

# 第 1 7 3 回八王子市都市計画審議会議事録

〔諮問第 4 ～ 1 2 号〕

開催日 令和 2 年（2 0 2 0 年） 2 月 2 0 日

八王子市都市計画審議会事務局



会 議 名	第173回八王子市都市計画審議会			
開 催 日 時	令和2年(2020年)2月20日(木曜日)午後2時~午後3時32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	8 番 日下部広志 君	2 番 若尾喜美絵 君	9 番 鈴木 基司 君
	3 番 永橋 啓一 君	10 番 星 卓志 君	4 番 石井 宏和 君	11 番 星野 直美 君
	5 番 角田 誠 君	15 番 梶原 幸子 君	6 番 小林 秀司 君	16 番 溝上 澄生 君
	7 番 安藤 謙治 君	18 番 真野 文恵 君		
欠 席 委 員	1 2 番 古宮 伸浩 君		1 3 番 菱山 史郎 君	
市出席職員	副市長	駒沢 広行	土地利用計画課長	中里 和徳
	総合経営部長	植原 康浩	都市計画課長	青木 一浩
	福祉部長	石黒みどり	交通企画課長	山崎 泰弘
	産業振興部長	廣瀬 勉	市街地整備課長	和田 隆
	環境部長	三宅 能彦		
	都市計画部長	太田 國芳		
	まちなみ整備部長	佐久間 寛		
	拠点整備部長	中邑 仁志		
事 務 局	都市総務課長	原 清	都市総務課主任	丹羽 裕子
	都市総務課課長補佐兼主査	逸見 洋平	都市総務課主任	神津 紫乃
	都市総務課主査	神谷 高史	都市総務課主任	三井 直義
	都市総務課主査	保科 英樹		
議 題	諮問第4号 八王子立地適正化計画の策定について			
	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 八王子都市計画防火地域及び準防火地域の変更について			
	諮問第8号 八王子都市計画地区計画高尾山口駅前地区地区計画の決定について			
	諮問第9号 八王子都市計画地区計画宇津木台地区地区計画の変更について			
	諮問第10号 八王子都市計画地域冷暖房施設旭町地区地域冷暖房施設の変更について			
	諮問第11号 八王子都市計画高度利用地区八王子駅北口地区の変更について			
	諮問第12号 八王子都市計画高度利用地区八王子駅南口地区の変更について			
	報告事項 グリーンヒル寺田団地の都市計画の見直しについて			

第173回八王子市都市計画審議会

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"> <li>・ 諮問第4号～諮問第12号関連 諮問文及び資料</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173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>

[午後2時開会]

◎会長【村尾公一君】 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12番古宮伸浩委員と議席番号13番菱山史郎委員から事前に欠席の届出が出ております。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173回八王子市都市計画審議会を開かせていただきます。事務局。

◎【事務局】 初めに、審議会委員に変更がございましたので、ご紹介いたします。お名前をお呼びいたしますので、恐れ入りますが、その場でお立ち願いたいと存じます。

新任の学識委員といたしまして、令和元年12月1日付で委員に就任されました、議席番号7番安藤謙治委員でございます。

◎第7番【安藤謙治君】 安藤でございます。どうぞよろしく願いいたします。

◎【事務局】 安藤委員は、八王子商工会議所副会頭でございまして、八王子商工会議所の推薦をいただき、商工業での学識経験者としてお願いいたしました。

◎会長【村尾公一君】 新たに着任されました安藤委員におかれましては、よろしく願いいたします。

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5番角田誠委員と第6番小林秀司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、審議会に諮問されております案件は、諮問第4号から第12号までの9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、表決を求める順序で審議を進めたいと思います。

それでは、諮問第4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】 それでは、諮問第4号八王子市立地適正化計画の策定について、ご説明をさせていただきます。

初めに、資料の確認をお願いいたします。資料は3種類でございます。まず、諮問第4号資

料八王子市立地適正化計画（案）、全63ページでございます。続きまして、本件の概要を示しております諮問第4号参考資料1、全5ページでございます。続いて、パブリックコメントの結果を示しております諮問第4号参考資料2、全25ページでございます。不足はございませんでしょうか。

続きまして、本件の内容についてご説明いたします。参考資料1をご用意ください。

諮問趣旨でございますが、八王子市立地適正化計画は平成29年度から検討を進めており、本審議会においても平成30年度に1回、今年度は2回、計3回の中間報告を行い、具体の検討内容を説明し、ご意見をいただいていたところでございます。

本計画は、都市再生特別措置法の第81条に基づき定める計画であり、本市においても人口減少時代の都市計画を進めるための基本方針として、「八王子市立地適正化計画」を策定することから、都市再生特別措置法第81条第17号に基づき、本審議会の意見を聞くため、その内容について諮問するものでございます。

続きまして、2諮問内容の前に、3検討体制と策定経過についてご説明いたします。

2ページをお開きください。検討体制の図をご覧ください。まず、市内部の検討組織として、学識経験者で構成された懇談会を設置するとともに、庁内の検討会を設置し、連携を深めてきたところでございます。さらに、市民参加といたしまして、地域懇談会を実施するとともに、素案については、パブリックコメントにあわせて市内19カ所で説明会を実施し、市民参加を得ながら策定を進めてまいりました。

策定経過の詳細につきましては、3ページ以降に記載しております。

それでは、諮問内容についてご説明いたします。諮問第4号資料八王子市立地適正化計画（案）をご用意ください。表紙を1枚めくっていただきまして、目次をご覧くださいと思います。本計画は第1章から第7章で構成しております。これまでの中間報告で全体をご説明しておりますので、本日は本計画の重要な部分である第3章と第4章を中心にご説明をいたします。

2ページ目をお開きください。第1章はじめにから、1.1計画策定の背景と目的について、改めて確認をさせていただきますと、本市においては、今後、人口減少が進行しますと、2050年ごろに50万人を下回り、本格的な人口減少期を迎えることとなり、こうした人口減少と人口構造の変化に適応した都市づくりは長い時間を要することから、このような都市問題が顕在化する前に、備えるための取り組みをスタートすることが本計画の目的となります。

20ページをお開きください。第3章立地適正化計画の基本方針についてご説明いたします。まず、3.1長期的な人口動態と都市計画でございますが、人口50万人規模の都市を目指し、市街化区域を設定した本市では、2050年以降を人口減少期と捉えることができます。

22ページをお開きください。3.3居住誘導区域の考え方でございますが、設定の考え方は、市街化区域全域とし、市街地の縮小は行いません。

23ページの中段の表に示している、居住誘導区域から除外する区域に示す土砂災害警戒区域などの区域は、居住誘導区域から除外いたします。また、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」を明示します。

28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居住誘導区域の図を示しており、濃い緑が「身近な生活圏」、薄い緑が「ゆとりの生活圏」となります。ここで「身近な生活圏」は、日中15分間隔以内の高頻度運行路線のバス停から300メートルを徒歩圏としており、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することを狙いとしております。

少しお戻りいただき、24ページをお開きください。3.4都市機能誘導区域の考え方でございます。設定の考え方は、都市づくりビジョン八王子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や今後の整備事業などを踏まえ、地域特性に応じた拠点形成を図るため、2種類の都市機能誘導区域を設定しております。都市づくりビジョン八王子の中心拠点と鉄道駅の地域拠点を「交通結節点型」、鉄道駅以外の地域拠点と生活拠点を「一般型」と定めております。

29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都市機能誘導区域の図を示しており、オレンジの太線区域が交通結節点型、ピンクの太線区域が一般型となります。今後、区域内で実施する事業に対する国の補助制度を活用するとともに、民間施設についても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する根拠としていきます。

続きまして、計画素案に対する意見募集の結果についてご説明いたします。参考資料2をご用意ください。

意見募集は、令和元年11月28日から12月27日の1ヶ月間実施いたしました。この意見募集とあわせて市内19ヶ所で素案説明会を開催し、直接ご意見を伺いました。意見の提出者は93名、意見数は131件でございます。

2ページ以降に全ての意見を整理しておりますが、計画の内容にかかわる意見が7件、計画の推進を肯定する意見が10件ありました。そのほかの意見は、計画策定後の施策等の進め方に関するもの、計画内容に関する質問、さまざまな事業に関するご要望でございました。計画全体についての主な意見については、立地適正化に向けた取り組みを進めるべき、また、実現に向けて行動してもらいたい等のご意見をいただきました。また、計画策定後の政策等の進め方についての主な意見は、高齢者の移動手段確保に向けて新たな取り組みを進めるべき等のご意見をいただきました。

以上、意見募集の結果でございますが、いただいた意見による素案の変更はございません。また、これまで本審議会で中間報告をした内容からの変更もございません。

最後に、参考資料1をもう一度ご用意ください。

4 今後の予定についてでございます。本日答申をいただき、3月末に策定を予定しております。策定後は、3ヶ月間の周知の後、令和2年7月公表の予定でございます。

説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願ひいたします。

◎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、ご協力をお願いします。また、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、ご起立のうえ、マイクに向かってご発言願ひします。

では、委員のご発言を求めます。石井委員。

◎第4番【石井宏和君】 立地適正化計画（案）の14ページに浸水想定区域と居住者の分布という図がありますが、この浸水想定区域については、つい先ごろ見直しを行ったところだと承知しております。下の出典のところを見ますと、2018年9月時点、もしくは10月時点ということですから、そこから変わっているかと思えますけれども、それをどう反映していくのか。この時点でも間に合ったかと思うのですけれども、そのあたりをお伺ひしたいと思いません。

◎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】 浸水ハザードの件でございます。ご指摘のとおり、1月30日をもちまして、東京都の浅川圏域及びニュータウン地域の大栗川流域が見直しをされております。八王子市の中には、国土交通省管轄の多摩川圏域もございますけれども、こちらは従来どおりになっております。ご指摘のとおり、14ページの図に関しては、東京都の見直し前の図になっております。今回見直しされましたので、実際、計画策定後の4月からの運用においては、最新の図をもって市民、あるいは事業者の方にご案内差し上げたうえでハザードエリアを確認いただくというような形で現在は考えております。

◎第4番【石井宏和君】 確認ですが、これから策定をして周知をするときまでには間に合うと思えますけれども、そこまでには新しいものを反映していくということになるのですか。

◎土地利用計画課長【中里和徳君】 先ほど説明の中で28ページの図をご覧いただく場面があったかと思えます。こちらが居住誘導区域の図をお示ししております。下に米印で注釈を入れさせていただいているのですが、この浸水想定区域に限らず、土砂災害特別警戒区域なども年次をもって見直しされている状況がございますので、それぞれのハザードに関しては、この区域図をもって確認するというよりは、それぞれのハザードをもってご確認いただいて、この計画に対してご理解と運用をお願いしたいと考えております。

◎第4番【石井宏和君】 わかりました。そして、59ページの、今後の評価のところの表の中で、浸水想定区域の人口の現状値が3万8,511人と出ており、当然これについても少し

変わってくるかと思いますが、今現状でわかっているところがありましたらお答えいただきたく思います。

◎土地利用計画課長【中里和徳君】 59ページにお示ししております、浸水想定区域の3万8,511人に関しては、先ほどのご指摘どおり古い区域になっております。新しい区域については、先日データを入手しまして、新しい区域の中にどれだけの市民の方がいるかというのはまだ出しておりません。ただ、実際、古い浸水想定区域と今回見直しされた想定区域で、どのエリアが変わったかというところは把握をしております、現時点ではまだそこまでの作業になっております。

◎会長【村尾公一君】 星委員。

◎第10番【星卓志君】 参考資料1の1ページの4今後の予定で、3月策定、7月公表・運用開始、その間に周知期間がありますが、策定してすぐに公表しないのですか。周知期間は、公表しないと周知ができないのではないのでしょうか。

◎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】 こちらにつきましては、この立地適正化計画の根拠となっております都市再生特別措置法のほうで示されておまして、策定の後の周知期間となり、実際運用を開始する時点で公表という解釈となっておりますので、それに基づいて、市としても手続きに入っていくという考えでございます。

◎会長【村尾公一君】 都市再生特別措置法上の表現ということですか。

◎第10番【星卓志君】 公表はするのですよね。公表しないと周知できないじゃないですか。

◎土地利用計画課長【中里和徳君】 3月末をもって計画書を公表いたします。周知をするという意味での公表をいたします。

◎会長【村尾公一君】 若尾委員。

◎第2番【若尾喜美絵君】 59ページで、市街化区域に対する割合13.5%の区域が居住誘導区域外となり、そこに住んでいらっしゃる方は5万4,484人、市街化区域人口割合は9.85%の人が居住誘導区域外ということですが、居住誘導区域外に住んでいるからといってお住まいの暮らしぶりというのは特に変わらず、これから誘導はしない、新たに誘導しないということで、お住まいになっている方はこれまでどおりという考え方になっていくのか。それとも、居住誘導区域外ということでさまざまなハザードがあるということで、それに対してお住まいの方が、それぞれの対策をとっていただくというようなことを考えているのか、そのあたりはどのようにお考えでしょうか。

◎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】 まず、居住誘導区域外につきましては、これまでも中間報告のさまざまなご質問の中で、この立地適正化計画制度そのものが土地の利用だとか、建物の建築に規制や制限をかけるものではないというご説明を差し上げてきたと思います。そこに

基づきまして、居住誘導区域外となる主な部分が浸水想定区域であったり、土砂災害警戒区域であったりということで、居住誘導区域外となることで新たに開発行為、あるいは建築行為をおおうとする場合には、この法令に基づいて届出というものを行っていただきます。あくまでも届出なので、届出をしていただければ、これまでどおり開発許可や建築確認をとれば、建物は建てられる状況です。

ただし、近年、災害が多いなかでは、この届出制度を活用して、ここはハザードのエリアだということを認識していただきます。これまではハザードマップというのがありましたけれども、再周知という意味で、この制度をもってしっかり認識していただいて、今、委員からもご指摘いただいたように、大雨だとか、そういう災害の危険性があるときには、しっかり避難の体制がとれるように、まずはご認識いただくということが、今回私どもが立地適正化計画をつくるなかでの1つの目的でもございます。

◎第2番【若尾喜美絵君】 わかりました。法的な規制はないということですが、土砂災害警戒区域のところについては、一定のハードルはあるかと思うのですけれども、いずれにせよ、お住まいの方が災害等で将来的に困ったりしないように、しっかりと開発段階でも情報提供するというので、開発に係わる行政との連携というのが非常に重要になってくるかと思えます。情報をどのように渡していくのか。その渡し方というのは、これから工夫が要るかと思うのですけれども、ぜひ、災害の未然防止、命と財産を守れるような形での開発に係わる行政との連携は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。永橋委員。

◎第3番【永橋啓一君】 1点だけなのですけれども、今回の立地適正化計画の範疇ではないかもわかりませんが、資料の54ページ、55ページに、「計画の柱」、「施策のねらい」、「重点的な取組」、そのもう一つ右に具体的な策はどうするかということがついてくると思うのですけれども、その辺の検討はどうされていく計画なのでしょうか。

◎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】 55ページをご覧くださいと、1番右側が「重点的な取組」ということで、実は「重点的な取組」に具体の施策というのがぶら下がるといって、くっついてきます。この計画の策定時点では、当然ながら、現在の市の施策とこれから行われる施策を関連づけながら体系整理をしてまいりました。実際にこの計画を7月から運用していく中では、今回はぶら下がっている施策は書かれておりませんが、既に整理されているものをもって既存の施策の見直しであったり、足りない部分は新たな施策をつくり上げていくような取り組みを4月以降やっていくというような考えでございます。

◎第3番【永橋啓一君】 それはどこか計画案の中に明記されていますか。

◎土地利用計画課長【中里和徳君】 ぶら下がる具体の施策については、計画書には書いてございませんけれども、今、私が申し上げた、今後、既存の施策の見直しであるとか、新たな施

策の取り組みについては、54ページの冒頭の3行目、4行目に書かせていただいております。

◎会長【村尾公一君】 よろしいですか。ほかにご発言はございますでしょうか。石井委員。

◎第4番【石井宏和君】 パブリックコメントのほうも少し伺わせていただきたく思います。

意見提出者93名で、素案説明会に参加された方が81名、開催回数19回ということです。ここにまとめた内容がありますけれども、ほんとうに痛切なというか、ご自身にとってどうなるのかという事柄の意見が要旨を見ますとたくさんありまして、それぞれ真剣に受けとめなければならぬと私も感じます。坂道の評価などをしっかりするべきだということや、実際の中心と少しずれているのではないかといった指摘など、しっかり受けとめなければいけないと考えます。この立地適正化計画によって、これから居住誘導されないところについては、少しずつ人口減少が当たり前になってという方向で進めていくということになりますが、そういったところにお住まいの方が参加されていたり、そういったところから、お住まいは大体わかると思いますけれども、どういう意見が挙がったのか、わかる範囲で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】 パブリックコメント及び19カ所での説明会の中で、意見を提出された方あるいはご参加された方が居住誘導区域内なのか外なのかという分類はやっておりません。ただ、パブリックコメントも説明会もご参加いただいた方にはお名前と住所をご記入いただいておりますので、本日のご意見をもって、そこをしっかりと整理をしたなかで、その方の意見が、どちら側の意見が出ているかはしっかりと確認した上で4月から取り組んでいきたいと考えます。

◎第4番【石井宏和君】 よろしく願いいたします。また、コメントの中で、やはり人口減少ではなくて、増やす方向に対策をしっかりとしてほしいというようなところは、私も共感するところです。この計画自体が人口減少を当たり前のものと考えて、その推計のもとに過疎、過密を促しかねない。こういうおそれが非常にあるということを何回かあった報告の場でも私は申し上げてきましたけれども、そういう懸念が最終的にも残った形になったと感じるところであり、人口が減っていくのが当たり前の社会にしないで、少子化克服のためにさまざまな環境整備を図り、にぎわいをつくり、そうしたところの努力がほんとうに必要なだと改めて感じるところです。そういった点から、最終的には賛成をしかねるということを上申して終わります。

◎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4号八王子市立地適正化計画の策定について、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】 挙手多数でございます。よって、本案件につきましては、原案を適当なものとする答申をすることに決定いたします。

.....  
◎会長【村尾公一君】 それでは、諮問第5号ないし諮問第8号の4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。太田都市計画部長。

◎都市計画部長【太田國芳君】 諮問第5号から諮問第8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。

諮問内容の説明は、諮問資料を抜粋、取りまとめました参考資料をもとに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。

1 ページの左の図にお示ししたとおり、赤色の点線で囲まれた面積約8.7ヘクタールの範囲が今回の対象区域でございます。本地区は平成19年に高尾山がミシュラン・グリーンガイド・ジャポンの三ツ星観光地に選定されて以降、観光客が急増し、本市においても駅前ロータリーの拡張や観光案内所、高尾599ミュージアムの整備など、さまざまな観光振興に資する施策に取り組んでまいりました。同時に、民間の施設についても新たな店舗の出店などの更新等が見受けられます。このような状況を受け、観光客、商業者、住民等の多様なニーズに対し適切な土地利用の誘導を図るため、現行の都市計画を見直そうとするものでございます。

2. 上位計画についてご説明いたします。①八王子市都市計画マスタープラン及び②高尾山口駅周辺地区都市計画方針では、本地区の土地利用について、主に観光振興を中心とする地域づくりとして商業機能の強化や自然環境や住環境の調和を掲げています。

2 ページをご覧ください。令和元年8月に策定した高尾山口駅及び参道周辺整備計画では、土地利用の基本方針を前提に地区を6つに区分し、それぞれの土地利用の方向性を示しております。

青色でお示しした①都市施設整備地区では、駅前ロータリーや案内川左岸広場などの整備や、維持・保全、オレンジ色で示した②観光交流拠点整備地区では、高尾599ミュージアムを中心とした観光情報の発信・学習等の拠点としての機能の促進や維持・保全、赤色でお示しした③-1商業誘導A地区では、店舗・宿泊施設等多様な機能の共存、ピンク色でお示しした③-2商業誘導B地区では、土産物屋、菓子屋、飲食店等、小中規模の商業機能の集積・育成、緑色でお示しした④住宅地区では、低密度な土地利用、白色でお示しした⑤土地再編促進地区で

は、市営住宅の土地利用転換にあわせた土地の再編や交通基盤の整備などの促進としています。

3ページをご覧ください。3. 現行の都市計画についてですが、図にお示ししたとおり、国道20号及び高尾山参道沿道では用途地域を近隣商業地域に、また、高尾山口駅前及びその他の区域を第一種低層住居専用地域に指定してございます。

それでは、4-1. 用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の変更についてご説明いたします。図及び下の表のとおり、赤色の一点鎖線で囲まれた面積約2.6ヘクタールの区域を近隣商業地域、建蔽率80%、容積率200%、第2種高度地区、準防火地域に変更いたします。

4ページをご覧ください。4-2. 高尾山口駅前地区地区計画の決定についてご説明いたします。まず、地区計画の目標と土地利用の方針を定めています。これらは、先ほど2ページでご紹介いたしました高尾山口駅及び参道周辺整備計画を踏まえた内容となっております。ただし、表の1番下、灰色に着色した土地再編促進地区については、市営落合第一団地の将来的な土地の利活用について、現時点では未定であることから地区整備計画区域外としております。

③地区施設は、下図のとおり、斜線で囲んだ案内川の左岸、面積約1,200平方メートルの範囲を公園として定めております。

5ページをご覧ください。④地区整備計画についてご説明いたします。4ページの図とあわせてご覧ください。最初に、建築物等の用途の制限でございます。商業地区Aでは、マージャン屋、ぱちんこ屋など方針にそぐわない1から6の施設の立地を制限いたします。商業地区B及び商業地区Cでは、商業地区Aの制限に加え、3戸以上の長屋、共同住宅などを制限いたします。公共公益的施設地区では、建築できるものを1から7に挙げる公共公益的な用途に限定いたします。住宅地区Aは、現行は近隣商業地域が指定されていますが、既成の戸建て住宅地を保全するため、地区計画により第一種低層住居専用地域と同等の用途制限にいたします。

次に、建築物の建蔽率及び容積率の最高限度は、建築物の用途や前面の道路状況に応じて表のとおりに定めております。

次に、敷地面積の最低限度は、公共公益的施設地区を200平方メートル、その他の地区を120平方メートルといたします。

6ページをご覧ください。壁面の位置の制限は、商業地区Cから住宅地区Bを(1)から(4)の場合を除き、0.5メートル以上といたします。

次に、建築物等の高さの最高限度は、既存の建物の最高高さに合わせて表のとおりに定めております。その他建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさく等の構造の制限を表のとおりといたします。

以上が、諮問第5号から諮問第8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、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11月29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

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。石井委員。

◎第4番【石井宏和君】 それでは、参考資料の6ページに、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限ということで、目的として、建築物や設置物等を周囲の景観と調和したものへと誘導します、具体的に1、2、3とありますが、形態及び色彩などについての景観配慮の基準というか、どうやってそういうものを図っていくのか教えてください。

◎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】 建築物の形態、色彩その他意匠についてでございますけれども、基本的には、本地区については、八王子市景観計画の重点地区となっております。今、地域における広告物ルール等の作成を並行して行っているところであります。そういったところで、統一感のとれた形に整理されていくと思っております。

それと、形態、意匠等ということでもありますけれども、高尾山にふさわしいような、この色がいけないとかということは、極端にそぐわないような形、色のものについては排除するというようなことを、先ほどの届出の中で整理をしていくということになると考えております。

◎第4番【石井宏和君】 何らかのルールなり、基準をつくっていくのか。そして、それをどこでそういう話し合いをしていくのか、お示しいただきたいと思っております。

◎都市計画課長【青木一浩君】 基本的には屋外広告物ということのなかで、八王子市景観計画で重点地区として今ルールを地域でつくっているところですので、つくったルールに基づいて市のほうに届出を出していただいて、審査をしていくことになる予定でございます。

◎第4番【石井宏和君】 景観を損ねないようなことでお願いしたいと思っておりますし、高尾山地域は、これから日本遺産に認められるかどうか。また、八王子市歴史文化基本構想でも大きく位置づけて、歴史のある、しかも、殺生禁断の地として、さまざまな歴史的な文化があるということを強調していくということになると思っております。そうした点からも、まさに全体の整備を進めていっていただきたいと思っておりますけれども、そうした文化的・歴史的なところからの意見の反映などというのは図っていらっしゃるのでしょうか。

◎都市計画課長【青木一浩君】 先ほどの外観、色彩等につきまして、1点補足させていただきますと、八王子市景観計画の中で重点地区として定められておりますので、基本的には、重点地区の中に一定の色が定められておりますので、その色を逸脱しないような色彩にさせていただくというような形になろうかと思っております。

歴史、文化をどのように反映していくのかということでございますけれども、まさにそのところは、高尾山という土地柄、歴史もありますし、さまざまな文化も育んでいるところがありますので、どういった形で地域にふさわしいまちづくりをしていくのかということについて

では、今、協議会を設置して、地元の代表者の方、事業者の方、また、行政も入って協議をしているところでもあります。そういったところについてもできるだけ明確にし、明確にしていくのは事業者の方もいらっしゃると思いますので難しい部分はありますけれども、何かしら整理をして良い街並みをつくるべく、基準、ルールのようなものをつくっていきたいと思っております。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご質問ありますでしょうか。若尾委員。

◎第2番【若尾喜美絵君】 地区計画の見直しに当たって、案の作成をするまでのプロセスというのは統一された規定というのではなく、自治体や地区によって異なると思うのですが、高尾の商業地区につきましては、住民の方が商業を営んでいらっしゃるということで、住民の方の意向をしっかりと踏まえながら地区計画をつくるべき点と、とはいうものの、地域はやはりミシュラン・グリーンガイド・ジャポンの三ツ星観光地としても注目されている観光地域でもございまして、八王子市としていったいどうするかという点の、両方を考えていかなければいけないというところがあると思います。今回の地区計画の策定に当たりましては、住民のお声を聞きながら、事業者のお声を聞きながら策定したのか、市が誘導していったのか、その策定のプロセスについてはどのようなものだったのかお示しいただけたらと思います。

◎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】 案の策定のプロセスについてですが、先ほどもご説明させていただいたなかで、上位計画として八王子市都市計画マスタープランを平成27年3月に、高尾山口駅周辺地区都市計画方針を平成28年3月に策定しております。高尾山口駅周辺地区都市計画方針をつくるに当たりまして、平成26年から地域と行政とで協議体を設けて議論をしてまいりました。実際、住民の意向については、その協議会の中で意見を集約し、計画にも反映してきておりますし、行政としても関係所管が入っております。例えば観光課でありますとか、まちなみ景観課等の部署も入っておりますので、市として高尾地区について、観光振興中心のまちづくりをするというような部分についても、しっかりと地域の方とも市の思いというのを共有しながら進めてまいりました。そして、今回、この地区計画になっていることをございます。

◎第2番【若尾喜美絵君】 地区計画が新たに見直しになるということになりますと、既存の建築物について、新しい地区計画では、不適格になるような建築物というのが、どうしてもルールが変われば出てくると思うのですが、今後、既存不適格となる建築物の取り扱いについては、どのようにしていくのでしょうか。

◎都市計画課長【青木一浩君】 既存の建築物について、直ちに除却しなければいけないというような制限は定めておりません。ただ、今後、建替え、増築等する際には、本地区計画に沿って建替え等をしていただく対応になるかと思えます。

◎第2番【若尾喜美絵君】 わかりました。先ほど他の委員からもお話がありました景観で色彩をどういうふうにするかということについて、重点地区に指定されているなかで色を逸脱し

ないようにしてもらおうということですが、判断するのは所管課ということではないのでしょうか。

◎都市計画課長【青木一浩君】 具体的には、まちなみ景観課が所管になっておりますので、そちらで判断するということになるかと思えます。

◎第2番【若尾喜美絵君】 わかりました。実は、富士山の周辺でも景観に配慮してということでのルールがありながら、それを逸脱して真っ赤な屋根の建物を建ててしまったということ、ルールがきかなかつたという話を地域の方がされていたのですが、逆に、同じような色になっちゃったので地域が目印が全くなくなって、違反しているその赤い屋根のお宅が目印になっているという皮肉な話をされていまして。色彩の問題は、皆さんがご協力されるなかでうまくまとまって、町の雰囲気もできていくと思えますけれども、しっかりいろいろな情報も取り入れながら判断を進めていただくことが大切かと思っております。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますでしょうか。溝上委員。

◎第16番【溝上澄生君】 諮問第8号についてご質問します。商業地区BとCに関してなのですが、参考資料3ページまではB、Cの区分けがないですけれども、4ページに行きますと、ピンク色と小さなオレンジ色が区分けされております。それで、5ページ、それから6ページを見ますと、どう違うかという、商業地区Bは、建蔽率、容積率が80・200・300とあります。商業地区Cについては80%・200%、それから住宅地区Aは80%・300%。それで、商業地区Cには既存住宅等があるかどうかわかりませんが、CとBの違い、高さ制限も違います。この違いはなぜなのかというのを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】 商業地区BとCの違いですけれども、4ページをご覧いただければと思いますが、中ほどのオレンジ色が商業地区Cでございますが、この地域は、まず道路が狭く、比較的一般の住宅も張りついているというような地域の特性となっております。それに比較しまして、商業地区Bについては、道路幅員も一定程度あるというようなところでございます。そういった違いが大きくはあるというところがございます。それと、商業地区Bについては、更に道は広いのですけれども、比較的敷地が狭いというようなところもあり、商業地区BとCで土地の現状の使用の状況が違うというところで分けているというところがございます。

◎第16番【溝上澄生君】 これは、このたびの計画でこういうふうな違いが出てきたということでしょうか。

◎都市計画課長【青木一浩君】 そのとおりでございます。今回、よりきめ細かな都市計画をつくるという意味で、地区計画をつくるなかで、地区の特性に応じてBとCに分けたということでございます。

◎会長【村尾公一君】 ほかにご発言ございますでしょうか。

(「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8号八王子都市計画地区計画高尾山口駅前地区地区計画の決定についての4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と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9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。太田都市計画部長。

◎都市計画部長【太田國芳君】 諮問第9号八王子都市計画地区計画宇津木台地区地区計画の変更について、ご説明いたします。本件は、八王子市決定の案件でございます。

諮問の内容の説明は、諮問資料を抜粋、取りまとめました参考資料をもとにさせていただきますと思います。お手元に参考資料をご用意ください。

1. 位置にお示ししたとおり、黒色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。本地区は本市の北部に位置し、土地区画整理事業により道路、公園、緑地等が計画的に配置され、居住施設、生活利便施設、産業業務施設など多様な都市機能が集積する地区でございます。このうち、赤色で塗られた面積約1.4ヘクタールの区域が今回の変更箇所でございます。本区域は、現行の地区計画により集合住宅地区として土地利用誘導され、右の写真のような長屋が建ち並んだ閑静な住環境が形成されています。しかしながら、築30年以上が経過し、建替え期を迎えるなか、住民による戸建て住宅への建替えの意向が高まっております。今後の建物の更新に当たり適切な土地利用を誘導するため、本区域について地区計画の規制内容を実態に即し変更しようとするものでございます。

3. 変更内容についてご説明いたします。まず、現行の集合住宅地区のうち、長屋が建ち並ぶ区域を集合住宅地区Bに、その他の区域を集合住宅地区Aに区分いたします。そして、現行の集合住宅地区では、建築物等の用途の制限により戸建て住宅は建築してはならないとしておりましたが、集合住宅地区Bでは、これを建築することができるように変更いたします。

また、戸建て住宅の建築を許容することにあわせ、敷地の細分化を防ぐため、建築物の敷地面積の最低限度110平方メートルを新たに規定いたします。集合住宅地区A及びその他の地区については、変更はありません。

以上が諮問第9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、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11月29日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。よろしくご審議のほどお願いいたします。

◎会長【村尾公一君】 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。溝上委員。

◎第16番【溝上澄生君】 7ページについての質問です。閑静な住宅地を含めた地域の開発計画なのですが、この資料の右端は誘致施設地区となっていて、そこに、次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならないということで1、2、3、4、5まで非常に自然に読めます。5につきまして、この文章を読みますと、第130条の9に規定する危険物云々とありまして、ここに(1)から(10)まで、いわゆる危険物といえますか、非常に燃えやすいものとあります。これはこういうものの貯蔵、あるいは処理に供する建築物は建ててもいいのですよということを書いているのでしょうか。

◎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】 ここに書いてございます各項目については、こういった化学物質等を扱う貯蔵又は処理する施設について建てられるものでございます。

◎第16番【溝上澄生君】 建築基準法施行令第130条の9というのを読んでみますと、前段のほうにも書いてありますが、区域内の居住環境を害するおそれのない施設の誘致とか、快適で安全な生活を営むことができる環境を確保ということが謳ってあると思うのです。合致するとは思えないのですが、いかがでしょうか。

◎都市計画課長【青木一浩君】 もともと当該地については、準工業地域という位置づけでありましたことから、ここでは誘致施設地区として定めまして、扱えるものをぐっと狭めているというようなことになってございます。

◎会長【村尾公一君】 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】 地区計画の策定のプロセスは、この地区はまさに住宅ということで、住民の方のご要望の中で示されているのかと思うのですが、どのような要望を受けて、検討が行われてこれが出されているか、お示しいただけたらと思います。

◎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】 当該地も先ほどご説明させていただいておりますとおり、築年数が大分経っておりまして、今回、長屋の地区について、所有者の方、管理組合の代表者の方から、建替え等が非常に困難な状況なので何とかしてもらいたいというような要望書をいただいております。それが1つ契機になりまして、このたびの変更につながっているのですが、その間については、法に定める手続きである説明会、縦覧等を広くしてまいりまして、今回の案ということになってございます。

◎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します。

諮問第9号八王子市都市計画地区計画宇津木台地区地区計画の変更について、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】 挙手多数でございます。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10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。太田都市計画部長。

◎都市計画部長【太田國芳君】 諮問第10号八王子市都市計画地域冷暖房施設旭町地区地域冷暖房施設の変更について、ご説明いたします。本件は、八王子市決定の案件でございます。

諮問の内容の説明は、諮問資料を抜粋、取りまとめました参考資料をもとにさせていただきますと思います。お手元に参考資料をご用意ください。

資料の左図をご覧ください。青色の点線で囲まれた区域が今回の対象区域でございます。平成4年に都市計画決定し、既に熱供給事業が行われており、省エネルギーの推進と大気汚染の防止に寄与しております。

3. 都市の低炭素化に関する本市の取組みについてご説明いたします。都市計画マスタープランでは、省エネルギー化の面的な推進や建築物の環境性能の向上の促進を掲げ、また、八王子市低炭素都市づくり計画では、旭町・明神町地区における新たな都市拠点形成にあわせた地域冷暖房施設の供給区域の拡大を施策の1つとしております。

そして現在、本区域の東に隣接する用地では、東京都により産業交流拠点（仮称）の整備が進められておりますが、この産業交流拠点（仮称）の冷暖房用の熱源の一部は、旭町地区地域冷暖房施設から供給する計画となっております。この事業計画にあわせて導管と熱発生所施設の位置や区域等について変更いたします。

資料右の5、①の表をご覧ください。現行の都市計画では、導管の位置を旭町地内、延長を450メートルとしておりますが、明神町三丁目地内に100メートルの導管を追加する変更をいたします。熱発生所施設の位置及び施設面積に変更はございません。

なお、冷却能力は毎時26.987ギガジュール、加熱能力は毎時13.680ギガジュールになります。下の図でお示しした赤色の実線が今回、新たに設置される導管の位置及び区域でございます。

参考として、東京都環境確保条例に基づくエネルギー供給区域を水色の点線でお示ししております。面積は9.5ヘクタールとなります。

以上が諮問第10号八王子都市計画地域冷暖房施設旭町地区地域冷暖房施設の変更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、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11月29日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。よろしくご審議のほどお願いいたします。

◎会長【村尾公一君】 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。石井委員。

◎第4番【石井宏和君】 参考資料の中で、ヒートポンプの能力について、現在と変更後についてお示しいただきましたが、諮問第10号資料のほうでも熱発生所施設について、ヒートポンプの変更前と変更後の値が書いてありますが、これで見ますと変更前の値が12.950ギガジュール、ちょっと単位も違うようで、少し中身が異なるようですけれども、関係をご説明いただきたく思います。

◎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】 諮問資料の数値と参考資料の数値の単位が違うというお尋ねでございますけれども、諮問資料に載っております単位はギガカロリーということで、当時と今とでは単位の扱いが変わっています。カロリーとジュールですと、1カロリーが4.2ジュールです。ですので、4.2倍ぐらいしていただくと、おおむね同じ単位で比較することができますが、実は計算すると、諮問資料で見ますと、冷却能力7.56ギガカロリーが、約31.6ギガジュールになります。加熱能力5.39ギガカロリーが、約22.6ギガジュールになります。合計で見ますと約54.2ギガジュールということになりまして、都市計画決定を平成4年にしたときには供給する箇所が計画としてもう少し大きかったということがありまして、施設の能力自体が少し大きかった、過大であったというようなことがありました。ただ、これまでに至る間に、設備を効率的に稼働させるために、あるいは老朽化した施設の更新などを行って、現在は参考資料に出てございます能力というような形になってございます。能力自体は都市計画の決定事項でございませんので、参考資料のほうが現状の能力であり、このたびの変更によって変わるということでございます。

◎第4番【石井宏和君】 非常に理解するのが大変なのですけれども、単位が違うということで、数値的にもちょっと比較が難しいのかということでした。ただ、それでありまして、今のご説明ですと、変更前のほうがむしろ能力が高かったということをおっしゃったように思うのですが、それを低くするのは、これでいいですか。

◎都市計画課長【青木一浩君】 平成4年に都市計画決定しておりますけれども、その当時は、

今ここで変更しようとする能力よりも大きかったということです。ただ、その間に設備の更新等がありましたので、今は書いてあるとおりでございます。能力自体は都市計画の決定をする事項ではありませんので、運営していく中で更新もされておりますから、今時点では、あくまでも参考資料に書いてございます現在の能力であり、そこから上げるということになります。

◎第4番【石井宏和君】 わかりました。これから少し上がるということですがけれども、それに伴って、何らかの設備的な更新などが必要になるのか。もしおわかりでしたらお答えいただきたいのと、あわせて耐用年数をどのくらい見込んでいらっしゃるのか、わかればお願いしたいと思います。

◎都市計画課長【青木一浩君】 設備の更新に関しては、都市計画決定告示以降、順次工事がなされて、ヒートポンプと氷蓄熱式という熱発生装置を事業者の方がこれから整備をするというふうには聞いてございます。耐用年数につきましては、私どもでは今のところ把握はしてございません。

◎第4番【石井宏和君】 わかりました。もう1点、先ほだのご説明の中で、参考資料4. 産業交流拠点（仮称）の整備のなかで、熱源の一部をここからというような説明だったと思いますので、ほかに産業交流拠点で独自にやられるのかなと受けとめました。今、再生可能エネルギーの利用を本格的に進めなくてはならない、温暖化防止のために今まさに力を入れてやらなければならないという時期でもありますし、そういった関係でほかの熱源を賄うことになるのでしょうか。

◎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】 現在、産業交流拠点（仮称）の整備については、東京都の施工となっております。今回、我々のほうで地域冷暖房施設については、その熱源の一部をこの中に使わせていただきたいというお話がありまして、今回の変更に至るということで、そのほかについては、どういう形で整理がついているかは、私どもも詳しくは今の段階では聞いておりません。

◎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】 ほかにご発言がないようですので、ただいまの案件についてお諮りいたします。表決の方法は、審議会運営基準第21の規定により挙手といたします。

諮問第10号八王子市都市計画地域冷暖房施設旭町地区地域冷暖房施設の変更について、原案を適当なものと認める方の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

◎会長【村尾公一君】 挙手が全員であります。よって、本案件につきましては、原案を適当なものと認める答申をすることに決定いたします。

.....

◎会長【村尾公一君】 続きまして、諮問第11号及び諮問第12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。中邑拠点整備部長。

◎拠点整備部長【中邑仁志君】 それでは、諮問第11号八王子都市計画高度利用地区八王子駅北口地区の変更について、並びに、諮問第12号八王子都市計画高度利用地区八王子駅南口地区の変更について、ご説明をさせていただきます。本件につきましても八王子市決定案件でございます。

諮問第11号、並びに諮問第12号、ともに建築基準法の一部改正において項のずれが生じたことにより変更をするものでございます。

それぞれ諮問資料の2ページをお開きいただきたいと思っております。こちらが変更概要でございます。両地区とも従前の建築基準法第53条第5項を適用し、建蔽率の制限の緩和をしていることから、これまでの規定と整合を図るために、第53条第5項を第6項に変更するものでございます。

続いて、それぞれの資料の1ページにお戻りいただければと思っております。こちらが計画書になりますが、中段にございます注2、これについて記載のとおり変更するものでございます。

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。

(「なし」と呼ぶ者あり)

◎会長【村尾公一君】 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11号八王子都市計画高度利用地区八王子駅北口地区の変更について、ないし諮問第12号八王子都市計画高度利用地区八王子駅南口地区の変更についての2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】 挙手全員であります。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1件ございます。グリーンヒル寺田団地の都市計画の見直しについてご報告願います。青木都市計画課長。

◎都市計画課長【青木一浩君】 それでは、グリーンヒル寺田団地の都市計画の見直しについ

てご報告いたします。報告事項資料をご覧ください。

グリーンヒル寺田団地では、事業完了から37年が経過する中、団地内の商業機能や身近な生活支援機能の低下など、状況の変化が見られます。そこで、地域を取り巻くさまざまな土地利用上の課題の解決とともに、生活利便性の向上や地域活性化を図るため、都市計画の見直しの検討を行うことといたしました。つきましては、本審議会にて、その基本的な考え方などについてご報告するものでございます。

対象区域は、図にお示した本市の西南部に位置するグリーンヒル寺田団地、面積約67.6ヘクタールといたします。

続いて、見直しの基本的な考え方についてご説明いたします。別紙1の資料をお手元にご用意ください。

2ページをご覧ください。本地区の土地利用にかかわる上位計画をご紹介します。八王子市都市計画マスタープランでは、本地区について、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としています。

また、八王子市公共交通計画では、グリーンヒル通りを公共交通軸の「幹線」に位置づけ、運行本数の増加や車両、施設の更新など、公共交通のサービス水準や利便性の向上を目指すなどとしています。

3ページをご覧ください。現行の都市計画についてですが、表にお示したとおり、都市計画法の「一団地の住宅施設」により、建築物の用途や位置、戸数に至るまで厳格に定められています。この厳格な規制内容が社会経済情勢の変化等により実態に合っていない状況が見られます。今回、地区を4つに区分し、それぞれの実態、対応の方向性を整理いたしました。

4ページをご覧ください。まず、居住区域についてご説明いたします。居住区域では、大規模修繕や建替え期を迎えていますが、現行の厳格な規制が多様な住宅の建築を難しくしています。そこで、一団地の住宅施設を廃止し、新たに地区計画を導入し、人口減少・少子高齢化の進展や住民等のニーズの多様化に対応した土地利用の誘導を図ります。

5ページをご覧ください。商店街では、スーパーマーケットの撤退などによる生活利便機能の低下が見られます。そこで、一団地の住宅施設を廃止し、用途地域を第二種中高層住居専用地域に変更し、地区計画を導入することにより、床面積1,500平方メートル以下の店舗や福祉施設などの事務所、その他生活利便性向上に資する施設の誘導を図ります。

6ページをご覧ください。寺田バス車両基地では、写真のような営業所や車両点検整備工場が立地していますが、バス需要の変化などにより既存の規模では手狭な状況であり、各施設の更新や機能拡充が課題となっています。この対応として、一団地の住宅施設を廃止し、用途地域を準工業地域に変更し、地区計画を導入することにより、バス営業所や自動車整備工場などバス輸送拠点に必要な機能を有する施設の更新を促進いたします。

7ページをご覧ください。旧稲荷山小学校では、交通利便性や整形でまとまった敷地など土

土地利用の優位性を活かしきれていない状況です。そこで、現在、市が進めている給食センターの整備をはじめとする教育・学習支援に資する広域的な機能を担う公共サービス拠点としての活用を図ります。この対応として、一団地の住宅施設を廃止し、用途地域を準工業地域に変更し、地区計画を導入することにより、給食センターなど教育・学習関連施設、防災関連施設の整備、機能導入の推進を図ります。

見直しの基本的考え方についての説明は以上です。

お手数ですが、報告事項説明にお戻りいただき、4. 今後の予定をご覧ください。現在、地元代表者との意見交換を進めているところでございますが、本年5月ごろまでに原案を作成し、6月以降、法定手続として住民説明会や縦覧等を行い、11月ごろに本審議会へ都市計画案を諮問したいと考えてございます。

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。若尾委員。

◎第2番【若尾喜美絵君】 　　ほんとうに時代が変わってきて、新たなまちづくりとして、住民の方にとっても、八王子市政にとってもグリーンヒル寺田団地の都市計画の見直しは重要になってくるかと思うのですが、やはり住民の皆様が今お暮らしのなかでどういうふうにお感じになっているか、どういったものがあつたらいいのかという切実な声とかをどのように拾い上げているのか。また、この計画の検討体制についてお伺いをしたいというのと、それからバス事業者の方とどのような協議をしてきたのか、この点についてもお伺いしたいと思います。

◎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】 　　住民の声についてでございますけれども、現在、地域の代表者の方に説明をしているなかで、市の考え方についてさまざまなご意見をいただいているようなところでございます。総じて公共公益施設についての考え方については好意的に見ていただいていると思っております。ただ、一般の世帯の方々が住んでおります中高層の住宅については、今後、しっかりと地域の方々の意見をお聞きしたうえで、整理をしていく必要があると思っております。

バス事業者さんの意見といたしまししょうか、要望につきましては、バス事業者さんからは、実は要望書をいただいています。現状、寺田バス車両基地では、八王子ニュータウン、八王子みなみ野からの需要、高尾山の観光客への対応ということでの需要が高くなってきているような状況がありますが、遠方の南大沢、あるいは八王子営業所からの応援、配車によって対応しているということで、バスの非効率な運行になってしまっているというようなことから、ぜひ寺田バス車両基地を拡充する、更新するようなことをしたいので、何とか都市計画の中で対応できないかというようなご相談、ご要望をいただいているようなところであります。そういった状況がありますので、今ここで取りまとめている案についてご報告させていただきましたの

で、いろいろご意見をいただければと思っていますし、今後については、さらに地域に入り込んでいろいろお聞きするとともに、関係する所管もありますから、そこでも連携をしながら進めていきたいと考えております。

◎第2番【若尾喜美絵君】 ぜび、地域の中に入り込んでということでお話がありましたけれども、そのような形で進めていただきたいと思います。旧稲荷山小学校につきましても大切な資料の保管がされて、それをどのように利活用していくのか。ただ単に倉庫にしておくのか、環境や教育の学習の場にしていくのかとか、さまざまな視点からの検討も必要かと思いたいで、十分な協議をしながら進めていただけたらというふうに思います。

以上です。

◎会長【村尾公一君】 星委員。

◎第10番【星卓志君】 一団地の住宅施設で非常に厳しく細かく練られていて、時代の変化に合わないの見直すことは大いに結構だと思うのですが、そのなかで大半を占める居住区域は今、第一種中高層住居専用地域で、低層、中層、高層の集合住宅が建っているということだと思うのですが、この居住区域の対応の方向性のところで、戸建て住宅を許容することになっていきます。

まず、教えていただきたいのは、今の集合住宅がどういう所有形態で、あるいはどう区分されているのかということと、その上で戸建て住宅を許容することによってどういう変化が起こり得ると想定されるのか。つまり、集合住宅が新しい集合住宅に建替えるということは、所有形態がどうかかわらないのですけれども、あり得るかということと、それが集合住宅である土地が分割されて戸建て住宅として分譲されることが起こり得るのか。あるいはそれをほんとうに許容すべきか、その辺を伺いたしたいと思います。

◎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】 まず、所有の形態ですけれども、この団地については区分所有ということで、住まれている方が持ち分で所有しているというような形になってございます。対応の方向性といたしまして、戸建て住宅を許容というふうに書いてございますけれども、今後、さまざまな地域の方から事細かくご意見をいただきながらということになるかと思いたいます。今、一団地の住宅施設として、主に共同住宅を主体とした建物になっておりますけれども、なかなか権利関係で難しいところはあるかと思いたいますが、そこは間口を広げるということでの考え方として、ここには戸建て住宅と書かせていただいております。ただ、戸建て住宅を建てるとなると、今の権利関係からすると非常にハードルは高いとは考えております。

◎第10番【星卓志君】 もう少し慎重であるべきじゃないかと思うのです。単純に戸建て住宅もいいよとなると、どんな住宅形態でも結構ですと、あるいは極端に言えば全部戸建て住宅になってもいいですということを許容の幅に入れているわけですね。一団地の住宅施設は古いけれども、やはりここには何世帯住んでいるというフレームがあると思うのです。そのフレー

ムを新しい時代にどう置きかえるかという計画論が必要だと思いますし、その上でどういう住宅の供給形態なり、あるいは更新をしていくかということはきちんと考えて地元にお入りになったほうがいいのではないのでしょうか。

◎会長【村尾公一君】 意見でよろしいですか。

◎第10番【星卓志君】 はい。

◎都市計画課長【青木一浩君】 説明が足りずに申しわけありません。戸建て住宅については、今、グリーンヒル寺田については、長屋のような形態のものもございます。そういったものを、状況によっては戸建て住宅にするというのも選択肢としてイメージをさせていただいているというところがございますが、今、ご意見いただきましたことを踏まえて、今後しっかり検討してまいりたいと思います。

◎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、報告を終了といたします。

.....

◎会長【村尾公一君】 これをもちまして、本日の会議を閉会いたします。ご苦労さまでした。

[午後3時32分閉会]