

(仮称) 東京都武蔵野市吉祥寺東町三丁目計画
開発基本計画に係る調整会議事録

日 時 令和7年3月31日(月曜日) 午後6時30分～午後8時15分

場 所 武蔵野総合体育館 視聴覚室

出席委員 作山康委員長、野口副委員長、山内章委員

関係人

調整会開催請求者

請求者 A 他 36 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

株式会社長谷工コーポレーション 事業者B、事業者C

株式会社イム都市設計 事業者 D

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	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関する調整を開会いたします。 初めに、本日の調整会の委員をご紹介します。 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	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	よろしくお願いします。
事務局	山内章委員。
山内委員	山内です。よろしくお願いします。
事務局	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、よろしくお願いします。

	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、36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、[]さん、[]さん、[]さん、[]さん、[]さんの代理人の[]さん、以上の方がご出席です。 次に、開発事業者の方のご紹介をさせていただきます。 開発事業者は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、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、ご了解くださる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。 発言される方ですが、マイクを使用していただきまして、発言後オフにさせていただきますようお願いいたします。

	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、調整会の位置づけ等について、私からご説明します。 この調整会ですが、近隣関係住民、今回は調整会開催請求者、それから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。 次に、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、一方の主張に利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、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、調整会請求者さんのほうからお願いいたします。
請求人B	すみません、ちょっと事務局にお願いしたいんですけども、私たちが出している調整会の請求理由の最終バージョンのところがちょっと今手元にないので、事前説明をしろというふうに、私、言われていなかったんで準備していなかったんで、紙のコピーでもいいです、何かありますか。

すみません、申し訳ありません。[REDACTED]と申します、よろしくお願いいたします。

本日はお時間いただきましてありがとうございます。

調整会の請求に当たりまして、コミュニティの皆さんと議論した結果をまとめている点につきまして、私のほうからお願い、要望をお伝えさせていただきます。

請求の理由、紙の1枚目で書いてございます。

あと、あらかじめ申し上げますと、私たち連絡会の会長は[REDACTED]さんでいらっしゃるんですけども、[REDACTED]、ちょっと体調を崩されておりまして、今日出席の予定だったんですが、本日緊急入院しまして、また1か月ほど入院予定だということで、私のほうからご報告をさせていただきます。あらかじめちょっとお断り申し上げます。

まず1点目でございます。請求理由の1番です。当該マンションによる東棟南端部を中心としたコミュニティにおける災害リスクの高まりへの対応ということでございます。

具体的には、要求1－1で書かせていただいたとおり、南端のマンション壁を、南端の敷地境界線より可能な限り離隔することをお願いしたいと思っています。8m以上を希望はしますけれども、少なくとも6m以上の離隔は確保していただきたいということ。

2番目が、消火活動に必要な消防車両の進入や大型消防器具の設置の妨げとなる最南東部における電柱を、北側に移設をすることもお願いしたいと思っています。

理由は、書かせていただいていますとおり、あのエリアは、一番最初に言うと、防災のリスクに対する不安がコミュニティ全体に高まっております。具体的に言うと、あそこに100mの建物の壁が出来上がってきますと、住民が、東側の人間が西側に避難する場合、もしくは西側の人間が東側に避難する場合に、安全な東西を貫通するスペースというものが不足しているだろうというふうに考えてございます。なので、確実に安全に避難できるスペースを、南のところに1個確保していただきたいというのが、1つの理由でございます。

あと2つ目は、実際、あの建物から何かしら失火が出た場合、マンションの失火が出た場合に、特に道路側に面しているところに関しましては、道路から直接消防活動、消火活動できるかと思うんですけれども、特に南東部に関しましては、西側に個人宅が密集していることがありまして、そこに消防車両等、消防設備等を入れることがかなり

難しい。こうなるとまいりますと、南端にあるあの部分を使って消防活動、消火活動していただく必要があるだろうというふうに考えてございますと、今の現状でご提示いただいています2 m少しのスペースでは、十分なスペースが確保できないだろうといったところが、ここをお願いをしている点でございます。

これに加えて、8月、9月かな、調整会のところでもお願いしていましたとおり、特に南東部の西側に関しましては、民有地、私有地と密接していることもありまして、そのいわゆるプライバシー並びに日照の悪化等の懸念も高まることに対して、今回の取組に関しては、併せて効果が期待できるということから、お願いをしたいというふうに考えてございます。

これが、1つ目のお願い事項でございます。

2番目が、美大通りに面している外部駐車場、駐輪場出入り口における騒音問題への対応ということでございまして、ここは、バイク置場が今、美大通りに面しているところなんですけれども、バイク置場に関しましては、要は、エンジン始動の騒音等がどうしても、防止策がないものですから、ここに関しましては廃止をしていただきたいと。屋内でエンジンかけることはなく、絶対屋外に出してからエンジンかけるとなると、これ、24時間深夜でもバイクの始動音がコミュニティ全体に対して響き渡ることから、バイク置場の廃止を要求いたします。

一方で、駐輪場に関しましては、騒音対策をできる限り講じていただきたいというふうに考えてございます。2段式ラックは、載せ上げるときの騒音等の被害が入ってくることもございますので、2段式ラックの廃止や、施設内での防音対策、さらには出入り口からの音漏れ防止等の工夫、これは結構設計面の工夫でできるんじゃないかといったことでお願いしたいと考えてございます。

3番目です。隣接地の個人宅や駐輪場前の個人宅といった一部住民への著しいプライバシー侵害と建物圧迫感への対応ということもお願いしたいと思います。

この中の具体的なものとしましては、これはいろいろと今までもディベロッパーのほうとも何度か話し合いもさせていただいてございますが、建築的に結構難しいというようなご説明いただいておりますけれども、植栽計画を大きく変更することによって、この問題の根本的解決にはならないかもしれませんが、相当程度の緩和が図れるんじゃないかというふうに私どもは考えてございまして、常緑樹の高

木を密集させること、いわゆる密植させる高垣の積極導入によって、この辺りのプライバシーが確保できるのではないかというふうに考えてございます。

そのほか、4番目のところでございますけれども、北側の荷さばき用の駐車場スペースの運用における安全確保のための一時駐車スペースを利用することを、安全確保のための工夫をお願いしたいと思っております。

今までのご説明の中においては、この一時駐車スペースを利用する車両のルールをちゃんと徹底していきますというようなお話や、ミラーの設置等を行っていくというお話も伺っておりますけれども、あとは歩道に駐車する車両の取締りということも、取締りというか、その注意喚起もされるというふうに伺っておりますが、こういったルールのような対応では、安定的な、いわゆる安全の確保はできないかというふうに思っております。こういったものをどうやってちゃんと取り締まっていくのか、ルールをしっかりと守らせていくのか、こういったことに対して、明確な責任の所在、誰が責任持ってやっていただけるのか、そして、どうやって運用していくのかに関しまして、ぜひご回答をいただきたいと思っております。

要求の4-2のほうに入っておりますけれども、管理規約に違反するところ、いわゆる懸念しておりますのは民泊、あとベランダからごみの投げ捨て、ベランダの喫煙、ベランダの物置の設置等、こういったものが出た場合、どうやって是正措置を確立するのか、どうやってこれを是正させるのかと、こういった工夫に関しましてもお示しをいただきたいと思っております。

あとは、要求の4-3のところは、ちょっと今回の点ではないというふうには伺っておりますが、ここはあくまでも希望として申し上げていきます。ここは、ちゃんと今回の調整会の対象外ではあると聞いておりますが、道路のほう、相当程度傷んでいるのではなかろうか。このあたりはしっかりと市との打合せもされていると伺っておりますが、傷んでいる道路の補修並びに今回もちょっと顕在化してございますが、もし住民のほうに健康的な被害が出てきた場合に関してはちゃんとご対応いただきますよう、ここはあえてコメントをさせていただきます。

あと、要求のところでございますが、やはり私ども、コミュニティですごく気にしていますのが、美大通りにおける歩行者の安全の確保であります。なので、ここ、可能な限り美大通りにおける歩道の拡幅

	をお願いしたいというところでございます。 あとは、要求のところでございますが、バルコニーから見下ろしづらくする構造上の工夫ということでして、先ほど言ったとおり、いわゆる4階建て、5階建ての建物があって、バルコニーに人が出てくる、ここは致し方ないことだと思うんですけども、そこから見下ろされてきますと、住民としてのプライバシーの侵害がかなり高まってくるということで、ここ、何かしら構造の工夫を検討いただきたいというふうに思っております。 あと、最後の要求の4-6、4-7に関しましては、西棟の南東部でございます。ここも、個人宅がすぐ南側に張りついていることもございまして、この個人宅でのプライバシーの侵害等の懸念が非常に高まっております。ここに関することの要望としましては、いわゆるスモールバルコニーを廃止し出窓とすること、並びに、その裏側についていますサブエントランスがございますので、そこにおける騒音や夜間照明、プライバシー侵害による被害が非常に不安を高めておりますので、ここの抜本的対策をご検討いただきたいといった点でございます。 以上、私のほうから簡単にお願いしたいこと、要求したいことをお話しさせていただきました。 ありがとうございました。
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いうふうに思います。 まず1点目は、南東部の住棟の建物配置を北側へ、できれば8m、最低でも6m以上北側に移動して、防災上の安全性の確保等をしてほしいという、非常に、建物の配置ということですね。 2番目は、バイク置場及び駐輪場についてですが、バイクの置場の廃止、駐輪場の2段式ラックの廃止と防音対策というのが2点目です。 3点目は、個人宅のプライバシー確保のための植栽の工夫ですね。これについては、密集とか高木とか、割と高い、最初から成木を入れろとか、そういう工夫だと思いますけれども、そういう工夫をしてほしいということ。 4点目は、基本構想のときに結構議論になった北側の一時駐車、あるいは西側の一時駐車も含めて、現在北側の部分に駐車スペースというのを作る予定なんですかね。その当然確保と、このルールへの遵守

	方法ということですね。どうやってそれを使うのかということについて、しっかり遵守してほしいと。 5点目は、これは、この調整会のことではないんですけども、一応5点目で整理しますけれども、今後の管理運営について、この辺のルールをどういうふうにするのかという。例えば、ベランダの喫煙とかその他バルコニーの使い方とか、管理規約違反に関してどうするかという、この辺は意見としてちゃんと聞きたいということです。 6点目は、やはりこの地域で非常に重要な歩行者の安全性確保ということで、セットバックですとか歩道状空地、その他、ここで具体的には、例えば交通のミラーとか電柱の移設とか、いろいろあると思いますけれども、やはり武蔵野市全体道路狭いですから、その辺の歩行者の安全性確保について、事業者というどういう工夫をしてもらえるのかという、これは非常に重要な点だと思います。 7点目は、プライバシーでも、先ほどの個別の境界の話とは違って、スモールバルコニーも含めたバルコニーの上からのぞかれるということですかね。この辺のプライバシーの確保のための対策について、どういう工夫が要るのかという、工夫をしてほしいということですね、この辺の要望。 おおむね7点ぐらい整理されるかと思いますが、よろしいでしょうか。 これについて、ちょっと事業者さんのほうから、請求者の主張に対する見解のご説明をお願いしたいと思います。 図面等があれば、具体的に示すことができれば、分かりやすい資料等で説明していただけると有り難いというふうに思います。 それでは、よろしくお願いします。
事業者D	資料を用意してきていますので、お配りいたします。 改めまして、イム都市設計の■■■■と申します。よろしくお願いいたします。 まず最初に、この約1年間、本当に解体工事で皆様方にはご迷惑をおかけして、また■■■■にもすごく大きなストレスを与えてしまっていて、また、いろいろしっかりご本人様とお話もさせていただきたいとは思っているんですけども、まず、本当にご迷惑をおかけしていること申し訳ございませんでした。また、ここまでご協力いただき、ありがとうございました。 あと、今日、このような年度末、貴重なお時間いただきまして、本当にありがとうございます。

いただいた内容、これまでの説明会でのご意見等も踏まえながら、これまで検討してきた内容、今日資料にまとめてまいりました。いただいた請求内容について、順を追ってご説明させていただきたいと思えます。

まず、1点目でございますが、手元資料見やすい方は見ていただいて、スクリーンで示しながらお話しさせていただきたいと思えますので、よろしくお願いいたします。

まず、東の棟の南端部ですね。こちらの一角につきまして、特に南西側のご隣接のお宅には、これまで特に計画上ご負担をおかけしてしまっておりましたが、今回配置計画から見直しまして、この離隔は6mちょっと、6m確保させていただきました。

今回、この離隔確保に際しましては、全体の配置の中で調整をさせていただきました。こちらの東の棟の北の部分で約30cm、西の棟の北側の部分で約2m、また3階から上のこちらの住戸ですね。こちらの住戸の形状の変更といったところで床面積を調整しながら、南側の離隔を確保いたしました。

これによって、当初計画では特に過度に南側に寄っていた配置計画でございましたが、全体に南にも北にもバランスよく離隔スペースを確保して、それでも、後ろのほうに日影図をつけておりますけれども、実際北側のこちらの部分ですね。実際、これまで皆さんにお配りしている日影図を見ていただいて分かる通り、ここの2mの拡大自体は、北側の住戸に日影上大きく悪化するようなものではなく、どちらかという、この東側の棟の北側で日影がかかっておりますので、日影上も大きく影響を北側に変化させることなく、今回南側の離隔の確保させていただいたというところでございます。

今回、前回の基本計画のときに、一時駐車スペースは、北側の自主管理公園のところを使って3台分に増やしたという関係もございまして、また、今回南側の離隔を開けるときに、こちらの2mの拡大ということも行った関係で、もともとここは自主管理公園を予定しておりましたが、今回緑地に変更させていただきました。これは、形状も含めて、大きさ、またこれまでのご意見の中でも、そよ風公園とこちらの行き来等で安全性も心配されるというご意見いただいておりますので、美大通り沿道の方への緑地としての美観を確保しつつ、人の出入り、行き来、安全性を考慮して、自主管理公園から緑地に変更させていただきたいと考えております。

もう一つ附随して、南西部、この6m空けたことによって、もし火

	災が起きたときに、消防活動も可能なように、電柱の位置を、今ここに電柱がございまして……
野口副委員長	ちょっと見えない。
事業者D	見えづらいですね、ごめんなさい。 ここに電柱があるんですね。電柱とこの境界との間が、今、約5 mぐらいある状況でございまして、この電柱につきましては、東電に動かせるように申入れをしています。東電のほうで、当然電柱の必要な間隔もあるでしょうし、そうした関係もあって、今、4月9日に現地立会いをする予定でございまして。現地立会いした上で、移設場所を決めていきたいと思うんですけれども、もう一つ、この私道側道路が狭い関係もあって、電柱の位置によっては、例えば、向かいのご近隣さんの車の出し入れがしづらくなる可能性もあるので、前の方の同意は必要になってくるかと思いますが、今、東電のほうには申入れをして、そのように動かす方向で今、動いているといったところが、ご報告になります。 続きまして、2番目のこのバイク置場ですね。バイク置場について、まず、バイク置場は廃止いたしました。 次に駐輪場内での対策でございしますが、これまで2段式のラック式の駐輪場を予定しておりましたが、音の問題を考慮して、全て平置きに変更しております。それプラス、この駐輪場の入り口のレイアウトを、これちょっと手元で見ていただいたほうが分かりやすいかと思うんですけれども、駐輪場のレイアウトとして、遮音性と安全確保のため、この駐輪場のレイアウトを、入り口部分変更いたしました。特に、お向かいの個人宅の玄関と駐輪場の出入り口が正対しない、対面しないよう、出入り口の位置を調整するとともに、美大通り側の壁を二重にして、出入り口を直線に配置しないことで、これによって遮音性と飛び出し防止を図っております。この二重にしたことによってスペースが生まれておりますので、ここには来客用の駐輪スペースを設けて、歩道状空地への駐輪防止を図りたいと考えております。 続きまして、3-1でございしますが、このプライバシー、圧迫感への対策として、美大通り側、特にこの駐輪場に面するところ、面するお宅のところにつきましては、この駐輪場の前に高木を密植したいと考えております。 これについては、外観パースを最後につけておりますので、特にこの音ですとか、美大通り側の駐輪場の前のお宅のところにつきましては、竣工の段階から高木を密植したいと考えております。また、これ

まで管理のしやすさですとかも考えて、ソヨゴを予定しておりましたが、この6 mクラスの木を最初に植えようと思っているんですけども、これに関しては、今予定としては、クスノキを予定したいと考えております。本当、正面のお宅から見ると、そこからの人の見え方なので、いろいろ表現するの難しいと思うんですけども、拡大するとこんな形で密植してまいりたいなと考えております。

それ以外にも、駐輪場前以外にも、当然南西部のご隣接のお宅、また北東部のご隣接のお宅もありますので、例えば、南西部のお宅に関して、今回ここ6 mを空けて、日影的にもかなりの改善されているところがありますので、本当にここも高い木を植えることがいいのかどうかというのは、これはご隣接の方のご意見も伺いながら、この木の配置等は決めてまいりたいなと考えております。よろしくお願いいたします。

次に4番目、一時駐車スペースの、ごめんなさい、ちょっともう一つありまして、先ほど高木、美大通り側の密植なんですけれども、この美大通り側についてもう一つ、ちょっとこれまで外観が暗いというご意見いただいております。基本構想時から、基本計画のタイミングで大分明るくはしてきたんですけども、もう少し圧迫感の軽減のために、ちょっとこのような形でこれまでより、今ちょっとこの変化って見ていただけますかね。明るくすることで、圧迫感の軽減を図りたいと考えております。

皆様方に今添付させていただいているのは、この新しい外観でのパースを添付させていただいております。それで、もう一つ圧迫感の軽減ということを図ってまいりたいと考えています。

続きまして、一時駐車スペースを利用する際の車両のルールはというところでございますね。ここにつきましては、基本的には見通しの面では、カーブミラーを適切な位置に設置したいと考えております。どうしてもここで一番見通しいいとなると、見通しいいというか、カーブミラーを設置する場所としては、この対岸側に設置できると一番見通しがよくなるんですけども、ちょっと公園であったり道路であったり、当該地ではないので、なかなか難しい面もあるのかとは考えているんですけども、その辺、どこが一番いいのか検証しながら、カーブミラーは設置したいと考えております。

運用上のルールについては、いろいろ今検討しているところでございまして、まだこうしますというお約束できるのではないんですけども、今考えているものとして、この3台のうち、2台分は宅配車や

引っ越し、また管理関係車両専用として、もう一台は宅配車及び来客用とすることを、今検討しております。関係者以外が駐車できないように、停車時以外はスタンド看板等を設置することを、今検討しております。

歩道への路上駐車というお話もいただいております。今、この歩道につきましては、ガードパイプが今現状ありますけれども、今回この完成後につきましては、車が出入りする一時駐車スペースの前とこの駐車場の前、あとこちらのごみ置場の前以外はガードパイプが設置されますので、実際に車道に路上駐車というのはちょっと考えにくい。またこの駐車場のガードパイプが空いたところから入って歩道状空地に止めるというのも、なかなか考えにくいのかなと、こう考えております。

この一時駐車スペースには防犯カメラを設置して、これは管理員の勤務時間帯になるんですけれども、モニターで確認できる時間帯にもし迷惑車両を見つけたら、当然管理会社のほうで注意するといった形で管理をしてまいりたいと考えております。

違反した場合の注意喚起ということを、今回請求内容、どういう形で注意喚起を行うのかというところでございますけれども、基本的には、これ、分譲マンションで管理組合に委ねるということにはなりませんけれども、三井不動産レジデンシャルとして分譲する建物でございますが、管理会社は今、三井不動産レジデンシャルサービスが行います。なので、管理会社の立場として、近隣さんにご迷惑をできるだけおかけしないように、三井不動産レジデンシャルのグループ会社としてこのマンションに関与していくことになりますので、これは将来にわたって管理会社として、管理会社は変わりませんよとお約束できるものではございませんけれども、三井不動産レジデンシャルサービス側が自らやめるということはございませんので、ちょっとそうしたところを今、予定しております。

次に、補償です。解体ですとか工事の精神的なものに対する補償ですとか、実際の被害、建物被害に関することをいただいておりますが、健康被害については、これは個別に真摯に対応させていただこうと考えております。工事による家屋への影響というところがございますが、これに関しては、面するお宅に関しては、解体工事前に家屋調査を行っておりますので、解体工事が終わったタイミングで事後の調査をさせていただいて、確認させていただくことになります。これは、新築工事についても同様に行ってまいります。

請求内容の中に、美大通りの損傷についてどうされるのかというお話がございましたが、この美大通りに関しましては、解体工事前の状態につきまして、この道路管理者である武蔵野市道路管理課に昨年5月、工事前のタイミングで報告しております。どのような報告かというと、美大通りを10mピッチで写真に記録をして、それプラス、10mピッチ以外のところで損傷が目立つところも、施工者のほうで写真に記録して武蔵野市に報告しております、昨年5月の段階で。これについては、工事が終わったタイミング、今、あと今週いっぱいぐらいで外構の撤去が終わって、あと整地を行った上で終了となるんですけれども、そのタイミングで、また武蔵野市のほうに報告をして、あとは、そこからはちょっと武蔵野市さん、道路管理課さんからの指示に従うような形で予定しております。

次に、美大通りにおける歩道の拡張ということでございますけれども、4ページ目に断面図をつけさせていただいております。美大通りの部分ってこちらになるんですけれども、これ、大変申し訳ございませんが、この歩道状空地ですとか歩道スペースをさらに拡張となると、どうしても美大通り側の建物を削ったりという形になりますので、今歩道状空地として2m10cm確保しておりますが、これをさらに広げるということは、申し訳ございませんができないんですけれども、現在ここ、歩道状空地として約2,100、ガードパイプがありますので、車道との間に現状の道路の美大通りの歩道が1m40cmと。歩行空間、スペースとしては約3m50cmのスペースがございます。雨水の関係で、歩道と歩道状空地の間というのは、約5cm程度の段差はございますが、空間としては約3m50cmのスペースがございます、この空地のさらなる拡張というのは、ちょっと申し訳ないんですけれどもできない旨、ご理解賜りたいと存じます。

次に、バルコニーから見下ろしづらくするということでございますけれども、それぞれ住戸のこのバルコニーって、それほど各住戸、大きなバルコニーではないんですね。このバルコニーで住民の方が、例えば、そこで本当にゆっくりしようと思うようなバルコニーではございませんし、なかなかここでゆっくりするというのは考えにくい。バルコニーの手すりを乗り越えてというか、手すりに近づく場面って、やっぱり洗濯物を干したりといった場面だとは思いますが、この手すりの内側に物干し金物を設置いたしますので、設置して、この金物を引き出すと大体五、六十cm、この手すりとの間に干すような形になりますので、そこから手すりを乗り越えて見下ろすというの

は、ちょっと考えにくいのかなと思っています。

ただ、もし本当にマナーの悪い住民さんがいるようであれば、先ほどお話ししたように、管理組合から注意喚起することが想定はされるんですけども、また繰返しになりますが、管理会社は三井不動産レジデンシャルサービスが行いますので、管理会社の立場としても、この三井不動産レジデンシャルのグループ会社がこのマンションに関与ということになりますので、ご理解賜れたらと思います。

次に、西側の棟の南側のサービスバルコニーを廃止して出窓にすることというお話、いただいております。これは、こちらの部分、半分はこの住戸の形状を調整して、サービスバルコニーを半分にしております。もう一度ちょっと断面図に戻りますけれども、断面図、上の2段というのは、この西側の棟の南端部分2か所を切っております。美大通りに近い方が住戸、サービスバルコニーの部分が一部住戸になっている、その奥の部分についてはサービスバルコニー、このような形状で、ちょっとここは、これまでの基本構想時、基本計画時で特に分かりづらかった部分というか、私どもの説明が不足していた部分だったと思いますので、ちょっと今回、ここら辺、分かりやすく断面に描いてきております。

このサービスバルコニーは、有効寸法として約1,400、1.4mでございまして、また、このサッシ自体は腰窓でございます。腰窓でございますので、実際に常時人が出入りできるような窓ではございませんので、ちょっとその辺、ご理解賜れたらと思います。

写真、こんな窓なんです、サービスバルコニーの窓。なので、ご心配されるような、常時人が出入りするようなものではなくて、室外機置場であったりとか、あと、上階から避難ハッチをつけていますので、避難路としてこのサービスバルコニーを予定しております。

最後、このサブエントランスを廃止してほしいというお話がございましたが、その理由としては、騒音ですとか夜間照明ですとかプライバシーの侵害ということでございましたが、照明については、すごく夜間こうこうと照らすようなことはないように、照明計画を配慮して計画していきたいと思っておりますし、まず、この断面で見ていただくとおり、まず、この南側ご隣接との間というのは、この場所によって幅が違いますが、約2m以上の植栽帯を設けております。また、このサブエントランス入った後のこの敷地に入ったところ、この通路のひさしとしても、実際にはここまで、サービスバルコニーのところのこの辺までなので、どちらかというと、やっぱり天気が悪かったり

	すると、当然この屋根のあるところを歩くと思いますし、このひさしをこちらにさらに延ばすというようなことはしておりませんので、そうしたところも配慮しております。 今回、このサブエントランス必要としているのは、やっぱり出入口、分散を図りたいというところもあって、当初からここにはサブエントランスを計画しておりました。この問題というのは、やっぱり人が通って、話し声ですとかの問題かと思いますので、マナーが悪い住民に関しては、先ほどの繰返しになりますが、管理組合、管理会社から注意喚起を行ってまいりたいと、そのように考えております。 ここまでで一通りご回答させていただきたいと思いますが、できる限り、計画として変更できるところは変更してまいった次第でございますので、何卒ご理解賜れたらと思います。よろしくお願いいたします。
作山委員長	ただいまの事業者からの見解、回答に対して、請求者から何かご意見、ご質問ございますでしょうか。 どうぞ。
請求人C	■■■■■■■■■■と申します。 今、実際に6 mセットバックするということで、かなり日照も解決はされつつも、■■■■■■■■■■、東側の窓からの痛風が非常に重要なことになってきますが、やはりプライバシーで開けることがなかなかできない状況が続くものと想定されます。 そういう中で、今、改めてこの植栽について相談があるということですが、はつきり言ってお願いすることとすれば、ここも密閉した廊下にしてもらいたいということが偽らざる気持ちですが、そこまではできないということも分かるころもございますので、この辺については、本当に充分、先ほど真摯にという言葉も出ましたけれども、対応して協議させていただきたいということを、切にお願いしておきます。
作山委員長	ほか、いかがでしょうか。
請求人D	■■■■でございます。私どもは、美大通り側の敷地の計画地の■■■■に面しております。サービスバルコニーと当初表記してありました場所、バルコニーの廃止を求めておりました者です。 今、この変更案を見せていただくと、私どもにとりましては大きな後退、これは、開放型バルコニーであったものを、半分をお部屋にするということですね。腰窓のサッシとおっしゃいましたが、それは、

	ガラス窓がいわゆる腰窓であって、部屋半分大きくなっていますよね、バルコニー分の半分。違うのでしょうか。 避難路とおっしゃいましたけれども、当然消防法、ここにあるようなドアとインナーバルコニーによって、避難路のいわゆる法律上の確保ができております。特段ここに避難路としてのバルコニーが必要なわけではないわけです。これでは、今までは開放バルコニーであった壁面が、要するにうちのほうに迫ってくるという、壁面として迫ってくるということですよね。違うのでしょうか。
作山委員長	すみません、請求者さんの要望はどちらなんですか。今まではプライバシーの、のぞき見をされると困るので、普通はどっちみちガラスきますよね。それが腰窓になるので、少し面積が、ガラスが小さくなる、さらに、腰窓なので、バルコニーに出るということはほとんどないと思いますね。なぜかという、そこは、普通のドアとは違って、ガラス等とは違って、エアコンの室外機とかを置く場所だったり、避難用に、本当に非常時に通るかもしれないけれども、ほとんど通らない。ですから、しかも1.4しかない、昔のバルコニーにみたいな狭いところですから、何かそれがあるとちょっと嫌だなという気持ちは分かるんですが、実質的には、それがあることによって、少しご心配なプライバシーの問題というのは、それほど問題はないんじゃないのということを説明されたと思うんですよね。
請求人D	部屋になっているのではないのでしょうか、美大通り側。サービスバルコニー予定地の半分は、お部屋になっているのではないのでしょうか。
作山委員長	それ、ちょっと教えてください。
事業者D	もともとサービスバルコニーがここまであったところを、この全体の配置計画の調整の中で、ここの住戸プランを見直してお部屋になっているというのは、おっしゃるとおりでございます。ただ、この南西部にしましては、前回の調整会時で当初構想時より3m離隔を空けておりますので、今回この全体の調整の中で、そのとき空けた範囲の中で住戸プランを調整させていただいたというところでございます。
作山委員長	そういう意味では、部屋がちょっと出てくるということですね。
事業者D	はい。
作山委員長	ただ、請求のほうは、バルコニーからのぞき見されるの嫌だとか、そういうことを言われていたので、前回これについては、位置を北側に下げてもらったと。ただ、一部だけ、確かに今回出てはいるんですけども、この辺について、ある程度歩み寄った部分と、少し変更し

	た部分と、両方があるということですね。 それについて、100点を望みたいということですか、自分たちの要求。
請求人D	いいえ。 3 m向こうにいったと。3 m行く前は、これはバルコニーの先端からうちまで、境界まで47cmだったのです。これは3 m移動していただいた、これは、まちづくり条例における自主管理公園の形状が、行政側が譲歩したので後退はしたということですが、そもそも2 m 47cmでは、エントランスは横開きのドアをつけるようなエントランスの出入り口、機械式の出入り口の設置も無理であろうと。もともとが、これは少しおかしい。3 m後退して、ここからのお話だと、私は思いましたんですけれども。 もちろん、これはバルコニーの廃止をお願いしたいけれども、無理であれば、一番東側、要するに窓の外が、計画地の敷地に収まるようなところにバルコニー、室外機置場を造られるのが、譲歩としてこちらではできるけれども、開放ベランダを部屋にしましたと言われたら、これは大きな、我が家にとっては後退です。
作山委員長	ご意見としては何うということですね。後で全体で回答してもらいます。 ほかいかがでしょうか。
請求人B	ありがとうございます。■■■■です。よろしくお願いいたします。 いろいろと不満を持っているコミュニティのメンバーもいることは事実かと思いますが、相当程度いろんなことをご検討いただいていることに関しては、まずもって感謝申し上げます。ありがとうございます。 その中で、何点か気づいた点をちょっとお話し、質問も踏まえてちょっとさせていただきますが、まず、歩行者の安全空間の確保、美大通り側の。これが、もともとコミュニティで一番最初議論したときに、すごく強い要望でありました。その観点からすると、今回いろいろと工夫をしていただいたんですけれども、まず、先ほどあったカーブミラーの設置、これ、おっしゃるとおりで、敷地内にミラーをどう置こうと、結局敷地内にこだわるのであれば、多分レジデンス、北側のマンションから歩いてくる人からすると、視認性とかが非常に厳しいかなと個人的に思っていて、先ほど公園側のほうに設置できればいいんですが、ちょっとそこが市の所有地で当該、ご自身たちの所有地ではないので、ちょっと難しいというお話があったと思うん

ですが、これを市側、いわゆる市の公園側のほうの土地にミラーを設置すること、もし私どもコミュニティが望んだ場合、これは市に対する陳情になっていくのかどうかなのかを、まずちょっと、もしかしたら回答はこっちかもしれないけれども、教えていただきたい。多分、そこがすごく重要なのかなと思ったのが1点目。

あと2点目は、今回のあれを見ていきますと、一時駐車スペースのレジデンシア側との境界線のところで、一時駐車スペースのちょっと、図でいうと上側ですね。だから、当該地でいうと西側に広がっている、多分これ、2mぐらいの歩道状空間の延長のところ、ここまでフェンスが出張っているように見えるんですけども、このフェンスを取り除いていただくことができないだろうか。こうしないと多分、車からすると完全に壁のブラインドでしょうし、レジデンシアのほうから歩いてきた人、もしくは南側からレジデンシアのほうに抜けていくレジデンシアの住民の方たちも、わざわざここまでは歩道の上に、歩道空間という2mぐらいの空間があって、快適な3m以上の空間で歩いてきても、このところだけでぐっと歩道に回り込まなきゃいけないくて、そこが完全にブラインドだと、向こうから来ている人にもぶつかるといふこともあるので、ここの、先ほど言ったとおりで、一時駐車スペース、特に北側の公開空地、歩道状のところの少なくとも壁、これは撤去できないものなのかということの要望が2点目であります。

あとは、3点目でありますのが、先ほどあった管理者のところ、三井不動産レジデンシャルサービス、いわゆる三井不動産グループのところにやっていただけたということのをちょっと伺って、個人的には安心をしましたし、そこを早く聞いておけば、コミュニティもこんなに不安がたまらなかったのかなと思います。もちろん契約に基づいてなので、多分契約期間が終われば、ほかの方に切り替わる可能性があるとは思いますが。それはもう仕方がない話で、とりあえず今のところは、レジデンシャルサービスさんがちゃんと見ていただけたということのを伺っただけでも、私たち、私個人的には相当安心が高まったかなと思っています。これが、3点目のちょっとしたコメントです。

あと4点目、ちょっと申し上げると、今のレジデンシアのラウンジと一時スペースの間に緑地空間あると思うんですけども、これが、今までちょっと自主管理公園でつくっていたところが緑地空間になると思うんですけども、ここの歩道上からの視認性、これはぜひ確保していただきたいと思います。当然不特定多数が入り込むような公

	園にすることを求めているわけではなくて、ただ、緑豊かな武蔵野市に居住しているところで、今回いろんな面で緑地のところも、今回様々議論が出ておりますけれども、せっかく緑地を高い壁とかで塞がれてしまうと、もう歩行空間からすると圧迫しかないので、ここの高さを抑えるなりの視認性の確保をぜひお願いしたいと思います。 5点目なんですけれども、明るいタイルに変更するという、外観の圧迫の軽減に関しましてのご提案、ありがとうございます。多分これは、個人がそれぞれ言うよりは、どうしたらいいのかなと、いや、前の案、一番最初の6月までの案は、この間も作山委員長から [REDACTED] [REDACTED] というんでコメントがあったと思っていて、この間、そのちょっと変化版があったじゃないですか。これ、変化版とこの新しい明るいタイルになったもの、どちらがいいのかというのは、まだ私たちコミュニティのところでもちょっと議論したことがないものですから、もちろん三井不動産の選択権なのかもしれませんが、ちょっとそこは、ここで、これもありがとうございましたというよりは、どっちがいいのかなって、コミュニティのほうでも少し議論をさせていただく時間的猶予も、もしいただけるのであれば有り難いかなと、こう思っています。 私から以上、5つ言いましたけれども、3つ目はコメントにすぎないので、4つ、ちょっと要望でございます。
作山委員長	それでは、今の4つについて、ちょっと1つずつやりましょう。 私からちょっと補足も入れて、1点目のカーブミラーについて、ちょっと私からの仮の提案なんですけれども、恐らくそれは、多分市への質問だとは思いますが、ただ、直接言うと、ちょっとまた難しいので、仮に、恐らく地元から要望を市に出す、それを三井さんにも同時にね。三井さんの負担で向かいの工事をしてくれることを可能ですかということを前提に、市は受けられますかということを、交渉をするのはどうでしょうか。 つまり、みんなにとってハッピーなことが必要。つまり、無理にこの敷地内でカーブミラー入れたって、やっぱり効果ないわけですよ、効果が薄い。薄いのを、もっと効果のあるカーブミラーの設置の在り方を、みんなが協力することによって、そういう方法があるのかどうか。分かりませんよ。ただ、そういう協議を今後市にするという。多分、市も今答えられないと思うので、今後そういうことの提案をしてみてもどうかと。 それについて、三井さんとしては、最初からそんなの受けられませ

	んと言うかどうかだけを、ちょっと今日、確認したい。1点目ね。
事業者A	今の点に関しまして、我々としても、やはり安全性を確保するのが一番の大事なことだと思っておりますので、皆様もお望みになっていただけるのであれば、我々の負担でカーブミラーの設置につきましては、ぜひやらせていただきたいなというふうに思っております。
作山委員長	ぜひ、全部お任せではなくて、地元からも要望しないと、多分市は動かないと思うので、そういう形を協力してやっていただければと思います。 2点目ですけれども、私も同感で、結構敷地の中のよかれと思ってあそこまでフェンスとか出すんだけれども、これは多分、北側の吉祥寺レジデンシアさんのほうでいいよと、ちゃんと言っていた前提の下で、そういうことが、境界ぎりぎりまで、道路までやらないという選択肢はあるかどうかというのを、ちょっとお聞きしたい。
事業者D	今回、こちら側の本敷地内でここまで塞いでしまうということではなくて、現状塞がっている状態なんですね。ただ、それはレジデンシアさん側の塀でございますので、こちら側でなかなかどうできるものではないところはあります。
作山委員長	ぜひ何かレジデンシアさんもそれに併せて……
事業者D	ただ、もしレジデンシアさんがその部分の見通しよくすることが可能ということであれば、私どもはそれに……
作山委員長	工事費負担してくれるということですね。
事業者D	準備はあります。
作山委員長	という用意はあるということを今、ちょっと聞きましたね。 それは、やっぱり皆さんにとっては一番いい方法なので、そこで壁をつくって、死角つくって危ないよりは、せっかく歩道状空地がつながるんであれば、ちゃんとつながったほうが安全ですよ。 ぜひ、こういう協力を、このまちづくり条例でやりたいですよ。ありがとうございます。 3点目の話はよくて、4点目、緑地の話ですね。 これについて、どっちの方向でしたっけか。僕は、前は少し死角にならないようにということと、あと、とはいえ、やっぱり美しいとか、魅力的なと、その両方だと思うんですけども、今回、一応提案のあれが出てきていますよね。あ、違うか。 一番最初のほうの、最初というか、今回じゃなくて前回もう既に出ているので、これについて少し、やや壁になりつつある感じだというご指摘ですか。

請求人B	ありがとうございます。もともと、この当該マンションに関しては、高垣をご提案したときも1つの理由ではあったんですけども、緑化規制のところ、屋上緑化のところ結構逃げている、しかも、5階の屋上だったところに逃げているので、視認性の緑が不足しているだろうという問題意識がありました。 今回、もともと自主管理公園で考えていたところが、確かに閉鎖空間になるのは、これはこれでいいと思うんですけども、その視認性まで閉鎖されてしまうと、せっかく今貴重な緑が、視認性がより減退してしまうので、道路側からの視認性を確保してください、こういう趣旨であります。
事業者A	そちらにつきましても、有り難いご意見だと感じております。 今、1階の平面図の公園と歩道状空地の間に、下部につきましましては浸水対策という形で50cmぐらい立ち上がりのコンクリートで、上にルーバーフェンスという内容で記載はしているんですけども、こちらにつきましては、ご指摘のとおり地域の皆様に緑を感じていただけるような空間とするために、このフェンスの高さを低くするとか、そういった仕上げにつきましては、武蔵野市さんと今後調整をさせていただいて、皆様のご要望に応えられるように検討していきたいと思っております。閉じるようなことは、全く考えておりませんので。
作山委員長	これ、あんまり植栽なんかも、例えば子供が隠れない高さとかあったり、やはり中高木、下はすかっとしていて、中高木で上に緑があるほうが、やっぱり緑の印象が高いんですね。だから、できるだけ中高木をちょっと増やしてほしいみたい。 あと樹種なんかもあると思いますので、その辺は協議していただければと思います。
事業者A	そうですね、常緑だけではなくて、花が咲くような植物も入れたりとか、高さにつきましても、ちゃんとしっかりとしたものに。
作山委員長	最後の質問は、僕も気になっていて、確かに黒い部分を反転するというのはあるんですけども、まだちょっと、そもそも私、景観の専門でもあるので、まだN4.5というのをを使うんですね。これ、ちょっと分かんないのは、全体がいわゆるブラウン系の、ベージュ系、いわゆるYR系というんですけども。ところが、ここに無彩色が入っているんですよ。完全に白、黒だけなんですね。N4.5って、ただ単に黒い色に白を混ぜるだけなんですね。すごい都会的なんですよ。 これ、前回質問して答えてくれなかったんですけども、これ、三井さんの何のシリーズみたいな、パークタウンシリーズなのか、ちょ

	っと都会っぽくて、[REDACTED] [REDACTED]みたいなね。あくまでも4.5にこだわるんですかというところは、これ、やっぱりシリーズはまだ教えられないのか、パークシティじゃないのか分かりませんが、ちょっとN4.5はすごい気になる、専門家としては。 せいぜいY Rにして、N4.5に近い、やっぱり茶色系ちょっと入れないと、ちょっと異質な感じがするんですよね。だから、その辺がどうしてもこだわるんですかというのは、ちょっと気になりますけれども。何かこのシリーズの関係があるんですか。
事業者A	すみません、シリーズはまだ最終的なものではないんですが、前回の、昨年の夏の調整会の際にも、基本的にはファミリーの方向けのマンションを企画しているというところで、そちらの方向性は変わっておりません。 こちらのN4.5というところの暗い部分の色合いのところですね。こちらにつきましては、従前の建物ですとか、あとは今回建物がかなり距離が長いところになってきますので、分節を狙ってというところで企画をしておりました。 ただ、これまでの配置ですと、バルコニー面の下が明るい色になっていて、ガラスのサッシの面のところが暗い、N4.5というグレーの色になっているというところでございまして、ちょっとやはり印象的に少し都会的な印象になっているというところ、我々もちょっと検討しまして、今のこちらの形で配置を変える形にしております。 意図としましては、やはりこれは従前の建物と建物分節の意図、あとは全体的なデザインというところを総合的に考えまして、このような範囲で色合いを今、検討しているというところでございます。
作山委員長	僕は、基本形はいいんですよ。でも、どうしてもN4.5にこだわる理由がよく分からない。[REDACTED] [REDACTED]こういう席でなかなか言えないんだけど。ほかで、実は僕、[REDACTED] [REDACTED]、やっぱり黒なんですよ、どうしてもね。都会的な、三井さんあんまりこれやらないので、ちょっと、しかもN4.5にこだわっているというところが、ちょっとどうなのかな。 この辺、今後地元と協議を、植栽等多分するので、色彩が一番譲歩できる話だから、何でそこまでこだわるのかなというのが。全体のレイアウト、随分よくなったと思います。前はちょっと心配だったん

	ですけれども、今回いいですよ。ただ、その中で4.5がちょっと、多分異質だと思いますよね。だから、そこに何でこだわるのかなというのが、ちょっと変えるだけで相当上品になりますよ。
事業者A	本日の意見を踏まえて、この場ではちょっとなかなか、回答出すことはできないところがありますので、引き続き検討させていただいて、よりよいものにできればと思っております。
作山委員長	今回、僕、今まで10年以上この調整会やっていますが、こんなに譲歩していただいた件、ないですよ。
野口副委員長	初めてだね。
作山委員長	ですよ。もちろん、100点じゃないと思いますよ。100点ではありません。ただ、最初に言ったように、歩み寄りの場なので、お互い譲らないといけないから、つまり、お互い妥協するという部分もあると思うんですけれども。ただ、やっぱり武蔵野市、住みたいまち上位です、常に。そういうところで、しかも今回、この場所はレジデンシアさんをはじめ、かつての開発の歴史で頑張ってきた、まちづくりを頑張ってきた。しかも、将来天下の三井不動産レジデンシャルさん、しかも管理まで当面やっていただけるということですから、同じ住民として一緒にまちを考えるということで、協力していただけるという姿勢なんだろうなというふうに理解はいたしました。 繰返しになりますけれども、やっぱり100点ではないとは思いうんですよ。まだ積み残しているところもあると思いますので、これについては、今後協議をしていただけるということでよろしいですよ。 調整委員の方、ほかありますか。
野口副委員長	住民の方、管理上の話を気にされて、しかも周辺の方は引き続きお住まい、定住化されているんで、マンションの方、販売するときに、少しその辺は、販売事業者さんから注意というか、配慮して周辺の住民と仲よくして、コミュニケーション取って、いい住民だから、一緒になっていいまちつくしましょうというようなニュアンスの、重要事項説明ではないんですけれども、そのくらいの程度の伝達をお願いしたいなと思います。 ですよ。
事業者A	もちろんです。
請求人E	お願いします。
野口副委員長	自治会をつくるなんていうことはあるんですか。マンションで、管理組合は当然ですが、自治会をつくる、つくらないというのは、すみません、販売業者によって大分違って、もうほかでやっていますが、

	三井さんの場合、結構つくるといふふうに聞いているので、これはどうなのか。
事業者A	地域とかマンションの希望とかによるんですけれども、ちょっと今回の件では、それまでは考えておりません。管理組合のほうで、我々のレジデンシャルサービスがサポートして運営していくという想定です。
野口副委員長	その辺は、周辺の住民の方はどうされるかちょっと。何か常にコミュニケーションを取れるように、管理会社としたほうがいいんで、そんなようにちょっと考えてみてください。
作山委員長	それでは、私、先ほど7点と言いましたけれども、実は8点ありまして、8番目、サブエントランスの廃止についてということもありましたね。双方の対立点の確認を行います。 1点目は南東部の建物の配置、北へセットバックするという件、それから、2つ目がバイク置場、駐輪場2段式ラック廃止等による防音対策、3点目は個人宅プライバシー確保のための植栽の話、4点目は北側一時駐車スペースの確保とその利用ルールの遵守方法に関する点、5点目は管理運営方法ですね、6点目は歩行者安全性確保のための、特に美大通り道路拡幅等、あるいは安全対策、7点目は南側のバルコニーからのプライバシー確保に関する工夫、8点目がサブエントランスの廃止という8点が、これまで対立点だったということだと考えますけれども、よろしいでしょうか。 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、再開は8時2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、これより調整会再開します。 双方の対立点は8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。 まず1点目でございますが、東棟南端部を中心とした災害リスクの高まりへの対応ということで、東側南端部のマンションの北側への移動。できれば8mということですが、少なくとも6m以上ということが開発請求者さんからもありましたので、最低限クリアしているものということで、これは譲歩されたというふうに理解できます。 もう一つ、これに関しまして、東側道路の電柱の移設というものもありました。これは、4月9日、東電さん含めて協議するということで、その移設をする方向で、結果はどうなるか分かりませんが、検討

をするという姿勢が見られますので、これも歩み寄りが見られた結果かなというのが、1点目だというふうに理解できます。

2点目のバイク置場の廃止及び駐輪場2段式ラックの廃止について、事業者のほうでは請求者さんの要望どおり廃止をするということで、これも歩み寄りが見られた結果かなというふうに思います。

3点目の個人宅のプライバシー確保のための緑化について、北側及び南側について、これは樹種や配置の方法なんかもまだ検討の余地があるので、これについては、事業者のほうでは今後地元と協議をして決めるという姿勢があるということから、ある程度歩み寄りが見られているというふうに、調整委員としては判断します。これについては、地元と今度十分協議していただければなというふうに思います。

4点目の北側一時駐車スペースの確保とカーブミラー等の設置についてでございます。これについては、後で追加で質問もあった、北側の壁の処理、これとの関係もあり、事業者としては、一時駐車スペースを確保するとともに、その安全性、カーブミラーや使い方について、まだ確定はしていないけれども、よりよい方向に検討する用意はあるということで、ある程度歩み寄りが見られていると。

なお、これについては、先ほど私のほうから少し市のほうに、向かいの公園というものもありましたけれども、ちょっといろいろ議論すると難しい部分もありそうなので、ただ、市も踏めて、道路に設置するとか、先ほど北側の境界の部分の壁を壊すことによって、敷地の中でももしかすると効果のあるカーブミラーの設置が考えられるかもしれないので、その辺は少し実証実験して、どこがいいのか。どうしても駄目であれば反対側の道路とか、場合によると公園用地とか、そちらでないと効果がないとかいうことも含めて、今後事業者さん及び市とも連携しながら協議を進めていきたいなというふうに、やっていただきたいというふうに思います。

やはりみんなが安全なまちをつくるということが必要ですから、そのために皆さん協力していただく、その方向はお互いあるということが今日確認できましたので、ある程度の歩み寄りが見られているのではないかなというふうに思います。

5点目の今後の管理規約違反等の対応については、三井レジデンシャルサービスさんが今後関わってくれるということで、ある程度安心感がありますけれども、ただ、これについては今後の話なので、これについても地元と今後の管理については協議していきなりしていただきたいなと思います。今回の調整で決めることではない。ただ、あ

	る程度歩み寄れるということが、今回分かったというところでございます。 6点目の、特に美大通りの安全性確保について、歩道幅は実は十分できていないということで、ここは一部対立したままではありますけれども、歩道状空地を十分確保していただいたということで、ある程度の歩み寄りは見られている。先ほどの壁を取るとか、そういうこともありますので、安全性確保について、事業者の歩み寄りは一部見られているということで、対立したというほどではないというふうに判断をいたします。 これ、ちょっと議論していなかったんですけども、私からちょっと検討事項を1つお願いしたいんですけども、先ほど、通常、民地と歩道の段差が5cmなんです、普通。あれ、5cmって結構あるんですよ。2、3cmでやる場合もあるんですよ。どうしても、実はエッジをつくらないと駄目なんです。多分ちょっと、1.5%か2%水勾配をつけないといけない。5cmだとどうしても邪魔になるんですよ。2、3cmだと、それほど苦にならないという、何かその辺の可能性をぜひ追求していただけないですか。 これは、すみません、調整委員からの個人的な検討のお願い、ちょっと入れていいかどうか分かんないんですけども、みんなが安全で安心に暮らせるための1つのアイデアなので、別に義務ではないんですけども、ちょっと検討していただけるといいかな。
事業者A	はい、かしこまりました。検討させていただきます。
作山委員長	ありがとうございます。 それから、7点目はバルコニーからのプライバシーの確保ということですけども、特に、今後管理組合からのチェックですとか、特に、今回腰壁で窓が小さくとか、バルコニーの幅が狭いとかいうことで、人があまり出られないというのが分かった。でも、一方、居室面積が増えたので、バルコニーの部分に居室の圧迫感が出てきているというのも事実なので、必ずしもここは、全て請求者の思いがかなえられているわけではない。ですから、一部対立したままということで整理させていただきたいというふうに。これについては、これ以上、事業者さんとしても歩み寄れないというふうに判断して、対立したままいうふうに整理させてください。 8点目、サブエントランスの廃止についても、残念ながらここは事業者としてはのめないということで、これは対立したままということの整理になると思います。

	全体としては、調整会としては、このまま調整会を続けても、特に新しいことの調整をする必要はあんまり出てこないというふうに思います。ただ、地元と調整することはまだ継続的にあるので、これについては、お互い真摯に向き合って調整していただければなど。今日聞いたところによると、一応話し合ってくれる姿勢を見られたので、今後、ぜひよりよいまちづくりのために、お互い協力していただければなという思いでございます。 以上でございますが、よろしいでしょうか。 それでは、以上で本日の調整会を終了したいと思います。 何か事務局からありますか。
事務局	いえ、ありません。
作山委員長	長い時間ありがとうございました。