

立川市都市計画審議会

平成27年3月25日(水)

○日 時 平成27年3月25日(水曜日)午後2時00分

場 所 立川市役所 第302会議室

○出席委員(15名)

会 長 15番 古 川 公 毅 君

副会長 11番 高 橋 賢 一 君

1番 石 川 孝 政 君

2番 石 塚 和 生 君

3番 稲 橋 ゆみ子 君

4番 梅 田 春 生 君

5番 大 沢 純 一 君

6番 上 條 彰 一 君

7番 川 合 薫 君

8番 小 松 清 廣 君

9番 佐 藤 淳 一 君

10番 瀬 順 弘 君

12番 谷 川 朗 兒 君

13番 中 山 ひと美 君

14番 廣 瀬 武 生 君

16番 古 屋 直 彦 君

○欠席委員(1名)

17番 三 好 一 人 君

*三好委員の代理として佐藤交通課長が出席

○出席説明員

市 長 清 水 庄 平 君

副 市 長 田 中 良 明 君

都市整備部長 下 澤 文 明 君

開発調整担当部長 栗 原 洋 和 君

環境下水道部長 原 一 秀 君

都市計画課長 小 倉 秀 夫 君

下水道工務課長 卯 月 寿 一 君

計 画 係 長 串 田 直 隆 君

都市計画係1 後 藤 貴 子 君

都市計画係2 上 神 田 香 菜 君

都市計画係3 木 原 優 太 郎 君

○議事次第

1 開 会

2 市長挨拶

3 議 題

1 案件審査会

(1) 諮問第5号

立川都市計画 用途地域の変更(案)について(立川市決定)

(2) 諮問第6号

立川都市計画 防火地域及び準防火地域の変更(案)について
(立川市決定)

(3) 諮問第7号

立川都市計画 下水道の変更(東京都決定)に伴う意見書の提出について

2 案件説明会

(1) 立川都市計画 地区計画の決定(西国立駅西地区計画)(案)
について

(2) 立川都市計画 地区計画の決定(立川駅北口西地区計画)(案)
について

3 報告事項

(1) 立川都市計画 高度地区の変更(絶対高さ指定の骨子及び素案)

(2) 用途地域等に関する指定方針及び指定基準の策定について

4 閉 会

開会 午後1時59分

○小倉都市計画課長 それでは、定刻となりましたので、審議会を開催させていただきます。

本日は、立川警察署長の三好委員が公務のため欠席ということで、佐藤交通課長さんが代理で出席いただいております。

それでは、審議会開催に当たり、市長からご挨拶を申し上げます。

市長、よろしく申し上げます。

○清水市長 こんにちは。本日は大変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、ありがとうございます。

また、日ごろから市の行政、特にまちづくりや、あるいは当審議会の運営につきまして、特段のご配慮を賜っておりますことに、心からお礼を申し上げる次第でございます。

本日のご審議いただく内容でございますが、諮問第5号「立川都市計画 用途地域の変更（案）について」ほか2件の諮問でございます。この3つの案件につきましてお諮りさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

また、本日は、本審議会の終了後に幾つかの案件の説明会を開催させていただく予定になっておりますので、これにつきましてもよろしくご協力をお願いいたします。

どうぞよろしくお願いいたします。

○小倉都市計画課長 ありがとうございます。

それでは、会長、よろしくお願いいたします。

○古川会長 それでは、ただいまから立川市都市計画審議会を開催いたします。

○小倉都市計画課長 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。記。

1、諮問第5号、立川都市計画、用途地域の変更（案）について。

2、諮問第6号、立川都市計画、防火地域及び準防火地域の変更（案）について。

3、諮問第7号、立川都市計画、下水道の変更（東京都決定）に伴う意見書の提出について。

以上です。

どうぞよろしくお願いいたします。

○古川会長　それでは、ただいまお預かりをいたしました。

○古川会長　それでは、案件審査会に入ります。

本日、審議いたします案件は、諮問第5号、立川都市計画、用途地域の変更（案）について（立川市決定）、諮問第6号、立川都市計画、防火地域及び準防火地域の変更（案）について（立川市決定）、諮問第7号、立川都市計画、下水道の変更（東京都決定）に伴う意見書の提出についての以上3件でございます。

諮問第5号及び諮問第6号については、関連する案件ですので、一括して説明いたします。

それでは、事務局、お願いいたします。

○小倉都市計画課長　諮問第5号、立川都市計画、用途地域の変更（案）について、諮問第6号、立川都市計画、防火地域及び準防火地域の変更（案）について、一括して説明させていただきます。資料は事前に送付させていただいております。

諮問第5号、立川都市計画、用途地域の変更（案）についての資料は、1ページ、立川都市計画、用途地域の変更、2ページ、適用の除外、3ページ、新旧対照表、4ページ、変更概要、5ページ、計画図となっております。

諮問第6号、立川都市計画、防火地域及び準防火地域の変更（案）についての資料は、6ページ、立川都市計画防火地域及び準防火地域の変更概要、7ページ、計画図となっております。本日お持ちでない方、もしくは資料の過不足等ございましたら、お申し出ください。よろしいでしょうか。

それでは、案件説明会でも説明させていただきましたが、今回変更を予定しております区域は、平成23年3月に供用開始いたしました、立川都市計画道路3・2・16号線、国営公園北線の延長約600メートルの沿道20メートルの範囲で、変更面積は約4.1ヘクタールでございます。用途地域は、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、建ぺい率は40%から50%に、容積率は80%から150%に、高さの限度は10メートルだったものが、指定なしに、防火指定は指定なしだったものが準防火地域に変更いたします。

これまでの手続といたしましては、平成27年1月21日に立3・2・16号線の沿道40メートルの地権者約140名を対象とし、都市計画法第16条の説明会を開催し、住民の参加は

9名でありました。また、説明会の参加者が少なかったため、2月の下旬には変更内容に関するお知らせを投函、郵送いたしました。法第19条の東京都との協議では、東京都からの意見は特にございませんでした。法17条の縦覧、意見書の提出は3月9日から23日まで実施し、ともに0名でした。

説明は以上でございます。

○古川会長 以上で説明は終了しました。ご質問等がございましたら、お受けいたします。

○上條委員 説明会が開かれたとのことですが、9人参加をされたということで、質問とかご意見とか、そういったものはどういうものが出ていたんでしょうか。

○古川会長 お願いします。

○小倉都市計画課長 質問の中で、今回、一つには準防火地域になるといったことで、今回、自分の対象地域、もともと現在、お住まいになられている方は、今は準防火指定になっていないが、これが指定されることによって、強制的にそういった防火造戸にしなくてはいけないのかといったようなご質問がございました。それに対しては、特段、そういった規制はございませんと。ただ、實際上、改築リフォーム等をされる場合については、そういったものについてやったほうが、今の世の中、よろしいのではないのでしょうかといったような回答をさせていただきました。

また、この後、最後に都計審の報告をさせていただきますけれども、用途地域等に関する指定方針及び指定基準の中で、原則として用途変更する場合については、地区計画をかけたいくのが原則ですといった説明をした中で、地区計画について、若干ご意見がございました。例えば、こういった沿道ですと、自分の家の隣が今度用途が変更されるということによって、コンビニエンスストアなんかができると。そうすると、自分の自宅の隣にコンビニなんか建ってほしくないなど。ただ、近くにはあってほしいといったようなお話がございまして、そういった地区計画を定めることができるのかといったご質問等がございました。そういった中で、地区計画というのは、各個別の敷地にかけるわけではなくて、ある一定の地域、一般的には地形地物、道路と道路の間についてかけるものですから、自分の家だけの隣をコンビニは建てられないようにするといったのは、これは都市計画ではございませんといった説明をさせていただきました。

そういった中で、今回、用途地域を変更するに関して、地区計画を定めるべきかどうかといった意見交換をさせていただいた中では、9名という少ない中だったのですが、

現在の土地利用状況を言いますと、まだ農地などが一部あるといったところで、今後、土地利用がどのように展開していくか、まだわからないといった状況で、地区計画で規制だけをかけていくというのは時期尚早であろうといったご意見をいただいたところでございます。

以上でございます。

○古川会長　ほかにございますか。

○上條委員　もう一点ですけれども、権利者の方、140名中、参加が9名ということで、そういう意味では、権利者の方たちの10分の1も参加をされていないということで、これは用途地域の変更による建ぺい率だとか容積率のアップの問題ですとか、準防火になることについての権利者の方たちの同意というところを市側としてはどのように見ておられるのか、お聞かせください。

○小倉都市計画課長　基本的に今回対象になる地域は、沿道20メートルですが、今回影響もあるということで、プラス20メートルずつ、40メートルの全ての土地に関する権利者に対して、直接投函もしくは郵送で開催のお知らせをしてございます。先ほどもご報告いたしましたが、残念ながら、9名の参加しかなかったといったことで、改めて、こういった内容の変更を行いますといったことにつきまして、直接投函もしくは郵送を改めて追加で作業としてさせていただいてございます。そういった中で、特段、いわゆる法における意見書等といったこともございませぬし、問い合わせもなかったといったところについては、皆さん、ある意味、一種低層といった40、80から用途が上がるといったところで、特にご不安というところはなかったのかなというふうに捉えているところでございます。

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。

○稲橋委員　それでは2点ほどお聞きいたします。

今、土地の所有者140名中9名の参加ということで、その方たちに周知をしていったというご答弁があったわけなんですけど、今、この決定をした後というのは、こういう形になりましたということで、土地所有者の方たちにお返事を返していくということはするのですか。それをどうして聞くかといいますと、自分の用途地域が変わるということは、

今後の建て直しをするときに、建て方も変わってくるということもある中で、例えば、自分で持っている土地の権利書というのですか、そういうことに基づくものが、いろいろ変わってくるのかなと思うと、この用途地域が変わることによる通知というのが必要なのかなというふうに私は考えるのですが、その点についての、どのようになっていくのか、お聞かせください。

それから、これは後ほどの案件説明のほうにかかってくる部分があるのですが、今後、絶対高さを定める高度地区指定ということを行っていく中で、ここは用途地域が変更の都市計画決定されるということになった場合、絶対高さを定める高度地区指定の中では、ここは高さが20メートルという制限となってくるかと思うんですけども、その点については、どのようになっていくのかということをお聞かせいただきたいと思います。

○小倉都市計画課長　　まず周知方法ですが、これは法に基づいた告示行為を行いまして、これは地権者のみならず、全ての公衆に告示をしてお知らせしていくこととなります。それから、高さの関係ですが、これは後ほど報告しますが、当然、これは第一種高度地区になりますので、20メートルになっていくといったこととなります。ある意味、それ以上、それ以下ではないというのでしょうか。用途地域に連動して、これまで第一種高度地区で一低層でしたので、10メートルといった高さ制限が、今回、一中高になることによりまして、同じ一種高度ですが、20メートルまで、沿道用途として建築することが可能になっていくといったこととなります。

○稲橋委員　　告示行為として、全ての方たちへ告示をするということですが、では個々個別に、土地所有者に対しては行わないということなんですか。その点について、再度、お聞きをいたします。

それから、絶対高さのことを聞きましたのは、これから立川市として進めていく高度地区指定はこれから決定していくわけですが、土地が広ければ広いほど、高さをもっと高いものが建つのではないですか。理解としては、全て高さ20メートルというのは、今後、絶対高さの高度地区指定をしたときに、この沿道が20メートルという高さの規制になるということとして、私は思っているんですが、違いますか。

○小倉都市計画課長　　都市計画の変更等に対して、権利者1人ずつにやっていくということになりますと、例えば市内全域の都市計画変更をすれば、何十万といった権利者に対して、一人一人通知を出すといったことは、これは不可能でございますので、いわゆる告示といった行為をもって周知をするということにさせていただきます。絶対高さの話は、

現在、用途地域の変更が先行いたします。この段階では、先ほどもご説明いたしましたように、高さ制限といった概念は規定がありません。ただし、ここは沿道用途で20メートルで、特に後背地が第一種低層住居専用地域ということで、日影規制が非常に厳しい地域になってございます。現実的には仮にこの絶対高さが今後告示になったとしても、それに達するようなものは、現行法規の中で、恐らく建たないというふうに想定をしているところでございます。ですから、現段階、これを告示した後に、高さ制限といった規制はかかりませんが、実際には建たないということ。それから、その後に絶対高さが定められて、告示された段階において、20メートルといったものが、規制値として加わるということになります。

以上です。

○稲橋委員 ありがとうございます。通知というのは全員にすると、すごい膨大な数になるということは、今の説明からわかりましたが、あとは告示の中で、それぞれが知るとのことですね。わからないというか、知らない間にということでは、もうその個人の知らなかったということだけで終わってしまうということなんですよ。とにかくそういうことでは、周知というか、情報提供が広報、ホームページ等では行っていくと思うんですけども、その点については、市としてはどのような形で広く周知が行き渡るようにしていくのかということで、お聞かせください。

最後に、そこは高さということでは、20メートル以上のものが建たないということとして、理解していいのでしょうか。

○小倉都市計画課長 まず周知の方法ですが、先ほどの繰り返しになりますけれども、告示といった行為、ただ、告示というのはなかなか一般の方にはわかりませんが、恐らくご関心があるという時点というのは、建てかえをしたいだとか、増築をしたいといったときに、当然専門家を通じてお調べになられると思いますので、そういったところで、またホームページ等でも周知していきます。それから、結果的に、案件が今、並行していますけれども、用途変更と絶対高さの話は別案件でございますので、これは今回、諮問している用途地域の変更の話と絶対高さというのは別の話として考えてございます。

以上です。

○古川会長 ほかにございませんでしょうか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○古川会長 それでは、このことについて討論を行います。討論はございますか。

(「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。

諮問第5号、立川都市計画、用途地域の変更(案)について(立川市決定)は原案のとおり決定することにご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決定されました。

次に諮問第6号、立川都市計画、防火地域及び準防火地域の変更(案)について(立川市決定)は原案のとおり決定することにご異議ございませんでしょうか。

(「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決定されました。

最後に諮問第7号について、事務局から説明をお願いします。

○小倉都市計画課長　諮問第7号につきましては、東京都決定の立川市単独処理区を流域下水道北多摩二号処理区に編入するために必要となる公共下水道管きよを決定するもので、立川市の検討結果を受けて、東京都が定めたものでございます。昨年12月22日の案件説明会において、説明をさせていただき、その後、本年1月27日に、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おり、回答締め切りが4月17日となっております。案の縦覧については、2月23日から3月9日に東京都、立川市及び国立市で行いました。立川市の縦覧者は1名でした。また、東京都に確認したところ、計画案に対する意見書の提出はなかったとのこと。意見照会の回答といたしまして、立川市としては、意見なしで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　以上で説明は終了しました。

ご質問等がございましたら、お受けいたします。

どうぞ。

○稲橋委員　前回ですけれども、この下水、北多摩二号処理区への編入による幹線ということで、質問をさせていただきましたけれども、国立市のほうに工事を進める中で、ママ下湧水のここの影響というところでは、大丈夫なのかということをお聞きしました。それに対して、現状のデータというところの中では、影響がないと考えるということ

したが、お隣の国立市では、地下水が約6割という、飲用しているということもある中で、そういった影響が大丈夫なのかという、改めてそこは心配しているところなんです。そういった地下水、それから湧水への影響についての具体的な調査というか、取り組みをどのような時期にどのように行っていくか、その点について、お聞かせいただきたいと思います。

○古川会長　では、説明をお願いします。

ちょっとあれしますが、都市計画決定の話と湧水のこととはちょっと……

○稲橋委員　ここが決定する中での工事をしていく中での取り組みというところでなんですけれども。

○古川会長　工事の取り組みであれば、工事の段階での配慮ということで、別の議論になるかと思うんですが。ちょっと整理だけはしておいていただければありがたいと思いますが、市のほうから説明をしてください。

○卯月下水道工務課長　今、ご質問がありました、地下水であるとか、湧水に対しましては、必要な法手続についてはきちんと対応していきます。また、今後、地質調査等につきましても、都市計画とはまた別の話になるんですが、工事、また、設計に当たって、必要な地質調査等を行うこととしております。

以上でございます。

○古川会長　ほかにございませんですか。

どうぞ。

○上條委員　都市計画決定そのものには余り異論はないし、むしろ単独処理区でやっているよりも、東京都の流域に編入していただいたほうが、維持管理面での経費は、本市の持ち出し分は非常に下がるという、そういう問題なので、その点は異論はないのですが、この編入に当たっての、接続のための幹線、これは延長3,300メートルということで、非常に長い幹線を錦町の単独処理場から水再生センターまで持っていかなければいけないということで、環境建設委員会のほうにも、たしか経費面で190億ぐらいのお金がかかるという、そういう説明がされているんですが、特に補助金なども入るわけですが、市の持ち出し分というのは、それでもかなり大きくなるということで、そこら辺がちょっとどうなるのかということ、都市計画審議会の中でもご説明をいただいたほうがいいと思います。それからもう一点は、やはり国や東京都、特に東京都の財源措置というのか、補助金をさらにふやしていただくということも必要なのではないかと思うのです。

が、そこら辺の要望を、当然市長などはされておられると思うのですが、その点、ご答弁をいただければと思います。

○古川会長　これもまた都市計画審議会マターではない部分はあるかと思いますが、説明できる範囲で市のほうでご説明ください。

○卯月下水道工務課長　事業につきましては、東京都、国等と打ち合わせしながら進めていきたいと思っております。補助金等につきましても、今定められている制度の中で、最大限獲得できるように努力していきたいと考えております。

以上でございます。

○古川会長　ほかにございませんか。

（「ありません」と呼ぶ者あり）

○古川会長　それではこのこと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　では採決を行います。

諮問第7号 立川都市計画 下水道の変更（東京都決定）に伴う意見書の提出については、原案のとおり意見なしとすることにご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、ご異議がないということで、これで原案のとおり諮問第7号については、意見はないものとして決定されました。

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、事務局で答申案を作成していただく間、暫時、10分程度休憩させていただきます。35分に再開したいと思います。よろしく申し上げます。

（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。

答申書を読み上げて、市長に提出いたします。

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。

平成27年3月25日付、立都第1691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、平成27年3月25日開催の当審議会において、本市の実情を熟慮の上、各委員が忌憚なく意見を述べ、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、1、諮問第5号、立川都市計画、用途地域の変更(案)について(立川市決定)、原案のとおり決定する。

2、諮問第6号、立川都市計画、防火地域及び準防火地域の変更(案)について(立川市決定)、原案のとおり決定する。

3、諮問第7号、立川都市計画、下水道の変更(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。

○清水市長　　どうもありがとうございました。

○古川会長　　以上で、案件審査会を終了いたします。

案件説明会及び報告事項の議事録については、省略

○古川会長　　それでは本日の議事は全て終了いたしましたので、これをもちまして、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4時37分