



第44号様式（第38条関係）

29武都ま第755号

平成30年3月9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	地名地番	武蔵野市中町1丁目3068番9他8筆
の場所	住居表示	武蔵野市中町1丁目8番以下未定
調整会の開催の経緯		平成30年1月15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	野口副委員長、阿部委員、山内委員
	関係人	1 調整会開催請求者 [Redacted]、[Redacted] (出席 [Redacted]、[Redacted] (代理人)) 2 開発事業者 住友不動産株式会社 取締役社長 仁島浩順 (出席 代理人 住友不動産株式会社 [Redacted]、 [Redacted]、大豊建設株式会社 [Redacted]、[Redacted]、 [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30年2月8日(木曜日) 午後6時30分から午後7時40分まで 2 開催場所 武蔵野市役所 802会議室

## 1 調整会の開催請求理由

(1) 一体開発とする計画変更に向けた調整に応じることを求める。

(2) 以下の項目に対する見解及び回答を求める。

- ・ 現行計画で想定している店舗の業態
- ・ 中央通り側の敷地を一体開発した場合に確保できる、店舗、その他地域貢献型施設面積、屋外空地面積、緑化面積等賑わいを生み出す空間の規模
- ・ 一体開発できない要因と、                    以外の開発条件も含めて、一体開発するための要件
- ・ 市民が協力することにより、一体開発に計画を改めることを検討する可能性とそのタイムリミット

## 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

この調整会に先立ち開発事業者と行った事前協議を踏まえた本日の論点は次の通りである。

ア 開発区域の設定と建物形状について

(ア) 地権者やテナントが移転に応じないことが理由であるとのことだが、最初に図面を見たときには三角形に近い敷地・建物形状であり、当初期待していたものとかげ離れていたことに驚いた。

(イ) 開発区域の北東側の空間が、第2期開発後にデッドスペースにならないような敷地設定としてほしい。

イ 圧迫感について

(ア) 敷地いっぱいの建物計画であることから、計画地の横を毎日通る私は外出する度に圧迫感を感じることになる。

(イ) 窮屈な計画であるため、足元の緑と空地の確保をお願いしたい。

(ウ) エントランスの位置を後退させ、大きな木を1本植樹するなどの工夫をお願いしたい。なお、壁面緑化はメンテナンスの問題があるため、地植えでの緑地充実をお願いしたい。

ウ 計画地東側のにぎわいについて

(ア) 中央通り側のにぎわいは三鷹駅北口において、非常に重要である。

(イ) にぎわいの創出につながる地域のイベント等が開催できるオープンスペースを確保してほしい。特に、エントランスとして計画されている部分を広場にしてほしい。

## エ 駐車場出入り口について

(7)敷地南側に駐車場の出入り口を設けるのは、緑の確保、賑わいづくりに貢献する空地の確保の妨げになっている。

(イ)車の出入り口の導線には少し無理があるように感じる。

## オ 一体的な開発について

(7)上述の意見や主張については、事業者が取得した敷地全体での総合設計制度の利用による一体化で対応可能であると考えている。しかしながら、開発事業者と行った事前協議の中で、一部の地権者やテナントが移転に応じないこと、市が高さ制限の緩和に応じないことが理由で一体開発を諦めたと聞いている。

(イ)足元により広い空間ができ、そこが三鷹駅北口地区のにぎわいづくりに貢献するのであれば、総合設計制度の利用はできなくても、一体的な開発を前提に高さ制限をある程度緩和することを検討しても良いのではないかと考えている。

(ウ)また一体的な開発の具体案として、保育園を第2期計画に集約すること、駐車場を第2期計画に集約して駐車場の出入り口は道路整備後に北側に持ってくることなどである。そうすることで、今回の開発事業の店舗スペースや空地を増やすという対応は検討できないか。さらには、エントランス部分のにぎわいも含めて総合的に協議したい。

## (2) 事業者の回答

### ア 開発区域の設定と建物形状について

(7)平成26年3月にこの土地を取得してから、地権者と追加買収の交渉を進めていた。単なる買収だけではなく、等価交換として将来的に権利を戻すことを前提とした提案も行ったが、買収できなかった権利者は「現在の土地建物で事業を行いたい」という強い意志があったため、断念した経緯がある。また[ ]については現在も交渉しており、本開発事業が終わって[ ]もらえれば、第2期の開発事業を進めていきたいというのが開発事業者としての考えである。以上の理由から、一体化できず、現状で計画できる区域で、事業として最も効率的な敷地設定を行っている。

(イ)弊社では外観には非常にこだわったマンションづくりをしており、心配されている部分についても裏とまらないようなデザインを考えていきたい。

#### イ 圧迫感について

- (ア) まちづくり条例などで店舗や保育園、駐車場を設置しなければならず、様々な要素を1階に盛り込む必要があり、非常に窮屈となっているのは事実である。
- (イ) エントランスを引っ込めてほしいとの意見もあったが、今回のマンションのグレードとしては現在のエントランスは非常に貧弱である。本来であれば住宅2～3戸分のゆったりとしたエントランスホールを設けたいところである。調整会開催請求者の気持ちはよくわかるが、このエントランスをさらに小さくすることは事業として非常に痛いので、この計画でお許しいただきたい。
- (ウ) 本計画では、屋上緑化を計画して何とか条例で求められる必要量を確保している状況である。そのため現状では平面的に緑地を増やすことは非常に難しいが、歩行者が視認できる壁面緑化などの採用を検討していきたい。なお、近年ではメンテナンスが比較的容易なポット式の壁面緑化もあるので、そういったものを取り入れながら美観が保たれる計画を考えたい。

#### ウ 計画地東側のにぎわいについて

- (ア) エントランスの位置や規模は変えられないが、商店街と一体性のある雰囲気づくりや連続性の確保に向けた工夫は検討していないため、場合によっては可能である。

#### エ 駐車場出入り口について

- (ア) 北側が道路拡幅中であり、1階に店舗と保育園を計画すると、南側の一方通行の通りに面す現在の場所にしか設けようがない。
- (イ) 道路に対して斜めの車路であるため多少出入しづらいのは事実であるが、図面が400分の1の縮尺であり小さく見えていることもあり、それほどひどい状況ではない。

#### オ 一体的な開発について

- (ア) 街区全てを買収でき、総合設計や高さの制限の緩和が受けられるのであれば、ゆとりのある公開空地を設ける計画もあり得ると思う。しかし、用地買収に応じられないとする地権者や規制を緩和できないとする市の意向が前提となると、現在の敷地形状になってしまう。
- (イ) 今の開発区域を前提に仮に高さ制限が緩和されたとすれば、マンションのスパンを少し減らして上に積むことは可能である。しかし、一階には店舗、保育園、エントランスや駐車場を確保しなければならないため、調整会請求者が望むような空地の確保は難しい。

(ウ)第2期の計画は早くても3年以上先の実施であるため、その時の経済情勢等を踏まえながら、分譲マンションに限定せず、賃貸マンション事業やホテル事業等と比較しながら、適正な事業を行いたいと考えている。したがって、現時点では第2期の計画を示すことはできない。しかしながら、同一事業者が事業を行うからには、デザイン等の統一感確保した計画にしたいと考えている。

### 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、以下の点について双方の同意を得た。なお、大規模開発基本構想に係る調整会は今回をもって終了とする。

- (1) 中高木を取り入れた屋上緑化、駐車場の入口の壁面や保育所北側の壁面等の壁面緑化、南西角の中高木の充実など、調整委員による提案を踏まえ、開発事業者は圧迫感の軽減と歩行者が緑に包まれる雰囲気づくりに向けて、緑化計画を再検討すること。
- (2) エントランスのセットバックが難しい場合には、商店街として一体性や連続性のある雰囲気づくりに向けた工夫について、調整委員による提案を踏まえて、東側のにぎわいを創出する工夫を検討すること。
- (3) 将来的に実施が見込まれる第2期計画と本開発事業が一体開発となる事業計画への変更は困難であるが、これらが一体的な開発となるよう、調整会開催請求者と開発事業者が本開発事業の開発基本計画に向けた協議のみならず、第2期計画に向けて協議を継続していくこと。

以 上