第１７５回八王子市都市計画審議会議事録

〔諮問第６～１６号〕

開催日　令和２年１１月２７日

八王子市都市計画審議会事務局

会　議　名	第１７５回八王子市都市計画審議会
開催日時	令和２年１１月２７日（金曜日）午後２時～午後３時１１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　原崎　義之　君　　９番　鈴木　基司　君 ２番　若尾喜美絵　君　　１０番　星　卓志　君 ３番　赤坂　浩史　君　　１１番　星野　直美　君 ４番　石井　宏和　君　　１２番　田中　茂哉　君 ５番　市古　太郎　君　　１５番　梶原　幸子　君 ６番　小林　秀司　君　　１６番　毛利　郁史　君 ７番　安藤　謙治　君　　１８番　鴨志田恵美　君 ８番　日下部広志　君
欠席委員	１３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　　建築指導課長　竹内　勝弘 環境部長　三宅　能彦　　学校給食施設整備担当課長　小林　順一 都市計画部長　太田　國芳　　農林課長　須藤　文夫 まちなみ整備部長　佐久間　寛 財務部建築管理担当部長　八木　忠史 図書館部長　小峰　修司
事務局	都市総務課長　原　清　　都市総務課主任　丹羽　裕子 都市総務課主査　三井　直義　　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　青木恵次郎 都市総務課主査　鈴木　史人　　都市総務課主事　綱川　太郎
議題	諮問第６号　八王子都市計画用途地域の変更について 諮問第７号　八王子都市計画一団地の住宅施設寺田一団地の住宅施設の変更について 諮問第８号　八王子都市計画地区計画グリーンヒル寺田団地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大和田町五丁目地区地区計画の決定について 諮問第10号　八王子都市計画地区計画首都大学東京北地区地区計画の変更について 諮問第11号　八王子都市計画地区計画首都大学東京西地区地区計画の変更について

	諮問第12号　八王子都市計画生産緑地地区の変更について 諮問第13号　特定生産緑地の指定について 諮問第14号　多摩都市計画道路の変更（３・１・６号南多摩尾根幹線の変更）について 諮問第15号　多摩部１９都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定について 諮問第16号　多摩部１７都市計画都市再開発の方針の決定について
傍　聴　人	２人
配付資料	〔事前配付資料〕 ・諮問第６号～諮問第８号関連　諮問文及び資料 ・諮問第９号関連　諮問文及び資料 ・諮問第10号・諮問第11号関連　諮問文及び資料 ・諮問第12号関連　諮問文及び資料 ・諮問第13号関連　諮問文及び資料 ・諮問第14号関連　諮問文及び資料 ・諮問第15号関連　諮問文及び資料 ・諮問第16号関連　諮問文及び資料 ・諮問第６号～諮問第８号関連　事前質疑 ・諮問第９号関連　事前質疑 ・諮問第10号・諮問第11号関連　事前質疑 ・諮問第12号関連　事前質疑 ・諮問第13号関連　事前質疑 ・諮問第14号関連　事前質疑 〔机上配付資料〕 ・第１７５回八王子市都市計画審議会　次第 ・委員名簿 ・（修正版）諮問第13号関連　事前質疑
事前質疑	〔実施目的〕 新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、開催時間を最小限にするための事前質疑を行い、本会は表決を中心とした進行としました。 〔受付期間〕 令和２年（２０２０年）１０月２６日（月）から１１月１６日（月）まで 〔実施方法〕 質疑記載用の連絡票により、郵送、電子メールまたはファックスにて受領 〔質疑概要〕※諮問第15・16号については事前質疑を行っていません。 （１）　諮問第６～８号 ６名の委員より、質疑１～１２号（４～７頁に掲載） （２）　諮問第９号 ４名の委員より、質疑１～８号　（８～１１頁に掲載） （３）　諮問第１０・１１号 ２名の委員より、質疑１～４号　（１２頁に掲載）

	（４）　諮問第１２号 ３名の委員より、質疑１～７号　（１３～１５頁に掲載） （５）　諮問第１３号 ５名の委員より、質疑１～５号　（１６～１８頁に掲載） （６）　諮問第１４号 質疑なし 〔そ の 他〕 （１）事前質疑の内容は、委員の皆様には本会開催前に共有していただきました。 （２）各案件に関する表決は、本会当日、会の中で行い、事前質疑による本会への出席及び表決は行えないこととしました。 （３）事前質疑は本会当日における各委員の発言を妨げるものではなく、会の中で新たな質疑等が生じた場合等は、ご発言いただくこととしました。
当日議事録	２０～３８頁に掲載

■諮問第６号～諮問第８号（寺田団地地区に関する一括説明案件）に関する事前質疑

	発言者	回答
1	議席番号16番　毛利　郁史　委員 【防災対策による緑地の変更に関する検討】 旧稲荷山小学校南側及び南東側の緑地には、土砂災害警戒区域に指定された区域があるようで、その斜面下には居住地があるようです。 今回、都市計画の変更がございますが、緑地を一部変更し、防災対策を施すなどの対応は行わないのでしょうか。	都市計画課長　青木　一浩 公園課長　　宇都宮　真一 防災課長　　菅野　英之 本地区内の都市緑地については、土砂災害防止法に基づく警戒避難体制等の措置を行うとともに、日常の手入れ、点検など、適正な管理を行っております。 そのため、本地区計画においては、緑地の変更を行うことなく、台風の接近など土砂災害の可能性が予想される場合の点検など引き続き適正な管理を行ってまいります。
2	議席番号16番　毛利　郁史　委員 【要望】 給食センターやバス営業所など公共性のある拠点整備に際しては、再生可能エネルギーを使用した電力供給施設の設置を推進してほしいと考えます。自然環境と都市環境の調和する、人と地球に優しい街づくりを模索し、八王子市が積極的に取り組み、持続可能社会の構築等について都内のリーダーとなることを今後の都市計画において期待します。 都市計画決定が必要かは未知ではありますが、私有地での竹林拡大により困惑している状況を解消すべく、竹材によるバイオマス発電施設の設置なども一案と考えます。	（発言者より、回答不要の旨申し添えあり）
3	議席番号５番　市古　太郎　委員 説明理由にあるように、旧稲荷山小学校用地に給食センターを整備すること、路線バス営業所老朽化に伴う整備計画、そういった開発に対応するための地区計画への移行は理解できます。一方で「寺田商店街」についての具体的なビジョンは資料だけでは理解が難しい面があります。地域組織や	都市計画課長　青木　一浩 ＵＲ都市機構は、「ＵＲ賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン（平成30年12月）」において、「多様な世代が生き生きと暮らし続ける住まい・まち」の実現を目指すとしております。そのうえで、本地区においては、当面、建替えや集約事業は実施せず、既存ストックの活用を基本に、日常生

	ＵＲとの相談・検討状況も含めて、寺田団地地区全体のビジョンの検討状況を教えてください。市として発揮すべきリーダーシップの面もあるのではないか、と思われますが、その方針も合わせて教えてください。	活の利便性を維持するための物販機能や高齢者・子育て世帯に対応した機能の誘致など、環境整備を図りたいと聞いております。 団地住民においても、既存の居住施設の建替えの機運はなく、現在の建物形態、景観、居住環境を維持したいご意向が強くございます。また、商店街の活性化に向けた取り組みにつきましては、ＵＲ都市機構や本市への期待が寄せられております。 本市都市計画マスタープランでは、本地区について、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おります。 これらの実現に向けた本市や地権者等による取り組みを促進するため、地区の実情に応じた新たな土地利用誘導を図ろうとするものでございます。
4	議席番号５番　市古　太郎　委員 子の澤公園北に位置する「調節池」を緑地指定しない理由を教えてください。（商店街街区南の調節池は緑地指定しています。）	都市計画課長　青木　一浩 基本的には、一団地の住宅施設において緑地に定めている区域を、地区計画においても緑地としております。 ただし、商店街街区南の調整池は、周辺の緑地と同一の敷地（筆）にあり、一体で管理されているため、明確な地形地物で調整池だけを区分することが困難なため、緑地に含めております。
5	議席番号５番　市古　太郎　委員 p.12の表では「所属」またp.13は「主な所有者」となっています。何か相違はあるのでしょうか。また分譲住宅については、区分所有かと思われるですが「管理組合」法人が所有しているという理解でよいのでしょうか。	都市計画課長　青木　一浩 「所属」の欄には、各地区の自治会又は管理組合の名称を記載しております。 「所有者」は、土地の所有者を指しておりますが、住宅地区ＡにつきましてはＵＲ都市機構が所有しており、住宅地区Ｂ～Ｇの分譲住宅につきましては、それぞれの自治会又は管理組合に所属する個人の区分所有となっております。 12ページと13ページで表記を変えた意図は特段ございません。

		誤解を招く表現であったことをお詫びいたします。
6	議席番号４番　石井　宏和　委員 公共公益的施設Ａ（路線バス営業所）の地区計画で建築できるものとして、温室効果ガス削減のため、太陽光発電や蓄電や水素供給など再生可能エネルギー利用に関わる施設が必要になってくるのではないでしょうか。この計画でそれは可能なのでしょうか。	都市計画課長　青木　一浩 太陽光発電や水素供給に関わる設備を設置することについては、本都市計画で支障はありませんが、事業者からは、現時点で、これらの設備を設置する予定はないと聞いております。
7	議席番号４番　石井　宏和　委員 公共公益的施設Ｂ(旧稲荷山小学校)に学校給食センターを整備することは急務ですが、広く市民に利用されているグランドをできるだけ広く残してほしいという地元の要望があります。住民の方々に原案説明資料を配布したとのことで、市民の声を伺いながら、そうした配慮を行う必要があると考えますがいかがですか。	都市計画課長　青木　一浩 学校給食施設整備担当課長　小林　順一 学校給食センターの整備にあたっては、現在利用されていないプールを撤去するなど、可能な限りグランドの広さを確保できるよう検討いたします。
8	議席番号３番　赤坂　浩史　委員 寺田一団地の住宅施設の面積は、諮問第７号資料によれば「約67.6ha」である。 一方、諮問第８号資料ではグリーンヒル寺田団地地区地区計画の面積が「約64.8ha」となっている。 廃止する一団地の住宅施設の面積と、地区計画を決定する面積との差異は何か。	都市計画課長　青木　一浩 本地区計画では、一団地の住宅施設において、区域内としていた団地北側の八王子南バイパス用地やその他縁辺部の突起した緑地を区域から除いております。いずれも地形等から本地区との一体性がないため、区域から除いておりますが、道路及び緑地として国や市が所有、管理しており、都市計画によらず、その機能の維持・保全が担保されております。
9	議席番号３番　赤坂　浩史　委員 「公共公益的施設地区Ｂ」は、地区内外の広域的な公共サービス拠点として位置付けられると思料する。給食センターの整備も図られることから、時間帯によっては加工場出入りの車輌・公共サービス拠点場所に来場する方々の車輌とが入り組むことも想定される。車輌のみならず、年少者や高齢者の往来に係る安全はどのように確保す	都市計画課長　青木　一浩 学校給食施設整備担当課長　小林　順一 学校給食センターへ出入りする車両については、学校の休業日となる土曜日、日曜日、祝日及び春、夏、冬の長期休暇中を除き、平日の午前7時から午後5時の間で、1時間あたり4台程度を想定しておりますが、車両が輻輳することのないよう、給食センタ

	るか。	一の出入口を現在の校門の脇に新たに配置するとともに、校庭や体育館の利用者の出入口を南側とするなど、対策を講じてまいります。 　また、交通安全に関しては、車両出入口への出庫表示灯の設置や給食配送業者及び食材納入業者への安全運転の啓発など、交通安全対策に努めてまいります。
10	議席番号８番　日下部　広志　委員 　生活利便施設地区の「建築物等の高さの制限」に関して、現行は「高層住宅」となっていますが、変更案では「制限なし」とされています。用途地域の建蔽率、容積率の制限である程度高さの制限は可能ですが、高さ制限をかけていない理由をお聞かせください。	都市計画課長　青木　一浩 　現行の「高層住宅」とは、「高さの制限を定めない住宅及び共同住宅」を意味しており、既に高さ30ｍ前後の共同住宅が立地しております。 　そのため、本地区計画においても、「高層住宅」の立地を可能としていた区域には、新たに高さの制限を定めておりません。
11	議席番号２番　若尾　喜美絵　委員 　昭和52年に決定された都市計画「一団地の住宅施設」の土地利用の制限により、これまで良好な住環境が維持されてきたグリーンヒル寺田であるが、今回一団地の指定を解除し、都市計画の見直しが行われ、土地利用上の課題を解決していきたいとのことである。 　土地利用上の課題については、住民や事業者からはどのような要望がこれまで出されてきたのか。また、どのような議論の場を経て、今回の見直しにつながったのか。また、住民との合意形成についてはどのような形で進めてきたのか伺う。	都市計画課長　青木　一浩 　ＵＲ都市機構からは、商店街の活性化に向けた日常生活の利便性を維持するための物販機能や高齢者・子育て世帯に対応した機能の誘致、京王電鉄バス㈱からは、老朽化した既存施設の建替えに必要な都市計画変更のご要望をそれぞれ頂いております。 　自治会及び管理組合からは、主に現状の住環境の保全や商店街の活性化が望まれております。 　原案の作成にあたり、これら団体代表者との協議・調整を複数回、実施したうえで、団地内の全住民を対象に変更に関する説明資料や縦覧のお知らせを３回に分けて各戸配布し、ご質問やご意見をお受けできる体制を整え、合意形成に努めてまいりました。
12	議席番号２番　若尾　喜美絵　委員 　2015年に策定された市の都市計画マスタープランでは、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	都市計画課長　青木　一浩 　本市が実施する今後の施設整備等については、代表者との協議・調整、説明会の実施、書面配布等により、適宜、周知や意見

	指すとしている。 　グリーンヒル寺田の住宅は、みどり豊かな環境の中にある住宅であるが、それゆえに、すぐそばに利便性の高い施設がない状況である。住民からは良好な住環境に満足し、今後もそれを維持していきたいとの声があるが、その一方で、今後は、旧稲荷山小学校用地を活用し、給食センターを設置するにあたっては、地域の交流やまちづくりまで視野にいれた活用となればうれしいとの声も聞いている。 　また、旧稲荷山小学校では、旧高尾自然科学博物館で所有してきた資料が保管されており、子育て支援や学習・体験の場としても活用を望む声がある。給食センターの設置や公文書館的機能、子育て支援の施設としての旧稲荷山小学校の施設の活用は、市が全体的議論も踏まえながら、進めていく計画となるが、住民の日常生活の利便性向上に向けて取り組んでいく部分については、住民の意向を踏まえながら進めていく必要がある。 　また、商店街についても、規制が見直されたことから、住民生活を豊かにする施設も設置が可能となる。土地利用の自由度も高まり、期待も広がるが、個々の整備については、慎重に十分検討し、よい形で住民の生活環境の向上につながるようになっていくことが望ましい。個別の施設整備については今後、地域住民の皆さんとどのような形での協議や検討がされていくことになると考えているのか伺う。	聴取等を図りながら、進めてまいります。 　また、ＵＲ都市機構に対しても、地域住民への丁寧な対応をお願いしてまいります。

■諮問第９号に関する事前質疑

	発言者	回答
1	議席番号10番　星　卓志　委員 　地区整備計画のうち、住宅地区の用途の制限について。 　計画図では、２箇所のブロックのいずれも大街区になっており、戸建住宅地の形状ではありません。このような場合、戸建住宅を許容していると街区内での旗竿状敷地の発生、ミニ開発の実施等を防止できなくなると考えますが、いかがでしょうか。	都市計画課長　青木　一浩 　無秩序な戸建て住宅地開発の防止は、都市づくりにおける大きな課題の一つと捉えております。 　ただし、本地区の都市計画マスタープランの位置づけ、周辺の建物立地状況、地権者の既得権等を勘案すると、これらの課題への対応を理由に、戸建住宅の建築自体を許容しないことは困難であると考えております。 　ご懸念の点につきましては、本地区計画に掲げる目標や方針を踏まえ、ゆとりある良好な居住環境の形成に向け、適切な土地利用が行われるよう、引き続き事業者への働きかけに努めてまいります。
2	議席番号10番　星　卓志　委員 　上記懸念が払拭されないのであれば、地区整備計画において戸建て住宅を禁止すべきと考えますが、いかがでしょうか。	
3	議席番号10番　星　卓志　委員 　ご回答について、質問いたします。 　ご回答から、当該土地の現地権者による開発計画は定まっていないものと推測いたしますが、そのとおりでしょうか。 　そうであるとすれば、大街区のまま開発されることもあり得ますが、現地権者あるいは当該土地売却後の新地権者等によって、戸建て住宅が無秩序に建築されることや、ミニ開発が実施されることも想定されます。 　当該地において地区計画を定める意義は、このような不確実な状況の中で好ましくない土地利用の進行が起こらないこととすることであると考えます。 　将来、戸建住宅地とする開発が具体化するとすれば、都市計画マスタープランの位置づけ及び周辺の建物立地状況から、これを許容することとし、地区計画の変更を行うことは合理的であると考えます。 　さらに、仮に、「地権者の既得権」の面から戸建て住宅の建築を許容するべきとするならば、地区計画の決定内容として土地利用計	都市計画課長　青木　一浩 　当該土地の現地権者は、今後、土地売却を予定しており、現時点で開発計画は未定と聞いております。 　ご意見の「暫定制限の変更」についてですが、都市計画変更は、公聴会や縦覧を経て、最終的には都市計画審議会においてその是非が判断されるものであることやこれら法定手続きに要する日数から、結果的に、戸建て住宅計画自体が、現地権者や新地権者から敬遠され、健全なものも含め実現が困難となってしまうことが懸念されているところです。 　当該土地における今後の計画につきましては、庁内の関連所管と連携を図りつつ、健全な土地利用が図れるよう地権者との積極的な協議、調整に努めてまいります。

	画が未確定のため、暫定的に上記の防止すべき事態を抑制するための整備計画とするが、土地利用計画が確定した段階で変更する旨を、方針に記載しておくことも考えられます。 　これにより、「都市計画マスタープランの位置づけ」、「周辺の建物立地状況」及び「地権者の既得権」の３点の困難理由は解消されますし、良好な市街地形成が確実に可能となると考えますが、いかがでしょうか。	
4	議席番号10番　星　卓志　委員 　地区整備計画を暫定的に定め、土地利用計画が定まった段階で都市計画変更を行うことに不確実性があり、かつ一定期間を要するため、健全な市街地の形成が困難になる恐れがあるとのことですが、それであれば、地区整備計画の中に、市長による認定の仕組みを導入し、都市計画変更をせずに良好な市街地形成を誘導することが可能と考えます。 　たとえば、建築物等の用途の制限の中で、基本的には戸建て住宅を制限し、「健全な街区が形成された敷地において建築するものとして、市長が認めたものを除く。」と規定し、戸建て住宅地としての開発行為を実施する段階で協議調整することで、良好な市街地の形成が確実になると考えます。 　このような規定にしておけば、開発行為をせずに旗竿敷地やミニ開発地に戸建て住宅が建築されることは制御することが可能です。 　このような都市計画の事例は、全国的に多くありますので、こういった仕組みを導入することにしては、いかがでしょうか。	都市計画課長　青木　一浩 　本市では、地域住民とともに、平成28年度より、本地区の跡地活用について、従前の地権者に対し、積極的に協議を申し入れてまいりました。これを受け、売却の際には、入札希望者に、その意向が伝えられ、現地権者へと継承されております。 　売買完了後も、本市は、地元代表者とともに、商業地区での建築行為について、健全なものとなるよう誘導を実施してまいりました。現在では、住宅地区の事業計画について、地権者からのご相談をお受けしており、適宜、地元代表者も交えて、話し合いが進められているところでございます。 　ご意見の内容につきましては、適切な土地利用を誘導するにあたり、有効な手段の一つであると考えておりますが、本地区にあたっては、都市計画によらず、このような地権者、事業者、行政、地域住民等との任意の協議により、誘導していけるものと考えております。
5	議席番号５番　市古　太郎　委員 　商業系および住宅への再開発について違和感はありませんが、現況の道路を中心とした「公共利用用地率」は、現行よりも減少するのでしょうか。本来は「付け替え」が基本になるかと思います。もし減少になるのであれ	都市計画課長　青木　一浩 　地区内の公共道路につきましては、開発前後で増減はございません。（資料２ページの左図に描かれた各建物に接する道は、従前の敷地内通路であり、公共用地ではございません。）

	ば、商業地区においてこそ「壁面位置指定」を行い、空地部分に植樹や歩行空間とするなど、周辺にとっての「良好な開発」として、減少分を有効なオープンスペースとすることを地区計画で定めてもよいのではないかと思います。	商業地区においては、壁面の位置の制限を１ｍとしており、後退部分には植樹等が計画されております。
6	議席番号４番　石井　宏和　委員 大和田町５丁目の今回の地区計画対象区域に隣接する大和田西公園は、参考資料でＥ敷地、(帰属)とされており、商業地区・住宅地区のＡ～Ｄ敷地と並んでいますが、どういう経緯と位置づけでそうなっているのでしょうか。 大和田西公園は、今後何か変化する見通しがあるのでしょうか。	都市計画課長　青木　一浩 土地利用計画課長　中里　和徳 旧郵政宿舎が立地していた事業用地周辺の区画道路及び大和田西公園の用地の一部については、かつて国家公務員共済組合連合会が所有しており、市では道路及び公園用地の市への帰属を要望してまいりましたが、相手方の都合上、実現せずにおりました。 今回、区画道路及び公園用地について、現事業者への所有権の移転に伴い、事業者側に市への帰属を求め、実現したものであり、今後も市の道路及び公園として、地域の皆様にご利用いただくよう、適切に管理してまいります。
7	議席番号４番　石井　宏和　委員 商業地区・住宅地区の２本の区画道路は一方通行が多くなっていますが、どういう協議と判断によるのでしょうか。近くに保育園があり、国道20号への出入り口が渋滞しがちになることなど、交通上の懸念もあります。今後、付近の交通対策を含めた改善も必要になるのではないでしょうか。	都市計画課長　青木　一浩 土地利用計画課長　中里　和徳 施設周辺の交通につきましては、都市計画法に基づく開発許可及び大規模小売店舗立地法に基づく手続きの中で、事業者が交通管理者である警視庁と協議しており、周辺交通量の変化や対応すべき交通規制などについて検討を行っております。 現時点では、区画道路を含め、これまでの交通規制と変更の必要性はなく、大きな交通上の支障は生じないものと考えております。
8	議席番号２番　若尾　喜美絵　委員 地区計画策定に当たっては、どのような議論を経てこのような形になったのか伺う。	都市計画課長　青木　一浩 本地区の跡地活用につきましては、従前の地権者が民間へ売却することを決定した段階から、地元住民とともに、検討を重ねてまいりました。 本市都市計画マスタープランでは、本地区の土地利用について、「商業・業務施設と住

		宅が共存する利便性が高く、安全で快適な住環境づくりを進める」としております。これを前提に、地元住民の意向や周辺の市街地環境など地域の特性を踏まえ、生活利便性の向上に資する店舗、医療、福祉機能等の誘導を図ること、住宅は地域住民の意向からファミリー向けが好ましく、高層など過度な密度としないこと、住宅と商業施設等とのバランスを図ること、周辺の住環境、学校教育環境、交通環境への影響の低減を図ることなどを視点に議論されております。

■諮問第１０号・諮問第１１号（首都大学東京周辺地区に関する一括説明案件）に関する事前質疑

	発言者	回答
1	議席番号５番　市古　太郎　委員 大学名変更に起因する適切な地区計画変更に，関係者として厚く御礼申し上げます。	（発言者より、回答不要の旨申し添えあり）
2	議席番号３番　赤坂　浩史　委員 大学の名称が変更されたことで、地区計画の名称を変更後の大学名とするのではなく、あえて地域の町名を冠するに至る理由は何か。	都市計画課長　青木　一浩 首都大学東京北地区及び首都大学東京西地区の名称変更につきましては、平成23年度の東京都立大学から首都大学東京への変更に続き、今回が２回目となります。大学名称が政策的な観点から変更されることが増えてきたことから、今回、町名を使用した地区計画名称に変更することといたしました。
3	議席番号３番　赤坂　浩史　委員 諮問第10号資料において、p1「地区計画の目標」には「大学に隣接することから学園街として特色のある住宅地の形成を図り、周辺の自然環境との調和を目指すところ」とある。同資料p4の同項には「地区の北部には地区公園等が計画され、緑に囲まれた住宅地として特色ある街区の形成を目指すところ」と記載されており、同じ項目であるのに書きぶりが異なっているのはどちらが正しいものか。	都市計画課長　青木　一浩 諮問第10号p4変更概要の「地区計画の目標」のご指摘の箇所については、「大学に隣接することから学園街として特色のある住宅地の形成を図り、周辺の自然環境との調和を目指すところ」が正しいものです。正しい記載内容を変更概要に反映させていただきます。
4	議席番号３番　赤坂　浩史　委員 「垣又は柵」を錯誤として「垣又はさく」の表現に変更とある。柵という言葉がまちがっているとは私は思えないが、変更する理由は何か。	都市計画課長　青木　一浩 都市計画法施行令第７条の６において、地区計画で定めることができる建築物等に関する事項は「垣又はさくの構造の制限」とされているため、法令上の表記に合わせたものです。

■諮問第１２号に関する事前質疑

	発言者	回答
1	議席番号16番　毛利　郁史　委員 【諮問12号・13号：削除された生産緑地の代替地の確保】 八王子市は緑豊かな街で、農地も点在し地産地消の野菜などのサービスが享受し易いことは、八王子市に住む魅力の一つと思います。今回の資料では、生産緑地が総計面積で減少しており、ひいては八王子市の魅力が減退することとなるように思います。 できれば、生産緑地を減少させないように、削除される生産緑地を、公共事業により削除されてしまう生産緑地面積と同面積分、削除される生産緑地を継続して生産緑地として継続できる仕組み、あるいは新規生産緑地を増やすなどの手立てにより、八王子市の生産緑地面積を維持するような施策が実施されてもよいのではないかと思います。今後、生産緑地を確保するための八王子市独自の仕組みや施策の検討は行われませんでしょうか。	都市計画課長　青木　一浩 農林課長併農業委員会事務局課長　須藤　文夫 ご意見を頂きましたように、八王子市が緑豊かな街であり、地産地消の野菜などを身近に消費できることは、本市における定住意向や居住地選択にも影響を与える八王子市の魅力の一つであると考えております。 しかしながら、農業従事者の高齢化に伴う代替わりなどに合わせて、土地所有者の意向にも変化が生じ、生産緑地地区も年々減少傾向にある状況です。 この様な状況を踏まえて、生産緑地地区の追加指定の基準となる要綱を改正し、指定要件の緩和等を行ってきたところです。 また、諮問第13号で行う特定生産緑地の指定は、税金面での優遇措置を継続するためのものですが、その他にも生産緑地地区における農業の６次産業化を見据えた許可要件の見直しや、平成30年の都市農地の貸借の円滑化に関する法律の制定などに伴い、生産緑地地区における農地の貸借が可能となるなど、農業従事者が農業を継続しやすい環境になるための選択肢が徐々に増えています。 今後も、こういった新たな手法の周知に努めると共に、生産緑地地区を維持するための新たな農業振興施策について農政部局と一緒に検討してまいります。
2	議席番号４番　石井　宏和　委員 今回、削除して追加を行う生産緑地があり、行為制限が解除された後に別の所有者に所有権が移転し、新たな所有者から申請があったと説明されています。この例を含めて、再指定が４件あることは結構ですが、削除のみも多く、差し引き約3.82ヘクタール生産緑地が減り、残念です。市が買い取りやあっせんを強化して、農地の減少に歯止めをかける	農林課長併農業委員会事務局課長　須藤　文夫 生産緑地内の農地のあっせんについては、買取り申出等を受けた際に、生産緑地の貸借に関する制度等を説明するとともに農地保全に向けた相談に応じています。また、農業委員会総会では、農業委員に対して生産緑地内の農地は農家が優先的に取得できる旨を説明し、あっせんの協力を依頼しております。 しかし、所有者の様々な事情により農地の

	べきではないでしょうか。 　東京都も新たに進める緑の取組として、生産緑地の保全・活用、あっせんの強化など掲げています。あっせんの実情と課題について、伺います。	保有が困難となることもあるため、現状として生産緑地が減少傾向にあります。 　引き続き、生産緑地内の農地の保全に向けた継続的な制度周知と有効活用を推進していくことで農地の維持に繋げていきたいと考えています。
3	議席番号２番　若尾　喜美絵　委員 　生産緑地の推移は過去５年間でどのようになっているのか。また、農地全体における生産緑地の占める割合はこの５年間でどのように推移してきているのか伺う。	都市計画課長　青木　一浩 農林課長併農業委員会事務局課長　須藤　文夫 　生産緑地地区は、過去５年間で年々減少傾向にあり、毎年３～４ha、５年間で約20ha減少しています。 　農地全体に対する生産緑地地区の割合は、全体で約30％となっており、この５年間で大きく変化していない状況です。
4	議席番号２番　若尾　喜美絵　委員 　今回、生産緑地の指定削除になった件数は42件で、追加の指定は14件で、1048件の指定件数だったものが、変更後は1033件となり、差し引きでは、マイナス13件。生産緑地の面積は3.82ヘクタールの減少となっている。生産緑地法が改正となり、指定下限面積300㎡に緩和されたことで追加指定につながりやすくなっているのではないかと期待している。制度緩和されたことは新たな指定につながってきているのか、見解を伺う。また、市は農業者に制度変更がされたことについてどのように周知をし、追加の指定につながるよう働きかけをしているのか、取り組みの状況について伺う。	都市計画課長　青木　一浩 農林課長併農業委員会事務局課長　須藤　文夫 　平成29年５月の生産緑地法改正に伴い、本市においても条例の制定及び要綱の改正を行い、令和元年度から指定要件の緩和を行っておりますが、今回の15件の追加指定のうち、６件が要件緩和によるものですので、一定の効果は出ていると考えています。制度変更については、広報や説明会等の実施により、周知を図っています。
5	議席番号２番　若尾　喜美絵　委員 　指定解除がされた農地は、公共事業により公共施設等に転用されたものが６件、それ以外は、死亡32件、故障が４件で、削除の理由は営農困難とのことである。指定が解除された農地は、その後宅地化しているのか、それとも農地として残っていることもあるのか。生産緑地解除後の土地の使途について、市は	都市計画課長　青木　一浩 農林課長併農業委員会事務局課長　須藤　文夫 　営農困難を理由に指定が解除された農地のうち、８件が宅地化予定とされており、それ以外は現時点で土地の使途は明確になっておりません。

	把握しているのか伺う。	
6	議席番号２番　若尾　喜美絵　委員 　農業者の高齢化や農業の跡継ぎがいないことで、今後さらに営農困難で指定解除されていく生産緑地が増えていくと考えられる。しかし、都市農地賃借法の制定により、生産緑地を第三者に貸すことも可能になった。この制度を活用することで、相続税や固定資産税の免除を受けながら農家が農地を所有し、営農については、他の人や企業などの第三者の力を借りていてもいいことになる。営農困難になったことが、指定の解除につながり、農地として買い取りがされなければ、農地は宅地化してしまうというこれまでの流れを回避することができることになったと理解している。 　営農困難になった農家に対し、このような手法で生産緑地として維持できるということを市は情報提供したり、相談にのったり、農地のあっせんなどの支援策を行うなどの取り組みをしていくことが必要だと思うが、この点についてはどのように取り組んできたのか。	農林課長併農業委員会事務局課長　須藤　文夫 　平成30年の都市農地貸借円滑化法の施行により、生産緑地内の農地は貸借や市民農園としての活用が可能になりました。また、制度変更に対応し、市が貸借の仲介をする農地バンク制度においても生産緑地内農地も対象に含めるなど農地の保全に向けた取組みを推進しています。 　本市でも生産緑地を法人が借り受け、市民農園として農地を維持する事例もありますので、自ら耕作が出来なくとも農地として継続する方策などを説明し、農地の保全に向けた相談・あっせんに取り組んでおります。
7	議席番号２番　若尾　喜美絵　委員 　将来的に営農困難になりそうな農家に対し、早い段階から農業を次世代につなぐ支援をしていくことが重要だと考えるが、この点についてはどのような取り組みがされているのか伺う。	農林課長併農業委員会事務局課長　須藤　文夫 　令和元年８月に「都市農業の振興と都市農地保全に関する協定」をＪＡ八王子と締結し、農家の高齢化に伴う担い手不足や、生産緑地の減少などの共通課題に対して連携して取り組んでいます。 　新規就農者の育成についても、農業の担い手の維持と拡大を掲げた「フレッシュ＆Ｕターンセミナー」の開催などＪＡ八王子や東京都南多摩農業改良普及センターなどと連携し、担い手の育成に努めています。

■諮問第１３号に関する事前質疑

	発言者	回答
1	議席番号16番　毛利　郁史　委員 【諮問12号・13号：削除された生産緑地の代替地の確保】 八王子市は緑豊かな街で、農地も点在し地産地消の野菜などのサービスが享受し易いことは、八王子市に住む魅力の一つと思います。今回の資料では、生産緑地が総計面積で減少しており、ひいては八王子市の魅力が減退することとなるように思います。 できれば、生産緑地を減少させないように、削除される生産緑地を、公共事業により削除されてしまう生産緑地面積と同面積分、削除される生産緑地を継続して生産緑地として継続できる仕組み、あるいは新規生産緑地を増やすなどの手立てにより、八王子市の生産緑地面積を維持するような施策が実施されてもよいのではないかと思います。今後、生産緑地を確保するための八王子市独自の仕組みや施策の検討は行われませんでしょうか。	都市計画課長　青木　一浩 農林課長併農業委員会事務局課長　須藤　文夫 ご意見を頂きましたように、八王子市が緑豊かな街であり、地産地消の野菜などを身近に消費できることは、本市における定住意向や居住地選択にも影響を与える八王子市の魅力の一つであると考えております。 しかしながら、農業従事者の高齢化に伴う代替わりなどに合わせて、土地所有者の意向にも変化が生じ、生産緑地地区も年々減少傾向にある状況です。 この様な状況を踏まえて、生産緑地地区の追加指定の基準となる要綱を改正し、指定要件の緩和等を行ってきたところです。 また、諮問第13号で行う特定生産緑地の指定は、税金面での優遇措置を継続するためのものですが、その他にも生産緑地地区における農業の６次産業化を見据えた許可要件の見直しや、平成30年の都市農地の貸借の円滑化に関する法律の制定などに伴い、生産緑地地区における農地の貸借が可能となるなど、農業従事者が農業を継続しやすい環境になるための選択肢が徐々に増えています。 今後も、こういった新たな手法の周知に努めると共に、生産緑地地区を維持するための新たな農業振興施策について農政部局と一緒に検討してまいります。
2	議席番号５番　市古　太郎　委員 現行の生産緑地地区から特定生産緑地の指定に向けて、現在は参考資料によれば96.1ha/207.4haで46%となりますが、対象所有者への呼びかけや働きかけの概要を改めて教えてください。また，特定生産緑地への現行生産緑地地区からの移行指定について、市として目標はお持ちでしょうか。	都市計画課長　青木　一浩 農林課長併農業委員会事務局課長　須藤　文夫 対象所有者への周知については、特定生産緑地の申請に関するお知らせを全員に対し送付するとともに、説明会を実施しました。令和元年度は平成４年度に生産緑地地区の指定を受けた方を対象に全７回の説明会を実施し、約640名の方に出席して頂きました。令和２年度は平成４年度及び平成５年度に指定

		を受けた方を対象に、全７回の説明会を実施し、約290名の方に出席して頂きました。 　その他、八王子市農業協同組合（以下、ＪＡ八王子と呼ぶ）の組合員になっている方については、ＪＡ八王子の職員が全戸訪問を実施し、意向確認を行っています。また、ＪＡ八王子の組合員になっていない方については、市職員が全員に対し意向確認を行う予定です。 　特定生産緑地への現行生産緑地地区からの移行指定における市の目標についてですが、生産緑地地区は市街化区域内に分布する農地の一部として、都市において多面的な機能を有するものとし、保全を図っていくべきものと位置付けられています。しかしながら、農業従事者の高齢化に伴い、土地所有者の意向に変化が生じ、生産緑地地区も年々減少傾向にある状況です。このことから、まずは農業従事者が農業を継続するにあたって課題解決の手段の一つとなり得る、税金面の優遇措置が継続して受けられる特定生産緑地の制度について十分な周知を図り、一人でも多くの方に、特定生産緑地の指定を受けて頂くことが本市の目標です。
３	議席番号４番　石井　宏和　委員 　特定生産緑地の指定は507地区、約95.2ヘクタールということですが、申請数より５地区、約0.9ヘクタール少なくなっています。申請があっても指定に至らなかった理由はどういうものでしょうか。今後指定される見通しはあるのでしょうか。	都市計画課長　青木　一浩 農林課長併農業委員会事務局課長　須藤　文夫 　申請があっても指定に至らなかった地区は、適切な管理がなされていない地区と、税務署協議における同意(※)が得られなかった地区になります。これらについては、申請者本人に状況を説明しており、今後状況が改善されれば来年度の都市計画審議会で意見聴取を行った上で、指定を行う予定です。 ※税務署協議とは、納税猶予を受けている生産緑地について、管轄税務署長が抵当権者となっている場合には、当該税務署長の同意が必要であるため、市が一括して行う協議です。今回同意が得られなかった地区は、担保

		不足が理由ですが、担保の見直しにより次回の協議では同意を得られる見込みです。
4	議席番号３番　赤坂　浩史　委員 八王子は緑が豊かと言われるが、市街地やその周辺はあまりそのような感じを私は覚えていない。そうした点からは、生産緑地の存在は農産物の産出の場だけではなく、オープンスペースとしてもほっとできるものであると思う。 公園等に隣接するような生産緑地については、出来る限り、特定生産緑地指定がなされるよう導いていただきたい。買取り申出があった場合は、出来る限り、市が取得し公園等公共の公益に役立てられるよう努めてほしい。	都市計画課長　青木　一浩 農林課長併農業委員会事務局課長　須藤　文夫 ご意見を頂きましたように、生産緑地地区は、農地としてだけではなく、都市において多面的な機能を有するオープンスペースとしての役割も担っています。機能の永続的な保全の観点からも、一人でも多くの方に、特定生産緑地の指定を受けて頂くために、個別の通知や説明会、意向確認の実施などの周知を図っています。 買取り申出が出された農地については、生産緑地法の手続きに従い、公共における買取り希望について確認を行っております。引き続き手続きに従い、買取り希望の確認を行うこととなりますが、買取り申出が出される前の取組みとして、現在指定されている生産緑地地区を保全するため、農政部局とともに農業者の意向を踏まえた対応に努めてまいります。
5	議席番号２番　若尾　喜美絵　委員 生産緑地法では、生産緑地の指定を受けた農地については30年経過した時点で、市へ買い取りを申し出ることができ、2022年には最初に一斉に指定を受けた農地が一斉に行為制限の解除となることから、農地の保全に大きな課題が発生する可能性があると指摘されている。これに対し、国が新たに法改正したが、特定生産緑地の指定を30年を経過する日までに指定を受けられれば、それを回避することができるということである。期日までに、特定生産緑地の指定につなげていくには、農家に早めのアプローチをしていくことが大切と言われている。現在の事務の進捗状況や、今後の特定生産緑地の指定にうまくつながっていくのか、見通しについて伺う。	都市計画課長　青木　一浩 農林課長併農業委員会事務局課長　須藤　文夫 特定生産緑地の制度については、対象者全員に申請に関するお知らせを送付するほか、令和元年度から２年間にわたり説明会を実施し、周知に努めているところです。昨年度は、対象者の約50％の方に申請して頂いているところですが、引き続き制度に関する周知を図り、一人でも多くの方に、特定生産緑地の指定を受けて頂けるように努めてまいります。

■第１７５回八王子市都市計画審議会　当日議事録

〔午後２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して、誠にありがとうございます。

本日の審議会には、議席番号１３番菱山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１７５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】　　初めに、審議会委員に変更がありましたのでご紹介いたします。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。

八王子消防署の人事異動に伴いまして関係行政機関の委員として任命をさせていただきました、議席番号１番原崎義之委員でございます。

◎第１番【原崎義之君】　　よろしくお願いします。

◎【事務局】　　続きまして、八王子警察署の人事異動に伴いまして関係行政機関の委員として任命をさせていただきました、議席番号１２番田中茂哉委員でございます。

◎第１２番【田中茂哉君】　　よろしくお願いします。

◎会長【村尾公一君】　　新たに着任された原崎委員、田中委員におかれましては、よろしくお願いいたします。

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９番鈴木基司委員と第１０番星卓志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６号から第１６号の１１件でございます。審議に当たり、進行について事務局から説明を願います。

◎【事務局】　　初めに、今回ご審議いただくに当たり、会場前方にスクリーンをご用意しております。ご審議の内容に応じて図面等を共有すべき際には、スクリーンに資料を投影するとと

もに、会場前方の照明を一部落とすことがありますので、ご承知おきください。

続きまして、今回事前質疑を行った第６号から第１４号の案件説明は、事前に配付した説明資料によることとし、案件朗読に続いてご審議いただき、その後採決となりますのでよろしくお願いいたします。

諮問第１５号及び第１６号については、事前質疑の期間を確保することが困難であったことから、この場でご説明させていただいたのち、ご審議いただきますので、よろしくお願いいたします。

また、議事録ですが、本日のご発言と同様に、事前の質疑応答につきましても記載いたします。

◎会長【村尾公一君】　ただいま事務局から説明があったとおり審議を進めたいと思います。

それでは、寺田団地地区関連として、諮問第６号から第８号の３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。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】　それでは、審議を始めます。

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すので、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。委員のご発言を求めます。若尾委員。

◎第２番【若尾喜美絵君】　事前質疑で文書質問をして回答が返ってきているのですけれども、この間、真摯に審議に臨みたいということで、文書質問を出してから本日の開催まで住民の方にいろいろヒアリングをしました。そうしましたところ、用途地域の変更など住民との合意についてどのような形で進めてきたのかということで回答がありますけれども、住民の中で知らない方が多く、また、団地内の管理組合等についても十分情報が行き渡っていないところがありまして、市側の、説明している側の感覚と住民との乖離を感じたわけでございます。また、このような用途地域の変更、地区計画の見直しにおいては、地域での共有を図った上で方向性を出すということで、この合意形成の在り方については所管によってかなり差が出てきているということで、改めて、地域での都市計画の見直しに対する合意形成の在り方ということについて、お考えを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】　今回はコロナ感染症の拡大というような状況がございましたので、説明等に当たりましては、説明会という形式を取らずに、まずは地域の代表者の方にご説明をしてご理解をいただくということを複数回させていただきました。その上で、各戸に資料の配布という形で周知に努めさせていただき、お問合せ等に対応させていただいて、計画に

反映するものについては反映をするという形で、説明会に準じるような形で進めてこられたというふうに私どもは捉えております。

◎第２番【若尾喜美絵君】　市側の認識はそうだと思うのですけれども、今後、市としても地域のまちづくりを推進していくという考えがあって、片や非常に丁寧な、その合意形成の場をつくろうという動きがありながら、市が進めようとしていることに対して、都市計画のほうでは、コロナということもあるかと思うのですけれども、やはりもうちょっと丁寧な説明をして、今後、地域住民の皆様が力を発揮して、行政、事業者共に新しい地域をつくるということであれば、こうしたお知らせ、そして意見の聴取にしましても丁寧なやり方で進めていただきたいと思いますけれども、いかがでしょうか。

◎都市計画課長【青木一浩君】　委員のご指摘のとおり、計画変更は地域の皆さんの合意があって初めて進められるものであるというふうには認識してございますので、今後も引き続き、今回は少しイレギュラーなところがありましたけれども、きめ細かくご説明申し上げたなかでしっかり進めていき、合意形成を図りつつ、変更につなげていきたいというふうに思っております。以上です。

◎第２番【若尾喜美絵君】　ぜひよろしくお願いいたします。

◎会長【村尾公一君】　ほかにご質問、ご意見は。市古委員。

◎第５番【市古太郎君】　事前質問とその回答は充分にいただいております。その上で毛利委員からご質問いただいている土砂災害警戒区域、今の若尾委員の話とも関連するのですが、資料としては第７号資料のＡ３の地図、恐らく急傾斜地で土砂災害警戒区域がかかっていると思います。寺田地区、寺田町会さんのコミュニティーに影響が及ぶ可能性があります。この地区計画変更そのもので影響するわけではないのですが、寺田団地各管理組合を中心としたコミュニティーと、台地の下といいますか、寺田町会さんのコミュニティーとが今後も引き続きリスクを共有しながら、まちづくりを進めていくことが求められる地区と思います。回答には、適切な管理とご回答いただいていますが、引き続き、造成高台住宅団地と、旧街道に沿った寺田コミュニティーの、関係性を持ったコミュニティーづくりが求められる地域と思います。

◎会長【村尾公一君】　ご意見ですか。

◎第５番【市古太郎君】　そうですね。要は、維持管理をしていくということに加えて、区域となっている、今回、地区計画に変更するコミュニティーと、土砂災害リスクを共有するコミュニティーとの、そういったリスクコミュニケーションといった視点を今後考えられていらっしゃるのか、お聞きできればと思いました。

◎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】　土砂災害警戒区域におけるリスクコミュニケーションということでございますけれども、都市計画の観点でも、当然、災害リスクというところについては、

しっかり盛り込んでいかなければいけない、反映をさせていかなければいけないというところもございますので、単にそこの地区だけを見ての都市計画変更ではなく、周辺も見たなかで、全体的に俯瞰をしたなかで都市計画変更を進めていくように努めていきたいというふうに考えております。

◎会長【村尾公一君】　　よろしいですか。

◎第５番【市古太郎君】　　ありがとうございます。

◎会長【村尾公一君】　　ほかにご発言ございますでしょうか。

（「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６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グリーンヒル寺田団地地区地区計画の決定について、原案を適当なものと認める方の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

◎会長【村尾公一君】　　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】　　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】　　ご発言がないようですので、ただいまの案件についてお諮りします。表決の方法は、挙手といたします。

諮問第９号八王子都市計画地区計画大和田町五丁目地区地区計画の決定について、原案を適当なものと認める方の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

◎会長【村尾公一君】　　全員であります。よって、本案件については、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、首都大学東京周辺地区関連として、諮問第１０号から第１１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。

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】　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、挙手といたします。

諮問第１０号八王子都市計画地区計画首都大学東京北地区地区計画の変更について、ないし諮問第１１号八王子都市計画地区計画首都大学東京西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１２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】　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します。表決の方法は、挙手といたします。

諮問第１２号八王子都市計画生産緑地地区の変更について、原案を適当なものと認める方の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

◎会長【村尾公一君】　挙手多数ですので、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１３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】　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、挙手といたします。

諮問第１３号特定生産緑地の指定について、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】　　挙手は全員であります。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１４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】　　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します。表決の方法は、挙手といたします。

諮問第１４号多摩都市計画道路の変更（３・１・６号南多摩尾根幹線の変更）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１５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１５号多摩部１９都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定について、ご説明をいたします。

本案件は、東京都決定でございます。

初めに、資料の確認をお願いいたします。資料は４種類でございます。まず、諮問第１５号資料、多摩部１９都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（案）、Ａ４縦、全９９ページでございます。続いて、本件の概要を示しております諮問第１５号参考資料１、Ａ４縦１ページでございます。続いて、本方針案の概要をお示ししております諮問第１５号参考資料２、Ａ３横、両面２ページでございます。続いて、本方針案の本旨に関わる記載内容の新旧対照表を示しております諮問第１５号参考資料３、全４ページでございます。

過不足ございませんでしょうか。

続きまして、本案件の内容について御説明させていただきます。諮問第１５号参考資料１をご用意ください。

諮問の趣旨でございますが、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、都市計画法第６条の２に基づき、都道府県が広域的見地から都市計画の基本的な方針を定めるもので、平成２６年１２月に作成された現在の方針について、令和２年度中の改定に向けて本市の都市計画の基本方針と整合を図るなど、東京都と調整を行ってきたところでございます。

このたび都市計画法第２１条第２項の規定において、準用する同法第１８条第１項の規定に基づき、東京都から方針案について意見照会がございましたので、その内容について本審議会に諮問するものでございます。

続きまして、２諮問内容でございますが、諮問資料、多摩部１９都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（案）の冊子をご用意ください。

表紙をめくっていただき、目次をご覧ください。第１章から第４章、そして、人が輝く東京の個性ある地域づくりの５つの要素で構成をされております。本編の内容は、参考資料の２と３に要約しておりますので、そちらでご説明をさせていただきます。

まず、Ａ３横、両面の参考資料２をご用意ください。

第１改定の基本的な考え方をご覧ください。１基本的事項についてでございますが、今回の改定では、東京都が令和元年１２月に策定した「未来の東京」戦略ビジョンで示す方向性や、平成２９年に作成した都市づくりのグランドデザインなど、諸計画との整合を図るとともに、社会情勢の変化や国の動きなどを反映しつつ作成しております。本方針の目標年次はおおむね２０年後の２０４０年代としており、区域区分及び主要な施設など、整備目標はおおむね１０年後の２０３０年としております。本方針では、広域的な一体性を確保する上で配慮すべき事項について定められ、区市町村はこれに即して都市計画マスタープラン、立地適正化計画や個別の都市計画を定めることとなります。

続きまして、２コロナ危機を踏まえた未来の東京（都市づくりの目標と戦略等）でございますが、ＡＩやＩｏＴなどの先端技術の活用、ＥＳＧの概念やＳＤＧｓの考え方を取り入れるとともに、新しい日常への対応に向けては、サステナブル・リカバリーの考え方に立脚した強靭で持続可能な都市づくりを進めることとしております。

続きまして、第２東京が目指す将来像をご覧ください。

１世界から選択される都市の実現に向けて（東京の都市構造）についてでございますが、環状メガロポリス構造をさらに進化させた「交流・連携・挑戦の都市構造」の実現とともに、集約型の地域構造への再編に向けた取組を推進することとしております。さらには、都内全域における緑の量的な底上げと質の向上等を推進するとしております。

２人が輝く都市、東京に向けて（地域区分ごとの将来像）をご覧ください。都市づくりのグランドデザインに基づき、４つの地域区分及び２つのゾーンごとに特色ある地域について、それぞれの誘導の方向や将来像を示しております。本市は、多摩広域拠点域、自然環境共生域、

多摩イノベーション交流ゾーンに位置しております。

続きまして、第３東京の都市づくりの枠組み（区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針）をご御覧ください。区域区分は原則として維持し、既成市街地の再整備を重点的に行うこととしております。

続きまして、裏面に移っていただき、第４主要な都市計画の決定の方針をご覧ください。ここでは、「東京が目指すべき将来像」を実現するための主要な都市計画について、土地利用、都市施設など６つの分野ごとに方針を示しております。本市に関わりのある内容について、太字で強調しております。

続きまして、人が輝く東京の個性ある地域づくり（特色ある地域の将来像）について、ご説明いたします。参考資料の３をご覧ください。ここでは、中核的な拠点や地域の拠点など特色ある地域について、将来像を示しております。

本市に関わる主要な変更事由についてでございますが、八王子市都市計画マスタープラン、八王子市立地適正化計画等の整合に加え、都市基盤整備の進捗及び今後予定されている事業等を踏まえ、導入機能や諸計画に合わせた文言の微修正が中心となります。変更点の詳細は、以下の新旧対照表をお示ししております。

最後に、再度、参考資料の１をご用意いただきたいと思います。

３今後の予定についてでございます。本日いただく答申に基づき、市の意見は１２月に回答する予定でございます。東京都は、都市計画案の縦覧、都市計画審議会の議を経て都市計画決定し、令和３年３月に告示する予定と聞いております。

説明は以上でございます。ご審議をいただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

◎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。赤坂委員。

◎第３番【赤坂浩史君】　３点です。冊子のほうでは、今後の都市はお互いに競い合うということが書かれています。八王子も、かつて非常に栄えて、今は周辺都市が栄えてきておりますので、そういう点では、これから本市も非常に重要な局面になっていくのかなと改めて思います。そういったことがありながら、まず１点目は、多摩１９都市の、今後２０３０年ということを見込んだときに、市街化する区域も出てくる。一方で、人口は、八王子市域の場合は約３万人ほど減るのですかね。これはほかの１８の区域に比べると、大きな減少であると。市街化の区域が増えるのに人口が減る、この辺についてはどういうふうにお考えになられて、東京都と調整されておられたのかというのを１つ、まずお伺いしたいなと思います。

２点目は、資料３のところです。四谷地域に加えて楢原と小田野の地域が含まれていますけれども、これは今後、市街化をするという地域のことが含まれているので、この２つの地域が追加になったのかどうかという点についてお伺いしたいなと思っております。

３点目、これは非常に重箱の隅をつつくような話で申し訳ないのですが、資料３の中央道インターチェンジ周辺のところの記載の中に、ものづくり産業という言葉が入っていますけれども、これは「もの」という平仮名という表記と片仮名の「モノ」という表記とが混在していますが、これは単なる見落としなのか、あるいは意図があってそういう書き分けをしているのかという点についてお伺いしたいなと思います。以上です。

◎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】　　ご質問ありがとうございます。順次お答えします。

１つ目、市街化区域が増えているというところですが、恐らく本編の３５ページの表で増えているというご指摘をいただいたかと思います。（３）の表にありますように、八王子が上に書いてありまして、２０３０年で８，１５１ヘクタールということで、２０３０年における増ではございますけれども、比較になっているのが２０１５年でございます。実は、既に２０１５年以降、八王子で市街化調整区域から市街化区域の編入というのを行っております。その分が既に計上されております。ただ、調整区域から市街化区域への編入ということではございますけれども、住宅系市街地を拡大したということではなく、ご存じだと思いますが、八王子西インターの川口物流拠点、産業系市街地を拡大させていただきまして、その数字がここに載っているという状況でございます。調整につきましては、これまで東京都と法に基づいた調整及び手続というものを進めてまいりました。

２つ目に、恐らく参考資料の３の２ページの最下段だと思います。四谷・楢原・小田野ということで拠点が示されているかと思います。今回、四谷に加えて楢原、小田野ということで追加をさせていただきました。ここにつきましては、理由としまして、ご指摘にあったような、今後、市街化区域を広げていくという考え方ではなく、令和２年の３月に、本市は立地適正化計画及び平成２７年に都市計画マスタープランを策定いたしました。そのときに、将来的に見て新たな拠点という位置づけを持たせようということで、都市機能誘導区域、都市拠点に位置付けた背景がありまして、今後、この四谷・楢原・小田野を西部地区の拠点としてしっかり育てていこうという市の方針と整合を図るため、今回加わっているという状況でございます。

３点目、「もの」の平仮名と片仮名ですが、ご指摘のとおり、特に意図はなく、見逃しでございますので、再度、全編を詳細に確認させていただきたいと思います。以上です。

◎会長【村尾公一君】　　ほかにご質問ございますでしょうか。星野委員。

◎第１１番【星野直美君】　　それでは、１点お伺いしたいのですけれども、東京都にスマートシティー構想というのがあって、このたび５Ｇの構想をやることになりますけれども、２３区と八王子市の多摩ニュータウン地域、南大沢のみでやっていくというすごい構想になっていて、５００億円近くの基金を積み上げていくというビッグプロジェクトの中に入っているわけですけれども、今回、この都市計画の中にそういったことが含まれていないような気がしているの

ですが、これとどのような整合性というか、どんなふうに進めていこうと思うのか。八王子でも発信をしていかなければいけないと思っているところなのですが、今までどおりの発信の仕方ではなく、もっとそれを生かしたような形で盛り込んだ都市計画を進めていくべきだと思っておりますけれども、まだ何も決まっていないところではありますが、どのような考えでこれを進めていこうとされているのか、その辺のお考えをお聞かせいただきたいと思います。

◎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】　　まず、今回の整備、開発及び保全の方針の中で、今回、東京都で取り組んでいるスマートシティーの取組に関しては、具体の記述としましては、例えば参考資料の２をご覧いただきたいのですが、１ページの左側、２のコロナ危機を踏まえた未来の東京というところがございます。その中で一番上の丸、先端技術を活用しながらということで、大きな理念的な部分はまずここで掲げております。一方で、裏面をご覧いただきまして、第４主要な都市計画の決定の方針というところがありまして、１つ目に、多様な住まい方・働き方を支える都市づくり、上から２つ目の丸でございます。「多摩イノベーション交流ゾーン等では」というところで、実は複合的な土地利用を図るという前提のなかで、今、東京都のほうが南大沢でスマートシティーの取組みを始めたわけですけれども、技術を使ったまちづくりというところでは土地利用と連携を図りながらやっていくというところで、私どもは、この大きく２点を捉えて、これから東京都と連携を図りながら取組みを進めていきたいというふうに思っております。

◎第１１番【星野直美君】　　地域としての課題解決も含まれていくようなことも、インターネットとか調べると書いてありますので、そういったこともしっかりと踏まえながら、南大沢を拠点として、ほかの地域でもできるような取組みを進めていただきたいと思っております。以上です。

◎会長【村尾公一君】　　ほかにご質問ございますか。星委員。

◎第１０番【星卓志君】　　内容ではなくて手続の話なのですが、参考資料１にも書かれていますように、諮問内容が整備、開発、保全の方針の案を諮問するというふうに書いてあるのですが、これは都市計画法１８条の手続ですので、都道府県が決定する都市計画について関係市町村の意見を聞くということですから、意見を答える立場ですよね。この案自体を諮問するのではなく、どういう回答するかということを諮問するべきだと思いますが、いかがでしょうか。

◎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】　　今ご指摘のございましたとおり、今回、東京都からこの内容についての意見ということですので、意見については最終的には整理をしていきたいというふうに考えております。

◎第１０番【星卓志君】　　そうすると、その意見の案を本審議会に示していただく必要がある

と思います。市として、これで同意しようと思っているのか、何か修正の意見を出そうと思っているのか、それを審議するのが本審議会かと思うのです。

◎会長【村尾公一君】　事務局。

◎【事務局】　事務局からになりますが、ご指摘いただいたとおり、本案件は市町村の意見を聞き、東京都が決定する案件でございます。本審議会では、先ず委員の皆様に本案件についてご議論いただき、内容が適当であるかを確認したうえで、議論の内容を踏まえて審議会として付すべき意見があれば、その意見内容をお諮りしたうえで、東京都に戻していきたいと考えております。

◎第１０番【星卓志君】　東京都の内容のことを議論するのはいいのですが、そうすると今は、八王子市としては、特段、修正をしてほしいという意見を出す考えはないと、この原案のとおりで結構ですという答えを返そうと思っているという理解でよろしいですか。

◎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】　今、皆様方からのご意見を聞いている限りにおきましては、この内容についてお答えをしていきたいと、これでオーケーだというふうな形で考えております。

◎会長【村尾公一君】　よろしいですか。ちなみに、東京都案がまだかなり柔らかい段階で、私は見させていただきましたが、新型コロナウイルス感染症に対する記載が非常に弱いということで、その後かなり修正がかかった案を今日提示しております。したがって、八王子市としては、その段階で相当、東京都に対して意見を申し述べておって、それに基づいて修正された案が、今日、皆様に提示されている案というふうに認識していただければいいと思います。

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】　ざっと見させていただくなかで、本市としては、昨年度水害を経験し、これから水害対策も非常に重要になってくると思うのですけれども、５３ページの水害に強い都市づくりに関する方針というところで書かれている流域的な視点から豪雨対策を強化するということに加え、私としては、八王子は八王子の流域対策、治水対策をすることは、八王子のまちを守るだけでなくて、下流部の都心を守るということで、八王子の重要性をしっかりと訴えていただくことで東京都でも重要拠点になっていくのではないかという思いがございますけれども、こうした視点をぜひ市としてしっかりと訴えて治水対策を進めていただけたらというふうに感じました。また、本市でも、災害において森林再生事業が中途半端な形になって、山に木を切ったものを置いておく玉切りや伏せ置きというようなことが災害につながっているということ、都の再生事業の在り方についても、しっかりと本当は踏ん張りをかけて言っていかなければならないのではないか。これでいいという話ではないのではないかというふうに私は感じたところです。

もう１点、良好な住宅ストックについて、４０ページに記載がございましたけれども、本市

としても、一戸建てについては２，０００戸、そしてトータルで、空き室も含めると３万戸という人口減少社会の中で空き家が大変深刻化していますけれども、東京都の記述におきましては、まだまだ認識が甘い。良好な住宅のストックの形成、ストックだけでいいのか、ストックが活用されなくていいのかとか、そういった問題や疑問もあるわけでございます。ぜひ再度、今日申し述べさせていただきますけれども、こういった視点を、本来であれば計画にしっかりお願いするという形にしていただきたいと思いますけど、この２点、住宅と災害対応の話について、市のお考えと東京都に向けての発信のお考えを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】　　ご指摘いただいた水害、住宅ストックのお話で、考え方としては共通する部分がありますので、まとめてお答えさせていただきますと、そもそも今回、東京都から提示いただいている都市計画に関する方針につきましては、東京都が多摩地域を全体に見たときに、要は広域的な一体性を東京都自身が確保する観点から、各自治体が配慮すべき事項ということで方針として定めております。なので、これはあくまでも自治体が、東京都はこういうことを考えているので、まず配慮すべき事項としてスタートしなさいというふうに私たちは受け取っております。あとは、各自治体がそれぞれ災害のリスク、あるいは住宅の状況を踏まえた中で、これを上位計画としてそれぞれの自治体が運営していく、そのように捉えております。

◎第２番【若尾喜美絵君】　　これは東京都の考え方だけでなく、自治体が進めていく、自らもしっかりしなさいということで書かれているということでありました。なおのこと、先ほど申し述べた視点は重要にしていただきたいというふうに申し上げたいと思います。よろしくお願いいたします。

◎会長【村尾公一君】　　ほかにご発言ございますでしょうか。石井委員。

◎第４番【石井宏和君】　　それでは、私からも何点か伺わせていただきたいと思います。

冊子の資料の４３ページから４４ページにかけて交通の問題が書いてあるなかで、道路ネットワークとして、首都圏の三環状道路の整備を促進とあります。ただ、この１つである外環道については、先日、大深度トンネルを掘り進めて、その上で崩落事故がありまして、その関連については今調査中ということではありますけれども、大深度トンネルの影響があるんだろうと見るところが大きいと思います。また、崩落した部分だけでなくて地下に数メートルの幅、深さ、また長さもあって、それだけの空洞が２か所もあったということがこれまで分かっているところです。ですから、これから大深度トンネルを前提とした計画を大幅に見直す必要があるかと思いますけれども、いかがでしょうか。

◎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】　　大深度トンネルの件ですが、まだ国、ＮＥＸＣＯなどがはっ

きりした原因を今調査中というところでございます。調査の結論をしっかりと把握したなかで、私どもでも考えさせていただきたいと思います。

◎第４番【石井宏和君】　調査中ということではあるということですが、当然、今工事は止めているわけですし、被害が実際に出ましたし、これから空洞のあるところを含めて、次の被害もあるかもしれません。また、工事中から、住民の方にとっては様々な異常な現象があって、川に水が吹き上げたりとか、振動や騒音があったりとか、そういった訴えがあったにも関わらず、こういう事故に至ったことは本当に残念だと思います。

これからについては、大深度トンネルが安全だという前提で動いてきたわけですけども、この前提がもう崩れてしまっていると私は考えざるを得ないと思いますので、外環道の今後については、それを徹底的に検証するまでは止めざるを得ないと思います。また、実は八王子の近くでは、リニア中央新幹線が、やっぱり同じように大深度トンネルで長い区間を走ることになりますし、南アルプスの地下からの深いところを掘る問題や、亜炭鉱などのある地盤が非常に軟弱なところを掘る問題、ウラン鉱床を通る問題など、リニア中央新幹線には工事そのものに様々な問題がありますが、今回の大深度トンネルの崩落事故を受けて、リニア中央新幹線計画についても根本から見直さざるを得ないと考えます。今検討中ということですけれども、それを促進ということについては問題ではないかと私自身は思いますし、市からもそういう意見を上げていただければと思うところです。

また、４４ページの下のほうに行きますと、空港の問題が書いてあります。そこで、「横田基地の周辺交通基盤の整備によりアクセス強化を図るとともに、横田基地の軍民共用化の実現に向けて」というようなくだりがありますけれども、１つは、アクセス強化について、どういう経過があるのか、また、軍民共用化について何か進展があるのか、２点お聞かせいただければと思います。

◎会長【村尾公一君】　それは、八王子で分かるのですか。

◎第４番【石井宏和君】　もし分かれば。

◎会長【村尾公一君】　答えられますか。　横田基地の問題を八王子市に答えさせるのは、無理があるように思います。意見として石井委員が述べてテークノートするには、やぶさかでありませんが、どうですか。理事者側に答えられる話ではないかなと思いますが。

◎第４番【石井宏和君】　答えられないということであれば、ほかの部分から横田基地へのアクセスということでいうと、多摩都市モノレールの箱根ヶ崎への延伸などがあるのかと思いますけれども、そのほかについては分からないなと思っているところです。

軍民共用化というのは、今すぐの現実的な問題ではないと考えますが、横田基地から由来する騒音被害など、ここ数年、特に激しくなってきているところで、本市でも特に大きな影響がありますし、また、部品の落下事故というのが今年連続しておりまして、もしかしたら八王子

で落下した可能性もある、見つかっていない部品もあるので、そういったこともありますので、今後、八王子にとっても非常に大きな問題として、横田基地に関わる問題がたくさんあるということを、市民の安全・安心を脅かすという点からも少し求めていただければと。ここで言えば、基地被害をなくすようなところも求めていただければなと思うところです。

続いて、冊子の８３ページの八王子個別の都市計画の中で、１つは「北西部幹線道路の整備を進め」というところがありますが、これは、私どもとしては、災害上の懸念が非常に大きいのではないかということなどから、また、市街地の下のトンネルの問題などもあって、問題ではないかと考えているところでもあります。

また、先ほどあったスマートシティー、都立大周辺の計画については、何よりもやっぱり住民の方の合意が必要だと思いますので、これが独り歩きしてしまいますと、独り歩きというか、これが始まってしまいますと、そこに住んでいる方々の個人情報がほとんど筒抜けというか、基本的にみんな把握されてしまうことになって、ビッグデータとしてであっても、一部それが利用もされかねない。そういう懸念から、例えばカナダのトロントなどで始めようとしたときなどでストップされた経過もあったり、様々なところでまずはそうした懸念がないように、そういう問題を無視して進めることのないようにということをお願いしたいなと思うところです。

それと、この全体の計画としては、緑を重視することや防災、災害に強いところをつくろうというところ、また、再生可能エネルギーを格段に普及しようというところなどは非常にすぐれていると共感するところでもあります。

それが、私が今述べた北西部幹線道路や川口の物流拠点などと齟齬がある。緑を守って防災をやるというううえで逆行するような開発で、従来の計画どおりに進んでいる開発も同時に少し懸念があるという点で、問題と感じるところもたくさんあるというところです。

◎会長【村尾公一君】　それはご意見ですね。

◎第４番【石井宏和君】　そうです。

◎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】　東京都が打ち出してきたコロナ危機を踏まえた未来の東京の都市計画のということで、これは本当に今年になってから見直しを考えていかなければならないということになったと思います。新型コロナウイルス感染症が拡大して浮き彫りになった課題は、特に東京を中心に多く出てきたと思いますけれども、今、リモートワークとか、それから通勤が半々ということで、リモートワークであるならば、もっと緑のある、ゆとりのあるところで暮らしていきたいと考える方がたくさんいるとすると、八王子のまちはもっと注目を浴びていいと思います。

先ほど他の委員から、やはりこれからは都市間競争、都市の競い合いという部分がクローズアップされていくなかで、１つ前の八王子の都市戦略の「都会にないもの、田舎にないもの

ここにある。」というキャッチフレーズが、まさに今後の新たな生活様式を含めた働き方を示しているのかと思うと、今回も、都市計画審議会で寺田地区の都市計画の審議、それから前回は、今回の審議会でも上程されています北野台地区の見直しといった、昭和の時代に開発された住機能に特化した地区が、今までは住機能に特化していましたけれども、もっと働く世代を呼び込むためには、様々な、いろんなまちの多機能化を強化したような形で、前回は北野台ですし、今回は寺田ですけれども、もっと八王子に点在している新しい住宅団地を見直していかなければならないという点が１点と、やはり職がないと、このまちを選んで住んでくれることはできないのかと思うと、今後、人口減少も考えられるなかで、企業誘致にもしっかりと焦点を当てていかなければならないと思うのです。そうすると、八王子では、この２本に対しての都市計画を見直していかなければいけない。既に相当古いときに審議された都市計画というのもかなりありまして、道路がところどころ止まっているというようなこともありますので、少しスピーディーに、これからの住環境整備ということを考えたうえで、どれだけこの八王子のまちを選んで住んでいただくかということを考えたなかでの都市計画の見直しをスピーディーにしていかなければいけない部分もあるかと思いますが、その点に関してはいかがでしょうか。

◎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】　　２点、団地再生とまちづくりに関してでございます。今回、新型コロナウイルス感染症という危機によって新しい対応が求められており、私どもも、やっとこれからそれをどう取り組んでいこうかというのを始めていくところですが、ご指摘のあったように、リモートワークなんかが進むと、やはり都心に通わずにということで、都心にあった需要が今後多摩地域に移ってくるというふうに捉えておりますので、住環境、団地再生にあっても、企業誘致にあっても、これまでの考え方に加える形でどのようなことが考えられるかというのは、これからしっかり考えていきたいというふうに思います。

◎第１５番【梶原幸子君】　　ありがとうございます。サテライトをもしかしたら置くと考えるということも、やはり道路のことも、鉄道のことも、八王子はかなり結節点になっていますから、そういったサテライトを置く企業が多くなるとすると、インターネットのセキュリティーの問題、先ほど他の委員からありました５Ｇの、ここ八王子は南大沢だけというようなことなので、もう少し中心のほうにも、企業のリモートの事務所をたくさん置くような場所にも、ちゃんと整備してもらえるような、そういったことも東京都のほうに申し入れをいただくと、また八王子を選んで住んでくれる人たちが増えてくる、都市計画にも結びつくと思いますので、そういったことも少し念頭に入れていただければと思います。以上です。

◎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】　　非常にいい意見をいただいたと思います。私ども、先ほど会長のほうからもございましたが、今回の件につきましては、まさに今、コロナ禍の中で新型コ

ロナウイルス感染症の論点を避けては通れないというところで記述をあえて入れていただきました。現実、やはりこの都市計画自体が非常に大きな今、転換期に来ているという状況ですので、この状況をしっかりと見極めたなかで、新たな都市計画の方向性を見極めて、それに基づいて東京都のほうにもきちんとした意見を八王子市として申し伝えていきたいと思っております。ただ、現段階においては、我々もいろんな情報を仕入れておりますが、この先どういうふうな形になるのかがまだ見定まっていないので、そういうなかでは、もう少しこの状況をしっかりと注視して、それの検討をしたうえで、はっきりとした話を申していきたいというふうに思っております。

◎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】　ご発言もないようですので、ただいまの案件についてお諮りします。

表決の方法は、挙手とします。

諮問第１５号多摩部１９都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定について、原案を適当なものと認める方の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

◎会長【村尾公一君】　挙手が過半数であります。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１６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。太田部長。

◎都市計画部長【太田國芳君】　諮問第１６号多摩部１７都市計画都市再開発の方針の決定について、ご説明をさせていただきます。本案件も東京都決定でございます。

初めに、資料の確認をお願いいたします。資料は４種類でございます。まず、諮問第１６号資料、多摩部１７都市計画都市再開発の方針（案）、Ａ４横、全２０ページでございます。こちらは八王子都市計画部分を抜粋しております。続いて、本件の概要をお示ししております諮問第１６号参考資料１、Ａ４縦、１ページでございます。続いて、本方針の案の概要をお示ししております諮問第１６号参考資料２、Ａ３横、両面２ページでございます。続いて、諮問第１６号参考資料３、八王子都市計画都市再開発の方針（案）（新旧対照表）、Ａ４横、１４ページでございます。

不足はございませんでしょうか。

それでは、続きまして、本件の内容についてご説明をいたします。諮問第１６号参考資料１

をご用意ください。

１諮問趣旨でございますが、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、平成２７年３月に改定された現在の方針について、令和２年度中の改定に向けて本市の都市計画の基本方針と整合を図るなど、東京都と調整を行ってきたところでございます。

このたび、都市計画法第２１条第２項の規定において準用する同法第１項の規定に基づき東京都から方針案について意見照会がございましたので、その内容について本審議会に諮問するものでございます。

２諮問内容については、参考資料２でご説明をさせていただきます。Ａ３横両面の参考資料２をご用意ください。

なお、これからご説明する内容につきましては、昨年１１月開催の第１７２回八王子市都市計画審議会で報告した素案の概要から変更はございません。

（１）都市再開発の方針の都市計画法上の位置づけについてご説明いたします。都市再開発の方針は、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、本方針における再開発とは、市街地再開発事業や土地区画整理事業にとどまらず、地区計画等の既成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）都市再開発の方針の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、東京都が令和元年に作成した「未来の東京」戦略ビジョン、平成２９年に作成した都市づくりのグランドデザインなど、諸計画と整合を図ることを目的としております。

続いて、ウ方針で定める地区ですが、本方針では３つの地区を定めております。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しています。再開発促進地区は、整備または開発の計画の概要を定める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を誘導する地区を設定しております。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しております。

続いて、本方針の主な効果ですが、再開発の積極的な推進による事業効果の発揮はもとより、民間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す。また、再開発促進地区については、事業に応じた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年改定以降の主な経過を示しております。特に八王子駅北口、八王子駅南口、西八王子駅周辺の３地区では、まちづくり方針の策定や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現れております。

続いて、改定に伴う変更点ですが、本市においては立地適正化計画やまちづくり方針との整合が中心となります。１点目は、居住誘導区域を踏まえ１号市街地を変更します。２点目は、整備方針や導入機能の整合を図ります。

続いて、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。左側の表は、変更点を赤字で示しており、中央の図では主な変更点を吹き出しで記載しております。１号市街地については、黄色で示す平成１２年度の人口集中地区に変更します。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など、再開発促進地区の設定が可能となります。

赤で示す再開発促進地区については、八王子駅北口周辺地区では導入機能を追記するとともに、産業交流拠点の整備に関する内容を新たに記載しております。

八王子駅南口周辺地区では、八王子駅南口集いの拠点整備基本計画を踏まえ、文言を見直ししております。

さらに、西八王子駅周辺地区では、公共施設の再編を視野に入れながら導入機能を追記しております。

なお、変更点の詳細は、参考資料３、新旧対照表に示しております。

最後に、参考資料１をもう一度ご用意ください。

今後の予定についてでございます。本日いただく答申に基づき、市の意見は１２月に回答する予定でございます。東京都は、都市計画案の縦覧、都市計画審議会の議を経て都市計画決定し、令和３年３月に告示をする予定でございます。

説明は以上でございます。ご審議いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

◎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、挙手といたします。

諮問第１６号多摩部１７都市計画都市再開発の方針の決定について、原案を適当なものと認める方の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

◎会長【村尾公一君】　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】　　これをもちまして、本日の会議を閉会いたします。

　最後に、事務局より連絡があります。

◎【事務局】　　本日は、新型コロナウイルス感染症への対応及び審議会の進行にご協力いただき、ありがとうございました。次回の審議会は、来年度を予定しております。今後の状況によりましては、来年度も引き続き同様の事前質疑を行う可能性があることをご承知おきください。引き続きご協力をお願いします。どうもありがとうございました。

◎会長【村尾公一君】　　どうもお疲れさまでした。

〔午後３時１１分閉会〕