

立川市都市計画審議会

令和5年11月28日(火)

○日 時 令和5年11月28日(火曜日)午後3時00分

場 所 立川市役所 2階208・209会議室

○出席委員(12名)

会 長 4番 古川公毅君

副会長 1番 大橋南海子君

3番 嶋田貞芳君

6番 町田修二君

7番 大石ふみお君

8番 大沢純一君

9番 瀬 順弘君

10番 高島奈美君

11番 中町 聡君

12番 原 ゆき君

13番 松本 あきひろ君

15番 本田英昭君

○欠席委員(5名)

2番 小野和久君

5番 星 卓志君

14番 平本隆司君

16番 伊藤美帆子君

*平本委員の代理として高橋立川消防署予防課長が出席

17番 藤田 禎樹君

○出席説明員

市 長 酒井大史君

副市長 田中準也君

まちづくり部長 野澤英一君

都市計画課長 小林誠二君

都市総務係長 中村里美君

都市総務係 南山和秀君

都市総務係 舘山祐喜君

都市計画係長 後藤貴子君

都市計画係 斉藤史晃君

○議事次第

1 辞令伝達式

2 開 会

3 市長挨拶

4 議 題

1. 案件審査会

諮問第1号

立川都市計画 生産緑地地区の変更（立川市決定）（案）について

諮問第2号

立川都市計画公園第9・6・1号昭和記念公園及び昭島都市計画公園第9・6・1号昭和記念公園の都市計画変更（東京都決定）に伴う意見書の提出について

諮問第3号

日野都市計画道路3・4・1号の都市計画変更（東京都決定）に伴う意見書の提出について

2. 案件説明会

（1）立川都市計画 一団地の住宅施設の変更（案）および立川都市計画地区計画（けやき台団地地区地区計画）の決定（案）について（立川市決定）

5 閉 会

開会

午後 3 時 0 0 分

○小林都市計画課長 皆さん、こんにちは。

立川市まちづくり部都市計画課長の小林でございます。

定刻前ではございますが、皆様お集まりですので、始めさせていただきたいと思いま
す。

都市計画審議会の開催の前に、まず辞令伝達式を執り行います。

議員選出の皆様以外の委員につきまして、11 月 19 日付で前期の任期が満了となりま
したので、新たに都市計画審議会委員を任命するものでございます。本日は市民委員 2
名、学識経験者の委員 6 名、関係行政団体委員として立川警察署長、立川消防署長の皆
様を任命いたします。

それでは、順番にお名前を申し上げますので、呼ばれた方はその場で御起立ください。

大橋南海子様。

○酒井市長 大橋南海子様。立川市都市計画審議会委員に任命する。令和 5 年 11 月 28
日。立川市長、酒井大史。どうぞよろしく願います。

○小林都市計画課長 嶋田貞芳様。

○酒井市長 嶋田貞芳様。以下同文でございます。どうぞよろしく願います。

○小林都市計画課長 古川公毅様。

○酒井市長 古川公毅様。以下同文でございます。よろしく願います。

○小林都市計画課長 町田修二様。

○酒井市長 町田修二様。以下同文でございます。どうぞよろしく願います。

○小林都市計画課長 平本隆司様。

○酒井市長 平本隆司様。以下同文でございます。よろしく願います。

○小林都市計画課長 本田英昭様。

○酒井市長 本田英昭様。以下同文でございます。よろしく願います。

○小林都市計画課長 伊藤委員、小野委員、藤田委員、星委員は本日御欠席のため、後
日辞令を送付させていただきます。

ここで、新たに委員に選任された皆様から一言ずつ御挨拶を頂戴いたします。

大橋委員、よろしく願います。

○大橋委員 最初のバッターなのでちょっと何を言っているかわからないんですけど
も、昨年も都市計画審議会の委員をさせていただきました。心を新たにして、また今期

もやりたいと思います。

私、専門は都市計画ですので、精いっぱい頑張りたいと思います。よろしくお願いいたします。

○小林都市計画課長 嶋田委員、よろしくお願いいたします。

○嶋田委員 初めまして。嶋田と申します。よろしくお願いいたします。

私のほうは、仕事のほうは農業をやっております、今回も農業委員会のほうからこの審議委員のほうに参加させていただくことになりました。仕事のほうは、立川市の一番町という一番西のところで、葉物野菜や果菜類ですとかそういうものを生産しております。何分分からないことがあると思いますが、よろしくお願いいたします。

○小林都市計画課長 古川委員、よろしくお願いいたします。

○古川委員 古川でございます。東京都でまちづくり、あるいは交通計画をやっております。今後ともひとつよろしくお願いいたします。

○小林都市計画課長 町田委員、よろしくお願いいたします。

○町田委員 町田でございます。今期から加えさせていただきます。よろしくどうぞお願い申し上げます。

私も古川委員同様、東京都ですとか、それから千代田区、私の名前と同じですけども町田市で都市計画ですとか建築行政ですとか、それから都市づくり、まちづくりに携わってまいりました。少しでもお役に立つよう頑張っておりますので、重ねてよろしくお願いいたします。

○小林都市計画課長 平本委員、よろしくお願いいたします。

○平本委員代理（高橋） 立川消防署平本消防署長の代理として来ました予防課長の高橋と申します。本日はよろしくお願いいたします。

私、予防課長として主に例えば消防同意だとかそういうのが来たときに対応する部署の課長でございますので、一生懸命務めさせていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

○小林都市計画課長 本田委員、よろしくお願いいたします。

○本田委員 立川警察署長の本田でございます。私も本年2月にこの立川警察署に着任をいたしました。どうぞよろしくお願いいたします。

○小林都市計画課長 ありがとうございます。

以上をもちまして、辞令伝達式を終了いたします。2年間よろしくお願いいたします。

○小林都市計画課長 次に、現在、会長席が空席となっておりますので、仮座長の選任を行った上で、会長の選任を行いたいと思います。仮座長の選任につきましては、事務局に一任させていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○小林都市計画課長 御異議なしとのことですので、年長委員の古川委員に仮座長をお願いしたいと思います。古川委員、仮座長席へよろしくお願いいたします。

○仮座長(古川委員) 事務局から仮座長を御指名いただきました古川でございます。委員の皆様におかれましては、会長の選出までの間、御協力をお願いいたします。

それでは、議事次第によりまして、立川市都市計画審議会会長の選任を行います。

会長の選任につきましては、立川市都市計画審議会条例第6条第1項の規定により、学識経験者の中から互選で選任するということになっておりますので、皆様からの御意見をお伺いいたします。どなたか御意見ございませんでしょうか。

嶋田委員、どうぞ。

○嶋田委員 会長の選任につきましては、前期に引き続いて、都市計画に大変御精通されております、また、経験豊かな古川会長に会長のほうを推薦いたしたいと思います。

○仮座長(古川委員) ただいま嶋田委員から私、古川を会長に御推薦いただきました。

皆様にお諮りしたいと思います。私を会長に選任することに御異議ございませんか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○仮座長(古川委員) 御異議なしとのことですので、私、古川が引き続き会長を務めさせていただきます。

そういうことで、会長選任に伴って仮座長の職を解かせていただきます。御協力ありがとうございました。

○小林都市計画課長 では、古川会長、引き続き会長としてお願いいたします。

一言御挨拶をいただければと存じます。

○古川会長 引き続きまして会長職を務めさせていただくことになりました。立川のまちづくり、立川の多摩における重要な役割がますます増してくるということになってまいりますので、心して務めたいと思っておりますので、どうぞ御協力をよろしくお願いいたします。

現在、副会長席が空席になっておりますので、副会長の選任を行いたいと思います。

副会長の選任に当たっては、立川市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、委員の互選により定めることになっておりますので、御意見を伺います。

嶋田委員、どうぞ。

○嶋田委員 私から推薦させていただきます。まちづくりに関して活躍されている大橋委員を副会長に推薦いたします。

○古川会長 ありがとうございます。

ただいま嶋田委員から大橋委員を副会長に推薦するとの発言がございました。

皆様にお諮りしたいと思います。大橋委員を副会長に選任することに御異議ございませんか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○古川会長 ありがとうございます。

御異議なしということでございますので、副会長に大橋委員を選任いたします。

では、大橋副会長、副会長席にお移りいただいて、一言御挨拶をお願いいたします。

○大橋副会長 引き続き頑張りたいと思います。都市計画自体が今まさに転換期に来ていると思うので、色々法令も変わりつつありまして、今、激動の時代を迎えているんじゃないかなと思います。私も長く都市計画専攻しているんですけども、解決しなくてはならない課題が山積みの状態なので、今までの知識を生かして少しでもお役に立てるように頑張りたいと思います。よろしくお願いします。

○古川会長 大橋副会長さん、ありがとうございました。

以上で、会長及び副会長の選任の議事は終了しました。

○古川会長 それでは、これより都市計画審議会を開催いたします。

まず、立川市長さんより御挨拶を頂戴いたします。

○酒井市長 皆様、こんにちは。大変お忙しい中、立川市都市計画審議会に御参加を賜りましてありがとうございます。

また、ただいま委嘱状をお渡しさせていただきました。新任、再任の委員の皆様方には、これから2年間大変お世話になりますが、どうぞよろしくお願い申し上げます。

また、引き続き古川会長並びに大橋副会長には、本会の取りまとめを行っていただけるといふことで、ぜひともお力添え賜りますように心からお願いを申し上げます。

この都市計画の審議会に私ども行政部から諮問させていただく課題につきましては、

いろいろとその時々によって利害関係人等もいらっしゃる、そういったことも想定をされる中で、いかに市民の皆様方にも御納得をいただく形で御議論を積み重ねていただき、御答申を得ていくのかということで、本当に審議会の委員の皆様方には御苦勞をおかけすることが多かろうと思います。まちづくりは、やはり多くの市民の皆様方に御納得と、そして少しの我慢もお願いをしながら進めていかななくてはならない、まさに調整を必要とする大変重要な審議会であると私も認識をいたしております。そういった中で、会長、副会長には特に御苦勞をおかけすることになるかと思えますけれども、本日答申をいたします内容含めて、これからの2年間、立川市のまちづくりが未来にわたって市民にとってあの時こういったまちづくりをしてくれたからよかったな思っていただけのような審議を行っていただきますように心よりお願いを申し上げ、市長からの御挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願ひいたします。

○古川会長　　ありがとうございました。

次に、資料等について事務局よりお願いします。

○小林都市計画課長　事務局より出欠と資料の確認をさせていただきます。

本日は、伊藤委員、小野委員、藤田委員、星委員が欠席でございます。平本委員につきましては、立川消防署予防課長の高橋様が代理として御参加されております。

続いて、本日使用する資料の御確認をお願いいたします。

事前に郵送にて送付させていただいた資料は、黄色の表紙の「立川市都市計画審議会資料」、「立川市都市計画審議会委員の皆様へ」と書かれたA4、1枚のもの、「諮問第2号関係配布資料」、「諮問第3号関係配布資料」です。また、本日机上に配付させていただきました資料としまして、「次第」、「参考資料（諮問第1号関連）」、「参考資料（諮問第2号関連）」、「参考資料（諮問第3号関連）」でございます。

不足はございませんでしょうか。

それと案件説明の資料を本日机上配付させていただいております。よろしいでしょうか。

それでは、会長にお渡しします。

○古川会長　　お預かりします。

お手元の次第に沿って進行いたします。

初めに、立川市長さんより諮問をお願いいたします。

○酒井市長 立川市都市計画審議会会長 古川公毅殿。

都市計画について（諮問）。

立川市長 酒井大史。

貴審議会に次の事項について諮問いたします。

諮問第1号 立川都市計画 生産緑地地区の変更（立川市決定）（案）について。

諮問第2号 立川都市計画公園第9・6・1号昭和記念公園及び昭島都市計画公園第9・6・1号昭和記念公園の都市計画変更（東京都決定）に伴う意見書の提出について。

諮問第3号 日野都市計画道路3・4・1号甲州街道線の都市計画変更（東京都決定）に伴う意見書の提出について。

以上、諮問いたします。どうぞよろしく願いいたします。

○古川会長 ただいまお預かりいたしました。

あと傍聴人はいらっしゃいますか。

○中村都市総務係長 お一人いらっしゃいます。

○古川会長 席上に配付しました「傍聴者の方へ」という用紙に傍聴中の禁止事項が記載されております。これらの行為が行われた場合に退席を求めることとなりますので、御了承をお願いいたします。

それでは、案件審査に入ります。

本日審議いたします案件は、諮問第1号 立川都市計画 生産緑地地区の変更（立川市決定）（案）について、諮問第2号 立川都市計画公園第9・6・1号昭和記念公園及び昭島都市計画公園第9・6・1号昭和記念公園の都市計画変更（東京都決定）に伴う意見書の提出について、諮問第3号 日野都市計画道路3・4・1号甲州街道線の都市計画変更案（東京都決定）に伴う意見書の提出について、以上3件でございます。

まず、諮問第1号 立川都市計画 生産緑地地区の変更（立川市決定）（案）について、事務局より説明をお願いいたします。

○小林都市計画課長 それでは、事務局のほうから説明させていただきます。

まず初めに、本日は初めて都市計画審議会に御出席なされる方もいらっしゃるため、生産緑地制度について簡単に御説明させていただきます。

生産緑地制度とは、市街化区域内の農地で、良好な生活環境の確保に効用があり、立川市では、公共施設などの敷地として適している300平方メートル以上の農地を都市計画に定め、建築・開発行為などの許可制により規制し、都市農地の計画的な保全を図る

とともに、市街化区域内の農地が宅地並みの税が課されるのに対し、生産緑地は固定資産税や相続税の税制特例措置が図られます。また、当制度では、生産緑地の指定を受けると30年間営農の義務が課せられ、主たる従事者の死亡や故障を除き、途中の解除は不可としております。

今回の都市計画変更では、昨年指定から30年を迎えた生産緑地、こちらが多いことから、例年より多くの面積が解除、削除となっております。

以上、簡単でございますが、生産緑地制度について御説明させていただきました。

より詳細な内容につきましては、別紙、国土交通省発行の生産緑地制度の概要を御覧いただければと思います。

続きまして、本題の生産緑地地区の変更（立川市決定）（案）について御説明させていただきます。

生産緑地地区は、2022年7月1日から2023年6月30日間の1年分の削除や追加等をまとめて集計し、毎年1月1日に都市計画の変更を行っているものでございます。

事前送付資料の1、2ページ、立川都市計画生産緑地地区の変更（立川市決定）を御覧ください。前方を見ていただいても見えるので、お願いいたします。

生産緑地地区の次の3項目を変更するものでございます。

第1、種類および面積についてでございます。今回の生産緑地地区の変更告示の予定面積は約186.21ヘクタールです。昨年は変更時点で194.38ヘクタールありましたので、約8.17ヘクタールの減少となります。

第2、削除のみを行う位置および区域についてでございます。公共施設への転用及び買取申出による行為制限の解除によるものです。削除は51件、面積は約8万7,410平方メートルとなります。

第3、追加のみを行う位置および区域についてです。農地との調和を図り、良好な都市環境の形成に資するため、市街化区域内において適正に管理されている農地等を追加するものです。追加は3件、3地区、約2,760平方メートルを新たに生産緑地地区に追加いたします。

続きまして、資料の3、4ページでございます。新旧対照表と変更概要を御覧ください。

新旧対照表では、各生産緑地の地区ごとに増減を取りまとめております。

4ページ、表の下段、計の欄を御覧ください。

変更前の地区件数及び面積は、昨年度の告示時点で355件、約194万3,820平方メートル、約194.38ヘクタールとなっております。続いて、表の右側でございます変更後の地区件数は、変更前の件数より13件減りまして342件、面積は削除、追加及び面積精査をいたしまして約8万1,700平方メートル減り、約186万2,120平方メートル、約186.21ヘクタールとなります。

続きまして、資料の5ページをお開きください。

このページから23ページまで、こちらにつきましては、立川都市計画生産緑地地区(立川決定)の計画図となります。今回変更を行う地図を図示しておりまして、図面上に記載のある番号は先ほど御説明しました資料1の左段の表にあります番号の地区の位置を示したものとなっております。既に生産緑地地区として決定されている区域を既指定区域として縦線で表示しております。今回削除のみを行う区域を黒の塗り潰しで表示しております。今回追加のみを行う区域を横線薄い赤色で塗り潰しで表示しております。

以上で、都市計画決定図書(案)の説明を終了いたします。

また、別冊で参考資料を机上に配付してございます。

まず、参考資料1でございます。立川都市計画生産緑地地区変更箇所位置図(立川市決定)でございます。立川市全域に削除や追加など今回の都市計画変更箇所を記載したものでございます。

続きまして、参考資料2でございます。生産緑地地区の削除案件の概要でございます。各地区番号ごとの削除面積、事実の発生日及び事由を記載したものになります。事由としては、買取申出が主なものとなっております。

続きまして、参考資料3でございますが、生産緑地地区の推移でございます。当初決定から今回の都市計画決定予定の期間の指定面積の推移となっております。令和6年1月1日告示予定が先ほどの186.21ヘクタールということでございます。

参考資料としまして参考資料の4でございますが、立川都市計画生産緑地地区(立川市決定)指定状況一覧となっております。平成4年11月5日の告示でございましたけれども、当初生産緑地地区面積は247.4ヘクタール、昨年が194.3ヘクタールでございます。今回、来年の1月1日の変更が186.21ということになってございます。

この立川都市計画生産緑地地区の変更(立川市決定)(案)につきましては、令和5年10月2日から10月16日まで2週間縦覧を行っております。縦覧された方はいらっしゃいませんでした。

今後の手続につきましては、本日の審議会を經まして、令和6年1月1日付にて変更の決定告示を行う予定としてございます。

以上で、説明を終了させていただきます。

○古川会長 説明は終了しました。

まず、ただいま説明のありました諮問第1号に関して御質問がございましたらお受けいたします。ございませんか。

どうぞ。

○大橋副会長 幾つかあるんですが、1つ目は特定生産緑地の指定等の関係が入っていないんですが、後でという、今後ということでしょうかというのが一つです。

それから2つ目が、転用の状況、一部今日頂いた机上の資料の中に、買取申出があった地区の削除の概要のところ、一部公共施設への買取りみたいなのが2か所ですか、今見ましたら公共施設等設置で買取りという形になっているんですが、要するに削除の部分の中で、図面見ますと、都市計画道路決定しているところを解除するという形になっているんですが、ざっと8か所ぐらいあります。そこは買取申出が当然出たと思うんですけども、買わなかったのかどうか、その辺、今交渉中とかそういうことがもし分かればお聞きしたいです。

以上。教えてください。

○古川会長 以上2点、質問がありました。教えてください。

○小林都市計画課長 まず、生産緑地と特定生産緑地の関係でございますけれども、まず生産緑地というのは、平成4年に立川市の全域の農地に関して希望される方ということで、生産緑地に指定をさせていただきます。それがまず大きな意味での指定がされていると。その中で30年経過した生産緑地のうち、その買取申出以降も生産緑地に継続したいという方は特定生産緑地に移行するわけですね。移行する希望を受けて特定生産緑地に移行してさせていただきます。その特定生産緑地に移行しない方というのは、生産緑地の網はかかっているんですけども、買取申出をしないとそのまま生産緑地というのは残ってしまいます。ただし、5年間をもってその税制優遇措置というものがなくなってしまうということがございます。令和4年11月に特定生産緑地に指定した面積というのが176.92ヘクタールでございます。これは令和4年以降、5年、6年、7年とまだ特定生産緑地に移行する前の方がいらっしゃいますので、今後、平成4年以降に指定された方が30年を迎えるに当たって、特定生産緑地に移行する方がいらっしゃるという差でございます。

今回、8.8ヘクタールの買取申出が出たというのは、おおむね昨年の特定生産緑地に移行されなかった方が約8.8ヘクタールほどあるんですけども、そのうちの8ヘクタール近くが今回買取申出がされたことによって生産緑地から解除されていくと、そういった流れになってございます。

○大橋副会長　ほかの市町村では、同時に特定生産緑地の変更部分の追加部分の数字が出てくるところが多いのでちょっと疑問だったんですが、前回の特定を指定したところに、以降の特定を指定したのが今回のほうに入ってくると、生産緑地の内訳、特定が幾らで、それ以外が幾らというのがはっきりするので質問しました。その特定の追加部分は今回のほうに上がってこなかったの、いつ上がってくるんでしょうか。

○小林都市計画課長　昨年の都市計画審議会で、今年度分の特定生産緑地の変更については申し上げたということになっております。

○大橋副会長　そうすると、それ以降の追加指定はないんですか。

○小林都市計画課長　それ以降の追加指定は、今年度はございません。

○大橋副会長　ないんですか。

○中村都市総務係長　ございません。昨年度、令和5年度分の諮問をいただいて、告示させていただいておりますので、新たな追加分はございませんでしたので、今年度は特定生産緑地については追加がないと立川市としてはなります。

○大橋副会長　分かりました。ありがとうございます。了解しました。

○大橋副会長　今の生産緑地は、先ほどお話しいただいた特定の部分が含まれているということで、その区分けは別に書かなかったということですね。ありがとうございます。

○古川会長　2つ目、お願いします。

○小林都市計画課長　生産緑地の買取申出の話でございますが、今回、都市計画道路に係る生産緑地が御指摘のとおりございまして、まず買取申出の際に、東京都による先行買取りの御案内をさせていただいております。それと同時に、東京都の財務局のほうにも買取りの意思があるかどうかというのを私どものほうから照会をさせていただいて、買取りの意思があるかないかということも併せて照会させていただいております。こういったことをさせていただいている中では、今回、買取りの意思と申しますか、その都市計画道路部分については買取りがなされなかったということでございます。

○大橋副会長　分かりました。ありがとうございます。

○古川会長　ほかにございませんか。

どうぞ。

○大沢委員　今回、生産緑地の廃止等の諮問ということで、今回案ということで出されておりますけれども、ここに諮問をされて、案ということで了承された上でこれは決定されるというこういった運びになるかと思うんですが、先ほど都市計画道路上の農地の買取りの話がありました。現地を見ますと、既にもう建築決定のお知らせという看板がかかっているところもございます。もう既にここで了承される前にそういった計画が進んでいくことの関係性について教えてください。

○大沢委員　今ある433です。一番町四丁目のところですが、既にその柿畑のところですが、もう建築計画のお知らせが出ておまして、私の家の近所なものですから、見ております。そういったところの今の現状、今諮問されているところとの、既にもうそうやって業者が、計画が進んでいるということの整合性について教えていただければと思います。

○小林都市計画課長　買取申出が出されますと、その後、手続がされまして、3か月間は行為の制限がかかっているんですが、その3か月を超えますとその制限の解除がされます。ですので、この告示がされなくても、そういった建物を建てるというこの制限が解除されているということで、建築が可能になるということでございます。

○大沢委員　そうしますと、こちらの諮問というのはどういった扱いになるのでしょうか。

○小林都市計画課長　実際、買取申出がされまして、この都市計画上の面積が変わりますといったところの中で、1月1日で告示していくためにこの変更でよろしいかと。そういった意味での報告的な意味合いも持たせていただいておりますが、最終決定ということで諮問させていただいております。

○大沢委員　もちろんこれにあらがうものではないんですけども、その前後関係といえますか、こうやって諮問されたことについての意義がちょっと分からなかったので質問させていただきました。あくまでも現状についての承認という意味合いになるのかと思いますけれども、そういった理解で分かりました。

○小林都市計画課長　1年に1回の告示となっておりますので、実際に農家さんのほうで買取申出というのは随時特定生産緑地に移行されない方というのはできますので、そうしますとその都度、この都市計画審議会を開いて承認という形にはいきませんので、

便宜上、年に1回全部取りまとめて諮問させていただいている状況でございます。

○古川会長　よろしゅうございますか。

ほかに質問ございますか。

それでは、次に討論を行います。討論はございますか。

（「ありません」と呼ぶ者あり）

○古川会長　それでは、採決を行いたいと思います。

討論の結果、討論ということでは御意見なしということで認められますので、諮問第1号は、原案のとおりとすることに御異議ございませんか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○古川会長　異議なしと認め、諮問第1号については、原案のとおりにすることといたします。

続きまして、諮問第2号　立川都市計画公園第9・6・1号昭和記念公園及び昭島都市計画公園第9・6・1号昭和記念公園の都市計画変更（東京都決定）に伴う意見書の提出については、東京都から立川市への意見照会に対する市の回答案について、審議会の御意見を伺うという案件になっております。

それでは、事務局から説明をお願いします。

○小林都市計画課長　それでは、御説明させていただきます。

本件につきましては、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法18条第1項の規定に基づき、令和5年10月27日付5都市政緑第456号にて、立川都市計画公園第9・6・1号昭和記念公園及び昭島都市計画公園第9・6・1号昭和記念公園の都市計画変更について、本市宛てに東京都より意見照会がございましたので、意見書の提出について貴審議会に諮問するものでございます。

提出する意見書案の説明の前に、決定権者である東京都に代わって、今回、都市計画変更の内容について御説明させていただきます。

立川都市計画公園第9・6・1号昭和記念公園は、昭和57年11月27日に当初決定されている都市計画公園でございます。その後、区域の追加の変更を3回行ってございます。

国営昭和記念公園でございますが、昭和58年10月26日に開園し、令和5年3月31日時点の開園部分の面積は169.4ヘクタールとなっております。

こちらは全体図となっておりますが、塗り潰しの赤いところが今回新たに追加する

区域となっております。

続きまして、今回の都市計画変更の経緯と理由について御説明いたします。昭和記念公園の南側緩衝地帯1.2ヘクタールの環境保全用地、これは国有地でございますが、これを国営公園の計画地に編入し、昭島側に開かれた公園の玄関口の整備を行う予定であること、令和5年10月18日に令和5年度第3回事業評価監視委員会が開催され当公園の事業計画について事業再評価の結果として事業継続が了承されたこと、昭島口周辺のまちづくりや公園再整備の動きを捉え既存の公園区域と一体的な利用が見込まれる緑地の確保を図り利用者や周辺のまちづくりに配慮した昭島口周辺エリアのゲート機能形成を行うことから、今回の都市計画変更にて公園面積を約1.2ヘクタール追加することとなっております。

こちらは、国土交通省の事業評価監視委員会の資料となっております。昭島口の再整備の必要性について示されておりますので、参考に御覧ください。

今回の都市計画変更の概要について御説明いたします。1.2ヘクタール分を区域に追加することから、位置と区域の変更となっておりますが、位置については計画図書の表記に変更はございません。

続きまして、今回、変更箇所が昭島市域にもかかわらず立川市への意見照会があった理由について御説明いたします。昭和記念公園は、同じ区域が立川都市計画区域と昭島都市計画の両方に位置づけられておりまして、今回の変更箇所は昭島市域ではありますが、立川都市計画公園区域内の変更でもあるため、東京都から立川市への意見照会があったものでございます。

本件に係る立川市の意見書提出案でございます。今回変更する区域は、立川都市計画公園区域内ではございますが、所在は全て昭島市域となっております。立川基地跡地昭島地区のまちづくりの進展に合わせ、昭島市側の入り口である昭島口を再整備するために区域を追加するものであるということから、立川市のまちづくりに支障はないものと考えておりまして、立川市としては異議がございませんので、意見なしということで提出したいと考えております。

最後に、本件に係る都市計画手続の流れについて御説明いたします。本日御審議いただきました後、令和6年1月12日提出締切りの意見書を東京都へ提出いたします。本件の都市計画案の公告・縦覧は、令和5年12月1日から12月15日までとなっております。その後、東京都庁のほか、立川市役所におきましても縦覧を行います。

京都都市計画審議会に諮問し、決定する予定と聞いております。

説明は以上でございます。御審議のほどよろしくお願いたします。

○古川会長　それでは、ただいま説明がありました諮問第2号について、御質問がございましたらお受けいたします。

はい、どうぞ。

○大沢委員　今回の計画ですけれども、これまで環境保全用地だった場所が国営昭和記念公園の整備のためにこれがなくなるということですが、この環境保全用地というものの役割というのがどのようなものであるのか、またそれが今回なくなることによる影響ということについて教えてください。

○古川会長　お答えください。

○小林都市計画課長　環境保全用地の目的ということでございますが、もともとここにはオオタカという種類の野鳥が住んでおまして、その保護の一環としてこの地域に保全区域としてこの緑地を設けたといったところでございます。そういった中で今回追加した区域につきましては、その北側にまだ十分な環境保全区域として緑地の環境部分が残っておりますので、今回の追加する部分を公園側に変更したとしても大きな変更はない聞いてございます。

以上です。

○古川会長　よろしゅうございますか。

ほかにございますか。

それでは、質問は終了しました。

次に、討論を行います。討論はございますか。

（「ありません」と呼ぶ者あり）

○古川会長　それでは、お諮りいたします。

諮問第2号は、意見はないということで御異議はございませんか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○古川会長　それでは、異議なしと認め、諮問第2号については、提案のとおり意見なしといたします。

続きまして、諮問第3号　日野都市計画道路3・4・1号の都市計画変更（東京都決定）に伴う意見書の提出について、東京都から立川市に対する意見照会に対する市の回答案について、審議会の御意見を伺う案件となります。

事務局から説明をお願いします。

○小林都市計画課長　それでは、御説明させていただきます。

本件につきましては、都市計画法第21条第2項の規定において準用する同法18条第1項の規定に基づき、令和5年11月8日付5都市基街第366号にて、日野都市計画道路3・4・1号線の都市計画変更について、本市宛てに東京都より意見照会がありましたので、意見書の提出について貴審議会に諮問するものでございます。

提出する意見書案の説明の前に、決定権者である東京都に代わって、今回の都市計画変更の内容について御説明させていただきます。

こちらは、本件の全体図でございますけれども、机上配付の都市計画変更素案についてという東京都のパンフレットを含めて見ていただいたほうが分かりやすい部分もあるかと思えます。

まず、概略を説明させていただきます。この位置図を見ていただきたいんですが、全体の計画の位置図でございます。都市計画変更予定区間としましては、位置図に示すとおり、約4.4キロメートルですね。こちらになります。この区間を全線にわたりまして車線数を2車線と定めます。図のように2か所の変更区間において、現道合わせとしまして幅員の変更の都市計画変更を行います。これが大まかな今回の都市計画の概略でございます。

続きまして、今回の都市計画変更の経緯と理由について御説明させていただきます。日野都市計画道路3・4・1号甲州街道線、以下、日野3・4・1号線と申します、は立川市錦町五丁目を起点として、日野市さくら町を終点とする約4,410メートルの路線となっております。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、概成道路となっている区間を対象とし、都道における道路構造の技術的基準に関する条例、こちらは道路構造条例と申しますけれども、これなど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を踏まえ、評価を行っており、その結果、日野3・4・1号線のうち、日野市日野本町七丁目から日野市日野本町三丁目までの約550メートルの区間及び日野市日野台三丁目から日野市多摩平五丁目までの約820メートルの区間については、道路構造条例等を満たしており、安全かつ円滑な交通が確保されていることが確認されたため、現道合わせとして都市計画変更を行うものとしたものでございます。これは区間の幅を変更するという決定でございます。

次に、今回の都市計画変更の概要を御説明いたします。日野市域内の一部幅員の変更とそれに伴う一部区域が変更となります。また、平成10年より都市計画道路を決定する際には、車線数を併せて決定するものとなったことを受け、今回、車線数を全区間において2車線とするものでございます。立川市に関する変更内容は、車線数の決定部分となります。

日野都市計画道路の都市計画変更にもかかわらず立川市の意見照会があった理由でございますが、今回の都市計画変更については、起点の位置、こちらが立川市域に入るということのため、東京都から立川市に意見照会が行われております。

本件に係る立川市の意見書提出案についてでございます。今回の変更案につきましては、日野市域内における日野都市計画道路3・4・1号甲州街道線の計画幅員の変更が主な変更となっていること、全線において車線数を決定するものであることから、既に2車線の都市計画道路として整備済みであり、現況道路に対する影響やまちづくりに支障がなく、立川市としては異議がないため、意見なしで提出したいと考えております。

最後に、本件に係る都市計画手続の流れについてでございます。本日御審議いただいた後、令和6年1月12日提出締切りの意見書を東京都へ提出いたします。本件の都市計画案の公告・縦覧は、令和5年12月1日から12月15日までとなっております。東京都庁のほか、立川市役所におきましても縦覧を行います。その後、東京都が東京都都市計画審議会に諮問し、決定する予定と聞いてございます。

説明は以上でございます。御審議のほどよろしく願いいたします。

○古川会長 説明は終了しました。

まず、ただいま説明のありました諮問第3号に関して、御質問がございましたらお受けいたします。

どうぞ。

○町田委員 立川市分について確認をしておきたいんですけども、日野市分については私も承知しているので分かっているんですけども、立川市の分については、これは日野橋にかかるところの橋にかかるところの部分だけなんですか。要は、その図で出ている錦町五丁目とその丸の書いてある部分というのは、起点が橋の橋詰のところから始まるんですか。

○小林都市計画課長 日野橋のここからが日野の都市計画。

○町田委員 つまり概成区間でおおむね出来上がっている。

- 小林都市計画課長 日野橋ができていないということですか。
- 町田委員 要するに、今回のこの変更というのは、都市計画決定されたこの幅員があって、その幅員どおりにはできていない。おおむねそれに近いところまではできているという状況にある。今は2車線で支障なく交通が処理できている。その車の車両交通については問題がない。それから歩道が計画線どおりだったら歩道はもう少し広いかもしれないけれども、計画どおりの歩道幅員がなくても、歩行者の交通についても支障がない。なので、その概成区間を現道合わせという言葉を使っていますけれども、現道に合わせて車線、都市計画の幅を狭めますという決定ですよ。
- 小林都市計画課長 はい。
- 町田委員 そのことが立川市側のこの錦町五丁目と言っているこの部分について、全く影響ないんですねというのを確認したいんですよ。だから、そのところがどうなっているのか、起点がどのくらいの長さにおいて立川市側が関わるのかというところを確認しておきたい。
- 小林都市計画課長 今回、御指摘のとおり、幅員を変更する都市計画変更でございますけれども、立川市に影響するというのは車線数の指定ということになります。
- 町田委員 それは現都市計画では何車線となっているのですか。
- 小林都市計画課長 定まっていりません。
- 町田委員 車線数が定まっていない。
- 小林都市計画課長 今現状で1車線ということで通行していますが、それを都市計画決定として1車線ずつの2車線に決定します。
- 町田委員 2車線に決定します。そういう趣旨ですか。
- 小林都市計画課長 そういう趣旨でございますので、基本的に影響はないという形になります。
- 町田委員 現在も2車線で通行されているので影響ない、そういうことになりますね。
- 小林都市計画課長 はい。
- 町田委員 分かりました。立川市側としては問題ないということでもいいですね。交通量等についても変更がないということは確認済みだということでもいいですか。
- 野澤まちづくり部長 確認をさせていただきますけれども、今回、変更区間は日野のここからずっと来まして立川の日野橋まで、現道合わせの部分はその区間の一部区間が概成しているので、その部分はさらに広げる必要はないという都市計画の変更です。

ただし、変更自体はここからここまで行いますので、起点が立川市に入っているということで、今日お手元の諮問第3号関係配布資料を御覧いただきますでしょうか。

○中村都市総務係長 A4横の資料でございます。

○野澤まちづくり部長 諮問第3号関係配布資料のページが振っていないので、計画図1のが表紙から4枚目になります。横長の資料です。今、町田委員から御質問があったのが、この計画図1の点々が立川との行政境界。さらにこの境界のところまで日野都市計画が入り込んでいるということで、ここの部分は、今、日野橋架け替えはしておりますが、12メートルで現道のままということの変更。大きな変更の箇所というのは、日野市内のこの2か所の部分ですね。現道合わせで都市計画の幅員を狭くするというか、現道までとします。

○町田委員 分かりました。起点と言っているのが、この場所ですか？

○野澤まちづくり部長 丸がついているところです。

○町田委員 丸がついているところですね。

○野澤まちづくり部長 はい。そこが起点です。

○町田委員 図のこの右上のところの位置だと、そういうことですね。

○野澤まちづくり部長 道路の中に丸が入っている、そこが起点です。

○町田委員 ここはもう橋ですね。

○野澤まちづくり部長 そうですね。この広がっているところが橋台のところのスタートですね。

○町田委員 橋台の部分、そういうことですね。分かりました。ありがとうございました。

○古川会長 ほかにございますか、御質問。

それでは、質問は終了して、次に討論を行います。討論はございますか。

(「ありません」と呼ぶ者あり)

○古川会長 それでは、お諮りします。

諮問第3号は、意見はないものとするので御異議はございませんか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○古川会長 それでは、異議なしと認め、諮問第3号については、提案のとおり意見なしといたします。

それでは、この場で諮問第1号から諮問第3号までの答申をお渡しいたしますので、

事務局が答申書を作成する間、暫時休憩といたします。3分間程度ということで、何時までにしますか。

○中村都市総務係長 4時まで。

○古川会長 4時再開という予定で、お願いします。

(休憩)

○古川会長 それでは、休憩前に引き続き会議を再開いたします。

それでは、答申書を読み上げ、市長に提出いたします。

立川市長 酒井大史殿。立川市都市計画審議会会長 古川公毅。

都市計画について答申。

令和5年11月28日付立ま都第1409号により立川市長から諮問のあった下記の事項について、11月28日開催の当審議会において、本市の実情を熟慮の上、この案件を慎重に審議した結果、下記のとおり答申します。

記。

答申、諮問第1号 立川都市計画 生産緑地地区の変更(立川市決定)(案)について、原案は妥当である。

諮問第2号 立川都市計画公園第9・6・1号昭和記念公園及び昭島都市計画公園第9・6・1号昭和記念公園の都市計画変更(東京都決定)に伴う意見書の提出について、原案は妥当である。

諮問第3号 日野都市計画道路3・4・1号甲州街道線の都市計画変更(東京都決定)に伴う意見書の提出について、原案は妥当である。

以上、よろしく願いいたします。

○酒井市長 どうもありがとうございました。

○古川会長 それでは、本日予定していた審議案件は以上です。これで案件審査会は終了いたします。

ここで市長さんは公務のため、御退席となります。ありがとうございました。

○酒井市長 どうもありがとうございました。

○古川会長 続きまして、案件説明会を開催いたします。

案件は1件ございます。

今後、諮問予定である立川都市計画 一団地の住宅施設の変更(案)および立川都市

計画 地区計画（けやき台団地地区地区計画）の決定（案）について（立川市決定）について、事務局より説明をお願いします。

○小林都市計画課長 それでは、御説明させていただきます。

初めてですので、少し長くなりますが、よろしく願いいたします。

本件の区域でございますけれども、けやき台団地でございますが、立川市の東部の国分寺境の若葉町一丁目、赤い丸で示したところでございますけれども、そこに位置してございます。

まず初めに、本件の検討に至った背景と経緯について御説明いたします。

一団地の住宅施設「けやき台第一（けやき台団地）」は、昭和40年11月11日に都市計画決定され、この計画書に基づき、けやき台団地は、けやき台小学校及びすずかけ通りなどが整備されております。

また、けやき台小学校は、平成30年4月に隣接する若葉小学校と統合され、令和3年4月から若葉台小学校としてなっております。

けやき台団地は建物の経年劣化や耐震性の不足から、管理者であるUR都市機構により建て替え計画が計画がされておまして、平成30年度にUR都市機構は賃貸住宅ストック活用・再生ビジョンを策定し、けやき台団地はストック再生に位置づけられました。

令和元年7月にUR都市機構が開催した地元との勉強会では、耐震性が不足する10棟の建て替えを行う方針が示されております。

その後、立川市とけやき台団地の地権者であるUR都市機構に、地区計画策定に向けた協議を進めてまいりました。このたび地区計画の原案がまとまりましたので、市民への原案を公開する前に、本日の審議会におきまして委員の皆様へ御説明をさせていただきたいという趣旨でございます。

こちらは、UR都市機構のから提出、提供いただきました今後の計画イメージの図でございます。団地の建て替えは、団地敷地中央部の住宅地区Bとしている先工区から始まります。先工区以外の区域については、現時点では具体的なことが決まっていない状況でございます。

こちらは先工区が完了した時点でのイメージ図となっております。住宅地区Cにある管理事務所、あるいは集会所、診療所、郵便局などの機能を一部住宅地区Bに集約してまいります。また、後工区の80戸分を合わせて、この住宅地区Bについては250戸分の住戸を計画してございます。

本日の説明内容でございます。1番としまして、けやき台団地の一団地の住宅施設の変更（案）について、2としまして、けやき台団地地区地区計画（案）について、3としまして、今後のスケジュールの順に説明してまいります。

けやき台団地は、現在、都市計画において「一団地の住宅施設」に位置づけられておりまして、昭和40年11月11日に当初決定されております。

「一団地の住宅施設」とは、都市計画法第11条で定められておりまして、一団地における50戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路などの施設のこと、都市施設の一つであり、良好な居住環境を有する住宅及びその居住者の生活の利便の増進のため、住宅の予定戸数や住宅の公共施設、公共的施設（共同施設）の配置について定めるものでございます。

今回、けやき台団地、UR都市機構の所有及び管理でございますが、建て替えを開始するに当たり、立川市における「一団地の住宅施設」の都市計画見直し方針に基づきまして、一団地の住宅施設の「けやき台第一」を廃止し、地区計画に移行することといたしてございます。

ここで、「一団地の住宅施設」の都市計画の見直し方針の経緯について御説明いたします。

平成12年に都市計画運用指針（国土交通省）の策定について通知があり、既に一団地に住宅施設の都市計画決定が決定されている区域において、建築物の老朽化等により建て替えの必要性が生じているなど、特に社会経済状況の変化により現状の規制内容が必ずしも実態に合わなくなった場合にあっては、当該地区の土地利用計画上の位置づけ及び周辺の市街地の状況を勘案し、住民等利害関係者の意向にも配慮しながら、地区計画の活用等により引き続き良好な居住環境を確保した上で一団地の住宅施設に関する都市計画を廃止することが望ましいとされたことにより、立川市におきましても平成21年2月に立川市における「一団地の住宅施設」の都市計画の見直し方針を策定しております。

立川市における「一団地の住宅施設」の都市計画の見直し方針においては、地区計画の活用等により一団地の住宅施設を廃止する場合の考え方として、良好な環境の確保や居住環境水準等の改善のための円滑な建て替えの推進や、まちづくりの推進等を図るために、地区計画などへの移行が好ましいと判断される場合については、地区計画などが策定されることを前提に、一団地の住宅施設の廃止をすることとしております。

こちらは、一団地の住宅施設の変更計画書（案）になってございます。けやき台団地

の団地の住宅施設は全域廃止となりますので、今後このことによりまして、一団地の住宅施設については市内で全6地区から5地区へと変更となります。この地区がけやき台団地地区でございまして、全域を廃止するというものでございます。

次に、けやき台団地地区地区計画の案について御説明いたします。

地区計画の名称は、けやき台団地地区地区計画、位置は立川市若葉町一丁目地内、面積は約11.9ヘクタールとなります。地区は住宅地区A、住宅地区B、住宅地区C、公共公益施設地区の4地区で構成され、地区の全域を地区整備計画区域といたします。

次に、地区計画書（案）の地区計画の目標部分について御説明します。パワーポイントの資料の17ページも一緒に見ていただくと、道路等の名前等が記載されておりますので分かりやすいかと思えます。

本地区は、立川市の北東部に位置し、住宅団地や共用施設などからなる住宅地となっております。立川市都市計画マスタープランにおいては、本地区周辺は、五日市街道のケヤキ並木をはじめ、生産緑地や屋敷林が多く分布しており、武蔵野の面影を残す緑を保全しながら潤いのある住宅地の形成を図るとしております。

また、五日市街道及び立3・4・15号すずかけ通り線の沿道部分については、後背地の住環境に調和した沿道型市街地形成を図り、計画的な住宅更新の誘導による良好な住環境の保全を図ることとしています。

立川市第4次住宅マスタープランにおいても、良質な住宅ストックの形成・維持に向け住宅団地の更新等に対する誘導及び支援を行うこととしています。

こうしたことを踏まえ、本地区計画が老朽化した住宅団地等の建て替え等を適切に誘導し、多世代のつながりが続く安心して暮らせる住環境の形成を図る。あわせて、周辺市街地環境との調和に配慮した、豊かな緑による潤いやゆとりのある良好な住環境の維持・保全を図るとしました。

なお、現時点におきまして、UR都市機構による団地建て替えが住宅地区Bのみ具体化されている状況のため、今後、住宅地区A及び住宅地区Cの建て替え計画の熟度に応じて、計画的、段階的に地区計画の見直しを行っていくことを記載してございます。立川市における「一団地の住宅施設」の都市計画の見直し方針においても、大規模団地や分譲住宅などにより段階的に建て替えが必要な場合においても、計画づくりや事業実施が円滑に行えるよう考慮するという方針を記載してございます。

次に、地区計画書（案）の土地利用の方針について御説明いたします。

住宅地区Aにつきましては、周辺市街地環境との調和に配慮し、現状の良好な住環境を維持・保全する。五日市街道及び立3・4・15号すずかけ通り線沿道部分においては、後背地の住環境に調和した沿道型市街地形成を図ることとしています。

住宅地区Bについては、老朽化した住宅等の建て替えにより、バリアフリー対応など多世代がつながるコミュニティに資する多様な住宅等を供給し、周辺との調和に配慮したゆとりのある良好な住環境の形成を適切に誘導し、一部を広場・オープンスペースとして整備することにより、コミュニティ形成や防災等に資する土地利用を図る。また、住宅地区Cの一部とともに日常生活を支える機能の一部を担うとしております。

続いて、住宅地区Cにつきましては、周辺市街地環境との調和に配慮し、現状の良好な住環境を維持・保全する。将来の建て替え等においては、周辺市街地との調和に配慮し、新たな地域ニーズに対応した子育て支援や高齢者支援などの機能導入等を図り、住宅地区Bの一部とともに日常生活を支える機能を集積する。また、バスネットワークの拠点となる交通広場を整備するとしています。

公共公益施設地区については、周辺市街地環境との調和に配慮し、現状の良好な教育環境を維持・保全する。また、学童保育所と複合化した小学校と地域が連携できる交流空間を備えるとしてございます。

次に、地区施設の整備の方針と地区整備計画の地区施設の配置と規模を併せて御説明いたします。

地区施設は現状の良好な住環境を維持・保全するとともに、地域住民の快適性、安全性を高めるために配置します。

まず道路ですが、地区内の道路は、周辺道路とのネットワーク形成や交通の円滑化、地域住民の安全性と生活利便性の確保などを図るため、地区幹線道路及び街区幹線道路、区画道路を配置します。また、本地区南端に位置する団地入り口の顔となる交通広場を地区施設として配置し、若葉町一丁目周辺地域のバスネットワークの拠点にふさわしいしつらえとします。

地区施設に位置づける道路、こちらについては、図に記載のとおり、6か所の道路と交通広場となっております。地区施設となる道路は全て都市計画道路以外の既存の市道と都道で形成されております。

続いて、公園でございますが、住民の安らぎと憩いの場やコミュニティ形成、災害時における避難場所等機能に資する既存の公園を維持・保全していくとともに、住宅地区

Bに新たな公園を配置します。地区施設に位置づける公園は、図のとおり、現在公園で利用している既存の1か所を公園1号として継続として担保するとともに、住宅地区Bの中に公園2号を新設いたします。

こちらからは、パワポの資料の20、21、22ページも併せて見ていただければと思います。

その他の公共空地につきましては、住民の安らぎと憩いの場である既存の広場を維持・保全していくとともに、住宅地区Cに新たな広場を設け、豊かな緑とオープンスペースを確保します。公共公益施設地区北側の立3・4・15号すずかけ通り線沿道部分においては、小学校の通学路の安全性を高めるほか、地域の交流空間となる広場を設けます。地区内及び周辺との円滑な交通ネットワークの形成を図るため、地区内の主要な団地地区内及び周辺と地区内の主要な団地内通路との円滑な交通ネットワークの形成を図るため、コミュニティ拠点や住棟へのアクセスを配慮し、団地内の歩行者ネットワークの中核となるコミュニティ通路1号、通路1号及び2号を地区施設に位置づけます。

また、コミュニティ通路や通路と公園・広場を貫通通路により接続します。これらの歩行者動線等はバリアフリーに配慮した快適な歩行空間とし、緑豊かな潤いある空間として有機的に結ぶため、また、民有地との直接接する地区外周部には、現在の良好な住環境に配慮するため、緑のネットワークを形成する緑道や環境緑地を配置します。計画図の中で、地区施設として担保しているものについては、地権者であるUR都市機構との協議が整っている部分となります。

住宅地区A及び住宅地区Cの部分については、現時点では具体的な計画がないことから、市の考え方をこの計画書（案）の方針文の中に文言として記載したり、現在、現時点で担保可能な部分については、方針附図のほうへ記載をしております。

こちらは地区施設に位置づけるその他の公共空地の広場1から5号、図のようになっています。

こちらのほうは地区施設に位置づけるその他の公共空地の通路でございます、図のとおり、コミュニティ通路、真ん中のところですね、それと通路の1号、左側通路の2号という形で配置してまいります。

こちらは地区施設に位置づけるその他の緑道及び環境緑地の図となっております。

こちらの図は参考でございますが、緑道2号の断面構成をイメージしたものとなっております。緑道は樹木等以外で、歩行者動線2メートル以上を確保するものとしてご

ございます。

次に、建築物の整備の方針について御説明いたします。

1つ目として、ゆとりある良好な住環境の維持と、適正かつ合理的な土地の有効利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、及び建築物の敷地面積の最低限度を定めます。

2つ目として、ゆとりある沿道空間の確保や、周辺の住環境に配慮した土地利用を図るため、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物の高さの最高限度を定めます。

3つ目として、周辺環境と調和した秩序ある街並み形成を図るため、建築物等の形態または色彩その他意匠制限、及び垣またはさくの構造制限を定めるものとしております。

次に、その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針について御説明いたします。

26 ページも御参照いただければと思います。

方針附図に示す範囲において、壁面線の位置を制限いたします。また、住宅地区Aの五日市街道沿道については、緑道を配置することで緑豊かな潤いのある歩行空間を確保します。方針附図に示す通路1号、コミュニティ通路1号の沿道や住宅地区Cの南東部外周部に環境緑地を配置します。また、地区内における既存樹木等は適切に管理するとともに、建築物等の壁面も含め積極的な緑化を図ることとしています。

こちらが方針附図でございます。周辺及びすずかけ通り、あるいは五日市街道といったところで壁面位置の制限等を方針附図に示してございます。

次に、建築物の用途の制限について御説明いたします。

住宅地区A、B、C、こちらにつきましては、1、小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの、2番、神社、寺院、教会その他これらに類するもの、3番としまして、公衆浴場は建築してはならないとしてございます。

公共公益施設地区については、1、小学校、2、学童保育所その他これらに類するもの、3、その他公益上やむを得ないと市長が認めるものの建築物以外は建築してはならないものとしてございます。

次に、建築物の容積率の最高限度について御説明いたします。

住宅地区A及びCについては、現時点では具体的な計画が未定であるため、一団地の住宅施設と同じ制限を引き続き継続するため、10分の6といたします。

住宅地区Bについては、建て替え先工区であり、既存の団地空間との調和、オープン

スペースの確保及び団地周辺の戸建て住宅地への環境配慮等を総合的に勘案し、指定容積率 200%より 50%低減した 150%といたします。また、現在、住宅地区C内にある日常生活を支える機能の一部が住宅地区Bへ移転することも踏まえた中での容積率としてございます。特に住宅地区Bは地区全体の中で中央部に位置しており、隣接する市街地への影響も一番少ない場所となっております。

次に、建築物の建ぺい率の最高限度について御説明いたします。

住宅地区A及びCについては、現時点では具体的な計画が未定のため、一団地の住宅施設で決定していた建ぺい率の最高限度を継承しまして、10分の2とします。

住宅地区Bについては、建て替え先工区であり、既存の団地空間との調和、オープンスペース等の確保、団地周辺の戸建て住宅地への環境配慮等を総合的に勘案し、指定建ぺい率 60%より 10%低減した 50%といたします。

次に、建築物の敷地面積の最低限度について御説明いたします。

住宅地区BとCは、建て替えの先工区と後工区となっているため、敷地の細分化を制限するために設定してございます。こちらについては、1,000 平米ということで、最低限度を定めてございます。

次に、建築物の壁面の位置の制限についてでございます。

壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり、公共公益施設地区に設定してございます。また、壁面後退区域における工作物の設置の制限についても公共公益施設地区に設定しており、壁面後退区域においては、工作物を設置してはならない。ただし、公益上やむを得ないと市長が認めるものについてはこの限りではないとしてございます。

既に若葉台小学校はできておりまして、この壁面後退の1号壁面線、2号壁面線については、壁面後退がされている状況でございます。若葉台小学校以外の地区、外周部を含む地区、住宅地区A、住宅地区Cについては、現時点で計画が未定のため、方針附図において壁面線の位置の制限を担保してございます。

次に、建築物の高さの制限についてでございます。

住宅地区AとCについては、具体的な計画がないことから、一団地の住宅施設での建物階数5階建てとしていたことから、おおむねの高さを換算した15メートルとして同等の制限を継承いたします。

住宅地区Bについては、この周辺区域が25メートル第2種高度地区と指定されておりますので、25メートルを制限値とするため、地区計画には記載しないことといたします。

次に、建築物等の形態または色彩その他意匠の制限についてでございます。

建築物等の形態、色彩及び意匠については、立川市景観計画の定めるところによります。特に建築物の形態及び意匠については、周辺の環境と調和した落ち着きのあるものとし、周辺の都市施設からの見え方に配慮した良好な景観の形成に努めるとしてございます。

次に、垣またはさくの構造についての制限についてでございます。

道路、広場等に面して設ける垣またはさくの構造については、生け垣やフェンスなど透視可能なものとし、視線や空間としての開放性や連続性に配慮する。ただし、建築物の保安・管理上やむを得ないと市長が認めるものについてはこの限りでないとしております。

最後に、今後のスケジュールについてでございます。本日の案件説明を終えた後、令和6年1月下旬から2月上旬頃に都市計画原案の説明会を開催する予定としてございます。今回、けやき台団地がUR都市機構所有の賃貸住宅であり、地権者はURと若葉台小学校敷地地権者の立川市が権利者となるため、地区計画については本来ですと個別説明で対応可能なところでございますが、一団地の住宅施設の変更については広く周知すべき事項であり、都市計画法第16条1項の公聴会等による周知として説明会を開催するため、併せて地区計画についても一緒に説明を行う予定としております。令和6年1月下旬から2月上旬頃に行う都市計画法第16条の縦覧及び意見書の受付については、地区計画のみ対象としてございます。その後、都市計画案を作成し、都市計画法17条の縦覧及び意見書の受付を行う予定としておりまして、おおむね令和6年5月頃を目安として都市計画審議会に諮問してまいりたいと考えてございます。

長くなりまして申し訳ございません。説明は以上でございます。

○古川会長　それでは、次回、審査予定の案件についての事前説明をいただきました。

本件は案件説明会ですので、この計画の中身についての議論は行いません。この点を踏まえた上で、御不明点などがございましたら質問をお受けいたします。

どうぞ。質問がございましたら、挙手をお願いいたします。

どうぞ。

○町田委員　地区計画の内容に入れられないということなんですけれども、今回はこれは要するに建て替えをするために地区計画に移行する。そういう趣旨のものなんですね。

○古川会長　その質問について市のほうから説明をお願いします。回答をお願いします。

○小林都市計画課長 委員の御指摘のとおり、今回、URのほうで全体として建て替えということではなくて、A地区については耐震性がまだあるということで、修繕等に対応するとのこと。ただ、住宅地区BとCについては耐震性が劣る住棟についてまず建て替えをしていきたいという方針が示されておりまして、その方針を受けて、建て替えるために一団地の住宅施設を廃止しまして地区計画に移行するというものでございます。

○古川会長 どうぞ。

○町田委員 そうすると、地域にいろいろ貢献する要素、地区計画で貢献する要素があるかなと思って聞いていたんですけども、例えばコミュニティ通路、地区内に幾つか通路が造られますよね。その通路というのは地区施設だと。地区施設ということは、URが築造するものだということではないですか。

○小林都市計画課長 はい。

○町田委員 URが築造して、URが管理するものですよね。そこについては、周辺住民の皆さんが自由に使える部分だと考えていいんですか。

○小林都市計画課長 はい。結構でございます。

○町田委員 そうすると、緑道1号、2号も、そういう効用を果たすということですね。

○小林都市計画課長 はい。

○町田委員 その緑道、例えば緑道1号、2号というのは、でもよく見ると住棟の皆さんが出入りするためのアクセス通路でもあるわけですよね。その辺のところも踏まえて、ここは地区施設として認めていくという市の考え方なんですか。

○古川会長 お答えください。

○小林都市計画課長 もともと一団地の住宅施設の中で緑道として位置づけられておりまして、良好な環境を維持・保全していくということもございまして、やはりそこは継続して緑地として担保していく必要があるだろうということで、今回も地区施設として位置づけていくという方針でございます。

以上です。

○町田委員 現在既にその一定程度の緑陰があつて、環境がいいということですね。それを残していこうと。そこについては、建て替えに際してそういうところを破壊しないようにしてもらいたいと、そういう趣旨での働きかけをしているということですか。なるほど。はい、分かりました。

もう1点心配なんですけれども、何が心配かというところ、この一団地の住宅施設の都市計画が、廃止されて、そこが地区計画になっても、既存のまま残っているところがあって、そこについて容積、建ぺい、それから敷地面積についての制限がかかるということになる。そうすると、既存のものがそのまま存在するためには、今は住宅施設という都市計画があるから法的な担保がある。だけどそれがなくなってしまって地区計画に変わると、その存在する敷地としての法的な担保というのがどこに行ってしまうのかなと。もしかしたら建築基準法での対応が必要になるんじゃないですか。そんなことはないですか。

○古川会長　　ちょっと御質問の趣旨をもう1回。

○町田委員　　今は、一団地の住宅施設という都市計画があって、その都市計画は全体で容積率、建ぺい率というものを指定してあって、その全体の中でこの住宅の数とか面積が決まっている。そういうふうに配置されている。なので、建築基準法上もそれについて特に抵触するところはないという判断がされているんだろうと。あやふやなところが私もあるので、そのところはだろうという言い方をしますけれども、それが今度地区計画に変わったときに、地区計画は個々の住棟についての配置だとか、存在することについての法的な担保にはならないので、何か建築基準法上のそこに存在できるというような、例えば86条認定と言いますけれども、総合的な設計に基づく認定というような行為があるんですね。住宅団地だと結構そういう86条認定を取った住宅は結構あります。ですから、そういう行為が必要になるんじゃないのかと思ったんですけれども、そこはどうですか。

○小林都市計画課長　　現時点でおっしゃっていた建築基準法の86条の一団地の認定はかかっているんですね。

○町田委員　　かかっているんですか。そうすると、それは残るんですか。

○小林都市計画課長　　残ります。ここの住宅地区Bの部分についても、今回、建て替えることによって影響があるかないかということは建築指導課とも調整しております、変更の手続をするかどうかというところは確認できておりませんが、そういったことが指定されておりますので、基本的に住宅A地区、B地区、C地区についても、86の認定がかかっていると思われま。

○町田委員　　その中、86条の考え方、現在の86条認定というものの認定内容に合致しているというふうに、残る部分も合致しているとそういうふうに考えればいいですね。

- 小林都市計画課長　　そうです。はい。
- 町田委員　　この立川市の見直し方針にもその 86 条のことを言及していたので、その辺のところはちゃんと踏まえた上での今回の変更、そういうことですね。分かりました。ありがとうございます。
- 古川会長　　今の点を補足して下さい。どれにあるから制限は残るといふふうに理解するんですか。この配付資料のどれですか。
- 町田委員　　この中には記載されていないかもしれない。
- 古川会長　　記載されていない。
- 町田委員　　一団地の住宅施設の都市計画そのものと、建築基準法上は何らかの手当てをしなければいけないので、建築基準法の 86 条というところに規定されている一団地の総合的設計に対する認定という行為があるんです。別の行為があるんです。それをされていると。
- 古川会長　　それは廃止されない。
- 町田委員　　それは廃止されない。
- 古川会長　　それは廃止されないというのは、どこで分かりますか。
- 小林都市計画課長　　配付資料の「立川市における「一団地の住宅施設」の都市計画の見直し方針」をご覧ください。
- 中村都市総務係長　　A 4 縦の資料になります。
- 古川会長　　これですね。
- 小林都市計画課長　　ありがとうございます。その 3 ページに具体的な方向性というところが記載がございまして、都市計画の見直しに当たっては、上記の考えを基本に、「都市計画運用指針」の内容を踏まえるとともに、建築基準法 86 条による認定の状況等を考慮し、団地や地域の特性に適した制度を活用するという記載がございまして、本地区、先ほど委員が御指摘ありましたように建築基準法の 86 条による認定というものがされておりまして、この中では建物の隣棟間、そういったものの日影の関係ですとか、細かい規定がございまして、そういったところにおいて配置だとかそういったものが決められてきているということで、住宅地区 A とか C とか残るものについては、配置というものはそのまま担保されていくと、そんなような状況でございます。
- 古川会長　　一団地は廃止されるけれどもこれは残るといふのは、ちょっとそこがこの 3 ページの……

- 小林都市計画課長　　ここではちょっと分かりづらいですね。
- 古川会長　　ちょっと分かりづらいですが、制度上残るとのことなんですか。
- 小林都市計画課長　　都市計画法と建築基準法と別の扱いになりますので、都市計画法上の一団地の住宅施設を廃止します。
- 古川会長　　都市計画法上の一団地の住宅施設は廃止しますね。
- 小林都市計画課長　　ただ、建築基準法の86条の認定は廃止しません。
- 古川会長　　建築基準法上86条の認定は廃止しない。
- 小林都市計画課長　　ですので、そこによる制限というのはかかったままとなります。
- 古川会長　　86条の認定を廃止しないというのは、どこに書いてある。
- 小林都市計画課長　　しないというのは、するかしないかはその計画によって変わってきますので。
- 古川会長　　どこかに分かるように記載、都市計画法と建築基準法はそれぞれ独立したものはあるけれども、片一方の一団地を廃止するに当たってそういう懸念があるのであれば、建築基準法上86条の認定のことは廃止されないということは、何か注書きか何かでどこかで検討してみてください。
- 小林都市計画課長　　ちょっと書き方も含めて研究させていただきます。
- 古川会長　　よろしいですか。
- ほかに御質問ございますか。
- （「ありません」と呼ぶ者あり）
- 古川会長　　それでは、ないようですので、これで案件説明会は終了いたします。
- 本日予定していた案件は以上です。以上で都市計画審議会は終了いたします。

-
- 古川会長　　続きまして、事務局から連絡事項などはございますか。
- 小林都市計画課長　　はい、ございます。事務局から次回の都市計画審議会の予定について御案内させていただきます。次回、第3回都市計画審議会は、来年2月7日、水曜日、14時からの開催を予定しております。
- 以上でございます。本日はありがとうございました。
- 古川会長　　どうもありがとうございました。

閉会　午後4時41分