

第 2 5 回 国立市まちづくり審議会会議録

日 時 場 所 議 題	令和 4 年 9 月 2 6 日（月）午後 1 時 1 5 分～午後 3 時 3 5 分 国立市役所 2 階 委員会室 1 諮問事項 （1）事前協議について 審議案件 開発事業名称 :（仮称）国立市中一丁目賃貸住宅計画新築工事 事業者 : 東京都渋谷区代々木 2 丁目 2 番 2 号 株式会社ジェイアール東日本都市開発 代表取締役社長 根本英紀 事業区域の所在地：国立市中一丁目 1 番 4 7 の一部 2 審議会の運営について 3 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、田邊委員、渋谷委員、 田中（賢）委員、田中（友）委員、大川委員、松本委員、水野委員
事 業 者	（株）ジェイアール東日本都市開発・●●●、●●●、●●● （株）イム都市設計・●●● （株）I N A 新建築研究所・●●●、●●●
事 務 局	北村都市整備部長、町田都市計画課長、秋山指導係長、曾我主任、落合主事
傍 聴 者	4 名

第25回 国立市まちづくり審議会

福井会長： 定刻になりましたので、ただいまから、第25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。

議事に入らせていただく前に、市側を代表しまして、都市整備部長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、こんにちは。都市整備部長の北村と申します。本日は御多忙のところ、第25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、議題1としまして、大規模開発事業の手続の際に一度御審議いただきました「（仮称）国立市中一丁目賃貸住宅計画新築工事」につきまして、開発事業の手続に入りましたので、いま一度皆様からの御意見を賜りたく、事前協議について市長より諮問させていただいております。

また、議題2としまして、まちづくり審議会の運営についてということで、前日も御議論いただいたところでございますけれども、今回も引き続き御議論いただきまして、まちづくり条例ですとか審議会に関する様々な課題について、皆様から忌憚ない御意見をいただけたらと考えております。

議題としては以上となりますので、本日、どうぞよろしくをお願いいたします。

福井会長： どうもありがとうございました。

委員の出席ですけれども、西村委員、鶴田委員からご都合により欠席との連絡をいただいております。それから、倉本委員と観音委員はまだ遅れてらっしゃるようですけれども、ただいまの出席者としては9名ということで、過半数での成立でございますので、条例第56条第5項の規定に基づき、過半数に達しているということで、これで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に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等が流れないように、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につきましては、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、市で回収して破棄いたします。または、御自身でシュレッダー等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ございます。その際のデータ等につきましては、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：ありがとうございます。よろしいでしょうか。

本日の議題ですが、議題１が諮問事項、「（仮称）国立市中一丁目賃貸住宅計画新築工事について」ということでございます。議題２が「審議会の運営について」、議題３が「その他」ということで、計３件、終了時刻は午後３時頃を予定しております。よろしくお願いいたします。

それでは、事務局から本日の配付資料について、確認をお願いいたします。

事務局：それでは、配付資料を確認させていただきます。配付資料につきましては、事前にお送りさせていただきました。

初めに、開催通知になります。１枚おめくりいただくと２枚目ということで、議事日程、２枚目の裏面に資料一覧が載っております。続きまして、資料１が、議題１の諮問、「（仮称）国立市中一丁目賃貸住宅計画新築工事について」に関する市作成資料となっております。続きまして、資料２です。こちらは、同じく議題１に関する事業者作成資料となっております。続きまして、資料３として、議題２の「審議会の運営について」で使用する資料となっております。

それから、当日配付資料といたしまして、机に本日置かせていただいたんですけども、議題２に関する文書の資料となっております。

配付資料につきましては、以上でございます。資料に不足等ございましたら、御用意をさせていただきます。

福井会長：ありがとうございます。配付資料、不足などございますでしょうか。よろしいですか。

では次に、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いうことも考えられますが、今回は非公開とする情報等は含まれていないと判断いたしましたので、公開ということで進めたいと思いますが、御異議ありませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

福井会長：異議なしということで、本日の審議会は、公開とさせていただきます。

それでは、議題１、諮問事項「（仮称）国立市中一丁目賃貸住宅計画新築工事について」に入ります。

まずは出席者の確認であります。本件では、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。

株式会社ジェイアール東日本都市開発オフィス・住宅事業本部開発管理部次長、●●様。

ジェイアール東日本都市開発（●●）：●●です。よろしくお願いいたします。

事務局：同じく、株式会社ジェイアール東日本都市開発オフィス・住宅事業本部開発管理部担当課長、●●様。

ジェイアール東日本都市開発（●●）：●●でございます。よろしくお願いいたします。

事務局：続きまして、株式会社ジェイアール東日本都市開発施設管理本部課長代理、●●様。

ジェイアール東日本都市開発（●●）： ●●です。よろしくお願いします。

事務局： 続きまして、株式会社イム都市設計企画開発部部长、●●様。

イム都市設計（●●）： ●●です。よろしくお願いします。

事務局： 続きまして、株式会社I N A新建築研究所建築設計部グループリーダー、●●様。

I N A新建築研究所（●●）： ●●です。よろしくお願いいたします。

事務局： 続きまして、株式会社I N A新建築研究所建築設計部、●●様。

I N A新建築研究所（●●）： ●●です。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、旧国立駅舎西側に計画された、ジェイアール東日本都市開発が計画する賃貸住宅について、開発事業の事前協議における諮問ということで、条例第30条第2項に基づくものとなっております。

それでは、本件では資料1と資料2を用いますので、そちらについて御説明をさせていただきます。

市からは、手続の状況と諮問についてということで、資料1を御説明させていただきます。資料2は計画の詳細となっておりますけれども、こちらにつきましては事業者作成資料となりますので、後ほど事業者より御説明をいただきたいと思いますと考えております。

それでは、まず、資料1を御覧ください。

1ページに事業概要が記されております。こちらについては、大規模の際にも御説明をしており、大きな変更はないことから、概要のみ御説明させていただきます。

本件は国立市とJ Rとの用地交換後に行われる事業であり、約2,700平米の敷地に、地上9階建て、延べ面積約6,000平方メートル、高さ31メートルの集合住宅を計画しております。建物の1階には、市の子育て施設が入る予定となっております、2階から上が集合住宅ということで、約100世帯を予定しております。

敷地が2つの用途にまたがっておりまして、計画建物のうち9階建てとなっている部分は商業地域となっております、こちらは建蔽率が80%、容積率が500%、高さ制限はございません。平屋となっている部分につきましては近隣商業地域となっております、建蔽率が80%、容積率が300%、第三種高度地区となっております。まちづくり条例上は、容積率400%超につきましては高さの制限がございませんので、9階建て部分の商業地域についてはなし、平屋建て部分の近隣商業地域につきましては31メートルまでとなっております。

続きまして、2ページ目を御覧ください。裏面です。こちらは、手続の状況が簡単に記されておりますので、こちらに沿って資料を説明させていただきます。

まず、令和3年9月7日、1年ちょっと前ですが、事業者より大規模構想の届けがありました。それから、令和3年12月22日に開催された第22回まちづくり審議会にて諮問をさせていただきまして、その中で、資料1の3ページにありますような答申をいただいております。答申の具体的な内容につきましては、4ページと5ページに記載

されておりますけれども、大きく4つ、1つ目が建物の意匠や色彩について、2つ目が接道部分について、3つ目が駐車場・街路空間について、4つ目が緑化について、大きく4つの御意見をいただいております。

おめくりいただきまして、6ページになります。こちらは、市のほうで答申を受けまして、令和4年2月18日に指導書を交付させていただきました。基本的には答申の件を踏まえたものとなっておりますけれども、まだ市の各課協議が続いておりましたので、その旨も記載したもので交付をさせていただいております。

続きまして、8ページ、9ページになりますけれども、3月18日に事業者から、指導書に対する見解書と併せて、開発事業事前協議書が提出されました。指導書に対する見解につきましては、10ページのほうに記載がございます。こちらにつきましては後ほど、事業者のほうから計画の件と合わせて説明があるかと思います。

続きまして、11ページから15ページが、近隣住民説明結果報告書とその議事要旨となっております。4月7日に説明会を開催しまして、15名の方に御出席をいただいております。

16ページから20ページまでは、意見書が3件ほど出されましたので、意見の要旨とその意見に対する事業者の見解が記載されております。

続きまして、21ページから25ページは、調整会報告書となっております。調整会につきましては、前回の審議会でも御報告したとおりでございます。なお、調整会の一番最後の部分にも記載がございますけれども、調整会委員から、事業者の説明について言及がありましたけれども、そちらについては今後対応していくということで伺っております。

それと、資料とは直接関係ないんですけれども、本日の審議会とは直接ということではございませんが、追加の御報告がございまして、令和4年国立市議会第3回定例会におきまして、本件に関する陳情が出されました。陳情事項は2つありまして、1つ目が、商業棟と一体的な事業として取り扱っていただきたいということ、2つ目は事業者の説明について事業者自ら説明してほしいというものが出されました。こちらにつきまして、採決の結果、1については否決、2の事業者説明につきましては可決されております。したがって、2の事業者自らの説明ということにつきましては、今回の答申にかかわらず、市として何らかの指導をさせていただくことになるかと考えております。

続きまして、本件諮問の理由でございまして、大規模開発構想の際にいただいた答申において、附帯意見に基づいて再検討を行い、その結果について、開発事業の手続の際に再度審議会で意見聴取を行うこととしたことでしたので、今回諮問させていただいております。

本計画は、前回の審議会以降、指導書や近隣の意見を踏まえた中で、計画変更がなされております。変更の詳細は、この後御説明がありますけれども、端的に、現時点で市の見解を述べさせていただくと、おおむね指導事項につきましては、何らかの改善が図られたと考えております。ただ1点、市としても現段階で気になる点としては、駐車場の出入りについて、出入口の幅が広がったということで、こちらにつきましては一長一短の部分があるかと考えております。あと、子育て施設の駐輪場の位置変更がございまし

たので、安全確保がどうなのかというところで、ちょっと懸念はございます。

本日は、その辺りも含め、皆様に御確認いただき、御意見を賜りたいと考えております。ただ、先ほども申しましたように、今回は大規模開発構想ということではなく、手続として進んだ開発事業における諮問となっておりますので、構想ということではなく、指導内容を踏まえて具体的な計画内容について御意見をいただきたいと考えております。

説明は以上となります。

福井会長：ありがとうございます。少し込み入っておりますが、後ほど整理いたしますけれども。

続きまして、計画の詳細について事業者の方から御説明いただいて、その後、改めて協議に入りたいと思います。

では、事業者の方、よろしくお願いいたします。

ジェイアール東日本都市開発（●●）：本日はお時間いただきましてありがとうございます。事業者であるジェイアール東日本都市開発を代表して、●●から説明をさせていただきます。

では、配付させていただいている資料2になります。資料は全部で13ページございます。

表紙をめくっていただきまして、1枚目が、今回の計画建物のパース案、駅前広場から、建物の南側を見上げるアングルとなっております。こちらは、今、御説明いただきましたけれども、前回の大規模開発構想の審議会で答申いただき、その内容を受けて指導書を頂きました。この内容を踏まえまして検討してきた案を反映した外観イメージパースとなっております。

次のページをお願いします。3ページ目を御覧ください。本ページは、今、申しました前回のまちづくり審議会を経て、頂いた指導書の指導内容と、その内容に対する今回の検討案ということで、一覧にまとめさせていただいたものになります。

指導内容は、先ほど事務局のほうから御説明ありましたけれども、大きく5点ありました。

（1）として、建物の意匠及び色彩についてということで、水平方向の長大感の低減ですとか、駅前のスケール化に合わせて表情に変化を持たせること、駅前から商業棟、本建物から、その先に至るにぎわいの連続性の配慮ということで御指導いただいております。

（2）接道部分につきましては、歩道状空地が西側から駅の方方向に向かって広がっていくような形状とすること、歩道空間の段差の解消ということでございました。

（3）駐車場・街路空間につきましては、車両と歩行者、自転車との交錯を避け、安全安心な街路空間とすること、あと、ニーズを踏まえて、住宅の附置義務駐車場の台数について検討しなさいということで御指導をいただきました。

（4）緑地についてということで、基準を確保した上で様々な工夫をして、豊かで安全な歩行空間とすることということで御指導いただきました。

こちらに加えて（5）として、先ほど事務局から説明がありましたが、市の各課との協議についてということで御指導いただいております。

これらの内容について、この後のページから詳しく説明をさせていただきます。

4 ページ目を御覧ください。（１）建物の意匠及び色彩について、内容について説明させていただきます。

こちらは指導内容のうち１点目、①になりますが、水平方向の長さ感を低減させるため、部分的なセットバックや材料の色彩・素材を工夫するなど、長大感の低減に努めることという指導内容に対しまして、今回の検討案におきましては、３階から６階の南面バルコニーを、手すりの種別によって、小さな水平方向のまとまりを作り、色彩、仕上げ、材料に表情を持たせることで、長大感の低減に配慮したデザインといたしました。この後、各立面図で具体的に説明させていただきます。このページは南立面になります。

先ほど申しましたけれども、手すりの種別を、躯体にトップレール手すり、横格子手すり、ガラスと横格子手すりと種別を分けることによって、水平方向のまとまりを作るとともに、使用するレンガについても、レンガ調タイルとボーダータイルということで種別を何個か使用することによって、色彩とか仕上げ、材料に表情を持たせております。

次のページをお願いします。５ページになります。東西の立面になります。こちらは外観上、前回案と大きな変化はないように見えるんですが、３階から６階の外壁には、これは従前から御説明申し上げていますが、一橋大学の兼松講堂とか駅前をイメージしたスクラッチタイルなどのレンガ調タイルを使用しまして、素材感、表情のある外装としております。

次のページをお願いします。６ページ、北立面になります。こちら、①の指導内容には直接関係しないとは思いますが、周囲との調和に配慮して、商業施設棟の高さの位置、下の図面でいうと商業施設棟が左側に、ちょっと陰がかかっていますが、こちらの高さに合わせてデザインの切替えを行っております。

また、北側が玄関側になるんですが、外廊下で、各住戸の前に、目隠しのための縦格子を配置しまして、近隣の方々へのプライバシーの配慮をいたしております。

以上、様々な外観上の工夫を凝らしまして、長大感の低減に配慮したデザインとしております。

次のページをお願いします。７ページになります。

（１）の２点目、②駅前のスケール感に合わせて表情に変化を持たせるため、単調さを避けるよう用途、色、仕上げ、材料等を検討し、よりよいものを目指すことという指導内容に対しまして、今回の計画におきましては、東側住戸の共用部を大きくしつらえ、かつ敷地方向で外壁の仕上げに変化を持たせることにより、単調さを避けた街路空間となるように配慮いたしております。

具体的には、こちらが駅なんですが、駅前の住宅のエントランス部分、こちらにまず大判タイルを使用し、その西側の外壁にはボーダータイルの仕上げにするということで、こちらの敷地方向に変化を持たせた計画としております。

さらに、１階部分の全体の色調を、従前の計画に比べて明るくしておりまして、開放的な街路空間となるように配慮しております。

次のページをお願いします。８ページでございます。（１）の３点目になります。国立駅前から商業棟、本建物、その先にある空間に至る街路空間及びにぎわいの連続性に配慮するため、壁面の位置や機能配置について検討し、よりよいものを目指すこととい

う指導内容に対しまして、駅前から東側商業棟、西側敷地に至る街路空間の連続性に配慮した植栽配置及び歩道幅員の確保をいたします。また、住宅共用部のラウンジスペースを東側隣地境界へ設け、駅前から続くにぎわいの連続性に配慮したしつらえといたしております。

具体的には東側、こちらが、いわゆる商業施設棟になるんですが、こちらのセットバック距離に合わせまして、こちらはセットバック２メートル下げておりますが、ここの幅員２メートルの歩道状空地で、隣地と接続するとともに連続するように、あとは植栽を介しまして、ここからのラウンジの空間、ラウンジの雰囲気も感じられるような植栽とすることで、駅前から続くにぎわいの連続性ということに配慮いたします。

また、こちら、市の公共駐輪場がある西側については、駐輪場の歩道幅員と合わせまして、幅員９００ミリの歩道状空地を設けるとともに、その隣、東側の駐車場との間にできる大きな空間に植栽を配置し、街路空間の連続性に配慮した計画といたします。

また、こちら小さくて見にくいんですが、従前の図でいうと、植栽帯が歩道側に配置されていましたが、こちらを建物側に配置しまして、前面の歩道と一体的な歩行空間を確保しつつ、緑の潤いを感じられるような計画といたしております。

次をお願いします。９ページになります。（２）接道部分についてということで、１点目、歩道状空地を可能な限り多く取り、歩道と合わせて連続的に駅に向かって広がっていくような形を検討し、よりよいものを目指すことという御指導をいただいております。こちらに対しまして、歩道状空地を全体的に拡幅した上で、西側から駅に向かって連続的に広がる計画とすることで、駅前からの一体感がある街路空間となるように配慮いたしました。

こちらは、前のページで説明したところと重複する部分もございますが、先ほど西側の駐輪場の幅員と合わせて、まずは敷地内で一律９００ミリのセットバックをいたします。歩道状空地を確保してまいります。

東側につきましては、商業施設棟のセットバック距離と合わせることで、この西側から、図面だと細長くて分かりにくいんですが、西側から東側に向かって段階的に歩道状空地の幅員を広げまして、境界部の歩道状空地の幅員は２メートル取りまして、連続した計画となっております。

以上によりまして、連続的に西側から東側の駅の方方向に向かって広がっていくような歩道の形状を実現しております。

次のページにまいります。１０ページになります。（２）接道部分についての２点目ということで、歩行空間の段差をできるだけ解消するよう努めることということでございます。

前回の計画のときは、１階の子育て施設の入り口３か所あるところを、駅の方方向に向かって勾配があるものですから、段差で入り口にアプローチするという計画になってございましたが、今回の検討案では、歩行空間に段差を設けず、各出入口に段差なくアプローチできる計画といたしております。

具体的には、前面の歩道から子育て施設に入る入り口は３か所ございますが、こちらに段差なくアプローチ可能な植栽の配置と、内装の計画といたしております。

次をお願いします。11ページでございます。（3）駐車場・街路空間についてということで、①車両の出入り、路上駐車等の車両交通と歩行者、自転車の交錯を避けるため、車寄せの位置、駐車場の使い方、建物の中の配置を踏まえて、建物入り口位置等建築計画について検討し、安全・安心な街路空間の実現を目指すことということで御指導いただきました。

今回、歩行者、自転車との交錯を最小限に抑えるような配慮をして、以下のような計画といたしております。まず、赤枠の中の1点目ですが、従前の計画では、荷さばき用の駐車スペースが、ここは一方通行なものですから、こう来て、バックで入るという形状で検討しておりましたが、国立市の道路交通課さん、ごみ減量課さん、立川警察署等の指導をいただきまして、前面道路での車両の転回を避けて、敷地内に前から入って、前から出ていくということで、安全に駐車できる計画といたしております。

また、こちらの荷さばきスペースですが、先ほど説明した歩道状空地の900ミリの内側に完全に入り込むような形に配置いたしまして、歩道部分へ車両がはみ出てこないような配慮をするとともに、車両、歩行者、自動車等の交錯を最小限に抑えるため、こちらに止まって、ごみの搬入出動線を最小限に抑えろとか、宅配の車が止まったときには、エントランスに入って宅配ボックスに届ける、この搬入出動線を最小限に抑えろということで、日常的に発生する動線を簡潔にまとめられるような配置といたしております。

2点目、赤枠の中の2ポツ目ですが、万が一、宅配等の車両がこちらに1台止まっている状態で、もう1台来たということを想定いたしまして、住宅用の平置き駐車場の入り口付近1か所、黄色くなっているところがございますが、こちらに荷さばき用として利用可能な予備の駐車スペースを設置いたします。

最後に赤枠の3ポツ目ですけれども、西側駐車場の出入口の幅は、従前5500だったところを7500ミリということで拡張いたしまして、出入りのしやすい、安全性に配慮した計画といたしております。

次をお願いします。12ページになります。（3）の2点目になります。附置義務駐車場の数については、最近のニーズ、特に駅に近い賃貸物件のニーズを見た上で、特例の申請も視野に入れて検討をすることということで御指導をいただきました。今回、子育て施設等公共機能の施設利用者用の駐車台数は確保し、住宅用駐車場については需要を予測し、必要な台数を確保した上で、駐車台数特例により台数を削減した計画といたしております。

従前は、住宅用として31台、子育て施設用として3台、計34台の計画でございました。こちらを今回は、住宅用を24台、子育て施設用を7台ということで、計31台、3台削減した計画といたしております。子育て施設用に関しましては、国立市さんとも協議をさせていただきまして、施設の利用者と施設職員のための必要な台数を確保するため、従前の3台から7台ということで増やしてございます。一方で住宅に関しましては、御指摘いただきました当該地での居住者用駐車場ニーズを、弊社関連の管理会社等にもヒアリングした上でそのニーズを予測しまして、31台だったものを24台ということで、7台削減させていただいております。

ちなみにまちづくり条例の基準におきましては、附置義務駐車場台数は29台になるんですが、特例を適用することで、昨今のニーズとスペース確保のバランスを取った計画と、今回はさせていただいております。

次をお願いします。13ページでございます。最後の(4)緑化についてということで、緑化については、基準を確保した上で屋上緑化の活用など、様々な工夫をし、豊かで安全な歩行空間を目指すことということで御指導をいただいております。

具体的には、東側については駅前からのにぎわいの連続性に配慮いたしまして、先ほど言ったように2メートルの歩道状空地を確保して最大限の歩行空間を確保しつつ、緑の潤いを感じられるような植栽の配置といたしております。子育て施設前に関しましては、植栽を介してこの施設のにぎわいを、街路空間から感じられるような配置としてございます。西側の平置き駐車場の部分でございますけれども、駐車場と前面道路との緩衝材として機能するように、中高木をより多く配置し、街路空間の連続性に配慮しております。なお、今回の植樹の計画でございますけれども、常緑のカシ類を緑の基軸としまして、落葉樹等を配置して、こちらの住宅に住まわれる方々ですとか、1階の子育て支援施設に訪れる御家族、お子様たち、あと地域の方々が四季を感じられるような植樹の計画といたしております。

簡単ですが、説明は以上でございます。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。

それでは、私のほうで、簡単にといいますか、少し整理いたしますけれども、本件につきましては、昨年12月に第22回まちづくり審議会に諮問されて、配付資料1の3ページから5ページにある形で、答申が出されておりました。その際に、4ページの2行目にある、2の答申内容、「なお、検討結果については、開発事業の手続きの際に当審議会へ再度意見聴取を行うこと」というふうに附したので、それを基に、改めて今回ここに出てきていると、そういう経緯でございます。

市としては、指導書に記載された内容につきましては、駐車場のところで少し気になる点があるということでございますけれども、一定程度取組が図られたということで、先ほどコメントがございました。これらの変更点とか取組を踏まえて、再度、この審議会で議論いただきたいということでございます。

また事業者の方からは、指導書の内容を踏まえて、色の使い方とか素材の工夫によって長大感の低減をすとか、あるいは隣接する商業施設との連続性とか、歩行空間の工夫を行ったということで、今、御説明いただきました。

本件の進め方についてですが、先ほど市からの説明もございましたけれども、既に指導書が出されていて、論点、これについて対応してくださいということは既にお伝えしていて、それをベースに議論するということでございますので、指導書に書かれた項目がどう返されたのかということを確認しながら取りまとめをしていきたいと思っております。大規模構想の際に一応答申を出しておりますので、新たな論点を出すというのはちょっと望ましくないというふうに考えておりますので、その段は考慮していただいて、基本的には前回答申の附帯意見の①から④についての論点ということで御意見をいただきたいと思います。

議論に入る前に、本日欠席の委員の方から御意見があればと思いますが、何か預かっていますか。

事務局 : 特にございせん。

福井会長 : はい。ないということです、ここに御出席の方で議論に入りたいと思います。

御質問または御意見がある方は挙手で、御発言をお願いいたします。いかがでしょうか。まず全体を通して、御質問があればいただきます。いかがでしょうか。

大川委員、お願いします。

大川委員 : ちょっと質問なんですけれど、駐車場の件なんですけれど、11ページから12ページです。駐車台数を見直したということなんですけれど、公共機能用という記載があるんですけれど、これはこの中に含まれているという認識でよろしいのでしょうか。子育て施設用7台、住宅用24台ということなんですけれど、それには手前の身障者用、それから黄色く塗ってある一時的な荷さばきの待機スペース、これも数に含まれているという感じなのでしょうか。

福井会長 : 御質問としては、それでよろしいですか。

大川委員 : それから、すみません、もう一つ。これを教えてください。左側の市役所の駐輪場というところのすぐ右側のところに、植栽地の中に何か四角い物が描いてあるんですけれど、これって何ですかね。植栽地の中に四角く描いてあって、丸がちょっと描いてある。

福井会長 : 敷地の一番、図面でいうと左側の、隅のところですね。

大川委員 : そうです。

福井会長 : その意見でよろしいですか。

大川委員 : はい。教えてください。

福井会長 : まず、駐車場の配置について、数字とそれから黄色く塗られている、先ほど荷さばき用の補助のスペースと言われたところと、身障者用のスペース、その辺の配置について御説明ください。それからもう一つは、敷地南西の隅のものについて、教えていただけますか。

I N A新建築研究所(●●) : I N Aの●●です。着座したままで、すみません。

まず、駐車台数に関してですが、表現されている身障者用の駐車場については、子育て施設用の駐車台数に含まれております。黄色で塗らせていただいている、説明として荷さばきスペースの補助的なスペースに関しては、含まれておりません。

2つ目のお話で、敷地南西部分の白い四角いのは何かというお話ですけれども、これは集合住宅用の変圧器、パットマウントと申すのですけれども、電気の設備関係のものになります。

福井会長 : ありがとうございます。大川委員、よろしいでしょうか。

大川委員 : はい。

福井会長 : ほかに内容について御質問があれば。倉本委員、お願いします。

倉本委員 : 13ページの緑化について伺います。まず、植物の名前ですが、ヤマモミジは、イロハモミジ、オオモミジ、ヤマモミジはしばしば混同して用いられますが、ここでは本当に植物学上のヤマモミジをお使いになるということでしょうか。ヤマモミジは、今申し上げた3種の中で日本海側の多雪地に分布する植物ですので、この場所にはふさわしく

ないだろうと思われます。

次に、計画図では植栽した時点での樹木の大きさが書かれます。それは当然だと思いますけれども、シラカシ、アラカシ、クヌギにつきましては、30年この建物を使うとしたら、樹高が20メートル近くなると思います。そうしますと、今の図とは随分変わってきますし、そして木が高くなるだけではなくて、枝張りも大きくなります。そうすると、こちらからのお願いに応じて、建物側に植栽するようにしていただいているわけですが、非常に大きくなる樹木をこの場所に植えて、将来支障にならないのか。あるいは、私は必ずしも工事の時点の植栽をずっと未来永劫守らなければいけないとは思わないんですけれども、将来にわたってまた植え替えたりするような計画をお持ちなのか。

最初のほうの質問はどうでもいいことで、基本的に樹木は大きくなりますので、大きくなったことを想定して、この計画はできているのか、伺いたいと思います。

それから、屋上緑化を使わないで土地上部に植栽することで、十分な、指導書に書かれていた本来の目的を達成できているのかということについて、3番目に伺います。

以上です。

福井会長：ありがとうございます。3点いただきました。まず、ヤマモミジと書かれているものの正確な樹種についてというのが1点、2つ目については、将来的に大きくなること、高さ並びに枝張りが大きくなることが予想されるものについて、どのような管理を想定されているのかという点。最後に、指導書の中に屋上緑化も含めてと書いてあるんですが、それなしで今回は御提案されていますけれども、それで緑化の基準、良好な環境が保持できているのか、その検討の経過について御説明いただきたいということでございましたので、回答をよろしくお願いします。

I N A 新建築研究所（●●）：I N A の●●です。まず1つ目の、こちらにヤマモミジと書いてあるのは、本当のヤマモミジなんですかということに関してですけれども、この植栽計画に関しては、当然のことながら植栽業者さん、管理もやられている植栽業者の御協力をいただいて計画したものですというのが、初めの前提としてお話をさせていただいたんですけれども。今、本物のヤマモミジかということに関しては、すみません、ちょっと確認させていただければというのが正直なところでございます。学術的なところも踏まえて、ちょっと確認させてください。申し訳ございません。

2つ目のシラカシ、アラカシ、クヌギに関して、30年もすれば20メートルの高さになるということに関しましても、当然、その管理を委託する会社さんを踏まえて、御相談させていただいているのが前提ではありますが、その点踏まえて、最終の検討、確認は、当然のことながら、今のお話を受けまして、させていただければと思っております。

ただ、シラカシ、アラカシに関しては、他の事例においても、マンションの計画において緑化として通常使われているものではあります。改めて20年後、30年後の姿をというお話というのはごもっともでございますので、ちょっと最終のフィルターをかけさせていただければというふうに思います。

3つ目の屋上緑化についてですけれども、前回の審議会でのお話、御指摘もいただい

て検討はさせていただいたんですが、1階の屋根のレベルというのは5メートル、とすると6メートル近くの高さになってくるので、実際、町を、この前面道路の歩道をお歩きになる市民の方々にしてみると、ちょっと見上げる形に、なかなか見ることが難しいぐらいの高さになってしまうという点が、まずありました。それを踏まえまして、むしろ地上部の緑化をしっかりと豊かなものにするというのを第一として捉えさせていただいて、今回は接道部分の緑化に注力ということで計画させていただいた次第です。

福井会長： ありがとうございます。倉本委員、何かコメントはございますか。

倉本委員： 他の部分については非常に、用語は厳密に使われると思うんですね。ただし、ヤマモミジのように、植木屋さんから買うので植木屋さんの名称を使わないと通用しないという部分があるのは、私もよく分かります。ただ、ほかの部分と同じようなレベルにしていくためには、将来的には生物学的な名称が併用できるような形にさせていただく必要があるかと思います。生物学的な名称だけだと植木屋さんが分からなくなってしまうので、併用かと思います。どうもありがとうございました。

福井会長： 貴重な御意見、ありがとうございました。

そのほか、御質問ございますか。大木委員、お願いします。

大木委員： 2点ほど質問させてください。1つ目は、先ほど質問にありました変圧器なんですけれども、これ、結構道路際に立っていて、周りは恐らく管理の面で植栽ができないことかと思うんですけれども、何か修景的なしつらえ、例えばルーバーフェンスで囲うとか、植栽で隠すとか、そういったところは計画されているかどうかということを教えてくださいというのが1点目です。

2点目は、反対側の商業棟との間のところですよ。ラウンジのしつらえが、前は壁だったんですけど、今回結構開口部を開けて、商業棟側に開くような形に変更されているんですけれども、その建物の間のところは3メートルぐらいあると思うんですけれども、そこは何かしつらえを考えていらっしゃるのかということをお教えいただきたいです。

福井会長： ありがとうございます。まず、変圧器周りの修景の話、2つ目が商業棟との間、東西の部分の端っこですけれども、それぞれいかがでしょうか。

I N A新建築研究所（●●）： I N Aの●●です。1つ目の、先ほどのパットマウントの周りの目隠し等々に関してのお話ですけれども、実際、生け垣を検討した経緯はあるんですけれども、ちょっとスペース的に厳しいので、今、周囲に目隠しフェンスを立てるかという検討をさせていただいておるのが、正直なところですよ。ただ、歩道とのバッファ部分は、低木なれども植栽は必須と考えておりまして、そこは生け垣は幅的に厳しいんですが、植栽帯はしつらえさせていただきたいと思っております。

続いて2つ目のラウンジ回りのしつらえに関しては、御指摘のとおり、にぎわいの連続性ということをお踏まえ、商業棟からのにぎわいの連続性ということも踏まえて、外に開かれたラウンジスペースというものを、今回計画させていただいております。その隣地の商業棟さんとの3メートル部分のしつらえは、お隣の商業棟の設計者さんとのすり合わせをさせていただき予定が近々にあるんですけれども、そこについてはこれからのブラッシュアップというところが正直な、現況ではあります。ただ、当然のことながら、連続性ということをお踏まえて考えれば、何かそこがぽっかり空いたというふうではない

ようなものは、ちょっと考えていかねばというところかと思います。

ただ、歩道は当然、レベル的には同じなので、一連の計画として考えております。

福井会長 : ありがとうございます。前半のほうは、ちょっと私のほうからとも思うのですが、そもそも目隠しをしなくちゃいけないようなものですか。

I N A新建築研究所(●●) : 個々において、確かにそれをどう捉えるかというのは、正直なところあると思います。ただ、高さ的には2メートルぐらいあるものなので、フェンスをつけるにしても、2メートルのフェンスが道路際にあるのを、可とするのか、それとも引かれた位置に、2メートルの機械というか変圧器があるのが、今度は圧迫感という意味でどう捉えますかというところは、ちょっとまた、個々でのあれだと思いますので。当然、色ですとかそういったものは配慮させていただくんですけども、今の目隠しをされますかというお話については、本当に先ほど申したとおりで、検討中のところでございます。

福井会長 : はい、分かりました。ありがとうございます。

I N A新建築研究所(●●) : すみません。うまく答えられず。

福井会長 : ほかに御質問はいかがでしょうか。田邊委員、お願いします。

田邊委員 : これ、もしかしたら市の方に質問したほうがいいのかと思うんですけども、案件によって、色彩のマンセル値ですとか、材料のサンプルの例などを出していただく場合と、今回のように、色が塗ってある状態で、具体的にはどういうものが使われるかというのが、推測でしか分からない計画とあるんですけども、こういう資料の作り方として、そういうふうな統一されているのか、されてないのか、必要最小限の何かスペックみたいなものがあるのかどうかということをちょっと確認したいのが1点と。

具体的にこのレベルになってくると、そういうものが出てこないと妥当性というのが判断しにくいので、今回の計画は比較的、パースとこの立面図とのそごが少ないので、ある程度精度よく設計されているのかもしれないんですけども、ちょっとその部分がないと分かりにくいので、そういう、ある程度決まりがあるのかどうかというのを、ちょっと確認したいんですけども。

福井会長 : すみません。事務局から回答をお願いします。いかがでしょうか。

事務局 : お答えをさせていただきます。これについて言うと、正直、明確なルールというのは定まってないというのが、現段階の状況でございます。そういった中で、当然御審議をいただくということがございますので、市側としては最低限、マンセル値等、どういった数字なのかということについては、物ベースになることはあるかと思うんですけども、可能な範囲で事業者のほうから情報を提示していただきたいという形で、資料をお願いしているところでございます。

田邊委員がおっしゃるように、開発事業に入っているということを踏まえれば、確かにより詳細なものの中で、具体的にどうなんだという議論は、あってもよいというふうに理解をしております。今までこちらの審議会は、大規模構想レベルのものが中心で議論されてきたということがありましたので、事務局のほうもそこを、何というかスタートラインとしてどうだというところで捉えてしまったんですけど、確かに開発事業においては、もう少し詳細なサンプルだったり、資料というものを御提示いただいた中で

議論いただくと、多分、例えば数字は示されていますけれども、この案件だったらもう少し、もう一段、トーンを落とす、上げるとかそういう議論も、開発事業だとやってもいいかなと思いますので、その辺りにつきましては今後、整理をさせていただきたいと考えております。

福井会長： ありがとうございます。

事業者さんで想定している材料とか、今はどこでも景観の色彩の話はあるので、材料のマンセル値等については、恐らくこのぐらいという指針は示されたと思うんですが、その辺は、お手元のデータでこれを説明することはできますか。例えば彩度とか明度みたいなものは、この資料の印象と実際に全然違うということはあるのですが。その辺は、まだ、この系統というだけの話なのか、それとも実は想定されていて、それを基に色を作っていращやるのか、どちらでしょうか。

I N A新建築研究所（●●）： すみません。マンセル値に関しては、今日は持参できてないのですが、基本的に景観の手續においては、マンセル値をもって協議をさせていただいてはおります。

とはいえ、色の考え方ですが、今回の色は、先ほど資料にありましたけれども、ブラウンのレンガ調のタイルに関しては、一橋大学さんで使われているスクラッチタイル、レンガ調タイルをそのまま、メーカーさん等の御協力をいただきながら、それに近い色というものを探し出して、計画させていただいていることと、あと、下の商業施設部分の配色に関しましても、駅の商業施設、既存のものがありますけれども、そういった色調に合わせたものを採用させていただく計画としておりまして、全く違う色をどこから持ってくるみたいな、そういった色彩計画はしておらずというところは、ここで申し上げさせていただければと思います。

福井会長： 御説明は分かったんですけど。それでいうと、普通は測色をして、その明度とか彩度、色相を確認した上でという話になるので、そこを感覚的な話でこれに近い色というのは、トラブルのもとだと思うんですね。ですからその辺は、もちろん方針としては理解しましたし、私個人としては、なかなかいいことじゃないかと思うんですけど、それが多くの人の手によって出来上がる時、間違いが起こらないようにするには、やっぱりマンセル値というものが一つの重要な目安なので、これについては今後御検討いただくということで、代わりに言っちゃいましたけど、いいですか。

田邊委員： 具体的にちょっと気になっているのが、今御説明いただいたようなところというのは、材料の制約があるので、それほど突飛な色が選ばれることはないと思うんですけども。例えば、今回バルコニーの部分で分節的な見え方を創出するために、途中、壁バルコニーを切っていただいて、横格子と、白のスラブと組み合わせている場所とかあるじゃないですか。これが、例えば真っ黒なN 1、N 2のアルミ材とN 9. 5の真っ白なスラブの対比みたいになってくると、ここをせっかく分節して、切ってリピートというのが損なわれてしまって、むしろこちらのほうが目立ってしまうということもあると思いますし。この頂部2層分のスラブの部分というのは、白色が上げ裏まで回ってくると思うんですけども、ここも、例えばN 9. 5の白になってくると、とても際立って見えるものなので、そういう塗り物とか金物の部材を選ぶときの色というのは、とても今回は大

きいのかなと。先ほどの白色というのは北面の目のスラブにも回ってくる計画に今回変わっていて、これも北面のスラブが全体的に上げ裏まで真っ白になるというふうになると、結構この部分の印象が変わってくるので、その辺り、もう少し内容が確認できたほうがいいのかなということと。

あと、これ、全体の外観の調整の中で、かなり初期の段階にガラスのバルコニーの透過性というのはお伝えしていたと思うんですけども、この部分というのはどうなんでしょう。今回の議論の中に含めていいものか。一番最初、この案件を見たときに私、申し上げたと思うんですけども。その部分については、実はあまり、一部横格子とか組み合わせていただいて、見えにくくはなっていますが、断面計画上、反対側の歩道からこの部分は見えるものなので、その辺りをどう考えているのかというのは、ちょっと気になっています。

福井会長：少し具体的な話になりましたけれども、特にバルコニーの話は確かに意見が出ていて、この案件の話からすると少し、遠くからも見えやすいみたいな話もあるので、この辺は何か検討されているようであれば、今の状況を教えていただけますか。4ページとかの話ですね。

I N A新建築研究所（●●）：すみません。今のお話は、ガラス手すりのお話ですか。

福井会長：そうです。

I N A新建築研究所（●●）：7階、8階に関しては、確かにガラス手すりが、中央部分は残っています。南側に既存のマンションさんがありますけれども、この部分に関しては、位置的には最終検証をしなくちゃいけないんですけども、サイドのコンビネーション、横ルーバーと上部のガラス部分を最小にした手すりとして、計画をさせていただいています。あとは、その他分節関係、ボリュームの低減を感じられるような分節の一つとして、ガラス手すりを残させていただいているという御説明になります。

福井会長：はい。分かりました。これは後で、御意見ということで。

あと、もし質問が終わるようでしたら、それぞれの項目について確認をしていきたいと思います。何か御質問は残っていますでしょうか。大川委員、お願いします。

大川委員：10ページになるんですけど、歩道状空地を作っていただいて、たしか前回の説明のときに、子育て支援施設の前部分には、何センチだったか覚えてないですけど、50センチくらいの段差があるので、階段をつけないと難しいという話があったんですけど、これは解消しますという話なんですけど、子育て施設の中に段差がついているわけでもないし、これはどうやって解消するのか、この絵だとちょっと分からないんですけど。

福井会長：どういう魔法を使っていますか。

I N A新建築研究所（●●）：子育て施設の内部で、段差を設けるような形で設計していただいております。当然のことながらスロープですとか、そういったものも踏まえて、話としては、この審議会での御指摘、御指導内容を踏まえて相談を、国立市さんのほうにさせていただいて、そういった内部での、内部も大きな一部屋という話ではなく、やはりゾーニング的な計画を検討されていたので、段差があってもそういったゾーニングの考え方で、内部の設計で御対応いただいているというのが、現状のお話です。

福井会長 : はい。分かりました。大川委員、よろしいですか。

大川委員 : 状況は分かりましたけれど、計画的にどっちがいいのかなというのは、判断に迷うようなところがあるかなというふうに思いました。

福井会長 : この点は市のほうでは何か。何か御答弁ございますか。

事務局 : 私も、すみません、この中のつくりについては直接話を聞いているわけじゃないので、あくまで間接的になんですけれども。中のほうで、今、事業者側からも御説明がありましたように、大きな一部屋として使うというよりは、中で複数の機能を持たせているというのがあるんですね。なので、幾つかの形でゾーン分けをさせていただいておりまして、そのゾーンの中で段差を設けるという形を、設けております。もちろん、中にはフラットな形で移動できるような動線も設けておりますので、そういったことで建物の機能が損なわれないような形で、関係部署と協議をいただいたという報告は受けております。

福井会長 : ありがとうございます。よろしいですか。

あと、すみません、市のほうでもコメントが出ていました駐車場、荷さばきスペースの関連ですが、この辺について御質問、御意見でもいいですけれども、いかがでしょうか。資料としては11ページになりますけれども、前はバックして入る、そうすると歩道、歩行者と交錯をする可能性があって危ないので、考えてくださいということに対して、今回は進行方向に歩道を横切って入ってきて、そのまま出ていくという感じになっていますが、その分だけ車との交差をするスペースが増えているという点があります。それは一長一短があるというふうに、事務局のほうでもおっしゃっていましたが、まさにそのとおりなんです、これについて、もし御意見があれば。いかがでしょうか。

ちょっとこれは先に議論しなきゃいけないので議論いただいて結構です。どうぞ、大川委員。

大川委員 : 前回のバックで入るところから見ますと、前入りで入って、前入りで出ていくということで、改善はされていると思うんですけど。基本的に、ここは駅に行く歩行者が多い中で、交差しないで、こういう荷さばきスペースを持てる方法というのはあるんじゃないかという話を、たしか前回の審議会の中でも、そちらの検討をしていただけないかということ、たしかお話ししたと思うんですけど。例えば、駐車場の中で荷さばきをすると、交錯自体は出入口だけで済むということになりますので、そういったことはちょっと考えられなかったのかなというのが、正直な気持ちです。荷さばきについてはそのとおりです。この場所が本当にいいのかというのが、ちょっと疑問に思うところがあって。もちろん駅側にラウンジを設けたいとか、ラウンジを通して、郵便物とかごみ置場、そういった動線の関係からできているのは分かるんですけど、本当にここがいいのかなというのは、ちょっと疑問に思っているところです。

福井会長 : なかなか難しいところですね。まず事業者の方に、そういう検討をされたかどうか、伺いましょうか。いかがですか。

I N A新建築研究所(●●) : 当然、検討はさせていただきました。今お話にあった、大前提として、前回の審議会では住宅のエントランスを逆にですとか、駐車場を真ん中にぐらいのお話もあったかと思いますが、やはり大前提としては、この賃貸住宅の性格上からも、駅近にエントランスを、それは分かるんですけどもというところの繰り返しに

なっちゃうんですが、まず、エントランスは図面の東側にというところで計画させていただきたいというのが、大きなところでございます。

それがあったとしても、荷さばきがというお話は本当に捉え方の問題かもしれないんですけども、やはりエントランスの近くというところでの計画とさせていただいております。荷さばきと申しまして、ごみ収集に関してもしかりというところでございます。

福井会長：ありがとうございます。これはなかなか難しい検討かもしれませんね、判断として。ちょっと別の案として出すのはなかなか難しいのは、そうかもしれません。これに関して、ほかの委員の方から御意見はいかがでしょうか。田中委員、お願いします。

田中（友）委員：私は前回のときに荷さばきスペース、駐車スペースについてはお話しさせていただいたんですけども、現状の建物の配置でいくという強い決意を感じる中で、その中では、これが一番ベストなんだろうと、この中では100点なんだろうとは思いますが、私が最初に駐車場の台数要るのという中で、全体的な長大感ですとか、そういったものを考えれば、まだほかにもやり方がいっぱいあるのかなという中で、ただ、絶対これでということであれば、この2台目のスペースを確保していただいたりとかいうことで、非常に、この建物の配置という中では、もうこれ以上難しいのかなという回答なのかなと思っております。

福井会長：ありがとうございます。ほかによろしいでしょうか。大木委員、お願いします。

大木委員：お二人の意見と似ているところはあるんですけど、機能上はこの配置がいいんだろうなというのは、見て分かるんですけども、どうしても歩道と交錯、毎回交錯するというのは少し気になるというところと。

それから、パースを見たときに、ここだけ少しブツツと、ファサードの連線が切れちゃっているように見えるので、そこもちょっと気にはなるなと思います。何か、何も無い壁面がただある、それが何メートルか続いているというふうになっているので、ここは少なくとも何か、もう少し、暗がりにならないというか、違和感がないようなしつらは検討していただきたいなと思いました。

もう一つが、この2台目の予備の荷さばきスペース、予備を設けていただくのはいいことかと思うんですけど、実際に運用として考えたとき、1台目が止まっていると、2台目がこの時点で気づくかという、多分気づかないと思うんですね。近くまで行って、荷さばきに入っているとなったとき、バックで戻るのかということを考えると、現実的に運用が本当にできるのかなというのがちょっと疑問なんですけど、ちょっとその辺、質問になっちゃうかもしれないんですけど、どういうお考えなのか、伺いたいです。

福井会長：1番目はご意見、2番目の予備を使ってもらうための方策としては、何かお考えでしょうかというのは、大事な質問なんですけど、いかがですか。

I N A新建築研究所（●●）：今のお話のとおり、1台目がこのエントランス近くのところに入っちゃってるじゃん分かるのは、ここは一方通行なので、直近まで来てからじゃないと分からないと思います。実際にバックということもあり得なくて、もう一周してくる、道路を一周してきて、またというお話にならざるを得ないと思います。

運用に関しては、それをどういうふうに整理をしていくかという意味ですか。

大木委員：今説明していただいたようなことです。お伺いしたかったのは。つまり、一周しないと入れないという2台目の荷さばきって、本当に機能しますかというところが疑問なんです。しかも、今いろんな宅配業者さんがいるので、確定できないじゃないですか。そういうことを佐川に言うておけばいいというわけではないので、そう考えると、予備の荷さばきスペースを確保するのであれば、やっぱり1台目と近い位置にセットで確保しておかないと、何か機能しないようなというのがちょっと気になりました。

福井会長：なかなか難しいですね。もしかしたら今この黄色く描いているところを、ど真ん中に止めるんじゃなくて、バイク置場からの出口を塞いで止まって、一緒に使っていいじゃないかとか出てくる可能性も、なきにしもあらずですよ、これ。

大木委員：そうですね。そうすると、余計に歩道と交錯するところが長くなって、それでいいのかどうかという話もあるし。私も、すみません、はっきりとした答えを持ってるわけじゃないんだけど。

福井会長：とても悩ましいところですね。どうぞ、田中委員。

田中（友）委員：例えばよくある、駐車場に「満車」みたいなのを手前に、この先の荷さばきスペース空いてないから、こっちに止めてくださいよみたいなのができれば、技術的には解決するのかなという感じはしますが。現実的かどうかは。

福井会長：この辺は、実際に宅配業者さんがここを使い始めたとき、賭けて一番近いところに行くのか、手前が空いているからそこに止めるのか、多分時間との勝負なので、その辺ですよ。その説明みたいなものは、やっぱり要るのかもしれないですね。使っていただくために。それはそうしていただくということですね。はい、ありがとうございました。

時間も大分過ぎてまいりましたので、前回の答申の附帯意見について、項目ごとに確認をしていきたいと思います。

まず、1つ目は、建物の意匠及び色彩についてということでございますが、こちらについて、十分に対応できているか、あるいはできない、まだ検討の余地がある場合には少し御意見をいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。田邊委員。

田邊委員：先ほど質問申し上げた点と関連しますけれども、細部が確認できないところがありまして。分節の中で使われている色について、極端な対比にならないような配色を考えていただきたいというのが1点です。

それと、ガラスのバルコニーについて、一つは相隣関係ということで、それはある程度解消できているという話でしたけれども、やはり、かなり広域的にいろんなところから見える場所にあるマンションですので、このガラスの素通しになるということについて、少し検討いただきたいんです。特に洗濯物ですとか、内部の設備機器ですとか、そういうものが丸見えになる状態というのは、少なくとも今、そういうマンションは国立駅の周辺には1棟も建っていないものですから、そうならないように、しっかりと調整をしていただきたいと思います。

福井会長：ごめんなさい。1点目は、分節の。

田邊委員：外観に使用される材料の中で、例えば真っ黒なものと真っ白なものをぶつけるというような、対比の強い要素はなるべくなくしてくださいということです。

福井会長：はい。ありがとうございました。それは、今、南面の話が多いですが、北面も一緒と

ということですね。

田邊委員：　そうですね。

福井会長：　はい。このほかに、建物の意匠、色彩について御意見ございますでしょうか。大川委員、どうぞ。

大川委員：　水平方向の長さを低減するための工夫をということで、手すりの形状、色など検討していただいたと思うんですけど、結局、手すりの先端部分のラインというのは変わってなくて、長い状態というのは形状的には変わってないので、長大さというのは、なかなか低減というのは難しいんじゃないかなという印象を持っています。答申にも書いていますけれど、部分的なセットバックというところで、セットバックというのは、今回は検討なさらなかったということかなと思いますけれど、外壁面あるいは手すり面のラインが変わっていないと、長大面という印象はなかなか変わらないんじゃないか、色だけでは変わらないんじゃないかなという気はいたします。

それから、これは感じ方いろいろあるのかもしれないですけど、色について、ブラウン系のもので落ち着いたという形なんですけれど、前回、私、意見としてお話しさせていただいたんですけど、国立の住宅地の中にこの建物があるんだったら、非常に落ち着いて、暖色系の落ち着いた形のものでもいいと思うんですけど、駅のすぐ横で、商業地域というのでも分かります、結構にぎわいを演出するような場所にある住宅だと思っています。ですから、隣のＪＲさんの商業棟も、外壁面はたしか全てガラスの、商業施設になっていると思います。その横で、非常にある意味落ち着いているんですけど、にぎわいという点からすると、ちょっと落ち着き過ぎちゃってるかなという気がいたしております。この反対側、向かい側のマンションだったり、いろんな施設ありますけれど、そこらは打ちっ放し系の建物が結構多かったりとか、少しアーバンティーのあるような形の仕上げがなされているかなと思います。

それから、３番目にある、同じなんですけどにぎわいの連続性という意味では、先ほど大木委員からの話がありましたけれど、１階部分の立面の、ラウンジ側のところは開口を設けて、中が少し見えるようにというお話だったんですけど、その隣に壁面がずっと続いている、無表情のものが出てくるということになります。これが、そういうにぎわいの連続性からすると非常に閉じた形になって、にぎわいという形にはなっていないんじゃないかなと思います。

以上です。

福井会長：　色彩については、田邊委員にも御意見を伺いたいんですが、御説明の中では、広域に捉えたときの手がかりとして、一橋大学の建築物というものを参照されていましたが、もちろんそのすぐそばに建つわけじゃなくて、駅のそばだということで、違うんじゃないかという御意見もありましたが、その辺は、田邊委員、いかがでしょう。

田邊委員：　どこに手がかりを求めるかというのは非常に難しい問題で、例えば駅の反対側のマンションなども、比較的、ウォーム系の落ち着いた色をしているというようなところもあるので、これは正直、正解がないのかなという気はします。今回の計画の変更の中で、そういう点で一定評価できるのは、やはり１階部分の色や材料が少し明るいものになったり、高層階と同じ材料だったものを少し質を変えて、あるいはエントランス周りや長

く続く壁面と、色を変えているというような点は、前向きに評価できていいのかなと、私は思いました。

福井会長：ありがとうございます。お二人の御意見を伺って、それぞれもつともだなと思うんですけど、やはりここでいうと住宅建築、集合住宅としての向きと、一方で駅から徒歩1分とか、2分とか、そういうところにある、にぎわいどう両立させるかというところは、なかなか難しいところではありますけれども。今回、大川委員の最後の御指摘にもありましたとおり、1階部分でどうやって歩いている方に、駅前からの連続性を感じさせるかというところはとても大事なので、少し補わせていただくと、1階の、特に目先部分の壁面の話、それから1階部分全体の外壁について、少しにぎわいの観点から再検討いただきたい、そういう要望をつけてはどうかなと思うんですが、いかがでしょうか。よろしいですか。

はい、ありがとうございます。全体的についても、これから材料等決めていかれますので、もう少し詳細の検討をしていただきたいということでございます。

ほかに意匠、色彩について、いかがでしょうか。よろしいですか。

では、次に行きます。接道部分、もう既に議論がされているところでございますが、資料でいうと、9ページですね。歩道の分離を、空地といいますか、歩道部分を広げるような形での調整をお願いしますということに対して御説明があって、駐輪場側では900、駅側では2,000という形で、だんだん広がっていく形に修正をしていたということですが、これについてはいかがでしょうか。

これはよろしいですか。はい。ありがとうございます。接道部分については特に、十分対応していただいたということかと思えます。

そして、難しいのは3番の駐車場・街路空間についてでございますが。まず、段差をなくしていただいたということ、これは中で吸収したということについては、ちょっとびっくりしましたが、市のほう、内部での検討で、中の機能にあまり影響がないようなことで解決される方向だということでございますので、もし御意見なければ、段差の件はそれでということで思っております。

それで、駐車場・街路空間の横切っていくことについては、事務局のほうで懸念されているとおり、ここでもなかなか、いいねという感じではないけれども。ほかの代替案が見つからない中では、致し方ないといいますか、検討していただいて、引き続き、安全性の面等について詳細に検討していただくということかもしれませんけれども。先ほど意見が出たのは、予備の荷さばき場所が使われるような形での運用を、少し、実施、物ができてからコントロールしていただくというようなことかと思えますが、そんな形でよろしいですか。また、事故等が起らないような形でのコントロールはしていただきたいと思えますけれども。じゃあ、それはそれで、よろしいですね。

最後、4番の緑化について。最初のほうで、倉本委員にコメントをいただいておりますが、樹種については、植木屋さんの流通しているやつと、生物学的なものをきちんと対応させていただかないと、緑の基本計画との関係も含めて調整が取れないのは、そこは検討していただきたいということと、成長していく管理ということなので、それについてはどういう、管理計画をきちんとつくっていただくということでよろしいですか。

ね。後で、でっかくなり過ぎたのでばっさり切りますとかいう話ではなくて、あらかじめ、ちゃんと計画をつくっていただきたいということではないかと思いますので、その点を配慮していただきたいということだと思います。

緑化について、倉本委員、何か追加はございますか。

倉本委員 : 大丈夫です。

福井会長 : はい。ありがとうございました。

大川委員 : 緑化についてなんですけれど、屋上緑化はちょっと下から見えないって話だったんですけど、2階の床ですから、地被類じゃなければ、必ず下から眺められるかと思うので、これも長大性に関わる問題なんですけれど、1階の張り出している部分というのでもかなりの長さになりますので、そういったところで屋上緑化を検討していただけるとありがたいというふうに思います。2階に設備関係のものがあると思うので、そういったのも囲んでいただけると、見えなくなっていかなと思います。

先ほどの電気設備についても、これ、キュービクルじゃないんですか。東電借室？

I N A新建築研究所(●●) : 集合住宅用変圧器です。

大川委員 : 集合住宅用って、要は変圧器ってキュービクルじゃないんですか。

I N A新建築研究所(●●) : キュービクルといえばキュービクルですけど、物的には違います。形状も違います。キュービクルは扉的なものがついているんですけども、このパットマウントもついているんですけど、物的にはキュービクルとは違います。

大川委員 : 近づけないようにフェンスで囲むわけですね。

I N A新建築研究所(●●) : その規則はないです。先ほどもちょっとあれだったんですけども、ちょっといいですか。すみません。今、どういう計画を考えているかという、目隠しをすることは考えていないんです、今は。先ほど、隠すべきものかどうなのかというのは人によってという、変なお答えをしちゃったかもしれないですけど、これは絵的に、すみません、丸がついているところはマンホールになって、床面と同じ位置になります。先ほど、高さは2メートル程度のパットマウントですと申し上げたのは、上の四角部分になってくるので、道路からは距離が確保されているという考えをしていて、特にここで目隠しをやることになっちゃうと、道路際に立つことになってしまうので、緑もそれで分断されてしまうので、今、計画としては目隠しで囲うというではなく、しっかりとバッファとしての空間を優先として、計画させていただいています。

すみません。ちょっと別の話をしちゃったかもしれないですけど。

大川委員 : 本物を見せていただいて。電柱の地中埋設のところによくある。

I N A新建築研究所(●●) : 小型のものはそのイメージで。

大川委員 : あれに近い形ですね。

I N A新建築研究所(●●) : そうですね。その大型版ですね。ですから、色に関しては、当然、よく道路際に立っているのは、ちょっと目立たないようなグリーンとか、何かそういう色ですけども、今回はちょっと違うので、色に関しては当然考えています。色は塗れるので。というところですね。

大川委員 : 分かりました。

福井会長 : じゃあ、その件はよろしいですか。今、多分御意見としては、上に上げてしまえとい

う話だったのかなと。

大川委員：ええ、できれば上に上げてしまえと思ったんですけど、それはできるんですか。

I N A新建築研究所（●●）：できないです。そういうものではないです。施設用のキュービクルは、北のほうですけども屋上に、そのスペースを設けています。パットマウントは、東電の方が自由に入って点検をするという趣旨なので、借室と同じと言えば同じなんですけど。

福井会長：では、御意見としては、2階のスラブレベルの屋上緑化についても、効果はありそうだから検討してはどうかということによろしいですね。

大川委員：はい。

福井会長：倉本委員、どうぞ。

倉本委員：今、大川委員の御意見を聞いて、僕もそうだなと思ったのは、必ずしも、その豊かだというのが指導書の内容だったので、2階にある緑のことは、それは別だと思ったんですけども、屋上緑化といってもそれにかかる手間とか費用とかも含めて、いろんなやり方があると思いますので、ここにふさわしいやり方を考えていただければ、例えば基本的に指導書の精神にはということだと思うので、2階部分の屋上緑化も考えていただきたいと思います。

福井会長：どうもありがとうございました。

では、最後の緑化については、最初の倉本委員の管理の話と、それから屋上緑化については今、御意見もありましたので、今日の検討案というところではありませんけれども、豊かな歩道空間という必要性で考えたとき、可能なものについては引き続き検討していただきたいということで、御意見をつけたいと思います。ありがとうございました。

ということで、附帯意見の各項目も含めた確認をさせていただきましたけれども、何か追加といえますか、ございますでしょうか。よろしいですか。

福井会長：では、ちょっと時間も過ぎていきますので、今まとめて申し上げましたので、改めての確認はいたしませんけれども、事務局のほうでもう一度まとめていただいて、最後、答申については委員の方に確認していただくということで、お願いしたいと思います。

では、よろしいですか。

それでは、議題1、諮問事項を終わります。事業者の方はここまでとなりますので、御退出をお願いします。ありがとうございました。

（事業者退室）

福井会長：では続いて、議題2のまちづくり審議会の運営についてということでございます。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、資料説明をさせていただきます。配付資料3を御覧ください。

1ページから3ページが、前回の御議論の中で、皆様からいただいた御意見を抜き出して、同じく、前回4つのカテゴリーを提示させていただいたと思うんですけども、審議会の運営、調整会の運営、まちづくりの課題、まちづくり活動の支援ということで挙げさせていただきましたので、そのカテゴリーの中のどこに当たるのかということで、事務局のほうで独断で整理したものとなっております。議事録から抜き出しをさせていただいたんですけども、その過程の中で、最低限の文言整理はさせていただい

ております。

全部で23の御意見をいただきまして、重複している部分もあるんですけれども、意見の内訳としては、審議会の運営については7件、調整会の運営については8件、まちづくりの課題については6件、まちづくり活動の支援については9件となっております。なお、審議会以降、特に追加の意見というのはございませんでした。

続いて4ページから11ページが、前回もおつけしたもののなんですけれども、今までの審議会と調整会の開催経過となっております。

最後、一番後ろの12ページになるかと思うんですけれども、A3の見開きになるもの、こちらは、前回、ほかのところの状況など分かるといういなという御意見をいただきましたので、多摩地域26市の審議会の状況ということで、審議会と調整会の状況を整理させてもらったもの、これはちょっと前にメールでお送りさせてもらったものと同一のものとなっております。

続きまして、当日配付資料1を御覧いただけますでしょうか。こちら、できる限り早くお配りしたいというふうには思っておったんですけれども、ちょっと間際の配付になってしまって、遅くなって申し訳ございませんでした。

こちらにつきましては、表にまとめた皆様の意見を文章化させていただいて、A4の両面のボリュームでまとめさせていただいたものになっております。前回のお話の中にもありましたけれども、今回の件につきましては、条例改正に先立ちまして審議会から御意見をいただきたいということを投げかけさせてもらった中で、審議会としての活動を総括する、そこから見えてくるまちづくりの課題について、市や市民に向けてメッセージを出したいという審議会の思いも受けた形のものでございます。

そういったことがございましたので、まとめ方について会長と相談させていただいた中で、表形式というのはやはり、メッセージ性を出すためには文章化したほうがいいだろうということで、このようにまとめさせていただきました。皆様の意見を全てそのまま、できれば文章化できないかということで作成はさせていただいたんですけれども、非常に長文になってしまい、そのことがかえってメッセージ性が薄れるというふうに考えたため、このボリューム感とさせていただきました。

文章中の見出しのところに、右側に括弧書きで番号が載っておりますけれども、これが資料3の1ページから3ページに載せております、表の左に載っています項目番号と一致しております。形が変わったり、あるいは何らかのワンワードみたいな形という部分はあるかと思うんですけれども、皆様の意見を残さず取り入れたものとなっております。

なお、まとめる過程で、大きな項目として4つ、審議会の運営、調整会の運営、まちづくりの課題、まちづくり活動の支援ということで挙げさせていただいたんですけれども、意見の内容とか重さを見た中で、調整会がやはり非常に重く課題が多いというふうに考えましたので、文章化するに当たりまして、調整会を1番目にさせていただきました。また、まちづくりの課題とまちづくり活動の支援につきましては、内容的には重複する部分が多いと判断しましたので、文章化する中で一つに集約させていただきました。

本日は、皆様にこちらの内容とか表現を確認いただきまして、取りまとめのほうをお

願いたいと考えております。

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。

今、御説明いただいたとおりですけれども、事前にちょっと御相談を受けて、全部意見は丸ごと出したほうがいいのかということもあったんですが、やはりメッセージははっきり短いほうがいいと思ったので、要望をまとめたほうがいいと思いますということは申し上げた次第です。それで、今回の当日配付資料1を作っていたということなんです。

まず、議論に入っていく前に、この取りまとめの取扱いについて確認をしていただきたいんですけれども、これがまとまった場合の公開の方法といいますか、について教えていただけますか。

事務局 : 前回御説明をさせていただきましたけれども、本件につきましては市長からの諮問ということではなく、条例改正に先立ちまして、皆様から何らか意見をいただきたいという形でございますので、答申でお返しいただくようなものではないんです。ただ、皆様のほうで、今回書面でおまとめをいただけるということであれば、それを市のほうに任意で御提出いただくということは、問題ないと考えております。

また、そもそもこの審議会が公開で開催されているということと、その全文録も公表しているということを鑑みれば、頂いた書面をホームページ等に掲載させていただいて、それで広く市民の方に確認いただくというか、見ていただくということは問題ない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。それでいうと、我々の活動を総括するという意味がありますので、ぜひちゃんと公開していただくということをお願いしたいと思います。

それでは議論を行います。御意見、御質問ある方は挙手で、どなたからでも結構です。何でも結構です。昨日送ったんでしたっけ。今朝ですね。すみません。見たばかりで、きちんと議論ができるあれではないかもしれませんが、御覧になった印象、むしろ、ぱっと読んだ印象で分かりにくいとか、これが足りないとかということは大事なので、この段階でいただければと思いますが、いかがでしょうか。

私から言うのも何ですけれども、まず、タイトルをちゃんと考えたほうがいいですね。

質問ですか。大木委員、お願いします。

大木委員 : 今のタイトルも関連するんですけれど、この書類は何に使われるんでしょうかというのがちょっと、いまいちぴんときてなくて。条例改正とおっしゃってましたけど、それは来年度行うんですか。

事務局 : はい、来年の春から夏ぐらい、ちょっと時期はまだはっきり確定してないんですけど、実は、国立市というか東京都全体で今、地形地物の変更に伴う用途の見直しがかかっているんですね。その関係で国立も、中央線が高架化したことによる鉄道中心線の変更に伴う用途境の微妙なずれであったりとか、そういったところが部分的にあるものですから、そういう地形地物の最低限の用途変更というものを、実は来年度、予定しております。

まちづくり条例の中で、高さの基準があるかと思うんですけども、実はその高さの基準そのものが、まちづくり条例そのもののの中に記載されているんですね。条例の中で、何丁目何番という形まで指定された中で、高さの基準がかかっているというのがあります。その地形地物の変更に伴う用途境が変更になることで、そごが生じてしまうというのがありますので、条例改正を、このいろんな課題の話とは別にやらざるを得ないというのがあります。

いろんな課題がありますので、今回の改正で全てを解消できるとは思ってないんです。やっぱり中長期的に取り組む課題もありますし、やれることはすぐやるという中で、変えたほうがいいだろうということもありますので、今回でいろんな課題を全て解決し切りますということではないんですけれども、審議会を運営してきた中で、いろいろ多分感じることもあるかと思しますので、そこについて御意見をいただければ、そういった意見を踏まえながら、改正内容について市のほうで検討させていただきたいといった趣旨でございます。

大木委員： 審議会から市に提言というか。

事務局： 提言を求めると言うちょっとあれなので、立てつけとしては、どちらかという単純に意見をくださいというだけのものになっています。

大木委員： 意見を、こういう書面にと。

事務局： そうすることで、調整会の中でもいろんな御苦勞をされたかと思うんですよ。そうしたもののなかで感じてきたものなどを、できればやっぱり市民の方にメッセージとして出したほうが、例えば地区まちづくり計画なんかも、条例ができて6年ですけど、一つも国立は実例がない。そういった中で、駅周辺の建物なんかでいろんな意見が出てくる。これも、前もって地区まちづくり計画みたいのが、例えばできていれば、今回のような議論になる前に問題解決というのは図れたんじゃないかというのがありますので、そういったことなんかも、メッセージとして出していけたらいいんじゃないかということで整理させていただいています。

福井会長： 通常、こういう制度を改善していくということであれば、例えば住民の方からこういう意見が出ているとか、そういうものを根拠にしてやっていくと思うんですが、この場合はそういう、何か行政の根拠になるようなものが明文化されづらいんですね。そういうこともあるので、ここにいるメンバーが実際にこれまで6年間、やってきた中で、こういう課題があるんだということを形にすることによって、制度を改善していくときのまずベースにするという位置づけだというふうに私は理解しておりますが、それで正しいですか。

事務局： はい、結構でございます。

福井会長： ということでございますので、何か直すきっかけになるような文言がちゃんと入っているかどうか、非常に難しい問題があったんだけど、それが書いてないとなると、ちょっと面倒くさくなっちゃうので入れてくださいとか、これはちょっと表現が違うんじゃないかとかというような話をいただきたいということでございます。ということなんです、いかがでしょうか。田中委員、お願いします。

田中（友）委員： ごめんなさい。あまり中の内容をしっかりと把握はしてないので、書いてあるの

かもしれないんですけども、やはり、僕らが審議会をする時点では、かなりもう物事が決まっちゃっていて、建物の設計がある程度決まってしまった状態で来ている、それが制度の中で、法的にはオッケーというのが、非常に僕としては難しいので、もちろん法的、先ほどの地区まちづくり計画でしたっけ、そういったものを活用して、もっと、逆に僕らから、この地区まちづくり計画を、地区の方々やってくださいよということを言えたり、分かんないですけど、地区の中でやらなきゃいけないみたいなものにしてしまうのですとか、そういったことで法的には大きい建物が来る機会を減らすというのか。

というのと、あとはやはり、まちづくり審議会がもう、その計画、マンガ絵の状態でお話を伺ってということ、できればもう少し、いいものがつくれる手助けができたのではないかなというふうに、常に後悔ばかりができてしまうという状況でございますので、何とかしていただければなと思っています。

福井会長 : その辺、当日配付資料でいうと、2. 審議会の運営についての①辺りですかね。具体的アドバイスの前に紛争となっているので、その前段の都市計画やまちづくりの段階でという話はいつもここで議論になる話なので、それはとても大事な話じゃないかなと私も思っています。ほかのところでもあるんですが、もっと前にちゃんと確認できていればということとはたくさんありますので、田中委員のおっしゃるとおりだと思います。

ほかに、中身を見ても結構ですし、中身と関係なくても結構ですけども、書いてあるか、書いてないかみたいなことは、こちらで判断しますので。いかがでしょうか。松本委員、手が挙がりそうですか。

松本委員 : 松本です。資料3のほうの8なんですけれども、「審議会で委員として意見を述べた案件に対し、調整会に委員として出席をすると、立場が異なるため、審議会ですべて自身の主張を述べることができず、そのことが請求者への混乱を招き、自分自身も戸惑いを感じるため、対策を検討していただきたい」というふうにあるんですけれども、すみません、私、いつも調整会のほうには出席をせず、事務局、調整委員の皆さんに御苦労おかけしていると思うんですけれども。実際のところはやっぱり、調停員みたいな感じのことに終始してしまうんですね。

福井会長 : うん。難しいですね。その立場がなかなか難しくて、これ8番は、西村委員ですよ。今日は西村さんいないのであれですけども、ここで、こうしたほうがいいんじゃないかという話と、実際に事業者さんと請求者の方が話をするときに、同じ立場で議論していいのか、それともこちらはこう言って、こちらはこう言っているけど、歩み寄れますかというので、議論の目的が全然違うんですね。ですから、そこは確かに、切替えがとても難しいというのは、間違いないですね。

事務局 : 事務局からちょっと補足をさせていただきます。まちづくり審議会においては、非常に広い視野というか、まちづくりとしてどうなのか、この地域にこういうものが建つことはどうなのか、広域的な観点から御検討いただいて、いろんな意見をいただいている場であるというふうに理解はしているんですね。それに対して調整会というのは、具体的に請求者さんが何らか困ったことがあるわけで、例えば日当たりが悪くなるとか、プライバシーの配慮がとか、そういうような話がありますので、そういうことについて調整ができるのか、できないのかということで、審議会の学識の方から入っていただいて

いるんですね。なので、まちづくりがどうかということではなくて、その請求者の方にとって何らか、事業者と請求者の方で調整がつくのか、つかないのかという、なので、まさに調停とおっしゃっていましたが、そういった立場になるんですね。それが結果として、まちづくりとしていいかどうかというのは別の話で、あくまで調整ができるのかできないのかということになるんです。

そこに対して、請求者の立場に立ってみると、この委員さんは、でも審議会のとき、こういうことを言っていたじゃないかという思いがあるんですけど、調整会ってそういうものとはまた別の観点ですということ、立場の切り分けが必要になるんですね。そこが、やっぱり両方に異なった立場で出ること、そこに対して調整員としてジレンマが発生してしまっているという御意見だというふうに理解しております。

松本委員 : ありがとうございます。御苦勞をおかけしております。

福井会長 : なかなか調整会っていうのも難しい仕組みだなと思って。やっぱり住民の方からすると、守ってくれるんですよねという印象をやっぱり持っていますけれども、制度としては、間を取り持つというか、真ん中の翻訳をして、どこが歩み寄れるのかを判断する、ジャッジみたいな話になるものですから、多分相当冷たいやつらだなと思われてるんじゃないかという感じがします。

事務局 : もう一つ、ちょっと補足を。すみません。ちょっと言い過ぎかもしれないんですけど、実は条例の立てつけとして、こういう審議会の委員さんが審議をして、それからその審議した案件について、調整会の委員として調整をするというのは、実は、多摩地域全体を見た中で、こういうふうに行っているのって、恐らく国立市ぐらいなんです。つまりほかの市では、審議会は審議会として案件に対しての意見を言う、だけど、調整会という制度がなかったりとか、調整会の制度そのものは市の職員がやるというような形で分けていて、制度上そこまでやっているのは、となりの市がある種国立以上にやっているんですけれども、ただ、となりの市はいろいろ拝見すると、制度としてはあるんですけど、実績としてはなくてというのはあります。

なので、やっぱり運用していくのがなかなか、やっぱり難しいんだと思います。審議会の委員もやって、そういうこともやっていくというのは難しいというのがあるのかなと思っています。それは課題だと、市のほうでも認識しております。

福井会長 : ありがとうございます。

いかがでしょうか。倉本さん、どうぞ。

倉本委員 : ちょっと違うことになってしまうんですけれども、市の計画が、上位計画があって、それから下位計画が、例えば緑の基本計画があって、富士見台の計画があって、事業者は富士見台の計画を見て計画を立ててきた、でも、ここでは緑の基本計画が上位計画だから、緑の基本計画で指導したというようなときに、我々は国立市役所の職員ではないし、計画が2つあるという経緯を必ずしも理解してないんですよね。富士見台の担当の方には、これは矛盾していますよということは電話でお話ししましたが、でも、それだからといって、富士見台のほうの地区計画を緑の基本計画に合わせて、つくり直すわけではないんですよね。

そういった国立市全体の計画が必ずしも全て整合が取れているわけではない中で、行

政が指導しているんだったらうまく調整して対応できると思うんですけども、審議会にかかると、その計画を基にして審議しなければいけない。それが、私にとっては非常に苦痛でした。しかも毎日通っている団地の案件で、毎日苦痛。今も毎日苦痛ですけど。

それは、もっとスピーディーというか、20年たったら作り直すはずの上位計画が作り直されたりしていけば、まだ対応できているのかもしれないんですけども、予定どおりに計画も作り変えられない。そうすると、その矛盾というのは、審議会に計画に基づいて主張した委員個人のところに、多分、言われた人はそう思いますよね。でも、だからといって、今の行政の状態で、全てのことを現実に合わせてどんどん変えていくことはできないわけで、やむを得ないと思うんですけども、それをどうするか。例えば、ここでは一時的に、本来の計画の策定期間とかずれているけれども、仮にこうして進めていくとか、それが、できることだったらそうしてもらえれば、委員個人としては、ずっと楽になると思います。

それからもう1点は、これはまた勝手なことなんですけど、私のプロフェッションは緑化じゃなくて、生き物のための緑化なんです。そのことが現実に審議会で生かされる案件は、25回の中で2件しかなくて、それ以外の場合には、やっぱり基本的に市民代表でしかないです。ですから、調整会とか重要な役割を担当することはできないわけですね。ただ、一方では、いつかそういうことが、そういう分野が必要になるかもしれないということがあると思うので、それは何か臨時委員のようなものを決められるような制度をつくっていただけたら、もう少し機動力があって、しかもちゃんと対応できるんじゃないかというように思います。どうぞ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。

多分、この最初のところで、上位計画いろいろある中で、それが実際のとしてどうなるかということについて、特に専門委員としては、それを翻訳する立場なんですというふうに、私は申し上げた記憶があるんですけど。そのよって立つ辞書が2つあって、どちらによるかという話だと思うので、確におっしゃるとおり、行政上のいろいろ、更新していった整合性を取っていく作業が間に合わないときに、我々はどうするのかって、とても難しい作業なので、でも、それは誰が調停してくれるのかっていうのはありますが。確かにそれは、課題としてはきちんと書いていきたいですね。

もう一個、臨時委員は確かに可能性はあると思っています。ただ、それも突然お願いしますではあれなので、バンクじゃありませんけど、こういう方はもしかしたらというような環境をつくっておいていただけたらありがたいですね。いかがですか。

事務局 : そうですね。計画の整合性というところでいきますと、おっしゃることの趣旨としては私もよく分かるなと思っていて。全部の計画を一斉に、さあ、立てるぞというふうに立てると、そこはうまく調整を図りながらいけると思うんですけど、例えば、10年前、20年前に立てた計画があって、そこから年数たった中で、ちょっと関連するような別の計画が立っているというのがあると、どうしてもその時代背景が変わって、環境が変わっていく中で、まるっきりそのまま引き継がないというところはあるかと思うんですね。

そういった中でも当然、例えば、都市計画課が作ります、で、例えば道路管理課が

つくった計画があるんだけどという中で、道路管理課がつくった計画だから、うちは知らないというわけじゃなくて、結局、つくるに当たってはその計画に関連する課と、協議をしながら調整をしていくということの中で、基本的にはそごのないような形で整理をさせていただいているところはあるんですけど、どうしても少し無理が生じるところというのはあるかもしれないと思っていますので、その辺りはなるべくないような形にして、必要に応じてちょっと、各課と調整をさせていただいて、実際の運用をどうするかということについては、させていただければなというふうに考えております。

あと、もう一つ、臨時委員のお話なんですけれど、現状の規則の中でもそういった制度を、ちょっと運用をどうするかということは粗いところがあるんですけど、現行の制度の中でもそういった立てつけは可能でございますので、必要に応じてそういう御専門の方のお力をお借りするということはできるかと思っています。

福井会長 : 前の議論でアドバイザーみたいな、もう少し、この委員とは別の方を手配してもらったと思うんですが、アドバイザーの登録をされている方がいて、そこで専門性に応じてここに来ていただくというのもあると思うんですね。その辺、突然、じゃあ、この案件でお願いしますとはならないでしょうか、そういう体制づくりもぜひお願いしたいと思います。

事務局 : はい。そちらにつきましては、検討させて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す。

ほかにいかがでしょうか。ちょっとなかなか意見としては。大川さん、どうぞ。

大川委員 : このまとめについては、今日まとめていただいているので、いいと思うんですけど。先ほど、都市計画の見直しがあって、その関係で、この条例についている53条関係の別表2のほうの修正が必要になってくるというお話だったと思うんですけど。そうすると、この別表2のこれの見直しもするということもあり得るんですか。

事務局 : こちらについては、基本的には機械的な見直しになりますので、ここについてどうしようというよりは、ここはこうなっていたから、ずれたのでこうだよねという理屈でいくので。

大川委員 : 線がずれたので、町名をちょっと変えるくらいの話。

事務局 : 基本的にはそうですね。新たに追加される地域もあるんですけど、もともとこの地域が、例えば、一中高なら一中高で続いているから、ここも同じような一中高だよねというところの中で、であれば、同じ高さ制限で19メートルだよねと、多分そういうような整理にしかならないので、そこについてはそういう議論をするものではないというふうに理解しております。

大川委員 : ここで審議をしていて個別案件に入ってくると、この用途地域で線切りをしていって、高さ制限が本当にいいんだろうかという疑問も、いろいろあるわけですね。ですから、逆に、所在地で区切っていけるんだったら、そういった分け方で、用途地域の在り方も、北にあるのか、南にあるのか、そういうので変わってきますので、そういった見直しというのも、今後必要になっていくんじゃないかなという気がします。

福井会長 : 具体的な案件で、やっぱり用途地域と方位の問題とかって、とても大きかったんですが、それはちょっと今書いてないんですけど、確かに、これはまちづくり条例の改正前

の文章ではあるんですが、そういう課題があったので、都市計画としても考えていただきたいみたいなことは、書いてもおかしくないですよ。

大川委員 : でも、高さについては条例の範疇なので。

福井会長 : そうかそうか。

大川委員 : だから、変えられるわけです。

福井会長 : そうか。それは、3番の事例から考えるまちづくりの課題についてというところで、割と今、周知とか盛り上げましょうっていう話もあるんですが、都市計画上、課題があるところもあるので、それについてはぜひ市の中でも検討していただきたいという書き加えでも大丈夫ですよ。

事務局 : そうですね。多分その話になると、かなり大きな議論になると思っていますので、来年変えますというところの話の中に恐らく入れるのは、かなり無理があると思っているんですけど。ただ、今後いろいろ検討していく課題だというふうには理解していますので、中長期的なことになるかとは思いますが、今回の中でお示しいただいて、それを市のほうで考えていくということがありますし、また、状況に応じて審議会の皆様から御議論、御意見いただくというのはあるかと思います。

福井会長 : 次の改正でできることだけ書くじゃなくて、やっぱり中長期的な課題もあると思いますので、それはそれで書いておいたほうがいいですよ。ここは本当に、結構な事例で、これは難しかったので、それは書いておきたいですね。3番のところ。

大川委員 : 都市計画で決まっている用途地域とか、容積率だけで、どうしても管理する側で決められない範疇っていうのは出てきますから、それを補うのが条例だと思いますので。ですから、こういった意見で、より市で、主体性を持ってできることがないかなと思います。

福井会長 : ありがとうございます。ぜひその点については、3番のところに書き加えるということで、お願いしたいと思います。田邊委員、お願いします。

田邊委員 : 調整会を開催する、開催しないというのが今、条例上、市長がそれを決めるということになっていますけれども、開催しないというケースがあったのかどうかということと、あと、開催する、開催しないというような線引きを、どういう基準で行っているのかというのを知りたいんですけれども。これ、調整会って、悪意的に使おうとすると、いろいろな使い方がある制度だと思うんですね。計画を遅らせるとか。そこをどのように判断しているのかというのが今あるようでしたら、ちょっとお伺いしたいんですけれども。

事務局 : ありがとうございます。まず、明文化された基準は、今ございませんというのが第1点です。その上で、じゃあ、実際に調整会を開かなかったケースはありますかということ、国立市において調整会を開かなかったケースは、今までございません。何をもって判断基準としているかということ、基本的には、計画内容に関する調整を求める意見かどうかということで、判断をさせていただいております。それは実現が難しい話も含めて、例えば高さを下げてほしいとか、そういったことも含めて調整対象であるというふうに理解をしております。

ただ、一方で、例えば企業理念に合っていないんじゃないかとかいうものは、計画内容とは関係ないお話でございますので、そういった調整はできないとか、あるいは、ここ

の場所については家賃をこれぐらいにしてほしいとかいう話になると、それは計画内容と関係ない話というふうに理解しておりますので、仮にそういったものが調整会の開催の理由として出された場合、調整事項として挙げられた場合には、開催をしないというような形になると思っております。

田邊委員： やや甘いところがあるかもしれないですけど、少なくともそれぐらいは表に出ていないと、いろいろな使途で調整会というのが使われちゃうと思うので、それがオープンになっていたらいいかなという気がします。

福井会長： あと、調整会について、もう少し分かりやすく説明を、市民に対してしなくちゃいけないということですよね。その辺はちょっと改善点としてあるのかもしれませんが。ここにも書いてありますけれど、仮処分申請みたいなことが書いてありましたけれども、それは要するに制度の仕組みとか、目的をもっと分かりやすくしてほしいということを書いていただけたらいいですね。

ほかにいかがでしょう。すみません。時間を過ぎておりますけれども、いかがでしょうか。観音委員、お願いします。

観音委員： これまでの調整会の結果を見ると、ほとんど物別れ、打ち切りというような感じなんですけど、何のために調整会をしているのかとか、調整会というものの機能が分かってなくなる。そういう意味ではもうちょっと、調整会に権限を持たせるとか、調整をするならば、例えば23メートルを31メートルに、じゃあ、中を取って25メートルとか、そういうことを調整できる権限ですね、指導する、そういうことができれば、大分違ってくるんだけど、それはもう条例の領域になっちゃうんだろうと思いますけど、条例の下にまちづくり審議会があり、調整会があると思いますので、それは連動して、そういう指導も可能にしておいていただきたいなと、そういうふうに思います。そうじゃないと、常に何か言いつ放しというのかな、いろいろな意見も言っているけど、業者は業者で、採算性だとか、特にここで、表現で気に食わないのが、商品という言い方しているんですよ。我々、建築をやっている者としては、建築は文化ですから、商品って言われるとね、物すごく残念な気がしますね。

やっぱり建築というものをもうちょっと、売買の対象以上にまちを構成する重要な要素だというふうな、環境要素と考えてもいいと思うんですが。そういうものと捉えるように指導してほしい。そうでないと、いつまでたっても、いや、採算性を考えると9階までしかできませんとか、そういう論議になってしまうのではないかなと思います。

それは、だから条例で、恐らく地域によって高さを決めるということに、最終的にはなるんでしょうけれども、そういう気が、今までの論議を聞いてとか見ていると、そういう気がしましたね。権限の問題といったほうがいいのかもかもしれません。

以上です。

福井会長： ありがとうございます。大変重要な御指摘なんですけれども、やっぱりこれを我々が、調整会の委員ですけれども、その判断で、建築の制限に相当するようなことをその場で判断するのはなかなか難しいと思います。ただ、その根拠としては、今おっしゃられたように、地域の住民の方がきちんと総意で、まちづくりのルールをつくっている、そうなってくると、そのルールに従えという話になるので、そのつなぎとか、それを

促進するための活動であるとか、それを基に、じゃあ、こうだろうという話をするというのは当然あると思うので、やはり、我々がここで持っている理念を、ただ振りかざすだけじゃなくて、それを市民の方、地域の方にきちんと理解していただいて、それを共有できるものとして決めていただくということが一番早いんじゃないかなと思いましたので、それは恐らく、この3番のまちづくりの推進についてというところで、まだ少し、抽象的な言い方になってはいますが、きちんと建築のルールを定めてとか、そういうことにつなげていく記述を厚くするということではないかと思いますので、それに基づいて調整会が活動していくんだということだと思います。

というふうな理解を私はいたしましたけれども。本当にそれはおっしゃるとおりなので、ただ、今のままで、こうだと言っても、お互い納得いかないのはしょうがないということだと思うので。よろしいですか。

観音委員 : ちょっと、つまらないこと、資料3の一番最後の、A3です。この一番上のタイトルを見ていると。

福井会長 : これ、間違っていますよね。

観音委員 : 間違いなの。委員報酬って書いてある。

事務局 : すみません。それは誤記です。申し訳ございません。

福井会長 : これは違うと思います。

観音委員 : じゃ、聞いてなかったのかな。

だけど、書いた以上にはね。実際、ここへ報酬を入れてほしいな。

事務局 : 別に隠すものではないんですけど、議論するものではないと思ったので、すみません、ちょっと抜かせてもらったんですけど。

観音委員 : もともと入っているんですか。

事務局 : 市のほうではいろいろな調査をかけておりますので、データは持っています。ただ、議論するものじゃないと思ったので消させてもらったんですけど、気になるようでしたら、データをお送りさせていただきます。

観音委員 : いやいや。ちょっと興味はありますけど。

福井会長 : 委員が、人事とか報酬の話を自分でするのは、さすがにできないので。それはそれで。

事務局 : 委員報酬については、職員課が持っている、別の部署のちゃんとした審議会がありまして、そこでの審議で検討するということになりますので、こちら、基礎的な調査は行っているんですけども、その議論は別の審議会ということで御理解いただければと。

福井会長 : 私もどこかで言えばよかったです。すみません。ちょっとまずいタイトルだなと思いました。ありがとうございます。

ぜひ市民委員の方の御意見もいただきたいんですけど、すみません、水野委員、何か、ここまでの感想でも結構ですので、ぜひ。

水野委員 : この2年間、とっても勉強になりました。こういうことが行われていたということが、やっぱり分かった。いろいろ専門分野の方たちの話がとってもよかったというのものもあるし、あと、市民委員としては、最初に秋山さんが言ったような、これからこの町は、国立はどうなっていくのかという、漠然としたようなところで来たんですけども、実際

に来てみると、建物がもう決まっていて、そこで何か色がどうだとか、高さがどうだとか、長さがどうとか、お庭をこうしましょうとかっていうのを、何となくちまちまやっているような感じで、もっと広い目でのまちづくりというのは、ちょっと自分のイメージからは離れていたなというような気持ちです。

福井会長：　ですので、やっぱりこの資料についても、上流側っていう話はあるんですけど、そういうものをきちんと、町の将来像について、議論して動かしていくというところについて議論する場所とか、あるいはルールとしていくような仕組みをつくっていくべきであるというのは、私もここですごく実感していますので、それはぜひ書き加えていただきたい。非常に貴重な御意見、ありがとうございます。

そうですね。どうするべきかって方針かと思ったら、細かいことを言ってるというのはそうかもしれません。今日もそうだったかもしれません。ありがとうございます。

今日御発言のない委員の方も、田中委員、いかがですか。

田中（賢）委員：　自分は農業委員会のほうで来ていますので、あまり専門知識、建築のほうの専門知識はあんまりございませんので、それこそ倉本さんと同じで、農地だとか畑だとか、そういうものに特化したものだったら、意見も活発に言えるんですけども、あまりにも、建築の専門の方もいらっしゃるの。特にまちづくり審議会というものの自体が、計画ができたものに対して賛否を問う会でもないし、じゃあ、これでやってくださいっていう会でもないじゃないですか。だから、水野さんもおっしゃったように、前段の段階でもうちょっとまちづくりの議論があって、それで審議会で上がってくるというのが順番なのかなみたいな。これから、農業委員、代わろうかと思っていたんですけど、もうしばらくのことなので、もう少しやらせていただきます。

福井会長：　ありがとうございます。やはりそれが、恐らく市民の方の実感に近いんだと思うんですね。まちづくり審議会っていう名前なのに、やっているのは細かい意匠調整かと言われると、やっぱりそういう面が否めないの。特に国立市は皆さん、関心が高いですから、それに応えられるような制度に、仕組みにしていかなきゃいけないというのは、これは間違いないと思っています。これもぜひ、すぐに次の条例改正でできないかもしれませんが、ちょっと中期的な課題として認識しているということは書いていただくほうが。

ちょっと時間があれですけども、何かございますでしょうか。

ちょっと私のほうから最後に、タイトルはやっぱり違うと思ってしまして。国立市のまちづくりにおけるまちづくり条例の運用についてとか、運用についての課題とかという、メッセージがはっきり分かるようなタイトルにしたほうがいいなと思っています。

それから、先ほど秋山さんが、調整会の課題が多かったのを頭に持ってきたということでしたけれども、やはり審議会の運営を最初に持ってきて、全体を言った後に、調整会がなかなか難しいということ言って、最後に、皆さんから意見がたくさん出ましたまちづくりの課題についてというところで、将来的にこういうことをやっていくべきであるということをもとめていく、そういう構成にしたほうが、今日の、あるいはこれまでの御意見を踏まえて、実感に近いんじゃないかと思います。

その辺をちょっと調整していただいて、どうしましょうか。取りまとめについては、

もう1回作り直して、私が見て、会の皆さんにもう一回メールで見ていただくという形でお認めいただきたいと思いますと思いますが、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。じゃ、その形にさせていただきます。

進行の不具合で、申し訳ございません。

では、以上で議題2のまちづくり審議会の運営についてを終わります。

続きまして、議題3のその他になりますが、事務局から何かございますでしょうか。

事務局 : 事務局からは特にございません。

福井会長 : 特にないということでございますが、皆さんから何かございますでしょうか。よろしいでしょうか。

最後に、私から一言申し上げたいと思います。我々全員、任期ですけれども、9月末が任期ということになっておりますので、このメンバーでの審議会というのは、これが最後ということになります。大変重い案件、難しい案件を御審議いただきまして、本当に御協力ありがとうございました。

10月以降は、審議会の構成とか、皆さんの立場が変わっていることもあるかと思いますが、引き続き、国立市のまちづくりについて、ぜひ積極的な取組をお願いしたいと思っておりますので、今後ともどうぞよろしくお願いいたします。どうもありがとうございました。

それでは、議事はこれで全て終了いたしましたので、これをもちまして閉会させていただきます。本日はありがとうございました。遅れて申し訳ありませんでした。

(午後3時35分) 以上