

令和4年度
第 3 回

東大和市都市計画審議会会議録

令和4年12月27日

東 大 和 市

令和4年度
第3回

東大和市都市計画審議会会議録

日時：令和4年12月27日（火）

午後2時00分～午後2時40分

場所：中央公民館 ホール

○委員の出席・欠席

出・欠	議席	氏名	出・欠	議席	氏名
出	1番	武石岩男 委員	出	7番	東口正美 委員
出	2番	高橋 章 委員	出	8番	水谷正史 委員
出	3番	乙幡重男 委員	出	9番	安藤正樹 委員
出	4番	松本暢子 委員	出	10番	居原 豊 委員
出	5番	和地仁美 委員	出	11番	大越 武 委員
出	6番	根岸聡彦 委員	出	12番	目黒万弘 委員

○市側出席者

職名	氏名	職名	氏名
市長	尾崎 保夫	地域整備係長	田中 拓
まちづくり部長	田辺 康弘	まちづくり推進担当係長	下田 成穂
都市づくり課長	稲毛 秀憲	都市計画係長	太田 勝啓
まちづくり推進担当課長	梅山 直人	都市計画係	伊古田貴司
		都市計画係	山崎 亮介

1. 議題

第1 会議録署名委員の指名について

第2 立川都市計画地区計画向原団地地区地区計画の変更（東大和市決定）について（諮問）

第3 立川都市計画区域区分の変更原案（東京都決定）について（諮問）

2. 公開・非公開の別

公開

3. 傍聴者

0 人

○（会長） ただいまから、令和４年度第３回東大和市都市計画審議会を開会いたします。

初めに、市長からご挨拶をよろしくお願いいたします。

○（尾崎市長） 皆さん、こんにちは。尾崎でございます。

皆様におかれましては、日頃より、当市のまちづくりに多大なるご協力を賜りまして、厚く御礼を申し上げます。また、本日は何かとご多用の中、ご参集いただきまして、重ねて御礼を申し上げます。

さて、本日は、立川都市計画地区計画向原団地地区地区計画の変更及び立川都市計画区域区分の変更原案の２件を諮問をいたしますので、よろしくお願い申し上げます。

市といたしましては、今後におきましても、将来を見据えた都市の価値を高めるまちづくりを進めてまいりますので、委員の皆様におかれましては、引き続きのお力添えをお願い申し上げます。

結びに、委員の皆様のご健勝を祈念いたしまして、私からのご挨拶とさせていただきます。ありがとうございます。

○（会長） ありがとうございます。

続いて、市長から当審議会に対する諮問をお受けしたいと思います。

○（尾崎市長） 東大和市都市計画審議会会長。

令和４年度第３回東大和市都市計画審議会への諮問について。

下記事項について、貴審議会の意見を求めます。

１、立川都市計画地区計画向原団地地区地区計画の変更（東大和市決定）について。

理由。都市計画法第２１条第２項において準用する同法第１９条第１項の規定に基づき、地区計画を変更するため。

２、立川都市計画区域区分の変更原案（東京都決定）について。

理由。東京都から都市計画法第15条の2の規定に基づき作成依頼があった、区域区分の変更に関する原案を決定するため。

以上です。

- （会長） ただいま市長から、立川都市計画地区計画向原団地地区地区計画の変更（東大和市決定）について、ほか1件の諮問をお受けいたしました。後ほど、皆様にご審議をお願い申し上げますので、よろしくお願いいたします。

なお、市長は、他の公務の都合上、ここで退席されます。ご了承願います。

（市長 退席）

- （会長） それでは、議事に入らせていただきます。

日程第1、会議録署名委員を指名いたします。

東大和市都市計画審議会運営規則第12条第2項の規定により、お願いをいたします。

次に、市長から諮問のありました、日程第2、立川都市計画地区計画向原団地地区地区計画の変更（東大和市決定）についてを議題に供します。

それでは、事務局より説明をお願いいたします。

- （太田都市計画係長） 都市計画課の太田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。恐縮ではございますが、着座にてご説明をさせていただきます。失礼いたします。

それでは、ただいま議題となりました日程第2、立川都市計画地区計画向原団地地区地区計画の変更について、ご説明をいたします。

今回、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、会議時間の短縮を目的として、事前に皆様に説明資料をご送付させていただいております。ここでの説明につきましては要旨のみとさせていただきます。

それでは、赤色のインデックス、事前説明（資料1）という資料をご用意いただきたいと思います。こちらをご覧ください。

都営向原団地（旧都営高木団地）は、昭和３０年代に建設されました住宅団地です。東京都が実施した平成６年度の第一期から平成１５年度の第三期までの建替事業により１，０５４戸の住宅が整備されるとともに、北側に約１．８ヘクタール、南側に約２．７ヘクタールの用地が創出されました。

現在、東京都は北側創出用地において、都立北多摩地区特別支援学校（仮称）の設置に向けた準備を進めています。また、南側創出用地では、将来の社会・地域のニーズを踏まえたまちづくりを検討していくこととしております。

こうした状況を踏まえ、市では、東大和市都市マスタープランを補完する方針として、令和４年９月に向原団地地区のまちづくりの方向性を策定し、向原団地地区地区計画（案）を決定したところです。

令和４年度第２回東大和市都市計画審議会、令和４年１０月１２日に開催いたしました、こちらでご説明をした向原団地地区地区計画（案）について、令和４年１１月に説明会を開催したところ、内容を修正すべき意見はありませんでした。また、この案について、令和４年１１月１１日から３週間公衆の縦覧に供したところ意見書の提出はありませんでした。

こうしたことを踏まえ、向原団地地区地区計画を案のとおり変更することについて、今般、当審議会に諮問をさせていただくものです。なお、今回お示ししている案につきましては、前回当審議会でご説明した内容からの変更はございません。

それではお手元の資料で説明を続けさせていただきます。

青色のインデックスになります。資料１－１というインデックス、右下にページ番号１と書いてありますページをご覧ください。

向原団地地区地区計画（案）等に関する説明会の結果についてです。

１、説明会開催状況です。説明会は令和４年１１月１１日金曜日と１２日土曜日に、合計３回実施しました。合計１４人の参加がありました。

２、説明内容です。説明会では、向原団地地区のまちづくりの方向性及び向原団地地区地区計画（案）を説明しました。

３、質問や要望です。参加された方からは、北側の創出用地地区Ａについ

て、特別支援学校の施設計画に関する内容として、車両の通行ルートや交通安全対策等についての要望などがありました。また、南側の創出用地地区Bについては、将来の活用方法に関する内容として、今後の検討スケジュールについての質問などがありました。

右下ページ番号2ページ、資料1-2をご覧ください。

都市計画の変更の経緯の概要書です。表中の上から5段目をご覧ください。今回の向原団地地区地区計画の都市計画の変更案につきましては、令和4年10月5日付で東京都知事へ協議いたしまして、令和4年10月25日付で意見のない旨の協議結果通知を得ております。その後、先ほどご説明した説明会を開催し、立川都市計画地区計画向原団地地区地区計画（案）を都市計画法並びに東大和市街づくり条例に基づき、令和4年11月11日から3週間公衆の縦覧に供したところ縦覧及び意見書の提出はありませんでした。

続いて、3ページ、資料1-3のインデックスをご覧ください。

都市計画の案の理由書です。向原団地地区の状況や東大和市都市マスタープラン及び向原団地地区のまちづくりの方向性、こちらを踏まえて、公営住宅の建替事業により形成された良好な中高層住宅地の住環境を維持・保全するとともに、創出された用地においては豊かな教育環境の整備や駅近接の立地を生かした交流の拠点となるまちづくりの誘導を図り、地区周辺の住環境と調和したみどり豊かで安心して暮らせる良好な複合住宅市街地を形成するため、面積約18.1ヘクタールの区域について向原団地地区地区計画を変更するものです。

次に、資料1-4、1-5、1-6についてです。

資料1-4は、向原団地地区地区計画の変更案の計画書及び計画図です。

資料1-5は、現行計画と変更案の新旧対照表です。

資料1-6は、地区計画の位置を示す総括図です。こちらは封筒の中に総括図を入れさせていただいております。

地区計画の変更案の説明につきましては、事前に説明資料を送付させていただいていることから、資料1-5のインデックス、新旧対照表を用いて現行の地区計画からの主な変更内容を説明させていただきます。

資料 1 - 5、右下 1 1 ページの新旧対照表をご覧ください。

表の上から 3 段目、4 段目の地区計画の位置と面積について、地区計画区域と用途地域境界を一致させるための変更などを行っております。

その下、地区計画の目標についてです。東大和市都市マスタープランの内容や向原団地地区のまちづくりの方向性を踏まえた目標に変更をしております。

その下、土地利用の方針について、現行の地区計画の住宅地区 B を北側に位置する創出用地地区 A と南側に位置する創出用地地区 B に分割し、向原団地地区のまちづくりの方向性を踏まえた方針に変更しています。

続いて、1 2 ページをお開きください。

表の左側から 2 列目、一番上にあります地区施設の整備の方針について、向原団地地区のまちづくりの方向性を踏まえ、創出用地地区 A において歩行者空を整備することとし、併せて地区施設の種別などに応じて整備目的を明確化しています。

その下、建築物等の整備の方針についてであります。こちらは向原団地地区のまちづくりの方向性を踏まえた内容に変更しています。

その下、地区整備計画の位置及び面積について、地区整備計画区域と用途地域境界を一致させるための変更などを行っております。

1 3 ページをお開きください。

表の左側から 2 列目の上段、地区施設の配置及び規模についてです。向原団地地区のまちづくりの方向性を踏まえ、表中の中段右側に記載のあります歩行者空地 1 号及び 2 号を新設することとしております。

その下、建築物等に関する事項についてですが、複合住宅地区及び住宅地区に関する変更内容を記載しています。1 4 ページについても同様に、複合住宅地区及び住宅地区に関する変更内容を記載しております。

1 5 ページをお開きください。

表の左から 3 列目の一番上の段になります。地区の区分についてです。現行の地区計画の住宅地区 B、北側に位置する創出用地地区 A、南側に位置

する創出用地地区Bに分割をしています。

その下、建築物等の用途の制限についてです。向原団地地区のまちづくりの方向性を踏まえ、創出用地地区A及び創出用地地区Bの建築物等の用途の制限を変更しています。

その下、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度などについて、向原団地地区のまちづくりの方向性を踏まえ、創出用地地区A及び創出用地地区Bの建築物等の用途の制限の変更に合わせて内容に変更しています。

その下、壁面の位置の制限について、こちらも向原団地地区のまちづくりの方向性を踏まえ、創出用地地区A及び創出用地地区Bの建築物等の用途の制限の変更に合わせて内容に変更をしております。また、創出用地地区Aに歩行者空地を設けることなどに合わせて、新たに壁面の位置の制限をしております。

16ページをお開きください。

表の左側から3列目、上から2段目建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限についてです。創出用地地区A及び創出用地地区Bの建築物等の用途の制限の変更に合わせて、周囲の環境に配慮したものとするよう変更しています。

その下、垣又はさくの構造の制限についてです。創出用地地区Aの垣又はさくの構造の制限について、高さ1.5メートルから2.0メートルに変更をしています。

その下、地区計画の変更の理由についてです。向原団地地区のまちづくりの方向性を踏まえ、創出用地地区Aにおける教育環境の整備や交流の拠点となるまちづくりを進めるため、地区計画を変更することとしております。

資料の説明につきましては以上であります。最後に、今後の予定でございますが、本日、当審議会においてご審議をいただき、ご承認がいただければ、令和5年1月に変更告示を行いたいと考えております。

説明は以上になります。よろしくお願いいたします。

○（会長） 説明が終わりました。質疑があれば承ります。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○(会長) ないようですので、質疑を終了いたします。

討論を行います。

討論を終了してよろしいでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○(会長) 討論を終了いたします。

それでは、採決いたします。

日程第2、立川都市計画地区計画向原団地地区地区計画の変更(東大和市決定)について、本案を案のとおり承認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)

○(会長) ご異議ないものと認め、案のとおり決定いたします。

なお、答申文につきましては、会長に一任していただくということでよろしいでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○(会長) ありがとうございました。

次に、市長から諮問のありました、日程第3、立川都市計画区域区分の変更原案(東京都決定)についてを議題に供します。

それでは、事務局より説明をお願いいたします。

○(下田まちづくり推進担当係長) 都市づくり課の下田と申します。よろしくお願いいたします。それでは、着座にて説明させていただきます。

それでは、ただいま議題となりました日程第3、立川都市計画区域区分の変更原案(東京都決定)について、ご説明いたします。

用途地域等の一括変更については、令和4年度第2回東大和市都市計画審

議会にて素案についてご説明したところですが、その後、素案説明会を経て、このたび今回の一括変更の対象となる都市計画のうち、東京都決定である区域区分の変更原案を作成しました。東京都に提出する変更原案として、決定することについて当審議会に諮問をさせていただくものです。

お手元の資料 2－1、右下にページ番号 1 と書いてあるページをご覧ください。

素案説明会の結果についてです。

見出しの 1、説明会開催状況をご覧ください。素案説明会は令和 4 年 10 月 28 日と 29 日に、市役所の会議棟で開催し、合計 13 人の参加がありました。

見出しの 2、説明内容をご覧ください。説明会では、前回の当審議会でお示したスライド資料を基本に、用途地域の種類や建蔽率、容積率に関する説明の追加等を行いながら素案を説明いたしました。

見出しの 3、質問や意見をご覧ください。参加者からは、個別具体の箇所・地点における変更内容に関する質問が寄せられましたが、素案を修正すべき意見等はありませんでした。

2 ページから 5 ページまでは区域区分の変更原案に関する資料です。原案の作成に当たり、所定の様式などを用いておりますが、素案の内容から変更はありません。

2 ページ、資料 2－2 総括図をご覧ください。

変更箇所の位置を示しております。資料中央付近をご覧ください。赤丸で囲われた部分が、今回の変更箇所となります。

3 ページ、資料 2－2 変更箇所図をご覧ください。

変更しようとする区域及び内容を示しております。資料中央付近をご覧ください。①と書かれた赤でハッチングされた約 0.1 ヘクタールの区域について、市街化調整区域から市街化区域に編入しようとするものです。

4 ページ、資料 2－2 計画書をご覧ください。

上から 5 行目、理由と書かれた箇所をご覧ください。区域区分の変更理由

としましては、地形地物の変更等に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、区域区分を変更するとしております。

続いて、5 ページをご覧ください。

変更概要となります。芋窪一丁目及び蔵敷一丁目各地内の0.1ヘクタールの区域について市街化調整区域を市街化区域に変更するものです。

6 ページ、資料2-3をご覧ください。

用途地域等変更箇所図です。用途地域等の東大和市決定分の原案については、参考として区域区分の変更に伴う用途地域等の変更の資料を添付しております。資料中央の①と書かれた赤でハッチングされた約0.1ヘクタールの区域が区域区分の変更に伴い用途地域等が変更となる区域です。右下の凡例の①をご覧ください。変更内容としましては、建蔽率30%を40%、容積率50%を80%に変更しようとするものです。

7 ページ、資料2-4をご覧ください。

用途地域等の一括変更スケジュールです。左側の列に東京都決定である区域区分、右側の列に東大和市決定である用途地域等のスケジュールを示しております。スケジュールにつきましては、東京都並びに関係自治体との足並みをそろえる必要があることから、このようなスケジュールとなっております。左側の区域区分の列をご覧ください。太い赤枠で囲われた箇所が本日の当審議会であります。前は2つ上の素案についてご報告いたしました。本日は原案についてご審議いただき、ご承認がいただけましたら令和4年度内に東京都に提出する予定としております。

なお、用途地域や高度地区などの東大和市決定の都市計画の原案については、令和5年度に公告・縦覧や説明会の開催などを予定しております。

説明は以上となります。よろしくお願いいたします。

○（会長） 説明が終わりました。質疑があれば承ります。

○（委員） ただいまの説明で、変更の理由なんですが、地形地物の変更に伴い、これが理由ですね。何か、地震か何かで地形が変わったとか、具体的にはそれぞれこの線引き、最初の都市計画でやったときは、境界がもともとない

から、測量ミスなのかなと思ったり。この変更理由、地形地物の変更というのは、具体的にはどういうことなんですかね。

○（下田まちづくり推進担当係長） それでは、お答えします。こちらの区域の変更についてなんですけれども、地形地物の変更というのが、青梅街道の道路の端から100メートルという範囲で区域区分の線を設定しておりまして、このたび青梅街道の蔵敷公民館北交差点付近につきまして歩道設置事業を行った関係で、青梅街道の幅員が少し広がったんですね。なので、青梅街道の道路端から100メートルというラインも、拡幅に伴って北側に少し膨らんだんですね。そのための地形地物の変更ということで、このたび都市計画変更を行うというものになっております。

○（委員） そうしますと、道路の拡張によって、調整区域との線引きがそこからはみ出るということなんですね。100メートルと、これは規定されているの。

○（下田まちづくり推進担当係長） そうですね。

○（委員） 調整区域との線引きというのが。

○（下田まちづくり推進担当係長） そうですね。昭和48年の段階で。

○（委員） 48年、45年じゃない、都市計画。改正があったかもしれん。ここが48年なんですね。いいですよ、そんな大した話じゃない。分かりました。

○（武石会長） ほかにありますか。

○（委員） すみません。7ページのところに、ちょっと今回の原案についてというよりは、ちょっとその前の段階になるんですが、7ページのところにスケジュールがありまして、令和3年度に変更箇所の抽出・選定を行われているんですが、そのときには、今回出てきたもの以外にも何か変更をするかどうかというふうな検討をした箇所というのはあるのかどうか、その辺を教えていただければと思います。

○（下田まちづくり推進担当係長） それでは、お答えします。

令和3年度の変更箇所の抽出・選定、道路拡幅が行われた地域ですとか、地形図の変更によって用途地域の境界が変更になる可能性がある地域とい

うのは抽出作業を行っておりまして、区域区分については、今回の1か所のみが選定されているところなんですけれども、用途地域等のほかの変更については、あと3か所で合計4か所、あとそのほかに軽微な修正等が無数にある形になっておりますので、こちらについては都市計画変更ではなく、地形図の修正ということで対応させていただこうかと思っているところです。

以上になります。

○（委員） ありがとうございます。

そうすると、ここで諮らなくても大丈夫な変更で行われたということですね。

それ以外に、都市計画的にも今後に向けて考えなきゃいけないというか、ある程度変更が必要なものとか、何かそういう検討はなされたんですか。

○（下田まちづくり推進担当係長） このたびは地形地物の変更に伴う用途地域の変更ということで、東京都と関係自治体が足並みをそろえて、地形図の修正等を行うものとなっておりますので、まずは特に作業的な都市計画の変更になっております。この後、都市マスタープランの改定を検討しているところでして、都市マスタープランの改定後に、目指すべき将来像を実現するために用途地域の変更等は検討していく予定となっております。

以上です。

○（会長） ほかにありますか。

○（委員） すみません、ついでなんですけど、部長にお聞きしたいんですが、東京都から来ているから。都市計画法の線引きの調整区域ね、僕は個人的にない定義をしています。もうそろそろこういう調整区域はなくしたほうがいいと、新たな別な線引きも必要になるでしょう、いろいろなことがね。都市計画って今までは人口が増えていたから、調整して、ここでストップというような意味があって、都市の暴走を止めるような狙い、そもそもの狙いはそうだったでしょう。ところが人口減少で、膨張の伸びが止まって、しばらくたちますわね。となれば新たな、政府とか、東京都でもその辺の考

え方、都市計画はもう要らないんじゃないかと、線引きは、僕はそういう時代に來たんじゃないかと、検討でもしているのかどうかその辺をお聞きしたいんですけれども。

○（会長） 部長。

○（田辺まちづくり部長） それでは、今の太越委員のご質問にお答えしたいと思えますけれども、東京全体での区域区分の今後の設定方針についてのご質問というふうに解釈させていただきますけれども、今般、令和3年3月に都市計画区域マスタープランというものを東京都において策定をしているところでございますけれども、それに先立ちまして、令和元年度に市街化区域及び市街化調整区域の設定方針というものが定められていまして、それは東京都の都市計画審議会の答申を踏まえて策定されたものでございますけれども、今後人口減少等が想定される中で、市街地の規模というのが一概に、必ずしも増えていくというわけではないところではありますけれども、区部については、主要な河川と海面を除きまして、原則として全域を市街化区域とするというような考え方になっておりまして、多摩部において、市街化区域及び市街化調整区域をどういうふうに設定していくかということにつきましては、長期的な取組の方向性としてまとまりのあるみどり空間としていくべき区域については、将来的な市街化調整区域への編入を検討していくというような内容等が新たに付け加わっておりますけれども、基本的には市街地の無秩序な拡大は、これまでどおり抑制していくという考え方に立っているところであります。

それが、現時点での東京都が、市街化区域及び市街化調整区域について主にどういう設定の方針を持っているかということについてのお答えになるかなと思います。

以上です。

○（会長） 事務局、どうぞ。

○（梅山まちづくり推進担当課長） 恐れ入ります。先ほど1つ前に、太越委員から区域区分の決定時期のご質疑をいただきました。立川都市計画につきましては、区域区分の当初指定というのが昭和45年12月26日で行われました。ご指摘いただきまして、ありがとうございました。

以上です。

○（会長） ほかにありますか。

（「なし」と呼ぶ者あり）

○（会長） ないようですので、質疑を終了いたします。

討論を行います。

討論を終了してよろしいでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○（会長） 討論を終了いたします。

それでは、採決いたします。

日程第３、立川都市計画区域区分の変更原案（東京都決定）について、本案を原案のとおり承認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）

○（会長） ご異議ないものと認め、案のとおり決定いたします。

なお、答申文につきましては、会長に一任していただくということによりよろしいでしょうか。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）

○（会長） ありがとうございました。

以上をもちまして、本日の議事は全て終了いたしました。

これをもちまして、令和４年度第３回東大和市都市計画審議会を閉会いたします。

お疲れさまでした。