

(仮称) 武蔵野市中町3丁目計画
開発基本計画に係る調整会議事録

日 時 令和4年5月18日(水曜日) 午後6時30分～午後8時10分

場 所 武蔵野市役所 東棟8階 802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、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、請求人 C

開発事業者

三菱地所レジデンス株式会社 執行役員 第二計画部長 浦手健司

出席 代理人 三菱地所レジデンス株式会社：事業者 A、事業者 B、事業者 C
川口土木建築工業株式会社一級建築事務所：事業者 D、事業者 E
株式会社設計工房イー・ディー：事業者 F
株式会社オリジナルワーク：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 2人

質疑応答者	質疑応答
事務局	ただいまから、(仮称)武蔵野市中町3丁目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紹介いたします。 武蔵野市まちづくり委員会から4名の委員が出席しております。 作山康委員と。
作山委員長	よろしくお願いします。作山です。
事務局	野口和雄副委員長。
野口副委員長	野口です。
事務局	阿部伸太委員。
阿部委員	阿部です。よろしくお願いいたします。
事務局	山内章委員。
山内委員	山内です。よろしくお願いします。
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	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。

	<p>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>
事務局	<p>それでは、本日の出席者のご紹介をいたします。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ご一礼お願いいたします。</p> <p>調整会開催請求者の方からご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。請求人Bさん。請求人Cさん。</p>
請求人C	<p>よろしくお願いします。</p>
事務局	<p>以上、3名の方がご出席です。</p> <p>次に、開発事業者の方をご紹介させていただきます。</p> <p>開発事業者、三菱地所レジデンス株式会社執行役員第二計画部長、浦手健司さんの代理人で、三菱地所レジデンス株式会社の事業者Aさん、事業者Bさん。</p>
事業者B	<p>事業者Bです。よろしくお願いいたします。</p>
事務局	<p>事業者Cさん。</p>
事業者C	<p>よろしくお願いします。</p>
事務局	<p>川口土木建築工業株式会社一級建築事務所の事業者Dさん。</p>
事業者D	<p>よろしくお願いします。</p>
事務局	<p>事業者Eさん。</p>
事業者E	<p>よろしくお願いします。</p>
事務局	<p>株式会社設計工房イー・ディーの事業者Fさん。</p>
事業者F	<p>事業者Fです。よろしくお願いします。</p>
事務局	<p>株式会社オリジナルワークの事業者Gさん。</p>
事業者G	<p>事業者Gです。お願いいたします。</p>
事務局	<p>以上の方がご出席です。</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、ご協力をお願いいたします。</p> <p>また、傍聴の方をお願いいたします。受付時にお配りいた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くようお願いいたします。</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</p>

	<p>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。</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、私から説明いたします。</p> <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います。</p> <p>調整委員の役割、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、あるいは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、請求者の主張等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10分から15分程度でご発言ください。発言される際は、恐れ入りますが、</p>

	<p>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、請求者の方、発言をお願いいたします。</p>
請求人A	<p>請求人Aです。本日はこういう調整会を開いていただきまして、たくさんの方に足を運んでいただきまして本当にありがとうございました。</p> <p>それで……</p>
作山委員長	<p>スイッチが入っていない。</p>
請求人A	<p>ごめんなさい、もう一度。</p> <p>請求人Aです。本日は、こうやって調整会を開いていただきまして感謝しております。</p> <p>私どもからの要求というのは本当にごくシンプルで、マンションが、かたらいの道というこれまでに50年かけてつくってきた市の財産であると思っている道にくっついてというか、そこに建つものですから、そのかたらいの道側に是非歩道空間を設けていただき、これまでの道のつながりを遮断していただきたくないというのが、こちらからの要望です。</p> <p>一度、見解書では、最初、これまでの事業計画の変更は難しいので、それはできないという見解をいただいております、何とかならないかなと、先ほどおっしゃったように歩み寄りができないかなということで、今回調整会を請求させていただきました。</p> <p>既に皆さん、もう目をお通しになっているとは思いますが、こちらの意見書の論点整理といいますか、こういう理由、こういう背景で是非かたらいの道側に歩道空間を設けることを再度事業計画を変更して考えていただけないかということも無理を承知でもう一度ご提案させていただきます。</p> <p>その背景として、先ほども申しましたように、かたらいの道というのは、三鷹の駅北口と市の複数の文化施設、文化会館ですとか中央コミセンですとか、文化施設ではありませんけれども、第一中学校ですとか、そういう市の大切な施設をつなぐゆりのある歩行者空間として、これまで本当に半世紀をかけて地元の企業ですとか関係協力者の協力を得て、官民が力を合わせて整備してきた歴史的な背景のある道だというふうに住民である私は認識しております。</p> <p>資料アとありますのが、そのかたらいの道について、こういう経緯でこういうふうにつくった道だよというのが、これは市のホームページより取ったものでございますが、1枚にまとめてございます。既に以前出した意見書をご覧になっている方は見いただいている</p>

	<p>と思いますが、そういう意味合いがある本当に歴史的背景がある道であるというのが第1点。</p> <p>そして第2点目が、この2月に既に工事をスタートしております、建設マンションにかたらいの道を挟んで向かいに建つ市立第一中学校、これが改築に入っております。この改築コンセプトは、1つは街とつながる共育の場づくりというのがございまして、かたらいの道側に正門を移し、まちに開かれた広場をつくり、まちとの連続性を保った景観が記憶に残る町並みというのをつくろうというのが1つのコンセプトになっております。</p> <p>資料イとございますのが、ページは振ってございませませんが、冒頭に資料イとして2枚紙でございまして、今ある建物を大幅に変更して、建ち上がるマンションの真向かいにはテニスコートと、あと屋外プールが設置される。屋外プール、これを私、最初心配して大丈夫かな、屋外プール、できるマンションから丸見えになっちゃうよと思って、そこに最初疑問を持ったところから今回スタートだったんですが、一応市のほうに問い合わせたところ、このプールには屋外の屋根がつくということで、なかなか見えづらい構造にはなるようではあるのでそこは安心していますが、そのような形でかたらいの道につながる空間づくりをしようとしている。これは資料を見ますと、西側のかたらいの道に沿って緑地やベンチのある歩道状空間を整備し、景観に配慮しながら生徒や近隣住民が寄り道できる憩いの場所をつくりますと、気持ちよく散策できるゆったりした道により、まちの魅力を高めます。このコンセプトがつけられた時点では、実は今度マンションが建つ予定地というのは、長くもう何十年にもわたって駐車場として開かれた空間だったものですから、多分このコンセプト自体が、そこにマンションが建つことを想定しては書かれていないというふうに私は考えているんです。そういうまちに開かれた中学校づくりをしている。そこにマンションが建つことは、これは仕方がないことだと思います。もちろん土地を売った方がいて、それを取得された方がいて、そこに経済活動でマンションを建てられる。これは正当なことですので、そこに反対をするものではなく、そこに可能な限りこれまでまちの経緯、先ほどのかたらいの道の経緯を踏まえて歩道空間を設けていただけないか。しかも中学校という公共の場の前の建物ですから、そのぐらいのゆとりを持って造っていただけないかなというのが1つでございます。</p> <p>また、3つ目の背景として、この建設マンションの東南角にある</p>
--	--

十字路というのが、ここが物すごい自転車による事故が多発しているところなんです。これは実はかたらいの道をつくろうとされた頃には想定されなかったことだと思います。歩行者と自転車のゆとりのある移動空間をとというのがコンセプトでしたけれども、自転車がこのように増え、または通勤、通学時間に暴走族のようにばーっと突っ切るような運転をして、割とマナーが守られていないというのが、スマホを見ながら、そういう状況になるというのは、多分昔は考えられていなかったと思うんですけども、ここは非常に信号もありませんし、どうやってもやっぱり自転車というのは止まらずに朝の急ぐ時間なんかは走られるものですから、非常に接触事故が多いというふうに聞いております。

それで今、資料ウとありますが、これは前はつけておりませんでした。見守り隊というのが、武蔵野市の青少協ですとか、第一小学校のPTAのお母さん、お父さん方で結成されておまして、ここに毎朝本当に小学生の通学時間に立っておられます。子供たちがそういう自転車との接触事故を起こさないよう、子供たちのほうに気をつけさせてはいるんですが、もちろん自転車側にも声をかけてもばーっと暴走されちゃうことが多いみたいなんです。なるべくそういう事故が起きないようにという見守り隊があるくらい、それぐらい事故の多発地帯でございます。ちょっとお話を聞いてみたんですけども、そこにマンションが建つというのは、もちろん壁が解体されて塀ができていますから分かるんですけども、この辺まで建ち上がるみたいなんですというお話をすると、やっぱり何か怖いなというお話をなさる方もいらして、それが全てではないんですが、それぐらい事故は多く起きていて、しかもここに気をつけて、そこに事故が起きないように気を配っていらっしゃる方がたくさんいらっしゃるという現実。もちろん今回建つマンションもファミリータイプの部屋が多いようですので、しかも価格は分かりませんが、広さから見ても多分小さいお子様たちがそこに暮らされることになるんじゃないかなと想像していますね。その彼女、彼らも市立の第一小学校に通うとなれば、必ずその十字路を通られます。そのお父さん、お母さんも見守り隊の一員になれる方もいるのかなというふうに思うんですけども、そういう新しい、そこに御社がお建てになるマンションに住まわれる方々にとってもちょっと危険な十字路であると。それを少しでも軽減するために、きちんとした歩道空間、要するに少し見通せるということです。それをつくること

を検討していただけないかなという、その3点が背景でございます。

上記の3点から、私から見ると、地図を持って周りをぐるぐる歩いてみるんですけども、私の想像の中では、どうしても風景を遮断するマンションというふうな印象になってしまうんです。その風景を遮断するマンションから歩道空間を設けていただくことによって、風景をつないで、まちと一体感のあるマンションというふうになるように、大変でしょうが、事業計画などを見直して考え直していただけないかなというふうに思っております。

資料エ、オとあるのは、エのほうは、御社が説明会のときに提出されたものです。赤字は私が書き込んだものですが、これ、グーグルマップを活用していらっしゃいましたので、同じ部分を切り取って、これが現状というか、壊す前の状態の同じ場所のものが次にくっついております。このぐらい開放感が違う雰囲気になって、御社が出された写真に赤で私が書き加えたんですけども、手前のマンションにはずっと歩道がくっついていて。今日、朝、かな尺で測ってみたら、幅が1.7mございました。その先の建ち上がるマンションというのが、両矢印で書いてある部分なんですけれども、その幅は説明会のときに1度お聞きしたんですが、0.3プラス1.6、1.6というのが緑地の部分なんです、1.9mある。その緑の部分が西にびっしり迫っていて、感覚的に道沿いにかたどって建ち上がった建物のように思えるということで、そこを赤茶色に色を塗った歩道らしき部分というんですか、そこを通るときにも何となく圧迫感があって、歩行が膨らんでしまうんじゃないかなと、自転車も通りますし、だからやっぱり何か危ないなと、ここに少しでも歩道が設けられないものなのかなというふうに感じたものですから、ちょっとこのお写真も添付させていただきました。

実は、1つは本当に第1の目的は、かたらいの道側に歩道空間を是非設けてほしい、これが本当に1番の願いではあるんですが、これを思って意見書を書き、調整会を請求しという過程の中で、いろいろ市役所でお互いに出したものの資料を縦覧させていただいたり、説明会の報告書も読ませていただいたりというのを窓口にながら幾つか気がついたことがございまして、それはちょっと今回の歩道には関係ないんでここには書いておりませんが、開発事業をする方々に、条例を守っていますよ、法律を守っていますよと言われると、私どもはどうしようもないんです。それは正当な企業の活動ですから、そうですね、そう引込まざるを得ないんですけども、

	<p>じゃ、法律を守っているからいいのかという、私どもだけにとってじゃなくて、そのマンションに住まわれる方にとってもそれっていいことなのかなという疑問点をたくさん感じまして、本当これは余分なものかもしれないんですけども、三菱地所レジテンス様のホームページからピックアップした文言をちょっとすみません、自分で下線を引いて並べてみたんですけども、基本使命は、私たちはまちづくりを通じて社会に貢献しますということです。2ページ目、ザ・パークハウスの、つまりマンションを造るに当たっての考え方がいろいろ書いてあるんですけども、特に一番下の一番大切なところがちょっと写真で消えちゃったので書き加えましたが、土地や歴史の風土と調和し、時を経るごとに深みを増していくことというのを目指しているというふうに書いてあります。土地の歴史や風土、歴史を研究するその土地にそぐったものをつくるんだよということを、実は繰り返し繰り返しホームページの中では重ねて説明しているんですけども、うまく私、表現下手で言えないんですけども、この事業計画をお立てになる前に、どういうリサーチをなさって、そのリサーチはその土地のために本当にこういったものが必要とか、こういったものは要らないんじゃないかとか、そこまで考えて事業計画を立てられたものなのかどうかというのが、すみません、この間やり取りを通じて私が一番深く感じたことでございます。そこまで突っ込んだことを言っても仕方がないのは重々分かっているんですけども、多分三菱地所レジテンス様って大きな会社ですから、この武蔵野の中でこれまでも、今後もたくさんの開発をなさっていくと思います。その中で、そういう観点からの建物づくりを是非していただきたいなど、大きなお世話かもしれませんが、本当に小さなこの物件を通じて深く感じましたので、そのところが実は本当は一番言いたい部分になってしまって、ちょっと趣旨から外れて申し訳ないんですけども、そのところも言わせていただきました。</p> <p>すみません、長くなりました。失礼します。</p>
<p>作山委員長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>ただいま請求者の方の主張を聞きましたが、ここで論点を整理したいと思います。</p> <p>論点は1つであります。東側、かたらいの道沿いに歩道状空地を設けてほしいということです。その理由としては、3つの点から指摘されております。ちょっと私なりの言葉に換えると、やっぱり武</p>

	<p>蔵野市、特に三鷹から来る非常に重要な生活軸、都市構造としてこの特別な沿道空間であると、私も先ほど通ってきましたけれども、自転車、歩行者、物すごい数ですし、子供たちや一般の人たちも、この辺の中では一番の活動軸というか生活軸である。それから非常に魅力的な、この周辺の中でも断トツに魅力的な都市軸というような、それが歴史的にも背景としてもみんなで力を合わせてつくられていたという特別な道路、沿道空間であるというのが1点目。</p> <p>それから、今度は機能面といいますか、交通の安全の面からいうと、やはり非常に自転車ですとかが多い。ですから、やはり事故多発地域だということ、やっぱり交通安全面から最大の配慮が必要だろうということですね。それが2点目です。</p> <p>3点目は景観的な、やっぱり景観軸としても非常に重要なところであろうというようなことで、このかたらいの道沿いに歩道状空地、歩道というのは道路になりますので、歩道状空地を設けてほしいというのが今回の主張でございます。</p> <p>それでは、請求者の主張に対しまして、開発事業者の見解のご説明をお願いしたいと思います。</p> <p>ご提案があるようですので、その点も図面等で具体的に示しできる内容があれば、図面等を示して分かりやすく説明をしていただきたいというふうに思います。</p> <p>それでは、よろしく申し上げます。</p>
事業者B	<p>三菱地所レジデンスの事業者Bと申します。よろしくお願ひいたします。</p> <p>まず、ご要望いただいた点、大きく2つあると思っております、かたらいの道側に歩道空間を設けてほしいという点と、それから敷地の南東側に見通しをよくして事故を誘発しないしてほしい、この大きな2点なのかと考えておりました、その2点につきましてご報告させていただきます。</p> <p>まず、東側の歩道空間につきましては、当社としましても改めて検討させていただきましたけれども、結論としてはご期待に沿えないというご回答になります。ですが、検討した経緯についてはご説明差し上げたいというふうに思っております。</p> <p>まず、ご説明する前に大前提といたしまして、従来からご説明しているとおりでして、弊社で考える床面積、それから戸数を確保するという観点で、建物の配置、形状を動かすことができないという前提でお話しをさせていただきます。</p>

今、現在計画しておりますのが、お手元の資料の1枚目の左側になりまして、今、この建物を動かさない前提となりますので、今、下に1,400と記載ありますけれども、ここが有効の数字でいいますと1,250mmになりまして、その1,250mmの中で歩道空間を持っていくことができないかということで検討させていただきました。この植栽を減らせば、単純に歩道空間ができることになるんですけども、1階には住宅を計画しておりまして、この植栽を減らすと、この植栽には目隠しという機能を持たせておりまして、単純になくすとプライバシーの観点でなくせないという中で、少しでも植栽を薄くして歩道空間ができないかということを検討しました。弊社としましては、目隠しの機能を持たせるためには、この生け垣を吹き寄せ垣といたしまして、一列に並べるのではなくて千鳥状に並べる基準としておりまして、千鳥状に並べるに当たりまして最低800mm、植栽事業者様の方からヒアリングで必要だという見解をいただいています。それで、右側の図が植栽幅を小さくした絵になりますけれども、これ800mmと言われていますが、少し無理をしております750mmで描いている絵になります。そうしますと、この右側に約300mmの空間を設置することができるということが分かりました。ですが、この300mmをここに設置するべきかというのを検討更にしたんですけども、3点の理由でここに計画するよりも、現在の計画の植栽であるほうがまちづくりに貢献できるのではないかということで採用しないという結論に至っております。

まず、採用できない理由としまして、1点目が、まず、300mmですので、物理的に歩行するとしても有効な幅ではないというふうに考えているという点が1点目です。

2点目が、絵を見ていただきますと、少し分かりづらくて申し訳ないんですけども、L型側溝にこの空地がついている関係で、どうしても段差がついてしまうことがありまして、ここが歩行者、通行者の方の転倒を誘発してしまう可能性があるという点。

それから3点目が、ここに空間を設けることで、ここに路駐を促す可能性があるという、この3点の理由で、この300mmというのは設置可能ではありますが、採用しないという結論になりました。

これが1点目の東側の空間に対する説明になりまして、2点目が、お手元の資料の3ページ目になります。

こちらはご指摘のとおりでして、今、現在計画しておりますのが左の絵になります。今、ご提案させていただくのが右の絵になりま

	<p>すけれども、今現在、この角にこぶしという木があるんですけれども、これが4 mの高木でして、ここに木があると、やはり視線、見通しが悪くなってしまふというところがありまして、ここの配置を公開空地及び植栽の位置を変更させていただきまして、少しでも見通しがよくなるように出せる方向でご提案させていただきたいというふうに思っております。</p> <p>当社としましては、ここの1階の住戸の居住性が落ちる内容であつて、積極的に採用したい内容ではないんですけれども、ご指摘のとおり交通事故を誘発しかねませんので、こちらのほうは右側のほうで変更させていただきたいというふうに思っております。</p> <p>以上になります。</p>
<p>作山委員長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>ちょっと私のほうでも訂正しまして、歩道状空地も2種類あるんで、開発事業者さんのご指摘がありまして、線的な歩道状空地をつけてほしいという提案と、この交差点の公開空地の部分が、特に見通しの部分ですとか、そういう部分で交通安全の配慮をしてほしいというつくりにしてほしいということに対して、2点目に対しての交差点の部分については、今回新たに改善の提案が出てきたというところですよ。</p> <p>最初の線的な歩道状空地については、検討はしたんですけども、採用されなかったという経緯をご説明かというふうに思います。</p> <p>それでは、今の事業者の見解、回答に対して、請求者から何かご意見、ご質問ございますでしょうか。どうぞ。</p>
<p>請求人A</p>	<p>請求人Aです。</p> <p>その前提として、戸数と配置を変えないということ、そこからスタートした線状の歩道空間というのは無理だと、それは私もいわゆる配置図等を見ているのでよく分かります。その前提の戸数、配置というところに私はちょっとはてな印がありまして、最初に頂いた見解書に、武蔵野まちづくり条例に基づいていますよということで、読み上げると長くなるので、私の解釈した簡単な、シンプルな、でも間違っているかもしれない解釈で言いますと、44戸の建物ならば、周りに歩道状の空地を設けなければいけない。でもそれが45戸になると、歩道状の線状の空地は必要なく、45引く44掛ける9㎡の公開空地というのをつくればそれでよいという、その2つを挙げられて、きちんとその条例は守ったよということを前提で見解書というものを返していただいています。すごく疑問に思ったんですけれ</p>

	<p>ども、これは条例のほうにも私は疑問を持ったんですけれども、私 がもし開発事業者様の立場でしたら、やっぱりこの土地になるべく 利益率のいい建物を建てようと思ったら、ゆったりしたお部屋を並 べると四十二、三戸になるんだけれども、そこはもう無理して小さ い部屋を造っても45戸にしちゃえば公開空地1個造るだけで歩道 を造らなくても済むじゃないと、ごめんなさい、私はちょっと性格 がひねくれているので、そんなふうになってしまうかなというふう に考えたんですが、その前提の戸数、配置というのは、どうやって 出てきたんでしょうか。やっぱり44と45というのを意識して造られ たのかどうかというのは今聞いてもしようがないんですが、何かそ ういう前提は崩せない、戸数は変えられない、なぜ戸数は変えられ ないかというのを知りたいんですが。それは利益率とかそういうこ とでしょうか。</p>
作山委員長	<p>それでは、開発事業者の方、今の点について、戸数は変えられな いかという点についてご回答をお願いします。</p>
事業者B	<p>住宅の広さを決める上で、周辺等の……</p>
事業者A	<p>ちょっと代わります。 結論からいうと、そこには立ち戻れないということなんですけれ ども、やはり我々も事業計画がありまして、当然この物件単体で収 支を組んで事業をスタートするわけですけれども、そこには坪単価 ということで、この物件は、じゃあどれぐらいの値段で売れるんだ というところの周辺をリサーチして、その設定をします。そうした ときに、坪単価と平米数を掛けてそれぞれの住戸の値段が決まっ てくるわけですけれども、先ほどおっしゃったようにゆったりしちや うと、その分一戸一戸の値段がどんどんどんどん高くなっていつ てしまいますので、そうすると、商品として売りづらくなってしま う。もしくは単価を安くしなければいけなくなってしまいうということ になりますので、事業の収支の根幹の部分が崩れてしまいますので、 そこはちょっとできないというところがございます。</p>
作山委員長	<p>今のご回答だと、44と45では戸数が少ないと、1戸の違いですが 売る価格が変わってくるので、そこでラインを引いたと。ただ、請 求者さんのおっしゃっている、すみません、私もこの辺の景観も専 門なので、恐らく最大利益を得るというのは一般的だから、請求者 さんのおっしゃっているのも理にかなっていて、恐らくそれも当然 ながら配慮したと思うんですが、それについていかがでしょうか。</p>
事業者A	<p>.....</p>

作山委員長	だからそれは関係なしでというふう聞こえていますけれども、やっぱり当然今回の市の指導の内容からすると、45と44では明らかに選択が、歩道状空地を取るか、公開空地でいいかというのは、普通に考えれば、常識で考えればそういうふう思うので、それも当然加味しているというふう考えるのは普通かなと思うんですが、いかがでしょうか。その部分。別にそれがいいとか悪いとかではなくて。
事業者A	どういったお答えをしたらいいのか。
作山委員長	だからやっぱり戸数ということで、45と44ではもちろん単価について影響が大きいというのは今お聞きしましたが、同時にやはり45と44では、歩道状空地の取り方とか、その辺の部分も違うのは十分承知して。
事業者A	それは全く知らなかったかというのと、それは条例をちゃんと読んでから計画しますのでそれは知ってはおりましたが、結果としてそうなっているというだけの。
作山委員長	ほかに何かありますか。
事業者A	何かちょっと本来のご要望とお話がずれてしまっているので、お答えの仕方がこちらもちょっとどうお答えしていいのか分からなくなっちゃって。
作山委員長	僕のほうから質問しましょうか。
請求人A	はい。
作山委員長	<p>これ、ご存じのように武蔵野市吉祥寺はじめ、ずっと、最近はこちらと違いますが、関東でいうと住みたいまちナンバーワンというふうにも言われているぐらいブランド力の高いところですよ。それでこういうふうなまちづくり条例に基づいて調整会をやっているというのは、法律を守ればいいわけではないですよというのはご存じかと思えます。武蔵野市で開発する以上は、普通よりもちょっと頑張っていたきたいというようなところで、もちろん民間企業の方もそれなりの配慮はしているんだと思えます。</p> <p>さらに、通常の開発と違って私も見ているこのかたらいの道は、ちょっと特別な位置付けなんですね。残念ながら景観のガイドラインとかもできていなくて、そこはちょっと遅かったと思うんですが、本当は重点地区にしてセットバックとかそういうガイドラインを先につくっておけばよかったぐらいな位置付けなんです。これは私も大学のほうでは演習をやっておりますけれども、今回この提案を見たら、もう少しセットバックしろというふうに学生には言いますと</p>

	<p>いうぐらいに、本来はやっぱりかたらいの道に当たって、周辺へもっと貢献すべきだというのが一般論としてあります。</p> <p>ただ一方、ここ近辺、もうマンション価格の高騰と最大利益を得ることは、民間にとって別に法律を守っているわけだから、それが悪いことではないんですが、その中でどこまでこの請求者さんがおっしゃっている部分を工夫ができるかというところです。まず確認は、もうこの壁面の位置と戸数については変更できないということでしょうか。</p>
事業者A	できません。
作山委員長	<p>じゃ、まずその前提の下に、ちょっと質問をさせていただきます。</p> <p>私もこれを見たときに、確かにもうできないんだろうなと思ったときに、この歩道状空地の検討の内容を見たときに、これでいいじゃない。最低ですよ。なぜかという、実はあの自転車が一方通行なんですけれども両サイド通るんです、物すごい交通量で。この植栽が葉っぱも出てくるので、20cmぐらい葉っぱ出てくるんです。それが邪魔になるので、20cmでも30cmでもいいから、僕自身は実は後でまたお聞きしますけれども、立ち上げなくてもよくて、下30cm、40cmの芝でもいいんですが、とにかく退避できる、僕、実は今日車で入っちゃったんです。15kmぐらい、もう夕方5時ぐらいですから、物すごい歩行者で、申し訳ないとも言うくらいゆっくりゆっくり来ました。両サイドからもう自転車がすごい数で、やっぱり逃げ込むスペースが欲しいんです。そのために、ぎりぎりではなくて少し退避、だから歩道ではないですね。自転車が退避できるスペースでいいから、最初の比較案も、これもありだなと。でももしかすると、立ち上げないで低くすると、ちょっと民間の敷地にちょっと入っちゃうかもしれないが、入ることはないんですけれども、自転車だとハンドルとか肘とかが上空だけちょっと入らせてくださいみたいな、何かそういう安全策というのはあるのかな。もちろんL型側溝だから、そこ段差があるのは知っています。それでも違うんです。だからそういう意味で、L型側溝部分の段差を2cmとか3cmとか最低の段差にして、僕、道路設計の実施設計もやるもんですから、物すごい数やってきたんでこの辺のディテールはよく分かるんですが、それだけでも随分違うんです。だから請求者さんがそうおっしゃるかどうかわかりませんが、私はこの安全策とか、この空間を大事にするんだったら、この最初の提案でもいいから、もう一度、外構の部分だからまだどうにかなると思うんです。建築のほうをいじれ</p>

	と言っているわけではないので、ここの部分について、もしも請求者さんのほうが、今よりはこっちのほうがいいということがあれば、ちょっと何か意見をまず。
請求人C	私、今の件について質問なんですけど、先ほどのご説明で300mmなんです、これはやってもしようがないということですか。これをギブアップされた。
事業者A	しようがないというのもありますけれども、さっき言ったとおりなんですけれども、ちょっとした段差でつまづいちゃったり、あとは一番気にしているのはやはり路駐されちゃう。ここに例えば宅配の車が来て、片輪だけここに乘せて止めやすくなっちゃうじゃないですか。結構あるんです、そういう物件って。行政の指導でそういった空地を設ける行政区とかもあるので、そういったものを造ることはあるんですけれども、往々にしてやはり宅配業者の重い車が乗っかっちゃって、そこに止めやすいということと、あとはここがやはりぼこぼこになっちゃうんです。車重いですから。
請求人B	管理人がいるでしょう。管理人は何のためにいるんですか、じゃあ。
事業者A	管理人も24時間いるわけではないので。
請求人B	24時間いないんですか、このマンションは。
事業者A	いません。
請求人B	そうなんですか。
事業者A	いません。
請求人B	でも昼間は。
事業者A	止められちゃったら警察呼ぶしかないですよ。
請求人B	でも夜中は宅配は止まらないですよ。
事業者A	でもこの辺の方が誰かが止めるかもしれないじゃないですか。
請求人B	取ってつけたような理由ですよ。
事業者A	全然そんなことないです。実際にそういう事象が起きているわけですから。
請求人B	じゃ、1つ質問させていただきます。 植栽って成長しますよね。成長します。20とか30とかって言う間に、植栽って例えば季節になれば40になったり50になったりしますよね。剪定するスケジュールとかってどうなっているんですか。
事業者A	決まっています。年に何回か、所定の回数入ります。ちゃんと植栽業者が入ります。回数は覚えていないですけども、少なくとも

	1回は入ります。それは多分どこのマンションでも一緒だと思いますけれども。
請求人C	ちょっともう一つ質問なんですけれども、この植栽のこっち側に縦格子のフェンスってありますよね。これがあって植栽があるんですよね。
事業者A	そうです。
請求人C	植栽は縦格子のフェンスをカバーするというか。
事業者A	今回はちょっと法的に縦格子の形状でしかフェンスが造れなかったのが、結局見えちゃうわけですね。道路と住居とのレベルも近いので、そこの校舎から住居内が丸見えになっちゃいますので、ここに植栽帯を設けて目隠しの意味を持たせているという。
請求人C	この植栽をもうちょっと先ほどの話じゃないですけども、何か千鳥に配置するという、それを一列に配置して、それで見えないようにできないですか。
事業者A	ちょっとうちではなかなかこういうやり方を。
請求人C	周りのマンションなんかを見ますと、結構分厚く植栽が一列にあって、中が見えない密になっている植栽がありますよね。
事業者A	それはそこを建てられた会社さんの考え方で。
請求人C	それはそうなんですけれども。
事業者A	弊社はこれでやりますので。
請求人C	それをやるということで、そういう意味でこのスペースが30しか取れなくなっちゃうわけですね。だからそれを変えて、縦一列にびっしり生えた植栽を植えて、更に縦格子があるんで、それをもっと薄くすれば30がもっと増えるというようなことは検討されなかったですか。
事業者A	弊社としては、ここの1階に住まわれる方のことを考えると、それはできないということになります。
作山委員長	ちょっと戻しますと、この途中の検討段階がある意味薄くしているので、この検討段階の案だったら、請求者さんとしては今よりはいいとお思いですか、そうではないですかということについていかがでしょうか。これだったらあまり変わらないということであれば、それでも構わないですけども。
請求人A	今よりましだとは。
請求人C	私もいいと思います。30cmでもバックがあれば。
作山委員長	もう一つ、事業者さんのほうで心配している車とか宅急便とか止まるんじゃないかと、6m弱ですが、僕自身は車に乗っていて、あ

	そこには車を停車する勇氣はありませんというぐらい、あそこの道の位置付けからいうと、ちょっと停車できるような雰囲気ではないんです。特に今回こちらに入り口ありませんので、停車するというのが何か目的がないといいますか、実態的にあの辺に停車していますか。今でもしようと思えばできないことはないんだけど、両側、一応自転車レーンの線が引いていますよね。そういう実態というのがまずあるかどうかちょっと教えてください。
請求人C	あまり止まっていないですね。
請求人A	私もあまり覚えがないです。
請求人C	時々何か止まっているけれども、かなり狭くなって危ないのと。
作山委員長	だから仮にあったとしても、30cm増やすことによって停車があるからという目的よりは、やはり歩行者の安全性、どっちが大事なんだという、今のお話だと、自分たちの管理しやすいとか、そういう話が強く聞こえるんです。管理しやすい、格好悪いとか。だから歩行者の安全性とか自転車の安全性でこういう工夫をするだけでも違うんじゃないのということに対して、請求者さん側もそれは有効なんじゃないかというお話をされていたことについて、最初から否定されるものではなくて、その検討をもう一回持ってくるのが可能かどうか、僕のほうから質問をしたいと思います。
事業者A	ですからこれを検討してできませんという回答だったんで。
作山委員長	分かりました。再度もう一度検討できるかを聞いているんです。今までの経緯を聞いているわけじゃなくて。
事業者A	であればできないということになります。
作山委員長	ごめんなさい、なぜできないかを今度お答えください。
事業者A	ですから会社としてこれが結論ということで、役員も含めて。
作山委員長	それだと、この調整会の意味がないですね。歩み寄りの場なので。
事業者A	ですから歩み寄りで、角のところにオープンスペースを持ってきたというのが今回我々のご提案なんですけれども、これは全然評価していただけないんですか。
作山委員長	まず、ここについてはいかがでしょう。角の部分については、以前より僕は改善されたと思うんですが、これはこれでよろしいですか。
請求人A	はい。
請求人C	大変ありがたい提案です。
作山委員長	これはだから評価するということですね。
事業者A	であれば、それでちょっとお許しいただきたいんですけれども。

作山委員長	ただ、もう一つ請求者さん側は、そこだけじゃなくて、もともと線的な部分が先に主張があって、併せて交差点の部分ということでくっついていたんですが、ですから線的な歩道状空地まではいかないけれども、安全性の部分について、検討されたことを初めて今日皆さんお聞きになったわけですね。だから、これは決定ですよだけではなくて、もう一度住民の人にお話したわけではありませんから、今日初めて聞いたので、もう一度持ち帰って再検討するということはできないでしょうか。
事業者A	残念ながら申し訳ありません。
請求人C	理由は車が止まって。
事業者A	理由は先ほどから申し上げているとおりです。
請求人C	いや、ちょっとその理由がなかなかはっきりしないので。
事業者A	それは立場が違えば考え方が違うというのはこれは仕方ないことだと思うので、弊社としてはそう考えているというところです。
作山委員長	すみません、今の三菱地所さんとしての話ですか。
事業者A	三菱地所レジデンスとして、会社として今回こういったお話をしようということで、ちゃんと議論した上で臨んでいますので。
作山委員長	いやいや、もう既に決まったことをただ報告しているというふうにはしか聞こえないです。
事業者A	ですから、歩み寄ったんですけれども。
作山委員長	それは聞きました。今回、私たち調整役の立場からも、新たな提案をするということがあるので、今回提案をして、せっかくそういういい途中の段階でいろいろ検討されてきたと、これについて事業者さん側からも幾つかこういうふうには提案をされているんだけど、地元からのご提案だと、せめてこういうのもいいからやってもらえるとありがたいという意見が今日出てきたので、改めて何かそれを再検討するということができませんかというのをご質問させていただいているんですが、その理由が今まで決定したからではちょっと違うんじゃないかと。
事業者A	持ち帰っても同じことを検討するだけなので、同じ理由でやはりできませんというご回答になります。 私が一番いいなと思ったのは、道路、こちらの写真を見まして、南側の道路については、公道上にガードレールがあるわけじゃないですか。ですからこっち側も公道にガードレールをつけていただければ、そこは我々の工事ではないので、ここは市道ですかね、ですから道路管理者さんがつけるかどうかという話ですけれども、すれ

	<p>ば、歩道ができたということになるんじゃないでしょうかというふうには個人的なあれですけれども、思いましたけれども。</p>
請求人A	<p>車道が狭くなりますけれども。</p>
事業者A	<p>一方通行ですから。そういう意味でもともと線が引いてあるんじゃないですか。そこは別に建物と関係ない話になっちゃうんで、ちょっとすみません、それまして申し訳ありませんが。</p>
請求人A	<p>ついでに関係ない話を私も1つだけしていいですか。</p> <p>全然これとは関係ないんですけれども、考え方の問題の話で、実は屋上に太陽光パネルを6枚設置なさいます。それに対して、うちは太陽光パネルに反対はしないと。ただ、利活用イメージのままでないまま、要するに何に使うということも何もないまま、聞いたらすごく少ない発電量で売電も蓄電もしない。役に立たないような気がするというふうにおっしゃったんですけれども、そういったものをつけるというのは、そもそもそういう発想はやめて、どういうふうに活用するかというイメージまで持って設置なさるなら、むしろ枚数を増やしてもらっても構いませんよぐらいのことで意見を出したんですけれども、もう一方縦覧しますと、はっきりと設置をやめろと言っているご意見があったんです。やめろというのと、もうちょっとイメージをきちんと持ってこういう太陽光パネルを設置なさいませんかといったうちの意見に対して、お答えが一言一句違わず全く同じだったんです。返ってきた見解書も。それを見たときに、これはもう何も本当に考えてはもらえていないな。太陽光パネルという文字を見た瞬間、Q&Aのようにこの回答を当てはめたという見解書だなというのを何か強く感じてしまって、あらかじめ決まっているものはほとんど変えないぞという姿勢の下に臨まれているのかなという印象を持ったものですから、すみません、全く歩道とは関係ないですが、今のやり取りを聞いていて、あらかじめ決まった社の基準でこれは決められていますというものはお持ち帰りになっていただけないというか、それを守るものなのかなというふうな、ちょっと残念な三菱地所レジデンスさんに対して非常に残念な思いをしたのを全然関係ありませんが。</p>
作山委員長	<p>今回ゼロではないので、一応歩み寄るスタンスは持ってきたんですけども、一番メインとしたいところについては、もう既に決まっているところについてちょっと残念だったなというふうには思います。</p> <p>どうぞ。</p>

請求人C	<p>先ほどからお話、植栽の工夫だとか、いろいろ会社としてやらないという方針でおっしゃっているんですけども、こういう事情でかたらいの道というこういう特殊な事情があって、住民からの要望があって、そういう特別な例が今回だと思えるんですけども、そういうときでさえも会社の方針というのは変えないということでしょうか。こういう特別な事情があるのであれば、そこら辺をある程度変えてフレキシブルに対応するとか、そういうことはないんですか。</p>
事業者A	<p>ちょっとお答えしづらいですけども、結局はやはり1階住戸に住む方のことを我々としてはやはり考えますので、このフェンスの位置も植栽帯より前に出すということもできなくはないんですけども、そのほうが居住者にとってはやはりお庭が広がるみたいな感じで商品性は上がるんですけども、ただ、今回は引っ込めています。それはこちらの敷地の南側のマンションさんも沿道に緑やっていますので、そういったところが外にあったほうが、まちの雰囲気にも貢献できるだろうというような意味合いも含めてやっていますので、全く何も考えていないと言われちゃうと、ちょっと心外かなというところはあります。</p>
請求人C	<p>実際の方式だと、そういうのは千鳥にやるのが会社の方針で、それは変えないということなんだけれども、特別な事情があってこういう状況がある中で、やっぱりそれは会社の方針で変えないというふうにおっしゃるのか、その辺の状況に応じた会社の方針の変更というか、そういうことって考えられないんですか。何かこれが会社の方針だったら、それでざっとというのも、何か私もちょっと納得いかない。300mmにしても検討はされて、300mmのスペースはできたんですけども、それをやらないという理由もちょっと納得が。</p>
事業者A	<p>ですから300mmしかできないのでやらないという。</p>
作山委員長	<p>請求者さん側が300でも有効だと思っているからお願いしますとお願いしていて、それが有効かどうか、企業側の判断と住民側の判断は違うわけですし、今やっているのは、周辺住民と調和をした中で開発をすべきだから、周辺の人たちの価値観や意見も考慮してほしいというのがこの場なんです。だから自分たちの価値観だけで判断するのではなくて、30cmでも有効だということであれば、再検討する価値があるんじゃないかと。私自身も専門家としては、これ30cmでも有効なんじゃないのと。特にこちらが歩行スペースのほうですよね。だから実際は車が止めようという、なかなか歩行スペー</p>

	<p>スの部分に相当遠慮しないといけないし、少しでも安全性が高まるんだったら、途中の検討の提案でもできませんかと僕なんかでも思うんですけども。</p>
事業者A	<p>歩行はだって反対側に立派な歩道がございますので、弊社側がメインになるというふうには思っていませんけれども。</p>
請求人C	<p>でもこっち側を歩く人は結構いますよ。</p>
作山委員長	<p>そういう誘導になっていますよね。</p>
事業者A	<p>でしたら先ほど私が言ったように。</p>
作山委員長	<p>だからそれは別途市が検討しますけれども。</p>
事業者A	<p>ガードレールを設けるのがいいと思いますけれども。</p>
作山委員長	<p>それは別途市のほうにお願いするとして、それで解決するのではなくて、民間のほうもちゃんと同時に検討してほしいなというふう思うわけです。全部行政に押しつけるのではなくて。</p>
事業者A	<p>押しつけているわけではないですよ。</p>
作山委員長	<p>改善の工夫も余地があるのであれば、それをもう一度検討してもよろしいんじゃないかと。</p>
事業者A	<p>変わらないですね、そこは。申し訳ないですけども。</p>
請求人B	<p>どうしてこの300という数字をこちらに発表しようとしたんですか、それなら。</p>
事業者A	<p>ですから、これぐらい。</p>
請求人B	<p>取れるというふうに思ったわけですよ。</p>
事業者A	<p>ですからご要望があったので、検討はしなきゃいけないなということで、じゃ、どれぐらい取れるのかというところで追っていったら、この数字が出てきたわけです。</p>
請求人B	<p>300は取れると。300取れたのに、どうしてじゃあしないということになったんですか。</p>
事業者A	<p>先ほど申し上げているとおりでですけども。</p>
請求人B	<p>あまり理由がよく分らないです。何で300がなくなっちゃうのか。300取れるなら300置けばいいじゃないかと思ったんですけども。</p>
事業者A	<p>300取ったことによって違う問題が発生するからです。</p>
請求人B	<p>それはだって段差があるとか、車両が違法駐車するとかは外的要因ですよ。</p>
事業者A	<p>先生とか居住者の方が止めるとは言っていない。止める可能性があるわけですよ。</p>

請求人B	それはだってそちらで心配する話じゃないですよ。
事業者A	だってそういう事例が実際あるんですもん。
請求人B	だから300余裕をつくったから、違法駐車が増えた。
事業者A	そこに止められちゃっているケースが多々あります。
請求人B	でもそれは三菱さんの責任ではないですよ。
事業者A	ただ、それをされていたらどう思いますか。居住者として。
請求人B	それはだって居住者のことを考えるんだったら、住民のことも考えてほしいですよ、それぐらい。
事業者A	ですから、今回は先ほど言ったように、緑をまず前面に持ってきましたというのが当初からの考えと、角を見通しよくしましたということで皆さんのご意見は一応我々なりにできる範囲のことはやっているつもりなんです。
請求人B	それと300をなくしたという話は全く結びつかないんだよね。
作山委員長	専門委員のほうから何かご質問ございますか。
野口副委員長	資料をいろいろと見させていただいて、両方の方に質問したいんですが、請求者の今日の資料、中学校とかたらいの道、これって何かに公開されているんですか。
請求人A	はい。
野口副委員長	<p>どういうふうに公開されているか教えてください。公開されているというんだとすれば、前提なんです、当然事業者さんはこの土地を選ぶときに、当然土地の当該現地に来ていろいろと調べるといぐらい、常識的にあらゆる人がすると思うんですが、かたらいの道についてどう思ったのかというのをちょっと教えてほしいということです。設計する前提条件で、かたらいの道があるということについて全く考えなかったのか、どういうふうに設計するときを考えようとしたのかという、姿勢をちょっと聞きたいなど、こう思っています。</p> <p>じゃ、請求者さんからまずお願いします。</p>
請求人A	公開されているのかという質問に関しては、これ全てかたらいの道についても、次の第一中学校の改築計画についても市のホームページにきちんと公開されているものから。
野口副委員長	<p>どういう形で、すみません、ここについて知らない人がわざわざそこに入るって見つけるのが大変なわけです。何か簡単に何とか道路と入れれば。</p>
請求人A	かたらいの道で出てきますし、かたらいの道に関しては、この最初に添付した文書が出てきますし。

作山委員長	マイクを使ってください。
請求人A	すみません、かたらいの道についてはかたらいの道という武蔵野市のホームページでかたらいの道で出てまいりますし、次の第一中学校の改築計画についても第一中学校で検索をかけると、改築でありますとかいろいろ出てきまして、改築を選ぶとここに簡単にたどり着きます。
野口副委員長	現地に行けば、かたらいの道とか何か表示あるんですけど。
請求人A	あります。文化会館通りとかたらいの道というのがあります。
野口副委員長	分かりました。 じゃ、事業者さん、すみません。
事業者A	我々はですから先ほどの話なんですけれども、グリーンの帯をつくって、そちらの雰囲気づくりに貢献したという考えです。
野口副委員長	かたらいの道という道路の性格から考えて、そういうことで十分配慮したと、こういうことでしょうか。かたらいの道という、道路についての性格だとかについての設計の前提条件としてどう思っているかということを知りたいんです。言っていることが分からない。単に道路という位置付けではなくて、どういう道、どういう性格の道なのかということについて事前に調べましたよねということを知りたい。
事業者A	皆さんがおっしゃっているように、あの道路がほかの道路と比べて結構雰囲気のあるというか、そういった道路であるというのは当然そういうふうにして当初から計画はしています。
野口副委員長	分かりました。
作山委員長	その中で付け加えると、やはり歩行者、特に自転車の数が物すごい多い生活軸なわけですよ。そこに対する配慮、緑だと景観的な配慮だけなんですけど、だから先ほど言っている30cmと聞いていたのは、自転車への配慮とか、歩行者の交通量が物すごく多くて、車の交通量は少ないと思うんですが、たまに入ってしまったときにどうやって、あるいは自転車同士ですけれども混雑しますので、それを退避するようなスペースというのは少しでもあったほうがいいんじゃないかな。だからその辺は歩行者や自転車の流れ等に対する捉え方というのは、どういうふうにお考えですか。このかたらいの道の沿道の作り方としては、つまりぎりぎりまで今回立ち上げの下の部分が来ますよね。
事業者A	であれば、先ほど言ったように、ここの先端のところにフェンスを持ってくることもできたわけです。

作山委員長	そういうことを言っているわけじゃなくて。
事業者A	ですからそれがこちらにあるから。
作山委員長	それは景観的な配慮なので分かりますが、そうじゃなくて。
事業者A	ここにフェンスがあつたらもっとあれじゃないですか。
作山委員長	そんなことは言っていない。フェンスをこっちに持ってこないなんて言っていない。
事業者A	それをこっちにしていますので、この立ち上がりから上は別にはみ出せるわけじゃないですか。自転車の方だったら。
作山委員長	そういうことを配慮して。
事業者A	配慮はしていませんけれども。
作山委員長	配慮はしていませんけれどもたまたまなんですよ、これ。
事業者A	揚げ足取りみたいに言わないでください。
作山委員長	どう考えていますかということをお聞きしているだけで、自転車や歩行者に対して、あなたたちの開発はどういうふうな工夫をしていますかと僕は最初から聞いているんですよ。
事業者A	それは道路ですよ。公道ですよ。
作山委員長	道路ではありません。でなくて、民間の敷地側も、そこに対して何らかの配慮がありますかということをお聞きしているだけです。ないならないで構いません。別に全てに……
事業者A	ですから配慮はしたわけです。フェンスを内側に持ってきましたので。
作山委員長	分かりました。 三菱地所さんって武蔵野市で何か、僕三菱地所レジデンスさん物すごい評価しているんです。物すごい素晴らしい作品たくさんつくっている。武蔵野市では、僕が調整すると何か理解、もともと決まっていますよみたいな、何か今までの印象と、すみません、個人的な印象なんですけれども、長く仕事をやっていて、武蔵野市だけなのか分かりませんが、もう少し僕らに理解できるように話していただきたいなど、僕自身もちょっと理解できなくて。もうちょっと工夫していただけるかなと思ったんですけれども、分かりました。取りあえずこれ以上は、今回は改善の余地はないということですよということですよよろしいですか。
事業者A	改善案を持ってきたつもりなんですけれども、全く評価していただけない。非常にづらいです。
作山委員長	まち角の部分については是非、これは評価しているので、これは受け入れるけれども、もともとの線的な部分が主流な主張だったの

	で、その部分についていかがでしょうかというのをずっと今議論しているわけで、だから別に評価はしていますよ。1点目は。ただ、残念ながらそれはやれないということですね。
事業者A	やれません。申し訳ない。
作山委員長	そうですか。 最後に請求人側からありますか、ご意見。
請求人B	請求人Bといます。 三菱地所グループの基本使命、私たちはまちづくりを通じて社会に貢献します。言葉を言い換えれば、ちょっと入れ替えれば、私たちは社会にまちづくりを通じて貢献しますということになりますよね。これは先ほど調整委員の方からもちょっと発言があったんですが、本当に設計する段階で、例えば土地が売られた段階で、要するにこの道の文化とかこの道の意味とかを把握して、設計の手作業に入ったんですか。
事業者A	ちょっと意味が分からないんですけども、我々なりにあの道はすばらしいと思って。
請求人B	つまりこのコンセプトからいろいろと一生懸命調べて、ちゃんとまちづくりに対して貢献したくてこうやってマンションをつくりますというふうにはならないんですか。
事業者A	貢献する会社、まちづくりをやって更に貢献したいということでしたら、まずは我々どうしてもやはり分譲事業者なので、住宅をつくるということが最大のまちづくりだと思っています。それは人が住むということが自分としては見ていただければ、シャッター商店街になっちゃっていたり、人が住んでいなくて寂れちゃっているところとかあるじゃないですか。やはりああいう人が住んでいないというのが一つ大きな理由だと思うんです、個人的には。ですから、やはりまず第一義的には、我々やはり分譲会社なので、そういった住宅を供給して、そこに住んでいただく。そこに人がいるということがまちづくりというふうに考えています。ですから、ちょっとやはりそこは皆さんお立場が変わると考え方は違ってしまうので、なかなかちょっとご理解いただけない部分かもしれませんが、我々なりに考えるまちづくりは、今回の物件においてもやっているつもりです。
山内委員	例えばこの300mmを芝生にするとか、すごい低い植栽にして、自転車のハンドルの肩肘分ぐらいでも通れるような形の工夫とかということも難しいですか。今の写真みたいに全部同じ高さの木にしないと

	<p>駄目なんですか。何か少しでも自転車、要はそこははっきり自転車と歩行者がぐちゃぐちゃ通ると思うんで、交通法規とかもう言っていられないと思うんです。一通とかそんなことを言ったって。自動車は守ると思いますよ。少しでも自転車と歩行者がぶつからなくて済むように、30cm分芝生にするとか、自転車に乗ったときに肘が当たらない30cm分当たらないような木に植え替えるとかして、少しでも安全の確保ができるような植栽に替える、それが意味ないというなら言ってください。私が聞いた後に。できないのかというのはどうなんですか。</p>
事業者A	<p>この絵にあるように、道路際のほうは生垣からちょっと低い木が生えるような予定になっていますので、もともとそのところは満足できると思いますけれども。ただ、立ち上がりは、ちょっと花壇の立ち上がりの高さ自体は、ちょっといろいろ建物の構成上、これを低くするのはちょっと難しいです。</p>
野口副委員長	<p>仮に、では立ち上がりはそのまま、低木というか草のようなものが生えていますが、これだけを中木をセットバックした部分について密集させるなんていうことも難しいということですか。</p>
事業者A	<p>それ今そうになっています。</p>
野口副委員長	<p>いえいえ、だから下げなくていいということ。下げないという案はないですかということ。</p>
事業者A	<p>下げない。</p>
野口副委員長	<p>要するに道路の境界から立ち上げていいですよといった場合はどうなんですか。</p>
事業者A	<p>それが左の絵です。ですからこれをもうちょっと生け垣をフェンス寄りに寄せて、低いものをもうちょっと密にすることですよ、今おっしゃっているのは。</p>
請求人C	<p>RCの立ち上がりがそのまま、植栽が右の図だと、少しバックしていますよね。</p>
事業者A	<p>これはですから幅が狭くなっちゃっているのできゅうきゅうになっているんです。ですから左の絵だと、この生け垣を右側ぐらいまで寄せて、その手前をそういった地被類とかに変えるというのはできます。というかもともとそういう計画です。</p>
請求人C	<p>これを見ると、立ち上がりは右側の図だと立ち上がりをバックしているけれども、同時にこの植栽も壁沿いにもうちょっと寄せているような気がしますけれども。</p>
事業者A	<p>きゅうきゅうになっちゃうんで、そういったものが植えるスペー</p>

	<p>スがないんです、右の絵は。</p>
請求人C	<p>おっしゃっているのは、立ち上がりはそのまま、こっちの左の図のように植栽をもうちょっとこっちに寄せて、そこに30cmなり何なりのスペースというのを。</p>
作山委員長	<p>恐らくこの立ち上がりのL型のコンクリートは、三菱地所レジデンスさんの商品構成上やっているだけで、一般的にはあまりここまで立派には造らないので、恐らくそういう商品構成なんだというふうに思います。技術的にできる、できないではなくて、恐らくこういう商品構成をされている。もちろん土をたくさん盛りたいとか、高さも確保したいとか、いろいろ総合判断だと思いますけれども、僕自身は、せっかく右側のところに、間の150のところには玉竜か何かを入れて、実際玉竜、短い緑ですけれども、そうするだけでも随分、自転車の安全性が一番気になるわけです。だからその部分だけ何かできないかなとかずっと思っていて、本当はこの調整会ってこれまでこういう話だと、この地区大事だから、本当は建物のセットバックを10cmでも20cmでもいいからしてくれませんかというのが、大体これまでの調整会の役割だったんです。もう決まっていますとか言われても、いや、10cmでも20cmでもセットバックしてできませんかというのを今まで言っていたんだけど、そこは請求者さんも我々もちょっと事情を勘案してそこは言っていないわけです。この外構だけは何かできるんじゃないかということで、今回、だからしつこく言っているのは、まさに本体の部分にはあまり無理を言わない。その代わり、ちょっと植栽の部分の工夫はどうかできませんかというのが、今回のここで言っている提案なんですけど、でもそれはやっぱりできないですよ。</p>
事業者A	<p>右の図でこの150のところには玉竜を入れるということですか。それはちょっと、例えば踏まれちゃってすぐ枯れるとか、そういう話になってきちゃうんで。</p>
作山委員長	<p>いやいや、それはまた工夫があるので、いかがですか。先生方、ご専門の先生がいるので。</p>
事業者A	<p>それこそそこに車とか入れられちゃったらぐちゃぐちゃになっちゃいますよね。</p>
作山委員長	<p>別に玉竜じゃなくていいですよ。だから緑があると、先ほど車が乗りやすいとかいうことで遠慮しやすくなったり、何かそういうこともあるので、とにかく僕は人が増えることが社会貢献というふうに個人的には思わないけれども、それだけでは。やはり少しでも</p>

	<p>安全性の確保について、何かちょっと工夫ができないかなというふうにずっと主張しているわけで、提案をしているわけで。</p>
事業者A	<p>先ほど山内先生がおっしゃったように、この左の絵で背の高いやつをもうちょっとこっちに寄せまして、手前をそういう地被系でやるというのはもともとそうなっていますので、そこはやりますという。</p>
作山委員長	<p>それはこの図面のとおりということでしょうか。もうちょっと若干。</p>
事業者A	<p>寄せるようにします。</p>
作山委員長	<p>そうですか。最低限そのぐらい、そこは少し歩み寄っていただけるということでよろしいですか。</p>
事業者A	<p>はい。</p>
作山委員長	<p>分かりました。 それでは、双方の対立点の確認を行います。 この歩道状空地ですが、大きく2点あると、歩道状空地も種類が。1点目は、交差点部の公開空地の部分について、少し安全性を考慮した造り方に変えてもらうということが1点目です。 もう一つは、通り沿いに線的に歩道状空地を取ってくれないかということで、この2点が対立点と考えますが、よろしいでしょうか。 それでは、これより調整委員が取扱いの協議に入ります。10分休憩を挟んで8時でよろしいですか。再開は午後8時とします。 それでは、少々お待ちください。</p>
	<p>(休憩)</p>
作山委員長	<p>それでは、調整会を再開します。 双方の対立点は2点でした。これらについて、1点ずつ調整員としての取扱いの見解を述べます。 かたらいの道沿いの1点目は、交差点の部分の公開空地の改善でございます。これについては、事業者さんのほうから安全性への取組として、交差点の公開空地を工夫していただき、より視認性のよい角まで改善の提案がされました。ここで大きな歩み寄りが見られたということで、請求者さんのほうにも納得いくような改善ということで、調整委員としても大いに評価をしたいというふうに思います。ありがとうございます。 対立点の2点目は、帯状の歩道状空地の可能性についてでございます。これらについては、事業者さんから、最初は歩み寄りが全くなかったわけですが、最後に、植栽の工夫によって少しで</p>

	<p>も自転車等の退避のスペースとして、地被類の部分を少し幅を広くするなどの工夫によって、この植栽の部分を改善する可能性があるというご提案というか、その可能性について言及されましたので、これについては是非実行していただければなということで、多少の歩み寄りが見られた。十分な納得ではないと思われまじけれども、請求者さんも納得ではないと思いますが、一定の歩み寄りの提案がされたということでございます。ただ、基本的にはこれについては対立に近い状態なのかなと、それでも僅かな歩み寄りをしていただけたということでございますので、これについては評価はしたいと思いますが、十分ではなかったというところでございます。</p> <p>以上ですが、これ以上、今後意見を調整するといっても見込みがないというふうに判断します。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したいというふうに思います。</p> <p>最後に、どうしても請求者さんのほうから意見とかありますか。どうぞ。</p>
請求人A	<p>すみません、最初から最後までしようもないことばかり言って終わると思われまじけれども、やはりさっきのかたらいの道をどう捉えてマンションの事業計画に取り組みられたのかという部分のお答えに関して、どうも私どもは全然それに対する答えは私はいただけなかったというふうに感じております。要するに、今回の物件はこういう形で調整が終わりましたが、またこの武蔵野でどんな形であれ物件をつくられるときに、是非武蔵野の中のその土地の歴史的背景であるとか、そこの住民の持っているその土地に対する意識というものリサーチから入っていただいて、それをコンセプトに組み込んだ形で物件を考えていただくと大変ありがたいというか、トラブルも起きづらいんじゃないかなと思います。何とかもうそろそろ利益率第一優先という呪縛から解き放たれていただけると大変うれしいなど、勝手なことを言って終わらせていただきたいと思います。すみません。</p>
作山委員長	<p>ありがとうございます。一応これで終了ですが、僕からもちょっと独り言でもありますけれども、これ外構なので、取りあえずこれで造られて、今後、5年、10年、もうちょっとしてからかもしれません。もしかすると自転車が壁によくぶつかるんだよとか言われるかもしれないし、外構の部分って結構改善する機会があると思うんです。もしかするとですよ。ですから、今回の提案が未来永劫ずっと</p>

	<p>続くかもしれませんし、もしかすると住民の皆さんの使い方によってもうちよっとうしてほしいみたいなことが将来起こる可能性もあるかもしれないというような可能性、建築じゃないので、この辺の改善の余地が僕はあるような気がしていて、その辺はこれから育てていく必要があるのかな。植栽の部分もそうですけれども、植栽もうちよっとうこういうふうにカットしてほしいとか、そういうのも含めて是非今後、何かいい在り方があれば、お互い成長して改善していただければなというふうに思います。</p>
野口副委員長	<p>管理組合同士仲よくしていただく、そういうことも可能になる可能性あると思います。</p>
作山委員長	<p>それでは、以上で長時間になりましたけれども、お疲れさまでした。出席者、傍聴の方はご退席ください。 以上で調整会を終了いたします。ありがとうございます。</p>