

立川市都市計画審議会

平成28年2月5日(金)

○日 時 平成28年2月5日(金曜日)午後1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 10番 高橋 賢一 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 小松 清廣 君

9番 瀬 順弘 君

11番 長島 伸匡 君

12番 中山 ひと美 君

14番 廣瀬 武生 君

16番 古屋 直彦 君

17番 山口 映子 君

○欠席委員(3名)

1番 石川 孝政 君

8番 佐藤 淳一 君

13番 橋本 芳彦 君

*橋本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

まちづくり部長 栗原 洋和 君

都市計画課長 小倉 秀夫 君

都市計画係長 串田 直隆 君

都市計画係 早井 智子 君

都市計画係 後藤 貴子 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4号

立川都市計画 高度地区の変更(案)について(立川市決定)

2 案件説明会

(1) 立川都市計画 地区計画の変更(立川駅北口西地区地区計画)につい

て

(2) 立川都市計画 地区計画の変更（立川駅北口駅前地区地区計画）につ
いて

4 閉 会

開会 午後12時59分

○小倉都市計画課長 本日、傍聴者の方いらっしゃいませんけれども、前回の審議会におきまして、上條委員のほうから補聴器の方に対する磁気ループをご用意させていただいておりますが、本日、そのような方、傍聴はないといった状況でございます。

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ます。

本日は、立川警察署長の橋本委員が公務のため欠席ということで、佐藤交通課長さんが代理で出席をいただいております。

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。本日はお忙しいところ都市計画審議会にご参加を賜りまして、大変ありがとうございます。また、日ごろから市行政の推進につきましては、さまざまなおところでご支援をいただいておりますことに、改めてお礼を申し上げる次第でございます。

昨年、私ども市といたしまして、政府のまち・ひと・しごと創生総合戦略、この創生法に基づきまして、立川版の「たちかわ創生総合戦略」を策定いたしましたところでございます。本市も今後人口減少にいくということでございますので、何とか増加にまで持っていくのは大変でありますけれども、そのペースを緩め、あるいは止めるという思いから、この総合戦略をつくりました。

ここでは、ご説明を申し上げる時間はございませんけれども、ぜひ今後も立川が選ばれ続けるまち、これを目指しております。ぜひ、推進のご協力を賜りますようお願いを申し上げながら、ご挨拶とさせていただきますが、本日は諮問が1件でございます。どうぞ、よろしくお願いいたします。

○小倉都市計画課長 ありがとうございます。

では、会長、進行方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します。

○小倉都市計画課長 それでは、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。

1、諮問第4号 立川都市計画 高度地区の変更（案）について（立川市決定）であ

ります。どうぞよろしく申し上げます。

○古川会長 確かにお預かりいたしました。

○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4号、立川都市計画 高度地区の変更（案）についてでございます。

それでは、事務局より説明をお願いいたします。

○小倉都市計画課長 それでは、立川都市計画 高度地区の変更（案）について説明させていただきます。

資料は事前にご送付させていただいております。お持ちでない方はいらっしゃいますでしょうか。

資料1 ページから27ページまでの高度地区の変更内容につきましては、平成27年9月2日に開催いたしました平成27年度第2回都市計画審議会案件説明会、及び平成27年12月22日に開催いたしました平成27年度第3回都市計画審議会にて既に説明をさせていただいております。計画図につきましては、原本がA0判となっておりますが、A3判に縮小をさせていただいております。

また、平成28年1月8日から1月22日まで、都市計画法17条に基づく縦覧と意見書提出期間となっております。縦覧者は2名、意見書は25名1団体、全26件から提出されております。

資料の28ページをご覧ください。表の左側の欄に、今回、意見書として提出された意見の要旨、右側の欄に意見に対して市の見解について整理をしております。詳細につきましては記載のとおりでございます。

なお、意見書による案の修正はございません。

説明は、以上でございます。よろしくご審議のほうお願いいたします。

○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。

はい、どうぞ。

○上條委員 今、説明があったわけでありましてけれども、反対意見が26通ということで、市民25人、それから1団体からということでありまして、反対意見ではないけれども、その他の意見ということで、お一人の方から意見があったようであります。総じて市の

見解を述べられているわけでありますが、こういった高度地区の指定について、なかなかご理解がいただけていないものには誤解の面とか、いろいろあると思いますが、そこら辺については、どのような見解を持っておられるのか、お聞かせをいただきたいと思っています。

○小倉都市計画課長　　まず、26件の意見書が提出されているわけですが、この内訳といたしましては、大きく2つの案件に関する団体から意見書が提出されてございます。

一つは、この規制値を超える建築中のマンションの近隣にお住まいの方、2名からご意見が出ております。ほかの1団体、24件につきましては、富士見町団地にお住まいの方でございます。

この方たちのご意見というのは、総じて、現在富士見町団地が建替えについて検討しておりまして、自ら作った計画案というのをお持ちでございます。その計画案では、非常に高層なビルに建替えたいといった計画案が示されておりまして、高度地区の制限よりもはるかに高い建築計画となっているといった状況を踏まえまして、地区計画等において緩和はできるといったことが定めているところですが、我々が計画している建築物が建つようにしてもらいたいといったご意見でございます。

また、もう一つの現在建築中の近隣にお住まいの方につきましては、これも既に建築に着手しているところですが、一度建つと、ずっとそういった状況を受ける。失礼しました。建築はマンションではなくて、有料老人ホームです。建ってしまうと、一般的には建築物は50年程度もちます。また、建替えについて特例を認めることによって100年程度もつといったことで、住環境が、100年ぐらい担保され、悪化するではないかといったことに対するご意見でございます。

そういったところから、これについても説明会等の中でもご説明しておりますけれども、やはり市内全体を対象としてやっている以上、一定の資産の担保というものはしていかななくてはいけないといった考え方は持っております。

また、団地の再生につきましても、これは市といたしましても、一団地の建替えの方針というのを定めておりまして、一団地を、一団地のまま変更をかけるか、もしくは地区計画に移行して住環境を担保するといった、いずれかの方法で建替えを推進していきましょうといった方針は持っているところでございます。

ですから、事業計画にあわせて都市計画を変更するというだけでなく、住環境といったものを担保しながら一団地を廃止していくといった方針でございますので、そのよ

うな見解を述べさせていただいているところでございます。

以上です。

○古川会長 はい、どうぞ。

○上條委員 今後の問題ですけれども、そういった市の考え方をご理解いただくとか、誤解を解くという点では丁寧な対応が必要だと思っております。

ご意見を寄せていただいた方たちで、住所とか、そういうのがわかる方たちには、しっかりと働きかけというか、お返しをするということが必要だと思いますけれども、どのようなことで対応がされるのか、お答えをいただければと思います。

○小倉都市計画課長 まず、都市計画法に基づく縦覧として出されたものに対しては、意見として承ります。これについて回答するといったルールはございません。

しかしながら、今言った2つの団体の方たちにつきましては、17条提出以前からずっとじかに協議等させていただいている状況でございます。そういった意味からしますと、形としては17条の意見書が出ておりますけれども、例えば、富士見町団地の建替えについては、もう3年以上協議を続けているという状況でございます。また、有料老人ホームの近隣の方たちとも建築計画に当たって、これまでも複数年にわたりまして、市も関与していろいろ協議をさせていただいているところでございますので、今回の意見について、新たに何らかのご報告なり、ご説明をするといったことは考えてございません。

○上條委員 これは公開をされるわけですね。

○小倉都市計画課長 はい。

○上條委員 ですので、公開もされるということで、市側の考えについては、2つの団体の方たちがわかるようにしていただければと思いますし、そういう点では、引き続き機会を見て、いろいろ協議の場などでご説明をするとか、そういった対応を丁寧にしていただきたいと思います。いかがでしょうか。

○小倉都市計画課長 まず、この都市計画審議会の資料につきましては、ホームページ等で当日の資料及び議事録、議事要旨といったものを公開させていただいております。

先ほども述べさせていただきましたように、今言った2つの団体については、協議を継続している最中でございますので、引き続き協議は継続していくのかなと考えているところでございます。

○古川会長 はい、どうぞ。

○栗原まちづくり部長 老人ホームの関係につきましては、市のほうでも各地域で説明

会を行っている際にも、その説明会に参加していただきました。

その中でも、こういった内容につきましては、お話がございましたので、その場でも丁寧に説明をさせていただきます。

特に、意見については、都市計画法の意見書という形で提出できますので、そういった方法でもお寄せくださいということもご説明しましたし、その当日の内容につきましては、詳しくご説明しているところでございます。

○古川会長　よろしゅうございますか。

ほかにございますか。

○梅田委員　意見書を見させていただいたのですが、富士見町団地のほうは、今、建替え計画があるということですが、ここで例えばこれを決めると、高さはもう確実にここで決定という形になってしまうのかどうか。

○古川会長　ご質問ですね。

はい、どうぞ。

○小倉都市計画課長　原則25メートル、もしくは大規模敷地の特例でプラス5メートルといった考え方になります。

しかしながら、地区計画といったものに移行する中では、地区計画の手法によっては、今回決定いたします地域地区といった都市計画を上回る手法というのとはございます。ただ、これは、例えば高度利用を促進すべき地域ですとか、大きく住宅をそこに重点的に整備したいといった上位計画があった場合に、そういった緩和を認めるといった方法でございまして、手法論としては可能だと思っておりますけれども、現状の富士見町団地につきましては、そういった条件はございませんので、原則論といたしましては、この高度地区の高さの範囲以内で建替え計画を行っていく、検討いただくといったことになると考えてございます。

○梅田委員　団地の方々、それでご納得いただけたということではよろしいのですか。

○古川会長　はい、どうぞ。

○小倉都市計画課長　団地の総意といったところがどこにあるか、よくわかりませんが、

○梅田委員　団地の中にも分かれているからね。

○小倉都市計画課長　少なくとも今回意見書を提出された24件の方たちは、このような意見をお持ちになっているといった意思表示をされたらと受けとめてございます。

○梅田委員 わかりました。

○古川会長 ほかにございますか。

はい、どうぞ。

○稲橋委員 今、いろいろと富士見町団地が特化されているわけですが、一団地の指定のされているところは公益的なところでございます。

そういった中で、今回、高度地区を定めていくと。私としては、全体的に町並みとか、景観とか、そういったまちづくりに関しては評価しているところですが、一団地の大きな敷地の建替えということが想定される中で、今の富士見町団地の問題、こういうふうにしていきたいという思いがあっても、まちづくりを大きく捉えると規制も必要だということでは財源的な建替えのことも含めて、市としても、こういったものをつくっていくかという協議が丁寧になされていくことが必要になってくると思います。この意見書の中で、一番最後の「その他の意見」のところで示されている「絶対高さの導入とあわせて、建築物の開発・検討段階から近隣住民等々と話し合いができる制度の創設が必要だ」という意見があります。

これは、市の回答としては、今回の案件にかかわるものではないということで見解は、出していないのですが、やはりそういったことが、今後この絶対高さの指定ということにあわせて、どうしても必要になってくると思うのですが、市として、その点についてのお考えを聞かせていただければと思います。

○古川会長 お願いします。

○小倉都市計画課長 まず、委員のご質問につきましては、本日の立場といたしましては、本案件にかかわるものではないといった前提で、少し考え方を示させていただきたいと思っています。

これは、まちづくり全般に関しまして、そのような紛争を含めて、新しい時代において、地域が全体とどういうまちづくりをしていくかということについて、制度化していくべきだといった議論があることは十分承知しているところでございます。

そういった意味では、まちづくり条例的なものについて、4次の基本計画にも記載してございますけれども、検討していくといった段階に入っていると認識してございます。

○古川会長 はい、どうぞ。

○稲橋委員 会長、すみません。方向性としては、そういった条例の中に位置づけて、今後、そういった協議をしていく。窓口をつくる等々というのが、これから検討に入っ

てくるというふうには理解をするわけですが、やはり今回寄せられた意見というのは、個々具体的に住民側として課題を抱えている方たちという限定もされるかと思いますが、例えば、少しずつれてくる部分があるかもしれませんが、そういった市の考え方とか、これから住民と、こういう高度地区指定をするということに合わせ協議をしていくというような、附帯意見というのでしょうか、この審議会として出されないかと考えるのは、それはちょっと過剰ということになるのでしょうか。

こういった出された意見というのは、当然時代の流れの中で出てきたりとか、市民としてのご意見ですので、そこを少し公表していく中で、この都計審の中で決定した、こういう附帯意見として、さらに求めているということが出てきた。具体的内容になりま
すかね。

○古川会長　　そうですね。都市計画審議会としての審議事項と、やっぱりそれとは別の審議事項ということがある。審議の場が違うのではないかと思います。

○古屋委員　　本会議で。

○中山委員　　そうです。場が違います。

○高橋副会長　　ご指摘の件については、団地の建替えに伴っていろんな意見が出されている一つと伺っています。地域のことは地域の方々が自ら考え議論をしていただくのは大変良いことだと思います。であります。ご指摘の場所については、建替え事業が進んでいるということもあって高度地区の指定以外も様々な要望や意見があるのではないかと思います。課長から説明がありましたように、今後、詳細な地区計画を定める段階で、いろんな希望を集約し反映することだと考えます。したがって今回の高度地区は、この場所だけの問題ではなくて、市域全体の問題としてどう位置づけるかという観点で、市の提案については、これでよろしいと思います。ところで建替え事業の主体は公社ですか。

○小倉都市計画課長　　組合です。

○古川会長　　ちょっと意見のほうに入ってきていますので。

それでは、ご意見ということで、改めてご意見があれば何うということにしたいと思
います。

そうすると、今のことは議論されて、ご提案があったということですか。

○稲橋委員　　すみません、会長。私の意見ということにもなってくるかと思いますが、町並みを形成するために、市側としても丁寧に、この都計審に何回も説明しながら、住

民への意見も聞いたというプロセスを丁寧に経て、今回があるということで先ほども言いましたが、町並み形成のための高度地区指定を全体にしたという、その内容は評価をしておりますが、先ほど言った、個々個別の時代背景も含めた、例えば一団地の建替え等がある中で、しっかりと協議ができるような場づくり、先ほども方向性は示していただきましたが、市としてもまちづくり条例等をつくっていく中でそういった協議とか、市民の相談ができるという。そういったものとして、都市計画決定したものとあわせた住民参加型のまちづくりとしていくために、今後、そういった取り組みをしていただきたいという要望というか、意見として述べさせていただきたいと思います。

○古川会長　ご要望でいいですか。

○稲橋委員　はい。

○古川会長　ご意見いただいたということで、よろしいですか。

○稲橋委員　はい。よろしくをお願いします。

○中山委員　会長、いいですか。中山です。

○古川会長　はい、どうぞ。

○中山委員　ここは審議会なので、出された諮問に関して審議するべきもので、意見とか、それから要望を言い始めますと、個々になってしまいまして、大変時間も費やしますし、私たち委員として、この場ではないのかなと思っております。

いろいろ意見もあると思いますけれども、きっちりと会長と副会長、精査していただいて、行政のほうも意見が出た場合には、きちっと答える。この審議会ですべきものと、そうでないものをちゃんと答弁の中で言わないと、これから全て何かそういう要望制になってしまうというのは、本来の審議会の形ではないと、私は思います。ですから、そこら辺もよろしくお願ひしたいと思います。

以上です。

○古川会長　そうしたら、ご意見、討論も含めてやったということですが、ほかに発言があれば受けます。

もし、そういうことでよろしければ、採決に入りたいと思います。

諮問第4号、立川都市計画 高度地区の変更（案）について（立川市決定）は、原案のとおりに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、この場で答申をお渡しすることになりますので、事務局で答申

を作成していただく間、暫時休憩としたいと思います。30分に再開いたします。

(休憩)

○古川会長　それでは、休憩を解いて会議を再開いたします。

それでは、答申書を読み上げ、市長に提出させていただきます。

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28年2月5日付、立ま都第1528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28年2月5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、答申一、諮問第4号、立川都市計画 高度地区の変更(案)について(立川市決定)、原案は妥当である。

以上でございます。

○清水市長　どうも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は、省略

○古川会長　それでは、本日の議事は全て終了しましたので、これをもちまして、立川市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1時51分