

立川市都市計画審議会

令和6年5月9日（木）

○日 時 令和6年5月9日(木曜日)午後2時00分

場 所 立川市役所 2階208・209会議室

○出席委員(11名)

会 長 4番 古川公毅君

副 会 長 1番 大橋南海子君

2番 小野和久君

3番 嶋田貞芳君

6番 町田修二君

7番 大石ふみお君

10番 高島奈美君

11番 中町 聡君

12番 原 ゆき君

14番 平本隆司君

17番 藤田禎樹君

○欠席委員(6名)

5番 星 卓志君

8番 大沢純一君

9番 瀬 順弘君

13番 松本あきひろ君

15番 本田英昭君

16番 伊藤美帆子君

*本田委員の代理として三橋交通課長が出席

○出席説明員

市 長 酒井大史君

副 市 長 小林健司君

まちづくり部長 野澤英一君

環境資源循環部長 五十嵐智樹君

都市計画課長 小林誠二君

下水道工務課長 栃木義弘君

計 画 係 長 山川友紀君

都市総務係長 中村里美君

都市計画係長 後藤貴子君

都市総務係 南山和秀君

都市総務係 舘山祐喜君

都市総務係 永瀧友規君

計 画 係 高橋友香君

計 画 係 真壁孝弘君

都市計画係 斉藤史晃君

都市計画係 小澤竜也君

○議事次第

1 開 会

2 市長挨拶

3 議 題

1. 案件審査会

諮問第1号

立川都市計画 下水道の変更（立川市決定）（案）について

諮問第2号

立川都市計画 一団地の住宅施設の変更（けやき台第一 一団地の住宅施設）（立川市決定）（案）について

諮問第3号

立川都市計画 地区計画の決定（けやき台団地地区地区計画）（立川市決定）（案）について

4 閉 会

開会 午後2時00分

○古川会長 それでは、これから令和6年度第1回都市計画審議会を開催いたします。

まず、立川市長さんから御挨拶を頂戴いたします。

○酒井市長 皆様、こんにちは。本日は大変お忙しいところ、都市計画審議会を開催していただき誠にありがとうございます。

また、日頃から立川市のまちづくり、また審議会の運営について御協力をいただいておりますことを心から感謝申し上げます。

本日の案件は、3件でございます。1件は、錦町下水処理場の廃止に伴い、新たに錦町ポンプ場を都市計画決定することについてお諮りするものでございます。残り2件は、けやき台団地の建て替えに伴う一団地の住宅建設の廃止及び地区計画の決定についてお諮りするものでございます。

詳しくは後ほど担当より御説明いたしますので、よろしく願いいたします。

○古川会長 ありがとうございます。

次に、出欠と資料について事務局よりお願いいたします。

○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、大沢委員、瀬委員、伊藤委員が欠席でございます。また、本田委員につきましては、立川警察署交通課長の三橋様が代理として御出席いただいております。また、星委員と松本委員が遅れている状況でございます。

続きまして、本日使用する資料の確認をお願いいたします。まず、事前に郵送させていただいた水色表紙の「立川市都市計画審議会資料 諮問」と書かれた資料でございます。また机上に配付いたしました本日の次第、パワーポイントを印刷した資料でございます。

不足はございませんでしょうか。

それでは、会長、よろしく願いいたします。

○古川会長 ありがとうございます。

○古川会長 次に、立川市長さんより諮問を頂戴いたします。

○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）。

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 下水道の変更（立川市決定）（案）について。

諮問第2号 立川都市計画 一団地の住宅施設の変更（けやき台第一 一団地の住宅施設）（立川市決定）（案）について。

諮問第3号 立川都市計画 地区計画の決定（けやき台団地地区地区計画）（立川市決定）（案）について。

以上でございます。どうぞよろしく願いいたします。

○古川会長 お預かりいたします。

傍聴人はいらっしゃいますか。

○中村都市総務係長 いらっしゃいません。

○古川会長 いらっしゃいません。それでは、お手元の次第に沿って進行いたします。

本日、審議いたします案件は、諮問第1号 立川都市計画 下水道の変更（立川市決定）（案）について、諮問第2号 立川都市計画 一団地の住宅施設の変更（けやき台第一 一団地の住宅施設）（立川市決定）（案）について、諮問第3号 立川都市計画 地区計画の決定（けやき台団地地区地区計画）（立川市決定）（案）について、以上3件でございます。

それでは、諮問第1号について説明をお願いいたします。

○小林都市計画課長 それでは、御説明させていただきます。

立川都市計画 下水道の変更（案）について（立川市決定）の説明をさせていただきます。

こちらが本日の説明内容となっております。まず1点目としまして、流域編入事業の概要について、こちらは下水道工務課長より御説明させていただきます。続きまして、2点目、今回の都市計画変更（案）について、こちらにつきまちは下水道の既定の計画から今回の変更部分までを御説明いたします。最後に3点目といたしまして、都市計画の手續について御説明をさせていただきます。

それでは、まず初めに流域編入事業の概要について、下水道工務課長より御説明いたします。

○栃木下水道工務課長 下水道工務課長の栃木と申します。本日はよろしく願いいたします。

それでは、流域編入事業等について御説明いたします。

まず、流域編入とは、処理区域を別の処理区域に繰り入れて、下水を処理する終末処

理場が変わることとなります。

それでは、説明をさせていただきますが、説明は立川市の公共下水道の状況から流域編入事業までの流れで説明させていただきます。

初めに、立川市の公共下水道は、現在4つの処理区で構成されております。JR立川駅を中心として、合流式の立川市単独処理区、市域北東部から西に向かって合流式の北多摩一号処理区、合流式の北多摩二号処理区、分流式の多摩川上流処理区となっております。

終末処理場は、単独処理区は立川市錦町下水処理場、北多摩一号処理区は府中市にある北多摩一号水再生センター、北多摩二号処理区は国立市にある北多摩二号水再生センター、多摩川上流処理区は昭島市にある多摩川上流水再生センターとなっております。

今回、立川市の流域編入とは、立川市単独処理区、緑色の部分を流域下水道の北多摩二号処理区、だいたい色に流域処理区域を繰り入れるものとなります。

こちらは終末処理場の位置を示しておりますが、多摩川の上流側より昭島市にある多摩川上流水再生センター、本市の錦町下水処理場、国立市にある北多摩二号水再生センター、府中市にある北多摩一号水再生センターとなっております。立川市単独処理区を北多摩二号処理区に編入することにより、錦町下水処理場で処理していた立川市単独処理区の下水を北多摩二号水再生センターに送水し処理することとなります。これにより北多摩二号水再生センターで処理する排水区域面積が増となりますので、東京都が平成25年11月に流域下水道の都市計画変更を行っております。

こちらは錦町下水処理場から北多摩二号水再生センターを結ぶ錦幹線になります。これまで立川市単独処理区の終末処理場である錦町下水処理場に流入してきた下水を北多摩二号水再生センターへ送水する下水道管渠になります。この錦幹線は、公共下水道のため、本来は立川市決定になりますが、国立市域にもまたがっており、2以上の市町村の区域にわたるものは東京都が決定権者となるため、東京都が平成26年6月に公共下水道の都市計画の変更を行っております。

こちらは、編入完了後の錦町ポンプ場の平面図になります。3系統の幹線を特殊人孔に集め、流入渠を通じて下水送水施設を経て錦幹線に送ることになります。また、雨天時対応のポンプ施設として既存施設が残ります。高度処理施設についても稼働を停止しましたので、根川等への処理水の供給を終えております。なお、根川につきましては、井水を利用し、流水、水の流れについて確保しているところです。

最後に、こちらはあくまで将来イメージで確定したものではなく、今後の検討となりますが、既存の雨天時対応ポンプ施設も老朽化が進んでおりますので、施設更新などを行い不要となった施設を解体した上で、地下を合流改善施設など下水道で必要となる施設、その上部を活用していくことになるであろうと考えております。

今回の都市計画の変更は、その他の施設の錦町下水処理場を廃止し、錦町ポンプ場を同位置、同面積で位置づけるものとなります。

下水道工務課からの説明は以上となります。

○小林都市計画課長　　続きまして、2点目、都市計画変更（案）について、都市計画課長より説明させていただきます。

既定の都市計画の内容から今回の変更内容までについて、これより御説明いたします。

下水道は都市計画に定められるべき都市施設の一つであり、排水区域、処理場、ポンプ場、主要な管渠を一体的かつ総合的に定めることとされております。

まず初めに、既定の計画についてでございます。排水区域は約2,278ヘクタールで、これは、基地跡地を除く市街化調整区域は含まれておりません。排水方式として、合流式区域は約1,752ヘクタールで、分流式区域は約526ヘクタールとなっております。処理場は1か所あり、錦町下水処理場を定めております。ポンプ場は2か所あり、柏町污水中継ポンプ場と上砂町雨水ポンプ場を定めております。主要な管渠は、排水区域1,000ヘクタール程度以上を担う管渠を定めることとなっており、流域編入に必要な錦町下水処理場から北多摩二号水再生センターに下水を送水するための錦幹線のみを定めております。

今話を整理しますと、既定の下水道の計画は、下水道の名称、排水区域、下水管渠、その他の施設の4つの項目について定めております。

続きまして、今回の変更に係る計画図書についてでございます。こちらが計画書になります。錦町下水処理場を廃止し、新たに錦町ポンプ場を決定する都市計画変更を行うものでございます。錦町ポンプ場は、先の下水道工務課長の事業説明にありましたとおり、錦町下水処理場と同位置、同面積となります。

続きまして、こちらが総括図でございます。表示している図の下のほうにありますが、黄色が廃止、赤が新設を表示いたしますので、廃止する錦町下水処理場が黄色で、新設する錦町ポンプ場を赤色で示してございます。

こちらが計画図になります。先ほどから御説明のとおり、今回新たに決定する錦町が

ンプ場は、現在の錦町下水処理場の場所と同位置、同面積となります。

最後に、都市計画手続についてでございます。

これまでの経過と今後のスケジュールについてでございます。本件につきましては、今年2月の都市計画審議会において案件説明を行った後、都市計画法に基づく手続を順次進めてまいりました。法19条に基づき東京都知事との協議を実施いたしましたところ、意見なしとの回答をいただいております。また、4月10日から4月24日までの間、法17条に基づく縦覧及び意見書の受付を行ったところ、特に御意見はございませんでした。これらの手続を経て、本日の審議会に諮問する運びとなっております。御意見がない旨の答申をいただきましたら、今月から来月中には、都市計画決定の告示を行いたいと考えております。

諮問第1号に関する説明は以上でございます。

○古川会長 説明は終了いたしました。

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。

まず御質問を伺います。

どうぞ。

○藤田委員 12ページ目ですかね。廃止する面積と新たに造る面積がまるっきりイコールということなんですけれども、余裕が全然ないんですけれども、大丈夫なんですか。普通こういうのは大体余裕を持って造り直すと思うんですけれども、それはどうなんでしょうか。

○古川会長 お答えください。

○栃木下水道工務課長 今回なんです、新たに造るというのは、もともと下水処理場だったものを、市で持っていた単独の下水処理場を東京都の国立市にあります水再生センター、下水処理場です。そちらのほうに切り替える、送水を送りますということで、立川市のほうでは処理場を廃止するという事になって、その送るための施設を造るとい話ですので、面積、そこを新たに処理場を造り直すという話ではございませんので、同面積の同位置で問題ないと認識しております。

○藤田委員 今までのここにあったやつを、そのルートをつくって、国立のほうを經由して今度のところへ持っていくと。

○栃木下水道工務課長 そのとおりでございます。

- 藤田委員 国立はそれで賄えると思っているんですね。
- 栃木下水道工務課長 処理場を持っている水再生センターは、東京都になります。そこに立川市含めて国立市と国分寺市の3市で構成されます。
- 藤田委員 ですから、その分は全部入ってくるわけですね。
- 栃木下水道工務課長 そういことですね。はい。
- 藤田委員 その3つを合わせても余裕はまだあるということですか。
- 栃木下水道工務課長 そういことになります。
- 藤田委員 今回はそのルートをつくるだけ。
- 栃木下水道工務課長 ルートをつくりまして、ただ、立川市の処理場に集めていて、処理場で処理していた水を、下水を送るための施設を造って、そこにためて、一旦ためたものをそのルートをつくって、錦幹線と呼んでいるんですけれども。
- 藤田委員 だから、処理場だけを別にすると。
- 栃木下水道工務課長 そうですね。処理場を東京都の国立市の処理場へ立川市に集めた水を一旦集めた施設を造って、それを送るとい話です。
- 藤田委員 それは老朽化をしたために。
- 栃木下水道工務課長 老朽化も一つなんです、おっしゃっているとおり面積が小さいので、そこでの建て替えができないということ、東京都のほうの広域化したほうがスケールメリットも働きますということで、東京都のほうの流総というんですけれども、流域の整備計画のほうに位置づけられて、それで事業を進めていった次第でございます。
- 藤田委員 はい、分かりました。
- 古川会長 ほかにございますか。
- それでは、質問は終了しました。
- 続いて、討論・採決を行います。
- 諮問第1号について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、採決を行います。
- 討論の結果、意見なしと認められますので、諮問第1号 立川都市計画 下水道の変更(立川市決定)(案)については、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 それでは、異議なしと認め、諮問第1号については、原案のとおりといた

します。

ここで環境資源循環部は御退席です。

続きまして、諮問第2号、諮問第3号を一括して説明させていただきます。

○小林都市計画課長　それでは、諮問第2号、第3号につきまして一括して御説明させていただきます。

先ほど御説明したとおり、昨年11月都市計画審議会において一度説明させていただいている案件でございます。その後、都市計画法に基づきます手続を順次進めておりまして、その一環として本日の審議会に諮問するものでございます。

内容につきましては、昨年11月の説明から変更はございませんけれども、半年ほど期間が空いてございますので、おさらいも含めまして改めて御説明をさせていただきます。

本件の区域であるけやき台団地は、立川市北東部、若葉町一丁目に位置しており、南側は国分寺市に隣接しています。

本件の検討に至った背景と経緯についてでございます。けやき台団地は、昭和40年11月に都市計画決定された一団地の住宅施設に基づき整備されておりますが、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が計画されており、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。このことから本市とURにおいて協議を進めてまいりまして、一団地の住宅施設を廃止するとともに、地区計画を策定するものでございます。

こちらの図は、UR都市機構さんから提供いただきました今後の計画イメージ図でございます。団地の建て替えは、団地中央部の住宅地区Bとしている先工区から始まりまず、先工区以外の区域については、現時点では具体的なことは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のイメージ図となっております。

説明内容の順に沿って御説明いたします。

まず1番としまして、一団地の住宅施設の変更（案）に関して御説明いたします。

一団地の住宅施設は、都市計画法11条に基づきまして、団地の建設に当たって様々な地区が決定されてきましたが、国土交通省が平成12年に定めた都市計画運用指針において、地区計画への移行を前提に一団地の住宅施設を廃止する方針が示されました。これを受け、本市においても平成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。この方針においても、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、地区計画などへ移行が望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。こうした方針を踏まえ、けやき台団地の建て替えに当たり、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ます。

こちらは、一団地の住宅施設の変更に関する計画書（案）となります。お配りした諮問資料では、7ページとなります。表の上に記載のとおり、一団地の住宅施設は廃止とします。これにより一団地の住宅施設は市内で全5地区となります。

一団地の住宅施設についての説明は以上でございます。

次に、説明内容2のけやき台団地地区地区計画（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。

地区計画の区域については、図の点線で囲った区域となります。また、地区計画の区域全体において地区整備計画を設定し、図のよう4つの地区に区分いたします。詳細は資料の17ページ、計画1を御覧ください。

まず、地区計画の目標について御説明いたします。諮問資料の10ページでございます。

都市計画マスタープランや第4次住宅マスタープランにおける位置づけを踏まえ、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・保全を図ることを地区計画の目標といたします。

なお、UR都市機構による団地建て替えについては、現時点で具体化しているのは住宅地区Bだけであることから、住宅地区A及びCについては、建て替え計画の熟度に応じて、計画的かつ段階的に地区計画の見直しを行っていくことといたします。

次に、同じく諮問資料10ページ、土地利用の方針についてでございます。

住宅地区A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としてあります。

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います。

住宅地区C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おります。

次に、地区施設に関する方針や制限などについてでございます。地区施設の整備の方針については諮問資料 11 ページ、それぞれの名称や規模などは諮問資料 12 ページから 14 ページ、地区施設の配置は諮問資料 18 ページの計画図 2 に表示しております。

まず、地区施設のうち道路についてでございます。諮問資料 11 ページ、地区施設の整備の方針（1）を御覧ください。

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、区画道路を配置すること。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することを方針とします。この方針に基づき、図のとおり 6 か所の道路と交通広場を地区施設として位置づけます。

なお、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になります。

次に、地区施設のうち公園についてでございます。諮問資料 11 ページ、地区施設の整備の方針（2）を御覧ください。

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することを方針といたします。この方針に基づき、図のとおり現在公園として利用されている既存 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。

次に、地区施設のうち広場についてです。諮問資料 11 ページ、地区施設の整備の方針（3）その他の公共空地の 1 段落目と 2 段落目を御覧ください。

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すること。また、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ることを方針といたします。この方針に基づき、図のとおり広場 1 号から 5 号までを位置づけます。

次に、地区施設のうちの通路についてです。諮問資料の 11 ページの地区施設の整備の方針（3）その他の公共空地のうち 3 段落目になります。

地区内及び周辺と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に配慮し、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 1 号、通路 1 号、2 号を図のとおり地区施設に位置づけることを方針として、図のとおり地区施設として配置いたします。

次に、地区施設のうち緑道・環境緑地についてでございます。諮問資料 11 ページ、地区施設の整備の方針（3）その他の公共空地の 3 段落目となります。

緑道・環境緑地については、通路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、私有地と直接接する地区外周部における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することとします。この方針に基づき、図のように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。

なお、住宅地区 A、住宅地区 C については、現時点で具体的な計画がないことから、現時点で位置などが定められない地区施設については、別途方針附図への記載をしております。この方針の内容全てが地区施設としては位置づけられておりません。

地区施設の説明は以上となります。

続きまして、建築物等の整備の方針についてでございます。諮問資料の 12 ページでございます。

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、建築物の建蔽率の最高限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定める。

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る。

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の意匠制限、及び垣またはさくの構造制限を定める。

これらの3点を方針として、具体的な建築物等の整備に関する制限を設定いたします。建築物等の整備に関する具体的な制限についてでございます。

まずは建築物等の用途の制限でございます。諮問資料14ページとなります。

住宅地区A、B、Cについては、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、神社、寺院、教会その他これらに類するもの、3、公衆浴場、これらを建築することを制限することといたします。

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、これら以外を建築することを制限することといたします。

次に、建築物の容積率及び建蔽率の最高限度、最低敷地面積についてでございます。諮問資料15ページでございます。

住宅地区A及びCについては、現時点で具体的な計画が未定のため、一団地の住宅施設と同じ容積率60%、建蔽率20%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、オープンスペースの確保及び団地周辺の戸建住宅への環境配慮等を総合的に勘案し、容積率は指定容積率200%から50%低減し150%、建蔽率は指定建蔽率から10%低減し50%とします。敷地面積の最低限度につきましては、住宅地区B及びCについて、敷地の細分化を制限するため1,000平米と設定します。

次に、建築物の壁面の位置の制限についてでございます。諮問資料15ページとなります。

壁面の位置の制限は、計画図に示すとおり、公共公益施設地区のみ設定するとともに、壁面後退区域内における工作物の設置も併せて制限いたします。1号壁面線については後退距離2.5メートル、2号壁面線については後退距離10メートルとなります。

なお、若葉台小学校以外の地区外周部を含む住宅地区Aと住宅地区Cについては、現時点で計画が未定のため、将来的に定める壁面線の位置の制限を方針附図に示しております。

次に、諮問資料 16 ページ、建築物の高さの最高限度についてでございます。

住宅地区AとCについては、現時点では具体的な計画がないことから、現在の一団地の住宅施設により定めている建物階数5階建てを高さ制限に換算し、地区計画では最高限度 15 メートルとして引き継ぐことといたします。住宅地区Bについては、この周辺区域が 25 メートル第2種高度地区となっており、25 メートル制限値とするため、地区計画には記載しないことといたします。

次に、同じく諮問資料の 16 ページ、建築物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、意匠は、立川市景観計画の定めるところによる。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いたものとし、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まいります。

次に、垣またはさくの構造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は、生け垣またはフェンスなど透視可能なものとし、視線や空間として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はないといたします。

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でございます。諮問資料 12 ページの方針と 20 ページの方針附図についてでございます。

本方針は、建て替えの計画が具体化していない住宅地区A及びCにおいて、方針附図に示す地区施設を将来位置づけることを方針として記載するものでございます。住宅地区A及びCの紫色の破線で示す箇所においては、壁面線の位置の制限を設定するとともに、住宅地区A北側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ある歩行空間を確保するほか、通路1号及びコミュニティ通路1号の沿道や住宅地区Cの南東側外周部には環境緑地を配置することといたします。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おります。

地区計画（案）に関する説明は以上となります。

最後に、これまでの経過と今後のスケジュールについてでございます。

本件につきましては、昨年 11 月の都市計画審議会におきまして案件説明を行った後、手続を進めてまいりました。まず、縦覧期間中の 1 月 26 日と 27 日に都市計画原案説明会を開催いたしました。また、地区計画については、令和 6 年 1 月 19 日から 2 月 2 日ま

で都市計画法 16 条に基づく都市計画原案の縦覧及び意見書の受付を行いました。特に意見はございませんでした。その後、法 19 条に基づき東京都知事との協議を実施したところ、意見なしとの回答をいただいております。また、4 月 10 日から 4 月 24 日までの間、法 17 条に基づく縦覧及び意見書の受付を行ったところ、特に御意見はございませんでした。これらの手続を経て、本日の審査会に諮問する運びとなっております。御意見がない旨の答申をいただきましたら、今月から来月中には都市計画決定の告示を行いたいと考えております。

なお、前回、案件説明の際に御質問がございました建築基準法第 86 条に規定する一団地の認定につきましては、今後も継続し、先工区の着工に合わせて令和 8 年頃に変更の手続を行う予定であると UR 都市機構より聞いてございます。

諮問第 2 号、第 3 号に関する説明は以上でございます。

○古川会長 説明は終了いたしました。

ただいま説明のありました諮問第 2 号及び諮問第 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。

○藤田委員 建築は UR、いわゆる民間ですけれども、半民かな。市はそこにどう関わるんですか。

○古川会長 市の関わりについてですか。お答えください。

○小林都市計画課長 基本的には、事業自体は UR 都市機構が行うものでございますので、この中の御説明した地区計画、この内容について良好な住環境を確保していくために地区計画というものを定めるんですけれども、そこについては、以前の一団地という都市計画が定まっていた良好な住環境を地区計画に移行する際にどういうものを位置づけたらいいのかというものを規定しているんですね。そこに市が関与して行って、この地区を良好な空間にしていくと。ですので事業自体に関しては、市は関わり合いを持っていないです。

○藤田委員 良好な環境というのは、どうやって具体化されているんですか。

○小林都市計画課長 具体化するというのは、明確に定性的に物が測れるものではありませんので、要は緑地ですとか交通のネットワークですとか通路、あるいは皆さんが利用する公園だとか広場、こういったものを適切に配置して、生活しやすいような団地にするというのが良好な住環境だと考えています。

- 藤田委員 それはちゃんとURのほうに、ここはこういう形にしてくださいという計画を出しているんですね。
- 小林都市計画課長 今御説明したとおり、絵で描かれた部分については、そのものがなされていくと。今回、住宅地区Bを建て替えるということです。
- 藤田委員 建物だけですよね、そうしたら。
- 小林都市計画課長 はい。ですので、その建物をいじらないところは基本的に変わらないです。
- 藤田委員 変わらないというか、手をまだつけられないからですね。
- 小林都市計画課長 ですので、この建物を変えるときに、もう一度その緑道だとか公園だとかというものを議論しまして、このような場を設けてまた審議していただくと。
- 藤田委員 そのときに公共施設とか、あるいはそこをどういう形にするのかというのが決まると。
- 小林都市計画課長 そうですね。
- 藤田委員 今回のところは、ただ単に建物の建て替えだけの話。
- 小林都市計画課長 B地区の建て替えになるので周りがあまりいじれない状況です。
- 藤田委員 ほとんどは市が関わらない。
- 小林都市計画課長 関わらないというか関われないです。
- 藤田委員 関われないんですかね。
- 小林都市計画課長 はい。ですので、周辺のA地区だとかC地区の建て替えが行われるときには、もう少し全体のこの団地の状況というのが協議できると思います。
- 藤田委員 この1月26、27日に一般の住宅のそこに住まわれている方に説明会をされたと思うんですけども、そこでどういった意見が出たんですか。
- 小林都市計画課長 今日、御配付させていただいている資料の一番最後に説明会の質疑と回答というものが出されていて、幾つか建て替えがいつ決まったのかですとか、あるいは郵便局の建て替えはどうなるんだとかというような、あと交通広場の位置は変わるのかといったような御質問をいただいております。
- 藤田委員 そこのところの家賃がどうのこうのという話は出てこなかったんですね。
- 古川会長 もう1回ちょっといいですか。
- 藤田委員 家賃とか、いわゆるコストが上がって、今度住むときに家賃が上がったりとかしますよね、当然。そういったときの意見がここには出てこなかったんですかねと

いう話です。

○古川会長 家賃とかそういうことですか。

○藤田委員 そうです。

○小林都市計画課長 配布した質疑応答の9番のところに少し家賃のお話が出ておりました、経済的なお話ということで、私どもURではありませんので、実際の家賃を決めるのはURさんなんですね。ですので、その意見があったことについてはURのほうには伝えております。急激に家賃が高くなならないような家賃設定というものはしているということをURから聞いてはおります。

○藤田委員 そこに積極的に市が関与するという事はないんですね。

○小林都市計画課長 ありません。

○藤田委員 何かよく分からないけれども。はい。

○古川会長 ほかにございますか。

どうぞ。

○町田委員 建築物の条例について説明がなかったので確認をしておきたいんですけども、地区整備計画の中で建築物に関する事項が決められていますよね。これについては条例化をするというふうに考えていいんですか。

○小林都市計画課長 基本的には、建築物の条例については9月議会のほうで決めていく予定としております。

○町田委員 それでいろいろ工夫されていて、まだそのUR側の建て替え計画が明確になっていないので、20ページ、方針附図で緑地帯、環境緑地ですとか壁面線の表示がされている。これはどれだけの壁面後退をするかというところまで決まっていなくて、それは建て替え計画が具体化しないと見えてこない部分があるので、まずは方針附図という形で今回示していると考えてよろしいですか。

○小林都市計画課長 はい。おっしゃるとおりでございます。なかなか建て替え計画が定まりませんと、その幅ですとか配置というものが制限されてくるということで、そこに環境緑地、壁面後退というものを設置することというのは了承いただいておりますけれども、実際にどれだけというのは、やはりその具体化されてきた段階で協議していくということになるかと考えておまして、こんな形で附図に示させていただいております。

○町田委員 区域の整備・開発、保全の方針のところでは、その他当該地区の整備、開

発及び保全に関する方針という欄を設けていて、ここで方針附図に示す範囲においては、壁面の位置を制限するというふうに明確に言い切っているので、URに対して建て替え計画が具体化する段階では、この辺のところは根拠となってURと市との協議が進むと捉えてよろしいですね。

○小林都市計画課長 そのとおりでございます。

○町田委員 分かりました。その結果も建築条例に反映するということになりますか。

○小林都市計画課長 最終的にはおっしゃるとおりでございます、建築条例のほうに定めていくという形になります。

○町田委員 はい、分かりました。

○古川会長 ほかにございませんでしょうか。

それでは、これより採決を行います。

討論の結果、御意見なしと認められますので、諮問第2号 立川都市計画 一団地の住宅施設の変更（けやき台第一 一団地の住宅施設）（立川市決定）（案）について、諮問第3号 立川都市計画 地区計画の決定（けやき台団地地区地区計画）（立川市決定）（案）については、原案ど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2号及び諮問第3号については、原案のとおりといたします。

それでは、この場で諮問第1号から第3号までの答申をお渡しいたします。事務局で答申書を作成していただく間、暫時休憩といたします。

○中村都市総務係長 3分ほどいただきますので、あの時計で52分までお願いいたします。

○古川会長 52分だそうです。3分間ほど。

（休憩）

○古川会長 それでは、資料が届きましたので、休憩を解いて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。

立都審第3号、令和6年5月9日。

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6年5月9日付立ま都第193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、5月9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、下記のとおり答申する。

記。

答申、諮問第1号 立川都市計画 下水道の変更（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 一団地の住宅施設の変更（けやき台第一 一団地の住宅施設）（立川市決定）（案）について、原案は妥当である。

諮問第3号 立川都市計画 地区計画の決定（けやき台団地地区地区計画）（立川市決定）（案）について、原案は妥当である。

以上です。

○酒井市長 どうもありがとうございました。

○古川会長 以上で都市計画審議会は終了いたします。

閉会 午後2時56分