

(仮称) ファインスクエア武蔵野緑町新築工事
開発基本計画に係る調整会議事録

日 時 令和6年12月18日(水曜日) 午後6時30分～午後20時40分

場 所 武蔵野市役所 東棟8階 802会議室

出席委員 作山康委員長、野口和雄副委員長、山内章委員

関係人

調整会開催請求者

請求人 A 他 17 名

開発事業者

新日本住建株式会社 代表取締役 中村慎似

三信住建株式会社 代表取締役社長 信田博幸

(出席 代理人 新日本住建株式会社 事業者 A、事業者 B

株式会社クレオー級建築士事務所 事業者 C、事業者 D、事業者 E)

事務局 都市整備部まちづくり調整担当部長、まちづくり推進課職員

傍聴者 1 人

質疑応答者	質疑応答
事務局	ただいまから、(仮称) ファインスクエア武蔵野緑町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。 まず、作山康委員長。
作山委員長	作山でございます。よろしくお願いいたします。
事務局	野口和夫副委員長。
野口委員	野口です。よろしくお願いいたします。
事務局	山内章委員です。
山内委員	山内です。よろしくお願いいたします。
事務局	では、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いたします。
事務局	それでは、本日の出席者の紹介をいたします。

	まず、調整会開催請求者の方から順番にお名前とご一礼をお願いできればと思います。よろしくお願いいたします。
請求人A	私、今回の申請者の■■■■と申します。お願いします。
請求人B	■■■■と申します。よろしくお願いいたします。
請求人C	■■■■と申します。よろしくお願いいたします。
請求人D	同じく■■■■と申します。よろしくお願いいたします。
請求人E	■■■■です。よろしくお願いいたします。
請求人F	■■■■です。よろしくお願いいたします。
請求人G	■■■■です。よろしくお願いいたします。
請求人H	■■■■です。よろしくお願いいたします。
事務局	ありがとうございます。 次に、開発事業者の方のほうから自己紹介をお願いいたします。
事業者A	事業主の新日本住建の■■■■と申します。よろしくお願いいたします。
事業者B	同じく事業主になります新日本住建の■■■■です。よろしくお願いいたします。
事業者C	今回設計を担当しております株式会社クレオの■■■■と申します。よろしくお願いいたします。
事業者D	同じくクレオの■■■■と申します。よろしくお願いいたします。
事業者E	同じくクレオの■■■■と申します。よろしくお願いいたします。
事務局	ありがとうございます。 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にはご退席いただく場合がありますので、ご協力をお願いいたします。 なお、本日、記録のために写真の撮影をI Cレコーダーによる録音をさせていただきますので、ご了承くださるようお願いいたします。 また、傍聴の方をお願いいたします。 受付時にお配りした注意事項をよくお読みになって、静粛に傍聴していただきます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。議事録は全文録といたしますので、本日の出席者様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」というふ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。ご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いたします。
請求人E	その前に、書類あるんですかね。何か事前書類があるんでしたっけ。 何か書類か何かあるんでしたか。
事務局	市役所から皆さんにお配りするものではありませんので、皆さんがお配りしているものをお渡し……
請求人E	こちらの書類は持っているけれども、市役所からの書類はないということね。
事務局	ないです。
請求人E	ああ、分かりました。
作山委員長	<p>この調整会とは、近隣関係住民と開発事業者との歩み寄りの可能性を探る場です。両者の主張が平行線をたどり、歩み寄りの可能性が全く見いだせない場合には調整不能となりますので、お互い譲れるところは譲るという柔軟な心構えで臨んでいただきたいと思います。</p> <p>調整委員の役割、私たち調整委員は中立的な立場に立ち、開発事業者と近隣関係住民の両者の主張を聞き、その論点等の整理を行い、歩み寄りの可能性を探るために必要な提案を行います。その際、一方の主張に理があると判断した場合は、その立場からの提案を行うことはありますが、委員の個人的な考えや感情によりどちらかの主張を後押しするようなことはいたしません。</p> <p>続いて、本日の調整会の進め方についてご説明いたします。</p> <p>まず、開発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何うとともに、調整委員から双方に対して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。</p> <p>本日の進め方は以上のように考えています。</p> <p>それでは、調整会請求者からご発言いただきます。おおむね15分程度でご発言ください。</p> <p>発言される際は、恐れ入りますがお名前をおっしゃってから発言くださるようお願いいたします。</p> <p>それでは、お願いいたします。</p>
請求人A	請求者の■■■と申します。

このたびは調整会を開催していただき、大変ありがとうございました。少し意見を述べさせてもらいたいと思うんですけども、現在では建築だけでなく、医療などの業界でも丁寧な説明と合意が求められています。しかし、一方、丁寧な説明がなされれば、それが認められて物事を進めることができると思うのは間違いだと思っています。丁寧な説明というのは、その理解というのは、同じ知識を持った専門家同士であれば成立しますけれども、専門家と素人の関係では、本当に説明と合意が成立するのでしょうか。丁寧な説明がないというのは困るんですけども、実は建築基準法や民法上の判例の理解が全くできない我々にとっては、実際のその説明というのは儀式や形式化されたものでしかない。結局は、当事者である専門家の設計士や事業主の建設に対する考え方とか建設倫理に頼るしかほかがない。こうした問題を援助してくださるのが武蔵野市のまちづくり条例であり、この今回の調整会であろうというふうに考えています。

今回の調整会の趣旨であると思われませんが、我々の求めているのは極めて単純に、明るく健康的な生活が送れる生活環境であり、人間のための建築。これは建築に求められている基本的条件で、建築家がそのことを一番理解していると考えます。しかし、企業が収益のみに汲汲としてその本来の使命である社会における建築の本質が軽視されるときに、その事業者の建築に対する姿勢とか品性が問われるのだというふうに思っています。我々の求めているのは、そうした建築の品位ともいえるべきものであって、このマンション建設ということによって求められる物理的な問題だけでなく、建築に求められる地域とのコミュニティの共存という文化的な側面も重要視してほしいというふうに思います。この調整による何かの歩み寄りを期待します。

また、我々はこの調整会で、この問題に対して我々の意見が公表されて、公式な場で議論されて、それに対して建築業者がどう対応したのか、公的に記録されるということを希望しています。こうした公的機関の小さな話を積み重ねることによってのみ、市の条例とか法律の改正につながるんじゃないかというふうに考えております。

この調整会に当たり、私たちの意見だけでなく、近隣の人からいろいろな意見をいただきました。近隣側の説明としましては、 が皆さんの説明の概要を紹介し、大まかに調整案を示して、その後に、最も影響があるというふうに思われる さんから切実な意見を述べてもらいたいと思います。先ほど15分だと言われたんですが、ちょっと延びるかもしれない。まあ私の分は何とか収めようと思うんですが、

	<p>2人になるものですから。</p> <p>最初に、■■■さんより重要な意見をいただきました。それを一応資料1に示したんですが、詳細は討議の機会ごとに直接本人より意見をいただきたいと思います。本人の主張とはやや異なることかもしれませんが、私なりに理解した■■■さんの意見は、■■■さんが直接市役所で調べた結果、実は、申請後、8月27日に景観専門委員と事業者の間で景観検討委員会が開催されて、その議事録を閲覧したところに、市側と事業者に何らかの指導が行われた様子があるというのが分かりました。しかし、そこで話し合われた内容というのは、景観専門委員の景観に対する認識と、実際そこに住む住人との認識は多少ずれがあって、緑地化の市の意向に、日影とか5階建ての建物が周囲に及ぼす影響についての指導が非常に甘いんじゃないか。武蔵野市は、地域別に景観まちづくり方針というのが定められて、ちゃんと図になって、地域ごとにその用途が決められていたはずなんだけれども、なぜか緑町にどうして5階建てのマンションが建つんだ。それは許されるのかという意見と、実は武蔵野市の都市マスタープランの中には、居住環境の保全、土地価値の維持向上のため、景観や高さを取り込むという文章だってあるんじゃないか。</p> <p>後で話しますが、この建築、実は北側の日照の配慮は十分なされていて、なぜなされるかという、もともとこの土地は■■■さんという大地主の土地で、まだ周辺にたくさん土地を持っていたら、そこは十分話し合いがなされて、北側のほうには十分配慮がなされているんですが、ところが実は非常に関係ある西側は無視されている。建築基準のぎりぎりのところでやられているというところがすごい不満だ。当然それによって■■■さんの土地の価値は守られるかもしれないけれども、我々の価値だって守るべきだということを主張すべきだと■■■さんは言っておられます。</p> <p>次に、■■■さんから日影に関する質問をいただいております。日影に関する問題、実は私はどうも日影に関する意見がよく分かりません。機会があったら、後で討議のときにでもちょっとだけ■■■さんに説明してもらいたいと思うんですけれども、■■■さんが本当に一番言いたいところは、本件は計算上、もう余裕のぎりぎりに設定されているんだけれども、建設法にそれが、受容範囲を超えた場合には、これは提供することができるのかというふうな話を主張してほしいという話がありました。</p> <p>じゃ、本来に話していこうと思います。</p>
--	---

	<p>実は、ここに上げている図は、実は次の、ちょっと開けていただけると分かるんですが、これはファインスクエア武蔵野リアンという、何かファインスクエア武蔵野と非常によく似た名前なんですけれども、実はこの建物、委員の方がどこにお住まいか知りませんけれども、実は西久保にありまして、N T Tの裏にあって、それは何を意味しているかという、実は武蔵野市は五日市街道沿いに並行してずっと家が並んでいまして、実はこの影というのは、今度できる建物と全く同じ影を生む状況であります。しかもこっちは4階建てで、こっちは2階建ての建物。実は最初に出したあれは、プライバシーの問題を追及するために少し明るくしてあります。だけれども、これを実際カメラで撮ると明るく撮れてしまうんだけど、真っ暗なんです。これをちょっとまず見ていただこうという、これが現実なんだという話なんです。</p> <p>まず、この調整会、今会議の要望として、前提としてまず建築が建築基準法に適合しているかどうかについて検証していただきたい。まちづくり推進課の担当者の話によると、今はすごく法律が厳しいから、適合していないというようなことはないだろうという話をいただいております。ところが、それが恐らく建築業界レベルでの適合なのか、まあそれは我々はよく分からないんで、厳密に建築士の国家試験のときにやるよぐらいきっちりした規準なのかというのは、我々には素人には全く分かりません。しかも、直近の12月12日の新聞に、審査を受けているはずの1998年に完成した世田谷区のマンションが、耐震不足と日影制限に抵触して解体するという事件が起きているわけですから、本当にきちんと合っているのかという話であります。</p> <p>もう一つは、武蔵野市のまちづくり条例には、何度もあれですが、開発業者というのは開発の事業をやった後に、周辺の環境に与える影響に配慮するとともに良好な環境が保たれるように、紛争の予防と解決に努めなければならないというところがうたわれているというのがもう我々の唯一の頼るところであります。</p> <p>じゃ、具体的に私は3つの問題点を提起しております。日影に関して建築設計を変更してもらえないかという案です。我々が本当に要望しているのは、建築全体を東側に1m移してほしい、5階側をなくしてほしいという話なんです。実はちょっと住民の間で問題になったのは、8月何日の景観委員会で話し合われた内容は、むしろ反対で、東から西に移せという指導が何かなされているんじゃないかというふうなことがあって、でも本当に困って全てを解決するためには、我々</p>
--	--

ここは1 m東にずらしてもらうのがまず一応最善ではないか。ただ、それがこの時点において実現可能なのかという話なんです。じゃ、それを主張したら平行線をたどることになるかもしれないけれども、それだったら何かちょっとは譲歩してくれよというのが市民の意見なんです。

例えば、本件の建物というのは北側住宅に、さっきも言ったように地主さんですから、十分な配慮がなされているんですが、この東側の部分の日影というのはすごく問題なんです。次のあれをお願いしたいんですが、そしてまた、こうやって実は五日市街道沿いの建物ですけども、大体5階建てがないのと同時に、かなりどの建物も東側がみんな削られていることが非常に多いんです。それはもう別にこれだけじゃなくて、ずっと見て回っていただければ分かるんですが、一応左側がみんな切ってある形が非常に多いです。ただ、どうしてこの5階建ての建物だけがこの左側を切らなくていいのかという話であります。

当然もう一つ主張したいのは、近隣の多くは近隣商業地域であって、この日影はもう戸建ての建築段階からもう基準いっぱい制限して建てています。新たに建てる高い建物は、建築基準をクリアしたからといって、その条件が幾つか重なったら、住民にとってはもう健康被害を受ける段階になるんじゃないかという話です。

ちょっと見ていただきたいのは、この図の4枚目にこんな図を付けています。これは本当はプライバシーのために作った図なんですけれども、ここの間が一応専用庭というふうには書いてあるんですけども、実はこれも、3 mの避難通路なんだろうというふうに考えますけれども、これをですね、実はこっちが、これは裏から見た図ですが、こっちは正面から見た図なんです。これ正面、実は今度は3階建ての建物なんです。この3階建ての建物は、それは建築基準法に合致して建っているんだろうと思うんですよ。こっちも建築基準法に合致していますといったところで、これが符合されたら、ここの真ん中の土地が袋小路になっていて、真っ暗で解決のしようがない。しかも、ここにベランダが描いてありまして、こんなベランダ造ったら、ますます日が当たらなくなっちゃうじゃん。これ取ってもらえないかという話、これからのその話というのが書いてあります。

それで、まずこの日影に関して幾つか質問をしたいと思います。

1つは、この条件がちょっと、隣地斜線という、示されていないんですけども、それは適用がないということなんだろうとは思って

すけれども、我々素人がインターネットでちらっと見たりしてきたと。一種低層とか二種低層というのは、その時点で高さ制限があるんで、斜線規制というというのはないのかもしれないけれども、近隣商業地区に関しては規制がないんだから、当然斜線規制があってしかるべきなんじゃないかというのが私の意見です。

それと、もう一つ、さっき■■■さんが日影に対する質問をなさったように、あとはまたこれは討議のときに質問してもらうことにします。

第3としては、実はこの1枚目の図を見てほしいんですけれども、実は我々は本当に素人で何も分からないんですね。この日影の影響する、例えば日影図とかを見せられてもよく分からないんですね。これは左端から図がいっぱい描いてあるんですけれども、正直この日影に関して、4階部分のベランダだけがすごく日影図が描かれているんだけど、本当に問題なのは建物の5階部分の西側の角なんじゃないかというふうに、それで一体どこが一番この日影に関係するののかというのがこの1枚目の表で、本当に我々はよく分からないんですね。どこが一番影響して、どこをどうすればいいのかということに関して全然知識がないというのが1点です。

例えば、我々はこの擦り合わせのために変更案が必要だろうと思ったから、こんな図を描いてみました。こんな図なんて、ほとんど中学生がノートの裏に描く落書きなんなんですけれども、例えば我々が要求しているのはAであるし、例えば斜線、隣地斜線の真似をするとBやCになるでしょうし、恐らく業者なんかDは少しやっていますよという言い方するのかもしれないけれども、ほんのちょっとだけということがどれだけになるのか、もっと深く削ってもらえなきゃ意味がないんじゃないかという、その例として何となく図を上げました。

そして、今度は日影とこの5階、6階のこのあれを削ってほしいという意見です、2番目はですね。この4階、5階の西側ベランダの廃止というのは、実は非常にプライバシーが全く配慮されていない。実は建設中のマンションのこの4階、5階は北側と南側にしっかりベランダがあるのに、何で西側にベランダが必要なんだという意見です。このベランダというのはすごく日影に影響するだろうし、上から下に見下ろされるというのがすごく嫌だという話なんです。特に■■■さんとこの南側にきちんと、前に庭造ったりして、南側から日が当たるよう造ってあって、この5階、6階から見たら丸見えになってしまう。

実は、■■■や■■■さんのうちも、実は東側に窓があるので、南側にも窓を造って日照を取るようにしているものですから、かえってその

	<p>ことで中からのぞかれてしまう。何でこんなものが必要なんだというのが趣旨であります。</p> <p>それで、削ってほしという話なんです。これを非常にラフな図で上げると、まあ現行がこれなんだけれども、A案、B案みたいなものをちょっと考えてみました。これがこんな汚い図であります。こんな汚い図だけれども、何とか。どうも僅かな知識によると、この避難路がどうしてもこの専用庭とか書いてあるんだけれども、実は避難口に面してなくちゃいけないとかいう何か条件があるみたいで、みんな南側に持ってきてしまえばいいじゃないかといったら、やっぱりそれはなかなか無理なんじゃないか、削ってほしいとかいうのも無理なのかもしれないと思うんですが、少なくともこっちに移したり、こっちに、A案とかB案の形で移せる可能性はないのかということを少し主張しました。</p> <p>それで、ついでにルーフバルコニーを、狭くなるのを後退させてくださいというのをしたら、一応後退してくれました。ただ、この後退したルーフバルコニーが本当に隣をのぞけないように、そうされているのかという点が一番ポイントです。</p> <p>もう一つは、5階に屋上庭園を造っているんですけども、こんな屋上庭園を造るぐらいだったら、高さをもうちょっと低くしろよという、我々の願いはもう切実でして、10cm、20cm単位で削ってほしい。10cm、20cmでも削れるあれはないのか。まあ武蔵野市が緑を、緑化を推進しているから体裁でやっていращやるんだろうとは思いますが、でも実に緑化の問題よりも日影の問題はかなり重要なんだよということを言いたい。</p> <p>最後に、また進めてもらえますか。もう一つ進めてください。</p> <p>この南側、南側もなぜだか全部削ってあるんですね。運営上、何でも削ってあるのかよく分からないんですが、次をお願いします。</p> <p>それで、これは同社が造った建物であります。もう非常に容積率いっぱい。非常に威圧ある建物で、ここの向かいにマンションがあるんですが、マンションともすごい隣接している。</p> <p>次のあれをお願いします。これはうまく撮れなかったんですが、実はマンション全部、日中からずっとカーテンしている。</p> <p>次、お願いします。次のこの図のこの裏側も、やっぱり道に面して一戸建てが並んでいるんだけれども、これ不思議なのが、この建物が威圧的なもんだから、どっちが遠慮するかというと、一戸建ての建物のほうが遠慮してしまって、みんなカーテンして、何だか中にのぞか</p>
--	---

	<p>れないようにしているというのが現状なんですね。</p> <p>また次お願いします。これがうちの図です。</p> <p>またお願いします。これは夜の図です。</p> <p>もう一つお願いします。これはこれですよね。これはほとんどストーカーです。近所のあれで、道の向こうから夜のマンションがどうなのかというのを、ほとんどこれを撮っているときに、私はストーカーと言われるんじゃないかと心配するぐらいです。実は夜になると、明らかにこうやって、もう部屋が浮き出してしまうという。これが実は3m先にこれがば一つと並ぶんですね。そういうことに関してどういふうに考えているかということがポイントです。のぞかれる恐怖というのは、当然こっちからのぞけてしまうという恐怖にもつながって、次、お願いします。ないか。</p>
事務局	おしまいです。
請求人A	手前に戻してください。すみません。
事務局	これでよろしいですか
請求人A	<p>ああ、もう一つ。さっきの。そのもう一つ戻してください。これです。これが現実なんですよ。これを設計した人、これは本当にファインスクエアというんですか。このファインスクエアなんですかね。これ単なる、これ設計した人がしっかり設計しましたと言えるような図なんだろうかと私は思っています。それを、そのことが一番ポイントなんだというふうに思っています。</p> <p>それで、マンションのことで一番言いたかったのは、非常に汚いのは、建設会社というのはこうやって我々に、じゃこういうものはどうか、こういうものはどうかというのを提出されて、それを受けます、受けませんかというレベルで話をするんだけど、本当はこの建物を建てるに当たって、向かいの人とトラブルになることが明白に分かっているんだったら、我々としてはどんな防御策を考えていますし、これをこのぐらいまでこういう防御策を一応建設段階では考えていましたというのを提示して、だから厚板ガラスは必要ないんだとか何とか、我々が、素人が考えるのは厚板ガラスぐらいにしてもらわないと困りますという話ですね。すみません。</p> <p>じゃ、終わります。</p> <p>次にちょっと■■■さん。</p>
請求人G	<p>請求者の■■■でございます。</p> <p>このたびはお忙しいところ、このような会を設けていただきまして、誠にありがとうございます。</p>

	<p>総合的な調整要望事項は代表の■■■■様がお話してくださいましたので、私どもの調整予防事項に関して述べさせていただきます。</p> <p>私どもの調整要望事項は、1、2の2つから成ります。</p> <p>1、マンション西側4階、5階とプライバシー。</p> <p>武蔵野市まちづくり条例第52条に、開発事業を行う者は、当該開発事業において、別表第2に定める基準に従い、施設の整備等を行わなければならないとあり、別表第2の10、周辺環境の保護の措置の2に、開発区域に隣接して居住する者のプライバシーを保護するために必要な措置を講ずるように努めることとあります。</p> <p>これまで説明会における質疑や意見書を通じて訴えさせていただいたとおり、計画どおりにマンションが建設されれば、私どもの住居はマンションの多くの場所からの視線にさらされることになります。特にマンションの西側4階、5階の西方向の開口部とバルコニーから私どもの家の3階のバルコニーのほぼ全体と、2階と3階の南と東に向けた窓を、常に数mの近い距離から上からのぞき込むことができることになります。これが長い間この場所で暮らしてきた私どもの日常生活に多大な制限を加えるものであることはご理解いただけたと思います。</p> <p>そのため、私どもは説明会での質疑や意見書を通じて、私どもの住居やバルコニーをのぞき込めるようなマンションの西側の窓とバルコニーを極力排除した建築計画を再検討することを要望してまいりました。現在の建築計画が武蔵野市まちづくり条例にあるような開発区域に隣接して居住する者のプライバシーを保護するために必要な措置を講ずるように努めた上で計画されたものとは思えなかったためです。実際、新日本住建様から頂いた令和6年10月18日付の意見書に対する見解書の中の2と番号が振られた箇所では、次のように述べられています。意見書に対する見解書から引用します。</p> <p>2、武蔵野市まちづくり条例に、開発区域に隣接して居住する者のプライバシーを保護するために必要な措置を講ずるように努めることとあるように、プライバシーに直結するマンション西側に主開口部を設ける計画をした理由と、納得のできる回答が欲しい。マンション西側の窓とバルコニーを極力排除した建築計画を再検討してほしいとの意見をいただきました。見解、事業者の判断といたしましては、本計画の土地の有効利用を検討した結果の建築計画となります。マンション西側に開口部を設けない設計は、採光換気等が必要な住宅という特性上、ご協力できかねます。引用はここまでです。</p>
--	--

	<p>まず、事業者の判断といたしましては、本計画地の土地の有効活用を検討した結果の建築計画となりますという回答からは、今回のマンション建築を計画するに当たって、新日本住建様がプライバシーを保護するために必要な措置を講ずるように努めたということは全く読み取ることができません。</p> <p>さらに、マンション西側に開口部を設けない設計は、採光換気等が必要な住宅という特性上、ご協力できかねますとのことですが、私どもが憂慮しているのは、マンション西側に開口部が存在することではなく、マンションの西側4階、5階の西方向の開口部をはじめ、私どものプライバシーに多大な犠牲を強いるような開口部が存在することです。私どもがマンション西側に開口部が存在すること自体を問題としているのではないこと、すなわち西側に開口部が1つでもあったら困ると主張しているのではないことは、私どもの意見書を読んでいただければ分かることです。意見書に対する見解書においては、私どもの意見がマンション西側に開口部が存在すること自体を問題としているかのように置き換えられています。</p> <p>さて、意見書に対する見解書では、マンション西側に開口部を設けない設計は、採光換気等が必要な住宅という特性上、できないとのことでしたが、マンション西側の4階、5階の各戸に関しましては、現在の計画では、西側だけでなく、南、北、西の3つの方向に開口部とバルコニーが設けられています。これら3方向のうち、1方向である西側の開口部とバルコニーをなくすことは全く検討不可能なことなのでしょう。私どものプライバシーを守るために、マンション西側の4階、5階のこれら3方向の開口部とバルコニーのうち、西方向の開口部とバルコニーだけではなくしていただくことを強く要望いたします。</p> <p>2、マンション西側4階、5階と日照。</p> <p>この地域は、近隣商業地域を含むとはいえ、10m以下の一般住宅がほとんどです。建設予定のマンションの南西の角は、この地域の住居から見て南側に当たります。計画されているマンションの敷地の西側部分における近隣商業地域部分の狭さには驚かされます。そこに第一種低層住居専用地域との境界線からはみ出しそうなほどぎりぎりに、5階建て、15.1mのマンションを押し込めて建てることは、日照を含め、周辺の環境に深刻な侵害を与えます。近隣の皆様からも強い要望がありましたが、建設予定のマンション西側の高さを10m以下にしたいです。</p>
--	---

	<p>もしもそれがどうしても難しいというのであれば、武蔵野市まちづくり条例第5条第1項にあるように、周辺の環境に与える影響に配慮するとともに、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講じていただき、4階、5階の西側部分を現在の計画より極力削っていただくことを検討していただきたいと思います。</p> <p>武蔵野市まちづくり条例に、開発事業者の責務として第5条第1項に、開発事業者は、開発等事業が周辺の環境に与える影響に配慮するとともに、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講じなければならないとあります。武蔵野市は、市民同士の理解と信頼から生まれる協調によって、全国屈指の住みやすいまちとして発展してきました。武蔵野市まちづくり条例は、市民の安全と健康的な生活を守るため、武蔵野市らしいまちづくりを目指して作られた条例です。武蔵野市で事業を展開させてこられた新日本住建様にも、武蔵野市まちづくり条例にある開発事業者の責務を遵守していただき、この近隣に住む私も武蔵野市民との理解、信頼、協調を大切にしていだけますようお願いしたいと思います。</p> <p>以上です。</p>
作山委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、ただいま請求者の主張をお聞きしましたけれども、開催請求書等での整理と今の説明を踏まえて主張を伺いましたところ、4点に整理できると。開催請求書にもありますけれども、1点目は、建物の特に配置に関係することではないか。建物を東側へ移動してほしいということですね。間取りの変更というのものもあるんですけども、特に東側への移動というのが非常に重要なことだと思います。これは景観の専門家からは、東側の道路沿いがちょっと、建物が東に寄り過ぎていないんじゃないのと、むしろ西側、これはだから東側の住棟に対して言った話であって、西側に影響を及ぼせと言っているわけではないので、たまたまそういう意見があったと。それも踏まえて、開発事業者さん、その辺の景観の専門家の意見も踏まえて、何か変更なり検討したことがあるかということを知りたいということで、配置の話が1点目ですね。</p> <p>2点目は日照の問題です。近隣商業地域なので結構日影規制は緩いんですよね。それが正確かどうか疑い出すと、チェックのしようがないというか、今はほぼそれについては、実際はあまり誤差はほぼないというふうに我々は思うんですが、その部分は取りあえず今日は議論ができませんので、ここで主張されているのは、西側部分の住棟を高</p>

	<p>さ10m以下に抑えてほしい、もしくは4階、5階の住棟の軒高の上を1m以上削るというのがこの開催請求の2点目でございます。</p> <p>3点目はプライバシーの問題から。プライバシーは2つあって、3点目と4点目ですが、3点目は4階、5階の西側バルコニー及び開口部をやめてほしいということです。</p> <p>それから、4点目は、同じプライバシーですが、開口部を仮に、全部やめろと言っているわけではないと今主張されていましたが、西側開口部は不透明ガラスにすべきだろうということで、不透明ガラスへ変更してほしいと。この大きく4点が主張であるというふうに整理できます。</p> <p>それでは、請求者の主張に対して、開発事業者の見解のご説明として、幾つか質問が今日追加でありましたが、これに対する回答をお願いしたいというふうに思います。できれば図面や具体的に示すことができる内容について、分かりやすく説明をしていただきたいと思います。</p> <p>それでは、お願いいたします。</p>
事業者B	<p>新日本住建の[REDACTED]と申します。</p> <p>調整会の請求の中にちょっと1個だけ修正していただきたかったのが、建設会社だったり建設業者みたいな表現があるんですけども、あくまでもうちは開発事業者であって、建設会社ではないというところと、施工会社さんは説明会の時点で未定ですとお伝えしてありますので、ちょっとそこだけ修正させていただければと思います。</p> <p>今まとめていただいた、1番、東に寄せるという件なんですけれども、ご意見をいただいて設計会社様と協議はしておりますが、東側道路際に歩道状空地、また接道緑地が必要であって、1階にテラスを設けているという弊社の商品性の観点からも、これ以上東には寄せられないという結論になります。</p> <p>2点目の西側の建物10m以下に変更、もしくは西側のほうに1m以上削るというところについては、説明会の時点でもご意見をいただいておりますし、調整会の開催請求を受けて改めて会社のほうで協議は行わせていただきましたが、専有面積自体の減少につながる建築の計画の変更になってしまうので、ちょっとこちらは事業採算上、ご協力できかねます。</p> <p>論点の3番目について、4階、5階の西側バルコニーの廃止についてなんですけれども、3方向あるというお話がありますが、南側のバルコニー自体がサービスバルコニーとしておりまして、室外機を設置</p>

	<p>するためのものがございます。避難上有効なバルコニーではなくて、窓先空地も確保できないため、南側に避難口を移すというのは不可能になります。北側はルーフバルコニーとなっておりまして、下階、下の階が住戸になっておりますので、避難器具を設置できないので、北、南にずらすことができません。</p> <p>4番目が、型板ガラスへの変更の件なんですけれども、こちら設計会社さんと私ども事業者でも、一般的な道路が4mと想定すれば、道路程度に離れているということから、弊社の造る建物の商品性の観点から、西側の開口部を型ガラスに変更することはちょっとできないかなというところになります。</p>
作山委員長	<p>ただいま事業者から、ほぼ全部できないという回答が来たわけですが、この回答に対して、今度は請求者さんからご意見、ご質問をお願いしたいというふうに思います。</p> <p>マイクをお願いします。</p>
請求人A	<p>さっきまとめられた方の質問事項の中に重要な点が1点だけ抜けていて、実は我々が要求しているのは、例えばプライバシーに関して、もうこの建物でこの状況の中でトラブルが起きないのかという。それに向かってどんな配慮をしてこの建物が建てられているのかと。例えばトラブルの定義の問題だけれども、まあ法律の方もいらっしゃるけれども、トラブルの定義がこの建物の間で法廷闘争が起きるか起きないかというわけじゃなくて、さっきも言ったように、この距離で、明かりはこんな状況で、何の配慮もなく普通の建物が建てられて、何のあれもなく、どんな設計してこれを建てているんだと。トラブルというのは、そういう法廷トラブルというわけじゃなくて、このストレスの中で向かい合って生活すると、必ずストレスが何かの形で爆発する。それは相手が見た、見られないとかという話ではなくて、例えばやっばりのぞかれているかのぞかれていないかというところで話をすれば、のぞいたろう、のぞかれなかったらというストレスではなくて、お宅の音がうるさいんだ、一晩中明かりがついてこっちが眠れないじゃないかというストレスの形で、それは闘争になるかどうかは分からないけれども、基本的にそれはトラブルが起きることは十分予想されているんだらう。それに対して一体どういう対策をしたんだというのを明確に、だからさっきから答えるのは、これは駄目です、これは駄目です、これは駄目ですと言うんだけれども、じゃ我々はこんな努力をして、こんなふうに考えた、これをやってきたんだという意見をきちんと明確に出した上で、例えばプライバシーに関</p>

	<p>して、我々はこれとこれとこれはやったので、プライバシーに関しては何も起こりませんですよという、その根拠が欲しい。とにかく何も考えず普通に建物を建てて、ほら建て終わりましたよと。実はこの図でこっちから文句は出ませんよという話になってくると、もう文句が出る出ないの問題じゃなくて、実はできたこの家に聞いてもらったら……</p>
作山委員長	<p>それをちょっと聞いてみましょうよ。いろいろなことを言われているので、何を聞きたいか整理できなくなりますから、一番最初におっしゃったように、このプロジェクトに関して同様なトラブルはなかったのかということをまずちょっと聞いてみませんか。</p>
事業者C	<p>この物件でトラブルがあったのかないのかということですか。</p>
作山委員長	<p>この手のようなものが事例としてほかに類似事例があるかどうかというのと、まあ今回初めてなのかもしれませんが。</p>
請求人A	<p>初めてなんですか。私は確信犯だと思っているんだけど。</p>
作山委員長	<p>これは御社の開発じゃないの。</p>
事業者C	<p>よろしいですか。</p>
作山委員長	<p>はい、どうぞ。</p>
事業者C	<p>株式会社クレオの■■■■と申します。</p> <p>この物件自体は、ファインスクエア武蔵野、これがリアンのほう、リアンとテラスで2物件ございまして、その中の一つの物件でございます。事業主が新日本住建さんで、設計が我々株式会社クレオでやらせてもらっております。</p> <p>この物件は東西に敷地が長いものですから、それである程度幅があったので、西向きと東向きの住戸を並べた形になっておりまして、それがこの隣地側のこれは西側かな。</p>
事業者B	<p>西側ですね。</p>
作山委員長	<p>同じような感じですね。</p>
事業者C	<p>ええ、同じような状況だとは思いますが。</p>
作山委員長	<p>ですから、同じような状況の中で、トラブルがなかったのかということが知りたいと。だから、これで問題ないということを主張すると、え、問題ないんだという認識ができますけれども。</p>
事業者C	<p>そうですね、まず何か配慮しているんですかという今ご質問が最初にあったかと思うんですけれども、その配慮に関しては、やっぱりいろいろな法律がございます。日影規制、北側斜線、隣地斜線、道路斜線、そういった集団規定がありまして、当然それはクリアした中で建てさせてもらっています。ただ、民法上、例えば1mのところは目隠</p>

	<p>しをなささいよというのがありますけれども、そういったこの物件もやっぱり3m程度離れているかと思うんですけれども、似たような感じになってしまうかと思えますけれども、あらゆる法律関係をクリアしたような中で建ててはいるので……</p>
作山委員長	<p>すみません、法律をクリアした話はいいいんですよ。じゃなくて、法律以外で配慮したことを聞きたいので、それと近隣住民とのトラブルはあったかどうか、具体的にどんなことがあったか、それをどう対応したかということを知りたいんです。法律の話はいいいんです。</p>
事業者C	<p>はい。こちらの物件に関しても、バルコニーに面する窓並びにそのちょっと出っ張っている壁のようなところがあるんですけれども、そこに関しても全て透明ガラスとしての設計をさせてもらっております。ただ、やっぱり同じように手すりに関しては、近隣に対する配慮ということで、縦格子であるとか、透明ガラスではなくて同じように不透明ガラスを採用して配慮させてもらっております。</p> <p>近隣とのトラブルに関しては、ちょっと……</p>
事業者B	<p>新日本住建の[]です。</p> <p>武蔵野市なので、まちづくり条例にのっとって近隣様に説明をさせていただいております。それで、ちょっと前の物件なので、正確なところというのは正直覚えていない部分もあるんで、無責任にお話ができないんですけれども、ご要望をいただいた点であったり、いろいろあったと思うんですが、今回の物件と同様に、弊社のほうでできるご協力というのはさせていただいておりますし、できないことについてはどうしてもできませんというお話はさせていただいております。実際に管理会社さんに引き渡した後にそういったお話が来ているというのは、私の耳には届いていないです。</p>
作山委員長	<p>造るときに特に配慮というのは、あまり目新しいことはないということですかね。</p>
事業者B	<p>はい。</p>
作山委員長	<p>よろしいですか。請求者の、じゃちょっと向こうの方も同じく質問したいと思いますから、どうぞ。</p>
請求人E	<p>[]です。</p> <p>今日、スタートのときに、お互い歩み寄り、と、できる場所はという話の中で、1から4項目、全てバツということなんですが、当方の裏にはアパートがあります。アパートの側面は窓がついているんですけれども、それは全部すりガラスになっていましてね、アパートのほ</p>

	<p>うからは見えないような配慮がされています。今日お聞きした④番ですね、不透明ガラスへの変更、ここは御社の商品性観点からノーだと。ここは透明じゃないと商品性の価値が落ちるんですか。逆に、相手もすりガラスにすることによって、互いのケアができるんじゃないかなと。向こうも困ると思うんですね、相手側も。こちらも困る。相手も困る。だったら、お互いすりガラスに、まあお互いというか、今から建てる場所ですりガラスにすることは可能なんじゃないかなと思いますけれども。</p>
作山委員長	<p>よろしいですか。私個人としてもそれは物すごく実は気になっていて、聞きたかったんです。というか、すりガラスにしろというのは結構構造的に戻れないので、近年はそういうすりガラスのようなシートを貼るんですよ。貼るやり方がある。それで、実は私自身も地元でそういう交渉をして、それは倉庫だったんですが、貼ってもらったんですね。まあ倉庫だから貼れるんですけれども。それで、質問は、本当に今言ったように、透明じゃないと商品価値が本当に下がるんですかというのが1つ。ついでに私も併せて聞きたいのは、法律上はこれでオーケーだとは思いますが、後でこういう条件で建てる側が何か配慮が欲しいなと思ったときに、透明をすりガラスというのは確かにハードルが高いけれども、そこに今言ったようにシートを貼るか、ないし、どっちみちカーテンをやりますよね。カーテンを2連やりますよね。分厚いやつは個人の好みなのであれですけれども、恐らくレースのカーテンか何か、普通2種類やるじゃないですか。そのレースのカーテンの部分だけは事業者が負担して、それは必須にしますというぐらいね、つまりやらない人もいますので。というような、だからプライバシーの配慮、特に非常に近接したところの特殊条件の場合は、透明だけれども、何らか、その入居する側も今おっしゃったように嫌がるかもしれないので、後付けで不透明シートにするとか、レースのカーテンを事業者の負担で選ばせて、必ずそれを設置するとか、そのぐらいのことを何かやれる歩み寄りというのはあるんじゃないかなと思うんですけれども、すみません、付け加えましたけれども、まず商品価値の話から、可能性の話にも行っていますけれども、いかがでしょうか。</p>
請求人A	<p>ちょっと質問があります。</p>
作山委員長	<p>まず開発事業者さんに。</p>
事業者B	<p>新日本住建の[REDACTED]です。 商品性の価値が落ちるという話なんですけれども、マンションの特</p>

	<p>性上、西側に開口を設けて角住戸じゃなければ、開口自体が西側1方向になると思うんですね。そこを、もう分譲マンションなので、スタート時点で型板ガラスとなると、入居者様にとってはもうその変更が不可能になってしまう形になるので、気になる方で、委員長さんがおっしゃるとおり、シート貼ったりという、入居者様の好みだったり、ご近隣の皆様からいただいていることは入居者様も感じられる方もいらっしゃる事なので、それをスタートからもう動けない状況にうちのほうとしてはしたくないというところが、商品的な価値が下がるという意味です。</p>
作山委員長	<p>分かりました。それで、私の質問は、動けないんじゃないくて、動けるようにするので、建てたとき、入居するときに後で、後の契約だからそれはオプションみたいなものですけども、オプションで、むしろ無料でみたいなことだと思いますが、それをシートを貼るか、レースのカーテンをつけるかは無料でやりますよぐらいの、何らか、つまり歩み寄りを今探っているの、プライバシー、お互い嫌がるだろうなということに対して、そっちのマンションサイドが何かできること、がちょっと、だからすりガラスとするわけじゃなくて、そういう対応というのは検討の余地がありますかと言っている。つまり、上の1、2、3は物理的だから、できないと言っているんだから、できないものをどうにかしろというのは結構きついと思うんですけども、4点目はソフトな対応でもできる案件ではないですかというのが私の質問なんですけれども。付け加えますか。</p>
請求人A	<p>言ってもいいですか。</p>
作山委員長	<p>はい、どうぞ。</p>
請求人A	<p>すみません、ちょっと戻していただいてもいいですか。ちょっと前、すみせん、うちの図が出ている、それですね。これはうちの家なんですね。設計者は、一級建築士の人は、そのプライバシーに関してもっといろいろなアイデアを出してもいいんじゃないかというふうに思うんですね。実はこの真ん中に建っているのが我が家です。私の家です。</p> <p>ちょっと自慢になるんですけども、この家、古くてぼろぼろで、さびちゃっていて何かちゃんけな家なんです、これは一級建築士の人が建ててくださった家で、実は日照とプライバシーに関してかなり考慮しながら造ってあって、実は1つは、3軒建っていますけれども、うちのだけが低い。何で低いかというと、この建物が建ったときには周りがまだ3階建ての木造建築が許されていなくて、2階建てばっか</p>

	<p>りだったので、少し低く造ってあります。こうやって3階が建つと、真ん中は配慮して造ったのが分かります。よくできていて、開口部がこっち側に寄せられていて、非常に窓になるべく少なく造ってあります。周りとのトラブルが起きるからなんでしょうかね。</p> <p>じゃ、開口部はどうなっているかという話なんですけど、何のアイデアも一級建築士さんは出してくれないけれども、うちを設計して造ってくださった一級建築士さんは、ちゃんとそのことを解決した。どうやって解決したかという、うちのカーテンね、ブラインドカーテン。縦から下にかかるブラインドカーテンで、斜めに全部、日差しは入るけれども、一応こっちからは見えないように配慮して作った。ただ、それが30年前の話なものですから、今はもうそのブラインドカーテンが右左になっちゃっていて、単なる格子のカーテンになっちゃっているんですが、替えようと思ったら実はもうそれが売ってなくて建て替えられなくて、今度建てる時にはもう布のカーテンにするしかないかもしれない。だけれども、一級建築士の人ってすごくて、ちゃんと考えて、何の意見も出さないけれども、ちゃんとそれはそれでクリアしてくださっているんですよ。</p> <p>やっぱりそれはアイデアをどれだけ持っていて、どれだけの経験を持っていて、やっぱり我々が今考えてみると、この建築士さんちゃんと考えてくれたなというふうに思うし、この建物自体、実は一応配慮して造ったというんで、新聞に載った建物ではあるんですよ。やっぱりそれなりに設計された方が後のことまできちんと考えて、だけれども、どうしてもそういうアイデアが、例えば私は、我々はすりガラスにしろというぐらいしか意見が言えないんだけど、一級建築士さんなんだからもっとアイデアを出して、この案はどうですか、この案は、さっきから言っているのは、駄目です、いいですじゃなくて、ちゃんと意見を言ってほしいというのが。やっぱり考える人が考えれば、ちゃんと結論はある程度出るんだろうというのが私の意見です。</p>
作山委員長	<p>そのために私から歩み寄りの提案をさせていただいたんですね。恐らくその工夫されているとき。これは少し請求者さんのほうに私から申し上げたいのは、今まで割とオープンスペースだった、それは権利ではないんですよ。目の前がたまたま近隣商業地域で、五日市街道沿いも近隣商業地ですよ。こういう建物が建って当たり前なんです。ということを想像できていなく、その危機管理ができていなかったということはまず認識してください。それは権利ではないんです。そういうの建っちゃうという危険性。本当は、それを危険性を感じて自ら</p>

	みんなでまとまってまちづくり協議会を作って、地区計画を作って防ぐんです。
請求人A	30年前ですよ。
作山委員長	<p>でも、その建築家の人は、それも想定して、将来建っちゃうかもしれないから、そういう工夫をしていたんだと思うんですよ。だからといって、全面的に後から建てる建物は、全部俺たちの主張を聞けというのちょっと乱暴。そうは言っていないというのは分かっています。だから、造っちゃいけないと言っていないけれども、開口部を造っちゃいけないとは言っていないと先ほどおっしゃっていましたのでね。でも、何か配慮してよとおっしゃっているんですね。だから、私が何か配慮が要るんじゃないかというふうに持ちかけているんです。でも、すりガラスはさすがにハード系だからきついよね。だから、後でお互い具合悪いよね、入居する人も具合悪いんだから、シートかレースカーテンかの選択ぐらいをサービスしまっせというぐらいを検討してもいいんじゃないですかと。</p> <p>つまり、これはほかの案件でも同じようなことが実際起きていて、賃貸だったら問題ないんですけれども、分譲なんで、だからちょっとそれは、つまり将来ずっとここに住みますよね、お互い。例えば近所付き合いもしないといけない、あるいは事業者さんもほかで同じような展開をするということを考えると、何かちょっと工夫、おっしゃるように何かの工夫が要るんじゃないですかというのがちょっと私からの提案なんですけれども、もう一回ちょっとその辺。全くゼロ回答だと、4番目ぐらいしか歩み寄れる線がないんじゃないかなと思うんですけれども、いかがでしょうか。</p>
事業者B	<p>新日本住建の[REDACTED]です。</p> <p>今、委員長からいただいたお話なんですけれども、ご協力することというのは、できないことではもちろんないと思うんですけれども、ただ、今のお話だと、この場でそれを約束しましたとなると、じゃそれを開けている方がいたら、約束違反じゃないかという話になっちゃってもうちも困るところがあるんです。</p>
作山委員長	でも、そうは言っていないですよ。だから、そういう人は必ずいるので、そこまで、管理規約の話はちょっとなくなっちゃったんで、やっぱり実際そこは厳しいから、少なくともそのぐらいはしてよというお話だと思うんですけれども、よろしいですよ。
請求人A	そうです。
作山委員長	完璧にしろというのはまあまず難しいし。

請求人A	だけれども、我々はやっぱり……
作山委員長	マイクお願いします。 換気もしないといけないし。
請求人A	<p>我々は、すりガラスにしろという意味は、すりガラスは薄さにしても、どれだけ透視ができるか、どのレベルで濃さがどの程度になるかという問題も含めて考慮してほしい。今、私が言いたいのは、向かい側にこういう建物が建って、やっぱりプライバシーの問題が起こることに対して、業者としては、我々はこんな配慮をしているので、これがすりガラスになってしまっているんですというのをアピールして売らないと、それはもう今はただ建てました、こう起きるかもしれませんでされても、我々はすりガラスにすれば全てが解決するわけじゃないんだけど、やっぱり何らかの建築としてプライバシーに関して何かをやっているんですというのをきちんと明確に示さなくて、建てちゃって、もう建てちゃったから知らないよ、逃げちゃうよで済まされる問題じゃないんだろうというふうに思っています。</p> <p>ちょっと心配しているのは、実はすりガラスの問題よりも、ベランダを削るか削らないかの問題のほうが非常に大きな問題なんで、実はそういうところを本当は中心に調整してほしい。</p>
作山委員長	<p>じゃ、もう1回確認します。</p> <p>ベランダについて、我々調整者はいいアイデアはないんですよ。つまり、取れますかということを確認しますけれども、でもそれに替わることが……</p>
請求人A	例えば、あえて消しては駄目なんですか。例えば避難路だけ問題にするんだったら、その1か所、だからこれでいうならA案だってあるわけですよ。
作山委員長	ほんのちょっとですよ。
請求人A	基本的にね。
作山委員長	それがどれだけ効果があるかというのは……
請求人A	でも、やっぱり我々にしてみれば全然違う。さっきの、例えばA案、B案と一応出して、B案もなるべく小さくしてほしいという案は通らないのか。
作山委員長	ほとんど、ほとんど影響が少ないんですよ。これは経験的に。それはやったという満足感だけなんです。
請求人A	だけれども……
作山委員長	つまり、やっぱり1階減らさないと、日影での減った感は、そこを削ったからといって……

請求人A	だけれども、我々はもう本当にもう死に物狂いで、10cmにしてほしいと言っているんですね。
作山委員長	だから、10cmの……
請求人A	いや、そんなの、効果は専門家の方が見るとそうかもしれないけれども、やっぱり10cm違えば、光ですから、後ろにかかるあれは変わってくるんだろうと……
作山委員長	でも、その要望は一応聞きますよ。聞くけれども、それに代わる何か効果的なものを僕らがアイデアがあるかというとなので……
請求人A	どうして左側にベランダが必要なのかという点が一番のポイントだと思うんです。
作山委員長	じゃそれも確認します。 ベランダは結構すごく心配だということですがけれども、やっぱりベランダは削ることはできませんか。
事業者B	新日本住建の■■■■と申します。 先ほどと同じ説明になってしまうんですが、今のお話、4階、5階のお話ということになんですが、先ほどもお伝えしたんですがけれども、南側のバルコニーはサービスバルコニーになっておりまして、室外機を設置するためのものになっています。なので、避難上有効なバルコニーとして利用できなくて、窓先空地も確保できないので、南には設けられません。北側についてはルーフバルコニーとなっておりますので、下の階に住戸がありますので、そちらに避難器具を設置できないので、西側にバルコニーを設置させていただいて、避難器具の設置だったり窓先空地を確保している状況になります。
作山委員長	もう少し分かりやすく説明を、避難通路としてバルコニーを設置しなきゃいけないので、法律的にそれを排除することはできませんということですよ。と言ったほうが、だからそれはもう防災上必要なのでやめられない……
請求人A	でも幅を狭めたっていいじゃんという。
作山委員長	それについてもちょっと言ってください。
事業者C	すみません、バルコニーの奥行きをちっちゃくする、そういうことですよね。
請求人A	幅です。
事業者C	幅ですか。
作山委員長	奥行でしょう。
請求人A	何もあんなに大きくなかったって。
作山委員長	今新たに提案した内容……

請求人A	いや、じゃなくてこの図です。
作山委員長	ですから、今日の資料で、だから開催請求の中身ではなくて、今日追加で出てきたことですよ。
請求人A	追加ではなくて、前からこれは言っているんです。具体的な例を挙げろというからこれを上げてみただけです。
作山委員長	バルコニーの一部を削るという話はありませんけれども、バルコニーの奥行きを狭くするというのは今日……
請求人A	だから、いや、この間の請求書の中に書いてあります。
作山委員長	その資料は以前渡しているんですか、事業者さんに。
請求人A	事業者さんに。これも請求書の中に渡している。
作山委員長	これはセットでやっているんですか。
請求人A	そうそう、実は問題は請求書のほうに。
野口副委員長	長さ、奥行き、幅、長さ、延長。
作山委員長	奥行きじゃない。奥行きじゃないでしょう。
野口副委員長	横幅ですか。
請求人A	幅の話ですよ。
事業者D	よろしいですか。
作山委員長	どうぞ。
事業者D	クレオの■■■■と申します。 幅に関しましては、この間、一度、もともと計画しておったバルコニーのものよりも、斜めにカットするなりの配慮はさせていただいた形です。そのときにご説明させていただきましたけれども、それ以上は、このバルコニーのところには、避難器具とか物干し金物、室外機等がありますので、商品的な価値からも含めまして、これ以上の幅を縮めるということはできませんというご回答をさせていただきましたし、その回答になるかと思います。
作山委員長	そうすると、それはむしろ商品価値というか、下に降りるのに1 mぐらい削れないかなというふうに物理的には思ったわけですね。それで、それは商品価値というようなことでしょうか。僕はさっき避難路と言ったんだけど。
事業者D	ええ、そうですよね。商品的な価値もそうですけれども、物干しも付きますし、屋外機も付きますし、これ以上逆に縮められないというのがあります。
作山委員長	事業者さんとしてはできないと。
請求人A	できないんだったら、この会は一体何なんだという話に……

作山委員長	これは歩み寄りの会なので、自分たちが満足する回答を必ずしも引き出せるものではありません。
請求人A	でも、全部否定されているわけでしょう。
作山委員長	そういうこともあります。そういうことも調整会ではあるので。でも、我々は努力していろいろ引き出そうとしているんですよ。
請求人G	避難口だから西側のバルコニーは外れないとおっしゃっていますけれども、5階の北側のバルコニーからまず4階のルーフバルコニーに降りて、そして4階のバルコニーというのは西側いっぱいいっぱいまであるわけです。ですから、そこから3階に降りるということは可能だと思いますが、いかがですか。
作山委員長	どうぞ、今の。
事業者C	株式会社クレオの■■■■と申します。 先ほど弊社の■■■■が申し上げたように、西側バルコニーには物干し金物もあります。避難器具だけではなくて。じゃ、物干し金物は要らないじゃないとか、北側に付ければいいじゃないとおっしゃるかもしれませんが、そうすると分譲マンションとしての商品価値の問題というのが出てきてしまいますので、できかねるという話です。
請求人G	そうしますと、避難口が理由ではなくて……
事業者C	避難ハッチも理由です。
請求人G	避難ハッチ自体は、この4階のバルコニーが境界線ぎりぎりまで出ているわけですから、そのところから3階に降りることは可能ですよね。あるいは、これ、もし物干し金具を付けるのであれば、もう少し引っ込めていただくとか、何か歩み寄りをしていただきたいんですけれども。ここまでいろいろ侵害されているんですから。一切歩み寄りはしていただけないということですか。
作山委員長	再度確認です。今の件に関わりまして、事業者からの回答はいかがでしょうか。
事業者B	すみません、新日本住建の■■■■です。 委員長さん、今のお話をまとめていただいてもいいですかね。何か……
作山委員長	いやいや。だから、それは検討の可能性があるかどうかということを知っているのであって、できないならできないということを回答していただきたいです。今のバルコニーの形状、長さという部分についての提案を請求者さんはしているわけですから。
事業者B	避難経路が云々というのじゃなくてということですか。避難経路が云々みたいな話も。

作山委員長	だから、それを配慮した中で、要は形状を小さくできるかということが請求者さんからの要望なので、それが歩み寄りの提案ですから、それがどうか、できる、できないというか、可能性があるかないかというのを聞いているわけです。
事業者B	そのお話であれば、一番初めに皆様からご意見いただいた際に、うちとしてはもともとは四角いバルコニーを造りたかったんですけども、一番日影のところに有効であろう位置を1 m程度削るご協力はさせていただいておりますので、これ以上となるとちょっと難しいかなというところです。
作山委員長	調整査員から何かありますか。
野口副委員長	4、5階の建物のLDKなどから、そんなプライバシー、バルコニーがあって手すりがあって、見えるものなんですか。まあ見ようと思えば身を乗り出してバルコニーから見えるとは思いますが、手すりの高さ等々考えると、何か真っすぐ空は当然、遠くは遠方が見れるんですが、近くは無理しないと見れないんじゃないかという気はするんですけども、いかがですか。
事業者B	すみません、私どもも分譲マンションをやっているものですから、同様のご意見をいただくケースはございます。どうしても買っていた方の利用の仕方については、管理規約か何かでご近隣、周りに住まわれている方もいるので、配慮して暮らしてくださいねというような書き方はしますが、じゃそれでのぞかれないのかとかという話になっちゃうと……
野口副委員長	いやいや、通常生活していて、相当無理をしない限り、隣の建物のバルコニーとかは見られない、しかも室内は見ることはできないんじゃないかなと。非常に故意に、何か例えば望遠鏡を持ったり、身を乗り出したりしない限り、通常の生活をしている限り、隣から相当セットバックもしているし、見られないんじゃないかという気がするんですが、いかがですかね。
事業者B	すみません、新日本住建の[REDACTED]ですが、お話のとおりで、冒頭、プライバシーの配慮のお話のときにもさせていただいたんですけども、一般的な道路が4 m以上の道路と言われているので、4 m程度空いていれば、仮にお互い道路面に建物を建てていても、4 m以上空いて、じゃ道路の反対側の方にそういったお話をするのかと。ちょっと乱暴な言い方になっちゃうかもしてないんですけども、一般的な使い方というのが難しいのかもしれないですけども、普通にしていれば、見やすいという状況ではないと思います。

野口副委員長	<p>ないですよ。それから、通常そちらの分譲マンションは、管理会社というのは、決まっている、ほぼ決まっている、予定だろうとは思いますが、要するに何が言いたいかというと、その管理組合によって総会によって契約を変えられることは変えられてしまうんですが、先ほど言われた注意事項として、周辺へのプライバシーなども含めて、プライバシーと反対のプライバシーも当然あるわけですから、お互いに気をつけましょうみたいな話は、通常管理規約というか、マンションの使い方について、ベランダというのは全体の共用で単に占有しているだけですから、何か規約の事例などもあるんじゃないかなと思うんですが、そういう申し渡しみたいなのは可能ですか。</p>
事業者B	<p>一応そちらについては、発起人の皆様からご要望をいただいている、通常弊社ですと、売買契約の容認事項のほうに、本物件に入居中は社会通念上、明らかに第三者に迷惑を与えると判断される行為をしないものとしますと入れてあります。そちらについても管理規約にも記載して申し送りをするのと、あと、うちがちょっとご要望があったので、自主的にやらせていただいた第2回目の近隣説明会のときにも、そういったものを重要事項説明のほうに記載してほしいというお話があったので、その重要事項説明の中で、皆様に11月5日付でご回答しているものなんですけれども、今し方説明させていただいた文書については、いつも弊社で主体的に置いている文言ですので、それを近隣の要望からというところちょっと誤解が生まれてしまうのも困るので、ご近隣の要望で、例えば今回ご協力させていただいている色彩の変更ですとか、そういったところも変えないでくださいねというのは入れるように約束させていただいております。</p>
作山委員長	<p>ありがとうございます。売買契約については、当初からはずっと歩み寄っている。未然に、今日の調整会の前にそこは歩み寄ったという主張ですね。あと、バルコニーも、先ほど全然満足ではないけれども、まあ若干ながら変更したり、そういう歩み寄りはしたよということですよ。</p> <p>ごめんなさい、僕のさっきの4つ目のところが、今のお話と関連して、さっき提案者の不透明ガラスの対応の可能性をね、もう1回確認、できないならできないでいいんですが、でもこれをやらないと、またできた後、管理組合に周辺からしてくれと、できてから要望が来る可能性があるんじゃないかと僕は勝手にちょっと心配しているわけですよ。同じ話が出てきたら、前もって何かその辺は準備したほうがいいんじゃないですかということを行っているだけで、どっちみち後でま</p>

	<p>た、やっぱりできて見えちゃう、見えて、やっぱりどうにかしてくれと来たときに、それが何か居住者の勝手ですから、言っても駄目なんですよとかいう話で済ませちゃうのか、やっぱりそれはちょっと良好なまちづくりにはならないんじゃないかなというふうに思うので、だから僕はちょっとそこはこだわったんですよね。ほかはハードだから直しようがないので、そこはどうですか。</p>
事業者A	<p>新日本住建の■■■■です。</p> <p>今までご指摘のあったプライバシーについてなんですけれども、今あったように、フィルムだとかカーテンだとかということもあるんですが、先ほども■■■■が申したように、相手あっての、購入者あっての判断になってくるので、それを厳密に守れということもできない。仮にサービスで付けますよと言っても、それもどうかは分からないし、ただ一般的にはカーテンはつけると思うんですけれどもね。ただ、それを約束しろということになってくると、そこはちょっとできかねるという判断になるわけですね。まだこれからの販売ですし、購入者が決まっているわけでもないですし。それができないということで、そのプライバシー、ではこちら側ではなくて、そちら側に我々の費用で設置するということで納得いただけるのであれば、それはできるというのがあるという……</p>
作山委員長	<p>ああ、その可能性があるということですね。ちょっと引き出した。</p>
事業者A	<p>ただ、それで納得されないということになると、今の提案というのとはなかったことになってしまうわけなんですけれども。</p>
作山委員長	<p>いや、それも含めて実は僕は思ったんですけれども。</p>
請求人A	<p>全く何言っているんだという世界。いや、商品価値が落ちるからそれはできませんなんていったら、全てができない。全てその意見だけでこのことが通ってしまう。やっぱり配慮というのは、商品価値を超えてもそれをやらなくちゃいけないのが配慮なんだろう。それはもうごく当たり前の話だと私は思うし、何かまちづくりの委員の方はどちらの肩を持つのかよく分からないけれども、じゃ3階からのぞけますか。のぞけるかのぞけないかというのは、実際に住んでいる人の感じる問題であって、現実問題としてどこまでのぞけるなんて、うちは隣をのぞくつもりはないですよ。のぞくつもりはないんだけど、見えちゃうんだもの、それってすごい不快だよという話でしょう。</p> <p>この間ホームセンターで見ていたら、やくざ風のお父さんと奥さんと子供が来て、それを見ていたおじいちゃんに向かって、何で俺の女房をそんなじろじろ見るんだよと怒り出して、そのおじいちゃんが、</p>

	<p>いや、ちょっときれいだからと言っちゃって、そうしたらもう怒り出して、何で俺の女房そんなにじろじろ見るんだよという、じろじろ見るけれども、奥さんと子供が一生懸命、お父さんやめてよ、やめてよ。</p> <p>でも、そんな事件なんてほとんど起きるわけがない。見るか見ないかという話になってくると、そんなもの見るつもりがなくても見ていたら、それは見たことになって、例えば一番最後に暗いマンションの部屋の様子を見たら、もうあれ、目の前にあれが並んで、一応カーテンはしてあるかもしれないけれども、カーテンをしたって中の様子が何だか知れちゃう、それはすごく嫌なことなんですよね。当然カーテンはみんなするんですよ。ただファインスクエアも、ほかの建物見たって、どの建物も日中から全部カーテンしてある。向かいに建物があるから全部みんなカーテンしてある。現実問題としてはカーテンしないと生活できないから、お互いにカーテンしながら生活しているというのが現状だけれども、だけれども、一番最初、ちょっとすみませんが、最初のあの3mの距離というのは、道路の3mですねという話じゃなくて、現実にはこの状況の中でお互いのプライバシーって、まちづくりの人がそんなこと言われたら、私はもう全然まちづくりとは何のためにやっているんだというくらいの中で。この状況の中でお互いが向かい合って生活することの中でトラブルが起きないわけがないじゃないか。</p> <p>私はトラブルというのは、さっきも言いましたように、訴訟が起きるとかなんとかじゃなくて、ストレスがどんどん溜まってきて、どんどん対立が増す。今でもただですればマンションの住民と戸建ての住民の間の仲は悪いけれども、やっぱりこの状況というのは、まちづくり委員が指摘してほしいのはまさにこの点だけであって、こんな状況の生活が明るく健康的な生活と言えるのか。十分3m取っていますよ、それは建築基準法の話であって、我々の感性としてこれが許されるのかというのが、武蔵野市じゃこれが景観なのかよという話でしかないんだよ。</p> <p>事業者様も営業でできません、できます、その営業上これは支障が出るのでできません、できません、できませんと言ったら、こんな会議自体が何の意味もなくなってしまう。やっぱり何らかの建築、よそ向いてらっしゃるけれども、建築家の人は、自分の仕事にきちんと責任持って、例えば業者が収益のために容積率を上げろといった状況でこの建築がなされているんだけれども、そこにどれだけプライバシーの保護に対してどんなアイデアをどうやって入れるのかというのが建</p>
--	---

	<p>築家の腕の見せどころなんだろうというふうに思うし、そこをきちんと踏まえて何らかの処置を講じられなければ、やっぱりすりガラスにする、すりガラスがそんなに有効だなんて思ってやしませんよ。ただ、現実問題として、やっぱりすりガラスでも何でも対応しているという姿を見せないと、こんなもの建て逃げじゃないか。建て逃げになっちゃって、それをまちづくり委員の人もまあしょうがないですねと言い出しちゃったら、もうそれだけの話。こんなもの、何のためのまちづくり委員なんだという話になるわけですよ。</p>
作山委員長	しょうがないですなんて一言も言っていませんよ。
請求人E	すみません、いいですか。
作山委員長	どうぞ。
請求人E	<p>■■■■です。</p> <p>ちょっと確認させていただきたいのが、今回マンションの途中のところから近隣商業地域、そして北側が第一種低層住宅。そして西側の家の三分の一から東側が第一種の低層住宅になっているわけなんですよ。そういう中で、マンション建設設計会社さんも、これを見ると結構無理して設計をされているんじゃないかなと。第一種低層住宅の境界線のところでもやっぱり5階の部分がやっぱり入っているわけなんですよ。だから、御社も設計、法律的なところはなしよという話なんですけれども、いっぱいいっぱい建てている中で、こちらとしても東側が一般低層住宅地域ということもあって、ここには高いマンションなりそういったものは建たないんじゃないのという気持ちではあります。それが、今回みたいなマンションが建つとなったら、かなりやっぱり気持ち的な抵抗があるんです。そうしたら、そちら側としてもやはりそれなりの配慮を持っていただきたいと思いますと考えます。いかがでしょうか。</p>
作山委員長	繰り返しですか。配慮はしましたという……
請求人E	繰り返しです。答えをいただいていないと私は思っているのです。
作山委員長	ああ、そうですか。じゃ再度聞きましょう、確認をいたします。
事業者A	<p>新日本住建の■■■■です。</p> <p>今のお話なんですけれども、2回の説明会と文書のやり取りでもお話ししたとおり、これ以上の配慮できないというのが回答になります。ゼロ回答と言われましても、ここの今我々ができる限りのことはやった上でのそれを評価していただけないということなんでしょうけれども、まるっきり何もやっていないということではないというふうに我々は認識しています。</p>

請求人E	私は建築家でも何でもないですけども……
作山委員長	マイクを使ってください。
請求人E	失礼しました。透明ガラスにする設計で、じゃ内側に1枚すりガラス、まあアクリルでも何でもいいです、それが下がるような構造とかはできないものなんですかね。例えば今、ペアガラスとか、内側サッシとか、普通につけられるような時代だと思うんですけども、そういった設計もできないんですか。設計変更というんですかね。
作山委員長	一応聞いてみましょう。いかがでしょうか。設計の方。
事業者A	何かブラインドみたいなことということですか。
請求人E	ええ、そういったものをやることもできないんですか。
事業者A	これも再三再四ご回答を申し上げているとおり、その型板ガラスであるとか、その内側につけるつけない云々もありますけれども、しないという回答でございます。
請求人E	それをもしつけるとしたら、採算はどれぐらい悪くなる。
事業者A	採算というか、何回もご説明しているようにという意味です。それをつけることはしないという回答です。
請求人E	厳しいですね。
作山委員長	それでは、もう話が平行線ですので、あ、お話ししますか。どうぞ。
請求人B	もう時間がないところで大変申し訳ないんですが、■■■■と申します。
作山委員長	座ってください。
請求人B	先ほど作山委員長が、ここの物件に対して近隣住民のことをちょっと気にされていた。実はこの物件、ファインスクエアというブランドですから、開発業者様、新日本住建さんのブランドですよ。1つ、西久保地区に2棟建てたプロジェクトと今回のこのプロジェクトの方、同じなんですか。まず1つそれ知りたいんです。設計者が、今回のここにいらっしゃるプロジェクトの方がこちらの西久保の2棟もやったんですかという質問です。
作山委員長	担当がですか。
請求人B	そうです、そうです。
作山委員長	担当していますか。
事業者	一緒です。
作山委員長	ああ、一緒だそうです。
請求人B	それで、作山委員長が先ほど、こちらの地域住民の方、何か苦情というか、それで、何て言いましたっけね、新日本住建の■■■■さんですね、そちらの耳に入っていないと言っていましたか。これは基本的

	<p>には建てちゃったらもう終わりということですよ、分かんないけれども。それで、1つ、この地域は準工業地域です。ですから、こういう大きい建物、マンションは相当あるんですよ、実は。そういう環境です。1つね、条件としては。それで、そこに住まわれている住民の方の何人かに私、聞いたんですよ。そうしたら、もう説明会に行っても、計画が立っちゃうとという諦めがあって、出席はしたけれども、それで終わったという話です。</p> <p>それと、あとこの戸建ての住民の方ね、この近辺の人たちというのは結構シルバー世代なんですよ。それで、あまりそういう多分説明会なんかにも行けないし、まして私が聞いたお宅は、ご主人が要介護状態になっていたんですね。それで、今どうやって住んでいるかというと、マンションに面している部屋に今までいたんだけど、隣の部屋に移ったと言っているんですよ。だから、実際にこういう環境になっちゃう住民というのは、生活上の大きな被害、これは受けちゃうということを経験していただきたいんですね、開発業者様には。それで、すみません、委員長、もう少しいいですか、時間。</p>
作山委員長	はい、いいですよ。
請求人B	<p>今まで説明会とかその回答、いろいろ開発業者さんからいただいていますけれども、これをだらだら言ってもしょうがないんですが、文言とかは非常に気になっちゃうんですね。要は武蔵野市のまちづくり条例とか、当然建築基準法とかそういうものには触れないように設計はされている図面だと思います。しかし、まちづくりのそういう周辺環境に対する取決め、ガイドラインを守っているとか言っていますが、私からすると、本当にそうなのかなという疑問もあるんです。それで、文言の中で、私どももどうしても譲れない線があって、話し合いを進めていく中で、法律というものが最終的な判断基準になる。社会生活を営む上において、被害があることを前提として、その被害が受忍限度を超えているかが判断基準になると言っているんですね、こちらの業者さんは。それって、もともと開発する段階からそういう被害が起こることを前提とした建築って、会社の企業理念というか、そういうところでちょっとおかしいんじゃないかなと思うんですけどもね。それで、今回もう時間がないから全部飛ばしちゃいますけれども、私、もっとたくさん言いたいことがありますから。</p> <p>今回この席に、山内様ですか。弁護士先生でしたっけ、違いましたっけ。</p>
山内委員	弁護士の資格は持っています。

請求人B	<p>開発業者さんが一生懸命、都市開発法とか建築基準法、まちづくり条例、それに準拠していますと言っていますけれども、それに対して私どもが考えるのは憲法、憲法の13条、いや、これはこういう席に合わないで申し訳ないですけれども、そういうところで日照権とかプライバシー権でいろいろ、憲法上は定義されていますね。それが、例えば民法とかそういうものに該当するかといえは分からないし、新日本住建さんが言うように受忍限度、この判定って非常に難しいと思うんですね。</p>
山内委員	<p>受忍限度の判定は難しいですよ。</p>
請求人B	<p>うん、日照権とかプライバシーの受忍限度の判定は難しい。それで、結局こういう被害を我々が受けると、近隣の地域の土地の評価、要は武蔵野市の都市計画マスタープラン、それによると、そういう土地に関しての価値の維持と向上とかあるわけですよ、うたっているんですけれども、前提条件がそういう被害を与えていることを言われちゃうと、そうすると、じゃ我々のこの地域の土地の評価ってどうなんだと思っちゃうんですね。ですから、不動産鑑定、これをお願いしたいんです。ここの席でこれが受け入れられるかどうか分かんないけれども、言いたいから申し上げました。</p> <p>以上です。</p>
作山委員長	<p>最後の土地の鑑定は受けられません。ここはそういう場所じゃありませんし、もしもやるのであれば、皆様の負担でやればいいだけの話で。非常にお金のかかる話でもありますし。</p>
請求人B	<p>ですから、業者さんをお願いしたいと思っています。</p>
作山委員長	<p>いえ、それね、やっても、逆にこれができちゃうと地価が上がりますよ。ですから、被害を被る感覚と地価の評価は違うんですよ。不動産の評価は違う視点なので。ですから、それをやってもあまり効果はない。若干の数値はもちろん違ってくるんですけれども、それはあまりお勧めしません。全然やっても構いませんけれどもね。でも、こちらではやれません。そのやる意味が、我々としては目的が違いますので、ここではできません、残念ながら。</p> <p>これ以上いっても平行線ではないかなと思うので、ただ開発事業者さんはそれなりに自分たちは歩み寄った自負はある、でもこちらとしては全然全く満足できないというのも分かりました。</p> <p>先ほどおっしゃっていたお話も、私も結構共鳴する部分もありますが、ただ今回、それがなかなか伝わっていないということで、相互の対立点の確認を行います。最初に確認したように4点です。</p>

	<p>1点目は、建物の配置ですね、東側への移動ができないかというので、2点目が高さですね。全体の高さ10mないし、4階、5階の軒高を低くして1m以上削るという話、3点目が4、5階のバルコニーを削る、開口部をやめる、4点目が、西側開口部の不透明ガラスへの変更という4点目だったと思います。よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、これより調整員が取扱いの協議に入ります。10分休憩を挟み、再開時間は20時28分から開催したいというふうに思います。少々お待ちください。</p>
	(休 憩)
作山委員長	<p>それでは、これより調整会を再開します。</p> <p>双方の対立点は4点でした。これについて1点ずつ調整委員としての取扱いの見解を述べます。</p> <p>まず、1点目の建物の配置ですが、東側へ移動してほしいということですが、これについては事業者からこれ以上配置の変更はできないということです。ここについては歩み寄りが全くできないということです。これは全体の商品企画、あるいは採算性の部分にも影響するということで、ここに歩み寄るような提案というのは残念ながらできなかったということです。</p> <p>2点目は高さについてですね。西側部分の住棟を10m以下に抑え、もしくは4階、5階の西側部分を1m以上削るという提案でしたが、同様に開発事業者さんのほうからは、事業採算上それができないという明確な回答で、この辺についても何度か議論させていただいていますが、何度か確認をしましたが、ここについては事業者からの歩み寄りにはなかったというところでございます。</p> <p>3点目について、4階、5階の西側バルコニーについてですが、これについては、事業者としては既に一部斜めに削ったり、多少の工夫、配慮をしたということで、それ以上の歩み寄りはできないということでした。この辺については、非常に請求者様にとっては重要な、まあほかにも重要なんですけれども、この部分はどうかかならないかというところで、今日非常に議論があったわけですが、残念ながら事業者からの歩み寄りの回答は引き出せなかったということで、調整委員としても非常に残念であります。</p> <p>最後の4点目でございますが、開口部の不透明ガラスへの変更については、調整委員からも幾つかのアイデアを出して、その可能性を議論したところでございますが、やはり最初の時点で全体に不透明ガラス、もしくはそれじゃない、例えばシートですとかカーテンとか、そ</p>

	<p>ういうのも義務づけることもできないというような事業者からの回答でした。もう少し歩み寄れる可能性はあるかなと思ったんですけれども、残念ながらこれについても、今回は結果としては全部ゼロ回答ということになりました。</p> <p>この調整会としては、非常に今回のプロジェクトは全く望ましいとは思っていませんし、本来であればもう少し何らかの改善、あるいはそもそももっと違う回答があったのかもしれない。例えばこれが戸建て住宅の開発だったらもう少し違うのかもしれないとか、ちょっと現段階で我々が言える話ではないんですが、ただ調整会ですから、それを言い出せないわけですよ。それを言ってもしょうがないとか、ここでこうやりなさいとか言っても、もうやらないと言っているわけですから。</p> <p>ただ、今日の議論はちゃんと全文記録に残ります。これは武蔵野市のまちづくり条例はすごいことで、私の発言、全部一言きれいに、全部記録に残るんですね。皆さんの固有名詞は出ませんけれども。ですから、ちゃんとこういう会話が合った、こういう議論があったということで、今後同様なもの、ないしこれからの教訓に生かしていただければなということです。調整会としても非常に残念な結果になったということです。私自身はもうちょっと、少しでも何か歩み寄れるものはないかなというふうには探ったんですけれども。</p> <p>ということで、これ以上意見を調整する見込みがないため、まちづくり条例第6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いたします。ただ、個別に調整することを我々は止める権利もありませんし、私自身、まだまださっきのやっぱりプライバシーのところは気になるよねと。透明ガラスの部分と見え方が、実際にきてもやっぱり見えちゃうじゃないかとか、そういう部分については個別にお話しされる必要があるんだろうなと。別にそれは強制しているわけではありませんが、そういう部分を否定する権利も我々は何もありませんし、今後ともそういうところで気になる部分は、話し合う場をお互い何か持っていただければ望ましいなというふうに、我々調整会としては期待したいところです。何度も言うように、我々にその強制力はないんですけれども。</p> <p>ということで、長い時間になりましたけれども、本日の調整会を終了したいというふうに思います。お疲れさまでした。</p>
--	---