都市計画法第１６条に基づく「富士見町３丁目地区地区計画の変更に関する原案」に対する意見書と市の考え方

	意見書（原文）	市の考え方
1	建築物等に関する事項(2/4)建築物等の高さの最高限度で，区域Ｂの高さの最高限度を 37.5m にするとありますが，都市計画の限度である 25m のままとするべき。 ＜理由＞ まず，都市計画では 25m の高度地区となっているところを，緩和する合理性が不明です。文教・研究施設地区の地権者は広場状空地の提供など，公共的な土地利用に協力しているので，その見返りとして何らかの制限を緩和することが道理ということは理解しますが，その対価として“高さ”を緩和すること，また水準として 12.5m と建物 4 階分相当も緩和することが，対価として妥当な水準なのか疑問に感じます。 つぎに，“高さ”を緩和した結果，今想定されているものより，高い建物が建設されることは，周辺地域の不動産の価値を損ない，その価値損失が一部住民に偏るので，不公平です。一般にマンションは高層階ほど価格が高く，それは高層階ほど空や遠景の眺望を得られるためと考えられます。また高い建物が建設されると，所有物件からの景観が損なわれることで，価値が損なわれると考えるのが一般的で，しばしば法的な争いにもなります。つまり高さ制限が緩和され，高い建物が建てられると，周辺地域で“高い建物が視界に入る物件”の価値は損なわれることになります。この点に対し，今回のケースは文教・研究施設地区で公共的な土地利用が実施されることから，周辺地域の価値向上も認められます。ただし，地域の魅力が上がる効用は広く周辺の住民が均等に享受する一方，不動産価値棄損という対価は，“高い建物が視界に入る物件の所有者”のみが負う構造で，それは不公平と考えます。 最後に“高さ”の緩和は不可逆的です。文教・研究施設地区とはいえ，地権者にとっては財産であり，高い建物が建てられるほど，土地の価値は高いので，一度認められた“高さ”の緩和を取り消すことは，そう簡単に受け入れることはできないと考えます。その結果“高さ”を緩和したことによる，地域の一部の不動産の価値の棄損については，将来に渡り，取り消せないことになると考えます。 以上のとおり，合理性，公平性，可逆性といった点において，“高さ”の緩和は問題が大きく，従って，実施すべきでないという意見を申し上げさせて頂きます。	本地区計画整備計画における文教・研究施設地区(以下，「当地区」という。)につきましては，調布市都市計画マスタープラン(令和５年８月策定)の土地利用の方針において，地域固有の資源として周辺環境と調和した秩序ある公共的な土地利用や文教・研究施設の機能充実を推進する地区に位置付けております。 本地区計画の建築物等の整備の方針として，当地区においては周辺の住環境に配慮したゆとりある空間の確保と周辺環境と調和した秩序ある公共的な土地利用を図るため，建築物等の高さの最高限度を定めることを記載しています。研究施設の機能充実の推進の面においては研究施設に必要な階高などを考慮しつつ，①戸建て住宅や共同住宅などが立地する当地区の北側及び東西に面する部分は現行の最高高さ制限２５ｍの半分以下となる，高さの最高限度を１０ｍに制限する区域を設けること，②道路沿いに壁面の位置の制限を設けること，③広場状空地などの地区施設を新設すること等により，周辺の住環境に配慮したゆとりある空間の確保と周辺環境と調和した秩序ある公共的な土地利用を図ることができる地区計画の内容であると考えています。