

第 27 回 国立市まちづくり審議会会議録

日 時 場 所 議 題	令和 5 年 7 月 1 4 日（金）午後 6 時 3 0 分～午後 8 時 2 3 分 国立市役所 3 階 第 4 会議室 1 諮問：まちづくりの推進に関する事項について ①沿道のまちづくりのあり方について 2 まちづくり条例及び施行規則の改正について 3 令和 4 年度まちづくり条例の手続状況について 4 その他
出席委員 （敬称略）	田邊副会長、大木委員、荒井委員、石川委員、鶴田委員、田中（賢）委員、 田中（友）委員、西村委員、大川委員
事 務 局	北村都市整備部長、町田都市計画課長、秋山指導係長、落合主事、土田主事
傍 聴 者	0 名

第27回 国立市まちづくり審議会

田邊副会長：皆さん、こんばんは。定刻となりましたので、ただいまから第27回国立市まちづくり審議会を開催いたします。

皆様には、御多忙のところ御出席いただきまして誠にありがとうございます。

本日は、会長が不在につきまして、まちづくり条例第56条第3項に基づき、私のほうで職務を代行いたします。何分、不慣れな部分がありますので、皆様、円滑な議事の進行に御協力くださいますようお願いいたします。

初めに、委員と事務局のほうに変更があるということですので、事務局より紹介をお願いいたします。

事務局：それでは、御紹介させていただきます。本日、欠席となっておりますけれども、新しく市民委員として小澤委員が加わりましたので、御紹介をさせていただきます。

それから、市の職員にも変更がございまして、土田が新しく配属となっておりますので、御紹介させていただきます。

事務局：土田です。よろしくお願いします。

事務局：以上となります。よろしくお願いします。

田邊副会長：ありがとうございました。

それでは、議事に入らせていただく前に、市側を代表しまして、都市整備部長から御挨拶をいただきます。

事務局：皆さん、こんばんは。本日は御多忙のところ、第27回の国立市まちづくり審議会に御出席いただきまして誠にありがとうございます。また、日頃より国立市政に御指導、御協力いただきますことに対しまして、改めて御礼申し上げます。ありがとうございます。

さて、本日の審議会につきましては、まちづくりの推進に関する事項についてということで、沿道のまちづくりのあり方について諮問をさせていただきます。大学通りをはじめ、旭通りですとか富士見通りといった国立の顔となる沿道のまちづくりについては、皆様も様々なお考えをお持ちだと思いますので、ぜひ忌憚のない御意見をただけましたら幸いです。

では、本日、どうぞよろしくお願いいたします。

田邊副会長：ありがとうございました。

委員の出席状況ですけれども、本日は福井会長、それから渋谷委員、小澤委員、松本委員が御都合によって欠席の連絡を受けております。また、荒井委員が今回はオンラインでの御出席となります。よろしくお願いします。

ただいまの出席数は9名ということですので、従いまして、条例第56条第5項の規定に基づき過半数に達しておりますので、これより会議を進めさせていただきます。

それでは、まず、事務局から資料の取扱いについて説明があるということですので、お願いいたします。

事務局：会議資料の取扱いに関する留意事項について、毎度のことになりますが、御説明させていただきます。

審議会の会議資料には、個人情報や法人情報に近い内容が含まれている場合もあり、未決定の建築計画の図面を取り扱います。明らかな個人情報は黒塗りさせていただきますが、基本的には会議の中だけで使用する資料となります。委員の皆様には、外部に会議資料の情報等が流れないように、資料の取扱いには十分御注意いただきたくお願い申し上げます。特に、具体的な建築計画の資料は、その案件が終了しましたら破棄していただくようお願いいたします。会議後、テーブルの上に資料を残していただければ、市で回収し、破棄をさせていただきます。または、御自身でシュレッダー等により破棄をしてください。また、時折、メールで資料データをお送りすることがございます。その際のデータは、会議終了後に削除していただくようお願いいたします。

田邊副会長： よろしいでしょうか。

本日の議題ですけれども、議題1が諮問になります。まちづくりの推進に関する事項として、沿道のまちづくりのあり方について、議題2が、まちづくり条例及び施行規則の改正について、議題3が、令和4年度まちづくり条例の検討状況について、議題4がその他ということで、計4件、終了時刻は午後8時半頃を予定しております。本日は議題が多数ございますので、円滑な議事進行に御協力をお願いいたします。

それでは、事務局から本日の配付資料を確認していただきたいと思います。

事務局： それでは、配付資料を確認させていただきます。配付資料につきましては事前にお送りをさせていただいております。まず最初に、1枚目になります。こちら、開催通知になります。続きまして、2枚目、議事日程になります。この議事日程の裏面に資料一覧を掲載しております。続きまして、資料1になります。沿道のまちづくりについてということで、こちら、A3のものが全部で4枚綴ってありますので、御確認をお願いいたします。続きまして、資料2といたしまして、大規模行為の景観形成基準になります。こちら、A4で1枚のものとなっております。続きまして、資料3といたしまして、まちづくり条例新旧対照表になります。こちら、A4のもので2枚、計4ページ分となっております。続きまして、資料4といたしまして、まちづくり条例の施行規則新旧対照表といたしまして、A4の紙が1枚、表面だけです。以上が事前に送付をさせていただいた資料になります。

続きまして、当日配付資料になります。机の上に置かせていただいております。まず1枚目が当日配付資料の一覧ということで、当日配付資料の1といたしまして委員名簿、A4、1枚のものをつけさせていただいております。続きまして、当日配付資料の2といたしまして、まちづくり条例の検討台帳、こちらはA4のもの、全部で裏表で3枚、計6ページ分となっております。続きまして、当日配付資料の3といたしまして、沿道に関する参考資料ということで、グーグルの写真がついているものになります。これがA4のもので4ページ分をつけさせていただいております。

資料につきましては以上でございます。配付資料等に不足等がございましたら、御用意をさせていただきますが、よろしいでしょうか。

よろしく申し上げます。

田邊副会長： 不足資料はございませんか。大丈夫ですか。

そうしましたら、次に、本日の審議会の公開について確認をさせていただきます。

個別具体的な議論をする際には部分的に非公開とすることも想定されますが、今回は非公開とするような情報は含まれておりませんので、公開する形で進めることで御異議はありませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

田邊副会長：異議なしということですので、本日の審議会は公開とさせていただきます。

それでは、議題の１、諮問、まちづくりの推進に関する事項として、沿道まちづくりのあり方についてです。

事務局から資料の説明をお願いいたします。

事務局：それでは、まず初めに資料の御説明の前に、先に諮問の趣旨について御説明をさせていただきます。

国立市の大学通り、旭通り、富士見通りの３つの沿道につきましては、都市計画的には適合していても、景観的には適合しているとは言い難い事業が計画されることがございまして、市民の方から計画に対して強い懸念を示す意見が出てくることになりました。審議会からもこのことについては懸念を示されており、沿道の在り方について継続的に議論をいただきたいとの意見をいただいているところでございます。

市では、今年度、景観づくりガイドラインの作成を予定していることから、まずはガイドラインで景観づくりの具体的な基準や考え方を示したいと考えております。そのため、ガイドラインの作成に当たりましては、大学通り、旭通り、富士見通りの３つの沿道を念頭に、都市計画と景観の整合をどう図るか、ガイドラインの規定要件について、以上２点を中心に御意見を賜るため、諮問をさせていただきました。

議論の進め方といたしましては、沿道の景観づくりを中心に全体的な議論をいただき、全部で一、二回程度で結論をいただければと考えております。

以上が諮問の内容になります。

続きまして、資料について御説明をさせていただきますので、御準備のほうをいただければと思います。

それでは、初めに、まず資料１を御覧ください。Ａ３のものになります。まず１枚目になりますが、今回御議論をいただきたい３つの沿道の現状に関する資料になります。新任の委員さんもいらっしゃることから、こちらの資料を御用意させていただきました。できれば、委員の皆さんとまち歩きをしてから議論という形が取ればよかったんですけども、時間の都合もございまして、この資料で代用させていただければと考えております。

まず、この資料１の左半分になりますが、こちらが都市計画図になります。左下が全体図、左上が国立駅周辺の拡大図となっております。赤色の部分が国立駅とその周辺で容積率が高い地域となっております。駅周辺も含め、赤い太線で囲まれた部分が容積率４００％以上の地域となっております。右側の都市計画図に①から⑨までの番号が振ってありますけれども、こちらが右側の写真とリンクしております。ちなみに、写真は各通りの７月上旬時点の現況写真でございます。旭通りと富士見通りにつきましては、駅から離れますと低層の建物が目立つようになりまして、時折、中高層の建物があるという状況になっております。

以上で1枚目の説明を終わりました、続きまして2枚目を御覧ください。資料の題名が沿道まちづくりの施策についてというものになります。こちらは、市の関連計画として、都市計画マスタープランと景観づくり基本計画の中から3つの沿道について記載された部分を抜き出しております。まず、上半分が都市計画マスタープランからの抜粋になりまして、商業地の形成、景観に配慮した街並みの誘導、良好な住環境の維持・形成などが主なまちづくりの方針となっております。

続きまして、下半分が景観づくり基本計画からの抜粋になります。沿道として調和のある町並み形成やにぎわいのある空間づくりなどが目指す方向性となっております。

以上で2枚目の説明を終わりました、続きまして3枚目になります。題名が開発事業とまちづくりの課題についてと書かれているものになります。こちらは、沿道のまちづくりの課題と取組についてまとめたものとなっております。上段が、開発事業における市の条例手続になります。市では、一定規模以上の開発事業については、まちづくり条例と都市景観形成条例の2つの手続を課しております。まちづくり条例は、緑化や駐車場、駐輪場などの定量的な基準となっております。こちらは一定規模以上の開発事業に対する最低限の基準となっております。

続きまして、都市景観形成条例になります。こちらは届出となっておりますが、対象はまちづくり条例とほぼ同様になります。この届出をいただいた中で、大規模行為が景観形成基準に適合しているかを確認させていただいております。大規模行為が景観形成基準の内容については資料2を御覧ください。A4の1枚になっているものです。2枚おめくりいただくと出てくるんですけども、こちらの景観形成基準につきましては、平成11年12月28日に告示されたものとなります。景観に関する基準が示されておりますが、定性的であり、事業者と市でその解釈が異なるということが往々にしてございまして、その違いをなくしたいというのが今年度ガイドラインを作成する理由の一つとなっております。

市では、この2つの条例で開発事業に対してコントロールを行っておりますが、大きな計画が出てきたときには様々なハレーションが起きまして、真ん中にございますように、近隣住民と事業者で見解が異なるという状況にございます。これらの意見を整理しますと、市のまちづくりや景観の考え方が市民や事業者に対し十分に周知されていない、都市計画的には適合していても景観的に適合しているとは言えない事業がある、大規模行為が景観形成基準が定性的であり、市と事業者で解釈が異なることがあり、指導には一定の限界があると、大きく3点の課題があると考えております。

市としては、まずできることから取り組んでいきたいということで、今年度の取組として次の3点を中心に考えております。まず1点目、市報やホームページ等を活用し、市民や事業者に対する周知を分かりやすく行うこと。2つ目、地区まちづくり計画などを活用して、地域特性に応じたまちづくりを推進していくこと。3つ目になります。景観ガイドラインの作成や景観形成基準を見直し、より分かりやすい基準とすることになります。

そうしましたら、続きまして、1枚おめくりいただきまして4枚目を御覧ください。国立地区について（参考）と書かれているものになります。こちらは国立市の通りの

変遷を示したものになります。端的に述べますと、国立地区は戦後の10年間で急速に宅地化してきたということで、そのことはA3の資料の右の空中写真で確認することができます。下の3枚は昭和30年から40年代の写真になっております。当時は、沿道とその后背地が2階建てを中心とした建物が形成されているということが分かります。

続きまして、資料変わります。本日、当日配付資料として机上に配付させていただいております当日配付資料3を御覧ください。グーグルの写真がついているものになります。皆さん、御準備のほうはよろしいでしょうか。参考資料、各通りのまち並みについてという題名のものになります。この資料の右下にページ番号があるんですけども、まず1ページ目が大学通りを表しております。グーグルの写真の真ん中に青い線が通っていると思うんですけども、こちらが大学通りの通りを表しているものになります。

続きまして、1枚おめくりいただきまして2ページ目、こちらは旭通りになっております。上が国立駅からの写真になりまして、その下半分がその続きの写真となっております。こちらと同じく青い線で描かれている部分が旭通りを示しております。

続きまして、1枚おめくりいただきまして3ページ目になります。こちらは富士見通りになっております。同じく上が国立駅から延びている場所になりまして、その下がその続きとなっております。

続きまして、4ページ目になります。これも同じく先ほどの通りから続いたものになりまして、富士見通りの3、4という形で、最終的には交差点の郵政の大学校があるところまでを表した写真となっております。

こちらを見ていただければ分かるかと思うんですけども、各通りともに駅周辺には高い建物がございまして、駅から離れるに従って高い建物がまばらになっていくという様子が確認できるかと思います。

また、繰り返しになるんですけども、今回はガイドライン等の作成に当たりまして、3つの沿道を念頭に都市計画と景観の整合をどう図るかということ、そして、ガイドラインにどのようなことを盛り込んでいけばいいのかということで規定要件、主にこの2点を中心に総論的な御意見を賜りたいと考えております。第24回、25回まちづくり審議会でもとめていただいた御意見のような形で答申をいただけたらと考えております。

以上となります。

田邊副会長： ありがとうございます。

少し整理させていただきますと、今回は沿道のまちづくりの在り方について諮問したいということで、国立の場合は、沿道を中心に市民と事業者の間で開発事業に関する見解の相違が起きやすく、今日お配りいただいたA3資料の3ページの中央辺りに示したような課題があるのではないかということでした。

そのため、市では、今年度の取組として、分かりやすい周知、地区まちづくり計画の推進、ガイドラインの策定を行っていくということでした。

これらの取組に当たりまして、都市計画と景観の整合をどう図るか、ガイドライン

にどのような規定を盛り込んでいったらいいのか、この2点を中心に総合的に議論いただきたいということでした。

沿道の在り方に関しましては、この審議会でも特に個別審議の案件審議の中で度々議論となっておりましたので、やっこのことを議論できる状況になったのだと思いますが、私の知る限り、このまちづくり審議会でこのようなテーマを諮問という形でいただいたのは今回が初めてだという認識です。事務局からは全体的に議論をいただきたいということですので、大きく趣旨から逸脱しなければ、ある程度自由に意見を述べていただいてもよいのかなと思います。

議論の進め方ですけれども、まずは資料を中心に質問や御意見を受けて、その後に、都市計画と景観の整合をどう図るのか、それからガイドラインにどのような規定を盛り込んでいったらよいのかということについて議論を深めていければと考えております。

それではまず、資料の内容について御意見、御質問がある方は挙手をお願いいたします。いかがでしょうか。

いかがでしょうか。特になければ、議論のほうに進んでいったほうがいいかなと思いますけれども、議論の途中でも資料について何かありましたら、事務局のほうに聞きたいと思いますので、適宜、御質問を入れてください。

そうしましたら、資料について一定の確認ができたと思いますので、都市計画と景観の整合、それからガイドラインの規定条件について議論をしたいと思います。この件について御意見、御質問のある方は挙手をお願いいたします。

そうしたら、田中委員、お願いいたします。

田中(友)委員 : 資料を見させていただいて、全体的な流れ、市として言いたいことというのは大体分かったつもりなんですけれども、全体的に漠然とし過ぎていて、こうしたいみたいなものがあるんですけれども、それについてもう少し御説明を事務局のほうからいただければなと思っていますんですけれども、いかがでしょうか。

田邊副会長 : こうしたいというのは、目指すべき姿みたいなところですか。

田中(友)委員 : 今まで多分、審議会の中で話されていることをまとめているように私自身は感じていますので、それについてもう少し具体的に御説明をしていただいたほうがいいのか。特にこれに関して、例えば分かりやすく周知していくとか、まちづくり計画を活用していこうとか、基準とガイドラインをつくっていくということに対して、非常にすばらしいことだと思っているんですけれども、じゃあ、それをどういうふうに、持ってくるのかというのが、審議と言われても難しいかなと僕は思っているんですけれども、皆さんのほうが専門的なのであれかもしれないですけれども。

田邊副会長 : ということですけれども、事務局のほうでいかがでしょうか。

事務局 : そうですね。答えになるか分からないんですけれども、資料1の3ページ目の一番下のところに市の今年度の取組を3つ書かせてもらっていますので、こちらを説明させていただきますと思います。

ここに載っている課題が全てだとは思っていないんです。当然、ほかにもいろいろ課題があるだろうと思っているんですけれども、今年度はまずできることからやって

いかなきゃいけない。中長期的なお話はもちろん分かるんですけども、できることをまずやっていきたいということの中で、今、市ができることということで3つ書かせてもらったというのがこの3つになります。

まず1つ目の周知のお話なんですけれども、これは何でかという、さっきの説明の中でもあったんですけども、市のほうとしては、まちづくりの考え方って、都市計画マスタープランをつくったりとか、景観づくり基本計画を策定したりとか、つくった計画に対して説明会をしたりとか、市報での周知というのはやってきているつもりなんです。都市計画自体も、今の用途地域というのはもう既に何十年も前から決まっている話で、昨日今日で急に変えたという、この間、4月に一部変えましたけれども、大枠のところを変えたというのはもうなくて、かれこれ40年、50年という形で今の形になっているんです。市としてはもう何十年も前からそうなっていて、その周知だってさせてもらっているというふうには思っているんですけども、いざ都市計画なら都市計画に適合した形で計画が出てくると、そこで初めて意見が出てきて、こんなものが建つと思わなかったという市民からの意見が出てくる。事業者としては、当然、計画をする前に、いろいろな法令チェックをかけた中で計画をしていて、適法にいけるということで計画をしているんですね。いざやってみたら、うまく進まないみたいなことがあって、そういうことがあると。

そこについて、事業者もそうですし、市民もそうですけれども、事業者もできるというのは、都市計画的にはできるという話で、景観的にはちょっとというところが多分に含まれている。市民の御意見というのは、都市計画としては分かるけれども、でも、おかしいだろう、何でこんなのが建つんだ、この場所にこういうものはふさわしくないんじゃないかというところで御意見が出ているので、計画が出てきてからそういう話になると、どうしても法律のほうがちやって、もっと前からそういうことが分かっていたら、例えば自分たちでこの地域について、まちづくりをもっとよく考えられたであつたりとか、そういうものが事業者も示されていけば、分かっていたらそんな計画なんか立てなかったのにというところが実際の計画としてあるんですね。

なので、そこに対してというところで、市民とか事業者に対して計画とか地域の考えをよく周知していく必要があるんで、まずは市としては、市のまちづくりの考え方とか施策というのを市民にしっかり改めて周知をさせていただきたい。この地域ってこういうものが建つんですよ、まちづくりとしてはこういう取組があつて、例えば市民参加のまちづくりというものもあるんですよというのをしっかり周知させていただきたいと思っている。その上で、例えば市民の方から、もうちょっとまちづくりを考えたい、自分たちのところでルールを決めないと、こういうものが建っちゃうんですねとなれば、そこについて例えば地区まちづくりをかけていくという話があるんですけども、それもなかなか合意形成が難しいとかという話もありますので、市としては、制限をかけるとか、それありきで話はなかなかうまくいかないなと思っているので、まずはみんなの意見をしっかり出してこうよというところが大事かと思いますので、それが2番目のお話なんですけれども、地区まちづくり計画とか制度活用という話はあるんですけども、その前段階として、市民の意見をしっかり取り上げるような形、

吸い上げるような形、あるいは共有できるようなことができたらいいなと思っています。これが2つ目のお話です。

それから、3つ目です。ガイドラインということで書かせてもらっているんですけども、資料2で大規模行為景観形成基準を載せさせてもらっています。これを見ただけであれば、さっきの説明もありましたけれども、かれこれ20年以上前のお話なんですね。そうすると、当時はこれでいいと思ってつくって、今もそれを基に運用させていただいているんですけども、例えばなんですけれども、今年度、市のほうで屋外広告物のガイドラインをつくりますと言っているんですけども、基準をよく見てみると、屋外広告物の基準なんて3つしか書いていないんですよ。これでガイドラインってどうやってつくれるのかなと正直思ったりする部分もあったりとか、そういうことがあるので、その辺りについて何か御意見をいただきたいというのがあるのと、あと、ガイドラインをつくるなら、市でこんなことが今後問題になるかもしれないから、考えておいたほうがいいよねというものがもしあれば、そういうことも含めて御意見をいただきたいということです。

ということをやっていききたいので、そこについて御意見をいただきたいというのと、つくるに当たって、さっきもお話ししましたけれども、都市計画があって、その都市計画と景観をどう融合させるのか。都市計画的にはオーケーなんです、でも、景観的にはちょっとねというところを、実際のまちづくりの中でどう融合させたらいいのかということで、なかなか答えが難しいお話だと思っているんですけども、こういうことって考えたほうがいいのか、こういうことって取り組んだほうがいいのかということ、あるいは他市の事例でも結構なんですけれども、ここでこんなことをやっていて、こんないい事例があるんだから、市のほうで検討してみたらとかという御意見をいただきたいということでございます。

すみません。まだ漠然としているかもしれません。

田邊副会長： やや漠然としておりますということですが、田中委員、よろしいですか。

田中(友)委員： 多分、専門家の方々がいっぱいいらっしゃるのです。

田邊副会長： 西村委員、お願いします。

西村委員： そうすると、今の都市計画とかを変える気はないということですよね。理解していただくというか、その根本は変えずに、問題が起きないように仕組みをつくると考えればいいんですか。それとも、400%になっちゃって、もう時代に合わないから変える、200%に落とすとかはあり得るんですか。

田邊副会長： 事務局、お願いいたします。

事務局： まず、先にダウンゾーニングのほうからお話をさせていただくと、ダウンゾーニングは、恐らく国立では相当ハードルが高いだろうと思っています。国立に限らず、全国的に見ても、いわゆる都心に近いところでそういうことができた事例はほぼ皆無だと思っていまして、例えば地方都市なんかで、高い容積率を設定されていても、こんなに使い切れないからみたいな状況があって、そこでダウンゾーニングするという事例はあったかと思うんですけども、こういった高度利用が積極的に図られているような地域でなかなかそれは難しい。それは結局、合意形成を図るのが恐らく難しいだ

ろうということが1点あるのと、それを市が言っちゃおしまいだよという話はあるかもしれないんですけども、ただ、そこは難しいかなと思っています。

これが1点と、あとは、都市計画マスタープラン自体は、まず東京都の大きな都市計画の枠組みがあって、そこに基づいて国立の都市計画マスタープランというのが立てられてきた中で、沿道ってもともと、戦後になってから急速に宅地化したというか、まちづくりが行われたという経緯があった中で、昭和の20年代とかつて、戦後で物資も足りない、技術的にも足りないという中で、取りあえず建物を建てなきゃというので、木造の2階建ての建物が、沿道の商店をやりながら2階建ての建物があって、後背地も住宅として建ってきた中で、昭和の後期になってある程度建て替えが進んだ中で、今、建物が建ってきているというのがあって、時間軸としては、ほかのまちと比べても、国立はかなり短い間で発展を遂げてきたというのがあるかと思っていますので、そういう意味では、急速な変化というのがハレーションを起こす要因の一つにはなっているかなとは思いつつも、ただ、まちとしてはある程度健全な発展を遂げているんじゃないかと私は思っているところがあって、景観的にどうかという話は別ですけども、まちが発展していくプロセスというのは短時間の中で形成されてきたんじゃないかなと考えているんですね。

そうした中、今、都の都市計画も踏まえた中で国立市の都市計画ができているというのを考えると、かつ、沿道に住まわれている方がこれはおかしいよねと多数の方が言うてくださるんだったら、それもあるかと思うんですけども、あまりそういうことが聞かれないということの中で、もちろんいろいろな考えがあるというのは知っているんですけども、一部の方の声だけを聞いて考えるというのはちょっと違うと思っていて、もしそういうことを考えるんだったら、もっといろいろな人の声を聞いた中で考えることだと思っているので、今、直ちに変えなきゃいけないとか、変えることを考えるという状況じゃないかなとは思っています。

以上です。

西村委員： そうしたら、大木委員に聞きたいんですけども、こういうが一つと壁みたいに沿道沿いに建物が建って、かつ、裏に住居の施設があって、景観的にいい場所って世の中にあるんですか。

田邊副会長： 大木委員、御指名です。

大木委員： この関係性は、都市計画ではよく皮とあんこという言われ方をして、通り沿いが皮で、中があんこ、一体でまちづくりとしてどうつくってかというところはあるんですけども、ここの都市計画としての課題がどこにあるかというと、近隣商業地域の裏に第1種低層住居専用地域が接しているんですよ。この用途地域のギャップが生み出す課題がすごく大きいところです。通常は、もう少し中層ぐらいの建物が建てられる用途地域があんこにあるのですが、ここの場合は、その緩衝エリアが一切なくて、問題になったように、10階ぐらいのマンションのすぐ裏に1階2階の戸建て住宅があるという状況になっているのが非常に問題だと思います。

西村委員： そうすると、そこが壁じゃなくて途切れればいいんですか。

大木委員： 容積率400%、建ぺい率80%で開発していくと、必然的にそういうふうにな

り、それが都市計画としていいかという、統一された町並みとして美しいという人もいるのかもしれませんが、トータルで見たときにどう評価するかというのは難しい問題かなと思います。

西村委員：この景観自体が誰のための景観なんですかね。まちに来た人のための景観なのか、住む人の景観なのか、それは国立市ってどっちなんだろうといつも思うんですけども、商業は400%とかというのは来た人のためと考えるべきなんですか。

大木委員：まあ、そうですね。来た人、あるいは所有者の方。

西村委員：所有者。でも、どっちかという、外向けに何かを活動する人たちですよ、商売をしたりとか。

大木委員：そうですね。近隣商業地域というエリアになるので、住んでいる人にとっては、買物したり、そういうようなものを作るための用途地域という位置づけではあるんですけども、今日の資料にあるように、駅から遠くに行けば行くほど、そういう機能は失われていっているというのは明らかなので、現状と都市計画の用途地域が合っているかといったら、合っていないと思います。商業地域のエリアぐらいまでは高度利用もされているし、お店も連続してありますが、近隣商業地域のエリアになるとマンションが多く、お店はあっても点在している状況だと認識しています。

西村委員：そうすると、納得できないラインはズレているんじゃないか……。

大木委員：そうです。ズレていると思います。

西村委員：住んでいる人たちの肌感覚として。

大木委員：そうです。

田中(賢)委員：用途地域を変えるというような計画はもうないわけですかね、さっきの話からいくと。

西村委員：それは相当難しいと思います。だって、自分がもしそこに土地を持っていたら、資産価値を半分にされるみたいなことですもんね。

田中(賢)委員：そういうことですよ。

大木委員：非常に難しいのは事実だと思います。

田中(賢)委員：前々回のそういうマンションができたときも、あれが多分いい例だと思うんですよ。今まで住んでいたのに、見えないじゃないかという話になったら。

大木委員：都市計画と景観をどう埋めていくかとなったときに、都市計画で決めていることって、容積率や建ぺい率、用途地域とか、そういうのが大きくて、都市計画と景観の間には地域性みたいなものが必ずあると思うんですよ。今でも、例えば大規模景観形成基準では、地域性については一切語られていないで、いきなり基準が書かれている。それは全然情報として足らなくて、富士見通りってこういう通りですよ、後背地も含めてこういう町並みが形成されていますよというところが導入部としては必要なんだと思うんです。それがないから、事業者の方は、容積率、建蔽率、用途地域と基準しか見なくて、合っていれば建てられますよねということになってしまう。でも、市民の方はそうじゃなくて、住み手の土地に対する愛着というのがあって、そんな数字より、国立市ってこういうまちだからみたいな地域性の話がまず先なのですが、その会話が全然かみ合わない。

西村委員：沿道沿ってそれなりに国立に愛着のある人たちが持っていて、変な意味で自制心が働いていたのかなと思うんですよ。それが時代とともに、例えば代替わりで手放さなきゃいけないとか、そういうことが起きて、そうすると、この間みたいな事業者主体の計画がぽこっといきなり出てきちゃうんじゃないですか。そういうことが起きていの中で、そこに住まう人たちの自制心じゃないものを求めるんだったら、言ってみれば、経済活動を抑えなきゃいけないわけだから、例えば400%のところを200%で造った人は税金がないよとか、極端なことを言うと、そういう経済的なメリットがない限り、経済的メリットを目指してそういうことが起きているところに善意で抑えることって、ほぼ不可能じゃないかなと思うんだけども。

田邊副会長：大川委員、よろしくお願いします。

大川委員：容積率300%から400%に変えたのは、91年？

事務局：そうですね。ちょっと正式な年代は頭にはないですけども、平成の初期です。

大川委員：平成の初期。1990年ぐらいですね。

事務局：90年ぐらい。

大川委員：このグーグルの写真を見ていると、割と30年間くらいそんなに建て替わってなくて、建て替わったのは何かというと、高いマンションができたくらいのお話なんですよ。実際に建築計画が立ち上がったときに、こんな高いマンションが建つという市民感覚としては、具体的な計画が出ない限り、400の80というのを見ると、こんなものが建つなというのは専門にやっていたらすぐに分かるんですけども、それが分からないのは当たり前の話だと思うんですね。そういうギャップを取るためにガイドラインとおっしゃっているんだと思いますけれども、まずは容積率を下げるのが難しいとなったら、変わる前は300だったので、三種高度もかかっている、まだ斜めに切れているビルが結構残っているわけですよ。あんなもんだと思っている人が、もっと高いものが建つというので、そのギャップがあるということなんだと思うんですね。

そうすると、一番根本に戻ると、資料1の2番目に景観づくり基本計画の右側のほうに、富士見通り沿道、大学通り沿道、旭通り沿道のそれぞれ目指すものが文章で書いてありますよね。これがコンセンサスとしてちゃんと認められているかどうかというのを、まず目標として挙げていいものかどうかというのを確保していくという話が必要だと思うんですね。そうすると、例えば富士見通りのところでは、「商店街のまちなみのスカイラインとか壁面線の位置、形態意匠、色彩を協調し景観の連続性を確保するとともに、屋外広告物は適切な大きさや色彩とし、低層部に店舗が並ぶ、歩いて楽しめるにぎわいのある景観づくりを進めます」と。あと、「富士山への眺望を確保するため、都市計画道路の整備に併せ無電柱化を促進し、周辺の建物についても富士山の眺望に配慮します」と。これ一つ一つ取っていくと、じゃあ、スカイラインはどうするのか、合わせるのか、それから壁面線は、例えば壁面後退をかけるのか、かけないのか、ラインをつくるのかつくらないのかという話、それから、形態意匠、色彩、これもあると思いますけれども、その連続性というのをどういうふうに担保していくのかというのを、定性的とありましたけれども、定量的に少し規制をかけてい

くような方策をやっていく必要があるのかどうなのか、あるいは、低層部に店舗が並ぶとありますよね。たしか、うろ覚えですけども、東京駅の八重洲のほうも今開発がすごいですけれども、あの辺は下層部は店舗が義務づけられていたと思うんですね。例えばそういったように、1階2階は店舗にしなきゃ駄目だよというような条例をつくるか、あるいは、富士山への眺望を確保するというので、道路だけではなく、富士山が見えるある一定の角度まで、それにかかる建物を建てちゃいけませんよと言ったりとか、あるいは、後ろ側、北側が一低層ですから、条例でいう絶対高さ制限、三種高度の代わりに絶対高さ制限をかける、19メートルとかそういったのをかければ、おのずと高さがまず抑えられますよね。ですから、この間あったような……。

西村委員： 突出したのは建てないでしょうね。

大川委員： 出なくなりますよね。それはスカイラインの話でももちろん出てきますし、角度で日影をかわすなんていうので高くするようなものはなくなってくるというようなことがありますよね。逆の面もあるかもしれないです。建蔽率いっぱい建てて、どーんと量の大きなやつが今度は建つかもしいないです。その辺のところを、将来ある姿、国立の景観としてはこういうのがいいよねというのを、ここだけで話す話でもないのかもしれないんですけども、マスタープランとしてそれを目標に決めていくというのがまず必要なんだと思うんですよね。

そこで配慮しなきゃいけないのが、今までの都市計画で本当にいいのかという話になると思うんですよ。御存じのように人口が減っていますよね。多摩地区は、ある統計によると、来年ぐらいから減り始めるという話がありましたけれども、東京都も30年とかちょっと忘れちゃいましたけれども、減ってくると。そういったときに、東京もいつまでも開発を押し進めていっていいのかという話になるんですよ。そうすると、国立という位置づけでいうと、もう都心ではないわけですよ。ですから、都心からある距離を行ったまちの在り方としては、容積率を目いっぱい使った建物を建て込んでいくのが国立の在り方としていいのかというのをみんなで考えていかないといけないと思うんですよね。少し田園寄りに寄った、容積率の低い、緑の多いまちづくりのほうがいいんじゃないかという考えもあると思うんです。その辺のアイデンティティーをつくらない限り、これから人口が減っていった段階では、みんなこの辺の都市というのは、人口の奪い合いになって廃墟化するところと残るところの差別が一気に、ここ二、三十年でつくんじゃないかというのを僕は懸念しています。だから、国立としては、いつまでも残ってほしい、輝いてほしいので、その辺を十分に目標として明らかにしていくのが大切なんじゃないかなと思います。

田邊副会長： ありがとうございます。今、大きくは、最初のほうで資料2のところに示してある目指すべき方向性というのが、書き分けられてはいるんですけども、個別に見ていくと、具体的にどのような景観像を目指しているのかということが分かりにくい。なおかつ、それがそれぞれの通りの特性を表したものになっていないというような御指摘があったのかなと思います。

それからもう一つは、用途などの手法とは別に、高度制限なども含めて、都市計画的な手法が様々あるので、そういうことを含めながら、高さを抑制するような仕組み

とか、そういったところにも言及していく必要があるし、その前提として、市民の中に、都市の在り方として、成長していた昭和から平成の時代とは違うコンセンサスをつくっていく必要があるというような御意見だというふうに私のほうでは受け止めたんですけれども、具体的に意見をどのように世論というかを形成していくかというのはなかなか難しいところで、その辺りが多分、少し遠回りではありますけれども、今回、市のほうで示されている市のまちづくりの考え方や施策を市民に周知するとか、あるいは重点地区というのが適切かどうか分かりませんが、一定の制度を活用していくというようなことだろうと思いますし、市が主体的、短期的に取り組める方法として、ガイドラインの見直しとか、大規模景観形成基準の見直しというのがあるのかなと思うんですけれども、多分、それぞれの施策が個別に存在していて、それがどういう方向に向いて、何を目指してその施策が進んでいくかということが、コンセンサスとして必要なだろうということじゃないかと思います。

西村委員、お願いいたします。

西村委員：景観って、いる場所によって全然考えていることは違うし、求めているものも違う人が住んでいるんだと思うんです、幾ら国立とはいえ。一つの田園でいいという人と、いやいや、結構便利なほうがいいよという人と色々いると思うので、全体の国立をどうするみたいな話まで広げちゃうと、えらい騒ぎになっちゃう気がして、まとまらないような気がするんです。今、大川委員の話聞いていて思ったのは、結局容積率400%、建ぺい率80%の高度制限なしが一番やばいんじゃないかと。これをピンポイントでまず攻められないのかなと。例えばですけれども、要は形にしないと分からない、この間みたいな高いビルをシミュレーションでば一つと作った画像を作って、もしくはがばっと高度制限をかけて、その代わり、壁みたいな状況を作って、どっちがいいですかみたいなのを絵として投票するとか、何か具体的に見せないと、国立をどうしたいですかみたいな話をされても、みんな立場によって違うことを言うだろうし、具体的にビジュアルで見せて、ネットでばちばち投票してもらおうとかをやったほうが、そういう活動はできないですかね。

大木委員：それはガイドラインに盛り込むためということですか。

西村委員：そうそう。まず、みんなの意見を聞きたいよというので、そうしたら、例えば大体どの辺りに住んでいる人で、僕はこっちがいいと思うよというので選んでもらえるようなネット投票みたいなのをやって、その上で、高さ制限はかけるけれども、こうなっちゃうよというのを理解していつてもらわなければならないとか、でも、みんなの声がこれだからというものがないと、一概に決められない気がするんです。

大川委員：すごい民主的にみんなの意見を吸い上げてじゃないと、もう決められないというのも一つのやり方で、ある意味正しいんだと思いますけれども、やっぱりまとまらないところがあるので、ある強い方向性を提示するというやり方も一つあるのかなと思うんですけれども、そういったのは市はできないですかね。

事務局：ただ、そうなったときに、既存不適格がどうしても出てきちゃうので、そこをどうするんだということをちゃんと答えを持っていないと、その提示はできないんじゃないかなという気がします。既存不適格が当然発生しますので、そこはもうしょうがな

いでしょうと市の立場ではやっぱり言えないのかなと思います。そこを何か救済を含めた形で持っていないと、市としてはなかなかそういうお話は、仮にそういうことで考えるとしても難しいかなという気がします。

西村委員：何かを生むじゃないですか、そういううまくいかないことを。そのうまくいかないことを、でも、市としてはやらざるを得ないときに、バックボーンは何なのみたいなことじゃないですか。トラブルが起きているので、取りあえずやらなきゃいけないじゃなくて、市民がこっちのほうがいいよねという、それをもらわないと動けないんじゃないかなと。

田邊副会長：石川委員。

石川委員：私、2回目で、乗りが分かっていないというか、落としどころがどういう感じなのか、いまいちのみ込めていないかもしれないんですけども、先ほど西村委員がおっしゃった御意見には賛成でして、3つ、こういうことをおおむねやりたいんだけど、どうでしょうかということを審議されていると考えていいですかね。だとすると、1番目と2番目は一つというか、なるべくきちんと周知して共有して、それが前提になっていれば、ここにこんなものが建つと思わなかった的な問題が出にくくなっていくんじゃないかということだと思うんです。都市計画は、押しなべて日本の都市では全員ができるだけ多く高く建てたいと考えているということを前提に、どこら辺を抑えましょうかというふうにし組み立てていないから、それで質をコントロールするのは非常に難しいので、景観のガイドラインはそのためにつくろうという話だと思うんですよね。だとすると、前提をみんなが分かっていないと話にならないということがあると思うんですよ。

法律上、ここまで建つというのをウェブサイトで3Dで全部見せたほうがいいと思うんです。P L A T E A Uに載つけて、実際にいっぱい建ったらどういう景観になるかというのを皆さんにちゃんと分かっておいていただいて、その上で、今、可能なメニューがあるとすれば、こういうメニューがあるということを示すと。あまり隠し立てしている感じがすると、それ自体がよくないと思うので、全部出していますというふうにして、やれることのメニューも示してもらおう。その上で、それをガイドラインとしてつくっていくにはどうしたらいいかということをお話する環境をつくるのがいいんじゃないでしょうか。

田邊副会長：ありがとうございます。これは多分、3ページの表でいうところの①番目の、これまで市は施策について市民に説明はしてきたけれども、市民のほうでは理解していないよだというところをどうやって打破するかというところとつながってきて、かなり明快に、少しショッキングですけれども、こういう事態が起きるということを示していくというのが好ましい方向なんだろうと思うんですけれども、現実的に、技術的な問題とか、予算とか、そういったことも含めて、できる見込みというのはあるんでしょうか。

事務局：ちょっとこの場での回答は難しいかなと。

田邊副会長：でしょうね。

石川委員：でも、通りに立って見たら、あそこまで建っちゃうのかというのはそんなに難しく

ないと思いますけどね。

大木委員：今の御意見に対して、僕は懸念するところがあって、ある種、乱暴なやり方なんだと思うんです。今の都市計画で決められている数字だけでやれば、こうなりますよというところはあると思うんですけれども、そこは丁寧に説明しながら出さないと混乱を生む気がしていて、本当になるかもしれないし、ならないかもしれないし、それを本当にやるのであれば、ちゃんとした場をつくって、ちゃんと説明をして、目的を説明して、幾つかのオルタナティブを示すべきだと思います。皆さんが頑張ればこういうこともできますよというところがあれば、やってもいいのかもしれないというのが私の意見です。もう一つ考えなくてはいけないのは、ツールの効力の強さだと思います。ここに3つあって、1つは啓発なので強制力はゼロに近くて、3つ目はガイドラインなので、ガイドライン自体には別に力がないですね。基準を分かりやすく解説している解説書なので、一番強いのは真ん中の地区まちづくり計画と景観重点地区というのが強力なツールになる。これを定めることができれば、ほぼ勝ちと言ってもいいぐらい。ただ、そこに至るハードルが高いですよ、遠いですよというようなところなんだと思います。大川委員がおっしゃった絶対高さをかけたりとか、結構強力な規制をかけようとする、僕は2番目のものをつくる以外はないと思っています。そこを皆さんやりませんかというところからスタートするというところもやらないと、この間みたいな案件というのは恐らく防げないんじゃないかなというのが僕の感想です。ただ、それをやっていると時間がかかってしまうので、もう少しガイドラインをうまく使いながら、皆さんでうまく運動を起こすというか、気づいてもらうというのはやるべきだろうと思います。

西村委員：いわゆる高さの制限とかというよりは、周りの合意がどの程度まで得られないと造っちゃ駄目みたいなことを決めるのは難しいですか。

大木委員：それがこの地区まちづくり計画であると思います。

西村委員：いや、だけどこの間、議論でも言われたように、結局、周りの景観に配慮したものを造ることじゃないと駄目ってガイドラインとかにも書いてありながら、でも、結局、合意もないのに法律的にいいから造っちゃえるという仕組みって何なんですかって市民の人たちが言っていて、だったらもう事前にこういうものを、要は、それは事業者のほうに当初から案内すればいいのかもしれないけど、こういうものを造ろうとすると、合意がないと国立ってそもそもできないんですよというふうにすることは難しいことなんですか。

石川委員：趣旨を説明するとか。

田邊副会長：いや、これ見せたほうがいいと思いますよ、これ、ほんとに。情報の出し方をコントロールするということが難し過ぎてこうなっちゃったんだと思うんですよね。だから趣旨は説明したほうがいいと思うんだけど、つまり、いきなりこうなるわけじゃないし、様々な条件がありますと。ただ、法律的にはここまで許されてしまっているの、今。可能性としては、こういう、ここまで建物が建つ余地が今はあるんだということ。それがマックスの景観でこうなっちゃうということですよね。それにメニューを示せば、何をしなきゃいけないのかということが分かるんじゃないかと、誰もが。

- 大川委員：高さについては、このまちづくり条例で高さ基準って決められるわけですよね。これはどうやって決めたんですか。どうやって決めたというか。
- 田邊副会長：事務局、お願いします。
- 事務局：周辺の町並みを確認させてもらった中で、基本的には、容積率を超過できる高さってどれぐらいだろうということの中で決めさせてもらっています。
- 大川委員：それは特に意見をもらったとかじゃなくて、条例をつくるときに……。
- 事務局：つくるときには当然説明会もやっていますし、公表して、意見をもらったりということもやった中で決めてきたものでございます。
- 大川委員：一つはこの条例で高さ基準が設けられるという話がありますので、そういったものを利用するとなると思うんですよね。
- あと、もちろん先ほどの地区まちづくり条例、地区まちづくり計画なんかが、こういう手法があるというのも周知していくという、PRしていくというのも大切なことというふうに思っています。
- 先ほど少し話がありました、高いもののシミュレーションみたいなもの、これ、例えば、うちの事務所でそれつくってくださいと言われたら、どうやってつくるのかなとすぐに思っちゃって、これ、敷地の大きさを決めないと、裏側に日影がかかっているんで、そんな簡単にできないですよね。容積率いっぱいに並べればいいという話ではなくて、敷地を狭くしていれば高いものが建ちますし、大きなものだったら日影をどうやってクリアするのかとか。
- 石川委員：それはもちろん、だから、何だ、ある条件……
- 大川委員：あんまり極端なシミュレーションというのを出しちゃってほんとにいいのかな。周知するためにはそのぐらいインパクトがあったほうがいいのかもしれないですけど。
- 大木委員：出すことはもちろん可能だと思います。モデル的に、多分、敷地を仮想で設定して、条件でやればこういうふうになりますよと。100メートルぐらいのものをつくってというので、それを基に、やっぱりこの近隣の方々とちゃんと議論して、この通りの景観の在り方をちゃんと議論してもらおうという、それはあるとは思いますが、材料として。
- 石川委員：都市計画図なんかが今は割とウェブサイトで公開されていて、前はそれですらなかなか面倒くさかったじゃないですか、閲覧するのが。
- 大川委員：都市計画図、でも昔から売っていましたがね。
- 石川委員：でも、それは、都市計画図、ここにありますがって売っていたわけじゃないので。今は割と簡単にウェブサイトで。
- 大川委員：今、ネットで見られますからね。
- 石川委員：ええ。そういうふうに情報は入手できるようになっていますよねという。都市計画図だから簡単だけど、図と実際の景観に乖離があるので。実際の景観もだんだんシミュレーションできるようになってきたから、それは近づけたほうがいいんじゃないかと思います。
- 西村委員：でも、大川委員、それって個別の計画の適否をというよりは、もうそれが分からない状態にして、パースだけにして、例えば今回のマンションの計画があったじゃない

ですか。あの同様の建物をば一つと並べた絵を、絵面を一発つくってあげればいい気がしますけどね。

大川委員： ちょっとイメージ的になるんですが、今、降水量のマップみたいのがあるじゃないですか。あんな感じですかね。

石川委員： それぞれのね。

田中(友)委員： 基本は私もいいとは思いますが、それを見た瞬間に、逆に、その土地を持っている人たち、高い建物が建てられる土地を持っている人対、それ以外の人たちになってしまっていて、多数決を採ろうとすると、その土地を、高い建物を建てられる価値の高い土地を持っている人たちと多数決すると、やっぱり少数派になってくるわけですね。それが民主主義というののもちょっとあれかなというのは。基本は、僕はいいと思っているんですけど、配慮して出していく必要が。

西村委員： だから、それを、低くしてくれた人にはメリットを出さないと駄目だと思うんですよ。

田中(友)委員： そこが、人口が減っていく中で、ちょっと商店街という考え方も、今後、じゃ、20年後どうなってくるのかというところ、20年、30年たったときどうなってくるのかというところを考えていくと、より、こう、少ない人間が持つような、もしかしたら大規模企業がば一つと買っていくとかってということが可能性としては、個人で持っているものは買い集めてとかってということも可能性としてはあるかもしれないので、うまく議論をしていかないと投資対象とかになってくるのかなという。

西村委員： 高さがやっぱり問題なのかな。

大木委員： この間のマンションのときはほぼほぼ高さが問題でしたけど、ただそれも、結局、11階が10階になったところで根本的に解決する話ではないじゃないですか。それこそ、地元の方々が提案されていましたが、半分とかに抑えないと、前から住んでいる方々からの意見を満たすところにはいかなくて、そうすると、基本的に財産を圧迫するしかなく、それはできないというところが都市計画の限界だなと感じたところではありました。それが、どういうふうな合意があり得るかというところが難しい……。

西村委員： もう一個考えると、あの事業者さん、何であんな高いものをつくったのかと思っていて。それって、要は日影をクリアして容積を確保しようとしたらああなったんですよね。

大川委員： そうだと思います。

西村委員： そうですね。

大川委員： それ以外にやりようがなかったんだと。

大木委員： マックスで建てたらああなるということですね。

西村委員： 要は、建蔽がもっとあって、建蔽は80だからいいのか。耐火でやれば100近くになっちゃうんだろうけど。逆に低く建てるほうがあの事業としてはいいわけじゃないですか。

田中(賢)委員： 建築費？

西村委員： 建築費とか、杭とか、いろんなことを考えると。そうすると、逆に北側の日影の数値

をどうにかしたらいいんじゃない。

田邊副会長 : 鶴田委員お願いします。

鶴田委員 : 私はやはり法律家なので、何がいい景観かということについてはいろんな御意見が市民にあると思うんです。いろんな意見があるものの中で最低限のルールをどこにつくるかというのが法律ですので、その法律の手続の中で都市計画が決まっているという意味では、やはりそれはいろんな意見があってもそれが一つのベースになってくるものだと思いますので、やはり今の既存の都市計画というものはある程度尊重されるべきだと思っています。

それが、今、問題があるというのだったら、やはり都市計画の問題に触れざるを得ないと思っておりまして、そうすると、地区計画をつくっていくとか、あるいは、本当にその高さ制限をかけていく、都市計画を少し変えていくということに触っていかないと問題は解決しないのかなというのが私の考えです。

あと、ただ、それをどういうふうに進めていくかということについては極めて政策的な問題ですので、やはり、今、市が一定の方向を出すだけの情報がまだ市にはないんじゃないかなと思いますので、この場でまず議論されるということは一ついいことだと思いますが、もう少し広く市民から意見を吸い上げないと、ちょっとどう動いていくかということもまだ決まっていかないうのが私の意見です。

田邊副会長 : ありがとうございます。市民の意見をどう政策に結びつけるか、その意見の聴取の方法なども含めて考えていかなければいけないということだと思いますけれども、どうでしょう、市のほうで何か。

事務局 : やはりいろんな意見があるというふうに思っていますので、そうした中で、何か市のほうで何らか一方的に何かを決めつけてやるとか、議論をするというのは難しいと思っています。

ですので、例えば意見聴取というよりは、まずいろんな人を、あまり選ばずに、いろんな人と意見交換をしようとか、懇談会みたいなところから始まるんじゃないかなという気はします。地区計画、地区まちをやりましょう、考えましょう、説明会やります、来てくださいとなると、過去の例としてだと、国立もやっぱり過去にそういう取組ってしたことがあって、でもやっぱり特にその沿道の地権者の方からそれについて懸念を示される意見があって、その先に進まなくなるというのがあるので、何か制限かけるありきでいくと、何も決められないんじゃないかなというふうに思ってます。

ですので、そういうことではなくて、まずはいろんな意見を聞きましょうということからかなというふうに考えています。

田邊副会長 : 大木委員、お願いします。

大木委員 : 全然違う話になっちゃうかもしれないんですけど、今回、3本の通りをテーマにされているんですけど、それ一本で捉えるのはもうやめたほうがいいんじゃないかと思っています。

田邊副会長 : 通りとしてという意味ではなくてということですね。

大木委員 : 通りごとと言っても、やっぱり駅前の富士見通りと300メートル先の富士見通りは全然環境が違うので、それを一つの基準やガイドラインでまとめるのはもう絶対無

理があると思うんですよ。だから、そこはある程度のゾーニングなりグラデーションなり、何かちょっと考え方を変えていくようなことは必要だと思います。

それか、駅前はまだ駅前で固めて、駅前の景観、ちょっと離れたところの景観、それはやっぱり切り分けないと絶対無理が生じるなというのはあります、思います。

田中(友)委員： 国立のイメージって、僕もずっと住んでいるわけじゃないんですけど、よそから来たときに、国立駅というのはやっぱり大学通りのあの桜のイメージが強いと思うんですよ。桜のイメージで。自分、たまたま南武線の南側にいるんですけど。

だから、やっぱり国立ブランドというか、国立のイメージというのはやっぱり大学通りのイメージが多分大きなイメージを皆さん、住んでいる方ももちろん持っているだろうし、もともと箱根が開発したところの大きな敷地のところにいっぱい人、最初の方が住んでいるじゃないですか。あそこももう世代交代になってくると1軒が4軒になったりというのが、これから、でも多分ほかの、例えば富士見通りにしても旭通りにしても、今までずっと昔から住んでいる方は当然世代交代が起きるわけなので、そのところで、じゃ、その次の世代がそのままずっとそこに住んでいるんだろうか、住めるんだろうかというのもあるし。それで、さっきの人口問題の話もあるんですけども。

大木委員が言うように、通りだけで見るのはやっぱりちょっと変かなみたいな。もうちょっと広げて見ていかないと、国立のイメージの場合は。その通りだけのイメージになっちゃうので、ということなんですけど。

田邊副会長： ありがとうございます。

じゃ、大川委員。

大川委員： 通りのイメージ、今、3つの通りがありますけれども、富士見通りと旭通りについては近隣商業地域というところなので、やっぱり商業の顔がある程度あったほうが国立のまちとしてはいいんじゃないかなという気はしているんですね。

そうすると、先ほどあったように、低層部、一、二階は店舗の用途制限をするとか、そういう方法も一つあるのかなというふうに思います。

それをしないと、多分、事業的には全部マンションになってしまうということがあって、マンションを造るんだったら、面積を稼いで売らないと事業的にならないということになると同じ話になっちゃうのかなという気はします。

もちろん、用途を決めたとしても、いっぱい建てて売らなきゃ事業的に成り立たないというのはありますけれども、そうすると町並みとしては一つ統一感の取れた町並みになるのかなと。それも一つの景観の一つなのかなというふうに思います。

田邊副会長： ありがとうございます。

今回の議題というのは、非常に大きなところから個別の景観のガイドラインに何を位置づけるかということまで一回で伺おうとしていますので、ある意味、とても無謀なところがあります。

大川委員： オンラインの方はいいんですか。

田邊副会長： 荒井先生、お声がかかりましたけれども、いかがですか。

荒井委員： 会場にいないので何となく温度差がある発言になりますが。皆さんの言うことは、

「なるほどな」と思いますが、先ほどの、結局、まちづくりは人が重要なので、まちづくりをやっている中で、意見を聞いて、地権者の方と地権者以外の方とか、事業者と市民の方とかがなかなかしっくり来ない状況を生むのはよくないなという気がしました。何を目的としてのこれをやっているのか、という印象になってしまい、何かそれはちょっと聞いていて感じました。

もちろん、結局は、地区計画を用いて進める必要があるんだとは思いますが。私個人としては、駅周辺の在り方を考えると皆さんのお話のように、にぎわいの創出が大切だと思うので、にぎわいを創出するような具体的な景観が必要だと考えます。景観って最終的には都市計画とかに対してちょっと収まりが悪いところ部分に対して、そこで調整を取るためにも活用できるのでと考えます。具体的にこういうふうにすると駅の近くに対して、より市民のみなさんが求めているものが生み出せますよというようなところでの意見出しを求めていくのかなという印象を持ちました。

何か、今抱えている課題の高さのことなどは、きっと意見をみんなに聞いて結論を出すのはとても難しいんだろうなって、オンラインで聞いていて感じました。

すごく何か安易な感じな物言いになってしまうのですが、まずは切り分けて、駅前とほかは切り分けたほうが良いという意見に同意します。

あとは、その持っていく方としては、どうしても対立軸ができてしまうのであれば、具体的な景観像について出し合っていくという形が、地区計画に持ち込むにもいいのかなという印象を持ちました。

もちろん、もっと分かりやすいものを出すのが一番、大きく動くためにはそれがいいと思うんですけども、今までの話を聞いていると、結構対立を生み出してしまいう。落としどころが分からなくなっちゃうのかなという印象を、話を聞いていて思いました。

以上です。

田邊副会長： 大所からの御意見いただきまして、ありがとうございます。

恐らく、今の荒井委員の意見にもあるように、今回は都市計画と景観との折り合いをどのようにつけるかというところですけども、都市計画そのものにもやはり課題があるということで今回のような議論になったのかというふうに思います。

今回、諮問案件ということで諮問いただいていますけれども、ちょっと一回ではまとめ切れないということもあろうかと思えます。

この後、少し休憩をいただいて、事務局と私のほうで今日の意見の主な内容というのをまとめさせていただきますので、それをもって、次回も引き続き今回の議論を続けていただいて、できれば答申に持っていきたいというふうに思っておりますので、一回休憩を挟ませていただきます。10分ほどですので、8時まで休憩ということにさせていただきます。

(休 憩)

田邊副会長： ちょっと時間早いですけれども、まだ議事がありますので再開させていただきます。

少しお時間をいただきましたけれども、かなり多様な意見が出ておりまして、多様

な意見が出ることは想定していたんですけれども、それ以上にいろんな方向で御意見いただきましたので、ちょっと一回、ここでまとめるのは難しいかなという判断をいたしました。今日いただいた意見を課題として、一旦、次回までに市のほうで整理をさせていただきます。

大きくは、景観とか都市の在り方をきちんと市民と共有して、ここでいう2とか3とか、地区まちづくり計画、あるいはガイドライン類といったところにしっかりと反映していくことが必要であるというような趣旨の御意見が大勢だったと思いますので、その辺りを趣旨として今回の課題をまとめていただくことにしたいと思います。

一旦、そうしましたら、この諮問案件についてはここまでとさせていただきます、次に、議題の2番、まちづくり条例及び施行規則の改正についてです。

事務局から説明をお願いいたします。

事務局： それでは、説明をさせていただきます。資料3のページを開くようお願いいたします。

本件は、6月28日付でまちづくり条例及び施行規則が改正となりましたので、その内容についての御報告となります。

こちらは、条例の新旧対照表となっており、変更点のみを記載した表となっております。見方としては、表が大きく左右に2分割されております。右が古い条文になりまして、左が新しい条文となっております。

変更点は大きく3つです。1つ目が24条と39条の件になりまして、正当な理由がなく2年以上進捗がない開発事業につきましては、市の判断で廃止できるようにいたしました。

2点目が47条と48条になりますが、調整会の打ち切り決定が審議会となっておりますが、調整会委員に変更しております。

3点目が別表2の件になります。こちらは、用途地域等の変更に伴う高さ基準の設定や見直しとなっております。

続きまして、おめくりいただきまして資料4を御覧ください。こちらは、条例の施行規則の新旧対照表となっております。変更点のみを記載した表となっておりますが、見方といたしましては資料3と同じでございまして、右が古い条文、左が新しい条文となっております。

変更点は大きく3つ、1つ目が43条の6項と7項で、調整会委員が必要と認めるときは、調整会以外の場合で近隣住民や事業者から個別に意見聴取をすることができるようになりました。また、こちらにつきましては非公開で行うことも可能となっております。

2点目が43条の8項になりますが、調整会の打ち切り決定が調整会委員となったことから通知の送付主体を変更するものになります。

3点目が85条になりまして、必要に応じて専門部会を設置することができる規定を設けました。

また、1点補足がございまして、前回の審議会で、このほかにワンルームの面積規定などの一部基準を見直すとお伝えいたしましたが、こちらにつきましては、今年度

末を目安に改正を行う予定となります。

以上となります。

田邊副会長：ありがとうございます。まちづくり条例と規則の改正について説明をいただきました。

事務局からの説明にありましたけれども、用途地域等の見直しに合わせて高さの基準を設定したこと、あるいは、審議会と調整会の制度改正、主には、調整会のほうで打ち切りをしたいということができるようになりました。

それから、市判断による事業の廃止規定を設けたとのことでした。

また、前回で御議論いただいたもののうち、規則の一部ワンルームに関しては、改めて改正するということでした。

この件に関して、御意見、御質問のある方は挙手をお願いいたします。

おおむね、調整会等は、実際にその調整会を開いてみて、調整会に参加された委員の御意見を踏まえて改正をされていると思いますけれども、この点も、この審議会の意見を踏まえた改正だと思いますけれども、よろしいでしょうか。

では、西村委員、お願いいたします。

西村委員：一個だけ気になるんですけど、調整会委員は打ち切ることができるというのはすごくありがたいことだと思うんですけど、その判断基準は何か別途定めるんですか。

田邊副会長：いかがでしょうか、市のほうで。

事務局：规则的には全く変わりません。調整会の中で、これ以上の調整ができないという判断で、今までは調整会を終了しますで終わっていたんです。今回は、その終了という言葉で打ち切りと言えるようになっただけといったら失礼ですけども、ですので、规则的には全く同じで、調整をしていただいて、調整が不可であれば、そのときに終わる。終わるという言葉が今までは終了だったんですけど、条例上、打ち切りという言葉を使わないといけなかったのが打ち切りと言えるようになったという今度の改正なので、规则的な流れは全く同じです。

西村委員：そうすると、調整会って大体3人ぐらいでやるじゃないですか。3人の人たちが打ち切っちゃって、その打ち切るという行為に対する責任が重い気がするんですよ。後でそういう市民の人とかから、おまえら3人、何やってんだとか言われんのかなと思って。

例えば、打ち切るという報告を、最終的には打ち切るのは打ち切っていると思うんですけど、打ち切った後、審議会に報告をするじゃないですか。そのときに、審議会によってはそれを再開しろというふうに言えるようにしておいたほうがいいんじゃないかなと。要は、審議会も納得するみたいなことにできないですか。

田邊副会長：事務局、お願いします。

事務局：その議論も十分させていただいた中で今回改正させていただいたんですけども、今、委員さんがおっしゃられますとおり、最終的な打ち切りの判断を審議会のほうに委ねていたのが今までなんですけれども、ただ今回、御存じのとおり、7回ほど調整会をした中で、どうしてもやっぱり議論というか、中の話合いが、ちょっと言葉は悪いんですけども、もう白か黒で、もう誰が見てももうこれ以上進展がないというのが、

そこに当事者さんが2者いらっしゃいますので、事業者と近隣住民さんがいらっしゃる中で、例えば8階を5階にしろ、だけど、事業者は8階から絶対に下げられません、もうそういう明確な議論の中で、これ以上の進展がないという判断で、ちょっと言葉はまた違いますが、その2者に了解をもらって、これ以上進みませんね、なので今回終わりますという流れだったかと思います。

したがいまして、それをもう一回審議会に持っていったときに、いや、もう一回やったほうがいいよという議論は、今までの中ではなかったかと思います。

ですので、その議論、私どもも何度もさせていただいたんですけれども、やはり白と黒というのがすごくはっきりしておりますので、委員さんの、調整会委員に非常に重責になってしまうかもしれないんですけれども、実際、今までが、先ほどのを繰り返しますけど、同じことをやっていただいて終了という言葉で打切りになったということです、今、委員さんが御心配されているようなことも考えられるんですけれども、結果として、今までやった7回の中では、そういう懸念はないという判断で。

あともう一個付け加えさせていただくと、住民の方、事業者の方が、この調整会って終わっているの、まだ続くのという、非常にその言葉が大きく市のほうに来ていました。

それは何でかというと、数か月後の審議会にかけるまで終わったと言えないんですね。それもちょうと混乱というか、理不尽なところがありましたので、その辺も整理させていただいたというところでございます。

以上です。

西村委員： いや、そうすると、僕が逆の立場だったら、ほかの審議委員だったらどうだったんだろうと思っちゃうから。

事務局： その辺も、先ほどちょっと例を言ったんですけど、8階を5階にできないか、事業者は絶対8階しかできない、そういう、ちょっと例えばの例なんですけれども、そういう誰が聞いてももうこれ以上の進展がないということですね。もし進展の余裕があれば、それは2回、3回って調整会を続けていくという方法がありますので。

あともう一個ですね。じゃ、今回分からないのでここでとめておくと。それで審議会にかけるということも可能ですので、その辺の御心配がもし、これで本当にこの委員で、この3名でとめちゃっていいのかという疑念があるような内容の調整であれば、それは全然、今おっしゃられたとおり、審議会にちょっと諮ってみますということは可能ですので。

以上です。

西村委員： それならいいか。

田邊副会長： よろしいですか。

西村委員： はい。

田邊副会長： 基本的には、ルールのようなものはないですが、進展の余地がないときに、事業者と住民と双方の了解を得た上で打切りをするということです、少なくともそこに出席されている方々は、ある程度やむを得ないという状況の中で打切りをするという仕組みになっているということです。

西村委員：そうですね、それであればいいと思いますけど。

田邊副会長：ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。

特にないようでしたら、続きまして、議題の３、令和４年度まちづくり条例の現状状況についてになります。

それでは、スクリーンのほうを利用しまして、事務局から資料の説明をお願いいたします。

事務局：それでは、御説明させていただきます。ここでは、今回が本年度最初のまちづくり審議会となりますことから、昨年度のまちづくり条例の現状状況を報告させていただきます。

こちらは、以前に審議会の皆様からいただいた御意見を踏まえたものであり、今後は年に一度、このような場を設ける予定でございます。

それでは、当日配布資料２を御覧ください。こちらは令和４年度の開発手続台帳の写しとなります。

令和４年度は新規の開発事業として２１件の申請がございました。うち大規模が、申請としては４件ございましたが、重複がございますので、事業としては３件となります。

次に、昨年度まちづくり審議会に諮問した４件のその後の経過について御報告させていただきます。時間がたっており、どういう案件だったかということもあるかと思っておりますので、プロジェクターを使いながら御説明させていただきます。

まず１件目になりまして、大学通り沿いの白十字ビルになります。こちらは、大学通りで高さが２０メートルを超えていたことから、令和４年５月開催の第２３回まちづくり審議会にて諮問をさせていただきました。

審議会では、計画そのものについてはおおむね可とした中で、設備類の配置の工夫や窓面広告の抑制などの御意見が出されました。

その後は、これらの御意見を踏まえた計画修正がなされ、令和４年１０月に協定締結が済んでおります。

２件目になりまして、学園通りの東側で計画されました朝日生命の社宅及び有料老人ホームの新築工事になります。こちらと同じく事業区域が３，０００平米を超えていたことから、令和４年５月開催の第２３回まちづくり審議会にて諮問をさせていただきました。

審議会では、計画そのものについてはおおむね可とした中で、色の工夫などによる建物の長大感の低減や南北通路の整備方法、既存樹木の保全などの御意見が出されました。

その後は、これらの御意見を踏まえた計画修正がなされ、令和５年１月に協定締結をしております。

続きまして、３件目になります。富士見通り沿いの中二丁目計画になります。こちらは、もともと令和３年６月のまちづくり審議会に大規模開発構想の件で諮問いただきましたが、その際に、開発事業にて再度諮問をしていただきたいとの御要望を受けま

したため、令和4年5月開催の第23回まちづくり審議会に諮問をさせていただいたものになります。

大規模開発構想の時点では36メートル超え、11階建てとなっておりましたが、開発事業の諮問の際には33メートル超え、10階建てへの高さの低減が図られました。しかしながら、審議会からはさらなる低減や工夫を求めるという御意見をいただきました。

その後、事業者から、道路の反対側にある建物と同程度の高さである30.95メートルとしたいという計画が提示され、令和4年11月に協定締結が済んでおります。

続きまして、4件目になりまして、国立駅前の中一丁目賃貸住宅棟新築工事になります。こちらは、令和3年12月のまちづくり審議会に大規模開発構想の件で諮問いたしましたでしたが、その際に、開発事業において再度諮問をしていただきたいとの御要望を受けたため、令和4年9月開催、第23回まちづくり審議会に諮問をさせていただいたものです。

こちらは、大規模開発構想の時点で建物の長大さ、沿道のつくり、車両の出入りに伴う歩行者の安全確保などについて検討を促す意見がついておりましたが、開発事業の審議会の中では一定の改善が図られたとの御意見でした。

その後、令和5年1月に協定締結が済んでおります。

報告は以上になります。

田邊副会長：ありがとうございます。

いずれも印象に残っている案件かと思えますけれども、この件について何か御意見や御質問がある方は挙手をお願いいたします。

大川委員、お願いいたします。

大川委員：意見とかじゃないんですけど、これはあれですか、今までの話の中で、審議会で話したものがほとんど言い放しで終わっているような感じで、その後のどうなったかというのが全然見えてこないんですけどというものに対する回答ですか。

事務局：回答の一つだというふうに資料をお示ししております。

大川委員：何かよく分かんないんですけど、本当にどうなったのかなという。意見を言ったのがどの程度反映されたのかなというのが、今見ただけではちょっと分かんないんですけども。

西村委員：そうですね。その取り入れられなかったものってどういうのがあるのかとか知りたいですけどね。

事務局：それでいくと、まるっきりゼロ回答というのではなくて、何らか事業者のほうでできることはやっていたと認識しています。それが100点かどうかというのはありますが、ゼロ回答はなかったと思います。審議会から少なくとも出た意見についてはそういう状況だと思います。

田邊副会長：漠然と回答をいただきましたけれども、多分、そこで取り入れられなかったものとか、取り入れられたものというのが、次のガイドラインとか、大規模の基準とか、そういうものに反映されていくべきだと思いますので、今回は時間の都合があってこういう見せ方になったのかもしれないですけども、どういうことが必要なのかという

のは、きちんと各案件ごとに取りまとめを行っていただく必要があるのかなと思いますし、できれば、もう少し具体的に、何ができて、何ができないかというのを、例えば一覧表のようにまとめていただいて、次の政策に生かせるようにするというような整理の仕方をしていただきたいと思います。

大川委員：少なくとも答申が書いてあって、出しているわけですね。それに対する答えがこうだったんだというのぐらひは少なくとも、最低限見たい感じがしますね。

田邊副会長：という意見です。こういった報告というのはこれからも続けていただくことになると思いますので、その中で、より次の政策につながるような示し方でお願いしたいということです。

西村委員、お願いします。

西村委員：さっき先に言っちゃってすみません。この計画に対して審議会がこういうことを言っていて、実際の計画では、これは取り入れられて、これは取り入れなかったというのは、市民の人は分かるんですか。

田邊副会長：いかがでしょうか。

事務局：まちづくり条例の中で、まず答申については、今、ホームページで公表させていただいているので、審議会からこういう答申が出たというのは分かるようになっていきます。

市のほうで、それを踏まえて、条例手続の中で指導書のほうを交付させていただくので、指導書についてはあくまで事業者に対して個別に行うものなので、指導書そのものは直接公開はしていないんですけれども、その指導内容に対して事業者がこういうことを検討して、こういうことができたという、事業者から、まちづくり条例の中で見解書を提出していただく必要があるんです。見解書、当然、図面つきで。それについては、提出があったものについては公表・縦覧を行っておりますので、ホームページに載せるとか、そこまではやっていないんですけれども、窓口に来れば確認することができるようにはなっています。

西村委員：新しい、例えばですけど、こういう大規模なものとかをやる事業者さんに、今まで計画が、こういうのが出てきていて、それに対して審議会からこんな回答が出て、こういうのは取り入れてもらっていますよというのを、事業をやる前に渡すということはできるんですか。

事務局：それを個別の、例えば事業名を出しながら出すというのはちょっと難しいかもしれないと思っているんですけど、その辺りを伏せた形でお出しするというのは何かできるかもしれないと思います。

西村委員：結局、事業者さんが着手をする時点で、このまちはこういうことをやろうとするとこういう意見が出てくるんだよというのを、何か前もって伝えることってできないのかなって常々思うんですけど。

田邊副会長：事務局、お願いします。

事務局：そこについては、当然、窓口にいらっしゃる方が、最初に法令調査の中で都市計画とかそういったことの間合せがあるんですけど、そうしたことで、事業内容を市のほうでヒアリングした中で、そのようなお話は今もさせていただいています。

それは、少し法律を超えた話になるかもしれないんですけど、国立がこういうまちなんだということについては丁寧に御説明をさせていただいております。

なので、そこを捕捉するためのツールとしてそういうものがあつたほうがいいとなれば、そういったものを活用するというのはあると思います。

西村委員：情報だけでもいいと思うんですよね。例えば、三十何メートルの計画をつくったけど、それが最終的には、合意できたのは30メートルだったとか。何か、そうすると、計画するときの目処になるというか。

石川委員：目処になるし、やっぱり何かこう、その地域の地雷というんですかね、ここをやることやばいというので、代わりにこういうものを提示したほうがいいみたいなのをやっぱり最初に事業としては探るので、それはもう、事例が一番いいと思うんですよね。

田邊副会長：今の仕組みでいうと、答申書は公表されると。見解書は公表されるので、見ようと思えば見られるという状況ですけれども、それが、事業を計画されている方々があまねくそういうものを見るかどうかというのは、どちらかというと、向こうさんの意識にかかっているというところがあるので、ある程度事前に説明できるようなツールがあるといいということだと思います。

地域によっては、取組の事例集みたいなのをつくって、従前の計画と従後の計画を比較できるようなパンフレット、リーフレットのようなものを用意しているところもありますし、逆によくやってくださった事業者さんを顕彰するような制度を使って、実際の計画、元の計画と実際の実現したものとの差を見せていくというような方法もあるんじゃないかと思いますけれども、ある程度その自治体のレベル感というか、どういう意見が出てくるのかというようなところが事前に分かったほうが、事業者さんも取り組みやすいという御意見の趣旨だったと思います。

西村委員：活動する方も、実際に意見を言う人も、言っても無駄なんじゃないのと思っている人も多いと思うんですよね。でも、言えばこういうふうに変わったんだというのが、逆に市民のほうにも、何か言うきっかけになるというか、そういう意見を言いやすくなるんじゃないかなと思うので。

田邊副会長：ありがとうございます。

今日の、市民の周知の方法というところにもつながってくるかと思いますので、そういった意見もあるということを少しお含みおきいただいて、次の政策に生かしていただきたいと思います。

まだ一つ議事がありますので、次の議事に移らせていただきます。

続きまして、議題の4、その他についてになります。

事務局から何かございますでしょうか。

事務局：事務局から1点ございます。当日配布資料1を御覧いただけますでしょうか。

こちら、冒頭にも御紹介いたしましたけれども、委員の構成に変更がございましたので、新しい名簿としておつけしておりますので、御確認をいただければと思います。事務局からは以上となります。

田邊副会長：ありがとうございました。

この件について皆様からは何かございますでしょうか。

特になければ、本日の議事は多岐にわたりましたけれども、一旦全て終了いたしましたので、これをもちまして閉会いたします。本日は御苦勞さまでした。ありがとうございました。

(午後 8 時 23 分) 以上