

立川市都市計画審議会

平成27年7月3日（金）

○日 時 平成27年7月3日(金曜日)午後2時00分

場 所 立川市役所 第208・209会議室

○出席委員(15名)

会 長 15番 古 川 公 毅 君

副会長 11番 高 橋 賢 一 君

1番 石 川 孝 政 君

2番 石 塚 和 生 君

3番 稲 橋 ゆみ子 君

4番 梅 田 春 生 君

5番 大 沢 純 一 君

6番 上 條 彰 一 君

7番 川 合 薫 君

9番 佐 藤 淳 一 君

10番 瀬 順 弘 君

12番 谷 川 朗 兒 君

13番 中 山 ひと美 君

14番 廣 瀬 武 生 君

16番 古 屋 直 彦 君

○欠席委員(2名)

8番 小 松 清 廣 君

17番 三 好 一 人 君

*三好委員の代理として佐藤交通課長が出席

○出席説明員

市 長 清 水 庄 平 君

副 市 長 田 中 良 明 君

まちづくり部長 栗 原 洋 和 君

都市計画課長 小 倉 秀 夫 君

都市計画係長 串 田 直 隆 君

景 観 係 長 森 村 太 君

都市計画係 早 井 智 子 君

都 市 計 画 係 後 藤 貴 子 君

○議事次第

1 開 会

2 市長挨拶

3 議 題

1 案件審査会

(1) 諮問第1号

立川都市計画 地区計画の決定(西国立駅西地区地区計画) (案)
について(立川市決定)

(2) 諮問第2号

立川都市計画 地区計画の決定（立川駅北口西地区地区計画）（案）
について（立川市決定）

（3）景観法第9条第2項及び第8項に基づく意見聴取

立川市景観計画変更（案）について

2 報告事項

4 閉 会

開会 午後1時57分

○小倉都市計画課長 それでは、定刻前でございますが、委員の方がおそろいになりましたので審議会を開催させていただきます。

本日は、立川警察署長の三好委員が公務のため欠席ということで、佐藤交通課長さんが代理で出席いただいております。

それでは、審議会開催に当たり、市長からご挨拶を申し上げます。

○清水市長 こんにちは。本日は大変お忙しいところ都市計画審議会にご参加いただきまして、大変ありがとうございました。

日ごろからまちづくり、あるいは審議会の運営につきまして、ご協力をいただいておりますことに、心から感謝を申し上げる次第でございます。

既にご案内とは存じますけれども、本市もこの4月から第4次の長期総合計画のスタートをいたしたところでございます。新たな都市像といたしまして「にぎわいとやすらぎの交流都市立川」、こういうタイトル、将来像を持ちましてスタートしたところでございます。ぜひ、審議会の委員の皆さん方にも今後のまちづくりにつきまして、4次長計の方向も意識いただきながら、まちづくりへのご提言あるいはご意見を頂戴できればありがたいというふうに思っているところでございます。

それでは、本日は3つの案件につきましてお諮りをさせていただきますので、よろしくご審議くださるようお願いいたします。ありがとうございました。

○小倉都市計画課長 ありがとうございます。

それでは、会長、よろしく願いいたします。

○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。

○小倉都市計画課長 では、最初に、清水立川市長より諮問をお願いいたします。

○清水市長 立川市都市計画審議会会長、古川公毅殿。

貴審議会に次の事項について諮問します。

諮問第1号、立川都市計画、地区計画の決定（西国立駅西地区地区計画）（案）
について。

諮問第2号、立川都市計画、地区計画の決定（立川駅北口西地区地区計画）（案）
について。

景観法第9条第2項及び第8項に基づく意見聴取、立川市景観計画変更（案）

について。

以上を諮問させていただきます。よろしくお願いいたします。

○古川会長　それでは、ただいま市長さんからお預かりをいたしました。

○古川会長　早速、案件審査会に入ります。

本日、審議いたします案件は、諮問第1号、立川都市計画、地区計画の決定（西国立駅西地区地区計画）（案）について（立川市決定）、諮問第2号、立川都市計画、地区計画の決定（立川駅北口西地区地区計画）（案）について（立川市決定）の諮問案件と、景観法第9条第2項及び第8項に基づく意見聴取、立川市景観計画変更（案）についての以上3件でございます。

それでは、事務局から諮問第1号について説明をお願いいたします。

○小倉都市計画課長　それでは、座って説明させていただきます。

立川都市計画、地区計画（西国立駅西地区）立川市決定について説明させていただきます。

資料は事前に送付させていただいております西国立駅西地区地区計画（案）と、本日、机上に配付いたしました諮問1机上資料、西国立駅西地区地区計画案変更箇所です。お手元がない方はいらっしゃいますでしょうか。

それでは、説明させていただきます。

本件は、平成27年3月25日に開催いたしました平成26年度第4回都市計画審議会案件説明会で説明させていただきました案件でございます。前回の都市計画審議会案件説明会で説明させていただいた内容から変更された箇所が2カ所ございますので説明いたします。

事前配付資料の地区計画（案）をごらんください。1カ所目は3ページ、地区整備計画の中の建築物等に関する事項の建築物等の用途の制限、地区名称、医療施設地区Bの（2）でございます。表右下のほうになります。「医療福祉施設その他これらに類するもの」を、「これに類するもの」に変更しております。

2カ所目は、5ページ計画図1の訂正でございます。机上資料の変更箇所をごらんください。左側が新、右側が旧で、立川通り沿道地区と公共公益施設地区の境界表記の一部が抜けた箇所がありましたので修正をいたしました。

4月10日から4月24日までを都市計画法16条に基づく縦覧期間、4月10日から5月1

日までを利害関係者からの意見書提出期間とし、その間の4月16日に説明会を開催し、参加者は37名でございました。その後、都市計画法19条に基づく東京都との協議を行い、意見はございませんでした。6月16日から6月30日まで都市計画法17条に基づく縦覧と意見提出の期間を設けました。16条縦覧では縦覧者1名、17条縦覧では縦覧者2名、いずれも意見書の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。よろしくご審議をお願いいたします。

○古川会長 以上で説明は終了しました。ご質問等がございましたら、お受けいたします。どうぞ。

○川合委員 3ページの上のほうの地区施設の配置及び規模、その他の公共空地、その環境緑地1号と環境緑地2号の説明で、新設で「環境緑地は、原則として、各敷地の道路に面する部分のすべてを樹木により緑化する」ということなんですが、この「道路に面する部分のすべてを樹木により」というのは、「すべて」というのはどの程度の範囲を緑化するのかということ伺いたいと思います。

6ページの計画図2で見ますと、R I S U R Uホールの北側からぐるっと立川病院を囲んで北側から南までが環境緑地1号と2号にかかわってくると思いますので、例えばずっと並木のように全てを樹木でつなげるのかということですか。あと道路にどのような形で樹木を植えられるのかというイメージ、どのような形で緑化するのかという、もしそれがおありでしたらぜひ伺いたいと思います。

以上です。

○古川会長 お願いします。

○小倉都市計画課長 まず、全てのというのは、基本的に南側にあります立川南通り線と行ったところからいきますと、まず道路区域があります。そこから病院側に2メートルの歩道状空気を設けます。それから、さらに4メートル環境緑地を設けます。そういうことになりますので、イメージとしては、まず、今ある歩道の内側にさらに歩道空間が2メートル拡幅されます。その内側については基本的に緑化してくださいということです。それが高木なのか低木なのかというのは、それは中側との土地との取り合い等で、原則は全部緑化してくださいということです。ただし、当然そうしますと出入口等ができませんので、そういったものについてはその限りではないということで、基本的に何を何本植えなくてはいけないですとか、並木にしなくてはいけないということではなくて、樹木による緑化というものにしてくださいといったのがこの規定でございます。

それから、北側の利用地につきまして、L字型の北と縦のほうですが、これは道路拡幅計画がございますので、地区施設として拡幅部分を道路として位置づけてございます。それから、さらに民地側について2メートル程度の同じように緑化をしてくださいという事です。これは道路上の街路樹とは違いますので、あくまで民地内の宅地についてこういったことをやってくださいという縛りになってございます。

以上です。

○川合委員 わかりました。ありがとうございます。

○古川会長 よろしゅうございますか。

ほかにございますか。

○上條委員 それでは何点かお伺いしたいと思います。

地区計画制度そのものは、地区レベルでの小規模な開発行為を計画的にコントロールをして、良好な住環境を積極的につくり出していくというものだと思います。それで、各地区の実情に合った建築物に関していろんな制限だとかを加えたり、道路だとか公園などについての施設の計画をされたのだというふうになっていると思うわけですが、やはり大事なのは、この計画を策定するに当たって区域内の土地の関係権利者でありますとか、住民の方たちの合意というのが非常に大事なのではないかと思うわけであります。

そういう点でどうなのかなということでお聞きしたいと思います。一つは土地の関係権利者でありますとか周辺住民の方の意見というのは、どのようにお聞きになられているのか。そういう中で出された意見などがこの地区計画に十分反映をされているのかどうか。それから、全体の地区計画の面積としては約9.7ヘクタールということになっているわけですが、今回、この地区計画で提案されている地区整備計画の中では、公共公益施設地区と医療施設地区AとBの合計7.1ヘクタールということでありまして、残りの西国立駅前地区のA地区とB地区、これについては含まれていないわけがあります。この地区については、一般の地権者の方がおられると思うわけですが、この地域については南武線の立体化の動きなどもあるわけでありまして、そういったことを見ながら、後から追加の計画ということで、これを地区計画そのものに追加をしていくのかどうか考え方をお聞かせいただきたいと思います。

もう一点は、西国立駅の西側のエリアのことであります。当然この地区計画の場合に西国立駅についての駅前広場の問題ですとか、やはりポイントになってくる問題がある

と思うわけでありますが、微妙に外れているというか、地区計画のエリアには含んでいないわけでありますが、この点はどのように考えておられるのかお聞かせをいただきたいと思います。

以上です。

○古川会長　　お願いします。

○小倉都市計画課長　　まず、ここの区域に関する権利者の方々の意見反映というものをどのようにやっていったかということですが、まず都市計画法16条といったものがございまして、地区計画は特に細かく設定されてございまして、土地の権利者に対して意見を聞くといったことになっています。それから、先ほどご説明いたしましたように、この権利者の方たちについては、一般の方の縦覧のほかに4月10日から4月24日までの縦覧期間を設けてございます。そのほかにこの期間に説明会を開催いたしまして、権利者37名といった方々にお集まりいただきまして説明会を開催してございます。

この説明会の中でいろいろご質問が出ました。ただ、どちらかというところでは地区計画そのものよりも、この医療施設地区AとBに建てられる現在の立川病院さんの建てかえ計画がどのようになっているのかといったご質問が多かった状況でございます。実際の建築計画がどのようなものができるのかといったことで、それはちょっと地区計画の説明会の中ではご説明はできません。ちょうどタイミング的に立川病院さんが、この地区計画の説明会の後に中高層建築物に伴う建築紛争予防に伴う説明会を開催する予定でございました。あくまで民間建築計画で、それは近日中に開催される説明会、そちらでお聞きくださいといったことで、地区計画と予定建築物は特にリンクしないわけではないんですけども、ここでお答えすべきでないといったことをお答えいたしました。

また、医療施設地区Aについては、高さ制限を38メートルに設定してございます。これにつきまして、少し高過ぎるんじゃないかといったご意見がありました。これについては、地区計画と予定建築物というのは直接的にはリンクはしないんですけども、周辺の住環境への影響等を検討した中で総合的に判断をして、今回については38メートルといった最高高さを決めさせていただきました。これは高さというのは形によって同じ高さでも見え方が違いますので、空地等ですとか壁面後退等々をやって地区計画で縛ることによって一つのあめとむちとして高さを認めていきたいという説明をさせていただきました。

もう一つ多かったのは、やはり南武線の立体化についての質問がございました。委員

がご指摘のとおり、駅前地区のA、Bに大きく影響するので、この状況はどうなったのかといったところで、これにつきましては現在、鉄道立体化について東京都内の20路線のうちの一つとして検討を進めております。ただ、まだ具体的な計画と都市計画決定といったような状況には至っておりませんといった説明をしたところでございます。

それから、今の関連で、方針地区に定められている駅前地区のA、B、それともう一つ、方針地区の立川通り沿道地区も、方針地区になっているところですが、こちらについてはご説明いたしましたように、南武線の鉄道立体化が現在、検討が進めておりますので、当然鉄道が立体化になれば改札口をどうつけていくのか、改札をおりたときに駅前広場をどうしていくのかといったことによって、土地利用というのが大分変わってまいりますので、1ページ目でございますように土地利用の方針の中でも、JR南武線鉄道立体化に合わせ、駅前交通広場を整備するとともに、住環境に配慮した生活利便施設を誘導し、利便性の高い駅前地区を形成していきたいといった方針までにとどめさせていただきまして、具体的に道路のアクセスですとか駅前広場、それから用途の制限というのは、これからその配置等を含めた中で、改めて地区計画を定めてまいりたいと考えているところでございます。

それから、駅前地区のA、Bの北側の割烹料理屋さんとマンションにつきましては、これについては今回外しているのは、一つはそういった中で土地利用が既に確定しているといったところを含みまして、今回は一旦対象外にさせていただく。ただし、委員がご指摘のように、駅舎の位置が若干ずれると駅前広場がここのところになるということになれば、それは駅前広場の都市計画決定とあわせて、地区計画の範囲そのものを変更していくということは十分に可能性はあるというふうに考えてございます。

以上です。

○古川会長　よろしゅうございますか。

○上條委員　まず、この関係権利者ということになりますと、共済組合病院さんだとか公的な機関ということになると思うのですが、そのほかに民地の方もおられますけれども、何名になるのか、この点をお聞かせいただきたいと思えます。

それから、縦覧期間を設けたということと説明会を開いて37の方が参加をされて、それぞれやりとりがあったということはわかりましたが、この関係権利者の方たちというのは、こういう説明をしっかりお受けになられたということになるのかどうか、市側としての認識をお聞かせいただければと思えます。説明会にも来れないという人もいた

のではないかと思いますし、後からこういう地区計画をつくってから、これでは困るんだという話になってくると、いろいろ問題が出てくるのかなと思いますので、少なくともこの都市計画法上でも、関係権利者の意見を聞くということを法的にも定めているわけではありますが、そこら辺は慎重にやっていただくことが必要だと思いますけれども、どのようにお考えかどうかお聞かせいただきたいと思います。

それから、南武線立体化の問題と、それから駅舎改札口の開設だとか、形状の問題だとかありますので、今後、西国立駅前地区のA地区とB地区、その北側の地区ですとか、そういったところが、その計画が固まる中でいろいろ動きがあれば、それに合わせて地区計画の追加なりをしていかなければいけないということはわかりました。

以上です。

○古川会長　　お願いします。

○小倉都市計画課長　　地区整備計画をかけた医療施設地区A、B、それから公共公益施設地区につきましては、立川市と財務省と国家公務員共済連合会の3権利者になります。

それから、西国立駅前地区ですと、西国立駅前地区Aには3件、それから西国立駅前地区Bについては21件、それから立川通り沿道地区については6件といった土地に関する権利がございます。今回、説明会を開催するに当たりましては、全権利者に対してお住まいの方についてはポスティングを行うとともに、この地にお住まいでない方については、ご自宅のほうに開催の案内をさせていただいているところでございます。

説明会に来た方は一人一人受付を通っているわけではございませんので、この方がどこの方かというのはわかりませんが、40ぐらいの権利の中で37名来たといったところでは、ご意見を聞いていて、ここに多分権利をお持ちの方なんだろうということがわかるようなご意見も出ておりましたので、そういう意味では丁寧に対応させていただいたというふうに考えてございます。

ただ、今回、方針地区の方たちには建物の規制等が全くかかりませんので、具体的に整備を定めていくといった状況になりましたら、南武線の立体化と合わせて、単純な1回の説明会ということではなくて、まちづくりそのものを駅を含めてどのようにしていくかといったことを手法も含めて皆さんと勉強会等をやりながら進めていかななくてはならないという認識を持ってございます。

以上です。

○古川会長　　よろしゅうございますか。

○上條委員 答弁はよくわかりました。それで、今、A地区3件、B地区21件、沿道地区6件ということで、合わせると30件ということになるので、一応説明会の案内はしたということはわかりましたが、こういう詳しい資料だとか、そんなに数は多くないのでお持ちして、やっぱりこうなりますというふうに説明なり情報提供なりはきちんとしておいていただきたいと思えますけれども、いかがでしょうか。

○小倉都市計画課長 今回はたまたま40件ですが、ただ、これ40件といいますが、抵当権や区分権利という、倍ぐらいに近い数になります。たまたま今回40件ですけども、これが一般の都市計画ですと何百、何千といった権利形態が発生してまいりますので、ここだけを特別な対応というわけにはいきませんので、それは平等性といった意味からも、もちろん今回に関して言えば、十分物理的な対応は可能だと思いますけれども、それをほかの地区に該当したときに同じ対応がとれるかといいますと、なかなか難しいという状況がございますので、その辺はご理解いただきたいと思えます。

○古川会長 よろしゅうございますか。

○上條委員 要望がちょっと。

○古川会長 絞ってください、皆さん、発言をお願いしたいので。

○上條委員 これは庁舎が移転をして、移転した後のにぎわいづくりの問題だとか、旧庁舎周辺のまちづくりということで、市のまちづくりの中でもポイントを握るものなので、ぜひ丁寧な対応をしていただくように要望しておきます。

以上です。

○古川会長 ほかにございますか。どうぞ。

○稲橋委員 先ほどの地権者の方たちへの説明会の中で高さが38メートルというふうに位置づけられていることがございます。先ほどそこについての声があったということでですけども、やはり日照権の問題が一番そこに影響してくると思うのですが、そこは市としてはどのように受け止め、その状況として今回12階ということで示されているわけですけども、どういうところでそこが住民も理解してもらっていると思われていたのかということについてお聞かせいただきたいと思えます。

それから、公共公益施設地区ということで示されたところですけども、今後の計画の中で錦中央公園隣の医療施設地区Aとの境界のところの空地というか歩道を設けていただくということでは、この錦中央公園が少し細長くて使い勝手が悪かったところが、人が通れるというところの中で活用も広がるのかなということは期待をしております。

そこに合わせて、北側の国有地、元立川病院が活用していたところですが、現状としてはここはずっと使われていなく放置されていた空地なんですけれど、ここは公共公益施設地区という位置づけの中から、例えば将来的な展開として、市として防災拠点、周辺にはR I S U R Uホールや未来センター、それから病院等々の患者さんたちもいる中で、例えばこの空地を公益に公園も活用して連続した空地にしていくということなども、今後の計画として想定というか考えなどがあるのかどうか、その点についてお聞かせください。

それから、医療施設地区Bのところの東側にマンションがございまして、この部分の東側を見ますと、環境緑地を整備しながら壁面後退と合わせて、先ほどのご説明のように樹木の植栽をして緑化と、それから住宅との離隔をとっていくということのご説明はわかったわけなんですけど、この東側についてはそういった条件整備がないということが、この図面から見えるわけなんですけど、東側の住宅街と今の土地のところの間には随分樹木が茂っておりまして、そういった離隔があったのかなと思うのですが、この点についての決め事というか、そういったところについてはどのように市としては考えているのかお聞かせいただきたいと思います。

以上です。

○古川会長　　お願いします。

○小倉都市計画課長　　まず、医療施設地区Aの38メートルの考え方でございます。基本的に高さといったものが一つ建物の土地利用の目安にはなるのですが、今回につきましては、歩道状空地ですとか環境緑地といった公共公益に寄与する施設をかなり通常以上に規制をかけてございます。そういった中で、今回については建築計画の中身も見させていただきながら、38メートルといったものを設定したということでございます。ですから、今回医療施設地区B、それから公共公益施設地区には絶対高さは定めてございませんが、これにつきましては今後、都市計画審議会でもご説明いたしました、絶対高さを定める高度地区が都市計画決定された際には25メートルといったものが適用されることとなります。ただ、これにつきましては、土地利用の計画を踏まえた中で、こういった歩道状空地、貫通通路、それから環境緑地といったものを担保しながら、その1つの緩和として38メートルといったものについて定めているところでございます。

それから、錦中央公園の北側の国有地の件でございますが、これは今回、地区計画の案件でございますので、地区計画上は大きなゾーニングとして公共公益施設地区という

ゾーニングを示しています。その中で、今回の地区計画におきましては用途の制限といたしまして、倉庫業を営む倉庫ですとか風営法にかかるもの、マージャン、パチンコ店といったものについては建ててはならないと定めているところでございます。この土地を取得するという趣旨かとは思いますが、これは地区計画の議論とは違うところにあると思いますので、お答えは差し控えさせていただきたいと思っております。

それから、医療施設地区Bとの敷地境界の緑地が定められていないことについての質問かと思っておりますけれども、一般的に緑地を定めるものにつきましては、地区計画上は接道緑化といたしまして、道路に面してどのように接道していくのかというのを定める、もしくは塊として定めるのが通常でございます。隣地境界線において緑地を定めるといったケースがないわけではございません。例えば本市におきましても、日産村山工場跡地にはそういった形で地区施設を設けているケースがございますけれども、一般的には接道緑化もしくは塊の緑化地の施設として定めていくというのが通常でございますので、今回につきまして地区計画としては東側との隣地境界線については緑化地は設定していないといった状況でございます。

以上です。

○古川会長　　どうぞ。

○稲橋委員　　高さのところについては、いろいろと条件整備を求めて、そこで高いものを建てるんだから周辺に配慮するといった内容はわかりました。ただ、周辺住民にそういった環境整備をしていく中での合意というのが市としてはつかんでいるというところ、それは再度お尋ねしたいと思っておりますので、その点についてお聞かせください。

それから、公共公益施設地区という、そこでは地区計画の位置づけでということで、内容はわかりました。ただ、こういった病院とか公共施設がある地区で、この空地进行を生かすということは、これから地震等も含めて、災害時の拠点としての活用が必要になる部分だと私は思っておりますので、これは意見としてだけ述べさせていただきます。

それから、先ほどのマンションに接している医療施設地区Bのところでは、東側のところは今のご説明で状況としてはわかりました。接道の部分に緑化していく、それから塊として緑化していくというところでは、民地側に隣接しているところでは、そういう取り決めは通常ないというご説明だったかと思っておりますが、ここは今、駐車場と示されておるので、何か高い建物が建つということではないのかと思っておりますけれども、今後どのような形で進んでいくかわからない中で、住環境としっかりと隔たりを設けるというか、

立川は緑化を進めるということもありますので、ここのところは取り決めというか、これぐらいの平米数でということでは定めということではできないにしても、ほかで要請することはできるのかどうか、地区計画ですので、できなかったのかなというふうには思うんですけども、住環境の部分とのしっかりと隔たりを設けていくという、そういった趣旨としてはあつてほしかったと私は思いますので、その点について、再度お聞かせいただきたいと思います。

○古川会長　　お願いします。

○小倉都市計画課長　　まず、高さに関する地域の合意といったところでは、説明会の中で高さについての意見がございました。それは恐らくこの線路沿いにお住まいになっている方の意見だったと思ったのですが、今、自分は高層マンションに住んでいて非常に富士山がよく見える。ここに38メートルの病院が建ってしまうと、自分の家から富士山が見えなくなってしまうといったご意見はございました。それは日照権とかの関係と違うのかなといったことでは感じているところなんですけれども、委員ご指摘の日影といった部分では、当然法律の中で日影規制というものがかかってございますので、当然日影は担保された建築物が建つということです。今回の場合は、医療施設地区Aの影を一番受けるのは医療施設地区Bでございますので、そういった意味では、一般の周辺の方たちへの日影の影響というのは少ないと感じているところでございます。

それから、緑化の話でございますが、資料の4ページをごらんください。緑化地として位置を指定しているものは環境緑地として位置を指定して何メートル緑化しなければならないということを定めておりますが、そのほかに地区整備計画の中の一番最後、緑化率の最低限度をかなり厳しい数字で敷地に対して15%以上の緑化をしなくてはならないと地区整備計画の中で定めておりますので、委員ご指摘のような緑をふやしていくといった趣旨では、道路ということではなくて敷地全体の中で先ほど言った環境緑地を含めて敷地の15%以上緑化しなくてはならないといったことを地区計画の中で定めてございます。

以上です。

○古川会長　　どうぞ。

○稲橋委員　　最後です。いろいろご説明でわかりました。

今、おっしゃっていただいた緑化率の最低限度、ここを厳しく15%ということで、もっとたくさんあってもいいと思うんですけども、頑張っていただいたなということは

理解しております。これからやはり周辺住民の方たちの要望なども出てくると思います。ですから、例えば今、私が示した場所に必要であれば、そういったことも協議をするような、市としてもそういった進め方にさせていただければというふうに思っております。それはこの建物をつくっていく側と住民側との間の話にもなるとは思いますが、地区計画として定めた15%の緑化率、これは最低限度ですから、もっと設けていただければありがたいわけですが、そういったところでも市がしっかりと協議を進めて、この地区計画に基づいて緑化を進めていただきたいということを要望させていただきます。

以上です。

○古川会長　ほかにご質問ございませんでしょうか。

（「なし」と呼ぶ者あり）

○古川会長　それでは、このことについて討論を行います。討論はございませんか。どうぞ。

○上條委員　先ほど質問でいろいろやりとりをさせていただきました。本来、法で定められた関係権利者の方の意見を聞くという定めがあるわけでありまして、私は関係する説明書類などはしっかり届けていただくのが適切なやり方かなと思っております。先ほども今の民地の方たちについてはまだ規制がかかっていないという状況があるという答弁でもありましたので、今後の進め方として、特に規制がかかるような地区計画ということであると、民地部分の駅前A地区、B地区、それに沿道地区ということになりますので、こういう方たちの権利の制限になる局面も出てくるのではないかと思いますので、ぜひ丁寧な説明だとか、そういったことに心がけていただきたいということを要望して、この諮問については認定をさせていただきたいと思っております。

以上です。

○古川会長　ほかにございますか、討論。

（「ありません」と呼ぶ者あり）

○古川会長　それでは、次に採決を行いたいと思っております。

諮問第1号、立川都市計画、地区計画の決定（西国立駅西地区地区計画）（案）について（立川市決定）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」と呼ぶ者あり）

○古川会長　それでは、異議なしと認めて、諮問第1号については原案のとおり決定さ

れました。

次に諮問第2号について、事務局から説明をお願いいたします。

○小倉都市計画課長 座って説明させていただきます。

立川都市計画、地区計画（立川駅北口西地区）（立川市決定）について説明させていただきます。

資料は事前に送付させていただいております立川駅北口西地区地区計画（案）です。本日お持ちでない方はいらっしゃいますでしょうか。よろしいですか。

それでは、説明させていただきます。本件は平成27年3月25日に開催いたしました平成26年度第4回都市計画審議会案件説明会にて説明させていただきましたように、現在、事業中となっている立川駅北口西地区第1種市街地再開発事業と同じ区域で設定するものです。前回の都市計画審議会案件説明会で説明させていただいた内容から変更された箇所がございますので説明いたします。

お手元に配付しております資料の11ページから13ページの計画図において、方位の記載漏れがございましたので追加記載させていただいております。4月10日から4月24日まで都市計画法16条に基づく縦覧期間、4月10日から5月1日まで利害関係者からの意見提出期間とし、その間の4月17日に女性総合センター第3学習室にて本地区計画に関する説明会を開催いたしました。参加者が16名でございました。その後、都市計画法19条に基づく東京都との協議を行い、意見はございませんでした。

6月16日から6月30日まで都市計画法17条に基づく縦覧の実施と意見提出期間を設けました。縦覧者は16条では0名、17条では2名、意見書の提出はございませんでした。

説明は以上です。よろしくご審議をお願いします。

○古川会長 以上で説明が終わりました。ご質問等がございましたら、お受けいたします。どうぞ。

○上條委員 諮問第1号でも質問させていただきましたが、この再開発事業地区の関係では、関係権利者の意見というのは十分集約をされたのかどうか、この地区計画にきちんと反映されているのかどうか、お答えをいただきたいと思います。

それから、3階のデッキ部分の歩行者通路でありますけれども、延長120メートルということなんですが、階段部分の幅員が1.4メートルということで、この1.4メートル部分はどのぐらいの延長になるのか、お聞かせいただきたいと思います。当然、建築基準法上ではクリアしていると思いますけれども、日常的な利用という場合もありますけれど

も、災害時の避難などの関係では、もう少し幅員がとれなかったのかどうかということ
を思うわけでありますが、そこら辺についてはどのようにになっているのかとお聞かせい
ただきたいと思います。

それから、建物の用途の制限が、10ページですか、定められているわけでありまして、
これを見ますと、1階から7階部分については業務商業機能、それから8階以上は居住
機能ということを裏づけて、これ以外はこういうものはだめという例示を表記をしてい
ると思うわけでありますが、当然再開発事業でやっているわけで、こういう使い方がさ
れるということはないとは思いますが、地区計画を定めることによる法的な規制、それ
に再開発組合の中での、こういう使い方はだめということが規約上なりで定められると
思いますが、そこら辺どうなのか、お聞かせいただきたいと思います。

○古川会長　　どうぞ。

○小倉都市計画課長　　まず、関係権利者との意見の内容ですが、関係権利者というのは
組合が全ての権利者の構成、組合が権利者になります。そういった意味では、再開発事
業で現在行っておりますので、地区計画の策定に当たりましては、いわゆる管理協定等
を含めまして組合との協議の上で全て決定をしたものでございます。ただ、管理組合を
つくる規約というのは、ある意味管理組合の合意があれば、変更ができるのが管理組合
の規約でございます。今回、定めるものは都市計画法に基づく制限でありますので、こ
れは都市計画の手続をとらない限り、こういった用途の制限等々については法的に変更
ができないといったことが大きな違いと認識してございます。

それから、3階デッキ部分の階段の延長なんですけど、手元に資料がないものですか、
事業計画上、北の歩道の空間の問題ですとか、再開発事業の中で検討した1.4メートルと
いったものを担保したといった状況になってございますので、細かい数字が実際水平投
影距離で何メートルというのはありませんけれども、当然階段の建築基準等々に合致し
たものが整備されていくものだと考えてございます。確かに防災上、広ければ広いほう
がいいんですが、御存じのとおり、あのあたりは地下通路の続くところで、歩道も歩道
状空地といった民地の中に定めるもので広い地上部があるわけではございませんので、
逆に大きな階段をつくってしまうと、地上部分の動線阻害といったことにもなります
ので、事業上このぐらいでやむを得ないものと考えております。当然、災害時用の避難動
線というのは消防法等々で確保されていることにしてございます。

それから、用途の制限につきましては先ほどもご説明いたしましたけれども、あくま

でこれは管理組合の規約を作成するのと同時並行的にこの地区計画で同様の内容を担保しているといった状況でございます。

以上です。

○古川会長　よろしゅうございますか。

○上條委員　結構です。

○古川会長　ほかにご質問ございますか。どうぞ。

○稲橋委員　今の説明のことでよくわかりまして、今まで北口再開発の中でどういうふうにしていくかということは議会の中でもずっと議論してきたものが、改めてここで地区計画という形で法的根拠をもって定める。ちょっとそれは私としても、何で今さら地区計画でここという疑問はあったんですけども、確かに組合の中のルールでは法的な根拠がないということで、それはわかったんですけども、改めてこういった形で市が地区計画を定めるということは、先ほども上條委員のほうからありましたけれども、地区計画が持つ意味というのは本来、やはりそこに地区計画を定めて、その場所がよりよいものとして市としてもまちづくりを誘導していくという、そういった目的を持っているものだと思っています。

その中で、ここは私もデッキということにいつもこだわっているわけなんですけど、再開発事業を進めていく中で、例えば、景観に合わせて1階部分の歩道というところで建物の中に道を持ってきて、建物の中を歩きながら、その身近なところにお店があってショッピングしていくという、例えばイメージとしては横浜の元町が示された建物の一部を道路化をしていく、そういう取り組みができなかったのかなと、やはり地区計画を定めるということは大きくは、町並み、景観を誘導していくという一役も担ってくるのではないかと考えるんですけども、その点については、市としてのお考えはどのようなのか、このデッキが適切と思われるのかどうか、この点についてお聞かせください。

○古川会長　では、お願いします。

○小倉都市計画課長　まず、この地区計画を策定する前提といたしまして、同じ都市計画で地域地区に該当します高度利用地区といった都市計画をまず定めてございます。この高度利用地区を定めた後に、今度は事業として同じ都市計画法を採択する中で市街地再開発事業といった位置づけを持ってございます。基本的に高度利用地区、地域地区においては、余り事細かいことが指定ができない、決めることがある意味、大きなラフな

都市計画となりますので、今回これを地区計画をもって細かいところまで地域特性に合った規制なり地区施設を定めているといったところでございます。

宅地内にそういった動線をといた意味では、この地区計画でもされておりますけれども、地上部の歩道状空地、これは全て宅地内でございます。いわゆる道路区域ではなくて、宅地内に歩行者動線を3メートル確保しています。それに加えてデッキ面において、歩行者通路といったことで立体的な通路、これは新自由通路にもつながるところですけれども、約1,100平米の広場といったものを公共の空間として創設をし、それを地区計画の中で担保したといった意味では、形はいろんな形があろうかと思っておりますけれども、今、委員がご指摘したような公益施設整備といったものについては、この地区計画の中で担保がされているというふうに考えているところでございます。

以上です。

○古川会長　よろしゅうございますか。

○稲橋委員　そういう状況、ご説明としてはわかりました。

ただ、そのデッキの部分が発生してくるということは、これはもちろん事業者、組合につくっていただくという定めになっているわけですけれども、将来的なメンテナンス、現状としても市が抱えているデッキの問題というのは、雨漏りがしたりとか、その補修、改善というところで将来負担をかけないということが私としても今まで指摘してきたところなんです、維持管理も含めて、市としてはこういったデッキをつくっていくということを、この地区計画に定めるということは適正なのか。といいますのは今の社会情勢において、維持管理がずっと組合ができるかどうかということも懸念する部分があるわけです。そうなってくると、やはり市への影響ということもあるのではないかとということも懸念するわけなんです、そういったことについては現状どのようにお考えなんでしょうか、お聞かせください。

○古川会長　お願いします。

○小倉都市計画課長　本日、都市計画審議会の案件としましては地区計画でございます。そういった意味では土地利用、それから建築物の建て方の規制、それから建物用途といった規制、土地の方針といったものを定めるものが地区計画でございます。そういった意味では、委員ご指摘の維持管理ですとか財産権ですとかというのは、ある意味、地区計画の都市計画法上の範疇からちょっと外れる話だと思うんですけれども、原則今回、再開発事業でおつくりになられるものは、あくまで組合側の財産であり、公共用通路で

はないということです。ただ、公共用通路でないので勝手に閉めたり、勝手にものを置いたりできないように地区計画の中で地区施設として位置づけて、公共公益性があるようなものに制限をかけているといった状況と認識してございます。

以上です。

○古川会長　よろしゅうございますか。

それとほかにごございますか。どうぞ。

○中山委員　一つだけ伺います。地区整備計画の中の建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限とあるんですが、これは屋外広告物に関しまして、どのような制限なり、それからルールというのがなさっていくのか。新しい建物ですけれども、立川の駅前というのは本当に二分化されていて、西側と東側というのは全く景観が違っていて、ある意味、地区計画の中でも立川市の方向性なり広告物というのがちょっと今、見落とされているんじゃないかなと思うので、そこら辺の意見を聞きたいと思います。お願いいたします。

○古川会長　お願いします。

○小倉都市計画課長　非常に我々も地区計画を立てたときに一番悩んだところでございます。というのは、都市計画法という中で、どこまでそういったものを規制できるのかといったところについて、これは広域行政である東京都にもそういった規制を一定程度地区計画の中に定められないかといったことを協議をしましてまいりました。しかしながら、別法である屋外広告物法ですとか、東京都の屋外広告物条例といった別の法律をベースとしたものがある中で、別の法律でそれを規制することがなかなか難しく、限界があるといったことで、今回いろいろ検討はしたところなんですけれども、地区計画の中に屋外広告物規制等々については定められなかったというのが経過でございます。

ただし、今回、再開発事業としてさまざまな協議をしている中では、例えば高さ何メートルまでについては屋外広告物を出してもいいけれども、それから上については、そのビルの中のテナントの広告はいいけれども、それ以外はだめとっているわけで、これは法規制はないんですけれども事業認可を取る際に、そういった約束をした中で事業認可を取るといった経過がございます。ただ、これができ上がった後に事業というのが終わってしまえば、その効力は失われますので、その担保性といったところで我々もこの地区計画の中でそういったことができないかといった検討はしたんですが、なかなか地区計画の限界といったところで、こういった表現にとどまっているといった状況でござ

ざいます。

以上です。

○古川会長　　どうぞ。

○中山委員　　本当にこの地区計画の中でこれが担保をとれば、本当にいいまち並みができるなと思います。景観審議会もあるんですけども、その中でもう一つ今度は看板とかいろいろ、これはまた別な話になりますけれども、どこかで担保をとらないと結局こうやって一生懸命皆さんでまち並みを考えても本当に一つの看板で物すごく残念だなというのが多分、皆さんあると思います。ですから、これから古川会長にもお願いしたいと思いますけれども、今後まち並みをつくるとか、こういうことに関しましては、行政も悩んで悩んでということは、やはりあるところできちっとルールをつくれるような、できるところがあるようお願いしたいと思いますので、要望でございます。よろしくお願いいいたします。

○古川会長　　それでは、ほかにございませんか、ご質問。

では、このことについて討論を行います。討論がございましたらお受けします。どうぞ。

○稲橋委員　　諮問第2号、立川都市計画、地区計画の決定について討論をさせていただきます。

北口のバス停、ここは大型デッキの下に位置して、昼間でも薄暗くデッキの老朽化により現在、雨漏りなども始まっています。また、デッキ下では災害時にどうなるかという不安も利用するたびに感じているという市民の声もいただいています。見上げる空の空間が高層のビルによりさらに狭められた、そういった閉塞感を感じる北口ということに残念さを覚える、そういった市民の声をいただいている中では、この今まで言ってきたデッキがこれからまたさらに延長される。そこには回遊性の効果、集客力の効果ということを見越している。その反面、将来的な環境における市民がその場所にいる圧迫感、将来的なメンテナンス、そういった費用負担が市へ影響があるのではないかと大きく予測されます。

そういった中で、この地区計画が将来のまちづくりとして、これでいいのかということでは疑問があります。例えばこの地区計画を定めるのであれば、先ほど申し上げましたように、1階の部分を歩行ができるような魅力あるまちづくりをしていくための景観も兼ねたまちづくりの誘導をしていただけるような地区計画であることを望みます。

今回としては、このデッキという新たな歩道の誘導ということになりましたけれども、この点についてデッキを延伸するということは賛同できませんので、この諮問については同意できないものとして討論をいたします。

○古川会長　ほかにございますか。

○上條委員　私はこの地区計画については再開発組合の皆さんが良好な環境を維持するために一定の規制をするということで合意をされたということですので、この地区計画については認定をするという方向で結構でございます。

以上です。

○古川会長　それでは、ほかにございませんか。

（「ありません」と呼ぶ者あり）

○古川会長　では、採決を行いたいと思います。

ご異議がございましたので、賛否を問うことにしたいと思います。

諮問第2号について賛成の方は挙手を願います。

（賛成者挙手）

○古川会長　それでは、反対の方、挙手をお願いいたします。

（反対者挙手）

○古川会長　それでは、過半数の賛成ということで、諮問第2号については原案のとおり決定されました。

最後に、立川市景観計画変更（案）についてです。本件は景観法第9条第2項及び第8項に基づく本審議会への意見聴取です。それでは、事務局から説明をお願いします。

○小倉都市計画課長　景観法第9条第2項及び第8項では、景観計画の変更について、あらかじめ都市計画審議会に意見を聞かなければならないと規定されてございます。それでは、立川市景観計画変更（案）について説明させていただきます。パワーポイントを使用して説明させていただきます。パワーポイント資料につきましては、机上にも配付をさせていただきます。

景観計画は平成24年10月から運用を開始し、景観条例に基づく届出業務を開始してから2年以上が経過しております。今回は、その運用実績を踏まえ、実情に合わせた変更を行うものです。変更（案）の内容といたしましては、1点目として開発行為の届出対象規模の見直し。2点目として、届出対象建築物等の色彩基準、屋根色の見直しであります。

1点目の開発行為の届出対象規模の見直しについてご説明いたします。500平米以上の宅地造成などの開発行為について届出対象とし、新設する道路の線形や公園の位置や形状等について協議を予定しておりました。しかし、実際には景観形成地区の特徴のある地区を除き、一般地域では実質まちづくり指導要綱による緑化のみで、そのほかの協議の余地がないといった状況になっております。そのため、届出者の負担軽減などを考慮し、開発行為の届出対象規模の変更を行うものです。

具体的に表を用いて説明いたします。現行は全ての一般地域、景観形成地区において開発区域の面積500平米以上を届出対象としております。変更（案）では、一般地域の3地域において開発区域の面積3,000平米以上を届出対象に変更いたします。なお、景観形成地区の7地区の対象規模は現行のままといたします。参考までに開発区域が3,000平米以上になりますと、まちづくり指導要綱の基準で緑化地ではなく6%以上の公園設置が必要となります。

景観形成区域の区分について説明いたします。今回の変更する地域は図の①砂川地域、それから②基地跡地関連地域、それから③一般市街地地域の一般地域が対象で、それ以外の景観形成地区につきましては現行のままとなっております。

参考として今回の変更に至った具体的な事例を紹介いたします。事例のように面積が比較的小さい開発事業においては、道路線形や宅地形状がほぼ決まっております。まちづくり指導要綱による基準により緑化地以外は協議の余地がほとんどないといった状況になっております。

2点目の届出対象建築物等の色彩基準、屋根色の見直しについて説明いたします。当初の想定では、玉川上水、立川崖線地区、国分寺崖線地区の3地区以外は延床面積が1,000平米以上または500平米以上が届出対象となる建築物であるため、中高層の建築物を想定しておりました。そのため、屋根色基準の設定は行いませんでした。しかし、実際に運用していた中で、届出対象規模となる建築の中で、勾配屋根を有する、いわゆる長屋形式のアパートの届出があり、屋根基準がないことにより色彩基準に適合しないという問題が発生しております。

具体的に表を用いて説明いたします。現行は砂川地域から五日市街道地区までの7つの地域・地区には屋根色の設定がございません。変更（案）といたしましては、建築物の高さが10メートル未満の場合については屋根色基準を追加するものに変更するものがございます。玉川上水地区から国分寺崖線地区の3地区については現行のままとさせて

いただきます。

参考として、色彩基準の算定例を説明いたします。まず、例1といたしまして、当初計画を設定したときの中高層の集合住宅の場合で説明いたします。屋根につきましても外壁の面積として計算し、強調色として計算いたします。外壁面積に占める屋根面積の割合が少ないため、外壁面積における強調色が20%以下となりまして基準に合致をいたします。

次に例の2として、長屋形式の集合住宅の場合について説明いたします。例1と同様に、屋根についても外壁として計算をいたします。そういたしますと、強調色として計算いたしますので、外壁面積全体に占める屋根面積が大きいために、外壁面積における強調色の割合が20%以上となってしまうこととなりますので、色彩基準に適合ができません。

こういった事例を踏まえまして、今回変更で建築物の高さが10メートル未満の場合に限り屋根色基準を追加いたします。屋根色基準が追加されますと、屋根は屋根としての計算をいたします。外壁は外壁として計算いたします。そのため、それぞれの計算になりますので基準に合致することとなります。

最後に変更スケジュールについて説明いたします。昨年度には庁内協議や東京都への意見照会を行いました。今年度におきましては、5月21日に景観審議会に案件説明を行い、6月22日から意見募集を現在行ってございます。6月24日には環境建設委員会に議会報告をいたしました。本日、都市計画審議会での意見聴取を行い、その後、景観審議会に諮問を行い答申を受けた後、告示を行い、10月1日より運用の開始を予定してございます。

説明は以上でございます。よろしくご審議のほどお願いいたします。

○古川会長　以上で意見聴取に当たっての説明は終了しました。ご質問等がございましたら、お受けいたします。

○梅田委員　この変更をされた経緯はわかったんですけども、例えば立川市内で、そういうような建物が出てきてしまったから、これを変えることになったのかと思うんですけども、どのようなところでこういう建物が出てきたのかお聞かせいただければと思います。

○古川会長　お願いします。

○小倉都市計画課長　例といたしましては、砂川の地域で結果的には農地等が転用され

まして、いわゆる今、デベロッパーさんに運営も含めてお任せするようなアパート形態というのがあると思うんですけれども、先ほどご説明した長屋形式の壁で仕切られている横長のアパートがございまして、それが勾配屋根といいました角度が立っているものがございます。通常ですと砂川地域ですと1,000平米以上が対象ですが、たまたまその案件については1,000平米を少し超えてしまった、横に少し長かったということがございまして、それは届出対象になりましてご提出いただいたところ、色彩基準が合致しなかったため、通常的一般建材のスレート瓦を使っていたんですけれども、通常の屋根は黒っぽくなってしまうものですから、強調色として算定すると20%を超えてしまうといった状況が、そんなに滅多に出るものではないんですが、数件この2年あまりの間で出てきました。これにつきましては、今の景観計画の中では景観審議会の意見を聞いて同意が得られれば、そういったものの例外も認めますよということになっておりますので、これまでにしている発生したものについては景観審議会の意見を聞いて、それでも問題ないといった結論で建築を続けていただいたという経過がございます。

以上です。

○梅田委員 わかりました。

○古川会長 ほかにございますか。どうぞ。

○上條委員 景観計画変更の届出対象となる行為の規模の変更の関係ですけれども、3つの地域と7つの地区との関係で、従来の500平米以上を新たに3,000平米以上ということで、開発行為の対象を区分するということだと思うわけですが、このエリア図なんかを見ましても、地区といっても結構広い地区と思うんですけれども、要は市側として、景観形成の一定の規制をしていこうということが地区で、より高い規制をかけるということで届出をしっかりとやってもらってチェックをするという、そういう意味で理解していいのかどうか、ご答弁をお願いします。

○古川会長 お願いします。

○小倉都市計画課長 地域と地区の考え方でございます。地域というのは大きく地域分けは3つございます。これは原則立川を3つの地域に分けて考えていきたいと思いますものがございまして、それに対して例えば五日市街道ですとか玉川上水ですとか崖線といった地区、もう少し小さい範囲で、例えば玉川上水であれば玉川上水の沿川等の特徴のある地域というところで、その地区として特徴のあるものについて地区として定めているという、もともと大きく3分割があって、地域特性に合わせた地域を地区として

定めていると、それが7地区あるということでございます。

今回は、そういった地域特性があるところについては、これまでどおりの届出規模にして、地域特性に合ったご協議をさせていただきたい。ただ、それ以外の一般地域については、開発等々についてはなかなか協議する内容もございませんので、3,000平米に緩和をしてみたいという考え方でございます。

○上條委員 わかりました。

○古川会長 ほかにございませんか。

(「ありません」と呼ぶ者あり)

○古川会長 それでは、これは意見聴取案件でございますので、本審議会として本件に対する意見の有無を伺いたしたいと思います。

立川市景観計画変更(案)については、意見はないものとして決定することにご異議ございませんか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○古川会長 それでは、異議なしと認め、立川市景観計画変更(案)については意見はないものと決定されました。

それでは、この場で答申をお渡しすることになりますので、事務局で答申を作成していただく間、暫時休憩をしたいと思います。5分程度で3時20分に再開したいと思います。

(休憩)

○古川会長 それでは、休憩を解いて会議を再開いたします。

それでは、答申書を読み上げ、市長へ提出いたします。

都市計画について答申。

立川市長、清水庄平殿。立川市都市計画審議会会長、古川公毅。

平成27年7月3日付、立ま都第430号により立川市長から諮問及び意見聴取のあった下記の事項について、平成27年7月3日開催の当審議会において、本市の実情を熟慮の上、各委員が忌憚なく意見を述べ、この案件を慎重に審議した結果、下記のとおり答申する。

記、答申一、諮問第1号、立川都市計画、地区計画の決定(西国立駅西地区地区計画)(案)について(立川市決定)、原案のとおり決定する。

二、諮問第2号、立川都市計画、地区計画の決定(立川駅北口西地区地区計画)(案)について(立川市決定)、原案のとおり決定する。

三、景観法第9条第2項及び第8項に基づく意見聴取、立川市景観計画変更（案）について、意見はないものとする。

以上でございます。

○清水市長　　どうもありがとうございました。

○古川会長　　以上で、案件審査会を終了いたします。

報告事項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全て終了しましたので、これもちまして、立川市都市計画審議会を終了いたします。本日はありがとうございました。

閉会　午後3時26分