

# 立川市都市計画審議会

令和4年12月22日(木)

○日 時 令和4年12月22日(木曜日)午前10時00分

場 所 立川市役所 101会議室

○出席委員(16名)

会 長 15番 古川 公毅 君

副 会 長 5番 大橋 南海子 君

1番 伊藤 美帆子 君

3番 大石 ふみお 君

6番 小野 和久 君

9番 佐藤 淳一 君

11番 高島 奈美 君

13番 中町 聡 君

16番 星 卓志 君

2番 宇田川 崇 君

4番 大沢 純一 君

7番 金子 波留之 君

10番 瀬 順弘 君

12番 長島 伸匡 君

14番 原 ゆき 君

17番 松本 あきひろ 君

○欠席委員(1名)

8番 佐川 徹也 君

\*佐川委員の代理として新井氏が出席

○出席説明員

市 長 清水 庄平 君

まちづくり部長 野澤 英一 君

都市総務係長 中村 里美 君

都市総務係 黒川 裕司 君

都市計画係長 串田 直隆 君

秘書課長 河野 匡人 君

都市計画課長 小林 誠二 君

都市総務係 南山 和秀 君

都市総務係 金井 寛樹 君

都市計画係 斉藤 史晃 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10号

立川都市計画 区域区分の変更(東京都決定)に伴う意見書の提出について

て

諮問第11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12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13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

2. 報告事項

3. その他

4 閉 会

開会 午前10時00分

○小林都市計画課長 定刻になりましたので、令和4年度第5回都市計画審議会を開催したいと存じます。

本日はお忙しいところお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

審議会開催に先立ち、事務局より欠席者、資料の確認をさせていただきます。

本日は、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出席でございます。また、星委員におかれましては、電車の都合により、遅れての参加ということでございます。

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、黄色の表紙の資料32枚、パワーポイントを印刷した資料22枚、また、机上配付として、本日の次第、パワーポイントを印刷した資料5枚がございます。また、そのほかに都市計画法15条についてのペーパーを1枚配付させていただいております。

不足はございませんでしょうか。

それでは、会長、進行をお願いいたします。

---

○古川会長 お預かりします。

令和4年度第5回都市計画審議会を開催します。

お手元の次第に沿って進行いたします。

審議会開催に当たり、立川市長さんより御挨拶をいただきます。

○清水市長 年末のお忙しいところ、都市計画審議会を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、皆様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4件ございます。1件は、東京都が決定する都市計画につきまして、立川市からの意見書の提出についてお諮りするものでございます。残りの3件につきましては、1件目に関連して、用途地域など立川市が決定する都市計画についてお諮りするものです。また、報告事項もございます。詳しくは担当より御説明をいたしますので、よろしく御審議くださるようお願い申し上げます。

○古川会長 ありがとうございます。

---

○古川会長　次に、議題に入ります。

それでは、案件審査会を開催します。

最初に、立川市長さんより諮問をお願いいたします。

○清水市長　それでは、申し上げます。

立ま都第 1434 号、令和 4 年 12 月 22 日。

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 10 号　立川都市計画　区域区分の変更（東京都決定）に伴う意見書の提出について。

諮問第 11 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 12 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 13 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。

以上でございます。

○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。

○南山都市総務係　いらっしゃいます。

○古川会長　本日傍聴されている皆様に申し上げます。席上に配付しました傍聴者の方へという用紙に傍聴中の禁止事項が記載されております。これらの行為が行われた場合、退席を求めることとなりますので、御了承をお願いいたします。

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 10 号　立川都市計画　区域区分の変更（東京都決定）に伴う意見書の提出について、諮問第 11 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 12 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 13 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、以上 4 件でございます。

なお、諮問第 10 号から諮問第 13 号については、それぞれ関連する案件ですので、説明を一括してお願いいたします。事務局より説明をお願いします。

○小林都市計画課長 諮問第 10 号から 13 号までの 4 件について、それぞれ関連する案件であることから一括して御説明します。

その前に、机上配付させていただきました都市計画法 15 条についてのペーパーを御覧いただければと思います。ここでは、15 条に記載がございますが、次に掲げる都市計画は都道府県が、その他の都市計画は市町村が定めると規定されております。

その中で、1 項 2 号でございます。区域区分に関する都市計画という記載がございますので、こちらについては東京都が定める、それ以外については市町村が定めるということでございます。ですので、諮問第 10 号につきましては、東京都が決定するもの、諮問 11 号から 13 号までは立川市が決定するものということでございます。

恐縮でございますが、お手元の資料の 41 ページ、または、前面のパワーポイントを御覧ください。

本日の諮問案件につきましては、4 月の本審議会において事前に御説明させていただいたものでございますが、7 月以降進めてまいりました都市計画法に基づく手続を経て正式に御審議いただくものでございます。

変更内容としては、4 月に御説明したのから変更はございませんが、改めて御説明させていただきます。

1 ページにお戻りください。

本日の説明内容でございます。順番に御説明いたします。

今回の用途地域等の変更は都内全域において実施するもので、東京都が行う市街化区域と市街化調整区域を区分する区域区分の変更と同時の令和 5 年 4 月頃に都市計画決定・告示を行う予定としています。

立川市は、市が決定する用途地域や高度地区及び防火・準防火地域について変更原案を作成するほか、東京都が決定する区域区分や日影規制についても依頼に基づき変更原案を作成します。

それぞれの変更原案については、令和 3 年度に作成し、東京都決定である区域区分の変更原案を令和 4 年 3 月に東京都へ提出いたしました。

なお、同じく東京都決定である日影規制について、本市では、根拠とする東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例の改正を要する変更は必要ないと判断し、変更原案の作成はしておりません。

立川市決定である用途地域等の変更原案については、令和 5 年 4 月頃の都市計画決

定・告示に向けて現在都市計画手続を進めております。

次に、変更目的について御説明いたします。

目的は、地形地物の変化により、都市計画決定内容との不整合が生じている箇所について変更することです。

前回、平成16年に実施した用途地域等の見直し以降、市街地開発事業や都市計画道路の整備など、地域のまちづくりの進捗に合わせ、それぞれの事業箇所において区域区分や用途地域等の変更を随時行ってきました。

その一方で、前回の見直しからおよそ18年が経過し、市街地開発事業等の区域以外においては、区域区分や用途地域等の境界根拠としている道路などの地形地物に拡幅、付け替えなどの変化が生じていますが、これに対応した修正ができておらず、都市計画決定内容との不整合が発生しております。

こうした不整合が発生している箇所について、今回都内全域において変更を実施するものでございます。

参考として、区域区分や用途地域等のそれぞれの計測面積について御説明いたします。

現在の市街化区域及び市街化調整区域や用途地域等の面積は、東京都が作成した地形図をベースとする計画図を基に計測し、当時、国土地理院から示されていた行政区域面積の2,438ヘクタールに合わせて案分して平成8年に決定しています。このため、計画図の計測面積と計画書に記載された決定面積にそごが生じています。

これに対し、今回の都市計画変更では、区域区分及び用途地域等について、計画図におけるそれぞれの面積を電子地図や位置情報を持った複数のデータを重ねて表示するGISを活用し、計測することにより、計画との面積との整合を図ります。

具体的には、東京都が作成した地形図をベースとする計画図を基に、区域区分及び用途地域等の面積をGISで計測し、その計測値について按分などの調整をせずに都市計画決定をいたします。これにより、計画図の計測面積と計画書の面積のそごが解消されることとなります。

立川市は、全域が市街化区域、または市街化調整区域であり、合計の区域はこれまでと一切変わりませんが、今回GISでの計測ということで、計測方法を変更した結果、市街化区域及び市街化調整区域の合計面積は2,433.7ヘクタールとなりました。これまでは2,438ヘクタールでしたので、数字上で約4.3ヘクタール減少することとなります。

続きまして、変更内容について御説明いたします。

今回の変更箇所の一覧です。点線の丸で囲んだ箇所が変更箇所です、全部で13か所となります。このうち、①から⑥が道路の拡幅による変更、⑦、⑧が道路の付け替えによる変更、⑨から⑪が境界位置を明確化する変更、⑫が都市計画道路沿道の変更、⑬がその他の変更となります。

まず、変更箇所①について御説明いたします。

場所は、宮沢中央通りの西砂町宮沢交差点南側沿道です。これから御覧いただく図面は、全て上側が北となっております。

この箇所は、現道側線から20メートルの位置に用途地域等の境界が指定されていますが、道路が拡幅されており、現在の指定位置は拡幅前のままとなっていますので、今回拡幅後の現道側線から20メートルの位置に用途地域等の境界を変更します。

これにより、変更案の図中の変更箇所について、用途地域が第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域に、建蔽率が40%から60%に、容積率が80%から200%に、高度地区が第1種高度地区から25メートル第2種高度地区に、防火・準防火地域が指定なしから準防火地域に変更となります。

次に、変更箇所②について御説明いたします。

場所は、五日市街道の松中団地南交差点北東側沿道です。

この場所も現道側線から20メートルの位置に用途地域等の境界が指定されていますが、道路が拡幅されたため、拡幅後の現道側線から20メートルの位置に用途地域等の境界を変更いたします。

これにより、変更案の図中の変更箇所について、用途地域が第一種低層住居専用地域から第2種中高層住居専用地域に、建蔽率が40%から60%に、容積率が80%から200%に、高度地区が第1種高度地区から20メートル第1種高度地区に、防火・準防火地域が指定なしから準防火地域に変更となります。

こちらと同じ変更箇所②でございますが、変更前の用途地域等が先ほどと異なる場所のため、別のスライドで御説明いたします。

拡幅後の現道側線から20メートルの位置に用途地域等の境界を変更することにより、変更案の図中の変更箇所について、高度地区が25メートル第2種高度地区から20メートル第1種高度地区に変更となります。用途地域、建蔽率、容積率、防火・準防火地域は、変更がございません。

次に、変更箇所③について御説明いたします。

場所は、五日市街道の天王橋交差点西側沿道です。

この場所も現道側線から 20 メートルの位置に用途地域等の境界が指定されていますが、道路が拡幅されたため、拡幅後の現道側線から 20 メートルの位置に用途地域等の境界を変更いたします。

これにより、変更案の図中の変更箇所について、用途地域が第一種低層住居専用地域から第二種中高層住居専用地域に、建蔽率が 40%から 60%に、容積率が 80%から 200%に、高度地区が第 1 種高度地区から 20 メートル第 1 種高度地区に、防火・準防火地域が指定なしから準防火地域に変更となります。

次に、変更箇所④について御説明いたします。

場所は、五日市街道の砂川七番交差点西側沿道です。

この箇所も現道側線から 20 メートルの位置に用途地域等の境界が指定されていますが、道路が拡幅されたため、拡幅後の現道側線から 20 メートルの位置に用途地域等の境界を変更いたします。

これにより、変更案の図中の変更箇所について、用途地域が第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に、建蔽率が 40%から 60%に、容積率が 80%から 200%に、高度地区が第 1 種高度地区から 25 メートル第 2 種高度地区に、防火・準防火地域が指定なしから準防火地域に変更となります。

こちらと同じ変更箇所④でございますが、変更後の用途地域等が先ほどと異なる場所のため、別のスライドで御説明いたします。

拡幅後の現道側線から 20 メートルの位置に用途地域等の境界を変更することにより、変更案の図中の沿道、北側の変更箇所について、用途地域が第一種低層住居専用地域から近隣商業地域に、建蔽率が 40%から 80%に、容積率が 80%から 200%に、高度地区が第 1 種高度地区から 25 メートル第 2 種高度地区に、防火・準防火地域が指定なしから準防火地域に変更となります。

また、変更案の図中の沿道南側の変更箇所については、用途地域が第一種住居地域から近隣商業地域に、建蔽率が 60%から 80%に変更になります。この南側の変更箇所については、容積率、高度地区、防火・準防火地域の変更はございません。

次に、変更箇所⑤について御説明いたします。

場所は、五日市街道の砂川九番交差点南側、東西沿道です。

この場所も現道側線から 20 メートルの位置に用途地域等の境界が指定されています

が、道路が拡幅されたため、拡幅後の現道側線から 20 メートルの位置に用途地域等の境界を変更いたします。

これにより、変更案の図中の変更箇所について、用途地域が第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に、建蔽率が 40%から 60%に、容積率が 80%から 200%に、高度地区が第 1 種高度地区から 25 メートル第 2 種高度地区に、防火・準防火地域が指定なしから準防火地域に変更となります。

次に、変更箇所⑥について御説明いたします。

場所は、小川道の幸町団地前交差点東西沿道です。

この箇所も現道側線から 20 メートルの位置に用途地域等の境界が指定される路線で、道路が拡幅されたため、拡幅後の現道側線から 20 メートルの位置に用途地域等の境界を変更いたします。

これにより、変更案の図中の変更箇所について、高度地区が 20 メートル第 1 種高度地区から 25 メートル第 2 種高度地区に変更となります。用途地域、建蔽率、容積率、防火・準防火地域は変更ございません。

次に、変更箇所⑦について御説明いたします。

場所は、上砂公園の北側付近でございます。

この箇所は、これまで道路の中心を用途地域等の境界としていましたが、この道路自体が廃止されたため、付け替え後の道路中心に用途地域等の境界位置を変更いたします。

これにより、変更案の図中の変更箇所について、用途地域が第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域に、建蔽率が 40%から 60%に、容積率が 80%から 200%に、高度地区が第 1 種高度地区から 25 メートル第 2 種高度地区に、防火・準防火地域が指定なしから準防火地域に変更となります。

次に、変更箇所⑧について御説明いたします。

場所は、錦町下水処理場の南側付近となります。

この箇所も区域区分や用途地域等の境界としていた道路の一部が廃止されたため、付け替え後の道路中心に区域区分や用途地域等の境界位置を変更いたします。

これにより、変更案の図中の変更箇所について、区域区分が市街化調整区域から市街化区域に、用途地域が指定なしから第一種住居地域に、建蔽率が 40%から 60%に、容積率が 80%から 200%に、高度地区が指定なしから 25 メートル第 2 種高度地区に、防火・準防火地域が指定なしから準防火地域に変更となります。

次に、変更箇所⑨について御説明いたします。

場所は、多摩川図書館南側の河川敷付近でございます。

この箇所は、昭和 45 年に指定した区域区分等について、現在はその境界位置の根拠が不明確となっているため、近傍の道路中心等に区域区分等の境界位置を変更し、明確化いたします。

これにより、変更案の図中の変更箇所について、区域区分が市街化区域から市街化調整区域に、用途地域が準工業地域から指定なしに、建蔽率が 60%から 40%に、容積率が 200%から 80%に、高度地区が 25 メートル第 2 種高度地区から指定なしに、準防火地域から指定なしに変更となります。なお、この変更箇所に私有地は存在いたしません。

次に、変更箇所⑩について御説明いたします。

場所は、柴崎福祉会館の西側付近でございます。

この箇所も昭和 45 年に指定した区域区分等について、現在はその境界位置の根拠が不明確となっているため、近傍の道路中心に区域区分等の境界位置を変更し、明確化いたします。

これにより、変更案の図中の変更箇所について、区域区分が市街化調整区域から市街化区域に、用途地域が指定なしから第一種低層住居専用地域に、高度地区が指定なしから第 1 種高度地区に変更となります。建蔽率、容積率、防火・準防火地域は変更がございません。

次に、変更箇所⑪について御説明いたします。

場所は、残堀遊歩橋から立日橋付近でございます。

この箇所も昭和 45 年に指定した区域区分等について、現在はその境界位置の根拠が不明確となっているため、近傍の道路中心に区域区分等の境界位置を変更し、明確化いたします。

これにより、変更案の図中の変更箇所について、区域区分が市街化区域から市街化調整区域に、用途地域が第一種低層住居専用地域から指定なしに、高度地区が第 1 種高度地区から指定なしに変更となります。建蔽率、容積率、防火・準防火地域は変更がございません。なお、この変更箇所に私有地はございません。

こちら、同じ変更箇所⑪でございますが、変更前の用途地域等が先ほどと異なるため、別のスライドで御説明いたします。

現在の境界位置の根拠が不明確となっていることから、近傍の道路中心に区域区分等

の境界位置を変更することにより、変更案の図中の変更箇所について、区域区分が市街化区域から市街化調整区域に、用途地域が第一種住居地域から指定なしに、建蔽率が60%から40%に、容積率が200%から80%に、高度地区が25メートル第2種高度地区から指定なしに、準防火地域から指定なしに変更となります。なお、この変更箇所に私有地は存在いたしません。

こちらも同じ変更箇所⑩でございます。変更前の用途地域等が先ほどと異なるため、別のスライドで御説明させていただきます。

現在の境界位置の根拠が不明確となっていることから、近傍の道路中心に区域区分等の境界位置を変更することにより、変更案の図中の変更箇所について、区域区分が市街化区域から市街化調整区域に、用途地域が第一種低層住居専用地域から指定なしに、高度地区が第1種高度地区から指定なしに変更となります。建蔽率、容積率、防火・準防火地域は変更がございません。なお、この変更箇所に私有地はございません。

次に、変更箇所⑪について御説明いたします。

場所は、けやき台団地東側のすずかけ通り沿道でございます。

この箇所は都市計画道路であるすずかけ通りで、平成15年に整備されましたが、これまで沿道用途地域等の指定がされていないため、今回新たに沿道用途地域等を指定します。

今回変更する区間と沿道の後背地は、都市計画マスタープランにおいて低密度住宅地とされており、区域内には生産緑地や建築協定区域が存在するなど、ゆとりのある住環境が形成されています。こうした周辺の住環境に配慮しつつ、一定の店舗等の土地利用を促すため、両側20メートルの範囲内について、用途地域を第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域に、建蔽率を40%から50%に、容積率を80%から150%に、高度地区を第1種高度地区から20メートル第1種高度地区に、防火・準防火地域を指定なしから準防火地域に変更いたします。

最後に、変更箇所⑫について御説明いたします。

場所は、西けやき団地の西側付近でございます。

この箇所は、現在の用途地域の境界根拠が変更前の図のようにA点とB点を結んだ線となっており、その表示が広範囲で境界位置の再現と運用に支障があることから、変更案の図中のように用途地域等の境界根拠を北側のすずかけ通りの側線から137メートルの位置に変更いたします。

これにより、変更案の図中の主な変更箇所について、用途地域が第一種低層住居専用地域から第一種住居地域に、建蔽率が40%から60%に、容積率が80%から200%に、高度地区が第1種高度地区から25メートル第2種高度地区に、防火・準防火地域が指定なしから準防火地域に変更となります。

なお、主な変更箇所以外の箇所については、境界の変更幅が実測で20センチ以下であり、2,500分の1の都市計画図では表示できない変更となります。

変更案についての説明は、以上でございます。

以上のような今回の変更により各都市計画の変更となる面積について御説明いたします。

今回の変更による区域区分の変更面積でございます。

上の表が、各変更箇所における変更前後の区域区分の変更内容と変更面積です。

下の表は、市街化区域、市街化調整区域それぞれの面積増減となります。今回の変更により、市街化区域が0.9ヘクタール減少し、市街化調整区域が0.9ヘクタール増加いたします。

こちらは、今回の変更による用途地域の変更面積でございます。各変更箇所における変更前後の用途地域の指定内容と変更面積となります。

こちらの表は、今回の変更による各用途地域ごとの面積増減を表しています。第一種低層住居専用地域が約1.6ヘクタール減少、第一種中高層住居専用地域が約0.8ヘクタール増加、第二種中高層住居専用地域が約0.1ヘクタール増加、第一種住居地域が0.1ヘクタール減少、準工業地域が約0.1ヘクタール減少となります。

これらを合計し、今回の変更による用途地域の指定面積が約0.9ヘクタール減少となります。

今回の変更による高度地区の変更面積です。

左の表が、各変更箇所における変更前後の高度地区の指定内容と変更面積です。

右の表は、各高度地区ごとの面積増減です。第1種高度地区が約1.6ヘクタール減少、20メートル第1種高度地区が約0.7ヘクタール増加します。これらを合計し、今回の変更による高度地区の指定面積が約0.9ヘクタール減少となります。

今回の変更による防火地域及び準防火地域の変更面積でございます。

上の表が、各変更箇所における防火地域及び準防火地域の変更前後の指定内容と変更面積です。

下の表は、防火地域と準防火地域それぞれの面積増減となります。今回の変更により、準防火地域が約0.7ヘクタール増加することになります。

これまでの経過と今後のスケジュールを御説明いたします。

まず、これまでの経過についてでございます。

昨年度は、まず、令和3年8月に委員の皆様へ変更素案について書面にて報告の上、11月から12月にかけて素案説明会とパブリックコメントを実施いたしました。ここでは特に意見はありませんでした。

これを踏まえて作成した変更原案について、本年2月に本審議会委員の皆様へ書面にて報告し、3月に区域区分変更原案を東京都へ提出するとともに、4月の本審議会において変更原案について案件説明を行いました。

その後、今年度に入り、区域区分については東京都、用途地域等については、立川市において都市計画法に基づく変更手続を進めてきました。

立川市では、まず、法16条に基づき7月19日から8月2日まで縦覧するとともに、変更原案に対する意見書の受付を7月19日から8月9日まで行いました。縦覧者は1名で、意見書の提出はありませんでした。

次に、法19条に基づく東京都との協議を9月22日に行い、10月11日に意見なしとの回答をいただきました。

次に、法17条に基づき都市計画案を12月1日に公告し、12月15日までの2週間縦覧を行うとともに意見書の受付を行いました。縦覧者は1名で、意見書の提出はありませんでした。お手元の説明資料に縦覧者0名となっておりますが、最終的に1名となりましたので、訂正をお願いいたします。

一方、東京都は、本市が提出した区域区分の原案を基に変更案を作成の上、法18条1項に基づき、11月10日付で本市への意見照会を行いました。

また、用途地域等と同時期の12月1日から12月15日までの2週間縦覧を行うとともに意見書の受付を行いました。縦覧者、意見書の提出ともございませんでした。

これまでの経過は、以上となります。

今後の予定を御説明いたします。

東京都が変更する区域区分については、本市への意見照会に対する回答を求められておりますので、本日、答申をいただいた後に、1月12日までに回答を行う予定としております。

その後、2月に開催される東京都都市計画審議会への諮問を経て、4月頃の都市計画変更・告示を予定しています。

立川市が変更する用途地域等についても区域区分と同時に変更する必要があることから、東京都に合わせて、来年4月頃に都市計画変更・告示を行う予定としております。

最後に、諮問第10号、区域区分の変更に係る意見照会への回答について御説明いたします。

東京都が行う区域区分の変更に当たっては、都市計画法第18条第1項に基づき、関係市町村の意見を聞くことと定められております。これに基づき、令和4年11月10日付で東京都より本市に対する意見照会を受けています。

この照会に対する回答案について御説明いたします。

先ほど御説明した変更内容のうち、区域区分の変更となるのは、⑧から⑩の箇所です。これらの箇所の変更について、本市として次の3点から回答案を検討しました。

1点目に、今回東京都から示されている変更案は、本年3月に本市から東京都へ提出した区域区分の変更原案のとおりであること、2点目に、この変更によって区域区分及び用途地域等の区域が明確化され、本市の用途地域等に関する指定方針及び指定基準との整合が図られること、3点目に、この変更によって変更箇所における現況の地形地物と整合が図られ、都市計画の正確な運用が可能となること、以上の3点から東京都の区域区分変更案に対し、本市として問題ないと判断し、意見なしと回答したいと考えております。

説明は以上でございます。

○古川会長 説明は終了しました。

まず、ただいま説明のありました諮問第10号から諮問第13号に関して順次質問、討論、採決を行います。

まず、質問がございましたらお受けいたします。発言者はどの諮問案件についての御質問か明らかにした上で御発言ください。

御質問はございますか。

どうぞ。

○星委員 この区域区分のまず面積関係がこの説明資料の4ページで、国土地理院の計測で2,438ヘクタールであったのが、GISで計測し直して、市街化区域と調整区域の合計が2,433.7ヘクタールになった、これは、都市計画区域の面積はどうなるんですか。

- 小林都市計画課長 行政区の面積は国土地理院の示す数値のままで、都市計画区域としては今回の面積ということで二通りの面積が出てくるという形になります。
- 星委員 ちょっと分かりづらいんですけども、行政区は2,438ヘクタールで変わらないんですよ。都市計画区域も2,438ヘクタールで変わらない。
- 小林都市計画課長 都市計画区域の面積自体は、今回の変更後ということで2,433.7ヘクタールということで都市計画上は運用していきます。
- 星委員 都市計画区域は都が決めていると思いますが、面積もそれは変更の手続があるということですか。
- 古川会長 お答え、お願いします。
- 小林都市計画課長 変更の手続きは東京都では行いません。
- 星委員 そうすると、都市計画区域の面積と、市街化区域と調整区域足した面積が合わなくなっちゃいますけれども。
- 小林都市計画課長 都市計画区域の指定においては、面積は表記されていません。範囲として、立川市全域が指定されており、面積はもともと指定されていませんので、市街化区域と調整区域の合計面積が変わっても支障がないということです。
- 星委員 分かりました。すみません、じゃ、ちょっと認識違いでした。  
そうすると、今後、都市計画区域の面積は幾らですかって聞かれたら何て答えることになるんですか、市としては。
- 小林都市計画課長 都市計画区域面積としては、2,433.7ヘクタールというお答えになります。
- 星委員 ごめんなさいね。そうすると、行政区と面積が違っちゃうのだけれども、それは仕方がないと。
- 小林都市計画課長 そうです。
- 星委員 調整区域もGISで測ったんですか。
- 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。  
それで、それは理解した上で、36ページの面積の増減というのがありますが、これは、GISの計測の関係の増減は加味して、入れていないということですかね。
- 小林都市計画課長 入れていません。
- 星委員 入れていない。結局、都が告示する市街化区域と調整区域の面積はこの新し

い面積になると思いますが、新旧対照では、変更前はどのような面積を書くことになるんですか。

○小林都市計画課長　ここに記載されている面積を新旧対照表にも記載しています。

○星委員　ごめんなさいね、じゃ、GISで計測し直した面積変更というのは、変更していない、変更がなかったものとするということですかね。

○小林都市計画課長　今回は変更後の用途地域等の面積をGISで計測しまして、その面積から今回の変更面積を足し引きして変更前の面積として載せているんですね。ですので、変更前後ともに同じGISでの計測面積と捉えていただいても良いと思います。

○星委員　すみません、ちょっと理解できなかつたんですけども、こういう面積の変遷って後々非常に重要になりますから、市街化区域の面積は。だから、今回の面積が変わったことは何によるのかということがきちんと記録されていなきゃいけないと思うんですよ。そうすると、GISで計測し直したことによる面積はどう変わったのかというのがきちっと出ていないとまずいかなというふうに思うんですが、いかがでしょう。

○小林都市計画課長　ありがとうございます。

今、おっしゃられたような面積の変更の経過というのはしっかりと私どもで記録させていただいて、変遷が分かるような状態にしていきたいと思います。

○星委員　あと、非常に細かいことで恐縮なんですけど、変更箇所10番のところの変更後の、変更案の市街化区域の線が道路中心というふうになっていますよね。これ、下の図を見ると道路が途中で止まっているように見えるんですけども、道路つながっているんですか。

○小林都市計画課長　こちらについては、道路自体は行き止まりでございますけれども、境界としては道路中心でいったほうが、境界がはっきりしやすいと思います。

○星委員　いやいや、それはもちろんそうだ、分かるんです。だから、行き止まりから先は厳密に言えば道路中心じゃないですよっていう、つまらない質問なんですけれども。

○小林都市計画課長　行き止まりの先は道路中心ではございません。

○星委員　それは延長ということですね。

○小林都市計画課長　見通し線になります。

○星委員　見通し線、それは表示したほうがいいですね。ごめんなさい、つまらないこと。

以上です。

○古川会長　よろしいですか。

ほかにございますか。

どうぞ。

○長島委員　いろいろと地域の面積の増減だとか、指定の変更についてはよく理解しました。

ただ、ちょっと御説明が最後にちょっと聞き取れなかったんで、私、聞き漏らしているかもしれませんが、既に既存の建物があった場合、そこにある建物はその変更の影響を市民が受けるわけですか。

例えば、高度地区が変更になる、防火地区が変更になる、あるいは、建蔽率が変更になるというようなときに、既存の建物は、そういう場合にはどういう扱いになるんでしょうか。細かいところが分からなかったものですからお伺いしたいと思います。

○古川会長　お答えください。

○小林都市計画課長　今回の変更によって、例えば、建物があって、それが支障になるという場合には既存不適格という扱いになりまして、現行法では違法とか違反ではないんですね。そのものがそこにあること自体問題ないんですが、建て替えをするときに、その現行法、新しく変わった法令上の規制といいますか、容積率だとか、高度斜線に合うような形で建ててもらえばいいですよと、そういうような形になります。

○長島委員　そういうことなんですか。

○古川会長　今のお話は減る場合で、今回の場合はみんな道路で増える方向だから、その話はないんじゃないでしょうか。

○小林都市計画課長　規制が厳しくなるような場合は先ほどの既存不適格となる場合もありますが、用途地域が緩和される場合には特段影響はございません。

○長島委員　そうですね。建蔽率が減るところがありましたよね、一部、容積率だとか。そういうところは建て替えのときに影響するわけですよね。

○古川会長　今回は、ちょっとそれはないんですが、そういうことが起きるケースは今後。

○長島委員　分かりました。そういうことって、割かし市民に広報されていないんじゃないですか。あまりよく分からない。縦覧者とかパブリックコメントがなかったというのは、そういうことを市民が理解していないからじゃないんですかね。

○小林都市計画課長　今回の変更箇所については、基本的には容積だとか、面積だとか、高度地区も含めて増える方向でございまして、先ほど、低くなるというのは、市街化区域から市街化調整区域に変わるときに、例えば、建蔽率 60%、容積率 200%だったのが、市街化調整区域というのは建蔽率が 40%、容積率が 80%ということでございますので、若干下がってくるということなんです、そこに影響するような建物等はございません。今回はこうした変更内容を踏まえて適切に周知してきたと考えております。

○長島委員　分かりました。

○古川会長　ほかに。

はい、どうぞ。

○伊藤委員　質問なのですが、地形地物の変化による決定内容のいろいろ不整合を変更するに当たりまして、地域のまちづくりの進捗に合わせて変更を随時行っている一方、道路工事等が発生した場合に、この 20 メートルという決まり事があるにもかかわらずあまり変更されないという理解なんでしょうか。18 年以上経過していてなかなか直されないというところ、道路の工事とはあまりリンクしないということなんですか。

市民としては、一般的に道路が広まったり、何かが変わると周りの地域の様子も変化するので、用途地域とかそういったことも変わるのかなと思ってはいたんですけども、別なのかなということが疑問でありましたのと、先ほどの質問にあったように、やはり、そういったところが変わってくると、その住んでいる方々は後で建て替えようと思ったら、悪いほうに変わった場合には建て替えができなかったりであったりとか、むしろ今回の場合はよい方向にといいですか、一般的に価値が上がる方向に変わりますので、売ろうかなとかいろいろお考えが変わったりということもあると思うんですけども、そういったことも住んでいる方が、いざ、自分のところがどうなっているかというのを改めて確認しないと、やはり、分からないということになりますでしょうか。道路工事などとリンクしていると非常にありがたいのかなと思いますけれども、いかがでしょう。

○古川会長　お答えください。

○小林都市計画課長　道路工事で拡幅された場合、随時変更すべきという御指摘、そのとおりだと思います。ただ、用途地域等の境界として現道側線から 20 メートルという指定がされている箇所において、道路工事で道路が拡幅され、供用開始された時点でそれが現道側線ということになりますので、都市計画図には反映されていないけれども、実際は現状の道路が拡幅されたところから 20 メートルという扱いになりますので、運用

上は支障がないのかなというふうに考えております。

ただ、実際に住まわれている方で建て替え等を検討される場合には、やはり、都市計画図、あるいは、都市計画課に御相談いただいて現状の都市計画の容積率、建蔽率、あるいは、高さだとか、準防火地域がどうなっているかというのは調べていただきたいと思います。

○古川会長　　どうぞ。

○原委員　　どの諮問に対しての質問かというのと、ちょっと全体にかかってくるのかなと思うんですけども、そもそもなぜこのように一度に多くの用途地域の変更が起こることになったのか、一番最初の説明のところで不整合という話も出たんですけども、過去の経緯など、そのほかのことでも何か、ほかにもあるのでしたら教えていただきたいと思います。

それから、先ほどから出ていますけれども、これだけたくさんの変更があるわけですから、それぞれの変更がある地域住民への周知ですとか、お知らせというのはどのように行うんでしょうかということがお聞きしたいです。

あわせて、前回の変更から18年たっているというところもある中で、用途地域が変わるということでは、建てられる建物、建蔽率、容積率、高度地区などが変わるということになると思うんですけど、今回、変更のある箇所の道の拡幅などが終わってからその間に今回の該当地区に建てられた建物があったとしたら、仮にどちらの基準で建てられているんでしょうかというのを教えていただければと思います。

○古川会長　　お答えください。

○小林都市計画課長　　まず、これほど多くの変更ということでございますけれども、今回、お示しした以外はございません。

16年以前に行われた全市の見直しについては、都市計画法の改正ですとか、あるいは、上位計画の改定をきっかけとして、都市計画基礎調査の結果を踏まえて実施の必要性というものを判断して行われてきたということでございまして、おおむね8年ぐらいの間隔で行われてきたようでございます。

平成16年以降、そういった法の改正だとか、上位計画の改正など、大きな改正がなかったということで、都内全域では一斉の見直しが行われてこなかったということでございます。

今回は、先程御説明しましたように、区域区分、あるいは用途地域等の境界の位置と

なる根拠、そういった地形地物も経年で変化しまして、指定内容との不整合が発生している、あるいは、東京都の都市づくりのグランドデザインをはじめとした上位計画が平成 29 年以降に改定されたことを受けて、今回都内全域で区域区分や用途地域等の変更を行うことになったということでございます。

また、変更を伴うお住まいの方々にどんな周知をしてきたかということでございますけれども、まず、変更素案を作成したのが昨年 11 月でございます。説明会及びパブリックコメント、これは広報及びホームページで周知させていただきました。

また、本年 7 月から 8 月にかけて、16 条に基づく変更原案の縦覧について、やはり、広報及びホームページで周知させていただいて、御意見を募集させていただいています。

今月には、法 17 条に基づく変更原案の縦覧について、広報及びホームページで周知させていただきました。

それと、変更箇所 12 の区域でございますけれども、他の区域と異なりまして新しく用途地域等を路線式指定することになりますので、こちらは 16 条に基づく手続に先立ちまして、変更内容の縦覧及び意見書の受付について案内資料を地権者に個別配布させていただいたところでございます。

最後に、18 年経過した用途地域で建物が建った場合、どちらの法的適合になるのかということでございますが、拡張されて供用が開始されている時点で新しい法律と申しますか、先ほどの用途地域等が適用になりますので、その後であれば、今、御説明した内容の用途地域だとか、建蔽率、容積率が適用されることとなります。ただ、それより前ですと、以前の形での用途地域、建蔽率の適用となるということでございます。

以上です。

○古川会長　よろしゅうございますか。

○原委員　ありがとうございます。

○古川会長　ほかにもございますか。

ほかにもございませんか。

（「ありません」と呼ぶ者あり）

○古川会長　それでは、これから採決を行いたいと思います。

御意見なしと認められますので、諮問第 10 号 立川都市計画 区域区分の変更（東京都決定）に伴う意見書の提出については、原案のとおりとし、意見はないものとする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 10 号については原案のとおりとし、意見はないものといたします。

次に、諮問第 11 号について討論を行います。

討論はございませんか。

(「ありません」と呼ぶ者あり)

○古川会長　それでは、採決を行いたいと思います。

討論の結果、意見なしと認められますので、諮問第 11 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 11 号については原案のとおりとすることといたします。

次に、諮問第 12 号について討論を行います。

討論はございませんか。

(「ありません」と呼ぶ者あり)

○古川会長　それでは、これから採決を行いたいと思います。

討論の結果、御意見なしと認められますので、諮問第 12 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 12 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、次に諮問第 13 号について討論を行います。

討論はございませんか。

(「ありません」と呼ぶ者あり)

○古川会長　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、御意見なしと認められますので、諮問第 13 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 13 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、この場で諮問第 10 号から諮問第 13 号までの答申をお渡ししますので、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して、約 3 分程度ということで、暫時休憩させていただきます。

(休 憩)

○古川会長　それでは、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、市長さんに提出させていただきます。

まずは、読み上げさせていただきます。

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 12 月 22 日付立ま都第 1434 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、12 月 22 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 10 号　立川都市計画　区域区分の変更（東京都決定）に伴う意見書の提出について、原案のとおりとし、意見はないものとする。

諮問第 11 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 12 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 13 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。

以上です。

○清水市長　どうも皆さん、ありがとうございました。

○古川会長　本日予定していた案件審議は以上です。これで案件審査会を終了いたします。事務局にお返しします。

---

○小林都市計画課長　お預かりします。

事務局から、景観イベントの御案内でございます。チラシを机上に配付させていただきました。

いておりますので御覧いただければと思います。ちょっとお待ちください。今、配付しております。

新型コロナウイルス感染症の影響で平成 31 年度の開催を最後に見合わせておりましたけれども、3年ぶりに対面で開催することになりました。今回で第 14 回となります。景観セミナーを立川市景観審議会の委員であります日本大学短期大学部准教授の山崎誠子先生にお願いしております。事前に都市計画課まで御連絡いただければお席を用意させていただきますので、よろしく願いいたします。

また、本審議会につきまして、本日が今年度最後の開催でございます。次回審議会の日程が決まりましたら、委員の皆様にお知らせいたしますので、よろしく願いいたします。

以上でございます。

本日はどうもありがとうございました。

閉会 午前 11 時 31 分