

立川市都市計画審議会

平成20年7月14日（月）

○日 時 平成20年7月14日(月曜日)午後2時00分

場 所 立川市議会議事堂内会議室

○出席委員(17名)

会 長 14番 古川公毅君

副 会 長 10番 鳥飼栄枝君

1番 牛嶋剛君

2番 大沢豊君

3番 太田光久君

4番 窪田和弘君

5番 小林昭二君

6番 小林公成君

7番 佐藤淳一君

8番 佐藤寿宏君

9番 佐藤真功君

11番 永元須摩子君

12番 長屋昭君

13番 早川輝君

15番 萬田貴久君

16番 水田芳枝君

17番 守重夏樹君

○欠席委員(なし)

○出席説明員

市 長 清水庄平君

副 市 長 大霜俊夫君

都市整備部長 木村信雄君

都市計画課長 辻二三男君

都市づくり課長 原田晴司君

○議事次第

1 開 会

2 市長挨拶

3 議 題

案件審査

(1) 諮問第1号 立川都市計画 第一種市街地再開発事業(案)について

(2) 諮問第2号 立川都市計画 高度利用地区の変更(案)について

案件説明

(1) 都市再開発の方針(素案)について

(2) 住宅市街地開発整備の方針(素案)について

4 閉 会

開会 午後1時58分

○古川会長 それでは、ただいまから立川市都市計画審議会を開催いたします。

○古川会長 議事次第に従いまして、市長さんよりごあいさつをいただきたいと思えます。

それでは、清水市長、お願いいたします。

○清水市長 本日は、大変お忙しいところ都市計画審議会にご参集いただきまして、大変ありがとうございます。日ごろから当審議会の運営につきまして、大変ご協力をいただきまして、心からお礼を申し上げる次第でございます。

本日ご審議いただく内容につきまして、諮問の第1号 立川都市計画第一種市街地再開発事業（案）について及び諮問第2号 立川都市計画高度利用地区の変更（案）についてとなっております。この案件につきまして、お諮りをさせていただきます。よろしくお願いいたします。

また、本日は審査会終了後に案件説明会を開催させていただきたい。都市再開発の方針の内容につきまして、あるいは住宅市街地の開発整備の方針についてご説明をさせていただきたいと考えております。詳細につきましては、それぞれ担当からご説明を申し上げます。よろしくお願いを申し上げます。

ありがとうございました。

○古川会長 ありがとうございました。

○古川会長 それでは、議事に入る前に、前回の案件説明会で補足説明が求められていますので、先に事務局から説明をお願いいたします。

都市計画課長、お願いします。

○辻都市計画課長 初めに、5月26日に配付いたしました資料の訂正がございます。

都市計画審議会資料のページ、2ページになります。

立川都市計画第一種市街地再開発事業の都市計画図書の訂正による差しかえでございます。

また、追加資料といたしまして、航空法にかかわる高さ制限区域図及び土地利用現況図に等時間日影を落とした図になります。

都市計画図書の訂正ですが、都市計画法第19条3項の規定により、東京都に協議し

同意をいただくに当たり訂正するよう指導を受けました。

それでは、本日配付いたしました資料をごらんください。あわせて前面スクリーンにも表示してまいります。

訂正箇所といたしましては、「公共施設の配置及び規模」の種別と規模との間が空欄になっておりましたが、この部分に「名称」と記載、特殊街路及び都市高速鉄道の規模の欄につきましては、既に特殊街路の立川都市計画道路9・6・1号多摩南北線は平成元年9月29日、都市高速鉄道の都市モノレール1号線は、平成2年3月6日に告示を行っておりますので、記載の必要はないとのことですので、「別に都市計画において定めるとおり」と訂正、また備考欄につきましては「嵩上げ式」と記載されておりますが、同様の理由により空欄となります。

また、参考資料につきましても、同じ図書を使用していますので、3ページになりますが、同じ箇所が訂正になります。

続きまして、5月26日に行われた都市計画審議会の案件説明会で、要望のありました航空法及び日影についてご説明いたします。

初めに、航空法についてでございますが、水平表面は標点を中心に1,500mの円の内側までが高さ45mまで、進入表面については勾配50分の1になります。当地区は、1,500mの外側になりますので、航空法の規制の対象から外れます。

続きまして、日影でございますが、土地利用現況図に等時間日影を落とした図になります。ブルーでちょっと見にくいですが、2本、線が入っているのが等時間日影になります。

また、再開発事業での建ぺい率、容積率についてのご質問がありましたので説明いたしました。もう一度説明させていただきたいと思っております。

立川基地跡地関連地区、ファーレ立川でございますが、法定建ぺい率、容積率は80%、500%及び80%、600%で、高度利用地区の指定を受け70%、600%及び70%、700%になります。

立川駅南口第一地区、グランデュオでございますが、法定建ぺい率、容積率は80%、600%及び80%、700%で、高度利用地区の指定を受け90%、650%及び90%、750%になります。

今回の案件の当地区につきましては、法定建ぺい率、容積率は80%、600%ですが、高度利用地区の指定を受け80%、700%になります。

以上で、補足説明を終わらせていただきます。

○古川会長　それでは、お手元の議事次第によりまして案件審査に入ります。

傍聴人は。

（「いらっしゃいます」と呼ぶ者あり）

○古川会長　それでは、傍聴希望者がいらっしゃいますので入室を許可いたします。

本日、審査いたします案件は、諮問第1号　立川都市計画第一種市街地再開発事業（案）について及び諮問第2号　立川都市計画高度利用地区の変更（案）についての2件でございます。

それでは、事務局より説明をいたします。

事務局、お願いいたします。

都市整備部長さん、お願いします。

○木村都市整備部長　本日ご審議いただきますのは、立川都市計画第一種市街地再開発事業（案）及び立川都市計画高度利用地区の変更（案）についてでございます。

当審議会に至る経緯につきましては、平成20年6月19日付で高度利用地区の変更、6月20日付で第一種市街地再開発事業の同意を東京都からいただき、6月23日から7月7日まで、都市計画法第17条に基づく縦覧を行いました。縦覧者3名で意見書の提出はございませんでした。

それでは、議案の概略につきまして、都市計画課長より説明いたしますので、よろしくお願ひ申し上げます。

○古川会長　都市計画課長。

○辻都市計画課長　立川都市計画第一種市街地再開発事業（案）及び立川都市計画高度利用地区の変更（案）についてご説明いたします。

それでは、参考資料1ページ目をごらんください。あわせて、前面のスクリーンにも表示してまいります。

参考資料1ページ、左上をごらんください。

当地区の特性でございますが、JR立川駅北口駅前広場西側に位置しており、施行区域面積は約0.7haでございます。立川市は、国の第5次首都圏基本計画において、「八王子、立川、多摩広域連携拠点」に位置づけられ、業務・商業機能の強化及び交流・文化機能の導入を図ることとされております。また、東京都の「新しい都市づくりビジョン」においては、核都市広域連携ゾーンに位置し、連携、交流のかなめとなる核都市に

位置づけられております。

都市計画法では、都市再開発方針で2号地区に定められており、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区になっております。

前面スクリーンをごらんください。

当地区の現況土地利用でございますが、駅前道路に面し、商業施設用地として利用され、その裏側にはJRの線路敷に沿って窓口サービスセンター、公共駐輪場などとして利用されております。また、地区中央には耐震性の低い共同ビルや老朽家屋が密集しております。

事業の目的といたしましては、上位計画等の位置づけにより、立川市の玄関口にふさわしい商業・業務機能、公共公益機能、職住近接の住宅機能等により、土地の合理的かつ高度利用と都市機能の更新を図ります。

2ページをごらんください。こちらがイメージパースになります。

今回の都市計画決定の内容でございますが、1つは立川都市計画第一種市街地再開発事業、もう一つが立川都市計画高度利用地区の変更でございます。

それでは、資料の2ページをごらんください。

最初に、立川都市計画第一種市街地再開発事業に関する都市計画の内容でございますが、施行区域は約0.7ha、建築敷地面積約6,000㎡、建築面積約4,600㎡、延べ面積約5万6,000㎡。主要用途は、店舗、業務、住宅、駐車場等。建築物の高さの限度は、高層棟、約130m、低層棟、約10m。住宅建設戸数は、約290戸でございます。

計画図につきましては、施行区域図が4ページ、公共施設の配置及び街区の配置が5ページ、建築物の高さの限度が6ページとなります。

次に、立川都市計画高度利用地区の変更の内容でございます。

なぜ変更かと申しますと、以前、高度利用地区につきましては、立川基地跡地関連地区「ファーレ立川」及び立川駅南口第一地区「グランデュオ」の2カ所について既に都市計画決定した経緯がございます関係から、当地区は新規で追加になりますが、都市計画決定上は変更になります。

資料、8ページをごらんください。

都市計画の概要といたしましては、現況、商業地域、防火地域。容積率600%、建ぺい率80%で、都市計画決定後は高度利用地区の指定により、容積率を100%プラスして700%、建ぺい率は60%でございますが、現在の建築計画では建築基準法53条第5項

第1号、用途地域が商業地域、防火地域内にある耐火建築物の場合という意味です——に該当する建築物になりますので、建ぺい率を20%プラスし80%となります。

容積の緩和の条件としましては、敷地面積の15%以上の広場等の確保及び壁面の位置の制限を2m以上していることによる緩和でございます。計画では、約930㎡の広場等の確保と壁面の位置の制限、3mといたしました。

計画図につきましては、位置及び区域が10ページ、壁面の位置の限度が11ページとなります。

また、北側及び西側にあります市道につきましては3mの壁面後退をいたします。

次に、市街地再開発事業の計画概要をご説明いたします。

参考資料1ページ、右上をごらんください。

計画概要といたしましては、敷地面積約6,000㎡、延べ床面積約5万6,000㎡、容積率700%、建築面積約4,600㎡、建ぺい率約76%。主要構造部につきましては、鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造。駐車場につきましては、商業・業務・住宅用、合わせて約300台。駐輪場につきましては、公共・商業・業務・住宅用、合わせて約1,600台。総事業費176億円でございます。

施設建築物の概要といたしましては、高層棟は地上35階、地下3階。地下1階から3階までは駐車場。1階が商業、2階は駐輪場、3階から5階までが商業、6階から7階が業務、8階が機械室、9階から35階までが住宅となります。低層につきましては、1階が商業、2階が駐輪場でございます。

前面のスクリーンをごらんください。

道路等の整備計画でございますが、北側の道路、市道1級18号線につきましては、幅員11m、歩道2.5m、車道6mでございます。現在の計画では、車道を拡幅し幅員8m。歩道につきましては、北側は現況どおり2.5m、南側につきましては壁面後退部分を歩道状とし整備し、幅員3.5mから4mの計画でございます。

西側の道路、市道中45号線につきましては、幅員4mから7mの車道のみでございます。現在の計画では、西側に2.5mの歩道を整備し、車道6m、また東側につきましては壁面後退部分を歩道状として整備し、幅員3mの計画でございます。

また、北口駅前デッキより西側へデッキ幅員3mを延伸し、広場等を整備し歩行者の安全性、回遊性を確保していきます。

以上で説明を終わらせていただきます。

○古川会長　　以上で説明は終了いたしました。

ご意見、ご質問等がございましたら一括してお受けいたします。

はい、どうぞ。

○長屋委員　　1点目が縦覧ということでされたということですが、どういう形で、どういう資料を縦覧されたか、現物をちょっとお見せ願いたいんですけども。それが1点です。

それから、すみません、権利者の方が17名ということですが、権利者の方からは何もそういうご意見等は、そういうご質問等、そういうものはなかったかどうか。

それから、3点目ですが、ちょっとこれ私も、影響がはっきりしないんですが、こういう計画をつくる場合に、周辺とかもあるし、商業調整もあるし、商調協ですかね、商店であるとか、そういう利害関係者の方との調整をするという、たしか法律があったはずなんです、そういう関係の法律に基づいて調整をされたかどうか。

それから、最後ですが、これもちょっと、私、素人ですが、今、歩道ということですが、何か今、最近はやっています自転車道、そういうのは設置義務は多分ないと思うんですが、ない場合でも、こういう状況ですので自転車道の設置等だとか、考慮というのとはされてはいないんでしょうか。

以上、よろしくをお願いします。

○古川会長　　都市計画課長。

○辻都市計画課長　　4点ほどご質問いただきました。順番に答えます。

縦覧はどのようなもので、どのようにしたのかというお話ですが、都市計画の縦覧でするので、皆さんにお配りした計画図書、そのものが縦覧図書になります。縦覧カードというのに記入していただきますと、ご自由に都市計画決定図書を見ていただくというのが縦覧という手続になります。それで、ご意見がある場合には、意見書というものをらせるような期間も広報等でお知らせしてございます。縦覧者は、先ほど部長がご説明しましたが、3名お見えになりましたということです。

権利者17名からのご意見はあったのかというお話ですけども、この都市計画決定は組合施行の事業になりますし、組合さんからの依頼もあって都市計画決定することもありまして、特段、権利者の方からのご意見は今のところ出ておりません。

それから、周辺との商状況で調整を行っているのかということですが、まだ図面等もでき上がっていませんので、商調協の手続は当然必要になるかと思っておりますけれども、ま

だその時期に来ていないというふうにご理解いただければと思います。

それから、自転車道がどうしても設置できなかったのかというご質問ですが、道路幅員がいかにも狭いものですから、歩道の確保をするのが最大限の努力という形で、自転車専用道というのは立川市内には現在ございません関係もありまして、この当地区にも自転車専用道の設置ということはできませんでした。

以上です。

○古川会長　ほかにいらっしゃいませんか。

どうぞ、早川委員。

○早川委員　何点かお聞きしたいと思います。

1つは、参考資料の中で、この都計審、前回の案件説明会で配付いただいた資料の中の1ページ目ですね、参考資料の1ページ目の権利者組織等という欄の中で、今後の目標スケジュールというのがありますが、それと平成20年度都市計画決定となっていて、それ以後、書いてあるとおりですけれども、一昨年12月に公表された立川駅北口西地区第一種市街地再開発事業（計画概要）というものでは、同じ欄の今後の目標スケジュールで、平成19年度都市計画決定となっているんですが、それで今度配付された資料だと1年ずつですかね、およそ。その後のスケジュールがずれていっているんですけれども、これは今度渡されたものでも、2006年11月時点での事業計画案であるとなっていて、ところがその時点で1年半前の参考資料と内容は違っているんですけれども、この内容の変更というのはどこで、多分、準備組合だと思いますけれども、変更の処理をしたのか。1点、お聞かせください。

それから、皆さんも心配していると思いますけれども、今資材、建築資材の高騰が本当に深刻になっているんですが、この資材とか燃料の高騰の状況を市としてどのようにつかんでいるかお聞かせください。

それから、それとも関連しますけれども、概算総事業費約176億円、これはどういう計算方法で算出したものなのか。関連しますけれども、この算定の仕方、内容というのは、今進行している資材、燃料の高騰に耐え得るものなのかどうか、お聞かせいただきたいと思います。どのような見解か。報道等によりますと1.5倍とかいう、この1年の間に。そういう高騰の状況なので、その辺、危惧されるわけですけれども、どうなんでしょうか。

それから、国と、それから東京都、立川市、このような第一種市街地再開発事業です

か、こういう事業への補助金の仕組みはどうなっているのか説明してください。

それから、その補助金に関連しますけれども、この事業の公共部分の割合はどれだけか説明していただきたいと思います。

それから、いわゆるデベロッパーについて伺いたいですけれども、この種の事業ではデベロッパーが参加してくるというのが一般的と聞いているんですけれども、本事業の場合にはどういうことになるのか、お聞かせいただきたいと思うんです。

○古川会長　　都市計画課長。

○辻都市計画課長　　5点ほどご質問いただきました。

一番最初に鉄骨関係の問題がある、あるいは建築資材がなかなか手に入らないという状況で、資材の状況についてどう考えているのかというお話でしたが、まだ発注をするという状況には至っていませんけれども、組合のほうに、こういう鉄骨の手に入らない状況だけでも、どうなのかというお話をしましたが、今そういう中でもこの事業を構築して、再開発事業を行っていきたいという意思是聞いております。

また、今後、施設建築物の工事を請け負う会社等の選出の段に、今ご心配の関係、建築資材の手当ができるかどうかということで、業者の選定ですとか、いろいろ決まってくるものと思います。

それから、補助金の176億円の算出方法はということですが、これは準備組合が今事業を行っていく上で、先ほどの参考資料のところに準備組合が書いてございますけれども、その準備組合がこの事業を構築するに当たって算出した試算額ということで、176億円ということになっております。

また、資材の高騰に、この金額で耐え得るのかということでは、当初、最初に一番下のほうに、参考資料の下に、2006年11月時点の事業計画案であり、今後、事業の進捗ごとに計画内容は見直されますと書いてございます。当然資材が上がっているということでは、総事業費は変動があると理解をしております。

それから、国と東京都、立川市の補助金の仕組みはということですが、市街地再開発事業に対する補助制度というのがございまして、国が3分の1、東京都と立川市が6分の1ずつを持ちまして3分の1、残りを組合が負担するという再開発事業のスキームがございまして、それによって構築されております。

それから、公共部分の割合はどのぐらいかというご質問でしたが、現時点ではっきりお話できるような数値的なものができておりません。それは今後の目標スケジュールの

中で、権利変換計画認可というのがございますけれども、これによって、現在持っている権利によって床を取得することが明確になりますので、この時点までちょっとはつきりした数字的なお話でお答えすることはできません。

それから、デベロッパー等がかかわるのではないかというお話ですが、本事業では参加組合員を予定している権利者がおりまして、それにつきましては組合さんのご了解も得て、参加組合、東急不動産が参加組合員になって、将来床を取得したいということで、予定者として参加されていると聞いております。

○早川委員 一番初めの今後のスケジュール。

○辻都市計画課長 すみません。スケジュールのずれがございましたね。

これは今まで、平成 19 年に都市計画決定をしたいという強い組合の意向がございましたのですが、東京都さんとの都市計画決定に関する協議が調いませんで、19 年には都市計画決定ができませんで、19 年度の終わりにになりましたけれども、課題の整理がつきまして、今年度に入り都市計画決定事務に入ったために、ちょうど丸 1 年ずれた形になっております。

○古川会長 よろしゅうございますか。

はい、どうぞ。

○早川委員 その参考資料についてですけれども、これは準備組合の作成した計画概要だと思んですが、準備組合、しかも一昨年の市側の説明だと、臨時総会を開いて、臨時総会で決定した内容だということなんですよね。その臨時総会で決定した内容を、どういう処理で、こういう変更をされたのかということをお聞きしたいんですけれども、どうなんでしょうか。

それから、資材の高騰の関係ですけれども、数字で統計的に立川市としてはつかんでいないんですかね。資材の高騰があつて、準備組合でも話題になっているらしいんですが、それでもこの事業を進めたいというのが準備組合の意向だということ、今課長の答弁でありましたけれども、どの程度の深刻さなのかという認識がちょっとないような気がしたんですけれども、いかがでしょうかね。

総事業費 176 億円というのは、これは 2006 年 11 月時点でのものだと、変動はあるだろうということですが、2%上がるとか、3%上がると、そういう規模のものじゃないんですよね。場所によっては、自治体によっては、都市計画決定をした後、例えば 2 月に都市計画決定したんだけど、その後、特に数カ月の資材の値上がりで、従

来の計画に対応できなくなつて大変なことになっている、そういう報道もあるんですけども、そういう深刻には余り受けとめていないように思いますけれども、この事業費への影響というのは変動があると理解して、ますますということになるんですか。もっと深刻な問題だと思ひますけれども、いかがでしょうか。

デベロッパーについては、名前も出されて説明がありましたけれども、そのデベロッパーの権利とか負担の割合が確定するのはどの時点なんですか、あるいはどの段階で確定するのかお聞かせいただきたいと思ひます。

それから、明らかに 176 億円という総事業費の幅、わかりませんが、これでは既にもう対応できない事態になっていると、そういう認識はないんですか。多少の持っている幅の中で対応できるというお考えなのか。もしそうであれば、もう少し詳しくその根拠を示していただきたいと思ひます。

○古川会長 都市計画課長。

○辻都市計画課長 資料の時点が少しずれているのはどうしてかというご質問でしたが、20 年 4 月 16 日、今年度に入りまして、先ほど申しました東京都さんとの課題整理ができたという段階で、ご報告申し上げた中で理事会が開かれまして、4 月 16 日に今公表させていただいた内容で組合のほうはご理解をいただいて、資料として利用させていただいています。

また、組合のほうの資材関係の危機感についてご質問がありましたけれども、この場所での単価がどのくらい上がるのかということは、明確にまだつかめておりませんが、昨今のお話ですと鉄骨関係が非常に手に入りにくくなつて、単価が上がつていふ話を聞いております。どうしても鉄骨の部分が、一番大きな価格の変動の理由にならうかと思ひます。

それから、ディベロッパー等の権利の確定はいつかということですが、まず組合設立をしまして、組合が参加組合員を定款で認めませんと、参加組合員に正式にはなりきれません。それと、権利については、あくまでも権利変換計画の認可というのが、最終的なそれぞれの権利がはっきりするという時期にとらえていただければと思ひます。

それから、最後に 176 億円ですべての事業が今後も賄えるのかというようなご質問だったと思ひますが、今お話ししましたように、資材は鉄骨に限らず上がつていふ状況、ここでガソリンや何かも上がつていふ関係もありまして、全般に 176 億円の中でおさまるといふふうには考えてございませぬ。

○古川会長　　よろしゅうございますか。

早川委員。

○早川委員　　準備組合が総事業費についてどういう認識を持っているかということも、それも知りたいんですけども、これにかかわる立川市として、あるいは都市計画決定をする立川市として、その176億円という総事業費が、どうやって、どの程度、今の時点で計算して変動するのかと、そういうのはまるっきり検討していないんですか。立川だけが例外じゃないですよ。

一般的に、ちょっと前までは30%上がったとか、今は50%、1.5倍になっていると。資材、鉄骨だけのことを今課長言われたけれども、トータルで見てくださいよ、こういう1.5倍になっているという、そういう分析というか、観測というのは。そうすると、資材が176億の例えば3分の1だとしても、だから60億だとして、それが90億になるということですよ、簡単に言ってしまえば。こういう変動が明らかなのに、先ほどの答弁程度の認識の、何か準備組合がということを言われたけれども、市としてその程度の認識なのかどうか、ちょっと同じ質問になりますけれども、お聞かせいただきたいと思えます。

それで、これは公共部分について、まだ細かい算定はしていないということも言われましたけれども、議会への報告の中で、議会でのやりとりの中で、補助金は約50億で、市の負担部分は、先ほどの3分の1、3分の1というあれからしても、約8億円だろうと。50億、8億ということは議会への報告で既に示されているんですけども、これにも当然はね返ってくるわけですよ。その辺で、市としてきちっとした分析が必要だと思えるんですけども、いかがでしょうか。

それから、資金計画については、この4月16日の理事会で検討するというか見直すというか、していないみたいですけども、先ほどのご説明からすると。このような資材高騰の中で、こういう資金計画で組合設立の認可がされるのかどうかね、その辺の不安は全然お持ちじゃないのかどうかお聞かせください。

○古川会長　　都市計画課長。

○辻都市計画課長　　資材の高騰によってどのぐらい上がるかというところは、今のところまだ組合とも整理をしてつかんでいないところですので……

○早川委員　　それでこれを提案するのは問題じゃないの。

○辻都市計画課長　　数字的なお答えはできないところですけども、ここの事業の成り

立ちといたしまして、保留床を処分して事業費を生み出すというところがありまして、現在、土地については大分上がってきているということもありました、立川市の場合ですね。保留床の処分の金額がどの程度で高騰を埋め合わせられるものかというのはまだ、試算をしてみないと出てきませんので。と思いますけれども、2年前の金額よりも土地の値段は上がってございますので、保留床の処分金も当然高くなろうと考えてはおりません。

それから、補助金の関係ですけれども、当然事業費が上がりますので、補助対象にしております共同施設整備の事業費の金額が上がれば、当然補助対象金額も上がりますので、補助金も増加になると理解させていただいて結構です。

それから、4月16日時点では金額まで見直していないようであるがということですが、この時点ではまだこういう特筆した建築資材の高騰というような状況は見られませんので、その時点では組合のほうも、4月16日の時点では考えてございませんでした。

○古川会長　はい、どうぞ。

○大霜副市長　早川委員のほうからのお尋ね、確かに資材高騰だとか原油の価格の上昇というのは、日本のみならず世界中でそういうことが言われているわけですが、今回お願いしている都市計画は、あくまでも再開発方針にのっとり、立川市の駅前、西側地区においての再開発事業、高度利用して、そこに商業業務、なおかつそこに住宅も含めて、住宅を含めるのは保留床処分ということで、事業費を生み出すというスキームの中で考えられていますけれども、立川市として都市計画をお願いしているのは、今日、案件審査をお願いしているのは、あくまでも第一種市街地再開発事業がここで行われるという立川市の都市計画の視点でお願いしているのです、確かに資材高騰というのは大変事業を行う者からすれば、あるいは立川市も補助事業者ですので、その分が上がっていることについては憂慮すべきことですが、今回お願いしているのは、まちづくりとしての再開発事業ということで案件審査をお願いしておりますので、そういう意味ではこれが、第一種市街地再開発事業が立川駅の西地区で行われる、このことの意義づけについてご議論いただければということで、委員ご指摘の憂慮すべき、事業者側でもいかようにもできないような形での資材高騰だとか原油の高騰だとかということはあるかと思いますが、そういう意味ではこのまちづくりそのものについてご審議いただければということで思っておりますし、資材高騰については市側としても大変憂

慮している、そのようにご理解いただきたいと思います。

○古川会長　どうぞ。ご討論は、また後でできますので。

○早川委員　今、副市長から説明がありまして、きょうの都市計画決定の議案というのは、再開発事業をこの地区でやるという、その方針を決定してもらいたいんだと。そういうことでしたけれども、それは権利者が、立川市とか東京都とか国等、関係なしにやるとかいう話だったらそれで、そうですねでいいんですけども、税金を投入するんですからね。都市計画決定、今日、もし仮にしたとすれば、後は市側と準備組合と、あるいは細かく言えば権利者とひざ突き合わせて、談判してということでもどンドン進んでいくわけですよ。それで、補助は立川市で任意にやるんじゃないで法律で決まっているわけだから、都市計画決定して、この事業に、いわば行政としてゴーサインを出すことで、税金がどこまで投入されるかわからない事態になるんですけども、その辺も考慮の上で先ほどのような答弁なのかどうか。私、税金投入とか補助金のことが、一言も今、副市長からなかったの、ちょっと不思議に思って質問いたします。

○古川会長　今ご意見、ご質問の時間ですので、その範囲でお答え、ご答弁もご質問もお願いしたいと思います。

○大霜副市長　よろしいでしょうか。

○古川会長　はい。

○大霜副市長　今、委員ご指摘のように、事業者、ここで、ここは防火上の問題、耐震上の問題もあって、なおかつ立川市は再開発方針の中で、東京都も含めてですね、この地区に第一種市街地再開発事業を行うというような都市計画上の要請であります。ですので、事業者には、準備組合ですけれども、事業者も先ほど課長が答えたように、ここで再開発をやりたいというのが全員同意となっております。

ですので、早川委員が言われるように、法律で定まった部分として、国、東京都、立川市は、その部分について、補助の部分として補助金を出すことは事実でございます。ですので、資材高騰だとか云々ということは、建築そのものの事業費を上昇させるという懸念がありますので、その点については憂慮すべきだというふうには考えてございませぬけれども、再開発事業をここでやるか行わないかという判断であれば、立川市が現在この審議会でご提案申し上げているのは、ここで第一種市街地再開発事業を行うということをご審議いただいている、そのように理解していただきたいと思います。

○古川会長　では、ほかにご質問ございませんでしょうか。

どうぞ、大沢委員。

○大沢委員　先ほどの課長の説明の中では、東京都の事前協議制度でいろいろ意見がついて変更したというふうにおっしゃっておられましたけれども、この事前協議というのはいつ東京都にして、いつ回答が返ってきたのかについてお答えいただきたいと思いません。

それから、この事前協議の中身ですね、どんな項目について東京都が協議をしたのかということについてもお答えください。

それから、きょう図面の参考資料として出てきた航空法による高さ制限区域図のことはなんですが、この水平表面から、本当にわずか数mしか離れていない直近のところ、そのこの範囲までは45mだけれども、そのすぐ外に130mの高い建物が建つということについて、東京都からの意見はなかったのかどうか。

また、この航空機の滑走路の進入区域ですね。この進入区域のところからも、滑走路に並行して、恐らく三、四百mぐらいしか離れていないところに、やはりすごく高い130mのものが建ってくるということに関して、その航空法との関係で何か意見はなかったのかについてお伺いをいたします。

それから、最近のいろんな自治体で、新宿や渋谷あるいは世田谷、また三鷹などでも、高さ制限を条例として定めているような自治体があります。その他自治体の状況について、どういうふうに認識しておられるのかをお伺いいたします。

また、ここの駐輪場ですね、駐輪場1,600台が、説明によるとこの2階部分に1,600台が入るといような説明であったかと思うんですけども、そうするとこれまでの人たちは、恐らくデッキと同じ高さまで自転車を持ち上げることになるのかなというふうに思うんですけども、これについては高齢者なり、多少なりとも体の不自由な方が、2階、現在あのデッキ部分は恐らく3階部分ぐらいあるかと思うんですけども、その高さまで自転車を上げるということになるわけなんですけども、これについて市民はどう思っているのか、そういう市民の意見について、どういう反応がくるのかという、そういうことは考えておられませんでしょうか。

また、あわせて1,600台の中の、現在2,500台ほどある立川市の駐輪場の部分が、この中でどれだけを占めるのか、1,600台の内訳についてお知らせをください。

それから、その自転車の出入り口なんですけども、現在は駅寄り、つまり東側から入っている人がかなり多いかと思うんですけども、これは完成してしまうと東から入れるの

か、あるいは西から入れるのか、その辺はどういうお考えになっているのかについてお答えください。

また、この建物の西側に立体駐車場がつくようになりますけれども、2階と、あと商業用は地下になっていますけれども、一般の人たちがここを訪ねるときは西側から車を入れるということになりますね。現在の西側は、ゲーム機屋さんや中華料理屋さんや、何かすごい狭いところがあります。そこを何mかセットバックして、駐車場に入れるような構造にされるようですけれども、すごく狭くなってしまうのではないかと、西側の地下道からの出入りが、すごく歩いたり自転車に乗ったりする人にとって、非常に危険な状態になっていく心配も考えられますけれども、それについてはどうでしょうか。

それから、先ほど早川委員もおっしゃっていましたが、この高さ制限が130mということで、幾らでも高くして行って、制限いっぱいまで高くして、それを床取得というのかな、それをマンションを購入する人に売って行って、事業費を獲得するというふうにおっしゃっていますけれども、結果的に組合はその3分の1を負担するわけで、ほかの3分の2を税金投入ということになるわけですから、幾らでも税金投入してぎりぎりいっぱいつくればいいという、その考え方が本当に今の時代にふさわしいのかどうかについてお答えをいただきたいと思います。

また、この130mも高くなった場合、先ほど副市長もおっしゃっていましたが、防災や火災のときの避難について、何らかの東京都からの意見はついていないのかどうか。現在、はしご車が届くのが25m程度だというふうに言われていて、他の自治体でも、そういう意味もあって高さ制限を加えているというふうに言われています。市は北側にしか、こういうはしご車なり消防活動ができるスペースはないわけですから、そこにこんな高いものを設置したときに、本当に住民の避難などが、安全に避難することができるのかどうか、そういった点について考慮されていたのかどうかについてお答えをいただきたいと思います。

○古川会長　　都市計画課長。

○辻都市計画課長　　事前協議の中身ということですが、お見せすると、このつづりが、一つが事前協議の中身です。事業の概要から景観のお話ですとか緑化のお話、それから風環境のお話、建物にかかわって生じるいろいろな協議事項が入ってございます。一番問題になりましたのは、この地区の中にモノレールのルートが通っておりまして、その辺との今後の協議というのは、たしか議会でもご報告申し上げたと思うんですが、モノ

ルールさんとの協議に時間がかかりまして、昨年、都市計画決定に至らなかったという経過でございます。

それから、航空法の制限を見ると、制限から外れてしまうと、こういう建築物が建つのかというお話ですが、航空法の制限はあくまでも制限ですので、この制限以内に対しては制限が働きますけれども、この制限範囲が飛行場に対する一応安全確保の制限区域ということで決められているということで、そばにあったとしてもあの赤い線から外へ出ているということは、制限区域外だというふうにご理解いただければと思います。

建築物の計画に関して、当然こういうものを考慮して、この事前協議のお話でも、東京都さんのほうにご説明申し上げていますので、その件では特にご意見はございませんでした。

それから、他市の高さ制限の考え方についてというご質問、どういうふうに認識されているのかというご質問でしたけれども、この辺ですと府中市さんですとか、青梅市さんですかね、あと最近、東大和市さんが高さ制限をされたようなことを聞いていますけれども、一般的には準工業地域以内から工場を閉めて出ていかれた後、立川でもそうですけれども、日産の工場も南側のほうへ出ていかれると、マンション建設がどうしても中心になるということで、高いものがどうしても建つということもありますので、そういう意味では高さ制限を皆さんがしているのではないかというふうに、私どもは認識しております。

それから、駐輪場の出入りの問題ですけれども、当然2階に上げるということになりますので、今のスロープを利用して電動式のエスカレーターのようなものがございませぬけれども、そういう形で電動式のものでフロアに上げるというふうに計画を考えております。

それから、現在2,500台ある駐輪場がどの程度になってしまうのかということですが、今おおよそ800台ぐらいの確保ができるのかなというふうに聞いております。

それから、駐車場の出入りで、西側から入ることとなるということで、先ほどご説明しました市道が狭くなって通りづらくなるのではないかということでしたが、現在は地下道から出てきますと歩車道の分離がございませぬで、いきなり全部が車道になってしまつて、すぐ出たところで駐車場に利用している方もあつて、車道状況になっている部分もあります。今回は両方に歩道区域をはっきり明確に設けまして車両の出入りをしますので、明確になった分、安全性は確保できるのではないかというふうに考えています。

それから、高さ制限 130mとのことであるけれども、その範囲で大きなものを建てたものに対して補助金を導入するのかというお話でしたけれども、東京都さんとの協議においては、商業地域、なおかつ中心市街地の駅直近ということで、景観上、高さの問題については東京都としては問題なしと。それはこの事前協議の中でも、回答をいただいております。

また、先ほど補助金のお話で、私ども共同施設整備に対して補助金をいただけるというお話を申し上げておりますが、建物の一部で皆さんが共同に使われる施設部分に対して補助金は出ます。それは保留床に出るというふうなご理解のご質問のようでしたので、そういう意味ではございません。

防災面の件ですけれども、以前たしか審議会でご説明したときに、耐震設計をするのかというご質問、ほかの委員さんからご質問があったと思いますが、ご説明の後、理事会がございまして、審議会の委員の皆さんから、審議会の中でそういうご質問がありましたよと、耐震なり、そういう方向の検討をするようにというふうに、組合のほうには申し伝えてございます。今、設計概要の中で、構造種別まで明確に、免震なのか耐震なのかというような形では書いてございませんので、審議会の意見ということで申し上げます。

○大沢委員 火災のときの安全。

○辻都市計画課長 火災については、ここのビルの住宅棟の一番屋上階には、ホバリングスペースといいまして、ヘリコプターが、ホバリングというのは宙に浮いているんですが、おりないで待機できるというスペースを設けてございます。それと、建築基準法で、当然これだけの高さのものを建てますので、避難経路をちゃんと確保できませんと確認済証が得られませんので建築が不可能になります。当然エレベーターなんかで、非常エレベーターですとか、そういうものを用意しませんと、電源が切れても、それ専用の電源が動くようなエレベーターを確保するとか、そういうものを用意できませんと建築物として確認済証がおりませんし、当然消防署のほうにも、確認申請時点で協議がされて確認済証をいただくことになりますので、法律的にはそういうものでチェックがされるというふうにご理解いただければと思います。

○古川会長 よろしゅうございますか。

○大沢委員 私は、やはり立川で、現在一番高い建物でも 20 階建てぐらいなのかなというふうに思っていますけれども、35 階となると随分ずば抜けて高くなるわけですよ

ね。これが他の自治体の景観条例などを見ていますと、町並みのスカイラインをそろえるということで、景観上の問題があるんだということがあることと、先ほど言いました火災などへの対応、これはヘリコプターがあるから大丈夫とおっしゃっていますけれども、ヘリコプターが必ず来てくれるというわけでもないわけだし、多数の人がいた場合には1機のヘリコプターでは全然間に合わないわけで、本当にこれは安全な建物になるのかということの心配が私にはあります。

それから、あと景観条例、立川市では恐らく今後、景観条例ができてくるんだろうというふうに思うんですけども、景観条例ができたときに、既に建っていたこの高い建物との整合性がどうなっていくのかというふうに思うんですけども、その点についてどうお考えなのかをお伺いしたいと思います。

それから、先ほど他近隣自治体の景観条例についてどう考えているのかということでお伺いしましたら、近隣は準工業地域の変更で景観条例をつくることになったというふうにおっしゃっていたと思うんですけども、そうしたことなく、やはり何らかの規制をかけないと、高い建物がどんどん建ってきて心配だということで、そしてそれに合理的な、地域にそれなりの網をかけ、そして特殊事例を認めながら、許容しながら景観条例というのをつくって、それなりに、こんなに無理のない条例をつくっているのかなというふうに思うんですけども、立川市が今度は先ほどと逆の意味で景観条例をつくらうとしている前に、こんな高いものをつくってしまっているのかという心配が私には1つあります。それについてのご見解をお伺いします。

それから、駐輪場については、2階に上げるのに電動エスカレーターというふうにおっしゃっていましたが、確かに少しは楽になるのかもしれませんが、若い人にとってはあれはすごく遅くて不便なので多分、どんどんみんな押していていますし、ちょっと高齢で体が不自由な方については、僕は余り安全ではないというふうにはあれは思っています。やるんだったら、何かエレベーターぐらいつけるような形にしたほうがいいかなというふうには思いますけれども。

それから、先ほどお答えがなかったんですけども、2階の部分の駐輪場には、西側からも東側からも入れるかについてお答えをください。

それから、駐輪場の台数が、現在の2,500台から、立川市が公共用に使えるのが800台になるというふうにおっしゃっていますけれども、これは別の委員会で、別の場所で、もっと東側に立体駐輪場をつくって、そちらのほうに誘導するということでしたので、

数としては合うのかなというふうに思うんですが、利用する市民にとっては、このビルのために駐輪場が少なくなったという苦情がきっと出てくるだろうというふうに思います。それについてJRに、もう少しスペースがあるようなところに駐輪場を要請するとか、そうしたことはできなかったんでしょうか。

それから、この建築に対する補助金で、公共部分に対してだけ出るといってお話はわかりました。

それから、航空法に対する市側の見解なり、東京都から何も回答がなかったということなんですが、私はやはり航空機の飛来する、ヘリコプターや飛行機が飛来するこの地域に、他と余り違って高いものが建つというのは非常に不安な気がいたします。先日も霧の中で、ヘリコプターが大間沖で墜落してしまったと。霧が立ち込めれば、方向感覚がわからなくなってしまうということもあるわけですし、前回も言いましたけれども、夜間、どこの航空機かわかりませんが、非常に大型の航空機が低空を通過していったということもあるわけですから、そうした飛行機が飛ぶ自治体に、すごく滑走路直近にこれだけ高いものが建つというのは、私は非常に心配があるわけです。パイロットたちにとって、こんなもので大丈夫だったんだという、この高度だったら大丈夫だったんだなというところに、ほかのものよりもはるかに高いものが建つということについては心配なんです、それについては航空法には合致しているけれども、それについてのご見解をお聞かせください。

○古川会長　　都市計画課長。

○辻都市計画課長　　安全上のお話、高い建築物なのだというお話でしたが、先ほど私、申し上げましたけれども、建築基準法というのが、まず建築物の一番厳しい制限ですので、これをクリアしないものは建築確認がおりませんので、これは当然おりるものを計画されているというところで、安全上の確保はできるというふうにご理解いただきたいと思います。

それから、先ほど私がお答えしたのと、ちょっと方向が変わってしまったのかなと思いますのが、他市の高さ制限のお話が、今のお話ですと、委員さん景観条例という言葉をお話していましたが、都市計画には絶対高さを高度地区という制限で決めることができます、私ども先ほど申し上げましたのは、都市計画で定めた絶対高さの規制を各市がしている例を取り上げてご説明申し上げました。景観で高さを規制しているというよりも、景観の場合は20m以上の建築物をする場合には、事前に条例に基づいて協議をし

なさいというのが条例の趣旨ですので、建ててはいかんというふうなお話はしていないと思いますので、少しお話がずれてしまったということで、私のほうもはっきり申し上げないでご説明しまして、都市計画法上の高度地区指定をした場所が、そういう事例でありますということでご理解いただければと思います。

それから、2階に自転車を上げる場合に、電動エスカレーターは大分不都合があるけれども、エレベーター設置をという話なんです、現在の中ではエレベーター設置は考えておりません。

それから、2階への駐輪場の入り口ですが、立川の駅の一番近い方向からの出入りと、それから建物の真ん中辺になりますかね——から出入りできるようにと、2カ所、出入り口が考えられております。

それから、これだけ駐輪場が小さくなりそうなので、ほかのところを合わせて、今の現在の台数は確保するというお話は聞いているけれども、さらにJRに求められないのかというお話なんです、この再開発事業地内にもJRさんが土地を持ってまして、再開発事業にも参画するということがありますけれども、その土地はあくまでも事業用地ということで、権利変換対象の土地ということで参加していただいていますので、駐輪場になるという状況ではございません。そうしますと、この地区にJRさんに求められる駐輪場はございませんので、この事業の中では求めてはいないというふうにご理解いただければと思います。

それから、航空法の制限に対しては、東京都さんも制限エリアから外れているということで、特段の意見はなかったということであるけれども、高い建物で不安であるというお話でしたけれども、これについては都市計画法も、航空法もですけれども、制限というのは、その制限エリアでしか制限できないんですね。ですから、商業地域で防火地区とかという、防火地区ですと耐火建築物を建てなければならないとされているところは、あくまでもその線の中で、制限エリアの中でそれを守って、法律を守って建築をしていただくということなので、今回の場合は至近に制限エリアはありますけれども、制限エリア外ということで、建築物には制限がないというふうにご理解いただきたいと思います。

○古川会長　ほかにご意見、ご質問ございませんか。

（「ありません」と呼ぶ者あり）

○古川会長　それでは、このことについて質疑応答は終えまして、討論を行います。

討論はございますか。

○早川委員 このことという。

○古川会長 この案件につきまして、今、説明、そして質疑応答というふうに進んでまいりましたので、次はこのことについて討論ということで。

○早川委員 一括なんですか、1号、2号は。

○古川会長 一括です。1号、2号、一括でございます。

早川委員。

○早川委員 私は、諮問第1号 立川都市計画第一種市街地再開発事業（案）について、諮問第2号 立川都市計画高度利用地区の変更（案）について、いずれもこれを認めるべきではないという立場で討論したいと思います。

今回のこの提案、議案も、準備組合の計画案の発表がきっかけだったと思います。計画内容がどうであれ、再開発はするんだという方針はあり得ないと思います。

先ほどご答弁からもわかったことですが、準備組合として、特にこの間、この総事業費、特に資金計画における総事業費についても、再検討あるいは再分析というものをまだしていないということですし、市としてもまだその作業に入っていないようですけれども、私は特に資金計画について、準備組合の再検討を待つて都市計画決定に進むべきであると思います。総事業費176億円が大きく変動すること、したがって市が負担する補助金の額も大きく変動することが明らかな今、この段階でこの事業に係る都市計画決定に踏み込むことは妥当ではないと考えます。

以上です。

○古川会長 ほかにございますか。

大沢委員。

○大沢委員 私は、この諮問第1号 立川都市計画第一種市街地再開発事業（案）について、諮問第2号 立川都市計画高度利用地区の変更（案）について、反対の立場で討論をいたします。

1つは、余りにも他の建物と違って突出した高さになっているということ。これは他自治体に比べて、自衛隊の飛行場があるという立川という特殊な地域において、非常に滑走路の近傍、あるいは水平表面という航空制限の直近に、130mという高い建物が建つということに対して非常に危惧があります。そのことで、1つが反対の理由であります。

また、景観条例が今後できてくるというふうに思いますけれども、景観条例ができた

ときに、これだけを例外としてしまうことになるだろうという想定がされます。せっかく立川市が今後景観条例をつくるとしたら、すべてのものが許容されるような景観条例になっていって、条例が、他の建物との整合性がとれるようにしなければならないだろうということです。

また、駐輪場の問題があります。立川市民にとって、現在の駅直近の2,500台が収容できる駐輪場というものは、大変必要とされております。その必要とされている駐輪場が、この建物が建つために、市民がとめられる部分が2,500台から800台へと減っていくことについて、きっと市民から不満の声が出てくるだろうというふうに思います。そうしたことを、きちんと解決するような案でなければならなかつたらというふうに思います。

それから、また立川市のこの事業に対する負担の割合が、先ほどの議論の中でもどのくらいになるのかわかっておりません。私は、この立川市の税金として負担するべき部分がどのくらいになるのか、そして先ほどの議論でもあったように、資材の高騰などどのくらいの税負担をしなければいけないのか不明確な段階で、この計画を承認することに対して反対をいたします。

○古川会長　ほかにございませんでしょうか。

佐藤委員。

○佐藤（寿）委員　私は、諮問第1号　立川都市計画第一種市街地再開発事業（案）について、諮問第2号　立川都市計画高度利用地区の変更（案）について、賛成の立場で討論させていただきたいと思います。

この計画は、ずっと長い間、立川市、また地区の方が取り組んできた計画であり、これは老朽化した建物、そしてデパート自体も、また地域の建物も非常に老朽化しております。このままずっと置いておくということは、個々に開発するにも大変な問題があると思います。ですから、ここが一体となって17人の地権者、そして借地人、1人ですね。この方たちの話し合いがまとまったならばですね。ということですから、これはぜひ再開発をしていくべきであると思います。

資材の問題もあります。それから、サブプライム問題で、今、銀行の貸し渋りとかいろいろありますけれども、とりあえず、まず事業決定というか、これはしていくべきであり、それからの話になると思います。

以上のことで、私はこの計画に対しては賛成でございます。

○古川会長　ほかにございますか。

それでは、討論は終わりました。

次に、採決を行います。

それでは、お諮りいたします。

諮問第1号　立川都市計画第一種市街地再開発事業（案）について及び諮問第2号
立川都市計画高度利用地区の変更（案）については、原案のとおり決定することにご異
議ございませんか。

（「異議なし」「異議あります」と呼ぶ者あり）

○古川会長　それでは、ご異議がございますので、賛成の委員の方は挙手をお願いいた
します。

（賛成者挙手）

○古川会長　12名ということで、賛成者多数ですので、諮問第1号及び諮問第2号に
ついては、原案のとおり決定されました。

それでは、案件審査会を終了いたします。

傍聴の方は、これより次回の審査予定についての説明会になりますので、ご退席をお
願いいたします。

案件説明会の議事録については、省略

○古川会長　それでは、本日の議事はすべて終了いたしましたので、これをもちまして
本日の都市計画審議会を終了いたします。

本日は、どうもありがとうございました。

閉会　午後3時37分