



国まち審収第20-9号
令和2年8月18日

国立市長 殿

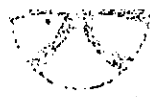
国立市まちづくり審議
会 長 福井 恒



調整会報告書

国立市まちづくり条例第48条第1項の規定により、次のとおり調整会の議事の要旨等について報告します。

開 発 事 業 番 号	R1-16
開 発 事 業 の 名 称	(仮称) 国立市富士見台二丁目新築計画
開発事業の所在地(地番)	国立市富士見台2丁目33-1
調 整 会 開 催 日 時	令和2年7月30日(木) 午後6時00分
調 整 会 開 催 場 所	くにたち市民総合体育館 第1・2会議室
出 席 者	1. 調整会開催請求者 [Redacted] 2. 事業者 近鉄不動産株式会社 [Redacted] エヌ・イー・ディー株式会社 [Redacted] 有限会社環境デザイン研究室 [Redacted] 3. 国立市 江村都市整備部参事、土田主事 4. 調整会委員 福井委員長、西村委員、中森委員、北島委員、喜連委員
議 事 の 要 旨	別紙1、2のとおり
合 意 事 項	別紙3のとおり
調 整 案	別紙3のとおり
そ の 他	1. 開催日時 第1回 令和2年6月2日(火曜日) 午後6時00分から午後8時30分まで 第2回 令和2年7月30日(木曜日)



	午後6時00分から午後8時30分まで
	2. 開催場所
	第1回 くにたち市民総合体育館 2階 会議室
	第2回 くにたち市民総合体育館 2階 会議室

(備考) 記載しきれない場合は、別紙を添付してください。



(仮称) 国立市富士見台二丁目新築計画
第 1 回 調整会会議録要旨

日 時	令和 2 年 6 月 2 日 (火) 18 時 00 分～20 時 30 分
場 所	国立市総合体育館 2 階会議室
議 題	調整案件 開発事業名称：(仮称) 国立市富士見台二丁目新築計画 事 業 者：東京都中央区八重洲 2 丁目 7 番 2 号 近鉄不動産株式会社 取締役副社長首都圏事業本部長 田中孝昭 事業区域の所在地：国立市富士見台 2 丁目 33-1
出席委員 (敬称略)	福井会長、中森委員、西村委員、北島委員、喜連委員
近隣住民 事業者	請求人 3 名 近鉄不動産株式会社 1 名、エヌ・イー・ディー株式会社 1 名 有限会社環境デザイン研究室 1 名 計 3 名
市 事務局	江村都市整備部参事、土田主事 町田都市計画課長、秋山指導係長、落合主事

調整内容 要点記録	1. 調整会の開催請求理由 (1) 旧構築物の解体に関して注意義務の欠如があった。今後の建設については騒音・振動について記録をし、防止策を講じてほしい。 (2) 当該計画建築物の高さが周辺景観に与える影響の大きさについて懸念している。よって現計画の7階建てから5階建てに変更してほしい。 (3) 東側駐車場の出入り口について、付近の危険性を鑑み北側のさくら通り側に出入り口を変更してほしい。 (4) 建築計画における内容について、近隣住民側が納得することのできる合理的な説明をしてほしい。 2. 議事の要旨 (1) 調整会における開催請求者の意見、主張等 (ア) <u>旧建屋の解体と今後の建設作業について</u> ① 解体工事の当初は粉塵が隣家に吹き込んでいた。本来であればフェンスや遮蔽壁を設けるなど何らかの対策を講じてから工事を開始するべきではなかったのか。 ② 解体工事の振動や騒音について詳細なデータを記録したものをもらえなかった。今後建設作業を行う際には、それらについて適切な記録をとってほしい。 ③ 騒音や振動についての懸念があるので、今後建設作業を行う場合には作業者への注意喚起を行い、意識的な防止策を講じてもらいたい。 ④ 近隣住民と良好な関係を築くために事業者と協議をできるような場を設けてほしい。 (イ) <u>建物の高さについて</u> ① 高さ22m以下という条例上の基準は満たしているものの、当該地は谷保第三公園に連なり、さくら通り沿道にあるという敷地的特徴と周辺景観への影響を考慮して7階建ての現計画から5階建てに変更してほしい。 ② 現行の建築計画は国立市が定めるまちづくり条例、都市景観形成条例の趣旨・理念に反するものではないか。 ③ 当該計画地に連なる谷保第三公園あるいは周辺地域について、時間帯や季節によって現れる日影についての懸念がある。
----------------------	---

(ウ) 車両の東側出入り口について

- ① 東側出入り口の隣にはコンビニエンスストアがあり、車両の出入りも頻繁である。また児童の往来も多いため、交通の危険性について懸念がある。
- ② 東側出入り口の道路について交通量に関する調査を行ってほしい。
- ③ 車両の東側出入り口を北側のさくら通り側に変更できないか。仮に変更ができないのであれば、その理由について合理的な説明をしてほしい。

(エ) 事業者側の説明の不十分さについて

- ① 事業者に対する様々なお願いの多くが「建物の規模・構造の変更は事業の根幹に関わるため」、という理由で明確な説明を受けていない。事業者には近隣住民が納得のできる合理的な説明をお願いしたい。
- ② 事業計画に関する事業者側の説明内容や近隣住民に対する対応の仕方について不信感を抱いている。
- ③ 事業者には地域住民と共生する企業市民の立場として果たすべき責務を自覚し、地域社会に対し適切な行動をとってほしい。

(2) 事業者の見解

(ア) 旧建屋の解体と今後の建設作業について

- ① 解体工事中はできる限りの対策をしたが、結果的に騒音や振動について近隣住民に迷惑を与えてしまったことについてはお詫びしたい。
- ② 今後の新築工事においては資料を整えたうえで十分な説明を行い、近隣住民と十分なコミュニケーションをとった上で進めていきたい。

(イ) 建物の高さについて

- ① 建築物の高さを7階から5階に減らすことは、分譲マンションを販売する戸数や床面積が大幅に減ることになり、商品性として考えたときにその変更は難しい。
- ② 本建築計画における日影は建築基準法で定める日影規制に適合したものである。
- ③ 当該地西側に隣接している既存建築物について日影を調査し

たところ、一番影響を受けやすい冬至について本計画と変わらない日影時間であることが確認された。当該計画が公園の日影に与える影響は現状と変わらないということで理解いただきたい。

- ④ 建物の高さを変更できない代わりにプライバシーの侵害に配慮してバルコニーのフェンスを不透明ガラスに変更する。

(ウ) 車両の東側出入り口について

- ① 車両の出入り口について北側のさくら通り側に変更することは、販売住戸を減少させる必要があるため難しい。
- ② 駐車場の出入り口を北側に変更できない代わりに、ゴミの持ち出しスペースを西側に変更すること、専用庭の一部を中止し、荷捌きスペースサイズの変更によるターンテーブル廃止で安全性に配慮したい。

(エ) 事業者側の説明の不十分さについて

- ① 説明を合理的に行うということに関して、事業の根幹に関わるということで説明をしていたが、事業の根幹とは住戸床面積の減少ということである。
- ② 都市計画法、建築基準法など各関連法案に基づいて、かつ国立市が定めるまちづくり条例、都市景観形成条例に関する事項について市と適正な協議を重ねるなど適切な過程で計画を進めていく。

(オ) その他について

- ① 南側に窓先空地を設けたレイアウトを採用しているのは東京都建築安全条例第 19 条で定められている 4 メートル幅の有効な空地を確保するためである。

(3) 市の回答

(イ) 建物の高さについて

- ① 当該建築物は高さが 21.27 メートルであり、まちづくり条例に定める高さの基準である 22 メートルをクリアしている。
- ② さくら通り沿道の景観についても周辺に同様あるいはそれ以上の高さの建築物があること、また都市景観形成条例に基づく景観構想届出書が提出されていることなどから市は当該条例に適合しているという判断である。

3. 整理又は調整事項

今回の調整会では事業者側の計画に関する一連の説明が十分でないため近隣住民からの信頼性を欠き、また争点について合理的で建設的な議論を行うための資料も不足していると判断された。よって、事業者より明確な根拠資料を作成し説明を行っていただき、請求者・事業者双方の信頼回復を行うことを目的として第二回目を開催する予定である。

なお、調整会請求者及び開発事業者双方の主張並びに調整委員との意見交換を経て、以下ように整理を行った。

- (1) 建設事業を行う際、事業者はどんなことをいつやるのかという計画について近隣住民の方々に安心してもらえるよう事前にしっかりと協議を行い、合意にいたることができるような案を提示すること。加えて、建設事業中の騒音・振動対策措置を行い、さらに国立市は合意した内容が本当に行われているのかについてしっかりとモニタリングを行い、事業者と近隣住民との間で信頼回復のための努力を行ってもらうことを要望した。
- (2) 景観について、7階建てを5階建てにという請求者側の要求に関しては、それが実際どのようなボリューム感で現れてくるのか、またなぜ7階建てを建築することができるのかについて説明した資料が不足している。したがって、今回の調整会では景観上の問題点について調整を行うことはできない。次回調整会に向けて景観に関するボリュームチェックができるパースのようなものを資料として作成することを事業者に対し要望した。
- (3) 東側駐車場出入り口について、北側に移動できない理由として世帯数の減少ということで一応の説明は事業者側からしていただいたが、請求者側からの納得は得られていない。したがって、次回調整会に向け事業者には車両出入り口に関して再度検討を行いその根拠について合理的な説明を行うこと。加えて東側出入り口の場合に予想される車両の動きについて予測を行うことを要望した。

以上

(仮称) 国立市富士見台二丁目新築計画
第2回 調整会会議録要旨

日 時	令和2年7月30日(木) 18時00分～20時30分
場 所	国立市総合体育館2階会議室
議 題	調整案件 開発事業名称：(仮称) 国立市富士見台二丁目新築計画 事 業 者：東京都中央区八重洲2丁目7番2号 近鉄不動産株式会社 取締役副社長首都圏事業本部長 田中孝昭 事業区域の所在地：国立市富士見台2丁目33-1
出席委員 (敬称略)	福井会長、中森委員、西村委員、北島委員、喜連委員
近隣住民 事業者	請求人 3名 近鉄不動産株式会社 1名、エヌ・イー・ディー株式会社 1名 有限会社環境デザイン研究室 1名 計3名
市 事務局	江村都市整備部参事、土田主事 町田都市計画課長、秋山指導係長、落合主事

調整内容 要点記録	1. 調整会の開催請求理由 (1) 旧構築物の解体に関して注意義務の欠如があった。今後の建設については騒音・振動について記録をし、意識的な防止策を講じてほしい。 (2) 当該計画建築物の高さが周辺景観に与える影響の大きさについて懸念している。よって、現計画の7階建てから5階建てに変更してほしい。 (3) 東側駐車場の出入り口について、付近の危険性を鑑み北側のさくら通り側に出入り口を変更してほしい。 (4) 建築計画における内容について、近隣住民側が納得することのできる合理的な説明をしてほしい。 2. 第1回調整会における調整事項 第1回調整会では事業者側の計画に関する一連の説明が十分でないため近隣住民からの信頼性を欠き、また争点について合理的で建設的な議論を行うための資料も不足していると判断された。よって、事業者より明確な根拠資料を作成し説明を行っていただき、請求者・事業者双方の信頼回復を行うことを目的として、第2回目の調整会開催を決定した。 なお、第1回調整会では調整会請求者及び開発事業者双方の主張並びに調整委員との意見交換を経て、以下のように整理を行っている。 (1) 建設事業を行う際、事業者はどんなことをいつやるのかという計画について近隣住民の方々に安心してもらえるよう事前にしっかりと協議を行い、合意にいたることができるような案を提示すること。加えて、建設事業中の騒音・振動対策について意識的な防止策を講じ、さらに国立市は合意した内容が本当に行われているのかについてしっかりとモニタリングを行い、事業者と近隣住民との間で信頼回復のための努力を行ってもらうことを要望した。 (2) 景観について、7階建てを5階建てにという請求者側の要求に関しては、それが実際どのようなボリューム感で現れてくるのか、またなぜ7階建てを建築することができるのかについて説明した資料が不足している。したがって、第1回調整会では景観上の問題点について調整を行うことはできない。第2回調整会に向けて景観に関するボリュームチェックができるパースあるいはフォトモンタージュを資料
----------------------	---

として作成することを事業者に対し要望した。

- (3) 東側駐車場出入り口について、北側に移動できない理由として世帯数の減少ということで一応の説明は事業者側からしていただいたが、請求者側からの納得は得られていない。したがって、第2回調整会に向け事業者には車両出入り口に関して再度検討を行いその根拠について合理的な説明を行うこと。加えて東側出入り口の場合に予想される車両の動きについて予測を行うことを要望した。

3. 議事の要旨

(1) 開発事業者の検討事項及び見解等

(ア) 建物のボリュームについて

- ① 建物のセットバックや明るい色調の外壁を使用するなどの対策により圧迫感の軽減と景観の維持に努める。
- ② 低層住居が多くある南面に関しては、プライバシーに配慮してバルコニーの手摺を縦格子手摺からガラス手摺（不透明）に変更した。
- ③ 当該計画地周辺にも7階建ての建築物は多く存在するため、周辺景観に特段の影響は与えないと考えている。
- ④ 7階から5階への変更については、容積率を有効に活用できなくなってしまうため、事業性の観点から対応できない。

(イ) 東側駐車場の出入り口について

- ① 東側に出入り口を配置すると、マンション内の歩行者と車両の導線分離、さくら通り沿道の緑化を図ることができる。
- ② 北側に駐車場出入り口を配置すると、マンション内の歩行者と車両の導線が交わり安全上のリスクを伴う。また、東側よりも北側の方が歩行者を含め圧倒的に交通量が多い。さらに、車両出入り口付近では街路樹があることによる見通しの悪さに加え、歩道と自転車専用道路を横断しての車両出入りになるため安全上の問題が大きい。
- ③ 駐車場法施行規則第7条の第1項第2号の規定により、駐車場出入り口は自動車交通に及ぼす影響がより少ない東側に設ける必要がある。
- ④ 販売住戸数やその他マンション内土地利用に関しても、東側出

入り口の方が利用効率は良い。

- ⑤ 東側に駐車場出入り口を配置した場合でも、ミラー等を設置するなど安全に配慮したできる限りの対策を行っていく。

(ウ) 今後の建築作業について

- ① マンションの建設工事に関して工事の詳細は施工者が決まらなないと詰められないが、現時点で作業時間は午前8時から午後6時にすること、運転者への交通安全対策指導や交通誘導員を配置し出入り口について安全対策を行うこと、防音・粉塵対策としてフラットパネルや仮囲いを行うことなどを事業者として計画している。
- ② 施工者が決まり次第、近隣住民の方々に対して説明を行い、協議を重ねて工事を進めること、万が一損傷を与えた場合には誠意をもった協議を行うことなど、十分に対話を重ね信頼回復に努めていきたい。

(2) 開催請求者の検討事項及び見解等

(ア) 建物のボリューム感について

- ① 建築計画は7階建てであるが、請求者は5階建てにしてほしいとお願いしている。本来であれば6階案も比較検討の資料として事業者は提示するべきではないのか。
- ② パース資料からも明らかであるように、特に南側から見たときの7階建て建築予定物は景観上非常に大きな圧迫感があるように感じられるということについて懸念している。
- ③ 提示された南側におけるガラス手摺への変更は、事業者として当然の取り組みであると考えているため、請求者側に対する譲歩であるとは認識していない。
- ④ 仮に5階建てで建築した場合、事業者の工夫次第で6・7階部分の容積率を他の方法で消化する余地はないか。
- ⑤ 当該敷地の利用方法としてマンション以外の物を建築するという考えはないか。
- ⑥ 請求者側が主張している景観に関しての圧迫感や圧倒感といった懸念事項は定量的に計測できるものではない。事業者側にはこの部分について十分考慮していただき、配慮をお願いしたい。

(イ) 東側駐車場の出入り口について

- ① 北側のさくら通りと東側道路について交通量調査を行っていたことについては、事業者側の誠意であると認識している。
- ② 交通量調査の結果については予想通りである。請求者側は向かい側にあるコンビニエンスストア駐車場に出入りする車両交通と付近の危険性について危惧している。当該コンビニ駐車場の車両数については調査していただけたか。
- ③ 北側に車両出入り口を設けることについて非合理的であることの説明をしていただいたが、周辺マンションでは北側さくら道路に向かって出入り口を設けている所もある。これについてはどのように考えるのか。

(ウ) 今後の建築作業について

- ① 事業者が今後の建築計画として示していただいた内容については理解するが、事業者として当然取り組むべき内容であると考えている。

4. 請求者の質問や要望に対する開発事業者の回答

(ア) 建物のボリューム感について

- ① 6階の資料は今回用意していないが、資料として提示した7階と5階のデータの間にあたるものが6階のデータに相当すると考えていただきたい。
- ④ 事業者としては南面を向いたマンション設計に商品性としての魅力を感じている。仮に階数を減らしその分の容積率を敷地内の他の部分で消化することが設計上可能であったとしても、建物の商品性としての価値が維持できないため階数変更の提案に応じることは難しい。
- ⑤ 事業者が当該土地を取得するにあたって事前に用途地域等の調査を行う中で、南面を向いたマンション設計に商品性としての価値を見出している。したがって、マンション用地を前提に土地購入を行っているので、土地利用の変更については考えていない。

(イ) 東側駐車場の出入り口について

- ② 当該計画建築物の向かいにあるコンビニ駐車場に出入りする車

両については交通量調査を行っていない。

5. 合意事項および調整案

調整会を令和2年6月2日と7月30日の計2回開催し、請求者及び事業者双方の主張を伺ったうえで、調整に努めたが、合意には至れなかった。調整会委員としては、請求者と事業者の間にこれ以上の歩み寄りには難しいと判断したため、調整会は今回をもって終了することとした。なお、請求事項については、下記のように整理を行うとともに、調整会委員として要望を行った。

調整会の開催請求理由（1）、（4）について

事業者から示された建築工事期間中の安全対策については、請求者から見れば当然の取り組みであるとの主張であったものの、内容を否定するものではなかった。そのため、事業者に対し、施工業者が決まった段階で、いつ、何を、どのようにするのかについて近隣住民の方と具体的に協議を行っていただきたい旨を要望した。

調整会の開催請求理由（2）について

建物を7階から5階あるいは6階に下げることについては、事業者からは下げられないという回答であった。そのため、調整会委員として建物のボリューム感の低減による調整を目指したが、請求者と事業者の主張の間に歩み寄りの余地は見られず対立したままであった。よってこれ以上の調整はできないと判断した。なお事業者に対しては、高さに関すること以外の部分で圧迫感の軽減に資するような壁の色調の変更、バルコニーの素材変更など一定の配慮をすることを要望した。

調整会の開催請求理由（3）について

駐車場の出入り口に関しては、請求者と事業者の間の主張に歩み寄りの余地は見られず両者対立したままとなった。よってこれ以上の調整はできないと判断した。なお安全系統に関することについては、ミラー等の設置などについて近隣住民の方と協議を行っていただきたいことを要望した。

合意事項および調整案

調整会を令和2年6月2日と7月30日の計2回開催し、請求者及び事業者双方の主張を伺ったうえで、調整に努めたが、合意には至れなかった。調整会委員としては、請求者と事業者の間でこれ以上の歩み寄りには難しいと判断したため、調整会は今回をもって終了することとした。なお、請求事項については、下記のように整理を行うとともに、調整会委員として要望を行った。

調整会の開催請求理由（１）、（４）について

事業者から示された建築工事期間中の安全対策については、請求者から見れば当然の取り組みであるとの主張であったものの、内容を否定するものではなかった。そのため、事業者に対し、施工業者が決まった段階で、いつ、何を、どのようにするのかについて近隣住民の方と具体的に協議を行っていただきたい旨を要望した。

調整会の開催請求理由（２）について

建物を7階から5階あるいは6階に下げることについては、事業者からは下げられないという回答であった。そのため、調整会委員として建物のボリューム感の低減による調整を目指したが、請求者と事業者の主張の間に歩み寄りの余地は見られず対立したままであった。よってこれ以上の調整はできないと判断した。なお事業者に対しては、高さに関するところ以外の部分で圧迫感の軽減に資するような壁の色調の変更、バルコニーの素材変更など一定の配慮をすることを要望した。

調整会の開催請求理由（３）について

駐車場の出入り口に関しては、請求者と事業者の間の主張に歩み寄りの余地は見られず両者対立したままとなった。よってこれ以上の調整はできないと判断した。なお安全システムに関することについては、ミラー等の設置などについて近隣住民の方と協議を行っていただきたいことを要望した。

以 上

