



第44号様式（第38条関係）

31武都ま第356号

令和元年10月31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		(仮称) 武蔵野市中町計画
開発区域 の場所	地名地番	武蔵野市中町2丁目3068番9外8筆
	住居表示	武蔵野市中町2丁目8番以下未定
調整会の開催の経緯		令和元年7月25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	<p>1 調整会開催請求者          ■■■■■、■■■■■ (出席 代理人 ■■■■■)</p> <p>2 開発事業者          住友不動産株式会社 住宅分譲事業本部 企画管理部長 畑野義人</p> <p>出席 代理人          住友不動産株式会社 ■■■■■、■■■■■          大豊建設株式会社 ■■■■■、■■■■■、■■■■■</p>
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		<p>1 開催日時          第1回 令和元年8月30日(金曜日)          午後6時30分から午後8時まで          第2回 令和元年10月2日(水曜日)          午後6時30分から午後7時30分まで</p> <p>2 開催場所          第1回 武蔵野市役所 802会議室          第2回 武蔵野市役所 811会議室</p>

目次

- 1 調整会の開催請求理由・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 3
- 2 第1回調整会の議事の要旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 3
- 3 第2回調整会の議事の要旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P. 6
- 4 調整会全体を通しての整理又は調整事項・・・・・・・・・・ P. 9

1 調整会の開催請求理由

- (1) 機械式タワー駐車場が近隣の環境にはそぐわない。将来的に車両保有がさらに減少することが予測されるため、使われない空間が無駄に創出され将来的に住民負担が増えるばかりである。三鷹駅北口全体で駐車場を集約するなど、集合住宅の駐車場の在り方を検討してほしい。また、建設用地北側の交通計画を示してほしい。
- (2) 緑被率を満たすための屋上緑化を見直してほしい。

2 第1回調整会の議事の要旨

(1) 調整会における開催請求者の意見、主張等

ア 機械式タワー駐車場について

- (ア) 三鷹駅北口には今回のような機械式タワー駐車場は他にないと思っており、三鷹駅北口の環境にそぐわないと感じている。
- (イ) 現在若者や高齢者の車離れが進んでおり、計画建物が完成する4年後には、この状況が更に進むと思われる。また、機械式駐車場の規格に合わない車が増えているようで、実際に三鷹駅北口周辺のマンションでも駐車場の空きが発生している。マンション住民にも大きな負担となる空き駐車場が将来的に増えることが予測される中で、このタワー駐車場の計画を進めてよいのか疑問である。
- (ウ) [REDACTED]と聞いている。駐車場を集約するなど、開発のタイミングで敷地単位の一律の基準で附置させるのではなく、需要に応じてエリア全体で整備できるようにできないのか。
- (エ) 地下にある駐輪場と駐車場の場所を交換すれば、様々なことが解決できるのではないか。
- (オ) 建物と同じ高さのタワーパーキングは、無機質で圧迫感のある形態である。壁面緑化をしたり、部分的にルーバーで覆おうことなどデザイン上の配慮はできないのか。

イ 緑化について

- (ア) 緑被率を満たすためだけの屋上緑化は大変残念な計画だと思っている。
- (イ) 駐車場を地下にして別棟に駐輪場を設けられるのであれば、その壁面を緑化できるのではないか。

## ウ 駐車場の出入口について

- (ア) 駐車場の出入口を整備するにあたってどの街路樹を伐採するのか、また駐車場から駅のほうに向かう自動車のルートが不明である。
- (イ) 駐車場出入り口の形態を見ると、かなり鋭角になっており、北側から左折入庫をしづらいのではないか。
- (ウ) 逆に、南から北に向かってきた際には、信号の手前を右折入庫しなければならない。この交差点は、南側から駅に向かう右折車のドライバーは焦っていることが多い。もし南側から右折入庫する計画なのであれば危ないのではないかと懸念してる。

## (2) 事業者の回答

### ア 機械式タワー駐車場について

- (ア) 1階に店舗を設ける条件があり、どうしてもタワーパーキングに頼らざるを得ない状況である。もし店舗が必要無ければ、おそらく1階にピット式の駐車場等が並ぶ計画になったと思う。
- (イ) 今回の計画台数は東京都の駐車場条例の基準を踏まえた数字ではある。しかしながら、周辺に分譲マンションにおける駐車場の稼働状況を調べると、今のところ戸数の30%ぐらいは使われているようである。条例、かつ周辺の実情からしても、現状はやはり住戸数に対して3割の駐車場が欲しいと考えている。今後、駐車台数が減ってしまうのかもしれないが、竣工時点においては購入される方々の駐車場として、現在の計画台数を敷地内で確保したい。
- (ウ) 地上部では駐輪場の必要台数を確保できないため地下を使わざるを得ず、この規模の敷地では地下駐車場へのスロープの確保が困難であるため、駐車場と地下駐輪場の場所を交換する案は採用できない。
- (エ) 地上からツタ系の植物を這わせる壁面緑化はあまりきれいではなく、壁の周りにポットをずっと積み重ねていくような壁面緑化は現状で法規制ギリギリの配置計画であるためスペースの確保が困難であり採用できない。

### イ 緑化について

- (ア) 1階は様々な用途で多くの面積が使われており、緑被率を確保するためには屋上緑化せざるを得ない。歩いている人から見えないが、地球温暖化などの環境面では効果がある。
- (イ) 構想段階から計画を見直して、南側の道路沿いにかなり連続して

緑地を設けている。現在殺風景な南側道路に関して、緑視率という考え方としては大分改善できている。

- (ウ) 1階店舗の屋上や2階の保育園の屋上や壁面については、窓先空地や設備機器の配置によってスペースがかなり限られるため部分的にはなるが、できるだけ歩行者が見えるような緑化を検討する。

#### ウ 駐車場の出入口について

- (ウ) 伐採する街路樹がどれになるのか、また交通安全上の配慮としての路面の交通標識や白線などを明示する出入口部分の計画については改めて説明したい。

### 3) 整理又は調整事項

#### ア 機械式タワー駐車場について

- (ウ) 主に購入者のためには事業者として敷地内に現在の台数の駐車場を確保したいと考えており、敷地等の与条件を踏まえると現行のタワー駐車場にせざるを得ないという業者の回答であり、調整会請求者とは対立したままである。都の条例による附置義務であることも鑑みるとタワー駐車場をやめる又は規模を縮小することについては調整不能であること。

- (イ) 駐車場のデザインを住宅と調和させることについては工夫の余地があるという事業者の回答があり、歩み寄りの可能性があるため、次回に向けて検討すること。

#### イ 緑化について

- (ウ) 低層部の屋上緑化などの緑視率を高めていく工夫について、部分的なものになることを前提に検討するとの事業者の回答があり、歩み寄りの可能性があるため、次回に向けて検討すること。

#### ウ 駐車場の出入口について

- (ウ) 朝夕のピーク時の交通量データなどを示したうえで、車の出入りについて詳細に検討した資料等を提示し説明すること。また併せて、街路樹の伐採計画についても説明すること。

### 3 第2回調整会の議事の要旨

#### (1) 第1回調整会の調整事項についての整理

主に下記の事項について、歩み寄りの余地があるものとし、再度調整を行うこととした。

##### ア 機械式タワー駐車場について

(7) 住宅と調和させるデザイン上の工夫について。

##### イ 緑化について

(7) 店舗等の低層部の屋上緑化など、通りから見える部分に緑地を増やすことについて。

##### ウ 駐車場の出入口について

(7) 街路樹の伐採計画や交通量データなどの状況確認と、車両の出入りにおける安全対策について。

#### (2) 第1回後の開発事業者の検討事項及び見解等

##### ア 機械式タワー駐車場について

(7) タワーパーキングの北面について、従来は壁面の色を変えて2本の縦線をつけるデザインだったが、色と素材によって太い線と細い線を組み併せた合計4本の縦線をつけるデザインに変更する。

##### イ 緑化について

(7) 店舗の屋上のうち南側の道路に沿った一部を、鉄筋コンクリートの枠でかさ上げしたところに中木と低木を組み合わせることで、歩行者からも視認できる屋上緑化を施す計画に変更する。

(4) 保育園の屋上や壁面に緑化しても、店舗用室外機置き場の防音パネルによって歩行者の視線が遮られてしまい緑視率が上がらないため、従来通りの計画とする。

##### ウ 駐車場の出入口について

(7) 西側道路の交通量調査結果によると、概ね1分間で5台程度の交通量であり、駐車場からの出入口を制限しなければいけないほどではない。

(4) 自主的な規制として、重要事項として左折イン・左折アウトを順守するよう購入者に伝えること、駐車場出入り口部分の路面に左行きの矢印を表示すること、出入り口にカーブミラーとパトライトを設けることによる注意喚起を行うこととした。

(3) 開催請求者の意見、主張等

ア 機械式タワー駐車場について

(ア) ガルバニウム鋼板で計画している面も、今回提案のあったものと同様に溝型のALCを採用した方が良い。

(イ) 駐車場の壁面を緑化できないのか。

イ 緑化について

(ア) 1本伐採する街路樹の代替となる緑がほしいと考えているが、事業者の考えを伺いたい。

ウ 駐車場の出入口について

(ア) マンションから三鷹駅に行くために、西久保一丁目の住宅街に自動車が入り込んでくるのではないかと懸念している。

(イ) 出入口の横にあるパットマウントがドライバーの視線を遮り、入庫車が歩道を通行している自転車や歩行者と交錯するのではないかと心配している。

(ウ) 出入口の幅が4m程度しかなく、自動車の入出庫が同時にできない計画である。パットマウントが視線を遮ることと相まって、安全性に懸念を感じている。

(4) 開発事業者の回答

ア 機械式タワー駐車場について

(ア) 寸法的にギリギリの計画であり、ALCを採用すると寸法が大きくなってしまうことから、今回提案した面のみで採用したい。

(イ) ALCと同様の理由から、壁面緑化は難しい。

イ 緑化について

(ア) 出入口の設置に伴い街路樹を1本伐採するが、管理者の指導もあり、代替としてどこか別の道路に樹木を新植する予定である。

(イ) 敷地北西角に緑地を計画している。視界を遮らないように気をつけながら植栽を追加していきたい。

ウ 駐車場の出入口について

(ア) 計画地は駅から徒歩2分の立地であるため、駅に自動車に向かう人は少ないものと割り切って考えている。

(イ) パットマウントがドライバーの視線を遮るのではないかと懸念に対しては、2か所に設置するカーブミラーで改善できているものと考えている。

(ウ) ご指摘のとおり、幅が狭いため出入り口部分でのすれ違いができない計画である。出入り口部分にあるリングシャッターの開閉に伴

いパトライトが点灯するようになっており、出庫車がいるとパトランとが点灯しているのが道路から見えるため、入庫と出庫のタイミングが被った際には出庫車が優先されるものと想定される。

(5) 整理又は調整事項

ア 機械式タワー駐車場について

(7) 開発事業者から、北側の壁面に色と素材によって太い線と細い線を組み併せた合計4本の縦線を入れたデザインに変更する案が提示された。請求者からは東西側においても同様のデザインの採用又は壁面緑化の採用の要望がなされたが、事業者からは建築制限ギリギリの計画であるため対応できない旨の回答がなされた。請求者が満足する内容ではないが、開発事業者からは一定の歩み寄りがなされたこと。

イ 緑化について

(7) 事業者から、店舗の屋上のうち南側の道路に沿った一部に中木と低木を組み合わせて緑化する案が提示され、一定の歩み寄りがなされたこと。

ウ 駐車場の出入口について

(7) 事業者から、駐車場からの出入りの制限は不必要であること示す交通量調査の結果が説明されるとともに、路面への左行き矢印の表示、出入口へのカーブミラーとパトライトの設置により注意喚起を行うことを約束し、一定の歩み寄りがなされたこと。



#### 4 調整会全体を通しての整理又は調整事項

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、以下の点について双方の同意を得た。なお、調整会は第2回をもって終了とする。

##### ア 機械式タワー駐車場について

(ア) 開発事業者からは、周辺マンションの駐車場利用実態を踏まえて計画台数の駐車場を敷地内に整備したい、また敷地の規模やその他と条件からタワー駐車場の計画変更はできないとの回答がなされた。また、必要台数は都の条例に基づく附置義務でもあることを鑑みると、これ以上の調整は困難であること。

(イ) 開発事業者からは、北側の壁面に色と素材によって太い線と細い線を組み併せた合計4本の縦線を取り入れたデザインに変更する案が提示され、歩み寄りがなされた。それに対して、請求者からは東西側への同様のデザインの採用や壁面緑化の採用についての要望がなされたが、開発事業者からは建築制限ギリギリの計画であるため建物のボリュームが大きくなる2つの提案は取り入れられないとの回答があり、これ以上の調整は困難であること。

##### イ 緑化について

(ア) 店舗の屋上のうち南側の道路に沿った一部に中木と低木を組み合わせて緑化することをもって、調整を終了すること。

##### ウ 駐車場の出入口について

(ア) 居住者に対して、路面への左行き矢印の表示、出入り口へのカーブミラー及びパトライトの設置による注意喚起を行うことをもって、調整を終了すること。

以上