

国立市議会議長 高柳 貴美代 様

**（仮）クレイシア国立新築工事及び他の案件をふまえて
都市計画とまちづくり行政の問題の解決を求める陳情**

陳情の趣旨

旭通りの沿道の（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一昨年 2023 年 4 月にさくらホールで行われましたが、半年が経過して同年 10 月に、事業者より計画変更説明会が行われました。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、10 階建て、建物の高さは 30.70 メートルです（図 1.、2.、3.、4.、5.、6.を参照）。出席した市民から様々な質問や意見が出されました。



図 1.（仮）クレイシア国立付近見取り図

作成プロパティエーゼント（株）

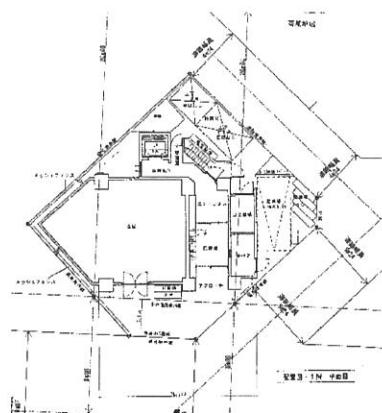


図2. 配置図・1階平面図

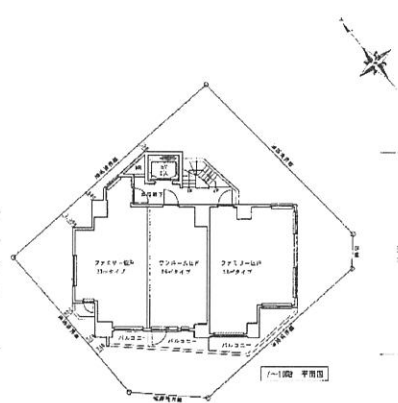


図3. 基準階平面図

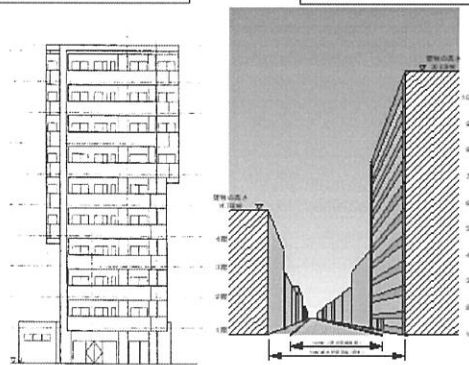


図4. 南立面図

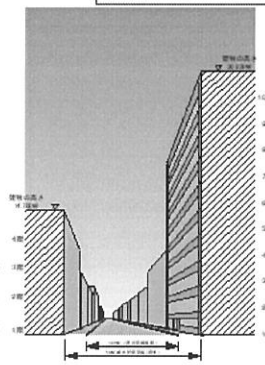


図5. 旭通りの景観予想図

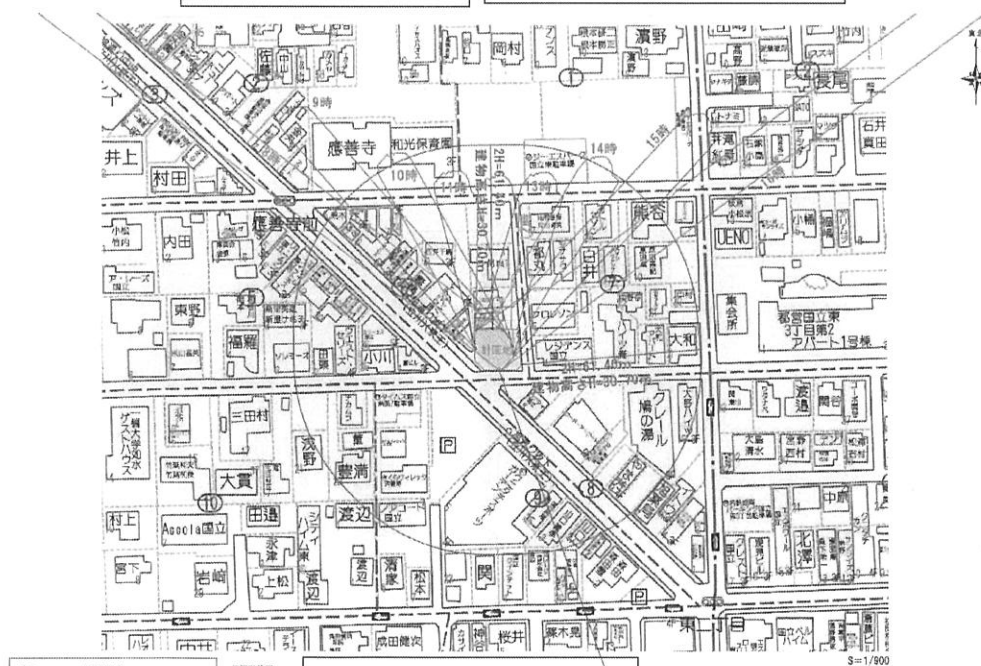


図6. 日影図（冬至）

作成 図2,3,4,6はプロパティエージェント（株）

図5は

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について、建築物の高さは 30.70 メートルと近隣の旭通り沿道の建物と比べて突出して高いと言えます。まちづくり条例の中で、建築物の高さが 20 メートル以上の建築物は大規模開発事業に相当すると明記されているにも関わらず、国立市都市整備部の担当者は、「まちづくり審議会の中で、建築物の高さが 20 メートル以上 31 メートル未満の建築物については、まちづくり審議会で大規模開発事業の手続きをしなければならない建築物とはしないと決めた」と言いました。昨年の陳情でも述べましたが、以上の決定がまちづくり審議会で為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議員だけで変更したことになり問題であるということができます。

残念なことです、大規模開発事業に相当しながらもまちづくり審議会において議論が行われずに、開発事業の手続きを終えて一般開発事業の手続きに移行しました。近隣に住む方々は、（仮）クレイシア国立新築工事に関して、景観や生活環境の観点から建築物の高さを低減することを要望する意見書を提出しました。そして、一般開発事業の流れ（フロー）で、調整会が昨年 2024 年 10 月 9 日に開かれました。意見書を提出したお二人の方が発言して、私は一人の市民の代理人として（仮）クレイシア国立新築工事の問題点と要望についてお話ししました。第 1 点は、まちづくり条例の条文から自動車駐車場が 7 台要求されるにも拘らず 1 台でよいとする緩和の理由が開示されていないことです。第 2 点は、旭通りの町並みの調和及び旭通りから 20 メートルあまり離れると、第 1 種低層住居専用地域でありその良好な生活

環境が悪化することから、10階建て、建物の高さ30.70メートルを5、6階建てにして建物の高さ19メートル程度に低減してもらいたいという内容の要望でした。その要望に対して、事業者であるプロパティエージェント株式会社の担当者は「10階建てを低くすることは、事業収支上できない」と主張しました。意見提出者と事業者との間で二、三度にわたって議論が交わされました。休憩に入り、調整会が再開して、調整会の委員である福井氏は「市民から問題提起は、都市計画とまちづくり条例の問題に関わる構造的な内容である。調整会で調整案を提示することは不可能と考えて、調整不能と結論する」とお話ししました。私たち意見提出者は納得できない旨主張しましたが、調整会の会長である福井氏らの判断を最終的に受け入れざるを得ませんでした。そして、残念ながら調整会は終了しました。

会議が終了して、退席しようと書類をカバンに入れていると、まちづくり審議会会長の福井氏が私の席に来て次のように言いました。「今日は有難うございました」と私に御礼をいったのです。意見申立人である私にそのような挨拶をした理由は何でしょうか？これまで、私は「富士見台第一団地建替え工事」と「中2丁目計画新築工事」の2件の調整会を傍聴してきました。しかし、調整会で調整不能と結論付けながらも、調整委員が意見書を提出している市民に対して御礼をしている様子を拝見したことはありません。私の意見が素晴らしかったのでしょうか？そうではありませんまい。富士見通り沿いの（仮）中2丁目計画新築工事を事業者である積水ハウスが発表したことを受けて、第19回まちづくり審議会（2021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』との提言をしました。それから、すでに3年半経過しています。まちづくり審議会

の会長福井氏は、国立市の都市整備部に都市計画とまちづくり条例の問題を解決するように暗に求めたのだと私は思います。

市民の皆さんはご存知だと思いますが、(仮)中2丁目新築工事について、近隣の住民の方がたが中心となり2022年5月27日に831名の署名を集めて、景観と生活環境を守るために建築物の高さ32.70メートルを低減するように国立市長(当時)永見理夫氏に求めました。永見氏は、その旨の指導書を積水ハウスに交付しました。それを受けて、積水ハウスは建物の高さを32.70メートルから30.95メートルに低減する修正案を国立市及び住民に提示しました。住民の方々は富士見通りの景観と生活環境のために建物の高さをさらに低減することを求めましたが、同年11月1日に前永見市長は積水ハウスと開発事業を認める締結書を結んでしまいました。

同年12月の国立市議会において、国立市の行政手続きについて厳しく追及した議員は2名いました。その一人小川宏美議員は(仮)中2丁目新築工事に関する国立市の一連の対応の問題点を次のように追求しました。「中2丁目の富士見通りの沿道の近隣商業地域が容積率400パーセント、建築物の高さの限度が無制限と定められているのに対して、道路から22.5メートル以上離れた地域は第1種低層住居専用地域にあり、長い間にわたって日照や通風、眺望などの生活環境が良好に維持されています。まちづくり審議会において福井会長がこの問題を解決することを提言している。市長はどのように考えるのか？」との質問に対して、当時の市長の永見氏は「国立市の課題ととらえている」と回答しました。続いて小川議員は都市整備部部長の北村敦氏に対して、「(仮)中2丁目新築工事に続いて、同じような構想の建物が建設されることになります。まちづくり審議会でも陳情でも、市議会において全会一致で採択されているにも関わらず、国立市が問題の解決に具体的に動いていないことは、都市整備部長の北村敦さんを含めて感度が悪いなと思います。・・・」と述べました。対して永見氏は「職員に向かって、実名を挙げて感度が悪いとかいうような、そういう質問の仕方はないと思いますよ。個人攻撃じゃないですか。・・・」

と、気色ばみました。しかし、一市民の私から見ますと、都市整備部長の北村敦氏や都市計画課の担当者、そして当時の市長永見氏は、国立市の都市計画とまちづくり条例の問題、課題に対して具体的かつ有効な対応をしていない。(仮)中2丁目新築工事によって町並みと生活環境の問題を突きつけられて、苦痛を味わっている市民にとっては、都市整備部の職員並びに前国立市長永見理夫氏は国立市のまちづくり行政を担う感性が欠如していると思えてならないのです。

(仮)中2丁目新築工事は、結局同年12月に着工して建設工事が始まり2024年6月に竣工する工程で進みました。ところが、工事が完成して竣工検査を合格したにもかかわらず、昨年2024年6月に積水ハウスは景観の問題があるとして突然に解体すると公表しました。積水ハウスは、景観の問題と発表しながらも、具体的な問題の内容についてつまびらかにしていません。さらに、市民として不審に思うことは、当時の市長永見理夫氏は、「積水ハウスの解体発表を遺憾に思う」と述べるだけで、

(仮)中2丁目新築工事の近隣の方々に説明や釈明に訪れることはありませんでした。都市整備部の部長北村敦氏や職員の方も、近隣の方へ説明をすることなく現在に至っています。国立市のまちづくり行政を担っている行政の責任者や職員は自らの責務を果たしているとは言えません。

それから、国立市都市整備部は都市計画とまちづくり条例の問題、課題に向けて具体的な取組をしないままでした。都市整備部が関連して行ったことといえば、景観づくり基本計画書の文言やイラストに加筆修正をすることで、2023年予算で10万円を計上したと胸を張ります。まちづくり審議会でその加筆修正案についての議論を傍聴しましたが、国立市の都市計画とまちづくり条例の切実な問題を解決する提案は全くありませんでした。

(仮)中2丁目計画新築工事に続いて、陳情の冒頭に取り上げました(仮)クレイシア国立新築工事が、すでに述べましたように、建築物の高さ30.70メートルとなり本年2月に着工予定です。また、富士見台1丁目16番地の11の(仮)富士見台1

丁目計画新築工事は、共同住宅で 11 階建て建物の高さが 31.41 メートルと 31 メートルを超えた高さです。南側道路の幅員が 4 メートル、北側道路幅員が 6 メートルで、富士見通りや旭通りの現在の道路幅員が 10.8 メートルと比べるとはるかに狭く、景観に与える影響は一層厳しい。幅員 4 メートル道路の前に、高さが 31 メートルの建物が建つと、路上の人は井戸の底にいるような感覚を覚えるでしょう。しかし、第 30 回まちづくり審議会（2024 年 3 月 18 日）では建築の高さを 31m 以下にしているとしていた議論を、第 31 回まちづくり審議会（同年 7 月 11 日）において 1 階の床レベルが -200 をプラスに変更するのであれば、建築物の高さが 31 メートルを超えても宜しいと審議会の委員たちが簡単に認めました。一方で、幅員が狭い前面道路からの景観についてマクロの議論をほとんどしないままでした。これでは、（仮）富士見台 1 丁目計画新築工事は、景観と生活環境に関して大きな問題がある建築物であると言えます。

このままでは、国立市に景観と環境の面で問題を生じる建築工事が続々と建設されるでしょう。国立市まちづくり条例で規定されている図 7. の建築物の高さの基準から分かるように、上に挙げた景観や生活環境の問題が懸念される案件は全て建築物の高さの基準が無制限の地域です（グレーの範囲）。1989（平成元）年に、富士見通りや旭通りの沿道、そして谷保駅前や矢川駅前の近隣商業地域の容積率を 300 パーセントから 400 パーセントとして、国立駅前の商業地域の容積率を、500 ないし 600 パーセントとして、2016（平成 28）年にまちづくり条例の中で建築物の高さの基準を無制限としたことは、国立のまちの 100 年の歴史を振り返るときに、これまで多くの市民の方々が作ってきた町並みを反映するルールとは決して言えません。

神戸市は繁華街が広がる JR 三ノ宮駅南側の一带 22.6 ヘクタールで住宅建設を禁じ、周辺の市街地 292 ヘクタールで容積率 400% 以上の住宅建設を規制しました（2020 年 7 月）。タワーマンションが老朽化すれば修繕費がかさみ、廃墟となりまちの中心部に残ることを憂慮して、人口減少時代にふさわしい地方の都市の将来を考

えた神戸市のまちづくり政策だそうです。国立市行政に神戸市のまちづくり政策を模倣してもらいたいわけではありません。その地域にふさわしい景観を市民が思いを共有して町並みを作っていくことに市行政も力を発揮してもらいたいと望むのです。

このままでは、国立のまちが毀れる、いや国立市行政が率先して国立の町を毀れていると私は思います。国立市まちづくり条例を「国立市まちこわし条例」と名称を変更しては如何ですか。国立市行政の担当者が、「行政のこれまでしてきた都市計画やまちづくり条例を、修正していくことは難しい」と嘆く言葉を私は数回耳にしています。前例踏襲と無謬主義に捉われて、多くの市民の悲痛な声に耳を傾けることができないのならば、担当部署の方々は都市整備やまちづくり行政の職務を担う適性に欠けます。国立のまちは、長い間にわたって（江戸時代あるいはそれ以前から）、私たちの先人が柔らかな心と努力を用いて作ってきたまちだと思います。今こそ、多くの市民の知恵と声を集めて、将来に向けた青写真を描いて『まちづくり』を進めていきたいと願います。

陳情事項

都市計画とまちづくり条例の問題、すなわち国立駅前ロータリーに面する地域、富士見通りの沿道、旭通りの沿道、谷保駅前の地域、そして矢川駅前の地域の商業地域もしくは近隣商業地域の容積率 400、500、あるいは 600 として（1989（平成元）年）、また国立市まちづくり条例において建築物の高さの基準を無制限に設定した（2016（平成 28）年）ことが、国立市の課題であることを認識したうえで、課題の解決のために多くの市民と議論を重ねて、景観と生活環境の観点から都市計画とまちづくり条例を見直すことを、国立市に強く要請します。

以上

建築物の高さの基準



【凡 例】	
	高さ10m 以下 (第1種・第2種純住宅地・住宅用地)
	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7. 建築物の高さの基準（国立市まちづくり条例より）