

立川市都市計画審議会

平成24年8月22日(水)

○日 時 平成24年8月22日(水曜日)午後2時00分

場 所 立川市役所 208・209会議室

○出席委員(16名)

会 長 15番 古川 公毅 君

副 会 長 10番 鳥 飼 栄 枝 君

2番 岩 元 喜代子 君

3番 上 條 彰 一 君

4番 佐 藤 耕 司 君

5番 佐 藤 淳 一 君

6番 須 崎 八 朗 君

7番 高 口 靖 彦 君

8番 滝 島 栄 次 君

9番 田 村 正 造 君

11番 中 山 ひと美 君

12番 平 館 孝 雄 君

13番 廣 瀬 武 生 君

14番 福 島 正 美 君

16番 古 屋 直 彦 君

17番 萬 田 貴 久 君

○欠席委員(1名)

1番 伊 藤 一 男 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 木 村 信 雄 君

開発調整担当部長 栗 原 洋 和 君

都市計画課長 古 川 俊 幸 君

都市計画係長 山 川 友 紀 君

景 観 係 長 大 和 田 智 也 君

都市計画係1 木 原 優 太 郎 君

○議事次第

1 開 会

2 市長挨拶

3 議 題

イ. 案件審査会

(1) 諮問第1号

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)(案)

について

(2) 諮問第2号

立川都市計画 用途地域の変更（案）について

(3) 諮問第3号

立川都市計画 高度地区の変更（案）について

(4) 諮問第4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

ロ. 案件説明会

(1) 立川市景観計画（案）について

4 閉 会

開会 午後2時00分

○古川都市計画課長 それでは、皆さんおそろいですので、時間になりましたけれども、本日は開会の前に審議会委員の任命がございますので、議会選出の議員につきましては任期満了ということで、本日付で新たに任命するものであります。

それでは、大変申しわけないんですが、お名前を順次呼びますので、前へ出ていただけますでしょうか。

岩元喜代子様、上條彰一様、須崎八朗様、高口靖彦様、中山ひと美様、福島正美様、古屋直彦様。

○清水市長 岩元喜代子様。立川市都市計画審議会委員に任命する。平成24年8月22日。立川市長、清水庄平。どうぞよろしく願いいたします。

上條彰一様。以下、同文でございます。どうぞよろしく願いいたします。

須崎八朗様。以下、同文でございます。どうぞよろしく願いいたします。

高口靖彦様。以下、同文です。どうぞよろしく願いいたします。

中山ひと美様。以下、同文です。どうぞよろしく願いいたします。

福島正美様。以下、同文です。どうぞよろしく願いいたします。

古屋直彦様。以下、同文です。どうぞよろしく願いいたします。

○古川都市計画課長 ありがとうございました。

以上をもちまして、辞令伝達式を終わります。

ここで、本年度の4月に人事異動がありまして、職員がかわっておりますので、紹介させていただきます。

開発調整担当部長のほうから。

○栗原開発調整担当部長 この4月から開発調整担当部長を拝命しております栗原と申します。引き続きどうぞよろしく願いします。

また、前開発調整担当部長の下澤につきましては、都市整備部長ということでございますけれども、本日、申しわけございません、ちょっと欠席させていただいております。

よろしく願いします。

○古川都市計画課長 それから、私、都市計画課長の古川と申します。どうぞよろしく願いいたします。

なお、本日は立川警察署長の伊藤委員が欠席ということで、代理の井上交通課長がご出席されていますので、よろしく願いいたします。

それでは、会長、よろしくお願いいたします。

○古川会長　それでは、新たに都市計画審議会委員になられた方にごあいさつをお願いしたいと思います。

岩元委員、よろしくお願いいたします。

○岩元委員　ただいまご紹介いただきました岩元でございます。立川市の発展のために頑張ってまいりたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。ありがとうございます。(拍手)

○古川会長　上條委員、よろしくお願いいたします。

○上條委員　上條でございます。どうぞよろしくお願いいたします。以上です。(拍手)

○古川会長　須崎委員、よろしくお願いいたします。

○須崎委員　須崎八朗と申します。よろしくお願いいたしますを申し上げます。(拍手)

○古川会長　高口委員、よろしくお願いいたします。

○高口委員　高口靖彦と申します。どうぞよろしくお願いいたします。(拍手)

○古川会長　中山委員、よろしくお願いいたします。

○中山委員　中山ひと美です。どうぞよろしくお願いいたします。(拍手)

○古川会長　福島委員、よろしくお願いいたします。

○福島委員　福島正美でございます。どうかよろしくお願ひ申し上げます。(拍手)

○古川会長　古屋委員、よろしくお願いいたします。

○古屋委員　古屋直彦でございます。よろしくお願いいたします。(拍手)

○古川会長　ありがとうございました。皆様、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。

議事次第に従いまして、市長よりごあいさつをいただきたくと存じます。

それでは、清水市長さん、よろしくお願いいたします。

○清水市長　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、大変ありがとうございます。また、新たに本日6名の議員の方々に、改選ということで新たに辞令の交付をさせていただきました。各会派を代表するような方々が委員におなりいただきまして、大変重厚な布陣というふうに今感じているところでございます。ぜひ都市計画審議会のスムーズな進行に、よろしくご協力をお願いいたします。

また、本日も審議いただきますのは、諮問第1号であります立川都市計画地区計画の

決定についてほか3件となっております。この案件につきまして、ご審議いただく予定でございます。よろしくお願いいたします。

また、本日は本審査会の終了後に、案件説明でございますが、立川市景観計画、このことにつきましてご説明をさせていただきたく予定でございます。

詳細につきましては、担当から説明をさせていただきますが、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。

○古川会長 それでは、お手元の議事次第に従いまして案件審査に入ります。

本日審議いたします案件は、諮問第1号 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）（案）について、諮問第2号 立川都市計画用途地域の変更（案）について、諮問第3号 立川都市計画高度地区の変更（案）について、諮問第4号 立川都市計画防火地域及び準防火地域の変更（案）についての以上4件でございます。

本4件は、西武立川駅南口地区地区計画（案）に関連がございますので、一括して説明することとしたいと思います。

それでは、諮問第1号から諮問第4号につきまして、一括して事務局より説明願います。

○古川都市計画課長 まず、諮問第1号についてご説明いたします。

前回の平成24年2月14日に案件説明を行ったものですが、委員がかわっていることもあり、改めて説明させていただきます。

諮問の資料に沿って、あと、それからこちらの画面をごらんいただきながらのご説明になります。よろしくお願いいたします。

件名は、立川都市計画地区計画の決定ということで、西武立川駅南口地区地区計画であります。

本件は、西武立川駅の——こちらが西武立川駅ですが、この赤くちょっと色の塗られた部分、こちらになります。本件は、西武立川駅の南口に位置する部分で、こちらに開発の計画があり、その開発に伴い、周辺を含め昭島市と連携をとりながら計画を定めるものです。

こちらの今、赤く塗ってある部分が立川市域、それからこちらの白いところが昭島の地域になります。

西武立川駅南口の開発事業ということで、こちらに駅がございますけれども、その南口、ここに駅前広場、こちらですね、駅前広場をつくり、こちらが補助幹線道路になりますけれども、補助幹線道路をつくります。それと東側の部分につきましては、こちらですね、この水色の部分、集合住宅。それから、西側のこのピンク色の部分が、商業施設が予定されていまして、その両側のこちらとこちらについては戸別の住宅になります。

この開発事業に伴って、周辺を含め、地区計画のエリアとしては、この赤い線の範囲になりますけれども、この白抜きの周辺を含めて、こちらが立川市域と昭島市域ということで、昭島と調整をしながら地区計画を定めるということになります。

資料の1ページをごらんください。

名称は、先ほどご説明したとおり西武立川駅南口地区地区計画。位置ですが、立川市西砂町一丁目地内となります。面積は、約6.9ha。

地区の目標です。立川都市計画マスタープランにおいて、地域拠点に位置づけられており、日常生活に係る利便性を向上させる商業機能の導入、駅前広場、補助幹線道路など都市基盤の整備等によりまして、利便性の高いまちづくりを図ることとしています。本地区計画を策定することによって、立川市の西の玄関口として、駅周辺にふさわしい土地利用や基盤整備を誘導するとともに、玉川上水と連携した緑のネットワークを形成し、緑豊かで潤いのある快適な住環境の形成を目指していくということを目指しております。

続きまして、土地利用の方針ですけれども、4つの地区に分けまして、駅前商業地区、住宅地区、松中通り西側地区、玉川上水北側地区という形の4つの地区に、それぞれふさわしい土地利用を誘導するものです。

続きまして、地区施設の整備方針としては、2ページにわたりますけれども、道路の整備方針、公園・緑地の整備方針、その他公共施設の整備方針を、それぞれ記載されているような方針に基づき確保していくということになります。

続きまして、建物の整備方針です。周辺環境と調和した魅力ある市街地を形成するために、建築物等の整備の方針を定めることとしており、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限や壁面後退区域における工作物の設置の制限、それから建築物の高さの最高限度、建築物等の形態または色彩その他意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を定めることとしています。こういった方針に基づきまして、地

区整備計画を定めております。

今回、地区整備計画を立てる部分につきましては、駅前商業地区と住宅地区でございます。こちらの色の塗ってある部分ですね。この住宅地と、この集合住宅、一部商業地区、そういったところが地区整備計画を定めているということになります。

続きまして、まず地区整備計画の中の道路でございます。8ページをごらんください。

画面のほうでご説明しますと、補助幹線道路というのが、この駅前広場とこの南北の通り、それから東西のこの通りが補助幹線道路ということになります。

それぞれの中の区画道路については、整備計画の中で区画道路1号から20号まで道路の位置づけをしております。

公園につきましては、1号から3号、これは1号がこちら、2号がこちら、3号がこちらということで、3カ所の公園を計画しております。西武線のわきに緑地が、あとこちらですね、この西武線のわきに、こちらに沿って緑地が配置されているということもあります。

それから、その他公共施設としては、歩道状空地ということで、歩道状空地1号は幅が1m、ちょっとなかなか図面がわかりづらいかもしれませんが、歩道状空地として指定しているところが、幅が1m。駅前広場と幹線道路2号に接する部分が、その位置になります。歩道状空地2号は、50cmとなっております。環境緑地というのがありまして、これはちょうどこの住宅のこの下のあたりが1号、それから環境緑地2号ということで、この街区の周りの部分が2号ということになりまして、1号が1m、それから2号が50cmとなります。

それから、建築物の用途の制限でございます。計画図1にありますように、計画図1は7ページですけれども、駅前の商業地区として、こちら、ちょっと昭島とかかっていますのでわかりづらいんですが、こちらとこちらの北側の部分、こちらにAとBという形で商業地区の用途の制限をしております。

駅前地区のAにつきましては、工場、倉庫業を営む倉庫、神社、寺院、教会等、またマージャン店、パチンコ店等の用途の制限をしております。

それから、駅前商業地区のBは、A地区の用途の制限に加えて、補助幹線道路2号に面する建築物の1階の部分を住居の用に供するものについて制限をしております。

それから、住宅地区は、共同住宅、学校、図書館、その他これらに類するもの、神社、寺院、教会等、それからそれらに類するものについては用途の制限をしております。

続いて、建ぺい率の最高限度ですけれども、この駅前商業地区については、現在第一種中高層住居専用地域ですが、今回の地区計画の決定と同時に近隣商業地域への変更を行います。近隣商業ですと建ぺい率が80%という規定になりますが、今回、既定の第一種中高層住居専用地域で60%としておりますので、建ぺい率を60%に抑えるということとしております。

建築物の敷地面積の最低限度につきましては、駅前商業地区については1,000㎡、住宅地区につきましては100㎡という最低限度を定めております。ただし、駅前の西武鉄道が所有する一部、駅前のところに西武鉄道が所有する用地がありますが、その部分と派出所等の公益上必要な部分について、ただし書きを設定しております。

今ご説明をしているのは、1ページから2ページにかけてのこの表の部分を説明させていただいております。

次に、壁面の位置の制限です。4ページですね。1ページから4ページ、5ページ、6ページにかけてですね。今、壁面の制限については4ページになります。

壁面の位置については、駅前の部分については、後退距離を1号壁面として2m、2号壁面については1.5m、3号壁面については50cmという壁面の指定をしております。

続きまして、壁面後退区域における工作物の制限としては、壁面後退区域における環境緑地として緑化している部分については、門、その他工作物を設置してはならないということとしております。

次に、建築物の高さの制限です。5ページになります。建築物の高さの制限としては、商業地区は30m、それから住宅地区については12mの建築物の高さの制限を行っております。

次に、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限ですが、近隣に玉川上水があるため、東京都の景観計画に玉川上水の景観軸の規定がありますので、その規定との整合を図って定めております。

最後、6ページをごらんください。

かき又はさくの構造の制限ですけれども、道路に面するかき又はさくの構造は、良好な景観を形成するよう生垣または透視可能で周辺環境と調和したフェンス等とするということとしております。

諮問第1号の地区計画につきましては以上です。

続いて、諮問第2号についてご説明いたします。

今回、用途地域の変更については、15ページをごらんいただきたいんですけども、図面左に拡大図1として丸で囲ってある場所があります。こちらの部分なんですけれども、こちらの拡大が図面の右側でございます。こちらが、東京都との協議の中で、区域のとり方について協議させていただきました。現在、当初区域が、この道路の現道が幅員5mなんですけれども、この中心線を基準に区域を設定していたんですけども、今回、東側のほうに50cm、この道路が拡幅されます。そのために、その中心線を、その5.5mの中心に変更を行ったということで、中心線が25cmずれています。

そのための変更ということで、資料の13ページをごらんいただきたいんですけども、これが新旧対照表になります。道路の部分は、一番上の14㎡というところですね。第一種低層住居専用地域が一番右の増減のところは14㎡と書いてありますけれども、こちらになります。こちらが14㎡ふえて、3つ目の中高層住居専用地域、マイナス1.3となっていますが、この中に14㎡が含まれることとなります。

それで、それ以外のこの1.3という部分なんですけれども、この表でいうと括弧内が変更した数字になりますけれども、3段目の第一種中高層住居専用地域と書いてある一番下の10分の20、これが容積率が200%、建ぺい率が10分の6という欄のところ、増減としてマイナス1.3というふうになります。これが駅前の近隣商業地域の部分が減ることになります。

それから、右枠の近隣商業地域の一番上の段に記載しております10分の20、それから10分の8の部分が、一番右側に増減がありますけれども、1.3ふえているということで、この部分が変更になっております。

用途の変更については以上です。

それから、諮問第3号についてご説明いたします。

資料の16ページですけども、こちらが高度地区の変更についてということで、高度地区の変更についても、先ほど区域の一番西側の道路の5mが5.5になって、中心の位置の取り扱いが変わったということで、14㎡、これが変わっているということで、括弧書きで第1種高度地区が14㎡ふえて、第2種が14㎡減っているということになります。

それから、諮問の4号ですけども、19ページになります。

こちらは防火地域及び準防火地域の変更ということで、こちらも先ほどの理由と同じ理由になりますけれども、準防火区域が14㎡減りまして、右側の変更概要のところ、これが住宅の防火指定なしが14㎡増えるという形になります。

諮問については、ご説明は以上なんですけれども、今回、7月30日から8月13日まで17条の縦覧と意見書を求めました。その中で、地区計画と用途については4名の方、それから高度、防火については2名の方が縦覧に来られまして、1名の方から意見書が出ております。本日、お手元に意見書の要旨というA4の横の資料をお配りしておりますけれども、こちらがその1件の意見になります。

ご説明いたします。

その他の意見ということで1通。

1) 住宅南側に位置する道路が大通り化し、車が多くなることが予想されることと、子どもの数が増加することから、事故が発生しないよう信号機の増設、ガードレールの設置など安全対策をしっかりとしてほしい。

それに対して、立川市としての見解ですけれども、道路設計に際し、交通管理者である警視庁と安全対策を含めた事前協議を十分行っております。また、交通開放後の状況を見きわめ、必要があれば協議、要望等を行ってまいります。

2) です。保育施設の計画があるが、子育てのしやすい西武立川にしてほしい。立川市の子育て支援はすばらしさを感じているが、新規開発地においても子育て関連を充実してほしい。

それに対して、立川市の見解です。立川市では、保育施設はもとより、児童館、学童保育所、子育てひろばなどを各地域に設置し、子育て世代の支援を行っております。当該地域におきましても、保育施設の設置を求めているほか、西砂町地域におきまして児童館や学童保育所、子育てひろば等も設置しておりますということ。

3) 商業施設が入る可能性があるとのことだが、若者のたまり場やごみの散乱など、まちの美観や安全性が損なわれない商業施設にしてほしい。集合住宅エリアには、商業施設はなくてもよい。

立川市の見解です。まちの美観や安全性については適切に指導してまいります。立川市都市計画マスタープランにおいて、西武立川駅周辺は地域拠点として位置づけられており、地域の生活圏の中心として日常生活にかかわる商業機能の集積を図るため、地区計画の決定と同時に、駅前商業地区の用途地域を近隣商業地域に変更します。

続いて、4) です。公園は死角のない見通しのよい公園にしてほしい。安心、安全に子どもを遊ばせることのできる公園にしてほしい。

立川市の見解としては、公園については、安全な公園となるよう設計時から市が指導

しており、管理についても市が適切に行ってまいります。

最後です。5) 西武立川周辺は違法駐輪が目立っているのです、新規開発の際はしっかり取り締まり、違法駐輪のないまちづくりをしてほしい。

立川市の見解です。商業施設、集合住宅については、立川市まちづくり指導要綱に基づき、必要な駐輪施設を設置させます。また、違法駐輪につきましては、今後、自転車等放置禁止区域を拡大指定し、違法駐輪のないまちを目指します。

意見書の内容については以上です。

報告は以上です。

○古川会長 以上で説明は終了いたしました。

ご意見、ご質問等がございましたら、一括してお受けしたいと思います。

はい、どうぞ。

○須崎委員 須崎でございます。

1つだけ、今の意見書の中にもありましたけれども、新しく真ん中に道ができると、玉川上水北側に細い道があるんですね、道路が。今現在そこを利用して、通勤、通学、利用している方がかなりいらっしゃるんですけども、当然ここにもありますように、新しく真ん中に道ができた場合には、そこへ皆さん逃げていくであろうというふうに思うんですね。そのことの要望で、十分対策をしていくよというふうにはなっていますけれども、もう少し具体的にお話しただけたらありがたいなと思います。

○古川会長 いかがでしょうか。

○栗原開発調整担当部長 では、私のほうからお答えします。

今のご意見につきましては、地域の住民の方の説明会でもそういったお話も出ております。これを、この道路を決める際に、当然交通管理者、いわゆる警察署の交通管理者さんと協議をしております、その指導を受けてこの道路計画ができております。住民の説明会等でも、駅前広場から出たところに信号機をつけてくれとか、また今の松中通りの関係も含めていろいろなお話がございますけれども、まず1点目の駅前広場からの信号機につきましては、交通管理者さんのほうでは、現在の交通量ではそこにつけるほどではないということがございますけれども、一定これが供用開始した段階で、様子を見て、また必要であれば、また交通管理者さんに相談に行こうということとしております。

また、もう1点、松中通りとの関係は、特に今あそこ、交差点がずれております。特

にそこ危険だということで、ずっと玉川上水を管理している公園とか、また東京都、交通管理者さんと協議をしてまいりまして、一部玉川上水のほうに道路を振って、なるだけこの交差点のずれをなくすような方向で協議を進めております。

ということで、交通の関係ですので、やはり交通管理者さんのご指導をいただきながら、この道路計画について調整してきたということでございます。

以上です。

○古川会長　ほかございますか。よろしいですか。

はい、どうぞ。

○佐藤（耕）委員　佐藤です。

資料の数字の確認ですが、前回2月14日の会議では、駅前広場の面積が約2,800㎡と伺って、ちょっと狭いんじゃないかという意見を出させていただきましたが、今回こっちは3,600㎡になっていますね。これは修正をされたのか、もともと3,600㎡だったのか、ちょっとその確認をさせていただきたいと思います。

○古川都市計画課長　修正は行ってないんですが……

○佐藤（耕）委員　いない。それは、もともと3,600㎡あったと。

○古川都市計画課長　道路を含めて3,600ということで、ここの部分だけですと……

○佐藤（耕）委員　そういう理解をしております。道路を含めてね。道路を含めて前回は2,800㎡というふうに、この審議会で報告があったので。議事録にも出ております、2,800㎡ということで。

○古川都市計画課長　基本的には変わってはおりません。

○佐藤（耕）委員　変わってないわけね。3,600が正しいわけですね。今回のこの図面に……

○古川都市計画課長　この道路を含めた形で記載しているということです。

○佐藤（耕）委員　3,600ですね。わかりました。

○古川会長　はい、どうぞ。

○栗原開発調整担当部長　すみません、ちょっと補足。

今回、この図面、おつけしたのは、ちょっとここにも書いてございますけれども、当初、開発事業者が近隣説明に出した図面で、今回、都市計画審議会のこの諮問の中の図面については、立川市分しかないということで、前回の都計審の中でも実態がわからないということで、今回、これ参考ということでおつけしておりますので、今の形、駅前

広場は変わっておりませんが、実はその右側の住戸も、一部いろいろ調整の中で、すみません、先にご説明すればよかったんですが、121ということであったんですが、今120ということに進んでおりますので、そこの辺はちょっと資料のほう、訂正をお願いしたいと思います。

以上です。

○古川会長　よろしゅうございますか。ほかにございませんか。

どうぞ。

○平館委員　直接、今回の都市計画法に基づく諮問事項に関係しないんですけども、この追加資料でいただいている南口複合開発事業の全体計画ですね、これについて幾つかご質問させていただきます。

まず、この全体計画というものをどなた、あるいはどういう組織がおつくりになったのかということが第1点です。

それから、この全体計画がオーソライズされるプロセスを教えてください。それに関連して、この都計審のような委員会組織ないしは市民が参加するような組織が、このオーソライズの過程でかかわっているかどうかということについて、お聞きしたいと思います。

それから、第3点は、この複合開発事業というものの一種事業化の手法ですね、これはどういうふうにお考えになっているかということを知りたい。具体的には、例えばこういう商業施設街区ってありますけれども、これはある大手のディベロッパーなり何なりに一括して預けて、開発を預けるのか、あるいはもう敷地を切り売りして、ここにきょうの資料にありますような、いろんな建築制限をかけながら逐次つくっていくような方法も考えて、いろいろその間にも幅があると思いますけれども、その辺をお聞きしたいと思います。

それから、この商業施設もそうですし、この住宅地もそうですけれども、これだけの分量のあれが埋まるという一種のマーケットリサーチというんでしょうか、そういうたぐいのことがなされているのかどうかということについて、ちょっとお伺いしたいと思います。

○古川都市計画課長　ご質問、4点ほどいただきました。

この開発事業にかかわる組織ですけれども、直接個別の名称とかということではなくて、全体を……

○平館委員 個別のあれは言わなくてもいいですけども……

○古川都市計画課長 この昭島地区も含めて、全体を1つの事業者が関係して、開発の手続等いろいろな協議を行っております。そこから、各ハウスメーカーですとか、それぞれ住宅地域とか商業施設、集合住宅、それぞれの、また事業者は別なんですけれども、事業としては全体1つで立川市としては考えておまして、手続等もそういう形で行っています。

この計画をつくる際のプロセスとしましては、特に市民参加という形は取り入れていないんですけども、当然開発事業ですから、特に大規模ということですので、公共貢献という形で駅前広場ですとか公園の整備ですとか、それから今回、保育園の確保的なところを立川市のほうから要望して、それは立川市とその事業者とのやりとりの中で決めていくということになります。

それから、事業化の手法ということで、先ほど1番目のお答えと同じになるかと思うんですけども、こちら全体のまとめている事業者のほうで、それぞれの商業施設とか集合住宅、その他戸別住宅について、それぞれの事業者を見つけて整備を進めていくということになります。

それと、マーケットリサーチということで、立川市のほうでは特に直接的には行っておりませんが、戸別住宅のそれぞれの事業者のほうで、その辺は対応しているということになります。

そんなことでよろしいでしょうか。

○平館委員 では、ちょっと関連質問ですけども。ということは、このマスタープランをつくったのは、各部分についての事業者の総体というか、ある事業者が集まったグループでこれをつくったということなわけですね。要するに、商業施設とか集合住宅街区とか、戸建て街区とかありますね。ここは、おのおのそういう個別の事業者が事業を行うということで進めてきてというご説明だったと思うんですけども、この全体計画そのものは、そうするとそういう人なり企業がグループをつくって、それでそのグループでこの総合計画をつくった、全体計画をつくったと考えてよろしいわけですね。

○古川都市計画課長 はい、そういうことになります。

○平館委員 そうですか。

それから、2番目にお聞きしたオーソライズのプロセスということで、特に市民参加がなかったということなんですけれども、前回の委員会、この委員会で、この案件がま

だちょっと説明案件ということでご説明いただいたときに申し上げたんですけれども、どうもこの駅前広場が狭いんじゃないかと私は感じておりまして、これ郊外型の駅前広場というのは、大概車社会の傾向があるものですから、かなりの個人の車が入ってくる可能性があるんですね。タクシーやバスだけではなり切らないようなところがあるというところで、普通の民間ディベロッパーというのは、こういう広場というのはなるべく小さくして、業務空間を広げたほうがビジネスとしては楽なわけですから、どうもそういう傾向があるんですけれども、その辺のチェックというのはちゃんとなされているのかどうかというのを、再度ちょっとお伺いしたいと思います。

それから、3番目の事業化の手法、そのマーケティングに関しては全部この開発者にお任せということなんですが、逆にこの事業に対して立川市がお金を出すという、事業費を負担するということはあるのかどうか、その辺をちょっとわかりましたら教えていただきたいと思います。

以上です。

○古川都市計画課長　駅前の広さについては、チェックをしているかどうかということですが、前回もご質問がありました。それで、今の西武立川駅の乗降客数ですとか、それから南側の利用でゴルフ練習場とかそういったこともありまして、それと昭島地区については工業地域があって、今現在は4,000人程度ということで、それほど多くないというふうに考えていますけれども、立川駅の立川の南の駅前のデッキの6割程度という大きさですので、立川市としてはこれで、バスも今のところ2路線ですか、2系統入るような計画になっているようですので、それらの処理もできるということで考えております。

それから、事業費の補助については、立川市のほうから金銭的に補助をするようなことはありません。

以上です。

○平館委員　大体わかりました。

ちょっと事業費に関するご質問を追加してみますと、こういう駅前広場というか、こういうパブリックスペースに関しても、特に事業費として支出することはないと、全部開発者の負担になるということですか。

○古川都市計画課長　よろしいですか。

○古川会長　はい、どうぞ。

- 古川都市計画課長 公共貢献部分ということで、駅前広場とか先ほど言った保育園もそうですし、あといろいろ公園の整備の仕様とか、そういったのも立川市と協議の中で決めたものについては、全部事業者の負担でお願いしているということです。
- 平館委員 はい、わかりました。
- 古川会長 これは開発者負担で整備された広場と道路は、これは市に移管されるわけでしょうか。
- 古川都市計画課長 はい、移管されます。
- 古川会長 はい、どうぞ。
- 佐藤（淳）委員 今回の地区計画の区域というのは、7ページにあります区域図なんですけれども、この中に白地区というか、整備区域から外れている区域が2カ所ありますけれども、この辺の今後の開発というか、整備の方向みたいのはどうなっているんでしょうか。
- 古川会長 はい、どうぞ。
- 古川都市計画課長 こちらについては、この地区計画の表に、表とといいますか、地区の整備方針のみを定めて、地区整備計画については今回決めておりませんが、今現状、既存の住宅地ですので、将来的にはこの土地利用の方針に基づいた形で、将来建てかえとか、そういったときには整備していただくこととなりますが、将来的に今後、いつになるかわかりませんが、そこの白抜きの地域については、ある程度地元から今回の地区計画の方針に沿った形でまとめて何か計画をしたいとか、そういったことがあれば、新たにこういう地区計画の計画を定めるということになるかと思えます。
- 佐藤（淳）委員 ということは、今の用途地域は変えないということですね。
- 古川都市計画課長 変えないということです。
- 佐藤（淳）委員 市のほうから働きかけるということは、今は考えておられないわけですか。
- 古川都市計画課長 よろしいでしょうか。
- 古川会長 はい、どうぞ。
- 古川都市計画課長 今の時点では考えておりません。
- 古川会長 はい、どうぞ。
- 栗原開発調整担当部長 補足して説明させていただきますと、今回、地区計画を立てるに当たって、当然地区計画ですから地形地物の範囲という規定がございますので、こ

の範囲を決めるときにつきましても、この白抜きの部分については、方針地区という形になるご説明をさしあげましたが、一部の方から、やはりそのご理解も、なかなか得るのも難しい状況にございましたので、現在個々に宅地をお持ちで、ここに住まわれている方がいらっしゃいますので、そういう状況の中で、今、市が動いて整備計画を立てるということは、説明会の状況からしてもなかなか難しいと考えております。

○古川会長　ほかにございましょうか。

はい、どうぞ。

○上條委員　1点目は、この件については地元説明会が開かれていると思うんですけども、その住民の方から出された意見というのはどういう内容なのか、またそのご意見などはこの計画にどのように生かされたのかが1点目です。

それから、2点目は、今後の全体のスケジュールというのはどのように進めていかれるのか、ある程度見通しがついていれば教えていただきたいと。

3点目は、補助幹線道路1号、2号というのがありまして、9.5mから22m、0mから33mということで、非常に広幅員になっているわけではありますが、その理由はどういうことなのか。それから、これは知事との協議事項という、そういう説明書きがついているんですが、同時並行的に行われているのか、それとも都計審なりに、都の都計審なりに案件としてかかるということになるのかという点。

それから、4点目は駅前商業地区のAとBがありますけれども、違いは1階部分に住宅を張りつけられるかどうかというところの違いだと思うわけではありますが、この違いというのはどういうことから出ているのか。それから、実際にAとBの地区の利用というのは、もう既にこういう利用ということで、ある程度の方向が決まっているのかどうか、その点がわかればお示しをいただきたいと思います。

以上です。

○古川会長　どうぞ。

○古川都市計画課長　今後のスケジュールですけれども、きょうの都市計画審議会で答申をいただいた後、この後、9月の中旬ごろになろうかと思いますが、告示をする予定にしております。それから、実際、現場のほうは、もう既に事業者のほうは整備を行っておりまして、その告示までにはおおむね道路の――補助幹線道路等の整備は完了するというように確認しております。

それから、あとは道路の幅員……。

いいですか、すみません。

○栗原開発調整担当部長 では、私から補足いたします。

まず、ちょっと前のほうで。

住民説明会のご意見というのは、まず、ここに、先ほどちょっとお話がありましたけれども、玉川上水に沿って道路が走っています。ここに新しく幹線道路ができるんですが、ここから、こことこちらのほうも人しか出られないので、この辺に道路をつくってくれないかというようなご意見があったのが始まり。それが、まず1つ。やはりそういう意見の方が何件か、お二人ほどいらっしゃいました。

それから、あと先ほどのやはり交通のことをご心配されている方がいて、この信号機についてのお話もございました。

それから、あとは、あとこちら辺は集合住宅ができますけれども、これについての高さがどのくらいになるのかというようなご質問があって、それについての風害が出るんじゃないかというようなご質問もあったと聞いております。

それから、2回ほどやっておりまして、1回は全体の工事の——全体の計画の説明だったんですが、そのときにはまだ個別の計画が煮詰まっていない段階でしたので、ここにはできる商業施設がどのくらいかというようなこともあったんですが、なかなか具体的に細かくはお答えしなかったという状況です。

その後、工事の全体の工事の説明会が行われまして、そのときには何カ所かゲートができるんだけれども、この辺、やっぱり住宅地がありますので、その必要なのかというようなご意見もあったと聞いております。

それから、この先ほどのご質問、多分このアスタリスクの部分を知事の協議だというお話ですけども、これにつきましては都市計画法の19条で、このことについては協議が必要になります。その他については協議は必要ないんですが、実際協議をして、協議書を提出して、こういう中身については東京都とも事前にその手続を進めております。ですから、東京都の都計審にかかるわけではありません。

それから、A、B。実はこのAとBの違いなんですけど、この駅前については、やはりなるだけにぎわい創出という意味で、当初、両方とも駅前に面する部分については住宅を排除しようという考え方を持っていたんですが、ちょっと経過を説明しますと、事業者はここに保育所を設置して、マンションの一部にとり計画だったので、当初は両方とも駅前に面するものについては住宅排除しようと思ったんですが、市の保育担当と

の協議の中で、それではこっちは小さいので、規模が大きくなるようにというような協議の中で、ちょっと別のところに用地を用意するということになったので、どうしても事業者はこのマンションの1階には住宅を配置したいということになったので、左と右で若干住宅の排除の部分があったというような状況はございます。

実際、もともとこの計画、先ほどご質問がありましたけれども、ここ全体をまとめている、もとの全体を所有していた方から、個別に、個々に土地について、一定の計画の中で土地を購入したわけなんですけど、そのときにこちらについては商業、ではこれについては基本事項というような計画になっていると。特にこの商業施設につきましては、やはりこの近隣、戸建てを含めて、この方が利用するには、これが一定、売却の条件になっているようなことは聞いております。

これ都市計画上の表現なので、実際こういう形なので、ゼロからというような形で書いてありますけれども、ここの幅員については基本12mです。一部、右折車線とか、こういうものがあるので、そういうような数字になっております。33というのは一番広い部分を示しているの、都市計画上の表現なのでちょっとわかりづらいですが、形としてはここが16、ここが12で、駅広というような計画になっております。

以上です。

○古川会長 はい、どうぞ。

○上條委員 どうも説明、ありがとうございます。

それで、先ほど説明会での住民の方からの要望とか意見、披瀝していただいたんですが、この計画にどう生かされたのかという点でのお答えがなかったので、その点をお願いします。

○栗原開発調整担当部長 今回、説明会で工事上の話が、ある程度いろいろきたということで、計画自身については、住民の方のご意見で変わった部分は、一部、集合住宅が若干低くなった部分はありますけれども、それは住民さんの意見だけではなく、いろいろな要素から、まあちょっと住宅のほうはまだ固まっていないんですが——という部分はございますけれども、基本的には住民の方のご意見で変わったという部分はないので、事業者としてはご説明をして、ご理解を得るように努めているということでございます。

○古川会長 よろしゅうございますか。

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1号 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）（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 異議なしとの声をいただきましたので、諮問第1号については原案のとおり決定されました。

それから、次に諮問第2号 立川都市計画用途地域の変更（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）

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

諮問第3号 立川都市計画高度地区の変更（案）についてにつきましては、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3号については原案のとおり決定されました。

諮問第4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）

○古川会長 異議なしと認め、諮問第4号については原案のとおり決定されました。

以上で、案件審査会を終了いたします。

○清水市長 ありがとうございます。

案件説明会の議事録については、省略

○古川会長 最後に、今後の審議会日程についてお知らせがございます。

事務局、お願いします。

○古川都市計画課長 お手元に次回の開催通知を配付させていただいていると思いますが、9月26日開催となりますのでよろしく願いいたします。今度、時間が午前10時から、場所はこちら、同じ場所になっております。議題としては、景観計画、本日お示し

した景観計画の案についてご意見をいただくとともに、案件説明会では立川都市計画地区計画の変更ということで、村山工場跡地の地区計画についてを予定しております。

よろしく願いいたします。

○古川会長　それでは、時間等はお間違えないように、10時からということでございますので、よろしく願いいたします。

○古川会長　それでは、きょうはこれで終了したいと思います。

どうもありがとうございました。

閉会　午後3時33分