

(仮称) 国立市富士見台二丁目新築計画

第 1 回 調整会会議録要旨

日 時	令和 2 年 6 月 2 日 (火) 18 時 00 分～20 時 30 分
場 所	国立市総合体育館 2 階会議室
議 題	調整案件 開発事業名称：(仮称) 国立市富士見台二丁目新築計画 事 業 者：東京都中央区八重洲 2 丁目 7 番 2 号 近鉄不動産株式会社 取締役副社長首都圏事業本部長 田中孝昭 事業区域の所在地：国立市富士見台 2 丁目 33-1
出席委員 (敬称略)	福井会長、中森委員、西村委員、北島委員、喜連委員
近隣住民 事業者	請求人 3 名 近鉄不動産株式会社 1 名、エヌ・イー・ディー株式会社 1 名 有限会社環境デザイン研究室 1 名 計 3 名
市 事務局	江村都市整備部参事、土田主事 町田都市計画課長、秋山指導係長、落合主事

調整内容
要点記録

1. 調整会の開催請求理由

(1) 旧構築物の解体に関して注意義務の欠如があった。今後の建設については騒音・振動について記録をし、防止策を講じてほしい。

(2) 当該計画建築物の高さが周辺景観に与える影響の大きさについて懸念している。よって現計画の7階建てから5階建てに変更してほしい。

(3) 東側駐車場の出入り口について、付近の危険性を鑑み北側のさくら通り側に出入り口を変更してほしい。

(4) 建築計画における内容について、近隣住民側が納得することのできる合理的な説明をしてほしい。

2. 議事の要旨

(1) 調整会における開催請求者の意見、主張等

(ア) 旧建屋の解体と今後の建設作業について

① 解体工事の当初は粉塵が隣家に吹き込んでいた。本来はフェンスや遮蔽壁をなど設けるなど何らかの対策を講じてから工事を開始するべきではなかったのか。

② 解体工事の振動や騒音について詳細なデータを記録したものをもらえなかった。今後建設作業を行う際には、それらについて適切な記録をとってほしい。

③ 騒音や振動についての懸念があるので、今後建設作業を行う場合には作業員への注意喚起を行い、意識的な防止策を講じてもらいたい。

④ 近隣住民と良好な関係を築くために事業者と協議をできるような場を設けてほしい。

(イ) 建物の高さについて

① 高さ22m以下という条例上の基準は満たしているものの、当該地は谷保第三公園に連なり、さくら通り沿道にあるという敷地的特徴と周辺景観への影響を考慮して7階建ての現計画から5階建てに変更してほしい。

② 現行の建築計画は国立市が定めるまちづくり条例、都市景観形成条例の趣旨・理念に反するものではないか。

③ 当該計画地に連なる谷保第三公園あるいは周辺地域について、時間帯や季節によって現れる日影についての懸念がある。

(ウ) 車両の東側出入口について

- ① 東側出入口の隣にはコンビニエンスストアがあり、車両の出入りも頻繁である。また児童の往来も多いため、交通の危険性について懸念がある。
- ② 東側出入口の道路について交通量に関する調査を行ってほしい。
- ③ 車両の東側出入口を北側のさくら通り側に変更できないか。仮に変更ができないのであれば、その理由について合理的な説明をしてほしい。

(エ) 事業者側の説明の不十分さについて

- ① 事業者に対する様々なお願いの多くが「建物の規模・構造の変更は事業の根幹に関わるため」、という理由で明確な説明を受けていない。事業者には近隣住民が納得のできる合理的な説明をお願いしたい。
- ② 事業計画に関する事業者側の説明内容や近隣住民に対する対応の仕方について不信感を抱いている。
- ③ 事業者には地域住民と共生する企業市民の立場として果たすべき責務を自覚し、地域社会に対し適切な行動をとってほしい。

(2) 事業者の見解

(ア) 旧建屋の解体と今後の建設作業について

- ① 解体工事中はできる限りの対策をしたが、結果的に騒音や振動について近隣住民に迷惑を与えてしまったことについてはお詫びしたい。
- ② 今後の新築工事においては資料を整えたうえで十分な説明を行い、近隣住民と十分なコミュニケーションをとった上で進めていきたい。

(イ) 建物の高さについて

- ① 建築物の高さを7階から5階に減らすことは、分譲マンションを販売する戸数や床面積が大幅に減ることになり、商品性として考えたときにその変更は難しい。
- ② 本建築計画における日影は建築基準法で定める日影規制に適合したものである。
- ③ 当該地西側に隣接している既存建築物について日影を調査し

たところ、一番影響を受けやすい冬至について本計画と変わらない日影時間であることが確認された。当該計画が公園の日影に与える影響は現状と変わらないということで理解いただきたい。

- ④ 建物の高さを変更できない代わりにプライバシーの侵害に配慮してバルコニーのフェンスを不透明ガラスに変更する。

(ウ) 車両の東側出入り口について

- ① 車両の出入り口について北側のさくら通り側に変更することは、販売住戸を減少させる必要があるため難しい。
- ② 駐車場の出入り口を北側に変更できない代わりに、ゴミの持ち出しスペースを西側に変更すること、専用庭の一部中止し荷捌きスペースサイズの変更によるターンテーブルを廃止することで安全性に配慮したい。

(エ) 事業者側の説明の不十分さについて

- ① 説明を合理的に行うということに関して、事業の根幹に関わるということで説明をしていたが、事業の根幹とは住戸床面積の減少ということである。
- ② 都市計画法、建築基準法など各関連法案に基づいて、かつ国立市が定めるまちづくり条例、都市景観形成条例に関する事項について市と適正な協議を重ねるなど適切な過程で計画を進めていく。

(オ) その他について

- ① 南側に窓先空地を設けたレイアウトを採用しているのは東京都建築安全条例第 19 条で定められている 4 メートル幅の有効な空地を確保するためである。

(3) 市の回答

(イ) 建物の高さについて

- ① 当該建築物は高さが 21.27 メートルであり、まちづくり条例に定める高さの基準である 22 メートルをクリアしている。
- ② さくら通り沿道の景観についても周辺に同様あるいはそれ以上の高さの建築物があること、また都市景観形成条例に基づく景観構想届出書が提出されていることなどから市は当該条例に適合しているという判断である。

3. 整理又は調整事項

今回の調整会では事業者側の計画に関する一連の説明が十分でないため近隣住民からの信頼性を欠き、また争点について合理的で建設的な議論を行うための資料も不足していると判断された。よって、事業者より明確な根拠資料を作成し説明を行っていただき、請求者・事業者双方の信頼回復を行うことを目的として第二回目を開催する予定である。

なお、調整会請求者及び開発事業者双方の主張並びに調整委員との意見交換を経て、以下のように整理を行った。

- (1) 建設事業を行う際、事業者はどんなことをいつやるかのという計画について近隣住民の方々に安心してもらえるよう事前にしっかりと協議を行い、合意にいたることができるような案を提示すること。加えて、建設事業中の騒音・振動対策措置を行い、さらに国立市は合意した内容が本当に行われているのかについてしっかりとモニタリングを行い、事業者と近隣住民との間で信頼回復のための努力を行ってもらうことを要望した。
- (2) 景観について、7階建てを5階建てにという請求者側の要求に関しては、それが実際どのようなボリューム感で現れてくるのか、またなぜ7階建てを建築することができるのかについて説明した資料が不足している。したがって、今回の調整会では景観上の問題点について調整を行うことはできない。次回調整会に向けて景観に関するボリュームチェックができるパースのようなものを資料として作成することを事業者に対し要望した。
- (3) 東側駐車場出入り口について、北側に移動できない理由として世帯数の減少ということで一応の説明は事業者側からしていただいたが、請求者側からの納得は得られていない。したがって、次回調整会に向け事業者には車両出入り口に関して再度検討を行いその根拠について合理的な説明を行うこと。加えて東側出入り口の場合に予想される車両の動きについて予測を行うことを要望した。

以上