

住民本位のまちづくり 誰が創る？

住民×行政×民間

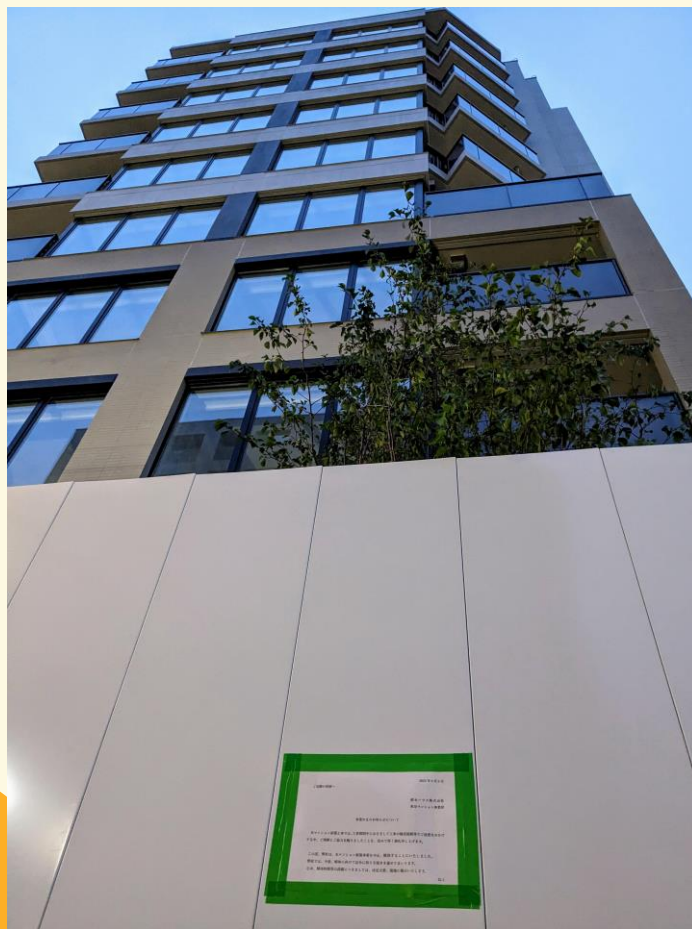
報告：国立市議会議員・小川ひろみ





2

積水ハウスマンション“解体”までの経緯



前代未聞の解体。
一体、誰に責任
があるのか。

未然に防ぐこと
はできなかった
のか。



3

一枚のX投稿が後押しした！？



一橋大の竹内幹先生の投稿：「建築が終わったらまた見えるようになるのでしょうか。景観条例等に沿ったものですが、とてもショック。」



4

行政：国立市まちづくり条例

●開発事業「グランドメゾン国立市富士見通り」

“建築確認”が下りるまで、2年もの間、民間事業者・住民の間に立つ役割をおこなった。その中で、

具体的には、

- ・2回の「指導書」交付により、建物のボリューム低減
- ・まちづくり審議会に諮問
- ・調整会の開催 など



5

住民

- まちづくり条例にもとづいて、「意見書」を2回（計138通）民間業者に提出
- 会議を重ね、各お宅前に、市議会・議事録や本件に関するパネル等を設置。
- 市議会に陳情「中2丁目マンション新築工事に関する陳情」提出。まちを歩いて、830名の賛同署名を提出。
➡市議会・全会一致で採択！



6

民間業者

- まちづくり審議会への参加、条例に沿って「大規模開発届出」「住民説明会」「見解書提出」「標識設置」「国立市の指導書に沿ってボリュームの軽減」等
- 国立市から「開発事業承認書交付」され、「協定書の締結」！
- 建築スタート 約1年
- 「開発事業完了届出」→国立市へ 2024年5月22日

-
- 国立市へ、突然の「事業の廃止の届出」 2024年6月4日
～まちづくり条例39条



7

富士見通りの富士山が消えたショック



- この場所は、国交省が選定した、「関東の富士見100景」のひとつ。
- 100年前に、西武が、富士山が見える角度で、道をつくった由緒ある都市計画。
- 市民が愛してやまない富士山が見える富士見通り。



8

事業者：解体の弁

積水ハウス：「本事業は適法に手続きを進め、法令上の不備はございませんが、富士見通り、特に遠景からの富士山の眺望に関する検討が不足していたことが引き起こした事態。建物竣工直前ではありましたが、中止を判断いたしましたものです。」



9

住民と事業者との争いをどう防止できるか

- 今回、結果的に、住民が求めたまちなみや景観保存に耳をかたむけたのは、民間事業者であった。
 - 国立市の条例や制度では、行政は、まちなみや景観を守れないと踏んだ。
 - その大元に、90年代のバブル期に、「近隣商業地域」を、容積率400%に緩和したままの都市計画行政がある。道路沿道の北側に、「第1種低層住居専用地域」が広がっている。常に紛争の火種となっている。
- ➡国立市の課題と認識しつつも、手を付けられない市長
(市長は自民党・公明党に推されて首長になっている)



10

紛争を未然に防ぐことのできる行政へ

その対策として、出来ることはすべて実行する！！！！

- 1, まちづくり条例の改正ー高さ制限を設ける
- 2, 市民参画による「地区計画」によるまちづくりを全面的に支援する
- 3, 富士山の眺望を守る「景観条例」「景観づくり基本計画」を市民とともに徹底する
- 4, 都市計画法で定める地域地区のひとつ・高度地区を適用するー用途地域内における市街地環境を維持する
- 5, 以上を目的として、首長のリーダーシップで、開かれた市民会議のテーブルを設ける！
- 6, その他



ありがとうご
ざいました

国立市議会議員

小川ひろみ