

## 第 17 回 国立市まちづくり審議会会議録

|                   |                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 日 時<br>場 所<br>議 題 | <p>令和 3 年 2 月 3 日（水）午前 10 時 00 分～午前 12 時 20 分</p> <p>国立市役所 2 階 委員会室</p> <p>1. 諮問事項</p> <p>（1）大規模開発構想について</p> <p>（2）建築物の高さの特例基準の適用について</p> <p>（3）景観構想について</p> <p>審議案件</p> <p>開発事業名称：（仮称）国立富士見台団地建替え事業</p> <p>2. その他</p> |
| 出席委員<br>（敬称略）     | <p>福井会長、大木委員、観音委員、倉本委員、中森委員、渋谷委員、<br/>田中（賢）委員、田中（友）委員、西村委員、大川委員、松本委員、水野委員</p>                                                                                                                                          |
| 事 務 局             | <p>江村都市整備部参事、町田都市計画課長、秋山指導係長、土田主事、落合主事</p>                                                                                                                                                                             |
| 事 業 者             | <p>国立富士見台団地管理組合 理事長 野上 義典</p> <p>国立富士見台団地管理組合 [REDACTED]</p>                                                                                                                                                           |
| 設計代理人             | <p>野村不動産株式会社 [REDACTED]</p> <p>株式会社南條設計室 [REDACTED]</p> <p>株式会社南條設計室 [REDACTED]</p> <p>株式会社イム都市設計 [REDACTED]</p>                                                                                                       |
| 傍 聴 者             | <p>18 名</p>                                                                                                                                                                                                            |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>審議内容<br/>要点記録</p> | <p>1. 諮問事項</p> <p>審議案件 (仮称) 国立富士見台団地建替え事業</p> <p>前回の審議会では要望を行った緑化計画の位置と管理、北側駐車場の住環境への更なる配慮、さくら通り沿道の建物のスカイラインについて事業者より検討結果が示された。しかしながら、本内容では、結論を出すのに必要な検討が足りないと判断したため、下記の点について事業者により再検討の要望を行ったうえで継続審議とした。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑化計画について、雑木林の生態系を実現していくためには現在示されている場所では面積が不足しているため、一つながりの場所を検討していただきたい。<br/>また、管理運営については、もう少し踏み込んだ記述をしていただきたい。</li> <li>・さくら通り沿道については、建物の長大さや高さといったボリューム感の低減に対しての検討が不足している。上階の存在感を低減する、あるいは見切りをつけるというようなことで、さくら通りの景観の保全に努めていただきたい。</li> </ul> <p>2. その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・次回審議会の日程については改めて調整をおこなう。</li> </ul> |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 第17回 国立市まちづくり審議会

福井会長 : 皆さん、おはようございます。定刻になりましたので、ただいまから第17回国立市まちづくり審議会を開催いたします。本日は御多忙のところ御出席いただきまして、誠にありがとうございます。

それでは議事に入らせていただく前に、市側を代表しまして都市整備部参事から御挨拶をいただきます。お願いいたします。

事務局 : 皆様、おはようございます。本日は御多忙のところ、第17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、感謝を申し上げます。

さて、本日の審議会につきましては、既に御案内しておりますとおり、審議案件といたしまして、継続審議となっております（仮称）国立富士見台団地建替え事業につきまして、①大規模開発構想について、②高さの特例について、③景観構想についての3点につきまして、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ております。本案件は、大規模な敷地における団地の建て替え事業であり、周囲に与える影響が大きいことから、既に4回の審議会で御審議をいただいておりますが、引き続きの審議をお願いしたいと考えております。

簡単ではございますが、御挨拶に代えさせていただきます。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。

委員の出席でありますけれども、田邊委員から都合により御欠席と連絡を受けております。

ただいまの委員の出席数は12名です。したがって、条例第56条第5項の規定に基づき過半数に達しておりますので、これに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、資料の取扱いとマイクについて説明があるということで、説明をお願いいたします。

事務局 : 会議資料の取扱いに関する留意事項について、毎度のこととなりますが、御説明させていただきます。審議会の資料には、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、シュレッターにより破棄をしてください。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。

続いて、マイクについて御説明させていただきます。会場が通常より広くなっており

ますので、御発言の際はマイクにてお願いします。このマイクはシステムで管理されておりまして、緑のランプがついている状態のときに音声が入ります。発言をされる際には、手を挙げて、会長の許可を得た後に発言をお願いします。お手間をおかけいたしますが、よろしくお願いいたします。

福井会長 : よろしいでしょうか。

本日の議題ですが、諮問事項が1件、その他と計2件を予定しており、終了時刻は12時過ぎとなっております。

それでは、議題1、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)国立富士見台団地建替え事業に関する大規模開発構想について、建築物の高さの特例基準の適用について、及び景観構想についてです。

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、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、国立富士見台団地管理組合の方や、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。

まず、設計代理人として、株式会社イム都市設計、XXXXXXXXXX様。

設計代理人 : よろしくをお願いします。

事務局 : 続きまして、国立富士見台団地管理組合、理事長、野上義典様。

管理組合 : よろしくをお願いします。

事務局 : 続きまして、国立富士見台団地管理組合、XXXXXXXXXX、XXXXXXXXXX様。

管理組合 : よろしくをお願いいたします。

事務局 : 続きまして、設計代理人として、野村不動産株式会社、XXXXXXXXXX様。

設計代理人 : よろしくをお願いいたします。

事務局 : 同じく株式会社南條設計室、XXXXXXXXXX様。

設計代理人 : よろしくをお願いいたします。

事務局 : 同じく株式会社南條設計室、XXXXXXXXXX様。

設計代理人 : よろしくをお願いいたします。

事務局 : 以上、6名となります。

福井会長 : どうもありがとうございました。

それでは、事務局から本日の配付資料を確認していただきたいと思います。

事務局 : それでは、配付資料を確認させていただきます。議事日程と書かれたA4のものが1枚、それとA3で3枚綴りの資料が1部。

資料につきましては以上となっております。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。

福井会長 : 配付資料に不足はありませんでしょうか。大丈夫でしょうか。

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する際には、部分的に非公開とすることも想定されますが、今回非公開とする情報等は含まれておりませんので、公開する形で進めることで御異議ありませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

福井会長 : では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。

資料の説明の前に、会長から少し申し上げたいと思っております。本件の審議にあたりまして、富士見台団地の関係者のお名前によって、まちづくり審議会会長宛てに、前回審議会の前には署名を添えた要請書、今回審議会の前には私の発言訂正を求める内容並びに、審議会運営に関する抗議文を頂いております。

これに関しまして、審議会ができることについて改めて申し上げたいと思っております。審議会の役割は、市長からの諮問に応えることになっております。すなわち、審議の対象になる基準に当てはまる事業計画案について、事業者の方から提出された計画案が、大規模計画として、景観として、あるいは高さの特例の適用について問題がないかということについて、第三者的立場から審議し、市長に対して答申を行います。必要に応じて現地を確認した上で、計画を変更すべきだと考えられる点については具体的な内容に踏み込んで調整し、その内容を含めて答申を行っております。

今回審議を行っております富士見台団地につきましては、この計画が国立市内における大規模団地の最初の建て替え計画であり、今後起こってくると想定される同種の建て替えの先例になるということから、国立市全体のまちづくりの方向性を定める重要なものであるというふうに考えております。これは審議会の共通認識です。

富士見台団地は数階建ての建物が中心で、空地や緑が多く、周辺の住宅地を含めて非常に良好な環境を保持してきました。この環境をできるだけ保全し、充実させて、ここに住む将来の世代にとっても魅力的で持続可能な住宅地として、未来に引き渡す必要があると考えております。そのため、これまで何度も議論してきましたとおり、事業者にも協力いただきながら、慎重に審議を行い、問題があると考えられる点には改善策を見いだそうとしております。

条例に基づいて設置された審議会の位置づけ、現状の国立市の都市計画の内容、また都市計画関連法令を参照しても、審議会では富士見台団地の建て替えに関する事業の実施そのものの是非については踏み込むことはできません。これは御理解ください。この場にいらっしゃる皆さんや議事録で審議会の議論を御覧になる方には、この点は確認していただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

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。本日の資料でございますが、前回の審議会での意見を踏まえて、事業者にて作成をいただいたものとなっております。そのため、資料についてはこの後事業者より直接御説明をいただきたいと思います。

事業者説明の前に、事務局より簡単に前回までの経緯を御説明させていただきます。前回、第16回まちづくり審議会では、前々回の15回で不十分とされた緑化計画の検討結果、それからさくら通りの見え方に関する検討資料、それと3点目が、北側駐車場に関する検討結果、4点目が、南北通路の公開部分の現時点での考え方について事業者より資料が提出され、確認を行いました。

その上で、もう少し詳細な検討が必要であるとして、1つ目が、緑化計画について雑木やビオトープの位置の明示や維持管理に関する今後の仕組みを明示すること、それ

と2点目が、北側駐車場のさらなる工夫を求めるということ、3点目が、南北通路の公開範囲を分かりやすく明示すること、4点目が、さくら通りの見え方や見せ方について再検討することを事業者に要望を行った上で、継続審議としました。

今回これらのことについて、事業者が検討結果を示した資料を作成しましたので、事業者より御説明をいただき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す。

それでは事務局からありましたとおり、資料については事業者の方で説明をお願いしたいと思います。

設計代理人： では、事業者を代表しまして、設計代理人の南條設計室の[ ]から、本日の資料に関して御説明をいたします。本日の資料なんですけれども、まず1枚目、こちらは前回の審議会の中で、さくら通りの景観の話がありました。そこはかなり議題としては重要視されていて、重たい話なので、それを第1枚目に御説明したいというふうに思っています。

01ページを見ていただけますでしょうか。こちらは、前回審議会の中でさくら通りの景観に関して委員の方から指摘を受けた内容でございます。左上に検討の指摘内容を記載しております。今、さくら通りに対してセットバックしている住戸なんですけれども、実際に高さ方向、そちらを現在の団地に近いような形で建物を部分的に前に出して、上階のほうを後ろに下げるということをすると、もう少し長大さみたいなものが軽減できるんじゃないかというようにお話をいただきました。

実際にそれを我々のほうで検証したのが、黒塗り潰しの②番でございます。検討結果-1に関しましては、(1)番と(2)番、2つの方法を取りました。1つは建物自体、バルコニーの面を前に出して、下階は住戸を大きくして、上階は住戸を小さくする。それによって、全体の住戸面積は変えずに、建物の形状を変えることができないかということを検証しました。

この場合、断面で見ていただいて分かるように、下階の住戸が大きくなって、上階の住戸が小さくなるということになりますと、これは建て替えの事業の特殊性でもあるんですけれども、地権者が選択できる小さい住戸というのがどんどん少なくなってきてしまうんです。そうすると、建て替え事業としてなかなか成立しづらくなってしまいう特性があります。

(2)番のところは、じゃ、住戸を単純にずらしたらいいんじゃないかなというふうに考えたときに、下階の住戸をさくら通りのほうに前に出して、上階をさくら通りから離すというような形で、建物を断面的にずらしていくような形を取ります。白く塗っている廊下側、これは縦管と言いまして、PS配管であるとかそういったものが縦に通るので、廊下が上下階で通るような形になります。そうすると、下階のところで住戸がさくら通りの前に出てくると、今、水色で塗っています部分が、渡り廊下であるとか、あとは玄関前のポーチであるとか、そういったところの床が発生してくるということになります。

下階のところが全部そういった形で床が増えてきてしまうことになると、工事費が大

きくなってしまうと、これも地権者の負担になってきてしまうということがあります。建て替えにおいて工事費というのも重要なファクターでありまして、それが増えてしまうと、建て替えそのものができなくなる可能性があるということで、これもなかなか難しいという検討に至りました。

では、そのさくら通りの景観に関して、委員が言われていることに対して別な方法で応えることができないかというふうに考えたものが、右側の黒の3番でございます。

1つは、前回審議会のときに模型をお持ちして、皆さんに見ていただいたんですけども、前回までの案に関しましては、今黄色く塗り潰しています、左側の前回提示計画案というふうに書かれていまして、さくら通りに関しては、2つのセットバック、8メートルと10メートルという形でセットバックしている。10メートルの部分は大きくセットバックしている、幅を広くセットバックしているというような形です。

こうしてしまうと、10メートルセットバックしているというところに関しても、あまり長大さを軽減する要素にならないかなと。逆に小割りにして、雁行を増やしていくことのほうが、長大さを軽減する手法として有効ではないかと、前回の審議会の中で見ていただいた感触から考えまして、そのようにいたしました。

次に(2)番なんですけれども、平面的にそうやってセットバック、雁行する部分を増やしていくという方法と、やはり上下方向で現在の団地に近いような高さのところ、一旦区切りを入れるという方法はできないかなということで考えました。(2)番の上のほうは、小さいですけれども前回の提示案のパスでございます。下のほうが、検討した結果のパスでございます。

今6階の床のところ、区切るような形になっていまして、バルコニーのスラブをちょっと出したりとか、あとは袖壁をちょっと出したりとか、色を切り替えたりとかいうことで、5階、6階のところを強調するような形で建物を区切る、そしてそれ以外のところに関しては、全体的に空になじむとか、あまり印象を強くしないような形に手すりですとかそういったものをやると、この長大さというのは軽減できるんじゃないかと考えました。

このような方法で検討したいというふうに考えています。詳しくは、次のページとその次のページで御説明いたします。

では02ページです。左下に④のさくら通りの景観と書いているんですけども、これは誤記でして、こちらは①でございます。①のさくら通りの景観に関しましては、先ほど01ページで御説明した内容を平面図に具体的に落としております。さくら通りのS1棟、S3棟に関しましては、8メートルセットバックしているところ、部分的に7メートルセットバックしているところ、そして10メートルセットバックしているところを、このように幾つか分けて、それによって雁行を増やすことによって、横方向の長大さを軽減するような形を取りたいというふうに考えております。

パスの見方に関しては、この後の03ページで後ほど御説明いたします。

審議会の中で宿題となっておりますそのほかの項目に関して、ここで御説明いたします。真ん中に②番と書かれています雑木植栽やビオトープの検討エリアでございます。こちらは、今矢印で示されている4か所の部分に関して、雑木植栽であるとかビオトー

ブの検討を考えております。

こちらは、図面の右側にスケールバーを書いているんですけども、全体として敷地が大きいものですから、このオレンジに塗り潰しているところが若干小さく見えるかもしれないんですけども、例えばさくら通りのところでオレンジ塗り潰しているところというのは、具体的に見ると、大体18メートル掛ける6メートルぐらいの広さになっています。この部屋は、大体長手方向19メートルで、短辺方向8メートルぐらいです。短辺方向の3分の2、そして横方向はこれに近いような形でのエリアなので、図面上ではちょっと小さく見えるんですけども、それなりの大きさが確保されているというような形です。

③番、左上でございます。雑木植栽であるとかビオトープであるとか、検討エリアは今のところこのように考えているんですけども、実際に維持管理が重要であるというような話がありました。それに関して、2つ案を考えております。

(1)番では、計画策定及び運用面について、市の協力体制も含めて市と継続的な協議を行い、継続的な維持管理の実現を目指すということで、市のほうからも協力いただけると話を聞いておりますので、そういった形を取りながら維持管理していきたいと考えています。

(2)番、建替組合の段階で管理内容について検討したものを文書で、建て替えが完了した後に新管理組合に引き継いで、新管理組合の管理をスタートさせたいというふうに考えています。

植栽に関しましては、その横にスケジュールを書いていますけれども、現在の段階は建て替えの構想段階で、建て替えの決議が行われて、そこから基本設計、実施設計がスタートしていきますけれども、植栽の計画というのは建て替え決議の後になります。その中で、基本設計の段階で保存樹木の調査であるとか様々な協議をしながら、植栽の計画を詰めていきたいというふうに考えております。

次、④番、ページの上のほうです。北側の機械式駐車場の見え方の検討でございます。前回までの話で、機械式駐車場、地上に出ていたものを一部地下に埋めて、実際見えるような状況では、平置きに近いような形でこちらに駐車場を変えたんですけども、さらに機械式駐車場の一部を緑化することによって、これの北側の近隣の住戸からの見え方にも配慮するような形で、駐車場の検討をしていきたいというふうに考えております。

その右、⑤番です。公開空地の話です。公開空地に関しては、主に南北貫通通路のお話を前回までしていたんですけども、道路上に整備しているところを、道路に接しているところに関してはやっております。なのでその部分、北であるとか西とか東だとか、そういったところも公開することになります。それによって、歩いて楽しいまちづくりに寄与できるかなというふうに考えています。

最後に⑥番、下のところになります。セキュリティーフェンスに関しまして、前回お話がありました。フェンスの前は緑化するなど、フェンスの見え方に対しては十分配慮していきたいというふうに考えております。

ここまでの前回の宿題を網羅しているということです。

03ページは、さくら通りの景観に関しまして、パースで検討したものを御説明した

いというふうに思っています。03ページは、先ほど01番で検討した内容をパースで大きく載せております。6階のスラブのところでスラブを少し出したりとか、色を切り替えたりとか、こういった形で大きく建物を分割して見えるような形に変えていく。あとはガラスの手すりであるとか、手すりの表情に関しても、大きく5階、6階の部分とそれ以外の部分を分けるような形で見せたいなというふうに思っています。

実際は、下の春の桜の時期であるとか、冬の落葉している時期であるとか、当然敷地の中にも植栽がありまして、それとの見え方というのが景観をつくる上で重要だと思うんですけども、このアングルはかなり引いたところでパースを書いています。そういったところを見たときに、街路樹であるとかで、基壇のところはちょっと見えなくなるんですけども、上のほうは見えてきます。これに関しては、ボリューム感みたいなものを軽減して見せるような形、明るい色合いであるとか、あとは手すりの存在感を消すような素材であるとか、そういったものを採用して、軽い表情にしたいというふうに考えています。

あとは、やはり歩行者目線というのが景観上とても重要になると思うので、今ここに模型があるんですけども、模型を事前に歩行者目線で撮影したのがあるので、それを画面で皆さんにお示ししたいというふうに考えていますけれども、よろしいでしょうか。

こちらがさくら通りの道路の反対側の歩道から歩いたときに見えるような景観を画像で。見えますか。今これは街路樹が落葉した状況の映像です。緑が茂った状態だと、もっと建物が実は見えなくなるというような状況です。

もう一つが敷地手前の歩道から見たものです。こちらはどうしても撮影上、連続写真のような形になってしまうので、先ほどのとちょっと違うんですけど、こういった形になります。敷地内の植栽に関しては、今かなり控え目に模型は植えているので、実際は植栽でかなり建物が見えなくなるというのが、これで見えていただけて分かると思います。

今日の03ページの資料に関しましては、建物の全体像を分かりやすく説明するために、パースアングルをかなり引いた状態でお示ししていますけれども、先ほど見ていただいた歩行者目線で考えると、あのような状況になるということです。

今日の資料の説明は以上になります。

福井会長：　どうもありがとうございました。最後、模型写真を見せていただいたんですが、会場に模型がありますので、委員の方には少し近づいて見ていただきたいと思います。二、三分時間を取りますので、ちょっと席を離れていただいて。すみません、席に戻ってから発言をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

(模型前で確認)

福井会長：　ありがとうございました。重ねてのお願いですけれども、第13回から第16回まで、4回にわたって慎重に議論を進めてまいりましたので、本日5回目となりますけれども、改めて皆様には、慎重な、かつ十分な御議論をいただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

議論の前に、まず本日欠席の委員からの御意見があれば確認しますが、いかがでしょうか。

事務局 : 現段階ではいただいております。

福井会長 : 分かりました。ありがとうございました。

今日の議論の進め方ですけれども、先ほど御説明いただきました、事業者から出していただいた前回審議会に対する検討事項についての御質問、御意見をいただいた後に、この計画全体についての話に移って議論したいと思います。

まず、この今日の資料説明の内容について、御質問、あるいは御意見がありましたらお願いしたいと思います。

まず1ページですが、セットバックの話ですね。0.1ページの内容について、御質問、御意見がありましたらお願いいたします。

じゃ、ちょっと私からよろしいでしょうか。0.1ページの左下、黒丸の②番のところで、セットバックの検討をされているんですけれども、模式断面図1のところで、セットバックをすると、小さい住戸を希望する地権者の方が選択できる住戸数が減ってしまうとあるんですが、例えば、今5階から上の階を下げていますけど、もう少し下の階から下げるとそういうことは解消できるんでしょうか。

設計代理人 : 下からというのはどれぐらいの下からでしょうか。

福井会長 : いや、それは現状でどのぐらいの御希望があるか分かりませんが、減ってしまうという言い方が、どのぐらいを想定されているのかということにもよるんですが。

設計代理人 : 今、希望で言われている話からすると、実際今でもちょっと足りないぐらいな感じなんです。さらにこれを足りなくさせるということはなかなか。今委員長が言われている、例えば2階とか3階とか、それぐらいまで下げたらどうなのという話に関しては、多分それでも難しいそれでも足りないと思います。

福井会長 : それでも足りない。

設計代理人 : はい。

福井会長 : 分かりました。ありがとうございます。

ほかに御意見、御質問いかがでしょうか。

どうぞ。西村委員。

西村委員 : そうすると、逆に上の2層だけとかだったら可能性はあるんですか。

設計代理人 : 上の2層だけ。逆に上の2層？

西村委員 : だけを下げるとかというのは可能性はあるんでしょうか。

設計代理人 : 上の2層だけを下げるという話になると、例えば(1)番でいくと、逆に下階の住戸は大きくなってしまいますので、状況としては、より小さい住戸を選択できなくなってくるというような状況になります。

西村委員 : 例えば、今壁面一律で、そのラインで下げる、下げないという話があるんですけど、部分的にここは下げるけど、ここだけは出すとかということは、じゃ、可能性はあるんですね。

設計代理人 : 部分的にというのは。上下階で下の階を出すというのはなかなか難しいということですね。要は建物の奥行きを全体として小さくして、今のような平面で雁行をつけるというのはできると思うんですけれども、上下階で分けるという話になると、ここの黒塗りしました②番で書いていることは、住民の方が希望されている住戸を積んでいったとき

に、例えばこれは下階の住戸が大きくなってしまうわけですよ。で、上階は住戸が小さくなってきてしまうわけですよ。

そうすると、今住民から求められているのは小さい住戸という話になってくるので、下階の大きな住戸というのが、逆に要望から大きく外れてしまうことになるので、西村さんが言われている、じゃ、上階だけ小さくしたらという話になると、下階が大きくなってしまうということなので、逆に望まれている姿から遠のいてしまうというような形になります。

西村委員：　そうすると、今の現設計で計画されている住居は、平均して大き過ぎるということなんでしょうか。ジャストなんですか。

設計代理人：　若干もっと小さくしなきゃいけないというか、小さい住戸をたくさん造らなきゃいけないというような感じなんです。

西村委員：　それを上階に割り当ててやることはできないんですか。なるべくその小さい住戸を上階に割り当てるということは難しいんですか。販売上の問題があるのかな。

設計代理人：　私、野村不動産の[ ]ですけども、私のほうから御回答させていただきます。足りているか、足りていないかというお話でいくと、今、住民の方々と個別面談させていただいてまして、御希望の住戸を伺っています。その数を、これから住戸割の中で反映させていくと、今造っている現設計の中から、小さい住戸をまだ増やす検討をこれから行う形になります。

ということで、小さい住戸はこれからまだ増やすというところと、あとは今、西村さんがおっしゃったように、じゃ、その小さい住戸を上階に造ればいいんじゃないかというところもあるんですが、地権者さん、今の住民の方の御希望が上階に集中しているかという、そういうわけではなくて、上階と下階で当然御負担額というのも変わってきますので、そういった中で、選択できるところが上階しかないと建て替えて選択できる幅が狭まるというところで、選択肢としてできないので。

西村委員：　そうですよね。

設計代理人：　ということで、上階を減らすことはできないというのは建て替え上ありますというところですよ。

西村委員：　なので、一律全部下を出して上を引っ込めてというのはきついんだけど、例えば一番つながっている真ん中のボリュームの出ている部分があるじゃないですか。そこだけをそういうふうにするとか、部分的なことは今後対応可能なんですか。全体とのバランスだと思うんですけど、全くできないということなのか。

設計代理人：　今もともと、前回の宿題で求められている部分が、さくら通りの景観を見たときにどうすればいいかというところで御指摘を受けていると判断しましたので、こういう回答をさせていただいています。真ん中だけ、例えばこういうふうにすればいいんじゃないかというところが現実かどうかというのは、地権者さんの住戸面積の割合にもよるんですけども、ただ実際には、今この審議をするに当たって、今、西村さんがおっしゃっている部分的にできるかどうかという回答が、私どもで現実的に今できる、できないという判断ができないので、そういう意味ではできないという判断をお返しさせていただいています。

その上で、御指摘いただいている趣旨に従うところを組み込むと、今③番で回答しているようなものが、景観のほうにも配慮できているんじゃないかという御提案をさせていただいているということで、御提示させていただいています。

福井会長 : よろしいですか。

西村委員 : 大丈夫です。

福井会長 : 分かりました。

田中(友)委員、お願いします。

田中(友)委員 : すみません。見せていただいた中で、私自身はちょっと足りないと思っています。そのスカイラインを出す、さくら通りから見せていただいた中で、やはり多分歩道を歩いていても、上階、8階の部分というのは見えてくるんじゃないかと思っております。それが見えないくらい僕は下がってもらいたいなと思っております。

②のところで、「小さい住戸を希望する地権者が選択できる住戸数が減ってしまう」というふうに書いてありますが、現実300所帯ぐらい入っていらっしゃる中で、600所帯のものを造るに当たり、棟数が7棟できるというところを勘案すると、その小さい住戸を希望される方がさくら通り沿いに集中されるのかどうか、ちょっとこの回答だと疑問に僕は思いました。

福井会長 : 何かコメントございますか。どうぞ。

設計代理人 : 野村不動産の[ ]でございます。今のお話の中の、今の住民の方が600世帯、倍になる中で、さくら通り沿いに御希望があるのかというところなんですけれども、具体的な数というのは差し控えますが、現時点個別面談させていただいている中で言うと、やはりさくら通り沿いへの御希望というのは多いところがありますので、これから小さい住戸を増やさなきゃいけないという先ほどの発言につながっているところでございます。

福井会長 : ありがとうございます。よろしいですか。

ほかに御質問いかがですか。どうぞ。

大川委員 : 今の話の続きになっちゃいますけれど、セットバックできない理由というのが、小さな住戸が取れないからという理由なので、どうしても大きな住戸と小さな住戸、これは事業計画の話ですから、我々から言うのがいいかどうかちょっと分からないんですけれど、そうだったら例えば、大きな住戸を2つ割りにするとか、今、西村委員からあったように、縦1列にするとかというような解決方法というのものもあるのかなとは思いますが、それは今の時点では言えないということなんです。

それから、現時点での希望というのが、小さな住戸を希望する方が多いという話なんですけれど、この建物が将来的に、また今建っているのと同じくらい、50年、60年ともっていくとすると、これから少子化になっていく中で、小さな住戸の需要というのがどこまでずっとあるのかなというの、ちょっと視野に入れたほうがいいんじゃないかなと。ただ、これは事業的な話ですから、言う話ではないのかもしれないんですけど、そんなようなことを思いました。

福井会長 : 御意見ということで、ありがとうございます。

この件に関して、このほかに御意見ございますか。じゃ、西村委員、お願いします。

西村委員 : そうすると、今壁面の位置というか、窓の位置は同じで、バルコニーの出も一緒なん

ですか。このスラブだけがちょっと飛び出しているという状態なんですか。

設計代理人：　そうです。

西村委員　：　分かりました。

福井会長　：　ありがとうございます。ほかよろしいでしょうか。

では次ですね。02ページに行きますけれども、こちらに幾つか前回指摘事項に対する検討結果が載っていますが、まず②番、雑木植栽、ビオトープ等について。

倉本委員、お願いします。

倉本委員　：　まず、02、この図面は誤植じゃないですか。雑木植栽ということではなくて、生態系としての雑木林とビオトープを整備していただくということだったと思うんですが、ここで雑木植栽と書かれているのは誤植と理解してこの後話していいですか。それとも雑木を植えるということが雑木林に変えられたということですかというのが1点です。私が申し上げるのは、一応雑木林ということで申し上げさせていただきます。

今申し上げましたように、雑木林とビオトープは、木があるだけじゃなくて、それとセットになったいろんな生き物がいる場所として整備をお願いしているものです。ビオトープについては、どのようなビオトープにするかによって、規模はいろいろあり得ると思いますが、雑木林は木の大きさがある程度決まっておりますので、好きなだけ狭くするということとはできません。

それで、先ほどの御説明で18掛ける6、108平米が十分広いという御説明でしたけれども、それは樹木2本分ぐらいの広さですな。この図面は実際の木の大きさではないかもしれませんが、樹間の大きさを考えてみると、仮にちょっと大きめの木で、直径10メートルだとしたら、1本が80平米ぐらいを占める。ですから、108平米、18掛ける6というのは、2本分ぐらいです。それが生態系としての雑木林の面積。木が2本植えられているのが生態系ではありません。その面積として十分とはとても言えないと思います。

ここで具体的な数字を申し上げてしまうと、その数字だけ用意すればいいということになってしまうかもしれませんが、そういうことでなく聞いていただきたいと思いますが、一般的な雑木林の管理では、都立公園の場合は2,000平米を単位にしています。現実的にこの場所で考えると、ここはそういう都立公園とかではないので、ここに書いてある4つの場所の面積を全部合わせてもちょっと足りないかなというぐらいの規模が、一つながりの場所にあること、雑木林を整備するという点では最小それぐらい。

そして③について言えば、市の協力があるだけでは、きっとその雑木林も、住まれている方にとっては単なる迷惑な施設。多分ここに書かれているのは、雑木植栽をしなきゃいけないけど、それはなるべくやりたくないなという感じで造られているものだと思うんですけど、そういうものでしかなくて、しばらくしたらみんなが嫌だなと思ってなくなってしまうようなものになってしまうので、ここに書いてあるような、市の協力だけではなくて、みんなが雑木林を、自然を楽しめるような、そういう普及活動や運用をしていただかないと、ここでお願いしているものは、お住まいになる方にも迷惑なものだし、造ったけれども役に立たないものになってしまうので、そのことについても十分な御配慮をお願いしたいと思います。

もう一度繰り返しになりますけれども、雑木林とビオトープのことは、雑木を何本か植えるということではなくて、国立に本来あった郷土景観の生態系を取り戻す、それから、これから未来に向けて人と自然がもっとつながりを持てるような、そういうビオトープを造っていくということなので、造ったらいいというわけでもないし、最小限できるだけ小さく、何本か木を植えればいいというわけでもないことを、ぜひ御理解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。指摘が2つありましたけど、最初の雑木植栽ということに関しての確認も含めてですが、事業者の方から御説明いただけますか。

設計代理人： 雑木植栽に関しては誤植ではないです。前回の審議会の資料の2ページ目のところでも、3)番で雑木植栽というような形で説明させていただいています。

あと、その大きさなんですけれども、ほかの委員にも体感してもらうために、あえてこの空間でどれぐらいの大きさかというのをお示ししたんですけど、さくら通りのところで、今は18メートル掛ける6メートルぐらいで入れるようにしているんですが、この部屋の長い方向の寸法が19メートルぐらい、短い方向は8メートルぐらい。その中にこのエリアというのは入るんですけれども、それぐらいの大きさだというふうに認識してください。

前回の審議会のときも、例えば京王プラザホテルの写真を載せたりとか、そういったことをやっていて、どれぐらいの規模が適正なのかというのは、具体的にはアドバイスとかはいただいているんですけれども、我々としては、それが適正なのかどうかというのは、今後市と協議しながら進めていきたいと思うので、これぐらいの感じで我々は提案したいと思っていますけど、市としてはいかがでしょうか。

福井会長： ごめんなさい、最後のほう、マイクが遠くて聞こえなかったんですが。

設計代理人： すみません。大きさとしては、先ほど説明したように、さくら通りのところの18メートル掛ける6メートルぐらいで色を塗り潰しているのは、大体この部屋に入るぐらいの大きさの規模だということを、ほかの委員にも分かっていただきたいというところ。

大きさにしてどれだけが適正なのかという話は、前回の審議会の中でも、別にどこまでやれるか、やれる範囲の中でやるのも一つとしてあるかなという話だったので、我々としてはこれぐらいの範囲でできるかなということを今回提示しました。

福井会長： それでよろしいですか。

設計代理人： はい。

福井会長： じゃ、すみません、事業者さん、お願いします。

設計代理人： 野村不動産の[ ]です。すみません、今の発言に補足をさせていただいてから、ちょっと倉本委員に追加の御質問をいただければと思います。

今のお話の中で、まず雑木植栽の記載の件なんですけれども、前回の審議会の資料の中で、雑木植栽やビオトープの形成という記載をさせていただいた下に、雑木林について、ビオトープについてということで、倉本委員と2回ほどやり取りさせていただいて、我々も市の上位計画の理解をさせていただいた上で、そういった記載をさせていただいた関係もありまして、今回、「雑木植栽やビオトープ」という言葉を使わせていただいています。

我々は雑木植栽、雑木林というところのこだわりよりも、すみません、倉本委員はこだわりがあると思いますが、我々は市の上位計画の中で、このビオトープ、雑木林というところが、どういったものを入れていくと、この国立市にとって、皆さんにとっていいのかという主旨にきちんと取り組みたいと考えております。その取組の中で、面積がどうというよりも、雑木のコナラやクヌギ、そういったものを入れていく中で、どうやっていったら、この分譲の団地の中でもうまく取り込めるかなというところで考えて、今回スペースを提示させていただきます。

スペースについては、今お話があったようにこれぐらいの大きさになるんですけども、今ちょっと図のほうは緑化の緑のイメージを置いていますので、1本、2本というイメージになっていますけれども、これほどの大きさはあります。

あと、コナラやクヌギというのは、倉本委員とも事前にお話しさせていただいて、いろいろ聞かせていただいている中で、大きく育てるものではなくて、9センチぐらいの幹のコナラやクヌギというのが、雑木林の中では、本来は重要な植栽の大きさでみたいなところでいくと、通常10メートルの大きさになるようなものではなくて、3メートルとか4メートルですとか、プラスアルファ程度なものだと認識しています。

そうすると葉張りというのも、ちょっと具体的な大きさが正確かどうか分かりませんが、2メートル、3メートルというような葉張りのものだと認識をしていますので、これぐらいの面積がある中でいくと、1本、2本を植えるものではなくて、うまく計画ができると考えて、このスペースで御提示をさせていただきました。

というところでいくと、今後市の環境政策課さんですとかもこういった御相談の中に入っていただけると伺っていますので、一緒にやっていきたいと思っていますけれども、我々はこういったスペースでもできるかなというふうに考えて御提示をさせていただいたんですが、倉本委員ですとか、あとは市のほうでも、我々が御提示させていただいていることについてどう思われますかというところは、御意見を伺いたいと考えているところです。

福井会長： ありがとうございます。

じゃ、倉本委員、お願いします。

倉本委員： 緑の基本計画が上位計画だということで、雑木林とビオトープがここに入っているわけですけども、雑木林というのはコナラやクヌギの植林ではなくて生態系だということは、あなたたち事業者の皆さんに、この審議会とは別に何回も説明したと思うんです。それが分かっていただけないということは、今のお話は、コナラやクヌギの植林地だということです。それは基本的に雑木林を造るということとは違ってきます。ですから、今の計画は緑の基本計画には合っていないと言わざるを得ません。

以上です。

福井会長： ありがとうございます。よろしいですか。

じゃ、事業者さん、どうぞ。

設計代理人： 野村不動産の■■■■です。ちょっと言葉足らずだったかもしれませんが、2回ほど倉本委員ともお話しさせていただいている中で、ただ植えるということが目的ではなくて、生態系をつくっていくんだということは、ビオトープを含めてお話しいただいていると

いうことは、我々のほうは認識をしております。勉強不足の部分があるかもしれませんが、きちんとそういったところは理解をした上で、今後も取り組みたいというふうに考えているところは補足させていただきます。

すみません、ちょっと私は先ほど御質問にもお話しさせていただいていたんですが、倉本委員のほうではなくて、環境政策課さんに入っただけということなんですけども、市としてもこういったところどういうふうに考えていただいているのかというところは、これは審議会の方ではあります、私どもだけの発言だけではなくて、市からも考えをきちんと御提示いただきながらの審議会であるべきだと思いますので、その御意見もいただきたいなと思います。

福井会長 : じゃ、市のほうから何か、現段階でコメントしていただくことはありますか。今情報はないですね。

今この場には環境政策課さんのコメントがないので、これはちょっと宿題にさせていただきますと思います。倉本委員、御発言はいかがでしょう。

倉本委員 : すみません、ちょっと忘れてしまったんですけど、市のお話があったから答えるつもりだったので。この場で環境政策課の能力について論じるのは不適切かと思いますが、私が用意してきた資料で委員の方たちに見せたいと思っていたものがあったんですが、環境審議会における私の質問に対する環境政策課の御回答がありまして、それは城山公園における蛍の放流についてなんですけれども、それが2000年代以降の日本の自然保護、特に蛍についての自然保護の原則、全国ホタル研究会の原則を全く踏まえていない御回答で、環境政策課にお任せして、ちゃんとしたビオトープの管理や雑木林の管理ができるかどうかについては疑問がありますということを申し上げていました。

それは都市計画課に申し上げていまして、現在も城山公園においては、環境政策課としては専門家にお願いして相談に乗ってもらっているんですけども、その専門家の相談があった上で、現在のルールに反した御回答しかいただいていないという現状ですので、この後ちゃんとした計画をつくり、管理運営していくためには、現在の体制では不十分で、行政のほうももっと基本的にレベルアップする必要があります。

それは単に誰か専門家を呼んでくるというのではなくて、国立全体の自然について、ちゃんといつも考えているような複数の人たち、あるいは組織が必要だということです。ですけれども、そこまでは事業者ができることではないかもしれない。それに優秀な自治体だったら自然保護についてそういう必要はないので、それをどうしたらいいのかというのは分からなかったんで、できればまた委員の方と相談したいことだと思います。

福井会長 : ありがとうございます。これについてはそのぐらいにさせていただいて……。

何かございますか。よろしいですか。じゃ、西村委員、お願いします。

西村委員 : ちょっとだけ。そうすると、倉本委員が考えていらっしゃる雑木林というのをこの計画の中でやろうとすると、建物の配置計画を少しいじらないとできないというふうにお考えなんですか。この中でもやれるんですか。

倉本委員 : 建物の配置計画はいじらない範囲でできると思いますけれども、ただ一方、既存樹木との関係は出てくると思います。

西村委員 : 分かりました。

福井会長 : 大変建設的な御指摘ありがとうございました。

どうぞ。大木委員。

大木委員 : 今回の審議は、この緑の造り方をどうするべきかというところは非常に大きなウエートを占めていると思っています。やはり緑は、造ってからが大事だと思うんです。資料に継続的な維持管理と書いていただいていますけれども、造って終わりじゃなくて、造ってからそれをどうやって育てていくかというところが非常に大事なところではあると思いますので、そういう意味では、ここに書かれてある「市の協力体制も含めて市と継続的な維持管理の実現を目指す」という書き方だけだと、私は少し弱いかなと思っています。

事業がまだ構想段階なので、それほど具体的なところは書けないというところもあるのかもしれませんが、現状既に大きな緑があり、さらにそこに雑木林を造っていくと考えるときには、最初からある程度維持管理にかかる費用も含めて事業計画を考える、あるいは市民等を巻き込む方法を考えることも本気で考えていかないと、植えたはいいけど維持管理されなくて、藪になって、やがては市民にも愛されない場所になってしまうことは避けるべきだと思います。

この先50年の国立の魅力をどうつくっていくかといったときには、市民と一緒にこの森を育てていくみたいなところを、最初から事業の売りにしていくぐらいの感じで考えていただかないと、なかなか難しいんじゃないかなというふうに、個人的には考えています。

それに関連して、ちょっと話がずれてしまうかもしれませんが、模型を見せていただいて、模型だとやっぱり空間の感じが分かるので、非常にありがたいので、感謝したいと思っていますけど、非常に気になったのが、建物の間の、平面図で「迎えの庭」と書かれているところです。平面で10メートルぐらいの幅があると思うんですが、そこが緑の入り口になるところなんですけれども、建物の高さが両方とも8階建てで高く、非常に風が強くなるんじゃないかなというのが懸念されます。

市民が多く通るところなんですけど、強風が吹いて歩きづらい、あるいは植栽が育たない懸念がされますので、例えばボリュームの取り方として、迎えの庭の付近は低く抑えるようなボリュームの取り方が何かできないかなと思います。建物全体の壁面のボリュームを見たときに、今両端は低くなっているんですけど、真ん中は高いままなので、どうしても1枚の壁に見えてしまう。

それを真ん中で分節化するということで、風環境も改善するし、景観的にも別の建物に見えるような効果も見いだせるんじゃないかなと思いましたので、そういう可能性もあるのではと意見させていただきます。

福井会長 : ありがとうございました。

中森委員、お願いします。

中森委員 : この02の図の中の④番の「北側機械式駐車場見え方検討について」というところがあるんですが、緑地帯を図化すると2か所設けるということで、そこは植栽が入るのか、入るとしてどのような高さになって、どういう植栽を植える予定なのかというところは決まっていますでしょうか。

福井会長 : 事業者の方、回答をお願いいたします。

設計代理人 : それに関してはこれからというふうに考えています。実際に近隣から見たときにどういふふうに見えるかというのをシミュレーションしながら決めていくような形になると思います。

福井会長 : よろしいですか。中森委員、どうぞ。

中森委員 : さくら通り沿いからの景観について重点的に検討いただいている、議会の流れからそうだと思うんですけど、ただ、前回出ているところであるんですが、少し踏み込みが我々も足りなかったのかもしれないんですけど、北側の観点もやっぱり大事だと思っていて、特に北側住民はここに住まれていますから、寝ても覚めてもこの光景になるわけなので、その見え方検討に関しては、もう少し踏み込んだ資料を頂けないと、なかなか検討はしづらいかなとは思っています。

福井会長 : ありがとうございます。これは事業者さんのほうでは、例えば基礎的な検討みたいなのはされているんでしょうか。

設計代理人 : 歩道レベルからどういうふうに見えるかというのは、前回、前々回と断面で示したりとかはしています。実際にここにどれぐらいの規模の大きさの木を植えたほうがいいのかというのは、まだ検討はできていないですけれども、それに関しては、今おっしゃっているのが、やはり近隣の住宅の例えば2階から見たときにということをおっしゃっているんでしょうか。

中森委員 : 2階に限定しないですけれども、1階にしる2階にしる外が見えるわけですから、その見え方というものの、あとは影のつけ方もそうなのかもしれないですけど、そういうところがビジュアルで見えないとちょっと検討がしづらいなというふうに、感想で思っています。

設計代理人 : 1階に関しては断面で、今歩道上空地があるところは植栽を植えて、目線が切れるような形になっているので、駐車場が意識できないような感じになります。なので、近隣の方の1階の住戸から見たのも、同じような形になります。駐車場というのはあまり感じられないようになるということは、前回、前々回の資料でお示ししています。

福井会長 : ありがとうございます。よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

大川委員 : ちょっと1枚前に行きますけれど、やはりさくら通り側の景観について、前回5階とか6階のラインでセットバックできないかというようなことが、できないという御回答なので、③で、縦方向で分節したらどうかという御提案なんですけれど、確かに長手方向を考えると、少し小さくして分節化するという効果はあるんじゃないかなと思いますけれど、やはり高さ方向については変わっていない形かなと思います。

それで結局歩いていたり、見え方としては、そのボリューム感というのが圧倒的で、かつ高さ方向のボリューム感と長手方向のボリューム感というのが合わさっているので、余計気になるのかなというような感じがしています。色を変えたりとか、ちょっと意匠を変えたりという検討はしていらっしゃると思いますけれど、何かやっぱり視線が切れるような検討はできないかなというふうに、今思っているところです。御検討いただけないかなというふうに思っています。

福井会長 : 事業者の方からコメントいただけますか。

設計代理人 : 前回のお話の中で、例えば建物の上のほうを1メートルぐらいセットバックしたりとかというときに、ああいうレベルでいったときには、パースで検討したりして、実はそれほど変わらなかったんです。であれば、5階、6階のところでひさしを出すのも、見え方としてはそれに近いものになるかなということで、今回黒塗りした③番の(2)番のところで、こういった形はどうですかということを検討した結果を示したところで

福井会長 : 分かりました。ありがとうございました。どうぞ。

大川委員 : 前回、模型の周りでちょっと話したんですけど、セットバックするなら、やっぱり4メートルとかそのくらい下がらないと、その効果というのは見えないんじゃないかなというようなことを、ちょっと私のほうからはコメントさせていただいたことがありますけれど、そういったことの検討というのはちょっと難しいのかな、どうなのかなということです。そういったことは検討できないかなというのが一つの提案です。

福井会長 : 私から少し申し上げますと、前回こういう検討をしていただけないかということ、私のほうで取りまとめさせていただきました。

今回のこの審議会で議論する内容は、それに基づいて事業者さんが検討していただいた内容が十分かどうかといいますか、その効果がどれほどかということについて、今回模型も含めて確認させていただいているということです。それが足りているか、足りていないかというところの議論を、この景観の観点から確認する。そういう趣旨での質疑ですので、検討したことに対してまだまだというような論調になるとちょっとまずいので、そこは了解していただきたいと思います。もちろんその結果、足りないということであれば、またちょっと別の話になってくると思っています。

大川委員 : そういう意味では足りていないなという趣旨です。

福井会長 : ありがとうございました。

このほか御質問、御意見いかがでしょうか。ほか御発言のない委員の方がいらっしゃいますが、いかがですか。水野委員、いかがですか。大丈夫ですか。

水野委員 : やっぱり将来的にということをおっしゃられて、50年後も見据えた人口問題とかというふうに出てきたので、もうちょっとゆっくり考えたいなという感じもあります。

福井会長 : ありがとうございます。

松本委員、いかがでしょうか。

松本委員 : 特にありません。

福井会長 : じゃ、すみません、観音委員、お願いします。

観音委員 : 南北通路のことですが、これはちょっと細過ぎるんじゃないかと思うんです。ちょっと心配するのはビル風、これの検討をなさったのかどうかです。幅が6メートルぐらいですと、しかも高さのほうがずっと高いですから、ビルの谷間みたいな感じですかね。きっと南北に風が起こるんじゃないかなと、そんな気がします。しかもこのE1とW1も結構接近して、これについてはバルコニー同士が向かい合っていますので、こんなにちはができるような、こういう環境がいいかどうかです。

しかも、これは事業計画の問題になるのかもしれませんが、W1は西向きなんですよ。E1、E2は今度東向きですけど、こういうのも、これは我々が言うべきことでないのかもしれませんが、いずれにしてもこの南北通路に関しては、ちょっと疑問があります。

大川さんが言われたように、確かにこの迎いの庭の辺りがもう一つ、ゲートウェイみたいになって、いかにもここから我々の住まいだよと言っている、アーチができています。W1とE2の間も、ある意味では、第2のゲートウェイになっているような気がしますけど、これは意図的なものかどうかは分かりませんが、いずれにしても、公開空地にしてはちょっと疑問が残るところです。

以上です。

福井会長 : 御質問としては南北貫通通路の風問題だと思いますけれども、これについて検討なり、空間の大きさについての見解がありましたら、事業者の方からお願いします。

設計代理人 : おっしゃっている、その風環境に関しては、今のところシミュレーションは行っていません。風環境に関しましては、例えば建物が建っていない平地に建物を建でると、必ず風環境というのは悪くなるんです。それは皆さん御存じだと思うんですけど、なので、風環境に関しましては我々も気にしているところではありますけれども、今後その辺も含めて調査していきたいというふうに思っています。

福井会長 : ありがとうございます。

ほかの委員で、松本委員、いかがですか。

松本委員 : 全く方向性の違う質問になってしまうと思うのですが、よろしいでしょうか。南北通路をはじめとして緑の様々な計画に、皆さん、様々な方が様々な御意見を出されていて、これが全て実現すればすばらしい南北通路ができる。それからあとは雑木林、ビオトープ、すばらしいものができるのではないかなと思っています。

特に南北貫通通路については、市民のほうに広く開放されるということで、地域に還元されるということなんですけど、そういったすばらしいものが出来上がったときに、市内だけでなく、市外にも何かPRをして、すばらしいものが出来上がったよというようなことをしてしまっているのかどうかというところがちょっとあるんですけど、やっぱりまずいですよね。いわゆる私有地なので。

福井会長 : 御質問としては、それを第三者がPRすることがあるかということでよろしいですか。

松本委員 : すみません、ちょっと。

福井会長 : この審議会とは少しずれますけれども、一般論として伺いましょうか。事業者さん、いかがですか。

設計代理人 : 一般論としましては、通常こういった建て替えができましたということで、プレスリリース等はさせていただく形になると思いますので、そういった中で、こういった地域への貢献みたいなものをさせていただいているということを発信させていただくことは、一般論としてはございます。もちろん、この場合は管理組合さんから建替組合さんになって、建替組合さんの了承の下という形にはなりますけれども、一般論としてはございます。

松本委員 : ありがとうございます。国立の名地の一つになるのかなと思ひましてという御質問

でございました。

福井会長 : ありがとうございます。

西村委員、どうぞ。

西村委員 : せっかくそういうお話が出たのであれなんですけど、例えばほかの民間の団体の方が、ここで何かちょっとイベントをやりたいよというのに使える可能性ってあるんですか。例えば国立市民の方とか、国立にある事業者さんとか、市が主導する場合もあるかもしれないですけど、そういう使い方ができる場所になるんですかね。

松本委員 : それはなかなか今回答へづらいですね。

設計代理人 : 私が回答する立場でもないと思うんですけども、基本的にはまずここは民有地ですので、ここをそういった使い方をするかどうか、管理規約としてどうするかということところが1点と、あとはあくまで民有地になりますので、市のほうでのどうというよりも、こちらでどういった使い方をさせていただくかという形になるかと思います。あくまで一般論としての回答となります。

福井会長 : 分かりました。

じゃ、すみません、もう一方質問していただいてから少し休憩を取りますので、お待ちください。渋谷委員、いかがでしょうか。

渋谷委員 : 意見なんですけど、一応、先ほど将来的に長いスパンで考えたときに委員の方がおっしゃったようなことも踏まえて、さくら通りが、例えばですけど開通したときに、東に延びていくんだと思うんですけど、模型で分かりやすかったんですけど、私は運転している目線で見ると、6階以上の色が変わって白くなっていて、そんなに気にならないような工夫も、いろいろな考えでできているんじゃないかなという感想を持っております。それぐらいの印象。

それと、あとは市の資産となるような事業であってほしいなという部分も踏まえなんですけれども、もう少し慎重に考えていきたいなと。私は前回から参加なので、時間が今のところまだ足りていないので、そういう印象は持っております。意見です。

福井会長 : どうもありがとうございます。

一通り御意見をいただきましたが、事業者さんのほうでも少し休憩したいということですので、こちらの委員のほうも、意見を踏まえて少し整理したいと思いますので、ここで一旦休憩を取らせていただきたいと思います。事業者さん、何分ぐらい必要ですか。

じゃ、15分後にしましょう。15分後で、12時5分から再開したいと思います。よろしくお願いいたします。委員の方、すみません、最初の控室のほうでお願いします。

( 休 憩 )

福井会長 : 大変お待たせしました。再開いたします。

まず初めに、先ほど事業者さんのほうで少し打合せをされたということで、何か先ほどのやり取りに関して補足的に発言がありましたらお願いいたします。どうぞ。

設計代理人 : 野村不動産の[ ]でございます。先ほど最後に、皆様のほうからいろいろと御意見をいただいた中で、お答えをした点もありましたけれども、もう一度お答えをさせていただければというところで、お時間を少しいただければと思います。

私を含めて、こちら側の人間からお答えさせていただきますけれども、まず最後、大

川委員から御発言いただいた、上階を4メートル程度セットバックさせるようなことをすれば、スカイラインが変わってきて、検討できないかというところにつきましては、我々は4メートルセットバックをするとすると、今回検討の結果の中で示している、やはり下階の住戸の面積がかなり大きくなりますので、この建て替えの生活再建というところでの事業でいくと、選択肢という意味でできませんというところが検討できない理由になります。

あとは、上階と下階で4メートルセットバックした中で、歩行者目線でいったときに反対側から見たときに、やはり5階、6階、7階、8階の部分が見えるというところは変わりませんので、そういった中でいくと、この住戸面積を大きくしてまで検討することはできないというようなところが、我々の見解となります。

2つ目、まず風環境につきましては、今こちらは最大の建物の高さが8階建てになりますので、南北の貫通通路沿いですが、ただいまおよそ10メートル程度の離れがありますけれども、ここの中で、我々の経験上でいきますと、20階ですとかそういった超高層の建物ではありませんので、風の流れは変わることもあると思いますけれども、住環境を著しく悪化させるような、風害のようなものが発生するということは考えておりません。ですので、この幅の中で8階建てを建てても問題はないのかなというふうに考えております。

また、この10メートルの幅の中にも植栽帯も造ったりしますので、そういったところで、風環境への影響の配慮もできるというふうに考えておりますので、こういった提示させていただいております。

3つ目、北側の駐車場のところの緑化についてですけれども、こちらは、当然今後御近隣の方々とも御近隣説明会等ありますので、そういった中でのお話をさせていただく形になりますというところで、植栽の検討は其中でさせていただきますけれども、現状の5ページの計画案でありましても、駐車場の前に植栽帯を造らせていただく中で、今回機械式の駐車場をピット式に埋め込むという形で、車が見えない形を取らせていただいておりますので、そういった一定の配慮はさせていただいているというふうに考えております。

我々のほうから先に御説明させていただきたい点は以上となります。

福井会長： ありがとうございます。ほかの方よろしいですか。ありがとうございました。

では、改めて今回の資料について委員の方から御意見をいただきたいと思いますが、大分時間も押してまいりましたので、少し論点を整理した上で御意見をいただきたいと思っております。今日の資料では、特にさくら通り沿いの住戸の圧迫感といいますか、存在感をどのように低減できるかということについて、事業者さんから御検討いただいた結果を、図面あるいは模型で示していただきました。それがこの建て替えとして、このさくら通りの環境として十分配慮したものであるかどうかということについて、委員の方から御意見をいただきたいと思っております。

もう一点は、緑の基本計画に基づいて、この建て替えでどのように緑化を進めていくか、自然環境の保全、充実を進めていくかという観点から、十分かどうかということについて、論点を絞って確認していきたいと思っております。問題ないということであれ

ば、また取りまとめに進みたいと思いますけれども、それについて議論を進めたいと思っております。何かその進め方について御意見ございますか。どうぞ。

設計代理人： 申し訳ありません。先ほどの補足の中で補足漏れがございましたので、1点だけ補足させていただきます。

前回の審議会の中で、今のさくら通り沿いの見え方というのを、西側から東側まで写真でお示しさせていただいたことがありました。そういった現状のさくら通りの景観を考える中では、今我々がお示させていただいている中で、建物からさくら通りまで、今回の計画ですと7メートル、8メートル、10メートルという空地の中で、雑木林やビオトープの考え方を組み込んだ植栽帯も造らせていただく中での景観というところは、現状のさくら通りを考える中で、非常にいいものが出来上がると考えておりますので、そういった点も御考慮いただきたいと考えております。

以上です。

福井会長： 02ページにある、さくら通り沿いの植栽幅を確保されたということも、きちんと評価に含めていただきたいということでございました。ありがとうございます。

では、まず住戸の存在感に関することですけれども、これについて御意見、判断といましようか、どのようにお考えかということ、委員の方から御発言いただければと思います。いかがでしょうか。

大川委員、お願いします。

大川委員： 事業者さんのほうから検討結果をお話しいただいたんですけど、ボリューム感としては、模型を見せていただきましたが、やはりかなりのものがあるというのは否めないなと思います。既存のさくら通りのところでどうなんだ、7階とかもあるんじゃないか、セットバックされていないところもあるんじゃないかという御意見だと思うんですけど、この部分に関しましては、規模も大きいですし、それから長手方向の長さも長大になっているというようなこと。結構景観の部分というのは、下から見て空が見えるとか、見えないとかという感覚が大きいかなと思うんです。

それが、やはり長手方向にも長いということで、かなりの圧迫感があるということは、ここが敷地が大きいだけに、特殊な状況としてあるんじゃないかなと思います。ですからその辺を御検討いただけないかなというところなんです。

福井会長： 現状で言うと、今回の御提案では、その長大感が大きいという御判断ですね。

大川委員： そうですね。

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、お願いします。

大木委員： 先ほど申し上げた意見と同じようなことになってしまうと思うんですけど、さくら通り沿いの壁面の配置を見ると、分棟はされていて、いろいろセットバックの工夫をされているというのはもちろん認識できるんですけど、離れて見たときに、どうしても大きな壁に見えてしまうのは否めないというのは、私も同じ意見です。

その上で、例えば先ほど事業者様からの返答で、この迎えの庭の風環境が、経験上問題ないと判断しているというご発言がありましたけれども、ここは公共に開放される、誰もが使えるスペースになるので、住環境を阻害しないレベルということではなくて、

快適に過ごせるというところを目標点に考えたときには、高さの設定の仕方については、もう少し検討の余地があるんじゃないかなと感じています。

福井会長 : ありがとうございます。

ほかに委員の方から御発言いかがでしょうか。どうぞ、西村委員。

西村委員 : さっき大川委員がおっしゃったように、ボリュームというのをどうにかしようとしても、多分今の事業を成立させるラインから考えると、大きく切った張ったが難しいんだと思っています。そうなるともう、そもそもこの建て替え自体がうまくいかないとかという事態も起きてしまうので、こういうボリュームのものができてしまうんですけど、例えば国立ならではのそういう植栽の計画と、それは地上部分だけで今検討されているんですけど、例えばそれが5階のレベルにも、このバルコニースラブの先端に入っているとか、そういう植栽をうまく使って上階の気配を消すとかいうことが技術的にできないのかなというのを、ちょっと思ったんです。

例えばこの段々になっているところが緑化されていて、上階のほうの建物を若干目隠ししているとか、この規模の建物ってやっぱり、国立で今後建て替えの先例になると思うので。大きなものができるのはもう大きい敷地があったら当然のことなので。ただ緑とかそういうのをうまく使って、その大きさを軽減したり、緑の中にある大きな施設ができたよというのが形としてできれば、国立らしいと言えるんじゃないかなと思うんです。

福井会長 : ありがとうございます。

ほかの委員の方の御意見はいかがでしょうか。観音委員、お願いします。

観音委員 : さくら通り側の論議が中心なんですけど、北側もうちょっと考えてもいいかなという感じがします。あとは敷地の中から見回したときですか。あまりいい環境ではない。例えば集いの庭、散策の庭、この辺りが非常に閉鎖的というのかな、囲い込まれ過ぎているような感じがします。だからあまり、いて心地のいい空間ではないような感じがします。

さくら通りの長大なボリュームを緩衝するという意味でもあるんですが、S3棟を2つに割るか、あるいは3つぐらいに割って並べれば、相当緩衝されるんじゃないかなと。それが憩いの庭とか集いの庭、あるいは散策の庭、これにつながっていれば、回遊性もできますし、非常に快適な住環境ができるのではないかなと。

もう一つ言うと、この平面駐車場。これは一部は下2段駐車場ですけども、相当荒漠としたというのかな、殺伐とした、アスファルトかコンクリートか分かりませんが、そういう空間になっていますので、これをせめて、何らか分の駐車は減るかもしれませんが、時々見かけるやり方ですけど、この駐車場の中に大木、高木ですか、高木を四、五本植えるとか、その程度でも随分印象は違ってくるんじゃないかなと、そういうふう to 思います。

取りあえずは以上です。

福井会長 : ありがとうございます。

このほか御意見いかがですか。大体皆さん同じような御意見でしょうか。どうぞ、田中(友)委員。

田中(友)委員 : いろいろな御意見がある中で、ちょっと多分前回、模型のない前でちょっとそろっと

話したんですけれども、例えば国立市で高い建物を、厳しい状況の中で、皆さん知恵を出しながら建てているんですけれども、やはり1フロアを地下に持っていくとかというやり方をやることによって、150%を保ちながら高さを落としていく。

ちょっとこれは、私は確認したわけではないんですけれども、第三小学校から、現状多分富士山が見えると思うんですけれども、多分S1棟が邪魔をして見えなくなる可能性が。ちょっとぎりぎり分からないんですけれども、現状だとちょっと曇にかかっている、僕は上がったときに、神奈川県の日川の山はきれいに見えたので、富士山も多分見えるとは思いますが、この高さが建ってしまうと、見えなくなってしまうかもしれない。ごめんなさい、確認したわけではないのであれなんですけれども、そういったところの北側からの見栄えという環境も、一つ大きな視点なのかなと思っておりまして、その地下にしていこうという高さを抑えることも重要なかなと思っております。

福井会長： ありがとうございます。

このほか委員の皆さんからいかがですか。逆に十分ではないかというような御意見もあればと思いますけれども。

じゃ、これまで5名の委員から御発言いただきましたけれども、全体として方向性としては、大分頑張って検討はしていただいたんですが、この状態ではさくら通りに対する長大感の低減、それから高さ感の低減については、まだ不足をしているんじゃないかという意見が、ほぼ全てだったというふうに思っております。そういうことで、委員の皆さんよろしいですか。分かりました。

それに対して具体的な、こうしなさいというのはこの審議会の権限ではございませんので、幾つかアイデアもございましたけれども、それをしろということではないと思っています。

ただ皆さんの御意見を伺って、それから今ちょっと休憩中の意見交換もあったんですが、やはり今回できないとおっしゃっていただいている上階住戸のセットバックについては、イメージとしては、先ほど西村委員の御発言にありました、四、五メートルセットバックはなかなか厳しいかもしれないけれども、多少セットバックをして、そこに植栽の導入などを行うことによって、上階の存在感を低減する、あるいは見切りをつけるというようなことで、我々が考えているさくら通りの景観の保全といいますか、それが実現できるんじゃないかということができましたので、ぜひそれについて検討していただきたいなというふうに思っております。

委員の皆さんからはそんな意見が出たんですが、補足的に御意見をいただけるようでしたら、委員の方からお願いいたします。よろしいですか。私の発言で大体尽くされていますか。

ではそういうことを申し上げたのは、先ほど西村委員からも御発言がありましたけれども、繰り返しになりますが、本当にこの事業が、国立における大規模団地の建て替えとしての最初の事例になります。ここで行われたことが、恐らく次以降の建て替えのときには先例となっていくだろうということを考えると、我々としてはできる限りよいものを残していきたい、50年先を見据えてよいもの残していきたいということを切に願っているということでございます。

ではそのさくら通りの景観検討についてはそういったことで、審議会の意見としてはよろしいですか。

では続きまして、もう一点ですが、主に緑化関係です。これについての意見を改めて整理したいと思います。いかがでしょうか。

倉本委員、お願いします。

倉本委員 : 緑については、まず緑には量だけじゃなくて、これからは質だということです。その質というのは、国立らしいというか、国立にもともとあった緑や、それから今の国立に合った緑はどういうものかということ踏まえて、最初の事例、先例になるこの事業としてはそれを望むということです。

緑の基本計画に書かれている既存の樹木の保全、それから雑木林、ビオトープというのは、その雑木林とビオトープについては、生態系であって雑木林を構成している木を何本か植えるということではない。つまり木だけではなくて、それと一緒に木の下にお供がいるんです。草、それから昆虫。もしかしたら微生物、菌類とかバクテリアとか。そういうのが、狭いけれどもいるような系を造るというか、再現してもらいたいということです。ビオトープのほうは、もうちょっと人工的でもいいかもしれないけど、雑木林はモデルが武蔵野にあるわけで、武蔵野の雑木林を意識していただきたいということです。

その場合に、現在の2ページの②の検討エリアでは、ばらばらに100平米程度のエリアがある。しかもそれが検討されているというだけです。その4個全部がなるとも限らないんだとしたら、それでは不足で、これが全部一つなかりにまとめられていて、なおかつもうちょっと広ければ、そしてもうちょっと正方形に近ければそのほうがいいと思います。

それから、計画やその後の管理ですけれども、これは先ほどのこの審議会での議論もありましたけれども、地域貢献やイベントというようなことも含めて、この事業だけ、将来ここに住んでいる人だけで完結するのではなくて、この周囲の地域も含めて、自然を観察したり楽しんだり管理をしたりするような、そういうシステムをつくっていくことをしていただきたいと考えています。

それから南側、さくら通り側の植栽等については、国立らしい植栽というのは、僕の記憶は正確じゃないんですけど、今の緑の基本計画にはっきりは書いていないかもしれないんですけど、緑の基本計画を見直しますので、そのときにはきっと書けると思います。それにも配慮して、植栽する植物を決めていただけたらというように思います。

以上です。

福井会長 : ありがとうございました。

ほかに委員から御意見いかがでしょうか。大木委員、いかがですか。

大木委員 : 特にありません。

福井会長 : ほかにいかがでしょうか。

そうすると倉本委員からの発言で集約はされているんですけども、まず雑木林の生態系を実現していくということから考えると、一つなかりの場所として確保する、そういう検討をしていただかないとこれでは不足であろうという判断ですね。

それから管理運営については、この段階でどこまで議論ができるかというのはなかなか厳しいところがありますけれども、もう少し踏み込んだ記述をしていただきたいということかと思います。

それから、具体的な植栽に関わることだと思われませんが、これはさくら通り沿いだけでなく、先ほど質問にも出ました北側の駐車場のところに出てくる植栽なんかも含めて、全体ですけれども、どのような樹種を選定するのかということに関しては、今緑の基本計画が改定検討中だと思われそうですが、その先例となるような形できちんと議論していただいて、これがお手本ですよということがむしろ基本計画に載るような、そういったレベルのものを造っていただきたい。それがどうだったかということをチェックできるかという、ここではできないかもしれませんが、そういう検討をしていただきたいということでございました。

ですから、今緑については3点論点がございましたけれども、2つ目、3つ目は、なかなか計画案で具体的に検討するところがどこまでできるか分かりませんが、少なくとも1つ目についてはこの段階では確認ができないので、ここで十分ですとは申し上げられないということではなかったかと思います。

ということでまとめましたが、よろしいでしょうか。

分かりました。そういったことですので、私としてはできればなるべく早めにまとめたいと思っているんですが、今日お出しになった内容で、景観として、大規模として、それから高さの特例の認める条件として、この計画が出されているかどうかということについては、まだその判断ができないという意見が、委員の皆さんの大勢でございました。ですので、今申し上げたところにつきまして、事業者さんのほうで改めて検討していただきたいということが、この審議会のメンバーの総意であると考えております。事務局としてはそういう運用でよろしいですか。

事務局 : はい。

福井会長 : 逆に、今一方的に申し上げましたが、事業者さんのほうから、私の取りまとめ、あるいは指摘事項について、質問ですとかということがございましたら伺っておきたいと思いますが、いかがでしょうか。どうぞ。

設計代理人 : 野村不動産の[ ]です。すみません。福井会長が今、最後にまとめていただいたものでいくと、再度この審議会の方を設けて諮問するという形の理解でよろしいですか。

福井会長 : はい。そういうことです。

設計代理人 : でありますと、いろいろな御意見をいただいたんですけども、まず今回の南北の貫通路ですが、こちらは総合設計上の公開空地等とは異なって、こういった条例の中で地域貢献のものとして、あくまで自主的に公開する部分ですので、民地の中で公開する部分と公開しない部分があるということは、きちんと委員の方々皆さんに御理解いただきたいというふうに思っています。

ですので、今この名前が正式名称ではありません、現状の計画案での名称ですけども、集いの庭ですとか散策の庭といったところについては公開を想定している部分ではなくて、民地の中での住民の方が使うスペースというような形を考えておりますので、そういったところをちょっと混同されるような形は、共通の認識をいただきたいなと考

えております。

あとはまた、御指摘が多岐にわたりますので、前回宿題が出たものに対して、我々はきちんと検討させていただいたものをお示させていただいている認識なんですけれども、お示したものに対して、当然かなり物が大きいので、いろんな御指摘が出ることは理解をしています、御提示したものに対しての疑義、また検討依頼が出ているような状況になりますので、次回やらせていただく前に、今出ている景観についてと緑化関係については、事前に市が入った形で協議をさせていただいた上で、次の審議会の諮問という形にさせていただけないかなというところが我々の御提案となります。

福井会長： それは市のほうに入っていただければ調整可能だと思います。

それから私が気にしていますのは、課題といいますか、こちらから検討していただきたいことをきちんと申し上げて、それに対して検討していただいて返ってきた。それについて、また別の論点で上乗せするということがないようにとは思っております。ただ今回に関して言いますと、検討していただいたんですが、その効果が十分ではないだろうという判断ですので、そこは御理解いただければと思っています。

ですから、具体的な提案としてこうしたら、こうしたらというのは、委員から御意見はありましたけれども、それはそのことを指示するものではなくて、我々としての判断基準は、さくら通りから見えたときのS3棟、あるいはS1棟まで含めた壁面の長大感をどうやって低減できるか、その低減がされているかどうかというところの判断で、今日は委員の皆さんの多くが、十分ではないという判断をされたということだと理解いただければと思います。

どうぞ。

管理組合： 管理組合の■■■■の■■■でございます。当団地は50年を過ぎまして、300世帯の団地でございますが、何もなかった、ただの平場の9棟の建物から、現在の緑をみんな育て、それが国立市の一翼を担っている、緑あふれる国立の町並みの一部を形成しているという、強い自負を持っております。50年間我々が育ててきた緑が今、我々の敷地内にあるということは自負しておりますので、倉本委員からの緑の基本計画があるから、それに合わせて計画すればいいんだろうというような安易な気持ちでやってはおりません。

ただし、我々の敷地内は我々の建物の中の庭とも思っております。人が住む、その中の庭に、自然公園ではない、ただし緑の基本計画が示している生物多様性に耐えられる緑の空間をどのように造ればいいのかということをさんざん検討しながら、議論しながら、今回の提案に至ったということも御理解していただきたいと思います。

あとは、建物の長大化という議論が大川委員からもありましたが、これはもうずっと1回目からの議論でございます。分節してもやはり歩道からの歩行者目線では、1列の建物に見えてしまう。それならば分節してやるより雁行したほうが、長大化に見えない工夫があるんじゃないかと、方向性としてはそういう方向で議論を乗り越えながら、分節化すべきという御意見を乗り越えながら、今回の提案に至ってきたという自負もあります。

新しいまちをつくろうという中で、近隣の方の歩行者空間、安全で快適な緑あふれる

歩行者空間を確保しながら、現在の南北道の通学路にも使われているその機能を維持しながら、だけれど、エレベーターがないともう住めないという住民が、引っ越しせざるを得ない状況になってきている。その他いろいろな曲がり角が、この団地内のソフト、ハード両面で出てきております。

その中で、今の2013年度、14年度から始まった団地再生計画の一つの方向性として、団地の建て替えの実現を目指して、ここ3年ほど絞って検討を重ねております。もう団地の世帯の、たしか60%を超す人が、世帯主の年でいきますと65歳以上、70歳以上です。もうあと1年待てないよという方が多数おられます。そういう声をお聞きしながら、拙速にはならず、皆様の指摘を真摯に捉えて、我々は提案してきております。

今、野村不動産の■■■さんのほうからも御提案がありましたが、審議会のレベルと検討ワーキングのレベルとが、何かごっちゃになっているような気がしております。やはり景観というのは、その人の見方によってかなり変わるものだと十分理解しておりますが、今の建物の位置、敷地境界から何メートルセットバックすればいいんだろうというところから検討を始めながら、事業性で言えば4メートル、それではとてもとても圧迫感がひど過ぎるということで、現状の建物の位置の16メートルまでセットバックしたらどうなんだと。そうすると、150%の容積を確保した、みんなが住める建て替え住宅はできない。

その中で、さくら通りの賃貸側から建物を見上げたときに、既存の街路樹の高さをうまくクリアするような形で方向性を見ると、スカイラインの切る位置が8メートルから10メートルセットバックしていれば、さほど圧迫感がないというところで落ち着きながら、あとは長さをどういうふうに確保すればいいのかというところを進めてまいりました。

大規模の開発事業であることは間違いありません。ただし、施行規則で求めている19メートルから25メートルの緩和要件の、何と何が満たされていないのかというところが問題になってきております。5項目のうちの最後の市長の部分、第5項目のところでこの審議会のいろいろな御検討があると思っております。そこら辺から、ぜひとも次回で結審できるよう、我々の検討もさらに重ねますが、審議会で今まで御説明してきたところの場でまた新しい、こういうことの見方はどうなんだというような形の繰り返しがあったら、いつまでたっても審議会ではなくてワーキングのレベルだと、申し訳ありませんが、私は申し上げたいと思っております。失礼いたしました。

福井会長 : ありがとうございます。御指摘の点はそういった面もあると思っております。私のほうの取りまとめといたしましては、後出しじゃんけんがないように、つまり後から検討項目が出てこないようにということで、なるべく整理をさせていただいているつもりでございますので、それにつきましては、先ほど審議会の前に少し意見交換といいますか、情報交換をして、取りまとめた話がありましたので、その段階で議論させていただきたいというふうに思っております。

いたずらに議論を引き延ばすのはいろんな面であまりよくないと思っておりますので、私としても、議論はきちんと尽くした上で、それでもなるべく迅速に、審議会としての

答えを出したいというふうに思っております。御理解いただきたいと思います。

ということで、もう一回審議会、継続審議ということにさせていただければと思います。ありがとうございました。

では、議題の諮問事項については以上で審議を終了いたします。

続きまして、議題2、その他になりますが、事務局からお願いいたします。

事務局 : それでは、事務局から連絡が1点ございます。次回の審議会の予定でございます。詳細な日程はまだ未定でございますけれども、2か月後の4月を予定しております。また日程調整についてはさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。

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した。

そのほか委員の皆さんから何かございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それ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。本日はどうもありがとうございました。

(午前12時20分) 以上