

第16回 国立市まちづくり審議会会議録

日時 場所 議題	令和2年12月16日（水）午前10時00分～午前11時55分 国立市役所2階 委員会室 1. 諮問事項 （1）大規模開発構想について （2）建築物の高さの特例基準の適用について （3）景観構想について 審議案件 開発事業名称：（仮称）国立富士見台団地建替え事業 2. その他
出席委員 （敬称略）	福井会長、観音委員、倉本委員、中森委員、田邊委員、渋谷委員、 田中（賢）委員、田中（友）委員、西村委員、大川委員、松本委員、水野委員
事務局	江村都市整備部参事、町田都市計画課長、秋山指導係長、土田主事、落合主事
事業者	国立富士見台団地管理組合 理事長 野上 義典 国立富士見台団地管理組合 [REDACTED]
設計代理人	野村不動産株式会社 [REDACTED] 株式会社南條設計室 [REDACTED] 株式会社南條設計室 [REDACTED] 株式会社イム都市設計 [REDACTED]
傍聴者	12名

審議内容 要点記録	1. 諮問事項 審議案件 （仮称）国立富士見台団地建替え事業 今回は、諮問事項について、結論を出すにはいとらないと判断したため、下記の点について事業者に要望を行ったうえで継続的に審議とした。 ・緑化計画について、実現の方針は理解したが、雑木林やビオトープの位置を明示していただきたい。 - また、雑木林の維持管理の継続性について、どのように担保するのかをご提案をいただきたい。 ・北側駐車場については、十分配慮していただいたと評価している。 - その一方で北側に面する住宅地への生活環境を考えた時に部分的に植栽に厚みを持たせる等、北側街路の住環境をより向上させるようなご提案をいただきたい。 ・公開部分については、植栽とフェンスの位置関係をご配慮いただきたい。 ・さくら通り沿道については、通り全線の検討や模型を使った具体的な議論が進んだと考えているが、スカイラインの設定については、部分的なセットバックも含めてご検討いただきたい。 2. その他 ・次回審議会の日程については改めて調整をおこなう。
----------------------	--

第16回 国立市まちづくり審議会

福井会長 : 皆さん、おはようございます。定刻になりましたので、ただいまから第16回国立市まちづくり審議会を開催いたします。本日は御多忙のところ御出席いただきまして、誠にありがとうございます。

それでは議事に入る前に、市側を代表しまして都市整備部参事から御挨拶をいただきます。お願いいたします。

事務局 : 都市整備部参事の江村です。皆さん、おはようございます。本日は年末のお忙しい中、第16回国立まちづくり審議会に御出席いただきまして、誠にありがとうございます。また、日頃より国立市政に御指導、御協力いただきまして、感謝申し上げます。

さて、本日の審議会につきましては、既に御案内しておりますとおり、審議案件として継続審議となっております（仮称）富士見台団地建替え事業につきまして、まちづくり条例及び都市景観形成条例の規定により、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。本案件は、大規模な敷地におけます建て替え事業であり、周囲に与える影響が大きいことから、既に3回の審議会にて御審議をいただいておりますが、引き続き御審議のほどお願いいたしたいと考えております。

なお、先日実施されました市長選挙におきまして、現職の永見市長が当選されましたことを、御報告させていただきます。

簡単ではございますが、挨拶に代えさせていただきます。ありがとうございました。

福井会長 : どうもありがとうございました。

委員の出席でありますけれども、大木委員から都合により欠席との御連絡をいただいておりますので、報告いたします。

ただいまの出席議員の出席数は、観音委員がまだいらっしゃっていないので、11名です。したがって、条例第56条第5項の規定に基づいて過半数に達しておりますので、これより会議を進めさせていただきます。

それでは、まず事務局から、資料の取扱いとマイクについて説明があるということで、お願いいたします。

事務局 : 会議資料の取扱いに関する留意事項について、毎度のことになりますが、御説明させていただきます。審議会の会議資料には、個人情報や法人情報に近い内容が含まれている場合もあり、未決定の建築計画の図面を取り扱います。明らかな個人情報は黒塗りさせていただきますが、基本的には会議の中だけで使用する資料となります。委員の皆様には、外部に会議資料の情報が流れないように、資料の取扱いには十分御注意いただきたくお願い申し上げます。特に、具体的な建築計画の資料につきましては、その案件が終了しましたら破棄していただくようお願いいたします。

会議後、テーブルの上に資料を残していただければ、市で回収し、破棄します。または御自身で、シュレッターにより破棄してください。また、時折メールで資料のデータをお送りすることもあります。その際のデータは、会議終了後に削除していただくようお願いいたします。

続きまして、マイクについて御説明させていただきます。本日、会場が通常の会場よ

りも広くなっておりますので、発言の際にはマイクをお願いします。こちらのマイク、システムで管理されておりまして、緑色のランプがついている状態のときに、音声が入るようになっております。

発言をされる際には、マイクの下にありますボタンを押してから、手を挙げていただきますようお願いいたします。ボタンを押しますとマイクが赤く光りますので、システム承認後、色が緑に関わります。会長の許可を終えた後に、発言をお願いします。マイクのオフは事務局にて行います。

お手間をおかけいたしますが、どうぞよろしくお願いいたします。

福井会長 : ありがとうございます。よろしいでしょうか。マイクのシステムが若干複雑になっております。

本日の議題ですが、諮問事項が1件、その他と計2件を予定されていまして、終了時刻は12時頃を予定しております。

議題に入ります前に、新任の委員について、事務局より御紹介をお願いいたします。

事務局 : それでは、新任の委員の御紹介をいたします。

前回、欠席となりましたので御紹介ができませんでしたが、公益財団法人東京都宅地建物取引業協会推薦で、齋藤委員に代わり、渋谷委員。

渋谷委員 : 渋谷修一と申します。東京都宅地建物取引業協会国分寺国立支部から出向してまいりました。微力ながら務めていきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

事務局 : 以上となります。

福井会長 : ありがとうございます。よろしくお願いいたします。

それでは、議題1、諮問事項に入ります。議事日程のとおり、開発事業名称、（仮称）国立富士見台団地建替え事業に関する大規模開発構想について、建築物の高さの特例基準適用について、及び景観構想についてです。

本日は、事業内容に関して詳細の質疑応答を行うために、事業者の国立富士見台団地管理組合の方、設計代理人の方々に御出席いただいております。事務局から御紹介をお願いいたします。

事務局 : それでは、事業者の方々を御紹介します。

国立富士見台団地管理組合、理事長、野上義典様。

管理組合 : 野上です。よろしくお願いいたします。

事務局 : 続きまして、国立富士見台団地管理組合、[REDACTED]。

管理組合 : [REDACTED]でございます。よろしくお願いいたします。

事務局 : 続いて、設計代理人として、株式会社イム都市設計、[REDACTED]。

設計代理人 : イム都市設計、[REDACTED]と申します。よろしくお願いいたします。

事務局 : 同じく株式会社南條設計室、[REDACTED]。

設計代理人 : 南條設計室の[REDACTED]と申します。よろしくお願いいたします。

事務局 : 同じく株式会社南條設計室、[REDACTED]。

設計代理人 : [REDACTED]と申します。よろしくお願いいたします。

事務局 : 同じく野村不動産株式会社、[REDACTED]。

設計代理人 : 野村不動産の[REDACTED]と申します。よろしくお願いいたします。

事務局 : 以上、6名となります。

福井会長 : どうもありがとうございました。

それでは、事務局から本日の配付資料を確認していただければと思います。お願いいたします。

事務局 : 続いて配布資料の確認をさせていただきます。本日の配付資料ですけれども、2点となっております。1点目が、資料1ということで複数枚のA3を三つ折りにされたもの、それともう一つ、当日配付資料ということで、A3で1枚、三つ折りにされたもの、右上に「配棟計画について」と書かれたものとなっております。

資料につきましては、以上でございます。不足等ございましたら御用意させていただきます。

福井会長 : 資料いかがでしょうか。大丈夫でしょうか。

次に、本日の審議会の公開について確認させていただきます。個別具体的な議論をする際には、部分的に非公開とすることも想定されておりますけれども、今回非公開とする情報は含まれていないと判断しましたので、公開する形で進めることで御異議ありませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

福井会長 : ありがとうございます。異議なしということで、本日の審議会は公開とさせていただきます。

それでは事務局から、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。

今回の配付資料は、先ほども申しましたけれども前回の審議会の指摘を受けて、事業者にて作成をした資料となっております。前回の審議会の中で提示された資料だけでは、審議会として必要な検討を行うに足りないということになりましたので、緑化の検討結果、北側駐車場の検討結果、南北通路の公開範囲、それとさくら通りの見え方の4点ということで、さらなる資料提示を求めることとなりました。

今回の資料は、それらについて事業者としての見解を示す資料となっております。

資料については、この後事業者から直接御説明をいただきたいと思っておりますけれども、それに先立ちまして、市のほうから緑化の協議経過について、御報告をさせていただきます。

緑化につきましては、11月上旬と下旬の2回、事業者、市の環境政策課、都市計画課、それと審議会のほうから倉本委員に御出席をいただきまして、緑化に関する検討会を実施しました。1回目につきましてはキックオフということで、市の計画内容の確認や、雑木林、ピオトープに関する認識合わせというものを行いました。

2回目に、大まかなコンセプトということで、当該地の、緑の基本計画における位置づけや役割、それと緑化の方向性について、協議を行いました。この後事業者からは、このことを踏まえての御説明があるかと思います。

それと、前回さくら通りの景観についてリアリティーが持てるような形で確認したいという御意見を受けましたので、事業者にて100分の1のスケールで模型を作成していただきまして、通りを再現していただきました。必要に応じて御確認をいただきたい

と思います。

事務局からは以上になります。

福井会長：ありがとうございます。

それでは事務局からありましたとおり、資料については事業者の方より御説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

設計代理人：南條設計室の〇〇と申します。よろしくお願いいたします。私のほうから資料に関して御説明いたします。

まず1枚目、開いていただいて01ページを確認していただけますでしょうか。こちらは緑化計画に関しまして、国立市の緑の基本計画から読み取れることということで、今回の敷地に該当する部分を抜き出しております。基本的には国立市の緑化計画の中で重要なところを抜き出しているんですけども、真ん中のところに、キーワードになる部分を4つ引き出しております。

①として、計画地の地歴としてはノラということです。これは倉本先生から解説もいただいたんですけども、「ムラ」と「ノラ」と「ヤマ」がありまして、今回の計画地はノラということで、昔は畑のようなところだったということです。②として既存樹木の保全、③雑木林、④ビオトープ、この辺が、今回の緑化に関するキーワードになるということです。

あと右下のところに、緑の将来都市構造ということで、市全体の緑化の考え方に関しまして今回の計画地がどういう場所に当たるかということが、ここに書いてあります。

吹き出しのところに、「計画地は「拠点となる緑の地域」となっており、南側賃貸団地や北側学校の緑とともに「南北の緑」をつなぎ、さくら通りは「緑のネットワーク」に指定されており、計画地の沿道は「東西の緑」をつなぐ重要な役割を担う場所とされている」ということです。この辺がポイントになります。

ではこの抜き出した部分を、今回の計画に落とし込むとどういうふうになるかというのが、次の02ページになります。

こちらは01ページで、基本計画から抜き出した部分を、この計画の中に当てはめていくとどういうことが起きるかということを、説明したページになります。

左上のところに、ピンク色で概要を書いているんですけども、まず、高さ特例により生み出される空地を利用し、市の目指すまちづくりも取り入れた「人と生き物とともに暮らせる」環境づくりということ。2番目、敷地内だけでなく、東・西、南・北と国立市全体の緑をつなぐ緑化計画。3番目、国立市全体の緑・自然環境の向上につなげる緑化計画。

ということで、これらを具体的に落とし込んだものが、その下に書いてあります1)から3)まであります。

1) 連続した東西の緑の軸ということで、右側の図版で描かれています、さくら通りに沿って緑が植えられるということになります。ここで植栽の計画のコンセプトとしては、さくら通りを補完する緑の沿道、四季を感じ、歩いて楽しい沿道づくりということで、この東西の軸を考えています。

2) 連続した南北の緑の軸ということで、右側の図版の真ん中に、南北に緑の軸があ

りますけれども、その上に吹き出しで、2) 連続した南北の緑の軸ということで、植栽計画のコンセプトを2つ、載せてあります。緑の拠点となる開かれた緑道、人と動植物の共生できる豊かな沿道空間づくりということをコンセプトに掲げております。

3) 雑木植栽やビオトープの形成に関しましては、雑木林を構成するコナラやクヌギといった樹種を交えて植えるスペースをつくり、国立市の自然環境の向上を担える、緑豊かな住環境づくりを考えていこうというふうに考えております。ビオトープに関しましては、野鳥や昆虫の好む樹種などを選定し、生態系をつくれる場所をつくるなど、国立市の自然環境の向上を担える緑化空間をつくっていきたいというふうに考えています。

ビオトープの中で、倉本先生から指摘受けたところで一番重要なのは、それをどう維持していくかということになります。下の段落でピンクに塗ってあります、竣工後もこの雑木植栽の維持やビオトープの生態系をつくっていくよう、少しの手間をかけた管理をしていくということを考えております。これによって、国立市の緑の基本計画の部分を担えるかなというふうに考えております。

建て替えスケジュールと緑化検討に関しましては、今、建て替えの基本構想の段階にあります、これから建て替え決議が行われまして、建て替えが決まりますと、基本設計、実施設計となっていきます。緑化計画に関しましては、適宜、設計の段階で検討していくということになると思います。

では、めくっていただいて03ページを見ていただけますでしょうか。

こちらは前回の審議会で議論になりました、北側の機械式駐車場の部分の景観と、南北の貫通通路の公開エリアを示した図になっております。下の図の北側、上のほうに青い破線で囲われているところが、現在計画している機械式駐車場の場所になります。上の図式の中で断面が描かれていますけれども、左側が当初の計画案で、こちらは2段式の機械式の駐車場になっています。これは常時2段、車が見えているような状態で、北側の歩道空間からは、植栽帯があるものの植栽越しに車がちらほら見えるというような計画になっています。

今回ちょっと見直して、どういう計画にしたかということ、右側のほうを見ていただけますでしょうか。ピットを掘りまして、2段の部分の1段目を地下に潜らせる計画にしております。ふだんはこちらのピンク色の車の状態でして、ピットの下的車を出すときに機械が上昇して車が出ていく、出ていったらまた下がるということで、基本的には平置き駐車場の状態と変わらない景観が生まれることとなります。このような変更を行っております。

あと、下の図版で、赤の一点鎖線で囲われている部分が、地域に開かれた公開空地の想定をしております。最終的にどこまで開くかというのはあるんですけども、今、ここまで開かれたような状態で、地域の人が自由にここを出入りできたりするということ考えております。

続いて04ページを見ていただけますでしょうか。ここからは、さくら通りの景観に関しての議論でございます。前回の資料が葉が茂っている状況でパース等をお出ししていたんですけども、落葉したときにやはり建物がよく見えるじゃないですかという御意見もありまして、これはCG上で落葉した状況をつくって、それがどういうふうに見

えるかということを検討したCGになっています。

敷地の中は、プライバシーの話もあるので、主に常緑樹を多用するような形になると思います。一部落葉も使うことになると思いますけれども、通りの桜とイチョウに関しては落葉してしまうので、パースのような形になるということで考えています。

こちらは、さくら通りに対して北側の歩道から見たパースでございます。パースの左側が計画の建物で、敷地沿いに並んでいる敷地内の樹木によって、建物が見えにくくなっているというような展開になります。

めくっていただいて、04-2というパースを見ていただけますでしょうか。こちらはさくら通りの南側の歩道から、敷地のほうに視線を向けたような状態で書いたものです。手前に桜とイチョウの並木があって、奥のほうにもあって、敷地内の緑があってということで、敷地から離れていくにつれ、建物の全体像がよりわかりやすくなるということが、こちらの資料でおわかりになると思います。

次に05ページ。こちらは今日お持ちしている模型になります。パースでシミュレーションしてみたんですけども、実際に模型ですと、上から見下ろしてしまうとどうしても、何か鳥の目で見ってしまうので、視線を下げて見てもらうことが重要なと思っています。この資料は出席されていない委員の方とか、そういった方向けの資料として添付しております。

続いて、めくっていただいて06ページ。こちらは審議会の中で、今、さくら通りの景観に関して議論していますけれども、一体さくら通りの景観って、どういったところを守ればいいのかということを、委員の方でやはり審議していただきたいということで、そのための資料となるものとして、さくら通りを西のほうからずっと歩いてきて、歩道から見た景観がどういうふうになっているかということを、写真で示したものになります。06ページと07ページというのは、さくら通りの西端から順繰りに道路がつながる形になっていまして、写真が載っています。

これを見ると、やはり建物自体はそれぞれ計画は個々でやっていますので、統一されたさくら通りの景観というのは実はできていないということが分かります。逆に、敷地内に建物をセットバックして緑を植えたりとかしていると、歩道から見た景観としては、緑が手前に来て、建物があまりよく見えてこないというような感じになります。

歩いて楽しいまちづくりといったとき、やはり重要になるのは道路沿いの植栽であるとか、セットバックをどれだけしているか、そういったところが重要になってくるのかなというのが、この写真を見ていただくと分かると思います。

06ページ、07ページ、めくっていただいて08ページが、計画地に近いところでございます。

近隣の集合住宅に関しても、やはりセットバックが少ないと植栽を植えるスペースがなくて、建物が間近に迫っているというような印象を受けます。今回の計画の中では、敷地境界線から最低8メートルバックしているので、植栽を植えられるスペースもありますし、建物自体がバックしているので、圧迫感も少ないかなと思っています。

最後のページ、09ページです。さくら通りを、今回の計画と、19メートルを突破する高さ特例を使わなかった場合、どういう違いが起きるかということを、ここで比較

しております。左側が今回の計画の写真でして、右側が高さ特例を取らない19メートルの高さで計画した場合の、模型写真になります。模型として分かりやすいように、視線を上げて高いところから写真を撮っています。

さくら通りの西側に関しては、6階建ての右側のほうの写真です、こちらの妻壁よりも、現在の計画の中では近隣への配慮を考えて高さを低くしております。また東側に関しても同じように、今回の計画の中では、近隣の影響を考えて妻壁を低くしております。下のほうに、実際の高さボリュームの写真を載せております。

最後に、本日当日資料としてつけた参考資料の説明をいたします。こちらは、前々回にお示しした配棟計画の流れにプラスアルファして、【4】というものをつけたものになっています。

【1】は、高さ25メートルの計画案と、現況の建物の位置関係を示しているものです。

【2】は、現況の団地の日陰と現在の計画の日陰の比較をしています。現在の建物の日影は青いラインで描いておりまして、これから計画する建物に関しては赤いラインで示しております。特に北側ですとか西側といったところに関しては、現状の団地の日影よりも影響を与えないよう、現状より悪くならないようにできるだけ配慮した計画にしております。

これは、やはり団地の建て替えという特殊な事情がありまして、近隣への配慮というのはどうしても避けられないところが、組合の中でも大きな意見としてあります。そういったところで、さくら通りの景観も我々は大切だと思っていますけれども、近隣への配慮というのも同時に、同じぐらい大切だと考えている結果でございます。

右側の【3】は、25メートルの高さはどうしても、今までの審議会の中では長大だねという話がありまして、それを和らげるための方策はないかということ考えたとき、これは前回出した資料ですけれども、8階建ての一部の住戸をなくしてほかのところに持ってくるということを計画してはどうかということ考えたのが、この案でございますけれども、これに関しても【2】で示しているような、やはり近隣への日影が悪化してしまうとか、現状の建物よりも圧迫感が出てしまうということを見ると、なかなかこれも難しいという判断でございます。

【4】は【3】の別の考え方として示したもので、【3】は上層部、例えば2層部分を一部取ってほかのところに持っていくという計画ですけれども、住戸を切る計画を試みたらどうかということ考えたものです。これは縦1列の住戸を切って、その部分をほかのところに持ってくるということですが、やはり【3】と同様に、どこかに住戸を持ってくると、北側であるとか、西側であるとか、近隣への日影が悪くなってしまう、圧迫感が出てしまうということに関しては、【3】と同じような形になります。

【4】はちょっと内容が複雑なので説明し切れないんですけども、実際にどうふうにか切るかということ、今、模型でお示します。

(模型へ移動し確認をおこなった)

設計代理人： 例えば縦1列分の住戸を何処に移動出来たとします。ただ、1列住戸を持って行って住棟を切ったとき、今まではこちらが一棟の住棟として成り立ってたんですが、三棟に

分けれて、全体を一団地認定をかけるという形になると、どうしても日影の関係で成立しないですね。そうすると、建物を一棟扱いにする為に廊下でつなぐという手法になるんですけども、6メートルの外廊下をかけるのは構造的にもなかなか厳しいところがあるので、実際は、もう一箇所切って、6メートル空けたものを、建物の両側に振り分けて空ける。こちらを廊下でつながった状態というような形式ができるかと思います。

ただ、このときもやはりこの分の住戸を北側であるとか、西側であるとかに持って行って、建築基準法上で日影がクリアできるとしてもやはり近隣に対してはなかなか説明がつかないというところで、この計画でも縦一列分の住戸を何処に移動するのか難しいです。

このとき、今はここ、3メートルぐらい空くんですけども、現在の団地は3.5メートル、これぐらいの空きがあるんですけども、これと近い感じになるんですけども、我々としては、道路沿いに歩いたときに、あまり建物が切れた感じが分からない。実際、正面で見ると切れているなというのは認識できるんですけども、歩いているときは建築が切れている感じは見えない。逆に雁行している、セットバックしているところが強く見えて、この切れているところより雁行させている方が長大さを軽減するには効果的だと思います。

(席へ戻る)

設計代理人： 本日の資料に関しての説明は以上になります。

福井会長： どうもありがとうございました。

本件につきましては、継続審議となっておりました(仮称)国立富士見台団地建替え事業について、前回に引き続きの審議となっております。

これまでの議論について、確認をしておきたいと思います。コロナ禍でのメール審議を含めると今回4回目になるわけですけども、前回の第15回まちづくり審議会の中では、その前の第14回のときに、まだ検討は不十分であるというふうにされた計画のビジョンですとか、敷地利用計画、建築計画について、資料を提出いただいて確認を行いました。

その上で、もう少し詳細な検討が必要でしょうということで、今日の資料にもございましたけれども、1つ目に緑化計画の検討結果、2つ目にさくら通りからの見え方に関する検討資料、今日はさくら通りの近傍だけでなく全体について資料で説明いただきました。3つ目に北側の住宅地に対する検討ということで、駐車場に関する検討、それから4つ目に南北通路のケヤキ通りの公開部分の考え方について御説明をいただきました。

最後の模型を使った御説明では、前回、このボリューム感に対する懸念が示されたわけですけども、それに対応することと、北側の住宅地への影響について、そこはトレードオフになるので、それはどちらがいいんでしょうかという投げかけもいただきました。その点について、事業者の方に要望を伺った上で、検討、審議してまいりました。

本日はこれらのことにつきまして、今回示された資料について議論を行いたいと思っておりますが、その前に、審議会の会長として、皆さんにお願いがございます。本件は非常に敷地面積が大きい事業であること、それから国立のシンボルであるさくら通りに面しているということ、それから国立市内で初めての大規模団地の建て替えの計画であ

るということから、非常に国立市における意味合いと影響は大きいと考えております。

それから、高さの特例ということについても要望がありましたけれども、これもなかなか難しいことがございますので、3回にわたって慎重に審議を重ねてまいりました。

それから、団地の関係者の方からも要望をいただいております、要請としては、建て替えに関する慎重審議を求めますというお話、それから景観を守る団地組合の声を聞いてくださいという要請がございました。

ただ、この審議会ではできることに限りがありまして、市長からの諮問事項としては、この提出された計画に対して適正かどうか、景観の観点から要望すべきことはないかということ審議しろということになっておりますので、これについては議論したいと思うんですが、ぜひ事業者の方には、関係者の方に、ぜひ言葉を尽くしていただき、説明を尽くしていただいて、理解を深めるということが続けていただければと思っております。ですから審議会ではその件に関して、つまり景観を守る皆さんの声を聞いてくださいということに関しては、事業者の方にお任せしたいと思っておりますので、その点よろしくお願いいたします。

よろしいでしょうか。お願いいたします。

では、検討項目が幾つかありますので、まとめてやるとちょっと混乱しますので、順番にやっていきたいと思います。

まず、1点目の緑化計画の検討結果についてということで御意見をいただきたいんですが、これはまず倉本先生から、経過について御意見いただければと思います。お願いいたします。

倉本委員： 倉本です。2回ほどお話を伺ったり、私のほうから、緑の基本計画をつくったときの考え方を述べさせていただきました。

一言で言えば、現在の計画内容は、必要な条件はある程度満たしてきたと思っておりますけれど、これで完全に十分かというと、最終的にできるまでのことを考えたら、十分じゃない面があると思います。緑の基本計画をつくったのは今から約20年前で、緑の量がある程度充足してきて、緑の質が求められる時代になってきた頃だと思っております。ここで、普通ではなく求めている雑木林とかビオトープというのは、国立の中で自然性を回復したいということと、あと人と自然との関係をもっとダイナミックな、ただ緑があるというだけではなくて、雑木林とかビオトープとか、そこに住んでいらっしゃる方が関わらなければ成り立たないような、そういう緑を入れていただくことで、関わり方をもっと変えていきたいということを含んでいると考えています。

そういう点でいえば、02ページに書かれている1)と2)は、質というよりも、国立市全体の緑の配置の問題で、それは基本的にはこれでいいかと思うんですけれど、3)について言えば、雑木林は雑木を植えるということだけではなくて、小さくしか多分できないんですけれど、雑木林という生態系をつくってくださいということです。ビオトープについても、野鳥や昆虫の好む樹種を植えるというだけではなくて、それを通して、生態系をつくってくださいということです。その下に書いてあるような、維持や、普通より少し手間をかけた管理というのが非常に重要なんですけれども、この審議会では、計画を審議するので、そこまでは議論の対象ではないと思うんですね。ですから、

必要条件は満たしているという判断をいたしました。

ただ、十分条件をちゃんと満たすためには、審議会が終わった後の緑化についての協議等をきちんとするということと、あと、実際に住まれる方に、緑との関係をもっと、今までのように、実際に今、団地に住まれている方たちは、管理していらっしゃる方たちも、会に参加していらっしゃる方たちもたくさんいらっしゃるんですけども、それだけじゃなくて、もっと何というのか、邪魔な植物を抜き取るという管理だけでなく、その植物と違う関わりを持った管理、その植物を見つめて新たな関わりをつくっていただいて、その生態系を維持するために適切な管理、管理そのものが楽しみだったり教育だったりするような、そういうやり方をしていただきたいと思っています。

私ども、我が家で作った小さな本があって、委員の方たちにはそういう自然と、今まで邪魔な雑草だったものを、こういうように見ると楽しめるというリトルブックを後で見ていただきたいと思って事務局に預けてありますので、御覧いただけたらと思います。

ですから、繰り返しになりますけれど、これで絶対いいという段階まではいかないけれど、でも今の段階で必要な条件は満たしているんじゃないかなというのが印象です。

福井会長 : どうもありがとうございました。ですから、計画の段階では、一応必要な条件を満たしていて、この後は維持管理をきちんとしてくださいと。それについて審議会として要望するということで、よろしいですかね。

はい、ありがとうございました。

これに関して、ほかの委員の皆さんから御意見ありますか。

西村委員どうぞ。

西村委員 : すいません。今の御意見で、やっぱり維持管理することがすごい大事だというのが、僕らも初めて認識できるんですけど、審議会としてこういうものをなるべく設置してください、そうすればいろいろなことを認めますよとする以上、設置した後の維持管理に対して、国立市側からそれを支援する体制というのは、現状整っているんでしょうか。

福井会長 : これは事務局から聞きましょう。いかがですか。

事務局 : 今回、この緑の協議をするに当たりまして、まちづくり条例の管轄である都市計画課でやっていますが、緑ということになりますと管轄が環境政策課になりますので、今回の協議に当たりましても、環境政策課のほうに御出席をいただいているんですね。この話って、審議会のためだけにやっているわけではなく、今後のこともあります。今後どうしていくかということも含めて協議が必要だと思いますので、環境政策課と連携しながら、引き続き事業者といろいろな協議をしていきながら、場合によっては倉本委員からもお力を借りながら進めていきたいというふうには考えております。

西村委員 : そうですね。せっかくこういう場所を、いろいろなこういう大規模な開発があるときにつくっていただくのであれば、それをどういう位置づけにするかとか、全体的にどう管理していくかというのは、やはり市が主導しないとできないことだし、つくったはいけれど、事業者さん任せにぶん投げちゃうというのだと、ちょっと一方的過ぎるなと思うので、ぜひそういう市の支援があれば、こういうものが国立の中で、きちんと維持されていくんじゃないかなと思いました。

福井会長 : 倉本委員、どうぞ。

倉本委員 : 今の御質問についてなんですけれども、一つは、この審議会で事業者が約束できる範囲がどこまでかということについて、私、説明を伺いまして、例えば植栽時にこのような樹種を、あと私どもの立場からすれば、本来武蔵野台地の上にあった系統、同じコナラでも関西のコナラではなくて、を使ってもらいたいんですけれども、そういったことまでは今の時点では約束できない、あと雑木林についても、本来は15年に1回ぐらい全部伐採して、切り株から蘗が育つ、そういうシステムをつくってほしいんですけれども、それも、今の事業者が将来にわたって管理していくわけではないので約束ができないということでしたので、今回ここにそれを入れるのは無理だと判断しました。

ただ、それはあくまで事業者との関係であって、市役所とか私のような周辺の住民はまた別で、市役所や周辺の住民が協力して、その目標としている自然と言っているのかどうか分からないけど、自然を、建て替えた後ちゃんと成立して、それが維持できて、しかも維持のためにというだけじゃなくて、それがあって例えば保育園がそれを使って教育ができたり、いろいろ役に立つようなやり方をしていけたらいいなと思っています。

ですから、単純にここで審議会を通すというだけじゃなくて、その後のことについても、それは都市計画課だけの仕事じゃないと思うんですけど、市役所と一緒にやっていくのが必要だと思っています。

福井会長 : どうもありがとうございました。

多分、諮問事項の結論が出たときに参考意見として、今言ったように、この都市計画課だけではなくて、ほかの市の部署についても、こういった維持管理に関する支援を求めますというようなことを書いても大丈夫だと思うので、それは、ここで通す、通さないの話とは別に、そういうことを要望するということは多分できると思うんですよね。それはそれでよろしいですよ。

事務局 : はい。大丈夫です。

福井会長 : ぜひそれは、本意がちゃんと伝わるように書き込むのがいいと思います。この計画でオッケーでしたということではないと思います。

ほかに、緑化について御意見いかがでしょうか。どうぞ、大川委員お願いします。

大川委員 : ちょっと質問になりますけれど、03ページの図面の中で、今、倉本委員から、必要条件の緑化については満たしているんじゃないかという話がありましたけれど、今この緑化の主なところが、南北の通路と、それから8階住棟の間にある緑の部分の主なところ、あとさくら通り側の沿道とかというのがあると思うんですけれど。この南北通路の緑と8階住棟の間の緑、ここに関してはかなり日当たりの悪い、冬なんか終日暗いようなところになるんじゃないかなと思いますけれど、これは植栽的に十分育つような環境と思ってよろしいのでしょうか。

倉本委員 : 今の件は事業者が答えるべきだと思いますけれど、私が答えるんだとしたら、私は緑の基本計画で、普通の緑化にはないことを上位計画として決めている部分についてだけ、基本的には事業者と対応しています。普通の植栽については私に対応する必要はなくて、事業者ができるはずのことなので、特に私は考えてはいないです。

大川委員 : 維持管理の問題、今、お話がありましたけれど、日当たりとかそういったことで、枯

れてしまうような植栽を当初から計画しているとする、それはちょっとどうなんだろうかなという気がしましたので、ちょっと御質問しました。

福井会長 : ありがとうございます。これは事業者の方にお答えいただきましょうか、それについては。いかがでしょうか。お願いします。

設計代理人 : 枯れてしまう樹種を植える予定はありませんので、8階建ての建物で囲まれているところの日影が影響しているというのは、計画の段階で分かっておりますので、日陰に強い樹種であるとか、そういったものを検討しております。

福井会長 : ありがとうございます。多分樹種としては、日向でなくても大丈夫なものという話と、その場所が果たして日陰になって快適かどうかというのは、ちょっとまた別の話かもしれませんけれども。樹種については検討していただけるという、そういう理解でよろしいですね。ありがとうございます。

大川委員、よろしいですか。

大川委員 : この雑木林の落葉樹中心の樹種ですと、なかなか日陰に強い樹種というのは少ないんじゃないかと思うんですね。日陰に強い樹種を植えようと思うと、どうしても常緑関係が多くなってくるのかなという気がするんですけど、その辺と先ほどの緑化計画の全体構想との整合性というのは取れているのかなという気が、思いがありましたので、ちょっと認識が違っていたら御指摘いただけたらと思いますけれど。

福井会長 : はい。補足いただけますか。

設計代理人 : 倉本先生から伺っているお話ですと、全体の計画の中で、部分的に雑木林であるとか、ビオトープであるとかということ、つくれるところは限られると思うんです。全体として雑木林にするという話ではなくて、やはりそういった拠点をつくるための場所を確保してくださいねという話なので、例えば日陰になるところに雑木林をつくるという計画ではないです。

福井会長 : とすると、全体が雑木林ということではなくて、雑木林のもともとの植生に適したところにそれを配置する、そういう計画になっているということですね。

設計代理人 : そうですね。

福井会長 : はい。倉本さん、お願いします。

倉本委員 : すみません。私は別に事業者を弁護する必要はないんですけど、全てを雑木林にするのであれば、この開発はできないと判断しています。本当に雑木林をつくるのだったら、15年に1回木を伐採するとか、そういうことまで全部お約束していただいて、それを認める方だけに住んでいただくとか、じゃなければできないと思うんですね。

でもそれを、緑の基本計画というのをつくったときはかなり細かな、それぞれの場所がそれですごく制約を受けるということを、多分国立市民の方は理解していなくて、緑の基本計画をつくる過程で、分譲のこの団地は雑木林と書かれるのは困るというようなことは、誰も多分考えなかったと思うんですね。その場所で全て、ここは雑木林にしないとか、広大なビオトープをつくりなさいということは、今回の再開発では無理だということに判断しまして。雑木林やビオトープをつくるということの意味を考えて、その意味をある程度体現して、今後の再開発に当たって、もっと広い雑木林や広いビオトープや、新たに時代が変われば、もっと違う形の自然との関わり方が必要になるかもし

れません、そういったことができるようにというように考えましたので、この計画地のどこかに、今の段階で具体的に、そもそも図面に明示できないというのもあまり納得できなかったんですけど、ピクトーブを図面に明示できないということで。でも、図面に明示できなくても文言で書くことで、今回は進めざるを得ないかなというように考えました。

福井会長： はい。よろしいですか。図面に明示できないところでこの審議会を通すということも、後で議論になるかもしれませんね。はい、ありがとうございました。

ほか、緑化のことでよろしいでしょうか。

では、また戻っても結構ですので、次に進みます。次はちょっと飛ばしまして、北側駐車場の話を先にしたいと思います。03ページの資料に関することですが、これについて御意見、御質問いかがでしょうか。西村委員、お願いします。

西村委員： 僕もこの北側の駐車場に関しては、現地を歩いていて一番気になっていた1人なので、今回のこの見直し案で、地上に出ているのを1台にさせていただけるということなんですよ。それであれば、すごく計画としては改善していただいていると思うので。今は2層で、地下に入っているという形ですけど、それが3層でも地上に出ているのは1台というふうになるのであれば、それを妨げるものではないと思うので、こういうふうに常時止まっている車が1台になることはすごく、計画としてありがたいことだと思います。

福井会長： 御意見、ありがとうございました。日常的な、視覚的な影響が緩和されているという御評価でした。

ほかはいかがでしょう。

では、これについては、対応していただいて、こちらの懸念がある程度払拭されたということで、よろしいですかね。ありがとうございます。

続きまして、4番目、南北通路の公開部分の考え方ですが、これも03ページに、赤い1点鎖線で現時点での公開範囲ということで、確定ではないかもしれませんが、一応示していただいたんですが、これについては御意見いかがでしょうか。御質問など。田中(友)委員お願いします。

田中(友)委員： 例えば、今さくら通り沿いに8メートル、セットバックされているという中で、ここを、歩道側から、要は市の境界から建物側に対して公開をしていただくって難しいんですね。

設計代理人： 前回の資料の中でも、その8メートルのセットバック部分を生かして、さくら通り自体が歩いて楽しいまちづくりの一部を担うということで、敷地内に歩道状の拡幅を部分的にしたりとか、そういった工夫はする予定でいます。

田中(友)委員： ぜひそれも図示していただけるとありがたいです。

福井会長： ありがとうございます。今回の赤いところは南北通路に関連してということで、限定して描かれているということなので、ぜひ図面としては確かに、一般に公開される部分とまとめてやったほうが分かりやすいですね。

西村委員、お願いします。

西村委員： 何かそういう意味では、散策路としてこう、ぐるっとつながるよとか、何かそういう

ルートができると、非常に周りの方に分かりやすいかなと思いました。

福井会長 : はい。ありがとうございます。これもぜひ御検討いただければと。要望でよろしいですね。はい。

ほかにいかがでしょうか。

では私から。特に住棟の間の憩いの庭、築山あたりですけれども、これは公開部分と管理する部分との間に柵ができてくるかと思うんですけれども、それはどのような感じになるのかということを、ちょっと。現時点の想定で結構ですので、教えていただけますか。

設計代理人 : 現時点ではまだ確定していないんですけれども、1.8メートルから2メートルぐらいのフェンスによって区画されることになると思います。

福井会長 : ありがとうございます。こうしたマンションではどうしてもそういうフェンスになるところが多いですね。

ということで、何となく緑が植わっているんだけれども、フェンスで一部仕切られて出てくるという、そのイメージは何となく分かってきたと思うんですが、これについて委員の皆さんから御意見ありますか。西村委員、お願いします。

西村委員 : デザイン上配慮していただければ問題ないかなと思います。

福井会長 : ありがとうございます。閉鎖性の高いフェンスというよりは、仕切られているけれども、それがこの空間を阻害しないというか、そういったものをぜひ考えていただきたいという要望ですね。ありがとうございます。

田邊委員、お願いします。

田邊委員 : フェンスそのものの透過性とかデザインの話というのも重要なんですけれども、この場合でいうと、歩道と植栽とフェンスの位置関係ですね。際にそのフェンスが建つということではなくて、できるだけ植栽を、歩道を歩く方が直接望見できるような位置に設置していただくとか、それは全体が全てそうになっている必要はないと思うんですけれども、深い植栽が享受できるような部分もつくっていただいて、敷地ぎりぎりではフェンスが建つということは、できるだけ避けていただければと思います。

福井会長 : ありがとうございます。大変重要な御指摘だと思います。

ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

では、御質問については以上とします。

最後に2点目の項目ですけれども、さくら通りとの位置関係、それから見え方に関する議論。これも非常に重いのでまとめてやりたいと思いますが、こちらはいかがでしょう。御説明でまだ分からない部分とか、あるいは模型で確認するのであれば、模型を見ていただいても結構ですけれど。倉本委員、お願いします。

倉本委員 : 木をどれだけ大きくするつもりなのかということについて伺います。現在、分譲のほうのケヤキの高さは大体4階まで、賃貸のほうのケヤキの高さは5階よりも高く、6階以上なんですけれども、ここでは、さくら通りとの間の樹木はどのぐらいの高さまで育てる、あるいは育つ、常緑樹が主体だとしたら常緑樹を植える予定ですか。

設計代理人 : さくら通りに関しては、やはり市の方針もあって、桜とイチョウを、あまり越えないほうがいいかなと。そちらのほうがまず景観をつくって、敷地内の緑というのは、それ

以上を越えないほうがいいたろうと考えています。

ただ、8メートルの緑地は設けて、その一部は東京都の安全条例の窓先空地になってしまうんですけれども、ただ、今まで事業者の植栽計画の中では、例えば10メートルの木であるとか、8メートルクラス、6メートルクラスというのはいっぱい植えているので、そういった計画になると思います。

現在植わっているケヤキほど大きく育てるということは、なかなか管理の面が厳しいということと、あと建物に影響してしまう、日影の関係もあったりとか、なかなか厳しいかなと思っています。現在の団地のほうのケヤキも、頭を剪定している状況なんですね。賃貸のほうはそのまま伸びっ放しにしているんですけれども、やはり管理の面で高さを制限することで、何年かに1度切っています。あの高さまで、これから植える樹を伸ばす計画には、今のところなっておりません。

倉本委員： 分かりました。そうすると、その模型の高さということですね。

設計代理人： そうですね。今、イチヨウが15メートル、桜が10メートル、これは市のほうで、大体何年かに1度植え替えているんですけれども、大体それぐらいをめでに景観を考えているということだったので、それ以下を大体標準に考えているというところですよ。

倉本委員： はい。分かりました。

あと、先ほどの大川委員の御発言に関連して、雑木林的な林分をつくるのは、さくら通り沿いが一番いいはずですよ。光がちゃんと確保されるという、全部を雑木林にしないで一部ということだったら。そういうことについても、大川委員の御発言にありましたように、それとお答えにありましたように、環境との関係を考えて樹種を、それぞれの場所に配置していただきたいと思います。

福井会長： はい。ありがとうございました。

西村委員をお願いします。

西村委員： 委員の方で、多分模型のさっきの画像で見せていただいたもの以外に、多分近くで、目線で見てない方がいらっしゃったら、ぜひ見ていただきたいなと思うんですけど。

福井会長： そうですね。ちょっと席を立ていただいて確認していただきましょうか。あまり密にならない程度でお願いします。

(模型へ移動し確認をおこなった)

福井会長： ありがとうございました。模型を前にして、少し具体的な確認ができたと思いますけれども。

少し委員の間でも意見交換が必要だというふうに思いますので、一旦ここで、すみません、休憩を取らせていただいて、15分ほど委員だけで、ちょっと別室で議論させてください。それで、11時40分から再開したいと思いますので、お願いいたします。

すみません。事務局のほうで委員の誘導をお願いします。

(休 憩)

福井会長： 大変お待たせしました。それでは再開いたします。

今、休憩時間中に、委員の間でも少し意見交換をいたしまして、この案件の取扱いについて協議をいたしました。もう残り時間も少ないので、少し私のほうで委員の皆さんの総意の形で御説明いたしますが、必要に応じてすみませんが、委員の方から補足説明

をお願いしたいと思っております。

まず論点として、緑化計画の検討結果ということで御説明をいただいたんですけども、雑木林、それは管理を含めての話ですけども、の設置の話、あるいはビオトープの話がありました。方針としては前向きに、前に進んだところですが、やはり計画の中に、ここまで配置が定まっているにもかかわらず、せめてこの辺りに雑木林をつくります、あるいはビオトープをこの辺に設置しますということぐらいは、書けるんじゃないかと思うんですね。ですので、それはぜひ明示していただきたいというのが、審議会としての現在の要望です。

さらに雑木林については、倉本委員から御説明ありましたとおり、継続的な維持管理、それから教育への活用というようなことを想定して設置するということが前提になっていきますので、その仕組みについて、事業者さんとしてどうやって継続的に担保されるのかということについても、もう少し具体的な御提案をいただきたいということになりました。

それから、ちょっと飛ばして3番の駐車場ですけども、地下ピットを設ける形については、配慮していただいたというふうに評価します。その一方で、やはり北側に面する住宅地、あるいは街路の生活環境を考えたとき、例えば部分的に植栽を厚くするといったような形で、北側街路の環境をもう少し向上させるような、そういった御提案をいただけないかということで、それについてはもう少し御検討いただきたいということになりました。

それから公開空地については、御説明いただいたとおりで、議論途中で要望がありましたけれども、植栽とフェンスとの位置関係については御配慮いただきたいということになっておりました。

一番重要な論点になっていきますさくら通りからの見え方については、今回の資料で、さくら通り全線に関する分析ですとか、あるいは模型を作ったの検証ということで、非常に具体的な議論が進んだというふうに考えております。ただ、今日その模型を見ての議論で、部分的に引っ込めることで、そこを例えば雑木林にすることができるようじゃないかとか、あるいは5階または6階のラインでセットバックしていただいて、そこをスカイラインとすることで、今の団地のボリューム感を維持できるようじゃないかということもありましたので、それについてももう少し御検討いただいて、できるかできないかということも含めて、もう1回御検討いただけないかということになりました。

一点、この審議会としては、出してこられた建築計画案に対して、大規模の観点から、あるいは高さ特例の適用の観点から、こういう条件が満たされて、周辺に対する環境が緩和される、あるいは周辺への貢献があるということを条件としてなら、それを認める、あるいは認めないということについて審議をするというのが、この審議会の役割です。それ以上のことは、審議会には認められていません。そこは御理解いただきたいんですね。

ですから、実際の容積率を150%とか130%にするとかという話は、たしか以前の審議会でも御検討いただいたらどうですかという話があったと思うんですが、それについては、我々の条件として提示することはできないので、これは事業者さんのほうで

考えていただきたいことですし、あるいは関係者の中でまだ合意形成が取れていないということも伺っておりますので、そこについては関係者の皆さんで協議していただきたいというふうに思っております。

ですから、この会としては、計画ありき、建て替えありきで進んでいるということではなくて、建て替えするとしたら、これなら認められますということを審議しているということについて御理解いただきたいと思っております。

私からは以上ですが、委員の方から補足説明がありましたら、お願いいたします。大川委員、お願いします。

大川委員 : 補足というわけではないんですけど、これは一つの、こうあったらいいなという意見として聞いてほしいんですけど。一番北側の駐車場が、2段のものが地下に埋まったというのは、非常によくなったことかなと思います。ただ、平置きの駐車場というのが、北面にかなりの面積でそのままあることについては、前々回の委員会で、その辺を何か考慮できないか、例えば地下に埋める、あるいは2階建てにして上部を緑化するとか、そういったようなことが検討できないかという話があったかと思うんです。で、予算上難しいという回答があったのかもしれないですけど、その辺りも、団地全体の魅力向上というのでも踏まえて、検討いただけるとありがたいというのが、私の個人的な要望みたいなものです。

福井会長 : ありがとうございます。ぜひ参考にさせていただければと思います。

ほかに御意見、補足の御説明いかがでしょうか。いいですか。

ありがとうございます。改めてのまとめはいたしません、先ほど私が申し上げたとおりで、結論としては、今回は諮問事項に関する結論を出すに至らないというふうに判断いたしましたので、継続的にもう一度検討したいと思っております。

ということで、議題1の諮問事項を終わりたいと思います。

続きまして、議題2、その他になりますが、事務局からいかがでしょうか。

事務局 : 事務局のほうから連絡が1点ございます。本審議会を1年間で最大6回を予定しております。今年度は、すでに4回行ったところですが、あと1回ほど予定しております。日程については、改めて調整して御連絡させていただきたいと思っております。

事務局からは以上となります。

福井会長 : ありがとうございます。

そのほか、皆様から何かございますか。よろしいですか。

諮問事項1につきましては、事業者の方には大変御負担をおかけいたしますけれども、やはり1例目の大規模建て替えですので、これは慎重に審議させていただかないと、国立にとって後に禍根を残すこととなりますので、ぜひ御協力よろしくをお願いいたします。

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といたします。今日はありがとうございました。

以 上