

第171回八王子市都市計画審議会議事録

開催日 令和元年（2019年）7月25日

八王子市都市計画審議会事務局

会議名	第171回八王子市都市計画審議会		
開催日時	令和元年（2019年）7月25日（木曜日）午前10時～午前11時37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 若尾 喜美絵 君 3番 永橋 啓一 君 4番 石井 宏和 君 5番 角田 誠 君 6番 小林 秀司 君 7番 檜崎 博 君 8番 日下部 広志 君	9番 鈴木 基司 君 10番 星 卓志 君 11番 星野 直美 君 12番 古宮 伸浩 君 13番 菱山 史郎 君 15番 梶原 幸子 君 16番 溝上 澄生 君	
欠席委員	18番 真野 文恵 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 都市計画部長 まちなみ整備部長	駒沢 広行 植原 康浩 石黒みどり 廣瀬 勉 三宅 能彦 太田 國芳 佐久間 寛	土地利用計画課長 都市計画課長 交通企画課長 中里 和徳 青木 一浩 山崎 泰弘
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 保科 英樹	都市総務課主任 都市総務課主任 都市総務課主任 都市総務課主事 丹羽 裕子 神津 紫乃 三井 直義 綱川 太郎
議題	報告事項 立地適正化計画の策定について（中間報告2回目）		
公開・非公開の別	公開		
傍聴人	なし		
配付資料	[事前配付資料] ・報告事項資料 [机上配付資料] ・第171回八王子市都市計画審議会 次第 ・委員名簿 ・幹事名簿		

[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。本日は、ご多用の中お運びをいただき、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18番真野文恵委員から事前に欠席の届けが出ております。委員定数18名のうち、半数以上の委員が出席されておりますので、これから第171回八王子市都市計画審議会を開かせていただきます。

◎都市総務課長【原清君】 それでは、はじめに、審議会委員に変更等がありましたので、ご紹介させていただきます。お手元の名簿に従い、お名前を読み上げますので、恐れ入りますが、その場でお立ち願いたいと存じます。

まずは、警察署の人事異動に伴いまして、4月10日付で委員に就任されました議席番号12番、八王子警察署長古宮伸浩委員でございます。

◎第12番【古宮伸浩君】 古宮です。どうぞよろしく申し上げます。

◎都市総務課長【原清君】 次に、新任の学識委員として、4月25日付で委員に就任されました議席番号13番、菱山史郎委員でございます。

◎第13番【菱山史郎君】 菱山でございます。

◎都市総務課長【原清君】 菱山委員は、八王子市農業委員会会長職務代理者でございまして、八王子市農業委員会のご推薦をいただき、農業での学識経験者としてお願いいたしました。

続きまして、5月21日に市議会から選出されております委員7名につきまして、新委員として、こちらにも任命されてございます。議席番号2番、若尾喜美絵委員でございます。

◎第2番【若尾喜美絵君】 若尾喜美絵です。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4番、石井宏和委員でございます。

◎第4番【石井宏和君】 石井宏和です。どうか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6番、小林秀司委員でございます。

◎第6番【小林秀司君】 小林秀司でございます。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8番、日下部広志委員でございます。

◎第8番【日下部広志君】 日下部広志です。どうぞ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9番、鈴木基司委員でございます。

◎第9番【鈴木基司君】 鈴木基司です。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11番、星野直美委員でございます。

◎第11番【星野直美君】 星野直美です。よろしく申し上げます。

◎都市総務課長【原清君】 議席番号15番、梶原幸子委員でございます。

◎第15番【梶原幸子君】 梶原幸子です。よろしく申し上げます。

◎都市総務課長【原清君】 以上の9名の方でございます。紹介は以上でございます。

続きまして、市側の幹事にも本年4月1日付の人事異動に伴い、変更がありましたので、紹

介いたします。

総合経営部長の植原康浩でございます。

- ◎総合経営部長【植原康浩君】 よろしくお願ひいたします。
- ◎都市総務課長【原清君】 福祉部長の石黒みどりでございます。
- ◎福祉部長【石黒みどり君】 よろしくお願ひいたします。
- ◎都市総務課長【原清君】 環境部長の三宅能彦でございます。
- ◎環境部長【三宅能彦君】 よろしくお願ひいたします。
- ◎都市総務課長【原清君】 都市計画部長の太田國芳でございます。
- ◎都市計画部長【太田國芳君】 よろしくお願ひいたします。
- ◎都市総務課長【原清君】 まちなみ整備部長の佐久間寛でございます。
- ◎まちなみ整備部長【佐久間寛君】 よろしくお願ひいたします。
- ◎都市総務課長【原清君】 都市計画課長の青木一浩でございます。
- ◎都市計画課長【青木一浩君】 よろしくお願ひします。
- ◎都市総務課長【原清君】 以上でございます。

それではここで、市の理事者であります駒沢副市長から挨拶を申し上げます。

- ◎副市長【駒沢広行君】 おはようございます。それでは、第171回の八王子市都市計画審議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶を申し上げます。皆様には、ご多用の中お集まりいただき、厚く御礼を申し上げます。また、日ごろより本市の都市計画行政の推進にご協力をいただきますことを、改めて、この場をかりて御礼を申し上げたいと思います。

本日は、令和になっての初めての審議会でございます。また、今回から新たに9名の方に委員にご就任いただいております。委員の皆様には、それぞれのご見地からのご意見等をお願いしたいと存じます。

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171回を数えることとなりました。この間、都市計画規制あるいは都市計画事業など、数多くの案件をご審議いただきまして、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ところでございます。また、近年、人口減少、さらには少子高齢という社会的な問題の中、都市を取り巻く環境が大きく変化し、今後の持続的なまちづくりをどのように進めていくのかといった大きな課題に直面しているところでございます。

今回ご報告させていただきます立地適正化計画につきましても、将来のまちづくりの一つの羅針盤となるものと考えております。今後の八王子のまちづくりを進めるにあたって、本審議会の果たす役割はますます重要なものであると認識いたしており、委員の皆様には、さまざまな案件についてご審議を賜りますよう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ひいたします。

◎会長【村尾公一君】 新たに着任されました皆様におかれましては、本審議会の趣旨を十分に尊重して、活発な議論をいただくことを期待いたします。よろしく申し上げます。それでは、本日の審議にあたり、配付資料について、事務局から説明を願います。

〔事務局配付資料説明〕

.....
◎会長【村尾公一君】 それでは、次第に従いまして進行いたします。

議事録の署名委員をあらかじめ指名いたします。署名委員は、議席番号順に指名しております。本日の署名委員には、第1番水野寿委員と第2番若尾喜美絵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いたしますので、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。

本日の審議会の議題は、報告事項の申し出が1件でございます。

立地適正化計画の策定について（中間報告2回目）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。

それでは、立地適正化計画の策定について、ご報告いたします。まずは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、2050年の人口規模・構造を見据え、都市構造の課題抽出を踏まえ、今回、基本方針等について検討したことから、その内容について報告するものでございます。

本日の報告は、今年度、審議会委員の約半数の変更があったこと、また、本計画は本市の長期的な都市づくりにおける基本的な考え方を示す重要な計画であることから、来年2月の本審議会への諮問に向けまして、昨年10月31日開催の本審議会でご説明いたしました第1回の中間報告の内容について、一部、内容の充実を図り、改めてご説明させていただくものでございます。説明時間につきましては、恐れ入りますが、20分ほど頂戴したいと考えております。

続きまして、2 報告内容でございます。（1）計画策定の背景と目的でございます。同じ資料の裏面をご覧ください。本市では、2015年ごろから人口減少が始まり、2050年の将来人口推計は約49万人、2040年代には老年人口が約30%を超える見込みとなっております。このことから、2050年の人口規模・構造を踏まえ、都市構造上の課題を整理し、居住と都市機能、公共交通に関する長期的な都市づくりの考え方を示す立地適正化計画を策定し、人口規模・構造の変化に適応した都市づくりを進めることが、本計画の策定の目的でございます。

続きまして、報告内容（2）以降につきましては、別紙にてご説明いたしますので、右上に

別紙1と書いておりますA3横のカラー刷りの資料をお開きください。こちらの資料は、立地適正化計画によるまちづくりを家づくりに例え、イメージしていただく資料でございます。別紙1の上段をご覧ください。

家づくり、一戸建ての夢のマイホームを建て、便利に暮らしている4人家族で例えております。4人で快適な生活を送っていても、子供が巣立ち、夫婦2人の生活になると、これまでと同じ使い方だと不便を感じるため、夫婦2人の生活に合わせ、部屋の使い方を見直したり、小さい家に引っ越したり、便利な暮らしを続けるための工夫をします。このように、人々が生きていくためには、ライフワークの中で快適な暮らし方を選択しています。

続いて、下段をご覧ください。まちづくりも同じことでございます。人口が増加する過程では、まちは拡大、過密化いたしますが、人口が減りますと、空き家、空き地が増え、何もせず、これまでと同じまちづくりを進めますと、まち全体が荒廃した雰囲気になるだけではなく、日常生活において不便を感じるようになります。このように、家づくりと同じように、人口の規模に合わせて、多くの人が幸せを感じるよう、まちづくりを工夫することが必要で、まちの最適化を行う計画が、この立地適正化計画となります。

続いて、同じA3横の別紙1の裏面をご覧ください。ただいまご説明したイメージを具体的に少し掘り下げてご説明いたします。

まず、家づくりを、住まい方、生活動線、家財、それぞれに生じる課題と解決について、まちづくりと比較して見ていただきたいと思います。上段と下段を比較しながらご覧ください。

まず、住まい方、先ほどと同様に、夫婦2人の生活に合わせて、住まい方を見直す工夫をいたします。下段のまちづくりにおいても、人口減少により、まち全体が低密度になることから、生活の利便性を維持するため、居住のあり方について工夫が必要となります。

そこで、ライフスタイルに合わせて居住地を選択する際に、目安となる2つの居住区域を示し、それぞれのライフスタイルに合わせて、快適な生活ができるよう、緩やかに居住を誘導いたします。

続いて、上段の生活動線でございます。大きな家で夫婦2人だと生活動線が長く感じることから、住まい方の工夫の中で、快適な生活動線を考えます。まちづくりでも、人口減少により、例えば、路線バスの利用者が減り、路線を維持することが難しくなるため、利便性の高い交通のあり方について、工夫が必要となります。

そこで、2つの居住区域で居住を誘導しながら、居住区域や地域性に応じて、路線バスをはじめとした移動手段の役割分担を見直すなど、利用者の利便性を維持できるよう、持続可能な地域公共交通を考えます。

続いて3つ目、家財です。夫婦2人になると、使わない家財が生じることから、量を減らしたり、質を高めて大きさを見直すなど、住まい方の中で工夫をします。まちづくりにおいても、人口減少により、例えば、スーパーマーケットやクリニックなど、日常生活に必要な施設サー

ビスが撤退し、利便性を維持することが難しくなるため、都市機能のあり方について、工夫が必要となります。

そこで、利用者の利便性を維持できるよう、2つの居住区域で居住を誘導しながら、国の補助制度や都市計画制度を効果的かつ柔軟に活用して、生活に必要な施設・サービスを維持します。

以上、立地適正化計画のイメージとなりますが、まちづくりも家づくりと同じように、一つ一つの課題を解決しながら進めていく必要があります。今回の立地適正化計画の策定を契機として、多くの人が幸せを感じるまちの最適化を進めてまいります。

続いて、資料が変わりまして、別紙2と書いてありますA4横の資料をご用意ください。こちらが現在検討を進めております計画の内容についての資料になります。

まず、1の報告趣旨、2(1)の計画策定の背景と目的につきましては、先ほどご説明いたしましたので、別紙2資料の5ページをお開きください。

こちらでは、まず、立地適正化計画制度についてご説明いたします。本制度は、都市再生特別措置法に基づくものでございます。人口減少・少子高齢化を背景とした都市機能立地の適正化と地域公共交通の充実を図るものでございます。

計画の中には、下の図に示しておりますように、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を記載することとなっております。居住誘導区域では、医療、商業など日常生活サービスの機能が持続的に確保可能で、人口密度水準が確保される区域でありますとか、土砂災害など甚大な被害を受ける危険性が少ない区域を示します。

続いて、都市機能誘導区域につきましては、医療、福祉、商業など、都市機能、サービスを拠点地区に誘導することにより、効率的な提供を図る区域を示します。

3つ目、誘導施設、高齢化の中で必要な施設、子育て世代にとって必要な施設、まちのにぎわいを生み出す施設、行政サービスなど、都市機能誘導区域に立地することが望ましい施設として設定いたします。また、本計画を策定し、誘導施設の整備事業を計画に記載することで、国からの補助金のかさ上げなど、財政支援を効果的に活用することが可能となります。

続きまして、6ページをご覧ください。こちらは計画の位置づけでございます。本市の都市計画に関する基本的な方針であります都市計画マスタープランの一部と位置づけをしまして、計画期間につきましては、2020年度から2029年度の10年間とする予定でございます。

続いて、7ページをお開きください。こちらは本市が目指す将来都市構造を示しております。都市計画マスタープランで掲げております拠点・沿道ネットワーク型都市構造の実現の具現化を図っていくのが、立地適正化計画の目指す都市構造でございます。拠点・沿道ネットワーク型都市構造についてでございますが、都市拠点や主要幹線道路沿道に、日常生活に必要な機能、サービスが集積し、歩いて暮らせる身近な生活圏が形成され、居住地と都市拠点間が多様な交

通手段で結ばれているという都市の規模と密度を維持し、誰もが移動しやすく、安心して暮らし続けられる都市構造でございます。本計画は、これを具現化するために、居住都市機能、公共交通に関する長期的な都市づくりの基本的な考え方を示すものでございます。

続きまして、8ページをご覧ください。ここからは、(2)都市構造の現状と課題についてご説明いたします。まず、ご覧いただいているページは、解決すべき都市課題を明確にするため、都市構造にかかわる7つの分野について、評価の視点を示しております。

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いたします。

続きまして、9ページをお開きください。こちらの図は、2015年の人口密度と2050年の将来人口推計密度を示しております。2050年の人口は約49万人、2015年から約15%減少いたします。これにより、人口密度は相対的に低下し、土地利用密度の低い住宅地の目安である人口密度ヘクタール当たりで60人を下回る地域が増加します。また、地域によっては、人口密度ヘクタール当たり40人を下回り、路線バスの減便、食品スーパーやクリニックといった日常生活を支える都市機能の撤退など、人口密度低下の影響が顕在化する可能性があります。

続いて、10ページをご覧ください。お示ししている図は、運転免許更新時の高齢者講習の対象となる70歳以上の人口について、2017年と30年後の2047年の2時点で示しております。2040年には、老年人口が16万8,000人とピークを迎え、割合も30%を超える見通しの中、今後、運転免許の自主返納が進むと、自家用車にかわる移動手段の確保が求められますが、一方で、路線バスへの転換需要としても期待することができます。

続いて、11ページをお開きください。下の図は、路線バスのサービス水準別に、徒歩圏人口カバーを示しております。黄色で示しております路線バス全体の徒歩圏人口カバー率は93.6%、また、濃い紫色で示しております日中1時間当たり片道4本以上のサービス水準が高い路線で見ますと、カバー率は76.3%と、現状、本市の路線バスネットワークは充実しております。将来にわたり、このサービス水準を維持するためには、沿線の人口密度を維持していく必要がございます。

続いて、12ページをご覧ください。ご覧いただいている図は、それぞれの市民の居住地から徒歩あるいは徒歩と路線バスを利用して、都市拠点あるいはスーパーマーケットまでのそれぞれ期待できる到達時間を示しております。市街化区域のほとんどの地域においては、都市拠点などはおおむね30分以内、日常の利用頻度の高いスーパーマーケットあるいはクリニックなどはおおむね15分程度で、それぞれ居住地からアクセス可能となっております。将来的には、路線バス沿線の人口密度を維持しながら、サービスの提供密度についても維持していく必要がございます。

続いて、13ページをご覧ください。図は、事業所の分布と、右側が市内従業員の就業地の

分布を示しております。多摩地域の中でも、職住近接が実現しております本市においては、広い範囲に事業所が立地しており、市街化区域の外縁部に立地しております工業集積地につきましては、市内従業員の多くの就業地となっております。そして、こちらは車通勤を前提としております。今後は、自動運転などの技術革新の動向を捉えながら、自家用車、そして、路線バス、それぞれの共存、あり方について考えていく必要がございます。

続いて、14ページをご覧ください。図は、農用地と住宅用地の面積の増減について、平成24年と平成29年の2時点で比較したものでございます。北部地域あるいは西部地域において、農地の減少に伴う住宅の増加が顕著に見られ、現在も市街地は拡大を続けております。今後、人口減少局面におきましては、持続可能な都市づくりを進めるためには、既存の住宅ストックを活用し、市街地の拡大を抑制していく必要がございます。

続いて、15ページをお開きください。ご覧いただいている図は、土砂災害警戒区域と居住者の分布を示しております。土砂災害の危険性のある区域は、西部地域、西南部地域の山間部に多く見られるほか、市街化区域の中にも散見され、居住がある区域も一部含まれます。

続いて、16ページをご覧ください。こちらの図は、浸水想定区域と居住者の分布を示しております。継続的な降雨により浸水が想定される区域は、河川沿いを中心として、特に多摩川、浅川、南浅川周辺で多く見られ、居住がある区域も一部見られます。今後、災害への対応につきましては、リスクを認識した上で、ハード・ソフト両面から総合的な防災対策に取り組む必要がございます。

続いて、17ページをお開きください。こちらのグラフは、市の歳出の性質別割合の推移を示しております。社会保障のために支出する扶助費の占める割合が年々増加しており、今後もその傾向は続くものと予想されております。これにより、インフラや公共施設などの整備、維持更新に要する投資的経費の逼迫が懸念されております。

続いて、18ページをご覧ください。ただいまご説明いたしました都市構造の評価を踏まえ、解決すべき5つの都市課題を抽出しております。1つ目は日常生活を支える都市機能や行政サービス密度の維持、2つ目が公共交通をはじめとする高齢者の移動手段の確保など持続可能な地域公共交通の実現、3つ目が持続可能な行政運営に向けた行政サービスや都市基盤維持管理の効率化、4つ目が農とみどり豊かな居住・コミュニティの創出、5つ目が災害リスクへのしなやかな対応と居住の誘導でございます。

続いて、19ページをお開きください。ここからは(3)基本方針についてご説明いたします。まずは、長期的な人口動態と立地適正化計画の考え方についてご説明いたします。本市の長期的な人口動態を見ますと、1995年以前を人口増加期、1995年から2050年までを人口構成変化(人口ピーク)期、2050年以降を人口減少期と捉えることができます。したがって、本計画におきましては、急激に人口が減少する地方都市とは異なり、超高齢社会に直面する都市課題の解決に主眼を置きつつ、2050年以降の本格的な人口減少により、

都市問題が顕在化する前に、備えるための取り組みを進めることといたします。

続いて、20ページをご覧ください。こちらは、先ほどお示ししました5つの都市課題を解決し、将来構造を具現化するための基本方針を示しております。1から4までの基本方針を実行することで、5つ目の社会としての持続可能性を目指すという基本方針でございます。

続いて、21ページをお開きください。こちらは、ただいまご説明しました基本方針を確実に実行し、持続可能な都市の構造へ再構築するための3つの計画の柱を定めております。この3つの柱は、先ほどA3の資料でご説明しました別紙1の裏面にあります居住、交通、都市機能のまちの最適化を図る3つの要素と同じでございます。

まず1つ目、上から居住でございます。居住ニーズやライフスタイルに合わせて居住地を選択できるよう2つの居住誘導区域を設定し、区域に応じて緩やかに居住を誘導することで、生活のしやすさを長期的に維持します。

2つ目は交通です。現行の路線バスネットワークの維持と高齢者の移動手段確保に向けて、交通手段の役割分担を明確にし、持続可能な地域公共交通を実現することで、移動のしやすさを長期的に維持します。

3つ目は都市機能です。国の補助制度や都市計画制度を効果的かつ柔軟に活用しながら、賑わいと都市の魅力づくりとともに日常生活を支える都市機能や行政サービスの密度を維持します。

続いて、22ページをご覧ください。ここからは、(4)区域設定の方針についてご説明いたします。まずは居住誘導区域の考え方についてご説明いたします。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。歩いて健康に暮らせる身近な生活圏の目安となる区域を示すことで、緩やかに居住を誘導するものでございます。区域設定の考え方としては、居住誘導区域は、現在の市街化区域と同じとします。そして、工業地域あるいは災害危険性の高い区域などは居住誘導区域から除外いたします。居住誘導区域の中には、居住ニーズやライフスタイルに合わせて居住地を選択できるよう、路線バスのサービス水準を基準に、身近な生活圏とゆとり居住区域の2つの区域を本市独自の考え方として設定いたします。これは市内で転居あるいは市外から転入する際に、路線バスのサービス水準の高い、身近な生活圏を居住地とする選択行動を促し、路線バス沿線の人口密度を維持していくことを狙いとしております。これにより、長い時間をかけて居住を誘導するとともに、持続可能な地域公共交通の実現に向けて、区域や地域性に応じた路線バスをはじめとした、さまざまな交通手段の役割分担を見直すなど、生活のしやすさと移動のしやすさを長期的に維持するものでございます。

続いて、23ページをお開きください。こちらでは、都市機能誘導区域の考え方についてご説明いたします。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、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長期的に維持するものです。区域設定の考え方

でございますが、都市計画マスタープランで示す都市拠点と整合を図り、地域特性に応じた拠点形成を図るため、主要な鉄道駅で路線バスとの交通結節点となっている交通結節点型と幹線道路沿道などの一般型を設定いたします。これらによる持続可能な地域交通の実現により、居住地からのアクセシビリティを維持しながら、国の補助制度や都市計画制度を効果的かつ柔軟に活用して、都市拠点の求心力を高めます。

続いて、24ページをご覧ください。ただいまご説明しました区域設定の考え方を概念的に示したものでございます。今後、この概念図をもとに、公共施設マネジメントなど、関連施策との調整を図りながら、具体の区域設定を行ってまいります。また、本計画の策定を契機として、持続可能な地域公共交通の実現に向けた取り組みについても検討してまいります。

最後に、26ページをご覧ください。今後の予定についてご説明いたします。本計画につきましては、令和元年度中の策定に向けまして、引き続き、検討を進めてまいります。そして、本年12月ごろにパブリックコメント及び説明会を実施し、本審議会へは令和2年2月ごろの諮問を予定しております。

報告は以上になります。

◎会長【村尾公一君】　　ただいまの報告に対し、何かご質問がありましたらお伺いいたします。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、私が名前をお呼びいたしましたら、ご起立の上、マイクに向かってご発言をお願いしたいと思います。それでは、ご質問のある方。樫崎委員。

◎第7番【樫崎博君】　　もともと八王子は古いまちで、市内の中心地に準工業地域等々、織物工場を主体としたそういう施設もあって、この案のとおりに行くには、相当いろいろな問題点もあるんだろうと。14ページの土地利用のところでも、「既存の住宅ストックを活用し」と書いてあるわけですが、市として具体的に施策はあるのかないのか。当然、いろいろなことをやろうとすれば予算を伴うこともあるわけで、なかなか難しい点も数多くあると思うので、最終的に私が言いたいのは、21ページの計画の柱、今回追加とございますけれども、「基本方針を確実に実行し」と記載されているんですが、「確実に」なんて言葉は使わないほうがよろしいんじゃないんですか。結構、無理があるものを自分たちで縛る必要はないし、アバウトな部分は結構あるかと思うので、あんまり断定的な文言は記載しないほうが無難かと私は思います。

以上でございます。

◎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】　　ありがとうございます。まず、住宅ストックを活用ということで、実際、空き家につきましては、市では調査がここでようやく終わり、今後、対策というステージに入っていきますので、立地適正化計画を実際に策定して運用していくにあっても、空き家対策と連携しながら、まずは進めていきたいと考えています。あと、住宅でいく

と、要は戸建てと共同住宅という部分があると思いますが、マンションなんかも、今後、建てかえの時期を迎えてくることも想定されまして、私どもの部署ではないのですが、マンション建替法に基づく建てかえ誘導というのは今検討しているところでありますので、この計画を機に、住宅ストックをいかにうまく生かしていくかという施策については、積極的に取り組んでいきたいと考えております。

2つ目の「確実に」というところについては、私たちももう少し精査をしながら、言葉の使い方、表現については考えていきたいと思っております。

以上です。

◎会長【村尾公一君】 よろしいですか。溝上委員。

◎第16番【溝上澄生君】 今回、この資料を拝見してご説明をお聞きしまして、実によく調べられて、よくできた資料だと思っております。それで、ここに説明されている内容で、2050年、10年計画を立てられるわけですが、人口減、高齢化、ここは全国同じような問題を抱えているわけですね。その中で、内容は、それに対してどういうふうにするかという計画書になっていると思います、そういう理解をします。しかしながら、一方では、そういうことがあるから、その事象に対して、どうも受け身的なものも感じます。というのは、先ほどもお話がありました、八王子市は古いまちで、歴史もあるし、文化もある。そこで、それを生かした、例えば八王子らしい活性化、人口減であれば、人口増についての施策は都市計画に織り込まれないのかどうか。それと、人を集める都市計画はどういうふうに反映するのか。そういうものが私はちょっと読み取れなかったし、説明でも聞こえてきませんでした。そして、基本は持続可能なものということが一貫していると思っておりますが、例えば、八王子に興味を持つにあたって、立川と比較をする話もよく聞きます。確かに、立川の駅前には整備された大きなビルが建っています。それから、政府のいろいろな施設とか公的な機関もいっぱい移って、立派なものがありますが、別に、八王子は八王子のよさを生かした、古さも生かした開発もあるべきで、その中でいわゆる持続可能な計画と、それから、元気になるとか、活性化な生活を送れる都市づくりというような表現があってもいいのかなど。具体的にはいろいろ検討されていくと思うのですが、例えば、最初のほうのページでは、高齢化の65歳の数字で並べてありますが、途中から70歳の表も出してありますね。これは悩むところではありますが、基本は、八王子は年寄りでも元気な生活を送れるんだよというところも織り込めば、八王子に人が集まって活性化するということは、あるいはどこかが弱くなるかもしれませんが、その辺の独自性も入れられたらいいのではないかと思います。

◎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】 ありがとうございます。全体的に受け身的な内容になっているということで、ご指摘いただいている部分は、おそらく、後の施策につながる部分だと、私、今伺って認識をいたしました。実は今、施策の部分を考えておりまして、特に活性化であ

りますとか人を集めるという部分につきましては、檜崎委員からもありましたように、都市計画として、まず、居住地の活性化とかを、とりあえずは考えている部分がございます。具体的に申し上げますと、まず、八王子は、古くからの市街地の部分に居住されている方もいますし、空き家も増えていきますので、そういうところのリノベーションをしていくという考え方が一つ。あとは、八王子の特徴でもあります郊外の開発団地、ここも、やはり団地ごとの特性、特徴なんかを生かしながら、さらなる付加価値、市外から転居のときに選んでもらうという意味では、少し付加価値を高めるような地域ごとの取り組みなんかも都市計画としてはやっていきたいと思っております。それを支えるための住民主体のまちづくりを、今後、私たちが下支えしていくような取り組みを今考えているところでございます。いただいた意見につきましては、今後、施策をつくる中で、ぜひ参考にさせていただきたいと思っております。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご質問は。檜崎委員。

◎第7番【檜崎博君】 同じく14ページの土地利用のところでございますけれども、言うなら、農地が減少して住宅が建って等と書いてあります。ただ一方では、2年前ですか、市街化調整区域にある程度の地域を限定した、7カ所でしたかね、50戸程度のものは、そこに住んでいただいて、それで農業関係に影響を与えられるような人であれば、それは結構ですよと、市としても方向が出たわけです。ですから、一概に断定的にそういうところに建ってはいけないんだということではないと思うんですね。やっぱり、俗に言う田舎のところでも、そこに住んで活性化していただくということは必要なんですね。必ずしも、田舎のほうに住宅を建てることは好ましいことじゃないということではないと思うんですね。ですから、その辺のところをうまく整合するような文言を考えないと、過去やってきたことと違うじゃないかという指摘があったときに整合しない部分があるので、そこはよくお考えになったほうがよろしいかと思っております。

◎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】 ありがとうございます。確かに、立地適正化計画をつかったから、これまで取り組んできた調整区域の沿道集落のまちづくりの考え方が変わるわけではございませんので、そこはしっかり市街化区域と調整区域、あと、そこをつなぐ部分というのは、しっかり、これまでどおりの施策を基本として、立地適正化計画をどう運用していくかというところで進めてまいります。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご質問ございますでしょうか。永橋委員。

◎第3番【永橋啓一君】 同じ項目で感想と意見が1つずつありますので、よろしく申し上げます。

22ページですけれども、居住誘導区域の設定の考え方のところで、ゆとり居住区域ってありますね。上のコンセプトとか、いろいろ見させていただいて、身近な生活圈というのは何となく理解できるんですけれども、「ゆとり」という言葉は何か違和感があるな、何がゆとりな

のかなという感想です。

あと、意見ですけれども、ゆとり居住区域の中で、中頻度の運行路線と低頻度の運行路線、2つ項目があるんですけれども、これから30年間、いろいろやっていこうとしたときに、施策とか、投資とか、大きな違いがあると思うんですよね。ですから、これはカテゴリーとして2つに分けたほうがいいんじゃないかと思うんですけれども、いかがでしょうか。

◎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】 ありがとうございます。まず、ゆとりのネーミングにつきましては、今後、パブリックコメント等もやっていきますので、広く意見を聞きながら、私たちも、直す必要性があれば、そこはわかりやすい表現ということでやっていきたいと思いません。

あと、路線バスの頻度についてですけれども、今回、身近な生活圏とゆとり居住区域という、あくまでもエリアの目安としてお示しするにあたっては、高頻度、中頻度、低頻度ということで、なるべく細分化をした中で、わかりやすく表現したほうがよろしいのかなということで、3段階に分けました。その中で、ゆとり居住区域が中頻度と低頻度を包含した形にはなっておりますが、今後、この計画を機に交通のあり方なんかを考えていくときには、今回お示したサービス水準、ベースにはしていきますし、当然、検証の結果、見直しが必要であれば、見直し等をしながら、ここは、今回、基本的な考え方ということでお示しはさせていただきますが、そこは柔軟に状況を把握しながら対応していきたいと考えております。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご質問ございますでしょうか。星委員。

◎第10番【星卓志君】 伺いたいことはたくさんあるのですが、一番強調したいというか、お願いしたいのは、最後の26ページのスケジュールの話ですけれども、立地適正化計画は、いわばマスタープランとしてつくられるわけです。もちろん、単に一つの都市計画決定の線を引きということではなくて、その考え方とか、誘導区域を設定して、その内外をどうするかとか、具体的にどう誘導するかとか、設定の仕方はどうだとか、いろいろなことを計画として書くわけですね。それを見せていただかないと、なかなか具体的な議論にならないと思うんです。今、いろいろなお話がありましたけれども、こういうやりとりだけではなくて、計画としてどういう文言で書き、それを市民にどう示すのかということが非常に大事ですよね。それは、この審議会の諮問、答申が一番最後、同じ日に諮問し、同じ日に答申するというのがあまりにも形骸化に陥る可能性があると思います。つまり、具体的な計画の案を早い段階でこの審議会に示していただき、こういう修正が必要じゃないかとか、こういうことを書き加えるべきじゃないかという議論があり、そして、ブラッシュアップといいますか、市の案が描かれていく、そういうことが審議会の役割として非常に重要であると思います。その上で、パブコメも含めて、市民の意見が反映されていくというふうにしないと、果たして審議会で議論する意味があるのかという疑問を持たざるを得ません。したがって、今、具体的な質問は避けますけれども、ま

ず、最後の諮問、答申ではなく、早い段階で案を示していただき、そこでブラッシュアップの議論をさせていただきたい、そういうお願いです。

◎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】 ありがとうございます。ご指摘いただきました事前に具体的に示すということですが、2月に予定しております諮問までは期間がありますので、事務局と相談しまして、具体的に示す機会を検討していきますので、後ほどご案内ができると思います。

◎第10番【星卓志君】 意見送付とか、そういうことじゃなくて、審議会として開いて具体的に示すという理解でよろしいんですね。

◎土地利用計画課長【中里和徳君】 2月以前に会議が開けるように、事務局と相談をしたいと思います。

◎第10番【星卓志君】 審議会を2月前に1回開いて、具体的に示すということで理解してよろしいですか。

◎土地利用計画課長【中里和徳君】 はい、そのとおりでございます。

◎第10番【星卓志君】 ありがとうございます。ぜひ、それはお願いしたい。その上で、内容について何点か質問させていただきますけれども、まず、都市機能誘導区域ですけど、まず、誘導機能をどうするのかというのがまだないので、法律上、誘導機能を示さなきゃいけないので、こういう場所柄でこういうものを誘導機能の対象とするということをどうお考えかということが一つ。

それから、居住誘導区域外、工業地域と災害の危険のあるところを除くとなっていますけれども、居住誘導区域以外は3戸以上の住宅系の開発なり建築が届け出対象になり、居住誘導区域内の居住の誘導に支障があれば勧告できるという、それがこの制度の一番目玉の誘導の方策、誘導の具体策なわけですけれども、それをどう運用されるのかされないのか。それ以前に、居住誘導区域外はどういうエリアとして認識されるのかを伺いたいと思います。

そして、ちょっと話が戻りますけど、都市機能誘導区域は誘導機能をどうするかということも大事ですが、外側のほう、24ページの図でいうと一般型、これはわりと郊外のほうだと思えるのですが、郊外のほうの拠点というか、都市生活サービス機能というのは、一般的には、幹線道路の沿道にたまたま土地があいたとか、事業者がそこで何かやろうということで、幹線道路の沿道の用途地域がそれを許容しているから立地するというのが一般的な土地利用の変化だと思うのですが、それによって、沿道の裏側で生活している人々のサービスが提供される。それが徒歩圏であれば、なおさらいいということだと思うのですが、果たして、700メートルで集めるということがいいのか、それとも、幹線道路の沿道であれば、どこに建っても、スーパーマーケットとかを立地しても、それはそれで市民にとってはありがたいことだと思いますけれども、その選択がなかなか難しいと思うんです。集めるということに私は

いささか疑問を感じているので、その辺のお考えもお聞かせいただきたいと思います。

◎土地利用計画課長【中里和徳君】　まず、誘導施設をどう設定していくかということです。今まさにその作業をしております、まず、誘導施設については、基本的に都市マスの都市拠点に現在立地しております都市機能を一通り精査したなかで、例えば、新しく誘導すべき施設あるいは既に施設が立地しているので、維持していくために誘導施設として位置づけていくというような考え方の中で、今、検討を進めているところです。

続いて、都市機能誘導区域の一般型、幹線道路沿道の部分でございますが、こちらについても、基本的な考え方は、沿道部分でも、その拠点の中心部から700メートルを基準には見ているんですけれども、先ほども申しましたように、沿道なので、施設の立地状況などを見ながら、当然、700メートルを超えた指定の設定の仕方というのがありますので、実は今、その辺も考えながら、区域設定を行っているということでございます。

あと、居住誘導区域についてでございますが、現在、あくまでも検討中ではありますけれども、おそらく居住誘導区域外になるだろうというところは、工業地域あるいは土砂災害警戒区域あるいは浸水想定区域などのいわゆるハザードの部分になります。立地適正化計画制度そのものは、居住を制限あるいは規制するものではありませんので、まず一つ、災害の危険性があるところ、工業地域のような本来は工業集積を図るようなところは、立地適正化計画制度の一つの届け出制度というのがありますけれども、そういうものを活用させていただきまして、災害リスクを認識していただいたり、あとは工業集積地という場所を認識していただくという計画の使い方ができるのかなというところも現在考えてはおります。

◎会長【村尾公一君】　ほかにご質問ありますか。石井委員。

◎第4番【石井宏和君】　それでは、このイメージ図について、少し伺いたいと思うんです。子供が巣立って、夫婦2人の生活、また、その下に、何もしないと人口減少というイメージがありますが、今、地方で過疎化が進んで、深刻なところに関しては、こういうイメージでもいいのかもしれませんけれども、今の八王子、東京近郊の土地にはそぐわないのではないかなという感じがします。極端にというか、わかりやすく、こういう問題が起きているというものを伝えるという意味ではわからないではないんですけれども、ちょっとミスリードしてしまうおそれがあるんじゃないかな。今、地方で起きていること、地方でこういうことが必要だということとは当然わかります。ただ、やはり、八王子、東京近郊ではもう少し違うんじゃないかなと思うのですが、いかがかなと思います。

あわせて、30年後の2050年に15%減るという数字をもとに、それに向けての対策ということになっていますが、15%という数字も、それ自体は大変な数字だと思いますけれども、それでも2045年までは50万人いるということですから、それを少し割るということになります。先ほど溝上委員からもあったように、人口減少を当たり前のようになってしまっ、それに向けて進んでいっていいのかなという根本的な疑問があつて、特に30年ということ

考えますと、そこにどんどん落ちていってしまっているのかなど。今の出生率などを考えますとそうなるのかもしれないですけども、子育て支援などをしっかりやる中で、十分に対策を打つことで、出生率を抜本的に上げることも可能であると思いますし、また、東京近郊では東京に集中しているということもありますので、ほかから流入してくる方もたくさんいらっしゃるし、また、八王子でも外国人の方が多いですし、それをもとに進んでいっているのかなという疑問があるんですが、いかがでしょうか。

◎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】 ありがとうございます。まず、絵については、もしかしたら極端過ぎる表現があるかもしれませんが、わかりやすくということで、3つ並んでいる中で、似たような絵だと、なかなかイメージがつかみづらいかなどといったことでちょっとありましたけれども、今後いろいろな場所でのこの図をもって説明していきますので、必要に応じて、変えるべきところは変えていきたいと思います。

あと、東京近郊として、先ほどの溝上委員からの受け身みたいな形でいいのかというのと一緒だと思うんですが、本市のさまざまな政策の取り組みの中で、地方創生に基づくまち・ひと・しごとの取り組みの一つが、実はこの立地適正化計画という位置づけを持っております。当然、魅力あるまちづくりというのを、まち・ひと・しごと創生総合戦略だと「出生率」みたいなキーワードもありますけれども、立地適正化計画の目指すところは、問題が顕在化するのを抑えようという側面が市の取り組みの中で1つございますので、市全体の施策の取り組みとしては、やはり、まち・ひと・しごと創生総合戦略に基づいて地域を盛り上げていこうということに基づいておりますので、そこは連携を図りながら、この計画が果たすべき役割についてはしっかり担っていききたいなというところで、まずは、この計画を整理しているというところでは。

◎第4番【石井宏和君】 考え方を伺いましたが、10年計画ということで見ますと、ここにある資料で見ますと、2030年でも大体55万人ぐらい、まだ、人口がいらっしゃる。それにもかかわらず、いわば過疎と過密を増やすような、流動するようなことを進めていくのは、この10年に対してそぐわないような印象はあります。必要性、一定はわかるんですけども、少し過度にこれを進め過ぎるのは問題ではないかなと。逆に、政策をどんどん進めることで、過密を促すようなことになってはいけないのではないかなと考えます。東京で見ますと、八王子のほかに、こうした立地適正化計画を、今、策定もしくは策定中であるのは日野と府中と福生だけと伺っています。全国的にもまだ1割を超える程度の自治体で進んでいるということでも、どこでもやっているということでもないですし、当然、いい点はあると思いますけれども、懸念材料も幾つかあるかなと思って、その辺をきちんと見ていかなきゃいけないかなと思います。特に、今年は公共施設の再編計画、中学校区単位ごとに見直しというのを全庁的にやっているわけですけども、それによって、公共施設や行政のサービスが集中し過ぎたり、今まで

あったところがなくなったりする場所が出てくることになれば、当然、そこにいる人にとっては、今まであったものがなくなるということで、大変なことになりますので、その辺は慎重に進めていただきたく思いますし、これから具体案が出てくると思いますので、そこで皆さんと見ていきたいなと思います。

過疎、過密ということと言いますと、今でも待機児童の問題などは全市的な問題ではありませんけど、特に大変なところと、そうでもないところがある。むしろ、そういったところに人口の流入というか誘導を進めることで、かえって大変な待機児童の問題があるところにどんどん人口が集中することで、待機児童問題が大変だったりということも考えられると思うので、一つ一つについて見ながらやっていただければなと思います。

交通について少し伺いたいんですが、これから70歳以上で免許を返納される方もあるということで、需要も増えるという見通しだということです。逆に、公共交通網があることで、免許返納を促すということにもなると思いますから、これはしっかり進めていただきたく思います。それを守っていかうというのは賛成です。

ただ、一方で、空白地帯とか不便地域に対する手当も引き続きやっていただきたく思います。そういうことでよろしいのでしょうか。

◎土地利用計画課長【中里和徳君】 大きく2つのご指摘をいただいたかと思います。ありがとうございます。

まず1つ目、この計画で居住誘導することが過疎、過密を生むんじゃないかということで、別紙2の9ページに人口密度の図をお示ししているんですが、これはあくまでも何も政策を打たずにすう勢でいったときの人口密度です。ご覧いただいても、市全体で見ると、極端に人口密度が低下することでもなく、今回、居住誘導区域で2つの区域をお示しするのは、あくまでも目安であって、居住地を選択するのは、個人の自由というのを許容しながら、かつ、その土地の利活用についても、あくまでも個人の意思、自由に基づくものなので、この計画は、そこを規制あるいは強制するものではないので、極端な過疎、過密が生じるとは捉えておりません。ただ、当然、そういうご懸念を持たれる市民の方もいるかと思うので、私ども、計画を策定し、進行管理していく上では、人口の動態のモニタリングについては適時行って、この計画がしっかり計画に基づいて理想の形になっているかというのはチェックしていく役割があると思っています。

2つ目、交通についてですが、現在もちろん取り組んでいるように、交通不便地域については、地域交通事業なんかを活用して、地域の皆様と一緒に考えて、不便地域解消に取り組んでおります。さらに、この計画以降は、公共交通そのもののあり方を見直しつつ、今取り組んでいる地域交通事業などもしっかり充実した内容になるように、この計画を機に考えていきたいということで、現在、交通のセクションと議論しているところです。

◎第4番【石井宏和君】 わかるようにお願いいたします。やはり、懸念されるのは、不便に

なるところがあるのかなど。その辺に対してのケアというか、皆さんの意見を聞きながら、しっかりやっていただきたいなと思います。その上で、この間、市内6地域で地区懇談会をやられたということですが、どういう意見が出されたのか、簡単にお示しいただければと思います。

◎土地利用計画課長【中里和徳君】 地域懇談会という名称で、今年の1月に、6地域で各1カ所ずつ実施いたしました。そのときにご説明したのは、昨年10月31日の都市計画審議会でご説明した内容とほぼ同じで、基本的な考え方についてご説明しました。そして、ご参加いただいた方からの意見、そんなに多くはないんですが、やはり、皆さん気になされているのが、車が運転できない高齢者に向けた、いわゆる移動販売などの買い物支援を今後充実してほしいというのが一つと、同じく高齢者になるんですが、移動手段の確保というのは将来にわたってしっかりやってほしいということで、まさに日常生活に密接にかかわる課題について、私どもにご指摘、ご意見をいただいたというような状況でございます。

◎会長【村尾公一君】 よろしいですか。ほかに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】 説明資料の8ページの一番下の財政というところで1つ質問がございます。評価の視点というところで、「行政コストの抑制に向けた」云々、そして、「インフラの維持管理計画との整合性」とあります。都市計画を進めていく上での基本、裏づけがないとできないわけでしょうけれども、ちょっと調べたところによると、八王子市の収入、歳入は約45%ぐらいが市税収入だと思います。それから、国庫支出、都からのを合わせると、大体75%から80%ですよ。今回のご説明の中で、指針に沿って計画を立てて、それが認められれば助成金があるということで、別枠になるのかなというのがありますが、逆に、ここに書いてある行政コストの抑制ということで、例えば、一般会計の歳出を見ると、民生費が大体50%ぐらいですか。あとは衛生費とか教育費とかずっとありますが、行政コストというものが、抑制に向けた、いろいろ、というのは、これはどういうものなのかということと、それから、インフラの維持管理計画という、お金がかかることもやらなきゃいけないでしょうけれども、これは都市計画だけではないかもしれません。都市計画というのは全体を含めた計画でしょうから、そこでいろいろな活動をするのを含むとすれば、例えば、無駄とか非効率的なものをやめようとかという表現があったのかなというのがあります。コストの抑制というのはどういうものか、ご説明いただければと思います。

◎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】 ありがとうございます。まず、評価の視点の段階で、インフラの状況だとか財政の状況を一旦見たうえで、要は、都市計画としてどういうことができるだろうかというのを考えるために、まず、評価の視点というのを置きました。実際、都市構造を評価していく中では、当然、人が住んでいけばインフラは維持管理をしていかなきゃいけないと考えまして、では、この計画でどういうところに財政的に寄与できるのかなと考えたと

きに、先ほどの居住誘導区域に2つの区域を示して、身近な生活圏をなるべく居住地として選択してもらおうというときに、身近な生活圏というのは、先ほどからもご説明しておりますように、路線バスのサービス水準の高いところということで、今回、目安としてお示ししております。なるべくそういうところ居住地選択の際に行動を起こしていただければ、歳入の部分で、市税に占める固定資産税とか都市計画税というのは割合が多い中では、要は、その減少というのを少しは抑えるというか緩和、その部分でこの計画が寄与していくことができるんじゃないかということで、今、考えているところでございます。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご質問ございますでしょうか。星委員。

◎第10番【星卓志君】 私、この制度ができたときからずっと疑問に思っているんですけども、立地適正化計画で居住を誘導する、コンパクトシティにしていくことによって、インフラの維持管理コストを低減できるだろうという主張があるのは確かで、国もそういうことを言っています。そのときに、何となくのイメージとして、つい思い浮かべられがちなのが、実際、市街地を減らす、居住誘導区域に市街地を縮退することによって、居住誘導区域外を非市街化することによって、インフラ量を減らせるという議論をする人もいます。私は、それは全く不可能だし、やるべきじゃないと思っているわけですけども、18ページの都市構造の現状と課題と、この立地適正化計画で何をやるかということのリンクージュ、関係性が示されていますけれども、実際に、インフラの維持管理コストを、立地適正化計画が仮に目標のとおり実現されたからといって、ほんとに減らせるだろうかとは私は常に疑問を持っていて、そういうふうに主張していいのかということに疑問があるんです。それは、先ほど言いましたように、実際のインフラを減らすということを想起させる。つまり、道路を廃止するとか、公園を廃止するとか、もちろん、それによって維持管理コストは低減されます。ただ、市街地を減らすということですから、そこに住んでいる人はどうするんだということにすぐ結びつきます。それが居住誘導区域外を捨てるのかみたいな変な議論に発展しているわけですけど、そういう誤解を招かないためにも、ここの記述をするしないも含めて、慎重に考えるべきだと思います。

◎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】 ありがとうございます。今のご意見、少し精査をさせていただいて、考えていきたいと思えます。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご質問ございますでしょうか。梶原委員。

◎第15番【梶原幸子君】 専門的なところからは少し外れるかもしれないんですけども、今後、この審議会でも出ました立地適正化計画の策定が計画としてきちんと上がってくるなかで、私は、市民の方々がどういうところで暮らしていくのかという視点でお伺いしたいんですけども、八王子市というのは、昔からずっと先祖代々住んでいらっしゃる方々と、八王子のまちをついの住みかとして選んで新興住宅に住んでいらっしゃる方々も一定数いらっしゃるって、昭和40年代から50年代にかけて、八王子の丘陵地帯を開発して、いわゆる住宅団地と言われ

た新興住宅地がたくさんあります。そこはかなり多くの方々が住んでいる中で、実際、その住宅団地は、ほんとうに高齢化が進んできています。丘の上に広がっている住宅地なので、高齢化して、丘を上っていくのが大変だ、坂道が大変だ、雪が降ったら雪かきも大変だという声もたくさん上がってきて、実際に、新しく開かれた駅前のマンションに移り住んでいくという事態が既に起こっているのも現状です。ただ、全ての方々が利便性を求めて移り住むこともできずに、高齢化した住宅団地の中で、今後どうやって暮らしをつなげていこうかという方々もたくさんいらっしゃいます。

その中で、今後、この計画が実行されていくということを前提にした話というか、ちょっと心配している部分をぜひとも解消できるようにしていただきたいんですけども、実際、高齢化が始まった住宅団地の中では、20年前だったら7分から8分おきのバスの便行が、今、実際、15分から20分ということで、住宅地の中でもバスが減ってきている。このまま高齢化がどんどん進んでいくと、生活者の足も、こういう形で徐々に減っていくんだなというのは住んでいる者の実感としてあります。今後、住んでいく地域、居住誘導区域が幾つか、多分、八王子の場合は広いですから、拠点の場所がつくられていく中で、丘陵地域を開発した、ハザードマップに載っているようなところにつくられた住宅団地もたくさんある中で、今、ハザードマップに挙げられた住宅団地は、そのまま居住区域にしないというふうにはならないとは思いますが、ハザードマップにある住宅団地、なるべく、そこに人が緩やかに住んでいかないようにしていくとなると、かなり多くの人たちが、そこでは生活できないような場所になっていくのかなという懸念は実際あるんです。そうした中、拠点の場所を、例えば、まだ具体的な数は挙がっていないとは思いますが、どれだけの規模にしていくのかとか、どのぐらいの人口で拠点をつくっていくのか、そういったことに関してはどのようにお考えなのかという点と、災害の危険性、それから、駅、あと、バス停からこのぐらいの中でエリアをつくっていくといったことも挙げられていますけれども、それだけではなかなか解消できないぐらい、八王子の中の新興住宅地は丘の上に広がっているものが数多くあって、かなりの人が住んでいる。そういったところも解消していくプランとしては、まだ具体的には挙がっていないと思うんですけども、現在考えている時点で、どのぐらいの計画があるのか教えていただければと思います。

◎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】 ありがとうございます。まず、委員のおっしゃられた拠点という部分でいくと、この計画そのもので拠点として取り扱っているのは、例えば市だと6地域に分かれていて、その地域の拠点を、今回、都市機能誘導区域という設定をさせていただいています。今のお話に対する私の理解だと、例えば大規模な開発団地の中の拠点ということで説明をさせていただきますと、市内の多くの大規模開発団地というのは、用途地域とか地区計画で、基本、いわば住宅以外はできないような住宅団地が多いと思います。今後、高齢化

が進んでいくと、そういうところにサロンが必要だとか、訪問型の福祉施設が必要だと、出たい事業者さんにこれまでいろいろお話を聞いたりしている中では、団地の拠点性を持った施設みたいなものを、この計画を機に少し、あくまでも住民の方たちが、こういう団地にしたいというのが基本ベースにはなるかと思うんですけれども、そういうものに対して少しずつ支援をしていって、実現に向けて取り組んでいきたいなというところは、この計画の中でも、おそらく施策の中で、住民の皆様が主体になった取り組みについて支援をしていきますという形で施策を少し表現していくことにはなるのかなと思っております。

◎会長【村尾公一君】 よろしいですか。ほかにご質問ございますでしょうか。若尾委員。

◎第2番【若尾喜美絵君】 若尾です。何点か質問させていただきたいと思うんですけれども、人口減少社会の中で新しいまちづくりをしていくということは、長期的展望を持って、しっかりと進めていくことが皆さんの安心につながっていく、また、ほんとうの意味での豊かな生活につながっていくのではないかと私は考えております。人口減少社会の中で、空き家の問題、私も随分、いろいろ身近なところで課題に向き合っていて、皆さんと活動してきておりますけれども、一方、相続税の関係等で、大切な農地、そして、市街化区域の林というようなものが開発されて、住宅が余って、空き家が増える流れの中で、一方では開発が続いているという、非常に矛盾した状況があると思うんですね。海外では住宅の総量規制というのが行われて、かつて八王子では墓地は総量規制をしようという考えがございまして、条例化なども行われましたけれども、あくまでも、その人が持っている土地をその人がどのように使うかというのは法規制ができないので、相続税に対応せざるを得ないということで、農地を宅地化する、どんどん市街化区域が広がっていくという現象が八王子では続いてきたと思うんですね。この問題にどのように対応していくのか。本来であれば、農地というのは人間の生活に欠かせないものだったと思うんですけれども、人口が過密する中で、住宅の確保ということを非常に優先課題として取り組んできた中で、農地は犠牲になってしまったという状況があったと思うんですけれども、今後、人口減少社会の中で、当たり前に必要なことも、やはり、まちづくりの中で、しっかりと維持、確保していく考えが必要だと思います。住宅の総量規制、開発の抑制、農地の確保という点で、どのようにお考えなのか、お聞きしたいと思います。

◎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】 ありがとうございます。まず、市街化区域の中で農地が宅地に変わって、まだまだ開発が進んでいる、ここに関しては、委員もご存じのとおり、市街化区域の中ですので、都市計画法によって一定の開発は認められておりまして、法律を超えて開発を規制、抑えるというのは、現状、なかなか難しい側面があるかと思います。

ただ、2点目でご指摘いただいている農地、特に市街化区域の農地であれば、生産緑地ということで市で指定をさせていただいておりますけれども、これまで、国というか、考え方として、生産緑地は住宅の種地、予備地という取り扱いでずっと来たんですが、29年だったと思

いますが、法律が改正されまして、生産緑地については都市にあるべきものということで、保全だとか活用していこうというような考え方に変わってきました。さらに、生産緑地については、貸借ができるという制度ができましたので、あくまでも生産緑地の所有者さんの意向になってしまうんですが、なるべく、私どもは、そういう貸借ができるんですよというのをしっかりアナウンスとか周知をした中で、活用が可能であれば、お勧めをしながら、そういう選択も1つは提示していきたいなとは思っております。

◎第2番【若尾喜美絵君】 ありがとうございます。やはり、具体的な、さまざまな誘導策、目指す理念があって、それに向けてどのような道筋をつけていくとか誘導策をとっていくのかというのは非常に重要になってくると思うんですが、この計画を見ますと、どのような後押し、支援があるのかというのはわかりにくいところがあるので、そういったこともしっかりとわかるような形で書いていくことは大切ではないかなと思います。

今後、人口が減少する中で、2050年将来人口推計49万人ということですがけれども、これを家族4人で住んでいるとして、2万世帯が減るということは、今のままの住宅でも余ってしまうということで、図がありましたけれども、荒廃した形、空き地が全て埋まるということはありません、空き家が全て埋まることはないとなると、地域の中で、空き家のまま残った状態になるのか、それとも更地にするのか、いろいろな問題があると思うんですが、現実的に空き家のまま続きますと、まちが非常に荒廃した感じになって、防犯、防災上、いろいろな側面から変えていきたいという市民の声はたくさんあります。一方、更地にしたとしても、その管理が悪いということで、土地の管理でいろいろ課題が出てきたりするんですが、今後、まちづくりとしては、このような空き地、空き家に対して、もうちょっと有効な活用をしていくことが皆さんの安心につながっていくかと思うんです。例えば、空き地を使って緑地にしたり、それをコミュニティの農地にして、みんなで耕して、それが福祉の場であり環境保全の場にもなるという、新しい環境、福祉融合のまちづくりというチャンスでもあるのかなと私は考えております。そのようなアイデアというのは、市民の皆様はたくさんあると思うんです。今、行政の職員の中で知恵を出していらっしゃると思うんですが、具体的なさまざまなアイデア、一石三鳥、四鳥のようなアイデアというのは、ぜひ市民の皆さんから吸収して計画づくりをしていただきたいことと、それから、地域によって課題が違うと思いますので、何が最適かというのは、その地域の皆様が話をして、個々の考えではなくて、同じテーブルに着いて、自分たちの地域はどうあるべきか、どうありたいかということ協議するような場が、やはり必要ではないかと思っております。地域によって、そのような課題に向き合うということで、まちづくり協議会が立ち上がって、私たちの地域でも、空き家問題、今後のまちづくりについて考えようということで、まちづくり協議会の立ち上げなども来ておりますけれども、今後、市民の活動をどのように支援し、皆さんの願いを形にしていくのか、行政の支援のあり方はどのように考えていらっしゃるでしょうか。

◎土地利用計画課長【中里和徳君】 空き家だったり、空き地の活用について、市としてどういう取り組みという部分だと思うんですが、まず、先ほど他の委員からもありましたように、特に、今、委員からご指摘があった空き家が、例えば大規模開発団地で増えてきている。同じように、空き地も増えてきている。先ほども少しお答えしましたけれども、大規模開発団地は住宅以外の土地利用が制限されているので、要は、空き家、住宅として再活用されるのがある意味前提ではあるんでしょうけれども、全てがそうはいかない中で、例えば空き家を働き方が変わってくる中でのワークスペースに変えたりとか、さまざまな可能性とか選択肢はあると思いますので、そこは私たちも、まずは勉強していくというのも一つあります。

同じように、農地も、これまでの生産という部分だけじゃなくて、実際進んでおります農福連携であるとか、あとは、団地の皆様が健康づくりとかコミュニティづくりで空き地、農地を活用することもありますので、私たちは、そういう選択肢を用意しながら、例えば、どこかの団地で自分たちはこういうことがやりたいというのを言っていただければ、先ほどの答弁と重なってしまうんですが、そういうのを支援するような仕組みとか施策を考えていって、住民主体のまちづくりを進めていきたいなどは思っております。

◎会長【村尾公一君】 立地適正化計画の中にそれを盛り込むということではないでしょう、盛り込むんですか。中里土地利用計画課長、どうぞ。

◎土地利用計画課長【中里和徳君】 今回の資料ではお示ししていませんが、立地適正化計画を実現していく上で、今後、施策の部分もお示ししていくこととなります。ただ、施策の部分は、都市計画に限らず、さまざまな関連する施策を、整理、並べることと考えて、体系的に見ていただこうと思っておりますので、その中で、住民主体のまちづくりというの、今、想定の中に入っているということでございます。

◎会長【村尾公一君】 わかりました。よろしいですか。若尾委員。

◎第2番【若尾喜美絵君】 ぜひ、見えていない部分、検討されているけれども、まだお示しになっていない部分があるかと思えますけれども、最適化というのは、これが最適化という考えで、市としてしっかり考えて示していくことも大切ですが、住民、そこに暮らしている人たちにとって何が一番望ましいのかという協議の場をつくる流れ、そして、支援をしていただけたらと思えます。

それから、人口減少社会の中では、八王子は通勤圏では非常に離れているというところで、私はずっと心配しているのは、都心回帰になって、八王子が住む場所、そして、子育てをする場所として選択されない可能性があるのではないかと。今こそ八王子らしさを生かして、魅力あるまちづくりをしていくことが、都市戦略としても非常に大切なのではないかと思います。八王子のよさは、職住近接というところはまだ可能性もございまして、多くの方に自然に触れていただいて、八王子の市民も自然を満喫して、豊かな暮らしをしていただく。また、多くの八王子市外の方にも、貴重な八王子の自然に触れていただき、人間としてほんとに豊かな生活を

していただけるような提供ができる、非常にポテンシャルのある都市だと思っておりますので、魅力ある都市づくりをしていくことによって、これ以上、急速に八王子の人口減が進まないようにすること、そして、市民の皆様が暮らしてよかったというまちにさせていただきたいと思っております。そういう意味では、積極的な攻めの視点だと思うんですが、ぜひ、人口減少に対して、まちづくりを戦略的、魅力的にやるということで、攻めの視点を持っていただけたらと思っておりますけど、いかがですか。

◎土地利用計画課長【中里和徳君】 先ほどの繰り返しになりますけれども、今後、施策というものをこの計画の中でもお示ししていくことになりますので、その中で、受け身ではなく、こちらから主体的かつ能動的に取り組むような施策を考えていきたいと思っております。

◎会長【村尾公一君】 太田都市計画部長。

◎都市計画部長【太田國芳君】 今日は、いろいろご意見ありがとうございました。今の皆さんからのご意見を反映して、いいものをつくっていかうと思っております。この問題自体は、日本全体が抱えている問題でもあります。そういう中で、八王子市はこれから新しい都市づくりのあり方をどういうふうに示していくかということになりますので、そういう中で、しっかりと審議をしていきたい。

ただ、1点だけ、先ほど星委員からもございましたスケジュールの件でございますが、今年度で答えを出していきたいという最終目標の中で、具体的な内容の示し方については、議論ができるような立てつけはしっかりとするというので、そのところは事務局の中でも、もう少し調整をさせていただきたいと思っております。

◎会長【村尾公一君】 それは審議会の開き方を調整するという意味ですか。

◎都市計画部長【太田國芳君】 それも含めてです。

◎会長【村尾公一君】 そこで成立しなければ諮問に至らないというのもありますから、そこまで具体的な案がまとまらなければ示されても意味がないですし、逆に言えば、そこで皆さんにご納得いただければ、再度、審議会を開くという形もあろうかと思うんです。そこは事務局と調整して、星委員のおっしゃっている意味合いは、具体的な案が出されたら、即、諮問という形にするのは問題があまりに大き過ぎるので、少し考えてほしいということですので、それに応えるような審議会の使い方をしていただければと思っております。よろしく申し上げます。

.....
◎会長【村尾公一君】 それでは、これをもちまして、本日の会議を閉会いたします。

[午前11時37分閉会]