置計画に際しては、周辺地域の声をよく聴いていただくよう施行者である東京都に伝えるとしております。

（3）として、工事車両の出入りや工事時間帯などを懸念するものでございますが、市の見解は、工事実施時においては周辺地域の声をよく聴いていただくよう施行者である東京都に伝えるとしております。

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。委員のご発言を求めます。星委員。

◎第10番【星卓志君】 今ご説明を伺って、こういう建てかえというのは、一番大事なことは、住環境がどう変化するかということだと思っております。変化するのは当然なのですが、それを、この周辺が戸建て住宅地ですから、どういう了解のもとに、どういう変化で建てかえ事業を行うかということが非常に重要だと思います。

先ほど聞き漏らしたかもしれませんが、説明会をやられたとおっしゃいましたでしょうか。その範囲は、どういう方に声をかけて、どのぐらいの方が参加されて、どういう質問なり意見があったかというのを、まず1点伺いたいのと、その上で、この一団地の住宅施設から地区計画に移行するわけですけれども、この都市計画の決定の範囲で、どういう変化が起きるかということを見てみると、地区施設、道路ですとか歩道状空地あるいは広場、これはほぼスライドしているということがわかります。そういう意味では、インフラとしては、ほぼそのまま変化せずに新しいものに置きかわるということになると思います。

では建築物はどうかというと、まず建蔽率、容積率が50%と150%になっているので、大幅にアップするわけですね。それは、どういう理由で、この建蔽、容積を決めているのかということが2つ目の質問です。

それから、土地利用の方針のところ、子育て支援施設などを立地誘導すると書いてありますけど、これはどうやって何を誘導するのかということをお伺いしたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 高橋都市計画課長。

◎都市計画課長【高橋徹雄君】 それでは、ご質問いただきました点について順次お答えを申し上げます。

まず説明会についてでございますけれども、当年5月に、現地に児童館がございますので、その場所において説明会を開催しました。当日は、おおよそ60人ほどの来客が、お越しいただくということになったわけでございます。このことについての周知は、ホームページですとか、広報ですとか、あるいは団地内に掲示をしますとか、町会の方とお話をしますとか、そういった形で周知をしたところでございます。

それから2点目の建蔽率の考え方でございますが、建蔽率が、確かにご指摘のように、一見大幅に上昇しているという形になっているわけでございます。しかしながら、当初の一団地のときの決定というのは、その建築物の計画がコンプリートされた状況で、その数値を用いて一団地の都市計画決定がなされたのではないかと、おそらくそういうことであろうと推測されます。それに対して今回は、本市の用途地域の指定基準等にのっとりまして、近傍とのバランスも考え、このような数字を設定したというところでございます。

そして続いて3点目の子育て支援施設ということでございますが、先ほどもちょっと触れさせていただきましたけれども、現地の一角に児童館がございます。かなり古くからあるものでございまして、今のところ、それは機能を存続させていきたいというような計画にしておりますので、今回そういう形にさせていただいたということでございます。

◎第10番【星卓志君】 今、現地に児童館があるというのは、この今の一団地の中にあるということですか。

◎都市計画課長【高橋徹雄君】 おっしゃるとおりでございます。現地の北西の角に、南大谷児童館というものがございます。

◎第10番【星卓志君】 一問一答みたいになって申しわけないのですが、それを市がこちらの新しい地区計画の区域の中に整備するということですね。

◎都市計画課長【高橋徹雄君】 その児童館につきましては現在、土地の所有は東京都ということになっておりまして、その上に上物の施設を市のほうで建築して、従いまして上物の財産権は市ということになるわけなのですけれども、そういう状況で今、運営をされております。これを存続していくということでございます。

◎第10番【星卓志君】 わかりました。ありがとうございます。先ほど質問にお答えいただけなかったのが、説明会で、どういう質問があり、どういう意見があったかということフォローしていただきたいのと、それから別の質問なのですが、建築計画が今、都の建てかえ計画は決まっていなくて都市計画の変更をする、廃止と決定をするということなのですけれども、私の理解では通常、こういう建てかえプロジェクトは、もしこれが民間であれば、建築計画がきちっとできて、その内容を周辺の住民の方に説明し、それが完全は無理かもしれませんが、おおよそ了解されて、都市計画を決めるというのが一般的だと理解しています。なぜ、その建築計画がなく、その内容を周辺に説明していないのに、今の段階で、この都市計画の廃止と決定を、今する必要があるのかというのを伺いたいと思います。



◎都市計画課長【高橋徹雄君】 まず1点目でございます。当日の説明会の状況でございますけれども、先ほど、おおよそ60名の方お越しいただいたという旨をお答えいたしました。大半の方は団地内にお住まいの方が圧倒的に多かったため、質問の内容とすれば、建てかえについてのものが多かったことは事実でございます。ただ、そのほかにも、建蔽率についてですか、そういったことについてはお答えをしたというところでございます。

それと都市計画の考え方についてのご質問でございますけれども、八王子市といたしましては、都市計画につきましては、まず上位計画たる都市計画マスタープランですとか、そういったもろもろの計画をもとに、それを現地に具現化していくために、都市計画の変更等々を行っていきと。そうしたことによって、事業であり、あるいは上物の立地であり、そういったことを誘導していくという、これもある意味、1つの王道である進め方であると私どもとしては考えております。

しかしながら、ご指摘のように、当然ここは都営住宅の建てかえというものが見えている段階で、こうした都市計画変更ということになったわけでございますので、東京都とは、そこはつぶさに調整をして、この事業を横にらみしながら進めていきたい、そして、今日この時点に至るまでにおいても、そうした形で歩を進めてきたということでございます。

◎第10番【星卓志君】 ありがとうございます。別に、この都市計画の内容がだめだという理由は持ち得ていないのですが、やっぱりそれはちゃんと周辺の方との、折り合いと言うと変ですね、ちゃんと説明して了解を得て、この建てかえプロジェクトを進めるということが非常に重要だと思います。それは市としても、ぜひ丁寧に東京都と進めていただきたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご質問ありますでしょうか。佐藤委員。

◎第15番【佐藤梓君】 今、星先生から非常に緻密なご質問などがあったので、私は類似するところなので補足的にお聞きしたいのですが、やはり今回の地区計画の変更、決定について、住民との合意のところが気になっております。意見書の提出されたものの内容なのですが、やはり数十年かけてつくってきた近隣の人々とのコミュニティーが消滅してしまうのではないかなというご意見や、人の移転に大きな負担がありますというご意見、さらには、現状維持で補修は先延ばしにしてほしいなどというご意見も出ていますので、ちょっと気になっています。団地を中心とした3つの町会のご意見として、これらのほかには、どんな意見を聴取しているか。5月の住民説明会のところで上がったご意見をもう少し詳しく教えていただきたいのと、あとは、これらの意見を施行者である東京都に伝えていくとお考えなのですが、まだ縦覧をして一月ぐらいですので難しいかもしれないのですが、現時点での対応状況ですとか都の受け止めなどが、今お答えいただけるのであれば、ご紹介いただければと思います。

まとめて、もう1点なのでございますけれども。歩いて暮らせる身近な生活圏の形成に資する子育て支援機能やその他の生活利便施設を立地誘導とあるのですが、子育て施設に関連したものは今、他の委員の方からもご指摘があったのですが、私は福祉施設の中で、とりわけ高齢者福

祉サービスに資する施設の誘導について気になっております。これまで大規模住宅団地の中では、館ヶ丘団地などで高齢者の暮らしに対応して、団地の高齢化などに対策を講じようということで、高齢者福祉に資する施設の建築を可能にするような、そういった変更内容が含まれていたと思うのですけれども、今回の南大谷団地地区の現状の高齢者人口であるとか将来見通し、それからサービスについてのニーズとの兼ね合いなどがどのようになっているかも、あわせて教えていただければと思います。

◎会長【村尾公一君】 高橋都市計画課長。

◎都市計画課長【高橋徹雄君】 それでは、順次お答えさせていただきます。

まず住民のご意見についての補足でございますが、この意見書にある、先ほどコミュニティ等々のご紹介ありましたけれども、その意見のほかには、先ほども触れましたが、当日、説明会においては、日影日照の関係については、説明会が終了した後も住民の方は残って、その辺を興味深くお聞きになっていたというようなこともございます。それから、どういうふうに高層化していくのかですとか、そういったところです。それから東京都に対して、早期に説明会を開催するなり、こうした説明会に都も同席すべきだというようなご意見もいただいているところでございます。

それから、先ほど利便施設についてのご質問もございましたけれども、これについては今現在考えているのは、先ほどから申し上げているように、その児童館ということになるわけでございます。そのほかは、今、建てかえによって居住の戸数が若干、1割程度微増するというようなことを聞いておりますので、基本的には都営住宅の機能で敷地は使っていくということになるかと思っております。

しかしながら、その間取りについては若干、快適性を追求して、広くなるような場合もあるでしょうから、そういった意味で、多少、床面積は使っていくことになるのかなとは想定されるところでございます。

◎第15番【佐藤梓君】 今、住民の方の、その説明会の際のお声で、こうした説明会に都も同席すべきというお声があったこと、都市計画道路であるとか、いろいろな説明会のときにも、そういったご意見聞かれるのですけれども、今後、実際の工事が始まったときに、工事説明会などを都が行うと思うのですが、住民の皆さんが、騒音であるとか、日照の問題であるとか、そういったところで、苦情だとかご要望を出したいときに、市にそれを伝えても、施行者は都ですのでということになってしまうと、ご不満が高まるかなというところは気になるのですが、そうした今後の工事説明会などが開催されるかどうかであるとか、東京都のほうと住民の方をきちんとつなぐような役割を市にしっかり果たしていただきたいのですが、その点についてはいかがでしょうか。

◎都市計画課長【高橋徹雄君】 それはおっしゃるように、もちろん縦割りで門前払いををするようなことをせずに、しっかりと都ともタッグを組んで、きめ細かい丁寧な説明、対応とい

うのを今後とも心がけてまいりたいと、このように考えております。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますでしょうか。岩田委員。

◎第8番【岩田祐樹君】 私から1点、質問というよりも意見なのですが、今回のこの2つの諮問内容に関しましては、あくまでも既存施設が、もう40年も経過をして、老朽化をしている中で、都としても今後、安定した住環境を維持していくためには、しっかりと再整備をしていかなきゃいけない。それに向けて市として事前に都市計画の変更をあくまでもするのが今回の2つの諮問内容だと私は認識をしております。

ただ、今、さまざまな意見が他の委員からも出ておりましたけれども、出ていた内容に関しては、はっきりと言って、今回の諮問内容というよりも、これから先の、東京都がどういうふうに建設をしていくのかということと、どうも話の流れがシフトしていると思いますので、あくまでも担当市である八王子市としては、東京都が整備を今後していくに向けて、事前に変更をかけておきましょうと。我々は八王子市のマスタープランのもとで、じゃあ、こういうような立地誘導をしていきたいと。それに向けて、東京都と今後、市と協議をしっかりと詰めていただいて、行く行くは絵ができ上がって、住宅整備が着手する前には、しっかりと東京都のほうが、地域住民にはきめ細かな住民説明会を開いていただいて、既存の住宅に住まわれている方、また近隣に住まわれている方にご不便がないように、市として、しっかりと東京都に意見を言っていたきたいということを改めて申し添えておきたいと思っております。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言。鈴木委員。

◎第9番【鈴木勇次君】 幾つかお尋ねをします。240戸の戸数があるところで今現在、入居者数が200戸ということで聞いております。自分たちが引っ越さなければならぬという状況がいつか来るということで、非常に関心は高いのですが、建てかえの計画そのものは何ら説明がない。建てかえるという事実だけが説明されて、どういう形での建てかえになるのか、自分たちがどういう条件で、ここに帰ってこられるのか、そういった点についての説明は東京都からはなかったということで、お聞きをしている状況です。

200戸の人たちが住んでいる中で、1回の説明会で60名が参加をしていただいたということで、丁寧な説明とは言えないわけです。誰が考えても。居住者の負担を考えれば、こういう状況の中で進められるということについては、非常に私は懸念します。

そういう点で、このことについては厳しく東京都には、建てかえの計画そのものを示して、こういう計画を行政上、私たちがこういう変更するにあたって、その段階でなされてなければならぬのだろうと私は思っているところです。

重大な問題として、私ちょっとわからない部分があって、お尋ねをするのですが、沿道地区と住宅地区に分けられています。沿道地区に子育て支援の施設等を設置したいという、現在あるものをそのまま使いたいということであるわけですが、5ページの計画図1の図面には、南大谷児童館と、学童保育のほうは学校に移設をされていると思っておりますので、現在はその施設は

こちらにはないと思いますが、南大谷児童館の位置図が明確に示されていないので、現状でわからないのですね。ただ、独立した建物だということで、所管には伺いました。そういうことで、北西の角ということですから、ここに1つ建物がありますので、この建物の中に児童館があるのだろうということで私は推測しているのですけれども。そうしますと、沿道地区からはみ出してしまっているのですよ、この建物が。地区計画上で、住宅地の中に児童館が現在の建物として設置をされているということになるのですけれども、市は、これを建てかえるということで計画をしているのでしょうか。その建てかえの計画は示されていないということで所管には伺っておりますので、この地区設定と既存の建物の関係をご説明していただければと思います。

◎会長【村尾公一君】 高橋都市計画課長。

◎都市計画課長【高橋徹雄君】 今ご指摘ありましたように、この児童館につきましては、その上に地区計画上の区分線が来ておりますので、両地区にまたがってくるということにはなっております。しかしながら、この児童館については、数年前に改修を終えて、もう当面、これ何か工事をするようなことは想定していないということを聞いております。したがって、存続していく分には、直接的な実害は生じないということになっております。

そして、この地区区分の設定の仕方なのですけれども、これは現在の用地地域に合わせる形で引いております。これは、わかりやすさという側面もありますので、そういう形で線を引かせていただいております。

その前提となる用途地域というのは、準住居地域が沿道に張りついておりますが、この用途地域については、一定幅をベルト状にかけていくというやり方がオーソドックスな手法になっておりますので、そういう形で設定をされており、都市計画マスタープランにおいても同様の表現がなされているということでございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 今ご説明いただきました、児童館施設があつて、市の建物だということなのですが、東京都から土地は借りているということでございます。それで用途地域、住宅地区と沿道地区にまたがった建物になってしまうというご説明でした。現状使っているものについては実害はないというお話でありましたけれども、地区計画で定めた土地と用途が違う形で使用されなければならないというようなことを、私たちが今決めるときに決めなければならないのかどうかということについて、ちょっと疑問が湧くのですけれども、そこはどのようなふうに整理をしているのでしょうか。東京都も、貸す場合に、都市計画審議会で決めていくわけですけれども、本来の用途地区と違う用途で利用するような賃貸の関係というものをつくるということは、東京都にとっても不都合が生じるんじゃないですか、将来。その点については、どのようなふうに整理をしたらよろしいのでしょうか。

◎都市計画課長【高橋徹雄君】 この子育て支援機能というのは、地区分けもございませけれども、地区全体の理念としても、これを包含していると、そういう性格もございませ。また東

京都とは、この辺の立地につきましても、綿密に協議をしながら、この案を固めてきたという経過もございます。

したがいまして、先ほど申し上げた答弁に立ち戻って、用途地域等々の関係から、このような線引きに今回はさせていただいているということでございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 聞いたことが、ちょっと私には回答が理解できないのですけれども。この5ページの説明書、図面しか私どものところに手元にないのですよね。沿道地区は斜線の方が逆になっていて、都市計画道路の端から20メートルの範囲だということ書かれているわけです。児童館がおそらくある建物だろうという市の建物が、住宅地区と沿道地区にまたがって建っているわけです。現状のところ線引きをしたという都市計画課長のご説明なのですけれども、明らかにこれはまたがっているわけですよね。それは課長も先ほどおっしゃって、またがっちゃっているみたいだということですから、この建物を将来的に市は建てかえるという計画は、まだないのです。そういう中で、そのままここを使うということでもありますけれども、土地は東京都の土地ですから、賃貸で借りるということで、継続して借りるという契約になるのですね。

ところが東京都としては、ここは住宅地区であるにもかかわらず、使用目的が違う目的で使われることについての賃貸契約を結ぶということになるおですけれども、そういう問題は、本来あってはならないことなのですよ、行政上。それは私だけが思うことじゃないと思うのです。行政の処理の仕方としても、目的外です。本来の地区計画で定められた目的以外に使用する形での賃貸契約というのは、行政としても、これ監査が入れば重大な問題になる可能性があります。そういうことを含んだ、こういう地区計画は、私は好ましくないと思っていますのですけれども、そこはどういうふうに私たちは考えたらよろしいのでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 地区整備計画に書かれている建築物等の用途の制限には、各号に上げる建築物は建築してはならないと規定されています。鈴木委員のご発言は、その何にあたるから、住宅地区のところ、これを建ててはいけないというような主旨でしょうか。またがっているというのは、確かにまたがっているのですが、住宅地区であっても、おそらく、この施設は建てられるのではないかと思うのですが。都市計画課長、お答えください。

◎都市計画課長【高橋徹雄君】 住宅地区、沿道地区というふうに区分けをしております、今、会長のほうから補足をいただきましたとおり、建築してはならない用途を列挙しております。これは、もちろん用途地域というものがベースにあって、その上で、さらにそれを精緻に施すために、こういった地区計画を設定するということでございます。

この児童館につきましては、特に法上、建築基準法ですとか、都市計画法ですとか、こういったものに抵触するようなものでももちろんなく、この住宅地区も、住宅以外は一切ならんということではなく、そこは繰り返しになってしまいますけれども、ここに建ててならない規定で制限をかけておりますので、こちらのところで、土地利用についてはコントロールをしてい

るところでございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 会長からのご指摘があって、建てられないものではないのかというご指摘で、課長のほうも、そういうご説明でした。それは間違いありません。商業施設だとか、あるいはこういう児童館、子供の支援施設、そういうものが用途として住宅地区ということで指定されていても建てられると理解をしてよろしいのでしょうか。

◎都市計画課長【高橋徹雄君】 法上は、そのような理解で結構でございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 はい、了解しました。そうしますと、引き続いての賃貸契約は何ら問題なくできるということによろしいわけですね。

私は、築40年の建物ですから、基本的に建てかえなければならない時期に来ているのだらうということで、建てかえの計画を東京都が出すということは一定の理解はしているところなのです。そういう点で、進め方の問題で、先ほど言った点で、どういう関係で戻ってこられるのかというようなことが全然説明されていないということを非常に危惧しております。この時期に、こういう地区計画を定めなければならないということで、一番最初の委員さんからも、どうしてこの時期に定めなければならないのだろうかということで質問があったわけですが、なぜ今の時期なのかということで、建てかえの計画との関係で、東京都から協力要請があったのかもしれないのですが、もう少し遅くらせるということも現実にはできないのではないかなと思っているところなのですが、その点についてはどうですか。

◎都市計画課長【高橋徹雄君】 都市計画の考え方については、先ほどもご説明をさせていただいたとおり、計画上の規制誘導によって事業等々をリードしており、今回についても、まさしく東京都も、そういうやり方を是として、協調してやっているところでございます。

都のほうも、今聞いている範囲では、平成32年には着工したいということをお聞きして、今回このような形でお諮りして、順調に進めば、それには間に合ってくるのだと思います。

ただ、その32年に着工と言いましても、実際にその取り壊しですとか、仮住まいへの移転ですとかそういったものは、もしかしたら若干、前倒しになるかもしれませんし、そういったこともありますので、特段この手続を足踏みして遅らせる必要もないという判断から、今回、このようにお諮りしている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でしょうか。西本委員。

◎第11番【西本和也君】 丁寧なご説明いただきましてありがとうございました。何点か確認させていただきます。

今建っている建物につきましては何階建てか、それから、エレベーターの有無についてはどのような状況になっているのか、お聞かせください。

◎会長【村尾公一君】 高橋都市計画課長。

◎都市計画課長【高橋徹雄君】 今現在の現地の様相でございますけれども、おおむね4階か

ら5階建てのものが7棟ほど敷地内に立地しておりまして、エレベーターについては伴っているものと未整備のものと両方ある状況でございます。

◎第11番【西本和也君】 今後、東京都が建設を予定している建物については、どのようなものを建てるのか、市はどのように把握しているのか、お聞かせください。

◎都市計画課長【高橋徹雄君】 詳しい東京都の設計については、まさにこの都市計画を、先ほどから順序と流れをご説明していますように、まさにこの都市計画決定があって、それから細密な設計がされていくということになるわけですけれども、今、東京都のほうから聞いているところによれば、建物をバリアフリーにして、高層化して、余剰地みたいなものを少し生み出していくというのが1つの選択肢として有効なのではないかというようなことは、今までのやりとりの中で耳にしております。ただ、これは、都が正式に決定、発表したものではございません。

◎第11番【西本和也君】 わかりました。現在、都市計画法に基づいた一団地指定がされておりまして、当該区域につきましては汚水処理施設の位置が明確に定められております。したがって今後、建物が当然40年たっていますから、老朽化していますので、早い段階で改修工事をしていく、または新たに建て直しをするにしても、ここの一団地指定していることによって、汚水処理施設は、汚水処理施設以外のものを建ててはならないという形になっていますから、そう認識しているのですけれども、それで正しいのですよね。

現在、汚水については、もう下水につながっていますから、この施設自体、おそらく機能していないし、もう要らない施設だと思います。ですので、地区計画に移行させて、もう要らない施設は他の用途として使えるような形をとっていかうというのが今回の諮問だと認識をしているところでありますので、そういうのも含めた認識でよろしいでしょうか。

◎都市計画課長【高橋徹雄君】 まさに、そういったご認識のとおりでございます。

◎第11番【西本和也君】 はい、わかりました。今後、現在お住まいになっていらっしゃる住民の皆様に対しましては、移転計画とか、今後発生してくるのだと思いますので、市は丁寧に聞き取っていただきながら、東京都に対して、しっかりと要望していただきますよう、お願いしたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますか。永橋委員。

◎第3番【永橋啓一君】 2つあるのですけれども、意見書にも出ていましたコミュニティーの確保、向上というのは非常に重要だと思うのですけれども。この集会所ですけれども、使用用途、使用頻度、それと私が住んでいる団地もそうですし、周りの人にも聞くと、大体20年ぐらいたってくると家族構成が変わって、町の様子が変わってくるのですよね。ですから、20年後、集会所も今のままでいいのかどうか、その辺の想定をされているのですかという質問が、まず1点です。

2点目は、先ほど佐藤委員からも少し出ていましたけれども、歩いて暮らせる身近な生活圏

ということで、今一番不足しているものは何なのかということと、それと今回のケースが八王子の横展開のモデルケースとなるのかどうか、その辺の想定されているのかどうか、お聞かせいただければと思います。

◎会長【村尾公一君】 高橋都市計画課長。

◎都市計画課長【高橋徹雄君】 集会所については、今の段階で東京都の計画は詳しく聞いているわけではございませんけれども、当然にして、やはり同等の機能というものは設けていくのだらうと思っております。それには、やはり団地の方々との話し合い等々をもとにして、位置ですとか規模を決めていくのだらうと考えております。

この地区が、こうした都営住宅のモデルケースになるかということでございますが、市には、都営に限らず、公営住宅がたくさんございます。大規模なものについては、既にこういった都市計画変更、40年、50年が経過して、老朽化に伴って、こうした計画変更をして、それによって再生事業を進めているところも既にございます。

今回は、あまり従前と土地利用というのが大きく変わってくるものではございませんけれども、そうした公営住宅の規模感によっては、いろいろな福祉ですとか、商業ですとか、そういった機能を導入してくるということもありますし、まさにその土地土地で、状況に合わせた最適な手法、その中で都市計画が何をできるか、こういったことに留意して進めてまいりたいと考えております。

◎第3番【永橋啓一君】 はい、わかりました。ありがとうございます。高齢化社会で非常に重要な問題だと思っておりますので、よろしくお願ひしたいと思っております。

それと、若干余談ですけれども、集会所という平凡な名前なので、何か違う名前のほうがいいと思います。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますでしょうか。星委員。

◎第10番【星卓志君】 都市計画決定図書なので、地区計画の目標のところの下から3行目、「併設等の検討し」というのを、「併設等を」に修正して決定したほうがいいと思います。

◎会長【村尾公一君】 よろしいですか。高橋都市計画課長。

◎都市計画課長【高橋徹雄君】 この表現について、いま一度精査いたします。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますでしょうか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

◎会長【村尾公一君】 それでは、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の規定によりまして挙手とします。

諮問第2号八王子都市計画一団地の住宅施設北大和田団地の住宅施設の変更について及び諮問第3号八王子都市計画地区計画南大谷団地地区地区計画の決定について、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】 過半数に達しておりますので、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4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。守屋都市計画部長。

◎都市計画部長【守屋和洋君】 諮問第4号八王子市都市計画生産緑地地区の変更について説明いたします。本案件は八王子市決定でございます。生産緑地地区の都市計画変更は年に1回、追加及び削除を行う案件をまとめ、毎年この時期の都市計画審議会に諮問し、都市計画の手続を進めております。本案件の資料ですが、都市計画決定図書をまとめたA4版の諮問第4号資料及びA3版の諮問第4号参考資料でございます。

諮問第4号資料の内容についてですが、2ページ目をお開きください。まず初めに、今回変更を行う都市計画の種類と面積について記載してございます。その下に、削除のみを行う地区として、変更内容を記載してございます。表の左側から順に、地区番号、地区名、位置、削除面積及び備考欄となっており、上から下に向かって、地区番号順に整理しております。

3ページ目をご覧ください。追加のみを行う地区について、変更内容を記載してございます。表の構成は、先ほどの削除のみを行う地区の場合と同様でございます。

4ページにつきましては、変更前及び変更後の新旧対照の一覧を記載してございます。表の左から順に、地区番号、変更前の面積、位置、変更の内容、変更後の面積、摘要欄の順に記載しております。こちらも先ほどと同様に、地区番号順に整理してございます。

5ページ目には、今回の変更の概要として、変更前と変更後の地区数及び面積を記載しております。

6ページ目以降は、今回変更する対象となる地区についての計画図でございます。

またA3版の諮問第4号参考資料は、表面にはA4版の諮問第4号資料の2ページ、3ページ及び5ページの内容をまとめており、裏面には変更箇所的位置図を記載しております。位置図の右上に凡例がございます。黒色の丸印で示しているところが、現在、生産緑地地区として指定している場所で、今回、区域の変更がない地区でございます。また、白抜きで示しているところは、今回の変更で削除にあたる地区でございます。なお、数字は生産緑地地区の地区番号を示しております。最後に、黒色の三角で示しているところにつきましては、今回の変更で削除以外にあたるもので、追加及び地区の分割により新たに付番された地区でございます。数字は、先ほどと同じく、生産緑地地区の地区番号を示しております。

それでは、今回の変更概要からご説明いたします。お手元のA3版の諮問第4号参考資料をご覧ください。

左上の1番、変更概要でございます。現在、1,061件、面積約234.37ヘクタールを指定しているものを、今回の変更により、1,047件、面積約230.65ヘクタールとするものでございます。

生産緑地地区の指定は平成4年度より実施しており、その後は一定の要件のもとで、他の都市計画との整合を図りつつ、削除及び追加を行ってまいりました。生産緑地地区の削除につきましては、公共事業の施設用地への転用が行われた場合や、農業等の主たる従事者の死亡または故障に伴い営農が困難になった場合について削除を行っております。追加につきましては、指定に関する要綱を定め、要件を満たした農地について、公害または災害の防止の観点から、特に効果が期待できるもの等として追加して行っております。

なお、指定の要件等につきましては、右側の4番に生産緑地地区指定要綱から抜粋したものを記載しておりますので、ご覧ください。

それでは、今回の都市計画の変更につきましてご説明いたします。A3版参考資料2番、削除のみを行う位置及び区域についてご説明いたします。今回、削除の対象となる地区は36件、面積は約3万8,100平方メートルでございます。削除の形態としては、地区の全体を削除するものが15件、地区の一部を削除するものが21件となっております。削除理由の内容につきましては、8件が公共事業により公共施設等に転用されたもの、17件が農業等の主たる従事者の死亡、12件が故障により営農が困難になり行為制限が解除されたものでございます。

続きまして3番、追加のみを行う位置及び区域についてですが、今回、追加の対象となる地区は1件、面積は約660平方メートルでございます。追加理由につきましては、八王子市生産緑地地区指定要綱の指定要件を満たすため追加することとなったものでございます。

以上、ご説明いたしました変更を行う地区について、例を挙げてご説明いたします。それでは、A4版の諮問第4号資料にお戻りいただき、インデックス1番をお開きください。7ページでございます。

図面右下に凡例がございます。これ以降、この凡例を参考にご覧ください。

では、変更箇所についてご説明いたします。こちらは、公共施設の設置による削除でございます。図面中央の地区番号66番でございますが、こちらは川口町地内にあり、削除する部分は黒く塗られた部分で、地区の一部である約60平方メートルを削除するものでございます。削除の理由といたしましては、市道川口150号線の整備によるものでございます。

次に、営農困難による削除の例でございます。資料のインデックス2番をお開きください。21ページでございます。

図面中央の地区番号1036番でございますが、こちらは館町地内にあり、変更する地区は黒く塗られた部分で、地区の全部である約610平方メートルを削除するものでございます。削除の理由といたしましては、主たる従事者の死亡により地区の買い取り申し出がありました。買い取りを希望する地方公共団体等はなく、生産緑地法第14条の規定により、営農以外

に使用する行為の制限が解除されたものでございます。

次は、追加指定による例でございます。インデックス番号3番をお開きください。26ページでございます。

図面中央の地区番号1415番でございますが、こちらは長房町地内にあり、ピンク色に塗られた部分を公害または災害防止の観点から特に効果が期待できるものとして、面積約660平方メートルを追加するものでございます。

今回変更いたします代表的な地区の説明は以上でございます。

なお、この変更について、9月20日より2週間、都市計画法第17条に基づく公告、縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。

また、昨年の生産緑地法改正によって、市町村が条例を制定することで、生産緑地指定の面積要件を一定の範囲内で緩和することが可能となりました。このことを受けて、現在、本市では、都市農地の保全という観点から、新規の条例制定に向けて具体的な検討に着手しており、早期に結論を出していきたいと考えております。

ご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】 毎年の案件なのですけれども、今年6月に国で都市農地の賃借の円滑化に関する法律が成立をしています。これに関しては、3年ほど前の当都市計画審議会においても、今後、生産緑地は賃借が可能となる見込みなので、市民農園など、主たる農業従事者の指導のもと、農業体験などを積極的に実施していくことが重要だと思いますという指摘をさせていただきました。しかし、今回も例年どおり3.72ヘクタールの生産緑地の削除であって、その大半が営農困難ということなのですけれども、この3年間に市が行ってきた対策を知りたいと思っていることと、それから今、都市計画部長のほうから、昨年の法の成立によって新規の条例制定を今、市として目指しているというお話があったのですが、そういったことをお聞きすると、来年度から少しでも削除が減ることを願っているのですけれども、見通しはどうかと思いますので。その前半の部分については、せっかく今日、農林課長もいらっしゃるので、農林課長のほうに簡潔にお聞きしたいのと、今後の削除が減るといいと思っておりますが、その見通しを都市計画部のほうからも少し伺えればと思います。

◎会長【村尾公一君】 音村農林課長。

◎農林課長【音村昭人君】 この3年間、八王子市、農林政策でどんなことしてきたかということですが、28年4月に第3次の農業振興計画を策定しました。そのタイミングでは、残念ながら、都市計画に関する生産緑地なんかは、市街化区域には農地はあるべきものだということまでの話が踏み込まれていませんでした。ですので、今現在、その計画を若干マイナーチェンジしていきたい、見直していきたいと考えています。その上で、市街化区域にある農地、

当然、生産緑地も含まれますけど、大きく変わってきていますので、市街化区域で農地を所有している方々の意識の変化というのはすごく大切だと思っていまして、営農困難だから農業をやめるじゃなくて、貸借もできるようになりましたので、そういうことを、まずは啓蒙、啓発をしていくことに力点を置いていきたいと、それが、まず今すぐできることだろうと考えております。

◎会長【村尾公一君】 高橋都市計画課長。

◎都市計画課長【高橋徹雄君】 それでは、後半のご質問についてお答えをいたしたいと思えます。先ほど都市計画部長の案件説明で、条例を視野に入れているということをご説明させていただきました。これについては、近隣の諸都市はもう制定をして運用を始めているところが多いのですが、しかしながら、まだ何分、日が浅いものですから、あまりそう実績が積み上がっているわけではないという実情もございます。

ただ、そうした中でも、比較的先行的に取り組んでいる日野市ですとか町田市においては、順次、小規模の生産緑地の追加指定というのがなされてきており、少しずつ効果が出始めているというようなことも耳にしているところでございます。

しかしながら、今回も約4ヘクタール弱が減になったわけですが、これだけで減少を食い止めていくというのは難しいと考えておりますので、今議論に上りました円滑化法でありますとか、そのほかにも法改正によっていろいろな制度改正がされてきておりますので、いろいろなことを視野に入れて、総合的、多面的に、この問題については取り組んでまいりたいと考えております。

◎第15番【佐藤梓君】 今回の円滑化法の成立があったわけですが、それ以前の段階でも、主たる農業者の指導があれば、農業者じゃない方も生産緑地で農業体験とか耕作なんかをできるという解釈が、これまでの従来法でもできたはずですので、やはり、先ほど課長が農業者の方の意識を改革していく、働きかけたいということをおっしゃっていたのですが、この3年間に、そういった意識への働きかけは市としてはできたのではないかとこのことを少し残念に思っているところもありますので、ぜひ今回の新規の条例制定を目指すというところも、先行の市の事例をよく分析されて、早急に、こうした農業施策のほうと連携をとって進めていただきたいと思います。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますでしょうか。鈴木委員。

◎第9番【鈴木勇次君】 1点だけ確認させてください。削除理由の中で営農困難ということが多いわけですが、この中に一覧として指定された場所で、八王子市の条例ですと500平方メートルが指定要件になっていますので、500平方メートルに残った部分が満たなくなってしまったというような事例はあるか無いかだけ、確認させてください。

◎会長【村尾公一君】 高橋都市計画課長。

◎都市計画課長【高橋徹雄君】 いわゆる道連れ解除というやつでございますけれども、これ

も中には若干含まれているということでございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 若干というのは何件あるのでしょうか。

◎都市計画課長【高橋徹雄君】 件数は1件でございます。1つの解除によって、それを取り巻く外周部分が3ピースほど道連れ解除になっているという状況のものがございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 今、鋭意努力していただいていると思いますが、そうしたことが生じないようにということで、300平方メートル以上であれば引き続き指定をしていくということの方向が国からも示されております。それに間に合わなかったということで、他市の状況ですと、もうほとんどの市が、そういう条例を制定して、道連れ解除を防ぐ処置をしております。八王子市が若干遅くれているという現状になっているわけですが、そういうことを防ぐためには、要綱か条例の変更が必要になってくると思いますけれども、その点については、努力していただいているということなのですから、いつぐらいまでに、それが可能になるのかということだけ伺いたい。

◎会長【村尾公一君】 高橋都市計画課長。

◎都市計画課長【高橋徹雄君】 先ほど私からも、他市では先行的に進んでいるということも申し上げましたけれども、案件説明の中で、極力早期に結論を出したいと考えておりまして、できれば、毎年の追加の募集を5月に行っておりますので、次回の5月に間に合えば、それが理想形だと思っておりますけれども、議会にお諮りする議会案件になりますので、そういったことで進めていきたいと考えております。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますでしょうか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

◎会長【村尾公一君】 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、お諮りします。表決の方法は、審議会運営基準第21の規定により挙手とします。

諮問第4号八王子市都市計画生産緑地地区の変更について、原案を適当なものと認める方の挙手を求めます。

[賛成者挙手]

◎会長【村尾公一君】 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した。

以上で本日の審議は終了いたします。

.....  
◎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。立地適正化計画の策定について(中間報告)をご報告願います。中里土地利用計画課長。

◎土地利用計画課長【中里和徳君】 おはようございます。立地適正化計画の策定についてご報告いたします。お手元の報告事項資料をご覧ください。

1. 報告趣旨でございます。立地適正化計画は平成29年度から検討を進めており、205

0年の人口規模・構造を見据えた都市構造の課題抽出を踏まえ、基本方針及び長期的な居住と都市機能の誘導の方向性について検討し、その内容について報告をするものでございます。

続いて2. 報告内容、3. 今後の予定につきましては、お手元の別紙にてご説明をいたしますので、別紙をご覧ください。説明につきましては、8分ほど頂戴したいと思っております。

まず、表紙をめくっていただきまして1ページになります。1ページは、ただいまご説明した報告趣旨になりますので、2ページをご覧ください。

まず報告の前に、立地適正化計画制度について改めてご説明をさせていただきますと、都市再生特別措置法に基づく制度でございます。人口減少・少子高齢化を背景とした都市機能の立地の適正化、そして地域公共交通の充実を図るものでございます。

計画につきましては、2ページ下の図にございますように、市街化区域の中に居住誘導区域と都市機能誘導区域の2つの区域、そして都市機能誘導区域内の誘導施設について記載をするものでございます。本計画の中で誘導施設あるいは整備事業などを記載することで、補助金のかさ上げなど、国からの財政支援を効果的に活用することができるという制度でもございます。

続いて、3ページをご覧ください。こちらからが報告内容になります。

まず1) 目指すべき都市構造でございますが、本市の都市計画に関する基本的な方針である都市づくりビジョン八王子で掲げます「拠点・沿道ネットワーク型都市構造」の具現化を図るものでございます。

続いて、4ページをご覧ください。2) 都市構造分析と都市課題についてでございます。解決すべき都市課題を明確化するため、ご覧いただいているとおり、都市構造にかかわる7分野について分析の視点を整理し、課題を抽出しております。

次のページからは、代表的なデータを示しながら都市構造上の課題についてご説明をいたします。

5ページをご覧ください。まず本市の人口でございます。2050年においては約50万人、2015年からは約13%減少いたします。これにより人口密度は相対的に低下をしまして、地域によっては、路線バス維持の目安となる1ヘクタールあたり40人を下回り、影響が顕在化する可能性がございます。

続いて、6ページをご覧ください。こちら、都市交通でございます。2040年代には、高齢者が約16万8千人とピークを迎えます。高齢化率も2040年代には30%に突入してまいります。今後、運転免許の自主返納が進みますと、移動手段の確保というものが求められてまいります。一方で、路線バスへの転換需要として期待することもできるということでございます。

続いて、7ページをご覧ください。こちらも都市交通でございます。現在の路線バスのバス停からの徒歩圏人口カバー率につきましては、93.6%となっております。そのうち日中1時間あたり、片道4本以上のバスのサービス水準が高い路線につきましては、同様にカバー率

は76.3%ということで、現状としてネットワークは充実しているということがございます。しかしながら、将来的にサービス水準を維持していくためには、やはり路線バス沿線の人口密度を一定程度維持していく必要があるかと考えております。

続いて、8ページをご覧ください。こちらは都市機能になりまして、その中でも日常生活のサービス機能の中で利用頻度の高い食品スーパーあるいはクリニック、これに関して着目してみると、市街化区域内のほとんどの地域で、居住地から徒歩または徒歩と路線バスを活用して、15分程度でアクセス可能であり、現状、全般的に都市機能は充足しております。こちらでも将来的には路線バスの沿線の人口密度を維持しながら、サービス自体の提供密度を維持していく必要があります。

続いて、9ページをご覧ください。経済活動に関するページでございますけれども、まず市内に就業先がある市民につきましては、ご覧いただいているとおり、赤で示しているとおり、広く居住分布しておりまして、市内の代表的な就業地であります、いわゆる工業団地、これにつきましては、市街化区域の外縁部にあることから、就業者の方々は車通勤を前提としているというのが事実としてございます。今後、自動運転など技術革新の動向を捉えながら、自家用車を許容しながら、地域公共交通のあり方について考えていく必要がございます。

続いて、10ページをご覧ください。こちら、土地利用についてでございます。市内見渡した中で、北部地域あるいは西部地域では、農地の減少に伴う住宅の増加が顕著に見られ、実態としてスプロールが確認できる現状でございます。今後、人口減少局面におきましては、やはり持続可能な都市づくりを進めるためには、例えば田園住居地域の指定など、柔軟性を持ちつつ、めりはりのきいた土地利用を進めていく必要がございます。

続いて、11ページをご覧ください。こちらは災害についてでございます。市内の広い地域で、土砂災害警戒区域でありますとか浸水想定区域の中に現状住宅が多く立地しております。近年、自然災害が多発しておりますが、やはりリスクを認識した上で、住民が主体となったまちづくりを進めていく必要があります。

続いて、12ページをご覧ください。ここまでは一部のデータをご紹介しながら説明してまいりましたが、これらの都市構造分析を踏まえ、5つの都市課題を体系的に整理しております。

この体系的な課題整理を踏まえまして、13ページをご覧いただきたいのですが、本計画の基本方針を示しております。13ページをご覧ください。

右側に基本方針を示しておりますが、超高齢社会における都市課題を解決していくための4つの基本方針を示しております。この4つの基本方針を実現することで、社会としての持続可能性を目指していきたいということで方針を整理しております。

続いて、14ページをご覧ください。4) 長期的な居住と都市機能の誘導の方向性として、まず14ページでは、居住誘導区域の考え方を示しております。コンセプトは「居住者のウェルビーイング（安心して暮らせる社会）」です。2050年では一定の人口規模と密度の維持

が見込めるため、歩いて暮らせる“身近な生活圏”の目安となる区域を明示していきたいと思  
います。これによって緩やかに居住を誘導するものでございます。

区域の設定の考え方としましては、居住誘導区域につきましては、現在の市街化区域とイコ  
ールとし、その中で、都市再生特別措置法で示す土砂災害警戒区域などを除外していきたいと  
考えております。加えて、居住誘導区域の中に、路線バスのサービス水準を基本とした、身近  
な生活圏を独自に設定していきたいと考えております。これは、居住地を選択する際の目安と  
していただくことで、路線バス沿線の人口密度の維持を目指すものでございます。

続いて、15ページをご覧ください。都市機能誘導区域の考え方を示しております。コンセ  
プトは「“にぎわいの核”となる中心拠点“身近な生活圏を支える”地域・生活拠点」です。  
中心拠点の求心力を高めるとともに、路線バスのサービス水準を維持しながら日常生活を支え  
る機能、サービスの密度を維持し、“生活のしやすさ”と“移動のしやすさ”を確保するもの  
でございます。

設定の考え方としましては、「都市づくりビジョン八王子」の都市拠点との整合とともに、  
都市機能の誘導に国からの補助金を効果的に活用するため、鉄道駅の拠点とその他の拠点の2  
段階で設定していきたいと考えております。

続いて、16ページをご覧ください。ただいまご説明いたしました区域の設定の考え方を概  
念的、模式的に示したものでございます。今後、交通や福祉、施設マネジメントなど、関連施  
策との調整を図りながら具体的な区域設定を行っていききたいと考えております。また、本計画の  
策定を契機としまして、将来的な地域公共交通のあり方についても考えていきたいと考えてお  
ります。

最後に、17ページをご覧ください。今後の予定でございます。平成31年度中の本計画の  
公表に向けまして、引き続き検討を進めてまいりたいと考えております。本審議会へは平成3  
1年10月頃の諮問を予定しております。

報告は以上となります。

◎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願いします。佐  
藤委員。

◎第15番【佐藤梓君】 　　良いようで、非常に重要で難しい案件が報告されたと思っているの  
ですけれども。今回報告事項ということなのですが、1年後、当審議会に諮問となるころには、  
計画素案も固まって動かせなくなる項目や内容も出てくると思いますので、今の時点で、どう  
しても懸念しているところ、最低限のところだけ簡潔に、まとめてお聞きしたいと思いま  
す。皆様のお時間の都合等もあると思いますので、3回に分けて、簡潔に聞かせていただ  
きたいと思えます。

まず昨年度と今年度で行った懇談会、8回開催されていますが、その概要や議論を少し知  
りたいということと、肯定的な意見、否定的な意見がそれぞれ上がっていると思えますが、ど



うだったかということ。そして、今年度の後半に地域懇談会が予定されていますけれども、開催場所や回数、参加者の想定をどのようにしているかということ、これについて、まず聞かせていただきたいです。

それから都市交通なのですけれども、路線バスの事業者との懇談では、既定路線の維持が既に困難になってきていて、今後は運行本数の減少や路線廃止が相次ぐことが予想されます。バス事業者としてはドライバー不足も深刻で、むしろ市に補助をしてほしいなど、支援を求めたい考えもあるようですから、ここの計画に出てくるような公共交通への転換というのが現実的に難しくなってくるというのを考えるのですけれども、いかがでしょうかということです。

それから都市機能の食品スーパーへのアクセシビリティなのですが、高齢化率が高いエリアでは、買い物に出かけるよりも宅配などのニーズが今後ますます高まると予想します。最寄りのスーパーがこうしたことに対応しているかどうかということや、そもそも買い物の際に高齢者の方、体の自由がきかないというような状況の方を手助けしてくれる人を頼めるかどうかといった福祉サービス、家事援助サービスなどの利用しやすさという課題が出てくると思いますので、スーパーまでの到達期待時間を示したマップでは、45分以上、60分以上というエリアが少なくないです。そういったエリアは、高齢化率の高いエリアとも重なっているように思うのですけれども、こうしたエリア、既に不便地域ですので、これを、今回のご報告にあったような維持していくという考え方で果たしていいのかどうか。

この3点、最初にまず聞かせてください。

◎会長【村尾公一君】 中里土地利用計画課長。

◎土地利用計画課長【中里和徳君】 まず1点目、懇談会についてでございます。これまで6回開催しておりまして、懇談会構成しているメンバーにつきましては、学識経験者のみ6名で構成しております。懇談会の内容としましては、市が検討した内容について、専門的な見地からご意見伺って参考しているというような会でございます。肯定否定というお話ありましたけれども、いただいているご意見につきましては、やはり長期的な視点で、問題が顕在化する前に、早い段階から備えておく必要があるというのが、おおむね全体の委員からの意見でございます。

具体的な内容に踏み込んで意見をご紹介させていただきますと、先ほどの説明の中にもありましたように、やはり将来の地域公共交通網をしっかりと作り込んで、本計画と連動させながら進めていくべきだということを強く意見としていただいております。

2点目です。地域懇談会、市民の皆様を対象としたものになりますけれども、こちらに関しましては、予定では来年の1月に開催予定です。回数としましては、市内6地域、各1カ所ずつで予定をしております。

告知につきましては、1月1日号の広報を今予定しております。申し込み等は不要なので、参加は自由ということで、各会場50名程度の容量のところを押さえております。場所は、お

おむね市民センターになるかと思えます。

続きまして、公共交通への転換は難しいのではないかという部分です。ご指摘のとおり、人口減少が進んでいく中で、全ての路線バスを維持することは、やはり困難であろうということは想定できます。市民の移動手段を確保する、その解決をしていくためにも、やはり本計画を起点としまして、まずは基幹となるバス路線を軸に、現在運行しております、はちバスです。地域循環バスあるいは地域公共交通事業、これをしっかり役割分担を、まずは明確にしていく必要があるかと考えております。特に地域交通事業など、さまざまな選択肢で移動手段を確保していくことで、柔軟に取り組んでいく必要もあるかと考えております。

あわせまして、やはり近年、自動運転技術など技術革新が進んでおりますので、そちらの動向も見ながら、どうあるべきかというところを考えていきたいと思っております。

最後、スーパーへのアクセシビリティのところ、今後もこの立地を維持していくのかというご質問だと思います。まず代表的なところでスーパーをご紹介させていただきました。特に食品スーパーの立地、サービスを提供していく密度ということになりますけれども、これを維持していくためには、やはりスーパー側から見た場合につきましては、当然スーパー側が捉えている商圈に一定の人口があることが、まずは維持していく1つの前提になってくるかと考えております。場合によっては、地域によって維持が困難になるということが次に考えられることとなります。

ご指摘いただいたとおり、宅配サービスであるとかネットスーパーなど、徐々に高齢者の皆様にも浸透していつている状況でございます。かつ、市内では移動販売が近年拡大しているのと、やはり、これから将来に向けてコンビニなんかが多機能化していきますので、さまざまな選択肢に対して産業政策などと連携を図りながら、柔軟に都市計画としても対応していきたいと考えております。

◎第15番【佐藤梓君】 続いてなのですが、報告内容の「拠点・沿道ネットワーク型都市構造」を実現する都市構造の空間概念というのがあるのですが、非常に理解するのが難しいと感じています。居住誘導区域の外側に居住する住民にとって、福祉サービスなどが届きにくくならないかということが心配です。地域拠点というのは鉄道駅のことだというのはわかるのですが、生活拠点のイメージがしにくいのですけれども、具体的にどのようなものを拠点と捉えているのか。つまり、学校や地域事務所、高齢者あんしん相談センターや地域福祉推進拠点などが該当するのか。高齢者計画における地域包括ケアシステムも日常生活圏域というのを今基準に、各地に高齢者あんしん相談センターつくっていますけど、そういった拠点の考え方、福祉のほうの考え方との整合性がしっかりとれているかどうかを知りたいです。

それからもう1点、これ非常に重要だと思うのですが、居住誘導区域について、緩やかに居住誘導を進めるとあるのですが、長年その地域に住んでいる人は、土地や財産を手放すことや住む場所を変えることを選ぶというのは非常に困難だと思います。規制措置として、居

住調整区域の指定などを行うのかどうか。そうした場合は、市街化区域の中に二重に線引きが生まれることになると思うのですけれども、そもそも市街化調整区域に住む人が将来もその土地に住み続けることが、この立地適正化によってデメリットにならないかということが気になります。

富山市だと、居住地域の移転をした場合、それに対して直接の補助を市が行うというのを伺いました。立地適正化で、土地の価格とか、資産価値に変動が見られることも予想されるのですけれども、そうした場合、市民の方に対して補償を行うのかどうか、実際に住民から補償を求められている自治体や補償を行っている自治体があるのかどうかというのを知りたいです。

地方都市では、既に立地適正化はもうかなりの自治体で進んでいるので、多分たくさん分析されていると思うのですけれども、そういったところを簡潔に教えてください。

◎土地利用計画課長【中里和徳君】　まず1点目、居住誘導区域を設定することで福祉サービスが届きにくくなるのかということをございますけれども、先ほどもご説明いたしましたように、居住誘導区域につきましては、現在の市街化区域とイコールで設定することを考えております。居住誘導区域を設定することによって、いわゆる本計画によりサービスの提供が低下する要因とは捉えておりません。この区域も、実は地域包括ケアシステムの圏域、これとの関係性についても、あるいは福祉サービスについても、現状、福祉側の政策を変更するものではないと考えております。

同様の質問の中に拠点の捉え方、考え方というご質問があったと思います。今回、立地適正化計画の中でお示ししている地域拠点、生活拠点、これにつきましては、まず現在の都市計画マスタープランに位置づけております都市拠点を示しているものでございます。この都市計画マスタープランで示している都市拠点というのは、日常の都市活動、日常生活に必要な都市機能の集積を図る6地域ごとの拠点ということで、交通のアクセシビリティのよい拠点というところで位置づけております。

ご質問にあったように、地域包括ケアの日常生活圏域、いわゆる中学校区を単位とするコミュニティの単位だと思うのですが、こちらにつきましては、拠点の考え方としては、本計画では地域の拠点であり、ご指摘いただいているものは中学校区を単位とするコミュニティの拠点ということで、性質の違うものとして本計画の中でも捉えていきたいと考えております。

続いて、住む場所を変えることは困難であるという指摘だと思います。ご指摘のとおり、やはり日本の場合は土地と建物の所有が個人になっておりますので、住む場所を変えるというのは非常に難しい問題だと捉えております。先ほど申しましたように、居住の区域は市街化区域とイコールということで現在想定をしていますので、ご指摘いただいているような新たな線引き、二重線引きとはならないと考えております。

したがって、これもご指摘いただきましたように、居住調整区域というものは設定する考えは持っておりません。なので、本計画が住む場所を変えることを求める計画でないという

ところをご理解いただきたいと考えております。

◎第15番【佐藤梓君】 居住調整区域の指定は行わないということで、わかりました。強制力があるような、つまり、市民の皆さんに対して、ここになるべく住んでほしいというようなことを誘導はするけど強制はしないということだとわかったのですけれども、やはり、そういったエリアを指定すると、土地の価格への影響や資産価値の変動というのが非常に心配をしていますので、これについて市民の方から補償を求められたりするということが出てくるんじゃないかなと思いますので、その点についても、先行の自治体の例をしっかりと、対応の面で分析していただきたいと思います。

最後に、もう1点だけ。土地利用の農地と住宅地の変化なのですが、現在、本市では中核市になって以降、沿道集落地区での土地利用制度というのが始まっていて、小津町や高月町などで地域おこしの住民主体のまちづくりが進行しています。これに対して立地適正化計画の影響がどんなふうに出るのか教えてください。

田園住居地域の指定とあるのですが、例えばどんなスタイルになるのか。例えば農地つき住宅のディベロップだとか、マンションの建設許可なんかを行うのか、そうしたものを可能にする地区計画を沿道集落の土地利用制度に基づいて住民が主導するということでもいいのかというのが知りたいです。

それから最後に土砂災害のことなのですが、住民が現在居住している地域から引っ越して移動するというのは、やはり難しいと思います。土砂災害のリスクが高いエリアでの開発行為に対して規制を強めていく必要が先に出てくると思いますので、これについて、なるべくこういうところに住んでくださいと誘導をかけるよりも、まずは2050年までの間に、市のほうで、こういった開発行為に対する規制などの考えも整理をして、住民任せではない形で進めてほしいと思うのですが、この点のお考えも最後に教えてください。

◎土地利用計画課長【中里和徳君】 まず1点目です。本計画によって沿道集落地区のまちづくりに影響が及ぶかという部分ですけれども、先ほど委員からの発言にもありましたように、本計画は規制や制限を設ける制度ではございませんので、かつ市街化区域と調整区域の位置づけが、この計画によって変わるものではありませんので、現在取り組んでいるまちづくりは変わらないということで、ご理解いただきたいと思います。

2点目、田園住居地域について、どのようなスタイルで、あとは住民が主導的にやっていくのかという部分ですけれども、田園住居地域につきましては、想定されるのが市街化区域内の第一種低層地域、こちらにあてていくということになるかと思います。制度の特徴としては、農地に関して開発の規制がかかります。ただし一方で、農地の上に直売所であるとか、農家レストランの設置が可能になります。なので、やはり指定にあたっては、各地域で住民の皆様为主体的にまちづくりを考えていただいた上で、市としても適用していくということを考えていきたいと思っております。

続いて3点目、土砂災害区域への開発行為の規制だと思います。まず、現在、土砂法において、既に特別警戒区域、レッドのところには、宅地分譲あるいは社会福祉施設は、一定の規制がかかっている、許可制となっております。今回、本計画では、レッド、イエロー、いわゆる特別警戒区域、警戒区域、この2つについて居住の区域から外すということで、リスクを認識してもらおうというような計画の中で方向性を示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でしょうか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

◎会長【村尾公一君】 ただいまの報告に対してご質問がございませんので、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。

[午後0時2分閉会]