

# 資料2

様式第3号 (第7条関係)

2023年 3月 24日

西東京市長 宛

大規模開発事業者  
住所 新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号  
氏名 野村不動産株式会社  
代表取締役 松尾 大作  
(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 03-3348-8836

## 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) 西東京市保谷町4丁目計画
2 開発区域所在地	西東京市保谷町四丁目 1368 番 1
3 説明方法	説明会
4 説明日時	2023年3月19日(日) 14時~15時30分
5 説明者	野村不動産株式会社 斉藤、新井、羽室、片山、岩本 イーグルアイ株式会社 村松 株式会社IAO 竹田設計 上野 株式会社フォーエバーサンクス 葛西、鹿住
6 会場	コール田無 イベントルーム A、B
7 説明事項	「(仮称) 西東京市保谷町4丁目計画」資料に基づき 下記の項目について説明。 1. 計画概要 2. 案内図 3. 平面図 1階~5階 4. 立面図
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



2023年3月10日

ご近隣の皆様へ

事業主：野村不動産株式会社  
開発設計者：株式会社イーグル・アイ  
総合企画：株式会社フォーエバーサンクス

## 『(仮称)西東京市保谷町4丁目計画』 土地利用構想説明会のご案内

拝啓 時下益々ご清祥のことと存じ上げます。

さて、この度、西東京市保谷町4丁目1368番1(地番)におきまして、『(仮称)西東京市保谷町4丁目計画』(共同住宅、戸建て、道路、公園)の建築を予定しております。

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、下記のとおり土地利用構想に関する説明会を開催させて頂くこととなりましたので、ご案内いたします。

また、個別訪問による説明、電話によるご質問等への対応もさせて頂く所存でございますので、ご希望の方はお手数ですが下記までご連絡頂きますようお願いいたします。

何卒、ご理解とご協力を賜わります様、宜しくをお願いいたします。

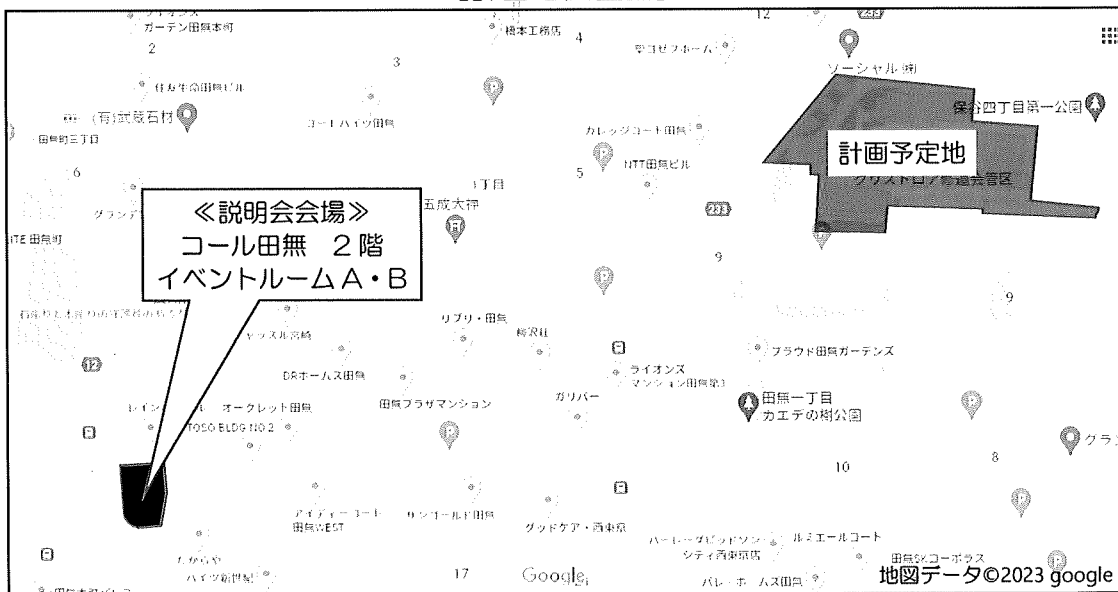
敬 具

### 記

- 日 時 2023年3月19日(日) 14時~15時30分  
※終了時刻は状況により前後する場合がございます。
- 場 所 西東京市田無町3丁目7番2号2階  
コール田無 イベントルームA・B(下記の案内図をご参照ください。)
- お問合せ先 株式会社フォーエバーサンクス  
(担当者) 葛西(カサイ)・竹満(タケミツ)・鹿住(カズミ)  
(TEL) 03-5733-7033

以上

### 【計画地位置図】



# 「(仮称) 西東京市保谷町4丁目計画」 説明会

2023年 3月 19日 (日) 14:00～

事業主 野村不動産株式会社

開発設計者 株式会社イーグル・アイ

総合企画 株式会社フォーエバーサンクス

## < 議事次第 >

1. 開会
2. 出席者紹介
3. 土地利用構想のご説明
4. 質疑応答

「(仮称) 西東京市保谷町4丁目計画」土地利用構想説明会 議事録

日時：2023年3月19日(月)14時00分～15時00分  
場所：コール田無 イベントルーム A、B  
参加者：46組50名  
説明者：野村不動産株式会社 齊藤、新井、羽室、片山、岩本  
イーグルアイ株式会社 村松  
IAO 竹田設計 上野  
株式会社フォーエバーサンクス：葛西、鹿住

(敬称略)

【質疑応答】

：第一種低層住居専用地域で4階建ての高さということは12mの建物を計画中の事です。第一種低層住居専用地域では高さ制限が10m又は12mで地域によって異なるようですが、西東京市を調べたところ今回の敷地は10m制限になるとありました。しかしただし書きがあり特別な理由により12mにする事も出来るようですが、特別な理由について今回はどのような理由になりますか。

：55条の認定を受ける予定との事ですが、西東京市で定めている55条の認定という事でしょうか。

：計画で道路と公園がありますが、こちらの公園は通り抜け出来るのでしょうか。

：西側道路から公園に入れるが、東側からは入れないという計画でしょうか。

：道路と公園は、敷地に関係ない方でも利用可能なのでしょうか。

【開会挨拶】

【出席者紹介】

※議事録作成のために録音する旨を出席者に伝える

【説明資料に基づき土地利用構想の説明】

【質疑応答】

野村不動産：特別な理由に関しては、55条第2項の認定を取得しておりまして、建物をセットバックし、隣地との離隔を取らせて頂いております。また歩道上空地をマンション敷地の南側と西側に設けております。隣地から離すことと空地を取ることで、12mの認定を取得しようと予定しております。

野村不動産：建築基準法で定めております55条第2項に基づき行う認定になります。

サンクス：西東京市と協議をしている中で、車両が通り抜け出来ると飛び出し事故等の安全上の懸念がある為、西東京市からはフェンス等で塞ぐようという指導を受けております。現状は通り抜け出来ないように計画しております。

サンクス：現状はそのように計画しております。

サンクス：道路公園につきましては、西東京市に帰属する形になりますので、ご近隣の方も利用できるものになります。

：余計なお世話かもしれませんが、四階まで13戸ずつ住戸が並ぶと思いますが、エレベーターが西側に一つの事で、東側に住んでいる方大変ではないでしょうか。

：西側の道路なのですが、セットバックし歩道が確保されるのでしょうか。また公園にフェンスを設置するとの事ですが、子供が使う公園で防犯上の問題から少し死角になるのではないのでしょうか。

：先に出来たマンションと同じ幅の歩道が出来るという事でしょうか。

：そうです。近隣住民としては犯罪の防止という観点を考えなければならず、公益に開かれる公園との事で、西側の入り口だけだと子供たちが使いづらいかと思しますので、東側に通り抜け出来るようにして頂きたい。また利用する人が少なくなると危険な公園なりかねないので、防犯上の観点から安全な公園を計画して頂ければと思いました。

：北側は住戸で東側につながっているのは、公園だけではないのでしょうか。

：車両というのは、車は通りませんよね。

：市営の公園になるという事ですね、ありがとうございます。

野村不動産：貴重な御意見有難うございます。弊社に限らず、マンションを設計するにあたって、戸数に応じて交通量計算等を用いて、使用量を仮定で算出しております。弊社の実績を鑑みても、この規模であれば問題ないと考えております。

ククス：本計画の分譲マンション敷地西側につきましては、歩道上空地を設ける計画となります。

事業主：行政との協議もございますので、現状どのようなものになりますとは言えませんが、おおよそイメージとしては南側のマンションと同じような形状のものが出来るという事になるかと思えます。幅員等、今後の協議がございましたので、詳細は控えさせていただきます。

ククス：公園の件ですが、通り抜け出来た方が良いという事でしょうか。

ククス：先程も申した通り、あくまでも西東京市から、安全対策の観点からフェンス等で塞ぐ様に指導を受けております。西東京市には今後の協議の中で本日頂いたご要望含め、お伝えいたします。車両等の出入りの部分もございますので。

野村不動産：西側から来た車両が東側の公園を抜けた際に危ないのではないかという観点から塞ぐよう指導頂いております。

野村不動産：車ではなく、車両とは自転車等の事です。東側を塞ぐ件につきましては、あくまでも西東京市からの指導によるものでそのようなお考えもあるという事です。ご近隣の方で通り抜け出来た方が良い等のご意見もあるかと思えますが、公園につきましては、最終的に西東京市が所有される公園になりますので、その辺りは西東京市の判断に委ねる部分になります。

ククス：今日の御意見も西東京市に報告いたしますので、宜しくお願い致します。

：先程の女性（ ）の意見もごもっともですが、公園の南側に保谷団地が市に換地した駐車場がございます。清掃車や私共の車両が通りますので、市が言ってることもその通りなんです。公園も近くにあり、よく子供が使っているの、出た意見も含め事業者の方で協議して頂ければと思います。

：私の家の近くに自転車置き場が設置されるとの事ですが、誰でも入れるわけではなく入居者だけが使用するものでセキュリティがあるのでしょうか。また防犯カメラは設置されるのでしょうか。

：気になるのは防犯上の部分です。屋外で駐車場と駐輪場がし字でつながっていると思いますので、防犯カメラがあればと思ったのですが。

：日照権に関しまして、4時間ですとか2時間半日が当たっていれば問題ないという法律という事でしょうか。

：日影の影響に関しては個別という事ですが、教えてほしいと伝えれば教えて頂けるのでしょうか。

： と戸建ての間に植栽がありますが、こちらはどちらの敷地になるのでしょうか。

：植栽に何か葉っぱが落ちたりした際は、マンションの管理員とお話しすればよろしいでしょうか。

サクス：ご懸念点も含め、市と協議致します。

野村不動産：セキュリティにつきましては、おっしゃる通りでございます。また防犯カメラは、通常マンションに設置いたしますが、不審な侵入者等の防犯を目的としておりますので、各入り口付近に設置される形になります。駐輪場をそのまま映すような形で設置されるかという、計画を進めてみないとわからない部分です。

野村不動産：マンションのセキュリティとして外側で施錠されておりますので、基本的には外部の方は利用できない仕組みになっております。

サクス：細かく言えば、法日影と言いまして、それぞれの隣地境界から5m と10m で線を引きます。5m のラインの内側に2.5時間以上日影を及ぼしてはいけません、又10m のラインの内側に4時間以上日影の影響を及ぼしてはいけませんという規制の中、建物を建築しなさいという日影規制がございます。本計画につきましては、基準となる地盤レベルが第一種住居地域と第一種低層専用住居地域で分かれております。第一種住居地域では、GL+4m、第一種低層専用住居地域はGL+1.5m になり、そのような用途地域に応じた日影の規制がございます。北側東側の住戸につきましては、それぞれお住いの場所によって日影の影響は変わりますので、個別のお話になるかと思えます。

サクス：はい、個別で対応させていただきます。時間を頂くかもしれませんが。

サクス：マンションの敷地になりますので、マンションで管理致します。

サクス：植栽も含めてマンションの敷地となりますので、完成後、何かございましたらマンション管理員にご連絡頂ければと思います。

：太陽光パネルを設置する予定との事ですが、ウイグル自治区の問題で、弾圧されている地域の材料や技術が太陽光パネルに使われているという現状もございますので、もし可能であれば、そのような材料は排除して頂ければと思います。

：戸建ての計画説明はあるのでしょうか。

：3階建てになる事もあるのでしょうか。

：3LDKを中心とした販売になり、ファミリー層が住むという認識でよろしいでしょうか。

：工事期間中の騒音につきまして、防音パネルを設置していただけますか。また防音用にサッシをこちらの家に設置した場合の代金の補償をお願いしたい。

：①今日の説明会から今後のスケジュールに関して、教えて頂きたい。②今後説明会は何回くらい行いますか。③植栽の種類や高さはどのようなものになるかわかる時期を教えてください。④今回の計画は法令に則ったものでしょうし、違法なものではないと理解しております。一方で、相当な影響が出ると予想されますが、近隣住民に配慮した部分はどこになりますでしょうか。

：ご参考にさせていただきます。

：戸建ては21区画あるという事で細かい計画に関してはこれからになります。標識にも記載しますが、平均で110㎡ほどになります。

：2階建てになります。

野村不動産：概ね3LDKをメインとしたお住いになりまして、平均としては70㎡代を想定しております。お買い求めいただいた方が何人で住まれるかはわかりかねますが、ファミリー層をターゲットとしております。

：施工会社未定の為、工事の内容に関しましては今後ご説明したいと思います。一般的な話で申しますと、解体工事と違い、新築工事では、防音パネルを使用して行う作業はないかと思えます。また防音サッシに関しましても、通常皆様の住戸につけて作業をするということはないです。ただ、今後出来る限り配慮して工事を行っていきたいと思えます。詳細につきましては、施工会社決まり次第ご案内します。

：①今後開発事業の条例に基づき、戸建てとマンションに分かれるかもしれませんが、説明する機会があると思えます。戸建てとマンションで計画が異なりますので、どのように説明していくか今後事業者含め協議させていただきます。

②回数につきましても、流れによっても変わると思えますので、一概に何回とは申し上げられませんが、マンションのボリュームもございますので、説明会という形で検討いたします。

③植栽に関しましてはこれからになります。

野村不動産：③一旦計画を進めていきますが、今後施工してる中でも変わる可能性がございますし、またご近隣の方々が気にしている部分も様々かと思えますので、またご意見頂いて可能な範囲で検討出来ればと考えております。

：④今回、55条の認定の件でお話しした通り、できる限り境界から離隔を取り計画し

：案内図に記載がある赤いラインは何を示しているのでしょうか。

：5月の着工までに、文書にして少なくとも10月までに説明会があるという事ですか。

：土地利用構想の説明会は今回の説明会で終了という事ですが、また計画が煮詰まった段階でもう一度説明会があるという認識でよろしいのでしょうか。

：その際にどのような部分を変更しましたという文章が出てくるという事でしょうか。

：出来れば、今回出た意見を纏めて、意見毎にどのようにするのか文書で出していただけますでしょうか。

：西東京市がどのようなことを言ってるのかも知りたいんですが。

：説明を何回やっていただけるのかという部分で、お話が進んでおりますが、こちらとしても戸建てで意見もございますので、例えば要望すれば別途集まって話し合い等も応じて頂けるのでしょうか。

：以前プラウドガーデンを建てた際に、保谷団地として市に意見書を出したりして、要望させて頂いたが、その内容は把握されているのでしょうか。その内容を踏まえて今後の計画を進めて頂きたい。何度も同じことを伝えるのは面倒なの

ているという部分が大きな配慮だと思っております。また植栽帯を多く配置している点も大きな配慮かと考えております。

サクス：土地利用構想の届け出の際に必要な書類で、道路に面しているという印で書いたものですので、特に意味は御座いません。

サクス：説明会に関しては、その予定です。

野村不動産：本日の内容に関しましては西東京市に報告書を提出致します。マンションの詳細に関しましては中高層条例に基づいて今後ご説明させていただき、戸建てにつきましても別途説明させて頂く予定です。土地利用構想に関する改めての説明会につきましては、現状予定しておりません。

サクス：土地利用構想につきましては今回の説明会で終了となりまして、また次の条例に移りますが、その際に変更した内容や詳細も含めまたこのような場を考えていきたいと思えます。

サクス：文章というよりは、図面をこのように変えました等の説明になるかと思えます。今日の意見を踏まえた形で、説明したいと考えております。

サクス：今回は土地利用構想の説明会ですので、次の条例に移った時に、検討した結果が出せると思えます。文書で出すというのは中々難しいです。西東京市との協議の中で今後進めていきますので、ご理解いただければと思えます。

サクス：いずれにしても次の段階の説明が6月頃に出来るかと思えますので、改めてその場でご報告致します。

サクス：次の条例もございますが、ご要望があれば我々窓口である(株)フォーエバーサクスで承りますので、宜しくお願い致します。説明会は次の条例での説明会になるかもしれません。回答出来る部分に関しましてはその場で回答させて頂きませんが、回答出来ない部分もあるかもしれません。

サクス：こちらでも確認させて頂きます。場合によっては書面を頂いたりするかもしれませんが、宜しくお願い致します。ただ今回保谷団地に限っては、マンションではなく戸建ての工事になり、工事によっても変わりますので、また施工会社決まり次第、細か



で踏まえて頂きたい。

：今後の話になると  
思いますが、工事の際道路がかなり狭い  
為、誘導員を多く配置して頂きたい。また  
角が少し隅切りしており、見通しが良く設  
計して頂けているのかなと思いましたが、直  
角にぶつからないような形にして頂きたい  
です。

：参加者以外の方にも情報共有と  
して、今日の内容を配布して頂けないでし  
ょうか。

：駐輪場の形状はどのような  
ものでしょうか。

：二段式になると音が気にな  
るので、そこも配慮して頂きたい。

：シャッターがありますが、  
音がうるさいものなのでしょうか。

：駐輪場の隣にキュービクル  
がありますが、騒音や健康に被害を及ぼし  
たりするものでしょうか。

：電磁波の問題で、健康被害  
が発生する等聞いた事がありますが、その  
辺りも大丈夫でしょうか。

：保谷新道やライオンズさんのお隣の歩道が狭いので、もし市  
にその辺り要望が出来るのであれば、お願  
い致します。

い話が出来ればと考えております。また回  
答内容も変わる可能性がございますので、  
宜しくお願い致します。

サクス：工事に関しては、安全対策も含めた内容を  
今後ご案内出来たらと思います。6m道路  
の安全対策につきましては、ご要望として  
承ります。

サクス：記録の共有につきましては、議事録を作成  
しまして今後市にも共有させて頂く形に  
なると思います。今後関係者で簡単な概要  
であるとか、又は今回お配りした資料を配  
布しご意見を賜るか等色々と検討してい  
きたいと思います。

サクス：現状未定です。

サクス：今後になりますがそういった部分も配慮  
検討させて頂ければと思います。

サクス：リモコンで開けるような形になるかと思  
いますが、ご近隣の方々にご迷惑をおかけ  
しないように機種選定をしていきたいと  
思います。

サクス：受変電設備になりますので、健康に害を及  
ぼすものではございません。騒音もほとん  
どしません。

野村不動産：通常弊社も多く分譲マンションを計  
画させて頂いており、設置させて頂いてお  
りますので、ご理解いただければと思いま  
す。個人的な意見になりますが、携帯電話や  
ホットカーペット等はキュービクルよりも  
より多くの電磁波を発しておりますので、  
そういったものに比べると影響度合いは低  
いと考えられますのでご理解いただければ  
と思います。

サクス：西東京市にこういった要望が有ったとい  
う事も伝える事は出来ますが、我々の方で  
道路全体の要望を出すというのは難しい  
話かと思えます。少なくとも本日説明しま  
した、マンション側の歩道上空地をつくる  
等ご協力出来ればと思いますので、宜しく  
お願い致します。

トクズ: ご質問が無いようですので、以上を持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

令和5年3月

ご近隣にお住まいの皆様へ

事業主 野村不動産株式会社  
開発設計者 株式会社イーグル・アイ  
総合企画 株式会社フォーエバーサンクス

## 『(仮称) 西東京市保谷町4丁目計画』に関するご案内

拝啓 時下益々ご清祥のことと存じ上げます。

さて、この度、西東京市保谷町四丁目1368番1(地番)におきまして、『(仮称)西東京市保谷町4丁目計画』の建設を予定しております。

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、本物件の計画概要をご案内させていただきます。

何卒ご理解、ご協力を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

なお、計画に関するご質問等のお問合せは、下記お問い合わせ先までご連絡を賜りますよう、お願い申し上げます。

敬具

### ■お問い合わせ先

株式会社フォーエバーサンクス

住所：東京都港区東新橋二丁目3番14号

担当：葛西(カシ)、竹満(タケミツ)、鹿住(カスミ)

電話：03(5733)7033

### ■計画概要

【開発事業名称】(仮称)西東京市保谷町4丁目計画

【開発事業の目的】戸建て住宅及び共同住宅建築

【開発区域所在地】西東京市保谷町四丁目1368番1(地番)

【開発面積】6,756.99㎡

【地域・地区等】

- ・用途地域：第1種住居地域・第1種低層住居専用地域
- ・建ぺい率/容積率：60%/200・50%/100%
- ・高度地区：第2種高度地区・第1種高度地区
- ・防火地域：準防火地域
- ・日影規制：4h~2.5h(GL+4.0m)・4h~2.5h(GL+1.5m)

【開発事業の予定】令和5年10月1日～令和8年3月31日

【土地利用構想の基本事項】

- ・土地利用の方針：  
共同住宅と戸建ての融和した、安心安全な空間と新しい街並みの街づくりを目指します。
- ・公共公益施設の整備方針：  
道路と公園を新設して西東京市へ帰属します。
- ・周辺環境及び景観の保全の方針：  
共同住宅の隣接境界沿いには、植栽やスペースを設けて、建物による圧迫感を極力軽減できるよう努めます。

### 【建築概要】

<共同住宅(分譲)>

[建築面積] 1,670.24㎡ [延べ面積] 4,808.79㎡

[構造] 鉄筋コンクリート造 [階数] 地上5階建

[建物高さ] 15.45m [戸数] 54戸

[予定工期] 令和6年5月～令和8年3月

[管理形態] 引渡し後、管理組合を結成し、管理会社へ管理委託予定

<戸建住宅(分譲)>

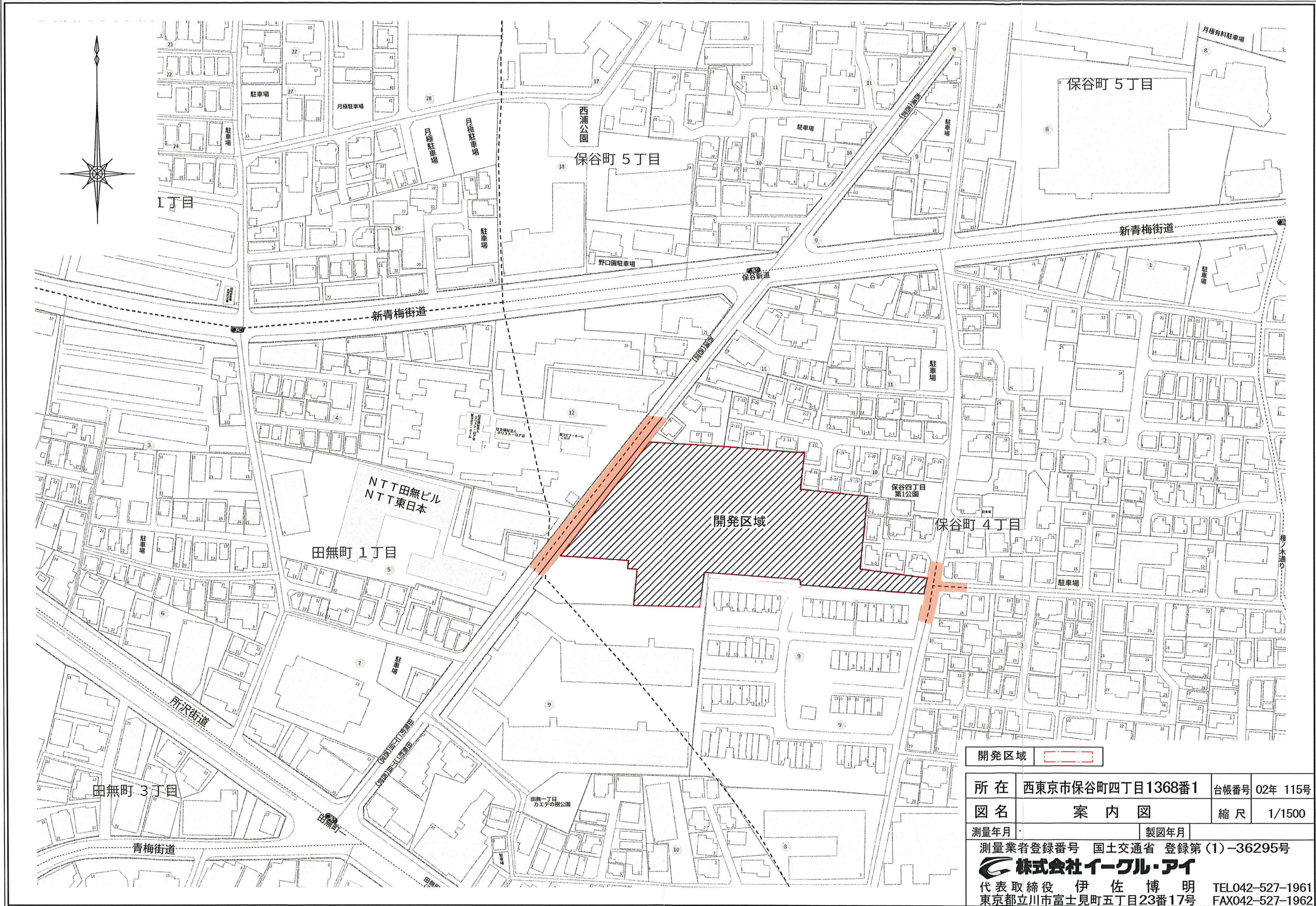
[構造] 木造 [区画数] 21区画

[階数] 地上2階建

[予定工期] 令和6年6月～令和7年3月

※上記の計画数値・工期は行政の指導等により変更する場合があります。

以上



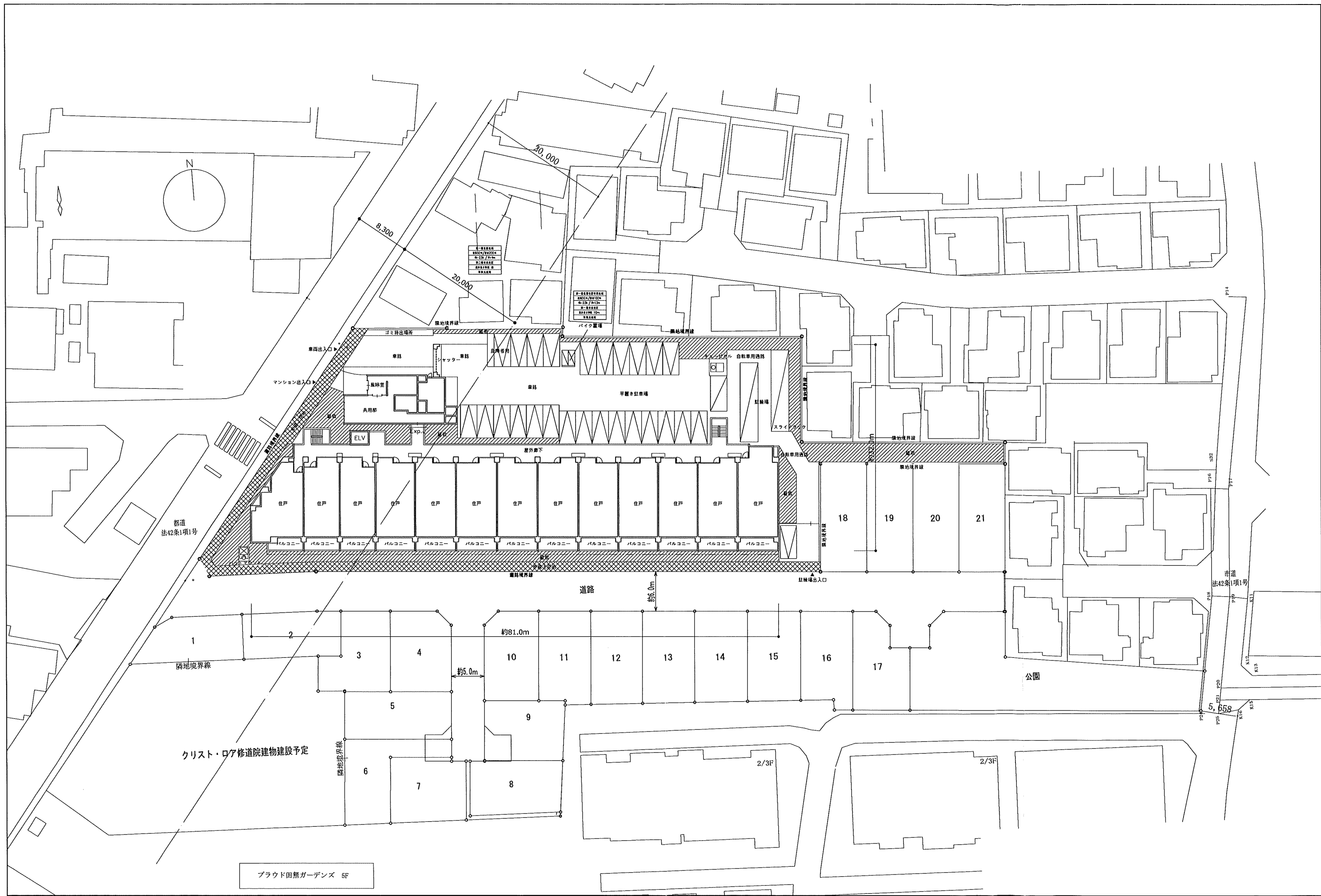
開発区域 

所在 西東京市保谷町四丁目1368番1 台帳番号 02年 115号

図名 案内図 縮尺 1/1500

測量年月 製図年月

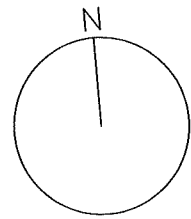
測量業者登録番号 国土交通省 登録第(1)-36295号  
**株式会社イーグル・アイ**  
 代表取締役 伊佐博明 TEL042-527-1961  
 東京都立川市富士見町五丁目23番17号 FAX042-527-1962



(仮称) 西東京市保谷町4丁目計画 新築工事  
配置図 兼 1階平面図

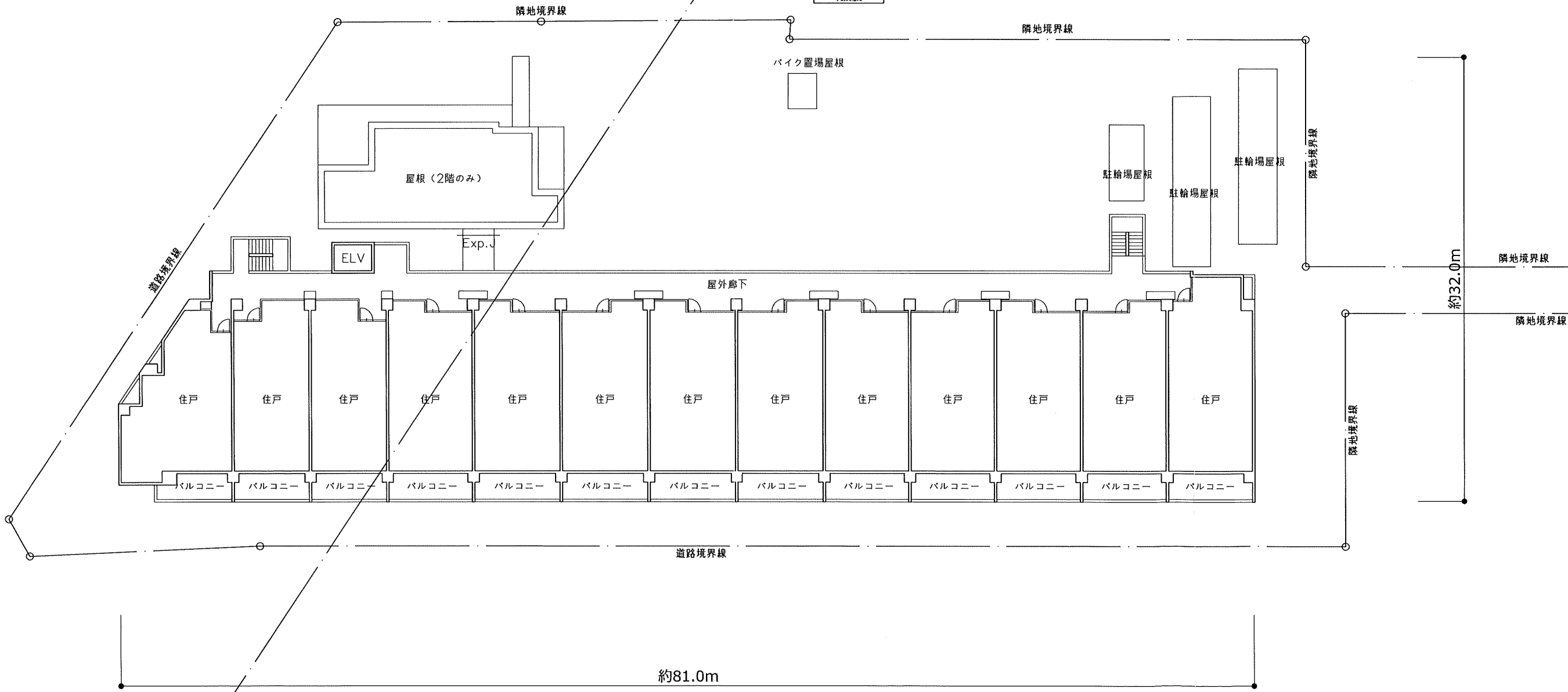
縮尺 1:500

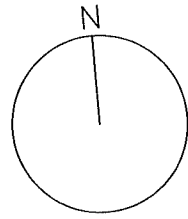
※計画地周辺の建物等は測量図を基に作成したものであり実際の状況と異なる場合があります。  
※行政指導等により計画が変更になる可能性があります。



第一種住居地域
容積50%/延床200㎡
4-2.5h / H=4m
第二種住居地域
延床面積制限 無し
準防火地域

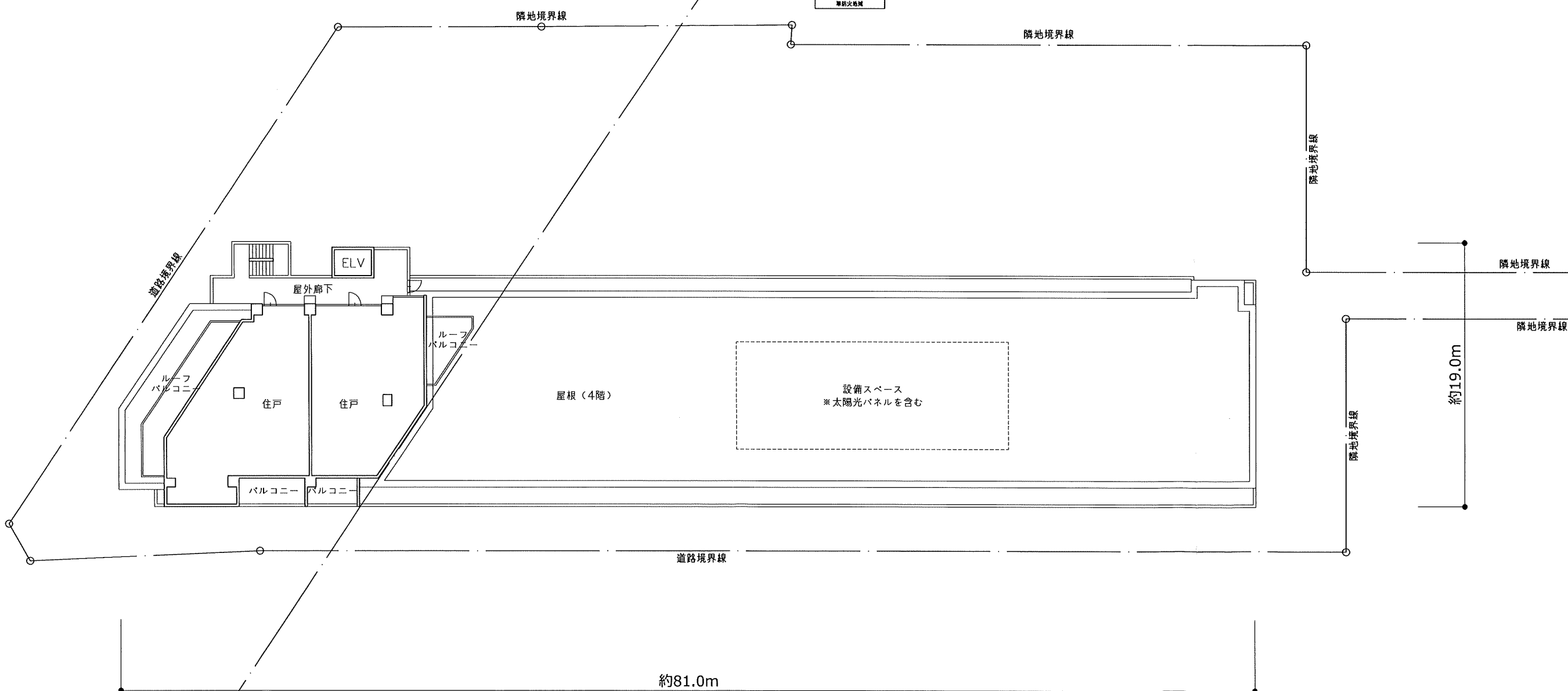
第一種住居地域準用地域
容積50%/延床100㎡
4-2.5h / H=1.5m
第一種住居地域
延床面積制限 10㎡
準防火地域





第一種住居地域
建ぺい率50%/容積率200%
4h-2.5h / H=4m
第二種住居地域
建ぺい率40%/H=3m
準防火地域

第一種住居地域
建ぺい率50%/容積率100%
4h-2.5h / H=1.5m
第一種住居地域
建ぺい率40%/H=1.0m
準防火地域

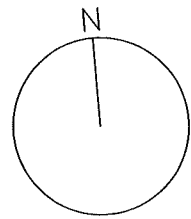


(仮称) 西東京市保谷町4丁目計画 新築工事

5階平面図

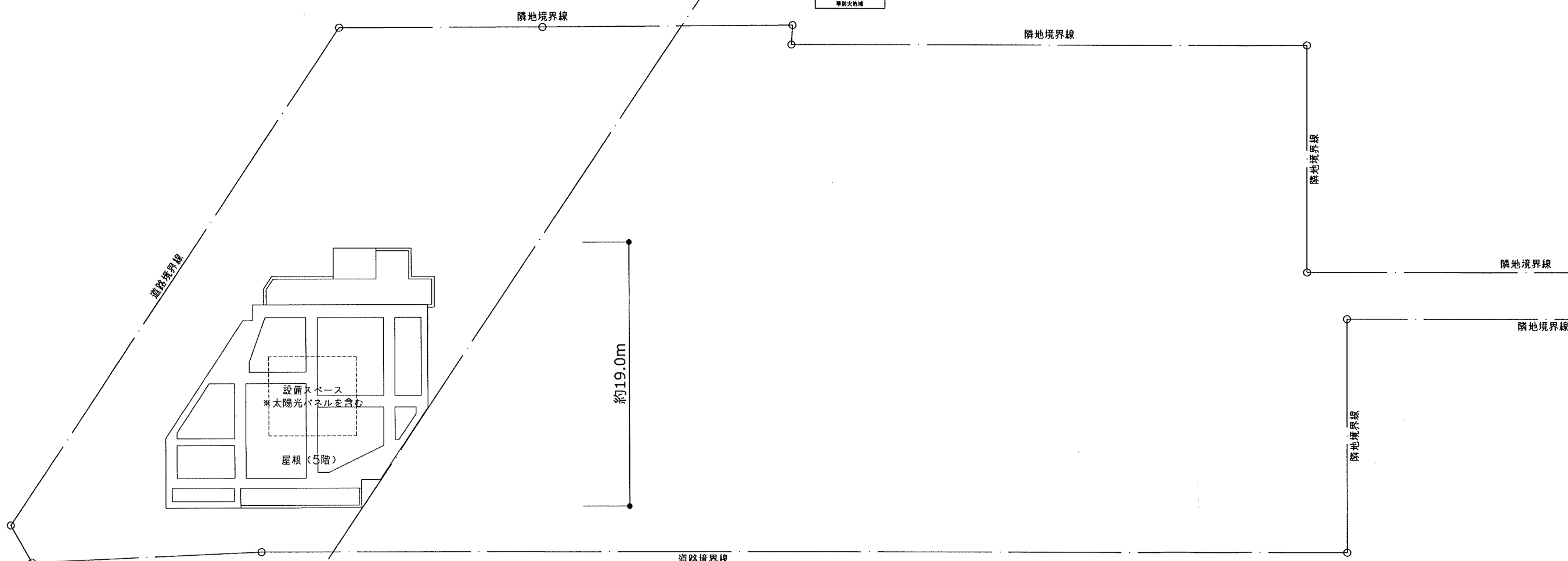
縮尺 1:300

※計画地周辺の建物等は測量図を基に作成したものであり実際の状況と異なる場合があります。  
※行政指導等により計画が変更になる可能性があります。

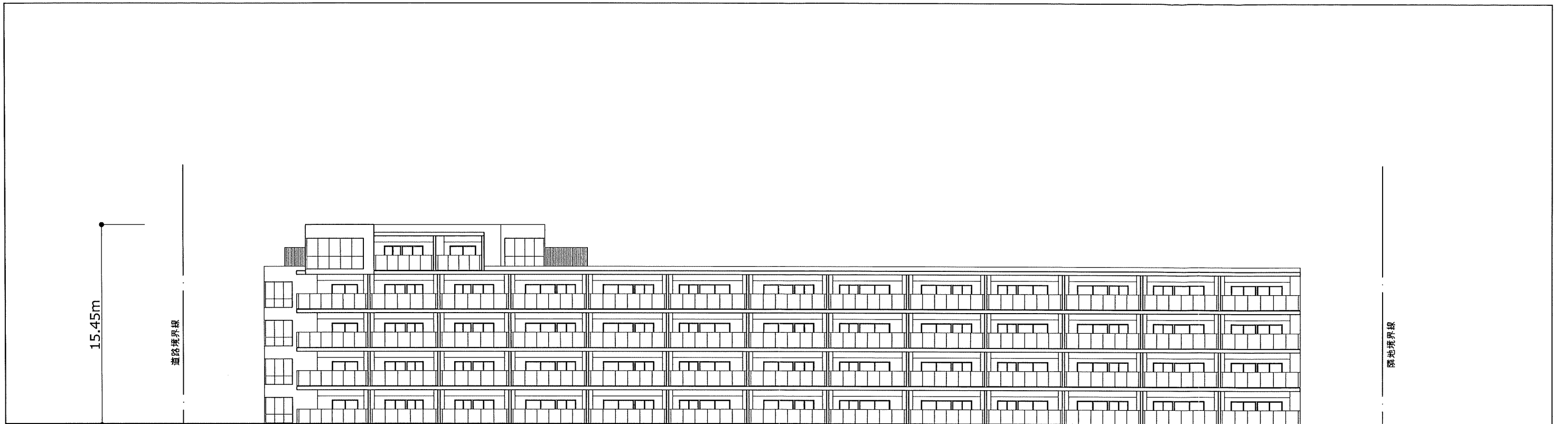


第一種住居地域
建ぺ率60%/建高200M
4~2.5h / H=4m
第二種住居地域
建ぺ率30% 建高100M
準防火地域

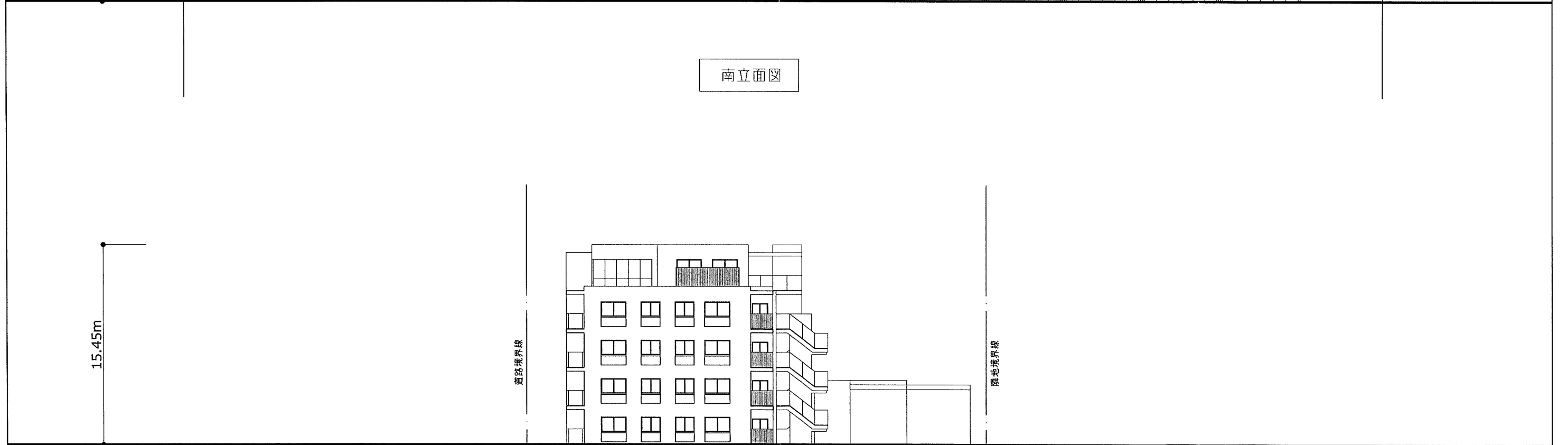
第一種住居専用地域
建ぺ率50%/建高100M
4~2.5h / H=1.5m
第一種住居地域
建ぺ率30% 建高100M
準防火地域







南立面図



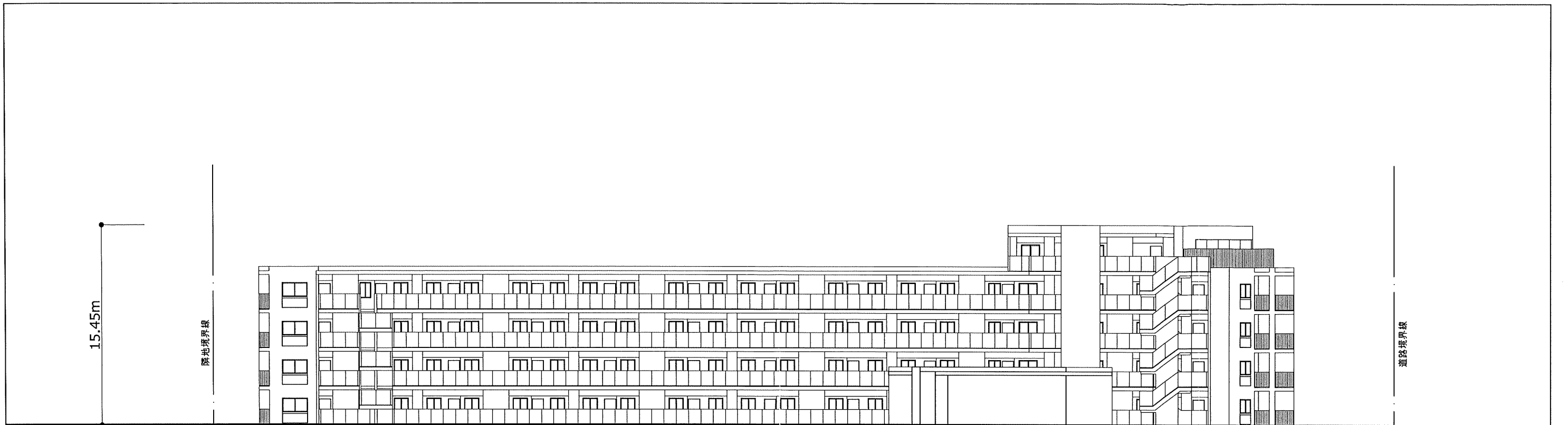
東立面図

(仮称) 西東京市保谷町4丁目計画 新築工事

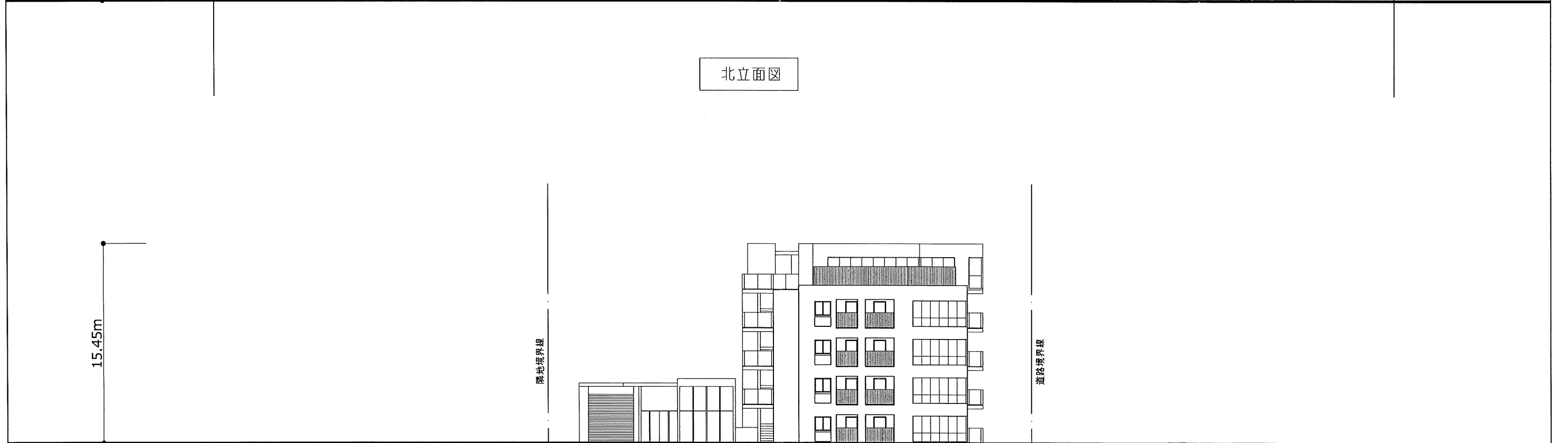
立面図-1

縮尺 1:300

※計画地周辺の建物等は測量図を基に作成したものであり実際の状況と異なる場合があります。  
 ※行政指導等により計画が変更になる可能性があります。



北立面図



西立面図