

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7年3月3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
	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]、[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7年3月31日(月曜日) 午後6時30分から午後8時15分まで 2 開催場所 武蔵野総合体育館 視聴覚室

1 調整会の開催請求理由

- ア 東棟南端部のマンション外壁を敷地境界線より 8 m 以上（少なくとも 6 m 以上）離隔を確保するように要求する。また、消火活動に必要な消防車両の進入や大型消防器具の設置の妨げとなる最南東部にある電柱を北側へ移設することを要求する。
- イ バイク置き場を廃止することを要求する。また、駐輪場内の騒音対策の徹底を要求する。
- ウ 一部住民へのプライバシーの侵害及び建物圧迫感の軽減を要求する。
- エ 一時駐車スペースを利用する車両のルール化やミラーの設置、歩道に駐車する車両の取締り責任者の明確化を要求する。また、管理規約違反者への是正措置を確立すること。
- オ 美大通りにおける歩道状空地の拡幅を要求する。
- カ バルコニーから見下ろしづらくする構造上の工夫を要求する。
- キ 西棟南端部のサービスバルコニーを廃止し、出窓とすることを要求する。
- ク サブエントランスにおけるプライバシーの侵害等に対して抜本的対策を要求する。

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 東棟南端部のマンション外壁を敷地境界線より 6 m 以上離隔を確保するように要求する。また、消火活動に必要な消防車両の進入や大型消防器具の設置の妨げとなる最南東部にある電柱を北側へ移設することを要求する。
 - (ア) 100m の建物の壁ができることで、災害時に東西方向の避難がなくなるため、確実に避難できるスペースを確保することが必要である。
 - (イ) 本計画建物から失火した場合、離隔が 2 m では消防車両や消防器具等を入れることが難しい。さらに電柱の存在も同様の支障がある。
 - (ウ) 民有地と密接しているため、プライバシーの侵害並びに日照の悪化等の懸念がある。
- イ バイク置き場を廃止することを要求する。また、駐輪場内の騒音対策の徹底を要求する。
 - (ア) エンジン始動時の騒音等に対する防止策がない。
 - (イ) 屋外でエンジンをかけると 24 時間バイクの始動音がコミュニティ全体に対して響き渡る恐れがある。

(ウ) 2 段ラックの廃止、施設内での防音対策、出入り口からの音漏れ防止等の工夫を求める。

ウ 一部住民へのプライバシーの侵害及び建物圧迫感の軽減を要求する隣接地や駐輪場前の個人宅に面する植栽帯について、常緑樹の高木を密植させることにより建物の圧迫感の軽減及びプライバシーを確保してほしい。

エ 一時駐車スペースを利用する車両のルール化やミラーの設置、歩道に駐車する車両の取締り責任者の明確化を要求する。また、管理規約違反者への是正措置を確立すること。

利用ルールの徹底、カーブミラーの設置、路上駐車車両への注意喚起を行うと説明は受けているが、このような対応では安全の確保はできない。明確な責任の所在、具体的な運用方法の回答を求める。

オ 美大通りにおける歩道状空地の拡幅を要求する。
歩行者の安全確保を求める。

カ バルコニーから見下ろしづらくする構造上の工夫を要求する。

(ア) 4・5 階建ての建物から見下ろされることにプライバシーの侵害のリスクがある。

(イ) 何かしら構造の工夫を検討してほしい。

キ 西棟南端部のサービスバルコニーを廃止し出窓とすることを要求する。

当該部分に個人宅が近接しているため、プライバシーの侵害等の懸念がある。

ク サブエントランスのプライバシーの侵害に対して抜本的対策を要求する。

当該箇所における騒音、夜間照明及びプライバシーの侵害による被害が不安を高めている。

(2) 事業者の回答

ア 東棟南端部マンション外壁と敷地境界の離隔について
約 6 m の離隔を確保する計画に変更する。

7-2 南端部にある電柱の移設について

現在、東京電力と電柱の移設について協議を行っており、今後現地立ち合いの上、移設場所の決定を行う予定である。ただし、移設に伴い近隣住民の同意が必要になるため、実現できるかは不確定ではある。

イ バイク置き場の廃止について

バイク置き場は廃止とする。

イ-2 駐輪場の騒音対策について

(ア) 2 段ラック式を平置きへ変更する。

(イ) 美大通り側の壁を二重にし、出入り口の位置を直線上に配置しないことで遮音性と飛び出し防止を図るよう計画を変更する。

ウ 個人宅へのプライバシーの侵害及び圧迫感について

(ア) 美大通り側駐輪場前の植栽帯について、高木を密植させる計画に変更する。

(イ) 東棟南端部の個人宅については、今後、意見を伺いながら樹木の配置等を決めたい。

(ウ) 外観を明るくすることで圧迫感の軽減を図る。

エ 一時駐車スペースの安全確保について

(ア) カーブミラーについては、今後現場にて検証を行い、適切な位置に設置する。

(イ) 運用ルールについて、3 台のうち、2 台を宅配車用や引っ越し車用及び管理関係車用とし、もう一台は宅配車用及び来客用とし、関係者以外が駐車できないよう停車時以外はスタンド看板等を設置することを検討している。

(ウ) 路上駐車の懸念について、一時駐車スペース、ごみ置き場及び駐車場の前以外はガードパイプを設置するため、路上駐車されることは考えにくい。

(エ) 防犯カメラを設置し、迷惑車両を見つけた場合、管理会社が注意を行う。管理は開発事業者の関連会社が行うため、近隣への迷惑が極力無いように関わっていく。

オ 歩道状空地の拡幅について

(ア) 歩道状空地を幅 2 m 10 c m で計画しており、既存の歩道 1 m 40 c m と合わせて 3 m 50 c m の歩行空間のスペースがある。

(イ)建物の規模を縮小することになるため、これ以上拡張することはできない。

カ バルコニーの構造について

(ア)バルコニーの大きさから、住民がバルコニーへ出て長時間過ごすといったことは考えにくく、手すりに近づくのは洗濯物を干すときが考えられる。本計画はバルコニー手すりの内側に物干し金物を設置するため、手すりを乗り越えて見下ろすといったことは考えにくい。

(イ)マナーの悪い住民に対しては、管理組合から注意喚起することになる。

キ 西棟南東部サービスバルコニーの廃止について

(ア)サービスバルコニー西側半分を住戸の形状へ変更する。

(イ)サービスバルコニーに面した開口部は腰壁付きとし、通常人の出入りがないような構造とする。

ク サブエントランスの対策について

(ア)照明について、夜間に煌々と照らすことが無いよう、照明計画を配慮する。

(イ)隣接地との間に植栽帯を約2 m以上設けている。

(ウ)話し声などの騒音については管理組合及び管理会社から注意喚起を行う。

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 東棟南端部マンション外壁と敷地境界の離隔について、事業者からは離隔を約6 m確保するとの回答があり、歩み寄りがみられた。

7-2 最南東部にある電柱を北側へ移設することについて、事業者からは今後、東京電力との協議及び近隣住民との調整を行うなど移設に向けて検討を行っているとの回答があり、歩み寄りがみられた。

イ バイク置き場の廃止について、事業者より廃止するとの回答があり、歩み寄りがみられた。

イ-2 駐輪場の騒音対策について、事業者より２段ラック式を平置きへ変更し、駐輪場の出入り口を２重にし、かつ直線的に配置しないことにより騒音対策及び飛び出し防止を図る計画に変更するとの回答があり、歩み寄りがみられた。

ウ 個人宅へのプライバシーの侵害及び圧迫感について、事業者より美大通りの個人宅に面した植栽帯を高木で密植させる計画へ変更し、東棟南端部の個人宅については、今後、意見を伺いながら樹木の配置等を決めるとし、また、外観についてはより明るい色へ変更するとの回答があり、歩み寄りがみられた。

エ 一時駐車スペースの安全確保について、事業者より防犯カメラを設置すること、管理組合から注意喚起を行うこと、適切な位置にカーブミラーを設置する等検討をしているとの回答があり、歩み寄りがみられた。今後、カーブミラーの設置場所については現場検証や市との協議の上決定されたい。

オ 歩道状空地の拡幅について、事業者からは現計画以上に歩道状空地を拡幅することはできないと回答があり、対立したままとする。今後現況道路と歩道状空地との段差を可能な限り小さくすることを検討されたい。

カ バルコニーの構造について、事業者からは住民がバルコニーからのぞき込む可能性が考えられる場合について対策をしているという回答があったが、対立したままである。

キ 西棟南東部サービスバルコニーの廃止について、事業者よりサービスバルコニーの一部を居室に変更し、開口部は腰壁付きとし、通常人の出入りがないような構造とするとの回答があったが、請求者からは圧迫感が出てきたとの意見もあり、これ以上歩み寄りがみられないため、対立したままである。

ク サブエントランスの対策について、事業者からは夜間の照明を配慮した計画とすること、隣接地との植栽帯を十分に設けているとの回答があったが、対立したままである。

以 上