

第27回人にやさしいまちづくり推進協議会

質 問

委員名	質問内容	回答
F委員	<p>資料1について 公園面積を含む緑化面積は、緑化を推進する目的で地区計画において定められた、条例の規定を上回る面積基準に適合しているが、周辺環境及び景観の保全の方針に則り、「接道部には積極的に緑地帯を設け、圧迫感の低減に努めます」と届出書に示されていることから、竣工後（分譲後、居住後等）においても、緑地部緑化の適切な管理が行えるような仕組み構築をお願いできないでしょうか。</p>	<p>指導及び助言を市長から事業主に対して行った後、開発事業者は開発事業の手続きを進めていきますが、最終的には、市と開発事業者との間で、協定を結ぶことになります。その中で、接道部の緑化について適切な管理を行うことを協定事項として盛り込むことは可能です。</p>
	<p>資料2、3について 事業者による土地利用構想説明会での参加者からの勘違い又は思い込みと思われる質疑、発言（「6階建て不可」「接道部5m緑化」など）、意見書（「低層住宅地区」）について、地区計画の内容をあらためて理解、周知する方策、必要はないでしょうか。</p>	<p>地区計画の内容については、HP上で公開していますが、今後、窓口等にお問い合わせがあった場合は、丁寧に周知等を行いたいと考えています。</p>
G委員	<p>今回の計画意見書は、東大と市の協定の部分が多くありますが、それは私たちが関与する部分ではないと思うので、そこに意見はありません。 バス停の部分は今までは門があって余裕があったのですが、こんどは公園になるようなのでそこに少し余裕が出来るといいのですが。</p>	<p>現在は、東大の門扉のところに少し空間があり、バスを待つ方が待機場所として利用していると聞いています。今回の計画でこの空間はなくなりますが、近くに設置する公園は一般開放するので、そこでの待機は可能と聞いています。</p>

第27回人にやさしいまちづくり推進協議会

質 問

委員名	質問内容	回答
A委員	<p>資料3について 市長への意見書の中で「6点の売却条件を含む厳しい緑化制限をつけること」とありますが6点の売却条件とは具体的に何でしょうか。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 地上部の緑化面積を、条例上必要とする面積の倍にすること。 2 接道緑化の長さは、条例では接道の60%であるところを80%にすること、また、接道緑化に際し、中木だけではなく、高木も使用し、高木を10メートル以内の間隔で植栽すること。 3 建築物の高さは20メートル、6階相当以下に制限させること。 4 農場や演習林と調和した、茶色や緑色系統の落ちついた色調の建物とすること。 5 外部の照明にはフード等をつけ、営巣地方向へ光が拡散しないようにすること。 6 繁殖期には、工事騒音等に極力配慮した工事をする事。 <p>※ 第126回東京都自然環境審議会 議事録抜粋</p>
	<p>資料3について 意見書の①～④に関して市の見解資料はございますでしょうか。</p>	<p>見解資料はありません。（条例上、意見等に対して市の見解は示しません。）</p>
	<p>東大と事業者の土地売却経緯に西東京市の関わりを疑問視していらっしゃいます。 資料3①～④に関しては資料4の業者見解書ではなく、西東京市で何らかの経緯を示さないと納得して頂けない様に思われます。市への不信感が増すばかりだと思われれます。</p>	<p>土地売却については、土地所有者である東大が決定することであり、市が関与するものではありません。市としては、地区計画の策定過程で市民説明を行い、都市計画審議会で審議した上で地区計画の内容を決定しています。なお、地区計画の内容については、HP上で公開していますが、今後、窓口等にお問い合わせがあった場合は、丁寧に周知等を行いたいと考えています。</p>

第27回人にやさしいまちづくり推進協議会

質 問

委員名	質問内容	回答
A委員	<p>資料3と資料4を拝見すると納得していない市民がいらっしゃいます。今回の計画を詳細に精査しておりませんが、大手事業者・設計者は違法な計画をする事は無いと思われます。しかし条例より厳しい、東京都自然環境保全審議会の売却条件6点をクリアーしているのか、細部にあたって確認が必要と思ひます。</p>	<p>東京都自然環境保全審議会の売却条件のうち、地区計画に定めているものについては、今後開発事業の手続きの中で市が確認を行います。</p>
B委員	<p>配布された資料から、東大跡地に建設するという点から通常の意見の他に環境面に関する意見を持つ方がおられ、6月18日に説明会を開催し事業計画の説明、質疑応答をされているが、その後、意見書が提出されているようなので、根拠を示しながら説明を求められるのではないかと思ひます。</p>	<p>指導及び助言を市長から事業者に対して行った後、開発事業者は開発事業を進めていきますが、改めて説明会等で近隣住民に丁寧に説明を行うことを条例で定めています。</p>
C委員	<p>資料2・3について 建物の高さ17m、6階建の利用構想について、説明会などで意見が出されています。これについては「都市計画東大生態調和農学機構周辺地区地区計画」などを考慮して、資料4の大規模開発事業者の見解は適切なものであると考えていますでしょうか。</p>	<p>地区計画では、高さ制限を定めておりますが階数の制限は定めておりません。地区計画の規制内容に沿った構想となっています。</p>

第27回人にやさしいまちづくり推進協議会

質 問

委員名	質問内容	回答
	<p>本件利用構想は、駐車場・駐輪場の台数はクリアできていますでしょうか、また、バイク置場設置については、どうでしょうか。</p>	<p>駐車場、駐輪場の台数は、基準を満たしています。 駐車場台数：戸数の1/3以上 119戸×1/3=39.66台≒39台以上 本計画：40台 駐輪場台数：戸数の15/10以上 119戸×15/10=178.5台≒178台以上 本計画；238台</p>
<p>C委員</p>	<p>資料3について 1頁で、東京都自然環境保全審議会でE・F地区の売却に当たっては「6点の売却条件を含む厳しい緑化制限を付けること」と明記された、とありますが、その審議会資料がないのでお尋ねします。「都市計画東大生態調和農学機構周辺地区地区計画」などを考慮して、本件利用構想は適切なものと考えてよろしいでしょうか。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 地上部の緑化面積を、条例上必要とする面積の倍にすること。 2 接道緑化の長さは、条例では接道の60%であるところを80%にすること、また、接道緑化に際し、中木だけではなく、高木も使用し、高木を10メートル以内の間隔で植栽すること。 3 建築物の高さは20メートル、6階相当以下に制限させること。 4 農場や演習林と調和した、茶色や緑色系統の落ちついた色調の建物とすること。 5 外部の照明にはフード等をつけ、営巣地方向へ光が拡散しないようにすること。 6 繁殖期には、工事騒音等に極力配慮した工事をする事。 <p>※ 第126回東京都自然環境審議会 議事録抜粋</p> <p>地区計画の規制内容に沿った構想となっています。</p>

第27回人にやさしいまちづくり推進協議会

質 問

委員名	質問内容	回答
C委員	<p>資料4について 「意見の概要及び意見に対する見解②」で、「新築工事の建物西側に「モナーク田無緑町」の東向きバルコニーに面して向かい合うようにバルコニーを設けるのは、お互いのプライバシー保護のためにも止めていただきたい。」とありますが、「意見に対する見解」では「建物の配棟計画を変更することは、事業の根幹に関わる内容であり、対応致しかねます。」との見解が示されています。隣地境界から2mの2号壁面線はクリアしていると思いますが、F地区はE地区と較べて南西側計画建物が接近しており、何らかの対応ができないかと思いました。</p>	<p>指導及び助言を市長から事業者に対して行った後、開発事業者は開発事業を進めていきますが、改めて説明会等で近隣住民に丁寧に説明を行うことを条例で定めています。</p>
D委員	<p>資料1について 3ページ目の案内図は保谷・東村山線の工事前の古い地図ですね。</p>	<p>事業者から提出された図面になります。</p>
	<p>資料1について 8ページ目の平面図にあるE地区の歩行者専用道路は、誰でも通行できる道ですか。又宅配バイク等が走行する事は可能ですか。</p>	<p>歩行者はだれでも通行できますが、バイク等の車両は通行を制限します。</p>
	<p>資料1について 保存樹木は具体的にどのような形で保存されるのですか。</p>	<p>自主管理公園の中に保存樹木を配置すると聞いています。</p>
	<p>資料1について 入居予定者の駐輪場はあるもののバイク等の駐輪を予定しないのは理由があるのでしょうか。</p>	<p>現状は、バイク置場の想定はないですが、設置する可能性はゼロではありません。</p>
	<p>資料1について EV充電器の設置スペースを設ける計画はないのでしょうか。</p>	<p>現状想定はしておりません。</p>

第27回人にやさしいまちづくり推進協議会

質 問

委員名	質問内容	回答
D委員	<p>資料1について 住民説明会でも意見・質問がありましたが、保谷・東村山線に面して駐車場出入口（4ヶ所）、駐輪場出入口（2ヶ所）エントランス出入口と出入口が集中かつ連続していますが各々の安全対策は具体的にどの様になりますか。</p>	<p>今後、事業者が所管の警察、道路管理者（東京都）と協議し、具体的な交通安全対策を検討します。</p>
	<p>資料1について F地区において、所沢街道と保谷東村山線が比較的鋭角に交わっていますが、本計画により入居者が増加し人、クルマの流れも変わる事が予想されますが、交通安全対策は万全でしょうか。</p>	<p>今後、事業者が所管の警察、道路管理者（東京都）と協議し、具体的な交通安全対策を検討します。</p>
	<p>資料2、4について 住民説明会に於いて多くの疑問や要望が出ている中で、資料4の回答を確認したが、この回答で住民の方々が理解・納得されているのか不明と思いますがいかがでしょうか。</p>	<p>指導及び助言を市長から事業者に対して行った後、開発事業者は開発事業を進めていきますが、改めて説明会等で近隣住民に丁寧に説明を行うことを条例で定めています。</p>
	<p>本事業計画と近隣住民の方々の間には、ギャップが解消されていない様に思いますので、ギャップを解消して頂きたい。その上で、本事業の他にD地区にはJA及び直売所も計画されており、保谷・東村山線の交通量・内容は現状から大きく変わる事が考えられます、交通量アップを予測した上で①歩行者横断用信号機の設置②歩道の安全担保（車いす通行や児童利用アップを想定）③夜間の視認性向上等々、街の交通安全対策をぜひとも実行して頂きたいと考えます。</p>	<p>指導及び助言を市長から事業者に対して行った後、開発事業者は開発事業を進めていきますが、改めて説明会等で近隣住民に丁寧に説明を行うことを条例で定めています。 今後、事業者が所管の警察、道路管理者（東京都）と協議し、具体的な交通安全対策を検討します。</p>

第27回人にやさしいまちづくり推進協議会

質 問

委員名	質問内容	回答
H委員	今回、資料送付による書面開催とされたことから概ね問題の少ない簡易な案件かと思ったが意見提出期限が迫って、資料を一読した処、住民説明資料2、3、4を一読すると違和感を持たれた意見等が多く慎重な対応が必要な事案という印象を持った。	今回は、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、書面開催としました。指導及び助言を市長から事業者に対して行った後、開発事業者は開発事業を進めていきますが、改めて説明会等で近隣住民に丁寧に説明を行うことを条例で定めています。
E委員	資料1について 事業者の大林新星和不動産(株)は大手の大林組と関係がありますか。	大林グループの一つです。
	資料1について 「自主管理公園」とありますが、マンション完成後、誰が管理するのですか。	完成後は、マンション管理組合が管理すると聞いています。
	資料2について P2③で、質問者が、「地区計画で建物の高さは17mが最高で5階建てまでは良いが、6階建てはダメと書いてある」としていますが、これは事実ですか？また、P5⑩で質問者が「都市計画課に電話して5階と聞いた」とあるが、このような事実はありますか？	地区計画では、高さ制限を定めておりますが階数の制限は定めていません。電話での対応であったため、どのように回答したかは定かではありません。
	資料2について P5⑩で、業者から「届出書が縦覧されている」と回答しています。縦覧の期間と縦覧者数を教えてください。	縦覧期間は、令和4年6月13日（月）から令和4年6月24日（金） 縦覧者数：1名

第27回人にやさしいまちづくり推進協議会

質 問

委員名	質問内容	回答
E 委員	<p>資料3について 質問者2氏とも「東京都自然環境保全審議会でオオタカ等猛禽類の営巣中心地域に近いE/F地区の売却に当たっては厳しい緑化制限をつけること」を指摘している。これは事実ですか？事実ならば、本届出書に抵触することはないですか？</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 地上部の緑化面積を、条例上必要とする面積の倍にすること。 2 接道緑化の長さは、条例では接道の60%であるところを80%にすること、また、接道緑化に際し、中木だけではなく、高木も使用し、高木を10メートル以内の間隔で植栽すること。 3 建築物の高さは20メートル、6階相当以下に制限させること。 4 農場や演習林と調和した、茶色や緑色系の落ちついた色調の建物とすること。 5 外部の照明にはフード等をつけ、営巣地方向へ光が拡散しないようにすること。 6 繁殖期には、工事騒音等に極力配慮した工事をする事。 <p>※ 第126回東京都自然環境審議会 議事録抜粋</p> <p>緑化規制については、地区計画でも定めており、規制内容に沿った構想となっています。</p>
	<p>資料4について 事業者より「現状、事業者にて説明会の開催は予定していません」とありますが6月18日（土）10：00～11：35の説明会の報告書を見る限り、ペンディング事項も散見されます。より丁寧な説明が必要ではないですか？</p>	<p>指導及び助言を市長から事業者に対して行った後、開発事業者は開発事業を進めていきますが、改めて説明会等で近隣住民に丁寧に説明を行うことを条例で定めています。</p>
I 委員	なし	