

立川都市計画道路3・2・10号緑川通り線 および用途地域等の変更について

令和6年9月6日(金)
立川市都市計画審議会
案件説明

まちづくり部都市計画課

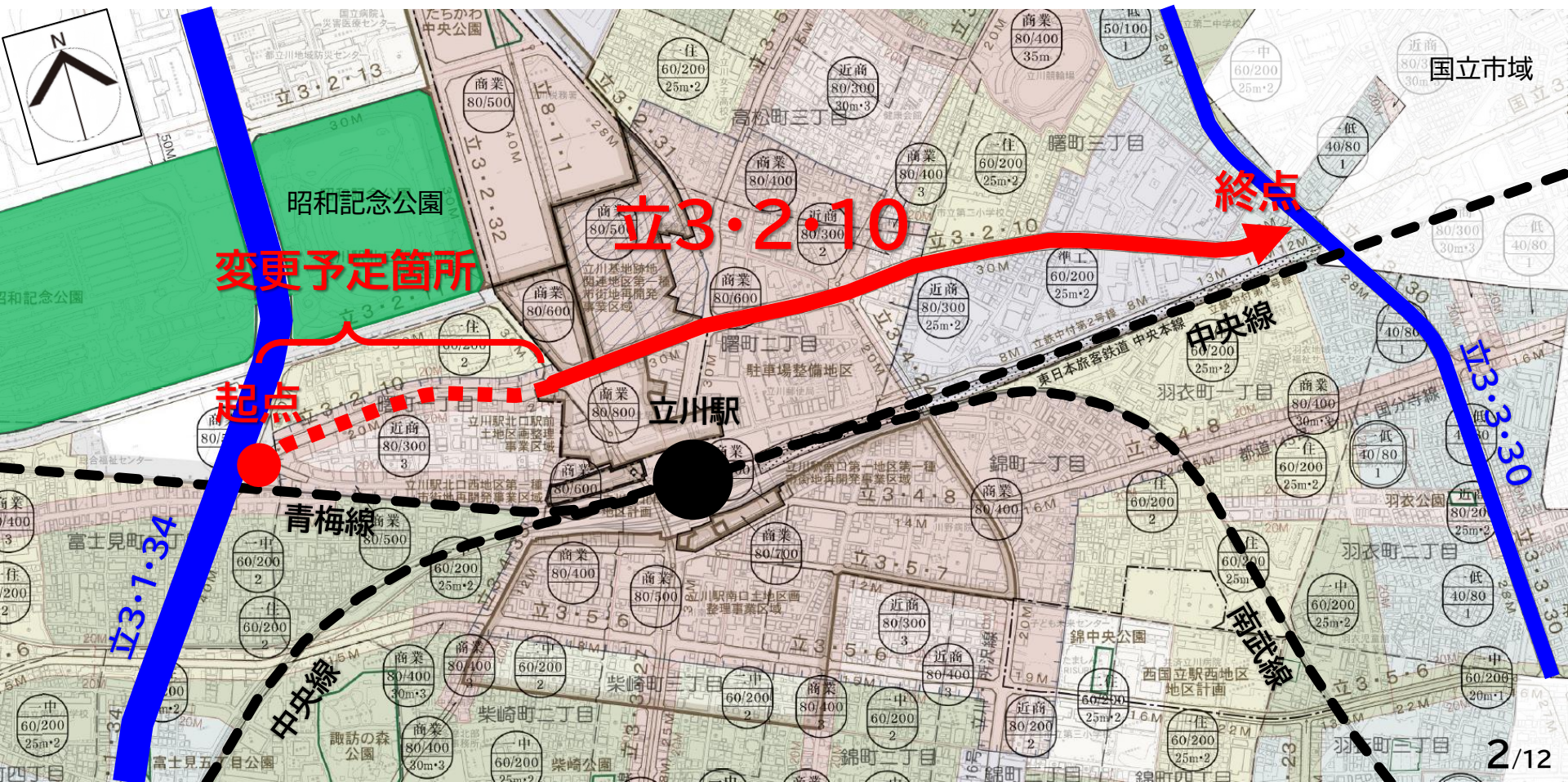
説明内容

1. 都市計画変更予定箇所について
2. 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ついて
3. 変更原案について
4. これまでの経過・今後のスケジュールについて
5. 説明会等におけるご意見について

都市計画変更予定箇所について

[概要]

- 起点:富士見町2丁目～終点:曙町3丁目(立3・1・34～立3・3・30)
- 延長:約1,910m
- 幅員:16m～30m



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ついて

■ 基本方針の策定について

【 現 状 】

- 都市計画道路を計画的、効率的に整備するため、概ね10年ごとに事業化計画を策定し、優先整備路線の選定により整備を推進する一方で、都市計画道路の必要性を検証のうえ、適宜計画の見直しを実施
- 人口減少・高齢化が進み、道路整備への投資額について大幅な増加は見込めない

【 背 景 】

- 優先整備路線の整備推進により「都市づくりのグランドデザイン」の目標時期である2040年代には、都市計画道路ネットワークの約8割が完成
- 一方で、優先整備路線に選定されなかった残る約2割の都市計画道路は、事業着手までに期間を要し、都市計画法による建築制限が更に長期化

策定

令和元年11月 東京都・特別区・26市2町
「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」
優先整備路線等を除く未着手の都市計画道路の検証

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ついて

■ 検討対象

必要性が確認された路線のうち、優先整備路線に選定されなかった路線(延長約535km)

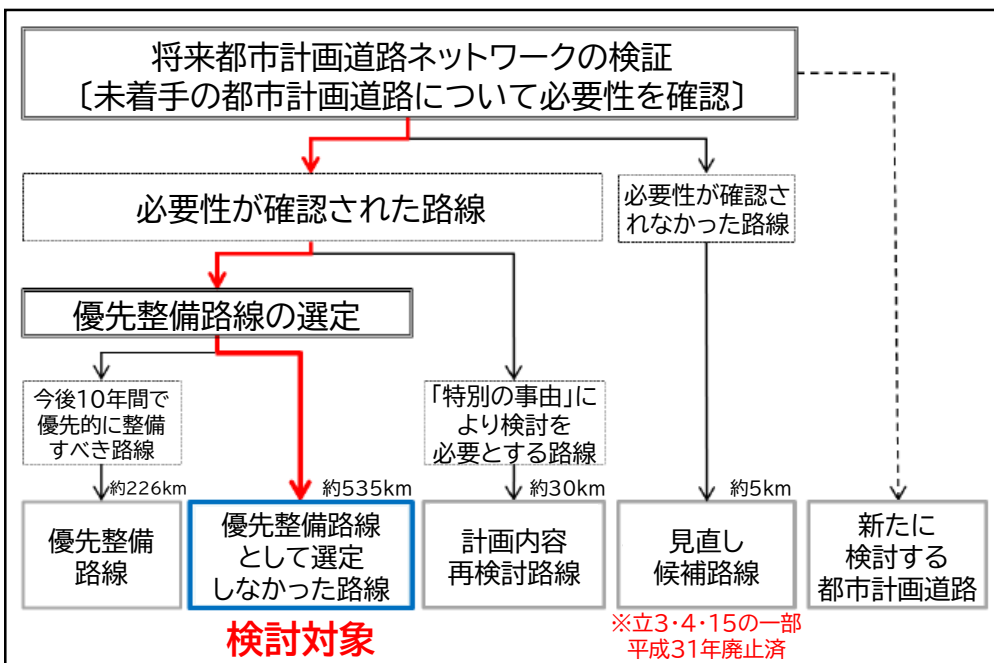


図 本方針における検討対象

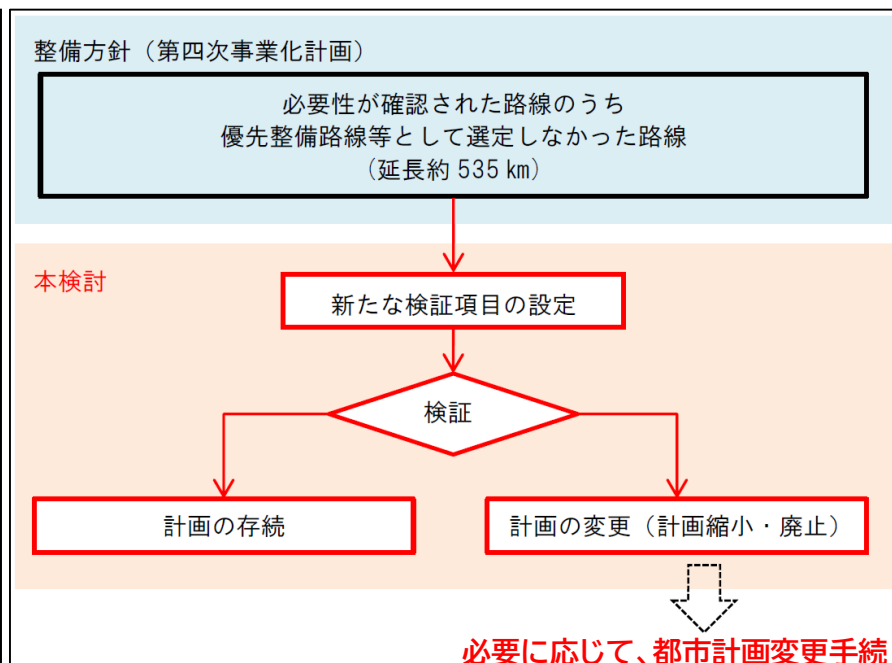


図 本方針の検討フロー

■ 検証項目

- ① 概成道路における拡幅整備の有効性の検証 ← 立3・2・10号線の一部が該当
- ② 交差部の交差方式等の検証
- ③ 計画重複等に関する検証
- ④ 地域的な道路に関する検証

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ついて

■ 「概成道路における拡幅整備の有効性」の検証対象

都市計画道路(事業中または優先整備路線等を除く)のうち、概成道路となっている区間を対象

※概成道路…多摩地域においては、都市計画道路のうち現況幅員8m以上が確保されている道

■ 検証方法

- 道路構造条例等を踏まえ、車道部及び歩道部について現道の評価幅員を設定
- 歩道部及び車道部それぞれの現道幅員がその評価幅員以上の場合「計画変更(現道合わせ)」

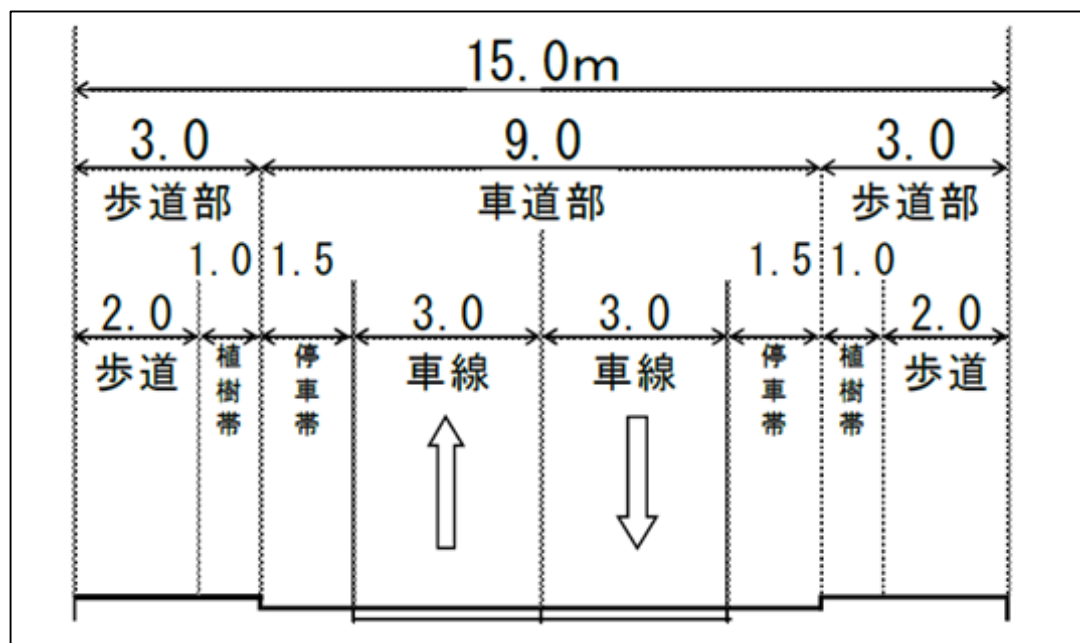


図 往復2車線道路の評価幅員の構成例(歩行者交通量が多くない場合)

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ついて

■ 検証結果

立3・2・10号線の概成区間(計画幅員20m・現道幅員15m)

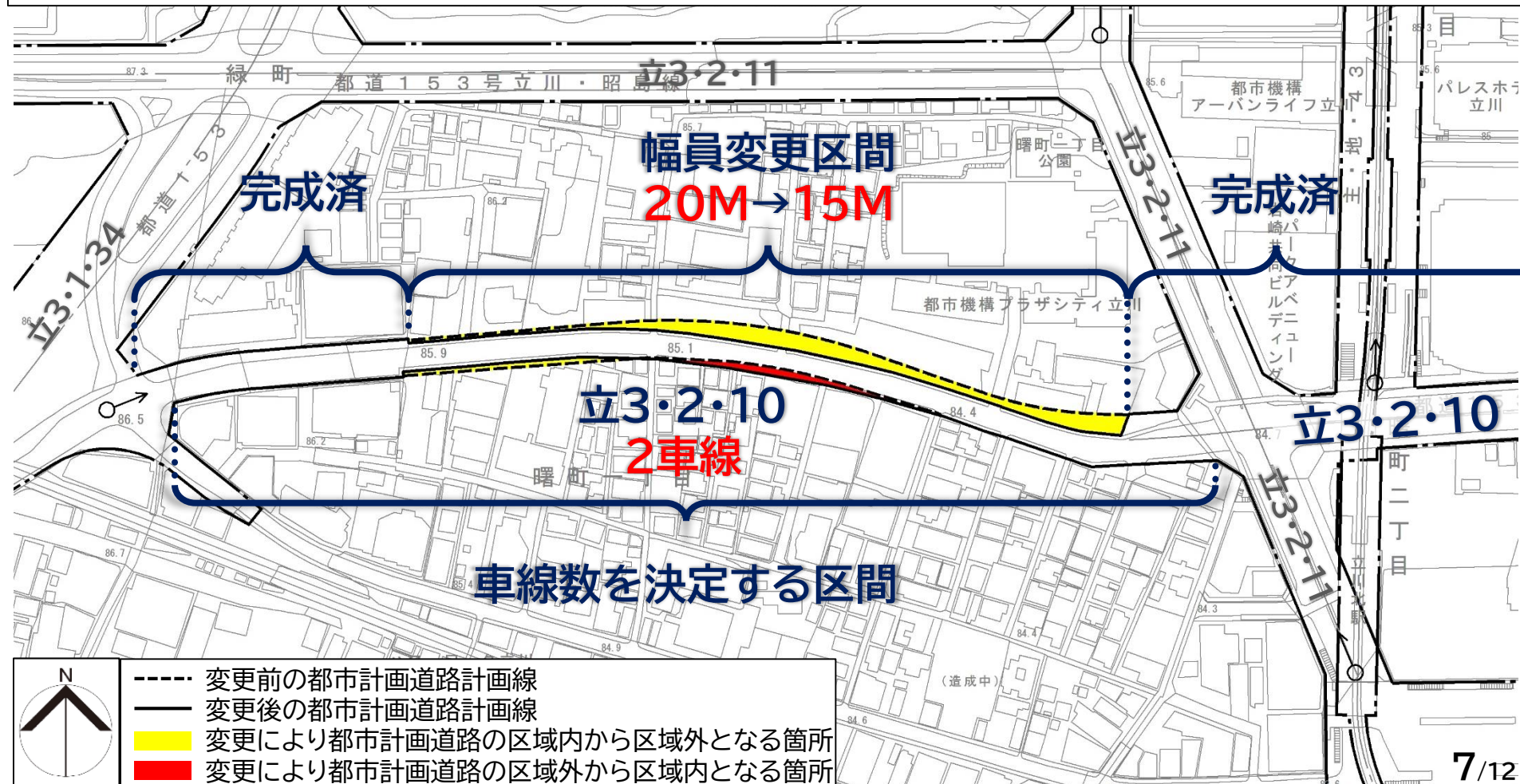
→評価幅員のとおりに現道が整備されている

→拡幅整備の有効性が低いことから現道幅員に合わせて都市計画変更



変更原案について(都市計画道路)

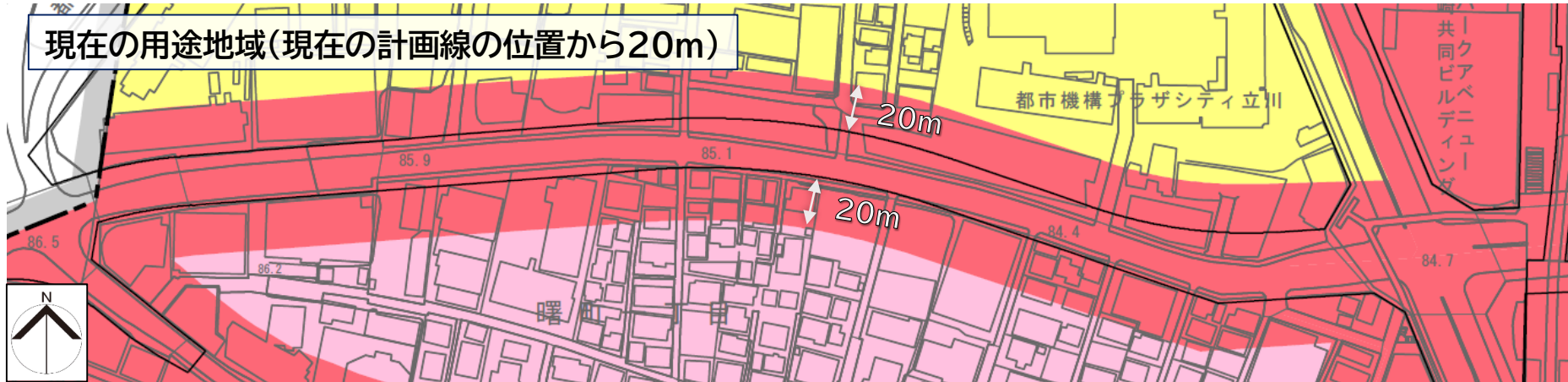
- ① 概成区間について現道合わせの幅員変更
(変更前)幅員20m → (変更後)幅員15m
- ② 一部区間の車線数決定
立3・1・34号線～立3・2・11号線の区間 → 往復2車線



変更原案について(用途地域等)

- 立3・2・10号線沿道の用途地域等(用途地域・高度地区・防火準防火地域・駐車場整備地区)は、立3・2・10号線の「計画線から路線式20m」を境界根拠としている
- 「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」において、「都市計画道路の幅員縮小を行う場合、その変更に合わせて用途地域を変更することを基本」としていることなどを踏まえ、用途地域等についても変更を行う

現在の用途地域(現在の計画線の位置から20m)

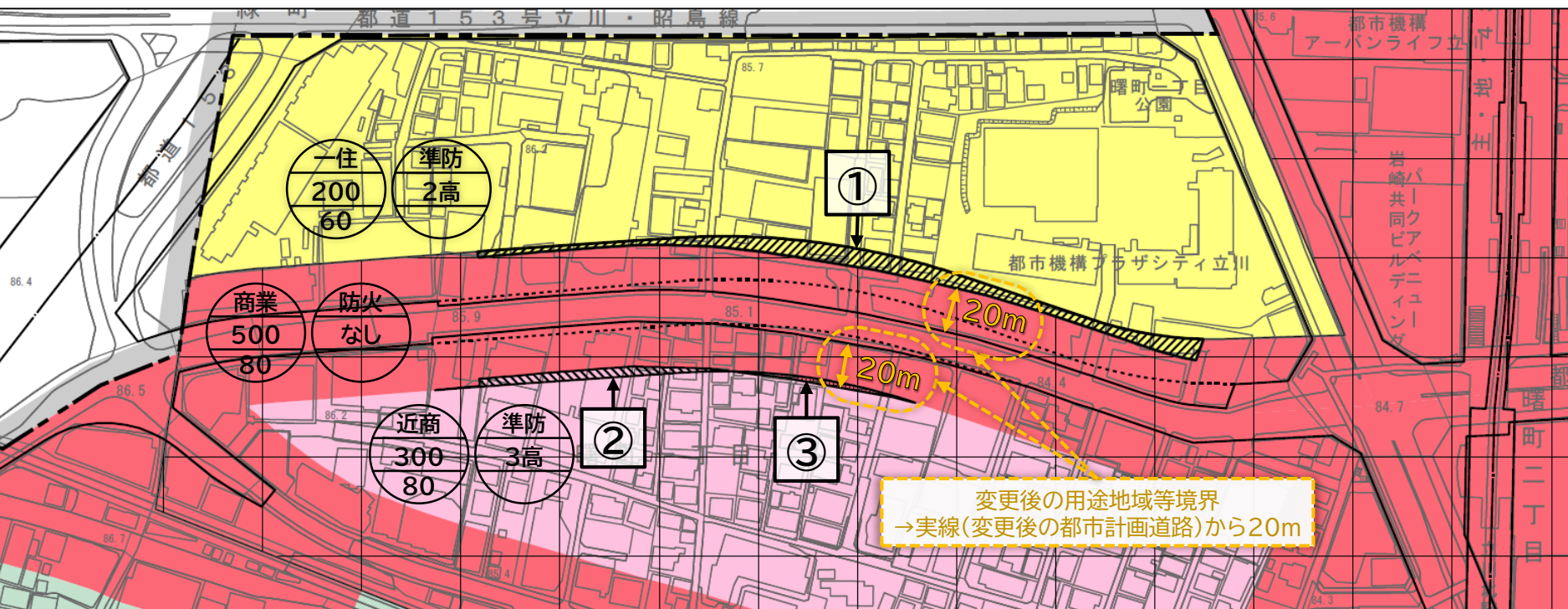


変更後の用途地域(現道の位置から20m)



変更原案について(用途地域等)

■ 変更箇所ごとの変更内容については下表のとおり
※各敷地における建蔽率・容積率が下表のとおりに増減するわけではなく、実際には、法律による様々な規定に基づき、前面道路の幅員など敷地ごとの状況を踏まえて算出



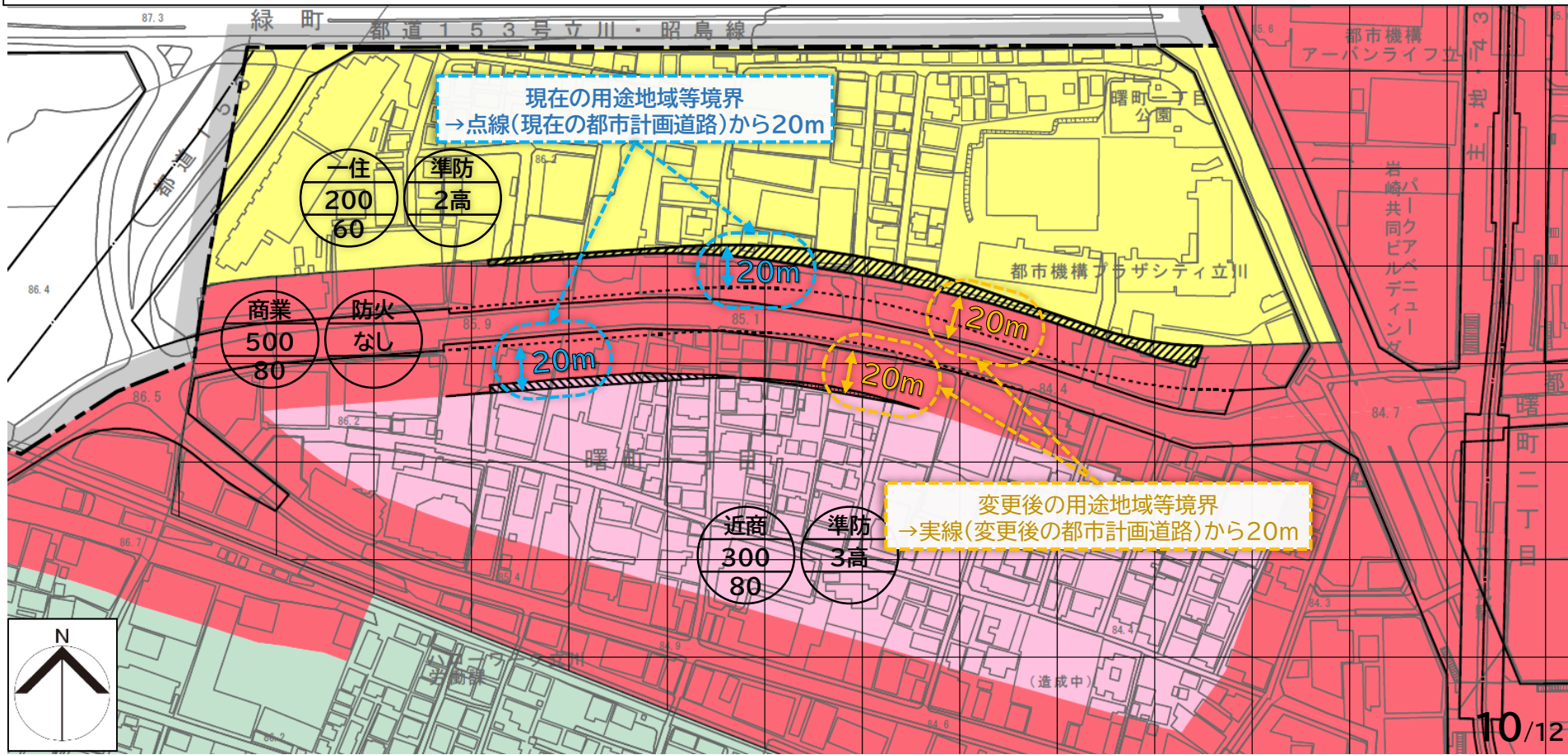
変更箇所	面積 (ha)	変更前						変更後						凡例		
		用途地域			高度 地区	防火 準防火	駐車場 整備地区	用途地域			高度 地区	防火 準防火	駐車場 整備地区			
		用途	建蔽率	容積率				用途	建蔽率	容積率						
①	0.1	商業	80%	500%	なし	防火	○	一住	60%	200%	2種	準防火	×	一住 200 60 上段:用途地域 中段:容積率 下段:建蔽率	準防 2高 上段:防火準防火 中段:高度地区	<

変更原案について(用途地域等)

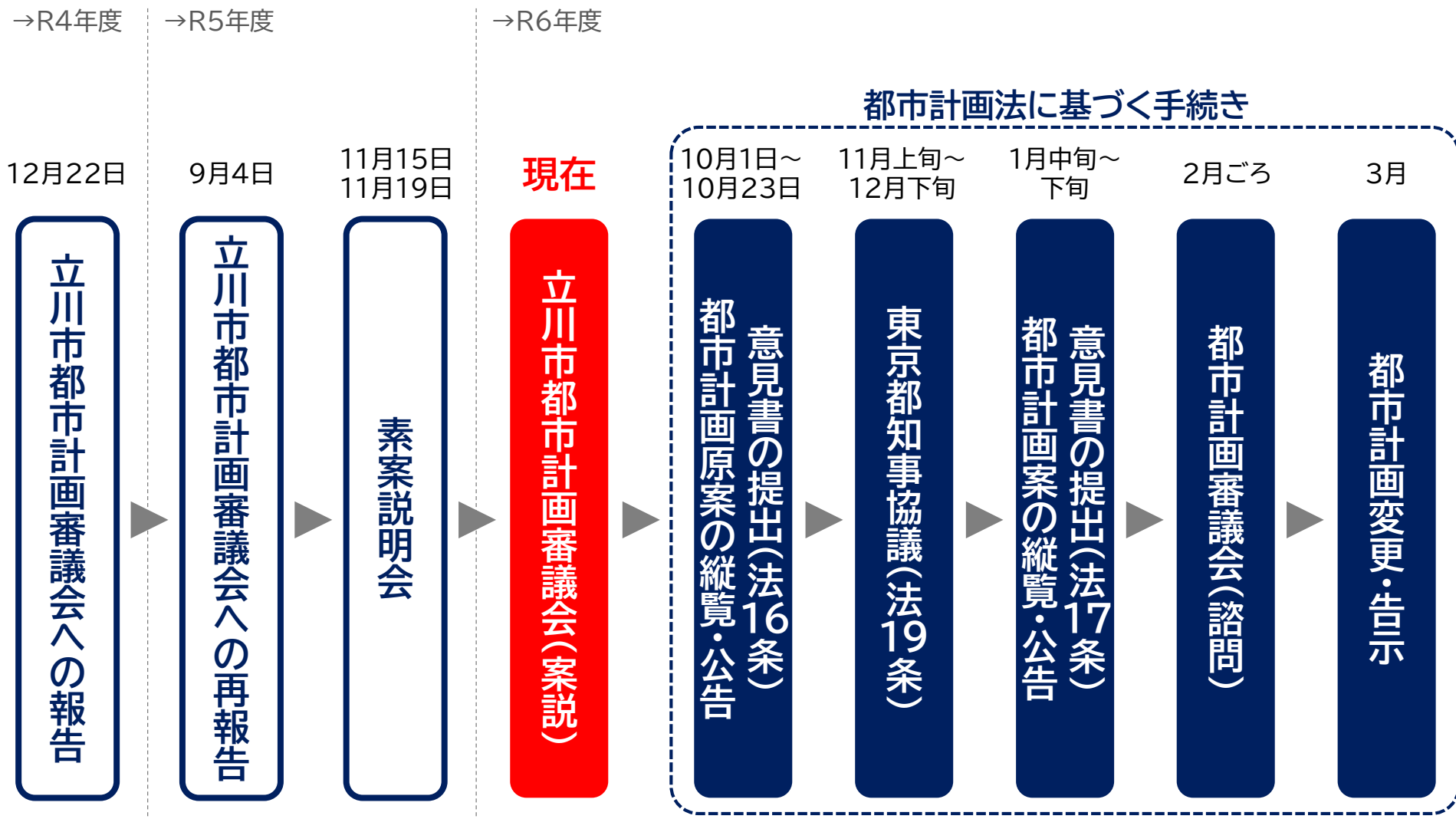
- 既存不適格となる建築物が6棟発生し、このうち5棟は建て替え後も同じ床面積の確保が可能だが、1棟は建て替え後の床面積が現在より約2%(建築面積ベースで約1㎡)減少
→個々の敷地単位では地権者の方に対する一定の不利益が生じる
- 一方、都市計画という観点からみると、沿道北側において商業地域から第一種住居地域に変更される区域が新たに日影規制の対象となることから、後背地における日照等の改善・保全につながる



都市マスにおける方針とも合致しており、総合的に勘案して今回の変更は都市計画として適切な対応であると判断



これまでの経過・今後のスケジュールについて



説明会等におけるご意見について

■ 用途地域等の変更による資産価値への影響に関するご意見

- ・ 既存不適格建築物という扱いになることで、新たに購入する方のローンが通らずに買い手がつかなくなり、資産価値の下落に繋がるのではないかと？

→金融機関にヒアリングのうえ以下のとおり回答

- ・ ローンの利用については、利用者の返済能力の有無が大きな要素となり、担保に入れる物件の価値だけをもって融資の判断をするわけではないので、担保となる物件が既存不適格建築物だからといって一律に利用不可となることはない(金融機関ヒアリング済)
- ・ 今回の変更内容が極端に制限を強めるものではなく、建て替え後も同じ床面積は確保出来ることも踏まえれば、鑑定評価額を下げるほどの影響はない

■ 都市計画道路の変更に関するご意見

- ・ 「概成道路における拡幅整備の有効性の検証」において行った歩行者交通量調査の結果は？

→歩行者交通量調査の結果は、3,933人/12時間となっている

- ・ 歩行者交通量について、調査時点に比べ人口も増加していることから、再調査すべきではないか？現時点で再調査すれば、歩行者が多い場合の基準値(4,000人/12時間)を上回るのではないかと。歩道幅員が狭いと感じており、都市計画道路の幅員を縮小するべきではない。

→以下のとおり回答

- ・ 第四次事業化計画や在り方基本方針の策定経過を踏まえ、再調査を行う予定はない
- ・ 歩道幅員については、地区計画制度や道路空間の再編など、都市計画道路の整備によらず歩道空間を確保することも考えられる