

第15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10月26日（月）午後6時30分～午後8時30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 事業 者：東京都国立市富士見台1－28 理事長 野上 義典 2. その他
出席委員 （敬称略）	福井会長、田邊委員、観音委員、倉本委員、中森委員、田中（友）委員、 西村委員、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、土田
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 [REDACTED]
設計代理人	野村不動産株式会社 [REDACTED] 株式会社南條設計室 [REDACTED] 株式会社南條設計室 [REDACTED] 株式会社イム都市設計 [REDACTED]
傍聴者	8名

審議内容 要点記録	1. 諮問事項 審議案件 （仮称）国立富士見台団地建替え事業 前回の審議会では不十分とされた計画のビジョンや敷地利用計画、建築計画について、事業者より資料が提出され、確認をおこなった。そのうえで、もう少し詳細な検討が必要であると判断し、事業者に以下の要望を行った上で継続審議とした。 ・緑化計画については、改めて検討いただき、その結果を資料に反映してご説明いただきたい。 ・南側のさくら通り沿いについては、現在提出されている資料だけでは通りからどのように見えるのか十分に確認できないため、それがわかる資料を作成していただきたい。 ・北側についても、駐車場が道路沿いに地上2段式になっているが、どうしてこのような計画になっているのか、課題はないのかということも併せて示していただきたい。 ・南北通路のオープン部分についてはもう少し詳細に示していただきたい。正式には今後決めるとしても、どこまでオープンスペースとするのか現時点での考えを示していただきたい。 2. その他 ・次回審議会の日程について確認をした。 12月16日（水）午前10時～
----------------------	--

第15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15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、誠にありがとうございます。

それでは議事の前に、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 : 皆さん、こんばんは。本日は御多忙のところ、第15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、既に御案内してありますとおり、審議案件と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、大規模開発構想、高さの特例の適用、景観構想、以上の3点について、まちづくり条例、都市景観形成条例の規定に基づき本審議会の意見を賜りたいということで市長より諮問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、前回、前々回の審議で御審議をいただいておりますが、引き続き御審議をお願いしたいと考えております。

また、このたび審議会委員に異動がございました。後ほど御紹介させていただきますが、新たに委員となられました5名の方々には改めまして国立市政の発展のために御協力をお願い申し上げます。

以上、簡単ではございますが、挨拶に代えさせていただきます。ありがとうございます。

福井会長 : どうもありがとうございました。

委員の御出席ですけれども、田中賢治委員、渋谷委員、大木委員から御欠席の連絡を受けています。観音委員もまだお越しでないということで報告いたします。

ただいまの出席の委員数が9名ということです。したがって、条例第56条第5項の規定に基づいて過半数に達しておりますので、これより会議を進めさせていただきます。

それでは、まず事務局から資料の取扱いについて御説明があるということですので、御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。

審議会の会議資料には個人情報や法人情報に近い内容が含まれている場合もあり、未決定の建築計画の図面を取り扱います。明らかな個人情報は黒塗りさせていただきますが、基本的には会議の中だけで使用する資料となります。

委員の皆様には、外部に会議資料の情報が流れないように、資料の取扱いには十分御注意いただきたくお願い申し上げます。特に具体的な建築計画の資料は、その案件が終了しましたら破棄していただくようお願いいたします。会議後テーブルの上に資料を残していただければ、市で回収し廃棄します。または御自身でシュレッダーにより破棄して

ください。また、時折メールで資料のデータをお送りすることもあります。その際のデータは会議終了後に削除していただくようお願いいたします。以上です。

福井会長 : よろしいでしょうか。よろしくお願いいたします。

本日の議題ですが、諮問事項が1件、その他の計2件を予定しております。終了予定時刻は20時半頃の予定でございます。

議題の前に、任期満了に伴い委員の入替えがございましたので、事務局から御紹介をお願いいたします。

事務局 : それでは、新任の委員を御紹介いたします。新任委員の皆様におかれましては、私がお名前を読み上げましたら、その場で簡単に自己紹介をお願いいたします。

まず、商工会推薦で桂委員に代わり、田中友統委員。

田中(友)委員 : 田中友統と申します。よろしくお願いいたします。

商工会では総務企画副委員長と建設部会の副部会長をさせていただいておまして、理事としても今現任の理事の中では一番長く理事をさせていただいております。地域の発展のために何か微力でもお役に立てればと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

事務局 : ありがとうございます。

続いて、市民委員となります。

最初に、大川委員。

大川委員 : 大川と申します。よろしくお願いいたします。

国立に住み始めまして約30年間たちました。私自身は西新宿で設計事務所をしております。この国立の環境が気に入ってこちらに移ってきました。国立市の環境が良い具合に維持できるよという思いから応募させていただきました。よろしくお願いいたします。

事務局 : ありがとうございます。

続いて、松本委員。

松本委員 : 皆さん、こんばんは。松本陽と申します。市民委員ということで今回応募させていただいて、こちらに拝命をさせていただきました。

私は生まれてこの方国立に住んでおります。仕事も国立でいるということでございまして、地域活動も十分長くやっておりますので、そういった観点から意見を出していければいいかなと思っております。よろしくお願いいたします。

事務局 : ありがとうございます。

続いて、水野委員。

水野委員 : 水野と申します。こんばんは。

30年以上国立に住んでいます。大好きな町なので、自分も勉強しながらこの町のいい発展に沿えればいいかなと思っております。よろしくお願いいたします。

事務局 : ありがとうございます。

それと、最後、本日欠席ではございますけれども、公益財団法人東京都宅地建物取引業協会推薦で齋藤委員に代わり、渋谷委員が新しく委員となっております。

以上となります。

福井会長 : 新しい委員の方、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、議題に入るところで、もう1点、すいません、委員の方が多数入れ替わりましたので、幾つか確認させていただきことがございます。

まず初めに、利害関係がある場合の取扱いについて御説明します。

委員の皆様、今御紹介あったとおり、国立にかなり長い間お住まいということですので、ゆかりのある方が多いと思われます。当審議会では開発案件を取り扱うことが多くございます。案件の中にはもしかしたら皆様が直接の当事者、あるいは当事者と親しい関係にあるということもあるかと存じます。審議会によってはそのような場合について出席を認めない規定を設けている自治体もございますけれども、当審議会はそこまでの規定はございません。

しかしながら、そのような方が委員として出席されますと審議会の中立性、公平性が担保できない、あるいは担保されていないのではないかという誤解を招くおそれがございます。そのため、当審議会においても利害関係者は審議への参加を御遠慮いただきたいと考えております。これは自発的にお願いしたいと思っております。そのような場合については、プライバシーに関わりますので、調査はいたしませんけれども、御自身の判断で事前に私、または事務局に申し出ていただきたいと考えております。

よろしいでしょうか。よろしくお願いいたします。

それから、審議会の役割についてなかなか位置づけ上難しいところもありますので、私のほうで整理させていただきたいと思っております。審議会の役割については第1回、4年前からなんですけれども、そのときの繰返しになります。私たちが審議を行う目的といいますか、位置づけは大きく二つあって、一つは景観、あるいはまちづくりについてどう考えるかという方針に関する審議がございまして。昨年改定を行いました景観づくり基本計画に関する審議などがこれに当たります。もう一つは個別具体的な案件についてどういう意見を申し述べるかということでございます。委員の皆様には上位の方針、先ほど申し上げた景観づくり基本計画などに基づいてそれぞれ御専門、あるいはお住まいの見地から具体的にこうしたほうがいいという意見を出していただくのがこの委員会の審議会の役割と位置づけております。

上位の計画につきましては方針は示されているんですが、その具体的な設計とか、計画について詳しいことまで申し述べられていないものですから、ここに出てきたものについてこうしたほうがいいんじゃないか、あるいは国立のためにこうする必要があるんじゃないかということを具体的に翻訳することがこの審議会の役割だと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

この件につきまして何か皆様から御意見ございますか。既に何件も審議されています委員の方から何かあればと思いますが、よろしいですか。

では、そのように確認させていただきます。

続いて、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、設計代理人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。

事業者 : 野上です。よろしくお願いします。

事務局 : 続きまして、国立富士見台団地管理組合、[REDACTED]。

事業者 : [REDACTED]でございます。よろしくお願いします。

事務局 : 続いて、設計代理人として、株式会社イム都市設計、[REDACTED]。

設計代理人 : [REDACTED]でございます。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、[REDACTED]。

設計代理人 : [REDACTED]です。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、[REDACTED]。

設計代理人 : [REDACTED]と申します。よろしくお願いします。

事務局 : 同じく野村不動産株式会社、[REDACTED]。

設計代理人 : [REDACTED]と申します。よろしくお願いいたします。

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けますか。

事務局 : それでは、配付資料を確認させていただきます。まず議事日程が1枚ございます。それをおめくりいただきますと資料1ということで、A3になりますけれども、4枚のものがございます。続いて資料2ということで、A4の1枚のものがございます。それをおめくりいただきますと資料3ということで、A3を三つ折りしたものが9枚ございます。こちらが事前配付させていただきましたもので、当日配付として2枚、一つが当日配付資料1ということで、資料の名称が書かれたものが1枚、それと当日配付資料2ということでまちづくり審議会の新しい名簿となっております。

以上となっております。

福井会長 : ありがとうございます。

配付資料の不足はございませんか。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。個別具体の議論をする際には部分的に非公開とすることも想定されますけれども、今回は非公開にする情報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か。

(「異議なし」の声あり)

福井会長 : ありがとうございます。異議なしということで、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。

事務局からは資料1を中心にしまして協議の経緯や関連計画との整合性について御説明させていただきます。

市から大きく3点御説明させていただきたいと思っております。

1点目が、先日の審議会の中でビジョンを市民に対して説明してほしいということが

ございましたので、事業者がビジョンの説明を行う前に市として本地域におけるまちづくりの市の方針や考え方、それと今回の計画の整合性について説明します。

それから2点目が、どうしてこのような計画になっているかということで、事業者と市が協議を行いまして、今回の条例手続に入る前までに計画に反映された内容の説明をします。

それと3点目が、高さの特例についてということで、前回と同様の御説明になりますけれども、改めて御説明させていただきます。

それでは、資料1を御覧ください。資料1の1枚目になります。

先ほど申しました市の方針と協議内容についてまとめて御説明いたします。

改めてになりますけれども、最初に事業概要を簡単に御説明いたします。本事業は、国立市富士見台にありまして、昭和40年代に旧日本住宅公団により分譲された団地の建て替えとなっております。今回の計画は約2.7万平米の敷地に建物として約4.7万平米、最大で8階建て、高さ25メートルの集合住宅を建築したいというものになっております。資料上のほうの右側に本地の立地特性は記載されておりますので、御確認ください。

続いて、1ページ中ほどの、最初に右のほうを御覧ください。事業者が抱える問題ということで書かれているんですけれども、事業者が今回の建て替えの推進に至った経緯ということで、建物が50年を超えて老朽化してきているということ、それから、設計思想が現在と異なっておりますので、バリアフリーの対応というのがなかなか現在の建物では難しいということ、それから、住んでいる方の、住民の方の高齢化が進んで空き家率が目立ってきたということで、解決の手段として建て替えを進めているということといただいております。

なお、今回の建て替えに当たりまして、基本的に団地の管理組合さんがいて、その方たちが、組合員の方が建て替えということで、URではなく、組合員の方が進めているんですけれども、やはり負担の問題もありますので、それらを減らすために、今大分余裕があります容積率を有効活用して計画したいと。ただ、敷地にゆとりがありますので、今のゆとりある敷地とか、緑というものは可能な範囲で確保していきたいということで、そういう形で計画すると。そのためには高さの特例が必要だということでお話をいただいているところでございます。

続いて1ページ中ほどの左を御覧ください。こちらは市の関連計画を踏まえたこの地域における市のまちづくりの方針となっております、大きく3つ掲げてございます。

1つ目が人口構造の改善、それから、2つ目が街の基盤再生、3つ目が良好な景観と歩いて楽しいまちづくりということで、下に関連計画ということで各項目に関連する計画名称を記載しております。この3つについて簡単に御説明させていただきます。

1点目、まず人口構造の改善なんですけれども、国立市の人口が約7万6,000人になっております。日本全体が少子高齢化し人口減少社会となった今、国立市においてもそれは例外ではないと捉えております。市の基本計画でも人口というのは最も基礎的かつ重要な指標であるとしまして、基本計画の中でも7ページにわたって人口展望を記載しております。

資料1の4枚目を御覧ください。こちらはこれから御説明することの参考の図となっております。

まず図1を御覧ください。こちらは基本計画にあります市の将来の人口推計のグラフとなっております。基本計画の中ではこのままの状況で推移した場合、今後の国立市の人口というのは2025年、令和7年頃まではある程度横ばいで行くんですけども、その後減少に転じ、2045年頃には約7万3,000人になるということで予想しております。

続いて図2を御覧ください。図1のほうが今のまま推移したらというお話なんですけれども、図2は、これに加えて市で現在進めている富士見台地域のまちづくりや南武線の連立立体化をはじめとする様々な取組を通じて人口を増やしていけば、令和12年、2030年には8万人まで増やせるんじゃないかと考えております。市としては短期的には人口を増やして、中長期的にはその維持に努めたいと考えております。このように人口増というのは市の活力を維持するためにも重要な課題でありますので、本事業によって人口をはかれるというのは、市の計画にも沿っているのではないかと考えております。

続いて町の基盤再生のお話になります。同じく4枚目の図3を御覧いただけますか。富士見台地域はほとんどの地域が旧日本住宅公団が昭和30年代の後半に区画整理を行って基盤を整えた地域でありまして、市役所をはじめとして多くの公共施設や教育文化施設が集積しています。それらの施設は建築物の老朽化が進んでおりまして、再編の在り方を検討する時期に来ています。また、年数を経た団地も複数ございまして、それらもまた今後の在り方を検討する時期に来ています。今回の事業で、例えば、建て替えということで、建て替えにより魅力ある暮らしの継承とか、建造物の機能更新、あるいはファミリー世帯の流入により地域が活性化されれば、それは国立市におけるまちづくりの先行モデルにつながるのではないかと期待しております。

最後に、良好な景観と歩いて楽しいまちづくりです。こちら図4を御覧いただけますか。こちらは富士見台地域まちづくりビジョンからの抜粋になっております。皆様御存じのとおり、さくら通りは国立市を代表する通りとなっております。沿道のサクラやイチョウ、そして、その後ろにある低層、あるいはこれらの樹木を大きく超えない高さの建物が不規則に並ぶさまというのが国立らしい景観をつくり出していると思っております。富士見台地域ではさくら通りを軸として景観づくりを進めるとともに、歩いて楽しい歩行者ネットワークの形成を目指しております。富士見台団地の周囲の歩道上空地、あるいは南北通路というものがしっかり確保されて緑豊かな空間になれば、団地周辺の回遊性が増しますので、歩いて楽しい歩行者ネットワークの形成に大きく寄与できるのではないかと考えております。

資料1の1ページ目にお戻りください。以上を踏まえると、これは下になりますけれども、市としては高さの特例適用を伴うさくら通りに面する大規模な敷地の建て替え計画というものをまちづくりとどう連携させていくのが重要であると考えていまして、ここに記載しております7つの課題があるんじゃないかということで考えております。

簡単に申し上げますと、さくら通りからの景観をどう確保するかというお話、それが

ら、2つ目が大規模団地として周囲に配慮した景観づくりをどのように行うのか、3つ目が既存の、南北の自由通路をどう確保するのか、4つ目が周辺住宅地への日影の影響というのをどう緩和していくのか、5つ目が人口増に伴う既存インフラへの影響の把握と対応をどうするかということ、6つ目が周辺地域との交流をどう増やすのか、新たなコミュニティをどう形成していくのかということ、それから、7つ目が富士見台ビジョンで掲げる「歩いて楽しいまちづくり」をどのようにして実現するかということになっております。

続いて2枚目を御覧ください。こちらは市と事業者が計画内容のすり合わせをする前に、一番最初に事業者から出されたものになっております。こちらは今現在の計画とよく似ているところもあるんですけども、実は違っておりまして、異なっている部分だけ簡単に御紹介しますと、一つはまず建物が3列の配置になっております。それと2点目が南北通路なんですけれども、一見すると南北通路がありそうに見えるんですけども、通路としてはあるんですが、当初のときにはピロティー形状になっておりまして、一番南側については1階部分は抜ける状態になっていたんですけども、2階から上については建物があるという状態でした。それから、さくら通りからの後退距離につきましても当初は4メートルとなっていた。それと歩道上空地につきましても、東側については歩道上空地がなかったということになります。

以上を踏まえて事業者とさくら通りからの距離のお話とか、それから、歩道上空地のお話、それと世帯数が増えるということで保育園のお話、北側の日影のお話なんかを中心に事業者とは打合せをさせていただきました。

1枚おめくりください。3枚目になります。こちらが市と事業者の協議を経て見直された計画となっております。これが条例手続に入るときの計画内容です。こちらが2019年頃から協議してこの形になっていますということで、主な変更点が、さくら通りからの離隔が4メートルだったものが8メートルから10メートルになりましたということ、それから、南北通路が完全に分節化されたということで、巨大な壁についてもある程度緩和されましたということです。それと歩道上空地につきまして、東側についても歩道上空地を設けていただくことになりました。それから、こちらはまだ協議中ではあるんですけども、保育園を主とした地域貢献スペースの確保というものがございまして。それと建物が3列配置だったものが2列配置になったんですけども、影については当初の3列配置と同等のものを確保しているということになっております。

これらやることによってどんな効果が出たのかということで、そちらを御説明させていただきます。

さくら通りの景観配慮としては、東西両端の高さを抑えて圧迫感を低減することになったことと、それから、さくら通りからの建物の距離が離れまして、その離れた部分に樹木を植えることで建物というのが樹木越しに見えるようになりましたので、強大な壁の景観とならないような配慮がなされたと思います。このような形で取り組みましたので、通りのサクラやイチョウに溶け込んで一体となった空間を実現できるのではないかと考えております。

それと世帯数が増えることによって交通量が増加するというお話があったんですけども

ども、東西、北面に2.5メートルの歩道上空地を設けましたので、安心安全な歩行空間の実現というものができるのではないかと考えております。

また、南北通路、それから、先ほどの歩道上空地については単に通路を設けるということではなくて、沿道部分を緑化とか、通路の形状に変化を加えますということで事業者からお話をいただいておりますので、市民の皆さんが散歩やジョギングをしたくなるような、歩いて楽しめる道づくりの実現につながると考えています。

それから、同じく世帯数が増加するという事で、ファミリー世帯の増加が期待されます。一方、保育に関する受皿の問題が出てくるんですけれども、国立市は待機児童ゼロを目指して、今そこにもうすぐ至れるというところまで来ていますが、300世帯増えることによって当然保育の需要が一時的に増加するということがございます。このことについても保育園を設けることで待機児童を生まないようにするとともに良好な保育空間が提供できるのではないかと考えております。

このように今回の計画が実現すれば、市のまちづくりの進展に寄与できるのではないかと考えております。

続いて資料2になります。こちらは先ほど申しましたけれども、高さの特例について整理したもので、以前にお出ししているものと同内容です。今回委員さんも入れ替わりましたので、改めて簡単に御説明させていただきます。

こちらにありますように、高さの特例については条例で5つの条件を設けておりますけれども、うち4つについては定量的に示されており、本計画には合致するのではないかと考えております。

資料2の裏面を御覧ください。こちらに5つ目の条件として市長が認める要件ということであるんですけれども、市では関係各課に意見照会して、結果、こちらの表に書かれているような意見をいただいております。特に保育園とか、コミュニティスペースの確保については重要と考えておりますので、協議の中でもその実現を目指しております。その他の意見につきましては関係各課との協議の中で今後実現可能だと考えております。

以上、基本的には市としてはある程度特例の条件は整っているのではないかと考えているんですけれども、特にまちづくりとか、景観の観点という部分につきましては審議会の中で御確認いただきたいと考えております。

なお、計画のビジョンとか、それから、取組内容の詳細についてはこの後事業者より御説明いただきたいと思います。

ただ、市としては今回審議会の中で前回の御指摘について確認いただいて議論を深めていただいた上で高さの特例についてどのように扱うかということを御検討いただければと考えております。

市からの説明は以上となります。

福井会長： ありがとうございます。

事務局の御説明のやり方に問題があると私は思ったので、注釈を入れますけれども、今の御説明だと聞き方によっては事業者をそのまま後押ししているように聞こえてしまう可能性があるのもので、そこはまずかったと思っていまして、今の御説明はこれまでの議

論の過程と、それから、それに対する市の判断と御理解いただければと思います。下手すると市が事業者と結託してと言われてもしょうがないような説明のされ方をされたので、これはまずいと思いますので、そうではないということを私は経緯として確認しておりますので、そこは誤解なきようお願いしたいと思います。今後の説明はそのようにしていただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

それでは、事務局からありましたとおり、計画のビジョンとか、考え方の詳細について事業者から御説明をお願いいたします。

事務局 : それでは、これより事業者側から御説明をさせていただきます。

その前に、本日出席させていただいております国立富士見台団地管理組合理事長と、あと、[REDACTED]が出席していますので、一言御挨拶をさせていただきたいと思います。

事業者 : 管理組合理事長の野上です。組合員を代表して審議会委員の皆様にお話しさせていただきます。

築55年を経過した当団地はソフト面、ハード面でもう曲がり角に来ております。組合員の半数以上が50代を過ぎていますが、大半の組合員はこの団地に住み続けたいと考えています。エレベーターがあれば住み続けることはできるんです。けれども、後づけのエレベーターでは完全なバリアフリーは望めません。また、建設コスト、管理面の負担などの面でも問題が残ります。

当団地の高齢者組合員に高齢者が多いため、2回の引っ越し、それから、3年にわたる仮住まいをやらないといけなと。これに耐えるとしても、今回の建替え計画が最後の機会だと思います。

この計画を立てるにおいて市からの御指導とか、御要望、それから、地域の貢献等を配慮した立案に努めてまいりました。今回お示しした建替え計画は国立富士見台の地域社会に貢献する計画であると確信しております。

以上のことを理解していただき、御審議いただけますようによりしくお願いいたします。

事業者 : 引き続いて、[REDACTED]でございます。

高齢化と経年劣化が進んだ当団地においてバリアフリーを確保し、陳腐化した住空間と設備等を改善する団地再生の施策として建て替え案を6年間にわたり検討してまいりました。今年度はその実現に向けた最終年度の年として位置づけております。

最近、開設当初からの組合員の方からこんな励ましをいただきました。外とつながった生活が確保できるのならばこのまま当地で暮らしたい、そのためにもエレベーターを。エレベーターの設置が難しいのであれば、建て替えをぜひ成功させていただきたい。ただし、そんなに長くは待てない。そんなお言葉でした。

先ほどの理事長の話にもありましたとおり、当地で暮らしていけるのならば当地に住み続けたいと願う組合員の方は多数おられます。また、若い組合員の方も含めて国立市民であることに誇りを持ち、町にあふれる豊かな緑の形成の一翼を当団地も担ってきたという自負心も持っております。そういう組合員の方が多数おられます。そんなコミュニティを次世代へつないでいくためにも今回の建替え計画に御理解をいただきたいと

思っております。

本日はありがとうございました。

設計代理人： 南條設計室の■■■■と申します。よろしくお願いします。

私から本日の資料3と資料4に関して説明いたします。

その前に、本日の綴じています資料の後ろから2枚目の、先ほど市から説明がありました目次なんですけれども、これは事業者で作成しました。市の方で作成したわけではございません。これは、第13回、第14回、第15回と今回まで3回数えるんですけれども、それまでに我々で作った資料の目次でございます。ここまで作っているということを通して新しく審議委員になった方は御存じないので、ここに改めてつけました。

事業者で作った資料というのは、今までお持ちの方もありますけれども、下に四角の帯がついていまして、右下に01とか、本日の資料で行くと白い紙に01とか書いています。こちらの資料が事業者で作った資料でございます。それ以外の資料に関しましては市で作成したものになっています。

では、本日の資料に関して御説明いたします。右上に資料3と書かれています、右下に01と四角で書かれています資料に関して御説明いたします。

資料3に関してはこれまで都市計画課と協議してきた内容の経緯をここにまとめています。先ほど委員長から市とやり取りした内容がどうも市から後押しされていると勘違いされないようにという話もあったんですけれども、我々としては計画に偽りなく真摯にやってきたつもりで、それを周りにきちんと説明してどこまで理解してもらえるかということが重要なと思っています。

資料3の01に関しましては、先ほど理事長であるとか、■■■■から切実な思いが語られたと思いますけれども、現状の団地の中ではやはり55年がたって、住環境の悪化であるとか、バリアフリー化できないとか、そういったところがあってどうしても建て替えしなきゃいけないという思いが住民の中ではある。

01の左側、(1)番の配棟計画図というのがあるんですけれども、高さの緩和をしないで建て替えをしようとするとう高さ19メートルなので、6階建ての建物となります。そうすると、事業を成立させるためにはどうしても余っている容積を使って建て替えるということで、できるだけ多くの方の賛同を得てやりたいということになりますので、

(1)番のような配棟計画になってしまう。これでは南北貫通通路であるとか、緑であるとか、いろんなことができないんです。このまま行ったら建て替え自体もううまくいかないだろうというところがありまして、そこで、その高さの特例基準というのが新しく市で設けられるということが分かって、それを活用すると建物が建たないところが有効に活用できるのではないかと考えました。

なので、高さの特例基準を、あえてこういった難しい基準をクリアしてでも緑地であるとか、空地を残すということに意味があって、周辺の地域をよりよくする、そういったことができるんじゃないかということを思って、こちらの計画にシフトしていったということになります。それが(2)番の配置計画図になります。これは高さ25メートルで、6階建てが8階建てになるということです。ただ、全部が8階建てになるわけではなくて、日影であるとか、景観とかいうのを気にしながら、建物の高さを部分的に下

げたりとかいったことをしています。これは国立市との事前協議を開始する前につくった案でございます。

めくっていただいて、2ページの3というのが先ほど市から説明がありました、いろいろ協議しまして、その中でこうしてください、こういった条件がありますということと言われた中で洗練させてきた案でございます。これが今現在の審議会に提出している案でございます。3列配棟が2列配棟になってということであるとか、建物を南から北側に寄せていくと。もともと4メートルしか離れていなかったものを倍の数字、8メートルまで建物を離しております。そういったことで計画をこのように固めてきたということでございます。

めくっていただいて、右下の3ページを見てください。今回の計画で最も審議員の方が注目しているのはやはりさくら通りの景観であると思います。もともとその計画の中では最初の段階では4メートルだけセットバックしていたというものを8メートルまで後退させたというのに関しては、我々でシミュレーションをしながら市にこれではどうですかということは何度かやり取りしながらその数字を決めています。

その数字を決めた経緯としては、下に断面がございまして、さくら通りの反対側の歩道から見たときに敷地に近いところのさくら通りの街路樹、そういったものが建物とうまくマッチしながら、建物が見切れる高さはどの辺だろうということを考えながら壁面の位置を後退させていきました。結果としては8メートルぐらい壁面を後退させると、樹木ですから、上のほうは多少葉っぱが少なくなるので、建物が見えますけれども、そこまで建物の圧迫感はないだろうというところで8メートルの壁面後退の位置をこの資料を基に決めておるところです。

ここまでが今回の計画案に至った経緯でございます。

次に、めくっていただいて、右下に04と書かれている資料、こちらの説明をいたします。

いざ高さの特例を取りながら敷地を空けて、そこに緑を植えたりですとか、広場を造ったりですとか、そういったことをしようという計画の方向に進んだときに、高さの特例を取るためには、先ほど市から説明がありました幾つかの条件をクリアしなければいけないというところで、特に地域の貢献であるとか、周辺との調和であるとかいったところにどれだけ寄与できるのか、そこがポイントで、その代わりに高さの特例を認めますということですから、何かを事業者側から皆さんに提供して、その分だけ高さだけを代わりにもらうということになります。実際に容積が変わるわけではないので、もともとの容積は常に一緒の中で高さだけ、階で行くと2層分だけ高くできるというところなんです。

では、その高さの特例を取ることによって何がこの計画で周りに寄与できるのかと考えたときに、左上に赤字で書かれています6つの項目が該当すると考えています。

1つ、さくら通りの景観への貢献、②敷地内南北貫通通路の再整備、③安全な歩行者空間の整備、④地域貢献施設の整備、⑤豊かな緑化空間の整備、⑥地域周辺の日影・圧迫感の影響に対する配慮という6つの項目でございます。これら6つの項目に関して一つずつ解説を加えていきます。

ページをめくっていただけますか。右下に05と書かれているページの解説でございます。これはまずさくら通りの景観への貢献ということで、先ほど経緯の件で建物を8メートルセットバックさせましたと言いました。8メートルセットバックさせたんですけども、前回の審議会のときにパースを用意して資料につけたんですけども、かなり引いたところから全体像が見えるようなパースをつけていました。それによってかなり間違った理解をされたかな、誤解されたかなというところも実はあって、実際に景観といったときにここを歩く人々からどういうふうに見えるかというところが重要で、ある委員の方からも「歩道から見たときどういうふうに見えるんですか」という質問がありました。そこはとても重要なと僕は思っていて、今回の資料に関してはそこに重点を置いて解説の資料を作ってきています。

このペーパーの下のパースを見ていただくとおり、まず歩道を歩いていくと街路樹があるのと、あとは敷地内に、8メートルセットバックするから、建物がセットバックしている分だけ圧迫感が少ないということ、あと、緑地帯がかなり豊富に取れますので、敷地内の緑といったところで建物が実は見えづらくなってきているということです。

パースのAであるとか、Gであるとか、Eであるとか。Aに関しては敷地の西側から見たパースでございます。ここに関しては道路がありますので、妻側であるとか、建物の端っこが見えますよね。そちらに関しては高さを現状の建物と同じぐらい、4階建てまで低くしてあります。同じようにEとか、Gとか、これは敷地の東側になります。そこも道路が回っていますので、建物がよく見えるというところで、ここに関しては建物を低くして圧迫感を抑えているというところです。

敷地の反対側、歩道の反対側から見ると、街路樹が両側にあって、さらに敷地内の緑もありますので、結構建物が見えないということが分かったんです。実際に私が歩道を歩きながら写真を撮っていくと、私のほうを見ていただけますか。このようなペーパーが私の手元にあるんですけども、実は結構建物が見えない。現状の建物、セットバックしていますけれども、結構見えないんです。ここは重要なと思っています。

単純に緑を全部消して建物を書き始めると建物というものは長大に見えてくるんですけども、歩道から見た景観というのは皆さんが想像しているほどではなくて、建物は見切れてくるということが分かりました。それをここでシミュレーションとして掲げています。

あと、さくら通りの景観の話になったときにやはり歩行者目線というのがとても重要で、歩行者目線と言ったときに、今街路樹があって、敷地内のところに立ち上がりがあって、そこに列植、生け垣がずっとあるんですけども、このペーパーの中で右下の2つの写真を見比べていただけますか。上の(1)というのが現状のさくら通りの敷地を見たときの写真でございます。その下に(2)番というのがあるんですけども、実はこの敷地の東側に公団の、URの36号棟という賃貸があるんですけども、そちらの住宅の前の歩道でございます。実際に公共の歩道としてある部分と、あと敷地内に自分たちで歩道状に拡張して、歩道と一体となって広い空間をつくっているというところもあります。

先ほどまちづくりビジョンのときに歩いて楽しいまちづくりという説明があったんですけども、実際にこの周りを歩いていくと、歩道の整備はしっかりしているんですけども、やはり歩道がずっと一直線になって先がすごい見通せる分、逆に歩いて楽しい気持ちにならなかったりとかするわけです。今さくら通りに関してもベンチが置いてあったり、アートが置いてあったり、一生懸命歩道空間を豊かにしようということが市の努力によって分かるところがあるんですけども、今回の建て替えにおいてもそういった工夫をしていきたいなと考えています。

後から述べる安全な歩道の整備というところがあるんですけども、今回は敷地の外にある歩道と自分たちの敷地の中に歩道状に部分的に整備したりとかして、幅を広くしたり狭くしたりとか、こういった（２）番のような計画をしていくことによって歩道空間が豊かになって、そこから見える景色というのが魅力的に見えるという相乗効果を狙って計画していきたいと考えています。

では、ページをめくっていただいて、６ページ、敷地内の南北貫通通路の再整備という項目でございます。前回の審議会のときにあまりこの南北貫通通路が評価されていなかったんですけども、改めてここに関しては説明したいと思っています。

右下の敷地周辺図というのがありますけれども、富士見台団地のURの賃貸のほう、そちらから通ってきて、敷地の前の横断歩道を渡って、北側に中学校であるとか、小学校、さらにその先、北側には国立駅がありますけれども、そこに抜ける人というのは今でも結構多いんです。ここは分譲の集合住宅でございますから、右上に現状の写真が３つ載っていますけれども、さくら通り側からずっとケヤキ並木に沿って北側に延びる敷地内貫通通路がございます。でも、ここは門とか、フェンスとかがないだけで現状は管理組合の敷地の中でございます。そこを近隣の方々が自由に闊歩しながら歩いているという現状でございます。建て替えると、民間の敷地ですから、これをやめてしまうという選択肢も当然あるわけですね。

ただ、現状の環境をどう評価するかということを管理組合の中で考えたときに、やはりこれは地域住民、地域周辺に対してはとても大切な通路であるから維持しよう、通ってもいいようにしようという決断をしたところが大きいかなと思っています。なので、フェンスとか門とかで完全に通さないような計画もできたんですけども、それをあえて通すという決断をしたことがとても重要なかなと思っています。

さらに、単純に通るだけではなくて、例えばこの通路の両側にたまる空間、ベンチであるとか、そういったものを整備することがより空間を豊かにしたりとか、地域の貢献になるんじゃないかなと思っています。

現状の南北貫通通路に面して運動場であるとか、集会所、そういったものがあります。そういった施設を集いの広場であるとか、あと、防災ベンチ、そういったものを置くことによって、日常に関しては地域の人たちがそこに集っておしゃべりできたりとか、新しいコミュニティがそこで生まれたりとか、非常時のときには防災ベンチを使って炊き出しができたりとか、そういったことが可能になります。南北貫通通路は複合的にいろんなことができるというところがとても重要なかなと思っています。

めくっていただいて０７ページの説明でございます。大きくは歩行者の安全を確保す

るということで、今はまだ世帯数もこれからできるものの半分になっていますので、現地を見ていただいてそれほど危なくないんじゃないの、そこまでやらなくてもいいんじゃないかなという御意見も前回のときには出たんですけれども、世帯数が倍になって車の台数が増えるということ、また、そういった関係になると、やはり歩行者の安全を確保するための歩行者空間は必要になるかなと思っています。

さくら通りに関しては、先ほど景観のところで御説明しましたけれども、このペーパーで行くと真ん中の下のところにパースが書かれていますけれども、さくら通りの現状の写真、先ほどと同じような写真を載せていますけれども、そういったところにコミュニティを育むような場所をつくると。さくら通りに関しては先ほど8メートルのセットバックと申し上げたんですけれども、部分的には10メートルセットバックするところも設けています。そこはかなり広く空間が取れるところになりますので、そういったところにコミュニティを育むようなものを整備するというのも重要なかなと思います。これによって歩いて楽しいまちづくり、そして、回遊性が可能になるかなと思っています。資料の中では敷地の外に関して歩行者空間の整備と書いてあるんですけれども、先ほどの6ページの南北貫通通路も敷地周辺の方々が貫通できるということであれば安全な歩行者空間の整備にも寄与すると言えると思います。

めくっていただいて8ページ、こちらは地域貢献施設の整備と豊かな緑化空間の整備ということで、地域貢献施設の整備ということに関しては、先ほど子育て世代も増えてくるということで、市としては待機児童ゼロを目指しています。この計画によって待機児童ゼロが難しくなる可能性もありますので、保育スペースを整備するということを積極的にやりたいと考えています。

また、南北貫通通路であるとか、さくら通り、そういったところに周辺の方々、そして、ここに住んでいる方々が集えるような場所を確保したいと。計画がかなり大きいものですから、ざっくりしたものができるんじゃないかという懸念も皆さんお持ちなんだと思うんですけれども、やはり600世帯がここに住むということは、正直コミュニティに対してあまり積極的じゃない人とか、いろんな方々がいるわけです。世代もかなり違います。そういった方々が自由に自分の場所を見つけて日常を楽しく過ごせることができると、これは地域貢献になるし、住んでいる方々も幸せになるだろうと考えていますので、いろんな、大小様々な、ヒューマンスケールに合った施設、空間を用意しようと考えています。

そして、先ほど申し上げたことと重複しますけれども、かまどベンチ、左側の下に写真が載っていますけれども、そういったものを公開スペースのところに置くことによって非常時に役に立つということも考えております。

めくっていただいて9ページ、最後のページでございます。6番、地域周辺の日影・圧迫感の影響に対する配慮ということで、これに関して前回の審議会の中ではあまり気にしなくてもいいんじゃないかという御意見もありまして、事業者、我々としてはそこはきちんと配慮したいと考えています。なぜならば、この敷地、例えば、先ほどのさくら通りの景観であるとか、そういったところというのはここを通り過ぎる方々がどう思うかだと思ってしまうんですけれども、周りに住んでいる方々というのはこれから何年、何十年

とこの建物を見ていて、日常としてこの建物とお付き合いしていかなければいけない。あと、今でも当然隣同士でコミュニケーションを取っている方々もいますし、そういった方々への配慮というのは当然すべきであろう。それはある種のまちに暮らすマナーみたいなものだと考えています。

なので、建築基準法でここまで日影であるとか、そういったものができるというところぎりぎりまで建物を建てるというのはぶしつけな感じになりますので、そこは現状と同じ程度の日影であるとか、圧迫感、壁面の位置、そういったことを配慮するということが事業をする上では、地域に暮らす上ではとても重要だと考えていますので、北側に対してはできるだけ建物を北側に寄せないということでこの計画をしています。

結果的にはどうしてもどこかにそのしわ寄せが来るということを考えたときに、皆さんが気にしているさくら通りに対して8階建てが部分的にできるということになってしまうんですけども、先ほどの樹木であるとか、あと、歩行者目線でどう見るかということのをシミュレーションしたときに特に大きく問題があることではないですし、さくら通りに対して美しい景観をつくっていけると考えましたので、そのような計画にした次第でございます。

本日の資料に関しては、事前に見ていただいていると思うので、私なりの解説を加えて説明いたしました。

説明に関しては以上でございます。

福井会長：　どうもありがとうございました。

本件につきましては前回からの継続審議ということで、事業者の方、それから、市から資料提出もされたということで、これに基づいて審議を続けていきたいということでございます。

事務局から説明がありましたとおり、計画のビジョンと土地利用計画、建築計画について確認をしていただいて、議論を行った上で高さの特例の適用について整備を進めてほしいということになっております。

前回の議論について私なりに確認しておきたいと思いますが、前回本編のビジョンとか、敷地利用計画、あるいは建築計画について我々が判断したいことに関する十分な情報がないと申し上げたところでございます。ですから、計画そのものを否定しているというよりはもう少し詳しく教えてもらわないと分からないですということを申し上げたということでございました。

それから、事業の事情はよく分かりますので、建て替えが切実であるということは理解するんですが、その事情ではなくて、国立市、その周辺に対してどういう貢献があるのか、環境に対してどういうことができるのかということで御説明いただきたいということでございました。そういうお願いをしました。

その結果として、市からはこれまでの協議内容の御説明をいただきました。それについて前回あまりよく分からなかったのが、今回の資料でこういうことを書いてきたということは理解していただいたと思っております。

それから、具体的な内容につきましては比較的言葉を尽くしていただいて、かなりどういう思いで設計されたかということは今日理解していただけたのではないかと改めて

おります。

市から、関連計画に合致しているの、いいんじゃないかという御説明ではあったんですけども、審議会は審議会としてそれに基づいて判断するというので、そこは切り分けをさせていただきたいと思っております。

ですから、本日の議論のポイントとしては、そのビジョンについて、市民目線といいますか、国立市全体に対して、周辺に対して明示的な説明がなされているかどうかということ、それから、この敷地利用計画、あるいは建築計画ですが、これがさくら通り、地域の景観づくりに対してどのように寄与するか、影響がどれだけ低減されているかということについて確認していただきたい。

それで、議論を進めば、高さの特例の適用するだけの価値の提供がなされているかというところまで行ければ行きたいと思っております。

では、まず本日御出席の委員の方から御質問、御意見を伺う前に、欠席の委員の方からもし何か来ていれば、先に確認したいんですが、いかがでしょうか。

事務局 : 大木委員より御意見をいただいておりますので、紹介させていただきます。メールをそのまま読み上げさせていただきます。

本日の審議会に出席できず、申し訳ございません。資料を拝見し、こちらで思った点を連絡しますということで、5点いただいております。

1点目が、既存の豊かな緑環境をどの程度引き継ぐことができるのか具体的にお示しください。残せる既存樹木のプロットとか、植栽の管理計画などを示してほしいということでございます。

2点目が、北側道路沿いに立体駐車場が並ぶ景観が隣接する戸建て住宅から見たときに不快なものにならないか、道路景観として良好なものになるか懸念しています。戸建て住宅と道路、敷地内の立体駐車場を含めた断面図をお示しください。

それから、3点目です。南北貫通道路を確保することは計画上の大きな評価点になると思います。一般市民が利用可能なエリア及び施設を明示ください。また、夜間でも市民が安心して通行できるような照明計画の考え方についてお教えください。

4点目が、憩いの庭付近は8階建て建物の北側であるため、日陰の時間帯が長い場所になるのではないのでしょうか。薄暗い場にならないような対策をお示しください。

最後です。南側立面が現状計画では長大な壁面に見えてしまうのではないかと危惧しています。資料の周囲との調和と地域貢献に、これは図面の0.5ということなんですけれども、こちらの景観シミュレーションの中でFポイントから団地側建物を見たシミュレーションということで、落葉した冬期の状態、または建物ボリュームのみのものを作成ください。よろしくお願いしますということで、以上5点の意見をいただきました。

以上でございます。

福井会長 : ありがとうございます。

すぐに答えていただけそうなものはありますか。

上から行きますか。既存樹木のプロット、あるいは植栽の管理計画。既存樹木は結構残しにくいんじゃないかと思うんですが、いかがでしょうか。順番に伺っていきます。

設計代理人 : 既存樹木に関してはこれから根がどこまで伸びているとか、そういったところもあ

りますので、これから調査して、残せるもの、残せないものということを精査していきたいと考えています。

福井会長：配置として建設用地にかからないところという意味ではどのぐらいあるんでしょうか。

設計代理人：かからないところに関しては、さくら通り側と、あとは南北貫通通路のところが主に多いです。

福井会長：それから、今の南北通路のケヤキが残るかどうか。

設計代理人：ケヤキがあるところです。

福井会長：分かりました。残していかなきゃ……。

設計代理人：残すかどうかはこれからです。

福井会長：その位置は空地として残る。

設計代理人：建物から外れている。

福井会長：外れているということですね。分かりました。だから、これから検討の余地があるということだと思います。

それから、北側道路沿いに立体駐車場が並ぶので、そのシミュレーションをという話がありましたが、これは地上2段式、機械式なので、そうか、地下に入るんじゃないから、上に2段積まれるんですね。

設計代理人：車にもよりますけれども、2段目に車が載った状態で5メートルとか、それぐらいの高さになるので、実際はその敷地の歩道沿いに列植をすることで考えていますので。第13回の資料で、資料の8-1というのがあって。本日の総目次でいったときに、第13回まちづくり審議会資料の8-1「配棟計画・断面図（近隣への配慮）1」に断面が載っています。少し小さいんですけども、それが今の人型であるとか、樹木であるとか、あと、機械式駐車場、上に2段出ますけれども、そちらを記載しています。

福井会長：引きを取って行って、列植もあってというところで、あまり影響はないという見解ですか。

設計代理人：そうです。

福井会長：分かりました。

それから、次に行きまして、南北貫通通路の中で恐らくコントロールポイント、管理境界があると思うんですが、そのうちで一般の方も入れるところはどこまででしょうかということだと思うんですが、これは例えば06の図面でいうとどこになるんですか。

設計代理人：今の計画で考えているのは、公開スペースと書いている文字の右下のところに憩いの広場というのがありますよね、その右側に築山と書いていますけれども、築山の真ん中ら辺までは周辺の方々が入れやすい感じにしようかというところで、まだこの辺は具体的にどこまで入れるかというのは確定していません。

福井会長：南北貫通通路のすぐ脇までじゃなくて、もう少し入り込めるという話ですか。

設計代理人：そうですね、もう少し中まで入り込める。

福井会長：分かりました。

あとは、憩いの庭付近が8階建ての北側なので、日照は大丈夫でしょうかということなんですが、これはしようがないと言っちゃしようがないですけども。

設計代理人：南北貫通通路もあるので、終日日陰ではなくて、日が入るときもありますし、あと、

天空光もあるので、全く真っ暗でということではないと考えています。

福井会長 : 分かりました。

あと、Fポイントから見た落葉樹の状況を確認したいということで、すいません、これは今日は無理でしょうから、ぜひ追加でお願いしたいと思います。

設計代理人 : 分かりました。それは作成いたします。

福井会長 : すいません、では、ほかの、改めて御質問、御意見がある方。どうぞ。

倉本委員 : 緑の基本計画に書かれている3つの要素、樹木の保全と雑木林・ビオトープについて一切、樹木の保全は当然として、あとの2つについては無視されているのはどうしてですか。

福井会長 : 資料にないことだと思いますので、見解をいただけますか。

倉本委員 : 市が指導しなかったということですか。

福井会長 : まず、事務局からにします。

事務局 : 前回の審議会の中で今後お話をしていきたいと思いますということで整理されていたかと思うんですけども、すいません、まだお話ができていない状況ですので、11月になるかと思うんですけども、お話、協議の場を設けさせていただければと思います。

福井会長 : 事業者さんからぜひコメントをいただきたいです。

設計代理人 : そのことに関しては前回も話題になっていますけれども、今後継続して協議していくと考えています。

倉本委員 : すいません。

福井会長 : どうぞ。

倉本委員 : 私はこの3点について分析的に考えてみました。私も緑の基本計画をつくるときに市民調査の部門の部会長をしておりましたので、責任がございます。

まず、樹木を保全する、それから、雑木林・ビオトープを導入するというのは、国立市全体に作り物の緑ではなくて自然を再生していこうという考え方を表しています。雑木林は国立市の郷土の代表的な自然であり、郷土の生態系をつくってきたものです。甲州街道の辺りに農家があって、この団地の辺りが畑で、その北には雑木林がある。すぐ近くまで雑木林があって、それはムラ、ノラ、ヤマという里山の構造です。今は畑を再生してもあまり意味がありませんので、雑木林を再生する。それから、ビオトープについては、野生の動植物が生息・生育できる場を新たに創造する。そして、そういった場を使って子供たちが環境学習できたり、国立市民が郷土の自然や野生の動植物に触れることができる。そういった自然を再生するにはある程度の面積と環境ポテンシャル、その場所のポテンシャルが必要です。

そして、雑木林は通常15年に1回伐採して、切り株からひこばえが育つことを繰り返して維持されています。現在の国立市の雑木林は、恐らく一橋大学とかですけれども、70年生ぐらいいで、大木のコナラには現在ナラ枯れというキクイムシが菌を運んで枯れていく病気が発生して、国分寺崖線のコナラは今どんどん枯れています。そういったことも考えると、雑木林のダイナミックな管理、15年に1回伐採するような管理が必要だし、ビオトープは日常的な環境の管理、それから、もし水があるようなビオトープだとしたら、泥上げのようなことも必要です。

管理と申し上げていたのは、非常にダイナミックで、かつ大規模な管理を伴う、そういう自然を再生してほしい、そういう緑化をしてほしいというのが緑の基本計画の考え方だからです。それをいきなり申し上げたのでは失礼かと思ひまして、前回は管理が大事だということだけ申し上げたんですけれども、これだけまとまった面積があるわけですから、今申し上げたような、国立に少しでも本来の自然を再生するという方向での検討をぜひしていただきたい。

そして、それを考えるにはこの建物の配置計画では、建物の、住棟の内側に雑木林やビオトープを造ったら恐らくすごく暮らしにくいような気がするんです。ですから、この住棟の配置計画から考えなければ自然再生は図れないので、そうしますと建物についての計画が全部決まった後で緑化について御相談してもほとんど意味がないのではないかと思います、今回申し上げる次第です。

福井会長 : どうもありがとうございました。

大変重要な御指摘だと思いますので、これはきちんと検討してお答えしないと、法定の計画に基づく話ですから、一応今日コメントを伺いますけれども、これは新たに資料を作っていて、それで回答していただきたいと思いますと思いますが、これについて事務局から何かありますか。

事務局 : 前回も少しお話ししたかもしれないんですけれども、環境政策課もこの件については非常に興味を持っておりますので、事業者と市の関係、あと、倉本先生に御協力をいただきまして、皆さん違うところもあるかもしれないので、一度まず意見を出して、皆さんの考え方を整理した上で何か出せるものがあればお出しするという形で検討したいと思います。

福井会長 : 前回確かに個別に協議をお願いしますということでお願いしたんですが、それはこの協議と切り離してということではなくて、あの場で細かくできる話ではないので、きちんと議論してくださいという意味で私は申し上げたものですから、今日ここに確かに出てきていないのは問題であると私も思いますので、これは審議会の議論と並行してきちんと細かくやっていただくということで、ここで念押しさせていただきたいんですけれども、よろしいですか。

事務局 : かしこまりました。

福井会長 : ありがとうございました。

倉本先生、それでよろしいですか。まだ続きはありますか。

倉本委員 : 雑木林は普通1,000平米とか、そういう単位であるもので、そういうのが団地の中に造れるかどうかということは非常に難しいですね。

ただ、今申し上げたような自然を取り戻そうとか、それから、本来の国立市の景観をつくっていた雑木林のようなものを取り戻そうとか、生き物が住めるようにしようとかいったことについて、全てをそのまま実現してくださいということではなくて、ある程度要素に分解してでも構わないので、この部分についてはこれだけ努力して成果が上がります、将来もそれが担保できるような管理の仕方をしますというところになっていくんじゃないかなと思います。

福井会長 : こういう言い方はあれですけれども、原理主義ではなくて、現実的な落としどころを

どこまで探すかということを議論していただけるということだと理解しました。

これはよろしいですか。

ほかに御質問、御意見いかがでしょうか。

別に当てるわけじゃないですけども、西村委員、お願いします。

西村委員： すいません、西村です。

今回しっかり資料を作って説明していただいて、どうもありがとうございました。前回の資料で僕の認識が違っていたのかなと思うところも何個かありました。確認したいんですけども、特例基準を使わない6階建ての19メートルと25メートルの特例基準を使った場合というのは容積的なメリットはどのくらいあるんですか。

設計代理人： 容積的なメリットは何もありません。容積は全く変わりません。

西村委員： 容積は変わらないんですね。

設計代理人： そうです。

西村委員： だから、単純に特例基準を使ったほうが使わないで造った建物よりも周辺環境がよくなりますという御提案なんですよ。

設計代理人： そうです。容積は全く変わらずに、建物の高さを高くすることによって、要は建築面積を減らせるので、その分だけ余った土地に関して緑地にしたりだとか、広場にしたりといったことができる。それが貢献になるので、高さの特例を認めるというのが法の趣旨だと思います。

西村委員： そこがすごく前回勘違いしていたところだなと思っていて、事業を成立させるために特例基準を使わなきゃいけないということではないということですよ。であれば、すごく僕は特例基準を前向きに適用していいんじゃないかなと思いました。

ただ、やはり特例基準はどうしても事業上メリットがあるから使いたいという要望が結構多くて、やった以上は、この建物が特例基準でできましたとなった後に、容積のメリットを使いたいから使ったんじゃないと、多分多くの方は詳細わからないから、そう思うはずだと思っていて、そのときにできた建物が8階建てで、このボリュームというと、そこが納得できるかどうかというか、うまく伝わらないと、前回も申し上げたみたいに、まちづくり審議会で特例基準を適用して、どんどんでかい建物を造っちゃおうぜという違うメッセージになりかねないというのが、ボリュームがあるから思っていることなんです。

あと、その特例基準を使ったがためになったわけじゃないんだけど、各所がいろんな、市が特例基準で認めたということはお墨つきを与えたみたいな見方をされるし、市が誘導したものだと思われちゃうので、そこでいろいろ起きる問題についてあらかじめよく考えておかなきゃいけないなと思っていて、僕が単純にこの施設で思うのは、一つはずっと、大木委員とかも気にされている8メートルになったときの見え方。ただ、先ほどの冬に木が枯れてしまったらどうするの問題はあると思うんですけども、そうでない、例えば、常緑とかをうまく植えて高さの軽減ができれば、それは御説明にあったように僕は納得できるかなと思っている。

もう一つは、南北貫通通路はすごくいいように思えるんですけども、ここで犯罪が起きた場合とか、事故が起きた場合はどうなっちゃうんだろうと思っていまして、一般

の方が、そこで本当に起きちゃいけないような性犯罪が起きたとかなったときに、市がつくったからそんなことになったんじゃないかと思う人も出てくると思うので、何かもう少しセキュリティだったりとか、そういうものも考えなきゃいけないなと思っています。

もう一つは、先ほど駐車場の問題で、北側の駐車場２段については、例えば、コストの問題があるけれども、多層にして地下に半分入れるとか、数量を減らしたりとかというのは御検討いただけるんじゃないかなと思っています。ただ、その駐車場が今の計画だと、前にもお伝えしたかもしれないんですけども、台数が台数なので、逆に見え方とかよりも騒音とか、夜間機械式駐車場が動いたときにどうなのかとか、そっちのほう がむしろ気になるところです。

そういった駐車場が集まっちゃうということと、さっきの南北貫通通路で事故とか、何か起きた場合ということと、あと、南側のインパクトを正しく、もう少し、例えば、今は大きな全体を一つの建物として設計されているんですけども、ボリュームを切っているごとにデザインを変えて、あたかも違うデザインの建物が並んでいるように見せるとかというのは、何かデザイン上そういった御提案が出されてもいいかなと思ったんです。

気になっていることをつらつらと言っちゃったんですけども、あと、先ほどのピオトープに関しては、個人的にはフランスの国会図書館の中庭みたいなのができたら最高なんですけれども、難しいと思うので、何かうまく計画に取り入れていただけたら。単に緑の貫通通路ができましたというよりは、そういった国立のことを学べる場所ができましたよというふうにできると、計画としてすごく特徴が出てきて、町のためという意味が付きやすいんじゃないかなと思いました。

以上です。

福井会長 : ありがとうございます。

多分これらについてはほかの委員の方も御意見があると思いますので、一応一通り聞いてから事務局、あるいは事業者の方の見解を伺いたいと思います。

ほかの委員の方、御質問、御意見いかがでしょうか。お願いします。

中森委員 : 私も、大木委員からの幾つか指摘があったと思うんですけども、かなりかぶっているところはあるんですが、特に立体駐車場のところはすごく気になっていて、全体的な意見としては適用の方向でもいいのかなと思っているんですけども、ここはどうかならないのかとかかなり思っています。業者さんの説明でも北側住民に対する配慮というのはいろいろ述べていただいていたと思うんですけども、それは分かるんですが、この機械式駐車場はどうなるのというところがあまり言及が薄いように感じられたので、言及されたと思うんですけども、そこが気になるなど。

なので、ここにどうしてもこの形で置かなければならない理由というか、それはもちろんあってこういうデザインになっているんだと思うんですけども、そこが私のほうで理解できていないということもあって、資料４の０７の図の右側に整備後のイメージということでイラストで描いてあるんですけども、本当にこういう見え方になるのかというのは結構個人的には疑問かなと思っているので、その辺りも含めて、セットバ

ックするとしても本当に駐車場が意識されないような景観になるのかというのは疑問には思います。

あと公開スペースの話があったんですが、この部分は緑の基本計画との関係も、倉本先生からも御指摘があったと思うんですけども、その関連で見直すんだとすると相当な見直しになるかもしれないので、なかなか今具体的にはというところなんですけど、全体計画として公共・公益的な側面での貢献は確かに結構難しいよなとは思っているんです。そこを見出すというのは正直そこまで簡単じゃないのかなと思っているんですが、やはり一つ緑の基本計画に沿った緑をつくるということもそうだと思いますし、あとは一般の方々が入ることができるスペースを最大限努力していただければ、緑の提供でかなり貢献というところではあるんじゃないのかなと思っているので、その点を考慮いただきたいというのを強調したいと思います。

以上です。

福井会長 : ありがとうございます。

ほかの委員の方々。今日からの方でも結構ですので、確認したいことも含めていただければと思いますが、いかがでしょうか。どうぞ。

大川委員 : 今回初めてですので、前回2回ぐらい検討なされていると思いますので、一応議事録は読ませていただきましたけれども、もし理解が違っていたら言っていただきたいと思います。

この前の資料を見てもう一度さくら通りの西からずっと歩いてみました。現地も含めて回って見たんですけども、西側からするとほとんどの建物が大体3階ぐらい、高くても5階ぐらい。富士見台団地はセットバックがかなり大きいということがあります。高くても5階ぐらいというのは、新しい建物では前回か前々回のときに話題になっていたと思いますけれども、障害者センターの隣の建物が7階ぐらい、それから、この団地の手前、西側にある建物が7階ぐらいだということを意識しながら、8階というのはどのぐらいの規模なんだということを見ながら、想像しながら歩いていったわけなんです。もちろんセットバックの位置とかは違いますけれども、全体的な高さというのはかなり巨大なものになるという認識は確認してきました。

それと前回、前々回でも皆さんからの意見があったと思いますけれども、このさくら通り側からの建物が非常に長大だということについてはずっと変わってはいない、一部のセットバックがあるというところはありますけれども、長い建物に関しては同じような形になっていると思います。それについて色彩とかで検討したいという御意見はあったと思うんですけども、建物自体のボリュームというのは全然変わっていないんじゃないかなという気はします。

それで、先ほど大木委員さんからの情報にもありましたように、05のFの部分、反対側の道路からの見え方というのを皆さんにも見せていただきたいと思いますと思うんですけども、反対側の道路のパスは、長手方向と言いますか、歩道に平行に、歩道に沿った形のパスなんですけれども、実際街路樹というのは大体短くても10メートルとか、15メートルぐらいの間隔であるものですから、もちろん長手方向から見れば重なって見えますけれども、正面から見ればないわけですし、建物がどう見えるかというの

をぜひ示していただけたらと思います。

取りあえず、その辺りで。

福井会長： どうもありがとうございました。

ほかに御質問、御意見いかがでしょうか。

田邊委員： 今回の資料はどちらかというと計画の趣旨を説明する資料なので、そのようになっているのかと思いますけれども、この計画は非常に規模が大きいので、スケール感を把握するというのは常に重要だと思うんです。図面が基本的に全部ノンスケールになってしまっているんですけれども、このスケールはほぼ1/1000に近いぐらいのスケールになっていると思うので、あまりノンスケールで物が語られないように、例えば、中庭がどれぐらいの幅があるんだろうとか、どのぐらいのスケール感なんだろうとか、8ページのそれぞれのコミュニティスペースの円がどれぐらいの直径なんだろうとかということところがスケール感を把握する上ではとても重要だと思うので、あまりノンスケールの図面は使わないでいただきたいということです。8ページのこの図でいうと、一番小さい円、さくら通り側の円というのは恐らくこの部屋よりも小さいぐらいの円だと思うんです。それが十分かどうかというのが分かるようにしていただきたい。

あと、全体的に地域貢献と語られているものが、実はこの敷地内、団地内の需要を満たすだけのものであって、周辺地域への負荷を低減するレベルのもので貢献と言えるかどうかというのが分かりにくい。例えば、保育スペースの確保ということがありますけれども、どれぐらいの保育のキャパがあって、それは団地内の需要に対してどれぐらいの充足率なのかとか、あと、かまどベンチという話がありましたけれども、かまどベンチが4基、5基ぐらいあった程度では多分団地内の需要も充足できないと思いますけれども、それが地域貢献として語られるレベルのものなのかということも今分からないので、今後恐らく検討が進んでいくと思いますけれども、こういう貢献の度合いというのが客観的に分かるように示していただかないといけないかなと思います。

そういう意味でいうと、安全な歩行者空間の整備という項目に関しても、恐らく人口が増えるので、周辺に交通の負荷がかかる、それに対する受皿としては分かると思うんですけれども、それが地域貢献と言えるのかどうかというのは難しい部分もあると思いますので、なるべく地域貢献と語っている部分については客観性を持たせて説明していただきたいと思います。

福井会長： ありがとうございました。

ほかに御質問、御意見いかがでしょうか。どうぞ。

田中(友)委員： 田中です。前回、前々回来ていないので、初めてなんですけれども、先ほど説明の中でさくら通りを通り過ぎるだけだということで、北側住宅は重要だけれども、北側住民にはマナーをというお話、もちろんそちらも重要だと思うんですけれども、国立市民とすると、大学通り、さくら通りというのは非常に誇りに思っている道路であって、これが通り過ぎるということではないはずだと思います。今後緑地を増やしたり、歩道についても広くしていただけるというところでのもちろん、それは理解しておりますけれども、言葉的に通り過ぎるというのが非常に感じましたので、観光とかいうことで、桜の時期に関しては、これから紅葉もきれいなんですけれども、人が集まる要素が高い道路になっておりま

す。

現状の今使っている容積率は前回の議事録に載っていましたか。

福井会長 : ありましたか。すいません。

事務局 : そこまでのものを載せていなかったような気はするんですけども。

田中(友)委員 : 現状で多分150%お使いになられているということで、150%の建物を建てるのに、先ほどの説明の中で6階にすると敷地に対する建物の面積率が大きくなり過ぎるので、高さをということで理解しているんですけども、先ほどから話しています、通り過ぎるだけなのかもしれないんですけども、8階建てというところに対して国立市民の中でなかなか理解が難しいのではないかと私自身は今日来るに当たって見解を持っております。

大学通りでマンション問題があったり、マンションが建つという非常に市民でアレルギーがある方々が多い中で、もちろん先ほど言っていたとおり、6階より8階にしていたほうが地域貢献、建物がスリムになっていいよねというのは理解できるんですけども、やはりそこがさくら通りから連続、何メートルぐらいなんですか、こちらの大きな建物で、東側の建物で、スケールという話があればなんですけれども、かなりの距離の建物が壁のように建つと私は感じております。当初計画では4メートルぐらいの後退を8メートルに増やしましたよという御説明がありましたけれども、03のところに書いてあるとおり、既存の建物から比べればかなりさくら通りに寄ってきている建物を建ててきているという理解もできるはずだと思うんです。

事業性というところの中で、私もすごく難しいお話だなと。150%容積いっぱい使って建物を建てたほうが事業性が高いのはもう重々承知だとは思いますが、例えば、これが20年後、50年後見据えた中で、他市にも同じようなマンションがたくさんありますけれども、それをコピペしたようなものを国立市に造ることによって、資料2にすごく気になる文章があって、1の米印のところに「市長が良好な地域環境の創出に特に寄与すると認める」というところで、これは非常に私の中で揺れ動く言葉で、先ほどの説明で、いや、敷地面積に対する建物の率が小さくなるから、高さを認めようということと、そうではなくて、前回の議事録にも出ていましたけれども、容積率を少しでも削れないかというところで事業性が非常に難しい問題なのかなと。

取り留めもなくいろいろ話してしまいましたが、3点ぐらいになるのかな。

あと、富士見台の36号棟が賃貸で使われているということですが、こちらの容積率が今現状どうなのか。隣の建物の容積率と、賃貸と分譲を比べるのかというところはあるとは思いますが、そういったところも参考に知りたいなと思いました。

以上です。

福井会長 : ありがとうございます。

当該地東側36号棟の、実際に使っている容積は分かりますか。

事務局 : 36号棟ですか、おそらくいっぱいだと思います。150だと思います。

福井会長 : これは多分、すぐに正確な数字が分からないので、すいませんが、事務局で調べてください。

観音委員、さっき御発言ありましたが。

観音委員 : 同じような意見の繰り返しになるかもしれませんが。田邊さん、それから、田中さん、

倉本さんの発言とも、共通するんですけれども、地域貢献をあたかも事業性成立のためのバスターというか、トレードオフにしているというのはおかしいことです。地域貢献というのはもっと崇高なものであって、容積率の上限150%を目いっぱい使って、それで地域貢献というのは虫がいいのではないかと思います。

恐らく最初にこの団地が建ったときは、容積率という規定もなかったと思いますが、この団地に限らず、1号、2号、3号棟ありますけれども、今見ても、隣棟間隔がすごく広く、高さも低くて、緑もいっぱい、富士山も見えてと、すばらしい環境が形成されているわけです。そのときの団地建設の高邁な理想というのは一体どこへ行ったのかなど。この建て替えは今後の富士見台団地の景観の在り方の方向性を示唆するという意味で大変重要です。

ところが、まず、最初に採算ありき。そのためには高さを高くしなくちゃいけない。高くする代わりに南北通路を付ける。それによって地域貢献しますよと言っているんだけれども、それは見せかけで、他方、この敷地の東南、出っ張ったところに突っ込むような形で建物を配置している。その棟の中に何か地域貢献の施設、例えば保育スペース、などの整備を検討中とありますけれども、こういう“ため”にするというのか、福祉を口実としながらも、事業としての成立が大前提というのは、腑に落ちない。少なくとも、国立の50年、100年の計を考えるのであれば、これは試金石であり、もっと大きな、それこそ、ピオトープや雑木林の再生、緑化、地域景観の保全といった、高邁なビジョンが示されてこそ、人々が納得できるのではないかと思います。

もう一つ、前回、建て替えに反対している人がいるというのを聞いたんですが、話題になっていて、なかなか答えがありません。その反対している人を最終的にどうするのか。無理やり多数決で押し切ってしまうのか、それが民主主義なのかなという疑問があります。やはり反対している人にも納得のいくような地域計画にしていけないといけないんじゃないかと思います。

前回、私が申し上げたのは、何も全部新しくしてしまう必要はないんじゃないか。最近、環境負荷低減を視野に、再生利用というのもあり、サステナビリティを高める、あるいは、今話題の、SDGSに適應させるべきとか、いろいろ言われていますが、そういうことを考えると、新旧が調和的に混在した中にこそ、これからの健全な地域の在り方があるのではないか。この計画でも、全てを新しくすればよいというものじゃなく、新しいものと古いものを共存させる。つまり、そういう意味で、幾つかの棟をそのまま残して、そこに改築に反対している人に入っただき、ほかのところを新しくするという方法もあるんじゃないかなと思ったんです。

以上です。

福井会長： 分かりました。今の御意見、審議会としての姿勢にもかかわりますので、会長としての見解を申し上げますと、この事業、審議会自体は出てきた案に対してこれが景観計画の方針に合うかどうかということを審議する場でございますので、具体的な計画の成否について申し述べることは審議会としての役割を超えていると思います。意見として表明していただくのは結構だと思いますけれども、その御意見を審議会としての意見とすることはできないということはぜひ御理解いただきたいと思います。

すいません、ほかに御意見、御質問いかがですか。よろしいですか。

少しまとめますけれども、まず最初に、資料についてですが、これは私も困ったなと思った。スケール感についてはとても大事なので、どうしてもノースケールであれば、せめてスケールバーを入れてください。でないと確認ができないです。できれば半端スケールではなくて、定規が当てられるようにしていただきたい。すいません、これは今後のお願いです。

それから、幾つか場所ごとに御意見が出ておりますけれども、その前に、特例を認めるかどうかということの判断基準がこの中だけではなくて地域に対してどれだけ貢献するかということで審議会の議論は進んでいるわけですが、団地内の方にとっての話と外に関する話が若干ごっちゃになっているところもありますので、それはぜひ切り分けて御説明いただきたいと思います。例えば、保育園のことでいいますと、周辺にどれくらいあって、600世帯が入るといときにどのくらいそこで埋まってしまって、あるいは周辺に対してどのくらい余地があるのか。もちろんこの600世帯が入ることによってその部分を自前で吸収するというのも一つの貢献の形ではあると思うんですが、そこをきちんと説明していただきたいということだと思っております。

具体的な話でいいますと、まず、さくら通り側の話ですけれども、そのインパクトの話です。皆さんが懸念されているのは8階建ての高さと、それから、今8メートルから10メートルセットバック、そのインパクトがどのくらいのものかということをお我々がこの場できちんと予測できていない、確認できていないということだと思えます。でないと8階建てという言葉だけで、アレルギー反応といいますか、高過ぎるんじゃないかという議論になってしまう可能性があるので、そこをきちんと確認したい。

今日は資料を本当にきちんと作っていただいて、御説明いただいたんですが、まだ残念ながら皆さんが納得するに至っていないというところがあるんだと思えます。

ですから、それは、例えば、冬に落葉しているときの状況を確認したい、あるいは街路樹方向ではなくて、少し振ったときにどう見えるかも確認したいという御要望が出ていて、それで、この中でこのくらいだったら大丈夫じゃないかという合意が取ればそのインパクトについて確認できたということだと思えますが、まだそれができていないということじゃないかと思えます。

それから、北側については、日影がかからないということ自体御説明いただいて、そのことについては一定の御理解をいただいたと思うんですが、逆にそれが北側の道路沿いの機械式駐車場の関連において、影はかからないけれども、北側の道路周辺環境として本当に大丈夫かどうかということについて懸念が表明されているということだと思えます。

それから、南北通路については一定程度評価されたとも思っていますけれども、やはり緑の在り方、地域に対する貢献というところで、どこまで開くかということも含めて、これはお約束をいただかないと地域貢献があるねと言えなくて、検討中、予定と書かれると審議会としては厳しいと私は思っています。

というところですが、まとめて御意見をいただいたので、全体に対して市として何か言うことはありますか。特にない？事務局さんをお願いしていいですか。

事業者さんからそれについてもコメントがあればいただきたいと思います。いかがでしょうか。

設計代理人： 野村不動産の■■■■でございます。

今福井会長からお話のあった保育の件については市とやり取りをさせていただいて、設定させていただいていますので、市から御説明をいただくのがよろしいのかなと思っています。

事務局： 市の各課の協議ということで、資料2の裏面で関係課から出ている要望でございまして、会長から近隣の保育園の状況ということで言われまして、恐らく私が思うに市内全域の園で場所を調整していますので、近くにあるなしということは市の全域の保育園の数の中でということになるかと思っています。現在ゼロ歳児のゼロということを目指しておりますが、若干そこまで達していないという中で、民間等に助成しながら増やしてきておりますけれども、ここでまた新たに300世帯増えるとさらなる需要が出てくるだろうということで、担当課からこういう要望が出ているということでございます。これに関しましていうと、現在の状況、また、刻々と毎年待機児童の状況は変化してまいりますので、詳しくは担当課でないと分からないんですけれども、そちらからまずはゼロ歳児向けという形で要望が出ているものだろうと。

違いますか。

設計代理人： 我々、市から、ゼロ歳児から2歳児向けということで御要望を受けていまして、市の将来的な、具体的な数は市の把握になりますので、我々は聞いておりませんけれども、市から、この団地を建て替えた場合にこちらへ御入居が始まる時期に市で全体としては保育施設が賄えるだろうということでいただいている中でこの団地分がどうしても出てしまうという予測がありますので、ここに出てくる分を賄うことで地域のほかのエリアに波及がしないということで地域貢献をしてほしいということでいただいております。その中でゼロ歳児から2歳児向けということで保育施設の検討をさせていただいております。

その中でいうと、ゼロ歳児は需要としては少なく、1歳児、2歳児向けということで、あとはこの辺り、国立市の中で実際にやっている事業者さんと調整した上で保育施設さんが事業可能な形態というのを模索しながら、広さを決定しながらやっていただきたいということで御要望をいただいて、今事業者さん数社とやり取りをさせていただいているような状況となっております。

福井会長： ありがとうございます。

誤解のないように、そのことをだめだと言っているわけではなくて、もちろんここで発生する需要を中できちんと吸収して収めるということは正しい地域貢献だと思いますので、それはいいと思うんですが、それをきちんと教えていただけると判断がつくということです。

設計代理人： 次回に持ち越して御回答すると、またその場で御質問が出るかと思いましたが、この場で御説明させていただきました。

福井会長： ありがとうございます。

それ以外の具体的な場所に関して、さくら通り沿い、あるいは北側の通り沿いについ

てコメントがありましたら、お願いします。

設計代理人： 先ほど田中委員から通り抜けるだけだという話、多分僕の説明がよくなかったのかもしれないですけども、通り抜ける人を別に軽視しているわけではなくて、さくら通りを、私が先ほど申し上げたとおり、最重要視しております。逆に北側の日影の話であるとか、そういったところが前回の審議会のときにあまり気にされていなかったもので、それを説明するために通る人とずっと住み続ける人という比較の仕方をしてだけで、どちらもとても大切だと考えています。

あと、先ほど西村委員から、建物でデザインを変えてみたりというのもあるんじゃないのという話がありまして、実際に景観と考えたときに、色の話、あと、建物の形、素材であるとかいったところもかなり重要だと考えているんです。緑も大切だし、その背景、建物のデザインも大切ですし、先ほど西村委員からパリの国会図書館のピオトープみたいな話が出たんですけども、実際にヨーロッパ、パリであると建物で景観をつくっている。要は緑で景観をつくっているわけではなくて、建物で景観をつくっている。その建物に特徴があって、それぞれデザインされていて、町のルールを守りながら美しい景観をつくっている。それによって世界中から観光客が来るという状況が起きています。

皆さんが国立市を愛して、その景観を守りたいといったときに、やはり我々も造る側としては恥ずかしいものというのは造りたくないの、景観をどういうふうに高めていけるかというのは単純にボリュームだけの話ではなくて、手前にある樹木とか、そういうのも生かしながら、建物のデザインを加味して景観をよくしていきたいと考えていますので、それに関しては次回の審議会のときに資料を提出させていただきたいと考えています。

福井会長： ありがとうございます。

おおむね時間になってきたんですけども、今日この段階では結論が出しにくいかなと思っております。

ただ、今日丁寧に御説明をいただいて、それから、委員からも懸念点が具体的に出てまいりましたので、次の点についてぜひ次回御説明いただいた上で、できれば審議としては次回は最終回にしたいと私は思っています。

まず1点目は、最初に倉本委員から御説明がありました緑の計画に関する対応については別途ということでしたが、先ほど確認しましたとおり、きちんと詳細に検討していただいて、その結果を次回の資料に反映させていただいて御説明いただきたいということがございます。

それから、南側のさくら通り沿いについては、やはりまだ我々の中でインパクトが具体的に、十分にリアリティーを持って想像できていないというところがあるので、それが分かる資料ということで、本日のオーダーでは落葉しているときの、冬期のということがありました。それから、街路樹方向から振った画角のものを確認したいという話がありました。

それから、8メートル、10メートルが大丈夫なのかどうかということに関して、今日も模型はお持ちいただいているんですが、もう少し大きい模型を出していただけると、

ボリュームだけでもいいんですけれども、それで人間の、ヒューマンスケールとの感覚で、簡易な模型で結構ですので、それをぜひ持ってきていただけないかなというところが、すいません、これは私の独断といいますか、意見なんですけれども、作り込む必要はないと思うので、やっていただきたい。

何かございますか。

西村委員 : 今の模型の話でいうとせめて人が入っていてほしいので、1/200なり1/100でもいいので、断面模型というか、人の目線からどう見えるというのが分かるといいんですけれども、本当に一部分の道路切断の模型でいいと思います。

あと、すいません、もう一つだけ補足なんですけれども、パースというか、反対側というお話があったんですけれども、それと周辺の建物から見たときに、お隣さんとして見えるので、向かいの団地の上の人から見たときとか、そういう目線も欲しいなと思いました。これだけのボリュームになるので、歩いている人だけじゃなくて、その建物の圧を常を感じる人が周囲の住宅の2階の方だったりとか、離れているマンションの方があると思うので、群生している建物の中にどんなボリュームができるのかというのは、そういうアイレベルで見たいです。

福井会長 : そうすると、それは模型じゃなくて、CAD上ということになりますか。

西村委員 : マンションの上からとか、写真を撮ったのに合成できないんですかね。

福井会長 : それはちょっと、だんだんオーダーがエスカレートしてきているところなので、あまり無理はお願いしづらいんですけれども。

西村委員 : あまり無理を言うつもりはないんですけれども、さっきのボリューム感がみんな分からないというのは多分そんなことじゃないかなと思うんです。どんなボリュームが出てくるんだという。

福井会長 : そうなんですよね。そのボリューム感が分からなくて、ここで前に進めないというところがあると思うので、それを御説明いただくための資料をぜひ作っていただきたい。

それで我々が分かれば、対外的に御説明できるんじゃないかと思っているんですけれども、まだこの場でなかなか厳しいところがあると。

どうぞ。

田邊委員 : 植栽の樹木のスケール感、またスケールの話なんですけれども、スケール感がいつの時点进行想定しているのかというのが分かりにくくて、先ほど立体駐車場を遮蔽するために5メートルの樹木が40本列植されるという計画に今なっているんですが、本当にリアリティーがあるものなのか。敷地内も9メートルとか、6メートルとかかなり大きな素材を入れているように見えるんですけれども、それがいつの時点でこの景観になるのかというのは説明の中で触れていただきたいと思います。

福井会長 : そことも重要ですね。

どうぞ。

大川委員 : 模型の話が出ましたので、スケール感ということでいいますと、今西村委員から1/200とか1/100とありましたけれども、部分だけの断面じゃなくて、ずっと話題に載っています、長手方向が分かるようなものじゃないとスケールの感覚というのは分からないと思うんですよね。一部を切り取った段面では分からないと思います。それ

だったら断面図で見れば分かりますので。そうすると、結構大きな模型になってきてしまうんですけれども。

西村委員 : 書き割りでもいいんですかね。

大川委員 : ポリウム的な話ですね。それは……。

西村委員 : 長手方向の書き割りを1/200、ダースット作ってもらって。

大川委員 : 構わないと思います。

福井会長 : とにかく我々がこれで大丈夫と、大丈夫というか、これで致し方ない、これなら許容範囲だと合意できることがとても大事なので、分からないままオーケーですとはどうしても言えない。ですから、申し訳ないですけど、次回ぜひ我々を納得させていただきたいということだと思っております。よろしくお願いします。

さくら通りはそれでよろしいですか。離隔についてのそのポリウム感をきちんと確認したい。

それから、北側については前回あまり意見が出なかったかもしれませんが、現地では結構意見が出ていまして、あの環境が大事だということがありましたので、これもある程度きちんと予測した、これもパースを出していただきたいということと、例えば、これは地上2段式を地下式にするとか、あるいはこれを真ん中の平面のところに持つてくるとか、そういう検討はされたのか、されないのか、あるいはそれがまずいのか、まずくないのかということもやっていただくとありがたいなということでございました。

それから、南北については今日質問して、築山の真ん中ぐらいまでという話がありましたけれども、もう少し詳細に地域に対してオープンにする部分というのを資料として出していただきたい。もちろんこれから詳細を決めるでしょうから、多少の変更はあるのかもしれませんが、この申請時点でここまでやっていただけるということをごひ出していただきたいと思っております。

それをもって、基本的に今日の皆さんの御意見ですと、特例を使うことについてそれほど強い反対は私としてはなかったと、それをやることのほうが地域に対していい影響があるということについてある程度認識していただけたと思っておりますので、今申し上げた3か所に関する話を具体的に示していただいて、これが地域に対するインパクトを減らす、あるいは良好な環境を提供するということを確認したいと今日の時点では結論にしたいと思っております。

ということで持ち越しになりますけれども、ぜひもう1回議論させていただきたいと思えます。よろしいでしょうか。

それでは、以上で議題1の諮問事項を終了いたします。

続きまして、議題2、その他になります。事務局でお願いいたします。

事務局 : それでは、事務局から連絡ですけれども、2点ございます。

1点目が次回の審議会の予定となっております。次回の審議会ですけれども、12月16日水曜日、午前10時からで予定しております。また近くなりましたら、皆様の御予定を確認させていただいて、日付は正式に決めさせていただきたいと思えます。

それから、2点目ですけれども、本日の委員の皆様にご連絡事項がございますので、本日の審議会終了後、お隣の控室にお集まりいただきますよう、よろしくお願いいたします。

す。

事務局から以上となります。

福井会長：皆様からほかに何かございますか。

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。今日は
どうもありがとうございました。

以　上