

〔令和 8 年 7 月 24 日建設環境委員会資料〕

議会事務局

建設環境委員会調査資料目次

陳情第 8－4 号

国 3・2・8 号線（新府中街道）沿線の適正かつ有効な土地活用を図り、市の主要骨格軸にふさわしい、活力と交流の創出と、緑と調和し魅力ある街並み景観の形成を目指すためのまちづくり計画に関する陳情

【都市づくり課】

資料

- 別紙 1 土地利用計画図
- 別紙 2 平面図
- 別紙 3 立面図
- 別紙 4 調整会報告書
- 別紙 5 助言・指導書
- 別紙 6 指導書

調 査 報 告 書

令和 8 年 7 月 13 日 作成

担当部課名 都市企画部都市づくり課

課長氏名 高木 恵美

内 線 6016

番号	陳情第 8-4 号	受理年月日	令和 8 年 5 月 11 日
件名 国 3・2・8 号線（新府中街道）沿線の適正かつ有効な土地活用を図り、市の主要骨格軸にふさわしい、活力と交流の創出と、緑と調和し魅力ある街並み景観の形成を目指すためのまちづくり計画に関する陳情			
調査項目 (1) 国分寺市日吉町一丁目 26 番におけるワンルームマンション建設計画（以下「本計画」という。）に係る計画図書（配置図、平面図、立面図等） (2) 本計画にかかわり作成された国分寺市まちづくり条例第 47 条の 4 第 1 項の規定に基づく調整会報告書 (3) 本計画にかかわり事業者に対して行った国分寺市まちづくり条例第 43 条第 3 項の規定に基づく助言及び指導の内容がわかる文書並びにこれらに対する事業者の反応がわかる文書			
(1) について 国分寺市まちづくり条例（以下「条例」といいます。）第 43 条第 1 項に基づき事業者が市に提出した開発事業事前協議書の添付資料のうち、土地利用計画図、平面図、立面図を資料として提出いたします。【別紙 1 から別紙 3】 (2) について 条例第 47 条の 4 第 1 項に基づき、国分寺市まちづくり市民会議が市長へ提出した調整会報告書を資料として提出いたします。なお、添付資料（図面）については枚数が膨大となるため、近隣住民の意見を反映して事業者が開発事業事前協議書提出時から変更する提案があった図面（土地利用計画図、立面図）のみ添付いたします。【別紙 4】 本計画にかかわる調整会は、令和 8 年 5 月 13 日、同年 5 月 19 日及び同年 6			

月 8 日の 3 回にわたり開催され、調整会においては調整不能の結果となっています。

(3) について

条例第43条第1項に基づき提出された開発事業事前協議書を受け、同条第3項に基づき、市から事業者に対して助言及び指導した文書（以下「助言・指導書」といいます。）を資料として提出いたします。【別紙5】

なお、条例規定上、事業者に、助言・指導書に対して回答文書を提出することは求めているため、事業者の反応がわかる文書は存在しません。

また、調整会後に、市から事業者に対して指導書（条例第48条第1項に規定）を交付しましたので併せて資料として提出します。【別紙6】

○ 添付資料

別紙1 土地利用計画図

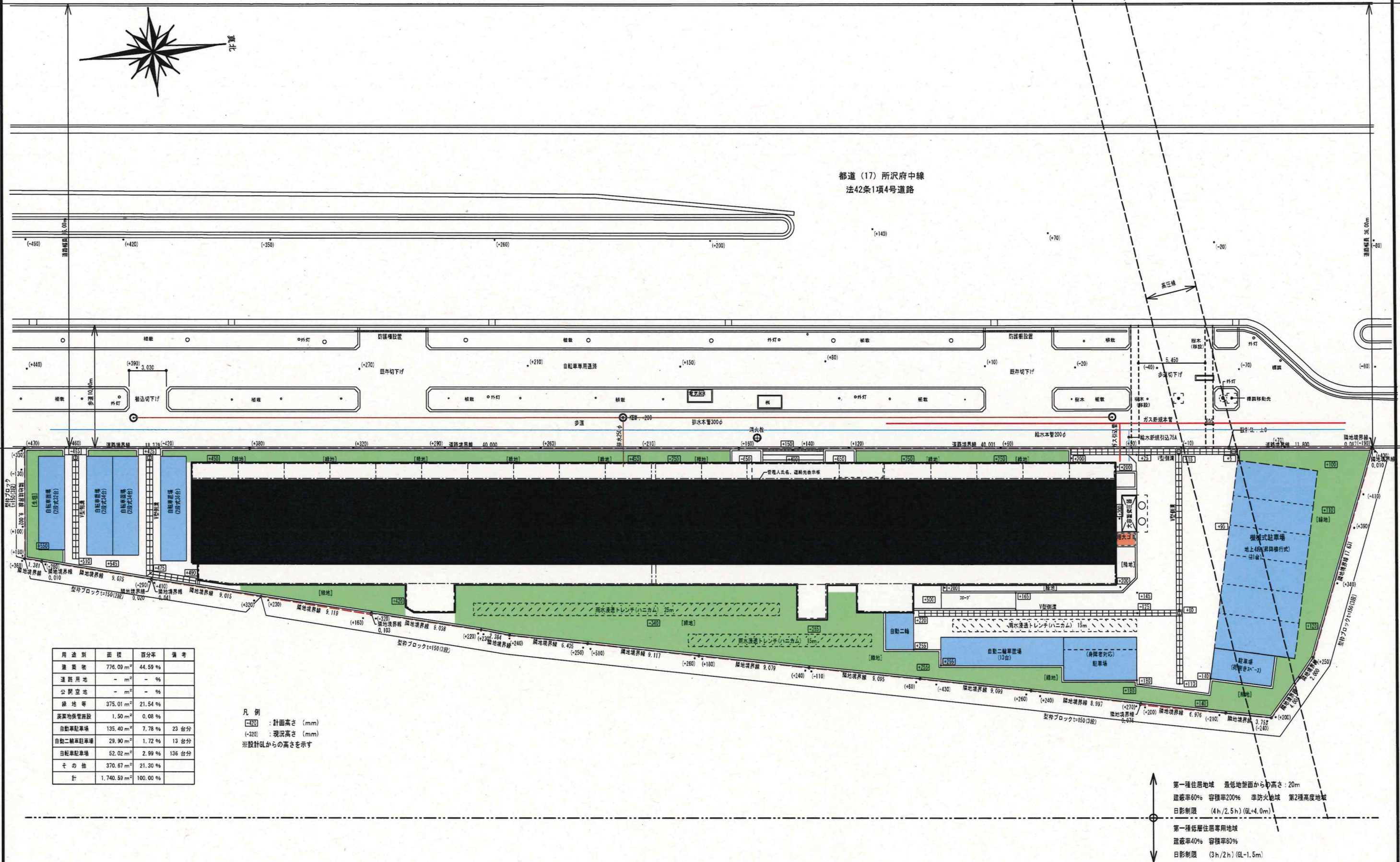
別紙2 平面図

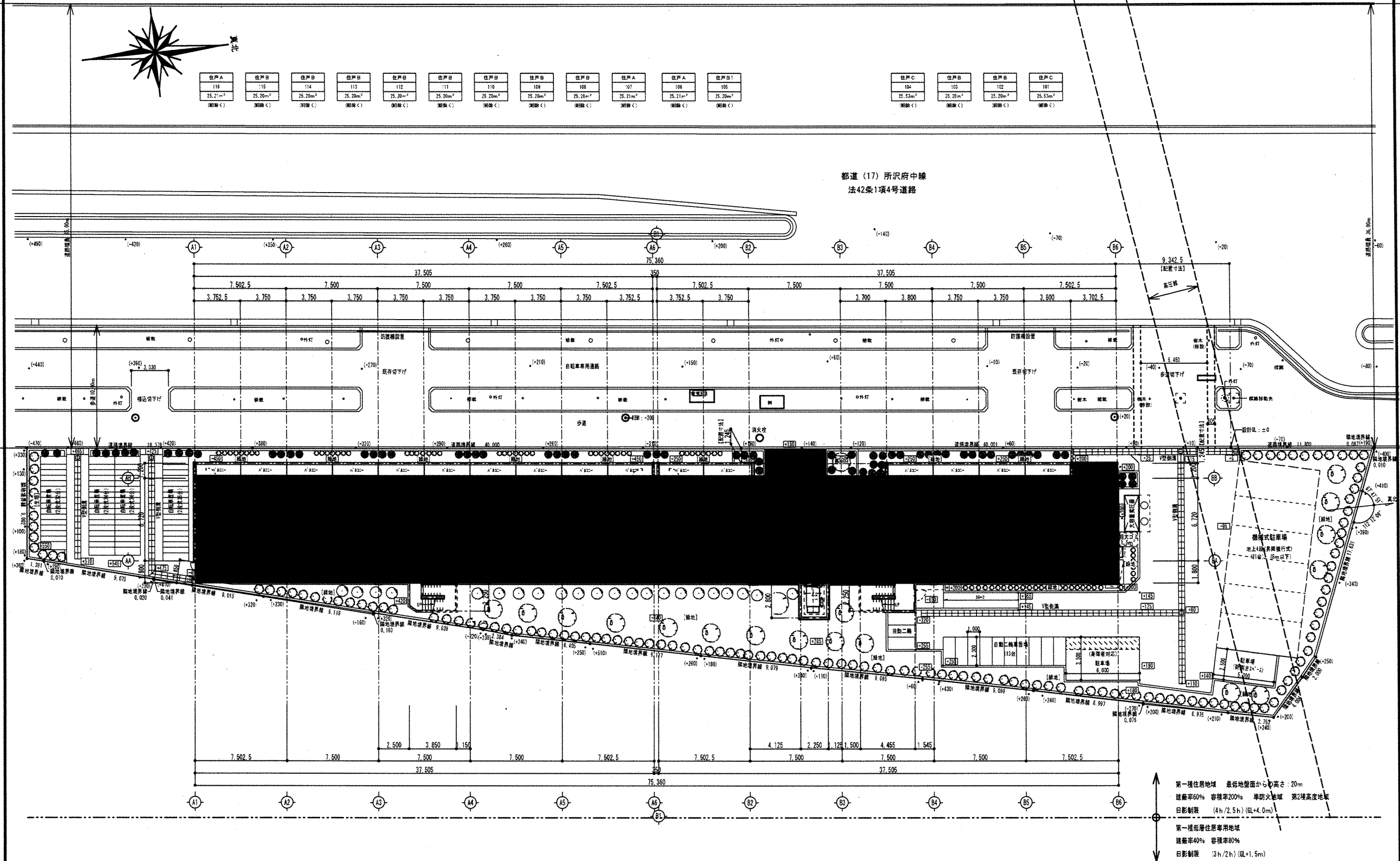
別紙3 立面図

別紙4 調整会報告書

別紙5 助言・指導書

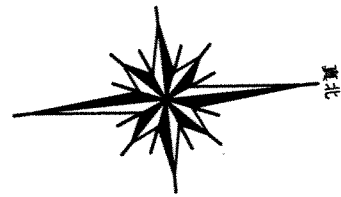
別紙6 指導書



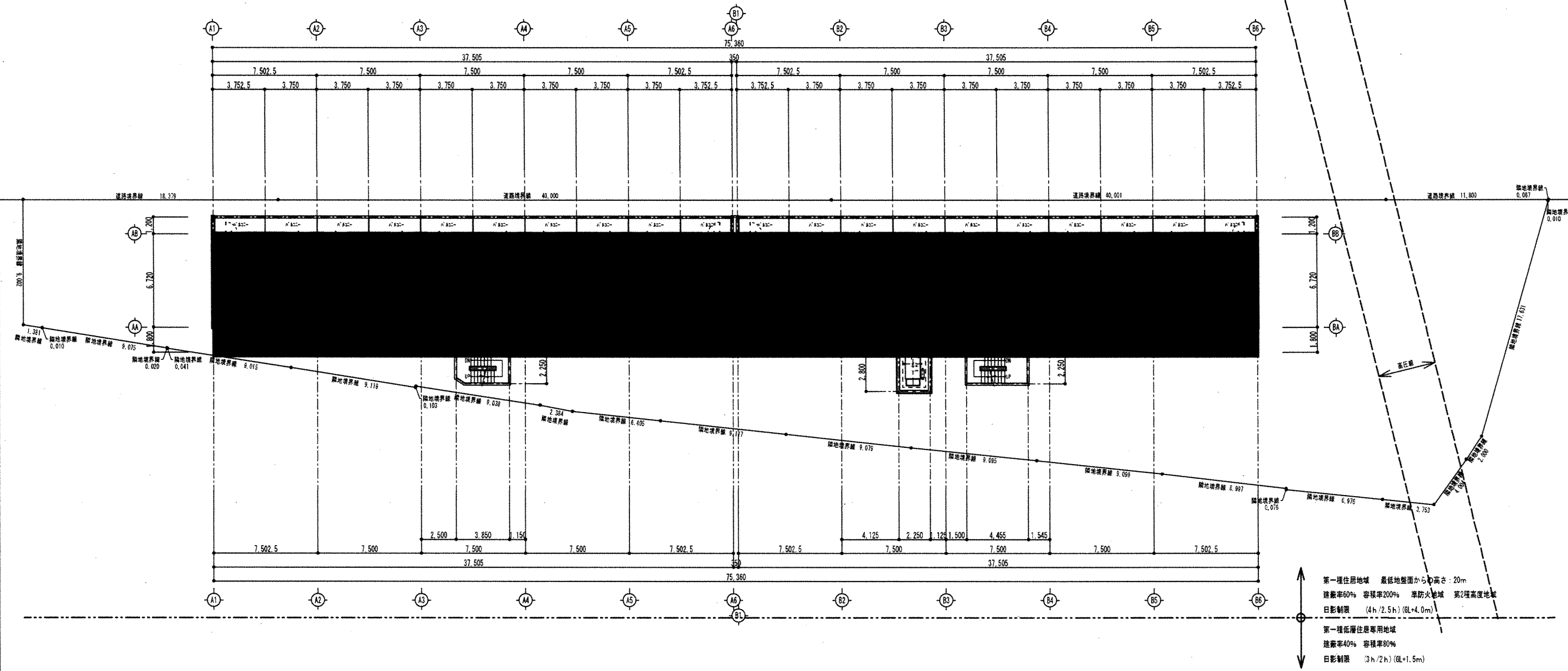


第一種住居地域 最低地盤面からの高さ: 20m
建築率60% 容積率200% 準防火地域 第2種高度地域
日影制限 (4h/2.5h) (GL+4.0m)
第一種低層住居専用地域
建築率40% 容積率80%
日影制限 (3h/2h) (GL+1.5m)

A3: 1/200 x 70.7%



住戸A 220-720 (配線<)	住戸B 219-719 (配線<)	住戸B 218-718 (配線<)	住戸B 217-717 (配線<)	住戸B 216-716 (配線<)	住戸B 215-715 (配線<)	住戸B 214-714 (配線<)	住戸B 213-713 (配線<)	住戸B 212-712 (配線<)	住戸A 211-711 (配線<)	住戸A 210-710 (配線<)	住戸B 209-709 (配線<)	住戸B 208-708 (配線<)	住戸B 207-707 (配線<)	住戸B 206-706 (配線<)	住戸B 205-705 (配線<)	住戸B 204-704 (配線<)	住戸B 203-703 (配線<)	住戸B 202-702 (配線<)	住戸A 201-701 (配線<)
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------



第一種住居地域 最低地盤面から高さ: 20m
建築率60% 容積率200% 準防火地域 第2種高度地域
日影制限 (4h/2.5h) (GL+4.0m)
第一種低層住居専用地域
建築率40% 容積率80%
日影制限 (3h/2h) (GL+1.5m)

A3 : 1/200 × 70.7%

【 凡 例 】	a	b	c	d	e	f	g	h
仕 上	磁器質タイル	磁器質タイル	45二丁掛けタイル	45二丁掛けタイル	45二丁掛けタイル	45二丁掛けタイル	吹付タイル	吹付タイル
マンサード	(7.8YR/3.9/0.2) (0.9Y/3.9/0.1)	濃 (7.7YR/3.3/0.7) 中 (9.3YR/3.6/0.8) 淡 (0.3Y /4.0/0.9)	濃 (0.5Y4.5/0.4) 中 (0.1Y5.0/0.5) 淡 (0.1Y5.3/0.6)	濃 (4.8R2.8/0.2) 中 (0.5YR3.2/0.3) 淡 (2.6YR3.4/0.4)	濃 (0.1Y5.3/1.8) 中 (0.2Y5.7/1.8) 淡 (1.0Y6.1/1.6)	濃 (5.1Y7.7/0.7) 中 (4.9Y7.5/1.0) 淡 (4.1Y7.3/1.2)	(2.5Y/8/1)	(2.5Y6/1)
	タイル:サワラ (TPR-400) タイル:サワラ (SAN-30) Pattern4	タイル:サワラ (ACE-600)	タイル:サワラ (TH-803)	タイル:サワラ (TH-805)	タイル:サワラ (DS-606)	タイル:サワラ (DS-601)	(吹付タイル:22-808)	(吹付タイル:22-608)

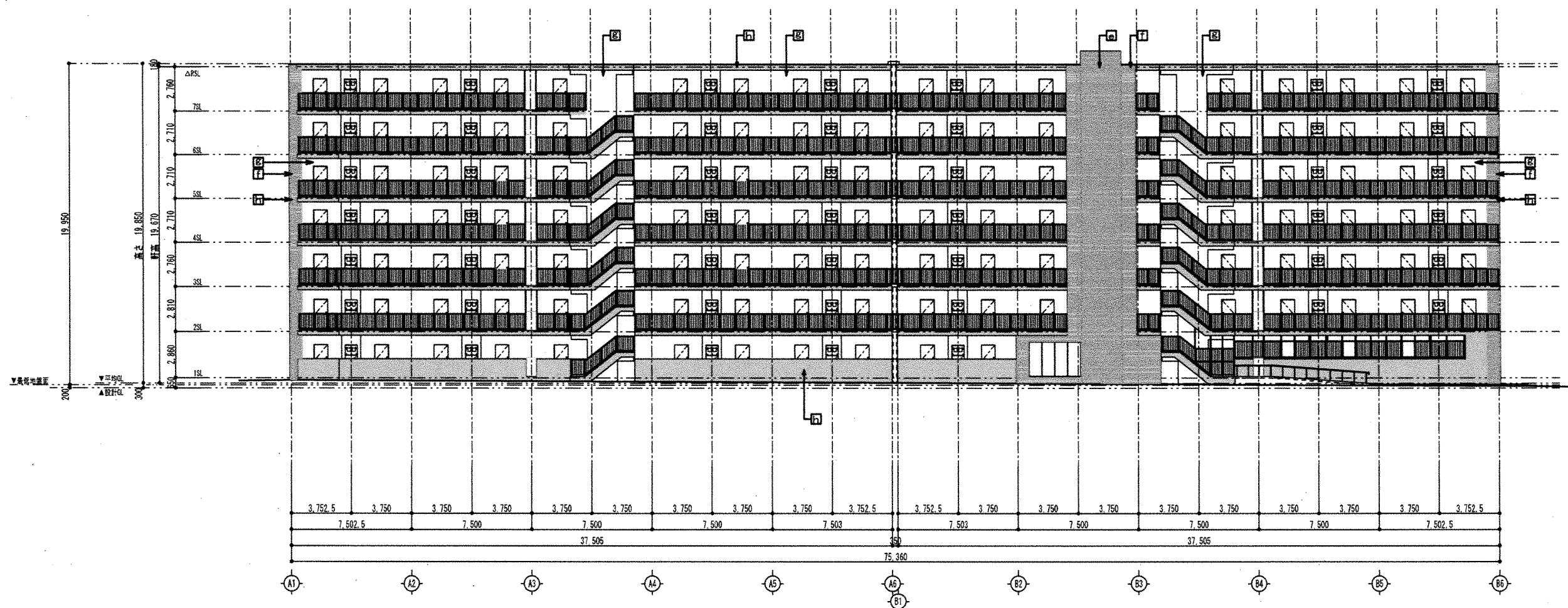


西側立面図 1:200

A3 : 1/200 × 70.7%

備	工	森田建築設計室	事務所登録 一級建築士事務所 埼玉県知事登録 (5) 第8815号 管理建築士 森田 浩一 一級建築士 森田 浩一 大工棟頭 森田 浩一	製	担	承	工	日	図	立面図 (1)	縮	図
考	事	(仮称) アルファコート西国分寺 新築工事	埼玉県坂戸市関間4-15-14 関末ビルA201号 TEL 049-282-2888 FAX 049-282-3002	図	当	認	番	付	名		尺	番

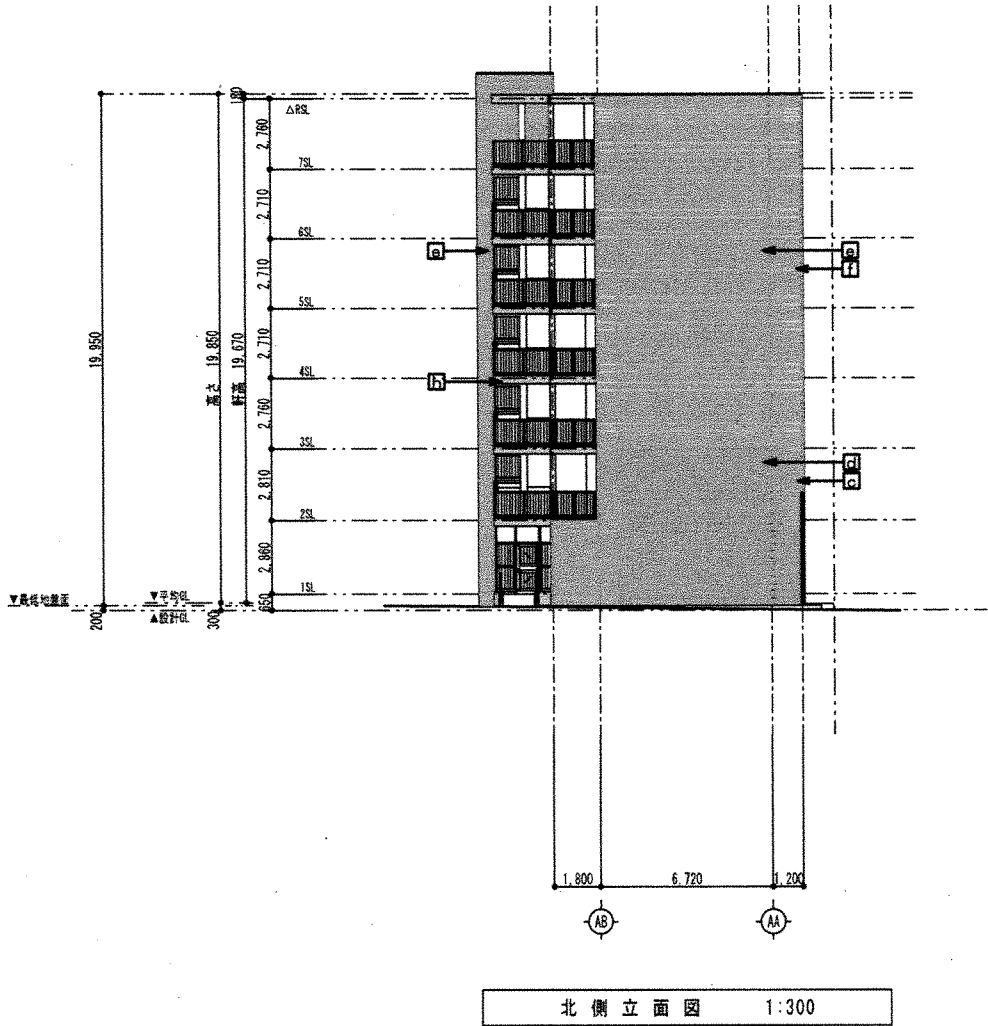
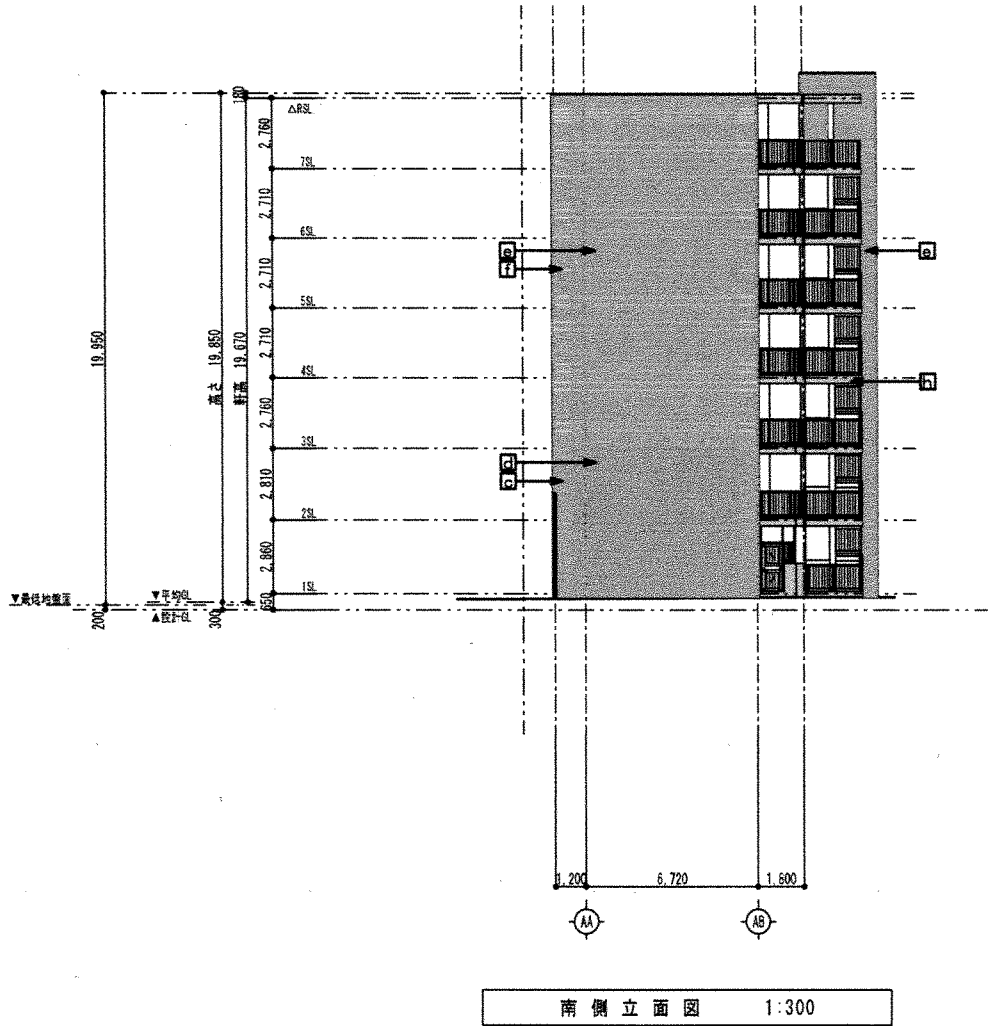
【凡例】	a	b	c	d	e	f	g	h
仕上	磁器質タイル	磁器質ローザータイル	45二丁掛けタイル	45二丁掛けタイル	45二丁掛けタイル	45二丁掛けタイル	吹付タイル	吹付タイル
モデル値	(7.8YR/3.9/0.2) (0.9Y/3.9/0.1)	濃(7.7YR/3.3/0.7) 中(9.3YR/3.6/0.8) 淡(0.3Y/4.0/0.9)	濃(0.5Y4.5/0.4) 中(0.1Y5.0/0.5) 淡(0.1Y5.3/0.6)	濃(4.8R2.8/0.2) 中(0.5YR3.2/0.3) 淡(2.6YR3.4/0.4)	濃(0.1Y5.3/1.8) 中(0.2Y5.7/1.8) 淡(1.0Y6.1/1.6)	濃(5.1Y7.7/0.7) 中(4.9Y7.5/1.0) 淡(4.1Y7.3/1.2)	(2.5Y/8/1)	(2.5Y6/1)
	ダントーテラ(TPR-400) サンマリ(SAN-30) Pattern4	ダントーテラステイン (ACE-600)	チンジー-(TH-803)	チンジー-(TH-805)	ジュカ(DS-606)	ジュカ(DS-601)	(吹付タイル:22-808)	(吹付タイル:22-608)



東側立面図 1:200

A3 : 1/200×70.7%

【凡例】	a	b	c	d	e	f	g	h
仕上	磁器質タイル	磁器質タイル	45二丁掛けタイル	45二丁掛けタイル	45二丁掛けタイル	45二丁掛けタイル	吹付タイル	吹付タイル
モデル値	(7.8YR/3.9/0.2) (0.9Y/3.9/0.1)	濃(7.7YR/3.3/0.7) 中(9.3YR/3.6/0.8) 淡(0.3Y/4.0/0.9)	濃(0.5Y4.5/0.4) 中(0.1Y5.0/0.5) 淡(0.1Y5.3/0.6)	濃(4.8R2.8/0.2) 中(0.5YR3.2/0.3) 淡(2.6YR3.4/0.4)	濃(0.1Y5.3/1.8) 中(0.2Y5.7/1.8) 淡(1.0Y6.1/1.6)	濃(5.1Y7.7/0.7) 中(4.9Y7.5/1.0) 淡(4.1Y7.3/1.2)	(2.5Y/8/1)	(2.5Y6/1)
	ダントーテラ(TPR-400) サンマリ(SAN-30) Pattern4	ダントーテラ(TPR-400) サンマリ(SAN-30) Pattern4	チジ- (TH-803)	チジ- (TH-805)	シカ (DS-606)	シカ (DS-601)	(吹付タイル:22-808)	(吹付タイル:22-608)





様式第19号の11(第43条の3関係)

令和8年6月23日

国分寺市長 殿

国分寺市まちづくり市民会議会長

調整会報告書

国分寺市まちづくり条例第47条の4第1項の規定により、次のとおり報告します。

開 発 事 業 番 号		R 7-29-(1)(2)
開 発 事 業 の 名 称		(仮称) アルファコート西国分寺新築工事
開 発 区 域 の 場 所		国分寺市日吉町一丁目26番10の一部 ほか
調整会の開催の経緯		令和8年4月3日付けで国分寺市長から調整会の開催の要請があったため
出席者	委 員	会長 農端康輔、副会長 宇於崎勝也・岡村浩志
	委員以外の者	1. 近隣住民(調整会開催請求者) 2. 事業者(代理人及び設計士を含む)
議 事 の 要 旨		別紙のとおり
整 理 又 は 調 整 事 項		別紙のとおり
市 民 会 議 の 意 見		特になし
備 考	開催日時・場所 第1回 令和8年5月13日(水) 14時30分～16時40分 ひかりプラザ203・204会議室 第2回 令和8年5月19日(火) 14時～16時50分 市役所第一・第二委員会室 第3回 令和8年6月8日(月) 14時～16時20分 いずみホール	

目次

1. 計画概要	p. 2
2. 調整会開催請求理由	p. 2
3. 調整会の結果	p. 4

【添付資料】

- 資料 1-1 第 1 回調整会 議事要旨
- 資料 1-2 (参考) 開発事業手続資料抜粋

- 資料 2-1 第 2 回調整会 議事要旨
- 資料 2-2 (参考) 第 2 回調整会 事業者作成資料

- 資料 3-1 第 3 回調整会 議事要旨
- 資料 3-2 (参考) 第 3 回調整会 事業者作成資料

1. 計画概要

計画地：国分寺市日吉町一丁目26番10の一部 ほか

事業目的：共同住宅（ワンルーム136戸）

開発区域面積：1,740.59㎡

建物規模：建築面積：776.28㎡、延べ面積：4,005.48㎡、7階建て、高さ19.95m

構造：鉄筋コンクリート造・耐火建築物

用途地域：第一種住居地域

前面道路：（西側）都道17号線（所沢府中線） 認定幅員36m

2. 調整会開催請求理由

【計画規模（高さ・戸数）に対する懸念】

- 周辺の住環境に大きな影響があるため、本計画に反対し、計画の中止または見直しを求める。
- 7階建てのワンルーム 136 戸という規模は、周辺環境にそぐわず、近隣にも同規模の建物は無い。
- 近年周辺にマンションが何件か建設されているが、いずれも今回の規模に匹敵するようなものはなく、今回の計画は予想しえないものであった。
- まちづくり条例の形式的な基準を満たしていることは理解しているところであるが、事業者には「住民と協働しながらまちづくりを進める責務がある」とまちづくり条例に書かれているため、単に形式的な基準を満たすだけでは十分ではない。
- 事業者は、住民の意見に配慮して計画に取り組んで欲しいと思い、本調整会の場を請求した。
- 事業者は、住民の意見に対してどのような配慮や対応が可能かを確認し、また、難しい場合についてはその理由についても説明を求めている。
- 当該地域は昭和から数十年、日照が良好な地域であった。新府中街道を敷設する際の都市計画変更時に説明があったのかもしれないが、知識に乏しい一般人には理解できるものではなく、高さ 20 メートルのマンションが建設される可能性というのは我々にとって全く予想できるものではなかった。
- 近隣住民としては、4階建て・高さ 10m以下のワンルーム・ファミリータイプ混合とする計画に変更を要望する。

【配置計画によるプライバシー侵害の懸念】

- 高さ約 20mの壁のような建物から見下ろされることは、プライバシーの観点から看過できない。

- 壁面が隣地境界線からの距離が 50 cm の場所もあり、不特定多数からの視線を感じ、窓やカーテンを開放した状態にしておくことが困難になり、物理的のみならず心理的な圧迫感が生じ、プライバシー侵害に繋がる恐れがある。
- マンションによって圧迫感を受け続けることで、住民の精神状態に悪影響を及ぼすことは明らかである。
- 現在も住宅間は近いが、顔見知りであるためプライバシー侵害の程度としては低いですが、本計画はワンルームマンションであり、居住者の入れかわりが激しいことが想定され、見知らぬ人に生活をのぞき見されるといった恐怖を感じながら生活しなくてはならないという状況を懸念している。
- マンションの 1 室や外廊下から、あたり一帯がどのように見えるのか、近隣住宅の具体的な見え方を知りたい。

【工事による生活環境、地盤影響、電波障害の懸念】

- マンションの共用外廊下は近隣住宅に面しており、廊下から物が落下した際は近隣住宅へ衝突し、住宅の屋根、壁及び車両が破損する可能性も考えられる。
- 積雪があった場合は落雪の可能性もあると考えられる。
- 落下物が住民に衝突した場合は身体・生命の危険も生じると考えられる。
- 外廊下にアルミの格子状の柵があり、その隙間から傘や手荷物が落下する危険性は十分に考えられるため、安全対策について伺いたい。
- 日照の侵害について、本計画により発生する日影は受忍限度を超えており、居住環境への影響は極めて深刻である。
- 日影規制の順守だけではなく、日影の影響を受ける住宅 1 室ごとの日当たりがどう変わるのか、具体的にイメージできるものを提示いただきたい。
- 計画では 14 時以降は東側に日が全く当たらない状況となり、日が遮られる。
- 特に冬は暖房の必要な時間が長くなる等の影響が生じると考えられる。
- マンションと住宅との距離が狭い箇所が複数あり、採光や通風への影響も非常に大きい。
- こういった住民生活の環境への影響をどのように評価しているのかという点についても説明いただきたい。
- マンションと住宅が極めて接近しているため、外廊下や階段の足音や話し声、室外機の稼働音、室内のテレビやスピーカーの音、早朝や夜間の自転車の出入りといった騒音問題も発生すると考えている。
- 音の発生がどの程度予見され、それに対しての対策が可能であるか、可能であればどのような対策があるか教えてほしい。
- 第五小学校の校庭から東の方を見上げると、西国分寺駅周辺の高層建物以外に高い建物が無かったが、建設後はマンションから学校を見るつもりがなくても見えてしまう環境となると思うと不安であり、安心して子どもを校庭やプールで遊ばせられなくなる。
- 計画区域内に桜の木があり、家族が毎年開花を楽しんでいたが、それも無くなってしまう。小鳥も来る良い環境が失われる。

【地域コミュニティや防犯、防災、交通安全ならびに景観に対する懸念】

- 計画地周辺に同様の建物として、熊野神社通りと新府中街道が交差する付近に「ベルメット国分寺」という5階建てで1Kとワンルームの混在の計20戸の建物や、計画地南側に「VRD NISHIKOKU」という4階建ての1K11戸の建物があるが、これらの規模と比べると本計画は桁違いに大きく、供給過多である。
- 「ベルメット国分寺」は現在2部屋空いており、駅から12分程離れている。本計画で136戸も埋まるのか疑問である。
- 埋まらなかった場合はただの環境破壊であり、市の環境調和の理念に反するのではないか。

3. 調整会の結果

近隣住民（調整会開催請求者）の建物規模における請求内容である、「4階建て・高さ10m以下のワンルーム・ファミリータイプへの変更」に対して、3回の調整会において事業者の回答は、建物の位置を北側に1490mm・西側に200mm動かすことは可能であるものの、建物規模の変更は困難であるとのことであった。両者の主張には隔たりが大きく、合意には至らなかった。これ以上の歩み寄りには困難であると判断し、調整会は終了となった。

なお、以下の事項については、一定程度の合意形成が図られたものとする。市民及び事業者においては、国分寺市まちづくり条例第4条に規定されるそれぞれの責務を十分に認識し、同条例の基本理念にのっとり、今後も相互に歩み寄っていただくことを期待する。

【プライバシーの確保・落下物対策について】

- 建物東面の南側階段より南側の共用外廊下部分については、関係法令に適合する範囲内で、プライバシー保護のため全面目隠しスクリーンを設置する。
- 関係法令に適合する範囲内で、建物東面の南側階段部分より北側の共用外廊下については、落下物防止のためパネル手摺りを設置するとともに、階段部分及び玄関ドア前の部分は、プライバシー保護のため目隠しスクリーンを設置する。
- 東側隣地との境界においては、プライバシー保護及び防犯対策のため、メッシュフェンスと緑地（樹木等）を組み合わせで設置する。また、樹種の選定においては、防犯及び管理に配慮したものとする。

【協議内容の引継ぎについて】

- 事業者は、これまでの近隣住民等との協議内容を賃貸先・売却先に引継ぎを行う。

以 上

(仮称) アルファコート西国分寺新築工事 第1回調整会 議事要旨

1. 日 時 令和8年5月13日(水) 14時30分～16時40分
2. 会 場 ひかりプラザ 203・204 会議室
3. 出席者 近隣住民代表者(請求者) 4人、事業者代表3人
調整会員3人(農端会長、宇於崎副会長、岡村副会長)
事務局3人(都市づくり課長・高木、開発事業担当係長・中田、開発事業担当・山口)
傍聴者 9人
4. 計画概要 計画地：国分寺市日吉町一丁目26番10の一部ほか
事業目的：共同住宅(ワンルーム136戸)
開発区域面積：1,740.59㎡、建築面積：776.28㎡
構造・階数：鉄筋コンクリート造、7階建て
用途地域：第一種住居地域
地区計画：国3・2・8号線沿道中地区地区計画
前面道路：(西側) 都道17号線(所沢府中線)、認定幅員36m
→道路後退なし

5. 議事要旨

- (1) 調整会開催宣言 (調整会長より)
- (2) 出席者の紹介 (事務局より)
- (3) 運営上及び傍聴者への注意事項 (事務局より)
- (4) 調整会の位置づけ・調整会員の役割 (調整会長より)
- (5) 国分寺市まちづくり条例の手続き経過・開発計画概要 (事務局より)
- (6) 調整会開催請求の理由(近隣住民代表より) ※意見書に基づき公述

(要旨)

(請求者1)

- 周辺の住環境に大きな影響があるため、本計画に反対し、計画の中止または見直しを求める。
- まちづくり条例の形式的な基準を満たしていることは理解しているところであるが、事業者には「住民と協働しながらまちづくりを進める責務がある」とまちづくり条例に書かれているため、単に形式的な基準を満たすだけでは十分ではない。
- 住民の意見に配慮して計画に取り組んで欲しいと思い、本調整会の場を請求した。
- 事業者は、住民の意見に対してどのような配慮や対応が可能かを確認し、また、難しい場合についてはその理由についても説明を求めている。

(請求者2)

- 7階建てのワンルーム136戸という規模は、周辺環境にそぐわず、近隣にも同規模の建物は無い。

- 高さ約 20mの壁のような建物から見下ろされることは、プライバシーの観点から看過できない。
- 計画は変えられないということであるが、計画の見直しがない限り、計画の中止を求める。
- 日照の侵害について、本計画により発生する日影は受忍限度を超えており、住環境への影響は極めて深刻である。
- 計画では 14 時以降は東側に日が全く当たらない状況となり、日が遮られる。
- 特に冬は暖房の必要な時間が長くなる等の影響が生じると考えられる。
- 計画建物と住宅との距離が狭い箇所が複数あり、採光や通風への影響も非常に大きい。
- 当該地域は昭和から数十年、日照が良好な地域であった。新府中街道を作る際の都市計画変更時に説明があったのかもしれないが、知識に乏しい一般人には理解できるものではなく、高さ 20 メートルのマンションが建設される可能性というのは我々にとって全く予想できるものではなかった。
- 近年周辺にマンションが何件か建設されているが、いずれも今回の規模に匹敵するようなものはなく、今回の計画は予想しえないものであった。
- 本計画による通風への影響も懸念しており、ベランダの洗濯物が乾かない、風通りが悪くなることによる気温の上昇等の懸念がある。
- 日影規制の順守だけではなく、日影の影響を受ける住民 1 室ごとの日当たりがどう変わるのか、具体的にイメージできるものを提示いただきたい。
- こういった住民生活の環境への影響をどのように評価しているのかという点についても説明いただきたい。
- 安全面の問題について、本計画の共用外廊下は近隣住居に面しており、通路から物が落下した際は近隣家屋へ衝突し、住宅の屋根、壁及び車両が破損する可能性も考えられる。
- 積雪があった場合は落雪の可能性もあると考えられる。
- 落下物が住民に衝突した場合は身体・生命の危険も生じると考えられる。
- 外廊下にアルミの格子状の柵があり、その隙間から傘や手荷物が落下する危険性は十分に考えられるため、安全対策についても伺いたい。
- 隣地からの距離が 50 cmの場所もあり、不特定多数からの視線を感じ、窓やカーテンを開放した状態にしておくことが困難になり、物理的のみならず心理的な圧迫感が生じ、プライバシー侵害に繋がる恐れがある。
- 本計画地側に窓やベランダ、風呂場が面している住居が多くあるため、プライバシー侵害の恐れが非常に高い。
- 現在も民家間は近いが、顔見知りであるためプライバシー侵害の程度としては低いが、本計画はワンルームマンションであり、居住者の入れ替えが激しいことが想定され、見知らぬ人に生活をのぞき見されるといった恐怖を感じながら生活しなくてはならないという状況を懸念している。
- 本マンションの 1 室や外廊下から、あたり一帯がどのように見えるのか、近隣住宅側

の具体的な見え方を知りたい。

- 本計画と住宅が極めて接近しているため、外廊下や階段の足音や話し声、室外機の稼働、室内のテレビやスピーカーの音、早朝や夜間の自転車の出入りといった騒音問題も発生すると考えている。
- 現在は閑静な住宅街であり騒音の発生も少ない環境である。
- 音の発生がどの程度予見され、それに対しての対策が可能であるか、可能であればどのような対策があるか教えてほしい。
- プライバシー確保の観点から窓やカーテンを開けられず、建物が近いため圧迫感を感じる生活を強いられる。住民によっては長時間家におり、精神的負担が大きい。
- 本マンションによって圧迫感を感じ続けることで、住民の精神状態に悪影響を及ぼすことは明らかである。

(請求者3)

- 第五小学校の校庭から東の方を見上げると、西国分寺駅周辺の高層建物以外に高い建物が無かったが、本計画が建築された際は本マンションから学校を見るつもりがなくても見えてしまう環境となると思うと不安であり、安心して子どもを校庭やプールで遊ばせられなくなる。
- 計画区域内に桜の木があり、家族が毎年開花を楽しみしていたが、それも無くなってしまう。小鳥も来る良い環境が失われる。

(請求者4)

- 計画地周辺に同様の建物として、熊野神社通りと新府中街道が交差する付近に「ベルメット国分寺」という5階建てで1Kとワンルームの混在の計20戸の建物や、計画地南側に「VRD NISHIKOKU」という4階建ての1K1戸の建物があるが、これらの規模と比べると本計画は桁違いに大きく、供給過多である。
- 「ベルメット国分寺」は現在2部屋空いており、駅から12分程離れている。当該地で136戸も部屋を用意して埋まるのか疑問である。
- 埋まらなかった場合はただの環境破壊であり、市の環境調和の理念に反するのではないか。

(7) 事業者の見解

- 基本的には過去の説明会でいただいた内容であると認識している。
- 住民のご不安や納得がいかないという気持ちは重々承知しているが、本計画は事業として計画しており、都内に勤める人に住居を供給するという使命があるため、建物の規模及び部屋数の変更は難しく、また、計画を取りやめることは約束できない。
- その中で、安全面やプライバシーの配慮といった、できる限りの対応は行っていきたいと考えている。
- 入居者と近隣住民の間に隔たりができないようにしていきたい。
- 小学校のプールが見えてしまうという件は、計画地から80m離れており、プール側にも高いフェンスのようなものをつけられているため、具体的な対策案は現在お示しで

きない。

- 建物高さについては用途地域に合わせて計画している。
- 日照については日影規制のぎりぎりではなく、少しでも影響が少なくなるように余裕を持って計画したつもりである。
- 足音の騒音については床の仕上げを検討し、影響が少なくなるようにしたい。

(8) 論議

【日照の影響について】

(請求者)

- ・午後からしか日影にならないというのは、本当なのか。
- ・時間ごとの日影図を確認すると、12 時の時間の日影がやや西にずれているが、どういうことか。
- ・実際の時間をベースに、どのような日影となるのか示していただきたい。

(事業者)

- ・日影図は（実際の時間ではなく）真太陽時で作成しているため、実際の 12 時よりも 10 数分位置がずれていることとなる。
- ・日影規制については、真太陽時により、図上で 4 時間または 2.5 時間の日影がかかるか否かで判断するものであり、本計画は規制に抵触する計画では無い。
- ・実際の時間での日影図は作成したことは無いが、作業を行うこととする。

【計画の規模について】

(請求者)

- ・事業者の主張で、このマンションは都内に勤める人に住居を提供するとあったが、都内というのはどこを想定しているのか。
- ・J R 東日本が運賃を値上げしており、J R は、運賃について私鉄に負けても構わないという状況になった。
- ・本計画の最寄り駅は西国分寺駅となり、どうしても J R を利用しなければならなくなる。企業の立場からすれば、交通費は全額企業が負担しなければならないため、運賃を考慮したら都心のマンションや最寄り駅が私鉄となるマンションから通わせ、交通費を抑えた方が合理的である。
- ・都内に勤める人の住居を提供するという前提条件をもうちょっと見直したほうがよいのではないか。

(事業者)

- ・入居者にとっては距離・金額・地域でどこに住むか選ぶことになるだろう。
- ・当然勤め先から近ければ近い方が楽であり、離れば通勤のストレスや通勤費用がかかるということもあるが、その分家賃が下がる等もあり、住む方及び借りる企業の考え次第であ

るため、それを踏まえ本計画をしている。

【プライバシーの問題について】

(請求者)

- ・ プライバシーの問題について、具体的にどのような対策が考えられるのか、現時点でわかる範囲でいいので教えていただきたい。
- ・ 説明会の時にも中廊下にはできないかとか、自転車駐車場やごみ置き場といった人が出入りするところにも、住宅側に窓やお風呂場があるので目隠しできないかと伝えているが、そのような計画は現時点で無いということか。

(事業者)

- ・ 西側のバルコニーについては、どうしても一定の開放が必要となるが、下の手すりの部分は曇りガラスにする等、座った状態では外を覗けないようなものにしたい。
- ・ 東側については、扉の前に透過性のないスクリーンなものを設置し、手すりの下の部分をガラスのようなもので覆うことを検討している。
- ・ 範囲については改めて考えさせていただけたらと思う。
- ・ 外周のフェンスはメッシュや目隠し等、ご要望いただいたもので対応させていただく予定である。防犯の観点からはメッシュの方がよいとされているが、プライバシー配慮の観点から一部を目隠しフェンス等で対応したい。
- ・ 廊下を全て中廊下にするという話は、費用や構造の問題もあるため、改めて回答させていただきたい。

【建物の運用について】

(調整会長)

- ・ 本マンションは分譲ではなく事業者が賃貸して運営する、または、第三者に1棟ごと売却することを検討しているということでしょうか。
- ・ 本マンションは都内に勤める方を主たるターゲットにしているとのことだったが、当該地域は大学等もあることから、学生もターゲットにしているということは無いのか。

(事業者)

- ・ 基本は1棟での売却を考えている。物件によっては自社で管理しているものもあるが、規模が大きい計画となるため、上場企業等に購入いただき、弊社で賃貸を埋めていくということも考えられる。
- ・ 規模が大きいマンションに対して、企業がまとめて借りたいという要望も多くいただいている。
- ・ 分譲が絶対ないとは言い切れないが、過去の事業としては、これまで分譲で売却することは行っていない。
- ・ 入居者を特定することは難しいが、本計画は、寝る部屋とリビングを分けるような間取りと

しており、家賃の設定や建物の仕様を考えると学生よりも社会人の方が多くなると考えている。

【建物の規模及び位置について】

(調整会長)

- ・ 規模の縮小は絶対できないのか、今後検討できる事項はあるか。
- ・ 規模を変えられない支障となっているルール等があるのか。
- ・ 建物の規模について変更は難しいという話はあったが、規模を変えずに位置を動かすことは可能か。

(事業者)

- ・ 規模や戸数は現計画の形状で進めていきたい。この形状がベストであると考えている。
- ・ 位置の変更については、北側に約 1.5 メートルずらすという検討は行っている。

【建物の階間移動について】

(調整副会長)

- ・ 都内に働きに出る方を想定しているとのことだが、この場合、外出する時間も同じになってくるだろう。本計画はエレベーターが 1 基、建築基準法ぎりぎりの寸法の階段が 2 つであり、この縦動線は満足できるのか、また、この設計で問題ないと判断された理由があれば教えてほしい。

(事業者)

- ・ 過去の案件で 119 戸のマンションを計画した際も、エレベーターは 1 基としており、EVメーカーの利用者数の仕様上も問題なかった。
- ・ 本マンションはワンルームマンションであり、2・3 階の入居者は階段を使用することも想定されることから、エレベーターは 1 基で十分間に合っていると考える。

(9) 調整会の取扱いについて

- 調整会員の協議の結果、調整会を継続することで決定した。なお、日程は、5 月 19 日（火）14：00 から、会場は国分寺市役所第一・第二委員会室で開催する。
- 出席者に変更がある場合は、調整会代表者選定届を 5 月 15 日（金）までに改めて提出をしていただきたい。

(10) 次回の調整会に向けて

【個別検討事項（事業者）】

- ① 建物の規模について、変更が可能か否かを改めて検討していただきたい。
- ② 建物の規模を変えずに位置を動かすことが可能なのか検討いただきたい。

- ③外廊下の対策について、プライバシーや落下物の問題の観点から、具体的な内容を示していただきたい。
- ④現計画を前提に、15分毎の日影図や壁面日影図を作成し、その内容について説明していただきたい。
- ⑤請求者から示された日影、落下物、プライバシー、精神面の4つの懸念について、具体的な対応を示し、説明いただきたい。
- ⑥プライバシーへの配慮としていくつか対策が挙げられていたが、駐車場やごみ置き場の目隠しについては、境界部分のフェンスだけではなく、さらにプライバシーが保てることがあれば、ご検討いただきたい。

【検討事項（請求者）】

- ①事業者が建物の位置を動かすことについて、地域住民にとって前向きに検討いただくことが可能か否か、代表以外の住民の方とも協議、検討いただきたい。

以上

(仮称) アルファコート西国分寺新築工事 第2回調整会 議事要旨

1. 日 時 令和8年5月19日(火) 14時00分～16時50分
2. 会 場 国分寺市役所 第一・第二委員会室
3. 出席者 近隣住民代表者(請求者) 4人、事業者代表3人
調整会員3人(農端会長、宇於崎副会長、岡村副会長)
事務局3人(都市づくり課長・高木、開発事業担当係長・中田、開発事業担当・山口)
傍聴者 9人
4. 計画概要 計画地: 国分寺市日吉町一丁目26番10の一部ほか
事業目的: 共同住宅(ワンルーム136戸)
開発区域面積: 1,740.59㎡、建築面積: 776.28㎡
構造・階数: 鉄筋コンクリート造、7階建て
用途地域: 第一種住居地域
地区計画: 国3・2・8号線沿道中地区地区計画
前面道路: (西側) 都道17号線(所沢府中線)、認定幅員36m
→道路後退なし

5. 議事要旨

- (1) 調整会開催宣言 (調整会長より)
- (2) 出席者の紹介 (事務局より)
- (3) 運営上及び傍聴者への注意事項 (事務局より)
- (4) 本日の調整会の進め方及び第1回調整会の振り返り (調整会長より)
(調整会から事業者へ確認・検討事項)
 - ① 建物の規模について、変更が可能か否かを改めて検討していただきたい。
 - ② 建物の規模を変えられない場合、配置を動かすことは可能か検討いただきたい。
 - ③ 外廊下について、プライバシーや落下物の問題の観点から、中廊下の検討や具体的な対応策を示していただきたい。
 - ④ 現計画を前提に、15分毎の日影図や壁面日影図を作成し、その内容について説明いただきたい。
 - ⑤ 請求者から示された日影、落下物、プライバシー、精神面の4つの懸念について、実施設計で検討するとした項目について、具体的な対応を示し、説明いただきたい。
 - ⑥ プライバシーへの配慮としていくつか対策が挙げられていたが、駐車場やごみ置き場の

目隠しについては、境界部分のフェンスだけではなく、さらにプライバシーが保てること
があれば、ご検討いただきたい。

(調整会から請求者へ確認事項)

- ① 事業者が建物の位置を動かすことについて、前向きに検討いただくことが可能か否か、
代表以外の住民の方とも協議、検討いただきたい。

(5) 上記事項の確認・検討結果に関する論議

【①建物規模を変更する検討について】

【②建物の規模を変えずに位置を動かす検討について】

(事業者説明)

- ・当初の説明のとおり、建物規模については現状の計画で進めたい。
- ・本計画の用地を取得する前に、当該地においてどのくらいの建物が建つのか事前に事業収支
等を確認した上で事業計画を作成しているため、階数を減らすといった対応はできない。
- ・建物を北側に 1490 mm移動させ、かつ、西側に 200 mmの移動を行い、計画地の建物に一番近い
東側隣地の住居と約 1 メートルの離隔を取れるように変更を検討している。

(請求者見解)

- ・北側にずらすことで境界との距離が開くのであれば、配置変更という方向性での検討の余地
はある。
- ・しかしながら、ただ 20 センチ離れるということでは日照や圧迫感の影響は依然として極めて
深刻である。
- ・本質的には高さ及び規模そのものの見直しが必要である。
- ・低層化が望ましいという近隣住民の声が多くあり、3 階程度に見直しを求めるという意見が
多い。
- ・その上で配置変更による影響の軽減やその可能性についても協議したい。
- ・本計画は条例等に適合しているというのは重々承知しているが、敷地境界に極めて接近した
位置に高さ 20 メートルのマンションを建設することは、日照や安全面で重大な影響が生じ
ることは前回も説明を求めている。
- ・説明をいただいても住環境への配慮が十分なされてないと考えている。
- ・まちづくり条例においても、まちづくりは市民等、事業者、市との協働によって行わなけれ
ばならない等の記載がある。

【③プライバシーや落下物の問題の観点における外廊下の具体的内容について】

建物東側

(事業者説明)

- ・建物を北側に 1490 ミリ、西側に 200 ミリ移動したときに、建物東側において、隣地境界線に

一番接近している南側の角が1メートル程度の離隔となり、南側にある階段部では4メートル前後の離隔となる。当該範囲において目隠しスクリーン及びパネル手すりの設置を行い、プライバシーや落下物に配慮した計画とする。上部については排煙や換気の観点から30センチから50センチ程度はあけることを考えているが、目隠しスクリーンの高さは手すりの下から計算して2メートル10センチとなる。

- 縦格子で考えていた廊下の手すりに関しては、建物から下を見下ろした際にも効果が出るように、全面的にパネルの手すりに変更する計画である。

（請求者意見）

- 屋外廊下ではなく中廊下にすれば、プライバシーと落下物の懸念は低減されると思われる。
- 事業者からの提案は、調整会が終わった後に他の住民の方とも話をして、追加での説明を求めたい。

建物西側

（事業者説明）

- バルコニーについては建築基準法等の法令の関係で、手すりの上部を目隠しすることは予定していない。
- 近郊の小学校のプールに対してのプライバシーの確保について、建物からプールまで距離が80メートルあることや、小学校を中心にした80メートル範囲の今の環境を見ても、特別何かをしなければいけないとは考えていない。
- バルコニーの手すりの形状は、縦格子からすりガラス（型ガラス）とし、室内から、座っていれば外が見えないようにできると考えている。
- 洗濯物等がバルコニーに干されないよう、バルコニーには物干し竿をかける受けを作らない計画とし、各居室に室内物干し及び浴室乾燥機を整備する。

（請求者意見）

- 小学校のプールに対するプライバシー配慮について、望遠レンズ等を使用して写真を撮るような人たちが出てきた場合、どうするのか。
- 建物西側の目隠しについて、学校指導課も問題を意識しており、学校側にも目隠しを作る話が出ているが、それでは本末転倒である。事業者側として何らかの考慮して欲しいというのが我々の願いである。学校側で目隠しを作る場合は市の予算で設置することにもなり、学校側で目隠しを設けると学校の東側隣地の住居の日影にも影響することが想定される。
- 事業者からの提案は、調整会が終わった後に他の住民の方とも話をして、追加での説明を求めたい。

【④15分毎の日影図や壁面日影図を作成及び説明について】

事業者が作成した真太陽時を使った15分毎の日影図、北側及び東側隣地面の壁面日影図の説明を行った。

【⑤日影、落下物、プライバシー、精神面の4つの懸念の具体的対応について】

(事業者説明)

- ・①②③⑥の回答をもって、回答としたい。

【⑥駐車場やごみ置き場における目隠し対策のさらなる検討について】

(事業者説明)

- ・隣地境界線沿いにはコンクリートブロックを3段前後積み、その上に目隠しフェンスを設置する検討をしていきたい。高さが1.7メートルから2.0メートルぐらいとなり、同じ高さの地盤からは反対側を見通すことができないようになる。
- ・既存樹木は伐根して一度更地にする方針であり、現時点では移植等の形で残すことは考えていない。
- ・建物東側の廊下から隣地境界線までのところはすべて緑地としており、植栽による目隠しについては柔軟に対応したい。
- ・隣地境界線沿いのフェンスの仕様については、住民の意見を伺い、目隠しとするのか、メッシュとするのか、柔軟に対応していきたい。
- ・自転車置き場の袖の部分についても目隠しができるように対応したい。

(請求者意見)

- ・人工物よりも樹木で目隠しされたほうが安心であり、既存樹木を別の場所に移植する等の手段も含め、現況の樹木を活用しながら可能な限り敷地境界側を緑化し目隠しするよう検討いただきたい。緑豊かな自然をそのまま残して欲しいというのが住民の願いである。
- ・隣地境界線沿いのフェンスの目隠しまたはメッシュの仕様について、調整会后、他の住民とも話したい。

(6) その他事項に係る論議

【コミュニティの形成について】

(請求者意見)

- ・良好な地域コミュニティの形成は、近隣住民にとって、とても重要なことであり、建物を売却される場合も切れ目のない対応をお願いしたい。

(事業者説明)

- ・町会の加入や地域の活動の連絡等について居住者に案内できるようにしたい。

【計画地前面道路の安全対策について】

(請求者意見)

- ・計画地の前面道路は第五小学校の通学路であり、通学時間の他、日中も子供たちが通行する道路である。計画地の建物への配達等で車両が歩道を横切ること多数考えられ、子どもた

ちが安心して通学できる安全対策について具体的に考えてほしい。

(事業者見解)

- 道路を通常通り行き来することが、児童に対して大きな影響を与えるとは現時点では考えていない。

【建物の設備等の仕様について】

(請求者意見)

- 光インターネットや浴室乾燥機、オートロック、宅配ボックスといった設備をどこまで充実させるのか知りたい。

【近隣住民住戸への補償について】

(請求者意見)

- 建物の工事を行う際、かなりの振動があると想定されるが、近隣住戸への影響を不安視している。工事が始まる前と後で何かあった際、補償についてどのように考えているのか。

(事業者見解)

- 家屋調査はしっかりと行いたい。

(7) 調整会の取扱いについて

- 調整会員の協議の結果、調整会を継続することで決定した。なお、日程は、6月8日(月) 14:00 から、会場はいずみホールAホールで開催する。
- 出席者に変更がある場合は、調整会代表者選定届を6月1日(月)までに改めて提出をしていただきたい。

(8) 次回の調整会に向けて

【個別検討事項(事業者)】

- ①改めて、建物の規模について見直しを検討していただきたい。
- ②良好なコミュニティの形成の観点から、ハード面及びソフト面での具体的な検討をしていただきたい。
- ③植栽計画について図面やパース図等イメージできるものを作成し、その内容について説明していただきたい。また、既存樹木について、一部でも残すことができないか検討していただきたい。
- ④建物の設備について、リスト等を作成し、その内容について説明していただきたい。
- ⑤建物建築時に近隣住戸への被害が発生した場合の補償や家屋調査について、その内容を具体

的に説明していただきたい。

- ⑥前面道路の交通安全について、ハード面及びソフト面の双方から具体的な内容を検討していただきたい。

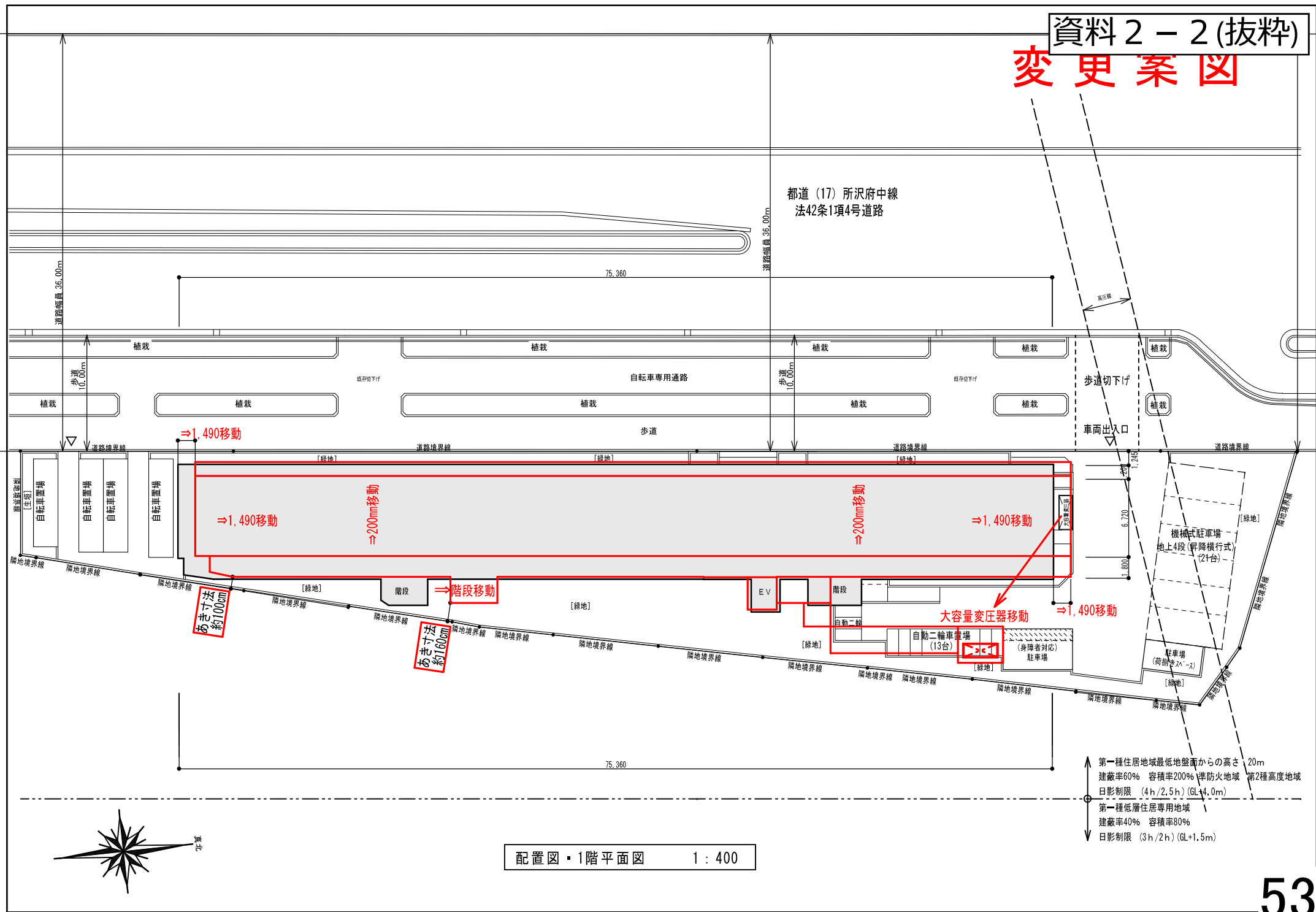
【個別検討事項（請求者）】

- ①事業者に追加で求めたい説明があれば、あらかじめ早めに示していただきたい。
- ②東側隣地境界線のフェンスについて、その仕様を近隣住民の中で整理していただきたい。
- ③本調整会で事業者から説明のあった内容について、近隣住民としてどの様に評価するか検討していただきたい。

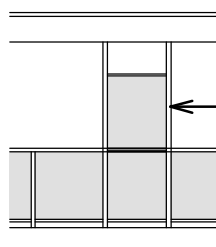
（その他事項について）

- ・日影、プライバシー及び落下物の問題については、既存の回答を前提に協議していくこととする。

変更案図



変更案図



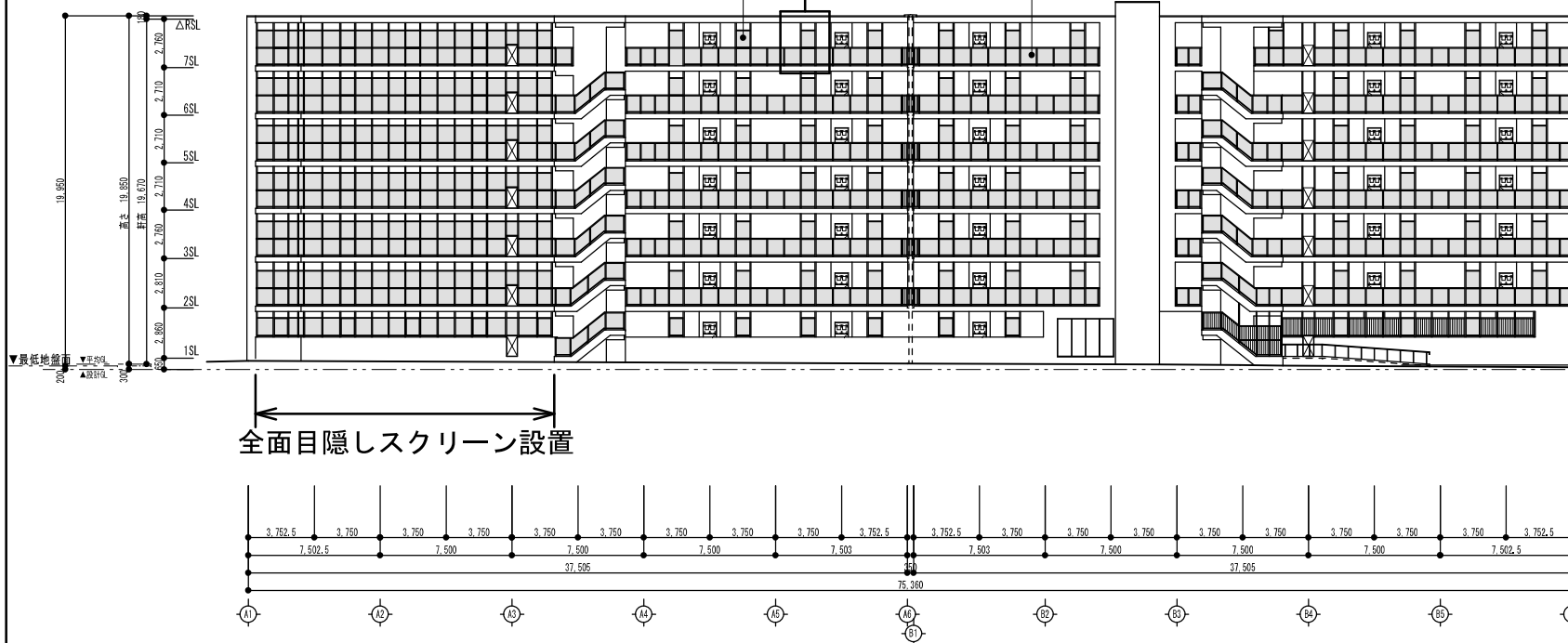
玄関ドア前：目隠しスクリーン

格子手摺⇒パネル手摺

パネル手摺（参考画像）

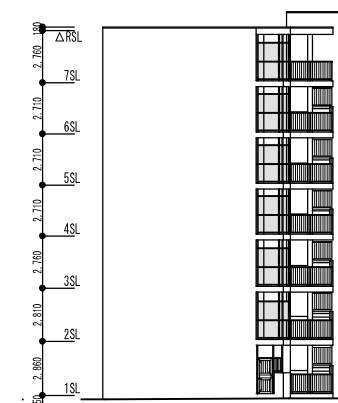
玄関ドア前：目隠しスクリーン

格子手摺⇒パネル手摺



全面目隠しスクリーン設置

東側立面図 1 : 400



全面目隠しスクリーン設置

南側立面図 1 : 400

(仮称) アルファコート西国分寺新築工事 第3回調整会 議事要旨

1. 日 時 令和8年6月8日(火) 14時00分～16時20分
2. 会 場 いずみホール Aホール
3. 出席者 近隣住民代表者(請求者) 4人、事業者代表3人
調整会員3人(農端会長、宇於崎副会長、岡村副会長)
事務局3人(都市づくり課長・高木、開発事業担当係長・中田、開発事業担当・山口)
傍聴者 13人
4. 計画概要 計画地: 国分寺市日吉町一丁目26番10の一部ほか
事業目的: 共同住宅(ワンルーム136戸)
開発区域面積: 1,740.59㎡、建築面積: 776.28㎡
構造・階数: 鉄筋コンクリート造、7階建て
用途地域: 第一種住居地域
地区計画: 国3・2・8号線沿道中地区地区計画
前面道路: (西側) 都道17号線(所沢府中線)、認定幅員36m
→道路後退なし

5. 議事要旨

- (1) 調整会開催宣言 (調整会長より)
- (2) 出席者の紹介 (事務局より)
- (3) 運営上及び傍聴者への注意事項 (事務局より)
- (4) 本日の調整会の進め方及び第2回調整会の振り返り (調整会長より)

(調整会から事業者へ確認・検討事項)

- ①改めて、建物の規模について見直しを検討していただきたい。
- ②良好なコミュニティの形成の観点から、ハード面及びソフト面での具体的な検討をしていただきたい。
- ③植栽計画について図面やパース図等イメージできるものを作成し、その内容について説明していただきたい。また、既存樹木について、一部でも残すことができないか検討していただきたい。
- ④建物の間取り及び設備について、設備リスト等を作成するなどして、その内容について説明していただきたい。
- ⑤建物工事中に近隣住戸への被害が発生した場合の補償や家屋調査について、その内容を具体的に説明していただきたい。
- ⑥前面道路の交通安全について、ハード面及びソフト面の双方から具体的な内容を検討していただきたい。

(調整会から請求者へ確認・検討事項)

- ①事業者追加で求めたい説明があれば、あらかじめ早めに示していただきたい。
- ②東側隣地境界線のフェンスについて、その仕様を近隣住民の中で整理していただきたい。
- ③第1回・第2回調整会で事業者から説明のあった配置の移動や目隠し対策等の内容について、近隣住民としてどのように評価するか検討いただきたい。

(5) 調整会から事業者への確認・検討事項の結果に関する論議

【①建物規模を変更する検討について】

(事業者説明)

- ・ 建物の規模は今回の計画で進めたい。

【②良好なコミュニティ形成の観点におけるハード面及びソフト面での具体的な検討について】

(事業者説明)

- ・ ハード面での整備は案が無く、難しい。
- ・ ソフト面としては自治会への加入を検討したい。

(請求者質問・意見)

- ・ 例えば管理組合を作るなど、自治会と接点を作ることは可能なのではないか。
- ・ 計画地周辺の住民が会合できるような部屋を作っただけならば、そこが地域住民の集まる場所になるかもしれない。

(事業者回答)

- ・ 管理組合については、既に自治会があるため、そこに加入させていただくのが一番よいと考えている。
- ・ 集会室のようなご近隣の方に開放するような場所を作ることは難しい。

【③植栽計画に係る図面等のイメージ作成及びその内容並びに既存樹木を残すことについて】

(事業者説明)

- ・ 既存樹木の活用は難しく、新たに植樹をしたい。
- ・ 新たに植樹する植栽帯についてのイメージは、フェンスも含め、過去の物件における隣地境界の写真を用意した。
- ・ その他の緑地のイメージは改めて報告したい。

【④建物設備のリスト等の作成及びその内容について】

(事業者説明)

- ・ 間取りは変更する可能性もあることを踏まえ、今回提出することは控えさせていただく。
- ・ 間取りのタイプは1DKとなっており、リビングと寝室を区分けできるようにしている。
- ・ 設備等については当社の標準の設備とする予定で、資料を用意したのでご確認いただきたい。

【⑤建物建築時に近隣住戸への被害が発生した場合の補償や家屋調査及びその内容について】

（事業者説明）

- ・ 第三者の立場で、専門の調査会社にて家屋調査を行う予定。
- ・ 調査では現況を写真に収め、自宅内部を撮影する場合はお立会いいただくことになる。
- ・ その際、ご要望をいただければ詳細に多くの場所を撮影して記録し、下げ振りを用いて垂直水平を確認するよう、調査会社に依頼する。

【⑥前面道路の交通安全におけるハード面及びソフト面での具体的な検討について】

（事業者説明）

- ・ ハード面と言えないかもしれないが、車両出入口に停止線を引かせていただく。
- ・ 注意喚起の案内板を敷地内に設置する。

（請求者質問・意見）

- ・ 計画地入口の防犯について、第三者が入ってくることにに対して施錠といった設備面の計画について知りたい。
- ・ 敷地内への車両や人等の出入りによって、隣地住戸のすぐ近くまで知らない人が入ってくることに不安を感じている。

（事業者回答）

- ・ 本計画敷地に入出りが生じるところは、マンションの正面玄関、自転車置き場の出入り口、ごみ置き場を含む駐車場の出入り口、3箇所である。
- ・ マンションの正面玄関は、エントランスホールまでは第三者が入れるが、その先はオートロックがかかるため、入居者以外は簡単には侵入できない計画である。
- ・ エントランスホール、自転車置き場及び駐車場の出入り口は防犯カメラを取り付け、24時間記録を行う計画である。
- ・ 本計画の規模では、管理人の常駐は義務付けられていないことから、24時間の常駐は考えていない。
- ・ 警備会社と契約し、何かあればいつでも連絡ができるよう、エントランスホール等に24時間繋がる連絡先を掲出する計画である。
- ・ 自転車置き場と駐車場は不特定多数の人間が入る可能性はあるが、防犯カメラのほか、庭園灯を用いて明るくすることで、防犯対策を講じる。
- ・ 計画地側から隣接した住戸に不法侵入者が入り込まないように、隣地境界に設置するフェン

スを2メートルくらいの高さにすることを計画している。

- ・ 建物の中に集会所を設け、外部の方に開放することは現実的ではなく難しい。

(6) 調整会から請求者への確認・検討事項の結果に関する論議

【①事業者追加で求めたい説明があれば、あらかじめ早めに示していただきたい。】

(請求者説明)

- ・ 事業者に対し、市担当課を介して5月26日付けで追加の質問を書面でお渡ししており、6月5日に事業者より回答をいただいた。

【②東側隣地境界線のフェンスについて、その仕様を近隣住民の中で整理していただきたい。】

(請求者説明)

- ・ 計画地隣地境界沿いの住民と話し合いを行った結果、植栽とフェンスを設けていただきたい。事業者より提示された資料のうち、植栽については葛飾区の例のイメージ、フェンスについては戸田市のイメージがよいという方向性となった。

【③本調整会で事業者から説明のあった内容について、近隣住民としてどの様に評価するか検討いただきたい。】

(請求者説明)

- ・ 建築物を北側に約1.5メートルずらす変更案や、目隠しやフェンスといった提案は、近隣住民から一定の理解は得られたが、北側に約1.5メートルずらす程度では現計画とあまり変わらないのではないかというのが大方の意見であった。
- ・ 請求者及び近隣住民としては、5月26日の質問書で提案したファミリータイプとワンルームの複合マンションの4階建てを強く希望している。
- ・ 本計画地は需要予測をもとに行ったと説明されたが、この土地は、元々別の会社が買い、わずか1か月足らずで現事業者に売却されている。本件について元の別会社へ問い合わせたところ、購入時は134戸7階建てのワンルームマンションを計画していたとのことであり、売却の理由は業務負荷や市況の面であるとのことだった。事業者が計画している規模と同等であり、結局は需要予測等によるものではなく、ただ計画地の面積に対して建ぺい率・容積率を最大限活かそうとした設計だと疑っている。
- ・ 近隣住民の大方の意見としては、隣地境界から計画地の建物が近すぎることに特にネックになっている。前回の調整会にて、バルコニーでは洗濯物を干さないと事業者より話があった。法令の制約は不明であるが、バルコニーではなく出窓にすれば、その分建物を西側に位置に動かす余地ができるのではないかと。
- ・ 近隣住民との話の中で、東側における隣地境界から本計画地の建築物の離隔については、最低限2メートル離してほしいと要望が出ている。バルコニーを出窓タイプに変更できないか。

(事業者回答)

- ・ 請求者が提案したプランは採用できず、現計画で進めていきたい。
- ・ 基幹的な部分となる建物の規模は変えられないが、過去の説明会等で可能な限り位置をずらす等を提案し、誠意をもってお応えしてきたつもりである。
- ・ 本計画は建築基準法上、避難上有効なバルコニーの設置義務がある。当該バルコニーの幅は最低限設けなければならない通路幅 750 ミリメートルに加え、エアコンの室外機、縦樋及び衝立等を考慮して 1,150 ミリメートルとしており、必要以上のバルコニー幅を設けていない計画である。

(7) その他事項に係る論議

〔防犯・防災について〕

(請求者)

- ・ 多数単身者が居住することによって、地域の防犯体制や防災体制に少なからず影響が出ると考えている。
- ・ 当該地域は防災まちづくり推進地区として、国分寺市と協定を締結している。大規模災害が生じた際、公の助けが来ないという可能性もあることから、共助となる地域の繋がりや助け合いが必要であり、防災の観点から顔の見える関係を築き上げていくことが必要である。
- ・ 当該地域には第五小学校と第九小学校の2つの小学校があり、登下校の自主パトロールや防犯まち歩きといった活動が盛んに行われている地区である。
- ・ 当該活動や町内での挨拶を通じ、街が活性化していることで犯罪を抑制することができる。
- ・ 入れ替わりの激しい単身者の入居は知らない人が増えることに繋がり、そのことで、犯罪者が入ってきやすい環境を作ってしまう要因となることを危惧している。

〔階段部の目隠しについて〕

(請求者)

- ・ エレベーターが1基であることから階段部を使用する入居者も想定されることから、提案された目隠し部分に加え、落下物防止の観点も含め、階段部の目隠しも行っていただきたい。

(事業者)

- ・ 当該階段は屋外避難階段となっており、階段の外周4辺の長さの2分の1を平面的に開放しなければならない規定等があることから、現時点でお答えは出来かねる。本件は持ち帰らせていただき、法規の照らし合わせ等を行い、改めて回答させていただく。
- ・ 当該階段部の廊下側には壁があり、扉を開かなければ階段部へ出入りできない構造となっている。

〔フェンス付近の植栽について〕

(請求者)

- ・ 東側隣地境界沿いの植栽について、防犯上の観点からトゲのある樹種を選定いただきたい。
- ・ 剪定の仕方を詳しく提示し、管理者や連絡先を明確にし、将来に渡って適切に管理していただきたい。

(事業者)

- ・ 樹種についてご要望やご意見いただければ、検討させていただく。植樹する位置やピッチを考慮しながら、枝葉が広がり隣地住民側へ越境することや、虫がつきにくいこと、葉が飛びにくいこと等、近隣の方々へ迷惑とならないような樹種を選定していく。
- ・ 剪定についてのご意見は承知した。

[入居者の流動性について]

(請求者)

- ・ 防犯の観点で、入居者の流動性があるとコミュニケーションがとれず信頼関係を構築できない心配があることから、どのぐらいの頻度で入れ替わっていくのか教えてほしい。

(事業者)

- ・ 頻度はお答えできかねる。
- ・ 当社が管理する場合、ある程度まとまった部屋数を企業に貸し出す契約を行うことが多い。転勤によって入退去する方もいると思うが、会社の寮として、福利厚生の一環で入居する方が短期で入退去することはあまり聞いたことが無い。

[事業者の対応について]

(請求者)

- ・ 6月5日に提出された事業者の回答書の内容を踏まえ、ガバナンスやコンプライアンスの面で非常に心配している。
- ・ 事業者は事業をコストで考えている。コストの観点から、ルールは守られているがシフトが回るぎりぎりの人員で工事をやることが想定され、何か問題が生じた際に対応してくれるのか、不安が募っている。事業者からの提案も牛歩であり、これもコストと捉えているような印象を受けている。
- ・ 建築現場は過酷な現場であり、問題は絶対起こってしまうと思うが、起こったことに対して適切に対応してくれるのかというのが、一住民としては非常に怖い。
- ・ 住民説明会のときから建物の高さについて反対してきたが、計画変更の余地がないのであれば、言葉が出ない。今後影響を受けるのは近隣住民であるが配慮はないのか。
- ・ このまま建設して、近隣住民にどのようなメリットがあるのか具体的に説明してほしい。

(事業者)

- ・ 工事について、弊社の社員が現場責任者を勤めるため、改めて挨拶周りをさせていただき、不安な点について解決していきたいと思っている。

- ・ 近隣住民へのメリットについては、街が綺麗になること等で対応していきたいと考えている。

【売却時の引継ぎについて】

（請求者）

- ・ 本計画地の建物を売却することになった場合、ネガティブな情報は出たくないと思うのが自然であり、これまでの住民側の意見や協議の過程も含め、売却先の事業者・事業者に情報が正しく引き継がれるのか非常に不安である。

（事業者）

- ・ 本計画地の建物を売却する場合は、近隣住民の意見やこれまでの経過も含め、図面に落とせるものはしっかり落とし、すべて引継ぎ書類として一綴じにして渡すようにしている。
- ・ 買い手の意向によるが、請求者が引継ぎ書類の内容を確認することはできかねる。

（８）今後の条例手続について

（事務局）

- ・ 調整会は、近隣住民と事業者により、話し合いを行う場であり、裁判所のように判決を出す場ではない。
- ・ 近隣住民の要望が叶えられなければ、まちづくり条例の手続が進められないものではない。
- ・ 今後、調整会の内容を踏まえ、事業者へまちづくり条例第 48 条に基づく指導書を交付し、その後、関係各課の協議が整い、事業者から開発事業申請書及び指導書に対する見解書の提出があれば、市は条例に規定する開発基準に適合しているか否かの審査をしなければならない。

（９）調整会のまとめ

- ・ 請求人からは高さ 10 メートル、4 階建ての建物に計画変更して欲しいという希望があったが、事業者としては規模を変更することは難しく、その代わりに建物を北側に約 1.5 メートル、西側に約 20 センチ移動させる計画を提案された。請求人としてはこの案に同意することは難しく、これ以上の歩み寄りには困難であるという結論となった。
- ・ ただし、東側隣地境界沿いのフェンス及び植栽について、また、建物東側の目隠しについては一定の調整を行うことができた。
- ・ 東側隣地境界沿いのフェンス及び植栽については、メッシュフェンスと植栽を整備する形で進めることを調整し、植栽の樹種についても管理の面で一定の制約があるものの、防犯面で有効な樹種の選定を検討することとなった。
- ・ 建物東側の目隠しについては、共用廊下の南側について目隠しをするとともに、階段部分についても法規上の課題が解決できれば目隠しを検討する方向で一定の合意ができた。
- ・ 本計画地の建物または事業を売却する場合の引継ぎについては、説明会や調整会の経緯や近隣住民からの意見等について引継いで欲しいという請求者からの要望に対し、事業者からこの要望に沿った対応を行うとの回答がなされたところである。また、建物または事業の売却後に転売が行われることも起こり得ることも想定されるため、その場合についても引継ぎの際、情報が正しく引継がれるようにすることを調整会員として希望する。

- 近隣住民にとっては自然が残る環境が良い土地に共同住宅が自身の住戸に迫って建設され、環境が大きく変化するという事で、ご不安やご不満があることだと思う一方で、事業者も事業活動を行う権利等があり、関係法令を踏まえた上での計画で土地利用していることを承知している。事業者には建物の規模や配置等について、一定の検討をしていただいたと理解している。
- 調整会は終了するが、今後も、それぞれの意見や立場の相違があることは承知しているが、近隣住民の方と開発事業者の方々の当事者同士で話し合いながら、協議を進め意見の折り合わせをしていただけることを調整会としては期待している。
- 調整会員として、それぞれ譲り合いをしていただいた部分があることを理解している。請求者、事業者ともに、決められた期間のなかで検討をしていただいたことについて、改めて感謝申し上げたい。
- 調整会を通して、お互いの要望や実情等の意見を交わし合いコミュニケーションを一定程度取ることができたことは大きな意味があったと考えている。
- 市は調整会の運営の立場として、請求者と事業者の間に立ち運営していただいた。引き続き、条例の手続きに尽力していただきたい。

以上

① 隣接地側植栽イメージ（過去物件の参考写真）

植樹場所：東京都葛飾区



植樹時期：令和5年7月

樹種：レッドロビン

樹高約1.2～1.5m 植樹間隔約70cm

塀：目隠しフェンス



撮影日：令和8年5月

現在の状況：樹高約1.8～2m

② 隣接地側植栽イメージ（過去物件の参考写真）

植樹場所：埼玉県戸田市



植樹時期：令和7年4月

樹種：レッドロビン

樹高約1.2～1.5m 植樹間隔約70cm

塀：メッシュフェンス



撮影日：令和8年5月

現在の状況：樹高約1.8～2. m

様式第19号の2(第42条関係)

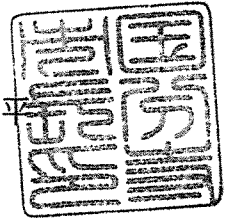
国ま推収第1487号

令和8年3月26日

株式会社リンク

代表取締役 寺 尾 吉 様

国分寺市長 丸 山 哲 平



開発事業事前協議書に関する助言・指導書

国分寺市まちづくり条例第43条第3項の規定により、次のとおり(助言・指導)します。

開 発 事 業 番 号	R 7 - 29 - (1) (2)
開 発 事 業 の 名 称	(仮称) アルファコート西国分寺新築工事
開 発 区 域 の 場 所	国分寺市日吉町一丁目26番10の一部 ほか
内 容	【指導事項】 ・ 廃棄物の収集が円滑に行うことができるスペースを確保するとともに、廃棄物収集車両が開発区域内で転回することができるよう、担当課と協議すること。 【助言事項】 ・ 近隣住民から寄せられている、開発区域内の建築物と東側隣地境界との離隔距離や建築物の規模に係る意見・要望に対し、国分寺市まちづくり条例第79条に基づき、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講ずること。 ・ 『国分寺市景観まちづくり指針』に配慮し、まちなみ景観の魅力の創出を図ることができる計画とすること。 ・ 『国分寺市地域防災計画』に基づき、災害時における自助の備えとして、地域の相互協力体制の構築への協力など、必要な措置がとれるよう努めること。 ・ 各課事前協議書に基づき、良好な開発となるよう各課との協議をすること。 以上
備 考	

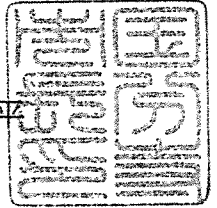
様式第20号(第44条関係)

国都づ発第72号
令和8年7月10日

株式会社リンク

代表取締役 寺 尾 吉 様

国分寺市長 丸 山 哲 平



指導書

国分寺市まちづくり条例第48条第1項の規定により、次のとおり指導します。

開 発 事 業 番 号	R 7 - 29 - (1) (2)
開 発 事 業 の 名 称	(仮 称) アルファコート西国分寺新築工事
開 発 区 域 の 場 所	国分寺市日吉町一丁目26番10の一部 ほか
指 導 内 容	事業者は、国分寺市まちづくり条例（以下、「条例」という。）第3条に規定する「まちづくりの基本理念」及び第4条第5項に規定する「事業者の責務」等に基づき、本開発事業が、条例等の諸基準に適合することはもとより、土地利用が地域全体に影響を及ぼすことを自覚し、条例第79条に規定する「計画等における配慮事項」に基づき、良好な近隣関係の保持に努めなければならない。 本開発事業については、近隣住民より、条例第46条に基づく意見書が提出されるとともに、条例第47条に基づく調整会の開催請求があり、令和8年5月13日、同年5月19日及び同年6月8日の計3回調整会を開催した。 近隣住民からは、貴殿の開発事業による生活環境の大きな変化に対し、不安や懸念する声が挙げられており、建築物の規模や配置、東側住民が感じる圧迫感、プライバシー面、事業の運営についてなど多岐にわたる内容の意見が調整会に寄せられた。 調整会を通じ、貴殿より、建築物の北側・西側への移動、プライバシー面を考慮した植栽配置・目隠し等の検討案などが示され、良好な近隣関係の構築に向けた努力が示されたと認識している。

指 導 内 容	しかしながら、調整会においては、近隣住民からの各種要望に対し貴殿より示された検討案は、いずれも近隣住民の納得は得られず、調整不能という結果に至った。 上記経過を踏まえ、貴殿に対し、次のとおり指導する。 本開発事業の計画を進めるにあたり、当該開発事業に対する不安や懸念の声が近隣住民より寄せられていること及び当該開発事業が周辺の住環境に影響が及ぶことを認識し、引き続き、近隣住民等からの意見及び要望に対し、誠意をもって説明等の対応を尽くし、本開発事業に対して理解が得られるよう努めること。 なお、上記対応結果については、速やかに市に報告をすること。 以上
----------------	--