

第8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 (1) 大規模開発構想について 《主な意見》 ・ 北立面の外観が長大な壁面で単一的なデザインであり圧迫感があることから、改善するために工夫が必要であることについて ・ 建築物の圧迫感軽減のための色彩計画について ・ 周辺住宅地に及ぼす日影について ・ 周辺住宅地のプライバシーの配慮について ・ 水害時における避難所としての機能について ・ 植栽計画について ・ 街路灯について ・ 従業員の避難対策について (2) 建築物の高さの特例基準の適用について 《主な意見》 ・ 当計画が、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、事業者からの説明を求める。 ・ 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及び生活環境の保全の考えがあるかについて、市からの説明を求める。 ・ 上記を踏まえ、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、認定の可否を判断するものとする。 2. その他 ◇ (仮称) 藤村学園複合体育館新築工事について、その後の手続きの経過を説明した。 ◇ 令和元年度開発事業手続台帳により、現在手続き中の案件を説明した。 ◇ 「(仮) 国立市景観づくり基本計画 素案(案)」について意見をお願いした。
----------------------	--

第8回 国立市まちづくり審議会

事務局 : 皆様こんばんは。第8回国立市まちづくり審議会を始めさせていただきます。よろしくお願いします。

福井会長 : 皆様こんばんは。本日はご多忙のところ、皆様にご出席頂きまして、誠にありがとうございます。それではただいまから、第8回国立市まちづくり審議会を開催いたします。議事に入らせて頂く前に、市側を代表しまして都市整備部参事からご挨拶を頂きます。

都市整備部参事 : 本日はご多忙のところ、第8回国立市まちづくり審議会にご出席頂きまして、まこと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、ご協力を頂き、感謝申し上げます。

さて、本日の審議会につきましては、既にご案内しておりますとおり、審議案件として地上5階建て、高さが29.2mある（仮称）国立倉庫株式会社様倉庫建替計画で、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景観構想についての3点について、まちづくり条例及び都市景観形成条例の規定に基づき、本審議会の意見を賜りたいということで、市長より諮問をさせていただきました。本件について、計画内容及び高さの特例基準の適用についてご確認頂き、ご審議のほどお願いいたしたいと考えております。簡単ではございますが、挨拶に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 : 委員の出席であります。観音委員、倉本委員、山川委員、桂委員から都合により欠席の連絡を受けておりますのでご報告いたします。ただいまの委員の出席数は9名です。従いまして、条例第56条第5項の規定に基づき、過半数に達しておりますので、これより会議を進めさせていただきます。

それでは、まず事務局から会議資料の取扱いについて説明があるとのことですのでお願いします。

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、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にご注意頂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頂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頂ければ、市で回収いたし破棄します。または、ご自身でシュレッタ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頂くようお願いいたします。

福井会長 : よろしいでしょうか。

それでは本日の諮問に入ります。議事日程のとおり、諮問内容は開発事業名称「（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「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、事業者の国立倉庫株式会社の
方々、設計代理人の大和ハウス工業株式会社の方々にご出席頂いております。事務局か
らご紹介をお願いします。

事務局 : それでは事業者の方々をご紹介します。国立倉庫株式会社 代表取締役社長 三田 友
一様。

事業者 : ●●です。よろしくお願いします。

事務局 : 同じく国立倉庫株式会社 ●●●●●●●●●●様。

事業者 : ●●です。よろしくお願いします。

事務局 : 同じく国立倉庫株式会社 ●●●●●●●●●●様。

事業者 : ●●でございます。よろしくお願いします。

事務局 : 続きまして設計代理人として、大和ハウス工業株式会社 多摩支店 建築設計課 ●
●●●●様。

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 流通店舗営業所 ●●●●●●様。

設計代理人 : ●●と申します。よろしくお願いします。

事務局 : 以上となります。

福井会長 : それでは、事務局から本日の配布資料を確認して頂きたいと思います。

事務局 : それでは配付資料を確認させていただきます。まず、事前に郵送しました資料から確認を
お願いします。まず1枚目に開催通知がございまして、次のページに議事日程がござい
ます。次からは右上に資料番号を振っておりまして、資料1として大規模開発構想届出
書、景観構想届出書の写しを付けております。資料2は、各種図面となっております。
右上にページ番号を振っておりまして、1ページから17ページの綴りとなっております。
次にパースを付けております。18ページから24ページの綴りとなっております。
次に現況写真を付けております。1枚目に写真撮影方向と書かれております綴りです。
続きまして資料3として、「事業概要」というタイトルの1枚の資料を付けております。
次に「経緯のまとめ」というタイトルの綴りを付けております。その後ろに資料5とし
て、近隣説明会の議事録の写しとなっております。続きまして資料6として意見書の写
しを付けております。その後ろに資料7、こちらは事務局の方で作成しております資料
です。「建築物の高さの特例基準について」というタイトルの資料となっております。
それから資料8として、「景観構想届出書チェックシート」という資料になっておりま
す。続きまして、当日配布資料を確認させていただきます。資料1として、事業者からの見
解書の写しを付けております。資料2は追加の日影図です。資料3は開発手続台帳の写
しです。資料4はパースで、1から7ページの綴りです。資料5は、現在国立市の方で
進めています「国立市景観づくり基本計画」素案の案となっております。資料6は、本
日ご欠席の倉本委員からのご意見の要約の書類を付けております。配布資料は以上とな
っております。資料に不足等ございましたら、事務局にお申し付けください。また、テ
ーブルの中央に模型がございます。本日の審議会のために事業者の方に作成頂きました
のでご審議の中にご利用ください。

福井会長 : 配布資料に不足はありませんでしょうか。はじめに、本日の審議会の公開について確

認させていただきます。個別具体的な議論をする際には、部分的に非公開とすることも想定されますが、今回は非公開とする情報等は含まれておりませんので、公開する形で進めることで、ご異議ありませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

異議なしということですので、本日の審議会は公開とさせていただきます。

それでは、事務局から資料の説明をお願いします。事務局からは、資料が多いため、説明を分けたいという申し出を受けております。まず計画概要として資料3までを説明頂き、一度質疑をはさんで、資料4以降の説明を頂きます。

事務局：配布資料を確認させていただきます。はじめに議事日程をご覧ください。本日の審議は、国立倉庫の案件について、(1)大規模開発構想について、こちらは大規模開発事業であるため市のまちづくりに関する施策の観点から市が事業者に指導する上でご意見を伺いたいということ、(2)建築物の高さの特例基準について、こちらは本件が一般基準である25mに対して、特例基準である31mの適用を受けることが可能かどうか、ご意見を伺いたいということ、(3)景観構想について、こちらは都市景観形成条例の見地からご意見を頂きたいということで、3点の条例の規定の根拠により諮問をお願いしております。

資料1をご覧ください。大規模開発構想届出書と景観構想届出書の表紙の写しです。時間の都合がありますので、説明は省略させていただきます。

資料2をご覧ください。1ページ目は案内図です。事業区域の所在地は、谷保1108番1他、地図上で赤い斜線の区域です。国立府中インターチェンジ付近であり、日野バイパスの南側に位置しています。

2ページ目をご覧ください。拡大した案内図です。敷地面積は18,065.91㎡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います。南側は中日本高速道路の料金所の敷地となっています。

ここで、都市計画の情報を説明します。資料3を合わせてご覧ください。用途地域は準工業地域です。また、特別用途地区として、第一種特別工業地区に指定されています。この制限は、準工業地域に建てられる工場や風営法にかかる建物用途の一部を制限するものです。また、都市計画上の建蔽率は60%、容積率は200%に指定されています。北側の高さ制限としては、第二種高度地区が指定されています。

資料2の2ページにお戻りください。周辺の土地利用の状況としては、駐車場や集合住宅、戸建て住宅、倉庫や自動車整備工場、老人保健施設といった事業所が混在した状況となっています。

3ページをご覧ください。既存建物現況図です。図面右側にあります既存建物である10号棟、12号棟①②はそのまま残されます。10号棟は3階建てで高さは24.40mです。12号棟①は5階建てで23.30m、12号棟②は7階建て35.46mです。図面の左辺りで、赤字で記されている建物は、今回の増築に伴い、解体する既存の倉庫・事務所です。高さは平屋建てから3階建て、高さは高いもので11.50mです。ここで国立倉庫株式会社の事業概要について、簡単ではありますが、ご説明します。営業倉庫や駐車場の運用、物流加工業、トランクルームサービス、インターネット通販事業の商品保管、梱包、発

送の代行業務等の事業を行われています。今回の増築の目的としては、創業から 50 年を経て、建物の老朽化や耐震基準上の安全性が懸念されていることから、敷地内の既存建物の集約化すること、また、敷地外に分散している倉庫を集約化することで、事業効率を向上させること等を目的としています。

4 ページをご覧ください。土地利用計画図です。増築する建築物はカラーで塗られた建物の部分です。まず出入口をご説明します。敷地境界線沿いにある赤い三角形の印が出入口を示しており、全部で 4 箇所あります。南西側の出入口は正門となっています。（ちなみに、こちらの図面は左上が北方向となっています。）この正門をメインとして搬出入するトラックが出入りします。正門から入った辺りは空地になっています。この部分はトラックの待機スペースや転回スペースとして使われます。増築建物南面や 10 号棟の左手側でトラックが並んでいる部分は入荷・出荷バースという、トラックが荷捌きするための停車スペースです。敷地東側にも出荷用の出入口が設けられます。ちなみに、建物東面は地上階がピロティ状になっています。この通路は、一般車が東側出入口から 12 号棟に向かうための通路となっています。また、北西側には一般車用や自転車用の出入口、歩行者用の出入口が設けられます。

黄色で塗られている部分は、トラック以外の駐車場です。自社用 9 台、テナント用 7 台が計画されています。また、桃色で塗られている部分が、増築建物北側にあります。こちらは従業員用の駐輪場で 60 台が計画されています。緑色で着色された部分は緑地です。また、茶色で示した部分がごみ集積場、赤枠バツェン印は既存の防火水槽の位置です。なお、敷地北側の三角状の土地は、月極駐車場として運用されており、水路で分断されていますが敷地面積に含まれます。

5 ページをご覧ください。緑化計画図です。敷地南側は既存の緑地が残されます。今回の増築によって、敷地北側周辺で緑地が新しく整備されます。市の環境政策課の方で、南部地域全体的に桜の植樹を増やしたいという考えがあり、既存の桜の保全を求めています。基本的には桜の保全は可能との事業者の回答を得ています。また、西側の戸建て住宅地付近側には、建物の圧迫感の軽減に配慮した樹木や、沿道緑化による修景を図る計画となっています。イメージは後ほどパースでご説明します。

6 ページをご覧ください。1 階平面図です。こちらの増築建物は、国立倉庫が使用する自社スペースと、テナントが使用する賃貸スペースで分けられています。1 階の用途としては、主に荷物の取りおろし、荷捌き、保管、運送会社別に仕分けられた荷物の車両への積載が行われます。また、テナント用の貸スペースがあります。建物の入り口は南西部角にあります。南側は入出荷バース、東側に出荷バースがあります。

7 ページをご覧ください。2 階平面図です。このフロアは大型商品や箱単位の商品を段積みして保管、入出庫するスペースです。

8 ページをご覧ください。3 階平面図です。このフロアは、主にパレットに積載された大型商品や箱単位の商品を保管、入出庫するスペースです。

9 ページをご覧ください。4 階平面図です。このフロアは、主にスチールラックによる保管を前提とし、通販物流における発送商品の梱包を行うスペースです。

10 ページをご覧ください。5 階平面図です。こちらのフロアは、事務所として使用さ

れるスペースです。

11 ページをご覧ください。立面図です。上が西側立面図、下が北側立面図です。

12 ページをご覧ください。こちらは上が東側立面図、下が南側立面図です。

外壁の素材は、金属系サンドイッチパネルやALCパネルが使用されます。外観の色は、白を基本としています。

13 ページをご覧ください。断面図です。上2つの図は北側方向から見た時の断面図です。下の図と14ページの図は南側方向から見た断面図です。建築基準法上の高さは29.20mで、5階建てとなっています。1・2階の天井高5.5mと比較的高いですが、事業者にヒアリングしたところ、これは営業倉庫の高さとして一般的な仕様とのことで、テナントを誘致する上で重要な要件となっているとのことです。荷物を積み上げる際に棚の一段分の高さ1.5mとなっており、それを3段として加えて1.0mの余幅を取ると5.5mの天井高さになるとのことです。3階は作業エリアのため天井高さを4mに抑え、5階は事務所であるため天井高さを3.0mとしています。

15 ページをご覧ください。日影図です。こちらは夏至における日影図です。測定面は地上から4.0mの位置で、8時から16時までの30分おきの日影の動きを示しています。

16 ページをご覧ください。こちらは春分・秋分における日影図です。

17 ページをご覧ください。冬至における日影図です。

なお、本日常日配布資料の中に、5階部分を削除した場合の冬至における日影図を参考にご用意しております。

次にパースについてご説明します。郵送させて頂いたパースの方は、平面図との間で若干不整合な点がありましたので、修正版である当日配布資料の方でご説明しますので、お手元にご用意をお願いします。なお、修正箇所は4階部分の北西部分の壁面形状です。若干奥にへこむ形になります。

1 ページ目は、南西側から見た時のパースです。手前側には既存の10号棟と奥の増築建物の入出荷バースがあります。

2 ページをご覧ください。南西側にある正門から見た時のパースです。パース左側に桜が描かれています。このようなイメージで既存の桜を保存することが予定されています。外構は、現在ネットフェンスを新しいフェンスに変えることになっています。

3 ページをご覧ください。西側道路から見たパースです。エントランス付近が描かれています。北西部分の建物の角は、日影規制や近隣住民への圧迫感を考慮し、3階から5階部分の一部をへこませています。外構はフェンスを敷地境界線から後退させて、沿道緑化を図っています。近隣住民が受ける印象や、景観に配慮するためとのことです。

4 ページをご覧ください。北東側から見たパースです。手前の自社用の駐車場や駐輪場のイメージが描かれています。1階部分の外観はブラウン系としています。

5 ページをご覧ください。西側からの鳥瞰図です。右側に描かれている白い建物は既存建物の10号棟・12号棟です。

6 ページをご覧ください。北西側からの鳥瞰図です。

7 ページをご覧ください。北東側からの鳥瞰図です。

続いて、現況写真の冊子をご覧ください。一枚目は写真撮影方向を示しています。次のページの①は敷地の南西側道路付近を写した写真です。

②③は西側の正門付近の写真です。④は西側道路から写した写真です。⑤は敷地北側の月極駐車場がある所です。⑥は東側道路からの写真です。解体予定の既存の倉庫が写っております。ガードレールの後ろは水路となっています。⑦も同じく東側道路からの写真です。⑧は南東側から写した写真です。

資料3を再度ご覧ください。指定容積率は60%ですが、建築基準法上の角地緩和により10%加算され、70%が上限となります。計画上の建蔽率は、69.15%となっています。また、容積率は、指定容積率200%に対し、計画は188.13%となっています。

資料3までの説明は以上となります。

福井会長： 議論については後ほど行いますが、ここまでのところでご質問がありましたら伺いたいと思いますが、いかがでしょうか。

大塚委員： 写真は何月何日に撮ったものでしょうか。

事務局： 4月から5月あたりに撮った写真です。

大塚委員： 当日に全部撮った写真でしょうか。

事務局： はい、そうです。

福井会長： 他にご質問いかがでしょうか。

田邊委員： 外壁の色彩は白系という説明でしたが、具体的にそれ以上にどのような白になるか把握していますでしょうか。

事務局： 白系ということまでしか確認しておりません。

田邊委員： わかりました。

福井会長： 他にいかがでしょうか。

大木委員： 今の質問と関係してくるのですが、外壁の素材が金属系サンドイッチパネルとなっていますが、素材の質感は同様に決まっていないのでしょうか。

事務局： 詳しい素材感については確認しておりません。

福井会長： その他いかがでしょうか。私の方から、この模型の縮尺は何分の1でしょうか。大和ハウスさんお分かりでしょうか。

設計代理人： 縮尺は500分の1です。

福井会長： はい、わかりました。その他、ご質問いかがでしょうか。

喜連委員： 新たに周辺に追加される植栽の中で、どれぐらい樹木の長さがあるのでしょうか。

事務局： 詳細な植栽計画は今後決めていくことになっておりますので、まだ決まっていない状況です。

喜連委員： 桜が何本ということは決めていないということですね。

事務局： 既存の桜は残す方向であるということは聞いておりますが、樹木の状況によるということがあります。

福井会長： 他にご質問いかがでしょうか。後でも質問を追加できますので、次に資料4以降の説明をお願いします。

事務局： 続いて、資料4をご覧ください。こちらは、これまでの市と事業者や近隣住民等との話合いの経緯をまとめたものです。要約してご説明させていただきます。

今年の4月はじめに事前相談を受けました。5月に庁内の関係各課に意見照会し、庁内連絡会を開き、市の施策との関連を確認し、事業に対する意見を集約しました。関係各課から様々な意見・要望が出されましたが、特に防災対策や省エネルギー対策、緑化等について求める意見が出されました。

5月29日に大規模開発構想届出書を受理しました。

2ページ目をご覧ください。6月17日に近隣住民説明会が行われました。詳細については、後ほど議事録にてご説明します。

その後、敷地西側の近隣住民から市の方に意見や要望が出されました。内容としては、主に工事車両の出入口や、建物完成後のトラックの動線、日影、建物から受ける圧迫感についての意見でした。

3ページ目をご覧ください。7月17日に第二回目の近隣住民説明会が行われました。一回目の説明会で出された意見に対して事業者が回答する説明会として、一回目の出席者を対象とした事業者が任意で行われた説明会です。詳細は後ほど議事録にてご説明します。

その後、7月22日に西側住民から意見書が提出されました。こちらの意見書及び事業者からの見解書は後ほどご説明します。

資料5をご覧ください。こちらは6/17に行われた第1回目説明会の議事録です。参加された住民は12名です。質疑応答の中で住民から出された意見の要点のみご説明させていただきます。

右上にページ番号を振っております。3ページ目をご覧ください。増築建物東側の通路に4tトラックが通れるようにできないかという意見が出されています。こちらは敷地内でトラックが行き来し、周辺道路を通行するトラックの量が減らすことができないかという意図によるものと聞いております。また、建物が視界に入らないように植樹してほしい、既存の桜を残してほしいという意見が出されています。こちらについて事業者は残せる桜は残しますと回答されています。

4ページ目をご覧ください。こちらには朝日が当たらなくなるという意見や、5階部分は圧迫感があるので削ることができないかという意見が出されています。

5ページの中には、入荷車両が西側道路を通らないでほしいという意見が出されています。

6ページの中には、工事中の出入口や安全対策について意見が出されています。その他にも避難所として活用することについての意見も出されています。

続いて、7/17に行われた2回目の説明会の議事録についてご説明します。参加された住民は5名です。2ページ目をご覧ください。この時、事業者は北西側にあった駐車場出入口と歩行者出入口を一カ所にまとめて、さらに門を道路境界からセットバックさせ、外構周りの圧迫感の軽減を図ったことを報告しています。住民側としては、他にも出入口を1箇所にすることや、建物の規模の削減を求めています。

3ページ目をご覧ください。建物の東側通路にトラックが通行できるように設計変更を求めています。事業者は一般車とトラックの動線を分けるための通路を想定しているために変更はできないとの回答をしています。また、西側道路をトラックが通行しな

いでほしいという住民の意見に対し、事業者が運搬業者に周知徹底するように努めると回答しています。

4 ページ目をご覧ください。事業者がフェンスをセットバックさせて道路前面に植栽を配する計画に変更したことを説明しています。住民から建物の圧迫感と日影については、改善できないのかという意見が出されています。その他、工事車両の動線について意見調整しています。

続いて、資料 6 をご覧ください。7/22 に近隣住民から出された意見書の内容についてご説明します。

意見の要旨としては、一点目として、西側の近隣住民が冬至に朝日を受ける時間を 9 時半からになるように設計変更してほしいという意見です。

二点目として、北側の 3 階から 5 階部分を 3 スパン分割して、その分のボリュームを南側辺りに移せないかという意見です。

この意見書に対する事業者の見解書を当日配布資料としてお配りしておりますので、ご覧ください。事業者の見解を説明します。一点目の日影については、事業で必要な規模を計画しているため、日影を小さくさせる設計変更はできないことが書かれています。また、二点目の建物規模の削減については、建物のボリュームを移すことは日影規制を超えるためできないこと、業務の効率化のために倉庫の規模は確保する必要があることが書かれています。

続いて資料 7 をご覧ください。こちらは建築物の高さの特例基準についてご審議頂く中で参考情報となる内容をまとめた資料です。特例基準について、改めてご説明させていただきます。本事業区域を含む周辺の準工業地域は、まちづくり条例の一般基準として 25 m までという基準になっています。ただし、この規定にはただし書があり、審議会の意見を聞いた中で、市長が良好な地域環境の創出に特に寄与すると認める開発事業については、特例基準で 31m を上限にできる規定になっています。

このただし書を適用するにあたっては、条例施行規則 48 条 1 項に挙げられている 5 つの要件を満たす必要があります。

要件の一つ目は、事業区域の面積が 3,000 m² 以上であることです。二つ目は、幅員 6 m 以上の道路に接していることです。三つ目は、道路境界線・隣地境界線からゆとりある空間を確保していることです。四つ目は、公開空地等により安全な空間の創出が図られていることです。五つ目の要件は、先に挙げた四つの要件の他、市長が必要と認める要件を付け足すことができる規定になっています。

ここで、今回の事業区域について、市のまちづくりに関する施策との関連付けについてご説明します。

都市計画マスタープランでは、当該地域は「環境に配慮した業務ゾーン」に位置付けられています。方針としては、「中央自動車道・国立府中インターチェンジ周辺地区は、広域交通の要衝という立地特性を活かしながら、地権者の意向や農地の保全にも配慮しつつ、近隣の住環境・自然環境と調和するような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」という方針になっています。

南部地域整備基本計画では、「住宅・流通業務共存地」に位置付けられています。この

地域は「住宅と流通業務施設が共存する住宅・流通業務共存地として位置付け、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」「準工業地域における住宅地と業務地とが共存する市街地環境の形成」を図るという方針になっています。

都市景観形成基本計画では、「商業・業務地区」の分類に入ります。「各地区の特性を活かし、個性とにぎわいのある空間をつくる」「隣接する住宅地の景観に配慮するとともに、まとまりの感じられる街並みの形成に努める」等の方針が挙げられています。ただし、本事業地周辺に関して、詳細に特筆した記載はありません。緑の基本計画は、水路沿いの水辺の保全・育成等が挙げられています。

本日、各種基本計画の冊子をテーブルにご用意しています。本件に関係する部分に付箋を貼っておりますので、参考にされる際はお使いください。

続いて、先程挙げました特例基準の5つの要件に関して、参考となる情報を説明します。

要件① 事業区域面積については、18,065.91 m²であるため 3,000 m²以上という要件はクリアしています。

要件② 幅員 6m以上の道路に接していることについてです。周辺道路の幅員を記載しています。東側道路は一部 5.96mの箇所がありますが、路線全体でみると、概ね 6m以上の幅員があります。西側道路は、7.00mの幅員があります。なお、道路管理者としては、現状以上に拡幅したい箇所は見受けられないとの意見を受けています。

なお、増築後の車両の交通量や動線を把握するため、車両出入口と台数について説明します。既存の出入口は、南西側に正門が一箇所、東側に駐車場用に 1 箇所あります。増築後は、北西側に自社駐車場用の出入口と自転車用の出入口が 1 箇所追加され、東側の駐車場用出入口がトラック用出入口に変わります。トラックの台数は、現状は 1 時間あたり約 4.1 台ですが、増築後は 1 時間あたり約 5.7 台に増えます。

続いて、要件③ 道路境界線・隣地境界線からゆとりある空間を確保していることについてです。こちらの要件は、緩和によって一般基準より 6 m 高い建築物になったとしても、敷地境界から壁面後退距離を確保することによって、周辺に及ぼす影響（例えば、視覚的な圧迫感や生活環境に係る騒音や振動等）の軽減、まちなみの景観に配慮を図ることが目的であると考えられます。現時点では、この要件について一律に数値化した基準はなく、案件ごとの判断となります。

計画建物の壁面後退距離を説明します。北立面は階別に壁面後退距離が異なります。資料 2 の 4 ページも合わせてご覧ください。建物は屋根伏せで描かれていますが、階別に色を分けています。赤色部分は 1 階部分です。高さ 8.5m で敷地境界線から壁面後退距離は約 1m 離れています。薄い青色部分は 2 階分であり高さ 15.5m で、壁面後退距離は約 6.5m です。青色部分が 3 階部分であり高さは 20.7m で、壁面後退距離は約 16m です。黄色部分が 4 階部分であり高さは 25.1m で、壁面後退距離は約 24m です。緑色部分が 5 階部分であり高さは 29.2m で壁面後退距離は約 32m です。

続いて、西立面の壁面後退距離は約 4.0m 以上です。北西側の建物形状が一部くぼんでいます。南立面の壁面後退距離は約 9.5m です。東立面は約 1.0m です。なお、隣接地

は中日本高速道路㈱の敷地となっています。

近隣住民の意見としては、先程の意見書にもありましたが、日影に対する影響や、後退距離が短く建物が高層であることによる圧迫感について意見が出されています。

要件④ 公開空地等により安全な空間の創出が図られていることに関してご説明します。この要件は、事業を行うことによって生じる車の交通量を考慮し、公開空地等を設けることにより、周辺を行き交う歩行者や車の交通安全を確保すること等が考えられます。

周辺の交通状況としては、地域として事業所が多いことから、歩行者は比較的少ない状況です。仮に歩道状空地を敷地周囲に設けた場合、歩行者が少ないことを考えると、有効に活用されないと考えられます。

また、道路管理者の見地から、敷地周囲で隅切りのような公開空地を求めたい箇所がないとの意見を受けています。

なお、新設する東側と北西側の出入口には、交通安全に配慮した隅切り・空地が検討されています。

続いて要件⑤についてご説明します。こちらは先に挙げた4つの要件の他に市長が必要と認める要件として追加できる要件です。

事業内容や地域の課題を踏まえて、市の施策との関連や地域の課題を基にした判断が想定されます。

そこで、市の政策との関連等を確認するために、庁内の関係部署の意見を集約し取り上げた結果がそちらの表の項目です。

一つは防災対策です。国立倉庫と市は平成22年に「災害時における緊急支援物資の保管協力に関する協定書」という協定を締結しています。協定の中にある災害時における救援物資の保管、物流専門家を避難所活動の場に派遣することを求めています。こちらについては、事業者の回答としては、了解するとのことで、さらに、近隣住民が災害時に避難場所として建物内を提供することについても協力したいとの回答を受けています。

二つ目に、緑化対策です。現在、環境政策課では南部地域全体に桜の名所を増やしていきたい考えがあります。具体的な計画は今後のこととなります。近辺の水路に桜が点在していることから、敷地内に桜の植樹を要望しています。これについて、事業者から既存の桜を残すことを検討するとの回答を受けています。

三つ目に省エネルギー対策です。こちらでも環境政策課で国立市地球温暖化対策アクションプランに基づき、市内全体で二酸化炭素の削減目標を達成させるために太陽光発電システムの導入を求めています。こちらについて事業者は、屋上階への設置を検討するとの回答を受けています。

四つ目に景観対策です。外壁の色は圧迫感のない色とすること、敷地周囲のフェンスや塀は景観の向上に配慮すること、敷地周囲の緑化を図ることを求めています。事業者からは、外壁色は白系を計画していること。緑地帯の内側にフェンスを設けることで景観を向上させること。出入口を集約し、西側住宅地の前に緑地帯を増やすことで修景を図るという回答を受けています。

続いて資料8をご覧ください。景観構想届出書に関するチェックシートについてご説

明します。こちらは、都市景観形成条例の基準に対し、事業内容がどのような配慮があるかまとめたものです。

上から順にご説明します。(1) 建築物の規模について、周辺のまちなみとの調和に配慮することについてです。周辺の建物の高さは一番高いもので、敷地西側辺りにあるルミエールという集合住宅兼工場であり、高さは21.52mです。

(2) 壁面線の後退については、先程の特例基準の要件の一つとしてご説明しましたので省略します。

(3) 意匠及び形態については、窓、バルコニーに関して、空調室外機には目隠し壁を設置する考えであることを確認しています。外階段のデザインについては、北立面に外階段がありますが、景観上に配慮したデザインにするとの考えを確認しています。付帯設備は外壁の色と合わせるとしています。

(4) 色彩以降の項目については、先程の説明と重複する部分がありますので省略させていただきます。

説明は以上となります。

福井会長 : 先にいくつか確認をさせていただきます。この案件がこの会に何を求めているかです。諮問としては、まず「大規模開発構想について」です。赤いファイルを見て頂きたいのですが、まちづくり条例第25条第1項に「大規模開発構想について、(略)、まちづくりに関する施策に照らし、必要があると認めるときは、大規模開発事業者に対し指導を行うことができる」。2項にその場合には審議会の意見を聴くことができるということで、大規模開発構想について意見を求められているということです。

それと「建築物の高さの特例基準について」は、同条例第53条に「建築物の高さ」について規定があり、別表2で一般基準25mであります。「ただし、審議会の意見を聴いた上で、市長が良好な地域環境の創出に特に寄与すると認める開発事業については」、31mを上限とすることができるとなっています。ただし、特例基準を適用する時には、施行規則第48条の(1)から(5)までの条件を満たしてから提出するとなっています。この条件を満たしたからオーケーではないです。それがスタート地点であり、その上でこちらが良好な地域環境の創出に特に寄与すると認められるかどうかを問われています。

最後に「景観構想について」意見を聴かれているということです。そこは整理して考えていきたいと思います。

その上で、欠席委員の方のご意見を紹介させて頂きたいと思いますので、事務局お願いします。

事務局 : それでは欠席委員からの意見を紹介させていただきます。当日配布資料6をご覧ください。こちらが欠席委員からの意見となります。倉本委員より意見を頂いておりますのでお伝えいたします。

前提として、事業者との緑化計画に関する協議の中で、詳細な樹種の選定は今後となる中で、桜の保全、西側近隣住宅地との間における圧迫感軽減のための高木、都の在来種選定ガイドラインに基づいた樹種の選定について、市は事業者に求めています。それを踏まえて、倉本委員から3つ意見を頂きました。

一つ目は、具体的な緑化計画について、具体的な樹種が決まっていなければ、パー

スは単に希望を描いたもので、実際にパースのような景観が形成されるわけでないことを住民が理解していると考えてよい。つまり、あくまでイメージであることを認識しておく必要があるということです。

また、周辺の緑の状況や都の在来種選定ガイドラインを参考にするという市の指示は適切だと思うが、細かく協議しながら樹種を選定していく必要があるということです。

二つ目は、緩衝帯となる樹木について、増築建物は高い建物であるため、建物と同程度の高さに成長する樹木はない。道路から見た時に建物を隠せるような位置に、どの程度の高さまで成長する樹種が植栽されるかが、将来の景観にとって重要である。20年後の道路から見た景観を知りたいと考えるという意見を頂いています。

三つ目は、「南部地域で桜の植樹を増やす考え」についてです。今、市の方で南部地域に桜を増やしていきたいという考えがあり、環境部門でいろんな取り組みを行おうということになっています。今回、それを受けて、事業者の方にも伝えています。その中で、倉本委員から、南部地域においてシンボルとなる樹種について、谷保天満宮の梅園があるので梅も考えられる。都の在来種ガイドラインを尊重した方がよいという考えで、必ずしも桜がよいとは思わないが、桜であるならば具体的な品種を計画しておく必要があるとの意見を頂いています。

それから資料としては用意がありませんが、観音委員からも意見を頂きましたのでお伝えいたします。観音委員は長期不在になるとのことで、詳細な資料を確認できない中で概要の状態で意見を頂きました。一般的な意見として説明させていただきます。インター付近の大規模倉庫建設のための高さ制限緩和となっていますが、良好な環境や景観形成に寄与する施設ということでしたら、よろしいと思います。しかしながら、計画を見ていないので、具体的には申し上げられませんが、例えば、ヤクルト前の生産緑地のトラックヤードのように、緑化にも美観にも反する施設の建設を黙認（公認）することになるとしたら、それこそ、まちづくり審議会のレゾンデートルを問われることになりますので、十分慎重に審議すべきものと考えますという意見を頂きました。

福井会長： 倉本委員と観音委員の意見を事務局からありました。これについて、事務局から見解はありますか。

事務局： 倉本委員からの意見については、パースは建築パースでありますので、基本的には樹木を含め現段階のイメージということで考えています。事前にどのような樹種を使うのかについては、今後、事業者に対し、環境部門としっかり協議を行っていくように指導していきたいと考えています。それと意見②については、まさにごもっともかと思えますので、審議会の意見を踏まえて事業者と協議を行うと同時に、必要があれば資料作成を求めていきたいと思えます。それから意見③ですが、こちらは本計画というよりは市に対する意見が多いかと受け止めておりますので、環境部門の方へお伝えをさせていただきます。

観音意見からの意見については、市としても今回、審議会の中で意見を賜りたいところと考えております。ちなみに観音委員の意見の中でレゾンデートルという言葉が出てきましたが、私が無知なので調べさせていただきましたが、フランス語で存在理由という意味でした。アイデンティティとほぼ同義となりますが、レゾンデートルのほうがやや哲学

的であり、自身への問いかけを含むとのことでした。

福井会長 : この後、皆さんに意見を伺いたいと思いますが、まず倉本委員や観音委員の意見についてご質問やご意見のある方はいらっしゃいますか。よろしいですか。では、審議に入りたいと思いますが、まずは大規模開発構想についてまちづくりに関する施策に照らして私達はどう考えるかです。お手元に国立市南部地域整備基本計画がありまして、今回の所は、「住宅・流通業務共存地」となっていて、9ページに「～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」とあまりちゃんと書いていないです。共存ということが書いています。もう一つ、国立市都市計画マスタープランでは、3-9 ページで「③イ. 環境に配慮した業務ゾーン」で「中央自動車道・国立府中インターチェンジ周辺地区は、広域交通の要衝という立地特性を活かしながら、地権者の意向や農地の保全にも配慮しつつ、近隣の住環境・自然環境と調和するような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。」ということで、住環境と自然環境との調和とあります。このような上位計画がある中で、提案された計画に対してどのような見解があるか、ご意見を伺いたいと思います。高さの話はまた別にしたいと思います。ご質問でも結構です。

齋藤委員 : 既存のNECの建物と今回の建物は、回廊等でつながるのでしょうか。

事務局 : 既存建物と増築建物に建築構造上つながりがあるかどうかということでしょうか。であれば、つながりはないです。

福井会長 : 他にご質問いかがでしょうか。

北島委員 : 先程の齋藤委員の意見は、おそらく避難通路として活用できないかという意味合いかと把握しました。北側の階段が一つしかなく、つまり一通路しかないとなりますと、この規模の建物になりますと、特に上層階に事務員の方または作業員の方が多くいるようなつくりになっておりますので、火災時を想定して、上層階からの脱出を考慮して頂けると従業員の方のためになるのではないかと思います。齋藤委員の意見について、避難路としてどうかを検討頂けるとよいかと思います。それから、この建物に関して、どのような物が集積されるのか、どのような消火設備を設けるのか教えて頂きたい。

福井会長 : 実際の集積物についての質問ですが、いかがでしょうか。

事務局 : 事業者さんをお願いしてよろしいでしょうか。

事業者 : 国立倉庫の●●でございます。今想定しておりますのは、先程、インターネット通販物流の品物をお預かりするという説明をして頂いたのですが、アパレルから健康食品、通常テレビ等で販売されているような物品を主にお預かりすることを想定しています。また一部には、国立市にある●●●●●さんといった一般企業の荷物も2階、3階のエリアでお預かりすることを想定しています。一般的には雑貨等がメインとご理解頂ければと思います。そういった物を集積する倉庫です。

大木委員 : 質問が3点程あります。一つは、先の桜の保存、緑化に係る質問で、緑化計画図には高木の植栽があるのかわからなかったのが、既存の桜を残す以外で新たな高木を植える計画があるのかどうか教えてください。二点目が、資料7の中の要件④周辺の交通状況の記載で、周辺のトラックの動線について、2箇所の出入口から敷地を出た後の動線について、どういう話になっているか。また、国立倉庫の事業所以外の事業所のトラック

の交通量が多いという記載があるが、この敷地に係る道路で、どこかトラックの交通量が多い箇所を把握していれば教えてください。3点目は、空調機に目隠し壁を設置するという記載が資料8の届出チェックシートにあります。具体的にどこにどのような目隠し壁を設置する予定なのか教えてください。

福井会長 : まず桜の保全に関連して高木の植栽の予定があるかについてです。事業者さんの方がよろしいですか。

事業者 : 桜の保存については、今ある4本は活かしたいことを考えておりますが、桜の下に何を植えてよいのかは難しい問題があるように思います。イメージとしては、ヤクルトや障害者スポーツセンターのようにセットバックしながら緑化するイメージです。桜を残しながら密度の濃い緑地とすることが、難しいことかと考えています。ぜひ専門家の意見をお伺いしながら、どのような形で調和したらよいのかを考えられればと思います。一時、アジサイを植えていこうと既存の所には増やしています。谷保天満宮から続くアジサイロードのようなものをできたらよいと考えています。

福井会長 : 桜以外に高木はありますか。今のところはないですか。

事業者 : はい。

設計代理人 : 高木の配置についてですが、今回、国立市とは別に東京都の条例の方にも該当しまするので、その基準から高木は必要になりますので、周辺への見え方をまず配慮するとともに、条例をしっかり遵守するというところで高木は新規で植える予定にしております。

福井会長 : まだ決まっていないけれども、必要になるということですか。

設計代理人 : はい。

西村委員 : 高木は、屋上緑化とすることは考えていますか。

設計代理人 : 屋上緑化で高木を植えることは考えておりません。

西村委員 : 地上だけですか。

設計代理人 : はい。

福井会長 : 二つ目の質問のトラックの通路についての見解を教えてください。

事業者 : トラックの動線に関しては、近隣のご説明の中でもご意見が出ましたので、弊社の方は、西側道路、ちょうど住宅に隣接する道路について、現状でも取引先にはそちらは通らずに、市役所の環境センターを通りまして、正門の方を歩いて入線しなさいと。出る時も、左折をして、住宅地前は通らずに中央道沿いに走りまして、国立三中前信号を使って左右に入るルートを基本的にしています。新たにできる南の方のルートは、日野バイパスから直接入線しなさいと。西側道路は通らずに日野バイパスから入りまして入線すると。出る時は、そこを出て日野バイパスを左折するというルートを使うことを想定しておりますので、基本的には住民の方のお住いになっている西側道路は通らないようお願いと言いますか、取引先との取り決めを進めていきたいというように考えてトラック動線は想定したいと思っております。

大木委員 : 他の事業所のトラックが多い話についてはいかがでしょうか。

事務局 : そちらについては市の方から答えさせていただきます。この近くにある別の事業所が高速道路を降りて事業所に向かうにあたり、国立倉庫の所を曲がった状態で住民の方の目の前の道路を通り抜けて、そこから中央道に沿って事業所に向かっていくことがあるこ

とを住民の方からお話がありました。市の方で確認できる範囲で、その別の事業所の方にお話ししまして、通る際に住宅があるので配慮をお願いしたいと話をさせて頂きました。

福井会長 : 最後のご質問で、空調室外機の目隠し壁の位置について、大和ハウスさんによろしいでしょうか。

設計代理人 : 設備関係については、今回北側の壁の形状が段々になっておりますので、基本的に室外機は段々になっている所の床の上に置く予定にしております。ただ、一部加重の重たい水槽ですとかは地上置きになりますが、基本的には2階や3階の床といった床の上に置くことを計画しています。

大木委員 : 高さは3mといったところでしょうか。

設計代理人 : 高いものとすると2mを超えて3m程です。

西村委員 : キュービクルはどうでしょうか。

設計代理人 : キュービクルも床の上に置くような計画にしています。なるべく外壁の近くに寄せて、その外側にフェンスをまわすように計画しています。

福井会長 : その他、ご質問、ご意見いかがでしょうか。

西村委員 : 冒頭に会長からお話があったように、特例基準を適用するにはこれをクリアするのではなくて、特に景観に寄与することを要求していると思いますが、何をもって特に寄与しているのでしょうか。

福井会長 : それは事業者さんに伺う前にまず事務局に確認ですが、そういうお願いの仕方と言いますが、聞き方をしていますか。つまり、資料7の話で、建築物の高さの特例基準の要件として①から⑤まであります。これは条例53条1項を使うための最低限の要件ですが、これを基に市としてはまちづくりに貢献するかを判断するわけですが、どう貢献するかについての意見交換はしていますか。

西村委員 : この審議会で、個別の室外機がどこであるかは最終的な話であり、そもそもこの建物が特例を使う時にどういったものでまちに寄与しようとしているのか、その主旨がわからないと何を考えてよいかわからない。

福井会長 : 特例基準についての前に、先に大規模開発事業について議論しないといけないので、それについてご意見ありましたらお願いします。

西村委員 : 日影を検討していますが、建築基準法上は目隠し塀等も日影に入れないといけなくと思います。そういうものが入っても日影は変わらないのでしょうか。

設計代理人 : 大きくは変わるとは思いません。

西村委員 : 今回の計画で避難通路の話がありましたが、3階と4階は従業員や作業員がいると書いてありますが、居室でどれくらいの人数がいるのですか。

福井会長 : 利用される人数はいかがでしょう。

事業者 : 3階と4階が実際の倉庫の作業を行うエリアとなりまして、4階は今の広さから言いますと、30名程度の従業員が勤務するということを想定しています。3階は、先程の説明にありましたように、大きな品物を扱うエリアになりますので、そこまでの人数はありませんで、3名から4名程度が3階には勤務する想定です。

福井会長 : その他ご質問・ご意見いかがでしょうか。

北島委員 : このエリアが市のハザードマップを見ますと、3mぐらいの浸水まで想定しているということになっております。最後のページにあるように、この背の高い建物が地域の住民の避難、もしくは備蓄品の協力をしますというところに貢献度がすごくあるのかと私は理解しております。デザイン的な貢献というよりは、災害的な部分での地域の貢献ということの評価することが大事ではないかと思っています。

福井会長 : 大切なご意見だと思います。確認ですが、まちづくりに関する施策に照らして必要なこととして、まちづくりにはデザインもありますし、ご指摘のあったような災害時の対応もありますのでそれを含めた議論が必要だと思います。高さ以外のことについて、今ご意見を伺っていますがいかがですか。

大塚委員 : 資料7の車両の出入りに関して、トラックについては増加する予定ということですが、その他の車両については増加する予定があるのかということと、また、自社駐車場というのは従業員の方の通勤車両かと思っていますが、日中に頻繁に出入りがあるのかということ確認したいと思います。

事業者 : 従業員の通勤車両についてのご質問かと思いますが、基本的には朝出社しまして、夕方勤務が終わって帰るまでには、基本的には動きがないと思います。ただ、お昼休みに食事に出る人間ですとかもおりますので、全くないということはいえないのですが、基本的な動きとしては通勤をして勤務が終わったら帰るという動きが基本になるというふうに理解しております。

福井会長 : 大規模開発事業に関する話としてのことですが、まだありますでしょうか。

大木委員 : 先程の話で、今回の制度そのものが特例を使うということですので、基本的にはこのまちづくり条例において、この特例は伝家の宝刀に近いような位置付けだと私は理解しています。その辺をちゃんと見据えることは、私達の責任だと思います。それは倉庫だからという話は関係なく見させて頂かないといけないと思っています。

その上で、今回の建築計画を見て一番私としては気になるのは、この非常に横長のプロポーション、110mぐらいある建物が東西方向に配置されるので、当然日影に対しては一番不利な形状になっていることは、皆さんも見えてわかることだと思います。その辺をどう捉えるかということが一つと、景観として、非常に横長の壁面が出てきてしまうということ、周辺から見た時にどう見えるのかちゃんと考えるべきかと思っています。デザイン的には庇を出して影が出るように配慮していることは理解できますが、ただ倉庫という機能上開口部がほとんどないということ、それから外壁も白色系で統一するというので、特に北側が非常に単一なものになってしまっているという印象を受けます。なおかつ、ここに室外機置場があって目隠し壁が設置されると言いつつも、段々の所に物理的なものが並んでしまうこと。また、最上階に人がリフレッシュスペースが配置されていて、人が出れるデッキ空間になっていると思いますが、そこにも先程の質問で特に植栽がする予定がないということをおっしゃっていたので、北側に住んでいる方は、見下ろされることになる可能性が高いということで、プライバシーや景観を考えてもう少し改善する必要があるのではと思っています。

福井会長 : 他に要望や意見はありますか。

田邊委員 : 今のご指摘と少し関連しますが、色彩の話はともすると事象を矮小化してしまうので、

あまり積極的に申し上げない方がよいかと思いましたが、今全体的に白色の外壁で計画されていますが、白というものの程度の問題がありまして、いわゆるN9.0や9.5というような真っ白な色というのは、それそのものが非常に主張の強い色ですので、白という中でも少し明度を下げるとか配慮が必要かと思います。今回は3階から上階では外装の材料は変わります。4階から上階は施設の機能、用途が変わります。そういう意味では、3階ないしは4階で一つの分節ラインを作って、少しでも視覚的に後退して見えるように上層階は多少明度を下げることによってよいかと思います。それは高さ方向の外観の分節化につながるわけですが、それとは別に長手方向の外観の長大さというのがありますので、それは中間部、あるいは2箇所か3箇所、デザイン的な変化の要素を付ける、あるいは、植栽などで変化の要素を付けることで、長さ方向の低減を図る必要があるのではないかと思います。一般的には70mぐらいいを超えると長大さが高まると言われておりまして、例えば川崎市等ではそういう70mを超えた場合の配慮を景観形成基準に設けていたりしますので、110mは単一の色あるいは単一の凹凸のない壁面として仕上げる長さとしてはやや過大なのではないかと思います。

福井会長： 大規模開発事業に関する話としては、今のような話でだいたいよろしいでしょうか。まだこの後もあるのでこれで終わりではないです。一応、頂いたご意見をまとめますと、脱出に関する話、火災時なんかに安全に避難できるような構造にしてほしいという話や、水害時等の避難場所として機能させて頂くということについて、具体的にもう少し考えて頂きたい話。車両の動線についてはご説明頂いたので問題ないと思いますが、それ以外に大木委員からの意見として、横長の形状は非常に日影上不利なのでもう少し考えられないかということで、関連すると長大な壁面の分節みたいなものも考えて頂きたい、下層と上層とのデザインの検討もして頂きたい、さらに北側の住宅地に対するプライバシーの問題もまだ考えることがあるのではないかと、大規模開発事業としてはそのような意見があったということでまとめてよろしいでしょうか。まだ後でも結構ですので。大事なところで、高さの特例基準をどのように認めるかの議論について、先程、西村委員から何をもってという話がありましたが、私からまずこの要件の内、資料7をご覧頂きたいのですが、要件①②は数値基準なのでぱっとわかります。ただ、要件③は、道路境界線や隣地境界線からゆとりある空間を確保していることとあるので、要件③④は判断しなければいけない。要件⑤は市の各部署で要望を出しているものでよいかと思いますが、③あたりから私達が判断しなければいけないことだと思っています。要件③を見ておきたいのですが、3ページに西立面は4m以上壁面後退、東立面は1m以上、ここはネクスコの敷地なので、1mは余裕がないものですが、それは用途上影響が少ないことではないかと思います。問題は住宅と面している西立面の4mが十分かどうかを私達としては判断しなければいけないことです。今日の所でこの4mがよいかどうかは、私達も現地を見ていないことがありますので、よいかどうかや判断材料が足りないところがあると思います。私が国立市民でないことがありますので、市民の中でここが大丈夫かどうか、もし委員の中でご意見がありましたら確認したいのですがいかがでしょうか。

喜連委員： 北側については1mということで、ほとんど影響はないと思います。水路を挟んでお

りますので、1 mでもそれほど大きな影響はないと思います。西側については4 mあり7 m道路がありますので、実質的には11 mぐらいありますので、通常の他のまちなみと比べてもそれほど違和感はないのではないかと思います。

福井会長 : 私自身は土地勘がないのでまだ判断が難しい所がありますが、この要件についてはほぼ満たされているというような判断でよろしいでしょうか。

西村委員 : この北側の方に影響がないというのは、このウッドタウンさんの方ですか。

福井会長 : 資料2の2ページの北側にウッドタウン3階建てとあるこの辺りです。

西村委員 : こういう時、今はどうかもそうなのですが、将来、どうかは考慮しないのですか。そちらに誰かが家を建てたらどうなるのですか。そもそもこっちはぎりぎりでもいいけれども、こっちはぎりぎりではいけないというそういう決め方をする事なのですか。

福井会長 : 私が言ったのは、北ではなくてネクスコ中日本の側です。

西村委員 : インター側ですか。

福井会長 : インター側です。こちらの土地利用は変わらないと思いますので。

西村委員 : いわゆる段々側が一番近い所で1 mぐらいですか。

福井会長 : そうですね。1階の壁面後退は1 m。水路までですね。これも厳しい可能性もある。委員で見解が分かれています。

北島委員 : 中日本さんとの境ですが、見たところ水路と高低差があるので、さほど影響はないかという感覚はあります。家から割と近いので割と細かく見ているのですが、人が住んでいる施設ではない。高速道路の管理棟ですので、いるとか見られないとかいう感じではなかったです。どちらかというと、そちらの方の枝を落としてくれと言いたくなるような、もさもさとした感じですが。そういう意味では建物の圧迫感はありませんかとこれは近くに住んでいる者の直感としてあります。

西村委員 : こちらの道路もそうなのですか。

北島委員 : 搬出用の道路側は6 m幅員ぐらいで、暗渠になっていて若干広く感じています。ただ、これは国立市にも言いたいですが、あそこは街灯が暗くないですか。これは直接この話とはちょっと違う話になるかもしれませんが。その辺の所をもし、通学路とかお子さんとかが通る状況でしたら、これを機会に協議頂くとよろしいのかと若干暗さを感じているのですが。話の本筋とは違う話なのですが。

福井会長 : 本筋に近いと思います。つまりここの新しい建設工事を通じてこの街路が安全になればそれは寄与すると判断できますよね。国立市が街灯を建てればいい話ではなくて、国立倉庫さんがこの場所をうまくつくって頂いて、水路が危なくない、道路も安全になるならば局所的に非常によくなるので、それを何らかの貢献とみなすこともできるかもしれない。

北島委員 : 高い建物ですから北側が余計に暗くなることを考えると、市の方との話合いになるとと思いますが。

福井会長 : 市の方では隅切りをつくるですとか、緑地があったりしていますが、実際周りに住んでいる方の生活環境が向上するというのが、地域環境に貢献することになるかもしれないという意味です。

北島委員 : はい。

- 福井会長 : 最初に西村委員から問題提起されています、何をもって地域環境に貢献するかということについて、大木委員からもこれは伝家の宝刀だという話がありましたので、それについては慎重に議論しなければいけないと思います。残念ながら今日は時間がだいぶ過ぎてしまいましたので、今日結論を出すことは難しいと思っていますので、私からの提案としましては、まずこの議論の前半でありました大規模開発事業に関する検討については、様々な意見について事業者の方に持ち帰って頂いて検討して頂きたいと思います。それから、特例基準の適用については、その意味を相当慎重に議論しなければいけないので、一旦日を改めて現地をきちんと確認した上で、再度審議したい。あの場所で貢献するということはどういうことなのか、今の形状がそれに値するののかどうかについて、改めて議論したいと考えます。事務局としてはどうですか。時間的な制限に問題は。なるべく早く日程調整したいと思いますが、展開をお願いします。
- 事務局 : 前回の案件でも、現地確認をした上で議論をした経緯がありましたので、今回の特例基準についてもやはり慎重に検討したいということでしたので、現地確認をして進めた方がよいと思います。
- 福井会長 : 前回もそのようにしましたので、少し慎重に議論させて頂きたいと思います。事業者さんにはお時間をかけて申し訳ありませんが、地元の皆さんもいらっしゃいますので、きちんと検討して責務を果たしたいと思います。今日は継続審議とさせて頂きたいと思いますので、よろしくお願いいたします。
- 西村委員 : 特例を使う場合の何をもって寄与するかということは、私達が考えることではなくて、事業者の方が、例えば5階がなくなることは事業上すごく大変なことで、1200 m²程の面積の利益を得ることですから、それをやる上でどういう形にするからそれをやらせてほしいということ、これは前回の時も同じようなものを出して頂きましたが、説明してほしいと思います。それを、現地を見て納得できるかという形にしたいですね。建物計画を見て、それならよい悪いということを私達が判断する。その前段の何を意図しているからこの建物を判断するという形にしたい。
- 喜連委員 : それに加えて用途地域が準工業地域という地域で、国立市としても期待するところがあるわけですね。産業の発展を。事業者だけでなく、行政としてここを産業振興の発展の場所にしたいという背景を基で、私達も考えていかないといけない。従って、結局は地域住民との調和が一番大事になってくるかと思います。
- 大木委員 : 何をもって貢献するかという時に、敷地の中で何ができるかを考えなければいけません。それができる効果というのは、敷地内だけでなく敷地周辺も含めてどういう貢献ができるか考えて頂きたいと思います。私が先程トラックの動線や他の事業所のトラックの動線を聞いたのは、ここに歩行者が比較的少ないから歩道状空地はあまり有効に活用されないと書いてありますが、私は、それはちょっと違うかと思います。量ではなく、トラックが来た時に少し待避所をつくってあげるだとか、そういうことも考えるべきかと思います。国立倉庫さんのトラックは通らないかもしれませんが、他の事業所のトラックが通ることで住民の方が危ないと思った時に、少し安全なスペースを提供する等、先程の話も同じですが、この開発によりどういう利益を周囲の方々に供与できるかを考えて頂ければと思います。

福井会長：最後に非常に本質的な大事な意見を頂いたのですが、他の委員の方はいかがでしょうか。それでは3名の方のご意見を総合すると、まずは何ををもって環境に寄与するかということについては、まずは事業者の方にどのように地域に貢献するかを考えて頂きたい。つくることに対して地域環境への配慮の点からどこまで許せるのかではなく、こういう貢献をするので、つくらせてもらいたいということがもともとこの制度の主旨ですから。それについてはまず事業者さんに考えて頂きたい。行政の方も割と部署ごとにしかチェックしていませんが、窓口部署としてまとめて頂いて地域としてどうなのかということ具体的に考えて頂いて、そこは事前にやりとりしてください。それをやって頂いて次回案を出して頂きたいと思っています。喜連委員のご指摘ももっともでして、ここは住居専用地域ではありませんので完全に環境側に寄ることもできませんが、とはいえ人が住んでいる所ですから、住んでいる方の安全や安全に住む権利は侵されないように、きちんと考えて頂きたいということを付け加えておきたいと思いますが、よろしいでしょうか。今日の所は継続審議となりますが。本日の議論は終了としたいと思います。

事務局：それでは事務局からの連絡ですが3点ございます。1点目ですが、以前にご審議いただきました藤村学園体育館新築工事につきまして、その後の経過を報告させていただきます。

去年の7月に審議会から頂いた答申を基に、事業者に指導書を交付した後、同年11月に事業者から見解書が提出されました。避難所の機能に関しては、防災安全課と協議し、防災備蓄倉庫の確保や運営方法について協議しております。その他、近隣への騒音対策、建物南面の意匠、緑化方法について、事業者が対応することについて、手続きの中で確認しています。現在、承認申請書を受理し、協定締結を行う段階まで進んでいます。

2点目として、当日配布資料3の開発手続台帳についてご説明します。今年度は現在までに4件の開発事業の案件を受け付けております。

3点目として、本日お配りしております、「国立市景観づくり基本計画 素案(案)」についてご説明いたします。4月に骨子案をご審議頂きましたが、ご意見を参考に改訂作業を進めましたので、現在のものをお配りさせていただきます。本日はお配りするだけとなりますが、後日ご確認いただきご意見をいただけますと幸いです。8月中に意見をいただけた場合は、必要に応じて素案のほうに反映させていただきます。今後の予定として10月を目安に素案を作成し、改めて審議会にてご報告させて頂く予定です。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局からは以上となります。

福井会長：その他皆様から何かございますか。よろしいですか。その他についてはないようですので、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いたします。

本日は、どうもありがとうございました。

(午後8時15分)

以上