

第35回人にやさしいまちづくり推進協議会（意見・回答）

質問	回答
計画図面では、車の出入は、西側の一方通行路の利用と思われるが、大変狭い道路であるため、出入りの際の安全対策はどうなっているか？	【事業者の見解】 車輛が安全に出入りできるよう、出入口から2m後退した車路の中心線上において、道路の中心線に直角に向かって左右にそれぞれ60度の範囲(高さ1.4m程度)を見通しできるよう計画しています。必要に応じ、ミラーの設置等の安全対策を検討します。
計画図面では、車の出入は、西側の一方通行路の利用と思われるが、入庫の車は、北側の富士街道側からは侵入出来ないため、南側へ大きく迂回しなければならないと思うが、そのルートは？また、その周知方法は？	【事業者の見解】 富士見街道を西側へ直進し、突き当たり一方通行(伏見街道側道)を左折し南下、100m程直進し突き当たりを左折し東方面へ、200m程直進し突き当たりを左折すると、計画敷地西側の一方通行道路となります。駐車場契約に際して、管理会社より周知するよう努めます。
計画地に接する北側富士街道も、西側の一方通行も、いずれも歩道が無い。計画図では西側道路側には歩道用地があるようだが、富士街道には無いのは？	【事業者の見解】 計画敷地の北側道路(富士街道)及び西側道路共に、歩道用地の設置はありません。西側道路は、西東京市との協議により道路中心線から3mの道路後退としています。
工事用車輛の出入りは、北側富士街道からと思うが、狭い上に歩道が無いため、安全対策はどうなっているか？	【事業者の見解】 工事車輛の運行については、所轄警察署と綿密な連絡をとり、その指導及び指示を受け、歩行者ならびに一般車輛の運行に迷惑を及ぼさないよう、適宜誘導員を配置し交通整理をおこないます。交通安全に最善の措置をとるよう努めます。
駐輪場に自転車を入れ、敷地内のどこを歩いて住戸に行くのか、経路を教えてください。	【事業者の見解】 計画敷地内でのエントランス経路の確保が困難であるため、道路を経由する計画としています。
近隣説明会で「富士山への眺望が阻害されないか確認してほしい」という意見に対し、事業者は「どの程度まで正確にできるかの問題はあるが、どのような眺望となるか確認する」とありました。事業者側の確認結果が出ていましたら教えてください。	【事業者の見解】 計画建築物及び近隣建築物を配置のうえ、方位による眺望の阻害があるかの確認をしています。資料を提出させていただきます。
開発所在地（富士町五丁目）の前所有者を知りたい。	前所有者は開発所在地の南側にある果樹園と同一人物です。果樹園として一体的に利用されていました。

質問	回答
資料1「土地利用構想届出書」について、本計画における共同住宅のコンセプト（どのような層を対象にしているかなど）を知りたい。資料によると、1戸当たりの面積が25.66㎡とあるが、ファミリー層向けの広さとは思えない。いわゆるワンルームマンションと思われるが、資料3の住民の意見にある通り、外国人労働者向けの寮などに利用されることも考えられ、そうなれば周りの住環境とそぐわなくなることが懸念される。	【事業者の見解】 近隣住民への住環境を悪化させないように、共用部・専用部での禁止行為（違法駐車・ごみ出し・騒音等）を管理規約にて定める予定です。また管理会社に建物管理を委託し、住民に管理規約を遵守するよう管理及び指導に努めます。
資料2「説明会報告書」・資料3「意見書」・資料4「意見書に対する見解書」について、資料2の中で富士山への眺望に関する照会が2件記載され、資料3では富士山への眺望権に関する要望であり、資料4では見解書となっている。資料2では、富士山への眺望の調査は行われなかったとある。資料3での意見書提出者の切実な要望に対し、見解書の内容で提出者が納得できたのか知りたい。徒に不安を煽るのは本意ではないが、所在地が「富士町」という名称からしても、住民の間で不安が広がることが懸念される。これに対する事業者の方針がどうなっているか知りたい。	【事業者の見解】 計画敷地南側は、第一種低層住居専用地域のため建築物の高さが10mを超えないよう計画していますが、計画建築物を北側道路（富士街道）からは6m以上の後退距離を確保するなど、圧迫感のある建築物とならないよう配慮しています。 計画建築物及び近隣建築物を配置のうえ、眺望の阻害があるかの確認をし、近隣住民に丁寧に説明をさせていただきます。
1階平面図から入居者の専用駐車場への出入口は西側一方通行道路に接して設けられる様に見えますが、出入口はどのくらいの幅で企画されていますか。	【事業者の見解】 現状の計画では、約4.4mの幅としています。
この出入口から駐車場迄の中に点線で囲まれている箇所は杭基盤ですか。 富士街道側にも同様になっていますが、これも何を目的としているものですか。	【事業者の見解】 東京都建築安全条例第17条による窓先空地（住戸居室の前面に2～4m角の空地を設ける基準）の範囲を記しています。 共同住宅等の居室の居住環境の悪化を防ぎ、かつ、災害時の避難手段の確保を図るために設けられた規定です。[東京都建築安全条例とその解説より抜粋／（一社）東京建築士会発行]
太陽光パネルの設置は計画されていますか。	【事業者の見解】 現在東京都と協議中になりますが、東京都建築物環境計画書制度による再生可能エネルギー利用設備設置基準により、太陽光発電設備を設置する可能性があります。
機械式駐車場台数が入居者数に見合っていない様に思いますが、機械式に36台必要でしょうか？ 入居者のクルマ所有率はさほど高くないと思うのですが。	西東京市人にやさしいまちづくり条例施行規則第32条（別表第8）に基づき、計画戸数115戸に3分の1を乗じて得た台数以上を設置する必要があります。

意見内容
本件マンションは東伏見駅から徒歩650m程度(約8分)に位置しています。西側市道2035号線を歩いて東伏見駅に行き来します。市道2035号線は本件マンションの南側では幅員4m弱で、建物の完成後は住人の車もこの道を通って本件マンションの駐車場に行くことになります。敷地の南西端の本件マンション入口は提供図面で測ると4.2m程度と思われます。この入口をマンション住人が出入りし、南側から来た車は右折してマンション内駐車場への入庫、駐車場から出て来た車は右折して富士街道に向かいます。マンション建物南側の敷地内道路(通路)は敷地入口の幅と同じ4.2m程度と思われます。この敷地内道路を住人・駐車場出入りの車が行き来します。 住人や車すれ違いの安全のため、本件マンションを北側に80cm程度移動し、敷地内道路幅は5m程度確保した方がよいという意見です。スケジュール的に難しければ、入口付近に住人や駐車場に出入りする車が安全に注意するように掲示した方がよいと思います。
1. 富士街道は歩行者の安全が十分に確保されているとはいえず、ガードレールの設置もなく、車両側からフラットの状態である。質問2にも関連するが、可能な限り富士街道側の歩行者の安全確保を図って頂きたい。 2. 入居者の出入口が交差点から至近距離の場所に設計されている。富士街道の反対側には2nd streetからの裏出入口も設置されている。交通量がさほど多くはないかもしれないが、わざわざ交差点近くに出入口を設けるより、もう少し東川に移動した方が良いのではないのでしょうか。 3. ゴミ収集車両は富士街道に停車して収集するのか、又は後退しながらゴミ置場に進入して収集するのかにもよりますが、いずれにしても交差点近くの安全確保をお願いしたい。 4. 西側一方通行道路における安全確保の為、カーブミラーの設置をお願いしたい。