



国まち審発第55号
令和6年1月9日

国立市長 永見 理夫 様

国立市まちづくり審議会
会長職務代理 田 邊 学



沿道のまちづくりのあり方について（答申）

令和5年7月7日付国都市発第60号をもって、貴職から当審議会に対し、
意見を求められたことについて、下記のとおり答申いたします。

記

第1. 諮問事項

(1) まちづくりの推進に関する事項

(国立市まちづくり条例第30条第1項)

①沿道のまちづくりのあり方について

第2. 答申内容

1. はじめに

本諮問については、大学通り、旭通り、富士見通りの各沿道を念頭にまとめて
いただきたいとのことであった。そのため、通りの現状、市の施策や課題等を確認
のうえ、市民・事業者の視点及び学術的な見地から審議を行い、諮問趣旨に従
い都市計画と景観の整合性、ガイドラインの規定要件の観点から取りまとめを
行った。

2. 都市計画と景観の整合性について

(1) 通りの現状について

国立駅南口駅前広場から伸びる大学通り、旭通り、富士見通りの各沿道には、多くの店舗や事務所が立ち並び、国立の中心市街地を形成している。それぞれの通りには個性的な店舗が数多くあり、市民や国立を訪れる人々に親しまれる空間となっている。

各沿道の都市計画は、国立駅南口駅前広場から概ね200～300mまでの沿道が商業地域・容積率600%の地域となっている。その先は、大学通りは一橋大学を挟んで低層住宅のまち並みが構成されているが、旭通りや富士見通りは近隣商業地域・容積率300～400%となっており、比較的高度利用が図れる地域となっている。一方、現在の旭通りや富士見通り沿道のまち並みは、法定容積率と比較すると、比較的抑えた建物で構成されている。そのため、建替えにあたり、既存の建物よりも高さが増える傾向にある。

一般論として、従前の建物よりも大規模な建物が計画された場合、近隣住民からはまち並みや生活環境の変化に対する懸念が示されることがあるが、旭通りや富士見通りにおいてもそのような状況が起きていると考えられる。

(2) 都市計画について

国立の都市計画の特徴として、容積率400%の近隣商業地域の後背地に第一種低層住居専用地域が指定されており、建物用途や土地利用に差が生じやすい状況になっている。一般的に、高層系と低層系の用途地域の間には、緩衝地帯としてその中間となる用途地域を設定することが多いが、国立はそうになっていない。

事業者は、土地からの収益を最大化したいので、容積率の消化を前提として、出来る限り低層の建物でコストを抑えた計画とするのが一般的である。しかし国立の場合は、近隣商業地域が北側後背地にある第一種低層住居専用地域の厳しい日影規制の影響を受けるため、事業者は高さのある建物を選択せざるを得ない。

このような場合、後背地への対策として、建物高さを1層下げたところで根本的に解決する問題ではない。高さを計画の半分に抑えてほしいなどのような近隣住民の要望を実現するためには、所有者の財産権を制限する以外の方法がなく、それが実現できないところに都市計画の限界がある。しかし、都市計画で決めたことは、都市計画で解決を図る必要があるのではないか。

(3) 景観について

今の国立の景観は、もともと国立に愛着のある人たちの誇りと周辺への心遣いによってつくられてきた。代替わりなどで土地が手放されてしまうと、新しく土地を取得した事業者は、経済合理性によって事業を進めることになる。もし事業者に対し、このような明文化されていない自制心を求めるというのであれば、それに見合う経済的なメリットがない限り難しいのではないか。

景観づくり基本計画では、こうした地域特性も踏まえて景観づくりの方向を示している。しかしながら、その性質上、抽象的な記載にとどまり、具体的な対応については今後策定するガイドラインで定めるとしている。また、大規模行為景観形成基準は、具体的な基準が示されているものの地域特性の考え方が含まれていない。そのため、ガイドライン策定に合わせて大規模行為景観形成基準も見直し、国立の地域特性を両者できちんと示していただきたい。

個々の通りに目を向けると、大学通りが一橋大学までの短い区間の中に商業としての機能や景観が形成されている。一方で、旭通り及び富士見通りは、沿道全てが商業系の用途地域であるが、駅から離れるに従い商業機能が低下しているように見える。通りとしての役割を踏まえれば低層部への店舗設置をより誘導するような仕組みを求めたい。

(4) 沿道のまちづくりの進め方について

まちづくりを進めていくにあたっては、都市計画と景観の制度をうまく活用しながら進めていく必要がある。しかしながら、それでもなお解決できないまちの課題については、地区計画などのより強力な手段が必要になる。

地区計画は、拘束力を伴ったルールを定めることが可能であり、課題に対する根本的な解決が期待できる。しかしながら、地権者の多くの同意が必要であり、現状、地域の意見がそこまでまとまっているようにはみえない。

そのため、まずはまちづくりや景観について、みんなで広く意見交換を行い、どのようなまちを目指していくのか、その目標を共有したうえで進めていくことが重要である。行政も、こうしたことの情報の発信や地域住民への活動の支援を行っていただきたい。

これからの人口減少社会を迎えるにあたり、国立のまちのあり方については、自分のこととして考えていかなければならない。早急に取り組んでいただきたい課題ではあるが、意見の集約や合意形成は容易ではないので、丁寧に進めるとともに、短期的にはガイドラインの作成や大規模行為景観形成基準の見直し等もあわせて取り組んでいただきたい。

なお、今回は、大学通り、旭通り、富士見通りを念頭にとりまとめを行ったが、他の沿道についても必要ではないかということを付記しておく。

3. ガイドラインの規定要件について

ガイドラインの策定にあたり、以下のことについて考慮いただきたい。

(1) 大規模行為景観形成基準の見直しについて

すでに述べたように、大規模行為景観形成基準には、地域性に関する情報が足りていない。地域性が示されていないなかで基準を示しても、その基準を満たした事業計画がまち並みに調和するかは別問題である。そのため、大規模行為景観形成基準を見直して地域性の概念を取り込んでいただきたい。

(2) ゾーニングについて

各通りには、それぞれ個性があり、同じ通りであっても、駅前と駅から離れたところでは環境が大きく異なっている。そのため、各通りをゾーニングやグラデーションで分けて考えていくことを検討いただきたい。

(3) 市民の意見について

ガイドラインの策定にあたっては、市民からも出来る限り広く意見を聴いて進めていただきたい。

以上