

第 2 2 回 国立市まちづくり審議会会議録

日 時 場 所 議 題	<p>令和 3 年 1 2 月 2 2 日 (水) 午後 6 時 3 0 分～午後 8 時 3 7 分 国立市役所 3 階 第 1 ・第 2 会議室</p> <p>1 諮問事項 (1) 大規模開発構想について (2) 景観構想について</p> <p>審議案件 開発事業名称 : 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 出口 秀己</p> <p>事業区域の所在地 : 東京都国立市中一丁目 1 番 4 7 の一部</p> <p>2 調整会の運営等について 3 その他</p>
出席委員 (敬称略)	福井会長、観音委員、中森委員、渋谷委員、田中(賢)委員、田中(友)委員、西村委員、大川委員、松本委員、水野委員
事 業 者	(株) ジェイアール東日本都市開発・●●●、●●●、●●● (株) イム都市設計・●●● (株) I N A 新建築研究所・●●●、●●●
事 務 局	江村都市整備部参事、町田都市計画課長、秋山指導係長、
傍 聴 者	4 名

第22回 国立市まちづくり審議会

福井会長 : 皆さん、こんばんは。定刻になりましたので、ただいまから第22回国立市まちづくり審議会を開催いたします。本日は御多忙のところ、御出席いただきまして、誠にありがとうございます。

それでは、議事に入らせていただく前に、市側を代表しまして、都市整備部参事より御挨拶いただきます。お願いいたします。

事務局（江村） : 都市整備部参事の江村です。こんばんは。本日は年末のお忙しいところ、第22回国立市まちづくり審議会に御出席をいただきまして、誠にありがとうございます。また、日頃より国立市政に御指導、御協力いただきまして感謝申し上げます。

さて、本日の審議会につきましては、既に御案内しておりますとおり、議題の1番目として、（仮称）国立市中一丁目賃貸住宅計画建築工事につきまして、大規模開発構想と景観構想の2点について、まちづくり条例及び都市景観形成条例の規定に基づきまして、諮問をさせていただきました。本案件は、国立駅駅舎の西側に計画されております商業施設のさらに西側に計画された併用住宅で、住戸数が80戸を超えることから、審議をお願いしたいと考えております。委員の皆様におかれましては、お忙しい中、事前に現地を確認していただいたと伺っております。誠にありがとうございます。

次に、議題の2番目として、調整会の運営等についてでございます。こちらは、先日開催した調整会を踏まえまして、条例手続について確認をさせていただきたいと考えております。

以上、簡単ではございますが、挨拶に代えさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

福井会長 : どうもありがとうございました。

委員の出席ですけれども、田邊委員、倉本委員、大木委員から御都合により欠席との連絡を受けております。それから、西村委員については、遅れて参加されるということでございます。

ということで、ただいまの委員の出席数は9名でございます。したがって、条例第56条第5項の規定に基づき、過半数に達しておりますので、これより会議を進めさせていただきます。

それでは、まず、事務局から資料の取扱いについて御説明があるとのことですので、お願いいたします。

事務局 : 会議資料の取扱いに関する留意事項について、毎度のことになりますが、御説明させていただきます。

審議会の会議資料には、個人情報や法人情報に近い内容が含まれている場合もあり、未決定の建築計画の図面を取り扱います。明らかな個人情報は黒塗りさせていただきますが、基本的には会議の中だけで使用する資料となります。委員の皆様には、外部に会議資料の情報が流れないように、資料の取扱いには十分御注意いただきたくお願い申し上げます。

特に、具体的な建築計画の資料は、その案件が終了しましたら破棄していただくよう

をお願いします。会議後、テーブルの上に資料をお残しいただければ、市で回収し破棄します。または、御自身でシュレッターにより破棄してください。また、時折、メールで資料のデータをお送りすることもあります。その際のデータにつきましては、会議終了後に削除していただくようお願いいたします。

以上です。

福井会長 : ありがとうございます。よろしいでしょうか。

本日の議題ですが、議題1が諮問事項「(仮称) 国立市中一丁目賃貸住宅計画新築工事」、議題2が「調整会の運営等について」、議題3が「その他」ということで、計3件を予定しており、終了時刻は20時30分頃を予定しております。

それでは、事務局から、本日の配付資料について御説明をお願いします。

事務局 : それでは、配付資料を確認させていただきます。配付資料につきましては、事前に送付をさせていただきました。

初めに、開催通知になります。それから、2枚目が、議事日程、それから、続いて、3枚目として、資料1として、諮問事項、(仮称) 国立市中一丁目賃貸住宅計画新築工事に関する市作成資料、続いて、資料2といたしまして、同案件に関します事業者作成資料となっております。それと、本日、当日配布資料といたしまして、当日配布資料1として、JR東日本と市との用地交換に至る経緯を記したものを頭にしたもの、それと当日配布資料2といたしまして、調整会についてとなっております。

資料につきましては以上でございます。配付資料に不足等がございましたら、御用意させていただきます。

福井会長 : 配付資料に不足はありませんでしょうか。よろしいですか。

では、次に、本日の審議会の公開について確認させていただきます。個別具体の議論をする際には、部分的に非公開とすることも想定されますが、今回は非公開とする情報等は含まれていませんので、公開する形で進めることで御異議ありませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

福井会長 : 特に御異議ないということですので、本日の審議会は公開とさせていただきます。

それでは、議題1、諮問事項「(仮称) 国立市中一丁目賃貸住宅計画新築工事」についてです。

まずは、出席者の確認になります。当審議会では、まちづくり条例施行規則第85条第1項に基づいて、事業内容の説明ができる方に出席を求めることができます。そのため、本日も、事業内容に関して詳細な質疑応答を行うために、事業者の方や設計代理人の方などに御出席いただいております。事務局から御紹介をお願いいたします。

事務局 : それでは、事業者の方々を御紹介いたします。

株式会社ジェイアール東日本都市開発オフィス・住宅事業本部開発管理部次長、●●様。

ジェイアール東日本都市開発(●●) : ●●です。よろしくお願いします。

事務局 : 続いて、株式会社ジェイアール東日本都市開発オフィス・住宅事業本部開発管理部担当課長、●●様。

ジェイアール東日本都市開発(●●) : ●●でございます。よろしくお願いします。

事務局 : 続きまして、同じく株式会社ジェイアール東日本都市開発施設管理本部課長代理、●●様。

ジェイアール東日本都市開発(●●) : ●●です。よろしくお願いします。

事務局 : 続きまして、株式会社イム都市設計企画開発部部长、●●様。

イム都市設計(●●) : ●●です。よろしくお願いします。

事務局 : 続きまして、株式会社I N A新建築研究所建築設計部グループリーダー、●●様。

I N A新建築研究所(●●) : ●●です。よろしくお願いいたします。

事務局 : 続きまして、同じく株式会社I N A新建築研究所建築設計部、●●様。

I N A新建築研究所(●●) : ●●です。よろしくお願いいたします。

事務局 : 以上6名となります。

福井会長 : どうもありがとうございました。

それでは、事務局から資料の説明をお願いいたします。事務局からの計画の説明に先立ちまして、本計画の前提となる、事業者と国立市との土地交換の合意内容について説明したいということです。そこからお願いいたします。

事務局 : それでは、J R東日本と国立市との土地交換の合意内容について説明をいたします。前回の案件でも御説明をしておりますので、共通する部分はできる限り割愛させていただきます。今回の事業計画に関係する部分を重点的に御説明させていただきます。

まず、当日配布資料の1枚目を御覧いただければと思います。土地交換に至る経緯といたしましては、国立市まちづくり推進四団体協議会の陳情やその後の建設環境委員会の議論を踏まえ、国立市とJ R東日本で協議を行い、令和3年3月に国立駅南口における用地交換にかかわる合意書を締結したということでございます。主な合意事項でございますけれども、市とJ R東日本の双方が所有する土地を交換することと致しまして、交換の範囲につきましては下の図のとおりとなっております。

続きまして、裏面を御覧ください。2ページになります。交換後の利活用の方針ですが、J R東日本が取得する用地につきましては、前回御審議いただきました商業施設棟のほかに、その西側に本日の議題となっております賃貸住宅棟の建物を建設いたします。合意事項の中で、賃貸住宅棟の延べ床面積は約6,000平米で、最高高さを31メートル以下としております。また、賃貸住宅棟の1階には市の子育て支援施設が入る予定となっております。

続きまして、1ページ飛ばして、4ページを御覧いただけますでしょうか。こちらは市で作成いたしました国立駅南口子育て支援施設整備案の建設環境委員会の報告資料の頭紙になっておりまして、概要がこちらに記されております。

おめくりいただいて、裏面5ページを御覧ください。こちらは整備の考え方とか機能の案が記されております。床面積といたしましては約700平米を確保し、この中に各機能を設ける予定ですが、具体的な整備手法や運営方法につきましては今後検討していく予定です。

続いて、用地交換の時期でございますけれども、前回は御説明させていただきましたが、国立市まちづくり条例第33条に規定する協定締結後及び道路区域変更手続完了後に用地交換契約を締結する予定でございます。

なお、土地交換につきましては、これも前回御説明させてもらっていますけれども、建設環境委員会に報告を行うとともに、3ページになりますけれども、こちらに市報の3月20日号をつけておりますけれども、この1面をもって周知をさせていただいております。また、ホームページの中でも、駅前の広場の情報と併せて掲載をさせていただいております。

以上が国立市とJR東日本との土地交換についてのこれまでの経緯及び合意内容でございます。

以上となります。

福井会長 : ありがとうございます。前回も同様の御説明がありましたけれども、事業者と協議の結果、双方の土地を交換するという合意がなされておまして、審議会にも報告済みということでございました。したがって、土地交換及びその合意内容については、今回の結果における前提であるとお考えください。

御質問などよろしいでしょうか。

それでは、引き続き、事務局から資料の御説明をお願いいたします。

事務局 : それでは、資料の説明を行います。事務局のほうからは、計画概要と本日特にご議論をいただきたい部分について御説明をさせていただきます。

お断りがございまして、土地利用計画につきましては、今回いただいている計画が、当初市で申請いただいていたものと内容が変わっておりますので、計画の詳細は後ほど事業者のほうから御説明いただくことと致しまして、市では、関連する部分や皆様に特に御意見をいただきたい部分を中心に御説明させていただきます。

それでは、資料1の1ページを御覧ください。まず、計画事業区域になりますけれども、場所は先日御審議いただきましたJR商業棟の西側になります。事業主は株式会社ジェイアール東日本都市開発となっております、事業名称は（仮称）中一丁目賃貸住宅計画新築工事となっております、約2,700平米の敷地に地上9階建て、建築面積約1,300平米、延べ面積約6,200平米、高さ約31メートルの集合住宅を計画しております。

建物用途については、1階部分に市の子育て施設を設け、2階から9階までが集合住宅となっております。集合住宅の戸数は全部で112戸の予定でありまして、内訳としてはシングル、いわゆるワンルームが49戸、ファミリーが63戸となっております。用途地域につきましては、敷地の中央付近に用途境がございまして、東側が商業地域となっております、建ぺい率80%、容積率が500%、そして、西側が近隣商業地域となっております、建ぺい率80%、容積率が300%となっております、平均すると約400%ということになります。こちらの場所は、まちづくり条例上は、商業地域につきましては高さの基準がない地域となっております、近隣商業地域については、高さの制限が31メートルということになっております。

続いて、右上の4番を御覧ください。こちらが土地利用計画図及び1階平面図となっております。土地利用計画としては、敷地の東側に地上9階建ての建物を建て、西側は居住者向けの平置き駐車場を計画しております。南側に市道の西第1号線がございすけれども、整備後の西第1号線の実質的な歩行空間が1.65メートルになることか

ら、0.35メートルセットバックを行いまして、有効幅員として2メートル確保できるようにしております。

続いて建物ですけれども、高さが31メートルございます。東西方向に約80メートルございますけれども、高さのある部分につきましてはそのうちの66メートルとなっております。建物の立面図だけを見るとやや平面的な印象はあるんですけれども、1階部分については3メートル、それから、2階から8階につきましては5メートル、9階の部分が7メートル壁面後退をするとともに、色遣いにつきましても、下層部は国立の町並みの調和を踏まえたブラウン系、それと、上層に行くほど淡い色にするなどボリューム感の低減に配慮したものとなっているのではないかと考えております。

続いて2ページから4ページなんですけれども、こちらが条例上の届出書の写しとなっております。

続いて、5ページから9ページが近隣説明結果報告書となっております。50名の方に御出席をいただいており、そのときの質疑の内容が記載されております。

続きまして、11ページから18ページが、近隣住民からの意見書及び事業者からの見解書となっております。

続いて19ページと20ページが、本計画に際して庁内に意見照会した結果となっております。現在、このことを踏まえて各課協議を行っているところでございます。この中で、環境政策課から出ている安全な歩行空間の確保については、事務局としても本日の審議会の中で御意見をいただけたらと考えております。

続いて、本件の諮問の理由なんですけれども、集合住宅の戸数が80戸を超えておりますので、第1回まちづくり審議会で確認された、審議が必要な項目に基づいて諮問をしております。80戸を超えてきますと、防火水槽等の設置とか人口増加による人や車両の通行量の増加が大きいなど周辺に与える影響が大きいことから諮問をさせていただいております。

今回、市として特に確認させていただきたい点が2点ございます。1つ目が建物のデザインや意匠について、2つ目が歩行空間のつくり方についてとなっております。

1つ目の建物のデザインや意匠についてですけれども、今回の計画は、建物の高さとして約31メートルございますけれども、駅前の広場から少し離れているということと、条例上の基準内であること、それと、周辺の建物を見た中で、北側や南側には40メートルを超えるような建物があることを踏まえると、高さそのものが特段問題になるような状況ではないのかなと考えております。また、東西方向につきましては、高さのある部分が約66メートルということで、それほど長大な壁とかというものではないのかなと考えております。

一方、建物のデザインについては、やや平面的な印象もあって、変化に乏しいなと考えておりますので、もう少し検討の余地があるのではないかと考えておりまして、その点について御意見を賜りたいと考えております。また、外壁の色や素材についても、市のほうではある程度配慮されていると考えておりますが、よりよいものにしていただきたいと考えておりますので、この点についても御意見を賜りたいと考えております。それから、2点目が歩行空間についてです。当該地付近の西第1号線につきましては、

駅に近いということもありまして、歩行者の通行量が多い場所でもあります。事業者としては、まちづくり条例の基準を鑑みただ中で歩道の有効幅員として2メートル確保できるようにしたということではありますけれども、当該地の西側にある市の駐輪場が約0.9メートルの歩道状空地を設けていること、東側の商業棟は建物が2メートルセットバックしていることを踏まえると、両者に挟まれた当該地の歩行空間の広がり35センチというのは、歩行者の通行量を踏まえたときに、安全確保という観点からちょっと疑問があるということがございます。今回、建物のほうが道路面から3メートルセットバックしているという状況であれば、よりよい歩行空間の作り方があるのではないかと思います。沿道の植栽帯と併せて御意見を賜りたいと考えております。

事務局からは以上となります。

福井会長： ありがとうございます。それでは、事務局からもありましたように、計画の詳細について、事業者の方から御説明をお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

ジェイアール東日本都市開発(●●)： 先ほど御紹介いただきました、株式会社ジェイアール東日本都市開発の●●と申します。(仮称)国立市中一丁目賃貸住宅計画新築工事ということで、計画の中身、詳細について説明をさせていただきたいと思っております。

まず、2ページ目が目次となっております。まず初めに、国立市の上位計画に基づきます本計画の位置づけにつきまして、私のほうから説明をさせていただきます。その後、設計担当のほうから、土地利用計画・景観形成の方針、平面・立面・外構の各計画、各視点からの見え方、あと、日影図・近隣の範囲図について説明させていただきまして、最後に、参考としまして、先ほど事務局のほうからちょっと説明があったので説明は割愛させていただきたいと思っておりますけれども、1階に入居予定の子育て支援等の公共機能の概要、あと、今回、一部住戸の中で取得を予定しております東京都の子育て支援認定住宅制度というものがございまして、こちらの資料をつけさせていただきましたので、最後にこの内容を説明させていただきたいと思っております。

次、3ページ目を御覧ください。国立市の上位計画に基づく本計画の方向性と事業のコンセプトについて説明をさせていただきたいと思っております。まず国立市総合基本計画第5期基本構想第2次基本計画の中で掲げられています計画の目標「学び挑戦し続けるまち ともに歩み続けるまち 培い育み続けるまち 文教都市くにたち」、この計画目標の下、この3つの重点項目があると思っております。国立市をより持続的に発展させていくための好循環の源となります次世代の育成。あとは、全ての市民の生活の礎となります、安心・安全の確保。あとは、国立がより活力あるまちとして持続的に発展していくため、多面的な魅力、これらが織りなしてつくり上げる国立ブランドの向上。この辺の重点項目を実現すべく、我々の計画の中でどのように貢献していけるかということについて検討してまいりました。

併せて、国立市都市計画マスタープランの中でもあります、安全・快適で利便性の高いまち、文教都市くにたちにふさわしい良好な街並み形成、また、景観づくり基本計画にございます、道と沿道の市街地が一体となった連続性のある景観とか、あと、緑の基本計画にございます、駅前にふさわしいにぎわいのある空間形成及び安全な歩行空間の確保、この辺を捉えまして我々の計画としてどのようにこの計画に寄与していけるかとい

うことを検討いたしました。

その結果、計画の方向性といたしまして、「住みたい・住み続けたいまちへ」ということを掲げさせていただきまして、安心・安全、子育て、緑豊か、文化的、治安の良さ、景観、活力、この辺をキーワードと設定させていただきました。これを踏まえて事業のコンセプトといたしましては、「国立ではじまる、安心できる暮らし」ということで、駅前から整った街並み 探索しがいのある、点在する個性的な店舗 治安がよく、落ち着いた駅前環境 そういった良好な住環境が魅力のエリア「国立」 そんなイメージに惹かれて国立を選び このまちでの新たな生活に期待を膨らませる人たちに 環境良好で居心地のいいまちの魅力とともに 「安心できる暮らし」、こちらを届けることを目指していきたいと考えております。

次に、土地利用・景観形成の方針以降につきまして、設計担当のほうから説明させていただきます。

I N A 新建築研究所 (●●) : 御紹介にあずかりました I N A 新建築研究所、●●と申します。御説明させていただきます。

紙面4ページ目を御覧ください。土地利用・景観形成の方針を掲げております。大きく3つに分けて記しております。1点目が配棟計画、2点目が建物の形態・色彩について、そして、3点目が歩行空間について示しております。紙面の中の赤字が、我々が取り組んだ内容の要点を示しております。それでは、個々の説明に参ります。

1点目、配棟計画について。土地利用のつながりに配慮した配棟計画としております。本計画地は商業ゾーンに位置しているんですけれども、その西側に中層住宅ゾーンが広がっております。その状況の中で、駅前のにぎわいの連続を保ちながらも、西側にゆとりを持った空間をとるところで計画建物を東側に寄せた、そういった空間としております。

続きまして、2点目、建物が長大な壁とならないよう、平面的な広がりを抑えた計画としております。この青い図を御覧いただきたいのですが、この青のグラデーションのある図が、本計画地で計画可能な高さを示しております。西側が主に高度斜線の影響により6階建て、東側が道路斜線の影響によりおおよそ10階建てが計画可能という状況になっております。そういった状況の中で、本計画、この細長い敷地において、本計画は、赤い枠の線の中に9階建ての計画をまとめておりまして、長大な壁感を払拭する、そういった計画とさせていただいております。

次に参りまして、前面道路から建物を後退させ、ゆとりある計画としております。1階部分に関しては3メートル、2階から8階部分に関しては5メートル、最上階に関しては6.9メートルセットバックし、歩行空間への圧迫感に配慮した計画としております。

次に、建物の形態・色彩について。大学通り及び沿道一体のゆとりある落ち着いた景観になぞらえまして、本計画は、大らかで明快な外観構成としております。具体的には、1階部分と、あと、3階から6階部分というふうに3段階の構成を取っております。そのラインがさらに周辺の景観、ほかの建物の高さとのラインを合わせることで、より一体感を高めた計画としております。建物全体はブラウン系の色彩としており

ます。こちらは、駅舎であったり、一橋大学であったり、市民の皆様の親しみ深い色彩であると捉えておまして、そういった空間によって一体的な景観づくりに取り組んでおります。

続きまして、歩行空間についてです。まず第1に、1点目に、安全な歩行空間を確保するよう取り組みました。具体的には、敷地の出入口をまとめることであったり、植栽を効果的に用いる、そういったところで景観・空間の形成に配慮しております。2点目が、土地利用のつながりに配慮した植栽計画としております。今回、細長い敷地である中で、東側には駅前広場、西側には駐輪場、また中層住宅ゾーンと広がっておりますので、そういった中で空間を歩行されている方がより豊かで快適な気持ちになっていただけるよう、そういった計画でゾーニングしております。

では続いて、具体的な図面で御説明させていただければと思います。5ページ目、こちらは今回の計画について概要を説明させていただいています。配置といたしましては、東側に住宅、中央に子育て施設等公共機能、西側に駐車場の平置きを設けております。出入口としては、西側の住宅のところにエントランスと、あと、住宅用のごみ回収であったり、荷さばきの駐車スペースの出入口を設けております。子育て施設については、出入口を3か所、そして、駐車場に関しては出入口を1か所にまとめて、安全に配慮した出入口、そういった形態を取っております。

続きまして、こちらが紙面6ページになりまして、こちらがそれより上階の2階から9階の計画になっております。

次、お願いいたします。紙面7ページ目、立面計画になっております。こちらが先ほど申し上げた、3段の構成を取っておりまして、グレーの点線と白のバックで描いてあるものが商業棟と駅舎の高さでございます。赤字で記載があるんですけども、南側の前面に対してのプライバシーの確保については、これは建物の階層の手すりの形状によってプライバシーに配慮しています。具体的には、2階部分に横格子、3階から6階は躯体+トップレール、7階から8階、9階がガラス手すりというふうな形で配慮させていただいております。下段、タイルのイメージについてですが、1階部分と、あと、3階から6階部分で描かせていただいているタイルについては、一橋大学であるようなスクラッチタイルのような素材感・表情のあるタイルを検討しているところでございます。

続きまして、こちらの8ページが北面と西立面図に当たります。

では、次に、外構計画についてです。配付させていただいている資料の9枚目と10枚目は見開きで開いていただけるとつながるようにお渡しさせていただきました。下にある全体のイメージについて御説明させていただきます。市道西1号線歩行空間全体イメージについてです。今回は西側に駅前広場が広がっていることから考えまして、駅前広場から直近した部分に関しては、オープンな植栽計画、歩道からつながって利用できるような植栽計画を考えております。中央に当たっては、子育て施設の利用者の方々もいらっしゃることから、植栽によってゾーニングをして、歩行者の安全性を確保しながらの計画をしております。敷地の西側に当たっては、駐車場を多く配置していることから、歩行者の皆様のバッファーとなるような、そういったところで植栽を考えております。

では、具体的な内容につきましてです。先ほどお話にもあったとおり、新設される市道の幅が道路の幅としては9メートルあり、そして、歩道としては、新しくなるものが両側に2.5メートルずつの歩道がございます。ただ、その中で車止めの位置を鑑みますと、有効幅員が1.65メートルというところですので、今回はそれにプラスして0.35メートルをこれは敷地のほうで設けて、2メートル以上の歩行空間を確保している、そういった計画でございます。

子育て施設の公共機能の前方には、たまりの空間を設けております。これがやはり子供たちがたくさん利用する施設というところで、しっかりとそこで安全性を考慮してたまりの場を設けて、ただ、それが囲ってしまうのではなくて、緑地をもって豊かに両者が関わり合えるような歩行空間として設けております。

続きまして、あとは、住宅のほうで、駐車場のアプローチとかそういったところも、駐車場とか駐輪場とかから直に歩行空間に飛び出さないように、そういったところでも植栽を設けて配慮させていただいております。

では、続きまして、11ページ目から、各視点からの見え方についてです。こちらは駅周辺の各場所からどういった形で建物が見えるかをそれぞれ記しております。11ページ目が前面道路東側よりです。

続きまして、12ページ、北側ロータリーより。これは駅の北口のほうから見た図でございます。

続きまして、13ページ目、南口ロータリー東側よりです。

続きまして、14ページ、南口ロータリー南東側よりです。

15ページ目、南口ロータリー南西側よりです。

続きまして、16ページ、前面道路西側よりです。

続きまして、17ページ目、こちらは駅ホームより富士山への眺望が今回の計画になってどうなるかというところを記しております。今回の計画は、今の現状のお話ですと、9号車から10号車付近で今、眺望可能な状況でございます。こちらが今回の計画建物によって、9号車付近ですと、恐らく角部分が計画建物上階の部分に当たるので、部分的に遮られる可能性がある、そういった部分になっております。10号車付近に当たっては、1階建てのゾーンになっておりますので、引き続き眺望可能、そういったところでございます。

18ページ目は、日影図・近隣範囲図になっております。

以上になります。

ジェイアール東日本都市開発(●●) : 最後に、参考資料としてつけさせていただいている内容を御説明させていただきます。

1点目は、先ほど事務局のほうから詳細説明がありましたので割愛しますが、1階に計画させていただいております子育て施設等公共機能の内容でございます。

2点目、東京都子育て住宅支援認定制度の内容をつけさせていただいております。こちらが、居住者の安全性とか家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ子育てを支援する施設やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅を東京都さんが認定していただくという制度になってございます。

ちなみに、当社では、同じ中央線沿線の三鷹の駅前で2018年2月にやらせていただきました賃貸住宅にて同認定を取得した実績がございます。現時点で国立市さんの中でこの認定を受けた物件の実績は恐らくないと思われまので、本計画がこちらを取得できれば、市内では初めての認定となると認識しております。

資料の説明は以上となります。よろしくお願ひします。

福井会長 : ありがとうございます。説明が多岐にわたりましたので、簡単に整理させていただきます。

本件は、旧国立駅舎の西側に計画された9階建て、高さ31メートルの集合住宅について、大規模開発構想について及び景観構想についての諮問をしたいということでございます。市としては、今回提示された計画は、陳情並びに土地交換の合意内容を踏まえたものとなっていて、規模感については問題がないという御説明がさっきございました。それから、建物の高さにつきましても、まちづくり条例の基準内であるということとか、周辺建物を見た中で突出していない、特に問題になるものでないということでございます。

しかしながら、80戸を超える集合住宅であって、本計画が周辺に与える影響は非常に大きいということで、審議会の意見を確認したいということでございました。確認内容は大きく2点あります。1つ目は、建物のデザインや色について、意匠の点、2つ目は、西第1号線や緑の在り方を含めた歩行空間の在り方についてということでございました。また、事業者の方からは、1階に市の子育て支援施設が入ることから、子供の安全を考えた中でこのような計画としているということとか、歩行空間の見え方、近隣域を踏まえた計画上の配慮について御説明がありました。

本件の進め方については、計画内容に関する質問と御意見をまとめてお受けしようと思ひます。本件は、前回の案件と同様に、高さの特例を伴うような判断はございませんので、あくまでも計画に対して審議会として意見を述べるということになるかと考えております。よろしいでしょうか。

それでは、議論に入る前に、本日欠席の委員の皆さんから御意見があるかどうか確認しますが、事務局、いかがでしょうか。

事務局 : 田邊委員と大木委員から御意見がありましたので、御紹介をさせていただきます。

まず、田邊委員になります。少し長いですがけれども、読み上げさせていただきます。

事業者から説明を受けておりませんので、あくまで資料を拝見したレベルの意見ですが、参考までにお伝えします、ということで、説明資料中の図面やパース等を拝見すると、外観は落ち着いた色彩を基調に構成されており、外観の色彩に関する問題は少ないものと思われま。

一方、現況のデザインが基壇、中層、高層の3層構成を基本とした水平方向の分割を基調としていることから、高さ方向への分節については一定程度の効果が期待できるものの、水平方向に延びる長さ感を強調する要因にもなっており、この点の改善が期待されます。南北面の長大感を払拭するために、部分的にセットバックを行い、形状的に分節を行う方法や、バルコニー中間部の色彩や素材を変えるなど、視覚的に分節を行う方法など様々な対応が考えられると思ひます。

また、7階から9階のバルコニー面材は透明ガラスとなっておりますが、正面に高層マンションが立地しており、お見合いの関係となること、当該箇所のバルコニーがロータリーなどからも望見できる、内部の設備や洗濯物等が見える可能性ということ踏まえると、透明バルコニーは好ましくありません。乳白色などへの変更が期待されます。

1階については、ガラス面を多く設けた開放性の高い計画となっております、通りに対するにぎわいの創出という点では好感が持てます。一方、施設配置計画では、子育て施設等公共機能の導入が想定されており、こうした施設の場合、内部を見られたくないという意向も強く、せつかくの開放性が担保できない可能性がございます。施設内部のデザインとも関係してきますが、施設用途と外観の整合性、1階の開放性を担保するような計画が期待されます。

以上になりますが、よろしくお願ひしますということでした。

続いて、大木委員の御意見も併せて御紹介させていただきます。

22日の資料について感じたことをコメント、以下に送りますということで、2ついただいております。1点目が、外観は落ち着いた色彩と素材を採用されるので、違和感はありませんが、低層部の建築意匠が、変化がなく、少し冷たい印象を受けます。子育て施設らしく親しみやすいファサードデザインを期待します。

それと2点目になります。歩道と建物の間がたまり空間と位置づけられていますが、この幅だと、通行するだけになり、人がたまることは難しいと感じます。部分的に緑地をやめて、ベンチやテーブルセットを置いたりするなど、ファサードデザインも含めてメリハリのある外観空間のデザインを期待します。よろしくお願ひしますということでした。

以上でございます。

福井会長：ありがとうございます。それでは、議論に入りたいと思います。御質問または御意見がある方は挙手をお願いいたします。いかがでしょうか。

では、田中委員、お願ひします。

田中（友）委員：前回の商業棟のときも述べさせていただいたんですけども、今回112戸ということで、特にシングルがあるということで、安全性というところの中で宅急便とかが非常に多く来るのではないかなということで僕自身は想定しております。多分、住宅用荷さばき駐車スペースが、10ページ見開きのところですかね、描いてあるんですけども、非常に入りづらいのではないかなと思っております。こちらは一方通行でありまして、1台分のスペースというところを踏まえると、歩道も含めた、子育て支援施設等も含めた安全性を考えると、こちら辺は設定上問題が出てきかねないかなと思ひまして、質問させていただきます。

福井会長：ありがとうございます。では、事業者の方から、その辺の日常的な車の出入り、それから、恐らく住民の方が買物に行つて帰つてきたときにどう荷物を持っていくかとかも含むと思うんですが、その辺の考え方につきまして、御説明をお願いいたします。

I N A新建築研究所（●●）：I N Aの●●と申します。よろしくお願ひします。

この住宅用荷さばき駐車スペースの大きさですけれども、平面的な大きさが3.3メートル掛ける7メートルでございます。この表記だけだと1台分ぎりぎりなんじゃない

の？ というふうな感触、御感想はごもっともなんですけれども、今、それだけの大きさにゆとりを持ったスペースを確保しているので、入庫しやすいか、しにくいかに関しては、広さ的には問題ないものと考えています。

あとは、安全性についてなんですけれども、それに関しては、当然のことながら、そのスペースの大きさがあるので、それをどういうふうな形でというのはあるかと思うんですが、ちょっと検討する余地はあるのかなとは思っています。

田中（友）委員： 昨今のやっぱり宅配をしてやるというところ、あとは、ウーバーだとかそういったものを利用されるというところを考えると、非常に、1台でいいのかという考え、1台しかとめる場所がなくていいのかということを含めて、現実には多分歩道上に宅配の業者の車がとまりますよねというふうにしか僕は見えないんですね。バックをしてここに車を入れてくださいというのはちょっと難しいのではないかと考えていて、車寄せみたいなスペースが現実味があるのではないかなと考えております。

ちょっとそこと話はまた変わるんですけども、昨今の流れの中で、駅前にこれだけ住宅用の駐車場がニーズとして必要なかどうかというのがあります。例えばカーシェアとかそういった考え方のほうが非常に先進的な考え方でして、これだけの逆に、またちょっと議論は変わってきてしまうんですけども、高さを抑えることによって駐車場スペースを減らして、横幅を取って高さを落としていくとかということも、私は見て、もう少し考える余地があるんじゃないかなと思いました。

福井会長： 御質問としてはどうでしょうか。駐車場のニーズの？

田中（友）委員： と、荷さばきですね。

福井会長： 荷さばきですね。荷さばき、最初に、1台では足りないんじゃないかということについての見解と、それから、西側の駐車場スペース、34台になっていますけれども、こちらの算定についてどのようにお考えかということについて、2点お答えいただけますか。

I N A 新建築研究所（●●）： まず駐車場に関してですけれども、今のカーシェアとかそういったシステムってまさしくいろいろなところでもお話はあるんですけども、基本的にその前に条例とか都の駐車場条例とか、その附置義務はどうしてもつきまとってしまうところは正直ございます。今、台数的には34台というところですけども、都の駐車場条例、あと、国立市さんの条例で決められている附置率からいくと、この台数。多少、数台分は余裕がまだありますが、ほぼ30台ですね。30台プラス……、ごめんなさい、33台か。ごめんなさい、今、1台分だけ余裕はありますがという、そのぐらいの状況です。決められている附置義務台数からするとという実情の計画です。

あともう1点は、荷さばきスペースが1台で足りるかということに関しては、実際いろいろな案件をやらせてはいただいている、1台で足りるかかどうかというのは具体的なデータがないところが正直なところなんですけれども、最近の宅急便だけじゃないお話もありますので、そういったところで、先ほどの入庫の関係を含めてちょっと検討する余地はあるかとは思っています。

福井会長： 検討する余地があるというのは、増やすことについて前向きであるというふうに捉えてよろしいですか。

I N A新建築研究所（●●）： 実際の稼働率とかそういったものをもっと調べるなりのデータを精査するという、そういう意味です。ニュアンス的に、「はい、増やします」という、そういう話ではなくて、増やすべきデータがあれば、増やさなければいけないでしょうしという、そういうお話です。

福井会長： 先ほどの発言の中では、データがないとおっしゃったんですが、それは調べれば出てくるデータということですね。今お手元にないということですね。

I N A新建築研究所（●●）： そうですね。そういうことです。なので、いろいろなマンションにおける、こういう荷さばきスペースって今々いろいろなところでありましてけれども、その充足がどうなのかということもヒアリングできるかと思っていますので、そういう意味でございます。

田中（友）委員： 特に駅前子育て支援施設が入るところで、この南側の道路に宅配業者の車がだっと並んでいるような状況で安全が、先ほども最初のほうのコンセプトで安全・安心というようなお話もあったので、そういったところを私は期待をしております。

福井会長： ありがとうございます。ほかに御意見いかがでしょうか。西村委員、どうぞ。

西村委員： 西村と申します。よろしくお願ひいたします。今の荷さばきのスペースで、検討というお話があったんですけども、台数を増やすか、もしくは方向としては、1台で仮にオーケーだとしても、ここは一通で自転車の交通量も物すごく多いところなので、バックで入れるということはちょっと検討していただきたいなど。先ほど田中委員がおっしゃったように、車寄せみたいな形であれば、前からそのまま入って出ていけると言うんですけども。

あと、これ、図面は3メートルしかないですけども、これは、じゃ、おかしいんですかね、3.8という。

I N A新建築研究所（●●）： はい、ちょっと修正させて。すみません。

西村委員： 3.8だとしても、1.8ぐらいの車を置いてしまうと、横って1メートルぐらいしか通れない。そうすると、これ、ごみ置場から、パッカー車を後ろから突っ込んで入れるときに、多分頭を出すことになると思うんです、こういう配置だと。ましてやヤマトとかだと、多分頭を突き出したような運用をすることになってしまうので、そこはちょっと御検討いただけないかなと。

I N A新建築研究所（●●）： 主要車等の今のお話も含めて、詳細に検討します。

西村委員： そういう駐車絡みでいうと、あと、左側の、駐車台数とかはそれ、必要台数とかあるかと思うので、そこは仕方ないかなと思うんですけども、できればこの公共用の、中の駐車場は住宅用の方が利用されるので、今の車路の幅5.5ぐらいで苦勞して入れればいいかなと思うんですけども、公共機能用のところも5.5しかないので、これ、多分切り返し、例えば女性の方、最近、車とかもちょっと大きい車に乗られる家族の方が多いので、これ、切り返せないし、切り返していると、後の人が入れないから、この辺、渋滞の原因になってしまうんじゃないかなと思うので、ここのとめ方とかをもう少し配慮した案に変えていただけないかなと思います。

あと、これはお願い事なので別に回答もなくていいんですけども、もう1個は、そもそも住宅の入り口を駅側に持ってきて、公共が奥にあるという配置はどういう理由が

あるのか教えていただけないかなと思います。

福井会長 : では、配置について回答をお願いします。

I N A新建築研究所(●●) : 今お話しのとおり、どっちがいいのだろうかというのは、当然設計をする中で議論はさせていただいた経緯があります。要するに、子育て支援施設の駐輪場とか駐車場とかその利便性のほうを優先させていただいたというのは大きな理由でございます。

西村委員 : 居住者の方は、これ、どこからどうやって行くんですか。

I N A新建築研究所(●●) : 実際のところは、居住者の方は、駐車場に向けては、エレベーターから住宅用の駐輪場を抜けて、北側の隣地境界側、そのルートを抜けて駐車場に行くような、駐車場を利用される方の動線計画を考えています。

今の御説明でお分かりになりましたでしょうか。

西村委員 : はい、分かりました。

福井会長 : ありがとうございます。ほかに御質問、御意見いかがでしょうか。大川委員、どうぞ。

大川委員 : 歩道横の造り方についてちょっと述べさせていただきます。新設道路の歩道が1.65メートルということで、今計画で、緑地を35センチ取って2メートルを確保するという案ですけれども、御存じのように、ここは駅に向かって非常に、特に朝方とかは通行人数の多い場所です。それに増して、送り迎えの車が頻繁に来てとまっているような状況が現在の状況です。

そうしますと、歩道を2メートル取ったということなんですけれども、それだと、かなりあふれるような状態で、特に雨の日とか、傘を差しながらの通行ですと、かなり道路にはみ出て歩いている方々も結構いて、我々も車で送り迎えをするときに結構危ない思いをしているというような状況があります。

それで、今ここは建物が3メートルセットバックして、たまりの場と書いてありますけれども、それがどういうたまりの場なのかよく分かりませんが、植栽帯としてずっと歩道と縁を切るような緑地の造り方というのは、通行出来る幅は変わらないのでよろしくないなと思います。例えば独立した樹木とかそういったものが点々としてあって、下はツリーサークルのようなもので、セットバックした3メートルのところも人が多いときには通れるような状態というようなことがあると、人の流れというのは増減がありますから、いっぱいのときにバッファーとしていろいろ使えるんじゃないかなというように感じがします。ですから、これ、緑地として連続させるということよりは、歩道と連続させるほうがいいんじゃないかなと思います。

それから、緑化の話でいいますと、今、この建物は、1階が前へ出ていて、道路斜線の関係だと思うんですけれども、1階の屋根がただ単に空いているという状態なんですけれども、この辺りも屋上緑化とかをして植栽帯を全部通していただくと、上部の建物とのバッファーになるんじゃないかなと思います。2階に入居する人にとってもいいんじゃないかなと思います。西側の機械設備、これ、多分子子育て世帯用の室外機置場とかだと思うんですけれども、その辺りも見えないようにできるんじゃないかなと思います。

まずは通路の話だけで。

福井会長 : 今、通路について、そうですね、私もちょっと気になっておりまして、今日御説明いただいた資料には、上位計画については随分書いてあるんですが、この敷地周辺の状況について、朝晩どういう状況かということがあまり書いていなくて、その辺をどうお考えになった上で、今回35センチセットバックで連続的な植栽帯を造るということに至ったのかという、そこの根拠も含めてだと思えますけれども、今の御意見に対して見解をお知らせいただけますか。

I N A新建築研究所(●●) : ちょっと今の趣旨と変わってしまうかもしれないんですけども、今回設計するに当たっての、緑化の基準というのがまずあります。その御説明をまずさせていただきたいんですけども、御存じのとおりのお話なんですけど、東京都の緑化基準があって、接道緑化を70%取らないといけないというのが今回の用途、あと、敷地面積の関係からいくとあります。その関係性で緑地を確保しないといけないというのがまず1つ目、条件として、設計条件と言わせていただきます条件が1つ付随してくるということがあります。それがあることがまず、別の次元の話なんですけれども、そういうのがあるというのが一つございます。

あとは、この植栽、今聞き漏らしたところもあるんですけども、説明したとおり、直接、通行する側からすれば、当然歩行者空間が広いほうがという、そっちのベクトルになるのは重々御意見は分かるんですけども、この子育て支援施設を使われるお子様たちの安全性、どこからでも出入りができるというふうなことは安全性からどうかというふうなところの考え方がありまして、この植栽によってそのバッファーにするとともに、出入口を制御するというところでこの植栽帯を計画させていただいているところではあります。

なので、すみません、質問として、35センチあれして2メートルで足りるか否かというところの答えにはなっていないかもしれませんが、そういった条件、そういった設計的な考えを持って計画をしていますというところです。

福井会長 : よろしいですか。どうぞ。

大川委員 : あまりよろしくないですけども。それはもう分かっている話なんですけれども、別にこれ、植栽帯がずっとつながっていて、子育てのほうに支障が出るとかそういうふうには僕は思っていないんですね。入り口を絞って、窓ガラスのところから誰が侵入するかとかそういう危険性があるとかそういう話でもないと思いますので、それよりは、逆にいろいろな人が見えて、子供の人たちも社会性を体験させるとか、逆に見えなくするというのもあると思いますけれども、そちらの話よりは、やはりここの交通の安全、そちらのほうを優先することのほうが大切なんじゃないかなというような意見です。

これ、話がちょっとずれるかも……、すみません、緑化の話は、それは緑化の基準を満たすように検討すればいいと思うんですけども、例えば独立の木というのもしか算入できるんじゃないかなかったです。沿道の長さというのには。

I N A新建築研究所(●●) : 樹間の幅ではになりますけど。

大川委員 : 大きさとか。ですから、そういったことも考慮に入れて、工夫の余地はあると思えますね。あるいは、代替するようなものが。ちょっと僕、全部周知していませんのであれ

ですけれども、というのはあるかなというふうに思います。

それから、歩道についてはそういうことですけれども、先ほど話題になっていた荷さばきの話とかという話になると、これも交通の安全の話なんですけれども、これ、ごみ置場への荷さばきスペースだと思いますけれども、やっぱり望ましいのは、例えばせっかく駐車場があるんだから、駐車場の中で、そちらでゆっくりアプローチできて、荷さばきあるいはごみの収集とかができる、ほかの通行者と関わらないでできるとかですね。宅配便にしてもそうですね。駐車場の中でできるとか、そういったことも考えてもいいんじゃないかなと思います。そうすると、さっき西村委員が言ったように、駅側になぜラウンジがあるんだとか、ごみ置場があるんだというような話と連動してくるような話になるかもしれないですけれども、入れ替えたほうが実はスムーズになるんじゃないかなとか、そういったようなことも検討すると、割とうまく回答が出てしまったりとかということもあるのかなという気がしました。

福井会長 : ありがとうございます。

I N A 新建築研究所 (●●) : すみません、1点よろしいですか。すみません。もう1個、すみません、子育て支援施設の前の部分の計画について、もう1点だけ説明させていただきたいんですけれども、今、ちょっと図が小さいので分かりにくいかもしれませんが、前面道路を新しく、現状もそうなんですけれども、新しく造られる道路も同様のレベル関係なんですけれども、これちょっと……。

福井会長 : これは何ページですか。すみません。

I N A 新建築研究所 (●●) : これは、すみません、提示しないほうが……、分かりやすいために、すみません、勝手に用意をしたものなんですけれども、これは不適切ですか。

福井会長 : よろしいですか、皆さん、追加の資料提出ということで。では、どうぞお願いします。

I N A 新建築研究所 (●●) : 絵的に上段の立面図的なものを御覧になっていただきたいんですけれども、趣旨としては、前面道路が駅に向かって勾配があります。結構これが思ったよりと言ったら変なんですけれども、子育て支援施設部分だけで約45センチ、50センチぐらいの高低差、スロープで下がっていくような状態になります。なので、今、図面的に段がついて、UPとかいうふうな平面図の表現になっているんですけれども、実際、子育て支援施設の床レベルは一定なので、右サイドに行くと、階段で上がるような形になってきます。なので、植栽をやめたらというふうな……、段で上がって、上のバッファーになっている空間、先ほど、歩行空間にしかならないよねという御指摘をいただいた空間までは階段で上がる。左サイドのほうからは、レベルが同じなので、そこからアプローチできるというふうな機能が必要になってきます。

なので、植栽をやめたとしても、この階段であったり、それこそ個々のスロープだったりというのは残る可能性が大。残らないと、逆にちょっと子育て支援施設の中で段ができるというふうな、設計的には室内での段差ってすごい危険なんですけれども、そういった状況も生まれるという、悩ましいあれがあります。

すみません、ちょっと1点だけ追加で話をさせていただきました。

福井会長 : どうぞ、大川委員。

大川委員 : レベルの処理の仕方は設計でいくらでもできると思うんです。別に正面から入らなけ

ればいけないという計画でもないと思いますので、歩道上にずっと下がってきて、入り口のところだけスロープをつければいいのか、そういったことも別に設計上は何の問題もなくできるんじゃないかなと思うので。逆にここ、縁を切るから段差が強調されるのであって、歩道と一緒にずっと造っていけば、入り口だけの処理でいけるんじゃないかなと思うんですけども、これ、設計の具体的な話になりますので、それをここでどうのこうの言う話ではないんですけども、基本的には交通量のすごく多いところなので、わざわざ切ってやる外構計画というのは見直していただいたほうがいいんじゃないかなという意見です。

福井会長 : ありがとうございます。ちょっと行き違っている感じがするのは、やっぱり事業者のほうで、この地域、この敷地周辺で何が課題になっていて、単にこの事業の中で解決すべきプログラムと、その実現手段としてのデザインという話と、この地域としてどういふことをこの敷地の中も含めて解決していかなくちゃいけないかという2つの課題があって、むしろこの審議会はその後者のほう、地域全体としてどうやって安全・安心なまちをつくっていくかということに主眼があるわけですけども、その部分がどうもちょっとまだ行き違っているんですが、そういう趣旨だということをぜひ御理解いただきたいと思います。

ほかに、ほかの委員の方から。どうぞ、西村委員、お願いします。

西村委員 : 子育て支援施設等の機能700平米というのは、今、この部屋内だけで換算しているんですかね。

INA新建築研究所(●●) : はい、そうです。

西村委員 : この3つの入り口というのは、市のほうの要望なんですか。

福井会長 : どうぞ、市のほうからお願いします。

事務局 : 入り口が3つ欲しいという点につきましては、市のほうから要望させていただいた点となっております。ただ、具体的な位置とか広さについてはそこまではまだ、これからの協議だと考えております。

西村委員 : これは何か中が具体的に決まっているんですか。

事務局 : お答えさせていただきます。具体的な配置計画だったりということまではまだ至っていないんですけども、こういった機能が欲しいねということで、欲しい機能については、その欲しい機能の項目と考え方までは今のところ整理ができています。具体的に、じゃ、それをどういう形で実現するかとか、どういうふうに配置していくかということについては今後決めていくということになっております。

西村委員 : あんまり細かいことに口出ししたくないんですけども、こういう公共施設で3つの出入口があって云々とか、さっきの安全性とかという話でいくと、駐輪場から離れた位置にこの3つの入り口があってというのは、こういう施設に関してすごく違和感を覚えるんです。ワンズパン譲ってでも、その中に駐輪場を入れて、そこから入り口があって、セキュリティー上は1か所と違って考えると、さっき言った、こっちの面に出入口を3つも作ってしまうものだから、いろいろ設計のほうで苦労されているんじゃないかなという気もするので。

そうすると、このガラス側というのは、緑地とか歩行空間に使えるし、この柱のぎり

ぎりまでで700平米というんだったら、これ、柱の内側に譲ってしまって、面積が減ってもいいから、そういう部分を緑地にしてくださいとか、この中をもう少し具体的に考えると、住居棟のラウンジとかは多分ぎちぎちで入れているから、多分さっきの荷さばきみたいなことが起きているんだと思うので、市のほうももう少し考えたら、この辺うまく解決するんじゃないですか。

道路側に入り口がなければ、これ、左右を反転しても、駐輪場だけこっこの間にあるとかって、さっき大川委員がおっしゃっていたような、ごみ置場は住宅用の駐車場から入るとか、何かそういうことができそうな気がしますけど。

福井会長 : はい、どうぞ。

事務局 : すみません、市のほうではまだそのことについて具体的な協議は入ってなくて、まだ検討段階という状況ではあるんですけども、一応子育て支援施設ということで設けたい機能としては、子育て広場、それから、絵本コーナー、それから、一時預かりの場所、それと、たまり場とか交流・学習スペースになるようなものということで、幾つかの機能を子育て支援施設というところの中に盛り込む予定ですので、その観点から、市としては3か所ぐらい入り口があったほうがいいんじゃないかということで今お話しはさせてもらっているんですけども、まだ事業者とその内容について具体的な協議はしていないので、市もこの場所にこの入り口がある、3つあるということを前提に何か考えているというところまではまだ行ってない状況でございます。

福井会長 : そこはまだ協議のしがいというか、しどころはあるんですかね。

事務局 : 今後検討していくお話であると認識しています。

福井会長 : ということで、西村委員、よろしいですか。

西村委員 : 今後やるにしても、多分事業者さんのほうは、その計画がはっきりしないと、すごい漠然としたこういう計画になってしまって、それでいろいろな不都合が出てくることだと思うので、市のほうも早急に、中の詳細まで決める必要はないですけども、今言った機能が決まっているのであれば、じゃ、セキュリティーどうするのかとか、具体的な検討をしないとまずいんじゃないかなと思います。

福井会長 : それは事業者さんとしてもまだこの段階では何とも言えないから、市と議論ということになりますよね、やっぱりね。

西村委員 : そうすると、先ほど僕とか大川委員が言っていたように、これ、反転して、駐輪場のスペースとか公共の駐車場のスペースを例えば中間部分に持ってくるとかいうことができれば、もっと自然なプランになる気がしますけど。

マンションの商品上、駅に近いほうに出入口が欲しいという理由があるんだったら別ですけども。

I N A 新建築研究所 (●●) : 最後のお話のその点も事業的にはある側面も正直でございます。ただ、ちょっと話が戻りますけれども、子育て支援施設の内容に関しては、来年いろいろ具体的に市のほうで御検討されるというところなので、それが蓋を開けないとちょっと難しいのかなというところではございます。

福井会長 : ありがとうございます。ほかの委員の方から御質問、御意見いかがでしょうか。はい、どうぞ。

水野委員 : 今の子育て支援の機能の話が出たのでついなんですけれども、中身はさておきとしても、そこを利用するのは、ベビーカーを押したお母さん、小さい子の手を引いたお母さんという形なので、その辺の配慮だけは絶対よろしくをお願いします。

以上です。

福井会長 : 水野委員の御発言の趣旨としては、段差に関するお話と？

水野委員 : というのと、主婦なので、図面の見方とか、1,650と350のそのイメージがつかないんですね。それをやっぱり安全・安心して歩けるようなところまで持って行ってほしいということです。

福井会長 : ありがとうございます。その点はよろしいですね。

ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。渋谷委員、どうぞ。

渋谷委員 : 今のお話があったように、やはりベビーカーのことを考えて段差がないように、スロープ状にならないか、どうしてもぜひに検討していただきたいと思います。2段でも1段でも、ベビーカーを押している方はぐるっと回らないといけないと思うので、どうにかスロープでアプローチできるように検討してもらいたいと思っています。

あと、資料10ページでたまりの空間というのがとてもいいアイデアだと思うんですが、もう少し想定、幅とか広さとか、どういう人たちを想定しているんだよというアイデアとかが伝わってくると非常にいいかなと思いました。

それとあと、別件で、商業棟のときは、建物側にたしか緑地を設けていたと思うんです。そういうことを行って歩道確保の空域の確保なんていうこともできないのかなという感じがしました。

あと、ちょっとこれ、強い要望ですけれども、路上駐車が恐らく増えると思うんです。東のガード、中央線のガードが開通して道が広くなったんですけれども、すごく送り迎え、塾の送り迎え等で路上駐車がが増えて、事故が起これないか心配なので、そういった部分も含めてですね。恐らくここが駅が一番近い道路で路上駐車しやすくなって、ここに車が並んで、事故が起きて、頻発、事故が起こるマンションだなんていうことを言われないようにしてもらいたいという要望があります。

以上です。

福井会長 : ありがとうございます。路駐の防止については、何か具体的な事例とかイメージとかございますか。じゃ、事業者さんに。

I N A新建築研究所(●●) : 事務局様に御用意いただいた図面で恐縮なんですけれども、前面道路の整備の計画の資料をメールとしていただいております。これはページ的には18ページでよろしいんですかね。右下は6ページとなっていますけれども、センターは18ページになっている資料です。

事務局 : すみません、当日配布資料の6ページという？

I N A新建築研究所(●●) : そうですね。すみません。

事務局 : 当日配布資料の6ページだと思います。

I N A新建築研究所(●●) : 路駐対策がこの計画でどういうふうに、すみません、これは事業主としてのあれではない話にちょっとなってしまうんですが、9メートルの道路のうちに両サイド2.5メートルの歩道スペースになっているのがお分かりかと思います。車

道部分は4メートル。この設計意図まで私のほうでは今理解できていないのでちょっと確認はしたいとは思いますが、車止め等の計画もありますので、そのピッチ等の詳細も私のほうで押さえてはございません。なので、確認しないと、私のほうからお答えできないというのが正直なところですよ。

福井会長 : じゃ、この図について、市のほうから御説明いただけますか。

事務局 : こちらなんですけれども、基本的には一方通行という形で道路幅員4メートルで確保をしておるんですけれども、例えば路上駐車が発生してしまうと、緊急車両が通行できなくなってしまうということがありますので、そういう意味で、少し歩道の内側に車止めを設けさせてもらって、救急車等が通行できるような形で道路計画をしているということでごつております。

福井会長 : 路駐したときに、この縁石にはふだんは乗り上げないけれども、止めてしまったら、そこを乗り越えて救急車が出ていける？

西村委員 : 俺だったらとめますよ。

福井会長 : とめますよね。ちょっとどうかなという気がするんですが。それは国立市内では結構メジャーな方法なんですか。

事務局 : すみません、路駐の関係は私のほうからですね。これ、駅の周辺の道路の整備の中で警視庁と協議をしている中で、これと同じつくりをしているのが西1条線という、駐輪場の西側の縦線の部分、あそこを、舗装幅員10メートルあるので幅員構成が違いますけれども、ほぼ同じようなつくりで、やはりボラードという車止めを少し歩道から分けたところで、車が乗っかってもいいような歩道の構造にしています。

今工事をやっている北1号線という、渋谷さんちの前のところですよけれども、あそこも、9メートル10センチですよけれども、ほぼ同じ幅員で同じ構成でやっていきます。一方通行の中でやはり警察との協議の中で、今言った、歩道に一旦乗り越えてとまっていることで、消防車、救急車が通行できるという形。だけど、できれば、車道、基本的に4メートルという形で、常時は、だから、ここは歩道なんですよみたいな。ボラードというこのポールが3メートルピッチという指導をたしか受けているはずなので、基本的にはその間を縫って、歩行者が、車が通常は4メートルのほうを通過しておりますので歩道として使えますけれども、やむを得ない場合には車が乗り越えていても何とかなるだろうという、ちょっと難しい、紛らわしい形なんですけれども、警視庁との協議の中でこういう断面が決まっているということでごつております。

西村委員 : 駐輪は？ 自転車はどこを通るんですか。

事務局 : 車道ですね。縁石がちょっと入りますので、完全に見た目には、だから、歩道部分はインターロッキングになって、車道の部分はまた舗装構成が違います。見た目に完全に分かれる形です。

西村委員 : この4メートルの内側に、自転車ここですよという、自転車レーンを造るんですか。

事務局 : いや、それは基本的に入らないと思います。一方通行ですので。

西村委員 : それは駐輪場、こんなの造っておいて無責任。

事務局 : やるなら、ナビマークというか、自転車の走行方向を左側、右側という形で入れる方法もありますので、その辺はまた今後のやりようだと思います。基本的に自転車は左側

通行ですので、車道の、その部分にのっかってというのが基本かなと。

西村委員 : そうすると、自転車は、これ、右、左にいたら、真ん中、車が通れないじゃない？

事務局 : いや、一方通行なので……。

西村委員 : 自転車は、でも、がらがん来ちゃいますよ。

事務局 : ただ、駐輪場はこの西側にあるので、ここから駅の間自転車は多分それほど多くないのかなという気もしているんです。

西村委員 : 来るときに、あえて通ってみたんですけれども、全然こうなるじゃん。

事務局 : ただ、駅前ロータリーそのものがあまり自転車が通りにくい構成になっているので、歩道を押して歩くか、車道、ロータリー部分を自転車で車と同じ方向で走らなければいけないので、基本的に駐輪場はありますけれども、どちらかという、西1条線を通りながら駐輪場へ進入していくという。

西村委員 : こっち曲がって駐輪場行く人いないですよ。

事務局 : それはそれでまた別の対策で。

福井会長 : そうですね。とても大事な話でありますけれども、この審議の議題から少し外れますので、後でその場で議論いただければと思います。

すみません、渋谷委員、どうぞ。

渋谷委員 : 私が申し上げたかったのは、歩道がきれいに出来上がっていても、広ければ広いだけいいと思うんです。駅を降りて、商業棟の前を歩いて、できればこの建物の脇を歩いて完結するような形がいいなと思って申し上げたところ、歩道は広ければ広いほうがいいなという感覚で申し上げたところなんです。

福井会長 : ありがとうございます。このほか。どうぞ、田中委員。

田中(友)委員 : 先ほど言った駐車場の件で、一つ僕、今調べて、それが正しいかどうか分からないんですが、自動車の保有率が低いなど、都知事が許可をすれば数を緩和するとか、市長が認めれば数を緩和するという事は書いてあるので、必ずしもこれを造らなければいけないということではないということによろしいんですかね。ちょっと僕は分からないんですけれども。

福井会長 : 緩和についていかがでしょうか。緩和の特例については、可能性はございますか。

I N A 新建築研究所(●●) : 駐車場附置についてですよね。事例、すみません、一般的にそれを使うという事例がなかなかないという、経験上そのレベルなので、それが申し出れば簡単に通るかどうかは、難易度的には今分かりません。

田中(友)委員 : 一般市民感覚として、あそこに駐車場が必要な人が住むのかなという、駅前なのでさほど必要じゃないんじゃないかなという感覚で、僕、法律が、条例が古いんじゃないかなというぐらいのイメージを感じています。

福井会長 : どうなんでしょうね。

西村委員 : 多分それはそれだけじゃなくて、駐車場があるからこの値段取れるとかということと関係してくるから、減らせたから減らしたいかどうかは別だと。

田中(友)委員 : 安全上というイメージ、僕自身は。

西村委員 : 都知事の云々は僕も設計をやっていますから、結構というか、なかなか通るものじゃない。よっぽど市が要望するとか、行政も一体になってやるとかしない限り難しいと思

うので、ほかに解決策があるでしょうと多分言われてしまうと思うので。

もう1個は、子育て支援施設の中身が、来年以降の課題というか、設計の課題なのであれば、例えばですけれども、例えばここに、国立市の子育てなので、駅前の送り迎えスペースをあえてつくるぐらいのことを考えたらどうなのかとちょっと思ったんですけど。例えば広場とかそういうものもちろん大事ですけれども、ちゃんと車が寄せられて、安全に例えば子供を迎えに来られるとか何かそういうのも、決まっていなかったら、子育て支援の考えで市のほうもいろいろ検討してみたらと思います。

福井会長 : それはこの敷地ではなくてという意味ですか。

西村委員 : いや、この敷地で。

福井会長 : この敷地内に……。

西村委員 : 要は、公共機能というところを500平米ぐらいにしてしまって、車寄せをその分、市のほうの面積で造ってしまえばいいわけですね。

福井会長 : その想定700のうち、700を全部室内空間にするか、その部分の一部を読み替えるかという、そういうことも考えたらいいんじゃないかという、そういう御提案ですね。

西村委員 : それが駅前の子供の安全のためとかに寄与するのであれば、子育て支援じゃないの？とちょっと。

福井会長 : 分かりました。それはそれでアイデアだと思いますので、後で入れておきたいと思います。

大分時間がたっていますけれども、いかがでしょうか。まだ……、では、観音委員、お願いします。

観音委員 : 建築の計画にも絡みそうな、今まであまり出なかった意見ですけれども、西側の空地、駐車場がかなりもったいないなど。非常にいい場所に平面駐車をさせていますが、これをもっと建築空間として利用できないか。ということは、子育て支援施設をむしろこちらへ、平屋のところへ持ってきて、今の子育て支援施設のところを駐車場にする。

それで、駐車場が足りなければ、先ほどの附置義務との絡みはありますが、そこからスロープで子育て施設の屋上、もしくは屋上じゃなくても、2階に駐車場を造ればよい。ただ、容積率などが計算してありませんから足りるかどうかわかりませんが、もともと、この今、駐車場と書いてある所には、2階建ての市の駐車場があったと思います。駐めた記憶もあります。実際、それは数年前まで存在したわけで、別に難しいことではないのではないかと。

ただ、これは建築計画に絡む、ちょっとドラスティックな提案になってしまうかなとは思いますが、左側に子育て施設を持ってくれば、先ほどの意見にもあったように、中庭を取るなり、大きな空地を取るなりすれば、環境のよい子育て施設になるんじゃないかなと。そうすれば、今みたいに建物の1階に子育て施設を押し込めるよりはいいのではないかと。また、前面開きで危ないとか、そういう問題もなくなるのではないかと。ただ、問題があるとすれば、容積というか、面積が増えてしまうおそれがあるということですね。その点はちょっと検討の余地はあると思いますが、駐車場確保と、子育て支援施設の環境美化の両方を満足するアイデアではないかと思っております。

- 福井会長 : 観音委員おっしゃるのは、別棟にしてということですか。
- 観音委員 : そうです。面積は増えますが。別棟ってくっつけてもいいんです。
- 福井会長 : くっつけると駐車場が取れないので。
- 観音委員 : いやいや、駐車場は、今の子育てのところ、ピロティに入れちゃうんです。
- 福井会長 : 中に入れる？ なるほど。
- 観音委員 : そうです。
- 福井会長 : という御意見ですね。ありがとうございます。
- 観音委員 : ピロティのところからスロープでこっちの駐車場に上げていけば、駐車場の面積としては足りる。ただ、建築面積が増えるという問題はありますが。
- 福井会長 : そうした検討をされた経緯はございますか、事業者さんで。配置についての検討をされた。
- I N A新建築研究所 (●●) : そこまで大々的な、正直申し上げて、そこまで大々的な検討はした経緯はございません。
- 福井会長 : いずれにせよ多くの御意見で、子育て施設の配置、それから、駐車場についてはもう少し考えていただいたほうがいいんじゃないかということがあるので、今の御意見はかなりドラスティックでありますけれども、そのぐらいのことまでこの審議会では意見があるということで御理解いただければと思います。
- ほかに言い残していらっしゃることはないでしょうか。なければ、そろそろ意見としてまとめて……。大川委員、どうぞ。
- 大川委員 : すみません、建物のデザインについてなんですけれども、ここは駅からすぐの場所であって、非常に駅前の商業施設とかから連なっているところ、それから、非常にアーバンティの高いところだと認識しています。ここにこの建物の東側には、関連会社の商業施設が建ちまして、駅前広場とつながっているというようなことかと思えます。その商業施設のほうは、前々回の委員会でデザインを見せていただいたんですけれども、木質系のラーメンで外側をガラスで囲うというような、そういう商業施設らしいデザインだと。
- 今回の建物については、非常に落ち着いている建物だとは思いますが、どちらかという一般の住宅地の中にあるような、片廊下型の、非常に、言葉は悪いですが、どこにでもあるような建物かなというような感じがしています。この建物の南側に関しては、道路の向かい側、そちらの建物を見ると、これはやっぱり国立のブランドといたしますか、おしゃれなまちだということを意識してだと思えるんですけれども、打ち放しのモダニズムの建物が目立っていて、割と打ち放しの建物が多いかと思うんです。やはりおしゃれな町と言った事を意識したデザインをされているかなと思います。
- そういう意味では、住宅系のデザインというよりは、もう少し駅前的なデザインの仕方があるんじゃないかなと思います。言っているイメージって分かりますかね。分からないかな。駅前にもう少し、何ていうのかな、住宅住宅していない形のデザインの仕方というものもあるんじゃないかなと思うんですけれども、あんまり伝わらないかな。
- 福井会長 : 例えば単純にプライベートな空間があるんじゃなくて、何らかの中間的な領域があったという、そういうようなイメージでしょうか。

大川委員 : 単純な片廊下型の住戸割り、縦割りの住宅というよりは、いろいろなもの、凹凸があったりとか、間々にいろいろな見え方をするとか、そういったようなデザインの仕方とか、非常に形態的な話になりますけれども、あまりにも紋切型のデザインかなという気がしないでもないです。

福井会長 : 西村委員、どうぞ。

西村委員 : 補足じゃないですけども、国立市が落ち着いた建物を造ってほしいと言っておいて何なんですけれども、僕も確かにもうちよつとにぎわいというほどではないんですけども、何かもう少し、駅前なので、住宅なんですけれども、わくわくするような外観を検討していただけたらうれしいなど。

福井会長 : ありがとうございます。最初に御紹介いただいた大木委員も、低層部のファサードをもう少し親しみやすくという御意見もあるので、これは皆さん割と感じていらっしゃるのかなと思います。何か事業者さんのほうから今の段階で御説明いただけることはございますか。難しいでも結構ですけど。

I N A 新建築研究所 (●●) : 難しいです。今の段階でコメントは難しいという意味で、ちょっと検討はできればとは思いますが、当然のことながら、事業主さん含めていろいろな打合せを重ねての回答としてのデザインに今々はなっております。委員の方のお話も拝聴はします。

福井会長 : どうぞ、西村委員。

西村委員 : 国立の駅前って、高いものもあったり、低いものもあったり、大川委員がおっしゃったような、ちょっとデザインが混ざっていたりするんですけども、駅を挟んで北側にはもうどんとでかい施設があるので、駅前ってやっぱりこの長さの規模の、長さが何をもちかというの、周囲の建物のスケール感と比べるとやっぱりちょっと大きいんですよ。なので、そういう周囲のスケール感とぜひ合わせて、例えば分節するとか、デザインをちょっと分けるとか、そういうことを検討していただけたらもう少し違うかなと思います。

福井会長 : 例えば単調さを避けるとか、そういった言葉になりますかね。

西村委員 : 大きくはそうです。

福井会長 : 大川委員、何か補足的に？

大川委員 : 色とか仕上げについて、多分これ、国立は住宅地が多いですから、住宅地の中に入れば、こういったブラウン系とかそういったものが非常に落ち着いていいんだと思うんですけども、やはりここは駅前直結の建物だということをやったりちょっと意識して、もう少しにぎわいとかそういったものが感じられるような。にぎわいと言ったらおかしいですね、スタイリッシュだとか、そういったことが感じられるような建物にさせていただくといいんじゃないかなと思います。商業の、駅前の J R コミュニティデザインでしたっけ、あちらのほうで造る建物との少し呼応みたいなものもあってもいいのかなと思います。

福井会長 : これはすみません、後で言葉にしなければいけないので、私のほうで解釈をすると、駅前らしいような、表情に変化があって、単調さを避けるような、そういった意匠を低層部にまとっていただきたいという、そんな言葉遣いでよろしいですか。

大川委員 : そうですね。低層部に限らず、上も。

福井会長 : 上のほうも、はい、なるほど。

大川委員 : あと、色遣いも。

西村委員 : バルコニーの建物って下から見ると冷たいじゃないですか。人の気配が全く分からないから。だから、ちょっとあったかみのある、例えばガラス面があって、中に居住者の方がいれば、そこが人の生活が何とか見えるとか、感じられるとか、何かあったかみが欲しいなど。

福井会長 : 何となくニュアンスが伝わりましたかね。後でまた作文は考えますけれども。コメントを求めるものではございませんけれども、そういうことが何となく共有されてまいりました。

では、中森委員、お願いします。

中森委員 : 私も道路の前面部分のところは、専門家の委員の方がさんざん言っていたので、私が今さらあまり加えることもないんですけれども、商業施設棟の計画が先に審議されましたけれども、その中で2メートルの空地があるというところで、今日の説明では、連続性のある景観づくりをしていますという話があったんですが、私の目から見ると、ぱっと見て、やっぱりこの計画だと、その部分に関しては連続性があるようにはちょっと思えないというのが率直な感想です。

具体的に今どういうアイデアがあるかというところは、今までさんざん言っていたので重ねることもないんですけれども、それと、前回の商業施設の審議の中でも、そちらの会社のほうはそちらの会社で、居住用の建物に関してはまた別の会社でやるのという話になってしまったんですが、住民説明会の意見にもちらっと垣間見えるんですけれども、同じやっぱりJRさんでやっているということなので、別の法人格だってそれは分かるんですけれども、やっぱりせつかく同じタイミングでやるのであれば、どのぐらい連携しているのかちょっと分からないんですけれども、一体としてやっていただいたほうがいいとは思っています。

市民の方もやっぱり、どうなんですかという話が出てくるのは、別の会社ですからと言ったとして、一般市民の方が「ああ、そうですか。じゃ、別々なのでしょうがないですね」というふうに思ってくれるかという、そういう評価はされないと思うので、竣工時期も大体似ているんでしょうし、計画自身も似ているのであれば、今回いろいろ専門委員の方がおっしゃっていただいて、前面の部分の使い方とか、改良の余地があるんじゃないかというところでもし計画をし直すという話があるのであれば、やはり商業施設棟との連続性というところでもかなり連携をしてやっていただきたいと。それでこそ本当に連続性のある景観が出来上がるんじゃないかと思っていますので、その点は意見を述べさせていただきたいと思います。

以上です。

福井会長 : 大変重要な御指摘ありがとうございました。それはもちろん別々の事業ではありますけれども、情報共有をしていただいて、例えば外構部分の造り方とか、素材の選び方なんかというのはいろいろできると思うので、それはぜひやっていただきたいですね。

では、観音委員、お願いします。

観音委員 : 今の連続性の話ですが、全くそのとおりでして、駅前の商業施設と壁面線もそろえてほしいというのが正直なところ。また、それだけではやはり平凡なデザインになってしまいます。駅前商業施設の賑わいの流れをここで止めてしまうのはもったいないと思うんです。だから、できれば、これも建築計画に関わりますが、こちらのほうにも店舗を誘致して、連続させたら、線路沿いのとても楽しいストリートが出来るのではないかなと。

おしゃれでユニークなお店をここに呼び込めば、ほかのまちからもショッピングに来るぐらいの施設になるんじゃないかなと思います。今、子育て施設のところをピロティにして駐車場にするといいかもしれませんが、その一部を取りこんで店舗にすることは、建築計画上は十分可能だと思います。我々にデザインしろと言われてたら、そのぐらいは容易にできます。駐車場だって、3階建てぐらいにしても大丈夫かなという気もします。そういう意味で、せっかくの駅前のすばらしい立地ですので、これを有効活用しない手はないんじゃないかなと思います。それが同時ににぎわいの演出につながれば、国立のまちの発展にもつながるのではないかなと。つまり、もうちょっと建築計画から突っ込んでドラスティックに考え直してみたいなと思っております。

福井会長 : ありがとうございます。先ほどの駅前らしい、単調さ、表情に変化という部分も、用途も含めて考えていただきたいということでよろしいですかね。ありがとうございました。

大体よろしいですかね、皆さん。

私が、すみません、一委員として申し上げたいのは、やはり歩道部分の隣接する、駐輪場から駅前までのところの通行のしやすさというところがあって、一旦ここで狭まってしまうのはやはり、今日も先ほど見てきて、2メートルというのは大して広くなくて、2人連れと1人が擦れ違っただけでもういっぱいいっぱいですから、それは全く十分ではない。この場所にはですね。ですから、せめて隣接地域、隣接する敷地の部分の歩道とは同じだけ下げるといいますか……、どうなっているんだっけ、だんだん狭くなるんですよ、ここね。拡張部分も入れると。歩道を出していただく部分。

事務局 : 商業施設が一番セットバック部分が多くて……。

福井会長 : 下がっているんですけど。

事務局 : 下がってまして、今回、住居棟で狭くなって、駐輪場のほうで0.9メートルなので。

福井会長 : だから、その逆だ。駅に向かってだんだん広がっていくような形にしていただけると、用途としては適切なんじゃないかなと思いますので、そんなことも含めて、接道部分の植栽の配置と使い方についてはぜひ再検討していただきたいなと思っております。

たまり部分というふうにおっしゃったんですけども、結局、今の絵でいうと、入り口部分が3か所あって、それ以外のところから出入りはないですよ、きつとね。となると、そこは出た人がすぐ曲がっていかないとたまりにならないとすると、あまり実際的にはそこに人がたまっていくということになりづらい。1メートルぐらいですもんね。だから、ちょっと使いづらい、スペースはあるけれどもちょっと人が入っていきにくいという感じで、しかも植栽で最後止まってしまうので、あまり有効活用はされにく

い感じもするので、ぜひその辺については緑地も確保しつつですけれども、実際の利用も含めて考えていただきたいですし、先ほど御意見があった、子育て施設の中身の議論もしながら、どういうものが適切なのかと考えていただきたいと思いました。

ということで、たくさん御意見をいただきました。ちょっとまとめていきたいと思いますが、まず事務局のほうからは、意匠系のことについて御意見という話があったので、そこを中心に確認をしてみたいと思います。

最初に欠席だった田邊委員と大木委員の意見がありまして、まず全体の意匠として、水平方向の長さ感がちょっとやっぱり低減する必要があるということで、部分的にセットバックをすとか、あるいは使用する材料の色彩・素材を工夫することによって長大感を低減するという工夫が必要だという御意見がありました。これは恐らく皆さん賛同されていたので、これについては採用したいと思います。

それから、後半に意見がありました、国立駅に本当に至近の敷地であるという立地から、駅前のスケール感に合わせて表情に変化を持たせる。単調さを避けるような、用途、色、仕上げ、材料等についても御検討いただきたいということが要望としてございました。

それから、接道部分については歩道の使い方についてかなり多くの御意見があって、歩道と、それから、車寄せ関係ですね。ですので、まず最後に私が申し上げた、歩道として出す部分についての幅員について、できるだけ可能な限り多く取っていただいて、隣接部分と歩道が連続的に駅に向かって広がっていくような形を検討していただきたい。そして、どうしても車両の出入りとか路駐の存在、車両交通と歩行者・自転車の交錯を避けて、安全な街路空間、それから、建物入り口ということはとても重要なので、それについては、車寄せの位置とか、駐車場の使い方、それから、建物の中の配置も含めて御検討いただいて、この資料の最初にうたっていらっしゃる安全・安心ということをぜひ実現していただきたいということで、少し強めの意見になりますけれども、建物の建築計画も含めて検討していただきたいという要望を出したいと思います。

それから、附置義務駐車場の数について、とてもハードルが高いということでもありましたけれども、確かに最近の傾向を見ると、それが空いてしまっているケースがあるようですので、ここで例えば要望が出れば一つの要因にはなると思うので、附置義務駐車場の数については、よくよく最近のニーズ、特に駅に近い賃貸物件のニーズを見ていただいた上で、必要があれば、特例の申請ということも視野に入れて検討していただきたいということはここで申し上げたいと思います。

そして、緑化については、すみません、先ほど申し忘れましたけれども、例えば屋上緑化などの活用もあるということで、大変厳しい条件になっていることは理解しておりますけれども、様々な工夫をしていただいて、基準を確保しながら、なおかつ良好な歩道、安全な歩道環境をつくっていただきたいということ。

そして、段差についてはできるだけ解消するということについては、歩道も含めて御検討ください。

そして、ちょっと前後しますけれども、連続性ということで歩道の幅のことだけ申し上げましたけれども、さっき観音委員のほうから壁面線の位置という話もありましたし、

それから、抽象的ですが、にぎわいを止めないということもありましたので、敷地の中だけではなくて、駅に近い商業棟、それから、この建物、そして、その先にある空間までの連続性についてもう少し配慮していただいて、配置も含めて御検討いただきたいということがあります。ちょっと付け加えます。

そして、これは市に関しても要望ですけれども、多分今日の段階で例えばもう一回やってということにならないと思うんですが、子育て支援施設の計画については、その仕様がもう少し定まってこない、事業者さんとしても、我々の要請に対してどのように応えられますかということの回答ができないと思いますので、それについては、その中身をなるべく早く市のほうでも考えていただき、事業者さんとしても検討していただいた上で、次の開発の段階ですかね、その段階で改めて計画を出していただいて、今日の皆さんの御意見が反映されているかどうかということでもう一度審議をしたいとは思いますが、今回の案件としては、今の意見をつけた上で一旦お返しして、それでまとめというふうにしたいと思いますが、いかがでしょうか。ちょっと雑駁になりましたけれども。

すみません、具体的な文言についてはまたきちんと作文した上で、事務局と議論して決めたいと思います。

大変多くの御意見いただきまして、ありがとうございました。

文言については整理した上で、委員の皆さんにメールでお送りして、確認していただいた上で確定したいと思っておりますが、よろしいですね。事務局もよろしいですね。

事務局 : はい、大丈夫です。

福井会長 : ありがとうございます。

では、以上で議題1の諮問事項を終わります。長時間ありがとうございました。

事業者の方はこれまでにになりますので、御退室いただいて結構です。ありがとうございました。

(事業者退室)

福井会長 : では、続きまして、議題2の「調整会の運営等について」になります。事務局から御説明をお願いいたします。

事務局 : それでは、資料の説明をさせていただきます。当日配布資料2を御覧ください。こちらは、調整会の開催請求から終了までの大まかなフローとなっております。こちらの左側になるんですけども、こちらに審議会とか調整会委員の役割が記載されており、資料の見方としてはそういう形となっております。青が審議会で、黄色は調整会委員ということで条例の中で記載されているものになっています。

調整会の流れを簡単に御説明させていただきますと、審議会は、市の要請を受けて調整会を開催するという形になっております。審議会のほうは、学識経験者3名以上で調整会委員を選定するという形になっております。選定された調整会の皆様は、審議会から委任を受けて、調整会を開催するとともに、会の運営を行うという形になっております。

調整会委員の皆様は、調整会の中で近隣住民や事業者の主張を聞いた上で、事業計画に対する合意形成を求められるということになっております。しかしながら、両者の対

立が解消できず、これ以上の調整が不可能であると判断した場合には、調整会を終了することがございます。調整会はこのような形で終了する、あるいは何らかの形で合意できた場合には、それについて市長に報告するというのが調整会の流れになっております。

本日皆様に御確認をいただきたいのは、調整会の打ち切りについてでございます。調整会の打ち切りにつきましては、条例第47条第7項によりまして、審議会が決めるという形になっております。調整会の運営につきましては、調整会委員に委ねていることから、調整会委員のほうがこれ以上の調整が困難であると判断すれば、基本的にはそれを審議会の決定事項にしてもよいという考え方もあって、例えば他市なんかではそのような形で運用を行っている自治体もございます。しかしながら、国立市の場合には、条例の中で審議会と調整会の委員の役割について割と明確に主語を分けて記載しているという関係がございますので、その条例の運用に際しては、市としてはより慎重に丁寧に行ったほうがよいと判断しましたので、実は先日の調整会の打ち切りについても、書面開催になりますけれども、審議会を開催して、打ち切りの確認をさせていただきました。

今後同じように、調整会が開かれて、打ち切ることがどうしても出てくるかと思うんですけれども、そちらにつきましても、今後、引き続き、審議会の中で確認をさせていただきたいということの確認でございます。市としては、事務局としては、基本的に調整会の結論というのは調整会委員の見解を尊重すべきものではないかと考えておりますので、打ち切りの可否自体を審議会の中で議論をするものではないと思うんですけれども、決定権者につきましては審議会となっておりますので、このような形で審議会を確認させていただくということを御了承いただきたいと考えております。

ただ、調整会の終了後から審議会の開催まで時間がある場合には、今回のように書面開催をさせていただくということがございますので、御了承いただければというところでございます。

以上でございます。

福井会長 : ありがとうございます。調整会の運用の確認ということで、調整会を打ち切る場合は、条例に従って、審議会を開いて決定をしたいということでございました。ただ、打ち切り決定そのものは議論するものではないので、直近で審議会の予定がない場合には書面開催で確認をするということでございました。基本的には運用の方法の確認ということでございますけれども、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

福井会長 : では、よろしいですね。ありがとうございます。

では、続きまして、議題3「その他」になりますが、事務局のほうで何かございますか。

事務局 : すみません、事務局のほうから2点ございます。いずれも報告事項になります。

まずは富士見台団地建替え事業につきましてはの報告になります。本件は、今年の3月30日に開催されました第18回まちづくり審議会の中で、これも含めて計6回にわたり御議論いただきました。その後いろいろ進捗がございましたので、そのことについて簡単に御報告をさせていただきます。

市では、審議会からの答申を踏まえまして、5月18日に指導書を交付しました。そ

の後、事業者から6月14日に開発事業の事前協議書が提出されております。その後、近隣説明等を経まして、近隣住民から意見書の提出とか、事業者からの見解書等のやり取りがございまして、近隣住民からは調整会の開催請求が出されました。10月29日に調整会を開催させていただきまして、結果につきましては、先日の審議会の中で確認をさせていただいたとおりでございます。

その後、12月6日に承認申請が出されまして、実は本日なんですけれども、市と事業者のほうで協定書を締結させていただきました。この計画につきましては、例えば雑木林の再生の進め方なども含めて具体的な部分についてはまだまだ未決定のところもございまして、市では、引き続き事業者と協議を行うとともに、計画内容について大きな変更が生じる場合には、また審議会の中で御説明をさせていただきますので、皆様から御意見を賜りたいと考えております。1点目は以上となります。

続いて、2点目になりますけれども、国立市立第二小学校についてです。こちらも秋口ぐらいにお話をさせてもらったかと思うんですけれども、近隣住民から調整会の開催請求が出まして、市として、調整会を開催するという決定をさせていただきました。ただ、当事者間で今現在、話合いが継続されているということがございまして、こちらにつきましては当面の間、両者の話合いの推移を見守ることと致しまして、その結果に応じてまた開催をさせていただきたいと思っております。状況に変化がございましたら、また御報告をさせていただきたいと思っております。

以上でございます。

- 福井会長 : ありがとうございます。何か御質問、確認事項等ございますか。大川委員、どうぞ。
- 大川委員 : すみません、富士見台団地のほうなんですけれども、住民の中の建て替えの合意形成って、5分の4でしたっけ、というのは終わったんですか。
- 事務局 : こちらにつきましては、いわゆる建て替え決議のお話かと思うんですけれども、こちらについては今後行われるということで伺っております。
- 大川委員 : じゃ、まだだということですね。
- 事務局 : さようございます。
- 大川委員 : そこで反対があって、事業が行われない可能性がある？
- 事務局 : もちろんその可能性もございます。
- 福井会長 : その辺もぜひ御報告いただけるとありがたいですね。お願いいたします。
- 大川委員 : そのほか、皆様から何かございますか。よろしいでしょうか。どうぞ、大川委員。
- 大川委員 : 前からお願いしているんですけれども、富士見台団地の、最終的に市長からの、何ていうんですか、あれ、認めますよという条件と……、何ていうんですか。
- 事務局 : 指導書。
- 大川委員 : 指導書ですか。それを見せていただきたいという話を……。
- 事務局 : かしこまりました。改めてメールでお送りさせていただきます。
- 大川委員 : そうですね。審議会からはこういう形でということをお願いしていると思っておりますけれども、それに何か付け加わっているのか、付け加わっていないのかとか、その辺りを確認したいというところです。
- 事務局 : かしこまりました。後でお送りはさせていただきます。結論から申しますと、基本的

には答申を踏まえたものとなっております、そこについては、何か付け足したとか、削ったということはないというふうに認識しております。後でまたお送りさせていただきます。

福井会長 : 指導書自体は、公開されるものじゃなくて、これは当事者だけなんですね。

事務局 : 指導書につきましては、公表・縦覧の対象になっておりますので、見たいということであれば、お受けするのは全然差し支えないものとなっております。

福井会長 : 分かりました。これはぜひちゃんと確認しておきたいですね。ありがとうございます。このほかいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、本日の議事は全て終了いたしましたので、これをもちまして閉会いたします。本日はどうもありがとうございました。

(午後 8 時 37 分) 以上