

国立市議会議長 青木 健 様

富士見台団地建替え事業に関する

国立市都市整備部とまちづくり審議会についての陳情

陳情の趣旨

大規模開発事業である富士見台団地建替え事業について、まちづくり審議会において本年 3 月まで約一年間 6 回にわたり議論されてきました。主な議題は、国立市まちづくり条例第 53 条において建築物の高さの限度を 19m と規定している当該敷地において、富士見台団地建替え事業が特例基準の 25m に緩和する条件である「良好な地域環境の創出に特に寄与すると認める開発事業」と認定しうるかについての問題です。

事業者はまちづくり条例の規定を守って建築物の高さを 19m、6 階建てで計画すると、緑地などを十分に確保することが難しいために、良好な景観を創るために建物の高さを特例基準の 25m とする緩和の適用を受けて、8 階建ての集合住宅とする建替え事業案（資料 1）にしたい旨主張しました。当該計画に関して景観、外部空間、緑地、植栽、公園設置等に関して、審議会委員と事業者及び設計代理人との間で議論、協議

が重ねられました。そして、第18回まちづくり審議会（2021年3月30日）において、複数の委員が改善する項目が何点かあることを指摘しつつも、事業者が景観、土地利用計画、緑化の面で現時点では民間の計画としては最大限の配慮を行ったと評価して、建築物の高さの限度を特例基準の最大25mに緩和する条件を満たしていると、審議会の会長である福井恒明氏はまとめました。

そして、まちづくり審議会は富士見台団地建替え事業についての答申を国立市長へ5月10日に提出しました。まちづくり審議会は結論として、諮問事項である「大規模開発事業と高さの特例基準の適用について」に関しては、『さくら通りに面する住宅棟（S3棟）の長大なボリュームの緩和について長く審議してきたが、S3棟の外壁を一部ずらすことや上層の住戸をセットバック（後退）するなど、十分な対応とは言えないもののボリューム感の一定程度削減を図っていること、及び事業者が示した景観上問題が大きい6階建て案と比較したとき、8階建て、高さ25mの建替え計画案が優れているとして、良好な地域環境の創出に寄与すると判断して、高さの特例を認める。ただし、建物の素材、色彩、形状の工夫、接道部の緑化などボリューム感を低減する方針を堅持することを要請する。多くの課題があるので、適切な時期に審議会に報告することを求める』（要約）と結びました。

次いで、国立市長永見理夫氏はまちづくり審議会の答申を受けて、付帯条件を挙げながらも建築物の高さの限度を19mから特例基準最大の25mに緩和することを認める指導書を、事業者へ5月18日に交付しました。

昨年4月から6回に及ぶまちづくり審議会の議論を振り返りますと、建物の高さの限度を緩和することによって富士見台地域周辺の景観に大きな影響を及ぼしかねない事態を招いていることには、二つの大きな問題があります。

第一の問題は、まちづくり審議会において建替え事業案（8階建て、高さ25m）が「良好な地域環境の創出に特に寄与すると認める開発事業」であることを説明するに際して、事業者はまちづくり条例で規定されている高さ19m、6階建ての計画案のボ

リウム模型と比較して、高さ 25m、8 階建ての建替え事業案の景観の優越を挙げたことがあります。ここで吟味しなければならない課題が三点あります。

先ず一点目は、事業者が建替え事業案（8 階建て、高さ 25m）が「良好な地域環境の創出に特に寄与する」ことを述べるにあたって、現在の富士見台団地が備えている景観の特質や価値を的確に評価していないことです。現在の富士見台団地（分譲エリア）の写真に 8 階建て、高さ 25m の建替え事業案をモンタージュした写真（資料 2、資料 3）からは、8 階建ての建替え事業案が「良好な地域環境の創出に特に寄与すると認める開発事業」と評価することは極めて難しいと言えます。

二点目は、事業者が比較の対象に提示した、6 階建て、高さ 19m の計画案が、富士見台第一団地の管理組合の住民の間で説明や検討、議論がなされないまま、まちづくり審議会において、6 階建て、高さ 19m の計画案のボリューム模型（100 分の 1）を提示されたことです。富士見台団地（分譲エリア）の敷地は、第一種中高層住居専用地域で建ぺい率 50%、容積率 150% です。この条件で、5 階建て、もしくは 6 階建て、高さ 19m の快適な生活環境と良好な地域環境を形成する集合住宅が可能であることは、東京都内の実施例（資料 4、資料 5 を参照）などから明言できます。まちづくり条例の建築物の高さの限度 19m を守りつつ、良好な生活環境や地域の環境を創出することが可能であることを、事業者は富士見台団地建替え事業の計画案の作成に当たって十分に検討していたのかが問われるべきですし、まちづくり審議会において議論されたのでしょうか。

国立市長永見理夫氏は、先に挙げた事業者への指導書の中で、団地関係者との丁寧な話し合いを行ったうえで建替え事業を進めていただきたい旨、富士見台団地管理組合に提言しています。富士見台団地（分譲エリア）にお住まいの方で、建替え事業に必ずしも賛成ではない方に対して建替え推進委員会の方が、富士見台団地から退去を促すような調子で話しかけたり、また非賛成派の方が建替え事業に関する質問をしても事業者の方々がほとんど答えようとしめない事態が少なからず発生していると聞き及

びます。国立市の市長を含めた行政幹部、そして都市整備部都市計画課の担当者は、事業者の以上のような姿勢を把握したうえで、是正するよう指導しているのでしょうか。

三点目は、景観とまちづくりを大切に進めていくこの数十年にわたる市民の活動や都市政策の一貫性を失いかねないことです。国立市まちづくり条例において建築物の高さの基準（資料6）が示されています。富士見台地区は、谷保駅や矢川駅周辺を除いて、高さ19m以下と定めることにより、これまでまとまりのある美しい景観を形成してきました。さくら通りに面する一部地域（住居地域）は高さ22m以下ですが、大部分は19m以下と規定されています。しかるに、富士見台団地建替え事業で計画されている高さ25m、8階建ての大規模高層建築が出現すれば、現在の景観に大きな変化をもたらすとともに、まちづくり条例や国立市景観形成計画が構想している富士見台地域の景観やまちづくりが損なわれると予想されます（資料7）。

以上の三点の課題をふまえますと、事業者が建替え事業案（8階建て、高さ25m）を『良好な地域環境の創出に特に寄与する大規模開発事業と認める』という論理（ストーリー）は、説得力を根底から失うこととなります。

第二の問題は、まちづくり審議会の議論のあり方と答申の議論のまとめ方についてです。前述のように、国立市まちづくり条例第53条において建築物の高さの限度を緩和する条件・基準が、まちづくり条例施行規則に規定されているものの、具体的かつ明確な条件・基準が明らかに示されていないため、審議会の委員と事業者の間の議論がなかなか深まらない事態を招きました。そのため、当該開発事業の高さ制限の緩和がこれからの富士見台地区再開発計画や町全域のまちづくりに影響を与え、景観を損ないかねないことについての検討や議論が十分に尽くされていないことは、まちづくりやまちの景観形成についてのまちづくり審議会の議論が市民に説得力を持つに至らない結果を招いています。

改善策としては、高い識見が求められる審議会委員の選定について見直すこと、ま

た現在の委員構成では市民委員は3名とあるが、市民が自らまちづくりを考えていくことが求められることから増員することを考えても良いのではないのでしょうか。行政の中の諮問委員会や審議会、専門家会議が、役所の政策を進めるための御用機関として機能しているとの批判をしばしば耳にします。国立市役所として、かかる批判を蒙らないように、公正に審議会に諮問して、広く市民の声を聞く場を設けて市民が主体として参画するまちづくりを展開することを強く望みます。さらに、まちづくり審議会やまちづくりについて市民に意見を聴く場を定期的に企画して、市民に開かれたまちづくりを進めていくことを望みます。

本来景観やまちづくりは、市民が長期間参画して作り続けて、やがて皆に親しまれ美しいまちに成長していきます。国立のまちづくりや谷保地区の景観も、多くの村民、町民、市民が、長い歴史にわたって限られた財政のもと造り上げてきました。

「まちづくりとは、それぞれの地域社会の歴史的、文化的な個性を基礎にして、その地域に真に必要なものを、そこに生活する人々（市民）が自らの知恵と活力で発見し実現していく創造的な過程である。」（地域社会研究会 1975 年）と提唱されて、市民主体のまちづくりが日本全国各地で展開されてきました。

富士見台団地第1期は、1965年に完成して半世紀以上経過しました。以前は畑が広がっていた田園の風景が、今では団地の建物は時を経て、木々が大きく育ち落ち着いた郊外の住宅のまちなみを形成しています。それは富士見台にお住いの方や市民が育んできたまちなみとも言うことができます。建物の高さは、都市の景観に決定的な影響を及ぼすことから、緩和の条件が十分ではないのに建物の素材、色彩、形状など、付随的な要素の向上をまちづくり審議会が要求することは、まちづくりや景観の面からは本末転倒の判断をしていると言わざるをえません。

以上、述べてきましたことから、以下の二点を求めます。

陳情事項

1. 『高さ制限の緩和の特例を適用する条件を具体的、明確にすること、並びに高さ制限緩和の数値についてまちづくり条例の規定が適正であるか否かを検討し、必要であれば改正に着手する。』

まちづくり条例第53条において、開発事業における建築物の高さの上限が定められ、審議会の意見を聴いた上で、市長が「良好な地域環境の創出に特に寄与すると認める開発事業」については特例基準の数値に緩和すると規定されている。この緩和の条件は、近隣自治体の高さ制限の緩和の条件と比較すると曖昧であることが、まちづくり審議会での議論においても「良好な地域環境」の定義が定まらないまま、議論が深まらない事態を招来しました。この弊害を糾すため、高さの制限の緩和の特例を適用する条件を具体的かつ明確に明示すること、並びに高さ制限を緩和する高さの限度の数値について、現在のまちづくり条例の特例基準が適正であるか否かを検討、議論して、必要があれば改正に着手することを要請します。

2. 『まちづくり審議会の審議委員の構成、選定の再考、市民委員の構成割合の増加を検討する。』

まちづくり審議会の有益な運営のためには、審議会委員の構成、選定の再考、市民委員の構成割合の増加など、まちづくり条例の改正を検討して、並びにまちづくり審議会の議論について一般市民を含めた議論の場を要請します。