

立川市都市計画審議会
(案件審査会)

平成17年8月26日(金)

○日 時 平成17年8月26日(金曜日)午後2時

場 所 立川市市民会館5階第一会議室

○出席委員(15名)

会 長	1 番	大 崎 本 一 君			
	3 番	小 玉 博 美 君		4 番	小 林 昭 二 君
	5 番	斎 藤 典 夫 君		6 番	坂 下 かすみ 君
	7 番	志 沢 実 君		8 番	須 崎 八 朗 君
	9 番	須 崎 雅 義 君		10 番	長 屋 昭 君
	11 番	二 宮 公 雄 君		12 番	伏 見 裕 子 君
	14 番	松 野 雅 治 君		15 番	萬 田 貴 久 君
	16 番	守 重 夏 樹 君		17 番	米 村 弘 君

○欠席委員(2名)

2 番	小 野 吉 朗 君	13 番	堀 憲 一 君
-----	-----------	------	---------

○出席説明員

市 長	青 木 久 君	助 役	豊 田 和 雄 君
都市整備部長	増 岡 利 一 君	都市計画課長	矢 島 一 夫 君

○議事次第

案件審査会

1 開 会

2 議 題

諮問第1号 立川都市計画 村山工場跡地北地区地区計画の変更(案)について

諮問第2号 立川都市計画 高度地区の変更(案)について

諮問第3号 立川都市計画 防火地域及び準防火地域の変更(案)について

3 閉 会

開会 午後2時00分

○大崎会長 それでは、ただいまから立川市都市計画審議会（案件審査会）を開催いたします。

まず初めに、立川市長さんにごあいさつをお願いいたします。

○青木市長 本日は大変お忙しいところ、都市計画審議会を開いていただきまして、まことにありがとうございます。日ごろから皆様方には審議会の運営につきましてご協力を賜り、厚くお礼を申し上げます。

本日ご審議いただきます案件は、過日、案件説明いたしました諮問第1号、立川都市計画村山工場跡地北地区地区計画の変更(案)について、諮問第2号、立川都市計画高度地区の変更(案)について、諮問第3号、立川都市計画防火地域及び準防火地域の変更(案)についてでございます。この3案件につきましてお諮りいたしますので、よろしくご審議くださいますようお願いいたします。詳細につきましては、担当からそれぞれ説明申し上げますので、よろしくお願い申し上げます。ありがとうございました。

○大崎会長 ありがとうございます。

それでは、審議会に入ります前に、過日、開催いたしました案件説明会後にご配付いたしました資料の説明を事務局よりお願いいたします。課長。

○矢島都市計画課長 まず初めに、7月4日の当審議会（案件説明会）以後にご配付いたしましたA3横の資料について説明させていただきます。

1ページをお開きください。1ページは、「日産村山工場跡地利用協議会の経緯」であります。日産村山工場跡地につきましては東京都、立川市、武蔵村山市、日産自動車の四者において、平成13年8月に跡地利用協議会を開催しました。その後、宗教法人真如苑が106haを取得したことを受け、平成14年4月、五者による跡地利用協議会を再スタートさせ、平成15年3月にはまちづくり方針として右側にあるような土地利用方針等を公表しております。

この土地利用方針図においては、A、Bは商業施設、Cは公共施設、D1、D2は住居系・その他施設、E1、E2、G1、G2は緑豊かな文化・スポーツ施設等、F1、F2は林苑、寺院及び附属建築物として土地利用することとなっております。したがって、Aにおいては、物販専門店には食料機能等を持つダイヤモンドシティ立川・武蔵村山ショッピングセンターが計画され、Bにおいては新車や中古車の展示販売を行う

日産カレストが予定されております。またCにおいては既に病院が建てられ開業しておりますが、D1からF2については具体的な施設計画はありません。

次の2ページにつきましては、「地区計画の内容と構成」となっております。これは立川都市計画村山工場跡地北地区地区計画の変更(案)の都市計画決定図書を見やすくするためA3判で、平成16年8月に決定した内容を黒字で示しており、今回F地区の土地利用が明確になったことから土地利用に関する基本方針を再開発等促進、建築物等に関する事項を地区整備計画に追加変更する内容を赤字で記述しております。

次に、3ページにつきましては「計画図の変更内容」となっております。下段の今回の変更内容については、赤い色で表示したF地区の土地利用が明確になったことから、建築物等に関する壁面の位置の制限などにより規制・誘導する計画図となっております。

次に、4ページ、5ページは事業者より提供されたものであり、前回の案件説明会で口頭説明した内容となっておりますので、省略させていただきます。

次の6ページにつきましては、本日、本審として案件審査会を開催し、9月中旬に告示を予定したスケジュール案となっております。

以上で説明は終わります。

○大崎会長 それでは、お手元の議事次第によりまして、案件審査に入ります。なお、すべての案件は関連がございますので、諮問第1号、立川都市計画村山工場跡地北地区地区計画の変更(案)について、諮問第2号、立川都市計画高度地区の変更(案)について及び諮問第3号、立川都市計画防火地域及び準防火地域の変更(案)につきまして一括して案件審査をいたします。それでは、事務局より説明を願います。

○増岡都市整備部長 本日、ご説明いたします内容につきましては、日産自動車村山工場跡地北地区の地区計画及び高度地区、防火地域及び準防火地域を変更するものでございます。

当地区の地区計画につきましては、昨年の本審議会におきまして区域の整備・開発及び保全に関する方針と再開発等促進地区として地区幹線道路の整備につきまして答申を受け、同年8月6日に都市計画決定をさせていただきました。

今回は、立川市と武蔵村山市との行政区域を含むF地区の土地利用計画が明確になりましたので、地区計画等の内容を変更し、良好な市街地の形成を図るため建築物の規制・誘導を行うものでございます。

前回の案件説明会の後、都市計画法に基づき第16条の縦覧を7月11日から25日まで

行った結果、縦覧者なし、意見書の提出もございませんでした。また第 17 条の縦覧を 8 月 8 日から 22 日まで行い、縦覧者は 1 名おりましたが、意見書の提出はございませんでした。この間に東京都に本案件についての協議を行い、同意を得てございます。

本日のご審議の後、答申をいただきたいと考えております。内容の詳細につきましては都市計画課長より説明させますので、よろしくご審議のほどお願い申し上げます。

○矢島都市計画課長　それでは、案件審査会の資料説明をいたします。今回の変更内容につきましては、五者協議会のまちづくり方針に即して、武蔵村山市と共同で地区計画等の都市計画を定めております。

では、まず初めに 11 ページの参考資料－1 をご覧ください。お手元の資料と同様の内容をパワーポイントにて前面に表示してございますので、あわせてご覧いただければと思います。

今回、変更の対象となりますのは、F 地区約 14ha のうち、立川市域約 0.4ha の区域でございます。この F 地区につきましては、過日、日産自動車株式会社から株式会社ダイヤモンドシティに売却され土地利用上の変化がございますので、地区計画の内容変更、高さを規制する高度地区の変更及び建物の不燃度合いや建物の燃えにくさを規制する防火地域及び準防火地域の変更の 3 案件をご審議いただきます。

それでは、立川都市計画地区計画の変更案について説明申し上げますので、1 ページの資料－1 をご覧ください。このページにつきましては昨年 7 月 30 日に答申をいただき、去る 8 月 6 日に都市計画決定しております地区計画の内容で、変更はございません。

次に、2 ページをご覧ください。1 ページ同様に黒字につきましては、既に決定された内容となっております。赤字の部分は今回の変更箇所、つまり追加になる部分でございます。1 点目は、再開発等促進区の土地利用に関する基本方針に F 地区の記述が加わったこと、2 点目は、新たに加わった F 地区の建築物等に関する事項を、地区整備計画に定めたことが大きな変更点であります。

1 点目の土地利用に関する基本方針では、F 地区に（株）ダイヤモンドシティによる大規模商業施設が計画されておりますので、これを規制・誘導する形での表現を追加いたしました。また、今回 F 地区を追加いたしましたので、面積もその分変更になってございます。

2 点目の、建築物等に関する事項でございますが、建築物の用途の制限については将来、商業地域への土地利用変更を見越して①では工場及び危険な貯蔵施設等を、②では、

共同住宅等を、③では性風俗の営業にかかる施設等の建築を制限しております。建築物の敷地面積の最低限度としましては、将来、土地利用上の変更が生じても敷地の細分化や戸建ての住宅を規制するため、3,000平米に規制するものです。壁面の位置の制限としては、具体的には計画される施設をできるだけ道路から離し、周囲への圧迫感、影響などを最小限にするものであります。建築物等の形態、または意匠の制限、垣、または柵の制限については周辺環境への調和やデザイン、開放性への配慮を規定する一般的な規制内容となっております。ここまでの、地区計画の内容でございます。

次の3ページには、これらの変更理由を簡素に表現したものと、4、5ページには変更概要として新旧の対照表がございますが、ただいまご説明した内容と同一のため後ほどご覧いただければと存じます。

次の6ページにつきましては、計画図でございます。F地区につきましては図面中央左に再開発等促進区として図示しております。これまでも地区計画の変更となります。

次に、高度地区と防火及び準防火地域の変更についてご説明いたします。本地域は工業地域に指定されており、変更にあたりましては東京都の用途地域等に関する指定方針及び指定基準に基づいて指定するものでございます。高度地区の変更につきましては、1ページ飛ばしていただきまして、8ページの変更概要をご覧ください。高度地区につきましては、計画される施設の高さを規制するために指定するものでございます。変更箇所は「立川市上砂町六丁目地内 約0.4ha」の区域、F地区の部分ですが、高度地区の指定がありませんので、「第2種高度地区」を指定していくということでございます。

戻っていただきまして、7ページの資料-2をご覧ください。赤字で示してある部分の面積に変更になるということでございます。

次に、9ページの資料-3をご覧ください。こちらも高度地区同様に東京都の指定基準に基づいて指定しております。防火地域及び準防火地域につきましては、将来用途の変更を見据えて計画される施設の公共性や安全性を考慮し、より不燃化に配慮した施設となるよう変更するものでございます。資料-3の右側、変更概要をご覧ください。変更箇所は「立川市上砂町六丁目地内 約0.4ha」の区域、F地区の部分ですが、現在、準防火地域の指定がされておりますが、防火地域に変更するというところでございます。左側の赤字で示してある部分の面積が変更になるということでございます。

次の10ページの計画図に斜線で示す部分に変更対象地でございます。

この案件のスケジュールにつきましては、平成17年7月11日から25日に土地の所有

者等を対象とした16条縦覧を行いました。縦覧者はゼロ、意見書はありませんでした。また、平成17年8月8日から22日に地域一般住民を対象とした17条縦覧を行いました。縦覧者1名、意見書はありませんでした。

今後におきましては、今回の案件審査会で審議を行い答申をいただいた後、9月中旬に告示を予定しております。以上で、説明を終わります。

○大崎会長　以上で説明は終了いたしました。

本件に関しましてご意見、ご質問などがございましたらお受けいたします。はい、どうぞ、小玉委員。

○小玉委員　今、ご説明がありまして、16条で言うと縦覧者はゼロで意見書がなかったと、地域での縦覧者については1名であったということですが、この地域の縦覧者の方からも意見書が上がっていないような説明であったかと思うのですが、具体的に地域の声と言いますか、そういったものが何かとらえられておりましたら、参考までにお示しいただければというふうに思います。

それで、都市計画審議会ですので、こういった質問もどうかと思うのですが、いわゆるこのダイヤモンドシティができることによって、本市の商圈に対する影響等については市の方と言いますか、事務局の方ではどのように考えていらっしゃるのか。またあわせまして、前回の説明のときにもたしかあったかと思うのですが、やはり懸念されるのは交通渋滞の問題でありまして、4,200台ちょっとの駐車場ができると、そしてこの敷地内に回遊道路を設けるということですが、この辺の交通渋滞に対する対策等、そしてあわせてこの交通渋滞の見通しと言いますか、どんなふうを考えられているのか。

これに関連しまして、5月の段階で立川市として要望書を出しているようでありまして、その要望書に対する会社側の回答というのはどうであったのか、それについてもお示しいただきたいと思っております。

あわせまして、議会の中でのやり取りがあった問題なので大変恐縮ですが、6月の一般質問の中で戸井田市議員がやっけていまして、担当の課長の答弁で、光化学スモッグなどの大気汚染の問題があるのですが、交通渋滞ができることによってそういった危険性があるのではないかという質問の中で、光化学スモッグとか大気汚染の関係でメッシュ200から300だとか、もっと細かくしたらどうかという提案をしたわけでありまして。それに対するご答弁で、「東京都など関係機関と協議して調査について可能かどうかを働きかけていきたい」という答弁があるわけでありまして、その後どうであったの

か、これについてお示しいただきたいと思います。

○矢島都市計画課長 16条と17条の件でございますが、17条の1名の方につきましては圏外の方でございまして、地域の声というのはこの時にはまだ聞いておりませんが、地域の外れということで関心がないのかなというようなところは思っております。

それと、交通渋滞の問題ですが、ダイヤモンドシティ、事業者ですが、この地区計画を定めるために交通影響予測を評価した企画評価書を作成してございまして、その中で交通関係の問題についても東京都の同意を得ております。これについては交通渋滞を予測するには交差点の飽和度というものが問題になってございまして、その問題という数値につきましては、0.9を超えると信号の切り替え時には滞留車両が交差点を通過できないという数字が0.9となっております。この立川市域におきましては、五日市街道の天王橋交差点と砂川三番の交差点、この二つの交差点の将来予測をしたところ、交差点の飽和度は0.7で、0.9を下回るということで、東京都からは問題がないというふうにされております。

○増岡都市整備部長 まず申し上げておきたいのは、都市計画のこの審議会におきましては、あくまで「開発ありき」での都市計画ではないということをご理解いただきたい。要するに、将来の都市計画を見据えた中でこれからの開発者に対して規制・誘導していくということが、この地区計画の中の趣旨でございます。よろしくご理解のほどをお願い申し上げます。

それで、商圈の影響のことですが、地域についての商圈、私どもが聞いている中では10キロ圏内のシェアでやっております、10キロメートルの圏内でいきますと、私どもとしては北部地域の範囲であろうということでございまして、生活を配慮する商店街についてはかなり影響はあるのかなと——詳細については私どももまだその辺まで検証してございませぬが、この内容としての計画では、ショッピングセンターは10キロメートル圏内をシェアとしてやっているということでございまして、立川市の心臓部であります中心市街地の大規模な商業圏までは影響はないものというふうに私どもは思っております。

それから、立川市から会社への要望ということでございまして、確かに私どもといたしましても、立川市長からダイヤモンドシティに大規模商業施設の店舗についての要望を出してございまして。それは一つとしてまちづくりについて、環境保全について、交通対策について、防犯防災について、産業振興・雇用について、その他となってござい

す。これらについては要望書を出してございますが、大変申しわけございませんが、その回答につきましては私どもまだどういうふうに回答が来ているか把握してございませんで、担当部署とも連携をとって、その辺の状況につきましては後日報告を申し上げたいというふうに考えてございます。

それから、大気汚染の関係でございまして、これは委員もご承知のように、これにつきましては大規模なということで東京都の条例によりまして環境アセスの対象になってございます。この環境アセスにつきましても、立川市にも来てございますので、それについては若干の交通渋滞が見られるということもございまして、立川市内では影響がないということで、この環境アセスについては市といたしましても問題がないということで市の答えを出しているということもございまして。

○小玉委員 評価書について来ているのだということで、評価書が来ているのはわかるのですが、一つは交通渋滞の問題ですが、天王橋交差点付近と、もう一カ所、どこでしたか、言われましたが、0.9を下回るのだから問題はないのだということですが、交通渋滞の状況というのは曜日や時間帯などによっても当然変わってくるでしょうし、同時に交通渋滞に対する懸念があるからこそ、市の方としてもやはり要望書についても出していると思うのです。その辺について本当にこの評価書案で、評価書では0.75でしたか、であるから大丈夫だというように市側の方で考えていらっしゃるのかどうか。

あわせて、議会の中での答弁で言いましても、助役がどういう影響が出るのかということについては状況を見ながら対応を進めていきたいのだというようなことも言われておりますので、それについてちょっとお聞かせいただきたいというふうに思うのです。それと、対応をどういうふうに取りっていくつもりなのか、この辺についても具体的にお示しいただきたいと思うのです。

それと、商圏の影響につきましては北部地域10キロ圏内であり、中心市街地までは影響がないというご答弁ですが、これについてはちょっと状況を見ていきたいというふうに思うのですけれども、私が先ほどお聞きしたのはやはり地元の商店街に対する影響もそうでありまして、立川市の商圏全体として見た場合の影響ということで聞いています。それで、例えばいろいろと魅力的な施設ができてくれば当然車を持っているような若い方とか、若者などが中心的にそちらの方に流れていくような傾向というのが生まれてくるのは当然だというふうに思いますし、その辺での影響というのは全く考えられないのかどうかです。地元の商店に対する影響も当然含めてでありますけれども、お

聞かせたいというふうに思うのです。

それと、立川市からの要望に対する回答については把握していないというご答弁ですが、やはりこの都計審に際してぜひつかんでおいていただきたいかというように要望しておきたいと思うのですが、ぜひ後ほどでもご報告願いたいと思います。

それと、大気汚染の問題でありますけれども、都条例に基づいて云々というのはわかるのですが、私がなぜお聞きしたのかと言いますと、先ほども言いましたように6月の議会の段階での答弁として大気汚染というのはもっと広範囲に及ぶし、もっとメッシュを細かくして、交点で観測していくような体制が必要ではないかという提起をいたしまして東京都とも協議をしたいのだというご答弁があったわけでありまして、お聞きしているわけでありまして。その辺について恐縮ですが、重ねてお聞かせいただきたいと思っております。

○大崎会長 助役。

○豊田助役 交通渋滞の関係であります。これは私も経過について確認をさせたのですが、まず開発事業者がどういう規模で開発をするかということをもとに予測をするわけです。予測をして、それはもちろん開発事業者が専門のコンサルタントに頼んで予測をして、その数値を東京都に出して、東京都がそれでその数値の出し方が正しいかどうかを検証する、こういう手続になっております。その結果が先ほど申しあげましたように数値ではたしか三番のところだったと思っております。三番のところは現状、今の調査で0.6、予測値が平日が0.694で、休日が0.720と、こういうふうに混雑度が上ると、こういうことでございました。

それについて、これは五日市街道でありますので都道でありますから東京都の方でもチェックをして、特にそれで渋滞で車が動かなくなるようなことはないというような判断が出たということでございます。したがって私どもは、そういうふうなデータに基づいた検証の結果でありますので、それを信じるということになります。もちろん、これが実態になりますと、おっしゃるように時間などで変わってくると思いますが、これは今後その点については十分見ていかなければいけない。要望があれば私どもも対応しますし、東京都にも対応をお願いしますし、事業者にどれだけ求められるかわかりませんが、場合によってはそういう要望ということはできるのではないかとこのように思っております。

それから、今の「対応」ということについても、今の説明のようにご理解いただきました

いと思います。

それから、商圏の影響ですが、これはなかなか難しゅうございます。これはさっきちょっと部長の測り方が間違ったのですが、あそこから直線で10キロというと、円を描きますと立川の商圏はすっぽり入ります。ちょっと話は別になりますが、直線で10キロというと大体入ってしまうのです。ですから大体今で言うとそのぐらいの商圏であるということなので、これは重なるということがあり得ると思いますが、これができたためにどういう影響かというのはなかなか判断が難しいかと思えますし、駅中心のところと、ああいう郊外型との違いもあるでしょうし、またマイナス要素ばかりではなくプラス要素もあるやに聞いております。それから商圏の場合には商業だけでなくその他関連の産業も出てまいりますので、これは少なからず影響があるのかなというふうに見るのが常識かと思えますが、そのことによって特に新たな問題が生じるというふうには、今、予測できませんが、商圏への影響はなしとはしないと、こういうふうに思っております。したがって、今後の推移を見ながら行きたいと思えますし、またこれらの対応については経済界とも連絡を取りながら、どういうふうなのかについて専門的な立場から経済界の意見も伺って、対応できるものがあればしていきたいと思えます。

それから、市からの要望であります。この要望を持っていった際に説明いたしまして、すぐ回答できるもの、例えば雇用の問題とか、何かといろいろありましたが、一つ一つについては申し上げられませんが、全体的に申し上げますと「可能な限り、誠意を持って対応します」と、こういうお話でございました。したがって私どもは、これから建築が始まっていく前の段階でありますので、具体的にこれはどうかというふうな具体的な回答を求める段階ではありませんので、要望をお持ちして、「要望については誠意を持って対応する」という回答をいただいて帰ってきたのが現状でございます。

それから、大気汚染の問題につきましては都との協議でございますが、これは担当がどういうふうな状況になっているのかまた調べて、必要だとして取れる措置があれば取っていくように東京都にもお願いしてみたいと思っております。以上です。

○小玉委員 では、今、助役が言われましたような交通渋滞の問題につきましても、また商圏に対する影響につきましてもそれぞれの実態を見ながら東京都に対しても対応を要望をしていきたいとか、場合によっては会社にも要望していきたいと、あるいは商圏問題についても経済界とも連携を取っていきたいというご答弁であります。また、市からの要望書につきましても会社の方としても誠意を持って対応していきたいというふう

言われているようでありますので、ぜひ会社に対しましてもその答弁を守っていただくように要望を続けていただきたいというふうに思いますし、今言われたような立場でぜひ交通渋滞の問題などについても対応していただきたいというふうに思います。1点だけちょっと確認しておきたいと思うのです。この交通渋滞で、今言われましたような数値的にはそうなんですけれども、具体的に市の方として何か今の段階で交通渋滞が発生した場合に信号、あるいは逃げ道と言いますか、何か考えられているようなことというのは全くないのかどうか、ちょっとその辺については確認しておきたいというふうに思うのです。

○豊田助役 先ほど申し上げましたように、都道の部分については、これは予測ですが、恐らく例えば交通の流れが多少変われば、信号の時間帯の調整であるとかそういうのはまず取られると思います。これは行政の立場でそういった指導もあるかと思いますが、私どもが申し上げているのはこの前もちょっと申し上げましたが、その施設ができて、そこに大量の駐車場をつくる、つまりそこに大量の自動車を誘導することになりますと、特に周辺に影響が出る。それで遠くにもだんだん及んでいくということなので、その周辺の整備は特に注意してくださいと、こうでありました。

この図面の中にもありますけれども、待機通路、待機ロードというのを敷地の中に長く取っていただく方法が一つでした。それから1ページにあります図面の計画道路ができておりませんので、この一部をできるだけ早く整備してほしい、こういうことで今、間に合うかどうかわかりませんが、1ページの道路の既に——N—西道路と南北道路の1号が突き当たって東西道路の右の方、ここのL字型と言うのでしょうか、これができていて、もう一本N—西道路がありますので、これでかなり——今は全くありませんので、これでかなり交通のはげができるのではないかと、こういうふうに思っております。これでもう一つ、東西道路1号と横にあります。これが真っ直ぐ突き抜けますと、もっとよくなるのかなと思っております。そここのところについてはできるだけ早く整備をしていただく、こういうことです。今はこう入って、こういうふうに、これもできていまして、これもできています。この間まではここに信号ができていなかったのですが、今は信号が付きまして、こういうふうに来てこう抜ける、あるいはこう来てこう、この道ができております。ですから、ここから入りますので、こう来てこの道はこっちに抜けると、さらに交通緩和になるのかなということで、できるだけこれはなるべく早く整備していただくようにこれは要請していきたいと思っております。これはこの開発事業者

蔵村山市の考え方をできるだけ尊重して、私どもの計画に特に支障がなければご協力申し上げますと、こういうことでございましたので、道路をつくる場合も、この前にもお出しいたしましたけれども、これについてもお急ぎになるならやりましょう、病院をつくるのに必要ならご協力申し上げますということで余り細かいことは言っておりませんで、今回の開発はほとんどAとBの地区というのは武蔵村山が中心になっております。ただ、そのときでも考え方であるとか、立川市の将来に影響があるようなことについては申し上げておまして、特にありませんが、これは議会のところなのか都計審の中かわかりませんが、例えば中の道路の抜き方のときには早くやるというのと、いや、まだいいのではないかという意見が分れたというふうには聞いております。

それから、商業施設の問題については日産のカレストのところについては日産が持っていて、これはほとんど議論がなかったように聞いております。最初からそういう方針でしたから。

あとはA地区、それからD2でしょうか、この辺のところの土地の移動、この辺についても少し動きがあって、これについてはいろいろな意見があるようでございますが、都市計画とか議会の方で特に問題となったとは聞いておりません。私もときどき武蔵村山市の助役と会うのですが、この計画で特に問題はないので進めてほしい。中にはいろいろな意見はあるけれども、それがこの計画に影響するとかそういうことではありませんということで、ご協力願いたいと会うたびに言われておりますので、それでは私どもも都市計画審議会はあるし議会もあるので、そのペースにあうような形であわせてください、こんなことの話をしております。

道路につきましては、どこにいつ抜けるかというので周辺の方から関心が高く、それを受けて議員さん方が今ご意見を言っているということでございまして、特にそのことで議論があったというふうには聞いておりません。

それから、2点目の問題につきましては大型店がどうなのか、いろいろ規制も緩和すべきかどうなのかいろいろ議論が分れているところだと思いますし、ただ、今ご指摘のようにいろいろな事故だとか渋滞だとか、渋滞に伴ういろいろな環境問題だとかいろいろありますので、これについては調査の結果どう対応するのか、これも我々は既にテーマとして持たなければいけないと思います。

また、ご指摘の調査結果を十分に、つぶさに把握しておりませんので、きょう終わりましたら、それをまた研究してみたいと思います。

それから、特に周辺商業のことについても武蔵村山市の方で大きな波紋が起きるのかなというふうに思うのですが、むしろ武蔵村山市の商業を全部集めても今度来るところの何分の1かというふうに聞きまして、すっぽり入るところではないよというふうな話で、そういう問題が起こる以前の問題のようなことも近所の商店の人は言うておまして、特にこのことで「そこに人が集まってくれば、またいいこともあるのではないの」というような感じでありまして、どちらかと言うと、私の知る限りでは好意的な感想も幾つかありました。もちろん部分的には反対のこともあるかと思いますが、私どもが聞く範囲では特にこのことで話題になっているようなことは耳にしておりません。

○志沢委員 もう一回だけお願いしたいわけではありますが、私も若干武蔵村山市の知人から聞いておまして、むしろ期待感もあるのだといったようなことなので、そういうことなのかなというふうに思っていたところであります。

それで、今助役が言われるように「やはりメインは武蔵村山市で、立川市ができることがあれば協力をしよう」と、これが今回の計画を言いあらわしている一番端的な言葉なのかなというふうに思うわけです。

ただ、私はやはり予期せぬ影響というのですか、それは可能な限り「いや、そんなはずではなかったんだけど」ということがないようにしていく必要があるのではないかなというふうに思うわけです。これは散見した限りなので、どういうデータがあるのかなとかなんとかというのは全くありませんけれども、例えば昭島市に少し前に大分大きな大規模店ができて、あそこを通るたびにものすごく車が行列して、一般の車の通行もままならないと、どうなってしまうのかなというふうに思っていたのですが、ある程度時間が経緯すると落ち着くというのですか、何かこの間までのあの込み合いは一体何だったのかみたいなそういう感じもあるわけなので、だから少し時間的な区切りや縛りも考えて、当初の交通渋滞対策をどうするのかみたいなことも、できることならやった方がいいのではないかなというふうに思うのです。

それから、先ほどのご答弁を聞いていまして一番気がかりなのは、立川の商圈に与える影響については起こった場合は考えようということなのですが、マイナス影響が起ってから、では具体的にはどういう対応があるのかなというふうな感じがして、むしろそういったようなご答弁ですと出たところ勝負というのか、これができ上がってみないと何とも言えないから、その段階で考えるしかないのだみたいなそういうご答弁にも聞こえなくもないわけで、しかしそういうことでいいのだろうか。

今、助役はマイナス影響だけではなくて、プラスの影響もあるのだといったようなお答えもあったようではありますが、さすればプラスの影響というのはどういうことが考えられているのか、差し支えなければ最後に聞かせてもらえればありがたいというふうに思います。

○豊田助役 1点目の話ですが、私もダイヤモンドシティの方と一度お会いしたことがあるのですが、そのときに奇しくも申し上げたのですが、「最初は物珍しいからすごいことになるでしょうね」と、そうしたら「そのうちに落ち着きます」と言うから「そんなにお客が離れてしまうのですか。商売になるのですか。」と、こう冗談まじりに皮肉を言ったのですが、苦笑いしていましたが、最初は込むというのは言っていました。ただ、一定の時間が来ると、今、委員からご指摘のように落ち着いてきますよというふうな話ではございまして、もちろんそうであろうと私どもも思っております。したがって、落ち着けばいいのだけれども、それまでの当初の段階では十分な対応、例えば誘導員等だとか、その指導は十分してほしい。これは強く申し入れたところでございます。ですから、これもやはり状況ということになりますが、今のようなことで私どもも注意をしていきたいと思っております。当初は当然かなり誘導員だとか指導しないと大変な混乱になると思っておりますが、そこはしっかり指導してみたいと思っております。

それから、商圈に与える影響というのは10キロぐらいを目安にしているので、当然すっぽり入りますので影響があるだろうと。私は経済は専門家ではないのでわかりませんが、どんなものが出てきた場合でも、もちろんマイナスがあっても必ずプラスの部分がある、こういうことで申し上げているわけです。それでそのようなことも地元の商店の方もちょっと言うておられたし、何がどうかということを具体的に聞いていませんが、そういうこともあるのではないかと、こういうことです。

それで、行政はそれをどうするかと言いますが、それは私から申し上げるまでもなく、法律上は合法で出店されますと、これは影響があるからそれを規制するというわけにはもちろん行きません。そうかといって、私どもが立地誘導する立場でありますと、かなり条件がつけられますが、これは立地誘導ではなく、進出するものには拒めないで、一定の条件を満たしてくれと、こういうふうな要望をするしかないと思っております。ただ、出てきた段階でいろいろな影響があれば、それからがお互いに知恵の出っこかなというふうに思っておりますので、先ほどのようなご答弁を申し上げまして、「出たところ勝負ではないか」というふうにおっしゃられれば、何か無策のような、無計画のように見え

ますけれども、実際にはそういう言葉が当てはまると言いましょうか、出た現象に的確に対応していくということしかないのかなと思います。事前にそれを防止するとか、規制するとか、進めるとかどうとかというのは、これは自由な経済活動の範囲でございしますので難しいかと思います。そういう対応のときには、委員の中にもおられますが、商業界、経済界の方々の知恵をいただきながら、どうすればいいのだろうということは一緒に考えていきたいと思っています。

○志沢委員 プラスの影響は答ええないのですか。

○豊田助役 わからないです。

○志沢委員 はい、いいです。

○大崎会長 ほかにございますでしょうか。二宮委員。

○二宮委員 前回の審議会のときに私、前回いただいたこの資料で、どうも内容がよくわからないということを申し上げたのですけれども、この案件としては 0.8ha の問題ですけれども、全体としてこの都市計画で町がよくなるのか悪くなるのか、そういうところの判断材料がないということによってよくないというふうに申し上げたわけです。

前回の審議会の後で、この大きな資料をいただきまして、これでおおよその、全体 140ha の開発の方針とか土地利用とか交通とか、おおよそ大体理解できまして、本来、こういうものをもとにして都市計画のあり方というものを議論すべきではないかというふうに感じている次第です。

この概要につきまして、土地利用の問題とされていて、交通の問題というのは非常に私も気になっておりまして、先ほど来、いろいろご意見が出ておりましたので、問題点としてはおおよそ出尽くしているのですけれども、交差点の飽和度もある程度に落ち着いているという予測などもあるということで、それが本当に正しいかどうかとか、そういう技術的な話になると、ここの審議会で議論するような話ではありませんから、事務局の方でしっかりとチェックしていただければ結構だと思うのです。

ただ私はやはり、ちょっと心配だと、気にしている点がありますので、それをちょっと申し上げたいと思います。一つは、この開発地区全体の外側の、要するに開発を受ける道路についてですが、南北方向に、東側と西側と 2 本、主要地方道があるのだと思うのですけれども、東側の方はちょっと離れているということかもしれませんけれども。この直接の受け皿になっている 2 本の道路が、平成 11 年の道路交通センサスによると混雑度が 1 を上回っているような——こういう数字については後で事務局から指摘して

いただければいいと思うのですけれども、西側の方が 1.32、それから東側の方が 1.44 という既にもう 1 を上回っている状況になっているようです。ですから交差点の問題以前に、ここの開発地区から出ていったところでどうなるかということがかなり大きな問題としてあるのではないかとということが一つです。

それからもう一つ、この図面を拝見しますと、図面としてはこういう形ですけれども、実際に周りの 4 本の道路というのはそれぞれ性格が違うのではないかとと思うのです。先ほど助役がいろいろご説明くださって大体はそういう方針で処理されるのだらうと思うのですけれども、東側と南側については地区内の道路ですから、特にこれは大きな問題を周辺に与えないと思うのですけれども、西側の道路と北側の道路は直接周辺の地区に影響を及ぼすのではないかと。特に西側の方の道路については出口がどこになったにしてもすべて西側の道路に負担がかかってくるわけですから、そのあたりについては十分に気をつけていただければいいのではないかとこのように思っております。

それからもう一つは、今回は地区の商業施設の開発についてだけ議論になっておりますけれども、全体として 140ha 全部が開発されていくとほかのところでの交通の発展というものがあるのだらうと思うのです。特に具体的にどうなのかと気になりますのは、隣の東側の敷地のところですが、日産からちょっと行くところがデスクというふうに書かれておりますが、武蔵村山市のホームページによるとかなりこのあたりのことについて詳細な情報が提供されておまして、それでいろいろなことがわかるのですけれども、これの類似施設としては舞浜にカレストというのがあるのだそうです。舞浜のカレストというのはオープンして 2 年足らずで 200 万人の入場者があったと、というのは年間 100 万人で、1 日 3,000 人、ピークの日はこの 10 倍ぐらひは楽に来るのでしょうから、そういうものが隣にできた場合に複合的に全体として大丈夫なのかどうか。このあたりについても今後できるだけ実際の状況を見て、いろいろと対策を講じていただければありがたいというふうに思います。

心配な点は以上なのですが、本日のこの内容については段階を踏んで地区計画で計画の内容をインフラ整備を担保する。それから今度は用途内容を担保するということで進められるということで私は大きな問題もなく結構なのではないかと思っております。以上です。

○矢島都市計画課長 今の西側の混雑度、または東側の混雑度の数値を言われましたが、この混雑度と飽和度とはちょっと違ひまして、飽和度が 0.9、これは基準として交差点と

して流れがありますよと、混雑度については基準として 0.9 というのではなく、そういう中では、先ほどの私どもの交差点の飽和度というのはあそこの施設、この土地利用に関して、商業施設とか、カレストもそうですが、住宅系、そういうものをある程度予想しましてこの飽和度を求めているということを聞いております。

○豊田助役 今、おっしゃられていること、先ほどの質問からもそうですが、交通問題が一番心配です。私も心配しています。ですから先ほどの日産カレストの、どこの施設もたくさん人を呼びたいということで、つくるときには少なめに言って、できるとうんとうんとこう言うのです。だからなかなか難しい点もあるのですが、そういうことがあって私どもも確かに車がどれだけ来るのかということは心配です。それで、今おっしゃられたような2本の日産通りとこの道路が2本ありますが、もう一本この西側に残堀街道があります。それで私どもも、この構内道路から出てきた道がクランクになって旧道に入るのではなくて、できれば一応ずらしていただいて、残堀街道にもスムーズに交差できるようなそういった配置もできないかというような要望もしております。

ですから、おっしゃられるように中は中で処理できるのですが、渋滞するかしないか、どうやるかは中で開発中に考えること。それから出ていったときにできるだけ早くさばけるかどうか問題でありますので、この横の道路のほかにさらに西側の残堀街道も含めて、それをつなぐ東西の道路もなるだけクランクにならないように十字路交差で中へ出入りができるようなことを、今、検討もしております。

ですから、全部が全部そういうふうには行かない部分もありますけれども、ご指摘のように外へ出る、外から入る、外から中に入らなければそちらで渋滞しますので、この辺のところは予測はしづらいのですけれども、一番関心のあるところなので、ご指摘の心配は全く私も同じなので、先ほどからのご指摘も同じでありますので、十分注目していきたいと思っています。

○二宮委員 私が心配していると申し上げたので、これについては事務局でちゃんと対応していただければ結構だと思っております。

ただ、飽和度の問題と道路の混雑度の問題が違うということはお指摘のとおりでよく理解しているのですけれども、数字は数字として確かにこの地区の西側の道路については負担がかなり大きくなって来るだろうと。実態を見ますとかなり現在でも確かに渋滞しているのです。その上にこういう負荷がかかってきますから、やはりこれについては十分慎重に周辺環境に影響がないようにしていただきたいということをお願いして

おきます。

○大崎会長 ほかにはいかがでしょうか。

ないようでしたら、以上で質疑を終了いたします。

次に、討論を行います。討論はございませんでしょうか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○大崎会長 討論がなければ、次に採決を行います。

それでは、お諮りいたします。諮問第1号、立川都市計画 村山工場跡地北地区地区計画の変更(案)について、諮問第2号、立川都市計画 高度地区の変更(案)について及び諮問第3号、立川都市計画 防火地域及び準防火地域の変更(案)については原案のとおり決定することにご異議ございませんか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○大崎会長 ありがとうございます。異議なしと認め、諮問第1号、立川都市計画 村山工場跡地北地区地区計画の変更(案)について、諮問第2号、立川都市計画 高度地区の変更(案)について及び諮問第3号、立川都市計画 防火地域及び準防火地域の変更(案)については、原案のとおり答申することが決定されました。

○大崎会長 以上で、本日の議題は終了いたしました。

これをもちまして、本日予定された議事は全部終了でございますので、立川市都市計画審議会(案件審査会)を閉会いたします。

閉会 午後3時3分