

# 第 3 0 回 立 川 市 景 観 審 議 会

令和 8 年 3 月 5 日 (木)

○日 時 令和8年3月5日(木曜日)午後1時59分

場 所 けやき台団地集会所

会 長 1番 堀 繁 君

委 員 4番 伊 藤 美帆子 君 6番 加 藤 眞 理 君

7番 杉 山 朗 子 君 8番 竹 下 大 輔 君

9番 古 川 公 毅 君 10番 松 岡 重 雄 君

11番 山 崎 誠 子 君 12番 山 本 麻 里 君

○欠席委員(3名)

副 会 長 2番 小 林 茂 雄 君

3番 石 井 良 二 君 5番 小 野 和 久 君

○出席説明員

副 市 長 小 林 健 司 君 都市整備部長 小 林 誠 二 君

都市計画課長 大和田 智 也 君 都市総務係長 鈴 木 隆 義 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 田 中 雄 輝 君 都市総務係 小 林 沙 奈 枝 君

○届出者(12名)

○議事次第

1 開 会

2 副市長挨拶

3 議 題

(1) 意見聴取

「けやき台団地I期先工区基本設計その他業務」について

(2) その他 事務連絡

4 閉 会

開会 午後 1時59分

○堀会長 それでは、これより第30回立川市景観審議会を開催いたします。

まず初めに、立川市小林副市長よりご挨拶を頂戴したいと思います。

○小林副市長 皆様、こんにちは。副市長の小林でございます。

本日は、大変お忙しいところご出席いただきまして誠にありがとうございます。また、日頃から立川のまちづくり、それからこの審議会運営につきまして大変ご協力いただきまして誠にありがとうございます。感謝申し上げます。

本日ご意見をいただきますのは、UR都市機構が施行いたします「けやき台団地Ⅰ期先工区基本設計その他業務」についてでございます。けやき台団地が景観に配慮したよい施設になるよう皆様からご意見を頂戴したいと思います。どうぞよろしく願いいたします。

---

○堀会長 ありがとうございます。

それでは、次に資料等の確認について、事務局よりお願いいたします。

○大和田都市計画課長 事務局より委員の出欠と資料の確認をさせていただきます。

本日は、小林副会長、石井委員、小野委員がご欠席でございます。また、リモートにてご出席の委員は、加藤委員、山崎委員でございます。

次に、資料のご確認をお願いいたします。

本日使用する資料は、机上に配付いたしましたA4の次第、それから関係法令の抜粋というもの、併せまして、今度はA3の資料になります。けやき台団地Ⅰ期先工区基本設計その他業務景観審議会資料、この3点でございます。過不足はございませんでしょうか。ありましたら、後ほどでも結構ですでお知らせください。よろしいでしょうか。

---

○大和田都市計画課長 それでは、続きまして、小林副市長より会長へ意見聴取文をお渡しをいたします。

○小林副市長 立都第1853号、令和8年3月5日、立川市景観審議会会長、堀繁殿。

立川市長 酒井大史。

立川市景観審議会の意見聴取について。

標記につきまして、令和8年3月5日開催の立川市景観審議会へ下記のとおり意見聴取を行いますので、よろしくお取り計らい願います。

記。

事前協議案件。「けやき台団地Ⅰ期先工区基本設計その他業務」について。

意見聴取理由。「けやき台団地Ⅰ期先工区基本設計その他業務」について、立川市景観条例第15条第3項の規定に基づき、貴審議会の意見を聴取するものです。

どうぞよろしく願いいたします。

○堀会長 承りました。

---

○堀会長 改めまして、小林副市長ありがとうございました。確かにお預かりいたしました。

本日は、意見聴取案件の届出者にお越しいただいております。

立川市景観条例施行規則第37条第8項には、「審議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者に出席を求め、意見を聴くことができる」とございます。これにつきましてご異議のある方はいらっしゃいますでしょうか。よろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、ご異議がないようですので、審議会として出席を求めることとしたいと思います。

では、「けやき台団地Ⅰ期先工区基本設計その他業務」につきまして、届出者の方の入室をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

(届出者 入室)

○堀会長 それでは、本日、傍聴人の方はいらっしゃいますでしょうか。

○事務局（館山） いらっしゃいません。

○堀会長 分かりました。いらっしゃらないということですので、それでは、議事に早速入りたいと思います。

初めに、事務局より説明をお願いいたします。

○大和田都市計画課長 それでは、説明いたします。

本日意見聴取いたします案件は、「けやき台団地Ⅰ期先工区基本設計その他業務」でございます。

本件については、本年2月に事前協議書の提出を受け、その内容について本日、審議会の皆様にご意見を頂戴するものでございます。

事務局からは、簡単ですが以上でございます。

○堀会長 ありがとうございます。

それでは、これから届出者から説明をしていただきたいと思います。

どうぞよろしくお願いいたします。

○届出者（岡） よろしくお願ひします。UR都市機構の東日本賃貸住宅本部ストック事業推進部の岡と申します。私のほうは、団地の建て替えの担当の部署になります。本日、ちょっと大勢で越させていただいたんですけれども、私の団地の建て替えをする計画担当の者と、あと、我々のURの設計の担当の者、あと、実際に設計を行っていたコンサルさんのほうにご同席いただいております。よろしくお願ひします。

ちょっと座ってご説明させていただきます。

今回、お手元にお配りさせていただいた資料に基づいてご説明させていただきたいと思います。

ページ、1枚めくっていただきまして、今来ていただいているのがけやき台団地になるんですけれども、昭和41年管理開始になっている団地でございます。全体で合計30棟になります住棟がございまして、今回、うち4棟の住棟の建物を解体しまして、団地の建て替えのほうを行う予定となっております。

今回の建て替えの場所なんですけれども、バス停の近くというところもございまして、URとしても団地の顔づくりや中心部にコミュニティ活動が盛んになるようなことを考えながらまちづくりを行っていききたいなと思っております。

それでは、実際に今回の建て替えを行う区域についての設計のご説明を設計事務所さんのほうからさせていただきたいと思います。よろしくお願ひします。

○届出者（石井） 設計業務を受注、受託しております窓建コンサルタント石井と申します。よろしくお願ひいたします。

計画地、今、岡さんのほうからご説明ありましたが、こちら今、集会室の通り、コミュニティ通路と我々は設計上呼んでいますけれども、そちらの今、除却工事をしているその一帯が計画地となります。

住居表示としましては、立川市若葉町一丁目13-2、計画の敷地面積は1万499.33平米、こちらは一団地認定を今後受けますので仮想敷地の面積となります。

用途地域は、1種中高層住居専用地域で200%、60%となりますが、今回の計画に先駆けまして、立川市さんと地区計画を定めております。けやき台団地の地区計画というところで、住宅地区Bに該当します。こちらにおきまして、さきの用途地域より厳しい

制限をかけましょうということで、150%の容積率と建蔽率50%という地区計画をかけております。

下のほうにいきまして、計画の建物概要としましては、主要用途は共同住宅の262戸、構造上、住棟は5棟の計画と、あと自転車置き場、独立で6棟とごみ置場1棟の計画になります。

住棟のほうの構造種別は鉄筋コンクリート造で、8階建て、うち1棟が4階建ての住棟の計画としています。延べ面積は1万4,000平米程度となります。

次のページにいきまして、2ページになります。

今回の計画地を広域的な特徴として捉えた資料の構成としています。本計画地は立川市の北西部に位置しまして、武蔵野台地の上にあります武蔵野丘陵に立地しております。

なお、この武蔵野台地は河岸段丘からなっておりまして、このけやき台団地の少し南側に行きますと、武蔵野崖線という河岸段丘の名残の緑地帯がいまだに残っているような状況にあります。

少し鳥観図もつけておりますけれども、この辺りとしては、立川市からバスで10分、15分程度になりますけれども、緑が多く残っている住宅地となっておりまして、都心に近いアクセスながらも緑環境が享受しやすい、そういった住環境にあります。

団地の北側には玉川上水が東西に流れておりまして、近傍のところにはUR、ほかの団地であります若葉町団地ですとか立川幸町団地、このけやき台団地という3つが割と近くにある立地環境にあります。

次、3枚目、3ページ目にいきまして、こちらは地図と航空写真で、これまでの変遷をお示ししております。一番古いものが左上の明治時代初期に作成された図面になっていまして、当初は桑畑ですとか茶畑という利用が主となっております。

上段真ん中右と時代を経ていきまして、2段目の真ん中が団地ができた。団地ができたのは昭和41年管理開始ですけれども、そこから少し8年程度たった状況の写真で、団地ができた前後で周りにも住宅街が広がってきていることが見て取れるという状況にあります。

直近が一番左下の2024年の航空写真となります。

次、4ページにいきまして、先ほど申し上げました武蔵野丘陵の立地的な特性をひもといたというような資料になっております。右上の断面図が分かりやすいんですけれども、真ん中の段にあります新田村という辺りが武蔵野台地と同じような立地環境にある

という状況を示しております、左手の雑木林、こちらが武蔵野崖線で、水も浸透して、崖線の下の方で湧水が出るというような立地になっております。

右手の下の方の図がその街道沿い、ここは五日市街道が団地の北端が接していますけれども、五日市街道で当時よく見られた集落のモデルの樹種になっております。

駆け足ですけれども、次、5ページ目にいきます。

こちらからちょっと上位計画における、本計画地における位置づけとなっております。立川市都市計画マスタープランにおきまして、本計画地まちづくり目標は、「武蔵野の面影を残す豊かな緑を保全しながら、潤いのある住宅地形成を図る」となっており、これを踏まえた計画としております。

立川市景観計画におきまして、当該団地は五日市街道地区に団地の一部ですけれども、北端部分が該当しております、団地全域としては五日市街道に該当しているということ、今回の計画地、団地の内側にありますけれども、そこは一般地区に当たる砂川地区に該当する、一応2種類の地区計画に該当する計画を踏まえた検討をしております。

五日市街道の景観形成誘導の方針としまして示されているのが、五日市街道の趣を育む沿道景観の育成、砂川地区におきましては、武蔵野の原風景の保全、短冊状の特徴的な敷地割ですとか、そういった構成、敷地構成を生かしながら農地のある風景が保全、育成されるような配置、規模、外構などを誘導するというふうにあります。

右の図は、それぞれ景観計画のガイドラインから出典しているものになります。

次の6ページに移ります。

団地の空間構成になります。こちら現況の空間構成の読み解きですが、左上は団地内における生活便益施設の所在を示しております、団地南側にバスロータリーがあり、そこからすぐ下りたところに、ちょっと今は閉店されていますけれども、ドラッグストアが当初あったり、今ここにあるところには郵便局があったり、あと集会室というところで、団地の方含め近隣住民の方よりもよく使われるエリアに便益施設をまとめているという空間構成です。

②、右上の方ですが、歩道上に連なるオープンスペースと題しまして、緑のグレーで塗り潰してあるところがペDESTリアンウェイ、歩道状空地として計画されている空間になっています。こちらの団地の当初の思想としまして、きちんと歩車分離を図ろうというところで、少し左下の図ともラップしますけれども、左下の図では、ピンク色の帯が車両動線を指しています。それらが緑色のペDESTリアンウェイを貫通しないよう

にその手前できちんと止めて、歩行者は安全に、この通りでいいますと北側が地区幹線道路といいまして、すずかけ通りですけれども、そこにきちんと歩行者が車の進入をさねずにアプローチできるという計画になっております。

こういう歩車分離しっかりされていて、南北に長いペDESTリアンウェイというのは武蔵野の地区で見られていた短冊状の形状を模しているという見立てを恐らくされたのではないかなと我々は読み解きをしていまして、そういう地域に即した空間構成というふうになっております。

次、7ページに移ります。

こちら、左側の図が新たに整備する広場の関係性と既存の中央の広場との関係性を示しているものになります。右側の図のほうが少し住棟のA、B、C、D、Eと、住棟の番号も振っていますので、少し配置図として見ていただくには右の図のほうが見やすいと思いますので、両方交互に見ながらご説明したいと思います。

本計画、冒頭に申し上げましたが、AからE棟、住棟でいいますと5棟、8階建て住棟4棟と既存高さになじむ4階建て住棟のE棟で構成しています。F字型に配置された住棟と多様な広場の段階構成が団地の骨格を形成します。

少しトピック的に4つの項目挙げさせていただきますと、歩行者優先の空間であること、住棟足元に広場を配置、既存中央公園との連続性、駐車場を住棟囲みの中に配置し景観に配慮しているということという、建物単体ではなく屋外空間と一体となった団地景観を形成する計画としております。

広場のご説明に移りますが、もともとあります中央公園、こちらはボール遊びができたり、アクティビティの場として団地住民以外にも近隣の小学生ですとか保育園の児童も日常的に使われていて、活発な広場となっております。

それにひもづいて3つの今回広場を整備しますけれども、既存の中央公園はパブリック性が高いと位置づけています。

次に、黄色い帯の縁側の広場と記載してあるところもパブリック性の高いエリアと性格をつけていまして、縁側の広場に面するE棟にはブックカフェですとか団地集会所などの共用施設を入れる住棟として計画しています。団地内外の方が訪れ、日常的に落ち着いた公共空間を目指しています。

通過だけではなく滞留できる空間、建築との一体感を感じられる4階建てという、周りの8階建てよりも半分に抑えたスケール感、中央公園の開放的な性格に対してよりス

ケール感を抑えて日常の延長にある縁側的な落ち着いた場として位置づけています。

次、北側のほうにあります芝生の広場というグリーンの帯のところですが、こちらはD棟という住棟の1階に団地住民の方が使える、集会室よりも少しフランクに使えるような施設の配置を計画していき、この芝生の広場は主に街区居住者の日常利用を想定しており、日常的な活動や居住者同士の交流を支える場として、開放的な芝生とデッキスペースの設え、子供や居住者が自由に使える遊具ですとかベンチ、中央公園よりもスケールを抑えてより居住者が親しみやすいような空間として計画しています。

最後に疎林の広場、住棟の東側に、南北に細長いところになりまして、こちらと芝生の広場をセミパブリックという性格づけに設定していますけれども、疎林の広場のほうは、もともとあります南北に長い広場形状を継承した計画としています。こちらは、今回新たに計画しますB棟、C棟のバルコニーに面した広場になりますので、そういった立地特性を踏まえて、通過や静的な滞留を中心とした空間としています。木漏れ日を感じられる場であったり、緩やかな囲われ感、プライバシー、住まい手側へのプライバシーへの配慮、にぎわいを生む広場ではなく、団地景観の中に静かなリズムをつくり出す場として整備をします。

右の絵ともラップしますが、動線計画というところで、先ほどのページでもご説明しましたように、ペDESTリアンウェイとして緑色の帯のところを歩行者が安心・安全に通過できる動線として継承するとともに、今回の3つの新たな広場を整備することにより、それらがより有機的にオープンスペースのネットワークを形成できるような計画としております。

従来どおり団地内は歩行者優先を基本としまして、車両動線と明確に分離を図っています。

一旦ここまでのご説明でよろしいですか。

○事務局（館山） 事業概要の説明ありがとうございました。

課長、お願いします。

○大和田都市計画課長 ありがとうございます。

本日、傍聴者の方いないということですが、これ以降の事業内容の詳細に係る説明については非公開情報が含まれるということから、会議を非公開にする理由について、市のほうからご説明をいたします。

参考資料で机の上に配付しております関係法令抜粋をご覧ください。

会議を非公開とする理由につきましては、これ以降の説明の内容に立川市情報公開条例第7条第6号、実施機関または国の機関、独立行政法人等、その他地方公共団体及び地方独立行政法人の内部または相互間における審議、検討または協議に関する情報であって、公にすることにより率直な意見の交換もしくは意思決定の中立性が不当に損なわれるおそれ、不当に市民の間に混乱を生じさせるおそれ、または特定の者に不当に利益を与え、もしくは不利益を及ぼすおそれがあるものが含まれるためでございます。立川市審議会等会議公開規則第4条に、会議を非公開とする場合には、会長よりその理由を明らかにし、会議に諮らなければならないと定められていることから、一旦進行をここで会長にお戻しをいたします。お願いいたします。

○堀会長 承りました。

それでは、事業内容の説明に係る詳細な内容につきましては、今の立川市情報公開条例第7条第6号に掲げる情報に該当すると認めて、以降の会議を非公開にすることについて皆様にお諮りしたいと思います。いかがでしょうか。よろしいですか、ありがとうございました。

ご異議がないようですので、これ以降の事業内容の説明に係る詳細な内容につきましては、会議を非公開としたいと思います。

---

非公開情報のため省略

---

○堀会長 では、本日予定しておりました議題が終わりましたので、第30回立川市景観審議会を終了いたします。

閉会 午後 4時39分