

第34回人にやさしいまちづくり推進協議会

質問・意見

質問・意見内容	回答
<p>(意見) 対象地域は変形である。対象地域に囲まれる形で、未利用の土地があるが、これらの土地の建物は、対象地域に15階建ての巨大な共同住宅が建設されると日陰・風などにより大きな影響がでる可能性がある。</p>	<p>【事業者の見解】 未利用地（三角の土地）は事業主が所有する敷地です。 未利用地とした理由は東京都建築安全条例の路地状敷地にあたるかどうかの確認のため建築指導課へ確認したところ「青梅街道から見通せない部分は本計画の敷地よりはらずすこと」と指導を受けたためやむを得ず「未利用地」としております。 なお、本物件は15階建てではありますが、15階建ては3棟あるうちの東側の1棟の一部分のみで、囲まれた該当の敷地からは40m程度離れています。また他2棟は3階建ての低層となり、近隣への日影・風などの影響は少ないと考えております。</p>
<p>「宅地・トランクルーム・未利用地」の所有者との間で、対象地域に共同住宅が建設されることについて話し合いはなされたか？なされた場合の要旨は？</p>	<p>【事業者の見解】 未利用地につきましては前述の通りです。 隣接する住民に対しては個別訪問にて、これまで複数回説明を行っており、本事業の内容に関してご理解を頂けていると考えております。 また隣接する事業者にも説明資料をお渡ししておりますが、特段ご意見は御座いません。 なお、2025/3/25に土地利用構想説明会を開催しましたが、条例で定める範囲の近隣住民の参加はありませんでした。</p>

第34回人にやさしいまちづくり推進協議会

質問・意見

質問・意見内容	回答
「宅地・トランクルーム・未利用地」の面積は？	<p>【事業者の見解】 未利用地：34.65㎡（事業主の所有地） トランクルーム敷地：137.81㎡（登記簿面積）（第三者の土地及び建物） 戸建敷地：173.66㎡（登記簿面積）（第三者の土地及び建物）</p>
事業者が、「宅地・トランクルーム・未利用地」を買収する計画はなかったのか？	<p>【事業者の見解】 未利用地につきましては前述の通りです。 買収については合意に至りませんでした。</p>
説明会の参加者数は。	<p>参加者は1名です。前述の通り、隣接している近隣の方々には個別でも対応させていただいており、特にご意見をいただいている状況はありません。</p>

第34回人にやさしいまちづくり推進協議会

質問・意見

質問・意見内容	回答
どのような形で近隣住民に周知されたか？	<p>【事業者の見解】 市の条例に基づき又前述にもありますように、隣接している近隣の方々には個別でも対応させていただいており、良好な近隣関係を築くべく事業主も考えて行動しております。またそれ以外の方にはお知らせ看板に掲示し周知しました。</p>
<p>(意見) 意見が3件と、当協議会の対象となる案件としては少ないように思う。</p>	---
<p>土地利用構想、建築計画等については、特に意見有りませんが、土地利用構想説明会出席者が説明範囲外の1名のみとのことについて、説明会開催日時の周知が適切に行われた確認のため、開催案内を追加提出していただきたい。</p>	<p>【事業者の見解】 開催案内を添付致します。</p>

第34回人にやさしいまちづくり推進協議会

質問・意見

質問・意見内容	回答
<p>(意見) 資料3 指導及び助言(案)について、項番2に関して、土地利用構想説明会報告によれば、質問のみであって、意見は特になかったとのことであるので、原案から“土地利用構想説明会が出された意見を考慮し、”の部分は、記述しなくてよいのではないかと。</p>	---

第34回人にやさしいまちづくり推進協議会

質問・意見

質問・意見内容	回答
<p>本件計画地は都道に間口約89m接道しています。前面歩道を利用する人の交通安全上、現況歩道端から0.5m～1m幅を歩道状空地（公開空地）として提供することを提案します。</p> <p>(1) 別添「参考図①、②」記載の通り、本件計画地の接面歩道は2.5mですが、歩道端にいくつかの街路樹植込、電柱、街路灯、「西武バス・関東バス」のバス停もあり、植込などの部分を通る場合は1.5m程度の歩道幅です。「ガード下」方面から行き来する自転車もこの歩道を走っています。田無駅やひばりが丘駅方面へのバス待ちの人もこの歩道に立っています。</p> <p>(2) 本件マンション103戸の完成後には、マンション購入者もこの歩道を生活道路として使うこととなります。</p> <p>(3) 歩道を安心して通れるように、本件計画地の駐輪場、バイク置場や機械式駐車場などの配置を調整して、現況歩道端から0.5m～1m幅を歩道状空地（公開空地）として提供することを、意見として提案します。</p> <p>(4) もし事業スケジュール等で歩道状空地（公開空地）の提供が難しければ、人とベビーカーや車椅子が、自転車や人と「すれ違える広場」数カ所（特にバス停前）の提供を検討していただけないでしょうか。</p>	<p style="text-align: center;">【事業者の見解】</p> <p>歩道状空地に関しましては市の条例、指導要綱に「歩道状空地」の内容が無く、本意見書で初めて意見が出たため困惑しております。本計画においては接道緑地確保の条件を含め計画上の制限が多々ある為、歩道状空地の設置は難しいです。ご理解いただきたく存じます。</p> <p>バス停につきましては、歩道通行者とのマンション居住者との動線離隔に配慮し、また駐車場出入りやエントランス位置を考慮し、現状位置より新宿方向へ現状位置から13m程度移動予定です。西武バス、関東バスとも問題無く打合せ済です。</p> <p>また駐車場・駐輪場アプローチ付近には入出庫の際に、歩道利用者への配慮を兼ね、カーブミラーの設置検討をし、見通しと安全の確保に努めます。</p>
<p>本件計画地の「自主管理公園」は間口約11m、長さ約22mの細長い土地です。その真ん中に2.1mの通路を通す計画です。公園というよりも本件計画マンションへの進入路に感じられます。マンション購入者のみならず、周辺住民にも利用しやすいまとまりのある公園として、通路を東側または西側に寄せた配置にしてはどうでしょうか。</p>	<p style="text-align: center;">【事業者の見解】</p> <p>「自主管理公園」の配置や通路位置に関しては都市計画課・みどりの公園課へ事前に相談の上、ご理解頂いております。尚、「自主管理公園」内の設えに関しては緑地でよいとの役所への確認も取れており、しつらえについては更によりよいよう検討を進めますが、基本的には緑地と考えて進めさせていただきます。</p>

第34回人にやさしいまちづくり推進協議会

質問・意見

質問・意見内容	回答
<p>概要・面積表の中で「その他の設備工事」の欄に要消防協議という記述がありますが、これはどのような協議が予定され、協議内容はどのように開示、共有されるものですか。</p> <p>また、EV充電施設も計画されているようですが、設置場所はどこに予定されていますか。</p>	<p>【事業者の見解】 消防協議は防火水槽の有無やその他消防設備に関する打合せです。防火水槽の有無につきましては協議内容に関わるかと思いますがその他の消防設備については自動火災報知設備や消火器などを指しているため本協議において不問の消火設備となります。 EV充電施設の設置は取り止めます。</p>
<p>1階平面図、2-3階平面図について共通の項目として、隣接・近隣住民へのプライバシー対策が必要と考えます。計画地の南・東側の既存家屋に対してはバルコニーからの視線が気にならないでしょうか。又、石井様邸には2階・3階の廊下からの視線が心配にならないでしょうか。プライバシー対策はどのように計画されていますか？</p>	<p>【事業者の見解】 プライバシー対策につきまして、南側住戸に関しては本物件バルコニーから8m程度、東側住戸については6m程度離れており、一般的な前面道路分の距離が確保できている為、現状の計画で問題無いと考えております。 また石井様宅につきましても、本物件の一番近い廊下部分からでも10m程度の距離が確保できている為、こちらも現状の計画で問題無いと考えております。 今後近隣の皆様よりプライバシーの要望がございましたら真摯に対応させていただきます。</p>
<p>トランクルームと石井様邸に「未利用地」がありますが、この所有者は計画地の方とは別の方ですか？</p> <p>植栽と未利用地の間にはどのような塀を設置する計画ですか？</p>	<p>【事業者の見解】 前述の通り、未利用地は事業主の所有地です。 未利用地については植栽とし、本敷地との境には高さ40cm程度のブロック設置としフェンスを設置する予定はありません。</p>

第34回人にやさしいまちづくり推進協議会

質問・意見

質問・意見内容	回答
<p>入居者駐車場の配置図が資料1と資料2で異なっていますが、どちらが「正」ですか。平置き駐車場の位置が資料1・2と異なっている様ですが。</p>	<p>【事業者の見解】 平置き駐車場と車いす利用者用駐車場が離れてる配置が正となります。</p>
<p>4階平面図にある「屋上緑化セダム」とはどのような設備ですか。</p>	<p>【事業者の見解】 屋上設置の地被類ユニット型緑化システムになります。</p>
<p>入居者駐車場出入り口の安全対策を。 ①関東バスのバス停が出入り口にかなり接近している。バス乗降客の安全確保はもちろん、バスが停車中にバスを追い越そうとする車両もあり、出入庫車両との接触事故が心配されるので安全確保に万全を期して頂きたい。 ②新青梅街道側の歩道は歩行者、自転車が頻繁に通る、有料介護老人施設が隣接しているのでクルマ椅子の走行もあるかもしれない。駐車場出入り口に音声付きの回転灯などを設置し、出庫車がある事を知らせ、又、カーブミラーの設置が必要ではないでしょうか。</p>	<p>【事業者の見解】 安全面についてはご意見を承り可能な限り検討致します。バス停については前述の通り東側へ移設の打合せを西武バス・関東バスとも打合せ済であります。</p>

第34回人にやさしいまちづくり推進協議会

質問・意見

質問・意見内容	回答
<p>(2) 植栽経由で駐輪場に入る際の安全確保を。 入居者がバイクで入って来ようとする際、新青梅街道から右折して進入しようとする可能性があるが、非常に危険なので、右折入庫はしないように周知が必要と考えます。</p>	<p>【事業者の見解】 確認し、検討致します。</p>
<p>青梅街道は中央分離帯があり、当該開発地の集合住宅から車の出入りについては、出は左折田無方向、入りは左折新宿方面から、のみとなるが、逆方向への出、田無方向からの入りはどうなるのか。</p>	<p>【事業者の見解】 出車は左折のみ、入車は新宿方面からの左折のみに限定する必要があると思いますので、検討し購入者には重説等で周知致します。また車路に左折出庫の白線表示を実施します。</p>
<p>整備地の南側は低くなっており、隣地への法面となっているが、土留め等の安全施工はどうか。</p>	<p>【事業者の見解】 擁壁の検討を行い、開発許可の申請も手続きを進めております。</p>
<p>前面の青梅街道は交通量も多く、スピードも出している。また、前の歩道は、田無駅への通勤通学買い物等、朝夕は特に自転車歩行者が多いと考える。そうしたことから、開発地からの車の出入りは低層棟と隣家の間からとなることも考慮して、カーブミラー、回転灯等の安全対策が不可欠と考える。</p>	<p>【事業者の見解】 カーブミラー、回転灯等の設置検討を進めます。</p>