

第 1 7 0 回八王子市都市計画審議会議事録

〔諮問第 5 ～ 7 号〕

開催日 平成 3 1 年 1 月 1 6 日

八王子市都市計画審議会事務局

会議名	第170回八王子市都市計画審議会		
開催日時	平成31年1月16日(水曜日)午前10時～午前10時31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 16番 溝上 澄生 君 18番 真野 文恵 君	
欠席委員	15番 佐藤 梓 君		
市出席職員	副市長 総合経営部長 産業振興部長 環境部長 都市計画部長 まちなみ整備部長	駒沢 広行 小山 等 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 農林課長 中里 和徳 高橋 徹雄 山崎 泰弘 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 都市総務課主査	原 清 逸見 洋平 神谷 高史 遠藤 彰	都市総務課主任 都市総務課主任 都市総務課主任 丹羽 裕子 神津 紫乃 三井 直義
議題	諮問第5号 八王子都市計画用途地域の変更について 諮問第6号 八王子都市計画高度地区の変更について 諮問第7号 八王子都市計画地区計画狭間駅前地区地区計画の決定について 報告事項 「八王子市生産緑地地区に定めることができる区域の規模に関する条例」の検討について		
公開・非公開の別	公開		
傍聴人	1名		

配付資料	<p>[事前配付資料]</p> <ul style="list-style-type: none">・ 諮問第5号～諮問第7号関連 諮問文及び資料・ 報告事項資料 <p>[机上配付資料]</p> <ul style="list-style-type: none">・ 第170回八王子市都市計画審議会 次第・ 参考資料 諮問第5号～諮問第7号狭間駅前地区都市計画変更（案）の概要
------	---

[午前10時開会]

◎会長【村尾公一君】 大変お待たせしました。定刻になりましたので、ただいまから会議を開かせていただきます。まずは、新年明けましておめでとうございます。今年もよろしくお願ひします。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。なお、本日の審議会には、議席番号第15番佐藤梓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170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、事務局から説明願ひます。

[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14番大矢恵一委員と第16番溝上澄生委員にお願いいたします。

なお、作成した議事録につきましては、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5号から7号の3件でございます。案件について説明を行った後、委員の皆様には十分なご議論をしていただき、表決を求める順番で審議を進めたいと思っております。

それでは、諮問第5号ないし諮問第7号の3件を議題といたします。

関連案件でございますので、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。守屋都市計画部長。

◎都市計画部長【守屋和洋君】 おはようございます。

諮問第5号から諮問第7号につきましては、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。

本件は、いずれも八王子市決定の案件でございます。諮問内容について、わかりやすく説明させていただくため、事前に送付した諮問資料を抜粋し、取りまとめたものとして参考資料を机上に配付したもので、これをもとにご説明させていただきます。お手元に参考資料をご用意ください。

参考資料1 ページ、1. 位置・現況をご覧ください。位置図にお示ししたとおり、赤色で囲まれた面積約11.9ヘクタールの範囲が今回の対象区域でございます。本地区は、京王高尾線狭間駅前に位置し、八王子都市計画道路3・3・73号線櫛田遺跡公園通りが貫通する交通利便性が高い地区でございます。本地区の土地利用状況は図のとおり、商業系及び住居系の施設が集積しております。

2. 都市計画マスタープランにおける位置付けについてご説明いたします。本市都市計画マスタープランでは、「狭間駅周辺を生活拠点として位置付け、地域拠点の機能を補完・分担し、地域住民の買い物を中心とした日常生活の利便性向上と、活動や交流の拠点とするための機能集積を図る」などとしております。

一方で、3. 現在の都市計画についてですが、現行都市計画図にお示ししたとおり、用途地域を準工業地域と工業地域に指定しております。土地利用上の課題として、今後の建物の更新において危険物を扱う工場の立地や敷地の細分化など、地区の商業環境や生活環境を害するおそれのある土地利用が進む懸念がございます。

資料2 ページをご覧ください。このような本地区の上位計画の位置付けや実態を踏まえ、都市計画変更の基本的な考え方として、1. 商業系土地利用を主体とする土地利用を図る。2. 大規模敷地の立地特性を十分に活かす。3. 住環境との調和に配慮するといたしました。

それでは、4-1 諮問第5号の用途地域の変更及び諮問第6号の高度地区の変更についてご説明いたします。

用途地域・高度地区計画図のとおり、赤色でお示した①の区域は、現在、準工業地域、建蔽率60%、容積率200%、第2種高度地区となっておりますが、この面積約7.1ヘクタールの区域を近隣商業地域、建蔽率80%、容積率300%、第3種高度地区に変更いたします。

次に、紫色でお示した②の区域についてですが、区域内に自動車販売店に併設する自動車整備工場が立地しておりますので、用途地域は変更せず、現在の準工業地域、第2種高度地区のままとしております。

次に、ピンク色でお示した③の区域は、現在、工業地域、建蔽率60%、容積率200%となっておりますが、この面積約3.5ヘクタールの区域を近隣商業地域、建蔽率80%、容積率300%に変更いたします。

続きまして、4-2 諮問第7号狭間駅前地区地区計画の決定についてご説明します。

①本地区計画では、その目標を商業、業務、生活支援サービス等、地域の利便性向上に資する機能が集積する生活拠点にふさわしいゆとりある快適な市街地の形成を目指すとしております。

②地区計画図をご覧ください。本地区計画では、用途地域や現況の土地利用に応じて、地区を3つに区分し、それぞれ地区整備計画を定めております。赤色でお示した用途地域を準工

業地域から近隣商業地域に変更する区域を地区計画においては、複合地区Aに、紫色でお示した用途地域を変更せず、従前より準工業地域に指定している区域を複合地区Bに、ピンク色でお示した用途地域を工業地域から近隣商業地域に変更する区域を地区計画においては商業地区に区分しております。

③地区施設配置図をご覧ください。図でお示したとおり、駅前の本市が所有する道路や広場、大型店舗敷地内の歩道状空地や広場、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、保全を図ります。

資料3ページをご覧ください。

④建築物等の用途の制限についてご説明いたします。用途地域を近隣商業地域に指定する複合地区Aでは、神社、寺院、教会、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、自動車教習所、危険物の貯蔵又は処理に供するものなどの立地を制限しております。

次に、用途地域を準工業地域に指定している複合地区Bでは、複合地区Aの制限に加え、キャバレー、料理店、原動機を使用し作業場の床面積の合計が150平方メートルを超える自動車修理工場を除く工場、建築基準法別表第二（ぬ）項第三号に掲げる商業・業務の利便を害すおそれのある工場などの立地を制限しております。

次に、用途地域を近隣商業地域に指定し、現在、大型の店舗が立地している商業地区では、複合地区Aの制限に加え、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿、その他の居住の用に供するものの立地を制限しております。

⑤容積率の最高限度についてご説明いたします。複合地区Aにおいては、敷地面積が500平方メートル未満の建築物及び住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿、老人ホーム等その他これらに類する建築物の容積率は200%としております。

⑥敷地面積の最低限度は複合地区A及び複合地区Bでは、160平方メートル、商業地区では、10,000平方メートルとしております。

⑦高さの最高限度は、商業地区において、原則34メートルとしております。

⑧壁面の位置の制限は、複合地区A及び複合地区Bでは、原則0.5メートル以上、商業地区では3メートル以上としております。

⑨その他の制限として、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限では、周囲との環境の調和、土地の利用に関する事項では、緑地の保全及び緑化の推進について規定しております。

以上が諮問第5号から諮問第7号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30年8月26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11月26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。よろしくご審議いただきますよう、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々からご発言をいただきたいと思いますので、ご協力願います。また、発言の際、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、ご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お願いいたします。それでは、委員のご発言を求めます。永橋委員。

◎第3番【永橋啓一君】 机上にありました参考資料の3ページですけれども、⑨のところの一番下、周囲の環境に調和したもの、景観に配慮したもの、景観の形成とありますけれども、具体的なガイドラインだとか、条例というのはどこに明記されているのでしょうか。

◎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】 ご質問の景観的な部分に関する事項でございますが、これは八王子市の景観計画にガイドライン的なものが規定をされてございます。それにのっとりて地区計画を策定してございます。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ありますか。鈴木委員。

◎第9番【鈴木勇次君】 2点お伺いしたいんですが、参考資料、今、説明いただいた2ページの中に商業系土地利用を主体としつつ、住宅系施設との調和に配慮するという、こういう考え方が示されているんですが、居住系施設の調和に配慮した結果として、どういうことが検討されて、こういう結論が導き出されたのか、そのことをちょっと説明していただければありがたいなと思います。というのは、①の部分に戸建住宅で利用されている方々が何軒かございます。地図を見るとわかると思いますが、そうした方々との関係で、この案がどういう影響があるのかなということが若干懸念されますので、そういうこともご考慮の上、いろいろなことが検討されて、この案が出されているのかということについて、ご説明いただければありがたいと思います。

2点目は、③の部分なんですが、大きな商業施設が既に利用されているかと思えます。説明では、工業の用途地域だったということなんですけれども、これが建ったのは相当前なんですけれども、商業施設が建てられたときに、こういう問題が生じなかったのか、そのときにここを商業地域として変更するというようなことがなぜできなかったのか、その辺も含めて説明いただければありがたいなと思っております。

◎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】 まず、1点目の住環境との調和でございますが、これまさに、今、委員もおっしゃいましたように、駅前ではありますが、戸建住宅が散在している状況でございます。集合住宅についても古くからのものが何棟もあり、既存の住環境に配慮したという形になります。従いまして、この命名に際しても、複合地区Aということで、複合というキー

ワードを使用して、ゾーンの名称にしているところがございます。そして、このエリアについては、高度地区が第2種から第3種に引き上げられるということがあるんですが、壁面後退等々、その他の措置も施すことによって、住環境とのバランスに配慮をしたということがございます。

続いて2点目なんですが、これは古い話になりますので、なかなかその当時のことはちょっとここで断定的なことを申し上げられないんですが、ここの商業施設につきましても、もう既に立地してから20年が経過するところがございます。工業地域ということで、当初用途地域の指定がされていたわけがございますけれども、工場の撤退があったりですとか、それから北側の地区も含めて、住宅の進出ということがございました。そのことから、4年前の都市計画マスタープラン改定時に、この地区については商業の位置付けとして拠点性を持つといった内容に修正にしたということがございます。

◎第9番【鈴木勇次君】 現地の状況からすれば、今回の提案もおおむね理解できるんですけども、閲覧に供して意見を求めたけれども、意見書はなかったということでご説明ありました。地域の人たちに集まっていたいただいた説明会なんかはやられたんでしょうか。そこで、居住者の意見としてはどんな意見が上がっていたのか、もしあれば、それをご紹介いただければありがたいと思います。

それから、③の部分については、なぜ当時できなかったのかということについては、ちょっと私もわからなかったんですけども、本来であれば、そうした大きな商業施設が建つということであれば、その後の利用もずっと継続されるということがおおむねわかるわけですので、そのときに検討されるべきものではなかったのかなということを感じるんですけども、なぜできなかったのかなってということがちょっと若干疑問に思っているところです。

◎都市計画課長【高橋徹雄君】 説明会につきましては、平成30年8月26日、東京工業高等専門学校の会議室をお借りして開催をいたしました。参加人数はおおよそ70名でしたので、かなり多くの方々がお見えになったのかなと思っております。その際、出されたご質問、ご意見といたしましては、説明の内容を確認するような、詳細の説明をよりつまびらかに求めるような、そういった内容のご質問が多かったということになります。

例えば容積率についてですとか、高さについて、あるいは手続関係、順調に行けばこのルールがいつからスタートするのかといったような、満遍なくさまざまな視点からご質問が寄せられました。

また、直接、都市計画に関することではないんですが、地域の方がみんなお越しになったということもありますので、擁壁の安全性ですとか、倒木処理ですとか、そういったことにも少し話が広がっていった、それが当日の状況でございます。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますでしょうか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

◎会長【村尾公一君】 では、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の規定によりまして挙手といたします。

諮問第5号八王子都市計画用途地域の変更についてないし諮問第7号八王子都市計画地区計画狭間駅前地区地区計画の決定についての3件について、原案を適当なものと認める方の挙手を求めます。

[賛成者挙手]

◎会長【村尾公一君】 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。「八王子市生産緑地地区に定めることができる区域の規模に関する条例」の検討についてご報告願います。高橋都市計画課長。

◎都市計画課長【高橋徹雄君】 それでは、「八王子市生産緑地地区に定めることができる区域の規模に関する条例」の検討についてご報告申し上げます。

資料の1ページをお開きください。今回のご報告の趣旨でございますが、平成29年度に生産緑地法が一部改正となり、生産緑地地区の指定面積に関する基準について、一定の範囲内で市町村が条例で定めることが可能となりました。このことを受けまして、本市においても生産緑地地区の保全を進めるため、現在、新たな条例制定を検討しているところでございまして、その概要についてご報告をさせていただくということでございます。

続いて、2ページ(1)条例制定の内容をご覧ください。条例案の中身についてでございますが、現在500平方メートル以上である生産緑地地区の指定面積要件につきまして、今回の法改正で300平方メートル以上までの緩和が可能となったことから、本市におきましても、この300平方メートルという面積を指定基準の下限とする、こうした内容でございます。

次に、(2)目的をご覧ください。条例制定の目的でございますが、面積要件を緩和することで都市農地の減少を抑制し、都市農地が有する緑地機能、防災機能等の多面的な機能の一層の向上を図り、良好な都市環境の形成に資することを目的としております。

次に3ページ、(3)背景をご覧ください。従来、市街化区域内にある農地は、宅地化すべきものと位置付けられておりましたが、宅地需要の沈静化や都市農業の多様な機能の評価の高まりに伴い、国では平成28年度に都市農業振興基本計画を策定し、市街化区域内の農地の位置付けを都市にあるべきものへと大きく転換をいたしました。このことを踏まえ、都市農地の保全、活用を推進するため、生産緑地法をはじめとする各種関係法令の改正等が進められることとなりました。

4ページは本市の主な上位計画についてお示しをしております。第3次八王子市農業振興

計画では、市内農地面積の減少率を平成27年からの10年間で、約5%程度、面積に換算しますとおおよそ39ヘクタール相当に抑えることを目標といたしております。また、都市づくりビジョン八王子、みどりの基本計画、八王子市地域防災計画などにおいても、生産緑地地区の保全の必要性を明記しております。

続きまして、5ページのグラフでございますが、市内の生産緑地地区の面積推移をお示したものでございます。当初指定の平成4年度には約292ヘクタールあった生産緑地地区は、2年後の平成6年度に約300ヘクタールとピークを迎え、以降、追加や削除を繰り返しながら減少傾向をたどり、近年では年間約3から4ヘクタールずつのペースで減少を続けております。今年度は追加指定も1件と少なく、総面積はピーク時の約8割を割り込み、約231ヘクタールとなっております。

続く6ページと7ページのグラフは、比較的近年の増減などについてより詳しく見たものですが、これらのデータからも市内農地の減少は深刻な状況下にあることと、第3次八王子市農業振興計画に掲げる数値目標の達成が容易ではないことなどがうかがえます。

8ページをご覧ください。面積要件緩和の効果ですが、現在本市の市街化区域には、300平方メートル以上500平方メートル未満の農地が約21ヘクタール程度あると試算しており、今回条例を制定しますと、これらの農地が生産緑地地区指定の対象範囲に入ることとなります。また、現在市街化区域内にある農地のうち、生産緑地地区に指定している割合は約60%です。この比率を単純に用いて21ヘクタールの約6割が指定をされたと仮定いたしますと、新規に約12.6ヘクタール程度の農地の保全が期待されることとなります。

9ページをご覧ください。生産緑地地区は、所有者が異なる土地でも、一団で500平方メートル以上あれば指定が可能となっております。図の絵のように、所有者Aの土地が相続などの理由により解除となった際、残る所有者Bの持ち分が500平方メートル未満の場合には、たとえ営農の意思があってもこちらも解除となってしまいます。このようなパターンを通称道連れ解除と呼んでおりますが、このような土地も一定程度市内に散在しており、この道連れ解除の低減化という点も条例制定の効果の一つであると考えております。

10ページをご覧ください。今後のスケジュールでございますが、平成31年3月の第1回市議会定例会に上程し、毎年5月に行っております生産緑地地区の追加指定募集に間に合わせたいと考えております。

11ページをご覧ください。今回、参考といたしまして、生産緑地地区の通称再指定と呼ばれるものについてお示しをいたしました。平成29年度には国の都市計画運用指針についても改正となり、生産緑地地区の再指定が可能となりました。このことを受けて、現在、八王子市で生産緑地地区の指定対象外である農地転用の届け出が行われたものと過去に生産緑地地区の指定を受けた農地等で買い取り申し出がされ行為の制限が解除されたものについても指定できるようにするため、必要となる要綱等の改正について検討を行いたいと考えております。今後

このような多様な策を講じていくことにより、本市の生産緑地地区、都市農地の保全を押し進めていきたいと考えております。

◎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伺いします。鈴木委員。

◎第9番【鈴木勇次君】 　　説明の図面で道連れ解除の場合、500平米未満の土地ということで図示されているんですが、下限として300平米以上という条件が付されるんでしょうか。

◎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】 　　この条例が制定されていけば、そこは300平方メートル以上のものであれば、道連れに引っ張られずに残り得るという形になってございます。

◎会長【村尾公一君】 　　ほかにご意見、ご質問ございますでしょうか。溝上委員。

◎第16番【溝上澄生君】 　　ちょっと私、素人で間違ったらお許してください。

生産緑地を増やすという意向でこういう検討をなさっているということなんですが、基本的に離農する方が多いというのが、この生産緑地地区の面積が減っているということに繋がっているのかなと思います。それで、一つ確認なんですが、生産緑地地区として指定されるには、農作物を生産するといったような条件があって指定されるものと思いますが、例えば一旦生産緑地地区として指定されたら、生産するもしないも関係なくそれが続くんでしょうか。

というのは、私、なぜ質問するかというと、ある意味、農業やる人を増やそうといった意向もあろうかと思えます。防災とか他の緑地もありますが、もしその目的があるのであれば、一旦認められた後にほったらかしにされた土地について、一旦認められればそのままそれでも生産緑地地区として推移してしまうのかといった疑問について確認させてください。お願いします。

◎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】 　　生産緑地地区につきましては、これ当然のことながら、肥培管理、つまり農地としてしっかりと生産をしているという機能が求められることになりますので、それは行政としても適宜パトロールを実施するなどして、監視をするようにいたしております。税控除等々している関係もございまして、そこのところは今後もしっかり見てまいりたいと考えております。

◎会長【村尾公一君】 　　ほかにご質問ございますか。

（「なし」と呼ぶ者あり）

◎会長【村尾公一君】 　　ほかにはないようですので、報告を終了いたします。

◎会長【村尾公一君】 　　これをもって本日の会議を閉会いたします。

〔午前10時31分閉会〕