

八王子市用途地域等の指定方針・指定基準（素案） 意見募集（パブリックコメント）の結果

1 意見募集の概要

提出期間 令和6年(2024年)8月1日(木)～8月30日(金)
 提出できる方 市内在住・在勤・在学の方、市内に事務所等を有する個人・法人・その他団体
 提出方法 意見と住所、氏名（市内在勤・在学の方は勤務先・学校名）を記入し、
 市役所6階都市計画課へ提出【直接（持参）、郵送、FAX、Eメール】
 素案閲覧場所 市役所6階都市計画課、各事務所・市民センター・図書館、市のホームページ

2 意見集計結果

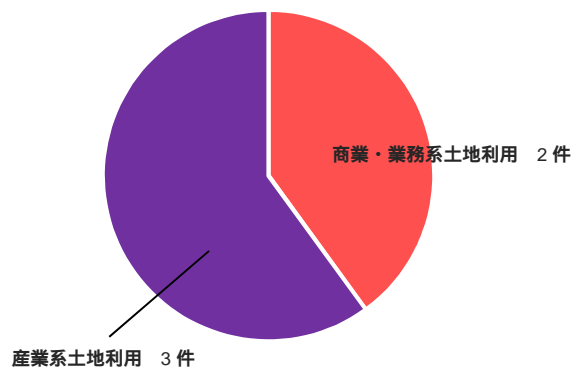
意見提出者 3名
 意見数 5件

提出方法	Eメール	FAX	郵送	直接(持参)
意見書提出者	4	1	0	0

意見募集期間中に実施した素案説明会の中での意見含む

意見の構成

- 1. 全般 0件
- 2. 住居系土地利用 0件
- 3. 商業・業務系土地利用 2件
- 4. 産業系土地利用 3件



3 素案説明会

参加者数 26名

実施内容	
素案説明会	都市計画マスタープラン等まちづくりに関する計画についての説明会
開催日	令和6年(2024年)8月3日～8月17日 【開催回数】6回
開催場所	市民センター5か所、東京たま未来メッセ

4 意見書の要旨

3) 商業・業務系土地利用 2件

番号	意見等の要旨	市の考え方
3-1	現在の八王子市は高層住居と人口が八日町、横山町付近に集中しています。また、この地区は商業が減っているので、高層住宅や高層ビルの低層階は商業を行えるスペースを設けることが必要だと思えます。	ご指摘のとおり、八日町、横山町付近の国道 20 号の沿道を中心に、共同住宅の建設が進み、中心市街地の人口の増加とともに居住者の生活に関わる利便施設の需要も高まっているものと考えております。中心市街地では、既に「中心市街地環境整備事業に関する指導要綱」により低層階への商業・業務機能の誘導などの運用をしておりますが、建築物の低層部にも住宅が整備されている敷地も散見されています。「八王子市土地利用制度の活用方針」の素案では、駅を起点とするまちなか（主要な通り）における建築物の低層部への商業・業務系施設の誘導例を追加しております。今後は、中心市街地全体での商業・業務系土地利用の適正配置の考え方なども踏まえながら、本指定方針・指定基準の商業地域の指定基準に即し、地区計画の活用により建築物等の用途の制限や壁面の位置の制限の検討してまいります。
3-2	子安町や暁町など中心地の南北の高密度利用も衰退防止に繋がると思うので、指定を改善するべきだと思えます。	また、暁町や子安町の大半は第一種住居地域や第二種中高層住居専用地域などの住居系土地利用に指定しており、既に中心市街地とその外縁部では用途地域や用途制限、容積率・建蔽率、高度地区などの指定区分を分けることで、市内における土地利用の適正配置を図っております。ご指摘いただいた意見も踏まえながら、今後も都市全体を俯瞰しつつ地区特性に応じた課題解決に努めてまいります。

4) 産業系土地利用 3件

番号	意見等の要旨	市の考え方
4-1	<p>現行の指定容積率 200%に加え、就労改善に資する機能導入等に対する一部上限見直し 100%の検討は、大いに企業・就労者にとって、誘致拡大や労働環境改善向上に繋がり賛同したい。現状は、容積率を確保するため、休憩室や作業効率向上のためのスペースはカットされていたが改善方向に向かう。</p>	<p>「八王子市都市計画マスタープラン」の素案では工場等の操業環境の維持・向上を図ることを示しており、本指定方針・指定基準の素案では、工業専用地域、工業地域の一部区域にて指定容積率を 300%とできるよう規定を見直しました。このことにより、現状敷地内で生産性の向上や就労環境の充実を図るための設備投資を検討したが容積率の確保ができないといった都市計画上の課題が改善されるものと考えております。また、平成 30 年 7 月に雇用対策法が改正され「職業生活の充実」は事業主の責務であると規定されたことを受けて、ご指摘のような休憩室や作業効率向上のためのスペースの確保は必要不可欠となっており、企業支援の観点からも安定した人材確保や事業従事者の方々の就労環境の向上に繋がるものと考えております。</p>
4-2	<p>産業系土地利用における操業環境の機能拡充に対応した容積率の指定を図るとともに、工業団地等の企業や誘致希望の企業への PR 拡大、届出作業の規制緩和、市の相談活用の活性化、現有企業の設備投資（生産量拡大、効率化など）にも補助金施策改善・拡大、また、市役所内部署の連携による市役所内共創を図ってほしい。</p>	<p>今後、産業系土地利用の操業環境の保全に向けた取組みとして、工業団地等の企業の皆様や市内外からの移転希望企業の皆様からのご意見等を伺っていく予定です。その際にいただいたご意見については、市役所内部でも密に情報共有・連携を図り、土地利用制度の活用による都市計画上の課題解決のみならず、立地企業に対する経済的支援等と合わせた取組みに繋げてまいります。</p>
4-3	<p>高さ制限や容積率の緩和が記されているが、日照権や景観などとの整合性や人口の増加による周辺の交通量に対する対応などが不明である。対応した場合、どちらが優先されるのでしょうか。</p>	<p>「八王子市都市計画マスタープラン」の素案では工場等の操業環境の維持・向上を図ることを示しており、本指定方針・指定基準の素案では、工業専用地域、工業地域の一部区域にて指定容積率を 300%とできるよう規定を見直しました。日照や景観、交通量など周辺環境に対する懸念事項については優先事項はないものと考えており、地区計画においてすべての事項に対して適切な配慮がされるよう規定されるべきものと考えております。</p>