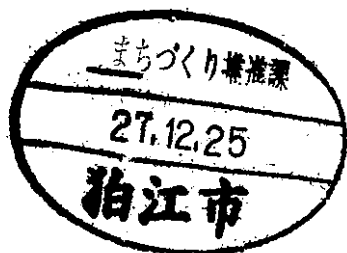


第3号様式（第6条関係）



調整会報告書

平成27年12月25日

高橋都彦様

調整会

柏江市まちづくり委員会

委員長 西田 幸夫

柏江市まちづくり条例第43条第1項の規定に基づき、次のとおり報告します。

事業名称	(仮称) オーケー柏江中和泉店新築工事
事業場所	柏江市中和泉二丁目 943 番 1、同番 3、944 番 1、945 番 1、946 番 2
開催日時	平成 26 年 9 月 1 日 (月) 19 時開会 平成 27 年 1 月 13 日 (火) 19 時開会 平成 27 年 5 月 25 日 (月) 19 時開会 平成 27 年 8 月 7 日 (金) 19 時開会 平成 27 年 11 月 16 日 (月) 19 時開会 平成 27 年 12 月 2 日 (水) 19 時開会 平成 27 年 12 月 11 日 (金) 19 時開会
開催場所	エコルマホール 6 階 展示・多目的室 柏江市役所防災センター 401・402・403 会議室 柏江市役所 4 階 特別会議室
出席委員	大方委員長、西田 (幸夫) 委員長、日置副委員長、卯月副委員長、原副委員長、澤野副委員長、西田 (幸介) 委員、筑紫委員、佐藤委員、久光委員、小笠原委員、土井委員、松坂委員、津田委員、平野委員、原田委員、野田委員
出席関係人	近隣住民 (調整会開催請求者)、事業者
議事要旨	本件事業敷地は、北側が近隣商業地域 (以下「近商」という。)、南側が第一種低層住居専用地域 (以下「一低層」という。) と 2 つの用途地域にまたがっている。従来それぞれ 2 階建ての事業主住戸 2 棟、物品販売業を営む店舗 (以下「物販店」という。) 及び月極車庫が建てられていた跡地に、地上 3 階建ての物販店を建設しようとする計画である。これに対し、平成 26 年 7 月 14 日、7 月 22 日及び 8 月 3 日付けで、近隣住民より、物販店の出店に伴う懸念の解決のために調整会開催請求書が提出された。近隣住民の要望から、調整会内で、大きく分け以下の内容について協議を行った。 ① 物販店用提携駐車場が事業敷地南側に予定されていたことから、搬出入

	車両及び来店車両（以下「来店車両等」という。）が事業敷地東側の幅員 4 m の市道第 163 号線（以下「市道」という。）を通行する計画であったために、狭い市道に対しての負荷が過大であり、近隣住民の生活環境が脅かされるため、他の安全な来店車両等出入り口案を示すこと。 ② 来店客の安全性に配慮し、交通誘導員等を配置すること。 ③ 物販店の営業活動による騒音、排気ガス、悪臭等による生活環境への影響が一低層の住民に対して過大であることが想定されるため対応策を示すこと。 ④ 物販店の営業時間及び荷捌き時間について、周辺環境に配慮し、できる限り短縮すること。 ⑤ 物販店の営業開始後にトラブルが発生した際にどのような対応を取るかが不明瞭であるため、対応策を示すこと。 調整会において、近隣住民及び事業者が出席のうえ、上記の問題に関する改善について、7 回の調整会を開催し、以下のとおり協議した。 ① について 物販店来店車両、自転車及び歩行者集中に伴う生活環境の確保及び安全対策については、物販店用提携駐車場が事業敷地南側に予定され、来店車両等が事業敷地東側の幅員 4 m の市道を通行する計画であった。事業者側より、車による来店者用駐車場（以下「来店者用駐車場」という。）をできる限り多く確保し、幹線道路より引き込んで来店者用駐車場を設置することが、事業敷地周辺部に駐車車両を発生させない方法であり、そのため事業敷地南側に提携の来店者用駐車場を配置しているとの主張がなされた。当主張に対して、調整会より、店舗用敷地と南側敷地を一体的に利用することの可否について東京都多摩建築指導事務所に確認すること。市道への影響を考慮すると、主要地方道第 11 号大田調布線（以下「狛江通り」という。）に来店車両等出入り口を配置し、市道への負担を軽減することができるか。そもそも当物販店を営業するに当たり必要な来店者用駐車場台数は何台なのか。そして、必要な駐車場を確保することができるのか。以上 4 点について回答を求めたところ、南側敷地を物販店と関わる計画とせず、来店車両等出入り口を狛江通りに設ける案の採用には至ったが、必要な来店者用駐車台数については明確に示すことができず、第 5 回調整会において来店者用駐車場を廃止し、2 階建てとする計画が示された。 ② について 交通誘導員の配置については、敷地北東部角地に交通誘導員を常時 1 名配置し、出入口付近、駐輪場内部、荷捌きスペースには、状況に応じて店舗従業員を交通誘導員として配置することが示された。
--	---

	③ について 騒音対策については、荷さばきスペース、駐輪場及びバイク置き場を建物1階に集約し、建物西側及び南側については ALC 壁で囲い、東側については遮音フェンスを設置する。屋上の室外機の騒音対策として周囲に遮音フェンスを設置する計画が示された。また臭気対策については、臭気が強い部屋からの排気については、アクアクリーンフィルターを設置し、屋上の排気ファンの配置場所は、敷地北側の中央部、排気方向は狛江通り側とし、一低層の住民に配慮する計画が示された。また、建物建設後、実際の騒音測定を行い、基準値を上回る場合には、対策を講じること、臭気に対しても近隣住民から要望があった際には誠実に対応することが示された。 ④ について 営業時間については、当初8時30分から21時30分という計画が示されていたが、周辺環境に配慮し、前後30分を短縮し9時から21時までとする計画が示された。荷捌き時間については、当初6時から22時30分という計画が示されていたが、最終の搬入時間を早くし、6時から21時までの計画に変更した案が示された。 ⑤ について トラブル発生時の対応窓口として、店長及びお客様相談室が受付し、誠実に対応するという対策が示された。 上記の改善案に対して③の営業時間については、さらなる改善を求める意見も出されたが、調整会としては、下記見解欄に示したように、受忍限度を超えるものではないと判断し、7回で調整会を終了し、上記改善案をもって調整会における最終合意事項とすべきと判断した。
助言、あっ旋 又は勧告	本件建築計画に関する調整会の見解 本件事業敷地が、北側が近商、南側が一低層にまたがっていることに起因する、物販店の建設に伴う一低層の住環境への影響を緩和させるために以下の案を採用するものとする。 ① 事業敷地東側の市道への交通負荷の影響に関しては、4mの幅員を5mに拡張すると共に、搬出入車両及び来店者の出入口を狛江通り側に集約し、また、来店者用駐車場を廃し、バイク駐車場及び自転車駐車場のみの計画とするものとする。以上により、車による来店を事業計画からなくしたことで、大きく市道沿道住民への負担軽減を図ることができると判断する。 ② 計画的に交通誘導員を配置し、安全確保を図るものとする。交通誘導員の計画的配置により、近隣住民の生活環境への負荷を一定程度緩和することが想定される。

	③ 騒音及び臭気に関しては、実際にどの程度の影響が生じるのか、調整会における説明だけで示すことは困難であったため、既存店での事例体験を開催し、実際の影響程度を体験することにより、参加した近隣住民は臭気対応について理解を深めることができた。 騒音に関しては、計画の中で主な騒音発生源となることが予想される搬入地点からの遮音も考慮した壁面材の採用や遮音フェンス等を施し、一低層の環境基準値以内となるように、防音対策を施す計画とする。さらに事業者が建設前及び建設後の実際の影響について騒音測定を行い、その結果を検証し、必要に応じて対応をとるものとする。 また、臭気に関しては屋上に排気ファンを集約すると共に、機械的に臭気低減策を施し、フィルター管理等の維持も徹底して行うものとし、住民から要望が出されたら誠実に対応するものとする。 ④ 騒音、臭気及び交通安全確保の観点から、営業時間帯について、近隣住民から前後1時間30分、合わせて3時間の短縮の要望を受け、事業者側から、前後30分、合わせて1時間短縮し、9時から21時までとすることが限界であるとの回答がなされた。また、荷捌き時間帯について、近隣住民からできる限り朝遅く、夜早くして欲しいとの短縮の要望を受け、事業者側から朝の時間は調整できないが、最終の搬入時間を早くし、6時から21時までの計画に変更することが限界であるとの回答がなされた。そのため議論は平行線となったが、物販店の営業に伴う、騒音、臭気及び交通安全の課題については、①から③に記載した対策により一定程度の効果が見込めることと物販店の全ての出入りが、近商の区域である狛江通りから行われる理由から、本件建築計画の最終案は、騒音、臭気及び安全確保の問題について、一低層側の受忍限度を超えるものではないと認められる。 ⑤ 店舗のクレーム等の対応体制及び窓口について明確にし、開店後、現時点で想定できない問題も含め、誠意ある対応をとるものとする。 ⑥ その他として、当初提携駐車場の設置が予定されていた、南側敷地の508.84㎡については、現在のところ利用内容は白紙であるが、事業者より、物販店と関係のある利用方法はとらないこと、南側敷地に起因する交通量増加等による市道周辺等への影響を過度に及ぼすような利用はしないこと及び近隣住民の意見を聞きながら市に対し地域に役立つ活用の検討の申し入れを行うとの発言があった。また、このことについては調整会内での提案にとどまらず、協定書に明文化することを希望するとのことであった。今後、事業者から市に対し、正式な書面での申し入れがあれば、市はどういう活用が適切か、事業者等の意向も踏まえ、協議検討を行い、効果的な活用案があれば、応えることが望ましい。もし、地域に役立つ活用実施に至らなかった場合でも、事業者は調整会内での発言のとおり、一低層の住環境の維持のため、物販店と関係のある利用方法はとらないとともに、南
--	--

	側敷地に起因する交通量増加等による市道周辺等への影響を過度に及ぼすような利用はしないものとする。 調整会としては、近隣住民及び事業者の努力を評価し、以上の調整内容が適切であると判断し、本調整会を終了する。 今後、事業者は調整会の中で変更した計画で速やかに事業計画変更手続きを行うこと。市は、市と事業者が締結する事業協定について、内容を近隣住民が確認する機会を設けるため、調整会報告書の縦覧にあわせ、協定書（案）及び図面を縦覧し、2週間を目途に意見を受け付ける期間を設けるものとする。また、以下の点について協定書に記載するものとする。 1. 南側敷地の 508.84 m²に関しては、地域に役立つ活用の検討について、事業者より書面による正式な申入れがあれば、市は公共の立場から周辺地域に役立ち、市道周辺等に過度な交通負荷等の影響を及ぼす利用とならないような活用案を事業者と協議検討するものとする。また、事業者は近隣住民の意向を踏まえ、必要な要望等を調整するものとする。 2. クレーム等に関する対応体制について、事業実施後、店舗内に明示し、誠意ある対応を心がけるものとする。 本件建築事業に関する見解は以上である。
--	--