

立川市都市計画審議会

令和7年2月10日（月）

○日 時 令和7年2月10日(月曜日)午後2時01分

場 所 立川市市民会館 第1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

3番 嶋 田 貞 芳 君

6番 町 田 修 二 君

11番 あ べ み さ 君

14番 高 畠 奈 美 君

16番 山 本 みちよ 君

5番 星 卓 志 君

10番 藤 田 禎 樹 君

13番 門 倉 正 子 君

15番 中 町 聡 君

○欠席委員(5名)

2番 小 野 和 久 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

9番 伊 藤 美帆子 君

12番 いしとびかおり 君

○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

都市計画課長 小 林 誠 二 君

都市計画係長 後 藤 貴 子 君

都市総務係長 中 村 里 美 君

都市総務係 舘 山 祐 喜 君

都市総務係 永 瀧 友 規 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 黒 川 裕 司 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5号

立川都市計画道路 3・2・10 号緑川通り線の変更（立川市決定）（案）について

諮問第 6 号

立川都市計画 用途地域の変更（立川市決定）（案）について

諮問第 7 号

立川都市計画 高度地区の変更（立川市決定）（案）について

諮問第 8 号

立川都市計画 防火地域および準防火地域の変更（立川市決定）（案）について

諮問第 9 号

立川都市計画 駐車場整備地区の変更（立川市決定）（案）について

4 閉 会

開会 午後2時01分

○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 本日は、大変お忙しいところ立川市都市計画審議会を開催をしていただき誠にありがとうございます。また、遅参をいたしまして申し訳ございませんでした。

日頃から立川のまちづくり、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、心より御礼を申し上げます。

本日は案件審査が5件でございます。いずれも都市計画道路3・2・10号線の概成区間を、現道幅員に合わせて都市計画変更を行うことに関連する案件となります。本件に関しましては、これまでに2回、本審議会に変更内容や手続の進捗状況について御報告し、昨年9月に案件説明をさせていただきまして、本日皆様にお諮りをする運びとなったものでございます。詳しくはこの後、担当より御説明いたしますが、御審議のほどよろしくお願い申し上げます。

○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します。

○小林都市計画課長 本日は伊藤委員、小野委員、立川警察署長の葛城委員が欠席でございます。立川消防署の山崎委員におきましては、立川消防署予防課長の高橋様が代理として御参加しております。

続きまして、本日使用する資料の御確認をお願いしたいと思います。事前に郵送させていただきました資料、立川市都市計画審議会資料（諮問）でございます。お手元に資料のない方はいらっしゃいますでしょうか。大丈夫でしょうか。

それでは、会長にお返しいたします。

○古川会長 それでは初めに、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）。

貴審議会に次の事項について諮問します。

諮問第5号 立川都市計画道路3・2・10号緑川通り線の変更（立川市決定）（案）について。

並びに諮問第6号 立川都市計画 用途地域の変更（立川市決定）（案）について。

諮問第 7 号 立川都市計画 高度地区の変更（立川市決定）（案）について。

諮問第 8 号 立川都市計画 防火地域及び準防火地域の変更（立川市決定）（案）について。

諮問第 9 号 立川都市計画 駐車場整備地区の変更（立川市決定）（案）について。

以上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○古川会長 ただいまお預かりいたしました。

傍聴人はいらっしゃいますか。

○都市総務係 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。

まず、案件審査に入ります。本日審議いたします案件は、諮問第 5 号 立川都市計画 道路 3・2・10 号緑川通り線の変更（立川市決定）（案）について。

諮問第 6 号 立川都市計画 用途地区の変更（立川市決定）（案）について。

諮問第 7 号 立川都市計画 高度地区の変更（立川市決定）（案）について。

諮問第 8 号 立川都市計画 防火地域及び準防火地域の変更（立川市決定）（案）について。

諮問第 9 号 立川都市計画 駐車場整備地区の変更（立川市決定）（案）について。

以上 5 件でございます。

なお、この 5 件は密接に関連することから、説明及び質疑応答は一括で行います。それでは、説明をお願いします。

○小林都市計画課長 それでは、私のほうから説明をさせていただきます。本件につきましては、昨年 9 月 6 日の案件説明会時と重複する内容もございますけれども、時間が空いてしまったことから改めて御説明させていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

まず変更内容でございます。1 番としまして都市計画変更予定箇所について、2 番目としまして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 番目としまして変更案について、4 番目としましてこれまでの経過、今後のスケジュールについての順に御説明させていただきます。

初めに、立 3・2・10 号線の概要と変更箇所でございます。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です。今回変更を予定して

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。これから4枚のスライドを用いまして変更案の策定に至った経緯を御説明いたします。

まず、都市計画道路を取り巻く現状についてです。東京都と特別区及び26市2町で策定した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、背景として東京都の都市づくりのグランドデザインでは優先整備路線の整備推進を掲げており、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、残りの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月に東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針が策定されています。この基本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年策定の第四次事業化計画では、左の図のように、未着手の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、必要性の確認、優先整備路線を選定、整備推進とともに、計画内容の再検討や見直しを行っています。一方、必要性が確認されたものの優先整備路線に選定されなかった路線は、計画存続、あるいは変更とするかを整理しています。

立3・2・10号線は、下部記載の検証項目①概成道路における拡幅整備の有効性の検証により、計画の変更に該当する路線と整理されました。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、都市計画道路のうち、計画幅員で整備されていないものの現況幅員が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い場合の幅員構成で評価を行っております。

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 メートルに縮小する都市計画変更を行うことといたしました。

次に、変更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います。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、用途地域等も併せて変更となりますので御説明いたします。

まず、ここで言う用途地域等は、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は、用途地域等を指定する際のルールとして本市で定めている、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になります。

続いて、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では、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した上で駐車場整備地区からも外れます。

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、駐車場整備地区の変更はございません。

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 棟発生する見込みです。このうち 5 棟は形態の変更が必要になりますが、建て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、残りの 1 棟については、今後新築する際に現況建物の建築面積よりも約 2 %、これは面積に換算すると約 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、特に影響の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・保全にもつながるものです。これは、都市計画マスタープランに示した沿道型市街地の形成を目指す土地利用の方針とも合致するものと考えられます。なお、既存不適格建築物が生じる 6 敷の権利者には、素案説明会のほかに個別にポスティングを実施し、御質問をいただいたマンションの方々には個別説明も実施するなど、丁寧な対応を行ってまいりました。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おります。

最後になりますが、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。

まず、これまでの経過でございますが、一昨年の 9 月 4 日に本審議会へ行った報告を経まして、同年 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、説明会の後、要望のあった個別の地権者に対しまして個別の説明会を行ったところでございます。その後、昨年 9 月 6 日に本審議会に案件説明を行い、16 条に基づいた縦覧と意見書の受け付け、19 条に基づく都知事協議を実施済みでございます。その後、本年 1 月には 17 条に基づく縦覧と意見書の受け付けを行いました。なお、縦覧者と意見書の提出者は、16 条の際は縦覧者が 2 名、意見書提出者はゼロでございました。17 条に基づく縦覧では縦覧者、意見書提出者ともにございませんでした。今後のスケジュールにつきましては、本審議会をいただいた上で令和 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。

説明は以上でございます。ありがとうございます。

○古川会長　説明は終了しました。ただいま説明のありました諮問第5号から諮問第9号に関して質問がありましたらお受けいたします。なお、まず質問ということでございまして、その後、討論ということに進めますので、まず質問をお願いいたします。

どうぞ。

○星委員　この基本方針ですけれども、都市計画道路の在り方に関する基本方針で、ちょっと理解が及んでいないのでお聞きしたいんですが、3ページに書いてある現状、背景を踏まえて策定というのがあって、令和元年11月に東京都、特別区、26市2町となっているんですが、これはこの全部の自治体で一体でつくったということですか、この基本方針を。

○小林都市計画課長　在り方に関する基本方針というものがございまして、こちらはこういう冊子で作られておりまして、これ自体は東京都及び特別区、それと26市とあと2町、こちらで共同でいろいろと議論を進めた中で策定していると、そんなような状況です。

○星委員　全自治体がこの策定主体ということですね。

○小林都市計画課長　はい、おっしゃるとおりです。

○星委員　分かりました。

それで、その次のページの4ページで左側のフローは分かったんですが、ごめんなさい、まず基本方針は考え方だけを決めているということですね。このフローとかを決めている。具体的な路線をどうしようというのは基本方針では決めていないということですよ。

○小林都市計画課長　このフローの中で、まず優先整備路線を指定するものと見直し候補路線、ここをフローで分けていくと、その中で実際に見直し候補路線の中でどういった路線を変更していくのかといったところは、個別にピックアップしていくといいますか、抽出していくと、路線の選定まで基本方針の中で示していると。

○星委員　路線の選定というのは、必要性が確認されたのとされなかったの、さらに優先整備路線の選定までということですか。

○小林都市計画課長　優先整備路線は、この在り方ではなくて第四次事業化計画というもののの中で、こっちは都市計画道路の。

○斉藤都市計画係員　左側のフローが第四次の事業化計画でもう既にフローとして設定をしたものになっております。四次の事業化計画の中ではここを検討していなかったの

で、この部分を別冊として在り方基本方針を策定しまして、その中で設定したフローがこちらです。こちらの中で3・2・10号線も含めてこういった検証項目を含めて設定しまして、3・2・10号線に関してはこの検証の結果、現道路線にするというところまで。

○星委員　　ごめんなさい、策定主体をそういった段階が下りていってブレークダウンしているというんですけれども、その主体は全てそこまで概成道路における有効性の検証というのも、この東京都、特別区、26市2町で一緒にやっているということですか、市が単独でやっているのではなくて。

○小林都市計画課長　　はい。

○星委員　　じゃ、それで皆さんで集まった何か会議体の中で、個別の自治体の路線についても検証しているということですね。

○小林都市計画課長　　会議体は存在して、その中で議論していて、今おっしゃられたとおり個別の路線についてもその中で決定していくと。

○星委員　　分かりました。今回この3・2・10ですけれども、ほかにはないんですか、都市計画変更する対象になっているものは。

○小林都市計画課長　　今回この在り方方針の中で言いますと、今説明した東京都の中で11路線ございまして施工主体といいますか、都の施工主体が10、市の施工主体がやっているところは立川市だけと。

○星委員　　この立川のこの今回の分だけが見直しの対象になっていると。

○小林都市計画課長　　はい。

○星委員　　分かりました。ありがとうございます。

もう一点、非常に細かい話で恐縮なんですけれども、駐車場整備地区、これ知らないんで理解したいためのあれなんですけれども、立川市の駐車場整備地区の指定の基準はこういうふうになっているのでしょうか。

○斉藤都市計画係員　　指定方針、指定基準の中に駐車場整備地区の記載はしっかり定まっていなかったような記憶があるんですけれども、当初指定した背景としては、立川駅周辺の商業及び近隣商業地域の交通がふくそうする地域に指定をしているということで、今回用途地域の変更に合わせて変更すると。

○星委員　　私の理解では、駐車場整備地区とは別個に区域を決めるものだと思っているんですけれども、これは用途地域に連動させているということですね、立川市の場合は。

○斉藤都市計画係員　　はい。

- 星委員 近商・商業は全部駐車場整備。
- 斉藤都市計画係員 全部ではないです。
- 星委員 では、指定の区域があるということですか、範囲が。
- 小林都市計画課長 指定の区域はございます。
- 星委員 ある。
- 小林都市計画課長 はい。
- 星委員 それは駅の周辺というか。
- 古川会長 凡例を出したらいい、もうちょっと下で駐車場整備地区の。
- 斉藤都市計画係員 凡例がこちらの青線のぎざぎざの線に囲われたような区域が駐車場整備地区になります。商業地域はもうちょっと北側のほうまで広い範囲が指定されているんですが、ここの凡例はいろいろな線がかぶっていて見にくいかもしれないですけども、この範囲に指定がされています。ここまでです。
- 星委員 分かりました。いずれにしても明示されているということですよね、駐車場整備地区も。
- 斉藤都市計画係員 はい。
- 星委員 ありがとうございます。
- 以上です。
- 古川会長 ほかにございますか。
- そうしましたら、質問はよろしゅうございますか。
- それでは、順次、討論及び採決を行います。
- まず諮問第5号 立川都市計画道路3・2・10号緑川通り線の変更（立川市決定）（案）について討論を行います。
- 討論はございませんか。
- よろしいですか。
- それでは、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5号 立川都市計画道路3・2・10号緑川通り線の変更（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5号については原案のとおりといたし

ます。

次に、諮問第6号 立川都市計画 用途地域の変更（立川市決定）（案）について、討論を行います。

討論はございますか。

それでは、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6号 立川都市計画 用途地域の変更（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6号については原案のとおりといたします。

次に、諮問第7号 立川都市計画 高度地区の変更（立川市決定）（案）について討論を行います。

討論はございませんか。

なしと認めて採決を行います。

討論の結果、御意見なしと認められますので、諮問第7号 立川都市計画 高度地区の変更（立川市決定）（案）については、原案のとおりとすることで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7号については原案のとおりといたします。

それでは次に、諮問第8号 立川都市計画 防火地域及び準防火地域の変更（立川市決定）（案）について討論を行います。

討論はございませんか。

それでは、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8号 立川都市計画 防火地域及び準防火地域の変更（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8号については原案のとおりといたし

ます。

それでは次に、諮問第9号 立川都市計画 駐車場整備地区の変更（立川市決定）（案）について討論を行います。

討論はございませんか。

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9号 立川都市計画 駐車場整備地区の変更（立川市決定）（案）については、原案のとおりとすることで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9号については原案のとおりといたします。

それでは、諮問第5号から諮問第9号までの答申書をお渡しいたします。

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7年2月10日付立ま都第1738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、2月10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5号 立川都市計画道路3・2・10号緑川通り線の変更（立川市決定）（案）について、原案は妥当である。

諮問第6号 立川都市計画 用途地域の変更（立川市決定）（案）について、原案は妥当である。

諮問第7号 立川都市計画 高度地区の変更（立川市決定）（案）について、原案は妥当である。

諮問第8号 立川都市計画 防火地域及び準防火地域の変更（立川市決定）（案）について、原案は妥当である。

諮問第9号 立川都市計画 駐車場整備地区の変更（立川市決定）（案）について、原案は妥当である。

以上でございます。

○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のとおりです。

これで案件審査会を終了いたします。

閉会　午後２時３４分