

(仮称) 武蔵野市境南町3丁目計画
開発基本計画に係る調整会議事録

日 時 令和8年1月5日（月曜日）午後6時30分～午後8時30分

場 所 武蔵野市役所 西棟8階 811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、請求人B

開発事業者

株式会社オープンハウス・ディベロップメント 代表取締役 福岡良介

(出席 代理人 株式会社オープンハウス・ディベロップメント 事業者C
事業者D

株式会社光和設計一級建築士事務所 事業者E

株式会社レクス 事業者F

事務局 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 5人

質疑応答者	質疑応答
事務局	委員長。
作山委員長	作山でございます。よろしくお願ひします。
事務局	野口和雄副委員長。
野口副委員長	野口です。よろしくお願ひします。
事務局	山内章委員です。
山内委員	山内です。よろしくお願ひします。
事務局	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、よろしくお願ひします。 まず、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。 お名前をお呼びしますので、座られたままで結構ですので、ご一礼お願ひいたします。

	<p>調整会開催請求者のほうから紹介させていただきます。</p> <p>請求は1件で、2名による連名での請求です。</p> <p>■さん、■さんがご出席です。</p> <p>次に、開発事業者のほうを紹介させていただきます。</p> <p>開発事業者は株式会社オープンハウス・ディベロップメント、代表取締役社長、福岡良介さんの代理人で、株式会社オープンハウス・ディベロップメントの■さん、■さん、株式会社光和設計一級建築士事務所の■さん、株式会社レクスの■さんがご出席になります。</p> <p>なお、代理人の出席については、既に委任状提出を受けております。</p> <p>続きまして、調整会運営上の注意事項を申し上げます。</p> <p>発言される場合は、委員長の許可を取ってから行っていただきますようお願いいたします。無許可発言や不規則発言を繰り返した場合は、ご退席いただく場合がありますので、ご協力お願いします。</p> <p>また、傍聴の方にお願いいたします。受付時にお配りいたしました注意事項をよくお読みになり、静粛に傍聴していただきますようお願いいたします。</p> <p>なお、本日、記録のために写真の撮影とICレコーダーによる録音をさせていただきますので、ご了承くださるようお願いいたします。</p> <p>本日の議事については、後日議事録として公開いたします。議事録は全文録としますので、本日の出席者に発言内容をご確認いただくことなく公開することをご承知おきください。</p> <p>また、発言者については、「Aさん」「Bさん」というように表記いたします。</p> <p>本日の調整会は8時半終了を目指し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。</p> <p>以上です。</p>
作山委員長	<p>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。</p> <p>調整会とは、近隣関係住民、調整会の開催請求者と開発事業者との歩み寄りの可能性を探る場です。両者の主張が平行線をたどり、歩み寄りの可能性が全く見いだせない場合には、調整不能となりますので、お互いに譲れるところは譲るという柔軟な心構えで臨んでいただきたいと思います。</p> <p>私たち調整委員は、中立的な立場に立ち、開発事業者と近隣関係</p>

	<p>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方や感情により、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、開催請求者の方に請求理由や主張等についてご発言いただきます。</p> <p>次に、開発事業者の方から請求者の主張等に対する見解についてご説明をいただきます。</p> <p>開発事業者の説明を受けて、改めてご意見を請求者の方に伺うとともに、調整委員から双方に対し質問等をさせていただきます。</p> <p>その後、両者の意見の対立点を整理させていただいた上で、休憩を挟み、調整委員は対立点の取扱いについて協議を行います。</p> <p>再開後、対立点について1点ずつ調整委員としての見解を述べ、双方への確認を行います。</p> <p>本日の進め方は以上のように考えています。</p> <p>それでは、調整会請求者からご発言いただき、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してくださるようお願いします。</p> <p>それでは、お願ひします。</p>
請求人A	<p>請求を出させていただきました [REDACTED] と申します。</p> <p>先にちょっと、事前に用意してあるプリントを配らせていただきます。</p> <p>まず、本日、調整会、申請を出させていただきまして、ここにはいらっしゃいませんけれども、小美濃市長のほうから調整会を開催するという判断を承ったことを、すごく感謝しております。ありがとうございます。</p> <p>まずは、調整会の申請自体は、私個人、1人という形で出しておりますが、近隣の住民の方々ともお話しながらの上で、いただいた意見も含めて代弁している部分もあります。</p> <p>資料を一文一文読むつもりはありません。読んでいただければ分かると思いますので、簡単に調整を要望したい部分に関して、端的にお示ししたいと思います。</p> <p>まずは、建物の高さ、階数に関する配慮というところに関して、周辺が、私の自宅も含めて、基本的には2階建ての住宅が並ぶ住宅</p>

	<p>街というところがありまして、可能であれば、4階建て相当の高さに調整できないものかというところが、まず1点目としてあります。そこは、周辺環境との調和を踏まえて、考慮いただけない部分がないかなというところでございます。</p> <p>一部、マンション建設の北側の部分に関しては、セットバック等により、圧迫感を軽減するような設計をしていただいているかと思いますけれども、西側はどうでしょうかとか、こういう考慮はあるでしょうかとか、そのセットバックをさらにできる部分があるのでないかなというところですね。2点目としては、そのセットバックをもうちょっと考慮できる、周辺住民の圧迫感の軽減が調整できないものかというところになります。</p> <p>3点目は、建物自体の、一つ、先ほどいただいたデベロッパーさんからの回答にも、既に景観による協議を行っているというふうに、条例の景観に関しては対応しているということですけれども、周辺の住民、私も近隣の方と話した上で、今もらっている設計の色味、各方面ですね、南側から見たとき、西側から見たとき、東側から見たとき、それぞれの色味、感じ方は住んでいる方々それぞれだと思いますけれども、ちょっと今のままだと圧迫感をすごく感じてしまう色味である。その、周辺の住民や町並みと調和が取れる落ち着いた色彩計画みたいなところの調整が、今日、話し合いができるとうれしいなというふうに思っております。</p> <p>多分、武蔵野市自体には景観条例というのが、確か無いというふうに、前回、前々回ぐらいの調整会の議事録を読ませていただいたときに、作山委員長がおっしゃっていたかなというのを拝見したんですけれども、景観に関しては、条例はクリアしているでしょう。ただ、住んでいる住民からとしては、もうちょっと違和感を感じない、我々の住み心地が悪くならないような色味、色彩というところを、実際にサンプルとして、設計図としても一度見させていただくことができないかなというところを話したいと思っております。</p> <p>大きなところだと、今の3点になります。</p> <p>あとは、ちょっと別紙においては、その話の中で、議論の中でまた詳しい例として出させていただければなと思っておりますので、まずはその3点に関して、本日話し合いをさせていただければなと思います。</p>
作山委員長	開催請求の内容を整理すると、ちょっと今のことだと随分はしょっているので、これまで請求内容として整理させていただくと。

野口副委員長	2点なんだよね。
作山委員長	<p>2点でよろしいんですか。</p> <p>これまで、例えば北側の駐輪場とか、いろいろ細かい、太陽光パネルとか、ごみ置場とか、またそういう話もあったんですけども、それについてもうある程度調整済みということでいいんですか。この調整会で確認する必要はありませんか。</p>
請求人A	<p>駐輪場に関しては、ちょっとお聞きしたいなというふうに思ってました。説明会の議事録で、私が発言したものではないんですけども、駐輪場の配置変更は要望として事業者側で承っていると思いますので、検討していると申し上げているので、今日来ていらっしゃる方も、それはお聞きしたいというふうに聞いていますので、駐輪場の配置変更は今どうなっているのかというところもお聞きできればなと思います。</p>
作山委員長	<p>分かりました。</p> <p>開催請求の内容から、ちょっと私のほうで整理させていただきたいと思います。その中で、今主張された、特に高さの問題と色彩の問題、すごく重要だよというところは理解できました。</p> <p>まず最初に、1点ずつ、私のほうから整理したいと思いますけれども、論点をですね。1点目は、何といっても高さが問題である。やっぱり、今までほとんど5階建てがこの辺にないので、できれば4階にしてくれないかというのが主張の1点目ですね、高さの問題。</p> <p>それから、2点目は、請求書によると、交通量の問題、道路環境への影響ということで、特に北側の宅配車の予定ですとか、ですから西側道路に車が割と頻繁に通るんじゃないかという懸念について、心配があるというのが2点目ですよね。</p>
請求人A	<p>請求書を出したときは、書かせていただきましたが、調整会を開催するといだいたい返答の中に、工事に関する話は調整会では話をできませんと言われましたので、ちょっと端折って。</p>
作山委員長	<p>今のテーマ、後で8点目にいった工事に関して一応懸念があるということで、一応調整会の調整内容ではないんですが、一応今ここで確認をするという意味で、それを含めても構わないところです。</p> <p>今、私が言った2点目は、むしろ工事中の話ではなくて、できた後も、北側に宅配用の駐車スペースがあるので、西側に車が通るために、西側道路の安全性がちょっと心配だよということに対して、ちょっと事業者から意見をもらいたいということが2点目ですね。</p> <p>3点目は、同じく北側に駐輪場、自転車用の駐輪場があるんです</p>

	<p>けれども、ここについて、少し緑化や屋根なしや、2段ラックじゃなくて平置きにしてほしいというような、駐輪場の扱いの工夫をしてほしいというのが3点目ですね。</p> <p>4点目は、開口部で、特にガラス窓とか、特に曇りガラスにしてほしいとか、やっぱり周辺に近くで見える部分について、その辺の開口部の取扱い、窓がすぐ見えるようになっているのかとか、何かそういうことの、その開口部の取扱いについて、ちょっと心配があるということについて、どういうふうに対応てくれるのかということが4点目。</p> <p>5点目は、太陽光パネルが、やはり近年反射で結構まぶしいというような事例もあるので、それについて影響はないか確認したいということ。</p> <p>6点目は、ごみ置場ですね。ごみの臭いが周辺に漏れないように配慮してほしいということ。</p> <p>7点目が、緑、緑化ですが、やはり枯葉が集中的に落ちる落葉樹じゃない常緑等で植栽というのができないかということ。</p> <p>8点目は、調整会の調整事項ではないんですが、やはり工事、当初は西側の私道も工事用通路として考えていたようなんですが、この辺も含めて、工事期間中の騒音ですとか、車両の、工事車の通行とか、どこを利用するのかとかいうのを含めて、工事期間の対応について、当初よりも何か変更点、工夫があるのかという、この8点が開催請求の内容とお伺いしているんですが、よろしいですかね。</p> <p>それ1点ずつ、ただ重みづけとしては、高さと色彩の部分が結構重要だよというのは、今お聞きしました。</p>
野口副委員長	意見書があつて、請求書は。
作山委員長	<p>そうか、請求書はこっちか。失礼しました。先ほどのは意見書でしたね。意見書が、それがあつて、今日は5階建ての高さの問題と色彩の問題について集中するということで、失礼しました。私のちょっと勘違いですね。</p> <p>もう一度最初から整理します。</p> <p>高さを可能であれば4階建て程度にしてほしいということと、それから2点目が、仮に5階建てとする場合でも、上層階の上のセットバック等により、視覚的圧迫感を軽減してほしいということ。</p> <p>それから、3点目は、やはり色彩を、とにかく圧迫感の少ない、周辺に調和するような色彩にしてほしいという、この3点が本日の調</p>

	<p>整会の開催請求の内容ということです。失礼しました。</p> <p>では、この3点について、開発事業者さんから回答をお願いいたします。</p>
事業者C	<p>株式会社オープンハウス・ディベロップメントの[REDACTED]と申します。 私から回答をさせていただきます。</p> <p>先ほど、皆様方のお手元に弊社の回答を、今日は見解書という形で持ってまいりましたので、請求者の方の請求内容は省いて、回答部分だけをちょっと読み上げさせていただきたいと思います。簡単に読み上げますので、ちょっとお聞きいただければと思います。</p> <p>回答。</p> <p>本計画地は、敷地のほぼ中央で用途地域が分かれており、南側半分が近隣商業地域、北側半分は第一種中高層住居専用地域となっております。南側は、現況の幅員7.2mの境調布線（天文台通り）に面しておりますが、この道路は東京都の拡幅計画で幅員が16mに広がる予定で、この沿道一帯は店舗、事務所が張りつきやすくなるとともに、利便性が向上し、マンションを含めた中高層建築物が建設されやすい環境に変わっていくエリアと思われます。</p> <p>現状でも、道路向かい側に6階建てのマンションが建ち、3階建てを中心とした戸建て住宅の中に4階建てから6階建ての中高層建築物が混在した地域となっております。</p> <p>一方、北側の第一種中高層住居専用地域も、戸建て住宅の中に4階建てから6階建てのマンションが混在した地域となっております。</p> <p>本計画は、こうした周辺の環境の中、事業としての建物の規模、建物の容積を確保することになりますけれども、その観点と、一方で、周辺の建物の高さ、町並みを考慮して、4階建てから5階建ての範囲で建物の高さ、形状を検討、計画いたしましたというふうに書かせていただきました。</p> <p>2枚目に、周辺の住宅地図をちょっと添付させていただきましたが、そこには、この計画地が中心部分にありますて、4階、5階というふうに書かせていただいていますが、今、用途地域の状況を説明させていただきましたように、ピンクの部分が近隣商業地域、それと上側の黄色いエリアが第一種中高層住居専用地域で、それぞれの周辺に赤い色で6階建て、オレンジ色の部分が5階建て、紺、青い色が4階建ての建物が混在しているという地域ですので、こういった中で、建物の高さとしてはご理解をいただけたらというふうに思</p>

っています。

続きまして、読み上げさせていただきます。

本計画建物が周囲に与える圧迫感や日影、通風等に対しましては、特に影響が大きくなる北側エリアを中心に、周辺へ配慮した建物の配置、形状を検討いたしました。

本計画地は、南北に長い敷地形状であり、東西に長い敷地、建物に比べて、日影が早く動いて抜けていく利点があります。その中で、北側エリアへの日影の対策としましては、建物の北側部分を斜めに削る、要は雁行させるという形になりますけれども、そういったことをするとともに、東西方向の建物の幅を、南側と比較して約5m縮小して、北側に広がる、北側に落ちる日影の量を縮小、減少させる努力をいたしました。

本計画建物の階数の表記は5階建てとなりますが、5階部分は南側の近隣商業に面する道路に面する部分の1スパン、1住戸のみであり、それ以外は4階建ての形状としております。

北側の建物の壁面ですけれども、北側エリアへの日影と通風、圧迫感対策としまして、北側の敷地境界から約5mの離隔距離を確保しております。

なお、この離隔距離を捻出するために、この空間部分に造れる面積、建物なんですけれども、部屋なんですけれども、建物の最上階の南側に載せた形となり、その結果、上記の5階建てとなっております。

また、西側につきましては、西向きの面という意味合いでございます。建物の北側約半分はバルコニーを設置いたしましたが、建物を道路境界から約2.5m後退させて、日影、圧迫感の減少を図るとともに、バルコニーの手すりも乳白のガラスパネルとして、プライバシー対策を行っております。

また、建物の今度は南半分なんですが、ここは、この離隔距離が確保できなかつたために、バルコニーの設置は行わず、壁面としておりますけれども、開口部、窓を腰窓として、その大きさを極力縮小させて、西側の近隣の皆様への配慮をいたしました。

また、私道部分につきましては、西側の私道ですけれども、市のまちづくり条例に則りまして、歩道状の空地が整備され、車道の通行時に歩行者がすれ違いやすい空間が確保されることとなっております。

以上、従前は駐車場として土地利用で建物がなかった本計画地は、

	<p>新たに建物が建設され、環境が変わることになりますが、上記のとおり配慮いたしましたので、本計画へのご理解をお願いいたします。</p> <p>そして、建物の外観の件ですが、本計画建物の外観、外壁色につきましては、武蔵野市まちづくり条例第41条の2に基づきまして、景観に関する協議を行い、形態、意匠、色彩の指摘を受け、適正に対応して決定しております。特に、色彩につきましては、タイルの明度のご指摘があったため、明るめのタイルに変更をしております。</p> <p>資料として配付しましたパースでは、実際の色味が分かりにくい部分もあるため、本日は見本のタイルを用意しましたので、ご確認ください。</p> <p>こちらにタイルがありますので。</p>
作山委員長	回してください。
事業者C	<p>はい。</p> <p>それと、先ほどちょっと委員長からご指摘がありました太陽光パネルの件、これは、屋上4階部分に、ある程度ちょっと傾斜をつけて設置をしておりますけれども、周辺の3階建ての建物に、その4階の太陽光パネルが反射するということは考えられない状況であるために、現状で何も問題はないかというふうに考えております。</p> <p>また、ごみ置場ですけれども、これは南側の境調布線、天文台通り側に設置をされていまして、普段は扉で閉鎖されていて、ごみ収集のときだけその前にごみを取り出すという形になっておりますので、周辺の皆様へのごみの臭いのご迷惑はおかげしないで済むかと思います。</p> <p>また、最後に、緑の問題ですけれども、これは全てを常緑樹という形ではありましたけれども、季節の移り変わりですとか、やはり目になじむ樹種というのもあると思いますので、一部は落葉樹を採用させていただいております。</p> <p>ただし、マンションでは清掃人というのを専門に雇っておりますので、落葉があるということでありましたら、周辺を含めて落ち葉の清掃をマンション側で徹底するようにさせていただきたいというふうに思っております。</p> <p>以上でございます。</p>
作山委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>サンプル、こちらも見せてもらえますか。</p> <p>今の事業者からの見解、回答に対して、請求者からご意見、ご質問はあるでしょうか。</p>

請求人A	<p>商業地域、第一種中高層住居専用地域等は理解した上で、申請を出しております。</p> <p>ただ、条例は守っているというのは大前提として出しております。ただ、周辺、どこまでが我々の地域だというのは、住んでいる方の偏りもあるとは思うんですけれども、この図でいうと、赤い5階のコートタカハシさんは、ちょっと前から、結構前から、昔からありました。大分セットバックして造られている。</p> <p>ちょうど道路を挟むと4丁目になって、ほとんど小さい建物の地域になってくるんですけども、ちょうど境目なんですね、うちのこのブロックというのは、境南町3丁目。ここは、今まで駐車場だったので、あまり高い建物はなかった。それで、どうしても今まで一軒家、戸建ての住宅が多い地域だった。</p> <p>道路が拡張するというのも、何年も前から進めてやっていると思うんですけども、建てやすくなるかもしれません、それを別に推奨しているわけではないかなとは思っているんですよね。この土地を買った方が、この通り沿いの土地を買った方が、戸建てを建てるのか、マンションを建てようが、それは使い方次第だと思うので、それをマンションを建てることを推奨していることではないかなというふうに思うんですね。</p> <p>以前に、ちょっと回答をいただいた際に、高層化を前提とした地域であると思われるという回答を一旦いただいたんですけども、それはデベロッパーさん側の解釈、建てやすくなるかもしれませんけれども、別にそれを推奨しているわけではないかなというふうには理解しております。</p> <p>あと、ちょっと質問としてお聞きしたいのは、この5階の部分はセットバックできなかつた部分とおっしゃっているのかなと思うんですけども、西側、建物の南側約半分は、この離隔距離が確保できなかつたというのは、どういった理由なんでしょうか。</p>
作山委員長	じゃ、今の件に関してお答えください。
事業者C	<p>今、ご指摘を受けましたのは、これがちょっと、建物の平面図ですけれども、私が回答書で申し上げたのは、バルコニーがついている部分がこちらの部分ですね、北側半分という意味合いで、南側半分が離隔が取れていませんというふうに言いましたけれども、道路境界から約1m、離隔は、離れております。</p> <p>これは、回答書の中にも書きましたけれども、建物の規模、要はこの場所で事業をするとして、どれだけの建物の規模を確保しない</p>

	<p>と事業ができないかという部分から見ていきますと、この建物全体の容積、居室の部分の面積が必要になりますということで、書かせていただきましたように、本来であれば、もうちょっと北側に張り出で建てようと思えば建てられます。5mの空間がありますので、じや、そこを2mぐらいだけ残して、3mぐらいは建物を造らせていただこうかとなれば、多分2階から3階ぐらいまで上げれば、この5階建ての部分は建てなくて済むと思います。</p> <p>ただし、年間を通して、4階の日影が北側の1列目の方に落ちる量を計算していきますと、5mぐらいの離隔で4階建てというところぐらいまでちょっと後退しませんと、影響がちょっと大きいかなというシミュレーションがありましたので、その部分は削って、回答書のとおり、一番南側の道路が拡幅される面の上に上積みさせていただいたということです。</p> <p>それが、やはり同じく、全部確保し切れないということで、ちょっと西側のほうにも、先ほど言いましたように、道路境界から1mぐらいの空間を確保して、建物を建てさせていただいたという形になります。</p> <p>建物全体は、北に行く日影をどうしても少なくしなければならないということですので、南側はちょっと俗な言い方をすれば太らせたような形になっていますけれども、北側を絞り込んで、日影の量を減らすというプランにさせていただきました。</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>ちょっと私のほうから、そういうシミュレーションを、今の発言で私は理解できたんですけども、何か、今日のこの資料も、多少分かるんですが、素人目にはちょっと、今の言葉も、僕はプロだから分かりますけれどもね。もうちょっと分かりやすく作るといいかな、ちょっとお金はかかるんですけども、僕なんかだったら3Dプリンターか何かでさっと作っちゃうと、ボリューム模型でもいいんですけども、結構工夫しているんですよ。</p> <p>そもそも、やはり請求者さんの悩みも理解できます。今まで駐車場だったんですよね。ただ、駐車場でオープンスペースというのは、権利じゃないんですよ。将来、近隣商業の、天文台通りが拡幅、南が拡幅して、それがどんどん広い道路、16mの道路ができる、近隣商業ができる、そこは5階、6階のビルができると、将来、というのが都市計画なんですね。ですから、ここに5階建てができてしまうのは</p>

	<p>しうるがない部分もある。</p> <p>ただ、急に、今までなかつたもんですから、それはちょっと嫌だよねというのは理解できます。</p> <p>先ほども説明で、本当は4階建てでどんと、割と板状のものを、北側のほうまで長くやつたほうが簡単なんだけれども、少しやっぱり北側とか、特に第一種中高層のエリア、住居地域のエリアの影響を考えると、そっちはできるだけ影響を少なくして、近隣商業側にちょっと高く積んでというのが、今回の説明でしたよね。</p> <p>しかも、北に行くほどセットバックをしてというような配慮、だから、そのちょっと手続の部分の工夫なんかも説明をしてもらうと、本当はよかつたのかなと。</p> <p>ですから、1つは、急に、今まで確かに5階建てとかなかつたんですが、将来の都市計画からいうと、それは許容範囲の一つではないかなというのは、ちょっと専門家としてはね、致し方ない部分はある。</p> <p>ただ、その中で歩み寄る部分がどれだけあるかというのがこの調整会なので、例えばもうちょっとという部分があるのか、今の説明でやっぱり納得できないという部分があるのか、それからあと3点ありましたよね。色彩で初めて今日サンプルを持ってきたので、どうぞ、ご覧ください。思ったよりも、パースがちょっと派手な色なんで、僕も心配したんですけども、サンプルを見ると、そこまではひどくないけれども、全体にちょっと暗いなという印象はある、多分ちょっと重い感じは確かにあるんですが、その辺をどうご意見としてあるのかとかは、それは私が決めることではないので、そういう、その辺のご意見を少し伺いたいなど。</p> <p>ですから、何か歩み寄れる場所があるのか。開発事業者さんとしては、精一杯、実はやっていますよということでしょうね。今もう、ここまで結構歩み寄ってきたよということなんだけれども、請求者さんのほうは、いやいやもうちょっとというのがあるのかないかを、ちょっとお聞かせ願えますか。</p>
請求人A	建設に関しては詳しくないので、1か月ぐらいいろいろ調べてきた部分でしか分からないんですけども、一般的な5階建てのマンションだと、大体15から18mぐらい、東京だと18mぐらいまでいくものが多い中で、最上階が15.4mまで抑えてくれているところと、北側の近隣の住民の方を配慮して、セットバックして設計しているという点に関しては、すごく工夫している点を理解しております。

	<p>一方で、ちょっと私が住んでいるのは西側の辺りだったりもするんですけども、西側の住民の意見を聞いてみると、じゃ、西側のことを配慮した点があるかというと、あまり感じない。お伺いしたときは、説明会ですかね、道路がちょっと、もともと狭い道路だったんで、ちょっと広くなる。通行がしやすくなるという程度で、ちょっと新たに今までなかった高さの建物ができたときに、この西側のほうの住民も含めて考えられた設計であったのかどうか。</p> <p>南側の5階の部分が、若干西寄りのほうに高いわけですよね。そうすると、太陽は東から上って、南、西と沈んでいくので、西側はこれ、影響を受けやすい設計になりますよね。</p> <p>北側及び西側のほうに関しては、どういう工夫をされているのかなというところです。</p>
作山委員長	<p>では、もう一度繰り返しになるかもしれませんけれども、西側に対する配慮、配置、セットバック、その辺の経緯をもう一度ちょっと分かりやすく説明していただきましょうか。</p>
事業者C	<p>先ほどの見解書を読み上げたのと一部重複しますけれども、今、委員長のほうからご指摘ありました、まず道路の部分につきましては、私どもで、皆様方から工事の件ではいろいろご要望をいただいて、今日はその件では触れられませんけれども、十分地元の方々が使用されている私道だという認識の下、私道ですし、また普通は4mの道路が道路という形になりますけれども、4m未満ですので、道路中心線から2mの後退の義務がありますので、後退させていただく形になります。</p> <p>結果としては、約50cm、今の道路幅員を広げて、道路として出させていただいて、さらにその内側部分に、これはまちづくり条例の規定でもありますけれども、歩道状空地というのをつくらなければならぬので、その内側部分に50cmの歩道ができます。</p> <p>それですので、皆様方が普段からちょっと気になっている車とのすれ違いという部分では、車が入ってきたときに、今後マンションができた後は、50cmの幅になりますけれども、安全にすれ違いができるように歩道の上によけていただけるということが、この計画ではできるんだと思います。</p> <p>ちなみに、歩道状空地というふうに言いましたけれども、底地、権利はこのマンションの敷地にはなるんですけども、これは一般的の周辺の皆様がその上を普通に歩いていただいて何ら問題ない歩道状になっていますので、それをご活用いただけたらというふうに思</p>

います。

それと、建物の配慮という件につきましては、これは日影図で説明をさせていただいたかもしれませんけれども、全体的に冬至日が日影の量が多いので、その冬至日の日影を基準にやりますけれども、北側に戸建てのお宅とマンションさんがありますけれども、その冬至日の日影図を見ますと、やはり、例えば戸建てのお宅なんかでも、朝8時から夕方4時までの日影図の中で、日影が抜けるのが1時ぐらいになっています。ということは、8時から夕方4時までの計算で見ますと、9時、10時、11時、12時、1時という形で、5時間日影がかかるというようなシミュレーションが出てきます。

一方で、西側の皆様、これは東側の皆様も同じなんですけれども、そこの日影の時間を計算していきますと、西側は特に道路と、1mとはいえ後退している部分もありますので、日影の時間は8時からというふうな形で見ても、大体11時には日影が抜けています。となると、9時、10時、11時ということで、現状3時間という形になります。これは、地面の部分に落ちる日影という形になりますので、実際に皆様方お住まいのお宅の窓にかかる時間はちょっと変わってきたりしますけれども、4階建ての建物を北側から5m離しても、北側にはそれだけの影響が発生しているということと比較しますと、西側、東側の皆様方につきましては、一応の日影はある程度の時間内で収まっているのでは、別に日影がそれが合っているとか、いいんだという話じゃないんですけども、これは単純に比較論なんですけれども、北側よりは少なく収められていますという形になります。

また、先ほど話をさせていただきましたけれども、建物が南北に長いですけれども、北側半分は道路境界から2.5m、今の道路境界からすると50cm下がりますから、約3m下がったところにバルコニー面を作りますので、その分、北側のお宅の日影につきましては、少し日影が外に出るのが少なくなるという形になります。

それと、プライバシーの問題につきましては、バルコニーを造った手すりの部分は、乳白色の目隠しのパネルを手すりとして設置させていただくということと、先ほど南側の半分はバルコニーも設置しないで窓だけにしましたというふうに言いましたけれども、窓の大きさは極力小さく絞らせていただきました。立面図では、そういったものをお話させていただいていますけれども、さらに部分的には、型板ガラスということで、目隠しのガラスも使っているという

	<p>ことで、プライバシー対策は西側の皆様には万全の体制でいきたいというふうに考えております。</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>先ほどの3点に関して説明すると、最初の、仮に4階建てに全部しろというふうにすると、この北側の部分、今セットバックしている部分が逆に西側に、道路側にせり出してきちゃって、それで4階にするのは可能なんだけれども、西側への、周辺への配慮からすると、むしろ近隣商業側に5階をちょっと積んで、北側をセットバックしたほうが、おそらく周辺への影響、日影も含めて、圧迫感も含めて、少ないだろうという配慮でそうされたということですね。</p> <p>ですから、ここが必ずしも5階が本当に悪いのか、4階を確保したとしても、逆にちょっと、いや、そっちのほうが影響が出るかもしれないというようなことで、この1点目の部分、やはり4階と、それでも4階にしろということなのかというのが1つですね。</p> <p>2つ目は、やはり今回、割と上のほうをセットバックしたりとかしているなんだけれども、それ以上に何か工夫というのは、結構これでもしているという開発者さんの配慮なんだけれども、何かもうちょっと調整できる内容があるのかないのか、それはむしろ請求者さんからこういうことということを言わないと、何か歩み寄る要素がちょっとないのかなと。</p> <p>3点目は、色彩ですから、そのサンプルなんかを見て、いやもうちょっとという、こういうのがあるのかないのかみたいな部分について、ちょっと確認させていただきたいんですけども、いかがでしょうか。</p>
請求人A	<p>5階のほうがいいのか、4階のほうがいいのかというのは、シミュレーションされた上でこれだということなので、ちょっと実際に詳しくは、はっきりと明確には理解はできない部分が多いですけれども、理解はしました。</p> <p>あと、じゃ、歩み寄れるところって何だろうというところは、色彩の点はちょっと最後に置いておこうかなと思いますけれども。</p>
野口副委員長	<p>ちょっとといいですか。</p> <p>こちら辺、配られている図面が、字が、数字が小さくて、よく読み込めないんで、もう一度、西側の2項道路の部分の確認をさせてください。</p> <p>基本的に4mというのは、それは法律で当たり前の話なので、そ</p>

	の上でセットバックしている部分が、図上、どの辺までが何cmぐらいかと、ちょっと正確に教えていただければありがたい。この配置図で。
事業者C	この配置図で、西側の道路面に赤い線が縦にずっと道路際に入っていると思うんですけども、それがセットバック、要は後退した線になります。
野口副委員長	これは、4m道路にするためですか。
事業者C	そうですね。
野口副委員長	法律上、4m道路になると、まずこういうことですよね。それで、建築できる状態になると。
事業者C	そういうことです。
野口副委員長	その上で、歩道状空地をつくる。
事業者C	その内側に。
野口副委員長	内側に。その数字を、ちょっと図面上でどこが何cmって教えていただきたいんですが。
事業者C	そうしますと、赤い線のうち……先生方のはカラーですか。
野口副委員長	カラー、どれを見る、こっち。 歩道状空地、これが、ここから全部が50cmになっているということ、ここが。この図面じゃ、数字がよく分からない。文字もよく見えないんですが。
事業者C	すみません。ちょっと私が間違って発言をしましたので、一部訂正をさせていただきます。 歩道状空地は50cmで整備をするんですけども、それは赤い線の右側になります。その左側に白い空間があるんですが、そこがセットバックで後退する部分ですが、今ご指摘をいただきました小さい数字の部分ですが、その部分は場所によって幅が違うんですが、一番北側からいうと、一番北側は25cm後退します。
野口副委員長	それは、図面のどこかに書いてある。
事業者C	はい。見えないです。
野口副委員長	251、はいはい。
事業者C	その敷地のほう、中央部分で330cmと書いてあります。
野口副委員長	300、書いてある書いてある。150、道路って真っすぐじゃないから場所によって違うよという話を加えているということですね。
事業者C	はい。すみません。

野口副委員長	で、資料ね。
事業者C	間違えました、すみません。訂正いたします。
野口副委員長	結果としては、4mの道路が確保できて、さらに50cmの歩道状空地が全体にできると、こう理解していいですか。
事業者C	そうです。はい。
野口副委員長	間違いない。
事業者C	はい。
作山委員長	よろしいですか。
野口副委員長	はい。
作山委員長	結構、50センチ効くんですよ。50センチセットバックするだけで。さらに、そのセットバックしたところから、60cm緑地帯、緑化が。
野口副委員長	さらにね。
作山委員長	だから、道路境界から約1m、1.1なんですけれども、1mのところに壁が来るという、本当はぎりぎり50cmの歩道状空地のところに壁が来ても、本当はいいんだけれども、5、60cm配慮してセットバックをしましたということですね、1つはね、西側に対してね。 さらに、北側はもっとセットバックするので、2m、3mセットバックしていますから、その辺が周辺への配慮ということをしていくというようなところですね。
野口副委員長	あと、もう一点いいですか。あと、南側の5階の部分について、5階の部分についてだけ、東側にもうちょっと下げたらいいじゃないかと、こういう素人的には言えるんですが、そのスパン上、難しいと分かるんですが、ちょっとそれをあくまでも収益上ではなくて、設計上、そんなことは難しいんじゃないかなという気もするんですが、これはいかがでしょうか。
事業者E	ご提案のほうからの5階部分を東に移したらどうかというものがあったんですけども、すみません、設計を担当しております光和設計、■と申します。よろしくお願ひします。 5階の部分の移動に関してなんですけれども、こちらの西側に配置したのは一応理由がありまして、どちらに寄せても、東、西に影響というのはあると思うんですけども、東に寄せてしまった場合、東の方というのは道路を挟んでいないので、日影の影響をもろに。
野口副委員長	日影。
事業者E	もありますし、あとは構造的にも、ちょっと専門的な話にはなってしまうんですけども、こちらの5階部分に関しては、1階からずっと同じ軸になっていますので、壁が同じ位置にあります。それ

	で、構造耐力を稼いでいる、耐震的なところを確保しているんですけども。
野口副委員長	こういうのは駄目。
事業者E	<p>東側のほうに関しては、ちょっと1階がエントランスということもあって、同じ位置に全く壁を造るというのが難しいというところもあります。</p> <p>あと、さっきお話したように、日影の影響というのは、東側に持ってきたほうが、近隣の方の影響が、西側は道路を挟んでいる、それが東側の方にはないので、ちょっとご迷惑としてより大きくなってしまうというところで、そこを避けた配置ということなので。</p>
野口副委員長	今回、東側からは請求はなかったですという話ですね。
事業者E	はい。やみくもにこの位置にしたというわけではなくて、一応設計者としては、この位置として持ってきた次第です。
野口副委員長	間口が狭い敷地なので、非常に設計上。
事業者E	そうですね、難しいところはありましたし、あとは北側にちょっと、5階に持ってきた部分を北側に持ってきてもいいんじゃないかなという話もあったんですけども、単純にちょっと利益、利益って思われているのかなというところも、説明会とかあったんですけども、我々としては、単純に四角い形で造ったほうが施工費用も安く上がる。
野口副委員長	そうですよね。つまんない建物になるだけですよね。
事業者E	はい。ただ、そこら辺を回避して、説明会の前に我々としてはいろいろ試行錯誤をして、近隣の方に配慮した、私たちとしても設計をしているつもりでして、なので、一応配慮はした。
野口副委員長	設計は僕は分からんですが、作山さんがそのとおりだと。
作山委員長	<p>僕はね、簡単な模型でもいいからね、素人にも分かりやすくな。僕だったら徹夜して自分で作っちゃいますけども。そのほうが分かりやすいですよ。工夫して、これだけ頑張ってやって、本当は四角で、こっちのほうが採算はいいんだけれども、でも配慮して、これだけ頑張りましたみたいなところをね、多分分からないと思うんですよ。普通の人は図面を読めませんから、僕ら建築を教育されているから、これで分かるんですけども、だからね、その辺が。</p> <p>あと、やっぱり突然駐車場のところにぼんと来ますからね。そっちのほうのボリュームのすごさがあまりにもすご過ぎて、ちょっとやっぱりどうにかならないという発言になるのかなというふうに思うんですけどもね。</p>

	<p>高さについては、一応原案どおり、近隣商業5階、北側のほうは4階、原案どおりやりたいというのが開発事業者さん、さらに2番目のセットバックにしても、もう既に十分配慮したので、この原案、今回の提案でいきたいと。</p> <p>3点目の色彩についても、今日サンプルを持ってきたので、これでいかがでしょうかということで、この提案でいきたいということで、開発事業者さんとしては、そもそも歩み寄っていたと、つもりで今日来ているので、今日新たに何か出てくるものは特にないですよというか、丁寧に説明をする場として、今日来ていただいたという理解でよろしいですかね。</p> <p>請求者さん、いかがでしょうか。今までの話を聞いて、何か、それでもこうしてほしいということがあれば、ちょっとご発言願いたいんですけども。</p>
請求人A	<p>事前にシミュレーションした上で設計しているのは理解しております。ただ、実際に住んだことはないと思われます。なので、実際に一緒にシミュレーションしてほしいこととかがあつたりします。それは、今後可能でしょうか。</p> <p>例えば、今日お配りしている別紙資料で、一番最後、別紙資料でいきますと4ページ目、うちの庭から撮った写真とか、より具体的に見たかったら、スマートフォンでQRコードを読み込んでいただければ出るようにしておりますが、これは庭から撮った構図、これはちょっとうちから見たときの日照の問題というところなんですけれども、ものすごい絶妙な隙間から太陽が差し込む時間帯があるんですね。それは、今の時期ですと、これはちょっと4日に撮った写真なので、午前7時台から8時前ぐらいまでの時間帯ですね。この図面でいくと、現状マンションが建つ横に、クリーニングタカハシのビルさんがあって、その道路の向かいに6階建てのコートタカハシさん、この間を抜けて東の日差しが、1時間もないぐらいですけれども、冬は差し込む。</p> <p>もともとちょっと、うちの話になってしまいますけれども、南側に今マンションが建っていますけれども、そこももともと駐車場だったんですね。そこが今3階建てになっていて、南の日はあまり1階は入らなくなっているんですけども、この東からの、ほんの僅かかもしれませんのが、この朝日といいますか、ちょうど子供が朝起きて、学校に行く準備をする時間帯に日差しが差し込む、庭から見える景色、2階の寝室から起きたときに見える景色、ここがちょっと</p>

	とても東が見えるような形でセットバック、例えば30cmとかで変わらぬかどうかとか、今ままの設計だと、この景色がどう変わるのかというところは、住んでいないとなかなか分からんと思うんですけども、立面上ですとか、机上で説明できるのであれば、説明いただきたいですし、もし難しいようであれば、後に、一緒に検証シミュレーションしていただけないかというところをお聞きしたいですね。
作山委員長	<p>そんなに難しいことじゃないんだけれども、どうでしょう、多分日差しは見えないんじゃないかなというふうに思うんですけども、これ、パースでこのアングルで、もしもちょっと敷地に入らせてもらえるんだったらね、そこから撮って、今回のパースをここに当てはめればいいだけの話ですよね。それ、可能ですか。これは後でも結構なんすけれども、別に今日、恐らくちょっとあまり期待されること、期待できない可能性は高いと思いますけれども、それでもどんなふうに映るのかということを、ちょっとCGか何かで映すことは可能ですか。このアングルから。</p> <p>感覚的にどうでしょうか、ほんの少しでも朝日が見える可能性ってありますかね。ちょっと厳しい感じがする気がしますけれども。</p>
事業者C	建物を合成するということはできたとしても、今委員長がおっしゃられたように、この写真の日光の高さからいうと、この位置ですと、奥にお隣の3階建てのクリーニング屋さんの角が写っていました、その3階より低い位置に太陽が出ているということは、今回の建物は5階ですので、大変申し訳ないんですけども、この部分は遮られてしまうという位置関係になると思います。
作山委員長	このアングルだと、完全に壁が見えちゃうという感じですか。
事業者C	これはそうですね、そうなると思います。
作山委員長	だから、シミュレーションのCGをやっても、壁がどんと見えるだけで、もうちょっと、もうほぼ期待できないということになりますけれども、どうしますか。それでも見たいですか。
請求人A	はい、見たいです。
事業者C	住宅地図で、今日回答書の後ろに添付しました、これを見ていただいて、要は、[REDACTED]さんのお宅はこの②と書いてあるお宅だと、部分だと思うんですけども、[REDACTED] [REDACTED]、この建物の間から、この奥のクリーニングショップさんが見えているという図式になるんですけども、この間の延長線上に何が来るかというと、建物の5階部分が来

	<p>ています。</p> <p>多分、5階であっても、4階に落としたとしても、多分日影にはなっています。</p>
作山委員長	それでも見てみたいという。
事業者C	建物を合成するという感じですか。
作山委員長	そうそう、合成したのをちょっと。
事業者C	<p>ちょっと今、設計者のほうが正確性をどこまで求めるかどうかは、ちょっと自信がないようなことは言っていましたけれども、ちょっと現地を、先ほど委員長からお話をあったように、■さんのお宅をちょっと確認させていただいて、それにパースを組み合わせるという、ちょっと測量もしますけれども、それで■さんのお宅からの建物が見えるパースというのを作ることはできます。</p>
作山委員長	<p>おおむねでいいですけれどもね。ここまで正確じゃないじゃないかとか言われても、多少誤差はあるんですが、おおむねこんな感じに見えるぐらいの誤差でいいので、作ってくれないかと。</p>
事業者E	実際の見え方ってことですか。
作山委員長	だから、どんなふうに、こう。
事業者C	この写真の中に入りますよね。
作山委員長	<p>だから、視点をそこにすればいいですよね。こっちの建物なんかちょっと輪郭を入れて。というぐらいで、できますよね。技術的には全然できるんですよ。</p> <p>じゃ、すみません、それをちょっと、この調整会以後で結構ですので、今日なかなか歩み寄りをする点というのは、なかなかちょっと見いだせないので、せめて何かそこの、要はやっぱり調整会というのは、心配事、全然分かんない素人の住民が、突然ぽんと来たら、やっぱり心配なわけですよ。幾ら配慮していると言ったって、口で配慮していると言われても、やっぱりね、なかなか信用できないですね。</p> <p>さらに、この調整会は、やはり武蔵野市は他の市と比べて、やっぱり住みたいまちナンバーワン、吉祥寺とかね、他とは明らかに違う。まちづくり条例というのが、法律だけ守ればいいですよというところではないんですよというためにつくられています。ですから、とはいえ、どこまで歩み寄れるかというのはね、なかなか5階を4階にしろというのはやっぱりハードルは高いんですけども、でもそれなりの理屈があって、今回のように4階よりも一部5階のほうがいいみたいな、そういう話をちゃんと聞いたり、歩み寄れる線が</p>

	<p>どこにあるかというのを見いだしたいために、これをやっています。ですから、何も法律だけ守ればいいわけではないので、今後、多分いろいろプロジェクトが出てくると思いますので、武蔵野市で開発する場合は、建築、開発する場合は、ちょっと法律を守るだけじゃなくて、さらに頑張っていただきたいということをちょっと認識していただきたいなというふうに思います。</p>
野口副委員長	<p>いいですか。ちょっと色彩についてもう少し言いたい。僕も、すみません、率直に言いますが、わざわざ縁取りの部分を取って、何か建物を大きく見せようとしているなという気はするんですが、もしもこの色彩について、タイルを持ってきていただきて、分かりましたけれども、ただちょっとやっぱり暗いなと。ただ、この辺は会社としてのコンセプトの関係もあるので、その辺を含めてご説明いただければ非常にありがたい、こう思います。</p>
事業者E	<p>色彩の説明ということでいいですかね。ちょっと流れをお話しますと、最初はもうちょっと、正直暗い色で、もうちょっとシックな感じでご提案させていただきて、ちょっと申し訳ないですが、このペースの出力がかなり真っ黒に見えるんですけれども、ちょっと実物を見ていただくと、普通の黒ではない、ちょっと明るさはある。</p>
野口副委員長	ただ、黒っぽいですね。
事業者E	ご指摘いただいて、それも、最初はもうちょっと黒いもので、窓とかも最初はブラックで考えていたんですけども、グレーのものにちょっと一段階下げたり、ちょっとベースとなるグレーの灰色のタイルをもうちょっと濃いものとか、ちょっと主張のあるものを最初は考えていたんですけども。
野口副委員長	設計事務所として、こういうことを提案したということですか。会社のコンセプトではなくて。
事業者E	いや、お話ししていくつくり上げたものなので、もちろん私だけではないですし、提案して、こういうのがいいとかというので、参考例ですかね、実際に。
野口副委員長	だから、ここは社としてのコンセプトを聞きたいなと、こう思ったということですが。
事業者E	この武蔵野市というのは、私も現場へ行かせていただいて、緑が、結構この場所も駅から近いと思うんですけども、近隣にも緑があって、そういうのになじむというところをちょっと意識して、この茶色というのももっと暗い色も使えたんですけども、なじむとい

	うところを意識して、条例のほうも出させていただいて、ご指摘もいただきました、ちょっと暗過ぎるんじゃないかとかという、それで明度も調整して、今の形に至るというところなんですが。
作山委員長	どうですか、請求者さん。理解しましたか。今回のサンプルを見て、どんな感じですか。
請求人A	これは、実際に割合が違うので、それぞれを単品だけで見ても。
野口副委員長	面にしないと分からぬという話。
請求人A	面にしないと、こういう形で、これは僕だけじゃなくて、近隣の方もこれを見たときは暗いなというイメージがあって、ちょっと最近新しい建物がこの辺も増えてきていますので、ちょうどできたらばかりのこの部分とかも、ちょっと暗めなんですけれども、そういう暗い色の建物がこの地域に増えていくと、何かまちが変わっちゃうようなイメージも受けるので、より暗いものがどんどん増えていくのは、あまり住民としては、近隣の方のお話を聞いても、僕の意見としてもあまり好ましくないなど、調和としてはあまりしていないなどというふうな印象を受けるので、ちょっと、これが実際のタイルの色とはちょっと違うのかもしれませんけれども、本当に模型みたいなものでもいいですし、ちょっと濃い濃度の色が、これは西側から見た図、立体図ですけれども、ブランドコンセプトとしてそういうのがあるのかもしれませんけれども、近隣の住民の意見としては、できるだけ圧迫感を感じないような、もうちょっと色彩調整ってできないものかなというふうな。
作山委員長	私もちょうどその意見、賛同というか、一応専門委員のほうからは、一応許容範囲だという意見は聞いているんですけども、やはり周辺の、色彩というのは周辺の町並み、それは現状の周辺の町並みと、最近少し変わりつつあるというのも含めて、やはりもうちょっと明度が高い、明るいのが周りだと思うんですね。最近、ちょっと暗めが出てきているけれども、やっぱり結構ちょっと明度の低い、あるいは彩度の低いものの町並みは、これは結構相当目立つので、ここの部分について、今日見たのは許容範囲だとは思うんですけども、もう一踏ん張り、何か代替案みたいなのちょっと用意してもらって、一応それは調整会というよりは、請求者さんも納得できるような歩み寄りみたいなものを用意するというのは、可能ですかね。 何でレンガなのかなとかいうのもね、突然、レンガ色って物すごい強烈なので、おとなしい色なんですよ、おとなしい色なんですか

	<p>れども、赤味があるので、赤味がここに急に出てくると、この辺、何か、例えば立教大学みたいなレンガみたいなね、何かああいうのがあって、街並みが続いているみたいなのだったら分かるんですけれども、突然來るので、すごい主張するんですよね。</p> <p>許容範囲ではあるんだけれども、結構目立つ色味かなという、シックではあるんだけれども、ちょっと目立つ。もう、幅の問題なんですけれども、もうちょっとおとなしめというか、周りに調和型というのが可能性ありますか。それとも、もうこれで最終決定ですか、ちょっと確認です。</p>
事業者C	<p>先ほどの設計者のほうからの説明と、あと一部ちょっと付け加えさせていただければ、最近の傾向として、今、先ほどおっしゃられたように、暗い色が結構流行りといいますか、多くなってきています。それは、不動産の高騰、ご承知のように、今かなりバブル以上に不動産が高騰していまして、やはり高価な建物を造る、またそれなりの高級感を演出するという部分では、やっぱり色の濃い部分の色彩を用いて、今まで特に基壇部といって、下の部分をちょっと色を濃くして、上を薄くするとか、そういういたような分け方もしていましたけれども、最近はまたさらに価格が高騰してきていますから、高級感と差別化という部分で見ると、その部分では、今回はその分け方をちょっと縦の配列にしているという部分もあります。</p> <p>今まで上下の配列というのを、今回は縦に変えているという部分で、そうはいっても、薄い色も採用してという部分で、ご指摘いただいたように、その中でちょっと茶色い部分が目立つかという話になっていますが、あとは見本もお持ちさせていただきましたけれども、実際の太陽光で見た場合、グレーのタイルでも何でも、光の反射によっては薄く見えたりしますので、その部分は、出来上がりのところは若干ちょっと印象が変わるような気はしています。これは、人の感覚的なことだと思いますので、何とも言えないんすけれども。</p> <p>ただ、物件を組み立てていくという部分では、できれば、申し訳ないんですけども、プラン自体はこのまま進めさせていただいて、色の変更は難しいというふうに言わせていただきがざるを得ないです。</p>
野口副委員長	武藏野市内、あるいは周辺で同じような色で造った共同住宅ってありますか。実際に、恐らくほとんど色彩素人は見てみないと、本当にそうなのと言えない部分があって、もしもあるんであれば。な

	い。
事業者C	この赤茶色のところですよね。
野口副委員長	ええ。
事業者E	もっとレンガ調のは、何通りになるんですかね。私、車で来るときに、レンガ調の、ちょっと共同住宅か分からないんですけども、見るんですけども。
野口副委員長	住所でお教えしたら、それはご自分で見に行つたらいいんじやないかなという気がして、そんな気にするほどじゃないよという話であればですね。
事業者C	それでしたら、ちょっと探してみて、そういった現場が見つかればご案内するようにいたします。
野口副委員長	お願いします。見てみたいですよね。
請求人A	はい。モデルがあるのであれば、見てみたいですね。
事業者C	モデルというか、実際に建っている建物で、ほぼ同じような色を使っているような建物が見つかれば、それをご案内させていただきますので。
野口副委員長	そうですね。
作山委員長	教えるか、写真等で。
事業者C	はい。
作山委員長	<p>色彩は難しいんですよ。これね、僕、色彩をやるんですけども、専門家でも難しいんです、質感とかあって。でも、今見た感じではね、バランスは悪くないんですよ。だから、許容範囲であるのは確かなんです。</p> <p>ただ、このボリュームと全体のやっぱりバランスがどうなるかは、本当、建ってみないと分かんなくて、思ったよりもやっぱり結構重く感じるなというふうかもしれないし、これはだから、先ほどの事例みたいなのを見せてもらったほうがいいかもしれませんね。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、ちょっとそろそろもう対立点の確認を行いたいと思います。</p> <p>対立点は3点です。1点目は、建物の高さ、4階建て程度にしたいということ、2点目は、もっと上層階のセットバックで、視覚的圧迫感を軽減するという点、3点目は、外壁の色彩についてということでした。</p> <p>それが一応対立点ということですが、よろしいでしょうか。</p> <p>では、調整委員はこれから取扱いの協議に入りますので、10分休</p>

	<p>憩を挟みます。再開は、20時、8時01分といたします。</p> <p>それまで、ちょっと少々お待ちいただければと思います。</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3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。</p> <p>まず、1点目の建物の高さ、可能であれば4階建て程度にすることということについては、開発事業者さんのほうからは、もう原案のまま、一部5階建て、北側のほうを4階建てということです。これは、対立したままということです。</p> <p>ただ、請求者さんの方としては、やはりどういうふうにこの4階、5階というのが見えるのかというのが、やはりちょっと心配ということもあって、この辺については、シミュレーションのペースを後日、請求者さんの方に作ってさしあげていただきたいというふうに思います。</p> <p>次に、2点目ですけれども、これは西側の周辺住民への配慮として、上層階を段階的にセットバックして、視覚的圧迫感を軽減してほしいということについて、開発事業者さんの方からは、既にそれは十分配慮したので、今回はそれ以上歩み寄れないということで、対立したままということになりました。</p> <p>この点については、今回請求者さん側、西側の地権者の意見としては、できるだけ東側へということもあるんですが、この東側さん、今回請求書は出ていませんけれども、東側へ今度寄る話にもつながると、またそれは、また新たな問題が発生しますので、現状のままでセットバックするには、やはり開発利益や、これ以上もう狭くできないというようなことも理解できる。ある程度、配慮しているというご事情もあるというようなことで、これも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思います。</p> <p>3点目、外壁色、外観について、少し、もうちょっと原案より落ち着いた色にできなかということについては、今回はサンプル等を用いて、当初設計した色よりも落ち着いた色をセレクトして、選んできたということです。調整委員も少し、許容範囲ではあるけれども、まだ暗い印象なのではないかなという意見もあったんですが、事業者さんとしては、もうこの今回のサンプルの提案を変えないというご提案でした。</p> <p>これについては、まだ実際やっぱり素人目からどんなふうになる</p>

	<p>か分からないので、参考になるような写真や事例等を後で送っていただきて、それを確認するということをしてほしいということです。</p> <p>結果としては、歩み寄れるというところはなくて、やはりこれも一応対立したままということで整理をさせていただきたいというふうに思います。</p> <p>今回、3点ありましたけれども、一応全て対立したままということですが、事業者としても、一応の配慮はしてきたというようなことで、ただ、それは一般の住民の方、地権者の方から見ると、突然のことでもあり、なかなかそれを十分理解、合意できる内容ではなかったということが現状ではないかなというふうに思います。</p> <p>以上になりますが、調整委員会としては、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62条第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。</p> <p>長時間、お疲れさまでした。出席者、傍聴者はご退席ください。 お疲れさまでした。</p>
--	---