

会議録

会議の名称	第33回人にやさしいまちづくり推進協議会
開催日時	令和6年7月5日(金曜日) 午後2時～午後3時40分
開催場所	保谷南分庁舎 1階 会議室
出席者	【委員】青柳委員、池田委員、江口委員、岩崎委員、 中舘委員、伴委員、藤嶋委員、三輪委員 【西東京市】豊田都市計画課長、稲船係長、谷蔭主任、岡崎主事
議題	【議題】 土地利用構想に対する指導又は助言について
会議資料の名称	(仮称) 西東京市南町六丁目計画 資料1 土地利用構想届出書、関係図面、周辺状況写真 資料2 土地利用構想説明会報告書、説明会資料 資料3 土地利用構想届出に関する指導及び助言について(案) 委員からの質問、意見について
記録方法	<input type="checkbox"/> 全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 発言者の発言内容ごとの要点記録 <input type="checkbox"/> 会議内容の要点記録
会議内容	
<p>○会長 これより第33回人にやさしいまちづくり推進協議会を開催する。始めに、開会前に事務局から本協議会に対して、本日の諮問書の提出を受けたので報告する。 市長より諮問を受けた「土地利用構想の届出に関する指導又は助言について」を議題にする。これは、西東京市人にやさしいまちづくり条例第17条で規定しているとおり、土地利用構想の届出があった場合、市長は、指導又は助言を行うことができ、指導及び助言を行うにあたって、推進協議会の意見を聴くことになっている。 それでは、(仮称)西東京市南町六丁目計画について事務局からの説明をお願いします。</p> <p>○事務局 (資料1から資料3及び質問、意見を読み上げ)</p> <p>○会長 これより質疑意見に移る。挙手のうえ発言をお願いします。</p> <p>○D委員 本事業地は、府中道側に間口が約80mある。府中道の幅員は7.5m、車道幅員は6.0mで対面交通、歩道幅員は1.5mとなっている。歩道の端に電柱や標識柱がある影響で、実際に歩行者が通行できる空間は1m程度しかない。現況、事業地側に塀があるので、歩行者がすれ違う際は、車道側に避けないと、すれ違うことができない。また、本事業地の向かいにスーパーマーケット等があり、車両や人が多く出入りしており、交通量が多い。よって、歩行者の安全を確保するために、本事業地の一部を公開空地として確保できないだろうか。</p> <p>○会長 中舘委員が指摘している問題点については、本件において、大きなポイントだと考える。この件に関して議論を深めたい。まず、一点確認だが、歩道と本事業地の間には、どのような仕切りが設置されるのか。</p> <p>○事務局 事業者の見解によると、事業地の北西側道路境界沿いに、高さ約2,000mmのフェンスを設置する予定で、具体的な形状については、検討中であると伺っている。</p> <p>○D委員 現時点の計画の場合、歩行空間は現況の歩道しかないということか。</p> <p>○事務局 そうだ。</p>	

○会長 事業者に対して、本事業地の府中道側において、公開空地を設置する義務を課すことができるのか。

○事務局 西東京市人にやさしいまちづくり条例の第 40 条において、公開空地の設置条件が記載されている。しかし、本事業地の府中道側においては、設置条件に該当しないため、市から事業者に対して、公開空地を設置する義務を課すことはできない。

○会長 本事業地の府中道側における公開空地の設置や、歩行者がすれ違うことができる広場の設置の指導については、事業者に対して、お願いベースの話になるのか。

○事務局 そうだ。

○B委員 今回、新築する共同住宅の品格を高めるためにも、本事業地の府中道側において、しっかりと緑地を整備して欲しい。

○E委員 規模の大きいマンションが建築されることで、住民が増え、街が賑わう点については、良いことだと思う。建築物の配置の都合上、難しいのかもしれないが、機械式駐車場と平置の駐車場の位置を入れ替えることはできないか。府中道側に平置の駐車場を配置することで、見通しがよくなり、交通安全の向上につながるとともに、景観の圧迫感の低減につながると考える。

○C委員 開発区域の指定容積率は 200%となっており、土地利用構想の概要における、建築概要の容積率は 199.99%となっている。このことから、本計画の事業者は関係法令を守った上で、効率性を重視している印象を受ける。また、駐車場の車路の向かい側はレンタカー店となっており、車両の出入りの際に、鉢合わせになる可能性がある。車寄せの位置についても、検討の余地があるのではないかと。全体的に、周辺の環境を考慮した設計になっていない印象を受ける。

○E委員 車寄せの位置、形状に安全性が担保されているのか不安だ。現地を確認すると、保育園の裏手の病院から道に出ようとする際、車寄せに侵入しようとする車両なのか、道路に出ようとする車両なのか識別が難しいと感じた。何らかの安全対策を講じないと危険だと考える。駐車場については、片側だけでも、機械式駐車場と平置の駐車場の位置を入れ替えるなどして、交通安全の向上につなげるためにも、少しでも工夫して欲しい。

○F委員 私も現地を確認したが、D委員が指摘しているように、府中道の歩道は狭い。そのような環境の中で、背の高い工作物が府中道側にあることは危険だと感じる。事業者に対して、今回の議論の中で出た公開空地の確保や、機械式駐車場と平置の駐車場の位置の入れ替えの指導もあり得るのではないかと。

○A委員 行政が事業者に対して、西東京市人にやさしいまちづくり条例の範囲を超えた部分においては、指導の限界があると思う。本事業地が接する府中道は市道なので、安全対策の面では、行政ができることがあるのではないかと。

○事務局 現時点において、府中道で道路拡幅工事等の計画はないと伺っている。

○F委員 開発事業の中で、電柱の移設が発生するケースはあるのか。

○事務局 一つの例として、西東京市人にやさしいまちづくり条例に基づいて、道路後退が発生

する場合、事業者から電柱の管理者に対して、電柱の移設を依頼するケースはある。

○F委員 本計画の場合、府中道側の車両出入口付近に空間がなく、さらに、本事業地から府中道を挟んだ向かい側は歩道がないので、カーブミラー等の設置が難しく、安全性を確保することが困難だと感じる。

○E委員 資料2 土地利用構想説明会報告書の説明会の議事録において、近隣住民の方からプライバシー問題への不安があがっていた。開発事業者からは「可能な部分で調整は図る」との発言があったが、具体的には、どの様な調整を図る予定か知りたい。

○事務局 事業者からの見解として、生垣の設置や共同廊下側において、目隠しスクリーンの設置を検討していると伺っている。

○E委員 現在は、5階建の建築物だが、本計画により、9階建の建築物が建つことになる。将来的に9階建の建築物の住民から見下ろされることになる点において、恐らく、プライバシー問題への不安を抱えている近隣住民の方は、本計画地に隣接する戸建住宅の方だと思われる。事業者が設置を検討している目隠しスクリーンとは、どのようなものなのか教えて欲しい。

○C委員 一般的に、目隠しスクリーンとは、人が歩く時の目の高さの位置に対して、視線を妨げる目的で設置するパネルのことだ。

○B委員 事業者のパラダイスリゾート（株）は、西東京市において、共同住宅の供給実績はあるのか。

○事務局 パラダイスリゾート（株）の公式 WEB サイトを確認した限りでは、西東京市において、共同住宅の供給実績はない。

○会長 今回の協議会で出た意見や提案を、土地利用構想に関する指導及び助言にどれほど盛り込まれるかということだと思う。では、意見が出そろったので、事務局が作成した資料3 土地利用構想に関する指導及び助言（原案）の内容確認に移る。

項目1から項目5までであるが一つ一つ確認する。項目1、「西東京市人にやさしいまちづくり条例の規定を遵守し、事業計画においては良好な自然環境、居住環境の確保及び景観に配慮するよう努められたい。」について、いかがか。

○各委員 異議なしの声

○会長 項目2、「計画を実施するにあたり、今後行う住民説明会等の際には、土地利用構想説明会で出された意見を考慮し、事業計画を丁寧に説明し近隣住民の理解を得られるよう努められたい。」について、いかがか。

○各委員 異議なしの声

○会長 項目3、「駐車場の出入り口に接続する歩道については、できる限り歩行者及び自転車の安全に配慮するよう対策に努められたい。」について、いかがか。

○F委員 今回、活発に議論された歩道状空地の確保等について、項目3に盛り込まれないだろうか。

○C委員 府中道において、車路に接する部分だけではなく、車寄に接する部分についても、安全性の向上を促すような文面にできないだろうか。

○事務局 委員の意見を参考にし、項目3の修正案を事務局で考え修正する。

○会長 項目4、「接道部の緑化については、周辺からも緑が感じられるよう配慮されたい。」について、いかがか。

○各委員 異議なしの声

○会長 項目5、「工事車両が起因となる交通渋滞並びに交通事故が起きないように、また、周辺道路への駐車により、その周辺に迷惑をかけないように十分な対策を講じられたい。」について、いかがか。

○各委員 異議なしの声

○事務局 項目6として、周囲に既存住宅が近接していることから、工事における振動・騒音を抑制する対策について、記載する。

○各委員 異議なしの声

○会長 事務局に対しては、原案の項目3について、内容の一部修正を指示し、項目6の記載を指示する。その内容の確認は会長、副会長で行うとしたいが、よろしいか。

○各委員 異議なしの声

○会長 では、指導及び助言に関しては原案を一部修正することとして、答申したいと考えるが、よろしいか。

○各委員 異議なしの声

○会長 そのように答申する。本日の会議について西東京市市民参加条例第9条の規定に基づき、会議録の作成と公開を事務局に指示する。これをもって第33回人にやさしいまちづくり推進協議会を閉会する。