

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) 武蔵野市境南町3丁目計画
開発区域 の場所	地名地番	武蔵野市境南町3丁目842番86
	住居表示	武蔵野市境南町3丁目4番以下未定
調整会の開催の経緯		令和7年12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]、[redacted] 2 開発事業者 株式会社オープンハウスディベロップメント 代表取締役社長 福岡良介 (出席 代理人) 株式会社オープンハウスディベロップメント [redacted]、[redacted] 株式会社光和設計一級建築士事務所 [redacted] 株式会社レクス [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8年1月5日(月曜日) 午後6時30分から午後8時30分まで 2 開催場所 武蔵野市役所 811会議室

1 調整会の開催請求理由

- ①建築物の高さを4階建て程度に変更してほしい。
- ②5階建てのままとするのであれば、上層階をセットバック等することにより、西側への圧迫感を軽減してほしい。
- ③外壁色を圧迫感の少ない周辺に調和する落ち着いた色彩に変更してほしい。

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建築物の高さを4階建て程度へ変更することについて

- (ア)当該計画地の周辺は基本的には2階建ての住宅が並ぶ住宅街である。
- (イ)周辺環境との調和を考慮して計画してほしい。
- (ウ)これまで冬場は、朝方自宅に日が差し込んでいたが、その状況がどのように変化し、景色がどう変わるのかをシミュレーションしてほしい。

②上層階をセットバック等することについて

- (ア)計画建築物は北側隣地に対してはセットバックをして配慮しているが、西側への配慮は感じられない。
- (イ)5階建ての部分は若干、西側寄りに配置されている。

③外壁色を変更することについて

- (ア)周辺にも暗い色彩計画の建築物が新築されており、暗い色の建築物が増えることは街のイメージが変わってしまい好ましくない。
- (イ)もう少し違和感のない、住み心地が悪くならないような色彩にしてほしい。

(2) 事業者の回答

①建築物の高さを4階建て程度へ変更することについて

- (ア)当該計画地は近隣商業地域と第一種中高層住居専用地域に属している。
また、南側道路は都市計画道路であり、幅員が16mに拡幅される予定であり、沿道は共同住宅を含めた中高層建築物が建築されやすい環境に変わっていくことが予想される。
- (イ)周辺には3～6階建ての建築物も混在している。
- (ウ)周辺環境と事業性から計画をしており、高さを低くすることはできない。
- (エ)開催請求者の自宅は、4階建てに変更しても冬場は日影になってしまう

が、開催請求者の自宅から計画建築物がどのように見えるか、写真とパースを合成したものは作成できる。

②上層階をセットバック等することについて

- (ア)計画建築物によって特に影響が大きくなる北側エリアを中心に、周辺へ配慮した配置、形状とした。
- (イ)当該敷地は南北に長く、建築物も南北に長い形状であるため、東西に長い建築物に比べて日影は早く抜けていく利点がある。
- (ウ)建築物の階数は5階建てではあるが、5階部分は南側の近隣商業地域に属する1スパン1住戸のみであり、それ以外は4階建てで計画している。
- (エ)西側立面について、建築物の北側半分については道路境界から約2.5m後退させた上でバルコニーを設置し、南側半分は離隔距離が確保できなかったため、バルコニーの設置は行わず、かつ開口部を極力縮小させ、近隣へ配慮している。
- (オ)西側道路境界に沿って歩道状空地を50cm設置し、歩行者の安全性を図っている。
- (カ)東側は道路を介していないため、5階部分を東側に寄せると西側よりも日影の影響を受ける。また、構造計画上、耐力壁確保の観点からも東側に寄せることが難しい。

③外壁色を変更することについて

- (ア)まちづくり条例に基づき景観に関する協議を行い、色彩を一部変更している。
- (イ)タイル見本を持参したため、そちらで確認していただきたい。

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、以下の点について双方の同意を得た。なお、調整会は今回をもって終了とする。

- ① 建築物の高さを4階建て程度に調整してほしいという要望について、開発事業者からは高さ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が、計画建築物が開催請求者の自宅からどのように見えるか、開発事業者がパースを作成して提示するという提案が得られた。
- ② 5階建てであれば、上層階をセットバック等することにより圧迫感を

軽減してほしいという要望について、東側に寄せた場合の東側隣地への影響や建築計画上の制限などから変更できないという回答であり、対立したままである。

- ③ 外壁を圧迫感の少ない周辺に調和する色彩に変更してほしいという要望について、現計画のまま変更しないという回答であり、対立したままである。タイル見本については、単体で見ても判断がつかないという開催請求者の意見もあり、既存建築物の中で同じような色彩計画のものが見つければ、開発事業者から開催請求者へ案内するという提案が得られた。

以 上