

## 第26回 国立市都市計画審議会会議録（要旨）

日 時	平成23年12月26日(月) 午前 10時00分～11時30分
場 所	市役所2階 市議会委員会室
議 題	<p>「付議案件」</p> <p>(1) 城山南土地地区画整理事業に係わる地区計画の決定等について（国立市決定）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国立都市計画地区計画城山南地区地区計画の決定</li> <li>・国立都市計画高度地区の変更</li> <li>・国立都市計画防火地域及び準防火地域の変更</li> <li>・国立都市計画公園第3・3・6号城山公園の変更</li> <li>・国立都市計画生産緑地地区の変更</li> </ul> <p>「諮問案件」</p> <p>(1) 国立都市計画用途地域の変更について（東京都決定）</p>
出席委員 (敬称略)	林会長、山下委員、沼崎委員、内山委員、大和委員、石井委員、長内委員、小口委員、小川委員、田村委員、大塩委員、澤田委員、岡田委員
事務局等	佐藤市長、小澤都市振興部長、佐伯都市計画課長、蛭谷地域整備課長、田代環境保全課長、津田都市計画係長、宮澤
傍 聴 者	なし
議 題	<p>議 案</p> <p>「付議案件」</p> <p>1. 城山南土地地区画整理事業に係わる地区計画の決定等について（国立市決定） （国立都市計画城山南地区地区計画の決定ほか4件）</p> <p>「諮問案件」</p> <p>2. 国立都市計画用途地域の変更について（東京都決定）</p>
要点記録	<p>議案1について、原案のとおり承認された。</p> <p>議案2について、原案のとおり可決された。</p>
<p>国立市都市計画審議会運営規則第13条第2項の規定により、ここに署名いたします。</p> <p>平成23年12月26日</p> <p>議 長</p>	
<p>指名委員</p>	

## 第26回 国立市都市計画審議会

林会長 : 本日は、ご多忙のところ、皆様のご出席をいただきまして、まことにありがとうございます。  
ます。

定刻となりましたので、ただいまから第26回国立市都市計画審議会を開会いたします。

ご案内にもありますように、本日の議題といたしまして、付議案件、『城山南土地区画整理事業に係わる地区計画の決定等について(国立市決定)』、「国立都市計画地区計画城山南地区地区計画の決定」、「国立都市計画高度地区の変更」、「国立都市計画防火地域及び準防火地域の変更」、「国立都市計画公園第3・3・6号城山公園の変更」、「国立都市計画生産緑地地区の変更」と、諮問案件『国立都市計画用途地域の変更について(東京都決定)』のご審議をさせていただきたく、都市計画審議会を開催する次第です。

ご審議の前に、新任委員としてまだ紹介をしていない委員がいらっしゃいますので、事務局より紹介をいただき、その後にごあいさつをいただきたく、お願いいたします。

事務局 : 国立市議会から推薦をいただきました委員さんをご紹介します。小口委員です。

小口委員 : 小口でございます。前回は監査の公務と重なりまして、出席できませんでした。大変失礼をいたしました。今回から参加をさせていただきますので、どうかよろしくお願いをいたします。

林会長 : どうもありがとうございました。よろしくお願いをいたします。

ただいま皆さんの出席をいただいております。審議会条例第7条の規定に基づき、定足数に達しておりますので、これより議事日程に従い会議を進めさせていただきます。

それでは、次に会期の決定についてお諮りいたします。会期でございますが、本日1日とすることにご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

林会長 : 異議なしの声がありますので、会期を本日1日といたします。

続きまして、審議会運営規則第13条に基づき、第26回国立市都市計画審議会の会議録に署名する委員を指名いたします。これにつきましては、澤田委員を指名いたします。

それでは、ここで市長さんからごあいさつをいただきます。

佐藤市長 : 改めまして、おはようございます。ほんとうに年末のお忙しいところをご参集いただきましてありがとうございます。

先ほど会長よりご案内いただきましたように、本日は城山南土地区画整理事業に関する地区計画の決定以下5件のご審議を賜ります。慎重な審議をよろしくお願いをいたします。

林会長 : ありがとうございました。

それでは、議題に入ります前に、議事の進行についてお諮りいたします。

本日の議事の進行でございますが、付議案件『城山南土地区画整理事業に係わる地区計画の決定等について(国立市決定)』、「国立都市計画地区計画城山南地区地区計画の決定」、「国立都市計画高度地区の変更」、「国立都市計画防火地域及び準防火地域の変更」、「国立都市計画公園第3・3・6号城山公園の変更」、「国立都市計画生産緑地地

区の変更」と、諮問案件『国立都市計画用途地域の変更について（東京都決定）』の計6議案につきましては、事務局より一括説明とし、説明を受けた後、質疑、討論、採決の順に進めてまいります。なお、採決につきましては別個採決といたしますが、ご異議ございませんか。

（「異議なし」の声あり）

林会長：異議なしの声がありますので、本日の議事進行は議案の説明、質疑、意見は一括とし、採決は別個といたします。

それでは、議題に入ります。

付議案件『城山南土地区画整理事業に係わる地区計画の決定等について（国立市決定）』、「国立都市計画地区計画城山南地区地区計画の決定」、「国立都市計画高度地区の変更」、「国立都市計画防火地域及び準防火地域の変更」、「国立都市計画公園第3・3・6号城山公園の変更」、「国立都市計画生産緑地地区の変更」と、諮問案件『国立都市計画用途地域の変更について（東京都決定）』について、事務局より説明をお願いします。

事務局：おはようございます。

説明の前に、本日の資料の確認をさせていただきます。

まず、事前に配付いたしました資料でございますが、「城山南土地区画整理事業に係わる地区計画の決定等について（国立市決定）」の議案書と、「国立都市計画用途地域の変更について（東京都決定）」の議案書と、国立市都市計画審議会資料No.1の「城山南土地区画整理事業に係わる地区計画の決定等について（国立市決定）、国立都市計画用途地域の変更について（東京都決定）」の3種類でございます。

また、本日、机の上に配付させていただきました資料といたしまして、本日の議事日程と、平成23年12月15日付の国立都市計画の決定及び変更についての付議及び諮問書の写しと、前回の第25回都市計画審議会会議録要旨の3点でございます。ご確認をお願いいたします。

よろしければ、本日の議案の「城山南土地区画整理事業に係わる地区計画の決定等について（国立市決定）、国立都市計画用途地域の変更について（東京都決定）」を説明いたします。都市計画審議会資料No.1をご覧ください。

国立市では現在6地区で地区計画が定められており、そのうち5地区については区画整理を行い、その中で地区の実情に応じて地区計画を定めております。

今回の城山南地区地区計画についても同様に区画整理を行い、それに合わせて地区計画を定めるものでございます。

城山南地区の土地区画整理事業地におきましては、事業の進捗に合わせて都市計画の手続きを進めてきました。その内容ですが、1件目は城山南地区の地区計画の決定、2件目は用途地域の変更、3件目は高度地区の変更、4件目は防火地域及び準防火地域の変更、5件目は城山公園の変更、6件目は生産緑地地区の変更、以上6件でございます。

このうち、用途地域の変更は東京都が決定することになりますが、ほかの5件については東京都知事と協議をし、国立市が都市計画決定をすることになります。

なお、資料の中に「国立市決定」や「東京都決定」と記述があるものは、都市計画法に

基づき、都市計画区域内における都市計画の決定あるいは変更に際しまして、決定権者が定められており、そのことを明記するものでございます。

最初の1ページをお開きください。

1件目は、城山南地区地区計画の決定（国立市決定）でございます。

名称は城山南地区地区計画でございます。

位置は記載のとおりですが、後ほど4ページの位置図のところでご説明いたします。

面積は約11ヘクタールでございます。

次に、地区計画の目標でございますが、土地区画整理事業により公共施設の整備が行われた地区を中心とした区域であり、国立市都市計画マスタープランでは快適でゆとりある住環境の形成を目指すとしてされており、本地区における良好な住環境と研究施設と調和したゆとりとうるおいのあるまちを育成するとともに、地区北側の崖線の緑と調和した街並みの形成を図ります。また、都市計画道路3・3・2号線（日野バイパス）沿道は、交通の要衝である特性を活かした業務地の誘導を行い、沿道の連続性を配慮した街並みの形成を図ることを目標としていきます。

土地利用の方針といたしましては、地区計画区域内の特性に応じて4地区に区分し、住宅地区A、住宅地区B、沿道地区、研究施設地区としました。今回は、住宅地区A、沿道地区、研究施設地区について地区整備計画を定め、良好な市街地の形成と保全を図るため、用途地域等の見直しと連携し、地区計画を決定していくものであります。

なお、地区の範囲につきましては、後ほど5ページの計画図1のところでご説明いたします。

次に地区施設の整備の方針ですが、地区施設としては防災性の向上及び交通の利便性を図るため、区画道路を整備し、また自然が残る崖線と調和した緑豊かでゆとりある街並みを形成するため、憩いとふれあいのある空間を創出させる緑道を整備します。

次に、建築物等の整備の方針ですが、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等を定め、研究施設地区については建築物等の高さの最高限度も定めます。

次に、2ページをお開きください。

地区整備計画では、その面積は約9.2ヘクタールであり、住宅地区A、沿道地区、研究施設地区の面積になります。

地区施設の配置及び規模では、道路としては区画道路1号から区画道路14号までを整備します。また、その他の公共施設といたしましては、緑道1号から緑道4号までを整備いたします。幅員、延長については記載のとおりでございます。

なお、地区施設の配置につきましては、後ほど6ページの計画図2のところでご説明いたします。

次に、3ページをお開きください。

建築物等に関する事項ですが、初めに、建築物等の用途の制限ですが、住宅地区Aと沿道地区においては、1.神社、寺院、教会、その他これらに類するもの、2.公衆浴場は建築することができないよう定めております。また、研究施設地区については、建築できるものが定められておりまして、1.研究施設、2.研究施設に附属するもの、これ以外は建

築できないように定めております。

次に、建築物の敷地面積の最低限度ですが、住宅地区Aは120平方メートル、沿道地区は150平方メートル、研究施設地区は1万平方メートルでございます。

次に、壁面の位置の制限ですが、住宅地区Aは建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は0.75メートル以上としなければならない。沿道地区は建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から道路境界線までの距離は0.75メートル以上としなければならない。研究施設地区は、建築物の外壁又はこれにかわる柱の面は計画図に示す位置を超えて建築してはならないと定められております。

なお、研究施設地区の壁面の位置の制限については、後ほど7ページの計画図3のところでご説明いたします。

次に、建築物等の高さの制限ですが、研究施設地区を31メートルと定めております。

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、建築物の外壁及び屋外広告物の色彩は、周辺の景観に配慮した色調とすることになります。

最後に、垣又はさくの構造の制限ですが、道路に面して垣又はさくを設ける場合は、生け垣とするように定めております。

次に、4ページをお開きください。

位置図になります。場所は城山公園の南側で、地区計画区域を緑色の点線で、用途地域変更区域を青色で示しております。

次に、5ページをお開きください。

計画図1になります。地区の範囲を示しております。水色の斜めの線の部分が住宅地区A、緑色の点々の部分が住宅地区B、黄色の縦線の部分が沿道地区、オレンジ色の網状の部分が研究施設地区となっております。

次に、6ページをお開きください。

計画図2になります。地区施設の配置図を示しております。茶色の部分の丸数字でお示ししている①から⑭号が区画道路になります。緑色の部分で、四角数字でお示ししている□1から□4号が緑道になります。

次に、7ページをお開きください。

計画図3になります。研究施設地区の壁面の位置の制限を示しております。1号壁面線は緑色の丸で示しているところで、高さの制限は、左側に書かれているように、隣地境界線から9メートル後退し、そこから垂直に10メートル上ったところから1対0.6の勾配で斜線規制をし、最高高さを31メートルとしています。

次に、2号壁面線は赤色の丸で示しているところで、高さ制限は隣地境界線から13メートル後退し、そこから垂直に10メートル上ったところから1対0.6の勾配で斜線規制をし、最高高さを31メートルとしています。

次に、3号壁面線は青色の丸で示しているところで、高さ制限は道路境界線から7メートル後退し、そこから10メートル上ったところから1対1.25の勾配で斜線規制し、最高高さを31メートルとしています。

次に、4号壁面線は黄色の四角で示しているところで、高さ制限は隣地境界線から7メートル後退し、最高高さを31メートルとしています。

次に、5号壁面線はピンク色の四角で示しているところで、高さ制限は隣地境界線から7メートル後退し、そこから垂直に10メートル上ったところから1対1.25の勾配で斜線規制し、最高高さを31メートルとしています。

続きまして、8ページから10ページは2件目の用途地域の変更（東京都決定）になります。用途地域については、東京都が都市計画決定を行い、用途地域の変更を行います。東京都からは10月27日に意見照会があり、平成24年1月20日までに本審議会の結果を回答することになっております。

8ページは計画図になりますが、国立都市計画全域について、変更後の用途地域別建ぺい率、容積率ごとの面積を示し、備考欄に構成率を記入してあります。

今回の変更する用途地域の種類は、次の9ページをご覧ください。新旧対照表になります。表の右欄に新旧対照面積及び増減を示しております。括弧内は数値の変更箇所になります。

具体的には、第一種低層住居専用地域のうち、容積率10分の6、建ぺい率10分の3の区域が6.2ヘクタール減少します。また、容積率10分の8、建ぺい率10分の4の区域が約0.004ヘクタール増加で、容積率10分の10、建ぺい率10分の5の区域が約5.3ヘクタール増加するものでございます。差し引き約0.9ヘクタール減少になります。次に、第二種住居地域は、容積率10分の20、建ぺい率10分の6の区域が0.9ヘクタール増加するものでございます。そのほかの区域は変更はありません。

この内容を区域ごとに示したのが10ページの変更概要になります。この表の内容は、後ほど15ページの計画図のところでご説明いたします。

続きまして、11ページから12ページは、3件目の高度地区の変更（国立市決定）になります。

最初に、11ページをお開きください。

国立都市計画全域について、変更後の高度地区別の面積を示してあります。今回変更する高度地区は、変更後の第1種高度地区は約519.1ヘクタールで、第2種高度地区は約174.1ヘクタールになります。なお、第3種高度地区については変更はありません。また、面積欄の括弧内は変更前を示しております。

次に、12ページをお開きください。

前のページで説明した変更概要になります。この表の内容は後ほど15ページの計画図のところでご説明いたします。

続きまして、13ページから14ページは4件目の防火地域及び準防火地域の変更（国立市決定）になります。

最初に、13ページをお開きください。

国立都市計画全域について、変更後の各地域の面積になり、括弧内は変更前をお示しております。今回は、準防火地域が約6.2ヘクタール増加することになります。なお、防火地域については変更がありません。

次に、14ページをお開きください。

前で説明した変更概要になります。この表の内容については、次の15ページの計画図のところでご説明いたします。

次に、15ページをお開きください。

用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の計画図になります。

最初に用途地域について説明いたします。

緑色の①で、右の拡大図1にかかっている部分が容積率80%、建ぺい率40%に変更されます。

水色の②の部分が容積率100%、建ぺい率50%に変更されます。

茶色の③の部分が容積率200%、建ぺい率60%に変更され、また、第一種低層住居専用地域から第二種住居地域に変更されます。

次に、高度地区について説明いたします。茶色の③の部分が第一種高度地区から第二種高度地区に変更されます。そのほかの地区は高度地区の変更はなく、第一種高度地区になります。

次に、防火地域及び準防火地域について説明いたします。

水色の②の部分と茶色の③の部分が新たに準防火地域に指定されます。なお、緑色の①の部分は変更はなく、防火地域及び準防火地域の指定はありません。

次に、16ページから18ページは、5件目の城山公園の変更（国立市決定）になります。

最初に、16ページをお開きください。

国立都市計画公園の中の3・3・6号城山公園の面積を3.4ヘクタールに変更するものでございます。

次に、17ページをお開きください。

新旧対照表でございます。変更前の面積は約2ヘクタールとなっておりますが、実測値では約2.8ヘクタールあります。変更後の面積は約0.6ヘクタール増えて、約3.4ヘクタールとなるものでございます。

次に、変更概要ですが、次の18ページの計画図でご説明いたします。

土地区画整理事業により整備される緑色の③の公園と、①、④の緑地及び②の現在ある旧柳澤家住宅のある国立市古民家を現在ある城山公園に追加して、青色の線で囲った部分を都市計画決定するものでございます。

次に、19ページから22ページは、6件目の生産緑地地区の変更（国立市決定）になります。

最初に、19ページをお開きください。

変更の内容でございますが、第1、種類及び面積では、変更後の生産緑地地区全体の面積といたしまして、約48.63ヘクタールになることを示しております。

第2、削除のみを行う位置及び区域でございます。番号88から番号90までの地区全部の3件で、合計の面積は約3万4,270平方メートルでございます。

区域については、21ページの計画図のところでご説明いたします。

理由でございますが、3件とも城山南土地区画整理事業により、既存の生産緑地地区の整形化を図るものでございます。

次に、第3、追加のみを行う位置及び区域でございます。

新設番号163の1件で、面積は約2万4,760平方メートルを追加するものでござ

います。

区域については、22ページの計画図のところでご説明いたします。

理由でございますが、削除の理由と同様でございます。

次に、20ページをお開きください。

新旧対照表でございます。ここでは、変更前の面積、位置、変更内訳として、削除及び追加する面積、変更後の面積の一覧表を示してございます。番号88から番号163までは1ページで説明した削除3件、追加1件を番号順に示しております。それぞれの面積は地区の番号順に示しており、その計は、中段になりますが、変更前の面積約3万4,270平方メートル、削除面積約3万4,270平方メートル、追加面積約2万4,760平方メートルで、変更後は約2万4,760平方メートルになるものでございます。

ここに変更のない地区146件、約46万1,550平方メートルを加算いたしますと、全体の変更後の生産緑地地区は147件、面積約48万6,310平方メートルになるものでございます。

また、摘要欄の一番下に「みなし」という表現がございますが、これにつきましては、旧生産緑地法の指定に基づきます生産緑地の面積を示しておるものでございます。今回該当するものはございませんので、前回と同様、みなし計9万760平方メートルでございます。

その下の変更概要ですが、国立都市計画生産緑地地区の変更事項といたしまして、ただいま説明いたしました区域の変更と面積の変更があることを示しております。件数は2件減って、149件から147件に変わり、面積が約49.58ヘクタールから約48.63ヘクタールに、約0.95ヘクタール減ったこととなります。

次に、21ページをお開きください。

削除する計画図でございます。番号88番から番号90番の黒色で塗られている部分、3地区の面積約3万4,270平方メートルを削除するものでございます。

次に、22ページをお開きください。

追加する計画図でございます。番号163のピンク色で塗られている部分1地区の面積約2万4,760平方メートルを追加するものでございます。

最後に、手続の関係になりますが、国立市決定に関するもの5件については、10月25日に協議書を提出し、11月17日に回答をいただいております。東京都決定の用途地域の変更については、10月22日に東京都に変更依頼をいたしました。その後、10月27日に東京都から用途地域の変更について意見照会がありました。そして、都市計画法第17条に基づく都市計画の案の公告縦覧を、国立市決定に関する5件とあわせて、11月30日から12月14日までの2週間行いました。そして、縦覧者はなく、意見書の提出はありませんでした。

今後は、平成24年2月9日に開催予定の第196回東京都都市計画審議会に用途地域の変更が付議される見込みで、3月上旬には用途地域の変更告示を行う予定となっております。この告示と同時に、国立市決定の5件についてもあわせて告示を行う予定となっております。

以上が城山南土地地区画整理事業に係ります6件の都市計画の決定及び変更になります。説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

林会長 : 説明が終わりました。

それでは、質疑、討論、採決の順に進めてまいります。

初めに質疑を承ります。いかがでしょうか。

小川委員。

小川委員 : 一括ということで、すみません。特に国立市の決定となる都市公園のほうですね、16ページのところをちょっと伺いたいのですが、17ページにありました、まず最初に、実測値で2.8ヘクタールあったと。ただし、前回の旧のところの記述は2ヘクタールとなっています。この差というのはどういう意味ととったらよろしいのかご説明いただけますでしょうか。

事務局 : 当初都市計画決定したときには2ヘクタールということだったのですが、そのときには実際に細かく数値を測量していなかったのではないかと思うのですが、今回変更するに当たり、改めて面積を測りました。そうしましたら、0.8ヘクタール差があったということで、東京都と協議した中では、実測値に合わせるようなご指導もいただきましたので、今回、0.6ヘクタールを追加して3.4ヘクタールになるということで、変更に至ったということでございます。

小川委員 : それでは、土地のできる限り正確な面積がわかったということだったと思います。その点は了解いたします。

今回この城山公園が、18ページにあります①、②、③、④と合わせて城山公園と一体になるわけですが、現状は③、④は畑ですよね。これを公園としていくということなのですけれども、市民の出入りとかが可能になるのでしょうか。また、市としてはこの一体としての公園の整備は今後どのように考えているのか伺います。

事務局 : お答えいたします。

初めの出入りできる公園になるかということなのですが、こちらのほうは、まず、全体的な考え方から示します。城山公園自体は歴史環境保全地域に指定されており、既に告示させていただいている城山公園、あと、崖線の地区が一体となっております。こちらのほうの公園の③と④の部分につきましては、こちらの公園を利用するに当たり、例えば、自然環境を楽しんだ後で、原っぱでお食事をしてもらうとか、そういったお休みする拠点として、この公園に関心を持てるような施設にしたいと思っております。

小川委員 : 今回のこの土地地区画整理で、公園が③と④、特にですね、広がったということで、ここが市民にも開放されていくように、市もこれから図られるということはわかりました。

すみません、もう1点伺います。3月上旬にこの全体の用途地域などの変更がまとまって、決定していき、その後、告示していくということなのですが、市民にはどういった形で告知していくようになるのでしょうか。できる限りわかりやすい周知、広報をお願いしたいと思うのですが、その辺を教えてください。

事務局 : 東京都が3月上旬に告示決定するわけですがすけれども、それに合わせて市の掲示板に告示文書を張って告示が完了という形となります。告示行為のため、従前より市報への掲載は特段やってはございません。

小川委員： これまでの慣例で行うということですが、今回公園なども広がりますし、広報も含めて、市の姿勢といいますかね、この整備に関して示していったらどうかと私は意見として思っております。

以上です。

林会長： 事務局よろしいですか。多分用途地域の指定だけではなくて、公園の使い方、どういうふうに見えるのかということも市民に知らせたらというご質問だったかと思ったのですが、そういうことでしょうか。

小川委員： 今、公園の担当の方からご説明いただきましたように、このように城山公園が変わっていくのだなど。市民もそこが利用できるのだということは非常に大切なことだと思いますので、これらのPRを含めて市報などでの広報をお願いしたいと思いましたがという意見です。

林会長： わかりました。

それでは、長内委員。

長内委員： ちょっとお尋ねしたいのですが、この地域というのは府中用水がずっと流れているところですが、それで、国立市でもこの府中用水を環境用水として、通年通水してもらいたいということで、国交省、それから、農水省にもいろいろ働きかけているという経過がありますが、実際に農業用水の用水総量の確定もおそらく大分進んできたと思います。先日、環境用水の説明会も行われて、職員も参加していると思います。私はこれは環境用水の場合は、暗渠にすると相当難しくなるというか、本来の環境用水の目的から外れてくるので、できるだけ開渠にしなければならないと、今までの流れから理解しています。

このような観点から言えば、一部暗渠になるということも聞いていますが、環境用水を進める立場から、区画整理組合としっかり意思を疎通させていかなければならないと思いますが、今の進捗状況をわかる範囲で教えていただけませんか。

事務局： 環境用水については、担当部署は産業振興課でございますが、今委員さんがおっしゃいましたように、説明会等もございまして、市の職員も参加したと聞いております。

そういう中では、京浜河川事務所のほうと4回ほど協議を重ねていると聞いてございます。そういうことで、多少課題もあるということも担当より聞いておりますけれども、環境用水をできるように進めていくということで、伺っているところでございます。

長内委員： 東京都下でこれほど豊かな水が、そして、親しまれているところはあまりない。ですから、疏水百選ということで、府中用水が選ばれたという経過があるわけですから。そして、実を言うと、府中のほうや調布のほうは暗渠なのです。そうしたら、国立だけが開渠で、農家の方たちがほんとうに大事にして、残してくれたのです。だから、疏水百選ということに選ばれているのですから、その辺をしっかりそごのないようにきちんと進めていただきたいというふうにして、意見だけ言っておきます。

林会長： ほかにいかがでしょうか。

岡田委員。

岡田委員： 3点お伺いいたします。

まずは、22ページの古民家の南側のところなのですが、ここは市の所有の土地だというふうに聞いたのですが、ここの実際の当面の活用方法とか、そういうこと

がお決まりでしたら教えていただきたいというのが1点目です。

2点目が、7ページなのですがすけれども、都市計画で、建物の高さや斜線規制が示されていますが、ヤクルトの建物が現在この斜線に抵触しているのか、今の現状のヤクルトの建物をよける形でこれが決められているのか教えていただきたいと思います。

3点目なのですが、6ページの緑道<sup>2</sup>なのですがすけれども、こちらは幅がたしか5メートルで、この先もヤクルトの敷地であるというふうにお伺いしていますが、それと緑道という言葉がちょっとイメージとして一致しませんで、緑地帯という形で残されるのか、今のコンクリートの道路の間に多分どぶがあると思いますが、道というか、歩道のようなイメージなのか、単なるヤクルトの敷地の一部が緑地帯として残されるということなのか、その辺のところを教えていただきたいのですが、よろしく願いいたします。

事務局： まず、1点目の古民家の南側のところということですか、今までは体験水田として使われておりましたが、現在、区画整理事業が行われておりますので、一時体験水田は休止されております。来年度以降については、現在、用地を探しておるところで、三中の東側の用地を候補地として挙げているということで、担当より聞いております。それで、区画整理事業が全部終わりましたら、またここは同じように体験水田として当面は扱っていききたいということで、担当より伺っているところでございます。

それから、2点目のヤクルトの高さの関係でございますけれども、最高高さは31メートルとして今回地区計画で定めるわけですが、現在ある一番高いところの高さでございますが、約28メートルということで、高さの制限内にはおさまっているということでございます。

事務局： ご質問の3点目の6ページでございます<sup>2</sup>のヤクルト敷地内の緑道についてでございますけれども、こちらは今ヤクルト本社と協議している最中でございますが、一応こちら幅約5メートルで、緑地帯を設けるのですけれども、緑道という形も含めまして、人が通れる歩道、舗装ではないのですけれども、緑道ということで、これからどういう歩道になるかは今後の協議になりますけれども、緑地内に散策路を設けて、市民の方が楽しめるような緑道を設けるような形になっていきます。

以上です。

岡田委員： ありがとうございます。

私は最近ちょっとこの現場を見てきましたのですが、かなり工事は進んでおまして、この住宅として区画された地域は建ぺい率、容積率がほかに比べても別に低いという土地ではないので、おそらく将来はかなり込み入った住宅地になるということが予想されるのだと思います。その中で、城山公園の周辺をどのように残していくかというのが一番大きな問題になるかと思うのですが、そういう意味では、古民家の南側の土地が将来的にも体験水田とか、そういうような形で保全されるというのはとても望ましいことだと思います。前にも申し上げましたが、古民家の南側が住宅地になってしまいますと、日当たりという面でも、かなり古民家が暗いものになってくると思いますので、そこはぜひそうしていただければなというふうに思います。

あと、ヤクルトの建物の斜線について申し上げましたのは、ヤクルトの建物は、今その緑道の歩道に関しても、北側のハケのほうに関しても、かなり実際は迫って建っていると

という印象がありまして、ここは公園として細長く土地をとっていただいているのですが、実際に行ってみるとすごく暗くて、何というのでしょうか、歩く気分という場所ではないのですね。ですので、ほんとうはもう少し積極的にこのところはセットバックしていただけたらなというのが正直なところなのですが、せめて緑道というものをおつくりいただけたときには、そこがもう少し整備されて、実際のところ城山公園に入る入り口としては、古民家のすぐ後ろのところの入り口が一番活用されるのだと思うのですが、やはりハケの真下なので、かなりじめつとした印象にならざるを得ない場所だと思います。ですので、私は国分寺のお鷹の道というところが非常に好きでよく行くのですが、あそこは非常によく活用されていると思いますので、具体的にこういう形で残していただく方針を示していただいたので、もう少し緑道なり、散策できるような道を積極的に明るい形で残すような手だてをこれからご検討いただきたいと思います。

以上です。

林会長 : ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

内山委員。

内山委員 : 私は、沿道地区の件に関してちょっとお伺いしたいと思います。

1 ページに沿道地区の土地利用の方針があります。「交通の要衝であるという特性を活かした業務地の誘導を図り」とありますし、また、最後に「良好な沿道景観の形成を図る」とあります。それに基づきますと、私はちょっと疑問に思いますのは、3 ページ、沿道地区ですね。2 点あるのですが、まず1 点目の敷地面積の最低限度、これは150 平方メートル、私は多分奥行20 メートルだと思うのですが、非常にこの面積では少ない感じがしています。多分45 坪ぐらいだと思うのですが、やはり200 平方メートルぐらいが適当ではないか。間口が狭くて、小さい開発になりかねない。できたら200 平方メートルぐらいの最低限度が、それでも60 坪ですから、そのぐらいのほうがいいのではないかなと思っています。

もう1 点は、0.75 メートルの壁面後退、セットバックですね。これはどうして0.75 メートルというのが出てきたのか根拠がよくわからないのですが、商店街でも1 メートルぐらいセットバックしていますので、この場所であれば当然1 メートルあってもいいのだろうと感じています。要するに、壁面だけですからいいのではないかなと私は思っていますが、できたら1 メートルぐらいのセットバックに、方針と出ている数字がどうも整合性がとれないというふうに感じています。いかがでしょうか。

事務局 : まず1 点目の沿道地区の最低敷地面積でございますが、150 平方メートルというのは少ないのではないかなというようなご質問だったかと思います。緑豊かでゆとりある住宅地の形成を図るということの中で、国が定める住生活基本計画というものがございまして、1 世帯当たり大体4 人というような計算になりますけれども、125 平方メートルという数字が出ているのが1 つございます。そのようなことから、住宅地区A については120 平方メートルというものがございまして、沿道地区についてはそれより大きい数字を設定するというところの中で、150 平方メートルに設定したということで、こちらは区画整理区域内にも入るところもありますので、地権者の意向等も聞きながら150 平

方メートルにしたという経過がございます。

それから、壁面後退が0.75メートルになっている根拠ということで、商店街の場合は1メートルぐらいというようなお話がございましたけれども、0.75メートルというのは、歩行者への圧迫感の軽減、あるいは、安全性の確保という観点から0.75メートルというふうにしたわけがございますけれども、ほかの区画整理を行ったところについても同じように設定しているというような経過がございますので、整合性を図るという意味でも0.75メートルということで設定した経過がございます。

以上でございます。

内山委員： 地権者は小さいほうがいいに決まっているのですよ。売りやすいし。だから、そこがやはり地権者の意向で壁面も、多分土地の広さもそうなると思うのですが、まちづくりの観点を考えると、難しいところだと思うのですね。きちんとしておかないと、ちょこちょこ小さいものになってしまう。短いものになってしまう。だから、そこできちんと、特にあそこは業務地になる可能性が高いですから、地権者の意向を尊重して動くと、また小さいものになっていってしまうというのを私は危惧しているので、ぜひ検討をしていただければと思います。

林会長： ほかにいかがでしょうか。

澤田委員。

澤田委員： 1ページ目なのですが、建築物等の整備の方針、一番下のところなのですが、その中で、研究施設等で、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める」と。これは具体的には、ページをめくっていただいて、3ページ目にそれらの具体的な施策が書いてあると思うのですが、その中でも、下から3つ目ですかね、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」というところで、「外壁及び屋外広告物等の色彩は周辺の景観に配慮した色調とする」と、こうあるのですけれども、この「周辺の景観に配慮した」、こういうところが今後どういうところで検討されるのか。そして、どういう意思決定がされていくのか。その辺のところについてちょっと教えていただきたいと思います。

事務局： 建築物等の意匠の形態ということでございますけれども、周囲はハケとかいろいろございますし、現在、区画整理が行われているところについては、今は生産緑地がほとんどでございますけれども、今後相続等が発生した場合に、土地利用がどういうふうになるのかわからないわけですが、色彩等については、申請が出てくれば現地を見て、それに合ったような色彩なのかどうか判断したいと思います。また、非常に難しいような判断を迫られることもあろうかと思えます。そういうときについては、今大学通りで定めている基準がございますので、その辺を参考にしまして、色彩等も判断していきたいというふうに思っているところでございます。

澤田委員： 今ご説明いただきましたことを納得はいたしました。ただ、大学通りはこれまでいろいろなまちづくりですとか、いろいろな検討会が開かれて、そういった契機を経て、あのよう形で進められていると思うのですが、それに準拠したということではなくて、やはりここはハケなりこういった自然環境というものはまた違った側面ということもあると思いますので、何かの、市なり、市民のもちろん参画を含めた協議会みたいのもので、

そういうところで議論をして、最終的には市とか行政が決定されることだと思いますけれども、そういったプロセスが必要だと思います。しかも、絶対的な景観とか、そういうものはないと思いますし、そのときの環境によって変わっていくものだと思いますけれども、その辺の意思の合意形成ですね、その辺を明確にした、そういったプロセスがやはり欲しいなというふうに思いました。ちょっと意見になってしまいましたが、以上です。

林会長 : ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

石井委員。

石井委員 : 一番最後の22ページなのですが、古民家の南側の土地を今後も将来的に再び体験用水田で使うということで、先ほどお話をいただきました。ぜひともそうしていただきたいと思うのですが、それに向けて、水田として使うためには、やはり水路がどうなるかということが大変重要な問題だと思いますので、土地区画整理とも絡むのですが、やはりこの水路をどのように引いていくのか、そのあたりの検討等はされていますでしょうか。

事務局 : 体験水田のほうに水を送らなくてはいけないということは確かにございます。先ほどちょっとお話出ていました、ヤクルトの敷地内に緑道が設置されるのですが、その敷地の中に南側の本水路から水をとって、体験水田まで水を持っていくような形で、ヤクルト敷地内でするように現在ヤクルト本社と話を詰めている最中でございます。

以上です。

石井委員 : わかりました。その水路ですね、現在も実際そちらに向けて水を引いているわけですので、形態がいきなり突然変わって、どうしても引けなくなる可能性が逆に少ないとは思いますが、やはりこういった区画整理によって、せっかくこの土地を体験用水田で使うのであれば、その水路の維持管理ということもぜひひとつ心を砕いていただきたいと思えます。

また、この土地を二、三年間そのまま何も使わなくなるということは、そのままにしておくと雑草等が生えて、再び二、三年後、水田として使うときに大変苦勞するのではないかと、懸念されるのですが、そのあたりの、この二、三年間何もしないのであれば、そういった対応等は何かお考えがありますでしょうか。

事務局 : 確かに区画整理の事業をやっている間、整地工事ですとか、それぞれの工事が入ってきますので、その間体験水田は使用できなくなる期間が出てまいります。その間、やはり今石井委員のほうからご指摘いただきました雑草とか、そういうものは当然生えてくると思えますので、その事業をやっている間の維持管理については、使わない期間でも草刈り等の維持管理はやっていただけるよう組合にお願いしていくつもりでございます。

以上です。

石井委員 : ありがとうございます。ぜひとも、例えば、三年後、またすぐ水田として使いたいというときになって、とてもすぐ使えるような状態でないと、水田が水田として機能しないということも考えられますので、そのあたりも心を砕いていただきたいと思えます。

あとは、ちょっと要望なのですが、このヤクルト研究所に関しては、定期的に消防団で防災訓練等もして、実際にヤクルトのこの場所から出火したという想定で防災訓練等も行っておりますので、こちらの区画整理を行う段階、また、行った後でも結構なので

すけれども、ヤクルト研究所からもし出火した場合の防災訓練、防災計画等についてもご検討いただければと思います。

以上です。

林会長 : ほかにございませんでしょうか。

大和委員。

大和委員 : それでは、すみません、少し質問させていただきます。

18ページなのですが、今回新たに城山公園という形で、公園を追加指定するということですが、以前公園にされていないときと、公園にされることによってどう変わってくるのかと、管理上のものを含めてご答弁いただければと思います。

事務局 : お答えいたします。

現在は、先ほどほかの委員さんからお話があったように、東京都の歴史環境保全地域に指定されている部分、既に開園している城山公園、あとは、崖線のハケと言われる部分の自然環境について守っていくのですが、大きく③と④につきましては、広場、原っぱなどにしていくことによって、中を親しんでいただくという拠点の、休んでいただくということにできると思います。

また、城山公園の整備及び管理についてですが、中に入っていくにはなかなかトラックとかが入りづらいところがあったのですが、こちらの④のところを利用させていただいて、公園の整備などもしやすくなっていくかと思えます。

それと、こちら①の一番西側の地区の緑道に面している部分ですが、こちらのほうが城山公園に対する水路になっていますので、こちらの緑道を整備していくことによって、あわせて今後城山公園までの緑道になってない部分、市が既に管理している部分について、こちらのほうをどのように活用して、連続性を持たせるかということが今後組合と検討する事項かと思えます。

以上でございます。

大和委員 : ありがとうございます。

今回そういった形で、公園として広場も使ったりという形で、ちょっと違った形で市民の皆さんが使いやすくするという中では、今までの城山公園というのは非常に一部では暗いとか、自然にし過ぎたために、意外と手がかかっていない分、いい面、悪い面があるということで、いろいろなご指摘をいただきました。特に、ぜひこの機会に都市計画でできた都市公園というのは、国立市でも何個か都市公園という形でできておりますけれども、区画整理の中、意外と整備がされていなくて、無法地帯になっていて、そういう箇所がこの地域でも結構多いので、ぜひともこの辺の整備計画といいますかね、手入れの計画をお願いしたい。

もう1点だけ確認をしたいのですが、特にこの辺はハケに近いという中では、地元の方は昔ハケの整備という中で、自分たちの土地という形の中で、少し樹木を伐採して日を入れることによって、川の水に日を当てて、生態系の維持をしていくという、そういったことをやってきましたが、意外とこの国立は、逆にさわらないのがいいのかなということで、さわっていないところも結構あるという中で、いろいろこの地域でのご指摘がされています。特に、この土地をお持ちの地域の方もご高齢になってきた中で、自分たちでやってい

くことができないということで、多分市へもさまざまなこのハケの整備、維持管理についてご質問があるかと思いますが、今後都市公園になったときには、今まで以上にその管理という部分が少し一歩、地域の方とお話をした中でやっていけるのかどうか、これを最後に1点だけ聞かせてください。

事務局 : お答えいたします。

今ハケの整備につきましては、今まで、昨年度から政策予算として、こちらの整備の予算をいただいております。そちらを使わせていただいて、今後もやっていきたいと進めております。またもう1点、城山公園、先ほど暗いと、あと、自然でそのままという形になっていたのですが、今年度かなり手を入れさせていただいて、明るくなってございます。また、そのせいか、昼間も人がデッキの部分に来ていただくこともできておりますので、今後環境保全地域の担当の方と、あと、公園協力会の方がいらっしゃいますので、その方たちに植生などをまた今後もお聞きしながら、整備を進めてまいりたいと考えております。

林会長 : ほかにいかがでしょうか。

小口委員。

小口委員 : いわゆる南部地域の中でも、この崖線の南側においては、この都市計画的には、建ぺい率、容積率が3割、6割というところで残っているところがありまして、これをどのようにしていくのかということが1つの課題なのかなというふうに理解をしているのですが、そうした中で、いわゆる誘導的に、こういった地区計画等によって進めていこうというのが全体の方針なのかなというふうには理解をしているところです。

今回、例えば、5ページを見ると、住宅地区Bという部分、ここがどういう状況かといいますと、その後ろの15ページのほうに3割、6割ということが、表記がありますので、このままなのかなというふうに思うわけですが、この辺のところの誘導的な考え方と、それから、1ページに戻りますと、土地利用の方針というところで、住宅地区Bにおいては、住宅地区Aと一体的な街並み、また、都市基盤の整備という方針立てがなされていますので、この辺の整合性を踏まえて、この3割、6割という建ぺい率、容積率についての数字の考え方についてちょっと説明をお願いします。

事務局 : 住宅地区Bについての用途地域の関係でございすけれども、この地区については、基本的には建ぺい率、容積率は変更がございません。地区計画の目標、あるいは、土地利用の方針のみを定めているわけでございますけれども、今後、区画整理、あるいは、一体的な整備がなされたときに、地区計画を立てられるように、また、今城山の地区計画を立てているわけですが、住宅地区Aと合わせて整備ができるのではないかとということで、方針立てだけをしておりますので、今後については、地区計画をかける中で、用途地域の変更は可能だというふうに考えております。

小口委員 : 今回のいわゆる住宅地区Bということで、この図の中には含まれておりますけれども、これを建ぺい率、容積率を変えていく場合には、また改めてこの範囲において地区計画等をしていくことになるかと、そういう理解でよろしいのでしょうか。

事務局 : 基本的に用途地域を変える場合には地区計画を定めるということになっておりますので、委員さんがおっしゃるとおりでございます。

林会長 : ほかに質疑はございませんか。

大塩委員。

大塩委員： まず1つは、先ほどから何度も出ているのですが、緑道の定義がよくわからない。この間も説明をされたときにもお話ししたのですが、緑道という意味が、国立市内でほかに緑道というものはありますか、というのが1つです。それと、定義が、緑地帯とか、緑地帯と歩道というものはあるけれども、緑道というのはいけません。

それから、もう1つは、31メートルの意味がわかりません。この土地は非常に低い土地です。それから、段丘の上のところ、そこらの段丘との高さの差でもって高さというのは見えてくると思うのですよ。ですから、31メートルという、100尺ですか、要するに、尺貫法はまだ生きていますかという、31メートルというのはそういう数字だと思ふのです。それが根拠の31メートルなのか。いや、それはそれだということならそれでいいのです。けれども、31メートルというのはどこでこういう数字が出てきているのかがよくわからないということですね。

それから、もう1つは、沿道地区の問題ですが、沿道地区のセットバックが、内山委員がおっしゃったように、0.75メートルのセットバック、壁面後退、私はこの道路はすごく最近では自転車でよく通るのですが、新しい道路であるにもかかわらずこんなに迫ってくるのですかと。そこを過ぎると、日野のほうまでずっとセットバックがされていて、ゆったりと走れるのです。ここで突然0.75メートルの位置に壁が、家が来るというのはどう考えても狭さを感じさせられてしまいますね。国立市はなぜこんなに狭いの。そういうイメージを出してしまうので、この0.75メートルというのはあまりにも狭いのではないかなど。特に国道に面した部分はちょっとすごく気になって、見栄えもよくないだろうと思います。

それから、最後、澤田委員がおっしゃったように、色彩の問題です。大学通りの景観条例の基準で、色の基準ができています。今回大学通りのところで、国立メソニック教会が塗装を変えると聞いたときに、市は、基準に則って指導するというので、事務局はすごく楽だったのではないかなと思います。基準があるから、そこに全部しなければいけないとは思わないけれども、基準をどこに持っていくのかということをやったりもうちょっとしっかりと、だれに相談するのですか。景観審議会に相談するならば、言ってくれば景観審議会の中でやりますというのだけれども、今それに来られたらばというような話になっていて、どこがその問題に対応するのか。澤田委員の質問に対して答えられていないので、この3つをお願いしたい。

あと、最後です。用水の水なのですが、緑道<sup>1</sup>、ちょうどハケの下のところ、よく向こう側を歩くのですが、暗くて、狭くて、木道になっているのです。あの木道がぬれているのですよ。乾かないから落ちるのですよ。残念ながら、私も落ちましたから。結局市の管理になると、予算がないから、そこらに手が入らないのだということが非常によく出てくるのです。だから、市が管理するのはいいのだけれども、市の持ち物であるけれども、やはりもっと周辺に働きかけた緑道整備、ボランティアによる整備計画というものができないのだろうか、この4つです。簡単にお答えください。

事務局： まず1点目の緑道についてご説明いたします。

国立市の中で緑道と言われているところは、下水の雨水幹線というのが、ちょうど府中

市境の南側になるのですが、雨水幹線というのが第1幹線、第2幹線というのが通っておりまして、その水路沿いに環境保全課のほうで管理している緑道敷きというのはございます。

それと、もう1つなのですが、これは実際には緑地という名称にはなっているのですが、国立市の北第一公園、ちょうど都営住宅の立川境、昔旧車検場があった地区なのですが、あちらのほうから、立川の基地からずっと引き込みの線があって、そちらのほうは線路をとりまして、緑道が続いておりまして、北第一公園が終焉となっております。そちらの部分がいわゆる緑道として管理をさせていただいております。

それと、飛んでしまうのですが、4点目のヤクルト北側の水路についてですが、委員さんがおっしゃるとおり、木道敷きが、今私たちのほうで、ただ板が壊れていたら修繕、そういった形のみになっております。また、設置の方法が、ほんとうは水面と親しんでゆっくり見られるというものはずなのですが、上にかぶってしまっているために、なかなか水面が見られない。また、ハケのほうの木がかなりこんもりしてしまっていて、そういった楽しむようなところではない。夏だと蚊が飛んでいてちょっと大変な地区になっているということもございますので、先ほどちょっと回答させていただいたのですが、こちら<sup>1</sup>の緑道整備に合わせて、本来水面の上に板を敷くべきなのか、また、セットバックして緑道というのを広げて、城山公園に持っていくのか、それと、結構これは問題になってくるハケの緑について、剪定を進めていくのがいいのか、なかなかちょっと難しいところなのですけれども、そちらのほうをやっていききたいとは考えてございます。

以上でございます。

事務局：それでは、高さ制限の31メートルの関係で、根拠は何かということでございますけれども、今委員さんがおっしゃられた旧建築基準法の中の尺貫法の100尺ということも根拠の1つでございますし、また、一般的に、はしご車が届く高さが31メートルであるということも根拠に設定してございます。

次に、沿道地区の0.75メートルが狭いのではないかと、国道ということでもっと広くしてもいいのではないかとということもございますけれども、こちらについても、先ほどと回答が同じになってしましますが、地権者の意向と、周りとの整合性ということもございます。寺之下地区では、道路境界線から0.75メートルという形で設定されており、その整合性も図るという意味で0.75メートルにしたという経過がございます。

それから、色彩の基準についてでございますけれども、こちらについては、先ほど言ったように、大学通り等を参考にとということもございまして、今後どうするのかということについては検討したいというふうには思います。今のところ景観審議会等にかかるという予定はございませんが、どうしても難しいものになって、事務局で判断できないということになれば、それも選択肢の1つかなというふうには思っております。

大塩委員：すみません。3・3・2号線に接する沿道地区ですね。ほかのところとの整合性はあるのかもしれないですが、ここは幅広い国道ですよ。ここからスタートしていくのではないですかね、国立、これからずっとこう、何ですかね、旧甲州街道までのところ、初めてここが住宅、沿道地区として計画がなされている。この後はずっとまだ畑地だし、これから整備されていく。ここが決まってしまうと、ほかのところは全部詰まってしまうのでは

ないですか。それが非常に気になってしょうがないのです。後々開発したくてもできない。さっき内山委員が言ったように、1ページのところですね。結局沿道地区は業務の誘導を図る、誘導を図れないように逆の制限をかけているような気がするのですがね。もっとここはセットバックさせるべきだと思います。要するに、開発する意向がある程度あるならば、そこはやる。守るところは守る、攻めるところは攻めるという、そうでないと、ほかのところとグズグズ合わせると、何かごちゃごちゃしてしまって、全体が何かみじめなまちづくりの流れに従って、流れに沿ってものをしてしまうというような気がして、よくないのではないかなと思います。最後は意見です。

林会長 : ほかに質疑ございませんでしょうか。

山下委員。

山下委員 : 今まで多くの委員の方がおっしゃったことと重複する部分が多いのですが、この城山地区の公園の位置づけといますか、どんなふうに使っていくのかなというビジョンが何か見えにくいかなという印象がありましたので、2点ぐらいご質問させていただきたいと思います。

1点目は、皆さんがすごくお知恵を出されて、この場所自体はよくなっていくのかもしれないのですが、道路のそばにできてしまうということで、今までの動線というか、今までは多分国立の市民からすると、北のほうから入って行って、何道路ですかね、斜めのところから入って行って、山のほうから入ってくる動線が多かったと思うのですが、これほど今大塩委員もおっしゃられたように、この道路が大きくなってしまおうと、結構車が入ってくる人たちも多くなるのかなという印象があります。そうしたときに、動線がこちらの、何というのですかね、住宅地区AとBの境にある道路など通ってやってきて、入っていくのかなと思うのですが、そうすると随分印象が違うというか、こちら側の城山で入ってきて、そして、あそこの古民家までたどり着くという話と、住宅地の中の道を通っていくという話だと、随分、何というのですかね、公園の持っている意味が違ってくるのかなという印象があります。

そうしたときに、例えば、今話題になっている沿道地区のイメージもそうですし、どのような交通手段でみんな来るのかなとか、今まではみんな、ここは不便だったので、自動車でなんか絶対来なくて、徒歩で来たとか、どこかに自転車を置いてきたとか、そういうような場所だったと思うのですが、徒歩ではない何かアクセス手段でここに来るような事態が起こるのかなと思うのですね。なので、1つ目はアクセスというか、どんなふうに人の流れをここに誘導して、どんなふうに使っていただくというふうなところになるのかなというイメージが若干つきにくいというのが1点。

2番目は、このアクセスということとも関係あるのですが、安全といいますか、その使い方にもよるのですが、もしここがかなり密度の高い住宅地になってしまおうと、アクセスが南のほうからこの道路を伝っていくようなことになってしまおうと、結構わりとごみごみした、密集度の高い住宅地の奥のほうに山があるという状態ですと、わりと危険にもなるのかな、逆に言うと、見通しが悪くなるので、例えば、夜とか施錠で閉めてしまわないとすると、結構どういう感じになるのか。今は結構あいているので、わりと視界がありますので、何かあまり危険さは感じないのですが、夜は私は行ったことが

ないのでわかりませんが、ただ、住宅地の奥のほうになってしまうと、悪い人は最近あまりいないかもしれないのですけれども、場合によっては非行というのですかね、そういう人たちがいたりする、飲んで騒ぐとか、ちょっと危険なことをする場所にもなりかねないので、そういうときに、夜間の管理責任まで市が負えるのかどうかとか、それがどういうアクセスで、使い方によって位置づけが決まってくるような気がしますので、その2点、アクセスについてと、3つですかね、どういう感じの位置づけでここに持っていくのかという大きなビジョンと、2番目はアクセスで、3番目は管理の問題を伺いたいと思います。

事務局 : まず、アクセスということは、現在のこの公園の皆さんの利用の方法なのですが、委員さんがおっしゃいましたように、やはり自転車であるとか、徒歩、あと、こちらのほうが大きく公園の崖線の散策路になっておりますので、利用される方はよくピクニックであるとか、そういった形で、あと、団体で自然観察を楽しむためということで、例えば、この先のママ下湧水公園であるとか、そういったところまで歩いていく利用が考えられております。また、車で来る方につきましては、現在駐車場というのがこちらの古民家のところに5台から6台とめられるようにはなっているのですが、ただ、そちらのほうは本来は古民家の利用者が使う駐車場になっておりまして、自動車での来園は想定しておりません。

今後の使い方ということなのですが、通常こちらの③と④のところは広く土地がございますので、今後の利用の考え方として、自動車での利用というのを深く考えていくのか、それとも、そういったものはやはりなくして、自転車駐車場などにとどめて利用することは今後の検討になってくるかと思えます。

もう1つ、安全面ということで、現在は委員さんがおっしゃられたように、畑があって、その先がすぐ樹林地になる形になっているのですが、こちらのほうが開けた広場になれば、当然遊ぶお子さんたちも出てきて、夜何かするということがあるかと思えます。実際に現在こちらの城山公園のデッキの部分では、夜たき火をしたりとか、飲酒があったりとかいう現状がございます。そういったことで、公園を管理している公園協力会の方にはちょっとご迷惑をおかけして、そういったことですぐ対応はさせていただいているのですが、あまりよくないのですが、啓発看板をつけさせていただいたり、警察のパトロールを増やしてもらったりはしていた経過がございます。

先ほどちょっとお話をさせていただいた、こちらの木を剪定させていただいた中では、そういったことがその後は少なくなっているとは、公園協力会の人からはお聞きしている状態でございます。ただ、そこも含めて、こういったものがせつかくいただけるもので、うまく利用して考えていきたいと考えております。

林会長 : もうひとつ、ビジョンについて説明をお願いします。

事務局 : 失礼いたしました。こちらの公園の考え方としましては、国立市のほうで2003年に定められた国立市の緑の基本計画の中に位置づけられておりまして、都市の中の中核を担う緑地ということで位置づけられております。その中では、やはり今後城山歴史環境保全地域の指定の継続や、また、それらを拡大させていただいて、樹林地の維持、または、崖線の維持ということを行っていく、また、大きな公園もついておりますので、市民がそういったことで憩える拠点という考え方で位置づけられています。

以上でございます。

林会長 : よろしいでしょうか。

ほかに。

どうぞ、山下委員。

山下委員 : そうしますと、アクセスについてはあまりまだそんなにポリシーがないというか、決まっていないということですかね。それは結構大事なことかなと思っていて、先ほどから話題になっている古民家の横の土地の使い方とも随分かわってくるので、もしそこが、せっかくこんなに苦労して確保していただいた土地なのですけれども、全部駐輪場になってしまうと何かすごくもったいないですし、私は個人的にはできれば徒歩でみんな来るようなところのほうがこの使い方には合っていると思うのですけれども、車であるとか、自転車で結構、便利になった分増えるかもしれないので、その辺の、車が今現状置かれているということなのですけれども、それは利用者が増えたほうがいいとは思うのですけれども、できればここはなるべく明るく、暗くならないような何か使い方を考えていただきたいというふうに思います。これは要望です。

佐藤市長 : 今山下委員さんが言われたように、位置づけといいますか、例えば、等高線に示されるように、ハケという部分が非常に国立にとっては大切だということと、もう1つは、小さい面ではあるのですが、東からは谷保天満宮から来て、この城山に来て、それから、南養寺、郷土文化館の周辺のこんもりした部分と、それから、あと、滝乃川学園、それから青柳稲荷神社のほうにつながる一連の小さな点であるかもしれませんが、それを面としてとらえた場合に、点在化して行って、非常にいいロケーションをつくりつつあると。

それと、もう1点、うまくその点を有効活用するためには自動車というのはあまり移動手段としては好ましくないというふうにやはり行政は考えます。自転車あるいは徒歩で移動していただくようにしていただいて、できればモータープールなどはなるべくつくらないような形で移行していきたいというふうには思っていますけれども。

林会長 : ほかに質疑ございませんでしょうか。

なければ、質疑を打ち切ります。

続きまして、本案にご意見がありましたら伺います。

なければ、打ち切ります。

それでは、議案1件ごとにお諮りいたします。

付議案件、『城山南土地地区画整理事業に係わる地区計画の決定等について（国立市決定）』のうち、最初に国立市決定の「国立都市計画地区計画城山南地区地区計画の決定」について、本案を原案のとおり決することにご異議ございませんか。

（「異議なし」の声あり）

林会長 : 異議なしと認め、本案は原案のとおり決することにいたします。

続きまして、国立市決定の「国立都市計画高度地区の変更」について、本案を原案のとおり決することに、ご異議ございませんか。

（「異議なし」の声あり）

林会長 : 異議なしと認め、本案は原案のとおり決することにいたします。

続きまして、国立市決定の「国立都市計画防火地域及び準防火地域の変更」について、本案を原案のとおり決することに、ご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

林会長 : 異議なしと認め、本案は原案のとおり決することにいたします。  
続きまして、国立市決定の「国立都市計画公園第3・3・6号城山公園の変更」について、本案を原案のとおり決することに、ご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

林会長 : 異議なしと認め、本案は原案のとおり決することにいたします。  
続きまして、国立市決定の「国立都市計画生産緑地地区の変更」について、本案を原案のとおり決することに、ご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

林会長 : 異議なしと認め、本案は原案のとおり決することにいたします。  
最後に、諮問案件『国立都市計画用途地域の変更について(東京都決定)』、本案を原案のとおり承認することに、ご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

林会長 : 異議なしと認め、本案は原案のとおり承認することにいたします。  
さて、議題については以上でございます。その他何かございますでしょうか。  
大塩委員。

大塩委員 : ここで先ほどからたくさんのお意見がございましたよね。その意見に対して、今後どう対応していくのかを一応お言葉をいただきたいと思うのです。意見がありましたら終わったら、何のためにやったのかよくわからないので、その意見に対して、色彩の問題、高さの問題、そういったもの、ただ基準にあるから使ったのだよというのではなくて、国立市としてどう対応していくのか、そこのお話いただきたいなと思います。

事務局 : 今ご意見をいただきましたので、事務局でご意見に対して回答できる部分があれば、議事録を送付するときとあわせて市の回答を出したいというふうに思っております。よろしくをお願いします。

林会長 : ほかにございませんでしょうか。  
それでは、これで終わりたいと思います。  
以上で議事日程のとおりすべて終了いたしましたので、これをもちまして第26回国立市都市計画審議会を閉会いたします。

— 了 —