

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) 武蔵野市吉祥寺北町1丁目計画
開発区域 の場所	地名地番	武蔵野市吉祥寺北町1丁目717番6
	住居表示	武蔵野市吉祥寺北町1丁目18番(以下未定)
調整会の開催の経緯		令和5年9月8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	1 調整会開催請求者 ■■■■■ (出席 代理人 ■■■■■ ■■■■■) 2 開発事業者 三菱地所レジデンス株式会社 執行役員 開発二部長 浦手健司 (出席 代理人 三菱地所レジデンス ■■■■■、■■■■■ 株式会社アーキフォルム ■■■■■ 株式会社オリジナルワーク ■■■■■)
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5年10月11日(水曜日) 午後6時30分から午後8時10分まで 2 開催場所 武蔵野総合体育館 大会議室

1 調整会の開催請求理由

- (1)機械式駐車場の建設をやめてほしい。
- (2)セットバックして建物の建設を行ってほしい。

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)機械式駐車場の建設をやめてほしいことについて

- ・機械式駐車場の鉄骨がむき出しになっているような状態は景観的に気になるため、地下に車を格納できるよう検討を求める。
- ・機械式駐車場に車が乗り入れる際の騒音について気になる。
- ・機械式駐車場の安全性について気になる。
- ・高い壁が建つことは景観上好ましくない。
- ・接道部にシャッター等を設置し簡単に敷地内及びターンテーブル内に入ることができない安全性の確保及び道路からむき出しで見えないよう景観上の配慮を求める。

(イ)セットバックして建物の建設をしてほしいことについて

- ・近隣住民の通行並びに自転車の通行等が速やかにできるよう現計画よりセットバックしてほしい。

(2) 事業者の回答

(ア)機械式駐車場の建設をやめてほしいことについて

- ・過去、近隣のエリアで分譲した際の稼働状況や車の保有状況などから、一定数の台数を確保することが必要なため、機械式駐車場の取りやめは出来ない。
- ・コスト的な面から地下駐車場へ変更することは出来ない。
- ・東京都の条例で定められた騒音の基準をクリアさせるため、機械式駐車場の鉄骨につける遮音パネルに加えて、北側及び西側敷地境界にさらに防音性を高める高さ約3mの防音フェンス（コンクリート立ち上がりと合わせてアルミ製のフェンス）を設置する変更を行う。
- ・機械式駐車場本体は国土交通省の認定品となるため、構造上の安全性は確保されていると考える。また、本体のゲートや安全センサーについても定められた範囲内の安全なものを使用する。



- ・東京都の建築安全条例により、機械式駐車場の前面に6mの空地を設けており、公道内に待機車両が滞留しないような計画としている。
- ・機械式駐車場の隣には平置き駐車場もあり、車両の出入りも必要なため接道部にシャッター等の設置は難しい。
- ・ターンテーブル自体は鍵がないと動かないものになるため、立ち入ること自体では事故は起きないと考えている。また、機械式駐車場には安全のためのゲートを設ける予定になっているため機械の中に入ってけがをするといった可能性は低い。
- ・ターンテーブルを設けることで、車両の切り返し回数を少なくすることも安全配慮の一つである。
- ・見通しについては車路の幅が9mあるため十分確保していると考えているが、状況によってはカーブミラーなどを設置する

(4) セットバックして建物の建設をしてほしいことについて

- ・幅50cmの歩道状空地を整備している。歩行空間の安全性や、歩行のしやすさに寄与した計画としている。
- ・幅員の決定は武蔵野市との協議の結果である。

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。

(ア) 機械式駐車場の建設を取りやめることはできないが、遮音パネル及び防音フェンスを設けること、機械式駐車場本体にゲートが設けられていることなど、騒音及び安全性について事業者側はある程度対策を取ってはいるとしている。しかしながら、これらは請求者の納得がいく内容ではなく、対立したままである。今後の改善については事業者と住民間の個別協議を期待する。

(イ) 接道部の空地を求めるという要望に対し、敷地内に50cmの歩道状空地を計画し、オープンスペース機能及び、安全性の確保をしているという回答があったが、請求者の納得がいく内容ではなく対立したままである。