

様式第3号 (第7条関係)

平成29年12月27日

西東京市長 あて

大規模開発事業者 住所 神奈川県横浜市中区桜木町 1-1-8 東京都千代田区飯田橋 2-18-2
 JX不動産株式会社 大和リース株式会社東京本店
 氏名 常務取締役開発事業部長 本店長 森川年人
 伊藤裕樹
 (法人は別紙に記載) 名称及び代表者の氏名並びに事業所等の所在地
 電話番号 045-633-2802 電話番号 03-5214-2300

土地利用構想説明会報告書

西東京市人にやさしいまちづくり条例第13条第3項の規定に基づき、土地利用構想の説明会を行いましたので、次のとおり報告します。

1 開発事業名称	(仮称)フレスポひばりが丘新築工事
2 開発区域所在地	西東京市谷戸町2丁目 3020-46, 3020-165
3 説明方法	説明会
4 説明日時	平成29年12月20日
5 説明者	大和リース(株)東京本店 豊原・泉谷
6 会場	保谷こもれびホール
7 説明事項	別紙事業計画書の通り
8 近隣住民の要望及び意見並びに大規模開発事業者の回答及び見解	別紙に記載のとおり
9 添付書類	<input type="checkbox"/> 説明会資料 <input type="checkbox"/> 議事録



件名：(仮称) フレスポひばりが丘 新築工事 近隣説明会

日時：平成29年12月20日(火) 19:00～21:00

場所：保谷こもれびホール

司会：山崎(大和リース)

説明者：豊原、(大和リース) 泉谷(大和リース)

来場者：38人

近隣住民の要望及び意見	大和リースの回答及び見解
<p>・■■■■(谷戸町2-■■■■) テナントの構成についてどのようなものを想定しているのか。</p>	<p>具体的な企業名は回答できませんが、低価格帯の飲食・物販店舗及び美容室等のサービス店舗を想定しております。核となるテナントは食品スーパーを予定しております。(豊原)</p>
<p>・■■■■(住所不明) オープン後の騒音対策についてどのように考えているのか</p>	<p>大店立地法に基づき騒音量の計算をして報告することになっております。その報告内容に基づき対策を考え、大店立地法の説明会の時に改めて説明します。(泉谷)</p>
<p>・■■■■(住所不明) 近隣の方が来られやすいように、もっと計画地に近い場所で、土曜日・日曜日の昼間に開催すべきではないか。</p>	<p>250名程度収容できる場所をと考えた結果この会場となりました。日時については、2019年9月にオープンするということから逆算して本日開催となりました。次回以降の説明会に関しましては、皆様がお越しになられ易いよう検討します。(豊原)</p>
<p>説明会資料の建物の延床面積が、役所の広告内容と違うのだがどちらが正しいのか。</p>	<p>当社としましても把握が出来ておりません。早急に確認します。(泉谷)</p>
<p>本説明会の意見書提出期間(2018年1月4日締め切り)について配慮が足りないのではないか。</p>	<p>意見書の提出期間は、役所と相談して確定しました。(泉谷)</p>

配布資料の図面には各フロアの詳細図は無いのか。

■■■■ (谷戸町 2-■■■■)

北側道路の幅員が東側(6.0m)と西側(7.5m)で異なるのですがどういふことですか。

北側道路に電柱があるが、撤去なり移設なりをするのか。

3階に教育系テナントを誘致することだが、具体的にどのようなものか考えているのか。

■■■■ (谷戸町 2-■■■■)

都道側に一般車両出入口があることで、都道の渋滞が懸念されるが、その渋滞の長さがどの程度になると考えているのか。南側マンションの車両出口まで渋滞が伸びるようであれば大変困るのだが。

施設内のフロア構成につきましてはまだ未確定の内容でしたので、本日の説明会での配布は差し控えました。

暫定ではありますが、現段階の資料がありますのでこちらで説明します。

(豊原・泉谷)

図面の幅員は現在の道路幅員となり異なります。東側の幅員が6.0m、西側の幅員が7.5mとなっており、幅員がクランクした状態です。今回の事業により、6.0mの幅員部分を7.5mの幅員に合わせるかたちで歩道状に整備することを予定しております。

電柱に関しましては行政との協議中です。(泉谷)

3才から5才を対象にスポーツを主体とした幼児教室を想定しております。

また図面上、運動場のようなものがありますが、計画段階ですので設置するかどうかは未定です。(豊原)

本施設による交通量への影響についてはデータを取集中であり、交通処理計画は本店立地法説明会の時に説明します。

また地下へのスロープを長くし、都道の待機車両を緩和出来ればと考えております。(泉谷)

施設内でゴミが投棄されたり、若者のたまり場になったりするような迷惑行為が懸念されるが、その場合の対策はどうなっているのか。

・ [redacted] (保谷町 3-[redacted])

都道で渋滞が発生することにより、都道の東側の側道から右折出来なくなるのが心配。

・ [redacted] (谷戸町 2-[redacted])

都道側に車両出入口を設けると、マンション(サンヴェールひばりが丘)の駐車場出口が詰まってしまい歩道が危ない。また通学路に指定されている歩道なので尚更危険だと思う。

・ [redacted] (住所不明)

屋上に太陽光パネルを設置することだが、パネルの反射光について何か対策を考えているのか。

施設に当社スタッフを配置して迷惑行為を監視するようにします。また当社に迷惑行為等のご連絡を頂ければ、早急に対応します。

また、定期的にテナント会を開催しますので、迷惑行為対策を自主的に考え、テナントに指導するようにします。(豊原)

立地法に基づき警察と協議し、その指導内容に従って計画していきたいと考えます。

ただ、警察との協議は非常に難航しており、北側道路側に車両出入口を設けた方が良いのではという案もありましたが、道幅が狭いこと、通学路に指定されていることを考慮し、都道側に車両出入口を設ける方向で協議していきたいと思います。

またピーク時には車両出入口に警備員を配置し、来客車を待機させないようにします。(豊原)

当社としましても北側道路が渋滞し、場合によっては都道側まで渋滞が伸びることを懸念しましたので、車両出入口は都道側に設けました。また、その点に関しましては中原小学校様と谷戸小学校様のご意見を聞きながら慎重に検討しております。最終的には立地法の協議が完了し次第、車両出入口の位置を決定したいと思います。(豊原)

近隣様に配慮するかたちでパネルの設置角度を検討し、パネル自体につきましても商品及び色の選定を行いと思います。

(泉谷)

都道が渋滞することで追い越し車が出たり、緊急車両が通れない事態が想定される。その緩和策として、一般車両の出入口を一箇所にするのではなく、入口と出口で二箇所に分けてはどうだろうか。

施設内の飲食店舗の営業時間はどのようになりそうか 24時間営業となると住環境が損なわれるので心配だ。

● (谷戸町 2-)

次回、説明会を開催するのであれば時間と場所に配慮して欲しい。

北側市道はスクールゾーンに指定されており、そこに搬入口を設けるとなると児童が危険に晒されてしまう。その危険性の程度によっては通学路の変更も検討しなくてはならない。

商業施設の騒音が心配である。住環境を考えると正直、このような施設は要らないと思う。

意見書の提出締切日が 2018 年 1 月 4 日とあるが、期限が短いのは明らかであり、またどのような書式でどのように記入すればよいのか分からない。住民の意見を聞く姿勢が感じ取れない。

説明会を再度行うとのことだが、参加出来ない場合の対応はどのように考えているのか。

警察との協議で入口用と出口用で二箇所の車路の設置は認められませんでした。

(泉谷)

施設の入居テナントが確定しておりませんので、営業時間が具体的に何時から何時までになるかは現時点ではお答え出来ません。(豊原)

分かりました。(豊原)

交通量データを検証し、検討内容について立地法説明会で説明します。(泉谷)

意見書の期限につきましては、役所により決定しました。

再度説明会を開催する予定がありますので、その時にご意見がありましたらお話を伺います。(泉谷)

説明にご参加出来なかった方に対しては、当社の担当者にご連絡を頂ければ、個別に説明させていただきます。(泉谷)

<p>・ [REDACTED] (谷戸町 2-[REDACTED])</p> <p>本事業の広告の日はいつだったのか。</p> <p>本日の配布資料では良し悪しが分からないし、意見書も提出できない。</p> <p>集まった意見書のネットワーク上の閲覧は可能か。</p> <p>空調設備機器の騒音について心配である。</p>	<p>平成 29 年 12 月 11 日です。(泉谷)</p> <p>本説明会は計画の基本構想をご説明するかたちですが、次回の説明会では今回の説明会でのご意見を踏まえ、かつ、各行政と協議を進めていた結果を取りまとめて説明するようにします。(泉谷)</p> <p>役所からは、意見書をネットワーク上で閲覧するようなシステムはないと聞いております。(泉谷)</p> <p>立地法説明会の時に空調機器の騒音量がどの程度のものなのかを説明します。(泉谷)</p>
<p>・ [REDACTED] (谷戸町 2-[REDACTED])</p> <p>サンヴェールひばりが丘 (南側マンション) の車両出口まで渋滞が続くと住民の車が出せない。しっかりとした対策を検討して頂くよう強く求める</p> <p>極端な話、施設の駐車場は無い方が良くのではないか。</p> <p>工期が 1 年半とかなり長いようだが、何か土壤汚染等の問題があるのではないか。</p> <p>地下に駐車場を設けるとなると、土の搬出がかなりの量になるのではないか。</p>	<p>警察と協議し、慎重に検討します。(泉谷)</p> <p>地下の駐車場工事で約 8 か月見込んでおりますので、全体工期は 1 年半となります。土壤汚染につきましては既に調査を実施しており、土壤汚染はありませんでした。(泉谷)</p> <p>工事中の搬出土量は多いと思いますが、搬出作業につきましては振動等、近隣様に配慮するかたちで執り行います。(泉谷)</p>

・ [redacted] (保谷町 3- [redacted])
渋滞により近隣に迷惑を掛けないように検討すると言っているが、本当に出来るとは思えない。それなら渋滞問題を考えると [redacted]さんの言うように駐車場は無い方が良い。

近くにパルコ、コープ、イオンがあるので、これ以上の商業施設は要らない。商業施設ではなく、マンション等の計画にすべきではないか。

・ [redacted] (谷戸町 2- [redacted])
[redacted]

来客車が北側から右折進入することはあるのか。

地上から地下へのスロープが長いので、出庫する際はかなりのスピードが出て危ないのではないのか。

本計画地の建蔽率が 60%であるが資料には建蔽率が約 70%になっている。基準は満たしているのか。

・ [redacted] (谷戸町 2- [redacted])
[redacted]

約 20 年前に都道の拡幅計画があったが、現在はどうなっているのか。

私も駐車場を無くす案に賛成だと思う。本当に駐車場が必要なのか。

近隣住民様の意見をしっかりと聞き、ご迷惑にならないよう対策を検討していきたいと思います。(豊原)

警察協議により、入出庫は左折のみとしております。(泉谷)

スロープ出口には平場を設けておりますので、そこでスピードが落ちるよう計画しております。(泉谷)

本計画地の建蔽率は 60%ですが、それに角地緩和でプラス 10%となるので、70%の建蔽率として計画しております。(泉谷)

現在、都道には都市計画道路の指定はありません。過去の都道拡幅計画の有無については役所に確認をします。(泉谷)

立地法の基準により駐車場を 114 台としております。外部敷地で駐車場を設ける方法もありますが、施設内駐車場を無くすことは出来ないと思います。(泉谷)

<p>・ [REDACTED] (谷戸町 2-[REDACTED])</p> <p>サンヴェールひばりが丘 (南側マンション) の理事をやっているが、マンションの理事会に参加し、住民に説明して欲しい。</p> <p>北側からの右折入庫は想定していないとの話があったが、そうするとサンヴェールひばりが丘の敷地内を旋回して行くことが予想されるのだが。</p>	<p>検討したいと思います。(豊原)</p> <p>来客者の中には他敷地を旋回する方も出てくることは想定されます。そのようなことが起こらぬよう標識を設置し、注意喚起を促すようにします。(豊原)</p>
<p>・ [REDACTED] (谷戸町 2-[REDACTED])</p> <p>説明会の場所が遠くて不便だった。次回以降は土曜日・日曜日に開催して欲しい。マンションの敷地内で施設利用者の車が旋回するようなことになると、子供が危険に晒されてしまうので対策を考えて欲しい。</p>	<p>お子様が守れる安心・安全のある施設にしていきたいと考えております。(豊原)</p>
<p>・ [REDACTED] (谷戸町 2-[REDACTED])</p> <p>極力周囲に騒音が出ないようなテナントを誘致して欲しい。また営業時間についても遅くとも 22 時くらいまでに終わらせて欲しい。</p> <p>施設閉店後の自主管理広場に人が集まってしまうことが考えられるが、そうならないような対策を講じて欲しい。</p> <p>施設が出来ることにより日照への影響が気になるのだが。</p>	<p>テナント構成及び営業時間に関しましては、現在調整中ではありますが近隣様に配慮するようにします。(豊原)</p> <p>配慮するようにします。(泉谷)</p> <p>日陰図を用いて、施設の影の状態を時間毎に説明する。(泉谷)</p>
<p>・ [REDACTED] (谷戸町 2-[REDACTED])</p> <p>次回の説明会は土曜日もしくは日曜日の昼間で開催することを約束して下さい。</p>	<p>次回説明会の日時、場所につきましては検討させていただきます。(豊原)</p>