

第30回 国立市まちづくり審議会会議録

日 時 場 所 議 題	令和6年3月18日（月）午後1時30分～午後3時27分 国立市役所北庁舎1階 第7会議室 1 諮問：大規模行為景観形成基準の改定について 2 諮問：景観づくりガイドライン（案）について 3 諮問 1. 大規模開発構想について 2. 景観構想について 審議案件：（仮称）国立富士見台一丁目計画新築工事 4 その他
出席委員 （敬称略）	福井委員、田邊委員、大木委員、田中委員、渋谷委員、小澤委員 オンライン出席：鶴田委員、西村委員、大川委員
事業者	三信住建株式会社 ●●、●● 共同エンジニアリング株式会社 ●●、●●
事務局	北村都市整備部長、町田都市計画課長、秋山課長補佐、落合主事、土田主事
傍聴者	2名

第30回 国立市まちづくり審議会

福井会長：皆さん、こんにちは。定刻になりましたので、ただいまから第30回国立市まちづくり審議会を開催いたします。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、都市整備部長から御挨拶をいただきます。お願いいたします。

事務局：皆様、こんにちは。本日は御多忙のところ、第30回国立市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協力いただきまして、改めてどうもありがとうございます。

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、議題1として、大規模行為景観形成基準の改定についてでございます。先日審議会のほうからいただきました御意見を踏まえまして、市のほうで改定案を作成いたしましたので、市長より諮問させていただきます。

続きまして、議題2として、景観づくり計画基本計画（案）についてでございます。今年度策定に取り組んでおります景観づくりガイドラインにつきまして、案がまとまりましたので、皆様からの御意見を賜りたく市長より諮問させていただきました。

続いて、議題3といたしまして、（仮称）国立富士見台一丁目計画新築工事でございます。谷保駅の北口に計画されたマンションにつきまして、高さが31メートルを超えることとすとか市の施策との整合性について皆様からの御意見を賜りたく、市長より諮問させていただきました。

今回は議題が多いですが、ぜひ忌憚のない御意見をいただけたらと思います。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

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、松本委員、石川委員、荒井委員、佐伯委員から都合により欠席との連絡を受けております。また、本日は大川委員、鶴田委員、西村委員の3名がオンラインでの出席となります。したがって、ただいまの委員の出席数は9名ということで、条例第56第5項の規定に基づき、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、事務局から審議に先立ちまして説明しておきたいことがあるとのことですので、お願いいたします。

事務局：事務局から1点、資料の取扱いについて御説明いたします。

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う場合もございます。明らかな個人情報は黒塗りに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ので委員の皆様には、外部に会議資料の情報等が流れないように、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、市のほうで回収して破棄いたし

ます。または、御自身でシュレッダー等によりまして破棄をお願いいたします。また、時折、メールで資料のデータ等をお送りすることもございます。その際のデータ等につきましては、会議終了後に削除していただくようお願いいたします。

事務局からは以上です。

福井会長：ありがとうございます。いつものお願いでございます。よろしいですね。

本日の議題ですけれども、議題１が、諮問、大規模行為景観形成基準の改定について、議題２が、諮問、景観づくりガイドライン（案）について、議題３が、諮問、国立市富士見台一丁目新築計画について、議題４、その他というふうになっております。終了時刻は１５時３０分頃を予定しております。

それでは、事務局から本日の配付資料について確認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。配付資料につきましては、事前にお送りをさせていただきました。

初めに、開催通知になります。続きまして、２枚目が議事日程になります。裏面に資料一覧が載っております。

続いて、資料１として、大規模行為景観形成基準の改定案です。これはＡ３、２枚のものになっております。

続きまして、資料２として、景観づくりガイドラインの大規模建築物編の案になっております。

続きまして、資料３として、景観づくりガイドライン広告物編の案となっております。

続きまして、資料４として、（仮称）富士見台一丁目新築計画に関する市作成資料となっております。

続きまして、資料５になりますけれども、こちらは富士見台一丁目計画に関する事業者の作成資料になります。

続きまして、当日配付資料になります。３点ございます。

当日配付資料１として、大規模行為景観形成基準の新旧対照表になります。

続きまして、当日配付資料２として、景観づくりガイドラインに関しまして、素案の際に行いました意見募集の結果の意見の一覧となっております。

続きまして、当日配付資料３といたしまして、（仮称）国立市富士見台一丁目新築計画に係る市の関連計画の一覧表となっております。

資料につきましては以上でございます。配付資料に不足等がございましたら、御用意させていただきます。

以上となります。

福井会長：配付資料、不足はありませんでしょうか。オンラインの委員も大丈夫でしょうか。

福井会長：ありがとうございます。

それでは、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ますが、今回は非公開とする情報等は含まれてないと判断いたしますので、公開することで御異議ないでしょうか。オンラインの方もよろしいですね。

（「異議なし」の声あり）

福井会長：では、異議なしということですので、本日の審議会は公開とさせていただきます。

それでは、審議を始めます。事務局から議題１の大規模行為景観形成基準の改定と議題２の景観づくりガイドライン（案）について、双方は関連する部分が多いので、まとめて審議いただけないかという申出を受けております。

ガイドラインの中には大規模行為景観形成基準やその解説が盛り込まれておりますので、事務局の申出は妥当ではないかというふうに考えています。結論については、それぞれについて出す必要がございますけれども、議論としては一体として進めたいと思いますが、いかがでしょうか。

異議なしということですので、議題１と議題２はまとめて審議したいと思います。

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。

まずは、議題１といたしまして、資料１、大規模行為景観形成基準（改定案）、もしくは、本日机上にて配付させていただきました当日配付資料１、大規模行為景観形成基準の新旧対照表を御覧ください。

こちらの大規模行為景観形成基準につきましては、景観条例に基づき、一定規模以上の建築物の建築や工作物の設置あるいは広告物の設置などをする際に、景観形成のために配慮いただく基準となっており、具体的な計画が出てきた場合は、これに基づき指導を実施しているところでございます。

現行の基準では単体規定が主となっておりますが、地域性の考え方を考慮いただきたいとの審議会からの御意見を踏まえまして、見直しを行うものでございます。ガイドラインの作成を実施するに当たりまして、市としても見直したほうがよいのではないかとという項目についても改定をしたいと考えております。

ここで、資料１につきまして、１枚目に、今回改定案としてお示しをさせていただいているもので内容を追加した箇所については、赤の下線を引いております。また、資料１の２枚目につきましては現行の基準となっており、今回の改定で削除した内容については、青の下線を引いております。また、当日配付資料１につきましては、今回の改定に関する変更箇所一覧で示しております。

今回の改定案の特徴としましては、大きく３点ございます。１点目が地域性に関する内容の追加、２点目が再生可能エネルギー機器設置や夜間照明に関する項目の追加、３点目が電柱の設置に関する項目の追加でございます。

１点目の地域性に関する内容の追加についてですが、今回の改定では、建築物や工作物あるいは広告物を対象として基準について、地域性に関する内容を追加しております。

具体的に申し上げますと、１、建築物及び工作物の（３）意匠及び形態。こちら資料１の１枚目ですと左側の真ん中辺りになりますけれども、「地域の特性に合った意匠及び形態」という項目を新たに追加しており、その下の（ア）から（オ）の中で、それぞれが示す地域の特性に合った意匠及び形態を誘導するための内容を記載しております。

また、そのほかの場所では、（４）色彩、資料１の１枚目で行きますと左側一番下になりますけれども、色彩についても地域の特性に関する内容を追加しております。

また、広告物につきましても、右側の真ん中辺りになりますけれども、広告物を設置

する場合につきましても、地域の特性に関する基準の内容を新たに基準として追加いたしました。

続きまして、2点目の再生可能エネルギー機器設置や夜間照明に関する項目につきまして、現行の景観形成基準ではこれらを対象とした項目が存在しませんでした。太陽光パネルの設置については今後さらなる増加が見込まれること、あるいは、夜間照明につきましても、地域の特性に応じた使い方が夜間景観における重要な要素となりますことなどから、今回、新たに追加をしたいと考えております。

こちらにつきまして、具体的な内容といたしましては、建物を建築する際に併せて設置される太陽光パネルあるいは夜間照明の対象として、建築物と併せた景観的な配慮を求めていきたいと考えております。

続きまして、3点目の電柱の設置に関する項目の追加でございます。こちらは資料1の右下でございます、「3、土地の形質の変更」の「エ」に記載されている内容でございます。

こちらにつきまして、主には大規模な宅地の造成の対象とするものであり、具体的には、3,000平方メートル以上の土地の区画形質の変更を行うような行為が対象となっております。こちらの大規模開発につきましては、昨今の無電柱化の促進に関する流れも踏まえまして、景観上の配慮という観点から無電柱化への対応を求め、これが難しい場合でも、電柱の設置位置あるいは色彩などの観点で配慮を求めていきたいと考えております。

議題1、大規模行為景観形成基準の改定についてに関する説明は以上となります。

続きまして、議題2、景観づくりガイドライン（案）についてですが、こちらの資料2の大規模建築物編を御覧ください。

こちらにつきましては、前回の審議会でも御報告させていただいたものとなりますが、ガイドラインは主に、事業者への窓口の指導を目的として、基本計画に記載のある景観づくりの方針や、先ほど御説明させていただきました大規模行為景観形成基準について、具体的な考え方や取組の工夫例を分かりやすく解説したものとなります。

前回の審議会でもいただいた御意見なども踏まえながら、その後、内容をさらに作り込み、今年の1月12日から2月1日までパブリックコメントを実施いたしました。パブリックコメントでは3名の方から15件の御意見を頂戴し、これを踏まえた上で、今回、案として取りまとめを行っております。

なお、パブリックコメントの内容とそれに関する市の考え方につきましては、本日机上にて配付させていただきました当日配付資料2に記載をしておりますので、こちらも併せて御覧いただければと思います。

資料2の大規模建築物編につきまして、基本的な内容構成は前回の審議会と変わりありませんが、主な変化といたしまして2点ございます。1点目が、地域特性を踏まえた景観づくりの区分図と色彩の基準に関する区分図を一致させたこと。2点目がイラストの追加でございます。

1点目につきましては、前回の審議会では、地域特性ごとの景観づくりで使用される区分図と色彩の基準で使用する区分図がそれぞれ異なっておりましたが、今回、この区

分図を完全に一致させております。

具体的には、5ページになりますけれども、第2章、地域特性を踏まえた景観づくりとしてお示ししております7つの区分図につきましては、その後の6ページ以降で解説を行う地域特性の基となる区分図として示しております。

この7つの区分図は、30ページになりますけれども、色彩の基準で示しております区分図と一致させることで、地域特性に応じた計画づくりと色彩の基準の内容について一貫した指導が行えるようにしております。

2点目は、完成したイラストの追加になりますけれども、前回の審議会ではイラストがお示しできておりませんでしたので、今回、全ての内容について完成したイラストを掲載しております。

具体的には、6ページから9ページに記載しております地域特性に応じた景観づくりの内容を解説する町並みのイラスト、それから、議題1で取り上げました大規模行為景観形成基準の各基準の取組の工夫例を示した15ページから25ページに掲載しているイラストが、今回、完成版としてお示しをしております。

資料2、景観づくりガイドラインの大規模建築編に関する説明は以上となります。

続きまして、資料3、景観づくりガイドライン広告物（案）を御覧ください。こちらでも基本的には大規模建築編と同様でございまして、主に事業者への窓口の指導を目的として、基本計画に記載のある景観づくりの方針や大規模行為景観形成基準について具体的な考え方を示したものであり、前回の審議会でもいただいた御意見やパブリックコメントの内容を踏まえた上で、案として取りまとめを行いました。

こちらでも前回の審議会でもいただいた内容から基本的な構成は変わっておりませんが、大きな変化としては2点ございまして、1点目が、広告の宣伝効果を高める広告物作りのポイントの内容をコラムではなく本編に組み込んだこと、2点目は、完成したイラストの追加でございます。

1点目につきましては、3ページを御覧ください。第1章の2、広告物の宣伝効果を高める広告物作りのポイントにつきましては、前回の審議会ではコラムとしてお示しをしておりましたが、前回の審議会でもいただいた御意見なども踏まえまして、コラムではなく第1章の広告物の役割・機能という形で当該内容を示す形に変更しております。

2点目のイラストにつきましては、前回の審議会ではイラストがお示しできておりませんでしたけれども、今回、全ての内容について完成したイラストを追加しております。

具体的には、広告物の共通の配慮事項について解説を行った12ページから15ページのイラスト、それから、広告物の種類に応じて配慮事項について解説を行う16ページから21ページのイラスト、それから、広告物の設置を行う地域に応じた配慮事項について解説を行う23ページから26ページの町並みのイラストになっております。

資料3についての資料説明は以上となります。

また、今後のスケジュールについてですけれども、今回諮問させていただきました議題1の大規模行為景観形成基準及び議題2のガイドラインにつきましては、答申の内容を反映させた上で、夏頃までをめどに完成させ、運用していきたいと考えております。

資料説明については以上となります。

福井会長：ありがとうございます。少し量が多かったですけれども、議題１の大規模行為景観形成基準の改定と議題２の景観づくりガイドライン（案）についての説明でした。

議題１の大規模行為景観形成基準の改定は、都市景観形成条例第２５条に基づいて、それから、議題２の景観づくりガイドライン（案）については、まちづくり条例第５５条に基づいて諮問をしているということで、基になっている条例は少し違うということでございます。

こちらについては、説明がありましたとおり、これまでの審議会の意見とパブコメについて検討されて案をまとめられたという説明でございました。

本件、いろいろ議論があると思うんですが、まずは、順番に、景観形成基準、それからガイドラインについてということで確認していきたいと思っております。

まず、会場で御意見いただく前に、本日欠席の委員から御意見がありましたら確認しておきたいんですが、ございますか。

事務局：荒井委員のほうから本日御意見をいただきましたので、御紹介をさせていただきたいと思います。全部で３点いただいております。３点はいずれも大規模建築物編の内容となっております。順番に御紹介します。

１点目ですけれども、大規模建築物編の３ページです。こちらのほうに景観づくりの将来像が記載されているのですけれども、この中で「都市と緑が共存した」と、これはどちらかというと計画のほうの話なのですけれども、「都市と緑が共存した」とあるが、緑は都市の基盤として存在することが伝わるようなものであるとより良いのではということで御意見いただきました。これが１点目です。

それから、２点目です。同じく３ページで、「方法３（個性）」ですけれども、「個性を生かし」の「個性」は、多様なにぎわいを指していると思う。歴史や町並みの特徴が具現化したものを国立の個性と位置づけていることは理解できるが、もう少し丁寧な説明を加えたほうが良いのではないかと。

それから、３点目です。２５ページになります。「移植する場合は、周辺道路などからの見え方に配慮して樹木を配置する」という文言につきまして、これは２５ページの右上になりますけれども、ここにつきまして、伝えたいことは理解できるが、植物はただの要素ではなく生き物であり、地域の生物多様性を支えている。町並み景観の視覚的効果のためだけに植栽されるわけではないことに留意しておく必要があるということで、以上３点の御意見をいただいております。

福井会長：ありがとうございました。いずれも上位計画について書いているので、これはこの答申に含まれるかどうか、また取扱いを考えなければいけませんけれども、後半については、おっしゃる趣旨がよく分かると思います。ありがとうございました。

では、議題１の基準の改定のほうから確認を行いたいと思います。この件につきまして御意見、御質問ある方は挙手、御発言をお願いいたします。いかがでしょうか。田邊委員お願いします。

田邊委員：幾つかあるんですけれども、まず、大規模行為景観形成基準の３の１の部分ですが、規模について。「高さは町並みとしての連続性・共通性を持たせ」というふうにありますけれども、これを受けて、（３）の（ア）のところでは、周辺に比べ高さや大きさも

あるというふうに大きさの項目も加わっているのです、こういうものというのは対になっていたほうがいいのかというふうに思いますので、1の1、(1)の規模のところには、高さや大きさというように、大きさについても同じような記載があったほうがいいのかと思います。

それと、(2)の1のところですが、歩行区間を確保するというのがアの項目にあります。歩行空間を単体で確保することはあるんですけども、実態としてそれが歩行空間としてつながらないというケースが結構あるので、その連続性について、このこのセンテンスで述べるのがいいか、あるいは、後退部分の舗装というふうに書いてありますけれども、後退部分の在り方のところで述べるのがいいか、いずれにしても連続性があったほうがいいのかというふうに思います。

それから、(3)意匠及び形態のところの窓・バルコニーですけども、バルコニーのところで、最近、ガラスの素通しのバルコニーがとても問題になることが多くて、これは物干し、空調、室外機が見えないという観点も重要なんですけども、既に建っている近隣の建物との視線干渉が生じるのでという意味もあって、国立市の場合、景観というまちづくりと一体というふうに考えていると思いますので、近隣と視線干渉の観点というのもあっていいのかと思います。

それから、(4)番ですけども、(4)番で色彩の基調色について触れていただいています。それはこのとおりでいいと思うんですけども、それ以外の例えばアクセント色みたいなものを用いるときに、それがやはり周辺から小さな面積でも突出するということがあるので、アクセント色の在り方について、周辺への影響とか建物の外観との調和を考慮するとか、できるだけ低層階で使うとか、そういうことが書いてあってもいいのかなというところです。

屋外広告物、右側の2の広告物のところなんですけど、この「ウ」のところで「敷地内に収め」というふうに書いてあるんですけども、これは法的に当たり前のことで、あえて書く必要があるのかどうか。実態として敷地内に収まってないものが多いのであれば、あえて書いておく必要があると思うんですけども、それがちょっと気になるということ。

「オ」のところで、「サイズや彩度、照明は控え目にする」というふうにありますけれども、これは「イ」の「大きさ・位置・意匠・色彩等に配慮し」というところにもしかしたら含まれるかもしれないので、例えば、「イ」のところに照明も項目を入れておけばいいのかというふうに思いますし、あえて特出しして書くのであれば、「サイズ」の部分は上では「大きさ」と言っているのです、「大きさ」というふうにしたほうがいいですし、「彩度」というのは色彩の3属性の1つなので、これは「彩度」だけではなくて「色彩」とか「配色」とかいう言葉に改めたほうがいいのかというふうに思いました。

福井会長： ありがとうございます。

まず、規模については、高さだけでなく大きさそのものについても含む概念だろうという御指摘。

それから、歩行空間については、単体の敷地だけでなく、連続的に使えるような

形で記述が必要であるということ。

それから、バルコニーについては、視線干渉の観点というのを付け加えたほうがいいのではないかというお話。

そして、色については、アクセント色の在り方についても何らかの記述が必要であろうということ。

広告については、敷地内に収めということ、書いてあることの趣旨の確認だと思いますけれども、そのことと、それから、オの「サイズ・彩度照明」、これはもしかしたら特定のディスプレイみたいな話のことを言っているのかもしれませんが、その辺の読み方が分からないので、もしかしたら「イ」と「オ」というのは共通になるのか、それとも違う話なのかというところの確認です。

事務局から何かこの段階で説明できることはありますか。

事務局： 1つ1つのものについては、いただいた御意見を踏まえながら対応を今後検討するという話になるかなと思っているのですけれども。

今回、この基準というのは、もともと、今から約25年ぐらい前につくったものがベースになっていて、そこに赤字で載せているものが追加したものになっています。基本的には、あまり全面改定のイメージがなくて、あくまで既存のもので少し足りないものを今回足したという趣旨でつくらせてもらっているのです。そうすると、25年前に書かれたものと今の時代に書かれたものが今ちょうど1つになっているようなところがあって、当時こういう書き方でよかったとしても、今見ると、もう少し書き方が違うのではないかというものもきっとあると思っています。

例えば、さっきお話がありました広告物の「敷地内に収め」というのは、当時はそういう書き方で書いたのですけれども、今思ったら当たり前だということもあるかもしれないので、そういうことを含めながら、事務局のほうで御意見を踏まえまして考えたいと思います。あと、今お話がありました広告物の「イ」と「オ」は、別々の広告物を想定したものだと理解しているのですけれども、それは、我々が思っているだけで、それを知らない人が見たときに伝わらないということもあるかもしれません。そのことも含めて精査をしたいと考えております。

福井会長： ありがとうございます。その裏にあるものは何となく読めるのですが、この基準としてのときにそれがはっきりしないのはやっぱりよろしくないで、そこは少し加筆なり集約をお願いできればと思います。

ほかに御意見、御質問等いかがでしょうか。お願いします。

田中委員： 質問になるのですが、この基準というところの第3で、これ全体も基準という形になると思うのですが、まず、第3に「以下の項目について配慮する」という言葉が、これは弱過ぎるのではないかなと思っています。「配慮」というのは、守らなくていいと読む人も中にはいるのではないかなと思うので、「遵守する」とかももう少し強めの言葉に変えていただいたほうが、守ろうとか守るということ、「配慮」だと配慮しない人も一定数出てきてしまうんじゃないかなと思います。

あと、全体的に、これの文章だけを見ると、少し具体性に欠けるというか。次のガイドラインにも同じことが言えるのかなと思うんですけれども、もう少し踏み込んで書く

ことができないのかなと。例えば、高さに関しては、左右何軒とか何%とか、そういったものを具体的に書くことができるともう少しいいのではないかというような質問と提案です。

福井会長：ありがとうございます。

まず、最初の改定案。基準の最初のところに各項目を挙げる直前に、「以下の項目について配慮する」。基準と書いてあるのだけれども、「配慮する」ということが、少し言葉として合わないんじゃないかという御指摘。

それから、もう一つは、配慮するというところの範囲といいますか、具体的に何を検討すればいいのかということについて、設計者なり計画者が考え得るところの具体的な検討の中身が分かるような記述が加えられないかということだと思うのですが、この2点はいかがでしょう。

事務局：まず、1点目の配慮ということなんですけれども、こちらの条例の建て付けとか位置づけみたいなものに関わってくるお話かなと思ひまして、こちらの都市景観形成条例、それから、まちづくり条例のほうなんですけれども、どちらもお願い条例となっておりますので、これを強制することは難しいと考えています。指導はさせていただき、守ってください、やってください。特に度を超えたものについては、市のほうも口を酸っぱく言っております。

やはりこれを強制させるというのであれば、上位計画としっかり関連、上位の法令としっかりひもづいたものであったりとか、地権者の同意を得たもの、例えば地区計画だったりというところでない、条例でそれを強制するというのは難しいというか、それを行ってしまうと度を超えた制限になり、いわゆる財産権の侵害に当たる可能性があると思いますので、今、「配慮」と書かせていただいています。

そういうことで、どうしてもお願いベースの条例であるということの中で「配慮」という記載であって、事業者が明確にそれを拒否された場合に、そこを強制させることはちょっとできないというのはあるということの中では、今、「配慮」というふうに書かせてもらっています。

福井会長：分かりました。ということは、この「景観形成基準」という言葉は、「基準」とは書いてあるんだけど、それをクリアしなければならないというニュアンスは、実は条例の建て付けはそこにはないというものです。

事務局：強制というところまでは難しいということです。

福井会長：都市景観形成条例の第25条の文言は今ここにはないですけど、それはそもそも、そこをお願いであるというニュアンスが込められているということですね。

事務局：ただ、それを言うと、お願いなら拒否すればいい、できないと言われるでしょうというふうにしても事業者から言われてしまうので、そこは少し言い方を考えます。

福井会長：なかなか悩ましいところですね。

事務局：はい。

福井会長：もう一点の隣何軒とかそういう話が出ていましたけれども、その配慮の中身についてはいかがですか。

事務局：2点ありまして、1点が、ここに書かれている景観の話は、どうしても主観的な部分

が非常に景観そのものが多い部分があるかと思っていまして、結局、同じことを書いてあっても、場所が変われば状況が変わるということもありますので、それを具体的に書いてしまうと、これはクリアできているからいいでしょうというようなことにつながりかねません。そうではないよねというところの中で、こういう場で御審議をいただいているかと思っていましてというのが1点と。

とはいえ、今まであまりに抽象的すぎましたということの中で、今回、ガイドラインの中で、できる範囲で少し具体的に書かせていただきましたので、このガイドラインを踏まえた中で事業者に指導していきたいと考えています。

田中委員：一般市民的な考え方からすると、この基準の中には、上から下まで人の取り方によってある中で、市民が下のほうを見て、事業者が上のほうを見て、それでぶつかり合うということが僕は多いのではないかと思うので、その上と下を少しでも小さくしてあげることによって、基準であり配慮であれば、なおさら、もう少しより具体的に書いてあげることで、「近隣」と言ったら半径1キロメートルなのか、50メートルなのか、30メートルなのかというのは、「近隣」という言葉1つ取っても非常に取り方が変わってくるので、少しずつ狭めていってあげたほうが争いごとがなくなるのではないかなというような感想を持ちました。

福井会長：ありがとうございます。

これは私から一委員としての提案ですけれども、影響、つまり、景観という話がどこまで考えればいいのかということで見解の差異が生じてしまうと、これは良くないと思われるので、この影響範囲を検討した上でというような、今事務局がおっしゃったケース・バイ・ケースだということを、きちんとその前提の議論からしましょう。

つまり、この基準に合っているかどうかというところを議論するその範囲をまず検討してくださいということがあれば、今、田中委員がおっしゃったような話というのは、1つ解決になると思いますので、周辺とか近隣とか隣り合うという話がどこまでなのかということについて、きちんと予測を、検討してくださいというニュアンスがどこかに入れば、今のことは少し改善できるのではないかと思います。それはぜひ検討していただければ。そんな形でよろしいですか。

大川委員：先ほどの広告物の中で敷地内に収めるというのが当たり前だとありましたが、たしか広告物条例だと、袖看板を敷地外に出しての設置が認められていると思いますので、「敷地内に収め」という文章も必要なのかなというふうに思いました。

福井会長：ありがとうございます。そうですね。確かに認められているところがあるので。それはそういう趣旨ということでよろしいですか。事務局としては。

事務局：はい。結構でございます。

福井会長：御指摘ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。大木委員、お願いします。

大木委員：基準の（3）意匠及び形態の「エ」のところですか。駅周辺や商店街においては、まちの個性にあったにぎわいを創出するようなデザインとするということで、ここに低層部みたいな言葉を入れたほうがいいと思います。

というのは、高いところに派手な意匠とかギラギラしたようなものをつけるものに対

して、これはにぎわいを出していますよというような主張をされると、趣旨と違うかなと思うので、あくまで街路空間のにぎわいづくりという趣旨を明確に書いたほうがいいかなというのがあります。

それと、全体の話で、田中委員とも近いのですけれども、景観形成基準だけを見ると、間違っただけは書かないんです。ただ、これを統合してどういう町になるのというところがほとんど見えてこないというところは問題なのかなと思います。

ガイドラインの見せ方と関連すると思いますが、基準を1つずつイラストで説明をしていて、これが、具体的にこういうふうに配慮してくださいというところはよく分かるのですけれども、これを見てもトータルで何をしたいのかというのが分からなくて、本来は、6つに分かれている地域特性のイメージ図とガイドラインで示している基準がどう関連しているのかというのが要るのではないかなという気がします。

例えば、そこで少し優劣をつけるというか、強弱をつける表現があってもいいのかなと思いました。商業系のところでは、例えば、重点配慮事項で基準のこれとこれを見てくださいという書き方を最初の地域特性を踏まえた景観づくりのところに入れるとか。この基準を全部守ってくださいというところにしてしまうと、守っているのか守っていないのか分からないという感じになりがちではないかと思うのです。

なので、ここだけは絶対守ってくださいという事は基準として書いてしまって、できれば守ってほしい、というようなところをこのガイドラインに書いたらどうかと思いました。

福井会長 : ありがとうございます。

総花的になってしまっていて、全体像、あるいは、何を重点的にするかというところが読めないと、町の姿が見えない、何を目指すのか分からないということで、個別の基準をクリアしているかどうかというだけの議論になってしまうと、これはもともと目指したのではないという御指摘ですが。

基準そのものに対して、今、建て付けを入れ込もうと思うととても大変ですけれども、ガイドラインとしてならそれはできそうな気がするのですが、それはいかがですか。

事務局 : 今すぐ正解はなかなか見えないですけれども、いただいた御意見を踏まえた中で、どういう形でできるのか考えてみたいと思います。

福井会長 : そうですね。例えばですけれども、この基準のほうの右側の上の(5)(6)敷地の緑化のところ、「エ」に新設で道路に接する部分は積極的に緑化すると書いてあるのですが、例えばこれは、商業地外だということ、優先度がすごく下がってきて、むしろ植えてくれるなどがあるので、これを書かれると、むしろ少し我々の意図と違うことになってしまうこともあり得ると思うので、その辺は読めるようにしていただきたいんです。基準に書くとすると、地域性を踏まえてというようなことを考えるということなのだと思います。ぜひ、それはガイドラインのほうで工夫していただけるといいかなと思います。ありがとうございました。

西村委員お願いします。

西村委員 : この景観形成基準は、もともとデザインとか外観のことを言っているのですか。この地域の特性に合った意匠及び形態というところで、「デザイン」というふうに言ってい

るのですけれども、そこに機能はなくていいのですかね。例えば、歩行空間を確保するというのは、デザインというよりは機能だと思うのです。例えば、あと、周辺のもう少し大きな建物だったら、避難所になるようなものをつくってほしいとか、あと、井戸をつくってほしいみたいな話も出せるのであれば、そういった機能を要求することはできないのでしょうか。

福井会長 : とても重要な御指摘と思いますが、いかがでしょうか。

事務局 : 機能のお話は、どちらかというと、まちづくり条例の中で整理できるお話かなという気はしています。もちろん、そこにデザイン性が伴ってくれば、景観の話はあるかなというふうに考えています。

西村委員 : 後ほどのマンションとかの計画とかで後で指摘しようと思っていたのですけれども、例えば、エントランス周りにちゃんと宅配業者が止めるスペースを確保してほしいというのは、これは機能だと思うのですよね。

福井会長 : そうですね。

西村委員 : そうというのは、何だかんだ機能を要求することが多いのじゃないかなと思って。だから、そういったものも、どうしても景観形成条例とか何とかでこういう建て付けになると、色・形の話だとはなから設計者が軽視しているところがあるので、そうじゃなくて、しっかりとまちと調和するための機能とか役割を果たしてほしいのですというのを言いたいと思うのですけれども。

福井会長 : ありがとうございます。それは私も大変賛同する話で、機能を実現するためにどのような形態なり意匠を与えるかということと当然切り離せないで、これまで、それこそ今回30回目ですが、何十回とそういう個別の議論をしてきましたけれども、議論は、もちろん見た目の話というのもありましたが、この低層部にどんな機能を持たせるのか、例えば、大規模な壁面の分節も圧迫感を持たせないようなというのは、これはむしろ機能だと私は思っていますので、そういう書き方に対してどのような形なり色が与えるのかとか物の配置があるかということがあると思うので、それはもともとこの景観形成ということと切り離せないと思います。景観形成の中で議論してきたことだと思うのですが、それが確かに読めないというのは、そうですね。

これを基準で言うのか、ガイドラインで、これはこういう目的、こういう機能を持たせたいと思っているのだという話をするのか。それとも、西村委員が今おっしゃった宅配の車寄せみたいな話は、これは基準にはありませんが、こういう町並みとかこういう地域性の中で入れなきゃいけないのですよねとするのか。

西村委員 : そういった意味で言うと、意匠及び形態というところで、地域の特性を踏まえたデザインの前に、例えば、こういう大規模なものをつくる以上は、「地域に貢献できる機能とか役割を果たし」とかと入れられないかなと思うのです。大きいものを建てるのだから、近隣に迷惑かけることも多いし、それに対するしっかりとした役割を果たさない限り認めませんよという姿勢を出したいなと思います。

福井会長 : それは例えば、車寄せを設けないとすると、その大規模なものを使っていくための負担が公共空間に出てきてしまうから、それは自分の中で収めてくださいとかそういうことですよね。

- 西村委員 : そうです。そういうことを言わなければいけないと思っていて。そういう配慮が足りない計画が少し多いと思うので。
- 福井会長 : そうですね。経済原理か資本主義に任せて計画をつくってもらおうと、その土地で利潤の最大限にするという形になるので、外部化できるものは外部化しようとするわけですよ。だけれども、それは大規模なものとしてはそれでは国立市は認められないという宣言という、そういう話をしたいということですね。
- 西村委員 : そうですね。市民がそれをやるのは無理だと思うんですよ。それはまちで協力してやっていくべきだけれども、大規模なもの、そういうものを積極的にやってもらうという姿勢を出したほうがいいかと思います。
- 福井会長 : とても重要な御指摘だと思います。ぜひこれは、今こうしろという案は出ませんけれども、単に色・形だけの話ではなくて、どのような町の姿を目指すのか、大規模には何を求めるのか。規模が大きいからこうしてくれただけではなくて、大規模なものが果たすべき役割を、メッセージを出したいところ。それはぜひ検討していただければと思います。
- 西村委員 : もう一つ踏み込めると、例えば、マンションをつくるのですけれども、1階に店舗をつくりなさいよと言えるようにしたいなと思うんですよ。役割という意味で。
- 福井会長 : それが狙いですよね。直接的に書けないかもしれませんが、結果的にそうなっているという。特に、今、小規模な商店が建て替わっていくときに、どうしても住宅にしたほうが利潤が取れるということになると、どうしてもマンション化が進んでいってしまうので、それを食い止めたいということだと思いますの。
- 大川委員 : 今西村委員の言った機能の話というのは私も賛成なのですが、この最初の言葉の定義みたいな話になってしまうのですが、「デザイン」というものを形態とか色だとかそういったものに限って皆さん考えているのかなと、今聞いて感じたのです。私の中では、「デザイン」というのは形態とか色だけの話ではなくて、それを機能も含めて、あるいは、我々が設計するときには、予算配分まで含めて全部をデザインするのが「デザイン」というような認識でいるのですよね。
- ですから、これは言葉の定義ですので、景観基準の中で、「デザイン」とはこういうことを言いますよというような最初の言葉の定義というのは必要になってくるのかなと。そこまでやるのかどうか分からないですけれども、そういうことをしておかないと、言葉の出ている文章の中で、読む人によって全然広がったり狭かったりする読み方が出てしまうというようなことが出てくるのかなというのは、ちょっと今憂慮というか、心配になったところでした。
- 福井会長 : ありがとうございます。デザインはまさにソリューションそのもの、全体なので、これをどうこの条例なりガイドラインの仕組みに落とし込んで説明するか、なかなか難しいところがありますので、基準ではないと思いますけれども、少なくともガイドラインのところにそういうニュアンスといいますか、説明といいますか、それは設計者側から見たデザインなのか、それとも、まちを見ている側から来た人にとってのデザインという話をするのか、ここはもう少し知恵を出さなければいけないかもしれませんけれども、ぜひその辺を付け加えていただくということでもよろしいですかね。

ものが、中身が精緻になればなるほど、そういう表層的な結果の話だけになってしまいがちなので、そのエッセンスをきちんと残していかなければいけないという、そういう御指摘だと思いますので、ぜひ事務局でも検討いただければと思います。

西村委員：あと、先ほど窓・バルコニーのところで御指摘もあったのですが、周辺への見下ろしとか視線の制御というのを、僕も改めてそこは入れてほしいなと思います。

あと、外階段のデザインも一部として考えるというか、外階段自体も、大規模なものなら絶対出てくるので、周辺への見下ろしとか、あと、外階段は大概こういう大きな規模のものだと非常用階段としか出てこないの、人がふだん使わないものになると思うのです。何て言えばいいのですかね。そういう殺伐としたというか、そういう雰囲気になりがちなので。例えば、それはもうきちんと非常階段等と書いてもいいのかもしれないですけども、目隠しルーバーとかで建物の一部とするとか、そういう書き方をしてもいいのではないかなと思うのですけれども。

福井会長：分かりました。それはむしろガイドラインのほうに書く話かもしれませんね。ありがとうございます。

西村委員：あと、広告物のところ、先ほどの「敷地内に収め」というのがあるのですけれども、広告物なので、つける以上は、僕らもそうですが、つける側に立てば、目立つ位置に出したいと思うと思うのです。そのために歩行者を邪魔したりとか、あと、まちの視線を邪魔したりとかというのと多分相反するものだと思うので、そこも、通行とか視線の通りとていばいいのですかね、何かそういうものに配慮するというのを入れられないかなと思うのですけれども。

福井会長：そうですね。そのほうがまさに何を配慮すればいいのか分かりやすいですね。ありがとうございます。

そのほかいかがでしょうか。

私のほうからは、1点、再生可能エネルギーのことなのですが、これは見え方だけじゃなくて反射が結構効くのではないかと考えていますので、戸建ての屋根についたものがマンションの上層に反射するということがあり得るので、ぜひ見え方、反射も少し言っていたいただければ。追加で細かいことで指摘したいと思います。

西村委員：4番の屋外における物品というところは、ごみは入れられないですか。要は、ごみ集積場みたいなものを大きいものだとつくることになると思うのですけれども、そこにごみ集積場をつくるなどとは言わないですが、汚くなってしまったり、ネットフェンス状になってしまったり、要は、景観を阻害するような要素が生じがちだと思うのですけれども、例えば、向きを敷地内側に向けて周りから見えないようにするとか、配慮する設計者だったらいいのですが、思い切り外に向けてしまったりとかされると、そこがいつも臭っていて汚いようになるじゃないですか。そういうのをしっかりと配慮してくださいと言えないかなと思うのですけれども。

福井会長：これもぜひ読めるような形でガイドラインに付け加えていただければと思います。ありがとうございます。

事務局：1点いいですか。

福井会長：どうぞ。事務局から。

事務局：今の件なのですけれども、この4番につきましては、会長は今ガイドラインとおっしゃったのですけれども、建築物編が基準で言うところの大きな1番のお話になっているので、今回のこの第3の基準の大きな1から4までありますけれども、今回ガイドラインでお示ししているのは、1番の建築物のお話と2番の広告物のお話なので、ガイドラインの中では、土地の形質とか、それから4番の話については、今回のガイドラインは作成はしてないものです。

福井会長：そうすると、建築物の中の附帯設備みたいな話に入ってくるということですね。

事務局：もしそれを景観ガイドラインの中でということであれば、別の項目で置き換えないと難しいかなと思います。

福井会長：むしろ、今、西村委員が御指摘された4番というのは、もっと工場とか産業系のところをイメージしているということなんですかね。

事務局：どちらかといえば、そちらのほうの話です。

福井会長：そうすると、建築物のほうに入れていただくほうがいいかもしれませんね。ありがとうございました。

基準だけでこれだけ意見がありましたけれど、ガイドラインのほうももし指摘事項があればと思います。

福井会長：大川委員、どうぞ。

大川委員：少しそもそも論みたくになりますけれども、この景観づくりガイドライン大規模建物編とあるのですが、これは大規模建物だけにかかるものなのですか。

福井会長：対象範囲ということですが、いかがでしょうか。

事務局：今回、条例で手続き対象としているのが大規模建築物としているということがあるのと、あと、ガイドラインが、どちらかというといわゆる条例手続きにかかってくることで、事業者に対しての窓口指導をメインで作成したということがございますので、大規模建築物というふうに記載はさせていただいておりますけれども、ただ、意味合いとしては、大規模建築物、条例手続きに必要なものにつきましては、我々もこのガイドラインに従って協議・指導をさせていただくというのがあります。

では、条例手続きの対象ではないから考えなくていいですかということそうではなくて、それ以外の例えば戸建てなんかでも検討できるような考え方がありますので、こちらについては、ぜひこのガイドラインを踏まえて、条例手続きが必要ないもの、必要ないような規模のものについても、ガイドラインを踏まえた中で検討いただきたいということです。例えば、事業者等から問合せがあった場合には、そのようにお話をさせていただきたいと考えております。

大川委員：分かりました。それについて少しお話ししたいと思って。ページ2のほうで対象とする建物というのがありまして、これに関して、今回、建築物の新築・増築・改築・移転や外観の変更に関する行為を対象としますとなっているのですけれども、前回の草案については、全ての建物を対象としますとあったのです。今回からこういうふうに変わったのですが、今お話を聞いた中で、全ての建物を対象にしたいという意味だと思っておりますので、ここは全ての建物を対象としますという言葉がいいか分からないのですけれども、外観の変更に関する行為全てを対象としますとか、そのように明確に書いたほうがいい

のかというふうに思いました。

それから、5番目に、届出が必要なのは、その下を書いてある延べ面積だとか壁面面積の基準はあるのでしょうかけれども、届出がなくても対象となりますよということを書きちゃんと書いておいたほうが良いと思うのです。

私、設計事務所で基準法の中で用途変更というのがあるのですけれども、用途変更がある場合、200平方メートル以下は確認申請が必要ないのです。そうすると、オーナーさんなんか200平方メートル以下だからいいよねと言って、確認申請を出さないからいいみたいな話なのですけれども、建築基準法はきちんと守らなければならないんですよ。確認申請のあるなしに関わらず。そういったところが抜け落ちてしまう。

これを読んでいくと、うちは壁面積500平方メートル以下だから、もう守らなくてもいいよというような頭になってしまうおそれがあるので、この文章の中に、届出のあるなしに関わらず、この基準、ガイドラインを踏まえた計画をして、良好な景観づくりをお願いしたいというような文言を入れたほうが良いのかなというふうに思いました。
福井会長：ありがとうございます。

つまり、このガイドラインは建築物編なのですよね。その中で、大規模については特にこういうことですよという手続が別途あるということなので、今の建て付けで言うと、関係ないと思われる人が出るのは非常に良くないということではないかということなのですけれども。

ぜひ、それは市の目指しているところでもあると思われるので、条例上はこういう大規模建築物なのですけれども、そうではないということを見つけた方が読めるように、あるいは、良心のある設計者の方が施主さんを説得するときに、関係ないのではないかなと言われないようにしなければいけない。そこは応援してあげなきゃいけないと思いますので、そんな形で整えていただければということです。大川委員、大変重要な御指摘ありがとうございました。

議論が尽きないのですが、とても議論がし切れませんので、今日はこのぐらいさせていただいて、今日は広告物編については全部触っていませんけれども、それも含めて御意見は改めていただいて、それを集約した形で再度ブラッシュアップして出していただければと思います。

今日、当日配付資料でパブコメのことも出ていますので、それも今日初めて拝見したところもありますから、ガイドライン（案）に対する委員としての意見も含めて、改めて市の事務局のほうにコメントいただければ。こんな形でよろしいでしょうか。継続審議という形で。

ですので、まとめるには至りませんが、様々な御意見いただきました。細かい文言の話から、そもそも再検討事項もありましたので、もうパブコメを出してしまったので、これからどこぐらい変えられるかということもありますけれども、ぜひ、とても大事なビジョンを示す資料なので、少し慎重に議論していければと思います。

ということで、議題1、2、まとめて継続審議という形にさせていただければと思います。よろしいでしょうか。

それでは、以上で議題1、議題2についてを終了いたします。

次の議題の前に、5分間休憩を挟ませていただきたいと思います。14時35分から再開いたします。

(休 憩)

福井会長 : それでは、時間になりましたので、審議を再開いたします。

続いて、議題3、諮問、(仮称)富士見台一丁目計画新築工事に係る大規模開発構想及び景観構想についてです。

最初に、本日、まちづくり条例施行規則第85条第1項により事業者の方に御出席いただいておりますので、事務局より御紹介をお願いいたします。

事務局 : それでは、御紹介させていただきます。事業主になります三信住建株式会社商品企画部部長、●●様。

事業者 : ●●です。よろしくお願いします。

事務局 : 同じく三信住建株式会社住宅事業部部長、●●様。

事業者 : ●●です。よろしくお願いします。

事務局 : 続きまして、設計事務所になります。共同エンジニアリング株式会社取締役、●●様。

事業者 : 共同エンジニアリングの●●です。よろしくお願いいたします。

事務局 : 同じく共同エンジニアリング株式会社第一企画部部長、●●様。

事業者 : ●●です。よろしくお願いいたします。

事務局 : 以上4名となります。

福井会長 : ありがとうございました。

それでは、引き続き、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。本議題の資料ですが、資料4、5、それから当日配付資料3となっております。資料5については、事業者にて作成をいただきました資料でございますので、後ほど事業者の方から御説明いただきたいと思いますと考えております。事務局からは資料4と当日配付資料について説明させていただきますが、事業者さんの御説明と重なりそうな部分につきましては、説明を簡略化させていただきます。

最初に、本件諮問の理由でございますけれども、都市景観形成条例第30条5項及び同施行規則第14条第3項において、高さが31メートルを超える場合は審議会の意見を聴かなければならないとなっているため、諮問をさせていただきます。また、事業計画と市のまちづくりの計画という部分で確認をさせていただきたい部分があるかと思われましたので、まちづくり条例第55条第1項に基づき諮問をさせていただきました。

それでは、資料4を御覧ください。1枚目が事業概要となっております。計画地の所在ですけれども、富士見台一丁目16番1となっており、谷保駅から北東に約80メートルの位置にございます。

事業区域の都市計画の概要ですけれども、用途地域は近隣商業地域となっており、建蔽率が80%、容積率が400%となっております。その他の制限として、防火地区となっております。それから、高度地区はなしとなっております。また、まちづくり条例における高さの基準は、容積率が400%を超えるため、なしとなっております。

周辺の状況でございますけれども、駅の近くということもございまして、周辺には数多くの商店街があることと、街区内には、3階建てから5階建ての建物が多い印象です。

それから、道路付けなのですけれども、事業区域の南側に4メートルの市道、それから、北側に約6メートルの市道がございます。

事業計画の概要といたしましては、敷地面積が約278平方メートルの中に、地上11階建て、高さ約32メートル、戸数が20戸の共同住宅を計画しています。建物は敷地のほぼ中央に配置されておりまして、メインの出入口は南側からとなっております。北側に駐車場脇へと駐輪場を設ける予定となっております。

建物の2階から11階部分が住居部分となっております。容積率の消化状況ですけれども、指定が400%に対して358%となっております、消化率は約90%となっております。

1枚おめくりください。2ページ目です。こちらがまちづくり条例の大規模構想の届出、それから、1枚おめくりいただいて4ページ目が、都市景観形成条例に基づく景観構想の届出となっております。

続きまして、5ページから9ページが、近隣説明の報告書及び議事録となっております。近隣からは工事についての意見や要望が多数ございました。

続きまして、10ページから13ページが、近隣住民からの意見書及び事業者からの見解書となっております。意見書は1通提出されまして、11階の建設をやめてほしいとの意見が出ております。

それから、14ページから16ページが、庁内に意見照会をかけた結果となります。こちらの意見を踏まえて、内部で検討した結果としては、商店としての連続性の確保という観点から店舗設置を検討いただきたいということが1点。それから、2点目、同一ガイドラインの建物と比較して規模が高いのではないかとということで、規模感の低減の検討。それから、3点目です。駐車場が規定台数7台に対して1台しか確保できてないということでございますので、このような規模で建てるのであれば、駐車場についてもしっかり確保していただきたいと考えておりまして、以上3点を事業者に求めたいと考えております。

続きまして、当日配付資料3を御覧ください。こちらは市の関連計画を示したものとなっております。こちらにありますように大きく3つです。都市計画マスタープランと景観基本計画と、それから富士見台の構想を載せておりますけれども、3つ共通しておりますのは、この場所というのは駅近くの近隣商業地域であるということを踏まえると、にぎわいの創出とか回遊性、そういったものを配慮いただきたいというふうに考えているところでございます。

そのため、今回、審議会の皆様には、低層部の店舗設置であったり、建物の規模感であったり、駐車場、この辺りの3点が市としては今気になっているところでございますので、この辺りを踏まえながら計画概要を御確認いただいて、御意見を賜れればと考えております。

市からの説明は以上となります。資料5については、事業者さんのほうに御説明をお願いしたいと思います。以上です。

福井会長： ありがとうございます。

では、引き続きまして、事業者様のほうから資料5の説明をお願いいたします。

事業者：三信住建商品企画部長の●●と申します。説明させていただきたいと思いますが、説明の前に、本日のまちづくり審議会にかかる要件についておさらいさせていただきたいのですけれども。

昨年末の事前相談段階において、高さ31メートルを超える計画であり、まちづくり審議会にかかる要件ということでお話を伺っております。本計画については、31メートル以下の計画で見直すということで市のほうには御説明を弊社代理人の設計事務所からさせていただいております。

ということで、我々としては、議題に関しては、まず、31メートル以下の計画に見直すということを前提に、その中であっても、国立市のまちづくり条例上の努力義務である店舗の設置がない計画であるということと、あと、店舗がないと駐車場の緩和規定、緑地による代替等が認められないということを伺っておりまして、その2点について審議会が開催をされたという認識であります。

また、これまでの経緯についてですけれども、大規模開発構想の届出に関しては、昨年の9月22日に行っております。同年10月に近隣説明会を行っておりまして、今日御提示のプランのとおりでございますけれども、大きな反対というものはないと判断しておりますが、もちろん細かい意見は頂戴しておりまして、それも真摯に受け止めております。意見書に関しては、1通のみ受領している状況でございますが、そんな状況にあるということをまず御理解いただきたいと思います。

なお、私が今申しました2つの議題の関連性について、事業上大きな影響を及ぼす項目となりますけれども、それについては、昨年末12月25日に、電話連絡で都市計画課から弊社の代理人に伝達されたというものであつて、それによって本日の審議会が開催をされているという経緯なのかなと考えております。

近隣の説明報告書、それと1件あった意見書にも記載されておりますけれども、御近隣の皆様からも行政側のグランドルールという表現をされておりましたが、未整備の状況に苦慮されているという意見もございましたし、我々事業者サイドとしても、ちょっと曖昧なルールになる部分というのがあると事業性が、正直、見だしすることが非常に苦労するところがございます。

ただ、一方的に建物を造るという姿勢も取っておりませんし、ルールどおりの建物を計画すればいいかと言われたら、そうではない。御近隣の皆様ですとか行政サイド、それから審議会の皆様があつての事業であると考えておりますので、我々事業者としては、可能な限り配置計画等を見直したり、その中で事業性を見だししていくということが我々民間の事業者の努めでもあると考えております。

そんな中で、今回、高さについては、冒頭御説明したとおり、31メートルを超えない高さとして見直しの協議を行っていきたいと思っております。本日に関しましては、敷地が非常に狭小である20戸のマンション計画にはなりますけれども、努力義務である店舗の未設置計画であるということと、駐車場の緩和を何とかして認めていただくわけにはいかないかということで、この場を国立市様のほうから設けさせていただいたという次第で考えておりますので、何とぞ御高配のほどよろしくお願いしたいと思っております。

では、資料に関してですけれども、03ページを確認いただければと思いますが、まず、03ページに関しては、先ほど国立市さんのほうからも行政のまちづくり条例等の内容等を転記されておりましたので、割愛いたしますが、我々、事業を進めるに当たって、右下、(4)番、事業上の課題とございますが、行政様のほうの指導、それから考え方にのっとって、この計画、20戸のマンション計画をやるためにこれは絶対必要だという内容を列記させていただきました。

1つ目が、周辺の町並み景観へ配慮。2つ目が、若い世代の流入によるにぎわいを創出していきたい。3番目が、国立らしい感性で落ち着きある緑の住環境の整備。大きく3点の課題を設定して商品づくり等々を進めてまいりましたので、この後引き続き、これらの課題を踏まえながら、当計画のターゲットですとか商品内容について、当社の販売責任者の●●のほうから説明させていただければと思っております。よろしくお願いいたします。

事業者：引き続きまして、4ページ目の左部分、(1)の商品コンセプトについて要点を絞って説明いたします。まず、本件の購入者像。20代・30代のシングルの方やプレファミリーの方を想定しております。国立市アドレスにこだわりを持った方、それに加えまして、駅至近ということで、隣接地からも一定数御購入いただけるのではないかとこのように考えております。

各住戸については、40平方メートル大の2DK、50平方メートル大の2LDKと、広過ぎず狭過ぎないという大きさとして計画しております。これはターゲットを想定した方々が10年程度居住し、次の若い世代へとつなげやすいこと、それが町の活性化、にぎわいの創出につながるのではないかとこの考えから計画しております。

建物については、周辺に与える圧迫感を軽減するため、南北どちらも前面から4.5メートル程度の交代部分を設けております。加えて、多段式の機械式駐車場も採用しておりません。これは先ほど申し上げた圧迫感を低減するということでございます。

この後退部分については、積極的に緑化を図り、癒やしの空間形成を意識しております。特に南側については、緑量のある高木を選定し、町と緑を共有するような計画としております。建物自体も細長い建物としまして、圧迫感の軽減に加え、日影の影響を極力抑えるような計画としております。

デザインについては、温かみのある建物を目指して、緑とマッチするアースカラーの素材と木調のアルミ格子を採用しております。

商品については、簡単ですが以上でございますので、続いて、工事用の対策等を説明させていただきます。

事業者：では、私のほうから説明させていただきます。

工事上の対策としましては、安全対策、騒音対策等ここに書かれていることを念頭に、今回、近隣説明も行っております。ただ、こちらは施工会社に起因するところが大きいものですから、施工会社が決定次第、また近隣の皆様に説明させていただいて、なるだけ配慮できることを前提に進めていきたいなと思っております。

店舗の誘致に関してなのですが、今回、主要用途が共同住宅という中でまず事業計画を練る中で、それに付随した店舗という附帯設備を設けたときに、狭小敷地の中

でそれを計画することが非常に困難であったために、今、現状、店舗の設置がありません。20戸程度の分譲マンションにおいて店舗を誘致するという中でいくと、今回入居される方たちへの負担等を踏まえて、事業計画上は、総合的に考えて困難であると判断してございます。

周辺の調査を行った中で、こちらの地域は谷保駅北口商店街の中に存在する位置なんですけれども、近隣を確認した中でいきますと、八百屋さんなどの生活に直結した小売店は少なく、少なくてというか、なかったですね。商店街としての体裁やにぎわいは感じられていませんでした。ですので、私どもとしては、店舗誘致よりも積極的な緑や建物の形状への配慮という形で計画を進めたいと思って計画をしております。

駐車場についてですが、今回計画地には平置き駐車場1区画を計画させていただいています。条例上は必要台数7台というのがありますが、かなり狭小の敷地内の中で7台を設置しようとする、機械式駐車場等設置を考えたり、待避スペースや展開スペースというところの広く必要な空間が設置を計画しなければならないというところで考えていったときに、非常に今回の計画としては難しいと考えております。緩和措置である緑で緩和していただいて、設置台数1台ということで何とか収めていただきたいなというふうに思っております。

今回、計画地に1区画という中で考える前提として、近年、車の所有率というのが、若者の車の所有率が大分減少している傾向もありまして、計画地は駅前であって便利な地域でもあります。また、敷地の周辺には、コインパーキングや月極駐車場も十分に確保されているということから、区画1台でも十分大丈夫じゃないかと。それよりも緑や待機スペース、空間を設けることで、近隣と調和した計画にしたいなと思っております。

その計画地に今1台区画を設置しているものに関しては、カーシェアリングなどで周りの方たちも活用できるようなことも念頭に置いて計画していきたいなというふうには思っております。

以上です。

福井会長： ありがとうございます。ただいま、市と事業者の方から計画について御説明がいただきました。

本件は、谷保駅北口に計画をされました高さ約32メートルのマンション計画に関する諮問となります。高さが31メートルを超えること、それから、市のまちづくりに適合しない部分があることから、都市景観形成条例第30条第5項及びまちづくり条例第55条第1項第5に基づき諮問したという御説明がありました。

今回の審議では、立地条件、地域性、計画内容を踏まえた中で、低層部への店舗の導入の話、それから建物の規模感の低減のお話、そして、駐車場の設置の緩和について、3点、これらが周辺環境との関係で懸念があるということで、そのことを中心に議論いただきたいということでございます。

それでは、議論に入る前に、本日欠席の委員から御意見があれば確認したいと思いますが、いかがでしょうか。

事務局： この件につきましては、特に御意見はいただいております。

福井会長： 分かりました。ありがとうございました。

それでは、議論に入りたいと思います。質問または御意見がある委員の皆さんいらっしゃいましたら、挙手をお願いいたします。

田邊委員： 事実確認なのですが、この審議会は、高さ要件にかかっている、高さ３１メートルを超えるという前提で開催しております。一方で、事業者のほうからは、高さ３１メートルは超えない計画にするという発言がありました。この辺りについて、我々はどういう視点で議論をすればいいのか。

資料自体は３１メートルを明らかに超えているものが出ているので、この資料を前提に高さについても議論をしていいということでしょうか。

福井会長： 事務局、いかがでしょうか。

事務局： 今、高さ３１メートルを超えた計画が提示されておりますので、その前提で御議論いただいて結構だと認識はしております。

福井会長： 分かりました。

事業者： 我々はそのように考えていないです。

福井会長： 資料が出てきていないです。

事業者： 御相談をさせていただいている過程の中で、３１メートルにかかる場合は審議会にかかりますというお話を伺いました。この中で３１メートルを超えない案を御提示したにもかかわらず、審議会にかかりますというのは、今日の残り２件の項目が審議会にかけると、そのような内容を受けたので、じゃあ、我々は３２メートルの元の計画のまま提出するというところでよろしいでしょうかという御説明をさせていただいたというふうに考えております。

福井会長： これは近隣の説明も含めて、どういう内容で近隣に周知がされているのか、我々として、将来の変更も含めてどのように議論すればいいのかというのはちょっと軽い問題ではないように思います。もう少し補足をしていただけますか。

事務局： 今回、まず、３１メートルを超えると条例によって諮問しなければならない。これは絶対条件です。それともう一つ、市のほうで何らかの指導が必要であるという場合には、まちづくり条例に基づいて諮問することはできると思います。今回、店舗設置のお話と駐車場につきましては、市の考え方と大分乖離があるのではないかとということで、この３点を事業者のほうにお話をさせていただきました。

その結果、事業者のほうから、３１メートルを切る計画にするので、審議会に諮問しないでいただけないかというようなお話をいただきましたので、仮に３１メートルに下げたとしても、店舗設置と駐車場については聞かないわけにはいかないというようなお話をさせてもらったところ、では、高さはこのままで行きますということで御回答をいただいた。

田邊委員： 分かりました。その３点は切り離せない問題だと思いますので、そういう意味では、通常どおり審議するというところで考えていきたいと思います。ありがとうございます。

福井会長： ありがとうございます。では、御質問、御意見などお願いいたします。どうぞ。大木委員、お願いします。

大木委員： 論点の駐車場の不足台数に対する代替の評価というのは議論としてあると思いますが、市として緩和を認める場合というのは、どういう場合があるのですか。

事務局：基本的には、前提案件として、駐車場というのはきちんと台数を取ってくださいというのが前提なのです。緩和したいからいいですか、はい、分かりましたというものではないというふうに理解しています。

そうしたことの中で、例えば、敷地形状ですね。路地式なんかですと、そもそも、なかなか駐車場が確保できないということになりますので、そういったものにつきましては、ある程度緩和というものもありますし、あとは、立地特性みたいなものがありますので、非常に交通量が激しくて車の出入りなんかも考えなければいけないような場所については、検討させていただくことはございます。あるいは、商店が連立しているところに駐車場をつくりましたとなると、車の出入り、人の通りが多いですから、そういった場所なんかは検討の余地があるということで、他の案件についても緩和したものがあります。

大木委員：ありがとうございました。

福井会長：今のは確認ということでよろしいですね。

大木委員：確認です。

福井会長：ありがとうございます。ほかに確認、問題が複雑なので、事前に整理をしておくことがあれば。田中委員、お願いします。

田中委員：店舗ということで、商店街というお話をいただいておりますけれども、私の中ではあそこの通りは、谷保の北口の中で一番の飲食店が、夜のにぎわいのある通りだと認識しております。ですので、にぎわいのないということが書かれていることに対して、認識不足なのではないかなというふうに思っております。特に南側に関してはですね。

福井会長：これは御意見ということで。ほかにいかがでしょう。

大木委員：事業者の方から説明をいただいて、パースも拝見をしていると、マンション計画として一定程度の質があるものをつくろうとされているのは理解はできますが、それがこの場所にふさわしいかという視点で見たときに、私の意見としては、少し違うといえますか、地域性と合わない部分が幾つかあると思います。

1点目は、南側の道路は道路が細くて、小さい店舗が張りついている。この資料ではにぎわいがいから店舗はなくてもいいというような論調になっていきますけれども、そうではなくて、その道路が持つ空気感みたいなものというのは大事にしていなくて、セッバックして緑化すること自体は決して悪いことではないですけれども、地域性を考えると、こういう細街路沿いの建物というのは、セッバックするというよりは、できるだけ街路に近いほうが雰囲気としては連続するので、セッバックして緑化をしようと思うと違う空間性が生まれてしまうと思います。

周辺がゆったりした街路空間のある敷地であれば、それほど問題はないのかもしれませんが、今回の敷地の今回の計画に関して言えば、街路構造と合っていないという認識です。

また、反対側は、道路が6メートルがあって目の前は住宅地なのですが、こちら側には、駐輪場であったり外階段であったり、裏側の機能が配置されているので、もう少し緑化してあげる配慮が必要かと思います。

また、店舗を入れるかどうか、これは確かに事業的な話もあるので、必ず入れてくだ

さいというのは言いづらいところではありますが、配慮できることがあるとすると、このマンションの中に計画されているワークスペースやエントランスホールに付随するようなスペースが、例えば南側の道路沿いから少し見えて、人の気配がするような機能が道路沿いにあるとか、そういうようなことだけでもできないのかなと思いました。

福井会長：ありがとうございます。ほかに御質問、御意見いかがでしょうか。

西村委員：今の御意見に僕もすごく賛成で、賛成というか、同意するのですけれども。商店街がにぎわいがないからもういいのではみたいな論調に聞こえるのですが、ここで事業を営まれて、そういった商店街をなりわいとされている方がいらっしゃる中で、そういったこの計画が商店街が簡素化していく決定打みたいなことになってしまうのではないのかという懸念がすごく感じられます。

今みたいな商店街の中で、でも、そこでは連綿としてそういった商業とかが営まれているのにどういった配慮をされているのかというのが、緑地だけという答えというのがちょっと僕は納得ができないですね。

福井会長：ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

大川委員：周辺の建物から見ると、法的には合致しているかもしれませんが、あまりにも景観的に突出しているというような印象がやはりあります。

地域的にも、富士見台の地域のまちづくりのほうでも、にぎわいのある商店街をつくらうというようなところで、全然店舗の要素がないものが出てくるということで、非常に違和感がある建物でないかなというふうに思います。駐車場に関しても同じですけれども。

緩和をするかどうかという1つの判断として、周辺にどのくらい貢献しているかといったような要素というのは必ず必要なものとして出てくるのではないかなというふうに思います。

福井会長：ありがとうございます。そのほかいかがでしょうか。

田邊委員：今まで出てきた意見と少し重複すると思いますが、市民アンケートのところ、3ページのところで、にぎわいがないというようなところに特出しして丸が囲ってありますけれども、従前に比べてにぎわいなくなってしまう最大の要因というのは、例えば、店舗を営んでいたような敷地が専用住宅あるいは専用の共同住宅に変わっていく中で、商店街の連続性が失われているというような点も非常に大きいと思います。

それを考えると、この資料は矛盾していて、本来はにぎわいを創出すべき環境にある中で、にぎわいを滅失させるような事業が計画されている点。それから、若い人向けの住宅というような説明がありましたけれども、基本的には、若い方々というのは地域とあまり関わらずに生活するスタイルの人が多くて、例えば、お子さんでもいれば地域と関わらざるを得ないというようなところもありますので、商品企画自体も、ここで求められているにぎわいを今後も保全していくというような考え方に合っていないように思います。結果的に規模も突出しておりますし、非常に私も違和感があります。

それから、少し建物のほうに立ち入って考えていくと、周辺は中低層の町並みの中にあって、この建物というのは非常に規模が突出している。中低層の町並みにどういうふうにデザイン的あるいは用途的に合わせていくかというような検討が全くなされてい

ない建物で、1階から最上階まで一気通貫のデザインになっていて、こういった点もやはり地域への配慮が十分とは言えないのではないかなというふうに思います。

そういうことを考えると、この今の計画をもって駐車場の件を緩和するには全く足りていない計画なのではないかなというふうに思います。

福井会長 : ありがとうございます。このほか御意見いかがでしょうか。

西村委員 : 私もその駐車場の緩和の件については、単純に7台必要なものを、一応根拠があつて7台というふうに国立市のほうも出しているわけで、それを1台に削減するのに、ただ削減してくださいという内容にしか見えなくて。削減するのであれば、そういった地域貢献とかこういうことを考えるのでそのスペースに充てさせてくださいということなら分かるのですが、あえて1台が置いてあるスペースが、5メートルの幾つで、しかも、エントランスの反対側にあるので、宅配業者さんが使うこともないですね。郵便局の方とか。何のための1台なのかがちょっと分からなくて。

そこにシェアを置くとおっしゃっているのですけれども、本当にプレファミリーとかに使っていただくとするならば、そういった方こそ車とかを必要にされるので。先ほど、若い世代は車の保有率が下がっているというのは、すごく大ざっぱな意見で、国立市がどうなのかというのは調べたのですか。

国立市、僕が考える限りでは、国立の子育て世代は物すごく車の保有率が高いと思うのですけれども。そういった車とかを使っていろいろなところに動きたい方とか、例えば公園に行きたいとか、そういった方が国立に目指して集まってきているように、僕はデータを取ってないから分からないけれども、そういったデータの取り方とかも、しっかりとしたそういった計画の意図に合ったようなデータの取り方なんでしょうか。

福井会長 : 今のは事業者さんへの質問ということでよろしいですか。

西村委員 : はい。

福井会長 : 事業者さんのほうでこのデータをお持ちでしょうか。国立市の若い世代の車の保有率、あるいは意向といったものに関してですが。

事業者 : 国立市としては、我々は持ってないので、市の方に分かれば教えていただきたいです。

福井会長 : 市のほうではお持ちですか。

事務局 : 今即答はできません。

小澤委員 : 私は市民なのですが、子供がいて、小学生と来年小学1年生になる子がいるのですが、もう少し小さい乳児・幼児の頃が、急に体調を崩したりすることがあるので、車があつて、しかも、敷地内に駐車場があると、雨とか夜間でも移動できるので、すごく安心です。子供が機嫌が悪くて駐車場まで移動できないということがあるので、望ましいのは、やっぱり敷地内に駐車場があるというほうが好ましく、歩かなければいけないのはちょっと敬遠されるのではないかなという感覚があります。

福井会長 : 感覚として伺いました。データがある話ではありませんので、これが全てではありませんけれども、そういうことがあるということです。

西村委員 : 思うには、そういった決められたものを緩和する以上は、データなり何なりでちゃんと精緻に示して挑むべきものだと思うのですが、敷地に入らないので1台にしてくださいというのは、すごく乱暴な意見だと思うのですが。

福井会長 : ありがとうございます。御指摘いただきました。

このほか御意見いかがでしょうか。

渋谷委員 : 要望になるのですけれども、商店の店舗のところですね。②の部分なんです、商店街というのは、にぎわいがあるかどうかというのも1つの要因、あと、八百屋があるかないかを書いてありますけれども、そういうのも1つの要因かと思うんですが、つながりの回遊性のことをこの場合は言っていると思うのです。途中で商店が終わってしまつて住宅地が続くと、そこで回遊性が途切れてしまう、人が折り返してしまうということを行っている、その点では、にぎわいがあるかどうかというところも1つの要因かもしれないのですけれども、そういう回遊性を保ってほしいというところが要望であります。

先ほど意見が出ていたけれども、それっぽく見せるというのも1つの方法だと思うのですが、そういったところを考慮してもらいたいなと思っています。

福井会長 : ありがとうございます。そのほか言い残したことはございませんか。まとめる形にしてよろしいですか。

ありがとうございます。具体的な形をどう直してほしいかという話以前に、審議会の委員の意見としては、地域性の解釈として、市の方針としては、この商業系、にぎわいをとということに関する、それを仮に今少なくなる方向だとしても、それをきちんと抗う方向でまちづくりをしたいというのが基本的な方針になっているということでございます。

それが、特にこの敷地の南側の4メートルのここについては、確かに生活に必要ないわゆる商店街のものはないのかもしれませんが、これが回遊性の観点からとても重要な位置づけであるという、そういった御指摘でございました。

一方、北側については6メートル道路で、ここで用途が変わっていったって、こちらは一中高ですね。住宅系の用途である。そここのところの中で、現計画の配慮と事業者さんのおっしゃる話が少し異なっているのではないかとということではないかと思われます。

ですので、配慮の方向として緑化なりを挙げていらっしゃるの、これは一般的な意味の景観配慮ではあり得ることなのですが、この地域性とこの南北の道路の性格の違いというものを見たときには、少し配慮の中身が違うのではないかと御指摘ではなかったかと思います。

ですので、具体的な提案はたくさんはありませんでしたけれども、南側、商店街、商業地のほうについては、セットバックをするという方向ではなくて、にぎわいをいかに切らないかという方向での配慮をしていただきたいというのがこの委員の総意ではないかというふうに考えております。

この規模の敷地で、事業者さんの説明があつたとおり、この1階に店舗を入れるというのが現実的かということ、それはなかなか難しいところもあるかもしれませんが、だとしても、それに準ずるような配慮をしていただきたいというふうな御意見がありました。

一方、北側については、むしろ住宅と近接する部分であるので、セットバックなりをする、あるいは緑化など、こちらのほうにやっていただくほうが筋であろうと。

規模については、あまり大きな意見はありませんが、委員のほうから、この周辺の戸

建て住宅それから中低層の建物から非常に突出している。その突出しているところに400%という指定容積率のところにつくるとすると、相応の規模に対する配慮、設計上の配慮が必要と思われますが、それが残念ながら、特にそのまま1階から最上階まで同じようなデザインであるということで、規模の低減に対する配慮も必要であろうと、そういったことが御指摘いただけたと思っております。

事業者さんから要望がございました駐車場に関してですけれども、これは入らないから減らすということではなくて、事務局から御説明があった、敷地上の非常に難しい条件に際してどう考えるかという話であるとか、あるいは、公共的にこういう貢献をするので、その代替として駐車場台数を緩和するということはあると思うのですが、今回の御説明を伺う限りは、敷地内の事情だけで緩和を要望されているというふうに捉えられますので、このストーリーでは審議会としてお認めしにくいのかなと。この現在の案ではですね。というふうに判断をしたいと思います。

そのようなまとめで、まず、ここまでで漏れていることはございますか。よろしいですか。

そういったことで言いますと、本件につきましては、この周辺環境ですとか地域性に対する読み取り、それから、関連計画に関して基準に即していないと思われる部分、より強く配慮をしていただきたい部分が多いということです。今日の段階で、この案に対して要望を言うだけで答申をまとめて、その答申が出るというのは少しこれは無責任かなというふうに考えております。

ですので、当審議会としては、今日の意見を踏まえて、再度、事業者様に計画を再検討していただいて、それをこの場で再確認していきたいということで、この地域に建つ新しい建物がどうなるのかということを見届けたいというふうに思っておりますが、事務局はそれでよろしいですか。

ということにして、継続という形にさせていただきたいと思っております。よろしいでしょうか。ありがとうございます。

では、以上で議題3の諮問、（仮称）富士見台一丁目計画新築工事に係る大規模開発構想及び景観構想についてを終わります。

事業者：我々からもお聞きしたいことが。

福井会長：はい。何かございましたら。

事業者：駐車場の緩和に関してなのですが、これは具体的な緩和要件というのが示されているわけじゃないので、何か地域性に合った配慮をしていると認めていただくことが緩和要件になるという理解でいいのですか。今のお話だと。

福井会長：はい、そうです。

事業者：あと、突出しているということに関してのデザイン上の配慮というお話があったと思うのですが、これは突出、デザインで何か工夫があればいいという。

福井会長：そういうことはございません。

事業者：そういうことではない。

福井会長：はい。今、デザインという言葉はどう使われたかという、外装ですとか色彩ということだと思うのですが、ほかの事例で言うと、例えば、下層部と上層部の切替え

ですとか、もちろん材料のものもございますけれども、そういった形でいかにこの地域のスケール感に対して、これが1つのマスの大きな建物として見えないような工夫をしているか。特に街路上の見え方からして、あるいは近隣の建物からしたときに、どのように影響を低減するかという工夫をしていただくことですので、これが定量的に何かこれをクリアしたらどうかということを決めてしまうと、お互いに厳しいと思います。

ですから、この敷地でできることは何かという話と、ここの地域が許容できることは何かというところを、定性的ではありますがけれども、この場で多くの方々に見ていただいて、これならいいのではないかとか、これはもう少しできるのではないかとということを議論させていただきたいという、そういう趣旨でございます。

事業者： 突出というのが数字でなかなか表せられないところなので、そこがどうデザインだったり配慮だったりで処理していこうかなということなのではけれども、突出の概念みたいなところが、全く我々がつくっていく中で、もともと最初から突出の話というのはあったんですが、通り1本挟めば10階建ての建物がある中で、突出ですというのが、人によって非常に難しいなというふうに思っているのですけれども。

福井会長： 例えば、このパースにしても、商品という言葉をお使いになりましたけれども、商品としてこういうものですよという表現になってはいるのですが、これが町並みとしてどう見えるかということに関しては、十分に説得できるような材料になっていないですよ。ですから、こう考えていただきたいのですけれども、どうしたら周りの方が納得できるような予測評価ができるかということなのです。

事業者： 周りの方というのは、近隣の方ではないということですか。

福井会長： それは、周りというのは近隣も含めてですけれども、我々がこれまで幾つもの大規模案件を審議してきたメンバーとして、国立にあるこの谷保の商業地の建物としてどこまでできるかということですので、達成の基準があつてということと言うと厳しいと思うのですよ。ただ、これは財産権のあるものですから、土地をお持ちの方が自分の土地にあるものを自由にする権利はありますけれども、同時にこれは公共的な財産でもありますので、そのバランスをどう取るかという議論をここでしております。

ですから、今日の資料は、基本的には商品としての価値のことなのですけれども、いかに周辺の、更新をしていくわけですから、更新は当然あることなので、それは仕方がないことだと思うのですが、その更新していく中で、どうやって周りに価値を提供できるかということを中心にきちんと説得できる材料を持っていたきたい。そういうことで御理解いただければと思います。

事業者： 分かりました。

福井会長： よろしいですか。事務局から何かありますか。

事務局： 特別ございません。

福井会長： 分かりました。

決まったグランドデザインがないというようなお話がございました。まちづくりのことですから、多くの方々がそれぞれに対してイメージを持っていच्छやと思うのです。それがこういった具体的に何が起こるかということを契機にしてその議論が起こってくること自体は大変重要なことだと思っていますので、それが一方的に制度にのっと

っているから大丈夫であるとか、この基準を超えれば大丈夫ですという議論ではないはずなのです。

この地域が将来的に、特にこのブロック、この周辺が建て替わっていくときに、この今回32メートル、31メートルの規模のものが建っていくと、それは先例になりますので、そこがとても大事だというふうに思っています。この審議会としては。これで御理解いただけますでしょうか。

事業者：再度言っていていいですか。

福井会長：はい。

事業者：これは一定の近隣への周知が終わっている建物なのですが、仮に今お話に出たような南側が前に寄せたほうがいい、連続性があつたほうがいい、前に寄せる。後ろにスペースをつくって駐車場を7台分確保するというような計画を再度近隣に周知するというのが今後出てくると思うんです。計画を変えることによって。いやいや、圧迫感が出るだろうとか、駐車場はこんな大きいのは前にはなかったじゃないかとか、その辺りは我々が責任を持ってやっていかなければいけないわけですね。

福井会長：そうですね。

事業者：それが出たことで、また計画は前のほうが近隣としてはよかったよねとかいう話にはもうならないでしょうか。

福井会長：それは近隣の皆さんの御意見次第ですけれども。まさに現場に今日この場で審議会があるということも表示されていらっしゃるし、それは我々も国立市民全体に対して責任を負っていることですので、そのように御理解いただければと思います。

事業者：分かりました。

福井会長：では、議題3は終了ですので、事業者の方は御退室ください。ありがとうございました。

事業者：ありがとうございました。

(事業者退室)

福井会長：では、続きまして、議題4、その他についてですが、何かございますか。

事務局：本日、事務局からは特にございません。

以上でございます。

福井会長：ありがとうございます。ほかに委員の方々から何かございませんか。

田邊委員：ちょっとこの件で懸念されるのは、最後に質問されてきましたけれども、代案をつくって、地域の賛同を前案のほうがよかったような話に持っていくようなやり方が推測できるのですが、こういうものというのは何か対応できないのですか。

福井会長：その辺はまた。

議事としては全部終了ということで、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3時27分) 以上