

様式第3号 (第7条関係)

令和4年6月23日

西東京市長 宛

住所 東京都千代田区九段南3丁目3番6号  
 大規模開発事業者 氏名 大林新星和不動産株式会社  
 代表取締役社長 蛭間 基夫

(法人にあっては、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 03-3511-7543

## 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) 西東京市緑町計画 新築工事
2 開発区域所在地	西東京市緑町一丁目2558番2、2560番7(地番)
3 説明方法	説明会(資料事前配布の上、スクリーンに資料上映)
4 説明日時	令和4年6月18日(土) 10:00~11:35
5 説明者	株式会社長谷工コーポレーション 開発推進部門 開発推進1部 田上・坂野
6 会場	コール田無 多目的ホール(西東京市田無町3丁目7-2)
7 説明事項	別添説明会資料の通り
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	別添(議事録)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)西東京市緑町計画 説明会議事録(要旨)

1. 日 時 令和4年6月18日(土) 午前10時～午前11時35分
2. 場 所 コール田無 多目的ホール
3. 出席者 住民 23名(出席者名簿記帳者:22名)  
株式会社長谷工コーポレーション 開発推進1部 2名(田上・坂野)  
株式会社GSコーポレーション 2名(木越・垂水)

計4名

4. 配布資料:土地利用構想説明書(事前配布)

5. 主な意見・要望等

### A. 土地利用・配棟計画等について

①建築確認は下りているのですか。[REDACTED]

⇒現在、行政との協議を継続して行っており、協議が整い次第の建築確認申請となりますので、既に建築確認が下りている訳ではございません。

②E地区について、敷地境界から計画建物までの離隔距離を1mでも更に広げて頂きたい。[REDACTED]

⇒皆様にお示ししている図面で計画を進めて行きたいとは思っております。

限られた敷地の中で住棟以外でも様々な設備も必要となります。本計画につきましては、計画地周辺の状況等も鑑みて配棟・配置などを総合的に判断して計画しております。

大きな変更は事業の根幹に関わる為、この場でお受けしますと申し上げられませんが、ご要望は受け止めて、事業関係者と共有し、対応が出来るのか・出来ないのかを確認いたします。

③機構から土地を購入する際、土地利用も含め協議をされたと思いますが、共同住宅としてE地区・F地区が相応しいと機構から話しが出ましたか。[REDACTED]

⇒土地の売買に関して我々(田上・坂野)は関知しておりませんが、具体的な土地の売買に関し、この場での発言は控えさせていただきます。土地の売買に絡むことですので、お話しできる内容と出来ない内容がございます事、ご理解頂きたく存じます。

④この周辺の土地は、東大移転の時も市民の方の反対運動等で大切に守られて来た緑豊かな土地です。普通の土地に共同住宅を建てる場合と全く別と考えています。

市の都市計画審議会での議事録の中で、「土地の所有者が誰であるに関わらず統一された緑地帯として整備して頂きたいと考えており、今後の整備方針に示して指導して行く」と、担当部長の松本さんが発言しています。

購入者が誰であれ、「統一感のある緑を」と何度も言葉が出て来ています。土地購入者として、統一化された緑地帯として整備をして頂きたいという点について、どうお考えでしょうか。

とても緑豊かとは、あるいは統一感の取れた緑とは全く感じられません。市の方から統一感を持った緑をと意見を言われましたか。[REDACTED]

⇒本計画地は、条例等で緑地の割合等が定められており、その割合を満たした計画としています。行政の関係部署と緑化に関して協議を行っていますが、そういったお話は何っておりません。

⑤歩行者専用道路ですが、地区計画を作成する時に入っていましたので、市が整備をすることを考えていました。近隣住民は道路整備をせず現状維持で良いと考えていました。それでも協議の結果、整備する様になったと議事録に載っています。

マンションを建てる為に事業者が道路整備をすると変わったのですか。近隣住民は誰も望んでいない道路整備です。マンションの価値を上げるために整備するのは出来過ぎた話に聞こえます。[REDACTED]

⇒事業者は、地区計画に基づき建築計画を行っております。歩行者専用通路は、地区計画に定め

られており、計画敷地内での整備とし、事業者が行います。

⑥通常、この規模のマンションには集会室を設ける事になると思いますが、E地区のみに共用室となっており、集会室という事でしょうか。幼稚園や保育園もマンション内に無いです。地域のコミュニティという観点で、どのような計画としたのですか。[REDACTED]

⇒集会室は、行政とE地区とF地区のどちらかにまとめて設計することと協議をさせて頂き、E地区にまとめて共用室という表現で設けています。行政との協議の中で、整備の基準は50㎡以上となっており、その基準を満たした計画としております。

⑦F地区西側のバス停の所は、現在、東大の入り口部分に空間があり、バスを待っている方が待機できるが、マンション計画ではどうなるのですか。[REDACTED]

⇒先ず、当該部分は計画敷地内となります。マンションのエントランスや緑地帯となり、現状とは形状が異なります。

⑧バス停の所にある待機スペースは、バス利用者として非常に有効でした。このバス停は非常に多くの方が利用しており、この通りは自転車の通行も多い為、安全面から待機スペースが必要となっておりました。今後も待機スペースは残して下さい。[REDACTED]

⇒現状は、歩道から少し下がった位置に門扉が設置されていたので、待機可能なスペースとなっておりましたが、当該部分は、マンションの敷地内となります。私有地内の為、出来る所・出来ない所有りますが、ご意見を参考としながら計画を詰めて行きます。

⑨都道側に車の出入口を計画されていますが、車道に出る前に歩道を横断する事になります。

歩道を通行される方が安心して通れる様に出庫する際にパトライトを設置する等の安全対策をお願いします。[REDACTED]

⇒駐車場や駐輪場の出入口部分には、十分な見通しを確保する等、安全対策を講じて参ります。

## B. 高さ・日影等について

①道路面とドライエリアの高低差を教えてください。そもそも高さ制限の基準は何処ですか。[REDACTED]

⇒ドライエリアと道路面との高低差は、手元に詳細な資料が御座いませぬので、改めて別の形でお答えします。建物の高さの基準は、設計GLから17mの計画となります。

②前面道路から設計GLの高低差を教えてください。[REDACTED]

⇒詳細資料が手元に御座いませぬので、改めて別の形でお答えします。

③高さ17mは、規制を満足した計画なのですか。地区計画について、平成27年に西東京市が我々に説明を行いました。建物高さは、17mが最高で5階建てまでは良いが6階建ては駄目と書いています。これについての考えは、どうなのでしょう。[REDACTED]

⇒階数につきまして私共は認識しておりませぬ。後程確認をさせて頂き。私共は、本計画について行政と協議を行いながら本日、皆様にご説明しておりますが6階建てが駄目というお話を行政から伺っておりませぬ。

④東大は、新しい建物でも全て2階建てまでとなっています。何故、この計画は6階建てまでOKなのですか。[REDACTED]

⇒地区計画の中でエリアが別れて定められています。エリア毎に建築物の用途の制限やそれぞれ制限がございます。本計画地で定められた内容で計画をしております。地区計画で高さ17mと定められており、それに基づいた計画としています。

### C. 駐車場及びその他付属設備等について

①計画敷地内には既存の万年塀があります。万年塀を撤去して新設するのですか。

⇒既存の万年塀を撤去して、新たにメッシュフェンスを設置する予定です。

### D. 風環境等について

①農場があり大変に開放感が良かった。そこに17mの建物が出来た後、台風時などでどの様な風の影響を受けるのか示して頂きたい。

⇒建物が建つと風の流れは変わります。風害についてご心配されているのかと思いますが、万が一、本計画建物が起因して風害が発生した場合、長谷工は設計者責任との話にもなりますので、まずは、きちんと当事者の方と協議させていただきます。

### E. 今後の協議等について

①隣接マンションの東側に住んでおり、太陽の入る時間が限られているが、平面的な日影図では理解できません。生活に即した資料で示して頂きたい。

バルコニーが向き合う形となり、見下ろされたり視線が気になる等、プライバシーの問題がある。生活者に分かる様な資料で示して頂きたい。

⇒E地区の西側にあるマンション毎に建物形状・影響が異なりますので、各マンション様と継続してお話し合いをさせていただきます。本資料の日影図は平面的なものですが、各マンション様の建物図面をお借りさせて頂ければ、計画建物との位置関係を把握した上で、どの様な資料作成が適切か確認しながら、マンション毎に話し合いを進めさせていただきます。

②バルコニーがお見合いとなり、この計画は受け入れられない。マンション毎の説明会は、具体的にいつ頃、どの様な形で予定されているのですか。

⇒今後、管理会社様・管理組合様とお話をさせて頂き、日時等を決めさせていただきます。

### F. 新築工事について

①普通は、祝祭日は作業を行わないのではないですか。

⇒基本的に日曜日を作業休日としております。祝祭日や土曜日は、作業日で予定しております。ゴールデンウィークやお盆など長期の休みは現場も作業休日と考えております。

②工事計画を作成する際に、祝日や雨・雪が多い時を考慮して工程表を作成するはず。祝日は、近隣住民が休み時で、逆に迷惑を掛けている。

⇒弊社では、作業日・作業休日は説明の通り対応させて頂いております。祝祭日等について、どの様な配慮が出来るのか検討させて頂き、工事着手前までに詳細な施工計画や工事工程表等を準備して、改めて周知をさせていただきます。

③日曜日にも内装工事を行うのですよね。

⇒基本的に日曜日には作業を行わない形で工程を組みます。ただ、災害や天候等で作業が出来なかった場合や振動騒音のご迷惑の少ない内装工事については日曜日に作業を行う場合があるなどゼロではなく、台風通過時などの緊急・保安上の作業を行う場合はございます。

④今の建築現場は、土曜日や日曜日は休みとなっています。土日を休みとする考えは、全くないのですか。

⇒各建設会社の取り決めは、各社で変わってくると思います。土日を休みとしている建設会社は全く無いとは思っておりません。弊社としては、この形で行いたいと考えておりますが、お話を頂いた中で、何処まで配慮できるか検討して参ります。

### G. その他について

①今日の説明会には、西東京市の方は来ていないのですか。

⇒今日は、事業者にて主催する説明会であり、行政の担当者は来ていません。

②西東京市から説明を行うのが筋ではありませんか。

⇒この説明会は、条例に基づき事業者が計画を説明する場です。本日の内容は、西東京市にきちんと報告を行います。

③東京都自然環境保全審議会で決まった内容を満足している計画と考えて良いのですか。

⇒計画を立案するにあたっては、行政とも必要な手続き・協議を行い、地区計画等の内容を遵守して計画しております。

④東大が用途変更をするにあたって、色々な制約が結ばれて審議会を通りました。その内容との比較を書いて下さい。例えば、審議会資料では、都市計画道路から5mを緑地保全地域と書いています。この計画では、道路から直ぐに構造物があります。

⇒地区計画を含め色々と定められた内容を認識して計画しています。今後、何らかの形で分かりやすい資料が出来ればと考えております。

⑤道路から5mは環境緑地とすると図面に出されています。これは守られるべきと思いますが、如何でしょうか。

⇒地区計画でエリア毎に色々と定められていると思います。改めて確認をして、きちっと皆様に周知出来る様にします。地区計画では、本計画地の東側で緩衝緑地5mが定められておりますので、本計画地では特にその定めは無いと認識しています。

⑥それは誤解です。演習林の所にオオタカが営巣しているので、それに対する影響を出来る限り少なくする為、道路沿いには緑のシェルターを設けるとなっています。その反対側に緑の緑地が出来ると書いています。東大側ではなく南側です。今おっしゃったのは間違いです。何れにしても地区計画に沿った計画として頂きたい。

⇒お手持ちの資料を我々は持っておりませんので、後程その資料を確認させて頂き、私共も同じ資料が見られる様にします。地区計画の内容と対比は、行政の方で公開されていますので、作成は可能です。地区計画その他行政で定められている内容は満足した計画としております。

⑦住戸が70㎡程度かと思えます。階高も6階建てだと3mもありません。高価なマンションが出来ると思いましたが、ワンルームマンション並みかと想像しました。購入者層のターゲットは何処を狙っているのですか。

⇒事業者側で購入者を選定する事は出来ませんが、基本的にはファミリー層向けと考えておりますが、単身者の方も購入されるかもしれません。

⑧現在、計画敷地内は腰高よりも高い雑草が生えています。管理として除草の考えは有りますか。

⇒今後、F地区の解体工事を予定しております。計画地北西の保存樹木2本を除き全て伐採の予定ですので、その際に現場管理として除草も行います。

⑨都道が整備された段階で、野ネズミやモグラ等が移動して来ました。杭打ち工事を行い従来住んでいる小動物が移動して来て被害を受けた場合、個別に対応をして頂けるのですか。

⇒個別にご連絡を頂き、計画地に由来するものなのかを含め協議させて頂きます。

⑩道路沿道は5m緑地にするという東京都の審議会での約束が守られていないと思えます。

東大の敷地利用計画について色々心配している中で売却され、市民としては非常に残念です。既存建物にアスベストが使用されていないか良く調べて工事を行って下さい。

E地区は湧水地でオオタカの捕食地でもありました。去年も今年もオオタカが巣立ちました。オオタカが大変な事になります。

ここは、地下3~4m位で水が出ます。E地区に建物が立つと他に水の逃げ道が無くなり、周辺

に浸水します。

市から5階建てと聞きましたので、6階建ての計画は止めて下さい。

スマートハウスが流行っていて電磁波障害の方が沢山います。電磁波障害が起きない様にして下さい。5Gアンテナも設置しない方が良いと思います。

演習林の正門として、昭和4年から由緒ある正門で馴染みがありますので、是非残して下さい。

バス停のスペースも残して下さい。事業者は緑を多く計画して下さい。 [REDACTED]

⇒貴重なご意見ありがとうございます。

アスベストは、解体工事前にしっかりと事前調査を行い、法に則った適正な処理を行います。

行政から5階建ての計画と聞いたというお話ですが、私共が行政と協議をして行く中で6階建て以外の計画のお話はしておりません。何処の部署等が分かれば確認をさせていただきます。私共は、5階建てという計画で行政協議を行った経緯はございません。

電磁波障害の件、貴重なご意見として事業者間で共有させていただきます。

ボーリング調査をして、湧水を含め地盤の確認し慎重に対応します。

正門の所は安全面の確保など引き続き検討しますが、民有地内ですので出来ること・出来ないことがございますので、ご理解下さい。

⑩都市計画課に電話して5階建てと聞きました。担当者の名前は忘れまして。 [REDACTED]

⇒現在、市役所で土地利用構想の届出書が縦覧されておりますが、本日も説明した6階建ての計画で届出を行っております。行政の方の勘違いなのか、言い間違いなのか分かりませんが、この計画は6階建ての計画です。階層を1階削減することは、事業の根幹に関わる事ですので、対応は難しいです。

以上

(仮称) 西東京市緑町計画 新築工事  
【土地利用構想説明書】

大林新星和不動産株式会社  
株式会社長谷工コーポレーション

令和4年6月吉日

# 案内図

ご近隣の皆様方

大林新星和不動産株式会社  
株式会社長谷エコーポレーション

## ご挨拶

拝啓 皆様方におかれましては、時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

この度、東京都西東京市緑町一丁目2558番2、2560番7(地番)におきまして、「(仮称)西東京市緑町計画 新築工事」を推進しております。

つきましては、「西東京市人にやさしいまちづくり条例」に基づき、本書にて本計画の土地利用構想をご案内申し上げますので、ご高覧の程宜しくお願い申し上げます。

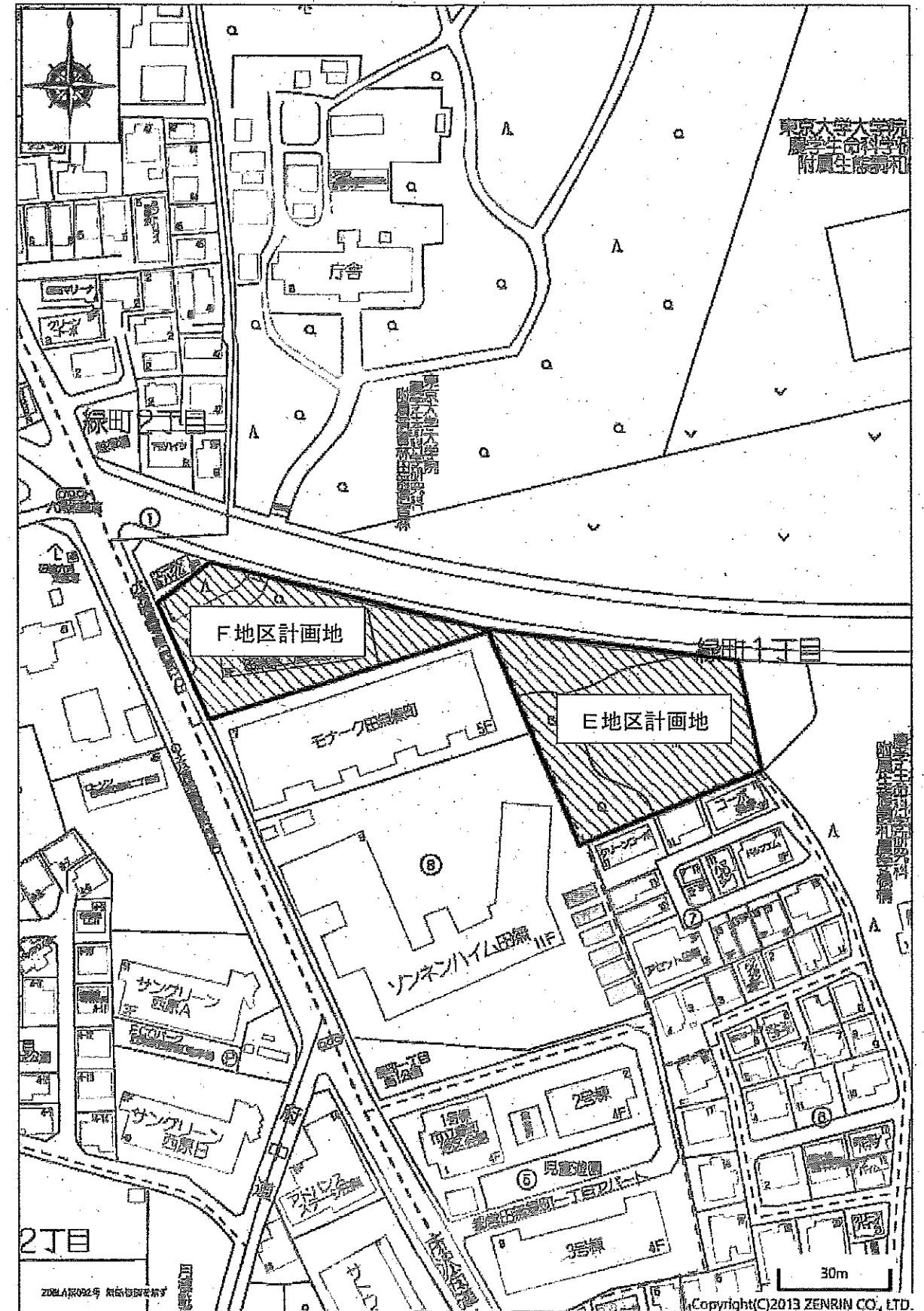
本計画に関する説明会の詳細につきましては、同封されております「(仮称)西東京市緑町計画 新築工事に関する説明会開催のご案内」をご覧ください。

上記計画を推進するにあたりましては、何かとご近隣の皆様方にご迷惑をお掛けする事と存じますが、格別のご理解・ご協力を賜りたく、何卒、宜しく申し上げます。

敬具

本計画に関するお問い合わせは、下記へお願い致します。

東京都港区芝二丁目32番1号  
株式会社 長谷エコーポレーション  
開発推進1部 坂野  
TEL03-5765-0571  
(土・日・祝日を除く平日、9時~17時)



この図面は、NTT データ提供のゼンリン住宅地図配信コンテンツサービス「Madore」を基に作成していますので、実際の状況とは異なる場合があります。



## 計 画 概 要

1. 建築物の名称 (仮称) 西東京市緑町計画 新築工事
2. 建設地 東京都西東京市緑町一丁目 2558 番 2、2560 番 7 (地番)
3. 地域・地区 F 地区  
①第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200%  
日影規制 3h-2h (GL+4m) 第2種高度地区  
②第二種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200%  
日影規制 3h-2h (GL+4m) 第2種高度地区  
E 地区  
①第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200%  
日影規制 3h-2h (GL+4m) 第2種高度地区
4. 建物用途 共同住宅
5. 構造・規模 鉄筋コンクリート造 地上6階 地下0階 建物高さ 17.00m
6. 住戸数 F地区: 47戸 E地区: 72戸
7. 駐車場 F地区: 16台 E地区: 24台
8. 駐輪場 F地区: 94台 E地区: 144台
9. バイク置き場 F地区: 0台 E地区: 0台
10. 敷地面積 F地区: 1,919.38㎡ E地区: 2,598.31㎡
11. 建築面積 F地区: 858.85㎡ (建ぺい率 44.75%)  
E地区: 1,354.15㎡ (建ぺい率 52.12%)
12. 延べ床面積 F地区: 3,652.98㎡ E地区: 6,048.93㎡
13. 容積対象床面積 F地区: 3,199.50㎡ (容積率 166.69%)  
E地区: 5,196.40㎡ (容積率 199.99%)
14. 基礎工法 現場造成杭 (予定)
15. 工事期間 令和5年3月15日~令和6年9月30日 (予定)
16. 事業者 東京都千代田区九段南3丁目3番6号  
大林新星和不動産株式会社
17. 設計者 東京都港区芝二丁目32番1号  
株式会社長谷工コーポレーション
18. 工事施工者 東京都港区芝二丁目32番1号  
株式会社長谷工コーポレーション

尚、上記数値及び添付図面等の内容は、関係諸官庁との協議等により、今後若干の変更が生じる場合がありますので、予めご了承下さい。

## 工事遵守事項及び建物による影響

### 1. 作業方法

- ① 本工事施工にあたり、工事の安全に細心の注意を払い、近隣住民の方々の生活環境を阻害せぬように十分配慮致します。
- ② 騒音・振動を伴う作業については、使用機械及び工法等を選択し騒音・振動の低減を図ります。特に杭工事は現場造成杭を採用し、騒音・振動の減少に努めます。
- ③ 近隣家屋並びに通行人の安全を図るため、作業所の周囲に仮囲い・養生シート等十分な仮設を行い、資材の落下及び塵埃等の飛散を防止します。又、天候及び作業内容に応じて散水等の処置を行います。
- ④ 工事車輛の通行、現場への出入りに際しては、交通法規を遵守することはもとより、関係官庁の指示に従うと共に、交通誘導員を配備し、交通安全に十分な注意を払います。又、現場周辺道路での路上待機は行わないよう厳しく管理します。
- ⑤ 工事は十分に注意の上、実施致しますが、万一、本工事に起因して近隣家屋及び付属物に対して損傷を与えた時は、当事者と協議の上、適切な処置 (補修・損害賠償等) をとります。又、周辺道路等に損傷を与えた場合は、所轄官庁と協議の上責任をもって対処します。
- ⑥ 作業所には工事監督者を常駐させ、作業全般の管理を行うと共に近隣住民の方々の申し入れに対応できるようにします。

### 2. 作業時間・休日

- ① 作業時間は午前8:00より午後6:30までとします。(但し、コンクリート打設後の床ならし作業につきましては作業時間を延長させて頂きます。)
  - ② 日曜日は作業全休とします。
- ※下記の事情によりやむを得ない場合、又は騒音・振動による御迷惑の少ない内装工事等を行う際には、上記時間外及び日曜日にも作業を行う場合もありますので、ご理解、ご協力を頂きますようお願いいたします。

- \* 重量物等の搬出入時間及び方法につき、所轄警察署から指示がある場合。
- \* 交通事情等の理由によりコンクリート打設作業が定時に終了しない場合。
- \* 緊急又は保安上の事情がある場合。
- \* 天候等により著しく工程が遅延した場合。

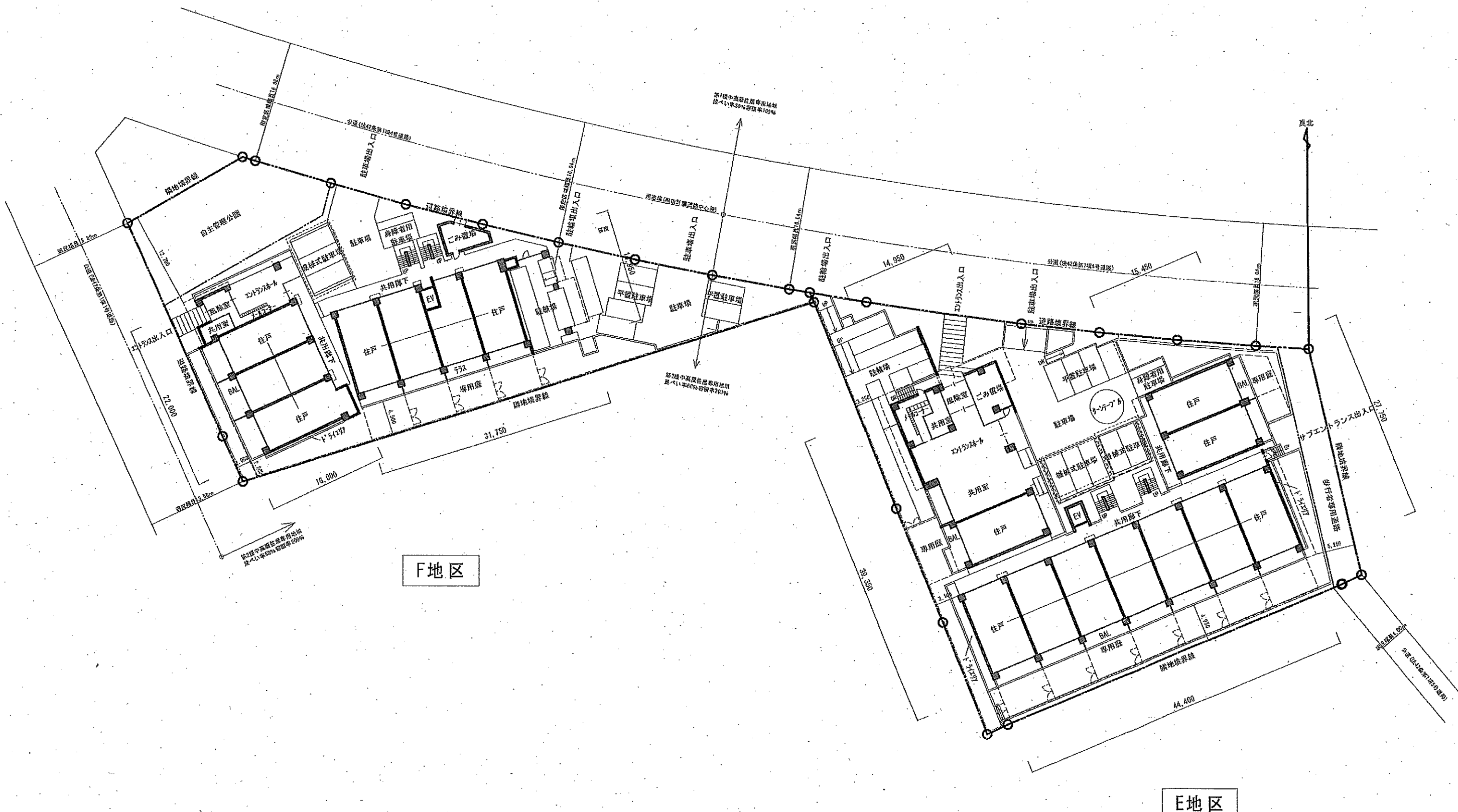
### 3. テレビ電波受信障害

- ① 本建物に起因してテレビ電波受信障害が発生した場合は、速やかに対応し必要な受信障害対策を講じます。
- ② 上記の調査及びテレビ受信障害対策は、事業者側の費用負担にて行います。

### 4. その他

- ① 工事期間中は、外部より見えやすい場所に週間工程表を掲示します。
- ② 工事着手前に、工事責任者の氏名・連絡先等を近隣住民の皆様にお知らせします。

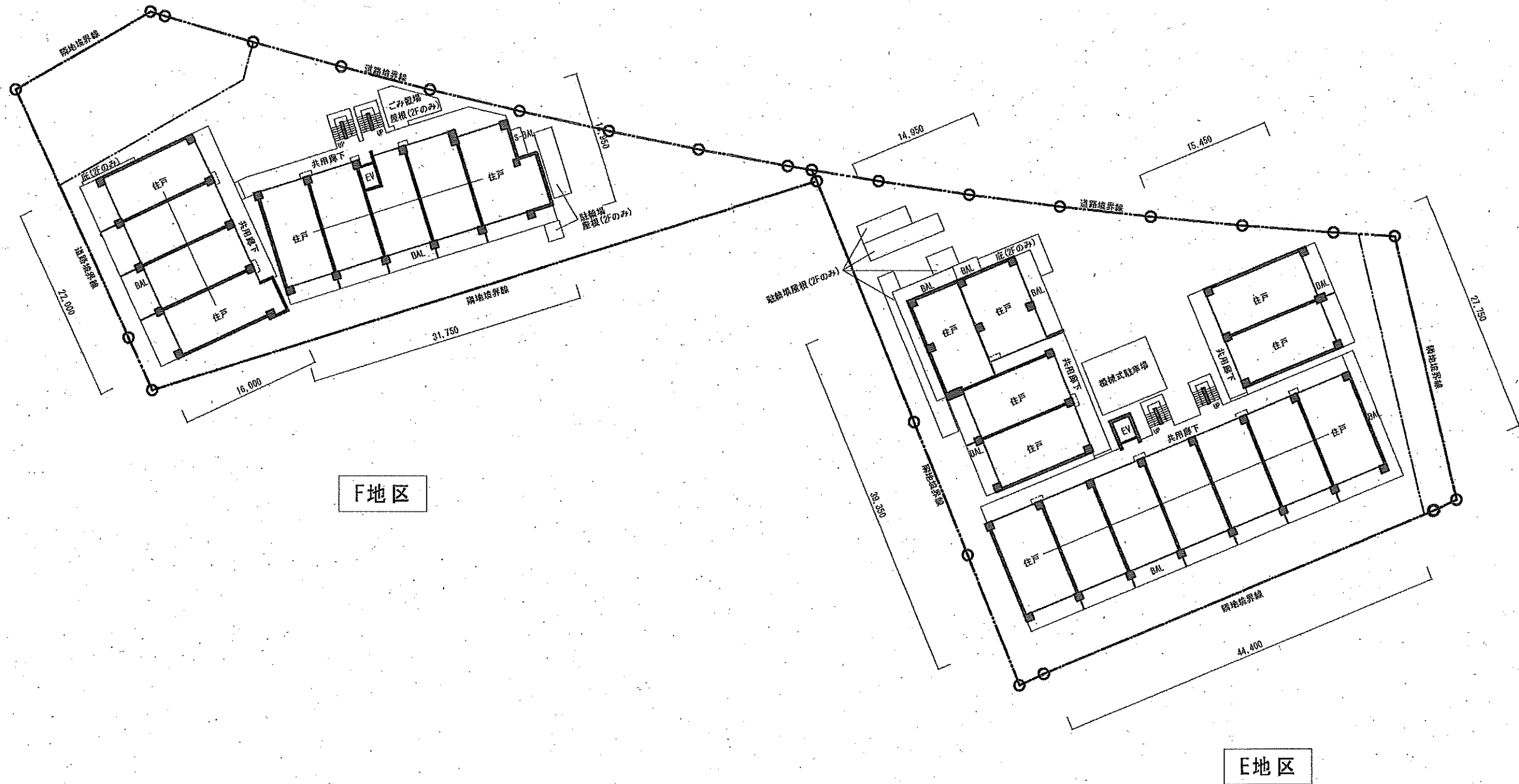
以上



F地区

E地区

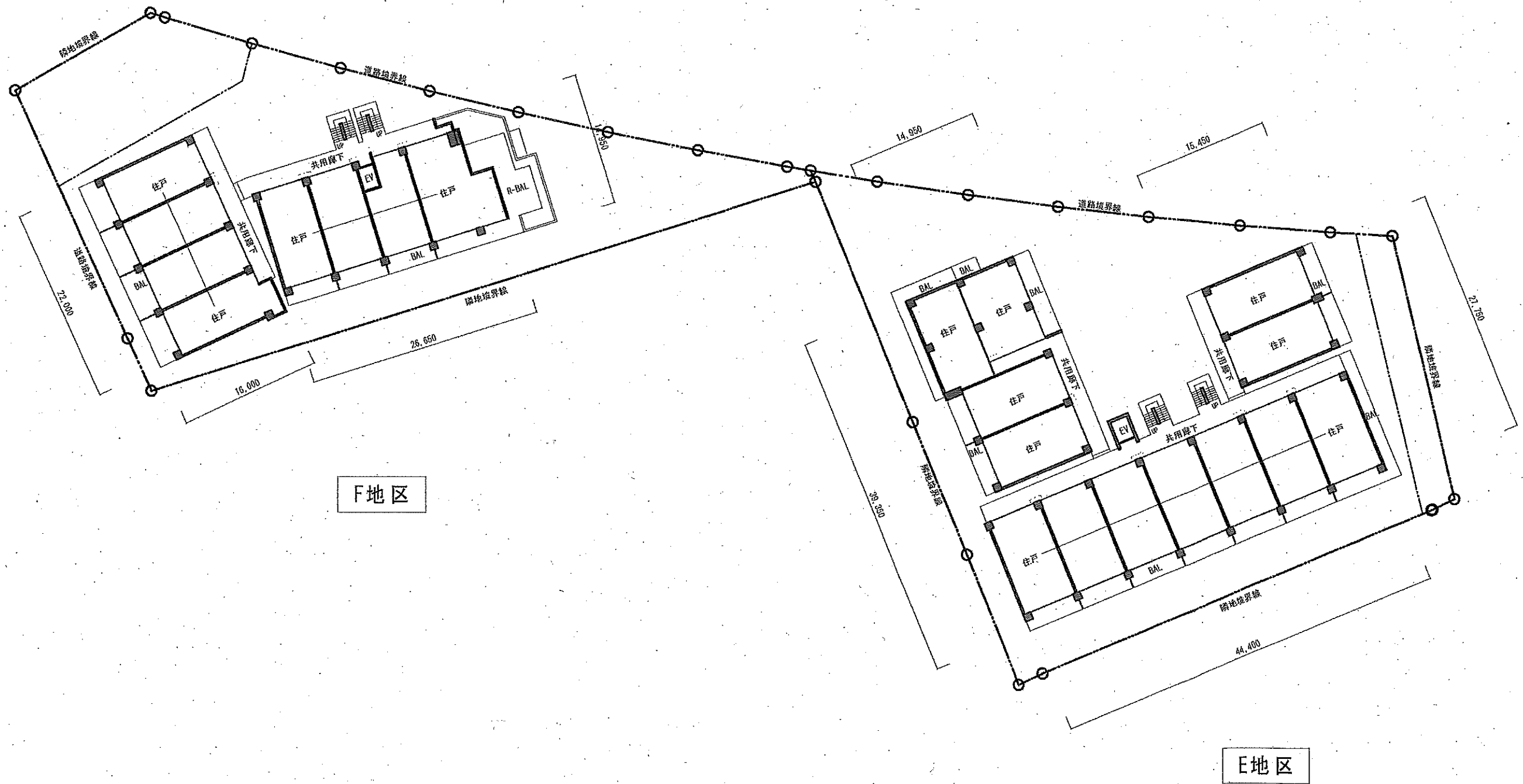
※図面内容につきましては、関係諸省庁との協議及び施工上の理由により、今後変更・修正する場合があります。



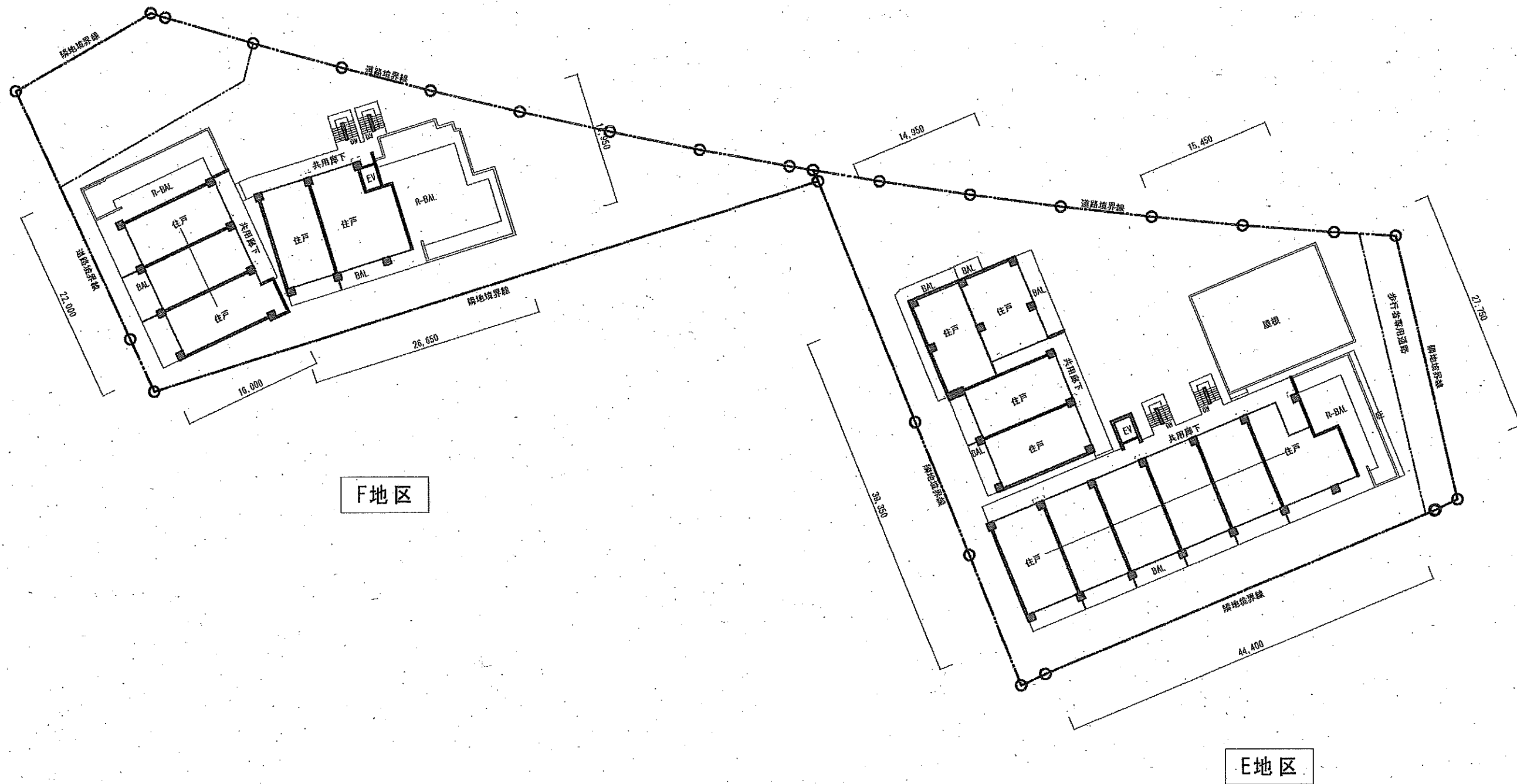
F地区

E地区

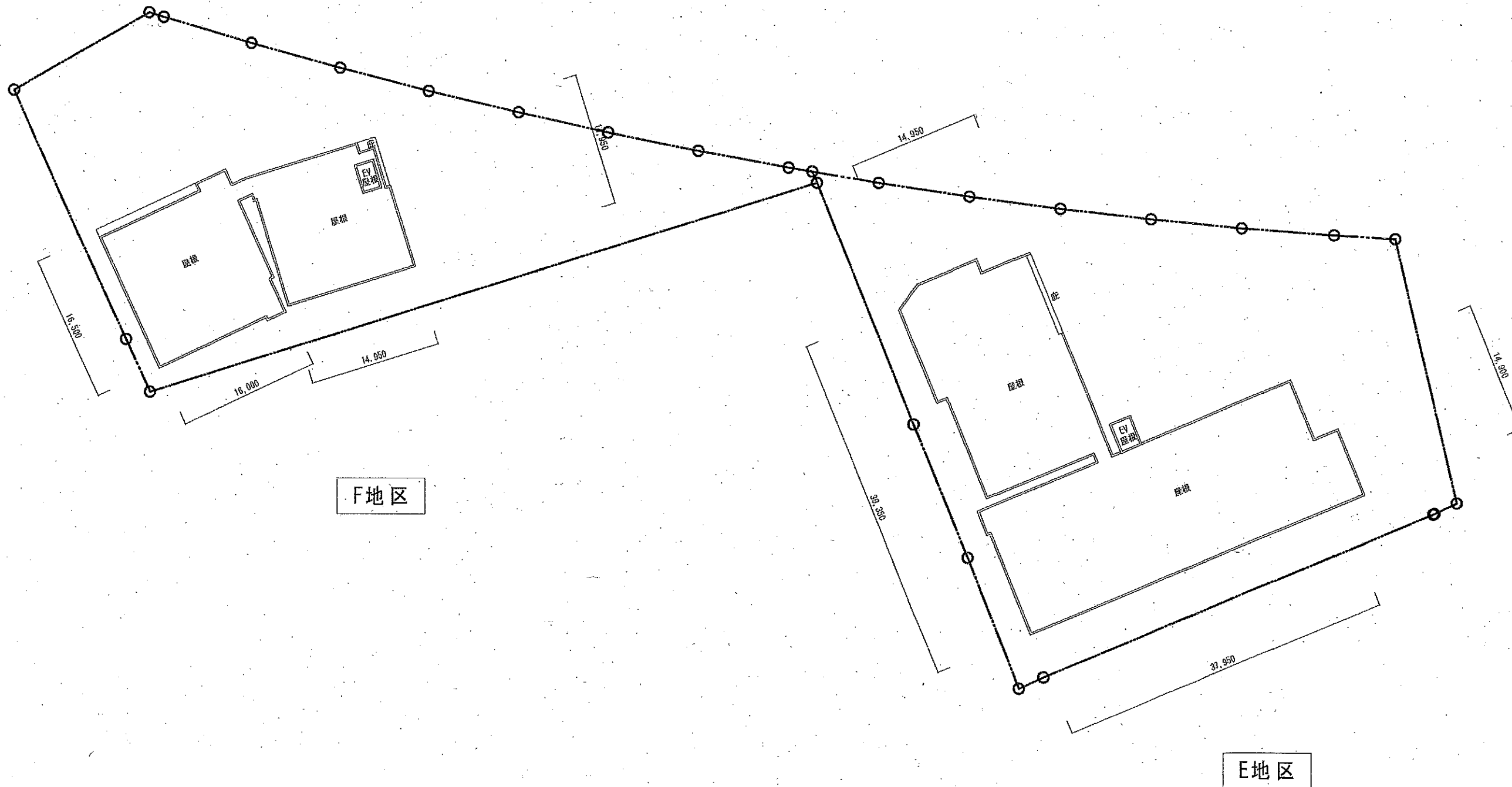
※図面内容につきましては、関係諸省庁との協議及び施工上の理由により、今後変更・修正する場合があります。



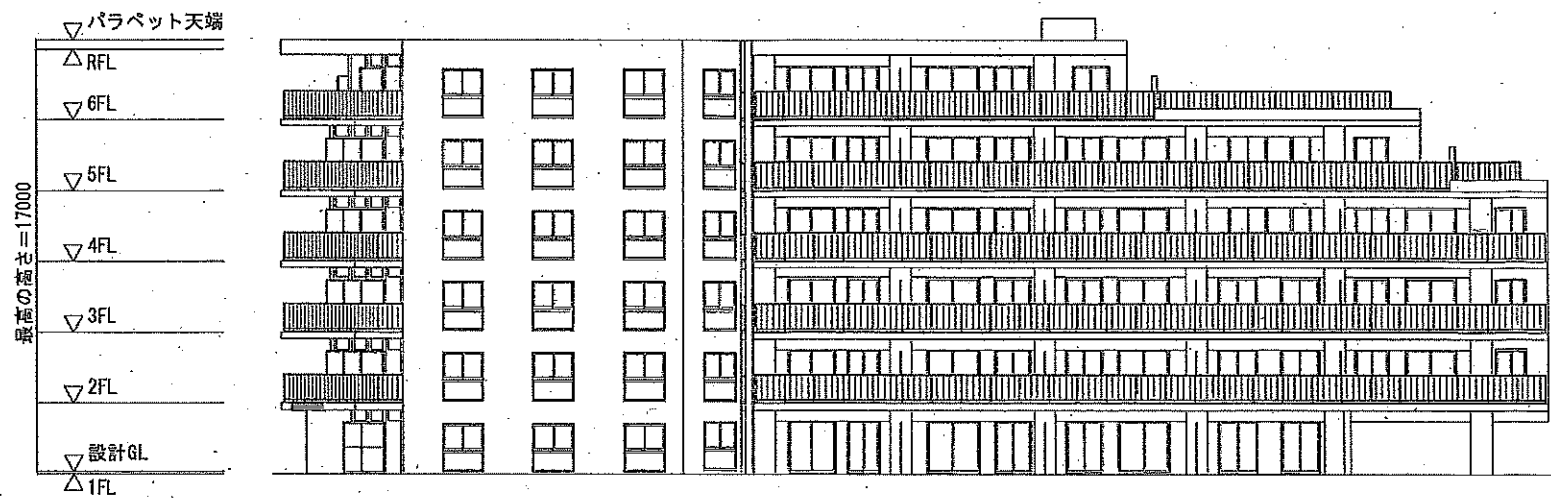
※図面内容につきましては、関係諸省庁との協議及び施工上の理由により、  
 今後変更・修正する場合があります。



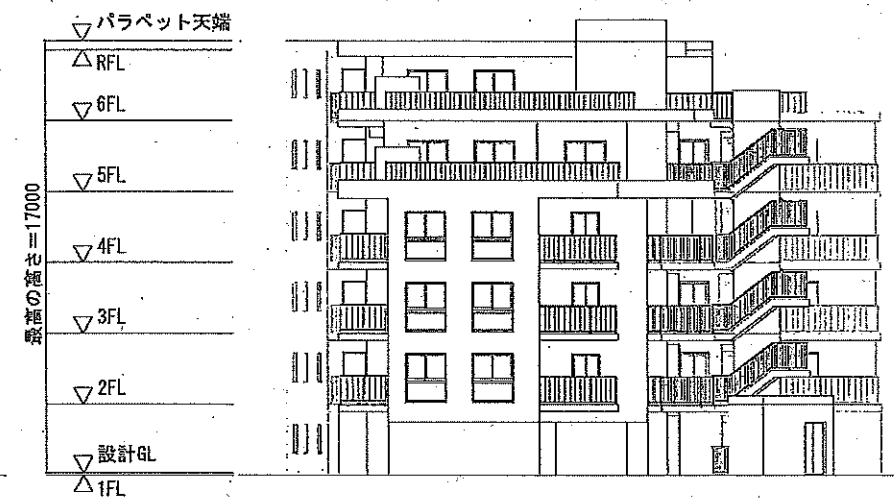
※図面内容につきましては、関係諸省庁との協議及び施工上の理由により、今後変更・修正する場合があります。



※図面内容につきましては、関係諸省庁との協議及び施工上の理由により、  
今後変更・修正する場合があります。



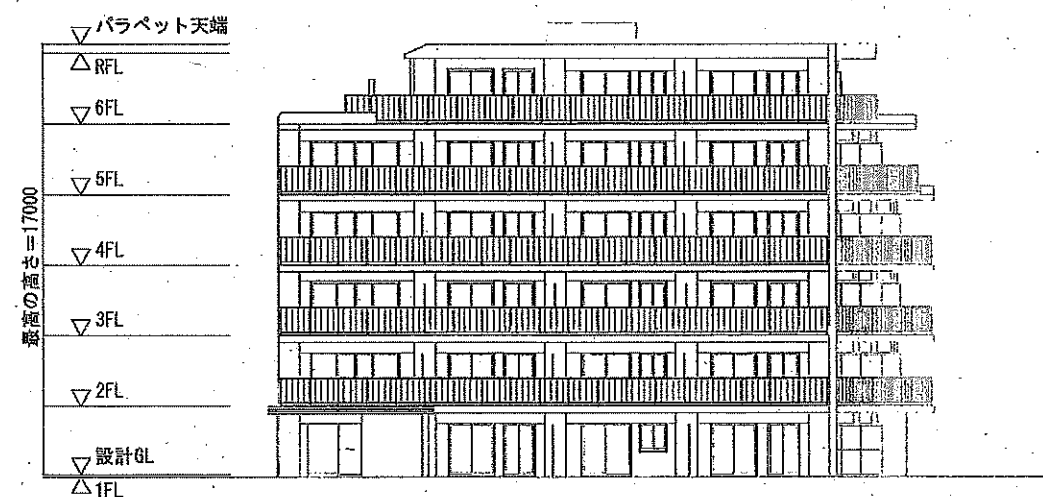
F地区南側立面図



F地区東側立面図

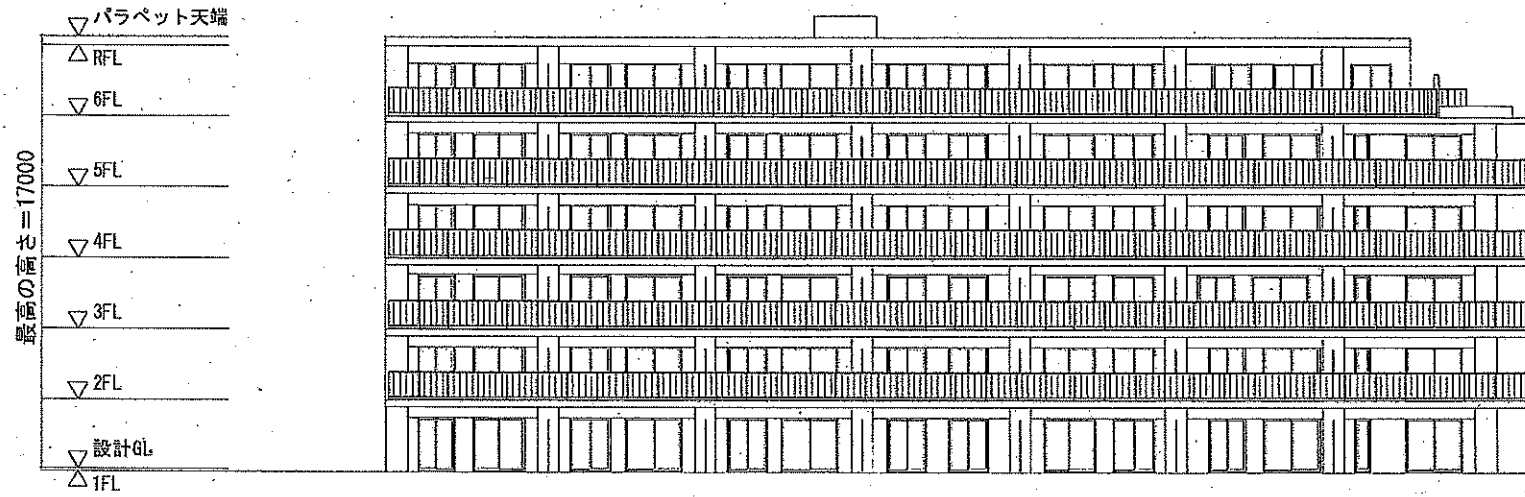


F地区北側立面図

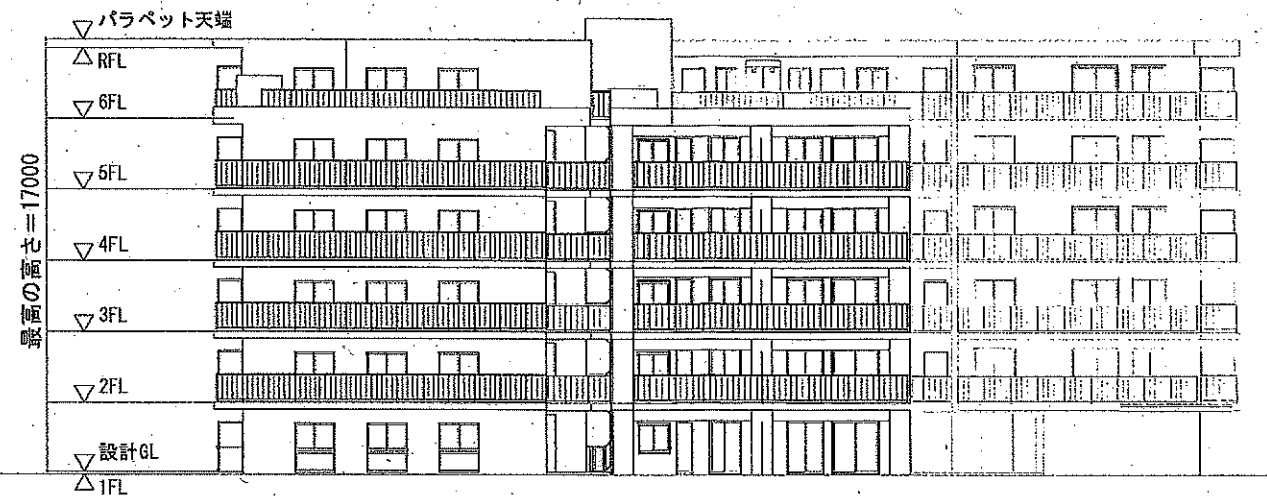


F地区西側立面図

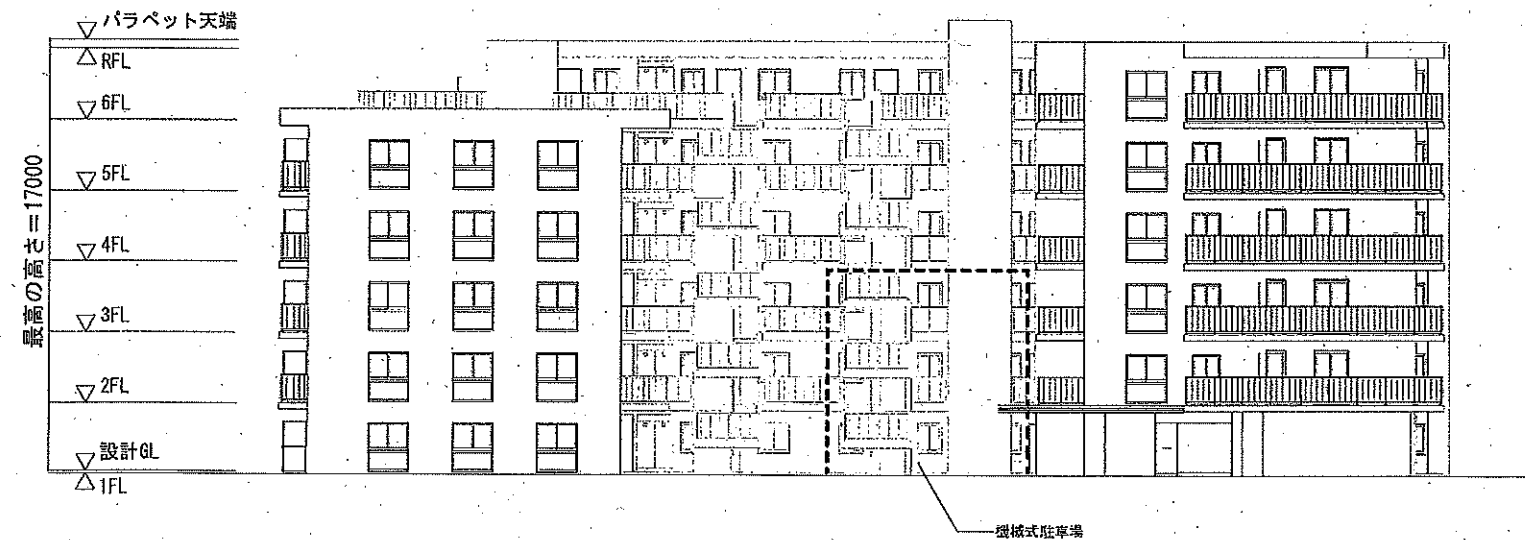
※図面内容につきましては、関係諸省庁との協議及び施工上の理由により、今後変更・修正する場合があります。



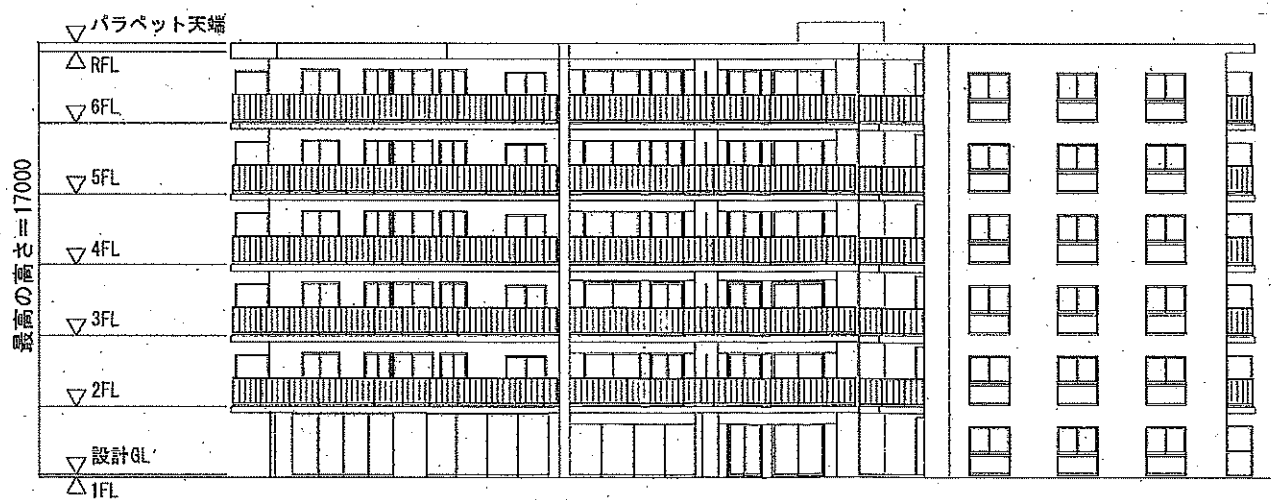
E地区南側立面図



E地区東側立面図



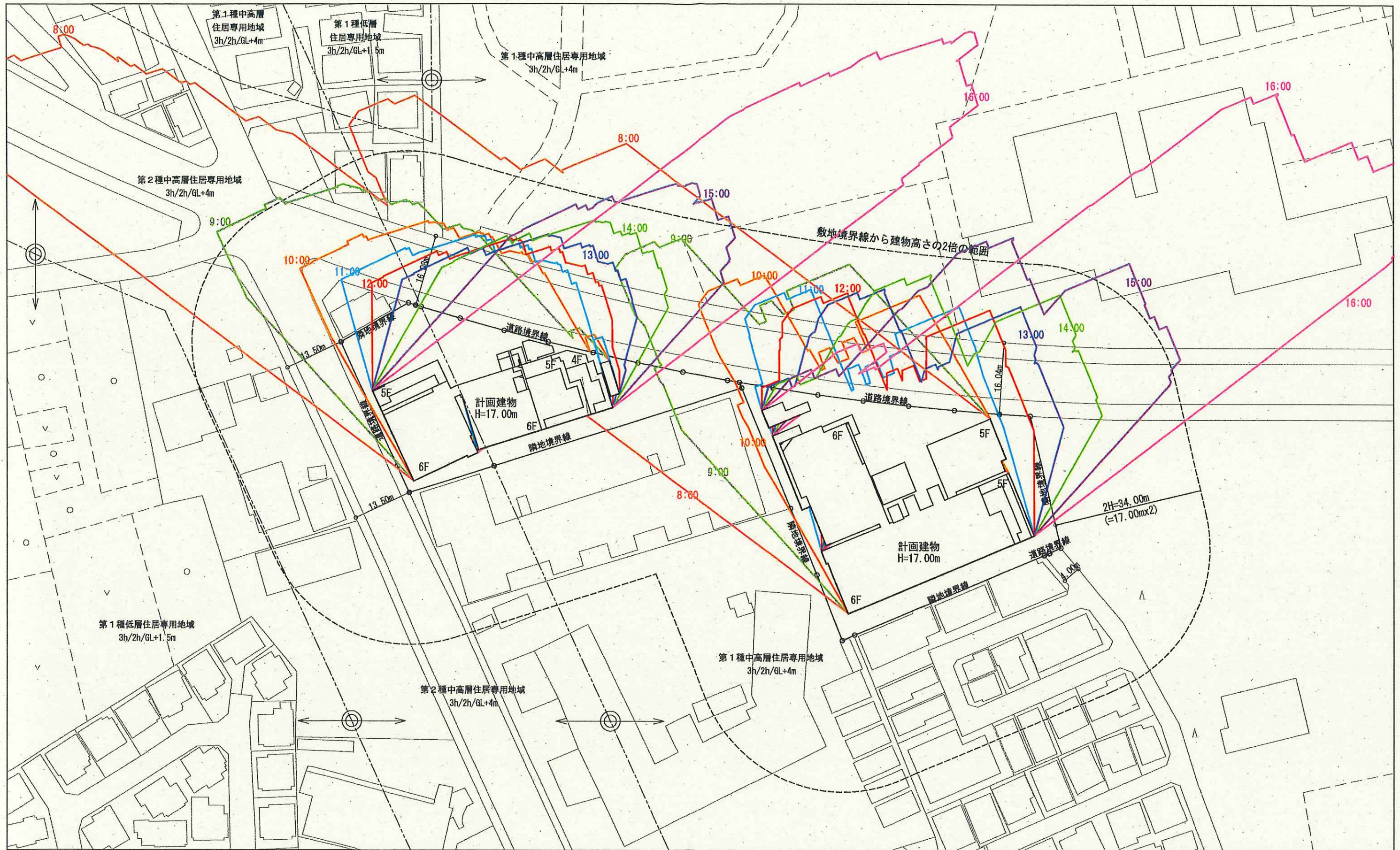
E地区北側立面図



E地区西側立面図

※図面内容につきましては、関係諸省庁との協議及び施工上の理由により、今後変更・修正する場合があります。





縮尺: 1/800  
 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

この図は、冬至(12月22日頃)における地盤上(計画地内における地盤高さ)に、計画建物以外の建物が無いものとして、計画建物により生じる各時刻の日影の外郭線を一面に表したもので、その線の内側がその時刻において日影になる範囲です。  
 それぞれの線に付いている時刻は、真太陽時(太陽が真南に来た時刻を12:00として表示したもの)による時刻表示となっており、真太陽時における時刻は、東京では標準時(一般に使っている生活時間)より、約20分早くなります。例えば、真太陽時の9:00は標準時の8:40頃に相当し、真太陽時の14:00は標準時の13:40頃になります。  
 ※計画地周辺家屋の位置・形状につきましては、基盤地図情報をもとに記載しているため、実際の位置・形状とは異なる可能性があります。  
 また、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。  
 尚、図面内容につきましては、関係諸官庁との協議及び施工上の理由により、今後、変更・修整する場合があります。

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