

(仮称) 境南町五丁目共同住宅B棟新築工事及び(仮称) 境南町  
5丁目プロジェクト新築工事 開発基本計画に係る調整会議事録

日 時 平成25年7月17日(水曜日)午後6時30分～午後8時30分

場 所 武蔵野市役所 8階 811会議室

出席委員 作山委員長、野口副委員長、山内委員

関係人

調整会開催請求者

請求人A

開発事業者

土屋英子(出席 代理人 事業者B、CREO Architects&Associates 事業者C、ハ  
ル・アーキテクト一級建築士事務所 事業者D)

事務局 都市整備部長、まちづくり推進課長、まちづくり推進課職員

傍聴者 3人

質疑応答者	質疑応答
事務局	<p>ただ今から、(仮称) 境南町五丁目共同住宅B棟新築工事(①)及び(仮称) 境南町5丁目プロジェクト新築工事(②)に係る調整会を開会いたします。</p> <p>※以下、本文中では次のように表記する。</p> <p>①…(仮称) 境南町五丁目共同住宅B棟新築工事</p> <p>②…(仮称) 境南町5丁目プロジェクト新築工事</p> <p>はじめに、本日の調整会の対象開発事業の(仮称) 境南町五丁目共同住宅B棟新築工事及び(仮称) 境南町5丁目プロジェクト新築工事についてですが、同一の開発事業者による開発事業で、また開発区域が東西に隣接しており、同一の開催請求者から開催請求が出ております。そこで、本日は、2件の開発事業を対象として開催させていただきますことをご了承ください。</p> <p>それでは、本日の調整会の委員を紹介いたします。</p> <p>武蔵野市まちづくり委員会のうちから、次の3名の委員が出席しております。</p> <p>作山康委員長、野口和雄副委員長、山内章委員です。よろしくお願いいたします。</p> <p>本日の調整会の進行は、作山委員長にお願いいたします。</p>
委員長	<p>それでは、これからは私が進行を行いますので、よろしくお願いいたします。</p>

事務局	<p>いたします。</p> <p>事務局から本日の出席者の紹介と運営上の注意事項について説明をお願いします。</p> <p>それでは、本日の出席者の紹介をいたしますので、名前を呼ばれた方は、起立・着席をお願いいたします。</p> <p>調整会開催請求者の方から紹介させていただきます。</p> <p>請求はそれぞれの開発事業に1件ずつです。</p> <p>請求人Aさん。</p> <p>次に、開発事業者の方を紹介させていただきます。</p> <p>(仮称) 境南町五丁目共同住宅B棟新築工事につきましては、土屋英子さんの代理人の事業者Bさん。CREOArchetects&amp;Associatesの事業者Cさん。</p> <p>(仮称) 境南町5丁目プロジェクト新築工事につきましては、土屋英子さんの代理人の事業者Bさん。ハル・アーキテクツ一級建築士事務所の事業者Dさん。</p> <p>なお、代理人の出席については、既に委任状の提出を受けております。</p> <p>続きまして調整会の運営上の注意事項を申し上げます。</p> <p>発言される場合は、委員長の許可をとってから行っていただきますようお願いいたします。無許可発言や不規則発言を繰り返した場合は、ご退席いただく場合がありますので、ご協力をお願いします。</p> <p>なお、本日、記録のために写真の撮影とICレコーダーによる録音をさせていただきますので、ご了承くださいようお願いいたします。</p> <p>本日の議事については、後日議事録として公開いたします。議事録は全文録としますので、本日の出席者に発言内容をご確認いただくことなく、公開することをご承知おきください。なお、発言者については、「Aさん」、「Bさん」というように表記いたします。</p> <p>本日の調整会は、7時半終了を目途に進めたいと思いますので、出席者の方のご協力をお願いいたします。</p> <p>以上です。</p>
委員長	<p>それでは、調整会の位置付け等について、私からご説明します。</p>

調整会とは、近隣関係住民と開発事業者との歩み寄りの可能性を探る場です。

両者の主張が平行線を辿り、歩み寄りの可能性が全く見出せない場合には、調整不能となりますので、お互いに譲れるところは譲るという柔軟な心構えで臨んでいただきたいと思います。

調整委員は、中立的な立場に立ち、開発事業者と近隣関係住民両者の主張を聴き、その論点等の整理を行い、歩み寄りの可能性を探るために必要な提案を行います。その際、一方の主張に理があると判断した場合は、その立場からの提案を行うことはありますが、委員の個人的な考えや感情により、どちらかの主張を後押しするようなことはいたしません。

続いて、本日の調整会の進め方について、ご説明いたします。

まず、開催請求者の方に、請求理由や主張等についてご発言いただきます。

次に、開発事業者の方から、請求者の主張等に対する見解について、ご説明をいただきます。

開発事業者の説明を受けて、改めてご意見を請求者の方に何うとともに、調整委員から双方に対し質問等をさせていただきます。

そののち、両者の意見の対立点を整理させていただいた上で、休憩を挟み、調整委員は対立点の取り扱いについて協議を行います。

再開後、対立点について1点ずつ、調整委員としての見解を述べ、双方への確認を行います。

本日の進め方は、以上のように考えています。

それでは、請求1件ごとに、概ね3分程度でご発言ください。はじめに、(仮称)境南町五丁目共同住宅B棟新築工事について、請求理由や主張等のご発言をお願いいたします。

よろしく願います。

端的には、この調整会までの間に、今の談歩だというお話でしたけれども、歩み寄りしていただくためにいろいろ意見を申し上げたんですが、結果的に一歩も、何かしらの譲歩案的なものが一歩も出していなかったものですから、やむを得ず、次の段階、次の段階と進んできたという形ですね。その内容につきましては、この調整会の開催請求の用紙、その2つに詳しく書いたんですが、こちらを読み上げた方がよろしいでしょうかね。

請求人A

<p>委員長 請求人A</p>	<p>お願いします。 では、まずこちらが西棟(①)さんに対しての調整会申請用紙に書いたことですね。</p>
<p>副委員長</p>	<p>西棟というのはどっちのこと。共同住宅Bと書いてあるプロジェクト(①)ですね。</p>
<p>請求人A</p>	<p>はい。そうです。 請求人Aの一族の全ての建物、土地、庭が一日中真っ暗になってしまいます。それは同じ建て主さんが、同時に、富士見通り以外の境南町周辺を含めて類のないまち並みから逸脱された北側住民に極めて厳しい建物となっているからです。本物件で午後1時から、もう一つお建てになる東棟(②)で午前中から、真っ暗闇の日陰地面です。つまり2棟の被害を合わせますと、一日中真っ暗闇の生活を強いられるということになるんです。収益重視ということも多分ありかと思いますが、このような建設で果たして北側住民は泣き寝入りしなければならないのでしょうか。今後、何十年、どうやって生活すればよろしいのでしょうか。どうやって生活しようとおっしゃるのですか。行政からの再三にわたる周辺のまち並みに合わせた、ほかのマンションオーナー様の方々と同じ3階または4階建ての指導も継続中なわけですから、何とぞ切に改善策を望むものがあります。どうかよろしく願いいたします。こちらが西棟(①)さんへ書いた文面ですね。 東棟(②)さんへ書いたときの文面です。富士見通り前代未開の建物、高さは6階建ての高さ、5階建てになっていますが、ご自宅の部分のところをフラット屋根ではなく、勾配屋根の屋根にされているため、その高さは事実上、6階と同じ状況が北側住民にとっては起きております。セットバックと都市計画原案にある住環境の保全、突出した建物であり、まだこれは条例の段階で法制化されてはおりませんが、市役所の武蔵野市報1,955号ナンバーのやつで見ますと、いずれ、それが法制化される方向へ向かうということですので、現時点では法制化されてはおりませんが、それにのっかってやっていただけるとありがたいという意味で書きました。行政の指導、4階への変更もありましたが、そのまま進行され、今現在は残念ながら何の譲歩案も示していただけておらず、このままだと真北である住民である私の土地、そして私の姉である、私の姉は、 [REDACTED] [REDACTED]、老人の女性でひとり暮らしをしており</p>

	<p>ます。また、その娘が15年以上、 働かせていただいているんですが、それが世話をしにきているような状態です。そういったような状況の中、先ほどの繰り返しにもなりますが、同じ建て主の方が同時に5階建て以上の物件を2つ計画されており、東西にそびえ立つ長さは20m以上に及び、ダブルで悪影響を受ける、極めてまれなケースで大変困っています。何とぞ改善案とともに壁面日影図面での説明及び緩和を切に望むものであります。</p> <p>そして、少しであっても、日照時間を2時間でも3時間でも増やしていただけるような案がいただければ極めてありがたいと。セットバックですとか、いろいろと、 という4階建てのマンションがあるんですが、そちらの方を意見書するときにも申しあげましたが、セットバックでも車が方向変換で入れられるぐらいの長さです。5m以上セットバックしてくださっていただいて、それでしかも4階なんですね。それをモデリングしていただいて、同じようにしていただけたらありがたいということを再三申しあげてきましたが、なかなか言葉はちょっと失礼かもしれませんが、私がお話をして、合気道でかわされるような形でかわされてしまい、結果的にその論点のところについて、詳しい具体例をもらえることは残念ながらできませんでした。話していけば、またいろいろ幾らでも出てきますけれども、一応、論点はお話してきたと思いますので、一つ少しでも、1割でも2割でもいただけたら極めてありがたく存じております。それではよろしくお願いします。</p> <p>今のは長い文章でしたので、B棟(①)については特に日影、日影の問題を特に論点としては挙げられているということでよろしいですね、まずは。</p>
委員長	<p>まあ両方とも結果的には日影ですけどもね。</p>
請求人A 委員長	<p>そうですね。それから、A棟(②)については日影に関して、屋根の勾配になって、屋根の部分というのが少し影響しているのではないかと。それと、あと壁面日影の説明をお願いしたということ、それから、セットバックをもうちょっと、できれば5mとか、そういうふうに工夫してくれないかという、主な論点というか、そういう形でよろしいでしょうか。</p>
請求人A 委員長	<p>はい。そうですね。</p> <p>それでは続きまして、境南町五丁目プロジェクト新築工事について、請求者の方の主張をお聞きしましたので、ここで今、論点をち</p>

事業者C

よつと整理しましたが、今度は開発事業者の方にちょっとお伺いします。これについては、請求者の主張に対する開発事業者の見解のご説明と質問に対するご回答をお願いします。図面等で具体的に示すことができるような内容については図面等を示して、できるだけ分かりやすく説明していただけるとありがたいです。また、発言者は恐れ入りますが、お名前をおっしゃってから発言して下さるようお願いいたします。

それでは、境南町五丁目共同住宅B棟新築工事(①)の開発事業者からお願いいたします。

CREO Architectsの事業者Cと申します。よろしくお願ひいたします。

今回、近隣の方々に計画のお知らせをお伺いするに当たりまして、皆様からはお互い様ねという声をいただいております。請求人A様に関しましては、延べ8回程度お伺いし、一言一句丁寧にお答えしてきたつもりでございます。その中で論点といたしまして、いろいろあるとは思いますが、日照に関して、再三再四のご説明になるとは思うんですが、改めてご説明させていただきます。

私どもといたしましては、法規にのっとり、日影の書類を開示させていただきました。その上で、請求人A様のご自宅等々は、10m範囲にも入っていないということで、そんなには日影の影響はないのかなというようなご説明をさせていただきました。その上で、B棟(①)の方はセットバックをされているし、  
で話されたときには、ほとんど建物が見えませんかというお話で、B棟(①)の方はそんなに気にしないよというお答えをいただいた次第でございます。その際に私どもも、あっ、ご理解いただけたのかなというふうには感じておりました。

ただ、その後、施主様が一緒だったりとか、そういったお話の中で、このような会議まで催される結果となってしまって、非常に私も心苦しく思っています。

また、壁面日照に関しまして、壁面日影ですね、私どもも短い期間の中でいろいろ、8度ほどお伺いして、その都度、2時間ぐらいお話、ご質問等々にお答えしてきましたでしょうか。その中で、壁面日照を出してくれと、本当に調整会の請求が起こらないように仲良くしましょうよというようなお話の中で、壁面日照を出してくれということがございましたけれども、壁面の日影というのは、いろいろ周辺的环境、請求人Aさんが、お住まいになられている周りの

	<p>建物、または請求人Aさんがお住まいになられている壁面の部分とか、そこを限定して、どの程度日影が当たるのかということでございます。そうしますと、近隣の調査などもしなければいけませんし、私どもみたいな小さな事務所ですと、なかなかそこまではというのが現状でお答えできなかったというのが少し残念に思っております。</p> <p>ただ、壁面の日影とおっしゃいますが、恐らく [REDACTED] [REDACTED] さん、請求人A様がお住まいになられているところに関しましては、およそ約2時半から、建物の隅の方から影がかかって、約2、30分程度、少し暗がりになります。それからまた、すぐ端の方から光が当たってくるというのが壁面日照であると私は認識しております。</p> <p>また、請求人A様がお住まいの周辺の建物の方が、かえって壁面日照の影響が大きいのではないかと感じております。改めてこういうことを申し上げさせていただいておりますが、何とぞその辺をご理解いただいて、ご理解いただきたいというふうに思っております。</p>
委員長	<p>あともう一つ、セットバックについてはどういう配慮をされていたかをご説明いただけますか。</p>
事業者C	<p>一応私ども、セットバックの方がお施主様が市の方に提供しております80cmセットバックとか、あとまちづくりの方でおっしゃっている50cmのセットバックと、更に大きいところで2m程度のセットバックです。なので、3.5m、大きいところで3.5。少しちょっとコーナーになりますと、2m程度のセットバックはしている。十二分に提供させていただいていると思っております。これがセットバックしていないとなりますと、少々私ども混乱してまいりまして、建築基準法ではだめなのかですね、すみません、いろいろセットバックはしてございます。</p>
委員長	<p>はい、ありがとうございます。この調整会は特に武蔵野市が、法律を守ればいいというだけではなくて、武蔵野市はある意味、いいまちづくりをしていきたいということで、武蔵野市の周辺の環境の調和、それは目指しているとはいえ、現況の条件がそのまま自分たちの獲得利益ではないということをご理解ください。つまり、既に近隣商業地域200%の容積率というのが指定されている中で、ある程度開発できるという可能性があるということで、急激な変化ですとか、周辺になじまないというものについては、こういう話し合い</p>

の場で歩み寄りを探していきたいというふうに思います。

今の論点ですが、日影については、法律の日影規制の範囲内であるし、それほど実は大きい影響とは、開発者としては考えていないというようなことでよろしいでしょうか。

2つ目は、壁面日影はちょっと残念ながらまだ計算されていないようなので、特に周辺、既存の建物の影響もあるということで、まだ理論的には、お金のかかる話ではありますが、壁面日影を出すことは可能だけれども、それほど実は影響がないので、出す意味がないのではないかとというようなことをおっしゃっているということでよろしいでしょうか。

それが最大壁面、それは何階の部分が、1階の部分が20分ぐらいということでしょうか。

事業者C

よろしいでしょうか。開示させていただいています日影図をご覧ください。そういたしますと、大体2時半から [REDACTED] さん、本当に隅っこの方が少し影がかぶってございます。15時の時点では半分に、建物に影がかかるという状況です。その後は13時半、14時、日没になってきますから、もう14時のころにはまた隅の方から光が差すような日影になっていると。これも何度かご説明させていただいたと思っております。

その際に周辺の建物で、ほとんどその時間帯ですと、視界から見ても明らかなんですけど、建物がもう、我々の建物が見えてきませんねという、お互いにそういう感覚的な同意を得られたんじゃないかなということがございました。その中で、だんだんと最後の方には壁面日照に関して出してくれと。もうそれも時間が迫ってきたところでそういうお話が出てまいりましたので、私どももちょっと、一瞬当惑はしました。結果、今回ご説明させてもらうような形にはなっているんですけども。いわゆる繰り返しのお話になってしまうんですが、何とぞご理解をお願いしたいということでございます。

委員長

今の壁面日影の部分に関しては、 [REDACTED] さんの建物の部分がやはり2時半からなので、せいぜい部分的にでも、4時までですから、最大でも約1時間半の部分が若干あるにせよ、それは本当にわずかであると。1時間半はないんですか、これは。

事業者C

建物がすっぽりと隠れるようになるというのではございませんでして、順を追って影が移ってきますので、日影の部分が出てきたり、明るい部分が出てきたりと、日が差し込むところの時間帯に応じては出てまいります。



<p>委員長</p>	<p>あと、もう一つちょっとご説明をお願いしたいのは、この日影だと、この建物、今回のB棟(①)の影響だけに思っているように見えるけれども、実は既存の建物でも既に来ているのでということをお願いしたかったんですよね。</p>
<p>事業者C</p>	<p>そうです。2時半ぐらいですと、我々の建物が影響を及ぼすのではなくて、[ ]さんであったりとか、[ ]さんであったりとか、そういったところが影響を及ぼしているんじゃないかというようなことで、ご説明に上がったときに、そうだよねと、そうしたら、B棟(①)もあまり気にされていないねというお話がございました。</p>
<p>委員長 請求人A</p>	<p>請求者の方、ご発言どうぞ。</p> <p>今のB棟(①)さんのお話に対しての意見なんですけど、今のご意見は建て主さん側の依頼された建築業者さんですから、もうそちら側の状況に立ったご説明に終始されていると。私が初めて来られましたときは、当然、私は素人なわけですから、何にも分からないわけですね、建築のことなど。それで、その後に私の友人の、やはり皆さんと同じ一級建築士の人間に相談しましたところ、多少の知識があつて、初めて冷静に今回どんな問題が起きたかというのが分かるわけですね。どんな業界でもそうでしょうけれども、全く専門家のような知識がないわけですから、そういった状況でいきますと、今、[ ]さんがという意見でしたが、この2つの2棟の日影がかかっている、一番最後にあるページ、2棟についてのページを見ていただければ分かると思うんですが、請求人Aの一族の人間がいるところというのは、[ ]だけじゃないわけですね。もっと一番直撃しているのは、[ ]という、私の、先ほど申しましたが、老身の私の姉で、[ ]の姉が住んでいるところです。あと後ろの[ ]、[ ]の4棟が請求人Aの一族の建物なわけです。そのほんの数十分という言い方を建築業者さんはおっしゃいましたが、私の友人の建築家は全く違う意見なわけですね。この2つを見て、こういった図面というのを、彼もそういう大手デベロッパーに勤めたときに、同じように建築側の立場に立ってやったこともあるそうなので、よくそういう相場が分かっているわけです、彼は。もちろん、なるべく最少の、嘘を書いてはまずいので、最少の状況のものを提出して、その中でどうかというものを当然、世の中ですから、出すわけだと。それで、この図面を</p>

見ても、2つの放物線上に何時、何時、何時というふうにどんどんどんどん移り変わっていつているわけですが、同時に2つの建物が建ちますので、先ほど冒頭でも言いましたように、1つの建物で午後から、もう一つの建物で午前中からとなりますので、結果的に足し合わせると、一日中影響を受けてしまうわけですね。ですから、どういった観点で今、B棟(①)さんも建築家の方が今のお話をされたか分かりませんが、私に対してこういったお話をして、ご理解いただきましたとおっしゃっていましたがけれども、その1回目はとにかく専門家じゃないので、何も分からずに話を聞いただけです。その後、私も友人の建築家の意見を踏まえて、少ないながらも知識が出てきた中で、通常はここにあるたたき台は、通常の日影の図面を出しているの、自分の壁面日影図面での説明を拒否されるということは、それだけ重症化が分かってしまうから出さないんだという意見を彼から聞いていまして、この間、先日も、今、時間が押してきてというふうにおっしゃいましたがけれども、その押してきてというのは、事業者さんにとっての時間が押してくるということですので、住民の観点の時間というのは、全然また別の視点になるわけですね。これからこういうマンションが建てば、基本的に60年間固定ですから、もうその60年間分の歴史がここから始まってしまいうわけですね。それで、いつ日照日影地面のをお願いしますと言ったからといって、そこでもう時間が押してきたからとかいうお話というのは、またちょっと違うのではないかと私は考えていますね。そのときには、出せませんと、はっきりと私、申し上げていただきましたよね、そのときは。でも、通常は強い紛争にならないために、そういったものを要求すれば、もちろんそれはしなくてははいけないということではないけれども、出してくださるのが通常なんだというふうに私は聞いております。とりあえず、今、B棟(①)さんに対するコメントは以上です。よろしくお願いします。

委員長

ちょっと市の方に確認ですが、請求者さんが請求者の方の意見の建物に関して、今回請求されているのかなと思ったんです。ご一族の方の部分についても発言をされているんですが、この部分について請求者としては、そこの部分を請求できるというのは、制度的にはどうなんですか。

もう一点は、開発的には2棟同時に、ほぼ同時に作られるということで、建築基準法的には、一体の開発ではないから、複合日影は考慮しないでいいという話として理解していいのでしょうか。

事務局	1点目の、請求人Aさん一族全体のお話ということなんですけれども、今回の請求は、今回請求された請求人Aさんの財産が基本的には請求の対象になります。
副委員長	フルネームをお願いします。請求人Aさんのご一族のように聞こえるので、どなたか特定できないんです。
事務局	すみません、請求人Aさん。今回請求されている請求人Aさんのお持ちになっている物件が対象になります。もし、お姉さんのところを対象とするには、お姉さんの名前で委任状とかをもらってきて出すというのが本来の方法。今回は、対象としては、請求者の方がお持ちになっている物件だけということなので、請求人Aさんご本人の物件ということになります。
副委員長	はい。
事業者D	委員長、待ち時間の間によろしいですか。
委員長	はい、どうぞ。
事業者D	30分ぐらい、すみません、私、まだ一度も発言の機会がなかったものですから、そろそろ出番をいただけないかと。
委員長	すみません。A棟(②)の方になりますか。
事業者D	そうですね。今のお話が済んでからで結構ですので、次あたり、時間をいただければ。
委員長	少々お待ちください。まず確認です。
事務局	今回につきましては、一応、道路を挟んで分かれていたということもありまして、別事業と考え複合日影で検討はしていない。
委員長	制度的には複合日影で考慮する必要はないということですね。建築基準法上、だから、そういうのは同時にたまたま起こることもあるのでということですね。よろしいですか。
事務局	はい。
委員長	ですから、整理をしますと、請求者さんのご親族という関係性はあるにせよ、それが本当にご親族の方が本当に請求しているかどうか、ここでは確認できないので、請求人Aさんの所有の権益に関してだけ、その主張をお願いしたいというのがこの調整会での発言のお願いでございます。
	それと今回、同時に2棟出てきているのですが、制度的には確かに同時に出てくるので、一体的な開発の場合は当然ながら複合日影というところで考慮しないといけないんですけれども、その部分がまず制度的に、制度の少し限界なのかもしれませんが、たまたま同時に起こる、他人が作って、同時に起こることがありますので、そ

事業者D

ういう意味では法律がそういうふうになっているというふうに理解できて、同時に起こるからといって、その複合的な日影の部分を一般的にはそこを考えなくてもいいというふうに法律上はなっているということでよろしいですね。その上で、更にとということですね。

では、次にA棟(②)に関してちょっと開発事業者さんの方から説明をお願いしたいと思います。

はい。ハル・アーキテクトの事業者Dです。よろしくお願いします。

私の方からは少し視点を変えてといいますか、事前にこのお手紙を頂戴していただきましたので、今、委員長さんの方からもご説明がありましたけれども、少し違った観点から答えができればなどというのは、ちょっと客観的にお話ができればなど思っています。もろもろと請求人Aさんの方にはおつき合いをいただきまして、私ども8回ぐらい、お話は頂戴してました。請求人Aさんのおっしゃるとおりに、幾つかの説明を前半にさせていただきながら、なかなかリクエストの方が、厳しいリクエストも頂戴していて、階数、それから、床面積、高さ、面積の方にもちょっと抵触してましたものですから、なかなか請求者としても、事業者としても、事業が成り立たなくなっちゃう面もありまして、色のよいお返事ができなかったのも確かです。特に北側の住民の方ですので、私どももやっぱりちょっと神経が疲れますというか、気を遣いまして、もろもろできることはさせていただきたいなと思いつつ、具体的なお返事がなかなかできなかったというのは事実としてございます。

その上で、本調整会の申請を、6月10日の日付ですか、お出しになられましたけれども、その前後にもお会いしてまして、よかったですら少しご相談を具体的に、協議しましょうよというようなお話はさせていただいていたところなんです。ちょっと調整会の方が出ちゃったものですから、もしよければ、私はフェイス・トゥ・フェイスでお話しできたら、本当はありがたかったですけれども、この場になっちゃったものですから、もろもろのお答えは、じゃあ調整会のオープンな席でした方がいいのかなと思いつつ、今日に至っている次第です。

私どもがこの設計の仕事に携わらせていただいたのが、富士見通りに関しての道路拡幅がありまして、これは平成8年に始まったようですけれども、今回の施主様の方で、古くからここに住まわれている方で、富士見通りがシャッター通りになっていって、昔、ちょ

委員長  
事業者D

つといい商店街で人の往来も多かったんですけども、だんだん衰退してきたという過程の中で、武蔵野市さんの方も、そこには気を配っていただいて、道路を拡幅して、言ってみれば、どこの土地でもありますけれども、少し下火になってきたまちを復興させよう、再生させようという大きなビジョンがあったことなんだと思います。

そんな話の中で、道路の拡幅をするに当たって、沿道の皆さん、住民の皆さんに土地をお譲りくださいということで、武蔵野市さんの方からお申し出を頂戴して、今回の事業者さんも随分悩まれたようですけれども、まちがよくなるならということで、最初は泣く泣く、しかし、最後はよし、協力しようというところで、土地をお売りさせていただいて、譲渡させていただいて、道を拡幅して。

すみません、今回の論点に関してご説明をお願いします。

そうなんです、これは論点の前にちょっと伝えておきたかった前提でして、そういった中で、まちづくりをしていくというポイントが、美観、これから出てくるお話かと思えますけれども、美観、それから、老朽化した建物、安全性、それから、まち並みの活気への貢献、これをどういう形にしていくかというところをベースに設計を進めてまいりました。委員長が先ほどおっしゃったように、建築の法律を守れば、それでいいんだというものではないというのは、私も日常の業務の中で理解しております。最低限のことだけやっていけば、それでいいでしょうという態度は、それは設計者としてはよろしくない。そうした中で、今回のA棟(②)の方は、5階建ての建物を建てさせていただいているんですが、当然、法律の方は守っていくということで、北側に対しての高さの話、全体の話になるところだと思いますが、大きくは、北側に対しては道路を背負っておりますので、高度斜線、それから、道路斜線、それから、日影規制、この3本立てが北側の道路に対する影響ということで、厳しく法律的には、トリプルでかかっている状況になっておりまして、ある種、住民の方のお気持ちも非常に理解できるんですけども、それ以前に法律3つをクリアしながら建てるということは、かなりの部分で事前に配慮された形になっておるのかなというようなふうに解釈をしております。その上で、法律を守っているというだけではなくて、そういうふうに法律を複合的に解釈しているので、ある程度ご容赦願いたいというのが率直な感想です。

ついては、それをやるに当たっても、北側のセットバックについ

てのお話がありまして、先ほどちょっとお話ししたような形で、確かに現行の申請上で言えば、セットバックの数字というのはあるんですけども、道路拡幅の段階で80数cm、約90cm近いセットバックといいますが、道路境界を途中譲渡という形でもう既に差し上げている状況も一つ考慮に入れていただければありがたいなど。プラスアルファ、武蔵野市の今回の条例もありますので、一番道路に近いといいいよというところでも50cm、更に50cm、今回の場合は建物50cm出ている部分もありますが、西側の角では1m30cmぐらい引っ込んでいる。更に5m、5階にあっては2.3mないしは5m引っ込むというような形で、段々畑、上の方はもう平たく作っているよというような形の計画になっております。

それがあって、全体の階高も詰めてきたりしている関係で、平べったくするに当たっては、少し屋根状の形になる形状を作ってきた。そんなような形状になっておりまして、おおむねセットバックと屋根の日影の話はそんな流れの中で、壁面日影の話をちょっと頂戴していたんですけども、一応壁面の日影とまではいきませんけれども、壁面日影に近い形で、今回の請求人Aさんので分かりづらかったと思うのは、プロ用の図面というのは、日影図が全部合体している図なんですけれども、一応ばらかしていきまして、各時間ごとに日影を書いてまいりました。これだとちょっと分かりやすいかなと思うんですけども。

委員長

それを説明してください。

事業者D

それによりますと、ここに富士見通りがありまして、私どもの計画はこういう。

委員長

図面がみえるように。

(立ち上がって図面提示)

委員長

あと我々と一緒に、そこでどなたか……。

事業者D

じゃあ、こんな形になる。ここに富士見通りがございまして、ここに今回の位置がございまして。

委員長

はい、わかります。

事業者D

多分、住んでおられる [REDACTED] がこちらで、多分お持ちのアパート、こちらになる。我々のあれですと、北がこっちで、朝の8時の影がここになります。ちょっと紙芝居風にめくっていただくと、これがだんだんずれてまいります。そうすると、9時の影がここになって、まだここには引っかかって、これが10時、11時、もうちょいです。まだかかっています。12時、一応、この日影

図は、建築基準法上の日影図なので、地盤面からたくさん入っていますけれども、そんな形の図面になっていまして、12時、1時ぐらいになると、アパートですか、ここの方に影がかぶってくる状況になります。だんだんこういう形で2時、3時として、4時ぐらいになると、抜けていく感じになります。

実は全部のお土地はご資産ですから、気になるでしょうけれども、ご自身のご自宅には実は影は一切出ないので、壁面日影の方は要らないかなと判断させていただきました。

それともう一つは、こちらの請求人Aさんがお持ちのアパートですけれども、申し上げにくい話ではあるんですが、恐らく沿道の大体の方は富士見通りの拡幅のときに道路を譲渡して、8mの協力をされていると思うんですけれども、多分、請求人Aさん、まだそこをされていないのか、道路の方に食い込んできていまして、アパートの方も道路に食い込んできている状況だったものですから、その食い込んでいるところに壁面日影を書くのも、適合していないなと、富士見通りの拡幅と。そんな判断もありまして、アパートの方は書きませんでした。ただ、これで大体の状況は分かっていたかなと思ひまして。

それともう一つ、日影の件で言いますと、実はこれが請求人Aさんのお宅、写真に撮らせていただきました。僕らのこちらの方には、もう一つご指摘があつて、お答えしないといけないんですけれども、富士見通りで5階建てがなくて、前代未聞のというお話を頂戴しましたけれども、実は富士見通りに5階建てのビルは50mぐらい先にもあつたりして、多分ご存じだと思うんですけれども、さっきちょっと出ていた、お隣が3階建てで、ご自身のアパートがあつて、裏側がこんななっているものですから、恐らく私どもの影ではなくて、ご近隣様の影が実態的には当たる状況だろうというのは、設計者としては判断ができるかなという状況でございます。

委員長

ありがとうございます。もう少し簡単に言うと、あまり実は影は影響しないよということと、セットバックも実は上の方で階段状に考慮しているので、そういう配慮はしているよということでもよろしいんですね。道路の拡幅等については、そういうまちづくりのご協力ありがたいんですが、今回の件に関しては、それを前提でちょっとお話をさせていただくことになりますので、やはりセットバック50、全部50であるわけではなくて、50cmから最大、もっとありますよね。

事業者D 委員長	1 m30ぐらいは、 ですから、平均するともっとあるよというふうなお話をしていた方が分かりやすいのかなというふうには私は思うんですが。
事業者D 委員長 副委員長	分かりました。 ほかの委員の先生、何かご質問ですとか、ご意見とか。 1点だけ、設計上、資料からは十分分かりませんが、両方の設計者に聞きたいんですが、日影上、どこが一番かかるか、簡単に言えば、何階のどの部分が一番この日影を及ぼすのについて、影響が出ているんだと、こういうことについて、ちょっと簡単に説明してもらえれば非常にありがたいと思います。 簡単に言えば、高いものをただ単に低くすればいいというもんじゃないということだろうと思うので、多分どこかの壁面の、今回建てられる建物の壁面のどこかの部分が非常に日影を作ることについて影響していると、こういうことであれば、それが一体どうなのかというので、ちょっと日影図を作る上で、どこが一番きいているんだということをご説明いただければ非常にありがたいと思います。
委員長 事業者D 委員長 副委員長 事業者D	言った意味は分かりますよね。 分かります。 どうぞ。 まずプロジェクトと書いてある方(②)ですか。 正直、事前にもう分かっていたらチェックはしてきたんですけども、うちの建物は少し複雑な形をしているものですから、時間帯によって。
副委員長 事業者D 副委員長	ちがう。 そうなんです。ある角、西の角がポイントだったり。 そういう意味では、今回の申請者の方の訴えられた方の方の土地に対してということですね。だから、午後の部分ですね。
事業者D 事業者C 副委員長 事業者C	ええ。ちょっとお時間いただければ。図面を見えます。 先に私。 B棟(①)ですか。 午後の影ですと、ちょうど富士見通りに面しておりますので、これでいきますと、西側の角ですね。
副委員長 事業者C	角ですね。 こちらの方、十二分にセットバックさせている位置だと思います。
副委員長	はい。それは分かっています、図面で。西側の角がこうなってい



	<p>る、コーナーのところ、この壁がきいていると、こういうことですか。</p>
<p>事業者C</p>	<p>そこがやはり午後に影を落とす壁なんですけど、それが2時半、先ほどご説明させていただいた。その2時半の時点では、もう周辺の建物の影がほとんど消えてしまうというのが、私の見解でございます。</p>
<p>副委員長 事業者D</p>	<p>で、同じように。</p>
<p>事業者D</p>	<p>恐らく私の建物の場合、チェックをちゃんとしてみないと分からないですけども、建物と日影図の関係で見ると、この下のグリーンが、セットバックはしているんですけども、5階の壁位置です。4階に対して5階はセットバックはしているんですけども、5階の壁位置です。そいつが恐らくここにそのまま出ていると思うので、5階のこの位置。</p>
<p>副委員長</p>	<p>4階ではないんですか。5階の方がきくんですか。セットバックした部分と壁の位置が。</p>
<p>事業者D</p>	<p>そうですね。例えば……今度は2時間ぐらいずれますと、恐らくこのラインの影響がここに少し見受けられる。</p>
<p>副委員長 事業者D</p>	<p>どのライン、もう一度。</p>
<p>事業者D</p>	<p>この4階のラインの影響がここに見受けられるので、相関関係があって、12時ぐらいだったら5階だろうけれども、2時ぐらいだったら、4階だろうけれどもみたいな。</p>
<p>副委員長 事業者D</p>	<p>なるほど、分かりました。</p>
<p>事業者D 委員長</p>	<p>そんな流れだと思います。</p>
<p>委員長</p>	<p>関連して、先ほど請求者さんが気にされていたロフトの部分なんですけれども、これが随分緩い勾配にしていますから、この影響というのは、実はそんなにないかどうかというのを少し、実質こう…</p>
<p>事業者D</p>	<p>…</p> <p>トップの影響はなさそうです。トップの形が出ていないので、このエンドの。</p>
<p>副委員長 事業者D</p>	<p>トップというのは、高さということですね。</p>
<p>事業者D 委員長</p>	<p>眺め屋根の。</p>
	<p>ロフトの部分ですね。だから、それを少し分かりやすく説明してあげることが大事なのではないかと。6階のように見えるんですけども、日影的にはその部分はほとんど実はきいてこないんだというふうなことでやっている。あと傾斜屋根という建物もありますので、必ずしもそこが6階というふうに解釈するのも、実質法律の中</p>

<p>事業者D 請求人A</p>	<p>でロフト、これは6階ではないという。 これに5階建てとしてここに書いてあるけれども。 北側住民としては、その高さで6階ですので、6階という意見になってしまうわけです。</p>
<p>委員長</p>	<p>その景観的な問題と、ですから、論点を日影にさせていただいたのは、まさにその部分ということでございます。</p>
<p>請求人A</p>	<p>何せこれが60年間固定になっちゃうわけですからね。私が死んだ後も、そのままのずっと状況になっちゃうものですから。</p>
<p>事業者D 委員長</p>	<p>今ちょっとお話ししたのは、この関係です。5階と。 それともう一つ、高さの問題、今回は特に高さという形、周辺が3、4階ということですが、今回は最大でも15、6mですよ、高さ。提案が。市のガイドラインとしては23mになるんですね、ここは、高度地区。ですよ。ですから、市のガイドラインよりは随分、まずは低いという。最低ラインは一応クリアしているというようなところがありますので、あとは請求人Aさんの考えと伺いますか、そういう中で、高く、今よりも随分高いなという印象を持たれているのかなと思いますが、市のガイドライン上もそれほど際立って、大きく、高いというほどとも言えないのかなという部分があるような気がするんですが。</p>
<p>請求人A</p>	<p>今までの説明の中でいかがでしょう。請求者の方で。 先ほど私、意見、ほかのところにも先に入ってしまったって、意見を中断してしまったんですけども。</p>
<p>委員長</p>	<p>どうぞ。</p>
<p>請求人A</p>	<p>いろいろありますけれども、その前に両業者さんとも7、8回とおっしゃっていましたが、私がお会いしたのは3、4回ずつですね。7、8回お会いして、きちっとご説明しましたとおっしゃりましたが、私がお話しして、お会いして、きちっとお話しできたのは3、4回です。</p>
<p>請求人A</p>	<p>あともう一つ、今のことですけれども、ご説明いただいたことも、私も専門家じゃないですから、本当に100%正確なことを言いようがないわけですね。建築のことを勉強しているわけではない、突然こういうものが建つようになった、たった1カ月程度で、付け焼刃的に勉強して、建築家の友人に聞いている程度なので、だから今、当たり前ですけれども、皆さんどうしても、私が逆の立場であっても、自分のお客さんであれば、そちら側の立場に立たなければ、もうおまえのところはいいから、ほかの業者にするよと言われ</p>

ちゃうというおそれがありますから、当然、そちら側につかざるを得ないというのは分かりますけれども、そういった意見になってしまうのは仕方がないと思うんですけれども、私の友人の建築家の意見からお話しすると、今ご説明いただいた方、2つの業者さんの方の意見、セットバックを法律よりもしていますという、そういったようなお話ですし、高さも云々と言いますけれども、全く同じ建築家でも、見解が異なってしまうわけですね。

幾つもあるんですよ。先ほど[ ] 4階建てだけれども、車が方向変換できるレベルの5m以上セットバックしている、本当にいい意味でのモデリングをしていただきたい建物が[ ]建っているわけですね。それ以外でも、近くのところを見ましても、4階建て、5階建てという、5階建てでも、本当、ほとんど探さなければならぬぐらいないですけれども、ちょっと離れた富士見通り以外の武蔵境の南口全体というのも、例を出せばというのが、幾つも出せますけれども、もうそういった4階、5階というのも、必ずといっていいほど、道路プラス、車が方向変換できるレベルぐらいのセットバックがあつて、ついでにじゃあもったいないから、駐車場にしようかみたいな話、じゃあ青空駐車場にしている、なおかつ、その建物が3階建てぐらいから、こういう形に階段式に間仕切りになっているんです。それが間仕切りとか、もうかなり50cmも、70cmぐらいの道路からの面積のところから、もうどんと垂直に立ち上がっていて、それが4階部分、それで、そこからこういうふうになんぞ階段部分にはなっていますけれども、見当たらないんですよ。今回、ご計画されているような厳しい建物は、その建物の階段の仕切りを取ってみてもそうですし、いわゆる道路からのセットバックの距離をとってみても、両方とも今回の計画の2棟と同じセットバックにしても、ほとんどぎりぎりか、もう一つの方は、多少とってくださいますよね。でも、その方向変換レベル、車の方向変換レベルには遠く及ばないと。で、同じような状況であっても、4階建ての状況で、方向変換レベルの4m、5mってとっている物件ばかりなんです。武蔵境の南口は。仮にそういう状態であっても、更に北側に対する建物の垂直ドアが3階の部分から既に階段形式になっているんです。どの物件を見ても。それがもう階段形式とセットバック両面にとって、本当に厳しい建物2棟で、見当たらないわけなんです。それなので、うんと首をかしげてしまったということと、今、図でも見て、ご説明していただきましたけれども、それで

も、仮に私が■■■■姉のところを排除したとしても、もう一つの、2つ私名義の建物のうちの一つはすっぽりとかぶっていましたよね、もう一つはかぶっていなくても。でも、もう一つのかぶっていない方も、西棟(①)さんの影響はもろにかぶっちゃうわけです。一番冒頭に言いましたように、結果的に一つは午前中から、一つは午後からと、合わせると一日中影響を受けますよと。それで、今、庭になっている部分で、そこに建物がない部分があるから、そこは関係ないだろという観点ではないと思うんですよね。そこにじゃあ、2階建ての家を建てようかといったときに、もう建てる人がいないじゃないですかと話したわけです。それで、じゃあ逆にこれをB棟(①)さんと最後にお話ししたときに、じゃあ結果的に案は出てこない。私としても、お互い何らかの案を出してほしいというふうに言っていたわけですがけれども、結局、案が全然出てこないという状態で、最後のお話のときにもお話しされていましたがけれども、結果的に日影の部分、もう全然、一番最初にファーストコンタクトをとってくださったときと、3、4回目に会ってくださったときと、もう結果的に、武蔵野市も同じように調整会さんが開かれた事例とかを多少閲覧して見ましたけれども、1つや2つは譲歩が出ているところが多いわけですがけれども、何らかのたたき上げが全く出してくださらないので、どうしようもないという状況なわけです。私も理想はこういうのをやってくれというのがありますがけれども、全てが通るなんて、無理だって最初から分かっているので、少しでも、1割でも、2割でも、お願いできないかということで話していたと思うんですがけれども、それで再三、仲良く、仲良くということ再三、西棟(①)の業者さんはおっしゃっていましたがけれども、その仲良くという言葉も、例えばこれは裁判じゃないですがけれども、裁判のときに、お互いにこの弁護士さんが、裁判以外のときに折れて、お互いが決裂しないようにちょっとずつ譲るからという案が出て、初めて和解という形で裁判が中止になるという形で、いわゆるお互い時間が無駄だからとなるわけですがけれども、それは多少小さい微々たるものであっても、何らかの譲歩案がそこに出ているわけです。それで初めて仲良くという言葉が出るわけで、そういうものが全くゼロの状態、ただ仲良く、仲良く、何とぞ、何とぞと、盛んに再三、もう耳にタコができるほど言われたので、もうそれはそうおっしゃるんだったら、1割でも2割でもいいから作ってくださらないかと申し上げたんですがけれども、それが出てこず、こ

副委員長	<p>ういった形になったんですけれども、今からでも遅くないので、1割でも2割でもやっていただけたら、ありがたいというのが、私のお願いでもあり、切望といえますか、そんな感じですね。</p>
委員長	<p>1点だけ質問。両方に質問なんですけど、ほかの方はどう考えておられるんですか。要するに今回の訴えた方は請求人Aさん、ご親族の方も含めて、ご意見を先ほど言われましたが、ほかの北側のほかの権利者の方はどう考えているのかということのを、ちょっと請求人Aさんからと、是非今回の開発の申請者の方から両方聞きたい。説明したときに、何か反論があったのかということと、請求人Aさんは何かご一緒に、普通よくこういう案件はご一緒に連名で申請されるという場合があるんですが、今回、お一人なので、ちょっとその状況だけ簡単に結構です、教えていただければと思います。</p>
請求人A	<p>参考程度にですね。それは聞いた話ですから、それが事実かどうか、ちょっとはつきり分からないので。</p> <p>それはたまたま、この2つの建つ物件の真北に位置する土地が請求人Aの一族だけなんですよ。一番重症なところは。そこが、ちょうど普通でしたら、これぐらいの土地ですから、大体その請求人Aの一族全体で150坪以上もあるわけですけども。</p>
副委員長 請求人A	<p>特に声はかけなかったという、事実として。</p> <p>特に他人様に私は声をかけていないです。その並行ライン上にあるのが、私の姉の家と私の家とというので、その直線ラインです。東西直線ラインがそこに埋まっちゃうわけです。それ以外、他人様が、多少はありますけれども、それは完全な真北でもろに、最悪、一日中、2つの1つが午前中から、1つはバトンタッチ後に午後から、合わせると一日中暗くなるという形になるところが請求人Aの一族だけなんですよ。だから、出るわけないんですよ、ほかのところからは。</p>
副委員長 委員長 事業者D	<p>特に影響を及ぼすと、こういうことですよね。</p> <p>開発事業者さんは。何か、どうぞ。</p> <p>一応私どもの方で、武蔵野市の中高層の定めによって、近隣回るんですけども、北側の方も南側も含めて、全部で155件ぐらい今回、回らせていただきました。その中の総論の中では、簡単ということでしたので、ほとんどそういう意見が出なかったのは確かです。</p> <p>もう一つは、おっしゃられているお姉さんというのは、私は知りませんでしたので、近隣を回っている当時は。ご近隣の1軒、実は</p>

	<p>回っております。その節には特にお姉さまの方からはご意見なく、快く受け入れていただいた経緯があります。</p> <p>もう一つ、確かに請求人Aの一族の方が北側、真北、私だけだという観点もありますが、僕らからすると、やっぱり数軒範囲ぐらいは真北に属する方々がほかにもいらっしゃいまして、その方々も特に今回は問題はなく過ごしました。直接ちょっと事業者さんも聞かれているので。</p>
副委員長	<p>中高層のって、周辺の住民に説明したら、その資料は条例上、来ているわけですね、要するに事実かどうかというのはそれで分かるわけですね。すみません。</p>
事業者B	<p>いいですか、事業者Bです。よろしく申し上げます。</p> <p>先ほど■■■■のお姉さんですかね、声をかけられていないというふうにおっしゃっていましたがけれども、僕、直接お姉さんの方と、毎日僕もちょっと外にいて、ごあいさつとかするので、ちょっと親しくさせてもらっているんで、今回意見書の方にお姉さんのことが書かれていたので、そういうことでちょっとこの話をしたら、確かに相談はありましたと。だけれども、私はちょっとそういうことはしたくないし、やっぱりお互い様だからということで、逆に言うと、そういうことが書かれていることに対してびっくりされていて、だから、私のことは丸っきり気にしないでねということをお伺いしています。</p>
委員長	<p>ありがとうございます。あともう一つ、私の方から、従前は何階建ての建物だったんですか、今。</p>
事業者D	<p>2階です。</p>
委員長	<p>2階ですね。ですから、既に2階建ての建物があった時代でも北側に日影がかかっていたはずですね。そのことを開発事業者さんにご説明されていますか。つまり、従前に2階建っているときには、請求人Aさんの前の通りに面している建物は、もう既に日影に随分かかっているのではないかと。ですから、今回が、改めてかけているわけではなくて、もう既に前から2階の段階ではかかっていたので、それほど実は前と変わっていないのではないのでしょうか。どうですか、その辺の。私の推測ですけども。</p>
事業者D	<p>1つ、今の最初のご質問でいうと、確かにその点は従前のものに関してはお説明していなかったかもしれませんが。</p>
委員長	<p>ですね。ですから、既に前も、以前も日影であったんですよ。今、たまたま更地なので明るいですけれども、ですから、2階で</p>

	<p>ない、通りに面しているところは日影になっても、これが建ったからということではなくて、もちろん請求人Aさんの主張は、もっとセットバックして、もっと空地を取って、階段状にすればいいじゃないかという、理想形はそういう話のように思うんですが、その中で、例えば10cm、20cm、あとセットバックしても、それは歩み寄りになりますか、それとも全然そんなの、請求人Aさんのおっしゃる1割の歩み寄りとして認識できるのか、もう既に開発事業者さんは、市との事前調整の中で50cmはセットバックをされているということで、それが先にちょっと歩み寄ってはいるのですよというご主張だと思えますよね。ですから、その中で、実はちょっと先に切り札を出しているようなお話のようなんですが、それで、更に理想形を言うと、もっと広い、それが10cm、20cmの話ではもうないというふうにおっしゃっているのか。</p>
委員	<p>10cm、20cmでも、この調整会の中で少しでも歩み寄りができるのであれば、我々の方で、それについてもう一度事業者さんにできるか、できないかを尋ねてもらいたいのかどうかというのが委員長の質問の意図の一つだと思います。</p>
委員長	<p>特に斜めなので、角の部分をちょっと工夫すると、実は10cm、20cmなんて簡単で、だから、先ほど平均的には、もっと1点幾つとか、セットバックは結構しているというふうには、私なんか個人的には、感じはするんですけども、50cm、べったりの50cmではないので、その辺はいかがでしょうかね。</p>
請求人A	<p>それはもちろん、全くゼロよりは、そういう本当にご配慮をいただけたんだという感覚にはなりますから、住民としては、感情の部分はありがたいなという気持ちにはなりますよね、そういうことは。ただ、今、委員長さんのおっしゃいましたことですが、先ほど私が言った、その周辺の物件で、そういったものが見当たらないというお話をしたと思うんですけども。</p>
委員長	<p>ただ、5階はありますよね。5階はあります。</p>
請求人A	<p>はい、でも、あっても先ほどのように全部チェックしましたんですけども、方向変換の入れるレベルのセットバック、たまたま、せっかくですから、駐車場として使ったりとかしてはいますけれども、結果的にそれだけのスペースがあいていたりするわけですよ。</p>
委員長	<p>ただ、方向転換する必要があるかというのは、まちづくりの上で、逆にそれはあまりよくないことかもしれないので、ですから、それを求めるというのは、必ずしも必要というふうには一般的には</p>

	<p>認識されないんですよ。だから、8m道路で必ず方向転換できるようにするべきだという道路の設計……</p>
<p>請求人A</p>	<p>そういう意味ではなくて、ここに道路がありまして、こういう形、例えば間仕切りしてセットバックしていったら、ここは例えば車が1台、方向変換が入れるレベルの物件という意味です。</p>
<p>委員長</p>	<p>それも実は商店街なので、実は通りに面して駐車場を置くというのは、本当は商店街の連続性から言うと、本当は望ましくないという見解もあるんですよ。例えば、よくコンビニがありますよね。目の前に駐車場というのが。それは、そこの連続性を分断してしまうという意見もありますので、必ずしもそれがいいというふうには判断できないですよ。ですから、今回の論点は、あくまでも日影なのかなというふうに思うんですが、そこで、あとはもちろんセットバック、圧迫感です。この2つ、どうも論点はこの2つで、そのときに、特に圧迫感の部分は10cm、20cmと角の工夫とか、こういう部分での納得というのは、何か譲歩というのはあり得るのでしょうかということですね。</p>
<p>委員</p>	<p>それをここで調整することに求めているのか、それとも、そんなことを求めるぐらいだったら、ここでの調整会をしなくていいのかということの確認をしたいんですけども。</p>
<p>請求人A</p>	<p>そういうことですか。その話をする前に、今、委員長さんが話を今していたわけですけども、この商店街の云々だって今おっしゃいましたけれども、武蔵境の南口、もっと天文台通りとか、もっと商店街じゃないですか。それでも今、私が言ったような物件が幾つもあるんですよ。実際に私がじゃあ、どこですかといたら連れていくこともできますし、そういった物件が実際に建っているわけですね。そういうのも当然、自分が当事者になりましたから、もうまちを歩いていてもどんどん気づくわけですよ。こういう建物が今、既存の建物だってやって、ここのところはこういう形で緩和されているんだみたいな、だから、そこの部分で見当たらなかったということですね。今回建築されている建物のように厳しい、まだ建っていないですけども、物件だと。</p> <p>それと、もう一つ先ほど、私の姉の話ですけども、もうそういった年齢もいって、老人で、<span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>、争いごとがもう嫌だと言っている人間なわけですよ。だから、今言ったように、こういったようなことがあるけれども、私はもう一切そういうのにかかるとストレスになって、それは健康を害すから、あなた</p>



	<p>はもう今は請求人Aの一族の代表なんだから、やるならあなたが代表でやりなさいと、そういったような感覚なので、今、ご指摘というか、お話しされたことに関して、請求人Aの一族側の感覚はそういう形なんですね。</p> <p>それともう一つ最後に委員さんが言われた、まちづくり委員会としてのこの調整会で云々どうですかということですが、建築家じゃないので、詳しい知識はないながらの中で申し上げれば、委員長さんもおっしゃっていた、何らかの、形を変えるだけでも、ちょっと変わってくるんだよというお話を今おっしゃったじゃないですか。そういった形で日照時間が少しでも変わってくださるなら極めてありがたいと思いますし、私の友人の建築家が言うように、今はちょっと見せていただきましたけれども、素人なので、そうなんですかという感じで、やっぱりよくは理解できないわけです。何で壁面日照図面を出さないのというのが彼の意見なわけですが、壁面日照図面を、例えば直に作って、お見せいただいて、それで、そのときに少しでも日照時間が形の変形でもいいですし、何らかの形で変わるんだしたら極めてありがたいと思います。</p>
<p>委員長</p>	<p>今、私たちがご質問したのは、10cm、20cmでは日影はほとんど変わらないです。セットバックについては圧迫感、多少、10cm、20cm下がることで、気持ち的にほんのちょっと違うのかなというのが実情だと思うんですね。日影を抜本的に変えるには、1階、2階、減らすぐらいにしないと、ほとんど変わりません。既に今でもそれほど、法律的にもそれほどひどい状態ではないというふうに専門の立場から言うと見られますので、あとは、だから法律があるわけですし、日影に関しては。ですから、我々は日影の部分はなかなか法律以上のものをどうというのは、ここではそれほどやりません。これまでも実は高さの問題、圧迫感、この辺は高度地区の関係、あるいはガイドラインとの関係の中で、請求者からもいろいろ請求というのが出てきたんですが、今回、ガイドラインよりも低いですし、むしろお話を聞くと、セットバックという部分で何か歩み寄りがあるのかなと、今、ちょっと聞いたのですが、むしろ日影という話にも結びつけられているので、多分10cm、20cmやっても、全く改善が見られませんので、そのぐらいでは全然納得いかれないのかなと思ったんですけども、いかがでしょうか。</p>
<p>請求人A</p>	<p>委員長がそういったコメントをされているということは、今まで紛争を数多く見てこられた中でのコメントなんだろうから、私も</p>

それを重要視したいと思えますけれども、もしも日照時間が変わるという域に達しない状況でありましても、私は人間的な生き方といえますか、そういったものが人事を尽くして天命を待つという生き方で生きていますので、全くこの時間とかも無駄にたくありませんし、何らかの、結果的に日照時間が変わるというのは、最大のこちらの希望ではあったわけですが、そこはまあ私はその知識がないですから、多少セットバックすればとか、形も、総面積は例えば変わらずに、形を変形させるとか、東側の部分を西側に持つてくるとか、西側の部分を東側に建物をずらすとかいうような形の何かそういう動かしたりするということによっても、変わるのではないかというふうに素人では思っていたわけですね。ただ、そういったものでは難しいんだという、今、コメントが出ましたので、そういった中でも、今までの時間を無駄にしたくないという気持ちもありますし、また、再三、3回か4回、業者さんと話した中では、全く今、委員長さんがおっしゃったところまでも出てこなかったわけですから、そういったものだけ出てくれば、実質面では日照時間の変更というのは変わらなくても、感情面という面では、ああ、まあ少しはやってくださったんだなというのがありますので、それはもう全く状況は違いますよね。だから、せめて私は納得したいですよ、最後は。日照、壁面、それから、私の願いがかなわないならば、壁面日照図面というのを作ってもらって、それを専門家で私に説明してもらって、実際、今後どういったような状況になるのかというのが分かっている程度、今より悪環境になりますけれども、多少覚悟みたいなものができますし、それから、住んでいく、そういったものを見せていただいた上で、今、委員長が言っているようなところが限界ならば、それで致し方ないかなと思いますね。

委員長

分かりました。ただ、私は今のは、仮にと言っただけでして、開発事業者さんが、それができるか、可能性があるかどうかというのは、ちょっと最後にお答えいただいてほしいところです。10cm、20cmと、私が仮にそういうことがあるとすればという例えばの話で、お話しさせていただいたんですが、開発事業者さんとしてはこの角の部分だけをほんのちょっと変えるとか、50cmをほんのちょっと下げるとかいう可能性というのは、あるかどうかをちょっとご意見お聞かせください。じゃあお願いします。

事業者D

A棟(②)の方なんですけれども、先ほどちょっとちょうどご指

	<p>摘も、ご意見いただいていた、委員長の方から、そういう意味じゃなかったかもしれませんが、切り札を先に出しちゃったという話でして、ざっくばらんに申し上げると、私どももそんなに大きな設計事務所じゃないし、デベロッパーさんじゃないものですから、最初の設計の段階から、できることはもう全部やり尽くしちゃって、後で近隣さんと何かあつとときに、ここの逃げしろだけとっておこうみたいなテクニックを正直使っていないものですから、ある種、最初の図面からご納得するのに、請求人Aさんの方で、もうちょっとというお気持ちを、もう僕は、請求人Aさんの立場になると、ちょっと分かる気がするんですが、一方で、その手は実は先にやっちゃってしまして、もう配慮しちゃっている部分があるのもどうぞご理解いただければありがたいというのが一つ。</p> <p>もう一つは、ずばつと言いますと、言ってみればもともとおうちだった、住宅だったところをマンションを作るわけなんですけれども、まちづくりだったから家を作る、家を作るにはお金が要る、お金を生むには、住宅だけを作っていると、それには住宅ローンがかかっちゃうので、賃貸という収益を得て建てるわけで、経済的な理由があつて、そうするとやっぱり10cm、20cmでも、何mかかけると、何階で何平米という収益みたいなこともありまして、なかなか10cm、20cmも厳しいなというのが、私はそんな気持ちがございませぬ。</p>
委員長	<p>ということは、工夫の余地はゼロであるという。ことの回答ですか。</p>
事業者D	<p>そうですね。これは即答しないとイケないですか。</p>
委員長	<p>いえいえ、可能性があるのであれば、次回という可能性がります。ないということであると、もうないだけですから、もう話のしようがない。</p>
事業者D	<p>そうですね。面積のときにやっぱり今の話がちょっと。</p>
委員長	<p>いや、面積は変えないで、工夫ができない。例えばこうやって少しずらすとか、どこかをへこませて、こっちに増やすとか、そういうのも含めての可能性です。あるいは、上の部分をほんのちょっとバルコニーを、上の部分だけちょっとへこますとかいう部分を含めての可能性、何かしら、つまり請求者さん何かしらの工夫があつてしかるべきじゃないだろうかということをおっしゃっていたので、その歩み寄りの部分を、開発事業者さん何か歩み寄る余地はありませんかという意見。</p>

事業者D	<p>今、大体頂戴したお話の趣旨は分かりました。その中で、リクエストの内容がどうしても規模、高さ、面積に、どこかしらに引っかかってくるものになって、あるいはまち並み、デザインということにもちょっとかかわってくるということで言いますと、歩み寄りの余地は、今の段階では、申しわけございません、ないという回答で。</p>
委員長	<p>ないと。そちらも同じですか。</p>
事業者C	<p>ございません。切り札を出しておりまして、交差点に向けては大きく欠き込んで、3階建てにしております。</p>
委員長	<p>分かりました。では、このA棟(②)、B棟(①)について、論点は2つ、やはりこの日影の問題、それから、セットバック、これによつての圧迫感、こういう部分について、何らかの工夫が欲しいというようなところが論点だというふうに考えます。</p> <p>それでは、請求者の、双方の対立点を今確認した段階です。それでは、これから調整委員は取り扱いの協議に入りますので、すみません、10分ほど休憩を挟みます。再開時刻は8時10分ということ。</p>
請求人A	<p>じゃあ、その前に最後に。</p>
委員長	<p>どうぞ。</p>
請求人A	<p>今、コメントをいただきましたけれども、たとえそういう状況であっても、私はさっき言いましたように、壁面の日影図面での説明だけは最後にしてほしいんですよ。だから、それだけは出して、教えてほしいんですね。そうしたら、いわゆる住民として、どういったものが未来的にどうなるかって、私、専門家じゃないので分からない。未知に対する恐怖感というのから、こういうのが住民の皆さんから出ると思うんですよ。実際には建っていないけれども、建ったらどうなんだ、それが、私らも本当に同じ一級建築士の資格を持っていれば、これこれこうで、こうなるんだって分かるから、全部予想もできますけど、その全く素人なわけですね。そういう状況で、分からないので、今のコメントで状況が変わりづらいというのは重々分かりましたけれども、それ以外のことだと言ったら、私が納得できるといったら、全てそれを説明してもらえれば、今後、どういったような状況になるのかと言われれば、困ったなという状況があったとしても、ある程度アバウトに、朝もやがかかっている状況なわけです。それがはっきりとこれこれこうなって、こうなんだといった覚悟ができますし、その部分はせめて説明していただき</p>

<p>委員長</p>	<p>たい。次回。</p> <p>それでは、対立点を3点目、加えさせていただきます。当初からあったんですが、壁面日影を出してくれないかという、壁面日影図を出してくれないかということに対して、開発事業者さんのお答えをちょっとお願いします。</p>
<p>事業者D 委員長 事業者D</p>	<p>先ほどこっちとお話しさせて……</p> <p>出せるか出せないかで結構です。</p> <p>はい。壁面日影は、私の方では8mの道路、北側プラスアルファ、空地もあります。9m、10mある。それから、対象の方、今、求められている方のおうちはセットバックしていない状況の中で道にはみ出ている状況、これを踏まえた上で、すみません、申しわけありません、出せません。</p>
<p>委員長 事業者C 委員長</p>	<p>はい。どうですか。</p> <p>右に同じです。</p> <p>分かりました。それでは、先ほど言いましたように、8時10分から再開いたします。</p> <p>それでは、一度休憩します。</p>
<p>委員長</p>	<p>(休 憩)</p> <p>それでは、これより調整会を再開します。</p> <p>双方の対立点は、今回の境南町五丁目共同住宅A(②)及びB棟(①)に関して、3点ございました。これらについて、1点ずつ調整委員としての取り扱いの見解を述べます。</p> <p>まず1点目、日影に関してです。これは既に法的には十分クリアしている。それで、更に終日日影というのは実際は起こっていないということで、この部分については、既に配慮がされていると。もちろんこれ以上、更に緩和してほしいという請求者の要望もございますが、これについては、請求者と開発事業者の意見が対立したままであるというふうに考えます。</p> <p>次に2点目です。これについてはセットバック、セットバックによって圧迫感を緩和してほしいという請求者の要望に対して、開発事業者は既に市の指導もあり、一番狭いところで50cm以上、もう既にセットバックしている。平均的には更に広いセットバックを既に考慮したと。これを調整委員としても、他の物件等から判断しても、ある程度配慮がされている物件というふうにも認識できるということからすると、この部分はやはり両者の対立というのが、そのまま残ってしまうというふうに考えます。</p>

3点目の壁面日影図の提出についてですが、これについては、できれば必ずしも壁面日影の提出の義務というものはあるわけではないんですが、特に今回、開発事業者の方からは、その影響が少ないということで、その壁面日影図を作成して、説明するという意味を感じないということで、今回、提出はできないというご意見でしたので、この対立も平行のままであるというふうに考えます。

その結果、この調整委員会としては、これ以上の調整は困難であるというふうに判断しまして、これで調整委員会を終了したいというふうに考えます。

以上です。

以上で本日の調整会を終了します。長時間お疲れさまでした。出席者、傍聴者をご退席ください。