

意見書の要旨（国立都市計画用途地域の変更について）

国立都市計画用途地域に係る都市計画の変更案を令和4年12月1日から2週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第21条第2項において準用する同法第17条第2項の規定により、1通1名の意見書の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

名 称	意見書の要旨	国立市の見解
(区域名) 国立都市計画 (種類) 用途地域 (対象区域) 谷保七丁目 南地区	I 賛成意見に関するもの:なし II 反対意見に関するもの:なし III その他の意見に関するもの:1通1名 (条件付賛成)  条件(1) (南北方向に隣接する敷地において、) 建蔽率40%、容積率80%により新築又は増築する際には、南側敷地の建築物は北側敷地との境界から2m(メートル)以上の後退をすることを規定する合意形成がなされること。  条件(2) 上記(1)が不可能な場合、北側敷地に接道する私道(幅員6m(メートル))を、幅員4m(メートル)に縮小して、2m(メートル)分を北側敷地に分配する等の策を検討、実施し、日照問題を解決すること。  条件(3) 日照問題の解消に繋がる他の方策として、樹木や塀の高さ制限を建築協定などですること。	I II III  (1) 隣地境界線からの壁面後退の規定は、国立市における地区計画においても多く規定されている制限ですが、市内の地区計画区域のほとんどは0.75m(メートル)以上の後退を規定しております。区画整理等を新規に行う区域に、土地利用に関して相応の将来像を見据えて2m(メートル)以上と規定することは考えられますが、既存の土地利用がされている区域に適用することは、地権者等の利害関係人の合意形成は非常に困難であると考えます。  (2) 私道という個人の所有物並びに建築基準法上の道路とされている状況において、市がその財産や道路の内容について介入・改変することはできません。  (3) 樹木や塀の高さ制限を地区計画などで規定することは、地権者等の利害関係人の合意形成により可能で

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 日照を確保することに公正・公平な判断が行政に求められていることを強調します。上記（１）或いは、（２）及び（３）を満足させることを条件に国立市提案（国立市注釈：見直し案）を支持します。</li> </ul> <p>当方の提案について、国立市のご理解、ご支援、ご協力を強く期待しております。</p>	<p>す。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 対象区域であります、谷保七丁目南地区の現状の用途地域等の指定内容のうち、日照の観点から制限されている規定は、絶対高さ制限、高度地区指定や、日影規制（都条例）がありますが、いわゆる 30/60 地域と 40/80 地域では制限値が緩和されることはなく同じ制限が課されており、住居系用途地域では最も厳しいものとなっております。また、地区計画や建築協定等については、いずれの場合も地権者等の利害関係人が主体となって合意形成のもとに策定することが原則です。</li> </ul> <p>40/80 までの緩和においては、市の用途地域等の指定方針・指定基準では地区計画の策定なしに可能としております。谷保七丁目南地区は、自治会から過去に地区計画なしで 50/100 への緩和の要望を受けてきた経緯があり、今回の見直しに関しても説明会などで同様のご意見・要望をいただきました。</p> <p>40/80 に見直し後、地区計画を策定するか、又は 50/100 への更なる緩和とあわせて地区計画を策定するかについて、地域住民の発意・合意形成が図られれば、市としても支援してまいります。</p>
--	--	---