



第33号様



国まち審収第58号の5
令和6年11月26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	R 4 - 2 1
開 発 事 業 の 名 称	(仮称) クレイシア国立新築工事
開発事業の所在地(地番)	国立市東二丁目6番1
調 整 会 開 催 日 時	令和6年10月9日(水) 午後7時00分から午後8時32分まで
調 整 会 開 催 場 所	国立市役所3階 第4会議室
出 席 者	1. 調整会開催請求者 [redacted]、[redacted] [redacted](調整会開催請求者[redacted]代理人) 2. 事業者 ミガロホールディングス株式会社 [redacted] プロパティエージェント株式会社 [redacted] 日本プロパティ開発株式会社 [redacted] 株式会社小川建設 [redacted] 3. 国立市 北村都市整備部長、村山主任 4. 調整会委員 福井会長、大木委員、鶴田委員、田中委員
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	傍聴者1名

(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) クレイシア国立新築工事
調整会会議録要旨

日 場 議	時 所 題	令和6年10月9日(水) 19時00分～20時32分 国立市役所3階第4会議室 調整案件 開発事業名称:(仮称) クレイシア国立新築工事 事業 者: 東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー41階 プロパティエージェント株式会社 代表取締役社長 中西 聖 事業区域の所在地: 国立市東二丁目6番1
出席委員 (敬称略)		福井委員、鶴田委員、大木委員、田中委員
開催請求者	3名	
事業 者	ミガロホールディングス株式会社 1名 プロパティエージェント株式会社 1名 日本プロパティ開発株式会社株式会社 1名 株式会社小川建設 1名 計4名	
市		北村都市整備部長、村山主任
傍 聴 者	1名	

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10階の計画で、日影やビル風の生活環境の問題とまちなみに調和した景観の保全から、計画建物の階層を5、6階ないし4階にしてまちなみを残してほしい。 (2) 高層の建物があると地震や台風などの自然災害時等に不安がある。また、日常の維持管理についての不安もある。何かが起こった場合には迅速に対応できるように管理会社は近くに置いてほしい。 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) 計画建物の階層を5、6階ないし4階にしてほしい。 ①当初は、14階建ての計画で、近隣説明会では5、6階建て程度にして、旭通りの景観や北側の低層住宅の日照や通風などの住環境に配慮してほしいとの希望があった。その後、10階建ての計画になったが、2、3階建ての商店が並んでいるまちなみの景観に調和するように配慮してほしい。市民として大事にしていきたいまちなみ景観というものがある。(Cさん) ②これからの子どもたちが国立で育ち、国立に戻ってきたい、国立で育ちたい、住みたいなという国立の良いところを残していきたいと思うので、低層の5階ぐらいにしてほしい。(Bさん) ③日影やビル風の問題から4階程度にしてほしい。駅の近辺ではすでに10階建て以上の建物が建っており、ビルが建つことによって風が強くなっている。雨が降っているときは横からの風で駅に着くまでに濡れてしまう有様である。(Aさん) ④北側近隣住民の日照を阻害する。今は、1棟で細い建物なので日影規制は満足するものの、今後2棟3棟と並んで建築されれば劣悪な住環境となってしまう、良好なまちづくりではない。(Cさん) ⑤高層の建物があると地震や台風などの自然災害時等に不安がある。(Bさん) (イ) 何かがあった場合に迅速に対応できるように管理会社は近くに置いてほしい。 ①隣接にアパートがあり、草の繁茂や倒木などの対応に時間が
----------------------	--

かかる。往々に首都圏に管理会社を置く場合が多いので、管理会社を近くに置いてほしい。(Bさん)

(ウ) 自動車駐車場の問題

①国立市まちづくり条例では7台の自動車駐車場が要求されるが計画では1台である。条例の施行規則で必要台数を設置することが困難であると市長が認めるときは緩和できるとあるが、敷地の面積が狭いというだけの理由では市民は納得しない。調整委員の意見を聞きたい。(Cさん)

(2) 調整会委員による請求事項の整理

(ア) 調整会の開催請求理由(1)の建物の規模については、階数は発言で異なるが、5、6階ないし4階という発言があり、低層にして、まちなみを残してほしい、高さを保全してほしいということであった。

(イ) 調整会の開催請求理由(2)の管理については、本来調整会で取り扱う内容ではないが、事業者の同意が得られたため、取り扱うこととする。

(ウ) 自動車駐車場の問題は、事前の請求事項になく事業者からも同意を得られないため、取り扱わないこととする。

(3) 事業者の見解等

(ア) について

①当初14階建てであったのを10階建てに変更したが、今回の日影等の話により、再検討し、わずかではあるが建物高さを30.70mから30.50mに縮めた。これ以上の低層化や階を詰めることの対応はできない。

②建物の外観をホワイト系のアースカラーとし、あまり濃い色を使用せず目立たない外観として圧迫感の軽減と景観の維持に努める。

③敷地東角に緑地帯を設け、株立ち等がしっかりした植栽を植え、旭通りの景観に寄与するように努める。

④旭通りの歩道に面した荷捌き用駐車場は、旭通りの歩道素材と類似する仕上げとし歩道と一体感となるよう努める。

⑤日影については、資料により冬至、春秋分、夏至の状況を説明した。

⑥ビル風の低減対策として、屋外階段の手すりをコンクリート

から縦格子に変更し、隣地のフェンスをメッシュフェンスから目隠しフェンスに変更し、建物のピン角を落とす。

(イ) について

- ①管理は事業者の建物管理課にて行い、週5日、2、3時間程度現地にてごみ出し、清掃、建物の不具合の有無の確認などをする予定である。
- ②24時間対応の大手の警備会社を関連付けて建物を運営していく。
- ③建物完成時には見える場所に管理会社名、連絡先、緊急連絡先等の掲示を行う。

(4) 事業者からの提案に対する請求者の見解等

(ア) について

- ①階層を低減してほしい。(Aさん、Bさん)
- ②そもそも当該地に14階建てを計画すること自体が疑問である。(Aさん、Bさん)
- ③景観は、色をアースカラーにしたとか、緑化などそのような小さなことではなく、国立の駅から見た全体的な景観といったところと思っている。(Aさん、Bさん)
- ④日影はすでに建っている建物があり、20センチメートル下げたところでどう影響するか疑わしい。(Aさん、Bさん)
- ⑤要求と10階建てとはかなりの差があり、どう合意を形成していくかが難しい。調整会、まちづくり審議会も話し合っているので何らかの働きかけをしてほしい。(Cさん)

(イ) について

- ①管理の体制が決定した際には近隣住民に周知とか連絡をいただきたい。(Bさん)

(5) 調整会委員からの確認事項

請求者の景観の考え方と事業者の考える景観の話が少しずつれていたので、請求者が考えているまちなみといった景観についての見解を事業者を確認したい。

(6) 調整会委員の確認に対する事業者の回答

都市計画に則って計画しており、それが市の意向でもあり、まちなみだと思っている。

	3. 本件調整会の整理について ①調整会の開催請求理由（１）の計画建物の低層化については、事業者からはこれ以上の低層化や階を詰めることはできないとの見解があったので、これ以上の歩み寄り難しいと判断した。 ②調整会の開催請求理由（２）の管理については、ある程度、相互理解に至り合意ができたのではないかな。 ③調整会場で国立のまちなみをどうするかという話を議論することはできない。 ④調整会からの調整案の提案は、合意形成の見込みがある場合には可能だが、合意形成の見込みのない折衷案を提案することはできない。 4. 本件調整会のまとめ 請求者にとって十分納得ができるものではないということは理解しているが、この件に関してはこれ以上続けても新しいものが出てくるという可能性は低いと判断し、国立市まちづくり条例第47条第7項の規定により調整会は終了する。 なお、まちなみをどうするかということが非常に大きな課題である。個別の建築計画での議論は困難なので、市民としてもまちなみをどうするかということについて議論を重ねてもらいたい。 また、事業者は、用途地域や建蔽率等だけではなく、今の景観や生活環境を守りたいという熱意のある市民が多くいることを理解し、今後も十分配慮いただいたものをお願いしたい。 以上
--	--