

立川市都市計画審議会

令和4年7月11日（月）

○日 時 令和4年7月11日(月曜日)午後2時00分

場 所 立川市役所 208・209会議室

○出席委員(11名)

会 長 16番 古 川 公 毅 君

副 会 長 7番 大 橋 南海子 君

2番 伊 藤 大 輔 君

3番 稲 橋 ゆみ子 君

6番 大 沢 純 一 君

11番 佐 藤 淳 一 君

12番 瀬 順 弘 君

13番 対 馬 ふみあき 君

14番 長 島 伸 匡 君

15番 中 町 聡 君

○欠席委員(6名)

1番 伊 藤 美帆子 君

4番 宇田川 崇 君

*宇田川委員の代理として内山氏が出席

5番 江 口 元 気 君

8番 小 野 和 久 君

*リモート参加予定だったが、事務局側の通信障

害により欠席

9番 金 子 波留之 君

10番 佐 川 徹 也 君

17番 星 卓 志 君

*佐川委員の代理として新井氏が出席

*リモート参加予定だったが、事務局側の通信障

害により欠席

○出席説明員

市 長 清 水 庄 平 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 山 崎 悠 里 君

都市総務係 村 形 陸 君

都市総務係 金 井 寛 樹 君

都市計画係長 串 田 直 隆 君

都市計画係 菅 原 匡 志 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2号

立川都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更（東京都決定）に伴う

意見書の提出について

4 事務連絡

5 閉 会

開会 午後2時00分

○小林都市計画課長 定刻を過ぎましたので、審議会を開催したいと存じます。

本日はお忙しい中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。

本日は、伊藤美帆子委員、江口委員、金子委員が御欠席でございます。また、小野委員、星委員がリモートでの参加の予定でしたが、機器の不具合により欠席でございます。

宇田川委員については、立川消防署予防課長の内山様が、佐川委員については、立川警察署交通課長の新井様が代理として御参加でございます。

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がA4で「配布資料一覧」と記載されたものを表紙とした計21枚の資料でございます。また、机上配付としてパワーポイントを印刷した資料がございます。

不足はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、審議会開催に当たり、市長から御挨拶を申し上げます。

○清水市長 本日は大変お忙しいところ、都市計画審議会開催していただきまして誠にありがとうございます。

また、皆さん方には日頃から立川のまちづくり、審議会の運営につきまして大変御協力をいただいておりますことに、心からお礼を申し上げる次第でございます。

本日は案件審査が1件ございます。東京都の住宅市街地の開発整備の方針の改定について、東京都から立川市に対する意見照会への回答案について御意見を頂戴するものがございます。詳しくは担当から御説明をいたします。よろしく御審議くださいますようお願いいたします。

○小林都市計画課長 ありがとうございます。

それでは、会長、進行をお願いいたします。

○古川会長 それでは、案件審査会を開催いたします。

○小林都市計画課長 では、最初に、清水立川市長より諮問をお願いいたします。

○清水市長 立川市都市計画審議会会長 古川公毅殿。立川市長 清水庄平。

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2号 立川都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更（東京都決定）に伴

う意見書の提出について。

以上であります。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。

傍聴人はいらっしゃいますか。

○山崎都市総務係　　いらっしゃいません。

○古川会長　　分かりました。

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2号 立川都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更（東京都決定）に伴う意見書の提出についてでございます。

それでは、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、御説明いたします。

前面のほうにパワーポイントのスライドがございますので、御覧いただければと思います。

住宅市街地の開発整備の方針につきましては、現在、東京都が変更を進めています。その手続の中で、立川市に対して都市計画法第18条に基づく意見照会があり、8月2日までに回答することとなっています。今日は、この意見照会の回答に際しまして、市の回答案を諮問させていただくものでございます。

それでは、住宅市街地の開発整備の方針の変更内容から御説明させていただきます。

初めに、本方針の内容についてでございます。

本方針は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の構想について明確な位置づけを行うものです。また、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業、都市施設等の計画を一体的に進めることにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的として定めるものとなります。

次に、本方針の位置づけについて御説明いたします。

本方針は、都が策定した都市づくりのグランドデザイン、「未来の東京」戦略、都市計画区域マスタープラン、都市再開発の方針などと整合を図りながら策定するものです。また、東京都住宅マスタープランの内容に適合するよう策定しています。

こちらが体系図に基づいた本方針の改定に至る上位計画などの改定経緯でございます。

現在の本方針は、平成27年3月に策定されました。その後、平成29年9月に都市づくりのグランドデザインが策定され、これを受けて、令和3年3月に「未来の東京」戦略の策定や都市計画区域マスタープランの改定が行われました。そして令和4年3月に東京都住宅マスタープランが改定され、これらの上位計画などの改定内容と整合を図るため、今回、本方針が改定されることになりました。

次に、これらの改定された上位計画などについて、本方針に関連する主な改定箇所をご紹介します。

まず、都市計画区域マスタープランの改定概要として、次の2つの考え方が新たに追加されました。

都市づくりの目標では、AIやIoTなどの先端技術を活用しながらゼロエミッション東京を目指すという考え方、また新型コロナ危機を契機とした都市づくりの方向性として、テレワークやサテライトオフィス等による様々な地域で多様な住まい方、働き方、憩い方を選択できる都市づくりを進めるという考え方の2点が今回の改定で追加されています。

続いて、東京都住宅マスタープランの改定概要のうち、本方針に関連する主な改定箇所を御紹介いたします。

まず、東京都住宅マスタープランには、重点供給地域を指定することになっていますが、大都市域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法に基づき、この重点供給地域と、後で説明します住宅市街地開発整備の方針で選定する重点地区は、それぞれ適合させる必要があります。東京都住宅マスタープランで指定する重点供給地域とは、住生活基本法に基づく住宅の供給及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域となっております。

令和4年3月に改定された東京都住宅マスタープランでは、この重点供給地域が変更となりました。立川市域の重点供給地域は、これまで一番町地区、五日市街道沿道等地区、芋窪街道・立川通り沿道地区、奥多摩街道沿道地区の4地区が指定されておりましたが、今回の改定でこれらに加え、新たにけやき台地区、立川幸町地区、立川若葉町地区の3地区が追加され、7地区となりました。

一番町地区は、現在建て替えが進められている都営松中団地で、追加されたけやき台地区は、URけやき台団地、立川幸町地区は、UR幸町団地、立川若葉町地区は、UR若葉町団地で、今後建て替え等の再生事業が予定されている団地となります。五日市街

道沿道等地区、芋窪街道・立川通り沿道地区、奥多摩街道沿道地区は、特定緊急輸送道路に面した建築物の耐震化を推進する地区として引き続き指定されました。

以上が、上位計画などの本方針に関連する主な改定概要となります。

ここから、今回東京都より意見照会のありました住宅市街地開発整備の方針の変更内容について御説明いたします。

まず初めに、本方針に定める3つの事項について御説明いたします。

1つ目は住宅市街地の開発整備の目標で、2つ目が良好な住宅市街地の整備または開発の方針、そして3つ目が重点地区の整備または開発の方針となります。

なお、本方針は、都市計画区域ごとに策定しており、立川都市計画区域は、立川市域、武蔵村山市域、東大和市域が対象になりますが、具体的な重点地区については、立川市域に絞って説明させていただきます。

それでは、住宅市街地の開発整備の方針の主な改定点について、先ほど御紹介した目標、方針、重点地区の3つの定める事項に分けて御説明いたします。

まず、住宅市街地の開発整備の目標における主な改定点は、都市計画区域マスタープランなどの改定に伴い、これまでの目標に加え、次の2つの考え方が追加されております。

1つ目の考え方は、DXが浸透し、IoTの活用等により住まいの安全性・快適性が向上するとともに、職住一体・近接などの環境が整備されることで「新たな日常」に対応した住まい方を実現することです。

そして、2つ目の考え方は、ゼロエネルギー住宅の普及や再生可能エネルギーの地産地消の進展による脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化を図ることです。

また、これまで定められていた目標は、今回の改定で文言の時点修正や整理などが行われ、基本的に継続して定められています。

次に、良好な住宅市街地の整備または開発の方針の主な改定点について御説明いたします。

主な改定点は、これまでの方針に加え、次の考え方が追加されました。新たに追加された主な考え方は、サテライトオフィスの設置やテレワークの環境整備による職住の融合です。

また、これまで定められていた方針は、今回の改定で文言の時点修正や整理などが行

われ、基本的に継続して定められております。

最後に、重点地区の整備または開発の方針の主な改定点について御説明いたします。

まず、重点地区とは、住宅市街地のうち一体的かつ総合的に整備し、または開発すべき地区として選定するもので、地区ごとに整備または開発の目標、整備方針などを定め、計画や事業の積極的な推進を図るものです。先ほど御説明しました東京都住宅マスタープランの重点供給地域の中から、重点地区を選定することになっております。

重点地区の改定点について御説明いたします。

立川市域においては、現在、一番町地区のみが選定されていますが、改定案では、建て替え事業中の一番町地区に加え、新たにけやき台地区を追加し、2地区とするものでございます。

東京都住宅マスタープランに重点供給地域として指定されている五日市街道沿道等地区、芋窪街道・立川通り沿道地区、奥多摩街道沿道地区の3つの沿道地区については、おおむね5年以内に面的整備事業等の実施が見込まれないため、今回、重点地区に選定しておりません。

今回新たに追加するけやき台地区について御説明いたします。

画面に提示しておりますのが、今回追加するけやき台地区の範囲となり、URけやき台団地の区域と一致しております。本地区のけやき台団地は、おおむね5年以内に建て替え事業が見込まれることから、今回、新たに重点地区に選定するものです。

なお、東京都住宅マスタープランの重点供給地域に追加された立川幸町地区と立川若葉町地区については、おおむね5年以内に事業実施が見込まれないため、今回は選定しておりません。

次に、このけやき台地区の整備または開発の目標、土地利用計画の概要、都市施設及び地区施設の整備の方針を定めましたので御説明いたします。

まず1点目、整備または開発の目標ですが、老朽化した機構住宅の建て替え等を促進し、周辺市街地環境との調和や豊かな緑による潤いやゆとりのある住環境の形成を目指すこととしています。

2点目の土地利用計画の概要ですが、中高層住宅地として土地の有効利用を行い、創出される用地とともに良好な住環境の形成及び周辺環境との調和に配慮した土地利用を図ることとしています。

3点目の都市施設及び地区施設の整備の方針ですが、地区内及び周辺との交通ネット

ワークの形成を図る街区幹線道路等や、潤いとゆとりのある広場等を地区施設として位置づけ、バリアフリーに配慮した快適な歩行空間やコミュニティー形成並びに防災等にも資するオープンスペース等の整備を図ることとしています。

以上が、住宅市街地の開発整備の方針の主な変更内容となります。

今回の住宅市街地の開発整備の方針の変更に際し、東京都から立川市に対し、都市計画法第18条に基づく意見照会が来ています。立川市としましては、今後進めるべきまちづくりの方向性等に照らし、東京都の都市計画変更（案）に特に異論がないことから、「意見なし」で回答したいと考えております。

最後に、今後のスケジュールについて御説明いたします。

本日の都市計画審議会の答申を受け、東京都へ8月2日までに意見照会の回答を行う予定としております。その後、東京都は本方針の変更について、9月2日開催予定の東京都の都市計画審議会を経て、10月以降に決定告示を行う予定となっております。

説明は以上でございます。

○古川会長 説明は終わりました。

審議について、質疑応答、討論の順に行います。

それでは、諮問第2号 立川都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更（東京都決定）に伴う意見書の提出についてに関して、御質問がございましたらお受けいたします。

どうぞ。

○長島委員 これは、東京都が立川市に対してこういう改定の内容も含めて諮問をしているということですか。立川市に対して意見を聴いているというふうに理解すればいいんですか。

○小林都市計画課長 そのとおりでございます。

○古川会長 よろしゅうございますか。

○長島委員 はい。

○古川会長 ほかに御質問ございますか。

それでは、次に諮問第2号について討論を行います。討論はございませんか。

どうぞ。

○長島委員 討論というか、意見として申し上げたいと思うんですが、よろしいですか。

○古川会長 はい。

○長島委員 このいろいろ東京都が言ってきた改定の内容については、おおむね問題はないと私は思っておりますが、これに対して、もう一つ立川市としては、意見をなしじゃなくて、何か追加したいなという項目があるんです。それは、近年J－ALERTだとかいろいろきな臭い事件がありましたよね。都民に対して避難をしろというふうに、J－ALERTを鳴らして避難をしろと言ってきておりますけれども、こういう住宅地の中にもある程度そういう避難ができるような建築物なり、構造物なりをこれから順次整備していくというような考え方も述べておく必要があるのではないかなと思うんです。

今盛んに東京都は、コロナだとかDXだとかIoTだとかに対しては関心を持っていろいろ改定案を述べてきておりますけれども、それ以外にもやはり緊急事態ということに対して全然考慮がないように私には思われるのです。今この時期にこういう考え方をもう少し進化させておかないと、いざというときに間に合わないんじゃないかなというふうに思いますので、もう少し東京都が率先してやるべき事項ではなかろうかなというふうに思いますので、その辺について、行政をつかさどる方々の御意見をちょっとお聞きしたいなと思います。

○古川会長 御質問みたいですね。

○長島委員 私の希望です。都民としての希望を言いたい。追加できないでしょうか。

どうなんでしょうか。意見なしということでお出しになるようですけども。

○古川会長 御意見ということで、立川市のほうでお答えできることがございましたらお願いします。

○小林都市計画課長 今回の御意見ですけども、非常に難しい問題だとは感じております。その中で、住宅に対して避難ができるようなものをどのように進めていくのかという課題はあるのかとも思うんですが、この中になかなか入れづらいという部分では、都市計画も含めてあるのかなという感じは思っております。

○長島委員 ですが、URの住宅の建て替えとかそういう計画が入っているわけですよね。そういうところに地下設備を設けるとか、そういうことを追加するようなこともやっぱり考えていく必要があると思うんです。

ですから、今ウクライナでいろいろ問題になっておりますけれども、日本だってすぐそういう状況になる可能性があるわけです。特に立川地区なんかは基地の問題があるわけですから、そういうことに対して全然ノータッチで意見を返すというのは、ちょっと私

としては不安だなというふうに、個人的には思います。ですから、もう少し都民の安全ということについて思いはせるならば、風水害、そういったものも大切ですが、そういう何か有事の際の本当に都民が避難しなきゃいけない状況になったときに市としてはどうするんだということを、こちらから問題提起するぐらいのことはやってほしいなと思います。

○古川会長 御意見として承っておきたいと思います。

ほかに討論ございますか。ございませんか。

それでは、これより採決を行いたいと思います。

討論の結果、採決ということで、賛成の方挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

○古川会長 ありがとうございます。

御出席の全員の賛成と認められますので、諮問第2号 立川都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更(東京都決定)に伴う意見書の提出については、原案のとおりとすることに御異議なしということによろしゅうございますか。

(「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号については原案のとおりとすることといたします。

それでは、この場で答申をお渡しすることになりますので、事務局で答申書を作成している間、暫時休憩といたします。3分程度ということで、よろしくをお願いします。

(休憩)

○古川会長 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4号、令和4年7月11日。

立川市長 清水庄平殿。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4年7月11日付立ま都第435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、7月11日開催の当審議会において、当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2号 立川都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更(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。

以上です。

○清水市長　　どうも皆様ありがとうございました。

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

○古川会長　　続きまして、その他として事務局からの連絡事項などはありますか。

○小林都市計画課長　　はい、ございます。

事務局から次回以降の都市計画審議会の予定について御案内いたします。

次回、第3回都市計画審議会は、10月27日、木曜日、10時からの開催を予定しております。場所は市役所1階101会議室の予定でございます。また、第4回を11月22日、火曜日、10時から、第5回を12月22日、木曜日、10時からの開催を予定しております。いずれも後日改めまして開催通知をお送りしますので、よろしく願いいたします。

以上でございます。

○古川会長　　それでは、立川市都市計画審議会を終了いたします。

本日はどうもありがとうございました。

閉会　午後2時32分