

国立市議会議員 高柳 貴美代 様

〈仮〉クレイシア国立新築工事について

国立市行政が進めてきた手続きに関する陳情

(陳情の趣旨)

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 1.)、用途は共同住宅、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。

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 メートルへと低減されました (図 2、3、4 を参照)。

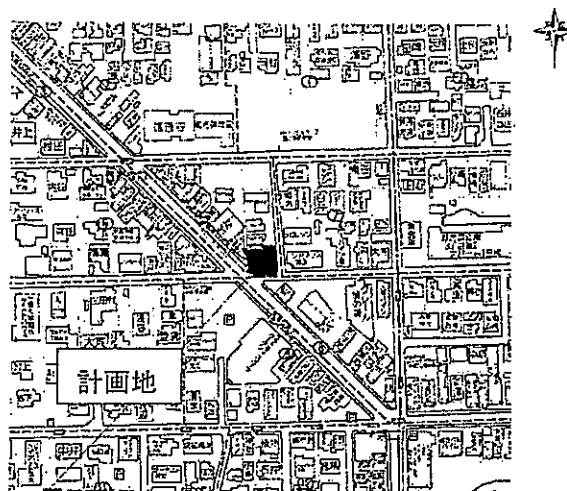


図 1.〈仮〉クレイシア国立付近見取り図

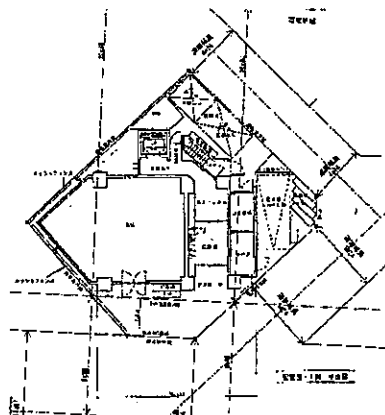


図2. 配置図・1階平面図

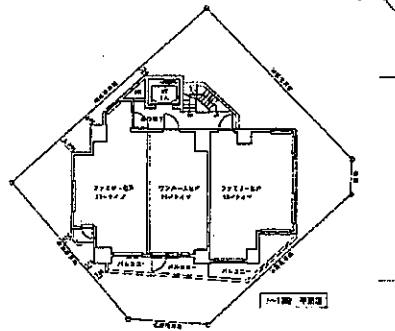


図3. 基準階平面図

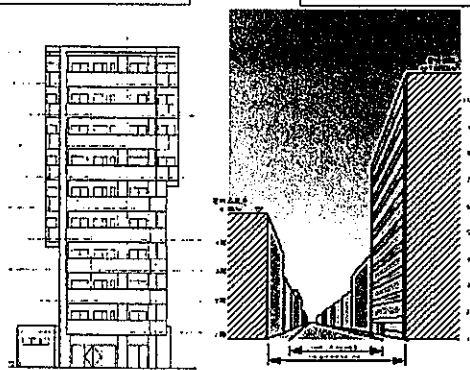


図4. 南立面図



図5. 旭通りの景観予想図

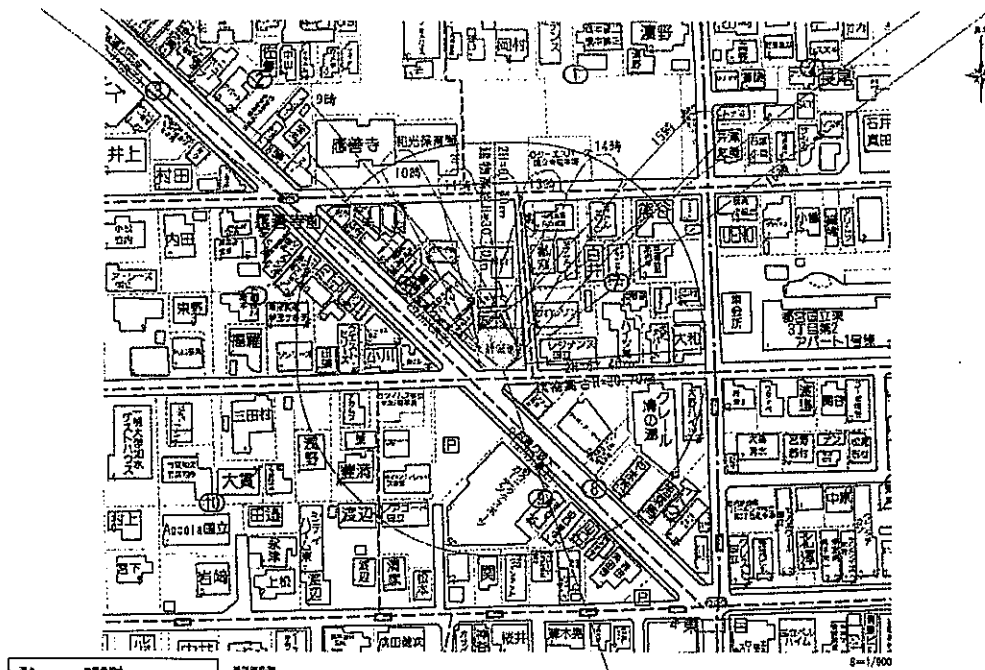


図6. 日影図（冬至）

近隣説明会において出席者から、旭通りの町並みの景観と敷地の北に位置する 1,2 階建ての住宅（第 1 種低層住居専用地域にあります）における日照、通風、眺望などの生活環境を保全する観点を踏まえて、建物の高さをもう少し低くできないか、10 階建てを低くして 5,6 階建て程度に低減できないかと要望が出されました。しかし、事業者は事業収支を考えるとこれ以上の高さの低減に応じられないと答えました。

（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）の生活権の問題を考慮して、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。決めた理由は、10 月に設計変更されて建物の高さを 31 メートル以下に抑えたこと、及び 1 階を店舗として地域の活性化への貢献が期待できることです」と説明がありました。私は、「まちづくり条例では、高さが 20 メートル以上の建築物は大規模開発事業であり、高さが 30.7 メートルの建築物はこれまでの旭通りの景観を大きく変容させ、また当該建物の北に位置する第 1 種低層住居専用地域に住む人々の日照、通風、眺望などの生活環境を大きく毀損することは明らかであり、市民の声に耳を傾けて、まちづくり審議会で建築物と町並みについても議論しなければならないと考えます」と話しました。北村部長は続けて、「高さが 20 メートル以上 31 メートル以下の建築物については、まちづくり審議会での建築工事について論議しないと決定した」と言及しました。私は、そのことをまちづくり審議会ですっかりと議論されたのでは手続き上致し方がないのかと、釈然としないままに話を終えました。都市計画課の担当者は、「その件は第 1 回まちづくり審議会（2016 年 11 月 21 日）で議論されており、議事録は国立市のホームページに掲載されています」と説明がありました。私が、国立市のホームページを検

索すると、議事録の 8 ページに以下のように記述されていました。『・・・A3 の図面でいいますと、グレーに着色された部分につきましては容積率 400%以上の地域になります。そちらについては、今回、高さの基準を定めておりませんので、景観条例の改正においても審議会への付議対象としておりますグレーの部分の 31 メートルを超える建築物、・・・、これらにつきましては審議会のご意見をお伺いするという形で進めていきたいと考えておりますので、確認のほうをよろしくお願いします』と事務局（すなわち、都市計画課）の担当より議事録で 2 ページ以上に及ぶ分量の説明がなされていることが分かります。審議委員からは 2 件の質問が出た程度で、『容積率 400%で建築物の高さが無制限の地域における、高さが 20 メートル以上 31 メートル以下の建築物について、まちづくり審議会でその建築工事について議題にしないと決定した』という内容は、まちづくり審議会議事録には掲載されていません。また、もし以上の決定が、まちづくり審議会でされていたとしたら、条例という自治立法を行政職員とまちづくり審議会委員だけで変更したことになり問題になるということができます。

まちづくり条例で大規模開発事業とされる、「建築物の高さが 20 メートル以上の建築物」については、

まちづくり条例第 25 条 市民からの意見書などを考慮してまちづくりに関して、必要があると認めるときは、大規模開発事業者に対し指導を行うことができる。

2 市長は、前項の指導を行う場合には、必要に応じて、審議会の意見を聴くことができる。

とあります。（仮）クレイシア国立新築工事について、景観と生活環境への懸念が市民から表明されており、その懸念がぬぐえない今こそ、市民の声に耳を傾けて、まちづくり審議会で議論をしっかりと、町の将来ビジョンを描きながら合意形成をしていかなければならないと信じます。31 メートル以下の建築物であっても、景

観や生活環境に多大な影響を及ぼすことは明らかです。

次に、自動車駐車場について考えたいと思います。(仮)クレイシア国立新築工事は、主たる用途が集合住宅であり、まちづくり条例施行規則第 64 条において別表第 5 に定める表から、付置義務駐車台数は 7 台になります。しかし、事業者の計画では図 2. 配置図・1 階平面図にあるように、1 台分だけの駐車場が計画されています。都市部での集合住宅における駐車場の必要度は高いことから、まちづくり条例で定めている規則により 7 台の駐車場が付置義務とされることは当然です。まちづくり条例施行規則第 64 条の 2 に、「前項の既定にかかわらず、事業者は、立地条件、敷地形状等の特殊な事情により同項に規定する自動車駐車場を設置することが困難であると市長が認めるときは、条例第 52 条第 1 項の規定により設置する緑地とは別に、次に掲げる算式により算出した面積の緑地を事業区域に接する道路に沿った部分を中心とした地上部分に設置して、当該自動車駐車場の設置に代えることができる。・・・」とは、ありますが付置義務の 7 台の自動車駐車場を設置できない理由として、単に敷地面積が狭いことや、また機械式駐車場を設置する工夫をしていないことなどは、第 64 条の 2 で言うところの特殊な事情にあたるとは考えられません。都市計画課の担当者に聞いていただくと、「事業者に問い合わせています。待って下さい」というばかりです。(仮)クレイシア国立新築工事の近隣説明会は、昨年 4 月、10 月とすでに 2 回行われています。建築物の設計において、自動車駐車場の設置する場所や機械方式の検討など、計画をまとめる際には基本的かつ重要な検討事項であり、事業者は近隣説明会で公表する前に自動車駐車台数の緩和の如何を都市計画課の担当者と協議すべきです。都市計画課の担当者が自動車駐車台数の緩和の如何を都市整備部内及び市長と検討・協議しないまま、今この時期に市民からの懸念に対する回答を事業者に委ねているように見えることは、健全で市民生活に寄与する都市施設の実現に向けて業務を進めているとは思えません。

さらに、駐輪場について考えたいと思います。図 2. 配置図・1 階平面図において、

自転車駐輪場が敷地の東南の角、公道と私道の交差点に面して計画されています。1台分の自動車駐車場に接して、5台分の自転車駐輪場が計画されています。駐車場のスペースも狭い上に、5台分の自転車駐輪場が道路境界と自動車駐車場スペースに接して描かれていますが、この自転車駐輪場と自動車駐車場は、自転車と自動車の両方の操作、運用、管理の面で困難が予想されます。事業者と設計担当者の責任が問われることは勿論ですが、国立市の行政の担当者は都市の建築の安全性を最低限確保する義務を負い、事業者と大規模開発事業について打合せする際に、協議することが必要です。

(陳情事項)

1. (仮)クレイシア国立新築工事は、まちづくり条例第3条で謳っている、「歴史的に育まれてきたまちなみ（言い換えると景観と表現できます）と環境を守り育て、後世に引き継いでいくことを基本として取り組まなければならない」という精神を踏まえると、市民の間で議論が大いに必要です。建物の高さを31メートル以下であることなどを理由にして、まちづくり審議会に付議しないことは、(陳情の趣旨)で述べたように正当なことではありません。市民の声に耳を傾けて、まちづくり審議会で議論を尽くして合意形成を図ることを求めます。
2. 7台の付置義務駐車場を1台に緩和する、特殊な事情に相当する事由を事業者の検討に委ねるだけではなく、国立市行政として市民にきちんと表明することを求めます。
3. 敷地の東南の角に計画されている、1台の自動車駐車場と5台の自転車駐輪場が操作、安全、管理の面で問題が無いことを、行政の立場で確認することを求めます。

以上