

第65回 日野市都市計画審議会 議事録

令和6年2月16日(金)

日 時	令和6年2月16日(金) 午前10時00分～午前11時00分
場 所	日野市役所5階 505会議室
議 題	(諮問事項) ○諮問第145号「日野都市計画用途地域の変更について(市決定)」 ○諮問第146号「日野都市計画高度地区の変更について(市決定)」 ○諮問第147号「日野都市計画防火地域及び準防火地域の変更について(市決定)」 ○諮問第148号「日野都市計画東豊田地区地区計画の変更について(市決定)」 (報告事項) ○報告事項第1号「日野都市計画用途地域及び多摩平の森地区地区計画の変更案について(市決定)」
出席委員	(条例第3条第1号の委員) 江口 和雄・梅田 俊幸・藤川 健一・奥住 喜樹・石川 裕規・ 西浦 定継・町田 修二 (条例第3条第2号の委員) 古賀 壮志・須崎 貴寛・田原 茂・中野 あきと・森沢 美和子 (条例第3条第3号の委員) 本芳 正志・水越 博光・赤木 善弘 (条例第3条4号の委員) 友部 孝史・下澤 文明

<p>欠席委員</p> <p>事務局</p> <p>傍聴者</p>	<p>(条例第9条の幹事)</p> <p>浅川 浩二</p> <p>奥住 喜樹</p> <p>谷 遼平・小野 駿祐・越川 知紘・川上 恭平</p> <p>3名</p>
<p>事務局 (谷)</p> <p>会長</p>	<p>定刻となりましたので、ただいまから、第65回日野市都市計画審議会を開催いたします。</p> <p>それでは、江口会長、よろしくお願いいたします。</p> <p>本日は、委員の皆様には大変お忙しいところご出席をいただきまして、ありがとうございます。</p> <p>これより、第65回日野市都市計画審議会を始めます。</p> <p>本日、ご欠席の連絡をいただいております委員は、奥住委員の1名です。</p> <p>日野市都市計画審議会条例第8条第1項の規定に基づき、半数以上の委員のご出席を頂いておりますので、本日の会議は成立するものです。</p> <p>本日の審議会につきましては、諮問事項としまして、</p> <ul style="list-style-type: none"> ○諮問第145号「日野都市計画用途地域の変更について」 ○諮問第146号「日野都市計画高度地区の変更について」 ○諮問第147号「日野都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」

○諮問第148号「日野都市計画東豊田地区地区計画の
変更について」

以上、4件についてお諮りします。

また、「日野都市計画用途地域及び多摩平の森地区地区計画の変更案
について」の報告がございます。

内容につきましては、後ほど事務局よりご説明いたします。

それでは、開催にあたりまして、荻原副市長よりご挨拶を申し上げます。

副市長

皆さま、おはようございます。副市長の荻原でございます。本日は、お忙しい中、第65回日野市都市計画審議会へのご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。

先ほどご案内いただきましたように、本日は、諮問事項を4件、報告事項を1件予定しております。

諮問事項の4件につきましては、いずれも、市内の事業の進展を踏まえ、東京都が予定している用途地域等の一斉見直しのタイミングと合わせて用途地域等を変更させていただくものでございます。これらの内容につきましては、前回の都市計画審議会でご報告をさせていただきました。その後、所定の手続きを経て、本日諮問させていただくものでございます。

報告事項の1件につきましては、「日野都市計画用途地域及び多摩平森地区地区計画の変更案について」になります。多摩平の森地区のうち、K街区に公共施設の整備を予定している関係で都市計画変更を予定するものです。まずは本日報告をさせていただき、その後所定の手続きを経て、改めて諮問させていただく予定でございます。

<p>会 長</p>	<p>最後に、北川原公園のごみ搬入路の違法状態の解消に向けた取組についてでございます。前回の都市計画審議会で報告をさせていただきましたとおり、これまで3回の検討会を開催し、違法状態解消に向けた討議を進めているところでございます。この内容につきましては、折を見て報告をさせていただきます。</p> <p>では本日はどうぞよろしくお願い申し上げます。</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>なお、副市長は公務の都合上、ここで退席させていただきます。</p> <p>委員の皆様、ご了承のほど、お願いいたします。</p> <p>【 副市長退席 】</p>
<p>会 長</p>	<p>それでは、事務局より本日の資料の確認がございますので、よろしく お願いいたします。</p>
<p>事 務 局 (谷)</p>	<p>【 配布資料の確認 】</p> <p>まず、事前にお送りしている資料を確認いたします。</p> <p>★資料1 第65回 日野市都市計画審議会次第</p> <p>★資料2 第12期 日野市都市計画審議会委員名簿</p> <p>★諮問事項 説明資料（パワーポイント打出し）</p> <p>●資料3</p> <p>≪諮問第145号、諮問第146号、諮問第147号、諮問第148号 日野都市計画「用途地域」「高度地区」「防火地域及び準防火地域」「東 豊田地区地区計画」の変更について（市決定）≫</p> <p>★報告事項 説明資料（パワーポイント打出し）</p>

	<p>●資料4</p> <p>《日野都市計画用途地域及び多摩平の森地区地区計画の変更案について（市決定）》</p> <p>また、机上に諮問書の写しを4通配布しております。</p> <p>資料の不足等ある方は、事務局までお申し出下さい。</p>
<p>会 長</p>	<p>では、議題に入る前に、会議規則第13条第3項により、本日の議事録の署名委員を指名させていただきます。</p> <p>10番の友部委員と、12番の須崎委員をお願いいたします。</p> <p>なお、本日は傍聴希望者が3名おります。</p> <p>日野市都市計画審議会の会議の公開に関する要領により、傍聴を許可したいと思いますが、意義はございませんでしょうか。</p> <p>【 意義なしの声 】</p>
<p>会 長</p>	<p>意義なしとの声がありましたので、これを許可します。</p> <p>【 傍聴者入場 】</p>
<p>会 長</p>	<p>それでは、これより議題に入ります。</p> <p>本日の議題は、諮問事項が4件でございます。</p> <p>この会が円滑に進みますよう、委員の皆様のご協力をお願いいたします。</p> <p>諮問第145号から148号までの4件につきましては、内容が関連していますので、一括して審議したいと考えます。</p>

<p>会 長</p>	<p>委員の皆様、いかがでしょうか。</p> <p>【 異議なしの声 】</p> <p>ご異議無いものと認め、諮問145号から148号までの4件を一括して審議します。</p> <p>それでは、事務局より諮問の朗読と、幹事からの説明をお願いいたします。</p>
<p>事 務 局 (谷)</p>	<p>事務局の谷です。諮問第145号から148号まで朗読いたします。</p> <p>【 諮問書朗読 】</p>
<p>幹 事 (浅川課長)</p>	<p>幹事の浅川です。それでは説明いたします。</p> <p>【 趣旨の説明 】</p>
<p>会 長</p>	<p>ただいまの説明につきまして、ご質問、ご意見等がございましたら、挙手をしていただき、ご発言をお願いいたします。</p>
<p>藤 川 委 員</p>	<p>東豊田地区地区計画の変更についてです。</p> <p>一番橋を北に進み、セブンイレブンや歯医者が立地するところが沿道地区（B）から沿道地区（A）に変わるとのことです。この地区の規制には、どのような違いがあるのでしょうか。</p>
<p>幹 事 (浅川課長)</p>	<p>まず、建築物の用途の制限が変わります。具体的には、ホテルや旅館、風営法第2条第1項第7号に掲げる建築物又は施設、馬券投票券発売所等が建てられなくなります。</p> <p>次に、建築物の敷地面積の最低限度が変わります。現在は120㎡で</p>

	<p>すが、これが200㎡となります。</p> <p>次に、壁面の位置の制限が変わります。現在は隣地境界線から60cm以上離す規定となっておりますが、これが隣地境界線から1m以上離さなければならなくなります。</p> <p>建築物等の形態又は意匠の制限のうち、外壁等の構造等の制限については変更はございません。</p>
西 浦 委 員	<p>道路沿道の用途地域が準住居地域に変わる点についてです。</p> <p>今後は準住居地域に沿った建替えが進むと思いますが、沿道の用途地域を変えるタイミングが非常に微妙なところでして、事業認可を取った時に変えるとか、こういった時に変えるとか、いくつかタイミングがあると思います。例えば、もっと早くに用途地域が変わると分かっていたら、第一種低層住居専用地域の時に家を売買しなかった場合もあると思います。また、例えば2年前に建替えをしており、今から違うものに変えるのは難しいという場合もあると思います。</p> <p>東京都での用途地域の一斉見直しのタイミングもあったのだと思いますが、沿道の用途地域を変えるタイミングとしては、これでよかったですでしょうか。</p>
幹 事 (浅川課長)	<p>基本的には国道の形態が、つまり道路の形態の見込みが立つ、というのが都市計画変更の前提とっております。</p> <p>現地では国道用の用地が概ね空き、道路の形になりつつあります。今年度中には道路の形態がほとんど整いますので、そのタイミングを見計らって用途地域を変更しようというところでございます。</p>
西 浦 委 員	<p>今後は都市計画道路を整備したタイミングで沿道の用途地域を変える等、方針は決まっているのでしょうか。</p>

幹 事 (浅川課長)	<p>基本的には整備をするかしないか、そのタイミングを見計らって都市計画を変更しています。今回も、それと同様に変更するものでございます。</p>
会 長	<p>他にございませんか。</p> <p>無いようでしたら、お諮りいたします。</p> <p>本件につきましては、原案のとおり同意することにご異議ございませんか。</p>
会 長	<p style="text-align: center;">【 異議なしの声 】</p> <p>異議なしとのことですので、諮問第145号から148号までの4件については、原案のとおり同意することといたします。</p> <p>諮問事項は以上となりますので、報告事項に移ります。</p> <p>それでは、報告事項「日野都市計画用途地域及び多摩平の森地区地区計画の変更案」について、事務局から説明をお願いいたします。</p>
事 務 局 (谷)	<p>事務局の谷です。それでは説明いたします。</p> <p style="text-align: center;">【 趣旨の説明 】</p>
会 長	<p>ただいまの説明につきまして、ご質問、ご意見等がございましたら、挙手をしていただき、ご発言をお願いいたします。</p>
水 越 委 員	<p>用途地域と地区計画の変更に伴い、地番等の住所変更はありますでしょうか。その場合には日野消防署にもタイムリーに情報共有をお願いいたします。</p>

幹事 (浅川課長)	今回は住所変更等を予定しておりません。
町田委員	<p>日野・多摩平幼稚園（以下「幼稚園」と略記）、多摩平の森ふれあい館（以下「ふれあい館」と略記）の用途地域を一体で変更することにつきまして、資料7ページの一番下に「用途地域の面的な整備」とありますが、これはどういう意味でしょうか。</p> <p>既に幼稚園とふれあい館が整備されているのに、用途地域を変更しなければならない理由は何でしょうか。</p>
幹事 (浅川課長)	<p>ふれあい館と幼稚園とが隣接しているのが大きなポイントかと思えます。この底地所有者はUR都市機構でして、そのUR都市機構から、当該地の用途地域を面的、一体的に変更したいとご相談があったところでございます。</p> <p>また、当該地は、イオンモール多摩平の森等が立地する商業地域と、第一種中高層専用地域との間に位置する街区となります。異なる用途地域の間のカッション的な役割も見据え、用途地域を変更しようというところでございます。</p>
町田委員	<p>イオンモール多摩平の森は商業施設ですので、それなりの色塗りの用途地域がかかっていなければ、そういう施設は作れないでしょう。</p> <p>幼稚園とふれあい館について、用途地域と建ぺい・容積率の変更内容を改めて確認させてください。</p>
幹事 (浅川課長)	現在は第一種中高層住居専用地域であるところを、第二種住居地域に変える予定です。ただし、建ぺい・容積率の変更はありません。
町田委員	そうすると、幼稚園とふれあい館は現状の用途地域のままでも存在で

幹事 (浅川課長)	<p>きるのではないのでしょうか。</p> <p>存在はできます。</p>
町田委員	<p>しかし、ふれあい館の使い方が変わってきています。元々は事務所としての機能を想定していませんでした。</p>
町田委員	<p>そうすると、用途地域の変更理由は面的な整備のためではなく、施設の使われ方が変わってきており、地域交流施設から事務所を含む用途に転換していこうと考えているため、ということでしょうか。</p>
幹事 (浅川課長)	<p>転換していこうというよりも、既に平和と人権課がふれあい館の中に入っており、施設の用途が転換してしまっております。さらに、その使われ方も少しずつ変わってきている状況です。</p>
町田委員	<p>現状の施設の利用状況が変わりつつあり、その状況が市民にとって必要なものであるという前提があって、それが存在可能なように用途地域を変える、そういう理屈でよいのでしょうか。</p>
幹事 (浅川課長)	<p>仰るとおりです。</p>
町田委員	<p>承知しました。</p> <p>もう1点質問があります。K街区に公共公益施設を入れるために、地区計画において、K街区の区域を中高層住宅地区から公共公益施設地区に変えるとのことですが、社会福祉協議会の事務所も公共公益施設に当てはまると考えている理解でよろしいのでしょうか。</p>

<p>幹 事 (浅川課長)</p>	<p>はい。</p>
<p>町 田 委 員</p>	<p>これについても、事務所機能が立地できるようにするため、というよりも、その施設の用途に公共性・公益性があるから地区計画等を変えるということですよ。</p>
<p>幹 事 (浅川課長)</p>	<p>はい。</p>
<p>藤 川 委 員</p>	<p>多摩平給水所につきまして、今の用途地域だと建築基準法48条の特例許可が無ければ建築できないとのことですが、次も同じところに建てる意向があるということでしょうか。</p>
<p>幹 事 (浅川課長)</p>	<p>現在の多摩平給水所も用途地域上は建てられなかったもので、建築基準法48条の特例で建てている状況です。</p> <p>やろうと思えば、次も建築基準法48条の特例で建て替えられます。しかし、あくまでも建築基準法48条は特例です。必要であれば都市計画にしっかり位置付けようということで、用途地域を変更するものでございます。</p>
<p>下 澤 委 員</p>	<p>昭和62年に多摩平給水所を作った時は建築基準法48条の特例を適用したとのことですが、何故、当時は用地地域を変えなかったのでしょうか。また、何故今のタイミングで変えるのでしょうか。</p>
<p>幹 事 (浅川課長)</p>	<p>まず、ここは東京都水道局の施設となっています。平成24年にも増築していますが、その時は東京都が特例による建築確認申請を行い、許可を貰ったものでございます。</p> <p>今回の都市計画変更の主な目的は社会福祉協議会の事務所の移転へ</p>

	<p>の対応ですが、その地区の周辺で課題となっていたもの、この多摩平給水所の案件とふれあい館の案件でした。</p> <p>確かに、今よりも前に、用途地域の変更を検討するタイミングがあったのかと思います。しかし、個々の課題を取り上げて、ここの用途地域は使い勝手が悪いから変えましょう、次はここを変えましょう、その次はここを、と都度対応していくやり方は、まちづくりとしてあまり好ましくないと思います。ですので、地域全体で都市計画を見直し、今回上程させていただくに至っています。</p> <p>資料7ページの幼稚園とふれあい館につきまして、参考のためにお聞かせください。</p> <p>これらの施設の底地所有者はUR都市機構とのことで、先ほど、そのUR都市機構からの要望があつて用途地域を変更する、というご説明があつたかと思います。</p> <p>底地の契約形態が分かりませんが、それぞれ平成16年、20年に建てているということは、定期借地権で底地を借りているのかと思います。定期借地権で底地をUR都市機構から借りていた場合、借地期間が終わると、底地をUR都市機構に返さなければいけないと思います。その際、UR都市機構は底地が更地の状態で返却されますので、一体的に用途地域を変更しておいていただいただけるとありがたいと市に要望されたのではないかと思います。</p> <p>将来的なことですので、この場で確定できるものではないと思いますが、そのあたりの基本的な状況につきまして、可能な範囲で説明いただけますでしょうか。</p>
<p>梅田委員</p> <p>幹事 (浅川課長)</p>	<p>借地期間が切れた後にどのような利活用をしていくのか、日野市として継続利用していくのか、そのような話し合いは持たれていないという</p>

<p>会 長</p>	<p>のが現状でございます。</p> <p>借地期間がいつまでなのかという情報を私どもが持っていないので具体的には申し上げられませんが、今後のことは何も決まっていないため、これから協議していくものだと思います。</p> <p>他にございませんか。</p> <p>無いようでしたら報告事項を終了いたします。</p> <p>本日の諮問・報告は以上となります。</p> <p>最後に、閉会に先立ち、事務局から連絡事項がございます。</p>
<p>事 務 局 (谷)</p>	<p>事務局でございます。</p> <p>本日はご審議、ありがとうございました。</p> <p>本審議会委員の任期につきまして、ご連絡差し上げます。</p> <p>第12期委員の皆様の任期は、令和6年6月30日をもって満了となります。そのため、7月1日から第13期の委員へ委嘱できるよう、委員改選の手続きを順次進めてさせていただく予定でございます。</p> <p>これにあたりまして、継続のご意向等を個別に伺うことがあるかと存じますので、ご理解・ご協力のほど、どうぞよろしくお願い申し上げます。</p> <p>事務局からの連絡事項は以上となります。</p>
<p>会 長</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、以上をもちまして、第65回日野市都市計画審議会を閉会させていただきます。長時間にわたりまして、委員の皆様のご協力ありがとうございました。</p>