

第23回 国立市まちづくり審議会会議録

日 時	令和4年5月30日（月） 午後6時00分～午後9時10分
場 所	国立市役所2階 委員会室
議 題	議題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 審議案件 開発事業名称 : 朝日生命国立社宅建替え及び有料老人ホーム新築工事 事業者 : 東京都新宿区四谷一丁目6番1号 朝日生命保険相互会社 不動産部長 片柳 仁志 事業区域の所在地 : 国立市東二丁目27番23 他 議題2 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 審議案件 開発事業名称 : 白十字ビル新築工事 事業者 : 東京都国立市富士見台1-37-28 山井 佳代子 事業区域の所在地 : 国立市中一丁目9番5、43 議題3 （仮称）国立市中2丁目計画新築工事調整会の打ち切りについて 議題4 諮問事項 （1）事前協議について 審議案件 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20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15、3番37 議題5 その他
出席委員 （敬称略）	

	福井会長、大木委員、観音委員、鶴田委員、田邊委員、渋谷委員、田中（賢）委員、田中（友）委員、西村委員、大川委員、水野委員
事業者	朝日生命保険相互会社・●●、●● （株）竹中工務店・●●、●●、●●、●● （有）白十字・●● 松本設計特建（株）・●●、●● 積水ハウス（株）・●● （株）現代総合設計・●●、●● （株）イム都市設計・●●
事務局	北村都市整備部長、町田都市計画課長、秋山指導係長、曾我主任、落合主事
傍聴者	8名

第２３回 国立市まちづくり審議会

福井会長：皆さん、こんばんは。ちょっと事前の打合せに時間がかかりまして、定刻を過ぎましたので、ただいまから、第２３回の国立市まちづくり審議会を開催いたします。本日は、御多忙のところ皆様に御出席いただきまして誠にありがとうございます。

開会に先立ちまして、委員の変更により、今回初めて出席される委員を事務局より御紹介いただきます。

事務局：それでは、新任の委員の方を御紹介させていただきます。

法律の専門家であります鶴田委員です。

鶴田委員：御紹介にあずかりました鶴田です。微力ながら力を尽くしてまいりたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。（拍手）

福井会長：どうもありがとうございました。

続いて、事務局にも変更があったとのことですので、御紹介をお願いいたします。

事務局：都市整備部長のほうが変わりまして、都市整備部長の北村になります。

事務局：改めまして、この４月から都市整備部長となりました北村と申します。勉強させていただきながら尽くしていきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

福井会長：ありがとうございました。

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長より御挨拶いただきます。お願いいたします。

事務局：改めまして、本日は御多忙のところ、第２３回国立市まちづくり審議会に御出席いただきまして、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、御協力をいただきまして、大変どうもありがとうございます。

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、朝日生命社宅建替え及び有料老人ホーム新築工事、及び白十字ビル新築工事につきまして、①大規模開発構想について、②景観構想についての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本審議会の意見を賜りたいということで、市長より諮問させていただいたところとなります。委員の皆様におかれましては、お忙しい中、事前に現地を御確認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。

また、（仮称）国立市中２丁目計画新築工事につきまして、調整会の打切り確認と併せて、事前協議についてまちづくり条例に基づき市長より諮問させていただきました。

本日は審議案件が多数ございますけれども、時間が許す限り、活発な御議論をいただき、どうか忌憚のなき御意見を賜りますようお願い申し上げます。

以上で挨拶に代えさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

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、倉本委員と松本委員から御都合により欠席との連絡を受けておりますので、御報告いたします。ただいまの委員の出席数は１１名ということで、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、事務局から資料の扱いについて御説明いただきます。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お願いいたします。会議後、テーブルの上に資料を残していただければ、市で回収し破棄します。または、御自身でシュレッダ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。

福井会長 : よろしいですね。本日の議題ですが、議題1が「諮問事項 朝日生命社宅建替え及び有料老人ホーム新築工事」、議題2が「諮問事項 白十字ビル新築工事」、議題3が「調整会の打ち切りについて」、議題4が諮問事項「(仮称) 国立市中2丁目計画新築工事」、議題5は「その他」ということで計5件を予定しております。終了時刻は20時頃を予定しております。本日、議題が多数ございますので、円滑な議事進行に御協力をお願いいたします。

それでは、事務局から本日の配付資料の確認をお願いいたします。

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、事前にお送りをさせていただきました。

初めに、開催通知になります。1枚おめくりください。2枚目が議事日程。それと、3枚目が資料一覧。

続いて、資料1として、「諮問事項 朝日生命社宅建て替え及び有料老人ホーム新築工事」に関する市作成資料となります。

それと、ちょうど紙の色が変わるぐらいになるかと思うんですけども、そこからがきれいな白い紙です。資料2になります。こちらが同事業に対する事業者作成資料となります。

また、続いて、大分先になりますけれども、紙の色が変わるところになるんですが、A3Z折りになっておりますけれども、「諮問事項 白十字ビル新築工事」に関する市作成資料です。これが何枚かございます。

その後、またきれいな白い紙になりますけれども、資料4として、同事業に対する事業者作成資料です。

続いて、また紙の色が変わりますが、資料5ということで、「(仮称) 国立市中2丁目計画新築工事調整会に関する資料一式」。それと、また紙の色が変わるところになりますけれども、白いきれいな紙ですね。の前に……。すいません。資料5は1枚だけですね。1枚おめくりいただくと、そのまま資料6ということで、中二丁目の新築工事に関する市作成資料です。

それと、色の変わり目で白いきれいな紙になりますけれども、資料7ということで、同事業に対する事業者作成資料となります。事前配布のものは以上となります。

続いて、当日配布資料になります。1枚目、資料一覧がついております。

1枚おめくりください。当日配布資料1ということで、朝日生命に対する市の関連計画です。それと、2枚目が現況図になっております。

また、おめくりいただくと、当日配布資料2ということになりまして、白十字のほうの市の関連計画になっております。1枚おめくりいただくと、これもその附属資料ということで、こちらは事前配布のものと色味が違うかと思うんですけれども、本日、事業者のほうから急遽、外装材の色味を変更したいということで申出がありましたので、そちらもつけております。

そのままおめくりいただいて、また紙の色が変わるところになるんですけれども、当日配布資料3として、議題3の中二丁目計画の調整会に対する議事要旨一式になっております。

ずっと紙をめくっていただくと、紙の色がまた変わるところが出てくるかと思うんですけれども、こちらが当日配布資料4ということで、議題4、中二丁目計画の事業者作成資料の当日配付分になっております。こちらは外装材のマンセル値を追加した資料となっております。

それと、一番最後になりますけれども、当日配布資料5として、審議会の委員名簿となっております。

資料につきましては以上でございます。配付資料に不足等ございましたら御用意をさせていただきますので、よろしくお願いします。

福井会長：ありがとうございます。配付資料、不足はございますか。多岐にわたりましたが、大丈夫でしょうか。もし補足がありましたら、その都度お知らせください。

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。個別具体的な議論を行う際には、部分的に非公開とすることも想定されますが、今回につきましては非公開とする情報等は含まれていないと判断されますので、公開ということで御異議ありませんでしょうか。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

福井会長：ありがとうございます。異議なしと認めますので、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です。「諮問事項 朝日生命社宅建替え及び有料老人ホーム新築工事について」です。

まず、出席者の確認をいたします。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を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します。

事業主になりますけれども、朝日生命保険相互会社不動産部、●●●●様。

朝日生命保険相互会社(●●)：●●です。よろしくお願いいたします。

事務局 : 同じく、●●●●様。

朝日生命保険相互会社(●●) : ●●でございます。よろしくお願いします。

事務局 : 続いて、設計者になります。竹中工務店設計部、●●●●様。

竹中工務店(●●) : ●●です。よろしくお願いいたします。

事務局 : 同じく竹中工務店設計部、●●●●様。

竹中工務店(●●) : ●●です。よろしくお願いいたします。

事務局 : 同じく竹中工務店設計部、●●●●様。

竹中工務店(●●) : ●●でございます。よろしくお願いいたします。

事務局 : 同じく竹中本工務店設計部、●●●●様。

竹中工務店(●●) : ●●です。よろしくお願いします。

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、事務局からは、資料の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。議題1では資料1、資料2、それから当日配布資料1を使用します。事務局からは資料1、当日配布資料1の説明をということで、計画概要と本日特に議論いただきたい部分について説明をいたします。

資料2は、計画の詳細が記載されておりますが、事業者作成資料となっておりますので、後ほど直接御説明いただきたいと思いますと考えております。

それでは、資料1の1ページを御覧ください。こちらは計画概要を一通り記したものとなっております。事業主は朝日生命保険相互会社で、事業名称は「朝日生命国立社宅建替え及び有料老人ホーム新築工事」となっております。

事業内容といたしましては、既存の社宅を全て解体いたしまして、約1万1,000平米の敷地に、地上3階建て、延べ床約8,000平米で120戸の社宅と、それから、その東側に、地上3階建てで、延べ床面積約3,100平米の80戸の有料老人ホームを計画しております。

用途地域につきましては、敷地の東側に一部、近隣商業地域が含まれておりますけれども、基本的には、一低層の地域となっております。建蔽率につきましては、加重平均で約53%、容積率が約118%となっております。また、高さにつきましては、一低層ということで、絶対高さ10メートルという都市計画上の制限がかかっております。それから、前面道路が学園通りになりますけれども、こちらにつきましては国立都市計画道路3・4・4号線が計画されておまして、将来的に16メートルに拡幅される予定ではございますけれども、現在のところ、時期については未定となっております。

続いて、右上の図を御覧ください。こちらは土地利用計画図になっています。また、大きいものは後で御確認いただければと思うんですけれども、土地利用計画としては、敷地の西側に、現在同様、3階建ての社宅を3列で建てまして、西側に有料老人ホームを計画しているということです。敷地の中央部につきましては……。すいません、東側ですね。失礼しました。東側は有料老人ホームを計画しております。敷地の中央部には、通り抜けのための通路を設けるとともに、北側には既存のあさひ遊園を移設整備する予定、再整備する予定となっております。こちらについては、今もそうなんですけれども、敷地

の一部を遊園として提供いただけるという形で、その整備については市の環境政策課と協議をしているところでございます。

また、学園通りにつきましては、歩道が設けられているんですけれども、広さが十分でないということで、今回、敷地の一部を歩道状空地ということで御提供、御用意、御整備をいただくとともに、敷地の周辺につきましては、沿道部も含めて可能な限り緑化を行うということで聞いております。

続いて、1枚おめくりいただいて、2ページと3ページになります。こちらが条例上の届ということで、大規模開発構想届出書と、それから3枚目が景観条例に基づく景観構想届の写しとなっております。

それから、4ページ目です。こちらから15ページ目までが、近隣説明の結果報告書となっております。

続いて、ページ飛びます。16ページになります。こちらが16ページから35ページですかね。ちょっとページが飛びますけれども、ここまでが近隣住民から出された意見です。それと、事業者からの見解の写しとなっております。

続いて、36ページと37ページです。こちらが、本計画に対して庁内に意見照会した各課からの結果となっております。現在、これらの意見を踏まえて、各課協議を行っているところでございます。

続いて、すいません、資料が変わりますけれども、当日配付資料の1になります。これの1ページ目が、市のほうの関連計画を記載したものになっております。それから、2ページ目です。これからの事業区域の現況図になっておりますので、必要に応じて審議に活用いただければと思います。

基本的には、計画との関連というところで言及いたしますと、都市計画マスタープランの中で、これは当日配付資料1の1ページの話になりますけれども、当該地域というのは、落ち着いたある低層住宅ゾーンという形にされておまして、宅地内とか沿道の緑化を推進する地域となっております。対して、本事業計画というのは、敷地の周辺は、沿道も含め可能な限り緑化を行うとともに、多くの緑地が設けられる予定となっております。計画に適合するものであると考えます。また、景観づくり基本計画においては、沿道緑化とともに周辺町並みに調和した配置や形態意匠、色彩とすることを求めていますけれども、本計画は一低層に即した規模でありますので、形態意匠、色彩等々も大きな問題にはなっていないというふうに考えております。

続きまして、本件諮問の理由ですけれども、事業区域が3,000平米を超えていること、それから、社宅部分が集合住宅扱いとなりまして、戸数が80戸を超えていることから、第1回まちづくり審議会で確認された項目に基づき諮問しております。計画の詳細は、この後、事業者から説明がありますけれども、市としては、市の関連計画におおむね則しており、大きな問題はないと考えておりますので、計画をよりよいものにするためにというところで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：御説明ありがとうございました。今、御紹介がありましたとおり、計画の詳細について事業者の方より御説明をお願いいたします。

竹中工務店（●●）： よろしくお願ひします。竹中工務店の●●と申します。では、よろしくお願ひいたします。朝日生命国立社宅建替え及び有料老人ホーム新築工事のまちづくり条例に基づき、説明させていただきます。

まず、1枚めくっていただきまして、こちらが本日の目次となります。失礼しました。こちらは本日の目次となります。まず、事業の方向性等を説明させていただきまして、追って細かい具体的なプランやイメージ、パースなどを説明させていただこうと思います。

次お願ひいたします。こちらは国立市総合基本計画から目指す本事業の構成というものを説明させていただきます。国立市総合計画を上位計画として、国立市都市計画マスタープランや国立市景観づくり基本計画、緑の基本計画が整備されていることから、この総合基本計画を重視することが最も重要で、事業の方向性を決める上で不可欠だと思っております。

その基本計画の中に、まちづくりの目標として、次世代の教育、次世代の育成、安心・安全の確保、国立ブランドの向上を核とし学び挑戦し続ける町、共に歩み続ける町、培い育み続ける町、文教都市国立というものがあります。その中でも特に国立ブランドの向上というものに着目させていただきまして、そこからキーワードとして、国立らしさとしての緑が豊かであるとか景観が優れている、また、市民が集う空間など、そういったキーワードを抽出させていただきまして、本事業の方向性の核とさせていただいております。

次お願ひいたします。続きまして、本事業の計画地域である東、中、西地域に掘り下げて行かせていただきますと、国立都市計画マスタープランでは、「個性ある商店街と学園や緑が広がる魅力ある町」というスローガンの下、より多くの市民が集い、来訪者を迎え、にぎわいのある空間を創出というものを目指しております。国立景観づくり基本計画でも同様に、落ち着いた住宅を中心とした計画と景観づくり、都市と緑が共存した美しい文教都市国立ということを目指とし、緑が豊かで、そういった景観、身近な緑を地域住民とともに適切に維持管理し、周辺の緑と一体となるよう緑の連続性の確保というものを目指していることがうかがえます。

こういった国立市の総合基本計画から抽出したキーワードであったり、国立市都市計画マスタープラン、景観づくり基本計画から読み解く本事業の計画地域の性格というものを十分に配慮しつつ、落ち着いた住宅のある低層住宅ゾーンにふさわしい計画とさせていただいております。

さらに、地域周辺への地域貢献を目指して、バスベイの整備による渋滞の緩和であったり、地域住民様への開放した公園や緑道というものを提供することで、敷地周辺の緑の拠点であったりとか住民の交流の拠点であったり、そういったものの計画とさせていただいております。

次お願ひいたします。こちらが本計画建物における景観形成の方針とさせていただいております。「国立あさひvillage～緑の中の集落～」ということコンセプトとさせていただいております。

大きく2つありまして、1つ目が、地域に貢献し多世代が交流する場として、社宅、老人ホーム、児童公園の3つが隣接する箇所に緑地や広場を設けることで、多世代が交流

する機会というものを演出させていただいております。また、南北に通り返け可能な緑道を整備することで、地域住民様に対しても身近で豊かな緑の空間を提供させていただきます。さらに、バスペイを整備することで、学園通りの渋滞緩和に貢献し、環境改善にも貢献したいと思っております。

続きまして、大きく2つ目に、周辺環境・景観に配慮した建物計画とさせていただいて、周辺の調和が取れたアースカラーというものを基調とさせていただいた外装材とすることで、国立の景観、町並みに配慮させていただいております。また、北側道路、南側道路の接道部分を可能な限り緑化することによって、つながりがある、つながりを持った緑という空間を提供させていただいております。さらに、今回、社宅のコア部分を中央寄りに配置することで、少しでもボリュームを分節し、周辺への圧迫感を減らす。そういった工夫をさせていただいております。

次お願いいたします。こちらが計画地への案内図と事業計画になります。先ほど市役所様のほうから細かい説明がありましたので、こちらのほうは割愛させていただきます。

次お願いいたします。こちらは事業区域の周辺写真です。先ほど説明もありましたが、現在も、既存の朝日生命様の住宅であったり朝日遊園といった児童遊園があるような計画地になっております。周辺環境としましては、閑静な住宅街が北側にありまして、南側は学園通りの大通りがあるような周辺環境となっております。

次にお願いいたします。こちらは土地利用計画図です。東側に老人ホーム、西側に3棟社宅が並んでおりまして、両者の間に通り返け可能な緑道と児童遊園を整備させていただいていることで、地域住民の交流の場となることを目指しております。さらに、学園通りのちょうど緑道の南側のところに、バスペイを設置させていただいております。現在、特にバス渋滞が起きているということもありますので、その渋滞を緩和させるということで、環境への貢献というものを目指しております。また、緑の部分が接道している緑化の部分なんですけれども、見ていただくと分かるように、接道部は可能な限り緑化をさせていただきまして、面としてしっかりつながりのある緑というものを確保し、国立らしさ、また、緑豊かな景観形成というものに貢献させていただいております。

全体を通して、黄色いところが駐車場です。社宅の西側部分に駐車場がまとまっており、接道部分、隣地部分にはしっかりと緑化をすることで、排気ガス等にも配慮させていただいております。

次、お願いいたします。続きまして、こちらが社宅の立面図です。南棟のところを見ている立面図だと思ってください。先ほども説明させていただきましたが、エレベーターのコアを端部ではなくて、あえて建物を分節するように間に持っていくことで、少しでも周囲の圧迫感を低減させていただいております。また、外装は、こちらはアースカラーを基調とさせていただきまして、景観に配慮し、国立の町並みに合ったような建物のカラーリング、建物高さとさせていただいております。

次お願いいたします。こちらは中央棟です。中央棟に関しても同様のデザインということで、全体としての統一感というものを outs させていただきます。

次おめぐりください。こちらは北棟です。こちらにも同様に配慮させていただいております。

では、次お願いします。こちらは社宅のほうの妻側の面です。こちらも同様にアースカラーを基調とさせていただいております。

次お願いいたします。こちらは敷地上東側にある老人ホームの立面図です。こちらも社宅同様、デザインを統一するために、景観に配慮したアースカラーというものを基調とさせていただいております。また、南北に通る緑道に対して少しでもセットバックをすることで、緑道のほうにしっかりと光が差すように、明るい空間になるような配慮をさせていただいております。また、北側も一部セットバックさせていただくことで、北側の道路への日射確保というものを実現しております。

次お願いいたします。こちらは南北の道路と社宅の関係性を表した断面図でございます。学園通りに対して約6.5メートル、北側に対しては約8.5メートル離すことによって、少しでも周辺環境、周辺に対しての圧迫感を減らすとともに、可能な限り接道緑化をさせていただくことで、ボリュームの軽減とつながりのある緑というものを確保しております。

次お願いいたします。こちらが何度も申し上げているように南北の通り抜け、緑道というところのイメージパースです。右側に老人ホームのテラス部分がありまして、東側、左側に社宅の妻面が見えているような状況です。手前にバス停がありまして、南北に通る抜けられるような緑道に対してしっかりと緑化をするとともに、ベンチ等を設けさせていただいて、住民がしっかりと交流できるような、地域の方にも開放できるような空間というものを目指しております。

次お願いいたします。こちらは学園通りからのパースです。接道緑化をしっかりとすることで、こちらもつながりのある緑というものを確保しております。

こちらが老人ホーム側から見た学園通りのパースです。

次お願いします。続きまして、こちらは北側の道路からのパースです。北側の道路に対しては、いきなり高木を立てるのではなくて、低木を先に、接道側に低木、ちょうど間のところに高木となるように、少しでも圧迫感を減らすような植栽の計画とさせていただいております。

次お願いいたします。続きまして、市民説明会等でいただいた御意見というものに対して配慮させていただいた説明をさせていただきます。まず、左上のところから行かせていただきますと、敷地境界の塀です。既存塀というものが、万年塀があるんですけども、こちらは老朽化しておりますので、こちらはやり替えさせていただきます。

続きまして、北側には緑地を設けさせていただいて、見合いを低減させるボリュームもできるだけ小さくするというのは配慮させていただいております。次に、児童遊園に関しては安全面を考慮して、当初、南側の計画だったんですけども、北側に設置させていただいております。緑道に関しても、現状として、地域住民の方々が朝日生命様の社宅を通り抜けているという事実も考慮しまして、南北に積極的に通り抜け可能な空間というものを今回は緑道として整備させていただいております。

バスベイ、バス停に関して、当初、バスベイの設置のみを考えていたんですけども、今回、バス停に関して屋根をかけられるかどうかという御質疑もありましたので、バス停に関しては屋根を設置する方向で少し調整させていただいております。また、周辺道

路に対して路駐することがないように、駐車場、ちょうど西側の真ん中、四角く囲っているところです。このようなところのスペースに宅配用だったり来客用のスペースを設けさせていただいて、可能な限り、北側の道路、南側の道路に路駐が発生することのないような計画とさせていただいております。

次お願いします。続きまして、こちらが外構計画案です。国立市緑の基本計画の中から「生き物と共に暮らせるまち国立」というキーワードを抽出させていただきまして、そこから緑豊かで落ち着きのある景観づくりとして、人と緑の交流の増進であったり、動植物の生息区域の確保、公園緑地のバリアフリー化、身近なレクリエーション空間の確保、そういったものを参照させていただきまして、本事業における方向性としましては、緑を地域と生き物に開放し、新たな交流を促すとさせていただいております。

具体的には、暮らしの中の緑の確保を目指して、交流広場をハブとしたコミュニケーションスペースであったり、四季を感じる町なかの緑地、そういった植栽計画をさせていただいたり、子供の遊び場であったり、公園の拡張であったり、窓先空地を生かした利用方法の計画等を考えさせていただいております。

さらに、生物多様性の創出としまして、緑のネットワークの構築として、地域の植生調査に基づいた樹種の選定というものをさせていただいております。詳細につきましては、これからさらに検討させていただきますが、花木の樹木、常緑樹であったり落葉樹、低木というものは、こういった樹木の中から中心として配置させていただくように考えております。

次お願いいたします。こちらは植栽計画の全体計画図です。一部、緑道のところをマウンド子供が遊び場となるような計画にさせていただけたらなと思っております。隣地との境界にも緑地を確保することで、少しでも駐車場の光であったりとか排気的环境も配慮させていただくとともに、可能な限り緑化をさせていただく接道緑化ということで確保する、そのような計画にさせていただこうかと考えております。

次お願いいたします。こちらは日影図です。続きまして、こちらは時間ごと日影図です。次が、参考として既存の日影図をつけさせていただいております。

続きまして、こちらも参考としていただきたいと思いますんですけども、社宅の住戸図を3パターン載せさせていただいております。左から1DK、これが北棟が1DKになりました、真ん中のところが3LDK棟、南側が2DK棟となっております、参考として載せさせていただいております。

続きまして、こちらは老人ホームの住戸図です。3タイプございます。

以上で説明を終わらせていただきます。ありがとうございました。

福井会長： どうもありがとうございました。

それでは、私のほうで簡単に整理をいたしますが、本件は学園通り、東西に走る学園通り沿いに計画された社宅の建て替えということでございまして、1万1,000平米余りの土地に、120戸の社宅と80戸の有料老人ホームを建築するという計画です。これについて、大規模開発構想についてと景観構想について諮問したいということでございました。

市からは、今回の計画は、高さ10メートル以下、約9.99メートルの建物であって、

境界からの離れもある程度確保されているということ、それから、沿道も含めて敷地の周囲に可能な限りの緑化を行っているということ、また、敷地の一部を公園、遊園として引き続き提供するということです。それから、現在できている通り抜けが同じように可能な緑道を整備されているということで、大規模な敷地の計画に見合うような配慮がされているということで、おおむね問題ないんじゃないかということでしたが、よりよいものにするという観点で御意見いただきたいということでした。

また、事業者の方からは、建て替えであるということと、これまで以上に地域との関わりを重視したいということで、沿道緑化、建物離れの確保、公園再整備、通り抜けの通路整備など、地域と共存できる形でいきたいという御説明があったと思います。

本件の進め方ですが、計画内容に関する質問と御意見をまとめてお話いただくというふうに思います。本件は高さの特例を伴うようなそういった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ということを御理解いただければと思います。

それでは、議論に入る前に、本日欠席の委員から御意見がありましたら御紹介いただきたいんですが、いかがでしょうか。

事務局 : 特にございません。

福井会長 : ありがとうございます。

それでは、議論を行いますので、御質問あるいは御意見がある方は挙手をいただけますでしょうか。お願いいたします。田邊委員、お願いします。

田邊委員 : 本件の外観について、色や素材感について配慮いただいたという話がありましたけれども、色彩についてはアースカラーという表現がありましたけれども、今のパースで拝見する限り、ライトイエローというかアイボリーというか、いわゆるアースカラーではないように感じるんですが、この点は具体的にどういうものになるのか、あるいは、素材についてはどういうものをお考えなのかというのをお聞かせいただきたいということが1点。

それから、老人ホームについて、今、四周、ガラスのバルコニー、透明のものが回っておりますけれども、特に北側の面は、南側を住宅に接してしまして、距離感も非常に近いんですけれども、そういったところについてもガラスを透明にする必要があるのかどうかということが1点。

それから、北側のパース図等をつけていただいておりますけれども、非常に均一で長大感があるように感じるんですけれども、こういう大きな建築物を周辺の戸建て住宅地のスケールにそろえていくような意匠的な調整というのは、今後行われるのかどうか。

以上3点お伺いしたいと思います。

福井会長 : ありがとうございます。確認ですが、まず、色と素材ですが、アースカラーという言葉に対して、ちょっと今の現況の色は違うんじゃないかと。具体的な色彩あるいは素材についてお答えいただきたいということが1点です。それから、2つ目は、有料老人ホームのほうについて、北側の面のガラスバルコニーの透明であることの必要性、考え方について確認でよろしいですか。

田邊委員 : 北側もそうなんですけれども、比較的、東側は集合住宅なのであまり気にされていないの

かもしれないですけども、かなり見えると思うんです。その四周ガラスの透明のもの
が回っていることについて。

福井会長 : 全体ということでした。それから、最後に、北側から見たときのスケール感を北側の
住宅等の割と小さいスケール感と合わせることにについて、これは御意見に近いかもしれ
ませんが、もう少し何とかならないかということでございましたが、事業者の方
から御説明いただけますか。

竹中工務店(●●) : 御意見ありがとうございます。まず、1点目です。こちらのほう、パース上
黄色く見えてしまっているんですけども、色の想定としましてはベージュ程度を想定
しておりまして、素材としましては、少しざらざらとした土のような吹き付け材等々を
考えております。

福井会長 : もうちょっと材料など、少し専門的な言葉が入っても結構ですので、我々が判断できる
ような材料名どかを言っていていいですか。

竹中工務店(●●) : 外装材というとジョリパットであったりとか、そういう専門……。ジョリパ
ット程度だと……。聚楽塗りとかそういった程度と考えています。

福井会長 : ありがとうございます。どうぞお続けください。

竹中工務店(●●) : 続きまして、老人ホームのほうにつきましては、パースだと少し透明に見え
ておりますが、半透明等々のガラスを使わせていただこうかと思っております。という
のも、ガラス手すりに関しては事業主様にも強いこだわりがございますので、こちらは
残させていただいて、ただ、透明だと見えてしまいますので、乳白であったりとかフィル
ムを貼ったりだとか、そういったことでお互いに見合い等がないように配慮させてい
だこうと思っております。

最後に、北側に関してですが、パースだと長く大きく見えてしまうんですけども、コ
アの部分で分節してあったりとか、少し抜けをつけさせていただくことで、比較的、少
しでもボリュームを減らさせていただきたいということと、引き続き、少しでもボリュー
ムを分節できるような工夫をさせていただこうかと思っておりますので、少し詳細を検
討させていただきたいと思います。

福井会長 : ありがとうございます。よろしいですか。

田邊委員 : 色彩や材料については、概要は分かりましたけれども、現状、これだけ大きなものが全
て同じ色になっていますし、全て同じ部位、どの部位も同じような色になっているとい
うことも含めて、もう少しスケール感を小さく見せるような設計というのは十分可能な
のではないかと思いますので、そういったところは留意いただきたいということと、老
人ホームの場合は、老人ホームの側から景色が見えるということと、老人ホームの中、居
室の中が見えてしまうということについて、居住者の方が決してその状況を望んでない
ということも多くありますので、その辺りは、近隣との関係も含みながら、透過性の在り
方というのをさらに検討していただきたいというふうに思います。

長大感については、色彩とかそういったレベルの問題よりも、もう少し具体的に、配置
を雁行させるとか、そんなことも含めて検討いただくべきかなという印象を持ちました。

福井会長 : ありがとうございます。パースではこう見えますとおっしゃったんですが、パースはそ
の状況を予測評価するために行うのであって、もしパースで長大に見えてしまうなら、

これはまずいということですから、そこはぜひきちんと検討していただきたいと思います。

竹中工務店（●●）：ありがとうございます。

福井会長：ほかに御意見いかがでしょうか。御質問。では、田中委員、お願いします。

田中（友）委員：今の現状の社宅の世帯数と、新しいものの世帯数、居住される人か、予想されるバランスですね。年代とかも含めて、想定される範囲で、分かる範囲でいいので、お答えいただけますでしょうか。

福井会長：お願いいたします。

朝日生命保険相互会社（●●）：朝日生命の●●と申します。よろしくお願いします。

世帯数は今、おおよそ160戸程度入っております。ただ、建て替えを計画しておりますので、現入居者に関してはその半分以上ということで、順次外に移転させるようにしておりますので、フルで入っているということではございません。

今後の入居者につきましては、部屋の構成は、1DK、2DK、3LDKというふうにつくっております。単身世帯、新婚間もない世帯、ファミリー世帯という多世代が住むような社宅を目指してといたしますか、そのようにすることを考えております。

福井会長：今後の世帯数として、さっき御紹介があったとおりで……。何世帯でしたっけ。120ですか。

朝日生命保険相互会社（●●）：全体は120戸でございます。内訳ですけれども、1DKが45戸、2DKも45戸、3LDKが30戸。一戸、二戸前後する可能性があります。おおむねこういう世帯を考えております。

福井会長：どうもありがとうございました。よろしいですか。御質問ということでした。

ほかに御質問、御意見いかがでしょうか。大木委員、お願いします。

大木委員：学園通り側の駐車場の見え方で気になる場所があります。計画として、なるべく沿道緑化をしていると説明はいただいたんですが、特に計画地の西側や有料老人ホームの手前の駐車場が、少し緑地が薄いようなところが見受けられるので、配置を工夫して、もう少し、緑地を取れるような配置にしていいただければと思います。

緑地の作り方についての質問で、既存の樹木は残せるものがあるかどうかというところを教えてくださいたいです。それと南北に地域の方が通れるような通路を確保するというのは非常にいいことだとは思いますが、緑地と書いているところが学園通り側に寄っていて、せっかくこういうスペースを確保されるのであれば、あさひ遊園と近い位置に確保したほうが、子供にとってはいろいろな遊び方ができるし、安全面を考えても、バスや車が通るような近くに配置をするというよりは、できるだけ敷地の中に配置をしてあげたほうがいいのかなと思いますので、レイアウトをもう少し工夫していただけるとよいのかなと思いました。

緑地のしつらえについて、平面図とパースの雰囲気が違って、パースだとテラス的なところが確保されているんですけども、平面図ではそういうのが見当たらず、どちらが正しいのでしょうか。できるだけ、パースにあるような人がたまるような場所を取っていただけるとよいのかなと思いました。

緑地の作り方についても、これだけの面積があれば、ある程度の緑地空間はつくれる

かなというふうに思いますので、プライバシーを確保するためという以外にも武蔵野の雑木林のつくり方を意識しながら、明るい印象をもった緑地空間をつくっていただけるとよいのかなと思いました。

福井会長：ありがとうございます。御質問が1つあって、まずは、現在の既存樹木を残せるかどうかという質問なんですが、まず、これをお答えいただきましょうか。

竹中工務店（●●）：園内のあさひ遊園の中に5本ほど高木がございまして、ケヤキが3本と杉が2本、大体10メートルクラスかと思います。そちらに関しては、今、弊社の工事計画と樹木屋さん等々とちょうど調査中でございまして、もし、移植できるかどうかも含めて健康状態等々を調査して、可能であればそのまま移植したいなと思っておりますが、費用等もございまして、今後、可能であれば移植する、難しそうであれば、小さい苗木等々でも、少しでもDNAは残せるようにしたいなというふうに考えております。

福井会長：ありがとうございます。大木委員、その件よろしいですか。

大木委員：移植しないと残せないということでしょうか。建物に当たっていないところで残せる木はないということでしょうか。

竹中工務店（●●）：ちょうど大体当たってしまっていて、北側のほうに、ぎりぎりのところに立っていて、ちょっと、もしかしたら工事計画上、新築する上でぶつかってしまうので、大きい木は移植しないと残せないかなと思っております。

大木委員：ある程度事業が進んでいる段階なので難しいことも多々あると思いますが、今からでもできるだけ緑を残すようにお願いします。最初から木を残すように計画していただければ、できることもあったと思います。

竹中工務店（●●）：ありがとうございます。

福井会長：先ほど御意見がありました、北側の壁になって見えるといいますか、つながっているところを変化させるところと例えば関連づけて樹木が残せるようなことがもし検討できれば、なかなかいい話なんじゃないかと思うので、ぜひその辺御検討いただければと思います。

竹中工務店（●●）：ありがとうございます。

福井会長：そのほかの御意見としては、学園通り側の駐車場の前が、今、緑化が薄いので、これは低木ということでしょうけれども、少し検討いただきたいという話です。

竹中工務店（●●）：もう少し厚みのある緑を。

福井会長：それから、緑地として取っていただいている部分なんですが、これが北側にあさひ遊園、南側に緑地という感じになっているんですけども、その一体感みたいなものについてですが、それについては、どのようなお考えでこうなっているのかということと、御意見いただいたことに関してのコメントをいただければと思います。いかがでしょう。

竹中工務店（●●）：南側のほうが、少し緑地が厚いということでしょうか。

福井会長：そうではなくて、まとまった緑地が取ってあるところが、あさひ遊園と分断されているといいますか、一緒になっていないので、御意見としては、これが一体感があったほうが、子供たちが遊ぶとか管理上いいんじゃないかという御意見だと思います。

竹中工務店（●●）：可能な限りそうさせていただきたいんですけども、ただ、通り抜けの通路

を確保したいということもありまして、やはりそのボトルネックになってしまうんです。ただ、ありがたい御意見なので、少し検討させていただいて、この緑地の計画であったり緑道の計画、道の形というのは少し考えさせていただきたいと思います。

福井会長： ありがとうございます。

すいません。この件、質問なんですが、今、老人ホーム側の敷地が、19ページとか、平面図で、一点鎖線で敷地とかが描いてあるんですけども、有料老人ホームが南側は敷地が大きくなっていて、ここの建物があるところと社宅側の緑地の間に空白の部分があるんですが、例えば、ここを植栽などによって一体的に見せるとか、そんな工夫は可能ではないんでしょうか。

竹中工務店（●●）： 老人ホームと、ここですね。

福井会長： はい。南北通路の曲がっているところです。

竹中工務店（●●）： ここは老人ホームの方が運動するような運動場になっておりまして、なので、緑は植えてないんですけども、実際はこちらで運動したりとか活動したりするスペースとなっていて、老人の方と市民の方が交流できるような空間というものを考えております。

福井会長： その場合も、全部空けておくのか、例えば、夏場、これから暑くなりますけれども、日陰がないとつらいね、みたいなことがあったときに、きっちり緑地にするという話じゃないかもしれませんが、例えば、高木を入れることができるようなところもあれば、緑量としてはまとまってくる可能性があります。ぜひその辺も御検討いただければと思います。

竹中工務店（●●）： ありがとうございます。

福井会長： すいません。ちょっと私の個人的意見も入れました。ありがとうございます。

あとは、樹種については、プライバシー確保のための非常に密度の高い緑だけじゃなくて、雑木林的な少し透けがあるようなものも含めて検討いただきたいということで、今、この図面では、具体的な樹種の設定はされていませんけれども、資料2の18ページ辺りでは、イメージといいますか、こういうものというのは書いてあるんですが、あんまり武蔵野っぽくないのかな。大木さん。

大木委員： そうですね。一般的な樹種に分類されるものなのかなという気はしますので、クヌギ、コナラ、イヌシデなど、落葉広葉樹系を中心になるべく明るい感じで作っていただけるといいかなと思います。

福井会長： その辺のことは、国立市の緑の基本計画にも書いてあるはずなので、これ、18ページは、敷地の緑化についてということでは一般的なことだと思うんですが、国立の地域性を考えたときに、それに配慮することが求められているので、ぜひその辺についても御検討いただきたいと思います。よろしいですか。

竹中工務店（●●）： ありがとうございます。

福井会長： すいません。大木さんの意見で、パースと図面がちょっと違うというのは、それは何ページと何ページの話でしょうか。

大木委員： 18ページの右上に、緑の中のコミュニティースペースというパースをつけていただいて、テラスとテーブルセットが置かれてあるような絵に見えるんですけども、19

ページの平面図には、それがどこなのか読み取れないので、コミュニティースペースと言っているのがどの辺りのところで、どういうしつらえを想定されているのかということと、そこを教えていただきたいと思います。

福井会長 : これは御質問ですか。

大木委員 : そうですね。

福井会長 : すいません。どこでしょう、これ。

竹中工務店(●●) : 想定しているのは、こちらのこの部分と緑道のちょうど交差点の部分に、パース上見えているのはベンチのようなものでして、図面上、細かいのは省いてしまったんですけれども、ベンチ等々をこの辺りに置かせていただいて、ここにたまるような空間というものをつくらせていただこうかなと思っております。

福井会長 : これは学園通り側から北側を見てみたときのパースということですね。

竹中工務店(●●) : そうですね。はい。

福井会長 : 大木委員、よろしいですか。

大木委員 : この辺の作り方も、緑地の配置の仕方などと当然連動してくると思うので、せっかくこういうふうなしつらえをつくるのであれば、なるべく使いやすいところに配置していただければと思います。

竹中工務店(●●) : ありがとうございます。検討させていただきます。

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。観音委員、お願いします。

観音委員 : 緑化のついでですが、いろいろ、議論の中で在来樹木の話が出ましたが、在来樹木の現況と伐採計画ですか。これは切ってしまうとか、そういうものが分かるようなものがあったらありがたいなと思っております。

それから、今日見た中で、ヒマラヤ杉じゃないかと思うんですが、すばらしい木があったんです。あれは何とか生かせたいなと、そういう気がしました。やはりシンボルになるような、団地の象徴的な木が1本か2本あるというのはすばらしいことじゃないかと思っています。

それから、バスベイ、このバスベイに従って緑地が少し広がっていったほうがいいと思うんですが、市から配付された資料1を見ますと、セットバックしている。このほうがいいんじゃないかなと。これはどうして図面が違うんでしょうか。19と資料1の右上の配置図ですね。バスベイの北側の4軒だけがセットバックしていますね。これはこれで一理あるかなと思っていたんですが。

それから、最後に、非常に基本的なことで、計画する場合には、当然、そこに住む人の一生とか住まい方とか、あるいは、いろいろなことを考えて最大限配慮するのが建築家だと思うんです。ただし、利用計画など、建築家が必ずしも決められなくて、これは朝日生命の側の問題になるのかなとは思いますが、有料老人ホームの棟を南北に建てている、というのが建築計画上はあまり望ましくはないと思います。つまり、西向だけの住戸ができてしまうわけですね。そうすると、そこにお住まいの御老人は、常に西側だけを見ることになる。いつも西陽のみ、いわば西方浄土の方を見て、自分もあちらのほうに沈んでいくんだなと思って毎日を過ごすということになるわけですね。反対に、東側の人は、

昇る朝日に生きる勇気、1日の新しい活力を得る。そういうふうには西と東では大きな差ができてしまうのではないかと思います。

これは建築計画という以上に、事業計画じゃないか。要するに、縦に分断したほうが営業的に非常に明快で、採算性もよい。そういうことだろうとは思いますが、強いて言えば、例えば北側の社宅と老人ホームを交換すれば、非常に落ち着いたいい場所に老人ホームができるのではないかなと。これは建築計画、あるいは配置計画の問題ですから、なかなかここで審議する対象になりにくいんじゃないかなとは思いますが。

以上です。

福井会長：ありがとうございます。最後の話はなかなか厳しいですが、もし、どうしてこういう敷地配置になったのかということコメントいただければと思います。

その前に、まず、現存植生の話と、それから、先ほどと重ねての御説明になると思いますが、現在のあさひ遊園のことについて、すいませんが、再度、全体として御説明いただきたいです。

それから、2つ目は、バスベ이의付近の緑地、あるいは住戸の配置が、市のほうで配付いただいた資料1の平面図と資料2の19ページとで位置が違っていることについて、御説明をお願いします。

竹中工務店(●●)：ありがとうございます。既存樹木に関しては、現在調査中でございまして、基本的には、公園内にある大きいヒマラヤ杉であったりケヤキというものは、残せるかどうかを検討させていただこうかなと思っておりますが、ほかの樹木に関しては伐採させていただこうかなと思っております。

福井会長：バスベイについてはいかがでしょうか。

竹中工務店(●●)：バスベイについては、当初、大規模計画等を出させていただいたときは、もう少し西側にありまして、本当に住戸の目の前にバス停があったと思うんですけども、バス会社さんとの協議等もございまして、東側に少し寄せていますので、あんまり住戸の前に関わらないということで、経済合理性とかも考えまして、社宅のほうを直線の配置にさせていただいております。

福井会長：ちょっとそのようには見えなくてですね。

竹中工務店(●●)：すいません。配付資料1が私たちの手元にないので。

福井会長：有料老人ホームと社宅部分の敷地境界の位置が変わっていなければ、バスベいの位置は変わっていないように見えるんですけども。

竹中工務店(●●)：すいません。ありがとうございます。分かりました。こちらですね。すいません。これは単純に経済合理性を、ストレートな配置させていただいております。

福井会長：なるほど。分かりました。という御回答ではありましたけれども、観音委員としては、これは元の資料1のほうが望ましいであろうという御意見でよろしいですね。

観音委員：2が。

福井会長：現状は資料2であると。質問はそれなんです、御意見としてですが、1のほうが…

観音委員：これもいいなと思います。

福井会長：1のほうが望ましいのではないかなということですね。それは意見として。

竹中工務店（●●）： 承知いたしました。少し検討させていただきます。

福井会長： 西村委員、お願いします。

西村委員： 資料１と２で立面図もちょうと色とか書き方が違うんですけども、今回の資料２のほうを見ると、先ほど経済合理性とおっしゃられたんですが、もう一つ、全体を均質にしようという意図を感じるんですけども、あまり変化をつけたくないということなんですか。

福井会長： 御回答をお願いします。

竹中工務店（●●）： そうですね。１に比べて２のほうが少し均質に見える。全体のデザインを統一させていただきたいというのは意思がありまして、１階、２階、３階についても同じ色で計画させていただいております。

西村委員： ただ、長大さがやっぱり皆さん、多分長大感、高さが気になると思うんですけども、それに均質なデザインにしようとする。

竹中工務店（●●）： より長大に感じる。

西村委員： よりそれを強調してしまうので、できたら、デザイン上もう少し、もちろん社宅なので、あんまりできないところもあるのかもしれないんですけども、そういうのを取り入れていただきたいなと思います。ボリュームはそんなに、もともとの配置と建物の位置とか、特に北側に関しては変わっていないような気はするんですけど、既存の建物北側はそっちの窓だと思うので、例えば、見合せがあった際とかは、それぞれのお住まいになられる方々がカーテン等で気をつけたりすることと思うんですけども、今度は廊下になってしまうので、いやが応でも毎日、特に社宅であれば必ず通るので、そのときに見下ろすとかということが発生すると思うんです。今のこの格子の手すりだと、明らかに、通るたびに北側の住戸の方を見下ろすという関係になってしまうので、そこは設計上配慮されたほうがいいんじゃないかなと。

竹中工務店（●●）： ありがとうございます。

福井会長： 最後は変化をつけるという話とは別で、北側住戸の話になりました。北側住戸の廊下の方になります。気になるのは、北側のあまり広くない５メートル４５０の市道を介して、北側の住戸の方々と関係が悪化しないようにということです、それで御配慮いただきたい。

竹中工務店（●●）： ありがとうございます。

福井会長： もう一点どうぞ。

西村委員： すいません。あともう一つ、セキュリティをどう考えているのかちょっと分からなくて。今の既存は、中の通路は地域の方も通り抜けられるかもしれないんですけども、管理事務所が面していて、常に人の目があるようなイメージなんですけれども、今回、管理事務所がすごい奥の、北側の奥のほうにあって、これは常駐されないんですか。この緑地をつくったのはいいんだけど、本当に目が届くのかというのが逆に不安になって。

朝日生命保険相互会社（●●）： 通いで現状と同じ月から金まで日中常駐ということを予定しています。

西村委員： そうすると、何かこの人たちが北側のこの場所にいても、南側から入ってくる人とか、そういうものに関して何も目が届かないのかな。そういうのがちょっと、今の在り方を

見ていると、人の目がない入口ができてしまうというのはすごく気になる。ましてや緑化されていれば、中で何か起きるかもしれない。何か敷地内でいろいろなことが起きたら、結局、通せないとかセキュリティーをかけなきゃいけないとかとなってしまうと残念なので、そういう部分、ちょっと御配慮いただけたらと思います。

朝日生命保険相互会社（●●）：現状の考え方は、我々社員が使います社宅、基本的には、通勤などの特定方向から抜けていくというのが多かろうというところがございますで、そこで社宅の人間の出入りとか、当社から入っている人間が管理するという考えでございますので、今の御意見いただきましたので、また配置については検討させていただきます。

福井会長：ありがとうございます。今、とてもいい感じでできていて、南北貫通通路はあって、何となく管理人さんが見ていて、子供たちが遊んでいるあさひ遊園の声も何となく聞こえているので、何か起こったらすぐ管理人さんという感じがするんですね。これがちょっと離れてしまうと目が届きにくくて、老人ホームの居室のほうだったりすると、地域の方にとっての、あるいは子供たちにとってのセキュリティーが、せっかくよく遊べる場所なので、その辺は大人の目が届くというのがとても大事な事じゃないかと思うので、ぜひそこについては御検討いただければと思います。すいません。もちろん、社宅なので、社員さんの福利厚生は大事なんですけど、そことのバランスをぜひ取っていただけるとありがたいと思います。

大分御意見が出ましたが、そろそろまとめようかと思いますが。大川委員、お願いします。

大川委員：多分、市のほうと打ち合せていると思いますけれども、CO₂削減の対応として、いろいろな環境配慮の検討をなさっているかと思うんですが、現在、どのような検討、例えば、太陽光発電の設置だとか、そういったようなことをお考えになっているかどうかというのを伺いしたいと思います。

福井会長：お願いします。

竹中工務店（●●）：ありがとうございます。現状は、少しコスト面も考えさせていただいて、将来、太陽光発電を乗せられるような荷重計算等はさせていただいているんですけども、最初から太陽光発電というものを常備するというのは、計画にはございません。

それで、緑化に関しては、可能な限り、まちづくり条例が8%を求めているところを、もう少しさらに緑化することによって、環境に対して緑化の面で少し貢献させていただけたらなと思っております。

大川委員：これだけの規模の建物ですので、これは事業者さんをお願いすることになると思うんですけども、CO₂削減の対応に関して、例えば、ZEH程度まで性能を上げるだとか、ひいては、それを実施すれば社宅の住居環境がよくなる話ですので、社員に対するサービスに関してもいいんじゃないかなというふうに思います。

あるいは、最初からいわゆる太陽光発電とか、後で対応できるようにするということなんですけれども、2030年までにCO₂の約50%と削減という目標を掲げているところですから、朝日生命さんの企業イメージとしても、そういったことを実施することというのは非常に意義あることなんじゃないかなというふうに思います。あるいは、屋上緑化

をすとか、そういったことも一緒に考えていただけたらなと。規模が大きいだけに、より思う次第です。

福井会長： ありがとうございます。大変重要な御指摘だったと思います。

そろそろよろしいでしょうか。たくさんいただきましたので、今、手元で丁寧にまとめられないかもしれませんが、何となく整理をお伝えいたします。

まず、建築物の有り様としてということですが、やや単調な面が——特に北側の面でですね。があるということで、これについては、色彩等も含めてですが、少しこのスケールを落としていく、建物のスケールを近隣の住宅街のスケールに近づけていくような、そういった工夫をしていただきたいという御意見がありました。それから、配色についても再検討いただきたいということです。

それから、周辺の樹木の感じで言うと、現あさひ遊園の中にある高木については、今、調査中ということでございましたが、地域にとって大事な樹木なので、できるものについては残す、ないしは、移植ということについて積極的にやっていただきたいという御意見があったと思います。

それから、南北通路は地域の方にとって非常に重要な通路であり続けられると思いますので、この使い勝手について、例えば、緑地の連続性といったものについて、少し老人ホームの側の植栽も含めて御検討いただきたいということ。樹種についても、武蔵野の雑木林のような樹種を入れて、生態系にも配慮いただきたいということでございます。

それから、バスベイを設けていただくのは非常にありがたいことだと思うんですが、これに合わせて、南側住戸のセットバック等を含め、緑地を厚くしていただいて、地域の方のよい環境を確保していただきたいという話です。

それから、北側住戸、北側の棟の廊下側については、まさにこれが視線が交錯するので、これについては十分御配慮いただくような建築計画にしていいただきたいということでした。

また、管理人室が、今、敷地北西側にございますけれども、できれば緑地、あさひ遊園に目が届くようなところで、この敷地全体をセキュリティーに目が届くような形でお願いしたいということでもございました。

そして、最後に、大川委員の意見でしたけれども、非常に大規模な敷地でもありますし、日本を代表する大企業の社宅ということもあるので、よりCO₂削減、SDGs等については配慮いただいて、先進的な取組をぜひ御貢献いただきたいということが付け加えてございました。

大体こんな形でございますが、後でまた資料を議事録を確認した上で付け替えるかもしれません。おおむね概要としてはこんなことだというふうに思っておりますが、よろしいでしょうか。ありがとうございました。ということでございます。

それでは、審議会としての意見は以上ということにさせていただきます。答申書については、私と事務局のほうで整理をさせていただいて、委員の皆さんにはメールで確認させていただきます。よろしいでしょうか。ありがとうございます。事務局もそれでよろしいですか。

事務局： はい、大丈夫です。

福井会長： それでは、以上で議題１、諮問事項を終わります。ここで一度、３分ほど休憩を取ります。事業者の方はありがとうございました。ここまでですので、御退室をお願いいたします。

竹中工務店（●●）： ありがとうございました。

福井会長： 再開は１９時２０分といたします。

（ 休 憩 ）

福井会長： それでは、議事を再開いたします。続いて、議題２「諮問事項 白十字ビル新築工事」についてです。

まずは、出席者の確認になります。本件で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。

事業主になります、有限会社白十字代表取締役、●●●●様。

有限会社白十字（●●）： お願いいたします。

事務局： 続いて、設計者、松本設計特建株式会社、●●●●様。

松本設計特建株式会社（●●）： ●●です。よろしくお願いします。

事務局： 同じく松本設計特建株式会社、●●●●様。

松本設計特建株式会社（●●）： ●●です。よろしくお願いします。

事務局： 以上３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： それでは、資料の説明をさせていただきます。議題２では資料３、４、それから当日配付資料２を使用します。事務局からは、資料３と当日配付資料２を説明させていただきます。計画概要と、特に本日御議論いただきたい部分の説明をさせていただきます。資料４につきましては、計画の詳細が記載されておりますが、事業者作成の資料となりますので、後ほど、事業者より直接御説明していただきたいと考えております。

それでは、資料３の１ページを御覧ください。事業概要が記載されたものになっております。本件の事業区域は、国立駅から徒歩２分程度の大学通り沿いにある商業ビルの建て替えとなっております。周辺環境としては、駅チカの大学通りということもありまして、商業施設が建ち並び、人通りの多い場所となっております。

事業主につきましては、個人の方なので割愛しますが、名称としては白十字ビル新築工事となっております。事業内容としましては、既存の建物があつた場所に、そちらを解体しまして、地上７階建て、延べ床面積約６７５平米で、高さ約２５メートルの商業ビルの建築となっております。建物用途といたしましては、１～２階が店舗です。３階から上が店舗または事務所ということで今伺っております。

用途地域につきましては、商業地域となっております、すいません、資料一部誤りがございまして、こちら建蔽率が６０％と書いてあるんですけれども、すいません、８０％の間違いになります。訂正させていただきます。申し訳ございませんでした。建蔽率８０％、容積率が６００％となっております。

続きまして、右上の図を御覧ください。ちょっと薄くて見づらいんですけども、こちらが土地利用計画図となっております。場所柄もございますので、基本的には、敷地を最大限有効活用した配置計画となっております。緑地につきましては、今回、特に設けられておりませんが、まちづくり条例において、商業地域で敷地面積が500平米以下につきましては、緑地不要となっております。

それから、右の下、中央と下を御覧ください。こちらが立面図となっております。ただ、当日配付資料でもお配りしますが、この内容から変更がございましたので、こちらにつきましては、事業者から後ほど御説明をいただきたいと思います。

それと、今度、資料をおめくりいただきまして、2ページと3ページが条例上の届の写しとなっております。1枚目が大規模開発構想届、それと、2枚目が景観構想届出書です。

それから、4ページから5ページが近隣説明結果の報告書となっております。

続いて、6ページと7ページが、本計画に際しまして庁内に意見照会をした結果となっております。現在、この結果を踏まえて各課協議を行っているところでございます。

続きまして、8ページになります。こちらが計画地を中心とした100メートル以内の建物の高さ、それから外装材の色や素材を調べたものとなっております。今回の計画は、既存の周辺の建物と比較しても外れるような内容ではないというふうに考えております。見方としては、赤い建物が40メートル超えということです。それと、緑色が高さ30メートルとなっておりますので、これにつきましては、今回の計画よりも明らかに高い建物となっております。水色というか青色につきましては、20メートル台の建物ということで、今回の建物とほぼ同規模ということでお考えいただければと思います。

それから、続いて、当日配付資料2になりますけれども、こちらが市の関連計画を記したのとなっております。関連計画との整合性についてでございますけれども、都市計画マスタープランにおいては、当該地域は魅力ある商業ゾーンと記されておまして、商業を含む多様な都市機能の利便増進や回遊性の向上を図るとともに、文教都市国立にふさわしい良好な町並みの形成を誘導する地域となっております。

対しまして、本事業計画につきましては商業ビルとなっております。低層部については店舗、上層部についても店舗または事務所のような形になっておまして、これらが建つということは都市機能の利便増進につながると考えております。また、周辺建物と同様の形態とか規模感というのは、周辺の町並みにも調和するものというふうに考えております。

それから、また、景観づくり基本計画におきましては、国立駅周辺においては、周辺町並みに調和した配置、形態意匠、色彩とし、低層部は店舗が並び、回遊性が高く、にぎわいのある景観づくりを誘導することを求めていますけれども、本件は先ほども述べたような計画でございますので、景観づくり基本計画にも適合しており、問題ないと考えております。

続きまして、本件の諮問の理由ですけれども、大学通り沿いで高さが20メートルを超えていることから、景観形成条例第30条第5項に基づき諮問をしております。計画

の詳細、この後、事業者から説明がございすけれども、市としては、関連計画におおむね即した計画であると考えておりますので、計画をよりよいものにするためにということで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、今御説明ありましたとおり、計画の詳細につきましては、事業者の方から説明をお願いいたします。お願いします。座ってで結構です。

松本設計特建株式会社（●●）：国立市様、御説明ありがとうございます。私のほうから説明させていただきます。

本日はお忙しい中、お時間をお取りいただき誠にありがとうございます。私からのほうですが、主に外壁の仕上げ、あと屋外広告物について説明をさせていただきたいと思っております。

当初、事前に皆様にお配りした資料の中の外観、パース、あと立面図、1～2階の色味が多少ピンクがかったものを皆さんにお配りさせていただいたと思うんですが、この辺りを、審議会の方用に事前にお渡しした資料だと、多少時間がありましたものですから、その間に白十字様とも打合せをさせていただきまして、申し訳ないんですが、今日、当日追加資料ということで、今のところ、このような形で考えさせていただいていますということで、資料を載せさせていただきました。

簡単に白十字さんのお話をさせていただきますと、皆さんもう御存じの方いらっしゃるんですが、65年という長い営業期間やっけていまして、今回、この敷地に50年ぶりに戻ってくるということで計画を進められているということになっております。事前に資料としてお配りさせていただいた図面番号の3番、右下に3番と書いてある資料なんですが、こちらのほうの左側の「昔の白十字」という写真、これが現在、解体はしておりますけれども、その場所で営業されていたときのお写真でございます。こちらに写っている女性の方なんですけれども、今日は同席はされていませんが、今日同席している和恒社長のお母様の佳代子会長です。この時代からずっと営業されていた。

今度、右側の上の写真なんですけれども、それがつい昨日、去年まで営業されていたお店で、a uさんが入っておられるところです。その下が、映画に出てくるシーンなんですけれども、一応、こんな形で取り上げられることもありましたということです。

では、外壁のことなんですけれども、当初、1、2階を白十字様がお使いになられるということで、かわいらしいケーキ屋さんのイメージということで、なるべく明るい色なんですけれども、ピンク色の外壁を使ってみようかということで、今、真ん中のテーブルに置かせていただいております塗り板見本の素材を使ってピンク色を表現する形で計画をしていたんですが、やはり上は石張り、下は塗り物だと、経年変化によるメンテナンスもちょっと考えなくてはいけないよねということで、全体を石張りで、皆さん最初にお配りしているような石張りの形でピンク色。アクセントとしてこういうピンク色のものをつくったりしてみようと思ったんですが、それもどうかなと。歩いていて、実際の歩道を歩くと、1、2階部分が大体目につくところなので、ボーダーは残しつつ、それでアクセントをつくりながら、同じ白の石で、白十字様には申し訳ないですけれ

ども、間口も広くないものですから、塊に見せたほうが町なかに対しても、お隣がたまたま白いタイルの7階建てというのもありまして、そういう意味でも、白で今回は統一する形で進めていこうかという形になっております。

ちょっと失礼します。当初のプランが今のプランと反転する形だったんですけれども、一応、色味としては、ここに張ってあるような色味。あと、こちらの石ですね。もっと白く見えるような形で、今、黒雲母が目立つものですから、もう少し白味がかったやつで、石屋さんにサンプルを今探していただいている形です。

一応、これで、今日、当日申し上げて、急にお配りさせていただいた資料の立面図、2階のF Lラインと3階のF Lライン、3本線ぐらい引いてあるかと思うんですけれども、そこに、この面をゼロとしたら、最初に3センチ、さらにそこから3センチというようなモール形状のものを付けて、アクセントとして、デザインの1つとして、1、2階はお店だよという認識の形でデザインさせていただければなと思っています。

あと、両脇なんですけれども、結構、両隣の建物とくつつくような形になりますので、1メートルから1メートル20センチ、同じ素材を繰り返して張らせていただきまして、後ろに関しては、ALCですね。ALCのこの白のジョリパットの色味、こちらのほうで吹き付けをして、コストを抑える意味もあるんですけれども、こちらのほうで計画を今している状態になっています。

屋外広告物なんですけれども、立面図の中にもある、ここにもあるんですけれども、白十字様の看板、こちらの位置に、店舗の入口のほうにつけさせておりまして、こちらは中からLEDを当てて、夜は光る看板にさせていただいております。そのほかに、上のほうに関しては、特に1階の入り口のところに、何階は何ですよというお知らせを出すだけで、こちらの外壁のほうから袖を出して看板を作るという計画は一切ありません。

今のところ、簡単なんですけれども、外観と広告物の説明に関しては以上にさせていただきます。どうもありがとうございました。

福井会長： どうもありがとうございました。本件ですが、大学通り沿い、近くに計画された7階建てで、約25メートルという高さの商業ビル。これについて、大規模開発構想についてと景観構想についてということで諮問したいということでございました。

市としては、大学通り沿道で高さ20メートルを超えるということで、景観形成条例に基づく諮問ということになりました。ただ、この規模も含めてですが、周辺の町並みとの比較、あるいは関連計画を踏まえた上でも、特に大きな問題になるようなものはないということでございました。そのため、先ほど同様なんですけれども、計画をよりよいものにするという観点での御意見をいただきたいということです。

資料については、事前に配付されている資料と少し計画内容が変わっているということで、今日委員の方々には配られている資料で、外壁を白一色にするということで今御説明いただいたところでございます。

本件につきましては、低層部は、ここで長く営業されてきた店舗がそのまま入居するということを踏まえて、継承を大事にするということだと思いますけれども、そういったことで御説明があったというふうに理解いたしました。

こちらにつきましても、計画内容に関して質問と意見をまとめてお受けしようと思ひ

ます。改めてですが、この本件も高さの特例を伴うようなことで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述べるという位置づけでございますので、御理解いただければと思います。

これについて、本日欠席の委員から御意見があれば確認をいたしますが、いかがでしょうか。

事務局 : 特にございません。

福井会長 : ありがとうございます。

では、議論を行いますので、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。

西村委員、お願いします。

西村委員 : そもそも、ちょっと混乱してしまって、図面はどれが正しいんですか。

福井会長 : まず、質問ですが、今、前に出していただいている模型なんですけど、我々の手元にある模型と左右がひっくり返っております。これはどちらが正しいのでしょうか。

松本設計特建株式会社(●●) : 申し訳ありません。まず、模型なんですけれども、一番当初のプランで作っているものですから、今、単純にプランを反転させていただいている状態です。それが当初つけさせていただいた図面のものになります。

西村委員 : あと、図面とパースはどっちが正しいんですか。

松本設計特建株式会社(●●) : 本日、当日ということで直前に配らせていただきました資料が、今の計画の最新のパースです。全体的に白。

西村委員 : このパース、モールとかないんですか。

松本設計特建株式会社(●●) : これはまだ、このときは、どういうふうにモールをつけようかというのは反映してはいません。ただ、立面図のほうでは反映をさせていただいている形にしておりますので、イメージとしては、モールの形状の位置としては立面図、図面番号で言う3番です。東立面図なんですけれども、すいませんが、こちらのほうでイメージをしていただけると助かります。

西村委員 : すいません、立て続けで。そうすると、これ全部が石張りなんですか。

松本設計特建株式会社(●●) : 前面に関しては石張りというふうに計画しております。

福井会長 : ということは、当日配付資料2というやつの図面番号3が今日の時点での最新版の資料。

松本設計特建株式会社(●●) : はい。この計画を進めさせていただいています。

福井会長 : ということでございます。

松本設計特建株式会社(●●) : すいません。混乱させてしまい申し訳ありません。

福井会長 : よろしいでしょうか。

西村委員 : すいません。4の側面はジョリパット。

松本設計特建株式会社(●●) : はい。大体正面から1メートルぐらい折り返した部分ですね。両脇なんですけれども、南面と北面になるんですけれども。

西村委員 : 分かりました。

福井会長 : 東立面と、それから通りから見える部分、少し巻き込んでということですね。

松本設計特建株式会社(●●) : はい。

福井会長 : ほかに御質問ありますでしょうか。観音委員、お願いします。

観音委員：みかげは水磨きですか、本磨きですか。あるいはビシャンですか。

松本設計特建株式会社（●●）：ありがとうございます。床のところは水磨き程度で、あんまりつやつやしてもちょっと嫌らしいかなと。逆に、今、蛍光灯の下で見ていただいているんですけども、これが昼間、日の光の下で見ると、もう少し白く見えて、つやも出てくるような形になりますので、本磨きだとちょっと嫌らしいかなという。光り方が。なので、水磨きでお出しをさせていただいております。

福井会長：ありがとうございます。ある程度平滑な形になるということですね。

松本設計特建株式会社（●●）：はい。

福井会長：ほかに御質問いかがでしょうか。田邊委員、お願いします。

田邊委員：東面以外の三面がジョリパットのかかなり真っ白なもので、コストの話ということもありましたけれども、ジョリパットもそこそこのコストがありますし、この非常に高明度の白というのはとても汚れやすく、なおかつ、ジョリパットですから、汚れが落ちにくい材料だと思いますけれども、これをあえてここに使っている意図というのがどういうところにあるのかというのをちょっとお聞かせいただきたいのが1点と、あと、3階以上の部分というのは、テナントさんが入ってくる。屋外広告物についても、今のところ設置予定はないということですが、国立駅周辺の現況を見ていると、特に窓面の使い方等について、無秩序に広告物的なものが掲出されているという状況が見受けられるんですけども、このことに対して何らかの予防策とか管理規約のようなものをお考えかどうかということをお聞かせください。

福井会長：2点ありました。まず、1つ目は、ジョリパットの材料選定のことです。2つ目は、3階以上のテナントに対する広告物の考え方について。2点お聞かせください。

松本設計特建株式会社（●●）：御意見ありがとうございます。今、ジョリパットに関しては、白とサンプルをお見せさせていただいているんですけども、御指摘のとおり、汚れが目立つというのは拭き切れないので、もう少しグレーがかった色とかそういうのにしてもいいのかなと思いますし、必ずしも、ジョリパットの塗板見本を取り寄せはしましたけれども、コスト面等から言うと、もうちょっと言い方悪いんですけどもつやつやのものの方が汚れがつきづらいというものもあると思いますので、その辺は、素材に関しては検討の余地はあると思います。ただ、色味に関しては、白か薄いグレーとかその辺の色彩で抑えようと考えております。

2点目に関してなんですけれども、この通りの並びで振興第二ビルというものを私どもでやらせていただいています。1階に郵便局が入っている建物なんですけど、あそこが今クリニックビルで、カーテンウォールになっていまして、びっしり中からクリニックさんがうちはここですよというようなものを貼ってしまっているの、あそこも当初やめてくださいとお願いはしてはいたんですけども、なし崩しの形で貼られてしまったものですから、今回、不動産契約書はまだ作成はしていないんですけども、貼らないでくださいという形の文面は盛り込もうと思っております。これは白十字様も御承知でいらっしゃると思います。

福井会長：ありがとうございました。1つ目の質問について、もしコメントがあれば。

田邊委員：色味について調整いただくということなんですけれども、石材の白に対して塗り物の

白がより明るくならないほうが石材の白が引き立ちますので、その辺りの調整をされる
といいのかなというふうに思いました。

屋外広告物については、ぜひ、そのような形で契約を進められるように思います。

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。田中委員、お願いします。

田中（友）委員：こちらのものと、屋上にエアコンの室外機なのか、高架水槽みたいな絵がぼ
んと置いてあるような状況が見えていまして、頂いた、事前配付していただいた資料4
の図面9などを見ると、今度、図面で言う下側、南側に、サービスバルコニーというもの
がついているんですが、こちらのほうには反映されてはないんですが、こちらの図面が
今のところは最新ということですのでよろしいんですか。

松本設計特建株式会社（●●）：はい、おっしゃるとおりです。プランを逆転したんですけれど
も、前のプランはその辺も反映してなかったものですから、あくまでも正面の検討とい
うことで模型を作った時期もありましたものですから。

田中（友）委員：あと、多分、大学通り側にもバルコニーというものが入ってくるとは思うん
ですけれども、エアコンの室外機の置き方、見えるようになってしまうのか、一応、今は南側
ということ、このサービスバルコニーにエアコンの室外機があるような設計になってい
るんですけれども、例えば、屋上にエアコンの室外機を置かれる場合も今後検討される
ようなこと、間違いなく大学通り側にエアコンの室外機が見えるような形は避けていた
だきたいなと思っているんですけれども、屋上に置く場合に関しても、周りから見えな
いような配慮をいただきたいなと思っております。

福井会長：何かコメントございますか。

松本設計特建株式会社（●●）：御意見ありがとうございます。今、屋外機に関しては、図面の中
にありますサービスバルコニーのところに床置きで置く形になって計画しております。
手すりがつきますので、外観から見えるということはこちらも避けております。

田中（友）委員：となると、南側との建物との距離感というのがどの程度あるのかという。要は、
あまり近いと空調効率が非常に悪くなるのではないかという懸念がございまして、そう
すると、屋上にやっぱり置きたくなるのかなと。

松本設計特建株式会社（●●）：御指摘ありがとうございます。当初、屋上に全部並べる計画だっ
たんですけれども、効率を考えると、そのフロアに置けるものだったら置いたほうがい
い。あと、設備設計等も検討しまして、手すりとはこのぐらい離れていればショートサー
キットの可能性は低いであろうということで、今の位置に計画をさせていただいており
ます。

福井会長：ありがとうございました。いずれにせよ、大学通りから見えないような形で配慮いた
だきたいということなんだと思います。

ほかに御質問、御意見ないでしょうか。西村委員、お願いします。

西村委員：用途が店舗ビルということなんですが、飲食店とかは入らないんでしょうか。

松本設計特建株式会社（●●）：飲食店は考えておりません。あくまでも、事務を行う、作業をさ
れる方がテナントに入るということで、飲食とかそういうのは考えておりません。

西村委員：屋上は、設備は何がつかますか。

松本設計特建株式会社（●●）：屋上は、高圧で持ってくるものですから、そこの変圧器を置く形

で考えております。

西村委員：そうしたら、多分、この大学通りの建物は、2階とかだと、ちょうどイチョウの木とかに隠れて目線に入ってこないんですけども、その反対側から見ると、この高さだと、木の上にぽこっと建物が出てくる変圧器とかそういうのが見えない、目隠しは検討できないか。

松本設計特建株式会社(●●)：今のところ、すいません、図面はないんですけども、道路から奥まったところに計画をしているので、見えないのでというふうな形で進めてはおります。

西村委員：そうしたら、それを絵で示していただきたいんですけども。

松本設計特建株式会社(●●)：承知しました。

福井会長：ありがとうございます。多分、想定されているこの場の審議が、恐らく、東側の面と材料ということだけだろうと想像されたと思うんですが、割とこのような形で結構全般にコメントが出るものですから、ぜひ、それは今後、御参考になっていただきたいと思います。

松本設計特建株式会社(●●)：ありがとうございます。

福井会長：ほかに御意見いかがでしょうか。よろしいですか。大川委員、お願いします。

大川委員：質問も含めてなんですけれども、1階と2階は白十字さんでお使いになるというふうなことでよろしいのでしょうか。

松本設計特建株式会社(●●)：はい。

大川委員：そうすると、調理室とありますけれども、ここでケーキとかそういったものをお作りになるというようなことですか。

松本設計特建株式会社(●●)：一応、作りたいと思っています。

大川委員：2階は製氷機とか冷蔵庫とかがありますので、ケーキを出したりして、喫茶店といいですか、そういったところということですかね。

有限会社白十字(●●)：2階は、多分、喫茶店にはしないと思います。

大川委員：そうですか。

有限会社白十字(●●)：前のお店はコンサートとかをいろいろやっていたので、今度のお店はそういう場所が、そういう場所をつくりたかったんですけども、2階をそういう場所にしたいなと思ったんですけども、そのときにこちらを出したりできるかどうかは分からないですけども、前のときには、休憩時間にケーキとコーヒーを出していたですとか、そういうことができるように作っておりました。あとは、2階に関しては、使う人、どういうふうに使っていただけるか、それを見てという形になっています。

大川委員：分かりました。ありがとうございます。

有限会社白十字(●●)：内階段とかそういうのがないので、2階を喫茶店に丸々していくというのは、そうなんでもできるようなにはしてあるんですけども、今のところは、音楽をやっていたので、コンサートをやれるようにとか、そういうことができればいいと思って2階を使って、1階の部分で基本的にはケーキ屋さんとお茶を飲める場所などが、狭い場所ですけども、作ればなというふうに考えています。

大川委員：分かりました。あと、今は質問でしたけれども、これは余計なことかもしれないです

が、サービスバルコニーのところに空調室外機を置くというと、避難経路の通路幅とか取れるんですかね。

上につるということですか。

松本設計特建株式会社（●●）：今のところは床で考えています。

大川委員：でも、ドアがワイド740と書いてあるので、とても取れそうにもないように見えるんですけれども。

松本設計特建株式会社（●●）：御指摘ありがとうございます。

大川委員：大丈夫だということですね。

松本設計特建株式会社（●●）：はい。

福井会長：ありがとうございます。これは大事なことなので、ぜひきっちりとコメントいただきたいと思います。ありがとうございます。

よろしいでしょうか。西村委員、どうぞ。

西村委員：1階が敷地内通路となっているんですけれども、この道路等も含めて、何かセキュリティーみたいなのはされるんですか。

松本設計特建株式会社（●●）：屋外階段から降りてきて、そのまま道路に出るという形の敷地内避難通路を設けています。

西村委員：そうすると、誰でも入ろうと思えば入ってしまうんですか。

松本設計特建株式会社（●●）：はい、おっしゃるとおりです。ここはちょっと検討の余地があると思いますので、よく階段のところに扉を設けたりとかして御意見頂戴いただきましたような形でちょっと検討してみたいと思います。

西村委員：気になる場所なので。

福井会長：どうしましょう。御意見としては何か入れておきますか。確認だけでよろしいですか。

西村委員：それは多分、管理者の方もいらっしゃるので、何かを言ってくるんじゃないかな。

福井会長：分かりました。確認ですね。分かりました。

大体意見は出尽くしたということですのでよろしいですかね。まず、ファサードの材料その他についてですけれども、石材については特に御意見なかったと思いますので、白十字さんのイメージだと思いますが、これを使っていただくということで御意見、議論はございませんでした。ただ、それ以外のジョリパットの部分については、汚れやすさですか、あるいは、石材よりも白いものがあると、石材の白さが出てこなくてグレーに見えてしまうので、むしろそれを落としたほうがいいんじゃないかという案がございましたので、ぜひこれは前向きに御検討いただければと思います。

それから、設備類について、大学通り、東側のお店の前の通りと、それから反対側からについても見えなような形での配置をお願いしたいということがございましたので、今後の設備設計の際には御検討ください。

それから、広告物についてということで、これは、現地を確認したところによると、非常に窓の貼ってしまうところが多いものですから、この白いイメージも壊れてしまうことを非常に危惧しておったんですが、これは御回答いただいて、賃貸契約のときにそれは貼らないでということだったので、これはぜひそのまま実現していただきたいということだったと思っています。

そして、最後、避難経路の話は、景観とは直接関係はございませんけれども、建物の機能上、これについては設備の配置という話と絡めて適切なものを確保していただきたいということでございました。御検討くださいということです。

以上、御意見ございましたが、よろしいですか。

それで、また、答申書につきましては、今の申し上げた内容を私と事務局のほうで整理させていただいて、委員の皆さんにはメールでお送りして確認していただくということによろしいでしょうか。

ありがとうございます。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 : では、そのように対応させていただきます。以上で議題2の諮問事項を終わります。ありがとうございます。事業者の方は、ここまでになりますので、御退室ください。

松本設計特建株式会社(●●) : どうもありがとうございました。

福井会長 : どうもありがとうございました。

(事業者退室)

福井会長 : それでは、議事を再開いたします。続いて、議題3です。調整会の打ち切りについてです。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。本件では、資料5、当日配布資料3、それから資料6の一部について、それを使って行いますので、御説明させていただきます。

本件は、昨年6月の第19回まちづくり審議会にて御審議をいただきました、富士見通り沿いのマンション計画に対する調整会の打ち切り確認ということで、まちづくり条例第47条第7項に基づくものとなっております。まず、調整会に至る経緯を簡単に御説明させていただきます。すいません。資料6を1枚おめくりいただいて、2ページ目を御覧ください。こちらに手続の状況についてということで記載をされておりますので、簡単に御説明させていただきます。

本件は、令和3年6月23日の第19回まちづくり審議会の答申を受けて、令和3年8月18日に指導書の交付を行いました。令和3年9月10日に、開発事業事前協議書が提出され、近隣住民説明会や意見書、見解書を経まして、令和3年12月14日に、近隣住民より主に建物の高さの調整項目を主とした調整会の開催請求が提出されました。調整会開催請求の写しが資料5になっております。これは1枚だけのものです。

すいません。資料6、2ページ目に戻ってください。12月24日に調整会の開催決定をしましたけれども、当時、当事者間で、事業者さんと近隣住民さんの間で話し合いが行われていたことから、推移を見守っておりました。その後、事業者から1フロアを下げた上で、バルコニーや開口の見直しを含む提案がなされましたが、請求者のほうからは、更なる高さの引下げについての要望が出ておりました。事業者は、高さについてこれ以上の引下げは困難であるということで、当事者間でこれ以上の協議を行うことができないということが、申出がありましたので、これらを踏まえ、市のほうでは調整会を開催いたしました。

それでは、当日配布資料の3を御覧ください。1ページ目から3ページ目までが第1回目の調整会の議事要旨になっております。こちらは、3月25日に第1回目の調整会

を開催しましたけれども、日照、通風、プライバシー、景観等を踏まえ、4階程度への引下げを求める請求者の方と、それから、既に1層下げていて、事業者としては、これ以上高さの引下げはできかねるということで、当事者間での歩み寄りが見られず、調整が困難となりました。

調整会として、ここまでの段階でも役割を果たしたということが言えなくはないのですけれども、調整会委員として、少しでも合意形成を図りたいということで、請求者が3週間以内に10階を前提とした妥協案を示すことができれば、調整会を継続する、妥協案が示されない場合は、続行困難と判断するが、打ち切りについては審議会に諮るという提案がなされまして、その日は終了となりました。

当日配付資料の3の4ページを御覧ください。こちらからが第2回目の調整会の議事要旨となります。第1回の調整会の後、請求者から10階を前提とした9つの要望が出されましたので、再度の調整会を4月27日に開催しております。

その9つの要望というのが、5ページの下段から6ページの上段記載の、片仮名記号で記載されたものとなっております。2回目の調整会議は、請求者から9つの要望について説明が行われ、事業者からは、うち4つ、具体的には、イ、オ、ク、ケについては、可能な範囲で取り組むというような見解が示されました。

これらの議論を踏まえまして、調整会委員から、7ページ下段の記載があるような形で、5つの調整案が提示されましたけれども、請求者のほうからは、現状の規模が前提となる本調整案、特に①⑤については受け入れられないということで回答がありました。事業者からは、今回の調整の有無に関わらず、②③④については取り組んでいきたいというような回答がございました。

そのため、調整会委員として、これ以上の調整は困難であるということで、調整会を終了いたしました。

以上から、これ以上の調整会の継続はできないということでしたので、本調整会の打ち切りについて御確認をいただければと考えております。

以上でございます。

福井会長： ありがとうございます。以前も確認をしておりますが、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するということになっております。つまりこの会です。本件につきましては、質問や御意見を伺った後で、採決を行って決定したいと思います。

それでは、本件につきまして、御意見ないしは御質問がある委員は挙手をお願いいたします。特にございませんか。では、鶴田委員、お願いします。

鶴田委員： これまでの審議の経過などを見させていただきまして、私の意見でございますが、市民の方の御意見としましても、安易な妥協は難しいというような交渉の姿勢でございまして、そこはすごく難しい問題があるのかなというふうに思っております。

一方で、事業者の側も、法令上認められた範囲内での築造というところで、一定の譲歩を見せておりますが、その隔たりがすごく大きいというところがありますので、調整会という制度の性質からいたしますと、これ以上お話をあっせんしていくということで、これが調整案に結びつく結論が出るということは難しいのではないかなというような感想、意見を持っております。

以上です。

福井会長 : ありがとうございます。ほかに御質問、ないしは感想でも結構ですけれども、いかがでしょうか。大木委員、お願いします。

大木委員 : 私は調整委員として2回出席をさせていただいて、何かしらの合意点が図れないかということで、①から⑤を整理して、請求者の方が受けられるかどうかという判断をいただいたんですけども、結果的には、建物規模がどうしても受け入れられないということで、調整会としては折り合いをつけるのが難しかったというところであります。

報告していただいたとおり、法令容積率、都市計画で認められている範囲内は認められてしまうので、個人の見解はいろいろあると思うんですけども、なかなかそこは、個別の案件に対して駄目だよということは言えないというのが現状であって、それが現状、都市計画としての限界が形になって出てしまったと思います。

請求者の方々もおっしゃっていましたが、時間はかかるかもしれませんが、地区まちづくり制度なり地区計画なり、この通り沿いだからこそこういう町並みなんだというものをつくっていかないと、第2、第3のこういう案件が出てくるだろうなというのが想像がついてしまうので、我々として何ができるのか非常に難しい問題かもしれませんが、こういうことをやっていかないと調整会の役割が乏しいというのが正直なところですよ。出てきた時点で、調整するのが難しいところになってしまっている。

事業者の方もいろいろ努力はされていて、11階が10階になり、バルコニーなどもプライバシーの観点で努力はされているんですけども、住んでいる方にとっては、11階が10階になったところで、ほとんど印象は変わらない。ただ、事業計画的には大分違うということもあるので、そこで合意点を見つけ出そうとしても、非常に難しいなというのが私の感想というか、印象です。

福井会長 : ありがとうございます。西村委員、意見どうぞ。

西村委員 : 僕も感想というか、今回やってみて思ったんですけども、今回は事業主さんが積水ハウスさんという大企業だったので、住民の方々と企業のそういった事業性とかということで争われているんですが、調整会委員会をやっているときに思っていたのが、これが積水ハウスさんに事業はお願いしているけど個人の所有者さんがやっていたらどうなっていたんだろうと思っていて、両方権利を守りたい。採算性とかも考えれば、追求したいし、でも、住民の方が言っている意見を考えると、下げてほしいというのは、その間に僕らみたいな調整委員が入って、お互い意思疎通がうまくいっていないのであれば、それを手助けして、なるべく合意点を見つけていこうというのが調整会だと思うんですけども、そもそも、ここまで隔たりがあるというのは、先ほど大木委員がおっしゃった、そもそもの都市計画自体が、町に住んでいる方々の意向と合っていないと思うので、そこを変えていくのか、何か手だてを取らないと、今後、同じようなことが次々起こるんじゃないかなと思いました。

特に近隣商業と第一種低層が隣接しているというのはなかなかないシチュエーションなんです。あまりにもギャップにすごいものがあるので、僕らのできる範囲を全然超えてしまっていて、何もできなくて悔しかったというのが正直なところですよ。本当だったら、正直なことを言うと、法律だけで言えば建ってしまうのであれば、その中でも、少し

でも近隣の方にメリットがある部分で同意していただいて、積水さんとかに少しでも何かをしていただければという思いではやっていたんですけれども。でも、おっしゃっていたように、そもそも高いのが建つことは同意できないという御意見でしたので、そこをすごい、やっていて感じました。

福井会長 : ありがとうございます。そのほか御意見いかがでしょうか。大川委員、お願いします。

大川委員 : 私は調整会を2回傍聴させていただいたんですけれども、この調整会の位置づけということが、ちょっと市民の方々との認識といいますか、それとずれがあるんじゃないかなという印象を持ちました。

市民の方々は、この審議会の内容、議事録ですとか、あるいは答申、それをちゃんと読み込んで来ていまして、じゃあ、その答申に対して調整をしてくれるんじゃないかというような気持ちで来ていたような形です。ですから、実際の答申は、ボリュームを下げるように検討してくださいとかという答申がありますので、そちらのほうの意見があって、すり合わせをしてくれるんじゃないかという気持ちだったと思うんですけれども、今のこの調整会というのは、両者のいわゆる相違点をすり合わせるような調整会だというようなこと、そこにもう認識の違いがあって、なかなかうまくいかなかった。調整会に参加した委員の方も、ジレンマがあったんじゃないかなという印象を持ちました。

先ほど西村委員からあったように、都市計画の用途地域の在り方というのが根本的に問題があって、それについて、今ちょうど都市計画用途地域の見直しをしている最中だと思うんです。ですから、都市計画として、この近隣商業地域、400の近隣商業地域というのは、高さ制限がなくなりますので、市として、例えば、不燃化街路みたいな、そんな壁をつくりたいという意思で400にしたのか。多分、変わる前は3種高度がかかっていたんじゃないかと思うんです。建物を見ると、削れた建物が結構ありますので。

それを変えたい趣旨というのは、もしかして、もう前回用途地域を変えてから15年ぐらいたつんじゃないですかね。ですから、現状と時代も変わりますので、変わってきたとしたら、そういったことをちゃんと反映して、やるなら今なので、もう遅いかもしいんですけれども、そういったものは反映したほうがいいんじゃないかなということがあります。あるいは、それができなければ、条例で対応するとかということもあるんじゃないかなというふうに思いました。

この審議会として、そういう答申をしたことに対して、これは次の議題になるかもしれないんですけれども、事業者が出してきた回答に対して、どのような回答をするかということで、この審議会の意義というものとは問われているんじゃないかなという気がします。

福井会長 : ありがとうございます。西村さん、何か発言します？ どうぞ。

西村委員 : なので、こういう問題を解決するために、例えば、後々用途地域を変えますよという方向で行くのかどうかというのは、そんなすぐに動かないんじゃないですか。例えば、こういう調整会が開かれて市民からこういう意見が出たというのは、例えば、こういう土地でまた新たに事業を始める方も出てくると思うんですけど、そういう方々にもう前もって、そういう場所ですよということを広く知ってもらったりとか。要は、事業者さんがそこを購入したりとかしてしまうと、やっぱり事業性と言って動いてしまうと思うんです。

そういう、ここはどうなるかまだ分からないけれども見直すよみたいなのを知らせることはできないんですか。

そうしたら、あえてそこをわざわざ、今がチャンスだと思ってやる、半分そういう下心ある事業者だともうどうにもならないと思うんですけれども、そういうことも考えられないかなと。

福井会長 : この具体的な案件からは外れてしまうんですけれども、私も見解を申し上げますと、これまで、幾つかの調整会議もございましたし、それから、ここに上がってくる案件もあって、住民説明会の中では、市民、周辺住民の方からの御意見で、ボリュームを何とか押さえてほしいという意見はよく出てくるわけですね。

やはり、今御指摘があったように、今、国立市の中でお住まいの方々が、これが国立のあるべき姿だ、今の状況がいいんだというふうに思っている姿と、都市計画上許されているところの間に非常に大きな乖離がある。審議会としては、まちづくり条例に基づいて、できるだけ今の環境を守る方向で議論もしたいし答申もしたいんですが、それを越えたところで財産権が認められるということに関して、我々としては、その手が届かない感じを非常にもどかしく思っている。

そして、調整会という名前もありますので、市民の方は、その調整会議ということを開けば、今の環境が変わるということを止められるんじゃないかということの期待を持って来られるわけですが、それが今ここで共有できていたとおり、なかなかそういうところが我々に許されてといいますか、それを持っているような状況にはないというところを非常にもどかしく思っていますし、私も調整会をやるときに、その思いのギャップがあらかじめ分かっていますので、非常につらく思っています。

ですから、今日は、すいません、この件、最終的にはこれを打ち切りますか、打ち切りませんかという採決があるんですけれども、今御指摘があったように、これを今の都市計画のままでやっていくのは非常に、このままでは守れないですよ、国立の景観は。だから、やはり地区計画をつくるとか、まちづくり条例に基づく地区まちづくり計画というのは早急にやらなきゃまずいんだということについては、この委員会、この審議会としては諮問されたことしか答えないんですが、別途、きちんと、こういう危機があるので、市として対応をお願いしたいということを別の機会、次ぐらいでいいですけれども、そんな形で、市にも申し訳ないですし、あるいは、市民の皆さんにも、今こういう環境にあるので、今当たり前に享受しているものは守られている状況ではないんだということは、ぜひきちんとお伝えしなきゃいけないなというふうには思っております。

今、既に調整会がやっているところについては非常に申し訳ない。この委員会もやってもう4年、5年でしたっけ。

事務局 : 5年。

福井会長 : 5年半ですよ。

事務局 : はい。

福井会長 : 5年半やってまだこの状況というのは、そういう意味で言うと、遅きに失したという感じもなくはないんですけれども、これだけ立て続けに出てきているということについては、これは真剣に、まずいことだと思って取り組んでお答えしなきゃいけないんじゃないな

いかなというのは、すいません、会長としての意見です。

どうぞ、大木委員。

大木委員：何ができると考えたときに、使えるツールとしては、さっきも言いましたが地区まちづくり制度とか地区計画みたいなローカルルールを顕在化させていくことをいかにできるかということだと思います。地区まちづくり制度まで行かなくても、そういう動きがあるということが分かるだけで、事業者にとっては1つのサインになると思うので、そういったところを市としてどう支援していくかということが一番大きいのかなと思います。

その中で、この件に関しては、請求者さんが何度もおっしゃっていましたが、専門の方がいない、建築が分からないから、1つ1つ読み込んで、すごく時間がかかるということをおっしゃっていたので、例えば、地区まちづくり制度を目指している活動団体であれば、市から専門家を派遣するとか、専門性を持った人にピンポイントでアドバイスしてもらっただけでも、大分スピード感が違ってくるんじゃないかと思います。

そういうようなものを含めて、市がどういうバックアップをできるかというところは考えていただきたいなと思います。

西村委員：その関係で言うと、調整会というのをやる分にはいいんだけど、どちらにくみすることもできないので、本当にもっと初期の段階で、こういう計画が分かりましたというときに、もちろんその間を市で、窓口で言っていたいただいているのかもしれないですけども、特に事業者さんのほうは慣れているから、専門委員の方っていうのは必要ないかもしれないですが、かなり初期の段階に、例えば、我々委員が住民の方にちゃんと相談に乗ってあげて、これはもうこのまま動いてしまったら、法律ではどうにも止められないので、もっと別の動きを早くしましょう、何かそういう、あとは、例えば、本当に企業のちゃんとそういったものを用意して早く動かないと駄目ですよ、止められないですよみたいなことは、もっと早く言えたら違うんじゃないかな。

だから、平等というのは、お互いに、それぞれの立場にしっかりアドバイザーとして詳しい委員が入ってあげたほうが……。

福井会長：実は、まちづくり条例ができてから、まだ地区まちづくり計画の策定というのはいんです。それは大変もったいないことで、そういう道具が用意されているのにできないというのは、周知もされていないということもあるでしょうし、そういったサポートも入っていないということもあるかもしれないので、そこは政策として行政もサポートをもうちょっと入れなきゃいけないのかなと思っています。

私が危惧するのは、もちろん、さっき西村さんがおっしゃいましたが、企業が入ってきて収益をという話なら、割と、企業対企業だったんですけども、土地をお持ちの方が、相続が発生したときに、そこで売らなきゃいけないとなったとなると、そこで国立市のコミュニティーそのものが崩壊していく可能性があるんですよね。それが怖いんですよね。そういうこともあるので、これは早くやらなきゃいけないなというふうに思います。

すいません。ちょっと今日は過ぎてしまっているんですが、この件については、事務局のほうでも、状況の整理とできることの整理を少し考えていただきたいと思うんですが。

今日答えていただかなくていいですけども、そんなことについて御検討いただけますか。

事務局 : はい。今御議論いただきましたように、課題があるということで御意見いただきましたので、事務局のほうでも検討させていただきますし、会長と相談しながら、次回以降、そういうことが議論できる場というものを検討したいと思います。

福井会長 : 話が一般論になってしまいましたが、全てこういう話が前提になっているような調整会ばかりですので、とても重要なことだと思っております。

話は戻りますが、すいません、中二丁目の計画そのものについてということで、追加で何か御意見などございますか。よろしいですか。

では、本件調整会の打ち切りについて、採択を行います。打ち切りについて賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

福井会長 : ありがとうございます。挙手多数となりましたので、本件については打ち切ることといたします。

報告書につきましては、今回の議事要旨に、表紙となるのが第33号様式ということなのですが、これを添付して、審議会から市長に提出させていただきますので、御了承ください。事務局、それでよろしいですね。

事務局 : はい、大丈夫です。

福井会長 : では、そのように対応することといたします。

以上で議題3の「調整会の打ち切りについて」を終了します。

では、次の議題の前に、事業者にお入りいただきますので、少しお待ちください。

(事業者入室)

福井会長 : それでは、議事を再開いたします。

続いて、議題4、「諮問事項 (仮称) 国立市中2丁目計画新築工事」についてです。

まずは、出席者の確認になります。本件も、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します。

事業主になりますけれども、積水ハウス株式会社東京マンション事業部事業開発部、

●●●●様。

積水ハウス株式会社(●●) : ●●です。よろしくお願いします。

事務局 : 続いて、設計者になります。株式会社現代総合設計、●●●●様。

株式会社現代総合設計(●●) : ●●です。よろしくお願いします。

事務局 : 同じく、株式会社現代総合設計、●●●●様。

株式会社現代総合設計(●●) : ●●です。よろしくお願いします。

事務局 : 続きまして、株式会社イム都市設計、●●●●様。

株式会社イム都市設計(●●) : イム都市設計、●●です。よろしくお願いいたします。

事務局 : 以上4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： それでは、資料の説明を行います。議題４では、資料５、６、それから当日配布資料の３及び４を使います。なお、資料６と当日配付資料の４につきましては、計画内容の詳細を記した事業者作成資料となりますので、後ほど、直接御説明いただきたいと思いますと考えております。

本件は、先ほど調整会の打ち切りについて御確認をいただきました、（仮称）国立市中２丁目計画新築工事に関する事前協議における諮問となっております。

それでは、最初に、資料６を御覧ください。１ページ目に、計画概要が載っておりますけれども、こちらについては省略させていただきます。

続いて、２ページを御覧ください。こちらに今回の諮問に至る経緯を載せておりますけれども、先ほど調整会までのくだりにつきましては、説明をさせていただきましたので、割愛させていただきます。

今回、諮問した理由でございますけれども、第１９回まちづくり審議会において、大規模開発事業としての諮問を行い、答申をいただいておりますけれども、その答申の中で、開発事業において再度意見聴取を行うことということで意見がついておりましたので、このたび、諮問をさせていただいた次第でございます。答申につきましては、当日配付資料３の１０ページから１１ページ、この部分に載っております。

また資料６に戻ります。すいません。３ページが開発事業事前協議書の写しになります。

続いて、１ページおめくりいただいて、４ページ、それから５ページになりますけれども、こちらのほうが指導書に対する事業者の見解書となっております。指導書につきましては、当日配付資料の１２ページになりますけれども、そちらに載っております。

それと、続いてになりますけれども、資料６が続きますけれども、６ページから２２ページまでが近隣住民説明の結果となっております。

続きまして、２２ページから３２ページになりますけれども、こちらが……。失礼しました。２３ページです。２３ページから３２ページまでが事業者の意見書と、それから事業者の見解という形になっております。調整会につきましては、先ほど説明したとおりとなっております。

本計画につきましては、前回の審議会以降、指導書とか、それから近隣意見を踏まえた中で、計画変更がなされております。計画変更の詳細につきましては、事業者よりこの後、説明をいただきたいと思いますと考えておりますけれども、指導内容に対して、現状どのようになっているかということにつきまして、簡単に御説明をさせていただきたいと思えます。

指導書の１番目として、建物のボリューム感ということが出たんですけれども、こちらにつきましては、１層下げるということで対応いただいております。これも後で事業者のほうの説明の中で御確認いただければと思います。

それから、次に、プライバシーの件とも重複するんですが、バルコニーに関して、取りやめ、形状変更等を行っております。それから、２番目の周辺住民とプライバシーのことにつきましては、北側バルコニー取りやめや、開口の変更等を行うということで御対応いただいております。

それから、3番目の車両の出入りにつきましては、エントランス周りを見直すことで、宅配車両と居住者の車両の干渉が最小限となっております。

それから、4番目の近隣住民との話し合いにつきましては、説明会の開催や、それから変更点につきましてお知らせの配布等々が実施されております。

これらのことから、市では、指導内容について、事業者として一定の取組が図られたというふうに判断はいたしましたけれども、改めて、皆様に御確認いただき、御意見を賜りたいというふうに考えております。

事務局の説明は以上となります。

福井会長： ありがとうございます。

それでは、計画の詳細につきまして、事業者の方から御説明を願いますでしょうか。

株式会社イム都市設計（●●）： それでは、イム都市設計の●●から、今までの経緯について御説明をさせていただきます。

先ほど、事務局のほうから、御説明いただいたんですけれども、本物件は大規模開発事業に該当する物件でして、そちらが指導書をいただいております。先ほど4項目がありました。それに対しまして、開発事業の手続に入っていくまして、2021年、昨年の9月22日に、まちづくり条例に基づく開発事業の説明会をさせていただいております。

その後、そのときもいろいろと御意見をいただきまして、2021年12月16日付で、建物変更計画をさせていただきました。そちらについての資料を近隣住民の方にお示しをしております。その内容につきましては、変更内容として、建物が11階建てだったんですけれども、10階、1層ですけれども下げまして、こちらの2階から10階まで住戸なんですけど、当初20所帯だったんですけれども、2住戸を最上階削りまして、18所帯にしているというところです。

それと、プライバシー、見下ろし等の近隣の方からも御意見がございましたので、開口部の縮小ですとか廃止、それと併せて、バルコニーの縮小、廃止という形で変更しております。こちらについては、資料7の、1ページめくっていただいて、1ページ目の変更内容一覧として記載しております。こちらが1から10階までございまして、1番に関しては、建物の階数減として、当初36.09メートルから33.12メートルに変更しましたというところです。2番目以降というのが、主に2番目は、西側が私道がございすけれども、そちらからの出入りをやめてほしいという御要望がございまして、こちらについては廃止をしております。出入口を設けないという形です。3番目から10番目に関しましては、特にプライバシーの対策等のために、開口部ですとかバルコニーを縮小しているというところでございます。

それを、今の変更内容について、今年の1月29日に、変更計画の説明、あと、プラスアルファに意見の聴取のために、2回目の説明会を開催させていただきました。そちらについても、規模の縮小の御意見をいただいたんですけれども、こちらについては非常に厳しいという形でお答えをさせていただいております。

その後、今年の3月25日に調整会請求をいただきまして、第1回の調整会を開催させていただきました。その後、1か月後の4月27日、第2回目の調整会が終わりまし

て、その際に、さらに北側を中心に開口部の変更等をしております。主にプライバシーですけれども、そちらについてさせていただいております。そちらが当日配付資料の4でございます。下に1と書いていますけれども、北側のところで変更させていただいている部分が、当初の計画から変更後という形で記載をしているところでございます。

こちらの御提案をさせていただいて、調整会の委員の先生から調整案というか、合意案というのをお示しいただいたんですけれども、その中に高さといったこともございましたし、あとは、調整請求理由としまして、風のシミュレーションの実施、あと、今後工事に入っていくので、工事協定書の締結ですね。それと工事に対しての家屋調査の実施、それと機械式駐車場の騒音レベルを示してほしいということでございましたけれども、こちらについては、シミュレーションについてはさせていただきますという御回答をさせていただいて、協定書については案文を提示いたしますというところの回答をして、家屋調査につきましては、まず、施工者からお示しをするんですけれども、希望される方は、また御意見を伺いながら、実施をしていくというところと、あと、機械式駐車場の騒音レベルに関しても、数字としてお示しをしたものを、先週5月27日付で、調整会の請求者の代表の方に書面で提示をさせていただいています。これは4月27日が口頭での約束だったものですから、書面としてお示しをしたということでございます。

それと、先ほどの車両の出入口の指導がございましたので、そちらについても市と協議をして、変更をしております。資料7の2ページ目でございますけれども、配置図の1階平面図のところ、通りのある南側ですね、南側の9番と書いていますけれども、荷さばきスペース確保のため配置変更というところで、これも四角く長方形で囲ったところなんですけれども、変更後を見ていただきますと、ちょうど建物南側のところに荷さばきのスペースを新たに設けまして、そちらのほうで荷さばきをする。住宅の駐車場が北側に、建物を潜って北側に行くんですけれども、そちらと交錯しないような形での整理をさせていただいたというところでございます。

簡単ではございますが、以上でございます。

福井会長：ありがとうございます。本件につきましては、昨年6月の第19回のまちづくり審議委員会で諮問されまして、今日の資料、当日配付資料3というやつ、A4版ですけれども、これの10ページ、11ページにあるような形で答申が出されました。附帯意見として、11ページですけれども、富士見通り周辺からの富士山への眺望を踏まえて、建物ボリューム感の低減を検討してくださいと。周辺の建築物や周辺住宅と連続性に配慮して、高さやボリューム感の低減を検討してください。周辺地域のプライバシーを確保できるようにするために、開口の大きさ、位置、材料やバルコニー形状等を検討すること。敷地への車両の出入りに対して、交通の支障にならないような対策を検討する。周辺土地利用の特性と計画建物の影響を踏まえ、近隣住民に対して丁寧な説明を行い、相互理解を進める。

この5点を意見としてつけて答申しており、開発事業の手続の際にはもう一回意見聴取を行うということで今日に至っているということでございます。ですので、それに基づいて、改めて、まちづくり条例の開発事業についての諮問をしたいということでございました。

市の見解としては、指導書に記載された内容については、一定程度取組が図られたのではないかとということでございました。これらの変更点について再度御意見をいただきたいということです。

また、事業者からは、計画変更について、かなりボリュームについての議論はされていますけれども、既に最大限のものであり、ボリューム感の低減については、これ以上難しいという見解がございました。ただ、それ以外の部分については、できることについては、引き続き検討していただけるということは今も言うていただきましたし、近隣への説明については、引き続き丁寧に進めていきたいということでございました。

本件の進め方ですが、審議を行って、市からも指導書が出されているので、基本的にはこの枠組みは超えない、これは設定されていますので、これをさらにオーバールールしていくと議論が発散しますので、今、御紹介した資料、当日配付資料3の11ページの中身で議論をしていくということはあらかじめ御理解いただきたいと思います。

それを踏まえて、指導書に書いた項目がどう計画に反映されたのかというのを確認して、意見を取りまとめたいと思います。よろしいでしょうか。

では、本日欠席の委員から御意見があればと思いますが、ございますか。

事務局 : 特にございません。

福井会長 : 分かりました。

では、順番に行きたいと思いますが、御質問、御意見のある方は、先ほどと同様に挙手をお願いいたします。項目としては、すいません、最後の相互理解の話はちょっと飛ばしますので、1つ目は建物のボリューム感です。付帯意見の1つ目はボリューム感でした。ボリューム感について、まず……。ボリューム感の話と、それからプライバシーの話と、車両の出入りについてということで議論していただきたいと思います。

まず、ボリューム感の話から整理をしたいんですが、いかがでしょうか。御質問、御意見。これまでの変更点について。大川委員、お願いします。

大川委員 : 答申の中で、ボリューム感について言っているわけなんですけれども、19回の審議会のときも、皆さんの御意見、私もこのときは言っていますけれども、これについては、通りの周辺の住宅地との連続性を配慮しということもありまして、11階を10階に縮めた、そういったレベルの話ではなかったように記憶しています。

ですから、1層縮めたからその答申に答えているというふうには、私としては思っていないです。

福井会長 : ありがとうございます。ほかにボリューム感について御意見、いかがでしょうか。基本的には皆さん同じような御意見ということでよろしいですか。ありがとうございます。

ここで付帯意見として申し上げたボリューム感の低減ということに関しては、現在の町並みの状況、まず、富士見通りとして町並の状況から非常に突出したということであったということと、それから、北側の住宅地のスケール感に対して非常に過大である。これは今日随分議論していますけれども、都市計画上の制限の問題もあるわけですが、まちづくり条例の理念からすると、それは非常に問題であるという認識だと思います。ですので、それについては十分ではないというふうに見解がございました。

そういう見解でよろしいですか。ありがとうございます。

続きまして、周辺住民のプライバシーについてということで、幾つか、開口形状とか、あるいはバルコニーの形状の変更がございました。これについてはいかがでしょうか。
田邊委員、お願いします。

田邊委員： 変更後の案を拝見すると、直接近隣の住民さんと対峙する北側・東側については、一定程度、ガラスの材料の変更等、対応していただいているんですけども、それ以外の面について、近隣との関係がないわけではないので、例えば、南面のバルコニーについて、透明ガラスになっていますけれども、こういう仕様で中の設備機器等を十分に遮蔽できたりとか、正面のマンションとの見合いの関係というのが解消できないのかというのをもう少し検討いただく必要があって、直接、今、調整会等でやり取りをされている住民さんだけが近隣ではないということも少し御理解いただくといいと思います。

福井会長： ありがとうございます。そうですね。ほかにいかがでしょうか。プライバシー関係。
その辺りは、資料7の3ページ辺りに、バルコニーの変更、壁面後退。3、4、5。6もですね。7。階によってプランが少し違いますので、図面は多いですが、基本的には同じような話だと思います。

御意見ないでしょうか。西村委員、どうぞ。

西村委員： 今の意見というのは、見解書に対しての意見だけしか言えないんですか。

福井会長： まずは、言っていただいた上で整理は考えますので、もしお気づきの点があれば、どうぞ。

西村委員： そもそも、僕は第1回目の審議会に出席できていなかったんですけども、この間の調整会を経て、そもそも、この1回目の見解書というのは、ボリュームがあまりにもかけ離れているので、そこをまずは検討してくださいということで事業者さんに戻している趣旨が大きいと思うんですけども、あとは、そういった近隣の方に、この高さが建つんだったら、見え方とかに配慮しなきゃいけないですよという形になっていると思いますので、今日の資料もそうだし調整会の資料もそうなんですけれども、このボリュームの中で、こうやって部分的に、ここを不透明にしますとか何とかというのはやっていただいているんですけども、このボリュームでこの建物って、仮にこれがもうボリュームが譲れなくて建つとしたらですが、毎日見るにはあまりにもがちゃがちゃと思ってしまう。申し訳ないんですけども、本当にこの形で建ってしまうのかというのが正直な意見です。

バルコニーの形状とかいろいろ調整してはいるんだと思うけれども、この当日配布資料の最後のページに、近隣のこういったある程度の高さのある建物の写真が出ていると思うんですが、どれも高くて見えてしまうのであれば、すっきりした形であつたりとか、ある程度の品があつたりとか、そういう意味で、ボリュームが譲れないのであれば、見えてみんなの不快にならない形にさせていただきたいと思うんですけども。

設計者の意図を確認したいんですけども、例えば、西側とかは、ボリュームが真ん中でくびれていたりとかするんですが、これは多分、日影規制を回避するためじゃないかなと設計の意図的には思うんです。そういうものを集積したために、ちょっと美的にどうなのかというのが僕の感情です。だから、機能的なものは、もちろん、やっていただくのは当然あるんですけども、このボリュームが見えてしまうんだつたら見えてしま

うで、本当に建てるのにふさわしいものにできているのかという視点は、1回目の見解書にはないんですけども、もう一回設計者の人に考えていただきたいな。

福井会長：よくある話で、後から出てくるという話は、ここではなかなか難しいと思うんですが、一応、確認として、どうしてこのような形状になっているのかということについては、ここでは事業者の方に見解をお伺いしたいと思うんですが、いかがでしょうか。

株式会社現代総合設計（●●）：現代総合設計の●●です。中間階がくびれている形状になっておりますのは、今お話しされたとおり、日影規制のため、このような形状になっております。なんですが、やはりでっこみ引っ込みが多い形状ではありますので、なるべくそれを整理するような形で、形状の整備と色彩の整理についてはしているつもりです。

福井会長：そういう見解で行うということですね。どうぞ。

田邊委員：今の点については、1回目の当審議会でも御指摘しましたし、質問させていただいたことと全く同じなんですけれども、そのような比較的重要だと思われる事柄がボリュームの議論の中で消えてしまっていて、先ほど指摘しましたバルコニーのガラスの透過性とかプライバシーの問題というのも、大きな課題の中で消えてしまった課題ではあるので、そういう意味で言うと、この附帯意見の中に入っていないかもしれませんが、当初伝えてきた意見が反映されてない部分じゃないかというふうに思います。

福井会長：ありがとうございます。文書質疑なので、なかなか難しいところはございますけれども、一応、ここでは議論したら共有しておきたいというふうに思います。ありがとうございます。意匠上の整理について引き続きというのは、コメントとしては出せるんじゃないかというふうには思っております。

そのほかプライバシー関係よろしいですか。西村委員から少し根本的な御意見が出ましたけれども。この操作そのものについてはやられているので、一定の配慮はあるということだと思うんですが。そういう御意見はなかったですけども、そういうことでよろしいですね。ありがとうございます。

それから、次が車両の出入りに関することですが、これは1階部分で荷さばき場の変更等がございました。これについてはご意見いかがでしょうか。どうぞ、田中委員。

田中（友）委員：サイズ感が分からないんですけども、多分、富士見通りを西側、郵政研修所のほうから走ってきた車がバックでこの荷さばきスペースに入るという形の設計になるんでしょうか。

株式会社現代総合設計（●●）：そうです。はい。

田中（友）委員：駅のほうから入ってくると、頭を突っ込んで、バックで荷さばきスペースに入るという形になると思うんですが、ごめんなさい、ここのサイズが、スケールが書いていないので、どのぐらいの幅のものがあるんでしょうか。

株式会社現代総合設計（●●）：アプローチ、屋根下の荷さばきスペースに関しましては、2トン車サイズを想定しまして、東京都の駐車場条例の荷さばきスペース同等の車が入るようというサイズ感で設計しております。

車の入庫する方向につきましては、建物引渡し時に、従業員様のほうから各宅配業者さんに、ここにこのように止めるんだという指導を行うようにいたしますので、そういった形で対応するという条件としております。

福井会長 : よろしいですか。ありがとうございます。ほかに御質問、いかがですか。観音委員、お願いします。

観音委員 : 今のいろいろな配慮は、現在の道路の境界については、多少有効かもしれませんが、計画後退線で考えたら、要するに、前空きも何もなくなってしまうんですかね。ものすごくぎりぎりに壁が張り出てきますので、こういうことは将来的にはあまり望ましくないのではないかなと思います。

福井会長 : 都計道の後退の話ですが、この辺はいかがでしょうか。事業者の方。

株式会社現代総合設計(●●) : 建物配置に関しては、近隣への日影影響と第一種低層地域にかかる日影の関係で現状決まっているんですけども、それによって柱位置が決まってまいりまして、先ほど説明しましたとおり、現状、都市計画道路が後退する前であれば、車が入るような形にしていますけれども、後退した後でも停車するスペースは取れるようにしております。若干、車のサイズによっては多少出してしまう可能性はあるかと思えます。

西村委員 : ここには止められない。

福井会長 : そうすると、皆さんの意見としては、都計道拡幅、計画線なので、これが実現した際の車寄せの確保ができないと、これはまずいだろうという見解でよろしいですか。

福井会長 : あと、事務局に確認ですが、この都計道ですが、これは事業化の予定、その他ございますか。

事務局 : 現段階で計画決定のみとなっております、優先整備路線にも指定されていない場所となっております。

以上でございます。

福井会長 : 見直しの可能性はありますか。

事務局 : 10年ごとに都計道の在り方みたいなものを検討していくので、その中で、次が多分5、6年後ぐらいだと思うんですけども、その中でまた検討が行われる可能性はあるかとは思いますが。現段階でまだ決まったものがないので、ここまですべてになっています。

福井会長 : ただ、決まっているので、出来上がったときのことはちゃんと考えておかなきゃいけないのは、それはどの建築物もルールだと思いますので、これだけの規模のもので都計道ができてしまうと、車寄せが中途半端しかないというは、これはまずいという御意見だと思います。ありがとうございました。

そうすると、車両出入口に関しては、現状ではある程度確保できている。ただ、若干苦しいところはありますけれども、とにかく、都計道に対してきちんと対応できるように対策を考えていただきたいというのはこの審議会の見解かと思えます。

ということですが、その他、近隣住民に対する丁寧な説明ということに関しても要望はしております。調整会というのが開かれて、それから、対応もしていただいているんですが、この経緯についても、この前の議題、あるいは今の説明の中で御説明ありましたが、これについてはいかがでしょうか。どうぞ。

西村委員 : 調整委員として出ていて、住民の方の要望としては、もっと上席の方が出てほしいというのは再三ずっと繰り返し、かなり強く訴えられていたんですけども、それに関しては最後までかなえられなかった。

福井会長 : その点について、なぜそういった対応を、再三あったのに、それが対応していただけなかった理由は何でしょうか。

積水ハウス株式会社(●●) : 私が一応この物件の責任者という形で出席させていただいていますが、通常、こういった対応で、事業部長のほうから責任者のほうで任命された人間が対応するという形を取っておりますので、今回も同様の対応をさせていただいているということでございます。

当然、社内のほうで情報共有はして、私が独断でやっているわけでは決してございませんので、意見を集約してお持ちしているということでございます。

福井会長 : その辺のそういう社内での運用、あるいは、今、そこにいるメンバーで仕事をしているということの御理解が得られなかったからそういう話になっているんじゃないかと思うんですけれども、その辺はどのような御説明をされたんですか。今のような説明をされたわけですか。

積水ハウス株式会社(●●) : はい。

福井会長 : それでも要望が出続けたということなんですね。分かりました。それは残念ですね。

そのほか、近隣住民に対する説明ということにつきましてコメント。どうぞ。大木委員、お願いします。

大木委員 : これも調整会での意見なんですけれども、調整会で出ている風シミュレーションの話については、説明をするということだけではなく、問題があった場合は、計画に反映する必要がある問題の事柄だというふうに思われますので、計画が変更できるスケジュール内で必ず実施をしていただいて、結果は請求者の方々にお伝えいただくことをお願いしたいと思います。

福井会長 : それは確かに、やるという約束なので、きちんと意見として出すべき話ですね。

そういったことの確認ですけれども、そのほか、全体で言うと、今、一通り確認いたしました、全体を通じて何か御意見ございましたらお願いします。よろしいですか。じゃあ、田中委員、お願いします。

田中(友)委員 : この答申の内容について、回答に関しては非常に私自身も、この答申の文字をもって私どもがこういうふうな対策をしましたというようなイメージしかなく、議事録に載っているような言葉たちに対しても真摯に対応してほしいなというふうに僕自身は思っております。

先ほどの私が交通の支障にならないような対策をしてくださいよというお話をさせていただいた中で、例えば、都市計画の後退線に対しては対応していないということが、積水ハウスさんとしての企業姿勢と見えてしまう。今、ホームページを見させていただくと、企業理念、人間愛ですとか、SDGsに対して私どもはこういうふうにやりますよというのが出ているにもかかわらず、そういった対応になっているというのは非常に残念に思います。

以上です。

福井会長 : 西村委員、どうぞ。

西村委員 : 出てきた回答が、ボリュームの低減とか検討してまいりますというふうに見解書には書いてあるんですけれども、できませんでした、これでしたという、じゃあ何をやったの

というのが全く伝わってこないというか。だから、先ほど僕が申し上げた繰り返しになって、建ってしまうので、こんなきれいな形で風景の一部になるようなものを建てますよとか、そういったことにはなっていないくて、もうなっけてしまいましたというものが目の前に提示されているだけで、これをもってして、「はい、そうですか」と言うのはちょっとどうかと思います。

特に今日の資料も、前回の調整会でいろいろな住民の方からの意見は出てきたんですけども、ただそれをやっただけで、とてもデザイン的とか技術的に処理されていると思えない。技術力をここで見せてほしいと思うんですけども。いろいろなことをやっていらっしゃるんだから。このまま建ってしまうことにすごく僕は危機感を感じている。

福井会長 : 分かりました。ほかいかがでしょうか。大川委員、お願いします。

大川委員 : 先ほど、ボリュームについて納得していないという話をさせていただいたんですけども、この部分がやっぱり一番大きいんだと思うんです。ほかのプライバシーのとかそのほかのことよりも、こっちのほうはすごく大きくて、それに対して、先ほど皆さんも同じような考え方だというふうなことだったかと思うんですけども、今回程の答申をして、次はどうなるんでしょうか。「はい、分かりました。でも、できません」で終わるんでしょうか。

福井会長 : この点。

事務局 : 今回の審議会の中で、何らかの答申が示されるかと思うんですけども、必要に応じて、その答申に基づいた指導書というものを事業者のほうにまず交付させていただくことになると思います。当然、事業者からはその指導書に対しての見解を示していただくという形になります。ただ、事業者の見解次第なので、今の時点は、まず、そういうふうに手続が進みますというところまでになるかと思えます。

大川委員 : その回答が前回と同じ回答だったとすると、その後はどうなるんでしょうか。

事務局 : もしこれ以上事業者として難しいということになるとすると、恐らく、市として、これ以上の指導は難しいのではないかと考えております。そうなってくると、できる範囲で、当然、市としては引き続き要望していきますけれども、恐らく、そうすると、まちづくり条例の立てつけを超えたところの要望になってくるので、条例の限界なのではないかというふうに考えております。

福井会長 : ですから、前回、これをもう一回、再度通すところで、もう一回場を設けたんですけども、それで、もう一度付帯意見を出して指導することになりますが、その指導に対して十分かどうか、不十分であったときに、まちづくり条例としては、そこから先の道具は用意されていないということだというふうに私は理解していますが、それでよろしいですか。

事務局 : はい。さようでございます。

大川委員 : 分かりました。それは条例の立てつけの問題かなというふうに思うんですけども。このボリュームの話は審議会に出した時点で、多分、事業者の方と設計者の方はすぐに分かったと思うんですけども、この事業計画をそのままやろうとしたら、もう下げられない、ボリュームをそんなに下げられないというのはすぐに分かったと思うんです。そ

れを分かった上で、我々がボリューム感についてもっと下げてくださいと、景観についても考えてくださいと言う意味は、事業計画の根本から考え直してもらえませんかという意味なんですよ。基本的には。

高いもの、容積率を全部使って事業計画をするんじゃなくて、もっと低減した内容での事業計画というものの再考をお願いしているというふうに受け取ってもらったほうがよろしいんじゃないかなというふうに思います。

4階とか5階とかという話がありますけれども、単に高さを下げて建蔽率を上げていけば、また日影の問題も出てくると思いますし、そういうことはできない、もっとドラシックに、例えば、日影がかからない10メートル以下にして、建設費を下げて、お金を使わないで事業計画にすり合わせることはできないとか、そういったことを言っているんだというふうに受け取ってもらいたいなという気持ちです。

福井会長： ありがとうございます。これがなかなか難しいところで、本心としては、我々はそういうつもりで言うておりますけれども、それが都市計画法の中でどこまで認められているかということとの間で、先ほど来議論しているように、実際、市民が考えている町の姿と、都市計画法が想定している——想定してないかもしれませんね。都市計画法が許容している都市の姿が離れている。そこに非常に大きな問題があるんじゃないかと思っています。

ですから、答申としてどうするかというのは、なかなか難しい問題ではあるので、今、大川委員の言葉をそのまま入れることはなかなか難しいんですけども、この全文録には載るでしょうから、この審議会がどういうスタンスでいるかということについては、分かっている市民の方には伝わるんじゃないかというふうに思います。

大川委員： 議事録で残ると思いましたので、あえて言わせていただきました。

福井会長： ありがとうございます。大変貴重な発言をいただいたと思っています。

では、意見としては出尽くしたと思います。ですので、この前回の付帯意見に対してのこの審議会での見解ということで、この後、指導事項という形になりますけれども、それらの観点について私のほうでまとめさせていただこうと思います。

繰り返しになりますが、基本的に、まだ全体的に不十分であるという話が多いわけです。そういった方針というのをこれから申し上げますが、先ほど確認したとおりで、これに対して、もうこれ以上は難しいと言われたときに、この審議会として打つ手はございません。やはり、事業者さんのこの地域に対する思いに対して、思いでどこまでやってただけかというところの善意に訴える。企業ですから、善意だけはやっていけませんけれども、どこまでやってただけかということに期待をして、それで答申案を作っていきたいというふうに思っております。

まず、建物のボリューム感についてということで、当初11階のものを10階に下げたということについては、一定対応していただいたと思われそうですけれども、ここで、答申の付帯意見で言っていた、建物ボリューム感の低減、それから周辺の住宅地への連続性という観点からすると、さらなるボリューム感の軽減が望まれるという見解があったと思っています。

それから、周辺住民へのプライバシーについてということで、こちらについても、開

口、バルコニー、その他について一定の配慮はされていると思われます。ただし、北東部分に対する対応が多いということもございますので、それ以外の南西面、全体に対して、この建物が高さが突出する可能性を考えると、これは全面に対してプライバシーの点を兼ね備えていただきたいということですので、この点については同じように、開口の大きさ、位置、バルコニー形状の検討については、継続してお願いしたいというふうに思っています。この点はまだできるんじゃないかと思います。より期待したいと思います。

それから、敷地への車両の出入りについてということで、現状の富士見通りの幅員構成であれば、一定の配慮が図られているというふうに判断をいたしますけれども、将来的にこの部分に都市計画道路が計画されていることを踏まえると、その際にはまだ不十分な状態に戻ってしまいます。その都市計画道路の実現の際の想定もしていただいて、より改善に努めていただきたいということではないかと思います。

最後に、近隣住民の方に対する丁寧な説明ということについてですが、これはなかなか答申案としては難しいんですが……。

福井会長 : どうぞ。

西村委員 : 先ほど大川委員のおっしゃったことで、要は、このプロジェクトがどう動くかによって、社内でこのプロジェクトをやるのがどう判断されるか、それは、そういう判断ができる権限を持っていらっしゃる方が本当に1回市としても話をしないと、幾らこのプロジェクトの責任者は誰それですよと言っても、例えば、僕会社でもそのプロジェクトの責任者はいますけれども、本当にそれを社内でやるかやらないかみたいな判断というのは、そのプロジェクトの担当者にはできないと思うんです。本当にそれがそこまでの全権委任されてきているのか、本当にそれに対して、このプロジェクトの責任者というのは、このプロジェクトの責任者じゃなくて、この住宅事業なのかな、その全体の責任者と本当に1回話というか、ちゃんと伝えるべきじゃないかと思うんですけれども。

福井会長 : ありがとうございます。ですので、答申としてどうするか、なかなか文言が難しいですけれども。すいません。まず、風シミュレーションの話がありました。これが残っていたので、これについては、事業計画の変更が効くうちに、設計の変更が効く段階で、きちんと成果を出していただいて、住民説明していただけるということは付け加えたいと思います。

それから、今の点について、なかなか悩ましいですが、この事業の実施について、事業者として、実施について、住民の方の理解を得るんじゃないんだよな。信頼関係を築けるような形での説明の仕方というのを再考していただきたいというような形での答申したいと思います。

残念ながら、何度も話を繰り返していらっしゃるんですけども、そこでの相互理解というのが進んでいないということが非常に大きいと思います。それは当事者だけの責任ではなくて、計画の責任もあるわけですけども、そういったひずみは出ていますので、そこについては真摯に対応していただきたいということで、答申のほうをさせていただきますと思いますが、いかがでしょうか。

また、詳細につきましては、今申し上げたことを基に事務局と文案を作りまして、皆さんに御意見いただいた上で、最終的な指導をしたいと思います。

以上が本件に関する総括でございますけれども、補足等ございますでしょうか。よろしいですか。では、そのようにさせていただきます。

では、これで議題4の諮問事項を終了いたします。業者の方はここまでになります。遅くまでありがとうございました。御退室いただいて結構です。

観音委員 : 1つだけ。事業者が帰る前に。

福井会長 : はい。

観音委員 : いろいろ住民と争議するということは、その建物が住民の将来に誇るべき文化遺産になるような建物としての魅力がないということじゃないかと思うんです。恐らく、我々の町の誇りというか、シンボルというような建物であれば、みんな等しくそれを建ててほしいと願うはずです。それだけ魅力のある建物を造るということにも、企業論理を超えて専念してほしいなと思います。

福井会長 : ありがとうございました。すいません。どうぞ退室して結構です。ありがとうございました。

すいません。今、私の説明が一部正しくなくて。今の私の口頭での発言を意見調整するとまたずるずる行ってしまうので、双方の確認だけさせていただきます。失礼しました。

(事業者退室)

福井会長 : では、次の議題に移ります。次の議題、議題5「その他」でございますけれども、いかがでしょうか。

事務局 : 事務局からは、本日、特にございません。

以上です。

福井会長 : その他皆様から何かございますでしょうか。議論して、計画に対する話というのは次回以降ということで、それはやらせていただきますが、それ以外の話でいかがでしょうか。よろしいですか。

では、すいません、大変遅くなってしまいました。今日の議事は全て終了いたしましたので、これをもって閉会といたします。本日はどうもありがとうございました。

(午後9時10分) 以上