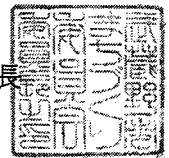


武蔵野市長 殿

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) ファインスクエア武蔵野緑町新築工事
開発区域 の場所	地名地番	武蔵野市緑町1丁目467番4、10、11、14外3筆
	住居表示	武蔵野市緑町1丁目7番以下未定
調整会の開催の経緯		令和6年11月13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 新日本住建株式会社 代表取締役 中村 慎似 三信住建株式会社 代表取締役社長 信田 博幸 (出席 代理人 新日本住建株式会社 [redacted]、[redacted] 株式会社クレオー級建築士事務所 [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12月18日(水曜日) 午後6時30分から午後8時40分まで 2 開催場所 武蔵野市役所 東棟8階 802会議室

1 調整会の開催請求理由

- ① 日照の観点から、建築物の配置を東側へ1 m移動してほしい。
- ② 日照の観点から、西側部分の高さを10m以下に抑えてほしい。若しくは4階、5階の一部を削ってほしい。
- ③ プライバシー保護の観点から、4階及び5階の西側バルコニー及び開口部をやめてほしい。
- ④ プライバシー保護の観点から、西側開口部は不透明ガラスへ変更してほしい。

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

① 建築物の配置を東側へ移動することについて

- (ア) 建築物を東側へ1 m移動することが最善策である。

② 西側部分の高さを10m以下に抑えること。若しくは4階、5階の一部を削ることについて

- (ア) この地域の一部は近隣商業地域ではあるが、周辺は高さ10m以下の住宅がほとんどである。
- (イ) 北側への日照の配慮は十分だが、西側住宅は無視されている。
- (ウ) 市は5階建ての建物が周囲に及ぼす日影などの影響についての指導が甘い。
- (エ) 屋上緑化を計画する代わりに、高さを低く抑えることを検討してほしい。
- (オ) 西側の高さを10m以下にできないのであれば、4階、5階の西側部分を極力削ってほしい。

③ 4階及び5階の西側バルコニー及び開口部をやめることについて

- (ア) 4階、5階は西側だけでなく、南北面にも開口部が計画されており、西側の開口部とバルコニーを無くすことは可能なはずである。
- (イ) 避難経路として西側バルコニーが必要ということであれば、バルコニーの幅を狭めて、最小限の大きさにすることでプライバシーに配慮してほしい。

④ 不透明ガラスへの変更について

- (ア) 西側開口部を介して、竣工後マンション入居者と向かい合わせにな

ることにより、トラブルが発生することが明白だ。

- (イ) トラブルを事前に回避するためには、不透明ガラスで計画することが必要なはずである。

(2) 事業者の回答

① 建築物の配置を東側へ移動することについて

- (ア) 東側道路際には条例の歩道状空地と接道部緑化が必要になり、1階にはテラスを配置する観点からもこれ以上東には寄せられない

② 西側部分の高さを10m以下に抑えること。若しくは4階、5階の一部を削ることについて

- (ア) マンションの専有面積自体の減少につながる変更になるため、できない。

③ 4階及び5階の西側バルコニー及び開口部をやめることについて

- (ア) 南側のバルコニーはサービスバルコニーとして室外機を設置するためのものである。
- (イ) 南側サービスバルコニーは避難上有効なバルコニーではなく、代わりに窓先空地を確保することもできないため、南側に避難口を移すことができない。
- (ウ) 北側はルーフバルコニーであり、下階は住戸になっているため、避難器具を設置できない。
- (エ) 説明会以降、もともと計画していたバルコニーの角を平面的に斜めにカットして配慮している。
- (オ) バルコニーには物干しや屋外機も設置されるため、これ以上幅を狭めることはできない。
- (カ) 隣地境界とは4m程度離れており、バルコニーを一般的な方法で利用している限りは見られやすいという状況ではない。

④ 不透明ガラスへの変更について

- (ア) 西側開口部と西側近隣住宅とは4mという一般的な幅員の道路程度離れている。
- (イ) 商品性の観点から、変更できない

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、調整会は今回をもって終了とする。

- ① 建物の配置を東側に移動してほしいという要望について、開発事業者からはこれ以上配置の変更はできないという回答であり、対立したままである。
- ② 西側の高さを 10m 以下に抑え、もしくは、4 階 5 階の一部を削ってほしいという要望について、開発事業者からは事業採算上できないという回答であり、対立したままである。
- ③ 4 階及び 5 階の西側バルコニー及び開口部をやめてほしいという要望については、開発事業者から既にバルコニーの一部を斜めに削る歩み寄りをしており、これ以上の変更はできないという回答であり、対立したままである。
- ④ 不透明ガラスへ変更してほしいという要望については、不透明ガラスへの変更はできない、竣工後にフィルムを貼ったり、カーテンを設置することをマンション購入者へ義務づけることもできないという回答であり、対立したままである。

以 上