

第40号様式（第36条関係）

令和6年11月7日

武蔵野市長 殿

(フリガナ)

請求者

住所

氏名

(法人にあつては、その主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

(複数人である場合は、代表者の住所及び氏名とし、その他の請求者については、別に名簿を添付してください。)

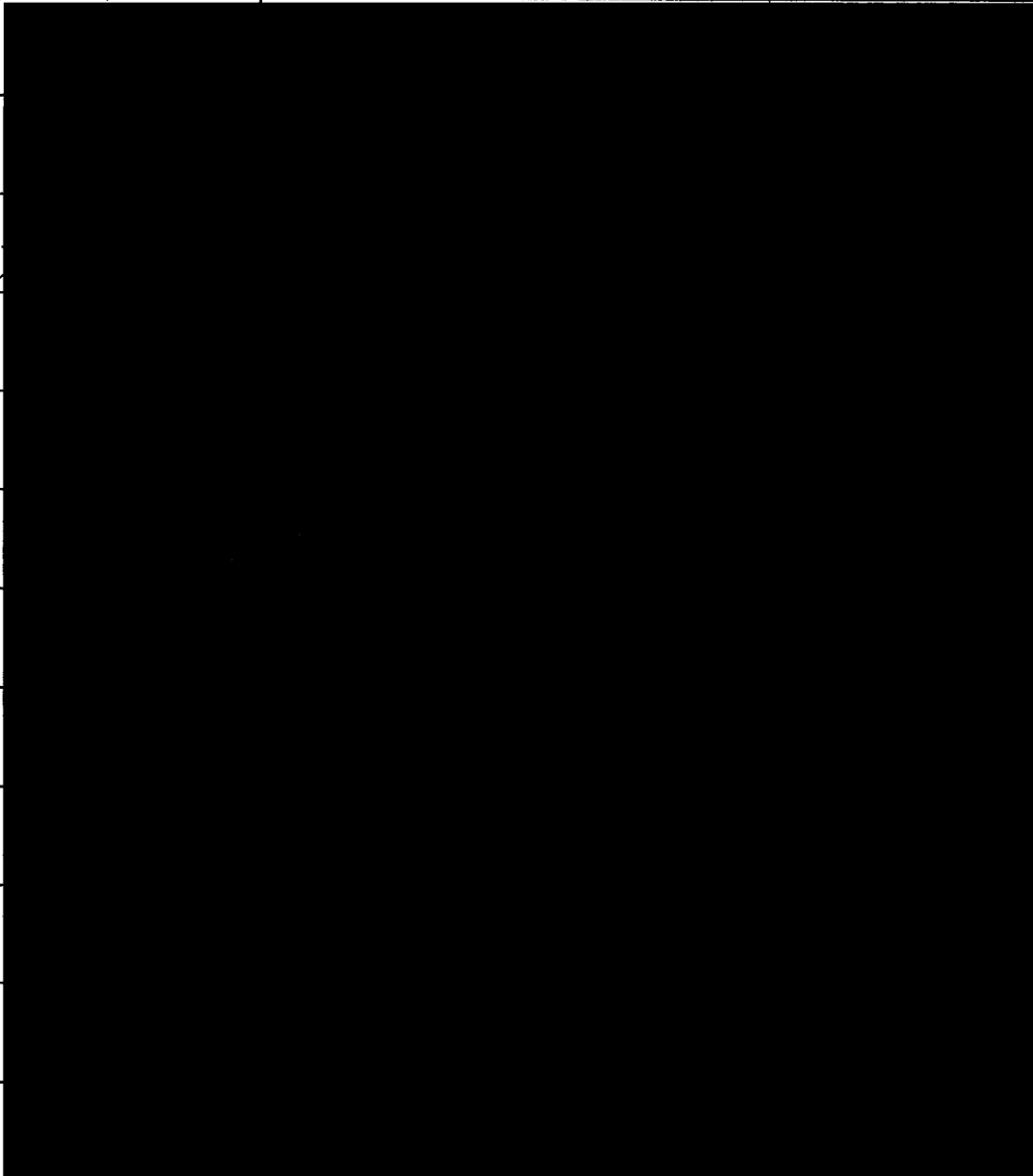
調整会開催請求書

武蔵野市まちづくり条例第61条第1項の規定により、次のとおり請求します。なお、この請求書を条例第61条第4項の規定により公衆の縦覧に供するにあたり、個人情報公表することに（同意します・同意しません）。

開発事業の名称		(仮称) ファインスクエア武蔵野緑地新築工事
開発区域 の場所	地名地番	武蔵野市 緑町一丁目525番1外6筆
	住居表示	武蔵野市 緑町一丁目7番 以下未定
請求の理由		別紙記載
この請求 に係る連 絡先	氏名	
	住所	
	電話番号	



調整会開催請求書(第40号様式)別添名簿

請求者氏名	請求者住所
	

調整会開催請求書(第40号様式)別添名簿

請求者氏名	請求者住所

令和 6 年 11 月 7 日

武蔵野市長殿

調整会開催請求書

この調整会開催請求書は、基調の調整要望として近隣数人の意見を[REDACTED]がまとめた。我々は素人の集団であり、その形式すら知らない。個々の要望を取りまとめる力もなく、個々の要望は個人として補足の形で調整会開催請求書に添付してもらうこととした。[REDACTED]の非力から個人的な意見が強く出てしまっていることはお許しいただきたい。

武蔵野市まちづくり条例第 61 条第 1 項の規定により、次の通り請求します。

（個人情報公表することに同意します）

10/25 の説明会において参加者の一人が声を震わせて発言したところ、建設会社の若い職員が「突然、空き地に大きな建物が建って動揺する気持ちはよくわかります」と応じた。それを聞いたとき、全く同じ文言を別の場所でも聞いたことを思い出した。これは、建築トラブルの際のクレーマー対策のマニュアル言葉なのだ。我々は「五階建て」の建物に驚きはしたが、私たちが動揺しているのは「物事が既成化され、クレーム処理のマニュアルによって進行され、それに対応できず、意見も言えず、どうしようもなくなっているいい歳をした自分自身」についてである。提出した意見書は単なる要望書と読み替えられ、簡単に応否の形で見解書としてまとめられ「その問題をどう考えてきたか」「それではどうするのか」の意見はない。調整会の開催を申請する。我々の意見や要望は世間の常識からかけ離れたものになっているのだろうか、第三者の存在を交えて調整できる機会を希望する。

我々にクレマーの意識はない。自分たちが「守ってきたもの」が一瞬にして否定されるように感じているのだ。「守ってきたもの」は建築という財産の意味だけではない。地域で住むということは、隣接する住民同士が互いを慮って迷惑をかけないように住むという不文律がある。建物においては特にその配慮が求められる。互いが十分満足がいくものではないかもしれないができる限りは日影やプライバシーに配慮する。たとえ狭小とはいっても土地を持つことは、そこに何代も住むことを前提としているからである。実際、緑町の住民は何代かになるものも多くそのため比較的高齢でもある。緑町がそれ程結束の固い地域とは思われないが、周辺する住民同士は互いに気を使いあい、助け合って生活している。引っ越してきた新住民は一応、[REDACTED]に挨拶に行くように勧められたりもした。

建設予定地周辺の住宅をよく見て欲しい。西側隣接住宅も駐車場に住宅が建つことを想定していた。それぞれの住宅ができる限り工夫している。しかし、今回の建設は想定外だと言わざるを得ない。住民は素直に、何故五階建てである必要があるのか、何故普段では考えられない陽の入らない西北側に開口部が設けられた住宅が建設されるのかと思う（この点については 10/13 [REDACTED]意見書で意見を述べた）。近隣の住宅についても同様である。多くは近隣商業地区に位置するがその大半は住宅である。それ故ということもあり、前述のごとく日影とプライバシーには殊の外配慮がなされている。建設会社の建物建設は強引である。その建物が地域のコミュニティ中で共存していく必要があるという視点に欠けている。「建て逃げ」で済まされる問題ではない。この奇妙な五階建て北向き雑居の構造が[REDACTED]である北側住民への配慮の結果であることは周辺の住民にとっては暗黙の了解事項ではある。しかし、そのための無理な建築は北西側の住人に対する配慮が軽視されている。北西側住人への影響は重篤である。

近隣住民にとっては、戸建ての建設段階で基準一杯に制限された日影は、新たに建設される高い建物が建築基準をクリアしたからといっても、現実にはそれが加算されることとなり、健康を害する段階にまでなるように思われる。

説明会で「昔は高い建物を建てる時、周辺の住民に印を貰ったこともあったんですが、今は違うんです」と漏らした設計者の一言にその人柄を感じるが、批判されるのは設計者の専門家としての建築倫理であり建築意識であろう。設計者は建設会社におもねることなく、専門家としての本意を意見することが必要ではないか。

●調整要望事項

①日影、景観に関して、「建築計画の設計変更」

西側ベランダだけではなく、住宅の東側への移動や間取り等の変更

行政の担当者より「あまりかけ離れた要望で平行線をたどるようであれば、調整会には馴染まないとされることがある」との助言は受けている。しかし、前述のように日影の問題は周辺住民にとって重大な問題である。そして、その解決には設計変更を要望するしかない。

建築業界ではそれが「かけ離れた要望」だとしても我々素人にはその意味が理解できない。我々はどの時点でその計画を知り、変更を要望できたのか。10/13の■■■■の意見書でも触れたが、この奇妙な建築は、北側住宅には事前に十分な付度や配慮がなされている。五日市街道に面した大きな建築では、建物の北西側に位置する住宅の日影の問題は宿命である。これまでの建築では建設者が西側の高さを抑えるなど考慮されてきた。最低限の法律規制を守っています説明で十分なのだろうか。しかも、この北西側に広がる極小住宅への影響の方がはるかに大きい。

一方で我々は、この問題に対して意見が公表され、公式場で調整され、それに対して建築業者がどう対応したかが公的に記録されることを希望する。こうした公的機関での小さな話し合いが積み重なることによってのみ、市の条例や法律の改正に繋がると信じるからである。

②日影、プライバシーに関して、「4階、5階の西側ベランダの設置廃止」

本建築は建築基準法に規定がないことを理由に隣接する西側住宅へのプライバシーの配慮が全くなされていない。

10/25の説明会では、建設予定のマンションの南西側4階5階の住居部に明るいベランダが2か所あるのにどうして西ベランダが必要なのかとの質問が出た。避

難口であれば南側ベランダでもいいのではないかとの意見が出た。西側ベランダは景観や日影に大きく関係する部分であると同時に西側住宅にとっては上階ベランダ見ると生活が丸見えとなるプライバシーに関係する場所でもある。西側住宅は前述のように隣地に建物が建つことを想定して南向きにも窓を造っている。特に■■■■は南側に庭を作り開口部を設けている。他の住宅も小規模ではあるが同様である。五階建て建築で日照が障害されることでそうした工夫の効果すらが危ぶまれるが、プライバシーの問題は深刻である。誰も他者のプライバシーを覗く権利はない。企業の論理ではなく、そうした配慮こそが、共存の基本であろう。

③ プライバシーに関して、「西側住宅に対面する全階の西側開口面の戸口、窓ガラスの不透明化（厚板ガラス等）」

10/13の■■■■の意見書でも述べたが、マンション建設にあたり、西側に開口部住宅を設けるに際、発生が予測されるプラバシートラブルに対し、どのような工夫や建築上の配慮がなされたのか、どうして戸口、窓ガラスの不透明化が必要ないのかの意見を求めてきた。

10/25の説明会では、3mの消防規定による間隔と約1.5mのベランダとフェンスで対策したと説明した。目隠し付きフェンスは最初の計画にはなく我々の要望をしぶしぶ飲んだ装置である。覗かれる恐怖は、前項でも述べたが、相手に覗かれる恐怖と同時に、当方から他人の生活が覗けてしまう恐怖がある。薄暗い明かりの中で電灯に映し出される生活を想像してほしい。3階建ての住居の窓がすぐそこで向かい合うのである。特に日照が乏しいマンション住居は電灯に頼ることになる。カーテンはさらに日照を悪くする。戸口、窓ガラスの不透明化を要望する。設計者は開口戸口を不透明にした経験がないと話されたが、吉祥寺の隣接するマンションではよく見られる。

更に問題なのは西側住宅の生活がマンションベランダから丸見えになることである。こうした問題に対して事前に検討されたであろう対策が建設者側からの回答にはない。これは建設者の建築にあたっての建築倫理の問題であろう。

④ その他

その他、個人々が要望する調整事項
調整要望事項補足別紙

最後に

行政の手続きが申請主義であることは理解している。今回も建設説明会が示された。しかし、説明会に出席できた人だけが周辺住民ではない。近隣の緑町はそれなりに古い住宅街である。地価は高いが高級住宅地というわけでもない。住んでいる人もさまざまである。持ち回りの町内会の用事で各戸を回るとそれがよくわかる。高齢で一人暮らしする人やアパートや借家に長年住み続けている人など民生委員が活躍する地域である。インターネットでの公表といったところで、誰もが使いこなせるわけではない。マンションの住民たちのように建設反対運動の連名の数で住民の反対の意思が測れるものではない。

調整会がなされることで、つたない意見や要望が理解され、建設業者の誠意ある回答を期待する。

1. 西側4階5階とプライバシー保護の措置

西側主開口部主バルコニーは採光換気等が必要な住宅のため減らせないとの見解書回答であった。しかしマンション西側の4階5階は南、北、西の3方向に向いた開口部とバルコニーがある。これら3方向のうち西方向だけでも開口部とバルコニーを無くして頂きたい。

武蔵野市まちづくり条例別表第2の10周辺環境の保護の措置の(2)に「開発区域に隣接して居住する者のプライバシーを保護するために必要な措置を講ずるように努めること」とある。マンションが現在の計画通りに建築されれば、我々の住居は至近距離と高所から覗かれる。ここ30年の間、我々にとって、我々の家の3階のバルコニーは洗濯物干し、布団干し、日光浴等生活の重要な場であったが、つねにバルコニー全体が高所から覗きうる状況になればとても同じ生活を送ることはできない。

採光換気等が必要な住宅のため西側主開口部主バルコニーは減らせないという見解書の回答であるが、マンション西側の4階と5階は西方向のほかに南と北ふたつの方向にも開口部とバルコニーがある。10月25日の説明会でも要望したが、せめて我々の家の南の窓のほんの一部の3階の窓だけでも安心して開けられるよう、3階のバルコニーだけでも安心して使えるよう、新しく建設されるマンションの4階5階西側の開口部とバルコニーは無くして頂きたい。

2. 西側4階5階と日照

「計画建物南西側のバルコニーの一部を削る」という見解書の回答であったが、周辺環境に与える影響を考慮し、建設予定のマンション西側の高さは10m以下にして頂きたい。それが無理なら、西側に一般住宅がある市内の多くのマンションがそうであるように、4階5階の西側部分を現在の計画より1m以上削って頂きたい。

武蔵野市まちづくり条例に開発事業者の責務として、第5条第1項に「開発事業者は開発等事業が周辺の環境に与える影響に配慮するとともに、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講じなければならない」とある。この地域は近隣商業地域を含むとはいえ、10m以下の一般住宅がほとんどである。住んでいる皆さんは御高齢の方が多く一日の大部分を1階で過ごしている。計画されているマンションの南西の角はこの地域の住居から見て南側に

あたる。計画されているマンションの敷地の西側部分における近隣商業地域部分の狭さには驚かされる。そこに第一種低層住居専用地域との境界線からはみ出しそうなほどぎりぎりに、5階建て（15.1m）マンションを無理やり押し込めて建てることは、日照を含め周辺の環境に明らかに深刻な侵害を与える。