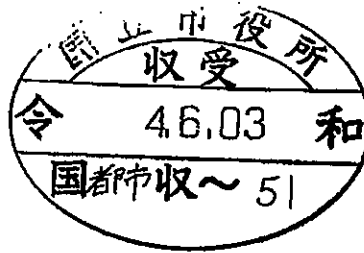


第33号様式



国まち審収第39-11号
令和4年6月3日

国立市長 殿

国立市まちづくり審議会
会長 福井 恒典



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	R2-12
開発事業の名称	(仮称) 国立市中2丁目計画新築工事
開発事業の所在地(地番)	国立市中二丁目3番15、3番37
調整会開催日時	第1回調整会 令和4年3月25日(金) 午後6時30分から午後9時20分まで 第2回調整会 令和4年4月27日(水) 午後6時30分から午後9時40分まで
調整会開催場所	第1回調整会 国立市公民館 3階 講座室 第2回調整会 くにたち市福祉会館 3階 中会議室
出席者	1. 調整会開催請求者 第1回調整会 [Redacted] [Redacted] 第2回調整会 [Redacted] [Redacted] (代理人) 2. 事業者 積水ハウス株式会社 東京マンション事業部 事業開発部 [Redacted] 株式会社現代総合設計 [Redacted] 株式会社現代総合設計 [Redacted] 株式会社イム都市設計 [Redacted]

	3. 国立市 第1回調整会 江村都市整備部参事、落合主事 第2回調整会 北村都市整備部長、落合主事 4. 調整会委員 中森委員、大木委員、西村委員
議 事 の 要 旨	別紙1、2のとおり
合 意 事 項	なし
調 整 案	別紙2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 2 丁目計画新築工事

第 1 回 調整会会議録要旨

日 時	令和 4 年 3 月 2 5 日 (金) 1 8 時 3 0 分～ 2 1 時 2 0 分
場 所	国立市公民館 3 階 講座室
議 題	調整案件 開発事業名称：(仮称) 国立市中 2 丁目計画新築工事 事 業 者：東京都新宿区西新宿一丁目 2 0 番 2 号 積水ハウス株式会社 東京マンション事業部 事業部長 迫田 秀樹 事業区域の所在地：国立市中二丁目 3 番 1 5、3 番 3 7
出席委員 (敬称略)	中森委員、西村委員、大木委員
開催請求者	6 名
事業者	積水ハウス株式会社 1 名、株式会社現代総合設計 2 名 株式会社イム都市設計 1 名 計 4 名
市 事務局	江村都市整備部参事、落合主事 町田都市計画課長、秋山指導係長、曾我主任

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るため、眺望が大きく遮られる。また、建物の圧迫感から精神的苦痛を伴う。そのため、計画建物を富士見通り沿い北側の建物と同等の規模としてほしい。 (2) 計画建物が高層であるため、プライバシーが侵害される。そのため、計画建物を富士見通り沿い北側の建物と同等の規模としてほしい。 (3) 日照や通風を侵害されることにより、近隣住民の生活や健康に大きな影響を与え、生活の権利が大きく損なわれる。そのため、計画建物を富士見通り沿い北側の建物と同等の規模としてほしい。 (4) 周辺の景観を奪うのではなく計画建物を富士見通り沿い北側の建物と同等の規模としてほしい。 (5) 地域住民と力を合わせ、快適で誇らしい街並みづくり、自然環境、生活環境など犠牲を伴わない建物づくりをしてほしい。 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) <u>周囲の建物から突出した高さにならないようにしてもらいたい</u> 具体的な高さとしては4階としてほしい。 ① 敷地の北側における1, 2階建ての住宅の日影や通風など、環境面で大きな被害が出る。 ② 高さ36メートルのマンションが建設されると、富士見通りのまちなみ景観が毀損される。 ③ 近隣住民の方に丁寧な説明を行い、理解してもらえるような事業の進め方をしていただきたい。 (2) 事業者の見解 (ア) <u>周囲の建物から突出した高さにならないようにしてもらいたい</u> ① 圧迫感低減のため、建物の階数を当初計画の11階建てから、10階建てとした。今の規模を維持しながら高さを下げることは出来ないため、これ以上の対応は難しい。 ② 北側の住民への配慮として、バルコニーの一部中止、窓の縮小を行っている。要望に対して出来るだけの配慮はしているが、これ以上の対応は難しい。 ③ まちづくり条例による説明会を行うと共に、計画内容変更の周知及び任意説明会を開催した。
----------------------	---

	3. 整理又は調整事項 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。 そのうえで、請求者として10階を前提にするのであれば合意しないという事なのか、10階を前提として、ほかの部分で合意をする可能性があるのかを検討するよう、調整会委員として要望を行った。 請求者から10階を前提とした検討案が示されれば、再度調整会を開催することとした。 4. その他確認事項 (1) 10階を前提にするのであれば合意しないということなのか、10階を前提として、ほかの部分で合意をする可能性があるのかを、3週間をめどに請求者から事務局へ連絡するよう要望した。 (2) 本計画の建物が建った時のまちなみの確認、ボリュームチェックができるよう、周辺の建物を含めた模型を2週間程度で作成することを事業者に対し要望した。 以上
--	--

(仮称) 国立市中 2 丁目計画新築工事

第 2 回 調整会会議録要旨

日 時	令和 4 年 4 月 2 7 日 (水) 1 8 時 3 0 分～ 2 1 時 4 0 分
場 所	くにたち福祉会館 3 階 中会議室
議 題	調整案件 開発事業名称：(仮称) 国立市中 2 丁目計画新築工事 事 業 者：東京都新宿区西新宿一丁目 2 0 番 2 号 積水ハウス株式会社 東京マンション事業部 事業部長 迫田 秀樹 事業区域の所在地：国立市中二丁目 3 番 1 5、3 番 3 7
出席委員 (敬称略)	中森委員、西村委員、大木委員
開催請求者	6 名
事業者	積水ハウス株式会社 1 名、株式会社現代総合設計 2 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、落合主事 町田都市計画課長、秋山指導係長、曾我主任

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るため、眺望が大きく遮られる。また、建物の圧迫感から精神的苦痛を伴う。そのため、計画建物を富士見通り沿い北側の建物と同等の規模としてほしい。 (2) 計画建物が高層であるため、プライバシーが侵害される。そのため、計画建物を富士見通り沿い北側の建物と同等の規模としてほしい。 (3) 日照や通風を侵害されることにより、近隣住民の生活や健康に大きな影響を与え、生活の権利が大きく損なわれる。そのため、計画建物を富士見通り沿い北側の建物と同等の規模としてほしい。 (4) 周辺の景観を奪うのではなく計画建物を富士見通り沿い北側の建物と同等の規模としてほしい。 (5) 地域住民と力を合わせ、快適で誇らしい街並みづくり、自然環境、生活環境など犠牲を伴わない建物づくりをしてほしい。 2. 第1回調整会における調整事項 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。 そのうえで、請求者として10階を前提にするのであれば合意しないという事なのか、10階を前提として、ほかの部分で合意をする可能性があるのかを検討するよう、調整会委員として要望を行った。 請求者から10階を前提とした検討案が示されれば、再度調整会を開催することとした。 3. 第2回調整会の開催理由 (1) 第1回調整会の後、請求者より本件事業計画について下記の要望が提出された。 (ア) 建築面積及び延べ床面積を現計画の半分程度に抑えることを要望します。 (イ) 北側、及び西側の窓は底辺が成人男性の平均的な目線の高さより高い位置に設置するよう要望します。 (ウ) 不特定の居住者が使用する屋外避難階段に落下防止措置を講じるよう要望します。 (エ) 日照被害や圧迫感について受忍限度を超えていると感じているため、被害防止措置を要望します。
----------------------	---

	(オ) 風害の程度について事前調査、調査結果の公表を要望します。 (カ) 機械式駐車場を取り止め、緑地への代替えを希望します。 (キ) 隣地境界線と建物との間隔を不安や不快感が生じない程度にあげることを要望します。 (ク) 近隣住民と十分な協議の上、合意に達し工事協定書が締結された後に着工することを要望します。 (ケ) 工事開始前に希望する住民には家屋調査を実施することを要望します。 (2) 調整会委員は10階を前提とした要望事項が示されたと判断したため、第2回調整会の開催を決定した。 4. 議事の要旨 (1) 事業者の見解 (ア) について 既に11階から10階に変更し、住戸数も20戸から18戸となっている。これ以上の戸数の減少は、さらなる事業性の圧迫につながるため、当該要望を受け入れることはできない。 (イ) について 開口部について、成人男性の平均的な目線の高さ程度の高い位置にするというのは難しい。ただ、プライバシーの点に関しては、以前から変更案として示しているように開口部を小さくしてきた経緯がある。加えて、今回さらなる配慮ができないかということで、北側から見て西側に飛び出している上層階3個の窓を取り止め、壁に変更した。 (ウ) について 屋外避難階段は避難時に居室から外へ出るためのものであり、居住者がフロア間の移動の際に使用するなど日常用途としての使用は想定していないため、落下防止措置を講じる予定は今のところない。 (エ) について 計画敷地の北側は第一種低層住居専用地域であり、一連の用途地域の中でも一番厳しい日影の規制の中で計画をしているということでこれ以上の配慮は難しいということをご理解いただきたい。 (オ) について 事業者としては計画建物が建つことによって、計画地周辺の風が強
--	--

	くなったり、今まではなかった風が年中吹くようになるといった風害が起きることは想定していないが、調査は実施する。そして対策が必要な場合には工事を実施する。 (カ) について 当該計画はファミリータイプの住宅であり、駐車場の需要がある程度見込まれる中で6台程度は必要であると考えている。敷地内で必要台数を確保しつつ騒音の低減や見栄えを考慮し、単純昇降式の機械式駐車場としているため、取り止めはできかねる。 (キ) について 現時点で建物の配置は敷地南側に寄った計画となっており、これ以上の離隔を北側に対してとることは法規制上難しく、西側についてもこれ以上の離隔をとることはできない。 (ク) について 工事の内容については具体的なところは施工者が決まってからになるが、工事協定書として明文化したものでお互いに確認できたら良いと考えている。しかしながら、協定書を締結してからでないと工事に着手できないということには応じられない。 (ケ) について 隣接の家屋に関しては家屋調査を実施する予定である。そのうえで、さらに外側の方々から家屋調査の要望が出た場合は協議をしながら進めていきたいと考えている。 (2) 調整案について 請求者からの要望および事業者からの見解を踏まえ、事業者と請求者の歩み寄りが見出せる可能性のある調整案として、調整会委員より以下の5つが提案された。 ① 事業者は、各請求者に対しこれまでの変更内容を図面等にまとめ、当該計画図通りの実施を約束すること ② 事業者は、各請求者に対し建物の風害の程度に関する調査を可及的速やかに実施し、結果の報告を約束すること ③ 事業者は、各請求者に対し工事協定書を可能な限り速やかに締結するよう努力すること ④ 事業者は、各請求者に対し本計画建物の周辺の家屋について、合理的な範囲で家屋調査の実施を約束すること ⑤ 本建築計画について、事業者と請求者が上記①とは別の案について合意するに至った場合はそれを優先すること
--	---

	(3) 調整案に対する請求者の見解 現状の建物規模が前提であるとすれば、①⑤については納得できず合意できない。その他の②③④については合意したい。 (4) 調整案に対する事業者の見解 ②③④については合意の有無に関わらず、実施していく予定である。 5. 本件調整会の整理について 第1回調整会では、高さについて請求者と事業者の双方の主張に隔たりが大きく歩み寄りが困難であったため、第2回調整会では10階建てを前提とした検討案について調整を行った。その中で、調整会委員より調整案の提示がなされ、請求者は②③④について合意したいが現状の建物規模を前提とした①⑤の合意には反対とのことであり、事業者は②③④について実施するとのことであった。 調整会委員としては、両者の間でこれ以上の歩み寄りが難しく、意見等を調整できる見込みがないと判断したため、調整会は今回をもって終了することとした。なお、調整案②③④について合意の有無に関わらず、事業者は実施することを確認した。 以上
--	---