



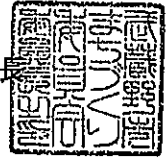
第44号様式（第38条関係）

3 武都ま第394号

令和3年12月23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) 武蔵野学生寮 新築工事
開発区域 の場所	地名地番	武蔵野市中町2丁目3032番19及び20
	住居表示	武蔵野市中町2丁目2番1号
調整会の開催の経緯		令和3年11月10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、野口副委員長、山内委員
	関係人	<p>1. 調整会開催請求者 ■■■■■、■■■■■、■■■■■</p> <p>2. 開発事業者 東京ガス不動産株式会社 代表取締役 穴水 孝 出席 代理人 東京ガス不動産株式会社 ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ 株式会社日立建設設計 ■■■■■ ■■■■■ 株式会社マイライフ・ハウジング ■■■■■ ■■■■■</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	1 開催日時 令和3年12月7日(火曜日) 午後6時30分から午後7時59分まで 2 開催場所 武蔵野市役所 西棟 111会議室



1 調整会の開催請求理由

- (1) 階数を減らし近隣の環境と調和した高さとしてほしい。
- (2) お互いのプライバシーを守るため、北側バルコニーのベランダ壁の高さを111cmから120cmに高くしてほしい。
- (3) 窓先空地の確保と自転車の出し入れに伴う騒音解消のため、駐輪台数を減らすとともに、自転車棟スロープの位置を南側に変更してほしい。
- (4) 寄宿舍からワンルームマンション等への用途変更がある場合はエクレールコート三鷹管理組合をはじめとする近隣関係住民への事前協議を約束してほしい。

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 階数について

- ・中央通り沿いの他の建物は9、10階建てが主流であり、14階建ては極めて高層である。
- ・従前の建物は3階建てであり、眺望や日影等の住環境を考えると14階建ては近隣住民にとっては圧迫感がある。
- ・8階建て程度に階数を縮減してほしい。
- ・事業採算性の面から14階建てに固執しているが、その他の部分で工夫して階数を縮減してほしい。
- ・事業採算性が合わないと結論づけた根拠を示してほしい。

イ プライバシーについて

- ・ベランダ手摺の高さを111cmから120cmに変更してほしい。
- ・駐輪場のスロープが隣地境界側のため、上り下りの際に横目で見られる懸念がある。かと言って、目隠しパネル等を設置されると圧迫感を感じる。

ウ 駐輪場の騒音について

- ・階数を減らす、又は室数を減らすなどの工夫によって駐輪台数を減らすことが可能ではないか。
- ・駐輪場南側の窓先空地を北側に変更し、スロープの位置を南側に変更することで、自転車の出し入れによる隣地への騒音を抑制してほしい。
- ・自転車を保有して生活する人は三鷹駅から徒歩10分の当該計画地で



は多くないと思われることから、駐輪台数を見直してほしい。

エ 用途変更について

- ・ワンルームマンション、あるいはホテル等への用途変更がある場合はエクレーコート三鷹管理組合をはじめとする近隣関係住民との事前協議を約束してほしい。

(2) 事業者の回答

ア 階数について

- ・法規制に則って計画しており、当該計画地及びその周辺は商業地域である。
- ・8階建てに限らず、13階建てであっても事業採算性上縮減はできない。
- ・圧迫感の低減のため、隣地境界線から4.5mの離隔を設けている。
- ・事業採算性は事業に関わる様々な数的要素を用いたシュミレーションを行い、市場動向調査等により総合的に判断している。
- ・事業採算性については、機密情報であるため開示できない。

イ プライバシーについて

- ・北側バルコニー手摺について当初はガラスを計画していたが、説明会での要望を受けて目隠し効果の高い横格子に変更している。
- ・北側バルコニー手摺の高さを床面から117cmとしていたが、120cmへ高くする。
- ・スロープの目隠しについては、法的、技術的、コスト的に可能であれば設置を検討する。

ウ 駐輪場の騒音について

- ・入居者募集の点では学生寮の部屋数と同じ231台の駐輪台数の確保が望ましいが、121台と大幅に抑えて計画している。
- ・駐輪台数の削減を再度検討したが、これ以上削減はできないという結論である。
- ・運営事業者候補へのヒアリングや各大学への立地等を踏まえて必要台数を想定しているため、当該計画地の駐輪場需要が少ないという認識はない。
- ・スロープの位置について再度検討したが、車両の導線やスロープの勾配などを考えると変更できない。



- ・ 2 段式のスライドラックはガススプリング式のものと考えており、ある程度音は抑えられると認識している。
- ・ 駐車場の台数については市との協議を経て、4 台と一時駐車スペースを設ける計画としている。
- ・ 駐車場は外部との契約駐車場ではない。

エ 用途変更について

- ・ 用途は、ホテル、共同住宅、オフィス等について第三者によるマーケット調査等を行った上で寄宿舍に決定している。
- ・ 共同住宅への用途変更は、居室にキッチンがない、部屋の面積及び廊下の幅員が足りない、公開空地を計画していない等のためできない仕様となっている。
- ・ 運営等で大幅な変更を伴う際には、エクレールコート三鷹へ報告する。

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、以下の結果となった。なお、調整会は今回をもって終了とする。

- (1) 階数を 14 階建てから縮減してほしいという要望に対して、事業者からは事業採算性上縮減することはできないとの回答があり、対立したままである。
- (2) 北側バルコニーの手摺高さを 120 cm に変更してほしいという要望に対して、事業者からは現状の 117 cm から 120 cm へ変更するとの回答があり、歩み寄りが見られた。
- (3) 駐輪台数の低減及びスロープの位置を南側に変更してほしいという要望に対して、事業者からは駐輪台数の低減及びスロープの位置を変更することはできないとの回答があり、対立したままである。しかしながら、事業者からはプライバシーに配慮した工夫ができないかを検討するとの回答もあり、一定の歩み寄りが見られた。
- (4) 用途変更の可能性については、事業者から学生寮のまま運用するとの回答があり、請求者の一定の理解が得られた。

以 上