



第33号様式

国まち審収第42-6号

令和4年8月2日

国立市長 殿

国立市まちづくり審議会

会長 福井 恒



調整会報告書

国立市まちづくり条例第48条第1項の規定により、次のとおり調整会の議事の要旨等について報告します。

開発事業番号	R3-11
開発事業の名称	(仮称) 国立市中一丁目賃貸住宅計画新築工事
開発事業の所在地(地番)	国立市中一丁目1番47の一部
調整会開催日時	令和4年7月19日(火) 午後7時00分から午後8時44分まで
調整会開催場所	国立市役所 3階 第1・第2会議室
出席者	1. 調整会開催請求者 [Redacted], [Redacted] 2. 事業者 株式会社ジェイアール東日本都市開発 [Redacted] 株式会社ジェイアール東日本都市開発 [Redacted] 株式会社INA新建築研究所 [Redacted] 株式会社 イム都市設計 [Redacted] 3. 国立市 北村都市整備部長、曾我主任 4. 調整会委員 福井会長、大木委員、鶴田委員
議事の要旨	別紙1のとおり
合意事項	別紙1のとおり
調整案	別紙1のとおり
その他	

(備考) 記載しきれない場合は、別紙を添付してください。

(仮称) 国立市中一丁目賃貸住宅計画
新築工事

第 1 回 調整会会議録要旨

日 時	令和 4 年 7 月 1 9 日 (火) 1 9 時 0 0 分～2 0 時 4 4 分
場 所	国立市役所 3 階 第 1 ・第 2 会議室
議 題	調整案件 開発事業名称：(仮称) 国立市中一丁目賃貸住宅計画新築工事 事 業 者：東京都渋谷区代々木 2 丁目 2 番 2 号 株式会社 ジェイアール東日本都市開発 代表取締役社長 根本 英紀 事業区域の所在地：国立市中一丁目 1 番 4 7 の一部
出席委員 (敬称略)	福井委員、鶴田委員、大木委員
開催請求者	2 名
事業者	株式会社ジェイアール東日本都市開発 2 名 株式会社 INA 新建築研究所 1 名 株式会社イム都市設計 1 名 計 4 名
市 事務局	北村都市整備部長、曾我主任 町田都市計画課長、関野国立駅周辺整備課長、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) 計画建物は大型かつ高層であり、かつ東西の細長い敷地に長大な「壁」となるような様態となっていることから、分断と圧迫感を与える計画となっている。また、至近距離に計画建物が建設されると、プライバシーが侵害されないかと不安である。計画建物の高さを緩和してほしい。 (2) 商業棟（事業主は JR 中央線コミュニティデザイン）が景観に配慮して高さを 23 メートルにするなど、地域社会との関わりとコミュニティを重視したコンセプトになっているのに対し、住宅棟では説明会においては事業性の話が前面に出てきており、建設趣旨が同じ JR 東日本グループとは思えないほどの違いを感じております。 (3) 事業主は商業棟と同じ JR 東日本グループなので、住宅棟の建設も商業棟との連携と一体感があるように、高さを 23 メートルまでとしてほしい。私たちは対立を望みません。近隣住民との調和と対話により開発事業を行っていただき、誇らしい街並みづくりと建物づくりをしてほしいと思います。 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) <u>建物の計画高さを 23 メートルに緩和してほしい。</u> ① 至近距離に計画建物が建設されることによりプライバシーが侵害されないか心配である。 ② 横長で高さ 31 メートルという長大な壁は相当な圧迫感があり、まちなみや景観の分断だけでなく、過去から引継がれた国立らしいまちづくりの在り方と考え方まで分断してしまうことの始まりになるのではないか。 ③ 商業棟と住宅棟は同じ JR 東日本グループであり、連続性のあるものとしていただきたい。高さについては、当初計画にあった公共施設の計画高さ 15 メートルと現在計画されている建物の高さ 31 メートルの間である 23 メートルが歩み寄りの高さだと思っている。 (イ) <u>説明については事業者から直接住民へ行ってほしい。</u> 説明会では事業者自らの言葉がほとんどなく、代理人からの説明で住民の不安や話合いの要望に向き合わず、事業性にて理解してほしいとの説明であった。 (2) 事業者の見解
----------------------	---

(ア)について

本計画地は商業地域で高さの基準がない場所と近隣商業地域で高さの基準が31メートルの場所となっている。本計画では周辺の景観等に配慮し、建物高さを31メートル以下としたが、近隣住民の方から意見書等で、高さを少しでも下げるため、階高を下げる検討が出来ないかという要望があったため、従前案として地盤面から30.76メートルとしていたところを0.3メートル下げて30.46メートルとした。

- ① 47メートルの離隔がある中でプライバシーへの対策は難しいが、手摺ガラスを不透明とし、玄関前にルーバーを設置することで対応している。
- ② 周囲の景観との調和を図るため、商業棟の高さでデザインの切り替えを行い、さらにその上を2段階分節し、明るい色彩として圧迫感の低減を図るデザインとしている。
- ③ 商業棟との情報共有はしており、建物や前面道路の一体感について計画している。

(イ)について

説明会等の場では本日の出席者が同席のもと、必要に応じて事業主も発言している。事業者なしで対応することはなく、回答内容についてもすべて協議したうえで代表して代理人から話している。

(3) 事業者からの提案に対する請求者の見解

(ア)について

合意形成したい内容は高さについてである。計画建物の高さは31メートルになっているが、商業棟と同じ程度の20～23メートルが合意形成できる高さであると思う。色等技術的な話もあるが、一番求めているのは、高さの緩和である。

(4) 調整会委員より

この事業に関する請求者と事業者の調整であるが、請求者からの要望としては高さを23メートルに緩和してほしいということに対し、事業者からは30.76メートルを0.3メートル下げるとの回答であった。

(ア)について

請求者が高さに対して持つ不安感として、プライバシーや日影、圧迫感、見え方の問題など具体的なものはないか。もしあれば、高さを

	下げる以外の方法として協議できないか。 (5) 調整会委員の意見に対する請求者の回答について (ア)について 目の前の景色というのはいつも見ている。そこに31メートルの建物が出来ると、すべて壁になってしまい、空が見えなくなってしまう。問題点は高さについてである。 (6) 調整会委員より (ア)について 事業者として高さについて検討出来る余地はあるか。 (7) 調整会委員の意見に対する事業者の回答について (ア)について これから詳細設計が進むので、センチ単位の切り詰めは検討できるが、1層レベルで下げるというのは対応しかねる。 3. 本件調整会の整理について 調整会において請求者及び事業者双方の主張を伺ったうえで、調整に努めたが、高さについて、請求者と事業者の間で主張の隔たりが大きく、歩み寄ることは難しいと判断した。このため、本日の議事を終了したい。これ以降議事を継続するか打ち切りにするかは審議会で判断する。なお、請求事項については、以下のように調整会委員として要望を行った。 (ア)について 高さについてはこれ以上下げることは出来ないとのことであったが、プライバシーの侵害、圧迫感の低減については、手摺ガラスを不透明にすること、建物の入り口前にルーバーを設けること。壁面の色彩についての検討という事があがったが、これらについては、一定の効果があるため、調整会委員としてはぜひやっていただきたい。 (イ)について 事業者から説明はあったものの、その後も請求者より事業者に対する不信感や不満がのべられていたことから、今後も事業者から直接住民等への説明をしていただき、信頼関係の回復をしていただきたい。 以上
--	--