

令和5年3月29日

西東京市長 池澤 隆史 殿

住所
氏名
代表者
代表者連絡先
代表者電話番号

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

下記の開発事業に関する意見書

開発事業名称	西東京市保谷町4丁目計画(仮称)
開発事業主	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
開発事業の目的	戸建住宅及び共同住宅建築
開発区域所在地	西東京市保谷町4丁目1368番1(地番)

【本文書の目的】先日、上記の開発事業に関する土地利用構想の説明会が開催されました。我々は当開発事業主である野村不動産が約十年前に販売した戸建住宅のオーナーであり、また、当開発区域の近隣住人という立場でもあります。説明会では質疑応答及びその後の個別相談なるものはあったものの、開催時間に制約があったり、詳細は未定で回答不可という返答が多々あったり、要望がしっかり受け取られたかどうかという不安が残ったのは確かです。特に、隣地境界線に接する居住人にそれが多かったのは事実です。そこで、意見書という明確な文書の形で、我々の要望を提示致します。

それにあたり、以下のように、公園に関する意見書、共同住宅に関する意見書、戸建住宅に関する意見書、開発事業全般に関する意見書、の四つに分けて要望を述べます。要望の一覧を箇条書きの形で次頁に、更に頁を改めて、それぞれの要望の詳細及びその事由を書き記します。



意見書に記された要望一覧

【公園に関する意見書】

1. 誰もが使用できる安全な公園にしてほしい
2. 公園の東側は通り抜けできないようにしてほしい
3. 南東設置の公園出入口についての封鎖に関する要望
4. 計画されている公園の通り抜けについて
5. 公園の外灯は設置しない、または低くしてほしい
6. 公園内の設備についての要望
7. 公園に遊具は設置しないでほしい
8. 公園と隣接住宅境界部との植栽について

※ 公園東側の出入口の封鎖に関する要望は、当開発事業計画案に反するものではありませんが、説明会にて、他者から開放して欲しいとの意見があったので、念のため、要望として書き記しておきます。

【共同住宅に関する意見書】

1. 既に設置済みの太陽光パネルへの日影規制の強化措置
2. マンションの高さ制限に対する緩和措置の見直し
3. マンションとの距離、高さについて
4. マンションの駐車場およびバイク置き場の設置場所の再考
5. 駐輪場での騒音対策
6. マンションの自転車置き場について
7. 共同住宅からの“のぞき見”防止措置
8. 共用廊下の目隠し設置について
9. 「キュービクル」の静音・電磁波防止対策
10. キュービクルについて
11. 駐車場への出入りに関する騒音対策
12. 駐車場について
13. 日当たりの確保
14. マンションの運営
15. 日影図について
16. 植栽について
17. 外灯、電柱の設置位置について

【戸建住宅に関する意見書】

1. 戸建住宅に関する情報の提供
2. 日陰の最小化
3. 既存戸建住宅への日向の担保
4. 空気の流れの確保
5. 南側への建物の配置
6. 視線への配慮
7. 屋外に設置する機器の騒音や振動対策
8. 隣接する戸建住宅の窓の配置について

【開発事業全般に関する意見書】

1. 議事録について
2. 工事可能時間について
3. 開発区域と既存住宅との境界について
4. まちづくりに関する行政への要望

【公園に関する意見書】

1. 誰もが使用できる安全な公園にしてほしい

東側からは通り抜けできない公園のため、安全上、見通しの良いフェンスや柵などで囲って下さい。特に東側の道路から公園内が良く見えるよう、また、公園の柵を乗り越えて人が出たり入ったりしないように、工夫をお願いします。こちらは、市所有の公園になると聞いています。見えているのにどこから入ったら良いかわからない公園では、市民としてとても残念です。誰もが使える公園になるように、せめて新設される公園の出入口がどこにあるか東側にも示してほしいです。

2. 公園の東側は通り抜けできないようにしてほしい

公園の東側の市道は狭く交通量が多いため、通り抜け出来るようになった場合、子供の急な飛び出し等が考えられ、安全面で問題がある。また、西側（都道）から東側（市道）への抜け道として、共同住宅や戸建住宅の住人以外の利用が考えられ、防犯面でも問題がある。以上のことから、公園の東側は通り抜けできないようにしてほしい。

3. 南東設置の公園出入口についての封鎖に関する要望

事由1：出入口付近の道路事情による不十分な安全性の確保

出入口に面する公道は、青梅街道と新青梅街道をつなぐ抜け道となっているため、トラックなどの自動車の往来が比較的が多い。加えて、団地内公園や4丁目公園といった公園がすでにあり、日中子供たちが多く往来している。また、出入口は変則十字路にあたるため、特に保谷団地からの道路への侵入は北側の見通しが悪く危険が予想される。以上により、出入口付近の安全性を確保できるとは到底言えなく、封鎖を要望いたします。

事由2：ゴミやペットによるフンなどの放置問題

以前より問題になっているペットによる道路上のフンなどの被害は依然として解決されておらず、近隣住民にて自主的に清掃をしている現状があります。ゴミについても同様です。公園予定地から保谷新道側に抜けるのは、散歩道としては良い環境になることが予想されるため、この問題が増加することが予想されます。通り抜けが可能になるということはフンやゴミなどの問題が発生する要因と捉えるため封鎖を要望いたします。

4. 計画されている公園の通り抜けについて

東側は、フェンスで塞ぎ、東側道路の交通安全と公園内に車両の通行を防ぐ為と、不特定多数の方が通る事の防止・防犯の為。

5. 公園の外灯は設置しない、または低くしてほしい

公園の外灯を高く設置した場合、隣接する家屋に灯が入るなど就寝の妨げになるため、設置する場合は地面近く等、低い位置に設置してほしい。

6. 公園内の設備についての要望

街灯を設置の場合は、既存の野村戸建側に光が入り込まないように、街灯を低くするなどの対応を希望いたします。またベンチ等の設置についても、公園利用者滞留による騒音を考え、既存戸建前とは反対側且つ広い場所への設置を希望いたします。

7. 公園に遊具は設置しないでほしい

近年の在宅ワークの増加に伴い、自宅で仕事をしている方や自宅療養している方に配慮し、静かな環境を維持してほしい。

8. 公園と隣接住宅境界部との植栽について

公園内に住宅との境界線に沿って植栽を植えて、防犯とプライバシー保護の目隠しとして欲しい為。

【共同住宅に関する意見書】

1. 既に設置済みの太陽光パネルへの日影規制の強化措置

東京都では、令和4年12月の都議会にて、太陽光パネルの設置を義務付ける条例が可決されました。これは大手ハウスメーカーが義務化の対象になっています。当開発事業主もその筆頭の一つと考えられます。太陽光パネルの設置が義務付けられたものの、現在、それに必要とされる諸所の法律が整備されていません。当件も、特に、既に設置済みの太陽光パネルへの日影規制は存在しません。これまでの規制及び規制緩和（建築基準法第55条の2第3項及び第56条の2など）を太陽光パネルのそれに適用するなど、義務付けする条例が成立した今となつては指標にすらなりません。これまでの単なる日照時間を確保するための日影規制とは根本的に異なる考え方が必要になります。

太陽光パネルを義務付ける条例が成立した一方で、逆に、大手ハウスメーカーが建設するマンション側が、義務化によって設置した（及び既に設置済みの）太陽光パネルに日影をつくるという事実、事業主が当事者意識・加害者意識をあまり抱いていないのは問題であるように感じます。義務化の対象となった大手ハウスメーカーには、都と一体となつて、義務付けした条例に矛盾しない法律の早急な整備に協力して頂きたく思います。更に、国を先導する大手企業として、日影をつくる側のマンション建設にあたり、太陽光パネルに関する東京都の方針を阻害しない事業開発を履行していくことを切望します。

既に設置済みの太陽光パネルをここではAと呼びます。当開発事業計画で共同住宅が建設された場合、冬至の時期で、Aによる発電時間が1日あたり約1時間（今より）減ぜられる見込みです。これは、第一種低層住居専用地域に建設予定の4階部分の日影によるものと予想されます。冬至を境に日没方位が北側に移動することから、冬至前後の数か月間、今度は、第一種住居地域に建設予定の5階部分により日影ができます。この場合、日影をつくる建物が（先の事例より）1階分高くなるため、冬至の時期より更にAによる発電時間は減ぜられます。冬至を境にしたこの数か月間は、一年で最も発電量の少ない時期です。夏至を境にした約半年間はこれらによる日影が皆無であるのは事実ですが、受光利益という金額面から、それを考慮した発電減量の「年間平均値」（または年間合計値）を引き合いに出すのは的外れなものです。というのも、昨今の太陽光発電の導入は、金銭的な投資が目的ではなく、自己消費が基本理念となつており、同時に、災害時に備える安心感を有することに投資しているからです。この安心感というものは「最悪時」に起きる事象に対する不安を（ほぼ）無にすることで得られる感情です。従つて、今回の場合、マンション建設によって最悪時になる時期に配慮する必要がある、かつ、その時期に限定した発電減量を重視する必要があります。それは日影的に最悪時となる時期であり、また同時に発電量的に最悪時にもなり、冬至前後の数か月間に該当します。安心感があれば、そこから心の余裕が生まれ、災害時、近隣住民に電力を分け与えるという副次的効果も期待できます。

太陽光パネル A は蓄電池も備えた太陽光発電システムの一部を担うこともあって、発電量が少しでも減らされることは、システム全体の稼働効率を下げる不安感の増大を意味します。A の所有者として、十数分以内の日影の増大なら受忍する用意はできています。しかし、1日あたり（最悪時で）30分を超える日影の増大による発電減量は、当開発事業計画を聞かされる前に既に設置済みであったという事実及び東京都の方針を考えると、とうてい受け入れられる事態ではありません。更に、このような事態がまかり通れば、これが悪しき前例となり、太陽光発電を主軸の一つとするクリーンエネルギーを推進しようとする社会全体に混乱をきたす元凶となることが懸念されます。

以上のように、太陽光パネルの設置義務化を鑑みて、既に設置済みの太陽光パネルへの日影規制の強化措置に関して、以下二つの変更措置をとることを執拗に要求します。

- ・第一種低層住居専用地域の建物を 10m 以下 3 階建てとする。
- ・第一種住居地域の建物を低層住居と同じく 10m 以下 3 階建てとする。

このとき、共同住宅の建設場所は、隣地境界線に近寄るなど変更してはならない。

2. マンションの高さ制限に対する緩和措置の見直し

第一種低層住居専用地域は低層住宅における良好な住居環境を保護するために区分されている地域です。近隣住民は本地域が低層の建物しかないこと、また、良好な住環境であることを認識し、また、期待し住宅を購入・居住しており当該地域に用途地域の高さ制限を超える建物が建設されることを想定していません。そのため、法律的には緩和が認められるとしても、認められる範囲は最低限であるべきであり、近隣住人の日照や通風、街の景観を大きく変えることとなる、4階建の建物を認めるまでの緩和・建築されるべきではありません。

3. マンションとの距離、高さについて

マンションの東側が、隣接の敷地と非常に密接した計画となっており、境界線と建物との距離が狭く、圧迫感、日当たりへの影響が考えられます。

建物と隣接地への距離を保つことで、高さ上限 12メートルまで可能と市から許可されたとのことですが、マンション敷地の北東側との距離は全く取られておらず、近隣住民への配慮は全く感じられません。

マンションの東側を1戸分の横幅を減らし、マンション北東側の隣接地との距離を保つこと、また高さの上限を10メートル以内におさめることを強く要望します。

4. マンションの駐車場およびバイク置き場の設置場所の再考

第一種低層住居専用地域は低層住宅における良好な住居環境を保護するために区分されている地域です。夜間の車のエンジン音やドアの開閉音が大きいことは言うまでもありません。戸建て住宅のように駐車場所が分散され、また、遮蔽物が多数ある場合と異なり、本物件では第一種低層住居専用地域ではあまりない25台もの駐車場が集中している設計とな

っており遮蔽物も多くありません。さらに、駐車場の出入口にはシャッターが設置されるため、その稼働音も騒音の一因となります。また、駐車場は4階建てマンションに接していることから音が北側に反射することもあり、駐車場に面する近隣住人は夜間駐車場からの騒音に悩まされることとなります。よって再考を求めます。なお、上述のごとく、近隣住人は設計のマンションの高さにも驚いていることから、本意見は駐車場を廃してマンションの位置を境界線へ近寄る変更を求めるものでも、また、採光や通風を妨げる高い防音壁や樹木などの設置を求めるものではないことを申し添えます。

5. 駐輪場での騒音対策

入居時は大変静かで、以下懸念される騒音はなかった。対策を要望する。

- ① 自転車用駐輪場は、2段式ラックは設置せず、平置きのみとすることを要望。理由は、自転車置き場は、夜間の出入りも想定される。2段ラックの場合、ラックの上げ下げでの騒音が懸念されるため。
- ② 静音設備の導入。駐輪ラックを設置する場合は、利用時に騒音が発生しない設備を要望。具体的にはスライドラックは騒音の原因となる。設置する場合でも車輪止め程度を要望。理由は①と同じ。
- ③ 駐輪場は、周りに自転車用通路があることから、自転車専用と認識している。バイクの駐輪は、駐輪場とは別に駐車スペースのエリアに設置を要望。
- ④ 夜間帯等で騒音に注意するよう常設の看板等で告知を継続することを要望。
(看板は経年劣化で摩滅することないもの)

6. マンションの自転車置き場について

マンションの自転車置き場は、図面上、スライドラックを設置する計画となっておりますが、自転車の出し入れ時に、金属と自転車がぶつかって出す騒音問題が起きる可能性が非常に高いです。また、夜間、早朝時間帯の出入りの有無の問題でマンション側と近隣住民間で協議する可能性があります。

スライドラックはやめて下さい。また、自転車置き場内に監視カメラを設置して下さい。尚、録画映像の保管、管理はマンション管理組合、及び管理会社側で行うこと、近隣住民とのトラブル発生時には、マンション管理組合、及び管理会社が責任をもって対応する旨を、野村不動産とマンション管理組合、管理会社、マンションの住人各戸との間で契約書を交わすことを求めます。また、騒音の観点から、2段式ラックの採用はやめて下さい。

7. 共同住宅からの“のぞき見”防止措置

入居時は高い建物がなく、以下懸念される視線はなかった。対策を要望する。

- ・共同住宅から、ベランダや部屋等がのぞける箇所に、各階住居の窓や非常階段が設置される設計となっている。ベランダ先の1階屋根の上には布団を干している

ため、そちらも対象。

・住民に意図がなくても、のぞき見ができてしまう構造は、許容できない。構造の再検討やのぞき見防止の対策を要望。

8. 共用廊下の目隠し設置について

マンション共用廊下からの視線が気になりますので、マンション共用廊下には視線を遮る目隠しを設置して下さい。

9. 「キュービクル」の静音・電磁波防止対策

入居時は、変電設備の騒音や電磁波に対する懸念は全くなかった。対策を要望する。

・キュービクルは、変電設備と聞いている。住居に近い場所に設置されることから場所を変更するか、静音や電磁波防止対策を徹底することを要望。

10. キュービクルについて

キュービクルを近隣住民の敷地横に設置する計画となっておりますが、騒音、振動、故障時の危険性が懸念されるため、近隣住民の敷地との距離を離して下さい。

説明会では「音、電磁波等は人体や日常生活に問題ない設備だ」と野村不動産側が主張していましたので、ならば尚更、マンション側に設置して下さい。

11. 駐車場への出入りに関する騒音対策

入居時は、車の出入りの騒音に対する懸念は全くなかった。対策を要望する。

・駐車場への出入りは、開閉式の設備を導入予定と聞いている。夜間を含め騒音対策を要望。

12. 駐車場について

駐車場が近隣住民の敷地と隣接しており、騒音及び排気ガスでのトラブル発生が予想されるため、近隣住民との隣接する駐車場は前向き駐車、及びアイドリングストップを義務付けして下さい。尚、「前向き駐車、アイドリングストップ」する旨を駐車場に掲示して下さい。

近隣住民とのトラブル発生時には、マンション管理組合、及び管理会社が責任をもって対応する旨を、野村不動産とマンション管理組合、管理会社、マンションの住人各戸との間で契約書を交わすことを求めます。

13. 日当たりの確保

・ベランダ、1階・2階窓、ベランダ先の1階屋根の上（上記共同住宅からの“のぞき見”防止措置を参照）での日当たりを、従来通り確保することを要望。1年間を

通して、日当たりに変化がないことを要望。また、事前にその確認がしたい（外部業者の定量的検査結果文書等）。

・屋根の上に、将来的に太陽光パネルの設置を検討。本件により日当たりに影響がないことを要望、また、事前にその確認がしたい（外部業者の定量的検査結果文書等）。

14. マンションの運営

- ・共同住居の駐車、駐輪スペース等管理エリアでのごみ対策の徹底を要望。
- ・その他、騒音・ごみ問題等が発生した場合の、対応窓口（管理会社等）の案内を要望。

15. 日影図について

各近隣住民への日当たりの影響が確認できるよう、野村不動産、建設会社等は、建設計画が確定する前（計画変更が可能な時期）に、『時刻日影図』と『等時間日影図』を近隣住民に対し必ず提出して下さい。マンション及び戸建ての建設計画、図面が変わる場合は、都度、二つの日影図を近隣住民に提出して下さい。

16. 植栽について

マンションと近隣住民との間に設置予定の植栽は、高木、落葉樹、花粉の飛散が多い、虫が寄ってくる種類はやめて下さい。また敷地面積に対する植栽の数を少なく制限して下さい。

また、植栽の管理、剪定、清掃はマンション管理組合、管理会社がすること、近隣住民とのトラブル発生時には、マンション管理組合、及び管理会社が責任をもって対応する旨を、野村不動産とマンション管理組合、管理会社、マンションの住人各戸との間で契約書を交わすことを求めます。

17. 外灯、電柱の設置位置について

マンション周辺、駐車場、駐輪場に外灯を設置すると思いますが、近隣住民の敷地に隣接した場所、近隣住民の窓付近には外灯を設置しないで下さい。

また地震発生時の倒壊が懸念される為、外灯用のポール、電柱等を近隣住民の敷地横には立てないで下さい。（ポール等が倒れた際に、近隣住民の敷地、家屋に入る可能性がある距離以内には立てないで下さい。）

【戸建住宅に関する意見書】

1. 戸建住宅に関する情報の提供

速やかに敷地に対する建物の配置図、立面図、平面図、完成予想図（パース）等の情報を提供すること。

2. 日陰の最小化

戸建住宅の屋根の形状や傾斜を工夫し、北側及び東側に隣接する住宅への日陰の影響を最小化すること。

3. 既存住宅への日向の担保

庭に光が入らない場所に苔が発生しているなど、既に日当たりが悪い部分があります。これまでの日向が担保されるよう、屋根の傾斜などで対応をお願いします。

4. 空気の流れの確保

敷地境界から建物の外壁までの距離を1.5M以上とり、隣接する住居への空気の流れを妨げないよう配慮すること。

5. 南側への建物の配置

戸建住宅は敷地のなるべく南側へ配置し、北側及び東側に隣接する住宅との距離を最大限、確保すること。

6. 視線への配慮

戸建住宅から北側及び東側に隣接する住宅の室内が覗かれることがないように、窓の大きさや位置及びベランダの配置に配慮すること。

7. 屋外に設置する機器の騒音や振動対策

給湯器やエアコンの室外機など、騒音や振動が発生する恐れがある機器は、南側に配置すること。

8. 隣接する戸建住宅の窓の配置について

自宅を購入する際に戸建ての家の窓の位置は隣接する家と重ならないように設計されていると聞いておりました。今回の開発に伴う設計上のコンセプトも踏襲されていると思いますが、隣接する21住宅の2階の窓の位置が我が家の窓と重なることは防犯上、防災上好ましくないと考えますので、ご配慮願います。

【開発事業全般に関する意見書】

1. 議事録について

近隣からの野村不動産、建設会社等への要望、意見が市に適切に報告されていることを確認するため、野村不動産、建設会社等と近隣住民との説明会、会合の議事録は、市に提出した物を必ず近隣住民側にも提出して下さい。

2. 工事可能時間について

現存の建物の取り壊し、整地、及びマンションと戸建て新築時の、騒音、振動が心配です。工事可能時間は9時から16時までとし、土日及び祝日には行わないで下さい。

3. 開発区域と既存住宅との境界について

開発区域と既存住宅の全ての境界に、植栽や歩道上空地を設けるなどして、緩衝帯の設置を前提条件として、計画の再考を促すよう指導をお願いしたい。目的としては、緑地等による環境維持、住民同士の騒音問題防止、精神的圧迫感の緩和、日当たり、風通しの確保となる。

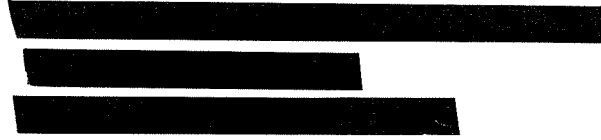
4. まちづくりに関する行政への要望

事業主は利益を求める方向にしかいかないので、行政として、今後の西東京市の発展のために、目先のことにとらわれず、既存市民(住民)への配慮をしつつ、本当に住みやすいまちづくりをしていってくれることを強く要望します。西東京市全体の土地利用に関しては、長期的視点、俯瞰的視点に立ち、事業主への指導を徹底することをお願いします。

令和5年3月30日

西東京市長 池澤 隆史 殿

住 所
氏 名
電話番号



下記の開発事業に関する意見書

開発事業名称	西東京市保谷町4丁目計画（仮称）
開発事業主	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
開発事業の目的	戸建住宅及び共同住宅建築
開発区域所在地	西東京市保谷町4丁目1368番1（地番）

【本文書の目的】 公園の公共利用を考える者として、上記開発事業の土地利用計画図に示された公園の設置場所そのものが、公共利用の利便性に反していると考え、要望及びその事由を提示致します。



◆公園の設置場所の再考

説明会で公園について①東側は西東京市の指導により開放できない。②公園利用者はマンションと戸建て住宅部分の間の市道を 233 号線から東側に約 100m 東進し、突き当たり
に所在する公園の西側部分から出入りする。との説明がありました。

しかしながら、以下の点から公園の設置場所そのものが近隣住民や市民に対し不利益を
与える計画となっていると考えられるため、公園の位置を再考し変更していただくことを
要望いたします。

A. 計画の公園は完全な袋小路の先に位置している。しかも、公園に至る道路は一見す
ると私道のように見える同一形状の住宅が建ち並ぶ道であり、距離も約 100m と奥深
い。そのため、本開発で新築される建物の住人以外の市民が立ち入る可能性がほとん
どいないことが容易に想像できる。

B. その場合、実質本開発で新築される建物の住人のプライベート公園となり、市民の
ためである公園が一部の住人の半ば私的財産として存在することになるだけでなく、
その公園の維持管理に市民の財産である税金が使われることになり、公共の利益に反
する。

C. 位置的形状的に完全に袋小路になっており、特に夜間は人の出入りや目がほとんど
ないことから、不法占有者の出現や若者のたむろなど、近隣住人が最も避けたいと考
えている犯罪や非行の発生源となることが予見され、近隣の安全が脅かされる。

公園東側が開放できない理由は西東京市から安全面での指導であること、さらに上記の
項目 A～C から、本計画の公園の設置場所は、西東京市人にやさしい街づくり条例の趣旨で
ある「すべての人が安心・安全に暮らせる」趣旨と正反対のものであり、そもそも論として
適切でないため、設置場所を始めとした公園利用構想の再考を求めます。