

立川市都市計画審議会議事録

平成24年2月14日（火）

○日 時 平成24年2月14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(14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

2番 伊藤一男君

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

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

17番 山本みちよ君

○欠席委員(3名)

7番 佐藤淳一君

8番 佐藤寿宏君

16番 萬田貴久君

○出席説明員

副 市 長 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 大塚昌宏君

再開発係長 武藤吉訓君

都市計画係主任 大和田智也君

○議事次第

1 開 会

2 副市長挨拶

3 議 題

イ. 案件審査会

(1) 諮問第10号

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

ロ. 案件説明会

(1) 立川都市計画 地区計画の決定(西武立川駅南口地区地区計画)(素案)

について

(2) 立川都市計画 用途地域の変更(原案)について

ハ. 報告事項

(1) 用途地域等に関する指定方針及び指定基準について

4 閉 会

開会 午後2時00分

○栗原都市計画課長 それでは会長、定刻になりましたので、開会をよろしく願います。

○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。

最初に、立川市長のごあいさつをいただきたいと存じますが、急遽ご欠席とのことでございますので、木村副市長より願います。

○木村副市長 副市長の木村でございます。どうぞよろしく願います。

本来なら市長からごあいさつを申し上げるところでございますが、ただいま会長が申し上げましたように、急遽、都内で開催されます会議に出席することになり、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あいさつを申し上げます。

今日は、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。

本日ご審議いただきますのは、諮問第10号 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）についてとなっております。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。

案件審査会に続きまして、案件説明会を開催させていただき、立川都市計画（西武立川駅南口地区地区計画）の決定、これは素案になります、及び立川都市計画用途地域の変更、これは原案ということでございます、についてご説明いたします。

また、案件説明会終了後に、用途地域等に関する指定方針及び指定基準についてご報告をさせていただきます。

詳細につきましては担当からご説明いたしますので、よろしくお願い申し上げます。

○古川会長 ありがとうございます。

○古川会長 それでは、案件審査会に入ります。

本日審議いたします案件は、諮問第10号 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）についてでございます。

諮問第10号を事務局よりご説明いたします。事務局、願います。

○栗原都市計画課長 それでは、私のほうから説明させていただきます。

資料につきましては、事前にご配付させていただいております、この黄色い表紙の資料でございます。失礼して座って説明させていただきます。

立川市都市計画第一種市街地再開発事業の変更案でございます。本件は、1ページにございますように、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を変更するものでございます。

名称は、立川駅北口西地区第一種市街地再開発事業、施行区域面積につきましては、約0.7haでございます。位置につきましては、前の画面にございますように、JR立川駅の西側に位置している部分でございます。JRと北側の市道中45号線、それから西の地下道へつながる市道までの区域が、ここの再開発事業の区域でございます。

今回の変更の理由でございますけれども、本地区は立川駅に接する商業として恵まれた立地条件を生かし、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、周辺土地利用と調和した商業施設及び都市型住宅を整備するとともに、快適な歩行者空間を確保するため、立川駅北口西地区第一種市街地再開発事業を本案のとおり変更するものでございます。

変更の概要でございますけれども、2ページにございますように、建築物の高さの制限の低層部、こちらの茶色の部分でございます、この部分を約10mから約13mに変更するものでございます。

引き続きまして、都市計画の手續に関して1点漏らして申しわけございませんでした。

本件は、1月24日より2月7日まで縦覧を行い、縦覧者は1名、意見の提出はございませんでした。

また、説明会はこれに先立ちまして、1月20日に説明会を行いまして3名の出席でございました。

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、一括してお受けしたいと存じます。

どうぞ。

○清水委員　もう少し、今の変更理由について、あるいは変更の概要について詳しくご説明いただきたいと思います。

理由のことにつきましては、るるご説明がりましたが、歩行者空間の確保というところの部分だと思えます。というのは、お示しの茶色い部分が、たしかデッキ状の公園みたいな感じになるんですけど、そこは。そのような形だったと思えますが、もう少し

し、なぜ10mから13mに3 m上がるのかということと、実際にそれは平面図なんですけれども、私もどういふところかなと思って、立川シティ21の挿絵を持ってきたんですが、そういうのが初めの説明の時に出していただければ、今回の質問なかったのかなと思うんですけれども、もう少し理由の説明とあと概要を説明してください。お願いします。

○古川会長　はい、どうぞ。

○大塚再開発課長　ただいまご質問がありました再開発事業につきましては、ちょうどこの部分が再開発施設の高層棟になります。高層棟といいますのは、高さが130mの住宅棟になります。その東側、ちょうど今、窓口サービスセンターがある付近でございますけれども、ここは低層棟の2階になります。2階建てになります。上はモノレールがございますので高さに制限がありまして、現在は低層棟の2階で、その2階の高さが北口のデッキと南口のデッキとほぼ同じような高さになります。北口のデッキと南口のデッキの高さが若干違いますけれども、こちらのほうは公開広場、それとこちらのほうの北口デッキを結びまして、別事業になりますけれども同時に進めております新自由通路、ここを介しまして南のデッキに接続する予定でございます。

ご質問のこの広場の位置づけですけれども、低層棟の2階になりますのは、公共的な位置づけにしまして、先ほどご説明しましたこの部分というのは、当然この自由通路と結節点になりますので、この部分には公共的な役割がございます。公共的な役割があるこの歩行者空間に屋根を設置しまして、屋根は大体3 mぐらいになりますので、今現在10mの高さを3 mを上げると13mの高さになって、歩行者の利便性、あるいは市民の方、あるいは来客される方の利便性、回遊性を増していきたいと考えています。

それと、全体のイメージでございます。現在、実施設計を行っておりますので、若干、この辺はまだ見直しがあると思っておりますけれども、先ほどの公開広場というのが約900㎡ございます。若干ありますけれども30m掛ける30mぐらいの幅になりますけれども、こちらのほうが北口のデッキになります。こちらのほうが線路になりますので、こちらのほうから南に向かっていきます。この広場の中には緑を確保するために木を植えたり、あるいはドーナツ型に屋根を設けますので、できればこの辺でイベント等も行えるようなこともしていきたいと考えております。

こちらにつきましては、管理等の問題もございますので、これからでき上がるまでは27年度までございますので、管理含めていろいろ組合のほうで検討してまいります。

以上です。

○古川会長 はい、どうぞ。

○清水委員 ありがとうございます。ということは、今回の変更は屋根をつけるための変更だということですので、何か素敵にわくわくするような計画で楽しみにしているんですが、ということは逆に言うと、今北口のデッキというのは高さ10mなんですか。10m部分で接続してということでしたよね。

○大塚再開発課長 10mまではいきませんが、現状になっておりますのより若干余裕があると思います。

○清水委員 結構です。質問の趣旨はよくわかりましたので、ありがとうございます。

○大塚再開発課長 若干、北口のデッキは少し高いかもしれませんが。10mちょっとあるかもしれませんが、これを下げて公開広場とつけます。

○清水委員 ありがとうございます。

○古川会長 ほかにございますか。

はい、どうぞ。

○稲橋委員 今のご説明でいろいろわかったんですけども、ここは組合が負担をして、こういった形にしていくということなんですけれども、ちょっと案件とずれるかもしれませんが、こういう造作物、今の効果としては通路としていろいろなお子さん連れ、車いすの方たちにも効果があるのかなというふうに思うんですけども、市もこの造作物をしていく中では負担金というのがかかってくると思うんですけども、その点についてはどうなのかということでお聞かせください。

それから、今の話の中では3m上げるという内容はわかったんですけども、将来的にここは公共の空間という、もちろん組合の所有物ではありますが、民間のスペースとして建物が建つということではないんですね。その点について、何か市は利用について協定を結ぶとかそういうことはあるのかどうか、その点についてお聞かせいただきたいと思います。

以上です。

○古川会長 どうぞ。

○大塚再開発課長 この屋根の部分の設置につきましては、立川市は2つの立場がありまして、1つは補助事業者としての立場になります。もう1つは、窓口サービスセンターと駐輪場がございますので、権利者という立場がございます。

この屋根を設置すること自体は組合で設置しますので、組合で設置しますと組合員で

ある立川市も一部負担することになります。これは権利変換と言いまして、再開発事業の中で負担をしまいます。もう1つは、この屋根について補助対象として今考えておりますけれども、補助対象としていけば立川市は補助事業者にもなりますので、補助金としての支出も出てきます。

それと、将来的なこの公共空間の確保でございますけれども、この分につきましては例えばこれが閉鎖されるということになりますと、南と北をつなぐデッキが閉鎖されますので、これにつきましては組合としてはこちらのほうに管理会社、あるいは管理者の法人という、管理していくべきものが組織をつくれますので、その組織と、先ほどの自由通路でいきますと、こちらはJ R東日本で管理をします。南口のデッキは立川市、こちらのほうの線路上空はJ Rが管理をします。こちらのほうの公開広場は組合が管理をします。北口のデッキにつきましても、立川市が管理しますので、立川市、それと組合、J R、立川市、この中で管理協定を結びまして、将来的な担保もしていきたいと考えております。

○古川会長 はい、どうぞ。

○稲橋委員 ということは、これは当然だと思うんですけども、そこに仮にこういうふうな、屋根をつけるために3mという幅を緩和するという理解なんですけれども、そこに建物が建つということがないというふうなことでいいんでしょうか。確認ですけども。

○古川会長 どうぞ。

○大塚再開発課長 今のご質問の、この上に建つということは、都市計画上も13mの範囲なら建てるかということですけども、この部分については屋根を設置するということで、それ以外建物の設置はいたしません。

今、ここの部分の今回の変更については、屋根を設置する13mということですので、建物とは関係ありません。ただ、建築基準法上、屋根というのは建物になる建築物となりますので、そういう面では屋根を設置するということです。

○古川会長 ほかにございますか。

はい、どうぞ。

○平館委員 直接、この再開発事業の変更にかかわる話じゃないんですけども、2点ばかり指摘させていただきたいと思います。

1点は、今話題になっている低層部の部分なんですけれども、ここに公園みたいなも

のをつくって、皆さんにお使いいただくということなんですけれども、この部分というのは明らかに130mの高層部分と立川駅の駅ビルの間に挟まれた部分で、非常に風が強く吹く部分だろうというふうに予想されます。特に、冬場の南北方向に吹いていく北風が通る通り道になると思うんです。ですから、ここは下手すると全く使い物にならない空間になってしまう可能性もある。特に冬ですね。

ですから、この辺についての設計の段階で風の問題というのをきちっと考えないと、せっかくつくっても使い物にならない広場になってしまう可能性があるというのが1つです。

それからもう1つは、130m部分を住宅というふうにお聞きしていますけれども、恐らく住宅の場合は事業性を考えると、鉄筋コンクリート造になると思うんです。これは、今、都心のほうにたくさんつくられている超高層マンションの構造になると思いますけれども、私は将来的には高層の鉄筋コンクリート造というのは大変な不良資産になるのではないかというふうに考えていまして、これはなぜかと言えば、一つは最近問題になっています地震に対する揺れ方がまだよくわかっていない部分があると。揺れ方の問題ということは、すなわち躯体のコンクリート造にも影響があるということなんです。

それともう一つは、コンクリート造というのは現場で打ちますから、品質管理がきちっとしていないと非常に質の悪いコンクリート造になりかねない。これは阪神大震災のときにも露呈したような問題なんですけれども、そうすると、寿命が非常に短いコンクリート造になってしまう。かつ、高層のコンクリートというのは、解体するのに大変手間がかかる、大変お金のかかる構造物なものですから、この辺は将来的に非常に不良な資産として残る可能性がある。

この辺は、国土交通省などが、民間のいろいろな圧力に押されて割合簡単に許可してしまっているんですけれども、この辺は日本の赤字財政と同じで、次の世代に不良資産をそのまま持ち送ってしまうという可能性が、こういう件に関してもあるのではないかと考えています。ですから、この辺はよくよく考慮していただいたほうがよろしいのではないかと。

これは意見でございますので、特にご回答いただくということではないんですけれども。以上でございます。

○古川会長　　ありがとうございました。

はい、どうぞ。

○大塚再開発課長　ご意見ございましたけれども、1点、風の調査についてお答えいたします。

この事業につきましては、平成20年にまず基本設計を行っています。20年に基本設計を行ったときに、風というのはコンピュータのシミュレーションをしまして、ご指摘のように西側の部分と東側の部分にやはり風を受けるような状況になっています。現在、実施設計を行って、そのシミュレーションをもとにこの設計も行っておりますけれども、この部分とこの部分には風が特に予想されますので、例えば木を植えたりとか防風対策をするとか、そういうことを今検討しております。

確かに、ビル風というのも生じると思いますので、それは設計事務所のほうに十分要望しておりますので、それについては対策等をしっかりやるように組合のほうでも指示しております。

以上です。

○平館委員　わかりました。

○古川会長　ほかにございましょうか。

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。

はい、どうぞ。

○稲橋委員　私は、今回のこの案件に関しまして賛成の立場で討論いたします。

私としましては、130mの高さの構造物に関して、議会の中でも将来的な負担、これは先ほども平館委員のほうからお話が出ましたが、超高層の建造物が将来的に負担になる、これは次の世代に負担をかけるのではないかということと、それから将来的に空き店舗、それから住居でも空きが出た場合に、組合の市としての立場としての財政の部分で負担が来るのではないかという、そういった想定がある中で、この案件については予算の中でも反対の立場としてきましたが、きょう審議されました高さの改正の部分の案件については、中身の説明から理解ができましたので、この部分については賛成といたしたいと思えます。

以上です。

○古川会長　ほかにございますか。

それでは、討論は終わりました。

次に、採決を行います。

それでは、お諮りいたします。諮問第10号 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）

○古川会長 異議なしと認め、諮問第10号については原案のとおり決定されました。

以上で、案件審査会を終了します。

案件説明会及び報告事項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10分