

武蔵野市長 殿

武蔵野市まちづくり委員会委員 様



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) 吉祥寺本町一丁目PJ
開発区域 の場所	地名地番	武蔵野市吉祥寺本町1丁目2103番7及び3
	住居表示	武蔵野市吉祥寺本町1丁目18番以下未定
調整会の開催の経緯		令和4年6月23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、阿部伸太委員
	関係人	1 調整会開催請求者 (出席 代理人 ()) 2 開発事業者 株式会社レーサム 代表取締役 小町剛 出席 代理人 株式会社レーサム: ()、()、() 日本国土開発株式会社: () 株式会社ユーエスアイ・エンジニアリング: ()
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4年7月20日(水曜日) 午後7時00分～午後8時20分 2 開催場所 武蔵野市役所 412会議室

1 調整会の開催請求理由（原文のまま）

- (ア) 「武蔵野市自転車等の適正利用及び放置防止に関する条例」に沿い、駐輪場 55 台の附置義務に対し、図面上は十分な駐輪設計を示している。が、テラス駐輪は現実的な安全運用面に懸念がある。子乗せ自転車の大型化と付属備品等の運用実態を鑑み、3階・12階の飲食店については、駐輪場の別途確保を求める。
- (イ) 4階～11階の室内駐輪場も含め、そもそも自転車専用エレベーターを設けているが、災害時の停止等利用者の安全利用の観点から新たなリスクも予想される。とりわけ子どもの利用の安全確保のためにも、自転車専用エレベーターによる各階駐輪を根本的に見直し、階高を下げても駐輪スペースを確保するなど根本的な見直しを求める。
- (ウ) 「吉祥寺本町一丁目プロジェクト」の原案では、「滞留できる空間確保」で人流と賑わいを創出とあった。2階店舗への大階段ではなく、原案通り市道 299 号線に対して小型店舗を配するよう求める。
- (エ) 緑化については、壁面メッシュに遣わせるとあるが、上層階は風により枯れてしまう可能性がある。リーフウォール工法等、土を使わずに定期的にパネルごと取り換え可能な植栽工法を求める。
- (オ) 武蔵野市との「確認書」に基づき、駅周辺のまちづくりや公共貢献に配慮したとある。駐車場については、荷捌きならびに障害者外出支援の観点から、近隣ビル利用者への公共貢献としての活用を求める。
- (カ) 車両の動線については、吉祥寺大通り側とはせず、東側からの出入りに変更とある。が、市道第 298 号線は JR アトレ東口から直線で結んだ生活道路であり、駐輪場も 2 箇所あることから人と自転車の往来が激しい実態がある。警備員の配置の安全措置を求める。



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) (イ) 駐輪場の位置について

- ・テラス駐輪は危険であるし、利用の面で非常に難しい。現実的ではないという懸念がある。
- ・事務所の各階駐輪について、例えば歯医者などが入ったときには、そこに子供が一人で自転車持って行くことが起き得るので非常に危険である。そもそも、そういうところに自転車を止めに行くことは考えにくい。

(ウ) 店舗の入口について

- ・南側に屋外階段が計画されているが、とても目立つ場所である。
- ・以前、計画地の東側一帯は健全とは言い難い地域であったため、住民の関心が非常に高い。そこに人を引き込むために、入口である角に明るく楽しそうなものがあれば第一歩目になりすばらしい。

(エ) 緑化について

- ・壁面にメッシュで緑を配置する計画だが、枯れる可能性がある。もう少し緑豊かな現代的なもので、明るく人が集まるような見た目になればいい。

(オ) 駐車場の公共貢献

- ・荷捌き用駐車場や障害者用駐車場を公共貢献として近隣のビルの利用者も使用できるようにしてもらいたい。

(カ) 車両動線について

- ・吉祥寺駅周辺は自動車、自転車、歩行者が非常に多い。
- ・ヨドバシカメラも交通誘導員を常に配置している。
- ・大通り側から入っても、また、逆側の東側も、特に朝は駐輪場から駅へ向かう人通りが非常に多いので、安全確保を徹底していただきたい。



(2) 事業者の回答

(ア) (イ) 駐輪場の位置について

- ・ 附置義務台数は全部で 55 台。
- ・ 近隣説明会時には、商業フロアである 3 階と 12 階のテラスに 27 台、4 階から 11 階の事務所フロアはテラスに駐輪場を 4 台ずつ、32 台の計 59 台の設置とし、上階への自転車の移動にはエレベーターを使用する計画であった。
- ・ 今回、それを見直して武蔵野市との個別協議により全台隔地駐輪場を設置することとする。これにより、形だけの駐輪場となることや安全上の懸念は払拭される。
- ・ この計画は、自転車と歩行者が輻輳する状況を減らすため、吉祥寺駅よりおおむね 200m 圏内の範囲である駅至近エリアの外周部に自転車駐輪場を整備したいという市の考えにも合致している。
- ・ 隔地駐輪場については、基本的には専用の駐輪場を用意する。私どもがそのスペース代を調達して、場所を確保する。
- ・ 場所や管理方法は未定なので今は言及できない。

(ウ) 店舗の入口について

- ・ 当初、原案の中では東側に小さい区画の店舗であるチャレンジショップというものを提案していた。
- ・ その後、コロナ禍も踏まえマーケティング調査をしていく中で、ゆとりある空間が求められるようになってきていることが浮き彫りとなった。
- ・ 東側エリアへの入口を形作るという意味では、視認性や風の通りを見据えて、1 階をセットバックし、さらに 3 階から上の壁面を下げることによって、その効果が得られると考えて設計している。
- ・ 回遊性を生み出すための滞在空間をどう作るかという視点で言えば、3 階のテラスや 2 階のゆとりある空間も大きな魅力になり得ると考えている。
- ・ 階段で 2 階に人が上がっていたり、3 階のテラスのカフェで休んでいる人がいたり、そこに人がいて動きがあることで、このビルに吸い上げられたり、奥に人が吸い寄せられたりする効果が生まれればよいと考えている。
- ・ この場所にふさわしい魅力ある店舗が何であるかをよく検討しながらテナントリーシングを行っていく。



(エ) 緑化について

- ・今回、4階から11階のテラスの部分にメッシュのパネルを設けて、緑化を這わせる計画としている。
- ・リーフウォール工法は耐風圧等の関係で高層部分には適さないので採用できない。
- ・自動灌水設備を設け、定期的なメンテナンス等を行うことで、緑化が適正に維持されるように管理を行う。
- ・植栽の樹種については、枯れにくく熱に強いものを選ぶ。

(オ) 駐車場の公共貢献

- ・今回設けているのは、ひとつが東京都の駐車場条例、もうひとつが建築物バリアフリー条例に基づいて、このビルの用途、規模から、このビルを利用するテナントや、お客のために必要な駐車場ということで求められているものである。
- ・そのため、周辺の方が使用しているときに、このビルの利用者が使えないという事態は避けなければならない。
- ・よって、この2台分の駐車場は当ビル専用とする。

(カ) 車両動線について

- ・駐車場は2台分しかない。一つは車椅子利用者用で利用率は低め。もう一つは搬入の荷さばき用で計画建物は事務所が多いため、こちらも使用頻度はそれほど高くないと思われる。
- ・駐車場は市道299号線沿いに配置されており、この道路は3.4mの幅員だが、本計画のセットバックがあつて4.3m、最終的には6.0mまで拡幅される。さらに、敷地内に通路を設けて1.4m拡幅しているので、かなり視認性のよい出入口になっている。
- ・いろいろなご意見いただいたが、最終的に南側道路へは吉祥寺大通り側からの出入りに限定する。
- ・搬入搬出の時間帯は人通りの少ない時間帯を選んで対応していくようテナントと協議する。

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、以下の点について双方の同意を得た。なお、調整会は今回をもって終了とする。

(ア)(イ) 駐輪場は別途確保をすべきとの要望に対して、事業者からは隔地駐輪場の設置という形で、今後市と協議するという回答があり歩み寄りが見られた。ただ、その在り方についてまだ明確でないので、市との協議の内容を、まちづくり条例の2Hの範囲とできればまちづくり協議会側に少し広げて説明会等をしていただけるよう調整委員から要望する。

(ウ) 南側は屋外階段ではなく小型店舗を配するよう求めるという要望に対して、にぎわいの空間の創出という意味においては、事業者も思いは一緒だということで、ある意味歩み寄りが見られた。

(エ) 壁面緑化について、土を使わずに定期的にパネルごと取り換え可能な工法を求めるという要望に対して、定期的なメンテナンスをしっかりと行うという事業者の回答があり歩み寄りが見られた。

(オ) 駐車場について、公共貢献としての近隣ビル利用者への活用を求めるという要望に対して（駐車場の外部への貸し出しは法令上の趣旨からできないが、公共貢献という意味では）セットバックや入口の開放性、奥への視認性等の配慮を行っているという事業者の説明から、ある程度の歩み寄りが見られた。

(カ) 車両の動線について、警備員の配置による安全措置を求めるという要望に対して、混雑時を避ける搬出入の工夫や、警備員を配置するまではできないが、安全の確保には十分配慮するという事業者の回答があり歩み寄りが見られた。

以上