

基本施策22 地域特性を活かしたまちづくりの推進

【施策統括課：都市計画課 主な関係課：まちの振興課】

<現状と課題>

- 全国的に少子高齢化、人口減少が進展し、さらに災害対策、環境対策、財政不足等の要因により、コンパクトシティの考え方によるまちづくりが進められるようになってきました。また、地方分権が進み、自治体が主体となってまちづくりを進められるようになってきた結果、地域特性に応じてまちづくりも行われるようになってきています。
- 都では、平成29(2017)年に「都市のグランドデザイン」を公表し、2040年代の目指すべき東京の都市の姿として「活力とゆとりのある高度成熟都市」を掲げ、その実現に向けた、都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を明らかにしました。都内の市区町村は、今後この方針を踏まえたまちづくりを進めていく必要があります。
- 国立の市域は、かつて甲州街道を中心とする農村地帯から発展した南部地域と、大正時代の末期以降に民間開発により整備された北部地域という都市形成の過程が大きく異なる2つの地域に大別でき、まちなみや都市景観の特徴も両地域では大きく異なっています。
- このうち、南部地域は崖線の樹林地や湧水を源とする水と緑に恵まれた自然的景観と、谷保天満宮や南養寺、城山等の歴史的景観を兼ね備えています。一方、北部地域は国立駅を中心に大学通り、旭通り、富士見通りが放射状に伸び、その沿道に整然としたまちなみが形成され、市内外に「文教都市くにたち」を象徴する良好な都市景観を強く印象づけています。
- 平成10(1998)年4月には、「文教都市くにたち」にふさわしく美しい都市景観を守り、育て、つくることを目的に「国立市都市景観形成条例」を施行し、良好な景観の保全・形成が図られるよう指導を行っているほか、大学通り沿道地域(一橋大学から江戸街道まで)を「都市景観形成重点地区²⁷⁾」に指定しています。
- このように、国立市は地域ごとに歴史や発展の経緯が異なり、それぞれ個性的なまちなみを形成しています。地域ごとの課題も異なるため、地域特性に応じたまちなみの誘導が必要となっています。富士見台地域は、公共施設を中心に大規模な施設の老朽化が目立ってきたことから、今後の在り方を検討する必要がありますが、再生にあたっては地域への影響の大きさを踏まえ模範となることが求められます。また、南部地域では、生産緑地地区の減少やミニ開発の増加により、緑の減少や景観を損なう状況となっていることから、開発の際には敷地内の緑化や周囲との調和を促す必要があります。
- 平成28(2016)年には、まちづくり条例が施行され、市民が主体となったまちづくりとして地区まちづくり計画の策定が可能となるとともに、一定規模以上の開発案件は条例手続きを通して事業者と市が協議できるようになりました。また、策定から20年以上が経過した「国立市都市景観形成基本計画」は令和2(2020)年3月に改訂し、名称を「国立市景観

27 一定規模以上の大規模行為は、建築確認申請の前に、国立市都市景観形成条例第26条に基づき、市への届出が必要であり、重点地区においては、戸建住宅等の小規模な建築行為等の場合でも、同条例第15条に基づき、市への届出が必要となっている。

づくり基本計画」に変更しました。今後は、この計画に基づき重点地区の指定についても推進を図る必要があります。

- 都市のスポンジ化や空き家の増加等の問題を受け、政府は、新築住宅の供給から中古住宅の質の向上へと舵を切り、中古住宅市場の活性化をはかるための法整備を進めており、宅地建物取引業法改正によりインスペクション制度(建物状況調査)が制定されるなどの動きがあります。また東京都においても、これらの複合的な問題を一体に取り扱うため、住宅政策本部を局級設置しました。
- 国立市では、平成28(2016)年度に空き家等実態調査を実施し、空き家であると判断できる特定空き家候補及び空き家候補が186棟確認できました。その後も継続的に空き家の状況の把握に努めており、平成30(2018)年度末における空き家は210棟となっています。
- 国立市においても、空家等対策の推進に関する特別措置法を効果的に活用するため平成31(2019)年3月に国立市空家等対策審議会条例を制定し、特定空家等への対応及び空家等対策計画の検討に着手しています。法律に規定されている市の役割や権限に沿って、地域の課題である空き家の適正管理と活用について具体的な取組を検討し、事業を展開していく必要があります。

<施策の目的及び体系>

良好なまちなみや美しい景観を後世へ引き継ぐとともに、市民や事業者との連携の下、各地域の特性を活かし、まとまりのあるまちづくりを推進します。

基本施策22 地域特性を活かしたまちづくりの推進

展開方向1 良好なまちなみ・景観の保全

展開方向2 地域特性を活かしたまちなみの形成

展開方向3 空家の適正管理と活用の推進

<展開方向1:良好なまちなみ・景観の保全>

【目的】

「文教都市くにたち」にふさわしい良好なまちなみや景観を守り、育て、つくります。

【手段】

- ◆事業者が土地利用を行う際の手続き及び基準等を定めた「国立市まちづくり条例」の運用を通じ、全市を対象に良好なまちなみの形成を誘導します。
- ◆国立らしい良好な住環境の下で、ゆとりある住生活を送れるよう、快適な住環境の創出を誘導します。
- ◆今後も引き続き、市民・事業者等に「国立市都市景観形成条例」に基づく景観形成基準の遵守を

求めるとともに、景観形成の考え方を具体的に示すため、ガイドラインの策定に取り組みます。

【展開方向の進捗状況を測定するための指標】

| 指標名 | 単位 | 指標の説明又は出典元 | 実績値 | 目標値 (KPI) | |
|---------------------------------|----|------------|------------------|-----------|--------|
| | | | | 2023 年 | 2027 年 |
| 国立市全体が美しいまちなみを保全・形成していると思う市民の割合 | % | 国立市市民意識調査 | 79.3 (2016 年) | 81.0 | 83.0 |

<展開方向2:地域特性を活かしたまちなみの形成>

【目的】

国立らしいまちなみや景観をさらに向上させていくために、市民と行政が連携して、地域特性にふさわしいまちづくりを推進します。

【手段】

- ◆市民が自発的に地域特性にふさわしいまちづくりを進めるために、まちづくり条例による地区まちづくり計画の策定を推進します。
- ◆各地区の特性に合った良好な景観の保全に向け、重点地区の指定を推進します。
- ◆景観上重要な建築物等については、その維持・保全及び継承を行うために、重要景観資源の指定を目指します。

【展開方向の進捗状況を測定するための指標】

| 指標名 | 単位 | 指標の説明又は出典元 | 実績値 | 目標値 (KPI) | |
|-------------------------|----|------------|---------------|-----------|--------|
| | | | | 2023 年 | 2027 年 |
| 地区まちづくり計画を策定した地区の数(累計) | 地区 | 同左 | 0 (2018 年) | 1 | 2 |
| 都市景観形成重点地区を指定した地区の数(累計) | 地区 | 同左 | 2 (2018 年) | 3 | 4 |
| 重要景観資源に指定した件数(累計) | 件 | 同左 | 0 (2018 年) | 1 | 2 |

<展開方向3:空き家の適正管理と活用の推進>

【目的】

地域における空き家化の未然防止、空き家の解消、空き家の適正管理を実現するとともに、空き家の有効活用を目指します。

【手段】

- ◆空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、計画策定、調査、個別対応など空き家対策を総合的、計画的に推進します。

◆市内の空き家の状況を把握し、有効に活用できる仕組みづくりを進めます。

【展開方向の進捗状況を測定するための指標】

| 指標名 | 単位 | 指標の説明又は出典元 | 実績値 | 目標値 (KPI) | |
|-----------|----|------------|-----------------|-----------|-------|
| | | | | 2023年 | 2027年 |
| 空き家数 | 戸 | 空き家実態調査 | 210 (2018年) | 210 | 210 |
| 空き家率 | % | 住宅土地統計調査 | 14.8 (2018年) | 14.8 | 14.8 |
| 特定空き家候補件数 | 件 | 空き家実態調査 | 104 (2018年) | 100 | 95 |



大学通り