



国まち審発51号
令和5年5月26日

国立市長 永 見 理 夫 様

国立市まちづくり審議会

会 長 福 井 恒 明



まちづくり条例の見直しについて（答申）

令和5年3月22日付国都市発第226号をもって、貴職から当審議会に対し、意見を求められたことについて、下記のとおり答申いたします。

記

1. 諮問事項

（1）まちづくりの推進に関する事項

（国立市まちづくり条例第30条第1項）

①まちづくり条例の見直しについて

2. 答申内容

骨子案については概ね適当と認める。

3. 付帯意見

①調整会については、制度の趣旨を十分に周知し、ご理解をいただくよう努めること。

②旭通りや富士見通りなどの沿道については、現行の規定だけでは

守れない価値があるので、地域をどう守っていくのかということについて継続的な議論をお願いしたい。

③第25回まちづくり審議会においてとりまとめた意見（別紙参照）のうち、今回改正とならない項目についても、引き続きご検討いただきたい。

以 上

国立市まちづくり条例における運用上の課題について

1. まちづくり審議会について

平成28年10月から令和4年9月までの6年間で計25回の審議会が開催された。その間、まちづくり条例の考え方の整理や審議会の運営に関する検討や都市景観形成基本計画（景観づくり基本計画）の改訂への意見を述べるとともに、市からの諮問に基づき大規模開発構想11件、事前協議2件、高さの特例基準の適用1件の答申を行った。

①まちづくり審議会の運営について

計25回開催した審議会での議題の多くが、個別の開発事業に関するものであった。審議会としては、「国立のまちづくりにとって何が重要か」というメッセージを市民の方々に発信していくことも重要な課題であると考えているので、このことについてもっと議論を行い、使命を果たしていく必要がある。

大規模開発事業の構想段階における審議については、この段階では大きな計画変更が難しいことが多いため、より早い段階で議論ができる仕組みがあってもよいのではないかと考える。

また、高さの特例基準が伴う事業については、審議に時間を要するため、必要に応じて小委員会を設置するなどし、適正な議論を速やかに行うことが必要と考える。

審議会の開催については、オンラインなどの方法も検討していただき、柔軟に開催できるようにしていただきたい。

②関連計画の取扱いについて

開発事業と市の関連計画との関係性の整理については、円滑な審議のため予め事務局にて対応をいただきたい。

③情報共有について

審議会での答申を行ったものに対しては、その後の経過について後日報告をいただきたい。

また、国立のまちの現状については、都市計画審議会とまちづくり審議会では何らかの情報共有があってもよいのではないかと考える。

2. 調整会の運営について

平成28年10月から令和4年9月までの間に、5件の開発事業について、合わせて7回の調整会（条例第46条第1項）が開催された。これらは、いずれも近隣住民からの開催要請請求に基づいたものであった。

①制度設計について

調整会委員の役割は、請求事項について近隣住民と事業者の主張を聴いたうえで、調整案を提示し合意形成を図ることである。一方で、審議会委員の役割は、専門家として客観的に意見を述べることにあるが、両者の違いが請求者からはわかりにくいと感じた。

また、調整会が、建築差止めの仮処分請求のように使われている側面があり、そういった趣旨の制度ではないということが理解されていないと感じた。

そのため、わかりやすい制度設計や開催基準の明文化などを行うとともに、市民に対し制度や趣旨を十分に周知する必要があるのではないかな。

②調整会の進め方について

調整会は、双方の当事者が出席し、原則公開で行っているが、そのことが一部出席者の発言を抑制し、調整を困難にしている側面があると感じた。

調整会の役割が、たとえ妥結に至らなくても誤解や感情的なしこりなどをほぐすということであればこれでもよいが、合意形成が目的であれば、調停のように非公開で調整会委員が片方ずつ話を聴いて妥結にもっていくというやり方もあるのではないかな。

③調整会の終了について

調整不能時の打ち切り決定は審議会が行うことになっているが、その場で打ち切り決定をできないことが出席者に混乱を招くことがあった。そのため、打ち切りは調整会委員がその場でできるようにし、審議会には報告とするような仕組みを検討していただきたい。

3. 事例から考えられるまちづくりの課題について

相談はいくつかあったとのことであるが、平成28年10月から令和4年9月までの間の地区まちづくり協議会の申請および地区まちづくり計画の提案件数は、0件であった。

① まちづくりの推進について

多くの市民は、高さを抑えた今のまち並みが将来も維持されると思っているのかもしれないが、必ずしもそうではなく、都市計画上許容された、より高さのある建物に置き換わっていく可能性があるということを、もっとたくさんの人に知っていただく必要がある。周囲のまち並みが大きく変わるような大規模開発事業が計画され、どうにもならなくなる前に、みなさんがまちづくりについて興味関心を抱き、自らの手でまちづくりができるよう、市は情報発信や支援を行っていただきたい。

また、審議を行う中で、商業系用途地域と隣接する住宅系用途地域との関係から、この地域の高さの基準はこれが最適なのかと感ずることがあったため、沿道の北と南で高さの基準に違いを設けることも今後検討いただきたい。

②地区まちづくり計画の活用について

国立の地区まちづくり計画は、他市と比較しても導入しやすい制度設計になっていると考えられるが、実績は0件であった。

これは、制度の周知不足もあるかもしれないが、初期段階での敷居の高さも要因として考えられる。そのため、もう少し小規模で簡単にできる協定というのがあってもいいし、また、そうした活動に対し、専門家を派遣するなどのサポートがあるとよい。専門家を派遣する場合は、活動が長期になることも想定して、登録制による派遣など、人材確保や引継ぎが行えるような仕組みを検討していただきたい。

以上

参考資料

まちづくり審議会開催経過

調整会開催経過

まちづくり審議会委員名簿（令和4年9月26日時点）

参考資料：まちづくり審議会の活動

(1) まちづくり審議会開催経過（平成28年10月～令和4年9月）

年度	回数	日時	場所	議題
H28	第1回	平成28年11月21日（月） 午9時30分から	市役所3階第4会議室	1. 会長・副会長の選出について 2. 国立市まちづくり審議会の運営方針等について 3. その他
	第2回	平成29年1月13日（金） 午前9時30分から	市役所3階第3・4会議室	(1) 諮問事項 1. 公益上やむを得ないと認める建築物としての取扱いについて 2. 大規模開発構想について 3. 景観構想について
	第3回	平成29年3月10日（金） 午後2時から	市役所1階東臨時事務室	(1) 議題 1. 国立市ホテル審議会委員の選出について (2) 諮問事項 1. 公益上やむを得ないと認める建築物としての取扱いについて 2. 大規模開発構想について 3. 景観構想について
H29	第4回	平成29年7月11日（火） 午後6時30分から	市役所3階第1・2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 2. 国立市都市景観形成基本計画の改訂について
	第5回	平成30年2月9日（金） 午後6時30分から	市役所3階第1・2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 2. 国立市都市景観形成基本計画の改訂について (3) その他
H30	第6回	平成30年6月22日（金） 午後6時30分から	市役所1階東臨時事務室	(1) 諮問事項 1. 大規模開発構想変更届につい

				て 2. 景観構想について 審議案件：(仮称) 藤村学園複合体育館新築工事
H31・R1	第7回	平成31年4月5日(金) 午前10時から	市役所3階第3会議室	(1) 報告事項 1. 国立市都市景観形成基本計画改訂版の骨子について (2) その他
	第8回	令和元年8月5日(月) 午後6時30分から	市役所3階第3・4会議室	(1) 諮問事項 1. 大規模開発構想について 2. 建築物の高さの特例基準の適用について 3. 景観構想について 審議案件：(仮称) 国立倉庫株式会社様倉庫建替計画
	第9回	令和元年10月9日(水) 午後2時30分から	市役所3階第3・4会議室	(1) 副会長の選出について (2) 諮問事項 1. 大規模開発構想について 2. 景観構想について 審議案件：(仮称) 国立市東一丁目計画(1号館)新築工事
	第10回	令和元年11月20日(水) 午後4時から	市役所1階東臨時事務室	(1) 諮問事項 1. 大規模開発構想について 2. 景観構想について 審議案件1：(仮称) 国立倉庫株式会社様倉庫建替計画 審議案件2：(仮称) 新プリンスビル新築工事 (2) その他
	第11回	令和元年12月17日(火) 午後6時30分から	市役所1階東臨時事務室	(1) 報告事項 1. (仮) 国立市景観づくり基本計画案について (2) その他
	第12回	令和2年2月13日(木) 午前10時00分から	市役所3階第1・2会議室	(1) 報告事項 1. (仮) 国立市景観づくり基本計画案について (2) その他

R2	第13回	令和2年4月22日（水）	書面開催	（１）諮問事項 1. 大規模開発構想について 2. 建築物の高さの特例基準の適用について 3. 景観構想について 審議案件：（仮称）国立富士見台団地 建替え事業
	第14回	令和2年9月2日（水） 午後6時30分から	国立市民総合体育館 2 階会議室	（１）諮問事項 1. 大規模開発構想について 2. 建築物の高さの特例基準の適用について 3. 景観構想について 審議案件：（仮称）国立富士見台団地 建替え事業 （２）報告事項 1. （仮称）国立市富士見台二丁目新 築計画調整会について （３）その他
	第15回	令和2年10月26日（月） 午後6時30分から	国立市民総合体育館 2 階会議室	（１）諮問事項 1. 大規模開発構想について 2. 建築物の高さの特例基準の適用について 3. 景観構想について 審議案件：（仮称）国立富士見台団地 建替え事業 （２）その他
	第16回	令和2年12月16日（水） 午前10時00分から	国立市役所2階委員会室	（１）諮問事項 1. 大規模開発構想について 2. 建築物の高さの特例基準の適用について 3. 景観構想について 審議案件：（仮称）国立富士見台団地 建替え事業 （２）その他
	第17回	令和3年2月3日（水） 午前10時30分から	国立市役所2階委員会室	（１）諮問事項 1. 大規模開発構想について 2. 建築物の高さの特例基準の適用

				について 3. 景観構想について 審議案件：(仮称) 国立富士見台団地 建替え事業 (2) その他
	第18回	令和3年3月30日(火) 午前10時30分から	国立市役所2階委員会室	(1) 諮問事項 1. 大規模開発構想について 2. 建築物の高さの特例基準の適用 について 3. 景観構想について 審議案件：(仮称) 国立富士見台団地 建替え事業 (2) その他
R3	第19回	令和3年6月23日(水) 午後6時30分から	国立市役所3階第1・2会議室	(1) 諮問事項 1. 大規模開発構想について 2. 景観構想について 審議案件：(仮称) 国立市中2丁目計画 新築工事 (2) その他
	第20回	令和3年9月27日(月) 午後6時30分から	国立市役所 3階第1・2会議室	(1) まちづくり審議会の運営等について (2) 諮問事項 1. 大規模開発構想について 2. 景観構想について 審議案件：国立駅南口開発商業棟 新築工事 (3) その他
	第21回	令和3年11月29日(月)	書面開催	(1) (仮称) 国立富士見台団地建替え事業調整会の打ち切りについて
	第22回	令和3年12月22日(水) 午後6時30分から	国立市役所 3階第1・2会議室	(1) 諮問事項 1. 大規模開発構想について 2. 景観構想について 審議案件：(仮称) 国立市中一丁目賃貸住宅計画新築工事 (2) まちづくり審議会の運営等について (3) その他

R4	第23回	令和4年5月30日（月） 午後6時00分から	国立市役所 2階委員会 室	（1）諮問事項 1. 大規模開発構想について 2. 景観構想について 審議案件：朝日生命国立社宅建替え 及び有料老人ホーム新築工事 （2）諮問事項 1. 大規模開発構想について 2. 景観構想について 審議案件：白十字ビル 新築工事 （3）（仮称）国立市中2丁目計画新 築工事調整会の打ち切りについて （4）諮問事項 1. 事前協議について 審議案件：（仮称）国立市中2丁目計 画新築工事 （5）その他
	第24回	令和4年7月27日（水）	国立市役所 3階第1・2 会議室	（1）都営団地国立北三丁目住宅新 築工事に関する調整会について （2）（仮称）国立市中一丁目賃貸住 宅新築工事に関する調整会について （3）審議会の運営について （4）その他
	第25回	令和4年9月26日（月）	国立市役所 2階委員会 室	（1）諮問事項 1. 事前協議について 審議案件：（仮称）国立市中一丁目賃 貸住宅新築工事 （2）審議会の運営について （3）その他

(2) 調整会開催経過(平成28年10月～令和4年9月)

No.	事業名称	開催日時	開催請求理由
1	(仮称)国立市富士見台二丁目新築計画調整会	第1回調整会 令和2年6月2日(火) 午後6時から 第2回調整会 令和2年7月30日(木) 午後6時から	(1) 旧構築物の解体に関して注意義務の欠如があった。今後の建設については騒音・振動について記録をし、防止策を講じてほしい。 (2) 当該計画建築物の高さが周辺景観に与える影響の大きさについて懸念している。よって現計画の7階建てから5階建てに変更してほしい。 (3) 東側駐車場の出入り口について、付近の危険性を鑑み北側のさくら通り側に出入り口を変更してほしい。 (4) 建築計画における内容について、近隣住民側が納得することのできる合理的な説明をしてほしい。
2	(仮称)国立富士見台団地建替事業調整会	令和3年10月29日(金) 午後6時30分から	(1) 開催請求1の請求理由 (ア)まちづくり審議会の役割について再確認 (イ)景観利益の保障の確認 (ウ)近隣住民説明会開催に係る条例解釈の確認 (エ)最後に 当計画に反対である。 ・さくら通り沿いに出現する長大な壁面の圧迫感が解消していない。 ・建物高さの特例基準適用のためのゆとりある空間が確保されているとはいえない。 ・南北貫通通路は現状より狭くなり、安全な空間の創出は確保されているとはいえない。 (2) 開催請求2の請求理由 (ア) 建物高さ制限19mの厳守を求める。 (イ) S1,S3棟について、分断・間引きをして何棟かに分立させること。 (ウ)「富士見台地域重点まちづくり構想」との整合を確認すること。
3	(仮称)国立市中2丁目計画新築工事調整会	第1回調整会 令和4年3月25日(金) 午後6時30分から 第2回調整会 令和4年4月27日(水)	(1) 計画建物は大型かつ高層であるため、眺望が大きく遮られる。また、建物の圧迫感から精神的苦痛を伴う。そのため、計画建物を富士見通り沿い北側の建物と同等の規模としてほしい。 (2) 計画建物が高層であるため、プライバシー

		午後6時30分から	が侵害される。そのため、計画建物を富士見通り沿い北側の建物と同等の規模としてほしい。 (3) 日照や通風を侵害されることにより、近隣住民の生活や健康に大きな影響を与え、生活の権利が大きく損なわれる。そのため、計画建物を富士見通り沿い北側の建物と同等の規模としてほしい。 (4) 周辺の景観を奪うのではなく計画建物を富士見通り沿い北側の建物と同等の規模としてほしい。 (5) 地域住民と力を合わせ、快適で誇らしい街並みづくり、自然環境、生活環境など犠牲を伴わない建物づくりをしてほしい。
4	都営団地国立北三丁目住宅新築工事	令和4年6月27日(月) 午後6時30分から	昨年より数度の会談を持ち話し合って参りましたが良い結果が得られず今回の調整会の開催請求を行った次第であります。発表された計画どおり建設されますと北側の当所は日照が著しく悪化します。 改善策は設計の見直しです。建物の長さ高さ方角等です。建材の建物を滅失して建てるのですから日照を考えた設計は出来ます。是非再考をお願いします。
5	(仮称)国立市中一丁目賃貸住宅新築工事	令和4年7月19日(火) 午後7時から	1. 計画建物は大型かつ高層であり、かつ東西の細長い敷地に長大な「壁」となるような様態となっていることから、分断と圧迫感を与える計画となっている。また、至近距離に計画建物が建設されると、プライバシーが侵害されないかと不安である。計画建物の高さを緩和してほしい。 2. 商業棟(事業主はJR中央線コミュニティデザイン)が景観に配慮して高さを23メートルにするなど、地域社会の関りとコミュニティを重視したコンセプトになっているのに対し、住宅棟では説明会においては事業性の話が前面に出てきており、建設趣旨が同じJR東日本グループとは思えないほどの違いを感じております。 3. 事業主は商業棟と同じJR東日本グループなので、住宅棟の建設も商業棟との連携と一体感が

			あるように、高さを23メートルまでとしてほしい。私たちは対立を望みません。近隣住民との調和と対話により開発事業を行っていただき、誇らしい街並みづくりと建物づくりをしてほしいと思います。
--	--	--	---

(3) 国立市まちづくり審議会委員名簿

選 出 区 分	氏 名	任 期	備 考
学識経験者	大 木 一	令和 2 年 10 月 1 日 令和 4 年 9 月 30 日	都市計画
	観 音 克 平	令和 2 年 10 月 1 日 令和 4 年 9 月 30 日	建築
	倉 本 宣	令和 2 年 10 月 1 日 令和 4 年 9 月 30 日	環境緑化
	鶴 田 彬 光	令和 4 年 5 月 1 日 令和 4 年 9 月 30 日	法律
	田 邊 学	令和 2 年 10 月 1 日 令和 4 年 9 月 30 日	色彩
	福 井 恒 明	令和 2 年 10 月 1 日 令和 4 年 9 月 30 日	景観
	渋谷 修一	令和 2 年 10 月 1 日 令和 4 年 9 月 30 日	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会推薦
	田 中 賢 治	令和 2 年 10 月 1 日 令和 4 年 9 月 30 日	農業委員会推薦
	田 中 友 統	令和 2 年 10 月 1 日 令和 4 年 9 月 30 日	商工会推薦
	西 村 憲 一	令和 2 年 10 月 1 日 令和 4 年 9 月 30 日	一般財団法人東京都建築士事務所協会立川支部推薦
市 民	大 川 直 治	令和 2 年 10 月 1 日 令和 4 年 9 月 30 日	公募
	松 本 陽	令和 2 年 10 月 1 日 令和 4 年 9 月 30 日	公募
	水野 早百合	令和 2 年 10 月 1 日 令和 4 年 9 月 30 日	公募

・ 国立市まちづくり条例第 55 条第 3 項の規定により 13 名以内とする。

(市民 3 名以内、学識経験者 10 名以内)

令和 4 年 9 月 2 6 日現在