

## 平成24年度 第2回 府中市景観審議会会議録

1 開催年月日 平成24年6月28日(木) 午後2時00分開会  
午後4時00分閉会

### 2 出席者(五十音順)

審議会委員 饗庭伸  
市川紀子  
加藤幸枝  
千賀裕太郎  
田中友章  
田中淑雄  
中根勝士  
若林互子

3 傍聴者 2名

### 4 議事日程

日程第1 府中市景観ガイドライン(歴史的景観編)について  
日程第2 景観協定(美好町二丁目)について  
日程第3 その他について

### 5 議事

#### (I) 日程第1について

ア 事務局より府中市景観ガイドライン(歴史的景観編)について説明。

#### イ 審議会の意見

(委員) 歴史的景観として、柵はどのようなものがあるのか。

(市) 竹を使ったようなものや、中が見えるような物のイメージである。

(会長) 4ページ目は、構成案、目次になるが、1ページ目から3ページ目との関連性はどうか。

(市) 1ページは、景観計画に基づいた内容と、景観計画の説明である。2ページ目、3ページ目は、ガイドラインを作成するにあたっての基本的な考え方を示している。4ページ目は、ガイドラインの目次となるような案を出しております。

(委員) 府中市は、都心からも近く住宅開発も盛んなところであり、さらに歴史的な物が残っている。歴史的景観ガイドラインは、府中市市民の暮らしの中で、付加価値を付け、誇りを持ってもらえるようにすることが大切なのではないか。

3ページ目に、保全、調和、活用とあるが、ケースバイケースで変わってくるのではないか。指定する際に方針や重み付けを考えて作れたらよ

い。

保全を最優先させながら、景観をつくっていくことがふさわしい場所もあれば、積極的に現代的な視点から、作って行くほうがよい場合もある。調和については、同じような色を使えばよいと解釈されてしまう可能性があるため、方針付けを行うことが必要である。歴史的景観には、とくに、視点場からの見え方が重要になってくるので、視点場からの見え方、建物を取り囲む空間の保全、広いエリアでの景観も考えるべきである。

歴史的景観を考える際に、どこが要点なのか、議論が出来るための資料や、方針の作り方をしてほしい。リストを見ると、とても古い物もあげられている。戦争に関わる物は、素質的な物で、ネガティブに扱われてしまうので、これから議論していく上で、考えていく必要があるのではないか。

- (市) 今後、検討していく中で、参考にさせていただきたい。
- (会長) ガイドラインで定めていく上で、市の文化財に指定されているものや市長が特に必要と認めた物については、誘導していくのか、規制をするのか。
- (市) 今まで作成しているガイドラインについても、誘導で行っている。歴史的景観編も同様に行っていく。
- (会長) 具体的な手続きはどのようになるのか。
- (市) 開発行為、建築物中高層は、府中市地域まちづくり条例に基づき、事前の締結を行う。そこで、府中市でチェックシートを作成し、設計者、事業者をチェックしてもらい、確認するようにする。
- (会長) 具体的な案件が出たら、景観審議会で協議していく必要があるのでは。ただ、ガイドラインを作っているだけではない。
- (委員) 多磨霊園は歴史的な雰囲気が残っている場所である。1930年頃のカンダ建築に似ている雰囲気が残っており、また都市的な遺産、公園としても良いものが残っている。府中市は、近代建築の景観に対するところが弱いように感じる。
- (委員) ガイドラインの策定・運用するという内容は難しいと思う。策定プロセスの中で、住民の方とまち歩きを行いながら、なぜ歴史的な価値があるのか、近代に対する視点とかを専門の方を入れて、市内のルール等を模索していくのはどうか。地域住民のネットワークや歴史的な物を育てていく姿勢の育成、周知に繋がると思うので、是非検討してほしい。
- (市) 歴史的景観編のガイドラインの策定は難しいものになる。歴史的建造物をどのように位置づけるかが重要になる。位置づけた後に、歴史的建造物の規制、誘導を行政としてどう行っていくか、歴史的景観をどのように保全していくのかなどの問題があり、周辺の位置づけをどのように行うのか、周辺の住民の方への規制・理解も必要になる。  
長期的なスパンになるかもしれないが、よろしくお願ひしたい。
- (委員) これから作業を行うということなのか。

- (市) 作業を行うにあたり、ご意見をいただき、判断させていただきたい。
- (委員) 古い歴史的な物は、わかりやすいが、近代的な物はまざりやすく、わかりにくい。どのまちが何年頃にできたのかがわかる地図などを作成するとわかりやすいのではないのか。
- (会長) 事務局の予定では、今年度は議論を行い、来年度にパブリックコメントを実施し、来年、再来年度には策定していくのか。
- (市) 2年間の期間にこだわらず、慎重に考え、進めていきたい。
- (委員) 価値を知ること、共有することが大切だと思う。
- (委員) 今までのガイドラインはこれからやってくる開発事業に対して、どうするのかを示すものであったが、今回はすでに存在するものに対して、どういう政策を展開していくか、それに対して周辺の開発事業にどのように指導していくのかということになる。対象のリスト作りは、重要になると思う。今まであまりスポットが当たっていない物に対して、価値をどのように広げていくのかを考えていくべきではないか。
- (委員) 策定にあたり、時間をかけられるということだが、歴史的資源に対する市の考え方を再検討する機会もあると思う。ガイドラインで対象物をリスト化することも出来る。景観法自体には、景観重要建造物や景観重要樹木を運用するような制度があるが、府中市ではどのような制度にしていくのか再度戦略的に検討する必要があるのではないか。
- (会長) これまでに、残したかった、配慮したかったが、出来なかった事例等はあるのか。そういう事例のレビューが必要になると思う。このような制度が出来たことにより、過去の事例についての効力がわかるのではないか。
- (委員) 歴史的景観づくりの表題であるが、ガイドラインで目指すのは、保全、周辺地域と調和したまちづくりであり、歴史的景観はすでに存在するものであるため、それを作るというのは、表現が違うのではないか。
- (市) この先、ガイドラインを策定していく中で、言葉の整理等行っていききたい。
- (会長) 今回は意見交換がメインであり、何かを決めるわけではないので、意見をお願いしたい。
- (市) 本日は、第一回目のガイドライン策定についてであるため、市が策定にあたりどのように考えているのかという、基本的な考え方の報告である。今後、細かい部分、歴史的建造物の指定など、ご意見をいただきたいと思っている。
- (会長) 貴重な意見をいただいたということで、それを踏まえ検討していつてもらいたい。

## (2) 日程第2

ア 事務局より景観協定（美好町二丁目）について説明。

イ 審議会の意見

- (会長) 工事は始まっているのか。
- (市) 一期工事が始まっている。
- (会長) 協定内容について意見を伺いたい。
- (委員) 協定書の中で、「占有地」という漢字が4箇所でてくるのだが、漢字は、「占」ではなく、「専」ではないのか。
- (委員) 第13条第1項、第2項では、委員長、副委員を委員の互選で選ぶならば、委員は、3名以上必要なのではないのか。
- (委員) 第13条第1項で、役員の中に、委員が含まれているが、委員は役員の中に含まれるのか。
- (会長) 委員は、3名以上で、その中から役員を選ぶという表記の方ではないか。
- (委員) 環境に配慮して作られる設計ならば、図面に書く必要があるのではないだろうか。風の通り道を具体的に示したり、エアコンの室外機の位置などで、風の通り道への影響も変わってくると思う。さらに文章を追加する予定はあるのか。
- (市) 協定書の文を追加する予定はなかったが、ご意見を参考に整理していきたいと思う。本件は、東京都のモデル事業にもなっている。建物の形などは購入者との調整があるかと思われる。外構まわりについては、詳細に決まっていない。
- (委員) 共有地の維持管理は誰が行うのか。また、図面で建物の外周にかかっている網掛けは何になるのか。
- (市) 資料の後ろから2枚になります図面をご覧ください。北側は公園用地です。東側には、保健所、団地があり、西側、南側は戸建ての住宅があり、共有地については、ハッチのかかっている部分である共有地は203㎡程あり、16分割するというわけではなく、共有地の一部分を所有者が持っているということにです。建築敷地上は、共有地も含まれている。
- (委員) それは、1/16ということではないのか。
- (委員) 登記上の権利の敷地は図とは異なるということか。権利上の位置図になると、協定で定めるものがどうなっているのか、ちゃんとしておくべきではないのか。土地の権利を所有者が持っているが、共有地と呼んでいいのか。協定がかかっているが、将来的に土地利用したいという所有者が、転売した際に、問題になる可能性がある。
- (市) 共有地と専有地のわかりにくさ、将来的な維持管理が難しいのではないかという意見を受け、資料を追加したいと思う。専有地が各住戸としての場所、専有地、共有地がイメージ出来るような資料が必要だと思う。事業者へ説明し、資料の追加、追記ができるかどうか確認を行う。
- (委員) 関連して、このような事例は2つ知っている。一つは家の裏側の道が開かれていなく、活用されていない。もう一つは、住宅地の中に高压電線があり、その部分が共有地になっている。建物によっては裏側はゲートがあり、緑地がある。不特定多数の人が共有地に入ってくると想定

される場合、どのように考えているのか。所有の問題と協定の共有地について、まだ未整理な部分があるのではないのか。販売も間近に迫っていると思うが、購入者が誤解をしないか、共有地を良好に利活用できるのか。市で景観協定をするなら、フォローアップした方がよいのではないか。

(委員) 共有地ではなく、共用地である。

(委員) マンションなどである共有、専用と同じである。共用地は、多分分かれていると思うが、専用地に接続して、所有者名義の細長い土地と合わせて、共用地としているのではないか。売却等の際には制限がかかるのではないかと思う。単独でもっている土地になると、将来的に問題になってくる。何らかの縛りをつける必要があるのではないか。

(会長) 所有権の問題は重要なことになるが、何か他に意見はあるか。

(委員) 専用地と共用地の公図が必要になってくるのではないか。

(委員) 購入する場合、共用地は、どういう登記になるのか。

(委員) 単独の所有になる。

(会長) マンションは、持分として、区分所有になる。

(委員) 分かれている共用地部分について不特定多数の人がはいることに問題はないと思う。

(市) 共用地は、各敷地の所有者の一部を提供し、所有権は、個人にある。

(委員) 景観協定を離脱するとなった時、この道は通れなくなるのではないか。その場合は、どうするのか。

(委員) 個々で持っているより、市で持っているほうがよいのではないか。

(会長) 個人で持っているため、協定を作っている。協定の効力がどのくらいあるのかによる。

(委員) 前例がないように思うが、協定では、縛れないように思う。

(市) 景観法上、過度な規制はかけてはいけない。合意の上でということになっている。市に土地を提供すると、面積が協定者同士の、建ぺい率、容積率の問題が出てくる。建物を広く建てる分、土地の一部を提供することになっている。

(会長) 公道の歩道の部分を広げるために、所有者の土地をだしているのと同じことか。

(市) その通りである。

(会長) 土地の所有者が変わる場合、必ず協定に入らなくてはいけないのか。

(市) そうである。

(委員) 権利の乱用と言われる可能性もある。

(委員) 管理組合を作っているところもある。そこは、入居者でやっていかなくてははいけない。協定の運営委員会で、費用負担等もでてくると思う。どのような仕組みでやるのかが見えない。また、管理がしっかりとできなければ、防災上、様々な問題が出てくるのではないか。良い利用ができるように、誘導しなくてはいけないのではないか。固定資産税の問題が出てきたときに、誰が仲裁に入るのか。共有地が成立しなくなる可

能性が考えられる。権利の問題と、利用の問題を考えた方がよい。分譲でこれをやるのは難しいのではないか。事業者がどのように考えているかによる。

- (会長) 管理と維持の問題がある。持ち主が管理するのかどうか記載されていない。
- (委員) 運営委員会の役員の負担が大きと思う。
- (委員) 所有者が変わった時の問題を考え、景観協定を諦めてる事例もある。運営会社も色々考えたほうがよいのではないかと思う。
- (委員) 共用地をなんのために作っているのかを記載したほうがよい。隣地境界線は共用地境のエッジからの距離にするべきではないか。
- (委員) 共用地の第三者からの立ち入りはどうなるのか。
- (市) 通行できる。
- (会長) 記載はあるのか。
- (委員) 細かいところがはっきりしていない部分が多い。内容をしっかり詰めてほしい。
- (会長) 地域コミュニティの推進はとても大事なところである。そのためにはとても大事な部分である。
- (委員) コミュニティ空間は大事であるが、運営していく仕組み、権利などしっかりしていくべきである。トラブルの種にならないようにしてもらいたい。
- (委員) コミュニティ空間としては、とても大事である。協定案については、協議する必要がある。
- (委員) 市内の他の協定場所はどのようになっているのか。道路はどのようになっているか、また規制はどうなのか。
- (市) 道路は市の物になっている。規制もここまで厳しくない。
- (委員) 共用地と、各専用地との間に、塀など設けるのか。
- (市) 境は設置する予定であるが、生垣など設置する予定と聞いている。
- (会長) スケジュールは、どのようになっているのか。
- (市) 4区画を1期として開始している。販売は9月からである。2期工事は9月後半からであり、12月に竣工、3期工事は、12月中旬、4期工事は、来年3月の予定である。販売チラシに景観協定を記載する予定である。景観協定の縦覧を7月後半から8月頭にかけて行い、8月中には、協定の認定を行いたい。
- (会長) 内容については法律専門の中根委員及び、私、副会長で確認をする。7月中頃までには、整理を行う。
- (委員) 目的を明確にするべき。地域活性化に繋がるようにするべきである。

## エ 答申案について

### (7) 答申案内容

- a 景観協定について、市民、事業者へ十分PRを行い、景観についての啓発に努めること。

- b 景観協定が適正に運用できるよう努めること。
- (1) 審議会意見  
特になし

3) 日程第3

次回審議会の日程は、後日調整して連絡する。

以上、会議の要旨を記載してその相違ないことを証するため、ここに署名する。

会 長

千賀 裕 右 市

委 員 (市川委員)

市川 紀 子

---