

## 会議録

会議の名称	第18回人にやさしいまちづくり推進協議会
開催日時	平成29年4月25日（火曜日） 午後2時～午後4時
開催場所	保谷庁舎1階会議室
出席者	【委員】三輪委員、中舘委員、池田（干）委員、江口委員 海和委員、米森委員 【西東京市】松本都市計画課長 二村主査、坂本主査
議題	1. 土地利用構想届に対する市の指導又は助言について
会議資料の名称	【添付資料参照】 （仮称）西東京市東町3丁目計画 会議次第 資料1 土地利用構想届出書写し 資料2 土地利用構想説明会報告書写し 資料3 土地利用構想意見書に対する開発事業者による見解書写し 資料4 土地利用構想届出に関する指導及び助言について（案）
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><b>議題1 土地利用構想届に対する市の指導又は助言について</b></p> <p>○都市計画課長：（諮問書を読み上げ手交）</p> <p>○会長：これより第18回人にやさしいまちづくり推進協議会を開催する。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」を議題とする。これは西東京市人にやさしいまちづくり条例（以下「条例」という。）第17条に規定されているとおり、土地利用構想の届出があった場合、市長は指導及び助言を行うことができる。また、市長は指導及び助言を行うにあたって、推進協議会の意見を聞くことになっている。これより事務局の説明を求める。</p> <p>○事務局：（（仮称）西東京市東町3丁目計画、資料1、2、3、4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>○E委員：開発区域北側に接道する都道は幅員が狭く、車、人の通行も多い。建築工事を進めていく上での安全対策はどうなっているのか。</p> <p>○B委員：南側都市計画道路が完成していない現状においては、北側都道を工事車両が通ることは、やむを得ない。工事車両が通ることになる都道の幅員が狭いことを十分に考慮し、安全対策について指導・助言に入れるべきである。</p> <p>○事務局：説明会において、施工会社が決定後、再度説明会を開催し工事方法等について説明すると回答している。また、条例においても、工事の施工方法、工事車両の搬入径路、工事による危険の防止策等を説明すべき事項として定めていることから、市としても事業者より提出される説明会報告書において確認していくこととしたい。</p> <p>○B委員：駐車場の出入口について、北側のみとなっているが、将来、都市計画道路ができる、南側への設置は考えていないのか。</p> <p>○事務局：現計画においては、車の出入口は北側1箇所となっている。南側都市計画道路は、平成30年完成予定となっている。しかし、平成30年に確実に完成することが約束されているものではなく、その完成が遅れることも考えられる。そのような状況で事業者に対して、南側への出入口設置について指導・助言をすることは難しいと考える。</p> <p>○A委員：説明会、意見書において西側私道の整備について話が出ているがどうなっているのか。</p> <p>○事務局：道路建設課にて手続きをすることになる。説明会の中にもあるが、整備開始までは2</p>	

～3年かかる。

○B委員：説明会、意見書の中で解体時の振動、騒音についての意見が多く出ているが、解体を行った業者は、今回の事業主とは別の業者なのか。

○事務局：その通りである。見解書において、振動・騒音対策として、振動・騒音計の設置及び振動、騒音を最小限に留める施工計画の策定を施工会社に指示すると回答している。

○C委員：土地利用構想届出書において事業着手予定時期が平成29年7月1日となっている。既に建築確認申請は出されているのか。

○事務局：建築確認申請については、開発事業に伴う事前協議書を提出した後でなければできない。事前協議書は、土地利用構想届出書に対する指導・助言を受けた後で出すことになる。

○会長：ひばりが丘団地の建設工事現場において、工事車両が資材搬入のために長時間、周辺の道路に止めて待機している。今回の開発工事においても同様のことが予想される。

○D委員：道路幅員が広い、かえで通りに止めてしまうのではないのか。

○事務局：周辺に工事車両を止めておくことができる広い道路がないことから十分に考えられる。

○会長：工事車両が長時間止まっていることは、近隣及びそこを通る車、歩行者にとって迷惑となる。指導・助言に加えるべきと考える。

○会長：14階建ては市内ではかなり高い建物であるが、他に同じくらいの建物はあるのか。

○事務局：昨年度の協議会案件である田無町4丁目、シチズン跡地のマンションは、今回の計画と同じ14階建てとなる。また、保谷駅再開発で建てられた、駅直近のマンションについては、11階建て、高さが39.85mとなる。

○A委員：今回のマンションの階数、高さは。

○事務局：14階建て、41.98mとなる。

○D委員：意見書にも記されているが、階数を変更する考えはないのか。

○事務局：見解書において、計画建物の大きな枠組みである建物の高さ・規模・配置・形状等の変更は難しいと回答している。今回の開発区域は、高さ制限がないことから、容積率、日影規制を満たしている計画である以上、市としても階数を下げろまでは、行政指導できない。

○C委員：法令に違反していない建築物である以上、14階を10階に下げろとは言うことはできない。しかし、意見書において具体的な意見が多数出てきていることから、事業主は、より分かりやすく丁寧な説明をする必要がある。

○B委員：公園と歩道状空地については、歩行者の安全と安らぎを感じることができるものとして欲しい。

○事務局：歩道については、接道部が長いので、車からの見切りのため、ポールなど設置が必要であること、視覚の観点からカラー舗装を検討して欲しいと事業主に伝えている。公園については、事業主の管理となるが、一般の方も利用できるように指導していく。

○A委員：北側のバス停は歩道状空地の前に作ることになるのか。

○事務局：説明会において、近隣住民の方の利便性を損なわないことを前提に、バス会社と今後協議を進めていくと回答している。

○D委員：計画地には、今までファミリーレストランがあったので、そこからの明かりで周辺は夜、明るくなっていた。しかしマンションができることにより暗くなってしまう。今回設置される歩道状空地を今までと同様に明るくし、安心安全で歩行しやすい通路としてもらいたい。

○B委員：公園内にベンチの設置があると高齢者が利用できるのでは望ましいと考える。

○E委員：防災の観点から、自主管理公園内にかまどベンチ、マンホールトイレ等の防災施設の設置ができないか。そのようなものが設置されれば近隣からも感謝されると思う。

○会長：自主管理公園内に防災施設の設置をするよう指導することは可能か。

○事務局：設置すべき施設については、条例で定められている。防災施設については、設置すべきものとなっていないことから指導することは難しい。要望としては、伝えていきたい。

○A委員：近隣住民から多数の意見、要望が出ているが、それに対して何らかの計画変更をしているのか。

○事務局：見解書において、機械式駐車場及びバイク置場の位置の変更、テラス、バルコニーを廃止することにより、当初より建物離隔を確保すると回答している。

○会長：意見が出揃ったと思われるので、資料4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についての内容を確認したい。1項目から8項目までであるが、一つ一つ賛成の方の挙手をお願いしたい。では、1番目、「西東京市人にやさしいまちづくり条例を遵守し実施計画においては、良好な自然環境や居住環境の確保及び景観に配慮するよう努められたい」これはいかがか。

○各委員：（挙手全員）

○会長：2番目、「近隣住民から提出された意見書及びその意見書に賛同する近隣住民が多数いることに対して、事業主として重く受け止め、再度説明会を開催する等近隣住民の理解を得るよう努められたい」これはいかがか。

○各委員：（挙手全員）

○会長：3番目、「今後、行う新築工事に際して、振動・騒音を抑制する対策を講じられたい」これはいかがか。

○各委員：（挙手全員）

○会長：4番目、「歩道状空地の整備については、歩行者の安全対策等に配慮するよう努めるとともに、将来組織されることになる管理組合に対して、市民等の通行及び維持管理についてご配慮願いたい」これはいかがか。

○B委員：「管理組合」ではなく「事業主」に対してではないか。

○事務局：まちづくり条例に基づき行う指導・助言は、事業主対して行うことになるが、実際に歩道状空地を維持管理していくのは、事業主ではなく将来組織される管理組合とすることから、管理組合に対して配慮願いたいとしている。

○D委員：「歩行者の安全対策等」には、歩道状空地のカラー舗装も含まれているのか。

○事務局：その通りである。

○会長：4番目については、原案通りでよいか

○各委員：（挙手全員）

○会長：5番目、接道部の緑化については、緑を感じるよう配慮されたい。これはいかがか。

○C委員：「緑を感じるよう」とはどういう意味か。

○事務局：意見書においても出されているが、隣地境界を塀で囲うのではなく、接道部を緑化することで周囲との調和が図れるよう配慮して欲しいという意味がある。

○会長：5番目を一部修正し、「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」としたいがどうか。

○各委員：（挙手全員）

○会長：6番目、「開発事業を実施するにあたり事業に伴って生じる公害（西東京市環境基本条例第2条第2号に規定する公害をいう。）を防止するための措置を講じられたい」これはいかがか。

○各委員：（挙手全員）

○会長：7番目、「建設工事の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対策を講じられたい」これはいかがか。

○D委員：「工事車両が資材搬入のために長時間、周辺の道路に止めて待機することで、その周囲に迷惑をかけることがないよう対策を講じるべきである」と加えるべきである。

○会長：7番目を一部修正し、「建設工事の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、また、周辺道路への長時間の駐車により、その周囲に迷惑をかけないよう十分な対策を講じられたい」としたいがどうか。

○各委員：（挙手全員）

○会長：8番目、「今後、計画を実施するにあたり近隣住民に対し工事等の説明会を開催し丁寧な対応を図られたい」これはいかがか。

○各委員：（挙手全員）

- 会長：指導及び助言に関しては、ここまで確認した内容をまとめ、原案（資料4）の5番目及び7番目について一部を修正し、答申したいと考えるが、賛成の方の挙手をお願いしたい。
- 各委員：（挙手全員）
- 会長：そのように答申する。なお、一部修正する内容の確認は、会長、副会長が行うこととする。