

立川市都市計画審議会

平成23年12月27日(火)

○日 時 平成23年12月27日(火曜日)午後2時00分

場 所 立川市役所 208・209会議室

○出席委員(15名)

会 長 15番 古 川 公 毅 君

副 会 長 12番 鳥 飼 栄 枝 君

1番 安 東 太 郎 君

3番 稲 橋 ゆみ子 君

4番 梅 田 春 生 君

5番 小 川 あきこ 君

6番 佐 藤 耕 司 君

8番 佐 藤 寿 宏 君

9番 清 水 孝 治 君

10番 滝 島 栄 次 君

11番 田 村 正 造 君

13番 平 館 孝 雄 君

14番 廣 瀬 武 生 君

16番 萬 田 貴 久 君

17番 山 本 みちよ 君

○欠席委員(2名)

2番 伊藤 一男

7番 佐藤 淳一 君

*伊藤委員の代理として、立川警察署交通課長が出席

○出席説明員

市 長 清 水 庄 平 君

副 市 長 大 霜 俊 夫 君

副市長(都市整備部長事務取扱)

木 村 信 雄 君

開発調整担当部長 下 澤 文 明 君

都市計画課長 栗 原 洋 和 君

再開発課長 大 塚 昌 弘 君

都市計画係長 山 川 友 紀 君

再開発係長 武 藤 吉 訓 君

都市計画係主任 潮 見 義 一 君

都市計画係主任 大和田 智也 君

○議事次第

1 開 会

2 市長挨拶

3 議 題

案件審査会

(1) 諮問第1号

立川都市計画 一団地の住宅施設の変更（砂川第一団地の住宅施設）
（案）について

（2）諮問第2号

立川都市計画 地区計画の決定（一番町五丁目地区地区計画）（案）に
ついて

（3）諮問第3号

立川都市計画 生産緑地地区の変更（案）について

案件説明会

（1）立川都市計画 立川駅北口西地区第一種市街地再開発事業の変更
（案）について

4 閉 会

開会 午後2時00分

○栗原都市計画課長 皆さん、こんにちは。それでは、定刻となりましたので、審議会のほうを開催させていただきたいと思います。

それでは、会長さん、よろしくお願いいたします。

○古川会長 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。

議事次第に沿いまして、市長よりごあいさつをいただきたいと存じます。

清水市長、よろしくお願いいたします。

○清水市長 皆さん、本日は大変お忙しいところ、都市計画審議会にご参加、ご出席いただきまして、大変ありがとうございます。日ごろから立川市の審議会の運営につきまして一方ならぬご協力をいただいております、心からお礼を申し上げる次第でございます。

本日ご審議いただきますのは、諮問第1号、立川都市計画一団地の住宅施設の変更（砂川第一団地の住宅施設）（案）について、諮問第2号、立川都市計画地区計画の決定（一番町五丁目地区地区計画）（案）について、及び諮問第3号、立川都市計画生産緑地地区の変更（案）についてとなっております。この案件につきましてお諮りをいたしますので、よろしくご審議くださるようお願いを申し上げます。

また本日は、案件の審査終了後に案件説明会を開催させていただきまして、立川都市計画立川駅北口西地区第一種市街地再開発事業の変更（案）についてご説明をいたします。詳細につきましては、それぞれ担当からご説明を申し上げますので、よろしくお願いをいたします。

なお、12月26日付けで副市長の人事異動がございましたので、ご報告をさせていただきます。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す。

それでは、両副市長よりごあいさつをいただきたいと存じます。

最初に、大霜副市長、お願いいたします。

○大霜副市長 皆さん、従前は都市計画、都市整備のほうを担当している副市長をやっておりましたので、この都市計画審議会にもずっと参加させていただきました。ここで、先ほど市長から話がありましたように、26日付けで職務分担が変わりましたので、今度は隣にいる木村副市長のほう都市計画審議会を担当するようになりました。

思い返しますと、私は10年ぐらい前に都市整備部の参事をしていたことがありまして、

そのときは都市計画審議会という生産緑地の変更という案件があるかというような感じでしたが、きょうの諮問の案件説明もそうですけれども、立川のまちも随分これから都市計画に係ることが多く出てくるというふうに思っております。それだけ、また逆に言うと、活気があるまちであるというような証左であろうというふうに思っております。ぜひいろいろな面でご指導をよろしくお願ひしたいと思います。

また、4年間、いろいろご指導、ご協力いただきましたことについては、この場をおかりしまして感謝申し上げます。ありがとうございました。

○古川会長　　ありがとうございました。

次に、木村副市長さん、よろしくお願ひします。

○木村副市長　　皆さん、こんにちは。昨日付けで副市長を拝命いたしました木村でございます。

今まで都市整備部長ということで、やはり都市計画審議会は出席させていただきましたけれども、3月までは、副市長、それと都市整備部長事務取り扱いといったような格好で、併任というような格好になります。したがって、都市計画審議会、3月末までももちろん出ますし、また、4月以降については副市長という立場で出席させていただきたいと思っております。

いろいろ案件が多くなって、今、大霜副市長が言われたように、少し前までは生産緑地の関係ぐらいでしたが、案件がかなりあります。まちづくりということで進めていかなければならないものもありますので、ぜひ皆様方のご協力をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願ひいたします。

○古川会長　　ありがとうございました。

○栗原都市計画課長　　傍聴人はございません。

○古川会長　　それでは、案件審査会に入ります。

なお、田村委員が所用により途中で退席される予定となっておりますので、ご了承ください。

本日審議いたします案件は、諮問第1号、立川都市計画一団地の住宅施設の変更（砂川第一団地の住宅施設）（案）について、諮問第2号、立川都市計画地区計画の決定（一番町五丁目地区地区計画）（案）について、及び諮問第3号、立川都市計画生産緑地地区の変更（案）についての3件でございます。

まず、諮問第1号及び諮問第2号につきまして案件審査を行います。一括して事務局より説明いたします。

事務局、お願いします。

○栗原都市計画課長 都市計画課長の栗原でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、まず資料の確認をお願いいたします。本日の次第と、「立川市都市計画審議会 資料（諮問）」並びに「都市計画審議会 資料（案件説明）」については、既にご配付をさせていただいているところがございますけれども、お持ちでない方がいらっしゃいましたら、確認していただきたいと思ひます。

また、本日、立川駅北口西地区第一種市街地再開発事業の資料を配付させていただいております。

また、封筒のほうでございますけれども、これは次回の開催のご通知でございます。また後ほどご説明させていただきたいと思ひます。

それでは、内容について説明いたします。失礼して、座って説明させていただきます。まず、資料の1ページをご覧いただきたいと思ひます。

立川都市計画一団地の住宅施設の変更でございますけれども、これと同時に、立川市都市計画地区計画の決定（一番町五丁目地区地区計画）につきましては、立川市における一団地の住宅施設の都市計画の見直し方針に従ひまして、地区計画を活用することによりまして、一団地の住宅施設を廃止するものでございます。

まず、1ページにございますように、立川都市計画砂川第一団地の住宅施設を廃止する。理由につきましては、老朽化した住宅の建替え等を行うとともに、緑豊かな周辺環境と調和のとれた住環境を維持・保全していくため、地区計画の導入を行い、一団地の住宅施設を廃止するというものでございます。

この1ページから4ページまでが従前の計画書の中身でございます。面積が約12.4ha、建ぺい率、容積率は10分の2、10分の6、住宅の戸数については約1,230戸、それと、配置の方針としまして、道路、公園その他の公共施設が、ここに書かれているようなものが決定されております。また、2ページにつきましては、公益的施設として小学校等が、現在、都市計画の決定の内容であります。その計画図が3ページに記載されているとおりで、こういった施設等が都市計画として定められているものであります。その区域については4ページに書かれていると。この都市計画の一団地の住宅施設

の部分廃止するものであります。

続きまして、一番町五丁目地区の地区計画につきまして、内容をご説明いたします。
5ページをご覧いただきたいと思っております。

位置につきましては、立川駅から北西の位置にあります、通称「松中団地」と言っている都営住宅でございます。

この地区計画の決定につきましては、内容についてご説明します。

まず、名称につきましては一番町五丁目地区地区計画、位置につきましては立川市一番町五丁目及び西砂町六丁目各地内でございます。面積につきましては約11.1ha。

地区の目標といたしまして、「本地区は、立川市の北西部に位置し、一団地の住宅施設として整備された公営住宅や教育施設などからなる住宅地である。また、本地区周辺は、松中通りのけやき並木をはじめ、農地や屋敷林等により緑豊かな市街地環境が形成されている。立川市都市計画マスタープランにおいては、今後老朽化を迎える住宅団地等の更新を促進し、安心して住み続けられる住環境の形成を図ることとし、立川市第3次住宅マスタープランにおいても老朽化した住宅団地の適切な更新、再編が示されている。このため、本地区計画では、老朽化した公営住宅の建替えを適切に誘導し、周辺市街地環境との調和や豊かな緑によるうるおいやゆとりある住環境の形成を目指す。」としております。

続きまして、土地利用の方針でございますけれども、「周辺市街地環境に配慮するとともに土地の有効利用を図り、老朽化した公営住宅等の建替えによる良好な住環境の創出を適切に誘導する。また、公営住宅の建替えに伴う敷地の有効利用により創出される用地については、将来の社会・地域ニーズを踏まえ、周辺環境との調和に配慮した土地利用を図る。」としております。

施設の整備方針につきましては、4項目ございますけれども、ここがございますように、区画道路、公園、また広場を地区施設として位置づけるものであります。また、4番目としまして、「バリアフリーに配慮した、快適な歩行空間やオープンスペース等の整備を図る。」としております。

続きまして、建築物等の整備方針でございますけれども、5項目挙げてございますけれども、まず、ここに書かれてございますように、建築物等の用途の制限及び敷地面積の最低限度を定めます。

次に、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度を定めます。

また、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定めます。

さらに、垣またはさくの構造の制限を定める。

最後に、建築物の緑化率の最低限度を定める。

5つの方針を挙げてございますけれども、2番目の「ゆとりのある沿道空間の確保や」という部分でございまして、この部分につきましては、前回、案件説明のときにはこの文言が入ってございませでしたけれども、これは東京都との協議によりまして、この部分は追加されております。

続きまして、地区整備計画でございまして、6ページでございまして、6、7ページが地区整備計画で、8ページからが、その計画図がございまして、パワーポイントのほうでご覧いただきたいと思っております。

まず、計画図1につきましては、この松中団地の部分、学校を含めまして、地区計画の区域が一点鎖線で示されておりますけれども、それと同じ部分が地区整備計画区域でございまして、

まず、地区施設の配置及び規模でございまして、道路について地区施設として位置づけております。道路については、区画道路1号が幅員6m、延長約150m。区画道路2号——括弧内は道路の全幅でございまして、地区内については2.8m、延長については約100m。区画道路3号につきましては、2.6mから3.2m、全幅員で4.8から5.9mで、約180m。区画道路4号については、地区内4m、全体幅員で7m、約90mということでございます。

次に、公園でございまして、公園につきましては、公園1号が約6,800㎡、公園2号が約2,600㎡、公園3号が約600㎡でございまして、

その他の公共空地といたしまして、広場1号、約2,400㎡、広場2号、約3,100㎡、広場3号、約1,500㎡、広場4号、約300㎡、広場5号、約900㎡と、こういった形で地区施設として位置づけております。

次に、建築物に関する事項でございまして、6ページの下段のほうにございまして、建築物等の用途の制限をしておりまして、ここに書かれておりますように、次に掲げる建築物は建築してはならないという規定を設けております。まず1としまして、神社、寺院、教会その他、これらに類するもの。2としまして、大学、高等専門学校、専修学校その他、これらに類するもの。3としまして公衆浴場については、用途の制限をしております。

次に、建築物の敷地面積の最低限度でございますけれども、500㎡としております。しかし、建築物の用途が住宅の場合は115㎡とするという規定になってございます。

次に、壁面の位置の制限でございますけれども、建築物の外壁またはこれにかわる柱の面は計画図3に示す壁面線を超えて建築してはならないとしておりまして、これにつきましては、計画図の3に示してございますように、種類としましては4種類ございます。

まず、一番上でございます。1号壁面線、これは道路の境界から2m以上について壁面の位置を定めておりまして、これにつきましては、一番南側ですね。ちょっと見にくいんですけども、小さい点で南側と中央の松中通りに面する部分については、この壁面線を、1号壁面線でございます。

次に、2号壁面線については、道路の境界線から5m以上ということで、黒い点線ですけれども、少し大きくなっている部分でございます。これは、松中団地通りに面する南側の街区の部分がこの壁面線でございます。

それから、3号壁面線でございますけれども、これは立体的な壁面線でございます、これは、松中団地通りの面に面する部分でございますけれども、道路の境界から5mについて、まず壁面の位置がでございます。それから、10メートルの範囲につきましては、高さについても16mを超えてはいけないというような規定になっているのが3号壁面線でございます。

それから、4号壁面線につきましては、北、東、それから西の部分でございます、ここにつきましては、壁面の位置は道路または敷地の境界線から2mのところにつきまして壁面が、いったん壁面線を指定いたしまして、道路から15mまでの間につきましては、高さについても16mより超えてはならないというような壁面の指定をしております。

次に、建築物の高さの制限でございますけれども、これは、11ページの計画図4にございますように、松中団地通りよりも北側につきましては25m、南につきましては16mと。また左下に、斜線がございませぬけれども、ここにつきましては第一種低層住居専用地域でございますので、既に10mという形になっております。

今の壁面につきましては、ちょっとわかりづらいと思われましたので、パワーポイントのほうを作成しましたので、こちらをちょっとご覧いただきたいと思っております。

まず、これは松中通り、南北に通っています松中通り、1級14号線という道路があるんですが、そこを北に向かって見ていただいたときに、道路の境界から2mの壁面がご

ございます。この部分につきましては、最高の高さも25mとしておりますので、この破線の範囲については建築が建てられるということでございます。

次に、2級9号線というのは、これ、一番北側の道路についての断面を西から東に見たときの建てられる範囲が示されております。ここにつきましては、4号壁面線でございますので、道路の境界から2mにつきましては建築物は建てられません。15mまでにつきましては高さについても16mと、それを超える範囲については全体の高さの制限で25mと、この範囲について建築物が建てられるというような規制であります。

西36号線沿いというのは、これは松中団地通り、南側中央に東西に通っている通りでございますけれども、ここについての断面図で、東側から西に向かって断面を切ったものであります。ここにつきましては、左側については2号壁面線でございますので、道路の境界から5mで、最高の高さについても16mという規定がありますので、その範囲の中と。右側、いわゆる北側につきましては3号壁面線でございますので、道路の境界から5mの範囲は建てられませんけれども、その後、10mの範囲については、高さにつきましても16mの範囲で、それを超えますと最高の高さは25mという規定がございますので、この範囲に建築できるというような、最高の高さや壁面線によって建てられる部分を規定しているということでございます。

続きまして、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限でございますけれども、建築物等の形態及び意匠につきましては、周辺の環境と調和した落ちつきのあるものとし、スカイラインの創出など、周辺の都市施設からの見え方に配慮した良好な景観の形成に努める。建築物等の色彩については、原色を避けるなど、周辺建築物との調和した落ちつきのあるものとし、良好な景観形成に配慮するとしております。

次に、垣又はさくの構造の制限でございますけれども、道路、公園等に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣又はフェンスなど透視可能なものとし、視線や空間としての開放性や連続性に配慮するとしております。

最後に、建築物の緑化率の最低限度でございますけれども、100分の20としております。ただし、建築物の用途が住宅の場合はこの限りでないというような規定を設けているものでございます。

最後に12ページのほうにつきましては、地区整備の方針のほうにも挙げてございますけれども、バリアフリーに配慮した快適な歩行空間やオープンスペースの整備を図るということで、将来的にこの歩行者ネットワークについても、ここで方針付図として示さ

せていただいたものであります。

それから最後、今回の都市計画の図書にはこの図面は入ってございません。これは、都営住宅の建替えに際しまして、居住者説明会に使った資料でございます。建替えの関係と地区計画については関連が深いので、改めて、ご説明させていただきたいと思っております。

松中通りにつきましては、第1次緊急避難の道路になっておりますので、その関係で建替えを促進したいという東京都の考え方もあるようでございます。先ほどご説明しましたように、旧の都市計画の決定では約1,230戸、そういった戸数がございましたけれども、今回につきましては約900戸を建てるということで、1期から3期まで予定しているということでございます。

また、東京都の住宅マスタープランでは管理戸数を抑制するとしておりまして、建替えに際しては、地域特性や敷地の条件を勘案しつつ、土地の有効利用、団地の集約を通じて、地域のまちづくりに活用できる用地を創出するとしております。そういったことから、今回も住宅については900戸として、中央部に創出の用地があるという状況でございます。ただし、現時点では、その用途につき、土地利用については決まっていないということでございます。

続きまして、13ページをご覧いただきたいと思います。

9月8日に地元で説明会を行いまして、都市計画法第16条による縦覧を9月26日より10月11日まで、また、都市計画法第17条の縦覧を12月1日より12月25日まで、2週間行いました。同法17条第2項規定による意見書が、1件の提出がございました。これが13ページでございます。

意見書の要旨につきましては、「Ⅲ その他の意見」としまして、1通（1名）、産業（商業）施設、医療健康施設（病院・福祉）、教育施設（保育所、プールや運動施設）の3つのゾーンからなる大型商業施設を希望する。理由は、地域周辺には団地等の集合住宅が多いが、小規模な商業施設しかなく買い物に不便である。衣食住にかかわる品を1カ所で買える施設があれば、地域の活性化、少子化にも大きな助けとなる。武蔵村山へ行くにも車がないと不便である。また、公園も非常に小さく遊具も少ないので、保育施設とあわせた施設や、高齢化対策として老人ホームやデイサービスを受けられる施設や医療施設があると、若い世代と高齢者が集う場所となり、地域の活性化につながるということが意見の要旨でございます。

立川市の見解といたしましては、「本地区計画では、「公営住宅の建替えに伴う敷地の有効利用により創出される用地については、将来の社会・地域ニーズを踏まえ、周辺環境との調和に配慮した土地利用を図る。」としている。本意見は、創出用地の具体的な施設立地に係る提案であることから、本内容を事業者である東京都に市民意見として情報提供する。」としております。

説明は以上でございます。

○古川会長 以上で説明は終了いたしました。ご意見、ご質問がございましたら、一括してお受けいたします。

はい、どうぞ。

○稲橋委員 それでは、質問させていただきます。

今のご説明からいろいろと、前回と重ねて内容はわかっているんですけども、今、次の建替え計画の中で、東京都が示している住宅戸数を900戸にしていくという、そういう計画があることが報告されましたけれども、900戸という今の世帯数から減っていくという。そういった、今現在1,230戸ですので、減っていくという方向がある中で、なぜ今回、計画としては高さの、地区計画の中で高さ、最高25mというところ、一部16mという規制をかけて。そうなってくると、その規制の中からは高い建物が建ってくるわけですけども、その点については、東京都が土地の利活用も含めてどういうふうを考えて、それにあわせて市がその協議等の中でこの地区計画を定めていくということ、今回のことをどういうふうにしていったという経緯というか、戸数が減ることにあわせての。通常考えれば、同じ低層でやっていけるのではないかというふうに私は考えるんですけども、その点についてどのように、都の協議も含めて、土地の利活用も含めて、協議を行ってきたかどうかについてお聞かせください。

それから、この松中団地の一団地の住宅施設の変更ということになっているんですけども、これは、かつてここに住宅を建てて、そこで生活ができるような位置づけとして、いろいろ保育園と商業施設等が立地する、そういったものとしてなっているわけですが、今回、このことを改変していくということの中では、この建替え計画を見せていただく中では、今のそういった施設が立地しているものは空白になっていますので、先ほどのご説明の中からも、これから今後、その地域の状況に合わせて検討していくということがありましたが、このことについてはどういうふうになっていくのか、その点についてお聞かせください。

それから、やはり今、現状の松中団地としましては入居者が高齢化している、そういった状況があります。これから建替えになってくると、またいろんな世帯の方が入ってくるんだと思うんですけども、そういった今の現状に合わせて、周辺の公団等の入居者の方たちも、やはりだんだん高齢化してくる。地域としてはそういう状況になりますけれども、こういう周辺の状況に合わせて、これからこの所有地の一団地を改変していく地区計画を立てていくというところでの、周辺住民にとっても効果的な土地の活用、そういうものはどういうふうにしていくのか。結局は、これから改変をしていく中では、大きな開発ということの行為として、全体がこの地区計画を定めて行われていくわけですので、その効果が周辺にもいい影響を与えていくということになっていかなければ、全体としてのまちづくりが進んでいかないと私は考えるんですが、その点については、今、東京都とどのように協議をして、今後どのようにしていくのかということについてお聞かせください。

○古川会長　　どうぞ。

○栗原都市計画課長　　まず、第1点目の、今回の地区計画を定める、それに当たっての東京都の協議でございますけれども、もともとの一団地の住宅施設の環境を、一定の周辺に配慮しながら地区計画に移行するという考え方でございますので、高さにつきましても、周辺地域は16m、中央部につきましては25mというような形を、協議の中で設定してきたということでございます。

それから、2点目の保育園等につきましては、現況、保育施設がございます。それについては別途、今回の計画の中では、いわゆる団地を、都営住宅を建替えるという部分の計画はここに示されているとおりでございますけれども、そういった既存の施設についても、その移転については同時並行的に協議を進めていると伺っております。

それから、3点目につきましては、今回の建替えにつきまして、周辺の影響という部分につきましては、先ほどの土地利用の方針にもございますように、建替えに伴う敷地の有効利用により創出される用地については、将来の社会・地域ニーズを踏まえ、周辺環境との調和に配慮した土地利用を図るということで、この中で方針を打ち出しております。また、これにつきましても、東京都の建替えに際しましては地元の市と協議するというような規定もございますので、それにつきましては私どもの担当である総合政策部のほうで協議の窓口としてはしておりますけれども、そういった協議は東京都とも今後進めていくということでございます。

以上です。

○稲橋委員 委員長、もう一つ。

今の答弁をいただいたんですけども、なぜ。私は高さにとってもこだわります。それはどうしてかといいますと、今までよりも高い建物が建ってくれば、それはやはり、周辺の住民としては、その町並み全体としては、賛成をしていくというよりは、高い建物が建ってしまうなというふうに流れてしまいますので、その都と協議の中では、もう少しその土地の活用をしながら、今の現状の高さでできなかったのかなというふうに、私はその点のところが疑問に思っているんですね。その点については、今のちょっとご答弁の中で、8階に、25mの高さにしたということですけども、もう少し詳しく。その戸数が減るのに、結局その高さを高いものを建てて立地していくという、そのところにちょっと私は少し理解のできない部分があります。その点について、再度ご説明をいただきたいと思います。

高さということをこだわるのは、今、やはり東日本大震災がありまして、そういった中では、これからの構造的には、そういったものが必要なかどうか。やっぱりいろんな、停電になったときにエレベーターが使えないというところの中では、行き来ができる範囲でできればいいのではないかというふうに思うんですけども、やはりそういったことも想定して、東京都はこういう立地していくということも考えているのかどうかということをお聞かせいただきたいと思います。

それから、この高い高さのものが立地していくところの中では、周辺住民が、その中での日陰や、いろんな今までの町並みが変わっていくということを心配していくわけですけども、今後やはり、これからいろんな市と協議をしながら、その地域特性に合った土地の活用もしていくということですけども、周辺住民などに事前に情報提供とかということをしていかなければいけないと思うんですが、この辺のところは、市としては、今の立川市にはまちづくり条例という位置づけもなく、事前協議をしていくというものになっていませんので、そこはどういうふうに市は考えて、東京都も含めて、居住者それから周辺住民に協議を行っていくのかということをお聞きしたいと思います。

それから、例えば今の都有地の空地がありますけれども、ここの部分は有効活用していくということを今のご説明でありましたけれども、そうなってくると、いずれ民間への譲渡等も含めた活用ということがあるのかどうかということについて、お聞かせください。

以上です。

○古川会長 はい、どうぞ。

○栗原都市計画課長 まず、1点目の高さについてでございますけれども、今現在、この用途地域というのは第一種中高層住居専用地域でございます、その周辺にはある程度、25mを超えるような建築物もあるのも事実であります。また、それより東については工業地域ですので、一定の高さ、それ以上の高さの建築物も建っている状況はあります。その有効活用という部分、有効利用ということで今の住宅の建替えを進めていく中で、当然、周辺の環境の配慮はするということで、周囲については下げている。有効利用しながら、その計画としては、8階建ての計画まではこの中でできるだろう。それによって活用できる用地は確かにふえるというような状況があって、その協議の中で、この一定の25、16というのは定めているということであります。

それから、2番目の質問、申しわけございません、もう一度聞いていただきたい。

3番目の、周辺との日陰等につきましては、条例上は紛争予防条例が今現在は市にありますので、周辺については、その説明の責任はあるとしても、今回の都営住宅という建替えでございますので、市としては、事前に、早い時期に、周辺の方々、当然、住んでいる方の説明はございますけれども、周辺の方々についても、その建替え計画については早期に説明するよということ、東京都のほうには要望はしていくことはできると考えております。

それから最後の、創出用地につきましては、まずは、第一義的には都営住宅の用地でございますので、東京都がどんなような活用があるかというようなことを検討すると聞いております。その次につきましては、市のほうにも、この用地について利用があるかというような問い合わせはあります。そういう形の中で、最終的には民間に売却されるケースも出てくる可能性はあります。ただ、そういった中で今の環境を保全するということと、また、柔軟な都市計画の対応をするということで今回の地区計画を定めるわけですから、この地区計画によって周辺環境に配慮するようなものを規定していくという考え方ですので、民間に売却されたとしても、この地区計画の中で一定の周辺環境等への配慮は、この地区計画がまさにそれを担保するシステムというふうに考えてございます。

以上です。

○古川会長 よろしゅうございますか。

○稲橋委員 すみません、1つ。

確かに、その地区計画が、市が主体的に地権者と行っていった、良好な住環境をつくっていくために行うものであるということは理解をします。そういった中で、今回は地権者が東京都ということで、公の公共施設に、公の土地の活用ということなんですけれども、やはり私が言いたいのは、大きな開発行為として行っていくのは事実ですし、その中で東京都という、都が事業主体となって行うものですので、特にその周辺への配慮も含めて、丁寧な事前協議というのを今まで以上にしっかりと行うべきだというふうには思うんですね。その根拠としての位置づけというものがなかなか、先ほども言いましたけれども、まちづくり条例というものがなく立川の中での事前協議というものをしなさいという位置づけがありませんので、やはり住んでいる方たちは、高さが建って、大きな開発が行われるということについて、自分たちにどういう影響があるんだろうかということ、一番そこが気にして、そこから要らぬ心配や、時には紛争という、そういったものにつながっていくことになってしまいますので、そういったものを事前に丁寧に防いでいくということが、市が主体的にまちづくりを行っていく中で必要だというふうには私は考えるんですけれども。

そういった中で、再度お伺いしますけれども、やはり先ほども、将来的には民間への土地も譲渡していくことも想定されるということがある中では、そういった譲渡の状況があったり、その地区計画は定めているけれども、住民には情報提供をきっちり行いながら、どういう影響があつて、どういう効果があるのか。そのとき、適時、時間がこれはかかることだと思いますので、やはりその丁寧な事前協議を、これは市も行い都も、都に行っていくように市が依頼していくのか、ちょっとその辺のところはわかりませんが、でも、そこは市が主導権を持って、しっかりと行うべきだというふうには私は考えるんですけれども、その点について、そういうことも行っていくということは今の時点で、その事前協議ですね。いろんな情報提供も含めて行うことをやっていくのかどうか、再度お聞きしたいと思います。

○古川会長　はい、どうぞ。

○下澤開発調整担当部長　稲橋委員のこれまでのご質問というのは、一団地の住宅施設から地区計画に変えるに当たって、一定、都市計画の中で居住環境をよくする、周辺環境に影響を与えないように、そういったことを都市計画の中で配慮すべきだというのが1点と、もう一つは、一定、都市計画でこうやって決めているわけなんですけれども、実際の事業というのは、これから東京都のほうで事業を進めていく、その将来進めていく事

業でも同じように、居住者と周辺の人たちにきちんと情報を提供しながら、影響の少ないように、いいまちをつくってほしいと、そういう大きく言うと2点だったと思っています。

1点目につきましては、これまで課長が説明したように、地区計画の決定の中では、創出用地等についても周辺環境との調和云々というのを規定して、これから創出用地に物を建てる、どういう用地にしていくかというのは、これからではありますけれども、この都市計画決定がされましたら、これがバイブルになって、これを根拠に立川市のほうは東京都に、周辺環境に悪い影響があるようなものを建てようとしたときには、これはだめだよと言えるわけですから、今の時点ではこういった形で、まず地区の中ではそういうふうにしようと思っていますし、また、周辺環境の話では、これまで1年以上、東京都とやりとりをしてきたんですけれども、北側のほうに今は5階建てで、ちょっと高くなりますけれども、北側、かなり近いところまで建物が建っているんですけれども、それを公園の用地にするとか、あるいは宅地内に、これまで担保されていなかった学校に向けての歩行空間、公園などをきちんと都市計画が担保しよう。あるいは周辺の道路、歩道がかなり狭い道路が多いです。この地区計画ができれば、先ほどの壁面線の後退によって、歩道がかなり広がります。縦横の道路が約2mずつぐらい歩道が広がる。多分、周りの人たちにとっては、歩行空間としては、かなりよくなるのではないかといいうふうに思っていて、そういったことを東京都と協議しながら地区計画で、これ、位置づけようとしているわけです。

現時点ではそれをやっておいて、それで次の事業が実際に始まるときには、もちろん周りの人たちにはきちんと情報提供、居住者には当然として、こういった工事をいつごろやるよ、こういう計画になるよというのは、東京都ですので、民間とも違う、自治体ですから、当然、我々が言わなくてもやってくださると思っていますし、もちろんうちのほうも、立川市のほうも、今回決めていただく地区計画に沿って、きちんとその辺はやっていただきたいというのは強くお願いをしていきたいと、そのように思っています。

以上です。

○佐藤（耕）委員　委員の佐藤です。確認したいのが2点と、確認した上で、私の意見を述べさせていただきます。

まず1つ、現在の団地の建て、何階建てかということと、それから、いろいろ今、幅員の問題、スペースの問題、お伺いしました。それで、高さ制限なんかもあるわけです。

が、その高さ制限、この制限値の中で、施主になります東京都が、何階建ての住宅をつくるかどうかということは、これはまだ決まっていないわけですね。これから東京都のほうが決めると、そういうことになるわけでございますか。

以上2点、ちょっと確認させていただきたいと思います。

○栗原都市計画課長　　まず、現在の団地の階数は5階でございます。

それで、今計画されている部分については、周辺については5階程度で、中央部については8階程度の計画を持っているというふうに伺っています。

○古川会長　　よろしゅうございますか。

○佐藤（耕）委員　　それで、それを踏まえて、先ほど1,230戸が900戸になるという委員のお話ありましたが、大体これ、きょうの計画を拝見しますと、要するに住宅が、建てる場所というのは、前の60%ぐらいの面積で建物が建つと。逆に、その40%浮いたスペースを、道路の拡幅であるとか新設、それから広場のスペースにやっていますので、大変受け入れやすい、いい計画ではないかと。しかも、いろんな建屋を建てることによる周辺への影響がないような壁面の後退というか、そういう制限もちゃんと、具体的には立川市のほうから東京都に注文つけたということでもありますので、基本的には非常に、骨格は大変受け入れやすい内容だと思います。これが私の意見です。

○古川会長　　ほかに。はい、どうぞ。

○平館委員　　質問とお願いというか、含めて3点ばかり。

第1点は、東京都がこの団地の建替えを本当にやるのかという質問です。特に、財源をちゃんと確保しているのかということに関する質問です。

東京都の懐は立川市としては知らないと言われると困るんですけども、私が知っている限りは、今、日本全国に、土地再生機構もひっくるめて、地方自治体のこういう公営住宅団地で老朽化したものがたくさん出てきたんですね。ところが、ほとんどこれが建替えが進んでおりません。それなぜかという、財源がだれも持っていないからなんですね。今まで建替えが済んだのは幾つかありますけれども、それはほとんど都心に近いところに立地した割合小型の団地で、そこで容積率いっぱい新しいものをつくって、それで要するに、プラスアルファの床を売ることによって事業費を捻出するという事業手法をとっていたわけですけども、それが少し郊外になると、もうそういう事業が成り立たないと。つまり、そういう財源が、出どころがなくなるということで、ほとんど皆さんあきらめちゃっているところがあるわけです。

この松中団地の立地が、そういう都心に近いような好条件にあるのかどうかはちょっとわかりませんが、東京都はその辺、本当にどう判断して財源をひねくり出そうとしているのか、わかる範囲で教えていただきたいと思います。

第2点、この地区計画は、3つの計画図と、この「地区計画を次のように決定する。」という文言で成り立っているわけですが、文言のほうは非常に素晴らしい目標と方針が述べられておりまして、どなたも反対しないと思うんですね。この図面のほうなんですけれども、特に計画図2ですけれども、この公園と広場、あるいは区画道路というのがかかれていますけれども、これだけ見ても、今以上にどのくらいいい住環境ができるのかということが私にはわからないんです。恐らく、この公園とか広場の形はこれ、非常に、ある意図的につくられた形なんだろうと思うんですけれども、こういう意図的につくられた形のもとになる、何かマスタープランがあるんじゃないかというふうに私は想像するんですが、そういうものがあれば、この全体像が見えて、この地区計画をかける部分が、やっぱり非常にいい住環境になるなというのが目でわかるんですけれども、そういうものはないのかどうか。

地区計画をかける、いろんな順序としては、こういう非常に概念的なもので最初決めるから、逐次、具体的な計画を審査していくという考えもあるんですけれども、具体的な計画案ができて、それでそれを。できてというか、つくる過程で、こういう公園だとか、こういう広場だとかを組み込みながら、全体図をつくって行って、それを地区計画にするという考え方もあるわけですし、その辺の、要するに、いかに全体がいい計画になっているかということ、もう少し具体的にわかるような形で示していただきたいということです。

それから第3点は、これは前回も私、申し上げたんですが、ちょっとお答えが、やや私には理解できないところがあったので、もう一度質問しますけれども、例えば7ページの建築物等に関する事項ということで、形態とか意匠についていろいろ、良好な景観の形成に努めるとか、いろんなことに配慮するという書き方になっていますけれども、この辺は、この計画案が出てきたときに、どなたが審査してこういったような事項を、方針なりなんなりを担保するのかということを知りたいと。

以上3点です。よろしく申し上げます。

○古川会長　はい、どうぞ。

○栗原都市計画課長　まず1点目の、東京都が本当にこの事業をやるのかというお話で

ございますけれども、もう既に住民説明会もなされておりまして、市のほうにも全体計画、約10年ぐらいかけて順次、先ほど、1期、2期、3期ということで、建替えるということでお話を伺っておりますので、具体化されているものと考えておりますので、この建替え計画については進んでいくと。また、もう1点、南北の通りにつきましては、特定緊急輸送道路という位置づけもありまして、そういった意味でその、今、耐震性が低い建物についての建替え更新という意味からしても、この事業については進めていくというふうに考えております。

ただ、その財源についてはどうかということまでは、私どものほうはちょっと承知しておりませんので、ご勘弁いただきたいと思っております。

それから、公園の考え方でございますけれども、ここの団地の建替えについては、ある程度の東京都のほうの建替えの計画も配慮しながら、この位置は定めてきておりますので、公園の位置も今現在、地区計画で最終的にはこういう形になりましたけれども、いろいろ。例えば中央にまとめるとかというような市のほうの提案もさせていただいた中で、先ほど部長がちょっとお話し申しましたけれども、北側の環境にも配慮するというので、うちの市の中の公園担当とも協議しながら、周辺の住民の方も使えるような形ということで3カ所に、大中小ございますけれども、配置している。また、もう1点、もともとの一団地の住宅施設の中でも、公園としての規模がありましたので、同程度の規模について、この中で移行するというので、公園については約1万㎡ぐらいを、この地区計画の中で定めていくということでございます。

それから、最後の形態・意匠の話でございまして、現在、立川市は景観行政団体になるということで、今、東京都とも協議を進めている段階でございまして、都市計画課の職員がこの審査もしますし、また、都市計画課の中に景観係というのがございまして、その担当もございまして、市の人間がこの形態・意匠について、また、色彩等についても審査していくということでございます。

以上です。

○平館委員 第3点につきましては非常によくわかりました。ありがとうございました。

第1点なんですけれども、住民説明会とかなんとかというのは、都市再生機構なんかもちこちでやったりして、やるんですけれども、いざ具体的な計画づくりその他の事業を始める段になると、やはり予算問題というのが常にバリアになったりして、ひっくり返っちゃうというのがあるようなんですが、東京都の場合、例えば、これは何年にや

るといふ計画を持っているかということがあるのかどうか。それがわかったら教えていただきたい。

それから第2点は、この公園とか広場の位置、形状は、東京都と案をいろいろ考慮しながらつくったということなので、できましたら、そういう東京都の案とすり合わせをしたあたりのあれを、内々に結構ですからお見せいただけると、全体像がわかって非常にわかりやすいんじゃないかと思うんですけれども、いかがでしょうか。

以上です。

○栗原都市計画課長 スケジュールにつきましては、現在の市のほうとの協議の中では、東京都が行う公共住宅建設に関する地域開発要綱というのを東京都で定めているようにございまして、その協議に入っていくという段階でありますので、おおむね10年ぐらいかけて、3期で建替えていくというようなお話は伺っているところでございます。

それから、全体の計画でございますけれども、先ほどちょっと、前回の案件説明の中でもご説明して、これが概略の話で、具体的な、いわゆる基本的な計画ではこういう形ということ考えているということで、設計等については、これから詳細な設計に入っていくということですので、基本的にはこういう棟配置で住宅を建てたい、西の北の位置はこの計画にありますように公園と、真ん中の部分については創出用地という基本的な考え方のもとに、今、地区計画との協議を進めるということで。現段階では、これもうちちょっと詳細な設計、基本計画的なものが設計に進んでいくという段階で、まだ細かい設計を今やっているということだろうとは考えております。ですから、棟をどう配合するか程度の、この程度の基本的な考え方から発しているということでございます。

以上です。

○平館委員 じゃ、最後ですけれども、今の第2点についてのお答えに関して、例えば、この案を見ていて、今までの松中団地の配列と基本的には全く変わらないあれですよ。だけど、この地区計画の計画図2に示されている公園とか広場のあれからすると、かなり違う配置をせざるを得ないんじゃないかと思うんですよ。それが、東京都との間では話をしながらやられてきたんでしょから、東京都はこれに沿って、ある程度自分で検証しているんじゃないかなと思うんですよ、今計画しているこの団地の建替え案のいわば修正なりなんなりというのを。そういうたぐいのものは、ご担当の方、ご覧になっていらっしゃるんですか。

これに基づいた修正案があるのかどうかということですが。

○栗原都市計画課長 棟の配置としては要するに、南、東、西という形で、今の形と同じような、南に面しているような形の計画をするということで、これと今回の地区計画で定めている公園であるとか広場であるとか、そこはここと合うような形で、当然広場の空地とか、広場1、2、3号についても配置しているということで、それにつきましては東京都と。ですから、この地区計画の内容につきましても、この地区計画を定めていくことについては、東京都もこういう形で了解しているわけでございますので。これ、決まっちゃいますと、これにのっとった形しかできませんので、それについては東京都の住宅の担当も了解しているということでございます。

○下澤開発調整担当部長 ちょっと補足でいいでしょうか、会長。

○古川会長 どうぞ。

○下澤開発調整担当部長 マスタープランというのはここにあるとおりでして、配置については、公営住宅でもありますので、これは東西の配置になっています。今まで建っているのは、きょうの資料の3ページの一団地の住宅施設がありますけれども、これが都市計画の決定であるし、これに沿って現実できているという絵です。これでいくと多分左のほう、左のブロックですと、5階の建物が7列建っているわけですが、今回の東京都が進めようとしているマスタープランでは、4列にして、一番北側に公園を入れるという形ですので、横並びという形では同じですが、配列の数は大分変えておりまして、高さも一部、8階建てを真ん中に入れるというような形。こういったマスタープランを立てて、現に地元の人たちにはこれをご説明をしておりますし、そして、もう一部、引っ越しも移転も入っております。何棟かは既にもう空き室、空き棟が何棟か出ていて、事実上建替えに向けての事業はスタートしているという状況です。

ですから、地区計画でこうやって決めていって、あわせて、これはマスタープラン配置計画程度ですけれども、基本設計、実施設計と入っていっていますので、3期に分けて約10年間、もうどんどん建替えていこうということで、間違いなくこの事業は進むと思っておりますし、この地区計画は東京都が考えているマスタープランと齟齬のないように、そのマスタープランをつくるときに、周辺への影響ですとか、居住環境のよさというのは、立川市とも協議をしながらマスタープランをつくっている。そういう経過でございます。

○平館委員 計画そのものも、かなり進んでいるということですね。

○下澤開発調整担当部長 そうです、はい。もう実施に入っているというものになって

います。

○平館委員　じゃ、東京都のしかるべきところへ行くと、見せてくれる可能性はあるということですか。

○下澤開発調整担当部長　こういった絵は、もう公表していますので。

○平館委員　ええ、これはね。

○下澤開発調整担当部長　はい。次の段階の指示がついた、ちょっとすみません、どこまで見せていただけるか、承知していません。

○平館委員　わかりました。

○古川会長　ほかに、ご意見も含めて、ご意見、ご質問等がございましたら。

はい、どうぞ。

○萬田委員　意見というのか、ちょっと現状把握ですけれども、この松中団地は、私の記憶では、かなり早くから、もうだからかなり老朽化が進んでいる団地というふうを受けとめております。

ちょうどこういった大規模団地ができるということで、中の商業施設、商店街をつくるというような話があって、たしか協同組合か何かにしたんでしょうかね、あるいは商店街振興組合か何かに。どちらかを選んで、そういった商業者も、1,200世帯の皆さんにそういった商品等の供給をやろうということで、そして、中に商業施設もあったわけですけれども、現在の入居率といいましょうかね、現在実際に入居率がどうなのかと。やっぱり改築するということで稼働率を高める。その中から、その改築した結果、稼働率も上がり、収益性も高まるということで、そういったことが終われば、また次のそういった建替え工事にほかのところでもかかれるというような形で、やっぱりそういった循環が今進んでいるんだろうと思うんですね。ですから、そういった意味では、これ、全体的には11haというかなり広い区域でございますので、ちょっと参考までに入居率、現在の入居率。

それから、5階建てですけれども、5階建ては全部エレベーターつきですよ。その辺はどうなんですかね。もう当然、そういった施設がなければ、改築しないとどうしようもない。入居したい人もそういった気になれないというふうに思いますので、ちょっとその辺の説明があれば、お願いしたいと思います。

○古川会長　はい、どうぞ。

○栗原都市計画課長　入居率のお話ですけれども、正確に入居率が何%という形ではつ

かんでおりませんが、やはり公営住宅ですので、その希望者というのは非常に多いので、ほとんど埋まっているんじゃないかというのは、ちょっと正確ではないんですけども、そういうふうに感覚を持ってまして。

今回の建替えに関しましては、今の住んでいる方が大山団地の建替えが済んだところに移転して、順次、建替えが済んでから移りながら、居住しながらやっていくという計画を立てているようでございますので、そういうふうに進んでいくんだろうと思っています。

正確な入居率、今、数字は持っていません。

○萬田委員 後ほど、じゃ、稼働率、私、逆に低いんじゃないかと。ごめんなさい、入居率は、多摩ニュータウンなんかもひどい状況ですよ。あそこは古いわけですけどね。

○栗原都市計画課長 松中団地は公営住宅ですので、多分家賃も、ほかのいわゆる皆さんとかと性格が違う部分で、その辺については東京都のほうに伺ってみたいと思います。

それから、エレベーターの件でございますけれども、一部、改修でエレベーターをつけた棟もあります。今回改修していく中では、エレベーターが設置されていないところから順次やっていきたいというような考え方を持っているようであります。ですから、一部ついているところもあります。今後、バリアフリー、そういうユニバーサルデザインからすると、今回建てかわっていく住宅については当然エレベーターがついてくるだろうと考えています。

○萬田委員 ちょっと脱線して申しわけないけれども、中国でこの前、上海で、商工会議所で視察旅行したんですが、やっぱりそういうアパートで、5階までエレベーターがないところはもうほとんどがらなんですよ、中国ですら。そういうお話を聞きましたんでね。ですから、そういうエレベーター施設がなければ、5階まで上るということちょっと難儀なことじゃないかなと感じますけど。ちょっと参考までに。

○古川会長 ほかにございますか。

はい、ご意見ですね。

○稲橋委員 はい、意見として。これは委員長にお願いしたいことなんですが。

今のいろんな皆さんの質問のやりとり、私もさせていただきましたけれども、やはり今後は、東京都が進めていくこの事業、市が地区計画を立てて、しっかりと良好なまちづくりを進めていくということは理解をしていますので、そこはそういう形で進んでい

くんだということを期待しているわけですが、あえて、やはり今、その地域住民、居住者も含めて、事前の協議をしていくという、やはりいろんな紛争を押さえていく面で、それから、自分たちのまちづくりに、どういうふうになるかということと一緒に参画していくという、そういうことが、今の時代、とても必要なものになっていますので、あえて付帯意見として、そういった内容のものを盛り込んで。

一応私、たたき台として文書をつくってきたんですけども、ひとまず委員の方々に見ていただいて。ぜひそういった意見をつけて、そして東京都にもしっかりと、やはりそういう協議をしながら、情報提供しながら、市民に対して、居住者に対して、周辺の住民に対して、行っていくということを示していきたいというふうに私は考えているんですけども。ぜひその提案をお認めいただきたいと思いますけれども。

○古川会長　ご意見で今出ましたので、ご意見の案があるということなので、じゃ、皆さんにお配りして下さい。

○稲橋委員　はい、じゃ、すみません。

○古川会長　私はいただいています。

付帯意見を付したいと、付して議決に諮られたいというご意見が出ました。また、その案も配られました。皆さんのご意見をちょっとお諮りしたいと思います。

会長としましては、先ほどご意見をいただきましたので、この案文を見せていただいて、一部削除した上であれば、皆さんにお諮りしてはどうかというふうに考えております。私の考え方を申し上げますと、協議のことは、事前協議という言葉があるので、ちょっと誤解を、法とか条例とか規則とか、市の条例等にはそういうことがございませんので、それと紛らわれないようにということで、事前協議という言葉は避けて、終わりから5行目のところに、「適時情報提供を行い事前協議を行いながら」というところは、「事前に合意形成していくことが」ということで、「協議を行いながら」を削除。それと、下から3行目の「事前協議で」というところも「事前に市民の意見を聴取」ということで、「協議で」というのを削除ということであれば、特にこれは任意の行政的な努力ということになりますので、法令や条例等によるものではないということで、行政努力ということで、こういう趣旨が生かされるのではないかと、ご提案の趣旨が生かされるのではないかと考えているところでございます。

これについては皆さんのご意見を伺いたいと思います。どうぞ。

○清水委員　すみません、稲橋委員さんのほうから事前にこのようなものをつくってき

ていただいて、よくよく勉強していらっしゃると思うんですけども。

会長にお伺いしたいんですが、今回、この議題になっている第1号というのは諮問という形になってはいますが、このやりとりの仕方というのは、諮問に対しては、やはり答申という形になるんですか。

○古川会長　　そうです。議決、採決をいたしましてですね。

○清水委員　　採決。了承するか否かと。

○古川会長　　これそのもの、審査案件ですから、審査1号議案、2号議案について、地区計画として決定するというのを審査していただく。もうそれで了解すると、決定するということになりますので、その際に、あらかじめこういう付帯意見を付して議決すると。

○清水委員　　じゃ、答申という形じゃないんですか。

○古川会長　　答申は答申ですね。

○清水委員　　だから、答申書というのを出すんですか。もし答申書というのをお出しになるんだったら、こういったものを含めて、多分、会長さんに一任という形になるんじゃないかなと思うんですけども。

○古川会長　　答申書という形でね。

○清水委員　　単なる議決なのかと。ただ、これで了承しましたよということで終わりだったら、こういった付帯意見という形になるかと思うんですけども。

○古川会長　　ちょっとお待ちください。

○佐藤（耕）委員　　関連質問ですが。

○古川会長　　はい、どうぞ。

○佐藤（耕）委員　　先ほどの事務局の説明で、東京都は現地説明は独自行ったというふうにおっしゃってましたね。これは、いつ、どういうふうに行われたのか。ここで、図書の2週間の閲覧期間も設けたわけで、これは、どういうふうに広報を通知して、どこで閲覧できるようになっておったのか。その内容について、ちょっと確認させてください。

○古川会長　　はい、どうぞ。

○栗原都市計画課長　　この都市計画の案につきましては、9月8日に、これは立川市が説明会を行っております。この案の作成に関する都市計画法16条の縦覧というのが条例に規定されておりますけれども、9月26日から10月11日まで2週間、都市計画課のほう

で縦覧をしております。その後、都市計画法17条による縦覧というのを12月1日より12月25日まで、やはり2週間行いまして、先ほどの意見が1件出たということでありまして、これにつきましては都市計画法による手続であります。いずれにしましても、都市計画課の窓口で、この案の内容について縦覧できるという形になっております。

東京都のほうは、住民に移転に関する説明会は別途しているというふうに聞いておりますので、今回の都市計画の説明は東京都が行っているということではございません。

以上です。

○古川会長 都は何をやっている。

○栗原都市計画課長 東京都は、居住者に対する移転の説明会は東京都で行っているというふうには聞いております。

○佐藤（耕）委員 居住者にね。建替えの計画がありますというような趣旨ですね。

○栗原都市計画課長 そうですね、そういう趣旨でございます。ですから、地区計画の内容のご説明ではございません。

○佐藤（耕）委員 9月8日の立川市さんがおやりになった説明は、もう一度、詳しくちょっと、どういう方を。

○栗原都市計画課長 それにつきましては、広報、ホームページでお知らせして、会場は西砂学習館というところ、ここの場所の近くで行っております。午後7時から行いまして、出席者につきましては、42名の方の出席をいただいております。

ただ、今回の地区計画の説明会ということで、広報等でご案内差し上げたんですが、居住者の方は移転の説明会でないかという形で、ちょっとそういうふうに勘違いされて説明会に来た方もいらっしゃいましたので、そのときには東京都の職員にも同時に、そういう説明を求められる可能性もございましたので、出席を依頼して、東京都の職員も2名、その説明会には来ていただいております。内容につきましても、移転等の、いわゆる建替えの質問も地区計画以外に出た状況もございました。

以上です。

○佐藤（耕）委員 ありがとうございます。

それで、今のご質問された方に、この今の内容で具体的にどういう点が不充分と自分は思うよということを、ちょっとご指摘いただくと我々もわかりやすいので。

○清水委員 私のはどうなっちゃったのかな。

○古川会長 まずは、ちょっとご質問いただいていた分の回答をしていただけますか。

これは、今ご説明したのであれば、決定するということ、答申をやっぱり審議会として行うと。

○清水委員 答申書と。その内容、文言は、どのような文言なのでしょう。一般的に、タイトルは。

○下澤開発調整担当部長 古川会長名で、立川市に答申という表題になります。答申の内容が、例えば、諮問第何号については原案のとおり決定するという内容で答申をするという形が通常であります。

○清水委員 ということは、じゃ、こういうふうな付帯意見というのも考えられるということですね。

○下澤開発調整担当部長 考えられます。

○清水委員 それ前提になんですけれども、わかりました。それで、いいですか。

○古川会長 どうぞおっしゃってください。

○清水委員 私も文言の中でちょっと気になることがあるんですね。確かにこういった大きな開発ですから、地域の方にご理解していただかなきゃならないという、これはよくよくわかるんですけれども。居住者というのはわかるので、周辺住民との協議が明確にということと、要は利害関係者の調整ということですよ。これ、法的にはちゃんと整備されているんでしょうかね。もしされているとしたら、そういった協議の場を拡大してしまうというのは、逆に言うと、あらぬ、今度は調整が必要になってしまって、痛しかゆしになってしまうんじゃないかなと私は思うんですけどね。

そういったところで、こういった周辺といっても、どこまでが周辺だかわかりませんしね。そういった何か一定の居住者以外の、先ほど東京都は居住者に説明する義務があるみたいなルールがあるというふうにはおっしゃっていましたが、そういった周辺の方に対する一定の説明のルールというのがあるのですかね、それは。その辺、ちょっと教えていただけるかどうか。

○古川会長 はい、どうぞ。

○栗原都市計画課長 立川市では、題名ちょっと長いので、中高層建築物における紛争と予防の調整に関する条例というのがあります。通常「紛争予防条例」と呼ばれている条例は市で持っております。それにつきましては、建築物の高さの2倍の範囲と、高さの範囲についての権利のある方等、居住者等に説明するというような手続は条例上定まっております。

それ以外に、立川市の宅地開発等まちづくり指導要綱の中では、近隣との紛争を予防すると、そこは条例で定まっているわけでございませぬけれども、そんな文言があるというような状況ではあります。

以上です。

○古川会長　はい、どうぞ。

○清水委員　そしたら、稲橋さんね、このところも、居住者や周辺住民との協議が明確に示されていませぬとか、ルールにのっとってしっかりやってくださいというふうな表現のほうがいいんじゃないかなと思うんですけどね。

○梅田委員　おれもそう思う。

○稲橋委員　ちょっと文言というのは案なので、そこは会長に、皆さんのご意見いただいて、一任するという形なんですけれども、ちょっとよろしいですか。すみませぬ。

○古川会長　どうぞ。

○稲橋委員　確かに、今、課長にご説明いただいて、立川には紛争予防条例があって、それからまちづくり指導要綱、そこに基づいて行っていくんですけども、ただ、やっぱり過去の経緯から、紛争が起きていく。やっぱりそこは事前の周知等というのがなかなか、すべてが決まったもので提示されている中でなってくる。

でも、すごくこの内容については、そうなるというふうに私は言っているわけじゃないんですけども、やはり過去の経緯から、事前にいろんな状況が、例えば民地に売却されるという方向がある中で、地区計画という大きなくくりはあるけれども、その中にいろんな商業施設、どういったものが誘致されていくかも含めて、まちづくりがどういうふうに進んでいくかということの中での周知をしながら、いろんな合意形成をしてほしいという。その今の定められた中での不測の部分があるので、あえてこういうふうな付帯意見をつけていただきたいという私の考えなんですけれども。

ということです。以上です。

○清水委員　それ、私は、審議会の意味合いとちょっと違ってきちゃうんじゃないかなと思うんですね。そのルールをつくる審議会じゃなくて、この審議会は、ちゃんとルールどおりやれるか、やっているかどうかということ、要は根拠をちゃんと示して答申を出すべき審査会ですので、それはまた別な機会ですね。もう少しこういった大きなまちづくりをするときには、何かのルールをつくりましょうよというふうな審査会、審査が我々に諮問されたときにやるべきであって、私としては、今あるルールの中で、これが

妥当性があるかどうかということ審査すればいいんじゃないですかね。

○平館委員　私、市民の立場で意見を申し上げますけれども、団地のでき始めのころというのは、団地住民と周辺住民というのはほとんどかわりがなかったところが多いんですよ。やっぱり異質の家庭、家族が住んでいるというところがあったんですけども、でき始めて、物によっては40年、50年になるところもありますけれども、かなりのところ、団地と周辺の住民とがお互いに交流し合うというか、場合によっては頼り合うような場面もできつつあるんですね。

例えば、団地の中にいろんな集合施設とか、あるいは病院だとか、いろんな店舗があってスタートしているところが多いですけども、周辺住民がそういうところを利用したりする。あるいは最近では、逆に高齢者が団地の中にふえちゃったものですから、その介護とかその他のあれを、むしろ周辺の方がやっていたらとか、そういうたぐいの団地が随分ふえてきているんですよ。

ですから、私はやはり基本的には、団地というのは一つの閉ざされた世界じゃなくて、周辺の住民とやっぱりコミュニティとしてつながっているべきだろうと思うんですよ。だから僕は、こういうものをつくるときには、必ず住民だけじゃなくて、やはり周辺の人たちとの話をしながら。僕は、紛争というよりは、むしろもっと積極的に、そういうコミュニティをつくるという視点でやっぱり進めていくということが必要なんじゃないかというふうに思います。これは、行政上は非常に難しい問題が出てくるんだろうとは理解しますけれども、あえてやはりそういうことをやる必要があるんじゃないかというふうに私は思います。

以上です。

○古川会長　そうすると、これにつきましては、条例なりに、それぞれに基づいて行われているけれども、それについては十分に事前に情報提供を行ってやっていかれるようにということを、付帯意見として私のほうでちょっと取りまとめさせていただいて、それを付帯として、原案のとおり決定するというふうに答申させていただきたいと思います。案文については、ちょっとこの場ではあれなんですけど、今ご意見が出ました。基本的には、もう法令に基づいてやるという。この審議会でも、その役割ということ踏まえながら、やっぱりやるべきだというご意見もありましたし、両方の意見が出ましたので、それを踏まえて、付帯意見として簡潔なものにまとめて答申をしたいと思います。それはちょっと私のほうに一任させていただいて、その上で、お諮りをします。

それでは、このことについては、それ以外の討論ございませんでしょうか。

それでは、採決を行います。諮問第1号、立川都市計画一団地の住宅施設の変更（砂川第一団地の住宅施設）（案）、及び諮問第2号、立川都市計画地区計画の決定（一番町五丁目地区地区計画）（案）については、付帯意見を付して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」の声あり）

○古川会長　それでは、異議なしと認め、諮問第1号及び諮問第2号については原案のとおり決定されました。

○下澤開発調整担当部長　会長、ちょっとよろしいでしょうか。付帯意見については会長一任ということで、よろしくお願いたいんですが、特に稲橋委員に事務局のほうから確認させてというんでしょうか、ご了承いただきたいんですけども、会長と調整をするに当たって、特に1段落目の、現状の一団地の規制緩和がされというようなところは、少し直させていただきたいというのが1点です。

○稲橋委員　はい、わかりました。

○下澤開発調整担当部長　もう一つ、最後の段落、結論のところですけども、これ、読み方によっては、市が市民の人たちの意見を聞いて、それを東京都に伝えるというようにも読めてしまうんですけども、そうではなくて、市は東京都に、きちんと事業を進めるに当たって市民の意見を聞いて事業を進めてほしいと、そういう趣旨にさせていただきたいというふうに思いますので、ご確認ください。

○清水委員　今、下澤さんがおっしゃっていましたが、さっき会長が、文言については口頭で取りまとめをしていただいて、簡潔なものということでございますので。

○梅田委員　これを使うという話。

○清水委員　これを使うということが前提に、何か今。

○古川会長　いや、これを使うということではなくて、非常に簡潔にしたいと思います。

○稲橋委員　今のことも理解して、一任していく。

○下澤開発調整担当部長　それでなおかつ簡潔、大分簡潔にするということで。

○清水委員　さっきおっしゃっていただいたぐらいでということでした承したわけですから、それ以上のものをつけ加えるとか、そういうことはなしにして。

○下澤開発調整担当部長　わかりました。

○稲橋委員　今、確認してくれたんです、私の。ありがとうございます。

○古川会長　　続きまして、諮問第3号、立川都市計画生産緑地地区の変更（案）につきまして、案件審査を行います。事務局より説明いたします。

事務局、お願いします。

○栗原都市計画課長　　それでは、立川都市計画生産緑地地区の変更（案）について、ご説明いたします。

お手元の資料、14ページから26ページまでが都市計画決定図書の写しでございます。27ページに意見書の要旨と市の見解、28ページから32ページまでが参考資料となっております。

それでは、まず資料の14ページをご覧ください。都市計画生産緑地地区を次のように変更するものでございます。

第1、種類及び面積についてです。今回の生産緑地地区の変更告示の予定面積は約219.04haでございます。

第2、削除のみを行う位置及び区域についてでございます。公共施設転用に伴う生産緑地法第8条による生産緑地地区内における行為制限の解除、次に、農業の主たる従事者が死亡もしくは故障に至ったため、同法第10条の買い取り申し出により同法第14条の規定による行為制限が解除された生産緑地地区、これに伴う面積要件欠如、生産緑地の指定要件の500㎡がございまして、それを下回ったと、こういった3つの理由でございます。これによりまして地区の一部または全部を削除するもの、23件の地区でございまして、合計4万500㎡が削除となるものであります。

資料の15ページをご覧ください。こちらが新旧対照表と変更概要でございます。

新旧対照表の左隅、一番下段にあります計の欄をご覧くださいと思います。変更前の件数及び面積は、昨年の告示におきまして391件、222万6,760㎡となっております。

また、変更の件数は変更前の件数から3件減りまして338件、面積につきましては、削除及び面積精査をいたしまして、219万440㎡となります。

次に、資料の16ページをお開きください。このページから26ページまでは、立川都市計画生産緑地地区の計画図でございます。今回変更を行う地区を図示しております。この計画図では、凡例にありますように、既に指定されている区域を既指定区域として縦線を表示してございます。今回削除のみを行う区域を黒く塗りつぶして表示してございます。今回追加のみを行う区域を横線に桃色で表示してございますけれども、今回の変更につきましては、追加のみを行う区域はございません。

これからはパワーポイントを使いまして、画面のほうでご説明を差し上げたいと思います。

まず、計画図1/11、西砂町五丁目付近でございます。地区番号8番の黒く塗りつぶしてある区域が買い取り申し出による削除でございます。現況、写真を見ていただきたいんですが、削除区域すべてが畑のまま残っておりますが、開発行為の事前の相談が来ておりまして、今後開発の予定でございます。

次に2/11、一番町二丁目でございます。地区番号97番の黒く塗りつぶしてある区域でございます。これは買い取り申し出による削除及び面積要件欠如による削除でございます。現況につきましては画面のとおりでございます。地区番号97番は、西側のブロックは削除面積すべてが残っている状況でありまして、東側のブロックについては既に住宅地として整備されております。

続きまして3/11、一番町一丁目及び上砂町三丁目付近でございます。

地区番号126番及び127番の黒く塗りつぶしてある区域は、買い取り申し出による削除でございます。地区番号126番は開発行為の事業中であります。開発行為のお知らせ看板が立っておりまして、工事に入る段階。127番につきましては、削除の区域すべてが畑のまま残っている状況でございます。

続きまして、118番、130番、131番、133番の黒く塗りつぶしてある区域でございます。こちらは、都市計画道路立3・2・16号線供用開始に伴う削除でございます。公共施設の転用であります。また、これに伴いまして面積欠如による削除も行っている部分でございます。現況につきましては、118番から133番の削除の部分は、すべて都市計画道路になってございます。また、118番、131番は、地区の一部削除に伴い地区の分割が生じ、残地については新しく番号をつけて、地区番号429番、430番としているものでございます。また、都市計画道路の買収で残地となった農地で500㎡を下回る区域も、同時に削除になるものでございます。

続きまして4/11、上砂町四丁目付近でございます。地区番号139番の黒く塗りつぶしてある区域で、こちらは買い取り申し出による削除でございます。現況につきましては、整地工事が行われ、駐車場のように見えますけれども、用途は不明でございます。

続きまして5/11、上砂町五丁目及び砂川町八丁目付近でございます。地区番号32番、44番、136番の黒く塗りつぶしてある区域でございます。こちらは買い取り申し出による削除でございます。32番につきましては、すべてが畑のまま残っておりますけれども、

整地されている状況でございます。44番につきましては、北側は開発行為により住宅地として整備され、南側は保育園の建築工事中でございます。136番も同様、開発行為により住宅地として整備中でございます。

続きまして6/11、砂川町一丁目及び砂川町五丁目付近でございます。地区番号219番、223番の黒く塗りつぶしてある区域で、買い取り申し出による削除でございます。219番は、削除区域すべてが畑のまま残っております。223番は、開発行為が既に完了し、宅地化されております。

続きまして7/11、砂川町六丁目及び柏町四丁目付近でございます。地区番号201番、235番の黒く塗りつぶしてある区域で、買い取り申し出による削除でございます。現況につきましては、201番は、削除区域すべてが畑のまま残っております。235番につきましては、建築工事が始まっているところでございます。

続きまして8/11、幸町一丁目及び柏町一丁目付近でございます。地区番号255番、297番、395番の黒く塗りつぶしてある区域で、買い取り申し出による削除でございます。255番は、開発行為が完了し、宅地化されております。297番は、建築行為により、既に集合住宅として整備されております。395番は、削除区域すべてが畑のまま残っている状況であります。

続きまして9/11、幸町五丁目付近でございます。275番の黒く塗りつぶしてある区域で、買い取り申し出により土地開発公社で買収したものでございます。この部分につきましては、都市計画緑地でございます。川越道緑地として土地開発公社で買収してございます。ここにつきましては、来年度以降、公園の担当が公園として整備を予定しておるところであります。来年度以降でございます。

それから10/11、幸町五丁目付近でございます。地区番号330番の黒く塗りつぶしてある区域でございます。買い取り申し出による削除で、330番は建築事業中でございます。

11/11、羽衣町三丁目付近でございます。383番、384番の黒く塗りつぶしてある区域で、買い取り申し出による削除でございます。383番は整地中、384番も整地済みで、用途については不明でございます。

以上が都市計画決定図の説明であります。

続きまして、お手元の資料の27ページをご覧くださいと思います。

立川都市計画生産緑地地区の変更に係る都市計画案を、平成23年11月28日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第21条2項において準用する同法第17条2項の

規定による1通（1名）の意見書の提出がありました。これが、この要旨と立川市の見解でございます。

「Ⅲ その他の意見」としまして、1通（1名）、立川市をアピールするため、特産品の栽培・販売ができる農園を希望する。市内外を問わず野菜・果物に親しめる農園があると市の活性化につながる。子どもたちの遊べる小規模な公園を希望する。

立川市の見解としましては、本都市計画の変更は公共施設への転用、買い取り申し出による行為制限の解除等に伴い、生産緑地地区の一部及び全部を廃止するものである。本意見は都市農政及び公園計画に関する全般的な意見であることから、関連部局に市民の意見として情報提供するとしております。

次に続きまして、参考資料についてご説明いたします。

28ページをご覧ください。参考資料1、立川都市計画生産緑地地区の変更箇所的位置図であります。凡例でございますように、既定の地区を黒丸、今回削除のみ行う区域を黒三角、今回追加のみを行う区域を桃色三角でございますけれども、これについてはございません。削除により今回分割を行う地区を黒三角と水色三角で表示してございます。今年度の生産緑地地区の追加はございませんが、市内のどのあたりで生産緑地地区が削除、分割されているか、これにおきましてご確認いただけるかと思っております。また、全体の市の中における生産緑地地区の位置も、これで概略おわかりいただけるかと思っております。

続きまして、29ページ、参考資料2でございます。こちらは、生産緑地地区の削除要件の買い取り申し出日及び公共施設転用一覧表となっております。今年度は、都市計画道路の立3・2・16号線、立川市道1級13号線の整備に伴う削除が4件ございました。これが特徴的なものでございます。買い取り申し出に伴う行為制限の解除による削除は19件。合計23件で、約4万500㎡の削除面積がございます。この中の275番につきましては、川越道緑地の用地として公共で買収しておりますけれども、買い取り申し出が行われた後に買い取りということで、公共転用にはカウントしてございません。

続きまして、資料の30ページをご覧ください。参考資料3、生産緑地地区の推移となっております。

生産緑地法旧法、第1種生産緑地地区は昭和50年12月26日に1件、当初決定告示を行いました。53年12月28日に買い取り申し出により行為制限解除により廃止されました。また、新法施行に伴いまして、平成4年11月5日に382件、約247.40haを指定し、その後、削除、追加、面積精査を繰り返し、表の一番下でございますように、今回の変更

よりまして、平成24年1月1日の告示で生産緑地地区が388件、約219.04haになる予定でございます。

資料のほうは、一番下段の面積が219.40haになっていると思いますが、ここに付きましては219.04ですので、申しわけございません、訂正をお願いしたいと思っております。

新法施行後、今後、生産緑地として保全する農地と宅地化をする農地を区分した後は、基本的に生産緑地の追加指定が認められておりませんでした。平成13年10月に東京都のまちづくりの指針である東京の新しい都市づくりビジョンが策定されまして、この中に生産緑地地区指定を促進する考え方が明記されました。これを受けて、各市追加指定を行いまして、立川市でも平成14年から連続で、追加面積は少ないですけれども、追加指定を続けてまいりましたが、今年度の追加指定は1件もなかったという状況でございます。

続きまして、資料の31ページをご覧ください。資料4、立川都市計画生産緑地地区指定一覧でございます。市街化区域内農地の内訳として、生産緑地地区面積である当初告示は約247.40ha、現行において平成23年1月1日告示面積が222.68haとなっており、今回の変更案件では24年1月に地区面積219.04haの告示を予定しているところでございます。したがいまして、変更案件における告示後の市全体に対する生産緑地の割合は9.0%、市街化区域面積に対する割合は10.6%となっております。この表につきましては、全体の占める割合等を示したものとなっております。

続きまして、資料の32ページをご覧ください。資料5でございます。耕作別経営農地調査表及び23年度生産緑地削除地区内の耕作物の一覧でございます。生産がどのような形のものかは、これを見ていただければわかると思っております。詳細につきましては、ちょっと省略させていただきたいと思っております。

この立川都市計画生産緑地地区の変更（案）につきましては、先ほどご説明いたしましたように、平成23年11月28日から12月12日までの2週間、縦覧を行いまして、縦覧者はおりませんでした。ただし、意見書の提出が1件ございまして、先ほどご説明したとおりでございます。

今後の手続につきましては、本都市計画審議会で答申をいただいた後、来年、平成24年1月1日付けにて変更の告示を行う予定でございます。

説明は以上でございます。

○古川会長　　以上で説明は終了しました。ご意見、ご質問等がございましたらお受けい

たします。ございませんか。

それでは、このことについて討論を行います。討論はございますか。

(「ありません」の声あり)

○古川会長　それでは、次に採決を行います。

お諮りします。諮問第3号、立川都市計画生産緑地地区の変更(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」の声あり)

○古川会長　異議なしと認め、諮問第3号については原案のとおり決定されました。

案件説明会の議事録については、省略

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

本日は長時間、どうもありがとうございました。

閉会　午後4時03分