

会議録

会議の名称	第35回人にやさしいまちづくり推進協議会
開催日時	令和7年6月23日 午後2時～午後3時30分
開催場所	保谷東分庁舎 地下1階 会議室
出席者	【委員】青柳委員、池田委員、江口委員、岩崎委員、中館委員、伴委員、藤嶋委員、三輪委員 【西東京市】増岡都市計画課長、稲船係長、西主査、丸野主任
議題	【議題】土地利用構想に対する指導又は助言について
会議資料の名称	(仮称) 東伏見計画新築工事 資料1 土地利用構想届出書 資料2 土地利用構想説明会報告書 資料3 意見書 資料4 見解書 資料5 土地利用構想届出に関する指導及び助言について (案) 委員からの質問、意見について
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	
○会長	これより第35回人にやさしいまちづくり推進協議会を開催する。始めに、開会前に事務局から本協議会に対して、諮問書の提出を受けたので報告する。 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」を議題にする。西東京市人にやさしいまちづくり条例第17条で規定しているとおり、土地利用構想の届出があった場合、市長は、指導又は助言を行うことができ、指導及び助言を行うにあたって、推進協議会の意見を聴くことになっている。 それでは、事務局から資料の説明を求める。
○事務局	(資料1から資料5まで及び委員からの質問、意見について説明)
○会長	これより質疑に移る。挙手のうえ発言をお願いします。
○A委員	敷地内南側の通路は約4mであるが、自動車約40台と歩行者のすれ違いを考慮すると、建物を北側に移動し、5mほどの通路を確保した方が良い。事業者は通路について追加の検討を行っているか。
○事務局	伺っていない。
○A委員	駐車場に入るには、北側の富士街道から入ることができないため、西側に迂回する必要がある。 当該地周辺の道路は、ほとんどが4mの道路であり、人とすれ違うために徐行しなければならない。 可能であれば建物の配置を変えたり、植栽を削って道路幅員を確保した方が良いと考える。 また、当該地周辺には通れない道も多いため注意喚起の看板等を設置したほうが良いと考える。

- 事務局 事業者に伝える。
- B委員 今回の計画には、断面図がついていないため、各階の高さが分からない。提出の義務はないのか。
- 事務局 提出の義務はない。
- B委員 提出させた方が良いと考える。
機械式駐車場は、地上約9m、3階建て相当のものが設置される。
設置場所の隣接地には戸建て住宅が建っており、設置場所として好ましくないと思う。
また、機械式駐車場を一部地下に設けて欲しい等の意見があっても良いかと思う。
住居の狭さも気になる。
私も駐輪場については、どうやって入口まで行くのか疑問であったが、回るしかないとのことだったため、東側の外階段から入れるようにしたほうが良いと思う。
- C委員 この建物は独身者用なのか。
- 事務局 決まっていないと伺っている。
- 会長 基本的な質問になるが、分譲なのか賃貸なのかは決まっているか。
- 事務局 それについても決まっていないと伺っている。
- B委員 廊下について、3階までは中廊下のため窓がないが、4階以上は中廊下ではないにも関わらず窓がない。廊下に風が入らず、好ましくはないと感じる。
また、ベランダが北側に配置されているため、採光等が考えられていないように感じる。
- A委員 建築物の概要が決まらない状態で住民説明会をする意味はあるのか。
- 事務局 決まらない状態であれば、多くの意見を反映させることができるため、住民説明会をする意味はあると考える。
- D委員 1戸あたりの面積は基準を満たしているが、他の委員が心配するのも理解できる。
私がこの事業計画で特に気になったのは富士山の景観についてである。
意見書の内容を拝見して、国立市の景観問題で解体した案件を思い浮かべた。
この意見書を提出した方は存じ上げないが、マンションから富士山が見えることから、このマンションが建設されたことで東側の住民も同様の状況になったと思う。ご意見に対しては行政が指導できる内容ではなく、事業主が丁寧に対応すべきであると考えている。
- C委員 富士山の景観を守るのは難しい話である。
私が引っ越してきた50年前はよく見えていたが、様々な建物が建つにつれて見えなくなり、それについて意見はできないと考える。

- E 委員 開発事業地の西側道路は後退する計画となっているが、安全確保はどのように行うのか。
- 事務局 西側道路は人にやさしいまちづくり条例に基づき、中心から3mの道路後退を行う。
そのため、一方通行であることを踏まえると、自動車、自転車、歩行者が十分にすれ違える幅員となり、安全性は向上する。
- E 委員 白線は引かれるのか。
- 事務局 すでに白線が引かれており、道路後退に伴い白線の位置を調整するか、事業者と関係機関で協議していただく。
- E 委員 自転車を停めた人が西側に回って入口に入る計画になっているため、東側の外階段から入れるようにしたほうが良い。提案だけでもしていただきたい。
- D 委員 ワンルームマンションでは管理人室を設置することとなっているが、常駐が基本なのか。
- 事務局 そこまでの定めはない。
- D 委員 セキュリティの観点で、東側の外階段から出入りすることは難しいのではないのか。
- B 委員 管理人の前を通らないといけない感覚は無いと考える。
他のマンションにも、駐車場、駐輪場から近くのドアを通してマンションに入れる作りがある。
- F 委員 これだけ大きい規模のマンションであれば騒音問題が起こる可能性があるが、トラブルが起きた際はどこが対応するのか。
- 事務局 人にやさしいまちづくり条例の基準において、所有者又は管理者は、騒音等の迷惑行為を行わない旨規約を設けることとしており、遵守しなければならないと定めている。
- 会 長 関連した話になるが、分譲であってもマンション管理組合は作らないといけないのか。
- 事務局 人にやさしいまちづくり条例の基準において所有形態に応じて、管理する団体を設けるように定めている。
- G 委員 法令には抵触していないが、富士山のことが気になった。
他の委員がおっしゃったとおり、感覚の問題となるが、事業者から丁寧な説明を求める。
- C 委員 どのような人が入居するのか気になる。
- B 委員 一番心配なのはこの建物が民泊に使われないかである。

- E 委員 1戸あたりの最低面積はいくつか。
- 事務局 1戸あたり 25 m²以上である。
- 会 長 意見が出そろったので、事務局が作成した資料5土地利用構想に関する指導及び助言（原案）の内容確認に移る。項目ごとに順に確認する。
項目1「西東京市人にやさしいまちづくり条例を遵守し、事業計画においては良好な自然環境、居住環境の確保及び景観に配慮するよう努められたい。」について、何か意見はあるか。
- 各 委員 （異議なしの声）
- 会 長 項目2「計画を実施するにあたり、今後行う住民説明会等の際には、事業計画を丁寧の説明し近隣住民の理解を得られるよう努められたい。」について、何か意見はあるか。
- E 委員 ここには、景観の問題対応も含まれるのか。
- 会 長 1つ目の項目に含まれる。
- D 委員 説明に関しては2つ目の項目に含まれる。
- 会 長 項目3「駐車場の出入り口については、接続する道路の歩行者及び自転車の安全に配慮するよう対策に努められたい。」について、何か意見はあるか。
- A 委員 自転車の出入口が不明であるため、明確にする旨修正をお願いしたい。
- 事務局 いただいた意見を踏まえ、修正を検討する。
- 会 長 項目4「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。」について、何か意見はあるか。
- 各 委員 （異議なしの声）
- 会 長 項目5「工事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に、また、周辺道路への駐車により、その周囲に迷惑をかけないように十分な対策を講じられたい。」について、何か意見はあるか。
- 各 委員 （異議なしの声）
- 会 長 項目6「周囲には既存住宅が近接していることから、工事における振動・騒音を抑制する対策を講じるとともに、作業日、作業時間についても十分な配慮を行われたい。」について、何か意見はあるか。
- 各 委員 （異議なしの声）
- C 委員 今日議論した内容についても追記していただきたい。
開発事業後の住居人のマナーについて記載することはできないか。

- | | |
|-------|---|
| ○F 委員 | 入居後のトラブルについて、所有者又は管理者が無責任にならないような記載をお願いしたい。 |
| ○B 委員 | 項目6について、今回の指導又は助言には記載できないと思うが、工事中の振動によって自宅が破損した場合の防衛策として、工事前に写真を撮るなど、近隣住民へのアドバイスを市から行っても良いと考える。 |
| ○事務局 | いただいた意見を踏まえ、修正を検討する。 |
| ○会長 | 指導及び助言に関して、事務局案について一部を修正するものとしたいと考え
る。皆様の挙手を求める。 |
| ○各委員 | (挙手全員) |
| ○会長 | 挙手、全員と認める。よって、本協議会は、事務局案の一部を修正するものとして、
答申する。なお、修正の内容につきましては、会長、副会長に一任させていただく。 |
| ○会長 | 本日の会議について西東京市市民参加条例第9条の規定に基づき、会議録の作成
と公開を事務局に指示する。これをもって第35回人にやさしいまちづくり推進
協議会を閉会する。 |