

第 1 7 2 回八王子市都市計画審議会議事録

〔諮問第 1 ～ 3 号〕

開催日 令和元年（2019年）11月12日

八王子市都市計画審議会事務局

会議名	第172回八王子市都市計画審議会		
開催日時	令和元年（2019年）11月12日（火曜日）午後2時～午後3時41分		
開催場所	八王子市役所 議会棟4階 第3・第4委員会室		
出席委員	会長 村尾 公一 君		会長職務代理 大矢 恵一 君
	2番 若尾喜美絵 君 3番 永橋 啓一 君 4番 石井 宏和 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 18番 真野 文恵 君	
欠席委員	1番 水野 寿 君	5番 角田 誠 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 水循環部長	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 守屋 和洋	土地利用計画課長 都市計画課長 交通企画課長 農村課長 公園課長 下水道課長 水再生施設課長 中里 和徳 青木 一浩 山崎 泰弘 音村 昭人 宇都宮真一 岡部 正訓 奈良 智昭
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 丹羽 裕子 神津 紫乃 三井 直義
議題	諮問第1号 八王子都市計画生産緑地地区の変更について 諮問第2号 八王子都市計画下水道の変更について 諮問第3号 八王子都市計画公園の変更について 報告事項1 立地適正化計画の策定について（中間報告3回目） 報告事項2 都市再開発の方針の改定について		
公開・非公開の別	公開		
傍聴人	1人		

配付資料	<p>[事前配付資料]</p> <ul style="list-style-type: none">・ 諮問第1号～諮問第3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172回八王子市都市計画審議会 次第・ 諮問第1号資料（追加）生産緑地地区の追加申請の取下げについて・ 委員名簿・ 幹事名簿
------	---

〔午後2時開会〕

◎会長【村尾公一君】 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、ご多用のなかお運びをいただきまして、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1番水野寿委員と議席番号5番角田誠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172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、本日の審議に当たり配付資料について、事務局から説明願います。

〔事務局配付資料説明〕

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

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3番永橋啓一委員と第4番石井宏和委員にお願いいたします。

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。

本日の審議会に諮問されております案件は、諮問第1号から第3号までの3件でございます。案件については説明を行った後、委員の皆様にご十分なご議論をしていただき、表決を求める順序で審議を進めたいと思います。

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。太田都市計画部長。

◎都市計画部長【太田國芳君】 諮問第1号八王子市都市計画生産緑地地区の変更について、ご説明させていただきます。

本案件は、八王子市決定の案件でございます。生産緑地地区の都市計画変更は、年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付議し、都市計画の手続きを進めております。

本案件の資料ですが、事前に送付させていただいたもので、都市計画決定図書をまとめたA4判の諮問第1号資料及び資料の最後にありますA3判1枚の諮問第1号参考資料、また、本日机上配付させていただきました生産緑地地区の追加申請の取下げについてが、追加資料としてございます。

まず、A4判の諮問第1号資料の記載事項について、ご説明いたします。2ページをお開き

ください。

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について、変更内容を記載してございます。表の左から順に地区番号、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。表の左側から地区番号、変更前の面積、位置、変更の内訳、変更後の面積、摘要欄の順に記載しており、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ページ以降は、今回変更対象となる地区についての計画図でございます。資料の一番後ろに添付してございますA3判の諮問第1号参考資料をご覧ください。資料表面は、今回の変更概要を一覧に整理したものでございます。先ほどのA4判の諮問第1号資料に記載した変更内容に、追加・削除の理由、計画図のページ数を加え整理しております。

資料裏面をご覧ください。この図は、市内の全生産緑地地区の位置を示したものでございます。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、赤色の三角で示しているところは今回の変更で削除に当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、青色の三角で示しているところにつきましては、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、今回の変更内容についてご説明いたします。お手元のA3判の諮問第1号参考資料の表面にお戻りください。

まず、資料の左側の2番、削除のみを行う位置及び区域についてですが、今回削除の対象となる地区は30件、面積は約4万2,200平方メートルでございます。削除の形態としては、地区の全部を削除するものが11件、地区の一部を削除するものが19件となっております。削除理由の内訳につきましては、2件が公共事業により公共施設等に転用されたもの、22件が農業等の主たる従事者の死亡、6件が故障によって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、資料の右側の3番、追加のみを行う位置及び区域についてですが、追加につきましては表の下の4番、八王子市生産緑地地区指定要綱にお示しした第3条の指定要件を全て満たし、第4条の指定対象農地等のいずれかに該当するものを指定することとなっております。事前に送付いたしました時点では、本表のとおり、今回追加の対象となる地区は10件、面積

は約6,600平方メートルでございました。

お手数ですが、ここで本日机上配付させていただきました資料、生産緑地地区の追加申請の取下げについてをご覧ください。事前に送付いたしました資料でお示した10件、面積約6,600平方メートルの地区のうち、地区番号1453番、川口町地内に位置する面積約1,600平方メートルの地区につきましては、令和元年11月1日付で申請者より指定申請の取下げ届出書が提出されました。取下げる理由といたしましては、申請農地の隣地に戸建て住宅が開発されることが10月18日に事業者の説明により明らかになり、今後の営農環境に変化が生じるおそれがあるためとのこととでございます。

これに対し、本市では本届出書を踏まえるとともに、周辺環境や個人の財産権等への影響を含め、都市計画の観点を総合的に勘案し、受理したものでございます。

資料の2ページ以降が、取下げの届出があった地区を除いた場合の修正図書でございます。

資料の10ページをご覧ください。資料の右側の3番、追加のみを行う位置及び区域は、取下げの届出があった地区を除くと、合計地区数は9件、面積は約5,000平方メートルとなります。本表の右側から2つ目の欄をご覧ください。平成29年6月の生産緑地法の改正に伴う指定面積要件の緩和や再指定等が可能になったことにより、今回追加できた区域は6件、2,460平方メートルとなります。資料左上の1番、変更概要をご覧ください。今回の変更により、本市の生産緑地地区の全地区数は1,046件、合計面積は約226.92ヘクタールとなります。

それでは、変更を行う地区について、例を挙げてご説明いたします。

お手数ですが、A4判の諮問第1号資料にお戻りいただき、インデックス1番がついた9ページの図面をご覧ください。はじめに生産緑地法第8条4項に基づく公共施設設置による削除の例でございます。図面右下の凡例でお示したとおり、黒色で塗られた区域は今回削除のみを行う区域でございます。図面の左側の地区番号182番は、西寺方町地内に位置しております。この地区番号182番のうち、黒色で塗られた面積約2,190平方メートルの区域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、八王子都市計画道路3・3・74号左入美山線の整備によるものでございます。

次に、インデックス2番がついた25ページの図面をご覧ください。削除のうち、営農困難を理由とするものの例でございます。図面中央の地区番号1297番でございますが、こちらは松木地内に位置しており、黒色で塗られた地区の全部である面積約1,560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、主たる従事者の故障により、地区の買取り申出がありましたが、買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。

続きまして、追加指定の例でございます。インデックス3番がついた28ページの図面をご覧ください。図面右下の凡例でお示したとおり、ピンク色で塗られた区域は今回追加のみを

行う区域でございます。図面中央の地区番号1454番は、下恩方町地内に位置する面積約890平方メートルの地区です。八王子生産緑地地区指定要綱第4条第2号に基づき、公害または災害の防止の観点から特に効果の期待できるものとして追加するものでございます。

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、令和元年9月27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。

最後に、今回追加申請の取下げについてご報告が遅れ、当日の机上配付となってしまったことを深くお詫び申し上げます。今後は、申請者との協議・調整を綿密に行うなど、業務の見直しに努めてまいります。

本審議会におかれましては、取下げのあった当該地区の状況を踏まえご審議いただきたく、お願い申し上げます。なお、取下げにかかわる都市計画上の取り扱いについて、国、都に適法であることを確認しております。

◎会長【村尾公一君】 以上で説明は終わりました。原都市総務課長。

◎都市総務課長【原清君】 事務局より本件の取り扱いについて、ご説明をさせていただきます。

都市計画は、本来総合的かつ一体的なものであるため、都市計画審議会に提出される都市計画の案につきましては、その一部について都市計画の決定を行うことは原則として適当ではないと捉えてございます。しかしながら、今回の生産緑地地区の追加指定につきましては、土地所有者からの取下げの届出を受け、個々の申請を集約し、形式上1つの都市計画の案として審議されるものでございます。

そのため、本件につきましては、相互の追加指定がほかに影響を与えるものでないことから、都市計画変更全体への影響がないものと考えており、原案のうち本地区を除いてご審議いただくことで差し支えないと考えてございます。

◎会長【村尾公一君】 以上で説明は終わりました。これから審議を行いますが、市側から説明がありました地区番号1453番、地区名川口町、追加面積約1,600平方メートルについては、土地所有者から取下げの届出がなされたため、その意向を踏まえ、八王子市都市計画審議会としましては、当該地の追加指定を行わず、その他の地区について審議を行うことでのかがでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

◎会長【村尾公一君】 それでは、そのようにさせていただきます。

これから審議を始めます。なお、限られた時間のなか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したいと思います。

す。では、委員のご発言を求めます。星委員。

◎第10番【星卓志君】 参考までに教えていただきたいのですが、インデックス1番の都市計画道路のところは、事業認可になっている路線で整備によるものというお話でしたけど、事業認可がなされていて、買収に入っているという状況でこれをするということなのかどうかということです。そうすると、ほかのまだ生産緑地地区がかかっているところはどのようにするのかというのが1点と、それから、削除の理由が営農困難というのがたくさんあり、一部だけ削除しているところもたくさんありますけれど、営農困難なのに何で一部だけなのか、というその2点をお願いします。

◎会長【村尾公一君】 青木都市計画課長。

◎都市計画課長【青木一浩君】 まず、9ページにあります都市計画道路のところの用地買収についてでございますけれども、事業認可がされておりまして、生産緑地地区としては登記が公のほうに移っているというようなことを確認しております。それをもって所有権が変わっておりますので、このたび解除ということになってございます。そのほかのところは、まだ歯抜けになっておりますけれども、土地の用地交渉が済み次第、順次変わっていくと考えてございます。

それともう1点、営農困難なのに一部ということはどういうことかということでございますが、さまざまなケースが考えられますけれども、土地所有者が例えば死亡、故障で相続をした場合に、複数の方に相続をしたケースなどでは、営農を続ける方もいらっしゃる、またはその機会に土地利用を転換するということが、一部だけ削除をするということもございます。

◎会長【村尾公一君】 ほかにいかがでしょうか。石井委員。

◎第4番【石井宏和君】 今回、新しく追加できた区域が7件から6件に減ったということですが、あつたということはほんとうに喜ばしいことかと思えます。面積要件が緩和されたことによって4件、そして、再指定ができることによって3件、うち1件はなくなったということですが、再指定になったということは、一度取下げたものを指定したということになったわけですが、その経過や、こういうことをできるだけ進めていただければと思うものですが、例を挙げてお示しいただければと思います。

◎会長【村尾公一君】 青木都市計画課長。

◎都市計画課長【青木一浩君】 再指定に至る経過ということですが、具体的には、個人の土地所有者の事情によるものでございますので、具体なところは把握してございませんけれども、例えば、農地転用等が出されて土地の土地所有者が死亡、故障し、土地利用転換がなされ、次世代の方が担い手になったケースの場合、その後、例えば駐車場にされていたけれども駐車場の利用がなくて、農地としてこれまでどおり続けたいということで、事情がお変わりになって申請をされたということが考えられます。1つには、相続等の機会に変わったということが考えられます。

◎第4番【石井宏和君】 　少しお示しいただきました。こうやって再指定も含めて農地を守っていただければと思います。今回、営農困難で削除されたものについても、今後そういうこともあり得ると思いますので、ぜひそう進めていただきたく思うものです。ちょうど今、特定生産緑地をこれから指定していく、そういう時期に当たるということで、市もそれを農家の皆さんにお話ししながら、今後についてのお話をされているということです。そのための資料というのをお配りしながら説明されているということで、この資料を見ましても、市として都市づくりビジョン八王子、第3次八王子市農業振興計画、こういったものに基づいて生産緑地地区を保全しながら農地を守って、機能も永続的に保全を図っていくという大方針だということですので、これ以上あまり減らさずに、しっかり守っていただきたいと思うものです。

　その上で、今回営農困難ということということで、その後買取りの申出があり、そこで申出がなくて、結局削除ということになったわけですが、その際、本来であれば買取りがなかったときに農地としての営農を進めるという点で、まずそこから考えられるべきだと思いますし、国の出している資料を見ましても、その後はあっせんをしていくと、農地として図るようにとあるわけですが、実際のところ、どうやってあっせんなどを進められたのかお聞きします。

◎都市計画課長【青木一浩君】 　土地所有者から死亡、故障等によりまして、買取り申出がしてきた後の手続きについてですけれども、基本的には法令である生産緑地法に定められておりまして、まずは地方公共団体等に土地の買取り希望があるかどうか照会をかけます。全庁関係所管、あるいは東京都、あるいは東京都住宅供給公社等にも希望の有無について照会をかけております。その後、あっせんということで農業関係の事業者、主には農業委員会事務局を通じて農業従事者に買取り希望があるか、あっせんをするなどの手続きを経て、トータル3ヶ月間でそういった形で希望を募って、それでもない場合については解除という形で進めることとなっております。

◎第4番【石井宏和君】 　手続き的にそういうことが行われたということですが、本来これから例えば新しく農業を始めたい、もしくは広げたいという方もいらっしゃると思いますし、そうした方たちにこれがほんとうに伝わっているのかということがちょっと疑問に思っているところです。

　この点に関してこの都市計画審議会の場でも毎年のように議論が行われるなかで、再指定を進めるというのもそうでしたし、また農地バンクの活用を今度市街化区域についても適用するというような、毎年のように少しずつ改善が図られてきたのかと思いますが、これについても周知というか、実際に農地バンクを通して活用されているのか、どうでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 　音村農林課長。

◎農林課長【音村昭人君】 　農地バンクにつきましては、市街化調整区域の農地に関するあっせん事業でございます。先日、議会からもいろいろご質問いただいたなかで、今、生産緑地地

区についても市街化区域の農地についても、都市農地の貸借の円滑化に関する法律ができました関係で、随分貸しやすく、あるいは借りやすくなりました。ですので、そういったところも踏まえて農地バンク制度に組み入れて、何とかあっせんし、都市に農地を残せればと考えております。現在、まだ検討している段階でございます。

◎第4番【石井宏和君】 都市農地の貸借の円滑化に関する法律にもよって、すごく貸し借りしやすくなったということです。議会でもそういった質問もありましたし、ぜひ、農地として営農して活用されるような方向でできるだけ進めていただきたく思うものです。

これから特定生産緑地にする方がほとんどだと意向については少し伺っているところですが、そうでないところについては買取り申出という流れになるわけですけれども、これから大量にこうした農地がもしかしたら出てくるかもしれないというときに、やはりこの営農で活用するという線をぜひ大きく持って、実際に周知もしながら進めていただきたく思います。

また、買取りについても、自治体によっては、自治体で買取って市民農園などで活用するということもあるようですし、これから多数もしかしたら出てくるかもしれない状況のなかで、実際に市が買取るということも大きく考えなくてはいけないのではないかと思いますけれども、現状と今後についていかがですか。

◎農林課長【音村昭人君】 市街化区域の土地ですので、経済価値としては莫大な額になります。市単独ではなかなか買取るのが難しいものですから、東京都に協力いただけるように要請はしているところでございます。

◎第4番【石井宏和君】 わかりました。ぜひこの市の大方針どおり、しっかり生産緑地地区を守って活かしていただけますよう、よろしく願いいたします。

1点具体的な話で、先ほどもありましたインデックス1のついた9ページの道路によって削除されるものについてです。なぜ一部なのかというのは今お聞きしたとおりで、道路用地についてはこれから計画的に買収をしていくのだと思います。そのうち一部だけ進んだということだと思いますけれども、この買収の主体になっているところというのはどちらでやっていらっしゃるのでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 山崎交通企画課長。

◎交通企画課長【山崎泰弘君】 現在、北西部幹線3・3・74号線、こちらの場所は2工区というところでございます。2工区につきましては、八王子市の施行でございます。

◎第4番【石井宏和君】 このいわゆる北西部幹線道路の2工区については、市が買収などを進めているということです。また、ほかに1工区や9工区なども市がやっているということですが、それ以外のところは都がやっていて、非常にわかりにくいことになっています。これについては、私どもの会派では北西部幹線道路について、そのものが防災上の問題で、これから巨額な費用もかかって大がかりな工事をやっていくのにふさわしいかということもありますので、この点についての懸念から、なかなか全体については賛成しかねると一言申し上げて終わ

ります。

◎会長【村尾公一君】 それは都市計画審議会の話とは違います。あくまでも我々は都市計画について市長から諮問されていますので、今日は生産緑地地区についてどうするのかということとを議論いただければと思います。よろしくお願いします。

ほかにご発言ありますでしょうか。溝上委員。

◎第16番【溝上澄生君】 今回の追加の面積が出ております。この項目のなかに追加理由として、2号と4号とあります。それで4号のところを見ますと、この第4条のなかの4号と書いてあります。今回の追加は減りまして9件です。これにつきましては全てが生産緑地地区という理解でよろしいのでしょうか。といいますのは、例えば4条のなかで1号とか2号等には公園または緑地とか、それから、災害の防止の観点からという項目があります。それには該当しなく、今回全て生産緑地地区という理解でよろしいのでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 青木都市計画課長。

◎都市計画課長【青木一浩君】 今おっしゃられたとおり、主として農地をされておる、営農されているところから2号を該当させているというところがございます。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございませんでしょうか。若尾委員。

◎第2番【若尾喜美絵君】 先ほどから質疑があって、答弁のなかで言われておりますけれども、生産緑地法が改正になりまして、これまでの考え方から転換されて、都市には農地があるべきものということで保全をしていく流れができました。そして、指定下限面積の緩和、また、10年ごとで更新をするということで、非常に法整備として農地が保全しやすい環境ができたという理解しております。

追加10件ということがございますけれども、10件が残念ながら9件になってしまって、そういう農地の保全という方向性が国からも一定のレベルでも示されたなかでも、八王子市として開発の波も依然として残っているということで、いかにこの農地を保全していくか、重要になっていくかと思えます。

今回の指定と解除を合わせましてもトータル面積では3.73ヘクタール減っている計算になると思います。保全という点では、この数字を見ると非常に残念だと思うのですが、新たに面積が小さいものでも少しずつ指定をされていくことによりまして、保全をされていき、農地の保全につながればと思います。先ほどお話がございました生産緑地地区の解除をするかしないかで3ヶ月間公告をして、それに対して応募が、買いたいという手が挙がらなかった場合につきましては、仕方なく解除していくという流れになるということですが、3ヶ月間というのは非常に短い気がするのですが、今後もこの3ヶ月間という短い期間のなかで結論を出していく考えなのか、それとも、今保全の流れが行政としてもできているなかで、この期間についても見直しをする考えがあるのか、この辺はどうでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 青木都市計画課長。

◎都市計画課長【青木一浩君】 申出後の期間についてでございますけれども、基本的にはこの期間は生産緑地法で定められている期間でございますので、法にのっとり手続きを進めているということでございます。

◎第2番【若尾喜美絵君】 承知しました。法に基づいて仕事をするということは重要かと思っておりますけれども、3ヶ月間が非常に短いというのが印象でございます。

そして、できるだけこの制度について、周知をしっかりといただきまして、多くの方がその期間内に買い手として手を挙げてみようかにつながっていったらいいかと思っております。

また、営農困難によって解除をされているということもありますので、農家だけが後継者としてつながっていくというのは非常に難しい状況があると思っておりますので、新たな就農者の育成等もしっかり手がけていただきまして、農地の保全につなげていただけたらと思っております。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますでしょうか。

(「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号八王子市都市計画生産緑地地区の変更について、原案のうち地区番号1453番の追加指定を除き、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】 挙手多数ということで、過半であります。よって、本案件につきましては、原案のうち地区番号1453番の追加指定を除きまして、適当なものと認める答申をすることと決定いたします。

.....
◎会長【村尾公一君】 続きまして、諮問第2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。守屋水循環部長。

◎水循環部長【守屋和洋君】 諮問第2号八王子市都市計画下水道の変更について、ご説明いたします。

本案件は、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2号、資料1ページをご覧ください。八王子市公共下水道のその他の施設として、北野下水道処理場面積約6万3,760平方メートルを廃止し、北野ポンプ場面積約2万6,200平方メートルを決定するものでございます。

資料6ページ、八王子市都市計画下水道八王子市公共下水道計画図をご覧ください。黄色に着色した区域が廃止する北野下水道処理場区域面積約6万3,760平方メートルでございます。また、赤色でお示しした区域が新たに決定する北野ポンプ場面積約2万6,200平方メートル

ルでございます。北野下水道処理場でございますが、現在、八王子市公共下水道北野処理区の約354ヘクタールの汚水を処理しております。広域化による汚水処理の効率化を図るため、北野処理区を東京都流域下水道秋川処理区に編入することから、北野下水処理場を廃止するものでございます。

なお、編入により八王子水再生センターに汚水処理機能を移行しますが、1日に送水できる下水量には上限が定められているため、雨天時に降雨の影響で増加した下水の一部を一時的に貯留し、晴天時に送水するための施設が必要であることから、新たに北野ポンプ場を決定するものでございます。

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令和元年10月1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。

諮問第2号についての説明は以上でございます。よろしくご審議お願いします。

◎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。石井委員。

◎第4番【石井宏和君】 雨水時に貯留して、晴天時に送るということになりますが、容量としてはどのくらい貯められるのでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 奈良水再生施設課長。

◎水再生施設課長【奈良智昭君】 ポンプ場になる池の大きさになりますが、約3万トンとなっております。

◎第4番【石井宏和君】 これは現行と比べて、現行の場合もある程度貯められると思いますけれども、どのくらい違うのでしょうか。

◎水再生施設課長【奈良智昭君】 現在1万トンの池がありますので、それにプラス2万トンの池を追加して造るものでございます。

◎第4番【石井宏和君】 今回の台風19号の際には、ほんとうに市内でもさまざまな被害が出ましたが、このちょうどポンプ場の、下水処理場の近くでもアンダーパスが冠水してしまって、車が1台水没して動けなくなるという大変危険な、ほんとうに人命にかかわりかねない大きな被害がありました。この施設からとても近いものですから、例えば今回の容量が3倍に増えることによって、そこで吸収できる分、改善につながるように素人考えで思うのですけれども、そのあたりはいかがでしょうか。

◎水再生施設課長【奈良智昭君】 北野下水道処理場付近にありますアンダーパスでございますが、今回の台風での雨量に関しましては、我々が予想するよりはるかに超えており現状のアンダーパスのところでは排水に支障をきたすほどの雨量でした。処理場に関しても処理能力以上の下水について簡易処理を行い河川に放流せざるを得ない状況でございました。北野ポンプ場に関しましては3万トンの雨天時用の池を設置いたしますが、今回のような災害規模の時は、

簡易処理を行ったうえで河川に放流する対応となることも想定されます。災害規模の雨量の対応については東京都とともに、今後どのような対応が有効なのか、また可能であるかを検討していきたいと思います。

◎第4番【石井宏和君】 一定でもそこで有効になるということかと思いますが、この容量について、もしかしたらもう少し広げられたら、その分雨量に対しての対応はできるということにもなるかと思いますが、あわせてご検討いただきたく思います。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますでしょうか。梶原委員。

◎第15番【梶原幸子君】 同じく災害時の雨水対策ですけれども、今回北野ポンプ場で容量が増えるということですが、今回の台風19号に関しましては、八王子水再生センター近辺の水が吹き出してしまったということで、これは一昨年か前回の台風の時もやはり同じような場所で水が吹き出したということで、年々降水量は増えてきますし、まして台風での被害は甚大になっていくのですが、この八王子水再生センターと北野ポンプ場、両方で今後の雨水対策というのはどういった兼ね合いがあるのか、お示してください。

◎会長【村尾公一君】 岡部下水道課長。

◎下水道課長【岡部正訓君】 流域編入し、東京都が管理する八王子水再生センターのほうで、これから汚水処理をしていくことになります。ですので、雨水の処理というのは基本北野ポンプ場で一時的に滞留をさせて、晴天時に返せる範囲で返送するというので、対応していく、そんな形になるかと思いますが。

◎第15番【梶原幸子君】 ありがとうございます。やっぱり全国放送であるような映像が流れたので、かなり八王子以外の方たちからも、この八王子の雨水対策、こちらのほうは下水で、こちらのほうは雨水でというような、私たちはわかるのですけれども、なかなかそれが全国的には伝わらないというのもあります。ただ、特に下水のほうはほんとうに溢ふれてしまうと、かなり市民の方たちにとっても大きな影響があると思いますので、そのあたりというのも連携をとりながら、また必要であればこのあたりの容量を増やしていくとかということも、都市計画的に考えていかなければならないとも思っていますので、今後の災害対策に関して都市計画とあわせてこの公共下水道に関しての取り組みは強めていただければと思います。

◎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、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の規定により挙手といたします。

諮問第2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】 全員でございます。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3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。佐久間まちなみ整備部長。

◎まちなみ整備部長【佐久間寛君】 それでは、諮問第3号八王子都市計画公園の変更について、ご説明申し上げます。

本件は八王子市決定の案件でございます。最初に位置についてご説明をいたします。資料3ページ、明神町広田公園位置図をご覧ください。本公園は八王子市の中心市街地に隣接し、京王八王子駅の東側約400メートル、八王子市立第四小学校の東側約100メートルに位置してございます。図面左下の凡例でお示ししておりますとおり、縦線で示した部分が今回の区域により変更する都市計画公園の場所でございます。

それでは、今回追加となります明神町広田公園の内容につきまして、ご説明いたします。恐れ入りますが、ページ戻りまして、資料1ページをご覧ください。八王子都市計画公園の変更でございますが、本公園は都営八王子アパート跡地を用地取得いたしまして、都市計画公園として整備するものでございます。

資料2ページをご覧ください。この変更は新旧対照表の面積欄にあるとおり、明神町広田公園約0.31ヘクタールを新規に追加するものでございます。

次に整備の理由についてご説明いたします。第二次八王子市都市計画マスタープランにおいて、中央地域では中心拠点周辺の住宅市街地においては気軽に憩い、安らげる身近なオープンスペースの確保を進めるとしております。また、八王子しみどりの基本計画におきましては、公園の整備目標を、歩いて行ける場所に公園を整備し、誰もが利用できるような公園の充足率の向上に努めることとしております。さきほど資料3ページ位置図でご説明いたしましたように、本計画地の周辺は公園が不足していることから、緑の創出を図り、地域住民の憩いの場や交流の場とするため、都市計画公園として位置づけるものでございます。

続きまして、資料4ページをご覧ください。左下の凡例にお示ししておりますとおり、太線枠の部分が今回新規に都市計画決定を行い追加する区域でございます。

次に、諮問第3号参考資料をご覧ください。本公園の整備内容でございますが、多目的広場を大きくとり、遊具やトイレ、防災機能となるマンホールトイレやかまどベンチなどを設置する予定でございます。本市の都市計画公園でございますが、参考資料右上にありますとおり、明神町広田公園を今回追加することによりまして、既存の約458.30ヘクタールから458.61ヘクタールとなります。また、令和元年10月16日から都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧を2週間行いましたところ、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】 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。石井委員。

◎第4番【石井宏和君】 防災機能を備えた公園ということで、今マンホールトイレとかまどベンチを設置するというお話がありましたが、このマンホールトイレについてももう少し詳しくお聞かせいただきたく思います。基数と型、どのような形で設置される予定なのか、お聞かせください。

◎会長【村尾公一君】 宇都宮公園課長。

◎公園課長【宇都宮真一君】 マンホールトイレのご質問ですけれども、今考えておりますのはマンホールトイレ5基を考えております。また、型につきましては今設計の段階ですので、今ここでお示しすることはできません。

◎第4番【石井宏和君】 市内で今まで設置されているマンホールトイレを見ますと、ほとんどが流下型で一部が貯留型ということで、どちらも下水管につながることになると思いますが、このつながり管については合流式ということになるのでしょうか。

◎公園課長【宇都宮真一君】 つながり管は合流式でございます。

◎第4番【石井宏和君】 わかりました。このマンホールトイレは、やはり災害時には今ほんとうに必要なと思いますし、さまざまところでも推進して、本市でもどんどん建設もされているということです。地震の際は特に問題なく使えるかと思いますが、今回の台風19号の大きな水害、災害をほんとうに恐怖を持ちながらどうなるのかなと思いながら見ていた者として、水害になったときにマンホールトイレが何か危険になることはないのか。例えば合流式で雨水が溢れてきて、そこから溢れてきたりとか、もしくは臭気が酷くなったりとか、そういった懸念がないのかと感じるのですけれども、いかがでしょうか。

◎公園課長【宇都宮真一君】 マンホールトイレのふたがロック式になっておりますので、逆流するようなことはな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。永橋委員。

◎第3番【永橋啓一君】 1点質問です。整備理由の説明を今詳しくしていただいたのですが、前半の意味合いはよくわかったのですが、後半の地域防災のための場づくり、この場づくりというのは具体的にどんなことを言われるのですか。

◎会長【村尾公一君】 宇都宮公園課長。

◎公園課長【宇都宮真一君】 防災の場づくりについてのご質問ですけれども、ここで地域の方々が、もし災害に遭ったときには一時的に集まれて、活動ができるというような公園の場づくりと考えています。

◎第3番【永橋啓一君】 一時的な集合場所で、延焼止めという機能を持っていると思うのですが、何か防災空間とかそういうやり方で、この場づくりが非常にわかりにくいと思う

のですけれども、その辺はいかがですか。

◎公園課長【宇都宮真一君】 公園を整備するなかでは、例えば憩いの場とかそういう場という言葉を使ってきましたので、そういう言葉を使っているところがございます。

◎第3番【永橋啓一君】 わかりましたけれども、非常に何かわかりにくい表現だと思います。

◎会長【村尾公一君】 ご意見としてよろしいですか。ほかにご発言ございますでしょうか。若尾委員。

◎第2番【若尾喜美絵君】 これまで京王八王子駅周辺ではほんとうに公園が少なく、今回このような公園ができていくというのは非常によいことだと思いますが、なかなかこれまで用地が確保しにくかったというところに、今回このような計画ができたという、用地取得に関してその背景というのをご説明いただけたらと思います。

◎会長【村尾公一君】 宇都宮公園課長。

◎公園課長【宇都宮真一君】 経緯でございますけれども、平成18年に緑と潤いにあふれた、防災空間への公園の整備ということで住民の方からご要望があったということと、それを受けて平成19年に、市が東京都に対して跡地払い下げの要望を市長名で提出したということで、それ以後東京都と協議をした結果、やっと取得するような段取りになったということでございます。

◎第2番【若尾喜美絵君】 わかりました。ありがとうございました。ぜひこういう住民の要望、行政もお願いがあったと思いますけれども、地道にこの働きかけをすることによって、このような防災空間、市民の憩いの空間がいろいろなところにまた造られるようにしていただけたらと思います。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますでしょうか。星野委員。

◎第11番【星野直美君】 地域防災のための場づくりというところなのですけれども、今、いろいろご質問が出たなかで、この絵に防災倉庫を置く場所が確保されていないと思うのですが、この防災倉庫に関してはどのようにお考えなのか、教えてください。

◎会長【村尾公一君】 宇都宮公園課長。

◎公園課長【宇都宮真一君】 防災倉庫につきましては、この公園整備のなかで公園課が設置することはしません。住民の方が購入をして、許可をとって設置をしていただくということになります。

◎第11番【星野直美君】 では、地域の皆さんとどこに置いたほうが効率がいいとか、そういうことを話し合いながら、この防災のための場づくりとして市としては応援をしていく、そういう立場として考えてよろしいでしょうか。

◎公園課長【宇都宮真一君】 委員のおっしゃるとおり、住民説明会のなかでは防災倉庫の位置の話は出ております。北東側の出入口付近あたりに置ければいいのではないかというようなことも議論に上がっているところがございます。

◎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】 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3号八王子市都市計画公園の変更について、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。

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、報告事項の申出が2件ございます。まず、立地適正化計画の策定について(中間報告3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】 それでは、立地適正化計画の策定についてご報告をいたします。資料の右上に書いてございます報告事項資料をご覧ください。まず1番報告趣旨でございます。本日は前回7月25日開催の本審議会の第2回目の報告でご説明をいたしました区域等の設定の考え方にに基づき、本日は居住誘導区域など具体的内容についてご報告いたします。

続いて、2番報告内容でございます。本日はご覧いただいているとおり(1)から(5)居住誘導区域をはじめ、計画の評価まで5つの項目について別紙1を用いてご報告させていただきます。

それでは、別紙1、A4横の資料をご用意ください。まず2ページをお開きください。ページの下段に検討フローをお示ししております。本日第3回目の報告をもちまして、計画全体をご報告させていただくということでございます。

4ページをお開きください。まず1つ目、居住誘導区域についてご説明をいたします。設定の考え方につきましては、前回ご説明しましたとおり市街化区域と同じとし、土砂災害警戒区域や浸水想定区域などの災害危険性の高い区域や工業地域などは除外をいたします。居住誘導区域の中には路線バスのサービス水準を目安に2つの圏域、身近な生活圏とゆとり生活圏を明示いたします。

5ページをお開きください。ただいまご説明した考え方をもとに描いた図を示しております。特に身近な生活圏につきましては、日中15分間隔以内の高頻度の運行路線のバス停300メートルの徒歩圏を基準としておりまして、濃い緑の圏域となっております。この身近な生活圏の人口密度を長期的に維持していくことで、市内全域の路線バスネットワークを維持していくことを狙いとしております。本市では、毎年市内での転居が2万人以上、市外からの転入も2万人以上、合計で4万人以上の移動があります。この計画によって、この目安を示すことで居

住地選択の際に、身近な生活圏への選択行動を期待するものでございます。

6ページをお開きください。2つ目、都市機能誘導区域についてご説明いたします。設定の考え方につきましては、前回ご説明したとおり都市計画マスタープランで定める都市拠点の700メートル徒歩圏を基準に、都市機能の立地状況でありますとか今後の整備事業などを踏まえ、設定をいたします。

7ページをご覧ください。ただいまご説明した考え方をもとに描いた図を示しております。図中のオレンジとピンクの太線の区域となります。なお、各区域の拡大図につきましては、同じ資料の15ページから28ページに示しておりますので、参考としてご覧いただければと思います。この都市機能誘導区域には、今後本市が予定しております事業が含まれており、国からの補助金を獲得していくとともに、民間の施設につきましても将来の維持や機能更新のインセンティブとして、本市が権限を有する都市計画制度を柔軟に活用していく根拠としていきたいと考えております。

8ページをお開きください。3つ目、誘導施設についてご説明いたします。誘導施設は都市機能誘導区域に立地することが望ましい施設を設定いたします。設定の考え方は表にもございますように、さまざまな施設をサービス圏域ごとにA、B、Cの3種類に分類し、都市拠点に立地することが望ましいA、B施設の中から選定をいたします。

9ページをお開きください。ただいまご説明した考え方をもとに選定した誘導施設を示しております。本市では現状このA、B施設については充足しております。したがって、将来にわたって維持し、これとともに将来の建て替え時の複合化などに備える観点から、補助金の獲得も視野に利用頻度の高い施設全てを設定しております。

10ページをお開きください。4つ目の誘導施策についてご説明いたします。前回ご説明しました3つの計画の柱、居住、交通、都市機能に基づき、施策の狙いと、重点的な取り組みを体系的に整理しております。本計画は長期的な都市計画の基本方針を示すものであることから、具体の施策につきましては、本計画策定後に既存施策の見直しに取り組みながら、新たな施策を検討していきたいと考えております。

続いて11ページをお開きください。評価値は、趨勢に基づく人口推計、青で示している推計値1、そして本市が目指す将来展望に基づく人口推計、赤で示している推計値2、これらから算出した区域ごとの人口密度で評価をいたします。

12ページをお開きください。ただいまご説明した考え方に基づき、居住誘導区域では推計値1を上回り、推計値2に近づくことを確認し、居住誘導区域外では推計値2を下回り、推計値1に近づくことを確認していきたいと考えております。

14ページをお開きください。最後に今後の予定についてご説明いたします。本年11月28日から1カ月間、パブリックコメントを実施し、期間中に地域説明会を市内19カ所で実施する予定でございます。本審議会へは来年2月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伺いいたします。よろしいでしょうか。若尾委員。

◎第2番【若尾喜美絵君】 確認させていただきたいのですが、居住誘導区域というのが市街化区域で、居住誘導区域外というのは市街化調整区域という基本的な考え方というのは変わらないわけですよね。

◎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】 基本的に居住誘導区域につきましては市街化区域とイコールでございますけれども、先ほどのページでいきますと4ページでご説明しました設定の考え方のなかで、災害の危険性の高い区域でありますとか工業地域につきましては、市街化区域の中にあっても、居住誘導区域の中にあっても除外をさせていただきます。この除外したものが居住誘導区域外ということで、先ほどご説明をさせていただきました。

◎第2番【若尾喜美絵君】 要するに災害の危険性の高いところには誘導していかないという考え方が市街化区域の中にあるということ、それはほんとうに必要なことで望ましいと思います。一方で、居住誘導区域外が市街化調整区域ということで、そこは人口減少になっても仕方がないということであるのですが、今後、先ほど農地バンクの話とかもありましたけど、市街化調整区域での農地をどうするのかということで、農業の担い手不足の問題があり、人口減少社会のなかで、市街化調整区域での人口減を容認するのは仕方がないということになりますと、その農地を誰が耕していくのか、耕作地で放棄したまま相続はするけれども耕作地になるのかとかそういう課題もあります。今回の誘導策、コンパクトシティの考え方と立地適正化計画では市街化区域で、開発が農地や山林のところまで及ばないという考えは基本路線は筋としてはいいと思うのですが、現在、既に住んでいて、農地を持っていらっしゃる方がますます人口減のなかで、市街化調整区域にある農地をどうにもならない形になっていくという、その課題もしっかり考えたなかで、ぜひ具体的な誘導策を考えていくことも必要ではないかということをお述べさせていただきたいと思うのですが、その点は何か構想とかお考えとかありますか。

◎土地利用計画課長【中里和徳君】 農地につきましては調整区域も市街化区域も同じように、人口減少が進展していくなかでは、やはり地域のコミュニティの維持だとか活性化に活用できる1つの土地の利用価値はあると考えておりますので、今後この計画策定後に具体の施策を進めていく際には、庁内連携を図りながら、この農地につきましても先ほど生産緑地地区のところでもご質問、議論がありましたけれども、しっかりこの計画のなかでも捉え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。溝上委員。

◎第16番【溝上澄生君】 これは考え方の単純な、どういうふうに捉えられているのかというご

質問です。12ページに書かれてありますが、居住誘導区域の結局こちらの居住誘導するところには人が集まってほしい、それ以外のところはそんなに増えなくてもいい、この目標の数値がこの前のページでありました。要するに勝手な言い方で申し訳ありませんが、2つの数値がありまして、こっちは上回りたい、こっちは下回りたいという考え方です。こういう都市計画は現実に即したものでやっていかないといけないと重々承知しております。もう一方では、いわゆる過疎は過疎のままでもいいのかというのは都市計画には入らないのかと。八王子を都市とした場合、その辺はどこの市として議論をするのだろうかという単純な疑問です。

◎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】 過疎という部分が定義的には市には現状ないと思っております。極めて人口減少が進展しているところで1つ事例を申し上げますと、やはり市街化調整区域になりますと、本市では沿道集落というところが西部地域、あるいは北部地域を中心にあります。そこにつきましてはやはり都市計画法上、規制が厳しいということで市街化区域と比べて人口減少が高齢化も含めて進展しています。ただ、住まないようにという意味はこの計画には実は持たせておりません。この計画の目指すところはやはり長期的に見たときに、路線バスであるとかスーパーマーケット等の利便施設を維持していくために、なるべく現状便利なところに居住地を選択してもらおうということと1つ狙いとしていまして、一方、市街化調整区域につきましては、既に本市も政策として取り組んでおりますけれども、沿道集落の住民主体のまちづくりということで、やはり人口減少、高齢化が進展していくなかで、コミュニティの衰退だとか耕作放棄地の増加については、地域の方と一緒に考えて市街化調整区域であってもそこは取り組んでおりますので、この計画ができたからといって、そこが変わることもありませんので、そこは私どももこの計画をつくりながら、あるいはつくった後も丁寧に市民の皆様には説明をしていきたいと考えております。

◎第16番【溝上澄生君】 先ほど過疎という言葉を使ってしまったのですが、おっしゃるように市街化調整区域というのでしょうか、人が少なくなっていくところという意味合いでした。それと、今後もそういう人を集めるとか、そこで何かの産業を起こすとか、そういう可能性も地域住民の方々とともに市としていろいろそういう場を設けていただけるということを理解しました。ありがとうございます。

◎会長【村尾公一君】 梶原委員。

◎第15番【梶原幸子君】 具体的な地域で多摩ニュータウン鏈水に関する都市機能誘導区域に関して伺いをしたいのですが、今、ほかの地域に比べますとこの地域は一定数の若い人たちもお子さんも他県から越してきて、八王子はもとのからの住民の方もたくさんいらっしゃいますけれども、新しい方たちがほんとうにどんどん越してきて住宅も増えているのですが、今見ると全くと言っていいほど機能が書かれていません。かなり大きめのクリニックもありますし、他県からの観光バスの事業所もありますし、それから東京消防庁のハイパーレスキュー隊もあると思うのですが、ただ、まだ発展途上のまちかなという、一気にできあがったみなみ野や八王子ニュータウンのようなところ

ろではなくて、発展途上の地域という気がするのですが、今後この鑑水の地区が都市機能誘導で、商業地区、近隣商業地域また準工業地域が今後予定されているのかと思います。特に交通に関しては一般型としてそういった都市機能になるかと思うのですが、今これから鑑水の地区がどういったような計画がされていって、一定数の人たちが住んでいる。ただ、まだ都市機能誘導区域にするにはさまざまなものがない、ほかの地域に比べて丸も三角も四角もないと思うのですが、今後の見通しは今の時点ではどのようになっているのか、お示してください。

◎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】 図でいきますと28ページにお示ししております多摩ニュータウン鑑水地区でございます。こちらにつきましてはご指摘いただいておりますとおり、現状まだ都市機能というものが立地しておりません。こちらにつきましては今回28ページにピンクで囲っておりますが、先ほどもご指摘ありました近隣商業地域になっておりまして、こちらにつきましては今後既に所有地は売却されているのですが、その所有地を活かして民間によって拠点開発が行われます。その際に商業を中心として行われると聞いておりますので、やはりこの多摩ニュータウン鑑水地区周辺は先ほど委員からもご指摘ありましたとおり、多摩ニュータウンでも近年入居者、新たな居住が進んでいるところでございます。ですので、その入居者の人口の増加にあわせて、ここも商業を主体とした拠点開発が今後行われていくので、今回都市機能誘導区域として事前に設定をしたということでございます。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご質問ございませんでしょうか。星野委員。

◎第11番【星野直美君】 5ページに示されています居住誘導区域の中の多摩ニュータウン地域のところで少しお話をお伺いしたいと思っています。先ほどのご説明では転居・転入で4万人の方が移動されているというなかで、多摩ニュータウン地域でもいろいろと移動があると思うのですが、人が移動するというと、大体若い人という印象があるのですが、こちらの松が谷とか鹿島地域は若い人だけではなくて、高齢者の移動も多いということも特徴としてあるのですね。その理由が、緑が多いから転居してきましたという話なのですけれども、ここで居住誘導しようとしているのは、いろいろなインフラの整備とかもありますからどうぞここに住んでくださいという話で持っていきたいと思うのですけれども、来る方が、緑が多いからという、何かこっちで発信しているものと受け取っているものとちょっと違うと思うのです。八王子全体で広い地域で見ても、さまざまな地域特性というものがあるなかで、居住を誘導していくということが課せられているなかで、これからどういうふうな発信をして、こういう地域に居住を誘導していこうとされているのか、その辺のお考えみたいなものがあればお示しいただきたいと思っています。

◎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】 今後の施策の部分になってくるかと思うのですが、この計画をつくりましたらやはり特に八王子の場合は多摩ニュータウンもそうなのですが、郊

外に大規模な団地等がございますので、そういう団地の魅力づくりみたいなものを新たな施策として取り組んでいきたいという考えは今の段階ではありますので、そういうことを進めながら居住地を選択する際に緑の好きな方は、例えば西部地域、北部地域を居住地として選択していただくとか、そういうものに取り組んでいきたいと思っております。

◎第11番【星野直美君】 後から出てきます交通に関してもそうなのですが、バスがなくならないようにとか人口密度を上げていって利用者を多くして、バスを維持するというのも考えることはできるのですが、今の状態でバスに乗ってどこかに行く人たちも少ないなかで、これからそれがほんとうに維持できるのか、すごく懐疑的なところもありますので、これからどのようにしてこの公共交通を維持していくのかということも大きな課題になってくると思っています。

10ページのところに計画の柱に基づく誘導施策の体系に交通というところがありまして、そこに地域に応じた多様な交通手段の確保というのがあります。例えばマイクロバスを利用したり、公共交通の再編なども考えられていると思うのですが、実は今東京都で南大沢3丁目地域と多摩市の愛宕地区をサンプルにパーソナルモビリティという事業が始まっています。今度実験があるので、調べましたら東京都でも2020年のアクションプランのなかで、パーソナルモビリティやスマートシティというものをやっという多摩・島しょ地域のまちづくりの一環で始めるそうなんです。

今、このご説明を聞いているなかでは、パーソナルではなくてまちづくり全体で考えているなかで、東京都がやろうとしていることが極めて個人的なことになってくると、多様な交通手段の確保というところで考えていけば、並列していてもいいとは思いますが、できれば両輪として一体として整備ができていけばいいと思うのですが、この辺東京都との連携みたいなものもしていただけるといいと思うのですが、その辺はどのようなお考えで進めようと思えますか。

◎土地利用計画課長【中里和徳君】 移動手段につきましても、公共的なものとパーソナル的なものを、今後施策を進めていくなかでは、しっかりそこが分離されないように考えていきたいと思っておりますので、そこはご意見踏まえてしっかり取り組んでいきたいと思えます。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご意見ございますでしょうか。石井委員。

◎第4番【石井宏和君】 計画の評価について少し伺いたいと思います。この別紙12ページになりますが、この推計値1と推計値2の出ている数字というのをどうやって出したのか伺いたいと思うのですが、このシミュレーションを八王子市まち・ひと・しごと創生総合戦略でのシミュレーションを地域ごとで考えて重ねたというようなイメージなのでしょうか。根拠をお示してください。

◎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】 この人口推計でございますが、ご指摘ありましたように、本市の人口ビジョン、八王子市まち・ひと・しごと創生総合戦略のなかで示しております人口推計になります。この推計につきましては、人口ビジョンで全市的に一体として出しておりますので、その地域別に出している推計ではありません。

◎第4番【石井宏和君】 地域別で出しているものでないにもかかわらず、ここに推計人口と人口密度が出ているわけですけれども、どうやってこういう数字を出されたのか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】 おそらく12ページで区域ごとに、圏域ごとにという部分のご指摘かと思えますけれども、こちらにつきましては現状の人口をもとに、現状の人口、地域ごとの人口に対して、将来人口で按分をして出しております。区域ごとに身近な生活圏、圏域ごとに按分をしているような形になっております。

◎会長【村尾公一君】 伸び率を一定として、現況の区域の人口に割り振っているということです。石井委員。

◎第4番【石井宏和君】 伸び率を掛けてというお話を今聞いたところですが、これと評価値の目安で居住誘導区域については人口密度60人、1ヘクタール以上、身近な生活圏については76人、1ヘクタール当たりとありますけれども、これに照らしても推計値2でも、身近な生活圏についてはそれを下回るということになることとなります。わかりました。

それがどうかと1つ思いますのと、2050年の数字ということで計画期間は10年というわけですが、これを計画期間終わりのときにはどう判断するのかということも出てくるかと思いますが、そのあたりはいかがですか。

◎土地利用計画課長【中里和徳君】 12ページでお示ししておりますのは、あくまでも現状値と2050年の2時点での比較になっております。11ページの人口推計とも照らし合わせまして、毎年住民基本台帳をもとにモニタリングは行っていく予定でございます。

計画期間の10年後についてでございますけれども、毎年モニタリングはしていきますので、当然その改定時に目標値との乖離ですとか人口の動態についてはしっかり評価をしながら進めていきたいと思っております。

◎第4番【石井宏和君】 わかりました。いずれにいたしましても、どちらでも人口がどんどん減っていくというシミュレーションですので、やっぱりどうしてもこれでいいというわけにはいかないと思いますので、少子化克服、また、まちの魅力づくりなどを含めて、それを上回るような、これはさまざま努力が可能だと思いますので、数十年で考えますとぜひそういう努力もあわせてしていただきたいと思います。

また、先ほどもあった都市農地の保全というのもこの計画でも10ページにしっかり謳われています。これをしっかり守って活かしていただきたく、先ほどの緑の魅力がほんとうに本市で多いと思いますので、ぜひお願いします。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご質問ございますでしょうか。小林委員。

◎第6番【小林秀司君】 今後の予定、14ページで地域説明会を12月から19カ所ということですが、12月からいつまでの間にやるのかと、あと募集方法、告知方法と対象をお示しください。

◎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】 パブリックコメントにつきましては、14ページにも書いてありますように11月28日から12月27日の1カ月間でございます。この間に説明会を19カ所で考えております。説明会自体は実際には12月に入りましてから、12月7日土曜日をスタートとしまして、約2週間、21日の土曜日まで市内の各所で開催をしていきたいと考えております。

意見の募集方法につきましては、まず広報に掲載させていただきまして、市へ持参していただくか市へ郵送、あるいはファックスまたEメールということで意見については募集をする予定でございます。

◎第6番【小林秀司君】 地域説明会の募集対象というか、どう告知しているかというところをお示してください。

◎土地利用計画課長【中里和徳君】 告知につきましては、まず先ほど言いましたように、市の広報で告知をさせていただきます。あとは市のホームページ、都市計画部で運用しておりますフェイスブック、ソーシャルネットワークです。今回は町自連さんのご協力をいただきまして、各町会に回覧板という形で回させていただいております。告知の方法としては以上になります。

◎第6番【小林秀司君】 12月から19カ所を2週間だと短い間で非常にタイトな日程のなかでやられるということで、また、対象者が一般の市民であるということで、なかなかこの立地適正化計画を説明するには難しいこともあるかと思っておりますけれども、住んでいる方々が対象になると思いますので、なるべく丁寧な説明をしていただいて住民理解、市民の皆様にご理解をいただけるように、お願いして意見とさせていただきます。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご質問ございますでしょうか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

.....

◎会長【村尾公一君】 ないようですので、続いて都市再開発方針の改定について、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】 続きまして、都市再開発方針の改定についてご報告をいたします。お手元の資料の都市再開発の方針の改定について、また右上に書いております報告事項資料をご覧ください。

まず1番目、報告の趣旨でございます。都市再開発の方針は都市計画法第7条の2及び都市再開発法第2条の3の規定に基づき、都道府県が定めるものでございます。平成27年3月に改定された現在の方針につきまして、令和2年度中を改定時期と捉え、現在東京都と調整を行っているところでございます。今後、都市計画法第15条の2に基づき、東京都からの依頼で素案の作成を予定しておりますので、本日はその概要についてご報告いたします。

2番報告内容については別紙にてご説明いたしますので、A3横両面の別紙1をご用意くだ

さい。まず（1）都市計画法上の位置づけについてご説明をいたします。都市再開発の方針は都市計画法第7条の2により独立した都市計画として定めるものであり、都市計画区域マスタープランなどと同様に、個別の都市計画の上位に位置づけられております。なお、本方針における都市開発とは、右上に書いてありますように市街地再開発事業や土地区画整理事業にとどまらず、地区計画などの規制誘導手法による修復型まちづくり、都市施設の整備などと一体となった土地利用の面的転換等を含むものでございます。

次に（2）改定の概要についてご説明いたします。ア都市再開発の方針とは、市街地における再開発に関する各施策を長期的かつ総合的な観点から体系的に位置づけたマスタープランであり、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的としております。

続いて、イ改定の目的ですが、東京都が平成29年に策定した都市づくりのグランドデザインなど、平成27年改定以降に策定された諸計画との整合を図ることを目的としております。

続いて、ウ本方針で定める地区でございます。本方針では3つの区域を定めます。1号市街地は計画的な再開発を行うことにより、都市全体の機能の向上に貢献する範囲を設定いたします。2つ目、再開発促進地区につきましては、事業の進捗に至っている地区及び再開発の必要性が高く、民間の優良なプロジェクトなどを誘導する地区を設定いたします。3つ目、誘導地区は今後再開発の機運の醸成を図っていくべき地区などを設定いたします。

続いて、エ本方針の主な効果でございます。効果としましては、再開発の積極的な推進による事業効果の波及はもとより、民間再開発の適正な誘導とともに、再開発の計画策定を通じた住民との合意形成を図ることができ、また、再開発促進地区につきましては事業に応じて容積率のかさ上げなどのインセンティブの措置が講じられるものでございます。

右側の表には、再開発促進地区における平成27年改定以降のこれまでの主な経緯、経過を示しております。特に赤で囲っております前回改定時に新設をいたしました八王子駅北口、八王子駅南口、西八王子駅周辺の3地区につきましては、これまでまちづくり方針の策定、あるいは再開発に向けた地権者の勉強会が立ち上がるなど、再開発の適正な誘導の効果があらわれております。

続いて、オ改定に伴う主な変更点でございます。今回の変更は先ほどご説明した改定の目的と同様に、本市においても立地適正化計画でありますとか、まちづくり方針との整合を図っていくことが中心となると考えております。1点目は、居住誘導区域の設定の考え方を踏まえ、1号市街地を変更いたします。2点目は都市機能誘導区域あるいは誘導施設の考え方をもとに、前回改定以降に策定されたまちづくり方針等を踏まえ、整備方針あるいは導入機能の整合を図ってまいりたいと考えております。

A3資料の裏面をご覧ください。（3）1号市街地、再開発促進地区、誘導地区の設定について、ご説明いたします。左側に示している表は今回想定される変更点を赤字で示しております。中央にお示ししている図では、主な変更点を吹き出しで記載しております。

まず右上、1号市街地につきましては、図中の黄色で示しております平成12年度の人口集中地区に変更をいたします。これにより今後、都市機能誘導区域における再開発の適正な誘導に向けた、再開発促進地区の設定が可能となります。

続いて赤で示しております再開発促進地区につきましては、八王子駅北口及び八王子駅南口周辺地区では、中心市街地まちづくり方針等の関連計画と整合を図ってまいります。さらに、西八王子駅周辺地区では、今後の公共施設の再編を視野に入れながら、導入機能の整合を図るとともに、再開発を誘導するまちづくり方針の策定に向けた検討を進めていきたいと考えております。

それでは、最初のA4縦の報告事項資料にお戻りください。最後に3番です。今後の予定についてご説明いたします。令和元年度は12月に東京都から素案作成の依頼が来る予定でございまして、本日ご説明した内容をもとに素案を作成し、1月の提出を想定しております。令和2年度につきましては、東京都において縦覧、公聴会をはじめとした手続きに入り、本審議会においては11月ごろに正式にご意見をお伺いする予定でございます。

報告は以上でございます。

◎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いたします。日下部委員。

◎第8番【日下部広志君】 1点確認させてください。先ほど説明いただいた1号市街地、再開発促進地区とかの地図がありますが、基本的に1つ前の立地適正化計画の5ページの地図とほぼほぼ一緒な気がするのですが、地域的にはイコールというふうなイメージで合っているのでしょうか。

◎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】 ご指摘いただきましたように、5ページでお示ししている居住誘導区域、イコール市街化区域でございしますが、A3横の資料でお示ししている黒実線で描かれているのが市街化区域の線になりまして、黄色がその市街化区域の中の人口集中地区・DIDとなっております。この方針が1号市街地は人口集中地区・DIDで設定するという考え方になっておりますので、市街化区域の中にこの黄色で着色をしているということでございます。

◎第8番【日下部広志君】 もう1点、この1号市街地の変更に関して、1号市街地は平成12年度の人口集中地区・DIDに変更するとありましたが、平成12年度だとかなり古いと思うのですが、もうちょっと新しいデータは検討されていないのでしょうか。

◎土地利用計画課長【中里和徳君】 DIDにつきましては、最新でいきますと平成27年の国勢調査になるかと思えます。ただ、こちらの市街地再開発の方針につきましては、市街地を更新していくという意味で、市街地整備後、一定の年数が経過した地区というものをこの1号市街地として指定するという基本的な考え方がございますので、例えば平成12年以降の国勢

調査だと、27年と22年などもありますけれども、やはりまだ22年に人口集中地区になったところ、27年に人口集中地区になったところにつきましては、市街地として新しいというような考え方になりますので、市街地を更新していくという意味では一定程度、今回であると平成12年の人口集中地区、古い市街地を更新していくという趣旨から、この平成12年度の人口集中地区を採用しているというところでございます。

◎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。

(「なし」と呼ぶ者あり)

◎会長【村尾公一君】 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3時41分閉会]