

立川市都市計画審議会

平成26年12月22日（月）

○日 時 平成26年12月22日(月曜日)午後2時00分

場 所 立川市役所 第302会議室

○出席委員(15名)

会 長 15番 古 川 公 毅 君

副会長 11番 高 橋 賢 一 君

1番 石 川 孝 政 君

2番 石 塚 和 生 君

3番 稲 橋 ゆみ子 君

4番 梅 田 春 生 君

5番 大 沢 純 一 君

6番 上 條 彰 一 君

7番 川 合 薫 君

8番 小 松 清 廣 君

10番 瀬 順 弘 君

12番 谷 川 朗 兒 君

13番 中 山 ひと美 君

14番 廣 瀬 武 生 君

16番 古 屋 直 彦 君

○欠席委員(2名)

9番 佐 藤 淳 一 君

17番 三 好 一 人 君

*三好委員の代理として佐藤交通課長が出席

○出席説明員

市 長 清 水 庄 平 君

副 市 長 田 中 良 明 君

開発調整担当部長 栗 原 洋 和 君

都市計画課長 小 倉 秀 夫 君

下水道工務課長 卯 月 寿 一 君

都市計画係長 山 川 友 紀 君

計 画 係 長 串 田 直 隆 君

都市計画係 後 藤 貴 子 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

1 案件審査会

(1) 諮問第2号 立川都市計画 都市再開発の方針の変更(東京都決定)
に伴う意見書の提出について

(2) 諮問第3号 立川都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更(東京都決定)
に伴う意見書の提出について

(3) 諮問第4号 立川都市計画 生産緑地地区の変更(案)について(立川市決定)

2 案件説明会

(1) 立川都市計画 下水道の変更(立川市公共下水道)(案)について(立川市決定)

(2) 立川都市計画 下水道の変更(立川市公共下水道)(案)について(東京都決定)

4 閉 会

開会 午後2時00分

○小倉都市計画課長 それでは、定刻となりましたので、審議会を開催させていただきたいと思います。

本日は、立川警察署長の三好委員が欠席ということで、佐藤交通課長が代理で出席しておられます。

それでは、審議会開催に当たり、市長からご挨拶を申し上げます。

○清水市長 こんにちは。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、お手元にお配りしてございますけれども、諮問第2号立川都市計画都市再開発の方針の変更に伴う意見書の提出についてほか、諮問案件2件でございます。この3つ案件につきまして、お諮りさせていただく予定でございます。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、本審議会の終了後に案件説明会を開催をさせていただく予定になっております。あわせて、よろしくお願いたします。

ありがとうございました。

○小倉都市計画課長 ありがとうございました。

それでは、会長、よろしくお願いたします。

○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。

○小倉都市計画課長 では、最初に、清水立川市長より諮問をお願いいたします。

○清水市長 立川市都市計画審議会会長、古川公毅殿。立川市長、清水庄平。

都市計画について諮問。

貴審議会に次の事項について諮問します。記。

1、諮問第2号 立川都市計画 都市再開発の方針の変更（東京都決定）に伴う意見書の提出について。

2、諮問第3号 立川都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更（東京都決定）に伴う意見書の提出について。

3、諮問第4号 立川都市計画 生産緑地地区の変更（案）について（立川市決定）。

以上の3点であります。

どうぞよろしくお願いたします。

○古川会長　それでは、ただいま、市長さんからお預かりいたしました。

今日は、傍聴人は……。

○小倉都市計画課長　いらっしゃいません。

○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2号、都市再開発の方針の変更（東京都決定）に伴う意見書の提出について、諮問第3号、住宅市街地の開発整備の方針の変更（東京都決定）に伴う意見書の提出について、諮問第4号、生産緑地地区の変更（案）について（立川市決定）の以上3件であります。

それでは、諮問第2号について、事務局より説明をお願いいたします。

○小倉都市計画課長　少し長くなるので、座って説明させていただきます。

立川都市計画都市再開発の方針の改定について、説明させていただきます。

まず、資料の確認をさせていただきます。事前に送付させていただいておりますが、本日、資料をお持ちでない方がいらっしゃいますでしょうか。よろしいですね。

それでは、説明に入ります。

都市再開発の方針の改定については、10月7日の案件説明会にて、変更点について説明をさせていただきました。その後、10月10日に東京都から市に対し、都市計画法第18条に基づく意見照会が来ており、回答締め切りは年明け1月15日となっております。本日は、10月7日の資料から、その後東京都との最終調整を行った結果、表記の追加や変更がありました箇所について説明をさせていただきます。

まず、7ページをごらんください。

Ⅲ、都市計画に定める事項、1、基本方針の2段落目、「既存の業務・商業機能の強化・充実と文化・情報・交流・医療福祉機能など新たな都市機能の導入により」の部分について「医療福祉」という機能例示が追加されております。立川駅周辺の都市機能例示の表現について、再度検討し、追加されたものです。

8ページをごらんください。

Ⅲ、都市計画に定める事項、2、都市再開発の施策の方向（1）拠点の整備、①1行目の「立川駅前歩道立体化計画等の推進や」の部分について、「駅前」という部分が追加されております。これにつきましては、計画の正式名称に修正したものとなっております。

同じく、8ページの(1)拠点の整備、③1行目の前回資料では「駅周辺の歩行者デッキの整備や」となっていたところを、「立川駅前歩道立体化計画等の推進や」に表現が修正されております。

10ページをごらんください。

1号市街地の1、立川地域、a再開発の目標の1つ目、先ほどもありましたが、「既存商業・業務機能の強化・充実・更新と文化・交流・医療福祉機能など」の部分について、「医療福祉」という機能例示が追加されています。立川駅周辺の都市機能例示の表現について、再度検討し、追加されたものです。

同じく、10ページの1号市街地の1、立川地域、b土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針、適切な用途及び密度の確保、その他適切な土地利用の実現の1つ目、「立川駅周辺の基地跡地は」となっていたところを「基地跡地を含む立川駅周辺は」、「商業機能の強化・拡大を図り」となっていたところを「業務・商業機能等の強化・拡大を図り」、「商業の近代化」となっていたところを「既存商店街の更新」に表現が修正されています。

修正箇所は以上でございます。

案の縦覧、17条縦覧は、平成26年12月1日月曜日から平成26年12月15日月曜日に、東京都及び立川市にて行いましたが、立川市での縦覧者は0名でした。

都市再開発方針の改定につきましては、都市計画法第15条の2に基づく東京都からの依頼により、立川市で作成した改定案と図面等の資料をもとに、東京都と調整した結果としてこの案が作成されております。よって、立川市は、意見照会の回答として、意見なしで回答したいと考えております。

説明は以上でございます。

○古川会長　それじゃ、今の説明に関しまして、ご質問、ご意見がありましたら、どうぞ。

はい、どうぞ。

○川合委員　意見書に関して、一応、一通り読んで、質問が6点ありますので、簡潔に申し上げますので、一度に申し上げてよろしいでしょうか。

○古川会長　はい。

○川合委員　それでは、まず内容全般で、表記についてですが、平仮名から漢字にしたり、漢字から平仮名にしたりしているところが幾つか見受けられるんですが、例えば3

ページの13行目ですね、「都市づくりビジョンの主要な内容を都市計画として位置付けている」というところですが、「付けている」というのは平仮名から漢字に、これは変更案ですから左側を出すということですよ。右側の決定、今までの既存で、左側を今回、変更案ということによろしいでしょうか。

そうしますと、そういうふうに平仮名から漢字にしたり、あるいは漢字から平仮名にしたりというふうに幾つか見受けられます。今、一般的に平仮名で表記するようになっていますが、あえて漢字にしている意味合いを教えてくださいたいと思います。

それから、2点目は、6ページ目です。4の誘導地区、その2行目ですね。「都市計画区域マスタープランを実効性ある」というところで、右側の既存のほうは「実行性」が行うの実行ですが、左側は効力の効の「実効性」とあることで、あえてこの「実効性」にした意味合いを教えてくださいたいと思います。

それから、3点目です。7ページをごらんください。この大項目のⅢの「都市計画に定める事項」と書かれていますが、これは、今までのⅠ、Ⅱはゴシックの太字になっていますので、これは統一されたほうがよろしいのではないかと思います。

それから、1の基本方針の最終行です。東大和市域内について「生活利便性の向上や職住の近接した自立性の高い、活力ある都市づくり」とありますが、この「自立性の高い」というのは、何に対して自立しているのかという、この自立性の高いという意味合いを教えてくださいたいと思います。

それから次、4点目です。8ページ、(1)拠点の整備のところ、④です。「西国立駅西側地域では、各施設と周辺地域を結びつける歩行者ネットワークを形成し」とありますが、歩行者ネットワークというのは、ちょっと余り聞きなれないので、これはどのようなものなのかを教えてください。

それから、5点目です。同じく8ページの(2)安全な市街地の整備です。この4行目ですが、「地域地区の変更による耐火建築物の建替えの誘導を促して」とありますが、その具体的な政策ですね。例えば、古い建物も建替えなければいけないのか、そういうものに対して何か具体的な政策、例えば助成金を出すとか、支援するようなことを考えられて促すのかどうかということをお聞きしたいと思います。

それに関連してですが、次の諮問第3号の立川都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更、30ページと33ページに、空き家の増加ということが書かれていまして、そうしますと立川市内でも、もちろん一戸建や古いアパートも空き家になっていますので、

そのことについて、こちらの方針、東京都の方針については何も空き家について書かれていないんですね。

だから、整合性としては、安全な市街地の整備については、その空き家問題をどうするかということは、これから非常に大きな課題とっていますが、それについて東京都とは特に調整されなかったのかどうかということをお伺いしたいと思います。

以上、6点です。

○古川会長　それじゃ、まとめてお願いいたします。

○小倉都市計画課長　まず、文章表現の問題でございます。これは、さまざまな団体によって手法が平仮名であったり漢字変換であったりといったところは、その時代背景によって、立川市でも変えていることがございます。今回、大きな流れといたしまして、前回お示ししました区域マスタープラン等を含めて統一を図っているといった状況で、先ほどのご指摘があった「付ける」といったところについては漢字表記に統一をしているといったところだと考えてございます。

それから、次に、6ページの「実効性」といったところの「効」の字が変わっているといったところで、この再開発の方針という位置付けなんですけど、事業計画ではないということで、効力の「効」に変えたのではないかなというふうには感じております。東京都さんのほうで何ゆえ「行」の字をこのように変えたのかということについて質問したわけではないんですけども、私としては、今、ご質問を受けて、方針といったレベルのものとしての実効性の「効」という意味で、事業計画ではないといったことでこういうふうにしたのではないかなと感じたところでございます。

それから、3番目のP7のゴシックについては、確かにご指摘のとおりです。ほかのところは強調のゴシックになっているというところがございます。これは表記上の恐らく、ミスではないかというふうに感じてございます。

次に8ページの西国立の歩行者ネットワークなんですけど、これごらんになったことがあるかどうかわかりませんが、西国立駅の周辺地域、特に東側、旧庁舎の部分ですけれども、市では旧庁舎周辺地域グランドデザインといったビジョンを描いておまして、特に南側の市道1級1号線、江戸街道と呼ばれるものと、北側のやすらぎ通りと言われているところについては、歩道状空地を含めた、要は自動車主体の道路づくりから、自転車や歩行者が分離されて通れるようなネットワークをつくっていきましようといったことで、最終的には西国立駅前から立川駅南口まで歩行者の、これまでの自動車

主体ではなくて、歩行者が楽しく歩けるような道づくりにしていきたいといった意味で、こちらの表現をさせていただいています。

同じく、8ページの耐火建築物の建替えの誘導について、まず、これは、用途変更等に云々というところがありますけれども、これは、前回にご説明した用途変更の案件のときにもやりましたけれども、防火地域、準防火地域といった指定がございます。その中で、これまで無指定であったものを準防火地域や防火地域に指定していくといったことによって、誘導を図るといった趣旨でございます。

次に、空き家の問題ですが、確かに、立川市も空き家の問題を把握しております。これについては、委員ご指摘のとおり、次の住宅市街地の整備方針の案件になってまいりますので、今回のこの方針というのは、大きな面的な位置取りについてのさまざまな方針の位置付けをしておりますので、個別の建物といった計画ではないので、基本的には住宅市街地の整備方針になります。

ただ、その中でも、重点的にどういったところに家を建てるかということについては、東京都は平成24年3月に東京都住宅マスタープランというものを改定しております、その中で空き家等の扱いについてはいろいろ方針を掲げているところでございます。次の案件になりますけれども、これを受けて、住宅市街地の重点整備地域はどうあるべきかといったところをやっているということになりますので、今回の都市再開発の方針とは、分野としては切り分けているということになってございます。

以上です。

○古川会長　よろしゅうございますか。

○川合委員　すみません。7ページのところの、東大和市域内の自立性の高いというのがちょっと、どういう意味で自立性が高いという表記になっているのか、その1点を教えてください。

○小倉都市計画課長　すみません。1点落としてしまいました。

自立性の高いというのは、基本的に、ある一定の地域で一通りの生活ができるといったような機能を持っていきましょうといったことで、例えば、買い物をするのにわざわざ隣町まで行くのではなくて、その地域によってふだんの暮らしが成り立つということが自立性というような言葉で、最近は使ってございます。

○古川会長　ほかにごございますか。

はい、どうぞ。

○谷川委員 昨年、この委員会のメンバーで、立川市が拠点的に考えている村山工場跡地、西武立川駅南口、富士見町団地、立川病院地区などを見て回ったんですけども、特に、富士見町に僕は住んでいて、最近建替えが決議されたって聞いたんですが、なぜこの地区が村山工場跡地を除いて、今回の2号地区にも誘導地区にも入っていないのかを教えてください。

○小倉都市計画課長 富士見町団地でよろしいですか。

○谷川委員 西武立川駅南口と立川病院地区もです。村山工場跡地地区は誘導地区に入っていたんですけども……。

○小倉都市計画課長 まず、1点ずつ。まず、富士見町団地なんですが、これは大規模団地の建てかえといった状況になっておりまして、次の諮問案件に係るんですね。住宅のほうの重点地域になるかどうかといったところについては、東京都さんのほうとも議論をさせていただきました。ただ、富士見町団地については、まだ熟度として重点地域といったところまではいっていないといった判断で、重点地域からは落としてごさいます。ですから、当然、今後、富士見町団地について熟度が高まってくれば、そういった位置付けをしてまいりたいというふうには考えてございます。

西武立川駅南口でございます。地区計画等を含んだ再開発といったところで、既にもう住宅の建築も決まり、駅前広場も整備し、駅舎も改良し、北口も開設したといったところでは、あえてこれから新たに誘導するという地区ではなくて、既にもうちょうどタイミング的にまちづくりが終わったといったところで、1号市街地のほうに先に位置付けを、今回拡大させていただいております。

次に、武蔵砂川でございますが、武蔵砂川駅周辺につきましても、これはまだ具体的な、今回1号市街地には追加しておりますけれども、熟度としての今後の1.5号であったり、2号地区といったような機運が見受けられませんので、今回は、一旦は1号市街地といったところの、今後再開発等を促進すべき地域といったところに追加させていただいております。

それから、旧庁舎の部分ですが、今回、改めて旧庁舎周辺については1.5号地区、誘導地区のほうに追加指定をさせていただいております。

○古川会長 よろしゅうございますか。

○谷川委員 もう1点、教えてください。21ページの図は、既決のものか変更後のものか、それで、再開発促進地区というのは、変更後だと2号地区になると思うんですが、

この字句はどうなんですか。再開発促進地区と横線がありますが、変更後は2号地区になっているんですけども、これで表記はいいんですか。

○小倉都市計画課長　　まず、21ページのものは、今回の変更後の図になります。それから、促進地区イコール2号地区でございますので、横棒のところが2号地区だというふうにご理解いただければと思います。

○谷川委員　　わかりました。

○古川会長　　よろしいですか。

○谷川委員　　はい。

○古川会長　　ほかにご質問ありましたら、ご質問、ご意見ありましたら。

はい、どうぞ。

○稲橋委員　　いろいろとこういった東京都が今、区域マスタープランの見直しに対して示されてきたわけですけども、そうやってきますと、立川市では都市計画マスタープラン、これが平成23年3月に改定されたということがあります。そういった流れの中で、この今回の計画の見直しとか改定ということにあわせて、どういうふうに整合性とか繋がりがあるのか、その点について。また、今回の方針が決定された以降は市としてはどのような方向とか、プラン等についてはどのような方向になるのかお聞かせいただきたいと思います。

○古川会長　　じゃ、お願いします。

○小倉都市計画課長　　まず、前回諮問させていただきました区域マスタープラン、これが都市計画上の位置付けでは最上位になってございます。その下にこの都市再開発方針等がございまして、位置付け的には上位・下位といった計画ではないんですけども、市のマスタープランというのがございます。そういった意味では、いわゆる上位の流れが変更になってございますので、市マスのほうについても、改定について今後見直しを行っていくことを検討します。

また、あわせて、現在、立川市では第4次長期総合計画の見直しを行っておりまして、これは都市計画法ではなくて、行政計画といたしまして、最上位の基本構想から前期の基本計画といったところの改定を行う予定になってございます。当然、市のマスタープランとなりますので、この2つの計画を見据えた中で、来年度以降、市マスの見直しについて検討してまいりたいというふうに考えてございます。

以上です。

○古川会長 はい、どうぞ。

○稲橋委員 わかりました。ありがとうございます。

そうなりますと、今、第4次長期総合計画というところにあわせて、個別計画も今審議されているんですけども、やはり、これから進む10年というのが超高齢化のピークに向かっていく中での福祉、社会保障等々の本当に経済状況もあわせて大変厳しいところに来るわけなんですけど、一方では2020年のオリンピックというところに向かう、少し私としましては相反する状況があるかなというふうには思うんですけども、そういった社会情勢にあわせたものを第4次長期総合計画の中でも示していますので、そういったこともやはり根拠としてこの都市計画マスタープラン、今までの計画も含めて、~~一~~具体的に言うと、例えば新五日市街道とか、そういった50年間計画がいろいろな事情があってできにくかったということ等もありますので、そういったものについても、このマスタープランの中で改めて将来推計の中で、立川市としても独自のプランをつくっていくことをしていただきたいと思うんですけど、そういった点についてのお考えはいかがでしょうか。

○古川会長 はい、お願いします。

○小倉都市計画課長 先日、この審議会でもお諮りさせていただいた区域マスタープランでは、新たな考え方といたしまして、集約型の地域構造といったものを前面に打ち出しております。これは、いわゆる人口減少時代において、拠点形成とそれを有機的なネットワークでつないでいく、要は、これまでみたいな拡散型のまちづくりというところは終焉を迎えて、いわゆる密度、高密度なところとそれをつなぐネットワークというのを形成していきましょうといったことがうたわれているところでございます。

立川市一つだけの地域の中では非常に小さい話ですが、立川市を取り囲む周辺等々を含めて、皆さん都市活動をされておりますので、そういった周辺との兼ね合いも含めて、立川市といった立地においての新たな時代を背景とした市のマスタープランに向けて、検討してまいりたいというふうに考えてございます。

○古川会長 よろしいですか。

ほかにございますか。

はい、どうぞ。

○上條委員 何点かお聞かせをいただきたいと思います。

まず、8ページに拠点の整備という項目がありまして、その①に「立川駅北口地区」

という文言が、「北口地域」と変わっているわけであります。

この文言の修正というのは、恐らく北口の区画整理事業が終わっているということで外して、現状を記述したということになると思うわけでありますが、ここのところに駅前歩道立体化計画というのが出てくるわけでありますが、市民からもこれ以上駅前デッキというのは必要ないんじゃないかという率直な声も出ておりますし、今の市の計画では民間が行う部分であって、果たして持ち上がるのかという、そういう問題もあるわけでありますが、この点、どのように市側として見ておられるのか、お答えをいただきたいと思います。

それから、「市街地開発事業による都市機能の更新及び健全な高度利用を促進し」という記述があるわけでありますが、課題となっているのは、既存不適格建築物ということで、老朽化して耐震性のないそういう建物の建替えだと思われたいわけでありますが、こちら辺の現状との兼ね合いで、この記述との関係はどのようになるのか、お聞かせいただきたいと思います。

それから、安全な市街地の整備ということで、先ほど川合委員のほうからもご指摘がありました。都市基盤が不十分な中で形成された防災面で問題のある市街地とか、既存の木造住宅の多い地域ということで、そういう記述がありまして、高松町でありますとか曙町などの、いわゆる古い木造住宅が密集した地域がその地域ということになるというわけでありまして、先ほどのご答弁ですと、いわゆる用途地域の防火、準防火という地域指定をして誘導をしていくという、ご答弁があったわけでありまして、前回のものには土地区画整理事業という手法が入ってございましたわけでありまして、これが市街地開発事業というそういう記述に変わっておりまして、それから「広幅員道路の整備や沿道緑化の充実、公園緑地のオープンスペースの十分な配置を」というような文言になっているわけでありまして、この点でいいますと、この間、市としてのどういう取り組みがされてこられたのか、また、この地域の住民の方のお声というのをお聞きになられたのかどうか、お答えをいただきたいと思います。

それから、10ページに1号市街地ということで、これまでの立川駅北口地域約288ヘクタールが、立川地域ということで、1,949ヘクタールということで、差し引きしますと1,656ヘクタール広まっているわけでありまして、このように拡大する理由というのはどこにあるのか。また、1号市街地に位置付けられることによるメリットだとかデメリットはどの辺にあるのか、お答えをいただきたいと思います。

それから、15、16ページ、2号地区についてであります。立川駅北口駅前地区の区画整理事業が完了したので削除ということはわかるわけですが、立. 5の曙町地区、約7ヘクタールの地区については、なぜ残しておく必要があるのかという問題があるわけです。既に民間マンションなども建っておりまして、土地区画整理事業としてはもう成り立たないという、そういう状況になっているわけですが、いろいろ周辺道路との絡みというのがあるのかなとは思いますが、お答えをいただきたいと思っております。

それから、立. 1立川駅南口地区でありますけれども、清算金の処理を行えば区画整理事業が完了するわけですが、そうなりますと、ここに列挙しておく必要がないということになるわけですが、ここら辺は、この方針の策定との時期との関係で残しておかなければならないのか、見解をお聞かせをいただければと思います。

それから19ページ、もう1点でありますけれども、富士見町二丁目周辺地区の問題でありますけれども、この記述は、「都市計画道路を整備し、沿道のまちづくりを進める」というこういう記述になっているわけですが、この地域については、当初、区画整理事業を行うということで、住民の方たちの大きな反対がありまして、それでこの区画整理事業については断念をするという、そういう経過があったわけですが、そういう中で、いわゆる都市計画道路の整備を進めるということになっているわけですが、依然として住宅地の中を都市計画道路を通さなければいけないという、そういう問題がありまして、住民の皆さんからは、かなり、依然として反対という声強いわけですが、ここら辺はどのように考えておられるのか、お答えをいただきたいと思っております。

以上です。

○古川会長　それでは、まとめてお答えください。

○小倉都市計画課長　それでは、まず、最初の8ページですか。地域と地区の関係なんですけれども、一般的に言われる都市計画では、決められたある範囲、例えば立川駅前地区土地区画整理事業といったような、限定的な範囲を示すときに地区というのは使っております。今回の地域というのは、もう少し広義な意味での立川駅の北口の地域ということで、私どものイメージといたしましては、これまでの区画整理地域限定とかということではなくて、もう少しぼやぼやとした北口全般を指して地域というふうに表現させていただいております。

それから、既存不適格等の容積率問題等々の建てかえの関連ですが、まず、この中で市街地開発事業と言っているのは、市街地再開発事業それから土地区画整理事業、高度利用地区等といった地区計画も含めた広義な意味での開発事業ということにしてごさいます。理屈上は、例えば、北口の皆さんが共同で市街地再開発事業をやることによって、高度利用地区をかけ、容積率等を上乗せするといったことは理屈上は可能です。そういったことを、土地を有効活用するために高度利用を進めていくべき地域なんだといったことの表現になってごさいます。

次に、安全な市街地の整備の中で、木造の多い地域というところなんですが、今回1号市街地にさせていただいて、高松大通り等々の両サイドのところは、一般的によく木造の密集地域ということ、ご存じのとおり、ここについては周りの建物だけではなくて、中の道路も十分でないといった状況であります。一般で言う延焼遮断帯にもならないような道路で、木造の建物が多いといったところでは、これは、さまざまな手法を使いながら土地の再編をしていかないと抜本的な、そういった面的な防災、安全対策というのはできません。ただ、そこにはさまざまな権利関係がごさいますので、えいやつ、という形で、恐らく理屈上は土地区画整理事業等をやればできるんですが、なかなかその合意形成には難しいだろうというふうには思っております。ただ、やはり方針としては、そういったことをやっていくべきである地域と考えてごさいます。

次に、1号市街地の拡大の件でごさいます。もともと1号市街地というのは定義がごさいますように、計画的な再開発が必要な市街地というのが1号市街地でごさいます。これまで東京都や近隣市も含めて、構造といたしましては、1号市街地という上に、考え方でいうと、誘導地区の1.5号地区というのがごさいまして、特に一体的に開発をすべきところは2号地区といった構成になるということで、実は、この2号地区というのに指定すると、非常に計画上位置付けが高くなってごさいます。

そのために、逆に、本来であれば1号市街地があつて1.5号があつて2号なんですけれども、一般的には事業主体でこれまで計画を進めてまいりました。2号を立てつけるために1号をしていたというのが実態になってごさいまして、これは、本来の方針の作り方からするとおかしいというところがありまして、この一斉見直しの中で、立川市としては地区計画等を含めた地域全て、立川市の市街化区域については計画的な再開発が必要な地域であるといったことを改めて位置付けをさせていただいたといったところでごさいます。なので、今回、大規模に、部分修正ではなくて、大きく2地域について、

村山工場跡地とその他の地域ということで、市街化区域全体に1号市街地の網をかぶらせていただいたところでございます。

また、1号市街地をかけるメリット、デメリットは何なのかといったところなんですけれども、直接的な規制については、1号市街地ということではございません。ただ、これは今言いましたように、まちづくりといたしましてこの方針として、1号市街地というのを計画に位置付けたということが意味があって、これは具体的に建物を建替えたときにどうこうといった話ではございません。

次に、曙町地区の関係でございます。これは、当然計画ものでございますので、まず、基準年月日というのがございます。この都市再開発の方針の策定の基準日は、平成26年8月31日をもって計画を策定するということになってございます。この曙町地区という位置付けというのは、三鷹、立川駅間の連続立体交差事業に伴う面的な整備ということでやっていきたいと思いますといったことで、この2号地区に位置付けをしているところでございます。

都市計画道路の一部も完成し、清算事業団がお持ちになられた土地も、民間マンションにより開発が進んでいるといった状況で、改めて土地区画整理事業をここでやる必要があるのかといったところは、確かに委員のご指摘のとおりでございます。ただ、先ほども言いましたが、8月31日といった段階では、三鷹、立川駅間連続立体交差事業の本体は終わっていたのですが、関連側道等の整備は、まだ東京都のほうで続いている状況で、この2号地区である面整備事業の旗をおろすわけにはいかないといったところで、東京都と調整をしているところでございます。そういった意味では、委員ご指摘のように、今後について、市といたしましても、これから改めてもう一回土地区画整理事業をやるといったことは考えてございませんので、位置付けについては再検討を行ってまいりたいというふうに考えてございます。

それから、富士見町二丁目周辺地区でございます。こちらについては、もともとは東京都施行による約42ヘクタールの土地区画整理事業により、計画道路を整備し、まちづくりをしていこうといったことが構想として位置付けられてございます。そういった中、平成12年第1回東京都議会定例会におきまして、一般質問がされておりまして、その中で、当時の多摩都市整備本部長がこのように答弁をされてございます。「都としては、円滑な事業の推進のために都市計画道路の整備を優先しつつ、沿道のまちづくりをあわせて進める新たな手法を検討する必要があると考えています」といったことで、平成12

年のこの段階におきまして、土地区画整理事業ということではなくて、道路整備としてやって、その沿道のまちづくりを進めていくといった方針転換をしているところでございます。そういったところで、ここについては2号地区ではなくて、1.5号地区といった都市計画道路を整備した後に面的な沿道のまちづくりを進めていくといったことで、2号地区ではなくて誘導地区に指定をしているところでございます。

これで全部お答えしたかと思うんですけども、もし抜けていたら……。

○古川会長 15ページの立川駅南口。

○小倉都市計画課長 南口地区がまだ残っていると。これも、先ほど8月31日時点での基準日となってございますので、今日現在まだ事業中で、今年度末を目途に事業終了の予定ではございますけれども、基準日においてはまだ土地区画整理事業中だといったことで、2号地区に残してある状況でございます。

○古川会長 はい、どうぞ。

○栗原開発調整担当部長 立川駅前歩道立体化計画についてでございますけれども、歩道立体化計画は歩車分離によりまして、歩行者の安全性また回遊性等々を目的として計画されたものでございますけれども、現在、駅前のデッキはほぼ出来上がっておりますけれども、それ以外の部分につきましては、まだまだ整備をする必要があると考えておりまして、今後、市、いわゆる公共側と、民間との役割も含めて、今後、駅前等が変わってきたときに、その辺も検討を加えながら推進する必要があると考えておりますので、この中にもそういった記述をしているということでございます。

以上です。

○古川会長 よろしゅうございますか。

はい。

○上條委員 まず、歩道立体化計画の問題でありますけれども、そうしますと、今後、市と民間の間でのいろいろ協議を行っていくんだということでもありますけれども、協議の見通しというのか、かなり民間側では公でつくるべきなんじゃないかというような声が強いようですけれども、さりとて、これまでの駅前のデッキの建設のためには、かなりの市費の持ち出しというのがあるのではないかと思います、そこら辺含めて、どのようになっているのか、お聞かせいただければと思います。

それから、既存不適格建築物の対応問題でありますけれども、なかなか現状では理屈の上での可能性を示したという、そういう答弁でありますけれども、今の既存不適格建

建築物の場合には、建築基準法との関係で相当容積率もオーバーしているという状況の中で、ビルの持ち主の皆さんからすれば、今の現状の床面積を確保したいというような意向は強いようですけれども、なかなかそうはいかないという、法的な問題というのがあるんですけれども、そうはいつでも再開発事業だとか、そういう今のある法的なものでは持ち上がらないというところがあるのではないかと思いますけれども、いわゆる理屈上で可能性として残すというのと、現状を捉えてどうしていくのかというのは、またちょっと違う問題にはなるんですが、そこら辺どのように考えておられるのか、お答えをいただきたいと思います。

それから、安全な市街地の整備の問題でありますけれども、答弁としてはわかるんですけれども、さまざまな手法ということで取り組みをしていかなきゃならないということなので、先ほど川合委員にお答えになられた、用途地域の変更だけではないんだということに理解しているのかどうか。

それから、この間、この地域の住民の皆さん、やはりまちづくりというのは、そこに住む方たちが主役ということになるわけで、やっぱり住民の皆さんの声をしっかりお聞きになられて、どういう手法がいいのかということ、いろいろ選択をしてもらうということが必要なんです、そこら辺は行われているのかどうか。先ほどお聞きしたんですが、お答えがなかったので、お答えいただければと思います。

それから、1号市街地についてであります。今回、1,656ヘクタール広がったということで、これまでの考え方と今ご答弁で述べられた市街地全体を網をかけたということは、そのとおりに見ればわかるんですけれども、この場合に、いわゆる直接的な規制は無く、まちづくりとしての位置付けをしたものだというご答弁でありましたけれども、こういう位置付けをするとどういうメリットがあるのか。

デメリットの面は、例えば都市計画道路なんかに指定されると、その土地の利用について私権が制限されてくるというのがあって、思うような建物が建たないとか、市内にもそういう状況があるわけでありましてけれども、そういうことはないんだということを確認をしてよろしいのかどうか、お聞かせをいただきたいと思います。

それから、2号地区についてであります。基準日との関係での問題、曙地区の問題については、残すということはわかりました。いわゆる側道があると、連続立体交差事業との関係ですね。それで、区画整理については再検討を行っていきたいということでありましてけれども、かなり再検討、再検討ということで来ておまして、いわゆる

事業そのものはもう必要ないということをはっきりと、この機に表明をされて、そのものを削除するというようなことはできないのかどうか、お聞かせをいただきたいと思えます。

それから、この区画整理事業との絡みでいきますと、都市計画道路3・3・30号線の問題の絡みもあるんですね。この関係では、中央線から南側の羽衣町地域の皆さんもかなり反対の声が強くて、こんなところに大きな道路を通されたら困るということで、かなり長い間にわたって反対運動を続けられてこられたというところがありますし、北側は北側で、自衛隊の敷地を少し広げてもらって、道路を拡幅して歩道などもつけてもらえばというようなことでの、通学路の安全を含めて、要望というのはやっぱり強いと思うんですけども、そういう絡みもあってなかなか難しいということは、よくわかるわけでありましてけれども、どうされていくのか、再検討をしていきたいというのは答弁としてはわからないわけではないんですけども、どのようにお考えになられているのか、お聞かせをいただければと思います。

南口地区の件は、基準日との関係だということでもわかりました。

それから、富士見町二丁目周辺地域の問題でありますけれども、道路整備を進めながらまちづくりをとすることはわかりました。そうはいっても、五日市線の南側などはかなり住宅が張りついていて、ここも都市計画道路を通すのというのはかなり困難があるのかなと思うわけでありまして、そこら辺の見通しなり考え方というのはどのように持っておられるか、お聞かせいただければと思います。

以上です。

○古川会長 お答えがもう済んでいる話もあるかと思うので、そこら辺を整理しながら、市のほうでお答えいただきたいと思えます。できれば、ちょっと繰り返しのものは避けたいと思えます。よろしくお願いします。

○小倉都市計画課長 まず、歩道立体化計画と既存不適格の問題について、あわせてお答えさせていただきます。現在、既存不適格の建物の地権者さんを対象に今年意見交換会、アンケート報告をさせていただきまして、年明けにはまちづくり勉強会を行っていきたく。そういった中で、まちづくり手法について、デッキのネットワークの位置付けも含めて、意見交換を行ってまいりたいというふうにご考えてございます。木密関係の件ですが、個別に地域等で今まで説明会を行った状況ではございません。

それから、1号市街地のメリット、デメリットなんですが、基本的にデメリットはご

ございません。メリットもある意味ないです。先ほども若干説明いたしましたけれども、1号市街地の上に1.5号地区と2号地区がございまして、2号地区になると市街地再開発事業をやったときに国庫補助金の補助採択の要件になってくるといったことで、市街地再開発事業をやる場合にメリットが出てくるといったところでございます。

曙町地区につきましては、先ほども説明いたしましたけれども、まだ関連側道等の整備が進行中ということで、これはセットものとして削除できないと。今後については、この2号地区の実現については東京都と改めて検討したいというふうに思っております。

それから、あわせて、その曙町地区にございます3・3・30号線、3・2・10号線等々の都市計画道路が区画整理により整備されることとなっております。これについても、区画整理とは一旦切り離して、道路事業としてどのような整備をしていくかということ、改めて東京都も含めて整理をしてまいりたいというふうに考えてございます。

ただ、富士見町のまちづくり、3・1・34の南進といった部分につきましては、先ほど説明させていただきましたように、道路を中心としたまちづくりにシフトしていくといったことで、これはあくまで方針でございますので、個別の事業といたしましては一般的な用地買収方式で、地権者の皆さんと交渉していくことになるのかなというふうに考えてございます。

○古川会長　よろしゅうございますか。

○上條委員　はい。結構です。

○古川会長　ほかにございますか。

はい、どうぞ。

○中山委員　すみません。簡潔にやります。

1点だけ。まず、8ページにあります、立川駅北口地域における、立川駅前歩道立体化計画に関しましては、防災・防犯、安全・安心なまちづくりの方向性を見て、推進していただくように、よろしくお願ひしたいと思います。

それから、この①なんですけれども、「市街地開発事業による都市機能の更新及び健全な高度利用を促進し、活気と魅力ある商業・業務を中心とした拠点の形成を図る」と。上條委員からもたくさん質問がありましたけれども、この地域、地区計画をとということで、話を持っていっている部分もありますけれども、なぜこの地区計画が入っていないのか。健全な高度利用というものもあると思うんですが、もう地区計画を立てるにしても、

立川通りなど、鉛筆ビルとか建ってしましまして、計画を立ててもなかなか実現性はないのかなとも思うんですけれども、要するに、既存不適格建築物が多いところですから、それで、今、耐震の方向性をというビルも出てきております。そこら辺の整合性はどのように考えていらっしゃるのかをお聞きいたします。

○古川会長　　お願いします。

○小倉都市計画課長　　まず、ここの用語の定義なんですが、市街地開発事業という言葉を使っているんですが、これは、いわゆる土地区画整理事業、それから今、西地区でやっているような再開発事業、それから高度利用地区や地区計画といったような大きな意味での市街地開発事業なんですね。用途地域の変更なんかも含めて、そういった手法を活用して建物更新等々を行うことを市街地開発事業というふうに言うので、個別の一般で言う市街地再開発事業といった、西地区のような限定的なものではないということが1点でございます。

当然、建物の更新時期が来ていて、こういった制度との時間軸の問題といったことについて、非常に悩ましいところがございます、個別の建物の権利者さんの建替えのタイミングと、こういった大きな意味での方針との時間軸の流れの整合というのは、なかなか難しいところではございますが、なるべくそういったところを酌み上げて、新たなまちづくりが進むように、先ほどもご説明させていただきましたけれども、特に建替え沿道の権利者の方と、年明けには第2回目の話し合いをさせていただいた中で、皆様の持っている時間軸というものと、面的なさまざまな制度といったところに、どこでどう折り合いがつくのか、つかないのかということについて、早い段階で見定めて、出来ること、出来ないことということをはっきりさせていきたいと考えてございます。

○古川会長　　はい、どうぞ。

○中山委員　　今の答弁ですと、本当に前向きでいいと思うんですけれども、実際、やはり立川市の行政は大変厳しいと、大変辛いというところがあります。やはり、町を生き生きさせる、促進するということは、法を破ってまでとかそういうことは全然、一切言いません。やっぱり協力的に建てるのが前提でいくべきだと思いますので、この地区計画等についてはわかりました。

今後、立川駅北口地域におきましては、これからすごくこういう問題が出てくると思いますので、協力という意味でやっていただきたいと思います。よろしくお聞きいたします。

○古川会長　ほかにございますでしょうか。

それでは、採決を行いたいと思います。

○小倉都市計画課長　お願いします。

○古川会長　ただいまの諮問第2号、都市再開発の方針の変更（東京都決定）に伴う意見書の提出について、原案のとおりとして、意見なしとして決定することにご異議ございませんか。

（「異議なし」「意見」と呼ぶ者あり）

○古川会長　そうですか、わかりました。意見を述べてください。

○上條委員　先ほど、質問をさせていただきましたけれども、相当、住んでいる住民の皆さんとの間で、異論がある問題もありますし、多摩の中核都市ということでの大きな開発だとかそういう中で、住民の方たちが苦勞しなきゃならないという問題もありますので、私は、相当修正するという事で意見を上げるということであれば、いろいろ方向を変えてほしいというのがありますけれども、総じてこうした問題については賛同できないということで。

○古川会長　わかりました。もう一回、仕切り直ししまして、ご意見ももう出ましたので、採決をさせていただくということでよろしいですか。

（「討論、いいですか」と呼ぶ者あり）

○古川会長　ちょっと今も、討論を加えて発言していただいたので、皆さん。つけ加えてご発言があれば、ご意見を伺って、そして採決に入りたいと思います。

○稲橋委員　それでは、先ほども質問させていただきました。これは東京都の決定の中の方針として示されているもので、全体の流れとしては、既に計画等もできている、そこも含めて今、こういった形で示されているということでは、この内容としては同意をいたしますけれども、やはり、これからの10年後の人口減少、それから経済情勢の悪化、それから初めて経験する高齢化社会、この中でそういった費用も含めて将来を見据えた次世代にツケを残さないようなまちづくりというのを、一つ一つ過去の都市計画決定したものも含めて、その状況を把握・確認しながら、まちづくりを進めていただきたいということを切に願っております。

デッキの延伸ということも、具体的には示されていません。現在、立川市は核都市ということで、東京都の中ではそういう位置付けとして理解しますけれども、今の状況の中では、デッキについて老朽化した中でのメンテナンス、これはずっと続いていくわけ

で市の負担経費もふえてくる。それから、環状メガロポリス構造における主要幹線道路網のネットワーク化ということについても、しっかりと住民の意見を、市民の声を聞きながら行っていただきたいということをお願いします。

それから、オリンピックに向けた商業や建設の活性化という、そういった高まりが見えてきましたけれども、ここは慎重に、丁寧に、常に将来を見据えた、次世代にツケを残さないような計画を進めていただくということをお願いをいたしまして、意見とさせていただきます。

○古川会長　それでは、ほかに。

はい、どうぞ。

○川合委員　内容ではなくて、今から賛否をとられる、採決に入るということで、その方法についてお伺いします。反対でもなく、特に積極的に賛成でもないという、いわゆる保留ということが可能かどうかということです。二者択一ではなくて、どちらでもない場合の、手を挙げなくても可能かどうかだけを、お伺いします。

○古川会長　挙手を数えさせていただきますので、賛成、反対と伺って、今、ご意見が出ました保留ということも含めて、伺いたいと思います。賛成、反対、保留。それで、多数ということで決めたいと思います。よろしいですか。

○川合委員　はい。

○古川会長　それじゃ、採決に入りたいと思います。

それでは、諮問第2号について、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

○古川会長　人数をちょっと数えておいてください。

(「13ですね」と呼ぶ者あり)

○古川会長　それから、反対の方。

(反対者挙手)

(「1名」と呼ぶ者あり)

○古川会長　保留の方。

(保留者挙手)

(「1名」と呼ぶ者あり)

○古川会長　それでは、賛成多数と認めます。

それでは、諮問第2号については、意見なしという原案のとおりで、市としては意見

なしということで決めるということで決定いたしました。

それでは、次の諮問第3号について事務局から説明をお願いします。

○小倉都市計画課長 立川都市計画住宅市街地の開発整備の方針の改定について、説明させていただきます。

住宅市街地の開発整備の方針の改定については、10月7日の案件説明会にて、変更点について説明させていただきました。その後、10月14日に東京都から市に対し、都市計画法第18条に基づく意見照会が来ており、回答締め切りが年明け1月15日となっております。お手元の都市計画案につきましては、10月7日の資料から変更点はございません。

案の縦覧、17条縦覧は、平成26年12月1日月曜日から平成26年12月15日月曜日に、東京都及び立川市で行いました。立川市の縦覧者は0名でした。

住宅市街地の開発整備の方針の改定につきましては、都市計画法第15条の2に基づく東京都からの依頼により、立川市で作成した改定案と図面等の資料をもとに、東京都と調整した結果として、この案が作成されております。

よって、立川市は、意見照会の回答として、意見なしで回答したいと考えております。

説明は以上でございます。

○古川会長 それでは、説明が終わりましたので、ご質問等がございましたらお受けいたします。

○上條委員 質問です。この資料を見させていただきましたけれども、大きく変更点のポイントとなるのは、やはり東日本大震災を受けて、防災面での安全性を強化するところがある大きな理由になるのかなと思いますが、見解をお聞かせをいただければと思います。

それから、38ページの別表に、重点地区の整備又は開発の計画の概要の新旧対照表が出ておまして、先ほど谷川委員からも質問がありましたけれども、ここに載っているのは、大山団地の上砂町地区を削除すると。そして、新たに松中団地の一番町地区を載せるということになっていると思うわけですが、この大山団地の整備については、当初の計画と比べると変更がされているのではないかと思いますけれども、どういう変更になっているのか、お聞かせをいただければと思います。

それから、松中団地の計画については、どのような計画になっていて、どのような現状になっているのかを、お聞かせいただきたいと思います。

以上です。

○古川会長　　3点、どうぞ。

○小倉都市計画課長　　まず、先ほども若干説明いたしましたが、東京都は東京都住宅マスタープランを平成24年3月に改定を行ってございます。ここに基本的な事項については定めておまして、東京都としての住宅のあり方といったものがマスタープランの中で書かれております。

10の目標があるんですが、その一番最上位と申しますか、一番上にあります目標の1で、安全で安心な住宅・住宅市街地の形成といった柱がございまして、その中に災害に強い住宅、住宅市街地といったところが1番目に掲げられているところでございます。そういった意味では、従前従後を見ますと、やはり東日本大震災等々を受けて、安全・安心、災害に強いといったところが、今回、改定の中で強く出されているのかなというふうに感じてございます。

もう一つは、エネルギーです。やはりエネルギー問題、低炭素な住宅、社会といったところについて特徴があるのかなというふうに思っております。

次に、大山団地でございます。大山団地は、現在、建替えが最終的な外構を残して終わっているところでございまして、もともとの住宅数が951戸だったものが、この建替え計画において約1,600戸に住宅の戸数としては増えてございます。これは、都営住宅部分でして、このほかに当時の計画といたしましては都民住宅、都営住宅ではなくて都民住宅をあわせてつくったらどうかといった計画が持ち上がったところでございますが、その計画については、一旦白紙になっているといった状況だというふうに聞いているところでございます。

次に、松中団地の状況でございますが、現在、建替えの第1期工事を行ってございまして、第1期工事といたしましては、平成27年度末を目標に第1期工事を終わらせていく。第2期工事といたしましては、平成28年から30年ぐらいを予定しておまして、最終の第3期といたしまして平成30年から34年ぐらいの予定で、段階的に3段階において建替えをしていくと聞いております。現在、第1期の建て終わったところに第2期の方が移り住んでいただくという、玉突きの状態而建替えを行っていくというふうに聞いているところでございます。ちなみに、建替え前の総戸数は1,232戸に対して、今回建替え計画では約900戸といったことで、約330戸ぐらいが戸数としては減っているといった状況になってございます。

以上です。

○古川会長　よろしゅうございますか。

○上條委員　はい、結構です。

○古川会長　ほかにご質問。

それでは、このことについて、討論を行います。討論、ございますか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○古川会長　それでは、採決を行いたいと思います。

諮問第3号、住宅市街地の開発整備の方針の変更(東京都決定)に伴う意見書の提出について採決をとりたいと思います。

賛成の方は挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

○古川会長　よろしゅうございますか。

反対の方、念のために。

保留の方も特にいらっしゃらない。

それでは、全員賛成ということで、原案のとおり意見はないものとして決定されました。

次に、諮問第4号について、お願いいたします。

○小倉都市計画課長　それでは、立川都市計画生産緑地地区の変更案について、説明をさせていただきます。

資料41ページから52ページが都市計画決定図書の写し、53ページから57ページが参考資料、図面は縮小版となっております。

資料の41ページ、立川都市計画生産緑地地区の変更をごらんください。生産緑地地区を次のように変更するものです。

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210.17ヘクタールで、昨年度からは1.59ヘクタールの減少となります。

第2、削除のみを行う位置及び区域についてです。公共施設等の用地または農業の主たる従事者が死亡もしくは故障に至ったため、生産緑地法第10条の買取り申出により、同法第14条の規定による行為制限解除された生産緑地地区の一部または全部を削除、及びこれらの削除に伴い面積要件欠如となった同地区の削除を行います。削除は12件、約2万210平米となっております。

資料の42ページをごらんください。

第3、追加のみを行う位置及び区域についてです。農林業との調整を図り、良好な都市環境の形成に資するため、市街化区域内において適正に管理されている農地等を指定するものであり、3件の地区で約1,640平米が新たに生産緑地地区に追加指定されることとなります。

資料の43ページ、新旧対照と変更概要をごらんください。

新旧対照表の一番下、左下の段にあります計の欄をごらんください。

変更前の件数及び面積は、昨年度の告示において385件、211万7,600平米、211.76ヘクタールとなっております。変更後の件数は、変更前の件数から1件減り384件、面積につきましては、削除、追加及び面積精査をしまして、1万5,910平米減り、約210万1,690平米、210.17ヘクタールとなります。

資料の44ページから52ページまで、立川都市計画生産緑地地区の計画図です。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、既に指定された区域を既指定区域として縦線で表示、今回削除のみを行う区域を黒く塗りつぶしで表示、今回追加のみを行う区域を横線で表示しております。

すみません。先に説明すればよかったんですけども、55ページの資料の差しかえをお願いいたします。生産緑地地区の推移でございます。この中で綴じこまれているものの平成26年1月1日の欄ですが、告示番号が告示予定となっておりますが、本日机上に配付いたしました立川市告示第330号の誤りがございましたので、差しかえをお願いいたします。

それでは、ここからはパワーポイントを使って説明をさせていただきます。

44ページ。計画図9分の1です。西砂町五丁目付近、地区番号3番です。今、見ているような状況となっております。これは、買取り申出による削除による地域です。

次に、45ページ。9分の2、西砂町三丁目付近、地区番号57番でございます。買取り申出による削除地域でございます。

次、46ページ。計画図9分の3、一番町一丁目付近、地区番号125番でございます。買取り申出による削除でございます。

47ページ。9分の4、上砂町五丁目、砂川町八丁目付近、地区番号36番、買取り申出による削除でございます。次に、地区番号138番、道路用地としての供用開始による削除でございます。地区番号176番、同じく道路用地としての供用開始した削除でございます。

次に、31番の地区でございます。新たに生産緑地に追加する区域でございます。

次、48ページ。9分の5をごらんください。地区番号147番、買取り申出による削除でございます。地区番号191番、同じく買取り申出による削除でございます。地区番号200番、買取り申出及び面積要件欠如による削除でございます。

次に、49ページ。計画図9分の6。砂川町四丁目付近、地区番号178番です。買取り申出による削除でございます。

次、50ページ。計画図9分の7。砂川町七丁目、八丁目付近、地区番号227番、買取り申出による削除でございます。地区番号229番、同じく買取り申出による削除でございます。

次、51ページ。計画図9分の8。柏町二丁目付近です。地区番号261番、新たに追加する区域でございます。

次に、52ページ。計画図9分の9。幸町五丁目付近、地区番号282番です。生産緑地地区に新たに追加する区域でございます。

以上で、都市計画決定図書の説明を終わります。

資料の53ページから57ページには、参考資料を添付してございます。53ページの参考資料が、立川都市計画生産緑地地区変更箇所位置図。54ページ、参考資料2が生産緑地地区削除案件の買取り申出日及び公共施設転用一覧表。55ページ、参考資料3が、生産緑地地区の推移。56ページ、参考資料4が、立川都市計画生産緑地地区指定状況一覧。57ページの参考資料5が、耕作別経営農地調査表及び平成26年度生産緑地削除地区内の耕作物一覧となっております。参考にごらんいただければと思います。

以上で説明を終わらせていただきます。

○古川会長 以上で説明は終了しました。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。

○稲橋委員 生産緑地の件はいつもご紹介いただいて、すごく残念だなという、個人的にいつも思うわけなんです、これは本当にいろいろと相続等のことで仕方がないことなんだろうということは理解をしております。

そこで、関連して、ちょっと市の施策としてお聞きするんですが、こういった個人の所有の生産緑地ですけれども、この緑地の減少ということが当然起きてくる中で、市としてはなくなっていく緑地を、その分をふやしていくという、そういった取り組みを、

こういった生産緑地の減少にあわせて行っていただきたいというふうに思うわけですが、この点についてはどのようにお考えなのかお聞かせください。

それから、この農地という地面がどんどん少なくなってアスファルト化して、家が建てばその配慮というのも各個人の建て方とか、そういった建築している建て売りの状況の中では、指導とかは難しいと思うんですけれども、雨水の利用促進をする法律などでもできた中で、こういった状況を踏まえ、市としては雨水の浸透といったことに対しても、これは地球温暖化対策ということにもつながってくるかと思うんですけれども、関連してお聞かせいただきたいと思います。

○古川会長　それじゃ、市のほうからお願いします。

○小倉都市計画課長　農地を含めた緑地の減少に対する市の考え方というところなんですけれども、基本的には、生産緑地というのは、一旦は買取り申出で公有地化ができることになってございます。しかしながら、農地が買取り申出が出たときに全ての農地を市が取得するというのは、これは現実的には不可能な問題でございまして、税制等を含めて、今はやむを得ないといった状況にあります。今年も、もう実は東京都内38区市町で構成しております都市農地保全推進自治体協議会というものがございまして、練馬区長さんが会長になってございまして、私どもの清水市長も副会長を務めさせていただいてございます。

その中では生産緑地に関する指定の制度の見直し、例えば生産緑地の面積要件等500平米として定められておりますけれども、こういったものの最低要件について、市にそういった権限を独自に決められるような法制度に変えてもらいたいですが、例えば、いわゆる道づれ削除といいまして、一団の生産緑地としては500平米を上回っているんですけれども、例えばお隣で相続が発生してしまっただけで、500平米の面積要件を切ってしまうと。そうすると、現在は自動的に生産緑地が解除されてしまうんですが、真面目に営農しているのであれば、そういった場合については生産緑地として継続できるような制度をつくってもらいたい等々、さまざま相続税等に関するものについても、これはもう、1市だけの問題ではなくて法制度の問題でございまして、本市といたしましては38区市町の首長の連名により、こういった活動をさせていただいているところでございます。

また、雨水の利用といったところですが、申しわけありません、雨水の利用促進の話と生緑の話は直接的に関連がないかなと思いますので、ちょっとお答えしかねます。

以上です。

- 古川会長 はい。
- 稲橋委員 ありがとうございます。確かにこれは本当に広域的にという問題だということは理解しておりますので、38区市町というところでの発言として、頑張っていたきたいと思います。以上です。
- 古川会長 ほかにございませんか。
- はい、どうぞ。
- 谷川委員 農地を売ることはできても、区域区分で家が建てられない区域があると聞いているんですけども、ここは家は建てられるんですね。市街化区域と市街化調整区域ではそのような差があると聞いているんですが。
- 小倉都市計画課長 基本的に、まず、市街化調整区域と市街化区域の違いといったところでは、市街化調整区域であっても自宅等は建築することは可能です。ただ、生産緑地地区内に基本のご自宅等についてはお建てになることはできません。基本的には農地としての必要な、例えば納屋ですとか、ビニールハウスですとかといったことは許可等で建築することはできますけれども、ご自宅を生産緑地地区内に建てるということはいかないといったことになってございます。
- 古川会長 そういうご趣旨でよろしいですか。
- 谷川委員 そのところがどの区域に当たるかです。
- 古川会長 ご質問は、これで廃止したところに住宅は建てられるのかということですね。
- 谷川委員 はい。
- 小倉都市計画課長 今、ご説明した生産緑地である限りは、農地として維持していかなくてはなりません。これで、今回、削除になりますと、基本的に生産緑地ではなくなりますので、一般の市街化区域内の用途地域等に合わせた土地利用ができるということになります。
- 古川会長 立川市には市街化調整区域というのは非常にあるんですけども、今回のことについては、市街化調整区域じゃなくて市街化区域内のことです。ですから建てられます。
- 谷川委員 よくわかりました。
- 古川会長 ほかにご質問、ありませんか。
- はい。

○上條委員　　すみません。一つは、買取り申出がされていますけれども、なかなか市も財政上の問題があって買えないという現状があると思いますが、54ページの資料を見させていただきますと、2件で170平米ですね。公共施設ということになってはいるんですが、どういう利用になっているのか、お聞かせをいただければと思います。

もう1点は、前年と比べても2万210平米が減って、1,640平米が生産緑地の追加がされたということになりますけれども、平成4年のこの生産緑地の制度ができたところと比較をしますと、37.23ヘクタールの農地が減っているという、そういう現状があるわけです。この都市計画審議会で、以前お聞きをしたときに、この生産緑地の追加指定が進むようにいろいろ努力もするんだという、そういうご答弁もいただいたわけですが、この間、どういう努力をされてこられたのか、お聞かせをいただきたいと思えます。

先ほどの答弁で、農地の最低要件の基準の緩和というのを要望しているとかありましたけれども、実際に農家の方たちにこうすれば農地は残せるんだというPRとともに、農地ということで残していくためのいろんな努力というのは、今の法制度の中で、なかなか難しいというのはあるんですけれども、工夫してやっていく必要があると思うんですが、そこら辺はどのようになっているのか、お聞かせをいただければと思います。

○古川会長　　じゃ、市のほうでお願いします。

○小倉都市計画課長　　まず、ちょっと前面のスライドをもう一回ごらんいただきたいと思えます。これでいきますと138番と167番。道路拡幅に伴いまして、今回、生産緑地を一部お売りいただいて解除した部分です。これも同じく、道路拡幅に伴いまして、生産緑地を細長くですが解除させていただいているといった部分でございます。これが公共利用の2件の中身です。両方とも道路です。

それから、追加の努力といったところでは、基本的に、我々は都市計画法の中で生産緑地を指定しているわけなんですけど、原則、農地でなくてはならないんですね。そういった意味では、農業委員会と非常にかかわり合いがございまして、農業委員会がまず農地であるというふうにお認めいただかなければ、私どもとしても都市計画の中で生産緑地に位置付けられないといったところがございまして、今回の追加案件についても、さまざまな現場状況や、それから新たな地主さんとの意向等々を農業委員会を介して、生産緑地に追加でいいかどうかといったことを調整させていただいて、追加指定をさせていただいているといった状況でございます。そういったことから、かなり大きな面積を、

今回、新たに、地主さんの意向も含めまして、生産緑地に追加したところでございます。

そのほか、残していく方法というのは、正直、都市計画上では打つ手がないというのが実態でございます。今、ご説明したように、農地でない限り生産緑地には指定できない。また、制度上、身内等々が営農を継続していくといったことでないと、生産緑地として継続ができないと。そういった意味では、先ほどご紹介させていただきました都市農地保全推進自治体協議会なんかでは、農地として法人がかかわれないかとか、学校法人等々がかかわれないかとか、そういったもので農地継続としたもので認められないかといったことについても、要望として上げさせていただいているところでございます。

実際は、どうしても相続に伴うものが多うございまして、その相続税といったところの一番根幹のところは、相続税対策として現金化していかなくてはいけないといったことがございますので、これについて市が相続税に対してどうこうといったことは、なかなか言える状況にないといったところで、正直、気持ちとしては生産緑地を継続していただきたいんですが、市としてなかなか支援できる方策がないといった状況でございます。

○古川会長 はい。

○上條委員 いろいろ法制度上の問題があって、縛りもあってですね、難しい面というのはあると思うんですね。ですから、そこら辺の法制度を変える働きかけなんかも、市長も先頭になってやられているということで、ぜひ今後ともご努力をお願いをしたいと思いますし、農業委員会のほうでも農地から転用したものを再度農地に戻していくということで、農業委員会もそこも見に行ったりして、しっかりと農業をやられているかという、そんなこともやられていますので、ぜひとも生産緑地の指定、それから一定の期間を経たら一般農地でも生産緑地の指定ができるというようなところで、自治体として対応していくとか、方策も講じていただきたいと思います、やっぱりまちの中にしっかりと緑や農地が残っているというのが、これからのまちづくりの基本ではないかなと思いますので、ぜひ、引き続きご努力をお願いをしておきます。

以上です。

○古川会長 それでは、ほかにございませんか。

(「ありません」と呼ぶ者あり)

○古川会長 それでは、討論はありますか。よろしいですか。

では、採決に移ります。

諮問第4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　それでは、そういうことで、これから答申をお渡しすることになりますので、事務局で答申案を作成していただく間、少し休憩をいただきたいと思います。

よろしくをお願いします。

10分ほどの予定です。

(休憩)

○古川会長　それでは、会議を再開いたします。

それでは、答申書を読み上げて、市長に提出いたします。

立川市長、清水庄平殿。立川市都市計画審議会会長、古川公毅。

都市計画について答申。

平成26年12月22日付立都第1330号により、立川市長から諮問のあった下記の事項について、平成26年12月22日開催の当審議会において、本市の実情を熟慮の上、各委員が忌憚なく意見を述べ、この案件を慎重に審議した結果、下記のとおり答申する。

記。

答申、1、諮問第2号　立川都市計画　都市再開発の方針の変更(東京都決定)に伴う意見書の提出について、原案のとおりとし、意見はないものとする。

2、諮問第3号　立川都市計画　住宅市街地の開発整備の方針の変更(東京都決定)に伴う意見書の提出について、原案のとおり意見はないものとする。

3、諮問第4号　立川都市計画　生産緑地地区の変更(案)について(立川市決定)、原案のとおり決定する。

以上でございます。

よろしくをお願いします。

○清水市長　ありがとうございました。

○古川会長　以上で、案件審査会を終了いたします。

案件説明会の議事録について、省略

○古川会長　それでは、これもちまして、立川市都市計画審議会を終了します。

ありがとうございました。

また、よいお年をお迎えください。

閉会 午後4時01分