

様式第3号（第7条関係）

2022年 2月 21日

西東京市長 宛

大規模開発事業者  
 住所 東京都千代田区大手町一丁目9番2号  
 氏名 三菱地所レジデンス株式会社  
 第二計画部長 浦手 健司  
（法人にあつては、名称及び代表者の氏名並びに事業所等の所在地）  
 電話番号 03（6281）8070

## 土地利用構想説明会報告書

西東京市人にやさしいまちづくり条例第13条第3項の規定に基づき、土地利用構想の説明会を行いましたので、次のとおり報告します。

1	開発事業名称	（仮称）西東京市谷戸町3丁目計画
2	開発区域所在地	東京都西東京市谷戸町三丁目3157番地11他（地番）
3	説明方法	説明会
4	説明日時	2022年2月14日（月） 18:00～18:45
5	説明者	三菱地所レジデンス株式会社 村田 （株）フォーエバーサンクス 那波
6	会場	谷戸二丁目地域集会室
7	説明事項	「（仮称）西東京市谷戸町3丁目計画」資料に基づき 下記の項目について説明。 1. 案内図 2. 配置図 3. 立面図 4. 遵守事項
8	近隣住民の要望及び意見並びに大規模開発事業者の回答及び見解	別紙に記載のとおり
9	添付書類	<input checked="" type="checkbox"/> 説明会資料 <input checked="" type="checkbox"/> 議事録



「(仮称) 西東京市谷戸町3丁目計画」説明会議事録

日時：2022年2月14日(月) 18時00分から18時45分

場所：谷戸二丁目地域集会室

参加者：7組7名

説明者：三菱地所レジデンス株式会社：村田、矢島 (敬称略)

株式会社フォーエバーサンクス：那波、澤田、鹿住

【開会挨拶】

【出席者紹介】

【説明資料に基づき土地利用構想の説明】

※議事録作成のために録音する旨を出席者に伝える

【質疑応答】

：ひばりが丘パルコの堀越と申します。計画地は、北側の西友駐車場は入らずに、今仮囲いされている所になるのでしょうか。

【質疑応答】

事業主：正確に申しますと、一部西友さんに賃貸している部分があるのですが、わずかな部分ですのでおおよそ仮囲いしている部分の認識で間違いございません。ただ、現在西友駐車場の入口部分に警備員小屋がありますが、その辺まで当方の敷地になりますので、今後工事が始まりますので、どのように取り扱うのか協議になると考えます。

：もともと三井住友銀行がありましたが、何故三菱さんが計画するのでしょうか。

事業主：通常の売買ですので、特に関係御座いません。変な話、三菱の土地を三井さんが購入し計画するという事も御座います。

：いい土地だから買ったのでしょうか。

事業主：駅前で好立地ですので購入しました。また、ご存知かもしれませんが、一年前に説明会を開催させて頂きまして、そこから現在解体工事中の西側ホテルとパチンコ屋の跡地を買わせて頂きました。それによって計画が変わりましたので、今回再度、説明会の開催を致しました。

：心配なのが、計画地の地盤です。今回の計画は15階なので、相当地下を深く掘るのではないのでしょうか。

事業主：15階の場合は、杭を埋めていくんですが、その作業は地下を掘るというよりは、杭の部分のみ掘っていきます。地下を掘る量に関しましては、通常のマンションと変わり御座いません。また元々パチンコ屋の部分はすでに地下が深くはっておりますので、そこまで解体いたしますので、それ以上掘り下げるといった事は基本的には無いと思います。

：地下には、杭以外ないのでしょうか。

事業主：雨水の貯水槽ですとか、設備関係は御座いますが、地下室ですとか居住者様が利用するような場所を設ける計画では御座いません。

：下水管は通っているのでしょうか。

事業主：もちろん、通っております。

：前回の説明会も参加させて頂きました。計画地から西側に住んでる者です。前回の説明会では、駐車場の位置がポイントだったと思うんですが、今回は大通り側に車両出入口があるので、変更になって良かったです。また前回も質問があったかもしないんですが、計画地は商業地域という事で、全部じゃなくても良いので、一部店舗等を入れる事は出来ないのでしょうか。特に西側は商店街ですし、何となく違和感があります。

事業主：その点に関しましては、駅前ですので商業の需要があると理解はしておりますが、今回の土地は縦に長い敷地になっており、一階のスペースに駐車場やゴミ置き場等があるので、敷地に余裕がないという事も御座います。一般的に共同住宅と商業施設を混在する施設を建てようとする、出入口を別々にする等、ある程度セキュリティを分けていかなければならないです。そういう観点からも、今回の敷地はサイズが小さく、小さなカフェも考えはしましたが、やはり難しいと言う判断になっております。また商業地域は必ずしも商業でなければならないという決まりは御座いませんので、今回は住宅だけ計画するのが現実的だと判断いたしました。

：敷地の小さいところに、ひばりプラザやウィングがあるので、店舗は可能なのではないのでしょうか。また、1階駐輪場スペースの部分を使えば、店舗に出来そうな気がします。

事業主：ご意見として、お預かりさせて頂きます。

：間違いならいいのですが、案内図の計画地を斜線が引いてあるところがありますが、ホテルクラウンの隣のビルまで入りますが、ホテルクラウンまでが計画敷地でしょうか。

事業主：その通りです、大変申し訳御座いません。案内図が間違えております。ホテルクラウンまで計画敷地になります。

：商店街をやらせて頂いておりますが、やはり集客面で店舗が入ると南口商店街としても嬉しいですね。例えば、店舗が無理なのであれば、駐輪場の台数に余裕があるのであれば、月極の駐輪場が駅前に無い状態なので、近隣住民にそのようなことを提供していただくと嬉しいかと思えます。

事業主：駐輪場のニーズがあるのは、市からも聞いておりますが、今回の計画でこの駐輪台数ですとまだ少し足りないのではと考えているくらいです。現実的にこれ以上駐輪場を増やすのは難しいです。

：価格帯は一戸いくらぐらいでしょうか。

事業主：実際にマンションの建設が始まるのが今年の年末ぐらいになり、販売開始がそこから半年までは行かないとしても、まだ一年近く先になります。詳細に回答出来かねますが、ボリュームゾーンとしては50㎡～70㎡の2LDK～3LDKがメインの間取りになります。近傍のあたりで考えると5000万

<p>：上に行くほど販売価格は高くなるのでしょうか。</p>	<p>～7000万いかないくらいかなと思います。部屋のサイズなどでも変わりますので一概にはお答えできません。</p>
<p>：販売開始は、3年後くらいでしょうか。</p>	<p>事業主：一般的に、おっしゃる通りです。ただ今後の行政との協議の中で㎡数も変わる可能性も御座います。現段階ではこのようなプランで考えております。</p>
<p>：完成前に応募するのでしょうか。</p>	<p>事業主：そこまでお時間は頂かないです。丸一年後くらいになると思います。</p>
<p>：将来の展望はどのくらいなのでしょう、安くなるのか高くなるのか。</p>	<p>事業主：基本的にそうです。着工後に販売を開始させていただきます。モデルルームを作ります。</p>
<p>：西友駐車場は駅前のパチンコ屋所有者と同じでしょうか。</p>	<p>事業主：駅前の好立地な場所では御座いますので、それなりに価値は高いのではないかと考えております。昨今の流れで不動産の値段が上がってきておりますので、経済情勢もふまえて、値段帯を決めさせていただきます。</p>
<p>：やはり、なかなか土地は売ってもらえないのでしょうか</p>	<p>事業主：一部同じだと思います。</p>
<p>：ここは三菱地所レジデンスさんの所有になるという事でしょうか。</p>	<p>事業主：今回のような駅前の良い土地は、なかなか手放される方は少ないかもしれません。我々としては、今回この土地で計画させて頂いております。</p>
<p>：小学校に関してどこ学校の学区になるのでしょうか。</p>	<p>サックス：はい、その通りです。</p>
<p>：規模が大きいので、小学校の影響があるのではないのでしょうか。</p>	<p>サックス：まだそこまで協議が進んでおりませんので、今後行政と打ち合わせになるかと思えます。</p>
<p>：施工会社が決まったら、説明会をまた開催するのでしょうか。</p>	<p>サックス：そうですね、行政によっては、小学生が何人くらい入るのか聞かれる場合も御座いますので、今後行政との打合せになると思えます。</p>
<p>：今後施工会社が決まりましたら、どのような形で大型車両の搬入を行うのか、待機場所や工事車両の搬入搬出経路など説明頂けますでしょうか。</p>	<p>事業主：施工会社が決まりましたら、工事の留意点や工程等含めた形での説明を、説明会又は戸別にて説明を行うのかはこれからの判断になります。</p>
	<p>事業主：はい、施工会社が決まりましたら、工事動線等を具体的に決めさせて頂きご説明させていただきます。今回の説明資料にある新築工事遵守事項に関しては、事業主としてどこの工事会社にも守って頂く、最低限の</p>

内容を記載したのになりますので、工事着工前に説明させていただければと考えております。

サックス：ご質問が無いようですので、以上をもちまして説明会を終了させていただきます。本日は誠に有難う御座いました。

以 上

2022年2月

ご近隣の皆様へ

事業者 三菱地所レジデンス株式会社  
設計者 株式会社長谷工コーポレーション  
施工者 未 定  
総合企画 株式会社フォーエバーサンクス

『（仮称）西東京市谷戸町3丁目計画』に関するご案内

拝啓 ご近隣の皆様方におかれましては、時下ますますご清栄のことと存じ上げます。

さて、弊社では、東京都西東京市谷戸町三丁目3157番地11他（地番）におきまして、右記計画概要のとおり「（仮称）西東京市谷戸町3丁目計画」の建設を予定しておりますので「西東京市人にやさしいまちづくり条例」に基づき、本書を持ちまして、ご案内・ご挨拶を申し上げます。

この度の建設工事に際しましては、ご近隣の皆様には何かとご迷惑をお掛けすることとは存じますが、騒音・振動・粉塵等に十分配慮し、細心の注意をもって施工する所存でございますので、何卒ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

敬具

- 添付資料
1. 案内図 (P1)
  2. 配置図・各階平面図 (P2～P4)
  3. 立面図 (P5～P6)
  4. 日影図 (P7)
  5. 遵守事項 (P8)

\*当計画についてお問合わせがございましたら、下記担当者までお気軽にご連絡願います。

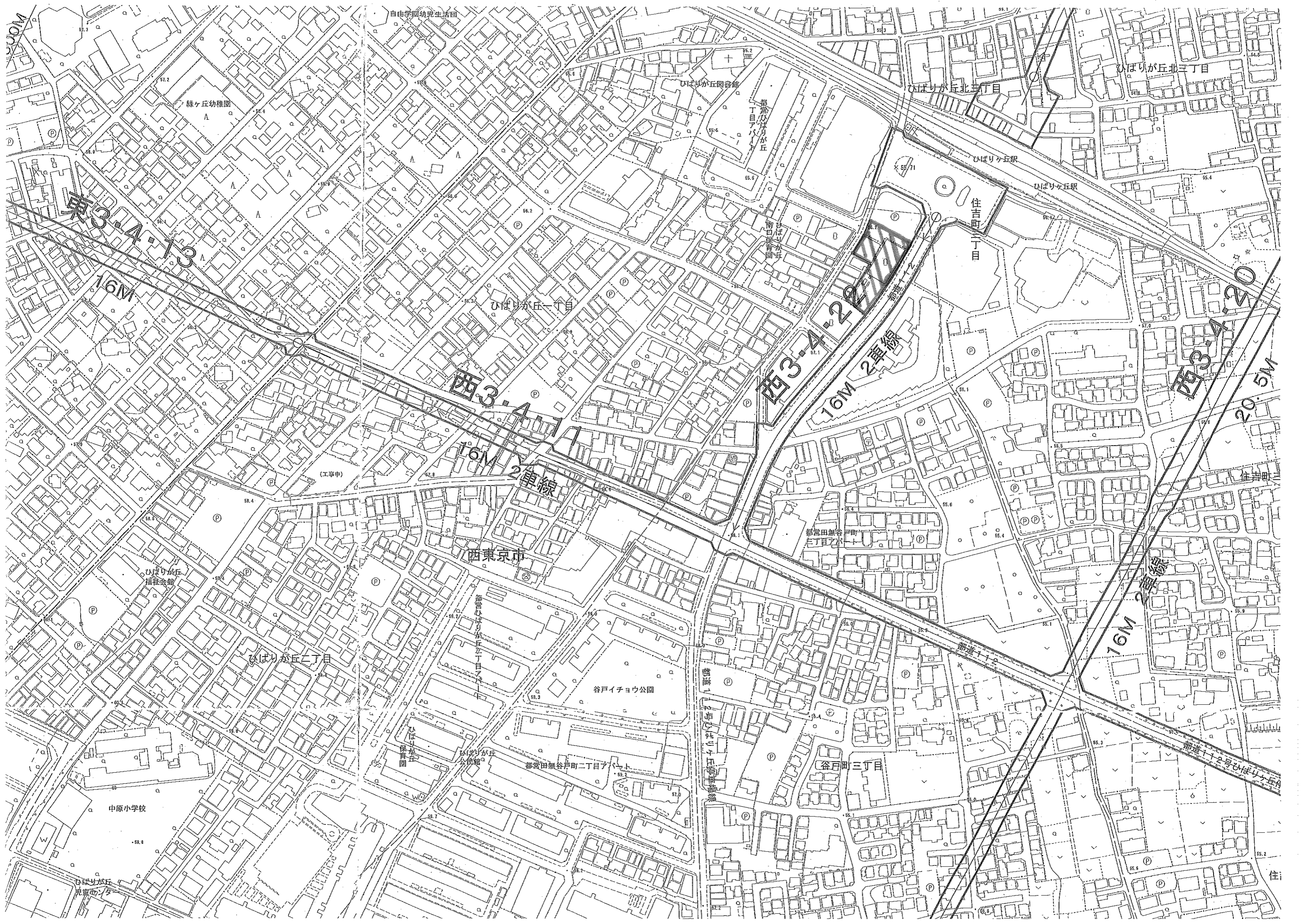
連絡先：株式会社フォーエバーサンクス  
東京都港区東新橋二丁目3番14号  
TEL 03-5733-7033  
担当：那波（ナバ）・澤田（サワダ）・鹿住（カズミ）

■土地利用構想の概要

- (1) 建築物の名称 (仮称) 西東京市谷戸町3丁目計画
- (2) 建築敷地の地名地番 東京都西東京市谷戸町三丁目3157番地11他（地番）
- (3) 開発面積 1,876.26㎡
- (4) 用途地域等 用途地域：商業地域  
防火指定：防火地域  
高度指定：なし  
日影規制：規制なし  
建蔽率：80%  
容積率：500%
- (5) 建築概要 建築面積：997.04㎡  
延べ面積：11,202.18㎡  
構造・規模：鉄筋コンクリート造・地上15階  
高さ：44.58m  
用途：分譲マンション  
戸数：140戸
- (6) 工期 着工：令和4年11月上旬（予定）  
竣工：令和7年2月下旬（予定）

- (7) 完成後の建物の管理・運営方法  
管理会社に委託管理予定

(注) 上記計画数値・工期は、行政の指導等により変更する場合があります。



自由学園幼児生活園

緑ヶ丘幼稚園

ひばりが丘図書館

ひばりが丘北三丁目

ひばりが丘北三丁目

住吉町一丁目

ひばりが丘駅

ひばりが丘駅

ひばりが丘一丁目

西3-4-20

西3-4-20

16M 2車線

西3-4-20

20.5M

16M 2車線

西東京市

都営田無谷三丁目アパート

ひばりが丘福祉会館

谷戸イチョウ公園

ひばりが丘二丁目

ひばりが丘公園

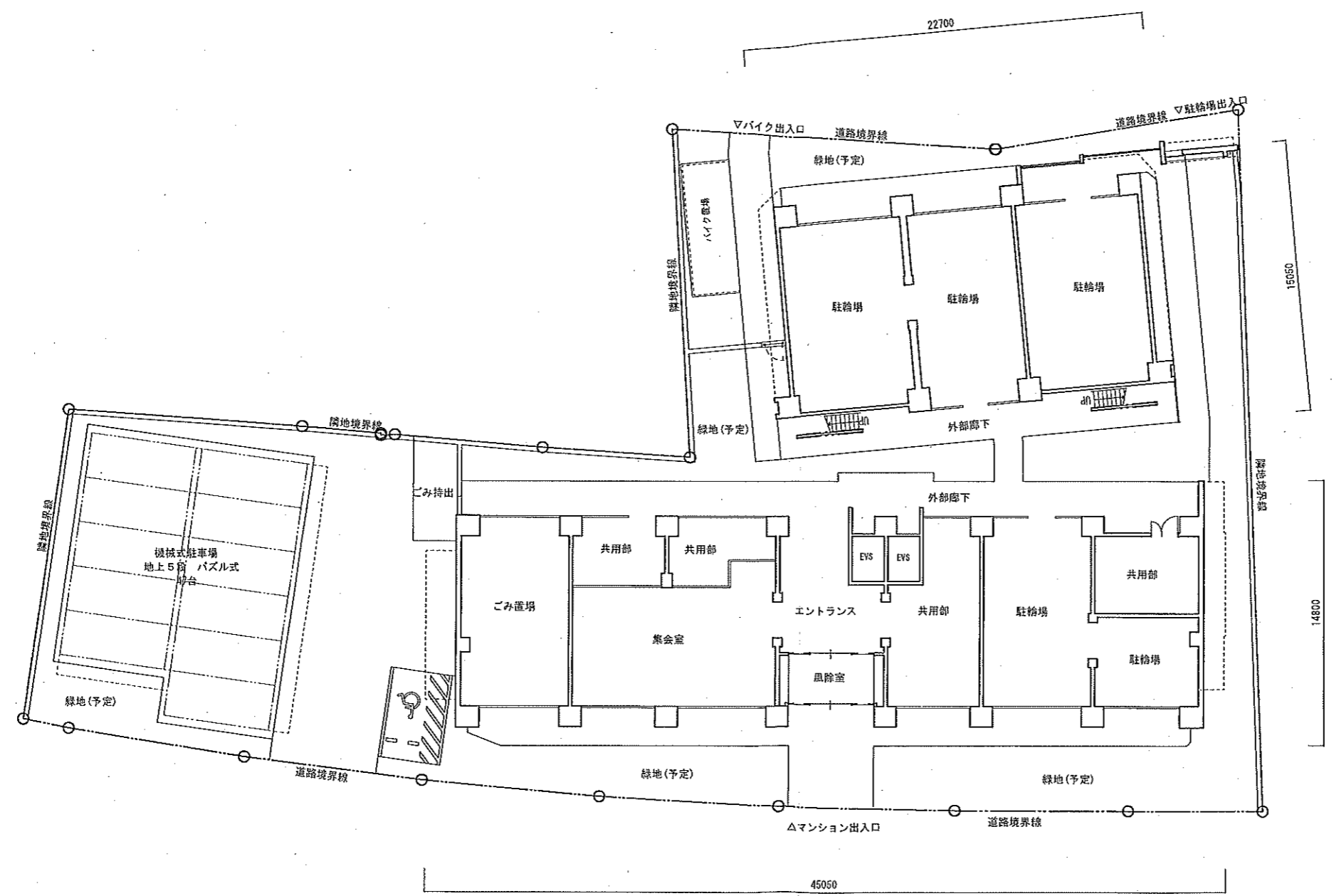
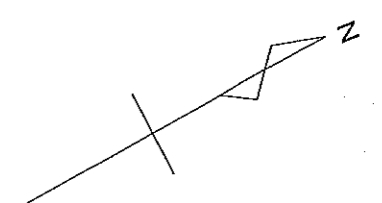
都営田無谷戸二丁目アパート

谷戸町三丁目

中原小学校

ひばりが丘児童センター

住

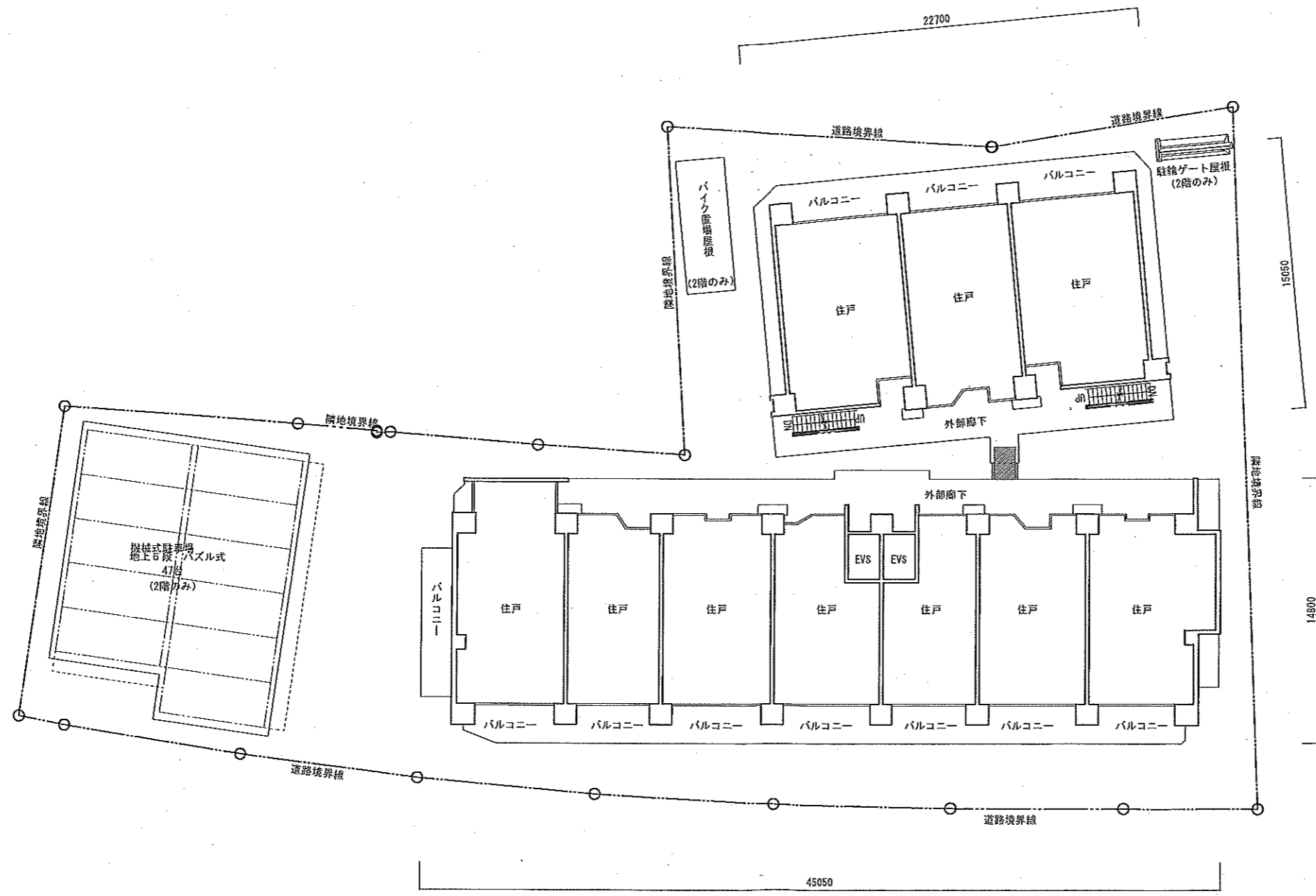
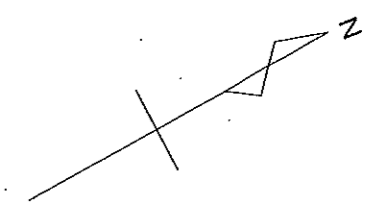


Project title  
 (仮称) 西東京市谷戸町三丁目計画

Sheet content  
 1階平面図

Scale  
 1/300  
 Unit  
 MM  
 Date  
 Sheet No.





Project title

(仮称) 西東京市谷戸町三丁目計画

Sheet content

2~15階平面図

Scale

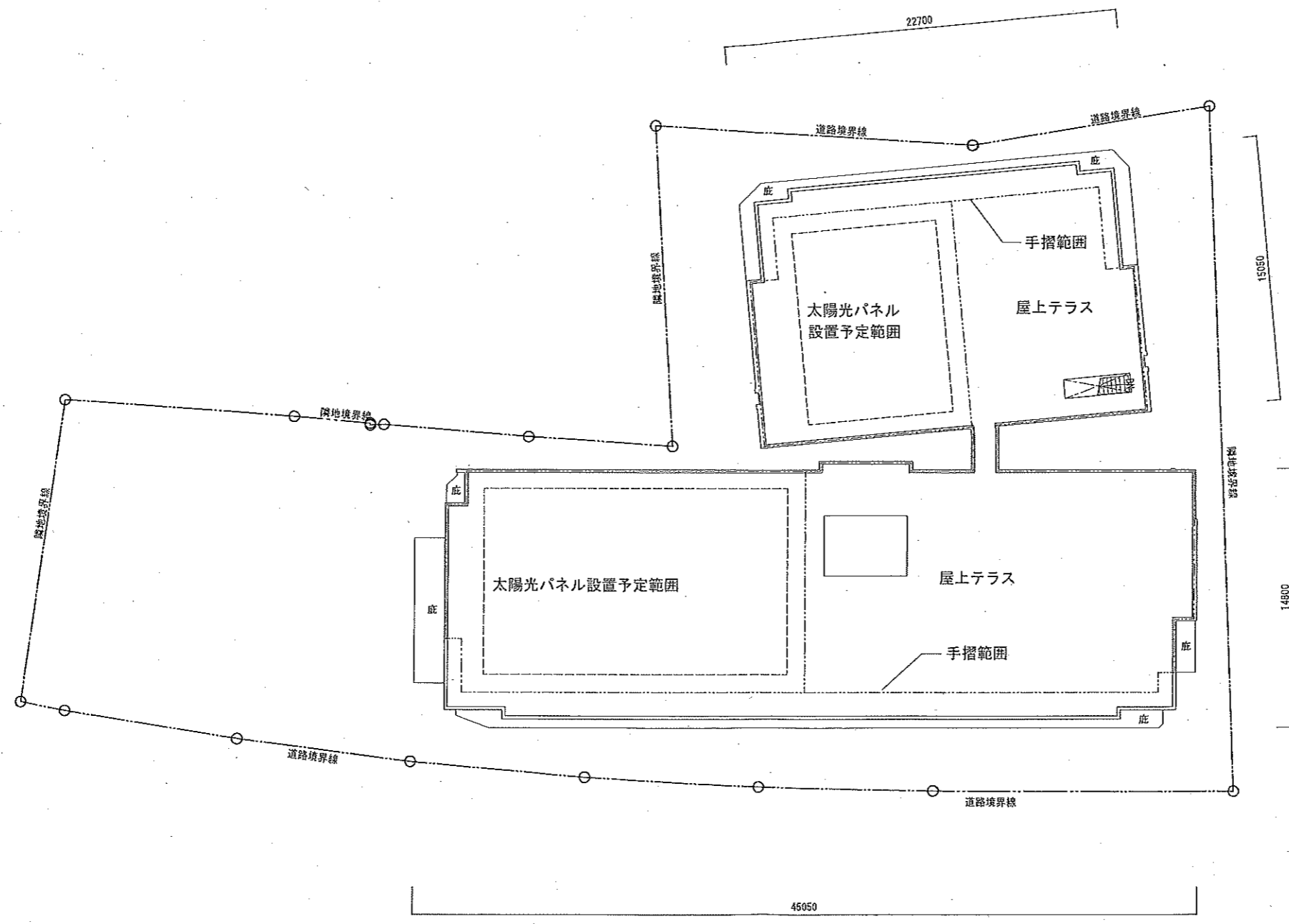
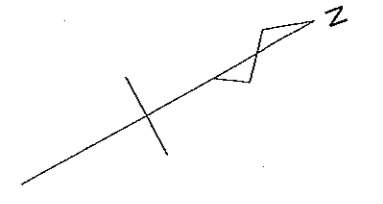
1/300

Date

Unit

MM

Sheet No.



Project title

(仮称) 西東京市谷戸町三丁目計画

Sheet content

R階平面図

Scale

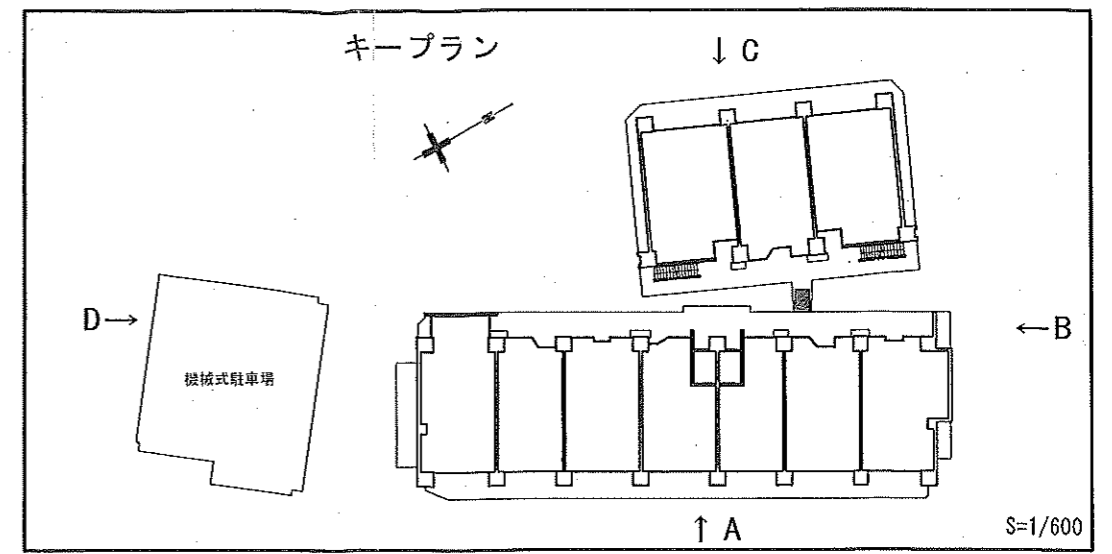
1/300

Date

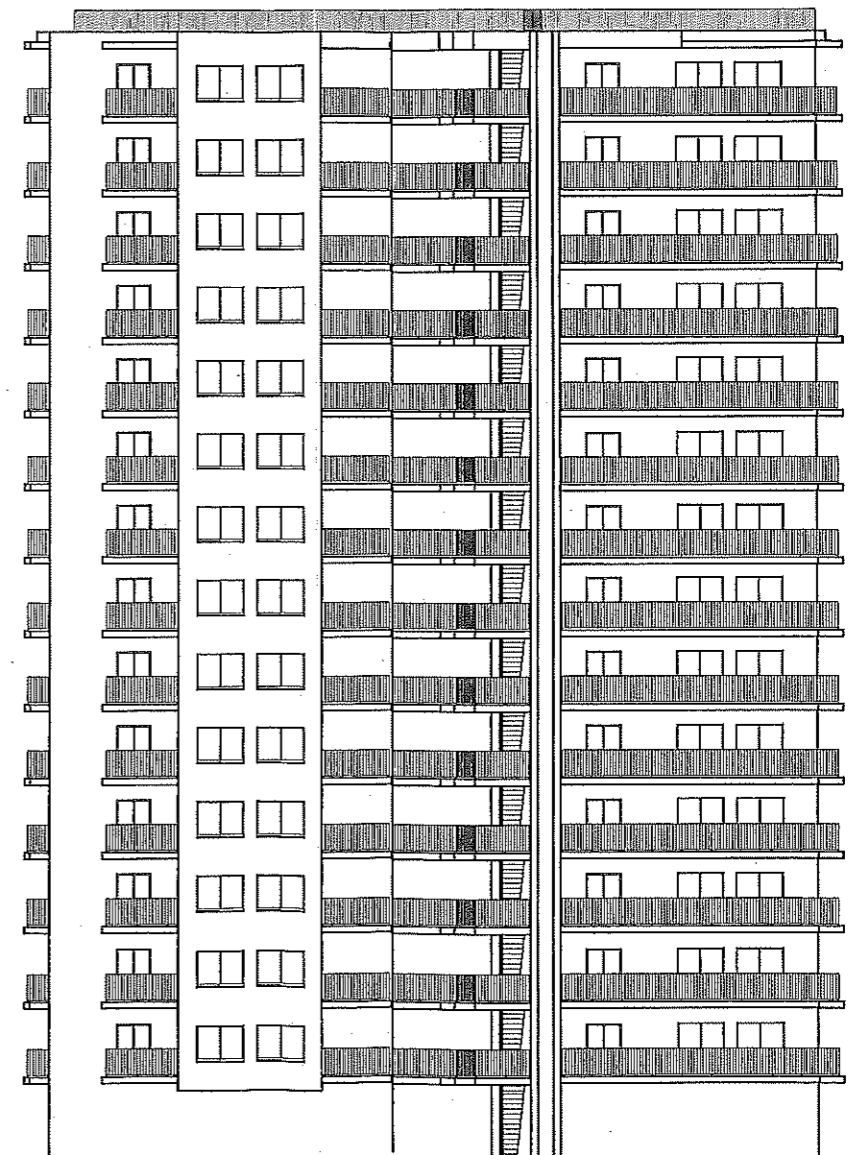
Unit

MM

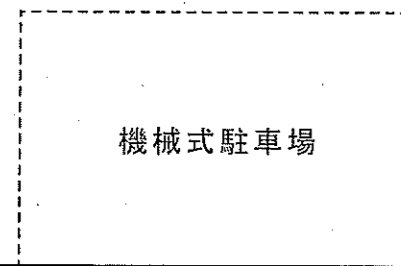
Sheet No.



東側立面図 A方向



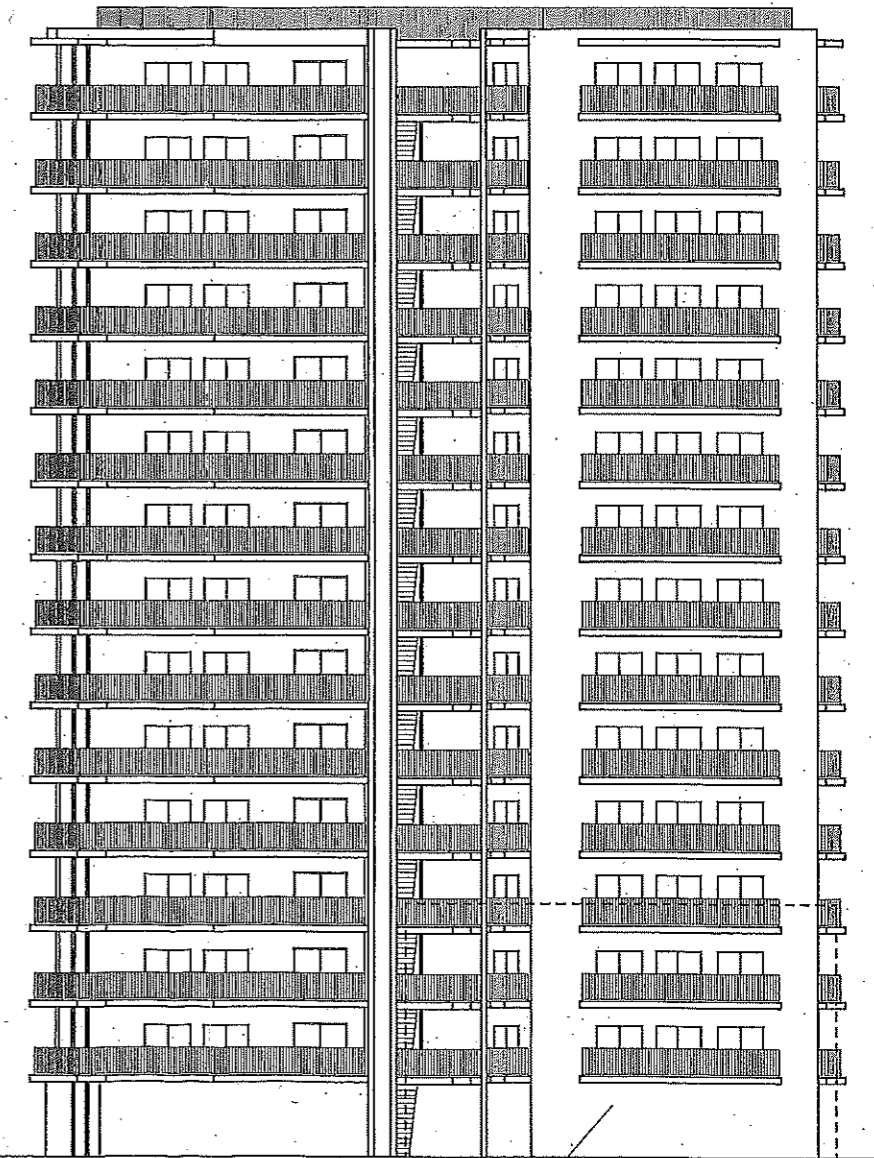
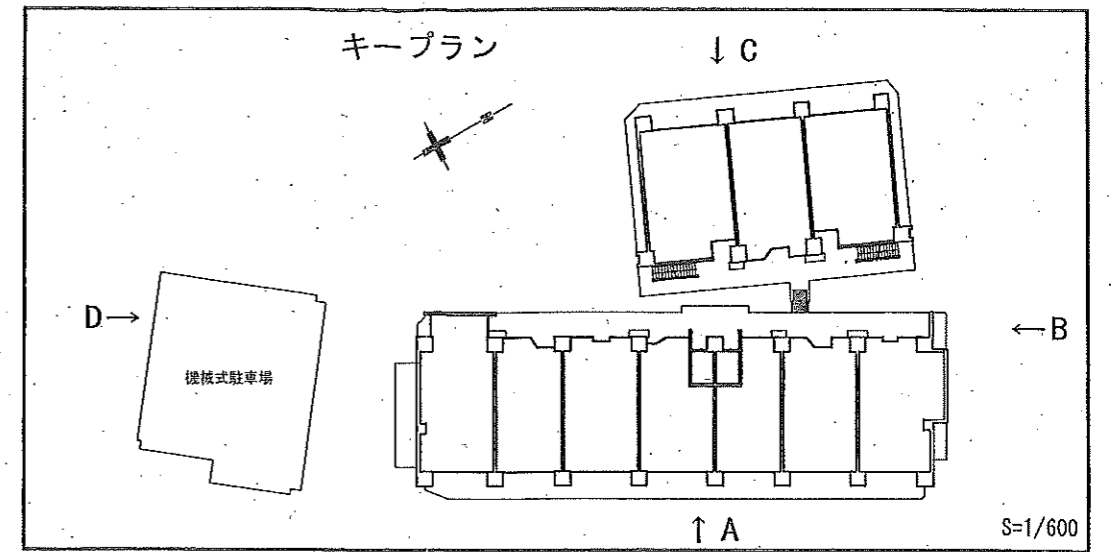
北側立面図 B方向



最高高さ 44.580



西側立面図 C方向



機械式駐車場

南側立面図 D方向

Project title

Sheet content

Scale

Date

(仮称) 西東京市谷戸町三丁目計画

立面図②

1/300

Unit

Sheet No.

MM

## 新築工事遵守事項

工事の施工につきまして、下記事項を遵守すると共に、騒音、振動および危険防止等につきまして細心の注意を払い、皆様との連絡を密にし、万全を期す所存でございます。

何卒ご高配賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

### (1) 工事期間について

工事期間は令和4年 11月 上旬 ~ 令和7年 2月 下旬の予定とします。

### (2) 作業時間について

作業時間は、午前8時00分より午後6時30分までとし、その前後30分は準備・片付け時間とします。(※週間単位の作業工程表を仮囲いに掲示いたします。)

但し、以下の作業については、上記時間外に作業を行う場合があります。

- ① 作業員の通勤車両の入退場
- ② 長尺、重量物の材料搬入等で警察及び監督官庁からの指導がある場合
- ③ 振動・騒音を伴わない軽微な作業（翌日の段取り、墨出し、測量、内装仕上げ等）
- ④ 緊急を要する作業（台風対策、災害の復旧対策等）
- ⑤ コンクリート打設工事等作業の特質上工事を中断できない作業や、コンクリート打設後の床仕上げ工事
- ⑥ 道路事情により資材が作業時間内に到着できない場合
- ⑦ 大型機械の搬出入等、周辺道路の混雑防止のために、やむを得ず上記時間外に作業を行う場合があります。

### (3) 休工期について

原則として、日曜日を休日とします。

但し、下記の作業については、作業を行う場合があります。

- ① 振動・騒音を伴わない軽微な作業（翌日の段取り、墨出し、測量、内装仕上げ等）
- ② 緊急を要する作業（台風対策、災害の復旧対策等）
- ③ 内覧会等の工事を伴わない作業

### (4) 安全対策について

- ① 敷地周辺に危害や損害を及ぼさないよう対策を講じます。

仮囲いを設置し工事関係者以外が立ち入らないようにします。

また、工事期間中は、適時出入りに交通誘導員を配置し現場周辺及び学童、一般行人の安全確保に努めます。

- ② 工事中は騒音規制法・振動規制法及び、公害防止条例等を遵守するとともに、工法や機械の選定に留意し、工事の騒音・振動を極力小さくするように努めます。

- ③ 火災防止については、現場指定場所に消火器を設置します。

また、喫煙は指定場所で行うよう工事関係者に指導します。

- ④ 毎日の朝礼時に全作業員に対して、当日の安全作業指示とともに、周辺の皆様にご迷惑をかけないよう指導します。

### (5) 工事車両について

- ① 所轄の警察署と協議し、その指導事項を遵守します。
- ② 工事車両の運行に際しては、一般歩行者の安全を第一に優先します。  
また、場内出入口には、適時交通誘導員を配置し、交通事故防止及び一般車両の運行にご迷惑を及ぼさないよう努めます。
- ③ 作業所への進入道路は適時、清掃・散水を行い環境整備に努めます。

### (6) 近隣建物の保全について

工事に際しましては、近隣建物等に損傷を与えないよう施工に努めます。

必要に応じて家屋調査等を行い、万一、工事に起因して近隣建物等に損傷が生じたときは誠意を以って協議し補修致します。

### (7) テレビ電波障害対策について

専門の業者により事前調査を実施したうえ、本件建物に起因しテレビ電波障害が発生した場合は、当方の責任と費用負担により改善対策を実施させていただきます。

### (8) 連絡体制について

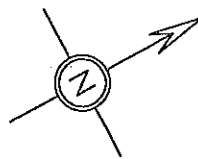
工事期間中、現場管理責任者もしくはそれに代わる者を常駐させ、現場と周囲の安全確保に努め、迅速に誠意を以って対応致します。

尚、現場事務所連絡先等が決まり次第お知らせします。

### (9) その他

本書に定めがない事項または解釈上疑義を生じる事項があった場合は、その都度誠意を以って協議の上解決に努めます。

以上



計算条件  
 緯度 : 北緯 36度00分(都指定値)  
 計算日 : 冬至  
 計算時刻 : 8:00-16:00  
 時刻法 : 真太陽時  
 受影面 : 計画建物日影平均地盤面

縮尺: 1/1200

- ・計画建物からの影響
- ・周辺状況は現況測量図、国土地理院基盤地図等を基にした推定を含むおおむねのもので実際と異なる場合があります。
- ・本計算はソフトの性能及び諸条件により実際の日影と誤差が生じる場合があります
- ・この日影図は真太陽時により作成しているため、標準時による影とは異なります。
- ・建物高さ (H) は建築基準法上の建物の最高の高さです

