

(仮称) 武蔵野市吉祥寺北町1丁目計画
開発基本計画に係る調整会議事録

日 時 令和5年10月11日(水曜日)午後6時30分～午後8時10分

場 所 武蔵野総合体育館 大会議室

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

(出席 代理人 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 執行役員開発二部長 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

株式会社アーキフォルム 事業者 C

株式会社オリジナルワーク 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	それでは、定刻になりましたので、ただいまから(仮称)武蔵野市吉祥寺北町1丁目計画に関わ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	野口です。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。よろしくお願いいたします。
事務局	以上の3名です。 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。

	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。お名前をお呼びします。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、1名です。</p> <p>本日は、開催請求者、■■■■さんの代理人で■■■■さん、■■■■さん、以上の2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、三菱地所レジデンス株式会社執行役員開発二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■■■■さん。</p>
事業者A	■■■■です。よろしくお願いします。
事務局	■■■■さん。
事業者B	よろしくお願いします。
事務局	株式会社アーキフォルムの■■■■さん。
事業者C	よろしくお願いします。
事務局	株式会社オリジナルワークの■■■■さん。
事業者D	■■■■です。
事務局	<p>以上の方がご出席です。</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。無許可発言や不規則発言を繰り返した場合は、ご退場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きます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</p>

	<p>の方のご協力をお願いいたします。 以上です。</p>
<p>作山委員長</p>	<p>それでは、調整会の位置づけ等について、私からご説明いたします。 この調整会とは、近隣関係住民、今日は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>私たち調整委員の役割ですが、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。 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何うとも、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分程度でご発言ください。</p> <p>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、お願いします。</p>
<p>請求人B</p>	<p>請求者の■■■■でございます。</p> <p>このたびは、まずはお忙しいところ、このような会を設けていただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>請求等につきましては、まずはいわゆる低層住宅街で、戸建てが建ち並んでいるところで、堅固な建物が約10mで一面を覆うという、ま</p>

ず、ところへの景観が一つ気になる点ではあったんですが、その中で、一つ北側に機械式の駐車場を設けるといところで、やはり住環境の中で景観を重視していくときに、鉄骨がむき出しになっているような状態のものというのは、まずは視覚的にどうなのかなというのの一つ。

なおかつ、どのような形でその駐車場スペースの敷地形状ですか、幼い子供などの事故防止等のシャッター等が設けられているのかなと、そのようなこと並びにその機械式駐車場に車の乗り入れ時の騒音等を大変危惧しているといところで、その何らかの改善を求めているというのの一つです。

それから、通常のマンション計画等であれば、道路幅員が比較的狭いところでの設営の場所について、何らかの形の空地といるか、歩道的なものが設けられるというふうには、こちら側は理解しておるんですけども、どのような形で、寄附じゃないでしょうけれども、公開空地的な扱いをするのか、1 mないし2 m程度の何ら妨げのない、歩行者、車両等にも妨げのない形の実施方法になっているのか、その辺も確認していきたいなというふうに考えています。

できるのであれば、不特定多数もそこに、自転車なり歩行者は通れるような形で、少しでも道なりがすっきりとして、きれいな状態に保てるような実施を考えていただければなというふうに思っております。

具体的にこういうふうにはできないのかなという思いも、素人的には思っているんですが、それはこの場でまず伝えさせていただくとなれば、一つは、やはり景観的な駐車場の鉄骨というのは見えないような形で、地下に車を格納していくような、それはいろいろ費用的なものも考慮しないといけないことだと思っておりますが、そういったことが可能ではないのかなと。

なおかつ、駐車場のターンテーブル等が多分設けられるのかもしれないんですが、その部分には、外からシャッターなりをもって、簡単にその敷地内、ターンテーブル内に入ることができないようなセキュリティの確保なりを考えていただきたいなというふうに思っております。

それと、先ほど冒頭話しましたがけれども、道路の、近隣住民の通行並びに自転車の通行等が速やかにできるようなものにしていただきたいというところを、一つ、こちら側からはご要望させていただきたいと思っております。

<p>作山委員長</p>	<p>我々の方は、取りあえずその2点ということで、以上です。</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お聞きしましたが、ここで論点を整理いたします。</p> <p>請求書等にかかれている内容と、今のお話を併せて整理しますと、論点は2点ですね。1点は、駐車場、機械式駐車場に関して、基本は本当は取りやめてほしいというふうに、この請求書に書いてありますが、それでも景観的な配慮から、本当は地下が理想だよと。あるいは、鉄骨がむき出さないような配慮ですとか、あるいはターンテーブルが見えにくいような、あるいはあれですかね、ファサードか何かにはシャッターとか何か、見えないような工夫とか、何かそんなことができないか。いずれにしろ、景観的な配慮というのは必要ですよということが1点目。駐車場の件ですね、機械式の。</p> <p>2点目は、この東側道路、狭いということもあって2項道路ですね。ここについての、できるだけ安全な通行を確保する意味でも、セットバックとか、空地、オープンスペースを設けて、安全性の確保をしてほしいということですね。請求書には、工事中のちょっと心配事ということで主に書かれていますが、この辺、東側道路沿いの、工事中も含めて、道路の安全性や通行に支障がないように対策、この辺がどうなっているのかという、この2点であるというふうに考えます。</p> <p>それでは、請求者の主張に対して、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をしてください。</p> <p>それでは、お願いいたします。</p>
<p>事業者A</p>	<p>では、回答させていただきます。</p> <p>まず、論点に関してでございますが、1つ目、機械式駐車場の取りやめについてでございます。</p> <p>まず、結論としては、機械式駐車場の取りやめはできません。理由といたしましては、やはり必要だからということになります。具体例を申し上げますと、当社は過去2件、近隣のエリアで分譲させていただいておまして、今の稼働状況や車の保有状況など、このあたりを勘案させていただきますと、やはり機械式駐車場で一定数の台数を確保することが必要、そういった理由から、機械式駐車場の取りやめはできないというところが結論でございます。</p> <p>そして、今ご発言の中でありました、地下駐車場についてござい</p>

	<p>ますが、先ほど少し懸念材料として取り上げていただいたように、やはりコスト的な面、ひいては事業性の面で、地下駐車場に変更することはできないというのが我々の結論でございます。</p> <p>もう一点、論点として挙げられております前面道路についてでございますが、当物件では、歩道状空地を確保させていただいております。条例に基づくものでございますが、幅500の歩道状空地を整備させていただいて、皆様の歩行空間の安全性ですとか、歩行のしやすさに寄与させていただいている、そういう計画を取っております。</p> <p>主な論点についての回答は以上でございます。</p>
作山委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>今の事業者からの見解、回答について、請求者からお伺いするんですが、ちょっと僕から質問させてください。回答が淡白なんで。</p> <p>まず、東側道路、ちょっと2番目の話ですが、2項道路なので、もともと最低幅員4mが本当は欲しいんですね。ただ、昔の開発なので、ここ土地改良ですからね、ですから二間道路3.6mとか3.5幾つとかです。中心から2mセットバックしなさいよというところで、皆さんもお使いのように、車擦れ違ふと結構しんどいから、一方通行だったりしますよね。</p> <p>今回、指導によって50cm広げるということですよ。それによって、大体この道路というのは何mになりますか。従前が幾つで、それによって。この図面、割とそういうことがちゃんと出ていないので、分かりにくいんですよ、多分市民の方は。</p>
事業者A	<p>目の前の道路は4mになるように、中心線から我々の方で拡幅いたしますので、4mプラス50cmが図面道路です。</p>
作山委員長	<p>現況で4mあるんですけど、これ。2項道路ですよ。</p>
事業者A	<p>失礼いたしました。我々の拡幅状況といたしましては、中心線から2mになるように、一部、僅かですが拡幅を行わせていただく。それによって、場所によりますが、一番厳しいところで3.87プラス歩道状空地が50cmとなります。</p>
作山委員長	<p>結構ね、そういうところはちゃんと書いて、住民に説明した方がいいと思うんですよ。つまり、普通だと3点幾つ、4m弱しか広げないんですよ。これは市の指導もあって、プラス50ぐらいどうにかできないかと、ですから今よりか道路が、車道としての空間が2項道路からちょっと、中心部から2mなのでちょっと広がる。更に50cm、これは歩道状空地なので、車は乗り上げられないのかな。段差がある。</p> <p>空間としては、そこが歩行者が50cmの上に逃げることができるとい</p>

	<p>うことで、そういう意味では最低限のことはやっているよということなので、そこは対応します、それ以上はちょっとやりませんよということだと思えますけれども。</p> <p>ということが言いたいのかな。それ、納得するかはちょっと別として、一応そういうことだということですね。</p>
野口副委員長	<p>歩道状空地はパースでは表現、線だけ引っ張って空白になって、白くなって。何かタイルを張るとか一切ないので、これ見ると段差はないというふうに僕は理解してしまったんですが、そのとおりでいいですか。</p>
作山委員長	<p>そこはちょっと、事業者さん、教えてください。歩道状空地のところの段差ですか。</p>
事業者A	<p>段差は縁石部分の5 cmのみとなります。ちょっとパース上表現としては、ちょっとパースでは線になってしまっておりますが、実際には5 cmの段差があります。</p>
作山委員長	<p>経験的に、結構5 cmって、頑張れば車止めも、大きい車だとえいやっと越しちゃったりするんですね。</p> <p>ただ、やっぱり段差がありますので、そこは明確なので、歩道ですよという、どっちがいいかはちょっと分かんないんですけども、計画的に5 cmでいいという。</p>
事業者C	<p>アーキフォルムの[]です。</p> <p>武蔵野市さんの道路管理課の方とお話ししまして、基本的には切下げ等も含めて全て5 cmの高さなので、5 cm自体は車両出入口も5 cmになるので。</p>
作山委員長	<p>なるほど、分かりました。指導ですね。ありがとうございます。</p> <p>じゃ、もう一つ、今度は1点目の駐車場なんですけれども、機械式駐車場、これ計画書に機械式の駐車場の図面とか、もちろん建築物ではないので、工作物なので義務はないんですが、こういう場だところこういう製品で、こういうふうにやりますよというのがあった方が親切かなと思うんですね。今回、この図面に、実は遮音パネルという形で、これ素人の方だと多分分からないと思うんですよ。しかも立面図でしか分からなくて、パースは結構さらっと描いてあるから、これだと空間は分からないし。</p>
事業者A	<p>そうですね。</p>
作山委員長	<p>一応この業界では、三菱地所レジデンスという一流企業ですよ。更に僕が知っている限りは、アーキフォルムさんって優秀な、恐らく、恐らくですみません、私が知っている限り、名の通った設計事務所な</p>

	<p>んだけれども、XXXXXXXXXX体制の会社のはずなので、もうちょっと何かこう説明を丁寧にしていただけるといいかなと。</p> <p>これ、先ほども駐車場はやめませんと言っているだけなんだけれども、こちらの請求者さんの少し懸念材料は、景観的なものとか、あるいは請求書では騒音とかあったので、それをまず、遮音パネルで騒音の部分は、東京都の条例によって境界のときに40 d Bとかの、結構これ静かですよ。もうその基準そのものが厳しいので。</p> <p>別に肩を持っているわけじゃないですよ。そういう基準なんで、40 d Bに下さいということである、そのために遮音パネル等もやっているということですから、一応クリアしているんじゃないのというところに対応していますとか。</p>
事業者A	<p>そうですね、一応クリアというか、させていただいておりますけれども。</p>
作山委員長	<p>そういうことを説明しないから、何か、それでやめません、このままいきますと言うから、ちょっと不信感になっちゃうんですよ。</p>
事業者A	<p>承知いたしました。ありがとうございます。</p>
作山委員長	<p>それと、景観的な部分は、これは図面を見ると、ちょっと色があれですけども、ガルバリウムのパネルと書いてあるんですかね。遮音パネル、ガルバリウムカラー鋼板、これがぺろっと書いてあるから、ぺたっと貼っているの、パースないので、更にこれだとよく分からないし、こんなぺろっとするのが見ると、普通だと何かトタン板みたいなのが出てくるのかなみたいなイメージをしちゃうから、ちゃんとこういう製品で、何かこんな筋の入っているガルバリウム、ちょっと高いやつ、ちょっとおしゃれな形でやっていますみたいなとかね、そんなのも分からないと、本当に景観的に配慮しているかどうか分からないということです。その辺は、どうなんですか。どんなふうに、ちょっとパースがないと分かんないんですけども。</p>
事業者A	<p>そうですね、物が確定していないというところもありまして、どこまで情報を出せるかというところなんですけれども、一応想定しているメーカーのカタログ資料は、手持ち資料として持っておりますので、もし物を実際にこんなものだよというところが知りたいということでしたら、そちらをご覧くださいのは。</p>
作山委員長	<p>今はサンプルとかないの。今はそれがいいんですね。</p>
事業者A	<p>そうですね、はい。写真とか参考の資料としてはお見せできますが、ちょっと実物が今はないです。</p>

作山委員長	更に、その壁がどうやって出てくるの。べたっと出てくるので、景観的なところ、すみません、僕、代弁しているのが正しいかどうか分かりませんよ。後で追加してください。これは勝手に代弁しているんですけれども、ここはちょっと、べたっと壁なので、少し普通だともうちょっと若干空地があるから、少し細い緑、コニファーとか縦に伸びるものとかね、少しちょっと緑系を何か入れて和らげるとかいう工夫は何か考えていますか。
事業者A	機械式駐車場の手前の部分に植栽帯を設けておりまして、図面……
作山委員長	これか。いや、手前じゃなくて、その壁の部分。
請求人B	すみません、皆様のお手元にある資料というのは、我々には開示されない資料なんではないでしょうか。
作山委員長	そうなの。
請求人B	ちょっとイメージが湧かないんですよ。
作山委員長	ごめんなさい。確認します。
事務局	説明会の際に、近隣の方が配布されているものは、今日お持ちではないでしょうか。
請求人B	ないです。
作山委員長	説明会には配布しているということですか。 お貸しできるとかいうのはないですか。
事業者D	■さん、請求者には事前にご配布しておりますけれども、本日は同じものをご用意しておりますので、お配りいたします。
作山委員長	よろしくお願ひします。すみません、そうですよね、それを見ないと分からないですもんね。
請求人B	ちょっと話でパースがいろいろあって、ちょっと。
作山委員長	今、お借りできるということで。それじゃ、お手元に。 ■さんにお渡ししたときの時点から変更しているということはありませんか。もしも変更が、追加とかがあれば、その図面の説明もお願いしたいんですが。12ページですか、パースは。
事業者A	パースは12ページになります。12ページ、13ページ、機械式駐車場は13ページをご覧いただいた方が分かりやすいかなと思います。
作山委員長	パースにはあれですよね、このちょっと横の部分の説明とかの方が、そういう表示されていないですよね。
事業者A	そうですよね、少し切れてしまっておりまして、今、ご質問をいただいたのは、機械式駐車場の北側と西側の面のところでございますかね。
作山委員長	あのね、一番最初、請求者さんの方が、鉄骨がむき出しになってい

	<p>るんじゃないかと、よくある機械式、これ蛇腹式ですかね、こういうふうになっている。</p>
事業者A	<p>そうです。</p>
作山委員長	<p>ですよね。だから、やっぱり普通は鉄骨がむき出しになるタイプが標準なんです。それを、いろんなタイプがあって、パネルで、それはL字で置くという方法、パネルで化粧をするんだけど、それをちょっとスリットが入ったタイプでやるか、今回は遮音だから完全に塞ぐタイプだと思うんだけど、それでものぺっとしたやつでやるのか、ちょっと陰影のあるようなものでやるのかとかね、それでも随分景観的には違うと思うのね。あるいは単色にするのか、少し亜鉛、銅つけ風にするような、最近いいのがありますよね。ガルバリウムにもね。</p> <p>アーキフォルムさんなんてよく知っていると思うけれども、何かそういうちょっと高級感のある渋いものでやるとか、そういうのも含めて、パースとかじゃなんかじゃないとよく分かんないと思うんですよ。</p> <p>だから、何かこういうのも含めて、景観的な配慮とか、あるいは高さもちょっとこれだと、なかなか、図面だと6mですかね、高さもありますのでね。その辺のパースなんかもあると、追加であると分かりやすいかなと思うんですが、もう少しそこら辺の補足説明、景観的な配慮とか何かありますか。</p>
事業者A	<p>そうですね、そもそもで申し上げますが、今回、機械式駐車場の側面等につける遮音パネルに加えて、敷地の北側については、更に防音を高めるようなしつらえをしております。それというのが、さっきちょっと図面上、記載がちょっと分かりにくくて恐縮ですが、資料の9ページをご覧くださいませでしょうか。</p> <p>9ページに、北立面図というもの、下側にございまして、ご確認をお願いいたします。</p> <p>少しこの資料では分かりにくくなっておりますが、点線が下から延びておりまして、四角く点線が点々とあるかと思っておりますが、こちらは防音フェンスの範囲になっております。機械式駐車場の側面につける防音パネルに加えて、騒音に対する効果を高めるために、更にこの敷地の外周にパネル上の防音フェンスを構築しているような形になっております。</p> <p>やはり、防音性能を持たせる意味でつけておりまして、簡単に申し上げますと、このフェンスによって、なかなか機械式駐車場が見えに</p>

	<p>くくなっているような形になっております。なので、その見えない部分に対して、どこまでのしつらえをしていくかというところもあるのかなと思うんですけども、我々としては、見えない部分ですので、遮音パネルとか色彩の配慮をした上で、これで十分配慮をしているというふうな考えを持っております。</p>
作山委員長	<p>壁面緑化とかは別に考えていないですか。 すみません、余計な質問しちゃってね。</p>
事業者C	<p>ここのパネルの部分に更に壁面緑化、なかなかちょっと方位的には生育が難しいということと、あと先ほどパネルのお話があったんですが、今回採用予定のメーカーではあまり種類がなくて、ガルバリウム鋼板の単板のようなものですが、その中で一番建物に調和するような色を考えています。</p>
作山委員長	<p>その遮音パネルは、そのメーカーの製品で制約されちゃうんですか。</p>
事業者C	<p>はい。ある程度採用メーカーによって。</p>
作山委員長	<p>建築製品としてもガルバリウムで使えるわけじゃなくて。</p>
事業者C	<p>もうサンドされた製品になっているものになるんで。</p>
野口副委員長	<p>専門用語でお互い話しちゃ。</p>
作山委員長	<p>すみません。分かりました。 もう一つ、言っていたのは、少しゲートみたいな形でシャッターとか、ターンテーブルとか何かその辺の見えないようなことをできないかとおっしゃっていたので、この辺はどうでしょう。</p>
事業者C	<p>今、遮音パネルと言っているのは、こちらの北面になりますね。その鉄骨がむき出しじゃないかとおっしゃっていらっしゃったのは、この乗り入れ部。</p>
作山委員長	<p>いや、ターンテーブルそのものを、ちょっと見えちゃうから、その手前にファサードとして。</p>
事業者C	<p>なるほど。</p>
作山委員長	<p>ゲートの的ですよね。シャッターみたいにならないかというふうにおっしゃっていたと思うんですけども。そういうふうでよろしいんですかね。</p>
請求人B	<p>はい。</p>
事業者C	<p>ターンテーブルのお話が、安全性の方の理由からということでしょうか。</p>
請求人B	<p>はい。</p>
事業者C	<p>ターンテーブル自体は、鍵がないと動かないものになるので、そこ</p>

	<p>の部分に立ち入ること自体は大きな問題はないと考えています。</p> <p>また、機械式駐車場のゲートという意味では、敷地境界、道路境界部分には特に現状設けておりませんが、機械式駐車場の前には、昨今事故も多いので、きちんと安全性のあるゲートは設けられる予定になっておりますので、もし万が一、中に入ってけがをされるようなことは、可能性がとても低いと考えております。</p>
請求人B	どんなゲートなんですか。
作山委員長	ちょっと私ばかりしゃべっていたので、今のお話から、請求者さんの方から何かご意見、ご質問ありましたら、お願いします。
請求人B	1つ、その遮音パネルというのは、鉄骨の横につけるものと、それと、それプラスアルファ、それと一緒にくっついているものか、数cm空けたもので、また擁壁みたいなものが立ち上がるのか、ちょっとそれがよく分からなかったんですが。
事業者C	遮音パネルと言っているものは、機械式駐車場の鉄骨ですね。そちらの壁に取り付けるようなものになりまして、敷地境界に更に防音フェンスというのは、まずコンクリートの立ち上がりを設けまして、その上にアルミ製のものを設置する予定になりまして、そちらが約3mぐらいのものになります。
作山委員長	壁が2つあるみたいなことですね。
事業者C	そうです。
作山委員長	6mと3m。
事業者C	はい、さようでございます。
請求人B	約半分ぐらいの壁は、二重になっているということですか。
事業者C	はい、さようでございます。
請求人B	それは、敷地境界からぎりぎりのところに立ちあがるんですか、その3mの壁は。
事業者C	機械式駐車場は図面どおりの位置になるのですが、フェンス自体はもう敷地境界から、施工可能な5cmとか、それぐらい離れたところにまず立ち上がりを構築しまして、それを基礎にフェンスを立ち上げるので、位置関係的にはそのような形になります。
請求人B	じゃ、北側から3mを乗り越えて、入るスペースもないということですね。機械式のもう駐車場で。
事業者C	メンテナンス上、間を通行することは必要なので。
請求人B	空くぐらいのスペースはあって、立体駐車場の骨組みになっているという。
事業者C	はい、さようでございます。

請求人B	あとは、東側の化粧は何もないということですよ。
事業者C	現状は、乗り込み部なので、まず下の方は何かするというのはなかなか難しいんです。上部の方に多少化粧することはできるかもしれません。
請求人B	これはあと、西側も同じものを造るんですか。
事業者C	北、西の方は、機械駐を囲うように、先ほどの遮音パネル、防音フェンスという形状になるので、空いているのは今東面だけになります。
請求人B	あとは、ちょっと安全性的なところなんですけれども、ターンテーブルに、じゃ、キーを入れた段階で、何か黄色い点灯ランプとか、点滅ランプが回るんですか。
事業者C	現状、そのような注意喚起設備、ターンテーブルが回るときは、車が乗っている状態になるので、特段。
請求人B	いや、キーを挿せば回るんですよ。車が乗らないと、重さを感じないと回らない仕組みなんです。何も乗っていないでもキーを挿せば回るんじゃないんですか。1トン以上の重さを感じないと作動しないという仕組みになっている。
事業者C	そのようなシステムも可能かと思いますが。
請求人B	いや、今のお話でいったら、車が乗らないと動かないとおっしゃったので。
事業者C	乗らないと動かないと言ったのは、ちょっと間違えかもしれませんが、乗っていない状態で回しているのはちょっと見たことがなかったもので。確認いたします。
請求人B	ですので、側面で幼児等が勝手に入れないような形をした方が、安全性が高まるのではないのかなということで、なおかつ景観としても、そのような形でシャッター等を設けることの方が、道路側から見栄えもいいのかないかなというふうに、こちら側は考えております。
作山委員長	そこをもう一回確認ですけれども、僕は安全性もあるかもしれないけれども、景観にはファサードデザインとして、商店街なんかもよくやるんですけれども、これやっぱりむき出しに機械が見えるから、表にちょっとスクリーンとして、入り口のようなそういうものを造るんですね。ということ、割と高級住宅地とかだとやるんですよ。恐らく武蔵野市は一応高級住宅地の部類にも入ると、僕は思っているので、そういう意味では、何かむき出しにターンテーブルとか、機械がむき出しに表の通りから見えちゃうよりは、もう一回クッションとしてそういうのがあった方がいいんじゃないのというイメージをおっ

	<p>しゃっているのかなと思って。ですよ。何かそういうことを、武蔵野市の地所さんのマンションだったら、そこまでやるんじゃないですかというように、僕も思ったんですけども、いかがでしょうか。きついですかね。</p>
事業者C	<p>当初、おっしゃるようにゲート等を検討していた時期もあったんですけども、今回機械式駐車場の隣に平置き駐車場もありまして、平置き駐車場の出入りの軌跡も必要なんです。なかなかこれだけの幅を、覆わせるようなゲートの構成は難しいなというところで。</p>
作山委員長	<p>検討はしたけれども、取りやめたという状況ですね。</p> <p>ごめんなさい、さっきのちょっと敷地境界に防音パネルをつけるとおっしゃっていたんですけども、最初の説明のときに、メッシュフェンスだと言っていたんですけども、それは変更ですね。</p>
事業者A	<p>そうです。</p>
作山委員長	<p>ただ、敷地境界ぎりぎりに3mのパネルがどんと来るのは、結構圧迫がありますよ。3mののぺっとしたのが、何かつまり言い方は悪いですけども、刑務所の塀のように見えちゃう可能性があるんじゃないかなと思うんですよ。</p> <p>だから、そういう意味では、普通、僕が割とプロジェクトでやるのは、セットバックさせて、1.5mでもいいから、それで敷地境界側に緑をちょっと、2mごとでもいいから、コニファーか何か入れて、少し和らげるような工夫をしてよ。それで、そちらの敷地側に防音パネル3m、だから隣からは緑が見えて、隙間から壁は見えるけれども、何か拘置所の塀のようにどかつというのは、ちょっといかがなものかというかね。そういう工夫ってできませんかね。</p>
事業者A	<p>今おっしゃっていただいているのは、敷地境界にあるフェンスをもっと内側に寄せて。</p>
作山委員長	<p>そうそう。</p>
事業者A	<p>隣地の境界とフェンスの間に植栽を入れるのはどうかというようなことですか。</p>
作山委員長	<p>だから、機械式駐車場についている壁と、もう一つの防音壁、境界のやつは、別にそれは割と近くても構わないと思うので、むしろ緑を、緑の環境を、迷惑をかける隣地の方に提供してもらおう。最低限の何かマナーというかね、そういうのがあるんじゃないですかということ、を、ちょっと。</p> <p>どうぞ。</p>
事業者D	<p>初歩的な質問ですが、本計画地と■■■■様との位置関係をもう一度明</p>

	<p>確に確認したいんですけども。</p>
作山委員長	<p>隣に隣接しているかどうかは関係なくて、隣の敷地であろうと、別に意見を述べても構わないので、周辺ですからね。それを聞きたいんですか。</p>
事業者D	<p>ちょっとその景観というのは、全体的なまちの景観をおっしゃっているのか、お住まいのところからの見え方でおっしゃっているのか、ちょっと気になったので質問いたしましたけれども。</p>
作山委員長	<p>さっき言ったように、僕は両方だと思っていましたけれども。</p>
請求人B	<p>もちろん全体ですよ。だから、やっぱり音の問題というのは一つ気になっているということです。</p>
作山委員長	<p>だから、直接関係あるところしか意見を言えないわけではないので、ちょっと気をつけた方がいいですよ。</p>
事業者C	<p>先ほどのフェンスの話の回答についてなんですが、今回敷地境界に立ち上がりを設けているのは、もう一つ、ゲリラ豪雨等に対応する雨水抑制の考え方もありまして、敷地境界にコンクリート製の立ち上がりがまあまあ高く、この辺りって冠水ハザードエリアになっておりますので、その対策も含めて、ご近隣の方にご迷惑をかけることのないよう、敷地内処理という考え方をしております。</p> <p>おっしゃられたように、フェンス自体、もうちょっと寄せられないかという話なんですが、そうすると、敷地境界でどうしてもある程度の高さのフェンスをした上で、また中になると、今回のスペース、そこまで広くはないので、なかなかメンテナンスで通ることも難しいのかなという形になってしまうのではとっております。</p>
野口副委員長	<p>壁との距離は、隣地さんとの距離はどのくらいなんですか。</p>
事業者C	<p>今、最も厳しいところで60cmぐらいですね。更にフェンスをつけるとなると、少なくとも20cmぐらいは出てくるので、ちょっと40cmだと人が通るのは難しいかなと思っています。</p>
作山委員長	<p>そうですか。私は経験的に40cmぐらいあればできると思っていますんですけども。</p> <p>ですから、だからその境界に3mのすごい壁がそのまま残ってもいいという理由にはならなくて、じゃ何をするんですかということですね。だから、僕はさっき壁面緑化とかね、壁面緑化は、僕なんかは割とメッシュ系のフェンスというか、そういうものを貼りつけて、更にそこから種子類でだってやることも経験はあるんですよ。だから、やろうと思えばできないことはない。それは、緑は15cmか20cmあれば十分地被類ができますので、土は確保しないといけませんからね。どこ</p>

	<p>まで工夫するかなんですね。</p> <p>ちょっとこの機械式の駐車場のところのデザインが、すみません、これは僕の意見ですよ、</p> <p>僕が勝手に思っていることだと思いますけれども、</p> <p>ことを、すみません。</p> <p>ちょっと危惧している、つまり、請求者さんが景観的なところを危惧しているということに対して、それを安心させる材料がまだ出ていないんですよ。騒音のことは分かったんですけども。</p> <p>ほかの方、すみません、委員さん、ありますか。</p>
野口副委員長	<p>ハードだけではなくて、僕はまちというのはマネジメントが必要だと思っていて、いわゆるまちづくりという、常にどうやってまちの環境を守っているかと、お互いの尊重が重要だと思うんですが、残念ながら、武蔵野市って町内会とか自治会というのはほとんどないので、この辺は何か、そういう住民の方が話し合う機会というのは何かあるんでしょうか。</p>
請求人B	<p>いや、特に私は。</p>
野口副委員長	<p>聞いていないですよ。</p> <p>何を言いたいかという、実はハード以外に車の利用者が、エンジンを吹かすとか、最近は電気自動車だと思うんですが、利用者のマナーというのは非常に環境上重要だと思っているんですが、管理人、まだ管理会社は決まっていないんですよ、当然この段階では。</p>
事業者A	<p>管理会社はほぼ決まっております。</p>
野口副委員長	<p>そうですか。管理人は常駐ではないですよ、この規模だと。</p>
事業者A	<p>そうですね、24時間いるわけではございません。</p>
野口副委員長	<p>ないですよ。どのくらいの感じですか。</p>
事業者A	<p>まだ計画段階ですので、決まっていないけれどもと。</p>
野口副委員長	<p>決まっていない。管理人厳しいですよ。</p> <p>そうすると、当然管理組合があると思うんですが、所有者組合。居住者について一体どうするか、簡単に言えば、中にはちょっと静かな住宅地としてはルール違反な車の運転みたいなものが起きた場合に、周辺の住民の方がどなたと話したらいいかというのは、とりわけ集合住宅の場合は難しいところがあって、一応住宅のタイプがファミリー型なんで、いわゆるワンルームとは違うんで、それほど大きな問題は出そうもないんですが、ただ、これは居住者の問題なんで、えり好み</p>

	<p>できないんで、当然販売者の方は。</p> <p>何か、それは運営上どうとかするという対策を取らないといけなくて、もしもほぼ管理会社が決まっているんだとすれば、今の時点で、簡単に言えば周辺のコミュニティーとどう調和するかという対策を取る必要は、僕はあるのかなと、こう思っています、簡単に言うと、管理組合だけの問題ではなくて、居住者との、ルールを守るような居住者の何か組織というか、会合というかで時々集会をすとかが必要なんじゃないのかなと、こう思っているんですが、そこは、地所さんとして通常どう考えているか、あるいは管理会社として通常何か手を打っているのかどうかというような話をお伺いしたいんですが、いかがでしょうか。</p>
事業者A	<p>ちょっと質問の趣旨というか、なかなか難しい部分もありますが、まず答えられることとすると、周辺へのご迷惑とか、配慮について、当然マンションですので管理規約集というものを作成いたします。その中で、しっかりと音の配慮ですとか、そのところは規定させていただいて、居住者の方に徹底いただくように周知いたしますので、そういったところが一つ対策になるのかなと思っています。</p>
野口副委員長	<p>所有者はいいんですよ。管理組合があるから。問題は、オーナーと入居者が必ずしもイコールだとは限らない。とりわけ、場所的にいいところなので、いいところで要するに投資目的に買うということも十分あり得る。そうすると、居住者がどういう方が入るかというのは分からないんで、要するに居住者管理が非常に重要になるんじゃないかなと。ここはやっぱり、供給側として少し周辺住民の方に配慮をする必要があるんじゃないかなと、こう思うんですが、いかがですかということです。</p>
事業者A	<p>ちょっと賃借人までは配慮し切れないというところですよ。</p>
野口副委員長	<p>対策はない。</p>
事業者A	<p>そうですね。何かあれば、管理会社、管理人の方にご一報いただければ、お話をさせていただくことになると思います。</p>
作山委員長	<p>話を戻してすみません。</p> <p>請求者さん側から、まず、最初2点ありました。2点目の道路側、東側道路のセットバックとか、歩道状空地とか、そういうことは一応やりますよということについて、いかがでしょう、まだ足りないというふうにお思いか。</p>
請求人C	<p>すみません、■■■と申します。</p> <p>その歩道状空地が50cmでしたっけ、500mm、50cm、これはどのよう</p>

	<p>にして決まったんでしょうか。その50cm下げるといのは。</p> <p>先ほどのセットバックというのは除いての50cmというのは、どういふふうに決めたのかといのはちょっと知りたくて、一般的に50cm下げるものなんでしょうか。</p>
事業者C	<p>武蔵野市さんの規定では、明確に数字の規定があるわけではないんです。物件特性等をいろいろ考慮されての判断だと思いますが、今回の場合、武蔵野市さんと当初お話をして、この物件として、状況としてどのぐらいが適当でしょうかという話をさせていただいて、50cmでよろしいという回答をいただいたので、その辺を計画にしております。</p>
作山委員長	<p>法律では、車道の部分は中心から2mまで拡幅してくださいと。今は1.8ぐらいしかないので、20cmぐらい広げないと、これは法律で決まっているんですね。</p> <p>更に、そこから歩道状空地というのは、市との協議の中で、個別で、場合によると30cmというところもあるかもしれないし、75cmというところもあるかもしれないけれども、今回の部分は50ぐらい、最低確保してくれませんかという話になったということで、50ということになったんですね。</p> <p>ですから、これは武蔵野市以外ではあまりやらない。やるところもありますけれども、意外に少ないんですよ。だから、そういう意味では、事業者としても頑張った方。別に肩を持つわけではないけれども、市の指導もあって、50部分はいざというときに車が来ても逃げられる、人が逃げられるとか、そういうところも含めて、これは市の指導が偉いだけけれども、50は少し確保していますということでやっています。</p>
請求人C	<p>すみません、今日はちょっと代理人という立場でここに臨むに当たって、まちづくり条例というのがあるということを知って、それをちょっと読んでみたんですね。そこには、総戸数が44戸以内であれば、歩道状空地というものを設けなさいというふうに書いてありました。そこには、設けるとした場合、大体2mがマックスですというふうに書いてあったんですけども、今回は4m、4mもしかしたらないかもしれない、広くしなきゃいけないという話だったので、4mのうち、50cm下がります、今のお話だと、結構武蔵野市の方と協議して、50cmで相当譲歩しているというようなニュアンスで聞こえるんですけども、2mマックスで50cmって、そんなに譲歩しているようにはちょっと、素人ながら思えないところがあって、その辺どうなのかなとい</p>

	う。
作山委員長	<p>これは、私の方から言いますと、2 mというのは、多分駅前のばかでかい敷地とか、ああいう再開発とか共同ビルみたいなところだと、それで歩道がすごく狭くて、もともと歩道は昔の道路で1.5とかあるんですよ。そこは商業地域ぐらいだと、2 mぐらいがんばってやると3.5になりますから、そのぐらいは駅前とかはやっぱり欲しいよねということで、そういう大きな敷地だと2 mぐらいセットバックをしてほしいんですが、今回やっぱり住宅地、もともと戸建てエリアですし、そこで2 mというのは、さすがにあまり事例ないですよ。つまり、敷地が狭くなっちゃうんで、開発側からするとかわいそうといいますか、実際本当に土地も高いところですから、2 mの歩道状空地というのは、普通あまりないんですよ。</p> <p>ですから、住宅だと50ぐらいがいい線なのかなと感じるという感じですかね。</p>
野口副委員長	従前なんでしたっけ、ここの敷地。
事業者A	戸建てです。
野口副委員長	戸建てですか。
請求人C	<p>私もこの辺に住んでいたことはあるんですけども、もともとは戸建て6棟ですね。大体150坪くらい、結構大きい邸宅が並んでいるところだったと思うんですよ。そういったところで、やっぱり共同住宅で35戸って結構な、大した場所じゃないかもしれないですけども、素人からすると、35世帯ここで増えて、しかも目の前50cm拡張したとして、4 m50cmの道路で、ましてや一方通行ではなくて、配送の車とか、あとは夜間、機械式駐車場がありますので、夜間の出入りだって24時間可能でしょうから、そういったことを考えると、50cmというのは妥当なのかというのは、ちょっといまいち、仕事柄何とも言えないなと思っているんですけども、そのあたりはいかがでしょうか。</p>
作山委員長	<p>じゃ、これは僕が回答します。</p> <p>つまり、そうなんです、これまで戸建て住宅中心だったので、その環境に慣れていきますから、それを中心に考えたいという気持ちも十分分かります。ただ、都市計画的には、やっぱり3階建て、10mまで建てられるところで、たまたまラッキーに2階建ての戸建てがということで、権利としてはマンションを建てていいんですよ。たまたま建てていなかっただけで。</p> <p>ですから、それをもしも防ごうと思えば、皆さんが、地権者の人たちがまとまって、地区計画とか立てて、それを防ぐべきだったんです</p>

	<p>ね。武蔵野市は、一応条例、まちづくり条例とかそれも含めて、そういうのを応援して、もしも皆さんがやるんだったらそういうのを応援しますよという体制はできているんですが、地元が動かないんですよ。やっぱり皆さん個々の意見だけが強いので、自治会がないからコミュニティがあまりしっかりしていないでしょう。だから、そこでみんなやろうよという動きがあれば、前もって防げばできるんだけど、そのあたりは民間の事業者の地権者もいるから、いや、うちはやらないよと言われたらできないしとかいうのも含めてですね、ですから、権利では残念ながらないんです。</p> <p>だから、本当はそこまで、最大3階ぐらいのマンションができる権利がある空間で、たまたま今まですごくラッキーだったということなんです。ですから、その中で50cmというのも、ほぼ、僕なんかは妥当なんじゃないかなというふうに思うんですけれども。もちろん、欲を言えばもっとやってほしいと思いますけれども。</p>
野口副委員長	<p>ちょっといいですか。このパースは住民の方へも配っている。</p>
事業者A	<p>はい。</p>
野口副委員長	<p>パースというのは、写真に新しくできる建物を埋め込んだ絵がありますね。これを見ていただくと分かるんですが、戸建て住宅ではなくて、集合住宅を造るというメリットも表れていまして、建物自身は道路から相当セットバックして、その間を緑化する。戸建て住宅だと、失礼ですが、この写真の左側の写真のように、道路にべったり、しかもこの方の戸建ての駐車場の入り口の部分に、蛇腹でこういうふうになって、こういうまちが連檐していくのは果たしていいのかどうかということを考えると、僕が考えるのに、道路から歩いている感じであれば、緑地が相当できて、壁面が相当セットバックしてあるんで、3階建てということの景観上の圧迫感というのは、相当なくなっているんじゃないかというメリットも、実は集合住宅にあるということもちょっと理解をしていただきたいなど、こう思っています。</p>
作山委員長	<p>それと、この調整会の役割なんですけれども、私たちは法律や条例という、もう決まっているものを守りさえすればいいというふうには思っていない。だから、ここで更に、武蔵野市はやっぱり住みたいまちとかで上位ですから、よりいいもの、やっぱり周辺の皆さんにできるだけ歩み寄る、十分納得できるものではないかもしれませんが、よりよいものを更に引き上げたいですね。ですから、法律を守っているだけじゃなくて、もうちょっと頑張ってもらいたいということをここで調整しているんですよ。</p>

	<p>ですから、割とちょっと無理もお願いしているかもしれませんが。ただ、やっぱりだからといって、法律守っていますからと言われると、いや、それは違うでしょうと、僕なんかは言っちゃうんですけども、だからその部分をどこまで、お互い歩み寄れるかということだと思います。やっぱりよりよい環境というものが、武蔵野市の目指すことなので、できるだけお互い納得している方がいいんですけども、100%は納得できないかもしれません。</p> <p>1点目の駐車場について、これまでの説明についていかがでしょうか。請求者さん側からのご意見、もうしようがないと思うのか、もうちょっとこうならないかとか、ご意見ありますか。</p>
請求人B	<p>しようがないといえば、しようがないのかもしれないんですけども、一つは、音に対して配慮するということでは理解を示してはおるんですけども、というのは、安全性的なものというのをすごくやっぱり気になってしまうので、この東側寄りには植栽が植わるだけで、そのターンテーブルの、北側。</p>
作山委員長	<p>景観より安全性の方が結構気になりますか。</p>
請求人B	<p>そうですね。道路から簡単に入れるわけですよ、あそこへ。駐車場のところ。</p>
作山委員長	<p>じゃ、ちょっと安全性について、少し補足説明をしていただければ。ほかでももちろん、この手のことをやっていらっしゃるでしょうから、そういった方を担当の方から。</p>
事業者C	<p>今回、機械式駐車場の安全性という意味では、本体ですかね、それともこの車両の動きですか。</p>
請求人B	<p>出入りも全てですね。</p>
事業者C	<p>まず、ターンテーブルを設けること自体が、ここでの切り返しの回数を少なくするので、安全性配慮の一つだと考えています。</p> <p>また、こちら前面空地6mといいまして、こちら東京都の安全条例で定められているものではあるんですが、こちらを敷地内に設けることで、公道内に待機車両等が滞留しないような配慮をしております。</p> <p>見通しの確保については、今回幅が約9mありまして、こちらは道路に対する見通しは十分確保できるものと考えています。ただ、状況によって見えにくい部分がある場合には、カーブミラーなど設置を検討したいと思っております。</p> <p>機械自体につきましては、今回建築物ではなく工作物扱いになりますが、こちらは国交省の認定品となりますので、構造上の安全性は確保できるものと考えています。</p>

	<p>また、そのゲートや安全センサーですとか、そういったことについても、こちら定められた範囲内で安全なものを使用することになっております。</p> <p>先ほど、ターンテーブルの件につきましてご質問があった内容については、ちょっと今後確認して、何か安全策ができれば対応したいと考えます。</p> <p>以上になります。</p>
作山委員長	いかがですか。
請求人B	ですから、法に定められた最低限のものしか今回はしていませんということですよ。
事業者C	最低限といいますか、例えば……
野口副委員長	どうぞ、回答してください、先に。
事業者C	最低限というわけでもない、細かい配慮もありまして、例えば機械式駐車場の前面にはゲートを設けるんですが、そこを指が入らないようにアクリルの板を張ったりですとか、そういった独自の安全配慮は行っております。
野口副委員長	<p>ちょっといいですか。</p> <p>一言、比較で考えて、この敷地面積が2,200平米だとすると、戸建てだと何戸ぐらい造れるんですかね。十数戸造れますよね。そうすると、1戸に1台、2台、車が駐車場を造るとすると、相当な車の台数、それを考えると、この集合住宅は16台と言われましたっけ。比較すると、戸建てよりも場合によって発生する駐車場の数は少なくなる可能性がある。</p> <p>それと、集合住宅に伴って、集合した駐車場を造らないといけなから、問題が起きそうだということで僕は理解して、そういう意味では、車自身が実は危ないんですよ。機械式駐車場を造ることによって発生する危ないところ、騒音については対処の仕方を大分話されて、じゃ、今度は危険性についても一定対処しているということなんで、そういうふうに比較をして、開発をするということ自体、車が発生するんで、ある種の危険性は僕は出ると思うんですよ。</p> <p>そういうことを考えた上で、どこまで対処できるか、可能かどうかというのを、ちょっとやっぱり、請求される方もちょっと考えて、開発しない方がそれはいいに決まっているんですがね、ただ、それだったら、あんただって建物を造っちゃいけないよという話になってしまいますので、そうではなくて、やっぱり比較しながらちょっと考えた方がいいのではないかなと、私は思うんですが、いかがでしょうかね。</p>

作山委員長

お答えします。

ただ、これはいろんな意見があって、そういう見方もあります。

これから僕が言うことは、ここに対して、声高に言うことではないんですが、たまたま僕はマンションに住んでいまして、機械式の駐車場のマンションに住んでいて、機械式の駐車場が二、三十年後に負の遺産になるということを十分知っているの、今売る側は、全然、駐車場がないと売れないんですよ。売れないんですよ。

ところが、うちはどうしたかという、いや、機械式の駐車場を修理したり建て替えてしようと思うと、何億もかかる、物すごくお金がかかって、もう採算は合わないんですよ。どうしたかという、たまたまうちは自走式に建て替えられたから、数少ない成功例なんですけれども、この機械式というのはもう三、四十年たつと、本当に大変なんですよ、所有者が。

でも、今売っている側の人たちは関係ないんですよ。後で修繕費用を倍ぐらいにすればいいんですけれども、というのは、世の中、日本全体の大問題というふうに、少しずつ分かっているのに、造らざるを得ないというところ。ですから、請求者さんが言っていることは、一概に僕は間違っていないと思う。本来は周りの敷地も買わして、平面にしたり、2階建てぐらいにするぐらいが、多分良好な住宅であり、財産所有者もそれがハッピーなんだろうなというふうに思うんですが、今のこの限られた条件の中で、設計者とか事業者というのは、今の限られた条件の中で最大利益を求めるのが事業者なので、その回答としては、これになるんですよ。

これがハッピーかどうかというのは怪しいよと。だからといって、そうしろと言っているわけじゃないんですよ。実際は、この機械式駐車場というのは日本中の問題であるということをおきまえた上で、こう進むんだろうなというふうに思っています。だから、将来これを壊す、30年後には壊される可能性もあるとかね、だままだまし使うかもしれないませんが、そういうのが実はあります。

この話とは、今回とはちょっと違うんですが、内在的な問題として、日本の機械式駐車場の問題が実はあるもんですから、僕は実際経験しているので、ですからこういう、ちよつともしかすると機械式ってよくないんじゃないという素人目の意見が、実は当たっているかもしれないということじゃないかと思うんですけれどもね。

すみません、余計な話です。

いかがですか、今日はもうよろしいですか。

	<p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、今回の双方の対立点は2点でした。</p> <p>駐車場の安全性と景観の問題、それから2点目は、東側道路の通行の安全性やオープンスペースの確保を、しているところはこういうふうに進めたという点です。</p> <p>以上の点が対立点と考えますが、よろしいでしょうか。</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ので、10分休憩を挟み、再開時間は7時55分といたします。午後7時55分といたします。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。</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2点でした。これらについて、2点の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、ちょっと順番逆ですが、東側通路に関しまして、これは事業者の説明不足もあって、2項道路の拡幅及び50cmの歩道状空地という形で、それなりのオープンスペースの確保、安全性の確保をしているということですが、請求者側からは、十分それが納得できるかどうか、今日初めて聞いたということ、必ずしもそれが十分かどうかとも判断しにくいということで、今日は対立したままというふうに私たちは判断します。</p> <p>ただ、これは、これ以上この部分を調整して歩み寄れる余地も少ないというようなことで、対立のままというふうに、この最初の点については整理させていただきます。</p> <p>さて、もう一点の駐車場なんですけれども、ちょっといろいろ悩んでいますが、今回いろいろ提案出て、騒音のお話とかを結構危惧されているので、今回、境界の部分に3mの遮音壁とかそういう話も出てきたんですが、逆に3mの壁がずっとつながるとするのは、相当、やっぱり刑務所の壁のようで景観的な問題もあるし、ちょっと逆にそんな効果があるのかなという部分はありますけれども。駐車場そのものに囲むのは効果があると思うんですけれども、もう一つ造ったからといって、特に低い壁って、音って低いところであまり防げないですよ。1階の、そこの低いところはいいんですけれども、音は上から来るので。</p> <p>だったら、逆に景観の問題の方も多いので、当初のメッシュフェンスに緑か何か、どわっとそこでやってもらった方が、緑でも音は防げ</p>

	<p>ますしね。必ずしも3mの壁、防音壁がいいかどうかは、ちょっとよく分からないと思うんですよ。</p> <p>ですから、ここはちょっと再検討してもらって、パースもないですし、どんなふうに見えるのかも分からないということで、私たちはやはりこの再検討を見て、請求者さんも今の状態で全く分からない、よく分かりませんよね。</p>
請求人B	<p>まずは敷地境界に何かフェンスというか塀ですか、ブロックが積まれたアルミの何か。</p>
作山委員長	<p>やるとおっしゃっていますけれどもね。でも、それが騒音のことを非常に気にしていたので、何かやりますよというんだけれども、それが本当に効果あるかどうか、僕は怪しいと思うんですよ。</p>
請求人B	<p>その塀とは別に、敷地内に3mという。</p>
作山委員長	<p>そうじゃありません。それは、ある意味緑に変えるとか。</p>
請求人B	<p>境界塀がまずあって……</p>
作山委員長	<p>境界が、フェンスはもともと、メッシュフェンスというメッシュの透けて見えるものの最初ご検討だったんです。</p>
請求人B	<p>それは、通常の1,600とか1,800の高さですよ。</p>
作山委員長	<p>そうです。それに緑を植えて、壁にするとかとかいうのも一つあるし。</p>
請求人B	<p>そこから駐車場との間に3mの壁を立てるんですか。</p>
作山委員長	<p>いや、それは立てない。</p>
請求人B	<p>とおっしゃっていたじゃないですか。</p>
作山委員長	<p>彼らが3mの壁を立てて、更に駐車場もパネルを貼りますという提案をしているんだけど、それって騒音対策として3mの壁をやると、何となくやったという証拠になるからやっているように聞こえるんですね。それが効果があるというふうに僕には分からない。</p> <p>つまり、低い壁って音はあまり、低い人には効果あるけれども、2階とかは上から来るので、あまり、一見正しそうで、ただの刑務所の壁ができるだけなんじゃないの。</p>
請求人B	<p>であれば、6mの鉄骨に巻くやつをもうちょっとちゃんとした方がいいということですか。</p>
作山委員長	<p>もちろんそうですね、それでも十分かもしれないし、もともとそれで十分だという機能があったんじゃないかなと思うんですけども、違うんですか、足りないんですか。</p>
事業者C	<p>いいですか。一応は、何となくやっているわけではなくて、机上計算となるのであれなんですけど、もともと工場等で計測した同じような</p>

	機種騒音値を利用して、この距離であれば、どれだけ等価損失が出るかというのを、まず遮音パネルでやったところ、ちょっと数値に不足がありまして、更に防音フェンスという形で、根拠はあります。
作山委員長	じゃ、足りないんだ。分かりました。
事業者C	遮音パネルだけでは不足します。
作山委員長	じゃ、了解しました。 じゃ、足りないということで、それは遮音パネルをもう一枚作るんでしょう。遮光パネルぐらいですか、遮音パネル、高いですよ。
事業者C	遮音パネルと防音フェンスですね。
作山委員長	防音フェンスか。
事業者C	はい。防音フェンス、一番いいやつだと10数dBぐらい下がるので。
作山委員長	なるほど。
事業者C	はい。軽減値として。
作山委員長	いずれにしろ、それも素材とか色とか、どんな形になるかとか。
事業者A	ちょっと参考に資料をお持ちしていますので。
作山委員長	あるんじゃないですか。見せてくださいよ。
事業者A	最初に参考資料をお持ちしていますというふうにお話させていただいていたんですが。 このパネル、フェンス自体は敷地境界という形を取ろうと思っておりましてけれども。
作山委員長	すごいですよ、それ。ちょっと。
請求人B	これが今の3mの防音の。
作山委員長	これ、僕が判断しないで、請求者さんの方で判断していただいて。それで、別に納得するんだったら、今日終わりにしますけれども。測定値ってどこで計ったんですか。
事業者C	敷地境界から1200
作山委員長	ですよ、何か基準があるんですよ。
事業者C	一応ただ、高さも考慮して計算しているので、ある程度、回り込み値みたいなのも考慮しての計算をしています。
野口副委員長	窓先とかで拡散しちゃうだけどもね。
事業者C	なるほど、何でこんなに大きくとなりますよね。
野口副委員長	だから、形も重要なんですよ。
山内委員	じゃ、ないと駄目なんだ。
野口副委員長	ご存知のとおり。
作山委員長	3mですよ。それで敷地全部ですよ。

野口副委員長	すごいね。
作山委員長	敷地の奥行全部ですか、じゃない。
事業者C	奥行全部ですね。 厳密に言うと、2.7ぐらいなんですけれども、ちょっと立つ位置の高さ関係、道路の高低差も若干あると思いますのでざっくり3mと考えたんですが。
野口副委員長	住民の方の選択だけだね。
作山委員長	ほかにやっていますけどね。
事業者C	本当はそこまでやりたくないんですけども。
作山委員長	すごいよね。
事業者C	このエリアが規制値が大変厳しいものですから。
作山委員長	いかがですか。この点では我々も物すごい悩んでいたんですよ。僕らの意見ではなくて、請求者さんがどう判断するかなので、今の参考資料を見て、やっぱり騒音対策が重要だということで、あれでやってくれるんだったら、景観的なことは取りあえず置いておいて、やってくれるんだったらあれでよしとするというか、しょうがないというふうに思うか、あるいはもう一回これをやって、もっと改善の提案とかね、してもらおうようにちょっと調整するというふうにするか、ご意見ありますか。
請求人B	どうなんですかね。色味がどうとかも分からないですもんね、私も。
作山委員長	そうすると、対立したのは、一応何かそれでやるということで、とはいえ十分理解はできない。これ以上やっても調整のしょうがないので、これで終わりですよというのが一つなんです、それでよろしければ、一応話だけは今日聞いて、私は3mって物すごく気になりますけれども、もう僕が気にしてもしょうがないので。 あるいは、個別にももちろん、隣接の地権者ですから、個別にその部分の、今見せてもらったんですけども、これ以上どうなるか分かりませんが、協議してもらおうというのがありますけれどもね。 ご意見ありますか。
請求人C	先ほどのカタログの何か型番みたいなのは。それを、写しをいただくことは。
事業者A	後ほどお伝えします。
作山委員長	そういうことであると、一応駐車場については、今回ある程度事業者さんからの歩み寄りの提案というか、騒音に対する歩み寄りの提案も出てきた。それについて、いいかどうかは今判断できないけれどもということで、対立したままということで、とはいえ、これ以上調整

する見込みもあまりないということから、調整会としては、条例第62条2項の規定によって、本日の調整会をもって調整会は終了と判断したいというふうに思います。

ただ、今日いろんなご意見とかご提案とかいろいろありましたので、今後改善できることがあれば、個別に改善してもらって全然構わないので、その辺の対応はお願いしたいというふうに思います。

私の危惧は、取りあえず私自身だけの問題なので。

長時間、お疲れさまでした。出席者の皆さん、傍聴者の皆さん、ご退席ください。ありがとうございます。