第１８０回八王子市都市計画審議会議事録

〔諮問第４～１１号〕

開催日　令和５年２月１４日

八王子市都市計画審議会事務局

会　議　名	第１８０回八王子市都市計画審議会
開催日時	令和５年２月１４日（火曜日）午後２時～午後３時１０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　市古　太郎　　君 ２番　安藤　修三　　君　　８番　　西本　和也　　君 ３番　中川原勝弘　　君　　９番　　浜中　賢司　　君 ４番　川村奈緒美　　君　　１０番　藤賀　雅人　　君 ６番　馬場　貴大　　君　　１５番　望月　翔平　　君 ７番　安藤　謙治　　君　　１６番　長堀　嘉一　　君
欠席委員	１番　　原崎　義之　　君　　１３番　菱山　史郎　　君 １１番　星野　直美　　君　　１４番　若月　　雅　　君 １２番　藤原　靖浩　　君　　１８番　鴨志田恵美　　君
市出席職員	副市長　駒沢　広行　　土地利用計画課長　倉田　貴文 総合経営部長　古川由美子　　都市計画課長　田口　貴之 福祉部長　松岡　秀幸　　交通企画課長　中里　和徳 産業振興部長　瀬尾　和子　　都市整備課長　渡辺　　智 環境部長　平本　博美　　区画整理課長　栗林　　徹 都市計画部長　守屋　清志　　建築指導課長　岡部　　宙 まちなみ整備部長　竹内　勝弘
事務局	都市総務課長　今井　　明　　都市総務課主任　丹羽　裕子 都市総務課課長補佐　土屋　輝純　　都市総務課主任　伊藤　暁文 都市総務課主査　三井　直義
議　　題	諮問第　４号　八王子都市計画用途地域の変更について 諮問第　５号　八王子都市計画高度地区の変更について 諮問第　６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　７号　八王子都市計画地区計画八王子西インターチェンジ北地区地区計画の変更について 諮問第　８号　八王子都市計画地区計画八王子市南陽台地区地区計画の変更について 諮問第　９号　八王子都市計画道路の変更について（３・２・５号ニュータウン幹線） 諮問第１０号　八王子都市計画道路の変更について（３・４・８号大塚小比企線） 諮問第１１号　八王子都市計画道路の変更について（３・４・６３号館町谷野線） 報告事項　　「別所地区地区計画」変更に係る訂正告示について
傍聴人	０人

配付資料	〔事前配付資料〕 ・諮問第４号関連　　諮問文及び資料 ・諮問第５号関連　　諮問文及び資料 ・諮問第６号関連　　諮問文及び資料 ・諮問第７号関連　　諮問文及び資料 ・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号関連　諮問文及び資料 ・諮問第１１号関連　諮問文及び資料 〔机上配付資料〕 ・第１８０回八王子市都市計画審議会 次第 ・審議会委員名簿 ・審議会幹事名簿 ・「別所地区地区計画」変更に係る訂正告示について

〔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。本日は御多用の中、お運びをいただき、誠にありがとうございます。

本日の審議会には、議席番号第１番原崎義之委員、議席番号第１１番星野直美委員、議席番号第１２番藤原靖浩委員、議席番号第１３番菱山史郎委員、議席番号第１４番若月雅委員、議席番号第１８番鴨志田恵美委員から、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１８０回八王子市都市計画審議会を開かせていただきます。

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を願います。

〔事務局配付資料説明〕

・・

◎会長【村尾公一君】　　それでは、次第に従いまして進行いたします。

議事録の署名委員を指名いたします。署名委員は、議席番号順に指名してまいります。本日の署名委員は、第３番中川原勝弘委員と第４番川村奈緒美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、図書館等で公開しますので、御承知おきください。

・・

◎会長【村尾公一君】　　それでは、これより議事に入ります。

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１１号までの８件でございます。

案件について朗読、説明を行った後、委員の皆様に御議論いただき、表決を行う順序で審議を進めたいと思います。

◎会長【村尾公一君】　　それでは、諮問第４号から第８号までの５件を議題といたします。

これらは、八王子西インターチェンジ北地区及び南陽台地区の２地区に関する案件です。案件の朗読後、地区ごとに関連案件の説明、審議を行い、最後に表決をしたいと思います。

まず、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、八王子西インターチェンジ北地区関連の諮問第４号から第７号までの４件について、市側から説明願います。守屋都市計画部長。

◎都市計画部長【守屋清志君】　　諮問第４号から諮問第７号につきましては、関連する案件でありますので、一括して御説明いたします。

本件は、いずれも八王子市決定の案件でございます。

本案件の資料ですが、事前に送付させていただいたものが６点ございます。諮問第４号資料八王子都市計画用途地域の変更について、諮問第５号資料八王子都市計画高度地区の変更について、諮問第６号資料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７号資

料八王子都市計画地区計画八王子西インターチェンジ北地区地区計画の変更について、とこれらの諮問資料を抜粋し、取りまとめました参考資料八王子西インターチェンジ北地区の都市計画変更について、及び、意見書の要旨でございます。不足ございませんでしょうか。それでは、変更内容について、参考資料をもとに御説明させていただきます。

２ページを御覧ください。はじめに、１対象区域の位置について、御説明いたします。今回変更する八王子西インターチェンジ北地区は、圏央道八王子西インターチェンジの北側に位置し、都道山田宮の前線や都市計画道路３・３・７４号線に面した地区です。

３ページを御覧ください。２当初決定までの経緯について御説明いたします。東京都が定める都市計画区域マスタープランや、本市の都市計画マスタープランをはじめとする各種上位計画では、本地区について、首都圏の流通機能の効率化、職住近接や地域の利便性向上、地域経済の活性化に資する産業拠点づくりを進める、などとしております。これら上位計画に示す将来像の実現に向け、平成３０年２月に土地区画整理事業、区域区分、用途地域、地区計画等の都市計画決定をしております。

４ページ、５ページを御覧ください。３現在の都市計画についてです。本地区は、地区を４つに区分し、それぞれの土地利用の方針を定めています。青色に塗られた業務施設地区は、産業、業務、流通・物流等の機能集積、紫色の複合地区は、産業、業務、流通・物流等の機能に加え、就業者や地域の利便施設の誘導、最南端に位置する住宅地区は、住環境の形成、北側の公園緑地地区は、自然環境の保全・活用としています。これらの土地利用の方針に合わせ、用途地域や地区計画を定め、建築物等の用途の制限や高さの制限、敷地面積の最低限度等を定めています。

６ページを御覧ください。今回の都市計画変更の視点は大きく３つございます。それぞれの視点ごとに変更内容を整理しておりますので、順次御説明してまいります。まずはじめに、視点１．脱炭素社会の実現に向けた取り組みの推進に向けた変更についてです。八王子市では、令和４年２月に八王子市ゼロカーボンシティ宣言を行い、川口土地区画整理事業で環境配慮型の次世代産業拠点整備に取り組むとしております。この取り組みを推進するため、地区計画に定める土地の利用に関する事項を追加します。業務施設地区、複合地区、公園緑地地区に定めている土地の利用に関する事項に、再生可能エネルギーの利用、建築物の省エネルギー化、高効率機器の導入等、カーボンニュートラルの実現に取り組むことを追加します。

７ページを御覧ください。次に、視点２．雇用対策法の改正との適合を図るための変更についてでございます。平成３０年７月の雇用対策法の改正により、事業主の責務として職業生活の充実に対応した就労環境の整備に努めることと規定されました。現行の地区計画では、職業生活の充実に資する食堂、売店、保育所などの福利厚生施設等は、主となる建築物に附属するものである場合に限り設置可能としています。近年開業された物流施設においてもレストランやカフェ、コンビニエンスストア、保育所、会議スペースなどが併設されていますが、主とな

る物流倉庫と構造的に独立した別棟で建設する事例が見られます。このような、事業従事者等の就労環境の整備を阻害しないよう、区域内に立地する事業施設の従事者等が使用する福利厚生施設等を改めて見直し、また、単独の建築物として扱われる場合でも立地が可能となるよう、地区計画の見直しを行うものでございます。

８ページを御覧ください。まず、業務施設地区については、建築物等の用途の制限に第８号を加え、当該地区計画の区域内に立地する事業施設の従事者及び当該事業施設を利用する者が使用する、アからオに該当する建築物の建築を可能としております。また、敷地面積の最低限度は５，０００平方メートルと変わりありませんが、アからオの建築物については適用除外としております。

９ページを御覧ください。複合施設についても同様に、建築物等の用途の制限に第１１号を加え、敷地面積の最低限度に適用除外の規定を加えております。

１０ページ、１１ページを御覧ください。３つ目の視点として、川口土地区画整理事業の事業計画変更との整合についてです。土地区画整理事業の事業計画の変更において、道路、緑地等の配置や形状が変更されました。一方、地区計画では、土地区画整理事業で整備される道路や緑地等を将来にわたり保全するため、地区施設として、その位置や規模を定めており、事業計画に合わせ、地区施設の位置や規模を変更します。位置については１０ページの図のとおりで、規模については１１ページの表のとおり、区画道路の幅員の変更、緑地の面積の変更及び公園１号の追加をします。

１２ページを御覧ください。最後に、川口土地区画整理事業の事業計画変更との整合のうち、南側住宅用地の事業計画変更による変更についてです。従前の事業計画は、緑地を境に流通系用地と住宅用地を配置し、現状の地盤高で宅盤を整備するものとしていました。その後、工事進捗や関係者との協議の進捗により、変更後の事業計画では流通系用地を調整池より北側に集約し、また、河川沿いの防災性向上のため、宅盤をかさ上げすることとなり、新たな土地利用計画では、区画道路１号とのアクセス性も向上することから、住宅だけでなく、小規模なサービス施設の立地を想定した宅地として整備することとなりました。

１３ページを御覧ください。この事業計画変更に合わせ、都市計画においても現行の複合地区の一部と住宅地区を住宅複合地区として再編し、土地利用の方針を、良好な住環境の形成とともに、地域の利便性向上に資する小規模店舗などの施設の立地、誘導を図る、とし、用途地域、地区計画等を変更します。図にお示ししたとおり、現在の紫色で囲まれた四角１の準工業地域の区域と、青色の線で囲まれた四角２の第一種低層住居専用地域の区域を、変更後は黄緑色の住宅複合地区とし、第一種中高層住居専用地域、建蔽率５０パーセント、容積率１５０パーセント、第二種高度地区、準防火地域に変更いたします。

１４ページを御覧ください。地区計画についてですが、新たな土地利用の方針に基づき、用途の制限は用途地域による制限のみとし、敷地面積の最低限度を１２０平方メートル、高さの

限度を１２メートル、壁面の位置の制限を０．５メートル以上としています。

以上が都市計画変更案の内容についてでございます。

なお、これらの案件につきましては、令和４年７月に住民の方々を対象とした原案説明会を行い、その上で、都市計画法第１７条の規定に基づき、都市計画変更の案を令和４年１０月２４日から２週間、公衆の縦覧に供したところ、個人２名から４通の意見書が提出されました。

それでは、意見書の要旨と、それに対する市の見解について、代表的なものを御説明いたします。諮問第４号及び諮問第７号の意見書の要旨をお手元に御用意ください。反対意見に関するもののうち、１建築物等の用途の制限について、火薬類の貯蔵又は処理に供する建築物は建築できるように読めるが、その危険性から禁止すべき、との意見に対し、市の見解は、本地区計画では火薬類の貯蔵又は処理に供する建築物の建築は不可としている、としております。

２ページを御覧ください。２高さの制限について、南側住宅用地の高さの制限は、周辺住宅への影響に配慮し、現行のまま１０メートルとすべき、との御意見に対し、市の見解は、南側住宅用地は居住施設のほか、地域の生活利便性向上に資する施設を誘導するため、高さ制限を３階建て相当の１２メートルとしており、当該変更箇所とその東に位置する住宅地との間には道路や公園等を配置し、十分な離隔を確保するなど、周辺環境への一定の配慮に努めている、としております。続いて、その他の今回の変更箇所以外への意見のうち、１都市計画公園区域の用途地域について、環境影響評価書に従い現存する森を保全すべき区域は、第一種低層住居専用地域の指定を撤廃し、立ち入り制限区域とすべき、との御意見に対し、市の見解は、第一種低層住居専用地域の指定は、都市計画公園の指定と併せて、公園、緑地の管理等に必要な建築物を建築する場合に、用途や規模を制限するために定めたものであり、人の立ち入りや生態系の保全等については環境影響評価書等の計画に即して適切に管理・運営していくとしております。

３ページを御覧ください。その他、変更箇所以外の意見のうち、２建築物等の用途の制限について、インランド・デポ等の企業誘致は、ヒアリ等危険な動物等の混入の危険から禁止すべき、との御意見に対し、市の見解は、インランド・デポは広域的な交通利便性を活かした産業拠点の形成や物流機能の強化に寄与するものである。特定外来生物の防除等については、他の法令に基づき、適切に措置されるものと考える、としております。

諮問第４号から諮問第７号の説明は以上でございます。よろしく御審議のほど、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。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御発言をいただきたいと思いますので、御協力願います。また、御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、御起立の上、マイクに向かって御発言をお願いしたいと思い

ます。では、委員の御発言を求めます。望月委員。

◎第１５番【望月翔平君】　それでは、端的に質問をさせていただければと思います。

変更箇所とは直接的には違いますけれども、意見書で出ている中身なので、それに関連してです。まず、地区が４つに分かれていて、そのうちの自然環境の保全・活用において、今説明いただいた資料の４ページ、５ページに当たるかと思いますけれども、この公園緑地地区の土地利用の方針については、生き物の生息環境の保全、環境学習の場、レクリエーション活動の場等、多様な公園機能の確保を図るということで書かれていますが、具体的に地域住民の方との話し合いがどのように行われて、具体的にどういう中身で市は想定をしているのか伺いたいと思います。

◎会長【村尾公一君】　渡辺都市整備課長。

◎都市整備課長【渡辺智君】　今お話がありました北側の公園についてですが、組合、市、地元で、その地区の町会長さんたちと一緒に公園分科会というものを開いていて、望月委員もおっしゃった自然を残す場所、今後地元の活性化につながる何か活性化に資するものについて、どういうものをつくるか、検討会を開いて、いろいろ議論をしているところでございます。

◎第１５番【望月翔平君】　具体的な中身をどのようにするかについては、今話し合いの途中だということで、答弁をいただいて認識をしました。

ただ、実際に意見書の中でも、この地区の活用方針自体が自然環境の保護との関わりというか、考え方と整合性が取れないのではないかという地域住民の方の懸念も強く出されています。ほかの地区においても、今回は直接的な所管がいませんので質問しませんけれども、例えばこれまでの議会の中でも調整池の容積と洪水とのリスクについても市の対策は不十分じゃないかといった指摘も繰り返しなされています。こういった総合的な住民の懸念を払拭する根本的な改善が図られない変更案であるならば、現時点では、当然私たちとしては賛成できないということで、反対の意見とさせていただきます。

◎会長【村尾公一君】　ほかに御発言のある方、いらっしゃいますか。浜中委員。

◎第９番【浜中賢司君】　今の御意見は御意見で良いのですけれども、今回の変更の部分の審議と思うわけです。変更の部分で諮問されているものについて、私は確認の意味で質問させていただきます。

８ページですが、業務施設地区を、カーボンゼロの理由もありますけれども、多分雇用対策の話の中で、今の物流施設はメインのものができて、それに付随する厚生施設を造っているものが多いということで、変更後のア、イ、ウ、エ、オが追加されたのだと思います。非常に適切な追加というふうに判断するわけでございます。

ただ、今のこの計画では区画が決められていて、ほぼその中のメインの物流なら物流の施設とその附属施設、例えば体育館なんていうと少し大きいじゃないですか。これは、最低敷地面積の話になると、別の敷地に建てるわけじゃなくて、その敷地の中に附属ということで建てる

のだと思うんです。最低敷地面積の話は少し置いておいても、附属として、建築確認といいますか、そういうものは建てられるのでしょうか。例えば店舗、食堂、喫茶店ぐらいは小さいでしょうけれども、体育館というと相当大きいものがあるのかもしれません。そうすると、どういう扱いになるのか、わざわざ最低面積を出すというのが、別の敷地でやる可能性があるからこういう指摘をしたのか、確認したいと思います。

◎会長【村尾公一君】　田口都市計画課長。

◎都市計画課長【田口貴之君】　今回追加いたしました福利厚生施設に当たる施設ですけれども、体育館のような比較的規模が大きくなった場合で言えば、可分になった場合で附属として読めないときに備えての対処でございます。ただ、それほど規模が大きくなく、不可分ということになれば、９号の前各号の建築物に附属するものの中で読めるということになります。

◎第９番【浜中賢司君】　ちょっと分かりづらいのですけれども、複合地区のほうは全体が小さいですよね、区割りも。多分大きな、例えば１万平方メートルの建物を建てるようなことはあんまりないのかもしれません。そのために複合地区にしたのだと思います。その中で、複合地区のほうは小さいものと附属するものということになると思います。業務施設地区は大きい区画に大きい建物で、全体でも確か５面とか６面ですね、計画では。すごく大きなものですから、そこに附属したものになるので、体育館が例えば１，０００平方メートルあっても附属にできるというふうに受け取っていいのですか。

　答えは結構です。どちらにしても、雇用ということも含めたら、この施設みたいなものを造ってもいいというように入れたのは適切だと思います。あとは、実際の建築確認みたいなものもありますから、その中で運用していただければと思います。全体の案件については以上でございます。

◎会長【村尾公一君】　ほかに御意見がある方。中川原委員。

◎第３番【中川原勝弘君】　８ページ、９ページの建築物等の用途の制限、変更後の業務施設地区の第８号及び複合地区の第１１号には、建築できるものということで追加変更がアンダーラインで記載されているのですが、この施設は区域内に立地する事業施設の従事者が使用する福利厚生施設等でありますので、区域外の近隣住民の方は原則利用できないということになります。

　しかし、近隣住民もこの施設を利用できるほうが地域の活性化にもなり、大変よいことではないかと考えます。例えば体育館の施設があった場合、利用枠に余裕があるような状況であれば、運用面で工夫して利用できるようにならないかと思いますが、いかがでしょうか。よろしくお願いいたします。

◎会長【村尾公一君】　田口都市計画課長。

◎都市計画課長【田口貴之君】　業務施設地区につきましては、土地利用の方針の中で産業、業務系施設の機能集積ということで用途のほうも限定列挙し、用途を純化するような形で工業

系土地利用を中心に土地利用を図るという方向性でおりますので、地域住民の方が利用できるような施設については不可としております。

ただ、複合地区、紫色で塗った部分につきましては準工業地域ですけれども、店舗ですとか、そういった地域の利便性向上のための施設については、立地が許容されております。ただ、体育館、水泳場についてはこちらの地区でも立地できず、あくまでも地域の利便性に資するものに限定しています。

◎会長【村尾公一君】　よろしいですか。

◎第３番【中川原勝弘君】　はい。

◎会長【村尾公一君】　ほかに御発言ある方。

（「なし」と呼ぶ者あり）

◎会長【村尾公一君】　それでは、先ほど御説明いたしましたように、表決は後ほど行いますので、議事を進行いたします。

続きまして、南陽台地区関連の諮問第４号及び第８号の２件について、市側から説明をお願いします。守屋都市計画部長。

◎都市計画部長【守屋清志君】　諮問第４号及び諮問第８号につきましては、関連する案件でありますので、一括して御説明いたします。

本件は、いずれも八王子市決定の案件でございます。

本案件の資料ですが、事前に送付させていただいたものが３点ございます。諮問第４号資料八王子都市計画用途地域の変更について、諮問８号資料八王子市南陽台地区地区計画の変更について、及び、これらの諮問資料を抜粋し取りまとめた参考資料南陽台地区の都市計画変更について、でございます。不足等ございませんでしょうか。

諮問内容の説明は、参考資料南陽台地区の都市計画変更について、をもとにさせていただきます。

２ページを御覧ください。はじめに、１対象区域の位置について御説明いたします。変更の対象区域は、北野駅の南東約２キロメートルに位置する南陽台団地、面積約３５．３ヘクタールの区域です。

３ページを御覧ください。２上位計画について御説明いたします。八王子都市計画マスタープランでは、大規模開発住宅地の魅力づくりとして、日常生活における買い物や福祉、子育て支援等の利便性向上による地域特性に応じた身近な生活圏の形成に資する魅力ある住環境づくりを進めるとし、また、土地利用の方針として、戸建て住宅等の低層住宅を主体に、周辺のみどり等と調和した良好な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。

４ページ、５ページを御覧ください。３現在の都市計画について御説明いたします。赤線で囲まれた黄緑色の①の区域については、用途地域を第一種中高層住居専用地域、建蔽率６０パ

ーセント、容積率２００パーセント、南陽台地区地区計画の店舗地区としております。赤線で囲まれた緑色の②の区域については、用途地域を第一種低層住居専用地域、建蔽率４０パーセント、容積率８０パーセント、高さの限度１０メートル、地区計画の住宅地区としております。青色で囲まれた③の区域については、用途地域は②の区域と同様ですが、地区計画の策定後に整備された住宅地で、地区計画の区域外となっております。

６ページ、７ページを御覧ください。現在の南陽台地区地区計画について御説明いたします。現在の地区計画の目標や土地利用の方針では、良好な住環境の保全や日常生活を送るうえで必要な内容と規模を持った商店街の活性化等により、安全でゆとりとうるおいのある住宅地として発展させるなどとしております。７ページの表でお示ししたとおり、建築物等の用途の制限では、店舗地区は、店舗、店舗兼用住宅、附属建築物の３つに限定し、住宅地区は、一戸建て住宅、診療所兼用住宅、附属建築物の３つに限定しております。そのほか、住宅地区では容積率、建蔽率を制限しているほか、両地区ともに敷地面積や壁面の位置、高さ等の制限を定めております。

８ページを御覧ください。４現状と課題とその対応について御説明いたします。まず、（１）現状と課題についてですが、経年に伴う住民の高齢化とライフスタイルの変化とともに、従前の店舗兼用住宅が福祉・医療施設等へ転用されるなど、土地利用にも変化が見られ、また、店舗兼用住宅から住宅へ建て替えたいという声もあり、今後、地域の日常生活を支える機能の減少が懸念されております。さらに、後期宅地化エリアでは、住宅地区との都市計画の相違により、現在の環境が変化してしまうのではないかと心配される声もございます。（２）対応の方向性についてですが、店舗地区では、生活利便性向上に必要な機能の誘導と住宅との共存を図るとし、住宅地区においても、住環境への影響に配慮しつつ、店舗地区を補完する機能の誘導を図る、後期宅地化エリアを地区計画区域に編入し、一体性、連続性のある保全を図るとしております。

９ページを御覧ください。５都市計画変更案（１）店舗地区について御説明いたします。立地できる建物用途や店舗の面積制限等を緩和するため、用途地域を現在の第一種中高層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域に変更します。

１０ページ及び１１ページを御覧ください。店舗地区の地区計画変更についてですが、土地利用の方針を、周辺の住環境との調和に配慮しながら、居住機能のほか、日常生活を支える店舗、事務所、病院、福祉施設、子育て支援施設等の生活利便機能の誘導を図る、としております。次に、建築物等の用途の制限についてですが、現行は建築できるものを１号から３号に掲げる建築物に限定していましたが、吹き出しでお示ししたとおり、一戸建て住宅、兼用住宅、床面積１，５００平方メートル以下かつ２階以下の店舗や事務所、通所型の福祉施設等を建築できるように変更します。壁面の位置の制限については適用除外の規定を追加し、建築物等の高さの最高限度については、地区計画条例による高さの算定に関する緩和を適用できるよう、

高さの算入規定を廃止します。建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限については、今回新たに設定するものであり、外観の形態や色彩は周囲の環境に調和したものとする、などとしています。垣またはさくの構造の制限については、既に運用の中で設置を許容している門柱の適用除外の規定を明記します。

１２ページ、１３ページを御覧ください。（２）住宅地区の都市計画変更案について御説明します。住宅地区の用途地域の変更はありません。地区計画の地区区分の名称を住宅地区Ａとし、土地利用の方針を、戸建て住宅を主体に、安全で快適な住環境を継承するとともに、日常の活動や地区内の利便性を補完する小規模なサービス機能等との共存を図る、としています。建築物等の用途の制限についてですが、現行では、建築できるものを１号から３号に掲げる建築物に限定していましたが、変更案では、一戸建て住宅、事務所や喫茶店、学習塾等との兼用住宅、集会所、通所型の福祉施設や診療所等の立地を可能としています。容積率及び建蔽率の最高限度については、建築基準法の緩和を適用できるよう、地区計画による制限を廃止します。壁面の位置の制限については、店舗地区と同様に適用除外の規定を追加します。建築物等の高さの最高限度については、多様なニーズに対応できるよう、地区計画による高さ制限９メートルを廃止します。建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、及び、垣又はさくの構造の制限については、店舗地区と同様に変更します。

１４ページ、１５ページを御覧ください。（３）後期宅地化エリアの都市計画変更案について御説明いたします。本エリアの用途地域の変更はございません。現在、地区計画の区域外ですが、住宅地区Ａとの一体性、連続性を考慮し、住宅地区Ｂとし、地区計画区域に編入します。壁面の位置の制限と垣又はさくの構造の制限以外は、住宅地区Ａと同様としています。壁面の位置の制限については、建築物の立地状況から０．５メートルとするとともに、既存建築物の除外規定を追加します。垣又はさくの構造の制限については、既に様々な形態の垣・さくが設置されていることから、規定しないものとしております。

１６ページを御覧ください。最後に、（４）地区施設について御説明いたします。安全で快適な道路ネットワークを将来にわたり維持、保全するため、図でお示ししたとおり、区画道路１号及び２号を地区施設として、その位置及び規模を定めます。

以上が諮問第４号及び諮問第８号についての御説明でございます。

なお、これらの案件につきましては、令和４年７月に住民の方々を対象とした原案説明会を行い、その上で都市計画法第１７条の規定に基づき、都市計画変更の案を令和４年１０月３１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。よろしく御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、委員の御発言を求めます。中川原委員。

◎第３番【中川原勝弘君】　今、御説明ありました参考資料の１４ページ、１５ページですが、

南陽台地区の地区計画区域に編入する住宅地区Ｂでは、住宅地区Ａと地区計画の内容がほぼ同じでありますが、壁面の位置の制限は、住宅地区Ａは１メートル以上、それに対して住宅地区Ｂは０．５メートル以上となっています。理由は、先ほど説明がありました立地の状況からとのことですが、既存建築物を適用除外としており、建築物の敷地面積の最低限度では、共に１５０平方メートルであることから、住宅地区Ｂでも壁面の位置の制限を１メートル以上と同じにすれば、将来、建て替え時には住宅地区Ａと変わらなくなり、良好な住環境が形成されると思います。では、既存住宅の壁面の位置１メートル未満の住宅は、全体の何パーセントぐらいあったのでしょうか。データがあれば、お示しいただければと思います。よろしくお願いいたします。

◎会長【村尾公一君】　　田口都市計画課長。

◎都市計画課長【田口貴之君】　　後期宅地化エリア、住宅地区Ｂの壁面後退の距離ですけれども、調査に当たりましては、道路上からの目視によるものなので正確ではございませんけれども、１メートル未満と思われる建築物も十数件見受けられます。あくまで目測でございます。また、道路上からの確認になりますので、敷地の奥の部分については確認ができないというところもありまして、１メートル以上ではなく０．５メートル以上とさせていただきました。また、後期宅地化エリア、住宅地区Ｂの中には１００平方メートル程度の敷地もいくつかございます。敷地の形状も不整形なものもございまして、そういったところでは１メートル以上を確保するのは難しいと思われたため、０．５メートル以上とさせていただきました。

◎会長【村尾公一君】　　よろしいですか。ほかに御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】　　ないようですので、お諮りいたします。

表決につきましても、それぞれの地区ごとに行いたいと思います。

はじめに、八王子西インターチェンジ北地区関連のうち、諮問第５号から第７号まで、次に、南陽台地区関連のうち、諮問第８号、両地区に共通する諮問第４号は最後にお諮りいたします。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。

それでは、諮問第５号八王子都市計画高度地区の変更について、ないし、諮問第７号八王子都市計画地区計画八王子西インターチェンジ北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。

続きまして、諮問第８号八王子都市計画地区計画八王子市南陽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】　　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。

最後に、諮問第４号八王子都市計画用途地域の変更について、原案を適当なものと認める方の挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

◎会長【村尾公一君】　　過半数であります。よって、本案件につきましても、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、八王子都市計画道路関連として、諮問第９号から第１１号までの３件を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】　　続きまして、市側から説明願います。守屋都市計画部長。

◎都市計画部長【守屋清志君】　　諮問第９号、諮問第１０号及び諮問第１１号の八王子都市計画道路の変更について、につきまして、関連する案件でございますので、一括して御説明いたします。

本件は、いずれも東京都決定の案件でございます。

本案件の資料ですが、事前に送付させていただいたものが４点ございます。諮問第９号資料八王子都市計画道路の変更について、諮問第１０号資料八王子都市計画道路の変更について、諮問第１１号資料八王子都市計画道路の変更について、及び、これらの諮問資料を抜粋し取りまとめました参考資料、八王子都市計画道路の変更について、でございます。不足等はございませんでしょうか。この後の説明は参考資料を用いて行いますので、よろしくお願いします。

それでは、参考資料の表紙をおめくりいただき、２ページを御覧ください。はじめに、１諮問趣旨について御説明いたします。令和元年１１月に、東京都・特別区・２６市２町で策定した東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針において、未着手の都市計画道路を対象に必要性の検証を行った結果、八王子市内では３路線が変更予定路線に位置づけられました。このたび、都市計画法第２１条第２項において準用する同法第１８条第１項に基づき、令和５年１月４日付で東京都から３路線の都市計画案についての意見照会がされております。この意見照会に回答するに当たり、本審議会の御意見をいただきたいと存じます。

３ページを御覧ください。２対象路線について御説明いたします。今回対象となるのは、八王子３・２・５号線、八王子３・４・８号線、八王子３・４・６３号線の３路線でございます。うち、２路線が交差構造の変更、１路線が延長の変更、一部線形の変更及び車線の数の決定となります。それでは、変更事項について御説明いたします。

４ページをお開きください。交差構造を変更する箇所の位置図を示しております。八王子３・２・５号線は、八王子市松が谷を起点とし、八王子市南大沢四丁目を終点とする延長４，

９６０メートルの都市計画道路で、昭和４１年に都市計画決定されています。今回変更する箇所は、八王子３・３・３１号線と交差する大栗川橋南交差点となります。続いて、八王子３・４・８号線は、八王子市大塚を起点とし、八王子市みなみ野五丁目を終点とする延長約１２，３４０メートルの都市計画道路で、昭和３９年に都市計画決定されております。今回変更する箇所は、八王子３・３・３０号線と交差する堰場交差点となります。

５ページを御覧ください。ここからは箇所ごとに御説明いたします。八王子３・２・５号線については、黄色い線で示す未着手となっている立体交差計画について必要性の検証を行い、現況の平面交差で円滑な交通が確保されており、必要な都市計画道路の交通機能を満たしていることが確認されたことから、立体交差計画を廃止し、交差構造を平面交差へ変更するものでございます。

６ページをお開きください。八王子３・４・８号線についても、黄色い線で示す未着手となっている立体交差計画について必要性の検証を行い、現況の平面交差で円滑な交通が確保されており、必要な都市計画道路の交通機能を満たしていることが確認されたことから、立体交差計画を廃止し、交差構造を平面交差へ変更するものでございます。なお、２路線とも今回の都市計画変更では、線形、幅員等の変更はございません。

７ページを御覧ください。ここでは未着手の立体交差計画の必要性に関する検証方法について御説明いたします。フロー図を御覧ください。判断条件は大きく２つあります。１つ目は、都市間連携に資する幹線道路であるか、２つ目は、地形や交通状況等地域の実情となります。まず、都市間連携に資する幹線道路については、２路線とも主要な交通機能を担う国道及び原則４車線以上の幹線道路ではないため、該当しないとなります。次に、地形や交通状況等地域の実情については、２路線とも、地形、鉄道等他の施設との関連から立体交差が必要でないため、該当しないとなります。交通状況については、現況の平面交差で円滑な交通が確保されていることに加え、周辺の都市計画道路ネットワークが完成していることにより、今後の交通動向に大幅な変化がないと検証されたことから、立体交差計画は計画の変更を行う箇所としたものであります。交通状況について補足説明いたしますと、おおむね５年ごとに全国的に交通量調査を行う道路交通センサスのデータから、近年、周辺道路の交通量は減少傾向となっております。加えて、道路の混み具合を示す指標であります混雑度についても基準値の１．０を下回っており、現況の平面交差で円滑な交通が確保されております。

続きまして、延長の変更、一部線形の変更及び、車線の数の決定について御説明いたします。８ページをお開きください。今回変更を行う八王子３・４・６３号線は、八王子市館町を起点とし、八王子市谷野町を終点とする延長約９，５４０メートルの都市計画道路で、昭和３８年都市計画決定されております。まず、一部線形の変更について御説明いたします。一部線形の変更とは、都市計画事業以外の手法により既に事業が実施された区間について、現道の道路幅員が都市計画道路幅員とほぼ同じであるものの、現道の道路区域が都市計画道路区域と一致し

ていない区間の一部線形を現道に合わせて変更するものであります。また、延長の変更につきましては、今回の一部線形の変更により延長を変更するものでございます。次に、車線の数の決定についてでございますが、車線の数については、平成１０年の都市計画法施行令の改正により、定めるよう努めるものとすると規定されたことから、八王子３・４・６３号線については、都市計画変更を行うタイミングに合わせて定めるものでございます。

それでは、延長の変更及び一部線形の変更の内容について御説明いたします。９ページを御覧ください。今回変更する区間は、道路事業として地形に合わせて整備され、平成１１年に整備が完了したものでございます。赤色の区域は、現道の線形に合わせて新たな都市計画道路として定める区域を示しており、黄色の区域は、現道に合わせた線形へ変更することに伴い、都市計画道路区域から外す区域をそれぞれ示しております。また、線形の変更により、延長をが約９，５４０メートルから約９，５６０メートルに変更するものでございます。

次に、一部線形の変更の検証方法について御説明いたします。１０ページをお開きください。都市計画事業以外の手法により、既に事業が実施された事業実施済区間の検証については、都道における道路構造の技術的基準に関する条例を満たしているかを考慮するとともに、安全かつ円滑な交通が確保されているかなどの地域の実情も踏まえ検証し、都市計画道路の幅員の確保が確認されたことから、一部線形を現道に合わせて変更するものでございます。

続きまして、車線の数の決定の概要について御説明いたします。１１ページを御覧ください。今回の車線の数の決定は、完成区間を含めて、起点である八王子館町から都道１７３号線北野街道との間を４車線、都道１７３号線から終点である谷野町間を２車線に決定するものでございます。

最後に、今後の予定について御説明いたします。１２ページを御覧ください。本案件につきましては、東京都が都市計画法第１７条の規定に基づき、都市計画案を令和５年２月２０日から２週間、公衆の縦覧に供します。本市では、令和５年４月までに都市計画法第１８条に基づく都市計画案に対する意見の回答を行った後、東京都は東京都都市計画審議会へ付議し、都市計画変更の告示を行う予定となっております。

説明は以上となります。御審議のほどよろしくお願いいたします。

◎会長【村尾公一君】　以上で説明は終わりました。

それでは、委員の御発言を求めます。安藤委員。

◎第２番【安藤修三君】　これは東京都決定ということなので意見的なものになるかと思うのですが、八王子３・４・６３号線の現況について、確認と要望をさせていただければと思います。

今回、現況に合わせた都市計画変更ということで、車線と線形の決定がなされるということになるわけですが、現状、夕方とか時間帯によっては非常に混雑する路線でありまして、特にこちらの３・４・６３号線と町田街道入口交差点にかけての、北から南側にかけての路線、続

いて、高尾駅のほうに向かって行く路線なのですが、非常に渋滞が激しいことになっておりまして、地元からも多分、改善の要望とかが出ているかと思います。

今回こういう現状に合わせて決定されていくわけなのですが、市としてどのように今まで東京都、そして警視庁と、改善の要望等を行ってきた経緯があるのかということを、まず確認をさせていただければと思います。

◎会長【村尾公一君】　中里交通企画課長。

◎交通企画課長【中里和徳君】　御指摘いただきました、甲州街道を起点に北側の部分と、南側の高尾駅入口の東浅川交差点と言われる部分なのですけれども、ここに関しては、東浅川交差点を起点として南側と北側が渋滞している、これは私たちも当然認識しておりまして、東京都が今、拡幅事業ということで実施をしております。その中で、ここの南側と北側の渋滞の原因というのは、東浅川交差点における右折、左折が滞ってしまうことによることが根本の原因となっており、今、東京都が事業を実施しておりますので、解決に向けた動きはこれまでも調整をしてきておりますし、引き続き取り組んでいきたいと考えております。

◎第２番【安藤修三君】　ありがとうございます。東浅川交差点ということで御説明いただきましたが、甲州街道の町田街道入口交差点にかけての３・４・６３号線の路線もです。そこから続いてきているということなので、今ここについての言及がなかったので、もう一度よろしいですか。

◎交通企画課長【中里和徳君】　町田街道入口交差点につきましても、先ほど御説明しました東浅川交差点を先頭に渋滞が発生してしまう関係上、町田街道入口交差点までその影響が続いているということで、そこから北側も直進できないという状況でありますので、一体的な事象と捉えていただいてよろしいかと思います。

◎第２番【安藤修三君】　どうもありがとうございます。理解をいたしました。

東浅川交差点について、そのボトルネック解消に向けて調整を続けているということで、これについても、東京都にこの計画決定の意見を言うときに、そういった渋滞箇所の改善についても、この計画決定に合わせて取り組んでいっていただきたいということを伝えていただきたくお願い申し上げまして、私の発言を終わりたいと思います。以上です。

◎会長【村尾公一君】　ほかに御発言ございますでしょうか。浜中委員。

◎第９番【浜中賢司君】　私も３・４・６３号線の件でお尋ねいたします。

まず、９ページの線形の変更、私もよく通るところですので、現道がカーブが厳しいとか、多少混むときもありますけれども、２車線としては整備されているということで、ここの車線の変更も妥当なところと思いますので、これはこれでいいと思います。ただ、本市の都市計画道路はもともと、令和元年ですか、検証を行っていただいたわけですけれども、東京都にある都市計画道路の検証を行ったのだと思いますけれども、これは大体何年に一度ぐらいやるのですか。

◎会長【村尾公一君】　　中里交通企画課長。

◎交通企画課長【中里和徳君】　　今御質問いただきました東京都全体における都市計画道路の見直しも含めた整備方針につきましては、直近でいきますと、平成２８年３月に第四次事業化計画ということで、東京都、本市も含めた中で議論をした結果としてお示ししております。これにつきましては、おおむね１０年で、また次期整備方針、計画ということになりますので、令和７年、８年頃が次期の方針、あるいは計画になるかと思います。

◎第９番【浜中賢司君】　　１０年ぐらいで見直していただくということで、東京都には相当数もありますし、都市計画道路をそれぞれ東京都で確認するというのはどういう情報でやっているかよく分からないですけれども、地元の情報というのがどのくらい行っているのかというのが心配です。地元、例えば八王子市なら八王子市、町田市なら町田市の情報がどれだけ検討するときに集まっているかというのは、市ももちろん参加するわけですから、情報を言っていただいていると思います。この３・４・６３号線は昭和３８年ですから、今６０年たっているわけです。南北道路が非常に不備だというのは昔から言われていますから、八王子市としては、都市計画道路は非常に有効な道路だと思いますし、今までもずっと整備してきていただきましたから、非常にありがたいというところが地元としてあるわけですけれども、実はこの３・４・６３号線は、四谷の交差点のちょっと先で、一度右へ振れることになり、現道から離れていくことになる。こういう例は幾つもあるのですけれども、６０年たった状態で例えば右に整備していくという計画になっていて、これを今、見直ししますと前のままの線が書いてあるわけです。何か変えるわけでもないし、実際に八王子市に住民として住んでいて、今いる方にはもう実感はないわけです。計画でも、実施計画でも、事業決定でもすれば少しは見当がつくのですけれども、まずないですから、今回の変更についても、その話題があったのかどうなのか確認をしていきたいです。いつかは変更するのかとか、全体をです。今は路線だとか車線の変更ですから、これはこれで微妙というか、割と小さい変更だと思います。全体をどう見直すかという議論は、都計審等そういう中での検証が、平成２８年にやったときにはおありになったんですか。何か話題が出たことがありますか。

◎交通企画課長【中里和徳君】　　御指摘いただいております３・４・６３号線の未整備分、四谷町から谷野町までの区間につきましては、先ほど御紹介しました第四次事業化計画、平成２８年に公表しました議論の中では、必要な都市計画道路として確認をしているという状況がございます。

　今回の一部線形の変更に当たりましては、特にそこの部分というのは、平成２８年に議論した結果をそのまま踏襲するという形でおりまして、次の整備方針の議論に向けては、引き続き必要な路線として、東京都のほうに整備を早く進めていただくよう働きかけをしていきたいと考えております。

◎第９番【浜中賢司君】　　あまり長くならないようにしますけれども、結局こういう場所が幾

つもありますね、八王子市の都市計画道路と現道が重なっているようなところがありますので。この３・４・６３号線は、四谷の先で、現道を行きますと松枝橋という橋があるのですけれども、改善したばっかりです。全部、すごいお金をかけてきれいにしました。その周辺はある程度車線もしっかりして、非常によくなったわけですけれども、これのお金の使い方と、今の都市計画道路をこれから進めていくというのがなかなか理解しにくいものですから、先ほどの安藤委員の意見のように、地元で渋滞するとか困っているということはしっかり上げていただいて、東京都がやることですから、なかなか手を出していただけないのかもしれませんけれども、３・４・６３号線は八王子市にあるわけですから、八王子市の現場に住んでいる市民のために、しっかりと取り組んでいただいて、こういう機会にやっていただくことが必要かと思います。今も高尾街道は、四谷から松枝橋を渡っていく道路が結局は南北通路で新滝山街道までつながっていますが、北西部幹線までつながる南北道路の開通させるというのが都市計画道路の目的だと思うんです。これがいかに地域でうまくいくかというのが大事なことなので、こうやって一つずつ出て議論もさせていただきますけれども、継続して職員の皆さんにもいろいろな機会で東京都に働きかけていただきたいと意見を申し上げて、終わりにしたいと思います。

◎会長【村尾公一君】　ほかに御発言ございますでしょうか。長堀委員。

◎第１６番【長堀嘉一君】　浜中委員から車の道路環境についての御意見があったと認識しているのですけれども、これからちょうど梅ですとか桜の季節になりますので、私はよくあの辺を歩かせていただくのですが、車の環境はいろいろ問題もあるのだろうと思うのですけれども、歩行者の道、歩道環境については、市としてはどのように考えておられるのか。回遊路線として、多摩森林科学園ですとか、多摩御陵、陵南公園、あとは旧甲州街道ですとか、結構、皆様、歩かれるところがたくさんありまして、歩道環境が不十分と見受けるところもあるわけですけれども、その辺を今、市としてどのようにお考えになっていて、改善される方策でもお考えになっているのかどうかをお聞きしたいと思います。

◎会長【村尾公一君】　中里交通企画課長。

◎交通企画課長【中里和徳君】　今、御指摘いただきましたのは、高尾街道の歩道環境、あるいは甲州街道の部分になります。おおむね歩道環境は整っているかと思うのですけれども、部分的にそうでないところもあって、度々、市民の方から御要望いただくこともあります。その都度、東京都、あるいは国土交通省と調整をしながら対策をお願いしているという状況でございます。

◎会長【村尾公一君】　ほかに御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】　ほかに御発言もないようですので、ただいまの諮問第９号から第１１号までの３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９号八王子都市計画道路の変更について（３・２・５号ニュータウン幹線）、ないし諮問第１１号八王子都市計画道路の変更について（３・４・６３号館町谷野線）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、報告事項の申し出がございます。

報告事項、別所地区地区計画変更に係る訂正告示について、御報告願います。田口都市計画課長。

◎都市計画課長【田口貴之君】　それでは、報告事項、別所地区地区計画変更に係る訂正告示について、御説明いたします。説明は、本日机上に配付させていただきました資料、別所地区地区計画変更に係る訂正告示について、にてさせていただきます。資料をお手元に御用意ください。

はじめに、概要について御説明いたします。平成１６年４月１２日開催の本審議会において諮問・答申を受けました別所地区地区計画につきましては、多摩ニュータウン事業の進捗に伴う一部区域の変更等を行ったものでございます。しかし、変更対象以外の箇所の一部に、それまでの都市計画図書からの転記ミスによる誤記が見つかったため、これを訂正し、改めて告示を行いましたので、その内容について御報告するものでございます。

正誤表を御覧ください。訂正箇所は下線でお示しした２か所でございます。１か所目は、誘致施設地区における建築物等の用途の制限の中で、従前は建築できないものとして、第３号に共同住宅、寄宿舎又は旅館と表記しておりましたが、正しくは共同住宅、寄宿舎又は下宿でございますので、これに訂正いたしました。２か所目は、低層戸建住宅地区における壁面の位置の制限の中で、従前は隣地境界線までの距離は０．７メートル以上としなければならないと表記しておりましたが、正しくは１メートルでございますので、これに訂正いたしました。

裏面を御覧ください。これらの訂正告示は令和５年２月９日に施行しております。

報告の説明は以上でございますが、このたびの不手際について深くおわびするとともに、今後このようなことがないよう再発防止に取り組んでまいります。

◎会長【村尾公一君】　ただいまの報告に対し、何か御質問がありましたらお伺いいたします。

（「なし」と呼ぶ者あり）

◎会長【村尾公一君】　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が、最後に事務局より連絡があります。

◎【事務局】　　本日は、審議会の進行に御協力いただき、ありがとうございました。次回の審議会は７月頃を予定しております。引き続き、御協力をお願いいたします。以上です。

◎会長【村尾公一君】　　御苦労さまでした。

〔午後３時１３分閉会〕