

2024 年10 月25 日

武蔵野市長 殿

(フリガナ)

請求者

氏名

ほか 2名(別紙記載)

(法人にあっては、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。)

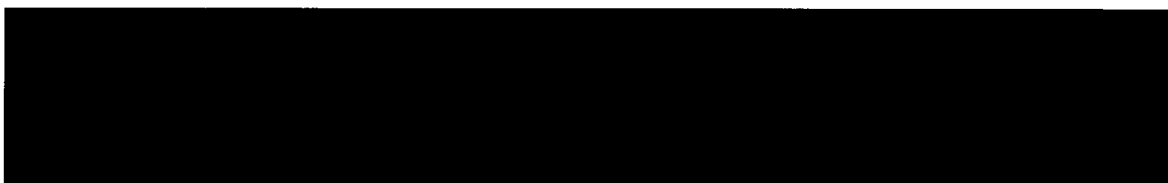
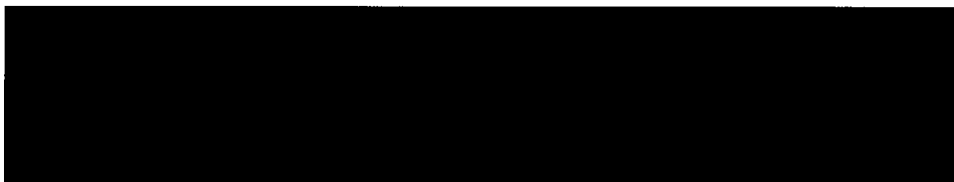
調整会開催請求書

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) 吉祥寺本町2丁目ビル新築工事 |
| 開発区域<br>の場所        | 地名地番 | 武蔵野市吉祥寺本町2丁目2008番45 |
|                    | 住居表示 | 武蔵野市吉祥寺本町2丁目14番以下未定 |
| 請求の理由              |      | 別紙記載                |
| この請求<br>に係る連<br>絡先 | 氏名   |                     |
|                    | 住所   |                     |
|                    | 電話番号 |                     |



## ■ 請求者名簿



## 請求の理由

### ■はじめに

開発業者様へ意見書（要望）提出、その回答を頂いております。  
開発業者様からは、いくつか要望を考慮して頂き回答（対応）を頂きました。

しかしながらほか要望事項に対しての再検討をお願いするものです。  
まず、第一に配慮して頂きたいのは、今回の建設予定地は準商業地域であるということです。商業地域ではなく、近隣は多くの住民が居住、生活をしています。

従って住民に寄り添ったビルであるよう強く望みます。  
建築上適合すれば良し、ではなく、近隣住民に配慮した建築、そして武蔵野市の街づくりを推進、適合する建設を望むものです。

### ■建設予定地について

現在駐車場跡地が今回の建設予定地ですが  
建設予定地の道路は4mありません。住民が多く住んでいます。  
建設時、建設後の懸念事項がいくつか考えられます。

### ■境界について（要望事項）

回答書では『最低限の限界地』とのこと、言い換えれば建築法規制ギリギリまで建築するということ、ではないでしょうか。

設計図では[REDACTED]とは55cmしかありません。

[REDACTED]との境界は道路に対して垂直ではなく[REDACTED]が40cmほど南側です。設計ではあくまで境界から55cmで設計されており真四角なビルでない建設となっております。

この境界について最低でも1mは、離していただきたい。  
55cmでは圧迫感があります。日影の問題もあります。

業者様ご存じのように同じ道路の南側（東急側の）ビルでは北側建物とは距離のある建築となっております。  
これに似たような設計変更ができるのではないのでしょうか。

■日影（日陰）について

との僅かな空間での圧迫感のみならず、この大きな壁面の影響で、日影による洗濯物の乾き時間の問題、そして日々生活するうえでの心身的な問題の発生、など憂慮すべき事項が考えられます。

■看板位置変更（要望事項）

日陰の問題もあり

看板位置の再考依頼。現在の予定より南側への移動を求めます。

■テナント・ほか（要望事項）

①物販1，飲食7店舗予定

テナント募集はこれからであるが今後のテナントには物販を増やすように要望します。

②この物件の売却時には、周辺の住民に騒音・臭気などの迷惑をかけない現オーナーが責任をもって店舗を選定し、全店舗が入った時点以降で行うこと。騒音にはテナントから客が道路に出た時点での大声などの騒音も含む。

③行列ができるテナントをいれないこと。行列ができた場合の対応対処をテナントとの契約時に表記し、住民にも提示すること。住民から行列ができているので対処して欲しいと管理会社に申し入れることは疑念を感じる。そうならないようにテナントをオーナーが対処すること。

上記も売却時に契約書に加えること。

■工事について（要望事項）

①進捗管理

回答では適時進捗対応とのことですが、工事進捗は近隣住民の懸念事項であり、個別ではなく工事進捗の報告会を近隣住民集めての開催を求めます。

②4mもない道路での工事であることから建築中は道路占有が予想され近隣住民の生活上の不都合が予想されます。

セットバックして建設することを求めます。

③敷地内にテナントへの物販搬入時や清掃業者のゴミ収集時に、車片面が入る 空き地ではなく、1台以上入る駐車場を設け、路上駐車をしないこと。5分位 の搬入にコインパーキングを使っている業者を見たことがなく、5 分の路上 駐車をすると5～10台は車が連なるため。設計変更を要求する。

④建設中に建設業者が道路に座り煙草を吸っていることが多いため、周辺に煙 草の煙の被害をなくすこと。責任をもって監督すること。

⑤工事中的問題・事故は施工者とそれを発注した責任により発注者が再度責任を取 ること。を要求する。

以上

2024年 10月22日

武蔵野市長 殿

(フリガナ)

請求者

住所

氏名

(その他の請求者については別に名簿)

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) 武蔵野市吉祥寺本町2丁目ビル新築工事                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 開発区域<br>の場所        | 地名地番 | 武蔵野市吉祥寺本町2丁目2008番45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                    | 住居表示 | 武蔵野市吉祥寺本町2丁目14番                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 請求の理由              |      | <p>当該事業について、以下の点について十分な説明、対応策が行われていないため、調整会議の開催を要求する。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 付近の住宅とのバランスから1mのセットバックを要求する。(対応できない理由が示されていない。)</li><li>・ 1mという幅広の看板を壁と垂直に取付けるため、風圧による危険性を指摘したが、数値による安全性の説明がなされていない。幅の縮小か、取り付け方向の変更を要求する。</li><li>・ 7件の飲食店という近隣に見ない規模から、排気・空調による騒音のトータル数値提示と対応策を要求する。</li><li>・ ゴミ収集施設の容量(体積)提示を要求する。</li><li>・ 緑化の面積拡大や植樹種の変更を要求する。</li><li>・ 適切な陥没事故対策と家屋事前調査を要求する。</li></ul> <p>(各点の詳細は別紙にて説明)</p> |
| この請求<br>に係る連<br>絡先 | 氏名   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                    | 住所   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                    | 電話番号 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



名簿（その他の請求者）



## 調整会開催請求の理由（明細）

- 1 周辺住宅とのバランスから、境界から最低 1m のセットバックを要求したが、納得のいく理由が示されていない。よって当初の要求通りセットバックを要求する。

- ・民法による 50cm の間隔を想定して用地を取得し、土地の有効利用などを勘案した適正な計画であるとしているが、この計画では周辺住民と対立することは明確であるのにそれは勘案しなかったのか。それとも利益のためには仕方がないと考えたのか。
- ・民法の規定が万能ではなく、その土地の慣行が優先するという見解もある。本件の場合、従前から建っている[ ]の住宅は、[ ]の窓から日光を取り入れる構造となっており、ここに後から割り込んで建設する事業者のビルが一方的に最低間隔で十分とすることは適切でない。（法の精神とは対立する両者が適切なバランス点を見つけることにあるはず。）
- ・事業において利益を上げることは大切なことである。しかし、何も建てずに放置しておいても相当の率で値上がりする土地にわざわざビルを建設する事業なので相当の利益が見込まれると思う。その利益の少し削減して建物をセットバックすることは可能ではないかと推測する。一方、[ ]のセットバックによる建物の面積減は 5.42%である。
- ・50cm の間隔では、積雪時の雪の落下が隣地に落ちる、工事時に適正な防音壁の設置ができないなど具体的な不都合点が予測される。

- 2 1m という幅広の看板を壁と垂直に取付けるため、風圧による危険性を指摘したが、数値による安全性の説明がなされていない。説明がないのであれば、幅の縮小か、取り付け方向の変更を要求する。

- ・事業者は、当該看板は設置基準により安全性が保障されているとしているが、近年「これまで経験したことがない」想定外の風雨による災害は枚挙にいとまがない。法定の設置基準は起こったことがない強風には対応していないのではないのか。法的基準を満たしているはずの電柱は何故倒れているのか。
- ・当該看板は、幅 1m 高さ 5.7m と巨大であり、吹き飛ばされたり、落下した場合の危険は、電柱の比ではない。風圧の減少と安定性の確保のため、せめて幅を 70cm まで縮小することを要求する。
- ・我々は、瞬間最大風速に対する耐性を求めたが、事業者は自然条件の違いを理由に全くデータを示さなかった。設置基準の想定する風速に対して陸上の最大風速はどのくらいでどのくらいの耐性余裕があるのか、とか、安全性を判断させる方法はいくらでもあるはずである。事業者の対応は不誠実である。



- ・また、我々の観察によれば吉祥寺の繁華街で幅 1m に達する看板は発見されなかった。同程度のものが散見されるとは、具体的にどこのもを指すのか明らかにしてもらいたい。

(注) 吉祥寺の繁華街----南、井の頭通り、東、吉祥寺大通り、北、五日市街道、西、東急通り、で囲われた地域

- 3 当該ビルは、近隣に例を見ない7飲食店舗を予定していることから、大規模の排気・空調設備を必要とし、その騒音も相当になると推定される。設備の配置に工夫するとともに、騒音の積算を行い、近隣の住民が耐えられるものであることを確認しておくことは必須である。

- ・7店舗の飲食店が同一ビルに入っている例は少ない。東急デパート、ヨドバシカメラのような大規模ビルを除くと、ほとんどない。まして、その設備が住居に近い、3階建ての屋上に設置されとなれば、その騒音を積算しておくことは当然である。
- ・近隣の大規模建物であるエクセルホテル東急でも入っている飲食店数は7店舗にとどかない。しかし、通常運転時でも周囲に相当の騒音がし、設備が不調となれば[REDACTED]でも相当にうるさい。(何度か申し入れに行っている。)

- 4 7店舗の飲食店が昼夜にわたって営業するのであるから、相当の生ゴミの発生が予想される。十分なゴミ収集施設であることを、発生ゴミの推定量、施設容量とともに示してもらいたい。

- ・説明会では、地下の集積所に収集し、夜間に委託業者が回収するシステムであることが説明された。ゴミの散らかりにくい方法であることから、この点は評価できる。(しかし、市の指示によるとして1階の収集場所が図示され、修正されていない。)
- ・発生ゴミの推定方法・推定量、施設容量が、体積で示されていないため、十分であることが理解できない。
- ・また、ゴミ集積所の面積は、見解書では3.9m<sup>2</sup>としているが、建築計画書では「有効面積」1.63m<sup>2</sup>となっている。ゴミ収容能力としては計画書の面積が適切なのではないか。(その面積にどの程度の容量の施設を設置できるかが問題。)

- 5 近年は気温の上昇とともに各建物からの排熱も加わって夏の酷暑は耐え難いものとなっている。当該ビルは、7店舗もの飲食店があることから排出される熱量は、住宅・通常の商業ビル等と比較して格段に多いことは間違いない。この点を少しでも補正するため、最大限の緑化が必要である。

- ・排熱によって近隣に損害をかけているという意識が事業者にはない。したがって、緑化によってその損害を少なくしなければならないという意識もない。事業者にとって緑化は、お義理とする行政への協力である。それが緑化の内容にも現れている。
- ・建物前面の空地から見れば、土の地面の面積を増やし、草花を植え、木の種類は葉の面積の多い（水分を多く含む）ものに変更するなど、事業の採算性に影響しない範囲でも工夫は可能に思える。

6 近隣で工事中の陥没事故が起きたことから、適切な工法の採用と事前の家屋調査を要求する。

- ・鋼板による堅固な土留め工事を行う方針を説明されており、その点は評価できる。しかし、施工業者への明確な工法指示を盛り込んだ契約書の公開には同意していない。部分的にでも公開して、我々が安全性について確認できるように要請する。
- ・近隣の陥没事故では幅 4m の市道が全面的に陥没しトラックが道路面から隠れるほどであった。当然、これを超えて地盤には影響があったと思われる。事業者は事前家屋調査は近接地を中心としているが、できるだけ範囲を広げ、希望者に対応すべきである。