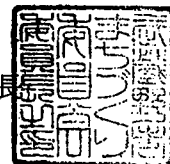


武蔵野市長 殿

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・小金井様マンション新築工事	
開発区域 の場所	地名地番	武蔵野市境2丁目863番10、868番2及び889番12	
	住居表示	武蔵野市境2丁目14番2号	
調整会の開催の経緯		令和6年6月14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 [redacted] 他16名 2 開発事業者 小金井佐知子 (出席 代理人 生和コーポレーション株式会社 [redacted] [redacted] [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 令和6年7月8日(月曜日) 午後6時30分から午後9時00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)共用廊下を外廊下式から内廊下式にしてほしい。
- (2)日照時間確保のために住居系の日影規制に適合する建物に変更してほしい。
- (3)北側敷地境界と建物の離隔を3 m以上取ってほしい。
- (4)落雪・落水を開発区域内に留めてほしい。
- (5)計画建物の北側及び西側の外壁を白色としてほしい。
- (6)10階建ての共同住宅ではなく低層の商業施設等にしてほしい。

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) 共用廊下を外廊下式から内廊下式にしてほしい。

- ・共用廊下とマンションスイング居室との距離が3 mしかないため、居室内が丸見えになり、お互いの生活音や話し声が聞こえる。
- ・マンションスイングは防音のため窓も開けられず、カーテン等で視線防止策を取らざるを得ない。
- ・1.1mの手摺壁と玄関前の目隠しパネル設置のみでは対策として不十分である。
- ・共用廊下からの落下物により、生命・身体の安全が脅かされる。

(イ) 日照時間確保のために住居系の日影規制に適合する建物に変更してほしい。

- ・法令を守るだけでは日照権侵害はないと断定できない。
- ・マンションスイングの日照は奪われることになり、受忍限度を超えている。
- ・土地利用の実態を鑑みて第一種住居地域の日影規制に適合するような建物へ変更してほしい。

(ウ) 北側敷地境界と建物の離隔を3 m以上取ってほしい。

- ・関係法令を守るだけでなく、近隣に対して苦渋を強いらない範囲で事業を行ってほしい。
- ・日常的に人が通る場所に建物が接近しすぎているため、危険やトラブルを招く恐れがある。



(エ) 落雪・落氷を開発区域内に留めてほしい。

- ・雪止め金具の安全性について納得いく説明をしてほしい。
- ・雪止め金具により吹き溜まりになることが予測され、それが原因で落雪が起こる。
- ・雪止め金具が落下する可能性がある。
- ・落雪・落氷対策が不十分だと将来的に重大な事故を引き起こす恐れがある。
- ・隣地境界から建物の距離を離すことでも安全対策を取ってほしい。

(オ) 計画建物の北側及び西側の外壁を白色としてほしい。

(カ) 10 階建ての共同住宅ではなく低層の商業施設等にしてほしい。

- ・スイングビル及びマンションスイングは武蔵境北口地区第一種市街地再開発事業計画に基づいて建設されたもので、それぞれ同じタイルを用いるなどの統一性があり、複数の建物による広がりのあるまちづくりが実現された経緯がある。
- ・計画建物により、武蔵境駅からの眺望が遮られ、まちづくりの経緯が台無しにされてしまう。

(2) 事業者の回答

(ア) 共用廊下を外廊下式から内廊下式にしてほしい。

- ・昨今の建築材料費高騰及び換気設備追加による建築コストの増加により内廊下式とすることは出来ない。
- ・譲歩案として共用廊下床面から高さ 180cm の目隠しパネルを共用廊下部分全てに設置する。

(イ) 日照時間確保のために住居系の日影規制に適合する建物に変更してほしい。

- ・既に現計画で敷地西側に空地を設け、マンションスイングへの日照も得られるようにしている。

(ウ) 北側敷地境界と建物の離隔を 3 m 取ってほしい。

- ・敷地形状上、土地の高度利用を検討する上で建物の位置を移動することは難しい。
- ・建物の形状を変えず南側に 50cm 移動させる検討をする。

(エ) 落雪・落水を開発区域内に留めてほしい。

- ・建物屋上階東西部分、屋上階共用廊下庇全て及びエレベーターシャフト西面及び北面パラペット部に雪庇の発生を防止する雪庇切笠木を設置する。
- ・パラペットの立ち上がり 15cm に雪庇切笠木 34cm を併せて設置する。これにより落雪・落水を未然に防ぐ。
- ・雪庇切笠木が吹き溜まりを防ぐための構造になっているため、基本的に雪庇ができることはない。
- ・取り付けについては後付けではなく笠木一体式であるため脆弱ではなく、他の施工事例では現在まで取り付け後の破損事故はない。
- ・耐食性に優れ、安全である。目視による定期点検、定期清掃は 1 年に一回行う。
- ・メーカーの試験データより、台風時にも外れることは基本的に無い。

(オ) 計画建物の北側及び西側の外壁を白色としてほしい。

- ・北側及び西側の一部分の外壁を白色とする。具体的な色については武蔵野市と協議を行う。

(カ) 10 階建ての共同住宅ではなく低層の商業施設等にしてほしい

- ・土地利用の観点及びテナント未入居のリスクから計画出来ない。

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間での意見交換を経て、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) 共用廊下を外廊下式から内廊下式にしてほしいという要望に対して事業者より、内廊下式には出来ないが、床面から高さ 180cm の目隠しパネルを共用廊下部分全てに設置するとの回答があり、一定の歩み寄りがみられた。
- (2) 日照時間確保のために住居系の日影規制に適合する建物に変更してほしいという要望に対して、事業者より西側に空地を設けることで一定程度日照は得られる計画としているとの回答がなされ、請求者とは対立したままである。

- (3) 北側敷地境界と建物の離隔を3 m取ってほしいという要望に対して、事業者より3 mの離隔を取ることは出来ないが、建物を南側へ50 cm移動させることを検討するといった回答があった。しかし、請求者の納得のいく内容ではなかったため、対立したままである。なお、検討結果は後日、事業者より請求者へ説明するものとする。
- (4) 落雪・落氷について雪庇の発生を防止する雪庇切笠木を設置すること、またこれについての性能や、点検方法、点検頻度について事業者より回答がなされ、一定の歩み寄りが見られたが、請求者の納得がいく内容ではなかったため、対立したままである。
- (5) 計画建物の北側及び西側の外壁を白色としてほしいという要望に対し、事業者より北側及び西側の一部分の外壁を白色とするという回答があり、歩み寄りが見られた。具体的な色については武蔵野市景観専門委員の意見を踏まえて決定し、請求者へ説明するものとする。
- (6) 広く武蔵野市民が利用できる低層の施設にしてほしいという要望に対し、事業者より土地活用の観点及びテナント未入居のリスクから出来ないとの回答がなされ、請求者が納得する内容でなかったため、対立したままである。

以 上

