

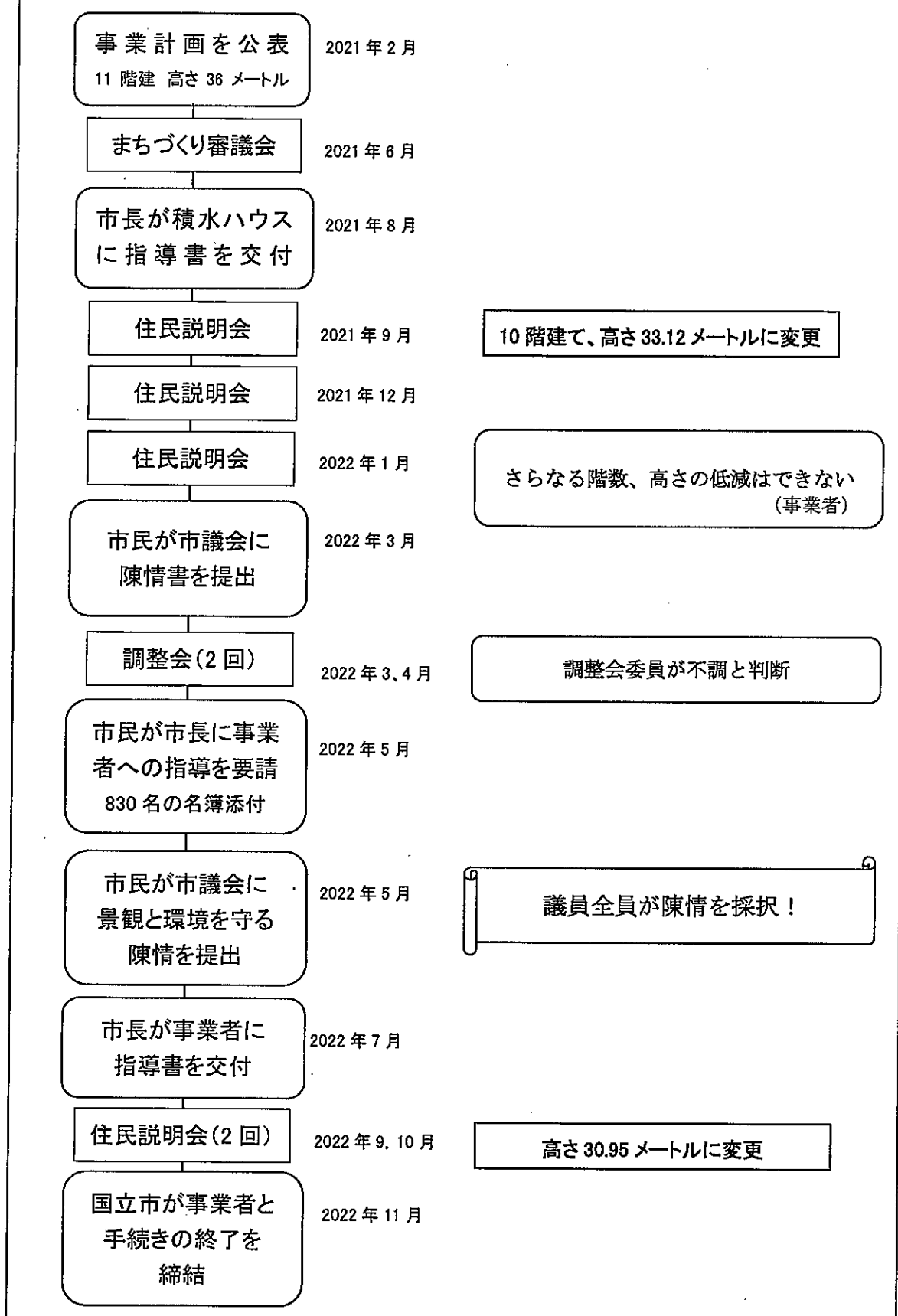
国立市議会議長 高柳 貴美代 様

国立市の景観と市民の生活環境を守るために、
都市計画とまちづくり条例の問題を解決することを求める 陳情

(陳情の趣旨)

富士見通りに沿う（仮称）中 2 丁目計画新築工事を、事業者である積水ハウス株式会社（以下、積水ハウス）が 2021 年 2 月に公表しました。市民への公表から着工までの 2 年間の長い経緯を 2 頁に掲載しています。当初、計画建物は 11 階建て、高さ 36 メートルでした。富士見通りの景観と日照などの生活環境を大切に育成していきたいと願う市民から、30 通に及ぶ意見書が国立市に提出されました。第 19 回まちづくり審議会（同年 6 月 23 日）に於いて多くの審議委員から、『都市計画において富士見通り沿いの近隣商業地域において容積率が 400%と規定されており、国立市まちづくり条例において建築物の高さの基準が無制限と規定されていることは、富士見通りの景観を毀し、また近隣商業地域に接する第 1 種低層住居専用地域の 1, 2 階建ての住宅において日照、通風、眺望などの生活環境に大きな問題をもたらします。この問題を解決していく必要がある』との提言がありました。まちづくり審議会での議論をふまえて、国立市長永見氏は積水ハウスに対して同年 8 月に、建物のボリューム感の低減、建物開口部の位置や大きさの再検討、車両の出入口の整備などに関して、近隣住民へ丁寧な説明と理解への努力を求める旨の指導書を交付しました。そして、近隣の市民への 2 回目の説明会において事業者は計画建物を 10 階建て、高さ 33.12 メー

図1. (仮)中2丁目計画の市民への公表から着工まで



トルとする変更案を提示しました。しかし、多くの市民の方々はその変更案では富士見通りの沿道の景観に多大な影響を及ぼすこと、計画建物の北に住む市民の生活環境（日照、通風、眺望など）を毀損することから、建物の階数及び高さをさらに低減することを要求しました。しかし、事業者は翌 2022 年 1 月の近隣の市民への説明会において、「さらなる、階数と高さの低減には応じられない」と答えました。それに対して、近隣に住む 8 名の方（中 2 丁目まちづくりの会）は、計画建物の問題をまちづくりの観点から丁寧に議論して再検討することを、国立市が務めるよう求める陳情書を国立市議会に同年 3 月に提出しました。この陳情は、市議会において全員が賛成して採択されました。市民の要請を受けてまちづくり審議会は 3 月と 4 月に 2 回の調整会を開催しました事業者である積水ハウスは計画建物の階数と高さの低減には応じられないと主張して、調整会委員（まちづくり審議委員から選任された 3 名）は、事業者と近隣住民である市民の合意を形成するための調整案を提示することはできない、すなわち不調と判断する結果となりました。そこで、中 2 丁目まちづくりの会の 8 名は、景観と生活環境に関わる問題に対して、国立市行政はまちづくり条例に基づき事業者に再考を求める指導をするように促す要請を国立市長永見理夫氏へ 2022 年 5 月 19 日に 831 名の署名を添えて提出しました。また、同年 5 月 27 日に国立市議会に対して、（仮）中 2 丁目計画新築工事において富士見通りの景観及び日照、通風、プライバシーなどの生活環境を守ることを求める陳情を提出して、国立市議会において全会一致で採択されました。その経緯を受けて、7 月 22 日に、国立市長永見氏は積水ハウスに対して、建物のボリューム感のさらなる低減などを求める指導書を交付しました。指導書に対応して、積水ハウスは 9 月末に建物の高さを 32.70 メートルから 30.95 メートルへと低減する変更案を提示しましたが、さらなる建物の高さの低減には応じずに、富士見通りからの車両の出入口の安全性の確保などについても改善案が示されないままでした。積水ハウスから市民への説明会（10 月 3 日）において、出席した市民から厳しい意見や多くの質問が出されて、積水ハウスへさらなる検討をする

よう求めました。しかしながら、11月1日に国立市行政は積水ハウスと協定を締結して、(仮)中2丁目計画新築工事に関する国立市行政の一連の手続きを完了としてしまいました。

国立市長永見理夫氏は「建物のボリューム感のさらなる低減などを求める」旨の指導内容を実現することに指導力を発揮せずに、市民の要望に応えない結果となりました。そして、一連の手続きを終える連絡や説明が国立市行政から市民に対してないまま、12月に積水ハウスは近隣の住民への工事説明会を開催して着工してしまいました。

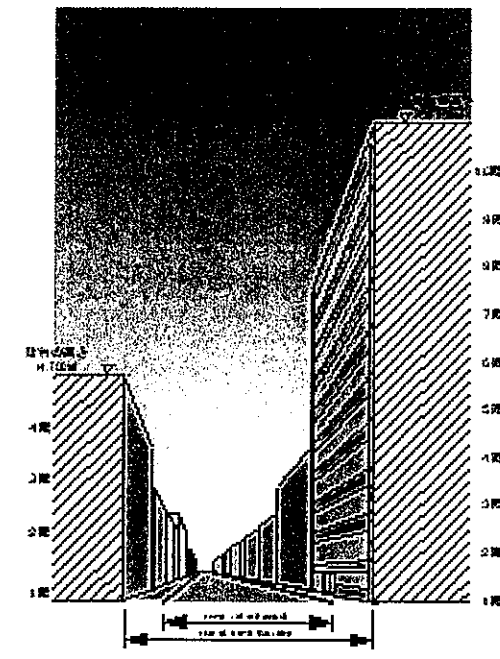


図2.(仮)中2丁目計画完成後の景観予想図



図3. 富士見通りから当該建物を撮影

図2.(仮)中2丁目計画完成後の景観予想図(中2丁目まちづくりの会作成)と図3. 最近の富士見通りにおける当該建物の周辺写真(2024年5月6日撮影)を見ると、今まで約100年にわたって市民が育ててきた富士見通り沿道の景観が(仮)中2丁目計画新築工事の出現によって大きく損なわれてしまうことが分かります。

同年(令和4年)12月の第4回市議会において、複数の市議会議員が、(仮)中2

丁目計画新築工事に関して、市長が交付した指導書の内容を積水ハウスに実現するように努めてこなかった責任を、市行政すなわち都市整備部及び国立市長に対して厳しく追及しました。

某市議会議員による（仮）中2丁目計画新築工事に関する一般質問に対して、国立市長永見理夫氏は『国立市において、都市計画とまちづくり条例によって富士見通りの沿道の近隣商業地域で、容積率が400%、高さの基準が無制限であると規定されていることは、景観と生活環境の観点からことに近隣の市民にとって大きな問題であり、国立市にとって課題と認識しています。まちづくり審議会会長の福井氏たちからも同様な指摘を受けています。この課題を解決することは簡単ではありませんが、国立市行政として調査、研究をしていかなければならないと考えています』と答弁しました。しかし、第19回まちづくり審議会（2021年6月23日第19回まちづくり審議会）における審議会会長の福井氏らの発言を受けてから、すでに1年6か月が経過していたことをふまえると、その間（仮）中2丁目計画新築工事に関する市民、事業者そして市行政による様々な協議があったにも関わらず、有効な調整案を提示できなかったことを市行政は認識をするべきです。

さて、旭通りの沿道における（仮）クレイシア国立新築工事の近隣説明会が開発事業者によって昨年2023年4月にさくらホールで行われました。建築概要は、敷地は東2丁目6番地の1（図4.）、用途が共同住宅、14階建て、建物の高さは41.60メートルです。出席した市民から様々な質問や意見が出されました。14階建てで建物の高さが41メートルであることに対して、旭通りのまちなみや景観が大きく損なわれること、そして周辺の住宅において、日照・通風・眺望などの生活環境を低下させる懸念を指摘する声が複数の出席者からあり、階数を5～6階程度としてまちなみに落ち着きと一貫性を持つことを求める声もありました。しかし、事業者は事業収支の観点から階数や高さを低減することは難しいと主張しました。

そして、半年が経過して急に同年10月に、事業者より計画変更説明会が行われま

した。14 階建てを 10 階建てとして、建物高さを 41.60 メートルから 30.70 メートル（南立面図は図 5.を参照）へと低減されました。初回の近隣説明会が行われてから半年間連絡がなかったせいか、この計画変更の説明会に出席をした市民は少数でした。

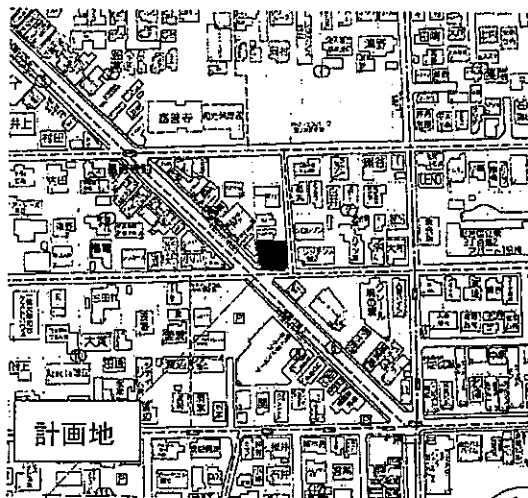


図 4.(仮)クレイシア国立付近見取り図

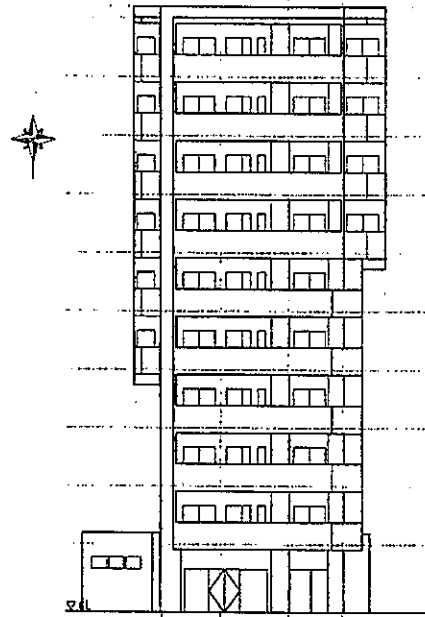


図 5.(仮)クレイシア国立南立面図

（仮）クレイシア国立新築工事は（仮）中 2 丁目計画新築工事と同じように、建物の高さが 31 メートルに近い高さで、旭通り沿道の景観に与える影響と北側の 1,2 階の低層住宅（第 1 種低層住居専用地域です）の生活環境の問題を考慮して、まちづくり審議会において議論がなされると私は予想していました。ところが、今年 3 月 21 日に都市整備部の北村部長から私に、「（仮）クレイシア国立新築工事は、まちづくり審議会にかけないと決定した」と説明がありました。しかしながら、この判断は国立市まちづくり条例第 3 条（まちづくりの基本理念）及び同第 4 条（市の責任）を遵守していないといえることができます。（仮）クレイシア国立新築工事は建築物の高さが 20 メートル以上であることから大規模開発事業（まちづくり条例第 20 条の（4）に該当）に相当して、市長は必要に応じてまちづくり審議会の意見を聞くことができる（まち

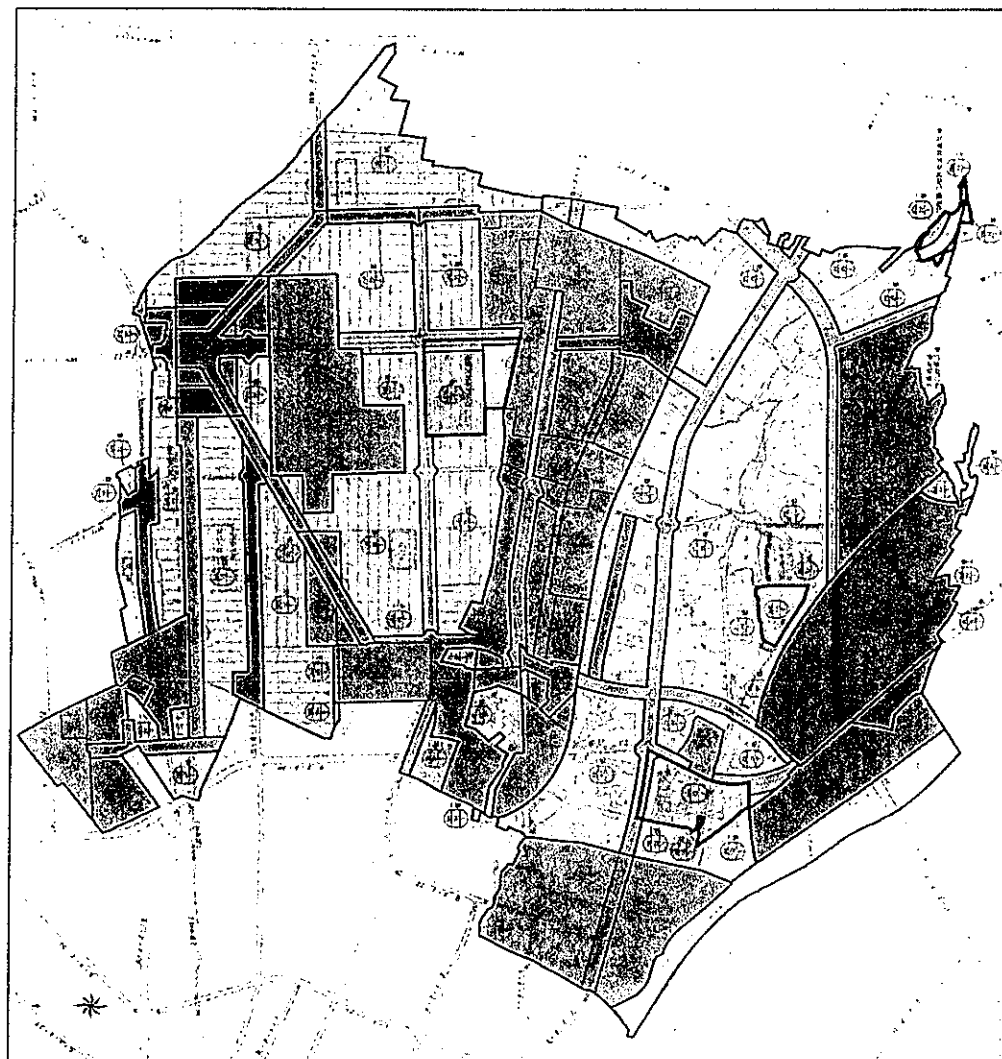
づくり条例 45 条 2 項) とあります。旭通りの景観と当該敷地の北側に隣接する第 1 種低層住居専用地域の生活環境への問題をふまえると、まちづくり審議会を開催して大規模開発事業について議論することは国立市行政の責務です。市議会において国立市長永見理夫氏が、富士見通りや旭通りの沿道の近隣商業地域で建築物の高さの件は、国立市の問題であり課題だと言明したのですから、国立市行政がその責務を行わないことは明らかに行政の不作为であると言えます。市民の参加による議論やまちづくり審議会の検討の場を作り、景観と生活環境を守る、すなわちまちづくりを育成していきたいと市民は考えます。

都市計画及び国立市のまちづくり条例で、以下の地域において建築物の高さの基準が無制限（設定なし）と規定されている地域は、図 6.にあるように以下の通りです。

	用途地域	容積率	建築物の高さの基準
① 国立駅周辺	商業地域	500%	無制限
	商業地域	400%	無制限
②中 1、2 丁目（富士見通り）	近隣商業地域	400%	無制限
③東 1 丁目（旭通り）	商業地域	500%	無制限
④東 2 丁目（旭通り）	近隣商業地域	400%	無制限
⑤谷保駅北口周辺	近隣商業地域	400%	無制限
⑥矢川駅北口周辺	近隣商業地域	400%	無制限

（仮）中 2 丁目計画新築工事は②中 1、2 丁目に位置しており、（仮）クレイシア国立新築工事は④東 2 丁目に位置します。この二つの新築工事は、10 階建て・建築物の高さは約 31 メートルで、富士見通りと旭通りの沿道の景観を大きく損ない、さらに敷地の北側の第一種低層住居専用地域に住む市民の生活環境の悪化をもたらします。国立市において、上記の①～⑥の 6 か所の地域は、建築物の高さの基

建築物の高さの基準



【凡 例】	
	高さ10m以下 (第1種・第2種地区または都市計画地区)
	地区計画による 高さ制限
	高さ16m以下
	高さ19m以下
	高さ22m以下
	高さ25m以下
	高さ28m以下
	高さ31m以下
	設定なし (容積率400%以上)

図6. 建築物の高さの基準 (国立市まちづくり条例より)

準が無制限と規定されており、これからも新築工事の案件が上がる度に国立市のまちなみの景観や生活環境の問題が繰り返されることになります。前面道路の幅員が11～16メートルで容積率400%、建築物の高さを無制限としている市はありません。他市を調査、研究している段階ではないのです。

国立市都市整備部の担当者の方がたがこの1年間にわたって、「国立市景観づくり基本計画」の大規模建築物や沿道のまちづくりのありかたについて検討を進めてきていることを私は承知しています。第29回まちづくり審議会（2023年12月18日）で議論されており、私は傍聴させてもらいました。議論された内容は、「国立市景観づくり基本計画」の文章とイラストを加筆、修正することが主で、国立市長永見理夫氏が明言した都市計画とまちづくり条例の問題、課題を一步でも解決に向けて進める具体策がありませんでした。

都市整備部部長の北村氏は私と面談した際に、「国立市の都市計画とまちづくり条例で、近隣商業地域の容積率を400%として建築物の高さの基準を無制限と規定していなければ良かったのだが。」と以前の市行政をたびたび慨嘆しました。私は、「その通りですね。しかし、都市計画やまちづくり条例の規定に問題があるのならば、行政は市民と議論を重ねて合意を形成して改善していくことが大切です」と応じました。過ぎたことを嘆くばかりではなく、市の問題、課題を市民とまちの将来のために解決していくことが、市の行政職員また市長の務めです。

（陳情事項）

国立市の景観と市民の生活環境を守り育てるために、都市計画とまちづくり条例の問題の解決に向けて、具体的にかつ速やかに市民の合意を形成することに務めることを、国立市行政及び国立市長永見理夫氏に求めます。