

国立市議会議長 青木 健 様

## 建築物の高さの基準とまちづくり条例に関する陳情

### 陳情の趣旨

国立市においては、高度地区という建築物の高さの基準の上限、及び高さの基準の緩和について、国立市まちづくり条例に規定されています。しかし、このことは我が国の地方自治体にとっては異例と言えます。一般に地方自治体（区市町村）、例えば近隣自治体としては、立川市、府中市、武蔵野市、三鷹市などにおいて、建築物の高さの制限は都市計画の高度地区で定められていて、緩和特例についての条件が明示されており、その上で建築審査会での議論が必要と規定されています。

例えば、武蔵野市では都市計画において、建築物の高さの限度が 17m 地区に対して 20m に緩和を認定する条件として資料 1 にある条件が明示されています。立川市の都市計画においても建築物の高さの限度が 20m 第 1 種高度地区に対して 25m に緩和を認定する条件として資料 2 にある条件が明示されています。一般建築物よりも厳しい日影規制が適用され、また公園の創出と整備として 8% 以上の面積が求められています。さらに両市において、市長は必要に応じて建築審査会の意見を聴くものと定められています。

ところが、国立市ではまちづくり条例において、建築物の高さの限度が定められており、開発事業における建築物の高さを緩和する規定も定められています。ここでは、国立市の二件の大規模開発事業についてのまちづくり審議会の議論の問題を検証し

たい。

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が19mと規定されている当該敷地（資料3）において、富士見台団地建替え事業が同条における特例基準の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」と認めうるか否かについての問題です。最大の問題は、建築物の高さの上限を19mから25mに緩和する（資料4）ことが原因になって、街区ごとに建物の高さを一定に維持できなくなり、まちの美しい景観を失い事態になることと、それにも関わらずまちづくり審議会が景観についての多岐にわたる検討、考察を怠ったことである。

また、富士見通り「中二丁目マンション計画」は、12階建て集合住宅の大規模開発事業としてまちづくり審議会が今年6月に議論されました。敷地は近隣商業地域にあり、まちづくり条例の中で建築物の高さ制限が無制限と規定されています。そのため、都市計画は勿論のこと、まちづくり条例においても、建築物の高さの制限について明白な見解を示すことができず、周辺の建築物や住宅地との連続性に配慮して、高さやボリューム感の低減を図るように曖昧に促すことが精一杯でした。富士見通りから20m入ると、第1種低層住居専用地域であり、1,2階の低層住宅が連続する良好な住宅環境が形成されている（資料5）のに対して、まちづくり条例の中では富士見通り沿いは建築物の高さ制限が無制限と規定され、12階建てのマンションが建設されようとしていることに、一般の市民を始めとしてまちづくり審議会はほとんど座視せざるを得ないのです。

改めて、まちづくり条例の建築物の高さの基準（資料3）に目をいたすと、国立駅前広場、富士見通りや旭通りの路線商業エリア、谷保駅北口エリア、矢川駅北口エリアが、商業地域や近隣商業地域で容積率400%と設定されて、建築物の高さが無制限と規定されています。例えば、富士見通りや旭通りから20m入ると、第1種住居専

用地域で今も一、二階建ての良質な低層住宅が軒を連ねていて、表通りに12階建て、高さ40m以上の建築物ができれば、日影や通風の面から近隣の市民の方々の生活の質やまちなみの劣化が確実に視されます。

市独自のまちづくり条例ではなく、建築物の高さの限度や緩和の規定を市民にとって共有の価値となりえるように、都市計画における高度地区として規定することにより、市民が育んできたまちづくりや景観を今後も守り育てていくことができるよう要望します。また、同時に建築物の高さの緩和については、緩和の高さの再検討や具体的な条件を明示することを検討されることを要望します。

かつて、10年ほど前に国立市は都市計画に建築物の高さの最高限度の指定を盛り込むことを、都市計画審議会に打診したと聞いています。しかし、都市計画審議会は、国立市が以前に国立駅周辺の容積率の増加などを規定したとと整合がとれないとの理由で、都市計画に建築物の高さの最高限度を規定することを拒まれたと聞いています。都市の景観に決定的な影響を及ぼす建物の高さについての規定が都市計画で規定されていないことは、美しいまちづくりの維持や実現を阻害します。また、日本の法令の中でも建築基準法などの建築に関する法令は最も複雑で理解が難しいと言われていますが、その上まちづくり条例で建物の高さについて規定することは、建築の専門家の労を徒に増やすだけではなく、一般の市民がまちづくりに関する法令を理解することを難しくします。

以上、述べてきましたことから、以下を求めます。

#### 陳情事項

##### 1. 『建築物の高さの制限に関する規定を都市計画の高度地区に明文化する。』

建築物の高さの制限、及び高さの制限の緩和の条件について、市民、学識経験者とともに国立市の歴史や文化をふまえて速やかに再検討することが急務です。それは、また市民や建築に携わる方々が、国立市のまちづくり条例を理解することを容易にして、まちづくりに貢献することに繋がります。

国立市において、高度地区（建築物の高さの限度）は都市計画とまちづくり条例に分散されて規定されていますが、一般の自治体に倣い都市計画のもと高度地区において定めることを要請して、国立のまちという、都市の健全な発展と秩序ある整備を願うものである。