

(仮称) 武蔵野学生寮新築工事
開発基本計画に係る調整会議事録

日 時 令和3年12月7日(火曜日)午後6時30分～午後7時59分

場 所 武蔵野市役所 西棟1階 111会議室

出席委員 作山康委員長、野口和雄副委員長、山内章委員

関係人

調整会開催請求者

請求人A、請求人B、請求人C

開発事業者

東京ガス株式会社株式会社 代表取締役 穴水孝

出席 代理人 東京ガス株式会社：事業者A、事業者B、事業者C
株式会社日立建設設計：事業者D、事業者E
株式会社マイライフハウジング：事業者F、事業者G

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	すみません、遅れましたが、ただいまから(仮称)武蔵野学生寮新築工事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紹介いたします。 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。 作山康委員長。
作山委員長	作山でございます。よろしくお願いいたします。
事務局	野口和雄副委員長。
野口副委員長	よろしくお願いいたします。
事務局	山内章委員です。
山内委員	山内です。よろしくお願いいたします。
事務局	本日の調整会の進行は、作山委員長にお願いいたします。
作山委員長	少し遅くなりました。大変申し訳ありません。 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	<p>それでは、本日の出席者の紹介をいたします。</p> <p>お名前をお呼びしますので、座られたままで結構ですので、ご一礼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1件で、3名による連名での請求です。</p> <p>本日は、請求人Aさん。</p>
請求人(A)	よろしくお願いします。
事務局	<p>請求人Bさん。</p> <p>請求人Cさん。</p> <p>以上3名がご出席です。</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>開発事業者、東京ガス不動産株式会社代表取締役、穴水孝さんの代理人で、東京ガス不動産株式会社の事業者Aさん。</p>
事業者(A)	事業者Aです。よろしくお願いします。
事務局	事業者Bさん。
事業者(B)	よろしくお願いいたします。
事務局	事業者Cさん。
事業者(C)	よろしくお願いします。
事務局	株式会社日立建設設計の事業者Dさん。
事業者(D)	よろしくお願いいたします。
事務局	事業者Eさん。
事業者(E)	よろしくお願いいたします。
事務局	株式会社マイライフハウジングの事業者Fさん。
事業者(F)	よろしくお願いします。
事務局	事業者Gさん。
事業者(G)	よろしくお願いいたします。
事務局	<p>以上がご出席です。</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、委員長の許可を取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>また、傍聴の方をお願いいたします。受付時にお配りしました注意事項をよくお読みになり、静粛に傍聴していただきますようお願いいたします。</p>

	<p>たします。</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の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。</p> <p>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、8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>
<p>作山委員長</p>	<p>それでは、調整会の位置付け等について、私からご説明いたします。</p> <p>調整会とは、近隣関係住民、調整会開催請求者と開発事業者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たどり、歩み寄りの可能性が全く見いだ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っております。</p> <p>私たち調整委員は、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>次に、開発事業者の方から、請求者の主張に対する見解についてご説明をいただきます。</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、双方への確認を行います。</p> <p>本日の進め方は以上のように考えています。</p> <p>それでは、調整会請求者からご発言いただきます。おおむね15分程</p>

	<p>度でご発言ください。発言される際は、恐れ入りますが、お名前をおっしゃってから発言くださるようお願いいたします。</p> <p>それでは、お願いいたします。</p>
請求人 (A)	委員長。
作山委員長	はい。
請求人 (A)	<p>それでは、請求者のAでございます。</p> <p>本日は、お忙しい中調整会の開催をしていただき、誠にありがとうございます。</p> <p>それでは、請求の理由の別紙というのがお手元でございますでしょうか。大きく分けて4点でございますけれども、調整会開催の理由別紙に基づきまして、私のほうから主立ったこととお話しさせていただいて、あとマンションの管理組合の理事長、副理事長がお見えになっておりますので、補足をさせていただければと存じます。</p> <p>まず、1点目でございますが、この当該開発計画では、14階建ての学生寮という形でございますが、1つ目のお願いといたしましては、14階建ての建築物ではなく、階数を減らし、近隣の環境と調和した高さとするにはできないでしょうかということでございます。</p> <p>当該の地域は商業地域でございますが、三鷹通りといえますか、中央通り沿いの他の建物、最近新たに造られました不動産会社のビルなどでも10階建てであるとか9階建てが主流でございます。その中で、他の道路沿いの商業地域といえども、建築物と比べても極めて14階建てというのは高層でございます。私どもが住んでおりますエクレーコート三鷹は8階建てでございます。ライフバルさんの跡地に今回の14階建ての建物が建てられますが、従来の建物は3階建てで、なおかつ駐車場というような建築物でございました。そういう意味では、眺望や日影などの住環境を考えますと、極めて近隣住民にとっては圧迫感があります。良好な住環境の破壊につながるため、エクレーコート三鷹と同程度の高さ、いわゆる8階建て程度の建物に変更するなど、近隣住民に配慮して階数を縮減していただけないでしょうかということでございます。</p> <p>この間、説明会でも何度もやり取りをしておりますが、事業者様は事業採算性の面から14階建てに固執されておりますけれども、事業採算性というのは高さや建設コストのみならず、例えば学生寮であればその賃貸料、食堂経営、維持管理コストによっても左右されるというふうに考えられます。とりわけ三鷹駅近くで買い物にも便利な好立地にある建物であることを考えれば、階数、室数を減らして賃料と稼働</p>

率を上げることによって事業採算性は担保できますし、建物と室料を縮減することで維持管理コストを抑制できるなどの工夫ができますので、ぜひ近隣の環境と調和した高さに縮減をお願いしたいと思います。

2点目、説明会においては、ベランダ壁の高さは111cmの計画となっておりますが、今エクレールコート三鷹では120cmのベランダ壁ということになっています。これは、防災上の上限や建築基準なども考慮されていることだと思いますが、北側バルコニーのベランダ壁の高さをエクレールコートと同様に、111cmの計画を120cmに変更できないのでしょうかというのが2点目でございます。

3点目、もし先生方のほうで計画書をお持ちであれば、とりわけ2ページが分かりやすいと思うんですが、この計画では自転車置場、自転車棟が北側、いわゆるエクレールコート側にこういう形で隣接をしています。それで、窓先空地があるんですが、自転車置場の動線も、この南側からずっとエクレールコート側に自転車もしくはバイク等を動かした上で、さらにここのスロープを通過して駐輪をするというふうな計画になっておりますけれども、まずは階数を減らす、あるいは室数を減らすなどの工夫によって駐輪台数を減らすことが可能であろうと思いますし、この2ページの配置図によりますと、自転車置場の南側が窓先空地になっておりますけれども、窓先空地を北側にして、自転車置場への動線を南側にすることによって、朝あるいは夜、自転車の出入り、ああ、そうですね、あの階段状になっているのが自転車のスロープになるんですが、その下に窓先空地というのが書いてありますけれども、これはエクレールコートにとっては関係のない窓先空地でございますので、南側からずっと自転車を押して行って、エクレールコート側の一番壁面まで行ってスロープで上へ上がる、これは自転車の出し入れに伴う騒音が発生することが悪化しておりますので、特にエクレールコートの低層階等については、その音が非常に住環境の悪化になると。しかも、そもそもこの建物は、三鷹駅から歩いて10分程度のところのある場所なので、自転車を保有して生活をされるということはそんなに多くないだろうということで、自転車台数の見直しとともに、スロープの位置を南側に変更できないかというものでございます。

4点目、開発基本計画では、学生寮231室となっておりますが、この少子高齢化の中で果たして本当に14階建て231室の学生寮が必要なのかどうかということはあるんですが、それはともかくとして、ワンルームマンション、あるいはホテル等への用途変更がある場合について

	<p>よろしくお願いいたします。</p> <p>以上です。</p>
作山委員長	<p>ただいま請求者の方の主張をお聞きしましたが、ここで論点を整理したいと思います。</p> <p>主張を伺いましたところ、1点目は階数についてです。14階建ての計画に対して、8階建てに変更してほしいという点でございます。</p> <p>2点目は、プライバシーの点から、ベランダの高さを1.2メートルに変更してほしい、高くしてほしいという点でございます。</p> <p>3点目は、駐輪場の騒音の懸念から、駐輪場の減少、位置の変更等を、特に上に上がる通路といいますか、スロープの変更をしてほしいという点でございます。</p> <p>4点目は、用途変更に関する懸念といいますか、ワンルームマンション等への用途変更がないかというところの件でございます。</p> <p>以上4点について、先ほども参考で追加の説明もありましたけれども、その辺も加味していただいて、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内容は、図面等を示してできるだけ分かりやすく説明をしてください。</p> <p>それでは、よろしくお願いいたします。</p>
事業者 (G)	<p>では、事業者Gから陳述させていただきます。</p> <p>まず、1点目の14階の高さの件でございますけれども、まずは本建物は法規制にのっとり計画しておりまして、本計画地及び周辺部は商業地域であることから、大規模の建物を計画しておりますことをご理解いただきたいと思います。検討の当初に、計画地の北側、エクレーコート様にとっては南側になりますけれども、こちらに対する圧迫感の低減につきましては考慮をしておりました。検討の結果、敷地境界線から4.5mの離隔を設ける計画としております。</p> <p>事業採算性に関しましては、建設コスト、建物の賃貸や維持管理に関わる収入や費用等、事業の収支に関わる様々な数的な要素を用いたシミュレーションを行っております。また、市場動向の調査により、総合的に判断して現在の計画といたしております。仮にご要望のあります8階建てにこの建物を縮小した場合ですけれども、99部屋減少することになってしまいます。現在の計画よりも事業性は大きく劣ることとなります。したがって、弊社の事業採算性の観点からは、階数の削減はいたしかねるということをご理解いただきたいと思います。</p>

また、賃料を上げたりするという方策についてのご指摘ですけれども、賃料は周辺のマーケットの調査の上で適切に設定をいたしております。建設費や維持管理のコストには規模のメリットもございまして、縮小することが一概にコストの削減になるというわけではございません。弊社が事業上必要とする採算を確保するためには、現在の14階建てという計画規模を維持する必要があります。

2番目のバルコニーの壁の高さでございますけれども、ベランダの壁の高さ111cmの計画としておりました。お互いのプライバシーを守り、目隠し効果を高めるために、当初の計画ではガラスの手すりという計画だったんですけれども、こちら最初の説明会でご要望をいただきまして、目隠し効果の高いルーバーへの変更をいたしております。今回、さらなるご要望をいただきまして、バルコニーの手すりの高さにつきましては、建築基準法の上限の高さに変更いたします。現在、計画111cmとしておりますけれども、こちらは建築基準法に基づく高さで111cmとなっております、消防法上の基準に当てはめると117cmの手すりなんです。ですので、これを3cm程度高さを上げることといたしまして、消防法上の基準に当てはめると120cmのバルコニーの手すりの高さにいたします。こちらについてはご要望にお応えさせていただきます。

3点目の駐輪場の件でございますけれども、今回、再度運営事業者の候補とご相談をいたしまして駐輪台数の削減を検討いたしました。やはりこれ以上の削減はできないという結論となっております。入居者の募集の点では、学生寮の部屋の数と同数の駐輪台数231台を確保することが望ましいですけれども、現在の計画でも台数を121台というふうに大幅に抑えて計画しております。こちらの学生寮は、電車通学の学生だけを対象としているわけではございませんで、運営事業者候補へのヒアリングや各大学への立地等を踏まえまして、必要台数を想定してございます。ですので、計画地の駐輪場の需要が限定的であるといった認識は、当方としてはございません。

あと、スロープ位置の変更につきましてですけれども、こちらは当初より動線を変えられないかという検討は行っておりました。今回、再度設計者と検討を行ったんですが、駐車の台数や車路の進行ですとか駐輪場スロープの勾配、こういったことを考えますと、位置の変更はできかねますという結論に至っております。

最後に、用途変更の懸念があるという点につきましては、今回の学生寮は、建築基準法上、寄宿舎の用途で計画してございます。マンシ

	<p>ヨンの場合は共同住宅という用途になるわけでごさいます、その場合はまた別の規制を受けることとなります。</p> <p>今回の寄宿舍という用途での計画ですけれども、居室内にはキッチンを設けていないことですか、部屋の面積や廊下の幅員が足りていないということ、また公開空地を計画していないこと等から、共同住宅へは用途変更はできないという仕様になってごさいます。したがって、当方としましてはワンルームマンションへの転用は考えてごさいませんし、法令上もワンルームマンションへの用途変更はできないという仕様でごさいます。</p> <p>運営等で大幅な変更を伴う際には、当然エクレールコート三鷹様にもご報告をいたしますということでごさいますので、ご理解いただければと思います。</p> <p>こちらの陳述としては以上でごさいます。</p>
作山委員長	<p>先ほど追加で出ていたんですけれども、対象の用途も含めて、オフィスとかほかのところもいろいろ検討した結果、この寄宿舍にしたということだと思んですが、その辺についてももう少し詳しく、恐らくオフィスだとニーズがなかなかないんだと思うんですけれども、本当はやりたかったと思うんですね。オフィスを一番やりたかったけれども、オフィスが入るんだったらやりたいよみたいなね。でも、今どきオフィスは埋まりっこないので、しょうもなくやむにやまれずこういうことをやったとかね、何かそういう話をちゃんと話してくれないと、突然ぽんと来るから理解できないんですよ。もちろんマンションも考えたけれども、それも実は採算悪いとかね。だから若干その辺のお話もしていただけますか。</p>
事業者 (C)	<p>事業者Cです。私からご回答させていただきます。</p> <p>この用途の件につきましては、説明会のときも一度ご質問をいただいていたと記憶しておりまして、その際にも申し上げていると思うんですけれども、ホテル、共同住宅、マンションですね、あとオフィスを含め、我々のほうでも当初の段階で検討を行っております。それぞれ第三者によるマーケット調査等を行って、需要とか、あとその場合に得られる収入などのシミュレーションを行った結果として、なかなかこの立地ではホテルの需要は難しいと。オフィスにしても成立できないという結果が出ておりますので、学生寮を今回選択したというところでごさいます。</p>
作山委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>今の事業者の見解、回答に対して、請求者から何かご意見、ご質問</p>

	<p>はございますでしょうか。</p>
請求人 (C)	<p>請求人Cです。基本のところの建物の高さ、これはもう全然譲れないという今のお話ですよね。我々、そこが一番大事なところかなと思います。それが歩み寄れないと。今までもいろいろ細かいことのお願いはしています。目隠しについても、それからガラスをすりガラスにしてくださいとあって、そういう小手先のところのお願いはしていますけれども、それは小手先で、それも聞いていただけるのかなと思ったら、それも聞いていただけないところも多々あるんですよね、今までのお話の中では。根本のところはもうできないと言われてしまえば、どうやって話をお互いに詰めていっていいのか分からなくなります。その辺もう少し、いやもうできませんというんじゃなくて、何か方法を探るなり、ないでしょうかね。</p> <p>それから、採算の点もおっしゃってましたよね、今ね、いろいろ比べたけれどもという。それって開示はしていただけないんでしょうかね。前のときも私、個人的に、採算が合わない合わないとおっしゃっているんですけども、じゃそれはどういうふうに合わないのか開示をしていただけないでしょうかという願いをしました。でも、それも聞いていただけなかったようなので、少しやっぱり、ちょっと証拠っていうとおかしいんですけども、こういう状況なんでこの用途は向きませんという、細かな数字まではいいですけども、ある程度のところの採算性を見せていただければ納得がいくのかなと思うんですけども。</p> <p>以上です。すみませんでした。</p>
請求人 (A)	<p>委員長、よろしいでしょうか。</p>
作山委員長	<p>はい、どうぞ。</p>
請求人 (A)	<p>請求人Aでございます。ご回答いただきましてありがとうございます。</p> <p>ベランダの壁の問題だけですよ。先ほどの事業者Gさんのご発言で、8階建てになると99部屋のになりますという話。我々の要求は8階建ての建物に変更するなど、近隣住民に配慮して階数の縮減をご検討いただけないでしょうかというふうなお話をさせていただきました。ですから、絶対8階建てにしてくださいというふうなことは申し上げておりませんし、冒頭も作山委員長から、歩み寄りの可能性があるかないかが大きな問題で、14階建てが例えば10階建てにするとか、そういうことも含めて事業採算性も含めた歩み寄りというのはできないかどうかなのということが問題なので、絶対8階建てにしてください</p>

	<p>いというふうな申入れはしておりませんので、そこは改めてご回答をいただければというふうに思います。</p> <p>以上です。</p>
作山委員長	<p>ただいまお二方のご質問、ご意見ありましたけれども、これにつきまして事業者さんのほうから何か回答ありますか。</p>
事業者 (F)	<p>事業者Fでございます。</p> <p>まず、採算性を見せていただけたら納得感があるかもという請求人Cさんのお話でございますが、申し訳ございません、機密情報でもありますので、そこを開示というのはちょっと差し控えさせていただきたいと思います。</p> <p>2点目の、8階じゃなくても10階でも、少しでも高さをというお話です。こちらもこれまでそういった高さを低くできないかという趣旨でご発言いただいているということは今までも認識しております。そういった中で、今回8階という数字が出ていたので、今そういった8階ということの見解を述べましたが、これが例えば13階であっても同様で、事業採算性上、お受けすることはちょっとできないということでございます。</p> <p>以上です。</p>
作山委員長	<p>はい。ちょっと私のほうから、階数の部分が一番実は重要だよというお話もありましたけれども、それ以外の部分からちょっと整理させていただきたいと思います。</p> <p>プライバシーの観点から、ベランダの高さを120cmに変更するという歩み寄りが今日あったということで、これはよろしいですね。それから、駐輪場なんですけど、この駐輪場の懸念の意味が、ちょっとまず請求者さんに若干聞きたいんですけど、ここをまず結構建物で囲んでいるので、そういう意味では開放型と違って、特にあれですか、ここ2段式か何かでガチャガチャと、よく夜うるさいとかね、そういうのが懸念とは思いますが、その部分は建物で囲んでいるので、多少、それほどうるさくはない、まあでも仮にそうだとした場合、少し静音型の2段ラックを入れるとか、分かりませんが、そういうことを考えているのか。もう一つ、スロープの部分も、これ結構懸念されているので、僕はスロープで騒音するというのはあまり経験していないんですけども、スロープ部分でもしも仮に何か対策があるとするれば、例えばゴムチップを引くとか、分かりませんがね、ああ、だからこれはむしろ請求者さんに、何かスロープ部分、何でそんなに騒音するのかなというのはちょっと僕はイメージ湧かないんですけども、ちょっと、</p>

	その辺何か若干補足説明してもらえますか。
請求人 (A)	<p>はい。自転車の部分につきましては、まず第1点は、開発計画の4ページですと、スライドラック式というふうに記入がございますので、恐らくその出し入れで、委員長ご指摘のとおり、ガチャガチャまず音はするだろうということが1点目です。</p> <p>2点目は、この動線、どう考えてもですね、まあスロープ自体が、委員長ご指摘のように静音性を持ったものになるかどうかもちよっとこの計画では分からないんですが、南側のごみ置場のほうからずっと入っていき、それで一番エクレール側のスロープを通過して上がっていくと。ただ、平置きが若干、2ページを、ああ、3ページか、平置き部分は14台ということなんですが、そうするとほとんど、107台は全部このスロープを通過して、いわゆるエクレールに最も近接をしたところを通過して上がっていくというふうなことになると思いますので、まず低層階にお住まいのエクレールコートの住民からとってみると、スロープの問題、ラックの音、それからわざわざスロープを北側の端に持ってこなくても、南側からそのまま上げたほうが、自転車動線的にもよろしいのではないかとということが課題でございます。</p> <p>以上です。</p>
作山委員長	<p>すみません、追加でご質問です。</p> <p>イメージ的に120台が何か多く通るからというのは分からんでもないんですが、現実的にそれが騒音として、世の中の的に、自転車のスロープが120台通るから騒音として問題になった社会問題というのはあまり聞いたことがないんです。だから、もしもそれが本当にうるさければ問題にしたいんですが、2段ラックの音はうるさいですよ。だから、そこの部分はまず建物で囲んでいるので、結構そこでふさいでいると。さらに追加の部分が何かあるかどうかをちょっと先にお聞きします。ちょっと待ってください。</p> <p>まず、2段ラックですか。</p>
事業者 (C)	はい、今回、2段ラック式で計画しております。
作山委員長	それで、2段ラックでも何か静音性のものとか、そういうものって、製品はあるんでしょうか
事業者 (C)	そうですね、ガッチャンというタイプなんですけれども……
作山委員長	ガッチャン。
事業者 (C)	ガススプリング式のもので、補助の力がかかるタイプのものなので、ちよっとどのようなものをご想像していらっしゃるかわからないですけども、ある程度の静音というか、音は抑えられるものと認識して

	おります。
作山委員長	一応静音タイプのものを選定しているということによろしいんですか。
事業者 (C)	静音タイプという商品のあれではないんですけども……
作山委員長	そういうものではない。
事業者 (C)	ガススプリング式というタイプを選定しております。
作山委員長	あるいは、だからそういうのも、ユーチューブか分かりませんが、何かそういうので示してあげるというの必要なのかなど。
野口副委員長	委員長、ちょっといいですか。
作山委員長	はい。
野口副委員長	そのタイプは近場でどっかにありますか。想像で言っているんですけどね、うるさいうるさくないという意見の対立になってしまうだけで、近くにどっかあれば、こういうタイプですよと、音があまり出ませんよと、こう言ってもらったほうが事実として理解しやすいんじゃないかなと思うんですが、それは分からないですか。
事業者 (C)	このあたりでどこに使用しているか……
野口副委員長	ちょっとよかったら、一度どっか、近くにどっかあるのであれば探してみただければ。
作山委員長	そうですね、探しても。
事業者 (F)	でも、それはどっかの誰かが持たれているものだと思うので、勝手にご案内はできない。
作山委員長	公共駐輪場ですか……
野口副委員長	もちろんもちろん。
作山委員長	何か商業施設とか分かりませんが。
事業者 (F)	通常であれば、市のほうに問い合わせ確認はちょっとしてみたいと思います。
野口副委員長	案内するんじゃないかと、ここにあるから見てみたらどうですかみたいなこともありじゃないかと思うんですが。
作山委員長	でね、これに関して言うと、ちょっと僕からもう一つ事業者さんに質問なんですけれども、いや、私、231室あって、うちの子供なんかも2人、大学で寮とか入っていますけれども、231室あるのに、駐輪場が121台しかない。本当はもっと造りたいのか。だって、大学に行くと、まあどこに大学に行くかにもよりますけれども、自転車でいきますよね。そうすると、これ部屋に持ち込むんじゃないですか。部屋に持ち込む、自転車をね。部屋に持ち込む人って結構いると思うんですよ。

	<p>まあ特に高価な自転車なんかはね。という、そういう対応も含めて少なくしたんだよというようなことなのか、別に否定しているわけじゃないですよ。実態として、ここまで減らしても僕なんかは大丈夫かみたいな感じがするんですよね、商品としてね。だから、それは頑張ってやったものなのかとか、それをどう対応するのか。まあ割と寮というのはこんなもんなんですよということであればいいんですが、この件についてはどうですかね。</p>
事業者 (C)	<p>この運営の候補の事業者のほうからも、この台数は結構厳しいというような言われ方は正直しております。できればもっと確保したいけれども、最低限、最悪これであればぎりぎりかなというような数字で頂いているものですので、これ以上の削減は我々としては考えていないということでございます。</p>
作山委員長	<p>じゃ、請求者さんのほう、どうぞ、質問。</p>
請求人 (C)	<p>すみません、請求人Cです。</p> <p>先ほどのスロープの件なんですけれども、ちょっと私、図面の見方がよく分からないんであれなんですけれども、完全に建物の中に入ってしまうスロープではないと思うんですよね、これ。要するに騒音の問題と、もう一つはそれだけの台数が上り下りするという際に、 、横目で見られるんじゃないかというね、この心配のほうもあるんですね。騒音だけではないんです、スロープについては。</p>
作山委員長	<p>はい、分かりました。そうすれば、やっぱりプライバシー上ということも入れるべきなんですね。騒音って言っているから……</p>
請求人 (C)	<p>ああ、すみません、はい。</p>
作山委員長	<p>スロープで騒音はそんな発生しないだろうと思ったんで、だったらゴムチップみたいなのでやったらと言ったんですけれども、プライバシーのことは確かに気になりますよね。この辺についてどうでしょう、スロープ部分で1階とかね、隣が割と近接しているので、そんなご心配はあると思うんですが、いかがでしょうか。</p>
事業者 (F)	<p>ちょっとお待ちください。</p>
作山委員長	<p>そこだけ高くするとかいうのもあると思います。あるいはそこに、まあ高木も入らないですけれどもね。</p>
事業者 (F)	<p>もう少しお待ちください。ちょっと。</p>
作山委員長	<p>はい。</p> <p>今ちょっと検討している間、こっちにあつたらいいじゃないかという話は、設計上の選択の問題だから、それはあると思いますけれども、</p>

	必ずしもそっちにしてほしいということが受け入れられるわけではないですね。それは設計者とか事業者の選択なので、たまたま自分たちに都合が悪いただけであって。でも、そこで、とはいえ都合が悪いんで、何か歩み寄ることはできないのか。例えば、今だこの隙間に、ひよろ長いコニファーみたいな植栽が、3、4mのコニファーみたいなのがすすすすと生えればね、ただ北側なんで育つか分かんないけれども、そういうのをやるとか、ここに目隠しパネルを入れるとか、分かりませんが、その辺のことを。
請求人 (C)	よろしいですかね、ちょっと今。
作山委員長	ああ、どうぞ。
請求人 (C)	結局、真北、本当に近いじゃないですか、スロープ。そうすると、そこを全部覆ってされてしまうと、今度は逆に圧迫感があって、全く駄目になっちゃう。だから、そういうのも含めて、そのスロープの位置を動かさないですかっていうことなんですよ。
作山委員長	はいはい、そうするとやっぱりね、論点として騒音ではなくてプライバシーなんですよ。
請求人 (C)	はい。■■■■■、非常にそれがやっぱり気になります。
作山委員長	はいはい、それも含めて、じゃちょっと事業者さんからもご回答をちょっと。
事業者 (F)	今のお話は、スロープの1回上がって折り返して駐輪場が上がっていくところから目線が気になるというお話だと思います。今ある手すりよりさらにもう少し目隠し状になるようなものを何かつけられれば……
作山委員長	必ずしもそれがいいと言っているわけじゃないですよ。逆にそれをやると、今度は日影になっちゃうから。
事業者 (F)	そうなんですよ。ですよ。
請求人 (C)	そうですそうです。
作山委員長	だからむしろ……
請求人 (C)	目の前にぶわーっとなっちゃういますよね、今度ね、逆に。
作山委員長	曇り、スモークのガラスみたいなもので見えにくくするパネルをつけるとかということもあるのか、分かりませんが。
事業者 (F)	まず、今そもそもはスロープの位置を移動してほしいという話なんで、それはまあ法的な面や技術的や採算性からはちょっと不可能というお答えをしているんですが、何かしら歩み寄りをというお話の中で、今この部分を高くすることが法的、あと技術上ですね、あとコスト

	面、これも重要になりますけれども、そういった面でもし何かしら可能となれば、やることは検討いたしますが、やっぱり何かその今言ったようなコストだったり技術面だったり、法的なものはそもそもできないんで、何かしら1つでもかなわなければちょっとできないということになります、そこはそういう前提でよければ考えはしていきたいと思う。
作山委員長	ちょっとね、スロープの部分なので、あまりコストって言ってほしくないですね。大して……
事業者 (F)	あの、大したことで……
作山委員長	大したことじゃないんで。ほかのね、14階から8階の話、最後に言いますけれども、そっちのレベルと全く違うので、それと同レベルに聞こえちゃうから、ここでコストを並列に言われると、そこはちょっと頑張ってほしいですね。何らかの……
事業者 (F)	申し訳ございませんが、この事業全体でのコストですので、いろいろなものが、細かいところが積み重なったコストですので、そういったバランスを考えなきゃいけないということですので、ここだけのコストと言われるのはちょっと心外です。
作山委員長	いえ、今はここだけのコストの話をしているのであって、今回のプライバシーの懸念の払拭のための工夫の話だけを今しているわけです。ですから、ここだけの話です。そこにコストコストって言われたから……
事業者 (F)	いや、そういった面で言うと、コストを考えないでやってということであれば、それはちょっと検討はできません。
作山委員長	いやいや、そういうことは言っていないよ。ねえ。
事業者 (F)	はい。
作山委員長	あまりコストを前提にこの目隠しの部分ができないという理由としてはね、あまりにもちょっと乱暴なんではないでしょうかということなんです。
事業者 (F)	いや、乱暴というか、我々が検討しなければならないことをそのままちゃんとお伝えしているだけですので、コストはやはり考えなければならぬんです。
作山委員長	もちろんコストはそうです。
事業者 (F)	なので、申し上げただけですので、申し訳ないですが、コスト上、駄目という場合もあることは先にお伝えいたします。
作山委員長	ちょっと確認しますね。このプライバシーのフェンスの部分、そこだけのコストが上がってくる場合もあるよというふうにおっしゃっ

	ているんですか。僕はトータルの話をしていませんよ。そこの部分の項目の話をしている……
事業者 (F)	例えば、例えばです。例えばの話をして申し訳ないんですが、この目隠しをつけるに当たって、技術上何か全ていいようにはかなえるために、じゃ1,000万かかります、そこまでかかんないと思いますけれどもね、例えばですよ、かかるとなったら、それはできませんという話になりますよね。そういう話です。
作山委員長	常識的な回答しましょうよ。
事業者 (F)	例えばの話。
作山委員長	いえいえ、常識的にそれ……
事業者 (F)	結構これ距離がありますから。
作山委員長	いやいやいや。常識的に1,000万かかるなんていうのは……
事業者 (F)	いや、例えばこれ、何十万でできるようなものではないことは明らかです。
作山委員長	まあ100万、200万かかるかもしれませんが、ねえ。
事業者 (F)	もっとかかると思います。
作山委員長	<p>いや、だからそこはやり方次第じゃないですか、ねえ。だから。そこを工夫をするということだって、いかに安くやっていくかという。だから、一番はやっぱり懸念なんですよね。そこをどうやって歩み寄るかであって、もちろんこれから、まだ今日はその提案が出てこないで、今後そのいい提案があれば、地元とそこを調整してほしいんですが、まあだからちょっとここの部分は、まあ一番のところじゃないかもしれないけれども、何かそういう姿勢が大事なんじゃないかなというふうには思っています。まあいいです、そこの部分は。検討していただくという。</p> <p>最後の用途変更についての確認です。確かに市のほうに確認しても、やっぱり寄宿舍と共同住宅の扱いは違うので、このままだと簡単にワンルームマンションへの簡単な転換はできない。まあするとしても、確認審査も必要だし、ですから、そのときは手続が要るから、十分開催請求者の懸念は、まあダイレクトではいかない可能性があるんで、その部分は事業者さんも説明したと。</p> <p>ただ一方、これは僕からの質問です。東ガス不動産さんがこれを、分かりませんが、どこか他社に売却して売り逃げしてしまう可能性もあるのではないかと。それはありません。今のところ僕も、これは非常に貴重な、貴重というか非常に重要な事業の内容であって、そういうことは考えて計画していませんということがお聞きできればいいん</p>

	<p>ですが、いかがでしょうか。</p>
事業者 (C)	<p>我々としては、会社の方針として、まず前提として長期保有というところで行っておりますので、売却というものはまず念頭にはないものです。ただ、100%絶対にならないという約束をしてくださいみたいなことを言われると、それは難しいというふうに思います。</p>
作山委員長	<p>分かりました。ありがとうございます。確かに今どんな企業でもどうなるか分かりませんからね。</p> <p>それでは、最後に一番目の重要な階数についてです。私、都市計画専門なんで、商業地域ですから、先に建った権利者に優先権があるというものではありません。ですから、将来14階が建つという前提のもとに住んでいるというのが商業地域の住まい方です。と思っています。とはいえ、私は今回、学生寮は北側に居室があったから、いや、それはさすがにと思ったんで、今回のプライバシーの部分は結構気をつけるべきだと思っているわけです。</p> <p>公益事業である親会社、東京ガスさん、やっぱり何らかの公益を持っているという企業、非常に重要な企業さんなので、その部分はやっぱりきっちり配慮すべきだと。だから、先ほどのコストの話も含めてね、若干のコストは上がるかもしれないけれども、その配慮はすべきだというふうに思っていた。</p> <p>ただ、階数は、14から8というのは、そうあってほしいというのは分かります。でも、結構乱暴な話で、まあほぼ、事業性からするとほぼ無理ですよ。今まで僕も調整、そんなことをやったことはありません。せいぜい戸数を1戸減らすとか、頑張ってる例はあったとしても、14から8階、あったらいいですよ、それは。でも、今の事業でなかなかそれはできないので、まあだから僕もやってほしいと思うけれども、やっぱりやれないと言われると、結構ほかにどうしようもないといいますかね。だから、ほかの部分は結構頑張ってもらいたい。特に東ガスさんという企業としては、何かしらちょっと頑張りがあるかと思っていて、先ほどのちょっと駐輪場の話なんかもしたんですけれども、だからちょっと、それでもまあ14階を8階、どうにかしたいという思いはあると思うんですが、今さんさん、再三、もうできませんと言われてしまっているわけなんですけれども、今までの話の中で、請求者さんから何かご意見、ご質問ありますか。</p>
請求人 (C)	<p>じゃ、もう1回私から。すみません、請求人Cです。</p> <p>繰り返しになるのかもしれないですけども、今委員長がおっしゃってくださったように、僕ももちろん8階になれば嬉しいとは思いま</p>

	<p>す。立場的に今、僕、[]をやっているんで、全体のことを考えればそうなんです。個人のことを考えれば、[]、8階だろうが14階だろうが、私にとっては影響がないんですね。だけれども、例えば窓側を、初め透明ガラスだったものを全部すりガラスに北側はしてくれませんかと言ったら、それもできませんと言われた。要するにプライバシーに関してこちら側がお願いしたことは全部できないと、本当に何も歩み寄ってくれなかったんですけれどもね。</p>
作山委員長	なるほど。
請求人 (C)	<p>手すりの高さが10cm上がって、じゃそれはプライバシーにどれだけ影響してくるかなんていうのは本当に些細ですよ。できれば、おっしゃるように北側は全部、僕は本当は見えないようにしてもらいたいぐらいです。上の階の方も、多分高さ的に真正面で見ちゃうことになっちゃうんです。それは学生寮に入る方にとってもあまりいいことではないだろうと思うんで、そういう点でもう少し歩み寄りというものを提供いただければなという。駐輪場のスロープの位置だって、初めからできませんんですよ、ずっとね。採算性っておっしゃる、確かに僕、開示してくれないから採算性分らないです。ですけれども、じゃ何で北側じゃなくて南側にスロープ造れないのかとか、そういう事情を細かく言ってくだされれば分かるかもしれないんです。でも、できませんの一点張りですからね。もうちょっとやっぱり話合いのテーブルに着くんだったら、こういう理由でという理由付けの上でご説明いただければなと思います。すみません、ちょっと。</p>
作山委員長	<p>ありがとうございます。経緯も分からなかったんで、いや、そうだろうなと思います、僕も。なぜその点が今回出てこなかったのか不思議だったんですが、まあでも一応今回請求の内容がこれでしたので、バルコニーの高さというところでとどめておきます。</p> <p>そういう意味では、やっぱり丁寧な説明と、あとなぜできないかという理由の説明と、あとこういうことだったら頑張れるかなみたいなもの、あと先にもう既に考慮されている事項もいろいろあると思うんです、先ほどの駐輪台数なんかもね。まあ僕なんかでも少な過ぎませんかみたいなことも含めてね。だから、それも結構頑張っているんだけれども、それが伝わんなかったりもしますので、その説明をもうちょっと丁寧にしていただけるとありがたいなと。</p> <p>だから、何度も言いますように、ここで商業地域だから自由に建てていいわけでは僕はないと思っていて、特にこの委員会の意味は、法律を守ればいいというんだと、我々必要ないんですよ。やっぱり武蔵</p>

	<p>野市というのが、例えば吉祥寺なんかも住みたい町ナンバーワンとしてずっと君臨していたように、武蔵野市全体はやっぱり非常にイメージがいい、それでまちづくり条例をつくって、法律は最低レベルなんですね、あくまでも。最低レベルのルール。それで、もうちょっと周辺環境に配慮した、だからその配慮の仕方というものをこの調整会で歩み寄りの場を設けてもらって、ですからそれは決して義務ではないんですが、少し何か頑張っていただけないかな。特にやっぱり北側が常に露出なんでね、見えちゃいますから、だからそういう意味ではバルコニーのところとかは結構重要だし、1階の方もまあ多少気になるとすれば、その辺もシミュレーションしていただいて、こういうようだったら、あるいは縦に上るコニファーとかね、そういうふうなのが、植わるかどうか分かりませんが、とかいって少し見えにくくしたり、緑で潤いを与えながらも完全に隠さずに日も当たるとかね、何かそういう工夫ができるのかできないのか分かりませんが、何かそういう、単にパネルで隠せとか言っているわけではないと思うので、何かそういうことも含めて検討していただければと思います。</p> <p>調整委員の方で何かご意見、ご質問ございますか。</p> <p>ああ、どうぞ。</p>
山内委員	<p>すみません、1階の食堂が外部解放されるじゃないですか、平日の昼間、ランチの時間帯で。ここを利用する人は、駐輪場は使えるという感じで今考えているんですか。</p>
事業者 (C)	<p>駐輪場については学生専用という計画をしております。入居する学生用の駐輪場という形で。</p>
山内委員	<p>じゃ、不特定多数の人が駐輪場を利用することはないという理解でよろしいですね。</p>
事業者 (C)	<p>はい、ありません。</p>
山内委員	<p>私からは以上です。</p>
作山委員長	<p>ちょっと駐車場なんですけれども、駐車場も最低限にしてもらっているんですけれども、あれって例えば最近だと宅配便とか、あの辺結構路上駐車とか問題になっていて、そういう車は使えないんですか。一時的にマンションに用事がある宅配便の車とか、分かりませんが、そういう車はここに使うスペースというのはないんですか。駐車場は、駐車スペースはあくまでも契約者、寮の契約者だけのもの、あるいは管理会社が1台持っているとか、その辺についてちょっと教えていただけませんか。すみません、これは請求内容ではなくて。あ、一時駐車スペース1つありましたね、失礼しました。一時駐車スペースだと、</p>

	<p>身障者用駐車場が1台あるんですね。それ以外に、契約用の駐車場が3台ということですね。違う、この図面じゃない。失礼しました。じゃ、正確に訂正してください。</p>
事業者 (E)	<p>すみません、日立建設設計の事業者Eと申します。</p> <p>こちらが1階の平面図になるんですけれども、先ほどの一時駐車スペースがまちづくり条例上も求められている宅配便などの車も駐車できるようなスペースとなっております、身障者用の駐車場もそういったスペースになっております。</p> <p>また、今回この計画に際して、入寮する寮の学生さんには車を持たせないというか、今回の敷地内で駐車場は設けないという条件のもと、駐車場の附置義務台数、こちらが本来であれば15台程度必要なものなんですけれども、そういったところでまた駐車場がそれだけ必要になると、逆に附属棟の建物が大きくなってしまうというところもございまして、そういった規則の下、緩和の認定の申請を受ける予定でございまして、規模を縮小しているというところがございます。なので、この駐車場3台についても、学生が契約するというわけではなくて、管理でしたり、そういった外からの一時的な駐車というような類のもので駐車を利用されるというところなので、契約して駐車場を使われるという駐車スペースは1台もないというような形でございます。</p>
作山委員長	<p>ありがとうございます。そうすると、先ほどもね、スロープの位置の変更も含めて、やっぱりこの駐車場3台の必要性が僕にもよくわかんないので、いや、やっぱりそこも、3台分要りますかみたいなどころなんで。</p>
山内委員	<p>委員長、協議……</p>
作山委員長	<p>ああ、もう市の協議の、決定なんですね。</p>
山内委員	<p>ちょっとそれは……</p>
野口副委員長	<p>それはダメ。</p>
作山委員長	<p>もう既に市と協議した結果なんですね、これね。</p>
事務局	<p>結果ではない。</p>
作山委員長	<p>途中協議の内容なんですね。でも、事業者さんから提案した内容ですよね。だから、その提案も3台、附置義務も15台から3台にしたんだけれども、この3台の必要性が何かいま一つ理由がちょっと不明確なんで、管理用の車3台分というのは何かちょっとイメージしにくいんですけれども、もうちょっと説明してくれますか。</p>
請求人 (A)	<p>委員長ちょっと質問して、今のことで、いいですか。</p>
作山委員長	<p>ああ、ちょっと追加でどうぞ。</p>

請求人 (A)	よく分かりました、事業者Eさんの。入寮される学生さんには自動車も持たせないで、3台の駐車場を事業採算性のために維持するためには、外部の契約者か自社しかありえないということになりますよね。外部の方に3台分の駐車スペースをご契約されるということでしょうか。近隣の、私どものマンションもそうですけれども、なかなか今定期利用が、この駅近のところはなくて、一時有料利用のところはあったとしても、敷地の中に外部の方にご契約される駐車場を設置されるということなのかどうなのかというのをちょっと確認していただければと思います。
作山委員長	多分違うと思いますけれども、どうぞ。
事業者 (E)	事業者Eです。外部の契約駐車場というわけでもございません。建築指導課のほうと事前に、この形であれば、この台数であればということで認定する方向ということで協議が進んでおりまして、飲食店として外部に開放する予定の食堂もございますので、そちらの需用として1台、それから運用管理の面で1台、それから一時駐車スペースは今回附置義務台数の認定分の台数からは対象外になっているものでございますので、身障者用駐車場として必要ということで、身障者用駐車場が1台、それからやはり引っ越しとかそういったところで、基本的にはこちらの学生寮につきましては家具備え付けになる予定なので、引っ越し等で大型の荷物の運搬が頻繁にあるということではないんですけれども、やはり荷物の出し入れということで、引っ越しのときはそういったスペースが必要ということで、駐車場の附置義務台数とすれば計4台ということで、これが減らせる限界でしょうということでお話を進めさせていただいたということです。
作山委員長	分かりました。引っ越しだけではないと思いますけれども、うちも娘が大学で寮に入っているものですから、これだけいると、家族とかが会いに来たり、友達関係、だからこの部分は管理組合というか、御社がここは持っているということですね。外に貸し出さない。これで月極とかやらないということでもよろしいですね。一番の懸念は、全然分かんない人がそれを利用するということがやっぱりすごく心配なわけですから、それはないということでここで確認してよろしいですね。
事業者 (C)	そうですね。学生寮を運営する事業者さんに、この駐車区画を含めて建物貸しを行って、そちらの運用に必要な車の出入りということになります。
作山委員長	ちなみに、これの運営は別の会社がやるということですかね。
事業者 (C)	そうですね、我々は建物貸し、建物賃貸借という形になります。運

	営業者にそちらは一任するようなことで。
作山委員長	<p>よろしいですかね。それでは、双方の対立点の確認を行います。</p> <p>まず、1点目が階数についてですね。まあ14階から8階にしてほしいということが1点目。2点目はプライバシーについて、特にベランダの高さについて。3点目は、駐輪場の騒音プラスプライバシーについてということで、ちょっと付け加えさせていただきます。その対応。それから、最後はワンルームマンションへの用途変更の懸念、それからその可能性についてという部分の4点に対立点と考えますけれども、よろしいでしょうか。</p>
請求者	はい。
作山委員長	それでは、これより調整委員は取扱いの協議に入りますので……
事業者(C)	すみません、ちょっとよろしいですか。
作山委員長	ああ、どうぞ。
事業者(C)	事業者Cです。スロープのどうしてこうできないのかというご質問をいただいておりますので、そこを設計のほうから説明させていただきたいと思います。
作山委員長	ああ、どうぞどうぞ。私も気になっていました。
事業者(C)	あとですね、1点ちょっと訂正をさせていただきたい部分があるんですけども、冒頭の陳述の中で、手すりの高さのところで、建築基準法上1,200以下にというような伝え方をしてしまったんですけども、そこがちょっと誤りもありますので、一緒にお伝えさせていただきます。
事業者(E)	<p>事業者Eです。まず、スロープの位置の検討でございます。こちらが1階の平面図で、こちらのスロープについては、こちら側から上がって、こういったルートで2階の駐輪場に入っていくという形になります。スロープの勾配を考えますと、どうしてもこれだけの長さが必要になってくるというところでございます。再三おっしゃっていただいたように、こちら側から入って、確かに窓先空地の関係性だけを見れば、こちらの窓先空地はこちら側に持ってくることは可能でございます。ただ、スロープをこちら側からこういったルートで計画しますと、こちらの駐車場に止めるための車路が確保できないというところがございまして、どうしてもこの辺りまで延びてきてしまうと。スロープがこういった形状になってしまうというところで、現在のこの駐車場等を踏まえた計画ですと、ちょっとこういった形でスロープを検討することは、最初私もそういった形で、こうやってこうやって造れないかとか、いろいろ検討はしたんですけども、そういった形でち</p>

	<p>よつとどうしてもこういった形で収まっているという状況になっております。</p> <p>それから、先ほどのバルコニーの手すりの件ですけれども、こちらにつきましては、先ほど安全上の建築法上の基準で110cm以上というところでバルコニーの手すりの高さがございまして、消防からの今回の設定条件での指導としまして、こちらから侵入、こちらから乗り越えて入るところとしては120cm以下にする必要があるということで……</p>
作山委員長	消防。
事業者 (E)	<p>はい、消防からの指導ですね。それで、こちらの床面からの高さが現在117cmという計画になっておりますので、こちらを基準というか、指導の120cmですね。なので、3cmだけにはなってしまうんですけども、希望の最大値までは上げる変更をするということのご説明でございます。</p> <p>ちょっと建築基準法上の基準としましては、逆の110cm以上というので、高さをどこまででも大きくできるでしょうということはあるんですけども……</p>
作山委員長	いやいや、120で。
事業者 (E)	はい、こちらの基準としては120cmなのでというご説明でございます。失礼いたしました。
作山委員長	スモークにできないというのは何かあるんですか。多分カーテンやっぱり引きますよね、中の人ね。それはやっぱり商品として透明ガラスじゃないと駄目なのか、いややっぱり近過ぎるので、スモークにしてもらおうといいような、僕なんかは思うんですが、やっぱり駄目ですか。北側の窓ガラス。
事業者 (C)	掃き出し窓については、学生寮のほうの居住性なども考慮しまして、我々のほうでは透明ガラスにするということで考えております。
請求人 (A)	はい、委員長、じゃちよつとすみません、最後。
作山委員長	ああ、はい。
請求人 (A)	<p>ご検討に入る前に。実は我々もスモーク、北側だけでいいのでスモークにさせていただきませんかという要求、要望は伝えておりましたけれども、なかなか、居住、入寮される方のアメニティーもということで、反対をされていた経過がございます。</p> <p>それから、今の事業者Eさんのお話ですと、駐車場のそのステータスという重要性がそんなにあるわけではなくて、今の画面、もし上げていただくと、駐車を逆に北側に寄せて、今3台の駐車スペースのところをうまく工夫して、スロープを造るということは可能ではないか</p>

	<p>など思うんですね。東京電力さんからのあれはそれを動かさないだろうと思いますので、その南側からスロープ、今のスロープって2回回らなきゃいけないんですよ。1回上がって左に行って、また反対側に180度回らなきゃいけないものを、駐車場を工夫することによって多少そのスロープの勾配や、2回もぐっと回るとい、鋭角に回るといこと工夫はできないかどうなのかということですが。</p> <p>それから、近隣住民への配慮ということで、委員長もいみじくもおっしゃっていただきましたけれども、東京ガスさんが公益事業ということでございますので、実は今、武蔵野警察署の現有の建物を建て替えるときにも、我々としてはいろいろお話をさせていただいて、ワンフロア減じた形で現在の武蔵野警察の建物となっていますから。それはそのときの事業者さんや警視庁さんとのお話しということもありましたので、そういう意味ではぜひ公益事業を担っていらっしゃる方が、まあもちろん商業地域なんで、まあそのときも言われましたけれども、あんたそれを覚悟で商業地域のマンション買ってんでしようというのは嫌というほど言われますが、しかし近隣住民への配慮であるとか事業の公益性だとかというのを配慮いただけないかなと思います。</p> <p>以上でございます。すみません。</p>
作山委員長	<p>はい、ありがとうございます。</p> <p>それでは、これより調整委員は取扱いの協議に入ります。19時55分に再開をしたいと思います。それまで少々お待ちください。</p>
	(休憩)
作山委員長	<p>お待たせしました。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4点でした。これらについて1点ずつ調整委員としての取扱いの見解を述べます。</p> <p>まず、1点目の階数について、14階から8階にしてほしいという請求者さんからの要望については、事業者からはそれは変更できないということで、対立したままということであると考えます。</p> <p>次に、2点目ですが、プライバシーからの北側のバルコニーの手すりの高さを120cmへ変更してほしいという件について、事業者のほうでは120にするということで今合意ができたということで、非常に大きな歩み寄り、付加行為できたということでございます。</p> <p>3点目でございますが、駐輪場の騒音及びプライバシーについては、その懸念の内容が事業者としても今回詳細に理解していただいたということで、今後設計での変更、これはいろいろな側面での検討で、ど</p>

	<p>のようになるかは今後、検討案を地元を示して協議をする必要ありますが、今後真摯に協議をしていただきたいという調整会からのお願いです。現状ではまだ、ある意味対立した部分が残っていますが、検討してくれるという歩み寄りがあったので、そこで今後協議をしていただきたいというふうに思います。</p> <p>非常に細かい詳細な内容なので、調整会を開くほどではないというふうには私としては判断しています。私どもは。</p> <p>4点目、用途の変更について、学生寮からワンルームマンション等への用途変更のご懸念に関して、現状では事業者としては、学生寮のまま運用するという計画なので、そこについては懸念については理解いただきたいということです。ある程度の合意ということではありませんが、理解が得られたのではないかとこのように判断します。</p> <p>以上のように対立点を整理をいたしました。</p> <p>1点目だけ、駐輪場の件についてだけ、まだちょっとその工夫の仕方が多様にあると思いますので、ぜひ頑張ってくださいと地元と協議をしていただければなというふうに思います。</p> <p>以上で、今後特に調整する内容が私たちとしてはないと思いますので、まちづくり条例第62条第2項の規定により、本日の調整会をもって調整会は終了といたしたいと思います。</p> <p>最後に何かありますか。よろしいですかね。</p> <p>どうぞ。</p>
<p>請求人 (A)</p>	<p>ご調整ありがとうございます。階数については全くワンフロアも開発事業者さんとしては縮減しないという確認でいいのかどうなのかということと、事業計画の8ページ、立面図(2)なんです。相対したところのスモークガラスというだけじゃなくて、エクレールコートってL字になっていまして、立面図の西立面図のこのちっちゃい窓もすりガラスのままなんですか。例えば、幾ら入寮者の人としても、近隣のビルやマンションもちょっとよくご検討、ご研究していただきたいんですが、ああ、それですね。そのこちらのちっちゃい窓の面も全くスモークにならないで配慮されないのかという問題が、論点1については確認をしたいところでございます。</p> <p>論点2については、委員長ご指摘のとおり一定の合意ができたと思っております。</p> <p>3番の駐輪場につきましては、委員長から補足ありまして、騒音、プライバシーということもあるのですが、もう1点ちょっと防災上というか、災害対応上なんです。2ページの配置図でも1階平面図で</p>

	<p>もいいんですけども、北側に突き出す形で窓先空地のほうからエクレーコートの中真ん中に非常階段がありますよね。非常階段から何か災害が起こって火災が起こって、その非常階段から入寮者さん二百何名が降りてくるとします。それで、右側の駐輪場のアプローチ、スロープは、立面図から行くと、そこをかいくぐって外に出るということは、駐輪がその前に平置きのものもありますんで、そっち側に避難することは困難です。とすれば、左側に窓先空地を二百三十何名の方がその一方しか避難経路がない。</p>
野口副委員長	<p>すみません、調整会をして、最後、争点を明確にして休憩を取って我々で協議した意見と違う案件が出てしまったんで……</p>
請求人 (A)	<p>なるほど。</p>
野口副委員長	<p>もしもそういう意見があるのであれば、終わった後事業者と協議をする分には一切我々感知しませんので。</p>
請求人 (A)	<p>なるほど、分かりました。ただ……</p>
野口副委員長	<p>このことをどう扱うって、調整会として非常に難しいので、あえて申し上げました。</p>
請求人 (A)	<p>ありがとうございます。そこは駐輪場の問題で委員長が整理していただいた騒音、プライバシーだけじゃなくて、災害対応上の避難の問題もあるんじゃないかということを付言したかったので、大変申し訳ありません。</p>
作山委員長	<p>今後の協議について、先ほどの駐輪場だけしかやっていけないということを我々は言うつもりはありません。なぜならば、東ガス不動産さんは今後もオーナーであり続けるということで、やっぱり近隣の住民の方たちと今後もやはり仲良く付き合いしていく必要があるということからすると、決して売り逃げしていくわけじゃないですよ。ですから、今の不安材料があれば、真摯に協議していただいて、何もそれを全部のめということを行っているわけでもなくて、ちゃんと話し合いをして、やっぱりちょっと不安材料は何らかの工夫をするだけで、工夫をすれば対応、何か回答が見つかるかもしれないので、そこはもう両者におまかせしますと。まあ我々が出ていくまでもなくてね。今回これをやったのは、やっぱりなかなか話も聞いてくれないとかね、要望を聞いてくれないというところで調整会を開いたわけですから、だからちゃんときっちり話していけば、大企業の公益事業なんですから、ちゃんと話していただければよろしいのかなというふうに思います。ぜひお願いしたいというふうにお願いします。</p> <p>それでは、調整会は以上で終了いたします。出席者の方、傍聴者、</p>

ご退席ください。以上で終了します。お疲れさまでした。