

令和3年度 第1回昭島市都市計画審議会 議事要旨

開催日時	令和3年10月13日(水曜日)	開会	午後 3時 00分
		閉会	午後 4時 00分
開催場所	市役所4階 403会議室		
委員の出欠			
出席委員	谷部 英治	鈴木 一昭	舛原 邦明
	難波 悠	八田 一彦	奥村 博
	林 まい子	大島 ひろし	水谷 正史
	伊藤 三津夫	野崎 保	竹井 和子
欠席委員	なし		
説明のために出席した者の職氏名			
市長	白井 伸介	都市計画部長	後藤 真紀子
都市計画課長	岩波 聡		
職務のため出席した事務局職員の氏名			
都市計画担当係長	小林 千春	都市計画係主任	鈴木 雄樹
傍聴者	1名		

次 第

1	開会
2	市長挨拶
3	議題
(1)	会長の選出について
(2)	会長代理の選任について
(3)	諮問第1号 昭島都市計画地区計画立川基地跡地昭島地区地区計画の変更について
(4)	諮問第2号 昭島都市計画用途地域の変更について
(5)	諮問第3号 昭島都市計画高度地区の変更について
(6)	諮問第4号 昭島都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

(7) 諮問第5号

昭島都市計画特別用途地区立川基地跡地広域行政機能地区の変更について

(8) 用途地域等に関する指定方針及び指定基準の改定について（報告）

4 閉会

配布資料

- ・ 諮問第1号資料 昭島都市計画地区計画の変更（案）
- ・ 諮問第1号参考資料 立川基地跡地昭島地区に関する都市計画変更原案に係る意見について
- ・ 諮問第2号資料 昭島都市計画用途地域の変更（案）
- ・ 諮問第3号資料 昭島都市計画高度地区の変更（案）
- ・ 諮問第4号資料 昭島都市計画防火地域及び準防火地域の変更（案）
- ・ 諮問第5号資料 昭島都市計画特別用途地区の変更（案）
- ・ 諮問第1号～第5号参考資料 立川基地跡地昭島地区の都市計画変更について
- ・ 議題8資料① 用途地域等に関する指定方針及び指定基準
- ・ 議題8資料② 用途地域等に関する指定方針及び指定基準（新旧対照表）

議 事

(1) 会長の選出について

会長：舩原 邦明

(2) 会長代理の選任について

会長代理：大島 ひろし

(3) 諮問第1号 昭島都市計画地区計画立川基地跡地昭島地区地区計画の変更について

(4) 諮問第2号 昭島都市計画用途地域の変更について

(5) 諮問第3号 昭島都市計画高度地区の変更について

(6) 諮問第4号 昭島都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

(7) 諮問第5号 昭島都市計画特別用途地区立川基地跡地広域行政機能地区の変更について

《都市計画課長より説明》

立川基地跡地昭島地区で、これまで暫定の用途地域として第一種低層住居専用地域を指定していた区域について、土地利用計画の進捗に併せて、地区計画及び用途地域等都市計画の変更を行う。

（以降、資料説明）

《質疑》

(小林委員) 用途地域の変更について、変更後の第二種住居地域と第一種中高層住居専用地域は同じ建蔽率・容積率で、高度地区や準防火地域への指定も同様となるが、異なる用途地域を指定する理由は何か。

(都市計画課長) 用途地域の種類が異なると、建てられる建築物の用途が変わってくる。例えば第二種住居地域は事務所が建てられるなど、広い範囲での建築が可能となる。よって、当該区域で予定されている法務省の女子中間ケアセンター（仮称）や、残堀川調節池のスポーツ利用において必要となる管理棟が建築可能となる。また、立川市の清掃工場と一体として利用する区域については、立川市側の用途地域と合わせて第二種住居地域を指定するものである。第一種中高層住居専用地域を新たに指定する区域は、西側に広がるむさしの公園と一体の公園であり、西側の一角に病院があることからこの用途地域としている。

(林 委員) 土地利用計画の進捗に合わせて、今後も都市計画変更をしていくのか。

(都市計画課長) これまで第一種低層住居専用地域という厳しい制限の用途地域を指定していたのは、乱開発を避けるためのものだった。ここで将来的な土地利用が定まってきたため、最終の用途地域として今回の変更をするものである。今後、大きな土地利用の変更があれば別だが、この用途地域を維持していくこととなる。

(都市計画部長) 今回変更区域の南側では希少猛禽類の生育が確認されており、その保護区域を含め、環境保全用地として定められている。その状況によっては、将来的に都市施設として指定する可能性はあり、その際には、地区整備計画について変更が生じる可能性もある。

(林 委員) 用途地域の変更により、これまでであった 10m の高さ制限がなくなるとのことだが、これは高い建物が建てられるようにするためということではなく、第二種住居地域や第一種中高層住居専用地域に変更するからなくなるという理解でよいか。

(都市計画課長) その通りで、第一種低層住居専用地域以外では、高さ制限はない。また、地区計画においては、将来的な用途にかなった高さで、建築物等の高さの最高限度を定めている。

(林 委員) 環境保全地区について、先ほど希少猛禽類の話もあったが、開発が進む中で、周辺の生物にとっても貴重な緑地になると考えられる。生物多様性の維持にあたって、市民が参画できる形で自然環境保全をしていくことを今後検討する考えはあるか。また、立川基地跡地昭島地区では、認定こども園ができる予定があると聞いているが、学校などのインフラ整備は検討しなくてもよい状況なのか。

(都市計画部長) 一点目、環境保全地区については、昭島市及び昭島市議会としては、昭和記念公園を拡張していただきたいということで、財務省や国土

交通省へ要請活動をしているところである。それが実現した時に、市としてどこまで関われるかは分からないが、豊かな自然を活用した自然観察会などの利用をしていただければありがたいと考えている。二点目、この地区については、富士見丘小学校の通学区域となっているが、今のところ問題ないと聞いている。

(奥村委員) 公的利用A地区や公的利用B地区について、これまでの市民説明会等でどのような意見があったかも含めて、今後どのように進んでいくか教えてほしい。

(都市計画課長) 本年4月18日に素案説明会を行い、公的利用A地区については道路間近まで法務省の施設が建つのが心配というご意見があった。法務省では、道路側からの見え方については十分配慮して建物を建てると聞いている。公的利用B地区については、平常時利用としてニュースポーツができるような整備をしてほしいというご意見があり、今後検討していくと説明したところである。

(奥村委員) 残堀川調節池について、大雨時の残堀川からの流入が見られる中、多くの市民から要望が出ていると思う。災害との兼ね合いの中で具体的な施設整備は困難だという見方をしているのか。あるいは、その他の用途の検討をしているのか。

(都市計画部長) グラウンド整備については、大雨時の流入もあり、まずはそうした状況を考慮することが必要だと考えている。以前に調査設計もしているが、昨今の大雨の状況を考慮して、どうしたら少ない財政負担で市民が安全に使える施設になるか、担当部署で検討しているところである。

(野崎委員) 一点目、本地区は立川市とまたがっているが、立川市でも立川基地跡地昭島地区の地区計画を策定しており、それらと今回変更の用途地域の整合は取れているのか。二点目、諮問第1号の資料にある※知事協議事項とは何か。変更にあたっては、東京都都市整備局との協議が必要となるが、どのくらいの期間がかかったか。残堀川調節池について、管理者である東京都建設局との協議はどうなっているか。

(都市計画課長) 一点目、用途地域について、立川市と整合が取れるよう調整してきた。公的利用B地区の用途地域についてまだ不整合があるため、引き続き調整を図っていくこととなる。

(都市計画部長) 二点目、知事協議事項とは、地区計画を定めるにあたって、東京都と協議が必要になるが、その中でも※がついている位置や面積など、東京都から広域の視点での意見をいただく事項のことである。東京都都市整備局との協議は、事前の打合せがある程度整った段階で、公式に協議書を送付して回答がなされるが、法に定められた協議は1ヶ月半程度かかっている。東京都の中にはいろいろな部署があり、事前に残堀川調

節池に関して建設局とも調整済みであり、それを総括して、都市整備局が市への回答をされている。

(水谷委員) 残堀川調節池の平常時利用の考え方について、立川市とも連携して協議しているのか。それとも昭島市のみで検討しているのか、現在の状況を教えてほしい。

(都市計画部長) もともと土地利用計画では、法務省女子中間ケアセンター(仮称)の位置と残堀川調節池の位置が逆だった。昭島市としては、調節池平常時のグラウンド利用でにぎわいが生まれることを想定して、南側の保護区域に生息する希少種への影響を考え、土地利用計画において両者の位置を逆にしたものである。位置が入れ替わっても、平常時利用については、立川市はこれまでの経緯を尊重するとされている。

(市長) 私からも申し上げる。私が市長に就任したのが平成 28 年だが、それ以前から様々なスポーツ団体の要望を踏まえて、グラウンド整備を検討しており、平成 26 年度には調査設計も行っている。その後、2～3回大雨時の流入があり、一度水が入ると泥の片付けなど相当な経費がかかることが分かった。それに対応できるしっかりした設計、また気候の状況を考慮し、対応していきたい。立川市の考え方は部長が申し上げた通りで、例えばスケートボードの施設などを整備した場合、立川市でも利用したいというお話があるかもしれないが、それは今後協議していくものと考えている。整備の段階で立川市ともよく協議し、対応していきたい。

(辻川委員) 地区計画の建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限において、屋外広告物について、工作物申請が必要な規模のものを対象にしているのか、全ての看板が制限対象になるのか。

(都市計画課長) 地区計画では特に限定していないため、全てが対象になる。

《結論》 原案同意。

(8) 用途地域等に関する指定方針及び指定基準の改定について

《都市計画課長より説明》

平成 24 年に策定した用途地域等に関する指定方針及び指定基準について、国における田園住居地域の創設や、都市計画マスタープランの改定などを踏まえ、本年 4 月に改定したので報告する。

(以降、資料説明)

《質疑》

(谷部委員) 田園住居地域について、これまで第一種低層住居専用地域では建てられなかった建物が建てられるようになるため、農業関係では利便性が

- 高まると考えているので、他市で指定した実績があれば教えてほしい。
- (都市計画課長) 農園などをやっているような地域では、農家レストランなどの可能性はあるようだ。指定しているかどうかは確認させていただきたい。
→令和3年9月現在、田園住居地域を指定した自治体はない。
- (舛原会長) 今日すぐに示すのが難しいなら、次回の審議会で報告してほしい。
- (市長) 農業委員会でそういった議論ができるよう、産業振興課を通じて伝えるようにしておく。本審議会には次回報告させていただく。
- (舛原会長) では、農業委員会には早急に、当審議会には次回報告してほしい。

署名委員氏名

署名委員氏名
