

第44号様式（第38条関係）

3 武都ま第273号

令和3年10月1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) 吉祥寺ホテル 新築工事
開発区域 の場所	地名地番	武蔵野市吉祥寺南町2丁目2138番36及び2157番6
	住居表示	武蔵野市吉祥寺南町2丁目4番18号
調整会の開催の経緯		令和3年8月18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	作山委員長、山内委員
	関係人	1 調整会開催請求者 ■■■■■、■■■■■、■■■■■、■■■■■ 2 開発事業者 株式会社 慶和 代表取締役 山村章嘉 ■■■■■ 代理人 株式会社 KOGA設計 ■■■■■
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 令和3年9月14日(火曜日) 午後6時30分から午後8時16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

- ・塗装溶剤の有害性の指摘に対し、外壁の吹付塗装をアルミパネルへ変更しているが、こちらを使用する正当な根拠が不明である。アルミパネルの使用を見直し、有害性のない塗装への変更を求める。
- ・外壁へのアルミパネル使用により外観全体が威圧感を持った印象となる。また、その外壁が反射板となり光害はもとより周辺の気温上昇さえ懸念されるため、再考を求める。
- ・照明については隣接住民の生活環境に多大な影響を及ぼすことが予知できるため、各階ライトアップ照明を見直し、完成後の適正照度への調整ではなく、事前に協議の上、明るさを定めることを求める。
- ・西側に設置される電光看板の光がアルミパネル外壁に反射し、近隣へ光害を及ぼすことが懸念されるため、電光看板の取止めを求める。
- ・計画されているごみ置場は、既存ラフェスタのごみ収集の場所とほぼ同一である。新棟建設により 20 室増となることから、既存の規模でまかなえるとは思えず、現実的なものへ設計変更を求める。
- ・エントランス前に意匠として設置される「堅壁」が事業の透明性を阻害し、災害時に宿泊客の避難経路を妨げる可能性があるため、再度取止め又はエントランス脇の植栽部分への移設を求める。

2 議事の要旨

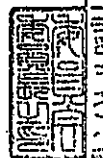
(1) 調整会における開催請求者の意見、主張等

ア 外壁について

- ・気温 35 度の日に既存ラフェスタの駐車場の塀等の温度を独自に測定したところ、温度の高いものから順に艶のある御影石、スチール、アルミ、白いタイルという結果であった。
- ・道路に面してアルミや御影石を設置されるとそれらが反射板となり、熱が東側にすべて来てしまい、周辺気温が上昇する。
- ・東側の縦ルーバーは囚人を拘禁する監獄のようであり、浮き立って見え、威圧感がある。
- ・2階、3階東側照明がその裏に設けられる御影石に反射する懸念があるため、御影石を取止めることはできないか。

イ 電光看板について

- ・計画地西側道路の向かいの建物が建替えによりオフィスビルになると思われる。その際に一面がガラス張りとなると西側照明の光が反



射により東側に來るため、電光看板の取止めを求める。

ウ 照明について

- ・東側建物の3階、4階居住者には東側照明の光が直接入ってくる。
- ・東側照明が黒い御影石に反射してこちら側にずっと光り続けるかと思うと非常に苦痛である。
- ・既存の10ルクスの街灯でもかなり明るいと感じている。
- ・調整できる照明器具の場合、後で変更されてしまう可能性があるため、変更できないように色や明るさを事前に定めてほしい。
- ・新棟の照明も夜11時には消灯してもらいたい。

エ ごみ置場について

- ・場所をもっと奥にしてほしい。
- ・既存ラフェスタのごみに新棟のごみ加わると計画の容量では足りないと思われる。
- ・行政回収か民間回収かをはっきり決めてほしい。
- ・既存ラフェスタの夜中のごみ捨て及び朝方5時頃のごみ回収による騒音で眠ることができない。騒音を出さないよう従業員に徹底した教育、民間業者によるごみ回収であれば朝8時以降に回収することを求める。

オ 堅壁について

- ・東側道路は開放感のある明るい通りにしたいため、防犯上の懸念もあり、何かを隠すような堅壁は設置してほしくない。
- ・ホテル名称は「吉祥寺ホテル」で決定したのか。
- ・西側にホテル名称看板を設置するのであれば、シンボルとして堅壁は不要ではないか。
- ・設置するのであれば植栽帯の方に移動できないか。

(2) 事業者の回答

ア 外壁について

- ・サンプルを用意したので立面図と合わせて素材を確認されたい。
- ・アルミパネルについてメーカーに気温上昇等、周囲への影響があるのかを確認したところ、今までそのようなことは無いという回答を得ている。
- ・アルミパネルを変更することは考えていない。

- ・ 2 階、3 階東側外壁の御影石は小たたき仕上げのため反射はしない。

イ 電光看板について

- ・ 西側の看板照明の光はアルミパネルには直接当たらないため、アルミパネルが反射板になることはない。
- ・ 看板から発する光が眩しいということであれば明かりを調整することは可能である。
- ・ 現在この駐車場にある 8 本の外灯の明るさを実測し、それ以上明るくならないものとする。
- ・ 照明の色は LED の白色光である。
- ・ 変更はしない。

ウ 照明について

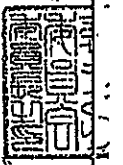
- ・ 間接照明は事前に明るさを定めても実際に感じる明るさと異なるため、前回の調整会の結論のとおり、完成後に調整することが最善の方法と考えている。
- ・ 既存ラフェスタの東側照明は前回の調整会以降、19 時から 23 時の間しか点灯していない。
- ・ 新棟の 1 階照明は朝まで点灯したままとなるが、他の部分の照明の消灯時間については協議の上決定する。

エ ごみ置場について

- ・ 既存ラフェスタのごみは既存ラフェスタのエリア内で対応する。
- ・ 位置は変更できない。
- ・ 民間回収であれば時間帯の調整は可能である。
- ・ 蓋付きの既製品のボックスの設置を予定している。
- ・ 音を防ぐためのラバーも設置する。
- ・ 既存ラフェスタのごみ回収時間は朝 6 時以降にするよう業者に指示を出している。
- ・ 既存ラフェスタのごみ出しの騒音については従業員に騒音を出さないよう再度指導する。

オ 壁について

- ・ 避難経路としては 2 メートル以上とっており、ロビーには 2 カ所出入口があるため、避難に問題はない。
- ・ 防犯については 24 時間従業員をフロントに配置する予定である。



不審者等がいればホテル側でも対応する。

- ・ホテル名称は決定していない。

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、以下の結果となった。なお、開発基本計画に係る調整会は今回をもって終了とする。

ア 外壁について

- ・外壁の仕上げ又は色等の変更については、事業者から変更しないという回答があり、対立したままである。

イ 電光看板について

- ・電光看板の取止めについては、事業者から変更しないという回答があり、対立したままである。

ウ 照明について

- ・東側照明の明るさについては、前回の調整会と同様に事業者から完成後に調整するという回答があり、改めて確認することができた。

エ ごみ置場について

- ・ごみ置場の位置については、事業者から変更しないという回答があり、対立したままである。
- ・既存ラフェスタのごみ出しの騒音及びごみ回収の時間帯については、事業者から従業員に対して改善の指導、回収業者への再指示を行うという回答があり、一定の歩み寄りが見られた。

オ 塀壁について

- ・塀壁の取止め又は移動については、事業者から変更しないという回答があり、対立したままである。

以上

