

国まち審収第41-5号  
令和4年8月16日

国立市長 殿



国立市まちづくり審議  
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   | R2-7-2                                                                                                                                                                                                                                    |
| 開 発 事 業 の 名 称 | 都営中高層住宅国立北三丁目団地 新築工事                                                                                                                                                                                                                      |
| 開発事業の所在地(地番)  | 国立市北三丁目25番1ほか                                                                                                                                                                                                                             |
| 調 整 会 開 催 日 時 | 令和4年6月27日(月) 午後6時30分から午後7時20分まで                                                                                                                                                                                                           |
| 調 整 会 開 催 場 所 | 国立市役所 2階 委員会室                                                                                                                                                                                                                             |
| 出 席 者         | <p>1. 調整会開催請求者<br/>[Redacted]</p> <p>2. 事業者<br/>東京都住宅政策本部西部住宅建設事務所<br/>計画課計画担当 後藤課長代理<br/>計画課計画担当 橋田課長代理<br/>計画課計画担当 奥主事<br/>建設課建設担当 小林課長代理<br/>株式会社翔設計 [Redacted]</p> <p>3. 国立市<br/>北村都市整備部長、落合主事</p> <p>4. 調整会委員<br/>福井委員、西村委員、鶴田委員</p> |
| 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         | なし                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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。

# 都営中高層住宅国立北三丁目団地新築工事 第 1 回 調整会会議録要旨

|               |                                                                                                                 |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 日 時           | 令和 4 年 6 月 2 7 (月) 1 8 時 3 0 分～1 9 時 2 0 分                                                                      |
| 場 所           | 国立市役所 2 階 委員会室                                                                                                  |
| 議 題           | 調整案件<br>開発事業名称：都営中高層住宅国立北三丁目団地 新築工事<br>事 業 者：東京都新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号<br>東京都知事 小池百合子<br>事業区域の所在地：国立市北三丁目 2 5 番 1 ほか |
| 出席委員<br>(敬称略) | 福井委員、西村委員、鶴田委員                                                                                                  |
| 開催請求者         | 1 名                                                                                                             |
| 事業者           | 東京都住宅政策本部西部住宅建設事務所 4 名<br>株式会社翔設計 1 名 計 5 名                                                                     |
| 市<br>事務局      | 北村都市整備部長、落合主事<br>町田都市計画課長、秋山指導係長、曾我主任                                                                           |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>調整内容<br/>要点記録</p> | <p>1. 調整会の開催請求理由</p> <p>昨年度より数度の会談を持ち話し合って参りましたが良い結果が得られず今回の調整会の開催請求になって次第であります。発表された計画どおり建設されますと北側の当所は日影が著しく悪化します。</p> <p>改善策は設計の見直しです。建物の長さ高さ方角等です。現在の建物を滅失して建てるのですから日照を考えた設計は出来ます。是非再考をお願いいたします。</p> <p>もう少し述べさせていただきます。ここ当該地は国立市であります。市は以前、市民のため景観条例を以てして大きく争われていました。私の今般の件はもっと大切な、生活に直結した日照という健康を含めた問題です。今までの知恵でもって積極的な指導を東京都に行っていたきたい。29号様式には私の署名のみです。都は影響を受ける地域の全員に説明されたものと考えますがその方々の名はありません。</p> <p>で、あれば解決は早い、6階の数戸を4階建て部分に移動すれば済むことです。建築基準法上は何ら問題はありません専門家が設計しているのだから、私が述べているのは全ての基本となる憲法29条の理念で申し上げているのです。民民の争いではありません。公が民を犯そうとしているのです。ご高配願いたく申し上げます。</p> <p>2. 議事の要旨</p> <p>(1) 開催要請請求者の意見、主張等</p> <p>請求者の所有する事業区域北側の土地建物に日影がかからないようにしてほしい。</p> <p>最も問題であると考えているのは、日影についてである。以前、見解書にて、「北側への影響をなるべく小さくするため既存住棟よりも南側に後退させています」との見解が東京都より示された。しかし、事業者は設計段階で北側の住宅に対する影響があることを分かっている中で設計しているため、請求者としては承服できない。設計の段階で北側住宅に対する日影の影響が出ないようにしてほしい。</p> <p>また、事業者は建物配置について配慮し、日影について十分に考慮したとのことだが、その結果、冬至において10時過ぎまで事業区域北側にある自宅が日影になってしまうというのは承服できない。</p> |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>(2) 事業者の見解および提案</p> <p>請求者の方と話し合いを行う中で、既にA棟について南側へ30cm後退させるという計画変更を行っており、事業区域北側については現況の住棟と比べてかなり離隔をとっている。その中で、調整会に向けて改めて内部で検討を行い、A棟の西側6階部分の2戸分を減らし、その部分は5階にすることを今回提案したい。ただその際は、A棟を南側に30cm移動させた後退部分は、また元の位置に戻させていただきたい。</p> <p>(3) 事業者からの提案に対する請求者の見解</p> <p>予想していなかった提案を事業者から受け、驚いている。今回の調整会で事業者からそのような提案があればありがたいと思っていた中で、まさにその通りの提案をいただいた。この計画変更をもって了承したい。</p> <p>3. 本件調整会の整理について</p> <p>事業者より、A棟の配置を南側に30cm後退させるという計画変更については元に戻す代わりに、A棟の6階西側の2戸分を減らすという提案について、請求者より対応可能であるとの見解が示された。そのため、調整会委員としては、高さについて両者の間で一定の歩み寄りがあったものと判断した。</p> <p>また、北側住宅に対する日影の影響について、現況と建替え後の日影図を比較した中で、冬至については日影が悪化するものの、春夏秋については日影の状況が改善されるということが確認できた。そのため、ある程度請求者の不安が払拭されるものと考えられることから、請求者と事業者の間に一定の合意形成が図られたものと判断した。</p> <p>4. その他</p> <p>調整会委員としては、当該計画内容は配慮されたものであると考えられるが、その部分が今まで請求者に伝わりきっていなかったということが非常に残念であった。そのため、今回の建替え計画が現状の建物とどのように異なるのかということについて、丁寧な説明を行うことを事業者に対して要望した。</p> <p style="text-align: right;">以上</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|