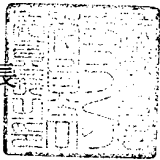


武蔵野市長 殿

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) 東京都武蔵野市吉祥寺東町三丁目計画
開発区域 の場所	地名地番	武蔵野市吉祥寺東町三丁目314番8 外4筆
	住居表示	武蔵野市吉祥寺東町三丁目3番 以下未定
調整会の開催の経緯		令和6年8月7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、山内章委員、阿部伸太委員
	関係人	1 調整会開催請求者 [redacted] 他17名 2 開発事業者 三井不動産レジデンシャル株式会社 代表取締役 嘉村徹 (出席 代理人 三井不動産レジデンシャル株式会社 [redacted] 株式会社長谷工コーポレーション [redacted] 株式会社イム都市設計 [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8月30日(金曜日) 午後6時30分から午後8時45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

- (1) 北側吉祥寺レジデンシアからの公開空地を極端に狭めることなく、より広い公開空地を確保することを要求する。
- (2) 建物全体を北に2m移動、南端住戸の西側のバルコニーの完全撤去、南側の建物を2階建てにする等、敷地南西側に隣接する建物に対して配慮するような設計変更を要望する。
- (3) 騒音被害を未然に防ぐため、隣地に近接している南西部の駐輪場を自主管理公園の位置へ移動するよう要求する。
- (4) 一時駐車スペースの増設を要求する。
- (5) 重く暗い色調はこの街にふさわしくないため、建物の色調を淡い色に変更することを要求する。北側の吉祥寺レジデンシアに近い色になれば、現在の計画案よりは地域になじめるのではないかと考える。
- (6) 本事業において、吉祥寺レジデンシアほどの公開空地の抛出が難しいのであれば、本計画地から女子大通りまでの電線の地中化により、すこしでも優良な歩行者空間の確保に貢献するよう要求する。
- (7) 収益重視ではなく武蔵野市の長期的街づくりの視点から、違和感なく地域に溶け込み、コミュニティへ貢献し、安心安全な美大通りの通行に寄与する基本構想の見直しを要求する。
- (8) 自主管理公園のスペースを最大限有効活用すること、美大の3号棟にあった地下室を利用して地下を増設することで、請求内容に対して改善を図ることを要求する。

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 敷地西側の（歩道状）公開空地について

- (ア) 北側吉祥寺レジデンシアから続く、より広い公開空地を確保することを要求する。
- (イ) 現状においても地域住民と児童・園児の安全な歩行は脅かされている状況である。
- (ウ) 交通量調査をおこなっているのか。
- (エ) 歩行者の安全を損なうことがあってはならない。小中学校、保育園児、高齢者、障害者、弱者の通行者が多くいる。子供を乗せた自転

車も多い。

(オ)注意看板や運用だけではない対応を求める

イ 敷地南西側の隣接地に対する配慮について

(ア)建物全体を北に2m移動させることを求める。

(イ)南端住戸の西側のバルコニーの完全撤去を求める。

(ウ)建物の南側を2階建てにすることを求める。

(エ)室外機置場のためにわざわざ90cm×65cmのバルコニーを設置し、近隣住民へのプライバシーの侵害が拡大する計画とすることは極めて不合理である。

(オ)南側の住戸はドライエリアを設けて地下化し、建物の階数を減らすことを検討してほしい。

(カ)奥行90cmのバルコニーは不要であると考える。

(キ)北側の日影について、実質的な被害は少ないはずである。南西側の住民への配慮のため、階数の削減、建物の移動を求める。

(ク)コミュニティの中でどう計画するのが重要であり、そもそものコンセプトが間違っている。調整会に至るまでの間に歩み寄りがなかったことが問題である。

ウ 南西部の駐輪場の位置について

(ア)騒音被害を未然に防ぐため、隣地に近接している南西部の駐輪場を別の場所へ移動するよう要求する。

(イ)24時間生じる金属音等の騒音により、睡眠障害を起因とする深刻な健康被害が発生する。

(ウ)そもそもの計画が南西側の住民への配慮がされていなかったため、駐輪場がなくなることは当たり前と考える。

エ 一時駐車スペースの増設について

(ア)98戸もあるマンションの一時駐車スペースが1台分では明らかに不足している。

(イ)隣接地のレジデンシアでは日常的に3～4台の一時駐車が確認されている。

(ウ)30戸に配送するには3時間かかると配送業者にヒアリングしている。

(エ)荷捌き以外にも、タクシー、デイスサービスの車、住民の自家用車による送迎、来客の車等が想定される。

- (ハ) 荷捌き事業者対応だけでも最低 2 台分は必要と考える。他の利用を考えれば 2 台分では足りない。
- (カ) 美大通りの交通量について、平均 13.6 秒に 1 台、大型車は 12 分に 1 台通行する。路上駐車が少しでもあれば、歩行者や自転車は危険にさらされる。
- (キ) 地下駐車場による解決を改めて強く要望する。
- (ク) 荷捌き車両が駐車をする際に公開空地の部分を横断することとなる。戸数を減らして一時駐車スペースの位置を変更してほしい。
- (ケ) マンションから出入りする車の量は限られているとしても、地域住民や、全体の交通量を考えないで検討することはおかしい。

オ 外壁の色彩計画について

- (ア) 重く暗い色調はこの街にふさわしくないため、建物の色調を淡い色に変更することを要求する。レジデンシアと同じような色調として欲しい。

カ 電線の地中化について

- (ア) 本事業において、吉祥寺レジデンシアほどの公開空地の抛出が難しいのであれば、本計画地から女子大通りまでの電線地中化により、すこしでも良好な歩行者空間の確保に貢献するよう要求する。

キ 基本構想について

- (ア) 収益重視ではなく武蔵野市の長期的まちづくりの視点から、違和感なく地域に溶け込み、コミュニティへ貢献し、安心安全な美大通りの通行に寄与する基本構想の見直しを要求する。

ク 自主管理公園の活用方法および地下の増設について

- (ア) 自主管理公園のスペースを最大限有効活用すること、美大の 3 号棟にあった地下室を利用して低コストで地下を増設することで、請求内容に対して改善を図ることを要求する。
- (ア) 子供の飛び出しが危険なため、そよ風公園の前の自主管理公園は一切望まない。

ケ ビル風について

- (ア) ビル風の影響について検討されているのか確認したい。

すべての要求について、運用ではなく、安定的、根本的な解決策を求める。

(2) 事業者の回答

ア 敷地西側の公開空地について

(ア)レジデンシアとは開発規模も異なり、同等の空地を設けることはできない。

(イ)交通量調査は行っていない。

イ 敷地南西側に隣接する建物に対しての配慮について

(ア)東棟については、日影規制が厳しく建物を移動させることができないが、西棟を北側へ約3m寄せることで南側の隣接住民へ配慮を行う。

(イ)すでに見解書にて、バルコニーを室外機置場に変更することを伝えており、現計画でご理解いただきたい。

(ウ)商品価値を考えると住戸を地下化して階数を減らすことはできない。

(エ)バルコニーを室外機置場に変更することで日影の影響を軽減している。

ウ 南西部の駐輪場の位置について

(ア)西棟の駐輪場の地下に新たに駐輪場を設けて、南西の駐輪場は緑地に変更する。

エ 一時駐車スペースの増設について

(ア)一時駐車スペースを1台分増設する。

(イ)美大通りは6m未満の道路となるため、東京都建築安全条例により、駐車場の面積は400㎡以内とする必要があり、既に最大限駐車場を設置している計画となっている。

(ウ)地下に駐車場を設置することは難しい。

(エ)交差点の5m以内、公園の出入口20m以内には駐車場の出入口が設置できないため、現計画の位置に2台分が限界である。

オ 外壁の色彩計画について

(ア)美大通り側については、グレーの部分を減らし、ベージュ系の明るい色彩とする変更を検討している。

カ 電線の地中化について

東京電力に確認したところ、防犯灯、NTT、ケーブルテレビ、インターネット等が入っており地中化自体が難しい。期間も7年程度必要で、工事の際は美大通りの通行を止めることとなる。費用も億単位となるため、事業計画上難しい。

キ 基本構想について

上記回答において対応する。地下駐輪場の設置についてはコスト増、工期の延長となるが行う。

ク 自主管理公園の活用方法および地下の増設について

上記回答において改善を図る。公開空地および自主管理公園については形状を変更している。市から自主管理公園の位置について、特に指導は受けていない。

ケ ビル風について

調査は行っていない。

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、大規模開発基本構想に係る調整会は今回をもって終了とする。

- (1) 敷地西側の公開空地について、事業者からはレジデンシアと同等の空地を設けることはできないとの回答があり、対立したままとする。全体の敷地規模が小さい中で限界があるため、今後は設えについて検討してほしい。
- (2) 建物の配置及びバルコニーの完全中止について、事業者より西棟を北側へ3m移動させること、バルコニーの一部縮小の提案があったが、請求者の満足のいく回答ではなかった。
- (3) 駐輪場の移動について、事業者より建物の中へ位置を変更する提案がなされ、歩み寄りがみられた。

- (4) 一時駐車スペースの増設について、事業者からは2台分にするとの提案がなされたが、請求者の満足のいく回答ではなかった。台数および使い方については、今後も運用と合わせて検討してほしい。
- (5) 外壁の色彩について、事業者より変更を検討しているとの話があり、歩み寄りの方向性が見られた。景観専門委員からの意見および市との協議も踏まえて、結果を住民に説明してほしい。
- (6) 電柱の地中化については歩み寄りがみられなかったため、対立したままとする。

一定の歩み寄りがみられたが、解決したわけではないため、今後も地元への説明と真摯な対応を要望する。

以 上