

第40号様式（第36条関係）

2024年6月7日

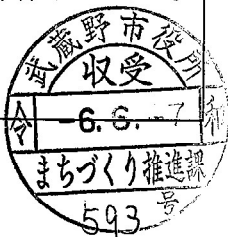
武蔵野市長 殿

(フリガナ)
請求者 他23名（別添名簿記載）
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、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) 武蔵野市・小金井様マンション新築工事
開発区域	地名地番	武蔵野市境二丁目863-10、868-2、889-12
の場所	住居表示	武蔵野市境二丁目14番2号
請求の理由		2024年5月14日付開発事業者からマンション・スイング管理組合およびマンション建設問題専門委員会宛の「（仮称）武蔵野市・小金井様マンション新築工事に関する見解書」（以下「見解書」といいます）記載の下記各項目について、近隣関係住民の問題提起や質問・要望に対する十分な説明がなされておらず、その内容について納得しかねるため、武蔵野市まちづくり条例第61条第1項の規定により、調整会の開催を請求します。 ① プライバシーの保護と安全対策について（詳細別紙1 ①-1、①-2および別紙2、別紙3、別紙4、別紙5 参照） ② 日照時間について（詳細別紙1 ②参照） ③ マンション・スイング建設の経緯との関係について（詳細別紙1 ③参照） ④ 敷地境界について（詳細別紙1 ④参照）



		⑤ 工事計画説明、害獣・害虫駆除、家屋調査について (詳細別紙1 ⑤-1、⑤-2および⑤-3参照) ⑥ 新築マンションの配色、新築マンション東側の店舗用 駐輪場設置について(詳細別紙1 ⑥-1、⑥-2および別 紙2 参照) ⑦ 代理権について(詳細別紙1 ⑦参照) ⑧ エレベーターおよびエレベーターシャフトについて (詳細別紙1 ⑧参照) ⑨ 外部からの侵入に対する対処について(詳細別紙1 ⑨ 参照) ⑩ 損害賠償請求について(詳細別紙1 ⑩参照)
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

[illegible]

調整会開催請求書(第40号様式)別添名簿(続き)

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 (続き 2)

請求者氏名	請求者住所

以上

調整会開催請求書(第 40 号様式)別添名簿 (続き 3)

請求者氏名	請求者住所

以上

調整会開催請求書(第 40 号様式)別紙 1

項番	意見書要望事項	要望の根拠	見解書の回答	見解書回答の不足点	事業者への要望内容
①-1	プライバシーの保護	●新築マンション共用廊下とマンション・スイング居室の距離が3メートル程しかなく、居室内が丸見えになる ●生活騒音(3メートル程の距離では新築マンションの生活音や話し声もマンション・スイング居室に聞こえてしまう)	●高さ 1.1m の手摺り壁と新築マンション各室の玄関前の目隠しパネル設置で対策として十分	●高さ 1.1メートルの手摺り壁とは、大人の腰の高さほどで、マンション・スイング居室丸見え状態の防止対策にはなりません。 ●生活騒音に対する対策が何も考慮されていません。	●新築マンションの共用廊下を内廊下とし、内廊下に窓を付けるならば非開閉の曇りガラスなどにしてください。
①-2	安全対策	●新築マンション建物北面と北側境界線との距離が僅か <u>58 センチメートル</u>しかなく、新築マンション共用廊下の解放空間などからの落下物、積雪時の屋上や壁面、手摺等からの落雪(特に融けかかりの氷状になった雪は刃物のように鋭利で非常に危険)等がマン	●最上階廊下庇先端に現計画の立上り15cmに加え、追加で 15cmの雪止め金物の設置を検討する(武蔵野市防災課へ過去の最大積雪量を確認したところ、約30cm程だったため) ●共用廊下に物を置かないよう入居者へ注意喚起する	●武蔵野市の過去最大の積雪量を超える積雪の可能性を全く考慮していません。 (マンションは今後 50~100 年建ち続けるのに、武蔵野市(市制施行 1947 年)の過去最大積雪量想定だけで十分とは言えません。 ●着雪と落雪の可能性がある個所として、最上階廊	●新築マンションの共用廊下は内廊下にしてください。 ●新築マンション建物の北面と北側境界線との距離を十分し、建物の北面と北側境界線との間を少なくとも 3メートル程度空けてください。 ●「落雪、落氷は起きる」ということを認識して、どのような対策を取るのかを示してください。 ●別紙 3 では「小金井マンションの屋上近くの庇から境界線までの水平距離が 7m 以

調整会開催請求書(第 40 号様式)別紙 1

項番	意見書要望事項	要望の根拠	見解書の回答	見解書回答の不足点	事業者への要望内容
		シヨン・スイングの敷地内に落下する可能性が極めて高く、近隣住民の安全な生活が脅かされる		下底先端の立上りと追加の雪止めしか考慮しておらず、新築マンション建物の北側壁面、共用廊下各階の手摺り壁および手摺りへの着雪およびそれらからの落雪の可能性を全く考慮していません。 ●入居者への注意喚起程度で共用廊下に物を置かないことが徹底できるという想定が甘過ぎます。 ●共用廊下を通行する者から手摺り壁の隙間や解放部分を通して物が落下する可能性を全く考慮していません。 ●公式の積雪深が 30cm でも、屋上や底が均一に 30cm の積雪深になるのではなく吹き溜まりにはもっと	上になるように建設すれば、マンション・スイングの敷地内に落雪する確率は低い」と結論付けています。別紙 3 の内容に基づいて、隣の土地に落雪させないで、自分の敷地内に落雪、落氷させてください。 ●雪止め金物の実態(カタログ、使用表党)を明らかにして安全であることを示してください。 ●雪止め金物の安全基準や点検方法や点検頻度を具体的に示してください。 ●雪止め金物自体が劣化したり風で煽られたりして落下する危険性に関して説明してください。 ●建築基準法では武蔵野市の積雪は 30cm と想定しています、実際には吹き溜まりでは 30cm よりはるかに深い積雪深になるので後付けの金具では落雪対策が不十分であることを認識して抜本的な対応を行ってください。 ●後付けのアタッチメントでは脆弱であり危険なので、抜本的な対策を取ってください。

調整会開催請求書(第 40 号様式)別紙 1

項番	意見書要望事項	要望の根拠	見解書の回答	見解書回答の不足点	事業者への要望内容
				多くの雪が集積するので、局所的には公式発表の 2 倍以上の積雪深になる場合があることに一切言及していません。 ●後付けで雪止めを設置すると称していますが雪止め設備の実態がまったく不明です。 ●雪止め金具の強度、耐久性、メンテナンスなどに関する情報が皆無です。	●パラペット上に 15cmの雪止め金物を設置しても屋上からの落雪を無くすことはできません。 ●詳細は別紙 2、3、4、5 に記しました。別紙 2、3、4、5 に記載したそれぞれの内容に対応してください。
②	日照時間	●新築マンション建設により、<u>マンション・スイング(東側)の日照時間はゼロになり</u>、中低層階は直接の日照が得られない時間帯が長く続くことになる	●本計画地は商業地域のため、用途地域に適合した建築物を関係法令に従って計画している	●本件開発計画における土地の利用方法は、1 階部分のみが店舗で、2 階から 10 階は居住用の賃貸マンションであることから、そもそも土地の利用方法が用途地域の想定する商業施設とは異なる居住用施設中心になっています。	●新築マンション建物の北面と北側境界線との距離を十分確保する(建物の北面と北側境界線との間を少なくとも 3 メートル程度空ける)ことを要望します。(安全対策だけでなく、マンション・スイングへの日照影響の軽減にも有効です) ●新築マンションの北面の壁と西面の壁の色は光を吸収しない白色として、建物の影響で暗くなることは可能な限り軽減してくだ

調整会開催請求書(第 40 号様式)別紙 1

項番	意見書要望事項	要望の根拠	見解書の回答	見解書回答の不足点	事業者への要望内容
					さい。 ●関係法令をおしなべて一律に適用するのではなく、現場で人が生活している実際の状況に応じた補正を行うことが適正なので、そのようにしてください。
③	マンション・スイング建設の経緯との関係	●武蔵野市の西の玄関口にふさわしいまちづくりの一環として建設されたマンション・スイングを覆って武蔵境駅北口からは完全に遮蔽する 10 階建ての新築マンションではなく、広く武蔵野市民が利用でき、駅前立地ならではの利便性を活かせる低層階の商業施設が望ましい	●収益性よりも安定した事業で先代より相続した土地を守っていききたいという願いから、用途地域の規制と建築基準法を遵守して、賃貸マンションを建築することにした	●マンション・スイング建設の経緯など意に介さず、用途地域が商業地域であることを利用して、建築基準法の許容範囲内で最大限の収益性を追求する計画です。これは生和側の主張という印象しかない。複数の相続人で合意した上での回答なのか不明な点が多い。 ●マンション・スイングは、1990 年の武蔵境駅北口地区第一種市街地再開発事業計画に基づき、当時の地権者の協力を得て 1995 年に完成したもので、爾来約	●事業者は見解書で、「収益性よりも安定した事業で先代から相続した土地を守ろうとする」、「近隣の皆様と思いは同様で、街に溶け込むように先代から相続した土地を良い形で次世代に資産継承したい」と述べているので、<u>10 階建て賃貸マンションよりも、むしろ、広く武蔵野市民が利用でき、駅前立地ならではの利便性を活かせる低層の商業施設にするよう計画を見直してください。</u> ●眺望利益に対する侵害が違法であるとして建築差し止め仮処分命令申し立てが認められた事例があります(*1、*2、*3)。 眺望利益を侵害しないでください。 *1 豊永晋輔:差止裁判例に見る受忍限度

調整会開催請求書(第 40 号様式)別紙 1

項番	意見書要望事項	要望の根拠	見解書の回答	見解書回答の不足点	事業者への要望内容
				30 年の長きにわたり、マンション・スイング居住者の、スイングビルと一体となった武蔵境北口駅前の景観と、良好な眺望への愛着は極めて大きく、新築マンション建設によるマンション・スイング居住者の眺望利益の侵害の程度は極めて甚大です。 ●マンション・スイング建設時、XXXXXXXXXX氏は、武蔵境駅からマンション・スイングへの視界を遮るようなビルは建設しませんでした。それにも係らず、先代から敷地の一部を相続した事業者は、自らの都合(賃貸マンションからの賃料収入の極大化)だけを考えて、新築マンションの	の 2 つの機能-差止めの効果に関する覚書、学習院大学学位論文(博士(法学)), 2022. *2 太田秀也:別荘地における隣接土地上の建物の建築が、眺望利益に対する違法な侵害にあたるとして、建築差止仮処分命令申立てが容認された事例, RETIO, No.36, 70-71, 2010. *3 東京新聞 2009 年 4 月 10 日朝刊, 2009. ●本事業計画は複数の相続人(地権者)で合意している計画なのかを明確に示してください。

調整会開催請求書(第 40 号様式)別紙 1

項番	意見書要望事項	要望の根拠	見解書の回答	見解書回答の不足点	事業者への要望内容
				設計を行い、マンション・ス イグ居住者への事前の 説明や交渉は一切行わ ず、業者(生和コーポー レーション)に形式的な説明を 行わせているだけであり、 その姿勢は社会通念に照 らして極めて不適切と言わ ざるを得ません。	
④	敷地境界	● <u>登記簿と現況測量の 地積の不一致ならびに 境界標変更の経緯が不 明</u> なまま、本件開発計 画が進行することは、マ ンション・スイングの敷地 権の侵害に繋がりがね ない	●現況測量と土地登記 簿謄本の地積差異につ いては、平成6年の南側 市道拡幅時における分 筆による残地発生が差 異発生の原因と思われ る ●境界標変更の経緯は 分りかねる	●境界標の履歴が不明で あることあ申請者と事業者 の間で認識が一致していま す。 ●地積面積の差異に分筆 は無関係であることは明白 です。 ●確定測量図が存在する ならば示すべきです。 ●確定測量図が存在しな いならば、境界が確定して ないことを認めるべきです。	● <u>各筆ごとに面積を再精査</u> すべきです。 容積率が 400 パーセントを超えている可能 性があります。 ●境界が確定していない状況なので開発 を進めるべきではありません。

調整会開催請求書(第 40 号様式)別紙 1

項番	意見書要望事項	要望の根拠	見解書の回答	見解書回答の不足点	事業者への要望内容
				●事業者は開発を計画している土地の面積が実際には申請よりも少し狭い可能性を考慮していません。	
⑤-1	工事計画説明	●工事計画についての説明会は行わず、工事開始前に、関係者に“ご挨拶に伺う”との説明あり ●マンション・スイングの居室・ベランダから、僅か 3メートル程の距離で、1年3か月に亘って、解体及び建設工事が行われることは、マンション・スイング居住者への騒音、振動等による生理的・心理的苦痛は受忍限度を超える程のものである	●工事計画については従前説明どおり(説明会を行わず、開始前に関係への“ご挨拶”のみ) ●細心の注意を払って工事を進める	●解体・建設工事による近隣住民の懸念に対して真摯に対応しようとする意思が認められません。 ●工事進行中のトラブルや損害への対応について具体的施策が何も考慮されていません。	●解体・建設工事について、近隣住民への説明会を開催し、工事の詳細について説明を尽くしてください。 ●工事進行中のトラブルや損害への対応について具体的施策を策定し、説明会で提示してください。 ●家屋調査はどのように行うのかを事前に協議して具体的に示してください。

調整会開催請求書(第 40 号様式)別紙 1

項番	意見書要望事項	要望の根拠	見解書の回答	見解書回答の不足点	事業者への要望内容
		●工事に伴う塵芥等の飛来によるマンション・スイングの敷地・建物の汚染、部材の落下等によるマンション・スイングの建物・器物の損壊、更には、住民の怪我などの発生の可能性が、近接地のために高くなる			
⑤-2	害獣・害虫駆除	●近隣説明会では、害獣・害虫駆除は完璧に処理したとの説明を受けたが、その後、非常に多数(数百匹規模)のクマネズミが古家内に生息している事実が確認され、説明会での説明が虚偽であることが判明した	●ネズミ等の害獣害虫類等に対しては駆除対策を再度行う	●これまでの説明が虚偽であることが判明しており、「再実施する」とは述べられていますがその言葉は信用できません。 ●駆除する作業を行うことが重要なではありません。実際に駆除することが必要なのです。それにもかかわらず、駆除する作業を行うことまでは示されてい	●事業者の責任で、生和コーポレーション以外の信頼できる業者による害獣・害虫駆除を実施して、完了したことの証明書を提示してください。 ●薬剤耐性で頭がいいクマネズミが多いので、どのような方法で駆除するのか具体的に詳細な説明をしてください。

調整会開催請求書(第 40 号様式)別紙 1

項番	意見書要望事項	要望の根拠	見解書の回答	見解書回答の不足点	事業者への要望内容
				ますが、実際にどのようにしてどのように駆除するのかまでの具体的な方法が示されていません。	
⑤-3	家屋調査	● 古屋の解体工事時にも損傷や傾斜は起こり得る	● 行う予定でございます。	● 家屋調査を行う予定と回答しながら、実際には家屋調査を何も行わないまま、解体工事工程を進めようとしてしました。(解体工事を2024年5月10日に行う予定と連絡してきた、その後、5月14日に開始する予定に変更になったと連絡をもらいました)	● 家屋調査を実施し、解体撤去作業はその後に行うようにしてください。 ● 家屋調査の内容と実施予定の打ち合わせを行う、家屋調査を行う、解体工事を開始する、という順番を完全に直列に実施してください。 ● 解体撤去作業を行いながら家屋調査を行う、という同時並行で行うやり方はおかしいので、そのようなことがないようにしてください。
⑥-1	新築マンションの配色	● 現在の計画における新築マンションの外壁の色は濃いベージュ色(2.5Y/1)と茶色(5YR3/2)により構成されており、これらの配色は光を吸収するので、新	● 武蔵野市まちづくり条例に則って、生和コーポレーション株式会社と相談し検討する	● 本件事業計画に関して、武蔵野市情報公開条例に基づき、一部開示された文書を閲覧したところ、建物の配色に関しては、もっぱら駅前であることの景観上の扱いが焦点となってお	● なるべく暗くならないように、新築マンションの北面と西面の壁の色は、光を吸収しない白色にしてください。

調整会開催請求書(第 40 号様式)別紙 1

項番	意見書要望事項	要望の根拠	見解書の回答	見解書回答の不足点	事業者への要望内容
		築マンションによって、ほぼ完全に日照が失われるマンション・スイングへの影響を少しでも軽減するため、新築マンションの北面の壁と西面の壁の色は、光を吸収しない白色として欲しい		り、配色が制限を受けるのは、駅側である南側および東側に限られ、新築マンションの北面の壁と西面の壁の色を、光を吸収しない白色とする意見書の要望は、景観上の問題にはなりません。	
⑥-2	新築マンション東側の店舗用駐輪場設置	●新築マンションの東側に沿って店舗用駐輪場が設置されれば、駅や駅周辺施設の利用者による不法駐輪や放置自転車などが発生し、6メートル公道の通行を妨げ、隣接するマンション・スイングの表玄関へのアクセスに悪影響を及ぼす事態が予想される	●防犯カメラの設置及び注意喚起を十分に行う	●「注意喚起」程度の生ぬるい対策では不法駐輪や放置自転車の発生防止は不可能(不法駐輪や放置自転車を惹起す者は、注意など初めから聞く意思を持っていない)です。 ●防犯カメラを設置しても、違反者の摘発・処罰を行わなければ何も実効性がないので、結局のところ何も対策をしていないことになります。	●店舗用駐輪場は敷地内西側のみにしてください。 ●nonowa、Emio、スイングビルが自転車を施設の近くに置くことを禁止している理由を正確に理解して、どうしてそのようにしているのかを説明できるようにしてください。 ●複数の無断駐輪された自転車が倒れると極めて危険であることを強く認識して自転車置き場を設置してください。(過去に武蔵境駅至近で将棋倒しになった自転車の下敷きになって骨折した者がいる理由を考えて対処してください。 ●計画地は風が強く自転車が倒れること

調整会開催請求書(第 40 号様式)別紙 1

項番	意見書要望事項	要望の根拠	見解書の回答	見解書回答の不足点	事業者への要望内容
					が多いことを認識して対処してください。
⑦	代理権	●事業主(小金井氏)と生和コーポレーションの関係は利益相反の関係にあるのでは	●その関係にはございません。	●第一回目の説明会(2024年4月4日)では、参加者の質問に対して、営業の担当者が「一括借り上げ(マスターリース)の方向でオーナーと話している」と明言していました。マスターリース契約を結ぶということは、小金井氏(貸主)と生和側(借主)には借地借家法が適用され、生和側の利益が手厚く保護されることとなります。このことから、小金井氏と生和側は利益が相反する関係になります。したがって、小金井氏は気づいていないかもしれませんが、生和コーポレーションを代理人にすることは不適切です。	●小金井氏本人か、あるいは小金井氏とは利益相反の関係にならない代理人によって、計画を最初からやり直してください。 ●事業主である小金井佐知子氏は、マスターリース契約(全室丸ごと貸す契約、マンションを一棟丸ごと貸す契約)を行うと自分(貸主)と生和側(借主)は利益が反する関係になり、借地借家法や契約書により生和側(借主)の権利が強くなることを十分に認識した上で代理人を選ぶべきです。

調整会開催請求書(第 40 号様式)別紙 1

項番	意見書要望事項	要望の根拠	見解書の回答	見解書回答の不足点	事業者への要望内容
⑧	エレベーターおよびエレベーターシャフト	エレベーターの仕様に問題がある。エレベーターシャフトの力学的な強度、構造計算、安全性の見積もり、昇降路内の温度上昇、強風の影響など。 ●エレベーターシャフトの構造計算や安全性の見積りを示して欲しい。 ●真夏に最上階付近で閉じ込められた場合、何分後には何℃になる、という図(横軸に時間、縦軸に温度)を示して欲しい。	●エレベーターも別途確認申請を行いますので、安全に設計して法令の範囲内でご対応いたします。 ●「データは無く、エレベーターメーカーの原則として年間を通しての周辺環境を 33 度としており、それが 40 度を越える場合は換気設備を入れることで品質上問題ないとされており、真夏に限定して温度を測ったりはしていません。」というのがエレベーターメーカーの回答になります。 ●強風ではエレベーターは止まらない	●エレベーターメーカーは、「<u>33℃を超えないエレベーターシャフトを建設すること</u>」と述べています。すなわち、エレベーターメーカーは、エレベーターシャフトの建屋に直射日光が当たるとエレベーターシャフト内の温度は 40℃を超える場合があると認識しています。そのため、そういう場合は換気設備や冷房を設置しなければなりません。建設予定地の日照条件を考慮すると、屋上を含む外装の色や断熱にもよりますが、エレベーターシャフト内の温度は真夏は 40℃を大きく超えることが容易に予測されます。 ●武蔵境駅至近に強風で	●エレベーターシャフト内の温度の見積りを行なってください。それができていないシャフト中にはエレベーターを設置しないでください。 ●エレベーターシャフト内の換気設備等の開口部は、防火区画に適したものなのかを示してください。 ●エレベーターメーカーが示しているのは、エレベーターシャフト内の空気の温度が 33℃の場合、エレベーターの発する熱によるエレベーターシャフト内の温度上昇は 7℃以下なので、エレベーターシャフト内の温度は 40℃以下に保たれる、ということのみです。真夏で外気温が 36℃を超える日が続いた場合に、強烈な直射日光が当たるエレベーターシャフト内の温度はどうなるのか、設計段階で見積り示すべきです。 ●内廊下ではないのに「強風でエレベーターは止まらない」という根拠はまったくありません。強風時にはエレベーターはどうなるのかをきちんと理解してから設計をして

調整会開催請求書(第 40 号様式)別紙 1

項番	意見書要望事項	要望の根拠	見解書の回答	見解書回答の不足点	事業者への要望内容
				エレベーターが止まる(運用を停止する)比較的新しいマンションが実在しています。	建設をすべきです。現時点でどのように理解しているのかを説明してください。
⑨	外部からの侵入に対する対処	●塀から南側通路部分までの距離が 58cmしかないので、外部から侵入できるのではないか。	●通常はできないと考えます。	●設計者が現地の状況を認識しているとは思えない回答です。塀との距離がわずかに 58cmで、塀の高さと二階通路部分の高さがどのような状況になるかを現地で、確認していれば、容易に侵入できることがわかるはずです。	●内廊下にして境界部分を壁とするか、あるいは塀との距離を十分に離して居住者ならびに近隣住人の安全をはかってください。 ●犯罪を誘発して治安を悪化させるような構造にはしないでください。
⑩	損害賠償請求	●小金井マンション建設に起因する損害が発生した場合には小金井佐知子氏に損害賠償請求をするのか？	●法的な問題は、弁護士ではないのでわかりかねます。	●現時点で具体的に損害の発生が予測されることがいくつもあります。そのため損害賠償について、はっきりしないまま計画を進めるのは無責任です。	●少なくとも、現時点で損害の発生が見込まれて具体的に指摘されている案件に関しては、誰に損害賠償を請求すればよいのかを明確に示してください。