

## 第44回 国立市都市計画審議会会議録（要旨）

日 時	令和4年7月8日（金） 午後1時30分～3時50分
場 所	市役所2階 市議会委員会室
議 題	議 案 1) 国立都市計画住宅市街地の開発整備の方針について（東京都決定） 報告事項 1) 国立都市計画用途地域等の見直しについて（原案）
出席委員 （敬称略）	林会長、堂免委員（途中退席）、遠藤委員、桂委員、 石井委員、重松委員、関口委員、住友委員、小口委員、 宇田川委員、中尾委員、菅原委員
事務局等	永見市長、北村都市整備部長、町田都市計画課長、和田都市計画係長、 齋藤主任、南雲主任、村山主任
傍 聴 者	0名
議 題	議 案 「諮問案件」 1. 国立都市計画住宅市街地の開発整備の方針について 報告事項 1. 国立都市計画用途地域等の見直しについて（原案）
要点記録	議案1について、現案のとおり承認された。
<p>国立市都市計画審議会運営規則第13条第2項の規定により、ここに署名いたします。</p> <p>令和4年7月8日</p> <p>議 長</p> <p style="font-size: 2em; text-align: center;">林 大 樹</p>	
指名委員	<p style="font-size: 2em;">菅 原 公 代</p>

#### 第44回 国立市都市計画審議会

林会長 : 定刻を過ぎておりますので、ただいまから、第44回国立市都市計画審議会を開会いたします。

御案内にもありますように、本日の議題といたしまして、市長より諮問されました「国立都市計画住宅市街地の開発整備の方針について（東京都決定）」、その他報告事項として「国立都市計画用途地域等の見直しについて（原案）」、以上の2案件について、御審議いただきたく、都市計画審議会を開催する次第です。

御審議の前に、今回より新たにお代わりになりました委員がいらっしゃいますので、事務局より紹介をいただき、その後に御挨拶をいただきたく、お願いいたします。

事務局、お願いいたします。

町田都市計画課長 : 初めに、学識経験者としてお願いいたしました、一橋大学教授の堂免隆浩委員です。

林会長 : 堂免委員さん、一言御挨拶をいただきたいと思います。よろしく申し上げます。

堂免委員 : 一橋大学の堂免隆浩といたします。私、専門が都市政策、地域政策ということで、この都市計画審議会の案件もすごく、研究対象でもありますし、いろいろと勉強させていただいています。国立市に関しては、現在、南部地域の誘致企業の審査委員をさせていただいております。以前は都市再生整備計画の評価委員会の委員長をさせていただきました。

これからよろしく申し上げます。

林会長 : どうもありがとうございました。よろしく申し上げます。

町田都市計画課長 : 次に、関係行政機関としてお願いいたしております、立川消防署長であられます宇田川崇委員です。

林会長 : 宇田川委員さん、一言御挨拶をいただきたいと思います。よろしく申し上げます。

宇田川委員 : この4月に着任をいたしました立川消防署署長の宇田川でございます。前任の佐藤に引き継ぎまして、関係行政機関として参画させていただきます。どうぞよろしく申し上げます。

林会長 : どうもありがとうございました。よろしく申し上げます。

続きまして、職務代理者、副会長についてです。今までは、職務代理者は高橋委員に務めていただいておりますが、高橋委員から委員辞任の申出を受け、令和4年6月30日をもって解嘱となっており、現在、職務代理者が不存在的な状況となっております。

都市計画審議会条例第5条第3項の規定では、会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理するという規定となっております。

そこで、新しい職務代理者についてですが、委員の皆様の御異議がなければ、堂免委員にお願いしたいと考えておりますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

林会長 : 異議なしの声がありますので、堂免委員にお願いしたいと思いますが、堂免委員、よろしいでしょうか。

堂免委員 : はい。よろしく申し上げます。

林会長：ありがとうございます。それでは堂免委員、よろしく申し上げます。

続きまして、ただいま職務代理者を選任いたしました。ホテル審議会委員の推薦について、事務局より説明をお願いいたします。

町田都市計画課長：国立市ホテル審議会委員の推薦について、御説明させていただきます。

国立市ホテル審議会委員の委嘱について、国立市ホテル建築規制に関する条例施行規則第5条の規定によりますと、関係団体から1名の推薦者に委嘱するとされており、その関係団体の中に、国立市都市計画審議会が位置づけられております。

国立市ホテル審議会委員の推薦については、平成28年11月17日開催の第34回国立市都市計画審議会において、今後の推薦は、副会長をもって充てるとの決議がございます。

ただいまの職務代理者の選任を踏まえ、ホテル審議会に対しまして、新たな推薦委員の事務手続をいたしたいと考えております。

以上でございます。

林会長：このことについて御意見、御質問はございますか。

それでは、既に行っている決議のとおり、堂免委員をお願いしたいと思うのですが、よろしいでしょうか。

堂免副会長：はい。よろしく申し上げます。

林会長：ありがとうございます。

それでは、事務局にてホテル審議会委員の新たな推薦について、事務手続を進めてください。

次に、委員の出席であります。全員の出席をいただいております。審議会条例第7条の規定に基づき、定足数に達しておりますので、これより議事日程に従い、会議を進めさせていただきます。

なお、堂免副会長におかれましては、時間の都合により途中退席することがあるとの報告を受けております。

それでは次に、会期の決定についてお諮りいたします。

会期でございますが、本日1日とすることに御異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

林会長：異議なしの声がありますので、会期を本日1日といたします。

本審議会におきまして、限られた時間の中で十分に御審議をいただきたいと存じますので、議事進行等につきましては御協力をお願い申し上げます。またあわせて、新型コロナウイルスに配慮した審議会運営に、御協力をお願い申し上げます。

続きまして、管理運営規則第13条に基づき、第44回国立市都市計画審議会の会議録に署名する委員を指名いたします。

これにつきましては、菅原委員を指名いたします。

それでは、ここで市長さんから御挨拶をいただきます。

永見市長：皆さん、こんにちは。委員の皆様におかれましては、お忙しい中、第44回国立市都市計画審議会の開催に当たり、御出席を賜り、誠にありがとうございます。

さて、本日の議題といたしましては2件ございます。1件目は東京都からの意見照会に

よります「国立都市計画住宅市街地の開発整備の方針について」の諮問案件です。こちらにつきましては、東京都が決定する計画となっております、決定に先立ち、国立市に対して意見照会がありましたので、審議会の御意見をお伺いするものでございます。今回、答申をいただきました後、東京都に対して回答してまいりたいと考えているところでございます。

2件目は、「国立都市計画用途地域等の見直しについて」の報告事項でございます。用途地域等の一括見直しにつきましては、昨年11月の素案説明会を経て、市の原案がまとまりましたので、御報告するものであります。

よろしく御審議のほど、お願い申し上げます。

林会長： ありがとうございます。

それでは、議題に入ります。

「国立都市計画住宅市街地の開発整備の方針について（東京都決定）」、事務局より説明をお願いします。

町田都市計画課長： それでは、説明をさせていただく前に、令和4年4月に行われた人事異動により、事務局職員に変更がありましたので、御紹介させていただきます。

4月の人事異動により変更となりました、都市整備部長の北村でございます。

北村都市整備部長： 北村と申します。どうぞよろしくお願いたします。

町田都市計画課長： 同じく、4月より都市整備部都市計画課都市計画係に配属となりました村山でございます。

村山主任： 村山でございます。どうぞよろしくお願いたします。

町田都市計画課長： 職員人事につきましては、以上でございます。

続きまして、本日の資料の確認をさせていただきます。本日配付いたしました資料でございますが、第44回国立市都市計画審議会議事日程、国立都市計画の変更についての諮問書の写し、右上に都市計画審議会第1号議案とある「国立都市計画住宅市街地の開発整備の方針について（東京都決定）」の議案書、令和4年7月1日現在の国立市都市計画審議会委員名簿でございます。

事前に配付しております資料といたしまして、第44回国立市都市計画審議会の開催についての通知文、国立都市計画審議会資料No.1-1「国立都市計画住宅市街地の開発整備の方針について」、資料No.1-2「国立都市計画住宅市街地の開発整備の方針について新旧対照表」、資料No.2-1「国立都市計画用途地域等の見直しについて（原案）」、資料No.2-2「国立都市計画地区計画四軒在家地区地区計画の変更について（原案）」、以上となります。不足の資料等はございませんでしょうか。

よろしいですか。

それでは、第1号議案「国立都市計画住宅市街地の開発整備の方針について（東京都決定）」について、御説明いたします。都市計画審議会資料No.1-1を御覧いただきたいと思います。

まず、住宅市街地の開発整備の方針につきましては、多摩部に19ある都市計画区域ごとに方針が定められており、今回、東京都が多摩部19都市計画区域全域での変更を行う予定としております。こちらは、その中での国立都市計画の部分を取り出しております。

東京都決定との記載がありますが、これは都市計画の決定権者が東京都と定められているため、明記されているものでございます。

このたび、令和4年4月8日付にて、東京都から都市計画決定の手續として、国立都市計画に関する内容について、市に意見照会がありましたことを受け、審議会に諮問するものでございます。

変更の経緯でございますが、現行の住宅市街地の開発整備の方針につきましては、平成27年3月に都市計画変更を決定しておりますが、その後、上位計画に位置づけられます「都市づくりのグランドデザイン」が平成29年に、また、「『未来の東京』戦略」が令和元年に策定され、これを受けまして、関連計画であります都市計画区域マスタープラン及び都市再開発の方針につきましても、都市計画の変更、決定がされております。

一方、住生活基本法に基づきます国の定める全国計画が令和3年3月に策定され、これを受けまして東京都は、都道府県計画として、第7次住宅マスタープランを令和4年3月に策定しました。

今回、このような上位計画や関連計画の策定、改定を受けまして、これらのうち住宅施策に関わる内容を包括的に整合、反映させるために、住宅市街地の開発整備の方針の変更を行おうとするものでございます。

それでは、1ページを御覧ください。

1、策定の目的等です。住宅市街地の開発整備の構想については、明確な位置づけを行うとともに、住宅市街地に関わる土地利用、市街地開発事業及び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ございます。

(1) 効果としまして、3つほどございます。ア、住宅まちづくりの推進に向けた、都民、民間事業者、行政等の適切な誘導、イ、都市計画制度の円滑な適用。ウ、住宅まちづくり事業と都市計画制度の総合的、一体的な展開。となっております。

(2) 位置づけとして、本方針は住生活基本法に基づく住宅マスタープランの内容に適合するよう策定します。また、「『未来の東京』戦略」や、「都市づくりのグランドデザイン」都市計画区域マスタープラン等と整合を図りながら、策定いたします。

これから説明してまいります内容においても、これらの上位計画や関連計画などの位置づけ、考え方が多く反映されております。

(3) 対象区域は、国立都市計画区域で、国立市の行政区域全域としております。

次に、2、住宅市街地の開発整備の目標、(1) 実現すべき住宅市街地の在り方です。

住宅は、人々が生命、身体及び財産の安全を確保し、子供を育み、社会経済の諸活動に参加していく上での基盤となるものであるとし、また、住宅は都市や町並みを構成する基本的な要素であり、都市の活力や安全、環境、景観、地域社会の維持形成等に影響を与え、単なる私的財にとどまらず、社会的な性格を有しております。

したがって、経済的活力や文化的魅力と相まって、居住の場としての魅力を高めていくことが、都民生活の質の向上はもとより、都市社会に活力と安定をもたらす、首都東京の持続的な発展に寄与するものであるとしております。

以後、現状や課題が列記されておりますが、本方針において居住の場としても魅力的な

東京の実現のために、概成する環状メガロポリス構造を活用した機能的かつ効率的な地域構造の実現に加え、集約型地域構造への再編を前提とした、成長と成熟が両立した未来の東京の実現を、基本的な目標として掲げております。

また、東京には都市構造上の位置、歴史や伝統、居住者の状況等の相違により、様々な特性を有する地域が存在しており、こうした東京の各地域に相まって東京の魅力を形成していることから、住宅市街地の整備に当たっては、各地域の特性を生かすことが必要であり、「都市づくりのグランドデザイン」において、地域の特性、果たす役割などを踏まえて設定しました4つの地域区分と2つのゾーンごとに、状況に応じた対応を図るものとしております。

次に2ページ、右下の(2)住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標です。成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けて、次の目標を定め、それぞれに示す2040年代の姿を目指すとしております。

ここでは10項目の目標と将来像を掲げておりますが、この内容につきましても、住宅マスタープランに掲げている目標と将来像の内容との整合を図るため、住宅マスタープランと同一の記述となっております。各目標の項目立てのみ申し上げます。

目標1、新たな日常に対応した住まい方の実現。目標2、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。3ページに移りまして、目標3、住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定。目標4、住まいにおける子育て環境の向上。目標5、高齢者の居住の安定。目標6、災害時における安全な居住の持続。目標7、空き家対策の推進による地域の活性化。目標8、良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現。4ページに移りまして、目標9、安全で良質なマンションストックの形成。目標10、都市づくりと一体となった団地の再生。

以上、10の目標を定めており、それぞれの目標ごとに2040年代の姿を記述しております。

次に、4ページ右側を御覧ください。3、良好な住宅市街地の整備または開発の方針です。住宅市街地の整備に当たっては、「都市づくりのグランドデザイン」における4つの地域区分及び2つのゾーンのうち、本都市計画区域が属する多摩広域拠点域について、その特性と将来像を踏まえた都市づくりの視点から、次のとおり、住宅市街地の整備または開発の方針を定めるとしてあります。

次に、多摩広域拠点域の概要について記載がされています。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り、職住の融合を進めるとともに、集約型の地域構造への再編に向け、身近な中心地への複合的な土地利用の誘導や、公共交通の利便性が低い地域における新たな宅地化の抑制による、公園、農地、緑地等の緑と調和した良好な住環境の形成を図るなど、この多摩広域拠点域に対する、広域的また一般論的な記述が列記されております。

以上、これらの内容につきましても、区域マスタープランや住宅マスタープランに掲げている内容と整合を図るため、住宅マスタープランとほぼ同一の記述となっております。

内容は以上となります。

なお、都市計画審議会資料No.1-2の新旧対照表につきましては、説明は省略させてい

ただきます。

資料の説明は以上になりますが、最後に、手続の関係を御説明いたします。

本方針の改定に際しましては、令和3年3月に東京都からの協力依頼があり、改定の内容につきまして確認、調整を行ったところでございます。その後、原案の公告、縦覧を令和3年12月1日から同月15日まで行いましたが、縦覧者及び公述の申出はありませんでした。そのため、令和4年1月に東京都主催で開催された公聴会においては、国立都市計画の案件はございませんでした。

次に、案の公告、縦覧を令和4年6月9日から同月23日までの2週間行いました。その結果でございますが、縦覧者はなく、意見書の提出もありませんでした。

そして、本日この件について御答申をいただいた後、東京都に対して回答してまいりたいと考えております。その後、令和4年9月に開催予定の東京都都市計画審議会に付議され、令和4年10月頃に都市計画変更の告示をしていく予定と、確認しているところでございます。

説明は以上でございます。御審議のほど、よろしく願いいたします。

林会長： 説明が終わりました。

それでは、質疑、討論、採決の順に進めてまいります。

初めに、質疑を承ります。住友委員。

住友委員： 何点か伺わせていただきたいと思います。先に、資料で配られました新旧対照表のほうから質問させていただきたいと思うんですけども。

この新旧対照表を見ますと、目標が、昨今の情勢を反映してかなり変化しているのかなと思って見ておりましたが、実際にどのような点が変わってくるのかということについて、大きくくりでも結構ですし、詳細でも構いませんので、御説明いただきたいと思います。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 新旧対照表で目標がどう変わったかという御質問かと思えます。

まず最初に、この方針は改定というよりも、先ほど申しましたとおり上位計画が改まったことによって、作り直したような立てつけとなっておりますので、例えば、旧方針の目標1が、新しい目標の何番になっているとかいう表現が、なかなかできなくなっております。今回、新しくなるに当たりまして力を入れてきたところとか、主立ったものだけ御説明させていただきます。

まず、幾つかございます中で、一番初めに出てきますコロナ禍による新しい日常という考え方の中で、住宅でございますので、テレワーク環境の充実やサテライトオフィスなどの考えを取り入れてきております。また、順番でいきますとDX、デジタルトランスフォーメーションの対応、また、住宅の省エネとしましてゼロエミッション化、住宅確保要配慮者の対応としましてセーフティネットの強化、また、災害について、旧方針では東日本大震災の対応が多かったのですが、今回の方針には、耐震の他に風水害の対応も追加されているところでございます。また、最後のほうでマンションの関連法が、近年いろいろ改正されたことを鑑みまして、マンション関連も充実したという形になっております。

以上です。

林会長： 住友委員。

住友委員： ありがとうございます。よく分かりました。

それでは次の質問ですけれど、同じく新旧対照表で、3ページになります。中ほどに、改定前では「5つのゾーンごとに、状況に応じて対応を図る」としてありますが、変更案では「4つの地域区分と2つのゾーンごとに、状況に応じた対応を図るものとする」となっております。この、ゾーンが変わることによってどのように変わってくるのかということ、国立市にはどのような影響があるのか、この点について伺いたいと思います。

林会長： 事務局お願いします。

町田都市計画課長： こちら、東京都を5つのゾーンから、今回4つの区域と2つのゾーンということで分けて、おのこの区域の方針を立てているという中で、今の御質問は、旧方針では5つだったものが、今回4つになっていて、その国立市への影響はという御質問でよろしいですか。

住友委員： はい。

町田都市計画課長： 旧方針の5つでございますけれども、国立市が含まれている地域は、5つのときも、今回の4つの場合も、大まかなんですけれども、武蔵野線から圏央道までの範囲が、国立が入っている区域であり、ゾーンでございました。区域分けが5つから4つになったからといって、国立市の地域について何か影響があるかという、特段ございません。

もっと詳しく言いますと、5つのときは、東京湾ウォーターフロントという考え方がすごく強い時代でございましたので、そこが1つの区域になっておりました。それがなくなり、4つになったという考え方ですので、国立の区域については、ほとんど変わってないという認識でございます。

以上です。

林会長： 住友委員。

住友委員： ありがとうございます。ほとんど変わらない、影響はないということで確認が取れました。ありがとうございます。

最後の質問になりますけれども、新旧対照表の6ページに、多摩広域拠点域と書いてありますが、「本都市計画区域が属する多摩広域拠点域」と変わっています。私はこれを見て、国立市は、ゾーニングが変わったから多摩広域拠点域というふうに位置づけられたのか、その辺の解釈がよく分からなかったんですが、この点に関して内容がどういうふうに変わるのか、伺います。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 旧方針では、核都市広域連携ゾーンという名前かと思います。以前は「東京の都市づくりビジョン」という上位計画がございましたが、今回、上位計画が「都市づくりランドデザイン」と変わっておりまして、その中にこの区域分けの定義がございます。ですから、上位計画が変わった中で、区域の呼び方についても新たにつくり直されたものと認識しております。また、以前はゾーンと言っていたんですが、今回は区域という言い方になっております。

この考え方ですけれども、以前は核都市広域連携としておりまして、地方の核都市なども連携していくという考えが強かったんですけれども、旧から今回の方針に至る時間の途中で、圏央道など環状線の充実などもある中、また、先ほど少し御説明させていただきました

たが、各地域の集約型地域構造への再編という言葉も入っているとおり、「多摩の拠点」という言い方になってきたと考えております。したがって、何が変わったかというよりも、以前のものを一歩進めて、上位が変わったので言い方も変わった、考え方も広域というよりは拠点、拠点で、集約型でやっていきたいという、その辺の思いが入って名前も変わったんじゃないかと考えております。

住友委員： はい。ありがとうございます。

林会長： ほかに質疑はございませんか。重松委員。

重松委員： 私からも何点か質問したいと思います。

まず、先ほどの上位計画というのは具体的に何なのか、もう一度お願いしたいと思います。

それで、方針という名前になっていますけれども、これは方針なのか、計画なのか。計画であれば、行政計画ですと目標年度とか、何年ごとに見直すというようなことが明記されていると思いますけれども、それはどうなっているのか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 位置づけでございますけれども、まず、この住宅市街地の開発整備の方針につきましては、都市計画法の7条の2でつくることになっております。そして、上位と申しましたのが、東京都で言いますと、先ほどから申し上げております「『未来の東京』戦略」、こちらが一番上、東京都の考え方の上位計画になります。その下に、都市計画のことを少し抜粋したような「都市づくりのブランドデザイン」というものがございます。その下というか、横というか、東京都の住宅基本条例というのがございまして、その中で東京都の住宅マスタープランをつくることになっております。

この東京都の住宅マスタープランというのは、住生活基本法の都道府県計画を兼ねております。そして、そのツールとして都市計画法で、今回御審議いただいております住宅市街地の開発整備の方針があるという形です。上位計画は先ほど申しました「『未来の東京』戦略」や「都市づくりのグランドデザイン」、横のつながりとしまして、区域マスタープランや住生活基本計画の都道府県計画などとなっております。繰り返しになりますけれども、上位計画から住宅施策を取り出した方針という意味合いが強いものになっております。これは方針でございますので、この中にも書いてございませぬけれども、期限を設けて、何かを云々というわけではなく、一般論的な方針という形でつくられております。

以上です。

林会長： 重松委員。

重松委員： 方針ということなんですけれども、先につくられた住宅マスタープランの内容に適合するように策定すると。一般的な感覚ですと、方針を先につくって、それに基づいて行政計画、マスタープランができるんじゃないかと思うんですけれども、それが逆にしているというのはどういうことなんですか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 逆といいますか、これは、何回目かの改正というか変更になっておりますので、何回かやっていく過程で、前後というのがあるかもしれないんですけれども、あくまで住宅マスタープランと今回の方針は、位置づけとしては横並び的なものでございますので、

同時並行的に、お互い変わっていく中で切磋琢磨してつくっていくものかなと思っております。

林会長： 重松委員。

重松委員： 同時並行的にというのは、方針の原案が東京都から示されたのと、東京都のほうで住宅マスタープランの原案が示されたのとほぼ同時で、同じ文言がそれぞれにあるというようなことでしょうか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 時系列的にはそういう、重なった部分があるかとは思いますが、東京都全域での考え方として、方針ですから、上の位置になります。方針から具体的な実施計画的なもの、細かいものについては、住宅マスタープランのほうにさらに詳しく書いておりますけれども、あくまで都市計画で定める方針でございますので、上位計画の計画の実現のための道具のような意味合いで、都市計画で定めて、その下に行って整備、そして進めていくという、その過程ではございませんけれども、上位計画実現のための道具という意味合いが非常に強いかと思っております。

以上です。

林会長： 重松委員。

重松委員： ただ、その上位計画というのは、住宅マスタープランではなくて「『未来の東京』戦略」や「都市づくりのランドデザイン」ですけれど、内容、記述はほぼそのまま、住宅マスタープランの記述と文体が少し異なるだけで、内容はほぼ一緒になっているんですね。

住宅マスタープランのほうは、もう既に策定されているというふうになりますと、ここで意見を言ったとして、この原案が修正される余地があるのかと思うんですけど、それは大丈夫なんですか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 今回この審議においては、この言葉が云々とか、ここを変えてくれとか、そのような御審議ではなく、国立都市計画の範囲の中で、住宅施策に対して考え方はこれでもよろしいかどうかというところの御審議になるかと思っておりますので、この中の文、また、ここがどうしてもというのが特段ない場合、考え方の判断ということになっております。

林会長： 重松委員。

重松委員： つまり諮問されているのは、この原案を承認するかどうかということであって、この文言をこういうふうに修正したりするというような権限はないということですね。

その場合、原案を固めていく段階で変更の余地がなかったのか。東京都から協力要請があったのが1年前で、その後、東京都のほうから原案が提示されていると思うんですけども、その段階で、いつ、どんなやり取りがされていたのか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 住宅マスタープランの策定の段階のお話でよろしいでしょうか。この方針のですか。

重松委員： 方針案、原案で。

町田都市計画課長： 方針の原案につきましては、事務的に打診はございました。ですますとか、修正等があれば、そこで調整はさせていただいておりますけれども、大きな考え方としまし

ては、繰り返しますけれど、住宅マスタープランの踏襲の部分が多いものでございますので、特段の考え方、方向性についての修正等については行っておりません。

林会長： 重松委員。

重松委員： 事務的に打診があったのはいつですか。恐らく住宅マスタープランができる前だと思わんですけれども。その段階で、事務的なですますですとか、その程度のことでなくて、意見を言っていたら住宅マスタープランのほうも、こちらの方針の原案も、変更や修正の余地があったのかなと思うんですけれども。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 先ほどの説明でもお話しさせていただきましたけれども、本方針の改定に際しましては、令和3年3月に東京都から協力依頼がありました。住宅マスタープランの策定につきましては、東京都のほうでパブコメ等を行って、意見の聴取などは行ったということでございます。

林会長： 重松委員。

重松委員： なぜこういうところにこだわるかという、前回の改定が6年前で、その前が12年前だと思わんですけれども、その時々、審議会でこの方針案を審査する在り方について、形骸化しているんじゃないかという意見が出されているんですよ。3月に協力依頼がされているということなんですけれども、昨年7月に、原案が出されて、意見、東京都のほうからは出されているんじゃないかなと思うんです。

近隣市の都市計画審議会の議事録を見たところ、その時点で、昨年の秋に原案について、報告であったり、あるいは議題として審議会の意見を聞いていて、府中市の都市計画審議会では、そこで出てきた意見を東京都に伝えて、反映されるかどうか分からないけれども伝えるというような議事録が残っているんですよ。

これまで国立市は、原案の段階で都市計画審議会での意見を聞くということをしていなかったんですけれども、今後何らかの形で、審議会での御意見を伝えられないのか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 市によってそれぞれ考え方があるところではないかと思いますが、今回、東京都決定ということで、この場合は内容をもむようなところではなくて、この東京都で決定するものについて市がいいか、そうではないか、そういう意見の諮問が来ている中で、結論として、どうしても何かがよくないとすれば、都市計画審議会から、そのような意見を付けて答申することは可能でございます。この方針をつくる段階で意見募集や公聴会等の手続を行っておりますので、この会はこの中身を最初からもんでいくとかいう会ではないというところは、御確認いただきたいと思います。

林会長： 重松委員。

重松委員： 東京都からは意見の照会ということで、国立に来ているわけではないんですか。他市の都市計画審議会の議事録を見ると、何月に意見の照会が東京都からあってという説明がされているんですよ。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： この審議の中で、先ほども申しましたが、例えば、この目標がどうしてもよくないと、大きく変わることでこれでは認められないというのがこの審議会の答申であ

れば、それは認められないということで答申いたします。

林会長： 重松委員。

重松委員： 基本、諮問されているのは認めるか、認めないかということだと思っただけですけども、それに附帯していろんな御意見が委員からも出されますよね。前回の議事録で最後のところで、林会長がこういうふうにおっしゃっているんです。「ただいま多様な意見を出していただきました。いずれも貴重な意見だと思いますが、これについては本件との関わりで、あるいは本件と直接は関わらないかもしれませんが、国立市のほうでまとめていただいて、しかるべく東京都に伝えるべきものについては伝えていただくということで、お願いしたいと思います。」と、会長からお願いされているんですけども。

このとき、本当に多様な意見が出ていた、傾聴に値するものだったと思うんですけども、それを東京都に伝えることぐらいはできるんじゃないかなと思うんです。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 繰り返しになりますけれども、この方針案の中の修正ということについては、先ほど申したとおりできませんが、この方針に関連する要望、いろいろな意見、この審議に直接、直接というのはちょっと語弊がありますけれども、影響のかからない要望等については、前回の都市計画審議会の内容も確認させていただいており、そのような要望については、事務局としてやらせていただけたらと思っております。

林会長： 重松委員。

重松委員： ぜひお願いしたいと思います。

あわせて、今回はもう最後の段階で諮問されているわけですけども、原案の段階で諮問もしくは報告というような形で、都市計画審議会の意見を聞くということを、今後はしていただきたいと思います。三鷹市の都市計画審議会は、昨年11月の段階で原案を提示して、そこで意見交換をした上で、今度開かれる審議会で附帯意見をまとめる。それは審議会としての意見なので、きちんと議決しないといけないわけですけども、そういう形で、せつかく意見を求められているので、委員としても言い放しではなくて、まとまったものが一つできればいいと思うので、そういう形でできないか、伺いたいと思います。

というのも、これは各市の都市計画審議会でも全会一致で可決されているところは必ずしも多くなくて、東京都の都市計画審議会でも、20の都市計画区域ごとに一つ一つ決を採っているんですね。で、半分は反対が出ています。大体、駅前再開発ですとか都市計画道路ですとか、区画整理ですとか、そういう具体的な事業について賛否が分かれているような区域については、反対も出ているんですけども。三鷹市では、外環道ですとか都市計画道路の重点地区について反対運動もあるんですけども、附帯意見をつけて全会一致で三鷹市の都市計画審議会を通ったことで、東京都の都市計画審議会でも、三鷹の都市計画については反対がなかったということがあるんですね。

意見があれば、なるべくまとまった形で、全会一致で採決されていったほうが望ましいと思うので、原案の段階でちょっと意見をもむというようなことを、今後していただきたいと思うんですが、伺います。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 他市の状況等も確認させていただいているところがございますけれども、今回、

法的に都市計画法にのっとりた意見聴取という中で、都市計画審議会のほうに原案の段階で意見を聞くというのは、法的には必須ではない中で、任意という形になりますので、それができるかできないかについては、検討が必要かと思います。

また、本当にこれは繰り返しになりますけれども、この審議会の中でどうしてもという御判断があれば、そのような答申としていただければと思います。

以上です。

林会長： 重松委員。

重松委員： 法的に定められているのは、公告、縦覧と公聴会ということだと思っただけですけれども。公告、縦覧って、恐らく80年前にできた制度で、インターネットはおろか市報が全戸配布されるようなこともない時代に、役所の前の掲示板に張り出して、平日の昼間に役所に来て、窓口で住所、氏名を書いて見せてもらうという、かなりアナログというより、物すごくハードルの高い手続だと思っただけです。

これは、別に法的に規定されていないからといっても、市のホームページに載せたり、市の広報に掲載するというのは禁じられてないと思っただけですけれども、あるいは市のパブリックコメントに準じた形で意見を、こんな内容なので意見を募集しますということはできるんじゃないかと思っただけですが、いかがでしょうか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： これも繰り返しになるかもしれませんが、都の決定の方針でございますので、東京都として今おっしゃられたようなことはやっていると。それで、東京都が都市計画変更手続きを行うに当たりまして、ほかの都市計画の決定でもそうですけれども、市報で公聴会をやるという広報はもちろん市のほうでも行っております。都市計画変更に関わる広報については、東京都と連携して、また東京都のほうから依頼も来ておりますので、その辺については丁寧に行ったところでございます。

林会長： 重松委員。

重松委員： 都が行うことだということですが、この方針の原案は、国立市だけでなく、どこの市でもホームページにすら載ってないんですよ。公聴会をやりますとか、公告、縦覧をやりますというのは広報されているんですけども、肝腎の中身、この程度のものであれば、ホームページにそのまま載せて、市民、都民に、公告、縦覧というような形でも見てもらったほうが、それぞれの地域のこれからの街の姿について、住民がイメージしやすくなるかと思っただけです。法的に規定されてないとはいえ、できないことではないと思っただけです、お願いしたいと思っただけです。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 東京都のホームページには、あったと思っただけです。

林会長： 重松委員。

重松委員： すみません。私も東京都のホームページ、探したんですけども、なかったんです。であれば、例えば市で公告、縦覧するときに、その内容については東京都のホームページのリンクを張るなりして、縦覧という形でも、その内容に触れられるようにしていただけたらと思っただけです。

先ほど20区域のうち半数近くで反対があったと申しあげましたけれども、それは一体

的かつ総合的に整備し、または開発すべき地区である重点地区が定められているところだと、具体的な賛否が出てくるんですね。この重点地区が指定されていないのは、国立都市計画だけなんです。今後、指定を求めていくようなことというのはあるんでしょうか。

林会長：事務局、お願いします。

町田都市計画課長：平成27年の旧方針ですと、国立市とたしか武蔵野市の2市だったかと思いますがすけれども、重点地区がございません。重点地区というのは、大まかに申し上げさせていただきますと、都営住宅とか公団住宅に重点地区という指定をしまして、その住宅について重点的に施策を盛り込んでいこうというのが、この計画の最後のページについている市町村もあります。しかし、先ほど申しました国立市と武蔵野市については、そのようなものがついてないということでございます。

以上です。

林会長：重松委員。

重松委員：武蔵野市は従来ついていたのが、今度の改定の際に、恐らくその事業が完了したから、それで終わるとのことだと思っておりますけれども。

国立市の場合も、例えば富士見台地区の団地の建て替え等に伴って、今後重点地区に指定していくこともあり得るのかなとは思いますが、今回の審議会に付議されていることではないですけれども、今後の見通しとしてはどうなんですか。

林会長：事務局、お願いします。

町田都市計画課長：やはり市営住宅などは、市の都市計画の方針に載せていくというのがやはり、今後進めていく中では必要かと思えます。国立市でございます都営住宅やUR住宅は、東京都のほうの都市計画の中に、重点地区として指定があったかと思えます。

ですけれども、今後ずっとないというわけではなくて、市としてもそのような施策、また区域が発生すれば、手を挙げていく形になると思えますけれども、今回については重点地区はございません。

林会長：重松委員。

重松委員：確かに、市の事業としてURの団地の整備をしているわけではないので、今後も、建て替えがあるとしても重点地区指定ではない形になりそうだと受け止めました。

そこで、この住宅市街地の開発整備の方針は、すごくざっくりした文言だけで、住宅マスタープランはもっと踏み込んだ内容が入っているんですけれども、国立市の住宅マスタープラン、12年前の都市計画審議会でも質疑が出ているんですけれども、国立市の住宅基本計画は、1994年、30年前に、2000年を目標年次でつくって以来、改定されていないんですね。12年前の都市計画審議会では、2018年度までにできるURの再生、富士見台団地の再生活用計画を踏まえて見直しをするというふうに、当時されているんですけれども。恐らく理由は、富士見台団地の再生計画はまだできていないまま、国立市のほうでは富士見台地域まちづくりビジョンですとか、重点まちづくり構想ができてきています。そろそろきちんと、富士見台だけではなく全域的な、国立市としての住宅マスタープランを策定されてもいいのかなと思うんですけれども、その見通しについて、もし課長レベルで答えるのが難しいようでしたら、部長なり、市長なりに答えていただければと思います。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : 市の住宅マスタープランという御質問でございますけれども、ここまでお話しした中で、市営住宅を持ってない市というのは、国立市と東久留米市です。この住宅マスタープランというのは、もちろん民間事業者に対しての誘導というのもございますけれども、やはり市でもって、住宅に対してこうしていきたいという基本計画の内容になっておりますので、まず、一義的に市営住宅がないという中で、住宅マスタープランの必要性があるのかが、一つございます。

それと、住宅の供給となりますと、今、委員さんからもございましたとおり、富士見台地域、また国立市で申し上げますと、南部の区域になるかと考えられます。現在は、富士見地域まちづくり担当もございまして、そのときと違いまして南部地域のまちづくり担当もございまして、また南部地域の整備基本計画というのも個別でつくっております。住宅施策に関しましては、それらの個別計画のほうで賄っているという考えを持っておりますので、お話は十分分かる内容でございますけれども、そのように個別に、住宅施策については考えているというところで、事務局としてはお答えさせていただきます。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : 都市計画の担当の事務局としては、住宅政策という公営住宅の政策のことがメインになるので、考えていないと。

市長、いかがでしょうか。かつては住宅政策といえば、自前で公営の住宅をどう造って供給していくかということが、大きな柱だったのかもしれないですけども、今はむしろ、自治体としての住まいの政策って、都市計画の問題だけではない、もっと包摂的な意味合いもあろうかと思えますし、実際、東京都の住宅マスタープランですとか、近隣の住宅マスタープランを見ても、公営住宅、公共住宅の記述は本当に少しなんですよね。国立市としての住宅政策をきちんと取りまとめていく必要が、今、あるんじゃないかと思えますが、いかがでしょうか。

永見市長 : 諮問事項とかなり離れたことで、どうお答えしたらいいんだろうかという気はするんですが。住宅施策全般についての御質問になってしまうと、どうかなと思うんですけども。

確かに課長が答えましたように、国立市、8.15平方キロメートル、そして重点的に住宅を供給できる区域といいますと、今残されている南部地域は、重点的に供給できる区域として、面としてはなかなか厳しい。それは、準工業地域の区画整理をやって地区計画をかけたところは、基本が準工で、準工で使った上のほうしか住宅が建てられない。しかも民間でやるので、そこに重点供給を定めることはそぐわないということになります。

そうしますと、URを中心として今後どう考えていくかということが一つのポイントになりますが、これについてはまだまだその機が熟さないし、住まわれている方々の意向そのものも尊重しながら、少しずつということになりますと、上から網羅的に網をかけたようなマスタープランをつくるというのは、時期としては適さない。

そうすると、今、委員がおっしゃった、いわゆる住宅確保困難な方とか、あるいはこれから2040年を迎えるに当たって、地域包括ケアという総合的な観点の中において、包括的なケアの一環として住まいの問題をどう取り扱っていくのかとか。ですから、確保することが困難な方、経済的困窮のある方、あるいはしょうがいのある方、LGBTQの方、

あるいは高齢社会における住の安定をどう図っていくのかというような、そういう観点で、これは住宅マスタープランというよりは、住の一つの考え方を総合的に整理して、ソフト的な面も含めてどうやろうかということについては、これはもう、そろそろ考える時期に来ているというふうに思っております。

したがって、ハード的な意味合いを備えないような形で、ソフト的な意味合いで検討することが必要な時期には来ているだろうということは、考えております。

林会長： 重松委員、議題に即した質疑を優先したいと思っておりますので、そろそろその方向でまとめていただけるとありがたいです。

重松委員： 議題には即しております。というのは、方針の位置づけに「市の基本構想等と整合を図りながら策定する」と、これは国立市だけじゃなくて、他の都市計画区域もそういうふうにかかれていてと思うんですけども、この「等」の中に、住宅マスタープランを持っているのと持っていないのとでは全然違ってくると思うんですね。

東京都のマスタープランも含めて、住宅マスタープランも含めて、今や、公営公共住宅よりも、民間や賃貸を含めた住宅あるいはソフト政策なんかが、位置づけとしても大きくなっていく中で、国立市として細切れのように、富士見台ではこういうもの、居住の福祉についてはこういうものという形でばらばらにつくっていくのではなくて、それを包摂したような住宅政策というのがあるとないのでは、今後の住宅市街地の開発整備の方針、これは東京都が決定するものではありませんけれども、国立市の都市計画の政策も含めて、違ってくるんじゃないかなと。

12年前は、国立市は、富士見台のほうで方向性が出てきたらつくりますと明確に答えていたんです。今は、つくらないというふうの方針を変更したということによろしいですか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： つくらないというよりも、先ほど申しましたとおり個別で丁寧に、その区域に対しての住宅施策等の考え方を示しておりますので、計画がたくさんあるという御指摘のある中で、全体の住宅マスタープランの在り方については検討が必要かと思っております。

林会長： 重松委員。

重松委員： 最後に1点。5つのゾーンから、4つの地域区分と2つのゾーンに、東京都のほうでの位置づけが変わったということで、国立市は以前は核都市広域連携ゾーンだったのが、多摩広域拠点域に変更になったと。同時に、国立市の西側半分から3分の1ぐらいのところは、多摩イノベーション交流ゾーンとも一部重なっているんですね。多摩イノベーション交流ゾーンにかかっていることについて、特に記述されていることというのはありますか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 完全に関係ないかということとはございません。この多摩イノベーション交流ゾーンというのは、大まかに申し上げますと、多摩都市モノレールの沿線周辺というところを色塗りしております。モノレール周辺に研究施設や学校等が多く、それを中心に町の発展云々という内容のことが書かれておりますので、その周辺ということで、国立市も近く

にございますので、もちろんモノレール等の交通の利便性等の恩恵というか、住宅施策のほうで考えていくのの一つ入っているということでございます。

林会長： 重松委員。

重松委員： 私が聞いたのは、この多摩広域拠点域の方針案は、多分どこの都市計画区域もほぼ全く同じ文言だと思うんです。けれど、国立市の多摩イノベーション交流ゾーンに重ねてある地域については、何らかの記述の上乗せみたいなものがあるのか、ないのか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 特段、そのゾーンについてプラスの文面はありません。

林会長： ほかに質疑はございませんか。

なければ質疑を打ち切ります。

続きまして、本案に御意見がありましたら伺います。重松委員。

重松委員： 方針案については、これで承認してよいと思います。ただ、幾つか記述で気になるところがありました。

一つは、人口減少についての記述がなくなっているんですね。2040年代の姿を目指すというふうに明確に入っているにもかかわらず、人口減少についての記述が、少子高齢化の進行という一言だけで済ませてよいのかという問題があるかと思えます。

もともと東京都は、2025年に団塊世代が全て後期高齢者に、75歳を迎えるということで、今後は人口減少に入ると推定しておりますし、実際、都営住宅の新規建設をしない理由の一つとして、人口自体が減少していくからとしています。さらに、コロナ禍で東京への人口流入が変わってきていて、多摩地域はそれほどでもないですけれども、区部は既に人口減少傾向に入っています。特に若い世代、30から40代前半の転出超過が進んでいます。国立市でも、30代、40代はもう10年前からずっと減少傾向に入っております。やはり、人口減少の局面に本格的に入っているという記述は、きちんとあってしかるべきだと思います。

もう1点は、外国人、外国籍、海外にルーツを持つ都民や市民が増えて、もう50万人以上定住者がいるにもかかわらず、そのことについても都市の国際化という言葉で記述されていることも、かなり気になります。外国籍の住民の住まい、居住というのは、これからの東京の大きなポイントの一つだと思いますので、少し視点が内向きのままだなというふうに感じました。

それから、住生活にDXが浸透して、住まいの安全性、快適性がIoTの活用等により向上すると、ばら色の未来のように描かれているのも、気になります。国のほうでは、スマートシティというような形で進めているんですけども、居住者のあらゆる個人データをビッグデータとして集めて活用していくというのが前提となっているので、そのことをどうクリアするのか、どう考えるのかということ抜きに、技術が進展してIoTでうまくいくというような形で記述されていることについては、一定の警戒といいますか、そんな話ではないんじゃないかなと思います。

ただ、全体的な内容としましては、団地の再生にせよ、マンションストックの形成にせよ、住宅市街地のゼロエミッション化にせよ、妥当なものが多いかなと思いますので、承認したいとは思っています。

以上です。

林会長 : ありがとうございます。

ほかに意見はございませんか。中尾委員、お願いします。

中尾委員 : 私も内容自体は賛成です。

2つございまして、1つは先ほども話にありましたけれども、東京都の諮問案件というところで。もし今回みたいなフェーズの前、原案のタイミングで、何か意見を出すことで中身がよりよくなるのであれば、そういう御判断もあってもいいかなと思いました。というのが一つ。

もう一つは、この案が出てくるまで多分、市と都の考え方のすり合わせって、すごく行われているはずで、ある程度合っているのかなというところはあるかなと思いますので、こういう御説明をいただくときに、この部分は既存の国立市の考えにも合っている、ここは今後の考えとも合っている、けれど、ここはギャップがあるというところがあれば、そのギャップのところをフォーカスしていただいて、議論できるようになると、結果だけ見ると、文書を読むだけだと分からないところもあると思うので、そういうところをフォーカスしていただけると、よりいいかなと思いました。

以上です。

林会長 : ありがとうございます。

ほかにございますか。石井委員。

石井委員 : それでは、賛成の立場で、討論、意見を述べさせていただきます。

まず最初に、新旧対照表の4ページ、目標3にあります住宅確保におきましては、現状として高齢者の方、特に80歳を超えたような方の、一人暮らし、また御夫妻でお住まいの方、なかなか転居が難しいといった現状があります。今の高い家賃、少しでも安い賃貸住宅に移りたくても移れない、そういった現状がありますので、そういった部分につきましては、民間住宅会社との連携、また、何でそういった転居ができないのか、高齢者として、現状として、どういった部分に不安があるのか、こういったところを不動産業を営む方とさらに丁寧な意見交換をしていただき、少しでも高齢者の方々が自分の望む住宅に転居ができる、そういった環境づくりに向けて、ぜひ市としても努力をしていただきたいと思います。

続きまして、5ページの目標7にあります空き家対策の推進に向けて、現在、市としても大変努力をしているということは、私も重々認識しているところです。そういった中で、これからも所有者不明の住宅が徐々に増えてくると思います。売買をしていく中で、売買先がどうしても所有者が不明になっていくという状況があると思います。そういった際に、実際に老朽化した所有者不明の住宅に対して、法的な処置、法的な何らかの対応を速やかに講じることができるように、これはやはり、しっかり弁護士さんとも連携をする中で適切に、周辺住民の皆様には迷惑がかからないように、そういった対応を行っていただきますようお願いいたします。

続きまして、6ページにあります目標9、安全で良質なマンションストックの形成につきまして、「マンションと地域との良好な関係が築かれており」という部分につきましては、特に富士見台4丁目自治会の皆様とグランソシエという大きなマンション、この居住

者の方々が非常によい形で連携されており、お祭り等でもコミュニティーの形成に向けて、大変な努力をされております。そういった中で、ぜひほかの地域でも、集合住宅と既存にお住まいの周辺住民の方々、地域の商店会の方や自治会の皆様、そういった方々とどのような形で地域の連携、絆が新たに結ぶことができるのか、こういった点についても、ぜひこれからも努力をお願いいたします。

そして、「良質なマンションストックが形成され」というふうにあります。マンションというものは50年、60年、70年を過ぎますと老朽化してきて、躯体の耐用年数も過ぎてきますと、どうしても建て替えをしていかなければならないという部分が生じてきます。ただ、用途が目いっぱいのところ建てられているマンションにつきましては、建て替えの際の居住者の負担も大変重いものになってしまうということは、もう誰の目にも明らかだと思えます。

そういった際に、現在、民間の方々と連携して国立市で行っている「くにビズ」のような、マンションの建て替えに向けて東京都のくにビズ的なもの、特にこれはやはり巨大なゼネコン、また大きな不動産屋さんと連携しないと難しいと感じております。そういった、老朽化したマンションを建て替えていくために、こういった公的な支援が必要なのか、また、こういった知恵が必要なのか。こういった部分について、居住者の方々がこれからも安心して住まうことができる体制づくりに向けて、東京都に向けて強く訴えていただきますように、お願いいたします。この点につきましては本当に、大震災、また風水害等あって、さらに建物の老朽化が進んでいきますと、顕著な話題になっていきますので、そうなる前に東京都に強く働きかけていただきますように、お願いをいたします。

そして、7ページにあります多摩広域拠点域のところにあります農地等につきましては、もう再三伝えてはおりますが、やはりどうにかしてミニ開発を防ぐため、抑制していくためにも、面的な整備が必要な部分はしっかりと行っていただきたい。

ただ、この点につきましては、やはり地権者の方々と丁寧な意見交換を重ねて行っていただきたいと思えます。また、城山周辺の土地を国立市が所有したように、この地域は残したいという部分については、土地開発公社等を積極的に活用する中で、国立市として農地を所有していく、この部分も重要かと思えます。ぜひとも、その点につきまして、努力をお願いいたします。

また、建蔽率・容積率が30%・60%の地域という部分につきまして、道路率16%までいかないという部分については、なかなか緩和することが難しいということは十分承知しておりますが、この点の容積率の緩和につきましても、ぜひ地権者の方が土地活用しやすい方向に向けて、努力をお願いいたします。

続きまして、7ページの中段以下にあります団地再生、こちらにつきましては、先ほど市長からお話がありましたように、居住者の声がやはり重要だと認識しております。もちろん老朽化していく団地、いずれは建て替えが必要なことは誰もが認識されていることかと思えます。それでも、現在居住をされている方々、それぞれやはり生活がありますし、また人生設計がありますので、どのようにしてその方々、一人一人の意見に寄り添った形で団地の再生が実施できるのか、この辺りにつきましては、やはり団地自治会の方、また、団地にお住まいの方一人一人の声、こういったものを集約して、そういった中で、団地の

再生、やはり必要な部分ありますので、進められるようお願いいたしまして、賛成の意見といたします。

以上です。

林会長 : ありがとうございます。

ほかにございませんか。小口委員。

小口委員 : 諮問案件のとおりかと思えます。東京都の住宅政策として、住宅市街地の開発整備における今日的課題に対応し、全般的に集約型に移行し、テレワーク、デジタルトランスフォーメーション、ゼロエミッション、住宅確保要配慮者への対応、また災害時の対応、そしてさらにはマンションストックの形成に対応し、国立市の状況に照らしても適切なものであると考えます。

林会長 : ありがとうございます。

ほかにございませんか。関口委員。

関口委員 : 一言だけ。これは、包括的な計画として承認いたします。これを国立市として、具体的にどういうふう担保していくのか、計画等ビジョンを持ってやっていただきたいと思えます。

その中で、先ほど市長が、急に振られたから言葉が足りなかったのかなと思ったんですけど、この中にも脱炭素社会というものがうたわれているんだけど、東京都も建築住宅に太陽光パネルをつけるとか、何とかして脱炭素の方向性を見いだそうとしているということがあるので、住宅マスタープラン、住宅計画というものをトップの方、幹部の方が考える上では、脱炭素の考え方というものも大事だというふうに考えて、これから住宅政策というものを考えてほしいなと思いました。

以上です。

林会長 : ありがとうございます。

住友委員。

住友委員 : 端的に。本件については賛成とさせていただきたいと思えます。

先ほど質問させていただきましたけれども、今回、この新旧対照表を見ましても、随分変わったなという感想を私も持ったんですけど、課長の話を聞きますと、作り直しになるような感じであるということで、コロナ禍であったり、DX、ゼロエミッション、セーフティーネット、災害対策ということで、妥当なところではあるなと感じました。

それと、先ほど市長からの御意見でありました、住宅確保が必要な方に対する施策、住をどうするか考える時期に来ているというのは、私もまさにそのとおりだと思うところでございます。

第三団地などは今、3割ほど空き家があります。団地の再生ということも目標10で言われておりますが、今すぐできないのであれば、例えば団地をどのように使っていくのか、その点の検討というのも私は必要なんじゃないかと思うことと、もう一つは、市営住宅を持っていないというのが国立市でございますので、思い切って市営住宅を考えてもいい時期なのかなと思えますので、その点の検討もしていただけたらと思えます。

以上です。

林会長 : ありがとうございます。

ほかにございませんか。なければ打ち切ります。

では、採決ということで、お諮りいたします。

「国立都市計画住宅市街地の開発整備の方針について」、本案を現案のとおり承認することに御異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

林会長 : 異議なしと認め、本案は現案のとおり承認することにいたします。

ここで10分間、休憩を入れたいと思います。よろしいでしょうか。この時計で3時5分まで休憩にいたします。よろしくをお願いします。

( 休 憩 )

林会長 : それでは、皆様お集まりですので、再開したいと思います。

次に、その他の報告事項をお願いします。事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : それでは、その他報告事項といたしまして、「国立都市計画用途地域等の見直しについて(原案)」について御説明させていただきます。国立市都市計画審議会資料No.2-1を御覧いただきたいと思います。

1ページをお開き願います。用途地域等の一括見直しのスケジュールでございます。このスケジュールにつきましては、東京都による区域区分の都市計画変更に合わせてものとなります。左側から順に、令和3年の第3回定例会建設環境委員会に、見直しの素案について報告し、見直し素案についての説明会を11月8日から計5日間行いました。次に、11月22日開催の都市計画審議会への報告を経て、説明会などでいただいた御意見等を必要に応じて反映し、見直し原案の作成を行いました。

次に、令和4年度になりまして、原案の説明会を5月26日から28日までの3日間行い、その後、本日の都市計画審議会への報告を経て、説明会などでいただいた御意見等を必要に応じて反映し、見直し案の作成を行います。そして、都市計画法の規定に基づき、見直し案の公告・縦覧を行い、最後には国立市都市計画審議会へ付議し、議決をいただいた後、用途地域等の決定・告示は、東京都の区域区分の変更と同時の令和5年の夏頃を予定しております。

2ページをお開き願います。用途地域等の一括見直し検討箇所図でございます。

昨年11月の都市計画審議会において御説明いたしましたとおり、今回の一括見直しは、東京都の方針に基づき、地形地物の変更によるもの、完成または完成見込み等の都市計画道路沿道、第一種低層住居専用地域の建蔽率30%、容積率60%の地区のうち、ある程度の基盤整備が済んでいる見直し可能な地区を対象としています。見直し原案の検討箇所は、大きく分けて8か所となります。

ここで、素案から原案への修正点が1か所ございます。素案において検討箇所としておりました国立3・1・11号線、大学通り沿道の用途地域の見直しにつきましては、説明会や要望書などで反対意見が多く寄せられました。御意見を基に再検討を行った結果、当該地では既に良好な街並みが形成されており、今後も引き続き現状の街並みを維持していくことが望ましいと考え、用途地域の見直しは行わないこととしました。

その他の見直し検討箇所に変更点はございません。

3ページを御覧ください。用途地域等一括見直し検討箇所の一覧表でございます。

見直し箇所とその変更理由、現状の用途地域と見直しの内容を表にまとめておりますが、ここでは説明が詳細にわたるため割愛させていただき、計画図のほうで御説明させていただきます。

お手数ですが、6ページをお開き願います。計画図でございます。用途地域等の変更部分とその内容を示しております。

6ページから8ページまでの見直し箇所番号①-1から①-3のJR中央線は、地形地物の変更を理由とするものです。北地域と東・中・西地域との用途地域境界線は、現状では連続立体交差化前のJR中央線の鉄道中心線、複線の中心としておりましたが、連続立体交差化によりその位置が不明確となったため、その位置を原則として北側の側道の道路中心線に、また道路のない区間につきましては、北側の鉄道敷地境界線としようとするものです。図中のJR中央線の下、南側に示しております丸の中に、用途地域等の内容がそれぞれ北側に少しずつ移動するものでございます。

次に、9ページを御覧ください。見直し箇所番号②国立3・4・10号線沿道は、完成または完成見込み等の都市計画道路沿道を理由とするものです。令和2年度末に完成した国立3・4・10号線について、東側の沿道20メートルまでを、同じ近隣商業地域のうち容積率を300%から400%とし、また、現状で商業地域のエリアは駅前広場から100メートルとしているものを、新しくできました道路中心線に移動するというものでございます。

次に、10ページを御覧ください。見直し箇所番号③国立3・4・5号線沿道は、完成または完成見込み等の都市計画道路沿道を理由とするものです。東京都において現在事業中の、国立3・4・5号線について、沿道20メートルまでを第一種住居地域とするものでございます。

次に、11ページを御覧ください。見直し箇所番号④国立3・3・15号線沿道は、同じく完成または完成見込み等の都市計画道路沿道を理由とするものです。東京都施行により平成17年度に完成した国立3・3・15号線について、沿道20メートルまでを、滝乃川学園の敷地を除き、第一種住居地域とするものでございます。

なお、沿道西側のエリアは四軒在家地区地区計画が決定されておりますので、今回の見直しの内容と整合を図るため、地区計画の見直しも行います。

次に、12ページを御覧ください。見直し箇所番号⑤四軒在家西地区、泉三丁目北地区、泉三丁目東地区、泉四丁目西地区は、第一種低層住居専用地域の建蔽率30%、容積率60%地区のうち、ある程度の基盤整備が済んでいる見直し可能な地区を理由とするものです。同じ第一種低層住居専用地域のうち、建蔽率を30%から40%に、容積率を60%から80%にするものでございます。

次に、13ページを御覧ください。見直し箇所番号⑥国立3・3・2号線沿道、こちらでも完成または完成見込み等の都市計画道路沿道を理由とするものです。東京都において現在事業中の国立3・3・2号線について、沿道20メートルまでを第一種住居地域とするものでございます。

次に、14ページ、15ページを御覧ください。見直し箇所番号⑦インターチェンジ東地区及び⑧谷保七丁目南地区は、第一種低層住居専用地域の建蔽率30%、容積率60%

地区のうち、ある程度の基盤整備が済んでいる見直し可能な地区を理由とするものです。同じ第一種低層住居専用地域のうち、建蔽率を30%から40%に、容積率を60%から80%とするものでございます。

なお、谷保七丁目南地区の一部のエリアでは、用途地域の境の明確化を図るため、ダウンゾーニングする部分が一部ございます。

最後になりますが、見直し原案の説明会についてですが、5月26日から28日までの計3日間行いまして、計34名の方の御参加をいただき、御意見をいただきました。また、市報5月5日号の用途地域等の見直しに関する特集号の発行後、現在までに約16名の方から、御意見、御質問等が寄せられております。今後、これらの御意見を検討し、見直し案の作成を進めてまいります。

説明は以上になりますが、引続き、関連する四軒在家地区地区計画の変更についても御説明させていただきます。

先ほどの用途地域等の見直しの都市計画道路3・3・15号線沿道に伴いまして、沿道西側に既に地区計画が決定されているため、用途地域等の見直し内容との整合を図るため、地区計画も併せて見直ししていくものでございます。なお、昨年11月開催の都市計画審議会におきまして御説明いたしました素案の内容と、変わっておりません。資料としましては、資料No.2-2を御覧いただきたいと思います。

1ページをお開き願います。計画書でございます。

冒頭、上から2行目に「都市計画四軒在家地区地区計画を次のように変更する」との記載がございますとおり、こちらは変更後の内容が記載されたものでございます。四軒在家地区地区計画は、平成15年8月15日に当初決定されており、具体的な変更の内容につきましては、4ページからの変更概要にて説明させていただきます。

お手数ですが、4ページを御覧いただきたいと思います。変更概要として、新旧対照表の形で表記しております。

初めに、表の枠内の上から3行目、位置ですが、平成16年11月13日施行の町名地番変更により、国立市矢川三丁目及び泉三丁目地内に変更するものでございます。

次に、地区計画の目標ですが、都市計画マスタープランに位置づけられた沿道の土地利用の考え方を、下線部のとおり追記しております。

次に、区域の整備・開発及び保全の方針の、土地利用に関する方針ですが、ここでは、地区計画区域内の個別の地区割を、住宅地区Dを新設、追加することにより4地区から5地区としまして、地区ごとの方針を修正、追記しており、5ページ目にまたがって記載しております。

次に、5ページに記載の、地区整備計画の位置ですが、先ほどの町名地番変更を理由として変更するものでございます。

次に面積ですが、地区整備計画区域に住宅地区Dを新設し、新たに地区整備計画区域とすることにより、約0.1ヘクタール増の約7.6ヘクタールに変更するものでございます。

次に、住宅地区Aに関する変更内容としまして、建築物の用途の制限ですが、表の右側に表記しております、変更後の建築してはならないものとして、(1)神社、寺院、教会その他これらに類するもの、(2)公衆浴場としております。この制限内容は新旧とも同

じものでございますが、表記方法を変更したものでございます。

次に、住宅地区Bに関する変更内容として、建築物の用途の制限ですが、表の右側の、変更後の建築してはならないものとして、従前からの制限内容であります（１）、（２）のほか、（３）自動車車庫、（４）工場、（５）ホテルまたは旅館、（６）自動車教習所、（７）危険物の貯蔵または処理に供するもの、を制限するものでございます。また、次の建築物の高さの最高限度ですが、２２メートルとしております。

次に、６ページに記載の住宅地区Dは、用途地域等の見直しにより第一種低層住居専用地域から第一種住居地域にすることにより、建築可能な用途の範囲が広がるため、地区計画の目標や土地利用に関する方針を踏まえて、用途制限等を設けるものでございます。

初めに、地区の面積は約０．１ヘクタールです。次からの建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態または意匠の制限、垣または柵の構造の制限につきましても、住宅地区AまたはBにおける制限と同一とし、同じ地区計画区域内での都市計画道路３・３・１５線沿道として、まちづくりの連続性と一体性を確保するものとしております。

最後に理由になりますが、当初決定時の良好な市街地の形成と保全だけではなく、沿道用途の変更により幹線道路沿道の不燃化の促進と、防災性の向上が図られることを記載しております。

次に、８ページ、四軒在家地区地区計画の計画図１をお開きください。

地区計画区域と、個々に地区割りされたエリアを、凡例の網かけにより表示しております。図中の住宅地区Dは、従前、住宅地区Cの一部でしたが、沿道の用途制限等を設けるために新設するものでございます。

この地区割りの中で具体的な制限を設けている地区は、区画整理事業地内にありました住宅地区A、Bと、今回新設するDで、住宅地区C及び甲州街道沿道の沿道地区は地区整備計画区域外としており、地区計画上の土地利用に関する方針にとどめ、具体的な制限は設けられておりません。

次に、９ページ、四軒在家地区地区計画の計画図２をお開きください。

地区計画区域とともに、地区整備計画区域を示しております。さらに地区施設として、環境緑地の位置を図示しております。環境緑地は、原則として区画整理事業により整備された道路に面した、公共施設を除く土地について設定しております。

最後になります。原案の説明会について、用途地域等の見直しと同時に、５月２６日から２８日までの計３日間行いまして、計３４名の方に御参加をいただき、御意見をいただきました。また、市報５月５日号の用途地域等の見直しに関する特集号の発行後、現在までに１名の方から、御意見、御質問等が寄せられております。

また、四軒在家地区地区計画に関する原案の公告、縦覧は、令和４年５月２６日から６月９日までの２週間行いました。意見書の提出期限は公告、縦覧日から３週間としており、６月１６日までが期限でしたが、縦覧者はなく、意見書の提出は１件ございました。今後、いただいた御意見を検討し、見直し案の作成を進めてまいります。

説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

林会長： ただいま事務局より説明がありましたが、今回は報告とのこと。詳細、具体の質疑

は、案として付議された段階となりますが、現段階で質問等がございましたら、お手願います。住友委員。

住友委員： 確認させていただきたいと思います。資料No.2-1、4ページの④国立3・3・15号線沿道で、都市計画道路事業が完了した都市計画道路沿道の用途見直しを行うというところですが、確認ですが、高さがバーになっております。これ、高さは制限がないということですか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 4ページの④の、枝番号で言いますと2になりますでしょうか。その高さが横バーの表記になっていることでしょうか。

住友委員： 全てが横バーになっております。その横バーについては、高さ制限がないということでしょうか。確認させていただきたいんですが、もし高さ制限があったらどうなっているのか。

町田都市計画課長： はい、分かりました。

見直し案のほうの高さの表記が全部横バーになっているということでございます。こちら、国立市の都市計画の中では、低層住居専用地域だけが10メートルと12メートルという高さ制限が設けられております。今回の見直し案は第一種住居地域や、第一種中高層住居専用地域となりますので、10メートルとか12メートルという絶対高さについては、この用途地域にはございません。という表記です。

林会長： 住友委員。

住友委員： 絶対高さ制限がないとすると、どんな高さでも建てられてしまうということなんですか。その辺を聞きたいんですけども。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 今、この都市計画の書面の中でのお話をさせていただきまして、都市計画上としましては絶対高さがないという御説明をさせていただきました。しかしながら、国立市といたしましては、まちづくり条例の中で、各用途地域に対して高さの基準を設けております。しかしながら、これはまだ決定しておりませんので、この地域ではございません。市内全域として、用途地域に対して、まちづくり条例の中で高さの基準を設けさせていただいております。

以上です。

林会長： 住友委員。

住友委員： 理解しました。ありがとうございます。

この④の場所というのは矢川の、どちらかという住みやすい地域といいますか、自然環境がある地域だと思うんですけども、環境保全ということに対して、あまり高さの高いものを建てるのは、私はいかなものかと思うんですけども、その点について、今、高さ制限は決定していないということでございますけれども、しっかり高さ制限をかけていってほしいと思うところなので、ぜひお願いしたいと思います。その点について、いかがですか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 先ほど申しましたまちづくり条例のほうの高さ基準については用途地域等の都

市計画決定と、同時進行でかけていきたいと考えております。

また、高さについては、高さの欄の右隣に高度地区としまして、2高と記載していますが、これは第二種高度地区のことで、こちらで高さについても制限をかけているところがございます。

以上です。

住友委員： ありがとうございます。

林会長： ほかにございませんか。重松委員。

重松委員： この間、結構意見が出されていると思うんですけども、具体的にどんな意見が出ているのでしょうか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 用途地域の見直しの説明会等でいただいた御質問や御意見ということでよろしいでしょうか。

重松委員： はい。

町田都市計画課長： 分かりました。先ほど申し上げました、3日間ほど原案の説明会を行わせていただきまして、計34名の方に御参加いただきました。その中の主な内容でございますけれども、例えば、市境については府中市と協議をしているのかとか、3・3・15号線の沿道でいいますと、ママ下湧水公園も用途が変わるのか、あと、多かった質問が、用途地域の変更に伴う固定資産税の御質問、また、新たに準防火地域や日影規制について、自分の家はどうなるのか、そのような御質問をたくさんいただきました。あと、スケジュールについて、いつから新しい用途で家が建てられるか等の御質問がありました。

大まかに、意見よりは質問が多い説明会だったということでございます。

以上です。

林会長： 重松委員。

重松委員： 固定資産税の質問というのはどういう。改定されることによって固定資産税が上がったり、下がったりというのがあるのかということですか。で、どういうふうにお答えにいられたのか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： やはり説明会に来られた方で、御自分がお持ちの土地が、用途が変わることに対して固定資産税がすぐ変わるのか、どうなるのかという御質問をいただいた中で、一般論となりますけれども、用途が変わったからすぐ固定資産税が上がるのではなく、固定資産税というのは路線価等の中から導き出されるものでございますので、その路線の地価、取引事例など、その辺をいろいろ勘案して路線価ができます。この用途地域を変えて、今後その周辺の土地取引がある中で、例えば利用価値が上がった土地なので、皆様から、期待というか買いたいという方が多くなって、地価が上がっていくようになれば、その路線価が上がって、必然的に固定資産税が、これは改定の時期にですけれども、上がってくることはありますという説明はさせていただいております。

林会長： 重松委員。

重松委員： ニュアンスとしては、税金が増えることになるのは困るということなんですか。それとも土地をいろいろ活用していきたいというニュアンスですか。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : 個人個人の事情は分かりませんが、両方かと思います。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : 両面があるということですね。

そこで昨年秋の素案から今回の原案までに、大きな変更は大学通り沿道の見直しを行わないこととしたと、原案ではそこが抜けたということなんですけれども、そのことについて、もう少し説明いただきたいと思います。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : 当初素案におきまして、大学通り沿道の用途地域ということで、大学通りは都市計画道路になっておりまして、都市計画道路の計画線から20メートルが沿道用途の境になっていたんですけれども、東京都のほうで、東京都と特別区、26市、2町も含めてですけれども、都市計画道路の在り方に関する検討の中で、大学通りについて、都市計画道路の計画線を変更するという別の都市計画変更がございます。

この都市計画道路の変更に伴い、計画線から20メートルが沿道タイプでしたけれども、都市計画道路の計画線を現道に合わせるということで、用途地域境界線が約18センチメートル道路側に入ります。その変更を素案として上げさせていただいて、説明会等も行わせていただいたんですけれども、大学通り沿道の宅地からその後背地の用途地域が、道路側に18センチメートル出てくる。沿道タイプのほうが用途地域は必然的に商業地域とか高い用途になっております。後背地はどちらかという第一種中高層住居専用地域とか第一種低層住居専用地域の用途になっておりますので、その高い、低いという表現は一概には言えませんが、その後背地の用途地域が18センチメートル前に出てきてしまうことについて、ダウンゾーニングになるということを懸念されまして、多くの方から反対意見をいただいた。そのような内容になっております。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : 18センチメートル分、大学通り寄りのところに、沿道の用途が狭まることによって、ダウンゾーニングになると。そのことによる既存不適格になる懸念というのはあるんでしょうか。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : そちらにつきましても、素案時、可能な範囲で建築概要書等を取り寄せまして、既存不適格になる建築物がないことは確認しております。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : 既存不適格になるわけではないけれども、ほんの少しであれ、規制が強化されることについてはアレルギーがあるといいますか。ちょっと受け入れられない地権者が多かったということですね。

東京都のほうが進めている都市計画道路の変更、今、44メートルで線が入っているのを43メートルに、現道より少し内側になりますけれども、変更することについて、先日も説明会がありましたけれども、それは予定どおりできそうなんですか。そっちにも影響してくることはあるんですか。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： はい、予定どおり進めているところでございます。

林会長： 重松委員。

重松委員： それは別で進めていけるということですね。これは同じように甲州街道も、現道と線が入っている道路の幅が少し異なっていて、今後、車線削減をしていくというふうになると、現道のままでいいのか、あるいは両側に50センチメートル、都市計画道路整備ということでやるのかという問題があるかと思えますけれども、現道のままで変更していくことは可能だということだと思います。

具体的に③と⑥のところなんですけれども、従来、用途地域の変更は地区計画を定めないとできないというふうに聞いていたんですけれども、今回は地区計画を定めなくても用途地域を変更できるということでしょうか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 素案の御説明のときにもお話しさせていただいたかもしれませんが、今回、東京都の区域区分、区域区分というのは、市街化調整区域と市街化区域のことですけれども、東京都全域で、決定権者は東京都になりますけれども、東京都の区域区分の都市計画変更と同時に、都全域で一括して、今回の用途地域等の見直しを行っております。この中で見直しできる要件といたしまして、地区計画を伴わなくても、先ほども申しましたように、繰り返しになりますけれども、3つの方針に合ったものについては今回地区計画を伴わなくていいという方針が出まして、今回地区計画なしで行いました。

繰り返しますけど、その3つは、地形地物の変更、完成または完成見込みの都市計画道路、建蔽率30%、容積率60%のうち見直し可能な地区、この3つとなっております。

以上です。

林会長： 重松委員。

重松委員： 分かりました。

そこで、先ほどの市民からの意見でもあったんですけれども、隣の府中市との協議についてです。③のさくら通りの沿道については、府中市側は現在、第一種低層住居専用地域で、建蔽率40%、容積率80%だと思うんですけれども、国立市だけ沿道ということで緩和することになると、府中市に入った途端に容積率が、町並みは一緒でも変わってくるということになってしまうと思うんですけれども、これは府中市のほうでも変更していく形で協議しているのでしょうか。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 先ほども申し上げましたとおり、市境については必ずその市と協議させていただいておりまして、こちらの場所の府中市側でございますけれども、確認しまして、別途、府中市としても検討中と聞いております。

林会長： 重松委員。

重松委員： そういう形で、市境によって、同じ沿道であっても変わるようなことがないようにしていくということですね。

林会長： 事務局、お願いします。

町田都市計画課長： 全く同じかといいますと、やはり各市の考え方もございますので、ケース・バイ・ケースで違うところは出てくるかと思えます。

以上です。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : それで、④ですけれども、かなり大きな沿道の規制緩和をされるんですけれども、これは道路も区画整理されてもう20年ぐらいたつと思うんですけれども、なぜ今の時期になって沿道の緩和をすることになったのでしょうか。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : こちらの道路につきましては、先ほど申しましたとおり、平成17年に開通した道路でございます。当初は諸事情もありまして、用途地域については、第一種低層住居専用地域といいますか、変更のないところもございました。しかしながら、やはり区画整理も行った、また都市計画道路も完成したということで、沿道の方からは用途を変えてほしいという要望を、それ以来、議会からも要望を受けた中、当初この一括見直しの前までは、あるいは先ほど委員さんおっしゃられましたとおり、地区計画を伴って変更しなければいけないという方針でございましたので、地区計画の勉強会なども行いながら、上げていきたいということもあったんですけれども、なかなか変更までに達しませんで、今回の機会を得まして変更させていきたいと考えているところでございます。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : ④の地域については、道路ができたときに地区計画もかけていたんですけれども、まだそのときは地元の地権者の中からは、沿道の用途変更の要望は出ていなくて、この間、地権者ほうからの要望が出てきて、大体地ならしができたので緩和するということでよろしいでしょうか。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : 道路も完成した中で、やはり、もうその時点から御要望はありました。しかしながら、時勢によりまして、変更というか、沿道タイプを設定する姿勢ではなかったというところでございます。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : これは地権者からの要望ということでよろしいでしょうか。それとも市としては、道路ができたんだから、沿道もそれに見合った用途にしようと考えてということなんですか。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : 結果的にはどちらもということですが、やはり都市計画道路ができますと、沿道タイプにはしたいという市の思いもありますし、土地をお持ちの方も土地利用したいという、そういう両方かと思えます。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : 地権者の思いを無視した形で、行政が先走ることはできないということだと思っておりますけれども。今の答弁にもありましたけれども、今後も都市計画道路が完成した暁には、そのときになるのか、後になるのかは別として、国立市としては沿道に見合った形の、この④の地域と同じような、大体7階建てのマンションが建てられるぐらいの用途にしていく考えだと、市はそういう方針を持っているということではよろしいでしょうか。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : また、その都市計画道路等ができたときのことになるかと思えますけれども、

適時適切に検討していきたいと思っております。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : 最後に、同じく④のところなんですけれども、沿道が全て同じように緩和されているわけではなくて、滝乃川学園の側のところは緩和されていないですけれども、その考え方はどういう考え方なんでしょうか。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : 滝乃川学園さんのところにつきましては従前より、一低層の中に一中高ということで色分けさせていただいた区域でございます。今回も、市の考え方の整理の中で、学園ということで運営されておりますので、今回の用途変更についても、学園の敷地ということで従前と同じ一中高で変わらず、させていただいているところでございます。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : 学園という公共性の高いところなので、変更はしないということですね。

そのハケ下のところには、国立市がハケと一体となって保存したいと思っている田畑ですとか、あるいは保育園などもあるんですけれども、そこも一括で規制緩和するというのはどういう考えなんでしょうか。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : 一つとしましては、沿道タイプということで連続性を加味しております。ママ下湧水等につきましては公有地ということでございますので、用途を変えたとしても建物等を建てることは、また都市計画公園でございますので、ないということで、連続性ということで同じ色で統一させていただいております。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : その下の田畑と保育園については。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : 東側の用水、ハケ、田畑ということでございますけれども、先ほど西側につきましては都市計画公園ということで市が管理、また将来的にも建物が建つようなところではございません。また、東側につきましては、用水については用水として、ハケは先ほどお話しさせていただきました滝乃川学園さんの土地となりますけれども、市としましては、環境政策課のほうになりますけれども、ハケの保全ということで協定等結ばせていただいて、管理、保全しているところでございます。

田んぼについては、やはり個人の土地でございますので、多くのことを語ることは避けさせていただきますけれども、生産緑地として指定もしております。都市計画としての生産緑地の指定もかけさせていただいております。また、景観のほうで申し上げますと、重点地区の候補地区としまして、その周辺も入れさせていただいておりますので、市としましても、今回の用途が変わるからといって、地域を保全していきたい、貴重な場所であるという考え方については変更がないということでございます。

林会長 : 重松委員。

重松委員 : つまり整理しますと、用途をその地域の施設ですとか実態に合わせて、特例のような形で別用途にするというのは、大きな学校であったり、団地であったり、研究所であったり、一連のまとまった公共的な土地についてはそういうこともあるけれども、それ以外の土地

については、保育園や幼稚園であれ、田畑であれ、基本、特例のような形でその部分だけ用途を変更したりということはしないとという考えでよろしいでしょうか。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : おおむねそのような考えでございますけれども、場所、場所によって、例えば第三公園、さくら通りの沿道の用途地域などは、公園でもかかっているところもございまして、また、今、委員さんがおっしゃられましたとおり、団地などは外していたり、その辺はケース・バイ・ケースでやっております。

林会長 : ほかにございませんか。菅原委員、どうぞ。

菅原委員 : 今回のこの件とはちょっと外れるんですけども、国立市の中で、計画があってもまだ行かない地区というのは、何か所かあるのでしょうか。

林会長 : 計画、用途変更ですか。何の計画でしょうか。

菅原委員 : 用途変更とかその他、道路が拡張される、この地域は拡張される計画があるとか。そういうことなんですけど。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : 今日現在、ここを変えるというような地区はございませんが、今後、地区計画を伴って用途変更、または都市計画道路でいえば優先整備路線の計画路線とか、そのような計画はございますけれども、今日現在、どこの地域で何をやるというのは、今日、この一括見直しの検討箇所の中に入っている8か所ということになります。

林会長 : よろしいでしょうか。

ほかにございませんか。石井委員。

石井委員 : 今回、東京都の区域区分の都市計画変更による一括見直しということで、このように用途地域の見直しがされるというのは、大変うれしく感じております。やはり地域の住民の方々、特に四軒在家地域の方々、区画整理に向けて、沿道の住民の方々含め、大変な努力をしてきたという部分がありますので、そういった中で、住民の方々、地権者の方々の意向に沿った形で用途変更が実施されていくというのは、非常に喜ばしく思います。

そういった中で今後なんですけど、例えば、北大通りの延伸であったり、また20年先になってしまいますが、南武線の高架化工事の延伸等、こういったものが行われることによりまして、やはり将来的に、また用途変更の見直しが必要になってくるかと思っております。そういった中で、ぜひ東京都に対して、こういった一括見直しを定期的実施してほしいということを、ぜひ市として東京都に要望していただきたいと思っておりますが、その辺りはいかがお考えでしょうか。

林会長 : 事務局、お願いします。

町田都市計画課長 : なかなか、一括見直しをそろそろお願いしますとかいう言い方は非常に難しいのでございますが、先ほど申しました東京都のほうの決定の区域区分の変更というのが、基図のデジタル化の中で更新される時期がございまして。そのタイミングに合わせて、このようなお話は出てくるかと予想はされます。

林会長 : ほかにございませんか。

なければ、この件については以上とします。

さて、議題につきましては以上でございますが、その他何かございますか。

事務局からお願いします。

町田都市計画課長： 事務局から一つ、御案内がございます。次回の都市計画審議会についてでございます。

今回は10月11日火曜日、午前10時より、こちら同じく委員会室で、都市計画審議会を行わせていただきたいと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

以上です。

林会長： ありがとうございます。

委員の皆様から何か、その他でございますか。よろしいですか。

なければ、以上で議事日程のとおり、全て終了いたしましたので、これをもちまして、第44回国立市都市計画審議会を閉会いたします。

本日は御苦労さまでした。

— 了 —