

平成30年 1月 23日

資料3

西東京市長 丸山 浩一 殿

大規模開発事業者

神奈川県横浜市中区桜木町1-1-8 東京都千代田区飯田橋2-1-5
JX不動産株式会社 大和リース株式会社 東京本店
常務取締役開発事業部長 本店長 森川 年人
伊藤 裕樹
045-683-2802 03-5214-2300

見解書の提出について

西東京市人にやさしいまちづくり条例第15条第1項の規定に基づき、同条例第14条第2項の規定で受領した意見書に対する見解書を提出いたします。

記

1. 平成29年12月22日付 意見書に対する見解書
2. 平成29年12月27日付 意見書に対する見解書
3. 平成30年1月3日付 意見書に対する見解書
4. 平成30年1月4日付 意見書に対する見解書



第14条第2項意見書	第15条第1項見解書
<p>1. 市長は、都道に面した一般車両出入口の設置に反対である旨を表明するべきである。</p> <p>a. バスが頻回に通っており、円滑な運行の妨げになる恐れがある。</p> <p>b. 小学校3校、中学校2校の通学路であり、危険の増大が予想される。</p> <p>c. 隣接マンションの駐車場出入口と密着しており歩行者および自転車との事故多発が予想される。</p> <p>d. 12月20日の説明会で、渋滞予測に関する質問に対して回答がなかったのは不誠実であり、今後の混乱を危惧する。</p>	<p>1.a 駐車場の出入口については、大規模小売店舗立地法の交通協議に基づき、現状の交通量調査及び施設完成後の交通量を想定して近隣住民様への影響に配慮していきます。また、路線バスの運行への影響も時刻表を基に検証を行います。また、道路上での入庫待機車両が発生しないよう、敷地内に入庫待機スペースを設ける計画と致します。</p> <p>b 東側都道、北側市道共に通学路となっております。その上で、一部歩道のない北側市道へ一般車両を誘導するより、歩道のある東側道路を一般車両の出入口とした方が安全と判断し計画しております。東側道路の入出庫については、一時停止表示、カーブミラー及び、出庫ランプ等の設置により安全を図ります。また、繁忙期には交通誘導員を適宜配置し、歩行者の安全確保に努めます。北側搬入車両の出入口については、搬出入の際、従業員による立会いによる安全確認を行うよう出店者様へ指示を致します。</p> <p>c 当施設出入口については、現状計画より南側マンションの駐車場出入口から離すよう検討致します。入出庫については、一時停止表示、カーブミラー及び出庫ランプ等の設置により安全を図ります。また、繁忙期には交通誘導員を適宜配置し、歩行者の安全確保に努めます。</p> <p>d 説明会時点では事業構想段階で交通量計算が工程上未完了であったため、正確なご回答ができませんでした。今後、渋滞予測については、大規模小売店舗立地法での近隣説明時に交通量計算を基にご説明致します。</p>
<p>2. 前記出入口設置計画が撤回されるまでは、市長は工事に同意せず、また、これをさし止めるべきである。</p>	<p>2 また、上記以外に計画敷地において次の2つの交通安全対策を致します。 まず一つ目として、計画地の北東側交差点付近の敷地内に自主管理広場を設け、車両、及び歩行者の見通しが良くなるよう計画し交通事故対策を行います。 次に、北側道路の交差点付近は、現在一部道幅が狭く歩道がありませんので、本計画にて自主管理歩道を整備し、歩行者の安全に努めてまいります。 今後、西東京市役所様の指導及び、各種法令、条例に則り計画をしてまいります。何卒ご理解のほど宜しくお願い致します。</p>

第14条第2項意見書	第15条第1項見解書
<p>1. 来客車用駐車台数114台は事業規模からして非常に少なく入庫待機車両における交通渋滞が必至であり、計画における出入庫に於いては以下の点について交通リスクが大きすぎる。</p> <p>a. 幅員の狭いバス通り</p> <p>b. 車両、自転車及び人の往来の多い信号機と隣接</p> <p>c. 南側マンションの住人駐車場出入口と隣接</p> <p>d. 東側路地とのT字路と隣接</p> <p>e. 小中学校の通学路である</p> <p>f. 住友重機械工業田無製造所の通勤路である</p>	<p>↑ 台数規定が厳しい大規模小売店舗立地法の適用を受ける計画となります。前記の法より本計画の売場面積から求められる台数は114台となっております。また本計画は地域住民に向けたショッピングセンターであり、徒歩、自転車での来場が多いと想定しているため、適正な台数と考えています。</p> <p>a 駐車場の出入口については、大規模小売店舗立地法の交通協議に基づき、現状の交通量調査及び施設完成後の交通量を想定して近隣住民様への影響に配慮していきます。また、路線バスの運行への影響も時刻表を基に検証を行います。また、道路上での入庫待機車両が発生しないよう、敷地内に入庫待機スペースを設ける計画と致します。</p> <p>b 計画地の北東側交差点付近の敷地内に自主管理広場を設け、車両、及び歩行者の見通しが良くなるよう計画し交通事故対策を行います。また、北側道路の交差点付近は、現在一部道幅が狭く歩道がありませんので、本計画にて自主管理歩道を整備し、歩行者の安全に努めてまいります。</p> <p>c 当施設出入口については、現状計画より南側マンションの駐車場出入口から離すよう検討致します。入出庫については、一時停止表示、カーブミラー及び出庫ランプ等の設置により安全を図ります。また、繁忙期には交通誘導員を適宜配置し、歩行者の安全確保に努めます。</p> <p>d 道路上での入庫待機車両が発生しないよう、敷地内に入庫待機スペースを設ける計画と致します。</p> <p>e 東側都道、北側市道共に通学路となっております。その上で、一部歩道のない北側市道へ一般車両を誘導するより、歩道のある東側道路を一般車両の出入口とした方が安全と判断し計画しております。東側道路の入出庫については、一時停止表示、カーブミラー及び出庫ランプ等の設置により安全を図ります。また、繁忙期には交通誘導員を適宜配置し、歩行者の安全確保に努めます。北側搬入車両の出入口については、搬出入の際、従業員による立会いによる安全確認を行うよう出店者様へ指示を致します。</p> <p>f 各会社の通勤者様についても、近隣住民様と同様に配慮致します。</p>

第14条第2項意見書	第15条第1項見解書
<p>2. 以上のことから駐車台数の増設、敷地内における駐車待機スペースの確保を求めると共に入出庫場所の再検討を求める。計画場所に於いて右折入出庫が起きれば両方向に渋滞が発生し、よりリスクが高まる。</p> <p>3. 北側搬入車両出入口について幅員が狭く歩道もないこと、小中学校の通学路であることからここに於いても同様に大型貨物車両の往来は交通リスクが大きすぎる。</p>	<p>2 台数規定が厳しい大規模小売店舗立地法の適用により114台で計画しており、立地検討からも適正な台数と考えています。また、敷地内へ入庫待機スペースを設ける他、現状計画より南側マンションの駐車場出入口から離すよう検討致します。 入出庫については関係各署より、左折入庫、左折出庫を指導されており、右折入出庫の防止対策として右折禁止看板を来客運転者の見やすい位置に設置致します。</p> <p>3 計画地の北東側交差点付近の敷地内に自主管理広場を設け、車両、及び歩行者の見通しが良くなるよう計画し交通事故対策を行います。 また、北側道路の交差点付近は、現在一部道幅が狭く歩道がありませんので、本計画にて自主管理歩道を整備し、歩行者の安全に努めてまいります。 北側搬入車両の出入口については、搬出入の際、従業員による立会いによる安全確認を行うよう出店者様へ指示を致します。</p>

第14条第2項意見書	第15条第1項見解書
<p>1. 騒音対策及び安全・衛生対策について、事業者に対し次の事項を誠実に対応・説明していただきたい。</p> <p>a. 定常騒音となる冷却塔、室外機、給排気口等を公園側寄りへの設置は行わないこと及び騒音対策として遮音壁、吸音壁等を設置すること。</p> <p>b. 搬送トラック等の車両アイドリング、後進警報ブザー・排気物収集作業、荷捌き作業に伴う荷おろし音、台車走行等の騒音が予想されるため、当該作業は深夜11時～早朝6時まででは実施しないととも、騒音発生の防止として遮音壁、吸音壁等を設置すること。</p> <p>c. 廃棄物については、バックヤードとなる公園側に設置する場合、特に生ゴミ排出時や、汚水における悪臭及び害虫・害獣防止のために、建物内保管にする等適切な対策を講じること。</p> <p>d. 当該建設予定地周辺道路は通学路となっていることから、搬送トラック搬入口及び駐車場出入口に常時警備員等の配置や監視カメラの設置及び通学時間帯の搬入を行わない等により子供への安全対策を実施すること。</p> <p>e. 閉店後においては、地域住民に対する協力を積極的に行い、周辺住民の安全・衛生及び特に夜間における騒音防止に努めること。</p>	<p>a 施設に設けられる、機械設備等については法令に基づき規定の騒音数値となるよう机上検討を行います。また、必要に応じて遮音壁、吸音壁を設け近隣住民様への配慮を致します。</p> <p>b 搬出入時の騒音への配慮は法令に基づき規定の騒音数値となるよう机上検討を行います。また、必要に応じて遮音壁、吸音壁を設け近隣住民様への配慮を致します。また深夜11時～早朝6時については、搬入・搬出を行わないよう運営致します。</p> <p>c 生ゴミ等の保管は建物内で行う計画とし悪臭対策に努めます。</p> <p>d 搬送トラック搬入口及び駐車場出入口には監視カメラの設置検討を致します。東側道路の入出庫については、一時停止表示、カーブミラー及び出庫ランプ等の設置により安全を図ります。また、繁忙期には交通誘導員を適宜配置し、歩行者の安全確保に努めます。北側搬入車両の出入口については、搬入時に従業員による安全確認をさせるよう出店者へ指示を致します。</p> <p>e 敷地内には防犯カメラを設置し、夜間に迷惑行為があった場合には警察に相談し対策致します。また、夜間暗がりとなる北側道路には、庭園灯等を用いて、安全・衛生・夜間の騒音防止・対策に努めます。</p>

第14条第2項意見書	第15条第1項見解書
1-1) 商業施設の立地場所は、用途地域(工業地域)のいかんにかかわらず、現状は静かな住宅地域である。	1-1) 施設に設けられる、機械設備及び、搬出入時の騒音への配慮については法令に基づき規定の騒音数値となるよう机上検討を行います。また、必要に応じて遮音壁、吸音壁を設け近隣住民様への配慮を致します。
1-2) 施設の内容、設備、営業時間によっては住環境に影響を与えることが考えられる。	1-2) 地域住民に向けたショッピングセンターを予定しており、住環境に影響のあるようなテナント誘致、設備設置及び、営業時間は考えておりません。
1-3) 納車時の車の音、バックなどの警報音などで近隣住宅の静かな環境を破壊することもある。	1-3) 深夜11時～早朝6時については、搬入・搬出を行わないよう運営致します。また、必要に応じて遮音壁、吸音壁を設け対策致します。
1-4) 来る人によっては騒ぐこともあり、場合によっては近隣住宅への迷惑をかけることも考えられる。	1-4) 対策として、敷地内には防犯カメラを設置し、施設稼働時間は施設管理人にて対応いたします。また夜間に迷惑行為があった場合には警察に相談し対策するものとします。
2-1) 駐車場として114台の駐車が計画されているが、法律・条例等が求める駐車台数は何台なのか。	2-1) 駐車台数の根拠は、大規模小売店舗立地法で求められる台数で114台です。立地検討からも適正な台数と考えています。
2-2) 管理会社・テナントあるいは工事業者などのメンテナンスに必要とする台数は何台なのか。	2-2) 管理会社:平均2台/日、メンテナンス会社:平均2台/日と想定されます。日々の台数については緊急対応などにより台数にばらつきが生じます。
2-3) 説明会で「近隣、徒歩10分位の範囲の住人を顧客として考えている」と説明していたが、そうであれば車の来客を考える必要はないと思う。	2-3) 大規模小売店舗立地法により、駐車場の設置が義務付けられております。ただし、徒歩、自転車のお客様の来場が多いと考えており、計画している114台は適正な台数と考えています。
3-1) 駐車場への出入は施設の東側道路からの左折入庫、左折出庫として計画されている。	3-1) 一部歩道のない北側市道へ一般車両を誘導するより、歩道のある東側道路を一般車両の出入口とした方が安全と判断し計画しております。 東側道路の入出庫については、一時停止表示、カーブミラー及び出庫ランプ等の設置により安全を図ります。また、繁忙期には交通誘導員を適宜配置し、歩行者の安全確保に努めます。
3-2) 2011年3月迄あったガソリンスタンド(事業者JAX不動産関連施設)でさえ、東側道路からの左折入庫し、北側道路へ左折出場していた。	3-2) 施設駐車場の入出庫の考え方の原則は出入口は一か所で左折入庫・左折出庫が基本であると、関係各署との協議によりご指導を頂いております。

第14条第2項意見書	第15条第1項見解書
<p>3-3) 2011年3月末は東日本大震災の影響もありスタンドへガソリンを求める車の大行列となり交通渋滞となり大きな混乱となった。</p>	<p>3-3) 東日本大震災のような震災等が発生した場合の渋滞については現計画において、検証は行っておりません。災害等が発生した際には地域の避難所になるような安全な施設作りを検討してまいります。</p>
<p>3-4) 施設の車の出入口のすぐ隣りには、隣接するマンションの出入口がある。「車の出入口3mは駐車禁止」と思う。施設への出入をする車は駐車ではなく停車であると思うが、時によりほぼ駐車状態となりマンションへの車の出入に支障をきたすことが考えられる。</p>	<p>3-4) 当施設出入口については、現状計画より南側マンションの駐車場出入口から離すよう検討致します。入出庫については、一時停止表示、カーブミラー及び出庫ランプ等の設置により安全を図ります。また、繁忙期には交通誘導員を適宜配置し、歩行者の安全確保に努めます。</p>
<p>3-5) 施設への車の行列を避け東側道路の左右の住宅地の生活道路へ迂回したり、抜け道にしようとして生活道路へ進入したりして静かな生活環境がそこなわれたり、危険になったりする。</p>	<p>3-5) 近隣住民様への影響に配慮し、現況の交通量調査及び施設完成後の交通量を想定して大規模小売店舗立地法の交通協議に基づき計画します。</p>
<p>4-1) 施設北側道路の東部は、中央部・西部より狭くかつ電柱が3本車道上にあり一層道路を狭くしている。事業者が施設敷地の北東部を道路設置者へ提供し道路を広げ電柱を歩道へ移設することにより交通状態を改善することができると思われる。</p>	<p>4-1) 北側道路の交差点付近は自主管理の歩道を設ける計画としています。その際、電柱につきましても、電柱管理者様と協議の上、移設を検討します。また、北側道路の交差点付近は、現在一部道幅が狭く歩道がありませんので、本計画にて自主管理歩道を整備し、歩行者の安全に努めてまいります。</p>
<p>4-2) 北側道路よりの右折入庫左折出庫にすれば東側道路の混雑渋滞が現状維持されると思われる。右折入庫左折出庫は近隣のコープの原則と同じである。</p>	<p>4-2) 一部歩道のない北側市道へ一般車両を誘導するより、歩道のある東側道路を一般車両の出入口とした方が安全と判断し計画しております。また、施設駐車場の入出庫の考え方の原則は出入口は一か所で左折入庫・左折出庫が基本であると、関係各署との協議によりご指導を頂いております。</p>
<p>4-3) あらゆる理由から北側道路からの車の入出庫が難しいとするなら、法令・条例が求める車の台数での東側よりの左折入庫、北側への左折出庫とすべきである。</p>	<p>4-3) 施設駐車場の入出庫の考え方の原則は出入口は一か所で左折入庫・左折出庫が基本であると、関係各署との協議によりご指導を頂いております。現計画は台数規定が厳しい大規模小売店舗立地法の適用により114台で計画しており、立地検討からも適正な台数と考えています。</p>

2017.12.22

(仮称)フレスポひばりヶ丘新築工事に対する意見書

谷戸町2-

西東京市長殿

西東京市人にやさしいまちづくり条例に基づき意見書を提出します。

意見の主旨

1. 市長は、都道に面した一般車両出入口の設置に反対である旨を表明するべきである。
2. 前記出入口設置計画が撤回されるまでは、市長は工事に同意せず、また、これをさし止めるべきである。

理由

1. 都道は片道1車線と狭いうえ交通量が多く、渋滞の増大と事故の多発が予想される。
2. バスが頻回に通っており、円滑な運行の妨げになる恐れがある。
3. 小学校3校、中学校2校の通学路であり、危険の増大が予想される。
4. 隣接マンションの駐車場出入口と密着しており、歩行者および自転車との事故多発が予想される。
5. 12月20日の説明会で、渋滞予測に関する質問に対して回答がなかったのは不誠実であり、今後の混乱を危惧する。

以上



西東京市長 丸山 浩一 殿

(仮称)プレスポひばりが丘新築工事に対する意見書

来客車用駐車台数114台は事業規模からして非常に少なく入庫待機車両における交通渋滞が必至であり、計画における入出庫に於いては以下の点について交通リスクが大きすぎる。

- ・幅員の狭いバス通り
- ・車両、自転車及び人の往来の多い信号機と隣接
- ・南側隣接マンションの住人駐車場出入口と隣接
- ・東側路地とのT字路と隣接
- ・小中学校の通学路である
- ・住友重機械工業田無製造所の通勤路である

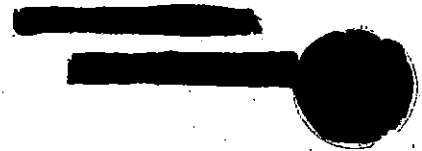
以上のことから駐車台数の増設、敷地内における駐車待機スペースの確保を求めると共に、入出庫場所の再検討を求める。

計画場所に於いて右折入出庫が起きれば両方向に渋滞が発生し、よりリスクが高まる。

北側搬入車両出入口について幅員が狭く歩道もないこと、小中学校の通学路であることからここに於いても同様に大型貨物車両の往来は交通リスクが大きすぎる。

再検討を求める。

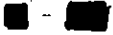

平成29年12月27日



2017年 / 月 3 日

西東京市長

丸山 浩一様

東京都西東京市谷戸町2--

意見書の提出について

拝啓、時下、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

西東京市谷戸町二丁目3020-46、3020-165に新設予定の大規模小売店舗について、下記のとおり意見を述べさせていただきます。

敬具

記

1 大規模小売店舗の名称及び所在地

- ・名称 「フレスポひばりが丘新築工事（仮称）」
- ・所在地 西東京市谷戸町二丁目3020-46、3020-165

2 意見の内容

騒音対策及び安全・衛生対策について、事業者に対し次の事項を誠実に対応・説明していただきたい。

- (1) 定常騒音となる冷却塔、室外機、給排気口等を公園側寄りへの設置行わないこと及び騒音対策として遮音壁、吸音壁等を設置すること。
- (2) 搬送トラック等の車両アイドリング、後進警報ブザー・廃棄物収集作業、荷さばき作業に伴う荷おろし音、台車走行等の騒音が予想されるため、当該作業は深夜11時～早朝6時までは実施しないととも、騒音発生の防止として遮音壁、吸音壁等を設置すること。
- (3) 廃棄物については、バックヤードとなる公園側に設置する場合、特に生ごみ排出時や、汚水における悪臭及び害虫・害獣防止のために、建物内保管にする等適切な対策を講じること。
- (4) 当該建設予定地周辺道路は通学路となっていることから、搬送トラック搬入口及び駐車場出入りに常時警備員等の配置や監視カメラの設置及び通学時間帯の搬入を行わない等により子供への安全対策を実施すること。
- (5) 開店後においては、地域住民に対する協力を積極的に行い、周辺住民の安全・衛生及び特に夜間における騒音防止に努めること。



3 理由

(1) 2- (1) 及び (2) について

公園側はマンションに囲まれており音が反響しやすいこと及び特に夜間は静かであることから、①24時間稼働すると想定される定常騒音（冷却塔、室外機、給排気口）②北側道路の公園側に設置される搬入口における変動騒音（搬送トラック等の車両アイドリング、後進警報ブザー等）及び衝撃騒音（荷下ろし音、台車走行音等）により、音が増幅し反響することが想定され、睡眠妨害及び日常生活における活動を阻害する恐れがある。

以上のことから、定常騒音（冷却塔、室外機、給排気口）が発生しやすい設備の設置位置を公園側寄りにしないこと、遮音・吸音壁の設置及びトラックの搬入時間の制限を行い、近隣住民の良好な生活環境の確保に対応いただきたい。

(2) 2- (3) について

先般の説明会において、飲食店及びスーパーマーケット等が出店するとの説明があったため、食料品等の廃棄物に伴う害虫（ゴキブリ、ハエ等）や害獣（ネズミ等）発生、悪臭について万全な対策を講じるとともに、他の廃棄物についても散乱させることなく周囲に対し衛生保全を行っていただきたい。

(3) 2- (4) について

周辺道路と歩道の幅が狭いことや近隣に生協があることから、ひばりが丘駅に続くバス通り及び当該建設予定地北側道路の交通量が多い状況。

子供が該建設予定地北側道路及びバス通りを通過し通学を行うため、車両（特にトラック）との事故を未然に防止するためにも搬入口、駐車場入り口に誘導員・警備員配置や、通学時間帯の搬入等を避けること等、安全を図っていただきたい。



(4) 2- (5) について

開店後に想定されていなかった問題が発生した場合及び、閉店時間が10時、11時を想定しているとの説明であったため、夜間における店舗周辺（特に公園）の徘徊、滞留行動による騒音等が発生した場合は、真摯に対応するよう努めるとともに書面等にて近隣住民に配布していただきたい。

連絡先電話番号： ( () )

西東京市長殿
(都市整備部都市計画課御申)

(仮称)フレックシブルが丘新築工事
事業計画に対する意見

西東京市谷戸町 2--



1-1) 商業施設の立地場所は、用途地域(工業地域)のいかんにかかわらず、現状は静かな住宅地域である。

1-2) 施設の内容・設備・営業時間によっては、住宅環境に影響を与えることが考えられる。

1-3) 納品時の車の音、バツクなどの警報音などで近隣住宅の静かな環境を破壊することもある。

1-4) 来る人によっては騒ぐこともあり、場合によっては近隣住宅への迷惑をかけることも考えられる。

2-1) 地下駐車場として114台の駐車が計画されているが、法律・条令等が求める駐車台数は何台なのか。

2-2) 管理会社・テナントあるいは工事業者などのメンテナンスに必要とする台数は何台なのか。

2-3) 説明会で「近隣、徒歩10分位の範囲の住人を顧客と考えている」と説明していたが、そうであれば車での来客を考える必要はないと思う。 2/5

3-1) 駐車場への出入は施設の東側道路からの左折入庫、左折出庫として計画されている。

3-2) ~~200~~ 2011年3月迄あったガソリンスタンド(事業者JAX不動産の関連施設)でさえ、東側道路からの左折入場し、北側道路へ左折出場していた。

3-3) 2011年3月末は東日本大震災の影響もありスタンドへガソリンを求める車の大行列となり交通渋滞となり大きな混乱となった。

3-4) 施設の車の出入口のすぐ隣には、隣接するマンションの車の出入口がある。「車の出入口3mは駐車禁止」と思う。施設への出入をする車は駐車ではなく停車であると思うが、時によりほぼ^駐停車状態となりマンションへの車の出入に支障をきたすことが考えられる。

3-5) 施設への車の行列を~~避け~~避け東側道路の左右の住宅地の生活道路へ迂回したり、抜け道にしようと生活道路へ進入したりして、静かな生活環境がそこなわれたり、危険に陥ったりする。

~~3-6~~
4-1) 施設の北側道路の東部は、中央部・西部より狭くかつ電柱が3本車道にあり一層道路を狭くしている。事業者が施設敷地の北東部を道路設置者へ提供し道路を広げ交通状態を改善することができると思われる。(電柱を歩道へ移設することにより)

~~4-2~~
4-2) 北側道路よりの右折入庫左折出庫にすれば東側道路の混雑渋滞が現状維持されると思われる。右折入庫左折出庫は近隣のコーブの原則と同じである。

4-3) あらゆる理由から北側道路からの車の入出庫が難しいかとするなら、法令・条例が求める車の台数での東側よりの左折入庫、北側への左折出庫とすべきである。

繰り返えしとなるか

- ① 現状は住宅地である
- ② 徒歩10分以内の住人が顧客である
- ③ (法令・条例等ファーストと^{する}事業者の姿勢を)
近隣住民~~顧客~~ファーストで考える。

を計画の~~基本~~基本とすれば答は出てくると思う。

市長はぜひ上記三つを元に事業者へ^の適切な
指導を御願したい。よろしくお願ひ申し上げます。