



第44号様式（第38条関係）

25武都ま第240号

平成25年8月20日

武蔵野市長 殿

武蔵野市まちづくり委員会委員長



調整会報告書

武蔵野市まちづくり条例第63条第1項の規定に基づき、次のとおり報告します。

開発事業の名称		①（仮称）境南町五丁目共同住宅B棟新築工事 ②（仮称）境南町5丁目プロジェクト新築工事
開発区域 の場所	地名地番	①武蔵野市境南町5丁目1485番2、3及び15 ②武蔵野市境南町5丁目1485番10、12及び17
	住居表示	① 武蔵野市境南町5丁目13番34号 ② 同上
調整会の開催の経緯		平成25年6月21日付けで武蔵野市長から調整会の開催の要請があったため
出席者	委員	作山康 委員長 野口和雄 副委員長 山内章 委員
	関係人	1 調整会開催請求者 [Redacted] 2 開発事業者 土屋英子（代理 [Redacted]、CREO Architects&Associates [Redacted]、ハル・アーキテクトツ一級建築士事務所 [Redacted]）
議事要旨		別紙のとおり
整理又は調整事項		別紙のとおり
本委員会の意見		—
備考		1 開催日時 平成25年7月17日（水曜日） 午後6時30分から午後8時30分まで 2 開催場所 武蔵野市役所 811会議室

1 調整会の開催請求理由

- (1) 計画地周辺の建物と同規模の3・4階建ての計画とし、まち並みに配慮した計画としてほしい。また、2つの計画を合わせると一日中日の当たらない生活を強いられることになるため、日照を確保できる計画に変更してほしい。
- (2) 計画地周辺の建物と同程度のセットバックをすることで、圧迫感及び日照に配慮した計画としてほしい。
- (3) 壁面日影図を作成し、日影について説明をしてほしい。
- (4) 要望があれば聞くと言いながら、話をかわすばかりで時間的損失とストレスを感じている。

2 議事の要旨

(1) 調整会における開催請求者の意見、主張等

ア 日照の確保について

(7) 同じ建て主が調整会開催請求者所有地南側の東西に、同時に5階建て以上の建物を建築するため、一方の建物で午前、もう一方の建物で午後日影になってしまい、一日中影響を受けてしまう。日照時間を2時間でも3時間でも増やすよう改善してほしい。

(イ) 日照時間確保のため、開発事業①の建物の階数を計画地周辺の建物と同程度の3・4階建てまで下げてほしい。

(ロ) 開発事業②はロフトがあることで、5階建てであっても実質6階建ての建物と同等であることから、日照時間確保のため、屋根の形状を変える等の計画変更をしてほしい。

(エ) 調整会開催請求者は親族の代表として意見を述べており、親族所有の土地・建物においても同様に、日照時間確保のための配慮をしてほしい。

イ 建物のセットバックについて

(7) 計画地周辺の建物にあわせ、5m程度のセットバックをしてほしい。少なくとも、現在の計画より10cm、20cmでもセットバックすることで歩み寄りの姿勢をみせてほしい。

ウ 壁面日影図の提出について

(7) 日影の影響が素人でも理解できるよう、壁面日影図を作成し、説明をしてほしい。

(イ) 計画変更ができないとしても、将来的にどのような状況になるのか

という不安を解消するため、壁面日影図は作成してもらいたい。

エ 周辺のまち並みとの調和について

- (ア) 富士見通りに5階建て以上の建築計画は、まち並みから逸脱したのものとなっているため、周辺のまち並みと調和した建物高さに抑えてほしい。

(2) 開発事業者①の回答

ア 日照の確保について

- (ア) 日影の影響は本計画建物よりも、計画地周辺の既存建物が及ぼす影響の方が大きいと考えているため、計画変更はしない。
- (イ) 調整会開催請求者の親族には、計画に対して了承してもらっているという認識でいる。

イ 建物のセットバックについて

- (ア) 歩道状空地として50cm、さらに大きいところで2m程度のセットバックをし、合計2.5m程度のセットバックをしている。当初から最大限配慮した計画としており、これが限界であるため、10cm、20cmのセットバックであっても計画変更はできない。

ウ 壁面日影図の提出について

- (ア) 日影の影響は本計画建物よりも計画地周辺の既存建物が及ぼす影響の方が大きいと考えているため、壁面日影図の作成には周辺既存建物による日影の調査が必要であるが、小さな事務所にはそこまでの対応はできない。
- (イ) 現在の日影図から本計画建物の影響を考えると、14時半から16時にかけて順に影がかかることになるが、既存建物の影響に含まれると考えられるため、壁面日影図は提出しない。

(3) 開発事業者②の回答

ア 日照の確保について

- (ア) 高度斜線、道路斜線（天空率を使用しているため、道路斜線の緩和が図られている。）、日影規制の3つを満たしており、周辺に配慮した計画であると考えているため、計画変更はしない。
- (イ) 日影の影響は本計画建物よりも、計画地周辺の既存建物が及ぼす影響の方が大きいと考えているため、計画変更はしない。
- (ウ) 5階のロフト部分については日影図の形状を見る限り、日影の影響はないと考えられる。
- (エ) 請求者の親族には、計画に対して了承してもらっているという認

識でいる。

イ 建物のセットバックについて

- (ア) 歩道状空地として 50cm、さらに大きいところで 80cm 程度のセットバックをし、合計 1.3m 程度のセットバックをしている。当初から最大限配慮した計画としており、これが限界であるため、10 cm、20 cm のセットバックであっても計画変更はできない。
- (イ) 上の階については 2.3m～5 m 程度のセットバックにより、段々畑状の計画としており、配慮をしていると考えている。

ウ 壁面日影図の提出について

- (ア) 壁面日影図は作成していないが、代わりに時間ごとの日影図を作成した。
- (イ) 調整会開催請求者が所有している土地全体でみると日影がかかる箇所はあるが、調整会開催請求者の自宅には一切影ができないため壁面日影図は必要ないと判断し、提出はしない。
- (ウ) 調整会開催請求者所有のアパートに関しては、市の道路拡幅計画による道路用地の売却をしていない建物であるため、壁面日影図の作成の必要はないと判断し、提出はしない。

エ 周辺のまち並みとの調和について

- (ア) 富士見通り沿いであっても、計画地から 50m 程離れた場所に 5 階建ての建物が建っており、周辺のまち並みから逸脱しているとは考えていない。

3 整理又は調整事項

調整会開催請求者及び開発事業者双方の主張並びに調整委員との意見交換を経て、以下の点について、調整会委員より結論が述べられた。なお、調整会は今回をもって終了とする。

- (1) 日照の確保については、調整会開催請求者からは少しでも配慮してほしいとの主張があったが、法律上の基準を十分満たし、加えて、調整会開催請求者の主張する終日日影にはなっていないと判断出来る中、開発事業者からは計画の変更は困難であるとの回答があり、双方の歩み寄りが見られないため、これ以上の調整は困難であること。
- (2) 建物のセットバックについては、調整会開催請求者から少しでも配慮してほしいとの主張があったが、狭いところで市の示した最低 50 cm を確保し、平均的にはさらにセットバックをしており、他の物件と比較し

ても既に配慮された計画であると判断できる中、開発事業者からは計画の変更は困難であるとの回答があり、双方の歩み寄りが見られないため、これ以上の調整は困難であること。

- (3) 壁面日影図の提出については、必ずしも提出の義務がないことに加え、開発事業者から計画建物の日影の影響は少なく、壁面日影図による説明の必要性を感じないため提出は出来ないとの回答があり、双方の歩み寄りがみられないため、これ以上の調整は困難であること。

以 上