

第41回 国立市都市景観審議会会議録（要旨）

<p>日時 場所 議題</p>	<p>平成28年2月16日（火）午後3時00分～午後4時29分</p> <p>市役所1階 東臨時事務室</p> <p>1. 議題 （1）会長、副会長の選出について</p> <p>2. 諮問 （1）大規模行為景観形成基準の適合について 審議案件 事業名称：（仮称）国立東1丁目計画新築工事 事業主体：東京都港区北青山2-5-1 伊藤忠商事株式会社 建設第一部長 深城 浩二 所在地：国立市東1丁目7番10</p> <p>3. 報告事項 （1）国立市まちづくり条例策定の経過について</p> <p>4. その他</p>
<p>出席委員 （敬称略） 事務局 傍聴者</p>	<p>福井会長、桂副会長、佐藤委員、竹村委員、坪井委員、澤田委員、西村委員、室内委員、大塚委員</p> <p>佐々木部長、関課長、安波係長、高橋指導係、千田指導係 7名</p>
<p>審議内容 要点記録</p>	<p>1. 議題 （1）会長、副会長の選出について ・会長に福井委員を選出、副会長に桂委員を選出。</p> <p>2. 諮問 （1）大規模行為景観形成基準の適合について ・審議の結果、本件については意見を付して大規模行為景観形成基準に適合しているとし、承認することに決定した。 付帯意見： ①プライバシーに配慮した計画とすること。 ②色彩等について、大学通りからの見え方についてもモニタージュ等で確認し、周辺建築物と違和感のないよう配慮した計画とすること。 ○その他確認事項等： ①屋上部へ設置する設備機器や追加する設備等については、景観形成に配慮した計画とし適切な対応を図ること（答申としないが事務局で確認し適切な対応を図ること） ②工事車両について、安全対策に十分注意すること。</p> <p>3. 報告事項（1）国立市まちづくり条例制定の経過について</p> <p>4. その他</p>

会議録（要旨）

- 事務局 : それでは、ただいまから、第41回国立市都市景観審議会を開催いたします。
- 皆様、こんにちは。会議の進行でありますけれども、本来でありましたら会長が進行するということになります。一昨年の12月27日の任期満了に伴い、前会長及び前副会長が審議会委員をお辞めになり、会長及び副会長が不在ですので、かわりに事務局で進行をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。
- 開会に先立ちまして、委員に変更がございましたので、ご紹介させていただきます。
- まず、5月23日付で、国立市商工会選出委員の改選があり、国立市商工会から推薦をいただいております、前任の北島委員にかわりまして桂委員です。
- 桂委員 : よろしくお願います。
- 事務局 : 続きまして、学識経験者として、前任の法律の学識者の藤田委員にかわりまして、同じく法律の学識者の大塚委員です。
- 大塚委員 : よろしくお願いたします。
- 事務局 : 建築の学識者の南委員にかわりまして、景観の学識者の福井委員です。
- 福井委員 : 福井でございます。よろしくお願いいたします。
- 事務局 : 昨年度の議会改革特別委員会の報告により、法定で参画義務があるものを除き、市長等諮問機関に関して市議会議員が参画しなくなったことから、平成27年5月1日に国立市都市景観形成条例の改正に伴い、市議会議員にかわり2名の学識経験者の方をお願いしており、初めに建築分野でお願いしております西村委員です。
- 西村委員 : 西村です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 : 続きまして、本日は欠席となりますが、環境緑化分野でお願いしております倉本委員です。
- 議事に入らせていただく前に、市側を代表しまして、都市整備部長よりご挨拶をさせていただきます。
- 都市整備部長 : 皆さん、どうもこんにちは。都市整備部長の佐々木と申します。よろしくお願いいたします。
- まず、本日はご多忙のところ、第41回都市景観審議会にご出席いただきまして、まことにありがとうございます。また、日ごろより国立市政にご指導、ご協力をいただき、感謝申し上げます。
- さて、本日の審議会につきましては、既にご案内しておりますとおり、諮問事項といたしまして、(仮称)国立東一丁目計画新築工事の大規模行為景観形成基準の適合についてでございます。この計画は、階数12階建て、高さ35.92メートルという高層マンションの計画となりますので、都市景観形成条例にかかる取扱基準にのっとりまして、本審議会の意見を賜りたいということで市長より諮問をさせていただきました。
- また、議事日程の3、報告事項のところでは、2月下旬から始まります国立市議会第1回定例会に提案を予定しております、国立市まちづくり条例について報告させていただきたいと考えてございます。
- 以上となりますが、よろしくご審議のほどお願いいたしまして、簡単ではございます

が、挨拶にかえさせていただきます。よろしくお願いいたします。

事務局 : 続きまして、本日はご案内のとおり、議題としては会長、副会長の選出について、次に諮問事項として、国立市都市景観形成条例第42条第1項の規定による諮問事項として1件、「大規模行為景観形成基準の適合について」、さらに報告事項として、まちづくり条例策定の経過について、以上の3件を予定しております。

初めに、議題1の会長及び副会長の選出について行わせていただきたいと思いますが、まず会長、副会長に関します条例上の説明をいたします。

都市景観形成条例第46条第1項に「審議会に会長、副会長を置く」とあり、その方法は、第2項に「会長、副会長は、委員の互選によって定める」とありますので、改選されました委員9名の皆様によりまして、まず会長を互選により選出していただきたいと考えております。また、会長の選出をいただきまして、選出後は、条例第47条第1項の「会長が議長となる」という規定によりまして、新会長に議長をお願いし、進行していただきたいと思っておりますので、それでは、まず会長の選出を行いたいと思っておりますが、条例第46条第2項の規定により委員の互選によって定めとなっております。選出方法は、いろいろあるかと思いますが、委員さんからの推薦をお願いしたいと思っております。いかがですか。

大塚委員、お願いします。

大塚委員 : 前会長は弁護士の藤田先生がお引き受けされていたということなんですけれども、本審議会は景観にかかわる専門的な部分を審議することになりますので、景観分野をご専門とされております福井委員に会長になっていただければと思います。いかがでしょうか。

事務局 : ほかにございますか。

無いようでしたら、推薦を打ち切りたいと思っております。推薦いただいた方がお一人でございますので、福井委員に会長をお願いしたいと思っておりますが、いかがですか。

(「異議なし」の声あり)

事務局 : ここからは、福井委員に会長として進行をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。会長席のほうに移動をお願いいたします。

それでは、議事進行をよろしくお願いいたします。

福井会長 : ここからは、私が議事進行をさせていただきます。先進的な自治体であります国立市ということで、私もほかの自治体で幾つか経験はございますけれども、緊張感を持って進行をしていきたいと思っております。皆さんには、円滑な議事進行にご協力をお願いいたします。

それでは、議事に戻らせていただきますが、続いて副会長の選出をさせていただきたいと思っております。もし委員の皆さんから推薦がなければ、私からご指名させていただきたいと思っておりますが、どなたかご推薦ございますか。よろしいですか。

特にご推薦ないようですので、私から指名させていただきたいと思っております。前副会長は商工会さんからご推薦の北島委員ということでしたので、同じく商工会さんからご推薦の桂委員をお願いしたいと思います。いかがですか。

(「異議なし」の声あり)

福井会長 : よろしいですか。

それでは、桂委員に副会長をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

事務局 : すみません、席の移動をお願いいたします。

福井会長 : 続きまして、本日の委員の出席でありますけれども、先ほどご案内のとおり、倉本委員がご都合によりご欠席ということでご報告いたします。

ただいまの出席数は全部で9名ということで、条例第47条第2項の規定は委員の過半数となっており、定足数に達してございますので、議事日程に従いまして会議を進めさせていただきます。

まず、本日の配付資料の確認と注意事項について、事務局よりご説明をお願いいたします。

事務局 : それでは資料の確認をさせていただきます。まず、事前に郵送させていただいております資料の確認をさせていただきます。初めに2月9日付けの本日の景観審議会の開催通知文が1枚、国立市長から景観審議会会長あての諮問書の写しが1枚、次に議事日程が1枚、裏面には審議会資料の一覧が記載してあります。

資料1としまして、大規模行為届出書の写しが表紙になっているもので、右上にページを振ってございますが、1ページから18ページまでの資料でございます。

資料2としまして、大規模行為等届出書チェックシートで1ページから4ページまでの両面2枚つづりの資料でございます。

資料3としまして、事前協議等経過が片面の1枚になります。

資料4としまして、検討用のパース図がカラーで4枚でございます。

次に、参考資料としまして、**参考資料1**としまして、都市景観形成条例にかかる取扱基準の資料が1枚でございます。

参考資料2としまして、国立市まちづくり条例案の概要が1枚と各種手続きのフローが3枚でございます。最後に、委員名簿が1枚です。

次に、本日机の上に配付させていただきました資料の確認をさせていただきます。議事日程が1枚、一部参考資料のタイトル等を修正しております。**資料4**の当日配付追加分としまして、現況写真に重ねたパース図がカラーで1枚でございます。最後に参考で本条例の冊子を配付しております。

資料の説明については以上でございます。何か不足の資料がございましたら、事務局へお申し出ください。

次に、傍聴者への閲覧資料の説明及びお願い事項につきましては、会議室及び会議室入口横に掲示し、傍聴用資料にも添付されておりますので、ご覧いただきたいと思っております。

次に、国立市都市景観審議会の会議録の作成及び公開についてですが、附属機関の運営に関する事項については、国立市附属機関等の設置及び運営に関する指針に基づき運

営されているところですが、現在各機関で取り扱いが異なる部分があるため、庁内で整理しております。その中で、会議録の公開については、会議が公開のときは、原則として公開かつホームページに掲載することで統一を図ろうと考えております。本審議会においては、会議を公開しておりますので、会議録については各委員にご確認していただいた後に委員名も含めて公表させていただきたいと考えておりますので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。

福井会長 : 何かご質問等はよろしいですか。

それでは、諮問事項（１）大規模行為景観形成基準の適合についてということで、事務局から資料の説明をお願いいたします。

事務局 : それでは、資料の説明をさせていただきます。

初めに、参考資料１をご用意ください。本審議会への諮問についての取り扱いを規定した取扱基準となります。

取扱基準の第１号において、近隣商業地域、商業地域内における建築物で高さが３１メートルを超えるものは、本審議会に諮問し、意見を聴くこととしており、本件の建築物の高さは３５．９２メートルの計画であるため、今回、市長より本審議会に諮問させていただきました。

資料１をご用意ください。表紙が大規模行為届出書ということで、様式として整ったものでございます。

この表を上から説明しますと、まず場所は東一丁目７番１０でございます。

５ページの案内図をごらんください。黒く塗り潰されたところが計画地です。計画地は、南西側に旭通り、北側に市道東第２号線に接する敷地となり、もともとは戸建て住宅が２棟建っていた敷地であり、現在は取り壊しが終わって更地になっております。

１ページに戻りまして、表の種類でございますが、本件は、（１）建築物の新築で、１階部分に店舗が１店舗、２階から１２階までを賃貸ワンルームタイプ住戸で、戸数が５３戸の集合住宅の新築ということで、届け出対象になっております。

工事期間ですが、平成２８年６月１日から平成２９年９月３０日の予定となっております。

次に、行為の内容でございますが、計画の規模は、敷地面積は２２４．７７平方メートル、建築面積は１６９．７９平方メートル、延べ面積は１，６１８．５８平方メートルで、建築基準法上の高さは３５．９２メートル、鉄筋コンクリート造の１２階建てでございます。

仕上げ材料は記載のとおりとなっております、色彩の外壁は茶色系を基調とし、屋根はグレー系でございます。

２ページは、届出様式の裏面になり、都市景観形成のために寄与した事項については３、４ページに記載しております。

先に、図面の説明からさせていただきたいと思っております。

６ページをお開きください。配置図となります。上方向がおおむね北東を指します。計画地は赤線で囲まれたところで、下側が旭通りで、上側が市道東第２号線に接する敷

地となります。

図面右上に記載されています用途地域は商業地域で、容積率が600%と500%にまたがる場所に位置し、旭通り沿いには緑色に着色しています緑地帯と、1階部分への店舗入り口、駐車場、店舗用駐輪場が5台、旭通りの現況の歩道幅員が1.5メートル程度しかないため、車や自転車が駐車していないときは市民が歩道を広く利用できるように、緑地も50センチセットバックしております。また、北側の市道面については、集合住宅のエントランスへの入り口、建物内に集合住宅用と店舗用のごみ集積所が配置、住戸用駐輪場は2階部分に配置されております。

次に、7ページをお開きください。立面図です。左側が南側立面図で、旭通りに面する立面図となります。右側が東側立面図であります。外壁の色は記載のとおりですが、プリンターの関係で少し黄色みがかっております。正確には、本日お配りさせていただきましたイメージパースのほうが近い色となっております。

8ページをお開きください。立面図です。左側が北側立面図、右側が西側立面図であります。

9ページをお開きください。緑地図でございます。敷地内に合計4.14平方メートルの植栽をする計画であり、樹種は表記のとおりでございます。

10ページをお開きください。写真撮影案内図となります。次ページ以降の写真の撮影した箇所を記載したものとなり、次ページ以降と対比しながらごらんください。

11ページの上段、下段ともに、計画地北側の市道の東側から西方向を撮影したものになります。特に、周辺建物の色彩、規模を見ていただければと思います。

12ページの現況写真に参ります。同様に、北側市道北東側から撮影したものとなります。

13ページの現況写真に参ります。上段は北側市道から計画地を、下段は旭通りの南西側から計画地を撮影したものになります。

14ページの現況写真に参ります。上段は旭通りの南西側から計画地を、下段は旭通りの南東側から計画地を撮影したものになり、赤線の部分が計画地となります。

15ページの現況写真に参ります。どちらも旭通りの南東側から計画地を撮影したものになります。

16ページの現況写真に参ります。上段は、旭通りの計画地より東側を撮影したものになります。下段は、旭通りの南東側から計画地を撮影したものになります。

17ページ、18ページの現況写真は、計画地を拡大して撮影したものになります。

3ページをお開きください。都市景観形成のために寄与した事項の説明に入ります。要約して説明させていただきます。

上から、規模については、事業主としては周辺にも同等、もしくはそれ以上の規模の建物があり、本計画も突出して高くないよう配慮した建物であることが書かれています。

次に、位置については、特に南側道路境界から約2.6メートル後退させ、圧迫感を低減させることや、北側のエントランス周りのゆとりある空間を確保したことが記載されています。なお、南側の旭通り側は、現況歩道幅員が1.5メートル程度しかないこ

とから、できる限り緑地をセットバックするなど歩行者が広く使えるように、現況歩道と合わせて茶系のインターロッキング仕上げとしております。段差についても無い計画としております。

次の意匠及び形態については、建物の見た目となります外観の調和に関して、色、デザインの内容や設備用配管、室外機が見えないようにする工夫が記載されています。

4ページに参りまして、色彩については、ブラウン系のタイルとコンクリート打ちっ放しとし、落ちついた色彩であることが記載されています。

次に素材については、光る素材は避けていることが記載されています。

敷地の緑化については、植栽について、樹種の本数及び緑地面積が記載されており、狭小な敷地ながら緑化に配慮していることが記載されています。

その他については、店舗、ごみ集積所、住戸用駐輪場に関して、続いて防災対策について、最下段にフェンスについて配慮した内容が記載されています。

以上が、都市景観形成のために寄与した事項でございます。

資料1の説明を終わります。

次に、資料3をご用意ください。事前協議等経過を記載した資料となります。

中段の平成27年11月18日から、具体的な計画による事前相談を開始しております。

12月9日には、事業主による任意の近隣説明会を開催しております。

1月18日に、開発行為等指導要綱に基づく事業計画事前協議書を受理し、個別訪問による近隣説明を開始しております。

2月2日に、建築基準法上の高さ35.92メートルの計画で、大規模行為届出書が提出されました。

近隣説明では、工事に関する意見や要望等が出されておりますが、現在まで建築計画等の見直しに関する要望は出されておられません。

資料2をご用意ください。この資料2につきましては、大規模行為景観形成基準の項目に従いましてチェックをしております。表の左側の欄が景観形成基準の配慮する項目でございます、真ん中の欄のチェック項目が事務局でチェックした内容でございます。右側の欄が、適否の判断をした内容でございます。なお、チェック項目については、主に資料1で説明しました、都市景観形成のために寄与した事項に基づいて行っておりますので、適否の内容を読ませていただきます。

まず初めに、1の建築物及び工作物の(1)規模でございます。右の欄の適否として、計画建物と周辺建物を比較したときに、当該計画地東側に14階建ての高さ約40メートルの建築物がある。また、周囲には約35メートルを超える建築物がある。当該建物は35.92メートルであり、まちなみとしての連続性、共通性を持たせ、周囲との建築物との調和が図られていると判断するとしております。

2ページに参ります。(2)位置について、適否としまして、商業地域であり、近隣マンション等周辺の離隔距離を見回してみたときに、周囲の状況に合わせた空間を確保していると判断するとしております。

(3)意匠及び形態のア、外観等のデザインについて、適否としまして、周辺との調

和において、奇抜なデザインではなく配慮していることから適合していると判断すると
しています。

イ、窓、バルコニー、ウ、外階段のデザイン、エ、付帯設備について、適否としまし
て、各基準に配慮していることから適合していると判断するとしています。

3 ページに参ります。(4) 色彩、(5) 素材について、適否としまして、落ちついた
色彩を基調とし、汚れが目立ちにくい素材であり、光る材料、反射する材料ではなく、
周辺との調和が図られており、各基準に適合していると判断するとしています。

(6) 敷地の緑化について、適否としまして、商業地域、敷地形状から見て、接道面、
敷地に対して、緑化に配慮していることから各基準に適合していると判断するとして
います。

4 ページに参ります。(7) その他、ア、垣、柵等、イ、日除けテント、シャッター
等、ウ、駐車場、車庫、駐輪場について、適否としまして、各基準に配慮しているこ
とから適合していると判断するとしています。

次の2の広告物、3の土地の形質、4の屋外における物品の集積及び貯蔵に関する事
項については、該当なしということで対象外となります。

次に、資料4をご用意ください。検討用パース図でございます。1 ページ、2 ページ
が建物全体の解るパース図になりまして、1 ページが北西方向の透視図、2 ページが南
東方向の透視図になります。また、3 ページ、4 ページはそれぞれの方向の透視図を現
況写真と合わせた図になり、当日配付させていただきました資料は南西方向の透視図と
現況写真を合わせた図になります。

以上で、説明を終わらせていただきます。

福井会長 : ありがとうございます。

ご紹介がありましたとおり、2月2日付で資料1の大規模行為届出書が提出されまし
て、事務局でチェックをしていただいて、資料2のとおり大規模行為景観形成基準に照
らし精査した結果、総合的には各基準に配慮されている計画とことから、都市景観形
成条例に適合しているというご判断でした。

これにつきまして、委員の皆さんのご質問、あるいはご意見を伺いたいと思いま
すが、ご発言のある方は挙手をお願いいたします。初めに質問を受けてから、次に意見とさせ
ていただきますが、まずご質問ありましたらお願いいたします。

では、西村委員。

西村委員 : 西村と申します。

この1階の店舗は、飲食店を考えているんですか。

福井会長 : 事務局、お願いします。

事務局 : 今のところ、まだ未定と聞いております。

福井会長 : ありがとうございます。

そのほか、ご質問いかがですか。澤田委員、お願いします。

澤田委員 : 澤田と申します。よろしく申し上げます。

資料2のチェックシートを見ていまして、最後の4ページ目のところなんですが、広
告物とか土地の形質、この辺のところは対象外というお話を事務局からご説明いただい

たんですが、広告物は、今後、マンションを建築した後も一切、こういう高い建物が建つんですが、垂れ幕とか、そういったものはないと判断してよろしいですか。

福井会長 : 事務局、お願いします。

事務局 : 広告物に関しましては、例えば店舗等で広告物をつける場合等は、店舗を借りられる事業者さんがどのぐらいの規模の広告物を出すかによって、25平方メートル以上に関しましては届出対象になると思いますので、また別に大規模行為届出書を提出するという形になります。

澤田委員 : イメージ的に、この建物は高くて、写真を見ていただいても解るんですが、例えば側面のところに広告が吊り下がるとか、将来的にそういう広告が出されるのかどうか。そういうときは、大規模条例に従ってまた審議されると理解してよろしいですか。

事務局 : 現状は、予定はないです。

澤田委員 : 設置することは可能ですよね。

事務局 : そうですね。

澤田委員 : そういうときは、また別途審議と考えてよろしいですか。

事務局 : 景観審議会での審議ではなく、取扱基準の対象事項になっていませんので、届出を受けて、届け出に対して事務局、市が判断して副本を交付する形になります。

澤田委員 : では、この景観審議会ではないということですか。

事務局 : そうです。

澤田委員 : ただ、条項というか、事項としては景観に関わるようなことだと思うんですが、それは審議会ではないということでもよろしいですね。

事務局 : はい、広告物に関してはそうです。

澤田委員 : わかりました。

福井会長 : 景観の条例と広告物の条例は別の取り扱いだと、そういうことでよろしいですか。

竹村委員 : 竹村です。例えば、屋上の構築物についても同じですか。

事務局 : そうです。現状ではそういった計画がされていませんので、今回は届出の対象にはなっておりません。ただ、そういったものが単発で計画された場合には、届出対象の行為であれば、別途、届出が必要になる形になります。

福井会長 : 私からも追加で質問ですが、広告物については25平方メートル以上、屋上については対象になればということですが、対象にならない場合はそのままですね。

事務局 : はい。今現在は、これが完成形の計画というように伺っております。

福井会長 : そうですね。わかりました。

屋上の構築物といいますか、工作物について基準はございますか。

事務局 : 屋上の工作物に関しましては、10項目ほど届出対象行為を定めておりますが、屋上に設置するものとしては、例えば装飾灯のようなものが、その単体で10メートル以上の場合だと対象にはなりますが、他は対象にはなりません。

福井会長 : わかりました。ありがとうございます。

ほか、ご質問いかがですか。佐藤委員。

佐藤委員 : 佐藤といいます。

緑化が4.14平方メートルなんですが、これは率があるんですか。それと、ツツジ

を植えることになっていますが、ツツジは小さいので、多分、踏まれて枯れると思いますが、そのときは補植がありますか。

福井会長 : まず、緑化の基準についてお答えください。

事務局 : 緑化の基準につきましては、資料2の3ページに景観形成条例の敷地の緑化という項目がありまして、できる限り植栽を多く設置いただくということでございます。計画地は商業地域でもあることから、なかなか広い面積に植栽をするのは難しいところがございますが、できる限りの植栽計画等をお願いして、この計画に反映させていただいたところ です。

福井会長 : ありがとうございます。

植えた後の枯れ、あるいは維持管理についてはいかがですか。

事務局 : 植えた後、もう一つ手続がありまして、開発行為等指導要綱に基づいて完了検査までするんですが、その時点で植栽の状況について現地確認します。その後、完成後の定期報告みたいな手続はないんですが、建て主さんの責任において維持管理をしていただきたいということです。

福井会長 : 若干心配ではありますけれども、そういうことでございます。ありがとうございます。

そのほか、ご質問いかがですか。

大塚委員 : 周辺建物との比較というところで、隣に14階建ての高さの建物があり、案内図を見ると、多分、ヒルズ国立のことなのかなと思うんですが、もう一つ、周辺に36メートルを超える建築物があると。これは、どこの建物を言っているんですか。これが14階の話ですか。これを見ると、何かもう1棟あるのかなと思いました。

福井会長 : 資料2の1ページの適否の欄に、隣に14階建て高さ40.78メートルと書いてあるものがヒルズ国立ですか。

事務局 : 36メートルを超えるというのは、今回の計画が35.92メートルですので、今回の建物をおよそ36メートルとして考えたときに、ヒルズ国立が40メートルですので、その建物という形で記載しております。ちょっと解りづらくてすみません。

大塚委員 : ありがとうございます。

福井会長 : これが周辺で一番高いということですね。ありがとうございます。

ほか、ご質問いかがですか。お願いします。

西村委員 : 西村です。資料1、3ページ目の(3)のところで「住戸部分の室外機については、床置きとし」とあって、「店舗用の室外機については、外部から見えないよう、壁とアルミルーバーを設置すること」とありますが、これは2階になるんですか。配置図では見当たらない。

福井会長 : エアコンの室外機ですね。

西村委員 : はい。1階にもない。

福井会長 : 店舗用の室外機が1階配置図にあるかどうか。

事務局 : 今回お付けしている資料はないんですけれども、2階北側の市道側のバルコニーというか、大判タイルというものの内側になります。資料1の8ページ、北側立面図のアルミ縦格子となっているところの内側になります。

- 西村委員 : そうすると、その下段の「付帯設備機器については、屋上に配置し、配管類は建物内のパイプスペース内に配置する」とあるんですが、これ、飲食店とか未定ということだったんですけども、室外機も屋上に持っていくということで、建物内にダクトがあるんですか。
- 事務局 : 換気扇用ということですか。
- 西村委員 : そうですね。飲食店の排気のダクトが、計画されていれば見えない形でできるんでしょうけれども、飲食店が入った場合、外壁をずらずらっと這う形になるのかどうかというのが。
- 事務局 : 現状、店舗がどういった用途で利用されるか決まってないところなんですけれども、形としましては、今回、大規模行為届出書で、こういったものに配慮するという事項について、配慮した形で計画していただくという形ですので、現状だと、ちょっと細かいところまではご説明できない形になります。なので、店舗が決まった際に、そういった配管等をする際に、今回、届け出させていただいた配慮事項に関して配慮した計画にさせていただくということになります。
- 西村委員 : 実際の話、現段階で計画されていなければ、後で、店舗が入ったからダクトをつけてくださいというのはかなりむちゃな話ですから、指導するのであればしておかなければいけない項目ですし、1階でそのまま開放すれば、全部臭いとか出てしまいますから。飲食店は入らないというのでしたらいいのでしょうか。
- 福井会長 : 現状では、そこは決まっていないということですね。
- 澤田委員 : 資料1の6ページ目の店舗の図面から見ると、調理台ではないけれども、配管みたいな設備は今のところないと。ただ、この店舗の中でそういう用途は十分考えられるので、そういった意味からすると、そういったことも想定した、やはり景観に影響を及ぼさないような計画というのは考えるべきかなと私も思いました。
- 西村委員 : 先ほどの屋上の工作物の件にも関わることなんですけれども、室外機を最上階に持っていった場合というのは、これは高さを設定していないので、目隠しとかつけなければ、室外機がそのまま上に乗っかってくる形になるので、高い建物なので見えないですよと考えられるのか。それとも、もしそういうものを屋上に建設するのであれば目隠しをあらかじめ計画するのは、市のほうで基準を決めて指示をされたほうがいいのかと思います。
- 事務局 : 建物計画で屋上に目隠しなどを必要とする場合は、当初計画から反映していただくということで協議しますので、追加で変更があるということになりますと、これはまた協議し直しになる可能性はあります。基準法上の高さに含まれないとしてでもです。
- 西村委員 : その辺、事業者さんによく説明しておいてあげないと、例えばこういうことが後で決まったので、屋上に室外機を置きます、だけど、実は国立市の計画なのでやり直しになりますということを知らなければ、とんでもない話になると思うので、その辺は事業者さんとしっかり協議されたほうがいいのかと思います。
- 事務局 : やはり高さというところでは、建物と目隠しが一体的なのか、一体的でないというところで、高さに含まれる、含まれないといった基準法上の判断があらうかと思いますが、もしそういった目隠しであれば、その辺をあらかじめ明らかにさせていただくという

部分まで想定していますので、それは計画して提案していただきます。

福井会長 : ありがとうございます。

そのほか、ご質問いかがですか。坪井委員、お願いします。

坪井委員 : 坪井と申します。

近隣住民の説明会、全体と個別とされたと書いてありますけれども、近隣というのは大体どのあたりを言っているんですか。

福井会長 : 回答をお願いします。

事務局 : 現在、開発行為等指導要綱の処理をしております、本日の正式な資料ではないですけれども、用意しておりますので、敷地から高さの2倍の範囲というところで線を引いて、その中の地権者の方々に説明しております。

坪井委員 : 半径72メートル。

事務局 : はい、そうです。敷地境界から高さの2倍の範囲に説明させていただいています。

坪井委員 : そこに個別に訪問して、問題があるか、ないかを聞いたということですか。

事務局 : 計画を説明させていただいたということです。

福井会長 : 個別訪問、説明会ではなくて。

事務局 : 1月21日に行った近隣住民説明に関しては個別に行われています。ただ、任意でされた説明会については、この対象の方々に対して通知した後に説明会を開いています。

坪井委員 : 特に要望は出ていないということなんですか。変更になるような要望は出ていませんということですか。

事務局 : 計画に関する要望は出ていなくて、工事等に関する要望は出ております。

福井会長 : よろしいですか。

では、佐藤委員、お願いします。

佐藤委員 : 南側に駐車場が1台あるのですが、これ、結構入れにくいだろうし、幅も狭いので、歩道のほうに出る恐れがあるのではないのでしょうか。それで50センチ見ていると言いますが、これだとぎりぎりに駐車場が来ていますので、歩道の邪魔に、50センチ見たという意味がなくなるのではないのでしょうか。昼間は、多分、これで入らないと思います。

福井会長 : ご質問としては、どういう内容ですか。

佐藤委員 : だから、ここに駐車場は適するかどうか。

福井会長 : そこをどう判断したかということですね。

事務局 : こちらの駐車場は、居住者用ではなく店舗用の駐車場、あるいは荷さばき用駐車場として利用するという事です。そういうことからすると、常時駐車されている状況ではないと考えています。従いまして、空いているときには利用ができるということも考えられています。

福井会長 : ありがとうございます。

ほかにご質問いかがでしょうか。はい、お願いします。

坪井委員 : この場所は駅前非常に繁華街なので、この建物でいうと1階だけ事務室みたいな感じになっているんですけれども、市として、例えば2階、3階まで商業施設となるような方向で考えてもらえないかとか、そういう方針とかはないんですか。

- 福井会長 : ご質問としては、用途の変更を市として要望することはあり得るかということ。
- 坪井委員 : そうですね。
- 事務局 : やはり用途地域が商業地域となりますので、商業や業務関係の施設が入ることは好ましいことではございます。最初の相談の時点で、最低1階、2階程度に商業・業務系を、いろいろお願いはしております。しかしながら、最終的には事業主さんのほうの事業計画になると思います。今回、場合によっては1階から全て集合住宅ということも可能性としてはあり得る中で、1階部分だけは店舗を設けていただいたので、市の要望は聞いていただけたものと考えています。
- 福井会長 : それについては、ご配慮いただいたという結果ですね。
- 事務局 : はい。
- 福井会長 : ありがとうございます。
では、澤田委員、お願いします。
- 澤田委員 : 澤田です。お願いします。
今回の資料の中で、日影とか日なたとか、景観に入るかどうかわかりませんが、風の向きですね。このビルが建ったときの風の影響、こういったところの資料が見受けられなかったんですが、その辺は建築主のほうから説明があったのですか。そして、それに対して住民はちゃんと理解を得ているのですか。
- 福井会長 : 日影と風の影響ということですが、事前に調整等がありましたか。
- 事務局 : 近隣説明した際に日影の図面は一緒に配布されておりますので、その対象の方は存じ上げているというところではございます。その中で風の影響については、他の建築計画の場合は、その近隣住民の方からご質問が出て、それに対応していただくということで今までやっておりまして、市としてそういう建物に関しての風の影響等みたいなことをお願いするというやり方はしていません。
- 澤田委員 : ちょっと趣旨がずれてしまうかもしれないんですが、今、質問させていただいたのは、この辺、先ほどおっしゃったとおり商業地域で、非常に人通りが多いところですから、逆に雨とか雪の日に日影が、道路のところに日影がすごくできる可能性があり、雪が解けないとか、または地面が凍るとか、そういったような可能性が十分あると思ひまして、そういう質問をさせていただきました。その辺の考慮はいかがですか。
- 福井会長 : それについて、配慮に関する申し出なりあったかということですが、いかがですか。
- 事務局 : 建物の日影によって雪が解ける、解けないというのは、地域によっては、近隣の住民の方から建て主さんのほうに要望事項で、率先して雪掻きをしていただきたいとかいうことが出されるパターンがございますけれども、今回はそういったことも特にございませんでした。市からも、この建物に限ってのことではないと思ひますので、特にそういった要望は出しておりません。
- 福井会長 : ありがとうございます。
ほかにございますか。
- 竹村委員 : 建物の常駐管理というんですか、管理状態、今の雪のこととかもそうなんですけれども、どうなっているんですか。
- 福井会長 : それについてお願いします。1階には管理室もあるようですが。

- 竹村委員 : 日帰りで帰るのですか。
- 事務局 : そうです。通勤されて管理する形態で計画されています。
- 竹村委員 : 必ず昼間はいらっしゃるということですか。
- 事務局 : これから管理会社等を決めて、そういった形で管理していきたいというような話は聞いています。
- 福井会長 : ありがとうございます。
よろしいですか。ご質問、どうもありがとうございました。
それでは、意見ということにしたいと思います。ご意見につきましては、この審議会の意見ということでまとめさせていただきまして、答申という形で市長にお返ししたいと思っております。ご意見のある方は挙手をお願いいたします。
では、坪井委員、お願いします。
- 坪井委員 : 商業地域ではあるんですが、集合住宅として窓がかなりたくさんあるんですけども、周辺のプライバシー保護というか、高いところから見下ろされるような感じになる住宅、あるいは施設があるとすると、プライバシー上、かなり問題がある可能性もあるので、その辺、例えば窓を曇りガラスにするとか、そういった配慮についてはどうなんでしょう。されているのかどうかちょっとよく解らないのですが。
- 福井会長 : そういったことの配慮について議論があったかというご質問ですが。
- 事務局 : 近隣説明する中からは、曇りガラスにして欲しいとかいう意見は出ていないと聞いております。
- 福井会長 : そういことですが、十分配慮していただきたいということを意見として出したいということでもよろしいですか。
- 坪井委員 : はい。
- 福井会長 : ありがとうございます。
ほかにいかがですか。では、澤田委員、お願いします。
- 澤田委員 : これは意見ということでお願いしたいと思いますが、工事期間が、このままでいけば平成28年6月1日からということですが、ちょっと私も失念してしまったのですが、都市計画道路の工事も順次進むと思っておりますし、ほかの建築現場とかもあると思いますので、こういう商業地域への工事に対してのトラックの出入りが非常に多くなるということで、その辺を十分に配慮していただきたいと思っております。その理由としては、やはりこの地域を見ますと、スポーツガーデンですとか、ここは子供たちもよく通る道だと私は認識しております。また、メディカルセンター等、やはりお年寄りの方は非常に多く出入りされるというか、通われるところとも認識しております。そういった地域、特に東第2号線はそうですので、そういうところは十分に配慮して工事を進めていただきたいと思っております。これは意見でお願いします。
- 福井会長 : 工事に関することですね。
- 澤田委員 : はい。
- 福井会長 : はい、わかりました。
ほかにいかがですか。
- 坪井委員 : ちょっと質問で申しわけないんですけども、先ほど都市景観条例が改正されたと伺

っているんですけども、これはどこが変わったか解りますか。

事務局 : 本日お配りしています景観形成条例の11ページから12ページに関わるのですが、まず11ページをご覧いただくと、一番下の第43条、組織のところ、審議会は委員10人以内で組織するという項目がありまして、12ページになりますが、2項で委員は次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱する。それで、(1)市民5名以内、(2)学識経験者5名以内と書いてあるんですけども、改正を行う前までは3号がもう一つありまして、3号に「国立市議会議員2名以内」という記載があって、2号のほうは「学識経験者3名以内」という形になっていました。そこを、今回、5名以内に改正したということです。

坪井委員 : そこだけですか。

事務局 : はい。今回の改正はそこだけです。

福井会長 : ほかにご意見。

室内委員 : すみません、質問させてください。

福井会長 : はい、どうぞ。

室内委員 : 自転車の置き場なんですけれども、3・4・6号線のほうに5台とありますが、それ以外はありますか。

事務局 : 駐輪場は、住居用に関しては、今回、非常に狭小な敷地になりますので、もう一つの開発指導要綱のほうで戸数当たり1台以上という規定がありまして、その分を2階に53台分、戸数分、設けております。ただ今回、2階の平面図を、景観形成条例の届け出なので、お付けしてない形になっております。

室内委員 : ということは、壁面がベージュになっている辺りにそれが造られる。北側立面図を見たときの2階、北側から入って行って2階。

事務局 : そうですね。2階の北側のほうになります。

室内委員 : 北東になるんですか。

事務局 : 北側立面図です。

室内委員 : はい、すみません。

それで、隣のヒルズ国立、14階建てのほうの境界のところにも既に境界、壁ができていますので、東第2号線に接している面だけで、ごみの収集もあり、自転車の出入りもあるという形になるんですよ。

事務局 : 北側ですか。

室内委員 : はい。普通の居住、50戸の皆さんの。

事務局 : 住戸にお住まいの方は北側からになります。

室内委員 : そういうことになりますよね。そうですか。意外と出入りが難しいのではないかとちょっと感じたので、例えばごみ収集車が来たときに、一方通行で駅のほうから入ってきて、寄せて、そのまま出ていくというときの動線というんですかね、それと自転車の出入りの関係が、ちょっと大丈夫かなと感じました。

それから、今日、来るときに見させていただいて、大学通りのほうから、増田書店のほうから眺めてみたら、結構ヒルズ国立と今回のマンションの上のほうが見えると思うんですけども、ちょっと遠目でもどのようになるかを、一度検討していただいたらいい

いかなと思いました。

福井会長 : 今のご意見ですが、前半のほうは、非常に狭い間口の中でのアクセスについて、自転車の出入り、それからサービスについてスムーズになるようにということ。

室内委員 : はい、スムーズに考えられているか。

福井会長 : ご配慮いただきたいということですね。

室内委員 : はい。

福井会長 : 後半については、具体的にこれをということをお教えいただきたいんですけども、例えば。

室内委員 : 今、写真でいろいろ、何方所か確認の写真を資料で付けていただいたのは接している通りだけだったんですね。東2号線と346号線だけでしたけれども、結構高さがあるので、大学通りのほうから、私が今、来るとき見たのは増田書店の前あたりから見たんですけども、あそこからも、半分とは言わないけれども、上のほうが見えるはずなので、そのような見え方も一度確認というか、ご検討いただければいいなと思いました。

事務局 : 今、室内委員がおっしゃったのは、ここが増田書店です。

室内委員 : はい、そこです。その大学通りの歩道のところから。

事務局 : こちらから建物越しにどう見えるかということも、建主さんのほうで考慮して欲しいということですか。

室内委員 : はい、一度チェックしていただいたら。隣はもう見えていましたので。

事務局 : 隣は見えている。

室内委員 : はい。

あとは、駅のほうからだとは一方通行なので、逆に。

事務局 : ここですね。

室内委員 : はい、そうです。その通りは、建物の存在があまり感じられないのかなと思いました。車になりますけれども、帰りに駅のほうに向かう方たちはもちろんよく見えるとは思いますが。

事務局 : 多少セットバックはしてまして、5階建て、9階建て、4階建て、それで14階、10階ということで、ちょうど今、こちらを道路整備のために買収して空き地になっているんですけども、やはりそこからサラッとした感じがするかもしれません。

室内委員 : そうですね。はい。

事務局 : 周辺としては、そのような状況になっております。

室内委員 : はい。

福井会長 : ご意見といたしましては、今、近場だけからモニタージュを作って検討していただいていますけれども、大学通りからの見え方についても確認をしていただきたいというご要望ですね。

竹村委員 : 補足しますと、例えばレンガの仕上げとかは気になりますか。

室内委員 : いえ、特にそこまでは。

竹村委員 : それはいいんですね。

室内委員 : はい。最初、カラーコピーのこれを見たときに、結構色が濃い目だったので、ちょっと気になったんですけども、大体このぐらいの色の外装になるのではないかという感

じで、お隣のヒルズ国立はこの辺のちょっと明る目の色なので、それはどちらもレンガ調と言え、落ちついているという意味ではいいと思うんですけども、遠目からも結構、あのビルねと解ると思いますので、そういう意味で一度確認だけしておいたほうがいいのではないかと思います。

福井会長 : 私から、これ、意見なんですけれども、今、色彩の話がありました。説明書では、一橋大学のあの色を意識してやろうということで、配慮したという報告があったんですけども、やはりこの規模の建物にしては少し明度が低い、ちょっと色が濃いのではないかという感じがしております。もちろん、この地域にゆかりのある建物を敬意を表していただいたのは非常にありがたいんですけども、もう少し明度を上げて明るくしていただくほうが、この地域にとっては違和感がないものになるのではないかという感じがしております。今日、配付された4ページですが、北東方向の手前側にヒルズ国立が建っていると思いますけれども、やはりこれを比べてみると、少し小さく太く濃いものがあるという印象になるので、ちょっと下げていただくといいのかなと。明度を1つぐらい下げていただくと、調和としてはいいのではないかと思います。

室内委員 : 少し明るくですね。

福井会長 : 明るくです。

室内委員 : そうですよ。明度を少し上げる。

福井会長 : 上げる。

室内委員 : そうですね。

竹村委員 : 確かに現場を見ますと、周りにレンガ色があることはあるんですけども、その濃い色の利点は逆にスリムに。

室内委員 : そうですね。はい。

竹村委員 : それは、なかなか難しいところですね。

室内委員 : はい。

福井会長 : そうですね。そこは、具体的にこの色となかなか言いづらいところはあるんですけども、やはり最初に見えてくる大きいボリュームなので、少し上げていただくといいのかなと私自身は思っております。

西村委員 : でも、それって多分、個人的な感覚があって、僕は格好いいからいいなと思うんですが。

室内委員 : 彩度がこのぐらい低いので、感覚としては濃いなと思う方と、いいなという方もいると思うので、そこはいいと思います。これよりも彩度が上がらなければ、別にいいのではないか。

西村委員 : だから、範囲に入っていれば、あとは事業者さんのセンス、デザイナーさんのセンスでやるのがいいので。やはりいろいろな意見があるので。

澤田委員 : 最初のご趣旨で、増田書店から見たときに、委員は大学通りから見たんですが、そこに茶色い建物がポンと飛び出してしまうと何か変じゃないのという、平たく言ってしまうとそういうご意見だと思うので、その辺は配慮してくださいと。そういう意味ですよ。

室内委員 : はい。確認して。

- 澤田委員 : それも好みがあるのであれなんですけれども、そういうことだと私は理解しました。
- 室内委員 : はい、それでいいと思います。
- 福井会長 : 国立には数値的な基準がありませんので、ほんとうはここで議論すべきことだと思っております。先ほどの話のように値に入っていればいいのではないかとありますが、そこはきちんと議論しましょうというところはとても良いことだと思います。当然、誰かが言ったから、それで決まるというわけでもありませんけれども、そういう議論があったことはぜひ記録していただいて、伝えていただくと、事業者さんの方でも配慮いただけるのではないかと。事業者さんの趣旨もありますけれども、市民側としてもこういう意見を持っているというところで、それが対話できるというところがこの審議会の意義だと思いますので、そこはいろいろご意見があると思いますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。
- では、色につきましては、先ほどのとおりですけれども、大学通りからの色調を確認して、違和感のないことを事務局のほうで議論していただくと。こうしろという意見ではなくて、そこについて確認、チェックしていただくということで進めたいと思ひます。
- 澤田委員 : それについては、大学通りの景観条例がありますので、イチョウ並木とマッチしなければいけない、いけないという言い方は変ですか、マッチすべきというものがありますから、それに準じた形で判断というか、検討していただきたいと思ひます。
- 福井会長 : そうですね。
- そのほかにご意見、いかがでしょうか。はい、どうぞ。
- 西村委員 : すみません、先ほどの駐輪場の話なんですけれども、2階に駐輪場を持つてくるというのは事業者さんからのご提案なんです。それとも、国立市として必要なので、2階部分に造ってくださいということですか。
- ご質問です。お願ひします。
- 事務局 : 事業者からの計画提案です。それで、1階の北側がエントランスとなっております。
- 西村委員 : エレベーターで上げるということですね。
- 事務局 : はい。エレベーターで上がって、入口と出口が一方通行になる形で自転車が出せるというルートになります。前から入れて後ろから出すのではなくて、前から入れて、そのまま前に出られるというエレベーターの構造になっていますので、出入りにおいて自転車は下らない計画です。
- 福井会長 : 出口と入り口は違うということですね。
- 事務局 : はい。
- 西村委員 : それは解るんですけれども、実際、こういう無益な駐輪場は止めたらというようなお話があったと思うんですけれども、住戸1戸当たり駐輪場を設けるというのは市として条例でやって、ただ、こういう商業地で、どうしても1階にテナントとか取らないと事業としてなかなか成立しないので、事業者さんのほうも、僕らも設計していただひすけれども、では2階に駐輪場を造ろうとか、地下に造ろうとやっていくんですけれども、こういう商業地域で最大限事業的なことを考えれば、駐輪場なんかいいわけではなくて、それは今後、市として、こういう商業地域の駐輪場の問題とかがあって、造る以上は中に造ってくださいとなるのは解るんですけれども、何か根本的な方針を考えていただひたい

うが有益なのではないかという気がします。別に今回の計画云々ではなくて、これは狭い敷地の中ですごい工夫されてやっているというのは解るんですけども、高齢者の方が駐輪場にガチャガチャ入れてやっているって、何かすごい不健全だなと。

福井会長 : それは、一般的な自転車政策についてのご提案ということでお願いします。今回についてはこういうことで工夫されていると。ありがとうございます。

そのほか、ご意見いかがでしょうか。先ほどのご質問の中でご意見に当たるものがあれば、再度、確認させていただきませんが。広告物の件、それから屋上の設備の件などございましたら。

西村委員 : すみません、先ほどの室外機のこと、店舗の計画のことで、もちろんまだテナントが決まっていけないので、現状の提出されたもので判断されるというのが市の方針だと思うんですけども、こういう地域だからテナントに飲食が入ってくるというのはもう目に見えているので、現状、決まっていけないので見てないんだけど、後で行く行くやろうとしたら、こういった条例が事業者さんにとっての縛りになってしまって、実際は屋上に設置しようと思ったけれども、条例の、また近隣説明から何かやらなければいけないので、屋上設置は諦めて、渋々、大規模とか何か出して、結局、住民の方が不利益をこうむるということがないように、指導するんだったらするで、きちんとされたほうがいだろうし、やろうとしても、結果的にこういった条例が障害にならないようなことをきちんと考えて、対応されていった方がいいのではないかと思います。

福井会長 : 西村委員のおっしゃるのは、これで決まったので、屋上に設置することが認められないと判断されて、外に出されると困るという話ですね。

西村委員 : そうですね。そうすると、結局、住んでいる方とか、もうやる以上は屋上に出さなければいけないというふうに最初から指導して、そういうように指導、あらかじめ計画の中に織り込んでやられるけれど。だから、置いてもいいけれども、こういう設備を設置してくださいとか。もちろん当初は、飲食店に決まらなければ、物販店で申請を出されれば仕方がないですか。

事務局 : 説明が至らなくて申しわけございません。2階の平面図を再確認しましたところ、北側の駐輪場のバルコニーのような平面のところ、店舗用室外機置き場というスペースがあります。

西村委員 : それは室外機ですね。

事務局 : ええ、室外機置き場です。ダクトという話になると別になります。

西村委員 : ダクトの排気というのは。

事務局 : また別ですので、近隣に影響があるものでしたら、開発行為等指導要綱の中で近隣対応等、手続をしてもらうことになります。また、景観上の変更がありましたら、変更の届け出をしてもらい、市のほうでチェックをしていきたいと考えております。

西村委員 : それがきちんと、やりたいことが出来ないみたいなことになってなければいいと思います。

福井会長 : あらかじめそういうことが解っていれば大丈夫だろうということですね。

西村委員 : はい。

福井会長 : そうすると、意見としましては、まとめますと、ダクト等の設備の追加がある場合に

は、景観条例等の変更届け出とかで対応いただきたいという要望をつけるということによろしいですね。

西村委員 : 要望をつけるというか、そういうことがあるのであれば、きちんと事業者さんと設計者さんにそういう説明がなされているのかどうか。

福井会長 : なるほど。そうすると、この答申に対する要望ではなくて、事務局に対する確認事項ということによろしいですか。

西村委員 : そうです。

福井会長 : はい、わかりました。では、そういうことでお願いします。

そのほかいかがでしょうか。よろしいですか。

出ましたご意見をまとめますと、まず周辺のプライバシーの保護についてということで、住民説明会ではなかったことですが、十分配慮していただきたいということをも1点、付帯意見としてつけたいと思います。

それから、これは景観条例上のことではないかもしれませんが、工事中のトラック、工事車両の出入り等については十分配慮いただくように、これは多分、住民説明会でもご意見があったかと思いますが、重ねて申し上げるということです。

それから、自転車の件は難しいですね。

色彩の件ですが、大学通りから見た場合の建物の見え方、色彩等について、確認の上、調整をしていただきたいということです。これは具体的にどうするという話ではなくて、確認して、適切に処理していただきたいという話です。

それから、ダクトの設備については、要望事項にはしないということで、確認事項ということによろしいですね。

ですから、もう一回言いますと、プライバシー保護の件と、工事期間中の車両の話と、それから大学通りから見たときの確認という点で、景観条例からいいますと、大学通りからの点と周辺からのプライバシー保護についてで、工事については付帯意見ということかと思いますが。大きくは2点と、その1点をつけ加えるということにさせていただきますと思います。

それをつけ加えて、本件は大規模行為景観形成基準に適合しているということにさせていただきますので、承認ということにしたいと思いますが、ご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

福井会長 : 細かい文言は、少し事務局でつくっていただいて、私のほうで確認させていただいて、再度、確認していただきますか、僕だけでやりますか。

事務局 : 会長に一任していただけると事務が短期間で、事業主の方に返せるかと思いますが。

福井会長 : そうですね。では、私のほうに一任していただいて、今の趣旨をきちんとした文章にしたいと思います。よろしくをお願いします。

これで諮問を終わります。ありがとうございました。

坪井委員 : 終わりですか。審議、終わりですか。

福井会長 : 審議については終わりますけれども、次の議題があります。

坪井委員 : 最初に議事録についてさっと説明があったんですが、この審議会の議事録というのは、ご存じのとおり、いろいろ経緯がありまして、私が参加する以前はホームページに個人

名と意見の内容が全て載っております。3年ぐらい前に入ったとき、いろいろ議論がありまして、議論した結果、今のように、全部載せるのではなくて、紙面には残すけれども、ホームページには載せないという結論になって、それでやってきたんですけれども、突然、その扱いを変えるという話があって、それは市として審議会すべてそういう方針でやるということで決まったんですか。

事務局 : 以前から、審議会の委員の皆様にご依頼をさせていただくときに、議事録については委員名も含めて公開させていただきますというご了解をさせていただいたと、私どもも思っているんですけれども、審議の中身の関係もあるかとも思いますが、一時、全員の委員の方々から議事録公開の了承をいただけない時期が確かにございまして、その時点では情報開示という手続きのみに議事録の開示はしたけれども、積極的にホームページに掲載しないということで統一を図ってきております。もともと、この審議会を設置するかなり前に遡りますけれども、当初から基本的に公開の審議会でありますので、公開していきたいということで事務局としてはご説明させていただいておりますので、今回は改めまして一番最初に立ち戻るといふことと、あとは、今、市で全ての審議会の議事録公開について統一化を図ろうと考えておまして、その統一化の説明を先ほど冒頭でさせていただいたということで、基本的に氏名を含めて議事録をホームページで公開するという考え方に基づいておりますので、ここでまた改めて皆様方のご了解をいただき、そのようにしていきたいと考えております。

坪井委員 : 私は、もともと名前が出ることは全然構わないんですけれども、当時、出た議論の中では、やはり発言によって、いろいろな立場の方が来ているので、差しさわりのある部分があるのではないかとということでそうなったんですけれども、その辺は市としては、統一するという方針で全部統一されるわけですね。審議会はいろいろあると思うんですが。

事務局 : 今、そういう方向で考えております。

坪井委員 : そういう方向でやるということですね。ほかの委員の方がよければ、私は別に構いません。

福井会長 : 特に確認はいたしません、最初のご説明の中で、会議録については原則として公開、かつホームページ掲載ということでご説明いただきました。こういう公的な場ですので、基本的にはどなたも解るようにするというのがやはり原則ではないかと思っておりますので、私も経緯をよく存じ上げないところがありますけれども、できれば、やはり公開と思えますし、市民の方がそれを見ることができるといふことが、この審議会をやっていることの意義ではないかと思っておりますので、ご承認いただければと思っておりますが、いかがでしょうか。よろしいですか。では、承認事項ではありませんけれども、一応、確認させていただきました。ありがとうございました。

事務局 : ありがとうございます。

福井会長 : それでは、続きまして、報告事項（1）国立市まちづくり条例策定の経過についてに参りたいと思っておりますので、事務局から説明をお願いいたします。

事務局 : 報告事項（1）の国立市まちづくり条例策定の経過について、ご説明させていただきます。事前にお配りしております参考資料2をごらんください。

まず、概要の説明に入らせていただく前に、これまでの策定経過について口頭でご説明させていただきます。

市では、平成25年度より、まちづくり条例策定に向けて取り組んでおりまして、今年度の5月に骨子案、9月に素案を公表し、説明会及びパブリックコメントで市民の皆様のご意見等を伺いました。また、本審議会と都市計画審議会の学識者で構成されますアドバイザー会議でご意見を伺うなどして、それらのご意見を踏まえまして、庁内における検討会で検討を重ねた結果、3月議会、次の議会のほうに条例案を議案として提出する段階となりました。

次に、国立市まちづくり条例について、概要をご説明させていただきたいと思います。

まず、参考資料2の1ページ目、A4の横版のものをごらんください。条例全体の構成としましては、全7章での構成となっております。

上段につきましては、第1章、総則になります。こちらについては、第1条で目的を定めておりまして、目的としましては、まちづくりにおける市民参加の仕組み、事業者が行う土地利用に関する手続及び基準、開発許可の基準等を定めることにより、国立市都市計画マスタープランにおけるまちづくりの将来像の実現に寄与することを目的とする、としております。

第2条では用語の定義、第3条ではまちづくりの基本理念、第4条から第6条は市・市民・事業者の責務、第7条ではまちづくりに関する施策を規定しております。

次に、中段の第2章から第3章、第4章、こちらがまちづくり条例の骨格の大きな部分になります。重要な3つの仕組みという形になります。

まず、第2章については、市民参加によるまちづくりの推進としまして、第8条から第16条で、地区まちづくり計画というものが策定できる仕組みを定めております。この地区まちづくり計画といいますのは、一定の地区の住民が地域特性を生かしたまちづくりを推進するために、まちづくりに関するルールを提案することができ、その提案から市が地区まちづくり計画を策定していく仕組みを定めております。また、この計画が決定されますと、地区内で建築行為等を行う場合は、定められたルールをまちづくりの基準として市が審査する形となります。

次の中段の真ん中、第3章では開発事業の手続について定めております。第1節、第17条では、開発事業の基本原則として、まちづくりに関する施策への適合を規定しております。

第2節では、大規模土地取引行為に関する手続、事業者というのは大体、土地取引の段階で事業計画を想定しておりますので、計画変更がより容易である土地取引の契約前に市から助言できる仕組みを第18条、第19条で定めております。

第3節、大規模開発事業に関する手続、第20条から第25条になっておりますが、こちらについては、周辺に与える影響が大きい大規模開発事業について、構想段階で事業者へ届出や近隣説明を義務づけ、市から助言、指導を行う仕組みを定めております。

第4節、開発事業に関する手続としましては、一定規模以上の開発事業について、計画内容に関しての近隣説明等を義務づけ、事前協議から標識の設置、承認手続、市との協定締結、工事着手、完了検査までの手続を第26条から第41条までで定めておりま

す。

次の、中段の一番右側、第4章、事前調整制度につきましては、先ほどご説明させていただいた第3章、開発事業の手續と両矢印で記載しておりますが、関連手續としております。

まず第1節、大規模開発事業における事前調整制度では、大規模開発事業における大規模開発構想の届け出に対して近隣住民が意見書を提出することができ、また、その意見書を受け、事業者は見解書を提出する。これらの仕組みを行うことによって、構想段階において意見を調整できるといった仕組みを設けております。こちらは第42条、第43条を設けております。

第2節、開発事業における事前調整制度も、先ほどの意見書のやりとりと同様で、開発事業における近隣住民と事業者の意見調整の仕組みを設けております。

第3節の調整会、こちらは第46条から第48条になりますが、近隣住民及び事業者が開発事業について誠意を持って協議し、合意を形成する目的で第三者機関である調整会を開催できる仕組みを定めております。

また、中段の下のほうになりますけれども、第5章、開発事業における基準等では、まず第1節で都市計画法に基づく基準、こちらは公園の面積や最低敷地面積の開発許可の基準を、法に基づく基準としまして第49条、第50条で定めております。

第2節の開発事業の基準等については、緑地の基準であったり、建築物の高さの基準、また、現状ちょっとお示しできていませんが、規則でそのほか定める駐車場や駐輪場といったものの基準を定めております。

下段のほうになりますが、第6章、国立市まちづくり審議会は、まちづくり条例を運用していく上で重要な事項を審議するための附属機関として、国立市まちづくり審議会を設置することを第55条、第56条で定めております。

最後に、第7章、補則では、開発事業の手續を適用しない事業等を第57条、また、地位の承継について第58条に、第59条、第60条では本条例の実効性を確保するために事業者に対する勧告及び公表について定めています。

また、なぜ都市景観審議会でこちらの報告をさせていただくかといいますと、先ほど説明しました第6章、国立市まちづくり審議会と本都市景観審議会の両審議会は審議する内容が、先ほどの質問、意見のときも、現状でいいますと開発指導要綱にかかわる基準についてもご質問等がありましたが、重複する部分が多いため、都市景観審議会をまちづくり審議会に統合できないかということ、本条例の制定後に事務局としては検討していきたいと考えております。そうなった場合には、まちづくり審議会においても本都市景観審議会に出席していただいている委員の方々、関連する分野が多くありますので、継続して委員のほうをお引き受けいただきたいと現状では考えておりますので、その際はご理解とご協力のほうをお願い申し上げます。

報告事項(1)については以上でございます。

福井会長 : ありがとうございます。

ご質問等ございますか。

坪井委員 : この条例は、いつごろ成立する予定ですか。

事務局 : 現状の予定としましては、4月に制定して、一定の周知期間を経て、10月から施行していきたいと考えております。

福井会長 : ありがとうございました。

そのほかについて、事務局から何かございますか。よろしいですか。

また、委員の方から、ご意見、ご質問等、何かございますでしょうか。よろしいですか。

澤田委員 : すみません、ほんとうに意見として。先ほど事務局からのご説明の中で、第6章、まちづくり審議会と都市景観審議会に関連して、今後、連携していくというお話、非常にいいかと思うんですが、私も行政のいろいろなこういう審議会等をホームページ等で見させていただいて、企画全体、財政とか、そういったところの関連性を今後どう考えていくのかというのは、一度、建設の立場の方からも考えていただきたいと思います。やはりこういうマンションとか、もちろん事業主さん、地権者からすれば利益というものがあると思いますが、では、まち全体、国立全体としてそれをどう考えていくのか。一方で、自然、緑いっぱいでもいいけれども、財政が赤字で、それを守っていけなかったらどうしようもない話だし、一方で、地権者ととも高いマンションを建てて、設けていこうというもおかしな話だし、今、事務局から、まちづくりと同じように、やはり申し上げたように関連性というのはすごくあると思うんですね。ですから、これまでの高度経済成長の時代ではなくて、今後はやはり財政面ですとか、人事面というのかな、住民面ですとか、建設面ですとか、いろいろなところと関係していくことが必要ではないかと私は思っております。そういった意味からも、市のほうで検討を、もし何らかの機会がありましたら進めていただきたいと思います。思っております。

以上です。

福井会長 : どうもありがとうございます。ぜひ、そのようにお願いしたいと思います。

そのほか、いかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、議事は全て終了いたしましたので、これをもちまして閉会いたします。本日は、どうもありがとうございました。

(午後4時29分) 以上