

令和3年度 第2回 清瀬市都市計画審議会 議事録

【日 時】 令和4年3月17日（木） 14:00～14:30

【場 所】 本庁舎 2階 市民協働ルーム

【出席者】 委 員 齊藤 実 議会代表
森田 正英 //

清水 ひろなが //

原田 克明 学識経験者

金子 秀之 多摩建築指導事務所 建築指導第二課長

中村 勝宏 市民代表

浅野 佳子 //

澁谷 和雄 //

【事務局】 川村 都市計画課長兼都市計画係長
北村 都市計画課 都市計画係
今井 //

【欠席者】 小原 啓嗣 学識経験者
小山 勇二 学識経験者
松川 恒 東村山警察署長
佐藤 浩三 清瀬消防署長
金子 しのぶ 市民代表

【議 事】

下清戸線沿線地区地区計画案及び用途地域・高度地区の変更案の諮問
及び答申について

都市計画課長	定刻となりましたので、審議会を始めさせていただきます。 原田会長、よろしくお願いいたします。
会長	本日はお忙しいところご出席いただきましてありがとうございます。 定刻となりましたので、これより令和3年度第2回清瀬市都市計画審議会を開催させていただきます。 また、市政に尽力いただいた渋谷 金太郎市長が令和4年2月14日に亡くなられましたが、心よりお悔やみ申し上げます。 本日は、小原委員、小山委員、松川委員、佐藤委員、金子委員の5名より欠席の連絡をいただいております。 それでは初めに、清瀬市長職務代理者瀬谷副市長よりご挨拶をいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。
副市長	皆様こんにちは。ただ今、会長よりご紹介いただきました副市長の瀬谷でございます。本日はお忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。今、会長の話にもありましたが、早いもので渋谷 金太郎市長が亡くなってからもう一ヶ月以上経ちました。昨年、中澤前副市長が亡くなり、渋谷市長も亡くなり、皆様にはご心配をおかけしていることと思いますが、ここにいる職員も含めて私共職員が一致団結をして、しっかりと頑張っていきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。来月には、新しい市長も決まる予定ですが、それまでの間もしっかりと市政を前に進めていきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。さて、本日の議題は「下清戸線沿線地区地区計画案及び用途地域・高度地区の変更案の諮問及び答申の諮問及び答申について」でございます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。
会長	瀬谷副市長、ありがとうございました。それでは、議題の審議に入らせていただきます。議題「下清戸線沿線地区地区計画案及び用途地域・高度地区の変更案の諮問及び答申について」でございます。事務局より説明をお願いします。
事務局	それでは、私、都市計画課長の川村からご説明させていただきます。ここからは、着座にて失礼いたします。はじめに、配布資料の確認をさせていただきます。 事前に送付させていただきました資料でございますが、 ・資料1－①「東村山都市計画 用途地域・高度地区の変更案及び地区計画案（清瀬市決定）について」はA4縦・ホチキス止めとなっている資料でございます。

- ・資料１－②「東村山都市計画 用途地域の変更（清瀬市決定）」はA4横・ホチキス止めの資料でございます。
- ・資料１－③「東村山都市計画 高度地区の変更（清瀬市決定）」はA4横・１枚の資料でございます。
- ・資料１－④「東村山都市計画 地区計画の決定（清瀬市決定）」はA4横・ホチキス止めの資料でございます。

以上４点となりますが、不足資料はございますでしょうか。

なお、資料１－②、１－③、１－④については、今回、変更又は決定する都市計画の内容を示した計画書となりますので、後ほどご覧いただければと思います。

それでは、資料１－①に沿って、主要な事項についてご説明させていただきます。資料１－①の１ページをご覧ください。

まず初めに、「１．変更及び決定する都市計画の種類」でございます。

- １ 東村山都市計画 用途地域（清瀬市決定）
- ２ 東村山都市計画 高度地区（清瀬市決定）
- ３ 東村山都市計画 地区計画 下清戸線沿線地区地区計画（清瀬市決定）

の３種類の都市計画について、今回、変更及び決定を行います。

続いてその下、「２．都市計画マスタープランにおける位置づけ」でございます。

今回、都市計画の変更及び決定する都市計画道路「東３・４・１７号下清戸線」については、清瀬市都市計画マスタープランにおいて、市内の円滑な移動を支える主要道路である「地区幹線道路」として位置づけられています。

また、本地区の土地利用の方針として、

- ・「農地が持つ機能を保全しつつ、良好な住環境の形成を図る」
- ・「都市計画道路の沿道は、地区計画制度を活用し、隣接する住宅地や農地などの後背地の環境へ配慮しつつ、沿道にふさわしい土地利用を図る」などの内容が定められております。

続きまして、２ページ「３．これまでの経緯」をご覧ください。

市では、地区の現状や都市計画道路事業、都市計画マスタープランに基づき、沿道地域のまちづくりの推進や適切な土地利用の誘導を図るため、「用途地域等の都市計画の見直し」及び「沿道地域における地区計画の導入」について令和２年度より検討を行ってきました。

これまでの検討過程ですが、令和２年と３年の計２回、地権者を対

象としたアンケート調査を実施したほか、まちづくりニュースの発行や、令和3年6月に実施した「まちづくり懇談会」では、当該地区に住まわれている住民の皆さまと意見交換をさせていただきました。

それらの意見を基に地区計画の原案を作成し、令和3年11月に清瀬市条例に基づく原案の縦覧及び、説明会を実施いたしました。

そして、東京都協議を経て、令和4年1月には、都市計画法に基づく都市計画案の縦覧及び意見書の受付を行いました。意見書の提出はございませんでした。

続いて、3ページ「4. 用途地域の変更及び高度地区の変更(案)」をご覧ください。変更範囲は2箇所ございます。

はじめに、変更範囲①についてご説明いたします。図面上で紫色に塗られている「準工業地域」は、変更前については、現道の中心線が「第一種低層住居専用地域」との用途境となっています。

一方、変更後では、用途境が都市計画道路の中心線となることから、現在の用途境よりも若干左側（西側）にずれることとなります。

このことから、「変更範囲①拡大図」に記したように、旧用途境と新用途境に挟まれた部分については、「準工業地域」から「第二種中高層住居専用地域」へと用途地域を変更いたします。

なお、変更範囲①については、道路部分のみとなっておりますので、これにより影響を受ける宅地等はございません。

次に、変更範囲②についてご説明いたします。変更前の図で赤い太線で囲われた緑色に塗られている部分が、変更後の図では黄色く塗られておりますが、これについては、都市計画道路端から20mの範囲について、「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」へと用途地域を変更いたします。これにより、店舗等の生活利便施設の立地が可能になります。

続いて4ページ下段、「5. 下清戸線沿線地区 地区計画の決定(案)清瀬市決定」をご覧ください。

地区計画とは、用途地域等を補完し、地区の土地利用などの現況に応じて、道路や公園などの配置、敷地の規模、建物の建て方や使い方などを都市計画として定め、これにより地区の実情に応じたきめ細やかなまちづくりを進めていく制度です。

具体的には、地区住民等と行政との意見交換などを基に、その地区内で用途地域等では制限できない「建物の建て方」などを規制・誘導し、良好な市街地環境を形成・維持・保全するためのまちづくりの制度です。

なお、地区計画策定前に既に建築されている建物などには、地区計画のルールは適用されません。建替えや増築改築などの際に適用されることになります。

地区計画の範囲については、図面で赤い破線で記した下清戸4丁目、

5丁目各地内の面積は約2.4haとなっております。

続いて、右側のページ、5ページには、地区計画の目標と方針を記載しております。冒頭でもご説明しましたとおり、後背の低層住宅地や農地に配慮しつつ、生活利便施設や住宅などが調和した街並みの形成を図り、快適な住環境の形成を目標及び方針として掲げております。

続きまして、6ページ・7ページをご覧ください。

地区整備計画でございますが、建築物等に関する事項として、5つの項目について、まちづくりのルールを記載しております。

はじめに、「建築物の敷地面積の最低限度」ですが、120㎡と定めております。右側のページに解説を記載しておりますので、そちらをご覧くださいいただけますでしょうか。

例えば、地区計画決定後、240㎡の土地を分割し、それぞれの敷地面積が120㎡であった場合には、それぞれの土地について建築可能となります。一方、分割した結果130㎡と110㎡となった場合には、110㎡の土地については、建築不可となります。

ただし、地区計画決定告示日前において、現に建築物の敷地として使用されている土地又は建築物の敷地として使用する土地が120㎡未満の場合については、分割することなく、そのままの敷地設定であれば、建築可能です。また、本地区計画決定告示日以後に、公道など公共施設の整備に伴い建物敷地を分割した結果、120㎡未満となる場合についても建築は可能となります。

次に「壁面の位置の制限」ですが、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.5m以上といたします。ただし、

- 1 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの
- 2 床面積に算入されない出窓、ピロティ、ポーチ、吹きさらしの廊下、バルコニー、ベランダ及び屋外階段等
- 3 壁面後退線からはみ出た外壁又はこれにかわる柱の部分について、その中心線（壁芯又は柱芯）の長さの合計が3m以下

これら3つのいずれかに該当する場合については、壁面後退線の外側を超えても建築することは可能となります。

続いて「建築物等の高さの最高限度」は12mとします。ただし、

- 1 昇降機塔、その他これらに類する建築物の屋上部分で、その水

	平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以内の場合において、その部分の高さが 5 m までのもの 2 屋上に設置する建築設備 3 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物（手すり、避雷針、アンテナ等） これら 3 つのいずれかに該当する場合については、当該建築物の高さには算入しません。 続いて「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」ですが、建築物の形態、意匠及び色彩については、周辺環境との調和が図られ、地域の美観が確保されるものとします。 最後に「垣又はさくの構造の制限」です。門柱や門扉を除くほか、敷地の形状や構造上やむを得ない場合を除き、道路に面して設ける垣又はさくの構造については、生け垣又は格子フェンスなどの透視可能なものとします。なお、地盤面からの高さが 0.6 m 以下の部分については、コンクリートブロック造、レンガ造、鉄筋コンクリート造その他これらに類する構造とすることができます。 続きまして、8 ページをご覧ください。「6. 届出について」です。地区計画決定された地区内において、土地の区画・形質の変更や建築物の建築又は工作物の建設、用途の変更等を行う場合は、工事着手の 30 日前までに清瀬市に届出が必要となります。届出があった場合は、地区計画の内容に適合しているかチェックし、問題がなければ適合通知書を発行します。 最後に、今後の予定です。本都市計画審議会の諮問・答申を経て、都市計画決定告示及び縦覧を行います。また、3 月中に周辺地権者の方々（約 200 名）に対し、まちづくりニュース第 4 号を送付いたします。そして、令和 4 年 6 月の定例会にて「清瀬市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の一部を改正する予定となっております。 以上が「東村山都市計画地区計画案及び用途地域・高度地区の変更案（清瀬市決定）について」の説明となります。 ご審議のほど、よろしくお願いいたします。
会長	ありがとうございました。ただ今の議題についての説明が終わりました。質疑等のある方は挙手をお願いします。 （挙手なし）
会長	それではご意見等がないようでしたら、ただ今の議題につきましては、原案どおりご承認いただくということでよろしいでしょうか。

	(異議なし)
会長	一つだけ教えてください。告示日が基準日になるかと思いますが、日程の予定はありますでしょうか。
事務局	本日の答申を経まして、明日に告示する予定でございます。
会長	承知しました。それでは、承認ということに決定しました。なお、答申書につきましては会長に一任させていただきたいと思います。 続きまして、その他についてですが事務局から何かございますでしょうか。
事務局	事務局からは特にございません。
会長	はい、ありがとうございます。委員の皆様からは何かございますでしょうか。特になければ、これをもちまして都市計画審議会を閉会させていただきます。ご協力ありがとうございました。