

資料2

様式第3号（第7条関係）

2023年 1 月 19 日

西東京市長 宛

大規模開発事業者

住所 神奈川県横浜市西区みなとみらい六丁目3番6号
オーケー店舗保有株式会社
氏名 代表取締役 田中 銀一
(法人にあっては、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 045-263-6561

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) オーケー芝久保町店新築工事
2 開発区域所在地	東京都西東京市芝久保町二丁目1631-2 他
3 説明方法	説明会
4 説明日時	2023年1月13日 19:00～20:15
5 説明者	オーケー株式会社 村中建設株式会社東京支店
6 会場	コール田無 4階会議室A
7 説明事項	別紙説明資料のとおり
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	☒ 説明会資料 ☒ 議事録



(仮称) オーケー芝久保町店新築工事 近隣住民説明会 議事録

開催日時：2023年1月13日（金） 19：00～20：15

開催場所：コール田無 4階会議室A

説明者：オーケー株式会社 加藤、西田、中嶋
村中建設株式会社東京支店 村中、高橋、小辻

参加者：42名（リモート参加者1名含む）

1. 説明会の趣旨説明・事業者側の自己紹介・オーケー株式会社挨拶
2. 土地利用構想の説明
配布資料を基に事業者側から説明を行った
3. 質疑応答
質疑応答を行った

(別紙)

近隣住民の要望及び意見	大規模開発事業者の回答及び見解
・北側道路に設けてある駐車場の出入口付近について気にしている。その理由は、北側道路は自転車の通行量が多く、道路幅も小さく、横断歩道も信号もないからだ。今でも危ないのに、この計画で駐車場の出入口ができ、今よりも車の交通量が多くなったらなお危ないと考えられる。出入口を西側道路に持ってくるという案は想定しなかったのか。	・北側道路に出入口を設けた理由は、車両交通量が少ない方に出入り口を設けるという駐車場法の大原則があり、警視庁からの指導も受けている。また、西側は通学路の点検道路に指定されている。これらを考慮した上で、交通量調査を実施したところ、北側道路の車両交通量の方が西側道路よりも少ないということがわかった。また、北側道路の北側に歩道があるということも踏まえ、今回は北側道路に設けた。
・歩行者や自転車の交通量は北側道路の方が多はず。安全面の考慮はしなかったのか。	・オーケーの責任範囲とは別として、敷地内の駐輪場間の空間について、通常は2 mのところ本件は3 mと広くとることで、その空間を歩くことができるように配慮し、駐車場入口の計画を進めたいと考えている。
・その空間を常に通らせていただけるのか。	・営業時間外については、敷地内での人のたまり場とならないように、原則閉鎖することを想定している。
・例えば、セットバックして歩行空間にすることは考えなかったのか。	・そのような行政指導や警視庁指導があれば検討するが、今回はそのような指導をいただいていないため、検討していない。また、出入口を北側道路に設けた理由のもう一つに北側の方が幅員が広いため、もし仮に西側道路から入出庫するとなると大型の搬入トラックが左折出庫する際に、対向車線にはみ出してしまう危険性もある。北

・東側に設けるバックヤードについて、排気、煙などの対策はどのようなになっているか。また、3階には空調関係の大きな機械を設けることになっているが、その騒音、匂いなどの対策はどのようなになっているか。

側、西側両方の検討を行い、北側に設けた。

・まず匂いについて、確かに総菜やパンの焼いた匂いが発生するが、その排気はマンション群から一番離れた位置に設けたいと考えている。例えば油については、オーケーではフライヤーに油分を除去するアクアフィルターを設けたり、匂いを中和するシステムを設けることで、近隣様に迷惑をかけないような排気システムを導入している。

騒音について、店の営業が終了すれば稼働を止める空調機の音と、食材を冷やすために24時間稼働している冷凍設備の音と、2種類がある。優先順位として、冷凍設備はできるだけマンション群から離し、空調設備はその隣に置くことを考えている。また、キュービクルといわれる受変電設備を置くことで、壁の役割を持たせ音をマンション群に伝達しにくいように計画している。さらに、防音壁を設置し、音を遮断したいと考えている。なお、隣地境界での騒音規制法による厳しい規制があり、当然に順守する予定であるが、大規模小売店舗立地法にも適合するように騒音シミュレーションを行っている最中である。また、通常の都心型店舗にくらべ、隣地境界からマンションまでの距離が比較的に遠いので、何とかそれらの厳しい規制をクリアできると考え、設計を進めている。

・南側と隣地との離れは500mmくらいか。また、境界に既存の万年塀があるが、それは撤去して目隠しなどするのか。

・開店時間が8時30分から21時30分という長い時間となっているが、入出庫口の誘導員の配置計画について教えてほしい。納品車両と一般車両が同じ入口となっているが、納品車の入出庫時間について、一般車の入出庫時間と重なる時間も含め、何時頃になるか。駐車場の精算機について、有料化を考えているか。計画概要について、意見書の提出先である西東京市都市計画課の場所が保谷庁舎5階とあるが今は保谷東分庁舎2階の誤りではないか。

・土地の測量との関係もあり、正確には決まっていないが、500mmというわけではなくもう少し離れると考えている。特に南側については、基本的には窓のない壁の構造になっている。また、境界に設置したとしてもメッシュフェンスにし、人の進入が見込めないただの空地になると考えている。

・誘導員の配置計画については、警視庁との協議の中で、店舗によっては入出庫口の安全を確保するために誘導員を配置するように指導されることがある。そのような指導を受けた場合は当然誘導員を配置するが、サイン等で安全を確保するような指導にとどまればそのように対応し、誘導員を配置することは検討していない。

納品車の入出庫については、営業時間中はもちろんのこと、営業時間外にも実施する予定としている。可能性として、大規模小売店舗立地法上では荷捌きの使用時間は、朝の6時から夜の22時までの時間が弊社としての一般的な届け出となっているが、この店舗では、物流センターからの距離があるという立地上の特性もあり、最後の便が夕方5時、6時頃になると想定しているため、夜間については、実施しない予定と想定している。まとめると、朝の6時から始まり営業時間も含め夕方頃まで、複数台の搬入車両が入ってくると想定している。そうすると、ご指摘の通り一般車両と重複する時間が発生しますが、搬入車の全ての

・懸念するのは、240台近い駐車台数がキャパシティを超える、あるいは一時的に並ぶことがある場合に、誘導員の方に車を流して（入れないで）ほしい。警察指導云々ではなく、住民の安全担保のために、ぜひ確約していただきたい。

・誘導員の配置が未決とのことだが、自分の家の車の出入りをするのに、車が来ない状態を待つ出入りをしている。仮にオーケーさんの車が次々と入ってきたり、一般車も含めた車が並んでしまうと、自分の車を入出庫できないし、困る。誘導員を配置しないことは、考えられない。入口を変更していただけるなら変更してほしいが、これで決定になるとしても誘導員は絶対つけていただくことを望む。

ドライバーに、お客様優先で運転するように指導・運用している。この物件と同じ搬入構造をしている店舗に亀戸店などがあるが、お客様の車と接触など事故は基本的に起きていないため、継続してドライバーに指導し、運用しようと考えている。

駐車場の精算機については、課金制としている。違法駐車が発生してしまうなど、リスクがあるためです。他店舗も全て課金制となっており、同様なシステムを導入する予定としている。

都市計画課の場所については、ご指摘の通り、誤記です。

・会社にもちかえり社内協議を行う。また、警視庁協議の指導があった場合には立地法の説明会などで説明できればと考えている。

・意見書という形でいただけましたら、行政・警視庁とも協議をしていく形になる。貴重なご意見なので、行政・警視庁にお寄せいただいて、指導をいただければ当然に守る必要もあるので、ご意見いただきたいと思う。また、大原則として、警視庁との協議では右折の入庫はNGとし、左折入庫・左折出庫としている。今後、交差点の飽和度を計算していくが、地域的な特徴や通行量なども踏まえて、そこで大渋滞になることはないだろう、と予測している。しかしもし仮にそのの

・右折入庫はNGとのことだが、どのように担保するのか。NGとするために誘導員を配置するのか、また別の方法を提示していただけますか。

・一時しのぎで開店早々だけ誘導員を配置して周知するというのは信じられない。また、交通量をみて渋滞しないとおっしゃっているが、特に西側の線路側からくる車は踏切の間隔によってはものすごく渋滞する。それらの車がオーケーに入るために右折することを想定すれば、絶対やっていただきたくない。強く要望する。

・車の入出庫がスムーズかどうかを気にしている。オーケーひばりが丘では、入出庫が一緒にできない（車の出庫時には入庫車を止めている。またその逆）ので、すごく渋滞している。よって、車が出庫している間にも入庫で

交差点が飽和するという計算結果になると、そこで車を右折するように指導があるが、今のところは大丈夫だろうと考えている。また、左折出庫した際に、中央分離帯からはみ出さないように、隅切りしている。

・誘導員の配置を現在は考えていないと先ほど申し上げたが、そうはいつでもオープンした際にはこの店がどういった店がわからないお客様がいらっしゃるの、周知するために誘導員を配置することが多い。また、ウェブ上で「この道を通ってきてください」というお知らせをし、誘導員が右折した車を排除することをやっている。弊社では車の通行を規制することができないため、そのような形で周知することを検討している。

・交通量については、大規模小売店舗立地法で交通シミュレーションによって数値で確認の上、オーケーと協議したいと考えている。

・車が円滑に出庫できるように、切り下げ幅を確保している。

きるように幅などを設計しているか、気にしている。

・もしオープンしてから、やはり入出庫を一緒にできないとなった場合は、設計の変更や幅の変更は可能なのか。

・ひばりが丘店では満車になった場合、待っている車が何台も並び車道にはみ出している。この物件の、入庫してからスロープを上がって2階のゲートまでの距離について、想定される混雑度に対して十分なのかを気にしている。

・害虫や、ネズミが増えないか。

・他店舗の実態はどうか。

・警視庁の指導では、切り下げ幅は必要最低限の幅とするように指導されている。この物件ではかなり幅を多くとっているため、物理的に広くすることとは難しいと考えている。車の軌跡図も検討しているが、かなり余裕をもって曲がれるため、その対応策とすればソフト的（店舗運営的）な話になると思う。

・ご指摘の滞留車両長は通常のお店より十分にあると考えている。この駐車場が満車かどうかという満空表示は1階の駐車場入口に案内し、もし満車であれば原則入庫させないことを考え、そのまま入庫しないで進んで頂く等、方法論を考えていく。また、通常満車になった場合は誘導員の配置というより満車で入れませんというお知らせをしていることが多く、そのように対応している他店もある。この店でもそのように対応できると想定しているが、まずこの240台が満車になるということは考えにくいと思う。

・ビル管法という法律があり、それに則った計画をする。害虫やネズミが増えないように定期点検を行い、運営する予定としている。

・ゼロとは言えないが、どういう状況で害虫が発生しやすいかということがわかっているため、計画時から反映

	し、事前に手だてを打っている。また、廃棄物保管庫を設置し、密閉空間にゴミを置くことで、直接外気に触れず、匂いも外に出さないように工夫している。さらに、専門業者を用いて、害虫の外部から建物内部への侵入経路を検討し、侵入させないよう建物を計画している。
・意見書の提出期限が1月25日となっているが、短すぎると思われる。もう少し長くしていただけないか。	・条例で決まっており、西東京市都市計画課にご指導頂いて決定している。我々では変更が難しい。
・この説明会の案内を配るときに、なぜ提出期限のことを言わなかったのか。	・その際には、説明会そのものの案内をさせていただいた。
・そのときに期限が1月25日とわかっていたのか。情報が遅すぎると思う。	・年明け早々に決まった。もう少し時間が必要ということであれば、都市計画課にご協議いただけないか。

(仮称) オーケー芝久保町店 新築工事
説明会資料

日時：2023 年 1 月 13 日（金） 19：00～

会場：コール田無 4 階会議室 A

建築主：オーケー店舗保有株式会社

設計者：村中建設株式会社東京支店一級建築士事務所

問い合わせ先：村中建設株式会社東京支店

担当：正藤（まさとう）

電話：03-3295-4325

FAX：03-3295-4324

計 画 概 要

1. 建築物の名称 (仮称) オーケー芝久保町店
2. 建築場所 東京都西東京市芝久保町二丁目 1631-2 他
3. 用途地域 準工業地域
4. 建物用途 物品販売店舗 (スーパーマーケット)
5. 構造・規模 鉄骨造 地上4階 塔屋1階建て
用途: 1階: 店舗、2階～PH階: 駐車場
建物高さ 約20m
6. 敷地面積 5,161.49㎡
7. 建築面積 4,101.57㎡
8. 延床面積 12,389.66㎡
9. 駐車台数 約240台
10. 駐輪台数 約230台
11. 営業時間 08:30～21:30 (予定)
12. 工事期間 令和5年5月初旬～令和6年3月中旬 (準備工事を含みます)
13. 建築主 オーケー店舗保有株式会社
神奈川県横浜市西区みなとみらい六丁目3番6号
14. 設計者 村中建設株式会社東京支店一級建築士事務所
東京都千代田区神田錦町三丁目19番地
15. 施工者 村中建設株式会社東京支店
東京都千代田区神田錦町三丁目19番地

なお、上記数値及び添付図面などの内容は、関係諸官庁との協議などにより変更が生じる場合があります。

本計画にご意見のある方は、市長に対し意見書を提出することができます。提出先は西東京市保谷庁舎5階／都市計画課になります。

意見書の提出期限は令和5年1月25日までとなります。

意見書が提出された場合、建築主は市に対し見解書を提出します。

近隣住民様の意見書および建築主が提出した見解書が公開されます。

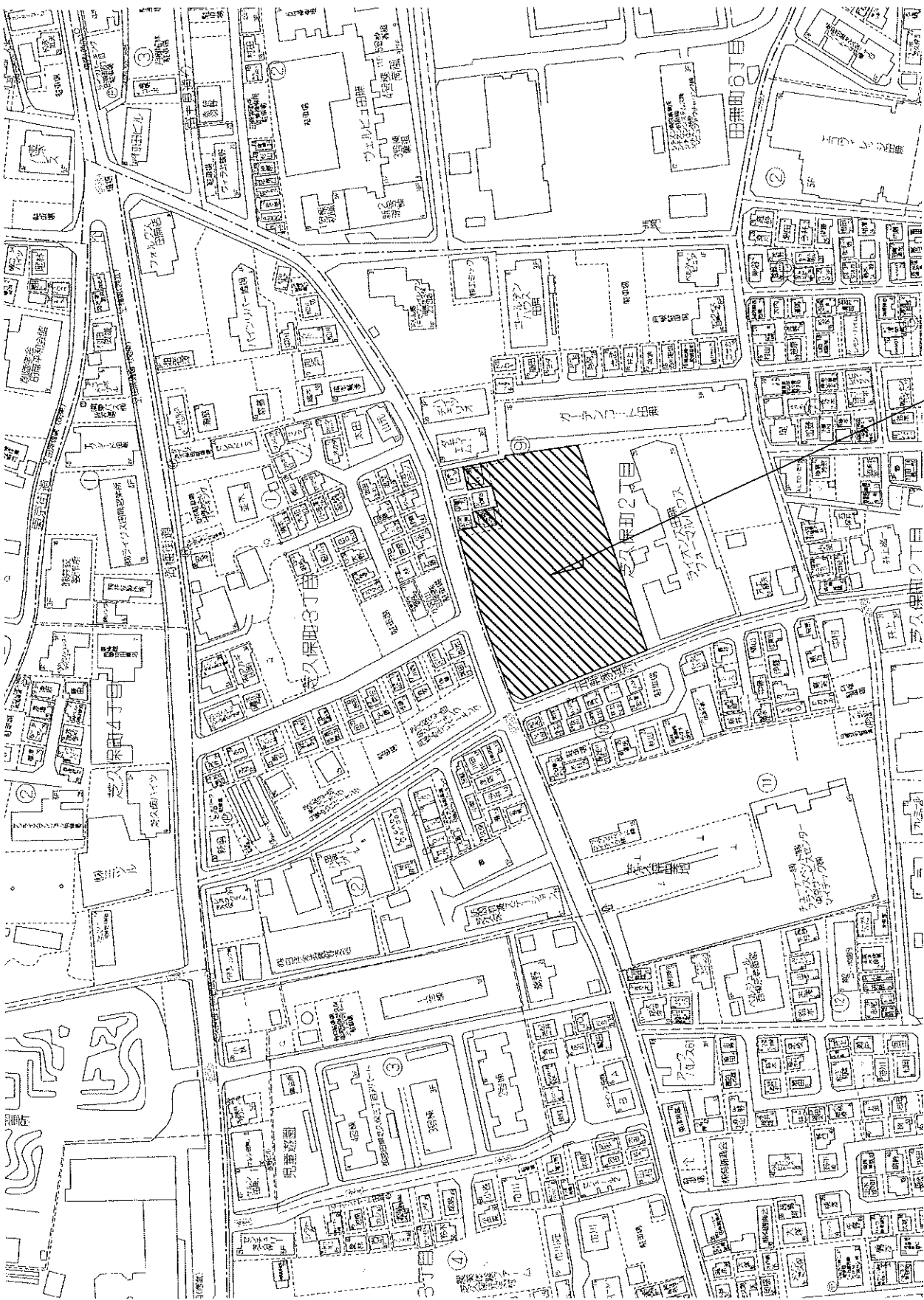
今後の説明予定

3月下旬: 西東京市人にやさしいまちづくり条例による説明／2回目

(説明対象住民様…敷地境界から40m以内にお住まいの住民様)

7月頃: 大規模小売店舗立地法による説明会

(説明対象住民様…敷地境界から500m以内にお住まいの住民様)



東京都市計画決定公保町2丁目1531-2他(地多保高)

案内図 1/1,500

1	
・NAME	案内図
・SCALE	・NO.
A 1/1,500	
A3 1/1,500	
・TITLE	作成日: 2022年12月16日
(仮称) オークエー久保町店 新築工事	
村中建設株式会社 東京支店 一級建築士事務所	
ALPHA	

【所在地概要】	
所在地	東京都葛飾区新大塚町1丁目151-2 他「地名地番」
敷地面積	5,151.49㎡
用途地域	工業地域
建ぺい率	80% (80・40地+耐火)
容積率	200%

【建物概要】	
建築面積	4,101.57㎡
延べ面積	12,339.65㎡
容積対象延べ面積	9,648.16㎡
駐車台数	237台
駐輪台数	229台 (専用駐台/従業員用42台)



1階平面図 1/400



村中建設株式会社東京支店一級建築士事務所

・TITLE

(仮称) オークーザ久保町店 新築工事

・NAME

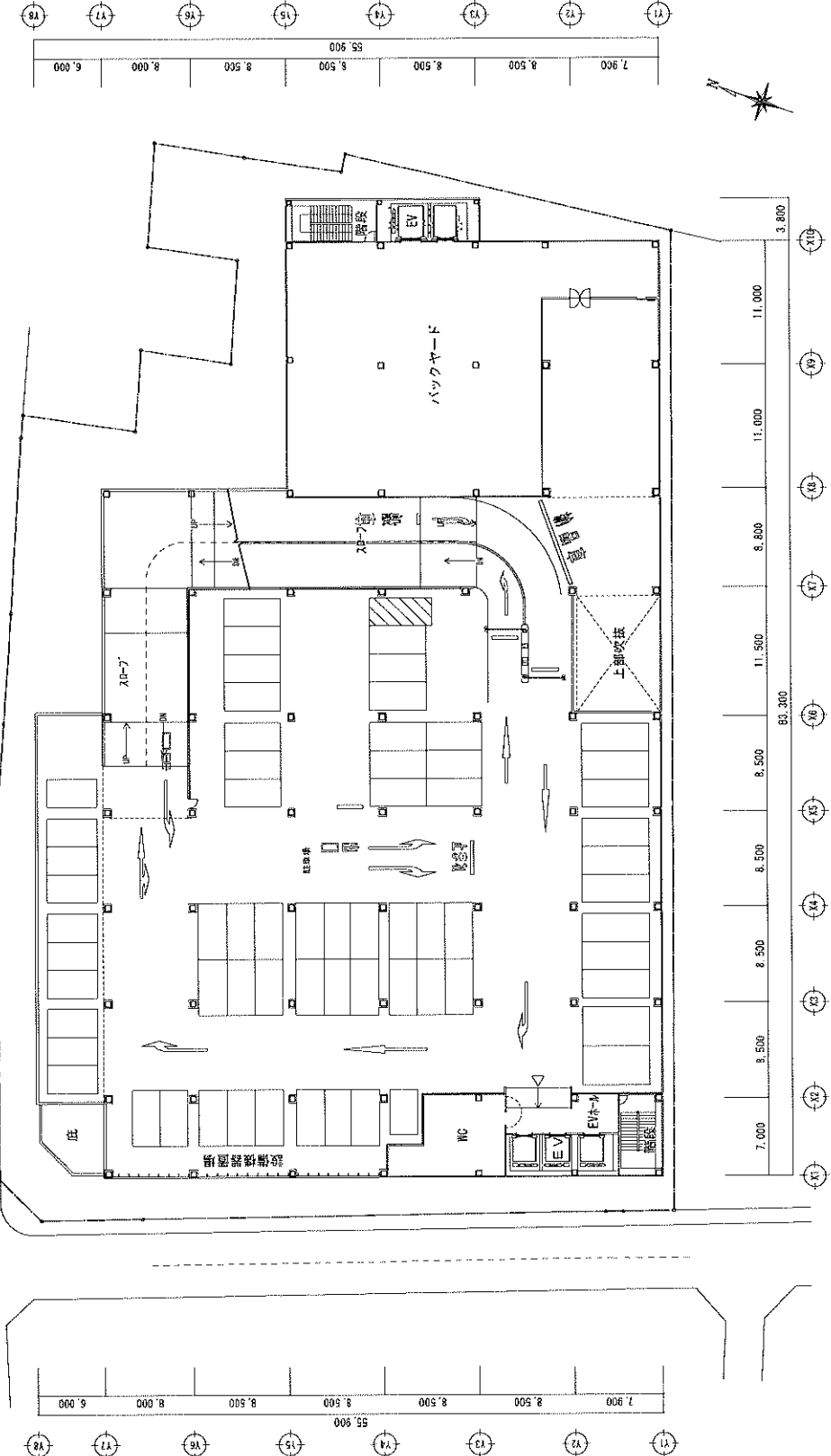
2階平面図

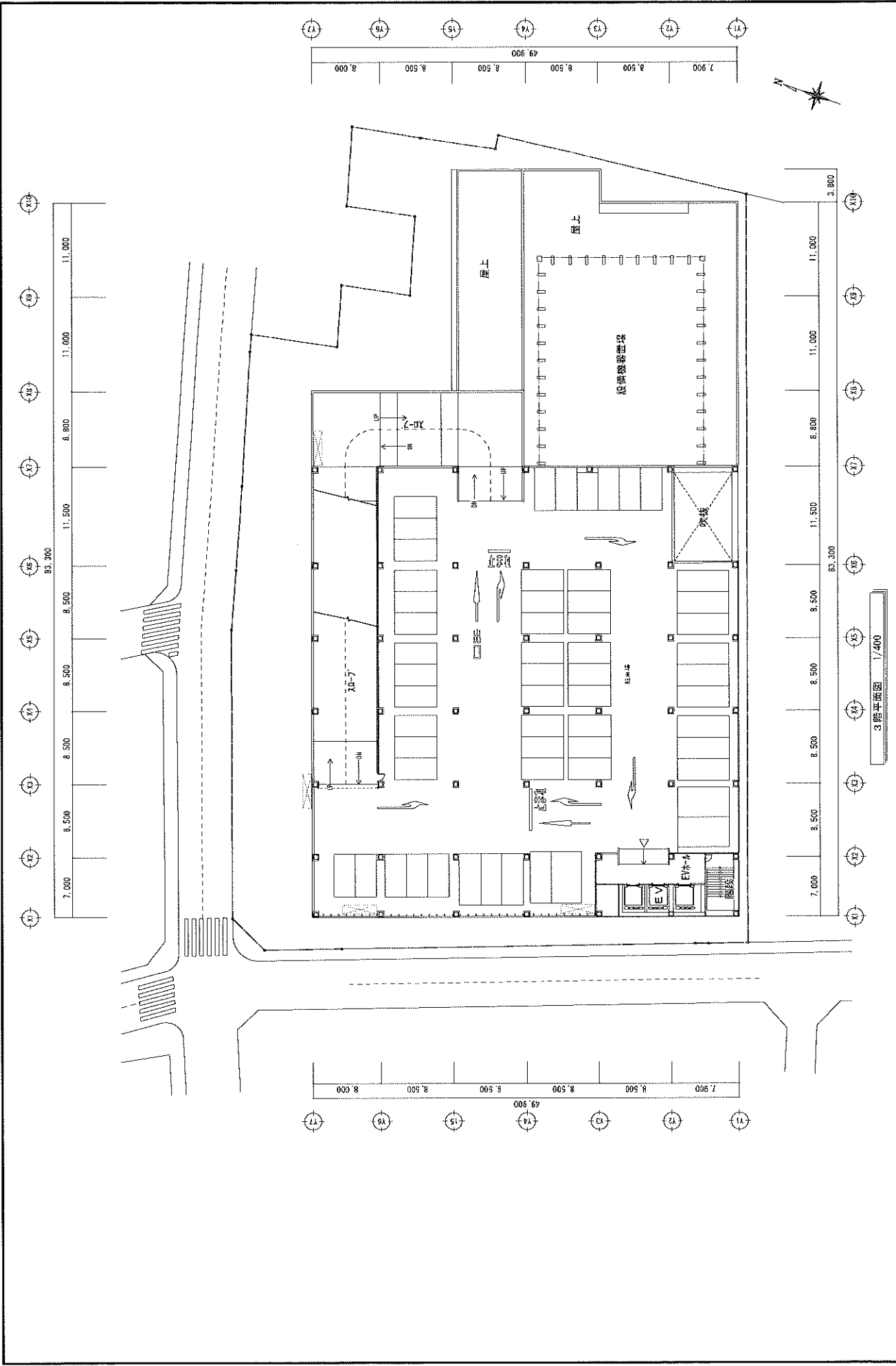
3

・SCALE
A: 1/200
C3: 1/400

作成日: 2022 年 12 月 16 日

2 階平面図 1/400



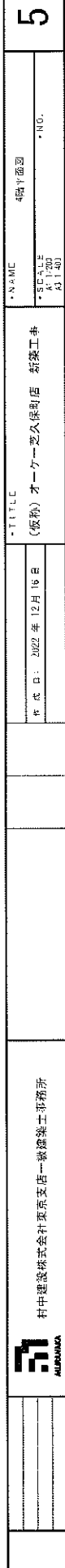


村中建設株式会社東京支店一級建築士事務所

作成日: 2022年12月16日

・TITLC
(仮称) オークーザ久保町店 新築工事

・N.A.M.C
・S.C.A.L.E
A: 1/200
A3: 1/400





村中建設株式会社 西京支店 一級建築士事務所

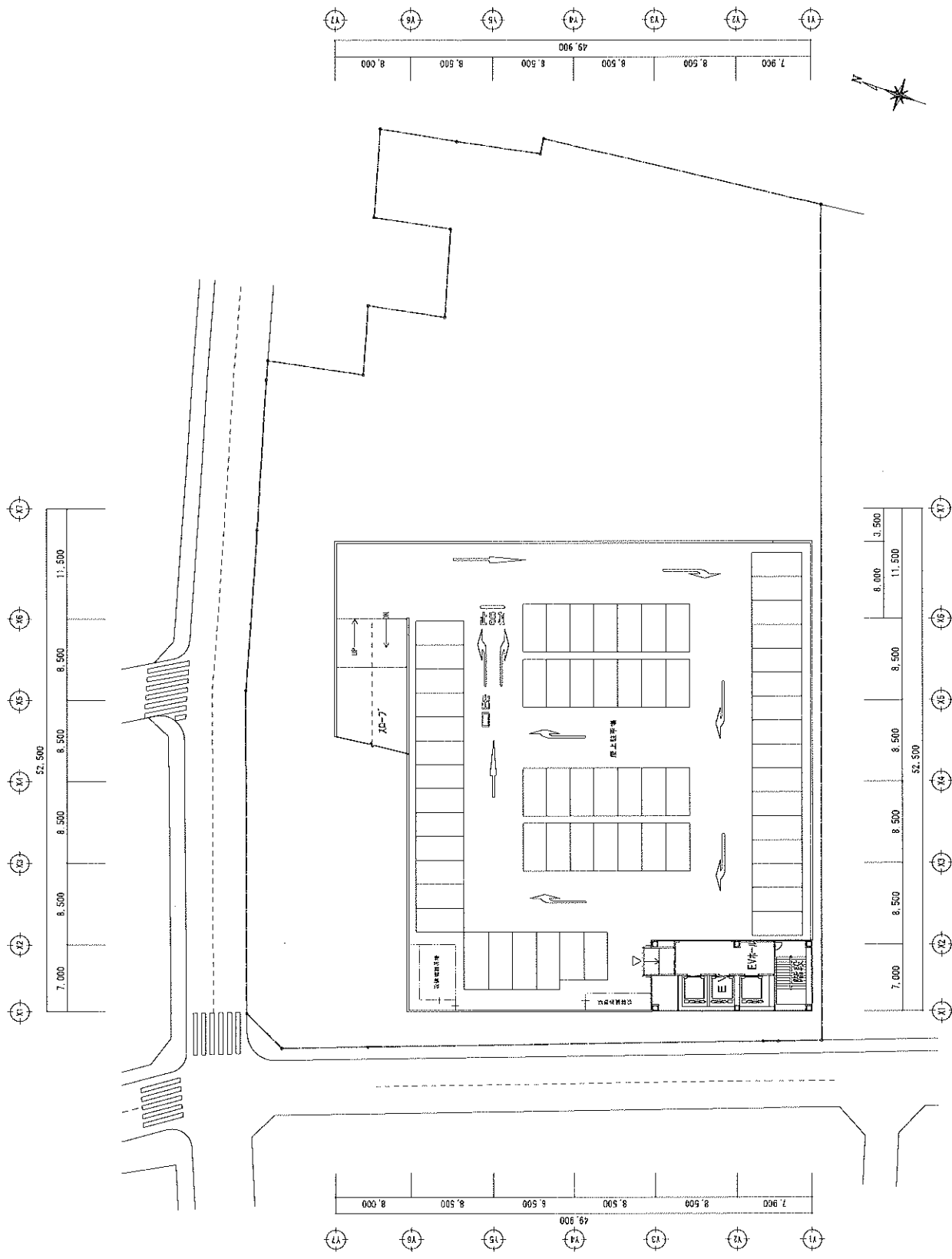
・TITLE

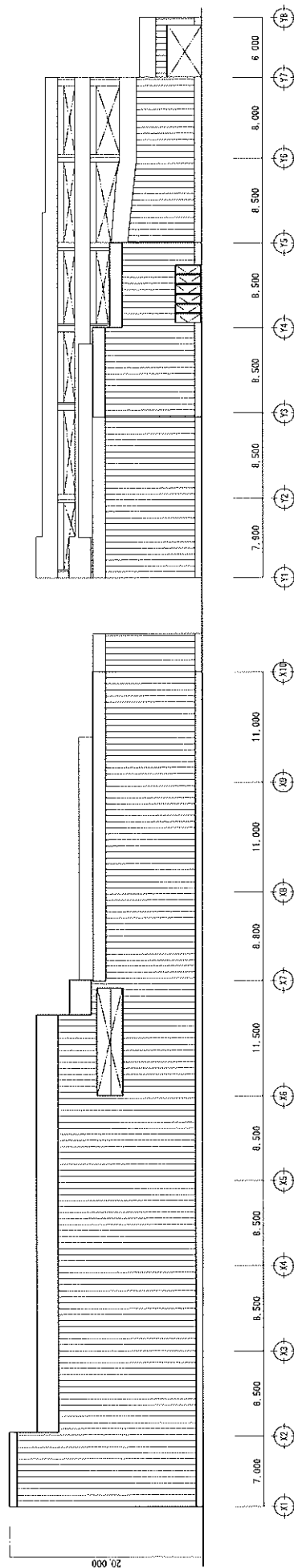
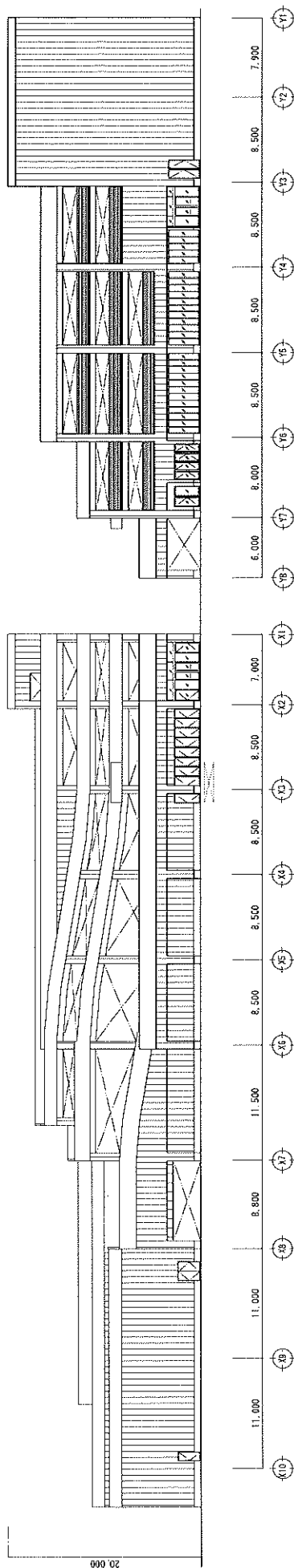
(仮称) オークー芝久保町店 新築工事

・N+MC
・SCALE
A1 1/200
A2 1/400

・階平面図

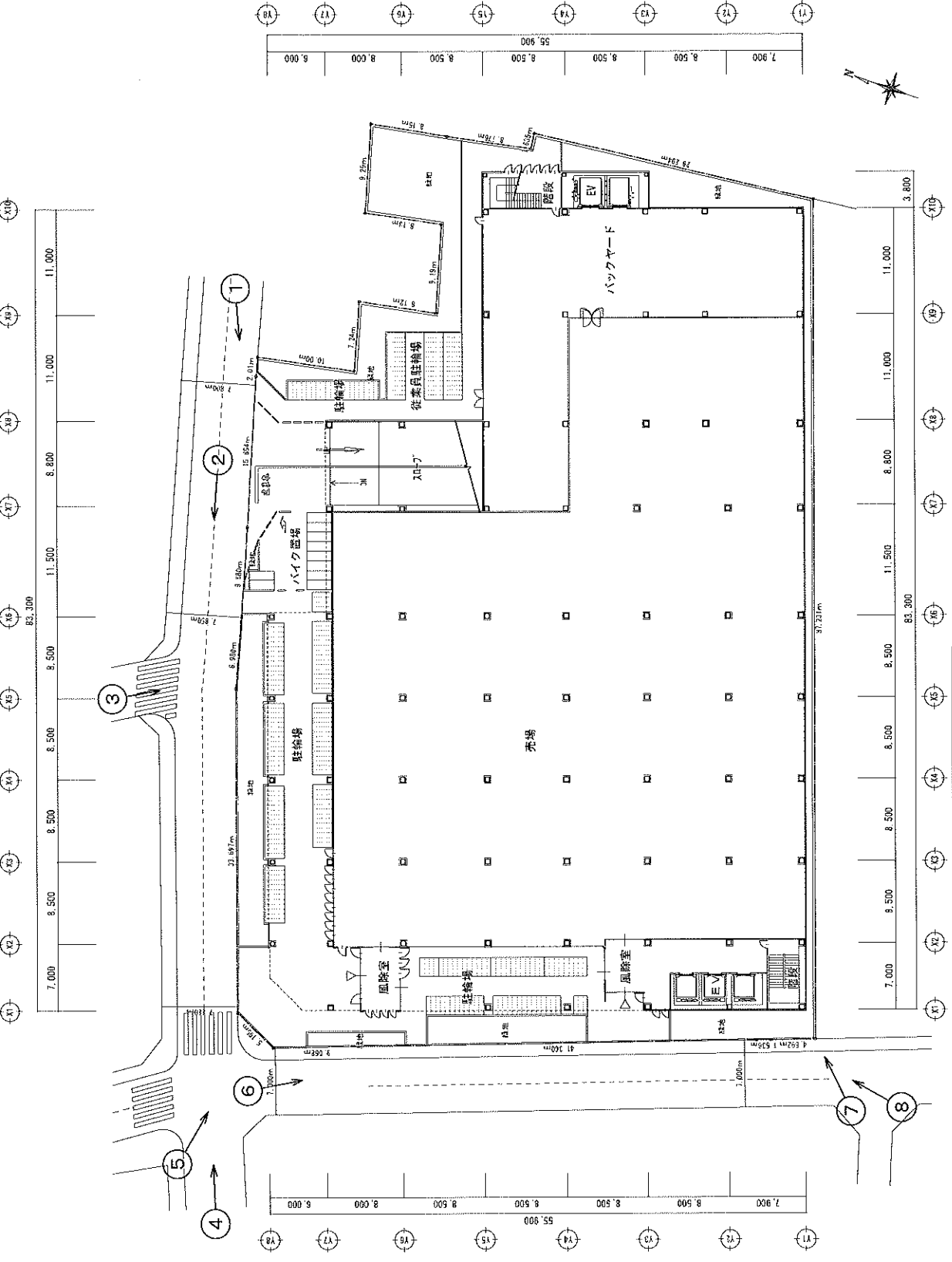
9







平面配置図





①



②



③



④



村中建設株式会社東京支店一級建築士事務所

・TITLE

(仮称) オークー芝久保町店 新築工事

・NAME
周辺写真 (1)

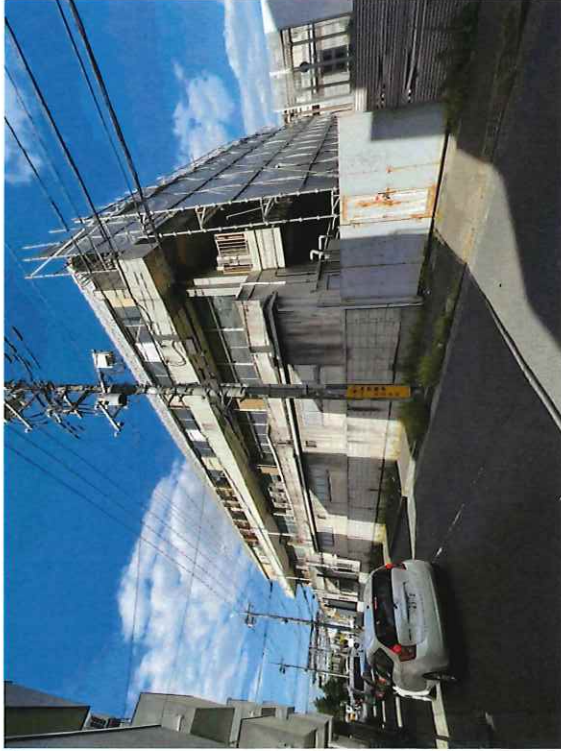
・SCALE
A1 1/200
A3 1/400
・NO.



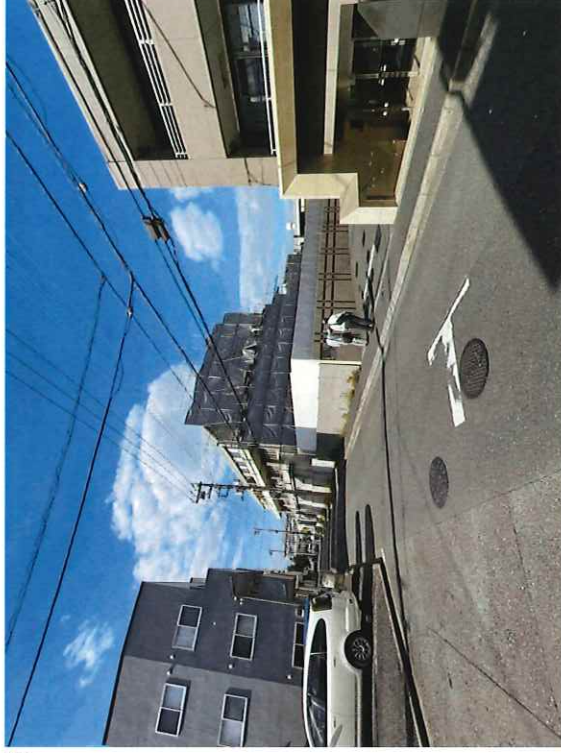
⑤



⑥



⑦



⑧



村中建設株式会社 東京支店 一級建築士事務所

・TITLE

(仮称) オーケー芝久保町店 新築工事

作成日: 2022 年 12 月 16 日

・NAME 周山幸典 (2)

・SCALE A1 1/200
A3 1/400

・NO.



測定面の高さ: GL±0
測定日: 冬至
測定時間: 8時~16時
縮尺: 1/700

※ 本図面に於ける近隣住居の軒高は方の数値及び建物は要測したものではありません。
住宅地図により作成したもので、若干の誤差があります。

村中建設株式会社東京支店 一級建築士事務所		11	
ALPARK		日影図 (冬至) 9.1.0	
ALPARK		*SCALE A1/100 A3/100	
ALPARK		*NAME 日影図 (冬至) 9.1.0	
ALPARK		*TITLE (仮称) オークワン久保町店 新築工事	
ALPARK		作成日: 2022 年 12 月 16 日	