

(仮称) 東京都武蔵野市吉祥寺東町三丁目計画
大規模開発基本構想に係る調整会議事録

日 時 令和6年8月30日(金曜日) 午後6時30分～午後8時45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、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 他 17 名

開発事業者

三井不動産レジデンシャル株式会社 代表取締役 嘉村徹

(出席 代理人 三井不動産レジデンシャル株式会社 事業者A、事業者F、事業者C

株式会社長谷工コーポレーション 事業者D、事業者E

株式会社イム都市設計 事業者F

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 7人

質疑応答者	質疑応答
事務局	ただいまから、(仮称) 東京都武蔵野市吉祥寺東町三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	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。よろしくお願いいたします。
事務局	以上3名の委員です。 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、26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、[]さんの代理で[]さん、[]さんの代理で[]さん、[]さん、[]さん、[]さん、[]さん、以上の方がご出席です。 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、三井不動産レジデンシャル株式会社代表取締役、嘉村徹さんの代理人で、三井不動産レジデンシャル株式会社の[]さん、[]さん、[]さん、株式会社長谷工コーポレーションの[]さん、[]さん、株式会社イム都市設計の[]さん、以上の方がご出席です。 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、ご協力お願いいたします。 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。 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。 本日の調整会ですが、会場の都合により8時半までとなります。会が終わりましたら、速やかにご退場いただきますよう、出席者の方はご協力お願いいたします。

	以上です。
作山委員長	それでは、調整会の位置づけ等について私からご説明いたします。 調整会とは、近隣関係住民、調整会開催請求者ですね、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出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。 また、今回は大規模開発基本構想の段階の調整会であることを踏まえ、次の手続である開発基本計画へつなげるような場にしたいと思います。 次に、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。 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。 次に、開発事業者のほうから、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、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、お願いいたします。
請求人A	代表の[REDACTED]です。 本日はお忙しい中、皆様、本当にありがとうございます。 武蔵野市の誰もが安心して暮らし続けられる、平和で安全なまちづ

	くりであり続けるまちづくりが、武蔵野市の目指すべき姿であるべきであります。今回、低層住宅街に大規模マンションが建つこととなり、地区計画から始まり、20年にも及ぶ住民の苦悩が始まりました。結果、建物の階数も減らし、公開空地も広く取って、圧迫感の少ない建物になりました。 しかし、今回、公開空地も狭く、圧迫感があり、今までの住環境とは全く違うものであり、3年もの工事の耐え難い騒音、振動が終わっても不安が募るばかりです。 三井不動産レジデンシャル株式会社の企業理念である安心で快適な住まいと暮らしを創造する、特に、共に生きるための場やコミュニティをつくっている、そこに品格が生まれ、建物やまちになっていく、そんな企業、市、住民の求めている安心・安全、全ての人が穏やかに生活できる、そのような建物ができるように思っております。 皆様、よろしくお願い申し上げます。 以上です。
請求人B	引き続きまして、XXXXXXXXXXと申します。今回の調整会の請求と背景を、この連絡会を代表いたしまして、私のほうからご説明申し上げます。 冒頭、申し上げたいのは、武蔵野市というのは60年間にわたりまして市民自治を貫いてきた行政体です。したがって、市との調整だけではなく、市民、コミュニティとの調整を、三井不動産レジデンシャルにはぜひお願いしたいですし、繰り返しお願いをしているところでありますが、残念ながら、今までの過程において、極めてこれを軽視されているということは、私どもとしては戸惑うばかりでございます。 したがって、私ども武蔵野市民としまして、市民自治の考え方、まちづくり条例に基づきまして、今回の調整会等もお願いをさしあげたという次第でございます。 では、お配りしました資料並びにパワーポイントでこちらのほうにディスプレイも出ておりますので、それに基づきまして、今回、私どもの考え方、背景、理由等をご説明申し上げます。 まず、請求の背景でございますが、この計画はもともと2023年の春に、コミュニティの一部には開示をされております。それに対しまして、私どものほうからは、どういうものができるのか、早く説明してくださいとお願いを、再三お願いをしております。しかしながら、開発計画のご説明をいただいたのは2024年6月、実に1年と3か月後でありました。この段階において、私どもとしては、もともと地下1

階を設ける計画も公示されていたものが、地下1階がなく、今のよう
な現行計画、極めて問題だと認識しておりますが、それがいきなり提
示されてございます。

私どもとしては、これを、では調整をしてくださいというお願いを
したところ、市との協議済みという理由を何度も繰り返されまして、
建物の位置と規模に関する一切の調整を拒否されているという現状
でございます。

これは、もともとまちづくり条例第5条3項に基づいている開発事
業者の義務に違反するとともに、先ほど申し上げました武蔵野市方式
と言われている60年間つくり上げてきた結果として、すばらしいまち
になり、住みたいまちとなっているこの武蔵野市のまちづくりを否定
するものではないかということで、戸惑いと同時に憤りも感じるのが
正直なところでございます。これが、請求の背景です。

では、総論の話です。今回、そういったフローもございますが、も
ともこのプロジェクト、計画に対して、私どもコミュニティが大変
に不安に思っております点を申し上げます。

まず1つは、先ほどもあったとおり、敷地の境界線の際まで4階か
ら5階建ての大型マンションを建てることにより、近隣住民に対する
日照、景観の悪化にとどまらず、もちろん上層階からのぞき込まれる
というプライバシーの侵害、住民生活の侵害が発生するということを
懸念を覚えてございますし、何よりも道路との緩衝がない。具体的
には後ほど補足でご説明させていただきますが、南西側の住民、ここ
の一部の人間に受け入れ難い健康被害が出ている。具体的には、24時間、
騒音が発生する、こういう開発計画になってございまして、コミュニ
ティとしてはとても受け入れられないというふうに判断してござい
ます。

並びに、美大通りを歩行する児童、また高齢者、数多くの人間が歩
行してございまして、現状においても、その安全歩行に関しては懸念
が高まっているところです。今回、それに加えて、今回のプロジ
ェクトの住民並びに自動車の出入り、または配送車の一時駐車に対
する対策が極めて不足していると考えてございまして、歩行の安全が全
く確保できていないじゃないか、さらなる悪化が懸念されているとい
う点でございます。

また、そういった面において、繰り返しですけれども、私どもとし
ては、自主管理公園のスペースを活用しながら、こういった問題を解
決してくださいというお願いを再三申し上げますが、市からの要

請により、この自主管理公園は設置しているという理由によって、これをずっと拒まれているというところで、取りつく島もなく、この調整会の開催をお願いした次第でございます。

では、こういった問題点を、まださらに具体的にご説明を申し上げます。

健康被害の集中発生について申し上げます。先ほども申し上げましたとおり、これが南西側、次の写真でご説明をさせていただきますが、今このマンションが開発されてございます美大通りとこの東側の通りには道路がありまして、一応の緩衝帯はあります。しかしながら、この内側に入ったところ、ここに関しては、道路との緩衝帯は全くなく、近隣地の人間に密接しているところでございます。ここに、今の計画においては、赤いところ、ここに自転車駐輪場を設けるという計画になってございます。自転車駐輪場、24時間開放、金属音、ラックに自転車を載せるときの音、開錠の音、ブレーキの音等々が24時間ランダムに発生することが、しかも緩衝帯がなく、土地が、敷地が隣接しているところにその音が聞こえてくることによる睡眠障害等、そうすると健康被害は確実に発生するというふうに感じてございます。この救済を全く考えていない計画も、何とか改めてくださいというお願いが1つでございます。

一応、レジデンシャルのほう、三井不動産のほうからは、1つ、こちらから提案した解決策の一部でございますが、ここの直近に出ていますグリーンのところにありますバルコニー、ここを、私ども、完全撤退してくださいと、ここ、必要ありませんよねというお願いをしているんですけども、ここに関しても、人が立ち入らない室外機置場としてと言いながら、幅が90cm、長さは606.5cmのバルコニーをさらに設けるという計画になってございます。

こういったように、こちらからお願いしていることが、何か違う理屈で何か直されてくるということがただ繰り返していること、これは非常に不満でございます。

繰り返しですけれども、この写真を見ていただきたいんですが、これが当該地です。この黒い建物、ここが今、三井不動産が買収された土地でございまして、ここに4階建てのマンションが敷地いっぱいまで建ってくる。しかもこの敷地、この隣のこのお家との間も、ここの空間に24時間使う駐輪場が押し込まれてくるといった点でございます。この騒音どうするんですかというような問いに関しましては、屋根材を雨音がしない材に切り替えますというようなご説明でござい

まして、私どもコミュニティが望んでいるのは、ここに24時間金属音が発生する駐輪場を押し込むのはやめてくださいということです。

上にございますが、このお宅、敷地延長地でございます、この写真が切れている左側には、既にもう建物が建っています。個人の住宅が建っています。閉鎖空間です。音が全くもってここで籠もり、反響し合うという状況に、24時間さいなまされるこの住民の健康被害をぜひ防止していただきたいと思ってございます。

2番です。

歩行者の不安安全性と一時駐車スペースの不足に対して申し上げます。

先ほども言ったとおり、美大通りには地域住民のほか、児童、園児の安全な歩行空間が今にさえ懸念が高まっている状況におきまして、ここに98戸のマンションの配送を支える一時駐車スペースがたった1台しかない。こういった問題が懸念されてございます。

これに対しまして、1台では足りないですから、しかもこれは路上駐車になる、イコール地域住民、児童、園児の歩行の安全が確保できないということに関しまして、三井不動産のほうから、規制上は1台で足りるから、1台にしますというような回答をいただいております。法規制がクリアしているから、実態的な被害に関しては自分たちはケアしないというようなことを言われているように私どもは感じてございまして、大変憤りを覚えているところでございます。

実際の写真をご覧ください。これが、まさにこの8月27日、小学校が開校が始まった、夏休み明けの学校の通学の風景でございまして、これが日常的で、歩道にいる子供たちがあふれていまして、その脇を駅に向かう自転車等があふれている状態、しかもこの片方の歩行ではなく、右側の歩道までも通行している状態です。ここに関して、この敷地いっぱいのところまで一時駐車場が1台しかないということが非常に問題だと思っています。

また、自主管理公園を設けるといった、このそよ風公園、ここの正面に市の要請で自主管理公園を造る、これは移動できないと言われてございますが、このそよ風公園はほとんど利用者がおりません。

また、北側にあるふれあい公園という大きな公園も、子供たちは使いますが、こういった公園を造った場合、飛び出しが非常に危険だということなので、こういった防護柵も作っている。

したがって、コミュニティとしては、市が何と言ったかはちょっと私どもは存じ上げませんが、住民としては、そよ風公園の対面に自主

管理公園は一切望んでいないということもここで明言をさせていただきます。

また、一時駐車場スペースが足りないということの調査は、この写真でございます。北側には、レジデンシアという大規模開発の長谷工が開発したマンションがございますが、ここは公開空地进行を非常にたくさん取ってはございますが、ここにおいても、ここもご覧のとおり、もう既に3台、しかも公開空地进行に車が駐車した上で、歩行者の歩道のところに配送トラックが止まっている。また、この配送トラックは、30戸の配送をするためには、3時間程度、止めざるを得ないというようなドライバーからの情報もあったんです。こういった中において、一時駐車スペースが1台というのはあまりにも足りない。歩行者の安全が確保できない。こういうふうな、私ども、問題意識を持っています。

では、最後に、具体的にはどうしたことがいいのかということ、私どものほうから、素人考えではございますが、精いっぱい考えたことを申し上げさせていただきます。

まず1つ目です。まず、北側の吉祥寺レジデンシア、先ほどのマンションからの公開空地进行を極端に狭めることなく、より広い公開空地进行を確保してくださいというお願いであります。

2番目、先ほどの南西側の被害が集中すること、これに関しまして、まず建物全体を北に2m以上移動してください。これは、音が抜ける空間を、右側の道路まで空間を抜きたいという素人の考え方です。また、南側の建物を2階までにすることをぜひお願いしたい。

あわせて、南端西側のバルコニー、先ほど言った室外機置場として確保しているバルコニーに、室外機のためにわざわざ90cm掛けることの650cmのバルコニーによって、私たちの生活被害が加速するようなこと、拡大することは極めて不合理だと思います。これの完全撤退を要求させていただきます。

そして、3番目です。民地に隣接する南西側の駐輪場を、自主管理公園のような空いているスペースに移してください。ああいうふうな緩衝帯のないところに、こういう迷惑施設を押し込んで、健康被害が確実に発生するような建物のマンションに関しては、コミュニティとしては断固として受け入れられません。

また、4番目です。一時駐車スペースを増加してください。法規制においては1台でクリアになるということはそうかもしれませんが、必要水準のクリアをぜひお願いしたいと思いますし、実際、必要水準

のクリアをしたところで、路上駐車をしないように看板を出しますとか、そういうような回答ばかりなんですが、看板を出すことが私どもの目的じゃなく、路上駐車をしないようにしていただくための安定的な解決策を出していただくことをぜひお願いしたいですし、路上駐車をした場合は、どのような責任の取り方があるのか、多分責任の取り方はないと思うので、設計で何とかしてくださいとお願いをしているわけですが、もし、このまま押し切られるのであれば、ぜひそこもお伺いしたいと思います。

5番目、要望です。建物の色調を淡い色に変更するなど、ぜひ大規模な建物であるレジデンシアと色調を合わせてくださいということです。

また、6番目です。確かに今回の敷地の大きさからしまして、レジデンシアほどの公開空地という歩道の拡幅は難しいというのであれば、多分そうだと思うんですが、ぜひご一考いただきたいのは、電線の地中化に協力していただけないかというようなお願いもさせていただきますと思います。

7番目です。ぜひお願いしたいのは、収益重視ではなく、武蔵野市の長期的まちづくりの視点から、ぜひ地域とちゃんと対話を積み上げた、コミュニティにちゃんと一緒になって仲間になっていただけるようなまちをつくっていただきたいと思います。今のように問題の本質をすり替える対策の提示とか、運用を見て対応という場当たりの回答を繰り返すのではなく、コミュニティが受ける被害を率直に素直に認めていただいて、その救済と縮小に真摯かつ誠実に向き合う、そして根本的解決に取り組むこと、具体的には、設計を変更することを強く求めます。

8番目です。そのためのツールとしましては、北側には自主管理公園のスペースを最大限活用する。または、美大の3号棟にあった地下室、もともとの計画には地下1階も設けるという計画だったはずですので、こういった解決をぜひ取り組んでいただきたいと思ってございます。

最後に申し上げます。私たちは、マンション開発に反対しているわけではありません。ここは、明確にお伝えします。ただ、お願いしたいのは、私ども、ここで20年以上住んでいる人間、高齢者も住んでいる人間、また若い子供たちもたくさん住んでいる人間において、平穏で安全で、そして健やかな生活を確保したいだけです。

また、このすばらしいまちは、先ほど言った60年間かけて、市では

	それから、リスクを減らすためにというか、まず一時駐車スペースと荷さばき一時駐車スペースの十分確保が必須であるというふうに考えております。 一時駐車スペースというのは、誰が使うかという、デイサービス利用者、それからタクシーの迎車、送迎車、それから障害者送迎車、それからマンション住民の自家用車入出庫、自家用車が家族を乗せるために一時駐車したりとか、それから外部駐車場を借りている方の一時駐車、それから来客の車などなどあります。 荷さばき一時駐車スペースに関しましては、1台分で大丈夫というご回答をいただいておりますけれども、私たちの試算では、2台は最低限要するという試算がございます。根拠等も全然提示いただいておりますし、しっかりとした説明をいただきたい。 地方自治体に対して、ご承知のように、ご案内のとおり、条例で義務づけられるように、2024年度中に通知を出すということになっていきますので、リーディングカンパニーの三井さんですから、三井不動産さんですから、古い基準をクリアして駆け込もうということはぜひやめていただきたい。 裏にまいりまして、一般の物流の効率、それから住民の利便性だけを考えた荷さばきスペースの台数ではなくて、平均値では不十分です。歩行者、通行者の安全の視点からさらに十分な駐車スペースを増設を要求します。 美大通りの交通量なんですけれども、これちょっと古いんですけれども、2018年11月27日、17時から18時の間、264台通行しています。このうち5台が大型車。平均13.6秒に1台、車が通っています。それから、大型車は12分に1台、もっと通っている時間帯はあります。路上駐車等の可能性が少しでもあれば、車が通行するたびに歩行者や自転車が危険にさらされることになります。 それから、先ほどもありましたけれども、事故が起こった場合は賠償する仕組みが必要だと考えています。先ほどの提案の繰り返しになりますけれども、地下駐車場による解決を改めて強く要求します。ほかの問題もこれで解決します。もともとあった案で、3億ぐらいでできる、追加すればできると聞いていますので、ぜひ検討いただきたい。 最後に、また繰り返しですけれども、収益第一主義でなく、三井不動産グループらしいマンション建設を強く要望します。 以上です。よろしくお願いします。
作山委員長	ありがとうございました。

	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。後の説明は、最初の説明の補足という形で、交通量をちょっとやっているよねというようなのは、プラスで僕も聞きたいところですが。 最初のパワーポイントの9ページ、10ページ、11ページで論点が整理されていますので、そこを確認いたします。 1点目は、より広い公開空地ということで、公開空地に関することです。これが1点目です。 2点目は、南側のほうにある、南側、西側のバルコニーという、ちょっと存在の必要性が分かりにくいというものを、完全撤去してほしいというのが2点目ですね。 3点目は、駐輪場の位置の変更ですね。これは、自主管理公園という、具体的に決めていますけれども、騒音を防止するためにこの駐輪場を移転するという要望という論点でよろしいでしょうか。必ずしも自主管理公園じゃなくてもいいということですね。
請求人B	はい。
作山委員長	4点目は、一時駐車スペースを増加することということで、補足説明でもありましたね。私もこれ、気になっていました。近年、多いんですよ。一時駐車スペースを増加してほしいということが4点目ですね。 5点目、建物の色調を淡い色に変更することというね、これ、三井レジデンシャルさんらしくない、私も、これも後で聞きたいと思います。 それから、美大跡地から女子大通りまでの電線地中化を行うことということで、これは今までないですけども、地元からできればという要望かと思います。 7点目と8点目は、論点というよりは、基本的な考えと、我々も実は長期的なまちづくりの視点から基本構想をつくってくださいと、特に現状の法律、条例を守ればいいというものではない。特に、武蔵野市の場合は、やっぱり長く住みたいまち上位であったということとか、まちづくり条例もありますように、やっぱり皆さんのシビックプライドといいますか、まちの誇りを持っているし、通常の本当にぎりぎりの水準、最低水準で造られては困るよということは、私たちもそのように考えておりますので。 かといって、適正な収益も必要なので、だから歩み寄りの場をつくっているという意味ですから、これについては、もちろんこういう視

	点できっちり考えてほしいということは共通事項です。論点というよりは確認ですね。 それから、8番目のこの提案も、どちらかという前提、1番から6番の話の中で、あまり効果的な歩み寄りといいますか、今後なかった場合、こういうのもありますよということなので、論点というよりは、後で追加、プラスアルファということで整理させていただきたいというふうに思います。
請求人B	■■■■でございます。 ありがとうございました。1点補足をさせていただきますと、先ほどの論点確認の②は、南端西側のバルコニーの完全撤去のみを求めているのではなく、南端の西側、南西側の隣地の被害がすごく集中してきて、健康被害が物すごい高まるということを考えますと、建物を北に2m移動する、建物を2階にするということも踏まえてご検討いただきたいと思ってございます。
作山委員長	失礼しました。2番目は複数のことが書いてあったんですね。建物を全体に北側に移動するという、配置の変更ですね。大変失礼いたしました。
請求人C	すみません、もう一点だけ。風の影響ですね。を調査されたのかどうか、その結果を提示いただいて、何か問題がある場合は、その対応策を提示していただきたいというのも追加させてください。
作山委員長	一応、聞いてみましょう。こういう低層であまりやらないんですけれども。普通やらないんです。これが20階とか、そういうものだとやるんですけれども、一般常識的には、風の問題が、問題になることはあまりないんですよ。でも、答えてもらいます。やっているかもしれませんので、三井さんですから、分かりません。ごめんなさい、普通は本当にしません。 それでは、請求者の主張に対する開発事業者の見解のご説明と、質問に対する回答をお願いします。図面等で具体的に示すことができる内容については、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。よろしくお願いいたします。
事業者A	改めまして、三井不動産レジデンシャルの■■■■でございます。私のほうからご説明のほうをさせていただきます。 6月に開催させていただきました説明会、それ以降にいただきました意見書や、また今回の調整会の開催請求書等でいただきました近隣の皆様方のご意見につきましては、弊社として真摯に検討のほうをさせていただきますして、本日、最大限対応した検討案といったものをお

	持ちいたしました。変更後の計画案につきましては、今お配りしている資料に基づきまして、順に分かりやすくご説明のほうをさせていただきたいというふうに思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたしますします。
事業者F	私、イム都市設計の■■■と申します。よろしくお願いいたしますします。 私のほうから、変更点を中心にご説明させていただきたいと思います。皆様にお配りした1枚目は、比較のために、これまで大規模開発基本構想の説明時の配置図ですね、添付させていただいています。2枚目からが変更点となっております。順番にご説明させていただきたいと思います。 まず、具体的な、先ほどご要望等も出されましたけれども、まず南西、特に今回の計画地というのは、東西道路を挟んでおりますけれども、南西のご近隣さんにつきましては、もう本当に敷地が隣接しているというところがございますので、まず南西のご近隣さんへの影響の軽減という観点から、変更点をご説明させていただきたいと思います。 まず、今、具体的にお話いただいていた、これまでこちらのほうで、今モニターで示していますけれども、こちらの建物と隣接される方との間に駐輪場、バイク置場を計画させていただいておりましたけれども、こちらにつきましては、こちらの西棟の駐輪場の地下に駐輪のスペースを新たに設けることといたしまして、こちらの駐輪場は地下に設計変更をいたします。そうすることで、この南西の隣接の、今まで駐輪・バイク置場であった部分につきましては、緑地スペースといった形にいたします。 具体的な要望としては、この棟全体を北側に寄せていたりですとか、特に南端の部分を2階にというご要望をいただいておりますけれども、そうしたところも含めていろいろ検討したんですけれども、この東側の棟の北側というのが、以前、大規模基本構想のときにも添付させていただいた等時間日影図でお示したとおり、この北側の日影が非常に厳しくて、東側の棟を北側に寄せるというのがなかなか難しいところがございます。この西側の棟につきましては、まだ少し日影的には余裕がありまして、特に南西のご近隣さん、このすぐ南にも当然お宅がございますので、ここの空地の確保という意味でも、西側の棟を約3mぐらい北側に寄せることで、南西の隣接のお宅との間につきましても、スペースを確保することといたしました。 先ほど来、お話にも出ていた、前回、見解書の段階でこの南端の西

側のバルコニーについては室外機置場とさせていただきましたけれども、ここについても、ここは、じゃ、そこからさらに室外機置場をなくしているということではないんですけれども、この形状についてはバルコニーを室外機置場に変更させていただいているということも、一つご理解いただけたらと思います。

次に、一時駐車スペースというお話、これは説明会のときから、皆様、ご要望いただいております。公開空地のカウント上は、一時駐車スペースの部分というのは公開空地にカウントされないところがございますので、なかなか公開空地、必要な基準を満たすために確保というのは難しかったんですけれども、今回、ここにもう一台分、一時駐車スペースを増やしました。

これによって、全体の、先ほどの西側の棟を北側に動かしたりすとか、この公開空地、一時駐車スペースを取ることによって、この北側の自主管理公園の形状ですとか、公開空地をこれまで取っていたところが変わってきてはいるんですけれども、この詳細については、今後また武蔵野市さんとも詰めていかなきゃいけない部分ではありますが、現段階としてこのように変更させていただきました。

この自主管理公園、先ほど武蔵野市さんからの指導、これ、もし誤解を受けていた、もしくは私の説明が悪かったら申し訳ないんですけれども、記録にも残っているとおり、武蔵野市さんから指導を受けたのは、整形であること、公園は整形なものを持ってくださいよという指導を受けて、そうした中、この敷地計画の中で、それが確保できるのがこの北側で、かつ向かいにあるそよ風公園との連動性を考慮して、こちらに配置させていただいたと。なので、武蔵野市さんがここじゃなきゃ駄目だよと言ったことではないですし、そのようなご説明もしてはいないと認識しております。あくまでも整形であることという指導を基に、事業として配置させていただいた。

今回、この変更によって、なかなか整形な自主管理公園、整形な形というのは取れないんですけれども、こうした整形じゃない自主管理公園にはなるものの、詳細については、また武蔵野市さんと協議を進めたいと思いますけれども、今変更できる形で、一時駐車スペースの確保、もう1台確保して変更させていただいたというところでございます。

あと、ちょっと順番が変わっていますが、電柱の地中化というご要望をいただいております。こちらにつきまして、私どももまずは東京電力さんに確認をいたしました。確認したところ、まず、この

	当該の電柱、当計画地前、また北側のレジデンシアさんの前ですね、前の電柱には防犯灯やN T T、またケーブルテレビ等の通信会社の通信線が架かっているため、地中化はなかなか難しいというお話と、仮に地中化を行う場合でも、計画から工事完了まで約7年程度の期間が必要というお話を伺いました。 また、この工事期間中というのは、どうしてもやっぱり美大通りの通行を止める必要が出てきてしまいます。この計画地から女子大通りまで、レジデンシアさんの前も含めて、長さとしては約210mの範囲となりますので、無電柱化すると、じゃ、どのくらい費用がかかるのかということだと、まず億単位の費用がかかってくることになってしまいますので、仮に7年かけてやろう、やれるとなったとしても、なかなかちょっと事業としては、無電柱化という判断は難しいというのが回答でございます。 最後に、この7番目の収益重視ではなくてという考え方でございますけれども、今回、この変更に伴って、特にこの地下駐輪場への移行というのは、大幅な建築コストの増加と、これ、工期の延長にもつながるものではございますが、皆様からいただいたご要望に対して、応えられるところは応えていきたいという判断の下に、今回変更をさせていただいておりますので、その点、何とぞご理解賜れたらと思います。 あと最後に、純粋な質問をいただいていた、交通量調査をしたのか、風の調査をしたのか、これ、どちらも行っておりません。交通量調査についても行っておりません。風についても、この5階建てという規模で風の予測の調査等は行っておりません。 私のほうは、ここまで検討してきた内容の回答として、以上でございます。
作山委員長	ありがとうございます。 外壁の色彩については。
事業者F	失礼いたしました。ごめんなさい、外壁の色彩ですね。
作山委員長	資料、配っていないです。
事業者F	資料ですね、お配りはしていないんですけれども、外壁の色彩については少し明るい色に変更を、今検討しているところでございます。 ちょっとまだ、今日資料をお配りしなかったのは、これからちょっと景観協議も踏まえてというところになりますので、次回の基本計画の説明時には添付させていただこうと思っているんですけれども、今、以前より明るいイメージでちょっとつくっているものを、投影だけさ

	せていただこうと思って、投影させていただいています。 ちょっとこの全体像だけだと分かりづらいと思うんですけども、この下の段が今までのお示ししている、特に美大通り側のグレーをベースに、グレーが多いやつですね。このグレーの部分を減らして、上段、今回、今計画しているベージュの部分を増やして、明るい基調にする方向で、今外観の色彩については検討しているところでございます。 すみません、ちょっと外観について説明が抜けておりまして、申し訳ございませんでした。
作山委員長	よろしいですか。ありがとうございます。 私が想像しているよりも、いろんな歩み寄りを今日持ってきていただいて、十分満足できるものではないかもしれませんが、今までの調整会の中では相当やっているほうですよ、これ。1回目で。 ちょっと請求者さんに聞く前に、僕からちょっと先に聞きたいことがあって、今の色の部分なんかちょっと気になるのは、これ、三井レジさん、シリーズもう決まっていますか。何か、最初にあの黒を持ってきたのは、ちょっと僕、不思議なんですよね。レジさん、ああいう黒を使っていましたか。
事業者A	ブランド名につきましては、まだうちでは決定しておりませんが、今回、グレー調の色彩を活用して、もともと武蔵野美術大学さんの4号館という特徴的な、こういったグレーを基調とした建物がございまして、デザインとしては取り入れながら、また建物の正面が長い建物となりますので、分節化といったところの観点も兼ねて、こういった色彩に検討のほうをさせていただきました。
作山委員長	三井レジデンシャルさん、そういうことやりましたっけ。 [REDACTED] [REDACTED] つまり、三井レジさんって、比較的ベージュ系を中心にやっていただいて、割と街並みとの調和を、僕の経験から言うんですけど、いろいろ僕も仕事やらせてもらったんで、そうすると、あまりこの手は使っていなかったと思うんですけども。だから、 [REDACTED] ですね。それで、今回、ああいうふうにしたんだと、ちょっとそのシリーズ名が新しいのかなと思って。そうでもない、まだ決まっていらないんですよね。分かりました。 それと、パース右側がちょっと、やっぱり図面だと縦格子ですかね、廊下が、ガラスなのか、図面だと縦格子だと思ったんですけども。

	は減りますけれども、そういうふうにしてくださることによって、美大側の棟がもっと東に寄れる。そうすると、駐車スペースも取り込める、一時駐車スペースも取り込めるようになるということもありますし、また駐車場も2段ピット、3段ピットですか、というのもぜひ地下に入れていただきたい。そうしたら、そこに一時駐車スペースも入れられるかもしれない。 とにかく、車も地下に入れてほしい、バイクも地下に入れてほしい、それは強く望みたいところです。すみません。
作山委員長	一番最初の論点の部分とは違うけれども、プラスでそういうのをできないかということだと思いますが、一応その辺について、事業者さんからお答えできれば、お答えしていただけますか。当初、地下も考えていたかもしれないけれども、最近のまた建設費の高騰とか、いろいろあるので。 そうすると、シリーズもちょっと、長谷工のほうは地下でいこうとやっていましたけれども、その時代と違って、今なかなか難しいかもしれません。ちょっとその辺のお考え、今のことの回答をお願いします。
事業者F	駐車場の台数につきまして、増やしていった地下を増やせられないかというお話だったかと思いますが、今回、計画地が面します美大通り、6m未満の道路になります。そうしますと、東京都のほうの建築安全条例という規定がございます、こちら6m未満の道路に面する場合、建物の出入口が面している場合につきましては、建物内の駐車場の面積につきましては、合計で、駐車場のパレットの面積とかも含めてですけれども、400㎡以内にしなければいけないという規定がございます。今現状、最大限の400㎡に近い面積を使って駐車場を最大限設置している計画となりまして、これ以上、駐車場を増やすですとか、地下化するとか、なかなか事業上も難しいといったところもございまして、今回の地上2段、地下2段の格納式の駐車場で、後は平置き of 駐車場でご提案といたしますが、ご説明をさせていただいております。
作山委員長	分かりました。だから、そういう影響で、自分たちは造りたくないわけではなくてということなので、今のご提案についてはなかなかちょっと対応できない。 ほか、いかがでしょうか。
請求人C	ちょっと1つだけ、もともと今の地下があったので、安くできるのだろうと思ったんです。

	それから、今、私の質問もよろしいですか。
作山委員長	どうぞ。
請求人C	一時駐車場スペースというのは、荷さばき一時駐車スペースですか。それとも、一般の駐車スペースですか。
作山委員長	そこ、大事ですね。どうぞ。
事業者F	荷さばきですとか、宅配の車両ですとか、そういったマンションの居住者の方以外の方が止めるためのスペースというところでございます。
請求人C	それは、両方使うということですか。
事業者F	はい。
請求人C	そうしたら、住民の方が止めていたら、荷さばきの車が入れないということですね。
事業者F	基本的には、住民の方は駐車場の中に入れていただいて、こちらのスペースに止めていただくと。
請求人C	住民というか、例えば先ほど挙げましたように、一時駐車スペースを使う人たちというのは、デイサービスの利用者、タクシー送迎車、障害者送迎車、それから外部の駐車場を持っている人の一時駐車、来客の車、これはどうなるのでしょうか。
事業者F	まさにおっしゃっていただきましたような様々な用途の方が、こちらのスペースを使うことにはなろうかとは思いますが。
請求人C	そうすると、2台で絶対済まないんですよ。根拠として、我々試算したら2台要るんですよ、最低限で。荷さばきだけで、安全を考慮しないで、世の中の物流の最適化といいますか、物流業者に負担をかけないようにどのくらい駐車してとか。3時間駐車したら、儲けはないですし、私たちが前提にしたのは、40分、1台最高に駐車するケースで、ピーク率が0.33ぐらいでやって2台なんですね。1台なんかあり得なくて、2台は当たり前ですよ。 それで、数字を、三井不動産さんが落としどころで出したのは2台なんですね、みんな。住民ともめて、1台やって、もう一台、いざというときにやるから減るだろうと。だけど、それは通常の荷さばきの話だけで、一時駐車は入っていないんですよ。一時駐車は入っていないんですよ。だから、一時駐車をしたら、みんな壊れちゃいますよ、その想定が。 それから、もう一つは、さっき通行量の話しましたよね。あれだけ通行量が多い道で、普通の数字で交通量の調査をしないでこういうふうに出しているということは、我々、誠意として疑ってしまいます。

	ちょっとそこら辺、もうちょっと説明してください。
作山委員長	一応、事業者から回答をお願いします。僕から補足しますよ。
事業者A	一時駐車スペースのご懸念につきましては、我々としても理解しているところではございます。 一方で、今回計画地の周辺、公開空地を設ける必要があるという点と、併せまして駐車場の出入口につきましては、かなり今回の計画地、計画できる範囲が固定されているという特徴がございます。美大通りにつきましては、今画面上で映しているのは、今回の資料に駐車場の出入口が設置できる範囲を示した資料になってございます。 駐車場の出入口につきましては、ご存じの方もいらっしゃるかと思いますが、交差点の出入口から5mの範囲内は建物の駐車場の出入口を設けてはいけないという話と、公園の出入口から20mの範囲につきましては、駐車場の出入口を設けてはいけないというような規定がございます。そうしますと、ちょっと文字が小さくて恐縮なんです、青い線の利用可とか計画可というところを書いてある、こちらの範囲と、こちらの範囲のみに駐車場の出入口を設けることができるというところがございます、そうしますと、マンションの住民さんの駐車場と一時駐車、宅配等の車両につきましても、こちら、この位置からしか入れることができないというところになります。 そうしますと、一時駐車スペースにつきましても、2台が現実問題できる最大限のスペースになってしまうというところになっておりますので、ご説明させていただきました。
作山委員長	私からちょっと補足、私が説明するというのもあれですけども、まず交通量についてですけども、まず一般的には、こういうところから集中発生がどう出てくるかなんですけども、駐車場が17台なので、17台が1日にどれだけ出るかというのは、すごく微量なんです。ですから、それほど影響を与えないであろうということからすると、僅かに影響しますよ、でも大きな影響がないものについて、普通は調査しないんです。 だから、交通量調査をしないというのは、普通なんですね。ですから、それはあり得ないわけではなくて普通です。これが、大規模な200台、300台とか、100台でもいいです。立体駐車場が来て、ここに出入口があるとなると、ちょっとどうなのよということは気になりますけれども、17台なので、そこはやっていないということで、それは別に特別なことではないということですね。 それと、今おっしゃったように、この交差点の関係から出入口がこ

	今までは窓を開けて、東から西、東から南へ風が抜けることで生活をずっと保っていてこられたのが、これが建つことによって、夏場は閉め切ってエアコンをずっとかけなきゃならないと、ますます健康被害がひどくなる。もう既に、もうどこかに施設でも入りたいと言って、すごく弱気になってきている状況もありますし、何とかもう少し配慮できるようにお願いできればということでございます。
作山委員長	一応、追加の要望ということで、先ほどのご意見も踏まえて、一応事業者に答えていただきたいというふうに思います。できないのはできないという答えでも構いませんし、それが検討に入るかどうかと。
事業者F	イム都市計画の[REDACTED]です。私のほうから。 これ、以前の計画の説明の資料になるんですけども、特にこの日陰の起点って、この角から当たりますので、今回この角のバルコニー、室外機置場に縮小することで、そこでも軽減は図れているんですね。ただ、それじゃ足りないよと、もっと階数を下げたりですとか、南側でなくて、もうここからの空間を空けて、日がより当たるようにということかと思うんですけども、今回ここの空間を、南西の近隣さんへの影響をどうしたら軽減できるかと、様々な観点から検討させていただいて、今回の変更に至っています。じゃ、ここからさらに建物を削ったりというところは、なかなかそこまでの変更はとてもできないというのが、私ども、ここまで検討してきた結果としての回答となります。よろしくお願いします。
作山委員長	ここは、皆さん、ほかのエリアと違って地区計画がかかっていますね。ですから、最低限、高さ規制しています。今までは、確かに低層でオープンスペースみたいだった。でも、それ、従前の環境が担保される権利を持っているわけではないんです。いいですか。でも、そうあってほしいという要望は出して構いませんよ。出して構いませんが、それは権利ではないんですよ。ですから、こうなるのは必然という地区計画です。たまたま今までラッキーだった。 でも、その中でどうやって歩み寄ってもらうかというのがこの場なので、ですから、今回多少の歩み寄りはある。でも、さすがに今のお答えだと、階数を減らして、高さを低くしてとか、ドライエリアだと、また商品のあれも、価値も下がってしまうし、今の水問題なんかもあるから、商品価値の問題もあって、利益が取れないというようなことから、そこまでは譲歩できないということでよろしいんですかね。僕が勝手に、別に弁明しているわけではないんですけども、今までは大体そういうことなんです。

	ですから、どこまで譲歩できるか。今までも、せいぜいやっても、1つとか、ほんの一部だけやるぐらいの譲歩がせいぜいだったんですよ。ですから、それをどこまでここで要望するかということがあるんですが。ですから、その部分を、今回は結構、駐輪場や、皆さんが気にしている部分は割と真摯に、全部ではないんですけどもね、要望を受けてくれそうということですが、そこに、特にどうしてもこれという部分がもしもあれば、もう一つ追加でちょっとご意見、ご質問。はい、どうぞ。
請求人B	ありがとうございます。 まず、ちょっと論点整理も踏まえてやっていかなくちやいけないのは、皆さんはこの土地の利用形態、こういう状況だと分かった上で土地を新たに購入されているんだと思います。もともとここにいた方ではないです。 長谷工コーポレーションがレジデンシアを開発したときも、彼らは開発計画で利益の最大化ではなく、階数を2階削って、高さを削ったという経緯があるわけですよ。
請求人A	3階。
請求人B	3階削ったんです。3階削って、高さを縮小したということがあります。なので、皆さんは、多分法律に基づくところの利益の最大化を考えるべきではなくて、コミュニティの中でどういう建物が一番うまくやれるのかという折り合いをつけなくちやいけなかったんじゃないかと思います。 それができていない、それが欠落しているからこそ、これは南西側の住民に過大なる健康被害が出るような開発計画がここまで来て、今調整会に出て、皆さんが開催してくださったので歩み寄りも出ましたけれども、今まで一切の歩み寄りもしてこなかった。これは非常に大きな問題だと思います。 もう一個、申し上げますと、駐輪場を、ここ、そもそもほかに移動したからいいでしょうではないですよ。そもそも、こんなところに駐輪場を押しつけるコンセプトが間違っています。エスキスから間違っているんです、これ。そのの、発射台はそこじゃないんです。そこはなくなるのは当たり前で発射台なんです。そこからどうやって、先ほど言った南西側の人に対して、これ確かに、冬至の段階で日が当たるうちの半分しか日が当たらない、そんな建物を建てて、4階建てでやって、堂々この建物が公益とか社会貢献とか、景観という公共財を侵害していないか、生活権を侵害していないかと、私は言い切れない

と思います。

ましてや、繰り返しですけれども、先ほど言ったバルコニーが90cmというのは、前回、私から意見書を出したときの回答から何ら修正がされていないですよね。でも、この90cmのバルコニーなんて必要ないですよね、ここ。室外機置場は、ドアの裏側のスペース、50cmのスペースだけ確保すれば置けるはずなんです。こういうことのように、できることはまだあるはずなものを、何か交渉力として、何か切り盛りを起こしているというように見えるというのが大変不満だと思います。

あと、最後にもう一個、確かに規制も結構難しいんだと思いますが、1つ、皆さんとして、皆さんもいわゆる武蔵野市も一緒になって知恵を絞ってほしいのは、この建物の北側のところに、さっき言ったそよ風公園とかがあって、北側の道はそれほど厳しくないんですよ。レジデンシアの建物が既に立派なマンションがあるけれども、その脇にはちゃんと人が住んでいない空間が確保されているので、規制からすると、確かに日影規制の関係で建物が北に動かせないということがあるかもしれませんが、実際そこに居住している人たちの数がほとんどないはずなんです。

その場合って、実態の被害がどこに出るかという、南西側の2戸、3戸の住民たち、さらに言うと、その先の住民たちじゃないですか。しかも、彼らは道路という緩衝帯なくさらされているんですよ。ここに関して、どうやって救済をしていくのか、知恵の絞りどころであって、ここがまず話合いの場のテーマだと私は思います。

したがって、先ほどからのとおり、日影なり何なりの規制でこれ以上できませんという話ではないんですよ。

もう一個、申し上げます。道路の立てつけの駐車場の出口のところが、公園から何mというところが規制があって動かせないなら、公園を潰してください。そよ風公園、誰も使っていないんですから。ふれあい公園があれば、そよ風公園は空地でいいんですよ。でも、そういったことの柔軟性をやるのが、武蔵野市がやってきた都市計画だし、市民自治に基づく計画なんですよ。そこをはき違えないでほしいですよ。

都市計画法を守ればいいではなく、都市計画法を守るのは当然かもしれないけれども、場合によって、住民本位に基づいて、一部都市計画に関しての運用変更のために何ができるのかを考えるのも一つの考え方であって、都合のいいところで都市計画法を盾に取り、また都

	合の悪いところは都市計画法を無視すると、これはちょっと、ごめんなさい、ちょっと最後は言い過ぎでしたね。都市計画法だけ守ればいいという話ではないということも踏まえて、考えてください。 繰り返しです。このプロジェクトは、そもそも開発コンセプトとして、南西側の全ての住民に健康被害が発生することが予見されているような計画がまかり通るというのがそもそも間違いで、ここの根本解決のためには、建物の階数を減らすか、場所を移動させるか、そのために何ができるかを、根本的に考え直すべきなんです。なぜなら、これはまだ構想段階だから。基本計画段階でもないからです。ということは、改めて主張させていただきたいと思います。
作山委員長	どうぞ。
請求人F	私は、[REDACTED]に住んでいます。何でここに来たかという と、長谷工の方、ちょっと伺いますけれども、長谷工の経験は生か されていないんでしょうか。 [REDACTED] [REDACTED]だけでも、住民の方たちが本当に 頑張っていらっしゃる。だから、私はいつもこうやって引きずり出 されてね、皆さんに私の経験をお話しております。 それで、作山委員長にちょっと伺いたいと思います。この調整会が 終わって、歩み寄ったんだからいいじゃないかと、これで終わりで しょうか。
作山委員長	基本構想レベルは1回しかやらないですね。この後、基本計画が 出てきますので、それでもしも皆さんからまた要望があれば、調整会 というのはまたありますので。そうならないように、今回修正してい ただければなど。
請求人F	私が関わったときは、こんな調整会なんてなかったんですよ。もう 住民と事業者と行政と。
作山委員長	その当時はなかったんです、その仕組みがなかったんです。
請求人F	全然なかったんです。
作山委員長	まだ、なかったんです。
請求人F	それでもね、そこで私どもは非常に頑張りました、今回のようにね。 法政跡地から始まった話です。そのときに、長谷工さんが我慢強く、 本当に住民と一緒に考えてくださったんです。それは、会社の 歴史として誇っていいことだと思います。それを私は今日は申し上げ たくて、出てきました。 やっぱり、住民は急な話で、目の前にこんなマンションが建っちゃ

うというので驚いて、どうしたらいいか分からないというのが本当のところですよ。だけれども、そこでどうしたらいいか分からないけれども、何とかしなくちゃと思うのも、また住民です。そのことをよく覚えておいていただきたいと思います。

そのためには、話し合いを続けることだと思います。どこかに妥協点は出てくるんです、話し合いの中で。私ども住民も、最初は11階建てと言われました。それで、とてもパースを見るとすてきだなと思うようなものが出てくるんですよ。11階建てで周りは緑で公園で、すばらしいじゃないかと行政はそれを私たちに見せました。でも、現実住んでいる人間にとって、11階建ての建物が目の前に来たらどうなるか。最初はみんな戸惑いましたよ。でもね、94%の住民が自分たちの地区計画をつくらうじゃないかと、もう80歳のおじい様から、13歳、18歳、その若いティーンエイジャーまでが一緒になって、夏の暑い中、走り回ったんですよ。

それで、その結果、長谷工さんは話を聞いてくださいました。それで、今のようすてきなマンションもできて、1,000人近い住民が増えて、小学校も廃校にならずに済みました。

それで、今度このマンションができれば、500人ぐらいの方がいらっしゃるのかな。入居なさるのかもしれませんが。その方たちにも本当にここに住んでよかったと思っていただきたいと思います、私たち、旧住民、住んでいる人間はいつでも思います。みんな仲よしです。そういうような喜んで住めるようなマンションを造っていただきたいと思います。私たちも、そういう方たちを心から歓迎できるようなマンションを期待しております。

ですから、今のお話の中で、事業者の方が、これだけ歩み寄りましたよとおっしゃったということは、とてもいいことだと思うけれども、もうちょっと住民と話し合いをしていただけないものかなと思います。

それで、一言申し上げたいんですが、建設の段階で長谷工さんが、建設の段階で、非常に障害を受けた方たちが何人もいらっしゃいました。非常に残念なことです。いまだにその方たち、治っていません。それで、ある方は転居をなさって施設に入られたり、いろいろな苦勞をご家族がしていらっしゃる。そういうことが起きるんだということも、覚えておいていただきたいと思います。だから、話し合いは大事だと、そういうことで私は今日ここに伺いました。よろしく願いいたします。

作山委員長	ありがとうございます。 先ほど■■■さんも同じようなことをおっしゃっていて、そこを私からもお願いをしたいというふうに思います。 長谷工さんのレジデンシアのかつての成功例といいますか、ああいうふうにできたという、皆さんも多分あのイメージだと思うんですけども、あそこまで理想にやるのはなかなか、実際にもあまりないんですけれどもね。今回はそのままいくだろうと思ったら、なかなかそうはいかないというのでちょっとがっかりされたと思うんですけれども。 ちょっとそのときと大きく違うのは、■■■さんおっしゃっていたように、最初にちょっと説明の仕方というか、皆さんとの協議、その辺も多分、これは武蔵野市全体で自治会などもなくなっているみたいな部分もあって、その受皿の部分が、これは皆さんの問題もあるんですけれども、問題というか、皆さんの受け体制ですね。今回はできていますけれども、だからその説明会を受ける体制をちゃんと持っている、説明しやすいなと思うんですよね。 ですから、それも分かんなかったと思うんですけれども、ですから最初にそこを接点を持ってやれば、少しは、だから早い段階でこういう説明をしていくと、もともと三井不動産レジさん、あるいは長谷工さんもここでの実績から踏まえると、そんなに悪徳で何かやろうというところではなさそうということは期待するわけですよ。ですから、そこを話し合いとか誤解がないようにということから、ちょっとその辺の話し合いの部分をあと十分してほしいのを、後で僕が言います、要望として、調整会としてはです。 それから、もう一つ、■■■さんがおっしゃっていたのは、2点目、非常に重要なことをおっしゃっていたんですね。
請求人B	利用形態がある前提で土地を買っているんだからということですか、それとも住民自治が。そこじゃないですね。
作山委員長	利用については、これはやっぱり仕方ない部分もあるので、そうではなくて、ごめんなさい、ちょっと待って、思い出します。もう一つは。 そうだ、先に駐輪場なんか、ああいうことを、僕もそれが気になりました。つまり、ちょっとこれは、三井さんと長谷工さんへのお願いなんですけれども、ほかのプロジェクトでは、妥協を後でするための材料を出すように多分見えちゃっているんですよね。そうじゃないかもしれないよ、もちろんそうじゃないかもしれないけれども、高い

	響かというよりも、まず等時間日影図を見ていただきたいんですけれども、こちら側の棟のこの5mライン、10mライン、ここがとにかく一番厳しいんですね、日影規制上。なので、北側にずらしたら、影響がこちらにどうなるのかというよりも、純粹に日影規制上いっぱいのところでございます。
作山委員長	そこから出ちゃうんですね。やっぱり動かせないんですね。
請求人B	委員長、よろしいですか。 今は、日影が厳しいというところ、誰も人は住んでいないんですよ。
作山委員長	法律がそうだから。
請求人B	そこを考えてほしいんですよ。
作山委員長	いや、これは僕らは判断できないですよ。確認申請を下ろせないですよ。これは法律の壁なんで、我々も、市も、市じゃないんですけれども、今は外部ですね、外部に確認申請とか取っているんですけれども、そこは下ろさないですよ、やっぱり。法律違反になっちゃうので。
請求人	階数減らすとか。
作山委員長	これ、皆さんが要望しているわけではないので、僕の個人的な、個人的なことはあまり言っちゃいけないんですけども。
請求人	要望してください。
作山委員長	今回の提案の平面図、見せてください。今回、北側に西棟を3m出していただいたのはいいんですけれども、これ今後、市と協議する上で、細長くなっていますよね、自主管理公園がね。あれが、誰にとってもあまり気持ちよくないですよ、ちょっと怖いですよ。 これが、市がどうしても面積広場が欲しいということであれば、ちょっと市の中でも、できれば要望というか、元の案を見せてください。元の案は、あそこは緑地なんですよ。ほら、こっちのほうはまだいい。だって、あんな奥に、何か僕だったら連れ込まれておやじ狩りとかされそうだから、つまり怖いイメージがあるじゃないですか。だから、それって誰にとっても何かよくないオープンスペースに見えるので、多分市のどうしても広場がその面積要るのかどうかは、市の窓口を確認してください。多分、そんなことを言わないんじゃないかと思うんですね。 つまり、緑地部分であっても、それは、別に緑地をカウントしろというんじゃないですよ。つまり、広場の中の緑空間という植栽スペースというだけですけれども、あまり広場としての意味が、変更案を見せてください、あまり意味が持たないのでというような。 ですから、こういう細かいことはまだ修正の余地があるので、これ

	でいきますというようなことをここで決めるわけでは、僕はないような気がするんですね。 あと、やっぱり100mの大きな壁なので、一応色で分節化していますけれども、もうちょっと陰影があってもいいのかなと。すみません、個人的な。[REDACTED] [REDACTED] ような分節をしたほうが。やっぱり100mってちょっとすごい壁なので、何かあれちょっと個人的には気になりますよね。 というような、まだ基本構想段階のレベルだから、どうにでもなるような気もするんですけれどもね。ですから、すみません、要望というよりはちょっと意見です、あくまでも、何か感想ぐらいですけれどもね。 どうぞ。
請求人B	よろしいですか。コミュニティを代表して、1つだけちょっと申し上げさせてください。 今、委員長にまとめていただいて、すごく胸がずっと軽くなった思いなんですけれども、事実だけ淡々と申し上げていきますと、もともと三井不動産は、2023年3月に美大通り内には開発計画の立て看板を出しています。その後に、多分南東側の盲腸のように出ている土地の買収が多分進んだんだと思います。開発計画がいつの間にか隠されてしまっていて、買収されたところのことも多分コミュニティには全く秘密にされていて、[REDACTED] 2024年3月か何かに[REDACTED] したときでさえ、売り先がどなたなのかはイム都市設計さんは言われなかったです。 いきなり、2024年5月になって通知が来て、三井不動産レジデンシャルがマンションを建てるという説明会になっていると。その第1回目の調整会でも、思い出してほしいんですけれども、私から申し上げたと思います。ここは、武蔵野市です。市民自治の考え方で、みんながコミュニティは支え合っているところです。早く話合いの場をしてくださいとお願いしていたのにもかかわらず、一切の開発計画の位置と規模、建物の位置と規模の変更は一切しません、宣言を二度も三度もされている。そこは、改めていただきたいんですね。 同時に、コミュニティは話合いはすごく大歓迎です。全ての要求が通るのも思っていないんですが、今のように話合いもなく、一切動かしません、運用で何とかしますというところの対応を改めていただくことが、多分交渉、調整の第一歩だと思います。

	もちろん、それに基づいて、先ほど言った健康被害等の課題が一切クリアになったとは思ってはいませんが、まずはもってその考え方を共有できないと、多分次のフェーズに進めないと思いますし、私どもが納得しない限りは、やっぱり調整会に何度も何度もお願いせざるを得ないのかなと思っています。この点だけ、三井不動産にはご理解いただきたいかなと思います。
請求人C	もう1点だけ、ちょっといいですか。
作山委員長	はい、どうぞ。
請求人C	先ほどの一番右の公園が、結構フレキシブルだということが分かったんですね、市の話でですね。あそこを緑地にするような下にすれば、下というか、コンクリと。
作山委員長	フレキシブルかどうかは分からないけれども、ちゃんと協議してくださいということです。
請求人C	そうですね、はい。 あそこは緑地が兼ねられるようなコンクリと土の下にしたら、あそこは一時的に車を止められたりするじゃないですか。要は、よくそういうガレージありますよね。緑が入っていて、コンクリとまだらになっているような。それが、緑地にカウントされるらしいんですよ、一般住宅では。
作山委員長	駐車場のですね。
請求人C	駐車場のも。だから、それと同じような公開緑地というのを、ちょっと公園については市の決まりは分からないんですけども、もし緑地の問題であれば、そんなふうにして緑も兼ねて、かつ車も止められれば、先ほどの荷さばきと、それから一時駐車を混同しないで、ちゃんとこれから出てくるだろう条例をしっかりと厳守してやってほしいなというのがお願いします。 なぜかという、本当に隣のレジデンシアは、4、5台、常に結構駐車しているんですよ、荷さばきの車と、それから一般の車が。規模はちょっと小さいですけども、やっぱりそういうこれからさらに増える時代なので、一番危惧しているのは、それが来たときに、初めて来たドライバーがあそこのガードレールの間に止めたら、歩行者が危ない思いをするんですよ、その瞬間があるだけで、歩行者にすごい危険なんですよ、命に関わる。だから、それはぜひ回避するような、これから話合いができたらいいなというふうに思います。 ■さんが最初おっしゃっていましたが、美大通りにこういうものを構想すること自体が、初めちょっと間違っていたんじゃない

	メージで、その扉を入れて奥に行くようなものがありますので、おっしゃるとおり、2階から上のバルコニーの面まで、これまでよりも3m開いているんですけれども、1階の部分はその空間、全く何もないわけではなくて、ここにセキュリティ上、扉が設けられているといったようなと、ちょっとご理解いただけたらと思います。
作山委員長	1階だけですよね。1階の部分だけがちょっと部屋というか、入り口みたいなものがあるけれども。
事業者F	そうですね。高さとしては、今予定では……1階の。
作山委員長	1階ちょいぐらいですか。
事業者F	この部分ですね。約3mぐらい。
作山委員長	そういうことで、1階ですね。1階部分だけがちょっとそこ飛び出していますけれども、上からのぞかれるようなバルコニーはないということなので、当初の50cmのところにバルコニーがあるというよりは、明らかに、もう上がなくなりましたので、そこは懸念材料はなくなったということです。
請求人G	それでは、先様の壁面は、XXXXXXXXXXからどれだけの距離に壁面はあるのでしょうか。
作山委員長	はい、どうぞ。
事業者F	その寸法がこの上に書いてある5,700、だから5m70cm、壁面ですね。そのバルコニーの後ろの建物の壁面についてでよろしいですよ。こちらに書かれている数字のとおり、約5.7mとなります。
作山委員長	よろしいですか。
請求人G	はい、ありがとうございました。
作山委員長	それでは、調整委員、これから休憩を挟みまして……まだありましたか。
請求人A	この、XXXXXXXXXXですけれども、XXXXXXXXXX公園だったり、マンションだったり、道路だったりするので。XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX構想段階ですので、別に言わなくてもいいのかもしれないけれども、工事、解体1年、毎日75デシベル、朝8時半、そして振動、XXXXXXXXXX そういうのを踏まえて、もうちょっと、隣接だけでなく、たかだかXXXXのとても困っているお家に対しての、何もしていない。歩み寄ってはいいただいていますけれども、そういう問題じゃないんですよ。先ほども、XXXXさんが言ったように、治らない。そういう重要、重大な事件ですよ、XXXXにとっては。もう一生の問題ですし、今

後の人生が全て変わるわけだから。

別に、裏側も、ほかのところも、騒音・振動も全然違うんですよ。■■■■に集中するんですよ、■■■■だから。毎日ですよ、毎日。最大のいろんな努力はしましたけれども、それは別に解体と新築工事なので、やめることはないじゃないですか。だから、それをやめてくださいと言っているわけじゃないし、解体の音を出さない、振動しないなんてあり得ない。今、工事の解体の人も相当頑張ってやっていただいているんですよ、相当。でも、うるさい。

それを、1年続いて、その後に新築で2年。3年続いて終わったら、■■■■もう全部壁。■■■■

■■■■本当に、本当に困っている。もう、できた後が恐ろしくて、本当にしようがない感じです。

もう、窓が開けられない。日照とかだったら、それは多分オーケーなんだろうですよ。全てオーケー、だって15m、14.99mの高さだし、そうしたらもう限りなくちゃんとやっていращゃると思いますけれども、そういうことじゃないんですよ。心の問題ですよ。気持ちの問題だし、100人近くの方にちょっと署名をいただいたこともあって、そのときに皆さん、三井さんが建てるんだから、相当すてきなができるんじゃないんですかって、皆さんおっしゃっていました。皆さん、すてきなおしゃれなのが、あそこの場所だったらできるんでしょうねって。もう、答えられなかったですね。

一面壁ですとか、団地みたいのができますなんて、一言も言えなかったです。でも、皆さんはそう思っています。三井という、三井レジデンシャル、三井不動産がそんなのを建てるとは思っていないですから。まして、健康被害とか、■■■■マンション、私はないと思いますよ、本当に。

■■■■私、ここは問題だと思うし、建てちゃいけないとか、どうしろと言っているわけじゃないんですよ。だけど、私たちも言いようがないんですよ。憤りがどうにもならない。私たちの力ではどうにもならない、うちの場合は。でも、粛々と頑張ってやっています。

だから、そういうのも踏まえて、ちょっと検討していただきたい。

作山委員長	個別に検討、協議するのはもうお願いですから、今回の対立点の部分とは違いますが、今2点ほど言われて、後半の計画の部分は、ちょっと致し方ない部分がありますけれども、前半の部分は結構重要な問題なので、工事中の話ですから、明らかにずっと一日中振動が相当すごい場合は、それは何らかの補償なり何なりをしないとイケないので、場合によると、ちょっとその一時期間だけ引っ越してもらおうとかね、いうのも交渉する場合もあるし、通常だと、もちろんやっているといますけれども、従前従後で建物の被害の部分の補償は当然やるといますけれども、それ以上に実際暮らしていて相当大変だと思いますので、この辺は、別個、工事に当たっての対応を十分していただきたいというふうに思います。 相当、大変だと思いますよね、 ですからね。この辺は、この調整会でやるべきことではないんですけども、当然ながらそれは、本当に困っていると思いますので、個別に。 そこ、何かおっしゃること、ありますか。
事業者A	誠心誠意、協議させていただきます。
作山委員長	よろしくお願いします。 それでは、10分休憩を挟み、再開時刻は20時35分とします。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6点でした。これらについて、1点ずつ調整委員としての取扱いの見解を述べます。 1点目の公開空地の、より広い公開空地の確保についてですが、これについては、今回事業者からはよい提案がなかったということで、対立したままということです。この辺は、先ほど申し上げましたように、全体の敷地規模が小さい中で、より公開空地を確保するのは限界もあるということで、この辺はより効果的な配置とか、そういうことを今後とも、あるいは先ほどの自主管理公園の造り方ですとか、そういう中身について少し協議していただければなと思います。残念ながら、論点としては対立したままというふうに整理させていただきます。 2点目の建物の配置等、全体に北側に2m以上、南側の建物を2階までにしてほしい、バルコニーの完全撤去については、一部西棟を3m離してくれた。だけど、南側の建物は原案のまま。バルコニーについては、一部小さくして室外機だけのバルコニーにしたということ

	で、一部歩み寄りが見られたということです。これについては、一応まだ地元からの要望がありますので、現状では歩み寄りが見られたというふうに判断しますが、今後とも可能性があれば、事業計画等で、もう一度詳細なところで部分的に何らかの歩み寄りの検討をしていただければ、それはありがたいというようなところであります。現状では、一部歩み寄りが見られたという整理をさせていただきます。 3点目の駐輪場の移転については、今回、事業者さんから移転の提案がされていまして。建物の中ですから、一応これはほぼ満足いく提案ではなかろうかというふうに思いますので、これは歩み寄りが見られて、ある程度の改善が見られたという整理です。 それから、4点目の一時停車スペースについては、最低限2つということで、1つ増加していただいたという歩み寄りが見られました。もちろん、2台だけで十分かという問題や、その後の使い方の問題も課題としては残っているので、必ずしもそれで十分満足するものではないということですが、この辺については、継続的に、これは管理人さん、いるんですかね、ここずっと。だから、管理人さんがその使い方をちょっと、そこ止めちゃ駄目だよとかいうことも含めて、その運用も併せて、ぜひ安全な道路空間にしてほしいなという。
事業者A	ずっとというのは、24時間というわけでは、多分難しいとは思いますが、24時間ずっと管理人がいるとか、そういう。
作山委員長	昼間だけですよね。
事業者A	昼間、日中だけです。
作山委員長	昼間、毎日ですか。週休2日。
事業者A	そこはちょっとまだ決まっていないので、これからです。
作山委員長	分かりました。 5点目は、建物の色彩を淡い色に変更してほしいという点については、一応変更の検討をしているということで、歩み寄りの方向性が見られたということです。ただ、ここについては、景観の専門委員の方の調整もありますので、それ以降、地元のほうで見ていただいて、納得できるようなものになるかというところで、一応歩み寄りの方向ということを期待したいという整理にしたいというふうに思います。 最後の美大跡地から女子大通りまでの電線地中化については、残念ながら歩み寄りが見られなかったということで、ここは全く対立したままということで、この辺は歩み寄りの可能性がないというふうに我々も判断いたしました。 まとめますと、基本構想は1回しかないんですが、一応の歩み寄り

が見られましたが、これで全部解決したわけではないので、今後の事業計画等を進める上で、恐らく事業者さんからも一部ちょっと修正が出てくる可能性もありますので、今後もっと上の説明とか、変更なり、色彩とか、ここはこうなったよという説明も含めて、真摯にちょっと地元に対応していただければ、その辺の信頼関係を持っていただけると、今後やはりここに住むわけですから、三井不動産レジのマンションがここにあるということで住民になるということなんで、ですからそういう長い付き合いになるということから、ずっと対立したままではなくて、一緒に丁寧に説明していただければなということが、調整会からの要望、お願いでございます。

以上で、今回の調整会は以上になります。

長い時間、お疲れさまでした。出席者、傍聴者をご退席ください。
ありがとうございました。