

八王子市土地利用制度の活用方針（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

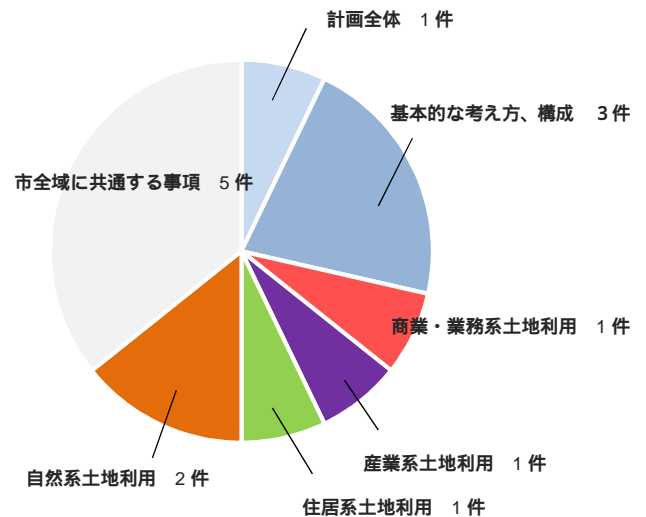
意見提出者 10名
 意見数 14件

提出方法	Eメール	FAX	郵送	直接(持参)
意見書提出者	0	1	0	13

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. 計画全体 | 1件 |
| 2. 基本的な考え方、構成 | 3件 |
| 3. 商業・業務系土地利用 | 1件 |
| 4. 産業系土地利用 | 1件 |
| 5. 住居系土地利用 | 1件 |
| 6. 自然系土地利用 | 2件 |
| 7. 公共公益施設 | 0件 |
| 8. 市全域に共通する事項 | 5件 |
| 9. 土地利用制度以外の取組 | 0件 |
| 10. その他意見 | 0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

1) 計画全体 1件

番号	意見等の要旨	市の考え方
1-1	計画策定はいつか。	現在、令和6年内の改定・公表に向けて検討を進めております。

2) 基本的な考え方 3件

番号	意見等の要旨	市の考え方
2-1	都市計画マスタープランの実現手法を示したものが、本活用方針であると理解している。ここに示される手法や規制等については、事業等に合わせて随時変更していくものなのか、もしくは事前に変えて誘導していくのか。また、一自治体で変更可能なものなのか。	本活用方針は、「八王子未来デザイン 2040」や「都市計画マスタープラン」が示す将来都市像の実現に向けて、土地利用制度を活用していくための基本的な方針であり、今後は本方針を踏まえた個別のまちづくりにおける具体的な都市計画等の決定や土地利用制度の活用に向けた検討を進めていきます。なお、土地利用制度はそれぞれの法令等により行政間の役割が分かれておりますが、本市の裁量で変更可能な制度として用途地域等の変更は平成24年に区市町に権限移譲されたことで、都市づくりにおける主体的な取組みが可能となっております。
2-2	都市計画の変更には住民の合意が必要な場合はあるのか。	都市計画の変更等の際には、都市計画法第16条2項の規定に基づき、区域内の土地の所有者その他法令で定める利害関係者を有する者の意見を求めて都市計画の案を作成するなど、地域住民の意見を反映しながら進めることとなっております。
2-3	個別具体の事業に対しては、総論賛成各論反対のような場合もある。高齢者が都市計画や地域づくり等の検討を放棄する可能性もある。都市計画だけでなく、現在市で進めている地域づくり等の検討の進め方には注意が必要であると感じる。	都市計画の検討においては、地域全体の効果だけでなく相隣環境への影響なども配慮した適切な規制誘導に努めております。本活用方針においても、制度例のイメージを提示するとともに制度を活用することによる影響などを考慮した検討課題を示しております。地域づくりについては、市と地域住民との協働のもと、地域の主体性を尊重しながら、地域のためにできることを模索し、進めているところです。

3) 商業・業務系土地利用 1件

番号	意見等の要旨	市の考え方
3-1	建物用途を事務所で登記した建物において、商業(テナントの店舗)が撤退してしまったケースがある。事務所であっても建物の強度は変わらないのであれば、事務所という建物用途は廃止してしまっても良いのではないか。	一定の用途変更が発生した場合には建築主事へ申請が必要となり、建築基準法等に則って、建物用途やそれに基づく構造や設備などは審査されます。登記上の用途を変更する時点で、建物構造の審査が行われ、商業用途が撤退しなければならないという事例は、都市計画部局では認識しておりません(法務局へも確認を実施しましたが、一般的に用途違反の指導までは行っていないとのことです)。

4) 産業系土地利用 1件

番号	意見等の要旨	市の考え方
4-1	企業支援に対する取組について、八王子市の都市計画経営の向上に繋がる前向きなものだと捉えた。規制緩和の内容であり、防災や周辺環境への配慮などの視点も盛り込まれており良い。古い条例が障害になっているケースもあるため、その見直しも並行して行ってもらえると良い。	企業誘致に向けた新たな用地の創出と並行し、既存工業団地などをはじめとした地区での操業環境の保全のため、機能導入等のニーズに対して支援を検討してまいります。また、検討にあたっては、周辺の住環境に悪影響を与えないような空間形成を図ってまいります。今後は企業ヒアリングも行い、企業活動を行う上で障害となっている法令等があれば、必要に応じて関係機関への働きかけを行うなどしてまいります。

5) 住居系土地利用 1件

番号	意見等の要旨	市の考え方
5-1	住宅団地内で、新たに建てる建物が垣根(みどり)を植えない。	住宅団地内での緑化の推進を図るための制度は、地区計画のみならず建築協約や緑化協定など様々な制度があります。これらの制度を活用しルールを設けることは可能ですが、近年住宅団地内の世帯更新も進むなかで、敷地内の植栽の管理に対する考え方に変化も生じてきています。まずはお住まいの皆様がどのようなまちに育てていきたいか話合えるコミュニケーションづくりが重要であると認識しております。本市では、このような課題も含め住宅団地の再生に向けた取組みをサポートしております。

6) 自然系土地利用 2件

番号	意見等の要旨	市の考え方
6-1	自然系土地利用について、谷を残土で埋めて活用する方法はやめてほしい。自然の地形を生かした活用を行って欲しい。	自然系土地利用(自然緑地・農地)については、都市計画マスタープランでの土地利用の配置方針において、「市街化調整区域では、引き続き市街化を抑制し、自然環境と営農環境の保全に努めます。」としております。当該地域で対象となる計画が申請された際には、宅地造成及び特定盛土等規制法等の各種基準に則り、適切に指導を行ってまいります。
6-2	土地利用制度の活用方針という立派な制度ができて、恩方など山間の農地では、イノシシ、サル、シカなどの被害がみられ、作物を作ることがイヤになる人もいます。制度と合わせ、実効ある獣害対策方針を考えていただきたい。	都市計画マスタープランでは、里山の活用や耕作放棄地対策、沿道集落地の活性化など、みどりの適切な維持管理とともに人と野生動物との棲み分けに資する取組を進めるとしてしています。また、現在、本市では東京都知事から特別な許可を得て有害獣の捕獲を行うとともに、地域ぐるみの獣害対策として、野生動物の生態・行動特性についての学習会や、現状把握のための環境点検などを実施し、地域の皆様が自然環境・地形・作物など地域の実情にあった対策を主体的に考え、取り組めるよう地域ぐるみの取組を支援しています。

8) 市全域に共通事項 5件

番号	意見等の要旨	市の考え方
8-1	八王子市全域を造成工事規制区域に指定しているが、その説明をしてほしい。また、実施時期はいつからか。	令和5年5月26日に「宅地造成及び特定盛土等規制法」(以下「盛土規制法」という。)が施行されたことに伴い、本市では令和6年7月31日に都市計画区域である市内全域を宅地造成等工事規制区域として指定し、盛土規制法の運用を開始しました。盛土規制法では、規制区域内の一定規模を超える盛土・切土・土石の一時的な堆積について規制の対象となっています。なお、盛土規制法の運用開始前に既に許可済の事業は、本法の規制は適用されませんが、一定規模を超える造成行為等については届出対象となります。
8-2	災害リスク軽減・回避のための規制・緩和とあるが、レッドゾーンはできないという理解だが、恩方はほぼレッドゾーンで何もできないのではないか。	東京都が指定する土砂災害(特別)警戒区域は、本市のホームページでも閲覧可能となっております。恩方地域では、土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に指定されている部分が大半となりますが、このような災害リスクの高いエリアでは立地の制限や、立地にあたって実効性のある避難計画や有効な災害対策などの安全性の確保を求めるなどの条件を満足した上で、土地利用計画を検討するよう求めてまいります。

8-3	高い擁壁の上に自宅があるが、安全上問題ないものなのか。	近年、全国各地で発生している大震災や集中豪雨などの自然災害は、地盤沈下や崖崩れを引き起こし、宅地へ甚大な被害をもたらしています。被害を予防するためには、所有者が日常的に宅地を点検し良好に管理することが大切です。宅地を点検した結果、気になることがある場合は、建築士などの専門家に相談することをお勧めします。
8-4	少子高齢化や人口減少が進んでいる中で、災害リスクがあるエリアに建築を許容する必要はないのではないか。	災害リスクに応じた建築・開発の技術基準の強化については、建築自体を過度に制限することは私権の制限にあたる可能性もあるため、慎重に検討を進めていきたいと考えております。
8-5	ハザードマップ等は平面で見るため、地域の人ほどの程度のリスクがあるのかが発災後でないと分からない。	ご意見のとおり現在のハザードマップは、想定される浸水深を区分で色分けするなどして平面的に表現をしております。現在、国土交通省を主体に都市の情報を統合・可視化する3D都市モデルの実装に向けた取組みが進められており、本市としても、今後は防災分野のみならず、市民により伝わりやすい情報提供のあり方について検討してまいります。