

第28回人にやさしいまちづくり推進協議会

質 問

質問内容	回答
店舗敷地への車両出入りに対する安全確保として、営業時間帯は交通誘導員の常時配置が必要ではないか。	今後、事業者が所管の警察、道路管理者（東京都）と協議し、具体的な交通安全対策を検討する。
駐車場スロープ（駐車待ちスペース）を長くすることで北側前面都道での入庫待ち渋滞を低減させる設計とのことであるが、スロープ上では車間を多くとる車両がいると想定され、計画どおりに敷地内に誘導できなくなる恐れがあることから、交通誘導員による適宜な誘導等により道路渋滞軽減につき適切な運用を求める。	今後、事業者が所管の警察、道路管理者（東京都）と協議し、具体的な交通安全対策を検討する。
ハザードマップにおける浸水予測エリアであることから、下水処理能力を超える内水氾濫防止のためにも雨水浸透施設の適切な運用、メンテナンスの徹底を求めるとともに、駐輪場、バイク置き場について透水性舗装の検討ができないか。	指導及び助言を市長から事業者に対して行った後、開発事業者は開発事業を進めていくが、雨水処理については、すべて敷地内で処理することを条例で定めている。敷地内の舗装については、開発事業を進めていく中で事業者と協議を行っていく。
前面道路の浸水時に敷地内で水量を貯蔵できるよう、浸透施設の設置（処理の徹底）に加え、地下に雨水及び氾濫水の一時貯留施設の設置してもらうことはできないか。	道路内の雨水対策については、道路管理者が行う必要があるため、民地内に一時貯留施設の設置を求めることはできません。

第28回人にやさしいまちづくり推進協議会

質 問

質問内容	回答
<p>車いす利用者などへの配慮として敷地内に歩道状空地を設け、営業時間外も通行できるようにすることができないか（緑化設置とのバランス、緑化面積確保を前提として）。</p>	<p>【事業者の見解】 本計画の狭い接道道路に関連する安全性の確保については、計画当初より悩んだ課題であり、公開空地的な歩行空間を設けてどこからでも容易に本敷地に入ることができる計画とすると、歩行者や自転車の動線（一般の方、オーケー利用者ともに）がかなり煩雑になり、交通の安全性がさらに悪くなる可能性を懸念している。また、オーケーに用事がない一般の歩行者や自転車が交通事故や何らかのトラブルにあってしまった場合は、事業者としての責任範囲をどのように考えるか、という運営的な課題もある。本計画では、当該歩道に沿う形で壁ではなく緑地を設けることで、市民の皆様にとってもオーケーの利用者にとっても見通しが良く、視認性のよい接道空間とする一方で、敷地の出入口をなるべく集約し、明快な動線計画とすることで交通の安全性を損なわないように計画している。さらに、敷地内の駐輪場は真ん中を通路として2列に並べて配置しているが、その通路は他物件で2mのところ本物件では3mと工夫している。敷地に入ったあともなるべく広い空間を確保することで、さらに安全性を高めるように配慮している。</p>

第28回人にやさしいまちづくり推進協議会

質 問

質問内容	回答
<p>資料1、(1) 1階平面図に関して 西側通路(五軒家通り)歩道に一部切り下げされた所があるが、これは駐輪場利用者の為、残しておくのか。</p>	<p>切り下げ部については、開発事業を進めていく中で事業者と協議を行っていく。</p>
<p>資料1、(1) 1階平面図に関して 北側・西側駐輪場は敷地と同一の高さになるのか。又はひばりが丘店のように一段高い所(風除室と同じ高さ)になるのか。立面図ではよく分からない。</p>	<p>【事業者の見解】 駐輪場(北側・西側ともに)は、風除室とほぼ同一高さになる。</p>
<p>資料1、(1) 1階平面図に関して 西側駐輪場に入る為の幅はどのくらい確保されているのか。又はベビーカーや車椅子を使用しての出入りが負荷なくできる幅や構造が確保されているのか。</p>	<p>図面上、駐輪場の出入口は2.0m確保されている。</p>

第28回人にやさしいまちづくり推進協議会

質 問

質問内容	回答
<p>資料1、(1) 1階平面図に関して 北側道路から車両出入口に向う緑地が2.01mとなっているが歩行者、自転車を認識する上で十分な長さか判断しているのか。隣接している民家から2.01mしか離れていない所にスロープを伴った車両出入口ができることに安全性をどの様に考えているのか。もう少し民家から離す事は考えていないのか。</p>	<p>【事業者の見解】 厳密に言えば2.01mしか離れていないのは駐輪場や敷地内通路への出入口であり、スロープを伴った車両出入口はもう少し離れている。とはいえ、確かに車両出入口が隣地に接近しているように見て取れるが、荷捌き車両のスムーズな出入りに必要スペースとして計画したものである。しかし、その大きな幅の切り開きの両端はゼブラ帯として計画しており、実際に一般車両が入ってくるのはスロープと同じ幅、つまりX7X8間のスパン位置と考えている。</p>
<p>資料1、(1) 1階平面図に関して 売場は1階のみと理解しているが、テナントとして入居する店はあるのか。入居予定があるとすれば、テナント店に商品搬入する車両への安全指導は予定されていますか。</p>	<p>【事業者の見解】 テナントで入るお店はない。</p>
<p>資料1、(1) 1階平面図に関して バイク置場が、信号機のない市道と対面する位置に設計されているがバイク・自転車がS字状態のまま入ってくる構造になりませんか。</p>	<p>今後、事業者が所管の警察、道路管理者（東京都）と協議し、具体的な交通安全対策を検討する。</p>

第28回人にやさしいまちづくり推進協議会

質 問

質問内容	回答
<p>資料1、(2) 2階平面図に関して 商品搬入者と同様にゴミ収集車（生ゴミ、段ボール）もスロープを使用してバックヤードに向かうのですか。 そうだとすると、出て行く際、一般車両の出入りと交差する事になり危険ではありませんか。どの様な安全対策を考えていらっしゃいますか。</p>	<p>今後、事業者が所管の警察、道路管理者（東京都）と協議し、具体的な交通安全対策を検討する。</p>
<p>資料1、(2) 2階平面図に関して 平面図ではよく分かりませんが身障者・車椅子マークの駐車場はどこに何台くらい設置する予定ですか。</p>	<p>【事業者の見解】 2階に1台設置する予定である。</p>
<p>(2) 2階平面図に関して ひばりが丘店と同様、EV充電器やカーシェアリングサービスも設置予定ですか。</p>	<p>【事業者の見解】 今のところ予定はしていない。</p>
<p>(3) 3階平面図に関して 屋上緑化仕様となっていますが、どの様な仕様内容ですか</p>	<p>【事業者の見解】 各階に緑地を設ける予定である。</p>

第28回人にやさしいまちづくり推進協議会

質 問

質問内容	回答
<p>資料1、(3) 3階平面図に関して キュービクルはこの3階・設備機器置場に設置予定ですか。それともPH階ですか。</p>	<p>【事業者の見解】 3階の設備機器置場に設置する。</p>
<p>資料1、(3) 3階平面図に関して キッチンから排出される煙はどこからどちら向きに排出されますか。</p>	<p>【事業者の見解】 排気（厳密に言えば煙ではない）は3階屋上に排気ファンを設置し、床面に向かって吐出しをする。</p>
<p>資料2について 歩行者・自転車の交通量について、住民と事業者の間で認識が異なっているようですが実態、実情はどの様になっていますか。</p>	<p>今後、事業者が所管の警察、道路管理者（東京都）と協議し、具体的な交通安全対策を検討する。</p>
<p>資料2について 駐車場精算機を設置予定とあるが2階～PH階の各階EVホールにナンバープレート認識システム（ひばりが丘店で使用しているタイプ）を設置する予定ですか。もしくは1階で集中一括して精算する方式ですか。</p>	<p>【事業者の見解】 今のところ集中一括方式で、設置個所は2階を予定している。</p>

第28回人にやさしいまちづくり推進協議会

質 問

質問内容	回答
資料1について テナントは入居する予定ですか？あれば、その規模は？	【事業者の見解】 テナントで入るお店はない。
資料2について 「切り下げ幅」(p.7 右欄)とは何ですか？	車両が店舗に入るために道路との段差を低くした箇所である。
資料2について 「意見書の提出期限」(p.9 右欄)について、条例ではどのように規定されていますか？	人にやさしいまちづくり条例第14条第1項 「土地利用構想届出書の縦覧の公告の日の翌日から起算して3週間以内に市長に対し意見書を提出することができる」と規定している。 今回は令和5年1月4日公告、令和5年1月5日から令和5年1月25日までが意見書の提出期間となる。
資料3について 「営業時間内の商業施設内のお客様以外の一般通行を許可すること」(最後ページ)の要望がありますが、一般的にはこのようなことは認められていますか？	民地内での話になるので、事業主の判断で行うことはあると考える。
資料4について 「営業時間(8:30~21:30)の変更予定はありません」(4ページ目)とありますが、開始時刻が他の店舗に比べ少し早いように思われます。オーケーひばりが丘店はどのようになっていますか？(例:西友ー9:00~、いなげや(パルコB1F)ー10:00~)	オーケーひばりが丘店の営業時間は、9:00から21:30である。

第28回人にやさしいまちづくり推進協議会

質 問

質問内容	回答
<p>開発区域の北側都道132号線端に4本、五軒屋通り(市道)に2本の電柱があり、開発後も現在の位置に、この6本の電柱が立ったままの状態になるのでしょうか。セブンイレブン方面から来る自転車にとって、店オープン後に渋滞した時、4本の電柱があると走りにくい状況なので、現況のままの場合は、都道側の北側計画緑地の一部を公開空地(歩行空間)にした方がよいと思ったので質問しました。</p>	<p>【事業者の見解】 一部、移設を検討している。</p>
<p>1階平面図(計画図)では西側の五軒屋通りに、店舗入口(風除室)が2つあります。五軒屋通りは幅員7mですが歩道約1m、車道約6mであり、自転車と歩いて来る客の安全性を考えると西側は歩行者や自転車が通れる公開空地(歩行空間)にした方がよいと思います。1m程度の現況歩道では買物後荷物を持って人がすれ違うことや、まして自転車を押して歩くのは難しいと思います。北側自転車置場は通路が広いようですが、西側はやや狭く、混雑して来店客が多くなると車道にはみ出して歩く危険もあります。今回の店がひばりヶ丘店に較べて倍以上の大きさになると思われることや、西側の五軒屋通りが通学路点検道路であることも考えての提案です。</p>	<p>【事業者の見解】 本計画の狭い接道道路に関連する安全性の確保については、計画当初より悩んだ課題であり、公開空地的な歩行空間を設けてどこからでも容易に本敷地に入ることができる計画とすると、歩行者や自転車の動線(一般の方、オーケー利用者ともに)がかなり煩雑になり、交通の安全性がさらに悪くなる可能性を懸念している。また、オーケーに用事がない一般の歩行者や自転車が交通事故や何らかのトラブルにあってしまった場合は、事業者としての責任範囲をどのように考えるか、という運営的な課題もある。本計画では、当該歩道に沿う形で壁ではなく緑地を設けることで、市民の皆様にとってもオーケーの利用者にとっても見通しが良く、視認性のよい接道空間とする一方で、敷地の出入口をなるべく集約し、明快な動線計画とすることで交通の安全性を損なわないように計画している。さらに、敷地内の駐輪場は真ん中を通路として2列に並べて配置しているが、その通路は他物件で2mのところ本物件では3mと工夫している。敷地に入ったあともなるべく広い空間を確保することで、さらに安全性を高めるように配慮している。</p>