第１９回　国立市まちづくり審議会会議録

日　　時	令和３年６月２３日（水）午後　６時３０分～午後　８時３０分
場　　所	国立市役所３階　第１・第２会議室
議　　題	１.まちづくり審議会の運営等について 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　　：（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マンション事業部 事業部長　迫田秀樹 事業区域の所在地：東京都国立市中二丁目３番１５、３番３７ ３.その他
出席委員 （敬称略）	福井会長、大木委員、観音委員、中森委員、田邉委員、 田中（賢）委員、田中（友）委員、大川委員、松本委員、水野委員
事 業 者	積水ハウス株式会社・●●、（株）現代綜合設計・●●、●●、●●、 株式会社イム都市設計・●●
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、曽我主任、落合主事
傍 聴 者	４名

第１９回　国立市まちづくり審議会

福井会長　：　皆様こんばんは。定刻となりましたので、ただいまから第１９回国立市まちづくり審議会を開催いたします。本日はご多忙のところ、皆様にご出席頂きまして、誠にありがとうございます。それでは、議事に入らせて頂く前に、市側を代表しまして都市整備部参事からご挨拶を頂きます。

都市整備部参事　：　本日はご多忙のところ、第１９回国立市まちづくり審議会にご出席いただきまして、まことにありがとうございます。また、日ごろより国立市政にご指導、ご協力をいただき、感謝申し上げます。

さて、本日の審議会につきましては、既にご案内しておりますとおり、議題の一番目として、まちづくり審議会の運営等についてでございます。こちらは、これまでの審議を通じて明らかになりました課題等につきまして、整理をさせていただきたいと考えております。

続きまして、審議案件として、（仮称）国立市中２丁目計画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、本審議会の意見を賜りたいということで、市長より諮問をさせていただきました。本案件は、富士見通りにおける分譲マンションの建築事業であり、建物の高さが３１メートル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、事前に現地をご確認いただいたとというふうに伺っております。誠にありがとうございました。簡単ではございますが、挨拶に代えさせていただきたいと思います。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、渋谷委員、西村委員から都合により御欠席との連絡を受けております。ただいまの委員の出席数は１０名です。したがいまして、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案件が終了しましたら破棄していただくよう、お願いします。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にお願いいたします。

以上です。

福井会長　：　よろしいでしょうか、本日の議題ですが、議題１が、まちづくり審議会の運営等について、議題２が諮問事項（仮称）中２丁目計画新築工事、議題３がその他ということになって、計３件を予定しております。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。資料をまとめて留めさせていただいておりますので、それで説明させていただきます。一番上が開催通知になります。それから１枚おめくりいただいて、２枚目が議事日程、それから３枚目、４枚目が、資料１、それから５枚目からが資料２です。それで、途中から紙の色が白が強い色になっていると思うんですけれども、そこからが資料３になっております。それと、その後、白い紙が終わりまして、また、ちょっとくすんだ白の色になるかと思うんですけれども、そこが参考資料１となっております。

それと、別添ということで、当日配付資料ということで、４枚つづりになっているんですけれども、そちらが当日配付資料１、２、３という形になっております。

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　：　資料の不足等よろしいでしょうか。大丈夫ですか。ありがとうございます。

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けれども、今回は非公開とする情報が含まれていないというふうに判断いたしますので、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　：　異議なし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、まちづくり審議会の運営等についてです。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、資料について御説明いたします。事前にお配りした資料の３枚目になるんですけれども、そちらが資料１の１ページ目になっております。議題１、審議会等の運営についてということで、審議会の運営と課題の２点について確認をさせていただきたいと考えております。

最初に、大きな１点目です。まちづくり審議会の位置づけと役割ということで、２つまとめて御説明をさせていただきます。こちらにつきましては、第１回まちづくり審議会の中で確認をさせていただいておりますけれども、５年近くたったことと、半数以上の委員さんが入替えになったことから、今回改めて確認をさせていただきたいと思います。

１枚おめくりいただいて２ページ目を御覧ください。まちづくり条例の抜粋ということで、審議会の位置づけと役割につきましては、まちづくり条例第５５条の中で明記されております。その中で、第１項で、国立市まちづくり審議会を設置すると規定しておりまして、次の４つについて審議を行うと定めております。１つ目が、まちづくりの推進に関する事項、２つ目が大規模開発事業に関する事項、３つ目が開発事業に関する事

項、４つ目が調整会開催に関する事項です。

また、審議会の役割なんですけれども、第２項で市長からの求めに応じ、前項に掲げる事項について市長に意見を述べ、または提案することができるとなっております。したがいまして、市長からの求めがあったものについて、皆様から御意見を賜ることになると考えております。また、意見を述べるということにつきましては、第１回まちづくり審議会の中で、都市計画図、あるいは都市計画マスタープラン等の上位計画や関連計画を踏まえて、それぞれの御専門の見地、または地元の見地から具体的に意見をいただきたいというのがこの審議会に課せられた役割であるということで、整理をされたというふうに考えております。

その上で、審議会として、どういうものをつくる、あるいは守るのが国立にとって重要かということについて、市民の方々にメッセージを発信していくというのが、この審議会に課せられた課題であるということで整理が行われたというふうに認識をしております。

続いて、次のページに行きまして、資料１の３ページになります。こちらが、まちづくり条例第５５条第２項に定めた４つの審議事項の詳細となっております。こちら、まちづくり条例はもとより都市景観形成条例に基づく項目も対象になっております。開発事業につきましては、大規模開発事業の手続及び開発事業の手続の段階のそれぞれで、必要に応じて諮問させていただくことになります。また、これ以外にも、高さの特例適用が伴わない場合には、審議会に意見を聞くことというふうになっております。

続いて、大きな２番目ということで、審議会の課題についてです。こちらは、審議会の運用の中で出てきた課題として、利害関係に関する取扱いの確認等、それから大規模開発事業の資料や審議の進め方に関して意見をいただきたいと思っております。

最初に、利害関係者の取扱いについて御説明します。当日配付資料の１枚目を御覧ください。利害関係につきましては、まちづくり条例や規則の中で特に定められたものはございません。しかしながら、委員の中に、審議案件に利害関係を有する者が含まれていた場合、第三者機関としての中立性を欠き、市民の疑惑や不信を招くおそれがあります。そのため、利害関係者につきましては、その案件に限って出席を御遠慮いただくのがよろしいのではないかと考えます。利害関係者の範囲なんですけれども、自己または２親等以内の親族が該当するということでどうかなというふうに考えております。

今回、事務局のほうで案として、利害関係者とその取扱いについて資料のように整理させていただきましたので、御確認をいただきたいと考えております。実際の運用としては、利害関係者に当たると思われた場合には、速やかに事務局まで御相談をいただければと考えております。

大きな２番目の２つ目なんですけれども、大型開発事業に関することです。こちら、大きく審議資料の話と、それから、大型案件の場合の進め方のお話をさせていただきます。当日配付資料の２ページ目を御覧ください。今回、大規模開発案件の際にお配りする審議資料について明示をさせていただきました。事務局としては、基本的にこれらの資料を審議会に提示させていただきますので、これを基に御議論いただければと思います。

ただ、当然例外はありますし、高さの特例適用とか、まとまった敷地で土地利用の転換を伴う場合については、やはり検討項目が多岐にわたりますので、議論を進めてみたら追加資料が必要になるということは当然予想されますので、その場合には対応させていただきたいと思っております。

それと、また、前回の審議会の最後に会長が述べておりましたけれども、高さの特例適用が伴うような案件の場合、どうしても審議会のほうが長期にわたるということで、分科会や小委員会の検討についても言及がございました。市としては、必要に応じて制度改正を行うというような検討も必要であるというふうには考えております。ただ、じゃ、直ちに制度改正をしましょうとかということではなくて、やっぱり皆様により審議をしやすい環境を整えるということは事務局の役割だと考えておりますので、このことも含めて、委員の皆様に広く意見を賜りたいと考えております。

今回いただいた意見を踏まえて、今後、事務局として必要な検討を進めていく予定でございます。

以上となります。よろしくお願いします。

福井会長　：　ありがとうございました。資料１、２、項目としては少ないんですけども、結構大きな話でございました。分けて御意見をいただきたいと思います。

まず、１つ目のまちづくり審議会の運営についてということでございます。先ほど御紹介ありましたように、第１回は５年前ということでございますので、その点の確認も含めてということですが、その位置づけと役割についてということで御説明いただきました。この審議会は、既に御存じのとおり、国立市のまちづくり条例に基づいて設置されております。私たちの役割としては、資料１の３ページ、表になっておりますけれども、これらのことについて、市長からの求めに応じて意見を述べ、または提案することができると、そういう立てつけになっております。

これについて、第１回まちづくり審議会、まず、これが立ち上がるときにどういう議論をしたかということなんですけれども、我々の役割としては、既に上位の計画、今お手元にないかもしれませんが、都市計画マスタープランとか、国立市の景観づくり基本計画、こういった上位計画がございます。ただ、これでは個別のことが議論できないということもありますので、これらの方針を踏まえて、それぞれ御専門の見地から、あるいは地元にお住まいの方の見地から意見を述べるということであるというふうに整理を行いました。

ですので、もちろん個人的な思いもあるとは思いますけども、あくまでもこれらの上位計画として決まったものを、どうやって翻訳して具体的にしていくかというところで、我々の役割があるというふうに整理を行っております。その上で、審議会としてどういうものをつくるか、どういうものを守るのが国立にとって重要かということについて、市民の方々、あるいは事業者に対してメッセージを発信していくというのが、これらの我々の役割だというふうに整理をしておりました。

ただ、５年たちましたし、幾つかの案件もやってまいりましたので、その方針について確認するだけでよいのか、あるいは多少見直しが必要なのかということについて、この場で皆さんに御意見をいただきたいと思っております。

御質問、あるいは御意見のある方がいらっしゃいましたら、どうぞ、お願いいたします。いかがでしょうか。

では、田邉委員、お願いします。

田邉委員　：　利害関係者の取扱いということなんですけれども、利害関係者という概念がとても広いと思うんです。私自身で考えられる利害関係ということでいうと、私自身が設計に関わってしまうというような場合、それは出席すべきではないかもしれないんですけれども、例えば設計者さんとか、事業者さんとしてこちらにいらしている方が知り合いであったりとか、実際にその仕事の関係が発生するような間柄であったときに、それは利害関係として考えたほうがいいのかどうかということですけれども。

かなり幅広い概念として利害関係を捉えるべきか、直接その土地の取引とか、隣接する土地の所有であるとか、そういうことに限るのか、少し整理をしておきたいと思うんですけれども。

福井会長　：　すみません、その件、２番目なので、ちょっと後に回させてください。ごめんなさい。まず、１個目、この会の位置づけ、役割、運営について、まず伺いたいんです。後でその件も伺います。

全体、いかがでしょうか。先ほど私の申し上げた、つまり第１回で確認した事項ということでよろしいでしょうか。

事務局のほうから何か補足説明などございますか。よろしいですか。

事務局　：　この件に関しては特にございません。

福井会長　：　じゃ、１つ目については、第１回目の確認をさせていただいたということで、特に意見はなかったということにさせていただきたいと思います。

じゃ、２つ目に行きます。この会の課題についてということで、利害関係の話からしましょうか。利害関係者の扱いについて、今、田邉委員からは、単に親族が関係しているということだけじゃなくて、業務で関係しているようなケースもあり得るのではないかということでしたが、ほかに何か御意見ございますでしょうか。

中森委員、お願いします。

中森委員　：　この内部ルールみたいなものなんだと思うんですけど、これは誰が判断をするのかというところがあって、手続といいますか、最終的に、じゃ、中立性を欠くとか、不信を招くおそれがあるとか。評価の概念なので、誰がそれを評価して、最終的にどういう手続で、じゃ、これは関わらないようにしましょうというふうに判断するのかというところを、ある程度は明確にしておいたほうがいいのかなとは思います。

福井会長　：　ありがとうございます。その点、何か事務局で今お考えのことはありますか。

事務局　：　こういう方は、ひょっとしたら利害関係者って言えるかなというふうに、想定は少しさせていただいたんですが、それを、今日この場で議論もない状態で出してしまうと、その範囲を限定するようなものになってしまうのかなと思ったので、実は控えさせてもらったという経緯があります。

ですので、現時点で、この範囲が明確に利害関係者ですいうと定義は、今日この場ではしないほうがいいかなと思いお出ししていないのと、その判断につきましては、そこが決まっていない中で、じゃ、できるかと言われると、正直、今判断できる状態にはな

いと思っています。

実際の運用としては、恐らくそういう御相談をいただいた段階で、事務局と会長で御相談をさせていただくという形がよろしいのではないかと思うんですけど、いかがでしょうか。

中森委員　：　今回は、方向性として、こういうふうな方向性だというところまでの話だということであればいいんじゃないかとは思うんですけど。あとは、利害関係は確かに広いですから、国立に住んでいれば、大体何らかの利害関係はあるんじゃないかと、時宜としてはなるので、そうですね。裁量が広くてもいいんだとは思いますけど、後々ルールを作って、手続をある程度明確にするということであればいいのかなと思います。

福井会長　：　ほかの自治体の事例でいうと、基本的には委員の方が自発的に判断をされて、申出をされて、それを事務局でどういうふうに考えるかということで、多分運用されていると思いますので、本当にきちっとルールをつくって、ここも線引きするのはなかなか難しいとは思いますけども、しばらくの間はそういった自発的なお申出と、それに対する事務局の判断ということで進めさせていただくのがいいんじゃないかなと思っております。これは会長としての個人的な意見です。

ほかに、利害解関係について、御意見いかがでしょうか。よろしいですかね。

では、少し事務局のほうで検討もあるようですので、今日の御意見を踏まえて、もう少し細かなといいますか、案を詰めて次回以降にということでよろしいですか。

事務局　：　かしこまりました。１点だけ言うと、例えば先ほど友人、知人のお話が出たかと思うんですけど、そこのちょっと関係性というお話があるかなと思っていて、単に友人、知人ということだけで利害関係者にしてしまうと、利害関係者だらけになってしまうので、その辺はやっぱり線引きは難しいかなとは思っています。

福井会長　：　では、そういった形で。やはり関係者自身がそこは判断できるところがあると思いますので、それは個別にやっていくことだと思っています。

もう一つのほうですが、大規模開発事業に関することということで、こちらも、これは当日資料のほうですが、１枚めくっていただいたところにございます。基本的な配付資料として、準備していただく資料としてこれがよいかということです。これまで、いろいろな案件がありまして、かなり突っ込んでやるものもあれば、ざっと見て、意見を言って対応していただくというものも、結構差がありました。そうしたら難しいやつは、例外として追加資料もあり得るということですけれども、基本的な方針として、この２ページ目のこのリストでよいかということですけれども、いかがでしょうか。

じゃ、田邉委員、お願いします。

田邉委員　：　１０番から１２番までのところで、パース、合成写真、模型のいずれか１点以上ということになっていますけれども、合成写真というのが、今回の場合も資料がついていますけれども、ボリュームというか、眺望に関するボリュームを測るだけの資料で、外観ですとか、建物の形状というのが反映されない形の合成写真ということでは、ちょっと判断しづらいので、この部分は、合成写真というのはフォトモンタージュだというふうに読み替えていただければ、パースよりも内容がより景観の評価に即したものになるのではないかなというふうに思います。合成写真だけではちょっと、ここで言う合成写真

だけでは、外観等の判断はできないというふうに思いますので、その辺りは少し調整が必要だと思います。

あともう一つ、平面図について、配置図は入っているんですけど、今回、平面図は入っていないんですよね。住戸の細かなプランは必要ないと思いますけれども、なぜここにこういう大きな開口がついているのかとか、そういうことを考える上では、各階の平面図はあったほうがいいのではないかなというふうに思います。

福井会長　：　ありがとうございました。まとめてやりますので、ほかに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　：　１番の事業概要にどの程度の内容を盛り込むかというところもあると思うんですけども、住所とか規模、高さ等の一般的な情報の他に、景観形成に対する考え方を示すような資料というのは添付していただいた方がいいと思います。

福井会長　：　ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

３件ありました。ちょっと、多分、資料を作るときに順番があると思うので、大きな事業概要ですけども、ほかの事例でいうと、大概フォーマットがありますよね。どういう事業であって、どういう配慮をしたかみたいな感じですが、これは特に定めていないんでしょうかね。

事務局　：　今、市で定まったものはございません。

福井会長　：　それは、少し案件が出そろってきたので、基本的な項目みたいなフォーマットを考えるというのは、これから検討していただいてもいいかなと思うんですけど、そんな形でもよろしいですか。

事務局　：　はい。

福井会長　：　それは検討していただければと。多分、ほかの自治体での事例もたくさん出ていると思いますので。

事務局　：　かしこまりました。

福井会長　：　それから、平面図はいろいろな案件があって、マンションとは限らないんですけども、やっぱり建物の中の基本的な配置みたいな話は、それを無視して指導というか、意見を申し述べることは結構できないということが多いので、仮であっても、ある程度分かる中身をというふうには思うんですが、いかがですか、これは。当然、最終版ではないので、現状とは思いますけども、その辺まで含めて出していただければ、出していただきたいと。もちろん、基準階、同じであればそこだけでもいいですね。

事務局　：　かしこまりました。

福井会長　：　それから、景観の予測ですね。資料のパース、合成写真、模型ですが、そうですね、合成写真が今回、この次の案件のように、単にシルエットだけ書いてあると、実際のまち並みに対する圧迫感であるとか存在感がちょっと分かりづらいというのは間違いないと思いますので、この合成写真はフォトモンタージュに読み替えるとおっしゃったので、これはもう少し性能で言うと、ボリュームのみじゃなくて、外観が表現されているというようなことで、そのようなものであればいいだろうということですね。

逆に、模型もボリュームだけじゃ駄目ですね。そこは悩ましいですね。

事務局　：　そうですね、悩ましいですね。

福井会長　：　ですから、できる限り、ボリュームは前提ですけども、その上で具体的な外観について、開口であるとか、物のスケールであるとか、そういったものが表現されているということを狙って、指導していただくということでよろしいですか。そんな形でよろしいでしょうか。思い出して、これもというのがあればと思いますが。どうぞ。

大川委員　：　これは、事業者から提出されるというものですよね。それとはちょっと違うんですけれども、先ほどちょっと準備室のところで話をしたんですが、いろいろなことを検討するのに、事前に事業者さんと市のほうで下打合せをして、いろいろな指導をしているんじゃないかと思うんです。その辺が、どういうふうに進んできているのかというのが事前に分かっていると、ああ、こういうことをやっているんだなというのが、この審議会に入る前にある程度理解ができるというようなことがありますので、この番号以外のものになっちゃいますけれども、そういうところがあるといいかなと、ちょっと思いました。

福井会長　：　ありがとうございます。なかなかデリケートな問題ではあるんですが、どうでしょうか、事務局としては。

事務局　：　ちょっと取扱いが非常にデリケートなお話になりますので、出せる、出せないは、この場で即答はできないんですけど、事業者さんの了解が必須だと思っていますので。例えばここまで、こういうデリケートな話はやっぱり、あまり外で語ってほしくないような内容も当然含まれてきますので、取扱いが難しいのではないかと考えております。

福井会長　：　最低限出せそうな気がするのは、いつ頃、何年、何月、何日に話が来て、協議、何回しましたみたいな話ぐらいだったら、資料には残せると思うんです。それ以外のことを、この場で言うのは適当かどうかも分かりませんけれども、どんなことが論点になっていきたかということは、ちょっとこういう資料には残せないにしても、少し事前に多少、差し支えがない範囲で情報共有するとかいうことは、運用上はあり得るんじゃないかと思うんですけれども。

どうぞ。

大川委員　：　もちろん、デリケートな部分があるのは分かるんですけど、相談しに来た段階で、市の方はこういったマスタープランですとか、条例に従って、ここのことはどういうふうに考えていらっしゃいますかとか、こういうことをお願いしたいんですけどという話を当然するんだと思うんです。それに対して、先ほど、事業者が初めに持ってきた、相談に来たときから、初めの状態から変わっていますよという話があったんです。そういった経緯をちょっと知りたいなというようなところです。

福井会長　：　そこら辺は、ちょっと資料にはしづらいでしょうね。フォーマットとして、どういう話の経緯をたどったかというのは、これはなかなか、ほかの事例を見ても難しいと思いますので、この辺については、そうですね、個別対応ということに。多分、この資料として提供するというのはちょっと難しいんじゃないかなと思いますけども、そういう要望があったということは、ぜひそういう経緯については知りたいという要望があったということで、記録に残させていただくことでよろしいでしょうか。

大川委員　：　はい。

福井会長　：　大木委員、どうぞ。

大木委員　：　書類に残すのはなかなか難しいなと思うんですけど、大川委員と一緒で、経緯や、周りの方の動きなど、文面だけだと伝わらない部分が結構あるので、そういったものを共有する場というのがないと、見えてこない部分もあると思います。これは仕組みの話になるかもしれませんけど。

この審議会の場ではないところで、そういう情報共有はあってもいいのかなと思います。

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。

観音委員、どうぞ。

観音委員　：　これは業者さんの説明の仕方になるのかもしれませんけど、今の時代ですので、プレゼンにプロジェクターを使ってはどうかなと。恐らく住民説明会なんかでは、それでやっているんじゃないかなという気がしますので、場合によっては住民説明会で使った、そういうビジュアルな資料を我々も見せていただけると、非常に分かりやすいんじゃないかと。

住民にどういうことを言っているかというのも知りたい気もします。これを読めばある程度分かりますけれども、もうちょっとそれをビジュアルにしたものがあってもいいかなと思ってはおります。

福井会長　：　分かりました。ちょっと、すみません、今の観音委員の御意見としては、紙資料以外に、より分かりやすい資料があれば、それを出してほしいということです。それはよろしいですよね、場合によってはね。

事務局　：　はい、大丈夫です。

福井会長　：　じゃ、それはそのようにさせていただいて、その事前の協議的なものについてですが、これは公開の審議会の場で共有するというのは、ちょっと私は、ほかの事例も含めて適切ではないような気がしますので。ただ、密室ですと言われると、難しいことになるんですが、非公開の場できちんと議論するとか、情報共有するということは、市のほうと委員の役割の中で情報共有をして、その上でということでやるのが適切じゃないかというふうに思いますので、こんな形で少し、どのような進め方をするかということについて案を出していただいて、議論することにしたいと思っています。

よろしいでしょうか、こんな形で。少なくとも、市側がどういう論点で指導してきたかということを我々は知っていないと、全然違う観点で、それを前提にしない議論というのは非常に混乱を招きそうな気がしますので、必要性はあるというふうに思っております。よろしいでしょうか。

あともう一点、分科会の件でしたね。そちらについてですが、小委員会、ないしは分科会ということで制度設計を行ってはどうかという御提案がありましたけど、私のほうでも申し上げましたけども、これについて新ためて御意見をいただきます。いかがでしょうか。

どうぞ、観音委員。

観音委員　：　分科会というのは、事前調整会のことですか。

福井会長　：　事前調整会とおっしゃるのは。

観音委員　：　ここに言う調整会の開催ではない。要するに１３名では多過ぎるから、審議内容に応

じて細かくするというのではなかった。

福井会長　：　そうです、そのとおりです。

観音委員　：　そういうことですね。それは悪くはないと思うんですが、あくまで一応会長が指定するというのはよろしいと思うんですが、ただ、自分はこういう分野に得意だとか、そういう人もいると思いますので、それはやっぱり最終的には自己申告、あるいは希望を受け入れるとか、そういうふうにしないと、天下り的に一方的に決めてしまうというのはどうかなと思います。

福井会長　：　分かりました。そうすると、その会の設定自体を審議会できちっと議論して、メンバーを承認していただいた上で実施するということでよろしいですか。そんな形でということですか。

事務局　　：　例えばなんですけど、すみません、渋谷区の例で言うと、渋谷区は必要に応じてそういう小委員会を案件ごとに設けるというような制度を設けておりまして、それも、もちろん絞った人数でやるんですが、だからといって、その人しか意見が言えないとかっていうことじゃなくて、当然誰でも意見を言えるという形で運用していますので、そういうような運用の方法も１つかなと思っております。

福井会長　：　ですから、１３名全部、日程をやるとなかなか動きが取りにくいので、コアメンバーを決めて、それ以外の方も参加するとおっしゃったら全然問題ないと思っているんですけれども。

観音委員　：　参加する場が開かれていればいいと。

福井会長　：　そうですね、それはいいと思いますので。ですから、開催要件でいうと、１３名の過半数ではなくて、もう少し絞ったやつで、機動力があるようにという、そういう制度かと思っています。

観音委員　：　じゃ、外れた人も参加できるようにと。

福井会長　：　そうですね、分かりました。それは確認したいと思います。ありがとうございます。

そんな形でよろしいですか。どうぞ、中森委員。

中森委員　：　部会というか、分科会というか、それをつくって議論をしていくということは賛成なんですけれども、タイミング的にはどういったタイミングで招集をしていくのかということは、何かありますでしょうか。

事務局　　：　全ての案件についてそういうものを設けてやりましょうというふうには、今のところ、事務局では想定していなくて、やはり高さの特例を伴うようなものとか、特例がないんだとしても、すごく大きな敷地で、例えば広大な敷地があったんだけど、それが土地利用の転換が図られて、今まで例えば学校とか研究施設だったものが、宅地になっちゃうとか、大きなマンションが建つとかっていうものが、そういうものに該当するのかなと思っていますので。

そうすると、必然的に審議会についても１回で終わるというものではなくて、やはり複数回議論するものになっていると思います。なので、そんなに繰り返しそういう案件が多数出るとは思っていないんですけれども、そういうものが出たときに、事務局のほうから、多分何らか御提案をさせていただくんじゃないかと考えております。

中森委員：　部会というのは、私の個人の感覚ですけど、ある程度、その審議の案件が来て、争点が

ある程度明確化した段階で、このテーマだったら、こういう方がいいんじゃないかというところで、こういうふうに進めたらいいんじゃないかという方向性が見えたところで、そこで初めて招集するんだとすると、例えば今回の件が来ましたっていったときに、それは、だから、部会をやるとすると、例えば今回の件なんか、今回、１回目、初めてこの場で審議をしますけど、その前に、既に議論が始まっていくのか。

それとも、これは１３人で１回やってみて、それで、ある程度争点が詰まってきたところで、このテーマに関してはこうしましょうという展開になっていくのか、そこはちょっとつかめないなと思ったので。

事務局　：　すみません、まだ詳細を詰めているわけではないんですけど、私のイメージとしては、後者になるのではないかなと思います。１３人で意見を出した中で、こういうところはもう少ししっかり確認をしなきゃいけないねというときに、次、２か月後ですというのはどうかなと思いますので、それに関係するメンバーでそういうものを立ち上げて、集中的な議論なり審議を行うという形ではどうかなと思っております。

中森委員　：　公開・非公開はどうなんですか。

事務局　：　基本的には公開になると考えているんですけれども、その内容によっては、恐らく非公開という選択もあるのかもしれないと思っています。

中森委員　：　あと、結果については、１３人の招集をかけた場で更新をするということになるんですか。

事務局　：　はい、そのように考えております。

福井会長　：　私のほうも同じイメージですけれども、まずは案件はこの場に上げていただいて、１３人の方の御意見を伺うと。その上で、大体論点はそこで固まると思いますので、それをまた１３人でやるのではなくて、そのうちこの中から代表者に出ていただきまして、その方々に中心になっていただいて議論を進めると。話が詰まってきたところで、再度この会で確認をして承認をするということじゃないかと思っております。そういう理解でよろしいですね。

事務局　：　はい、そのように考えております。

福井会長　：　先ほどから観音委員がおっしゃられていることを気にしておりまして、何人かのメンバーだけでごちょごちょっと決めてしまって、何だかわけが分からないというのが一番まずいと思いますので、いずれにしても、始めるときと終わるときにはこのメンバーで確認はしますが、その過程を全部やるとずるずると延びてしまって、関係者に非常に迷惑がかかるということもございますので、そこはなるべく迅速に行きたいと、そういう趣旨でございます。

どうぞ。

中森委員　：　その規定は条例の改正という形で入れるんですか。

事務局　：　いろいろ調べた中では規則の改正、うちの国立市のまちづくり条例の立てつけでいくと、規則の改正で対応できるんじゃないかと、今のところ想定しております。

中森委員　：　分かりました。ありがとうございます。

観音委員　：　分科会員に業者さんを呼んで、もう一度聞くというのはあまり面白くないんじゃないかと思います。ここで十分話していただいた。それを、だから分科会の何人かの委員で

よく話し合うというのはいいと思うんですが。そこへもう一度業者を呼んで話を聞くというと、その話を聞いていない人ができてしまいますから、そういうことはしないで分科会を開いたほうがいいと思います。

福井会長　：　そうすると、ちょっと実際の議論が進まないところもありますので、おっしゃる意味は分かるんですが、そこについて非常に関心が高い方にはぜひその場に来ていただくということで、そこはそうしたいなと、私は思っているんですけども。そうでないと、委員だけで議論しても特に話が進まなくて。

観音委員　：　そうすると、具体的な話を聞いていない委員ができてしまいますね。

福井会長　：　そうです。

観音委員　：　何とか桟敷になっちゃいますから、それはあまりよろしくないんじゃないかと。

福井会長　：　それは、もちろん問題がありまして、１３人で全部できるというのが原則としてはいいんですが、それでは進まなくて、いろいろ問題が起こってくるので、この場できちんと承認していただく形の中の委員の方が責任を持っていただいて、きちっと議論してくると。その中身をちゃんと御報告するということで、役割分担をしようという、そういう御提案なので。

観音委員　：　役割分担はいいんですが、そこに業者は必要ないのではないかと言っているわけです。

福井会長　：　そうなると、恐らく議論としては進まなくて。

観音委員　：　だって、聞かなくても十分話しているわけだから、それを踏まえて話していただければいい。

福井会長　：　すみません、大木委員、お願いします。

大木委員　：　分科会をやる意味がどこにあるかというところなんだと思うんです。１３人が集まって、ある程度、格式ばった会議で言えるものの限界が、我々にも恐らくあるし、事業者さんにもあるしというところの中で、そういう場ではなく、いろいろ言い合える場を設けることが、分科会を持つ意味なのかなと思っていました。

なので、やるのであれば、我々の中の何名か、事業者さんの何名かで話をするというところをやらないと、分科会をする意味がないんじゃないかなと、私は思っています。そうすると、その場にいないと聞けないことは、当然発生するので、その情報の共有はどうするかというのは、それはまた別の問題としてあると思います。

福井会長　：　ちょっとそこは確認が必要で、今、意見に少し差が出ていますので、今日はちょっと結論を出す時間はございませんので、その点も含めて、改めて事務局からの御提案いただいて、また次回以降に議論したいというふうに思います。すぐに急ぐ話ではございませんので、よろしいですかね。事務局はその線でよろしいですか。

事務局　：　はい、結構でございます。

福井会長　：　ありがとうございます。意見として承りましたので、よろしくお願いいたします。

それでは、すみません、個別に整理をしましたので、議題１については特に改めて反映いたしませんが、よろしいですね。

では、次の議題に移りたいと思います。次の議題案件で事業者の方にお入りいただきますので。少々お待ちください。

（事業者入室）

福井会長　：　よろしいでしょうか。それでは、議題２の諮問事項に入ります。議事日程のとおり、開発事業名称、（仮称）国立市中２丁目計画新築工事に関する大規模開発構想と景観構想についてということでございます。

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項に基づきまして、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、事業者の方や設計ライン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。積水ハウス株式会社東京マンション事業部事業開発室、●●●●様。

積水ハウス（●●）：　よろしくお願いいたします。●●です。

事務局　　：　設計代理人として、株式会社現代綜合設計、●●●●様。

現代綜合設計（●●）：　よろしくお願いします。

事務局　　：　同じく株式会社現代綜合設計、●●●●様。

現代綜合設計（●●）：　よろしくお願いします。

事務局　　：　同じく株式会社現代綜合設計、●●●●様。

現代綜合設計（●●）：　よろしくお願いいたします。

事務局　　：　最後になりますけれども、株式会社イム都市設計、●●●●様。

イム都市設計（●●）：　よろしくお願いいたします。

事務局　　：　以上、５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。本議題の資料ですけれども、事前にお配りしております資料２、それから資料３、それと参考資料１となっております。資料３につきましては、事業者が作成した資料ですので、後ほど事業者から御説明をいただきます。事務局からは、資料２と参考資料１について御説明をさせていただきますが、事業者説明と重なりそうな部分については、簡略化させていただきます。

それでは、事前配付資料の５枚目からが資料２となっておりますので、そちらを御覧ください。１枚目が事業概要となっております。計画地の所在ですけれども、中二丁目３番１５ほかとなっており、国立駅から南西に約７００メートルの位置にあります。前面道路の富士見通りは、現況幅員が約１１メートル、時期は未定ですが、将来的に都市計画道路として１６メートルの拡幅が予定されております。

続いて用途地域ですけれども、富士見通りの道路境界から約２２．５メートルまでが近隣商業地域となっており、建蔽率が８０％、容積率が４００％。それ以降が、第一種低層住居専用地域となっておりまして、建蔽率が５０％、容積率が１００％となっております。高さ制限につきましてですけれども、一低層の地域につきましては、都市計画法の中で絶対高さが１０メートルとなっております。近隣商業地域につきましては、都市計画的にはございませんということと、まちづくり条例の中でも、高さの制限がない地域となっております。

事業区域の面積が約４６０平米、計画建物は地上１１階建て、高さ３６メートル、戸

数が２０の分譲マンションとなっております。参考までに、容積率の消化状況ですけれども、法定容積率が約３７５％に対し、現状３２５％ということで、消化率は約８７％となっております。

続いて２ページ目、こちらがまちづくり条例の大規模構想の届出、それから、３ページ目が、都市景観形成条例に基づく景観構想の届出となっております。

続いて４枚目が、景観構想届に附属した事業者作成のチェックリストとなっております。

５枚目が案内図となっております。

続いて、６枚目を御覧ください。こちらが土地利用計画図となっております。土地利用の概要としては、建物を南側に寄せておりまして、１階部分がエントランスと駐輪場となっております。また、敷地北側には地下型の機械式駐車場を設けております。今回、図面はございませんけれども、２階から１１階部分が住居部分となっております。

続いて、７枚目と８枚目、こちらが立面図となっております。建物はガラス面を多く設けるとともに、外部の仕上げは自然素材を予定しており、色については低層階は濃いグレー系、上層部は薄いベージュ系で検討していると伺っております。

続きまして、９ページを御覧ください。こちらは日影図となっておりまして、建物の影の影響が確認できるものとなっております。

続きまして、１０ページを御覧ください。こちらは、令和３年２月３日に開催しました近隣住民説明会の議事録となっております。これが約２０ページほどございます。

続いて、ページが飛ぶんですけれども、３０ページを御覧ください。紙の色が変わる一番最後のページになります。こちらが、近隣住民の方から寄せられました主な意見と、それに対する事業者の見解となっております。今回、近隣住民の方より、３０件の意見書が提出されましたので、その意見書と事業者の見解につきましては、参考資料１ということで、事前にお配りした資料の一番後ろのほうに、また色が変わった状態で紙がついてございますので、こちらが全ての意見書と見解書の写しとなっております。

すみません、順番が前後しましたけれども、なお、本件の諮問の理由ですけれども、都市景観形成条例の第３０条第５項及び同施行規則の第１４条第３項において、高さ３１メートルを超える場合には、審議会の意見を聞かなければならないということで、審議会に諮ることがマストとなっておりますので、諮問させていただいております。

続きまして、当日配付資料のほうになるんですけれども、当日配付資料の２を御覧ください。１枚おめくりいただくと、当日配付資料になるかと思います。こちらは、市の関連計画と、それから本計画の整合性について、現段階ではあるんですけれども、市の見解を記したものとなっております。全部で４つございまして、上２つが、事業計画に関する都市マスタープランの内容となっております。近商としての土地利用の内容が記載ございますけれども、ポケットパークの設置など、歩行空間の工夫がされておりますので、そういった部分については、ある程度適合しているのではないかと考えております。

また、ここには記載ございませんけれども、まちづくり条例の中では、高さの基準がない地域となっておりますので、そういった部分については、問題ないと考えておりま

す。下段、下２つになります。こちらは景観づくり基本計画の内容となります。骨格となる道のシンボル性の向上については、大きな問題はないのではないかと考えております。　一方で、一番下の周囲と比べ、高さや大きさのある建築物の景観的工夫という点につきましては、周囲の建物と比較しても高さがあるというふうに感じますので、建物の規模感とか、見え方については確認する必要はあると考えております。特に、通りの景観ということで、富士山への眺望や建物のボリューム感、まち並み、スカイラインについては御意見を賜りたいと考えております。

また、参考資料１に戻りますけれども、先ほど申しましたように、今回、近隣から意見書が３０通出ております。その中で建物の規模感や、日陰をはじめとする様々な御意見をいただいております。このことについては、事業者も計画内容をよく確認した上で、近隣住民と話合いをしながら進めていきたいという意向を示しておりますので、市としては、審議会の意見を踏まえながら、事業者に対し必要な指導を行っていきたいと考えております。

以上のような状況を踏まえまして、委員の皆様には、本計画について御意見を賜りたいと考えております。

以上でございます。

福井会長　：　ありがとうございました。それでは、事務局からの御説明がありましたとおり、資料３については、事業者の方に御説明をお願いしたいと思います。

現代綜合設計（●●）：　それでは、資料３を説明させていただきたいと思います。説明に先立ってなんですけれども、表紙のほう、色が変わっている資料３なんですけれども、表紙の一番下のほうに赤字でちょっと書かせていただいているんですが、検討により、よりよく改善するために、届出時の先ほど説明いただいた資料より一部変更させていただいている部分がございます。

そちらにつきましては、変更箇所を資料４として、一番後ろ、３ページにつけさせていただいております。審議会の方の御意見をいただいた上で、近隣の方々へ再度説明をさせていただく予定でございますので、その点については先にお伝えさせていただきます。

それでは、資料のほうを御説明させていただきます。１ページ、めくっていただきまして、番号を振っているんですけれども、資料１のほうです。こちらのほうは、国立市の都市計画の調査内容を記載させていただいております。左については、空き地について記載させていただいておりまして、右半分についてはまちづくりについて、計画地及び沿道の大規模都市計画を記載させていただいております。特に今回、先ほどのお話で上がっていたんですけれども、景観上の該当事項、３点について、真ん中の下のほうに記載させていただいておりまして、３点に該当をしております。

シンボル性の高い空間の創出、道と沿道の市街地が一体となった連続性のある空間づくり、周囲と比べ、高さや大きさのある建築物の景観的工夫、３点に該当しております。そこから、右の緑の部分、今回の計画については、まち並み調査により周辺景観に配慮した計画、また、富士見通りからの富士山眺望への検討配慮をした計画とするために、次のページからちょっと検討資料を３枚つけさせていただいております。

（「もうちょっとゆっくりしゃべってもらっていいですか」と呼ぶ者あり）

現代綜合設計（●●）：　分かりました。次の２ページ目なんですけれども、こちらのほうが都市計画マスタープラン、計画づくり基本計画に提示されている富士見通りの全体に面する建物の高さの検討をしております。富士見通り沿いの建物の立面を、住宅地図を基に階数掛ける３メーターの高さとして簡的に図面化しております。１階から３階の建物についてはグレーで記載しておりまして、４階から６階の建物については青色で記載しております。７階以上の建物については、赤色で分類して記載をさせていただいておりまして、２０メーター以上の建物は少数であるんですけれども、存在することが分かります。また、１０メーターから２０メーターの建物については、一定数存在することが分かります。また、下半分、こちらについては、赤い建物、２０メーターを超える建物について、どんな建物かということを写真を併せて記載させていただいております。２番と３番の写真が間違っておりまして、逆になっておりますので、申し訳ないんですけども、口頭で訂正させていただきます。

１枚めくっていただきまして、次のページなんですけれども、こちらが計画地において建物を計画した場合の富士山眺望への見え方についての検討資料になります。景観づくりの基本計画の主な眺望位置図より、視点場、眺望ポイントと駅前の視点の、また中間点で３、４の位置なんですけれども、３ポイント、各２か所、計６か所の検討を行っております。

写真のほうに赤で塗り潰している部分が計画建物になっております。写真でちょっと富士山の形状が分かりづらい部分がありましたので、代引きで富士山の形を追記させていただいております。

１枚めくっていただきまして、次の資料のほうです。こちらのほうが、計画地において建物を計画した場合の、計画地周辺からの見え方についての検討になります。こちらも、先ほどの資料と同様に赤色で計画建物を記載させていただいております。約１５０メーターの範囲、右下の地図に記載させていただいているんですけれども、１９か所で検討を行っておりますので、特に計画地と近い５０メーターの範囲については、重点的に箇所を増やして検討をしております。

以上の３点の資料を踏まえて、デザインの配慮事項を次の５ページ目に記載させていただいております。基本的には右のほうに記載させていただいているんですけれども、東京都景観色彩ガイドライン等を参考にして計画をしております。造形、色彩の分節により圧迫感を軽減するという形としております。

２ページ目の資料にも記載しているんですけれども、建物の高さについては一定数、１０メーターから２０メーターの建物で、少数の２０メーターの建物が存在することが資料から分かります。ここから、今回の計画については、下のほうのダイアグラムですが、一番左のように１１階建ての１つの大きな建物が固まりになるようなことがあると、一体的で圧迫感があるので、真ん中のダイアグラム、中低層部と高層物に分節することで調和する計画といたします。

また、一番右のダイアグラムなんですけれども、こちらのようにガラスによるデザイン、また、高層部はさらに背景に溶け込みやすく、軽快な印象を与える明度の高い白系

の壁とガラスによるデザインを用いた計画とし、圧迫感を軽減します。また、中低層部には、富士見通りの１０メーター以上の建物で多く使用されている暖色系の色味を加味して、接地性が高く、圧迫感の少ないベージュ系の色彩を用いて計画いたします。景観の配慮事項についてはここまでです。

次のページ、１ページめくっていただきますと、地図をつけさせていただいております。こちらについてなんですけれども、都市計画マスタープランのまちづくり方針等で、富士見通りにおいてポケットパークの話が上がっているようですけれども、実情、そういったちょっと小休憩ができるようなポケットパークのような空間がございませんでしたので、計画地の南西の開けた交差点、緑で囲っているんですけれども、そちらの部分に道路と一体的に使えるようなポケットパーク空間を設けることで、にぎわいに貢献できるのではないかと考えております。

また、水色の部分なんですけれども、こちらについても、現状は２メーター程度の壁が建っている場所なんですけれども、こちらもポケットパークにすることで、視線がある程度通るようになりますので、まち並みの安全に配慮できるのではないかと考えております。

以降につきましては、スケジュールと、冒頭に御説明しました変更箇所資料をつけさせていただいております。説明としては以上になります。

福井会長　：　ありがとうございました。少し資料が多いので、簡単に整理をさせていただきます。本件は、富士見通りに面する１１建て、高さ３６メートルの計画になっている分譲マンションの建築計画で、大規模開発構想についてと、景観構想についての諮問ということでございます。

市としての御説明としては、都市計画法に基づく法定都市計画、それから、まちづくり条例の内容には適合しているという御説明ではありましたけれども、富士山への眺望の観点、それから建物、ボリューム感、まち並み、スカイラインといった、景観の観点から特に審議会の意見を確認したいとのことでございました。

また、近隣の住民の皆様から、建物の規模感、日影等を中心とした意見書が３０通、これはかなり多いかと思いますけれども、出ているということで、事業者の方も話合いの姿勢を示されているということから、審議会の意見を踏まえながら、市としても必要な指導をしていきたいということでございました。

事業者の方からは、富士山への眺望、それから建物のボリューム感の低減とか、それから富士見通り、あるいは周辺からの見え方について指導を提示していただきました。その上で、これらに対する配慮の考え方を御紹介いただきました。

本件の進め方についてですけれども、計画内容に関する質問と御意見をまとめてお伺いしようと思います。ちょっと確認ですが、本件は前回の案件、富士見台団地の案件のように、高さの特例を伴うような判断はございませんので、基本的には先ほどの議題で確認させていただいたように、審議会としての意見を述べるというところでございます。どういうところが問題なのか、どういう方向性と配慮が必要なのかということについて、御意見をいただきたいということでございます。

それでは、議論に入る前に、本日欠席の委員からの御意見がございますので、先にそ

れを御紹介いただきます。お願いいたします。

事務局　：　西村委員から御意見をいただいています。西村委員、急遽欠席ということで、端的に意見をいただいたものとなっております。述べさせていただきます。通りを見たときに、こういった規模感のものが点在しているなという印象を持ったので、違和感はないんだけれども、北側への配慮は当然必要になると考えているということが１点。

　それと、建物の色についてなんですけれども、モノトーンは国立に合わないので、アースカラーを基調として御検討いただきたいということで、以上、２つについて御意見をいただきました。

福井会長　：　ありがとうございました。それでは、議論を行いたいと思いますが、御質問、あるいは御意見がある方は挙手で御発言ください。いかがでしょうか。

　では、田邉委員、お願いします。

田邉委員　：　この今回の資料のＡ３になる１枚前のところに、大規模行為景観形成基準チェックシートというのがついていますけれども、これの景観、基本計画上の位置づけというのを確認したいんですけれども、これは基準なのか、それとも、あくまで事業者さんが自己チェックのために使うべく資料なのか。それによって、これをどのように今回の計画の中に反映していただくべきかというところが変わってくるので、ちょっとこのシートについて、位置づけを確認したいんですけれども、よろしくお願いします。

福井会長　：　事務局からお願いします。

事務局　：　こちらにつきましては、先ほどの御説明の中でも述べさせていただきましたけれども、今おつけしているものは、事業者としてこうであるということでつけていただいたものを、そのまま審議会のほうにお出しをしております。

田邉委員　：　というよりも、何のためにこのチェックシートを作っていただくかということで、これは景観形成上の基準として位置づけられていて、それに適合しているかどうかを自己チェックしていただいているものなのか、それとも、あくまで参考としてついているものなのか、それは今回の審査とか評価の中で非常に大きな問題だと思うんですけれども、どちらになるんでしょうか。

事務局　：　事業者の自己チェックということで、おつけいただいているものになっております。

福井会長　：　ですから、ここのチェック欄の適宜というのも事業者の方の自己チェックなので、それが適切かどうかというのは、この審議会で意見を述べていいということですね。

田邉委員　：　それはそうなんですけれども、この項目自体は、配慮すべき基準として考えればいいんですよね。それを自己チェックしているか、客観的にチェックするかということで、これは単にこういうチェックリストが存在しているのではなくて、景観形成のためになさねばいけないという基準であるというふうに考えていいと思うんです。

事務局　：　ありがとうございます。

福井会長　：　ほかにいかがでしょうか。まず、御質問が先ですかね。もし、資料上の不明な点があれば、先に伺いましょうか。その後で御意見を伺いましょうか。

　田中委員、お願いします。

田中（友）委員：　どこだったかな。２０メーターを超えるのが赤で示したということで、Ａ３の白の明るい紙のＰ２のところに載っていると思うんですけれども、今回の建物は３６メー

ターということで、今回の建物より高いところはこの赤のチェックの中にはありますでしょうか。

現代綜合設計　●●：　駅周辺の建物につきましては、１４階建て等もございまして、こちらについては、現計画の建物よりも高いものがございます。

田中（友）委員：　ちなみにそれは何番とか、今はすぐは言えないということですね。

現代綜合設計（●●）：　そうですね、５番、６番ですね。あと、１１番についても１３階建てですね。

田中（友）委員：　ありがとうございました。

福井会長　：　１１番の図の表記はきっと間違っていますね。

事務局　　：　すみません、事務局からよろしいですか。これ１１番のお写真で、１１番の図で示しているものは、１１番のお写真の中の左の建物であるというふうに考えます。この中央部に写っているこの高い建物については、この通りではなくて、通りの裏手にある建物でございますので、それとは違うものであるというふうに解釈しております。

福井会長　：　ありがとうございました。

福井会長　：　ほかに御質問いかがでしょうか。よろしいですか。

　では、御意見をいただきたいと思います。お願いいたします。では、田邉委員、お願いします。

田邉委員　：　先ほどチェックシートの取扱いというか、チェックシートが基準であるかどうかというのを確認しましたけれども、その中で、今回の資料は事業者さんのほうでチェックをつけていて、ほとんどのものが適というふうになっているんですが、特に前半の部分というのは、客観的に見れば、適とは言い難い部分がたくさんあって、少し切り分けていかないといけないと思います。法に即して適合している部分と、景観の中で、少し景観の裁量の中で評価すべき部分というのがあると思うんです。

　例えば、物干しや空調室外機が直接見えないようにするということで、適になっていますけれども、バルコニー自体は透過性のあるガラスになっていて、それが適と言えるのかどうかとかですね。あと、素材についてどこかに言及があったと思いますけれども、吹きつけタイルが、自然系の素材であるかというと、必ずしもそうではないので、こういうところも適ではないと思います。ここでの判断というのが、かなり事業者さんの主観といいますか、希望的な観測でつけられているようなところがありますので、その辺りは少し審議会のほうできちんと評価をして、必要な対応をしていただくのが好ましいのかなというふうに思います。

　大きな部分でいうと、先ほどバルコニーのことを御指摘しましたけれども、ガラスや縦格子の状況で、内部の設備、あるいは洗濯物というのが丸見えの状態になっているのではないかということ。それから、ガラスの開口部についてなんですけども、これも近隣の配慮の中で、ちょっとこの計画は異様な大きさになっていると思うんです。足元から天井までに及ぶようなガラスの開口部が、南側だけではなくて、北側にもかなりふんだんに入っていて、通常の北側の住戸にこれだけ大きな開口を設けるというのは、近隣への配慮という意味でいうと、とても挑戦的なプランになっているというふうに思います。

そういうことを評価する上で、住戸の細かなプランは必要ないにしても、シングルラインぐらいのプランがないと、なぜこういう大開口がふんだんに使われているのかというのが評価できないので、その辺りの資料が必要かなというふうに思います。

それと、私は色彩が専門分野なんですけれども、色彩について、白い紙の５ページのところで少し整理をしていただいています。東京都の景観計画の図、実はこれは私が作った図なんですけれども、これ、色彩についてこういうふうに入れるんですけれども、これは形状にも当てはまることです。接地性、地面の低いところが割と大きくて、上のほうに行くに従ってスリムになるというような形状であれば安定するんですけれども、今回の場合は、大きくなって、すぼんで、また大きくなるというような、やはり形態的にもかなり異様な計画であるように思います。

特にこのキャンティレバーを持たせた外観というのが、恐らく高層階の住戸にプレミア感を持たせるための秘策だと思うんですけれども、そういうことをやった結果、非常に異様な形態になっているように思いますので、その辺りは少し調整が必要なのではないかなというふうに思います。

資料の中で、白い色とかガラスというのは風景に溶け込むというような話がありますけれども、ガラス面も、大きくなれば非常に目立つものになりますし、白色も明る過ぎる、Ｎ９．５とかＮ９の白になると、逆に目立つものになりますから、その辺りは少し個別に調整をしていく必要があるのかなというふうに思います。

あと、全体を通して近隣の方との間のプライバシーに関する御意見がいろいろと出ていたと思いますけれども、基本的な回答が全て個別対応というようなことになっているんですけれども、プライバシーの問題というのは、現時点で提起される方と、将来的にできたときに、非常に違和感を感じられる方といらっしゃると思うので、基本的には、デフォルトの形でプライバシーの侵害にならないような配慮というのが必要なのではないかなというふうに思います。

ガラスのバルコニーに関して言いますと、例えば、都心の少し密集している市街地の中にできるマンションなどでは、ガラスバルコニー、透明のものはほぼ禁止というような状況にもなっているので、その辺りはごくごく基本的な配慮として、本来、この段階で取り上げられているべき問題ではないかなというふうに思います。

福井会長　：　どうもありがとうございました。ほかに御意見、いかがでしょうか。

大木委員、どうぞ。

大木委員　：　今の田邉委員の御意見と、西村委員の御意見と、重なる部分もあるんですけれども、一低層の良好な住宅地が形成されている中で、３０メーターを超える建物が目の前に建つという状況に対する配慮を、慎重に考えなければいけないと思います。

資料の４ページで、どこからどの程度のボリュームが見えるのかという資料を提出していただいていますが、北側の一番近い５番と６番の写真が、ボリュームが見切れてしまっています。この表現は、ボリュームを感じないようにしているんじゃないかと勘違いされてしまうので、写真のモンタージュを作る意味がないんです。どの程度のボリュームが見えるのかというのをチェックするためのものなのに、それが目標達成されていないので、これは資料としては情報が足りていないのかなと思います。

それから、８番のように、壁一面だけなぜかボリュームが出ていますが、本来であれば、三次元のボリュームとして見えてくるはずですので、その辺もしっかりと精度をもって検証する必要があると思います。

ファサードについては、田邉委員がおっしゃったように、単純なボリュームの形にはなっていないので、それが富士見通りから見たときにどういう見えるか、後背地から見たときにどう見えるのかというところは、しっかり検証する必要があるだろうと思います。なぜこういう形になっているのかというのを少し伺いたいと思いますが、慎重に考えないといけないのかなと考えています。

福井会長　：　ありがとうございます。形状についての質問がありました。では、この形状、つまり中間階が少しすぼまっていて、上がまた広がるということについて、どうしてこのようなことの必然性があるのかということについて、事業者の方から御説明いただけますか。

現代綜合設計（●●）：　その件につきましては、今回、北側のほう、用途地域が切り替わった部分で日影制限がかかっておりまして、そこの日影制限の絡みで中間がえぐれた形状となっております。

福井会長　：　コメントございますか。

大木委員　：　富士見通り側も少しくぼんだ形になっていますけれども、それも日影の関係でそういう形状になっているという理解でよろしいですか。

現代綜合設計（●●）：　これもそうです。

福井会長　：　ほかに御意見、いかがでしょうか。

大川委員、お願いします。

大川委員　：　ちょっと質問が入っちゃうかと思うんですけれども、０１ページ、まず一番最初の計画のまちづくりについてというのが半分くらいのところに書いてあるんですけれども、その中で、行政資料の道と沿道の市街地が一体となった連続性のある景観づくりということで、ここに関しては、近隣商業地域ということで、土地利用としても、沿道の商業道路として考えられているところだと思うんです。

それで、相互には店舗が並んで、回遊性が高くにぎわいのある景観づくりを誘導しますというような、都市計画的な、条例も含めてあるんですけれども、その辺に対する配慮の回答があまりはっきりしないというようなところあるんですけれども、どのようにお考えになって、こういった基本計画のところを解決していったかどうか、教えていただきたい。

福井会長　：　御質問ということで、１点でよろしいですか。

そうですね、資料、Ｐ０１ですけれども、右側の計画地のまちづくりについての白抜きの２つ目ですね。そこに低層部には店舗が並び、回遊性が高くにぎわいのある景観づくりを誘導しますということに対する、この敷地における対応ということでございますが、もしかしたら再度になるかもしれませんけれども、再度御説明いただけますか。

積水ハウス（●●）：　積水ハウスの●●と申します。こちらを私ども、分譲マンション用地として取得しまして、分譲マンションの計画を立てているわけなんですが、どうしても住宅として備えなくちゃいけない共用部分ですとか、そういったこともございますので、そういったものを造ったときに、スペース的に店舗を設けるだけの余裕がなかったのと、そ

れに代えて、できるだけこの商業地域というか、商店街の中での人のにぎわいですとか、流れをつくる上で、分譲マンションの敷地の一部をそういったポケットパーク的なものにして、そういったものをまち並みに提供していくことで、それに代えたいという形で考えています。

福井会長　：　そういった御質問でしたが、よろしいでしょうか。

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　：　資料３の１ページです。これ、行政資料ですけど、その３番の景観的工夫の中の、隣接する住宅地との連続性に配慮する。それから、周囲の建築物からの突出した形状や色彩などを避け、空地を生かしたゆとりある景観づくり、こうなっているんですが、これに対する配慮が、この答えからはちょっと見えてこないんですよね。ガラスをたくさん使ったら、景観的に周囲に溶け込むというのは、それはちょっとうそでして、そんなことはないと思います。

それから、絶対的高さというのは、これはかなりボリューム、インパクトがあるものですので、これの突出性を緩和するというのはかなり至難の業ではないかと。それは、色とか、ガラスの材質とかでは難しいのではないかと。

それから、ガラスについては、先ほどからも話がありましたけど、そういうプライバシーの問題もありますけど、これは地震のときに、その下を歩いていると降ってくるんじゃないかという恐怖感を与えるんじゃないかと。実際、今のガラスはかなりいいし、サッシも耐震性を配慮していますけれども、しかし、恐怖感を与えるという意味では同じではないかと。そういうことに対して、やっぱり配慮していただきたいなと思っております。

福井会長　：　ありがとうございました。御意見ということでよろしいですね。

観音委員　：　意見です。

福井会長　：　分かりました。ありがとうございました。ほかにいかがでしょうか。

もう一回、一応確認しますが、市のほうで作られた、当日配付資料のほうですけれども、この中で、我々としては、この方針に即して問題がないかということについて、具体的に意見を申し述べたいと思います。もし、この当日配付資料２の中で、特にこの計画に対して指摘事項がありましたら、追加で御意見をいただきたいと思います。いかがでしょうか。

中森委員。

中森委員　：　今回は、もちろん高さの話じゃないですし、高さ的には法令に違反しない範囲で建つということではあるんですけれども、やっぱり景観の観点からいっても、さすがにちょっとやっぱり高いという意見は言わざるを得ないかなというふうには思っています。恐らく田中委員が覚えたであろう違和感を、私も覚えていまして、今回、３６メーターのものを建てようということですから、ほかにも高い建物はあるじゃないですかというときに、２０メーター以上のものというのを上限として造っていただいても、それに比較して、２０メーターの建物と比較しても相当高いわけなので、資料としてどこら辺に意味があるのかということ。

じゃ、同規模の、それも高い規模の建物といったら、駅前にありますということなわ

けですけども。だから、商業地域である駅前に建っている高い建物を、一低層の目の前に建てよという話なわけですから、やっぱりそこは配慮いただきたいということ。

富士山が見えますと、眺望は確保しますということではあるんですけど、通りから見る眺望ということでいうと、眺望というのは景観や美観という観点も含まれているので、みんな、富士山を観測したくて別に見たいわけじゃないわけで、富士山が見える、ある風景としてなじむまち並みにしてほしいというのが、眺望を確保しましょうということの趣旨だと思うんです。だから、見えたからいいという単純な話ではないと思うので、そこを踏まえて考えたときに、そこはまち並みになじんでいますかというと、それはなじんでいないですねというふうに意見を述べざるを得ないかなとは思います。

なので、法令の範囲内だとか、事業性のことというのは、国立市の場合は特に戸数が少ないですから、事業性と階数というのは相当影響はあるとは思いますけれども。やっぱり、ちょっと色彩とか形状、意匠とかって、なかなか私も専門的な話はできないんですが、規模感というところで景観になじまないということは、さすがに言えるのかなと思いますので、そこはちょっと今後、周囲の住民の方の方とも話合い等々はあるとは思いますけれども、配慮していただいた上で、建築計画をやっていただきたいというふうに思います。以上です。

福井会長　：　どうもありがとうございました。ほかの委員からもぜひ御意見をいただきたいんですが、いかがでしょうか。

松本委員、お願いします。

松本委員　：　御意見ということで、松本でございます。近隣住民説明会の報告書、意見書のほうへ目を通させていただきました。国立市に引っ越してこられる方って、なぜか景観に非常に敏感になられます。私の家もそうなんですけれども、建て替えるときには、非常に周囲の景観に合わせたような形で建て替えを、家族全員が意識を持ってやっておりましたし、あの周辺の住民の方も同じようなことをやっていました。

なぜか意識が景観のほうに非常にシフトする土地柄なんでございますが、今回の計画地からは我が家はちょっと離れてはいるんですけれども、私もあそこの計画地の敷地面積に１１階が建つというふうに想像した場合に、やっぱりちょっと高いなというふうな感覚は持ちました。ということなんで、近隣住民の方は推して知るべしという形にはなるのかなと思うんですけれども。御配慮いただくような形で、今後とも住民の説明会等々をやっていただいて、配慮していただければいいと思っております。

以上です。

福井会長　：　ありがとうございます。ほかに御意見いかがでしょうか。

大木委員、どうぞ。先に大木委員から、お願いします。

大木委員　：　この場所の特性といいますか、景観的、都市計画的な位置づけを考えた上で話をしたほうがいいと思っていまして、確かに、都市計画マスタープランや、景観づくり基本計画だと、富士見通りが商業系の市街地に絞られて形成していますよとか、シンボル性の高い空間を創出していますという位置づけはります。

しかし、今回の敷地が駅から７００メートルぐらい離れた位置にあるというところと、事業者さんのほうから周辺のファサードのボリュームの資料を提出していただいていま

すけれども、駅から３００メートルぐらいまでは、高いビルが建ってくる、それは当然のことなのかなと思います。それより離れたエリアで、何を優先するかというふうに考えると、住まいとしての環境が、比重としては大きくなると思うんですね。

グラデーションのように商業系を重視するエリアから、少しずつ住宅系のエリアに入ってくるわけで、駅から７００メートル離れれば、住宅系のエリアを重視するというふうに捉えていいんじゃないかなというふうに思います。そういう意味では、表から見た景観を重視するか、裏から見た景観を重視するかといったときに、裏から見たときの景観も同様に大事にするべきなのかなというふうに、私は考えています。

先ほど事業者さんから建築の意匠的なところを少しお伺いしましたが、日影規制のためということで、それは景観的に配慮しているとは思えないような御回答だったので、それだと周りの方も納得は決してしないと思いますし、本当の意味での景観的な配慮をした上で対応し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した。田中委員、どうぞ。

田中（賢）委員：　田中でございます。私は建築の専門家ではないのですけれども、事業者さんとしては、ここに建てることによって、事業なので、当然分譲が売れなければ話にならないと思いますけれども、ここに住まわれる方が、このままこの建物が建って、これから住んでくる方が近隣の方と仲よくやっていけないと、またこれは問題が起こるのではないかと。

もちろん、デザイン性とか、高さもあるんですけども、ここにこれから越してこられる方のことを考えると、分譲が売れなければ事業性はないわけなので、もう少し周りの御意見、近隣の方の説明会の御意見を見ますと、ほとんどの方が高さは下げろという御意見が多いんです。もう少し何か工夫して、もちろん、値段が高ければ売れないのかもしれませんけれども、ここ国立に住んでくる方というのは、結構いろいろ環境とか、地域の自然とかにうるさいという言い方はちょっと失礼なんですけども、それを求めて来る方がいらっしゃるので、その辺を考えて分譲のほうを。

部屋の広さももちろんですけども、それで収益が上がるような計画をちょっと練り直したほうがいいのではないかと思います。

福井会長　：　御意見としては、高さを下げる方向で検討すべきという趣旨でよろしいですか。

田中（賢）委員：　そうですね、説明会の中の御意見の中では、みんな、高いという意見がほとんどなので、高い建物を無理に建てても、分譲するのはちょっとどうかなと思うんですけれども。

福井会長　：　今後入ってこられるであろう方と、現在の住民の方との将来の良好な関係も踏まえても、高さを下げていったほうがいいと。

田中（賢）委員　：　収益が上がるような工夫をされてはいかがかなと。

福井会長　：　そういう趣旨の御意見。ありがとうございました。

じゃ、すみません、田中委員。

田中（友）委員：　田中です。多分、ちょっとプライバシーの問題でどこに住んでいると言いづらいんですけれども、うちのトップライトから思い切りマンションが見えてくる。そこにはちょっと、うちはカーテンがないので、浴室の脱衣場なので見えてしまうんじゃないか

なと、ちょっと思っているんですけれども。全体的な高さの話が出てきているので、ちょっとまた少し違った視点を持っていて、ちょっとこれは質問です。話が変わってということになるんですけれども。

今、どうしても住まいの前に路上駐車をして宅配便が、宅配をかなりの量、そういうオンラインショッピングみたいなものがはやっておりまして、どうしても建物の前、今回、富士見通りに路上駐車をしたりとか、その入った道のところに、ポケットパークの前あたりに路上駐車をしたりして、宅配便を届けるというような状況が出てくるんではないかなというふうに、ちょっとこの図面を見ると思えるんですけど、そういった配慮を今後、なされますでしょうか。

福井会長　：　では、搬入車両、それら関係について、現状でお考えのことを事業者の方からお知らせください。

現代綜合設計（●●）：　計画として考えている部分なんですけれども、打合せの際にもちょっと挙がったんですけれども、駐車、荷捌きに関しましては、配置図で言いますと、右下の部分、斜線の部分に４トン程度の車両でしたら駐車できますので、そちらに一旦停止していただいて、荷さばき等を行っていただこうと計画しております。

福井会長　：　すみません、それは、ここで配置図でいうと、敷地内に入れてということですか。

現代綜合設計（●●）：　そうですね、右下の斜の部分ですね。

田中（友）委員：　そうなると、このターンテーブルや奥の機械式駐車場に止めている方々が出れないという現実が出てくるわけで、そうなると、路上、今引っ越しというような話が出てきましたけども、アマゾンだとか、そういったオンラインショッピングの車がかなり、今現状でも通りにあって、景観上どうなの、安全上も含めてどうなのというふうに、僕自身は考えているんですけれども、今後、計画されるような建物はそういったところも配慮いただけないのかなというふうに思っております。

イム都市設計（●●）：　イム都市設計の●●から補足させていただきます。今の設計者の回答については、引っ越しの車両についてでございまして、宅急便、ヤマトさんとか、佐川さんとかの、ああいう日常的に来る宅配車についての車寄せ等というのは、ちょっとこの敷地の大きさですとか、建物の配置を考えたときに、そういったところは、この計画では、計画はしていないというのが現状でございます。

田中（友）委員：　富士見通りや、ああいった中の細い車路なんかに入ってくると、やはり今は非常に数が多くなっておりますので、配慮をいただきたいなというふうに思っております。

福井会長　：　ありがとうございました。ほかに御意見いかがでしょうか。大体、御意見。

どうぞ、大川委員、お願いします。

大川委員　：　ここは、前建っていた建物が一戸建ての住戸だったんです。１４０坪くらいあるんですかね。そこに２階建てかな、外から見ると植栽が豊かで、非常に国立らしい、国立ブランドと言っていいくらいの住戸が建っていました。すてきだなという建物でした。それが、私、この横を通って通勤していますので、いつの間にか更地になって、木は全部なくなって、看板が出たというような形。

近隣説明ですとか、近隣の御意見が出ている内容はもっともだという感じがしちゃうんです。建物の景観の連続性からいっても、ここに突如として、周りは多分三、四階く

らいの建物。建っても５階建てぐらいですね。そのくらいの建物の中で、急に３６メーター、１１階建ての割と細身の建物が建つというのは、景観としても連動性という感じを見ても、非常に違和感があるという形を、私は感じます。

それで、それのほかに、その斜め向かいにも実はマンションが建っていまして、これ、１０階建てぐらいかな、非常に通りを見通しても、これが先に建ったもん勝ちみたいなところはありますけれども、富士見通りの駅から見ると、左側に高い建物が建って、今度、右側にもう一個建物が建つと、通り自体が非常に細く、閉じたような形で見えているというようなことがあって。

確かに真ん中に富士山が見えるように作ってありますので、見えるんですけれども、いわゆる空が見えて、富士山が見えるという形ではなくて、いわゆるもうちょっと郊外ではなくて、都心のほうに行ったような景観に近くなってくるというようなことがあって、国立として、それがふさわしいかというと、ちょっと違うかなというような感じがしています。

それから、先ほど立面の形態の話もありましたけれども、真ん中をへこますのは、日影を角度でクリアするときの常套手段かと思うんです。そうすると、上にキャンティレバーの部分が出てきて、割と一般の方が見ると不安定な形に見えるというようなことがあると思うんです。そういったようなことも、高さと相まって、それから縦横比、ペンシルビル的な感じ、それも相まって、非常に細長いのがひょろっと建っているようなところになって、どうも景観的にも、私としてはあまり面白くないなというような感じをしています。

あと、技術的な話でいうと、先ほど出ていましたけど、ガラス面が、これはサッシの割り付けが書いてないので、こんな大きなガラスなんか入りっこないと思うんですけど、よく言われるのは、光害の問題がすぐに出てきそうな感じがします。それから、先ほどありましたけど、割れて落下の問題ももちろんあるかと思います。それから、光害は議事録というか、意見書の中では、普通ガラスなので、ないと書いてありますけれども、普通ガラスでも十分ありますので、思わぬところから苦情が来ますので、その辺も考えたほうがいいかなというふうに思います。

それから、風害の話。風害の話は、高いものを建てれば出てくるのは当たり前です。あとは程度問題の話かなというふうに思います。これは細いので、そんなでもないかなという気もするんですけれども、立面積が大きくなれば、そこに当たった風が吹き下ろすのは当たり前の話で、周りに風が何割か強くなるというのは当たり前かなというふうに思います。先ほど言ったように、斜め向かいにもう一つ大きなボリュームがありますので、それと相まって、富士見通りを通り抜ける風がある程度乱されるということはあるので、その辺も考慮が必要かなと思います。

ですので、意見としては、高さをもっと低くしたいと。できれば６階ぐらいにしたいというのが僕の感じです。それから、北側の住居の方、すぐ後ろに住居がありますけれども、この方は多分、もちろん日影規制、ここ、３時間、２時間でしたっけ、一種住専のところですから、そうすると、そこですぐに、５メーター以内のところにありますから、日中の一番大事なところが暗くなると。これは建てればそうなるのは当たり前なん

ですけれども、近隣商業の裏側、北側が一低層になっているところでは、常にこの問題がありますので、その辺のところを、やはり事前に十分気をつけて計画する必要があるんだなというふうに思います。以上です。

福井会長　：　ありがとうございました。水野委員、御発言いかがですか。

水野委員　：　今、全体のこれを読んだり、皆さんの意見を聞いたりすると、建物とやっぱりこの住民との間に擦れ違いというか、沿わないものがあるなというのが、現時点でもそれが違和感となって皆さんに現れていると思うので、その辺をもうちょっと住民感情とかを考えて、配慮していただければ、もっといい形のものが建つんじゃないかなというふうに想像しております。

福井会長　：　ありがとうございます。私も一委員としての意見を述べさせていただきます。まず、現状なんですけれども、富士見通り沿いの近隣商業に指定されている用地の指定容積率が４００％と。感覚的にはちょっと大き過ぎるんじゃないかなというふうに感じておりました。経緯を伺うと、地元から要望があって上げたという経緯もあるようではありますけども、現状として、４００％の近隣商業の北側に一種低層住宅専用地域が広がっているという状況自体が、法定都市計画としてもかなり問題があるんじゃないかなと感じます。この事業は関係ありませんけど、状況としてです。

そうすると、今、これまではかなりいい環境で、表に２階とか３階の商業施設があって、裏には戸建て住宅が広がっているということは非常に幸せだったわけですけれども、今後、代替わりなんかが生じてくるときに、富士見通りの北側の建て替えが起こると、かなりこれと同じような話がどんどん起こってくるんじゃないかということを想像して、僕は非常に恐ろしくなりました。

ですから、この件でいうと、まだそういったものが多くないので、今日の資料でも、富士山の眺めは大丈夫ですよという資料にはなってはいるんですけども、これがどんどん増えてくると、結局富士見通りの空間が、今は幅に対して高さが同じぐらいと。どんどん高さが高くなってきて、すごく狭い空間が見えて、ほんの少しだけ富士山が見えるという、そういうことになってしまう。

富士山が見えるだけましかもしれませんけども、今、国立の市民の皆さんが大事に思っている景観が守れなくなるという将来を想像しまして、ちょっと残念な将来ですけれども、ということがございます。ですから、事業者としては、もちろん、法定の範囲内でできることをやるということは最低限ではあるんですけども、今守りたいと市民の方が思っていらっしゃるだろう景観と、今法律の中で、法定都市計画の中で決まっていることの間に乖離がかなりあると、私は思っています。

ですから、意見としては、私も高さを下げる方向でという話と、まちづくり景観づくり基本計画の中でも、きちんと書き込んではないんですけれども、これは、景観というときには、単に富士見通りから見た風景だけではなくて、その周辺にお住まいの方が日常的にどういう風景を御覧になるかということも含めて考えないと、国立の景観を守れないんじゃないかなと思います。

そういった意味で、一委員としての意見としては、やはり北側に対する配慮、それは高さの話もありますし、素材の話もありますし、開口部の話もありますし、そういった

ものについては、より配慮をしないと、この景観づくり基本計画の中にある理念といいますか、そういったものがきちんと守れないんじゃないかなというふうに思っております。これは私の一委員としての意見です。

ということで、もしほかに御意見なければ、そろそろまとめに入ろうと思いますが、いかがでしょうか。

観音委員、どうぞ。

観音委員　：　先ほど宅配便の話になったのは、全くそのとおりですが、宅配便だけじゃなくて、引っ越しの車も長時間止められたら、これ交差点、妙な交差点ですけど、一応鋭角状の交差点になっておりますので、横断歩道も近いし、こんなところに引越し用の車を長時間止められたんではたまらないと。じゃ、ターンテーブルのあるところまで入ってあげるのかなと。そうすると、今度は住民の車が入りにくくなっちゃうとか、いろいろ問題があるんじゃないかなと思います。

だから、この車両が少なくとも２車線とれるようにして、それから、この機械式駐車場が僅かに６台というのももったいないと思います。多分、北側住戸への配慮で低くしたのかもしれませんけど、これ日影のを見ると、それどころじゃない日影への影響がありますので、これをもう少し高くしてもいいのではないかと。駐車台数も増えて、そうすればターンテーブルまで造ってやる価値はあるかなと。

これは高さと逆行しますけれども、ただ、ある程度、それほど高くない機械式駐車場ならいいのかなと。そういうことで、その後も、そういう横断歩道に近いところに駐車させるようなことは避けてほしいなと。引っ越しと、宅配と、郵便車もそうですね。そういうこともあって、ぜひ。

それと、あと、この植栽を一応道路境界に植えていますけど、この計画道路ができたら、ぎりぎり、本当に何センチしか残らないぐらいのところまで建物が来てしまいますので、これは長い目で見たら、あまりいい配慮ではないなと、そんなような気がします。

それと、もちろん、この日影のを見てびっくりするんですが、終日日影ができるところが北側住戸にかなりたくさんできそうですので、これはやっぱり問題ありで、少し低くする努力をしていただきたいなと思っています。

福井会長　：　ありがとうございました。それでは、そろそろまとめたいと思います。最終的には、すみません、最後に事務局でまとめていただいて、改めて委員の方にメールで確認をさせていただきますので、基本的な方針、事項について確認したいと思います。まず、基本的には、当日配付資料のほうにあった、この景観づくり、その他についての論点を中心にまとめたいと思っております。

まず、富士見通りの富士山への眺望という話です。これについては、この建物によって大きく阻害されるというものではないとは思いますけれども、基本的にはこれが将来的にこの地域の富士見通りの景観をつくっていく要素になります。それから、単に富士見通りだけではなく、富士見通り沿道から見たときのという論点があるものですから、今回は富士見通りから見えて、富士見通り上を地点として設定していただきますけれども、その周辺からもどう富士山が見えるかということがとても大事になってまいりますので、よりボリュームを低減するという案について御検討いただければというふうに、

皆様の御意見を踏まえて、私のほうで整理させていただきたいと思いました。

それから、景観づくり基本計画の中での周囲に比べて高さや大きさのある建築物の景観的工夫、あるいは隣接する住宅地との連続性に配慮と、その点に関する指摘事項ですけれども、多くの委員の方から、高さについて、それからボリュームについてということで、これらは周辺の住宅地域と調和するものではないという方向の御意見をいただきました。

ですので、これにつきましては、より踏み込んだ形で、高さの低減、ボリュームの低減、それから開口部についても含めますけれども、そうしたものについて検討していただくべきであるということは、合意できたと思っています。

それから、プライバシーの点が非常に多く御意見、御指摘がございまして、プライバシーにつきましても、開口の大きさですとか、位置ですとか、材料、それからバルコニーの造り方などについてもかなり御意見がありましたので、これについても周辺にお住まいの方のプライバシーを確保する方向で、より配慮する方向で検討していただくべきだろうということになりました。

それから、近隣住民の方から大変多くの意見書が出ております。これは、この規模のものにしてはかなり多いと思っています。それは、先ほどお話し申し上げました、近隣商業の裏、北側に第一種低層住居専用地域があるという、その特性に基づくものだと思いますけれども、これについては、やはり事業者の方としては、きちんと丁寧な説明と、それから、必要な対応によってしっかり話合いを進めていただいて、御理解いただけるような事業の進め方をしていただきたいということでございます。

これは、御意見、出なかったんですけれども、基本的に事業者の方からは、しっかりやっていきますということの回答をされているので、それに期待はしたいと思っているんですけども、そのことについて、この場としても確認はしていきたいと会長としては思いますので、できれば、その後の経過がどうなったのかということについては、改めてまちづくり審議会の場で確認させていただくということを盛り込んではどうかと、これは会長としてやりたいと思います。そのことですが、いかがですか。

もう一点、あと車両対策ですね。非常に敷地上、変形交差点に面しているというところで、当初の引っ越しのときもそうでしょうし、日常的な車両の出入りもあるでしょうから、これについては、当然お住まいの方もそうですし、近隣の方もそうですし、あるいは、ここを通勤とかで通る方もたくさんいらっしゃるので、そういった方々の支障にならないような配慮を十分とっていただきたい。これは法令とは関係がないかもしれませんが、事業者としては、当然配慮すべきとても大事な事項ですので、それについては検討していただきたいということですね。

骨子としては、このぐらいのことを、審議会としては上げたいと思うんですが、いかがでしょうか。よろしいですか。具体的な部分につきましては、ちょっと改めて事務局で整理していいただいて、委員の方々にお送りして、再度精査するという形にしたいと思います。よろしいでしょうか。事務局としてはそれでよろしいですか。

事務局　：　はい。

福井会長　：　ありがとうございました。では、答申書については、そのように対応することといた

します。

以上で、議題２の問題事項を終了します。ありがとうございました。

続きまして、議題３、その他になります。事務局のほうで、何かございますでしょうか。

事務局　：　事務局のほうから連絡、２点ほどございます。１点目が、まちづくり条例台帳の件ということで、当日配付資料の３枚目と４枚目のほうに、令和２年度のまちづくり条例の手続台帳のコピーをつけさせていただいております。令和２年度につきましては、新規案件として、大規模等開発を含めて１４件の案件がございましたので、こちらのほうが台帳の写しとなっております。これが１点目でございます。年度の最初の審議会ですので、写しのほうをつけさせていただきました。これが１点目です。

それと、２点目になりますけれども、こちらは連絡事項ということで、次回の審議会なんですけれども、日程、また詳しく調整をさせていただくんですが、通常２か月置きぐらいでやることが多いんですけど、次回につきましては、恐らく９月ぐらいで、また調整をさせていただくのではないかと思いますので、よろしくお願いいたします。

すみません、あと一点、順番が逆になってしまったんですけど、今年度、職員の異動がございました。土田が異動になりまして、曽我のほうが入りましたので、よろしくお願いいたします。

事務局　：　曽我です。よろしくお願いいたします。

福井会長　：　よろしくお願いします。

事務局　：　以上でございます。

福井会長　：　ありがとうございました。そのほか、皆様、何かございますでしょうか。どうぞ。

観音委員　：　１つ、提案ですが、この大規模行為景観形成基準チェックシートというの、これはいいんですが、これを、我々がここでチェックしてみたらどうかなと。手前みそでチェックしていますので、そういうのではなくて、これを我々審議委員が、そういう欄を設けてくれればチェックしますので、というだけです。

福井会長　：　そうですね、この会の趣旨としては、そのチェックシートをもう一回チェックするということが議論になっていますので、備考欄でもつけていただいて、我々が確認できるようなことをしていただければと思います。よろしいですか。

事務局　：　かしこまりました。ちょっと検討させていただきます。

福井会長　：　少し方法については検討させてください。ありがとうございました。

ほか、よろしいでしょうか。傍聴者の方には申し訳ないんですけれども、後で個人的に伺いますので。

では、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。本日はありがとうございました。

（午後８時３０分）以上