

2023年9月28日

朝日パリオ三鷹
区分所有者の皆様へ

近隣開発計画第2回説明会の概要報告書 送付のお知らせ

拝啓、日頃より管理組合業務にご理解、ご協力いただき御礼申し上げます。

さて、朝日パリオ三鷹の前面道路対面に3階建の建物を新築する大規模開発計画の「説明会のお知らせ」が近隣住民のポストに投函され、2023年9月15日および16日に開催されました。

ここに理事会からの情報連絡として、説明会参加者からの概要報告書を皆様に配布させていただきますので、ご覧いただけますようお願いいたします。

敬 具

2023年9月25日

クリニック建設計画 第2回説明会の概要報告

報告者：管理組合第31期理事長

岩井 淳

朝日パリオ三鷹に対面して「産婦人科クリニック」を年内に新築する建設計画があり、その近隣住民への説明会が2023年9月15日および16日の2回開催されました。この説明会は武蔵野市まちづくり条例に基づいて開催されるもので、第1回目の説明会については2023年6月15日付でご報告したとおりです。

その2回目の説明会に参加してきましたので、概要を報告します。

皆さんの住環境を守るため、関心をもってくださいようお願いします。

～ 目次 ～

【1】第2回説明会：説明内容（報告は、前回説明会からの変更点に絞ります）

【2】第2回説明会：質疑応答

【3】今後の対応について

【添付資料】別紙1：朝日パリオ三鷹と対面するクリニックの突出し窓の構造

別紙2：朝日パリオ三鷹と対面するクリニックの窓からの視線方向

別紙3：朝日パリオ三鷹と対面するクリニック東面の窓仕様

別紙4：建設予定地の写真1～4

別紙5：第1回説明会以後、第2回説明会迄の協議経過

～ 説明会の概要 ～

【1】第2回説明会の説明内容（前回説明会からの建築計画変更点）

建設計画の説明がありました。前回の説明会から変更された点に絞って報告します。

- ① 接道道路に面して計画していた「歩道状空地」は路上駐車対策で止め、緑地に変更。
- ② 屋上の空調室外機は追加する防音フェンス内に配置変更、太陽光パネルを南側に変更。
- ③ 追加する防音壁により日影範囲が拡大したので、日影図を変更。
- ④ 敷地南側に雨水浸透設備を追加、屋上からの雨水を浸透させる計画に変更。
- ⑤ 上記雨水浸透設備の追加に対応して、敷地北側に設置する雨水貯留槽を縮小。
- ⑥ 壁面看板の文字は、柔らかい印象の書体とし、サイズを縮小。
- ⑦ 外構部分の仕上げを追記（アスファルト／コンクリート、タイル貼、緑化ブロック）。
- ⑧ 1階北面西側の出入口を窓に変更。
- ⑨ 緑地計画を変更、樹種を増やした。

【2】第2回説明会：質疑応答

開発者側からの建設計画説明の後、以下の質疑応答がありました。

（2日間の説明会を通じて同様と考えられる質疑応答は集約し、順不同で記載します。）

●プライバシー確保対策について

（質問）朝日パリオ三鷹に面する東側の窓には、プライバシー確保の対策を施すように要望していたが、窓の仕様はどうなったか。

（回答）朝日パリオ三鷹のプライバシーを確保するように対策した。

- ① 1階倉庫横の窓、1、2階の最も南側の窓は、部屋の上部に設けた突出し窓で、開放角度45度として、内部から外部への視線を遮る。[（別紙1参照）](#)
- ② 3階の最も南側は、避難用バルコニー用の掃き出し窓で、平常時は開放しない。
- ③ その他の窓は縦すべり出し窓で、開放角度は30度、60度、90度の3段階。視線を遮る開放開度30度で利用するように指導する。[（別紙2参照）](#)
清掃と点検のときは、短時間だけ90度まで開放する。
- ④ 1、2階の窓は型板ガラス、3階は透明ガラスにフィルム貼とし、視線を遮る。

⑤ この説明会の前に説明した内容から、変更と訂正があり、外開き窓は縦すべり出し窓に変更した。1階倉庫横の突出し窓の記載が漏れていた。(別紙3参照)

(後日回答：外開き窓を縦すべり出し窓に変更したのは、法的な理由である。)

(質問) 縦すべり出し窓を90度まで開放する状況と頻度、開放時間は想定されるか。

(回答) 通常4～6日程度の入院であり、退院時に清掃する。その際、10～20分程度の時間、90度まで開放することを想定している。

(後日回答)

① 清掃は4～6日に1回で、開放時間は10分程度の予定

② 点検は月に1回程度で、開放時間は10分程度の予定

(質問) この説明会の前、突出し窓と外開き窓は、開放角度45度とする説明があったが、開放角度30度で利用するように指導することと矛盾しているのではないか。

(回答) 今回、外開き窓は縦すべり出し窓に変更したので、矛盾は解消された。

(質問) 3階の掃き出し窓は、避難用バルコニーへの出入口であって平常時には開けることはないとのことだが、立面図や外観パースには、壁面と同一の面に配置されて壁面と連なる縦線が中央に描かれており、窓の一部のように見える。この縦線は何か。

(回答) 窓の位置ではなく、壁面に設けた縦線のデザインを同一面で延長している。

(後日回答) デザイン的に入れているルーバー(1本)である。

●車両について(1)

(質問) エントランス前のスペースを車両が利用する場合、車両が出入りする際の事故を防止するために安全対策、例えば、カーブミラーの設置は検討しているか。

(回答) 運営時に検討する。

(後日回答) 運営していく時に何らかの回答、措置をしたいと思っている。運営してから何らの対応を約束する。

●車両について(2)

(要望) 敷地内で車両が方向転回できるスペースを確保するように設計変更を要望する。敷地内に駐車場が無い計画には、接道する私道が幅員わずか4メートルの生活道路であることから多くの住民から不安の声が上がっている。一時的にでも路上で停車する車があれば通行を封鎖してしまう。住民以外の車両が通行するようになれば通園通学児童への危険も増す。これに対し、前回説明会では以下の説明を受けた。

1. 近隣駐車場を借りて来院者用とし、来院する方はその駐車場を利用させる。
2. 緊急時、緊急車両であっても車寄せで対応し、前面道路は利用しないようにする。
3. 酸素ボンベを含む物資の搬出入は、敷地内の荷捌きスペースで行う。

しかし、タクシーで来院される方も考えられる。この場合、前面道路での乗降が通行の妨げとなり、通行障害を防ぐためには敷地内で車両が方向転回できるスペースを設け、タクシーを誘導する設計変更が必要である。

設計変更が難しい場合は、上記1～3の内容を協定として当方と結べないか。

(回答) 設計変更には応じられない。業者の車両は、敷地内の荷捌きスペースにはバックではいってもらいように指導する。協定書には応じられない。患者には、院内勉強会等で使用するパンフレットに記載し、勉強会等で説明するようになる。

(質問) どのような車両が出入りするか。

(回答) 定期的に来るのは薬の納品車で1日に1回位と考えている。他には、医療施設なので全てのゴミを契約業者に朝取りに来てもらうこと、入院患者の衣類・シーツ・タオルを2日に1回位で業者に取りにきてもらうこと、不定期だが酸素ボンベの交換が予定される。

(意見) 幅員が僅か4mで一方通行の生活道路であり、一時的にでも停車する車があると通行を封鎖してしまい現状でもトラブルが頻発している。この道路(私道)を使うなどとは言わないが、互いに協力しあって利用しなければならない。使わせてもらうというつもりでいて欲しい。

(質問) 入院患者の食事を作る厨房もあり、ゴミ収集車が来ると思うが、路上に駐車して作業するのではないか。敷地内に車をいれてゴミ搬出できるのか。

(回答) 敷地内にスペースがあり、契約業者なので敷地内で作業するよう指導できる。

(意見) そのように指導することを確約してもらえるのであれば良いのだが。

(意見) タクシーはどうか。また、車両を敷地内に入れる場合に車を転回できるスペースがないのでバックでの出入りが必ず発生し、この狭い道路では非常に危険だ。そのような狭い道路で毎日50～60人の外来診療を予定するような大きな施設を運営できるとは到底思えない。

(回答) 来院する方の車は、近隣の駐車場を借りてそちらへ駐車するように指導する。タクシーは路上ではなく敷地内で乗降するように指導する。患者には、院内勉強会等で使用するパンフレットに記載し、勉強会等で説明するようになる。クリニックに来た人には指導することができる。ただ、見舞客や第三者が来院する際、路上での降車はあり得る。業者には路上駐車しない指導をできる。

(意見) 現状でも無断駐車が頻発している当マンションの駐車場は、クリニックの前に位置しており、クリニック通院者の迎車タクシーの客待ち等、クリニックからの出待ち車両が路上駐車し

たり当マンションの駐車場に無断駐車したりすることは目に見えている。当マンション駐車場の契約者の車両を傷つける事故もあるだろう。そのような問題が発生しても当事者同士の問題とされてしまうと、被害を受けるのは当方だけだ。そのようなことを防止するために今から対策を考えて欲しい。

(回答) わかりました。案内版を立てるとか何らかの対策をできると思う。今後、運営を進めていくときに考えたい。

(意見) 今回で説明会が最後なので、今の話を議事録に残しておいて欲しい。

(回答) わかりました。

●車両について（３）

(要望) 建設予定地に建っていた建物を取り壊す際、事前の連絡もなく工事車両が前面道路を封鎖してしまう事件があった。加えて、通行する車両を避けようとして当マンションの駐車場に無断駐車し、契約車両の駐車を妨害した。このような事態が発生しないよう要望する。工事期間中は隣接する土地を借用して前面道路に駐車せず、できれば敷地内で完結して欲しい。

やむを得ず通行に支障が出来る場合は、近隣住民へ事前に文書で連絡するとともに、安全管理・交通誘導を徹底し、可能な限り短時間で終了するように願う。また、車両の通行に支障が出る場合は、一方通行の入口と出口の両方に人員を配置して交通誘導するよう要望する。

(回答) 今後はそのようなことが無いようにする。承知した。工事期間中の車両について、社内で検討する。

(意見) 車両の通行に支障が出る場合は、一方通行の入口と出口の両方に人員を配置し、逆方向から入れるように誘導して欲しい。加えて、一筋東側の一方通行路にも警備員を配置し、逆方向から入れるように迂回路を設置してもらいたい。

●車両について（４）

(質問) 定期的に配管洗浄することになるはずで、そのときは高圧洗浄車を道路に止めることになると思うが、そのときはどうするのか。下水本管には、接道部の中央付近で接続しているので、荷捌きスペースからは洗浄ホースが届かないだろう。

(回答) 荷捌きスペースに止めた高圧洗浄車からホースが届くかどうかは、即答できない。

(質問) そのホースが届くのであればよいが、届かなかったらどうするのか。

(回答) そのときは、工事で車両の通行に支障が出る場合と同様に、警備員を配置して交通誘導することになる。

(意見) それを確約してもらえればよい。

●騒音対策について

(要望) 前回の説明会では屋上設備機器からの騒音対策を要望し、その後、防音壁を設置する設計変更を検討いただいたが、最終的に当マンションの3階および4階の屋外廊下北端での騒音測定による確認を要望する。屋上からの音を直接受ける位置だ。

(回答) 敷地境界での騒音測定ではなく、その上方の屋上設備機器正面での騒音をシミュレーションして検討している。

(質問) つまり、敷地境界上空の当マンション上階の正面位置での騒音を基準値以内にするように設計するので、当マンションでの騒音はそれ以下となるわけか。

(回答) そうだ。

(質問) 何を基準に検討しているか。

(回答) 日中は50デシベル以下、夜間は45デシベル以下と考えている。

(質問) 実際に測定して確認してくれるのか。

(回答) 測定して確認する。

(後日回答) 着工前と竣工後に測定する。

(質問) 測定して駄目だったらどうするか。

(回答) そうならないようにする。

(質問) 屋上の設備からの音が経年変化で大きくなったらどうするか。

(回答) メンテナンスで対応するしかない考える。

(意見) 基準値ギリギリではなく、経年変化による騒音上昇を見込んで余裕のある設計を求める。

(質問) この建物は周囲の建物より低く、屋上からの音が籠もる。それを考えた防音壁か。

(回答) そうだ。

(質問) 病室の窓が開く構造と聞いているが、赤ちゃんの泣き声が周囲に響くことはないのか。

(回答) 通常、新生児はクリニック中央部の新生児室で預かるようにしているので、鳴き声が漏れることはない。病室で授乳する際などに鳴き声が漏れるケースはあるかもしれないが、通常は窓を閉めるように指導するので安心してもらってよい。

(意見) 防音壁では上方に音が逃げるが、周辺にはクリニックより高い建物が複数あり、これらの建物間での多重反射も考えられるが、本当に大丈夫なのか。

(意見) 周辺よりも低い建物の屋上に、設備機器を集めてしまう設計に無理がある。止めて欲しい。

●太陽光パネルについて（１）

（要望）太陽光パネルの反射や反射熱については、社会問題ともなっている。今後の検討で近隣に影響があれば対策すること、今後の進捗報告を待つ。

新しい屋根伏図では、太陽光パネルは東寄りの位置となり、その北側には防音壁が配置されている。太陽光パネル自体での西日の反射に加え、防音壁南面を介した広範囲の二重反射が新たに発生し、当マンションへの影響が拡大する虞がある変更であり、これらを配慮願う。

（回答）承知した。

●太陽光パネルについて（２）

（要望）大規模災害時の移動・変形・破損等やメンテナンス不良により、太陽光パネルで火災が発生する虞がある。クリニックでの火災は周囲へ影響するので、放水消火時の感電防止のために発電を停止する仕組みなど、総務省消防庁や東京消防庁の見解に基く十分な対策を検討願う。

また、３階避難用バルコニーの上方に太陽光パネルを設けると避難経路が絶たれ、職員や患者、通行人を危険に晒す虞があり、消防当局と十分にご相談されたい。

（回答）承知した。

●太陽光パネルについて（３）

（質問）そもそも、太陽光パネルの設置義務はあるのか。

（回答）この建物は、東京都の太陽光パネル設置義務の対象外である。

（意見）これだけ問題があるのだから、太陽光パネルを設置しなければよいのではないのか。

●雨水排水計画について（１）

（質問）屋上と地上の雨水をすべて地下に浸透する排水計画か。地盤陥没の虞はないか。

（回答）すべて地下に浸透させて排水する。地盤陥没は無いよう、施工時に注意する。

（後日回答）武蔵野市雨水浸透施設等設置技術指針に沿って計画している。施工上で注意する。

●雨水排水計画について（２）

（質問）貯留槽縮小の設計変更があるが、それを補って追加された浸透トレンチと浸透枡へ通水するルートが、図面上に明示されていない。どのような経路で排水するのか。

（回答）南側に傾斜した屋上の樋からの雨水を排水する。

（後日回答）浸透トレンチ、浸透枡の配管に着色するのを失念していた。建物南側に計画している。

●雨水排水計画について（３）

（質問）災害級の大雨等、排水処理が間に合わないような場合、貯留槽から雨水が溢れる虞はないか。エントランス前は道路側に向けて勾配が設けられ、道路側のグレーチングから排水すると推察するが、貯留槽から道路側に雨水が溢れる虞はないか。

（回答）貯留槽や浸透トレンチに雨水をためて溢れた場合、オーバーフロー管から下水道管へ排水する計画となっている。

（質問）オーバーフロー管から排水するとのことだが、実際にはどうなるのか。図面には記載されていない。

（回答）配管図には載っているが、雨水貯留槽の図面での記載が漏れていた。

●雨水排水計画について（４）

（質問）給排水計画図では、新たに敷地南側東半分に浸透トレンチおよび浸透柵が設けられているが、縮小した貯留槽からの浸透以外に雨水浸透場所を分散させたのか。排水計画を大幅に変更した理由を知りたい。

（回答）屋上の南側に樋が増え、北側の雨水貯留槽まで配管するのが難しかったため、南側に浸透トレンチを追加し、その分だけ雨水貯留槽の容量を小さくした。

●雨水排水計画について（５）

（質問）給排水計画図では、新たに敷地南側東半分に浸透トレンチおよび浸透柵が設けられているが、緑地計画図では設備置場部分として表記されているのは間違いか。

（回答）設備置場は、浸透柵と重ならないように移動する。

（後日回答）浸透トレンチは地中なので、上部が設備置場になっていても問題ない。浸透柵上部は、設備置場と干渉しないよう計画を進め、重なっている部分は変更する。

（質問）その設備とは、何か。

（回答）空調機の室外機である。

●建設予定地の地盤について（１）

（質問）説明会前に送った写真について質問する。写真１で矢視されている凹みは何か。写真２の凹みは日々拡大しており、写真３の凹みとの間の地面にはひび割れもある。地盤の陥没が進行しているのではないのか。（別紙４参照）

（回答）奥側の凹み（写真１の矢視部分と写真２）は古井戸の跡。解体工事中に見つかり埋めたが、雨で締まって沈下したものである。道路側の凹み（写真３）はガス管の撤去跡である。こちらも同様に雨で沈下したものである。両方ともそのまま沈下し続けることはなく、問題ないと考えている。新築工事の際に改めて埋める予定。（別紙４参照）

●建設予定地の地盤について（２）

（質問）説明会前に送った写真４について質問する。これは、雨が降った翌日に撮影した水溜まり跡である。雨が降ると当該位置にだけ水溜まりが出来る。水捌けは相当に悪いと考えられるが、計画通りに雨水貯留槽での浸透量を達成できるか。（別紙４参照）

（回答）ボーリング調査したところ、関東ローム層の厚みが４～５ｍあり水捌けは良くはないが、それに応じた浸透係数で設計するので問題ない。

●壁面看板について（１）

（質問）壁面看板は電飾か。眩しくはないのか。

（意見）光らせるのは止めて欲しい。

●壁面看板について（２）

（質問）外観パースや壁面看板図に記載されている壁面看板の吉祥寺の地名を冠する名称について、当地の住人側に大きな反発があることは１回目の説明会で多数の近隣住人から伝えた。その際、他の当地地名を冠する名称では類似する名称の産科クリニックが存在し、この名称としたとの説明を受けた。しかし、「吉祥寺レディースクリニック」というクリニックも存在しており、先の理由では納得できない。不正競争防止法で定める混同惹起行為という違法行為の可能性があるのではないのか。１回目の説明会では「既に名称登録済」との回答だったが、どのような公的登録をしたのか。

（回答）産科と産婦人科と婦人科とは異なる。東京都には診療所病床設置等計画書の診療所名として届け出ている。

(後日回答) 弁護士より、不正競争防止法第2条第1項第1号において、混同惹起行為内容から、地名は他人の商品等表示に該当しませんので、吉祥寺に存在しないクリニックが吉祥寺の名称をつけることは、同条項(混同惹起行為の禁止)には該当しないとの回答をもらっている。

名称登録は、東京都福祉保健局に令和4年9月に診療所病床設置等計画書に診療所名:医療法人社団 静産会 吉祥寺バースクリニックと登録し、令和5年3月31日付、診療所病床設置等計画結果通知書に名称:医療法人社団 静産会 吉祥寺バースクリニックと記載されている。(報告者コメント:回答になっていない。)

(意見) 吉祥寺を冠するクリニック名称には反対である。この地域は、元々は西久保という地名から緑町に変わった経緯があり、吉祥寺とは関連ない。近隣のクリニックには地域に貢献してもらおうと商店会に入ってもらっている。例えば「みどり町眼科クリニック」だ。住民感情を無視して吉祥寺を冠する名称を強行するならば、地域に貢献する仲間とは思えないので頼まれても緑町商店会に入れない、こちらでお断りだ。吉祥寺なんて名称は止めることをお薦めする。

(質問) もう、変える気はないのか。

(回答) 今、答えることは差し控えさせてもらう。

(意見) 他の地方から来た人は吉祥寺という名前を使いたがるが、止めた方が良い。

(意見) ブランド化している地域名称を他の地域で勝手に用いることが横行して社会問題にもなっており、この問題は同類の問題だろう。この名称について、弁護士は無関係な地名を念頭に不正競争防止法の混同惹起行為に該当しないと言っているそうだが、話がかみ合っていない。

(報告者コメント) 地域商標は商標法で定められているもので、不正競争防止法とは別である。吉祥寺レディースクリニックとの混同惹起行為の疑いは解消されていない。

●屋上の設備機器について

(質問) 屋根伏図が大幅に変更されたが、屋上設置の設備と位置、赤枠の意味等を説明願いたい。

(質問) 新たに設けられた防音壁内の設備機器について問う。最も北側に列を成しているのは何か。

(回答) 空調機の室外機である。

(質問) そのすぐ南側にある2つのものは何か。

(回答) 建築用語でいう「ハト小屋」である。これは屋上に設けられる建築設備用の空間であり、下階からの配管やダクトを屋上に転回させるためのものである。

(質問) 最も南側で東側の列を成している機器は何か。

(回答) 空調機の室外機である。

(質問) では、その西側(左隣)の機器は何か。

(回答) 給湯器である。

(質問) それは、ガス給湯器か。

(回答) そうだ。

(要望) ガス給湯設備は、強風下での点火等によって臭気発生のあるので考慮願う。

(回答) 考慮する。

(後日回答) 臭気発生についてメーカーに確認したところ、今回のように距離が離れていれば臭いを感じるような事案は聞いたことがないとのこと。

(質問) 次に、その西側(左隣)は何か。これもハト小屋か。

(回答) そうだ。

(質問) 次に、防音壁外の設備配置を説明願う。屋上西側に赤枠で囲まれた3つの機器は何か。

(回答) 空調機の室外機である。

(質問) 赤枠は何を表しているのか。

(回答) 設備機器を表している。

(後日回答) 赤枠は、屋上設備の求積の線(この場合は、面積を求める線)である。

●その他(1)

(要望) 第1回説明会と同様に、第2回説明会の報告書も武蔵野市に提出すると思うが、武蔵野市が公開した報告書を縦覧する手間を省くため、当方へも写しを頂戴したい。

(回答) 説明会報告書は、条例に基づき武蔵野市へ提出する義務がある。その際、求めている方に写しを提出しても良いか確認する。問題なければ提供する。

(要望) それは、私の方にもください。(朝日パリオ三鷹以外の近隣住民)

●その他(2)

(要望) これだけの狭いところで災害が起きるとお互いに助け合うことが必要になる。周辺と合同で防災訓練を計画したことがあるが、今後は主体的にやってもらいたい。

(回答) 消防からは、年に2回、消防訓練や避難訓練を行うように指導を受けており、クリニック独自の訓練としては計画しているが、外来診療を行っていないときの少ない人数でしか実施できない。クリニック外まで広げて訓練を実施することは、現時点では答えられない。

(意見) 大規模災害が来ると予想されており、この狭いところで火災が発生したら自分たちで初期消火しないと大変なことになる。前向きに検討願いたい。

●その他（３）

（質問）歩道状空地は、路上駐車を防止するためになくしてもらったが、復活することはないのか。

（回答）武蔵野市は道路側に歩行できるスペースとして歩道状空地を設けることを原則として指導しているが、今回は住民の意向に沿うべきであるとの施主の判断で歩道状空地をなくす計画とした。このまま押し通すことによって建築承認されないことはないを確認している。今のところ市からの指導は受けていないが、未だ武蔵野市の各課協議が残っており確約はできない。

（意見）開発者側と住民側が協議して一致したことを、勝手に覆されては困る。市の担当者は、ここに出てきて欲しい。説明会後に計画を変更されて何も知らされないのは住民無視で困る。

（要望）将来的に無電柱化を視野に入れた受電計画にして欲しい。

●その他（４）

（質問）今後、工事や運用について説明会が開かれることはないのか。

（回答）その予定はない。

（意見）そうなると、市は頼りにならない。直接、協議するしかなくなるのではないのか。

（質問）今後、直接協議を行えるようにするため、互いの連絡窓口情報を交換できないか。

（回答）承知した。

（意見）すべてを直接協議にすると、他の近隣住民は協議内容を知らないままになる。公平性を保つために今回の説明会について意見書を提出しようと思う。意見書に対する見解書は市に提出され、市はそれを公開するので誰でも知ることができる。

（回答）承知した。

質疑応答は以上です。協議になっていない軽微な発言は、報告者の独断で削除しました。

※第１回説明会以後の経過について

朝日パリオ三鷹管理組合理事会は、第１回説明会以後から開発者側と直接協議をおこなってきたので、その経過を別紙５に示します。

【3】今後の対応について

【1】理事会の対応

今回の説明会において、質疑応答での重要事項や今後の課題として残った事項は、理事会から意見書に記載して提出する予定です。

これは、意見書に対して開発者側が提出を義務付けられている見解書とともに武蔵野市が公開することを念頭においており、近隣住民と情報を共有して公平性を維持するためです。開発者側の見解を、当方の担保とできる可能性も考えています。

【2】意見書に関するお願い

上記意見書は、これまでの経緯から理事会より提出しますが、提出期限までの時間的猶予がなく新たな事項まで対応する余力がないので、建築計画に関する意見がある方は開発者側へ直接意見書を提出するようお願い申し上げます。

なお、武蔵野市のまちづくり条例に基づいて、意見書は建築計画に関する内容に限ります。工事や運用に関する意見は、対象外とされています。

【3】行政の限界について

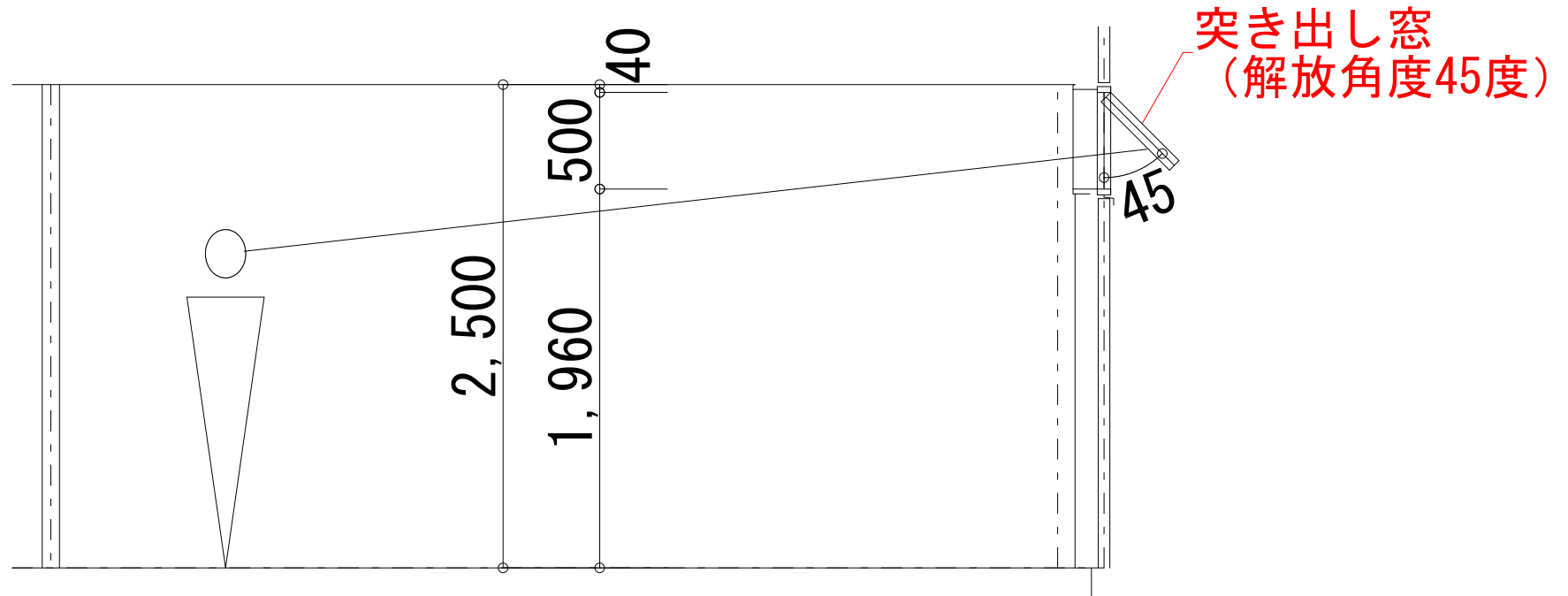
上記意見書に対して開発者側が発行する見解書について、納得できない場合は武蔵野市に議会開催を請求できます。これは双方に建築計画に関する協議の場を武蔵野市が提供するというものに過ぎず、過大な期待はしないでください。

【4】交渉窓口について

以上のように、行政が対応するのは建築計画だけに対してであり、今後の工事や建設後の運用にまでは関与してくれませんので、自分たちで直接対応するしかありません。先方と協議し、直接交渉する窓口（いわゆる外交チャンネル）は設けました。当面は任期中の第31期理事長が対応しますが、その後は朝日管理の受託営業部の担当者をお願いする予定です。

以上

別紙1（突き出し窓について）

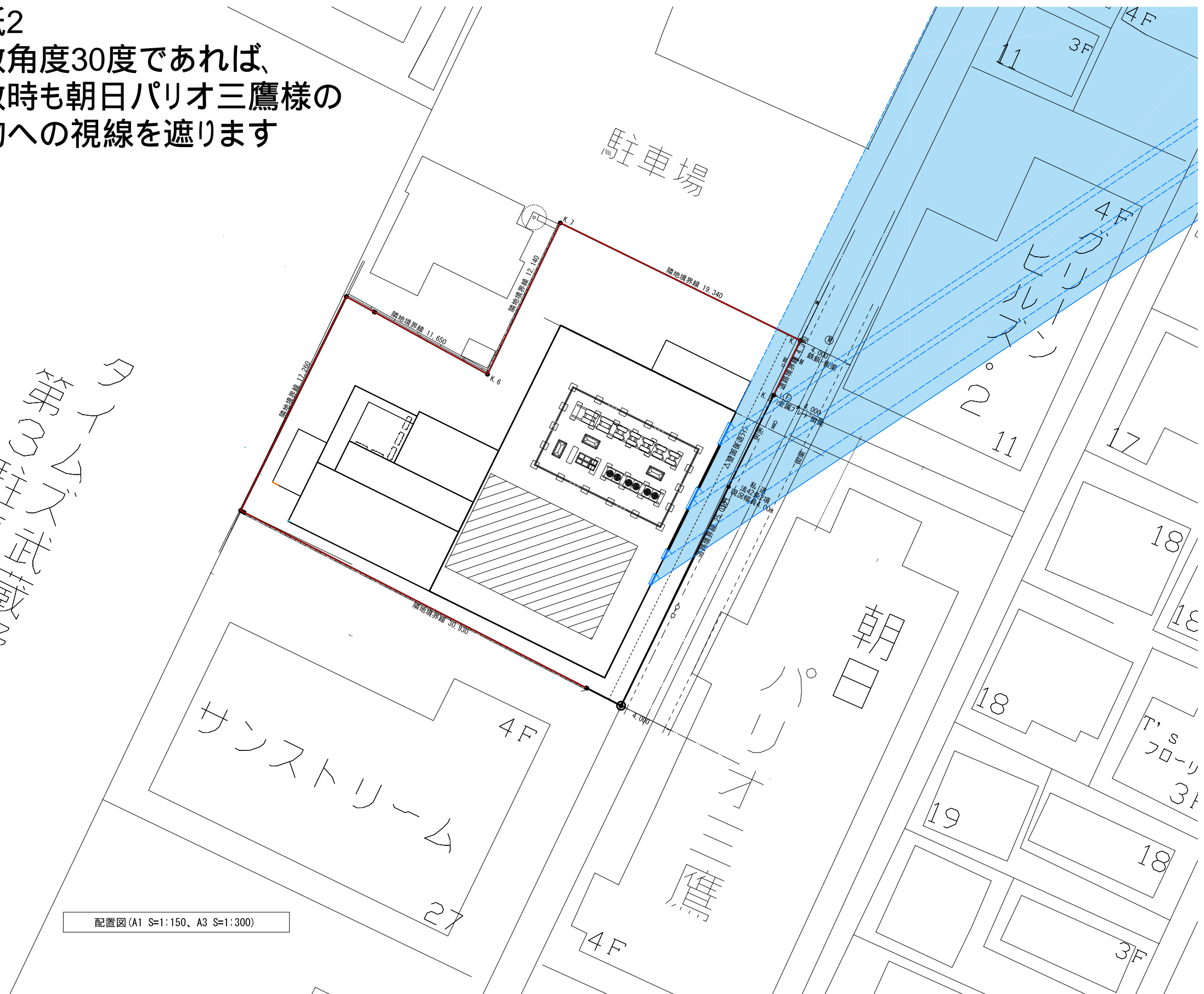


- ・ 突き出し窓は室の上部にあり、解放角度45度の設定により、内部から外部へ視線を遮ります。

別紙2
開放角度30度であれば、
開放時も朝日パリオ三鷹様の
建物への視線を遮ります

サンストリーム
27
4F
緑の駐車場
野緑
田

配置図 (A1 S=1:150、A3 S=1:300)



1階・2階

3階

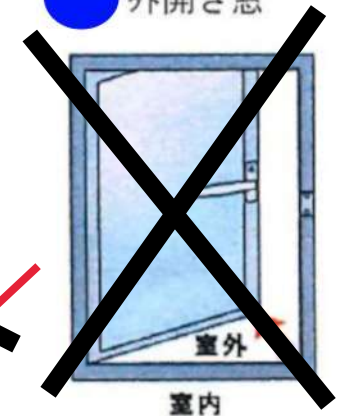
<型板ガラスイメージ写真>

<透明ガラス+フィルムイメージ写真>

掃き出し窓



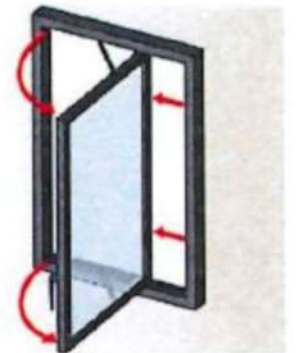
外開き窓



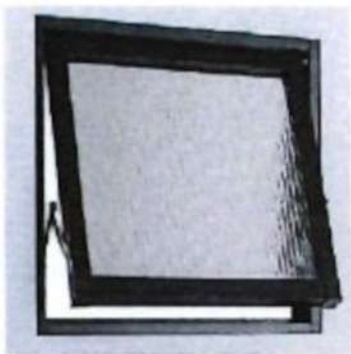
外開き窓は、縦すべり出し窓に変更

通常の開放は、開度30度
清掃・点検時は、開度90度

縦すべり出し窓



突出し窓



1階倉庫横は突出し窓：建物立面図を合成した図面では記載が漏れていた。

別紙3：建設予定クリニック東面の窓構成

朝日パリオ三鷹から要望した「プライバシー確保対策」に対する窓の説明を図示



写真 1



写真 2

【別紙 4 — 1 / 2】 建設予定地の写真



写真 3



写真 4

【別紙 4 - 2 / 2】 建設予定地の写真

【別紙５】第１回説明会以後、第２回説明会迄の協議経過

年月日	経過
2023-06-09	第１回説明会：当方と対面する窓等にプライバシー確保対策を求め、当方上層階正面に位置する屋上設置機器の騒音対策を求めた。両建物の立面図を合成し、窓等に位置関係を示す図面を要望。この後、説明と質疑応答の内容を記載した「近隣開発計画の概要報告書」を作成。
2023-06-10	
2023-06-15	「近隣開発計画の概要報告書」を管理組合員に配付。 (第１回理事会議事録と同時に発行)
2023-06-21	施工会社より両建物の立面図を合成した図面を受領。 (両建物の相対的位置関係を明らかにするため提供を求めていた図面)
2023-06-22	上記建物合成図面を検討してプライバシー確保対策が必要と判断。 プライバシー確保の対応を改めて施工会社に要望。
2023-07-10	上記立面図合成図面を管理組合員に配付(第２回理事会議事録に添付)
2023-07-19	施工会社よりプライバシー確保目的の窓ガラス仕様案を受領。(１、２階は型板ガラス、３階は透明ガラスにフィルムを貼って、視線を遮る)
2023-08-02	施工会社より屋上に防音フェンスを設置する騒音対策案を受領。 施工会社に防音フェンスの仕様と窓の開閉構造を問い合わせた。
2023-08-07	施工会社より防音フェンス仕様を受領。(多重反射を防ぐ吸音型を用い、音の回り込みを考慮した高さで設計する計画)
2023-08-31	施工会社より窓構造の構成案を受領。 (１、２階は縦すべり出し窓と突き出し窓、３階は外開き窓) 施工会社へ太陽光パネルでの反射や火災の対策を要望。
2023-09-04	プライバシー確保に関する質問と意見を、理事長より施工会社へ申入れ。
2023-09-05	施工会社より、第２回説明会実施予定の連絡があった。
2023-09-06	第２回目の「説明会のお知らせ」が近隣住民のポストに投函された。
2023-09-08	施工会社より回答書を受領。(施主と協議したとのこと) ・太陽光パネルでの反射光や反射熱に対する対策要望を承知した。 (今後進捗があれば報告する。近隣建物へ影響があれば対策する。) ・突出し窓は部屋上方の高さで開放角度４５度、プライバシーは確保される。 ・外開き窓と縦すべり出し窓は30、60、90度の角度で開く。 利用者には30度で指導するのでプライバシーは確保される。 点検、清掃の時だけ90度まで開放する。
2023-09-10	理事長への回答書および説明会資料について修繕委員を含む理事会で検討。
2023-09-11	回答書および説明会資料に対し、質問14点、要望8点を理事長名で申入れ。
2023-09-13	建設予定地の地盤に関する懸念より、質問１点を追加し理事長名で申入れ。
2023-09-15	第２回説明会：受領していた回答書と説明会資料について、説明会前に申し入れていた質問と要望を含め、口頭で申し入れた。納得できる回答もあったが、納得できない回答や今後の検討事項もあり、課題が残った。
2023-09-16	

【凡例】 青：説明会 黄：開発者側→管理組合 赤：理事会側→開発者側 緑：理事会→管理組合員