

## 第5回 国立市まちづくり審議会会議録

日時 場所 議題	平成30年2月9日(金)午後6時30分～8時05分 市役所3階 第3、4会議室 1. 議題 (1) 建築物の高さの一般基準が適用されない建築物の判断について 2. 報告事項 (1) 国立市都市景観形成基本計画の改定について 3. その他
出席委員 (敬称略)	福井会長、大塚副会長、大木委員、観音委員、西村委員、室内委員、桂委員、 田中委員、齋藤委員、北島委員、喜連委員、山川委員
事務局	江村都市整備部参事、佐伯都市計画課長、安波指導係長、高橋主任、 土田主事
傍聴者	0名

## 第5回 国立市まちづくり審議会

福井会長 : 本日はご多忙のところ、ご出席賜りましてありがとうございます。ただいまから、第5回国立市まちづくり審議会を開催いたします。

開会に先立ちまして、委員の変更がございまして、今回初めて出席される委員がいらっしゃいますので、事務局よりご紹介をお願いいたします。

事務局 : それでは、委員の改選がありましたので、ご紹介させていただきます。

農業委員会からの推薦委員となります。田中委員でございます。

田中委員 : 田中でございます。よろしくをお願いいたします。

福井会長 : どうもありがとうございました。議事に入る前に市側を代表いたしまして、都市整備部参事よりご挨拶をお願いします。

都市整備部参事 : 皆様、こんばんは。

本日はご多忙のところ、第5回国立市まちづくり審議会に出席いただきまして、誠にありがとうございます。また、日ごろより国立市政にご指導、ご協力を賜りまして感謝申し上げます。

さて、本日の審議会でございますけれども、昨年7月の審議会以降、審議会で審議していただくような大規模な開発事業がありませんでしたので、約半年ぶりの開催ということになります。議題といたしましては、「建築物の高さの一般基準が適用されない建築物の判断について」で、こちらは前回の審議会で見解を伺いまして、再度事務局で修正しておりますので、内容についてご確認をしていただければと考えております。

また、報告事項といたしまして、「国立市都市景観形成基本計画の改訂について」、こちらも前回は報告させていただきましたが、市役所内部で検討を重ねまして、基本的な方針を定めましたので、こちらについても審議会の意見を賜りたいということで考えております。

以上、簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

福井会長 : ありがとうございます。

ただいま、ご紹介いただきましたけれども、議題といたしましては「建築物の高さの一般基準が適用されない建築物の判断について」という事と、報告事項として、「国立市都市景観形成基本計画の改訂について」の2件を予定しております。

委員の出席でございますけれども、皆様全員ご出席ということでございますので、条例第6条第5項の規定に基づいた定足数に達しておりますので、これより議事日程に従って会議を進めさせていただきます。

まず、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 : 配付資料の確認をさせていただきます。まず、事前に送付させていただいた資料になりますが、開催通知がA4のものになっておりまして、同じくA4で議事日程がございます。資料1、A4横見開きになりますが「国立市都市計画決定基本計画改訂の基本方針案」、これは両面刷りの4ページの資料になります。それと第4回国立市まちづくり審議会会議録、資料が片面刷りで20ページになります。それと当日配付させていただ

いております資料としまして、「建築物の高さの一般基準が適用されない建築物の判断について」の資料と、あと「第4回まちづくり審議会における『建築物の高さの一般基準が適用されない建築物の判断について』に関するご意見」という資料が、こちらが両面刷りでございます。それと当日資料3になりますが、平成29年度開発事業手続台帳、こちらがA3横両面刷り4ページになります。それと国立市まちづくり審議会委員の名簿が1枚という形になります。

資料につきましては、以上でございます。配布資料に不足がございましたら、ご用意させていただきます。

福井会長 : ありがとうございます。資料の不足ございませんでしょうか。

それでは、議事に入る前に、本日の審議会の公開について確認させていただきます。

個別具体の議論を行う際には部分的に非公開とすることが想定されますが、今回は非公開とする個人情報に含まれておりませんので、公開する形で進めさせていただくことでご異議ありませんでしょうか。

ありがとうございます。それでは、本日の審議会を公開させていただきます。

それでは、議事に入ります。まず初めに議題(1)「建築物の高さの一般基準が適用されない建築物の判断について」ということで、事務局からご説明をお願いいたします。

事務局 : それでは、議題(1)について補足説明させていただきます。

当日資料の1と2をお手元にご用意ください。

本議題の資料としましては、事前に送付できませんで申し訳ありませんでした。当日見ていただくということで申し訳なく感じておりますが、よろしくご審議いただきたいと思っております。

まず前回同様の内容で審議していただいた際に、いただいたご意見について、当日資料2にまとめさせていただいておりますので、当日資料2からご覧ください。

前回いただいたご意見としましては、表紙の見出しで3項目に分けて整理させていただいております。まず、[構成について]というところになりますが、それぞれの適用建築物によって異なる書き方をしていたため、統一された考え方のイメージができないといったご意見です。また、デメリット、メリットといったものを明確にした中で判断していく方が良いのではないかなどと、そういった意見を[構成について]いただいております。

また、2ページ目をご覧ください。2つ目の項目としまして、前回お示しした資料には数値基準といったものも含めておりましたが、[数値基準について]はなかなか数値の基準を示してしまうと、その基準を満たしていれば高さとして認められるといったような業者が解釈してしまう可能性があるため、なるべく数値による基準というのは伏せた方が良いのではないかとご意見をいただいております。

また、3つ目の項目としまして、[項目の内容について]になりますが、こちらにも数値基準に近いものにはなりますが、壁面の後退であったりそういったものについては、一律的に決めるのではなくて地域や用途地域とかあと場所等によって、あと商店とかそういったやるものによって異なってくるので、一律の基準というのはあったほうが良いのではないかとご意見をいただいております。また、遠景、近景によっても壁面の後退等については異

なった考え方もできるので、そういった部分も踏まえた形で再検討してもらいたいといったご意見がありました。

これらのご意見を踏まえまして、当日資料1でお配りしている内容を事務局案とさせていただきます。当日資料1の1ページ目をご覧ください。上段につきましては前回から内容を変えておりませんが、前回もご意見いただいたのですが、非常にこれはわかりづらい形で記載させていただいておりまして、再度その点についてのこの表の意味合いについて説明させていただきたいと思っております。

まちづくり条例において、建築物の高さについては一般基準というものを定めております。ただし、一般基準が適用されない建築物といったものも定めておりまして、それが1つ目のポチになります。1から5のものになります。1つ目としましては、一般基準から6メートルプラスで上限となる特例基準の適用です。こちらについては市長が良好な地域環境の創出に特に寄与すると認める建築物については、審議会でご意見をいただいた上で特例基準の適用となるという形にしています。2つ目としましては、地区計画等により建築物の高さの最高限度が法定で定められている建築物で、こちらについても一般基準と区別して定められております。また、3つ目としましては、既存の建築物が既に一般基準の数値を超えている場合、こちらについても建替え時は審議会のご意見を聴かせていただいた上で、一般基準が適用されないという形になります。あと4つ目としましては、公益上やむを得ないと認める建築物、こちらについても審議会のご意見を聴かせていただいた上で、一般基準が適用されないという形になります。また、一般基準については容積率400%以上の地域については定めておりませんので、これについても一定の高さを超えるものは、審議会のご意見を聴くこととしております。

それらをまとめたのが中段の表になります。これは非常にわかりづらい表で申しわけありませんが、先ほど説明させていただいたとおり、一般基準が定められている地域があり、左側の範囲にございまして、右側のなしのほうが一般基準として条例で定めていない地域になります。

左のあるほうにつきましては、先ほど言った部分です。一般基準を上限としない建築物以外、それらについては審議会のご意見を聴いた上で適用を判断していくという形になります。右側のなしのほうにつきましては、左の2つの項目、第一種低層住居専用地域と地区計画です。こちらについては法定の規定なので審議会のご意見を伺わないで適用不可になります。しかし、容積率が400%以上の地域につきましては、審議会のご意見を聴かせていただくという形で定義させていただいております。

それらを受けまして、1ページ目の下になります。下にアンダーラインを引いている箇所が前回から変更している箇所になります。審議会でご判断するに当たりまして、事前に確認を要する事項について、評価項目として挙げることによって事業者がその評価項目の内容に沿って配慮することができますし、また、審議会においてもその内容を見ていただきながら、適用の判断が行えるということが考えられるため、2ページ以降のチェックリストという形で整理させていただいております。

2ページ目が前回のご意見を受けまして、各建築物の共通する事項があったほうがよいのではないかとといったところで、項目を挙げております。項目の見方としましては、

高さ、規模であったり配置等であったり意匠・形態・色彩、そういった分類をさせていただいております。また、項目としましては前回の記載よりも細かい基準といったものは避けさせていただいております。また、この項目に沿って右側に事業者記載欄とありますが、どのような形でその開発事業がこの項目に配慮したかといったものを記載していただこうと考えております。

また、3ページ目以降になりますが、それぞれ共通の区分ということで表の1ページ目とリンクしづらいとは思いますが、左側に適用区分ということで、上の6項目でいうと特例基準に適用する場合、下の区分は既存建築物の建て替えのときです。これらが共通事項プラスこういった項目でどのような配慮がなされているか、そういったところを審議会でご議論していただければと考えております。

また、前회のご意見の中でメリット、デメリットといったところである程度わかるようにしておいたほうが良いのではないかといたご意見をいただきましたが、その点につきましては、例えば特例基準のところではいいですと、一番下のところになります。地域貢献です。これらについては事前にこれこれこうするとといったところで項目として挙げてしまいますと、地域特性等がありますので、必ずしもそれがいい方向に働くわけではないといったところもありますので、地域における課題の解決といった形で、事業者に事前に地域の課題を把握させ、それらをどのような形でこの開発事業が解決することができるかといったところにポイントを置いて、事業者に示させようという形で定義させていただいております。

4ページ、5ページにつきましても同じような内容で、それぞれの適用区分によって確認していただく事項として項目立てしております。

補足説明としては以上になります。

福井会長 : 説明ありがとうございます。前회のご審議の内容でしたけれども、その内容を踏まえまして事務局に修正案を示していただきました。ご説明にありましたことを私なりに解釈をしていくと、1ページ目ですけれども、表がありまして、表の上に(1)から(5)までの一般基準が適用されない建築物の項目があるので、その項目ごとにこの審議会で聴くときの項目ですね。審議の内容についてどういうことを聴くのか、議論するののかということの提案だったと理解しております。

説明にありましたように、あらかじめ項目を挙げておく、つまりこの審議会ではこういうことを重視しますよということメッセージを出しておいて、事業者の方にあらかじめ配慮や工夫を行っていただく。それをこの審議会で十分かどうかということの議論をするという資料にしていくということでございます。本日出していただきましたけれども、この形で多少修正をして運用した場合には、この審議会の審議経過を踏まえて随時更新していくことは想定されると伺っております。

色々ご意見があるとは思いますが、ご質問、ご意見いただければと思いますが、いかがでしょうか。

山川委員 : チェックシートには要は論点を整理して、双方歩み寄ってやっていくという事だと思うんですね。それで1点だけ、地域貢献というところがありましたね。ここで地域における課題を解決するために、事業区域が存する地域の課題を把握し、その事業主がちゃ

んと把握しろという言い方にとれるので、個別に決めて、課題がはっきりわかるじゃないですか。市がしっかり提示してそれに対して具体的にそれを事業者に向けてという形にしたほうが、そういうほうがその課題を共有して共同で取り組むという意味が強くなって、そっちのほうがいいかなと思います。

福井会長 : ありがとうございます。市側の対応でございますか。

事務局 : チェックシートをそのまま事業者任せにはありませんので、案件ごと手続きの説明をする際に地域ごとの課題について、市からこういったものについて何かしら開発事業の中で解決できないかといったような働きかけはしていけるかと思えます。

福井会長 : ありがとうございます。ほかにご意見、ご質問いかがでしょうか。

喜連委員 : 一般基準がない容積率が400%以上の地域で、高さ31メートルを超える建築物、それから、大学通りの重点地区候補地で高さ20メートルを超える建築物は審議会への意見聴取が必要となっていますが、逆にいうとそれ以下であれば審議会への意見聴取の対象外となるわけですね。逆に400%以上の地域というのは、高さもさることながら、割合大型の建物やあるいは景観に影響を及ぼすところは非常に多くというか、むしろ他の地域の建物よりも多いんじゃないかと思えます。したがって、それを対象外にするというのは、私としてはいかなものかと思えます。

福井会長 : ありがとうございます。私のほうから先に。この議論がなかなか難しいのは高さの話だけをしているところで、その点は喜連委員のおっしゃるとおりです。多分この後に都市景観形成基本計画の改定の話がございまして、その中ではそういった観点も将来的にやるということになると私は理解しているんですけども、そういう感じで間違いはないですか。

事務局 : 今、会長に説明していただいたとおり、今回項目を挙げておりますが、やはり景観的要素が強い部分が多くなってはきています。これらについてどのような配慮が図れるかといったところが、なかなか現状の都市景観形成基本計画ではここまで踏み込んだ考え方、市としての考え方が示されておりませんので、来年度以降本格的に都市景観形成基本計画の改定作業を進めていきますので、その経過等も踏まえまして、これらの項目に照らして、その開発事業が一般基準に適用しないものとして妥当なものかというところを判断していただければと考えております。

福井会長 : 高さだけ特別に議論しようというところが非常に違和感を感じられるのはよくわかりますので、この仕組みについて少し長い目で見て、手前を直していきたいとおっしゃることはまさにそのとおりでらうと思えます。

喜連委員 : 今後まだ時間をかけてということですか。

事務局 : 項目と照らして判断していただく際に、改定作業で見えてくるものが出てくると思いますので、そういったものも反映させていただければと思います。そういった意味でも項目だけの記載に変えています。細かい基準にしてしまうとここだけ満たしておけばよいという捉え方をされてしまいそうですので、項目として見た中でそれが地域として景観の面等も含めて、どのようなところかといったところを審議会でご審議いただけたらと思います。

福井会長 : 関連ですが、今おっしゃった意見は20メートルを超える建築物よりもそれにひっか

からないものについてもやるべきというご意見ですね。ですから、このチェックリストに入ってもらいかどうかという話じゃないですね。そこだけ確認ですが、将来的に大学通りが景観重点地区になるので、また、別の仕組みで地区別の審査なりをするときには、そこはこれらと違うもっと厳しいほかの項目も含めてやらなくてはならないかと思えます。

事務局 : 400%以上の容積率のところでは大学通りの沿道につきましては、一橋大学から北側の沿道20メートルにつきましては、20メートルを超えた際にはもうまちづくり審議会でご審議していただく形になります。

喜連委員 : それは当然ですね。それ以下の高さの建築物についても、いろいろ景観についてもっと審議するというので、それを審議の対象にしてもらいたい。

事務局 : そうですね、そこは場所にもよるとは思いますが、例えば大規模開発事業であればまちづくり審議会でご審議していただく事になります。

喜連委員 : いや、私が申し上げたかったのは、大規模開発事業かどうかはまた別にしても、非常に市民に与える影響が多いので、逆にいえば20メートル以下であれば何でもやっついのかということになりかねないので、そこら辺ももう一度審査の審議の対象にできるようにしてほしいと。

事務局 : 大規模開発事業の中に高さ20メートル以上や延べ面積1,000平方メートル以上の集客施設、あとは80戸以上の集合住宅ですとか3,000平方メートル以上の開発事業、こういったものはもともと条例の中に大規模開発事業ということで定義されておりますので、それは今ご議論いただいている特例基準に該当しないものであっても、これらの規模のものは、当然審議会の方でご意見いただくようになりますので、その辺のところは本日の議題とはちょっと切り離して別のものということで、審議会には今後ご意見をいただいくということになってございます。

福井会長 : 今日突然この議題なので、これだけが景観のコントロールを受けるのかという印象になってしまうと思いますが、そうではないですね。今回は高さの話で、本来ではこの前段に1枚つけていただいて、まちづくり条例がどのように景観のところ、全体の中で、高さの一般基準がどうあるべきかということの説明しただけの資料だということ整理してもらえれば、よりわかりやすいものになってくるように思います。

ほかにご意見はありますか。

倉本委員 : 緑化についてですけれども、2カ所に書かれているどちらも連続性が強調されていますけれども、緑の基本計画をつくる際にはエコロジカルネットワークの観点に重点を置いて連続性について考える。一般的に都市の生態系を考えるときにはエコロジカルネットワークを今重視すると思うんですけれども、ここで書かれている連続性という中身をもう少し説明していただけますか。

事務局 : ここについては以前も説明させていただきましたが、なかなか連続性といったものがどういったものがポイントなのか、例えば場所によって変わってくると思いますので、事前にこういった項目で明記しないほうがよいのかなというところで、あえて大枠の中で連続性という記載をさせていただいております。その計画した内容が連続性というものを満たしているかどうかというところについては、審議会の中でご審議していただい

て、内容を見ていただければと考えています。そのため、一概にこの連続性はこうです  
よまではあえて書かないようにしています。

倉本委員 : それでも何を優先するかということはあるんじゃないかと思うんですけども、書く  
のは書けないというのはわかりましたけど、これから運用していく上で都市の中で生き  
物と共存するというようなことにウエートを置くのか、見た目がきれいだということに  
ウエートを置くのかということに二者択一ではないですけど、仮にそういう軸だとした  
らどっちもということですか。

事務局 : そうです。これも先ほどの話でもありましたが、今後、景観形成基本計画の改定作業  
を進めていきますが、緑についても当然考え方を現状に即した形で定義しなければいけ  
ないと思います。その中で委員がおっしゃったようなどちらかを優先するか、景観だか  
ら見た目だけで判断するのか、いやいや、見た目だけじゃなくてそういったエコロジカ  
ルネットワークのようなものを配慮した中で事業者に計画してもらおう。そういったと  
ころは今後検討させていただきたいと考えています。

倉本委員 : わかりました。

福井会長 : ほかにいかがでしょうか。

観音委員 : 3番目に敷地内と書いてあるんですが、敷地内の自然的景観や歴史的な景観資源みた  
いなものは一橋大学ぐらいしか適用が書けないんじゃないかと。こういう敷地がありま  
すかね。一橋大学はあるいはそうかもしれないですね。だから、これなしで周辺の自然  
的景観で十分だろうと思います。

事務局 : こちらについてはごもっともだと思いますが、現状で都市景観形成基本計画の中で、  
景観資源として幾つか民有地内も位置づけさせていただいています。それが今おっしゃ  
った一橋大学であったり、URの団地内、ハケの部分であったり桐朋学園のところを挙  
げさせていただいていますので、そういったものをイメージして敷地内としています。  
民間開発ではほとんどないとは思いますが。

福井会長 : ありがとうございます。西村委員、どうぞ。

西村委員 : 既存建築物の建替えで高さ規模のところなんですけれども、見付面積の合計が、既存  
建築物の一般基準を超える部分の見付面積の合計を超えないという基準になっている  
んですけど、高さの圧迫感のこともその高さが言っているのであれば、天空率なり何な  
りを適用するほうがよいのではないかと思いますけど、原理的にいうと見付面積が同じ  
でもともと細長い建物だって、それと同じ面積の平たい建物をつくっちゃうと圧迫感  
が増えることになるので、だから、一般的に建築基準法の緩和規定で使っている天空率  
を適用するというほうが全体の流れに合っている気がしますが、いかがでしょうか。

事務局 : それについてはそういった見方もあると思いますので、例えば事業者側からの提案で  
見付面積という項目を出しますけれども、配慮するという考えの中で天空率を利用した  
ほうが圧迫感の軽減になるといったような提案がなされれば、審議会の中で見ていただ  
いて、これは必ずしも満たされなければいけないというわけではないので、その項目で  
確認させていただくというところで考えています。

西村委員 : そうすると、この表に対して運用基準みたいなものを今後決めていくのですか。

事務局 : そうですね、例えば私のイメージしているのは、私がつくっていても非常にわかりづ

らいものになっていますので、例えば1つ案件があって、このような形で記載した中で提案させていただいて、ご審議していただく中で、これはおかしいのではないかといたったところも出てくると思いますので、ここら辺は運用していく中で、会長もおっしゃっていただきましたが、追加もありますけれども、削除もあると。そこら辺は整合させていきたいと考えています。

西村委員 : それであれば問題ないと思います。

福井会長 : おそらく今のところは数値はないので基準っぽくなってしまっているのですが、目的が何か、圧迫感の軽減ということがここに書かれているべきだということですかね。

西村委員 : そうですね、見付面積の合計と言ってしまうと、そこに書いてあるじゃないかと言われちゃったら何も言えなくなってしまうと思います。

福井会長 : そういった形で目的のほうをきちんと各項目明記していただくと十分じゃないかなと思います。

事務局 : 既存建築物のところは基準っぽくなってしまっていますので、記載方法を検討していきたいと思います。

桂委員 : 表記の仕方ですけど、適用区分で公益上やむを得ない建築物という適用区分に関して、事業者側が記載するというのはどうも腑に落ちないですね。ですから、やむを得なくても公益だというのは行政なり市民が思う話であって、事業者側がやむを得ないという話にはならないと思います。例えば、防災教育だってあるところにつくるのとないところにつくるのは全く違う話であって、ここについては事業者提案にするのか、あとは行政でワンクッション何か書くのかということところは考慮いただいたほうがよいかなと思います。

福井会長 : それは表現上の話という。

桂委員 : 表現上の話かこの表記を変えていただいて事業者に書いていただくということもあるでしょうし、あとはこの間の議論でもそうなんですけど、公益性というのほどこまでが入るのかということ、もう少し行政側としても、それに対して情報を持っている中で出してもらったほうが、多分審議はしやすいと思うんですね、これに関してだけは。

福井会長 : 目的の部分は条例の文言をそのまま適用ということですけど、自分で書くのはちょっとおかしいというのは確かにそれはそうです。

事務局 : 整理として、前段で資料をつけるといったところと適用区分といったところの中でどういった表記にするかといったところは検討させていただきます。

福井会長 : ほかにいかがでしょうか。

大木委員 : こういうまとめ方については異論はありません。書き過ぎない形でよいのではないかと思います。案件ごとに目指すべき姿を見つけていくというスタンスもよいかなと思っています。

ただし、1から5までの中で、1は変更する必要があるのではないかと考えています。特例の基準があるところで緩和をし、なおかつ市長が良好な地域環境に特に寄与するものと判断すると入っています。しかし、ここで書いていただいている基準を満たせば特に寄与するのかと考えたときに、少し足りないのかなと考えてしまう印象です。冒頭の説明でメリットとして地域貢献という欄をつくるというお話があったんですけども、

そういう意味ではもう少しわかりやすいというか、特定の課題を把握するというのは1つ入ってはいるんですけども、地域をよくするための指標を足すのもあるのかなと思います。例えば都市計画マスタープランとか景観形成計画等で、位置づけられているものを体現しようとしているとか、何かそういうような視点もあって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。ほかにいかがでしょうか。

大塚委員 : 多分今の委員の発言に関連するんですけど、これだけ書けばいいやと思われてしまうのもあれだということがあって、地域貢献すればいいんでしょうと。そういう意味では自由記載欄ぐらいをもう1つ設けてもよいのではないかという気がします。むしろそこに多分事業者側のスタンスも出てくる場合もあるのではないかと思います。

福井会長 : おっしゃるのは、例えば(1)の場合は、良好な地域環境の創出をするために、事業者としてどのように考えているのかというのを自由記載欄に書いてもらうということですか。

大塚委員 : そうです。

福井会長 : ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

私のほうからも確認があるのですが、この1ページ目の表なんですけど、審議会の意見聴取に丸がついているのですが、この丸は全て意味が同じかどうか確認したいのですが、つまりこの丸はこの基準を適用してよいかという適用の可否を問うので議論するものか、前回の意見でもありましたけれども、この高さで本当によいのかということも含めた形になるのですが、この評価水準。それに差はないのでしょうか。

事務局 : この丸の意味合いとしましては、挙げられている項目を一般基準を適用しない場合は必ず審議会でご議論していただくというところの整理になります。その中でどのぐらいの高さが望ましいのかといったところは、ご議論の中で出てくることなのかと考えております。

福井会長 : やっぱり全部そうなんですか。これに当てはまるのかどうかということと、当てはまった際の特例基準プラス6メートルということでしたけれども、6メートルをとってよいのか、3メートルで我慢しろというのか、そういうところも含めて議論するということですか。

事務局 : そうです。

福井会長 : 審議しよう。一般基準も容積400%以上もそうですね。

事務局 : そうです。

福井会長 : 両方この場で議論しなきゃいけないということはちょっと確認させていただきました。

観音委員 : 丸、バツ入れているから指標のようになっている。アスタリスクか何かにしておいたほうがよいのではないですか。

事務局 : 一応、私としてはわかりやすいようにしたつもりがわかりにくくなってしまっていますので、整理させていただきます。

福井会長 : 条例自体も審議会の意見を聴くと書いてあるのですが、そこには2つの議論が詰められているということだと思いますが、それから、意見としては先ほど観音委員がおっしゃっていたのですが、この項目を見たときに何を参照するかという指標といたしますか、

その話は多分必要で、他の自治体でもこういった会議をやりますと、なれている事業者は上位計画をきちんと見てきていて、ここはこういう地域だからこういうふうにしまたときちゃんと書いてくれるのです。ですから、先ほどの話でいうと基本計画をきちんと参照しろということは今回書いていって、これを運用するときにはそういうものがあるのできちんと参照してくださいという話で整理できるとよいと思います。

事務局 : そこについては条例でも記載がありまして、まちづくりに関する施策に適合していることといった前置きが、前提要件がありますので、そこを踏まえた形でこのチェックシートのほうに記載しているといったところも添付資料等で具体的に考えております。

福井会長 : 書いてはあるが、具体性がないというところがあって、これだけ国立市でやっていますということはリンクしていけるようしてもらえればと考えています。ほかにご質問、ご意見ございますでしょうか。

大木委員 : 1点だけ質問してよいですか。公益上やむを得ない建築物の分け方が先ほどのご意見で変わるかもしれないと思うのですが景観形成ポテンシャルの高い施設というのはちょっとイメージが掴みづらいのですが、何か具体的なものを想定していらっしゃるのですか。

事務局 : そうですね、現行の都市景観形成基本計画に記載がありまして、公共施設であったり学校施設であったりといったものを名前を挙げております。なのでこれに該当するものについては景観ポテンシャルの高い施設としてのデザインであったりとか緑化であったりといったことで対応しているというような意味合いになります。

福井会長 : この表はどこかに書いてあるんですか、景観形成ポテンシャルの高い施設。

事務局 : はい。景観形成基本計画がありまして、今日お持ちしてないですが、30ページにこういったものが景観形成ポテンシャルの高い施設ですよという位置づけはしております。

大木委員 : 何をもってポテンシャルが高いかというのがちょっとわからないです。公的な施設だから高いのか、学校のようにある程度規模を持っているからなのか、ちょっとわからないです。

事務局 : そういう意味合いにはなりません。その趣旨で幾つかの施設で分けています。

大木委員 : だとすれば、別に公益上やむを得ないものだけでなく、特例を適用する他の案件についてもそれなりにポテンシャルは高いのではないかと思います。公益上やむを得ない建築物だけにこれを書く必要はないような気がします。

事務局 : 言葉として景観形成に対して先導的な役割とかというポテンシャルという言葉もちょっとはわかりやすくなるというお申し出なので、その辺は表現のほうは工夫させていただければと思います。

福井会長 : 使うのであれば注釈つけていただいたほうがわかりやすいと思います。

事務局 : 非常にわかりにくいので、景観ポテンシャルが高い施設とはどういったものなのかをわかりやすいように記載したいと思います。

観音委員 : 例を挙げると「アイストップとしての国立駅舎」。これはものすごく小さい建物ですけど、景観ポテンシャルは高いんじゃないですかね。そういう理由ではよい表現、あながちおかしくはないような気がします。

- 事務局 : 今後改定作業を進めるに当たりまして、景観形成ポテンシャルの高い施設を挙げているところもありますので、再精査して、本当にこれが挙げるべきものなのか、はたまたほかにも挙げるべきものがあるのか、そういったところも検討していきたいと考えております。
- 福井会長 : ほかにいかがでしょうか。先ほどの桂委員のご発言にも関連するのですが、もちろん上位計画があって、国立はこういうまちづくりをするんだということをメッセージとして出しているのですが、この書式だけ見てしまうと何かその辺をよく読んで考えてと見えなくもないのですね。やっぱり強く誘導するという意思が必要ではないかと思うのですが、その辺は運用上何か工夫される予定はあるのでしょうか。
- 事務局 : そうですね、先ほどから何度か触れさせていただいておりますが、実際にチェックシートが出てくるとどのように事業者配慮してもらいかわかりづらい部分も出てくると思いますので、また、前回の審議会でも市がどういうふうを考えているかといったものが見えないと、前提として見えないとなかなか配慮し切れないんじゃないかといったご意見もありますので、冒頭で説明書きを加えた上でこちらの文言についても整理させていただきます。
- 福井会長 : ありがとうございます。発言のない委員の皆さんはよろしいですか。お願いします。
- 北島委員 : 既存建築物の建替えによる建築物という欄がありまして、具体的なイメージとしては、私は富士見台団地のことをイメージせざるを得ないのかなという感じなんですけれども、そうしますと例えば既存の建物の面積を公共用地を抛出する場合は、周辺道路はセットバックみたいな形で広げる歩道を付帯してつけましようというような場合、公益的な部分を加味しましょう。それから、建替えの高さを既存の建物以下にすると、もしくは既存の建物の基準を超える部分の見付面積の合計が既存建物の一般基準を超える部分の見付、これはちょっとわかりにくいですが、という条件づけなんですけれども、具体的な事例が発生した場合、景観上問題がない、もしくはその周りに配慮している、公益上問題がないという場合は、さらに上乘せして高さを認めるというようなことも考えられるということなんでしょうか。
- 事務局 : 既存建築物の建替えというのは、あくまで例えば高さの一般基準として16メートルという地域で既に20メートル建っているといった場合に、20メートルの以下のものであれば建て替えができますという形になっていますので、その中で単純に20メートル以下だったら何でも建てていいかといったら、そういうわけではないので、こういったものを付加した中で、既存建築物相当であれば建替えができますといった形で整理しています。公益上やむを得ないものとしてはまた別なので、一般基準よりさらに高いものであっても公益上やむを得ないものであれば、その高さとしてはご意見を聴いた中で認めていけると考えています。
- 事務局 : URですと今の4階建てなので12メートルぐらいなので、16メートルというのが一般基準ですので、4階建てを建替えるのであればもう少し5階ぐらいでも大丈夫だと。分譲だと。
- 北島委員 : 5階建て、戸数は5階ですね、高さはわかりませんが。
- 事務局 : であれば16メートル、また、新しく一番東側に建てたところだと、7階で16メー

トルを超えていますので。

北島委員 : エレベーターも入るので。

事務局 : その建替えのときには今ある高さまでは、こちらに該当すれば16メートルじゃなくても同等まででしたら審議会の意見を聴いて、緩和していくという基準ということをご理解いただければと思っています。

北島委員 : もう1点、よろしいですか、すいません。もう1個イメージとして高さ制限のところでは考えられるのは、南武線の高架の問題で例えば矢川駅が高架になった場合に、その上に駅舎ができて、その上に鉄柱ができると。そういうものも含まれると考えていいのでしょうか。公益性はかなり高いとは思いますが。

事務局 : 駅舎については建築物であれば、もちろん対象にはなってきますけれども、高架するもの自体については対象とならないと考えています。

北島委員 : ありがとうございます。

福井会長 : いかがでしょうか。

観音委員 : 景観の中で自然景観は含まれないのか。高い建物が建つと、富士山が見えなくなってしまう位置がいっぱいある。そういうのも景観に関係してくるのではないかと。

事務局 : そうですね、こちらにつきましては2ページの共通事項等でぼやかしているのですが、周辺の主要な視点場から眺められる景観の保全というところを記載してまして、例えば富士見通りから富士山を眺めることができますが、こちらについては現行の景観基本計画においても眺望といった点で挙げておりますので、そういったものが損なわれないような景観づくりが必要かなと。そういったところも確認する上でのポイントにはなってくると考えています。

福井会長 : よろしいですか。

室内委員 : 国立市が文教都市であるということで、前回の藤村さんのところの話を出してはいけないんでしょうけれども、そのような学校が幾つもありますので、その辺のものを公益性、つまり国立市の宝に当たるものと、例えば市役所とか公民館とかそういうような駅舎とかというので、中身で幾つかに分かれるものがあると思うので、そういうところでこの項目上このままでよいと思いますけれども、内部というか検討するときにはやっぱり何かもう少し分類しておいて、整合性がとれるような配慮を事前しておくということがあるとよいなと感じました。あと今の富士山が見えるような、こちらの基本方針のほうにも出てきますけれども、美しいとか景観のところでは樹木とかハケのような地形のこととか、そういうところも表には出ないかもしれないですけども、やっぱりいつも意識ができるような資料というか、整理ができるとうよいと思います。

福井会長 : ありがとうございます。最初のご指摘大変重要で、公益性というときに出てきたときに改めて議論が始まるのは非常にしんどいところがありますので、このチェックシートとは直接関係がないかもしれませんが、別途公益性について事務局として少し整理をしておくことをお願いできればと思います。

すいません、私もさっきお恥ずかしい話でこんなこともあるんですかと聞いちゃいましたけれども、この会議の中でも景観形成基本計画がどういったものを参照できるとよいと思いますので、よろしく申し上げます。

よろしいでしょうか。田中委員、ご発言よろしいですか。

田中委員 : 内容は資料、今日いただいたばかりなので。次回に勉強をした上で発言させていただきます。

福井会長 : すいません。ではおおむねご意見いただきましたと思います。いろいろ改善のご意見をいただきました。少しわかりやすくすることと、大塚委員から空欄、自由記述欄のご指摘もございました。それから、西村委員からのご意見で、いきなり指標を書かないほうが良いということがありましたので、その辺も少し書き方をそろえていただくということを整理していただければと思います。おおむね枠組みにつきましてはご賛同いただけたと思いますが、よろしいでしょうか。

先ほど申し上げましたとおリ随時更新ということでございますので、まずは始めてみて少しずつ直していくということによろしいのではないかと思います。よろしく願いいたします。

これで議題（１）を終わりますが、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。では、次に、報告事項（１）の「国立市都市景観形成基本計画の改定について」ということで、ご説明をお願いいたします。

事務局 : 事前に送付させていただきました資料１のほうをご用意ください。

前回の審議会におきまして、国立市都市景観形成基本計画の改定について今後ご審議いただきたいといったことのご報告をさせていただきましたが、その後、参事からも話がありましたが、庁内検討会を組織しまして、庁内検討会で議論等をしまして来年度以降、市民の景観意識の把握等、あと実現方策等を検討していくに当たって、どのような市としての考えを持った中で改定作業を進めていくかといったものを基本方針案としてまとめました。

１ページ目としましては、１番、改定の背景につきましては、前回審議会でも説明させていただきましたが、平成８年に策定した本基本計画については、２０年が経過し、骨格的な幹線道路の整備や区画整理の実施、中央線の高架化等景観を構成する要素が大きく変化してきております。また、国におきましては景観法が施行されまして、東京都においても東京都景観計画が策定され、国立市域については全域が対象範囲となっております。

また、市においても国立市総合基本計画や都市マスといった景観に関連する上位計画等が定められました。それらを踏まえまして、現状の良好な景観を保全していくために、本基本計画を改定するといったところで記載させていただいております。

２番としては、計画の位置づけとしまして、本基本計画がどのような位置づけにあるのかといったところを記載させていただいております。

２ページ目をお開きください。３番、計画期間につきましては、現行基本計画につきましては計画期間を定めておりません。その理由としましては、やはり景観といったものはなかなか施策としての進捗等が見えづらいものになっておりますので定めておりませんが、改定に当たりましてはどのような形で見直しをしていくのか、また今回こういう２０年以上も改定しないといったことがないように、ある程度の計画期間の目安を記載させていただいております。

内容としましては、本計画は国立市都市計画マスタープラン等の上位計画における景観に関する事項の変更や都市景観形成重点地区の指定等により必要が生じた場合は、適宜見直しを行いますとしています。また、先ほどなかなか施策がないといったようなご説明をさせていただきましたが、幾つか実現に向けて施策を盛り込んでいこうと考えており、その施策の進捗状況等をやはり把握する必要がありますので、5年をめぐりに点検・評価を行うといった形で記載しております。

4番としましては、ここが非常に大きな部分になりますが、どのような形で改定していくかといったところで、現状における課題及び対応というところを整理させていただいております。

6つ項目に分け、見出しをつけさせていただいております。①としましては景観資源、先ほどの議題1のときにも話が出ておりましたが、点的景観に着目した景観形成の推進として、現状におきましては幾つかの景観資源といったもの、あと眺望といったところも視点場という形で挙げておりますが、なかなかそれらをどのような形で活かして、どうやって保全していくかといったところを明記しておりませんので、これらに着目した中で方針を今回の改定において検討していきたいと考えております。

②としましては、今度は面的・点的景観に着目した景観形成の推進という形で記載しております。現状におきましては、自然地区とか歴史的地区、住宅地区、商業業務地区といった地区類型を分けているのみで、各種景観形成の方針を記載しておりますが、やはり例えば都市計画マスタープランにおいては富士見台地域とか、南部地域とかそういった地域分けでまちづくりの方針を定めておりますが、そういった部分を反映した形で景観形成の方針を示していく必要があるのではないかとといったところで、②については示させていただいております。

また、地域のみではなくて例えば幹線道路です。大学通りもですし、さくら通り、甲州街道、そういったところの幹線道路や南部地域におきましては、農地等が面的に残っている箇所でも保全していきたい箇所等もありますので、それらの骨格的要素といったものも踏まえながら、方針等を検討していければと考えております。

③としましては、重点地区候補地の重点地区への指定といった形で記載しております。重点地区候補地としましては、現状大学通りの沿道地区、商業・業務地区と青柳崖線地区です。こちらの2地区については、候補地のまま重点地区指定に向けて進められていない状況にあります。そのため、今後改定といったところがターニングポイントにもなりますので、大学通りにつきましては関係権利者への働きかけを行っていく市の体制づくりというところを改定の中で検討していきたいと思っております。

また、2ページ一番下の行になります。青柳崖線地区につきましては、貴重な自然緑地景観という形で保全していく必要がありますが、どのような形、ハケだけを保全していくのか、それともハケの周りの住宅街といったものも含めた形で景観形成の方針を打ち出していくのか、そういったところの位置づけを改定において検討していきたいと考えております。

④としましては統一感のある街並みの形成という形で、これは現状で大規模行為景観形成基準というものがあまして、それらにおいて外観のデザインであったり屋外広告

物はこのようにしてもらいたいといったところで、規定しておりまして、届出等でも確認はしておりますが、なかなか細かい部分での規定ではありませんので、事業者に見えづらい部分が多くあります。そのため、計画される内容が事業者の価値観に任される部分が非常に多くなってしまっておりますので、結果として街並みの統一感が図られていないといったところがあります。

また、老朽化等によって今後多くの大規模な建築物の建替えが想定されますが、特に駅周辺等につきましては建築物の高層化等で景観的に大きな影響を周囲に及ぼす可能性はある。そういったところもありますので、今回の検討に当たりましては事業者、市民、また市もどのような景観を形成していくのかといったものを共通認識できるように、より具体的なもの、大規模行為景観形成基準の内容を具体的にイメージできるもの、それらについて景観形成の指針として検討できればと考えております。

⑤です。公共施設の景観的役割としまして、先ほどもちらっと話が出ましたが、公共施設としましては、景観形成のポテンシャルが高いという形になりますので、他の民間の事業者によって先導的な役割、お手本となるようなものであるべきというところで、現行の基本計画においても規定しておりますが、それが実際どのようなものかといったところがなかなか見えづらい部分があります。そのため今回の改定においては、公共施設をどのように定義していくのか。デザインであったり色彩等であったり、そういったところの考え方を景観形成の指針として検討していきたいと考えております。

6つ目としましては、市民の景観意識の啓発という形で、こちらも現行の基本計画において各種景観教育やシンポジウム・講演会等の啓発活動について触れておりますが、実際のところあまり実現ができておりません。そのため、なかなか市民の皆さんの景観意識の向上のために行政として取り組んでいけないといったところがありますので、市民にも市と同様の考えを持っていただいて、自主的な景観まちづくりの取り組みができるようなものが築けるように、どのような形で市民の景観意識の啓発をしていくのか、方策について検討したいと考えております。

4ページ目になりますが、5番の改定の体制になります。

1つ目としましては、庁内検討会です。既に今年度実施しておりますが、その中で具体的な事項等につきまして調査及び検討を行ってまいりますとしています。

(2)につきましては、本審議会への意見聴取という形で、本審議会についての説明と、どのような段階で本審議会にご意見等を伺っていくのかといったところで記載させていただいております。

(3)につきましては、市民の景観意識の把握という形で、どのようなものを実施していくのかというところで、市民アンケートであったり市民ワークショップを実施した中で、景観意識の把握をしていきたいといったところで記載しております。

6番につきましては、改定スケジュールになっておりまして、今年度から改定作業に取り組んでおりますが、30年度から本格的に進めまして、31年度の改定を目指して検討を進めていきたいという形で記載させていただいております。

報告事項につきましては以上になります。

福井会長 : ありがとうございます。最後にご紹介がありましたけれども、今年度から既に庁内

では検討が始められていて、来年度は市民の景観意識の把握、関連施策の検討で、再来年の夏ぐらいですか。

事務局 : 再来年いっぱいにかかるかと考えています。

福井会長 : 平成32年2月か3月、そのぐらいでしょうけれども、そのぐらいに改定される予定だということでございます。これにつきまして委員の皆様からご質問、ご意見を伺いたいと思いますが、いかがでしょうか。

倉本委員 : 国立らしさについて伺います。別のまちで何とか市らしさという調査をしているんですけども、市全体のらしさも必要なんですけれども、部分部分のらしさというのがないとすごく観念的なものになってしまって、現実にあまり役に立たない。役に立たないと思っているのは僕だけで、市役所は役に立つと思っているみたいなんですけど、そういうものがちゃんとある程度できていれば、統一感のある街並みの形成のような場面でも役立つことがあると思うので、来年度から市民アンケート、市民ワークショップ等の実施をなさるんでしたら、ぜひ国立全体のらしさだけじゃなくて、もうちょっと細かならしさを調べていただけたらと思います。

福井会長 : ありがとうございます。

喜連委員 : 私も賛成です。

福井会長 : そうですね。おっしゃるとおりです。国立の骨格というんですかね、成り立ちをわかりやすく示していただけるとよいのではないかなという印象を受けます。他にありますか。

山川委員 : ちょっと話が飛んで恐縮なんですけど、大学通りって割とすっきり見えるんですよ。例えばヨーロッパなんかに行って何が違うだろうかという、例えば私の理想は国立はヨーロッパの落ちついた街並みみたいなああいうまちができたらいいなと思うんです。一番邪魔なのは電線なんです。国立の大学通りは電線がないというのがかなり大きいんです。これ、気にしちゃうと本当に気になるんですよ。国立に電線がなくて今の街並み、物すごい好きですね。東京都はようやく電線の地中化で少し予算をつくりましたよね。もし国立が電線がない街並みをつくるのに、そういった先進的なまちを見たらすごくよいと思うんです。そういうことができたらいいなと思います。

福井会長 : ありがとうございます。そういう意味でいうと⑤番の公共施設と言っているのは、公共建築のことを言っているのか、道路とかそういったものの土木の空間も含んでいるのかどちらですか。

事務局 : 道路等を含めた形です。建築物のみではなくて道路等も含めた中で考え方を示せればと思っております。

福井会長 : そうすると今、山川委員がおっしゃったような判断も入れてご検討いただけるとよいなと思います。

事務局 : そうですね、電線地中化につきましては現行の基本計画でも記載はしてはいるんですけども、なかなか難しい部分があるからありまして、進捗が図られていないと思いますので、今回改定においてどのように考えていくのか、検討が必要だと思います。

山川委員 : 安くできるような方法も出てきたら、スピード感出してくると思います。

事務局 : そこは現在進めています国立駅の東側のガード下の都市計画道路の部分は、今ガード

下の部分は地中化が終わりになって、新設部分の地中化をしていく予定です。あと駅周辺でも今、今後ですけれども、歩道を広げて車道を狭めてコミュニティ道路的にするところに関しても、電線の地中化を図っていく予定です。あと都道である富士見通り、旭通り、これはずっと課題となっておりましたが、都道なので東京都の事業になりますけれども、ある程度歩道の広さがなければ地中化ができないので、その辺の歩道の拡幅とかとあわせて今後実際には動いていけるだろうなということですのでけれども、十分課題としては認識しておりますので、引き続き取り組んでいければと思います。

山川委員 : ぜひ東京都にプッシュしてもらえればと思います。

福井会長 : これはやりたいと思っているという意思表示を計画的にさせていただいて、事業化の機会があったときに逃さないよう、市としてよろしくをお願いします。

ほかにご意見がありますか。

齋藤委員 : ちょっと話がずれるかもしれないんですけど、この中には都市計画道路の内容も入ってくるということですかね。例えば優先整備路線とかというのも見直すとかというのは、それは東京都の方ですか。

事務局 : 先ほど出ましたけれども、公共施設の計画的役割というところで公共施設の方も当然景観に配慮したものと考えておりますので。

福井会長 : ただ優先順位の話で、都市計画事業の方で先に整備しろという話はあまり聞かないですね。

事務局 : 道路は道路の整備協議がございますけれども、整備するときには当然景観に配慮したもの、特に駅周辺であれば街並みに調和したものという形に、今、3・4・10号線なんかもガードパイプだとか街路灯だとかというものもデザイン的なもので取り組んでおりますので、そういったものは当然整備するときには景観に配慮したという形で道路についても考えております。

齋藤委員 : わかりました。

福井会長 : ほかにいかがでしょうか。

大木委員 : 景観の中で私も市民の景観意識みたいなものはかなり重要だと思っているんですけど、結局事業者に対しては我々のような審議会よりも周りの市民のほうが力は当然強いので、市民の方の意識をどれだけ高めるかというのがよい景観をつくることに直結すると思います。景観は文化だと思っていて、文化を熟成していくというつもりで、ただ意見を聞くとか声が挙がるのを待っただけじゃなくて、景観文化としてその計画をつくった後も続いていけるような、1つのスタートのきっかけとして改定作業をしていけるとよいかないとか、そうしないといけないのではないかなというぐらいの想いを個人的には思っています。ですから、非常に景観教育、行政としては大事だと思いますので、市としては計画をつくるのは大事なんだろうけど、市民の景観文化を熟成していくため土台を計画づくりを通してつくっていくというぐらいの感じで検討していただきたいと思います。

福井会長 : ありがとうございます。おっしゃるとおりだと思います。ちょっとつけ加えて景観教育というのは単にこちらからの広報とか、知らせてわかってくださいねということ以外にも、例えば小中学校の教育との連携で、ここに住み続ける市民を長い目で育てる

ということも含めて入っていますので、そういった観点もぜひ入れていただいて、都市計画部局だけじゃなくて教育委員会とも連携してやっていただきたいと思っています。

来年度する調査に関する動向とか質問とか含めて、今のタイミングならきっと反映できますけど、いかがですか。

西村委員 : 目指すまちの姿というものの1番って住んでいる人が気持ちよいものですか、それとも競争力のあるまちなんですか。どっちなんだろう。

福井会長 : 大事な点ですね。市として現状について何か伺えますか。

事務局 : 計画の位置づけのところの記載ですか。都市計画マスタープランの言葉を引用させていただいているんですけども、現状だとやはり基本計画の上位計画、都市計画マスタープランになりますので、現状は今改定作業を進めておりますが、現行の計画の中ではやはり自然であったり生活産業であったり交通、街並みといったもので目指すまちの姿をマスタープランで挙げておりますので、そういったものを景観の面でどのような形で位置づけしていくのかといったところをこの改定の中で取り組んでいければと考えております。ここの部分の記載を指している記載にはなりません。

西村委員 : まちの方針はどっちなのかなと。

福井会長 : 確かに上位計画があってそれに従ってこういうまちを目指すという話もあるんですけども、やはり最近話題に上るような自治体さんでいうと、都市としての戦略がきちんとしていて、例えば流山市とか「母になるなら流山」という言葉があったりして、そういうプランニングがきちんとしている感じがするんですよね。もちろん国立というのは昔から景観を大事にできていて、大学通りもわかりやすいのですが、それをまだちょっと市として活かし切れていないところが外から見ていると少し感じます。

西村委員 : 何のために景観を大事にしているのか。

事務局 : 今回の改定においては具体的なこういったまちを目指していくかというところは、今後検討していきたいので差し控えさせていただきますけれども、1つ言えることとしては、やはりまちづくり条例が昨年できましたといったところが、今回改定を行う前段としては大きなきっかけとなっているのかなと感じています。意味合いとしては、やはり国立の景観といえ、建築物の高さという形で連想されるケースが多くあるんですけども、この景観といったものはそういったものだけではないということがありますので、まちづくり条例の中で容積率400%以上以外のところについては、高さの基準といったものを定めましたので、高さの市の考え方としては一定の整理がついたというところがありますので、今度は景観といった観点でどのような形、どのようなまちを目指していくかといったことを改定において明確にしていければと考えております。

福井会長 : 今のご意見はとても大事な話なので、市民アンケートでこうでした、ここはこうですというだけにしてしまわずに、それを踏まえてこの審議会もそうですけれども、国立市をどうやって戦略的に価値を高めていくのかということは、事務局としても考えていただきたいですし、我々としても議論したいと思っていますのでよろしくお願ひします。  
ほかにいかがでしょうか。

大木委員 : それと関連するかもしれないんですけど、景観形成基本計画が20年改定されていないという話があって、それと都市景観形成重点地区の候補はあるけど、指定はできてい

ない。その辺がどういうところに起因しているかというのは、まずちゃんと踏まえないといけなかなと思ってるんですけども、市としてはどういうふうに考えていますか。

事務局 : 非常にやはり20年以上改定、見直し等もできてこなかったといったところが非常に重く受けとめてまして、それがなぜかといいますと、やはり国立市といえば市民の景観意識が高いというところがありまして、その中で基本計画が策定されまして、市として景観について事業者等に指導等を行ってきたわけですが、なかなか内容について市でこのような先ほども話が出ましたけれども、このようなまちを目指していきたいので、このような景観にしていきたいといったところの議論がなかなか進んでいなかったところが課題としては見られます。そのためなかなかどんどん年数はたっているのにそういったものが手をつけられなかったという形です。現在もそういう形になっています。

あとこれは結構いろいろな方からご意見をいただくんですが、なかなか現行の基本計画も平成8年につくったものではありませんが、よくできたものであるといったところは市民の方とか外部の方からもご意見としては伺っていますので、非常によくできたものについて改定していくというところがハードルとして高いといった部分もあったのかと思います。

大木委員 : 時間の流れとか社会状況は変わっていく、そういう中でどうフィットしていくかというのをまず考えなきゃいけないと思いますし、あとはわかりやすさだと思うんです。文章としてはきれいだけど、結局よくわからないというものを改定してもあまり意味がないかなと思いますので、その辺はよく検討していただければと思います。

福井会長 : ありがとうございます。計画は20年改定されていないけれども、運用についてはチェックはされていますか。

事務局 : そうですね、内容のほうを事務局のほうでその内容を解釈して、こういった形で指導していったところはやってきております。運用の中で指導してきたところではあります。

福井会長 : それがもう少し見える形になっていると、改定するときにもわかりやすくなると思います。それもぜひご検討いただければと思います。

ほかにいかがでしょうか。

北島委員 : 都市計画マスタープランが新しく改定ですか、改正されるということで、ちょっと市報にも若干載っていたんですけども、この景観形成基本計画というのはそれにあわせて現実にあわせて若干、中身が出てないから見えないんですけど、変えていきましようという話なんですね。

事務局 : そうですね、都市計画マスタープランが改定されましたら、その内容も踏まえて今回改正していく形になります。

北島委員 : ほかの計画もそういうふうに改定をなさるんですか。これは景観の話を中心にしているんですけど、もし他のところでいろいろな計画なり基準になるかと思うんですけども、その部分に関して現実、20年、30年たったところで建物も古くなる、それが景観的にいいのかどうかということも踏まえて、建物だけじゃないですけども、道路なんかもそうですけれども、ほかの計画についてもこれはちょっとこの会議で話すことではないのかもしれませんが、整合性を持たせたような、先ほどおっしゃ

った地区地区での個性を持たせた景観を重視するような形でやったりとか、そういうふうな方向性を持たせる。マスタープランについて基本、土台がそれだから各計画もそれにあわせて持っていこうというような考え方はあるのでしょうか。

事務局 : 1つには個別計画の中で期間が10年とか15年とか定められているものもありますので、それを原則その期間の中で年度にあわせて今後修正していくということで進めてきております。その景観計画をつくった当時は期間を定めるという認識がそれほどなかったということが1つあるかと思います。現在一番上位になりますのは市の総合基本計画でこれが12年間で総合計画となったので、今回の都市計画マスタープランのほうも一番上位の総合基本計画にあわせる計画期間という形で、平成39年という期間で改定を進めるという形になります。したがって、今後都市計画マスタープランは総合基本計画にリンクした中で進めるということになります。

こちらの本日の資料の中の2ページのところにありますけれども、景観計画については上位計画である都市計画マスタープランないしは市の総合基本計画になりますので、これらの計画期間の見直しにあわせて、定期的に見直しを行っていくという形で見直しの目安を定めたという形で考えを整理していくという考え方になります。ただし、それ以外の個別計画は策定期間がばらばらになっていますので、おのおのいつ計画が満了して、その時点で最終の上位計画を導入しながら見直ししていくというのが、今行政が進めていると考えております。

北島委員 : ありがとうございます。

福井会長 : 上位計画が変わると順次変わるんですけど、それと直接関係のない横並びの計画が全然お互い見てないところがあるので、ぜひ確認をしていただければと思っております。ほかにいかがでしょうか。

観音委員 : この4番の現状における課題及び対応を加味して計画を見直していくということですね。

事務局 : そうですね、改定におけるポイントとして捉えていただければと考えております。今後、来年度特に市民の皆様の景観の意識を把握させていただいて、どのような改定を目指していくのか、構成を検討していくんですけども、市としてどのようなこの項目を引き上げていくかといったところを示す必要があるかなというところがありますので、このような形で示していただければと思います。

観音委員 : 1つの例かもしれませんけれども、3、4、5共通するものが、例えば「旧国立駅舎の景観的なシンボル性を活かし、他駅にはない国立というまちの景観的価値を創出していくために」と書いて、非常に美しい言葉で書いてあるんですが、これはなかなか難しい、言葉では例えば両脇に高い建物を建てるとシンボル性は相対的になくなっちゃいますね。そういうことをどうやって防いでいくのかという答えがわからない。

事務局 : そうですね、今のお話ですと1番が大きくかわってくるのかなと思っておりますが、旧国立駅舎をとってみても点的景観ですね。景観資源といったものの位置づけを再度定義して示していきますが、それらだけではなくそれら周辺を伴って景観資源がどのような景観を生み出していくかというようなところもある程度記載した中で、どのような形で保全していくのかといったところを示していければと思います。なので点的景観だ

けではなくて取り巻くものやこういった景観が形成されているので、それをどのような形で表現していくのかといったところを方針として検討していきたいと思っています。

福井会長 : おそらくは来年度アンケートで市民の意見を踏まえて計画ができた後に、その具体的な実現策を検討するという段階になって、必要があれば地区計画をつくってという話になると思います。そういうことも視野に入れつつも、ここではそこまでは書けないということですね。

事務局 : そうですね、はい。

福井会長 : その前提となるような方針についてまで書くということだと。

事務局 : 考え方として示させていただくということになります。

観音委員 : 景観の保全と私有財産の問題というのはかなりバッティングしますよね。その辺をどうやって整合性を図るのか。

事務局 : 3番の重点地区の指定というのは、あくまでも民有地に制限されますので、そこの方々を結局合意が地区計画とほぼ一緒の手続きで、条例に基づく景観に関する地区計画となりますので。

観音委員 : 契約している。

事務局 : 当然その合意が得られないのでこれまで駅前の商業地区のほうが重点地区になっていないと、その部分がございますので、その辺再度市のほうも積極的に関与する中で、地権者の方々の合意が得られた中で、こういった制限をすらかわらないですけれども、地区計画ということになってきますので、一概に行政が考えたことがそのまま進められたということはもちろんハードルはあるという部分で、ただ、それがずっと行えてなかったので重点地区の指定に向けても取り組んでいきたいというところで考えています。

福井会長 : ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

桂委員 : 言おうか言うまいか迷ったんですが、非常に読みづらい文章だなと思っているんですが、行政の方が書くとどうしても文言が曖昧になってしまって検討する、検討すると書いてあるので、その中で今出ている国立の駅舎の件の重点地区の指定というのは、これはおそらくやっていかなきゃいけないことではあるし、当然その商業者の方々の合意も得なきゃいけないこともあり、もう1つ時間軸との兼ね合いがあるんですね。その時間軸、5年ごとに点検・評価とあるんですけど、そういった計画に対しての時間軸の設定みたいな具体性が、全てもちろんできるわけではないと思うんですが、こういった案件はある種非常に重要になってくるんです。その辺はどうなんでしょうか。

事務局 : 重点地区の候補地の重点地区への指定といったところにつきましては、重点地区を指定していくに当たりますと、その候補地となっている部分の関係権利者の方で協議会を設立していただいて、その中で話していただいて指定していくという形になりますので、改定の作業とは別枠で、一定程度の期間がかかるとは思っております。なのでなかなか改定作業にあわせて指定していくというのが非常に難しいのかなと、タイムスケジュール的には難しいかなと思っています。理想的なのは改定において重点地区として指定するのは一番理想的ではあると思うんですが。

桂委員 : 改定の時期で重点地区の指定はできないにしても、ある一定期間の中では強く推進していく的な文言とか合意が得られるように、指定は3年後でいいんですけど、そのタイミ

ングでやるというのは難しいのは当然なんです、行政の意思みたいなものを何となく出したほうが、景観計画は市の方向性がはっきりしていないままにやっていくよりは、そういったところに特に駅舎のことからいえば、かなりの市民がそれにオーソライズできる内容だと思うんです。であるならば、そこにもう少し強い意思を持ってやっていただいてもよいのではないかなと思います。

事務局 : そうですね、この市の体制づくりで。

桂委員 : それは1つは時間軸なんです。いつかやりますというのはやらないに等しいです。

事務局 : 積極的に進めていかなければいけないという認識ですので、今回の改定の中でそういった文言といったものも記載方法はまた検討させていただきますが、乗り越えていかなければいけないのかなと考えております。また、上位計画の総合基本計画においても重点地区の指定といったことが目標値で挙げられていますので、改定においてもそういったところを積極的に進めていくといったことに触れておかなければいけないのかなと考えております。

事務局 : 今の重点地区の候補地のものに関しては、個別に市の基本方針は平成9年に基本計画のこの後にできておまして、この中でいろいろ配慮しましょうということは出していますが、それに対して数値的なものですか色の具体的なトーンに関しては、その権利者の方々と協議会の中で決めていく形になりますので、とりあえず市の行政の思いは一応ここでできているということでご理解いただければと思います。それを決めていこうとすると協議会という権利者の方々の組織の中で、皆さんと合意ができるものを進めていく形になりますので、そのことはもともと考え方の中で滞ったという部分がございますので、それを当然進めていくんですけれども。

桂委員 : いや、申し上げようと思ったのは皆さん商売されていますし、建築行為、経済行為ですから、待っていたらできないですし、せっかくなつくたんだけど、大方建てかわってしまっ、次が20年後になったらこれはもう全然計画にはないわけです。また20年計画期間がそのままにするとなくなっちゃうので、そういう地元の動きを市としてキャッチして行って、ここまですくらないとだめだみたいなそういう感じがあればいいんですけど、それがなしばらくやってないんでやりましたという程度の計画になっちゃうので、そこはまずいですよねというご指摘じゃないかと私は思ったんです。それはぜひきちんと地元に入っていて、ここを文面にしないとあれが建ってしまう、あれが建てかわるとかそういう実現性を高めるような情報収集とスケジューリングをしていたきたいなと思います。

事務局 : 先ほど参事が説明した基本方針というのが現行の基本計画策定後につくられたものでして、今回基本計画の中に盛り込むといった作業も伴いますので、その際に候補地となっている関係権利者の方々と一度話をさせていただきますので、そういったものが契機となって、その後改定の重点地区への指定に向けてできればとは思っています。

桂委員 : もう1点だけ、直接関係ないんですけど、商工会ですので商工会はもちろん地域の産業振興ということに非常に重きを置いていて、先ほどの私有財産にかかわる問題で、選択と集中だと思うんですよ。国立市としてどこに何を選択をして、まちのバリューを上げていくということをきちんと伝えられるかどうかというところにかかっていると思う

んですよ。だから、ぜひ確かに地権者として集まって、ああだ、こうだといったって、そう簡単にはうまくいくわけがないんで、先ほど言った行政としての強い意思をそこでご提示いただきたいなと思います。

福井会長 : 難しい課題です。それがないとまちづくりはできないです。

ほかにいかがでしょうか。西村委員が先ほど手を挙げていらっしゃいました。

西村委員 : 改定の体制とかつくるのであれば、言うことをやって何がよくなったのかという評価のほうを先に定めたほうがいいんじゃないかと。結局やるだけになってしまっていけませんので。

福井会長 : 何がよくなったのかどうかをきちんとあらかじめ定めておくということですね。

西村委員 : どういう評価方法をとるのかというのを先に検討しておくべきじゃないかと。

観音委員 : こういうディスカッションは非常にいいんですが、そうこうしているうちに、景観保全に反するような開発なり建設がどんどん先に進められたら、どうやってそれに歯どめをかける。だから、焦眉の急ということがいっぱいあるんじゃないかと思うんですね。その辺をこれ検討して、それを成文化させるのに3年もかかっていたら、おそらくそのうちできるものはできちゃう。だから、あんまりのんびりしてられない。

福井会長 : おっしゃるとおりです。その辺は情報収集とコントロールしていただきたいと思います。よろしくをお願いします。

よろしいでしょうか。

大分たくさんのご意見をいただきましたけれども、宿題もたくさんありますので、その辺よろしく願いいたします。

事務局より報告事項があると思いますので、よろしく願いいたします。

事務局 : まず、今年度の開発事業の手続き案件について情報提供させていただければと思います。当日資料3をお開きください。今年度の開発事業の一覧表になりますが、今年度は非常に案件数が少なく、現在までに13件手続きをしております。また、今年度におきましては本審議会に諮問させていただくような大規模なものについては、現状は手続きを開始しておりません。

また、今後の審議会の日程について説明させていただきます。メール等で調整させていただきましたが、次回につきましては4月20日の6時半から予定させていただいております。現状としましては藤村学園の複合体育館について、まだ正式に相談はないのですが、前回の審議会のご意見を踏まえまして、市から指導をしまして、その内容を踏まえて再検討しているというところになります。4月に間に合いましたら近隣説明会等も実施した後はなりますが、再度ご審議していただければと考えております。その際はご出席のほどよろしくをお願いします。

事務局からは以上です。

福井会長 : ありがとうございます。

議事としてはここまでですが、そのほか皆様から何かご意見ございますでしょうか。

事務局 : メール等の行き違いが何度かあるようで、すぐご迷惑をおかけしているんですけども。

福井会長 : 大丈夫でしょうか。もしそういったことがございましたら、また事務局のほうにお願

いできればと思います。

では、議事は全て終了いたしましたので、これもちまして閉会させていただきます。  
本日はどうもありがとうございました。

(午後 8 時 0 5 分) 以上