

(仮称) 武蔵野市中町計画
開発基本構想に係る調整会議事録

日 時 平成30年2月8日(木曜日) 午後6時30分～午後7時40分

場 所 武蔵野市役所 東棟8階 802会議室

出席委員 野口和雄副委員長、山内章委員、阿部伸太委員

関係人

調整会開催請求者

請求人A、請求人B

(出席 請求人A、請求人C(代理人))

開発事業者

住友不動産株式会社 取締役社長 仁島浩順

(出席 代理人 住友不動産株式会社 事業者a、事業者b

大豊建設株式会社 事業者c、事業者d、事業者e)

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 4人

質疑応答者	質疑応答
事務局	それでは、定刻になりましたので、ただいまから(仮称)武蔵野市中町計画に係る調整会を開会いたします。 初めに、本日の調整会の委員をご紹介します。 武蔵野市まちづくり委員会から、3名の委員が出席しております。野口和雄副委員長、阿部伸太委員、山内章委員、以上3名でございます。よろしくお願いいたします。 本日の調整会の進行は、野口副委員長にお願いいたします。
野口副委員長	それでは、これから私が進行を行いますので、よろしくお願いいたします。 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。
事務局	はい。本日、1件のご請求で、請求人Aさん、請求人Bさんからの請求になります。 それでは、出席者ですが、調整会開催請求者の方からご紹介いたします。お名前をお呼びいたしますので、座られたままで結構ですので、

	<p>ご一礼をお願いいたします。</p> <p>請求人Aさん、請求人Bさんの代理人、請求人Cさん、以上となります。</p> <p>続きまして、開発事業者の方をご紹介します。</p> <p>開発事業者、住友不動産株式会社取締役社長、仁島浩順さんの代理人、住友不動産株式会社の事業者 a さん、事業者 b さん。</p> <p>大豊建設株式会社の事業者 c さん、事業者 d さん、事業者 e さん。</p> <p>以上がご出席者となります。</p> <p>なお、代理人の出席につきましては、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。許可のない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ございます。ご協力をお願いいたします。</p> <p>また、傍聴の方をお願いをいたします。受付時にお配りしました「注意事項」、よくお読みになりまして、静粛に傍聴をお願いいたします。</p> <p>なお、本日、記録のために写真撮影とICレコーダーによる録音をさせていただきます。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。議事録は全文録といたしますので、本日の出席者に発言内容を確認することなく公開いたしますので、ご承知おきください。なお、発言者につきましては、「Aさん」、「Bさん」というように匿名で表記をいたします。</p> <p>なお、本日の調整会は8時終了を目途に進めたいと思います。皆様のご協力をお願いいたします。</p> <p>以上となります。</p>
副委員長	<p>それでは、よろしくご協力のほど、お願いします。</p> <p>それでは、まず初めに、調整会の位置付けなどについて、私から説明させていただきます。</p> <p>まず、調整会についてですが、調整会とは、近隣関係住民である調整会開催請求者と開発事業者との歩み寄りの可能性を探る場ということです。両者の主張が平行線をたどり、歩み寄りの可能性が全く見出しえない場合には調整不能となりますので、お互いに譲るとこは譲るという柔軟な心構えで臨んでいただきたいというように思います。</p> <p>また、今回は大規模開発基本構想の段階の調整会であることも踏まえて、次の手続であります開発基本計画へとつながるような場にした</p>

	<p>いと、こういうように思います。</p> <p>次に、我々調整委員の役割についてご説明します。</p> <p>調整委員とは、中立的な立場に立ち、開発事業者と近隣関係住民である調整会開催請求者、両者の主張を聞き、その論点等の整理を行い、歩み寄りの可能性を探るための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には、その立場から提案を行うことがあります。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というようなことはありません。</p> <p>続いて、本日の調整会の進め方について、簡単にご説明します。</p> <p>まず、開催請求者の方に、請求理由あるいは主張などについてご発言いただきます。</p> <p>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、ご説明をいただきたいというふうに思います。</p> <p>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伺うとともに、調整委員会から、調整委員から双方に対し質問等をさせていただきます。</p> <p>その後、両者の委員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。</p> <p>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、双方の確認を行います。</p> <p>本日、進め方は以上のように考えております。よろしくご協力ください。</p> <p>それでは、まず、調整会請求者の方からご発言をいただきます。代表者の方から、おおむね15分程度でご発言ください。発言される際には、恐れ入りますが、お名前をおっしゃってからご発言いただくよう、よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、よろしくお願いいたします。</p>
<p>請求人A</p>	<p>西久保一丁目の■■■■と申します。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>本計画の、私は近隣住民でありますけれども、三鷹駅北口地区のまちづくり準備会の会員でもありまして、三鷹駅北口のいろいろな開発に関心を持ってまいりました。それで、しばらく北口も動きがなく静かだったんですが、今年の■■■■の建設と、それから今回のことで、またいろいろ関心を寄せなくてはいけない問題で、私はどちらもの近隣住民でありまして、また調整会を請求することになりまして、北口のこれからをちょっと懸念することもありますけれど</p>

も、私なりの質問と疑問をちょっとぶつけてみたいと思って、今回請求させていただきました。

それで、プリントをお渡ししていると思うんですけども、まず最初は、これについて順番に述べさせていただきたいと思います。

この計画を近隣住民に住友不動産の方が個別に訪問していただきまして、説明していただいたときに、一番最初に図面を見せていただいたときに、まさかというような形の設計だったものですから、もっと大きなものがどかん、敷地いっぱいにつつのかと思っておりましたら、その地権者が2軒、移転に応じられないことと、それから[]が移転をまだ目途が立っていないということで、何か三角というのですか、そういう建物が建つので、まず、この形状に驚きました。

私の自宅は、ここから、この[]なんですけれども、多分その[]でほとんどのこの圧迫感というものは余り感じないとは、自宅から見た限りでは感じないと思うんですけども、多分ここは毎日通るので、そのときにやっぱり、敷地目いっぱいの建物なので、かなり圧迫感を出かけるたびに感じるのではないかと考えております。

それで、まず足元の緑、空地が少なくて窮屈な計画になってるのに感じます。緑の確保による良好な街並み形成、まちづくりに貢献する空地の確保をお願いします。

次に、中央通り側のにぎわい、形状は三鷹駅北口地区において非常に重要だと思っております。エントランスとして計画されている部分は広場にするなど、まちづくりへの貢献が求められると思っております。エントランスの位置を後退させ、植樹するなどの工夫をお願いしたいと思います。

次に、敷地南側に駐車場の出入口があるのは、緑の確保、にぎわいづくりに貢献する空地の確保の妨げになっていると思われるます。また、車の出入口の動線にも少し無理があるようにも感じます。ここは一方通行でして、かなりこのインとアウトだと車の運転が、駐車場、車に入れるのにならかなり大変なのではないかというふうに感じております。

以上は、事業者が取得した敷地全体を総合設計制度を利用して一体化することで可能になるのではないかと考えております。

しかし、事前に事業者と協議したところ、一体開発は諦めたとお聞きしています。諦めた主たる要因は、2軒の地権者が移転に応じないことと[]の移転の目途が立たないこと、市が高さ制限の緩和

	<p>に応じないという点だということでした。</p> <p>次に、また、北側道路に駐車場の出入り口を設けられないのは、まだ道路として設定されていないからと聞いています。</p> <p>一体開発ができないのであれば、せめて2期開発と連携することで、少しでも緑・空地が確保できるようにはならないでしょうか。</p> <p>また、例えば保育所は2期開発に集約して、その分、本開発の店舗スペースを広げて、かつ空地を増やす。</p> <p>次に、[]の敷地は、北側道路の拡幅によって、2期開発では現状の床面積を確保することが難しい。保育所を2期開発に集約して、本開発で現状相当の床面積を用意するには、[]の移転を誘導することにもつながるのではないかと。</p> <p>また、駐車場は、2期開発と一体で必要台数を確保するようにして、北側道路から出入りできるようにする。敷地北側道路は、本開発に合わせて市が整備すればよいのではないかと考えております。そうしたことも含めて2期開発の開発側、東急ストア裏側敷地がデッドスペースにならないように敷地境界の設定を工夫するなど、考えられると思います。</p> <p>最後に、高さ制限をある程度緩和することで、足元により広い空間ができ、そこが三鷹駅北口地区のにぎわいづくりに貢献するのであれば、そのほうがまちづくりにとってはよいのではないかもしれない。そうしたことも検討した上で、この地区まちづくりにとって非常に重要なこの敷地のポテンシャルが最も生かされる開発を望みます。</p> <p>以上、その簡条書きにしたことなんですけれども、このビルが完成するよりも少し前に、多分、[]のビルができると思うんですけれども、北口のその雰囲気が結局は街づくりビジョンなどで、統一された緑のあるまちと言われながらも、個々がそれぞればらばらで、結局統一された雰囲気は全く失われるのではないかと私は心配しています。タワーズが高いのがあって、そして、敷地目いっぱいの今回のビル、そして、光った、とがった意匠のビルがあって、全体的に見て統一された三鷹北口の雰囲気とはほど遠いような感じを受けますので、いつかそういうのを、北口の模型でも作って、そういうふうに関心したいなと思っているくらいなんですけれども。</p> <p>一応、今のところ私はそれで、お願いいたします。</p>
副委員長	<p>はい、分かりました。ありがとうございました。</p> <p>ただいま、請求者の方の主張をお聞きしました。ここで少し論点を整理したいというふうに思います。</p>

	<p>大きくは、オープンスペースを確保していただきたいというようなご主張だったと思います。足元の緑・空地が少ない。それから、にぎわい形成のために、エントランス部分について、広場にするなどして、にぎわいを作り出したい。それから、駐車場の南側の出入りについても同様に空地の確保ということです。全体としてオープンスペースの確保と、こういうご主張だろうというふうに思います。</p> <p>そのための一番最後の段のほうは、これはご提案と思ってよろしいでしょうか。</p>
請求人A	はい。
副委員長	<p>ご提案として、こういうような、簡単に言えば、一体開発じゃないけども、連続した一体的な開発として理解すれば、いろいろな工夫が可能ではないかというようなご提案をされていると、こういうふうに理解をさせていただきます。</p> <p>あとは、事業者さんのほうから、こういうような主張について、図面等を含めて分かりやすくご説明いただければと。</p> <p>なお、他の調整会の場でもそうなんです、事業者の方はプロなんで、やや難しい言葉でご説明される場合が多々ありまして、ここは住民の方の立場に立って、分かりやすく、専門用語は避けて分かりやすくご説明いただければ非常にありがたいと思います。</p> <p>それでは、よろしく願います。</p>
事業者 a	<p>住友不動産の[]でございます。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>このペーパーの冒頭にも書いてありますとおり、1月11日に、この調整会に先立ちまして、この2者で、同じメンバーでお話し合いをしております。</p>
副委員長	分かりました。
事業者 a	ですから、住民の皆様にとりまして、ちょっと重複してくる部分がございますけども、いろんな経緯をご説明させていただきます。
副委員長	はい。
事業者 a	<p>まず、弊社がこの土地を購入いたしましたのは平成26年3月です。今からいくと、もう4年弱、時間がたっております。説明会を行ったのが昨年11月です。3年半以上、ずっと計画をオープンせずにやっておりました。</p> <p>何をやってきたかという、追加買収を交渉しておりました。今残っておりますのは、[]のビル、それから[]のビル、[]のビル、あともう1件、[]、[]がございま</p>

す。こちらは買収に成功いたしました。

ただ、そこで事業をやっておられます三方、特にその■■■■さんと■■■■は、とにかくここを動きたくない。いろんな交渉の中では、単なる買収ではなくて、等価交換的に、将来戻ってくるという提案も差し上げましたけども、とにかく仮住まい、仮店舗そのものが嫌だと、とにかくずっとここでやっていたいんだという強いご意思がありまして、追加買収を断念しております。

■■■■さんにつきましては、ずっと交渉しております。ただ、あそこは非常に、■■■■さんの中でも業績のいい店舗らしく、単純に閉めるという選択肢はありません。なので、今交渉しておりますけども、うまくいけば、今1期の中に■■■■しておりますので、■■■■、1期が終わった後に■■■■、そうすると2期ができるのかな。ただ、これは確定ではございませんで、我々の思惑でございます。

そういう形で、一体化できずに、事業を進めるに当たって、我々は今回、今できる場所、できる場所で一番効率的な、我々にとっての効率なので、住民の方にとってはちょっと違うかもしれませんが、一番効率的な敷地設定をしております。

その中で、まちづくり条例等で、ここは店舗を設けなきゃいけない、保育を設けなきゃいけない、もちろん駐車場も作らなきゃいけないという中でいきますと、正直、窮屈という言葉を使っておられましたが、それは否定できません。非常に窮屈です。いろんな要素が1階に盛り込まれなくてはいけなくて、非常に窮屈になっております。

エントランスを引っ込めてというお話もございましたが、今の三鷹駅周辺の相場観でいきますと、普通に70平米作っても8,000万、1億のマンションになります。実は、今現在のエントランスも非常に貧弱です。本当に通路にすぎないようなエントランスしか設定できておりません。本来このクラスであれば、住戸2、3戸分、2スパン、3スパンとって、ゆったりとしたエントランスホールを作りたいと本来考えます。ただ、それができておりません。なので、できていないのは、その店舗もとってる、保育もとってる、駐車場もとってるという中の結果でございます。

ですから、本当に緑も屋上緑化とかを使いながら、何とか条例の数字ぎりぎりをとってるような状況で、たつぷりと、どうだとはばかりとってるものではございません。ですから今後、緑化につきましては、なかなか平面的な面積を増やすというのは非常に難しいので、目に見

	<p>える形、壁面緑化とかですね、そういう形で、歩いていच्छやる方にできるだけ緑が見えるような、そういう計画を今後練っていきたいと考えております。</p> <p>あと、このエントランスを下げる、引っ込めて、ここを広場にするという件も、おっしゃってるお気持ちはよく分かりますが、我々、マンション、商品性とする、さらにこれを、このエントランスを小さくするというのは非常に事業として痛いので、何とかこれでお許しいただけないもんかというふうに考えております。</p> <p>あと、車の動線につきましても、北側がまだ今、道路拡幅中で、道路として認定されておりませんので、今現在入れるのは、この西側の三鷹通りと南側の一方通行の通りになります。そういう中で、店舗、保育を設定していきますと、今現在でいくと、ここしか実際なかなかとりようがないというのが実情でございます。</p> <p>本当に、全部を買収できて、そこで今回、武蔵野市さんとしてはないというご方針を確認しておりますけども、総合設計で高さ規制の緩和とか、そういうものが受けられるのであれば、非常にゆったりとした公開空地とか作れる計画もあり得るとは思いますが、現状、地権者さんのご意向、それから武蔵野市さんのご意向でいきますと、どうしてもやっぱり容積率600%を50mの中で計画していきますと、こういう形になってしまうというのが実情でございます。</p>
副委員長	<p>よろしいですか。</p> <p>それでは、事業者さんからの見解、回答について、請求者さんから再質問等々あればと思いますが、その前に、簡単に今のご主張、ご回答を整理しますと、1つは、これまでの事情をよく理解していただきたいと。土地買収が限られていると。しかも、借家人の業者の方がいて、なかなかそれはご理解いただけないということ。</p> <p>それからもう1つは、市のいろんな指導を、ちゃんと従っているということの制約があつて、そこは理解していただきたいと。そのために、敷地の形状がやや建築する場合に厳しい形状になっているということで、ここを理解していただきたいと。ただし、壁面緑化なども含めて、可能な措置はとっていくんで、ここについて協議できないかと、こういうふうに理解してよろしいでしょうか。</p>
事業者 a	はい。
副委員長	それでは、請求者さんからご意見、ご質問。ご意見あれば、よろしくお願いします。
請求人 A	近隣住民としては、そのおっしゃっていることはとてもよく分かる

	<p>んですけども、やっぱり西久保一丁目の住民からすると、やっぱりどうして、その入り口のところの、何ていうんですか、もう少し街並みに合ったような緑の植栽を何とか工夫していただきたい。住民は、高さも嫌、あれも嫌、何も嫌と、緑は欲しいという、そういう結構欲深いことを申しますからあれなんですけれども、西久保一丁目とか、北口の住民は、やっぱり緑をとても大事に思っている住民が多いので、例えば、この入り口のところに大きな木を1本植えていただくとか、そういうご配慮をお願いしたいと思います。</p> <p>あと、駐車場、この駐車場のことなんですけれども、私、車を運転しますが、何かこのインとアウトがどうしても、何かすごく運転しにくそうに感じるんですよね。だから、それももう少し何か形状といいますか、動線をもっと少し考えていただけたらと思います。</p> <p>ちょっと今のところ、それでお願いします。</p>
副委員長	<p>すみません、私から。ちょっとご説明いただきたいんですが、オープンスペースに非常にこだわっておられる気がするんですが、にぎわいとオープンスペースの関係とか、もうちょっと説明していただくと非常にありがたいんですが。</p>
請求人A	<p>そうですね。私は、そのにぎわいというのが、お店があれば、北口というのは、お店があればにぎわうという環境ではないとずっと感じていました。</p> <p>例えば、私は今、タワーズの方たちと一緒に公開空地でマルシェを開催しています、年に5回ほど。それで、いろいろ住友不動産さんのお話を伺うと、ここでそれは不可能だということはよく理解しておりますけれども、少しでも、歩いていて、ここは何か緑道、歩道状空地はありますけれども、何かそこにもう少し植栽をしていただくとか、何かちょっと今、これだと、余り分からないんですけども、そういう配慮をしていただけたらと思って。</p> <p>にぎわいとそれって言われるとちょっと……</p>
副委員長	<p>分かりました。単にオープンスペースで緑化しろと言っているわけではなくて、オープンスペースで、みんなで一緒にイベント等をやることによってにぎわいを人の活動で創出したいから、オープンスペースというご要望ということですね。</p>
請求人A	<p>そうですね。あと、壁面緑化というのは、よほど何かメンテナンスがよくないと、反対に私は美しくないと思ってまして。タワーズなんかは、壁面緑化といって人工芝のようなのが壁に張ってあるだけなんですけれども、そういうのも余り美しくないと思い、壁面緑化よりは、</p>

	少しでも敷地をとっていただけたらと思うんですけども。。
副委員長	なるほど、分かりました。
請求人A	はい、すみません。
副委員長	<p>それについて、再度、事業者さんのほうから。</p> <p>なお、先ほど請求者さんの方から、一体開発は無理だったら、一体的な開発、要するに連続して開発するのであれば、将来、■■■さんが、場合によって、どこかに移転された場合に、2次開発のときに何とか対策を講ずるというプランをあらかじめ、何か一体的なプランを、構想というんですか、作れないかという。そこで解決できる方策もあるではないかという意見だった。それだったと思うんです。それについても追加して、ちょっとご回答いただければありがたいと思います。</p>
事業者 a	植栽につきましては、今後の検討になります。
副委員長	はい。
事業者 a	<p>大きな木1本というところまでいけるのかどうか分かりませんが、壁面緑化等を使いまして、検討していきたいと思っております。</p> <p>かつて壁面緑化というのは蔦類をずっと上に伸ばしていくようなものが多くて、あれは本当にうまくいかないケースが多く、本当に悲惨な壁面になっている場合も多いんですけども、最近はポット式の壁面緑化は増えておりまして、そういうものと比較的メンテナンスも容易にできます。それに決まってるわけじゃないんですが、そういうのはありますので、結果、壁面緑化したけど、見た目、悲惨だねということにならないようにはしていきたいと考えております。</p> <p>それから、あと、2期につきましては、2期の計画がきつとあるはずだ、示してくれということを書いてもいるんですが、当然、会社ですから、社にいろんな計画はあります。ただ、今現在、外部の方にオープンできるものはございません。</p> <p>私ども、会社で、マンション事業以外に、例えば賃貸マンション事業であったり、ホテル事業であったり、いろいろやっております。まだここで分譲マンションやると決まっているわけじゃございませんので、やはりまだ事業は3年先になります。■■■さんが移転した後になりますので、少なくとも3年先になります。そのときの日本の経済情勢、マンション状況を見ながら、そのとき一番適正な計画をしたいと思っておりますので、ちょっとまだ示すことはできません。</p> <p>ただ、当然同じ事業者がやりますので、デザイン等、その統一感のあるものは作りたいと思います。一棟一棟がばらばらなものを作ったら、仮にマンション作ったときでも、お客様にとって決していること</p>

	<p>になりませんので、その辺は気をつけていきたいと思っております。</p> <p>あと、駐車場の出入り口。ちょっとこれは今回斜めになっておりまして、やはり多少出入りしづらいのは事実です。ただ、これは図面がちょっと、400分の1で、かなり縮尺的に小さく見えておりますので、それほどひどいという状況ではないと考えています。</p>
副委員長	<p>はい。簡単に整理させていただきます。</p> <p>緑化については、今後検討すると。壁面緑化が必ずしも今までのようにいろいろと問題があるということだけでなく、最近はいろんな改善点が出てくるよということだろうというふうに思います。したがって、大きな木を含めて、エントランスをどうするか含めて、今後の検討課題であると。</p> <p>2次開発についても、今のところ用途が確定できないので、どういように空地とれるか分からないけれども、少なくとも2次開発のときはちゃんと検討するんで、協議すると、こう思っってよろしいでしょうか。</p>
事業者 a	はい。
副委員長	<p>皆さんと協議をしたいと、こういうふうに私は理解しました。</p> <p>あと、駐車場については、今ご説明あったとおりです。</p> <p>そういうことを前提に、少し私の方からも質問したいと、こういうふうに思うんですが、1点目が、今、事業者さんからあったように、今の時点で両方とも検討、一体的な開発として検討することは難しい。すみません、請求者さんの方に質問なんですが、非常に難しいんですけども、今までの敷地形状とか理解していただいて、2次開発のときには、その時点でもう一度協議するということがよろしいかどうか、そういうことについてご理解いただけるかどうか。</p> <p>それから同様に、オープンスペースについて、非常にこれは難しい話なんですが、2次開発のときにどこまで検討できるかということもあるし、実は敷地含めて、民間の敷地なんで、そこで、周辺の住民の方がイベントできるかどうかというのも比較的難しい話なんですけども、ここは今、事業者さんも理解を示されているというふうに私は思っているんで、それは多分マンションの管理組合との関係もあるんだろうと思うんですが、そこは請求者さんとして、できれば管理組合と仲よくなって、多分、管理組合さんも協力してくれるというような関係をどうやって結ぶかというのは重要だろうと思うんですが、そういうことで可能かどうかということについて質問させていただければありがたいと、こういうふうに思いますが、いかがでしょうか。</p>

請求人A	私でいいですか。
副委員長	はい。
請求人A	管理組合と、もちろん私は今、タワーズの管理組合とも仲よくして いますし、そういうチャンスがあれば、ぜひともお願いしたいと思っ ております。
副委員長	2次開発のときオープンスペースのあり方について、その時点で協 議するというふうに言われているので、それについてご理解いただ けるかどうかということなんです。
請求人A	それについて、ちょっと ■■■ さんに。
副委員長	分かりました。じゃ、■■■ さん。
請求人C	はい、■■■ です。 それに関してなんですが、この図面を見る限り、2期開発、一体的 なところを、こちらで提案したようなことがない限り、恐らく 2期開発でも同様に窮屈な計画に法規上はならざるを得ないんだと 思うんですね。ですので、あまりオープンスペース、にぎわいを生み 出すようなオープンスペースを作るのは期待できないんじゃないか というのが率直な思いです。 それで、それに関係して、ですので、2期開発のところで協議する というのはもちろんお願いしたいところなんです、その前に、こち らで提案しているような、その一体的な開発が検討できないかとい うことを、まず協議できないかなと思っています。 その中で一つ、ちょっと質問も含めてあるんですが、まちづくり条 例の中に、第71条に、同一敷地であった土地等において2つ以上の事 業を行う場合の特例というのがあって、要するに、事業を行おうとす る土地の区域と同一の敷地であったり、それを同じ事業者が行った場 合には1つの開発としてみなそうというのがあるんですね。これを適 用することで、その一体的な1期と2期、一体的な開発はできないだ ろうかというのがあります。 一応3年以内に同一事業者あるいは関連事業者であれば、それは認 めるということが条例にも書かれていますので、その中で■■■ さんが 動いていただいたりということも含めて、ここで提案したような、保 育所を2期にまとめるとか、駐車場を2期に集約するとか、その間に 北側の道路も道路として設定して、駐車場入り口を北側にするとか、 そういうことで総合的にここを、にぎわいを生み出すようなエン トランスの部分も含めて、そういうことは協議していただけないかな というのが率直な思いです。

	<p>その場合に、例えばそういう一体的な開発をした場合に、総合設計は無理かもしれませんが、絶対高さ制限の特例措置があって、大規模敷地における良好な建築計画に対する特例というので、ここは商業地域ですので、商業地域における特例の許可の可能性もあるんじゃないかなという気がするんですね。50mの制限がかかっているところは60mまでというのがあると思います。</p> <p>それも含めて一体的な開発をして、オープンスペースを生み出すということはできないか。それへ向けて、現在の開発の敷地形状、かなり恣意的にこう設定されていて、そこが2期開発のときに開発されたときに、ちょうど2期開発と1期開発の間の三角形みたいなところがデッドスペースになってしまって、結果的にその敷地全体が有益なものにならないんじゃないかという懸念もあるので、そういうことも、そういうことでクリアできるんじゃないかというふうなことを思って、この提案をさせていただいているところがあるので、その点について、もう一度見解をいただけたらと思います。よろしいでしょうか。</p>
副委員長	はい。事業者さん、いかがですか、今の話について。
事業者 a	例えば、高さ規制が仮に緩和されたとすると、マンションのスパンを少し減らして上に乗つけるということは可能になるんですが、今一番厳しいのは、1階の面積の割り振りなんですね。それは、上に乗つけたところで、結局、1階の面積の割り振りって変わらないので、今この店舗、保育、エントランス、駐車場で面積もほとんどとられておりますので、この上は制限、仮に可能かとは思いますが、1階部分、ここでゆとりが生み出せるかという、それは難しいんじゃないかと思います。保育を2期にまとめて作るというようなことがもし可能であれば、これは全然検討しておりませんので分かりませんが、何か少しゆりのスペースが出てくるかもしれませんが、高さ規制の緩和ということで行くと、なかなか難しいのかなというふうに思っています。
副委員長	<p>高さの話と保育の話は、また別途、この調整会の争点で、市の指導も絡む話なんで、ここではちょっと議論しづらいんで、そこは要望としてお聞きしておくというようなことになるかなというふうに思います。</p> <p>委員から、他、何かあれば。</p>
委員	いいです、私は。
副委員長	いいですか。緑、緑化などについて、いかがですか。

委員	<p>私、造園学、都市緑地計画学で緑系のことをやっていますけども、その立場から、今のご請求者様のお話をちょっと聞かせていただいて、または事業者様のお話を聞かせていただいて、歩み寄りの可能性あるかなと思って聞かせていただきました。</p> <p>オープンスペース、要するに広場については、かなり厳しそうだなというのは実感です。</p> <p>その一方で、緑を増やすですとか、下を歩いている方に対して建物の圧迫感をなくしたり、それから、緑があふれているような雰囲気を作ることは可能であろうという印象を持ちました。</p> <p>例えば、三角形のエントランスとか、それから、南西の角地の商店の上に機材を置くようなスペースがありますよね。ああいう上のところに平面的な緑、屋上緑化ではなくて、中高木の立ち上がりのある緑を入れて、1階の屋根の上に森があるような雰囲気にしていただければ、かなり地べたを歩いている方にとってみれば、後ろに建つ高層棟の圧迫感というのはなくなってくる可能性があるかと。</p> <p>それと、あと逆に、事業者さんの立場から言えば、2階ですとか3階、4階ぐらいにお住まいの方々に、ベランダから見たとき、特に三角形のベランダというのはかなり特殊なというか、ちょっと高品質なバルコニーだったと思うんですね。そこに立ったときに、足元に室外機が見えるという空間よりは、そこに緑の森が見えたほうが逆に商品価値が上がるんじゃないかなというような印象ですね。</p> <p>ですから、そういうような緑化の手法をとるですとか、それから、今ご説明あったような壁面緑化は大分今いろんな種類を入れて、非常に彩りもということができますので、例えば駐車場入り口の壁面ですとか保育所の北側の壁面ですとか、ああいったところはそういう壁面緑化、やっていただくとか。</p> <p>それから、あと、緑化平面図には描いてあるんですけど、パースの方には入っていないんですが、南西の角の交差点のところ、ちょっと隅切りをして、広場的にしてあるところにシマトネリコを入れているところが、あれ1本だけ入ってるんですけども、パースに入っていないんですが、あれをもうちょっと、3、4本にして、それこそそこが街角広場のような雰囲気にしていく。多分、地べたのところには植枘を特に作らなくても、大手町の仲通りのように、少しペーブメントでやってあげて、歩けるような足元を作ってあげれば、かなり広場的な雰囲気になるんじゃないかな。</p> <p>こんな形で、いろいろとテクニックはあると思うので、そういった</p>
----	---

	工夫をしていただいて、ご提示いただいて、そういう調整をしていけば、少しその緑のボリューム感とか景観的な部分については歩み寄りの可能性が出てくるのではないかな、こんな印象でちょっと聞かせていただきました。
副委員長	いかがですか。
事業者 a	今おっしゃっていただきました1階の店舗の屋上というのは、議論を始めております。
副委員長	そうですか。
事業者 a	ここは、ある程度の高さの木を植えれば、歩いている人から見えるんじゃないかと思っております。いろいろとご指摘のあったとおりで、あとは、その店舗用駐輪場の確保とか、その辺との兼ね合いになってくるんですけども、何とか検討はしていきたいと思っています。
副委員長	どうぞ、はい。
委員	それと、あと、先ほどデッドスペースというような言い方をされた部分も、将来的には逆に、デッドスペースにならないように、そこを広場にしていくとか、そういう工夫もされてはいかがかなというふうに思いました。
副委員長	どうですか、今の。
事業者 a	弊社、自分たちで言うのなんですけども、外観というのは非常にこだわったマンションづくりをしております。そういう中で、この外廊下側がおっしゃっているような裏にならないような、いろんなデザインもやっておりますので、見た目的にも何かそこに、いろんな設備がたくさん集まって、ぐちゃぐちゃしているなというふうにならないようなデザインも考えていきたいと思っております。
副委員長	今確認して、私のほうから、この今回の建築敷地の北東側の角地、三角地と言われていますが、ここは御社の所有地、買収地ですよね。一部道路用地が入っているとありますが。
事業者 a	三角地とおっしゃいますのが……
副委員長	東急ストアさんと今回の敷地の間、今、通路があるところありますね、道路形状の通路が。あの辺は御社の所有地ではなくて、あそこも含めて■■■さんが何か。■■■さんは、ただ、■■■ですよね。
事業者 a	■■■です。
副委員長	あの部分が、この図面を見ると黄色くなって、2次開発の部分と、こうなってるのは、なぜここで線をこう分けてるかというのが、ちょっと分からないんですが。
事業者 a	この今設定している敷地境界線は、この建物を建てるために必要最

	小限の敷地にしています。
副委員長	なるほど。
事業者 a	ですから、普通であれば、こんな敷地境界線はあり得ないんですけど、もうちょっと真っすぐなるはずなんですけど、もうぎりぎり、2期のために土地を残しています。
副委員長	2期のために残していると、こういうことですか。
事業者 a	はい。
副委員長	ということは、場合によって、2期の黄色い敷地の部分が さんだけではないんで、場合によって、ここで考慮の余地があると、 こういうふうに理解していいですか。
事業者 a	はい。東急さんが入ってる建物と、今、通路になってるところと、さらに、ちょっと今駐輪場になってるところの部分は全部含まれております。ただ、同じくこの補助幹線のために道路は買収されますので、かなり2期の土地は小さくなります。
副委員長	そうですね。はい、分かりました。 私から事業者さんにもう一つ質問というか、提案もあるんですが、初め申請者さんから提案の、にぎわい創出のようなお話があって、エントランスの問題、ご指摘があったんですが、僕は、にぎわい創出だと、こう理解していたので。となると、通常はよく我々やるのがエントランスの部分ですが、エントランスの部分で商店街が切れてしまうんで、できるだけエントランスの位置を変える。でも、それも難しいと言われているんですが、壁ができるというのは非常ににぎわい創出にとってよくないんで、壁の部分のお化粧、表情を変える。例えば、地元にか何かいいブランドの商品があればブランド商品を、その壁面の部分に展示するなど、商店街として一体性があるような雰囲気、連続性を作るなどの措置を、いろんなところで講じてる商店街があると思うんですが、そういうことについては考慮の余地があると、こういうふうに理解してよろしいですか。それも非常に、この設計上、難しいと、こういうふうに理解したらいいですか。
事業者 a	今日現在でいくと、やらないということではないんですけども、何ができるのか、ちょっと全然今、見当が付きません。
副委員長	分かりました。はい。じゃ、そこは場合によって可能であればあり得ると、こういうことですか。
事業者 a	そうですね、はい。
副委員長	請求者さんにも、そのにぎわい創出のために必ずしも空地、オープンスペースだけではなくて、商店の連続性ということを確認されて

	<p>いたり、あるいは、皆さんも参加して作られたこのビジョンの中でも連続性ということをお分言われているような気がして、その連続性を図るための措置というのは、壁面を単に壁にするのではなくて、いろんな表情をつけることによって措置が僕は講じられる可能性があるというふうに思っているんですが、そういうことも含めて請求者さんも協議に乗れると、こう理解したらいいのでしょうか。オープンスペースにこだわると、こういうふうに理解したらいいのでしょうか。</p>
請求人A	<p>今回は総合設計ではないので、いわゆる公開空地はとれないということは重々承知しておりますので、少しでも何かにぎわいというか、緑を施していただければという希望です。</p>
副委員長	<p>私も実は、屋上緑化について、武蔵小杉のグランツリー、違うディベロッパーさんですが、グランツリーの屋上は公園のような空間になって、しかも相当緑化して、そこは実は、周辺のタワーマンションの方々が、安全なんで、屋上なんで、大分集まってきて広場のようになっているという、いい空間を知っているもので、例えばそういうこと含めて、実は屋上というのも結構使える、僕はいい空間になる可能性がある。</p> <p>ここはディベロッパーさんも非常に大きなディベロッパーさんなんで、いろんな知恵がありそうなんで、知恵をお互いに出し合うという手はあるんじゃないかなという気はしているんで、そこも含めてご検討いただければと、こういうふうに思っていますね。</p>
請求人C	<p>委員長、よろしいですか。</p>
副委員長	<p>どうぞ、はい。</p>
請求人C	<p>先ほどの見解で、高さを多少上げただけでは1階の空地は、なかなか生み出せないんじゃないかというお話だったと思うんです。設計のプロの方がおっしゃっているので、そうなのかもしれません。</p> <p>それで、それでも、やっぱり一体的な開発の可能性をここで捨てたくないなという思いがあります。これは、例えば、これから3年間の間に■■■■さんがこちら側の開発に移動、移転するのを同意することができれば、その71条を使った一体的な開発という可能性はあるのでしょうか。伺ってよろしいですか。</p>
副委員長	<p>いかがですか。制度上、3年以内であれば、一体性というか、僕らは一連性の開発と、こう呼んでるんですが、それは、やらざるを得ないということだろうと私は理解していて、したがって、ディベロッパーさんに聞く話ではないかなという気はするんですが、いかがですか。</p>

	むしろ、言われているように、ごめんなさい、今の時点で一体性というか、一体的な開発の担保が欲しいと、こう言われているような気がするのです。
請求人C	そういうことです。
副委員長	それは、プランが欲しいのか。事業者さんは一体的な開発と認識するから、2次開発のときにちゃんと協議をしますよと言ってるんですが、これはどうも申請者さんから、そこは担保にならないと言われているような気がするんですが。
請求人C	そうですね。はい、まさにそのとおりです。2次開発になったときに協議するのは当たり前だと思っておりますので、そうではなくて、やはりこのまま協議を継続させていただけたらなというふうに思っています。
副委員長	なるほど。協議の継続。
請求人C	ええ。それと、2期開発という話は、事業者さんがおっしゃったように、まだ不透明だとおっしゃっている以上、例えば、状況によっては、事業者さん、手放すという可能性もあるんじゃないでしょうか。そうすると、また別の取得した方が、全く違う、今の想定とは全く違う開発をされるということも考えられなくはないんですね。ですので、協議をこれから継続させていただけたらなと思います。
副委員長	今のお話をお伺いする限り、プランを作るということは今できないかもしれないけど、協議を継続するということが一つの担保である。2次開発のときに協議するのではなくて、協議を継続するということが担保であるというふうに言われているんですが、これはいかがでしょうか。あるいは、土地を手放すかどうかは事業者さんの自由ですから何とも言えないと思うんですが、ここも、もしもコメントがあれば言っていただければと思います。
事業者 a	はい。まず、会社の状況と会社の考え方からして、この土地を手放すということはまずあり得ないです。
副委員長	あり得ない。
事業者 a	はい。ただ、もちろん協議、これから順調にいつて、工事が始まっても、それから先2年半ぐらい工事が行われますし、その後また、うまく■■■さんが移転していただければ、そこでまた次の計画の協議もしなきゃいけない。そういうことでいくと、ずっとこの関係は切れることなく続いていくと思っておりますので、その辺の協議はずっと継続してやっていきたいと思っております。
副委員長	僕から申請者さんの、ちょっと質問なんですけど、今、準備会という

	<p>ふうな名称なんです、これは条例に基づく準備会だろうと思うんですが、協議するときに、何か準備会ではなくて、何か協議会とか、何かちゃんとした、言い方は悪いんですが、すみません、正式な協議会みたいな組織になれば非常に僕は協議しやすいなというふうに思ったんですが、そういう展望というか、可能性というのはいかがでしょうか。</p>
請求人C	<p>それを最後に提案したいなと思っていたところで、準備会も準備会として。準備会、我々というか、■■■さんが属している準備会は準備会になって長いので、そろそろ協議会にしてもいいんじゃないかという話はしているところなんです、それはそれとして、例えばこの本来一体開発としてほしい敷地の中で協議会を作って、そして、それで協議を継続するというような可能性も探り得たら探りたいなというふうに思ってるんですね。完全、この敷地の中では我々部外者になりますが、例えば、少し■■■さんの方まで高度地区がかかっているあたりまで、少しエリアにして協議会を作るみたいなことは、可能性として考えられたらいいなと話しています。</p>
副委員長	<p>すみません、調整事項ではないんで、僕の質問が悪かったというふうに今指摘を受けたんで、そのとおりですが。ただ、すみません、協議するという母体をどうするかというのは結構重要なことなんで、すみません、質問させていただいたというふうにご理解いただければ。調整事項ではないというふうにご理解いただければ、準備会でいいわけですから、2Hの範囲内の話でありますから、はい。</p> <p>ほか、何か、委員から質問ありますか。いいですか。</p> <p>大分何か論点は絞られてきたような気がしてまして、少なくともオープンスペースのいろんな対処の仕方があるということについては当然、検討されるということと、2次開発を含めて一体的に今の時点でプランニングは非常に難しいけども、協議を継続することが一つの担保であると言われてたんで、それは十分できると、こういうふうに言われたということになると、余り実はここで調整すべき事項はなくなってくると、ここでご理解いただいちゃったというふうに私は理解するんですが、それでもまだ何か調整事項があると、こういうふうに理解したらいいんですか、それとも、十分協議に乗ると言っているんで、場合によっては今後、今構想段階なんで、基本計画の段階も含めて協議を多分されるというような気がしているんで、そこの協議が継続する中で、いろいろと細かい調整事項は、オープンスペースの話とか、壁面の話とか、セットバックの話とか、にぎわい創出の話とか、十分</p>

	協議に乗ると言われているので、そうであれば、余りこの時点で、今の時点で余り対立点はなくなってきたような気がするんですが、いかがでしょうか。
請求人A	北口のまちづくりにおいて、いいものができるのであれば、それでいい。
副委員長	そうですか。
請求人A	はい。
請求人C	今の点、協議を継続するという点については、よろしいかと思えます。
副委員長	はい。以上のような、ちょっと議論を踏まえて、少し委員だけで相談をしたいというふうに思いますので、若干休憩を10分ぐらいですか、10分ぐらい休憩に。今、7時25分ですので、7時35分まで、ちょっと休憩をさせていただいて、その間、委員だけで議論をちょっとさせていただければと思います。 以上です。
	(休 憩)
副委員長	それでは、再開したいと思います。よろしく申し上げます。 委員で相談をしまして、2つの争点と、こう思っています。 1点目が、申請者さんのメモで出されました、大きく言えば基本的には3点ですね。オープンスペースというふうに我々は言っていますが、オープンスペースで緑化、エントランスのセットバック、駐車場あるいは出入り口、緑の確保などについてですが、これ以外に委員からは、例えば緑化の仕方などについていろいろと意見があったということですが、これについては事業者さん、次の基本計画に向けて検討されるというように言われているというふうに我々で認識しております。というのが1点。 もう1点目が、いわゆる一体性の話です。あるいは、言い方が違うのであれば、一体的開発と言った方が適切なのかもしれません。これについても、どうその担保をとるのかというようなことを議論になったというふうに思いますが、これについて、事業者さんからは協議を継続するというようなご意見がありまして、協議を継続する、具体的に言えば、今後、基本計画を作られると思うので、基本計画に向けて今日の協議を継続するということはもちろんのこと、2次開発に向けても協議を継続すると、こういうふうに受け取りましたので、そういう面では、この両方、2点については、お互いに僕は歩み寄ったというふうに理解をさせていただきますが、もしもそれでよければ、今日

	は、繰り返しますが、十分歩み寄ったということで、今後、基本計画あるいは2次開発に向けて、お互いに協議をするということで了解いただければというふうに思いますが、いかがでしょうか。
請求人A	いいです、それで。
請求人C	いいですよ。
請求人A	それで。
副委員長	よろしいですか。
請求人A	はい。
副委員長	事業者さんもそれでよい。はい。 ということで、本日は歩み寄ったと。歩み寄ったということで、この調整の場は終了したいと思います。よろしいですね。 では、終了したいと思います。
請求者A	ありがとうございました。