

立川市都市計画審議会

令和7年3月21日（金）

○日 時 令和7年3月21日(金曜日)午後1時30分

場 所 立川市役所302会議室

○出席委員(13名)

会 長 4番 古川公毅君

副会長 1番 大橋南海子君

2番 小野和久君

3番 嶋田貞芳君

5番 星卓志君

6番 町田修二君

10番 藤田禎樹君

11番 あべみさ君

12番 いしとびかおり君

13番 門倉正子君

14番 高島奈美君

15番 中町聡君

16番 山本みちよ君

○欠席委員(3名)

7番 山崎純一君

8番 葛城俊英君

*山崎委員の代理として高橋予防課長が出席

*葛城委員の代理として小楠交通課長が出席

9番 伊藤美帆子君

○出席説明員

市 長 酒井大史君

副市長 小林健司君

まちづくり部長 野澤英一君

都市計画課長 小林誠二君

都市計画係長 後藤貴子君

都市総務係長 中村里美君

都市総務係 舘山祐喜君

都市総務係 永瀧友規君

都市総務係 小林沙奈枝君

都市計画係 芥藤史晃君

都市計画係 小澤竜也君

○議事次第

1 開 会

2 市長挨拶

3 議 題

(1) 案件審査会

諮問第10号 立川都市計画 地区計画の変更(村山工場跡地地区)(立川市)

決定) (案) について

(2) 報告事項

次期都市計画マスタープランの策定について

4 閉 会

開会 午後1時30分

○古川会長 これより都市計画審議会を開催します。

まず、立川市長さんから御挨拶を頂戴いたします。

○酒井市長 皆様、こんにちは。本日は大変お忙しいところ、立川市都市計画審議会を開催していただき誠にありがとうございます。

皆様方には、日頃から立川市のまちづくり、また、当審議会の運営に御協力をいただいておりますこと、心から御礼を申し上げます。

今、事務局のほうからお話がありましたとおり、本日は案件審査が1件、報告事項が1件でございます。案件審査につきましては、昨年9月に皆様に御説明いたしました村山工場跡地地区の地区計画の変更についてお諮りするものでございます。また、報告事項につきましては、次期都市計画マスタープランの策定についてでございます。詳しくはこの後、担当より御説明いたしますが、御審議のほどどうぞよろしく願います。

○古川会長 ありがとうございます。

次に、委員の出欠と資料について事務局からお願いします。

○小林都市計画課長 本日は伊藤委員が欠席でございます。また、立川警察署長の葛城委員につきましては、立川警察署交通課長の小楠様が、立川消防署の山崎委員については、立川消防署予防課長の高橋様が代理として御出席されております。

続きまして、本日使用いたします机上にお配りしております資料と、事前に郵送させていただきました資料について御確認させていただきます。

まず、諮問案件の村山工場跡地地区計画の諮問資料に添付させておりました新旧対照部分の差替え資料をお配りしております。また、A3横カラー2枚の補足資料も併せてお配りしております。

続きまして、報告事項の次期都市計画マスタープランの策定についてにつきましては、事前にデータで送付させていただいた資料2から6のA3判カラーで印刷したものをお配りしております。

参考資料といたしまして、第5次長期基本構想原案資料、第5次前期基本計画原案資料、まちづくり懇談会のチラシ、内容に関する個別の御意見の次期都市計画マスタープランへの反映についてまとめたA4判1枚の資料をお配りしてございます。

また、現都市計画マスタープラン、青色の冊子についても机上に御配付させていただ

いております。

お手元にはない方はいらっしゃいますでしょうか。

それから、事前に郵送いたしました次期都市計画マスタープランの作成についての資料1でございます。本日お持ちでない方はいらっしゃいますでしょうか。

それでは、会長にお返しいたします。

○古川会長　　初めに、立川市長さんから諮問をお願いいたします。

○酒井市長　　立ま都第1991号　令和7年3月21日。

立川市都市計画審議会会長　古川公毅殿。

都市計画について（諮問）。

貴審議会に次の事項について諮問します。

諮問第10号　立川都市計画　地区計画の変更（村山工場跡地地区）（立川市決定）（案）について。

よろしくをお願いいたします。

○古川会長　　ただいまお預かりいたしました。

傍聴人はいらっしゃいますか。

○事務局　　2名いらっしゃいます。

○古川会長　　席上に配付しました「傍聴者の方へ」という用紙に、傍聴中の禁止事項が記載されております。これらの行為が行われた場合に退席を求めることとなりますので、御承知おきくださいますようお願いいたします。

それでは、お手元の次第に沿って進行いたします。

これより案件審査に入ります。本日審議いたします案件は、諮問第10号　立川都市計画　地区計画の変更（村山工場跡地地区）（立川市決定）（案）についてでございます。

それでは、説明をお願いいたします。

○小林都市計画課長　　それでは、村山工場跡地地区計画の変更について御説明いたします。

全体の説明の前に、前回、案件説明の際に委員から御意見をいただいたことから、当初の修正をいたしまして書面で報告させていただいたことから、これまでのおさらいを説明させていただきます。その後、1番、村山工場跡地地区について、2番、今回の変更経緯について、3番としまして、今回の変更の内容について、4番、スケジュールに

ついでにの順に進めさせていただきます。

今回のおさらいについて、本日机上配付しました補足資料1を御覧ください。

昨年9月6日に、本審議会に案件説明を行い、同年10月11日から11月1日にかけて縦覧と意見書の受付を実施し、その間に地権者に対して個別説明を行いました。

この間に、9月6日の本審議会にて委員よりいただいた御意見を踏まえ原案の内容を再検討し、より適切な表現とする判断をすることから、再開発等促進区を廃止し、道路を地区施設として位置づける変更をすることとし、11月22日に委員の皆様へ書面にて御報告させていただきました。

修正点につきましては、再開発等促進区に位置づけられている地区幹線道路5号、6号、7号及び主要区画道路2号、3号につきましては、こちらを廃止し、地区整備計画に新たに地区施設と位置づけることとさせていただきます。

また、G地区をG1地区及びG2地区に区分、G1地区の地区整備計画の策定、地区幹線道路6号の指定、構想線部分の実線化、こちらにつきましては、前回の案件説明時から修正はございません。

それでは改めまして、まず初めに、村山工場跡地地区について御説明いたします。

村山工場跡地地区は、平成13年3月に閉鎖された日産自動車村山工場の跡地であり、立川市と武蔵村山市の行政区分にまたがって位置しています。

本地区の全体面積は約139.3ヘクタールであり、そのうち武蔵村山市域が約91.0ヘクタール、立川市域が約48.3ヘクタールでございます。

本地区では、東京都、立川市、武蔵村山市及び土地所有者により構成される村山工場跡地利用協議会により、まちづくり方針が平成15年3月に取りまとめられました。これを受けて新たな機能立地と、それらを支える都市基盤の整備を図り、地域活力の維持向上に資する計画的なまちづくりが進められています。

このような上位計画の位置づけやまちづくりの動向に合わせた都市機能の更新を誘導するため、武蔵村山市では、区域面積約15.5ヘクタールについて、平成15年9月に村山工場跡地北地区地区計画を決定し、翌年の平成16年8月に、立川市では区域面積約5.0ヘクタールについて地区計画を決定しております。

その後、区域の拡大や各地区の熟度に応じた地区整備計画の策定など段階的な都市計画手続が進められており、現在、区域面積約139.3ヘクタールについて地区計画が作成されている状況でございます。

この地区計画に沿って、現在の本地区の土地利用としましては、大型商業施設や食品工場、病院などが立地しております。

また、道路の整備も進められ、本地区南端に位置する立川市道2級17号線については拡幅整備が完了しております。

各地区における土地利用の現況について御説明いたします。

A地区は、地区北側が店舗及び南側がF地区の大規模商業施設の駐車場となっております。地区幹線道路を挟んだ南側のB地区は、北側が総合病院、南側が都市公園となっております。B地区の南側がC地区となり、C地区及びD地区につきましては、宗教法人の所有地となっております。E1地区については工場となっております、E2地区、立川市域を含むE3地区につきましては、武蔵村山市の市有地となっております。F地区につきましては、大規模商業施設となっております。

続きまして、今回の変更経緯について御説明いたします。

今回は、G地区の土地利用転換に合わせた都市機能の更新を図り、多様な機能が複合した良好な都市環境を形成するため地区計画を変更するものでございます。

内容につきましては先ほど御説明しましたけれども、1番としまして、再開発等促進区の廃止、2番としまして、G地区をG1地区及びG2地区に区分、3番としまして、G1地区の地区整備計画の策定、4番としまして、地区幹線道路6号の構想線部分の実線化、こちらは武蔵村山市のみになりますが、5番として、E2地区の地区整備計画の変更でございます。

G地区につきましては、G地区をG1地区とG2地区に分け、計画が定まっているG1地区のみに地区整備計画をかけることといたしました。G2地区につきましては、現時点において土地所有者による具体的な土地利用の計画が定まっていないことから、方針地区としております。

地区の南に位置しております真如ヤーナプラザにつきましては、信徒が法要等で利用するスペースと、周辺住民等が使用できる公民館のような使われ方も想定しております。現在も地区の中央に位置しております真如ヤーナプラザにて、会議スペース等として一般開放しておりますが、この建物は老朽化しており、解体する予定としております。

地区の北に位置しております広場では、野球場やサッカー場をしつらえる計画がございます。

続きまして、今回の変更内容について御説明いたします。

諮問資料の6・7ページも併せて御覧いただければと思います。新旧対照表でございます。

G地区の東側の土地利用が具体化したことから、G地区の土地利用が具体化したG1地区と具体化していない南側2区域のG2地区に区分いたします。

再開発等促進区に区分されていた地区幹線道路と主要区画道路について、再開発等促進区を廃止し、地区施設へ移行いたします。

図の赤色がG1地区、青色がG2地区、緑色は再開発等促進区を廃止する地区幹線道路及び主要区画道路となります。

引き続き、諮問資料の7ページの新旧対照表を併せて御覧いただければと思います。

再開発等促進区を廃止したことにより、地区整備計画に新たに地区幹線道路5号、6号、7号及び主要区画道路2号、3号を地区施設として位置づけます。

地区整備計画のその他の公共空地について、G1地区の歩道状空地の構想線を、歩道状空地として新たに歩道状空地8号と9号を定めます。

ちょっと細かいですが、図の赤色が歩道状空地8号と9号、緑色が新たに地区整備計画の地区施設に位置づける地区幹線道路及び主要区画道路となります。

諮問資料8ページの新旧対照表も併せて御覧いただければと思います。

建築物に関する事項の各事項について、既に土地所有者が所有しているD地区同様の内容をG1地区へも定めてまいります。

ここで、本日机上配付しました補足資料2を御覧いただければと思います。

左側の図は、本地区の全体の整備状況を示しております。地区整備計画が定まっている地区を黄色、定まっていない地区を緑色で示しております。また、道路につきましては、整備済みを実線、未整備を破線で示しております。

右側の図でございます。道路の状況を詳細に示しております。各道路の名称、整備済みか未整備かどうか、立川市域なのか、武蔵村山市域なのかを示しております。

最後になりますが、改めまして、これまでの経過と今後のスケジュールについて御説明いたします。

これまでの経過につきましては、先ほども御説明しましたが、昨年9月6日に本審議会に案件説明を行いまして、同年10月11日から11月1日にかけて縦覧と意見書の受付を実施し、その間に地権者に対して個別説明を行ってまいりました。この間に、9月6日の本審議会にて委員よりいただいた御意見を踏まえ、原案の内容を再検討いた

しました。再開発等促進区を廃止し、道路を地区施設として位置づける変更をすることとし、11月22日に書面にて報告いたしました。その後、16条から手続を再度やり直し、同年12月6日から12月27日にかけて縦覧と意見書の受付を実施し、その間に地権者に対して個別説明を行いました。19条に基づく都知事協議を実施済みで、意見はございませんでした。その後、本年2月6日から同年20日にかけて、17条に基づく縦覧と意見書の受付を行いました。

なお、縦覧者と意見書提出は、16条の縦覧者、意見書提出者共にございませんでした。17条に基づく縦覧でも、縦覧者、意見書提出は共にございませんでした。

今後のスケジュールにつきましては、本日御審議いただいた上で、令和6年度中に都市計画変更を行っていきたいと考えております。また、地区計画区域内建築物制限条例の改正につきましては、令和7年度の初回市議会第2回定例会にて議決することを予定しております。

補足でございますが、今回再開発等促進区を外すこととした道路の今後の整備でございますが、村山工場跡地地区幹線道路5号、地区幹線道路6号、地区幹線道路7号及び主要区画道路3号の整備等に関する協定書を、武蔵村山市と立川市と事業者の三者の間で取り交わすこととしておりまして、本協定をもって事業者が当該道路の整備を担うということが担保されます。

現在、協定書案文が三者間で取りまとめられているところまで進められておりまして、近日中に正式な取り交わしを行う予定としております。

説明は以上でございます。

○古川会長 説明は終了しました。

ただいま説明がありました諮問第10号に関して、御質問がございましたらお受けいたします。ございませんか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○古川会長 それでは、討論及び採決を行います。

諮問第10号 立川都市計画 地区計画の変更(村山工場跡地地区)(立川市決定)(案)について、討論を行います。討論はございますか。

(「ありません」と呼ぶ者あり)

○古川会長 それでは、これより採決を行います。

討論の結果、御意見なしと認められますので、諮問第10号は原案のとおりとすること

に御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、諮問第10号については原案のとおりといたします。

それでは、答申書をお渡しいたします。

立都審第13号　令和7年3月21日。

立川市長　酒井大史殿。立川市都市計画審議会会長　古川公毅。

都市計画について(答申)。

令和7年3月21日付立ま都第1991号により立川市長から諮問のあった下記の事項について、3月21日開催の当審議会において本市の実情を熟慮の上、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。諮問第10号　立川都市計画　地区計画の変更(村山工場跡地地区)(立川市決定)(案)について、原案は妥当である。

以上です。

○酒井市長　どうもありがとうございます。

○古川会長　それでは、以上で案件審査を終了いたします。

ここで、市長と副市長は公務のため御退席なさいます。

(市長、副市長　退席)

○古川会長　次に、報告事項に移ります。

次期都市計画マスタープランの策定について、説明をお願いいたします。

○小林都市計画課長　それでは、次期都市計画マスタープランの策定について御報告いたします。

次期都市計画マスタープランの策定に当たりましては、これまで報告、勉強会として3回ほど御説明させていただきました。しかしながら、間が空いてしまったり新しく委員さんが替わってしまったりということもございましたので、今まで行ってきた作業等も含めまして少し丁寧に説明させていただきたいと思っておりますので、少し長くなりますが、よろしくをお願いいたします。

また、本日は、現在検討中の都市計画マスタープランについて、委員の皆様には検討状

況を御説明する中間の御報告ということでございますが、御確認、御意見をいただくものでございます。

また、特に本日、御確認、御意見をいただきたい主なポイントとしましては、策定の方向性、視点の確認、改定のポイントというところで漏れがないか等についてでございます。

資料に沿って御説明させていただきます。

まず初めに、事前に郵送させていただきました前回のおさらいの資料1の①、②、③を御覧いただければと思います。これまでの都市計画審議会委員の皆様からの御意見を伺ってきた経過について振り返らせていただきたいと思います。

第1回目としまして、令和5年9月4日、都市計画審議会での報告を受け、今回の策定の考え方や主なポイント、策定の進め方、おおむねのスケジュールについて御報告させていただきました。

この時点における策定の進め方につきましては、配付資料の中で、市民意見としましては、企画政策課が実施する来街者意向調査やワークショップ、市政に関するアンケートにおいて出された意見を基に都市計画マスタープラン策定に係る意見を整理して素案に反映し、市民説明会及びパブリックコメントを実施して都市計画マスタープラン原案の策定に係る意見を反映させること。学識意見は、素案作成段階において、策定の考え方などについて有識者へのヒアリングを行うほか、都市計画審議会の意見聴取等を通じまして学識者の意見を反映させる。庁内意見につきましては、庁内会議であるまちづくり検討部会をはじめとする既存の会議体を活用し意見を求めるほか、個別に整理が必要な事項などについて所管部署と適宜調整を行いながら進めることについて御説明をさせていただきます。

資料1①を御覧いただければと思います。その回での委員からの御意見と御質問と、それに対する回答についてまとめた表を配付した資料につけております。

この回でいただいた主な御意見と御質問としましては、長期総合計画の策定スケジュール、長期総合計画と都市計画マスタープランとの関係性、都市計画審議会では長期総合計画の説明はないのか、将来都市構造は長期総合計画と都市計画マスタープランのどちらで記載するのか、立地適正化計画の策定の予定はあるのかというものでございました。

第2回目としまして、令和6年9月6日の都市計画審議会終了後に勉強会を開催させ

いただいております。令和6年9月6日の勉強会では、次期都市計画マスタープランの方向性や考え方、全体の章立ての構成、第1章から第2章に当たる部分の概要、策定スケジュールや検討体制について御説明しました。また、令和5年9月4日の報告の際に、長期総合計画に関する御質問が多数ありましたので、参考資料としまして、令和6年6月時点の第5次基本構想素案概略と第5次長期総合計画前期基本計画骨子案の資料をお配りさせていただきました。

資料1②を御覧ください。この回でいただいた主な意見と御質問としましては、立地適正化計画と一緒に策定するのか、脱炭素社会の実現、持続可能な都市運営の部分について注力してほしい、農と住の共生の在り方について検討してほしい、まちづくり都市計画の民主化について検討してほしい、JR中央線三鷹―立川間の複々線化の促進について、概要資料も含めて次期計画へもしっかりと盛り込んでほしいというものでございました。

第3回目としまして、先月の令和7年2月10日の都市計画審議会終了後に勉強会を開催させていただいております。この勉強会では、第4章、分野別のまちづくり方針及び第5章、地域別まちづくり方針における変更ポイントの部分を中心に、令和6年9月6日の勉強会以降の検討状況について御説明させていただきました。

資料1③を御覧ください。その回での委員からの御意見と御質問と、それに対する回答についてまとめた表の資料をつけております。

この回でいただいた主な御意見と御質問としましては、市民意見の反映方法について、上位計画や関連計画との関係について、個別の内容の御指摘、都市計画審議会での進め方についてというものでございました。これらにつきましては、整理した内容をこれから説明させていただきます。

それでは、続きまして、次期都市計画マスタープランの策定についてということで、資料2を御覧いただければと思います。

初めに、今回の策定について御説明させていただきます。

今回の都市計画マスタープランは、市の最上位計画である長期総合計画と同じく令和6年度で目標年次を迎えることから策定するものでございます。

策定の考え方としましては、近日中に策定される予定の第5次長期総合計画や、令和3年に東京都が改定した「多摩部19都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全方針」、いわゆる区域マスタープランというものですけれども、説明上、今後、区域マスター

ランとさせていただきたいと思います。

この方針との整合を図り、これまでのまちづくりによって培われた本市の魅力を守り、今後のまちづくりに生かすこと、現行計画におけるまちづくりの課題への対応を継続しつつ、前回、平成 29 年改定以降の社会等の変化に対応するため必要な見直しを行い、今後のまちづくりにおける新たなまちづくりの目標や整備方針等を示すこととしています。

今回の策定作業については、本計画の全面的な刷新は立地適正化計画の策定に合わせて行うものと考えており、現時点では立地適正化計画を策定する状況に当たらないと判断していること、また、目指すべき将来都市構造の考え方に変更がなく、主要な課題についても前回改定したときから継続事項であることから、今回は現行計画を基本とした見直しを行うこととしております。

なお、立地適正化計画につきましては、これまで委員の皆様からも、今回の都市計画マスタープラン策定に合わせて策定を行われないのかといった御意見をいただいておりますが、本市は現状として、依然人口増加が続いており、本計画が見据える 20 年後においても、市街化区域内の人口密度が、ヘクタール当たり 80 人という密度が維持される見込みであることや、拠点ごとにまちづくりの熟度が異なるために、立地適正化計画を現時点で策定することにより拠点間の格差拡大につながる懸念があることなどの理由により、現時点では策定すべき状況とは言えず、適切なタイミングを見極めて策定すべきと、このように考えております。

策定の進め方及び策定の体制につきましては、現行計画を基本とした見直しであること、第 4 次長期総合計画等の策定と並行したスケジュールになることも踏まえ、資料の右側の図にもありますように、市民意見、学識意見、庁内意見を取りまとめ、都市計画審議会へも報告しながら進めていきます。

市民意見につきましては、詳細は後ほど資料 3 にて御説明いたします。

学識意見では、有識者ヒアリングの実施や都市計画審議会の意見聴取を通じて御意見を計画へ反映していきます。

庁内意見は、庁内のまちづくりに関する検討組織や、関係各課から意見を聴取し計画へ反映いたします。

続きまして、資料の流れについて御説明いたします。資料 2 の表面の一番下の予定表を御覧ください。

「本日」とある部分が、今回審議会での報告の会となります。この後、年度明けの 4

月よりまちづくり懇談会を実施し、庁内照会を経まして素案を取りまとめます。予定としましては、夏頃に本審議会へ素案について案件説明を行った後に、素案のパブリックコメントと説明会を実施いたします。その後、原案として取りまとめ、令和7年11月中旬頃をめどに本審議会へ原案を諮問させていただき、12月の市議会にて原案を報告し策定することとしております。

続きまして、資料2の裏面を御覧ください。現行計画と次期計画の方向性について御説明いたします。

左側が現行計画の構成と概要を示しております。右側が次期計画の方向性を取りまとめた図となっております。

社会や周辺環境の変化を踏まえ、右側にあります今後のまちづくりの5つの視点を整理しました。

まず1つ目は、本市の魅力を継承し生かすために、多摩地域の中心都市としての視点を定めます。交通結節機能を背景とした多様な都市機能・産業の集積と、みどり豊かな都市環境を生かし、多摩地域における中心都市として「人を集める」まちづくりを継続して進める必要があると考えております。

2つ目は、人口減少・少子超高齢社会への対応として、少子・超高齢社会に対応した地域の都市構造の視点を定めます。今後の少子・超高齢社会を見据えた集約型の地域構造を実現するため、生活の中心地などの拠点形成を進めるとともに、拠点間の交通ネットワークの維持や多様な移動手段の確保により、誰もが活動しやすい都市の形成を進める必要があると考えております。

3つ目は、防災・減災のまちづくりへの対応として、安全・安心で暮らしやすい生活環境の視点を定めます。切迫化する首都直下型地震や気候変動に伴う大規模水害などの自然災害を見据えた防災・減災対策を講じるとともに、コロナ禍を踏まえ新たな感染症に備えたまちづくりを進める必要があると考えております。

4つ目は、カーボンニュートラルの実現への対応として、脱炭素社会の実現に向けた視点を定めます。カーボンニュートラルの実現に向けて、エネルギー消費量削減や再生可能エネルギーのさらなる導入拡大などの脱炭素化に向けた取組とともに、二酸化炭素の吸収源であるみどりの保全・創出が必要であると考えております。

5つ目は、多様な主体との連携したまちづくりの仕組みをつくるための持続可能な都市運営を進める視点を定めます。人口減少下においても持続的な発展を可能とするため、

これまで整備してきた都市基盤の有効活用や適切な維持管理・運営を進めるとともに、それらを実現するための官民連携手法を活用・構築し、都市のマネジメントの視点に立ったまちづくりを進める必要があると考えております。

続いて、市民意見の反映についてでございます。資料3を御覧ください。

初めに、市民意見を反映するための進め方について御説明いたします。資料3①を御覧ください。

資料の左側の体系図は、昨年度、令和5年9月4日の報告の際に内容を御説明し、また、今年度の9月6日の勉強会の際には、この図をお示しし御説明させていただいたのでございます。

当初、市民意見につきましては、市政に関するアンケート結果、来街者意向調査結果、第5次長期総合計画の市民ワークショップの成果を反映することとしておりました。

見直しをしたものが右側の体系図となっております。

本市の場合、長期総合計画の検討スケジュールに合わせて多数の個別計画の改定が同時に動いております。そのため、市民参加のワークショップの開催期間が近くなることも含め、市民へのワークショップやアンケート等の御負担が重複している状況にあったことから、市民ワークショップで取り上げるテーマや内容が類似している部分が多々ある長期総合計画策定のための市民ワークショップに都市計画課職員も参加し、参加者へ向けてまちづくりの部分について説明する機会を経た上で、参加者の方々によるまちの将来像について御意見等を直接聞く機会を得ることとしたところでございます。

しかしながら、前回2月10日の勉強会では、都市計画マスタープラン策定のためだけの市民意見を聴取する手続が足りないのではないかという御意見、御指摘を複数受けまして、再度見直しを行いまして、素案を固める前に地域別の意見をまちづくり懇談会として吸い上げることといたしました。

実施予定の詳細につきましては、参考資料として本日机上配付しましたまちづくり懇談会開催案内チラシというものを御覧いただければと思います。新年度に入りまして、4月19日から3日間かけて5地区を対象に地区別の懇談会を行ってまいります。

また、先月2月の勉強会でも本市部長より一部補足説明をさせていただきましたけれども、地域公共交通計画策定のための地域別の公共交通ワークショップの中で、その圏域ごとの生活や移動のワークショップで議論をいただいております、都市計画職員も参加し、地域ごとの地図を活用しながら、その地域の生活がどうあるべきか、そこに生活の拠点

があって、どのような移動が今後必要かという議論も行ってきております。

引き続き、資料3の②、③、④、⑤を用いまして、それぞれの結果や成果の整理について御説明いたします。

まず、資料3②を御覧いただければと思います。

市政に関するアンケートについてでございます。

行政評価の一環として、第4次長期総合計画後期基本計画の進捗管理及び成果指標の基礎資料とするため、市民の皆様が市の施策について感じていることや生活の実態、問題意識を把握するアンケート調査となっています。

調査対象等の概要は、資料のとおりでございます。

資料の下段の表を御覧ください。調査項目のうち、都市計画マスタープランに特に密接な関わりがある事項をピックアップいたしました。

表の見方ですが、数値が高いほど設問内容に対し肯定的であることとなります。地域性や市街化の度合いが結果にも表れております。より市街化が進んでいる地域では緑が足りていないと感じられている傾向がある一方で、農地や緑が多くある地域では、日常生活に必要な機能が足りていないと感じられている傾向が見られます。

続きまして、資料3③を御覧ください。

来街者意向調査についてでございます。

本調査は、立川市第5次長期総合計画の策定に当たって、来街者の意向を把握するためにアンケート調査を実施し、来街目的や立川市の印象等について質問し、調査結果を集計・分析し計画策定に向けた基礎資料とすることを目的とする調査となっております。

調査方法と概要は、資料のとおりでございます。

資料の右側に結果分析を整理しております。

来街者の居住地は、多摩地区からの来街者が最も多く、全体のうち73.1%を占めていることが分かりました。来街者の目的は買物が多く、32%となっております。続きまして、友人・知人と会うことを目的とした来街が31.7%となっております。

来街者から見た立川市のよいところとして、お店・商業施設、買物といった機能に魅力を感じる人が最も多く、30.8%となっております。次いで、交通アクセスのよさに魅力を感じる人が13.7%となっております。

続きまして、資料3④を御覧いただければと思います。

こちらは、立川市第五次長期総合計画市民ワークショップについてでございます。

ワークショップの開催概要は、資料の左側のとおりでございます。

右側の表が、各班から出た御意見を分野別に取りまとめたものになっております。赤の濃い色の部分が、より多くの班から御意見があったものとなります。課題として顕著に表れている事項としましては、子供の遊び場の不足、治安、交通渋滞等が挙げられております。

続きまして、資料3⑤を御覧いただければと思います。

立川市公共交通ワークショップについて御説明いたします。

少子高齢化や利用者の減少、運転手不足など、公共交通を取り巻く状況の変化から、市内でも路線バスの減便などの影響が出てきており、持続可能な公共交通の在り方について検討する必要が高まっていることから、市は「地域公共交通計画」の策定を進めております。この計画策定の一環として、地域の方々に地域の生活や移動、公共交通について話し合っていただくためのワークショップを開催しております。

本取組は、今週末まで開催しておりますので、終了後改めて成果を取りまとめ、都市計画マスタープラン策定への参考としてまいります。

続きまして、資料4を見ていただければと思います。こちらは、まちづくりに関する動向でございます。

内容としましては、都市計画マスタープラン改定の経過、法改正、上位関連計画の状況、地図でございます。

平成13年（2001年）に、当初の都市計画マスタープランを策定しました。その後、平成23年（2011年）に1回目の改定を行っております。平成26年、立地適正化計画制度の創設、平成28年に都市農地の位置づけが、「都市にあるべきもの」へと転換という都市農業振興基本計画閣議決定があり、その後、平成29年（2017年）に2回目の改定を行っております。

2回目の改定では、国の立地適正化計画創設を受け、平成26年に都が改定した区域マスタープランでは、集約型の地域構造への再編が示されたことを踏まえ、将来都市構造に考え方を反映しております。また、「都市農業振興基本計画」を受けまして、都市農地（生産緑地）は保全を前提とする記載に修正しております。

それ以降の現在までの主な法令改正としましては、資料4の2ページ以降に資料をおつけしておりますけれども、平成29年の都市緑地法等の6つの法改正、令和2年の都市再生特別措置法等による災害ハザードエリアにおける開発行為の規制強化、立地適正化

計画における「防災指針」の作成・ハザードエリア移転促進、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出に向けた支援制度としての歩行者利便増進区域（ほこみち制度）や滞在快適性等向上区域（まちなかウォークアブル区域）の創設がございました。また、国土交通省ではカーボンニュートラルに向けた取組を推進するとしてございます。

令和3年の特定都市河川浸水被害対策法等の一部改正では、防災・減災を主流化したまちづくりを推進するため、地区計画における避難施設や雨水貯留浸透施設などの位置づけが追加されてございます。

令和5年の新たな国土強靱化基本計画の策定、防災・減災等に資する国土強靱化により、流域治水対策や事前復興まちづくり計画の策定推進などが追加されております。

続きまして、資料の7ページ目を御覧ください。こちらは、東京都が平成29年（2017年）に策定しました都市づくりのグランドデザイン、この次に御説明する区域マスタープランの上位計画に当たる計画となっております。

この計画では、都域を4つの地域区分に再編するとともに、日本と東京圏のエンジンとなる2つのゾーンを重ねて設定されております。本市は、多摩広域拠点域に含まれており、特に大学や企業、研究機関などが集積している地域であり、リニア中央新幹線や圏央道、多摩都市モノレールなどの道路交通ネットワークを生かして区域外との交流が活発になることや、積極的に挑戦しやすい環境が整うことにより様々な主体が交流し、新たなアイデアや創意工夫が生まれ、多様なイノベーションの創出が図られているとされている多摩イノベーション交流ゾーンに含まれております。

続きまして、資料の8ページを御覧ください。

立川市の都市計画マスタープランの上位計画となる、東京都が令和3年（2021年）に策定しました区域マスタープランでは、本市における拠点の位置づけとしましては、中核的な拠点として立川、地域の拠点として玉川上水、生活の中心地として西立川、西国立、武蔵砂川、西武立川というものが位置づけられております。

続きまして、資料4の9ページ目を御覧ください。

東京都が令和4年（2022年）に策定しましたTOKYO強靱化プロジェクト、こちらでは広域防災基地を有する本市につきましては、広域防災基地へのアクセスルートとなる都市計画道路の事業促進が強くうたわれているものでございます。

続きまして、資料4の10ページ目を御覧いただければと思います。こちらでは、本市の長期総合計画と都市計画マスタープランの関係について御説明しております。

参考資料を机上配付させていただきました第5次基本構想原案の付箋をつけた箇所も併せて御覧いただければと思います。

資料の左側の図が、計画の体系を示したものとなっております。都市計画マスタープランは、長期総合計画のうち長期構想に即して策定するものとなっております。ただし、長期総合計画のほうでは、市域全体の都市構造に関する記載はございませんので、都市計画マスタープランのほうで記載いたします。

資料の右側の図は、都市計画マスタープランに関連の深い事項について、分野別に施策と主な課題を整理してまとめたものになります。

お配りしている原案の付箋のところでございますが、同じような記載がございまして、資料の後段には、審議会委員の構成等も記載してございます。参考に見ていただければと思います。

続きまして、現行の振り返りとして、現状と今後の課題について御説明いたします。資料5を御覧いただければと思います。

まず、基礎的情報として、人口の状況を御説明いたします。本市の人口は、依然として増加傾向が継続しており、2024年で約18万6,000人となっております。

左下の図のとおり、5年ごとに人口推計を行っておりますが、直近の人口推計では、あと3年程度で人口のピークを迎えるものと見込んでおります。

前回の都市計画マスタープラン改定時では、2013年の人口推計結果を基に検討しているわけですが、当時の見込みに比べ人口のピークが後ろ倒しになっており、減少幅も緩やかになっているのが現状でございます。

右の図は、おおむね20年後となる2045年の人口推計を基に、2023年時点の人口増減率を表しております。西砂町や高松町、泉町において人口増加が見込まれる一方、一団地の住宅施設を有する若葉町、幸町、上砂町、一番町、富士見町は減少が見込まれております。

前回改定時には、人口減少から到来するものと考えておりましたが、現在も増加が続いている状況でございます。

次のページを御覧ください。本市の産業についてでございます。

立川駅を中心に商業施設が集積しており、事業所数、従業者数共に、Iであります卸売業、小売業が最も多くなっております。しかし、右下のグラフのとおり、ネットショッピングの市場規模が拡大を続けており、本市の商業集積についても影響が懸念されて

おります。

次、3ページを御覧いただければと思います。

3ページ以降では、現行計画の2章における課題と、その取組状況、現状や今後の課題を整理しております。時間の都合により、主な項目を中心にかいつまんで御説明させていただきます。

続きまして、5ページを御覧いただければと思います。前方のスクリーンと同じ資料を見ていただければと思います。

こちらでは、現行計画における生活中心地のうち、西武線の3駅周辺の土地利用現況と、用途地域の状況を示してございます。

拠点としての位置づけは裏腹に、緑の色の第一種低層住居専用地域が多く指定されております。このため、将来的な策定が想定される立地適正化計画により、都市機能誘導でも、誘導も現状では効果が限定的であるため、拠点形成にふさわしい用途地域への変更をするなど、都市計画制度による土地利用の誘導がまず今後のステップで重要であるというふうに考えております。

続きまして、8ページを御覧ください。

立川駅周辺では、業務核都市などの位置づけを背景として、これまで再開発や区画整理による業務・商業系の土地利用誘導を図ってきたところでございます。前回の改定以降では、地区計画等を通じた基地跡地における誘導により、多摩のオンリーワン施設となる商業施設、ホールが建設されましたが、地区計画などの制限がない区域では、近年、図のとおり商業地域内への集合住宅の建設が進んでおります。

右下の延床面積の推移を示すグラフを見ても、顕著に集合住宅の増加が確認できる状況です。こうしたことから、住宅立地の在り方や商業系土地利用のバランスについて検討する必要が生じているところでございます。

続きまして、資料の10ページを御覧ください。

右上の都市計画道路の整備状況図を御覧いただければと思います。ちょっと見づらくて申し訳ございません。

市の骨格となる幹線道路の多くの区間が依然として未整備となっております。このため、右下の道路の混雑度も図のような状況が生じておりまして、引き続き整備の推進が必要となっております。

また、立川駅周辺の駐車場整備内において、全体的に附置義務駐車場の利用率が低い

ことが分かっておりまして、今後の附置義務の在り方についても検討が必要な状況となっております。

続きまして、11 ページを御覧ください。

運転手不足などを背景に、バス路線の減便が本市でも起こっておりまして、本格的な超高齢社会の到来を見据え、高齢者の移動を支えるバス路線の維持が今後の課題と考えております。

また、高齢者の人口密度が高く、鉄道駅が遠い町丁目のほとんどは一団地の住宅施設が存在しており、これらの地域では、バス路線が主な公共交通の選択肢となるため、バス路線の維持と併せて交通結節機能の強化に取り組む必要があると考えております。

次に、公園・緑地、都市環境についてでございます。12、13 ページを御覧いただければと思います。

前回の都市計画マスタープラン改定以降、都市計画公園の整備や特定生産緑地の指定などに取り組んできたところでございますが、農地については減少傾向が続いており、緑率も低下している状況です。

また、公園については面積が増加する一方であり、老朽化の進行や職員の体制不足など今後の維持管理における課題を認識しております。

特に農地については、委員からも御指摘をいただいているとおり、グリーンインフラとしての機能を踏まえ、有効な保全策の検討が今後の重要な課題と認識しております。

次に、15 ページ、安心・安全についてでございます。

交通の項目でも御説明したとおり、立川防災基地へのアクセス路となる都市計画道路については未整備の状態となっております。図のとおり、東京都では、TOKYO強靱化プロジェクトを策定し、広域的な避難支援や物資の配送計画強化などが計画されております。引き続き、これらのアクセス路となる都市計画道路の整備推進が必要となっております。

また、市内には木造住宅密集地域や浸水想定区域が存在しており、延焼遮断帯の形成などの都市の不燃化や耐震化を継続的に進めるとともに、近年の頻発化・激甚化する水害への対応を強化する必要があると考えております。

16 ページを御覧ください。こちらは、有識者ヒアリングについての記載でございます。

有識者ヒアリングにつきましては、これらの課題に関する市の考え方や今後の方向性について専門的知見から御確認、御意見をいただくため実施したところでございます。

こちらは、そのヒアリング結果をまとめた図になっております。

令和5年7月に東京都立大学の饗庭教授、東洋大学の岡村教授にそれぞれヒアリングを行っております。

饗庭教授につきましては拠点の誘導について、立地適正化計画について、工業系用途地域の可能性について、商業地域による住宅化についてなどを主に伺ったところでございます。

また、岡村教授につきましては、交通の専門家であることから、拠点について、都市施設について、居心地が良く歩きたくなる、ウォーカブルなまちづくりについて、先進的な交通手段への備えについてなどについて御意見を伺ったところでございます。

17ページを御覧ください。まとめとしまして、分野ごとの今後の課題と一覧として整理するとともに、今後のまちづくりの視点として関連についてお示ししております。

また18ページでは、17ページで整理した視点からまちづくりの目標、4章の分野別まちづくり方針までの関連性を示しております。

こうした整理を踏まえ、4章に追加記載する方針を検討しているところでございます。具体的に追加する内容については、資料6で説明させていただきます。

長くなって恐縮ですが、資料6、最後になります。

資料6、次期都市計画マスタープランの骨子と改定のポイントについて御説明いたします。資料6を御覧いただければと思います。

こちらは、4月に実施するまちづくり懇談会などを踏まえ、引き続き検討をブラッシュアップさせていただく予定でございますが、これまでの検討成果として中間報告させていただくものでございます。

1ページ目につきましては、策定の考え方や計画の目的と役割、位置づけなど本計画の概要を示しており、都市計画マスタープラン本編の1章となる内容となっております。

2章以降の骨子については、次のページで御説明いたします。2ページを御覧ください。こちらが次期都市計画マスタープランの2章以降の骨子となります。

2章では、資料2から5で御説明した内容を基に、本市の概況・特性、現状とこれまでの取組成果、社会や周辺環境の変化、国・都の動向を整理の上、現行計画を見直す視点として、今後のまちづくりの視点を5つ整理しております。

なお、前回の勉強会において子育ての視点が抜けているという御指摘を踏まえ、視点の2つ目に「少子」という言葉を付け加えております。

3章では、第5次長期総合計画における「未来ビジョン」を新たに将来都市像として設定するとともに、今後のまちづくりの視点に対応した5つのまちづくりの目標、将来都市構造を示しております。将来都市構造につきましては、次のページで御説明させていただきます。

4章では、3章にお示した5つのまちづくりの目標を達成するために、必要な6つの分野別にまちづくり方針を示します。今回の策定では、立川駅周辺におけるにぎわいや地域における活力の維持向上を図るため、新たに第6節としてにぎわい・活力による方針を示すこととしております。

第5章では、地域別構想の考えを基に示すとともに、4章における変更点を踏まえた見直しを地域・地区ごとのまちづくり方針を示します。

最後に第6章では、まちづくりの推進に関する今後の展開や連携の手法などについてお示しすることとしております。

続いて、3ページを御覧ください。

将来都市構造につきましては、現行計画による基本的な考えを引き継ぎ、中核的な拠点、地域の拠点、生活の中心地の拠点性を高めていき、これらの拠点間や東京都心とを結ぶ交通ネットワークの維持強化と日々の生活圏レベルでの交通円滑化を図り、多摩地域の中心性の強化や集約型の地域構造への再編を目指すこととしております。

今回の策定では、現行計画の基本的な考えを引き継ぎつつ、区域マスタープランの改定や今後の高齢化の進展を見据え、将来的な人口集積の状況や公共交通との結節性を踏まえた検討を行いました。この考えに基づき、将来人口推計の結果から、高齢者が多く、一定の人口密度を維持していることが想定されるまちを整理するとともに、路線バスのアクセス性も考慮した結果、富士見町団地とけやき台団地、若葉町団地を新たに生活の中心地として位置づけることと整理をいたしました。

また、区域マスタープランにおける位置づけの変更を踏まえ、玉川上水駅を都市計画マスタープランにおいても地域の拠点として位置づけることといたします。

なお、前回の勉強会での御指摘を受け、誤解を招かぬよう拠点とする団地には「周辺」という文言を追加しております。また、けやき台団地だけではなく、若葉町団地も含めた両団地周辺の区域を拠点としております。

続いて、4ページとなります。

4章では、3章の新たなまちづくりの目標達成に向けて新たに追加する内容を示して

ございます。

土地利用では6点記載しております。特に立川駅周辺においては、住宅が進んでいる状況を踏まえ、住宅の立地や規模の在り方を検討していくことが必要であると考えております。また、工業地域の指定の維持、公共施設の再編の在り方などについて追加しております。

次に、道路・交通分野では5点記載しております。先ほどの立川駅周辺の住宅化と併せまして、今後の附置義務駐車場の在り方についても検討していく旨を記載しております。また、誰もが出かけやすいまちづくりを進めるため拠点として位置づけた団地における交通結節機能の在り方や高齢者の移動を支えるバス路線の維持など、地域公共交通計画に基づく施策と一体的に取組を進めることが重要と考え、関連する方針を追加してございます。

次に、みどり・環境では6点記載してございます。脱炭素化を進めるため、再生可能エネルギー設備の導入を進めるほか、緑が持つ多面的な機能を活用したグリーンインフラの取組として、みどりの保全・創出をさらに推進、関連する方針を追加してございます。

都市景観では1点記載してございます。社会の変化や新たなまちづくりの動向を踏まえるとともに、夜間景観の在り方を示すなどさらなる魅力的な景観形成に向けて見直しを行っていく旨を追加しております。

次、安全・安心では8点記載しております。頻発化・激甚化する災害に備えるため、立川広域防災基地へのアクセス強化や、都市の不燃化・耐震化に資する取組を継続するとともに、グリーンインフラの活用や事前復興の取組などについて追記しております。

最後に、新設するにぎわい・活力では6点記載しております。立川駅周辺における活用や交流を促しにぎわいを創出するため、「居心地が良く歩きたくなるまちなかづくり」や創業支援、MICE関連施設の誘導といった方針を記載しております。また、地域活力の維持向上を図る観点から、西武線3駅周辺における拠点形成の推進に取り組むとともに、コミュニティや移動の活性化につながる方針を追記してございます。

最後に5ページ、地域別まちづくりの方針でございます。

将来都市構造における拠点の位置づけの変更、4章における新たな方針、南武線の連続立体交差事業に伴う西国立駅周辺のまちづくりや、公共施設の再編に伴う若葉町まちづくりの方針の策定といった動向を踏まえ、関連する方針を追記してございます。

また、4月に開催します地域別のまちづくり懇談会での御意見を受け反映してまいりたいと考えております。

ここまで、次期都市計画マスタープランの本市の考え方を中心に御説明させていただきましたけれども、これまでに都市計画審議会委員の皆様からいただきました内容に関する個別の御意見等につきましては、本日机上に追加で配付させていただきました内容に関する個別の御意見の次期都市計画マスタープランの反映についてで取りまとめさせていただきましたので、御確認いただければと思います。

最後に、今後のスケジュールでございます。

先ほど資料2におきましてスケジュールをお示ししているとおりでございますが、本日の報告の後、4月に、先ほども申しました地域別のまちづくり懇談会を市民の御意見を聴取させていただきたいと考えております。その後、素案を作成しまして、8月頃、夏頃に本審議会へ案件説明を実施した後、9月末頃からパブリックコメントを実施いたします。その後、原案を作成しまして、11月頃に本審議会に諮問させていただく予定でございます。

審議会での答申をいただいた後、市議会に報告し、最終的には令和7年12月の策定を予定しているところでございます。

すみません。大変長くなりましたが、説明は以上でございます。

○古川会長　説明は終了しました。

効率的に審議いただくために、次のように進めたいと思います。

ご説明の最後あった策定の流れについては、画面に出ています資料2で本日の都市計画審議会3月21日、そして今後の流れ、令和7年度に入って2回都市計画審議会が開かれるということで、4月初めに地域別まちづくり懇談会素案のまとめ、庁内会議、都市計画審議会、パブリックコメント説明会、原案まとめ、都市計画審議会策定と、こういう流れであるということを確認いただいた上で、初めに御質問をお受けして、次に御意見を伺いたいと思います。よろしいでしょうか。

それでは、まず、御質問があればお受けいたします。

はい、どうぞ。

○星委員　質問ということでは、まず、団地を一団地から地区計画に変更するというので、けやき台団地及び若葉台団地の周辺と富士見町団地周辺を、生活の中心地にするということなんですが、先ほどの地域別の方針のところ御説明があったように、例えば

南地域の富士見……

○古川会長 すみません、どの資料。資料ナンバー。

○星委員 すみません。団地を新たに生活の中心地に位置づけるというのは、資料6の3ページの右上に書いてあります。

これの内容については、同じく資料6の5ページの、例えば左に南地域と囲んでありますが、この「富士見町団地の建替えによる創出用地において、生活に必要な都市機能を誘導する」。この意図は、つまり一団地を外して、団地を地区計画にして団地を建て替える。そのときに、新たな用地を確保して、周辺の人々の生活の利便を高めるための機能を入れる。それは各団地で共通に考えられているのでしょうかということと、一方でというか、けやき台団地は既に建て替えの方向がきまって、地区計画の変更は今手続中ですかね。地区計画の内容を見ると、小学校と保育園の複合施設を入れるということだけなんですけれども、それも含めて、この団地の建て替えで生活の利便性を高める、あるいは拠点性をつくるというのはどういうことを具体的に意図されているのかをお聞きしたいと思います。

○小林都市計画課長 この団地を生活の中心地的とさせていただいたのは、まずはやはり今おっしゃられたとおり、一団地の住宅施設というのは、集合住宅と併せて生活に必要な機能と交通結節機能が一体的に整備された都市施設ということでございます。現在でいう生活の中心地的な役割、これをもとから都市計画が定められたときから担ってきたという事実がございます。そういった背景を基に、将来人口推計、このバス路線の運行状況を踏まえまして、まず、けやき台団地及び富士見町団地というのは、バス路線が立川の中でもすごく多い地域なんです。そういったところを踏まえて、まずは今後もそういったバス路線が維持されていくことによって、そこの団地というのはにぎわいがあるだろうということと、先ほどおっしゃったみたいに、今団地を再生するとき、当然一団地の住宅施設から建て替えるときには地区計画に変更するというので、一般的には高層化が図られてくるといったところで、高層化することによって新たに創出される用地が出てきます。ここについては、やはり子育て施設であるとか、あるいは老人福祉施設ですとか、その地域に必要な施設を誘導するといった考えが1つございます。

それとプラス、にぎわい施設というものをどういったものを地元が求めているのかというところございますけれども、そういった施設を集約していくことでにぎわい、あるいはそこが拠点性が継続されていくといった考えから、まず富士見町団地は採用してい

るところでございます。

その他の団地につきましては、今回、拠点の位置づけをしていなかったというのは、先ほど言っているように、バス路線の継続性みたいなところ、交通結節機能というところが若干弱いということと、全体の生活の中心地の配置を見たときに、柏町団地ですと玉川上水に近接しているので全体的に包含されているとか、そういったことを踏まえて、今回2点を表させていただいたんですけれども、けやき台団地につきましては、今おっしゃられるように、団地の建て替えが進められているといったところで、今実際に進められているのは40棟ぐらいある中のごく一部、五、六棟の部分なんです。今後、住宅地区がA・B・C地区と分かれていますけれども、その地区が建て替え地区が変わっていく段階で、やはり創出用地というものが出てくる。そういったところで新たな子育てあるいは老人福祉施設というものを誘導していくということを進めていく。それと、新たに国立、立川へのアクセスとしてバス路線がしっかり充実しているといえますか、幹の路線になっているといったところの関係性を踏まえて、今回、生活の中心地という位置づけをさせていただいている。なかなか答えになっておりませんが、そんな形で位置づけさせていただいたところです。

○古川会長　よろしゅうございますか。

○星委員　引き続きでもいいですか。

○古川会長　どうぞ。

○星委員　幾つか聞きたいことがあるんですが、全部言っちゃったほうがいいですか。

○古川会長　はい。

○星委員　まず拠点のところ……

○古川会長　ちょっと資料を。

○星委員　すみません。資料6の3ページです。将来都市構造図で、地域の拠点に玉川上水駅を加える。これは区域マスタープランで都のほうで位置づけをしているからということで、これは区域マスタープランの整合性上、理解をしています。そうかなと思います。

それで、それ以前の問題といえますか、前回の都市計画マスタープランでも、こういうふうに駅の周辺を地域の拠点というふうに位置づけていますが、先ほどもちょっと説明があったように、実際、土地利用が変化する可能性はかなり低いんですよね。用途地域もそうだし、土地利用現況もそうだし、周辺の基盤整備状況から見ても、拠点と位置

づけながらも、土地利用が変化する可能性が低いし、現に過去ほとんど変化していないのが実態かと思うんです。それは後で意見も申し上げますけれども、この状況に対して引き続きこの拠点で本当に少子高齢化で、ある種、徒歩なり公共交通機関でその拠点の利便性を高めて、そこが生活のよりどころになるということが実際問題として実現し得るというふうにお考えかどうか、それをお聞きしたいと思います。それが1点。

もう一点は、同じ資料のみどりのところですよ。4ページです。分野別にまちづくり方針の資料6の4ページで、これは細かい話ですけども、都市農地をやむを得ず宅地化する場合、これは生産緑地の削除が多いと思うんですけども、そのときに農的空間を残した宅地開発の仕組みって、どんなことを想定されているのでしょうか。

この2点をお願いします。

○小林都市計画課長　　まず、1点目の拠点としてなり得るのかというお話でございます。

なかなか委員の御指摘のとおりで、現状、前回の都市計画マスタープランから変わっていない状況でございます。そういった中で、各拠点においてまちづくりの熟度がばらばらと申しますか、違っているという状況で、例えば武蔵砂川でいえば、駅前の広場が造られてきて、ある程度まちづくりが進んできている。ただ、その中で、にぎわいの施設というものがまだ立地できていないという状況です。

例えば砂川地域の西武立川でいえば、まだ全駅周辺が第一種低層住居専用地域ということで、なかなか新たなものをそのまま立地するということが難しい。この地域は以前に民間施行、組合施行による区画整理というものが議論されて、直前まで行った経過もあるんです。ただ、いろいろな問題、課題がありまして、直前で凍結という状況になっておるんですけども、そういった区画整理という民間主導、地域の方々主導の機運醸成というものが図られてくれば、まだまだ可能性があるということと、あるいは市のほうで一定の道路についての位置づけをすとか、そういった考えもあるのかなと。

ただ、おっしゃっているように、様々難しい地域もありますので、そこについては地域の方々と少しお話し合いをさせていただいて、どういったまちづくりをしていくのかといったところについては話し合いを持ちながら進められるところと、ちょっと待たなきゃいけないところといったところの優先度というものがある程度出てくるのかなというふうには考えております。

農的空間。実際今すぐできるとは分からないんですが、開発するとき、例えば農地を一定の面積造った上で、そこを農地として活用していくみたいな開発、要は、まちづ

くり条例的なもので、そういったものが考えられないか。他市というか地方なのか、そういったことをやっている事例もあるようですので、そういった事例を研究しながら、そういった宅地に残せる方法がないのかといったところも検討していきたいというふうなことは考えているところでございます。

○古川会長　ほかにございますか。

はい、どうぞ。

○町田委員　2点ほどお聞きしたいんですけれども、1つは、資料2の④の立地適正化計画ですけれども、ここをもう少し説明していただきたいと思います。適切なタイミングを見極めて策定すべきだと言っているんですけれども、その適切なタイミングってどのようなイメージを持っているか。

その後、立地適正化計画を現時点で策定することにより拠点間の格差拡大につながる懸念と言っている。これはどういう意味なのでしょう。

先ほどお答えになっている中で、玉川上水ですとか武蔵砂川ですとか西武立川ですとか、それぞれで拠点の熟度がまだまだ達していないので、その辺の地元との話し合いをしていきたいというようなお話がありましたけれども、そういうものを踏まえていくのかというところの考え方をもう少ししっかりと説明をする必要があると思います。都市計画マスタープランですとか都市計画を動かしていくときに、この立地適正化計画があることによって届出義務だとか一定の方向性について市の考え方を、いろいろな事業者ですとかそういうところに示していける、誘導していける、そういう機能もあると思います。なので、活用できる部分があるんじゃないかというふうに思うので、この質問になっています。

それからもう一点は、3拠点について、これは資料5です。資料5の5ページ、土地利用の西武立川、武蔵砂川、玉川上水の用途地域の現況、土地利用とありましたけれども。

○古川会長　資料の5ページですか。

○町田委員　資料5の5ページです。

先ほどのお答えのとおり、ここは地元に入って、これからこの機運を高めていく、醸成をしていく、そういう予定であるということと考えていいですか。市街地で求められるいろいろな機能があると思うんです。にぎわいとかそういうことだけじゃなくて、公共的な公共施設の配置ですとか保育所機能だとかいろいろな機能が集約して立地する

方向を目指していこうというのもグランドデザインの考え方の一つです。機能集約していくということがあるとするならば、そういったところを踏まえて地元に入って用途地域等を見直していく。そうすると、その用途地域を見直すのは、用途地域は見直しが先ではなくて、もしかしたら立地適正化計画があったほうがいいのかも说不定。もしくは地区計画をつくっていかなきゃいけないとか、そういうことが必要になってきます。ですから、その辺の進め方の考え方というのがあるならば教えていただきたい。

以上です。

○古川会長　　2点御質問がありました。

○小林都市計画課長　　まず、立地適正化計画の考え方でございますけれども、やはりまず1点としましては、人口推計といったところで、先ほどちょっと説明しましたけれども、前回の現行の都市計画マスタープランを策定したときには、今回この改定時点では人口がもう既に減少しているという立ち位置だったんです。前回の改定時には、今回のときに大改定をしたいというふうな考えを持っていました。しかしながら、人口推計を……

○古川会長　　これ、資料5の1の話ですね。1の人口推計の前回との違い。

○小林都市計画課長　　そういったところから、やはり立地適正化計画を市民に説明するには、まず人口が明確に下がっているよというところを示す必要があるんだろうというのが1つと、今委員から御指摘があったとおりで、そこに何を集約していくのかというところの議論がやはりあるんだと思うんです。

都市機能の誘導といったところでは、今おっしゃったように、公共施設を誘導することがやはり考えられまして、そういったところを考えるときに、今、本市では公共施設の再編計画というのを立てております。そういった中で、どういった機能を駅周辺に持っていきのいいのか、あるいは学校をコアとする地域にそういう公共施設を集めたほうがいいのかといった議論がまだ確定していない状況の中で、では、何を連れていくのかというのは今難しい状況なんです。そういったことを考えますと、それらを全体的に考慮してといたしますか、立地適正化も踏まえた再編も考えた上で指定していく必要があるんだろうと、このように考えておりまして、タイミング的に今できる状態ではないという、そんな状況でございます。

拠点の進め方についてでございますけれども、各地域、玉川上水はないんですが、砂川と西武立川についてはそれぞれ、先ほども申しましたようにまちづくりの検討が様々

されてきてございます。そういった中で、一定の方向性が見いだされた中で話がなくなってきているということもありまして、なかなか今の世代の方々と話ができるのかといったところの微妙なところはございますけれども、やはりそのまま置いておくということは我々としても考えられないといったところでは、何らかの形でまちづくりは進めていく必要があるというふうには考えてございます。

ただ、今この形でどのように進めていくのかといったところが、具体的などという手法でということがまだ見えていない状況の中でいいますと、将来像も含めてやはり地域の方々と共有しながら進めていく必要がもちろんあって、それを先ほどの立地適正化計画といったものと合わせていく必要があるだろうなというふうには考えているところです。ですので、我々としましても、この立地適正化計画を策定しないということではなくて、策定するに当たっては様々課題がありますので、そういったところも踏まえながら合わせて策定していきたいというような考えでございます。

○古川会長　ほかにございますか。

はい、どうぞ。

○いしとび委員　資料5の17ページなんですけれども、現行計画の振り返り、現状・今後の課題の中で、公園・緑地、オープンスペースというものがあります。私からの質問は、水と緑のネットワークの形成についてでございます。

この水と緑のネットワークというのはどういうことなのでしょう。緑の整備については、私も公園や沿道などの植木などについて度々一般質問しているんですけれども、水については今まで言及しておりませんで、水と緑のネットワークというのがどういうものなのか、何を指しているのか。玉川上水なのか多摩川なのか、根川緑道の小川なのか公園のお水なのか、水の活用というものについてどのように考えているのか、エリアや具体例が何かあればお示し願います。

○小林都市計画課長　緑につきましては、代表的なところでいうと五日市街道のケヤキ並木だとか玉川上水緑地あるいは立川崖線といったもの、あとは多摩川の河川敷を含めて緑のネットワークというふうな位置づけです。

それと、水のネットワークというのは、柴崎分水だとかそういった用水が市の史跡に指定されていますので、それと多摩川だとか残堀川だとか玉川上水といった水のネットワークという意味合いで記載させていただいております。

以上です。

- 野澤まちづくり部長 お手元に現在の都市計画マスタープランをお配りしているんですけども、この 35 ページ、36 ページ、現行の都市計画マスタープランの中でも、水と緑のネットワーク形成という整備方針が掲げられておりまして、そちらも参考に御覧いただければ。35、36 ページです。
- 古川会長 よろしゅうございますか。
- いしとび委員 はい。資料を読んでおきます。ありがとうございます。
- 古川会長 ほかにございますか。
- （「ありません」と呼ぶ者あり）
- 古川会長 それでは、御意見があれば伺います。
- どうぞ。
- 藤田委員 資料のミスだと思うんですけども、資料 5 の 4 ページ目に、「南地域（錦・羽沢）」とあるんですけども、「羽衣」の「衣」という字が違っているんですよ。「羽沢」になっている。
- 小林都市計画課長 失礼しました。
- 藤田委員 それと、あと資料 6 の 2 ページ目、国・都の動向の「PPP/PFI」など横文字で略字で書かれているんですけども、できればこれは米印……
- 古川会長 すみません、何ページですか。
- 藤田委員 2 ページ目です。国・都の動向というところですけども……
- 古川会長 国・都の動向ですね。
- 藤田委員 はい。ここに、DXというのは分かるんですけども、PPPとかPFI、こういうふうに横文字で略字で書かれると、知っている人は分かるんですけども、一般の人では分からない人もいらっしゃるのです。
- 小林都市計画課長 分かりました。こういったちょっと難しい横文字だとか専門用語につきましては、後で後半に用語解説という……
- 藤田委員 索引か何か入れていただくようにお願いします。
- 小林都市計画課長 はい、承知しました。ありがとうございます。
- 藤田委員 以上です。
- 古川会長 藤田委員から前回御指摘のあった子育てとかそういうのは大分入ってきて……
- 藤田委員 入っていると思います。

○古川会長　ほかに御意見としてございますか。

はい、どうぞ。

○星委員　まず簡単な話、先ほど3団地周辺の生活の中心地という話は、この資料6の3ページの説明を読んでも全然分からないので、ちゃんと書いていただいたほうがいいと思います、本編の中ではどういうことを意図しているのかを。

○小林都市計画課長　分かりました。

○星委員　立地適正化計画の話が出ましたけれども、私は全くつくる必要はないと思っています。

○古川会長　もう一回。

○星委員　全くつくる必要がないと思っております。1ヘクタールあたり90人に近い人口密度を持ってまして、とくに非常にコンパクトなまちになっているので、必要がないと思っています。それは別に単なる意見です。

少しお考えいただいたほうがいいと思うのは拠点の話です。今いろいろ御説明あって、これまで前回あるいは前々回もなのでしょうか、それは確認していませんけれども、駅の周辺を拠点にするということで位置づけてきているけれども、先ほど区画整理の話もありましたが、なかなか現実的には非常に難しい。いろいろ生活関連機能がそこに集積するということは非常に現実的には難しいと思うんですね。ただ、一方で、都の区域マスタープランでこれを位置づけているので、即さなければいけないので、それは法律上これを位置づけないわけにはいかないもので、それをやめてちょうだいとは言いませんが、位置づけたとして、実際に何十年もかかって、それで地域の皆さんと共にという話は、それは努力されるのかもしれないけれども、実際に市民の人々の生活を支える機能をどこで確保するかということは現実的な問題として考え、記述したほうがいいと思います。

それは、むしろ幹線道路の沿道なんですよ、土地利用が動くのは。つまり、都市計画道路が、例えば東京都の第4次事業化計画、この中で優先整備路線というのもあって、立川市内もこれから整備が入るところがあると思いますけれども、そういうところって当然用地買収が入って、沿道の建物は建て替わります。そのときが一番のチャンスで、用地買収に入るときに用途地域をきちんと変えておけば、幹線道路の沿道の土地利用が進む。そこに例えばスーパーマーケットであったり自動車関連もあるけれども、例えば医療施設であったりということが立地する可能性はあると思うんですね。そのほうが

はるかに人々の利便性を高めるということには近道だと思いますので、実際に土地利用をどう動かすかということを考えて今回の都市計画マスタープランに、幹線道路の沿道の土地利用の考え方というのを記載すべきだと思います。これが一番強い意見です。

そのときに、先ほどの資料5の7ページです。目標と現実の乖離を随分丁寧に書いていただいているんですけども、やはり右下の12、13、14番、これは都計道の整備との関係の話なんですけど、はっきり調べていないんですけども、どうも東京都の方針なのかもしれませんが、幹線道路の沿道の用途地域の変更というのは、整備完了の頃にやるということが行われているようですけれども、路線上の用途地域というのは沿道土地利用を誘導するためなので、用地買収のときにやらないと意味がないんですよ。一種低層とか一種中高層のまま用地買収をどんどんして、それで建て替えたって、そういう住居系しか建ちませんから、利便施設を誘導するのであれば、用途地域は事業認可と同時にやるべきで、それはぜひ、市決定ですから、立川市は。都が駄目と言うかもしれないけれども、ぜひ進めていったほうが市民のためだと思います。

以上です。

○古川会長　ほかにございますか。

はい、どうぞ。

○大橋副会長　土地利用ですが、資料でいくと、まず6の3で土地利用の……

○古川会長　資料のページを示して。

○大橋副会長　資料6の3ページです。都市構造図に合わせて土地利用図があります。

土地利用の中のゾーンの区分の中で、緑農住宅ゾーンというのがあります。北側の市街地のかなりの部分がこの緑農住宅ゾーンという形になっています。これは前の計画でも同じですが、先ほどいろいろと緑地だったり農地だったり農業だったり、法改正があっ
ていろいろな制度が整ってきていますが、現実はこのゾーンとして大分前から設定しているのですけれども、全然動かなかった。具体的にはどうなっているかという
と、住民さんの意見にもありましたけれども、畑がどんどんなくなっていますよ、緑のない住宅地ができています等という御意見があったかと思いますが、そういう状態でどん
どん減少・スプロール化しているのです。

これだけの面積を占めている緑農住宅ゾーンというのを、やはり真剣にこれからの10年間で、法整備がかなり整ってきているので、ぜひ頑張ってくださいなと思います。方針のページで分野別方針というのがありますが、これは、資料5の18ページです。

○古川会長 資料5ですか。

○大橋副会長 資料5の18ページ、分野別まちづくり方針。それからその前段の資料5の14ページでも、要するに、分野としては都市農地という、生産緑地、特定生産緑地も含んでの緑ですが、これは分野別でいくと、土地利用とみどり環境と都市景観とにぎわいも、農業振興の話も出ていましたので、相互に関連する分野です。だから、ここの住宅地、緑農住というゾーンをどういうふうにするか考える時、分野横断的に考えなくてはならないエリアだと思います。

それで、先ほどちらっと出ましたけれども、市民等意見の市の回答の中で、農の風景育成地区制度を使いますと書かれていました。

○古川会長 何のことをおっしゃっているか、どの資料のこと。

○大橋副会長 市の回答の、前回の回答です。農の風景育成地区制度を使います、頑張りますと。それから、先ほど課長のほうから御意見いただいておりますが、条例化まで考える方向もあります。農的空間の保全と言っていますけれども、農業空間、都市農業空間の面もあります。それに、にぎわいも兼ね合わせて、だから、農業振興を含むにぎわいと都市景観と緑と環境と土地利用の複合型・総合型で緑農住宅ゾーンを考えていく必要があるのも、やはりこれだけの面積がある中でも重点的に拠点みたいな、緑農住宅ゾーンの拠点ですね。拠点とどういうネットワークを持って緑農住宅地、これだけのエリアを正常型のどの機能も満たすようなまちづくりにしていくかというのをぜひ検討をお願いしたいです。これから地域別構想やりますので、その中で市民の意見も聞きながら。

私の希望としては、やはりモデル的な拠点みたいなところを何か所かつくっていかないと、今のままでは動かないと思います。個別の農家さんの相続に伴う土地利用転換を期待して用地買収するというのでは、とてもここが良好な3機能、4機能を満たすようなまちづくりにならないと思うので、私の希望としては、地域別構想の中で重点的に農家さんの御意見とかを聞きながら、「緑農住」の新たな拠点というものを考えていただければありがたいです。意見です。

○古川会長 ほかにございますか。よろしいですか。

(「はい」と呼ぶ者あり)

○古川会長 それでは、これで次期都市計画マスタープランの策定についての報告を終了いたします。

以上で都市計画審議会は終了します。

閉会 午後 3 時 1 5 分