

● ご質問と回答（会議録の抜粋）

	質問	回答
星委員	① 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のですが、先ほどの地域別の方針のところでは御説明があったように、例えば南地域の富士見について、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、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。	① 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、その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に、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も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。 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、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たところでございます。
	② 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。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。	② 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いえますか、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のが難しい。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れども、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ど。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。

	③ 分野別まちづくり方針について、これは細かい話ですけれども、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れども、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。	③ 実際今すぐできるとは分からないんですが、開発するときに、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。
町田委員	① 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。 ② 砂川地域の3拠点について、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でなく、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しれない。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。	① 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、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、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という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、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くのがいいのか、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、何を持っ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いますか、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。 ② 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た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ところ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。
いしとび委員	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。	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。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れども、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。

● ご意見（会議録の抜粋）と対応状況

	ご意見	対応状況
藤田委員	① 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、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と思いますので、索引か何か入れていただくようにお願いします。	今後、参考ページに追加を予定しております。
星委員	① 団地周辺の生活の中心地という話は、本編の中ではどういうことを意図しているのか、本編の中ではちゃんと書いていただいたほうがいいと思います。 ② 立地適正化計画の話が出ましたが、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いまして、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。 ③ 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。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よね。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の、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。土地利用が動くのは。つまり、都市計画道路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よね。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。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。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。	① 本日時点では反映されておりませんが、42ページに説明書きを加えさせていただきます予定です。 ② 立地適正化計画につきましては、町田委員の質疑応答(P.1)にもあったとおり、現時点では策定する予定はございません。 ③ 都市計画道路沿道につきましては、延焼遮断帯の着実な形成に向けて、防火地域・準防火地域の指定を早期（＝事業認可前）に行う旨の方針を66ページに追記しました。 これに合わせ、用途地域の変更も検討してまいります。
大橋副会長	① 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、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たいと思います。 分野としては、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。先ほど課長のほうから御意見いただいています、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、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。	素案59ページ「②都市農地の保全」において、「立川市農地バンク制度」、「農の風景育成地区」を新たに示しました。 緑農住宅ゾーンにおける「モデル的な拠点」につきましては、前提として農地所有者、農業従事者の意向が重要となるほか、農業振興課や財政課など庁内関連部署と連携しながら検討を進める必要があります。こうした様々な意見を調整しながら、モデル的な拠点を指定するものが「農の風景育成地区」となります。