

# 第 1 9 回 立 川 市 景 観 審 議 会

平成 2 9 年 1 1 月 1 7 日 (金)

○日 時 平成29年11月17日（金曜日）午後0時58分

場 所 立川市役所本庁舎2階 210会議室

会 長 8番 堀 繁 君

1番 加藤 眞理 君 2番 川崎 和彦 君

4番 小松 清廣 君 5番 酒井 京子 君

6番 杉山 朗子 君 7番 古川 公毅 君

9番 萬田 和正 君 10番 宗像 ヨシ子 君

11番 山口 晶敬 君

○欠席委員（2名）

副会長 3番 小林 茂雄 君

12番 山崎 誠子 君

○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 小倉 秀夫 君 都市計画課長 卯月 寿一 君

景観係長 後藤 貴子 君 景観係主事 斉藤 史晃 君

○届出者（5名）

○議事次第

1 開 会

2 市長挨拶

3 議 題

(1) 諮問

諮問第1号 立川市景観計画の一部改定（案）について

(2) その他

・報告案件

「都営住宅立川市一番町五丁目団地（2期）（仮称）」について

「（仮称）立飛みどり地区プロジェクト」について

4 閉 会

開会 午後0時58分

○卯月都市計画課長 定刻前ではございますが、立川市景観審議会を始めさせていただきますと思います。

本日はご多忙のところ、お集まりいただき、ありがとうございます。

まず、初めに、資料の確認をさせていただきますと思います。

本日使用する資料は、事前に送付させていただきました資料1、改定スケジュール、資料2、A4縦の一部改定案と、本日、机上に配付させていただいております非公開資料の報告資料1でございます。お手元に資料はございますでしょうか。

皆様の手元にあるということによろしいでしょうか。

なお、本日の景観審議会では、小林副会長、山崎委員がご欠席となっております。

---

○卯月都市計画課長 それでは、堀会長、よろしく願いいたします。

○堀会長 それでは、ただいまから立川市景観審議会を開催いたします。

本日、傍聴される方、いらっしゃいますでしょうか。

(「いらっしゃいます」の声あり)

○堀会長 それでは、お入りいただければと思います。

本日、傍聴されます方に、ご注意を申し上げます。

席上に配付いたしております「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、退席を求めることとなりますので、ご了承、お願いいたします。

---

○堀会長 それでは、議事次第に従いまして、市長よりご挨拶と諮問をいただきたいと思っております。

○清水市長 本日は、大変お忙しいところ景観審議会をお開きいただきまして、大変ありがとうございます。日ごろから当景観審議会の開催、あるいは運営につきまして、大変ご協力をいただいておりますこと、改めてお礼を申し上げる次第でございます。

ありがとうございます。

それでは、本日の諮問文を朗読させていただきますので、どうぞ、よろしく願いいたします。

立川市景観審議会 会長 堀繁殿。

立川市長 清水庄平。

景観計画について（諮問）

貴審議会に次の事項について諮問します。

記

諮問第1号 立川市景観計画の一部改定（案）について。

以上、どうぞ、よろしく願いいたします。

（諮問文 手交）

---

○堀会長 それでは、議事に入りたいと思います。

本日の議題といたしまして、今、市長より諮問を受けました諮問第1号 立川市景観計画の一部改定（案）について、がございます。

それでは、早速、事務局より諮問内容について説明をお願いいたします。

○卯月都市計画課長 事務局より、立川市景観計画の一部改定（案）についてご説明させていただきます。

説明が長くなりますので、着座で説明させていただきます。

資料1、景観計画の一部改定スケジュールをごらんください。

景観計画の一部改定につきましては、平成29年5月19日、第17回立川市景観審議会にて案件説明をさせていただいております。5月19日の案件説明の後、6月26日から7月26日の期間にパブリックコメントを実施いたしました。特にご意見はございませんでした。

また、先日の11月1日に立川市都市計画審議会におきまして、景観法第9条第2項の「景観行政団体は、景観計画を定めようとするときは、都市計画区域または準都市計画区域に係る部分について、あらかじめ当該市町村都市計画審議会の意見を聞かなければならない。」との規定に基づき、景観計画の一部改定について意見聴取を行いました。その結果、意見なしとの答申をいただいております。

また、本日、諮問させていただきました景観計画の一部改定につきましては、5月19日の案件説明会で説明させていただいたものから、内容に変化はございません。なお、立川市景観条例との整合を図るため、文言整理をさせていただいている箇所がございます。

資料2、景観計画の改定（案）をごらんください。

資料は、今回改定する予定の箇所について、該当するページの改定前、改定後を示したものとなります。網かけがある部分が改定箇所となります。

5月19日の案件説明でご説明申し上げましたが、今回の一部改定内容は、「一般地域・景観形成地区の届出の対象となる行為の規模の見直し」と、「届出60日以上前の事前協議について、ただし書きによる短縮規定の追記」の、大きく2点となります。

資料の最後のページにあります事前協議対象になるものに関する記載部分を立川市景観条例施行規則の記載と整合をとるよう、文言を一部修正いたしました。

説明は以上でございます。

○堀会長　それでは、ご質問ございますでしょうか。いかがでしょうか。

5月にこの場で説明された内容と変わっていないということで、軽微な文言の修正だけということですが、いかがでしょうか。

○酒井委員　改定案では、玉川上水に面する敷地というので特に改定されていますが、これは玉川上水に限ってということですね。

○卯月都市計画課長　はい。

○酒井委員　わかりました。玉川上水は、こちらの南面は立川市に接していますけれども、向こう側は小平市とか東大和市に接していますけど、あちらのほうの行政では、何かこういう取り組みはあるんでしょうか。ちょっと興味があって……。

○堀会長　隣接区域がどうなっているかというご質問です。

○卯月都市計画課長　玉川上水につきましては、まず第1に東京都の景観の中で、玉川上水景観基本軸というところに位置づけられております。景観行政団体になっていない市町村については、当然、この東京都の景観基本軸に基づいた景観形成を図るようになっております。立川市以外のところで近隣市について何市か景観行政団体になっているところもございますが、そういうところで景観形成の基準を定めていれば、その基準に基づいて景観形成を図っているものと考えています。

以上でございます。

○堀会長　ほかにいかがでしょうか。

○杉山委員　前回出席していなかったと思いますので、質問させていただきます。

工作物の高さ5メートルというのが現計画で、改定案が高さ2メートル以上になさっているというのは、やはり、これまでに何か問題、課題があったのかどうか教えていただきたいというのと、開発区域が全域になって500平米以上だったのが3,000というのは、

急に3,000まで上がってきていますけれども、この間にしばしば1,000平米というのが、ほかの自治体などではとったりする事例もありますけれども、がんとこう上がったのも、やはり煩雑だったとか、そういったような理由が、もちろん、この前に説明がおありになったと思うんですけど、ちょっと教えてください。2点です。

○卯月都市計画課長　1点目、工作物、これは主に擁壁を示しておりますが、擁壁については5メートルから2メートルに下げしております。これは、開発行為の区域について、今まで500平方メートルで残している部分については、立川崖線地区等について認識している部分がございます。この部分について、擁壁等をひろうために500平米の開発面積を設定して残しておりましたが、そのほかの地域については、3,000平方メートルの開発区域以上に区域を変更しております。これは、開発行為の場合に、景観形成をできるものが主に公園という形になりますので、公園ができる開発行為は3,000平方メートル以上の開発区域が対象になりますので、その関係で今まで3,000平方メートル以上を対象としております。ただ、今回、立川崖線地区等のところにつきましては、500平方メートルから3,000平方メートルにふやしておりますが、その部分について擁壁等を今まで以上に細かく誘導できるように、2メートル以上の擁壁については景観の届出の対象にするような形で、景観計画を変更したいとしているところでございます。

○杉山委員　3,000と大きくしたので、擁壁などは逆に細かくチェックできるようにということなんですね。

○堀会長　はい。

○杉山委員　じゃ、3,000というのは、その公園のことがあるので3,000になったんですか。

○堀会長　恐らく、一般の建築物とかと混同されているんじゃないかと思うんですよね。

○杉山委員　いや、この前聞いたら、コンビニエンスストアなんかだと1,000平米前後であり得るといふふうに伺っているんです、よそでも。そうすると建物じゃなく敷地面積でしょう。

○堀会長　建物では、敷地面積が1,000平米というのは普通、ごく一般なんです。これは開発行為。そこを混同されているんじゃないかと思うんです。

○杉山委員　開発行為じゃなくて、そのコンビニなんかの開発には……

○堀会長　それは違います。それは建物。

○杉山委員　入ってないんだ。

- 堀会長　こちらのほうです。1から建築物のほうです。
- 杉山委員　開発区域って面積ですよ。
- 堀会長　建築物の場合の敷地面積の話です。
- 杉山委員　のことでしょ。
- 堀会長　ええ。
- 杉山委員　私が言っているのは、コンビニエンスストアであって、チェーンとか大きいことを言っていないんですね。駐車場が大きいコンビニエンスストアって1,000平米前後というのはしばしば出てくるんだと聞いていたんで、ちょっとその数字が、事例が、教えていただければと思います。
- 卯月都市計画課長　3,000平米という開発行為の場合には、いわゆる宅地造成という形になるので、建築物は別になります。
- 杉山委員　そうですね、別ですね。
- 堀会長　なので、建築物の景観形成の誘導が図れない。ただ、3,000平米以上の場合には、公園は設置されますので、その部分については景観の誘導が図れるので、3,000平米以上は対象にしているということです。
- 杉山委員　今言った1件だけど、ちょっとその大きな駐車場アンド建物がちょっとつくコンビニとか、そういったのは大体どのぐらいの大きさだと把握なさっているんですか。
- 卯月都市計画課長　それは、また開発行為とは別の形で、建築物の建築での届出になるかと思います。
- 杉山委員　建築での届出ですか。
- 堀会長　別の件と混同されているんじゃないかと思います。
- 杉山委員　ちょっと、ほかの自治体ではそういう説明を受けたことがあって。
- 堀会長　いや、それも多分違います。
- 杉山委員　そうですか。じゃ、そちらにチェックを入れておこうかと思います。
- 堀会長　これは伝統的な数字で、これは一番もとの大元は、自然公園法なんですよ。それで1,000平米なんです。それは、別荘地の分譲が最初スタートで、1,000という数字が大体出てきて、それを継承しているんですね。これは建物の場合なんですよ。開発行為は別途です。
- 杉山委員　開発行為というのは、でも、よくわからないんですけども、駐車場みた

いなのも入るんですよ。

○堀会長 入らない。

○杉山委員 建物がつかないみたいな。

○小倉まちづくり部長 この開発行為というのは、区画形質の変更でして、建物用途がどうこうとか関係ないんです。

○杉山委員 じゃ、本当にニュータウンみたいな感じ。

○小倉まちづくり部長 要は、宅地という概念と道路という概念、これは既存のもので、更地であったものに対して、いわゆる区画形質、いわゆる盛り土をしたり、切り土をしたり、擁壁を建てたり道路を入れる。宅地のところに既存の道路を入れる。もしくは土地区画の道路を、区画形質の変更というものを対象にしておりまして、建物そのものといった概念はないんです。

要は、土地の区画形質変更といったものに対応しているものは開発行為ということになりますので、これは、議論しているところが、会長が言われるように違う、同じ数字なんですけども、ちょっと対象が違うということです。

○杉山委員 なるほど。わかりました。そうすると、以前の500というのは何を想定していたんですか。

○卯月都市計画課長 500平方メートルというのは、開発行為に該当するものは、500平方メートル以上の土地の形質形成の変更が開発行為に当たるので、500平方メートル以上という形で一旦は設定させていただいております。

○杉山委員 そうすると、全ての開発行為は見ていこうという考え方をお持ちだったということですね。

○卯月都市計画課長 従前はそういう形でした。

○杉山委員 そうすると、それは余りないよというような形で、立川市ではなかったなというような、これまでの経緯で変更をしよう。はい、わかりました。

○小倉まちづくり部長 ないわけじゃないんです。事例としてはあるんですけども、実は開発の基準がございまして、要は500平米ぐらいですと、いわゆる提供公園というものはないんです。そうしますと、緑化義務等々というのがあって、それで500平方メートルと言いますと、ちょっとした突っ込み道路があって、4宅地ぐらいをつくるミニ造成なんですね。立川の場合は、そういったものは非常に多いんですね。農地が相続が出て、相続対象で売られて、突っ込み道路に4宅地、5宅地みたいなものが多くて、そこ

に景観的な要素をやっているいろいろな指導しても、なかなか具体的に形にならない。そうしますと、具体的にいろんな配置ですとか、そういったものを景観に配慮していただきたいのは、例えば具体的には提供公園がある場合については、そのほかとの連担性ですとか、既存の樹木等の関係性とかで位置ですとか形を指導していくんです。その基準というのが3,000平米以上が対象なんです。それで、先行的に、実は一般地区については3,000平米以上に一旦改定させていただいているんですね。ただ、7つの、いわゆる景観の地区といったところについては、これは一般地区よりも特徴がある地区といったことで、500平米で縛っていきましょう、これについては引き続きやっていきましょうということだったんですけども、それは大きくは、先ほど課長からの説明がありましたように、擁壁等というのが、どうしても一部地域において立川崖線、それから立川市の東のほうに若干段差がございまして、というものがある、そういったものを拾うために残していったという経緯がありますので、今回、届出規模そのものというのは緩和するけども、そのかわり、そういった景観的に影響の大きい擁壁というものについては、規模を、対象を縮小して指導していきましょうということで、それから一般のフラットのところの形については、多分、景観協議をやってもほとんどは、ある意味、具体的な景観による指導というのはなかなかできない。で、それがあある意味、施主さんなり事業者の負担になっているといったことがございましたので、ここは改めて抑えるべきところは抑えて事務の簡略、これは事業者さんもそうなんですけど、我々事務効率も含めまして実態に合わせて今回改定をさせていただいているといったことになってございます。

○杉山委員 わかりました。

○堀会長 ほかにいかがでしょうか。

○山口委員 パブリックコメントについては、広報だけなんでしょうか。その立川市のホームページとか、そういうものを利用することはなかったんでしょうか。

○卯月都市計画課長 ホームページでも行っております。

○山口委員 そうですか。それでも1件も意見はなかったということですね。

○卯月都市計画課長 はい。

○山口委員 わかりました。

○堀会長 ほかにいかがでしょうか。

よろしいですか。

それでは、質疑が終わりましたので、採決を行いたいと思います。

お諮りいたします。諮問第1号 立川市景観計画の一部改定（案）については、原案のとおりとすることにご異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

○堀会長 ありがとうございます。

異議がないと認め、諮問第1号については原案のとおりといたします。

それでは、この場で答申案をお渡しすることにいたします。事務局で答申案を作成していただくために暫時休憩をとりたいと思います。よろしく申し上げます。

〔休憩 午後 1時17分〕

〔開議 午後 1時17分〕

○堀会長 それでは、審議会を再開いたします。

---

○堀会長 答申文ができましたので、審議会として答申いたします。

立川市長 清水庄平 殿

立川市景観審議会 会長 堀 繁

景観計画について（答申）

1 平成29年11月17日付 立ま都第1112号にて立川市長に諮問があった下記の事項について、平成29年11月17日開催の当審議会において慎重に審議した結果、下記のとおり答申する。

記

1 諮問第1号 立川市景観計画の一部改定（案）について  
本案は妥当である。

（答申文 手交）

○清水市長 ありがとうございます。

○卯月都市計画課長 清水市長は、公務のため、これで退席させていただきます。

○堀会長 それでは、引き続き、審議会を再開いたします。

次第に従いまして、その他として、事務局より報告がございます。

報告は2件ございますので、まず1件目からお願いいたします。

○卯月都市計画課長 それではご報告いたします。

まず、報告案件の1件目として、都営住宅立川市一番町五丁目団地（2期）（仮称）についてでございます。

本日お配りいたしました報告資料1をごらんください。

報告資料1は、非公開資料となっておりますので、取り扱いには特段のご注意をお願いいたします。

本案件は、7月18日の第18回景観審議会におきまして、意見聴取を行い、書面にございます8点についてご意見をいただいたところがございます。その後、届出者は対応を検討し、市とも協議を重ねてまいりましたので、ご報告いたします。詳細につきましては届出者より報告いたします。

事務局からは以上でございます。

○堀会長 事務局の説明が終了いたしましたので、届出者より説明をしていただくために暫時休憩に入りたいと思います。

傍聴者の方は、届出者の非公開情報への配慮のため、大変申しわけございませんが、一旦ご退席をお願いいたします。

〔休憩 午後 1時20分〕

〔開議 午後 2時02分〕

○堀会長 それでは、審議会を再開いたします。

次第に従いまして、2件目の報告案件に移りたいと思います。

事務局より報告をお願いいたします。

○卯月都市計画課長 それでは、ご報告いたします。

報告案件の2件目として、(仮称)立飛みどり地区プロジェクトについてでございます。

本日、お配りいたしました報告資料2をごらんください。

報告資料2は非公開資料となっておりますので、取り扱いには特段のご注意をお願いいたします。

本案件は、7月18日の第18回景観審議会におきまして、意見聴取を行いました。書面にございます4点についてご意見をいただいたところがございます。その後、届出者は対応を検討し、市とも協議を重ねてまいりましたので、ご報告いたします。

詳細につきましては、届出者より報告いたしますので、事務局からの報告は以上でございます。

○堀会長 それでは、届出者より説明をしていただくために、審議会のほうは暫時休憩に入りたいと思います。

〔休憩 午後 2時2分〕

〔開議 午後 2時43分〕

○堀会長 それでは、休憩前に引き続き、審議会を再開いたします。

本日予定しておりました議題が全て終了いたしましたので、第19回景観審議会を終了させていただきます。

事務局に議事をお戻しいたします。

○卯月都市計画課長 ありがとうございます。委員の皆様には、本日も審議をいただきまして、大変、ありがとうございました。

事務局より、事務連絡がございます。

本日の景観審議会の議事録については、初校を事務局が確認した後に、メール、郵送によりお送りいたしますので、ご確認をお願いいたします。

また、年明けの2月9日に開催予定の景観セミナーのチラシを机上に配付させていただいております。今年度は「家を素敵に魅せるエクステリア&緑のコーディネート術」というテーマで開催いたします。本日は欠席されておりますが、本審議会の委員である日本大学の山崎准教授にご講演いただくことになっております。審議会の皆様にも、ぜひご参加いただければと思います。

よろしくをお願いいたします。

事務連絡は以上でございます。

長時間にわたり、ありがとうございました。

閉会 午後2時44分