

# 資料4

2023年2月10日

西東京市長 殿

(仮称) オーケー芝久保町店新築工事  
見解書

オーケー店舗保有株式会社  
代表取締役 田中 銀一

近隣住民様から提出された意見書に対して、別紙の通り見解を回答致します。



2023 年 2 月 10 日

西東京市長 殿

（仮称）オーケー芝久保町店新築工事  
意見書 1（2023 年 1 月 18 日）に対する見解書

オーケー店舗保有株式会社  
代表取締役 田中 銀一

近隣住民様から提出された意見書に対して、以下の通り見解を回答致します。

意見 1-1 に対する見解

右折入庫の禁止の看板を入庫前に目視確認できる箇所に設置いたします。警備員はオープンから一定期間は配置する予定としております。その後は状況に応じて配置を検討いたします。

意見 1-2 に対する見解

営業時間（8：30～21：30）の変更予定はありません。

# 意見書

意見書1

2023 年 1 月 18 日

村中建設株式会社 東京支店 殿

2023 年 1 月 18 日付をもって意見を求められた（仮称）オーケー芝久保店 新築工事について、下記のとおり意見を提出します。

## 記

1-1

①（仮称）オーケー芝久保店へは右折入庫禁止の看板の設置、および警備員の配置を求めます。  
付近の交差点は地名もない程の小さな交差点のため、渋滞が起きることが容易に想像されます。  
また看板の設置だけでは右折入庫が可能な為、警備員による誘導が必要と考えます。

1-2

②営業時間は 9 時以降を求めます。  
非常に幅の狭い 132 号及び五軒家通りは小学生、中学生の通学路であるのと同時に、複数の幼稚園バスの停留所として利用されています。8 時台から営業することは交通量が増え、危険が増すため、営業時間は通学時間帯以降を求めます。

氏名：西東京市



2023 年 2 月 10 日

西東京市長 殿

(仮称) オーケー芝久保町店新築工事  
意見書 2 (2023 年 1 月 19 日) に対する見解書

オーケー店舗保有株式会社  
代表取締役 田中 銀一

近隣住民様から提出された意見書に対して、以下の通り見解を回答致します。

#### 意見 2-1 に対する見解

日照については、建築基準法を遵守して計画しております。

#### 意見 2-2 に対する見解

本件のような敷地の 2 面以上に道路が面する場合、「車両交通量の少ない道路に出入口を設ける」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おります。計画に先立ち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調査結果を得ており、法に則った計画としております。また、西側道路は通学路点検に指定されていることを認識した上で計画しております。さらに、道路幅員の観点から考えた場合、北側道路よりも幅員が小さい西側道路からの入出庫を想定す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す可能性も考慮しています。北側道路、西側道路の両方を総合的に検討し、北側道路に出入口を設けることといたしました。

#### 意見 2-3 に対する見解

事業者が道路に標識等を設置することはできかねますが、来退店経路を店内掲示やホームページ等でお客様にお知らせしてまいります。

#### 意見 2-4 に対する見解

営業時間 (8:30~21:30) の変更予定はありません。

#### 意見 2-5 に対する見解

主要な交差点や北側の T の字の交差点から極力離れた位置に駐車場の出入口を配置することで、地域住民の交通上の安全及び利便を確保する計画としております。

#### 意見 2-6 に対する見解

駐車場は敷地内に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を長く確保

することにより、敷地内に必要な駐車待ちスペースを確保する計画としております。当該滞留車両長さは、他店舗と比較しても十分に確保した計画としています。

#### 意見 2-7 に対する見解

右折入出庫の禁止の看板を入出庫前に目視確認できる箇所に設置いたします。警備員はオープンから一定期間は配置する予定としております。その後は状況に応じて配置を検討いたします。

#### 意見 2-8 に対する見解

お客様用駐輪場として西側道路沿いに約 60 台、北側道路沿いに約 140 台の合計 200 台（従業員用駐輪場としての約 20 台は除く）を配置し、この店舗規模として十分な駐輪台数を確保する計画としております。

#### 意見 2-9 に対する見解

搬入車両の出入口の安全確保について、弊社では全てのドライバーにお客様や通行人最優先で運転するように指導・運用しております。本物件と同じ搬入構造をしている他店においても接触事故などは基本的に発生しておりませんので、継続してドライバーに指導・運用しようと考えております。また納品車用の満空表示を設置することで、荷捌き場が満車のときに納品車両が入庫しない対策を計画しております。

#### 意見 2-10 に対する見解

搬入車両については、朝の 6 時頃から始まり営業時間も含めて、夕方頃まで複数台の搬入車が作業すると想定しております。荷捌きは建物内で行い外部への騒音を軽減する計画としております。また、納品時に不必要な音を発生させないようにドライバーへ指導してまいります。

#### 意見 2-11 に対する見解

騒音に関する環境基準値を遵守した計画としております。大規模小売店舗立地法の説明会で詳細を説明させていただきます。

#### 意見 2-12 に対する見解

廃棄物の保管については、廃棄物保管庫を設置し、密閉空間とすることで直接外気にふれないようにし、匂いを外に出さないように計画しております。汚水の流出については、厨房に油脂分離阻集器（グリストラップ）を設置することで、厨房排水に含まれる油やごみを直接下水道に流さない計画としております。

意見 2-13 に対する見解

工事車両が周辺道路への違法路上駐車をしないように徹底致します。車両を待機させないように致します。

意見 2-14 に対する見解

工事期間中は車両搬入口に誘導員を配置致します。大型トラック等工事車両の出入りが多い場合、誘導員の増員等含め、安全確保に努めます。

意見 2-15 に対する見解

工事期間中は敷地外周部に防護柵を設置致します。重機を使用する工事の際は機械・工法の選定を行い、騒音・振動の低減に努めます。騒音・振動計を近隣の皆様に見える様に設置し、法規制を遵守するよう管理致します。

意見 2-16 に対する見解

作業時間は平日朝 8 時から夕方 6 時まで、日曜日は休工を予定し、土曜日・祝日は近隣住民様への騒音を極力小さくするように配慮し、業種を選定して作業を行わせていただきます。

## 意見書

## 意見書2

西東京市長 池澤隆史 様

令和5年1月19日

氏名

住所

意見を提出します。

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 大規模小売店舗の名称                                    | (仮称)オーケー芝久保町店                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 大規模小売店舗の所在地                                   | 東京都西東京市芝久保町2丁目1631-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 意見の対象となる大規模小売店舗の周辺の生活環境の保持のために設置者が配慮すべき事項及び意見 | <p>2-1</p> <p>・北側の隣接の日照りを考慮し、南側の日照の確保のために建築物の高さを低くして下さい</p> <p>・店舗の搬入車及び、駐車場の出入り口を建物北側の住居道路(市道)のすぐ近く(Tの字交差点から、約5m付近)に、設置すると説明を受け、近隣住民の生活環境の悪化を起こすことを大変、懸念しています。</p> <p>現在、この北側道路は小学生の通学路、近隣住民の自転車や歩行での通学、通勤路等として、利用しています。出入り口の設置で、搬入の大型トラックや来店客の車によって、交通量は、確実に増加すると考えられます。</p> <p>道路での、入庫待ちの車の渋滞なども含め、交通状況の悪化及び、居住者の出入庫の妨げになることを、大変、懸念しています。</p> <p>よって、北側道路に、駐車場出入り口の設置をやめて頂きたい、強く要望致します。</p> <p>さらに、店舗がオープンした後、私たちの住居前の市道を、青梅街道への抜け道として、多くの車が利用することが考えられます。</p> <p>現在は、この道は 特別学級のバスの停留所や小学生の通学路等として、20世帯の居住者や子供たちが利用し、主に住居者以外の車の通行が少ない、静穏な道路です。現在の生活環境の保持を、私たち居住者は、強く望んでいます。</p> <p>よって、店舗が建設されるにあたり、私たちの市道に「居住者以外の通行禁止」の道路標識を、設置して頂きたい、要望いたします。</p> <p>2-2</p> <p>2-3</p> <p>2-4</p> <p>・営業時間の変更 8:30 → 10:00</p> |

添付資料:大規模小売店舗を設置するにあたり近隣住民からの要望書

2023年1月13日の(仮称)オーケー芝久保町店 新築工事 説明会の時にオーケー株式会社に提出した要望書です。



1.駐車場の出入り口設置及び安全確保の件

2-5 ・地域住民の交通上の安全及び利便の確保のため、北側のTの字の交差点近辺に、駐車場の出入り口を設置しないでください。

2-6 ・公道における入庫待ち行列が発生しないように、敷地内に必要な駐車待ちスペースを確保するなどの対策をしてください。

・駐車出入り口の交通安全の確保のため、常備誘導整理員を配置し、近隣に違法駐車をしないように交通整理を行なってください

2-7 ・駐車場へは左折入出庫を行い、右折入出庫は禁止する看板を掲示したり、誘導整理員を配置するなど交通の安全を確保してください

2.建築基準法「斜線制限」の件

2-1 ・北側の隣人の日当たりを考慮し、南からの日照の確保のために建築物の高さを規制して建設してください

3. 違法駐輪の防止の件

2-8 ・近隣に違法駐輪しないように、敷地内に十分な駐輪場スペースを確保してください。

4.荷さばき施設の設備及び作業が発生する騒音の件

2-9 ・搬入車両の出入り口の安全確保のため、歩行者、自転車等の通行に支障がないように、十分な配慮をお願いします。尚、入庫待ちのトラックが公道で行列を作らないように、敷地内で待機できるように、荷さばき施設の十分な確保をしてください

2-10 ・特に早朝や夜間、搬入車両の荷さばき作業の騒音を出さないように、近隣への十分な配慮をお願いします。（対策の説明をお願いします）

5.営業活動（BGM/アナウンスなど）に伴い発生する騒音の件

2-11 ・近隣周辺は静穏な住宅街なため、地域の住民等の生活環境を悪化させるような騒音は出さないように配慮を行ってください

|               | 基準値    |        |
|---------------|--------|--------|
|               | 昼間     | 夜間     |
| 住居の用に供されている地域 | 55db以下 | 45db以下 |

：騒音に関する環境基準により

（第一種住居地域が隣接してる住宅街のため）

6. 廃棄物等の保管、処理の件

2-12 廃棄物を適切に管理し、近隣周辺に悪臭の発散や汚水の流出が発生しないに十分な対策をしてください

## 大規模小売店舗を建設にあたり近隣住民からの要望

令和4年1月13日

## 1. 工事車両の路上駐車

**2-13** 工事車両が路上駐車をしないようにしてしてください

## 2. 工事車両の安全確保

**2-14** 状況に応じて警備員を配置し、大型トラック等の出入りは安全に特に気をつけ、工事車両の安全確保に万全を期してください。

### 3. 騒音・振動

**2-15** 外周に防護柵を設置し、低騒音・低振動型の重機の使用することにより、工事の騒音・振動の低減に努め、工事の際の騒音・振動を低減するための工夫をしてください。

騒音と振動の数値を外周に掲示し、低減に努めてください

#### 4.作業時間

**2-16** 早朝からの作業及び週末（土曜、日曜日）の作業は可能な限りやめてください。  
（近隣住民への騒音被害がないように配慮願います。）

以上の内容を大規模小売店舗の設置及び建設にあたり、近隣住民からの要望とします。

| 住所         | 氏名         |
|------------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] |

2023 年 1 月 13 日

近隣住民からの要望書 受理者名 : オ-7-(機)

2023 年 2 月 10 日

西東京市長 殿

(仮称) オーケー芝久保町店新築工事  
意見書 3 (2023 年 1 月 23 日) に対する見解書

オーケー店舗保有株式会社  
代表取締役 田中 銀一

近隣住民様から提出された意見書に対して、以下の通り見解を回答致します。

意見 3-1 に対する見解

右折入出庫の禁止の看板を入出庫前に目視確認できる箇所に設置いたします。警備員はオープンから一定期間は配置する予定としております。その後は状況に応じて配置を検討いたします。

意見 3-2 に対する見解

本計画では車両の入庫と出庫がスムーズにできるように、出入口という局所的な配慮にとどまらず、建物全体を考慮して計画しております。具体的には、北側出入口から 2 階の駐車ゲートまで十分な滞留車両長さを確保し、出入口付近にて渋滞が起きにくくするように計画しています。また、切り下げ幅を必要最低限幅とするよう警視庁の指導がある中で、大型搬入車がスムーズに出庫するために最大限広くするように配慮しております。

出入口を北側に設けた理由については、本件のような敷地の 2 面以上に道路が面する場合、「車両交通量の少ない道路に出入口を設ける」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おります。計画に先立ち交通量調査を実施したところ、北側道路の車両交通量が西側道路よりも少ないという調査結果を得ており、法に則った計画としております。また、西側道路は通学路点検に指定されていることも認識した上で計画しております。さらに、道路幅員の観点から考えた場合、北側道路よりも幅員が小さい西側道路からの入出庫を想定す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す可能性も考慮しています。北側道路、西側道路の両方を総合的に検討し、北側道路に出入口を設ける計画としております。

意見 3-3 に対する見解

本計画において、駐車場と歩行者の出入口をそれぞれの位置に配置するかを考えたとき、交通の安全性に配慮して駐車場の出入口を北側道路に最優先で配置しました。そして、歩行者の出入り口（風除室）は、車両との動線を分離させるために敷地の北西の角や西側道路に配置することで、同様に歩行者の安全性に配慮しております。付随して、自転車の利用

者も店舗の利便性から当該それぞれの風除室に近接した位置に駐輪場を設けております。

#### 意見 3-4 に対する見解

事業者が当該交差点に右折信号や時差信号の設置することはできかねます。

#### 意見 3-5 に対する見解

店舗規模を変更することはできかねますが、駐車場台数は約 240 台確保しております。

#### 意見 3-6 に対する見解

敷地内にカーブミラーを設置いたします。

#### 意見 3-7 に対する見解

出入口計画については、現状の計画にて進める予定です。地域住民様のプライバシーに配慮し、隣地側である東側、南側に出入口を設けず、あくまでもアクセスしやすい道路側に設ける計画としました。

#### 意見 3-8 に対する見解

事業者が道路に横断歩道やドライバーへの注意喚起の標識などを設置することは、対応できかねます。

#### 意見 3-9 に対する見解

スロープを通じて大量の雨水が北側へ流入するご懸念については、各階のスロープの始端に排水ドレインを設けることで集水する計画としております。その水は雨樋を通して敷地内に設ける雨水浸透施設に排水され、道路へ流れ込む可能性を極力小さくしております。なお、想定される雨水量は西東京市下水道課から指導を受け、「西東京市雨水排水施設技術基準」に則り計算・検討しております。

#### 意見 3-10 に対する見解

##### ・ 自動車の騒音・振動、排気ガス・粉塵

ご指摘の通り、自動車が増加すればそのような問題は多少なりともあるかと存じますが、ご理解いただきたく存じます。

##### ・ 自宅への視線の増加、自宅周辺へのごみのポイ捨ての増加

お客様がポイ捨てをしている場面を見られた場合は店舗にお申し付けください。掲示物による注意喚起や店内アナウンスによる注意喚起を実施いたします。

- ・圧迫感および日当たりの問題

日当たりについては、建築基準法を遵守して計画しております。

- ・機械音による騒音の増加

消臭対策については、まず騒音の発生源となる機器は屋上に配置し音の減衰効果を高めることで、近隣住民様へ配慮した計画としております。また、それらの機器の周囲には遮音フェンスを設置することで音を遮断し、マンション群にさらに伝達しにくいように計画しております。機器の配置についても工夫し、食材を冷やすために24時間稼働する冷凍設備はマンション群から離れた建物内部に極力近づけて配置し、キュービクルといわれる受変電設備を同じエリアに置くことで、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おります。なお、騒音規制法や大規模小売店舗立地法にて定められた基準値を遵守するように計画しております。

- ・衛生面の問題

廃棄物の保管については、廃棄物保管庫を設置し、密閉空間とすることで直接外気にふれないようにし、匂いを外に出さないように計画しております。害虫やネズミの懸念については、ビル管理法という法律があり、それに則った計画をした上で定期点検を行い、運営する予定です。なお、私共の経験上から、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、事前に手だてを打って計画しています。さらに、専門業者を用いて、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ます。

令和5年1月23日

西東京市長殿

(仮称) オーケー芝久保町店の開業に関する意見書

意見書3

記

1. 趣旨

掲題の店舗の開業につき、当該敷地に近接する住民として、日常生活に極めて大きな影響があることが考えられるため、市および事業者に対して意見を申し上げます。

以下に、具体的な懸念事項と要望事項を記載しますので、対応についてご説明をお願い致します。

2. 懸念事項

(1) 自宅への入庫の不便・危険性について

私は当該敷地の北側道路（以下、北側道路）沿い [REDACTED] に住んでいます。

自動車で自宅に入庫する際、西側から進入し、自宅前の道路に一旦停車後、後続車両に追い抜きさせ、後方が空いた状況になってから、バックして駐車しています。

北側道路の反対車線が店舗へ入庫する自動車で混雑した場合、後続車両の追い抜きが困難となります。

その結果、後続車両を待たせて駐車することになりますが、後続車両にはその意図が伝わらず、バックするスペースを確保できない可能性があり、接触の危険性があります。

また、バックで旋回する際に、反対車線に完全にはみ出さないことは経験上困難とわかっており、反対車線が店舗へ入庫する自動車で混雑した場合、こちらも接触の危険性があります。

さらに、自宅前の歩道はこれまでより歩行者や自転車の往来が激しくなることが予想されるため、入庫できるタイミングが少なくなり、後続車両を長時間待たせ、渋滞に繋がる可能性があります。



それ以外にも、宅配便の車両や長時間停車する工事車両などが、混雑によりどのように停車するのか、といった問題もあります。

(2) 自宅からの出庫の不便・危険性について

自宅前の歩道において、歩行者や自転車の往来が増えた場合、出庫がしづらくなり、事故の危険性も高まります。

また、店舗側車線が店舗へ入庫する自動車で混雑した場合、自宅車庫から西側へ出庫することができないという無用な制約を受けることになります。

(3) 北西側交差点の危険性について

店舗から出庫した自動車が当該敷地の北西側交差点（別紙B地点）で左折・右折することが多くあると予想されますが、この交差点は狭く、事故の危険性が高まります。特に朝は近隣の子供たちの通学路でもあり、（搬入の時間帯はわかりませんが）搬入車のような大型車両による事故を懸念します。

また、店舗から出庫した自動車がこの交差点を右折して青梅街道に抜けることが多くあると予想されますが、この交差点は右折レーンがないため、右折待ちがこれまでより多くなり、渋滞に繋がることと予想されます。

(4) 北側交差点（丁字路）の危険性について

私は青梅街道から自動車で自宅へ戻る際、当該敷地の北側交差点（別紙C地点）から進入します。

(1)に記載した入庫方法を行うには後続車両ができるだけ来ないタイミングを見計らう必要があり、信号のあるB地点でなく、C地点から北側道路に出ています。

この交差点に北から左折しようとする右側（西側）の見通しが非常に悪く、歩道の歩行者・自転車の往来が増えた場合、事故の危険性が高まります。

(5) 北側道路の歩道の危険性について

自転車は原則車道を走行するルールですが、北側道路は自転車と自動車が並走できるほど広くなく、現実的には多くの自転車が歩道を走行しています。

しかしながら歩道も狭く、かつ坂道、かつカーブになっていることから、自転車の往

来が増えたときに、自転車と歩行者または自転車同士の事故の危険性が高まると懸念します。

(6) セブンイレブンの交差点の危険性について

近隣住民は田無駅へ徒歩や自転車で向かう際、北側道路の歩道側から、セブンイレブンの交差点（別紙 D 地点）を横断して、シチズン側に抜けていきます。この交差点はカーブで見通しが悪く、横断歩道も無く、今でも危険を感じる箇所です。

今回、青梅街道から橋場交差点を渡って、D 地点を通り店舗へ向かう自動車が増えることが予想されますので、さらに危険性が高まると考えられます。

(7) 豪雨時の冠水の危険性について

北側道路の当該敷地付近は、市のハザードマップに冠水の危険性があるエリアとして示されています。豪雨時に店舗からスロープを通して大量の雨水が北側道路へ流入し、自宅への浸水の危険性が増すのではないかと危惧します。

(8) 日常生活でのストレスについて

道路の危険以外に、以下のことが日常的なストレスになると考えられます。

- ① 自動車の往来増加による、騒音・振動の増加
- ② 自動車の往来増加による、排気ガスや粉塵の増加
- ③ 歩行者・自転車の往来増加による、自宅への視線の増加
- ④ 歩行者・自転車の往来増加による、自宅周辺へのごみのポイ捨ての増加
- ⑤ 大型施設の建設による圧迫感および日当たりの問題
- ⑥ 各種設備の機械音による、騒音の増加
- ⑦ 悪臭、害虫・害獣などの衛生面の問題

### 3. 要望事項

(1) 北側道路の渋滞・混雑への対策をお願い致します。

特に懸念事項(1)(2)に関しては、店舗向かいの数軒の問題かもしれませんが、その数軒にとっては、自宅への出入りという日常的な動作が著しく不便となり、大きなストレスとなるばかりでなく、事故の危険性も高まり、切実な問題です。

出来れば出入口を複数に分散する、入口と出口を分けるなどの対策を行って頂きたいですが、それが不可能であれば、せめて北側道路に入庫待ちの車列および、一定程度

以上の信号待ちの車列ができないように、対策をお願い致します。

具体的には以下のことを要望致します。

### 3-1

#### ① 交通誘導員の常時配置

スムーズな入庫を実現するために、交通誘導員の常時配置をお願い致します。  
これに関しては、右折入庫・右折出庫禁止を看板設置だけでは防ぐのは現実的には難しいため、誘導員による制止を行うためにも必要な措置と考えます。

### 3-2

#### ② 入庫と出庫がスムーズにできる出入口の設計と、誘導員のオペレーション

私はオーケーひばりが丘店をよく利用しますが、店舗前の道路がいつもひどく渋滞しています。

ひばりが丘店は出入口の幅員が十分でなく、また信号も近いことからかと思いますが、誘導員の方が「入庫させるときは出庫を止める」「出庫させるときは入庫を止める」といったオペレーションをされています。安全面から妥当だとわかってはいるものの、入庫を止める時間が多いため、渋滞の要因になっているのも事実だと思います。

設計についても、説明会では出入口の幅員は十分だと説明されていましたが、ひばりが丘店も設計上はそうだったが現実的には十分でなかったのではないかと推察しますので、改めて現実的に余裕を見た設計をお願い致します。

渋滞の要因として私の推測は的外れかもしれませんが、いずれにせよ、今回の新店はひばりが丘店と、出入口の設計や信号との位置関係が似ていることから、あのような渋滞が起きないように対策を切に望みます。

(下記④も含めて考えると、出口は西側道路に分けて頂くのが、最も効果的なように思います)

ひばりが丘店にしても、渋滞の常態化が放置されており、有効な対策が取れていないことを考えると、そもそも立地や構造上の問題であり、建ってしまったからでは対策が難しいことを示唆していますので、十分な事前検討をお願い致します。

### 3-3

#### ③ 東側から入店する歩行者・自転車の、入庫を妨げない動線の確保

北側道路の店舗側(歩道が無い側)を東側(セブンイレブン方面)から来た歩行者・自転車が入店する際、車両出入口を横切ることになり、その人数が多いと、入庫が止まる時間が増え、渋滞の要因になると考えられます。

駐輪場や建物出入口の配置の見直しなど、自動車の入庫を妨げない動線の確保をお願い致します。

### 3-4

#### ④ B地点の交差点の右折待ち車両の軽減対策

店舗から出庫した車両がB地点の交差点で右折待ちをすることで、渋滞が発生することが考えられますので、右折レーンは難しいにしても、右折信号や時差信号の設置などの対策をお願い致します。

また、併せて、懸念事項(3)への対応として、交差点の歩行者に対する安全対策の強化をお願い致します。

### 3-5

#### ⑤ 店舗規模の再検討

店舗の規模が大きいほど人が集まり、渋滞・混雑を引き起こすと考えます。

説明会で提示された店舗の規模は想像以上に大きく、道路や交差点のキャパシティを超えることが簡単に想像されます。

事業者として規模を求めるのは当然のことと理解しますが、周辺環境に似つかわしい規模になるよう、再度検討をお願い致します。(一方で、駐車場が満車にならないよう、余裕は見て頂きたいと思います。)

### 3-6

#### (2) C地点へのカーブミラーの設置をお願い致します。

懸念事項(4)に記載した通り、C地点の交差点は北側から進入した際の右側(西側)の見通しが悪いため、交差点の店舗側にカーブミラーの設置をお願い致します。

### 3-7

#### (3) 店舗の東側および南側の敷地出入口の増設をお願い致します。

懸念事項(5)に記載した通り、北側道路の歩道の往来が増加すると予想されますので、特に当該敷地の東南エリアの住民の方が、自転車または徒歩で、セブンイレブン方面から北側道路を迂回して入店する需要が無いように、東側および南側から出入りできる敷地出入口(および必要な通路と駐輪場)の設置のご検討をお願い致します。

### 3-8

#### (4) D地点への横断歩道の設置をお願い致します。

懸念事項(6)に記載した通り、D地点の交差点の危険性が高まると予想されますので、横断歩道の設置および、ドライバーへの注意喚起の標識などの設置をお願い致します。

3-9

(5) 豪雨による冠水への対策をお願い致します。

懸念事項(7)に関して、豪雨時に北側道路に雨水が流入しないような排水の設計をお願い致します。

3-10

(6) 一般的な問題に関する対策について、ご説明をお願い致します。

懸念事項(8)に示した問題は、どの店舗にもある一般的な問題かと思います。どのような対策を行うのか、ご説明をお願い致します。

以上のことは素人考えであることは重々承知しており、法令上の制限に則り計画されていることは理解しておりますが、都市計画および店舗開発の専門家として、どのようなより良い対策が取れるか、ご提示をお願い致します。

#### 4. 最後に

上述の懸念事項について、最初から納得したうえでこの地に住み始めたのならともかく、住んでいる途中で一方的な現状変更により、ストレスや危険にさらされることに憤りを感じざるを得ません。

そもそもなぜ、このような道幅の狭い場所に人や車が集まる施設を作るのか、事業者や市の判断に疑問を感じます。確かに法令上の用途地域は準工業地域かもしれませんが、実態は閑静であるべき住宅街ではないかと思います。

また、1月13日の事業者からの説明会では、交通量の増加に対する見通しの甘さ、住民からの質問に対し「行政や警察から指導があったら対応する」と回答を繰り返すといった周辺住民に対する配慮の薄さを感じ、多くの方が不信感を持ったのではないのでしょうか。

今回、このように意見を述べさせて頂きましたが、一体どれほど聞いて頂けるのか、どれほど実効的な対策を取って頂けるのか、大いに疑問を感じています。

また、開業したが最後、実際に不利益が発生した場合に、住民が改善を訴えたり補償を求めたりしても、一切聞いて頂けないのではないかと、という不安もあります。

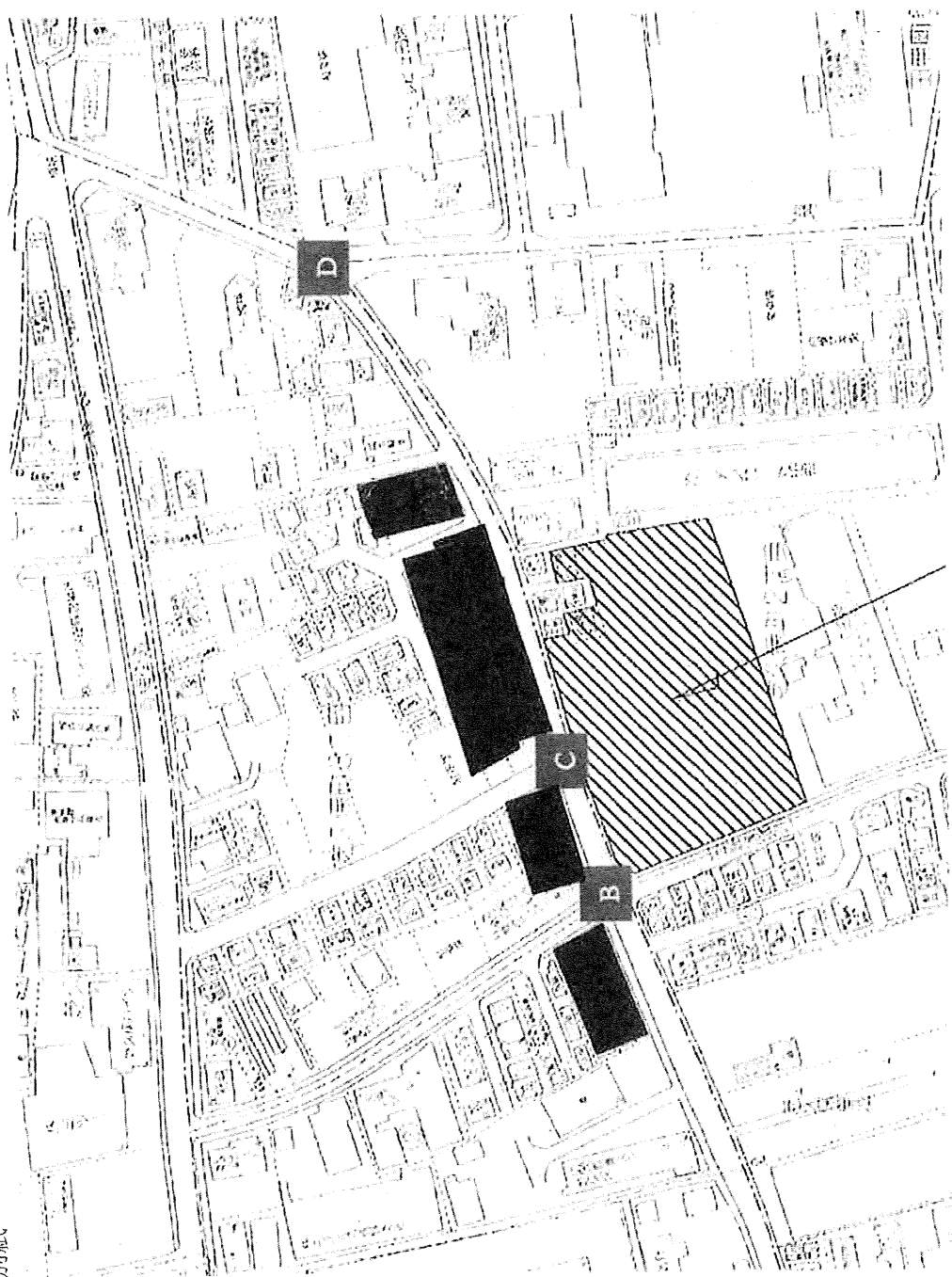
オーケーストアは個人的にもよく利用させて頂き、とても良いスーパーだと思っておりますので、その分、交通量の増加や周辺への悪影響を恐れており、現状の穏やかな暮らしを維持したい、子供たちの安全を守りたい一心で訴えさせて頂きました。

本来であれば建設中止を訴えたいところではありますが、法的要件に従って進められているものである以上、住民としてはなすすべがなく、せめて生活への影響が最小限になるよう、市および事業者においては、住民の切実な意見に真摯に耳を傾けて頂きたいと思えます。

要望事項とともに、こういった疑問や不安に対してもご配慮頂き、ぜひご対応頂きますよう、心からお願い申し上げます。

以上

別紙



2023 年 2 月 10 日

西東京市長 殿

（仮称）オーケー芝久保町店新築工事  
意見書 4（2023 年 1 月 25 日）に対する見解書

オーケー店舗保有株式会社  
代表取締役 田中 銀一

近隣住民様から提出された意見書に対して、以下の通り見解を回答致します。

#### 意見 4-1 に対する見解

建物計画については変更致しかねますが、各種法令や条例（西東京市人にやさしいまちづくり条例）等に則って計画しております。

#### 意見 4-2 に対する見解

3 月末に開催予定の説明会は「西東京市人にやさしいまちづくり条例」の「開発事業」の枠組みの中で開催するもので、先日の説明会よりもう少し具体的な計画内容や工事の施工方法等を説明するものです。また、7 月頃には大規模小売店舗立地法による説明会を行う予定で、交通渋滞、騒音、廃棄物等について説明するものです。いずれも日程が決まりましたら、改めて周知させていただきます。資料は当日、会場にて配布致します。

なお、これらの説明会は当該条例に則り実施しているもので、提出方法や期限等は条例にて決まっております。

#### 意見 4-3 に対する見解

警備員はオープンから一定期間は配置する予定としております。その後は状況に応じて配置を検討いたします。

#### 意見 4-4 に対する見解

本計画では車両の入庫と出庫がスムーズにできるように、出入口という局所的な配慮にとどまらず、建物全体を考慮して計画しております。具体的には、北側出入口から 2 階の駐車ゲートまで十分な滞留車両長を確保し、出入口付近にて渋滞が起きにくくするように計画しております。また、切り下げ幅を必要最低限幅とするよう警視庁の指導がある中で、大型搬入車がスムーズに出庫するために最大限広くするように配慮しております。

#### 意見 4-5 に対する見解

来退店経路を店内掲示やホームページ等でお客様に周知していきたいと考えています。

#### 意見 4-6 に対する見解

消臭対策について、まず騒音の発生源となる機器は屋上に配置し音の減衰効果を高めることで、近隣住民様へ配慮した計画としております。また、それらの機器の周囲には遮音フェンスを設置することで音を遮断し、マンション群にさらに伝達しにくいように計画しております。機器の配置についても工夫し、食材を冷やすために 24 時間稼働する冷凍設備はマンション群から離れた建物内部に極力近づけて配置し、キュービクルといわれる受変電設備を同じエリアに置くことで、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おります。なお、騒音規制法や大規模小売店舗立地法にて定められた基準値を遵守するように計画しております。

匂いについては、惣菜やベーカリーの調理中の排気はマンション群から一番離れた位置に配置することで、近隣住民様へ配慮した計画としています。また、油については、フライヤーに油分や煙、臭いを除去するアクアフィルターや匂いを中和するシステムを設けており、近隣住民様に迷惑をかけないような排気システムを導入しております。調理後の廃棄物の保管については、廃棄物保管庫を設置し、密閉空間とすることで直接外気にふれないようにし、匂いを外に出さないように計画しております。

#### 意見 4-7 に対する見解

通常時の排水については、既存の公設枦を西側道路側にほぼ均等に 3 か所、北側道路側に 1 か所確認できており、それらに接続致します。具体的な排水量については詳細に検討中ですが、本建物の店舗運営上必要な排水量を十分に排水できる容量と考えております。当該北側道路の枦は西側よりも径のサイズが大きいため北側道路沿いの排水に支障をきたす可能性は低いと想定しております。店舗からスロープを通じて大量の雨水が北側へ流入するご懸念については、各階のスロープの始端に排水ドレインを設けることで集水する計画としております。その水は雨樋を通して敷地内に設ける雨水浸透施設に排水され、道路へ流れ込む可能性を極力小さくしております。なお、想定される雨水量は西東京市下水道課から指導を受け、「西東京市雨水排水施設技術基準」に則り計算・検討しております。

#### 意見 4-8 に対する見解

公的に歩道とはならないため、敷地内に歩道を設ける計画はありません。駐輪場の通路部分を通常より広く設けておりますので、歩行者のご判断により通行いただくことは可能です。なお、駐車場および駐輪場は営業時間外は使用できませんので、営業時間中のみ通行可能となります。

#### 意見 4-9 に対する見解

工事期間中の配慮事項は、3 月末に開催予定の説明会にて説明させていただきます。作業時間は平日朝 8 時から夕方 6 時まで、日曜日は休工を予定しております。土曜日・祝日は近

隣住民様への騒音・振動を極力小さくするように配慮し、業種を選定して作業を行わせていただきます。車両出入口には誘導員を配置し、地域住民様及び通行者の安全第一で作業を行います。騒音や振動が発生する工事を行う場合は、事前に掲示等によりお知らせいたします。

貴市におかれましては、日頃より市民が安心して暮らせる街の実現に向け、様々な取り組みを実施いただいていることに対して感謝申し上げます。

さて、令和5年1月13日に開催された『(仮称)オーケー芝久保店新築工事説明会』に参加してまいりました。

当日は、計画概要として、施設概要をはじめ建築工期や施設用途、開業後の営業時間などの説明がありました。まず目を引いたのは、建築面積、延べ床面積、駐車場面積の広さです。当然、開発者としては、商業的な利益追求のため店舗面積を広く取り、来客を誘導する、これに伴う駐車台数を確保するという流れから、開示された開発内容になっているかと思いますが、駐車場を複数の階層に亘って建築した商業施設は、近隣ではコーナン、ニトリ、島忠などの幹線道路沿いや、サミット、イオンモールなど周辺一帯開発を行った店舗に限られており、マックスバリュ、オリンピック、あおばといった店舗は、平置き駐車場及び屋上駐車場を設置している店舗で、ここまでの車両誘導を前提にした店舗は見当たりません。当該建築予定地は、従前からの位置づけにより準工業地域との指定となっておりますが、現在は確実に住宅地の中心部にあたります。その場所に、敷地面積を最大限使用し、伴って階層も積み増された建築物が出来上がるのは違和感しか感じる事が出来ません。

近隣住民といたしましては、不特定多数の来客が見込まれ、周辺の交通渋滞、騒音、異臭等の影響により、長年この地に愛着をもち、心地よく過ごしてきた環境が一変する商業施設の建設に反対ではありますが、所有者の事情により土地が売却され、適正な手続きを踏まえ新たな施設が建設されるとするならば、この建築計画に異議を唱えても当該計画を中止させることは難しいものと苦慮しています。

仮にこの建築計画を予定通り進めるのであれば、建築業者及び商業施設運営者は、建築期間中並びに営業開始後において、地域住民の生活環境への悪影響を最小限に抑える対策を講じるべきあり、その対策なくして、地域に受けて入れられる、地域に根差した商業施設にはなり得ないと確信しています。

しかし、残念ながら説明会主催者は、形式的に計画概要を説明するにとどまり、地域住民への配慮は感じられないばかりか、不安を払しょくする意欲も感じられませんでした。車両出入口に関する安全性と対策についての質問に対しても、誘導員を常駐させるつもりはない。混雑の時は店舗従業員が誘導にあたるとの回答でした。車両出入口が面する道路は、反列車線は混雑時には橋場交差点から車両出入口を超える場所まで渋滞する道路です。店舗



への車両の出入りが加われば、混雑は倍加され、近隣住民は車両の入出庫ができない状況となります。また、前面道路の出入り口側は、田無駅方面から花小金井方面に向けて自転車の通行も多く見受けられ、出入り口付近での事故も懸念されます。また、これまで、道路南側を通行していた自転車が、北側の歩道を通行する恐れもあり、小学生等の通学にも支障が出る恐れもあると考えられますが、誘導員すら常駐させる予定がないとの回答は、こういった交通量調査のうえでなされたのか、甚だ疑問でなりません。

説明後の質疑に対して「西東京市長に意見書を提出すれば、その意見書に対して市に見解書を提出する」とするだけで、地域住民への誠意を全く感じることはではなく、寄せられた意見や質問について、地域住民に寄り添って課題を検討する姿勢を感じられなかったことは残念でなりません。

加えて、説明会当日、貴市に対し令和5年1月25日までに意見書を提出するよう説明を受けましたが、説明会から意見書提出までに十分な時間を確保いただけなかったため、意見書提出後も申し述べたい事案が新たに発生すると不安に感じています。

さらに言えば、意見書提出場所については、保谷庁舎5階都市計画課と示されていたが、貴市ホームページを確認したところ、既に保谷庁舎は解体され、都市計画課事務所は分庁舎2階に移転しているなど、説明会資料そのものの信憑性を疑うものとなっており、地域住民の不安はさらに高まっています。

3月には「人にやさしいまちづくり条例に基づく説明会」、7月には「大規模小売店舗立地法に基づく説明会」が開催されると説明を受けていますが、この説明会についても、説明対象住民の地域範囲の報告にとどまり、「どのような趣旨の説明会なのか」「今回の意見書提出機会以外にも、今後、地域住民をはじめとする市民が計画に対し意見や要望を申し立てる機会があるのか」は明らかにされていません。

以上を踏まえ、現時点における意見を提出し、見解を求めるものです。

#### 4-1

意見① 建築面積、延べ床面積の検証、見直し

当然、各種法令や自治体の条例に則り、最大限の店舗建築を目指している点は承知しているものの、住宅地域の中心部であることや、条例にある通行帯や緑地の確保といった点を踏まえ、住民の生活や安全、環境の確保を一層充実させるために、建築面積や延べ床面積の縮小も検討されたい。

#### 4-2

意見② 住民意見聴取機会の確保

今後実施予定の説明会の開催趣旨を明らかにしてもらいたい。

今回に限らず、引き続き、住民の意見・要望を伝える機会、話し合う機会が設けられるのか見解をお示し願いたい。

なお、今後の住民対応について説明がないまま、今回の意見書提出に期限を切って対応を求めたことは甚だ遺憾である。仮に、今回の意見書提出を住民に与える意見聴取の最後の機会と考えているのであれば、法的手続とは別に地域住民をはじめとする市民の意見を聞く機会を設定するとともに、住民の意見を反映しつつ、住環境に配慮した施設運営に努めてもらいたい。

また、次回、3月と7月ごろに説明会を開催するとのことだが、事前に説明会の趣旨の説明と、資料の提示をお願いしたい。

4-3

意見③ 営業時間中の駐車場出入口への誘導員配置

入庫待ちの渋滞対策、出入庫経路の指導徹底のため、営業時間の誘導員配置は必須である

4-4

意見④ 車両出入口の幅員確保

オーケーひばりが丘店(谷戸町)は、出入庫がスムーズにできず、渋滞要因となっている上、安全性にも問題がある。出入庫幅員を十分に確保し、これらの解消を図るとともに、納品のための大型車両の安全対策を講じてもらいたい。

4-5

意見⑤ 出入庫経路の設定

橋場交差点方面からの左折入庫を徹底し、花小金井方面からの右折入庫の徹底した規制を図り、近隣住民の自家用車運行及び自宅車庫での出入庫に支障を来たすことのないよう対策を講じること。

4-6

意見⑥ 騒音と匂い対策の徹底

冷凍機や空調機器等の室外機をはじめ騒音となる可能性のある機器について、設置場所を含め地域住民に配慮した消音対策を講じてもらいたい。

また、総菜やベーカリー等の調理を一例とする匂いの発生する機器についても、設置場所を含め地域住民に配慮した消臭対策を講じてもらいたい。

4-7

意見⑦ 排水に関する説明

通常時の排水は、どこにどの位の量流すのか。北側道路沿いの排水に支障をきたす恐れはないか。北側道路沿いの車両出入口付近については、夏場のゲリラ豪雨の際、道路が冠水することがある。その際、車両の通行時には北側住宅の車庫にも波が押し寄せ、車両にも水がかかることもある。出入口にすることで、一層、水が押し寄せることはないか。また、スロープの設置により、店舗から北側道路へ多量の雨水が流出

し、水嵩が増すことはないか。

4-8

意見⑧ 商業施設内通行の確保

説明会において対応を示唆した、営業時間内の商業施設敷地内の一般人通行(お客様以外の通行)を許可すること。

4-9

意見⑨ 建築工事の安全性確保と地域住民への配慮

説明会では建築工期は示されたものの、工事期間中の配慮事項は示されていない。工事時間は、土日祝日を除く平日とし、9時から17時までの時間帯に限定してもらいたい。

工事用車両の出入庫時間について制限を設けるとともに、工事車両出入庫場所には誘導員を配置し、地域住民及び通行者への安全対策に万全を期すこと。

振動や騒音が発生する工事を行う場合は、事前に地域住民に対して丁寧な事前説明を行ってもらいたい。

最後に本書で述べた通り、引き続き、地域住民をはじめとする市民の声を丁寧に聞き、意見に即し善処されることを切に要望いたします。

そして、市民の安心と安全に力を注がれている貴市が、地域住民が安心して暮らせる住環境を確保するため、意見書に対して誠意ある対応が頂けることを期待しています。

令和5年1月25日

西東京市長 池澤隆史様

[Redacted signature area]