

第14回 国立市まちづくり審議会会議録

日 時 場 所 議 題	令和2年9月2日（水）午後6時30分～午後8時31分 くにたち市民総合体育館 2階 会議室 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. 報告事項 （仮称）国立富士見台二丁目新築工事について 3. その他	
出席委員 （敬称略）	福井会長、大木委員、中森委員、観音委員、倉本委員、西村委員、田邊委員、 田中委員、喜連委員、山川委員	
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、土田主事、落合主事	
事 業 者	国立富士見台団地管理組合 国立富士見台団地管理組合	理事長 野上 義典 [REDACTED]
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	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
傍 聴 者	10名	

審議内容 要点記録	1. 諮問 審議案件 (仮称) 国立富士見台団地建替え事業について 本案件のビジョンや敷地利用計画、建築計画について、事業者より必要な説明が行われていないと判断したため、次回以降の継続審議とした。 <主な意見> ・ 本計画のビジョンに関して、国立市民に対して説明を行うという観点から資料作りをお願いしたい。 ・ 高さの特例基準の適用を認めるためには、今回の計画が既存の価値を残したうえで、新たにどのような価値を提供できるかがポイントとなる。事業者にはこの観点から、より明示的に説明をいただきたい。 ・ 団地内の緑地は非常に豊かであり、この貴重な価値をどのように残していくかということは重要なテーマである。ただし、事業内容を鑑みると、審議会で全ての議論を行うよりは、審議会では大きな方向性までにとどめ、具体的なことは関係者と一部の委員で別途協議し、報告をいただくことが適切と考える。 ・ 敷地南側については、さくら通りに面することから、建物の階数についてだけでなく、面の大きさについても規模感としてどのように低減していくのか、ということについて考慮する必要がある。 2. 報告事項 (仮称) 国立市富士見台二丁目新築計画調整会について ・ 事務局より、本件は調整会が2回開催され、請求者と事業者の間で合意が得られず打ち切りになったこと、また指導書の交付は行わないことの報告があった。 3. その他 ・ 今後の審議会の日程について確認をした。 10月26日(月) 午後6時半～ 12月16日(水) 午前10時～
----------------------	---

第14回 国立市まちづくり審議会

福井会長 : 皆さん、こんばんは。定刻になりましたので、ただいまから第14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、市側を代表して都市整備部参事から御挨拶をいただきます。お願いします。

江村都市整備部参事 : 皆さん、こんばんは。本日は御多忙のところ、第14回国立市まちづくり審議会に御出席いただきまして、誠にありがとうございます。また、日頃より国立市政に御指導、御協力をいただきまして、感謝申し上げます。

さて、本日の審議会につきましては、既に御案内しておりますとおり、諮問事項として、前回書面開催し、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、②高さの特例、③景観構想について、以上3点について、まちづくり条例及び都市景観形成条例の規定に基づきまして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きました。本案件は、大規模な敷地におきます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、多岐にわたる検討が必要になると思われませんが、よろしく御審議をお願いしたいと考えております。

また、先日開催されました（仮称）国立市富士見台二丁目新築計画の調整会につきましても、その結果を報告させていただきたいと考えております。なお、調整会委員の皆様におかれましては、2回にわたり調整をいただきまして、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ます。よろしく願いいたします。

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、桂委員、齋藤委員、北島委員から御欠席の連絡を受けておりますので、報告いたします。

ただいまの委員の出席数は10名ということで、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、まず事務局から配付資料の確認と、資料の取扱いについて御説明がありますので、お願いいたします。

事務局 : 配付資料ですけれども、まず開催通知です。それから、議事日程が1枚、おめくりいただきまして、資料1ということで第13回国立市まちづくり審議会会議録記載一式、資料2ということで事業者作成の資料があります。資料3ということで調整会の報告書になっております。

それと当日配付資料ということでお配りさせていただいておりますけれども、1が市の関連計画について1枚、当日配付資料2ということで、事業者が作成いたしましたこれまでの団地の検討経緯が1枚、おめくりいただきまして、続きまして当日配付資料3ということで、団地の建て替えを考える会（仮）の方が作成されました「そよ風」という冊子一式、おめくりいただきまして、A3横になりますけれども、当日配付資料4ということで開発手続台帳。

以上となっております。資料の不足等ございませんでしょうか。よろしいですか。

それから、会議資料の取扱いに関する留意事項につきまして、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があります。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、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、市のほうで回収して廃棄させていただきます。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させていただきますことがございます。その際には、会議終了後に削除していただくよう、お願いいたします。

以上でございます。

福井会長：ありがとうございます。資料についてはよろしいでしょうか。

本日の議題ですが、諮問事項が1件、報告事項が1件、その他と計3件を予定しており、終了予定時刻は20時半頃を予定しております。

それでは、議題の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。

本日は事業内容に関して詳細な質疑応答を行うために、事業者の国立富士見台団地管理組合の方、設計代理の方々に御出席いただいております。事務局から御紹介をお願いいたします。

事務局：それでは、事業者の方々を御紹介いたします。

国立富士見台団地管理組合、理事長の野上義典様。

続きまして、国立富士見台団地管理組合、XXXXXXXXXX様。

事業者：XXXXXXでございます。よろしくお願いします。

事務局：設計代理人として、野村不動産株式会社、XXXXXX様。

設計代理人：野村不動産のXXXXXXと申します。よろしくお願いいたします。

事務局：同じく株式会社南條設計室、XXXXXX様。

設計代理人：南條設計室のXXXXXXでございます。よろしくお願いします。

事務局：同じく株式会社南條設計室、XXXXXX様。

設計代理人：南條設計室のXXXXXXと申します。よろしくお願いいたします。

事務局：同じく、株式会社イム都市設計、XXXXXX様。

設計代理人：イム都市設計、XXXXXXと申します。よろしくお願いします。

事務局：以上、6名となります。

福井会長：どうもありがとうございました。

まず初めに、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、今回は非公開とする情報

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 : よろしいですね。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。

本件は、書面開催となりました第13回まちづくり審議会で御審議いただき、継続審議となっている案件でございます。

最初に資料1を御覧ください。こちらは前回の書面開催の結果についての資料となっております。前半に、何枚かあると思いますけれども書面開催の結果、それに続きまして各委員の意見、一番後ろに参考ということで、前回の図面の一部をつけさせていただいております。

前回の審議会では、まちづくり条例の大規模構想、高さの特例基準、景観構想の3点について、各委員より様々な御意見を賜りました。皆様から書面でいただいた意見について、会長を含めた一部の委員の方と事務局でテレビ会議を開催させていただきまして、大きく5つの観点から整理を行っております。2ページ目を御覧ください。そのときの整理内容がこちらの2ページから3ページに記載されておりまして、大きく5つの指摘がございました。

1つ目が計画のビジョンについてです。各委員より、事業のビジョンが不明確であるとの見解が示されており、市に対しても本計画の位置づけについて説明を求めています。

2つ目が土地利用計画についてです。南北通路や歩道状空地については評価する意見があるものの、駐車場や緑化、コミュニティースペースについては再検討や考え方を示すように求めています。

3つ目が建築計画についてです。分節が不十分ではないかということ、外壁の色や素材が示されておらず、具体的な検討ができないこと、周囲の見え方に関する仕様が十分に示されていないということが、意見として出されました。

4つ目が特例の適用についてです。特例を使わないと計画が成り立たないため、特例の適用が必要だという事業者の考えについては理解が示されました。そのため、本計画の実現には特例の適用が必要であるという前提の下、適用を認めるための条件については検討が必要であると。ただし、特例の適用が可能だとしても、建物の全てについて認めてよいかということについては、別途検討が必要であるということになりました。

5つ目がその他についてということで、これは先ほど申し上げました4つ以外のこととなります。

続きまして、資料2を御覧ください。こちらについては、前回の審議会の皆様の御意見を受けまして、事業者より見解を示したものとなっておりますので、この後、事業者より直接御説明させていただきます。

続きまして、当日配付資料1を御覧ください。こちらは前回の委員の皆様の御意見を受けて、市の見解を示したものであるということで、市の計画についての資料となっております。

す。簡単に御説明させていただきます。

市では、総合基本計画の中で記載のような目標と、3つ重点項目を挙げて取り組んでいるところでございます。また、重点項目の具体策として29の施策に取り組んでおりまして、その中の1つに、魅力あるまちづくりの推進というものがございます。その手段として、関係者と連携して国立市富士見台地域まちづくりビジョンの実現に向けて取り組みますとしております。

その富士見台まちづくりビジョンではどういうふうに書かれているかという、資料に記載のように、まちの将来像とともに3つの方針を掲げておりまして、簡単に申し上げますと、地域として歩いて楽しいまちづくりであるとか、コミュニティの継承と形成、若年層、子育て世代が住みたい、住み続けたいと思いつけるまちづくりというものを目指しております。

今回の建て替え計画の中では、南北通路の確保や歩道状空地によりまして、歩いて楽しいまちづくりというところに寄与するとともに、開かれたコミュニティスペースの確保により、団地内外の人たちとの交流促進が期待されるのではないかと考えております。加えて、世帯数の増加が見込めますので、結果として人口増加とか若年層、子育て世代の定住促進が期待されておりますので、市の計画に合致しているのではないかと考えております。

続きまして、当日配付資料2を御覧ください。こちらは事業者作成の資料となっておりますので、後ほど事業者より説明がございました。

続きまして、当日配付資料3を御覧ください。こちらは団地の建て替えを考える会（仮）が作成した冊子「そよ風」となっておりまして、本日は、会長の許可を得てその一部をお配りしております。

市からの市長説明は以上となりますけれども、本日の審議会では、前回の審議会で整理した5項目のうち、計画のビジョン、土地利用計画、建築計画について確認をいただいた上で、高さの特例について議論を深めていただければと考えております。

説明は以上となります。

福井会長：ありがとうございます。

それでは事務局から御説明がありましたとおり、事業者さんの作成資料について、事業者さんから御説明をお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

事業者：国立富士見台団地の管理組合理事長、野上でございます。

当団地は、旧日本住宅公団から分譲された、56年もたった古い団地です。建物管理であるとか、緑化管理とか、いろいろ委員会を設けて、団地の保持とか緑化の促進ということをつとめてまいりました。50年も過ぎますと、大分いろいろ綻びが出ております。まず組合員の世帯主の半数は70歳以上ということで、高齢化が進み、バリアフリーの対応がどうしても必要になってきました。また建物やインフラの設備が老朽化してきましたので、断熱や防音、防振等の躯体性能の劣化、洗濯機置場がないなど住空間の、今で言えば陳腐化といいますか、が生活する中で出てきたという状況です。

このような状況を見て、団地として2013年から団地再生検討5か年計画をつくり、再生のいろいろな検討を重ねてまいりました。2017年度になって、建て替え案を実

現する検討に絞り、現在に至っております。

当団地の建て替え運動は、曲がり角に於いた当団地の再生を建て替え方式で実現して、我々住民の生活と住空間を改善する活動だと思っております。また組合員の皆様の賛同を得るために、組合員の負担可能な中での建て替え計画、近隣の皆様と共生する配慮、これを両立させるための計画を目指しております。

計画の内容については、南條設計室さんより説明いただきますので、どうぞ御検討をよろしくお願いいたします。

設計代理人： 南條設計室の〇〇と申します。よろしくお願いいたします。

お手元の資料2、右側の上に大きく四角で囲っています資料2に関して、説明したいと思います。

今回、理解していただきたいところ、ポイントを絞って御説明いたします。

01を見ていただけますでしょうか。こちらに建て替え事業のコンセプトを載せてあります。上の欄に、ただいま理事長から話が詳しくあった、建て替えの課題が載っています。実際50年以上がたって、住環境も悪化しているということもあり、またエレベーターがないものですから、バリアフリーがなかなかできないというところで生活しているということを課題に持っていて、何とか建て替えたいという話が住民のほうから上がっております。

建て替えしようとするとうちでも費用がかかりますので、右側のほうに書いています事業の経済条件ということが、ポイントになってきます。現在、容積率150%を消化しておらず、これを消化することによって事業協力者、今日出席しています野村不動産及び事業者のほうで、一部工事費を負担することによって、組合員が建て替えの合意をしやすくするということが、今回の事業のポイントでございます。なので、その事業を成立させた中で、いかに国立市の景観であるとか、そういったものにうまくフィットさせていけるかどうかということがポイントなのかなと思っております。

事業のコンセプトに関しては、ここに書かれていることが全てなので、事前に目を通していただいたと思うので、割愛させていただきます。

実際に計画をするに当たって、どういうことを考えてきたかということを説明したいと思います。めくっていただいて02ページ、これは前回の審議会の中で話し合われたポイント、7つでございます。それに関して、地域貢献ができる計画になっているのではないかと思います。

重要なのは、次の03ページでございます。配棟計画ですけれども、建て替え計画を行うときに、先ほど事業の条件ということをお頭に説明いたしました。実際に建て替えを進めるに当たっては、土地を有効活用したいというのが、住民の中では当然あります。そうすると計画するほうとしては、まず特例とか取らずに計画できないかということをお考えたわけです。

この計画の中で、左上に【1】とございますけれども、これが高さ19メートル、特例を受けずに計画をするということでございます。そうすると、見ていただいて分かる通り、敷地目いっぱいに住棟が広がるわけです。駐車場と駐輪場も、このように敷地目いっぱいになります。見ていただいて分かるように、緑が少ない。近隣に対しても

迫っていると。この図は02ページとは南北が逆になっておりまして、上のほうがさくら通りですけれども、さくら通りの近くまで住棟を建てても法的には問題ないので、そういった計画になってしまうと。これではさすがに、住棟間の日照も悪くなりますし、事業が成立しないということもあります。また敷地の中外両方に対して、環境が悪化してしまうという計画になります。

でも、国立市で特例を定めている中で、それを使ったらよりよい計画になるのではないかと考えて、下の【2】の計画を考えた次第です。青く塗っている部分が現況の団地の配置です。それに対して、こういった形で8階建てを交えつつ建物を組み合わせていくという配置になりますと、見ていただくと分かるように、空地がかなり出来上がるということ。さくら通りは大切なので、さくら通りからの景観を考えたとき、やはり長大な建物を造らないようにするためには、大きく2つに棟を分けるとか、さくら通りから8メートルとか10メートル建物をセットバックすることで、さくら通りからの景観に配慮した建物ができるのではないかと考えてつくった、今回の計画案でございます。

これを実際に右上の【3】で、現在の団地と比較してみると、日影に関してはほぼ同じような感じなんですね。建築基準法でいくと、もっと大きく広げても大丈夫なんですけれども、現在の団地と同じ程度まで日影が収まるような形で、配棟計画を考えた次第です。

右下の【4】、8階建て、高さ25メートルは、さくら通りの景観をもう少し配慮してくださいという意見が、当然出てくるだろうと考えました。先ほど言ったように今回の事業上、どうしても容積率150%を消化したいという思いがありますので、8階建ての部分で2層削って6階建て、高さ19メートルに抑えるような計画にするのは、やはり住戸数が減ってしまうと事業性が悪くなってしまうので、なかなかできないと。じゃあ、一部の住戸をほかの北側とか、そういったところに振り分けられないかという意見も当然出てくると思ったので、そういった配備を検討してみると、今度は北側ですとか西側のほう、近隣の戸建てに対して日影が大きく出てしまうんですね。こういうふうになってしまうと、なかなか事業が成立しないというような結果でございます。

これによって、今、容積を消化しながらさくら通りに対しての景観に配慮しながら、計画を進めていく、そして緑地を多く取っていくというような計画になりますと、こういった配棟計画が適切ではないかという結論に至った次第です。

このさくら通りに対して、もう少し景観に配慮できないんですかという意見が当然あると思います。それが04ページ以降、その手法に関して提示したいと思います。

04ページは、建物デザインの考え方ということで、全体をさくら通りに対して2つの棟に分けました。ただ、それでもやはり片一方は長大な感じに見えますので、8メートルセットバックしている部分を、真ん中ら辺は10メートルセットバックするという形で、大きく雁行させるような形で、まず計画をしてみる。それが大きな分節の仕方。

次に、水平と垂直、両方の観点で分節していくという方法を取ってはどうかと考えています。垂直方向に関しては、基壇部、中層部、頂部、頂部に関しては19メートルを超える部分、上の2層部分に関しては、空になじむような感じで軽い表情の仕上げとか、そういったものにして、圧迫感を与えないことができるのではないかと考えています。

足元の部分は、植栽の背景になりますので、それとなじむような素材ですとか、そういったものが適切なのではないかと考えました。

横のほうに長い部分を切り分けていくとき、間に素材の違う手すりですとか、そういったものを入れることによって、ただ単調な長大な壁面ではなくて、変化のあるもので長大さを軽減することができるのではないかと考えております。

右下にイメージスケッチが描かれていますけれども、さくら通りのケヤキとイチョウが茂ってくると、こういった景観になるということをシミュレーションしております。

04-3ページからは、色彩を載せてあります。具体的な説明は省きますが、現状の団地であるとか周辺建物、そういったものから色を採取したり、調査しながら、外装の色彩コンセプトを04-5ページに挙げております。これによってヒューマンスケールを獲得できるというのが、素材の力でもあるのではないかと考えております。

04-6ページはシミュレーション、ケーススタディーを載せております。実際にこの色に決めるということではなくて、色のスタディーをしながら素材を当てはめていて、どういうふうに見えるかという組合せを今のところ考えているということで、これは今後継続してやっていくということで考えています。

04-9、04-10ページで、素材であるとか色を変えることによって、随分と長大さが軽減されるのではないかと考えております。

04-11ページから、その計画を、さくら通りは重要ですから、ここに実際に建物を置いてみたらどういふような景観になるのかシミュレーションしたものが載っております。Aから、さくら通りの西のほうから写真を載せてあります。04-11ページに関しては、上の真ん中にBとありますけれど、これは7階建てです。実際に現地に行ってみると、敷地境界線から2メートルも離れていないような感じです。下の真ん中のEは、団地のすぐ近くの建物ですけれども、これも7階建てです。こちらは敷地境界線から1メートルも離れていないという形で、自分たちの敷地の中に緑が少ないような状況で7階が建っています。

では、今回の建物を建てるとどういふような形になるかという、04-12ページの下段です。上の段は、現況はこんな形で、計画してみると下の段のほうになるということで、近くに寄ってくると街路樹で結構建物が切れてしまうということがあります。これがシミュレーションした内容です。

以降、05-1ページ、外構の話ですとか、そういったものに関して資料をつけていますので、御議論いただければと思います。05-2ページは、前回出していた配置計画の中で、植栽に関してはあまり細かいことを述べていなかったもので、補足資料として今回つけています。外構に関してはとても重要な内容で、住民の方々からも意見が出ていまして、ここは大切なので皆で考えていきたいと思いますという状況で、今は途中経過の段階のものを資料としてつけています。

資料に関しての説明は以上になります。

事業者：最後に、想定スケジュール、06ページを、管理組合の[]から説明させていただきます。

事業者：当初、2016年から始めておりますが、2016年8月から管理組合による事前相談

を開始しております。当団地の再生検討は、先ほど理事長からお話がありましたとおり、2013年から始めておりますが、この2016年度までは修繕改修案と建て替え案の2案を並行して、両案を検討してまいりました。2017年度からは建て替え推進決議により、当団地の再生を建て替え方式で実現するための検討、1案に絞った検討に入っております。この時点から、当団地におきましては、我々にも近隣の方々にもよい計画になるためには、高さ緩和が必要であろうという形で、市役所の方々と事前相談という形で御相談に乗っていただき、将来の事前協議に備えておりました。2018年11月に通常総会を開催して、事業コンサルタント、事業協力者を選定し、いよいよ本格的な事前協議に入っております。

今年度については、80年に始まった当団地の再生検討期間の集大成の年と捉えておりますので、2021年の通常総会の予定月である5月に、一括建て替え決議を目指しております。そのために今年12月までに、まちづくり条例に関する大規模開発構想の手続及びその他の開発事業の手続を終えて、高さ緩和の御了承を国立市から得て、来年の行程説明会を通して一括建て替え決議という、組合員の圧倒的大多数の御承認の下に決議をしたいと思っております。よろしくお願いいたします。

福井会長： ありがとうございます。

本件は、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いて、書面開催ではございましたけれども、前回の審議を踏まえて、事業者から資料提出がなされたので、それを基に審議していただきたいということでございます。

先ほど事務局から御説明いただきましたけれども、計画のビジョン、土地利用計画、建築計画について確認いただきまして、議論を行った上で、高さの特例について整理を進めてほしいということでございます。

これから審議に入りますけれども、その前に当日配付資料3、「そよ風」の扱いについて最初に発言させていただこうと思います。

こちらにつきましては、団地の建て替えを考える会（仮）から強い要望をいただきまして、私の判断で配付したものです。少し時間を取りますので、皆さん確認していただけますでしょうか。控え室でも見ていただいたと思いますけれども。

（目通し中）

福井会長： 御確認いただきましたように、これは団地の建て替えの動向につきまして、疑問点をみんなで考えたいという趣旨の下で作成された冊子だと理解しております。主に建て替えの進め方に関する内容が多いと読みました。

ここで、改めて当審議会の役割を確認させていただこうと思います。当審議会は、国立市まちづくり条例、または景観形成条例に基づいて、市から試問された内容について審議を行う場となっております。審議をする内容は案件によって異なりますけれども、提出されました計画につきまして、建物の規模やデザイン、空地の確保や緑化などの内容を議論する場だと考えております。

事業者の中でも建て替えについて様々な意見があるということは、資料でもよく分かりました。理解できるんですが、この審議会で、事業者内部の議論あるいはその事業を行うことの賛否に関する議論そのものを扱うことは、この審議会にはそぐわないと考え

ております。そのため、本冊子につきましては配付のみにとどめて、これ自体を議論するというはしないということで整理させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

中森委員、お願いします。

中森委員 : この資料を見させていただいたんですけど、これは今、整理の説明の中であったような建て替えの是非ということに関する資料ということで、いいんですか。

事務局 : 事務局としても、そのような資料ではないかと考えております。

中森委員 : ということであれば、今おっしゃっていただいたところですけども、建て替えの是非自体に関しては、各区分所有者の方が権利として議決権を行使して決めることですので、その議決権の行使に関する事項自体は、そもそも審議をすべきでないと思いますし、なので、それに関する資料ということであれば、審議対象外ということでもよろしいのかなと思います。

福井会長 : ありがとうございます。

ほかにございますか。よろしいですか。

では、この当日配付資料3につきましては、審議の対象にはしないということにさせていただきたいと思います。ありがとうございます。

それでは審議に入りますが、皆さんの御意見を伺う前に、本日欠席の委員について確認したいんですが、何か御意見が事前にあれば、お知らせください。

事務局 : 事務局のほうでは特に、今回はいただいております。

福井会長 : はい、ありがとうございます。

では審議に入りたいと思います。まず御質問、御意見などございましたら、どこからでも結構ですので発言をお願いいたします。

山川委員 : 普通の建物を建てるのと違って、区分所有の方がおられて、その中には多額の差額を負担しにくい方もいらっしゃる。御高齢の方もいらっしゃるという、今住んでいる方の住まいをなるべく上手に確保してあげることと、それから今後、建て替えに伴って新しく入ってくる方、2つに分けて考えたほうがいいと思うんですね。

それでこのタイミングというのは、コロナが発生して、がらっと変わりましたよね。今、何が起きているかというと、リモート会議をやっているんですよ。ほとんどのテレワークはリビングの壁のクーラーとか映っている状態で、会議に参加しているんですね。仕事部屋があるというコンセプトのマンションって、それほどないですよ。これから造る、このタイミングだったら、本当に魅力のあるまちづくりということで、この計画が何か寄与できるとすれば、例えば仕事部屋があるというコンセプトの住居を造って、新しく入っている方を迎えるというような発想があると、普通の建て替えとか従来の2LDKとか、単に人口が増えるとか、これまでの発想から、ちょっと失礼だけど一歩も出ないプランニングじゃなくて、もっと付加価値のある建物が、このタイミングだったらまだ間に合うと思うんですよ。

今住んでいる方を大事にしてあげてほしいということと、新しく迎える方、それを分けて、もっと魅力のあるプランを期待します。

福井会長 : 少しコメントを求めたほうがいいですかね。

事業者の方から、資料2の01ページに、事業コンセプトがあるんですけども、これは恐らく、先ほど御説明があったように2016年ぐらいから固めてこられたことだと思うんですが、今年になってからこういう状況になっていて、将来的にどういうことをやるのかということに関して、今、山川委員から、今住んでいる方への対応と、今後のコロナ禍での住まい方、変わってきているんじゃないかという御指摘だったんですが。

直接的には景観と関係ないかもしれませんが、結構大事なことなので、もしお考えのことがありましたら、事業者さんからコメントをいただければと思います。いかがでしょうか。

設計代理人： 私、事業協力者の野村不動産の■■■■でございます。御意見ありがとうございます。

今、ちょうどコロナが起きた状況で、皆さんの生活スタイルが一変しているというところは、我々デベロッパーとしても理解しているところでして、これから出る分譲も、マンションはそういったところにも対応するということは、当然やっていかなければいけないということは認識しております。

今回審議にかけさせていただいている配棟関係ですとか、高さ関係というところには、その辺りは関係してこないですけども、中の住戸プランですとか共用部の中身というところは、そういったことが関係してきますので、今後、当然こちらは建て替えですので、地権者の皆さんとの合意というところが必要になりますけれども、我々としても御提案させていただく中で、よりよいものができればいいかなということで、考えております。

具体的なプランというのは、まだ中身についてはこれから、皆さん、地権者さんとの合意というところもありますので、発言については差し控えさせていただきますけれども、そういったところは、きちんと考慮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。

山川委員、そのことでよろしいですか。

ありがとうございます。

倉本委員、お願いします。

倉本委員： 管理組合の皆さんが、緑の豊かな団地の植栽や自然を維持してきたことに対して、お礼を申し上げたいと思います。私は、コロナ禍で遠くに行けなかったのも、近くの自然のひとつとしてよく見させていただきました。ありがとうございます。緑の基本計画を約20年前につくりました。私は団地の自然の調査を担当して、団地の自然が思っていたよりもずっと豊かだということに気がつきました。緑の基本計画の中では、富士見台団地については既存の樹木を守るというだけではなくて、雑木林の再生やビオトープをつくるというようなことが目標として掲げられています。それは、現在ある団地の自然がとても豊かで、国立市の台地の部分では非常に大事なものだという認識に基づいています。そしてそれは、今ある富士見台団地の植物や小さな昆虫、クモや様々な自然が、新しくできた見かけ上緑の多い最近のマンションにはない、50年たってできてきた自然だからです。そういった自然をできるだけ利用して、新しいマンションにはないような、価値のある建築にさせていただきたいと考えます。

それに当たっては、緑についての計画をできるだけ最初の段階から検討させていただ

きたい。つまり例えば雑木林とかビオトープとか、そういったものを出来上がった建物の敷地の中に当てはめて入れても、うまくできないだろうと思うんですね。それには、先ほどの事業者の方からの御説明にあったように、植栽をみんなで考える中で、今ある自然の評価をしていただきたい。今住んでいらっしゃる方に、今ある自然が大事だということを確認していただきたいんですね。

そういうことから考えて、できれば緑について、あるいは緑も含めた自然について検討する場を、できるだけ早くから設けていただきたいと考えます。それをぜひお願いしたいので、御検討いただきたいと思います。

福井会長 : はい、ありがとうございました。今の倉本委員の御意見は、議論としてはマンションの建て替えはそのマンションの中だけの、価値の再生とか増進ということになりがちですけれども、そうではなくてこの富士見台団地については、国立市全体にとって非常に貴重な空間であるということに基づいた御指摘だと思いました。

ただ、緑についても詳しいことをこの場で精密にする議論はなかなか難しいと思うんですが、これは緑の基本計画の話ですから、市の体制にもかなり、市政にも影響を受けると思うんですが、市のほうでは何かこの件に関して議論されていること、あるいはお考えはありますか。

事務局 : 緑化につきましては、やはり大きな事業区域であり、市全体の影響も大きいと考えておりますので、所管課であります環境政策課のほうからも、事業者と協議を行いたいというような意向をいただいております。後日そのような協議をさせていただきたいということも、事業者にはお伝えさせていただいておりますので、今後協議を行っていくことになるのではないかと考えております。

福井会長 : ありがとうございました。この審議会でも緑化に関する基本的な方針の意見は出ると思うんですが、それも反映させていただけるということで、よろしいですか。

事務局 : そうですね、前回の書面開催の中でもありましたように、既に御意見をいただいておりますので、そちらと市の考えを踏まえて、協議させていただいて、進展があれば審議会の中で報告をさせていただくことになるかと考えております。ただ、緑化につきましては、やはり先ほども言いましたように周りへの影響も大きいですし、単にこの計画の中で協議して終わりというよりは、建物が完成した後、あるいはその後の維持管理も含めて、市としては見守っていく必要があると考えておりますので、この審議会あるいはその計画段階で協議を完結させて、もう問題ないというふうなわけにはいかないのではないかと考えております。

福井会長 : そうすると、長期的に協議というか管理をしていく体制を構築するということを、先ほど倉本委員もおっしゃったので、この審議会だけではなくてもう少し別の組織といたしますか、別の場をつくっていただくということが重要ではないかと思っております。例えば市と事業者さんとの協議の場に、倉本先生に関わっていただくというようなこともあり得ると思うんですが、そういった形でのアドバイスをいただくということは、大丈夫ですか。

倉本委員 : やらせていただきたいと思います。

福井会長 : そんな形でお願いをするということで、緑化については、すみません、話をしている

と多分1回、2回では終わらないような話だと思いますので、そんな形で協議を進めていただければと思います。

よろしいですか。

事務局 : はい。結構でございます。

福井会長 : はい。ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。論点がたくさんあるんですが、一応見ていただくと資料1の2ページ目に、5つの項目という話がありました。まず1番、計画のビジョンについてという話、2番が土地利用計画の話、3番が建築計画の話、ページをめくっていただいて4番に特例の適用、5番その他ということになっておりますが、もちろんこれに沿っていなくても結構ですが、今の説明につきまして、御質問、御意見がありましたら引き続きお願いいたします。いかがでしょうか。

中森委員、お願いします。

中森委員 : 今回の計画ですと、規模感というのがすごく大事になってくると思うんですけど、それで04-12ページに、さくら通りから、仮に今回の計画で建てたらどうなるかという見え方の資料を出していただいているんですけども。これについて素朴な疑問で、一番団地に近い場所、Iのところですけど、より進んだ箇所の見え方というのがなぜないのかなというのが、ちょっと気になったんですが。

それと、グーグルマップを利用されているので、車道からの見え方という形になるんですけど、實際上、車道を走っている時は前方を注視しているので、あまりマンションは見ないかなと思うので、どちらかというと歩道からの見え方とか、反対側の歩道からの見え方とか、そういうのがあったらいいなと思ったんですけども、そういうのを作成するのは困難なんではないでしょうか。

福井会長 : ありがとうございます。見え方のシミュレーションをしているのが、さくら通り沿いからだけだけれども、実際にはもっといろいろな場所から見えるはずで、その辺の予測と評価はどのようになっているか、そういうことの御質問ですね。

事業者のほうから、何かそれに対して御回答いただけますでしょうか。

設計代理人 : 南條設計室の[]です。第1回目の資料の7番というところに、参考資料でついでございますけれども、断面を実は載せているんですね。今回つけた資料は車道、グーグルのストリートビューを使ったシミュレーションですので、歩道からの見え方ができるかできないかといったら、できると思います。敷地の中の景観を考えればいいだけなので。

さくら通りに関しては、桜とイチョウがあって、大きな木があります。敷地内も最低8メートルセットバックしますので、植栽を植えられるスペースがありますので、歩道を歩いていると、敷地内の植栽が手前に見えてきて、その背景に建物が見えてくるというような景観になると思います。

御質問の歩道からの見え方のシミュレーションはできませんかということに対しての回答としては、時間をいただければできますという回答です。

福井会長 : それに関しては、事業者さんとしてはさくら通りを重視していたので、今回資料に載せたけれども、ほかのところはそれほど影響がないというふうに判断したという、今の段階での御判断ということですか。

設計代理人：　そうですね。まず、さくら通りからの見え方というのを、当然桜とイチョウをどういうふうに見せるかということが、この通りの中では重要なことなので、それを重視した形で資料を作っています。

福井会長　：　分かりました。ありがとうございます。
中森委員、よろしいですか。

中森委員　：　はい。

福井会長　：　ほかにいかがでしょうか。喜連委員、お願いします。

喜連委員　：　これまでの計画、非常に練られておられて、特例基準をうまく生かした計画だと思うんですが、恐らくこれが一つの、今後の国立のいろいろな大規模開発のモデルケースにもなっていくんじゃないかと思います。それだけに、一番の私の感じとしては、景観の問題の中で、S3棟の圧迫感と長さ、いわゆる長大な建物が1棟となっているということ、途中でセットバックを少し工夫はされておりますけれども、これがもし認められたとなると、今後の計画に非常に大きく、またいろいろな再開発計画にも前例となるおそれもありますので、このところはもう一度よく慎重に、国立らしさといいますか、国立の本当の景観の基本に関わる部分に大きく影響するものだと思いますので、重点的に特に審議いただきたいと思っております。

将来に禍根を残さない、国立に万里の長城を持ち込んだみたいなことにならないように、ここはいろいろな工夫があるんじゃないか、できるんじゃないかと思っておりますので、そこを今後とも重視して考えていただきたいと思います。

福井会長　：　ありがとうございます。単に階数の話じゃなくて、この大規模な団地の建て替えが国立市では初めてだということで、ここでやったことが恐らく今後の建て替えのモデルとなっていくということで、国立の景観にとって、この敷地だけでなく、非常に重要なプロジェクトだという認識は、ここで共有したいと思っております。ですから、ただの階数の話じゃなくて、面の大きさというもの、建物の規模感というものをどういうふうに低減した景観にするかということは、ぜひ考えたいんですが、これに関連して、その長大な壁面といいますか規模感に対して、委員の皆さんから何か、追加で御意見がありましたらいただきたいんですが。

どうぞ、西村委員お願いします。

西村委員　：　委員の西村です。今出されたテーマがすごく本当に、この敷地とか計画単体じゃなくて、本当に国立のまちがどんなものを大事にするかとか、今まで継続してつくってきた文化が、どうこの後継承されるかにすごく響くポイントだと、僕は今日、敷地をぐるぐる回ってみて、改めて思いました。

今回、僕ら委員としては、特例を適用するかどうかという判断が大きいと思うので、その特例を認める基準の一つが、地域にどんな貢献があるかということだと思うんです。本当に建て替えられる当事者の方々の経済的負担を減らしたいし、その直近に住まわれている方の影響も極力少なくして、それが地域貢献と言われれば、極めて限定的な意味での地域貢献なのかもしれないんですけど、建物の規模があまりにも大き過ぎるがために、これは国立市全体の問題だと僕は思っています。

地域貢献で、今どういったことが考えられるんですかというのを、前回の書面会議の

ときも課題として出してほしいというのを、こちらから要求してしまして。それに対して資料2の01ページに、右側の水色の丸で「地域への貢献」と記載していただいでいて、これがきちんと地域貢献となるのかというの、確かめたほうがいいかなと思ってしまして。

①の周囲の戸建て住宅地へ配慮した配棟計画ということで、建築基準法の日影規制よりも配慮した配棟と、確かにそういう限定的な意味での地域への配慮ということだと思うんですけど、建築基準法を著しく下回る必要があるかといわれると、そこには疑問が残ると個人的には考えています。

②南北通り抜け通路の確保、これって難しいんですけど、現状ないものがあるのだったら、地域貢献と考えられるんですけど、現状あるものを維持することがどのぐらい評価できるかというのは、ちょっと微妙だなと思っています。

③さくら通りへの景観の配慮ということで、実際はさくら通り側って、ずっと高さ基準が22メートルでして、この団地の手前で19メートルに切り替わっています。22メートルの地域は7階建てとかが建っているんですけども、そのぐらいの規模のものを、団地の僅か手前で途切れているものを適用させるというのは、同じさくら通りの周囲にこれまで続いてきた景観が続くのであれば、それと同等の配慮さえされていればいいのかなと、ちょっと思います。すみません。いろいろな課題があるので、ばらばらになっちゃうんですけど、さくら通り側がこの19メートルの地域になったからといって、今、8メートルとか10メートルとか引いていただいているんですけど、そこまで引く必要があるのかというの、僕自身は現地を見て思いました。この通りって、今後府中のほうに抜けてつながっていく通りなので、本来であれば22メートルがずっとつながっていても、おかしくない地域なのかなと思っています。

④歩道状空気を周囲にいろいろ確保する計画等されているんですけども、既存の周囲を歩いた僕の個人的な感覚では、あまり歩道状空気を確保することに意味があるのかなというのが、ちょっと思いました。車の通りが著しく多いわけでもないし、学校の通学路になる敷地の東側は、すごく大事だなと思ったんですけども、それ以外の箇所については、むしろそれよりも今ある敷地沿いの連続している緑とか、そういったものを維持していただくほうが、歩道状空気の確保というのは、あまり必要がないように僕個人は感じました。

⑤地域貢献施設ということで、コミュニティースペースとか公開スペースと書いてあるんですけども、これは国立市のほうに、そういった施設がどの程度本当に必要とされているのか、を確認した上でとなると思うんですけども、いわゆるこういうマンションとかのコミュニティースペースって、あんまり使われていないとか、実際に活用されているか微妙だったりするので、それよりは300世帯ぐらい増えると思うので、それで必要になる託児所なり、高齢の方が増えているんだったらデイサービスなり、もっと具体的な施設を入れていただいたほうが、周りの方に使っていただくというよりは、地域への負担を増やさないような施設を考えていただけると、すごくいいんじゃないかなと思います。

⑥豊かな緑のほうは倉本委員にお任せして、今の計画は僕も個人的に、現状と比べる

のがどこまで必要なかっていうのは思うんですけど、そもそも規模が大分変わるので。ただ、今の緑って実際に入るのはちょっとためられるんですけど、でも群生した緑が敷地のそれぞれにあって、歩いていて気持ちいいというか、それが使えるからいい緑だというわけではなくて、周囲を歩いていて気持ちよく感じる緑って、その周りに与えている雰囲気とか、国立市って豊かなみどりの中に建物が埋まっていて、いいまちだよねという印象を与えるという意味では、まとまった公園があるからいいということではないんじゃないかと、今回の敷地を歩いてみてすごく思ったので、そこをもう一度評価していただけたらなと思いました。

最後に緑化の話を持ってきたんですけど、高さの規制に関しては、そういった建て替えの負担を減らして、今ある古くなった建物を新しい価値に置き換えて、よりまち全体の活性化という意味では必要なことだと思うんです。ただ、先ほど喜連委員もおっしゃっていた、すごく大きな、万里の長城という表現、すごくいいなと思ったんですけど、そういうものはやっぱり、これは分節していただきたい。それもいろいろ検討していただいて、色の分節をやっていただいているんですけど、これ僕、設計者側からあんまり言うとはよくないですけど、あまり効果ないと思うんです。実質的な効果がないと思っていて。それは、やっぱりボリュームとして削減したいのであって、長大だけを削減したいのではないので、例えばさくら通りにずっと建っている、通りを歩いてくるモニタージュにあつたんですけど、シティテラスさんとか、せめてそのぐらいの規模感、シティテラスさんがあるからいいじゃないかという意味ではないんですけど。もしくは既存で建っている建物のボリューム感が、建て替えることで上は上がりますというのは、ちょっと納得できるかな、落としやすいかなというか。それがだーっと壁面としてつながってしまうと、ちょっと、そういう大規模なものをやっちゃっていいまちなんですかというメッセージをすごく大きく発信する施設になってしまうので、そこをもう一度設計のほうで御検討いただけないかなというのが、すみません、長くなりましたが、僕のまとめた意見です。

福井会長：ありがとうございます。

田邊委員、お願いします。

田邊委員：私は色彩計画が専門なものですから、色彩の効果とか役割というのをあんまり過小評価したくないほうではありますが、前回の資料も今回の資料も、拝見していると、今回の資料2の01の一番頭のところで、容積率150%を消化することというのが絶対的な条件になっていて、そこから逃れられない限り、長大な壁面を解消したりとか、ひな壇状の住戸を解消するということがなかなか難しく、実際のところ150%を例えば148%、145%ぐらいまで下げれば、そういうものが非常にいい形で改善されるような気もするんですね。5%の削減ですが、全体の事業の中でいうと一、二%の削減になると思うんですね。その程度であれば、例えばVEとか住戸の付加価値のつけ方で、何とか吸収できないのかなと。そういう、本来こういう住宅であるべきというところに立ち戻って、150%絶対ということではなくて、改めて考えていただくことはできないのかなと思います。

そうすると、この資料2の03の【4】で、こういうところの分節は不可能なんだと、

住棟の分節をするとほかのところにツケが回ってくるということではなくて、この分はほかの価値のつけ方で吸収できないかというような考え方に転換できないのかどうかということを少し考えていただきたいと思いますし、色彩についても様々な検討をしていただきましたけれども、基本的には同じところで分節をして違う色を使うということに、まあ、終始していると思いますので、そういうことではなくて、例えばバルコニーの面材の表情のつけ方とか、そういうことも含めて、もっと形態的な分節というのもできるのではないかと思います。

福井会長： ありがとうございます。

大木委員、お願いします。

大木委員： 計画の中身として、細かいところでコミュニティスペースの取り方、緑が実際どれぐらい残るのかとか、そういったところはこれから段階が進む中で議論されていくところだとは思いますが、基本的な考え方として、この制度を活用するということの意味を、再確認しておく必要があります、特例を使うということは、市長が認めるということになるので、この事業が、ここに住まわれる方のためだけではなく、国立市民のために、市長がこれだったらいいでしょう、というようなものじゃないと認められるべきでないということが、基本的なスタンスだと思います。事業者の方々には、そのことは重々承知の上で計画を詰めていただきたいというのが、一つ目のお願いになります。

また、今後さくら通り沿いの団地の建て替えが進んでいくことを想定すると、これが一つのモデルにならざるを得ないと思っていますので、この計画の何を評価するのかというところは、明確に議論すべきだろうなと思っています。

景観というと見た目のものだけに思われますけど、周りに住んでいる方の日常生活の中の心のどこかに、何か寄与するものも含めて景観だと思っていますので、そういう図面に表れないところについても、検討いただきたいと思います。

先ほど倉本委員がおっしゃった緑の維持管理については、私も賛成で、現地を拝見していると、木が育ち過ぎている部分もあるかなという気がしました。特にけやき通り沿いのケヤキ並木については、これから30年、50年の良好な景観づくりを考えて、ちゃんとした管理体制が構築できるような事業計画を見込んでいただくとか、そういったことも含めて考えていくことも検討していただきたいと思います。それは評価の一つにはなるだろうと、私は思っています。

現地を見て感じたことは、周辺との調和は大事だと思いました。例えば北側は低層の戸建て住宅地が並んでいるところの道路沿いに生垣は植栽されると思いますが、機械式駐車場が並ぶ単調な景観が続いていくということになるので、低層住宅地との緩衝帯の取り方はもっと議論すべきだろうと思っています。また、南北の通路は確保できているけど、東西の動線は確保されないという計画になっていますが、現地を見てみると、恐らく居住者じゃない方が散歩したりしている風景が見られます。ちょっとした緑があるところを散歩で歩けることが、実は大切なんじゃないかなと思います。こういう大きな建物を建てるときは、マスで緑を確保するというよりは、もう少し生活に近いところでの、小さな緑、小さなスケールを、本当に細心の注意を払って計画をつくっていくかない

と、周辺から見たときには威圧的に感じることもあるので、十分配慮して計画をしていただきたいと思います。 すみません。長くなりました。

福井会長 : ありがとうございます。

西村委員、お願いします。

西村委員 : 今まさにおっしゃっていることで、要はここ、駐車場の施設だって考えるべきだと思うんですよ。こんな台数の車が並んでるのって、建物じゃないけど人工物がうわっと集積するので、中古車の販売店事情みたいになっちゃうんですね。今おっしゃっていたように、本当に今の団地のよさって、ヒューマンスケールというか、人間が把握できるサイズに、緑も駐車スペースもばらばらになっているということがすごく大きいと思うので、この施設が特例と認める一番いい落としどころは、あの大規模を国立市はこんな形でヒューマンスケールに落として、まちになじませたのかつていうのを、周りのほかの自治体の方が見学に来るぐらいの施設を造りますと言っていたければ、市長もポンと判子を押せるんだと思うんですけど。何かそういうモデルになるぐらいのことを考えていただきたいと思います。やっぱり国立のこの場所に、この規模のものを造るので。

そういう意味で建物をいかに大きなボリュームで見せないとか、駐車場もそういうふうに見せないとかという工夫を、何か一個の大きな解決案ということではなくて、そういう積み上げた小さなデザインでそれができないかなというのを、すごく思っています。

福井会長 : ありがとうございます。

委員の皆さんからいろいろ御意見いただきました。事業者さんから出されている計画案について、事業性を確保しながら景観的に配慮するかということだと思うんですけども、我々が気になっているのは、この敷地だけの話じゃなくて、国立市の中でのこの敷地が果たしている価値、恐らくイメージ的にはふだん感じていないけれども、これがなくなるとしたらどうだという観点に立ったとき、これが非常に重要であると、それをどう残したらいいかという観点のお話をしているというふうに位置づけたいと思っております。その意味で大規模とか、景観とかという話になっているだけなので、それは御理解いただきたいと思います。ほかの自治体でも同様の議論がありますけれども、多くは事業性からできないという話になってしまうんですが、それを越えた意味がこの敷地、この事業にはあるというふうに思っているのは、委員の皆さん全員の、共通の認識じゃないかというふうに思っております。

ほかに御意見、いかがですか。観音さん、お願いします。

観音委員 : マスクをしていてよく聞こえない面もあって、同じことを繰り返すことになるかもしれませんが、まずは、この計画がこの高さとか、色彩とかいう論議は最終的には大切なんですけど、その前に、国立市の全体構想というのかな、都市計画を見ると、大きく3つに分かれていましたよね。南地区、真ん中、北と。そういうふうにこの団地の横のベルト、東西のベルトの一番右側に属するようなものですが、この計画というのは、非常に大きな意味を持つんじゃないかなと。つまりこの真ん中地帯の、これはどちらかというと団地が多いんですが、この団地景観というのなかなか、50年を経て定着してきていまして、国立の一つの風景をなしているように思います。この風景は、なかなか魅力的になっていますので、その一角を今、壊そうとしているわけですが。

これを壊して新たな国立の魅力ある風景にしていかなきゃいけないということなんです、そのためには今までの50年の積み重ねというものを、先ほど倉本さんが言われたように十分生かしながら、もちろん緑も含めて、建物も場合によっては古い建物を少し残していく、という、昔、鈴木博之教授が言ってましたけど、真珠のネックレスと言って、飛び飛びでもいいから古いゆかしい建物が残っているということは、非常にまちの歴史的景観あるいは魅力につながるのではないかと、そんなようなことを言っていましたけれども。それと同じように、全部ぶち壊して新しくすればいいというものではなくて、十分古い建物にも配慮をして、新しい建物をそこに加えていく、そういうようなやり方があるんじゃないかと。

ですから、色彩も大事だし、壁面の構成というのも大事ですけども、それよりももうちょっと、20年後、30年後の国立市のありたい姿というのかな、そんなものを考えて、見据えた上で、この計画を考えていくべきであって。何か今、いきなり南北道路がどうのとか、そういうことの論議が、たまたま書面会議しかなかったの、そういう場がなかったの、僕は書面会議の中に入れていますが、そういう論議に進むようになってしまうのも残念だなという気がします。

もう一つは、さくら通りというのは非常に、東西の根幹をなす大きな軸ですので、これはものすごく大事な景観構成の基軸になるのではないかと。それで先ほど聞いていたら、さくら通りが府中のほうに突き抜けるのもそう遠い話ではないということなんです、そういうことを考えるとますます重要な通りになるし。そのときに、一つだけ建物に関して意見を言わせてもらおうと、一番東に突出しているんですね。今は駐車場になって、広場になっているんですが、ここに住戸をビュッと突っ込んでいるんですね。確かに角が出たように、敷地が出ているんですが、ここに8階の建物を突っ込んでいるんですが、これはいかにも、土地を目いっぱい使ってやるぞというような感じで、浅ましいというのか。ここが近隣公園とか、あるいは子供の遊び場にするとか、いろいろな考えがあって、もっと豊かに考えてはいかがなものかと。中庭については、中の人のための憩いの場としていいかもしれませんけれども、この突出した部分については、近隣に開かれた、そういうような空地もできるのではないかと。そんなふうにも考えます。

いずれにしても、東西に物すごい長さですね。100メートル以上になるんじゃないかというぐらいの長大な団地になる。しかも、それは南側の木の高さをはるかに超えてしまうというのも非常に残念な。国立の大学通りのあの建物と同じように、木の高さを超えるというのは、やはり非常に威圧的な景観を醸し出しますので、できれば木と建物というのは両々相まって、魅力的な景観をつくってくれると思いますので、そのような感じでまとめてほしいなと。

細かいところはいろいろあるんですが、一つだけ言うておきます。建物も一つだけ言いましたけど。幼稚園とか保育所、あるいは老人の施設、こういったものを、将来構想もこの中で考えるとすれば、当然考えていかなければいけないんじゃないかと。必ずしも、中に入れるのがいいのか、あるいは別棟にするのがいいとか、いろいろな考えはあると思いますが、少なくとも子供も大きくなりますので、また青年は老年になりますので、老人ホームと幼稚園、保育所がある意味では一緒になったものと考えていっても

いいのではないかと、そんなことも思っています。

あともう一つは、北側に駐車場というのが大きく取ってありますけれど、これも駐車場が盛大に並ぶというのは、あまりいい景観ではありませんので、できればもっともっと、地下に持っていけないかなと。要するに地下空間に駐車場を持って行って、上は開放すると。

そういうようなことで、魅力ある団地の第一歩というのかな、これが恐らく見本になると思うんですね。モデルになると思います。今後の計画の試金石というか、あるいは導火線というのかな、これがずっと西のほうにつながっていくのではないかと思いますので、そういう意味ではとても大切な第一歩、大きなプロジェクトではないかと思しますので、十分審議してやっていきたいなと思っています。

福井会長： ありがとうございます。

いろいろ御意見があったんですが、ちょっとここで事業者の方の御意見もいただきたいと思っています。最初に、管理組合理事長さんから、非常に施設が陳腐化していて困っていらっしゃるということで、建て替えというお話もございました。その一方で、資料から拝見すると、比較的一般的なマンション、団地の建て替え的なイメージでの公共貢献というような説明が非常に多かったんですが、委員の皆様からはそれを超えて、この団地そのものの国立市における価値、意味というものをもう少し考えてほしいということをおっしゃったというのが、全体的な意見だったと思っています。

そのような状況の下で、今、多分一方的に言われっ放しなので、事業者の方からコメントをいただければと思いますが、いかがでしょうか。

設計代理人： 事業協力者の野村不動産の■■■■でございます。団地の現場について、私からお話するのも違う立場ではあると思うんですけども、最初のお話、理事長からいただいたように、この建て替えについてはまず高齢者の方を含めて資金負担が厳しい方に対して、いかに少なくするかというところが、そもそも建て替えできるかというところにまず関わってきますので、我々としては容積率の150%というのは、消化する形で負担額をなるべく減らしたいというところは皆さん分かっているところだと思います。その中で、どういった形ができるかということで、皆さんいろいろ意見いただいているところを、どういうふうに消化できるかということだと思いますけれども。

例えば分節をしてというところで、今、委員の方からも容積率を5%ぐらいとか減らすことができたなら、何かできるのではないかとというお話もいただいているんですが、仮に5%程度減らすとなると、簡単に言うとこの場でたたっているわけではないのでざっくりした言い方になりますが、今の資金負担が数百万増えるというような形というのが、現実的な資金となります。我々としては150%の中でどういうふうにできるかというところで、今いただいている意見を否定するつもりは全くなくて、どういったふうに我々としては、国立市全体に対しての貢献というところで、どういったことができるかというところは当然検討させていただきたいと思っていますし、駐車場についても例えば地下化するとか、そういったことに関しては資金状況では厳しいんですけども、いかに今後、駐車場の台数を精査する中で、生活空間に落とし込むような緑を増やしていけるかですとか、そういったところは、今いただいた意見の中でも、きちんと我々とし

て精査しないといけないところかなということで、考えております。

我々としても、皆さんからいただいた御意見が、どうできるか、どうできないかというところはこの場で発言できないので、そういったところでとどめさせていただきたいと思いますが、そういったところでございます。

福井会長：ありがとうございます。もちろんこの場でやりますとも、やりませんとも言えないというのは分かっておりますけれども、ここでの議論が行き違いになってもあれですので、少しコメントをいただきました。

西村委員、お願いします。

西村委員：今の御意見というかいただいたお話で、基本的には分譲か賃貸になるか分からないですけど、住居で計画されているじゃないですか。これ、もう少し採算性のいい、例えば高齢者用の施設だったりというのは、検討の中に入るんですかね。

設計代理人：ちょっと数字としてはお話しできませんが、サ高住ですとか、サービス高齢者施設ですとか、そういったスペースというのは、正直採算というのは出ないのが一般的ですので、この建て替えの場合は、余った住宅を我々が買い取らせていただくのを工事費に充てるという意味で、そこで出てくる資金をそういった高齢者施設みたいなものを入れる賃料ですとか、利用者さんに売ってお金で賄うことができるかということ、現実的にはできないという判断をしております。

西村委員：土地の一部を売却することも無理ですか。

設計代理人：土地の一部を売却するというのは、具体的にどこに当たっているとかはしていませんが、実際に賃貸で出す場合と、土地を買って出す場合というのは、事業者さんとしてはそこでどういった収益が出るかというところで、土地代が出るか、賃料が出るかという話になるので、基本的に考え方としては同じになります。

福井会長：大木委員、お願いします。

大木委員：繰り返しになるかもしれませんが、この場合は事業の妥当性を審議する場ではないので、この計画によって、どれだけ豊かな空間ができるかということを提案していただきたいです。

福井会長：はい。おっしゃるとおりだと思います。ありがとうございます。

そろそろ意見も出尽くしましたか、田中委員、御発言がまだですが、何か一言いただけますか。

よろしいですか。はい。

今日の資料の段階で、これ以上議論を深めていくのはなかなか難しいと思うんですが、もともとの論点としては、最初に申し上げたように5つありまして、計画のビジョンの話、敷地の利用計画、土地利用について、建築計画の具体的な中身、分節の話ですね、それに基づいて高さの特例をどうするかという話があったわけですが、今日の委員の議論からすると、基本的な計画のビジョン、そもそもここをどういう価値を残すのかということについて、もう少し深めていただきたいという御意見が多かったように思います。

ですから、資料2なんですけれども、コンセプトがあって、市の目指すまちの将来像のところで上位計画について言及していただいています。この場がわざわざ設けられて

いるのは、やや抽象的なまちの将来像に対して、この敷地に対してどういうことを考えたらいいいのかということ具体的に議論していく、そのために現地を確認した上で、委員の皆さんに意見をいただいております。ですから、今日の意見を踏まえていただいて、コンセプトをもう一度、拡充していただきたい。つまり団地の価値をどう再生するかということに関しては、当然事業性の議論だと思うんですが、この場でわざわざ別の議論をしているのは、先ほど大木委員がおっしゃったように、この国立にとってどういう価値があるか、周辺を含めて国立市の方にどういうものを残していくのかということについて、考えていくことに論点があると。逆に、それがきちんと公共的に、周囲に対して貢献をするんだということを我々自身が納得して、市長にも答申できるようになれば、高さの特例ということが認められる可能性が出てくるわけですが、現状でいうとまだそこまで、残念ながら今日我々は納得できなかったというふうに、私は思っているんですが、委員の皆さん、それでよろしいですかね。

はい。ですから、もう一度持ち帰っていただいて、この建て替えの意義について、関係者の方以外、国立市全体にとって、どういう価値を残すのか、どういったことがあるのかということについて改めて検討していただいて、それを基に我々としては改めて議論したいと思うんですが、その形でよろしいでしょうか。

設計代理人： 02 ページのことなんですけれども、先ほど西村委員から南北通り抜け通路の確保というのは、もともと現状の団地にあるので、あまりこれは付加価値と言えないんじゃないですかというような意見が出たんですけれども、ここはURがもともと分譲した団地で、周りに賃貸のURの団地があります。なので、同じ団地だと勘違いしちゃうんですけれども、こちらは分譲で、実は分譲の敷地の中に人が立ち入ることって、今ではほとんどないじゃないですか。このさくら通りを西に向かって、例えば7階建てのマンションがあったりとか、それぞれの集合住宅とかがあっても、基本的にはセキュリティーがかかっていて、居住者のみの中に入れます。現在のこの団地というのは、おおらかな人たちが住まわれているということもありますし、現在の南北通路というのも、敷地内を近隣の人が自由に通っていることに対して、何も誰も文句は言っていないという状況なんですね。東西の通り抜けに関しても実は、今だったら人のマンション、敷地の中を通っていくというのはなかなかできないことだと思うんですけれども、それに関しても居住者の方々は別に通る人に対して文句を言わずに、誰が通ってもいいですよというふうな状態になっているわけですね。

そうすると、これは規模の大小に関わりますけれども、例えばこれが半分の規模になったとき、同じ建て替えをしますと言ったとき、普通は今の集合住宅でいくと、やはりセキュリティーは強化したいですよとある方が思ったとき、敷地の中を通ることはできなくなっちゃうんですよ。

今回の計画の中では、なくなってしまうであろう南北の、皆さんが通っていただく道路を地域のために残したいということであれば、一回ゼロになってしまう価値をまた復活させるということであれば付加価値があるんじゃないかということはいいたいということです。

あと緑に関していくと、居住者の方々が頑張って自分たちで管理しながら、緑を維持

しているというところがあって、それはものすごい努力だと思うんですよ。それも居住者の方々が頑張って維持しながらやってきたものということに対しては、当然評価をしていただいて、倉本委員に評価していただいたりとかしていると思うんですけれども、これに関しても、周りの人が南北通路を通りながら緑を享受するとか、そういったことも実はこの中には、説明があまり詳しく書かれていないので、そのような事実はあるんですね。

05-2の外構の絵を変えたものだと、もう少しイメージが分かると思うんですけれども、公開スペースとあるところは今、実際は団地の子供たちの遊び場なんです。そこも団地の人たちだけではなくて、周りの子供たちが一緒に団地の子供たちと遊んでいるような、それに対しても団地の人たちは文句を言うわけでもなく、おおらかに対応しているわけですね。

今回はなくなる可能性がある南北通路は、ちゃんと周りに対して公開していきましょーうと、それに沿った形で公開スペースを設けて、緑の中を気持ちよく歩いてもらいましょーうというところは、先ほど付加価値がそれほどないんじゃないかというふうに言われたことに対しては、なくなるものに対して、自分たちはそれをちゃんと周りに対して提供しようということに対しては、評価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す。

今の話、とても大事なことだと思っていまして、最近のマンションを造ると、セキュリティをきちっとして、その敷地内には部外者は入れないというのに対して、実はこの昭和40年代、30年代以前に造られたいわゆる団地というのは、そこは非常に棟間の空間が公共性を帯びていて、それが国立のブランドと言ってもいいかもしれませんけれども、非常にコミュニティを育成してきたという面があると思うんですね。それを守っていただくということに関しては、私自身は個人的には非常にありがたいことだなと思っているんですが、それが資料として出ていないというところがあって。普通のマンションの景観配慮みたいな資料になってしまっているのは、もったいないと思っています。それを明示的に書いていただくことで、議論が進むと思っているんですが。先ほど割と厳しい意見を言われた西村委員はどうですか。

西村委員 : 地域貢献じゃないという意味で言ったわけじゃないんですけど、評価しづらいという言い方をしたと思うんですけど。今あるものを維持するから、じゃあ、でっかく建てさせてくださいというのは、特例基準を何か地域貢献で、今あるもの以上の価値を提供するので、特例を解除してくれませんかというのは、僕の中ではあり得るかなと思うんですけど、今あるものを維持するので解除してくださいというのは、なかなか納得が得られないんじゃないかなという意味です。

設計代理人 : だから、今あるものというか、これは僕が言うことではないと思うんですけれども、南北通路というのは、居住者がここ通ってくださいというふうに設定した通路ではなくて、たまたまここを皆さんが通り抜けられちゃうという状況があるわけじゃないですか。本当だったらそこはクローズドして、居住者の方が周りの人に対して、通り抜けできないようにするというのも実は可能だったりすることに対して、維持するというよりも、それは改めて分譲の集合住宅をするときに提供しますよという、新たな価値の提供かな

というふうに考えられないでしょうかということなんです。

福井会長 : ありがとうございます。まあ、それは言い方の違いかなという感じがするんですが。

やはりこの団地の建て替えについて、この富士見台団地で新しいモデルができる、つまり一棟建ての閉鎖的なマンションができるのではなくて、複数棟で、しかも敷地内に公共的な空間が残されるという意味での建て替えの可能性があるということは、私は価値だと思っているんですね。さっきのも否定ではなくて、そのことについて正当に主張していただければ、議論はできるんじゃないかということなんです。ところがまだ資料として、あまり広く市民の方に向けたような説明をするところまでは、まだ行っていないのかなという、そういうことでございます。

どうぞ、中森委員。

中森委員 : 今のところに関わるので、少し確認しておきたいんですけど。資料2の03の配置図、土地利用計画図を見ているんですけど。これだとけやき通りがあって、中腹に公開スペースがあって、その東に共用棟があって、回廊でつながれているということなんです。今のお話だと、公開するようなスペースとして残すのは、けやき通りとこの公開スペースであって、共用棟の回廊よりも東側には、居住者の居住エリアには立ち入れないという構造になっているんですかね。

設計代理人 : 今の02の絵はそういう感じですね。

福井会長 : 02で分かりますよね。配置計画。

中森委員 : 私、03を見ているんですけど。配置図の……。前回の資料を……。

中森委員 : これ、前回の資料ですか。

福井会長 : 資料2の。

中森委員 : 資料2の後ろ？ そうですね、これも同じなんですけど。そういう理解でよろしいんですか。

設計代理人 : そうです。

西村委員 : ちょっと、僕ももうちょっとそこを掘り下げますね。

けやき通りを確保していただけるのはすごくいいので、例えばそこを周りの近隣の方が、ただ通り抜けられるから地域貢献と言われちゃうと、ちょっと僕は、はてながついちゃって。例えばそこを、今、途中までおっしゃっていたんですけど、地域の方が緑を感じられるように、何かポケットパークみたいなものをつくるんですよとか、そこがこんな魅力的な空間になるんですよとか、何かそういう大規模な施設の中にこういう緑の、ちょっとほかにはないような空間ができるんですというふうに掘り下げていただくと、すごく僕らも納得しやすいかなと思っているんです。

設計代理人 : 本日の資料の02の図というのは、前回出した資料の色分けの話なので、ちょっとこの辺、おっしゃる通りあまり味気ない絵になっていて、感情がこもっていないような感じになっているんですけれども。

最後のページの05-2というのが、ここは詳しく説明していなかったんですけども、外構計画です。今、こういう形で検討していますと、最終形ではないんですけども、住民の方々と議論しながら進めている最中で。

これを見ていただくと、例えば南北の通り抜け通路のところの、さくら通りの入り口、

北側の入り口、そういったところは迎いの庭ということで、居住者以外の人も入りやすいようなしつらえにしたり、真ん中の公開スペースで丸く書いているところに関しては、集いの庭という感じで書いていまして。そこに人々が集まって、先ほど西村委員が言っていたポケットパークみたいなものですとか、そこでコミュニケーションが図れたりとか、近所の友達と遊べたり、会話できたり。この南北通り抜け通路というのは、単純に通路として通り抜けるだけではなくて、そこに四季を感じてもらいながら、リニアの公園のような形で整備していけば、それは十分、今までの価値と全然違うものが提供できるんじゃないかと思っています。

これは最終形ではないんですけども、こういったことを居住者の方々と詰めながらやっているんで、我々の説明がちょっと、ここを説明しなかったんで伝わらなかったのかもしれないですけども。なので、西村委員がおっしゃりたかったことは、この中にはちょっと盛り込まれているのかなと、思っています。

西村委員：これならすごく納得できるんです。こういうことをアピールしていただきたいというか。

中森委員：先ほど別の図面を見ているんですけどということで、共用棟の話をさせていただいたんですけど、05-2を見ると、恐らく共用棟と思われるものが東にあるので、どういふことなのかなとちょっと思っただけなんです。

結局、この05-2の図案でも、公開の場として考えているのは南北の通路と公開スペースだけで、この憩いの庭とか、それより東というのは、居住者用だというふうに考えているんですかね。

設計代理人：これに関しては、まだ確定は当然していないので、どこかでセキュリティーはかけないと、どこまでも関係ない人が入ってこられると、やはり居住者の方の不安というのはあると思うので、例えばこの築山でマウントしているところ、この辺りでセキュリティーをかけるですとか、その辺は今後、居住者と詰めながら、セキュリティーの位置と周りの皆さんに公開できるスペースというのを選定していく状態にあります。

共用棟を東のほうに移動したのは、これは案として、東西に長い中庭になっていますので、共用棟が真ん中辺にあると、例えば集いの庭と散策の庭、別々の目的を持った庭を造ることによって、住戸数が増えるものですから、いろいろな人がここに住むわけですよ。そうすると、人と触れ合うのが好きな人もいるし、自分一人で何か考え事したいということもありますし、生活のその時々で自分がいたい場所とか、いる場所を見つけられる、そういったいろいろなシーンをつくってあげることが、共用棟を真ん中に挟むことによってできるんじゃないかと。共用棟と集いの庭を一体的に使うと、大きなイベントができたり、散策の庭は一人で散歩してみたいとか、あと憩いの庭では近隣の方々と談笑したり。

南北の通路に関しても真っすぐ直線的に進むのではなく、ポケットパークを見ながら蛇行しながら歩いていって、その都度いろいろなシーンのところに、四季折々の樹木が植わっていたり。そうすると、多分ここに見える居住者の方々というのは、自分のための場所みたいなものを見つけてくれるんじゃないか、そういったことを考えながら、この計画案をつくっているということです。

福井会長 : ありがとうございます。

倉本委員、お願いします。

倉本委員 : ただいまの05-2の図面、今の御説明では、緑の基本計画に挙げられている雑木林の再生とかビオトープはないという計画になっています。雑木林をもしつくるのだとしたら、この建物の配置計画では雑木林はつくれないので、配置計画自体を見直していただきたいということになります。ですから、先ほど申し上げたように緑についての協議を早めにやっていただきたいと思いますと考えます。

福井会長 : ありがとうございました。

いろいろ考えていらっしゃるのそれは分かるんですが、やっぱり返信の仕方として我々が欲しいのは、公共的にどう貢献できるのかということ、どのようにまとめているかということなので、05-2も非常によく練られていると思うんですが、これは緑化の考え方ということになってしまっているんですね。ですから、通常の景観協議でいうと、こういう大規模なものがあって、少し緑化に配慮してくださいとか、壁面の分節を考えてくださいということはするんですけども、さらにこの案件の場合には、高さの特例をということですので、それより厳しいことが課せられるというふうに、私は理解しているんです。

もちろん住民の方とか近隣の方にとってのよい空間をつくるということは、設計上とても大事なことでありますが、この場で議論するときの資料の作り方として、どれだけこの建て替え計画が、国立市全体にとって役に立つものなのかということをお説明いただく、それを中心に論を立てていただくということが重要だと思いますので、それをかいつまんで理解してくださいということになると、ちょっと我々も厳しいと。心情は共感しますが、そういうことではなくて、別の資料を作っていただきたいですし、さらに倉本委員からありましたが、上位計画についてもう少し対応したこともやってほしいということになりますので、そういうふうに拡充していきたいと思っております。

まだほかにございますか。

西村委員 : そういう意味でいうと、今言った上位計画にある雑木林を、敷地の一部に再現しますって言っていただいたほうが、よっぽど素直に入りやすいというか。そういう側面があると思います。

大木委員 : ほかの敷地と何が違うかという、既存の緑が豊かに残っているところに対して計画をするというのが、大きな特徴だと思います。ケヤキの通りを残していただくことはすごく評価をしたいと思うんですが、既存の樹木はケヤキだけではなく、いい木がいっぱいあるわけですね。ソメイヨシノとか赤松とか、いろいろないい木が育っていると思うので、そういう木をどれぐらい残せるかということも、一つの評価点になると個人的には思っています。このケヤキ並木も、維持管理計画をつくって、良好な状態で今の緑を次世代につなげていくことができるかというアピールは、新しく大きな木を持つてくるのとは全く違う価値があります。そういったところを、この05-2の図面の中でも表現していただきたいと思います。

福井会長 : 大分時間も押してまいりましたので、もう一回まとめますけれども。

どのようにこの設計が考えられたかということに関しては、御説明いただきましたので理解はいたしました。ただこの審議会で疑問が出ていましたビジョンの内容をどうするか、どうかということ、あるいはそれに基づいて敷地利用計画、建築計画がどうかということに関しては、まだ我々の欲しい説明をしていただけていないというふうに思っております。それが整理できないと、高さの特例を適用できるかどうかという判断自体が我々にはできないというふうに思っていますので、すみません、今回は結論に至らないということで、改めて計画のビジョンについて、事業者さんの中で、今お住まいの方、あるいは管理組合の方に対する説明とは別の形で、市民たちにこれをどう説明するのかというような資料の作り方をしていただきたいんですね。でないと、みんなが守っているルールをオーバールールして、それでもいいですよという結論を、我々は出すことはできないということです。その形でもう一回、資料を練り直していただきたいとお手数ですけれども、お願いしたいと思います。

それでよろしいでしょうか。ありがとうございました。

それでは以上で、議題1の諮問事項を終わりにしたいと思います。

次の議題になりますが、その前に事務局から、事業者の方はどうしますか。まだ次も結構続くかもしれませんが、退室いただきますか。

事務局 : 案件が終了しましたので、基本的には退室になるんですけれども、この後それほどお時間がかかりませんので、このままでもよろしいかとは思いますが。

福井会長 : じゃあ、お任せいたします。お時間がありましたら、もう退室していただいても結構です。

それでは、続きまして議題2の報告事項、審議案件2、(仮称)富士見台二丁目新築工事についてです。こちらは先日開催されました調整会に関する報告になります。

事務局から報告をお願いいたします。

事務局 : それでは事務局から、報告いたします。資料3を御覧ください。こちらが調整会の報告書となっております。

本件は、さくら通り沿道で谷保第三公園付近の約920平方メートルの敷地に計画された、7階建ての分譲マンションの計画に関する調整会となっております。近隣住民寄り、本年4月28日に、調整会開催要請請求が提出されたことから、市のほうから審議会へ調整会の開催請求をさせていただきました。

1枚おめくりください。左上に調整会の開催請求理由が記載されております。開催の請求理由は主に4つありまして、解体工事に関する瑕疵の指摘と今後の防止策、建物高さを7階から5階に引き下げること、車両の出入口を東側から変更してほしいこと、計画に対する法律的な説明を行ってほしいということでございました。

1番最後のページを御覧ください。調整会の結果がこちらに記載されております。6月2日、7月30日の2回、調整会を開催いたしました。請求者及び事業者双方の主張を伺った上で、調整に努めましたけれども、結論としては合意に至りませんでした。調整会委員としては、これ以上の歩み寄りというのは難しいという判断をしたため、調整会を打ち切ることといたしました。

合意には至れなかったんですけれども、議論を踏まえて各項目については事業者へ、下記のとおり要望させていただいております。

調整会の結果につきましては、条例上の指導書の交付ということも可能ではあるんですけれども、市としては本件については不要であるということで判断しております。

なお調整会から約1か月経過しておりますけれども、現段階で近隣住民、事業者共にこの件に関して市のほうにお問合せはいただいております。

報告は以上となります。

福井会長 : ありがとうございます。

この件について、何か皆様から御質問など、あるいはコメントなどありますでしょうか。よろしいですか。

残念ながらあまり合意事項がなかったんですけれども、なかなか厳しい案件となりました。

それでは、以上で議題2、報告を終わります。

続きまして議題3、その他になりますが、何か事務局のほうでございますか。

事務局 : 事務局から連絡になりますけれども、5点ほどございます。

まず1点目ですけれども、景観づくり基本計画に関してですけれども、委員の皆様には既に送付させていただいたかと思うんですけれども、本年3月に完成いたしまして、冊子の印刷のほうがコロナ等もございましたので7月となりましたが、出来上がった冊子を郵送させていただいております。

皆様には、数年にわたりまして御審議を賜りまして、誠にありがとうございました。今後、こちらの基本計画で掲げている目標の実現に向けて、市で取り組んでまいりたいと思いますので、またお力添えのほう、よろしくお願いします。

続いて、2点目になります。開発手続台帳の件になります。当日配付資料4を御覧ください。A3を三つ折りしたものを、数枚つけさせていただいております。

こちらは昨年度の開発台帳の写しとなっております。結果から申し上げますと、新規案件が22件ございました。うち大規模が6件、開発が21件、今のところ手続をしております。大規模と開発については重複がございますので、御了承ください。こちらが報告となります。

続いて、3点目になります。委員の委嘱手続の件ということで、皆様の任期が本年9月30日までとなっております。なので、今回が現行の委員さんでの、恐らく最終の審議会になるかと思っております。なので、引き続きお願いさせていただく委員さんにつきましては、現在、委嘱手続をさせていただいております。学識委員さんには近日中に市から書類をお送りさせていただきますので、お返事のほうをよろしくお願いします。

4点目、今後の審議会の予定の御案内になります。年内につきましては、現段階で日程が確定しておりますので、御案内させていただきます。次回が10月26日月曜夕方6時半から、その次が12月16日水曜日午前10時からとなっております。6月ぐらいに一度、御案内させていただいたのではないかと思います。もう少し間近になりましたら、出欠のほうを確認させていただきまして、状況によっては日程調整をさせていただくことがあるかもしれませんので、御了承ください。

最後になりますけれども、本日の審議会終了後になりますけれども、簡単な事務連絡がございますので、終了いたしましたら一度控え室のほうにお入りいただけますと、助かります。

事務局からは以上となります。

福井会長 : ありがとうございます。

そのほか、委員の皆さんから何かございますでしょうか。よろしいですか。

それでは、最後に私から1つ。先ほど御説明がありましたとおり、現委員のメンバーでの審議会は、今回最後ということになります。任期間際ということもございますので、今回退任される委員の方から、一言コメントをいただければと思います。

退任される委員の方は、喜連委員、山川委員、齋藤委員、桂委員、北島委員ですが、今日御出席は喜連委員と山川委員ですので、ぜひ一言、これは言い残しておきたいということがありましたら、お願いいたします。

喜連委員 : 非常に大切な案件が始まったときに、途中退任というのは大変後ろ髪を引かれる思いでございますけれども、任期满了ということでございました。

市民委員として6年前に指名させていただいて、その後審議会の再編成といろいろございましたけれども、私の一貫したスタンスとしては、やはり一つの経済行為を通じた私権の行使と、国立のアイデンティティーといいますか、景観を守っていくと、このバランスをどう取っていくか、調和していくかということが一番大切なことだと思って、そういうスタンスでずっとやっておりました。

ぜひ今後とも、国立のアイデンティティーが維持できるような観点から、皆様の知見を集結して、ぜひよろしくお願ひしたいと思います。どうもありがとうございました。

山川委員 : まちづくり審議会の前からやっています。その前の会議の時は、永見さん、今の市長さんが議長をされていて、一つは第一印象としてすごい切れる人が市にいて、市民としてとてもうれしかった覚えがあります。逆に、私もインド人のボスに10年近く仕えたことがありますけれども、めちゃくちゃできる上司というのは、部下にとっては最悪なんですね。だから多分、部下の方は大変かなとちょっと同情しました。

そんなことがあって、それから6年間たったわけです。うれしかったことは、議論がアジテーターじゃなくて、何というか、責任のある立場の人の発言が多かったと思います。今日もそうですね。だから、文句ばかり言って何もしないというタイプはたくさんいるし、市民の意見とか言うと、そういう方が結構多いじゃないですか。ほかの委員会のときもそういう方がいらっしゃったんですけど、ここの議論はとても大人。すばらしいです。民主主義を支える市民の意識を持った方の集まりだと思いました。それがとてもうれしかったです。

これからも大変な案件があると思いますけれども、国立という、前も言ったんですけど、年寄りが安心して散歩できるまち。それで私の両親を呼んで、ここに住んだんですね。だから、必ずここはそういうことが分かる人たちが集まる、集まってくる自治体だと思うんです。これをぜひとも残してほしいと思います。

これからの皆さんの御努力に期待しています。ありがとうございました。

福井会長 : どうもありがとうございました。長い間、お疲れさまでございました。

それでは、議事は全て終了いたしましたので、これをもって閉会いたします。
本日はありがとうございました。

(午後 8 時 3 1 分) 以上