

第 18 回 国立市まちづくり審議会会議録

日 時 場 所 議 題	令和 3 年 3 月 30 日（火）午前 10 時 30 分～午前 12 時 40 分 国立市役所 2 階 委員会室 1. 諮問事項 （1）大規模開発構想について （2）建築物の高さの特例基準の適用について （3）景観構想について 審議案件 開発事業名称：（仮称）国立富士見台団地建替え事業 2. その他	
出席委員 （敬称略）	福井会長、大木委員、観音委員、倉本委員、中森委員、渋谷委員、田邊委員、田中（賢）委員、田中（友）委員、大川委員、松本委員、水野委員	
事 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	
事 業 者	国立富士見台団地管理組合	理事長 野上 義典
	国立富士見台団地管理組合	●●
設計代理人	野村不動産株式会社	●●
	株式会社南條設計室	●●
	株式会社南條設計室	●●
	株式会社イム都市設計	●●
傍 聴 者	19 名	

審議内容 要点記録	1. 諮問事項 本件は、高さの特例を適用することで良好な地域環境の創出に特に寄与する計画であると判断した。ただし、高さの特例の適用にあたっては下記の付帯意見を付すこととする。 《付帯意見》 (1) . 土地利用計画について ①南北通路、歩道状空地の確保については、安全な歩行者空間の創出や、歩いて楽しいまちづくりの実現に寄与するよう、その具体化については、よりよいものを目指していただきたい。 ②駐車場については、歩車分離を図ったうえで、道路との境界部分の植栽を厚くする、機械式駐車場を地下化するなどの配慮を基本に、より安全な空間を目指すとともに、充実した緑化、豊かな景観を目指していただきたい。 ③緑化については、緑の基本計画に則り、雑木林の生態系の再生やビオトープの設置を目指すとともに、行政と協力してその維持管理に努めていただきたい。これらの実現については、検討すべき課題が多いと考えられるため、緑の基本計画や雑木林の生態系の再生に詳しい専門家の力を借りながら行政と協議をいただき、その実現と維持の継続を目指していただきたい。これらについては行政からの具体的な支援も要請する。 (2) . 建築計画について ①敷地周辺への日影の影響について、事業者が行った検討や計画変更について、近隣住民等の関係者に対して丁寧な説明を行い、理解を得る努力をしていただきたい。 ②さくら通りに面するS3棟について、さくら通りから7メートルから10メートルの距離を確保し、分節化をするとともに南北通路を確保することによってボリューム感を低減する方針を確認した。この点は高さの特例を認める重要な条件であることから、この方針を堅持し、具体的な設計において素材、色彩、形状等について工夫することで、さらなるボリューム感の低減を目指していただきたい。 (3) . その他について 上記付帯意見への対応について、決定前に審議会に報告することを求める。 2. その他 次回の審議会の日程について、6月ごろとすることを確認した。
----------------------	--

第18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18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、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。

それでは、議事に入る前に、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。

都市整備部参事： 皆さん、おはようございます。都市整備部参事の江村と申します。本日は御多忙のところ、第18回国立市まちづくり審議会に御出席をいただきまして、誠にありがとうございます。また、日頃より国立市政に御指導、御協力いただきまして、感謝申し上げます。

さて、本日の審議につきましては、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て替え事業につきまして、①大規模開発構想、②高さの特例、③景観構想、以上の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ます団地の建て替えということで、周囲に与える影響も大きいことから、既に5回ほど御審議をいただいております。今回は、前回の審議会での意見を踏まえまして、事業者側より検討結果の資料が提出されましたので、審議会を開催させていただくものでございます。委員の皆様には、引き続きまして御審議のほどよろしくお願いいたしたいと考えております。

簡単ではございますが、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。

委員の出席ですが、西村委員から御都合により欠席との御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、これより会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御説明あると思いますので、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、毎度のこととなりますが、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、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にお

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。会場が通常よりも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。マイクの管理は事務局にて行いますので、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していただき、マイクにはお手を触れないようにお願いします。お手間をおかけいたしますが、よろしく願いいたします。

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時を予定しております。

それでは、議題1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）国立富士見台団地建て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。国立富士見台団地管理組合、理事長、野上義典様。

管理組合（野上）： よろしくをお願いします。

事務局： 国立富士見台団地管理組合、●●様。

管理組合（●●）： よろしく願いいたします。

事務局： 設計代理人として、株式会社イム都市設計、●●様。

イム都市設計： イム都市設計、●●でございます。よろしく願いいたします。

事務局： 同じく、株式会社南條設計室、●●様。

南條設計室（●●）： ●●です。よろしく願いいたします。

事務局： 同じく、株式会社南條設計室、●●様。

南條設計室（●●）： ●●です。願いいたします。

事務局： 同じく、野村不動産株式会社、●●様。

野村不動産： よろしく願いいたします。

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。配付資料といたしましては、A4、1枚で議事日程ですね。続いて、A3三つ折りにしてホチキス留めにしたものになりますけれども、こちらが本日の資料になっております。それと、当日配付資料ということで、A4縦1枚で建築物の高さの特例基準について記したものになっております。

すいません、1点、高さの特例基準の資料につきまして、大きな2番、高さの特例基準の規定を適用するための要件の（3）番、境界からの空間というところの計画内容の

ところで、南側が8メートルから10メートルということで記載がありますがけれども、こちらが誤りでして、正しくは7メートルから10メートルとなっております。訂正をさせていただきます。申し訳ございません。

資料のほうは以上になります。

福井会長：ありがとうございます。配付資料に不足はありませんでしょうか。よろしいですか。

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。

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説明させていただきます。前回、第17回まちづくり審議会では、前々回の第16回で不十分とされた緑化計画について、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。それから2点目として、北側駐車場のさらなる工夫を求める。3点目として、南北通路の公開範囲について分かりやすく明示すること。4点目として、さくら通りの見え方や見せ方についてということで、これら4点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いうことになりまして、1つ目として、雑木林やビオトープの位置の明示や維持管理について。それから2つ目で、さくら通りの沿道の建物のボリューム感の低減について再検討することを事業者に要望を行った上で、継続審議という形になりました。その際に、事業者から指摘事項に対する内容を確認したい旨の要望があり、事務局が間に入っていただければ可能であるとの見解が会長より示されました。その後、会長と事務局で協議を行い、この間2回ほど確認の場を設けさせていただいております。

内容としては、前回審議会で事業者への検討課題とした雑木林やビオトープの位置の明示や維持管理について、それと、さくら通りの沿道の建物のボリューム感の低減についてということで、2点について、委員から事業者に対して意見の趣旨を説明させていただきました。

本日、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いただきましたので、この後、事業者より御説明いただきたいと思いますと考えております。

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、資料について事業者の方より御説明をお願いいたします。

南條設計室（●●）：設計代理人を代表しまして、南條設計室の●●から本日の資料の説明をいた

します。

まず、01番の資料を見ていただけますでしょうか。ここは緑化に関する説明でございます。前回の審議会の中で、雑木林の面積を幾つかに分散させて計画をしようということで提案していたんですけれども、面積が不足しているという指摘がありまして、1つにまとめるという話がありました。今回の修正した点に関しましては、01番の真ん中の上辺りに雑木林候補地というのが赤い線でくくられています。この場所に候補地を設けております。およそ300平米ぐらい、赤く囲われている部分はおおよそ300平米ぐらい、それぐらいの大きさの部分を確認しているというところです。

また、ビオトープに関しては、前回と同じような形で4か所設けるということです。雑木林もビオトープもいずれも公開スペースにありまして、住民だけではなくて、近隣の方であるとか市民の方も自由に入れるというような場所に設けるということにしております。

また、指摘がありました維持管理に関してももう少し踏み込んだ記述をしてほしいというお話がありました。資料では4点書いております。真ん中の上辺りに維持管理、地域への貢献についてという部分があるんですけれども、その4点です。

まず1番目、市と連携し、将来的な維持管理も踏まえた全体計画を策定いたします。全体を把握するコーディネーターを市と連携して置くということで行いたいと思っています。

2番目、順応的管理を行うということ。

3番目、建て替え組合の段階で管理内容について検討します。それを、建物ができたら、新管理組合へ文書で引き継いで、新管理組合での管理をスタートさせるということ。

4番目、市民への環境を享受できる機会の提供ということで、場所が公開スペースになっておりますので、そういったことができるということです。

雑木林の候補地に関しましては、できるだけ日当たりがいいところを設けるということで、次のページの02ページに雑木林の候補地の3点、印をつけていまして、そこに関しての天空率というものをつけています。天空率というのは、地面から空を見上げたときにどれだけ空が見えるかということで、周りに何も無い状態ですと100%空が見える。建物が周りがあると、建物に囲われた部分を抜いた部分が、空が見えるということで天空率ということです。

A地点、B地点、C地点と3点ありますけれども、一番建物に近いところのC地点でも、建物に囲われている部分を除いた部分、右側の下にありますグレーで囲われている部分が実際に建物が空に見えてくるんですけれども、それを抜いた白い部分、そちらが71%ぐらいあるということで、おおむね50%以上あったほうがいいという形になっているので、それを大きく超えた形になっています。A地点、B地点に関しては、それ以上の空が見えているということで、この場所が雑木林としては適切かなということがこれで証明できると思います。

続きまして、2点目、さくら通りの景観に関して御説明いたします。資料03と、04、これを見開きで見ていただくと、説明がよく分かります。広げてい

ただいて、03と04を両方開いてください。さくら通りの景観に関しまして、03の資料で①から④まで項目が書いているんですけども、それぞれ長大さに関してどういったことをやるかということをもとめております。

①番の(1)番のところで、長さ方向のボリュームに関してというところです。そこらは、長さ方向のところに関しては、さくら通りの歩行者目線で考えて、およそ6スパンから7スパン程度ごとに分節をしていくという考えでおります。6スパンから7スパンの接続部分、そちら3スパンありますけれども、その部分をさらに2～3メートルぐらい引っ込めるということで、建物を長さ方向に関しては分節したような感じに見せるということをしております。

続いて、①番の(2)で、その長さ方向に関して、前回の審議会の中ではまだ検討が足りないよというところで、もう少し配慮してほしいという話がありました。そこで、(2)番のところを付け足しております。外壁後退部分の最上階をさらに4メートル後退させて、スカイラインを分節することにより、長さに対する圧迫感を軽減させる工夫を行っています。

これはどういうことかという、右側の04番の断面をちょっと見ていただきたいんですけども、3スパンで建物が10メートル、さくら通りから下がっているということに関して、前回までは下の断面の左側、断面1と書いていますけれども、このような状態だったんです。さくら通りの反対側から歩行者が見たときに、8階建ては10メートルセットバックしたところですから建っているということです。長さ方向の長大さを軽減するためには、スカイラインであるとか、そういったところが重要であろうということを考えて、断面2のような形に変更いたしました。

8階のバルコニーの位置を後ろに下げます。廊下部分はそのまま下の階と同じような形になりますので、ここでは専有面積を削るということをしています。事業として、専有面積を削るというのは事業に影響するところで、組合員の方にとってもなかなか難しいところではあるんですけども、設計代理人として、さくら通りの景観をこれまで話し合ってきた中で、やはり分節化ということはどうしてもクリアしなきゃいけないということを強く訴えまして、3スパンで2か所、そこを8階の部分だけ4メートル専有を削るということで空を見せるということを検討しまして、組合員に説得をしまして、了承を得られました。この部分は事業的にはなかなか厳しいんですけども、それを飲んでいただいた組合の方の判断もあったということです。この部分が今回の中では大きく、前回の模型のボリュームであるとか、そういったところと違うところです。

03番に戻っていただいて、そのほかに、今度は高さ方向、②番ですね。高さ方向のボリューム感に関してどういった工夫をするかということなんですけれども、前回の審議会の中で、建物を1層埋めて、高さを1層下げるといようなことをやってはどうかという意見が出ました。この場所で良好な住環境を考えたときに、地下に埋めて住戸を造るというのは、良好な住環境をつくるという目的に関しては反するというふうに我々のほうで判断したので、それに関しては、地下に埋めるということはありませんということを考えました。

では、どういうことをやるかという、これは前回と同じような考え方なんですけど

も、さくら通りの周辺建物、今、大体5階6階ぐらいの高さにありますけれども、その部分を意識したところで、おおむね6階のフロアレベル付近で建物上下の外観デザインを切り替えるということで、周りになじむような景観にしたいというふうに考えました。

③番、長さ高さのボリューム感に関しまして、今、高さ方向で6階付近で切り替えているところ、そして、長さ方向で幾つかに6から7スパンで分けているところに関して、その部分に関しても変化のある立面であるとか、手すりであるとか、あと素材であるとか色であるとか、そういったものを変化させることによって、単純に建物が連続して並んでいるよというような形に見せないような工夫をしていくということを考えています。

最後に、4番目として、南北貫通通路の部分は、人が自由に行き来できるような雰囲気を出してほしいということもありまして、歩行者目線で意識した低層部のデザインであるとか植栽であるとか、そういったものを採用していくというふうに考えています。例として右上に写真がありますけれども、2階、3階ぐらいのところでデザインを切り替えたりですとか、間に入っていけるような雰囲気をつくっていくということを考えております。

続いて、ページをめくっていただいて、05ページの説明をいたします。05ページは千葉の幕張ベイタウンの事例ですけれども、これらは全て我々が関わった案件でございます。道路に対して建物でまちをつくるというコンセプトの下、幕張ベイタウンはできているんですけれども、建物に長大にならないように変化を持たせたりとか、そういったことを手すりであるとか建物のボリュームであるとか、そういったところで変化をつけて造っているという事例でございます。こういったものも1つ参考にしながら、今回の計画を進めていきたいというふうに考えております。

めくっていただいて、最後に06ページと07ページ、こちら見開きで見てください。06ページは、これまで検討してきた結果を配置図で示しております。07ページはそれに対する解説を載せております。

まず、青で囲っています6階の検討案に関しましては、高さの特例を受けない場合はおおむねこういった形になるというような図面配置図でございます。6階建てなので、周りの建築基準法にのっとりた日影であるとか、斜線であるとか、そういったものをクリアしながら建物を建てていくと、こういった形になる。南北貫通通路も特にこの計画では設けられていないということになります。

我々が建て替え計画をするに当たっては、やはり南北貫通通路であるとか、そういったところも重要であろうということで、当初検討していたのが、1)番の当初検討案でございます。こちらは市との事前協議をやる前に検討した案でして、この中でも南北貫通通路は設けているんですけれども、建物の下をくぐるような形で南北貫通通路を設けている。さくら通りに関しては、1つの建物で南北に長く伸びるような計画にしているということです。住棟に関しては、南向きの住棟を多くしているというような形になっています。

これが市と事前協議して変わったのが、2)番の右上の配置図でございます。住棟を、南向きを、東向きであるとか西向きであるとか、そういったところの住戸を多くして、

できるだけ南のほうに寄せるとともに、さくら通りの建物に関しては、さくら通りからセットバックすることで、高さをできるだけ感じさせないように壁面を後退させているというような形です。

3) 番は、今回に至った計画案でございます。

それぞれの項目に関して簡単におさらいをしていくと、07番の表を見ていただきたいんですけども、高さに関しては、当初の6階建て19メートルから、市と協議する前から8階建て25メートルを目指して計画を進めています。さくら通りの景観、壁面後退に関しては、6階建てであると1.5メートルぐらい。4.5メートルぐらいまでセットバックした中で、市と協議しながら、現在の8メートルから10メートル。今では7メートルから10メートルですけども、そういったところまで建物を下げましょうよということになっています。

歩行者目線からの植栽に関しても、6階建てであればあまり植栽を植える場所もない中で、植栽を植えながら建物の景観を維持していこうということで、当初の計画の中からどんどん変わっているというところです。

さくら通りの建物に関しましては、6階建ての場合は約240メートル。1) 当初の検討案でも、ピロティーで南北貫通通路を抜くことになっているので、それも同じく変わらずということで、市と協議しながら、南北貫通通路は建物を分節しながら、空を見せるような形でお願いしたいという話もありまして、そこで建物を2つに分節しております。なおかつ、長大さを軽減するために建物を雁行させる試みをしております。今回の案では、雁行を増やししながら、8階の部分を一部削る、削減する、削除して、空を見せるような形で景観を維持したいというふうに考えていると。

Cの敷地内公開通路に関しては、南北貫通通路、そもそも6階建てでは確保できないところを、当初の計画の中から南北貫通を確保し、さらに上に建物がない状況でやっているというところです。

Dの地域貢献施設に関しては、6階建てでいくと、特に設ける必要がないということなんですけれども、高さ特例を使いながら、周囲に歩道状の空地を新設したりですとか、あとは、敷地内に、さくら通りに近いところに外部公開スペースであるとか、あとは歩道状の空間を確保したりとか、現状の計画の中では保育施設を新設するというような計画になっております。

Eの緑化計画の中では、なかなか十分な緑化が確保できないという中から、緑地帯を大きく取っていく。現在では雑木林であるとかビオトープであるとか、そういったところまで配慮しているというところです。

Fに関しては、多少計画の中で南向きが東向きであるとか西向きであるとか、そういったところにせざるを得ないというところで、どちらかというと、住環境を多少犠牲にしてでも、南北貫通通路であるとか地域貢献のための施設を確保しようということで計画を変えております。

また、Gに関しては、当初の6階建て、もともと6階建てでやると、建築基準法内での設計になりますので、現在の団地よりも日陰が周りに及ぼす影響というのが大きくなってしまいうんですね。団地の管理組合の中では近隣との折り合いをつけたいというところ

ろと、やはりそういったところに配慮したいという思いが当初からありまして、戸建て住宅であるとか、そういったところに日陰をできるだけ、今の現状とほぼ変わらないような状況までしかかけたくないというところであるとか、建物の位置に関しても、今の団地と近い位置まで建物を下げてほしいという話もありまして、そういったところがこの計画の中では肝になっていまして、これがさくら通りの景観とのつながりに若干関わっているというところでございます。

また、最終的には機械式駐車場、北側の機械式駐車場を、もともと地上に2段出るような形だったんですけれども、地下1階のピットを造って、通常であれば平置きの状態で見える形に変更して、なおかつ、部分的には植栽帯を造って、北側の住民に対しての配慮をしているというような形まで変えたというところです。

この計画の中で、ポイントはいずれも容積率は変わっていないので、6階建てを8階建てにしたからといって容積を大きくしているわけではなくて、同じ容積の中でどれだけ周りにいい影響を及ぼしながら、さくら通りの景観もなおかつ維持しながらという、そういったところの計画をこれまでやってきたというところです。

最後のページにつけています参考というのは、今日、会場にお持ちしている模型ですけども、それを写真に撮ったものです。3スパンでセットバックしているところのさらに8階が下がることによって、上から見下ろすと、よく分かると思うんですけども、左側の下、②番と書いているところをやると、よく分かると思うんですけども、下から見上げても、4メートル下がったところというのが結構効いていまして、そこで空が、スカイラインが切れているような、へこんでいるような形に見えるので、それは効果的かなというふうに思います。

以上が今日の資料の説明でございます。

福井会長：ありがとうございます。模型もお持ちいただいているので、議論に入る前に模型の前に少し集まっていただいて、少し先ほどの補足もしていただければと思いますが、いかがでしょうか。

(模型へ移動)

(席へ戻る)

福井会長：よろしいでしょうか。本件は、継続審議になっておりました国立富士見台団地建て替え事業について、前回に引き続きの審議というふうになっております。前回お示した課題について、先ほどありましており、事業者の方より再検討の結果について示していただいたので、これについて議論を行いたいと思っております。

その前に、私からちょっと説明をしたいことがございます。まず1つ目ですけども、先ほど事務局のほうから御説明ありましたが、審議会の意見を確認するための場を2月19日と3月8日の2回にわたって設けました。内容としましては、前回の審議会でも事業者の方への検討課題とした点についての詳細の説明といいますか、ということをやりました。御出席いただく委員につきましては、事務局の方と協議を行って、13名全員ということではなかなか難しいだろうということで、前回審議会のときに抽象的かつ強めの意見をおっしゃった方ということで、大木委員、西村委員、倉本委員、大川委員、そして私の計5名ということで出席して、協議を行いました。

ほかの自治体の景観に関する審議の事例ですと、小委員会ですとか、あるいはワーキングを設けて分科会的にやり取りするということを通常行っているところですが、国立市はそういう仕組みにはまだなっておりません。今回は施行規則の第85条第2項ということによって、会長の判断で行わせていただきました。

ただ、このことにつきましては、前回の審議会のときに、その場で十分な説明せずに私の判断でやってしまったところもありますので、これについてはもう少し具体的に委員の皆様にお話をすればよかったなというふうにちょっと反省をしております。そのときには事務局の方も同席しておりますので、基本的には非公開の協議だったというふうに御理解いただければと思っております。

それから2つ目ですが、これは毎回のお願いですけれども、慎重かつ十分な議論のお願いということで、本案件については、敷地面積が大きいということ、それから、国立の象徴であるさくら通りに面しているということから、市のまちづくり、景観に非常に大きい影響を与える。しかも最初の大規模団地の建て替えということでございますので、この後に続くものの嚆矢になるというふうに考えられますので、これについてはぜひ十分な議論をしたいと思っております。

当審議会でも第13回、第17回までの5回にわたって慎重に議論を進めてきました。今回は6回目となりますけれども、引き続き十分な御議論をいただきたいと思っておりますので、よろしくお願いします。

議論に入りますが、検討項目は2つございまして、1つは緑化計画について、雑木林やビオトープの位置を明示し、維持管理の方針についてきちんとお答えくださいという話。それから2つ目が、さくら通り沿道の建物のボリューム感について、それをどう低減するかということについて、もう少し突っ込んだ検討をしていただきたいということをやってまいりました。この2点について、まずは議論を進めたいと思っております。

議論に入る前に、本日欠席の委員の方からの意見があれば確認しますが、事務局から何かございますか。

事務局 : 現時点でいただいております。

福井会長 : 分かりました。

では、まず、緑化についてなんですが、御説明を踏まえて、意見のある委員の方いらっしゃいましたら、挙手で御発言ください。いかがでしょうか。じゃ、倉本委員、お願いします。

倉本委員 : 倉本です。まず、現在の国立市の自然あるいは緑をどう捉えるかということから説明させていただきます。国立の緑、東京都とか神奈川県とか川崎市とか首都圏の緑については、量的にはある程度充足してきていて、ですけれども、質は生物多様性の時代に対して全然十分ではない。昔、生物多様性という概念がなかったときに植えられた樹木を今も大事に守っているという状況です。

緑の基本計画においては、そういうことを踏まえて、雑木林やビオトープを団地の建て替えにおいて設けてもらいたいということです。雑木林とビオトープについては、ここで、最初は雑木林とかビオトープという言葉自体も事業者にはなじみがなくて、ずっと説明や御理解をいただいて、かなり改善されてきたと思っております。特に、雑木林に

しろ、ビオトープにしろ、造ったらそれで終わりではなくて、その後どのように育て、それから維持し、運営し、それから地域の人たちがそれを使っていくことで、またよりいい状態になっていくかということが大事なので、それについてこの緑化計画の中に書いていただいたことは非常に大事だと思っています。

最終的に審議会としてどのような答申をつくって、このことを担保すればいいのかは、私は十分には理解できていませんけれども、内容としては、もちろんもっともっと自然を生かしてほしいという面はないわけではないですけど、このレベルで一応、緑の基本計画の側から見れば、一定の水準には達したというように考えています。私からは以上です。

福井会長 : どうもありがとうございました。ほかに御意見ございますか。どうぞ。

大木委員 : 意見の前に1点だけ質問いいですか。1ページ目のところの維持管理、地域への貢献についてというところ、4つポツがありまして、1つ目のポツのところに「全体を把握するコーディネーターを市と連携して置く」というふうな記述があるんですが、これ恐らく今回初めて出てきた記述かなというふうに思うんですが、具体的にコーディネーターというのがどういう立ち位置で、どういう職能といいますか、方なのか、もし何か具体的に想定されているような職種といいますか、働き方というんですか、どういう役割をする方なのかというのをもし事業者さんのほうで想定されていることがあれば、教えていただきたい。

福井会長 : いかがでしょうか。事業者さんのほうで。

南條設計室(●●) : コーディネーターに関しましては、市と連携していくという形で、どなたといることを具体的に決めているわけではないです。ただ、ビオトープであるとか雑木林であるとか、そういったものを長く維持していくためには、専門的な人がいないと、やはり難しいだろうと。1回建てた後に管理組合に任せるのではなくて、やはり専門的な人を連れてきて、その人にコーディネートしてもらおうというほうがいいということを考えています。

ただ、雑木林というのは単純に一民間管理組合だけで維持できるものではないので、やはりその辺は市の協力を得ながらやっていきたいと思っています。具体的にどういった職能というのに関しては、これから市と協議しながら詰めていくというふうに考えています。

福井会長 : ありがとうございます。いかがでしょうか。

大木委員 : 分かりました。ありがとうございます。

私は当初から申し上げていたと思うんですけども、今回のこの開発において、緑の作り方というのは、魅力づくりについて非常に大きなウエートを占めているというふうに思っています。そういう意味では、現状あるケヤキがある通りを軸にして、そこに雑木林をそれなりにまとまったスペースを確保するという点に関しては、計画としては非常に評価できるのかなというふうに思っているのが1点と、それから、ここはいいなと思うのはやっぱり、住まわれる方だけでなく、周辺の方も生活動線として使われるところにそういう場所が配置されるというのも、市にとって利益があることだろうというふうには思っていますので、その点もいいのかなというふうには思っております。

あと、前回の審議会でも申し上げましたように、倉本委員の御意見もありましたように、造って終わりでは全くないので、その辺も、管理として今、御意見いただきまして、御意見というか、回答いただきましたけども、管理のところもしっかり含めた体制づくりというのを記述していただいている、それもやるというような体制というか、意気込みだというふうに私は解釈しましたので、その点もいいのか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す。倉本委員、どうぞ。

倉本委員： コーディネーターについてですけれども、なぜコーディネーターが必要なのかというと、工事をする段階、それから管理をする段階、それから新しい住宅と、それから周囲の小学校や周囲の方たちとの関係を全部1人あるいは1グループの人がずっと関わって見ていくことでないと、雑木林やビオトープをちゃんと育てていけない。そういうことからコーディネーターを置いて連携してもらいたいということです。

つまり、工事をするときに、建設業、私が言うまでもないことですが、非常に細分化されていて、苗木を供給する会社は苗木を供給する。そこに植える会社は植える会社というようになりますけれども、その段階からどんな苗木、どこの系統の苗木を植えるのか。それから、その後どのように管理していくのか。それから管理も、造園の会社が管理するだけではなくて、例えば、剪定して出てきたものをどう使うとか、それから周囲の小学校や周囲の地域の方たちとどう連携するのか。

それも、ただ表面的な連携ではなくて、雑木林がどういう生態系なのか、ここではビオトープの中身はまだ示されていませんけれども、どういうビオトープで、何がそのビオトープや雑木林の一番大事な部分なのか。それは生態系だということだと思んですけど、そういうことを踏まえて周囲の方や小学生と関わっていただけるような、自分で全部やる人じゃなくて、周りのここにお住まいの方や小学校をそうやって動かせる、市役所も含めて、そういう方をここではコーディネーターとして迎えていただきたいということです。

福井会長： ありがとうございます。コーディネーターについて詳しくイメージをお伝えいただきましたが、それで共通理解としてはよろしいでしょうか。今の段階で誰がということではございませんけども、将来的に市と共同してやっていただきたいということだと思います。よろしいですかね。

ほかに緑化についていかがでしょうか。よろしいでしょうか、次に行って。

それでは、2つ目の項目ですけれども、さくら通り沿道の建物ボリューム感の低減についてということになりますけれども、こちらについて御質問、御意見がありましたら、どうぞお願いします。田邊委員、お願いします。

田邊委員： 今日いただいている資料の③と⑤のページのちょっと関係を確認させていただきたくんですけども、③のパスの中で、明快に確認できることと現段階で確認しにくいことと混在しているように感じます。

例えば、①の長さ方向のボリューム感に対して、(2)というところに関して言うと、明快にボリューム感を軽減するために何をやっているかということがこの資料から分かってくるわけですけれども、③④のところのように、長さ、高さのボリューム感に対し

て、各棟ごとに異なるデザインをすとか、南北貫通通路のゲート性を持たせるようなデザインを採用するというのは、現段階ではやや確認しづらいところがあると思います。

ただ、この計画自体がまだ大規模構想の段階なので、そういう細部の意匠に関する部分については今後工夫をしていただけるという前提で今回の資料があるのか、今回の資料が一定の現段階での着地点ということでお示しをいただいているのか、そのあたりをちょっと確認させていただきたいと思います。

福井会長： 事業者の方、お願いします。

南條設計室（●●）： そのことに関しましては、前者のほうでございます。これから、細部に関しては、色彩であるとか素材であるとかデザインに関しては詰めていくというような形で考えております。

福井会長： ありがとうございます。それでよろしいですか。

田邊委員： はい。この先、そうすると、十分に工夫をしていただける余地があるというふうに理解していいということですね。

南條設計室（●●）： そうですね。そのとおりです。

田邊委員： はい。分かりました。

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

大川委員： 前回の審議会のときに、私のほうからは、さくら通り側のボリューム感に関して、まだボリュームが大き過ぎるんじゃないかと、当初から検討課題となっている長さ方向あるいは高さ方向も、見え方というのがもう少し何とかならないかというようなお話をさせていただいたかと思います。それについて、今回までの間に2回ちょっと分科会というんですかね、やらせていただいて、話をした結果の感じをちょっとお知らせしたいと思います。

ボリューム感のことについては、ボリュームを減らすというのはなかなか難しいというのは前からおっしゃっているんですけど、それ以上のことは事業採算上難しいというようなお話は再三にわたって伺っております。その中で、今回7階部分、8階部分ですかね、一部、少し容積を減らして対応いただいたということで、ちょっと見え方が長さ方向に対して変わったのかなというようなことは感じております。

ただ、これで十分かということ、十分とは思っておりませんが、現在の事業者としての回答できる範囲はこのあたりなのかな、大体ある程度最終的な意見なのかなという感じはしました。ですから、審議会としてはそのあたりを踏まえて検討して、結論を出していく必要があるんじゃないかなというふうに思います。

最初に会長からありましたように、審議が1年以上たっていますので、あまり長くなるのもよくないんじゃないかなと思っていますので、そろそろ結審するのがいいんじゃないかなというふうに私は思っています。

あと、今お話ありましたけど、ボリュームが減らないという時点で、話はどうしても色ですとか仕上げですとか、今回の場合ですと前後にずらしたりとかということに終始せざるを得なくなってくるということになりますので、これに関しましては、先ほど事業者の方から回答がありましたように、これから詳細のことが決まっていくと思います

ので、ぜひ継続的に、ある段階段階で、審議会という形になるかどうか分からないですけど、我々も確認しながら、打ち合わせた内容が進めてできていくのかということを確認しながら、進めていかしていただけたらな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。ほかにいかがでしょうか。大木委員、お願いします。

大木委員：　私も、今、大川委員とおおむね同じ意見なんですけれども、前回、模型を提示されたものを拝見をしたときに、雁行は確かにしてはいるんだけれども、引いてみたときにやっぱりどうしても1つの壁に見えてしまうというところが非常に景観的には問題があるのかなというふうな御意見を出させていただきました。

その後、2回の会議にも出席させていただいて、いろいろ話をしていく中で、今日提示をしていただいているのは、雁行したところに地上階をセットバックをすることで、歩道レベルから見たときに、雁行したところが消えて見えるという効果は確かに確認はできますので、前回のように1枚の壁に見えるということではなくて、4つのボリュームに分節をされて見えるという効果はあるのかなというふうには感じています。

ただ、そこから先の3ページ目の③番のボリューム感、ファザードのデザインの考え方、それから④番の南北貫通通路のゲート性については、現段階ではそれほど具体的に検討されていないという状態だと思いますので、ここから先どこまでいいものに仕上げていくことができるのかというところは非常に大事なところかなというふうには感じております。

それは、先ほどの植栽、緑化の考え方としても同じで、今回はまだ方針としてしか示されておりませんので、具体的にどういう緑化の計画にするか、ファザードの計画にするか、それから歩行者との兼ね合いですよね。見たところもそうですし、安全性をどう担保していくのか、照明の考え方も含めて、そういったところはまだまだ見えていない部分が非常に多くあるというふうな認識はありますので、どういう段階か分かりませんが、ある程度設計が進んできた段階で、我々も継続的にモニタリングするような機会をいただけるとありがたいかなというふうには思っております。

福井会長：　ありがとうございます。観音委員、お願いします。

観音委員：　幾つかあるんですが、まず、今回の計画案を見ると、前回までとそんなに大きく変わっていない。むしろ8メートルが7メートルになったりしたところもありますから、そういう意味で、朝三暮四というのかな、一部よくなったけど、一部ちょっと勘弁してというような、そういうような調整が図られている。基本的にはそう大きくは変わっていないんじゃないかという印象です。

それを置いといて、もしこの8階建てが成り立つとして、私が一番心配するのは、前々から申し上げている、今後これが、ほかの富士見台団地もほとんど全て50年以上経過していますので、早晚建て替えの話が起こると思うんです。これはURが中心になるかもしれませんが、いずれにしてもこれが前例になることには違いないわけで、これは市役所のほうの見解かもしれませんが、これを前例にしないということは恐らくできないのではないかと。これが特殊な例であって、あとはその場その場で考えていくんだというようなわけにはいかないのではないかと。つまり、別な言い方をすれば、いい前例になればいいんですが、悪しき前例にもなり得るという、そういう懸念をしているわけ

ですね。

それは国立の30年、40年の姿を見据えた場合の話ですが、やはり都市計画的に考えてこの1件を考えないと、この1件が満足されればそれでいいというものではないと思います。今後の国立にとってこの1件の与える影響力というものを考えていかなければいけないんじゃないかなというようなことで、これは質問にもなるんですが、ここに⑤とかにさくら通りの景観配慮とかで、いろいろなほかの例が出ているんですが、こういう、この例はほとんど都市化された例で、今回の場合にはほとんど当てはまらない、あまり適当な例ではないと思うんですが、私はこういう都市化されたというのかな、商店街などを持ち込んだ住宅地の在り方というのも十分あり得ると思うんですね。

ですから、今みたいに植栽でセットバックして、全部が住宅になってしまうというのではなくて、1階部分だけ、お店が、あるいはアトリエ、あるいは画廊、そういうものがぽつぽつと入って、そこを歩く人がウインドウショッピングできるような、そういうにぎわいと活性化のあるまちなみを構成する、そういう意味での商店の誘致とか、そういうことも同時に考えてほしいなと。

これは我々が言えることかどうか分かりませんが、ぜひ、それをさらに公開空地のほうまで引き込んで、その中で子供たちが楽しく、あるいは近隣住民の人たちが交流できるような場にしてほしいなと、そういうふうに思うんです。そういう意味で、非常にいい例になれば、これが今後の開発の試金石になるのではないかなと、そういうことを期待します。

そういうことで、建て替えそのものは僕はいいと思うんですが、ただ、建て替えるからには十分審議して、今よりもむしろいい、エレベーターがあるという、あるいはバリアフリーだというだけのよさではなくて、環境的にも景観的にも現在よりもいい、そういう団地の姿にしてほしいなと、そういうふうに思っております。

それからもう一つは、これはビオトープとは関係ないんですが、緑の一種かな、今、北側の駐車場を見ますと、広大な殺伐とした駐車場が展開されているんですが、これはアスファルトとかコンクリートとかでなくて、そこにせめてインターロッキングで芝生を植えるとか、これも管理が大変だそうですがけれども、あるいは駐車場の間に下枝を払った高木を適当に植える、これによって台数が減るわけじゃありませんので、そういうような配慮をして、少なくとも殺風景な印象を北側住民にも与えないようにしていただければと思っております。

あと最後に1点は、これは前回にも言いましたけれども、あそこの模型を見ても明らかになるんですが、公開通路のところのゲートと、向かいの庭と書いてあったかな、そのゲートがいかにもゲートで、これから先は団地ですよと標榜しているような感じがします。しかも、それがビル風を呼ぶのではないかと云ったら、そんなことは経験上心配ないと、そういうお答えだったんですが、それだったら、ちゃんとし科学的に、あるいは物理的にシミュレーションをした結果を示してほしいと思うんですよ。そうでないと、我々は感覚で、あるいは経験で、この程度は大したことありませんよと言われても、納得できるものではないと思います。

したがって、今は十分そういうソフトも出ていますので、そういうソフトで簡単にシ

ミュレーションすればできる。本当言うと、模型を風洞実験するというのが一番いいんですけど、それまでしなくても恐らくこの程度でしたらコンピューターシミュレーションでできると思いますので、それを提示して、我々に納得させていただきたいなと思っています。以上です。

福井会長 : ありがとうございます。詳細の設計につきましては今後だと思いますので、そのときにまたチェックさせていただきたいと思っていますけれども、先ほどのこれ以外の建て替えの話については、これは市のほうから一言コメントいただきたいんですが、これについてはいかがでしょうか。

事務局 : URの団地のほうは、市としても、今後こういった形で再生していくのかというのが大きな課題ということで市長のほうも考えております。

実際、URさんのほうにつきましては、富士見台の1丁目のほうなんかでも下に商店が入っていたりするところもございますので、今、観音委員がおっしゃったように、そういったにぎわいの部分とかということを含めて、ほかの公共施設とか含めて、市のほうも様々な要望、協議ができると思います。今回あくまでも個人の方が持たれている分譲住宅という形で、なかなかその辺が難しいところがございますけれども、今、観音委員がおっしゃったことにつきましては、今後のURの団地の建て替えの中でも市としても十分配慮しながら協議していきたいというふうに思います。

観音委員 : じゃ、前例にしないということですね。

事務局 : 住宅だけがいいのかどうかということを含めて、にぎわいの空間ということのも十分必要だというふうな認識がございますので、そういった意見を踏まえて、今後協議を進めていきたいと、具体的な結果が出てきましたらですね。そういう考えでおります。

福井会長 : よろしいですか。この件と直接関係ないので、一応市のほうにお願いしたんですが、前例の範囲もいろいろありますので、ほかのものが出てきたときにはまたこの審議会で議論するというので、今回いずれ決まるであろうことについて、それが全てであるということではないというふうに整理したいと思っていますので、それは御理解いただければと思います。

観音委員 : でも、建て替える側としては前例に絶対すると思います。

福井会長 : 参考にはされると思いますけれども、それをどうここで議論するかはまた別問題だと思っています。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

松本委員 : 松本でございます。南北通路のほう、今現状と同じように継続して、通勤通学、市民のほうに開放していただけるということでございます。確かに今、現状というのはお子さんたちが通ったりするんですけども、国立は比較的安心・安全な町だとは思っています。子供が夜に歩いたりもしております。そういったときに、南北通路なんですけども、照明等々で安心・安全をぜひ実現していただけるような形に検討していただけると、ありがたいと思っています。以上です。

福井会長 : ありがとうございます。実はその御質問は第14回と15回にもちょっとコメントあったんですが、特に明確なお答えいただいていたんですが、今日、方針だけでもお知らせいただけるとありがたいんですが、事業者の方いかがでしょうか。いつ検討す

るかでも結構ですけれども、お願いします。

南條設計室（●●）： 具体的な検討は今後してきますけれども、当然、住民の方もここを通って住宅の中に入っていきますので、安全性とか安心性とか、それは担保するという事になると思います。

福井会長： よろしいですか。今後またということでございます。ありがとうございます。
ほかにいかがでしょうか。どうぞ、渋谷委員。

渋谷委員： 渋谷です。5ページの説明で少し聞き逃してしまったんですが、コンセプトの話が出ていました。道路に沿った建物というのは聞こえたんですが、もう1回そのお話と、今回もしコンセプト、今回の件でもコンセプトというものがもし決まっているのであれば、どういったものがあるのか、伺いたいと思いました。

福井会長： お願いします。

南條設計室（●●）： 05ページの資料は、本件とは直接、コンセプトであるとかそういったものとは違うんですけれども、05ページの幕張ベイタウンというのが、住宅でまちを造るという大きな考え方があって、その説明を先ほどしました。今回の計画に関しては、やはりさくら通りの景観に配慮しながら、また、今回、団地の建て替えということもありますので、住民が戻ってくれるような、そういった環境を維持する。新しく、今ある環境以上のものをつくるというのが全体のコンセプトとしてはあります。

福井会長： よろしいですか。

渋谷委員： 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。よろしいですか。どうぞ、大川委員。

大川委員： すいません、ちょっと今日配っていただいた高さの特例基準についてというところで、市長が必要と認める要件についてということで、関係各部署と事前に打合せした結果というところの7番のところに省エネルギーというのがありまして、今、SDGsとか、あるいは二酸化炭素の削減ということで、国家的にもそれに向けて進めていこうというような話があって、実際に進めていくんだと思います。今回のこの建物ではどの程度のものを想定しているか、まだ想定していないのかというようなことを、ちょっとありましたら御説明いただきたいのと、今後どういうふうな形で進めていきたいのかというのを御説明いただきたいなというふうに思います。

福井会長： いかがでしょうか。どうぞ。

野村不動産： 野村不動産の●●です。今、こちらの建物につきましては、建て替えでの計画ということで、住民の皆様も御負担をいただきながらの計画になるので、今現状、過剰なものをを行うという計画は行っていない。

今、市のほうの各課との会話の中では、太陽光発電等ですとか断熱性能というところで、必要最低限のものは当然とっていくという中でのやり取りをさせていただいてはおりますけれども、現状まだ正確なものは、詳細なものは決まっておりませんが、過剰なものはやらないというところはありますけれども、あと時代の流れもあると思いますので、そのあたりの詳細検討というのは今後の詳細設計の中での検討というところで、まだきちんと決まっているものはないというのが現状でございます。

福井会長： どうぞ。

大川委員 : 現時点で、もちろんコストの話が関わってきますので、過剰という話がありますけれど、やはり10年、20年あるいは50年先を見据えた省エネといいますか、ひいては住環境に直接関わるものですから、これはぜひ住民の皆様とも打ち合わせて、力を入れて進めていっていったらなというふうに、お願いできたらなというふうに思っております。今日の場合は今後の検討のお願いをしました。

福井会長 : 分かりました。要望ということでは承りました。ありがとうございました。
このほかいかがでしょうか。どうぞ、観音委員。

観音委員 : 市役所にお聞きしたいんですが、このような計画が、同じ地域、同じような用途地域で他に例があるのかどうか。つまり、8階建てにした例が。19メートルを25メートルにした前例があるのかどうかをお聞きしたいということ。これは民間、もちろん公団を問わずですが。

あとは、これ以外の地域でそういう特例を認めたところがあるのかということ。あるいは、この近くに8階建てのマンションが点在しているのかどうか、その辺をちょっとお聞きしたいと思っています。

福井会長 : 事務局、いかがでしょうか。

事務局 : 今の御質問なんですけれども、まちづくり条例ができたのが平成28年でございますので、まだ5年ぐらいということでございますので、5年間というところでいきますと、高さの特例ということにつきましては、この案件が初めてのお話になっております。それが1点。

それと、8階建ての高さがあるのかということでございますと、同じさくら通りで富士見台4丁目のほうになりますけれども、都営団地のほうがまちづくり条例前の案件ではあったんですけれども、建て替えによって8階建てということで、建物が建てられています。沿道につきましては、日商岩井さんなんかは近商の用途ですので、11階建てということでございます。3丁目に8階建てが1つございます。あとは5階から7階建てが多いかなというところでございます。事務局として把握しているのは以上でございます。

観音委員 : それはあれですね。特例じゃなくて、要するに現行法で建てられる最高ということですか。

事務局 : 現行法というか、まちづくり条例が施行されてから案件として審議したものはないですね。

福井会長 : 初案件になります。

観音委員 : これが最初。

福井会長 : 最初の案件でございます。はい。

観音委員 : そういう意味でも重要だということですよ。

福井会長 : よろしいでしょうか。ありがとうございました。

今2つの点について、緑化とボリューム感の低減についてということで質問していただきましたが、このほかの計画内容について何かありましたら、ここでお伺いしておきたいんですが、よろしいでしょうか。

ないようでしたら、私から、過去の議論の中の指摘事項について、記録といいますか、

発言を確認して、ちょっとお答えいただきたいところがあるので、できる範囲でお答え
いただきたいと思います。と思っています。ありがとうございます。

資料としては、01のページで御覧いただきたいんですが、初回のときに、北西側の、
図面でいうと左上ですね。ここの平面駐車場の騒音、排ガス対策はどうなっていますか
ということで、恐らくこれは隣接地に住宅があるのでどうでしょうかということだと思
うんですが、これについて何かありますかということが1点です。

もう1点は、敷地の北側から見たときに、S4棟、今回書いていませんけど、今議論
してきたS3棟、一番南側の図面、ちょっと上にもう一つ、少し長い棟がありますが、
これの外側廊下、北側の廊下が単調にならないように配慮いただきたいという意見があ
ったんですが、一応方針についてお答えいただきたいので、その2点、今お答えいた
だける範囲でぜひ回答いただければと思いますが、いかがでしょうか。お願いします。

： こちらについては、まちづくり条例の大規模土地利用構想のときの説明会をさせてい
ただいて、北側の方も出席いただきました。そのときに御意見をいただいていたして、
駐車場からの排気ガスですとか、そういった御懸念をされていました。それについては
今後、次のステップである開発事業の手続の中でも説明の機会がありますので、排気ガ
ス対策を、例えばフェンスの種類ですとか、植栽を少し増やすですとか、そういった具
体的な協議をしていく予定となっております。

福井会長： ありがとうございます。もう1点、S4棟の北側、いかがでしょうか。

南條設計室(●●)： S4棟の廊下が北側から見えるということに関しては、そこも単調になら
ないようなデザインで工夫していく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。そうすると、S3棟のファサードと同じように検討してい
たくというようなイメージでよろしいですか。

南條設計室(●●)： そうですね。

福井会長： 分かりました。ありがとうございました。

それでは、計画内容につきましてはかなり議論が進んだかなと思います。ただ、高さ
の特例適用についてはきちんと整理をまだしておりませんでしたので、ここで一度、今
までの議論を総括してから議論を行いたいと思います。

まず、ちょっとそもそも論になりますけれども、本計画について、市長からは、大規
模開発構想について、それから2つ目が建築物の高さの特例基準適用について、3つ目
が景観構想について、その3点について諮問を受けておりました。書面開催も含めます
と、前は4月ですから、約1年間、計6回にわたって慎重に審議を行ってまいりまし
た。

一方、民間の方の開発事業であるということを踏まえたと、いくら重要であるとはい
え、ちょっと長期間、お時間をいただき過ぎたのかなということは私見では考えてお
ります。このような進め方がよいかどうか、改善の余地があるということについては、
今後検討したいと思っておりますけれども、いずれにせよ、今回実質的に初の特例基準
の適用に関する諮問だったこと、それから、事業区域がさくら通りに面していて、非常
に国立の景観にとって重要な場所であるということを踏まえると、我々としては必要な
時間であったんじゃないかなというふうに思っております。

今日の御意見を伺って、審議会としては、検討内容について一通り議論をし尽くしたというふうに考えておりますので、見解を整理したいと思います。

まず、計画に関する評価ですが、ビジョンについてということで、これ大分前なんです、初回のときにビジョンを示していただきたいという話がありました。ビジョンについては、当初の提示されたものは「記憶の継承事業から新しい未来へ」という、そういう言葉が使われていたんですけども、快適で安全な暮らしとか、コミュニティーとか周囲の調和の3つのテーマを掲げていらっしゃいました。このコンセプトについて、我々はその是非を判断するものではありませんけれども、審議会としては、住民の方はもちろん重要なんですけども、国立市民から見て、周囲のまちから見てどうなのかということ。つまり、どういう地域貢献がまちづくりとしてできるのかということについて示していただきたいということをお願いをいたしました。

その後、貢献として6つの貢献内容を提示していただきました。

1つ目が、さくら通りの景観への貢献ということ。それから2つ目が、敷地内の南北通路の再整備をするということ。3つ目が、その周辺、中も含めてですけども、安全な歩行者空間の整備をするということ。4つ目が、地域貢献施設を整備するということ。5つ目が、豊かな緑化空間を整備するということ。6つ目が、この周辺地域への日影、あるいは圧迫感に対する配慮を行うということ、6つを示していただきまして、それぞれ具体的な提案をいただいてまいりました。項目としては、それで我々としては理解したというふうに思っております。

具体的な評価については、これから確認していただきたいと思います。

まず、土地利用計画ですね。その敷地をどういうふうにするかということに関してですけども、さくら通りをはじめ、周辺からの建物、離れ、離隔を十分に確保していただいて、また、緑についても多くなっていると。全体としては、もちろん現状の低層からすると、少し建物のボリュームは増えますけれども、ゆとりある空間が確保された計画であるというふうに評価できるんじゃないかと思っております。

個別の項目についてですが、まず、南北通路と歩道状空地についてです。この確保については、安全な歩行者空間を創出する。それから、歩いて楽しい快適なまちづくりの実現に寄与できるような、そういう計画を出していただいていると思っております。

ただ、その具体的な設計ですとか内容については、今日も含めて説明いただいて、方針は理解いたしましたけれども、今後具体化するときにまだ工夫できることはたくさんあるというふうに思っておりますので、これはよりよいものを目指していただきたいと思っております。

これ、目指していただきたいという要望で終わるんじゃなくて、その実現が具体的な計画になったときにはもう1回見せていただきたいということも含めてのイメージです。

それから、次は北側の駐車場ですけども、駐車場については歩車分離を図った上で、道路との境界部分、北側の住宅地との境界部分の植栽を厚くしている。あるいは当初の機械式駐車場を地下化するというようなことがあって、一定の評価ができるんじゃないかと思っております。

これにつきましても、より安全な空間を目指すとともに、先ほどもありましたけども、

充実した緑化を行う、殺風景な駐車場にならないということについて、もっと具体的な計画を進めるためにはよい空間を目指していただきたいと思いますと考えております。

3つ目、緑化です。緑化については、緑の基本計画にのっとって、雑木林の生態系の再生、それからビオトープの設置というものを目指す。それから、きょう、お話ありましたけども、行政と協力してコーディネーターを置いて、維持管理に努めていくという方針を示していただきましたので、これについては一定の評価ができるんじゃないかと思っております。

今日もありましたとおり、ただ、その実現をどうするかということについては、これから検討することは非常に多いということです。これもよい専門家の方を見つけていただく、あるいは行政の担当部署と協働していただいて、実現と維持の継続を目指していただきたいと思いますということでございます。これは事業者だけでなく、行政としても支援をしていただきたいと思いますと思っております。

これが、敷地の土地の利用計画に関する対応の私の取りまとめです。

それから、建築計画ですね。建物についてですが、まず、日影についてですけれども、日影はこれだけ大規模な建築物を造るときには周辺への影響として非常に大事な項目なんです。北側、一番日影の影響を受ける北側については、既存の状況の日影とほぼ同等に抑えられた計画になっているということで、近隣の皆さんへの配慮はされているというふうに考えられます。

それから東側ですね。富士見台団地の36号棟ですけれども、こちら側への日影については、若干ではありますけれども、住民説明会のときよりも建物が移動されていて、改善されているじゃないかと考えられます。

ただ、これまで拝見している説明会での議事録で出ている意見を見ると、事業者の方がこれだけ日影についてかなり配慮しているにもかかわらず、何かそれが十分に伝わっていないようなところもあるように思われますので、これ全体なんです。関連する方々に分かりやすい説明をしていただいて、理解を深めていただきたいと思いますというふうに思っております。

それから、S3棟ですね。今日、模型がありますけれども、さくら通りに面するS3棟の在り方についてですけれども、さくら通りから7メートルの距離を確保して、分節化してあるという点についてはかなり議論になりました。結果として、大分よくなったという言い方は悪いですが、大きい壁としての印象は低減されてきたのかなというふうに考えられます。

ただ、1か所の分節化だと、分節化しても170メートル近い壁面が存在するということになりますので、加えて8階という高さもあって、非常に大きなボリューム感を持っているというふうに感じられて、それがさくら通りに与える影響が非常に大きいということを危惧してまいりました。今回の計画そのものが、国立市にとって人口増加を想定していて、この方針に合致しているという説明はあったんですが、だからといって、このボリューム感そのものをそのまま容認するわけにいかないということは、これはここにいる多分全員の委員の方の思いだったというふうに思っております。

それはある一点からの見え方ではなくて、この団地があって、周りに緑が広がる空間

が広がっているという、そこに広がる物の大きさからすると、これは大き過ぎるという、そういうことだったんじゃないかと思っております。ですから、それをどうやって影響を少なくするかということをかかなりの時間を割いて議論をしまいいりました。事業者の方には様々な御検討いただいたというふうに思っております。

結果として、今日の案ですけども、建物8階を一部セットバックするということで、さくら通り側の建物のファサード、壁面を変化をつけるとともに、それ以外のボリュームの配置以外に、表面の処理ですとか素材とか色彩といったものについて、これから工夫していただくということで、分節されている感じを出していただくということで、方向としてはボリューム感削減の方向に動いているんじゃないかというふうに思っております。

審議会としては、決してこれで十分である、我々の危惧はこれでなくなったというわけではございませんけれども、この段階で今の状況を考えたときに、ここでは現時点でできる最大限の配慮を行っていただいたんじゃないかなというふうに思っております。

これもこれからできることですね。素材、色彩、それから形状、そういった工夫たくさんありますので、これについてもよりよいものを目指していただきたいということをお願いしたいと思っております。

この辺が議論の総括でございます。何か補足等ございますでしょうか。委員の方々から。どうぞ、観音委員。

観音委員：総括ということは、別にこれで認可しましょうということではないですね。

福井会長：認可ということはこの審議会ではないんですけれども。議論の内容として、これで…

観音委員：だから、これは市が指導するんだよね、次の段階は。

福井会長：この後ありますけれども、ここは認可する場所ではないということは、すいません、重ねてお願いです。諮問事項に対してお答えするということしか、この審議会はできませんので、そこは誤解ないようにお願いします。

観音委員：それで、ちょっと前々から聞いているんですが、位置づけについてちょっと疑問に思うことなんですが、前回の議事録の29ページの福井会長というところのすぐ上に、これは●●さんが言われたのかな、「この会議は審議会ではなくて、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います」と、こういうふうに理解しているということは由々しいことではないかなと思う。要するに、我々というのは、申請者側の下請をやっているんだと言っているわけですね、これは。いつまでたっても、らち明かんじゃないかと、早くしろと、そういうふうに読めてしまうわけです。

福井会長：ごめんなさい。ちょっと、御意見は分かりますが、今の私の整理に対する話じゃないんですが。

観音委員：いや、とにかく位置づけについて、今後審議を進めるに当たっては、そういうことじゃなくて、我々はあくまでも市長からの諮問を受けて、それに対する答申をするわけで、業者から直接我々が諮問されているわけじゃないわけですよ。だから、業者がそんなところに入ってくること自体がおかしいんで、だから、ちょっと僕は事前調整会もおかしいと思うんですけれども。

福井会長 : すいません、その話は後でまた整理しますので、私が整理した内容について、検討項目について過不足はないかということだけまずお伺いしたいんです。まだ議論続きますので。

観音委員 : いや、それは、いや、ですから、そういうまとめだということは聞いておきますけど。

福井会長 : はい、分かりました。じゃ、まずこれについて進めたいと思います。これについては、この議論については、中身については特に補足事項がないということでよろしいですか。御意見は分かかりますので、これちょっと後でまとめて、この話と少し切り離して議論したいと思っていますので、よろしいですか。

観音委員 : ワーキングのレベルとごっちゃになっているまで言われているんですよ、我々は。

福井会長 : はい、分かりました。それはそうですが。

観音委員 : そんなこと言わせていいんかということですよ。

福井会長 : 分かりました。

観音委員 : それは市もそうですし、会長もそうですよ。それは反論すべきですね、当然。

福井会長 : それについては、その進め方については後でまた整理しますので、少々お待ちください。大事なことなので議論はしますが、ちょっとすいません、整理が追いつきませんので、まずそこをやらせてください。

そこで、次にやりたいのは、高さの特例について認めるかどうかということについて議論を行いたいと思っております。当日配付資料の1番というのがございまして、これを御覧いただきたいんですけれども、資料にありますとおり、高さの特例の適用については5つの条件がございます。このうち(1)から(4)については数値基準になっておりますので、これは特に適合するか、しないかということで、審議会にかけるまでもないような話になっています。

当審議会が何をしているかということ、これは(5)ですね。前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める条件、要件というものについて議論をするということでございますけれども、これについても全部ではなくて、その下に、市長が必要と認める要件についてということで、先ほども少し質問出ましたけれども、間取りとか保育所の整備とかということについて、市内の庁内の各部署からの要望が出ている。これはその計画の場所といいますか、条件によって変わってくるものなので、これは個別に判断をするということだと思えます。

さらに、これに加えて、景観、まちづくりの観点から重要なことについて我々は審議してきた、そういうことをやってきたというふうに考えております。

で、我々が議論してきた市長が認める要件に対して、我々は諮問され答申するわけですが、これについて皆さんの意見を確認して、この計画が本当にその要件に適合しているのかを確認したいと思います。

まず、要件の確認ということですが、私の整理でよいということについて、もし御意見がありましたらお願いいたします。どうぞ、大川委員。

大川委員 : 高さ特例の基準の(1)から(5)までありますけれども、その(4)についてちょっと質問といいますか、させていただきます。公開空地等により安全な空間の創出が図られていることというのが1つ出ていますけれども、この計画内容については、周辺の歩道

状空地が挙げられていますけれど、南北の貫通通路といいますか、ここについては公開空地等に該当しないのでしょうか。

福井会長：ありがとうございます。御質問ですね。これは事務局からお答えいただけますでしょうか。

事務局：4番の公開空地等による安全な空間の創出ということにつきましては、市としては歩道状空地のことであるというふうに理解しております。

福井会長：恐らく、これは公開されているオープンスペースという意味での公開空地ではなくて。

事務局：周辺空間のお話であるというふうには理解しております。

福井会長：そういった見解ですが、よろしいですか、大川委員。

大川委員：今回の計画のポイントの1つは南北の貫通通路というのがありますけれど、こういったものもちゃんと位置づけをしておいたほうがいいんじゃないかなというふうに思います。将来的にも一般の方が入って、通行できて、使えるというような形を担保しておくことが必要なんじゃないかなというふうに思っております。

この公開空地という言葉の定義が条例の中にもされていませんので、されてないですよ。その使い道とか、将来にわたっての建築計画できないとか、そういったようなことが定義されていないので、逆に言うと、ちゃんと今回の場合、定義して、答申すべき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す。御提案としては、これは、今ここで議論している論点は（５）の中だけでなく、（４）の条項にも該当するんじゃないかという、そういう御指摘ですね。

大川委員：そうです。

福井会長：ありがとうございます。それは市が求めるまちなみ像をより明確化する意味でも、そのほうが適切であろうと、そういうことですね。

大川委員：はい。

福井会長：はい。ありがとうございます。

そうしますと、高さ基準の規定を適用するための条件ということで、我々としては、特に緑化、それから高さの低減ということで、周辺の景観の影響の低減ということを主な論点としてやってまいりましたが、この内容を基に、この計画について高さの特例基準を認めるかどうかということについて、御意見をお願いできればと思います。いかがでしょうか。

観音委員：これは審議しないということなの？

福井会長：いや、これは諮問事項ですから審議します。適用すべきだということは諮問されています。

観音委員：これは審議しないで、一応まとめたというふうに。

福井会長：いや、違います。そこまでまとめましたので、その論点を基に審議をします。それは答申ですから、それはしないと機能として果たしたことになります。

福井会長：はい。いかがでしょうか。どうぞ、大木委員。

大木委員：私の意見としては、当初から緑のつくり方と、それからボリュームの配置の仕方、特にさくら通りから見えるところの景観のつくり方みたいなのが非常に大きなポイントになるというふうなところを申し上げてきたと思っております。

その上で、高さの特例基準を認めるということは、この先の国立の資産になるような開発になる、市民にとって利益になるというところが判断の基準になるというふうに思っておりますので、事業者の方がいろいろ工夫をしていただいて、管理も含めた雑木林の緑のつくり方、継続的に関わっていくというようなところもありますので、そういう意味では特例の基準を認めてもいいのかなというふうに私は思っております。

福井会長： ありがとうございます。ほかの御意見いかがでしょうか。どうぞ。

大木委員： ただし、当然、これが全てというふうには私も思っていないですので、これからより具体的に計画を進めるところで、もっといい計画になるようなところは継続的に検討していただきたいというところと、先ほど意見もありましたけど、やっぱり歩行者の安全性、地域の方への安全性みたいなところは絶対条件だというふうに思っておりますので、その辺の配慮も十分した上でというところで条件づけをさせていただきたいと思っております。

福井会長： ありがとうございます。ほかの御意見いかがでしょうか。どうぞ。

田邊委員： 今回まで6回の議論の中で、比較的初期に決着した課題と、後々、今回まで残留していた課題というのがあるように思います。特に緑の問題とかボリューム感の問題というのは最後まで残された課題ですけれども、初期の段階である程度方向性が見えた課題について、資料として、ここにある資料でそれを確認できないような状況になっています。

できれば、そういったものも確認した上で、全体として、この計画がこの特例の適用に足りるものであるかということをつかむように用意していただくのがよかったのかなというふうに思います。

ただ、一連の確認の中でどのような対応が取られたかということは、今、会長にまとめていただいておりますし、それについて特に過不足があるという状況ではないので、私の意見としましては、特に特例適用に対して反対はない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す。このほかの御意見いかがでしょうか。どうぞ、倉本委員。

倉本委員： 私も緑とボリューム感について述べさせていただきます。ボリューム感については自分の専門ではないので、木の高さや、木がこれからどれだけ大きくなるかな、街路樹がどうなるかということを考えながら見るだけですけれども、それについては、まださくら通りの桜がこれからどうなるかというのはまだ予断を許さない。さくら通りの工事については、いろいろなことがあって現状になっていますけどと思っています。できるだけさくら通りからの景観は頑張ってもらいたいと思います。

それから、緑については、先ほど申し上げましたように、緑の量から質に変わっていく時代というのを、十分にではないかもしれませんが、最低限満たした計画内容になっていると思いますので、私はこの時点で特例を認めたほうがいいというように考えています。

ただ、緑についても、それから景観についても不確定なものがたくさんあると思いますので、これでお墨つきが得られて、自由にできるということではなくて、いろいろな場面で協議をしていただいたり、あと、通常の建築工事と全く同じということではなくて、自然に配慮した建築工事の在り方、マンションの建設工事の在り方というののモデルとして、新しい国立の自然や緑をつくっていく、そういう観点を必ず忘れないでいた

だきたいと思います。以上です。

福井会長 : ありがとうございます。観音委員、どうぞ。

観音委員 : 基本的には倉本先生と同じなんですが、私はそういった環境が今後の建て替えにおいて必ず守られると、あるいは今回の事例が援用されない、悪用されないということです。かね、援用されないということが担保されれば、認めてもいいかと思うんですが、それをどういうふうに担保するか。その歯止めとなるような何か措置を市役所側でぜひ講じてほしいと思うんです。それでない限りはちょっと認めるわけにはいかない。これが悪しき前例にならない、しない、そういう覚悟のほどを示してほしいと思います。

福井会長 : 「悪しき」とおっしゃっている部分を少し確認したいんですが。

観音委員 : 悪しきにしないということ。いい前例にしてもらえばいい。

福井会長 : それは、観音委員の御意見ではどの点が悪しきというふうにお考えなのかということを確認したいんですが。

観音委員 : 私にとっては、ちょっと悪しきに近いと思いますね。

福井会長 : それがどの点かということでない、それを次の……。

観音委員 : どの点か。

福井会長 : どのような点かということを確認していただかないと。

観音委員 : それは何度も今まで議論したように、例えば、南北通路の幅が狭過ぎるとか、ビル風が起るとか、あるいはセットバックしたと言いながらも7メートルと前へ出てきているのではないかとかですね。それから、最上階をほんのちょっとだけ削って、要するに環境に貢献しましたと。要するに、多少やり方が姑息な気がするわけですよ。そういうことを申し上げている。だから全面的に賛成はできないと。

福井会長 : それはあれですね、多くの委員の方がおっしゃっていますけれども、これが100点満点でなくて、まだまだ、ではないけれども。

観音委員 : だから、今後改善して、すぐに認めるというんじゃなくて、改善していく継続審議ということであれば結構ですよ。

福井会長 : この計画が進んでいくときに、その具体的なものについてまた引き続き検討の俎上に上げるというか、そういうことを議論できるということを条件にというふうには。

観音委員 : そうですね。

福井会長 : はい、分かりました。そういうことであれば大丈夫ですね。分かりました。ありがとうございます。それは当然ありだと、それがないと前に進めないと思っていますので。ほかにいかがでしょうか。どうぞ、中森委員。

中森委員 : 今回、特にボリューム感と緑の計画というところがかなり熱く審議したところかと思うんですけど、それ以外の部分も含めて、いろいろ当初計画と比較すれば、事業者さんのほうにも配慮していただいたところがあるかなと思います。ボリューム感に関しては、正直、これだけの規模というところはそれほど変わらないので、いかんともしがたい部分はあるんですけども、ただ、雁行箇所、今回出てきた8階部分を含めて、造っていただいたりとか、立体式の駐車場も下に埋めたりとか、そういう箇所があったりとか、あとは緑の計画に沿った配慮というところも、こういう特例基準を目指してというところで、審議したからこそ、これほどの充実をしたんだと思うんです。最初にビ

オートープというところとか、継続的な管理というところもなかなかなかったなと思うので、そういうところも含めて考えたときに、これは適用していいのではないか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す。ほかの委員の方いかがでしょうか。どうぞ。

田中（友）委員：再三申し上げておりますけれども、やはりなかなか一般的な感覚として、高さを認めるというのが、したくないという御意見も非常に多くある中、私の中で3つ選択肢、ちょっとこの審議会とはまた違うところだとは思いますが、3つ選択肢があって、建て替えをしないということと、一般基準で建て替えるということと、特例を適用するという3点からあると思うんですが、やはり建て替えをしないということに対しての地域や周りへの環境を考えると、あまりこれも好ましくないであろうと。一般基準で19メートルで建てるということになってしまうと、まだ検討の余地はあるのかもしれないんですが、なかなか容積率150%で建てるということになると、これもなかなか地域に対する、周りに対する環境、影響、非常にあまりよくないのではないかと考えております。

今回、高さの特例の基準、特例を使うということで、南北通路ができたりですとか、こういった雁行をつけていただいたり、長大化を防ぐようなことをしていただくことで、先ほどから出ているように100点ではないんですが、評価できる点はあるのではないかと考えております。

ぜひ、今回資料で5ページで出ているようなデザインというところをぜひ設計の方々に頭を奮っていただいて、おっ、いいのができたな、地域がにぎやかになって、子供がたくさん、300所帯が600所帯、大体ですが、そのぐらいになるわけで、人口も1,800人ぐらい、倍、900人から1,800人ぐらいまで増えてきて、地域がにぎやかになって、国立に住まわれる方が増えてきて、いいマンション、団地が再生できたというモデルプランにぜひしていただけるように、今後も大変かと思うんですが、何とか特例をうまく利用していただいて、いいものを造っていただきたいなと考えております。以上です。

福井会長：ありがとうございます。ここまで適用可という御意見ですが、反対御意見ございますか。よろしいですかね、御賛成で。ありがとうございます。

では、委員の皆さんの御意見として、特例基準、高さの特例については適用可ということでございますが、それは単独でというよりは、大規模ですとか景観の話とセットなので、そこについてはちょっとまとめさせていただきたいと考えております。

ちょっとまたやや長くなりますけれども、すみません、時間も過ぎておりますが、大事なことなので。まず、大規模開発と高さの特例基準の適用についてということですが、これはまちづくり条例の第53条ただし書において、市長が審議会の意見を聞いた上で、良好な地域環境の創出に特に寄与すると認める開発事業については、特例基準を適用できるということになっています。

その条件は5つ、先ほど御説明したとおりですね。特に我々としては、南北通路の確保と東と北と西面、その歩道状空地。それから、保育園の設置を検討されていること。それから北側の住環境への配慮。さくら通りからの離れについては、事業者の皆さんよ

り納得のいく説明がされたのかなというふうに思っております。もちろんまだこれから検討の余地があります。

それから、緑化と、S3棟のさくら通りに対する圧倒的なボリューム感、これが既存の国立の計画に対して相容れないということについては、最後まで課題になっておりました。緑化については、雑木林の生態系の再生とビオトープの設置について、それから、それに加えて、維持管理についても一定の担保を示していただいたと、方針を示していただいたと考えております。

S3棟についても、建物のファザードの工夫と併せて、最上階の一部をセットバックするということによって、十分ではないにせよ、長大化についてはかなり低減されたのかなというふうに考えております。

もし高さの低減がなかったとすると、建物6階建てということになりますけれども、さくら通りからの離れは、資料によると2メートル、それから分節化も行われずに、境界部にも、敷地境界にも建物が近づいて、北側の日影の悪化も招く。さらに南北通路、今、市民の方が大変使っていらっしゃるんですけども、これも確保できない。歩道状空地もなく、雑木林の生態系の再生もできない。そういった計画になってしまう可能性が高い。果たしてそれが国立のまちづくりにとっていい計画かということ、そうではないんじゃないかというのがこの審議会の御意見だったと思います。

今回、高さの特例をお認めすることによって、さくら通りをはじめとして周辺から距離を取る、それから、そこで生み出された空間を使って南北通路を実現し、歩道状空地を確保する、保育園を設置する、雑木林の生態系を再生する。北側の敷地への日影の影響を回避する。それから、さくら通りへの景観の配慮、その模型ですね、そういったものは高さの特例を適用しないと実現できないということがございますので、これは良好な地域環境の創出に寄与する計画であるということで認められるんじゃないかというふうに考えております。

それから次に、景観についてということで、なかなか切り分けしにくいんですけども、これについても審議会で議論を進めてまいりました。さくら通り沿道につきましては、先ほど御質問ありましたけれども、5階から7階を中心とした中高層系の建物が多く建ち並んでいます。8階は、さっき1棟あるとおっしゃいましたっけ、ありますが、最も高いものに並ぶわけですけども、その代わりにさくら通りからの離隔、離れを7～10メートル取るということで、街路樹の上に見える建物について、歩行者目線においてなるべく存在感を少なくするように配慮されているということで、まちなみとしての連続性とか周囲の建物の建築物のボリュームとの唐突感の緩和ということについては、一定程度図られているんじゃないかなということがこれまでの議論で分かったと思います。

さくら通りの沿道ですが、用途地域でいうと、第1種中高層住居専用地域、それから1種住居地域となっております、まちづくり条例においては、基準は19メートルの高さ、高さの特例が適用すると25メートルということで、それに合致するというところで、その地域の特性に応じた高さになっているんじゃないかというふうに判断されます。

それから、さくら通りからの離れを確保するとともに、北側については隣地から離れて建物を確保、配置するという事で、日影についても現状と同等ということで、周囲の景観を大きく妨げることはないような計画であるというふうに判断されると思います。

そういったことで、ここまでの議論をまとめさせていただきました。これで再度議論をまとめさせていただきましたけれども、これを基に答申の骨子を私のほうから案を御提示したいんですが、よろしいですか。何かありましたら、後で補足ください。

まず結論としては、まとめでいうと、本件については、建物の高さを上げることで、さくら通りをはじめとした周辺から距離を取るとともに、そこで生み出された空間を使って南北通路を実現する、歩道状空地を確保する、保育園を設置する、雑木林の生態系を再生する、日影を配慮するといったような配慮がされています。

これらは、繰り返しになりますけれども、高さの特例を適用することによって実現できるものであって、その特例基準の適用が妥当であろうと判断するという答申案です。

それから、さくら通りから7メートル以上のセットバック、離れを確保に加えて、分節化、それから建物の素材、色彩、形状の工夫、接道面の緑化、コミュニティスペースの確保、そういったさくら通りの景観に配慮された計画であると判断します。

一方で、計画はまだ構想段階ですので、これから検討する未確定の部分がたくさんありますので、この承認に当たっては、次のような附帯意見をつけたいというふうに思っております。

その附帯意見ですが、全部で3点ありまして、まず1つは土地利用についてですが、南北通路、それから歩道状空地の確保については、安全な歩行者空間の創出とか、歩いて楽しいまちづくりの実現に寄与すると思われませんが、その具体化に当たっては、よりよいものを目指していただきたいということ、さっきも御意見ありました。

それから、駐車場についてですけれども、歩車分離を図った上で、道路との境界部分の植栽を厚くする。あるいは駐車場を地下化するという配慮も見られて、一定の評価ができます。ただし、これについてもより安全で豊かな空間を目指すということで、充実した緑化、豊かな景観を目指すということについて、これについても具体的な検討を進めていただきたいということでございます。

緑化については、緑の基本計画にのっとって、雑木林の生態系の再生、ビオトープの設置を目指すとともに、行政と協力して、その維持管理に努めていただくということで、一定の評価ができます。こちらについても、実現について多くの課題がありますので、先ほどコーディネーターという話がありましたけれども、専門家を見つけていただいて、その方の力をお借りしながら、行政と協議して、実現と維持の継続を目指していただきたいということです。

これが土地利用計画に対する附帯意見です。

それから、2つ目が建築計画ですけれども、まず日影についてですが、北側については既存とほぼ同等ということで、近隣への環境影響を最小限に抑えるような配慮はされているというふうに考えられます。東側については、若干であるが可能な範囲で建物を移動されているので、その点についても一定の評価ができると思います。ただし、近隣への御説明がちょっと不十分であるところがあるので、丁寧に御説明いただい

て、御理解いただけるような努力をお願いしたいと思っております。

それから、さくら通りに面するＳ３棟の在り方についてですが、こちらについては、さくら通りからの離れを７メートル～１０メートル確保して、分節化をする。それから、南北通路を確保したという点については評価できると考えております。また、この間の計画を見直していただいたことによって、さくら通りからセットバックにさらなる変化をつけるとともに、高層階の存在感を和らげる、それから、梁とかバルコニーとか外壁の素材とか色彩、形状について工夫されてきたということに対しては評価できると考えております。

そういったことに関して総合的な判断で特例を認めるという先ほどの結論になりましたけれども、ボリューム感の低減については、工夫できることはまだまだたくさんありますので、その効果を高める方向でよりよいものを目指していただきたいということでございます。

大きくは２点で、３つ目はその他ということで、こうした要望について、今後も大きな決定を行う前には審議会への報告を求めたい、必要に応じて意見を言う機会を設けていただきたいということで、これは事業者の方と行政両方に要望でございます。

そういったことで、骨子としてはそんなようなことかと思っておりますが、いかがでしょうか。どうぞ。

観音委員： 会長のまとめにちょっと触れられていないんですが、その大前提として、１５０％を満たすとして、こっちのほうがよくなるというようなことになるわけで、その１５０はどこにも出てこないんですね。つまり、採算性を確保、担保しつつ、改善した場合に、この高さ特例がぜひ必要だという、採算性と１５０の金科玉条ということをどこかに入れてほしいですね。１３０でよければ随分できると思いますよ、恐らくは。

福井会長： そこはどうしましょう。事務局から言います？

御主張は分かります。分かりますけれども、再三申し上げていますが、この審議会として、建築計画の中身、前提条件にまで言えるかという、そこは市長からの諮問事項には含まれておりませんし、１５０で認められている土地計画決定を１３０にしないということは、これは、例えば法律上もなかなか難しいと思いますので、それについては、セットバックするところでボリュームを減らしていただいて、協議はしておりますけれども、それを文章として答申に入れてしまうことはなかなか法律上も難しいんじゃないかと思うんですが、それはぜひ、ちょっと中森委員にも少し御助言いただきたいですが。趣旨は分かりますけど、そこまでは書けないですよ。

観音委員： １５０を大前提しているからそういう論議になるわけですよ。そうじゃなかったら全然違ってくるよね。

福井会長： そうですが、それは我々の機能としては……。

観音委員： いや、だから、大前提だというのも文章の中に入っていないからですよ。

福井会長： それはこの審議会の立てつけそのものが大前提ですので、諮問事項一つ一つに対して答申に書くべきことではないというふうに私は思っております。

観音委員： だから、まとめの中に明記されれば分かるんだけど、何かオブラートにくるまれているから。

中森委員：そうですね。今おっしゃっていただいたとおりで、そもそも市長の諮問に対して答える、諮問の中に、計画として、こういう建築条件の計画ですというのが入っているの、あえて150だったら云々とかということを入れなくても、市長の答申に対して答えているということによって、前提条件としては含まれているんだと考えていいんじゃないかと思います。以上です。

観音委員：市長の中に150が入っていればいいですよ。

福井会長：でも、それは我々が決めることではなくて。

観音委員：うん。だけど、文章であくまで分からないままになっちゃいます。

福井会長：はい。でも、それはそういうことだというふうに御理解いただければと思います。御意見としては分かりました。議事録にきちんと残して、それは、そういう意見があったということはぜひ確認したいと思います。

ほかにいかがでしょうか。よろしいですか、答申の骨子については。

今、口頭でしゃべりましたので、ちょっと改めて事務局にも整理していただいた上で、改めて皆さんに確認していただくというふうに思っております。

ありがとうございます。時間過ぎておりますが、先ほどの議論もあります。もうちょっとすいません、お時間お許してください。

で、まず、最後ですけれども、今回、結論に至るまで本当に時間がかかってまいりました。これの要因の1つとしては、最初にコロナがあつてなかなか集まれなかったこともあるんですけれども、この13名の委員全員を集めて議論を行っていくというまちづくり審議会の特徴があるというふうに思っております。

大規模とか景観について意見を伺うだけでしたら、このような形でよいのかもしれませんが、高さの特例適用のようなかなり踏み込んだ判断を行う場としては、ちょっと小回りが効きにくいといいますか、難しいところがあると思っております。

先ほど御指摘がありましたとおり、ワーキングであるという指摘、これは別に悪い指摘ではないと思いますが、ただ、審議会という一般的な名称というときにやる中身からすると、かなり具体的なことに踏み込んで、設計に関する協議を行ってきたのは間違いないと思います。私としては、今回初回でしたので、現在ある枠組みの中でできることをお願いしたつもりではあるんですが、多くの方がこのことに関して、もうちょっとやり方があるんじゃないかということを感じているのも事実だと思っております。

ですから、今日結論は出ませんが、少し関わられた委員、あるいはこの件について御意見をお持ちの委員の皆様には少し御意見いただいた上で、こういった形でこういった議論を進めていくのかについては、制度の改善を事務局に求めたいというふうに思っております。

ほかの自治体でいうと、ワーキングを行うとか小委員会を行うというようなことで詰めた議論をしていただいて、それを審議会に上げて、これでいいのかどうか、そういう構造にしないと、ちょっとなかなか厳しいのかなと思っておりますし、それが今回は具体的な案件の中で行われてしまったということが非常に申し訳なかったかなというふうに思っております。それはちょっと少しこの後、この案件とは別に審議会の運営方針について、市のほうに御検討いただきたいというふうに思っております。

ということなのですが、観音委員、それで改めて御意見を。

観音委員： いや、ワーキングレベルと言われたことに対する反論がない。ワーキングレベルというのも、そういう側面もあると認めちゃっている感じ。

福井会長： はい。それはあると思いますよ。

観音委員： それは僕はやっぱりばかにされたと思っているんですよ。

福井会長： あ、そうですか。

観音委員： だから、そこを何らか反論してほしかったですね。

福井会長： 私は反論ございません。そういったことを議論できたからこそ、今回の設計計画の改善ができたというふうに思っておりますので、すごく網の粗い議論だけでは今回の話にはならなかったと思うので、そこを設計者の方、事業者の方と議論ができたということは、むしろこの会の成果だったとは思いますが、ただ、それにしても時間がかかり過ぎたので。

観音委員： それにしても高飛車な姿勢だと思いませんか。審査していただく側なんだから。

福井会長： それは逆に高飛車じゃないですか。

観音委員： いやいや、我々は高飛車じゃなくて、そのあれを逆にあべこべになっていると思うんですよ。

福井会長： いやいや、そんなことないですよ。

観音委員： いや、そうですよ。

福井会長： 我々は市の機関ですから。

観音委員： 市の機関だから。

福井会長： 市は、事業者より偉いわけでもないし、へりくだるわけでもないですよ。

観音委員： いや、どっちも偉いとは言っていないけど。それは、少なくともそういう言い方はないでしょうということを言っている。本人が「失礼しました」って言っているから、認識はしているんでしょうけど。

福井会長： 私はその点については、全く問題はないんじゃないかというふうに認識しております。

観音委員： だから特別審議会を開けたわけですからね。

福井会長： はい。分かりました。じゃ、ちょっとその辺については、すみません、この案件と少し離れますけども、これを非常に重要な最初のケースとして、国立としても少しよりよい方向に考えていくということで、引き続き検討していただくということで、皆さんにも御協力をよろしくお願いします。よろしいですかね。

以上でございます。

最後に、すいません。事業者の方に会長として個人的なお願いがございます。本計画の推進については、ぜひ団地の関係者内部の方々に、ぜひしっかりと話し合いをしていたきたいというふうに思っております。そこで御理解いただくということが、この計画が円滑に進むことの大変重要なポイントであるというふうに思っておりますので、なかなか審議会でも事業の推進の可否までは問うという話になりませんので、それについては事業者のほうで建設的な話し合いを行っていただきたいというふうに思っております。

以上でございますが、何か言い残されたことございますでしょうか。よろしいですか。

では、すいません、予定時刻を30分以上過ぎて申し訳ありませんでしたが、これで

議題 2、その他ですが、事務局から何かございますでしょうか。

事務局 : 事務局から、次回の審議会の予定ということで御連絡を 1 点させていただきます。次回の審議会ですけれども、まだ日程は決まっておりませんが、6 月頃を予定しておりまして、細かい調整のほうは今後させていただきたいと思います。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。そのほか皆様から何かございますでしょうか。よろしいですか。

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といたします。本日はどうもありがとうございました。

(午前 12 時 40 分) 以上