

(仮称) 武蔵野市・小金井様マンション新築工事
開発基本計画に係る調整会議事録

日 時 令和6年7月8日(月曜日) 午後6時30分～午後9時00分

場 所 武蔵野市総合体育館 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 他 16 人

開発事業者

小金井 佐知子

(出席 代理人 生和コーポレーション株式会社

事業者 A、事業者 B、事業者 C、事業者 D、事業者 E)

事務局 都市整備部長、まちづくり調整担当部長、まちづくり推進課職員

傍聴者 14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・小金井様マンション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。よろしくお願いします。
事務局	野口和雄副委員長。
野口副委員長	野口です。
事務局	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	以上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	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。調整会開催請求者の方から紹介させていただきます。 請求は1件で、24名による連名での請求です。 本日は、■■■■さん、■■■■さん、■■■■さん、■■■■さん、■■■■さん、■■■■さん、■■■■さん、■■■■さん、■■■■さん、■■■■さんが出席です。 次に、開発事業者の方を紹介させていただきます。 開発事業者、小金井佐知子さんの代理人で、生和コーポレーション株式会社の■■■■さん、■■■■さん、■■■■さん、■■■■さん、■■■■さんがご出席です。 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。 続きまして、調整会運営上の注意事項を申し上げます。 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、ご協力をお願いします。 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。 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。 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。議事録は全文録となりますので、本日の出席者に発言内容をご確認いただくことなく公開することをご承知おきください。 なお、発言者については、「Aさん」「Bさん」というように表記いたします。 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。 以上です。
作山委員長	それでは、調整会の位置付け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、今回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されない場合には調整不能となりますので、お互い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。

	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。 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、請求理由と主張等についてご発言いただきます。 次に、開発事業者の方から、請求者の主張等に対する見解についてご説明をいただきます。 開発事業者の説明を受けて、改めてご意見を請求者の方に伺うとともに、我々調整委員から双方に対し質問等をさせていただきます。 その後、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。 再開後、対立点について1点ずつ調整委員としての見解を述べ、双方への確認を行います。 本日の進め方は以上のように考えています。 それでは、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。 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。 それでは、お願いします。
請求人B	ありがとうございました。 私、この請求者、マンションスイング管理組合の■■■と……
作山委員長	マイクが入っていないです。
請求人B	マイク入っていませんか。入っていない。
作山委員長	あ、大丈夫です。
請求人B	大丈夫ですか。■■■と申します。 まず私から、今回の調整会請求に至った理由についてご説明をいたします。 本件建築計画は、社会通念に照らし、私たち近隣住民の社会生活上の受忍限度を超えるものと考えられることから、近隣説明会、意見書を通じて、事業者である小金井佐知子さんに対して計画見直しを要望してまいりましたが、残念ながら小金井さんは私たちの要望に対して真摯に向き合う姿勢が全く見られなかったことから、調整会請求にな

	りました。 本計画は、1、プライバシー、2、生命・身体の安全、3、日照、4、眺望の4つの点において近隣住民の受忍限度を超えており、これは憲法13条が保障する私たちの人格権すら脅かすものと考えております。詳細は、これから4点を含む7項目で説明をいたしますので、調整委員の方々の中立公正なご意見を賜りたく、よろしくお願いいたします。 まず、1番目の調整項目についてです。 内廊下への要望です。現計画通りに建物が建築されますと、計画建物の共用廊下とマンションスイング居室との距離が僅か3mになり、私たちの人格権はプライバシー権及び生命・身体の安全の保障という2つの面で侵害されます。 お手元に配付しました資料2の右側ですね、これは当マンションと建築予定のマンションを東側から見た、これございませんか。
請求人A	あ、配っていないんだ。配ないと。
請求人B	じゃ、どうぞ。失礼しました。今お配りします。 ちょっと繰り返して恐縮です。今お配りしています資料2の右側の、東側から見た現マンションスイングと、今回建築予定の建物を東側から見た図面、これをご参照ください。 まず、プライバシー権についてですが、計画建物の共用廊下は開放型の外廊下なので、マンションスイングの居室内が丸見えになり、お互いの生活音や話し声が聞こえます。このため、計画建物の共用廊下からの視線、生活音や話し声による生活妨害を避けるために、マンションスイングの居住者は居室の窓を常時閉めっ放しにし、さらにカーテン等で防音や視線防止対策を取らざるを得ない状況を強いられます。これは社会通念上の受忍限度を超えるものです。事業者は、高さ1.1mの手すり壁と新築マンション各室の玄関前に目隠しパネルを設置するとしていますが、それでも玄関前以外の共用廊下からはマンションスイングの居室が丸見えの状態です。 次に、生命・身体の安全の保障についてです。 マンションスイング南面には建物への入り口や自転車置場があるため、居住者や店舗に勤務する方々等、大勢の方々が頻繁に通行する通路です。計画建物北面と北側境界線との距離が近過ぎることから、計画建物共用廊下側からの落下物がこの通路を直撃することになり、私たちの生命・身体の安全が常に脅かされるわけです。事業者は、注意喚起で対応するとしていますが、それは認識不足だと思います。事

	業者は、通行者の持ち物などが手すり壁の隙間や開放部分を通して落下する可能性などを考慮していないので、事故対策が極めて不十分です。起きないと思っても起きるのが事故なので、幾重もの慎重な安全策が必要です。共用廊下が内廊下ならば、幼児が転落することはないし、誤って建物の外に物を落とす事故は起きません。 以上から、私たちはプライバシー権及び生命・身体の安全の保障の対策として、計画建物の共用廊下を内廊下にすることを強く要望いたします。これは1点目です。 2番目の調整項目は日照権です。 日照時間については、関係法令を押しなべて一律に適用すると、近隣に住んでいる人の受忍限度を超えます。実際の裁判でも、受忍限度の超過が認められている判例は多数あります。多くの人が生活している実際の状況に応じて、適正な補正を行ってください。建築基準法や用途地域の法令を形式的に順守するだけでは、日照権侵害はないと断定できません。実際の土地の利用方法、建築前の近隣住民の日照享受の実態、計画建物建築による日照への影響等を考慮して、近隣住民の受忍限度を基準に判断すべきとされています。 現在は、計画敷地に現存する建物が2階建てなので、マンションスイング居住者は建設以来、約30年にわたり良好な日照を享受してまいりました。計画通りの建物が建築されると、マンションスイングの日照はほぼ奪われ、壊滅的であります。日照権の侵害は甚大です。これは資料8の、この次のページの事業者が作成した日影図をご覧ください。これで確認できると思います。 これに対して、事業者である小金井さんは形式的な見解しか示さず、多数の生身の人間が長年生活している現実を全く考慮していません。小金井さんは、近隣住民の日照享受の実態、計画建物による日照への影響等の全てを無視しており、この計画は日照権の観点でも近隣住民の受忍限度を超えています。 なお、計画建物の敷地を含む土地区画は商業地域ですが、隣接する既存の建物では、もう全てが1階部分のみが店舗で、2階以上は住居です。本計画建物でも同様に、2階から10階は居住用の賃貸マンションになっています。このような土地利用の実態に鑑みて、第一種住居地域の日影規制を受ける建物に近い建物への変更を希望いたします。 3番めからは、はい。
請求人C	3番目の項目、調整会請求者の■■■■から話したいと思います。よろしくお願いします。

	3番目の項目は、境界線と建物の距離です。この項目は、ほかの要望にも関わってきます。 小金井さんによるこの事業計画は、緑化率が武蔵野市の基準を満たせていないことからしてもかなり無理があります。土地や建物というのは、単独ではなく周囲との相互の関係で成り立ち、それによって街が形成されます。多くの人が長年居住しているすぐ隣に建物を建てるのなら、隣の人々や建物との相互関係に慎重に配慮する必要があります。関係法規を守ることは、単なる必要条件にすぎません。十分条件を満たしているわけではありません。この建物も街の一部であることを認識して、近隣の人々に苦渋を強いない範囲で事業を行うべきではないでしょうか。 本計画では、実際に人が住んでいる場所、日常的に通るところに建物が接近し過ぎているので、危険やトラブルを招きます。物理的な距離を離すことは、事故やトラブル発生の可能性を低下させます。少なくとも3mは空けることを要望します。この要望は、ほかの要望と合わせて対応していただくことにより、多くの問題のさらなる軽減効果が期待できます。
請求人A	じゃ、4番目の調整項目の落氷の問題です。 請求者の■■■です。 これは、落雪・落氷の範囲を小金井マンションの範囲内にとどめてくださいという大変シンプルな要望です。事業者の当初の計画では、落雪・落氷により死亡事故、後遺症の残る大事故を含めた事故が低い確率で起きることを、さきの検証で述べました。そもそも民法では、民地に落雪・落氷させないこととされています。建築基準法では、武蔵野市では30cmの積雪と、それに補正を加えた質量の耐荷重の屋根、屋上が義務付けられています。本事業者による当初の建築計画は、耐荷重の根拠となる積雪の影響を一切考慮しないものでした。それは生和コーポレーションも認めている通りです。それを分類するならば、自然落雪型の屋上庇となります。 なお、武蔵野市では、30cm程度以上の積雪は一定の頻度で起きています。本格的な雪国でなくても、積雪があれば雪国で起きるのと同様の落雪事故が起きます。事業者は、私たちの落雪の危険を指摘する件を受けて、落雪防止の器具を取り付けるという見解を示しました。今回にあるように、それもね、ノウハウはないということですね。都内でも初だと。そういうことで、私たちのところは実験場ではないわけなんで、きちんとしたものを、対策を取ってくださいということです。

それで、後付けというのは、大体建物自体の落雪方式を変更することになります。今までの方式が自然落雪方式ですが、今回これを付けることによって、これはせき止め方式に変更されるわけです。そうやって屋根の落雪の方式を簡単に、ぱっとこの瞬間的にね、変えるというのは、それは非常に安易で、非常に危険で事故を招くわけです。また、この取替え器具自体が外れるという事故もあるわけです、当然ながら。それはメーカーもはっきり言っていて、きちんと強度を確認してやってくれということです。先ほども■■■さんが言われたように、起きないと思っても起きるのが事故です。

次に、小金井マンションは、屋上のペントハウスからではなく、天井の点検口を開けて出る方式になっています。そのため、積雪があっても雪下ろしは行わない前提となっています。後付けの器具で雪をせき止めると、その部分が吹き溜まりを形成します。だから、局所的な積雪深がほかの部分よりもかなり深くなります。せき止めの金具を高く付ければ付けるほど、そこは高い、深い吹き溜まりになるということです。雪を完全にせき止めている間は、落雪はほぼ防げますが、吹き溜まり形成などによりせき止めることができなければ、落雪が起きます。この場合は、器具がない場合よりもかなり深い積雪になるわけです。これらの器具の取付けの注意書きにあるように、想定よりも強い力が関わったりすると、器具ごと落下するということが起きるわけです。だから、これは、ここにあるように、ノウハウがないということをはっきり言っておりますが、実験場じゃないんで、きちんとこの場でよく分かるように説明していただきたいと思います。

現在出席している生和コーポレーションさんが過去に施工したマンションで、想定外の落雪が確認されたということを前回ははっきり明言しました。つまり、生和コーポレーションが今まで建ててきたマンションというのは落雪を一切考慮していなかったと。それが問題がある建物だということを今回認めたということになるんだと思いますけれども、そういう泥縄式の後付けの器具で対処しようというのは感心できません。当初から落雪を考慮した設計をしてください。

建築計画のような建物が一旦建築されれば、その後50年から、長ければ100年にわたって存続します。だから、落雪・落氷対策というのが不十分だと、いずれは重大な事故を起こすことが予見されます。武蔵野市の平地においては、40cm程度の積雪は既に確認されています。したがって、それよりも少し多い積雪量も現時点ですぐに予見できます。その場合の吹き溜まりというのは相当な積雪深になるということ

も、それも予見できます。事業者においては、このような自然現象を真摯に受け止め、十分に理解し、落雪対策を行い、それでも落雪は必ず起きるということを理解して、自分の敷地内に落雪させること、そのためには、隣地との距離をなるべく離して建設することという何重にもわたる安全対策を取っていただく必要があるということを認識してください。

配付した資料の17ページに、落雪・落氷があった場合の落下物のエネルギー値を示しました。小金井マンションからの雪の塊の水平飛距離が長いほうが、エネルギーが大きい傾向にあります。3 m程度の飛距離の場合でも、それに直接当たると即死する可能性があるということになります。これらより、小金井マンションの敷地内に落雪させるという民法の基本を守るために、敷地と建物の距離をなるべく長く取ってください。

あとは、落雪以外に、垂直な壁に氷が付くという現象も知られています。これも常識です。垂直の壁に付いたものも、そこの50cmの幅に落とすことは無理です、はっきり言って。だから、必ずマンションスイングのところに落ちます、これは。だから、民法を守ってください。

5番目の壁の色は、全部白色にしてくださいということになります。

それから、6番目は、広く武蔵野市民が利用できる低層の施設にしてくださいというものです。

今までの情報は、もし10階建ての建物が建つならばという前提に立っていました。6番目のこの調整項目は、もっと深い階層における要望となります。そもそもマンションスイングは、武蔵野市の西の玄関口にふさわしいまちづくりを目指した武蔵境駅北口地区第一種市街地再開発事業計画に基づいて建設されました。このプロジェクトは、1971年に立案、73年に協議が開始、86年に都市計画が決定、96年から97年にかけて建物が完成という大変長い年月をかけて実現した、東京都と武蔵野市と地権者たちが一体となり実現した一大プロジェクトです。スイングビルは第1街区、マンションスイングは第2街区として、同じタイルを用いるなどの統一性があり、単独ではなく複数の建物による広がりのあるまちづくりが実現されました。このまちづくりによる第1街区と第2街区は、現在でも武蔵境駅北口を象徴する景観を形成しています。その写真を資料に載せてあるんで、後で見てみてください。

事業者である小金井佐知子さんの [REDACTED] 氏

	は、この北口事業計画を尊重しており、武蔵境駅からマンションスイングへの視界を遮る建物を建築することはありませんでした。■■■■ ■■■■氏から同地を引き継いだ小金井佐知子さん、そして生和コーポレーションは、武蔵野市で決めている緑化率を守らないなど無理のある計画で建物を建てようとしています。計画通りに建設されると、武蔵境駅からの第2街区の眺望は完全に遮られます。これは30年間にわたって親しまれてきた象徴的な眺望を蹂躪し破壊するだけではなく、長期にわたって丁寧な住民説明会を開催したりして多くの人が関わってようやく実現した一大プロジェクトを根底から台無しにします。つまり、小金井マンションの建設は、東京都、武蔵野市、協力した地権者たち、そして■■■■氏の意に反します。 事業者である小金井佐知子さんは見解書で、近隣の皆様と思いは同様で、街に溶け込むような■■■■土地をよい形で次世代に資産継承したいと述べていますが、それが真意ならば先人たちの思いを受け継いでほしいです。東京都や武蔵野市や■■■■を含む地権者たちのプロジェクトを尊重して、さらに市の指針に沿った緑化率を遵守して、広く武蔵野市民が利用できる低層階の商業施設などにするよう、計画の見直しを強く要望します。 それから、7番目は、駐輪場はなしということなので、説明はなしということにさせていただきます。 以上となります。
作山委員長	ありがとうございます。 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。請求内容、今日、本日お話ししていただいた、一番最初に4点というふうに言われたんですけども、1つはプライバシーと安全対策に関すること、特に安全対策は後でもかぶるんですけども、防犯とかその他のところでね。2つ目が日照の件ですね。これは抜本的見直しを要望ということと、第一種住居地域並みにという話。3つ目は、境界線と建築の距離ということで、これは最低でも3m空けてほしいという点ですね。4点目は落雪・落氷のことで、これは今日の資料だと7m以上ぐらいあると本当はいいというようなことでもありますけれども、ちょっとその辺が、対策を取るのかどうかというのはちょっといま一つ、すみません、要求が分からなかったんですけども、落雪・落氷をもっと考えてほしいということかなというふうなことです。

	この4点でよろしいでしょうか。先ほど何か緑化率が守られていないという、緑化率は別に、そちらからは請求でもっと緑化率をちゃんと、もうちょっとという話ではないという理解でよろしいですね。
請求人A	はい。
作山委員長	それでは、この4点に関しまして、請求者の主張に対して開発事業者の見解のご説明等をお願いしたいというふうに思います。図面等で具体的に示すことができる内容については、分かりやすく説明をしていただければというふうに思います。 それでは、よろしくお願いいたします。
事業者A	■が説明させていただきます。 1番の計画建物の共用廊下を外廊下式から内廊下式とし、内廊下に窓を付けるならば非開閉の曇りガラス等にしてくださいというご要望に対して、できる限り内廊下式への検討をしましたが、昨今の建築材料費高騰及び換気設備追加による建築コスト増加により断念いたしました。 ただ、譲歩案として、プライバシー保護と安全対策の観点から、共用廊下部分全てに目隠しパネルを設置させていただきます。参照資料の1番、ご確認いただければと思います。2階から5階の平面図、共用廊下部分の手すりの部分、黒く入っている線と赤い線と2種類の線が入っているかと思うんですけども、黒い部分に関しては、廊下の手すりから廊下の天井部分まで通しで付くパネルになります。赤い部分に関しては、廊下の床面から高さ180cmになる部分までの目隠しパネルを付けさせていただきます。 これは進めさせていただいてよろしいんですか。今、何か図面どうのこうの……
野口委員	できれば、我々調整会なんで、前を通してください。
傍聴人	ああ、ごめんなさい。
野口委員	それから、席順は、訴えた方ができればお話しいただければありがたい。勝手に行動しないでくださいということ。
請求人A	いいですか、じゃちょっと言って。
野口委員	はい。
請求人A	じゃ、傍聴者の方に資料を配っていただけますか。
事業者A	じゃ、お配りしてよろしいですか。 じゃ、再開させていただきます。 2枚目めくっていただきますと、立面図がついておるかと思うんですけども、左から3つ目ですね、ちょうど北側の立面図がございま

	す。赤い線がついているところと、薄く水色に塗られている部分が目隠しのパネルになります。あと、一番左から4番目ですね、エレベーター出てすぐのところも、手すり部分から上まで通しで目隠しパネルは付けさせていただきます。
請求人D	目隠しパネルの高さというのは。伺っていいですか。
事業者A	床面から180cmの高さです。 懸念でございました落下物に関しては、一般的な目隠しパネルは、廊下部分の手すりから大体35mm、3.5cm空いてしまうんですけれども、今回はさらにそれを詰めさせていただいて、限界値として20mmまで抑えさせていただきました。もともと手すり、外側が高くて内側に傾斜するような形を取っていますので、実質の有効の高さというのはもう少し少なくなってくると思うんですけれども、ご要望のありました落下物防止も含めて、その高さのほうは規格外で対応させていただいております。 よろしいですか。
作山委員長	はい、どうぞ。
事業者A	じゃ、次に2番目ですね、日照時間について、関係法令を押しなべて一律に適用するのではなく、人が生活している実際の状況に応じた補正を行ってほしいというご要望に対しましては、できる限りの検討を行い、現在の計画となっております。東西方向に敷地目いっぱい建物に配置せず、西側に空地を設け、マンションスイング様への日照も得られるように考えております。 参照の資料2番を見ていただければ、1枚目ですね、東側面、マンションスイング様もパースの通り、見て取れると思います。次の2枚目ですね、同様に、マンションスイング様のほうにも日照が得られるようにはなっております。ちょっとこのパースの形状上、隣のジュビナ様からの光でマンションスイング様は陰になっておりますが、この方向から光が入れば、確実にマンションスイング様のほうには光が入るようになっています。 次、3枚目ですね、ちょうどジュビナ様のほうから最終的に見たような形で、日が入るような形にはなっておりますので、できる限りの日照の検討のほうは既にさせていただいております。 3番目、計画建物北面と北面敷地境界線との間を少なくとも3mほど空けてください。 これに対しましては、東西に長い敷地形状上、計画建物と北側敷地境界線との間を3mほど空けて建物を計画することは、土地高度利用

	を計画する上でなかなか難しいと判断いたしました。また、現計画建物を南東方向へできる限りの建物の移動を検討しましたが、計画地南側に移動させる余裕がないことと、緑化必要面積が確保できていないため、現在の配置計画をお願いします。 参考資料3番をお願いします。 まちづくり条例の中の緑化と景観条例と合わせて、これ以上緑地部分を削ることができないという判断になりまして、南東方向へ、もしくは東側ですか、寄せることはちょっと難しいのかなと。先ほど緑地の指摘はいただいたんですが、もともとの計画では東側の部分に駐輪場を設けていた場所に、これは検討させていただきたいんですが、緑地のほうは追加で確保できるスペースができましたので、これはまた後で検証させていただきます。
請求人A	途中で質問とか意見はいつ、先にしゃべってからですか。途中でもいいですか。
作山委員長	いやいや、一通り全部。
請求人A	一通りですね、はい。
事業者A	図面の通りです。
作山委員長	どうぞ、続けてください。
事業者A	次、4番目ですね。落雪・落氷について、1番、落雪・落氷は起きることを認識して、どのような対策を取るのか示してくださいということに對しまして、資料をご覧になっていただきたいんですけども、メーカーいわく、降積雪の少ない都内においては初の設置事例にはなりますが、建物屋上階及び屋上階共用廊下庇部分に、雪国で使用する、パラペット部の雪庇の発生を防止する雪庇切笠木を設置いたします。 参考資料4番に位置図ですね、建物本体の屋上部分、東西1本と、廊下部分の屋根の庇全て及びエレベーターシャフト部分の西面及び北面に雪庇切庇というものを付けさせていただきます。これはどういったものかというのは、ちょっと後でご説明させていただきます。 2番、計画敷地内に落雪、落氷させていただきますということに對しましては、落雪の原因となる雪庇の発生を防止、メーカーに確認しましたら、これを設置すると、東京都内においては万が一でも起こり得ないと。そのために、雪止め高さを過去最大積雪量の1.5倍以上に当たる49cm、この根拠はパラペットの立ち上がり15cmプラス雪庇切笠木の有効寸法が34cmになりますので、合わせて49cmとし、雪庇の発生を防止する笠木を使用し、落雪・落氷を未然に防ぎます。

	その高さの寸法となるものに関しては、次の資料のところに書かせていただいています340.5という数字が一番右に縦向きに振ってあると思うんですが、これが実際の有効高さになります。それに対して、もともとの建物のパラペットの立ち上がりが150ございますので、49cmと。この積雪30cmも、武蔵野市役所さんに確認したんですけれども、どこで測ったのかというのは、武蔵野市役所さんのちょっと北側の公園の一番吹き溜まり部分で測ったそうなので、実際、今回東京都に50cm以上の雪が降って、かつそもそもこの雪庇切笠木というものは吹き溜まりを防ぐための構造になっておりますので、吹き溜まり自体ができにくい、よって雪庇が基本できませんとメーカーのほうはおっしゃっております。 3番、使用する雪止め金物を明らかにし、安全性を示してください。また、点検方法や点検頻度を具体的に示してくださいと。 商品名がエービーシー商会様の雪庇切笠木「アルウィトラSPi」、参考資料4の3番ですね。 これは資料を読んだほうがよろしいですか、この商品の説明は。
作山委員長	ああ、簡単に説明してくれれば。
事業者A	大きく4つ項目が書いてあると思うんですけれども、特殊形状で風の流れをコントロール。雪庇は、笠木を通過した屋上側からの風がパラペット上縁部分で外壁下部に巻きまれる過程で発生、生成します。アルウィトラSPiは、流体力学の応用から生まれた特殊形状から成り、SPi斜面を通過した風が加速され、外壁面上部に飛ばされることで壁面に付着せず、雪庇の発生、生成を抑制しますと。性能向上として、もともと従来のものよりは、流体の力学をさらに増して、雪庇の発生、生成を抑えているような状況です。 先ほどおっしゃいましたけれども、取付けに関しては、笠木一体式のものになりますので、後付けの商品ではありません。この後のこのメーカーの、危険性等に関してちょっと説明させていただくところでもご説明させていただきます。 安全性に関しては、金属建材の外装材は耐食性にも優れており、建物本体の固定に関するメーカー公表の試験データもございます。点検方法、点検頻度に関しては、目視等による定期点検、定期清掃は年1回行わせていただきます。 4番、雪止め金物自体が劣化及び風であおられることで落下する危険性について説明してください。 これに関しては、メーカー公表の試験データがございしますが、コン

クリート下地で引き抜き強度が4,900N、500kgfまで耐え得る強度になっております。これはどういった強度かというと、1㎡の看板が風速30mで受ける風の圧力が92kgfとなっておりますので、その約5倍以上の数値になっておりますので、風、台風時に外れるということは基本的にはございません。目視によって確認し、ねじのゆるみ等も、年一にはなりますが、確認はさせていただきます。

5番の後付けのアタッチメントは脆弱であり危険なため、抜本的な対策を取ってください。

これに関しては、後付け品ではなく笠木一体型になりますので、脆弱ではありません。メーカーに確認しましたが、取付け後の破損事故はないそうです。

5番、計画建物の北面及び西面の外壁は光を吸収しない白色として、建物の影響で暗くなることを可能な限り軽減してください。

これにつきましては、ご要望に沿い、北面及び西面一部の外壁を白色にいたします。参考資料5番、ご確認ください。左から3番目と4番目の立面図の赤線で囲っている部分に関しては、白色にさせていただきます。

6番、10階建て賃貸マンションよりも、広く武蔵野市民が利用でき、駅前立地ならではの利便性を生かせる低層の商業施設にするよう計画を見直してください。

こちらの土地につきましては、行政の土地であれば低層の商業施設を計画することが望ましいと考えますが、個人の駅前狭小の商業地に低層の商業建築物を計画することは、土地活用の観点からも、テナント未入居時のリスクを考えると、とても計画できません。

また、当該計画地が属するブロックには、大半が高層の共同住宅が建設されております。参考資料の6番をご確認ください。今回の計画地、10階予定になりますけれども、そのお隣、10階、そのお隣、11階、その北側、12階、5階、マンションスイング様も8階と。かつ、ほぼ全てが共同住宅になります。

7番、店舗用駐輪場は敷地内西側のみにしてください。また、複数の無断駐輪された自転車が倒れると極めて危険であることを強く認識して、自転車置場を設置してください。

この要望に関しては、ご要望に沿い、計画時、東側の店舗用駐輪場は廃止いたします。参考資料7番、ご確認ください。

もともと駐輪場を4台確保しておったんですが、条例の範囲内で2台という形で、1台分を南側に寄せさせていただきました。ご要望は

	西側ということでしたけれども、西側のほうでスペースが確保できませんので、南側のほうで、転倒防止用のバリカーを設置した上で、道路内に自転車が倒れてこないような対策は取らせていただきます。 以上になります。
作山委員長	ありがとうございます。 ただいま開発事業者さんからは、請求者さんでは4点というふうに言ったんですけれども、事前に開催請求は7点あったので、その点についても5、6、7の説明をしていただいて、特に5番目の外壁については要望通り対応する、それから6番目の低層の商業施設については、ちょっと残念ながら対応できないという。7番目の駐輪場については、要望に応じて東側店舗用駐輪場は廃止するというようなことのご説明も加えていただきました。 今日の論点は4つになりますけれども、先ほど説明しましたように、プライバシーと安全の対策、これについては、これは説明に不足をしていると思うんですけれども、あれは消防法の関係ですよね、消防法の関係で、本当は外の廊下を全部目隠ししたいんですけども、多分消防法の関係で開けないといけないから、それでドアの部分は上までやるけれども、それ以外のところは下から180で、ですから手すりの上がちょっと何十cmか出てくるという、この立面図ですね、というようなことの理解でよろしいですよね。
事業者A	はい。
作山委員長	それで、中廊下にできないというのは、中廊下にするとう容積率カウントになっちゃって、恐らくそこで、あるいは減築ですね、減築の部分が一番大きいんですかね、というような説明でよろしいですか。
事業者A	はい。
作山委員長	というようなことで、一応今日、歩み寄りの提案が出てきたというのが1点ですね。 日照については、残念ながら、これまで配慮はしているんですけども、今日特別何か新たに5cm、10cm変わりましたという提案では、あるいは上を1階減らしました、軒高ちょっと減らしましたという提案ではないという、提案通りだということですね。 3点目は、北側の敷地境界と建築線については、これも3mぐらい空けてほしいという要望に対しては、これについても残念ながら、今日についての提案としては、それは歩み寄りの……
事業者A	これに関しては、もともと敷地の南北方向の距離が敷地11mそこそこしかありませんので、北側を3m空けてしまうと、建物がほぼ成り

	立たないということをご理解いただければと思います。
作山委員長	分かっています。ですから、結局歩み寄りの場なので、1mmでも2mmでも離せますかということだと思うんですが、さすがにそれはないよというようなお話ですね。 4点目は落雪・落氷、これは実際、東京でやるけれども、僕もちょっと実際よく分かんなくて、何で東京でここまで要望するのか、獲得要望がちょっと分かんないんですけども、ただ、一応対策、まあ本来はもっと離せという要望なのかなと思ったんですけども、でもこちらとしては対策なので、雪底防止笠木設置という、なかなか東京では見られないような、まあでも対応はするという姿勢はあったので、そういうのでいいのかどうか僕には分からないですけども。 じゃ今度は請求者側さんから、今の説明、回答に関しまして、請求者側からご意見、ご質問をお願いしたいと思います。
請求人A	先ほども言ったように、東京でもね、積雪があると、雪で同じことが起きるんですよ。それで、武蔵境で落雪の事故が起きていないというふうに認識している方、この中にいらっしゃいますか、それは。先生とかも落雪事故がないという認識でよろしいですか。
野口委員	事実は分かりません。
請求人A	実際に起きているんですよ。武蔵境駅前でも、落雪で雪が当たっている人がいるんですよ。マンションスイング付近でも落雪、私見しているんです、目の前で。落雪は起きるんです。それがたまたま人に当たっていないというだけなんです。東京とか雪の少ないところでは、その確率が低いというだけなんです。なぜそれでこだわっているかというと、一番最初のこの写真を見ていただくと、配った資料1ですね、この資料1は、これマンションスイングの入り口なんです。だから、東京とかでそういう落雪の確率は低くても、こここのところを私たちは頻繁に通るわけなんです。それで、ちょっと駅前のところまで遠くを通るんだったら、そこを通る確率は低いわけです、私たちは。ところが、自分のマンションのところだから、出入りをしょっちゅうするわけなんです。そういうここで落雪したらもう終わりのわけなんです、確率的にね。 だから例えば、だから実際にね、都会でも例えば飛行機から氷が落ちて渋谷に落ちましたと。だけれども、人が死ぬわけじゃないんですよ、必ず。渋谷みたいところに氷が落ちても人が死ぬわけじゃないんです。だから、東京で実際に落雪は起きているんです。落氷は起きているんです。人に当たって死んだり怪我していないだけなんです。

よ、結局。だから、落雪は、落氷は必ず起きるということを言っているんです。それで、結局これで落雪が起きてから、ほら見たことか、落ちて死んだじゃないかという、そうになったら遅いんですよ、そうなってからだとね。だから言っていることなんです。だから、これは適当に言っているんじゃないくて、武蔵境の周辺で起きていることの事実に基づいて言っているんです。

あとは、積雪は30cmとか誰か言っていますけれども、吹き溜まりというのは無限に雪が供給されるわけですよ、こうやって。30cmの積雪があったとしても、風が吹いてきて、こうやって物がこう、仕切りがあれば、そこで雪が、流速が止まるから、下がるから、そこに雪が溜まっていくわけです。それで、風が吹いている間は無限に雪が供給され続けるわけです。だから30cmの積雪でも、60cmの吹き溜まりもできるわけです、結局。だから、何cmだから安全だというのは一概にはまず言えないということです。

あとは、もう一つは、さっきも言ったように、壁に直接氷が付くということなんです。壁の塗料とそこの雪の親和力によって、ぽっと雪の粒子がくつつくわけ、こうやって。それで、雪の粒子がどんどんくつついて、そこで雪同士の結合があって、どんどんくつついていくと。そこで、ちょっとぽっと解けたら氷になると。それで、そこでぽんと落ちると。それで、下に溜まっている氷にここがまたぽ一んと当たると、今度はただ単に剥がれるだけだったら真下に落ちますけれども、下にある氷に今度ぽ一んと当たると、今度は水平成分の力を得て、水平側にぽ一んと飛んでいくと。そういうことが実際に起きているんですよ、結局。

それで、東京の場合には、スカイツリーなんかだとすごく報道されますけれども、ほかのところでは報道されないんだけど、それね、たまたま運がいいだけで、私たちはここを毎日通っているんで、そのうち当たるだろうというふうに思っているんですよ、そういうのがね。そういうことになります。

だから、これもパラペットのところでこれを付けるということで分かるんですけども、こんな必要はないんじゃないかと言いますけれども、これは必ず、いずれ必ず事故は起きます。それで、あれ言いましたよね、生和コーポレーションが施工したマンションで落雪があって、対策取ったって言いましたよね、前。そういうことがあったと言いましたよね。だから、そういうことが起きているんですよ、実際に。目立って人が死んだりしていないから、目立っていないだけなんです

	と。だからここが、マンションスイングがその第1号になる可能性だってあるわけです。ということです。 それで、これは後付けじゃないというふうにさっきから言っていますけれども、後付け感満載で、後付け感たっぷりです。これ3つのパーツから成るじゃないですか、この付けるやつ。3つから成っていますよね、これね。3つの部分からねじで止めて。だから、後付けじゃないというふうに言っているけれども、後付けと同じですよ、これ。
事業者A	よろしいですか、発言して。
作山委員長	ごめんなさい。ですから、こういう対策を取るのは無駄ではないというのは非常に理解できました。スカイツリーなんか我々も知っていて、たまたま大きな事故になっていないけれども、でも建築のプロジェクでこういうのがもう初めてだというのは実際なので、そういう意味では事業者さんは歩み寄ってこういう提案をしていると。十分じゃないかもしれないけれども、何かやろうという姿勢はあるなというふうには受け取りました。 じゃ、ちょっと今の回答に何か補足説明があればお願いします。
事業者A	今の話で、一般的な普通の笠木ではなくて、この雪庇切笠木という一体のものなので、後付けでは基本的にありません。あと、落雪・落氷のことを先ほどからずっとおっしゃっていますけれども、マンションスイング様の建物には付いているんですか、落雪・落氷を防止するための設備は。
請求人A	だから、マンションスイングは距離を十分取っているわけじゃないですか。
事業者A	頂いている資料からすると、7m空いていないと落ちるんですよ、雪が飛んできて。
請求人A	そうですよ。そうです。だから……
事業者A	そうすると、3mしか空いていないと当たるんじゃないのかなと思うんです。
請求人A	そうですよ。その可能性ありますよ。そう。
事業者A	こういう話をですね……
請求人A	だから距離をお互いに取りましょうという提案なんです。
事業者A	話は以上です。
請求人A	いいですか、■■■■さん。だから、マンションスイングは結構距離取っているじゃないですか。それで危険を回避しているわけじゃないですか。だから、小金井マンションさんも距離を取ってくださいということを言う。

	それから、もう一つ、敷地が狭いから後退できません、緑化率を守んなきゃなんないからできませんと言いますけれども、それ自分たちで設計しているわけでしょう、元から。そういう建物を設計するから、後退できないとか緑化率が低くなるという、そういうふうになっているわけでしょう。自分たちでそうやって設計しておきながら、緑化率を守るためにどうのこうのというその論理は、それはおかしいんじゃないですか。そういうことをこういう皆さんの前で言うのはやめましょうということですね。やめてほしいということですね。分かりますか、言っていること。自作自演で自分でコントロールできるのに、コントロールしないで建物を大きくしといて、それで緑化率が守れないとか言っているのはおかしいじゃないですか。
作山委員長	その他の全体に関するご意見を、ほかの方、何かあればお願いします。
請求人D	■■■■と申します。 まず最初に、ご質問させていただきます。 まず、1番目の目隠しスクリーンの設置についてですね。この図を、先ほど図の説明がありましたが、ちょっと何分素人なので、これを見ただけでどういうふうな形で目隠しが設置されるのかということがいまいつ分からなかったので、改めて素人に分かりやすくイメージすると、この共用廊下の部分ですね、こちらは今既に、もともと原案では、ドアの前には目隠しを設置されるという形でありました。今回改めて目隠しスクリーンを設置いただくと。 この図の見方なんですけれども、これは目隠しスクリーンが付けられると、全ての面が先ほどおっしゃっていた180cmの高さまで隠れるという理解でよろしいんですか。
事業者A	はい。この薄く水色に色が付いている部分がスクリーンと呼ばれる目隠しのパネルが付く部分ですので、玄関ドアの前部分は手すりから廊下の天井まで全てですね、残りの部分に関しては、先ほど申しました約180cmの高さまではスクリーンが付くような形になります。
請求人D	なるほどですね。そうすると、このように見て、スクリーンがこう縦にずっとあるように見えるんですけども。
事業者A	はい。
請求人D	格子状なので。それで、そのスクリーンの間に隙間が、縦のスクリーンとスクリーンの間に隙間ができるということはないという理解でよろしいんですか。ご質問の趣旨はお分かりいただけると思うんですけども、つまり、何て言ったらいいのかな、こう縦に、スクリーン

	を縦にずらっと、その縦のスクリーンとスクリーンの間に、まあ多少の隙間ができるのかなというふうにちょっと素人的に思ったんですが。
事業者A	この赤い縦に線が入っているかと思うんですけども、これが目隠しパネルを支える柱といいますか、それになりますので。
請求人D	はい。あ、この赤い、この細い縦の線というのがその目隠しパネルを支える柱。
事業者A	柱になります。
請求人D	柱ですか。そうすると、この柱に沿ってずっと縦に並ぶので、基本的には全部目隠しがされる感じ……
事業者A	目隠しがされるような形です。
請求人D	ということと理解してよろしいですか。
事業者A	はい。
作山委員長	今の、180までは目隠しされて、上は開くということですよ。消防法の関係で開けないといけないので。
請求人D	なので、地面から180cmの高さまでは目が……
作山委員長	そうですね、まあ普通、人間の目は150とか160ぐらいに指定されていますので、そこはだから歩いている人は、こちらのマンションに住まわれる人は北側をのぞくことができない。
請求人D	できないと。
作山委員長	まあ上は見えちゃいますけれども……
請求人D	それはもちろん……
作山委員長	これは消防法の関係で、それ以上、上に上げられないんですよ。
請求人D	はい。したがって、バスケットボールの選手とかそういう方じゃない限り、大体の人は見えない、そういう理解でよろしいんですね。はい。
作山委員長	ただ、ドアのところは、ある程度狭いところは上まで立ち上げていいので、ドアを開けると見えちゃいますよね。だから、その部分だけは水色になっているように、上ですと一んに行くんですけども。
請求人D	完全にということですね、はい。 それで、もう一つそれに関連して、見えるとか見えないということに関してなんですが、この先ほどの図、北立面図、先ほど生和コーポレーションさんから頂いた資料の図面5というところですね。この北立面図のところに、今の目隠しパネルの横のところ、これ5階から10階までのところについて、ベランダ用の、ちょうどこれは東側になる

	んでしょうかね、そこのところにもベランダ用のものが設置されていて、それぞれ窓があります。この窓は、ガラス透明というふうに書いてありますが、そうしますと、民放235条では、いわゆる境界線から1 m以内に窓やベランダを設置する場合には目隠しをしなければならないという規定があるというふうに、まあ素人ながら私は理解しております、この状態ですと、ガラスが透明の窓ですが、そことベランダがこうあるような状態というのは、これはまさにこの状態ですと、マンションスイングの敷地がもろに見えると。しかも、今、境界線からのご計画では58cmしか離れておりませんので、1 m以内にこうやって他人の敷地が見渡せるような窓やベランダがここにできているという状態なので、これは民放235条に違反するのではないかと思います。わかるんですが、いかがでしょうか。
事業者A	それに関しては、参照資料1番の目隠しスクリーン平面図の右側の図面を見ていただければ……
請求人D	ごめんなさい、ちょっとどちらの図面ですか。すみません。
事業者A	この立面図の表面、この1番ですよ。
作山委員長	資料①というのですね。A3の2枚目に……
事業者A	参照資料①のトップページに、右側のおっしゃっています窓位置は、建物の廊下の端から既にもう1.4m空いていまして、さらにそこから580cmですから、民法上はクリアしております。
請求人D	なるほど。この……
事業者A	また、ここの窓からは、恐らくマンションスイング様の建物、窓、リビングですかね、そちらのほうは恐らく見えないのではないのかということで透明ガラスにさせていただいておりますが、ご要望あれば曇りガラスにさせていただくことは検討させていただきます。
請求人D	ぜひお願いします。曇りガラスにさせていただけるようにぜひお願いしたいと思います。
作山委員長	そういう要望、ぜひ歩み寄っていただけると我々もありがたいなと。この手の問題は結構出てきて、北側について、やっぱり透明ガラスに対しては相当敏感だと思うんです。私自身もそういうことを、自分のマンションで同じような調整をやったことあるんですけども、曇りガラスにさせていただけるとありがたいなと。
事業者A	分かりました。そこに関しては、では曇りガラスにさせていただきます。
作山委員長	はい、じゃ、ということで歩み寄りで。
事業者A	はい。

請求人D	それから、すみません、もう一つだけ。 2番の日照時間のことについてですが、確かに西側のところは空いているスペースがあるんですが、マンションスイングがちょうどA号棟、B号棟……
請求人B	資料で説明して。
請求人D	あ、すみません、じゃこの、私どもがお配りした資料の……
請求人B	8ですね、この写真を見ていただければ。
請求人D	すみません、8という、8ページをご覧いただけますと、ちょうどスイングビルの横にマンションスイングが建っているような写真がございます。それで、ちょうどこの向かって左側が西側になって、向かって右側が東側と、そういう状態になります。今ちょうどこの小金井様のマンションが建つ予定の敷地のところに今2階建ての古家が、今覆いがありますけれども、建っている、こういう状態です。この計画では、ここの古家のところに今後10階建てのマンションが建つ、こういう状況になっております。そうしますと、先ほど生和コーポレーションの■■様からご説明がありました、西側のところには確かにスペースがあるんですが、東側のちょうど向かってこの東側のところ、これは我々A号棟というふうに呼んでいるんですが、2階から8階までのA号棟、ここはもう完全に覆われます。全く日が当たらない、こういう状態が続きます。ですので、まあそういう意味で、いかにもB号棟のほうには若干ですが日が当たる時間がある。Aのほうはほぼ、もう一日中全く日が当たらないという状況がありますので、そのあたりについて、配慮したというご説明でしたが、もう少し何かお考えいただく余地はないのかなというところが率直な思いです。
作山委員長	ちょっと今の件に関して、我々調整委員からご質問をしたいと思っております。つまり、幾ら回答しても、多分これ以上はやりませんとおっしゃっているんで、皆さんの住宅、都市計画でやっているんだけど、これは商業地域で、たまたま今まで非常にいい環境で、急に変わるといのは非常にお気の毒だとは思いますが、多分事前説明に将来こうなる可能性がありますよという説明を受けているはずだと思うんですが、ですから今、日ががんがん当たるというのは未来永劫獲得できますよというふうには説明されていないはずだと思うんですね。だから、そこの部分をどういうふうにご理解いただいているのかをまず、僕からちょっと聞きたいなというふうに思うんですけれども。
請求人D	私が入居したときには、事前説明でここはそういうふうに住つ可能性がございますということを、その当時は少なくとも説明はされてお

	ませんでした。先ほど最初に、こちらの我々のほうの側の[REDACTED]のほうから説明がありましたけれども、当初、武蔵境北口計画というのが、開発計画があつて、それでこの第1、第2街区ができたという経緯があつて、その当時の地権者であられた[REDACTED]さんのお考えで、あまりこの前に当時から高いものを建てるというお考えはないというふうなことを、私も入居するときに、中古でこのマンションを買ったんですけれども、不動産会社を通じて確認をしたところ、少なくとも今のところそういうものを建てる予定はないというふうに言われたので、それで購入を決定をしたということがございます。
作山委員長	恐らく契約書で重要項目のところにそれを書いてあると思うんですよね。あと、よくあるのは、当面目の前の方はここを建て替える意向はありませんとかいう説明をすることはよくあるんですよ。ところが、さっき言ったように未来永劫というわけじゃないので、その当面とかいう説明があつたのかもしれないんだけど、その辺が何か、どういうふうにお聞きになっているのかなというふうに。
傍聴人	はい。
作山委員長	ごめんなさい、発言はこちらなので。
請求人D	じゃ、今申し上げた通りで、少なくともそのときはこういう可能性があるという説明はなかったという、はい。
作山委員長	じゃ、どうぞ。
請求人A	商業地だからね、何にしてもいいかといったらね、意外にそうでもなくて、実際の裁判の判例のあるのではね、受忍限度は超えていますというようなことは結構たくさん認められているんですよ、実際。商業地でも。そういうのはたくさんあるんです、実は。
作山委員長	それをちゃんと出してもらわないと。僕はそれは知らないですね。結構きっちり出ていないはずですよ。曖昧に、そこで協議をしていたり、仲裁の提案で起きている例が多いのは、それは民法ですよ。
請求人A	そうです。それで、だから、裁判所が受忍限度を超えているか超えていないかというのを判断する場合と判断しない場合があるわけですね。判断する場合で、受忍限度を超えているという判例もいっぱいあることは確認しているんですよ。実際裁判とかなったら分かりますけれども、受忍限度を超えているか超えていないかというのを、裁判所がそれを判断する場合もあると。曖昧にする場合もちろん……
作山委員長	具体的なデータを持っていないと、そういう例はあるんですが、ちょっと結構レアなケースなので、ちょっとこういうケースとは違うというふうに僕は認識しています。

請求人A	いや、いや、だからね、レアじゃないんですよ。多いんですよ。裁判所が判断するので受忍限度を超えていますと。
野口委員	すみません、一般解になるかならないかで、それは個別ごとの判例としてはあるかもしれませんが、それは個別の状況によって裁判所が判断するので、一般解にはならないということを一応言われている。
請求人A	そうそう。そういうこと。だから、今も商業地域だから何をしてもいいということにはならないですよということをそういうふうに言っている。そういう例も……
作山委員長	誤解されたかもしれませんが、何をしてもいいと言っているわけじゃなくて、建築はできてしまいますよということですね。その裁判も、恐らく補償とかそちらの対応でしなさいという判例だと思います。つまり、建築しちゃいけないよという判例にはなっていないはずなので、ですからそこが、今回は調整会ですけども、どこに妥協点といいますかね、歩み寄りなので、建てちゃ駄目だよとかを思っているかもしれませんが、こちらは建てると言っているのです、その中間をどうするかと僕らは非常に困っているんですけども、だから5cmでも10cmでもセットバックできませんかとか、そういうのはあるんですけども、まああまりやる気がないとおっしゃっていて、でもそれ以外の項目は、まあ比較的可能な部分は今回歩み寄りますという話はしているので、だからもうちょっと、この辺もう少し獲得したいとかいうのがあるのかどうかというのはちょっと分からないですね。
請求人A	もう一ついいですか。
作山委員長	はい。
請求人A	壁の色なんですけれども、さっき北立面図のところで白色にしますと言ったのはどの部分か、もう一回教えてもらえますか。正確に。
事業者A	北面全面です。
請求人A	前面、ああ、じゃ下のこの黒いところも……
事業者A	はい、全面です。
請求人A	ここ、下まで全部……
事業者A	全面です。
請求人A	全部白にするということですか。
事業者A	はい。
請求人A	西はどうするんですか。
野口委員	その件については、恐らく武蔵野市では、事前に市と景観上の協議をされているんじゃないかと思うので、しますとここでお話しになっ

	でも、確実にできるというふうには、ちょっと判断はできないというふうに思うんで。それは留意ください。
請求人A	その方向で、西面はどう……
事業者	西面も、赤色で囲ったところは白色で武蔵野市さんと協議……
請求人A	どれですか。どれで……
事業者A	赤線で囲った部分ですね。
請求人A	赤線で囲った部分ですか。
事業者A	はい。エレベーターシャフト部分より北側です。
請求人A	こちらのそこの下の黒い部分、黒っぽいところも全部白色にするという。
事業者A	はい。黒い部分に関しては、景観条例も絡んできますので、武蔵野市役所さんの最終的な判断にはなと思うんですけども……
請求人A	でも、その白にしますということで動くということですか。
事業者A	動きます。
請求人A	一番暗くなるのは自転車置場なんですね、やっぱりね。1階部分のね。だから、各部屋のところも暗くなるけれども、下の部分の自転車置場の辺が暗くなるんで、ここの黒いところも白くして……
事業者A	自転車置場というのは、窓先空地ではなくて周遊空地のところに置いていらっしゃる自転車置場も込みですか。
請求人A	いやいや、マンションスイングの南側のところに……
事業者A	3か所あるじゃないですか、駐輪場。[REDACTED] [REDACTED]
請求人A	誰がですか。
事業者A	あ、ご存じなかったですか。
請求人A	え。
事業者A	ご存じなかったですか。
請求人A	何がですか。
事業者A	[REDACTED]
請求人A	誰がですか。
事業者A	マンションスイングさんの駐輪場。
請求人A	どこに、どこですか。
作山委員長	ちょっとその話は……
請求人A	いい、後で教えてください。
作山委員長	まず先ほどの外壁ですけども、今日の調整の4項目に入っていないくて、もちろん事前の調整項目に入っていたので、それは対応します

	ということなので。ただ、個別の調整は後で、景観の専門員もいますので、そのプロの意見を聞いたほうがいいです。素人が白と言っちゃうと本当に真っ白になっちゃうんですよ。まぶしくなっちゃうんで、プロの意見も聞きながら、皆さんが危惧しているのは、黒っぽいのでちょっと嫌だとかね、それでちょっと白っぽくしてほしいという要望は一応対応するということで、あと具体的な色は、景観の色彩の専門家がいますので、実は武蔵野市はね。
請求人A	うん、そうですね、ただ……
作山委員長	そういう意見を聞いて、調整を今後していただければいいのかなと。
請求人A	ただ、私たちの言うのは、まちというのはの本体はやっぱ人だという考えなんですよ。人が快適に暮らして、人がそういう我慢する、耐えるようなまちじゃなく。だから、何色というのはあるんですけども、住む人から見れば、やっぱり真っ白の、本当に光を吸収しないやつが一番やってほしいということです。
作山委員長	いや、それはまたちょっと違ってですね、専門的から言わせると、白でも理想的なN-10からN-1までというふうに、実際は、自然社会は、例えば姫路城なんかも真っ白に見えますけれども、あれはいろいろなものが入っているので、実際N値は9もないとかね、8.幾つとか、僕らが白と言っちゃうと、9.3とか9.5とかペンキのような白を言っちゃうんですよ。ところが、それは何かギリシャみたいな真っ白でまぶしいんですよ。ですから、そこは専門家の人の意見も聞いて、まちなかに合う白というのはこの辺の色のほうが合いますよというアドバイスをいただいたほうがよくてですね……
請求人A	それも分かるんですが……
作山委員長	素人の意見から白とあまり言わないほうがよろしいかと。
請求人A	ただ、こっちの北面って、ほとんどまちと言っても、マンションスイングの人がほとんどじゃないですか、まちと言っても。ほかのマンションスイング以外の人ってあんまり関係ないじゃないですか、北面。
作山委員長	いえ、でも今日の獲得は、その白っぽくしてほしいということを獲得することが目的なんで……
請求人A	まあそうです。
作山委員長	具体的な白の……
請求人A	その中身ってことですね。
作山委員長	それをあまりここで議論しないほうが僕はいいというふうに思い

	ます。
請求人A	はい、はい。
作山委員長	ほか。専門員のほうから。
山内委員	いいです。
請求人E	伺っていいですか。
作山委員長	どうぞ。
請求人E	■■■と申します。 目隠しパネルを180cmに上げていただいて、それは大変いいと思うんですが、そこに我々居住者が3mの距離しかないので、防音対策みたいなことは、防音効果ですかね、そういうような素材というか、パネル自体が防音効果を発揮するようなことはできないんですか。
事業者A	恐らく防音の目隠しパネルって、正直聞いたことがないんですけども、一般的に、見ていただいたら分かるかと思うんですけども、5階まででワンフロア3世帯、6階以上が2世帯という形なんで、一般的にワンルームマンションであつたりとかいうものであれば、不特定多数の方が数多く、宅配業者さん含めて多く見えられる可能性はあるかと思うんですけども、今回人の話し声、玄関先、確かに小さなお子さんがいらっしゃって、朝、行ってらっしゃいであつたりとか、部屋の中からおっしゃっているのが玄関開けた瞬間にそれがたまたま聞こえるかもしれませんけれども、生活音というものはそんなに聞こえないのではないのかなとは思います。また、同じように隣のマンション、ジュビナさんも隣地に接近して目隠しパネルをやっていたらっしゃるんですけども、実際西側の号棟の方は聞こえるんでしょうかね。
作山委員長	騒音については、特にすごくやっぱり近いから気になると思うんですよ。ただ、そのときに、あまり生活音とか、廊下ですから、たまにうるさく発したりするかもしれないけれども、そういうのは騒音の問題にはならないんですね。むしろエアコンの設備、室外機をこちらの面にどかっと置かれたらうるさいとかね、そういうことはあると思うんですけども……
請求人E	我々が懸念しているのは、我々が生活している音が聞かれちゃうんじゃないかということです。
作山委員長	これに関しては、商業地域なので、本来は民法上、50cmの幅で両方とも建てられるわけですね。たまたま請求者さんが先に建てちゃったから、だから後に建てる権利もあるわけで、その中で、そういう、まあ1mよりは3mだよねというのはあるかもしれません。3mも近い

	ですよ、相当。ですから、そういうところで危惧するのは分かるんだけど、一体そこでお互いに何を歩み寄るか、それは両方だと思うんですよ。お隣同士ですから。協議すれば、実は50cmというのも、ゼロに近づいても建物って商業地域はできるんですけど、居住地なのでさすがにそれはできないと思うんですけど、ですから、やっぱり商業地域、僕らもこれはどうしようもないんですね。駅前の商業地域に建てる、特に分譲ですよ。一般的にそういうところは賃貸が多いんですけど、分譲なので余計気になるわけですよ。だから、そこでどうするか。 だから、今回目隠しをやってくれたということで、横に目隠しをやるというのは結構頑張っているほうだと、僕は今までの事例の中であまり見たことないですね。これは消防法の関係もあって、普通は嫌がるんですけど、そこはやってくれる。もう一つ、じゃもっと、色もやってくれた、じゃ距離はやってくれないという中で、じゃあと何を交渉しますかねというところですね。雪も取りあえず、効果はとにかく何かやろうとしてくれた、やろうとしているというのは分かるんですが。
請求人A	それが1つ、あとはもうちょっと離してほしいのと、この雪止めにに関して、もうちょっとどういう雪止め、さっきも何回も言っているように、3個のパーツから成っていますよね、この雪止め。3つから成っていますよね、このパーツは。だから、これは一体型だと言うんだけど、これ、後止め、この3個から成っているじゃないですか、この下と、三角形の部分と、さらに上に立ち上がっている、カットフィンが1つですよ、だから。3個で成っているわけです、このパーツ。これを躯体というか本体に付けるわけじゃないですか。だから、これ後付けじゃないというのはちょっとね、理解し難いんですね。後付けだと思うんですよ、これ。
作山委員長	ちょっと専門的なことを僕のほうから説明すると、例えば橋の高欄なんかも、後付けというのは後でボルトとか、そういう後ですぽっと付けるタイプです。ところが、今のは地覆からコンクリートでがつつとやるという感じなのは、後付けとは言わないんですよ。それはちゃんとコンクリートと一緒に付けるということで、通常の後付けでボルト締めとか何かするということとは明らかに違うので、まあそういう工夫を今回していますということだと思うんですね。だから、その、僕は構わないと思うんですよ、交渉ですから。その細かい部分をどこまでやりますかというね、結構雪庇とかこの辺を普通やらない

	けれども、やろうとしている。どの効果があるか僕もよく分からない んですけれども、何かやろうとしていることは分かるんです ね。
請求人A	それで、雪庇だけじゃないんですよ。さっき■■■さん、雪庇と言 ったじゃないですか。雪庇というのは、雪がせり出してきて庇になるや つが雪庇なんですよ。だから、私たちが描いた図は、あれ雪庇だけじ ゃないんですよ、その。この上にちょっと張り出した部分がすぽー んと落ちたら中に入りますよということを言っているんです。だか ら、雪庇と雪庇じゃないのとちょっとあるんですけれども……
作山委員長	ちょっとお聞きしたいんですけれどもね、そちらのマンションでは それに対して何かやられているんですか。我々もやっているからこっ ちもやってよというんだったら分かるんですが、自分たちはやらない けれども、お隣だけやってねと僕にはちょっと聞こえるんですけれど も。
請求人A	だから、そのマンションスイングのほうが高さは低いんですよ。
作山委員長	でも、それは先か後かの違いですよ。
請求人A	違う違う違う。高さが低いということは、水平飛距離が短いとい うことなんですよ、要するに。建物が高ければ高いほど、水平飛距離は 遠くなるわけですよ。それで、マンションスイングのほうが低いわけ ですよ。高い部分は真ん中にあるから、さらに境界から遠いわけです よ。だから、マンションスイングのほうが明らかに、ゼロじゃないん です、だから。何度もこちらも言っているように、確率ゼロだとは言 っていないです、だから。だけれども、その事故の確率をなるべく下 げるようにしてくださいというふうにお願いしているんです。
作山委員長	ですから、一般的に建築基準法上は、そこまでスペックを上げるの は非常に経済コストがかかるので義務化はしていないと思うんです よね。ですから今回、まあ義務化はしていないんですけども、何かの 配慮をしようという試みはあると思うんですが、それをどこまで具体 的に、どこまでの性能を要望しているのか僕には分からないんです よ。
請求人A	そう、だから、それをもうちょっと詳しく協議してほしいんですよ。 これが性能がいいとかというんで、もうちょっと教えて……
作山委員長	というか、この製品に代わる何か代替案があるとか、そういうこと じゃないと協議にならないと思うんですよ。提案されているので、 それが完璧じゃないわけですから。
請求人A	うん、そうですね、だから、これがそれほど、絶対大丈夫だとかっ

	て言っているじゃないですか。
作山委員長	そんなこと言っていないですよ。
請求人A	いや、さっきこのメーカーは、違う違う、絶対に落雪は起こさないと■■■さん言ったじゃないですか、さっき。
作山委員長	いや、絶対ということは言っていないわけで。
請求人A	いや、■■■さんじゃなくて、生和コーポレーションの見解じゃなくて、ここの、この器具のメーカーが絶対東京なら大丈夫だって言ったと■■■さんが言ったということですよ。そのね、世の中ではいつも絶対に事故が起こらないとって起きているのが事故なんですよ。幼児とかがマンションとかベランダから落ちるなんて分かっていたら、親はずっと見張っていなきや……
作山委員長	この議論やめましょう。つまり絶対とは言っていないので。絶対ということはあり得ないし……
請求人A	うん、そうそう。
作山委員長	ちょっとあまりここを交渉しても、引き出すことが出てこないと思うんですよ、事業者から。
請求人D	1つよろしいですか。
作山委員長	はい、どうぞ。
請求人D	この先ほどの笠木の話ですけれども、ちょっと私も全部は理解できていないんですけれども、これ上の、何ていうんですかね、各庇、雪庇防止のための笠木を付けるという感じでしたけれども、現実には私も経験から言うと、高い建物というのは、壁面に着雪したり、それが凍って落ちてきたりという現象を結構見ているわけですよ。また、そういう経験もある。この笠木の部分というのは、そういういった壁面への着雪ということに関しては、これではカバーできないのではないかなというふうに思いまして、1つはやはり境界線と近過ぎるということがありまして、これが少しでも境界線からこの距離が空けば、そういう壁面とか、あるいは場合によっては手すりについている着雪などが落ちてくる、そういう笠木なんかで防止できない着雪などが落ちてきたときに、現状の、先ほどのご説明がありましたこの1番の図を見ていただければお分かりのように、3mという線がございます。これは今現状の、その向かって左側のところにちょうどポールが、このブロック塀の端が見えていますが、このブロック塀の端のところからちょうど新しくマンションが建つ予定の敷地の境界線なんです。そこから3mというこの赤い線のところが、そこが3mということで、ちょうどこの3mのところに、この写真ご覧いただきます

	と、大きな1つの門扉が見えますが、ここのところをちょうど私どもは、メインエントランスの中へ入って、この門扉のところに駐輪場がありますので、この間をしょっちゅう行き来すると。そうすると、例えば壁面とかに着雪があった場合、この笠木で上の着雪からの落雪というのは相当防止できたとしても、壁面とか手すり、北面の壁面や手すりとかにも付いているようなところからの落雪とか落氷というのは、これだと必ずしも防止できないのではないかと。そうすると、3 mしかないところに落ちてくると、ちょうど私どもがしょっちゅうこの駐輪場との間を行き来する、ここは私どもにとっては必ず通らなければいけないようなマンション敷地内の通路、そこを直撃する、これを私どもは非常に心配しているというふうなことなので、まず仮に3 mという距離が無理だとしても、いろいろ検討されたということですが、もう少しこの距離をですね、もちろん離れば離れるほど安全が高くなる、一方で経済性というところもありますので、もう少し考慮していただけないのかなというところなんです。
作山委員長	分かりました。理解しました。 じゃ、もう一回事業者さんにお答え願いたいと思います。今の話を聞いて、落雪、雪底対策をさらに何か上乘せする改善案とかいうのがあるかどうかというのが1つ。それから、最初に戻って、日照や、あるいは境界との距離の関係なんで、もうちょっとやっぱり根本的に離してほしい、もしくは高さを低くしてほしいというようなことだと思うんですが、それについてもう一度、これに対するお答えをお聞きたい。それはやっぱり歩み寄りができる、できないというところを、すみません、お願いします。
事業者A	落雪・落氷に関しては、この雪底切底というものはそもそも雪底にならないように構造されているものなので、雪底自体は発生しないとメーカーのほうからは聞いております。 また、壁面への着雪に関しては、幸か不幸か、今回計画させていただいている建物とマンションスイング様、3 mしかないのか、3 mもなのか分かりませんが、その中で着雪する雪のパターンは、北側から横殴りの雪で着雪することがほとんどだと私は認識しております。7階建てでしたっけ、8階建て、10階建てとのその間の3 mの間に降る雪が壁面に着雪すること自体が、そもそもなかなかないのではないのかなと考えております。
請求人A	いいですか……
事業者A	まだ私、続きがありますので。

作山委員長	私が聞いているのは、やっぱり建物の位置をセットバックしたり、高さを低くすることができるかできないかというところを。
事業者A	建物の高さを低くすることはできません。
作山委員長	はい。結構です。
事業者A	それで、動かすことに関しても検証したんですが、そもそもの緑化の面積であつたりとかも絡んでくるんで、1 cm、2 cmの話であれば、ちょっとそこは可能なのかもしれませんが、それは設計のほうにちょっと確認しないと、今ここでできます、可能です、検討しますはなかなか言えません。
作山委員長	ほぼできないということですね、10cm、20cmは。まさに1 cm、2 cmは全然納得しないわけですね。
請求人A	ちょっといいですか。
作山委員長	はい、どうぞ。
請求人A	調整会請求の別紙5で垂直面への着雪に関しても言っているんですよ。それに関しては、一切何も回答が、見解がないんですよ。別紙5で言っているんですよ、かなり詳しく。垂直面へのそれで。さっき■■■さんが言ったのは、北風で付かないと言ったんですけども、この私たちが配ったこの2ページ目の東側からの立面図を見たら分かるんですけども、建物の高さが全然違うんですよ。小金井マンションのほうが高いんですよ。だから、北風だけで付いたとしても、小金井マンションの上部のほうにはかなりの垂直面への着氷が、■■■さんの理屈から言うと起こるということなんです、これね。いいですか■■■さん、さっき自分でそう言っておられたんでね。 それで、この3mしかないと言った、だからとにかく垂直面への着氷が起こるんで、これをどうにかしてくださいということを、調整の別紙5でかなり詳しく書いているんです。何も答えられていないですけども。
作山委員長	もう離すことはしないとおっしゃっているので、その中で今の対策を、例えば外壁の素材を雪が落ちやすいような、分かりませんよ、とかいうことを何か交渉しようとしているのか、あくまで結局距離の問題を主張しようとしているのか僕にはちょっと分からないんですけども、どちらですか。
請求人A	最終的には事故がないということが、それはまあ絶対だと思うんですよ。事故は絶対……
作山委員長	あと、雪の日は気を付けてあまり出歩かないようにしようとかいうのもあるし、ただ入り口だから結構……

請求人A	そうなんです。ここにある奥の扉……
作山委員長	可能性が高いということですよね。
請求人A	店舗の入り口なんで、大雪のときも必ずここを雪かき、真っ先に店舗が雪かきして、ここを通路、各家で通るんで、そうなんです。だから、事故は絶対起こさないでくださいということなんです。
作山委員長	絶対というのはないの。
請求人A	まあまあ、だから確率を。今思い付くことはもういろいろ言っているんで。
作山委員長	もう一つ、ここは雪国ではないので、とはいえ全くないわけではない中で、どこまでそれを主張されるのかがですね……
請求人A	ただ、それは民法で、隣の敷地に落としてはいけないというのは決まって、言われているんで、それは守ってくださいね。
作山委員長	それはお互いですよ。
請求人A	そう。
作山委員長	お互いの話ですよ。
請求人A	そう。マンションスイングはかなり距離を取っているんで、もともと。高さが低いということは水平飛距離が短いということだから。
作山委員長	まあこのビルに限らず、別のお隣の10階とか11階もそうだと思いますけれどもね。
野口委員	ちょっとほかの方からも手が挙がっているんで。
作山委員長	はいはい、どうぞどうぞ。 じゃ、奥の方どうぞ。
請求人F	私、渋谷……
作山委員長	マイクをお願いします。
請求人F	渋谷区の富ヶ谷から引っ越しして1年になるんですけども……
請求人D	お名前。
請求人F	あ、■■■■と申します。■■■■■■■■■■です。ちょうど今日、2年前に亡くなった安倍晋三さんの……
作山委員長	すみません、もうちょっと大きい声をお願いします。
請求人F	近くに住んでましたんですが、基本的にこれは渋谷区でも商業地域という、このぐらいの密接している建物というのはあるんですけども、それは基本的にビジネスの区域の感じだと思うんですね。これはさすがに日常生活のレベルの考えではないと思うんですよ。これがオフィスであればあり得るわけです。まあ銀座とか渋谷でも、本当に高層ビルが隣接して、密接に密集しているところがありますけれど

	も、渋谷区もすごく開けたところですけども、高い建物がこういうふうに並んで建っているという状況は今考えてみたらないですね。非常に恥ずかしいことだと思います。■■■さんがおっしゃったように、生活するという、日本人の、これは国木田独歩が「武蔵野」という小説を書いていて、本当に武蔵野の自然というものを絶賛して、毎回見直して、本当に来てよかったなと思っているところだったんですけども。 それで、これを非常に新しい考えでこのスイングマンションとか私たちのようなマンションが建ったと思っているんですけども、なぜ買いましたかという、非常にいいんですけども、性能が、私は据え付けてると思ったんです、これが既に。一番高度のバブルの頂点で、渋谷区も今何やかんやとしていて、ずっと自然を大事にする、人の心というのも大事に、これは非常に大事なことなんですよ。 それで、ちょっと話はずれますけれども、ヨーロッパを旅行したことがあって、■■■さんという方がいて、それで共産圏を見たときに、こういう状況があって、表はすごく繁栄しているんですけども、結構裏に行くと貧民窟だ。そうすると、私たちが……
作山委員長	すみません、もうちょっと声をはっきり、ちょっと聞き取れないんですけども。
請求人F	新しい人たちが、年中私たちはみんな人格者というか、すごく勤勉家な方ばかりがそろっているマンションの住民だから、そういうことはいいんですけども、何となく脅かされるというか、非常にこれは大きな影響が、岐路に立つやはり考えじゃないかと思います。そういうことをどのぐらいお考えになってこれをお建てになっているのか、お決めになったのか、ちょっとそれが非常に危惧に感じておりますので、ちょっとそれだけ申し上げておきたい。
作山委員長	すみません、僕ね、よく聞き取れなかったので、どなたかちょっと要約してお話の代弁していただけないですか。
請求人G	ちょっと私もいいですか。
作山委員長	はい、すみません。
請求人G	同じ、ちょっと意味は違う……
請求人	名前。
請求人G	あ、■■■と申します。■■■さんとはちょっと違うかもしれませんが、私たちは説明会のときに、もしも皆さんがマンションスイングに住んでいらしたときに、3m先に人の出入りがあるようなものが建ってどう思いますかというお話をちょっとお聞きしたんですね。前

	が開いているところは買いませんとおっしゃった方もいらっしゃるし、あと小金井佐知子さんのご意見を聞きたかったんです。小金井さんがどう思うか。でも、小金井さんは、結局は出てこられて私たちにこういう話をされたら、どこか後ろめたい気持ちがあるから出ていらっしゃるような気がするんですね。それで生和さんが言っていることは私が言っていることとおっしゃっているけれども、できれば私たちは小金井さんのご意見も近隣住民としてお聞きしたかったなと思うんです。私たちのこういう生活を脅かされているという、こういう状態を、まあね。そうしたら、やっぱり利益を求めて建てられるんですから、私たちの気持ちなんて考えていたら建てられませんよね。でも、小金井さんにもそういうお気持ちがあるから、出ていらっしゃれないんじゃないかなと。私はそう思います。
作山委員長	ご意見としては分かります。ただ、この調整会でそういう要望等も出せないで、誰にも。
請求人G	まあそうですね。
作山委員長	なので、ですからここではちょっとすみません、どうしようもないということでご理解をお願いします。
野口委員	あと後ろの方から、手がさっきから挙がっていた記憶があるんですが、いいですか。
作山委員長	いいですか。
野口委員	後ろの方から、後ろの列の方から、いいですか。
請求人H	じゃ、1つ。 と申します。 1点ちょっと不信感を感じたのが、4月4日、まず平日の5時半から説明会を実施されて、出られなかった方に4月13日土曜日の夕方から説明会を行っていただいて、その際に、もう目隠しパネルの話とかをされていて、室外機が置いてあるところの透明ガラスは曇りガラスにしますと断言されていたんですけども、私、メモも残しています。なのに、またこの資料には透明ガラスと書いてあって、ちょっとその辺、不信感を感じました。その点、議事録とか取られていたんじゃないかと思うんですけども、それがどうして反映されていなかったのか、ちょっと残念に思いました。 それと、本当に素人で何も分からないんですけども、緑地をちょっと増やしましたとおっしゃっていましたが、北側のほうに緑地を置くということはできないんですか。要は北側の緑地を増やして南側に建物をずらす、駅の高架側のほうに建物をずらす。こちらのマ

	ンションの境界線のブロックから50cmぐらい、48cmと書いてあって、それぐらいの面にもうマンションの壁が立つような、そういう絵なんですよ、頂いた配置図は。大体そのマンションスイング、こちら側の配付資料の2ページ目にはすごく残念な絵があるわけです、右側に、境界線からすぐ鼻の先に建っているような図が。こちらは一生懸命■■■■が作ってくださった絵なんだけれども、御社のほうではすばらしくカラーで参照資料2は作られているのにもかかわらず、北面の絵が1つもない。ひどく残念な悲しい気持ちになるようなイメージを植え付けたくないからか、そういった北面の絵が1つもない。ここが残念に思われました。その点どうお考えなのか。
作山委員長	ありがとうございます。
請求人H	はい。お願いします。
作山委員長	ちょっと繰り返しになりますけれども、南に50cm動かさないか。何か動かせそうなんだけれども、動かせないかというのを、もう1回ちょっとお答え願いたいという……
請求人H	そうですね、全般的なことは分からない……
作山委員長	まずは、すみません。
事業者A	はい、お答えさせていただきます。 南側に50cm動かすと、緑化云々の前に景観条例のほうで植栽、中木、低木いろいろあるかと思うんですけども、そっちのほうにも引っかかってきますので……
作山委員長	北側じゃ駄目ですか。
事業者A	北側じゃ、そもそも論、その割合が違うそうなので難しいという。
作山委員長	ああ、そうなの。市の条例の問題。
請求人H	お隣のジュピナとかは緑化、特に緑地がないんですけども、どういう条例なのでしょう。
作山委員長	それは何かあれだよ、僕から何か言うことではないんだけど、何か単に50cmぐらい出して、北側緑地、面積は同じなんだけれども、その多分係数が変わってくるんですかね。
事業者A	その係数のほうが変わってきますので。
作山委員長	市に景観条例ないよね。国、都。
事務局	都の景観条例にかからないので。
作山委員長	かからないですね。これ何の、景観条例じゃないんじゃないか。
事業者A	景観条例、あと緑化のちょっとエントランス……
作山委員長	いや、市に景観条例は……

事業者A	エントランスの横側のところに植栽があるかと思うんですけども、ここの面積であつたりとか、植え込みが削られて木が植えられないとか、そういうところで緑化必要面積が稼げないというふうには設計のほうから。
作山委員長	それは北側に増やせるので。
山内委員	ずらせば、北側。
作山委員長	だから、そのお答えだとちょっと納得できない。だって、ずらしてそっちに緑地を増やせばいいだけの話なんで、だから違う答えだったら納得するんですけども。どなたかほかの社員の方。
事業者A	あと、接道緑化もありますので。
作山委員長	接道緑化。
事業者A	はい。
作山委員長	そっちか。
事業者A	はい。
作山委員長	え、接道緑化、誰が言っているの。都。
野口委員	市の基準。
作山委員長	市にないでしょう。市にある。ないよね。ああ、まちづくり条例のほうの協議の中で言われているんだ。と言われた。
事業者B	景観条例で…… すみません、 です。
作山委員長	まちづくりよね。まちづくり条例。
事業者B	あ、そうですね、まちづくり条例の景観の協議で、自転車が前に見えていると景観を損なうので、自転車の前に緑化を設けるようにという指導が。
作山委員長	それは分かるんですけども、今さらどうできるか分かりませんが。
野口委員	そこが市の基準が緩和されると、仮にあったとして、緩和されることになったら可能なんですか。仮に。ここで答えなくていい。可能になったら。
作山委員長	もう戻れない。僕ら可能性を追求したいだけなんで。
事業者A	建物の形状等が変わらないんであれば。
野口委員	ああ、はいはい。そういうことを言っている。
事業者A	このままスライドで、かつ武蔵野市役所さんがオーケーということであれば、50cmはちょっと難しいと思うんですけども、前と絡みがありますので、20cmであつたりとか、まあ10cm、20cm、30cm、これは

	武蔵野市さんと協議になると思うんですけども、それは別にできないことではないのではないかと。
作山委員長	結論はどうなるか分かんないんだけども、一応何かそういう……
請求人B	すみません、50cmが難しいという具体的な理由を教えてくださいませんか。
作山委員長	まだ言ってない。まだ言ってない。今その可能性をちょっと探ろうとしていますから。
請求人B	じゃ、50cm境界線から後ずさりすることも含めて検討いただけるということでしょうか。
野口委員	すみません、市と協議の上、市の基準、だってここでは細かいことは分からないんで。
作山委員長	だったら、検討してもらえますか。
事業者A	検討はします。
請求人B	武蔵野市にとっては、住民の安全とか……
作山委員長	もちろんその通りよ。その通りです。
請求人B	問題は緑化のほうが優先的なんではないでしょうか。
作山委員長	もちろんその通りです。だから……
請求人B	その通りなんですか。
野口委員	住民のほうが大事だということですよ。
作山委員長	ごもつともです。それで、調整できるかどうかは別問題なんで、すみません、ですから今日は歩み寄りをちょっと獲得したと。僕にすればすごい成果だと個人的には思っていて、今まで50cmでも収めてもらうなんて大変なんですよ、これ。でも、まだ検討なのでね、できるかどうかはちょっと安心しないでいただきたいんですけども、ただ、検討してくれるというだけでもすごいことだと思っていますので、よろしいですね。検討して……
請求人B	先ほどから話を伺っていると、 ですが、要するに事業採算性のことしか眼中にないような気がするんですが。
作山委員長	普通そうです。この調整会では全くそうです。ですから、それに代わるものというのはないんですよ。ですから、その中で、でも今回、事業費は上がるけれども、雪庇対策の何かを付けてくれるとか、あるいは目隠しを付けてくれるとか、多分お金がかかっていると思うんですよ。ですから、全くやらないわけではないというのは感じるんですよ。ただ、どこまでできるかなというのがちょっと分からないので、まあですから今回僕はセットバックだと実は思っていて、一番重要なのはね。だからそこを切り込んでいくほうが大事かなと思っています。

	今50cmの話が出たんで、せっかく50cm検討してくれる、まあ50cmかどうか分かりませんよ。70cmかも分かんないし30cmかも分かんないんだけど、でも取りあえずそれが市との調整の中で今の位置が決まっちゃったらしいということであれば、もう一回検討していただくということなので、一応そのラインでいきませんかという感じですね。
野口委員	ここは別の法令の可能性があるので、そこは法律がよく分かっている市の担当とちゃんと事業者との間で協議しないとイケないんですね、そこは事前にやってくださいねという話です。それで、可能な限りセットバックしてもらおうというのを追求していただこうと。
作山委員長	結構意外な法律、消防の関係とか別のところでやっぱり駄目でしたみたいなことというのもあるんで、ですからここではあまり樂觀視できないんですけれども、ただもう一回検討してくれるということであれば、だから一番やっぱりこういう住民の方との近隣対応というのは、やっぱり真摯に対応して、それで100%はいかないかもしれないけれども、ちゃんと丁寧に説明をして、それでできる限り歩み寄っていただければ、納得はしないかもしれないけれども、しょうがないなみたいな部分はあると思うのでね、ですからそこは。 はい、どうぞ。
事業者A	なので、建物の形状が変わらないのであれば……
作山委員長	はいはい、分かります。
事業者A	くれぐれも。それで、かつ武蔵野市さんのほうでオーケー出していただくのであれば、前に動かすことは可能です。
野口委員	平行移動だったらいいよという形ですね。
事業者A	まんまの平行移動であれば、全然対応させていただきます。
作山委員長	取りあえずその検討まで獲得しましょうか。できるできないは別としてね。ありがとうございます。 それでは、時間にもなったので、今日の論点をもう一度、対立点は4点ということで、プライバシーと安全対策という点、それから日照が2点目、それと北側境界線と建築との距離、また4点目は落雪・落水対策という4点がありました。であると思います。 それでは、ただいまから調整員取扱い協議に入りますので、ちょっと10分挟みまして、8時半から再開します。すみません、もう少々お待ちください。
	(休憩)
作山委員長	それでは、これより調整会を再開します。 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

での取扱いの見解を述べます。

1点目は、プライバシーと安全性の確保でございます。これらについては、特に本日、廊下の目隠しの提案が出てきたということで、ある程度歩み寄りが見られたのではないかと。もちろん十分納得できないかもしれませんが、現在の歩み寄りとしてはある程度、結構事業者としては頑張ったのではないかとということで、歩み寄りが見られたというふうに判断しています。

2点目の日照については、これはもう根本的に高さとかボリュームの問題ですから、今回ゼロ回答ということですので、ここについては対立したままということです。

3点目の北側境界線と建築物との距離でございますが、本日、南側へ少し平行移動ということ、もう一度可能性を検討するということ、を事業者から引き出せましたので、これは何か大きな一歩かなというふうに思います。ただ、これについては、市のまちづくり条例の指導との関係もありますので、その辺の結果と経緯、内容を事業者が今後地元は何らかの形で丁寧に説明する、それはちょっとどういう形にするかも事業者にお任せしますが、ちょっと調整会は、もう調整しても変わらないので、現在、そこに引き出したということで調整会としての役割は結構果たしているつもりなんですね。ですから、ちょっとその平行移動できる限りはやるとおっしゃっていますので、ただ、結論がどうなるか僕にも分かりません。だから、それをちゃんと説明してほしい。だから、それは説明会なのか何なのか分かりませんよ。これについてはちょっと事業者さんにお問い合わせという形になりますので、この部分について丁寧に説明してほしいと。もしもその説明が本当かなと懷疑的であれば、市に問い合わせればいいと思いますので、市のほうにその内容が本当かどうかを確認を取っていただくということをしていただきたいというふうに思います。

最後の4点目、落雪・落氷については、一応事業者としては、東京でもあまりやったことがないんですけれども、請求者さんの少し悩みといいますか、その要望も理解できるということで、事業者としては、今の契約の中で考えられることを一応提案して、雪庇の発生防止笠木設置の提案がされたということで、一応歩み寄りが見られたと。それが全然十分ではないというご意見もいただきましたけれども、ある意味対立しつつ、歩み寄りの提案が見られたという位置付けになるかなというふうに思います。ただ、これ以上、これを調整会でやっても、この部分は引き出せるのだろうか、僕自身は全然自信がありません。

もう何か後はやっぱり距離を離すとかそっちの話のほうが効果があるので、笠木の形をもうちょっと違う製品にしろとかいう議論をしても、あまりちょっと本当にその効果は分かりませんので、そこをこの調整会でやっても、発展的な回答にはならないのかなということで、これは一応対立したままということで、歩み寄りが見られたという前提の上で、でも対立したままという整理にさせていただきたいと思います。

全体としては、結構、私自身は事業者も、今日歩み寄りも提案も出てきた、ただ、請求する側にとっては十分納得できるものではないというふうにも理解しております。とはいえ、これ以上調整会を今後やったとしても、引き出せるものはあまりないというふうに判断しまして、まちづくり条例第62条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ます。ただ、先ほども言いましたように、事業者はその検討結果をちゃんと伝えるという、丁寧に伝えてほしいということをお願いして終わりにしたいというふうに思います。

長時間お疲れさまでした。出席者、傍聴者はご退席ください。

