

立川市都市計画審議会

平成19年11月2日（金）

○日 時 平成19年11月2日(金曜日)午後2時03分

場 所 立川市市民会館5階第1会議室

○出席委員(15名)

副 会 長 9 番 鳥 飼 栄 枝 君

1 番 牛 嶋 剛 君

3 番 大 沢 豊 君

4 番 太 田 光 久 君

5 番 小 林 昭 二 君

6 番 小 林 公 成 君

7 番 佐 藤 寿 宏 君

8 番 佐 藤 眞 功 君

10 番 永 元 須 磨 子 君

11 番 長 屋 昭 君

12 番 早 川 輝 君

13 番 平 野 三 郎 君

14 番 萬 田 貴 久 君

15 番 水 田 芳 枝 君

16 番 守 重 夏 樹 君

○欠席委員(1名)

2 番 大 崎 本 一 君

○出席説明員

副 市 長 豊 田 和 雄 君

都市整備部長 増 岡 利 一 君

総合政策部長 大 霜 俊 夫 君

都市計画課長 辻 二三男 君

都市づくり課長 原 田 晴 司 君

○議事次第

1 開 会

2 市長挨拶

3 議 題

(1) 諮問第1号 立川都市計画地区計画立川基地跡地関連地区地区計画の
変更(案)について

4 閉 会

開会 午後2時03分

○鳥飼副会長 それでは、ただいまから立川市都市計画審議会を開催いたします。

それでは、議事次第に沿いまして、立川市長からのご挨拶をいただきたいと存じますが、急遽欠席とのことでございますので、副市長よりお願いいたします。

○豊田副市長 市長が急遽都内で開催されます会議に出席することになりまして、当審議会に出席できませんので、まことに恐縮でございますが、市長にかわりましてご挨拶を申し上げます。

本日は、大変お忙しいところ、都市計画審議会を開催していただきまして、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、厚く御礼申し上げます。

さて、本日ご審議いただきますのは、諮問第1号、立川都市計画地区計画立川基地跡地関連地区地区計画の変更（案）についてでございます。

この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申し上げます。

○鳥飼副会長 ありがとうございます。

続きまして、9月20日付の警察署の人事異動に伴いまして、立川警察署長の佐藤眞功さんが新たに都市計画審議委員になられましたので、ご挨拶をいただきたいと思っております。

○佐藤（眞）委員 それでは、一言ご挨拶をさせていただきます。

ただいま、ご紹介いただきましたように、9月20日付の異動で引責辞職をいたしました松本前署長にかわりまして着任いたしました佐藤でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

警視庁本部の警務部理事官からということで参りました。具体的に言いますと、人事第一課の監察局というところで仕事しておりまして、9月20日付で立川署長に来たということでございます。本日は、審議会委員に任命いただきましてまことにありがとうございます。

立川署につきましては、既に皆様もご承知のとおり、大変申しわけない不祥事がございます。多くの都民の方、国民の方、立川市民の方のご信頼を損ないまして、大変ご迷惑な思いをさせたところでございますが、その事案につきましては、署員一同同じ署員が起こした事として深く反省しおきながらも、犯罪は一日としても発生を待つてく

れませんので、もう一度警察の原点に立ちまして、今後立川市民のために頑張っていこうということでやっているところでもありますので、何とか安全・安心のまちづくりのために頑張っていきたいと思っておりますので、どうぞ今後もよろしくお願ひしたいと思ひいます。

本審議会につきましても、安全・安心のまちづくりというような観点から、委員の一人として参加させていただければと思ひしておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

○鳥飼副会長　　ありがとうございます。

審議に入る前に、事務局より発言を求められておりますので、許可いたします。

○辻都市計画課長　　傍聴の申し出がありますので、傍聴人の入室をいただきたいと思ひますので、よろしくお願ひします。

○鳥飼副会長　　それでは、ただいまから案件審査に入ります。

本日、ご審議いただきます案件は、諮問第1号、立川都市計画地区計画立川基地跡地関連地区地区計画の変更（案）の1件についてでございます。

それでは、諮問第1号の概要について、事務局より説明いたします。事務局、お願ひいたします。

○増岡都市整備部長　　本日、ご審議いただきますのは、立川基地跡地関連地区地区計画の変更（案）でございます。

当審議会に至る経緯につきましては、平成19年8月10日から8月30日まで、都市計画法第16条に基づき、地権者を対象に縦覧を行い、縦覧者3名、意見書の提出はございませんでした。その後、9月26日付で東京都に同意をいただき、10月10日から10月24日まで、都市計画法第17条に基づき縦覧を行い、縦覧者14名で意見書の提出はございませんでした。

それでは、議案の概略につきまして、都市計画課長より説明いたしますので、よろしくお願ひ申し上げます。

○辻都市計画課長　　それでは、立川基地跡地関連地区地区計画の変更（案）につきまして、ご説明いたします。

地区計画区域内の地区分割についてご説明いたしますので、前方のスクリーンをご覧ください。

当初決定につきましては、A地区、B地区、C地区の3地区となっております。変更（案）につきましては、A地区をA1地区、A2地区、A3地区とB地区の一部をA4地区とし、4地区を合わせてA地区の区域としております。B地区につきましては、A4地区を除いた残りの区域とし、C地区につきましては、変更前と同じ区域となっております。これらの地区区分の変更に伴い、地区ごとの方針と制限などについて変更を行うものであります。

それでは、先日案件説明会でご配付いたしました立川都市計画審議会資料をご覧ください。

また、説明に合わせてスクリーンに資料と同じものを映させていただきますので、ご覧ください。

なお、変更箇所につきましては赤字で印刷されております。

それでは、1ページ目をお開きください。

先ほどの差しかえ分でございます。

位置につきましては、土地区画整理事業の施工に合わせ、町区域の変更と地番整理を行ったことから、従前の緑町、泉町及び高松町一丁目区域内から緑町地内に変更します。

地区計画の目標につきましては、多摩の心を東京都における都市づくりの基本的な方針である東京都の新しい都市づくりビジョンの表現に合わせ、核都市に変更します。

続きまして、土地利用の方針につきましては、A地区では、「都心地区の新たなシンボルとして魅力ある都市活動の場として」及び「多摩のオンリーワンという文化・交流機能などを中心とする多様な機能」、「立8・1・1都市軸線沿道についても、賑わいややすらぎのある沿道空間の形成を図る」との表現を追加し、市街地中心としての位置付けを明確にし、新たなまちづくりにおけるシンボルとして、核都市にふさわしい文化交流機能の導入を促します。

また、C地区では、国等の移転機関の立地が進んだ関係から、「立地により、主として」との表現を追加します。

2ページ目をお開きください。

建築物等の整備の方針につきましては、従前は適切な土地利用を図るため、制限を定めるものでしたが、変更（案）では、土地利用が具体化されてきたことにより、地区ごとに具体的な制限を定め、誘導を図るものです。

変更内容を読み上げさせていただきます。

A地区につきましては、（１）用途の制限については、核都市の業務・商業市街地地区にふさわしい新市街地の形成を図るため住宅や性風俗店等の立地を制限する。

（２）A 1、A 2 及びA 3 地区において、立 8・1・1 都市軸線に沿った建築物の低層階の部分では、賑わいの連続性が途切れぬよう、店舗や飲食店等の用途となるよう誘導する。

（３）魅力ある都市活動の場とするため、A 2 及びA 3 地区において、一体的でまとまりをもった街並みの形成を図りながら、多様な機能の導入を目指す。特に、A 3 地区において、用途や規模など多摩のオンリーワンといえる文化・交流機能等の新たな機能導入やA 2 地区において、業務・商業機能などの導入を目指す。また、モノレールからの景観や国営昭和記念公園など周辺の環境に配慮した街並みを目指す。

（４）当該地区の特徴である大街区という敷地単位を生かし、一体的でまとまりのある土地利用とするため、敷地面積の最低限度を定める。加えて、周辺環境との調和など景観に配慮した上で、建築基準法第86条の規定に基づく一団地の認定により 2 以上の建築物を建築する場合を考慮し、設定敷地面積の最低限度を定める。

（５）快適な歩行・広場空間や緑空間及び良好な街並みを創出するため、壁面の位置の制限及び建築物等の形態又は色彩、その他の意匠の制限を定めるとします。

B地区につきましては、（１）高松駅周辺における業務・商業・サービスなどの都市機能や公共公益機能による地区形成を図るため、倉庫等の立地を制限する。

（２）一体的なまとまりと歩行・広場空間や緑空間による開放感のある土地利用とするため、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等を定めるとします。

C地区につきましては、（１）研究機関等による静ひつな環境と緑豊かなゆとりある都市空間を形成するため、用途の制限や壁面の位置の制限等を定めるとします。

3 ページ目をお開きください。

建築物等の用途の制限について変更をいたします。

冒頭に説明いたしましたが、A地区とB地区の区域につきまして、国有地を処分する区域までをA地区に含み、A 1、A 4 の 4 地区に分割をするものです。

内容は、「1. 次に掲げる建築物は建築してならない」につきましては、イ及びへについては従前どおり、住宅に類するものの制限を一、二階部分の制限から建築分全体を制限するものとして、ロ. 住宅、ハ. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの、ニ. 共同住宅、寄宿舍又は下宿、その他これらに類するものとします。

また、ホ．老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームにつきましても、住宅規制に合わせて制限し、ト．マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するものにつきましても、いわゆるギャンブル性のあるものを制限します。

続きまして、2．A3地区内については、主たる用途として次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。ただし、A2、A3の地区全体を一敷地とする場合で、次に掲げる用途を含み、市長が認めたものについてはこの限りではないにつきましても、イ．劇場、演芸場又は観覧場、ロ．展示場、その他これらに類するもの、ハ．美術館、博物館、その他これらに類するものを主たる用途として建築しなければならないものとし、都市軸沿道地域まちづくり誘導指針における多摩のオンリーワンとして誘導を促すものです。

続きまして、3．立8・1・1都市軸線に面する建築物で、面する低層階の部分は、店舗・飲食店等これらに類する用途以外の建築物を建築してはならない。ただし、市長が公益上若しくは用途上やむを得ないと認めたものはこの限りではないとして、都市軸沿道の賑わいややすらぎのある沿道空間の形成を図るものです。

また、B地区の一、二階部分の住宅性用途の制限にかかわる表現、C地区のギャンブル性のある用途についての表現につきましても、A地区と同様の表現に統一するもので、A地区のように制限を大きく変更するものではありません。

4 ページ目をお開きください。

建築物の敷地面積の最低限度をA地区について変更しています。A1地区は、地区を2分割することを限度とし、9,000㎡を最低限度としています。A2、A3、A4地区は、その地区における建築敷地の全体を一敷地とし、制限を行うもので、地区全体を一敷地とするものとします。

ただし書きとして、1．土地区画整理事業による換地面積が3,000㎡未満の土地については、当該換地面積を敷地面積の最低限度とし、所有権その他の権利に基づいて、その全部を一の敷地として使用する場合。

2．市長が用途上やむを得ないと認め、かつ建築基準法第86条の規定に基づく一団地の認定により2以上の建築物を建築することが相当と認められた場合はこの限りではないとしています。

続きまして、建築物等の形態又は色彩、その他の意匠の制限では、建築物等について、

意匠と原色を避けるなど周辺建築物や周辺環境との調和などを図ることを追加しています。

また、壁面線の制限区域については、門、かき、さく、広告物、看板など及び照明施設等の工作物を設置する場合は、視線の開放性に加えて、空間としての開放性や連続性についても配慮することとし、特に広告物・看板などについては、位置や規模など十分配慮した景観形成を図るよう変更するものです。

なお、立川市都市計画審議会資料の9ページから10ページに、計画図の縮小版がございますので、ご確認ください。

以上で説明を終わらせていただきます。

○鳥飼副会長 以上で説明は終了いたしました。

ご意見、ご質問等ございましたら一括してお受けいたします。

永元委員。

○永元委員 簡単にというか確認をさせていただければいいかなと思うんですが、先ほど部長の方からお話がありましたそのことかと思うんですが、建築物等の用途制限については、都知事の同意事項となっておりますが、これを9月26日からしてきたということで先ほどお話があったことでしょうか、ちょっと聞きそびれてしまったんですが、もう一度お願いしたいんですが、そして東京都の指摘で新たに変更が出る場合があるのでしょうか。そうしたことを今事前に調整が進んできていたのでしょうか。

そして、この建築をしてはならない建物として、地区ごとに事例が挙げられておりますが、建築物等の用途の制限は建てる時だけではなくて、その後空きビルになってテナントがかわっても適用されるということでしょうか。

以上、お聞かせください。

○辻都市計画課長 一番最初の用途制限は、東京都の承認が必要なのかというご質問ですが、計画書の3ページ目の建築物等に関する事項の建築物の用途制限に※がございますけれども、その次のページの欄外の右下に知事の同意事項ということで、ご質問のとおりに位置図としておりますような事項ということです。

それから、都の指導で今後この都市計画の案がかわるのかというようなお話でしたが、都市計画の案はここではわかりません。ここで、ご承認いただいて都市計画決定しますと、今回変更ということで案を上げておりますけれども、同じような手続をしませんと、この手続の途中で変更になることはございません。

それから、用途制限は今後も続くのかというご質問、空きビルや何かに一回立ち上がって用途を変えることはできるのかというお話でしたが、これは建築基準法で100㎡以上の用途の変更については、建築時に届け出なければならなくなっていますので、立川市は特定行政庁を構えて建築指導業務をやっておりますので、面積が大きい変更については、法律に基づいて用途変更の届け出が必要になります。

○増岡都市整備部長　　ちょっと補足をいたします。

都の同意につきましては、先ほど都市計画課長が申し上げたとおりでございます、今回は先ほど申し上げましたように、9月26日付で東京都からこの制限についての同意をいただいておりますから、この審議会でご審議をいただくものについては変更はございません。

○永元委員　　それでは、2回目の質問をさせていただきます。

A地区が4つに分かれているということでお聞きしましたが、A3地区において劇場や美術館などが特に限定をされていますが、これは既に何か具体的な事業が進むような見通しでもあるのでしょうか。

建設をしてはならないものに、「その他これに類するもの」という文章がありますが、できるだけ具体的に書いておいた方がよろしいのではないかと思います。例えば、旧地区計画ではC地区にボーリング場やカラオケボックスがありましたけれども、これがなくなってしまっておりますが、その理由は何でしょうか。

そして、今度の地区計画ではA、B、C地区にボーリング場やカラオケボックスを建てたり、テナントとして入ってもいいと、そういったことでしょうか。

また、勝馬投票券販売所、場外車券売り場などを建設してはならないとしているのはC地区ですか、この理由はどうしたことでしょうか、お願いします。

○大霜総合政策部長　　1点目のA3地区につきましては、市の方で都市軸沿道地域まちづくり誘導指針、あるいは立地誘導調査を行ってございます。調査の中では、企業のアンケート調査等を行っておりますので、そこそこ、ここに出たいという感触は得ているところでございます。

ただ、ここの誘導指針上でも多摩のオンリーワンの施設立地を求めるとというのが誘導指針上にございますので、それをより具体化する、多摩にあるオンリーワンの施設立地をより誘導するためにA3地区をそういうふうに具体的に定めているということです。

ただ、建築基準法の表現上でどういうのがいいかといって、限定的にこれこれ、これ

これ、これというふうな状況をつくるのがいいのか、あるいは民間側の創意工夫の中で、多摩のオンリーワン施設がつくられるのがいいとかということであれば、私どもとしてはこういうものが望ましいというようなものを列挙して、後はそれに類するものというような形での提案の幅を持たせているという趣旨でございます。

○増岡都市整備部長 建築物についての具体的な制限がA地区については記載されていないのではないかとご質問でございますが、実は3ページにA1からA4地区につきまして、次に掲げる建築物は建築してはならないということで、そこに具体的に書いてございます。

なおかつ、A3地区については、逆にイからハまで記載されておりますように、これに類するもの以外の建築物は建築してはならないという規制を厳しくかけているわけでございます。したがって、C地区につきましては、逆にC地区は国の移転街区でございますので、当然としてパチンコ屋とかマージャン屋等のギャンブル性のものは建てられないわけでございますが、この辺も万が一転売をされた場合には、こういうのを規制しますよということで、都市計画で規制をうたっているところでございます。

○辻都市計画課長 国の処分、その他がはっきりしてまいりましたので、今までは大きく規制は厳しくしていませんでしたけれども、各街区に土地利用の目的がはっきりしましたので、今後そういうものが入り込んではいけないという意味では、新たにボーリング場が入る必要もございませんので、それを規制するような方向に建築物に関する事項を変更いたしております。

○鳥飼副会長 よろしいですか、ご意見ございませんか。

長屋委員。

○長屋委員 初歩的なあれで申しわけないんですが、多摩のオンリーワンという文化・交流機能はどういったあれなんでしょうか、もうちょっと具体的にご説明をお願いいたします。

○大霜総合政策部長 多摩のオンリーワンのメイン施設で、これは建築基準法に別表と
いうのがありまして、そういうような施設明記が定められているところがあります。

具体的に言いますと、劇場だとか演芸場、観覧場だとか、あるいは別表には美術館、博物館、その他これに類するもので、具体的に言いますと、劇場でいうと例えば天王洲の銀河劇場だとか、オーチャードホールだとか、そういうのが劇場の類型、演芸場ですと浅草演芸ホールだとか、歌舞伎座だとかみたいなイメージだろうと思います。観覧場

でいうと東京スタジアム、埼玉アリーナ、横浜アリーナ云々というような、あとは展示場では東京ビックサイトとか、秋葉原コンベンションホールだとか等々、あとは博物館、それに類するものとしては国立博物館、あるいはサントリー美術館、あるいはサンシャインの国際水族館、そのようなものがイメージとして浮かんでくるだろうというふうに思います。

○長屋委員 それはわかるんですけども、オンリーワンが多摩にかかっています。多摩のオンリーワンですから、何か具体的なものがあるんですか。こういうものの劇場という、今ご説明があったのは一般的なことで私も承知しているんですが、多摩のオンリーワンですよね。だから、多摩にしかない、そういう文化・交流機能というふうに私は理解をしているんですが、まだそこまでは決まっていんですか。

○大霜総合政策部長 今、例示的に言いましたけれども、委員おっしゃるとおり、ここには多摩のオンリーワン施設を誘導したいという思いがありますので、それぞれこの地区計画を事業者、財務省から土地を取得する方は、それをどう読み解いて、多摩にオンリーワンというから唯一というような意味になるかと思えますけれども、そういうような発想で地区計画を読み取っていただいて、先ほど言ったような建築基準法でいうような施設がほかの市にもないと、三多摩に一個しかないよというようなイメージで出てくることを私どもとしては、地区計画上の読み込みの中で行っていただきたいというふうに考えてございます。

○長屋委員 まだ、具体的には例えば文化についてはこういうものとか、それ以外のまだ全然固まってないんでしょうか。

○大霜総合政策部長 具体的には、地区計画上にそういう表現をして、あとは事業者側の発想を待つということでございますので、市側で例えば水族館がいいよとか、三多摩に1個しかない水族館がいいよとか、そういうような固まりは現在持っておりません。

○長屋委員 もし計画案のすべてこれが承認されて、どうしても多摩独自のオンリーワンの文化とか、交流施設がもし来なかった場合、もう一回この計画はし直すという理解でよろしいんでしょうか。これは当然、私もかわります民間の委員代表の方がこういう多摩独自のオンリーワンの文化と、反対から言えばそういうものが来なければ、A地区のもう一度計画をし直すという理解でいいんでしょうか。

○大霜総合政策部長 来る、来ない、これは地区計画の話なので、財務省が土地を処分していくときにあたっては、こういうような形のものを求めたいですよ、それは将来に

わたってもそういう意向を持ってございます。ただ、財務省が土地を処分して、それを買い受ける人が全く多摩のオンリーワンということで出てこられないよということであれば、それは可能性が非常に低くなってしまいう話でしょうけれども、今私どもが得ている感触の中では、そういう形での多摩のオンリーワンの施設をつくりながら、ここに事業展開を図りたいという社があるという事実だけにはございますので、仮に空き地にずっと未来というか、何十年も今みたいな空き地になるというようなことは想定してございませんけれども、仮にそれがずっと空き地になるといって、財務省の土地が処分できない話になってしまいますので、そういうことにはならないだろうという感触を持っています。

ですので、お尋ねのそういうような状況になったら地区計画をもう一回やり直すのかというような話は今のところ想像はしてございません。

○鳥飼副会長 萬田委員。

○萬田委員 9ページをちょっと見ていただきたいんですけども、今のA1の関連ですけれども、この図で、A1の周りというんでしょうか、縦横の長さをちょっと聞かせていただけますか。

大きさはここに出ています1.6haですが、縦横の長さはわかりますでしょうか。

○豊田副市長 おおむね100mです。100mで大体検討しています。

○萬田委員 私の前の委員の方もご質問されたんですけども、昨年立川サッカー協会が30周年を迎えて提言を行ってあって、ぜひサッカースタジアムを立川に誘致してほしいと、誘致したいというようなことで、その候補地の一つにA3が明示されているわけでございます。今、お話し聞きますと、100m、100mあればグラウンドだけは確保できると、ただ観覧席を設けたいとか、そういうことになってしまうんだらうと思うんです。

実は、サッカー協会は小冊子をまとめておりまして、それを見ますと、多目的施設というような形で表現をされておりまして、その中にはサッカー場としても使えるけれども、そこで音楽会だとか、劇場にもなる、あるいは展示場にもなるといった多目的施設というようなことで、利用範囲を広げることによって、維持管理をしていきたいというようなことを提言しているわけでございます。

ちょっと、このことに関しては行政の方にも、それから私ども立川市観光協会の方にもサッカー協会からいろいろ協力要請があるわけでございますけれども、率直のところ、そういったA2については、多目的施設の可能性、これらについてちょっとお考え

を聞かせていただければありがたいと思います。

- 大霜総合政策部長 A2、あるいはA3という意味だろうというふうに考えてございますけれども、多摩のオンリーワンではA3のところでは、観覧場というようなものは立地可能です。観覧場というのは先ほど言いましたように、今、委員がおっしゃられたように、埼玉アリーナだとか、横浜アリーナというのは、地区計画上可能なところでございます。

ただ、これは土地が財務省の用地でございますので、財務省が土地を処分してそれを取得した人が先ほどもお話ししましたように、この地区計画を見て多摩にオンリーワンとしてどういうものが、企業展開上好ましいだろうということを考えながら、用地を取得していく話になろうと思いますので、現段階でここにサッカーができる、あるいは多目的なアリーナみたいなものができるかどうかということについては、買った方の読み込みの中で、展開されるというふうに考えてございますので、立川市としては地区計画上の中で多摩オンリーワンを誘導しますけれども、具体、個別にサッカー場で多目的施設というような限定の仕方はされてございません。

- 萬田委員 オンリーワン施設に誘導していくと、そういったことですけれども、関東財務局の考えは、この地区を処分するということは、これは全部売りますということは既に決まっていて、例えば一部定期借地権だとかそういったことで誘導しやすいような制限用途を設けるとか、そういうことのお考えはないのでしょうか。そうしない限り、すぐできる問題ではない、大体その辺のところをあれするのになかなか用途制限をかけることが果たしてうまくいくのかどうか、その辺懸念しますので、ちょっとそのあたりのご見解も聞かせていただければと思います。

- 大霜総合政策部長 当初、私どもが誘導指針をつくって調査をした段階では、企業のアンケートをしますと、定期借地でないとなかなか事業展開できないよという意見がございまして、私どもそういう話を財務省にしたところはございます。

ただ、昨今の状況からしますと、企業側では定期借地ではなくて事業地として取得して事業を展開したいというふうなお話の方が多くなっておりますので、ここについて定期借地という考えは、財務省は現段階では持っていないというふうに聞いてございます。

- 萬田委員 もう一つすみません。前からの名前を言うと公団、今で言うURですか、その管理下にあった土地だと思いますけれども、これは売却した場合には、10年間売

却できない、転売できないという、そういった条件がつくんでしょうか、その場合にマンションなどはどういうことになるんでしょうか。

○大霜総合政策部長　これは、土地区画整理事業を行ったのは、今で言うUR都市機構でございますけれども、これは換地処分が行われていまして、これは明確に財務省用地として換地されていますので、URは特に出でこないと思います。現段階、財務省で聞いているのは、用地を取得して、さらに転売云々ということについての制限が具体的につく、つかないということについては、基本的にはつかないというような形でございます。

○増岡都市整備部長　この都市計画の地区計画の中で、住宅はこの地区計画については制限がございますので一切建てられませんので、もしそういう場合は都市計画審議会を開いていただいて、ご審議をいただいて、その辺の住宅を取り入れるかはまたそのときの判断によるんだろうと思っています。現段階で提案をさせていただいておるのは、マンションも建てられないということでご理解ください。

○水田委員　先ほど説明があつてマンション等は建てられないということで、3ページの「次に掲げる建築物は建築してはならない」という、住宅とか共同住宅とかと掲げているので、そういうものは建たないということかと思うんですが、4ページの建築物の敷地面積の最低限度で、2.の「市長が用途上やむを得ないと認め、かつ建築基準法第86条の規定に基づく一団地の認定により2以上の建築物を建築することが相当」とかという、これは「一団地の認定」というのは、住宅の建物ではないんでしょうか。

○辻都市計画課長　言葉が難しくして申しわけございません。建築基準法の「一団の認定」というのは、建築物というのは一つの敷地に1棟しか建ててはいけないというのが基準法の基本的原則なんです。ただし、何棟か建っている場合には86条の認定行為を受ければ、仮想敷地を設けた中で一つの敷地の中に何棟か複数の建築物ができるというのを言葉として「一団」と言っております。ご質問の趣旨で都市計画の一団地の住宅施設というのがありまして、住宅団地と勘違いされる部分があるんですが、法律用語では似たような言葉になっていましてわかりにくくて申しわけございません。今回の場合は、団地を対象にした言葉ではないというふうにご理解いただければと思います。

○早川委員　住宅を対象にしているんですか。

○辻都市計画課長　住宅を対象にも、建築基準法86条の認定というのは両方あるんです。住宅であっても、事務所の複数の建物でも一団の認定という行為があるんですが、ここ

で言っていますのは、事務所をもし2棟、3棟お建てになる場合の86条の認定という言葉をここで使っておりますので、ここに「一団」と書いてあるので団地が建つという意味とは違いますので、そうご理解を。

○水田委員 総合事務所ということですね。

○辻都市計画課長 そういうことです。

○水田委員 わかりました。

それから、3ページの「建築物等の用途の制限」で、2.、3. に関してなんですけど、2. に関してはA3地区ということで、「次に掲げる用途で建築してはならない」と、業者へ販売ということで先ほどオンリーワンということでいろいろ出ていましたが、そういうふうに限定しているにもかかわらず、ただし書きでA2、A3の地区全体を一敷地とする場合で、市長が認めたもので次に掲げる用途を含むということは、A2、A3という大きいA地区を、もとのA地区を3地区に分けたというのは意味があると思うんですが、それをA2、A3を一敷地というふうにただし書きを書いているというのは、何かそういう案というか、そういうものがあるんでしょうか。

○辻都市計画課長 A3地区というのは、跡地の中の商業の中心地区的エリアになりますので、そこに多摩のオンリーワン施設が来てほしいという思い入れがあって、A3という区域切りをしています。処分にあたってA2、A3を一体で処分する方法もできるように、その場合には一体として利用する考え方をご利用いただきたいと、そういうたしか地区計画になっていると思います。A2、A3を一体で処分という財務省の考え方があるようです。

○水田委員 そういう場合で「市長が認めたものについてはこの限りではない」ということで、それは市長が認めた場合には例外というか、全然焦点が覆されちゃうような気がするんですが。

○大霜総合政策部長 A2、A3という街区を処分して、私の方としてはA3地区に多摩のオンリーワンというような色を求めていますよと。ただし、一体で取得した人がA3の方にオンリーワンをつくって、これは面積が入りますので、それが例えばもう少し大きくなったらもうだめなのとかということが出てきて、A3よりもはみ出てA4の方にまで施設展開されますよというようなときに、それは協議して一体として、例えばこの土地利用を図るんだけど、A3の中でオンリーワンがA2の方まではみ出ちゃいけないのというような話が出てくれば、それは協議しなければならないということです。

限定的に、そこにそのものをずばっとつくるということよりも、全体の中でオンリーワンをつくるし、そのオンリーワンはA2の方にはみ出ていくけれども、一体としてつくれますよという可能性が残っているということでございます。

○水田委員　それは、協議するというところで協議点を市長が認めればオーケーということなんですか。

○大霜総合政策部長　まさに、その地区計画に書いてあるように、本来的にはA2、A3で事業が展開されるものは地区計画上、事情があって、例えば多摩のオンリーワンがこの大きさの中ではなくて、もう少し大きくなって、けどもこれは多摩のオンリーワンも含むし、業務・商業的な展開も図れる。先ほど86の認定というのがございましたけれども、複数の事業がそこで展開されるというときに、敷地面積で限定しちゃいますと、オンリーワンがかなり制約的になってしまうということで、少なくともA3のところでもオンリーワンをやってもらいたいですけれども、A2も含めて事業展開ができるようにするという動きについても、先ほど言いましたように、市長と協議してというような規定の中で効果が出てくるだろうというふうに考えてございます。

○水田委員　市長と協議して認めたものということですか。

○大霜総合政策部長　そういう意味では、次に掲げる用途を含み、イ、ロ、ハを含み、A2、A3地区全体を1敷地とする場合、次に掲げる用途を含んできちんと、オンリーワンも含んでやるということをして市長が認めれば、そういう事業展開もそこで図れると、そういうような形でございます。

○水田委員　市長が認めればオーケーということですね。

○大霜総合政策部長　そこに書いてあるように、市長が認めたものについてはこの限りではないという形でございます。

○水田委員　その可能性があるということでこういう点が入ったということですよ。

○豊田副市長　地区計画のときに、この線が分筆も何もされてないですね。けど、A3地区というのを明確にするためには、ここに分筆してきちんとした敷地を確保しなければいけないとなります。買った人はこれで限定されます。ところが、このオンリーワン施設をもっと大きくして、もっといいものにしたいというときこれで切ってしまうのはいいものがないだろうと。そういうときには、市側と相談してくれば、このところにはいい方法、だからこれを小さくするか、目的に違ったような方法でいくという意味ではなくて、この都市計画に基づいた方法で、よくなる方法で市長は協議します。

マイナスの方向でやるという意味ではありませんので、何のときでもそれは言えますよね。マイナスもあるんじゃないかというんですが、市長としてはこの都市計画決定を自分でつくった以上は、これをよくなる方向には動かします。そのときは相談してください。よくならないのであればお断りと、こういうことでございます。

○水田委員　わかりました。

あと、3番の「ただし、市長が公益上若しくは用途上やむを得ないと認めたものはこの限りではない」とまた覆されるようなただし書きになっているような気がするんですが、3ページの3番で、立8・1・1ですか。

○辻都市計画課長　ここの「立8・1・1都市軸線に面する建築物で、面する低層階の部分は、店舗・飲食店等これらに類する用途以外の建築物を建築してはならない」と言っていますので、今の高島屋さんやら都市軸線に沿ってビルが建っていると思うんですが、この限定でしてしまいますと、エントランスですとか、その他ができなくなってしまうので、そういうことも加味して出入り口ができるように用途限定していますので、そこに少し幅を持たせてますので、何でも許可を与えるという意味ではありませんで、都市軸線を利用する際に必要なものであれば市長は認めていきたいと思いますという意味合いの認めた場合というふうにご理解いただければと思います。

○水田委員　わかりました。ありがとうございました。

○鳥飼副会長　副市長お願いします。

○豊田副市長　前にも申し上げたのでご承知かと思いますが、あえて申し上げたいと思いますが、これらの都市計画法に基づく都市計画決定でございますので、都市計画法の適用ということになります。都市計画法では、言ってみれば誘導であるとか、指導・助言というのが目的でございますので、ここで決めたからこれをつくらなきゃいけないという規制はできません。

ですから、先ほど説明いたしました用途100㎡以上の届け出義務とか、特定行政庁というのは、このままではその権利は発生しないんです。これを都市計画決定がされますと、このほかにこれはまた議会にお願いして建築条例というのをつくってもらいます。建築条例を立川市でつくりますと、この建築条例は建築基準法の効力が出てまいりますので、先ほど申し上げたような特定行政庁の規制に係るということになります。その都市計画法と建築基準法、これを建築条例でくっつけるわけなんです、これがセットになって初めてできますので、これまた12月に間に合えば12月議会、間に合わなければ3

月議会ということになるんですが、この建築基準法ができて初めて今申し上げたものが担保できるということになります。ですから、もし建築条例がなければ、場合によっては倒して違うものをつくったといっても可能になるわけです。そうすると、将来に向かって、初めはいいけれども、次は転売されてどうなるかわからないということを防ぐために都市計画で決定して、それを建築条例で担保する、こういうことになりますので、今申し上げたように都市計画法に基づく地区計画について、内容をよく読みとっていただいて、それが実現するように建築条例で担保しようと、こういうことになりますので、ご承知おきいただきたい。議会には、これが確定した後で建築条例について提案をさせていただきますと思いますので、よろしく願いいたします。

○鳥飼副会長 質問よろしいでしょうか。

早川委員。

○早川委員 具体的な問題で、随分明らかなどころ申しわけないんですけども、背景というよりもこの地区計画変更（案）で、目標の中で位置付けられているんですけども、1行目を読みますと、「本地区は、首都圏の業務核都市及び自立都市圏として、核都市に位置付けられ」云々とありますけれども、これは前回配付していただいたパンフレットと違いますか、東京都の構想が紹介されているこれによると、東京都は東京構想2000において、従来の八王子、立川、青梅、町田、多摩ニュータウンの実施を核都市と位置付け、このことだと思えるんですけども、これと2000年の都の構想というのと、いわゆる業務核都市構想というものの関係というか、違いというか、どういうふうにとらえていらっしゃるのか、伺いたいと思います。

それから、先ほどからの皆さんの質疑でかなり私自身も確認されたので、質問しなくても、やっぱりそうかということなんですけれども、地区ごとでいうと、A1地区、A2地区、A3地区、つまり変更前のA地区の建築物制限というのは、倉庫業を営む倉庫と風俗営業云々、これだけだったけれども、住宅一般を配慮する規制をかけるということになったと思うんですよね。それから、住宅一般ということで、こういう住宅ならという例外が果たしてないのかどうか、先ほど住宅すべてというような答弁があったと思いますけれども、もう一回確認させてください。

それから、B地区についてですけども、これは文言は変わったけれども、中身は変わってないみたいな説明もありましたけれども、今度の変更点で本当に中身が変わってないのかどうか。その意味、ちょっと実は読んで私はわからなかったんですよ。B地区

のロ. の文言ですけれども、「1、2階部分の住宅、住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの」、ここまでが一区切りですよね。それで、ここまでは一区切りとしてわかるとして、「共同住宅、寄宿舎又は下宿その他これらに類するもの」、これが2つ目の区切りで、前のロの前段の「1、2階部分の住宅」というのと共同住宅と何が違うのか、これをもう少し説明してください。

それから、C地区についてですけれども、今度の変更だと赤字で述べられているように変えられるということですが、これは国の機関、あるいは研究機関、この文言で述べられている「国等の移転機関の立地により、主として市民に開かれた研究交流拠点としての地区形成を図る」ということで、研究機関等による静ひつな環境と緑豊かなゆとりある都市空間を形成するための制限ということですが、ここに住宅というのを考えられるのかどうか、あるいはマージャン屋云々というもの以外、これによって規制される、つまり建築してはならないものとされるものとしてどういうものがあるのか、説明してください。

○辻都市計画課長　ご質問の第1点は、住宅に例外はないか、A1、A2、A3、A4ということで、住宅規制で住宅の例外はないのかということなんですが、これは建築基準法の住宅の基本的な表現を全部住宅規制に使っておりますので、ロの住宅は戸建ての住宅のことです。ハは住宅で事務所、店舗というのは、1階が商店、上が住宅、基準法ですと50㎡以上で、かつ、2分の1以内の併用住宅で可能ですということがあっても、それもだめです。また、共同住宅、寄宿舎、下宿、共同住宅系の住宅もだめです。それに似たようなもので、老人福祉法の老人ホームというのも住宅になってしまうので、これはだめですということですので、例外の規定というのはないというふうにご理解いただいてよろしいと思います。

それから、B地区のロの表現がというところなんですが、ここでは建築してはならないということで、B地区の1、2階には、今までも住宅をつくらないでくださいということをお願いして、なるべく低層階は多角性のあるものを入れたいということがありましたので、今までそういう制限をしています。それに、さらに今ご説明した併用住宅兼住宅で事務所、店舗というのは、これは併用系のものでありますがだめです。なおかつ今までも今度は共同住宅、寄宿舎もだめですということ、住宅の規制としては同様に規制をしたというふうにご理解いただいてよろしいと思います。

それから、C地区については、建築してはならないものを念頭に提起していますので、

ここに表記されているもの以外は逆に建築が可能だというふうに理解していただければよろしいかと思います。

それから、業務核都市と今回の東京構想2000の核都市というのは違うのかというお話なんですが、私の理解が間違っていないと思うんですが、以前は国の施策として都心部を分散させたいというのが核都市構想だったと思うんですが、今回は分散というのではなくて、その自立をして都市ごとが連携しなさいというのが東京構想2000の核都市という位置付けというふうに私は理解しております。

○早川委員　　4大都市構想とこの東京都の構想2000と違うんだということを提唱されたと思うんですけども、ただ今度の案の都市計画の目標のところでは使われている言葉は、「多摩地域の」云々から言ってもいいけれども、少なくとも「土地の高度利用を誘導し、業務・商業・サービス等の都市機能、並びに」云々というのは、まさに考え方として業務核都市構想ではないかと思うんですけども、どこかで練り直しているのかもしれないけれども、業務核都市構想の実施については、例えば八王子などでは失敗したとあって、立川は成功してよかったなんて言われているということを前の市長なども言ったりしていて、立川市は成功したという見方をする人もいますようですけども、ただ全国的に、あるいは首都圏で見て、必ずしも成功していない一定の反省がこの構想2000にあるのか、なければいけないと思うんですけども、その辺はどのように聞いてますかというか、先ほど都市計画課長の見解を述べられましたけれども、うちが前と違うんだということを強調される、業務核都市構想への評価というのを行政としてどのように考えているのか、お聞かせいただきたいと思います。

それから、住宅の問題ですけども、C地区については住宅を建てることも地区計画上は可能だということですよ。ただ、実際国が公共機関ということで限定しているでしょうから、実際には建たないだろうと思うんですが、その辺いかがでしょうか。

それから、先ほどの説明からしても、従来のA地区についてはなかった住宅を排除する規制が今度かけられるということになるわけですけども、こういうまちづくりの中で一定の地域に住宅の建築を排除するという、その考え方の根拠といいますか、こういう街並みにしたいというのがあるんでしょうけれども、それをちょっと聞かせていただきたいと思います。

○辻都市計画課長　　変わったというふうに私がお話したのかどうかあれですが、国の業務核都市構想がなくなったとは思っておりませんし、今までそれに沿って基盤整備が行

われてきて、ここで今度は表面の土地利用を進めるようというところで、今2000年の東京構想というのが出てきていると思うんですが、東京構想ではいろいろ土地利用の面では、政策誘導型の都市づくりに向かいましょうとか、職住の近接した市民の暮らしやすい都市構造を実現するというような言い方をしたり、施策をいろいろ出してきていますが、そのほかに立川市は環状メガロポリス構造の核都市という位置付けがありまして、その言葉はみんな同じ核都市になっているわけですが、構想の中ではちょっと違うのかなということで、その環状メガロポリス構造の中では、東京都市圏全体を視野に入れた集積のメリットを生かす、多機能集約型の新たな都市機能構造を目指すことが環状メガロポリス構造といっていますので、その中の一つとして立川市が核都市だと言われているというふうに私の方ではご説明したつもりなんですが、その辺はずれがなければよろしいんですが。

それから、住宅規制はC地区ですね、地区計画で規制していませんので、できるか、できないかと問われた場合に規制はできませんのでできると。限定で建築してはならないということを行っていますので、ただ今ほとんど独立行政法人等の研究機関が来てますので、今のところ建築物で住宅というものは入る状況にないのが現状です。現状でしかお話しできなくて申しわけございませんが、そういうことですので、将来的なところはまだわかりません。

それから、A地区の住宅規制、こういうふうに規制ができるのかというお話なんですが、これがまさに地区計画の最たるところでして、その地域特性をもって土地利用の誘導を図りたいというときには、地区計画をもとに、これを都市計画法に戻しちゃいますと、先ほどの商業地域、この地域は商業地域ですから、できないものはほとんどございません。建築物としてできないと思われる建築物はゼロなんです。何でも建っちゃいます。そのために、わざわざ私どもが望んでいるまちづくりのために、その地域特性を目指したいということで、ここで規制をかけて地区計画制度を利用したいというのが今回のご提案です。

○早川委員 業務核都市構想との関係というのは、延長線上にあるものだというので、より磨かれたんだというお考えが示されたと思うんですけども、この議論は以上でいいと思うんですが、C地区と住宅との関係はわかりました。

A地区について、住宅を排除する考え方の根拠という私は聞き方をしちゃったので、今のお答えだったと思うんですけども、法的根拠を伺ったんじゃなくて、何でこうい

う商業中心の街にするために、住宅があってはならないのかということなんです。こういうまちづくりをしようという、こういう計画をしようという考え方はどこから来ているのかを説明していただきたいということなので、よろしくをお願いします。

○増岡都市整備部長　まさに、委員さんおっしゃるように、地区計画の目標、ここは先ほどお話がありますように、このエリアにつきましては、国における業務核都市のエリアでございます。そして、東京都における核都市のエリアでございます。エリアの中で立川市がそのエリアで位置付けられているのは、業務・商業地区として市街地を形成しなさいという位置付けがございますので、まずそこが中心になるわけでございます。

したがって、そして今回はございませぬけれども、整備、開発、保全の方針という整開保と私ども通常言っておりますけれども、そういうこれの大きな枠組みの都市計画の位置付けがございます。その中では、基地跡地につきましては、留保されている夜間人口というのが5,200人ございます。その中で、現在も住宅がこのエリアに配置されて残っているのが1,200人の留保されている夜間人口でございます。そういうこともございまして、まずは国の業務核都市、それから東京都における核都市の商業・業務を中心とした新市街地を創出しなさいよという位置付けのもとに、立川市はこの地区についてもそういうまちづくりを展開していきたい、これが目標でございますので、ご理解をいただきたいと思っております。

○鳥飼副会長　早川委員。

○早川委員　業務核都市づくりをこの地区については展開したいというお考えだというのはわかったんですけども、私は住宅と共存できる街といいますか、そういうまちづくりを目指すべきだと思うので、業務核都市構想を引きずっているなというか、その上に乗っかっているというのをはっきりおっしゃっているので、今の言い方、引きずっているなというもおかしいんですけども、それがまさに住宅を排除するというのが業務核都市構想的であって、立川市の計画というか希望としては、人口をもっとふやしたいという、ふえる見込みだったわけですね。だから、一定の広い地区について、住宅を排除するような規制をかけるということはいかなるものかと思うんですけども、そうするとこれは副市長に伺いけれども、その一方で住宅を誘致するというか、そういう場所というのは、今後用意されるお考えはあるんでしょうか、この埋め合わせとして。

○豊田副市長　基地跡地には、今の議論を随分昔からやっております、一定の住宅が入った方がいいだろうと、こういうふうに思っておりますので、ああいう中にも幾つか入っ

ているんですが、少な過ぎるなど、こういう話でした。

ところが、基地跡地全体を見ますと、ご存じのように集合住宅が大分できておりまして、当初の思惑以上にできているなということ、このままいきますと、住宅ばかりになってしまうということになりますと、立川駅から北側の方については、業務、商業の施設が少なくなってしまう。これは経済状況で随分変わるんですが、そういうことがありました。既に住宅が1カ所に集まり過ぎると、そのほかの施設も必要になってまいりますし、基地跡地が全部住宅だらけになるというのが最初は懸念されて、最近事情が変わって、今ここで地区計画が出来てきたようになりますので、この計画を押し進めようと思っておりますが、既に基地跡地には住宅が想定以上に入っている。

それから、周辺を見ていただくとわかるんですが、どんどん集合住宅が立川市はラッシュのようにできておりますので、そこは民間のところは簡単に地区利用できません、規制ができません。ですから、せつかくの長年の懸念であった基地跡地の活用につきましては、めり張りのつく都市計画のもとで整然とやりましょう。幸か不幸か、これは上の高さ制限も自動的にここにかかっておりますので、そういう意味では使わないでもっと一定になって、そこに我々が求めるようなオンリーワン施設その他のものが集められるという意味では、この都市計画は市民の皆さんにもご理解いただけるのではないかと考えております。それを繰り返しになりますが、このことをこの都市計画を末永く担保するためには、ぜひ建築条例で担保していこう、それで規制をきちんとやっていこう、こういうことをございますので、ここの部分だけではなくて、周りから流れから見ていただいて、この都市計画をごらんいただければありがたいと思います。

○鳥飼副会長 大沢委員。

○大沢委員 今、副市長が言われましたけれども、私はこの資料を読んで心配していたのは、高さなどを初めとした高さや色彩の規制なんですが、ここに書いてあるのは、一体的でまとまりをもった街並みの形成や周辺環境との調和、景観に配慮した上でというふうに書いてあります。

今、副市長の方からでは、高さ制限がかかっているから、街並みは一定の高さにとどまるだろうというふうにおっしゃっていたんですが、それがあるとしたらどの高さぐらいいまでに抑えられると考えられるか、ちょっとそのことをご説明いただきたい。

景観については具体的なことは書いてありませんけれども、東京都の今度新しくなった景観条例との整合性がどういうふうになっているのかについて、少し説明していただ

きたい。

今度の新庁舎などについては、建物を建てるときに、環境配慮をした建物をつくろうとしているんですが、せっかく新しいものをつくるのであれば、その建物自体が環境負荷の少ない建物、工法なども含めて、エネルギー消費や水消費、そうしたものを含めて何らかの規制というのか、何らかの環境配慮のある建物にしてほしいという要請なり規制なり、そういったものが必要である時期ではないかなというふうに思うんですけれども、それについて何かないんでしょうかということです。

あと、これは駐車場がどういうふうにつくられるのか、集客が多いような施設をつくるのであれば、当然駐車場などができてくるんでしょうけれども、そういった駐車場の規制に関する表記がないのかどうかということ。立体駐車場でやたら無骨なものをつくっていいのか、そういうことも考えられますので、その辺も回答していただきたいのと。

あと、こちらの資料にありました東京都の核都市、立川まちづくりに全力という中の立川、昭島地区整備構想図の中では、このB地区だけが交流拠点ゾーンというふうになっていますよね。ほかは、業務市街地というふうになっているようなんですが、この違いというのか、B地区だけがちょっと特別な形に位置付けられていますけれども、それと今回の計画の案、どういうふうに関連しているのかについてお伺いします。

○辻都市計画課長　今、高さの規制についてのご質問がありましたけれども、ここは立川基地と名前は呼ばれていますが、立川飛行場というのが自衛隊の飛行場で現存しておりまして、航空法による高さの制限というのがございます。滑走路の真ん中に標点というのがございます、そこの標高から45m、半円をかきましてまして1.5kmの半径の範囲は45m以上の高さの建物は立ててはいけません。標高が高くなれば、必然的に45より小さくなりますので規制がきつくなるという状況になります。

北から南に標高差がありますので、北へ行けば行くほど同じ45mでも厳しくなってしまうというような平面的な制限がありますのと、ここは広路という名前で行っちゃっていますけれども、防災基地の真ん中に広い通りがございますけれども、あれと平行に滑走路がございますので、滑走路からは逆に飛行機というのは右左に揺れますね。転移表面とって横に動く、すり鉢上に制限があります。それから、滑走路に入ってくるには進入表面とってだんだんゆっくり降りてきますので、それも今の45m以上に厳しい制限があります。

当該地区計画の範囲は今申しあげました半径1.5kmの範囲内の高さ制限、平面的にも45m以上つくってはいけませんよという制限がありますので、ファーレの例が良い例なんですけど、そこがやはり制限を受けてまして、あの制限がなければ個々のビルがもっと高くなるんですが、あれ以上の高さのビルができなかったというのは、ファーレの再開発ビルの特例事例です。

続きまして、景観条例との関係ということですが、東京都がここで景観計画を策定しましたので、一定規模の面積をこういう建築物については東京都の審査が入りますので、景観ですとか、いろいろな配慮、この指導は当然なされるものと思っています。

それから、建築物の建築に際しての環境配慮のお話なんですけど、これにつきましても、たしか今省エネ法ですとか、いろいろな部分での環境配慮の制約が一定規模以上になるとあるはずですし、大街区で建物を使いなさいということになっていますので、必然的にそういう環境配慮のものは規制がかかってくるものと思われま。

それから、駐車場の規制はないのかというご質問でしたが、たしか商業地域になっていますので、附置義務の駐車場という全体的につくらなくてはならないという規制がついてきます。

それと、先ほどのつくり方の問題で立体駐車場というお話がありましたけれども、どういう駐車場をつくってはいけないという規制はございませんので、建築基準法の制限等に満足していれば立体駐車場であっても平面駐車場であっても、それは設置は可能なので、こういう駐車場はだめというのはなかなか限定は言えないのかなというところですよ。

○辻都市計画課長　先ほどご指摘の立川、昭島地域周囲構想図という、土地利用計画図があるんですが、これはあくまでも構想図で、その時点で国の処分の方針がありまして、最初はファーレぐらいまでしか処分するという方向も明確になっておりませんでしたので、赤い色も確かに小さくなってしまっていて、今は国の方の処分の考え方が大分変わってきましたので、処分の色が立川、昭島地区整備構造図が大分昔の絵になりますので、今の現状の色合いと合っていないということでご理解いただければと思います。

○大沢委員　今の説明で十分わかったんですが、東京都の景観計画、今計画の段階ですかね、景観条例にしても規制がそれほど強く働いているのかどうか、ちょっと心配なところがあって、これは吉祥寺で有名な画家さんが、個人の住宅について、裁判までいったら裁判で勝つというようなことがあるわけですから、これについて私はもう少し強い

指導というのか、何かそういうものが必要なのかもしれないなというふうに思っているんですが、その点について、東京都の景観条例だけに任せておいていいのかどうかというところをお伺いします。

それから、環境配慮についても、いろいろな既にある法律があるから、きっとそうなるだろうというふうに言われていますけれども、私が今申し上げたのは、立川市がもう少し積極的に環境に配慮するという方針で、新庁舎にもそれなりの心積もりでつくるわけですから、立川市内の全CO₂の発生量を抑えるような意味でも、何らかの建築方法や、あるいは通常的な維持管理のためにも、そうした環境を配慮した形で物を進めてくださいというようなことを言ってもいいんじゃないかというふうに思います。

それから、さっき聞き漏らしたことがあるんですが、直接的な関係はないかもしれませんが、裁判所や法務省関係の施設がどっと移転してくるということがつい最近決まったんですが、そのことに関連してこの計画が動いたとか、そういうことはないでしょうか。周辺に法律事務所なり何なり、いろいろなものが必然的に移転してくるのかなというふうに思うんですが、そういったことについての配慮なり、変更というのがあったかどうかについてお伺いします。

それから、もう一つこうした商業地域ができてくることによって、立川市として税収がどのくらいふえるという、そういう想定というのがされたのかどうか、この点についてもお伺いします。

○辻都市計画課長　東京都の景観計画の重要性というようなご質問だったと思うんですが、現に東京都の景観計画に基づいて、一定の規模の建物の届け出をするものについては、高さを下げてほしいとか、建物ですからいっばいに建てる壁のようになりますので、そこにちゃんとスリットをあけなさいとか、それを前後の連続性をとるためにスリットをあけて壁のようにしないと、そういうご指導をさせていただいている状況です。今のところまだ立川市は景観に細かいことをしておりませんが、大きなところでは景観計画は功を奏しているというふうに私は理解しています。

それから、さらにいろいろな建築物が建つけれども、こういう時代なので、環境配慮を求められないのか、立川市独自の環境配慮を求められないのかということなんですが、これらも法律に基づいての規制をしませんと、法律を超えた条例設置とかできませんので、極端なことを言いますと建築してはいけないというのはかなり厳しい規制なんですが、今お願いしているように地区計画等で決めればできるんですが、単に環境だけで言

えるかといいますと、なかなか難しいところがあります。

特に施設面的なものをこの建物にはこういうものをしなさいという限定が言えるか。一つの例ですと、太陽関係のエネルギーを使いなさいとか、風力を使いなさいとかというのを今政府でも補助事業をやっていますけれども、規制までは至っていないので、なかなか環境配慮という言葉だけでは難しい部分があるというふうに考えています。

○大霜総合政策部長　この地区計画をつくっていることと、法務省関連のものが連動しているのか云々ということでございますけれども、それはあくまでも都市軸周辺の誘導指針上をどう具現化すると。財務省の用地を売却するに当たって、立川市の思いをどう実現するかということで地区計画を考えてございますので、法務省の関係はこの地区計画の中では考えてございません。

あと、もう1点税額の話が税金を推計したのかと、非常に大変難しい話で、課税部門で推計したことはあるみたいですが、要は現在は財務省の用地でございますので、税金がかかってないわけですが、これが民間に売却されれば売却された時点、今の段階では20年度中には売却されるということになれば、少なくとも建物が建たなくても、21年度の1月1日には民間所有になりますので、土地の固定資産税が出てくるだろうと。

あと、建物がどのような構造でどのようにできるかどうかは評価してみないとわからないということがありますので、具体的に税額がどのくらいになるかというのは、今手元に資料がありませんけれども、仮に民間でさら地になった場合の土地の評価がどのくらいになってというふうに通常の評価をしてかけるわけですので、その分では税額が21年度には出てきますけれども、今正確にどのくらいになるかという資料はちょっと持ち合わせてないので、ご容赦願いたいと思います。

○鳥飼副会長　佐藤委員。

○佐藤（眞）委員　大分時間もたっているところ大変恐縮でございますが、先ほどから極めてハイレベルのいろいろご質問がある中で、極めて実務的な質問で恐縮ではありますが、こうやって、きょう初めて出席しますので、お話しする話がこの審議会の施策とは合致しないんだよということになるのかもしれないけれども、ちょっと教えていただきたいと思うんですが、先ほどから計画の内容について、警察署長としてちょっと懸念しましたのは、これができ上がると相当車両が来るんだろうなど。駐車車両が相当ふえるんだろうなど。あるいは自転車ですね。今も立川駅前には相当な駐輪の状況があります

けれども、これが駐輪状況が道路にあふれるようになると、果たして開放性のあるやすらぎの空間になるのかなという気がしまして、できれば資料の文面を見ますと、促すというような部分もございますけれども、そういう中に駐輪場の確保とか、あるいは駐車場のしっかりした確保とか、そういう文言はもし入れられることが可能であれば、どうなのかなと思って、ちょっとそれをご指導いただきたいと思って提言なんですけれども。

○辻都市計画課長　今現在、立川市では宅地開発等指導要綱という要綱を打ち出しておりますして、一定の規模の開発、建築の開発行為、あるいは宅地造成等のまちづくりをした場合にはお願いをしているところなのですが、その中で駐車場につきましては、先ほど申し上げました東京都の駐車場法に基づく附置義務はもちろんですけれども、それ以外に指導要綱で、その施設に必要となる駐車場計画を策定して駐車台数を満足するように計画してくださいという指導をしていますけれども、それは今後も続けていく予定であります。

それから、駐輪場につきましては、違法駐輪条例というのを持っています、それに附置義務というのがあります、ある一定の用途の建物についても附置義務で駐輪場を設置しなさいと。今般、東京都が自動二輪関係の駐車場を補助金を出すので、規制をしていきますということで、駐車場条例に附加されまして、自動二輪関係の駐車場もその条例の中で設置させるような方向で進んでおります。何分にもすべてのものというふうにならないというところがありまして、建物の用途によっては全部を網羅できないという状況があるかもしれませんが、立川市にかかわる開発が出た場合には、なるべく計画をつくっていただいて、その範囲で対応できるような指導をしてみたいと思っています。よろしく願いいたします。

○佐藤（眞）委員　ご指導ありがとうございました。

繰り返しますけれども、一たんそういう状況が現出してしまいますと、これを解消するというのは極めてなかなか難しいものがございますので、計画の流れの中で、できれば物理的にある程度そういう施設とか道路環境とかを整備するようなことをしていただければ大変ありがたいなと思いますので、ちょっとお含みおきいただければと思います。よろしく願いいたします。

○増岡都市計画部長　立川市では、警察との行政連絡会等も設けてございますので、その中でご意見を伺いながら、よい方策を模索してみたいというふうにご考えてございます。

○鳥飼副会長　それでは、このことにつきまして討論を行います。

討論はございませんでしょうか。

早川委員。

○早川委員　今回の提案されている地区計画の変更というのは、先ほど質疑の中でも私は若干触れてご答弁いただきましたけれども、業務核都市構想の考え方、つまり土地の高度利用ということで、特に税金の余り上がらない、非効率的な利益を生まない住宅を配慮してしまうということが大きな問題だと思うんです。ですから、こういう一定のまちづくりの中で、人が近寄らないということはあるかもしれないけれども、計画の段階で住宅を、あるいは人が住まうということを排除するようなまちづくりというのは、これからのあり方として私は問題だと思いますので、この地区計画の変更（案）に賛成することはできません。

○鳥飼副会長　ほかにいかがでしょうか。

水田委員。

○水田委員　青少健の方ではいろいろな案というか、市の方にもいろいろ意見等、陳情など出していると思うんですが、核都市ということで、どういう業者の方が入るかわかりませんが、先ほどサッカー協会の方もお話ししていましたが、若者が集える賑やかなとか、方向性、そういうことは出ていないんですが、そういう方向性にもっと活気づく立川の街に、若者が遊べる場じゃないですけども、賑やかにできるような場が立川には少ないかなと。また、青少年に関してはちょっと問題が警察の方にも多々ご迷惑をかけていると思いますが、そういう点で若者が遊べるというか、行動できるような施設とか、そういうものをこちらとかけ離れてしまうかもしれないですけども、そういう計画というか、そういうものももっと網羅、核都市と言われるには若者のエネルギーというのが非常に大事かなと思うので、そういう意味で入れたらどうかというふうに思います。

○鳥飼副会長　佐藤委員。

○佐藤（敏）委員　先ほど、ある委員の方からこの地域に住宅ということで反対ということがありましたけれども、この場所というのは高層が建って、もしここが住宅地のマンションになった場合、大変な人口の増加がなるだけじゃなく、これに対する小学校から中学校、そして保育園、これは大変な状況になって、現在砂川地区の各学校などは非常に生徒数が減ってきているわけです。そういう中で、そういうところに人が住んでお

られて、こういうところは極力業務核都市として商業、そしていろいろな商業以外の要するに広域的な事業が来ていただいて、この地域は立川市の税収が上がるような、そういう地域になるようなことを私はそれが一番ベターだと思っております。

よって、この件に関しまして私は賛成でございます。

○鳥飼副会長　それでは、討論を終わらせて、次に採決を行いたいと思います。

それでは、お諮りいたします。

諮問第1号、立川都市計画地区計画立川基地跡地関連地区地区計画の変更（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。

（「異議あり」「異議なし」と呼ぶ者あり）

○鳥飼副会長　異議ありのお声がありましたので、賛成の方は挙手をお願いいたします。

（賛成者挙手）

○鳥飼副会長　賛成者多数でございますので、諮問第1号につきましては、原案のとおり決定されました。

○鳥飼副会長　それでは、本日の議事はすべて終了いたしましたので、これをもちまして本日の都市計画審議会を終了いたします。

本日はどうもありがとうございました。

閉会　午後3時45分