

令和5年9月30日

大和ハウス工業株式会社

東京西支店武蔵野流通店舗営業所

営業課 尾野将生殿

朝日パリオ三鷹管理組合

理事長： 岩井 淳

東京都武蔵野市緑町 1-2-9-106

意見書

【意見の対象】

武蔵野市における以下の大規模開発事業の建築計画に対して意見申し上げる。

- 開発事業番号：23-001（大）
- 事業名称：（仮称）武蔵野緑町1丁目計画新築工事
- 事業者：医療法人社団 静産会 理事長 大橋涼太

【語句の定義】

本意見書において、以下の記載を簡略化するため、当方4階建マンションの朝日パリオ三鷹を「当方建物」と称し、開発事業において新築を計画しているクリニック建物を「計画建物」と称し、接道道路を「前の道」と称する。本意見書に対する見解書では、これら略語を定義なく用いないよう求める。

【意見の内容】以下の全13件

[1] 屋上設備の騒音について

「計画建物」は、より高い以下の建物に囲まれている。これらの建物は一つの商業ビルを除いて全て集合住宅であり、とても静かな住宅地である。

- (1) 東側：4階建の集合住宅（「当方建物」）
- (2) 南側：4階建の集合住宅（サンストリーム）
- (3) 西側：4階建の商業ビル（グリーンパークビル）
- (4) 北西側：7階建の集合住宅（京王むさしのマンション）
- (5) 北東側：4階建の集合住宅（グリーンヒルズ2）

北側正面だけは、駐車場を挟んで2階建の建物群（レストフル武蔵野等）がある。つまり、「計画建物」は北側真正面以外をより高い建物に囲まれた谷底の建物である。このような立地の建物であ

りながら、空調室外機、給湯器、太陽光パネル等の設備を屋上に設ける設計では、当然に周囲へ騒音を撒き散らす。

防音壁を設けたとしても、音を減衰できるのは直接到達する音だけであり、防音壁上端から回折による音の回り込みが発生する。この音が、例えば7階建の建物に向かえば、その反射音が他の建物へと多重反射する。これら周囲の建物での反射や、建物間での多重反射によって「計画建物」周囲に音が響く危険があり、共振が発生したら更に大きな音となる危険もある。

よって、屋上に音や振動を発する設備を設けないで欲しい。もし、防音壁で対策するのであれば、現実的な対策として、検討中の「通気性のない防音壁」を「通気性のある防音壁」に仕様変更し、上方も含めて設備全体を覆うように設置するべきである。そのような根本的対策を講じた上で次項に示す騒音レベル以下に出来るのであれば、屋上に音や振動を発する設備を設けることを容認できる可能性はある。

[2] 騒音レベルについて

「計画建物」の隣地境界線上空の屋上正面において、騒音レベルが基準値を上回ることがないよう設計を進めており、設計基準は、「日中(8~19時)は50dB以下、夜間(19~翌8時)は45dB以下」との説明であった。この基準値は、おそらく東京都環境確保条例第136条で定められる第2種区域の規制値に基づいていると思量する。

しかし、「前の道」の「計画建物」付近は主要道路から奥まっており、特に静かである。妊産婦用の病室を備える施設を計画しているのであるから、特に静かなことは自明である。よって、設計基準は第1種区域の規制値を採用すべきであり、隣地境界線上空の屋上正面位置において、「日中45dB以下、夜間40dB以下」とすることを求める。加えて、「計画建物」の屋上正面に位置する、「当方建物」の3階および4階の外廊下北端において、上記基準値以下の騒音となることを測定によって確認することを求める。上記測定の際、「当方建物」への入館等、可能な限り騒音測定作業には協力する。

[3] 屋上からの反射光・反射熱について

「計画建物」は、静かな住宅地にあって、より高い以下の建物に囲まれている。

- (1) 東側：4階建の集合住宅（「当方建物」）
- (2) 南側：4階建の集合住宅（サンストリーム）
- (3) 西側：4階建の商業ビル（グリーンパークビル）
- (4) 北西側：7階建の集合住宅（京王むさしのマンション）
- (5) 北東側：4階建の集合住宅（グリーンヒルズ2）

北側正面だけは、駐車場を挟んで2階建の建物群（レストフル武蔵野等）がある。つまり、「計画建物」は北側真正面以外をより高い建物に囲まれた谷底の建物である。

このように周囲から見下ろされるような立地の建物でありながら、太陽光パネルを屋上に設ける設計では、当然に周囲へ反射光や反射熱を撒き散らす。加えて、太陽光パネルの直近北側に防音壁が設置される計画であり、太陽光パネルと防音壁とで太陽光が二重に反射し、太陽光パネル単体を設置する場合よりも広範囲に反射光や反射熱を撒き散らすことは自明である。太陽光パネルの設置角度をどのように変えたとしても周囲の建物に向けて太陽光を反射してしまうので、太陽光パネルは設けるべきではない。

[4] 通行量と駐車スペースについて

「計画建物」は、幅員 4 m で一方通行の私道、すなわち生活道路である「前の道」にのみ接道し、車両通行量が少ない静かな住宅地に計画されている。この「前の道」は、送電線が地中化されておらず電柱が立っており、歩道もなく大変狭く通り難い。ゴミ収集車による車両の渋滞も日々発生している。

また、「前の道」の一方通行出口は、混雑によって容易に合流できない五日市街道が合流点となっている。合流点で車両が停滯すると渋滞が発生する。特に、右折して合流しようとする車両があつた場合、後続車両は延々と待たねばならず、合流に 5 分以上かかる場合もある。

一方、「計画建物」は鉄道の駅からは遠く直近にバス停もない、妊産婦およびその関係者の通院は、当然的に車両によるものが主流になると考えられる。説明会では、1 日に 50 ~ 60 人の外来診察を見込んでいる産婦人科クリニックであり、外来診療時間は午前中であるとの説明があった。仮に外来診療が 8:00 ~ 12:00 の間の 4 時間だと仮定した場合、上記説明に基づくと 1 時間当たりの外来診療人数は概ね 12 ~ 15 人となる。つまり、4 ~ 5 分に 1 人である。

問題は、「計画建物」が上記頻度で訪れる車両を受け入れることができない設計にある。

そもそも、このような頻度で車両が「前の道」になだれ込んできたら、通園通学する児童への危険が飛躍的に増大する上、「前の道」で渋滞を引き起こす。ゴミ収集車が主に活動する午前中に外来診療を行うこと、合流し難い五日市街道が出口であることも鑑みると、必然的に交通量の集中を招いて渋滞を引き起こす。つまり、「計画建物」のみならず、「計画建物」が接道する「前の道」も、来院者によるトラフィック（交通量）の増大を受け止めるキャパシティ（容量）がないことが問題である。

説明会では、近隣に駐車場を借り、来院者はその駐車場を使うように指導するとの説明があった。しかし、その駐車場が「前の道」に接道していたならば、「前の道」のトラフィックが増し渋滞を引き起こすことに変わりはない。もし、「前の道」に接道していない立地の通院者用駐車場を確保できない場合、建築計画自体が破綻し地域の交通を破壊するので、建設計画自体を再考すべきである。

[5] タクシー乗降場所について

近隣に借りた駐車場へ通院者の車を誘導するとの説明があったが、通院者またはその家族が自ら

運転する車両の利用に留まり、タクシー等の送迎車両は、当然「前の道」に進入する。説明会では、そのようなタクシー等の送迎車は、敷地内の荷捌きスペースを利用するように指導し、「前の道」での乗降はさせないとの説明であった。

一方で、午前中の外来診療だけで1日50～60人を見込んでおり、入院者の見舞客等の第三者の来訪もあるとの説明もあった。来院者の相当数がタクシー等の送迎車を利用すれば、車両の転回スペースのない狭い荷捌きスペースで対応し切れるものではない。また、来院者等には説明会等を通じて「前の道」で車両の乗降を行わず敷地内で乗降するように指導できるが、入院者の見舞客等といった第三者にまでは「前の道」で車両の乗降を行わず敷地内で乗降するように指導し切れない」と、施主自身が説明会において自白している。

「計画建物」は、上記運用に耐え得るように、建築段階で考慮されるべきものである。「計画建物」においては、タクシーを含む送迎車の受け入れを可能とする最低限の建築設備として、敷地内にタクシー数台を迎えて転回可能とする車寄せを設置すべきである。

「前の道」の交通量は減らせないが、少なくともタクシーの路上駐車／停車による通行遮断を緩和できる。建物の設計上の理由で対応できないとの説明であったが、それは必要スペースを設けず規模が大き過ぎる建物を無理に建設する計画を立てたことによるものであり、建築計画自体の問題である。

建築計画で対応できないから運用でカバーするというのであれば、「計画建物」の出入口のみならず、「前の道」の一方通行入口と出口を含めた最低3箇所に警備員を配置し、「前の道」全体で交通整理する程度の運用は必要である。

[6] 車両出入りに関する安全設備について

エントランス前の荷捌きスペースを車両が利用する場合、現状の設計ではバックでの出入りが発生し、狭い「前の道」では大変危険である。よって、車両の出入りを安全に行うための設備の設置を求める。

近くの中央通りや緑町交差点が渋滞すると、徐行することなく「前の道」を抜け道に使う車があり、朝のラッシュアワーは特に危険が多い。「計画建物」への来訪者に対して「前の道」での路上乗降を禁止する表記の看板設置、近所迷惑とならない程度の車両出入り警告手段の設置、通り抜け禁止の標識の設置、路面へのバンプ設置、カーブミラー設置など、安全確保のための設備設置を建築計画と一体で考えるべきである。

[7] 配管洗浄位置について

「計画建物」の配管設計では、排水管は接道部中央付近で下水道本管に接続している。「計画建物」を維持するために配管洗浄が当然に行われると考えられるが、そのときは高圧洗浄車をどこに配置することを想定して設計しているか説明願う。

「計画建物」の接道部中央付近は、「当方建物」の駐輪場出入口付近なので、出来れば路上駐車は止めて欲しい。仮に、エントランス前の荷捌きスペースに高圧洗浄車を止め、ホースを延ばして対応できるとしても、「当方建物」への通行に配慮願いたい。

[8] プライバシー確保対策について

「計画建物」は、4階建の「当方建物」が接道する「前の道」の対面に建設される計画であり、何ら対策しなければ、双方のプライバシーが確保できないことから対策を求める。既に、窓の仕様と運用とで対策するとの説明は受けているが、見解書に示していただきたい。

[9] 太陽光パネルの火災対策について

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、太陽光パネルは火災が発生する危険がある。周囲が建物に囲まれた谷底に位置する「計画建物」の屋上の火災は周囲への影響が大きい。

太陽光パネルを設置するのであれば、周囲に可燃物を置かないことは勿論、被害が拡がる前に自衛消火できる設備と体制を求める。例えば、放水消火時の感電を防止するために発電を停止する設備（例えば、遠隔操作で太陽光パネルを、防炎遮光シートで覆う装置、あるいは泡で覆う装置）に加え、消火設備を設置し、公設消防に頼ることなく自ら消火できる体制を求めるものである。また、通行人の感電を防止するため、「前の道」からは離して欲しい。

[10] 雨水浸透計画および地盤について

「計画建物」の建設予定地の地盤は、4～5mもの厚い関東ローム層があるとの説明であった。雨水をすべて地中に浸透させる排水計画であるが、水捌けが悪いことを前提とした浸透係数で設計願う。また、浸透させた水によって陥没を招かぬように願う。

[11] 壁面看板について

(1) 北面上部の壁面看板が景観を害する件

建物北面上部に設置が計画されている「吉祥寺バースクリニック」という大きな壁面看板は、以下の点で景観を害し、大変目障りである。その名称を用いるとしても、外部には表示しないで欲しい。

- ① 電飾あるいは背面照光による光は、閑静な住宅地の夜間の暗さを奪う。
- ② 吉祥寺の地名を関する目立つ名称の表示は、緑町内の通行者に現在位置を誤認させる。
- ③ この地域で使用されていない地名を冠した恥ずべき名称（注記参照）は地域住民を傷つける。

以上により、この軽薄な壁面看板の計画は、完全に撤回願いたい。

(2) 北面エントランス横の壁面看板が景観を害する件

建物北面エントランス横に設置が計画されている「吉祥寺バースクリニック」という壁面看板は、以下の点で景観を害し、大変目障りである。その名称を用いるとしても、外部には表示しないで欲しい。

- ① 吉祥寺の地名に関する目立つ名称の表示は、緑町内の通行者に現在位置を誤認させる。
- ② この地域で使用されていない地名を冠した恥ずべき名称（注記参照）は地域住民を傷つける。

[12] 野建看板について

建物北面エントランス近くの接道道路に設置が計画されている「吉祥寺バースクリニック」という野建看板は、以下の点で景観を害し、大変目障りである。その名称を用いるとしても、外部には表示しないで欲しい。

- ① 吉祥寺の地名に関する目立つ名称の表示は、緑町内の通行者に現在位置を誤認させる。
- ② この地域で使用されていない地名を冠した恥ずべき名称（注記参照）は地域住民を傷つける。

(注) 不正競技防止法第2条第1項第1号における混同惹起行為について

説明会において、施主の代表者は次のように主張している。

「弁護士より、不正競技防止法第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。」

何を考え違いしているかは知らないが、不正競争防止法第2条第1項第1号における混同惹起行為とは、他人の商品・営業の表示（商品等表示）として需要者の間に広く認識されているものと同一又は類似の表示を使用し、その他の商品・営業と混同を生じさせる行為である。

上記説明者は、同法が対象としている商品等表示を「吉祥寺」という地名にすり替えて関係ないと主張しているに過ぎない。弁護士にどのような質問をしたかは知らないが、弁護士は当たり前のことと述べているに過ぎない。問題なのは、同じ武蔵野市内に類似する名称の産婦人科クリニック「吉祥寺レディースクリニック」が現存していることである。同クリニックと類似する「吉祥寺バースクリニック」という名称は、混同惹起行為という違法行為に該当する可能性がある。よく考えた方が良い。

[13] 給水設備について

「計画建物」の南側と隣地境界線との間、90cm 幅の狭い空間の東端に「直結給水用ブースターポンプ」が記載されている（給排水計画図の座標A – 5 位置）。説明会では、屋外設置の直結給水用の増圧ポンプであるとの説明があった。隣地境界線上での振動と騒音はどの程度であるか開示願いたい。説明会では未だ検討中で後日回答するとの説明であったが、情報開示がないまま着工することがないよう求める。（以下、「直結給水用増圧ポンプ」を「給水ポンプ」と称する。）

ところで、給水ポンプは定期的に交換する必要がある。しかし、このような狭い空間の敷地内で交換作業が可能であろうか。「計画建物」の給水ポンプは、保守点検および定期交換工事で「前の道路」を使うことなく、近隣に迷惑をかけずに敷地内で作業可能とすることを求める。

また、給水ポンプを屋外に設置する計画であるが、風雨や塵埃に対する保護等級（例えば、IP 値）は十分に確保されているか。直射日光での温度上昇による故障率上昇や寿命低下を考慮した上で、定期交換周期をどれ程と見込んでいるか。いずれも着工前の情報開示を求める。

上記の懸念がなくなるよう、「計画建物」内部にポンプ室を設け、給水ポンプを室内に設けるべきではないか。

以上