

## 第 3 4 回 国立市まちづくり審議会会議録

|                   |                                                                                                                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 日 時<br>場 所<br>議 題 | <p>令和 8 年 6 月 2 2 日（月）午後 6 時 3 0 分～午後 8 時 3 2 分</p> <p>国立市役所会議室棟 1 階 ふなのへや</p> <p>1 諮問： 重要景観資源の指定要件について</p> <p>2 報告： （仮称）国立市中二丁目計画新築工事について</p> <p>3 その他</p> |
| 出席委員<br>（敬称略）     | <p>福井委員、田邊委員、大川委員、北島委員、佐藤委員、渋谷委員、田中委員、西村委員</p> <p>オンライン出席：荒井委員、大木委員</p>                                                                                     |
| 事 務 局             | 立川都市整備部長、野田都市計画課長、安波指導係長、村山主任、唐沢主任                                                                                                                          |
| 傍 聴 者             | 5 名                                                                                                                                                         |

### 第34回 国立市まちづくり審議会

福井会長： 皆さん、こんばんは。定刻になりましたので、ただいまから第34回の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。

開会に先立ちまして、事務局に変更があったということですので、紹介をお願いいたします。

事務局： 4月の人事異動で事務局に変更がございましたので、御紹介させていただきます。  
都市整備部、部長の立川になります。

都市整備部長： 皆様、こんばんは。よろしくお願いいたします。

事務局： 都市計画課、指導係長の安波でございます。

指導係長： 安波です。よろしくお願いいたします。

福井会長： どうもありがとうございました。

それでは、議事に入る前に、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。

都市整備部長： 皆様、本日はお忙しい中、第34回国立市まちづくり審議会、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、御協力をいただきまして感謝申し上げます。

改めまして、本年4月から都市整備部長を拝命しました立川と言いますので、よろしくお願いいたします。

さて、本日でございますが、まず議題の1として、諮問事項、重要景観資源の指定要件についてということで、こちらは前回の審議会からの継続審議としてお願いできればと考えております。よろしくお願いいたします。

また、議題2につきましては、報告事項としまして、（仮称）国立市中二丁目計画新築工事について御報告させていただきたいと思います。

このうち諮問事項につきましては、重要景観資源の対象の想定ですとか、指定していく必要性、あるいはメリット・デメリットなどについて、前回の審議会でも、いろいろ御意見をいただいております。

この間、事務局において、改めて重要景観資源の位置付けなど整理させていただいておりますので、本日も、ぜひ忌憚のない御意見をいただければと思います。

それでは、本日、よろしくお願いいたします。

福井会長： どうもありがとうございました。

委員の出席ですけれども、石川委員、鶴田委員、遠藤委員から、御都合により欠席の御連絡を受けておりますので御報告いたします。

また、大木委員と荒井委員はオンラインの御参加となります。

ただいまの委員の出席数は10名となりますので、したがいまして、まちづくり条例第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、これで会議を進めさせていただきます。

それでは、事務局から審議に先立って御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：事務局からは1点、資料の取扱いについて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がありますので、未決定の建築計画の図面等も取り扱っております。そのため、明らかな個人情報は黒塗りさせていただいておりますが、基本的には会議の中のみで使用していただく資料となっております。御出席の皆様には、外部には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に御注意いただきたいと思いますと考えております。

特に具体的な建築計画の資料は、その案件の御審議が終了しましたら破棄していただくようにお願いします。会議後、テーブルの上に資料を残しておいていただければ、市のほうで回収させていただいて破棄させていただきます。

なお、傍聴者の方につきましては、椅子の上に置いている資料については、持ち帰らずにそのまま置いて帰っていただくようにお願いします。

事務局からは以上になります。

福井会長：ありがとうございました。よろしいでしょうか。

本日の議題ですけれども、議題1が、継続案件ですが、諮問事項で重要景観資源の指定要件について、議題2が、報告事項として、（仮称）国立市中二丁目計画新築工事について、議題3、その他ということで計3件でございますが、この会議の前に現地の視察をしておりますので、それについても前段に少し意見交換させていただこうと思っております。計4件ということで、終了時刻は午後8時頃を予定しております。

それでは、事務局から本日の配付資料の確認をお願いいたします。

事務局：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、事前にお送りさせていただいたものと当日配付させていただいているものがあります。初めに、開催通知になります。A4、1枚のものです。2枚目が議事日程、裏面に資料一覧と記載のあるものになります。こちらにつきましては誤字がありましたので、本日、机上に修正したものを配付させていただいております。

続いて、資料1、重要景観資源の指定に向けた取り組みについてとして、ホチキス左上とじのもので、A4両面刷り3ページとなります。こちらの一部、申し訳ありません、誤字がありましたので、当日、机上のほうに配付させていただいております。また、資料1の関連資料としまして、別紙1、景観づくりの実現方策についてと、別紙2、重要景観資源の検討について、また別紙3、景観資源位置図、それぞれA3折り込みの片面刷り1ページのものがあります。

続きまして、資料2としまして、重要景観資源の指定要件について、こちら前回の審議会から修正したのとなっております。A4で2枚、両面刷り4ページの資料となっております。

続きまして、資料3としまして、議題2として報告させていただく（仮称）国立市中二丁目計画新築工事の大規模開発構想届出書・景観構想届出書、またその関係図書の写しを添付しております。A4と、あと一部A3折り込みのものを含んでいる資料となっております。また、その次に、令和7年度の開発事業手続台帳をおつけしております。また、その後ろに、まちづくり審議会委員名簿、こちらA4で1枚のものとなっております。

ます。

また、参考資料としまして、国立市都市景観形成条例等の関係条文を記載したもの、こちらをA3折り込みのものの資料となっております。

また、当日配付資料としまして、継続審議していただく案件になりますので、しばらく期間が前回の審議会から空いているといったところもありますので、前回の審議会の議事録のほうをおつけしております。また、当日資料2としまして、同じく議題1の関連資料となりますが、重要景観資源の指定におけるチェックリスト（案）、こちらをA4で両面刷りのもの1枚を添付しております。最後に、当日資料3としまして、議題2の関連資料としまして、大規模土地取引行為の届出に対する助言の見解書、こちら大規模開発構想届出書の際に事業者さんが添付して提出していただいておりますので、そちらのほうもおつけしております。

資料については以上でございます。不足等がありましたら、言っていただければ、御用意させていただきます。

福井会長：では、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、非公開とする情報等は含まれておりませんので、公開ということで御異議ありませんでしょうか。

（「はい」の声あり）

福井会長：では、御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。

※冒頭に行った国立富士見台団地建替えの現地視察に係る意見交換については、議題3「その他」として順序を入れ替えて記録しました。

福井会長：では、議題の1のほうに入らせていただこうと思います。諮問事項ですが、重要景観資源の指定案件についてでございます。

事務局から資料の御説明をお願いいたします。

事務局：御説明させていただきます。まず、資料1を御覧ください。

前回、昨年9月25日に前回審議会を開催させていただきまして、様々な議論、御意見を伺いました。その中で大きく4つに、いただいた御意見を分けさせていただいております。

参考に、本日、当日配付資料として配らせていただいております議事録も併せて御覧いただければと思います。

いただいた御意見で、1つ目としましては、市内には重要景観資源に指定する・しないに限らず、様々な種類の国立の景観資源を守るべきある。

2つ目としましては、重要景観資源の保全・活用等の方策の整理、また、重要景観資源の指定が全体の施策の中でどこに位置するのか見えづらい。

3つ目としましては、諮問事項である重要景観資源の指定要件のみではなく、重要景観資源に指定された場合のメリットがなければ、所有者の理解が得られないのではないかな。

4つ目としましては、指定、管理、変更、解除の手続き等の運用の点の検討が必要である。

これらいただいたご意見について、2.以降で具体的にイメージしていただけるように整理させていただきました。

まず、2.では、市内の主な景観資源として、景観づくり基本計画では、全体像をとらえやすくするために、「自然」、「みち」、「歴史・文化」、「くらし」、「なりわい（農・にぎわい）」の5つの景観構成要素に分類して具体例として記載のとおり例示しております。

また、重要景観資源の位置づけとしましては、つぎの「3.景観づくりの実現方策について」となりまして、別紙1をご覧ください。

景観づくり基本計画においては、市内の多様で魅力ある景観を守り育て・未来へ引き継いでいくために、景観づくりの将来像として掲げる「都市と緑が共存した美しい文教都市くにたち」を掲げ、実現に向けての必要な取り組みの景観づくりの方向性として、中段にあるように6つの方向性を示しております。また、これら6つの方向性は景観構成要素となる景観資源をもとに複合的に重なり合うもので、組み合わせる場合もあれば、一つに特化するものもあります。これら6つの方向性を踏まえて、行政が先導的な役割を果たしつつ、市民や事業者とともに取り組むべき実現方策として、下段にあるような「関係者との連携・協働」、「視点場の指定」、「重要景観資源の指定」、「大規模建築物等の景観形成の配慮」等を挙げています。

資料1にお戻りいただきまして、つぎに、「4.重要景観資源の検討について」になりまして、別紙2をご覧ください。

さきほどの2.で挙げさせていただいた5つの景観構成要素に分類される景観資源を、どのように保全・活用していくかというところで、まず、「(2)有形又は無形による分類及び景観づくりの実現方策」では、左側から中央にかけて有形、右側に無形と分類しております。

この中で、まず、無形の景観資源に関しましては、地域活動や季節を感じる景観であるため、「関係者との連携・協働」により継承・保全に取り組んでいくべきものとして位置付けております。

また、有形の景観資源は、次の「(3)形態による分類及び景観づくりの実現方策」の表で左側に拠点、中央に線、右側に面として分類しております。どちらにおいても関係者との連携・協働は必要となってきますが、表中央の軸（線）に関しては、崖線の地形や道路の見通しの良さを活かした眺望景観の保全が必要となってきますので、表の一番下の行で「景観づくりの実現の方策」として「視点場の指定」、「景観形成重点地区の指定」を挙げております。

表右側の「面」に分類される有形の景観資源は、樹林地や農地、住宅地に関しては、地域全体がみどり豊かな空間等になっている地域において、市民や事業者等による主体的な景観づくりの取り組みが図られるべきであるため、地区まちづくり計画等により地域特性に応じた景観づくりを推進していくこととしています。

最後に表左側の「拠点（点）」に分類される有形の景観資源、そのものが地域を印象



きのイベント等で活用していければと考えております。

最後に当日配布資料2をご覧ください。

旧国立駅舎を指定していく場合を想定して、現状の指定要件案に沿って、当該施設の適合の可否を確認していく上でのイメージとして、チェックリスト案として作成させていただきました。

現状指定要件が決まっておりませんので、あくまで想定としてとらえていただければと考えておりますが、指定要件で挙げさせていただいた各項目と対象施設を照らして、適否の判断及びどのように考えて「適」していると考えているか「不適」と考えているかを、ある程度クリアになるように備考欄に記載しております。

このような形で対象施設の適否を確認させていただいた上で、都市景観形成条例第21条第2項に基づき本審議会のご意見を聴かせていただき、指定していければと考えております。

「重要景観資源の指定」については、都市景観形成条例の制定当初からある規定となりますが、30年弱経過した現在においても、一度も実施できておりません。

令和2年3月に景観づくり基本計画を策定し、令和7年4月には一つの景観づくりの方策である「景観づくりガイドライン」を策定しました。

市としましては、積極的に景観づくりの実現方策を推進していくために、国立駅の開業100周年に伴って「旧国立駅舎」、歴史的建造物として復原・再オープンを控えている「旧本田家住宅」の、市所有の公共施設を重要景観資源として指定させていただいていくことによって、その効果や、指定において、また指定後におけるメリット・デメリット、課題等を明確にしていければと考えております。

議題1の説明は以上となります。

福井会長： どうもありがとうございました。御説明のとおりでございますけれども、前回いただいた御意見を踏まえて、重要景観資源の考え方について改めて整理をしていただいたということでございます。

指定要件のチェックリストでございますけれども、これについて御意見をいただいて、できるのであれば指定に当たって想定される課題については、まずは市所有の公共施設で指定することを踏まえて運用する中で、検証・改善等していきたいということの御意向ではございます。

議論の前に、まず欠席の委員からの御意見はございますか。

事務局： 今回はいただいておりません。

福井会長： 分かりました。

では、会場とオンラインの委員の方々と議論したいと思います。御質問または御意見のある方は挙手いただいて御発言ください。いかがでしょうか。

田中委員： 前回の議事録をもう一度読ませていただきまして、平成10年に都市景観形成条例をつくっていて、令和2年に景観づくり基本計画を改訂した中で、この重要景観資源の指定を行うということは決まっているということだとは思っておりますけれども、この別紙1を見させていただくと、かなりの量を想定していて、例えばこれの半分でも重要景観資源に指定をするとすると、かなりのマンパワーが必要になってくるのではないかなと思

っております。運用の部分で、あまりにも大きな負担を行政が持つというのも、僕は難しいのではないかなと思っております。建築をやっていると、使っている側がどうしてもここを変えていきたいというような意見がある中で、ではそれを申請していくのか、申請をせずに改修工事をしてしまった場合、誰がチェックをして、どういう罰則があるのかとか、そういったところまで運用を考えていくと、これをやらなきゃいけないのであれば、あまり大きな幅を持つのではなく、しっかりと比較的厳しめに、数も少なめに、5個とか10個とかぐらいの想定をしながら運用されるほうが、市役所を見ていると、マンパワー的にはあるのではないかなというふうに聞いていて思いました。

議事録にも書いてあったのですが、十何年、25年やらなかった。25年前に考えたことと、これから人口減少していくとか少子高齢化が進んでいくところの中で、政策としてのマッチも、市民としても気になる場所かなと思っております。

福井会長： ありがとうございます。

事務局のご回答については、一通り伺ってからにしましょうかね。

ほか、いかがでしょうか。西村委員、お願いします。

西村委員： これは何のために決めるのかなと思っていまして、国立市は別に歴史的なまちというわけでも何でもなくて、それを現状維持することがよいわけでもなくて、この生活の場ってどんどん時代とともに変わっていくのではないですか。変わる中で、今の景観のよさとかを継承していければよいのだと思うので、変えることが悪いことでもないし、その時代に合わせて変わっていかなければいけないものがほとんどなのではないかなと思います。

そうすると、これを決めて、それを周知して、こういうものが国立のよさですって伝えることが目的なのかなと思います。そうすると、あまり変えては駄目とか、何しては駄目というための制度ではないのではないかなと思っていまして、それが変わって、これはもう国立の景観ではないよねとなれば外せばよいだけかなという。それは、そういうものを周知しながら、しかし、国立の市民の方が結果的に、これはもう要らないからそうなったのかもしれない。

国立のよさとは多分、普通に生活していると分からないことがほとんどで、こういうところに気をつけることが自分たちの環境を守ることなのだよといったことが、普通の人は個別に分からないから、それをこういう制度を使って何か明確化していくというか、分かりやすくしていくというか、そういう制度なのかなと思うのですけれども、そこはそういう認識で合っているのですかね。

福井会長： ありがとうございます。とても大きい問題提起なので、一旦ここで事務局の話を伺いたいのなのですが、御説明としては、国立市景観づくり基本計画、平成10年の条例に基づいて進める施策という御説明をいただいているところなのですが、これは別紙2を拝見すると、まずは国立全体を大まかに捉えましょうというところから始まっていて、最初は構成要素と言っているのですが、あるところで景観資源にすり替わっているのですね。それで、さらに重要景観資源という話になっていて、ちょっと国立の骨格はこうだよというところから何か特定のものを守ろうというところ、ややこの施策として、あるいは計画としての飛躍が若干あるようなところがあって、多分それが、

西村委員のおっしゃる、これはどういうことを目指しているのですかということの御指摘につながっているのではないかと、前回も多分そういう議論だと思うのです。

資料を拝見していると、それでも、まずは指定してみようということをおっしゃってはいるのですが、それをするとは、この景観づくり基本計画において何をしたことになるのかという、そういう御質問でしょうし、あるいはそれが25年前に考えたことが同じような形で大丈夫なのかということの御指摘も何回かあったので、その辺は今、御見解といたしますか、状況をコメントいただいてもよろしいでしょうか。

事務局 : まず、田中委員がおっしゃられた、特に別紙2の拠点と点で挙げている景観資源、例えばこれを全部、重要景観資源として指定していくと大変ではないかといった御意見については、事務局としても全て指定していくつもりは当然なくて、その下に指定対象として書いております国立の成り立ちや文化の象徴であり地域を印象づける景観として重要な価値があると認められる資源、こういったものがどれに当たるかといったものを判断させていただく中で指定していくといったところが望ましいというふうに考えております。

その中で、先ほど挙げさせていただいております旧国立駅舎や旧本田家住宅に関しましては、指定文化財等になっている施設になりますので、こういった定義と照らした上で指定していくことが望ましい施設なのではないかといったところで、現状は整理させていただいているところになります。

また、西村委員のおっしゃられているような、当然変わっていくもの、先ほどご説明した別紙2に挙げられます拠点（点）となるものにおいても、例えば学校施設、こういったものについては当然のように建て替えが生じていくといったものになります。

ただ、景観づくり基本計画の中では、その地域の現状の景観を形成する上での重要な構成要素、景観資源といった形の位置付けになっておりますので、ここでは拠点（点）という形で整理はさせていただいておりますが、そういった将来的に建て替え、また違うものに建て替わってしまうもの、そういったものに関しましては、重要景観資源として指定していくのではなくて、現状に照らして、重要な景観要素、景観資源として何かしら建物を計画されている事業者さん等がいましたら、そういった中で配慮というか、こういった施設があるよといったところを示していく中でお伝えしていくのにとどめて、重要景観資源として指定していくには、少し望ましくはないのかなというふうには考えています。

あくまで市として地域を印象づける景観として重要な価値があると認められる資源のみ指定していきたいというふうに現状、考えているところであります。

西村委員 : そうすると、できることがなくなってしまうのではないですか。逆に、今お話を聞いていて僕が思ったのは、指定されたものに対して何か拘束力があるとか、そういうことではなくて、指定されたものは、例えばですけれども、建て替えも何も、それは自由にしてくださいなのですけれども、ただ一定程度、市なり地域の人の意見を参考に聞いてくださいねとか、周りの人の意見を聞いてくださいという役割が発生するというか、何かそういう議論の場に、一応公開された議論の場に上げてほしいですよということができれば、僕は、そんなむやみやたらなことにはならないのではないかなと思うのです。

その指定されたものが歴史的建造物の重要文化財の指定のようなイメージだと、もう一切変えられないようになってしまうけれども、そうでなくて、国立のあなたは大事なポイントにいますよということを指定してあげるという考え方のほうが、この都市景観形成条例の、要は歴史的建造物とかではなくて、あくまで景観を守るという意味では、何か合っているような気がします。

福井会長：ありがとうございます。

ほかに御意見いかがでしょうか。

田邊委員：同じような制度の事例を見てみると、例えば八王子市の景観資源に指定されている物件は、今、新しいリストを見ると、161件あります。そういうタイプの指定の方法と、市で今お考えの、かなり重要なものに絞ってというような指定の仕方というのがあると思うのですが、例えば鎌倉市は相当の年月をかけて40件程指定してきているのですが、そういう後者のような制度だと、しっかりとやはりメリットがあるように制度をつくっていかないと、ただ指定を受けて、その厳しい管理を受けるという状況になってしまうので、どちらを目指すかということが重要で、本当に重要なものを指定するというのであれば、やはりもっとメリットがないといけないうし、そうではなくて、景観への取り組みの広報的な施策という意味もあって、なるべく多くのものに、なるべく門戸を広げて指定をするということであれば、制度としては軽くしておいたほうがよくて、例えば今日、資料の2の4ページのところに、指定した重要景観事業を核とした周辺市街地における景観づくりビジョンの策定というふうにありますけれども、これが八王子市のように160件以上あると、とても追いつきませんし、どういう活用の仕方をするかということとはとても、やはり今後の考え方とか指定要件を整理する、あるいは指定後の運用を整理する上で、とても重要なことではないかと思います。

長いこと制度として使われてこなかったということは、やはり使い勝手がきつとよくなかったのでしょうし、メリットが感じられないので、自ら申し出て指定をしてほしいというような話もなかったのだと思いますので、そういう意味でいうと、比較的軽めに多くのものが指定できるような制度のつくりということをしたほうが、私もよいのではないかなというふうに思います。

福井会長：ありがとうございました。軽めのもので広く共有できるような形でという話ですね。

西村委員：何個かのすごく歴史のあるものが、このまちの景観を形づくっているとは思えないのですよね。

福井会長：このすごく重要なものが、特定のいくつかのものではなくて、もっと色々なものがあるということですか。

西村委員：もっと、先ほどの空が広いとか、そういうぼんやりしたものが、国立の景観を形づくっているように僕には思えます。

福井会長：そうすると、重いものよりも軽く広くのほうが国立の景観には合っているということですか。

西村委員：合っているのではないかなと思います。多分そういうものが、どこに行っても感じられるからいいわけで、その場所に行ったから、国立だねと、何かお地蔵さんがいるからどうかではないのではないですか。

福井会長 : ありがとうございます。

ほかの委員の方々どうぞ。

田邊委員 : 例えば今日のチェックリスト案で、旧国立駅舎を挙げていただいていますけれども、旧国立駅舎というものは多分、景観でいうと点対象になるのだと思います。それと同時に重要なことは、旧国立駅舎から見える、あのきれいな軸線のようなものが挙げられるのではないかと思うのですけれども、そういう眺望とか眺望点みたいなのがこのリストにはないかなという気がします。

先ほど申し上げた八王子の場合は、相当に眺望とか眺望点について、この資源の中に入れてきていますので、そういうところも対象としては考えてよいのかなというふうに思います。

福井会長 : 対象ではなくて、その場所そのものということですね。

田邊委員 : はい。

福井会長 : ありがとうございます。

大木委員 : 今、田邊委員がおっしゃいましたことで、少し気になったことは、重要景観資源と言っているものが点過ぎるのかなと思いました。今挙げられているものが、建物を考えて挙げられているところが、では文化財的な位置付けと何が違うのだろうというところが非常に分かりづらいというか、重なってしまっている部分はあるかなというふうに思っていました。

あくまで景観ですので、建物を環境そのものが指定の対象になるべきだろうというふうに思うと、例えば旧国立駅舎の旧駅舎だけではなくて、旧駅舎を含む駅前周辺であるだろうし、旧本田家住宅を、住宅の建築そのものではなくて、その住宅の佇まいのようなもの、そのものが景観資源になるはずだと思うのです。

ですので、何かそういう指定の仕方と言ったらよいのですかね、そういうようなものが、この景観づくり基本計画においては望ましい考え方のかなというふうに思ったりすると、先ほどの厳しい、本当に入り口を絞ったほうにしたほうがよいのか、もしくは門戸を広げたほうがよいのかというところで考えると、個人的には正直メリットがすごくつくりづらいような気がしています。指定されたからといって、何か金銭的なメリットが、できないとは言わないですけれども、その大きく何か作用するほどのものが果たして生まれるかということ、結構、現実的には厳しいことがあったりするわけですね。

そうすると、少し広げたほうがよいのかなという気がしていて、少し認証制度ではないですけれども、基本的な考え方に基づいて申請をしてもらって、認証バッジを出すような少し軽めのものでもよいのかなというような気は個人的にっていて、それが数は多いほうが、例えばまち歩きしましょうとなったときに、そういうものを巡るツアーのようなものもつくれるかもしれないし、それが次の方への認知度につながっていくということもあるかなというふうには思います。

今のこの議論というのは、基本的には景観づくりをどう実現化していくかということの一端だとは思っているので、そういうふうに考えると、文化財的に守るというものに関しては、文化財の法令といいますか、そちらのほうに合わせて、景観はあくまで変わっていくものだし、市民の理解がないと守れないものなので、そちらのほうに少し考え方の重

きを置いたほうがよいのかなというふうに感じました。

福井会長： ありがとうございます。とても重要な御指摘だったと思いますけれども、少し言い換えた質問になるかもしれませんが、この指定、選定の仕方というものが、国宝、重文、有形文化財の話の延長上の何か緩いものになってくると印象に見えてしまうという話に対して、まさに文化財保護法の古いもの、有形文化財では景観を守れないので、伝建地区とか文化的景観というものが別にできて、それから景観法ができて、景観を守りましょうという話になっているわけですね。

そうすると、今回の重要景観資源の指定の狙っているところというものが、もともとこの景観づくりの基本計画に立ち戻って考えれば、地域の魅力づくりという話を書いてあって、これは、西村委員がおっしゃったように、単純に物を守るではなく、その周辺の環境を相対的に守るという話だとすると、指定したとしても、した後のそのビジョンと書いてあるものが、単純に何か周りも一緒にやりますよではなくて、田邊委員がおっしゃったような視点場との関係とか、周辺全体として景観をどう守るかというところまで踏み込んでいけば、文化財保護法の準文化財みたいな話ではなくて、景観としての議論ができるのではないかと思いますのですが、そうした場合、この選定した後のビジョンというものをどう考えていくのか。単純に周辺も何か歩道を整備しますよとか、そのような話ではなくて、旧国立駅舎をどうやって見るかとかという話とか、旧本田家住宅の周辺からどう見えるかとか、そういうことも含めて考えていくのであれば可能性はあるかもしれませんが、少しそこが今、まずは選定というところから入ってしまっているのので、その選定した後の施策の何かの景観づくりのやり方というもので一緒にいうことが、恐らく、この委員の皆さんの御意見といいますか、違和感ということではないかと思いますけれども、いかがですかね。

事務局： 資料2の4ページのこういった形で活用していくかといったところで、まさしく今、会長と大木委員もおっしゃられたような形で、その重要景観資源として指定するのみではなくて、周辺ですね。周辺をどこまで位置付けるかといったところまで、まだ明確にお示しできるものがないのですが、重要景観資源から一定程度の距離、範囲内については、従来であれば大規模行為の届出書が出されれば、大規模行為景観形成基準、こちらでも審議会のほうで検討していただきましたが、こちらに照らして適合確認していく形になります。例えば指定した重要景観資源が周辺にある場合については、景観づくりビジョンの中で、この地域に関してはこういった形の景観の配慮をしてもらわなければいけないとか、そういったところを踏み込んだ形で規定させていただくことによって、通常であれば事務局側で届出に対して確認する際に、こういった施設があれば、何も記載がない中で、少し配慮してもらえないとか、そういったところの指導はしていく形にはなりますが、明確に指定したもので、そういったビジョンが示されたものであれば、そのビジョンに沿った中での計画をしていただくように事業者側に指導していくといった形、届出における適合確認といったものができていけるのではないかとといったところで考えています。

あくまで核となる拠点となるものといった形で整理させていただきましたので、物自体、施設自体といったところにスポットを当てられがちな形での整理はさせていただい

ているのですが、あくまで景観重要資源として指定するものを象徴というか、中心とした周辺市街地の新たなまちづくりといったところで捉えていただきますと、そこまで委員の皆様がおっしゃられるところと事務局のほうでの考え方は、違わないとは思いますが。あくまで施設を重要文化財のような形で指定して保全していくよではなくて、地域の特徴的な施設を指定することによって、周辺も含めて特色あるまちなみが、景観づくりが実現できるのではないかとといったところで、こういった形で記載させていただいているところにはなります。

福井会長 : それでいうと、先ほど限られたものをしっかり守る話と、幅広くという話があったのですが、市としては、どちらのスタンスなのですか。

事務局 : 幅広くではなくて、限られたものをしっかりとですね。

福井会長 : しっかり守りたいということですか。

事務局 : はい。

田中委員 : この景観というものが建築構造物のほうにフォーカスされていると、今、市が言っている話になってくると思うのですけれども、では観光資源のようなイメージとして捉えると、例えば国立駅周辺の景観という形の中で、では今、ツバメが国立の駅に入っているたりすることを、国立市民、国立で駅を使う人間としては、すごく誇りを持っています。ツバメが毎年来る、建て替えたとしてツバメが来るということが、それを排除せずに、みんなで見守っているというところが、すごく国立としてのよいところであって、それがあることによって、国立はよいところだなと思って遊びに来ていただいたり、では住んでみようかと思って来ていただいたり、都市の価値を上げていくことになってくると思うのです。

ですので、それが旧国立駅舎になってしまうと、少しつまらないよねというのを、今、話を聞いていて、そう思ったのですけれども、そういったやり方であれば、変わっていったとしても、そういう景観のアイデンティティーを守っていきましょうよというような、ふわっとした形になるのではないかなというのが、市民感覚としての意見ですかね。

福井会長 : ありがとうございます。

西村委員 : 今、先ほど八王子の話が出たので八王子の情報を見ていたら、景観100選などを決めていらっしゃるではないですか。こういうものって国立にあるのですかね。

事務局 : 景観100選はないですね。

西村委員 : そのくらいの感覚なのかなと僕は思っていました。この国立の中で重要なもの、ぽんぽんぽんと例えば10個指定したとて、それは景観を守ることの入り口として、どうなのですかね。まず広いほうから初めて、その中で、やはり大事だよって指定していくならまだ分かるのですけれども、この景観資源位置図というものと、多分、僕らが見ても、どこがどうなのかがイメージがつかないというか、まだ僕自身も知らないところ、そういうものを整理して最後、重要景観資源ではないかなと思ってしまいました。

福井会長 : そうですね。

北島委員 : これは国立市民に対して行いたいのか、それとも、先ほど言った観光資源として行いたいのか、その辺がどうなのだろうなと思いました。だから、単純に、先ほど文化財と

いう話が出たけれども、文化財だったら別にそのままでよいと単純に思っていて、それで、それを取り巻く、その環境を見たくて来る、それを取り込みたいのか、本当に市民のために何かをしたいのか、その辺の大きい考え方というのはどうなのですか。

事務局 : 大きい考え方というか、まず、例えば旧国立駅舎が今ありますよといった中で、単独に旧国立駅舎を見ていただくだけでは、何かしらの観光資源としてアピールにはまだ足りていなくて、例えば旧国立駅舎の周辺のまちなみが旧国立駅舎に配慮といいますか、示すようなビジョンに沿った建物がどんどん建っていくことによって、例えば大学通りから旧国立駅舎を見た中で、周辺もそういったまちなみが形成されていますと、現状の景観よりもさらに旧国立駅舎が生かされた景観づくりができるのではないかとといったところで、この重要景観資源の指定をしていきたいといったところの思いはあります。

ですので、これが最終的には、先ほどお話があったまち歩きとかでも、現状は、旧国立駅舎に、駅前広場は、整備していますので、特に何も無い状態にはなるのですが、そういったところが整備されました。後に、駅前広場に面する建物が、旧国立駅舎に何かしらの配慮をした建物が建て替えの際に建っていくことによって、統一感が図られていくことによって、新たな目玉となるような景観を生み出していけるのではないかとといったところは、重要景観資源を指定していくことで、想定しているところにはなります。

西村委員 : そういう意味ですね。

事務局 : 点を指定するのですけれども、面、広がりでも保全していく形ですので、施設そのもののみではなくて、その施設が持つ魅力を、ほかの建物にも広めていくようなイメージになります。

西村委員 : では、その旧国立駅舎を中心とした駅前広場という指定はできないのですか。

事務局 : いえ、その中で、先ほどの活用方法で挙げさせていただいた景観づくりビジョンの中で、一定程度その範囲を示させていただく中で、例えば300メートルとか、一街区とか、そういった範囲を示させていただく中で、ほかの地域とは異なるような、少し事業者側にとってはデメリットにもなりがちなのですが、配慮事項を加えさせていただく中で、旧国立駅舎の周辺との一体感を生み出していくといったところの想定をしています。

西村委員 : そうしたことだと分かる気がしますが、制度としては難しい。

田邊委員 : 今の御説明だと、いわゆる景観計画を運用しているような自治体でいうと、重点地区指定のように感じられます。国立駅周辺重点地区のような指定制度のほうがふさわしくて、重要景観資源というものは、やはり資源そのものの指定を基本にするものなので、その周辺に対する波及効果を狙うものであれば、制度としては違う制度を使うべきではないかなと思います。

やはり資源ということで指定するのであれば、基本は資源そのものとなる。ただ、派生的な活用効果として、当然そういうものには配慮が必要ですというような使い方というのはあると思うのですけれども、そうすると、より厳密に運用を図ろうとした場合、その資源からどの程度の範囲なのかとか、資源の性格によって範囲も変わってきますし、何を求めるかということも変わってくるので、相当に綿密に一つ一つの資源について分析して整理しないと、指定までたどり着かないということになってしまうと思うので、ちょっとその制度の最終的な効力を考えると、資源ではないのではないかと思います。

福井会長 : ありがとうございました。

大木委員 : 重要景観資源というもののイメージ感が多分すり合わせができていないから、その議論が交わっていない感じがする一番の原因かなという気がしていて、例えば市民から、こういうものを重要景観資源に指定したいのですといった写真を出してもらおうほうが早いような気がしました。ここから見る旧国立駅舎、駅舎はある種、分かりやすいので、理解はしやすいのですけれども、そのほかの景観資源と言われるもの、別紙３で示されているものだけではないと思うし、例えば公園、学校とかが、本当にそれが全部対象になるのかというところは、少し僕は疑問で、ここで景観の計画に書かれているものを見て、もっと地域に親しまれる地域のシンボリックな存在と書かれていた、誰もが納得するようなレベル感のものなのかなというふうに思うと、そこまで数がないような気がするのですけれども、それが一体どういうことを市として今行おうとされているのかが、具体的な何か物がないと、少し議論が出口に行き着かないような感じが僕はするのですけれども、どうなのですかね。

福井会長 : それは私から言うと、この別紙３の話と、今、市のほうで考えていらっしゃる旧国立駅舎と旧本田家住宅というのを指定したいという話に、すごく差があるのですよね。その２つは何にするかは分かりそうなのですから、やはり我々としては、その先がどうなるのかということが気になっていて、２つを指定したのでよいでしょうではなくて、その後どのように展開していくのかということで、国立全体の景観を守っていくということを実践的な施策につなげて行く、それが少しくすり合っていないことが、前回、今回というところかなというふうに思っています。

ですので、時間が大分たちましたので、継続審議かなと思ったのですが、もう１回、どうしてこれがすり合っていないのかというのを分析していただいて、改めて、平成１０年の基本計画をベースにして展開していくというやり方が、少し無理があるのではないかと思います。場合によっては、これも直さなければということも含めてでもよいですし、完全に基本計画の一部分を展開してきてどうするかということも改めて、もう２５年たって、四半世紀たっているんで、少し政策として整理をし直した上で、それこそ、田邊委員がおっしゃいましたけれども、行おうとしているのは、実は重点地区的な施策をしようとしているということなので、２５年前とは法律も大分変わってきて、制度も変わってきているので、もう１回、制度設計を踏まえて、大事にしたいのは、まずは旧国立駅舎と旧本田家住宅なのですから、それを指定するには今の状況だと何ができるのかということから整理されたほうがよいのではないかと思いますので、もう１回時間をいただいて整理していただけますでしょうかね。

なかなか重い宿題で、毎回重くて申し訳ないのですけれども、よろしくお願いいたします。

では、途中でございますけれども、議題１の諮問の重要景観資源の指定要件についてを終わりたいと思います。

続きまして、議題２の報告事項、（仮称）国立市中二丁目計画新築工事になります。

事務局から資料の説明、お願いいたします。

事務局 : 議題２、報告事項、（仮称）国立市中二丁目計画新築工事について、概要等を説明さ

させていただきます。

お手元の資料3をご覧ください。

1ページ目に大規模開発構想届出書、2ページ目に景観構想届出書のそれぞれ表紙をおつけしています。

所在地は「国立市中二丁目1番2」となっておりまして、4枚目の案内図を見ていただきまして、計画地は一橋大学敷地の北西角となっております。

なお、こちらの土地につきましては、令和7年11月に国立大学法人一橋大学と事業者である阪急阪神不動産株式会社において定期借地権の基本協定を取り交わした土地となりまして、当該届出の前段に国立大学法人一橋大学からまちづくり条例第18条に基づき大規模土地取引行為の届出の提出があり、市から助言書を交付させていただいております。

内容としまして、当日配布資料2として事業者が大規模開発構想届出書とともに提出された助言に対する見解書をお配りしておりますのでご覧ください。左側の欄が市からの助言内容となり、右側が事業者からの見解となります。基本的には市のまちづくりに関する施策から理念的な部分での助言をさせていただいておりますが、最後の欄において、周辺地域においてこれまで大きな課題となっていました、計画地西側の南北の市道が抜け道として多くの車両が通行することを鑑みて、通学経路になっている児童等の安全対策について特段配慮するよう求めたことに対しては、「本計画地西側の市道の交通量を鑑み、本計画地内に歩道空間を整備する計画とする」との見解を得ているところとなります。

資料3の1ページ目にお戻りいただきまして、計画内容について説明いたします。

届出の表中ごろをご覧ください、事業の内容としましては共同住宅となります。次の土地利用の方針は後ほど土地利用計画図により説明させていただきます。次に予定事業区域面積としましては10,683.99平方メートル、予定戸数としましては221戸、建築物の高さとしましては、既存の宿舍と同等の14.99メートル、予定建築面積としましては5,340.93平方メートル、予定延べ面積としましては18,488.11平方メートル、工事着手予定日としましては2027年8月31日となっております。

続いて、資料5枚目の土地利用計画図をご覧ください。

先ほどの土地利用の方針のところに記載があった事項をご確認いただきますと、事業区域は静かな住宅地に接しているため、北側・西側の前面道路からそれぞれ約10m壁面の位置を後退しており、緑着色されているところになりますが、既存の接道面の樹木を保全しつつ、事業区域の四方にわたり、まちづくり条例の基準である事業区域の8%を大きく上回る18%以上の約2,000平方メートルの緑化が計画されています。

また、市からの助言の見解にあった歩道空間としましては、図面下側の緑着色の緑化部分の上側に約2メートルの幅の敷地内遊歩道が、居住者以外の誰でもが通れる形で計画されています。

なお、敷地内遊歩道の北側、図面で言いますと左側には、地域住民の利用が可能な共創ラウンジが計画されています。

また、次のページには、現段階における植栽計画が示されており、可能な範囲で既存樹木を活かし周辺の環境に調和した植栽計画となっております。

1 ページめくっていただくと立面図となります。

高さは14.99m、5階建てで南北に細長く配置する建築物となります。また、外壁材はタイル及び吹付タイルで、外壁の色彩はベージュ、ブラウン系となります。

2 ページの立面図の次が現況実測平面図となりまして、少し見えづらいですが、ピンクの数値が地盤高さとなっております、北側・西側道路面からは1m強高い敷地となります。

道路との高低差等、現況については次ページ以降の現況写真をご覧くださいと思います。

簡単ではありますが、（仮称）国立市中二丁目計画新築工事の説明は以上となりまして、本件については、まちづくり条例の手続きとしまして、現在、近隣住民からの意見書の提出がありましたので、事業者意見書を送付させていただき見解書の提出を求めているところとなります。

意見書では、建築計画自体についてはおおむね反対等の意見が見られませんでした、敷地内遊歩道について、近隣の学校施設等が利用するに当たってのご意見や、共創ラウンジについて、今後地域住民の意見を取り入れた形で計画をしていってほしいといったご意見が多くありました。

意見書の内容、届出の内容や建築物の規模・配置等を踏まえまして、現状において、本件を本審議会に諮問させていただく予定はございません。

議題2の説明は以上とさせていただきます。

福井会長： どうもありがとうございました。

本件につきましては、御説明のとおりですが、大規模開発構想届出書と景観構想届出書が提出されている案件ということで、近隣住民説明会を終えて、市から事業者のほうに意見書の送付をされているということでございました。

本件は、一橋大学の国立宿舎の跡地における定期借地権設定事業ということで、大規模土地取引行為について市から助言を行っています。その中で、市のまちづくりに関する施策の適合と併せて、周辺住環境の向上の観点から、計画地西側南北の市道の児童の通行量等を鑑みて、計画における配慮を求めた結果、計画地内に歩行空間を整備する計画となっているということでございました。

この計画につきましては、届出についての意見書・見解書のやり取りをしている段階ですけれども、1万平方メートルを超える敷地で周辺への影響は限られて、建物の高さも既設と同等である15メートル以下ということでございますので、本審議会への諮問はしない、報告事項ということでございました。

この件につきましては、御質問あるいは御意見がある方は、挙手をして御意見いただければと思いますが、いかがでしょうか。

大川委員： これは報告事項ですが、意見を言ってもよいのですか。

福井会長： この場ですから、意見は言ってもよいのではないかと私は思っています。諮問はともかくとしてということで、この計画に対して、やはり我々として、これをどう思うかと

いうことは言うべき場だと思いますので、御意見はいただいて結構でございます。

大川委員： 多分、住民の方からのお話が今あるかと思いますが、西側の道路は確かに狭くて、交通量も結構多いところなのです。我々も車あるいは自転車を気にしながら歩いているところなのですけれども、その辺の配慮をしていただくということで、敷地内歩道というものを一応計画していただいているのですけれども、これは先ほど敷地レベルの話があったように、道路面から上がっている民有地の中を敷地内通路が通っているという形になります。ですから、植栽と敷地内歩道を逆転していただいて、道路側のレベルで歩道面を増やすような形でないと、実際に使う者としては、この共同住宅の敷地内に入って行って通行するということはなかなかハードルが高いと思います。

現況も、この前面道路、西側道路側は駐車場として敷地が広く空いていますので、僕も、子供が小さい頃は、西側道路を自転車で通ると危ないため、敷地内に入って抜けたりをしていました。

ただ、それはやはり民間の敷地に入っていることで、ハードルといたしますか、かなり遠慮しながら歩いていた経緯があります。

このすぐ横に国立学園という小学校もありますので、その辺を鑑みると、道路面に敷地内歩道を持っていただいているという形が望ましい形かなというふうに思います。

もちろん緑化はそのまましていただく。のり面になってしまうかもしれないですけども、していただくというのではないかなと思いました。

福井会長： ありがとうございます。

ほかに御意見いかがでしょうか。

田邊委員： 一つは、既存樹木の活用ということで、植栽図を出していただいていますけれども、保存する既存樹木が、ナツミカンとか、あるいはウメとか、ビワとか、果樹のようなものを主体に残していただいているということは意味があるのかなというふうに思いますけれども、残していただく樹木が、いずれも中木というか、あまり大きなものではなくて、景観形成上の保存樹木としての効果があるのかどうかということは、もう少し検討いただきたいです。また、あと建築物がかなり洋式的な外観をしております、色も7.5YR、7の3は、相当に色味のあるピンクベージュ色なのですけれども、どういところがこのデザインのソースになっているのかというようなところを少し整理していただきたいということと、あと、基本的には同じ外観のつくりの繰り返しになっていて、いただいている立面図のベースは相当にスケールが小さいものなので、外観がどういう出っ張り引っ込みということがあるかなど、どういう分節の単位になっているかというのが少し分かりにくいので、その辺りの情報というのは、本来は、もう少し我々には開示していただくべきかと思いました。

福井会長： ありがとうございます。

ほかに御意見、御質問いかがでしょうか。

荒井委員： 今お二人、意見があったと思うのですけれども、緑化について、そもそも図面にこの既存木の高さなどの数値は載っていますか。

事務局： ないです。

荒井委員： 今、お二人の方たちからお話がありましたけれども、そもそもなぜそれを残すのかと

いうことの検討をしっかりと、一番最初の御意見にありましたけれども、道を補強して歩きやすくするという意味合いの中で、ただ緑を残すという観点ではなく、快適に歩けるような形での選定をしっかりと考えられたのかというのはあって、一応、説明の中には、一橋大学の緑の流れをくんでというのは書いてはありますけれども、そういう流れとの関係性を本当にきちんと考えた上で、新しく入れるものも、少しその意味合いが読めない部分もありますので、せっかく新たに入れているときに緑化のことを考えていただくのはありがたいことではあるのですけれども、それもしっかり景観としての果たせる役割とか、生物多様性に果たせる役割というのを考えた上で、されたほうがよかったのではないかなと思います。

よくあるのですけれども、既存木を残すと、残しましたという文字が書けるという、そういうものではないので、せっかく行う場合に、何を取って、何を入れてって、この先につながるもののことについての景観を考えていただいて、行っていただけるとよいかなというふうに、少し案を見て思いました。

福井会長 : どうもありがとうございました。そうですね。これは残すというふうにはなっているのですが、現状に対してきちんと分析をして、緑化のビジョンをきちんといただきたいという、そういう趣旨であると理解いたしました。ありがとうございました。

田中委員 : 2点ございまして、やはり西側の道路についての歩道に関しては、大川委員と一緒に、もう少し検討をしていただきたいなと思っておりますし、また、この図面を見ると、北側を車の出入りにされています。北側も一方通行になっておりまして、その先に、ずっと行くと、小百合幼稚園が大学通りの手前でございますし、またそこを、大学通りに行かなくて北側に左折しても、公民館があるような場所になっております。二百何所帯で、駐車場が74台ということで、かなりの交通量が増えてくると思いますので、欲を言えば、富士見通りに直接出入りしていただくことが一番よいかなと思うのですけれども、検討が必要なかなと思います。

福井会長 : どうもありがとうございました。

ほかにはいかがでしょうか。渋谷委員、お願いします。

渋谷委員 : 現況実測平面図というのを見て思ったのですが、北側ですかね、富士見通りが、都市計画道路があるのですが、定借といったって何年か分からないですけれども、もしこの道路が拡幅になったときにどうなのかなと想像したときに、ここの斜め横断歩道というものが一番危険なのですけれども、事故があってからでは、こういう計画したからと言われかねないと思うので、事故があってからでは遅いのですけれども、斜め横断歩道がなるべくなくなるような、この敷地内だけではなくて、周りを考え、事故が起こってからは遅くならないようにしてもらいたいなと思っていますね。

隅切りも現況では広いなと思いますけれども、もし計画道路が実施されたときに、多分、ここの隅切りぎりぎりになることとか、せっかく歩道が2メートルなので、何人が通れるかというのを計算されていないのだろうなと思うのですけれども、ここの隅切りの部分が、恐らく信号待ちの滞留場所になったりすると思うので、ここはもっと広く、何年先か分かりませんが、将来のことを考えて、もう少しスペースを取ったほうがよかったのにと考えて意見いたします。

- 福井会長 : ありがとうございます。都市計画道路実施の後の状況を想定してということですね。確認ですが、今の、土地利用計画図に都市計画道路予定線が入っていて、今の敷地よりも内側に都市計画道路の予定線が入っているということになってきますが、これは、ここから北側といいますか、西側といいますか、そこが道路用地になるので、その部分もあるのだけれども、市道もあるのですよね。結構難しい処理になりそうなので、そこを想定されているのかどうかということでしょう。ありがとうございました。
- 西村委員 : 他の委員と一緒にすけれども、この西側の道路が一段上がって、のり面の上で、植栽があるとすると、ここは子供を通らせることは恐い通路にならないですかね。視線が通らないし、大きい木が現状あって、これであれば通さないほうがよいのではないかと思います。うほど、何か犯罪とか起きそうだなという気がしてしまいます。
- もう一方で、田中委員がおっしゃったように、駐車場78台が北側からの出入りになっているのですが、北側の一番北端にあるのがゲートになるのですかね。それとも来客用のところがゲートで奥まで車は一旦入れるのか。
- 結構この道路は南側に抜ける、この西側の道路もそうだけれども、この北側にある道路も結構、車がみんな抜けていくので、そこにゲートがあることはどうなのですかね。奥まで入れるでしょう。
- 事務局 : 通常ですと敷地と道路の境界にゲートをつけるのですが、皆さんが御心配されるように、そこで滞留してしまうと通行に支障が出てしまいますので、ゲートは少し敷地に入ったところにあります。基本的に北側の道路に車がたまらないような形でゲートは計画するといった形で、事業者からはお聞きしています。
- 福井会長 : 来客用が5台並んでいる、その奥がゲートということですか。
- 事務局 : はい。
- 西村委員 : そうすると、来客用のところまでは、みんな入ってきてしまうということですか。
- 事務局 : 入ろうと思えば入れる状態になります。
- 西村委員 : そうなのですか。セキュリティーは成立していなくないですか。
- 事務局 : そこら辺のセキュリティーをどういった形で、共創ラウンジも含めて囲っていくのかといったところは今後の検討にもなると思うのですが、事業者側からは、先ほどご説明したように、200戸以上ありますので、北側に車がたまらないような形で計画したいといったところで、ゲートは内側に設けるといったところでお聞きしています。
- 西村委員 : そうすると、この北側の道路に直で出てもらうのではなくて、1回、中に並行して車寄せになるような道路を造れないのですかね。
- 福井会長 : この交差点からということですね。
- 西村委員 : 交差点からです。例えば、200戸もあれば配達なども大量に来るわけではないですか。もちろん車はあるのだけれども、この1本の通路で、それが全部中まで入れるのだと、それもありだけれども、こういう一通に面しているのであれば、それも考慮してもらうのもありなのではないかなと思います。
- 事務局 : そうですね。来客用の駐車場の扱い方というところまでは、まだ確認をしていないのですけれども、一定程度、そういった配達の手とか、そういった車両が柔軟に使えるようであれば、その通路に車がたまってしまうというようなことはなくなるのかなとは思

うのですが、内容的には事業者の確認をさせていただければと思います。

西村委員 : そうですね。駐輪場の人たちは、どこから入るのですか。

事務局 : 恐らく、敷地がやはり高い形になりますので、基本的には既設で出入りできる箇所を出入り箇所として今回計画しているところになりますので、白抜きの箇所ですね。

西村委員 : この西側から入れるのでしょうか。これを見ると、北側は回廊で途切れているから、駐輪場は、この西側の道路から全部入るような計画になっていないのですか。

事務局 : 西側からですと、恐らく共創ラウンジを一般の方に開放しますので、その真ん中にある来客用の駐車場や来客用の駐輪スペースが通常のマンションに訪れた方ではなくて、共創ラウンジなどに来た方に使われてしまいます。

西村委員 : 駐輪場442台の出入りは、西側から来るのではないのですか。こういうルートしかないとする、自転車の通行量がとても増えてしまいますよね。それでなくても自転車が通って、先ほど大川委員がおっしゃっていたように危ないという道路に対しても、自転車とかの交通量が増えることを考えると、歩道を道路面で整備していただくことは、この規模になったら必要なことではないでしょうか。

これが30台とか50台のレベルであればよいのですけれども、400台で毎日、朝の通勤で皆さんがここから出ていくことを考えると、それなりの数だと思います。

福井会長 : 国立学園のほうの出口から全部出ていくとすると、かなり朝は危ないですね。ですので、全体として、いろいろ配慮はしていただいているのですが、きちんと図面にしていただけると、かなり解くべき問題が多いと思います。

西村委員 : この遊歩道が生きていないというか、せっかく造っていただくのに、有効に働かないような気がします。

福井会長 : ありがとうございます。

大木委員 : 北西部の交差点のところのつくりなのですけれども、よく話に出ていた、共創ラウンジから交差点に出たところが、横断歩道に直接出る構造に今なっていて、安全上、本当にこれでよいのかなということが少し疑問ですね。信号が、どちらの信号に従って歩行者が出ればよいかといったところは非常に曖昧なつくりになってしまうので、今までは宿舎に泊まっていた人だけであれば、そんなに歩行する人は多くなかったでしょうけれども、一般の不特定多数の人がここを通るとなると、赤のときに直接横断歩道に出る可能性もかなりありそうだなと思うので、安全上、ここの自動車の交通量が多くなると、少し慎重に、この形のつくり方は考えたほうがよいのかなと思いました。

福井会長 : ありがとうございます。

田中委員 : 市に対してですけれども、国立駅の南口の子育ち・子育て応援テラスの建物のときに、あそこの一方通行で、今、西村委員が言ったように、車寄せで入れるようにということはそのときも話していることなので、二度、同じ手間をかかせないように、最初からそういったことは事業者の説明をしていただいて、人事異動があつて人が替わってしまうから分からなくなってしまうではなく、1回取り入れている手法であるのだから、繰り返さないように早めに事業主に伝えていただければよいかなと思っております。

福井会長 : ありがとうございます。よい前例があるので、それをきちんと踏襲していただきたい

ということだと思っています。

報告事項ではありますが、かなり多くの意見が出ました。

私も一つあって、その敷地内歩道ですが、これが1階の専用部屋に接しているということをととても気にしています。

もちろん最初からここに子供たちが通るよということなのかもしれませんが、やはり庭先、朝、子供たちが、あるいは夕方、午後、声を出して通っていくということに関して、入居した方から、後でクレームが出てくるということの可能性を考えると、すぐに庭先に一般向けの通路があるということのコンフリクト、摩擦が出てくる可能性があると思うのです。やはりそれは少し考えないと、せっかく国立にこれから来ていただいて住んでくださるという方が残念な思いをされると申し訳ないですし、せっかく安全になると思った子供たちが、黙って通りなさいとか、あそこ通るときは静かにねとかという、そういうことになってしまうと、文教都市としては残念なことになると思いますので、その辺のことも考えると、やはりこの西側の道路沿いの構造をどうするかということとは相当考えたほうがよいのではないかなと思います。

その一つに、やはりこの敷地の高低差があるというのは、最初は大川委員がおっしゃったように、入れ替えて下げるのであれば、声の位置が違いますのでね。住む場所の敷地の中と公道ということの関係がつくれるという意味では、入れ替えるということは、もちろん既存樹木にとっては少し厳しい状況であるかもしれませんが、一つ合理的な解決ではあるでしょうし、ここが都市計画道路であるということも考えると、いずれ切り下げなければいけないとすれば、それは別におかしなことでもないのではないかなと思います。

その代わりに緑化は緑化できちんとしていただくということは、それこそ今日見に行った富士見台団地もかなり取り組んでいましたので、その辺を少し検討していただいたほうがよいのではないかなということで、計画規模が、高さが低くて、そこまで大きくなくてということではございましたけれども、この計画によって重要な問題を解こうとしているとすると、相当、配慮事項が多いことは今日分かりましたので、ぜひそれは市のほうで、よく御検討いただきたいですし、もしそれが手に負えないということであれば、この審議会の審議の対象にするということもあり得ると思いますので、そこはよくよく御検討いただきたいというふうに思います。

今日は報告事項ということですので、皆さんから御意見をいただきましたが、それに対する市の回答の機会は設けませんが、ぜひ慎重にやっていただきたいですし、これまでよい結果が少しずつ出てきていますので、それに続くものとして、この計画も、ぜひ市民の方々に喜んでいただけるものにしていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

では、議題2の報告事項、（仮称）国立市中二丁目計画新築工事についても終了いたします。ありがとうございました。

続きまして議題3、その他でございますが、事務局から何かございますか。

事務局 : 2点ほどございまして、令和7年度の開発事業の手続台帳のほうをお配りしております。令和7年度につきましては17件の新規事業がございました。うち1件が大規模開

発事業となっております。

現状も進捗している事業もございますので、詳細等は割愛させていただきますが、手続計画という形で御報告させていただきます。

2点目が資料5になりますが、まちづくり審議会の委員名簿になります。任期のほう令和8年9月30日までとなっておりますので、継続等を依頼させていただくこともあるかと思います。今後、8月末から9月の前半あたりに、委嘱等について御相談させていただきますので、その際はよろしくをお願いします。

福井会長：ありがとうございます。任期については、できるだけ御協力をいただきたいと思っています。よろしくお願いいたします。

それでは、この会議の始まる前に、何人かの委員の方々には、この審議会で議論をした富士見台団地の建て替えについて現地の視察をしていただきましたので、少しそれについて、短い時間ではございますけれども、意見交換をさせていただこうと思っております。

富士見台団地の建て替えにつきましては、2020年の4月、コロナの非常事態宣言が出たところで大規模の審議事項になりまして、そのときは集まれませんので、書面審議になりました。その後かなり議論がありまして、調整会を6月の2日と7月30日に2回行っております。かなり突っ込んだ議論をしていただきました。そこからまだ、色々な形で、開発事業者の方々と、模型を作ったりしながら議論をして、結果的に答申は2021年5月ですけれども、丸1年度かけて答申をしたという、そういう経緯がございます。ボリュームの分節化ですとか、あるいは壁面の後退ですとか、そういったものを具体的に議論したということでございました。

竣工して、既に入居者の方もいらっしゃいましたけれども、そのときに議論に関わった委員の方々もたくさんいらっしゃいますので、少し御感想といいますか、その審議を振り返って御意見いただければと思いますが、いかがでしょうか。

西村委員：僕は今回こういう制度があって、審議をすることになって、国立であのような規模のものが、今日拝見した形でできたのは、ある程度審議の意味があったのではないかなというふうに思っております。

当初、事業者さんの計画を見たときは本当に大きな壁ができるというイメージでしたが、分節化されたこととか、多分それを契機に、事業者さんのほうでいろいろ工夫していただいたのではないかなというのが、その審議以上にいろいろアイデアを出していただいたようなところも見受けられたので、国立市で事業を行う場合は、こういうことに気をつけてほしいという、市というか、我々の考え方もある程度、議論を通して共有いただけたのではないかなというふうに感じました。

福井会長：ありがとうございます。

ほかの委員の方、いかがでしょうか。

田中委員：1年間、本当にたくさんの議論をさせていただいた中での回答としてああいったものができたというのは非常に感慨深いものがあるなと思っておりますし、また、さくら通りから見限りにおいては、かなり大きさはあるのですけれども、それを感じさせないような努力が感じられる建物になっているのではないかなと思って、皆さんの努力と、

建てられた設計の方々の努力が実ったのではないかなと思っております。非常によい制度だったのではないかなと思っております。

福井会長 : ほかにいかがでしょうか。

大川委員 : 今日拝見してというか、日々通っていますけれども、全体としては、事業者さんの質のこともあると思いますけれども、きれいなものができたという印象はあります。この審議会で審議しましたことに関しまして、やはりさくら通り側の高さ制限を解除したといえますか、緩和したという形のものは、まちなみを歩いているというか、走っていますと、やはりちょっと高いものができたなという印象はあります。これはちょっとほかのところと違っているという印象はあります。

ただ、それはそれとしてあるのですけれども、審議会で審議したような分節にしたりとか、ちょっと凸凹をつけたりという効果は上がっているのではないかなというふうに思います。

一番よかったのは、敷地が大きいせいもありますけれども、周辺の歩道状空地ですとか、植栽とか、そういったものが公共の道路空間等と相まって、大分余裕を感じさせるようなものになってきて、開発に関しては、その辺のところを周辺住民の方も評価していただけるようになるのではないかなというふうな印象を受けました。

あと、植栽もかなり頑張っていらっしゃると思いますので、今後の維持管理を適切にさせていただくのがよいかなというふうに思いますし、一つ質問ですけれども、当初、保育所か保育施設という公共的なものを設置するという御説明で、そういったものも含めて、高さ制限を緩和したことに賛成した経緯があったと思いますが、現状として、それは変更になったというようなことなのですね。

そうすると、審議会として、高さ制限の緩和は、ここの審議会で許可するわけですね。その後、変わったものを誰がどういうふうに担保して、誰がどういうふうに許可しているのかというのは、はっきり見えないところがあります。ですから、許可した後に変わってしまったと。悪い言い方ですが、制約せずに建ててしまえば、許可するときだけよいことを言って、後で変えてしまってもよいのではないかなという人が出てしまうと、これは大変なことになってしまうので、その辺のフォローをしっかりとしていく、あるいは制度としてしっかりとしていくということが、やはり必要なのではないかなというふうに思いました。

福井会長 : ありがとうございました。大変重要な御指摘だと思いますが、御質問ということですので、事務局も大分、メンバーが入れ替わっているので、その経緯を覚えていらっしゃる方がいるかどうか分かりませんが、公共貢献の中身が変わったときに、どのように捉えられたのかというのは今分かりますか。もし分からなければ、また整理して次回以降でも御回答いただければと思います。

事務局 : 先月、事業が完了しましたので、その際に時系列的なところは私のほうで追わせていただきました。もちろん、私も当時はいませんでしたので、推測の域もあるのですが、まず、大規模の開発構想届が出てきた際に、市のほうから恐らく指導書ないしそういったところで、保育所といったところの設置要望といったものが出されているかと思っています。

ただ、その際は、少し言い方が悪いのですが、保育所が果たしてそこに必要なのかどうかといったところまで整理した中での要望にはなっていなかったかと思います。恐らく庁内検討会や庁内で照会したときに、保育所をつくってほしいといった意見が出たと思います。

その後、審議会のほうでもお話しさせていただく中で、公共施設として、ほぼ明確に保育所といったところの記載もある中で、公共貢献して行ってほしいといったところの条件が付された上で特例を認めていただいたといったところがあると思うのですが、その後の経過を見ますと、その当時、既に私立の保育園などが数多くできてきている時期で、待機児童が多いとか、あそこの地域で極端に保育園などの預けられる施設がないとか、そういったことがなかったといったところがありますので、最終的に保育園設置を強く要望はしていったいなかったような形だと推測されます。

とはいえ、特例基準で高さ制限の緩和をして建てるといったところもありますので、何か公共貢献をしていてもらいたいといったものは、事務局のほうから事業者のほうに都度、投げかけていったのかなといった中で、ああいった形で、集会所に関しては、もともとあったというのもあるのですが、一定程度大きなものという形で、多くの方が利用できるものといったところと、あと公開空地につきましても、周辺の住民の方が利用しやすいような形態といったもので計画していただいたのかなといったところは感じているところです。

ただ、経緯等を詳細に記したものがまだ見当たらなかったのも、現状では、そういった形で推測はさせていただいております。

※本会議終了後、事務局で過去の経過を確認したところ、第26回国立市まちづくり審議会の中で、事務局より、答申後において長期的な保育需要を検証した結果、保育施設の要望を取下げた上で、事業者から地域開放型の集会機能を持った施設の提示があった旨を説明していました。

福井会長：ありがとうございます。最初に市の各部署から要望いただいて、それに対して応えられるものを応えていただくというような立てつけだったと思います。それが、少し確度が低いというか、本当に欲しいものかどうかというところに、まだ不確定要因があったということではないかと思いますが、やはり一度決めたものを変えとなると、ここでもかなり議論していますし、2020年は本当にどれが飲めるのかという話もかなりぎりぎりまで行いましたので、それを変えというのはそれなりに重いことだと思いますので、ぜひこの審議会に報告されるなりということ、条件の変更というのはやはり共有しておかないと、市民の方々に対する説明もしづらいのかなと思いますので、今後はぜひその辺も検討していただきたいと思います。お願いいたします。

田邊委員：感想レベルではあるのですが、私は建物の色彩のほうが専門なので、どちらかというと建築主体で見させていただいておりました。建築計画に関しては、やはり、色もさることながら、形状での工夫というのをかなりしていただいて、セットバックをしたりとか、最上階を一部やめていただいたりするというような、分節化がかなり効いて

いたのではないかなというように思いますし、それによってできた、少し厚めの緑地が相当に景観上寄与しているのではないかなということと、あと、敷地の出入口に当たるようなところに大きめの樹木を入れていただいたりとか、既存の樹木を保存していただいて、それが景観上はとても効果が高かったですし、それと同時に、少し懸念していた北側の駐車場周りの修景といいますか、植栽も、とても厚く、遊歩道のようなものを造っていただいたり、あるいは厚くできないところも、それなりの高さのものをに入れていただいたりということで、様々な地域での景観の調整に関わってきていますけれども、その中でも相当に御努力をいただいた事例なのかなという印象です。

それと同時に、今日拝見して、相当に樹木が大きいものなので、例えば10年後にどういうふうになっているかとか、あと自転車の通行に対して既に制御をするようなサインがつけられているということがあって、運用面で気になるところはあるので、その辺りをしっかりと、事業者さんもそうですけれども、使われる市民の方々も、長くお互いの関係が続けられるようにしていかれるのがよいかなというふうに感じました。

福井会長： どうもありがとうございました。

ほかの委員の皆さん、いかがでしょうか。

渋谷委員： では、私も感想ですけれども、最初は法令制限がある中で、色々な立場の人の意見がある中で、どうすればよりよくなるのかということの意見を言うのがなかなか難しいなという感じがしました。少し贅沢ですけれども、さくら通りが今後どういうふうに先に伸びていくのかなとか、そのうちの一つのこのマンションであるというところを今後見ていきたいなと、そういう感想であります。

福井会長： ありがとうございます。

ほかいかがでしょうか。参加された委員の方に率直な御感想いただければと思います。

佐藤委員： 私、当時の審議に参加していませんので、本当にただの感想ですけれども、あの植栽がとても繊細だなと思いました。大きめの木も葉型を結構変えていましたし、あのエリアがあって、嫌な感じがしなかったという印象を感じました。

福井会長： ありがとうございます。

北島委員： 僕も会議の頃にはまだいなかったのですが、ただ、あの場所というのは子供の頃から知っていて、友達もいたので、分譲ではありますけれども、元々が団地というやはりイメージが強かったので、今見ると、何かとても国立ではないのではないのかというイメージがあって、ただ、谷保エリアという、あちらの国立の中とか、その辺のイメージがあって、ただ、建ったときに、空がすごく広く見えたので、あれはすごくよいなという感じでした。

ただ、もう全体はよいのですけれども、やはり道はもっと広くしてほしかったなと思います。あれだけの人がやはり出てくると、先ほど皆さんで歩いていたときも、自転車が前から来て、よけなければいけないほどでした。多分あれは江戸街道ですよ。あれがもう少し本当は広げられたりとかしたら、もっとよかった。あと東側の道も、歩道の部分は広いのだけれども、実際住んで、自分たちが車で移動するときに、やはりあそこが狭いので、あの辺がもっと市として道が造れたらよいなという希望です。

福井会長： ありがとうございます。

事務局は何かコメントはございますか。

事務局 : 様々な貴重な御意見をいただきましてありがとうございます。審議会で御議論していただいた内容がすごく細かい部分まで御議論していただいた結果、ああいった形で竣工を迎えられているのかなといったところは、4月から来た私にとっては率直にすごく良い事例になるのではないかとといったところの感想は受けたところです。

ですので、先ほど御指摘もいただきましたが、審議会で議論していただいた内容で、やはり決めていったところについては、当然その流れというか、方向性は違わずに、もし少し、どうしてもそれてしまう場合については、また細かく相談等をさせていただきながら、事務局としても進めていければというふうに考えております。

福井会長 : ありがとうございます。

最後に私も少し申し上げますが、とても質の高いものになったというふうには思っています。ただし、やはり当時の議論を思い返してみますと、非常に低密度で空間にゆとりがある国立の団地のあの風景といいますか、その環境を保持したいと思っていらっしゃる方にとって、今のものは当然想定し得ないものだったということで、建て替えるときにどうしてもボリュームが上がっていくのは、ある程度は仕方がないですけれども、それにしても、ある程度ショックといいますかね、この国立の景観にとっては大きな転換点のものだったのではないかと考えております。

一つ一つの建物のデザインもそうなのですが、やはり容積として、少し高めに設定してあるというのが、どうしても環境で出てきてしまうので、それが本当によいことなのか。つまり、市民の方々が思っている国立の環境と、今の計画の制限が想定している環境の差が出てきていて、それを何とかデザインで、配置ですとか、しつらえとか、植栽でカバーしてはいただきましたけれども、かなり気を遣っていないと、今の国立のよさというのは残っていないということは、やはり肝に銘じなければいけないですし、それだけ大規模なものについては、我々も見続けなければいけないというふうに思って、よかったなと思う一方で、そう簡単にこのままではいけないなというふうにも思ったということでございます。

ぜひ市のほうでもこれから、事前の情報提供ですとか、指導とか、あるいはこういうことをしてほしいのだという市の考えを発信していただいて、開発される方が、あらかじめそういうものだと思って取り組んでいただけるような、そういうやり方をしていたければと思っています。

大川委員 : 今、会長がおっしゃっていただいたことに私も同感なのですが、今、北島委員から、ここは国立ではないみたいだというお話がありました。そうすると、今回の開発と同じようなものが国立のその他地域で建った場合、では、それが国立らしいのかというと、少し疑問になってきてしまいます。区部と同じような開発・建設をして、区部から随分離れたこの国立という地で、区部と同じような開発・建設をしていくのが本当に国立のために将来なっていくのかどうなのかというのは考えないといけないのではないかなというふうに思っています。

福井会長 : ありがとうございます。

そうですね。この空間の広さがやはり国立の魅力なので、それをどうやって残して

いくかということは、ぜひ政策としても考えていただきたいと思います。ありがとうございます。

西村委員：今ここで話していることだとか、どういう工夫をしてもらったかというのは、簡単にまとめて、今後計画される方に伝えられるとよいのではないですか。

福井会長：そうです。配慮の事例集というか、このような工夫をしていただくとよいですよというのが、あらかじめ共有されるとよいと思います。

西村委員：どういう効果があるのだとかも。

福井会長：効果もそうですね。全部高い木ではないけれども、要所に高い木を植えるとしっかりと効果が出ますとか、そういうことは結構重要な話ですので、ぜひその辺の情報共有も、発信のほうも、よろしくお願いいたします。

思いのほか盛り上がっておりますね。振り返るのは重要ですね。これからも竣工案件があるごとに確認させていただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

その他、皆さんから何かございますか。よろしいですか。

では、議事は全て終了いたしましたので、これをもちまして閉会したいと思います。本日はどうもありがとうございました。

(午後8時32分) 以上