

国立市長 殿

国立市まちづくり審議会
会 長 福井 恒明

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	R1-19
開 発 事 業 の 名 称	(仮称) 国立富士見台団地建替え事業
開発事業の所在地(地番)	国立市富士見台1丁目28番地
調 整 会 開 催 日 時	令和3年10月29日(金) 午後7時10分から午後10時23分まで
調 整 会 開 催 場 所	国立市役所 2階 委員会室
出 席 者	1. 調整会開催請求者 [Redacted] 2. 事業者 国立富士見台団地管理組合 理事長 [Redacted] 国立富士見台団地管理組合 [Redacted] 株式会社 イム都市設計 [Redacted] 野村不動産 株式会社 [Redacted] 株式会社 南條設計室 [Redacted] 3. 国立市 江村都市整備部参事、曾我主任 4. 調整会委員 福井会長、大木委員、中森委員
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) 記載じきれない場合は、別紙を添付してください。

(仮称) 国立富士見台団地建替え事業 調整会会議録要旨

日 時	令和 3 年 1 0 月 2 9 日 (金) 1 9 時 1 0 分～2 2 時 2 3 分
場 所	国立市役所 2 階 委員会室
議 題	調整案件 開発事業名称：(仮称) 国立富士見台団地建替え事業 事 業 者：東京都国立市富士見台 1－2 8 国立富士見台団地管理組合 理事長 風間貴志 事業区域の所在地：国立市富士見台一丁目 2 8 番地
出席委員 (敬称略)	福井会長、中森委員、大木委員
開催請求者 事業者	開催請求 1 (請求人 A)、開催請求 2 (請求人 B、請求人 C) 国立富士見台団地管理組合 事業者 D、事業者 E 株式会社イム都市設計 事業者 F 野村不動産株式会社 事業者 G 株式会社南條設計室 事業者 H
市 事務局	江村都市整備部参事、曾我主任 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) 開催請求 1 の請求理由 (ア) <u>まちづくり審議会の役割について再確認</u> (イ) <u>景観利益の保障の確認</u> (ウ) <u>近隣住民説明会開催に係る条例解釈の確認</u> (エ) <u>最後に</u> 当計画に反対である。 ・ さくら通り沿いに出現する長大な壁面の圧迫感が解消していない。 ・ 建物高さの特例基準適用のためのゆとりある空間が確保されているとはいえない。 ・ 南北貫通通路は現状より狭くなり、安全な空間の創出は確保されているとはいえない。 (2) 開催請求 2 の請求理由 (ア) <u>建物高さ制限 19 m の厳守を求める。</u> (イ) <u>S1,S3 棟について、分断・間引きをして何棟かに分立させること。</u> (ウ) <u>「富士見台地域重点まちづくり構想」との整合を確認すること。</u> 2. 議事の要旨 (1) 調整会における請求者 A さんの意見、主張等 (ア) <u>市に対する確認について</u> ・ 調整会が始まる前のやりとりについて確認してもらいたい。 (イ) <u>建替え非賛成派の意見を聞いてもらいたいということについて</u> ・ 建替え非賛成派の皆さんの意見を聞いてもらいたい。 ・ 民主的な方法で事業を実施してもらいたい。 (ウ) <u>建物について</u> ・ さくら通り沿いの圧迫感の軽減について。 ・ 南北通路が狭くなるということについて。 ・ 特例基準の適用について。 (2) 調整会における請求者 B さんの意見、主張等 (ア) <u>近隣説明について</u> ・ 近隣の住民の方々への事業者からの説明について確認したい。 ・ 近隣説明対象範囲が 50 メートルというのは狭い。 (イ) <u>まちづくり審議会について</u>
----------------------	--

	・まちづくり審議会での特例適用の判断に関して確認したい。 ・まちづくり審議会と答申との関係について。 (ウ) <u>事業者に対する要望について</u> ・高さ制限19メートルを守ること。 ・S1,S3棟について、分断・間引きをして何棟かに分立させること。 (3) 調整会における請求者Cさんの意見、主張等 Bさんと同様であり、補足はないとのことであった。 (4) 主張の整理 調整会委員より、条例に基づく調整会の位置づけは、事業者に対する要望について調整するという事になっており、それを踏まえた上で、調整を行うとの説明があった。 そのうえで、調整会委員が、請求者の主張を大きく下記の4点に整理し、請求者に対し主張内容は本整理で良いかの確認を行った。 (ア) <u>建築計画について</u> ①さくら通り沿いの圧迫感を低減していただきたい。 ②南北貫通通路がせまい。 ③高さ制限19メートルを守っていただきたい。 ④さくら通りに面する棟については、分断・間引きをしていただき、棟を分けていただきたい。 (イ) <u>近隣説明について</u> ⑤近隣説明範囲をどこまで行っているのか説明をしてほしい。 ⑥50メートルを超える範囲の人からも意見を聴取してほしい。 (ウ) <u>市、審議会及び調整会について</u> ⑦調整会開始以前の市とのやり取りについて確認をしたい。 ⑧建て替え非賛成者の意見を聴いていただきたい。民主的な方法で事業を実施していただきたい。 ⑨特例基準を適用することが乱用されるのではないかと懸念をしている。 ⑩特例の判断について、内容の確認、答申との関係について確認をしたい。 (エ) <u>富士見台地域重点まちづくり構想との整合性について</u> ⑪富士見台地域重点まちづくり構想との整合を確認していただきたい。
--	--

	3. 要望事項に対する回答 (1) 事業者の回答 (ア) <u>建築計画について</u> 事業者への要望はさくら通りに対する景観の話だと認識している。①③については、さくら通り反対側の歩道から見上げ、イチョウの高さを超えない程度ということでこの計画とした。④については、デザイン等でさくら通りに対し貢献できないか考え、この計画とした。 ①②③④における、高さ特例、分棟、南北貫通通路の幅等の項目は、建替えをしやすいするための条件と考えており、請求者の要望にこたえることはできない。 (イ) <u>近隣説明について</u> ⑤については、敷地の一部での50mの範囲内にかかっていれば、その敷地内全ての方を対象としている。 ⑥については、連絡をいただければ、近隣範囲の内外を問わず対応させていただく。 (2) 市の回答 (イ) <u>近隣説明について</u> ⑥については、条例の中で、大規模開発事業は、事業区域から50mまたは高さの2倍のうち範囲の広いほうと定めている。 (ウ) <u>市、審議会及び調整会について</u> ⑦については、当日配布資料1の中に事業者への具体的な要求事項の記載が見当たらなかったため、調整会の趣旨を鑑み、事業者に対する要求事項を述べていただくよう伝えたという主旨である。 ⑧については、建て替えの意思決定に行政が関与することはできない。 ⑨⑩については、調整会の場で調整する内容ではないため、後日市から請求者に回答する。 (エ) <u>富士見台地域重点まちづくり構想との整合性について</u> ⑪については、構想の作成段階から確認しており、整合を図りながら協議をしてきた。 4. 事業者及び市の回答に対する請求者の主張 調整会を再度開催していただきたい。 (ア) <u>建築計画について</u>
--	---

	調整会の内容を深めるのはこれからである。今はまだ歩み寄り以前の問題である。 (イ) <u>近隣説明について</u> ⑥について、条例手続きの範囲を超えた説明会の開催については、調整会の場で行って欲しい。 (ウ) <u>市、審議会及び調整会について</u> ⑧については、調整会の場で建て替え非賛成者の意見を聴いていただきたい。 5. 調整会委員より 調整会を継続するのは、調整会でできる項目について調整の余地がある場合である。調整の可能性が無いと判断した場合は、再度調整会を開催することはない。 (ア) <u>建築計画について</u> 事業者は、要望についてできないとの回答をしており、調整内容の歩み寄りがみられない。また、歩み寄り以前の問題については、調整会で行う事ではない。 (イ) <u>近隣説明について</u> ⑥を調整会の中で行う事は、調整会の役割を超えておりできない。 (ウ) <u>市、審議会及び調整会について</u> ⑧について、建て替え非賛成者を出席要請するのであれば、調整事項との関連を示していただかないと、要請することはできない。 調整委員からの提案として、非賛成者の話を聞くことについても条例に定められた近隣住民の範囲をこえて事業者に対応していただきたい。 6. 市からの説明 (ウ) <u>市、審議会及び調整会について</u> 建物の特例を使うということについては、審議会で十分議論をいただき答申をいただいております、市長から指導書をだしていることからすでに手続きは終わっている。 団地の建替えについては、管理組合の中で意思決定する事項であり、その意思決定に市が関与することはできない。市に対するご意見については、市のほうから後日個別に回答させていただきたい。
--	---

	7. 合意事項または調整案について 請求者の主張について請求者・事業者・市に確認をし、調整を行った結果、下記のとおりとなった。 <u>建築計画</u>については、事業者より検討や妥協はできない旨の回答が示された。調整会委員としては、計画は未決定の部分もあることから、今後の事業者の検討に期待をしたいとの見解を述べたが、調整会としては調整の余地なしと判断した。 <u>近隣説明</u>については、事業者からは、近隣説明の範囲を超えた方についても、引き続きご意見を伺うし、場の設け方については相談させていただきたいとの回答があった。また、団地の内部の合意形成については、反対派の意見もきちんと聴いたうえで話し合いをする場を設けて組合として努力していくとの回答があったので、今後議論されることを期待する。このことについては一定の合意が図られたと判断した。 <u>市、審議会及び調整会</u>については、事業者に対する要望ではなくこれら機関に対しての要望事項であったため、調整会委員としては調整事項ではないと判断した。しかし、市側から別途回答する旨の説明があったため、後日市から請求者に回答いただくこととした。 また、請求者より建て替え非賛成者の意見を聴いていただきたいとのことで、追加の出席要請がされたことについては、調整事項との関連について説明を求めたが、理由が示されなかったため、これを認めなかった。 <u>富士見台地域重点まちづくり構想との整合性</u>については、事業の特例基準適用に関する審議が終了した後に示された行政計画であり、整合性を確認する必要がないこと、また本件はそもそも調整事項ではないという整理であったが、市側から作成中に計画と整合性を図りながら進めていたとの回答をいただいた。 以上により、調整可能な事項については全て調整し、また調整がつかなかった項目については事業者よりできない旨の明確な回答があったことから、調整会委員としてこれ以上の調整はできないとして、調整会の終了を宣言し、調整会を打ち切った。 以上
--	---