

第10回 国立市まちづくり審議会会議録

[illegible]

審議内容 要点記録	1. 諮問 審議案件1 （仮称）国立倉庫株式会社様倉庫建替計画 (1) 大規模開発構想について ＜主な意見＞ ・計画の変更については、環境の影響を低減する方向で計画されており、評価したい。 ・計画の実施については、引き続き近隣住民の方々と対話を続けていただきたい。 ・計画建物による日影の影響については、引き続き近隣住民との対話を通じて相互理解に努めていただきたい。 (2) 建築物の高さの特例基準の適用について 令和元年9月30日付 大規模開発構想変更届が提出され、建物高さを5階から4階へ変更して、最高高さが29.2mから24.9mと計画変更した。これに伴い、高さの一般基準内の計画となったため、高さの特例基準の適用については審議しないことになった。 (3) 景観構想について ・計画建物の色彩について、既存建物を参考として周辺建物に配慮するという計画を着実に進めていただきたい。 審議案件2 （仮称）新プリンスビル新築工事 (1) 大規模開発構想について ＜主な意見＞ 1階部分は、公共性の高いテナントを入れる等、開放的な空間を設けていただくことについて十分配慮していただきたい。 (2) 景観構想について ＜主な意見＞ ・国立駅の駅前広場に面して大学通りの1軒目、入り口に相応しいデザインになるように検討していただきたい。 ・屋上の看板、垂れ幕等についてはできる限り避けていただき、過度な広告物は避けるように計画していただきたい。 ・色彩計画については、5－1案が望ましい。 2. その他 次回審議会の開催日時を確認した。
----------------------	--

第10回 国立市まちづくり審議会

福井会長： それでは、定刻になりましたので、ただいまから第10回の国立市まちづくり審議会を開催いたします。本日はご多忙のところご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

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

都市整備部参事： 皆さん、こんにちは。本日はお忙しいところ、第10回の国立市まちづくり審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。また、日ごろより国立市政にご指導、ご協力をいただきまして、誠に感謝を申し上げます。

さて、本日の審議会につきましては、既にご案内しておりますとおり、審議案件としては、継続審議となっております「(仮称) 国立倉庫株式会社様倉庫建替計画」について、それと、国立の駅前広場の角で長く空き店舗となっていました敷地に計画された「(仮称) 新プリンスビル新築工事」につきまして、大規模開発構想と景観構想について、まちづくり条例及び都市景観形成条例の規程に基づきまして本審議会の意見を賜りたいということでございます。

前回に引き続き、審議案件が多く、長時間にわたることが予想されますが、よろしくご審議のほどお願いしたいと考えております。

簡単ではございますが、挨拶にかえさせていただきます。よろしくお願いいたします。

福井会長： どうもありがとうございました。

委員のご出席ですが、大木委員、倉本委員、西村委員、田邊委員、桂委員がご欠席ということでご連絡をいただいております。また、喜連委員につきましては、遅れてご出席いただけるとのご連絡をいただいております。

ただいまの委員の出席数は7名ですので、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。

では、まず事務局から会議資料の取り扱いについてご説明があるとのことですので、お願いいたします。

事務局： 会議資料の取り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、ご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、資料の取り扱いには十分ご注意くださいよう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、市で回収し破棄します。または、ご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ございます。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。

以上でございます。

福井会長：ありがとうございます。よろしいでしょうか。

それでは、議題（１）諮問事項の審議案件１に入ります。議事日程のとおり、開発事業名称「（仮称）国立倉庫株式会社様倉庫建替計画」に関する「大規模開発構想について」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、事業者の国立倉庫株式会社の皆様、設計代理人の大和ハウス工業株式会社の方々にご出席いただいております。事務局からご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ご紹介いたします。

国立倉庫株式会社●●●●●●●●●●●●●●●●。

事業者：よろしくをお願いいたします。

事務局：国立倉庫株式会社●●●●●●●●●●●●●●●●。

事業者：●●です。よろしくお願いします。

事務局：国立倉庫株式会社●●●●●●●●●●●●●●●●。

事業者：●●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、大和ハウス工業株式会社多摩支店●●●●●●●●●●●●●●●●。

設計代理人：●●です。よろしくお願いします。

事務局：同じく大和ハウス工業株式会社多摩支店●●●●●●●●●●●●●●●●。

設計代理人：●●です。よろしくお願いします。

事務局：以上５名となります。

福井会長：どうもありがとうございました。それでは、事務局から本日の配付資料を確認していただきたいと思います。お願いいたします。

事務局：それでは資料を確認させていただきたいと思います。

まず、一番上ですが、審議会の開催通知になります。続きまして、資料１ということで、表紙に「大規模開発構想変更届」となったものでございます。続きまして資料２、事業計画ということで、配置図、土地利用計画図、それから平面・立面の変更前と変更後が載った資料となります。続きまして資料３ということで、「建物計画について」ということで、事業者提出の資料となっております。続きまして資料４になりますが、前回の審議会を受けて事業者の方から、審議会に対する事業者の考えということであらわした資料となっております。続きまして資料５になります。こちらは近隣説明会の資料ということで、表紙の部分が要点整理となっております、２枚目以降が議事録となっております。続きまして資料６になります。本案件につきまして近隣の方から提出されました意見書と、それから３枚目以降が事業者から提出されました見解書となっております。

続きまして資料７になります。こちらは別案件になりますけれども、プリンスビルに関する大規模開発構想届出書と景観構想届に関する書類となっております。続きまして資料８になります。プリンスビルの案件に関する案内図、土地利用計画図、立面図、それから事業者から提出されました現地写真やパース等々のプレゼン資料となっております。続きまして資料９となります。プリンスビルの案件に関する関連計画と事業者の考え、市の見解となっております。それと、参考資料１ということで、プリンスビルの近隣説明

会に関する結果報告書となっております。

それと、当日配付資料ということで2つお配りさせていただいておりますが、当日配付資料1といたしましては、国立倉庫様の案件に関する市の関連計画と、それに対する事業者の見解及び市の見解を記載した資料となっております。続きまして当日配付資料2ということで、本年度の開発事業手続台帳、こちらの最新のものとなっております。

資料としては以上となります。

あともう一つ、急遽、洪水ハザードマップをお配りしております。

福井会長：ありがとうございます。最後のハザードマップは部数が足りないかもしれませんが、不足はございませんでしょうか。よろしいですか。

では、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ておりますが、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ご異議ありませんでしょうか。

(「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すので、本日の審議会は公開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。

審議案件1、(仮称)国立倉庫株式会社様倉庫建替計画になります。本案件は、8月5日実施の第8回まちづくり審議会でご審議いただき、継続審議となっている案件でございます。

まず初めに、これまでの経緯を簡単にご説明させていただきます。

令和元年5月末に大規模開発構想、6月に景観構想の届け出がされました。構想内容は、5階建ての倉庫であり、建物の高さが約29.2メートルございました。まちづくり条例の規定において、本件の地域では建物高さの一般基準が25メートルとなっておりますが、特例基準で31メートルを上限にできる規定となっております。この特例基準を適用するに当たって、必要となる5つの要件を満たしているかということで、第8回まちづくり審議会でご審議いただきました。

高さの特例基準の適用について審議していただいた結果、事業者及び市に対してそれぞれ次の説明を求めて、現地調査を行った上で、規則第48条第1項の要件を検証し、改めて認定の可否を判断することになりました。事業者に対しては、計画がどのように良好な地域環境の創出に特に寄与できるかについて、市に対しては、準工業地域である当該地域においてどのような産業振興の考えがあるかについて、それぞれ説明を求めるとすることで審議会は終わりました。

大規模開発構想については、審議会の中で、北立面の長大な壁面に対する圧迫感低減の工夫、色彩計画について真っ白は主張が強い色となるため各階で明度の分節等の検討、建物配置上周辺に対して日影が大きく出ることをどう捉えるのか、周辺住宅地のプライバシーの配慮が必要ではないか、水害時における避難場所として近隣住民へ提供することは地域環境へ寄与すると考えてよいのではないか、高木の位置等の植栽計画はど

のように考えているのか、周辺道路への外灯設置による地域環境への寄与等はどうか、それから、火災発生時における上層階の従業員の避難対策について考慮すること等の意見が出されました。

今回、その意見を受けまして、事業者から9月30日付で大規模開発構想の変更の届出が出されております。この内容につきましてこれから資料の方でご説明をさせていただきたいと思います。

まず、資料1をご覧ください。上から順に、大規模開発構想変更届、それから、当初の大規模開発構想届出書、景観構想届出書の写しがございます。4ページに大規模行為景観形成基準チェックシート、5ページに事業概要の変更前と変更後、6ページに特別工業地区内の建築制限に関する資料、7ページからが前回の審議会の主な意見をまとめたものとなっております。

それでは、資料2をご覧ください。こちらは、計画内容に関する変更前と変更後の図面になります。図面の内容につきましては、資料3で改めてご説明いたしますので、割愛しながら説明いたします。

まず1枚目が案内図となっております。事業区域の所在地は谷保1108番地1他、地図上で赤い斜線の区域となっております。敷地は国立府中インター付近であり、日野バイパスの南側に位置します。

2枚目をご覧ください。拡大した案内図になります。敷地面積1万8,065.91平米です。敷地周辺の状況としては、西側に市の道路、東側に水路を挟んで市の道路が隣接しております。南側は中日本高速道路の料金所の敷地となっております。

4枚目をご覧ください。こちらが土地利用計画図です。今回の変更では、敷地境界から西側外壁面の離れが変更されております。当初は4.2メートルでしたが、変更後は7.2メートルとなっております。

続きまして6枚目からが、平面図、立面図、断面図、日影図となります。それぞれの図面に対して、前半部分に変更後の図面、それと、紙の色が少し変わっているかと思いますが、その色が変わっている部分からが変更前の図面ということでつけてございます。

こちらの内容につきましては、改めて資料3の方でご説明をさせていただきます。

それでは資料3をご覧ください。こちらは、今回の変更内容について事業者にて作成した資料となります。

1ページ目の左側になりますけれども、7月23日付で出されました意見書の内容を改めて記載しております。その意見によりますと、1つ目が、冬至の日に朝9時半には朝日が受けられるようにしてほしい。そのために設計変更をしてほしいということ。それから、2点目として、5階北西端より34.5メートル削除してほしいという意見を記載しております。

こちらを受けまして、1ページ目の右側が、その意見書と審議会での意見を踏まえて事業者の方で検討した内容となっております。順番にご説明をさせていただきます。

1つ目が、高さの低減ということで、建物の最高高さを29.2メートルから24.9メートルに変更し、一般基準に納まる高さにしたとございます。2ページ目

をお開きください。変更前と変更後を比較した図面がございます。建物のボリューム感をあらわした図面になりますが、上が変更前、下が変更後になっております。下の変更後の図面をご確認いただきますと、5階部分が全てなくなり4階建てになったということが確認できます。5階部分につきましては、当初、事務所で使うということでしたけれども、事務所につきましては半分を4階に移し、残りの半分は既存の倉庫がございしますのでそちらの中に設けるということで伺っております。このことにより、4階部分の倉庫面積が減ることになるのですが、事業者としては倉庫面積の死守は至上命題であるということですので、2階・3階の北側屋根を勾配とすることで倉庫面積を確保することになっております。

1ページ目にお戻りください。2つ目が、圧迫感の低減ということで、建物の外形を変更しましたということです。具体的には西側の1階から4階を3.2メートル削減し、道路境界からの離れを7.2メートルといたしました。これにより圧迫感と日影に配慮したとございます。3ページ目をご覧ください。北側からの立面と配置計画がそれぞれ変更前、変更後という形で載っております。上の図にございます濃いピンクの部分の今回なくなりまして、そのことにより建物のボリューム感が低減されたことが確認できるかと思えます。

1ページ目にお戻りください。3つ目が、3階コーナー部のカットでございます。建物の圧迫感を少しでも低減したいということで3階西側のコーナー部をカットしております。

4ページ目をご覧ください。こちらに3階の平面図とパースが載っております。上が変更前のもので、下が変更後のものとなるのですが、上の方にございます濃いピンクの部分の今回カットされた部分となります。カットされた結果、下のパースのようになりまして、建物がすっきりして圧迫感が低減されたことが確認できるのではないかと思います。

続きまして、再び1ページにお戻りください。中ほどに、西側住宅地への日影の影響がどのようになるのかということで端的に示されておまして、中ほどの1番と書かれていますところですが、夏至で8時、春分・秋分で9時45分の日影の影響をなくするとともに、冬至については9時半から10時45分につきまして日影の影響範囲が少なくなるようにしたとなっております。

5ページ目をお開きください。春分・秋分の変更前と変更後の日影図となっております。少しわかりにくいかと思いますので、このまま6ページ目をお開きください。水色で塗られている部分が、今回の変更に伴い日影の影響が削減される部分となります。続いて7ページをお開きください。冬至のときの変更前と変更後の日影図となっております。続いて8ページをお開きください。9時半と10時と10時45分のそれぞれ日影図がございますけれども、色のついた部分が今回の計画変更で影響が削減される部分となります。

再び1ページにお戻りください。続いて、下の方の3番、建物の長大感の軽減ということになります。2階、3階の屋根を分節化することで長大感の軽減を行い、圧迫感の低減に配慮しましたとございます。資料の9ページをご覧ください。下の図の青い部分

が分節ラインであり、右のパースを確認いただきますと、勾配化された屋根が分節化されているのが確認できるかと思います。

再び1ページ目にお戻りください。一番下になりますが、植栽帯グリーンベルトの拡充とあります。10ページをご覧ください。下の図の青い部分が、計画変更により新たに拡充される緑地帯になります。西側のセットバックに伴い、もともと北側にございました駐輪スペースを西側に移動させる形になります。それによって緑地スペースを増やしましたということになっております。

続きまして11ページになります。ここから以降がパースになります。こちらは簡単にご説明をさせていただきます。11ページ目は、敷地のメインの入り口から見たパースとなっております。続きまして12ページをお開きください。今回計画する建物の正面入り口付近の道路から見たパースになっております。続きまして13ページをお開きください。建物の北側角の道路付近からみたパースとなっております。続きまして14ページをお開きください。北側出荷バース付近の道路から見たパースとなっております。15ページから18ページにつきましては、建物の外観を確認できるようにということで、少し高い視点から建物を見たパースとなっております。

資料3は以上となります。

続いて資料4になります。こちらは、審議会の中で出た意見に対するもののうち、資料3で記載された内容を除いた、事業者の見解となっております。主な意見を紹介いたしますと、色彩につきましては既存の倉庫を参考に検討するということ、プライバシーについては、4階のデッキは30メートル以上距離が離れていることから、懸念されるようなことにはならないということ、それから、植栽については道路からの景観が豊かになるようなものにしたいということ等で見解をいただいております。

続きまして資料5になります。こちらは近隣説明会の議事録となっております、1枚目に説明会の要旨を記載したものを付けております。こちらの中では、日影が要望のものになっていないことからさらに低減を求める意見、それから北側道路への10トン車の出入りが示されたことへの懸念等の意見が出ております。2ページ以降が議事録となります。

続きまして資料6になります。今回の計画変更に対しまして、11月5日に近隣住民より意見書が出されました。意見書の内容が2ページになっております。意見の要旨としては二つございまして、一つ目が、第1回目の意見書で要望したように、日影の影響を冬至で9時半までとするよう設計変更を求める要望、二つ目が、北側出荷バースへの10トン車乗り入れの懸念となります。

続きまして3ページとなります。それに対しまして、11月12日に事業者より見解書が提出されました。まず、日影への影響を冬至で9時半までとすることに対しましては、5階部分をなくし4階建てとすることで高さの低減を図り、まちづくり条例における一般基準までとしたこと、西側をさらに3.2メートルセットバックし、圧迫感の低減を図ったとございます。二つ目が、北側出荷バースへの10トン車の出入りについてでございますが、運用方法を見直しまして、北側出荷バースへの10トン車の出入りは行わないとの回答をいただいております。

また、最後に記載がございますが、意見書の中では、西側道路を大型車両が昼夜関係なく走り、その騒音、粉じん、排気ガス、地響き等の車公害に悩まされたというくだりがございますが、事業者といたしましては、居住地前の西側住宅地前は通過しないよう迂回して出入りするとともに、防音壁となるよう正面出入りの向かい側に平成15年にトランクルーム施設を構築しており、企業責任として取り組むべき課題に向き合っているということでした。

続きまして、資料の順番が前後して申し訳ないのですが、当日配付資料1をご覧ください。こちらは、市の既存の関連計画と今回の事業計画について、事業者の考え及び市の現段階での見解を整理したものでございます。本資料は、以前の審議会で、高さの特例の適用に当たり、準工業である当該地域においてどのような産業振興の考えがあるのかについて見解を求められたものに対する回答でございます。今回、特例の適用はございませんが、以前の審議会の中で求められていたということと、近隣から意見書が出ていることから、準工業に対する市の考え方は改めてお示しする必要があると考え、まとめました。説明をしていきます。

本事業に関連する市の計画としては、国立市総合基本計画、都市計画マスタープラン、南部地域整備基本計画の三つがございます。

まず国立市総合基本計画でございますが、土地利用構想の中で南部地域の土地利用の方向性が示されており、準工業地域には積極的な企業誘致を図り、市の基盤となる産業を育成しますとしており、事業者としては、今回準工業地域としての地域特性を生かし、地域雇用の拡大に推進していくということでございます。市としては、当該地周辺は積極的に産業振興を図る地域と位置づけており、倉庫業は環境負荷の少ない企業であると考えております。

続きまして、都市計画マスタープランの中では、地域特性に合わせた土地利用の中に工業・業務地の土地利用として、インターチェンジという立地特性を生かしながら、近隣の住環境・自然環境と調和する、環境負荷の少ない優良企業の積極的な立地促進に努めますとの記載がございます。それに対して事業者からは、立地特性を生かした業種を誘致するとともに、近隣緑化、太陽光設備の設置、階数の削減等により、可能な限り自然環境・住環境との調和に配慮するとしております。市としては、倉庫業であることから、広域交通の要衝という立地特性を生かせる産業だとは考えておりますが、近隣の住環境との調和につきましては、事業者と近隣住民がどのように考えるかということが重要だと考えておりますので、必要がありましたら双方でよくお話しいただきまして、相互理解に努めていただきたいと考えております。

続きまして南部地域整備基本計画についてですが、総合的な土地利用の誘導に関する地区別計画の中で、住宅・流通業務共存地と位置づけております。方針として、住宅と流通業務施設の共存地として適正な土地利用と、周辺環境や景観に配慮した良好な市街地の形成を誘導しますとございます。事業者といたしましては、準工業地域、住宅・流通共存地としての位置づけに沿った土地利用をしながら、周辺環境や景観を可能な限り尊重していくとしております。市としては、流通業務の一つである倉庫業であることから、地区別の計画に合致すると考えております。

資料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、今回の諮問事項について委員の皆様からご質問やご意見を伺いたいと思いますが、資料が多岐にわたりましたので、議論の前に私の方で簡単に整理させていただきます。

先ほどご説明ありましたとおり、前回8月5日審議会で、資料1の7ページにありましたが、こちらの内容について、長大な壁面が出るとか、色彩について考えた方がよいとか、周辺の住宅地への日影の問題、プライバシーの配慮等の意見を出していただいております。これを踏まえて、事業者の方で計画内容を再検討いただいて、今回の変更をしていただいたということになっています。

変更内容は大きく四つで、まず一つ目は、高さを29.2メートルから24.9メートルに下げたということ。二つ目が、西側の道路からの後退距離を4メートルからさらに3.2メートル積んで7.2メートル後退としたこと。三つ目が、長大な壁に対する配慮として、2階、3階の屋根を分節化。これは、つけ加えた部分ですけれども、分節化したということ。それから四番目に、西側と北側について緑地帯を拡充したということです。これによって事業者としては、日影への一定の配慮、それから圧迫感の軽減を図ったということでございました。

また、この結果、最高高さが25メートルを下回りましたので、市からは8月のときには高さの特例基準適用についても諮問が出されておりましたがけれども、変更に伴いまして最高高さ25メートルを下回ったので、特例については審議会としては審議そして答申を行わないということにしたいと思っております。

この点は確認させていただきたいと思いますが、よろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

福井会長： では、今回は大規模開発構想に関する話と景観構想に関する話の2点ということで確認をするということにしたいと思えます。

進め方としましては、まず大規模構想につきまして、前回出た意見を確認させていただいて、それが今回修正計画の中でどうなっているかということを確認していくと。その後で景観の話をしたいと思っております。最後に、これらを踏まえて審議会としてどう結論づけるかということについて判断したいと思えます。

ということですので、では、大規模でいくと、資料1の7ページ、8ページで要点整理されていますけれども、その最初の方、7ページの(1)大規模開発構想についてというところで、圧迫感軽減、色彩、その他というのがございますが、まずこの点について確認をしたいと思っております。

我々としてきちんと結論を出さなきゃいけない部分としては、高さが4メートル下げられたということと西側のセットバックが増えたということで、日影への影響緩和とボリューム感の低減を図ったということになっているのですが、市としては、これはできる範囲で計画を見直したとは考えていると先ほど説明がありましたけれども、これを審議会としてどう評価するかということ、これは十分かどうかということについてご意見をいただきたいと思います。さらに、計画変更していただいたのですが、それをご

覧になっても周辺住民の方としてはまだこれでも十分ではないということで意見書が出ております。これについて審議会としてどう受けとめるのかということについても考えていきたいということでございます。

このことについて、委員の皆さんのご意見を伺う前に、本日欠席の委員の皆様からご意見をいただいている分があると思いますので、まず紹介していただけますでしょうか。

事務局 : この件につきましては特にご意見はいただいております。

福井会長 : そうですか。わかりました。

では、ご出席の皆様からまずご質問それからご意見がございましたらお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。いかがでしょうか。どうぞ、中森委員。

中森委員 : 大規模開発構想について圧迫感の軽減であったり色彩計画のところで、真っ白は主張が強いんですよねという話が前回出ていると思うんですが、結局、最終的に色は白ということではよかったのでしょうか。

福井会長 : これはご質問ですね。これはどこかに書いてありましたっけ。

中森委員 : 既存建物との調和を図るっていうようなことがどこかに書いてあったかに思うんですけれども。

福井会長 : ここですね、資料4に、丸の2つ目ですね。現時点では詳細は未決定ですが、既存建物との調和を考慮しながら色を決定する予定ですよということですね。これのもう少し趣旨をとという確認ですか。

中森委員 : ということは、白ということで明度に関しては詳細は未決定ということなのか。もう少し違う色を想定されているわけではないということなんですかね。

福井会長 : これはいかがでしょうか。これは事務局ですか。

事務局 : 一応事業者から伺っているのは、既存の倉庫がございすけれども、そちらがやはり白系のものということです。白でも、真っ白な白というよりは、既存の倉庫と同じようなものの色を採用して調和を図りたいということで伺っております。

中森委員 : わかりました。

福井会長 : 他にご質問は特にないですか。では、山川委員、お願いします。

山川委員 : おととい、自転車で現地を見てきました。中央高速の車の音とか日野バイパス20号の車の音とか、あとはフォークリフトと、そういう環境があつて。結構アパートとかが多いんですね。戸建ての家も少しあつて。確かに、例えば倉庫の中でトラックがバックしていると、音がしますよね。今回のこの資料を見て、確かに環境負荷がゼロではないですが、少ない設計をしたいということですね。

通常の案件でしたら、一方的に、住んでいる方が不利益をこうむっているケースが多かったと思うのですが、本件にはメリットが二つあると思います。一つは緑地ですね。あそこは本当に緑が少なく、少しでも緑地が増えてきたら、周りには結構近くに野球場とかあつて、いい環境があつて、植栽が増える。もう一つは、水害というのがもうかなり現実的な問題ですよ。実際に、倉庫をつくられるときに、場所を、水害が起きたら皆さんここに避難できますよというような場所を具体的に示されて、そういうふうなコミュニケーションがうまくとれれば、環境負荷が少ないという面からいうと、よくぞ1階削ったということで、心配しちやいますよ、これ、事業として成り立つかどうかというの

は。

そういうこともあって、随分譲歩していただいたと思うので、全体としては、環境負荷が少ないし、植栽は増えるし、避難場所を具体的に示されて住民の方とお話しいただければ、確かに日影とか、それは気持ちはよくわかるんですが、これ以上要求するのは酷かなど、事業として。

基本的には、準工業地域を活性化して、今回それだけ土地の活用が増えるということだし、それで植栽もやっていただいて、発展する話ですよ。環境負荷がゼロにはならない、確かに。ただし、ここまで譲歩していただいて、資料を見てて心配するぐらいなこともあったので、とてもいいプランではないかと思いました。

福井会長： どうもありがとうございました。

他にご意見はいかがでしょうか。北島委員、お願いします。

北島委員： 色彩の話ですが、先ほど見に行きまして、これ、前回のときに、8月だったと思うんですが写真を撮ってきたんですよ。当然、日当たりのいい部分と悪い部分で感じ方が違うんですが、こういうベージュ色なんですね。ですから白ではない。ベージュを白っぽいと言えば白っぽいんですが、こういう色に合わせるということであるならば、これが南側、夏ですから日差しが強いときだから、明るい、そこのテーブルの表面みたいな色に見えるんですが、それが白なのかどうかは個人的な感覚ですけども。この色に合わせるのでしたら、私の個人的意見ですけども、ものすごく浮いた建物ではないんじゃないかなという感覚はあります。

福井会長： ありがとうございます。きょう、色彩の専門の田邊委員がいらっしゃらないんですが、私なりに素人の勉強で言うと、白をグレーにするというと、無彩色という色味のないグレーの話が出るのですが、そうではなくて、Y系とかY R系というんですけども黄色とか赤とかそっちに少し寄った色での色彩を考えていただくということではないかと思います。これについては、おそらく設計者の皆さんはそれは十分ご承知のことだと思いますので、そういったご意見だと理解いたしました。ありがとうございました。

他にいかがでしょうか。

観音委員： ツートンカラーという案もあるんじゃないんですかね。一体の色じゃなくて、もう少しそのようなことを。3階または4階、ちょうど分節ラインだし、少し色素というか明度を変えて2層ぐらいにすれば、圧迫感が軽減されるような気がします。

福井会長： それは資料1の7ページの2つ目のところにもう書いてあります。その2つ目のポツに色彩計画がありまして、その2行目の「例えば」のところですが、3階または4階を1つの分節ラインとして上層階の明度を下げると記載されています。

観音委員： と考えられるで、実際そうしますっていうことですね。

福井会長： という意見を出しましたので、多分、現段階では具体的な色彩を決める段階ではおそろくないので、今日は出していただけないですけども。

観音委員： わかりました。

福井会長： 引き続きこの要点整理は有効だと思いますので、これは尊重していただけるということではないかと思います。

いかがでしょうか。では、喜連委員、お願いします。

喜連委員 : まず、日照については、前回の資料と比べてみましたら、相当やはり改善がなされてお
りまして、特に11時過ぎれば当の問題はもうないんじゃないかという感じがします。
ただ9時半は、冬至の時期はどうしても太陽が低い位置からですから、これは若干の影
響を受けるにしても、もう11時過ぎれば大丈夫です。それから、夏至になれば全く問題
もないと言えるぐらいの改善がなされていると思います。

高さ制限が今度、条例の範囲内になりましたので、基本的には、それほど大きくいろ
ろ検討すべきというか障害となる要因はないと思うんですが、さらに加えていろいろな
環境対策とか色の問題とかセットバックとか、あるいは緑地帯を増やすとか、いろい
ろなさらに加えた努力をなされておりますので、私はこれ以上これを否とする理由はどこ
にも見当たらないと思います。

福井会長 : ありがとうございます。

他に。では、齋藤委員、お願いします。

齋藤委員 : 大和さんの資料4の中の一番下の、従業員の避難対策というところの下から2行目、各
階から外部に避難することが可能ですということなんですが、これは階段以外でも避難
ができるということでもいいんですか。

福井会長 : これはどうでしょうか。事務局からお答えになりますか。

事務局 : 事業者さんの方が。

福井会長 : では、事業者さんからお願いします。

設計代理人 : 文章でわかりづらいところがあったかと思うのですが、各階というのは、今回3階の
屋根・4階の床のレベル、3階の床レベルにバルコニーがありますので、そこに一旦出て
避難階段で外に避難できます。なので、すぐに外に出られます。

齋藤委員 : 飛びおりるということではなくて、階段のところまでは歩いていくんですね。

設計代理人 : バルコニーを通して階段に避難できるという意味合いです。

齋藤委員 : わかりました。了解です。

福井会長 : ご質問でした。

他にいかがでしょうか。よろしいですか。田中委員は何かご意見、いかがでしょうか。

田中委員 : 水害時に、つい最近も多摩川が決壊するぐらいの大きな雨がございまして、またこれが
来年、再来年であるかもしれないじゃないですか。その場合に、ここにも書いてあります
けれども、水害時における避難所ということについて、具体的にはまだこれからかと思
いますが、事業者さんとしては積極的に住民の方の避難を受け入れるような形になるの
かということをお伺いしたいなと思います。

福井会長 : これは確認ということでどうですか。これは事業者さんに考えてほしいですか。いかが
でしょうか。

事業者 : ではお答えします。ここにも書きましたように、弊社の基本的な考え方は、積極的に地
域に貢献をしたいと。現実には、社内用の備蓄庫等は現在あるのですが、今回開発する建
物が25メートル弱の建物になりますので、その上層部が事務所また休憩室ですとか食
堂部分がございまして、そういったところを災害時には開放して、備蓄品をご近所の
避難された方にもご提供したいということをベースに具体化していきたいと考えてお
ります。

以上です。

福井会長 : どうもありがとうございました。

せっかく配っていただいたのでハザードマップの確認をしたいと思いますが、当該地域のリスクについてご説明いただけますか。

事務局 : 本地域の水害リスクですが、地図でいきますと、右側の下の方に国立第三中学校という文字があるかと思います。その右下にインターチェンジがございまして、第三中学校の下の方に国立市環境センターと書かれているかと思いますが、ちょうどその右手ぐらいが今回の事業地となっております。こちらのマップの色でいきますと、本地につきましては3メートルぐらいまでの水害リスクがありますということです。3メートルというのがどういうものかという、2階の床下までがつかる程度の災害リスクは想定されるということになります。

福井会長 : ありがとうございます。第三中学校は近くではありますが、それよりも近いところに避難する選択肢ができるということじゃないかと思っております。先日の雨のときも、いつどのように避難するかとなかなか判断が難しいところで、選択肢が増えるのは地域にとって悪くないことです。

他にご意見、いかがでしょうか。追加でも。では、中森委員、お願いします。

中森委員 : 資料4の下から2番目の項目の街灯路についてですが、ちょっと読み取りづらい部分がありまして、回答部分で、街灯路については国立市が道路管理者であるため、市と今後協議しながら建物からの照明設置について検討するとあるのですが、建物からの照明設置というのはどういうことを具体的に意味しているのかと思ひまして。街灯路ということであるとすると道路に建てるんだと思うのですが、建物からのということは、敷地内に街灯路を置くというようなことなのか、建物自体に何か外灯というか機械を設置するのか、どういったことを想定されているのかなと思ひまして、質問させていただきたいのですが。

福井会長 : これについてはいかがでしょうか。事業者さんでいいですかね。

事業者 : まず、街路灯に関しては、道路にありますので、道路に設置するということに関しては国立市と弊社で協議という内容になるかと思ひます。あと、建物に関してですが、北側のエリアですね、建物の壁面を利用してそこに照明を設置するとか。あと、北側に関して言うと、水路があるので道路まで少し距離もありますので、この内容で建物から設置する場合には、少し高い位置に照明を設置するですとか、そういったところで少しでも道路が明るくなるような計画を想定しています。

福井会長 : ということでよろしいでしょうか。

中森委員 : 承知しました。

福井会長 : ありがとうございます。ご意見、いかがでしょうか。全て言い切ってからまとめたいと思いますが。よろしいですか、委員の皆さん。

全体でご意見を伺いましたところ、まず、8月のに対して9月30日付の計画変更については、委員の多くの皆様が、事業の中で環境影響を減らす方向での工夫を随分していただいているというようなご意見でございました。特に日影の話があったんですが、その代替的な話として、避難時の話、緑化の話、それから今出ました照明の話というこ

とで、それについて貢献をしているという部分も評価するご意見もいただきました。

特に私の方で気になるのは、こういう話のときにどうしても一方的な話になってしまふところが非常に気になっているのですが、ぜひこれは対話を続けていただくということが重要じゃないかと思っていまして、その信頼関係がないと、やった・やらないということになってしまうので、そこはぜひ話し合いを継続していただきたいという点を、一委員として私はつけ加えたいと思いますし、特に、建物の南西側の角を削っていただいているんですが、まだできるんじゃないかという可能性もゼロじゃないので、その辺はこれでフィックスとしないで、少しでも日影を減らすということについては、継続して詳細設計のときに考えていただければなと思っております。

こういうことですので、事前に市とも打ち合わせをしているんですが、見直しとしては十分やっていただいたということ、それから意見書の内容につきましては、これでもう審議会として終わったということで終わってしまうというよりは、継続して地元の方々と意見交換していただきたいということをお願いしたいと思っております。

市の方から上位計画その他の地域の方針についても確認をいただきました。その点からすると、国立倉庫さんが建物を建てて産業として発展することについては、市としては望ましい方向だと考えていらっしゃるということでしたので、それが地域の方々とうまく共存していくということを期待するということでここまで進んできたと考えたいと思いますので、この内容については審議会としては、ある程度配慮していただいたと判断したいと思いますが、よろしいでしょうか。

（「はい」の声あり）

福井会長： ありがとうございます。というので、答申内容、なかなか難しいですけれども、簡単に申し上げると、計画の変更については、環境の影響を低減する方向で、評価したいと考えておりますということ。それから、もう一つは、引き続き住民の方々と対話を続けていただきたいということをつけて、答申としたいと思います。

続いて、景観構想について確認をしたいと思いますが、実は、景観構想については8月のときにもあまり議論ができていなかったところになりますので、これについて改めて確認をしたいと思っております。実は、先ほどもう、少し話は出ているんですが、色彩の話について、あるいは建物の意匠といいますかデザインにつきまして、もし委員の皆さんから、先ほどのいろいろな意見以外で何かご指摘があるようでしたらお願いいたします。

特にご意見ないようでしたら、先ほどの色に関する、無彩色ではなく少しY R系、ベージュ系の色彩で明度を落としていく方向、周辺の建物に配慮する方向という話、それから緑化については十分していくという話がありましたので、それをぜひ着実に進めていただきたいということ。そんなところですかね。

水路はどうするんですしたっけ、北側の水路。

事業者： 水路は行政サイドの問題ですよ。

福井会長： はい。

： と思います。

福井会長： 敷地と接していますけれども、市としてどうするかということと、事業者さんがどうい

うふうに対応できるか、なかなかすぐには決まらないことですか。

事務局 : なかなか、事業者の方では難しいと思います。私どもとしても、環境の部門の方で水路管理をしているところでございますので、何か課題があるということであれば、この機会に何かしらの改善ができるかどうかというのは、ご意見があったということで環境の方に投げていきたいとは思っています。

福井会長 : 意見書の中にもその話がありましたよね、暗渠化という話がたしか、前回でしたっけ。資料5の1ページ目の質疑要旨、「建物について」のポツの二つ目に記載されています。

事務局 : 近隣説明会の話になっております。

福井会長 : なるほど、そうですね。これは事業者さんだけではどうにもならないことですので、これについても事業者さんと国立市とそれから近隣の方でぜひ意見交換をしていただいて。先ほど現地を確認して、今は使っていない時期ですけれども、農業的にあれがどうなっているのかということも多分整理しなきゃいけないと思いますので、それは田中委員からありますか。

田中委員 : 使っていない水路であれば、もちろんあそこを暗渠にして道にすれば、見た感じ、かなり広くなるし、当然歩道もいっぱいとれるだろうとは、自分でも今、見て思っていたのですが、ただ、確かに事業者さんだけのことではないので、用水の関係もあるし、用水組合とか市の、この辺がどういうふうになっているのか。農業委員の立場ですけれども、そこまで詳しくは言えないのですが、確かに、使っていないものはあそこは暗渠にして道にした方が広くなるのかなと、さっき現場を見た感じではいいと思いましたけど。

福井会長 : そうですね。これは国立市の方で整理をしていただいて、可能性とか条件について事業者さんにも情報提供いただいて、地元の方とともに議論をするということをお願いしたいと思います。

事務局 : わかりました。

福井会長 : どうぞ。

事業者 : 通学路の一部になっているかどうかというのは、市の方でもわかるわけですよ。

事務局 : 通学路は南北の通りはなっていますが、今言った北側の水路のところはたしか通学路ではなかったと思います。

事業者 : わかりました。

福井会長 : 他に景観の観点でよろしいですか。観音委員は先ほどの色の話以外で何か。

観音委員 : ツートンカラーにしたらというのはね。

福井会長 : はい。他にはございますか。

観音委員 : 他は、これ、セットバックしたということだけれども、これもかなり強烈な。もう少し何とかならないかなと。

福井会長 : とおっしゃいますと、どの辺が強烈ですか。

観音委員 : 1段にしているのがよくないんじゃないか。やはり、段は2段になった方が。

福井会長 : 資料3の4ページに書かれていることでしたかね。

観音委員 : 12って書いてある。逆に左の方がタワーがそびえてる感じがするね。

福井会長 : なるほど。

観音委員 : ここを少し落とせば。

福井会長 : 12ページの印象をもう少しボリューム感を低減するような壁面の配置なり、あるいは色彩について考えていただくということでよろしいですね。ありがとうございました。

他によろしいですか。では、景観の面につきましては、先ほどの色調の話と、必要に応じて上層部と低層部の色の塗り分けも検討していただくという話、それから、周辺の色彩の話がございました。つけ加えて、水路については、市の方で主導していただいて、その結果について事業者さんの方でも少し検討いただきたいということかと思います。よろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

福井会長 : ありがとうございました。これで一応、この案件につきましては審議会としては答申をまとめた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した。

では、これで議題(1)諮問事項の審議案件1を終わりたいと思います。

では一旦休憩をしたいと思います。10分休憩。5時10分まで休憩にしたいと思います。ありがとうございます。

(休憩)

福井会長 : それでは審議会を再開いたします。

続きまして、議題(1)諮問事項の審議案件2「(仮称)新プリンスビル新築工事」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、事業者の方にご出席いただいております。事務局からご紹介をお願いいたします。

事務局 : それでは、事業者の方をご紹介いたします。

南條設計室の●●●です。

設計代理人 : 南條設計室の●●と申します。事業者にかわりまして設計代理人として出席いたします。よろしくお願いいたします。

福井会長 : よろしく願いいたします。

それでは、事務局から資料の説明をお願いいたします。

事務局 : それでは資料の説明をさせていただきます。

審議案件2、(仮称)新プリンスビル新築工事となります。

本件は、国立駅の駅前広場の角に空き店舗となっていた場所への建て替え計画となっており、地上8階建て、高さ27メートルのテナントビルとなっております。事業区域は、まちづくり条例においては高さの上限のない地域となっております。しかしながら、大学通りの沿道20メートル以内につきましては、高さ20メートルを超える建物の場合、審議会の意見を聞かねばならないということになっていることから、今回諮問をさせていただきました。

それでは資料7をご覧ください。上から順に、大規模開発構想届出書、景観構想届出書の表紙の写しがございます。3ページ目に大規模行為景観形成基準チェックシート、4ページ目に事業概要、それから5ページ目に、自主規制である大学通り商店街の申し合わせ確認書となっております。大学通りにつきましては、商店街の申し合わせ書にありますように、高さを31メートルまでとする申し合わせがございます。本計画では高さを27メートルとし、商店街の申し合わせ書を尊重するとともに、道路向かい側にある

金融機関のビルよりも高さを抑えてございます。

続きまして資料8をご覧ください。1ページ目に案内図がございます。事業区域の所在地は国立市東1-6-24で、敷地面積は69.42平米となっております。事業区域の都市計画上の制限でございますが、用途地域が商業地域となっております。指定建ぺい率が80%、指定容積率が600%の防火地域となっております。また、第二種文教地区となっております、高度地区の指定はございません。

続きまして2ページ目をご覧ください。こちらは配置図それから土地利用構想図、及び8階までの平面図となっております。1階部分は店舗となっており、南側の隣地境界に駐輪場を2台設けてございます。2階から8階までにつきましては店舗または事務所を想定しており、全て同じ間取りとなっております。緑化につきましては今回設けてございませぬけれども、まちづくり条例の中では、商業地域で敷地面積が500平米未満の場合には免除する規程がございまして、条例上問題はございません。

続きまして3ページ目をご覧ください。こちらは立面図になります。北面、西面といった、人目につく面につきましてはガラスを多めに採用しております。また、外装材については、2階までは茶系の中空セメント板とし、3階から上が灰色系の中空セメント板となっております。外装につきましては、事業者も、国立の顔となる場所となるため相応のものになりたいということで、市に相談がございまして、本日欠席ではあるんですが田邊委員よりアドバイスをいただいて、そのアドバイスを参考に事業者側にて選定をしております。

続いて4-1をご覧ください。こちらは事業区域を中景それから遠景から撮った現況の写真となっております。全部で5枚ございまして、左下に、どのポイントから撮った写真かということで記載されております。

続きまして、1ページおめくりください、4-2になります。こちらは事業区域を近景それから中景から撮った現況写真となっております。同じく5枚ございまして、どのポイントから撮ったということにつきましては左下に記載がございます。

続きまして、1枚おめくりください、5-1になります。今回の建物が建ったときに周囲からどのように見えるのかということでシミュレーションしたものとなっております。

続きまして、1ページおめくりいただいて5-2をご覧ください。同じく、建物が建ったときに周囲からどのように見えるのかをシミュレーションしたものになります。こちらにつきましては、仮に道路の向かい側にある金融機関と同じような色調にしたときにどのように見えるかということで示したものとなっております。事業者としては、細長いビルとなっておりますのであまり濃い色を使うというのはどうかということで、一応両方の案を検討した上で、5-1のものをベースとして今後検討していきたいということでございます。

続きまして6をご覧ください。本計画における景観上の配慮を整理したものとなります。事業者からは4点ほど提示されてございまして、1点目が、国立駅側からの景観に対してということで、駅側からは遠景、中景となるため、高層部の見え方がポイントであるとしております。そのため、建物のコーナー部分に特徴を持たせるとか、ガラスを多用して空に溶け込む表情にするとしてございます。2点目は、駅前のにぎわいに対してという

ことで、ロータリー沿道の商業の連続性を意識した建物にしているということでございます。3点目は、大学通りの景観に対してということで、サクラ、イチョウ並木に対し圧迫感のない見え方や色使いにしているということでございます。また、外階段のデザインや広告物にも配慮したということでございます。4点目は、大学通り側のまちなみ景観に対してということで、一、二階は低層部のにぎわいを意識させるということで、街角建築としての意識を持つということと、低層部の外装につきましては素材感のあるものとするということでございます。

続きまして、1ページおめくりいただいて7をご覧ください。こちらが日影図となります。北側は民地がないことから、影響は限定されると考えております。

続きまして、資料が前後して申し訳ございませんが、参考資料1をご覧ください。こちらは近隣説明の結果報告書となっております。10月15日に近隣説明会を開催しましたが、国立の駅前にふさわしい業態を求める意見が出されております。なお、公表・縦覧期間中において本事業に関する意見書の提出はございませんでした。

続きまして資料9になります。こちらは、市の既存の関連計画と今回の事業計画について、事業者の考え及び市の現段階での見解を整理したものになります。事業区域は、駅前広場及び大学通りに面し、市の顔となる場所であることから、既存計画との関連につきましては確認する必要があると考えましたので、今回整理をさせていただきました。

本事業に関連する市の計画としては、国立市都市計画マスタープラン、国立駅周辺まちづくり基本計画、それから国立市都市景観形成基本計画の三つがあるかと考えております。

まず、中ほどになりますが都市計画マスタープランにつきましては、東・中・西地域のまちづくりの方針に、駅前広場及びその周辺の商業地は、商業の利便増進や回遊性の向上を図るとの記載がございます。本件につきましては、事業者としては、狭小地に高さのある建物を建てるということで周辺との共同事業を模索はしたようですが、結果としてはそれはかなわなかったということでございます。しかしながら、市としては、低層部を店舗として上層部も事業系のものを想定するなど、にぎわいを呼び込む施設になるのではないかと考えております。また、空き店舗であったところを活用していただけるということで、その点でも市の施策と合致していると考えております。

続きまして、上段の国立駅周辺まちづくり基本計画ですが、土地利用の考え方ということで、文教地区あるいは玄関口にふさわしい土地利用の誘導を図るということになっております。事業者といたしましては、テナントビルのため具体的なことは今後検討するというところでございますが、先ほども申しましたけれども、市としては、低層部を店舗として上層部も事業系のものを想定していることから、合致する可能性は高いと考えております。また、景観や緑化については、まちづくり条例の中では、商業地域で敷地面積が500平米未満の場合には緑化について免除する規程がございまして、今回はその規定を適用して緑地は設けてございませんけれども、周辺の建物との連続性につきましては考慮されていると考えております。

続きまして、一番下ですが国立市都市景観形成基本計画となります。計画の中では、必要以上の広告物の規制や質の高い屋外広告物とし、地区の個性の一部となると記載がご

ざいますが、事業者の見解といたしましては、詳細は未定としながらも、袖看板は設けない予定ということでございます。市といたしましては、今後事業者と協議を行い、質の高いデザインの採用を働きかけていくようにいたします。

説明は以上となります。どうぞよろしくお願いいたします。

福井会長 : どうもありがとうございました。国立駅の南東の角にあるビルですけれども、8階建てビルに建て替えということで審議いただきたいということでございます。

まちづくり条例上は、容積400%以上のところについては高さ制限がないということで、本地域はその地域に該当するということでした。資料のご説明にもありましたが、商店街の申し合わせで高さ31メートルまでということで自主ルールを決めていらっしゃるということで、事業者としてもそのルールに従って27メートルということにしています。

本件についても、先ほどと同じように、大規模開発構想と景観構想について諮問を受けております。

まず大規模の方から確認をしたいと思いますが、大規模の土地利用の方針ということで、資料7の1ページ目に、玄関口としての顔づくりとか大学通りの景観軸に配慮したということでご説明があったような計画をご提案いただいておりますけれども、これについて委員の皆様からご質問あるいはご意見をいただきたいと思います。お願いします。

どうぞ、喜連委員。

喜連委員 : 質問なんですが、大規模行為景観形成基準のチェックシートがございますよね。もう少し説明をお願いしたいのは、規模のところで、「まちなみとしての連続性、共通性を持たせ、周囲の建築物との調和を図る」という部分と、それから、その下にある、外階段のデザインは、「できるだけ設置しないようにする」というのが「否」となっていて、このところをもう少しご説明をお願いします。というのは、まちなみとの連続性についてこの細長いビルが本当に合うのかどうかということに、ある面では疑問を感じておりましたので、この辺をもう少し説明をお願いできないかということでもあります。

福井会長 : ありがとうございます。資料7の3ページ目のチェックシートの一番上の項目、それから12番目の、外階段をできるだけ設置しないようにするということに関する、趣旨と今回の判断基準ということでよろしいですか。

喜連委員 : はい。適否が「否」になっている部分がちょっと。

福井会長 : これについて事務局から説明をお願いします。

事務局 : まず、一番上の、規模の、「高さは、まちなみとしての連続性、共通性を持たせ、周囲の建築物との調和を図る」ということでございますが、こちらの場所は、商業地域ということと高い建ぺい率・容積率を持つ地域となっております。確かに、現況を見ると、大学通り沿道のあのブロックについては現在あまり高いものが建っていないということは事実だと思っております。ですが、先ほども申しましたように、建ぺい率が80%、容積率が600%の地域であるということと、向かい側に金融機関のビルもございますが、そういったことなどを考えると、本地域というのは、今後建物が更新されていく中で、ある程度高いものは建っていくだろうということは想定しております。

今回たまたま、あのエリアの中でおそらく建て替えの第1号みたいな形になるもので

すから、目立つような形にはなるかと思うのですが、いずれは、区画の中にはそのようなものが建ってくるだろうということと、あとは、事業者の方で、細長いビルが高く建つということについては抵抗があるということとでいろいろ周辺の方に働きかけや、何か計画がないのかという確認をしていく中で、今回そういう計画はないということで単体で計画をされているということです。確かに今、目立つところはあるかと思いますが、将来的にそういうようなまちなみが形成されていくという意味で、「適」でよろしいかと考えております。

それから、外階段のデザインにつきましての「否」につきましては、単純に、できるだけ設置しないようにするという中で今回設置されているので、「否」という記載になっておりますが、「否」になっているから適合しないということではありません。特に、外階段を設けるに当たっても、外からの見え方についても事業者としては十分配慮した上で、今回やむを得ず外階段を設けているということでございますので、確かにチェック項目としては「否」ではございますが、市としては、この計画については、「否」ではあるけれども十分配慮されたものとなっていると考えております。

福井会長 : ありがとうございます。いかがでしょうか。よろしいですか。

関連しますが、先ほどの、申し合わせの適用範囲。これ、大学通り全体として31メートル上限ということなんですね。範囲は駅前から一橋大学北側の大学通りの商店街のことになります。建ぺい率80%、容積率600%というところもそこまで続くんですか。

事務局 : そうです。

福井会長 : ということは、この後、もし建て替えが続くとすると、この規模のものが出てくる可能性があるということは、我々として確認したいと思います。ありがとうございます。

他にご意見、いかがでしょうか。ご質問でも結構です。齋藤委員、お願いします。

齋藤委員 : 最初の説明であった、金融機関のビルより低くするという話ですけれども、その金融機関というのはたましんではないんですよね。

事務局 : たましんです。

齋藤委員 : これ、じゃあ、たましんより低いということですか。

事務局 : そうでございます。

齋藤委員 : 図をパッと見ると、たましんより高く見えたので。

事務局 : 見え方の問題であるかと思います。たましんより数メートル低くなっておりますので。

齋藤委員 : 低いんですね。わかりました。

福井会長 : ちょっとパースが微妙ですね、これ。

観音委員 : 大和銀行……、じゃないか。たましんの方が高いか。

事務局 : たましんさんもたしか高さ31メートルぎりぎりだと思いますので、これ、大和銀行となっておりますが、たましんさんも同じ規模だと思います。

齋藤委員 : わかりました。

福井会長 : 他にご質問、ご意見、いかがでしょうか。どうぞ、中森委員。

中森委員 : そもそも論を言って申し訳ないのですが、少し気になったので質問させていただきたいのですが。今、外階段をできるだけ設置しないようにするというふうに景観形成基準

チェックシートでなっているのは、どうしてなのでしょう。そもそも趣旨がわからないんですが。

福井会長 : お願いします。

事務局 : 外階段も、いろいろなタイプの外階段があるかと思うんですね。デザイン性にすぐれた、建物と一体となったような外階段もあるかと思うんですけれども、そうではなくて、外づけというとなれなんです、鉄骨で組んだような外階段なんかも外階段だと思います。ここに外階段と記載はあるんですが、どちらかというと、ここで言っている外階段というのは、建物とあまり一体でないような外階段のものがこういう見える場所に設置されるのは好ましくないということで、このような項目を設けさせていただいています。

中森委員 : なるほど。

福井会長 : これはおそらく粗野な構造物の露出を避ける趣旨ですね。

中森委員 : 建物との一体性や調和を図るとかいうところは吸収されないんですかね。まあ、あまりこの部分だけ言ってもしょうがないんですけど。

事務局 : ですので、できるだけ設置しないようにする、で、やむを得ず設置する場合は、建築物との一体性及び調和を図るっていうようなくだりになるのかなと思います。

中森委員 : 基本的に基準として考えているのは、外階段を設置したらだめだよとは考えてはいないっていう。

事務局 : そうですね。そこまで考えたものではございません。

福井会長 : 多分、あくまでもチェックシートなので、全部「適」についていればいいというものでもないでしょうしということですね。

事務局 : 資料8の6ページをご覧くださいと、右上に素材イメージというのがあります。そこに写真が2つあるかと思うのですが、右側の写真に階段ルーバーイメージということでございまして、今回外階段を設けるんですが、このようにルーバー上のもので覆うことで、外階段があるということが遠目にはなるべくわかりにくいような形で配慮されております。ですので、外階段を設けるけれども、建物と一体的なデザインになるような設置をしていると考えております。

福井会長 : よろしいですか、趣旨として。

中森委員 : はい。

福井会長 : ありがとうございます。他にご質問、いかがでしょうか。じゃあ、喜連委員、お願いします。

喜連委員 : 事業者の方に確認したいのですが、突き出し看板も設置しないということがここに書いてありますけれども、あと、屋上の広告塔とか、それから垂れ幕をかけられるようなアンカーを設置しないとか、その辺は約束はいただけるのでしょうか。

福井会長 : お願いします。

設計代理人 : 事業者の方としましては、非常にここは景観的にも目立つところでありまして、実は、ロータリー側を見回してみますと、かなり広告やサインの計画があふれているんですね。やはり大学通りの出発点ということなので、袖看板を設けたり過度な広告を設けないようにということで、今お話に出ました屋上の広告塔とか垂れ幕については、基本的には、打ち合わせの中で事業者の方としては、テナントの規約等を設けて、なるべく設置しな

い方向で考えております。ただし、何かしら、テナントによって広告が必要になってくると思いますので、建物の1カ所にまとめたサインをつくったり、それから、ガラス面のある特定のところに品のいいサインをしてもらったりとか、そういうことは誘導しなくてはいけないかなという話をしております。

以上です。

福井会長：ありがとうございます。よろしいですか。

喜連委員：少なくとも広告塔と垂れ幕用のアンカーは設置しないということによろしいですか。

設計代理人：メンテナンス用のフックとかはなければいけないのですが、広告塔のものはつけないように申し伝えます。

福井会長：ありがとうございます。他にご意見、いかがでしょうか。北島委員、お願いします。

北島委員：2ページ目の構想図。これは多分、構想図だからあれなんでしょうけれども、トイレとか洗面が各階表示されていない。これは、各階にそういうものをつけるのか、もしくは、何階はトイレがありますというような使い方をするのか。それによって若干、治安的な面でどうなのかという。階数が上の階になれば、例えば女子トイレが上にあると危ないとか、そういうようなことも発生するのかなと。これは外観の話ではないんですが、これを見るとその部分がないので、若干説明をいただけたらと思います。

福井会長：いかがでしょうか。

設計代理人：店舗・事務室の室内に関しては空白にしておりますけれども、例えば今想定しているのは、図でいうとエレベーターの下の部分、エレベーターに近い側の一角に水場といいですか、トイレとか給湯の設備を設けている想定です。非常に苦慮したのが、店舗の面積が10坪から11坪ぐらいで非常にコンパクトなものですから、有効に利用するという事でなるべく隅に寄せて、一応各階にそれぞれのテナントがバラバラに入るとしますので、その中で完結するように考えております。

北島委員：パイプスペース側にということですか。

設計代理人：一応エレベーターの脇あたりに設備のルートを設けまして、そこから近いところにトイレとか。それから飲食に関しては、こちらに近い方に多分厨房ができたりとかして、なるだけ道路側の方を皆さんの、例えば飲食であれば、食べたり外を眺めたりというような表の空間をつくっていけば、中と外のつながりが出てくるのではないかと、この小さい規模なのですがそんな構想で考えています。

福井会長：ありがとうございます。よろしいですか。他にご意見、ご質問、いかがでしょうか。観音委員、お願いします。

観音委員：あまり具体的ではないのですが、これ、非常にいい場所ですね。もう駅の、しかもゲートウェイみたいに、こっち側がたましんで、こっち側がそういう。たましんがゲートになるかは別としても、このゲートウェイを象徴するような建物であってほしいと思うんですよ。例えて言えば、ソニービルとか三愛ビルとか109とか、あるいはそごうとか、それぞれ、ちょうど角の細いところにかなりインパクトのある、しかもすばらしいデザインの建物ができているわけですね。ですから、これからの国立市のデザインの方向性を決めるような、非常にキーポイントとなる建物ではないかと思うんですよ。

であれば、もちろん単なるデザインも大事ですが、109だとか三愛とかあるいはか

つてのソニーのように、そこで待ち合いの場みたいな、1階をピロティにして。ちょうど駅舎が復元されてそれが待ち合いの場として機能すると聞いていますので、斜め前ですので、それと呼応するような、響き合うような、そういうようなもう一つの待ち合いの拠点としてこの建物が機能したらすばらしいのではないかと。そういう意味でも、1階は単なるお店に貸さないで、もっと公共性を持ったスペースにしていなければいいなど。

あと、デザインももう少し。これが悪いというのではないのですが、今言ったような建物にしては弱いというか、もう少し。もちろん強いだけではいけないですよ。強くて、すばらしいという。

これは、だから、希望でもあります、国立市民としては、駅におりたらもうこれが見えてくると、ああ、国立へ来たなという、新しいまちの国立。古い国立は駅舎でよろしいと思いますけれども、そういう新しい国立を示唆するような方向性、そういうデザインの建物にしてほしいなど。だから、機能的には、1階をピロティ。できれば、1階、2階ぐらいを、市民がお茶を飲んだり待ち合わせたりする場所にできたらいいなと思います、せめて1階だけでもという、これは希望でもあります。

福井会長 : ありがとうございます。かなり踏み込んだお話ですので、答申そのものにその文言を入れるかどうかはちょっと厳しいので、会長的に翻訳をさせていただくと、1階は公共性の高いテナントないしは利用を検討していただきたいというような言い方でもよろしいですかね。

観音委員 : 閉鎖的ですから。もっとオープンに。

福井会長 : じゃあ、開放的。そういったことは一応、これ、もう景観の話になってしまいますが、そういったことは言えると思います。あとは、大学通りの入り口にふさわしいデザインということをお願いしたいと思います。

ありがとうございます。他にご意見、いかがでしょうか。山川委員、お願いします。

山川委員 : 本件はデザインが全てですね。多分、全員一致の意見だと思う。

福井会長 : そうですね。

山川委員 : 5-1って悪くないと思うんですよ。明るいいね。5-2はやめてほしいね。5-2は少し暗いよね。5-2はシンボルにはならない。5-1だったら、モダンな感じの、これから続くであろう、向かいの建物が建つ皮切りをちょっとできるかなと。明るくて、入り口にふさわしいっていうのを十分配慮いただければ。それが全てです。

福井会長 : ありがとうございます。他にご意見、いかがですか。はい、どうぞ。

喜連委員 : 意見として、大変残念なのは、大学通り商店街の申し合わせ事項で、前面の1~2メートルのセットバックなんですね。他の新築ビルは既に、つい最近建ったのもちゃんと守って、尊重してやっているんですよ。ただ、今度のビルができた限り、みんな、今後のあちら側の並びの新しいビルは全部、もうセットバックはしないだろうということが予想されますね、右へ倣えでね。大変残念ですね。ちょっと意見として。

福井会長 : ちょっと難しいですよ、プランを見ると。これ以上削ろうとするには敷地が狭いです。

喜連委員 : ビルとして成り立たなくなるかな、小さくなって。

福井会長 : ですから、その部分の、本来セットバックして出すべき機能を1階部分に補完していただくというような話で、それは観音さんの意見と多分呼応すると思うんですが、そうい

った形の意見とさせていただければと思います。

ありがとうございました。他、よろしいでしょうか。

大規模と景観の話がもうごったになるのですが、これ、別々に答申するんですよね。

事務局 : 事務局で最終的には整理をさせていただきます。

福井会長 : そうですか。じゃあ、意見をまとめるので、後で答申は整理いたしましょう。

出ましたご意見としては、まず第一に、やはり国立駅の駅前広場に面して大学通りの1軒目、入り口に当たるということに関して、それにふさわしいものにしていただきたいというご意見がありました。それは、二つ、点がありまして、デザインの面と、それから利用といいますか、特に1階部分に関する公共性の高いテナントを入れる、あるいはそういった空間を設けていただくということについては、十分に配慮いただきたいというご意見がございました。

それに関連して、広告物についても、過度な広告物は避ける。特に屋上の看板、垂れ幕等についてはできるだけ避けるということをお願いしたいということで、それをもって大学通りの入り口にふさわしい建物をつくっていただきたいということでございましたので、それでよろしいですかね。

で、答申に含むかどうかわかりませんが、5-1、5-2、二つありましたけれども、基本的に審議会としては5-1を推したいということだと思います。

そういった形で答申をさせていただきたいと思いますが、よろしいですかね。

(「はい」の声あり)

福井会長 : わかりました。では、具体的には、すみません、事務局の方でまとめていただいて。これは委員の方々には確認いただきますか。

事務局 : 一応、整理したものでご確認いただこうとは思っています。

福井会長 : わかりました。そのとき、もし何かご意見がありましたら、またお願いします。

では、これで議題(1)諮問事項の審議案件2について終了といたします。ありがとうございます。

続きまして議題(2)その他になりますが、事務局からご説明をお願いいたします。

事務局 : それでは、事務局からの連絡でございますが、2点ございます。

1点目ですが、当日配付資料2の開発手続台帳についてご説明いたします。今年度は現在までに15件の開発事業の案件を受け付けております。

2点目でございますが、今後の審議会の予定でございます。次回は12月17日を予定しておりますけれども、景観計画についてご審議を賜りたいと思います。また、景観計画につきましては12月の議会に改定状況ということで素案を報告させていただく予定でございますので、この場でご報告をさせていただきます。後日、議会報告用の冊子と同じものを郵送させていただきますので、お目通しいただきまして、何かございましたらメールまたは次回の審議会の際にご意見をいただきますと幸いです。

事務局からは以上となります。

福井会長 : ありがとうございました。議会と同時にですね。12月議会が先でしょうか。

事務局 : 議会の方が先になります。12月13日を予定しております。

福井会長 : はい。ということでございました。ご質問等、よろしいでしょうか。

その他、皆様から何かご発言がありましたら、お願いいたします。

17日は6時半からでしたね。火曜日ですね。

その他、委員の皆様から何かご発言、ございますでしょうか。よろしいですか。

それでは、議事は全て終了いたしましたので、これをもちまして閉会といたします。本日はどうもありがとうございました。

(午後5時49分) 以上