

立川市都市計画審議会

令和6年9月6日（金）

○日 時 令和6年9月6日(金曜日)午後2時00分

場 所 立川市役所 1階101会議室

○出席委員(13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

5番 星卓志君

9番 伊藤美帆子君

10番 藤田禎樹君

11番 あべみさ君

12番 いしとびかおり君

13番 門倉正子君

14番 高島奈美君

15番 中町 聡君

16番 山本みちよ君

○欠席委員(3名)

6番 町田修二君

7番 山崎純一君

*山崎委員の代理として高橋予防課長が出席

8番 葛城俊英君

*葛城委員の代理として新井交通課長が出席

○出席説明員

副市長 小林健司君

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

都市計画係長 後藤貴子君

都市総務係 舘山祐喜君

都市総務係 小林沙奈枝君

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 副市長挨拶

3 議 題

1. 案件説明会

1) 村山工場跡地地区地区計画の変更について

2) 立川都市計画道路3・2・10号緑川通り線及び用途地域等の変更につ

4 閉 会
いて

開会 午後2時00分

○古川会長 それでは、これより都市計画審議会を開会いたします。

まず、立川市の副市長さんから御挨拶を頂戴いたします。

○小林副市長 副市長の小林でございます。

今日はまだまだ残暑厳しい折、また大変お忙しい中お出でいただきまして、誠にありがとうございます。

委員の皆様には日頃から立川のまちづくりと都市計画審議会の運営につきまして御協力をいただいておりますことに心から感謝申し上げます。本当にありがとうございます。

本日の審議会は、今後諮問を予定しております2件、村山工場跡地地区地区計画の変更、それから立川都市計画道路3・2・10号緑川通り線及び用途地域等の変更について、委員の皆様にご説明させていただきたく、案件説明会でございます。詳細につきましてはこの後課長より御説明いたします。どうぞ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、委員の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 委員の出欠と資料の確認をさせていただきます。

今日は、町田委員が欠席でございます。

立川警察署長の葛城委員につきましては、立川警察署交通課長の新井様が、立川消防署の山崎委員については、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。事前に郵送させていただいた資料、立川市都市計画審議会資料（案件説明）と、本日机上に配付いたしました村山工場跡地地区地区計画の変更について、それと、立川都市計画道路3・2・10号緑川通り線及び用途地域等の変更について、の2点、合わせて3点でございます。

不足はございませんでしょうか。

それでは、会長にお返しいたします。

○古川会長 お預かりいたします。

本日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 それでは、お手元の次第に沿って進行いたします。

○古川会長　　本日は案件説明となります。村山工場跡地地区地区計画の変更について、及び立川都市計画道路3・2・10号緑川通り線及び用途地域等の変更についての合わせて2件でございます。

それでは、1件目について説明をお願いします。

○小林都市計画課長　　それでは、村山工場跡地地区における地区計画の変更案について御説明いたします。

前のスライドを見ていただくか、手元の資料を御覧ください。説明は1番から4番までございまして、村山工場跡地地区地区計画について、2番としまして、今回の変更経緯について、3番としまして、今回の変更内容について、4番としまして、スケジュールについての順で御説明させていただきます。

まず初めに、村山工場跡地地区について御説明いたします。

村山工場跡地地区とは、平成13年3月に閉鎖された日産自動車村山工場の跡地であり、立川市と武蔵村山市の行政区域にまたがって位置します。

本地区の全体面積は約139.3ヘクタールであり、そのうち武蔵村山市域が約91.0ヘクタール、立川市域が約48.3ヘクタールとなっております。

本地区では、東京都、立川市、武蔵村山市及び土地所有者により構成される村山工場跡地利用協議会により、まちづくり方針が平成15年3月に取りまとめられました。これを受けて、新たな企業立地と、それらを支える都市基盤の整備を図り、地域活力の維持向上に資する計画的なまちづくりが進められています。

このような上位計画の位置づけやまちづくりの動向に合わせた都市機能の更新を誘導するため、武蔵村山市では区域面積約15.5ヘクタールについて、平成15年9月に村山工場跡地北地区地区計画を策定し、翌年平成16年8月に立川市では区域面積約5.0ヘクタールについて地区計画を決定しています。

その後、区域の拡大や各地区の熟度に応じた地区整備計画の策定など、段階的な都市計画手続が進められており、現在区域面積約139.3ヘクタールについて地区計画が策定されている状況でございます。

この地区計画に沿って、現在の本地区の土地利用としては、大型商業施設や食品工場、病院などが立地しております。また、道路の整備も進められ、本地区南端に位置する立川市道2級17号線については拡幅整備が完了しております。

各地区における土地利用の現況について御説明いたします。A地区は、地区北側が店

舗、及び南側がF地区の大規模商業施設の駐車場となっております。地区幹線道路をはさんだ南側のB地区は、北側が総合病院、南側が都市公園となっております。B地区の南側がC地区となっており、C地区、D地区及びG地区につきましては宗教法人の所有地となっております。

E1地区は工場となっており、E2地区、立川市域を含むE3地区につきましては、武蔵村山市の市有地となっております。

F地区は大規模商業施設となっております。

続きまして、今回の変更経緯について御説明いたします。今回は、G地区の土地利用転換に合わせた都市機能の更新を図り、多様な機能が複合した良好な都市環境を形成するため地区計画を変更するものでございます。

内容は、G地区をG1地区及びG2地区に区分。2つ目として、地区幹線道路6号の主要な公共施設の延長変更、3つ目として、G1地区の地区整備計画の策定となっております。

また、こちらは武蔵村山市のみになりますが、④としましてE2地区の地区整備計画の変更となっております。

G地区につきましては、G地区をG1地区とG2地区に分け、計画が定まっているG1地区のみに地区整備計画をかけることといたしました。G2地区につきましては、現時点で土地所有者による具体的な土地利用の計画が定まっていないことから、方針地区としております。

地区の南側に位置しております真如ヤーナプラザについては、信徒が法要等で利用するスペースと、周辺住民等が使用できる公民館のような使われ方を想定しております。現在も地区の中央に位置しております真如プラザにて、会議スペース等として一般解放しておりますが、この建物は老朽化しており、解体する予定と聞いてございます。

地区の北に位置しております広場では、野球場やサッカー場を設える計画がございます。

続きまして、今回の変更内容についてでございます。G地区東側の土地利用が具体化したことから、G地区を土地利用が具体化したG1地区と具体化していない南側2区域のG2地区に区分いたします。現行では構想線として位置づけていた区間につきまして関係者協議が整いましたので、地区幹線道路と位置づけ、西側の決定済みの地区幹線道路6号の延長となることから、地区幹線道路6号の延長を変更いたします。

図の赤色になっているところがG1地区でございまして、青色がG2地区、緑色が地区幹線道路6号の延長部分となっております。

続きまして、地区整備計画のその他の公共空地について、G1地区の歩道状空地の構想線を、歩道状空地として新たに歩道状空地8号と9号を定めます。図の赤色の部分が歩道状空地8号と9号になります。

そのほか、建物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度など、建築物に関する事項を各事項について既に土地所有者が所有しているD地区同様の内容をG1地区へも定めてまいります。

最後にスケジュールについて御説明いたします。現時点での概略スケジュールをお示しいたしますが、手続につきましては、武蔵村山市と立川市が同時に進めてまいります。まず、10月に地区計画の原案を公告縦覧し、原案の説明会を行います。ただし、この地区におきましては利害関係人が少ないことや、変更内容を踏まえ個別説明を行う予定としております。

その後、11月から12月初旬にかけて、都市計画法第19条による東京都協議を行い、地区計画の案を作成し、年末12月に案の公告縦覧を行う予定としております。そして、1月末に両市それぞれの都市計画審議会へ諮ることを予定しております。今年度中に同時に決定、告示を行う予定でございます。

また、地区計画区域内建築物制限条例の改正につきましては、令和7年度の初回市議会、第2回定例会にて議決することを予定としております。

説明は以上でございます。

○古川会長 説明が終了しました。

御意見、御質問はございますか。

どうぞ。

○星委員 今回の案は再開発等促進区の変更含まれているので、ちょっと再開発等促進区について伺いたいんですが。

この地区計画では、再開発等促進区としては地区幹線道路のみを再開発等促進区の区域にして、再開発等促進区の区域が地区幹線道路だけなんですよね。再開発等促進区って公共施設の整備と土地の高度利用あるいは土地利用転換を一体で行うものですから、土地利用転換を行う全体を再開発等促進区に定めるべきであって、公共施設のみということはありませんかと思うんですけども。法律の規定に照らして、この再開発等促進区

が適合しているのかどうか、ちょっと御説明いただきたいと思います。

○古川会長　では、市のほうからお答えください。

○小林都市計画課長　委員の御指摘のとおり、都市計画法第12条の5第3項の規定によりますと、当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献することとなる土地の区域であることと規定されているわけです。

ここの1号から4号に全て規定することになるわけです。

ただ、この当該敷地は、当初平成10年、11年頃から、13年か、その頃からこの地区計画をどういった手法でやっていくかというような議論がされている中で、当初再開発等促進区を定める地区計画の前身であります用途変更先導型再開発地区計画というものを適用するというので検討が進められてきたんですね。この先導型再開発促進区というものの流れがその後に再開発等促進区を定める地区計画というものになってきている。

ちょうどこの制度のはざままでございまして、この先導型再開発地区計画制度というのが、ちょっと読ませていただくと、用途変更先導型地区計画制度は、土地利用転換が見込まれる工業専用地域等で、工場跡地等で開発計画が明確に定まらない場合でも、再開発地区計画制度の活用により、用途地域の変更に先行して幅広い用途の建築を可能とし、段階的かつ円滑な土地利用の転換を実現していこうという制度だと。

正にこれを制度を対応していくという話で進めていたところ、次の再開発等促進区を定める地区計画ということで今委員がおっしゃっているとおり、高度利用を図るよというような話でございました。ただ、この中で都市計画運用指針のほうでこういった流れが組み立てられておまして、こちらの今ハッチがかかっている部分でございまして、工場跡地の円滑な土地利用の転換についてといった中で、容積率の緩和ではなくて、土地利用転換が見込まれるもののプロジェクトが個別的かつ具体的に確定していない場合にあっては用途地域の変更に先行して、より幅広い用途の建築を可能とし、段階的かつ円滑な土地利用転換を図ることを実現するといったことで、高度利用しない場合でもこの手法が採用できるというふうになってございます。

今委員のほうに道路の部分のみ再開発等促進区に定められていることがちょっとおかしいということでございますので、全体の流れを少し整理させていただくと。お手元のほうに白黒はございますけれども、まず、1番のところ、一番最初に地区計画がこの手法で定められたわけです。こちらの1番。このときに、オレンジ色の部分が右上に凡例がございまして、地区整備計画を新規に策定するといった部分とハッチがかか

っている部分、こちらが再開発等促進区ということで位置づけられています。

2番目の地区計画変更が16年8月、これは立川市が初めて地区計画を定めたんですけども、A、Bのほかに新たにF、E、Dという地区を増やしまして地区計画を変更している。そのときにもこの道路の部分については再開発等促進区の区域を設定して道路を設定している。

それ以降、次に3回目の変更としまして、平成17年9月、こちらはF地区のほうを再開発等促進区に区域に入れているわけです。

その後、4番目の地区計画変更としまして、E1地区、E2地区、E地区を2つに分けて、さらに構想線というものを新たに設定した。それプラスD部分の道路の形状が若干変わってきているということでございます。

大きなところで、次の⑤のところでは全体の地区にかけて地区計画が定められておりまして、そのときにD地区、G地区、こちらを地区計画の区域に入れるとともに、先ほど地区幹線道路を縦の長いところですね、そことその下の地区幹線道路6号というところの区域を地区整備計画に定めたという経過がございます。

その後、29年11月に第6回目の変更をさせていただきます。そのときには、北側の部分ですね、F地区ですとかA地区ですとかB地区、そちらについては土地利用の転換が図れたといったところがございます。そのときに再開発等促進区を外すという変更がされています。同時に、そのところの幹線道路の再開発等促進区の区域が外されております。そのときに初めて、今委員御指摘のこの部分が残ってきているわけですね。

ですので、全体の流れからいうと、ここだけ見ると若干ちょっとおかしいよという話がございますけれども、全体の工場跡地の土地利用転換というところの中の流れの中でいろいろと変更整備をしてきたといったところがございます。こちらは立川市で変更しているだけではなくて、武蔵村山市も当然同じように変更してきてございます。

あわせて、東京都、立川市、武蔵村山市、真如苑の四者協議の中で様々手法については議論されてきていまして、その中でどういった形が適切であるかというところを都度都度検証しながら進めてきたという経過がございますので、私どもとしてはこの再開発等促進区を定める地区計画というものに合っているものというふうな認識で進めてきたところがございます。

説明は以上でございます。すみません、長々と。

○古川会長　結局道路が計画の中に残されているということで、この道路はまだこれか

ら整備されるということですね。ハッチがつけられている部分の道路。

○小林都市計画課長　そうですね。今回の下の幹線道路6号とか、その部分につきましては今後整備がされまして、整備がされた段階で土地利用が図られるというところで削除していくというような流れになっています。

○古川会長　そうすると、その道路の整備主体は真如苑ということになるということですね。

○小林都市計画課長　事業者、真如苑さんになります、はい。

○古川会長　その道路が整備されたら外すと、そういう予定だということですね。

○小林都市計画課長　はい。

○古川会長　よろしいですか。

○星委員　あまりよくないですけど。経緯は説明いただいて、ありがとうございます。よく分かりました。

初期の段階で隣のまちの武蔵村山市のFとかBとかも再開発等促進区に入っていて、それは土地利用転換するところですよ、そういう公共施設部分が入っているのはまだ法律要件に適合していると思います。武蔵村山市域内の地区計画は。それでも、立川市域内の地区計画は公共施設部分しかないわけですよ。

これ1つの地区計画じゃなくて、残念ながら2つの地区計画になってるわけで、法律上は適合しているかということをお聞きしたいわけで。

まず、12条の何でしたっけ、要するに再開発等促進区の規定のところの柱書きで目的が書いてありますよね。土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進等を図るため、これが再開発等促進区の目的です。

それから、総合的な市街地の再開発または開発整備を実施すべき区域がもう一つ、再開発等促進区の基本の要件です。そして4つの条件がある、1号から4号。これに全て適合していない限りは再開発等促進区はいくらいろんな経緯があつたとしても、法律に適合していないんですね。経緯は分かるけれども。

であれば、これは地区計画、地区施設にすればいいわけですよ。別に再開発等促進区で決めている意味が全くないわけですよ。再開発等促進区の効果を発揮するものではないので、地区施設で十分。地区施設にすれば何の問題もないわけですよ。なぜそれをやらないのかが非常に不思議です。法律に適合していないと私は思います。そこを説得していただきたい。

○古川会長 質問ですか。

○星委員 もう一点。最初に説明のあった用途変更先導型再開発地区計画というお話がありました。これはもちろん昔の再地区ですね、再開発地区計画は段階的に整備するというのを当然のように予定していて、それはしたがって整備計画を段階に決めるとか、主要な公共施設、1号施設を段階的に決めるということを許容しているわけです。再開発等促進区自体の決め方を言ってるわけじゃないんですよ、これは。段階的な整備というのは、整備計画とか公共施設の決め方を段階的でいいですよという話ですので、ちょっと違うと思います。

○古川会長 御意見でいいですか。今のは御質問ですか。

○星委員 今のは意見です。だから、質問は、法律の適合です。

○古川会長 もう一回答えていただけますか。

○星委員 今御説明いただけていないので。

○古川会長 そうですか。では、市のほうでお答えください。

○小林都市計画課長 先ほどもお話しをさせていただきましたけれども、実際の法律だけを見れば、高度利用という表現がされていますので、実際に高度利用がされているわけではないというところで、ここの部分についてはやはり細かいところについては当然運用指針といったところでどういった形で進めているのかということが示されているわけです。その中で、先ほども言っていますように、高度利用を図らなくても用途変更を先行してやっていくことが可能だということで広く周知されていますので、私どもとしてはこの部分において法律に違反しているということでは考えてございません。

これはあくまでも先ほど言っていますけれども、立川市、それと武蔵村山市、それと東京都の再開発等促進区の担当も含めて様々議論してきた中で進めさせてきておりますので、ここの部分については当然、委員の御指摘も当然理解するところではあるんですけども、そういった議論を踏まえながら進めてきたという経過が。もちろんそのときにもそういった議論はあったかと思うんですね。その中でこの道路について再開発等促進区をかけることによって、地区全体の土地利用の転換、これを図っていくという趣旨の下に公共施設を位置づけてきたといった経過でございますので、私どもとしては法律に違反しているとかそういうものではなく、適切に運用されてきたという認識でございます。

○古川会長 ほかにございますか。

- 星委員 はい。
- 古川会長 御意見ですか、御質問ですか。どちらですか。
- 星委員 質問です。
- 古川会長 質問ですか。
- 星委員 残念ながら納得できなくて、運用指針とかいろいろ関係機関と相談したからというのはこの際あまり重要ではなくて、法律に確実に適合している、そこを説明していただきたいんです、合理的に。特に3号、当該区域内の土地の高度利用を図ることが当該都市の機能の増進に貢献する、これになぜ適合していると言えるのか。高度利用というのは何も別に高容積にすることだけじゃないので、土地利用転換によって従前よりも有効利用するということは高度利用ということとも言えると思いますが、容積とか高さだけの問題じゃないわけですよね。だから、この公共施設をつくるということがなぜその土地の高度利用になるのか、そこが全く分からないです。
- 古川会長 御質問ですか。
- 星委員 質問です。
- 古川会長 今の質問はもう2回市のほうからお答えしていますので、これ繰り返しになるとと思いますので。
- 星委員 分かりました。結構です。
- 古川会長 また必要だったら委員のところに直接市のほうから追加して説明をさせたいと思います。
- ほかにございますか。どうぞ。
- 伊藤委員 質問が1つと意見が1つございます。
- まず質問ですけれども、村山工場跡地地区計画の変更についてのスライド13なんですけれども、変更内容についてというところのスライドの13ページ、今回の変更内容についてというところなんです。G1地区に関して制限が設けられたところに関しては、宗教法人さん方が持っていらっしゃる土地の中で、決められた、制限があることについてはその建物の外観といいますか、おおむねそこにどんな用途の建物を建てるかどうかというところまでは制限されていないという感じの理解でよろしいですか。
- 小林都市計画課長 こちらに書かせていただいているのは、どちらかというと建築してはならない規定がされていますので、この規定されているもの以外のものは建てていいですよという考えの下に示されています。

○伊藤委員 分かりました。ありがとうございます。

市民としての意見といいますか、一個人になってしまうかもしれませんが、結構見たところ宗教法人さんがお持ちの所有地が多く関わってくるなという印象がござい
ます。その中で、あまり建物の中に所有地のどんなものを建てるのかというのは言いにく
いところはあると思うんですけども、特定の法人が所有することによって商業地区
に後々影響が出てくるような建物であつたりとか、その場所に適合がしにくいものが大
きくつくられないかなというところも市民としては、一個人ですけども、ちょっと懸
念をするようなところもござい
ます。

先ほどのお話にもあつたところとちょっとリンクするのかなと思うんですけども、
全体の皆さんが市民全体、区民の皆さんが非常に有効活用できるようなものが集まる場
所であればいいんですけども、一特定の法人の方が大きく所有する部分に利便性が偏
ってしまうのもちょっと市民としてはどうなのかなという気持ちが芽生えました。

以上でございます。

○古川会長 今回の御意見のほうは、市のほうでは特にコメントすることがござい
ましたらお話してください。

○小林都市計画課長 平成15年3月に協議会でまちづくり方針というものを定めていま
して、今ある説明、一番最初はこのような大体ゾーニングで計画されています。A地区
であれば商業施設、今のイオンですね。その他、下は住居系になっていますけれども、
ここはわらべやさんになっています。全体的に一番大きなところ、D地区については真
如苑さんのほうで林苑、寺院、その付属施設、ちょっとした林、見えませんが、
そういったもの。G1地区、G2地区については緑豊かな文化スポーツ施設というよう
なことで全体的には示されているということで、その土地利用を今図ってきていると、
そんなような状況でございます。

○古川会長 そうしましたら、御意見とかほかにもございますか。

○星委員 ちょっと別の質問をさせていただきたいんですが。

公共施設の考え方なんですけれども、地区幹線道路6号は主要な公共施設で、地区幹
線道路4号は地区施設、同じ20メートルの幅員の道路ですね。いわゆる1号施設とい
いますけれども、主要な公共施設の意味合いと地区施設の意味合いをどういうふう
に理解されて、どういうふうに使っているのかについてお聞きしたいと思います。

○古川会長 今回の質問にお答えください。

○小林都市計画課長 先ほどの変遷のところで御説明させていただいたと思いますけれども、幹線道路4号についても、当初再開発等促進区の位置づけで道路を位置づけております。こちらの部分ですね。平成29年のときに北側の地区の土地利用というものがあ程度転換されてきて整備されてきたということで、F地区、D地区含めてこの道路の部分、再開発等促進区の区域から外していると、そういうことでございます。

当初はですから促進区に入っていたということでございます。

○古川会長 よろしいですか。

○星委員 いや、そういうことでは、聞いているのはそこじゃないです。地区施設と1号施設の、再開発等促進区かどうかということを知っているんじゃないで、地区施設の意味合いと主要な公共施設の意味合いの違いをどういうふう認識されて、どういうふうに使っているのかということなんです。今の主要区画道路2号というのが既存の道路で、別に新たに整備するわけではない既存の道路を主要な公共施設に位置づけているんですけれども、それは何の意味があるのかということにも関わります。

○古川会長 地区幹線道路の、4号と6号の違いということですか。

○星委員 最初それを聞きました。最初の質問でそれ聞きました。今主要な公共施設というのはどういう意味合いで使われているんですかということの質問をしているわけなんですけれども、その例として、この主要区画道路2号、これは既にある道路なんですけれども、新たに整備する道路ではないんですけれども、しかも幅員5.6という非常に狭い道路ですが、これがなぜ主要な公共施設になるのか。

つまり聞きたいことは、主要な公共施設と地区施設の違い、これは法律上違うわけなんですけれども、どういうふうにお考えになっているか。再開発等促進区の中でも主要な公共施設と地区施設を決めることがあるわけですね。

○小林都市計画課長 主要区画道路2号については、委員おっしゃるとおり、当初5.6メートル、7メートルの道路だったんですけれども、これは整備して現在20メートル。一番広いところでは20メートルでございますけれども、整備拡幅した上で今完了していると、そういう状況でございますけれども。ここは貫通していないということで今現在地区施設として残っておりますが、ここは基本的に主要な公共施設として幅員を広げているということでございます。

○古川会長 よろしいですか。

○星委員 よくないけど、結構です。

○古川会長 はい。

ほかにございますか。どうぞ。

○いしとび委員 すみません、2点質問をよろしいですか。

○古川会長 はい。

○いしとび委員 私はこの村山工場跡地地区の周辺に住んでいないので、ちょっと詳しく地理がなくて申し訳ないですけれども、このB地区の病院について、病院、この病院は新しく建てるのでしょうか、既存にあるのでしょうか、またどういう病院なのか。

あと、F地区の大規模商業施設について、お話の説明があったら申し訳ないんですけれども、ちょっと記憶しておりませんで、どのような大規模商業が入るのかお示しをお願いいたします。

○古川会長 では、市からお答えください。

○小林都市計画課長 まず病院でございますけれども、前方にスライド示させていただいております。左側が既存の病院になります。現在既に建っております。今回新しく…

○古川会長 どういう病院なのか説明してください。

○小林都市計画課長 こちらは武蔵村山病院といいまして、私立の病院でございます。

そのところを先ほど説明したE2地区のほうに新たに同病院の増築をさせていただいて、道路上ブリッジでつなぐというような計画でございます。

○古川会長 総合病院なんですね。

○小林都市計画課長 総合病院でございます。

それと、F地区につきましては、既に武蔵村山イオンモールというものが既にできておりまして、これは新たにつくるものではございません。既にできているものでございます。

以上です。

○古川会長 よろしゅうございますか。

○いしとび委員 はい、結構でございます。

○古川会長 ほかにございますか。

それでは、2件目のほうで、立川都市計画道路3・2・10号線緑川通り線及び用途地域等の変更について、説明をお願いします。

○小林都市計画課長 それでは、立川都市計画道路3・2・10号線緑川通り線及び用途地

域等の変更について、御説明させていただきます。

本件につきましては、昨年9月4日に報告として説明をさせていただいておりますが、期間が空いたこと、あるいは委員さんが代わっているということもありまして、改めて御説明をさせていただきます。

説明の内容につきましては、1から5番までの順番で御説明させていただきます。

まず初めに、立3・2・10号線の概要と変更予定箇所ということでございます。立3・2・10号線は、立3・1・34号線と交差する富士見町二丁目を基点とし、立3・3・30号線との交差する曙町三丁目を終点とする延長約1,910メートルの都市計画道路となっています。

幅員は区域ごとに異なりますが、16メートルから30メートルとなっています。

今回予定をしている箇所は、立3・2・10号線のうち、点線で表示している区間となります。

まず、都市計画道路を取り巻く現状についてです。これまで東京都・特別区及び26市2町では、都市計画道路を計画的、効率的に整備するため、おおむね10年ごとに事業化計画を策定してきました。この事業化計画において、優先整備路線を選定し、整備を推進する一方で、都市計画道路の必要性を検証の上、適宜計画の見直しを実施しています。

また、背景としまして、東京都では2040年代を目標時期として、目指すべき都市像や、その実現に向けた取組の方向性を示す都市づくりのグランドデザインを策定しています。

優先整備路線の整備推進により、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割が完成することとなりますが、一方で優先整備路線に選定されなかった残り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さらに長期化することになります。

こうしたことから、整備すべきものは整備し、見直すべきものは見直すとの基本的な考えに基づき、優先整備路線等を除く未着手の都市計画道路の検証を行い、令和元年11月に東京都と特別区及び26市2町は、東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針を策定いたしました。この方針で検討した対象や項目について御説明いたします。

平成28年3月に策定した第四次事業化計画では、左の図のように、まず未着手となっている都市計画道路について、都市計画道路ネットワークの検証を行い、必要性が確認された路線の中から優先整備路線を選定し、整備を推進するとともに、計画内容の再検討や見直しを行いました。

既に本市ではこの見直しにおいて必要性が確認されなかった立3・4・15号すずかけ通り線のうち、延長約230メートルの一部区間が見直し候補路線に選定されたことを受け、廃止する都市計画変更を平成31年に行っています。

一方、この基本方針では、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を対象として、新たに検証項目を設け、その検証結果により計画の存続とするか、計画の変更、縮小、廃止とするかを整理することといたしました。

今回変更を予定している立3・2・10号線については、下に示す4つの検証項目のうち、①の検証により、計画の変更に該当する路線と整理しましたので、この検証方法について次のページで概要を御説明いたします。

まず、概成道路における拡幅整備の有効性の検証対象となるのは、事業中または優先整備路線等を除く都市計画道路のうち、概成道路となっている区間です。概成道路とは、多摩地域において、都市計画道路のうち、計画幅員までは未整備ですが、現況幅員が8メートル以上確保されている道路を指します。

こうした概成道路における拡幅整備の有効性について検証するため、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しました。

車道部及び歩道部それぞれの現道幅員が、その評価幅員を満たす場合、現道に合わせて計画幅員を縮小変更する路線として選定することとしました。

立3・2・10号線については、図のような往復2車線で歩行者交通量が多くない場合の幅員構成で評価をしております。

この検証の結果、立3・2・10号線のうち、立3・2・11号線から立3・1・34号線付近までの赤く着色された概成区間について、評価幅員15メートルのとおり現道が整備されていることから、拡幅整備の有効性が低いものと整理し、現道幅員に合わせて計画幅員20メートルを縮小する都市計画変更を行うこととしました。

次に、変更素案について御説明いたします。まず、都市計画道路の変更内容についてです。

概成区間について、現道に合わせて都市計画道路の計画線を変更することにより、当該区間の計画幅員が20メートルから15メートルとなります。変更により、都市計画道路の区域外となる箇所を黄色、新たに都市計画道路の区域内となる箇所を赤で着色しております。

また、都市計画道路の車線数について、平成10年の都市計画法改正以降、都市計画に

定めることとなりました。このため、今回の幅員変更に合わせて、立3・2・10号線のうち、立3・1・34号線から立3・2・11号線までの区間について車線数を2車線と定めます。

次に、この都市計画道路の変更に伴い、用途地域等も合わせて変更となりますので、御説明いたします。

まず、ここでいう用途地域等とは、立3・2・10号線沿道に指定されている用途地域・高度地区・防火準防火地域・駐車場整備地区の4つを指します。現在の用途地域は、上の図のように、立3・2・10号線の計画線を基準として、そこから20メートルの位置を境界としていますが、現道に合わせて都市計画道路の幅員を縮小することにより、基準とする計画線の位置が変わることになります。

このような場合において、用途地域等を指定する際のルールとして、本市が定め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います。

これにより、変更後の用途地域は下の図のように、現道の位置から20メートルに境界の位置が変更されることとなります。

続きまして、変更による影響について詳しく御説明いたします。

スライドに示すとおり、沿道北側の①と沿道南側の②、③の区域について、用途地域等が下表のとおり変更となります。変更前後の内容が箇所ごとに異なりますので、それぞれ御説明いたします。

変更箇所①においては、用途地域が商業地域の建蔽率80%、容積率500%から、第一種住居地域の建蔽率60%、容積率200%、高度地区が指定なしから第2種高度地区、防火地域から準防火地域に変更となり、これまで該当していた駐車場整備地区から外れることとなります。

変更箇所②においては、用途地域が商業地域の建蔽率80%、容積率500%から、近隣商業地域の建蔽率80%、容積率300%、高度地区が指定なしから第3種高度地区、防火地域から準防火地域に変更となります。なお、駐車場整備地区は変更がございません。

変更箇所③においては、用途地域が近隣商業地域の建蔽率80%、容積率300%から、商業地域の建蔽率80%、容積率500%、高度地区が第3種高度地区から指定なし、準防火地域から防火地域に変更となります。なお、駐車場整備地区は変更がございません。

続きまして、変更による影響について御説明いたします。

この変更により、既存不適格となる建築物が6棟発生する見込みとなっています。このうち5棟は形態の変更が必要となりますが、建替え後も現在と同じ床面積を確保することが可能です。しかし、残り1棟については今後新築する際に、現況の建物の建築面積よりも約2%、約1平方メートル減少させる必要がございます。

個々の敷地単位ではこうした各地権者に対する一定の不利益が生じます。一方で、都市計画という観点から見ると、特に影響が大きい沿道北側において、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・保全につながるものです。これは、先ほど御説明した都市計画マスタープランにおける土地利用の方針とも合致するものと考えます。

これらを総合的に勘案し、今回の変更は都市計画として適切な対応と判断しています。

最後に、これまでの経過と今後のスケジュールについて御説明いたします。

まず、これまでの経過についてでございますが、昨年9月4日に本審議会へ行った報告を経て、昨年11月15日及び19日に素案説明会を開催いたしました。また、説明会后、個別の地権者に対して個別の説明を行ったところでございます。

今後のスケジュールにつきましては、まず16条に基づく措置として、10月に縦覧・意見書の受付を行います。その後、11月に19条協議を行い、12月下旬までに都から回答をいただく予定でございます。その後、1月に17条の縦覧を行った後、2月頃本審議会への諮問を行いまして、令和6年度中に都市計画変更・告示を行っていきたいと考えております。

それともう一点、説明会における意見等がございましたので、この場で併せて御説明させていただきたいと思っております。

説明会のほうで、主に大きな意見として2点ございました。まず、用途地域等の変更に関する資産価値への影響についてということで、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、買手がつかなくなったり、資産価値の下落につながるのではないかと御意見をいただきました。

これについては、回答に当たりとある金融機関にヒアリングを行ってございます。その結果、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。

それと、今回の変更内容が極端に制限を強めるものではなく、建替後も同じ床面積が確保でき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という回答をいただきましたので、あわせてその旨を住民の方に御説明しております。

またもう一点、都市計画道路の変更につきまして、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通行量調査の結果に関する御質問と御意見をいただきました。

歩行者交通量調査の結果については、12時間当たり3,933人となっております。この結果を踏まえ、スライド5ページの図のとおり、歩行者の交通量が多くなる場合の評価幅員に当てはめて検証を行い幅員を縮小することと整理しておりますが、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。現時点で再調査をすれば、歩行者が多い場合の基準値、12時間当たり4,000人を上回るのではないか。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べきではないという御意見をいただいております。

これに対しましては、第四次事業化計画やあり方基本方針の策定経過を踏まえ、再調査をする予定はなく、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る旨の回答をしたところでございます。

説明は以上でございます。

○古川会長　説明が終了しました。

御意見、御質問がございますか。

どうぞ。

○星委員　内容は昨年でしたか、聞いていますので別にいいんですけども、16条の縦覧って手続の話がありましたけれども、これは何、地区計画ここかかってないですね。

○小林都市計画課長　これは16条のところでは公聴会等ということで、より丁寧に周知をしていくということで、意見を聴く回数を増やすというようなことで、公聴会等というところの中で、近隣の地区の皆様の御意見を頂戴するというところで、この16条のところでは意見を求めて縦覧をしていくと、そういった位置づけにしています。

ただ、以前から委員のほうに御指摘をいただいておりますこの位置づけみたいのところ、これは今立川市でも整理しております、どういう位置づけにすべきかというところは今検討しているところでございます。

そういった中で、今後まちづくり条例とかそういったところで在り方といたしますか、立てつけについてはちょっと整理していきたいなというふうに考えてございます。

○古川会長　　どうぞ。

○星委員　　都市計画の案件全て16条で縦覧・意見書提出というのをやってるんですか、立川市は。

○小林都市計画課長　　全てではなくて、今回のように、そこも今ちょっと整理しているところでございますけれども、こういったダウンゾーニングとか地域の皆様に影響が大きいようなところについてはできるだけ丁寧に対応していきたいということで今回のような措置を取らせていただいております。

○星委員　　分かりました。ありがとうございます。

○古川会長　　よろしいですか。

○星委員　　はい。

○古川会長　　ほかにもございますか。どうぞ。

○いしとび委員　　御説明ありがとうございます。

建築とかあまり詳しくないので、素人の質問で申し訳ないんですけども。この用途地域の変更において、面積ベースでおおよそ1平方メートル減少するところがあると聞いたんですけども、減少する、多分事業者の土地だと思っていて、民家ではないと思うんですけども、その方にはどういった補償を、都として、市として行うのか、決まっていることがあれば教えてください。

○古川会長　　お答えください。

○小林都市計画課長　　今回の変更については、都市計画の変更ということで、公共の福祉の増進に当たるものですので、補償というものはないんですね。ですので、こういった丁寧な説明会等含めて理解をしていただくといったところで進めているところでございます。

○古川会長　　よろしいですか。

○いしとび委員　　結構です。

○古川会長　　ほかにもございますか。どうぞ。

○大橋委員　　前の御説明のときもちょっとお伺いしたのですが、一番気にしておりますのは、不適格の6棟の部分、特に①と②ですね。容積率、それから用途が変更になっていまして、マイナスの部分、ダウンゾーニングになっているということで、ここの地権

者に対しては個別に何か説明をしていただいたと思うのですが、それで御理解をいただいているのでしょうか、ということが1つと。

それから、実際ここ用途地域とか容積率はダウンゾーニングになっていますけれども、拡幅が15メートルになりましたので、その分都市計画道路の制限が解除されることでプラスの面、ちょっと地権者の詳細が分からないのですが、プラスになる面もあるのです。その辺を踏まえて、この方々に対しては丁寧な御説明をしていただいて御了解を得ているのでしょうか。その辺の経過説明をお願いいたします。

○古川会長　では、市から回答をお願いします。

○小林都市計画課長　丁寧な説明を行ってきたかどうかということでございますけれども、既存不適格等につきまして、影響のある方々につきましては個別のビラを配付してございます。その方々それぞれ条件が違いますので、その方々に合った内容のチラシを配付したところでございます。

その中で現地に行った際に個別に説明をして話ができただけの方、中には何度かお邪魔してお会いできない方もいらっしゃっています。実際にはそういう状況もございます。その中で一定の理解をいただいていると思っているんですが、明確に反対だといった方は、先ほど言った歩道が縮まることに対しては反対だということで、それに関しては様々歩道についての拡幅する手法がございましてという説明はさせていただいているところでございます。

○大橋委員　ありがとうございます。

○古川会長　ほかにはございますか。

それでは、案件説明会を終了いたします。

本日予定していた議題は以上です。

都市計画審議会は以上で終了いたします。

閉会　午後3時06分