

立川市都市計画審議会

令和8年8月21日（金）

○日 時 令和8年8月21日(金曜日)午後3時00分

場 所 立川市役所 302会議室

○出席委員(14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 川 野 進 君

5番 村 山 顕 人 君 7番 内 藤 一 宏 君

9番 森 比呂志 君 10番 宮 本 直 樹 君

11番 いしとびかおり 君 12番 佐々木たかまさ 君

13番 頭 山 太 郎 君 14番 中 井 あきこ 君

15番 中 町 聡 君 17番 原 ゆ き 君

○欠席委員(3名)

6番 町 田 修 二 君 8番 高 橋 友 美 君

16番 中 山 ひと美 君

*高橋委員の代理として小楠交通課長代理が出席

○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

都市計画係長 羽 鳥 修 君 都市総務係 竹 川 悠 太 君

都市総務係 舩 崎 遥 君 都市総務係 小 林 沙奈枝 君

都市計画係 舘 山 祐 喜 君

○議事次第

1 開 会

2 副市長挨拶

3 議 題

1. 案件説明会

立川都市計画 地区計画の決定（ファーレ立川関連地区地区計画）（立川市
決定）（案）について

4 閉 会

開会 午後3時00分

○大和田都市計画課長 改めまして、本日はお忙しいところ、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。都市計画課長の大和田でございます。

初めに、都市計画審議会委員に異動がございましたので、御報告をいたします。着座にて失礼します。

立川消防署長の人事異動に伴いまして、五十嵐様に代わりまして、4月1日付で内藤一宏様に就任していただきました。

それでは、一言御挨拶をお願いいたします。

○内藤委員 4月に着任いたしました内藤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○大和田都市計画課長 ありがとうございます。

続きまして、辞令の伝達式を執り行います。

当審議会は、17名の委員のうち、6名の学識経験者の委員の方がいらっしゃいます。そのうち1名は農業委員会からの推薦により任命をしております。このたび農業委員会より嶋田様に代わりまして川野進様の推薦がありましたので、7月21日付で任命するものでございます。

また、7名の議員選出の委員がいらっしゃいますが、過日行われました市議会議員選挙に伴いまして、本日付で新たに任命するものでございます。

それでは、順番にお呼びしますので、恐れ入りますが、お名前が呼ばれましたら、その場で御起立を願います。

川野進様。

○小林副市長 川野進殿。立川市都市計画審議会委員に任命する。令和8年7月21日。

立川市長、酒井大史。どうぞよろしくお願いいたします。

○大和田都市計画課長 いしとびかおり様。

○小林副市長 いしとびかおり殿。立川市都市計画審議会委員に任命する。令和8年8月21日。立川市長、酒井大史。どうぞよろしくお願いいたします。

○大和田都市計画課長 佐々木たかまさ様。

○小林副市長 佐々木たかまさ殿。以下同文でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○大和田都市計画課長 頭山太郎様。

○小林副市長 頭山太郎殿。以下同文でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○大和田都市計画課長 中井あきこ様。

○小林副市長 中井あきこ殿。以下同文でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○大和田都市計画課長 中町聡様。

○小林副市長 中町聡殿。以下同文でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○大和田都市計画課長 原ゆき様。

○小林副市長 原ゆき殿。以下同文でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○大和田都市計画課長 ありがとうございます。

ここで、本日新たに委員に任命された皆様から一言ずつ御挨拶を頂戴いたします。

川野委員より順によりよろしくお願いいたします。

○川野委員 皆さん、こんにちは。西砂町で野菜を作っております川野と申します。7月に農業委員会の改選がございまして、前任の嶋田が農業委員会の会長になりました。そういった関係で、私のほうはこちらの審議会の委員ということで御推薦いただきました。

都市計画審議会、名前はいろいろ聞いていたんですけれども、まさか自分が委員になるとは思っていませんので、これからいろいろと勉強させていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

○いしとび委員 こんにちは。立川市議会議員のいしとびかおりです。御紹介のあったように、2期目を迎えることができました。よろしくお願いいたします。

私の一般質問の政策の一番の要はウォークアブルなまちづくりでございまして、車社会から人中心の社会へ、しっかりできるように、公園整備やグリーンインフラを中心としてまちづくりを進めていきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○佐々木委員 こんにちは。佐々木たかまさと申します。私も1期目でございまして、これから皆様と一緒に共に考えて、よりよいまちづくり、つくってまいりたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

○頭山委員 頭山太郎でございます。1期目のときにさせていただいて以来でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○中井委員 こんにちは。中井あきこと申します。初めて当選させていただきまして、新人議員として、この大事な、大切な審議会に参加させていただくこと、大変光栄に思っております。様々教えていただければと思いますので、よろしくお願い申し上げます。

○中町委員　　こんにちは。中町聡と申します。4期目となります。立川生まれ、立川育ちの48歳になります。審議会委員には7年連続だったと思うんですけども、引き続き委員として頑張って皆さんと考えていきたいと思しますので、よろしくお願いいたします。

○原委員　　初めまして、こんにちは。立川市議会議員の原ゆきでございます。私も2期目を迎えまして、審議会へは2回目の参加というふうになります。この前の勉強会にもありましたけれども、これから新たなまちづくりの方向性の計画が定められる非常に大事な令和10年までの2年間だなというふうに思っておりますので、皆様と一緒に協議をしたり議論を深めること、これから楽しみに思っております。一緒に勉強させていただければと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

○大和田都市計画課長　　ありがとうございました。

それでは、進行につきまして、古川会長、お願いいたします。

○古川会長　　それでは、これより都市計画審議会を開催します。

初めに、立川市副市長さんより御挨拶を頂戴します。

○小林副市長　　皆さん、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においでいただきまして、誠にありがとうございます。また、日頃から立川市のまちづくり、審議会の運営につきまして、御協力、御理解いただきまして、誠に申し上げます。

本日は、案件説明が1件、立川都市計画地区計画の決定（ファーレ立川関連地区地区計画）（立川市決定）（案）についてでございます。詳しくは担当より御説明いたしますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○古川会長　　ありがとうございました。

次に、資料等の確認について、事務局よりお願いします。

○大和田都市計画課長　　事務局より委員の出欠の状況、それから資料の確認をさせていただきます。

本日は、町田委員、それから、今のところ、中山委員が御欠席でございます。また、リモートにて御出席の委員は村山委員、宮本委員が御参加でございます。また、高橋委員につきましては、立川警察署交通課長の小楠様が代理として御参加されております。

続いて、資料の確認をさせていただきます。

事前に郵送にて送付をさせていただいた資料は、黄緑の表紙、「立川市都市計画審議会

資料（案件説明）」でございます。また、本日、机上に配付させていただきました資料は、「次第」、それから「都市計画マスタープラン」、令和８年３月の冊子と概要版がございます。こちらについては、令和８年２月16日当審議会にて答申をいただいて決定したものでございます。それから、「都市計画図」でございます。過不足ございませんでしょうか。何か不足がございますれば、挙手にてお知らせください。事務局で対応いたします。

それでは、会長にお渡しいたします。

○古川会長　はい、お預かりいたします。

本日、傍聴人はいらっしゃいますか。

○事務局　１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、退席を求めることとなりますので、御了承をお願いします。

それでは、お手元の次第に沿って進行します。

本件は、案件説明となっております。立川都市計画地区計画の決定（ファーレ立川関連地区地区計画）（立川市決定）（案）についての１件でございます。

それでは、説明をお願いします。

○大和田都市計画課長　説明をいたします。資料につきましては、お手元の資料、それから前の画面、併せて御覧ください。新しい委員の方も何名かいらっしゃいますので、ちょっと釈迦に説法にはなりますが、説明をさせていただきます。

都市計画審議会につきましては、都市計画法第77条の２に規定する審議会でございます。立川市都市計画審議会条例に基づき、市長の諮問機関として、市が定める都市計画に関すること、都市計画について市が提出する意見に関すること、その他市長が必要と認めた事項に関することについて審議をすることになっております。お手元の資料等ございませんけれども、都市計画法には、用途地域ですとか都市施設、それから地区計画といった大きく分けて11分類の都市計画がございます。都市施設の中には、皆さんがよく御存じの都市計画道路ですとか公園といった施設が定められております。

本日御説明しますのは、都市計画の地区計画というものでございます。地区計画を新たに策定する案件でございます。名称は、画面にございますファーレ立川関連地区地区計画でございます。

初めに、地区計画を定める位置、対象区域ですが、前面の画面とお手元の都市計画図を広げて併せて御覧ください。都市計画図では濃いピンク色で着色された立川駅周辺の部分でございます。商業地域の区域内の立川駅から北に200メートルから300メートルほど上がった区域、都市計画図ですと二、三センチ上がった部分ですが、そこに細い水色で斜めのハッチがかかったエリアでございます。非常に小さい文字で恐縮ですが、「立川基地跡地関連地区第一種市街地再開発事業」と記載をされたエリアが御覧いただけるかと思えます。前方の画面、それからウェブの方については、赤色で囲まれた、赤の実線で囲んだエリアでございます。ファーレ立川の再開発事業区域を含んで、大きな都市計画道路に囲まれた約6.7ヘクタールのエリア、この場所、このエリアに地区計画を今回新たに定めるというものでございます。

次に、上位計画上の位置づけです。立川市都市計画マスタープランのページでいいますと42ページ、43ページ辺りの記載でございます。今回地区計画を定めます当該地区については、都市計画マスタープランにおいて様々記載がございますが、市の将来都市構造、ちょうどページですと42ページでございます。この市の将来都市構造においては、中核的な拠点に位置づけられる区域、この中に位置しております。業務、産業、商業、文化交流などの多様な機能の高度な集積と国内外の人々の活発な活動や交流が行われ、イノベーションが生まれ続ける拠点として育成する区域、この中に今回のファーレ立川関連地区地区計画の区域が含まれております。

続いて、ページでいきますと都市計画マスタープランの48ページを御覧ください。前の画面でも同じでございます。都市計画マスタープランの分野別まちづくり方針においては、本地区は商業・業務地域に位置づけられております。広域的な観点から商業・業務機能の集積の強化・充実と文化・交流など多様な都市機能の高度な集積を誘導するといったことですか、日常生活に関わる商業機能については、立川駅前にふさわしい土地利用とのバランスを取りつつ充実を図るといった記載がございます。

また、住宅については、中核的な拠点としての都市機能の集積に配慮し、商業・業務機能の立地を阻害しないよう立地や規模等を誘導する、こういった区域でございます。

続きまして、都市計画マスタープランの88ページから90ページを御覧ください。前の画面も同じでございます。

地域別・拠点別まちづくり方針におきましては、本地区は、曙・高松地区というところに位置しております。まちづくりの目標では、商業機能の充実と業務機能の強化を図

り、広域的な商業・業務拠点を形成するとしておりまして、地区整備計画では、地区計画制度等の活用による低層部のにぎわいの連続性の確保や、エリアマネジメントの推進等により、ＪＲ立川駅を中心とした人中心の出かけたくなる官民一体的な空間の創出、都市計画道路沿道では、商業・業務系の土地利用により地域の活性化を図るといった記載がございます。まさに地区計画の活用等によりということで、今回ファーレ立川関連地区地区計画を策定させていただきます。

続きまして、地区計画を今回策定するに至った経緯でございます。まず平成２年、当該地区計画を定めるエリアの大部分を占めます立川基地跡地関連地区第一種市街地再開発事業が事業認可を受け、皆様御存じのファーレ立川の再開発事業がスタートいたしました。平成６年にはファーレ立川の再開発が一部を除いて完成し、業務・商業のまちとしてまち開きが行われました。平成１５年にはサンサンロードが開通、その後、東京都の区域マスタープランにおいては立川市が中核的拠点に、また、都市づくりのグランドデザインでは中核的な拠点に位置づけられたこともありまして、当地区については、一貫して業務・商業の集積が図られてきた地区でございます。

そのような中、まち開きから３０年が経過しようとするタイミングの令和５年、ファーレ立川内にございましたパレスホテルが閉館をいたしました。パレスホテルの跡地には、一時マンションの建設計画というものが浮上し、地元企業による買収によってマンション計画は中止されましたが、地元からはファーレ立川内の用途規制を求める声、これをたくさんいただいたところでございます。具体的には、ファーレ立川内に住宅はふさわしくないのではないか、また、ホテルにあったマイル機能、コンベンション機能といったものが失われてしまうという地元の危機感でございました。

このような背景によりまして、今回ファーレ立川を含む大きな都市計画道路に囲まれたエリア、ここに地区計画を策定するに至ったということでございます。ですが、再開発事業が行われた当時には、再開発事業によってつくられたまちの機能というものをほかの条例、今回のような地区計画によって担保するといった考え方が都市計画運用指針、これは国が出していますが、この中に定めがなかったということで、遅ればせながらこのタイミングでの地区計画を策定するというところでございます。

本日お示しします地区計画の原案の案については、これまで地元に対して複数回の懇談会等を行ったほか、東京都ですとか庁内の調整を経まして作成をしてまいりました。

ここで、立川駅周辺の未来ビジョン（仮称）との連携、関係性について御説明をいた

します。前の画面の赤枠で囲まれた部分を御覧ください。

縦に赤の点線がございます。この時点が本日の都市計画審議会、8月21日でございます。市では、地域と共有できる中核的な拠点の将来像とその実現に向けた具体的な方策を取りまとめる立川駅周辺の未来ビジョン（仮称）、この策定を令和10年10月頃を目途に取りまとめる予定です。この中では、業務・商業機能を阻害しない住宅の在り方などについて検討を想定しております。具体的には、立川駅周辺のこのエリアには住宅を規制しようですとか、建物の上のほうだけは住宅があってもいいのではないか、もしくは半分ぐらいまではいいんじゃないか、場所によっては1階、2階だけ規制されていけばいいよね、もしくは住宅全部でいいんじゃないかといったような議論が想定されます。令和10年度には、立川駅周辺の住宅の在り方といったものが整理されるものと想定しております。

一方、今回策定する地区計画につきましては、先ほど御説明申し上げましたパレスホテル閉館に伴う一連の流れに起因いたしまして、速やかに用途規制、つまり住宅の建築を規制するということです。そういった内容で今年度中、令和8年度中に地区計画の決定を行うことを想定しております。

今回は、今ある住宅を除いて新たな住宅の建設を規制する内容でございますが、令和10年度に策定されます立川駅周辺の未来ビジョンの内容に合わせて、今回の地区計画の内容を更新するということを想定しております。

今後、取りまとめをします立川駅周辺の未来ビジョン（仮称）によって、重なりますが、今回決定する地区計画の内容を更新していくと、そういった連携、関係性でございます。

次に、当該地区の現在の都市計画上の制限というのを詳しく見てまいります。これは画面と都市計画図を併せて御覧ください。

まず、用途地域です。用途地域はピンク色に塗られている商業地域でございます。建築基準法上の商業地域内に建てられるもの、建てられないものも抜粋してお示しております。御覧のとおり、商業地域では、危険性の高い工場ですとか危険物の貯蔵などを除きまして、ほとんど全ての用途で利用することが可能です。ですから、この中には住宅なども含まれておりまして、現在の都市計画上の規制では、ファーレ立川の中にマンションなどの住宅を建てるのが可能だということでございまして、パレスホテル閉館に伴う一連の流れの原因になってまいりました。

建蔽率については80%、容積率については御覧のとおり500%と600%のエリアがございます。高度地区の指定はございません。いわゆる基準法から来る道路斜線ですとか隣地斜線等の形態規制を除きまして、建物の高さの規制はない区域です。どこまで建ててもいいと。ただし、自衛隊法による高さの制限というものがこの区域のほぼ全域にかかっておりまして、それからこれは標高で考える標高ベースですが、45メートルの高さの規制がございます。

画面の水色の円弧が御覧いただけるかと思いますが、この部分でございます。こちらから西側、円弧から西側につきまして、そのエリアでございます。立川飛行場の滑走路からファーレ立川周辺までは標高で10メートルほど低くなっております。下がってきていますので、現在の地盤面からは約55メートルほどの高さの制限がかかっております。

また、防火、準防火地域は防火地域で、建築の際に建物に一定以上の耐火性能が求められるという区域でございます。

続きまして、都市計画図と前方の図面、これも併せて御覧ください。当該地区にはそのほかに市街地再開発事業区域、高度利用地区、地域冷暖房供給区域、駐車場整備地区といった法律の網がかかっておりますが、本日は時間の都合上、区域の御紹介と高度利用地区の説明にとどめさせていただきます。

高度利用地区について説明をいたします。先ほど御説明をいたしました建蔽率、容積率の数字がございます。建蔽、容積が80%の500%と600%ですと。ところが、高度利用地区では、壁面の指定や建蔽率の最高限度、容積率の最高・最低などを別に定めております。例えば高島屋ショッピングセンターが建っている街区、このエリアにつきましては、基準の建蔽、容積は80%、600%でございますが、高度利用地区の都市計画が定められることによりまして、3メートルの壁面線と建蔽率が70、容積率の最低が300%、300%以上使いましょうというエリアです。最高が700%、600%のところは700%まで使えますよといった高度利用地区の規制になってございます。

次に、地域冷暖房供給区域と駐車場整備地区、これは場所の御案内です。地域冷暖房供給区域については、画面の左側、水色で囲まれた区域でございます。今回の地区計画を定めるエリアと同一、同じ区域でございます。

駐車場整備地区については、画面の右側、グレーで編みかけされたエリアで、当該地区計画を定めるエリアを定める、ここの部分です。こちらが今回の地区計画を定めるエリアでございます。

続きまして、ここからは都市計画ではなくて、現在の使われ方、土地利用の状況について御説明をいたします。画面を御覧ください。サンサンロード側、こちらには高島屋ショッピングセンターですとか、再生が望まれるホテル、緑川沿いの一部には映画館ですとか飲食店などがございます。高島屋ショッピングセンターですとかホテル、映画館といったものが立地してございます。

地域のにぎわいやサンサンロードに顔を向けたまちづくりというものが現在行われているところがございます。また、北口大通り側には紳士服店ですとか鰹節店、歯科クリニックや旧たましんの本店など事務所、店舗などが立地しております。こちら側ですね。紳士服店ですとか鰹節屋さん、旧たましんといったもの。それから、南北道路、都市計画道路の名称は立3・2・31号、東大通り線でございますが、こちらには北口大通り同様に、コンビニですとか郵便局など比較的規模の小さい店舗や事務所などが立地しております。南北道路につきましては、郵便局ですとかコンビニ、事務所が入っているエリアがございます。立川駅周辺のにぎわいや既存のまちとも調和した景観形成によるまちづくりが行われています。

特徴的なのは、こちらの最上階に一部住宅がございます。赤文字で住宅と書いてございます。これは再開発の権利床と申しまして、もともとここに住まわれていた方が権利変換によりまして、最上階に住宅として今もお住まいであると。ここには一部住宅がございます。

それから、最後に、ファーレ立川の中心部には、商工会議所ですとか中央図書館、各企業がオフィスを構えるなど、事務所中心の土地利用となっております。商工会議所ですとか中央図書館等のある部分でございます。

ここまでが、今回都市計画を定めます地区計画のエリアにおける上位計画上、都市計画マスタープラン上の位置づけですとか、現状の都市計画上の規制、土地利用の状況を御説明いたしました。

画面にありますのは、これから今回定めます都市計画の地区計画の説明でございます。これはお手元の資料を御覧いただいたほうがよく見えるかと思います。お手元の計画書、計画図を御覧ください。計画書については2枚ございます。計画図についても同様に2枚、計画図1と計画図2がございます。

計画書の左側を御覧ください。計画書には地区計画の名称、それから位置、面積、地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針と地区整備計画というものがご

ざいます。さらに、区域の整備、開発及び保全に関する方針につきましては、土地利用の方針と建築物等の整備の方針が記載されております。また、地区整備計画には、地区の区分や壁面の位置の制限など、こちらはまさに具体的に制限の係る内容というのがここに記載されてございます。

戻りまして、まず1枚目でございますが、計画書、名称については、大部分にファーレ立川を含みつつも、既存の商業、事務所等が立地するエリアも含む地区ということから、ファーレ立川関連地区地区計画といたしました。

位置につきましては、当該地区が所在いたします立川市曙町二丁目地内、面積については約6.7ヘクタールでございます。

下にいきまして、次に、地区計画の目標ですが、先ほど御説明をしました都市計画マスタープランといった上位計画の位置づけから、業務・商業、産業、文化、交流など多様な機能の高度な集積や、業務・商業機能を阻害しない住宅の立地、低層部のにぎわいの連続性やサンサンロードに顔を向けたまちづくりなどを目標に掲げました。

土地利用の方針では、当該地区の現在の土地利用の状況ですとか誘導すべき機能、目指すべきまちの将来像に応じて、ちょっと飛びますけれども、計画図1に示しますとおり、3地区に区分し、サンサンロード沿道地区、それからファーレ中央地区、最後に東大通り及び緑川通り沿道地区と3つに区分をしているところでございます。

また、御覧のとおり、それぞれの地区特性に応じた土地利用の方針を記載しております。

計画書2枚目にいっていただきまして、建築物の整備の方針につきましては、それぞれの地区に応じたまちづくりを行うための制限を定めるとしつつも、今回の地区計画を定める大きな目的である1つ目の住宅を規制するといった内容、それから2つ目の壁面線の位置の制限、併せて3つ目の景観上の制限を記載しております。現時点ではこの3地区共通の規制でございます立川駅周辺の未来ビジョンの策定に合わせて、令和11年度以降の変更・更新というものを想定しています。

最後に、一番下にいっていただきまして、地区整備計画についてでございます。この部分に記載する内容が実際に建築物の用途、形態、意匠を制限する部分になりまして、都市計画の今回の地区計画を決定した後、同様の内容で定めます立川市建築物制限条例への追加、変更ということをもちまして実際に効力を発揮してくるということになります。

建築物等の用途の制限ですが、非常に分かりにくい表現で恐縮です。この部分については、東京都や今後、実際に審査をします都市計画課と建築指導課が協議を行って作成しておりまして、今ある住宅というものは規制の対象から除外しつつも、新しい住宅、新たな住宅などの人が住むということについては一旦は規制するといった内容、これを確実に担保するために、非常に分かりにくい表現ですが、建築基準法をベースとした記載となっております。

壁面の位置の制限につきましては、計画図2に記載のとおり、現在既に定められています先ほど御説明も申し上げました高度利用地区の内容といったものをそのまま担保する形になっております。また、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限につきましては、立川市は景観法に基づく景観行政団体でございますので、景観計画に定める基準等によるということを定めております。

最後のページでございます。都市計画決定までのスケジュールについて御案内いたします。画面を御覧ください。

本日が赤色、8月21日で示しております。本日に至るまでに、先ほども御説明申し上げましたが、地権者との懇談会、それから、ファール協議会の総会での報告といったものを経まして、都市計画の地区計画原案の案を策定してまいりました。大変紛らわしいんですけれども、本日の案件説明会でお示しいたしますのは都市計画原案の案でございます。法定外の任意の手続きでございます。本日の都市計画審議会を経まして、市としては正式な都市計画の原案になると、都市計画法16条に基づきます縦覧等を行います。日程が決まっていますが、9月25日、26日、地権者への説明会を実施します。2週間の縦覧、3週間の意見書提出の期間がございます。その後、11月頃には都市計画法19条に基づく正式な東京都の協議を経まして、来年1月頃にはまた改めて都市計画法17条に基づく都市計画の今度は案でございます。都市計画案の縦覧を実施、順調に進めば、令和9年2月頃に改めて当都市計画審議会におきまして、都市計画の地区計画に関する正式な諮問をさせていただきます。答申をいただきました後、年度末を目途に都市計画決定、告示といったスケジュールでございます。

大変長くなりました。説明は以上でございます。

○古川会長　説明は終了いたしました。

本件について御質問、御意見はございますか。

まず、御質問からお受けしたいと思います。どうぞ。

○頭山委員　詳しく御説明ありがとうございました。今までファーレのところに計画がなかったということで、そうだったんだと思ったんですけども、今、課長から御説明があった、今いろいろ再開発のところでお住まいの方が、住居があるというのは私も初めて聞いて、あそこに住んでいる方がいるんだということは分かったんですが、そちらはどちらのビルになって、戸数というのは幾つあるんでしょうか。

また、そこに住んでいらっしゃる方、今の課長の御説明ですと、今あるところは今後計画があっても住み続けていいというのは除外するということでしたけれども、ということは、新たに計画が立てられても、このビルを建て替えるときに出ていくとかそういうことはなくて、権利としてずっとその方たちは住み続けられると、こういった理解でよろしいでしょうか。お示してください。

○大和田都市計画課長　御質問ありがとうございます。おっしゃるとおりでございます。今ある場所が、この街区、ちょうど南北通りがありまして、セブンイレブンとか入っているビルが一番上、クロネコヤマトとか入っていたところなんですけれども、その一番上、ペントハウスの入っています。ここについては御質問いただいたとおり、今回の住宅規制の対象から除かれますので、仮に同じようなといいますか、同じ建物を建て替えたときには、同じような位置、同じような規模であれば、いつまでも再建築可能ということでございまして、都市計画上の資料によりますと、当時約10戸ということで、そこに権利床が割り当てられているということでございます。

○頭山委員　はい、結構です。

○古川会長　ほかにございますか。御質問、どうぞ。

○原委員　市議会の原です。御説明ありがとうございました。

私、先日、運送業の現場で働く方々と意見交換をさせていただくことがありまして、その際に、ファーレも含む立川のこのエリア一帯で、今、宅配業の需要がかなり、運送業のアマゾンさんですとか佐川さん、ヤマトさん、具体的な名前はあれなんですけれども、ネットでの買物も普及しているということもあって、運送業者さんが荷さばきのために止める場所がないという話をお聞きしておりまして、付置義務条例、荷さばきのための駐車場の付置義務ということで条例を定めている自治体もあるということなんです。立川市というのはそういうのがなくて、都市マスの中にも、ちょっと計画の中にも見当たらなかったんですけど、宅地開発のまちづくりの要綱のほうでは荷さばき場についての記述があったんですけども、今回の今、御説明の中ではそのあたりはどう考え

られているのかなというところが大事なかなというふうに思っていて、お仕事でその場で止めるのに駐禁を取られてしまうとか、本当に止めるところがなくてコインパーキングに止めてお仕事をされている皆さんの話を聞くにつけ、やっぱりこれは自治体である程度確保していくという需要があるのかなと思って、東京都もそこを重要視しておりまして、今、東京都の駐車場条例の改正を検討している真っ最中だということをお聞きしているところです。

これまでは、新築、新たに建てる建物には荷さばき場をつけることを義務というか、していたということなんですけれども、これからは用途変更だったり、増やすというところ、今回はどうなのかなと。そういうときにも荷さばきスペースをしっかりと確保していきましょうということで、東京都も2050東京都戦略の中で、路外駐車場の荷さばきスペースを確保し、物流事業者に提供することということを明確に位置づけているということなので、警察さんとの連携もあると思うんですけれども、そういったところの考え方をちょっとお聞かせいただきたいと思います。

○古川会長　　じゃ、市のほうでお願いいたします。

○大和田都市計画課長　　御質問ありがとうございます。今回御説明申し上げましたファアーレ立川関連地区地区計画につきましては、まずはファアーレを含みます定めるエリアにパレスホテルの閉館に起因いたしまして、住宅を規制しようということをまずやろうといった内容でございます。今、御質問いただいた内容は非常に重要な視点と我々も捉えておりまして、ただ、今回、この地区計画の中にはそういった記述はしてございません。と申しますのが、先ほどご説明いたしました立川駅周辺の未来ビジョン（仮称）の中でこれは当然に出てくる議論だろうというふうに思っています。立川市も駐車場整備計画、それから駐車場条例を持っております。ただ、この中に、現在、荷さばき駐車場を確保するといったようなものがございませんので、ここは立川駅周辺の未来ビジョン（仮称）の中で当然に必要なものとして議論する、その結果が反映されてくるというふうに思っています。その内容によって、先ほど御説明しました令和11年度以降、この地区計画というものを改定していきますので、地区計画に記載すべき内容であれば、そこについてはそういった記載をするということになろうかというふうに考えています。

以上です。

○古川会長　　よろしいでしょうか。

○原委員　　ありがとうございます。

○古川会長　ほかにございますか。

もしなければ、次に意見ということで、御意見ございませんか。どうぞ。

○いしとび委員　いしとびです。先ほどの振り返りなんですけれども、ウォーカブルなまちづくりの中の一環でこれらの土地利用の状況も含めて進めているところと思うんですけれども、国土交通省のウォーカブルなまち推進都市一覧というものがありますが、そちらについて、今、立川市はどのように考えているのか、そういったものに加盟するお考えはないのか、一般質問でも取り上げさせていただいたんですけれども、今どのようにお考えか、お示してください。

○古川会長　では、市のほうからお願いします。

○大和田都市計画課長　そちらの件につきましては、ちょっと今の都市計画審議会で説明させていただいた案件と関わりがないと思いますので、後ほど御回答させていただくということでよろしいでしょうか。

○古川会長　ウォーカブルについては、どういう中で取り扱っていくのか、考え方だけでもちょっと御説明いただけませんか。ここの今回の地区計画の中には言葉としては表現されていないと思いますけれども、都市計画マスタープラン全体の中では、ウォーカブルというのは位置づけられているわけですから、前提としてはどういうふうな対応をしていく中で今回は記述はしないというようなところをちょっと説明していただけますか。

○大和田都市計画課長　ありがとうございます。大変失礼いたしました。

まず事実といたしまして、国交省の中にそういった一覧があると。立川市については記載がないはずですよ。ございません。というのは、立川市は手を挙げてウォーカブル都市だと宣言をしてございません。これについては、先ほど御説明をしています立川駅周辺の未来ビジョン（仮称）の中で皆さんがどう考えるんだろうというところかと思っています。その中でまさに全面にウォーカブルというものが出てきて、立川市がウォーカブル都市だということを宣言する必要があるといえ、そのとき初めてウォーカブル都市ということを宣言することになるかと思っています。

ただ、一方で都市計画マスタープランの中にも、歩きたくなる、訪れたくなるまちと、これは立川市の5次長計の中にも書いてございますので、そういったことを十分に意識しつつ、地区計画の目標ですとか土地利用の方針というものを定めたところでございますが、ウォーカブルといった記載は残念ながら今回の地区計画にはないということで

ざいます。

以上です。

○古川会長　よろしいですか。

○いしとび委員　若干理解できない部分も、若干矛盾しているかなと思う点もあって理解にちょっと苦しむところもあるんですが、分かりました。

○古川会長　念のために申し上げますが、2ページのところの土地利用の方針の中で、ファール中央地区のところに「立川駅及び立川北駅を接続する歩行者デッキを活かした良好な歩行者ネットワークを活かし」というような表現はされているところですね。

ほかに御意見ございますか。

それでは、案件説明会を終了いたします。

次に、都計審にかかっていくのは2月ですか。2月の予定ということでございますので、よろしくお願いします。

本日予定していた議題は以上となります。以上をもちまして本日の都市計画審議会を終了いたします。

閉会　午後3時46分