

# 立川市都市計画審議会

平成24年12月26日(水)

○日 時 平成24年12月26日(水曜日)午後2時00分

場 所 立川市役所 302会議室

○出席委員(15名)

会 長 15番 古川公毅君

副 会 長 9番 鳥飼栄枝君

1番 岩元喜代子君

2番 上條彰一君

3番 佐藤耕司君

4番 佐藤淳一君

5番 須崎八朗君

6番 高口靖彦君

7番 滝島栄次君

10番 中山ひと美君

11番 平館孝雄君

12番 廣瀬武生君

13番 福島正美君

16番 古屋直彦君

17番 萬田貴久君

○欠席委員(2名)

8番 田村正造君

14番 藤本正夫君

\*田村委員の代理として横田警防課長が出席

\*藤本委員の代理として井上交通課長が出席

○出席説明員

市 長 清水庄平君

副 市 長 木村信雄君

都市整備部長 下澤文明君

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 木原優太郎君

○議事次第

1 開 会

2 市長挨拶

3 議 題

案件審査会

(1) 諮問第5号

立川都市計画 地区計画の変更(立川基地跡地関連地区地区計画)(案)について

(2) 諮問第6号

立川都市計画 生産緑地地区の変更(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、定刻となりましたので、都市計画審議会を開催させていただきます。

本日は立川警察署長の藤本委員及び立川消防署長の田村委員が欠席ということで、井上交通課長、横田警防課長がそれぞれ代理で出席いただいております。

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、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。

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 どうも皆さん、こんにちは。年末の大変お忙しいところ、都市計画審議会にご出席をいただきまして大変ありがとうございます。

本日ご審議いただきますのは、諮問第5号「立川都市計画 地区計画の変更（立川基地跡地関連地区地区計画）（案）について」及び、諮問第6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2つの案件についてお諮りをさせていただきたいというふうに考えております。どうぞよろしくお願いいたしますを申し上げましてごあいさついたします。ありがとうございました。

○古川会長 ありがとうございます。

---

○古川会長 それでは、案件審査会に入ってよろしいんですね。本日審議いたします案件は、ただいまご紹介のありましたように諮問第5号「立川都市計画 地区計画の変更（立川基地跡地関連地区地区計画）（案）」について、諮問第6号「生産緑地地区の変更（案）について」の2件でございます。まず諮問第5号を事務局よりご説明いたします。事務局、よろしくお願いいたします。

どうぞ。

○古川都市計画課長 それでは、立川基地跡地関連地区地区計画の変更についてご説明いたします。前回の審議会で案件説明をさせていただきました。その後10月30日から11月13日まで地区計画原案の縦覧を行い、縦覧者、意見書の提出ともございませんでした。引き続き11月30日から12月14日まで地区計画案の縦覧を行いましたところ、縦覧者が1名いらっしゃいましたが、意見書の提出はございませんでした。また、この間、地区計画区域内に権利を有する財務省を初めとする国、東京都など行政機関や、東京電力、立

飛企業さんなどの大規模土地所有者には個別に説明を行いましたほか、集合住宅を始めとする個人の土地所有者及び周辺の自治会を対象としまして、10月29日に説明会を実施いたしました。

それでは、変更内容について改めて簡単にご説明させていただきます。資料の9ページ、10ページをごらんください。建築物等に関する事項の建築物等の形態または色彩その他意匠の制限というところが、今回の変更する部分となります。左側が現行計画、右側が変更案となっております。現行計画では「建築物等の形態・意匠・色彩については、原色を避けるなど」という定性的な表現となっております。この部分を立川市景観計画に合わせ定量的な表現に変更いたします。具体的にはまず変更案の1行目、建築物の色彩部分を除いて形態・意匠については、景観計画が策定されましたので「立川市景観計画の定めるところによる」としております。

次に、色彩の部分を変更案の2項、3項に記載しておりますが、2項は前回ご説明したとおり景観計画の色彩基準である外壁基本色、強調色、アクセントカラーといった色の枠を、そのまま文書に表現したものです。

続いて3項です。ここでは前項ただし書きの規定にかかわらず使用することができるという記載としておりまして、景観審議会の意見を聞いた上で都市軸の部分ですとか多摩のオンリーワン予定地周辺について、通常5%までしか使用できないアクセントカラーを20%まで使用することを可能にする枠組みを、設けさせていただいたということになります。

最後に4項です。4項は現行計画の3行目、「また」以降の部分そのまま記載しております。今回、立川市景観計画の策定に合わせまして、色彩基準の現在の定性的な表現から景観計画の色彩基準に合わせた定量的な表現に変更させていただきました。地区計画の計画書本文、土地利用の方針にございますように、A地区については、都心地区の新たなシンボルとして、多摩のオンリーワンと言える文化交流機能等を中心とする多様な機能が集積する地区形成を図るとしておりますので、オンリーワン周辺施設についてのみ色の枠を広げ、景観審議会の意見を聞く枠組みを設けまして、多様な機能のさらなる計画的な集積を図るために変更したいということでございます。

説明は以上です。

○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。

はい、どうぞ。

○古川都市計画課長 1つ訂正をさせていただきたいんですが、大変申しわけありません。本日の次第をお配りしていると思うんですが、議題の案件審査会諮問第1号と第2号となっておりますが、5号と6号の間違いです。大変申しわけありません。修正をお願いいたします。

○古川会長 ご質問ありませんでしょうか。  
どうぞ。

○上條委員 本日、机上に図面が示されているようなんですけども、今の都市軸沿道地区のA地区については、景観条例で規定する規制を緩和して、5分の1まで指定をされた色彩以外の色を使用できるということになるんだと思うんです。それで、この対象というのはA地区ということで、現在進出が決まっているのはイケアということになるのではないかと思います。机上に示されたものは、こういうものになるんだというそういうことなのかどうかお答えをいただければと思います。それから、この変更について景観審議会の方では異論は出なかったのかどうか、審議の内容について明らかにしていただければ。

それから、都市軸沿道のA地区以外の地域でも同様の扱いをしてもらいたいというこういう意見が出された場合には、どのような対応をされるのか見解をお聞かせいただきたいと、以上3点です。

○古川会長 3点お答えをお願いします。

○古川都市計画課長 本日お配りした資料ですけれども、ご説明していなくて申しわけありませんでした。これは今イケアとの協議を景観も含めやっているところなんですけれども、その中で本日アクセントカラー5%を20%に変更するというので、こうした場合どのようなイメージになるかということで参考としてお示しさせていただいております。

1枚目のパースの部分ですけれども、これはちょうど南東の交差点のところから見たイメージで、右側の面が東側の面になりまして左側の方が南面になります。それぞれ東面については全体の20%以下でアクセントカラーを使った場合こんなような配置、それから東側はちょっと色がブルーよりも薄い感じになっていますが、これはメッシュで今計画されているものになっておりまして、2ページ目を見ていただくとよくわかると思うんですが、一番上が東側、これが真上に表がありまして、それぞれの東側ですとアクセントカラーは16.7%、南側ですと19.1、北側、西側については1.3、2.3というこうい

う割合になっていまして、このようなイメージになるということで参考としてお示しさせていただきました。真ん中の左側の方がちょうど南側のイメージなんですけれども、この薄いところがメッシュになっておりまして、全部べた塗りではなくてメッシュですので透過したような、そういったことで今、計画をしているというところになります。

それから、景観審議会の審議の内容ですけれども、本日午前中にこのイケアの案件につきましては説明をさせていただいて、いろいろご意見をいただきましたけれども、見え方の問題で例えばモノレールからどういうふうに見えるのかとか、このメッシュの部分の取り扱いをどう考えるのか、その辺のご意見が出ましたので、事務局として見え方ですとかいろいろ考え方について、景観としてどういうふうにイケアが考えているのかというところを、次回1月に景観審議会がありますので、そこまでに整理をして全部ご説明をして、1月16日なんですけれども、そこで景観審議会として問題がないかどうかという判断をいただくというようなことになります。

それから、この地区以外の対応はどうするのかということですが、現在既存の建物等については立川市内は、おおむね景観計画から逸脱しないような色が使われているということで調査もされております。今後新しく大規模な施設等が出てきた場合には、その地域の皆さんがこういったことで色を、例えばにぎわいを創出するなどということで、その地域の方たちのそういう機運が高まれば、その地区ごとにそういったことで地区計画とか景観計画では色の基準というのは決まっていますので、それから外れるということになりますと地区計画等で定める必要がありますので、その辺の検討をして対応をしていくということになると思います。

説明は以上です。

○古川会長 議論のご参考に、今、並行して景観審議会でも審議中の案件をご説明いただいたということでございます。

ほかに。

はい。

○上條委員 今、説明をいただいたので、さらに質問をしたいと思いますけれども、この外観パースを見ましても、相当原色が目立つなという感じがするんです。それで、もともと景観条例ないしは景観計画というのは、周囲の建築物だとか景観との調和を図るために原色を避けて落ちつきのある建築にするんだと、融和していくんだという、そういうことが趣旨として盛られていたと思うんです。

そうするといろいろ感覚の問題にはなるんですけども、こういういわば例外規定を設けることによって、一方ではにぎわいの創出ということを言われるんですけども、実際には余り落ちつかないような、そういうまちになってしまうんじゃないかというそういう危惧があるんですけども、そこら辺についてはどのように考えておられるのかお聞かせいただきたいと思います。

それからもう一つは、これまで実際の立川を支えてこられた地元の既存事業者の方からは、固定資産税だとか都市計画税など年間4億から5億円と言われているんですが、それを3年間から5年間にわたって返してあげるといふそういうことも、一方でこのA地区に進出する企業等にはされるわけですね。その上こういう色彩という問題でも加えて支援をしていくのかという、そういう批判の声というものがあるわけでありましたが、そこら辺については、どのように市側は受けとめておられるのかお聞かせいただきたいと思います。

それから景観審議会との関係でありますけれども、並行しての審議ということになるんですが、今日諮問ということで意見を出して今後の進め方としては、次の審議会で決定ということにしていくのかどうか、今日決定ということにするということなのかどうか、今日決定するということになると、一方で景観審議会については1月まで次回の会議でということになりながら、本体としての地区計画はここで決まってしまうというそういうことになるわけで、そこら辺の兼ね合いというのがどういうことになるのかなということなんです。

それからもう一つ、他の地域外のところで、うちの地域についてもいわゆる例外規定を設けてくれと、緩和してくれという場合には、地区計画を新たにつくっていくんだということなんですけれども、そうするとせっかく景観条例だとか景観計画で決めたものが、どんどん骨抜きになっていってしまうというそういう危惧はないのかどうか、見解をお聞かせいただきたいと思います。

例えば先日も駅前アーチについては、まちの玄関ということもあって、一定の景観計画に定められた色合いを外して明るい色にしていくんだということで、あそこら辺は一定のシンボリックな部分がありますからそういう扱いというのは、多少いいのかなという思いはしておりましたけれども、いろいろこういう形でもってどんどん崩しにやっていくということになると、景観計画や景観条例を決めた意味合いというのが、なくなってしまうんじゃないかなという思いがあるわけですけども、見解をお聞かせいた

だきたいと思います。

○古川会長 幾つか質問がございましたが、都市計画審議会と景観審議会との関係を踏まえての市側さんの答弁をお願いしたいと思います。

○古川都市計画課長 4点ほどご質問をいただきました。まず原色を避けて落ちつきのあるということで周囲の環境に合った計画というのが、今までの流れで景観計画としてもそういった方向性になっていますけれども、こちらはあくまで立川市全体が全部落ちつきのある色でということではなくて、ここの部分は今回の地区計画の変更の理由にもありますように、多摩のオンリーワンというにぎわいを創出する地区として立川市は、まちをつくっていききたいということですので、イケアが来たからということではなく、立川市としてその地域一帯を、そういった色もにぎわいの一つになろうかと思っておりますので、そういったことでにぎわいを創出していききたいというふうに考えています。

それから、誘致条例で固定資産税の猶予がありますということで、色についてもそのために緩和しているのではないかというようなご質問だと思うんですが、先ほどもお話ししたように市としては、この地区についてはにぎわいを求めていききたいということで、色についてはそういう考えでいますし、固定資産税の優遇等については、イケアの施設の計画の中でハード面、ソフト面でいろいろ今、市と協議をしているところですが、別の形で地域貢献をしていただくよう今、協議を進めているところです。

それから、これを決めるのは次の都計審なのかということでご質問がありましたけれども、この都市計画審議会と景観審議会の関係ですけれども、今日諮問の答申をお願いするのは、あくまで今回の地区計画変更についてということでこちらの審議会では審議をいただく、それから景観審議会の方では、こういった個別の特殊な案件等については景観審議会の意見を聞かなければならないという規定になっておりますので、そういったことでイケアの色については午前中この案を説明させていただいて、次回、景観審議会の方で良いのか悪いのかを判断していただくと、そういう関係になろうかと思っております。

それから他の地域でいろいろ要望が出たらどうなのかということですが、地区計画でそういった形で定めることはできるんですが、やみくもに何でもいいよということではなく、当然地区計画のエリアというのは一定のエリアですので、その周囲とかそういったところとの連続性といいますか、そういったものを考慮しながらその地域地域に合った形で色を変えていくということは、できるかなと考えておりますけれども、何でもかんでもオーケーということにはならないかと思っております。



○栗原開発調整担当部長 会長、すみません、ちょっと補足して。

景観計画の中でも都市軸沿道地区のこのオンリーワン周辺につきましては、都市の骨格となる軸空間のにぎわいの創出ということで、ちょっと読ませていただきますと、「都市軸を新たな象徴的な空間として位置づけ、多摩オンリーワンを核としたにぎわいの空間の創出を目指します」と、こういう形で景観計画の中にも書いてございます。

ただ、この都市軸沿道地区についても都市軸とファーレ地区等々、その中でもいろいろな地区がございます。地区計画ではもうちょっと広い範囲の中で、地区計画として意匠・形態、今回ご議論いただいている部分も、建築物等の形態または色彩その他意匠の制限という項目に入っております。

景観計画の中で都市軸沿道地区だけの色をその中で決めることも、手法としましてはできることはできます。ただ、今まで東京都とのいろいろ景観行政団体を引き継ぐ中で、色についての扱いをどうするかといった中では、立川市がそういう景観計画の中では一帯の地域は、同じ色彩の東京都が定めていた基準をするようにというような協議の中で、そういう経緯はございました。

景観計画の中でも今日3枚目にお配りしている表、これが色の計画なんですけれども、3枚つづってある今日お配りしたものです。その中の枠の中の下から2行目に、地区計画や面的開発の区域などを対象に、一定の広がりの中で地域特性を踏まえた色彩基準が定められると、これは今回ご議論いただいている部分なんですけど、良好な景観形成が図れる場合や、いろいろ書いてございますけれども、最後に景観審議会の意見を聴取した上でこれを尊重すると、この地区計画で一定の広がりの中で部分的に色が決められている場合については、一般の基準は適用しませんといった基準を、この中では計画される建築物については適用できるという規定でございますので、その部分を今日ご議論いただいているということでございます。

今回、都市軸沿道部分、色を変更する部分については、先ほど課長がご説明していただきますように、さらなるオンリーワンを含めたにぎわいの創出のために、この部分の色の変更をしたいという趣旨でございます。

以上です。

○古川会長 よろしゅうございましょうか。

○上條委員 今いろいろ答弁をいただきましたので、私は今回の地区計画の変更については、やはり特定地域についていわゆる原色などを自由に使える空間というのが、本来

ならば5%という定めになっているものを4倍の20%とするという、そういう拡大をするという提案でありまして、本日答申を出されるということのようでありますので、こういう地区計画には私は賛成はできないと考えております。

先日、倉敷市を環境建設委員会で視察させていただきまして、景観計画だとか景観条例、かなり厳格に扱って、歴史的な建造物だとか美観地区というような、地区から見える景観そのものもきちっと保全していくというようなこともやられておりまして、本来のあり方というのはこういうことなのかなと思って帰ってきた次第です。

せっかく景観条例ですとか景観計画を定めるわけでありますから、さまざまな理由をつけて例外をつくっていくということになれば、条例の意味そのものも失われていくということになってくるのではないかなと思いますし、本当に落ちついた落ちつきのあるまちをつくるという本来の条例の趣旨というのが、損なわれていくことにもなるんじゃないかなと思いますので、そういう提案には賛成しかねるということで私は意見を述べさせていただきます。

以上です。

○栗原開発調整担当部長　今、倉敷の例を出してご意見をいただきましたけれども、確かに倉敷は大原美術館を含めてその周辺、歴史的な景観がありますので、そこについてはそれを守っていくということは非常に大切なことだと思っております、立川市の景観も守るべき景観もあると思います。

ただ、ここでは今、都市軸沿道を含めて新たにつくっていく景観という、景観計画にも新たな象徴的な空間として位置づけているということでございますので、これからいわゆる都市軸沿道地区については、これから新しく景観も含めてまちをつくっていくということで市は考えているということは、ご理解いただきたいと思っております。

○古川会長　佐藤委員、どうぞ。

○佐藤（耕）委員　この原案で私はよろしいんじゃないかという立場から発言させていただきます。今、区画整理ができて基地跡地は一つの中核、にぎわいをつくらうとしている場所でありまして、そういう意味ではいろいろな集客ができる力強い企業が集まって、一種のカオスの状態を引っ張り込まなきゃいかんという地域ではないかと、まず基本的にA地区、B地区、C地区の設立する事業体、それも規制をちゃんとしておりますので、それから面積も3,000平米以上というふうな制限を設けております。

このイケアの場合、この問題に絞りますとブルーと黄色はイケアのシンボルマークで

もあり周辺のお客が、この色とこの字体をみただけで、あそこにイケアがあるということで、恐らくこれができた場合は相当なお客と車が入ってくるんじゃないかと、私も港北、横浜の店を見ましたが、全面ブルーです。ブルーと黄色で非常に派手な色でございますが、そんな特殊な違和感はありません。それを20%以下に絞り込んでここへ人を集めるということですから、実際にこれが建ってそこにいろいろな人が殺到した場合、そんな違和感は感じられなくなるんじゃないかというふうに思います。

以上です。

○古川会長　ほかにご意見、ご質問等ございますか。

どうぞ。

○中山委員　中山です。

先ほどの上條委員から質問がありましたにぎわいの創出とかが答弁の中でありました。落ちつかないんじゃないかと、A街区以外は同様になるのかという質問がありました。これは今も佐藤委員の方からありましたけれども、結局これはイメージカラーですよ。要するに企業のイメージカラーというのはなかなか変えることができないんです。それを要するに立川で受け入れた場合は、ある程度認めなければいけないということですよ。

今後やはりA地区以外に大きな企業が入ってくる場合に、必ずイメージカラーというのがありますよね。それをどのぐらいこれから立川市はお認めになっていくのか、ここでこれだけ認めたんだから、ある程度同じぐらい認めることになるのかなと思うんですけども、にぎわいの創出というよりもイメージカラーを景観上どのぐらい受け入れられるかという方が、問題になってくるのかなと思うんですけども、今後これからほかの地区もあるわけですから、どのようにお考えなのかお伺いしたいと思います。

あとはこれは要望なんですけれども、やはり地元への配慮、これは一番だと思いますので、先ほど上條委員が申し上げたとおり、地元に対して2倍も3倍も配慮いただけるようお願いしたいと思います。

以上です。

○古川会長　どうぞ。

○古川都市計画課長　ほかの部分で企業のイメージカラーがどのぐらい受け入れられるのかということだと思いますけれども、今日の午前中の景観審議会の中でも、今回のイケアの計画をお示しした際に、先ほどモノレールからの見え方とかというようなお話も

させていただきましたけれども、例えば南側のメッシュの部分ももう少し工夫の余地があるんじゃないかと、東側の部分についても、ちょうど中間に青い線が帯状に入っていますけれども、こういったところももう少し工夫の余地があるんじゃないかというようなお話がありましたので、ほかの例えば企業さんのイメージカラーがどういうことか具体的には今考えることはできませんけれども、そういった提案があった際には、景観審議会の方ではそういう見え方については、かなり、どの委員さんもいろいろなお意見がありましたので、景観審議会の中で市としても一定の考えをもとに協議はしていきますけれども、あくまで景観審議会が最終的にはご意見が一番影響が大きいと思いますので、そういったところで十分に議論して、まちとしてばらばらにならないような、そういったことに配慮していけたらというふうに考えております。

○古川会長　　どうぞ。

○中山委員　　ばらばらにならないようにと言うとばらばらになると思うんです。そこら辺をやはり不公平のないようにお願いしたいと思います。

それから外観パースなんですけれども、空の色が変。これは目の錯覚を起こすような、イメージカラーがなるべく派手にならないように、空をこの色にしたのかなというイメージがあります。ですからもう少しこう、意味をわかってもらえますか。なるべく紺と黄色が目立たないように周りの色をしているように思うんです。だからこれはちゃんともう少し、空の色はこんな色はないですから、できたらもうちょっと、申しわけないんですけれども、目の錯覚みたいに思っちゃうので、すみませんけれども、つくるときはもう少し空はブルーに向けてください。ちょっと細かいんですけれども。

それからイケアさんとかそれから、ここはイケアだからじゃなくてほかの企業さんも、やっぱりイメージカラーというのはなかなか変えることはできないと思います。ここまで私もよく抑えていただけたなということは評価いたします。ですから今後やはりにぎわいの創出とかじゃなくてやはり正直に、色というのは企業カラーがありますから、そこら辺ははっきり正直に言った方がいいんじゃないかなと、地元は色に関しては何も言っていないと思います。私の田舎では、私は曙町のあれなんですけれども、それほど言っていないと思いますので、やはり企業は企業で企業同士色を抑えるとかそういうことは、本当に言っていませんので、ほかの面でしっかりと地元には貢献していただきたいと思います。

以上です。

○古川会長　　どうぞ。

○栗原開発調整担当部長　　実は今のイメージカラー、いわゆるコーポレートカラーをどうするかというのは、やっぱり景観計画策定委員会の方でもいろいろ議論になりまして、それは認めてもいいんじゃないかという話もあったんですが、それを認めると何でもオーケーみたいになってしまいますので、それで今回の件も景観審議会の意見を言って通すということがありますので、何でもオーケーというわけではないですから、景観審議会できちんと議論して、先ほど課長が申しあげましたようにするというごさいます。

それと、地元の配慮というのは今回のケースと別の角度の話でございますので、それについては別の方でやらせていただきたいと思います。

以上です。

○古川会長　　ほかにご意見、ご質問等ございますか。

どうぞ。

○佐藤（淳）委員　　今までいろいろなご意見を伺ってきましたけれども、景観とか色とかというのはそもそも基準で決めるものではないんですよね。決められないんです。例えば5%と20%というお話がありましたけれども、同じ色を使って5%の方が20%よりもいい建物ができるか、いいまちになるか、何の保証もないわけです。使い方によって全然違うんです。

ですからこの基準をこういうふうにしたからいいでしょうというんじゃないで、やはりその基準を使って建築する建物をどう指導していくか、それが行政の方の問題だと思うんです。やはり行政の方も相当色についての勉強をしないと太刀打ちできないと思うんですけれども、基準があつてその精神に則つて行政は業者を指導すると、これが本当だろうと、基準に合っているからいいんじゃないかといつてやると、多分とんでもないまちができます。ですからそういうふうな基準の使い方を、行政としては考えていかなきゃいけないなと思うんです。

この1ページ目のパースを見せていただいて、そう悪くはないんですけれども、何でわざわざここに旗まで描いちゃったんだろうかと、一番派手なんですよ。これは建物じゃないんで基準にひっかかるかどうかよくわかりませんが、これは描く必要はなかったんじゃないかなと思います。

それともう一つ、何で入り口に赤い色を使って入り口とわざわざ書くんですかね。要

するに景観というのはこういう問題なんですよね。建物だったら入り口と書かなくたってわかるんですよ。そういうふうには設計されなきゃいけないんです。ですからこんなところにわざわざ赤く目立つ色で入り口と書くようなのは建物としては落第ですよ。ですからこういうのはよくない例です。その辺は気をつけてくださいと言うのが行政の立場かなという気がしますので、それだけ私としては気がついたので言いたいことを言わせていただきました。

○古川会長　ほかにご意見、ご質問……今のは特によろしいですか。

○古川都市計画課長　今、委員のお話のように、色については非常に難しい問題だと思いますが、行政がきちっと指導ができるようにということです。立川市が景観行政団体になりましたので、職員だけではなく今後もいろいろ検討等を進める際には、アドバイザー制度というのがありますので、現に駅前のアーチの色を決める際にもアドバイザーのご意見をかなりいただいたり、専門家の考え方を聞いたりしながら進めておりますので、このような形で進めていきたいと思っております。

以上です。

○古川会長　よろしいですか。

それでは、討論に移りますが、その前に私の方から、都市計画審議会でも地区計画を定めてから、それに基づいて景観審議会でも色彩のことに意見を聴取するという段取りになっていますので、まず都市計画審議会でも地区計画を定めるというのが先決事項になっておることは、あらかじめご承知おきいただきたいと思っております。

それでは、討論を行います。討論ございますか。

○上條委員　先ほど討論みたいなことを発言してしまいましたので、改めて。

私はやはりにぎわいの創出といってもいわゆる5%の制限があつて、その部分については原色を使えるというのが、条例と計画の基本ということになっていると思います。ですから運用の問題としては先ほど佐藤委員の方からもありましたように、行政がきちっと運用の中で対応するということになることは必要なんですけれども、しかし、5%が20%に定められるということになれば、それは進出する企業の論理からすれば、こう定められているんだからその範囲の中でやらせていただきますよということで、この面積基準というのは動かさない基準ということになるのではないかなと思います。

やはりそういう意味でいくと、例外規定にしてもかなり幅のある拡大ということになるのではないかと思いますし、やっぱり特定のA地区ということになれば見方を変えれ

ば、なぜここだけというそういうことも、特に地元の事業者の皆さんからはいろいろな意見があるわけでありまして、私はやっぱり落ちつきのある景観、まちづくりをすることであれば、条例を基本として運用していくというのが筋ではないかと考えますので、こういう例外規定を定めていくということには反対であります。

以上です。

○古川会長　ほかにございますか。

それでは、お諮りをいたします。諮問第5号「立川都市計画 地区計画の変更（立川基地跡地関連地区地区計画）（案）」について、賛成の委員の方は挙手を願います。

（賛成者挙手）

○古川会長　賛成者多数でございますので、諮問第5号については原案のとおり決定されました。

続きまして、諮問第6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、お願いいたします。

○古川都市計画課長　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。

生産緑地法は市街化区域内の農地を、都市計画において宅地化するものと保全するものとに区分いたしまして、宅地化するものは計画的に宅地化を図り、保全するものはその緑地機能を積極的に評価し、より計画的、永続的に保全を図ることにより良好な都市環境の形成に資することを目的に、平成3年4月26日に改正公布されたものであります。本市におきましては、平成4年、5年に農地所有者からの申請に基づいて生産緑地地区の指定を行いました。今回お示しします変更案は、公共施設への転用及び買い取り申し出による行為制限解除、並びに立川市生産緑地地区指定基準に基づいて新たに追加をし変更を行うものです。

それではお手元の資料をごらんください。まず13ページから22ページまでが都市計画図書の写しとなっております。それから23ページから27ページについては、参考資料ということで今日資料としてお出ししております。1点、13ページの裏面ですけれども、こちらは参考ということで新旧対照表を添付させていただいています。

まず13ページをごらんいただきたいんですが、都市計画生産緑地地区を次のように変更するというので、まず第1として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、こちらに書いてありますように約215.96ヘクタールとなりま

す。第2として削除のみを行う位置及び区域についてです。農業の主たる従事者が死亡もしくは故障に至ったため行為の制限が解除された生産緑地地区となっております、これにより地区の一部または全部を削除するものとして14件の地区、合計この表の一番下にあります約3万7,440平方メートルが削除となっております。

資料の14ページをご覧ください。こちらが新旧対照表となっております。新旧対照表の左の列、一番下の段にあります計の欄をご覧ください。変更前の件数及び面積は、昨年告示において388件、219万440平方メートルとなっております。変更後の件数は、その欄の右側のところに記載してあります変更前の件数から1件減りまして387件、面積につきましては削除及び面積精査ということで215万9,570平方メートルとなります。

資料の15ページをお開きください。このページから22ページまでは今回変更を行う地区をそれぞれ表示しております。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で表示をしております。それから今回削除のみを行う区域として黒く塗りつぶしたところが対象の場所となっております。ここからは正面のパワーポイントを使ってご説明をさせていただきます。座らせていただきたいと思っております。

スクリーンの方をごらんください。計画図のこちらは8分の1ということで西砂町六丁目、一番町三丁目付近、地区番号が17番、20番、83番、421番の黒く塗りつぶしたところが、今回買い取り申し出による削除となっております。

こちらが17番で左の図面の矢印の方、南側から見た17番の区域で開発事業中の区域になっており、何軒か既に家が建ち始めている状況になっております。こちら側が東側から同じ場所を見た図面になっております。

次に、20番、こちらはこちらの北側のところ、今建築中の建物が見えますけれども、1件着工中ではありますが、それ以外は現在整地がされているという状況になります。こちらも同じく20番になりますけれども、こちらについてはすべて現在は畑として残っているという状況でございます。

次に、83番、ちょうど矢印のところ、ここの83番の北側のところを写したのようになっておまして、今現在はこのように畑になっております。83番の南側も同様に現在はまだ畑ということで現況は残っているという状況です。

次に、421番、これは北側から見た写真ですけれども、こちらもすべて今の現状は畑として残っているという状況でございます。



次に、柏町三丁目、四丁目付近、地区番号で言いますと236番、241番、247番となります。買い取り申し出による削除ということで、こちらは236番、こちらは開発行為が予定されており1件着工中となっております。そのほかは今現在整地をしたという状況です。

これが241番を南側から見た写真になりまして、一部は住宅地として整備を行っております。残りについては整地のみということになります。

次に、これが247番の北側の部分の北から見た写真となります。現在整地されている状況となっております。次に、同じく247番の南側の部分、こちらは北側の方は開発行為の事業中で、南側の区域は畑として残っているという状況となっております。

次に、砂川町一丁目付近、地区番号231番になります。こちらは買い取り申し出による削除ということで、こちらが西側から見た状況ですけれども、一部住宅地として整備が完了しており、現在着工中の場所及び整地された場所があります。こちらが南側から見た様子になります。今建築中の建物も含んだエリアになっております。

次に、幸町六丁目付近、地区番号で言いますと267番、こちらの一部黒く塗ったところですが、こちらも買い取り申し出による削除ということになります。こちらは現況はすべて畑として現在残っている状況になっております。

こちらが幸町四丁目付近ということで地区番号292番、293番、こちら黒く塗りつぶした区域で買い取り申し出による削除ということになります。292番の北側から見た様子になります。現在は畑のまま残っているという状況。それから293番、こちらは開発行為が予定されているところですが、現状はまだ整地もされていない状況になります。これも同じ293番を北側から見たところで、ちょっと見づらいですが、草が生い茂っているような状況です。

それから、栄町四丁目付近、こちらは地区番号342番ということで買い取り申し出による削除ということになります。地区番号342番はこのように開発行為が予定されており現在着工中ということになります。

続きまして、栄町一丁目付近です。こちらは344番、やはり買い取り申し出による削除ということで、現況は畑のままこういった状況になっておりますけれども、開発の予定がある地域でございます。

それからこちらが柴崎町六丁目付近、地区番号ですと405番、こちらは買い取り申し出により土地開発公社で買収、都市計画公園立川公園として将来公園の計画がある場所になっております。



す。

続きまして、26ページをごらんください。参考資料4です。こちらは立川市都市計画生産緑地地区指定状況一覧でございます。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面積は約247.4ヘクタール、現状においては平成24年1月1日の告示面積219.04ヘクタールとなっております。今回の変更案件では平成25年1月に地区面積215.96ヘクタールの告示を予定しております。したがって変更案件における告示後の市全体面積に対する生産緑地の割合は8.9%となります。市街化区域面積に対する割合が10.4%、宅地化農地面積については34.19ヘクタール、市全体面積に対する割合は1.4%、市街化区域面積に対する割合が1.6%となります。

参考といたしまして市全体面積については2,438ヘクタール、市街化区域が2,083.1ヘクタール、市街化調整区域面積は354.9ヘクタールでございます。また、告示前の生産緑地と宅地化農地を合計した市街化区域内農地面積は、現状においては254.09ヘクタール、市全体に対する割合は10.4%となっておりますが、平成25年1月1日告示以降の面積は250.15ヘクタールとなり、割合は10.3%となります。

続いて資料の27ページをごらんください。参考資料5です。耕作別経営農地調査表及び平成24年度生産緑地削除地区内の耕作物一覧でございます。まず耕作別経営農地調査表の説明をさせていただきます。平成24年8月1日現在、立川市内において営農している農家が467戸となっております。一番左の列のところの一番下です。それから地区ごとに見ていきますと中里地区が51戸、次に二番地区が45戸、一番西地区が43戸と続いております。耕作別に見ていきますと、野菜をつくっている農家が最も多く64.2%、次に植木が21.8%、果樹が9.42%と続いております。

続いて、平成24年生産緑地削除地区内の耕作物について下の表をご覧ください。今回削除を行う生産緑地において指定当時に申請された主な耕作物の内訳としては、野菜が12件、植木が2件、果樹が2件といったことになっております。

この立川都市計画生産緑地地区の変更につきましては、平成24年12月6日から12月20日までの2週間縦覧を行い、縦覧者が1名いらっしゃいましたが、意見書の提出はございませんでした。今後の手続につきましては、本日の審議会で答申をいただいた後、平成25年1月1日付で変更の告示を行う予定でございます。

説明は以上です。

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

します。

○上條委員 何点か質問をさせていただきます。

1つは、農地の保全ということが、この間も農のあるまちづくりということで立川市としても検討委員会もつくられて、可能な限り農地を残していくというそういう方向性が出ていると思うんですけれども、そういう意味でいくと今回3万7,440平米生産緑地が少なくなるという現状について、市としてはどのように見ておられるのか、それから今回申請がなかったわけでありまして、平成5年から平成23年までの間に10万平米を超える追加指定がありまして、特に14年度から23年度までは毎年追加指定が行われるということもあったわけでありまして、そこら辺の状況ということで言うと、農家の置かれた現状というのがいろいろあるのかなと思うわけでありまして、そこら辺はどうか、どのような見解を持っておられるかお聞かせいただきたいと思います。

それから農地を残すという上で宅地化農地というのは、26ページの出していただいた資料を見ましても20年間で3割以下になっている。それに対して生産緑地については85%くらいですか、8割台を保っているということで、やっぱり生産緑地の指定というのがかなり有効なのかなと思いますが、そこら辺はどのような見解を持っておられるかお聞かせください。

それともう一つ単純な質問で申しわけないんですけれども、342なんですけど、位置の表示が立川市栄町四丁目地内ということになっておりまして、いわゆる住宅表示で言うと栄町二丁目ということになるんですが、ここら辺は公示との関係ということで見ていいかどうか、その点をお答え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 幾つかご質問いただきました。農地の保全で可能な限り残さなければいけないということで、市としてもそのように考えておりますが、計画で言いますと立川市緑の基本計画というのが平成11年3月に策定されまして、その中で生産緑地については将来予測ということで目標を立てております。平成10年を現況として目標年度としては平成32年ということで、平成10年の時点では約243ヘクタールということですが、平成32年では213ヘクタールということで、この10年のときと比べると30ヘクタールほど減ってきているという状況で予測をしております。この予測の推移と現在実際に推移をお示ししている参考資料としてお示ししているのを比較しますと、それほどかけ離れて

はいないんですが、若干農地が減っていくのが少し早いという状況にはなっております。

市としては今後どのように考えていくかということは、できるだけ農地を残すためには世代交代をしたりとかそういった状況がかなりあって、相続ですとかそういった問題が一番多いように思いますけれども、なかなか実際にその農地を自分でやっていけるという状況にないというのも、結構大きなところがありますので、農地をどういった形で活用できるのかということ、市としては今後検討していかないといけないのかなというふうに考えております。

それから追加指定については、市の方としてそういったことができるというPRが足りないというところもあるかと思っておりますので、市の広報ですとかホームページ等でそういったことを周知して追加指定が増えるようにというか、そういった対応をとっていきたいと考えております。

すみません、3番目は飛ばして4番目ですけれども、342は栄町四丁目ではなくて大変申しわけありません。資料の間違いで二丁目ということで訂正をお願いいたします。申しわけありませんでした。

○栗原開発調整担当部長　すみません、私の方から。

宅地化農地と生産緑地の違いというのは、生産緑地というのは要するに解除するには当然主たる従事者が死亡等、継続的に農業が営めなかったときに、初めて行為の制限が解除できるという法のシステムでございますので、そういう現象が起こらないと今回そういうことで都市計画の変更ということでございますけれども、宅地化農地で生産緑地でない場合はそういう規制がかかっていないということが、大きな要因で減少の仕方が違うということでございます。

それから1番目の問題としては、農地の保全につきましては私どもの担当ではございませんけれども、そういった取り組みはしておりますので、そこについては私の方が余りお話しする立場にございませんので、ご容赦いただきたいと思います。

○古川会長　ほかにございませんか。

どうぞ。

○上條委員　農地の保全については、ぜひ生産緑地への追加指定の問題、市としても積極的なPRをしていただいで保全できるようにしていただきたいと思います。

それから法的な問題なんですけれども、今の都市計画法が、どちらかといえば農地をなくす方向ということであるというような基本的な考え方がありますので、それは国の

方でも変えていこうというそういう動きがあるようでありまして、やっぱり大都市圏なんかについては別途の法的なものでもきちっとつくって、都市農地の保全というのもしきちっと位置づけていく必要があるんじゃないかということも、いろいろ農業団体を初めとして行われておりますし、市長が副会長を務めている農地保全自治体協議会などでも積極的な取り組みを進められているので、ぜひそういった方向で取り組みを強化していただくよう要望しておきます。

あと出していただく資料については、できる限りこういう間違いがないようにお出しいただくよう要望しておきます。

以上です。

○古川会長 岩元委員、どうぞ。

○岩元委員 大変単純な質問で恐縮でございます。都市計画審議会に初めて参加させていただきまして、やはり農地はしっかり守っていただきたいなという思いが強いわけですが、本日諮問されております生産緑地の地区の変更案についてという諮問が今行われておりますが、それ以前にもう既に宅地としてお家が建っていたとかそういうことについてよくわかりませんので、その辺の法律なり取り決めなりについてお示しいただきたいと思っております。

○古川会長 どうぞ。

○古川都市計画課長 先ほどイメージでも見たように、もう既に開発とかそういったことで進んでいるというのをここで諮るということで、手続上はこれは1年に1回こういう形でまとめて変更という形で、都市計画審議会に諮って変更ということで面積の変更をさせていただいていますが、それぞれ個々で申請の時期もそれぞればらばらですし、そういったことで手続上は、法的にはそういった形での手続ができることになっているというところで。

○栗原開発調整担当部長 先ほどちょっとお話ししましたがけれども、生産緑地にはいわゆる行為制限がかかっているわけです。ですから要するに家を建ててはいけないとかという、要するに農地として農業をしなきゃいけないという行為の制限がかかっております。それがただ、主たる従事者、要するにそこで農業を営んでいる方が亡くなってしまったりだとかご病気になってできないと、要するにその農業を継続できないような状況、条件はいろいろあるんですが、そういった場合には買い取り申し出という形で申し出ができます。それで公共利用とかいろいろ手続がございまして、そういったところに

公共もしくは農業を営む方にあっせんをして、農地を生産緑地で保全するという手続をして一定期間たちますと行為の制限というのは外れます。そうしますと宅地として利用できるという形になります。

今、課長が申しあげましたようにその行為の制限の時期がずれていきますので、一定の期間、実はかつては都市計画審議会に2回とか諮った時期もございましたけれども、年1回こういう形で、都市計画としての変更は1年でこの変更をお願いしているという経過でございますので、既に行為の制限は外れているということでご理解いただきたいと思えます。

○岩元委員 わかりました。

○古川会長 よろしゅうございますか。

ほかにございますか。

どうぞ。

○平館委員 今のご質問に関連しますけれども、この緑地地区の削除というのは、地主さんなりこれを使用している人が申請をするという形になるんですか。それを市としてこういう場で審議してオーケーを出すというそういう形なんでしょうか。ちょっとその辺を。

○古川都市計画課長 まさにその所有者の方が買い取り申し出という手続をして、こういった手続に入るということになります。

○平館委員 そうしますと、もしこの場でこの地区については承認しないという結論が出ると、地主さんはその部分はどういう形になるんでしょうか、仮の仮定の問題ですけれども。

○古川会長 買い取りを申請して、そして市が買い取らないという決定を下したにもかかわらず、ここの都市計画審議会であれしたということですか。

○平館委員 というか、順番がよく僕はわからないんですけども、ここに載っかっているのは、すべて買い取りを申し出てそれがそのまま決まっている土地なわけですね。

○古川会長 買い取りを申し出て市の方で買い取ればそれでいいんですが、買い取らないという返事をしたもの。

○平館委員 私の質問はそうです。そういう買い取りをするということ、つまり削除をしないと、削除をするということをここで承認したいというのが今日の趣旨だと思いますけれども、例えばこの231番については削除を承認しないという結論を下した場合には、

その土地は一体どういう位置づけになるかという質問です。

○古川都市計画課長　今日だめだということで解除できない場合は、そのまま生産緑地として残る形になりますけれども、先ほど部長が説明したように行為の制限が外れておりますので、実質は開発ですとかそういったことはできる状況は変わりません。ただ、位置づけとして生産緑地という位置づけが残るだけというふうにご理解いただければと思います。

○平館委員　住宅が建っているけれども、都市計画上は生産緑地という名目で残ると、そういうことですか。

○古川都市計画課長　はい。生産緑地という位置づけに。

○平館委員　わかりました。

○古川会長　よろしゅうございますか。

○滝島委員　ちょっといいですか。今のことにちょっと補足説明じゃないんですけれども、農業委員の立場もありますので、今、市の方にほとんどの買い取り申し出というのは相続、要するに土地所有者が亡くなった場合に、多額の相続税を払うためにも農地を手放さなくてはいけないということで、それで買い取り申請を出すという、そうすると例えば行政の方に3カ月以内に買うか買わないかというのの判断があったときに、買いませんとなった場合に、今度は農業委員会の方に回ってきまして、同じ農地なんで農家の方で買ってほしいという人とある程度情報を交換して、それも何月何日までに申し出がある方は農業委員会の方という形でというものもある。ない場合には解除されちゃうというようなことだと思います。

それとあと、確かに表を見ていただいて皆さんもおわかりかと思うんですけれども、生産緑地に入っているのもこれだけの減少があつて少なくなつてはいるんですけれども、1つの問題として買い取り申し出を出しちゃつて解除しちゃつた場合で、これが全部住宅が必ずしも建つというわけではないので、解除しちゃつてまた宅地なら宅地に変えても、実際には相続税の税金が確定して支払って、全部を売らないでまだ例えば何百平米なり何千平米も残して、宅地のままでまた農家をやっている方なんかもいらっしゃるわけなんです。それが追加で生産緑地に再度入れるということはだめだということで、そこから辺のところでもどんどん減少していくというのが現状かと思っています。一つの現状報告ということをさせていただきます。

○古川会長　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」と呼ぶ者あり)

○古川会長　それでは、採決を行います。

お諮りいたします。諮問第6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」と呼ぶ者あり)

○古川会長　異議なしと認め、諮問第6号については原案のとおり決定されました。

これをもちまして、案件審査会を終了いたします。

---

○古川会長　それでは、閉会の前に事務局からの報告をお願いいたします。

○古川都市計画課長　前回の都市計画審議会でお知らせさせていただきましたけれども、委員の任期につきまして、議員選出の7名の方を除いて来年2月16日をもって任期満了となります。また、ここで市民委員の公募を11月10日から12月10日にかけて行わせていただきました。今後の都市計画審議会の開催スケジュールにより、市民委員の佐藤耕司委員と平館孝雄委員のお2人につきましては、今回の審議会が最後となります。また、長きにわたり立川市都市計画審議会の副会長としてご尽力いただきました鳥飼栄枝委員も、任期満了をもちまして退任されることとなります。つきましては3名の委員の方にごあいさつを頂戴したいと存じます。

○古川会長　それでは、鳥飼副会長、よろしくをお願いいたします。

○鳥飼副会長　長いことお世話になりました。ありがとうございました。

市民6年、それからまた別の枠でまた6年で12年ほどお世話になりまして、この15年間ぐらいは随分長く勉強させていただきました。ありがとうございます。またご発展をお祈りしております。ありがとうございました。(拍手)

○古川会長　続きまして、佐藤委員、お願いいたします。

○佐藤(耕)委員　2年間審議会委員を拝命しまして、ちょうど基地跡地の都市計画等重要な案件を勉強させていただきました。大変ありがとうございました。骨格が今できておりますので、これに従ってどんどん発展していただいたら結構だと思います。私はまた外部の方から、立川のまちづくりに非常に有益になるような活動をしてまいりたいと思っておりますので、また萬田会長さんにはまたいろいろご指導いただきたいと思っております。よろしく申し上げます。大変ありがとうございました。(拍手)

○古川会長　　ありがとうございました。

最後に平館委員、お願いいたします。

○平館委員　　平館でございます。

私はリタイア寸前に新庁舎の建設100人委員という募集がありまして応募いたしまして、それにかかわってから、あと大体終わりかけたころ第3次長期計画策定という、これまた審議委員の募集がありまして応募いたしまして、これの市民案というものをお出ししたわけですが、その流れといいましようか、こういう立川のまちづくりというのに関心を持ちまして、こちらの審議委員の募集にも応募いたしまして2年間務めさせていただきました。

私はもともと建築の設計をやっていたんですけれども、建築1個だけで幾ら頑張っても、まちをつくることに余り有効な貢献ができないなというのを非常に痛感しておりましたので、何らかのこういうもっと全体的に動かしていけるようなそういう仕組みの中に、やっぱり入る必要があるなというようなことで参加してまいりました。ただ、私自身の都市計画畑についての知識が非常にプアなものですから、足手まといになった可能性もあるということで、この場をかりておわびしたいと思います。また何かの機会がありましたらこういう形で参加させていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。ありがとうございました。(拍手)

○古川会長　　3名の委員の方々、本当にありがとうございました。

---

○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。

事務局より連絡事項がありましたらお願いいたします。

○古川都市計画課長　　今3名の方にごあいさつをいただきましたけれども、先ほど市民委員の公募については、既に締め切っておりまして8名の方が応募いただいております。現在庁内で委員の選定の方の作業をさせていただいております。それから鳥飼副会長の後任につきましても今現在調整をしておりますので、決まりましたらまた皆様にお知らせしたいと思っています。

それから、次回の審議会の日程ですけれども、今のところ日程等が決まっておきませんので、決まりましたら早目に各委員さんにお知らせしたいと思っております。

事務局からは以上です。

○古川会長　　ありがとうございました。

ほかになければ、これもちまして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26分