

会議録

会議の名称	第28回人にやさしいまちづくり推進協議会
開催日時	令和5年3月10日（金曜日） 午後2時～午後3時30分
開催場所	保谷東分庁舎 地下1階 会議室1
出席者	【委員】青柳委員、池田委員、江口委員、小野寺委員、中舘委員、伴委員、藤嶋委員、三輪委員 【西東京市】門倉都市計画課長、稲船係長
議題	1 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) オーケー芝久保町店新築工事 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 資料3 意見書 資料4 見解書 資料5 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	☐ 全文記録 ☒ 発言者の発言内容ごとの要点記録 ☐ 会議内容の要点記録
会議内容	
○会長 これより第28回人にやさしいまちづくり推進協議会を開催する。はじめに、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条で規定されておりますとおり、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）オーケー芝久保町店新築工事について事務局からの説明をお願いします。 ○事務局：（資料1から資料5及び質問、意見を読み上げ） ○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。 ○E委員 計画地の北側、都道132号線の歩道は約1.8mあるが、防護柵がついており実際通れる幅員は狭い。計画地の西側、市道223号線の歩道は1.5m、車道は6mない。現地で確認すると、結構狭い上に、店舗入り口が市道側に2か所のみなので、多くの利用者が集中してしまい、安全面について非常に気になっている。オーケーひばりが丘店は、一部歩道状空地が設置してある。今回の計画は、オーケーひばりが丘店の売り場面積より広く、また、駐車場及び駐輪場台数も多いため相当な混雑が予想され、安全が確保できるのか疑問である。 ○G委員 近隣住民の意見書では、交通事情のことが一番の心配事だと思う。指導助言については、丁寧な表現が必要である。現地を通ったことがあるが、市道223号線は北に行くと青梅街道に抜けるため交通量が多い。西側の駐輪場は北側の駐輪場と比べると通路の幅が狭いが緑地の幅を短くすることはできないのか。風除室に緑地と駐輪場が接近し過ぎているため買いものに来る人、帰る人が交錯し危険と感じる。また、北側のスロープ付近、東側に緑地がありすぐ自転車の入り口があるため駐輪場に入る自転車や緑地の樹木によっては見通し	

が悪くなるではないか。このあたりについても指導及び助言の中で表現できればと思う。

○F委員 1階の図面だが、スロープは、来店客以外に搬入車やゴミ収集車も使用するので、早朝から深夜までに結構な台数が通ると考える。また、オーケーひばりが丘店と比べて売り場面積が大きい。オーケーひばりが丘店は、来店客駐車場とは別に搬入場所があるが今回は1ヶ所に集中しており、リスクが高いという前提で考えた方がよい。隣地境界からスロープまで2mしかないと出庫時に歩行者や自転車を認識するには短いので、全体的にゆったり取らないと、巻き込みなどの事故が起きるのではないかと。難しいと思うが、スロープの位置をもう少しずらしたり隣地から離れたところに作るのが良いと考える。安全確保が大事だと思う。

○事務局 隣地からスロープまでの距離は4.6mあると聞いている。

○F委員 都道132号線から北に向かう市道2296号線だが、店舗が開店すると自転車やバイクなどはここを利用し、店舗に入ってくると思うので、スロープ付近は、自転車、バイク、車が交錯すると考えられる。誘導員を配置する等して、車両を捌く必要があるのではないかと。

○G委員 スロープ東側の緑地について、駐輪場の配置を変え緑地の形状を変更すれば東から来る歩行者等の視野を確保することできると思う。この計画だと誘導員を配置しないと危険である。他店舗で前面道路が狭いところには誘導員を配置している。

○E委員 (ホワイトボードに開発事業地の現況図を書き、図示しながら)本計画地の北側にある都道132号線は、計画地の反対側に1.8m幅の歩道があるが、保護柵があるため実際は1.3m幅しかない。西側の市道223号線は、計画地側に1.5m幅の歩道があるが、歩道上に2か所電柱があり、なおかつ段差があるため歩きにくくなっている。西側の方が、車道も歩道も狭くなっている上に、出入口が2か所あるため緑地の幅を少しでも狭くし、人が通れる空地を設置することが必要ではないかと。

○C委員 営業時間以外は駐輪場を閉めると説明会で回答しているがどの様に閉めるのか。

○事務局 鎖等で閉めるのではないかと。

○C委員 これくらいの開発規模になると、東京都の条例で緑地の設置をしなければならないため、市から東京都に安全対策のために緑地を空地にすることをお願いすることはできないかと。

○事務局 緑地の面積を減らすのは難しいが、配置や樹木の種類などを工夫することで、歩行者の安全に配慮するような仕様にできないかは、市からも事業者や東京都と協議することはできると考えている。

○C委員 壁面緑化や屋上緑化を増やすことで地上部の緑地面積を減らすことは出来ないかと。

○事務局 壁面緑化の基準もあるが、本計画の緑地の面積は東京都の基準を満たす計画とな

っている。市から事業者に対して推進委員からの意見を伝え再度、緑地の位置等を検討してもらうことは出来ると考えている。

○C委員 スロープを降りて行って店舗から出て行く方が、入るより気になる。意見書にあった自宅からの車の出入庫がどうなるのかという問題も含め、どうにかして解決する方法がないか。

○A委員 意見書にも書かせてもらったが、関係法令はすべてクリアしていると思うので、その上でソフト面（営業の方法等）で何か配慮してもらえないか。左折で入庫する際に駐車場がすべて2階以上なので坂道を登って入庫するが、事業者の見解ではスロープでの滞留車両長は通常より長いため、十分であると回答している。ただ、坂道だと車同士車間距離を通常より開けてしまう傾向にあるため、都道132号線で渋滞が発生しないよう誘導員を配置するなど、的確に車の誘導をしなければならぬと考える。また、雨水処理についても、設置後適切なメンテナンスを行わないと意味がないので、徹底してもらいたい。都道132号線、市道223号線とも歩道がなかったり狭かったりと先ほどから話しが出ているが、空地の設置は難しいとのことなので、敷地内を通り店舗の北側から西側に移動が出来れば、この施設が出来てよかったと思われるだろう。

○B委員 結局は、交通の問題で、駐車台数が多いことが良かったり、道路上で並ぶよりは駐車場内に並ぶ方が渋滞が起きなくて良い場合もある。もう少し近隣住民と説明会などで丁寧話し合ってもらいたい。緑化については、歩道に面した通りに低木を、奥に高木を植栽し斜めの緑化をすることによって歩道が通りやすくなると思う。低木のみ植栽してしまうと緑が感じられないので高木を植栽すると緑を感じることができるのではないか。

○D委員 説明会の意見でもあった交通安全の面、北側の都道132号線や西側の市道223号線の出入りなどを近隣住民の方が心配していると思う。店舗等が近いので、近隣住民の車の出入り等の心配もある。事業者は大店法や法令等をクリアして出店の計画をしていると思うが、この地域で商売を行うにあたり、法律上ではクリアされていても、近隣住民の方に配慮しないと商売が中々うまくいかないのかなと感じる。商業施設がなかったところに出店するため、近隣住民の方も不安に思っているので、指導及び助言で少しでもその不安を解消できればと思う。

○C委員 前回の推進協議会でも意見を述べたが、今回の用途地域は準工業地域、周りは住居系の用途地域であり既存の工場が無くなった後、そこを見通して周りが住居系ならその網をかけるなどしないと、今回の様な施設が計画されることになる。法令等は問題ないし、計画した方も、効率等を考えると今回の計画になると思うが、準工業地域で工場等が無くなったとき、先手を打って住居系に用途を変更していく仕組みを作っていかなければならないと思う。

○F委員 この施設ができると、青梅街道からの車両が増えると思うが、休みの日になると小平方面から右折して入ってくる車両があり混雑しているため、この混雑するT字の交差点に信号機が設置されるとスムーズになると思う。また、東大農場の道路沿いに建築中の建物の影響で横断歩道が無くなってしまったなど、大きな施設ができると人流が変わってしまうので、周辺の道路状況には安全の観点で目配せしてもらいたい。このような施設ができることで賑わいができ人が集まり良い街だと思われるものになって欲しい。説明会の議事録を読

むと北側の都道 132 号線と西側の市道 223 号線の交通量について平行線になっていた。交通量調査を行っているならば、そのデータを共有するなどして、近隣住民と理解を深める必要があると思う。

○G委員 西側の市道 223 号線には歩道があり、北側の都道 132 号線には歩道がない。一般的に、歩道のある側の駐輪場は、歩道から自転車がすぐに入れるようオープンにし、歩道のない側の駐輪場は植え込みなどでシャットアウトしている。西側の市道 223 号線側は歩道があるので、緑地をなくしてオープンにする方がよいと考える。ただ、駐輪場がオープンなところは自転車が乱雑になってしまい、歩道を塞ぐことで、乳母車や車いすが通れなくなることがあるため、やはり、駐輪場を整理する人が必要である。そういうことも踏まえて、近隣住民の意見も取り入れる必要がある。

北側の都道 132 号線と市道 2296 号線が交差する北東側が空地になっていて、見通しが良いが、ここに何か建つかは分かるか。

○事務局 分からない。

○G委員 ここに建物が建ってしまうと、見通しが悪くなってしまい危険だと思う。ただでさえ市道 2296 号線から自転車やバイクが店舗に入ってくるときに危険だと思う。

○H委員：大型店舗が出来るとプラスの面として、近隣住民の利便性が高まるが、一方で近隣住民から色々と危惧されていて、交通量の問題とか特にすぐそばに住んでいる方からの要望とか、建築する前のこの段階から配慮してもらいたいと思う。

○会長：では、意見が出揃ったので、資料 5 の事務局が作成した土地利用構想に関する指導及び助言案の内容確認に移る。

1 項目から 6 項目までであるが一つ一つ確認する。1 番目、「西東京市人にやさしいまちづくり条例の規定を遵守し、良好な自然環境、居住環境の確保及び景観に十分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 2 番目、「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、事業計画を丁寧に説明し近隣住民の理解を十分に得られるよう努められたい。」についてはいかがか。

○会長 今後の住民説明会の日程等は決まっているのか。

○事務局 今後、開発事業事前協議書が市に提出されると説明会が開かれるが、事業者からは、人にやさしいまちづくり条例に基づく説明会は 4 月頃、大規模小売店舗立地法に関する説明会は夏頃を予定していると聞いている。

○会長 委員からの意見でもあったが、誘導員を配置するというのはこの助言案に盛り込むことは難しいか。

○事務局 近隣住民の意見も踏まえて配慮してほしいなどの言い回しになる。

○C委員 このことは、指導及び助言の3番目に追加したほうが良い。

○B委員 意見にも書いたが、「地域住民にとっては、開店後の道路交通への不安が高いので」という、特にこのことが重要だと思う。

○A委員 B委員の意見が道路交通のことであれば、2番目は説明会に対しての指導助言なので、3番目に追加したほうが良いと思う。

○E委員 一番の問題は、右折入庫をする車があると混雑してしまうことなので、左折入庫左折出庫を徹底することが大事である。

○会長 B委員の意見を3番目に盛り込み内容を修正することとしたい。

○F委員 意見にも書いたが、車だけではなく、自転車やバイク、店舗利用者のほかに商品搬入車等も出入庫することや交通渋滞だけではなく交通事故が起きないような十分な対策を求めることを追加したほうが良い。

○事務局 委員の意見を参考にし、3番目の修正案を事務局で考え修正する。

○会長 よろしいか。

○各委員 異議なしの声

○会長 4番目、「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。

○C委員 東京都の条例で設置する緑地について、人命の為に緑地を歩道に出来ないかと相談するような文言が入れてもらいたい。

○事務局 文言として指導助言に追加することは難しいが、今後行われる事前協議の中で事業者と調整する。

○B委員 緑地について、今までの状況を見ると、しっかりと樹木を植えているところと、いないところが見受けられる。

○会長 意見で書かれていた「緑化については、道路への接触部分が多いので周辺からも緑が感じられるよう良質の緑化に努められたい。」文言を指導助言に盛り込めればと思う。

○事務局 委員の意見を参考にし、4番目の修正案を事務局で考え修正する。

○会長 5番目、「周辺には、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を講じるとともに、作業日、作業時間についても十分な配慮が行われたい。」についていかがか。

○各委員：異議なしの声

○会長 6 番目、「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、その周囲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。

○会長 工事が始まると、時間に間に合わせるために早く到着した工事車両が周辺にとまっていることがある。

○A委員 作業員の車は敷地内に入ると思うが、例えばコンクリートを打つときに生コン車が周辺に止まっていることは多い。路上駐車しないように指導はしていると思うが、あとは警察に取り締まってもらうしかない。

○会長 よろしいか。

○各委員：異議なしの声

○会長 原案の3番目及び4番目については、内容の一部修正を事務局に指示し、その修正内容の確認は会長、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28回人にやさしいまちづくり推進協議会を閉会する。