

様式第3号（第7条関係）

令和5年 8月 28日

西東京市長 宛

住所 埼玉県越谷市南越谷一丁目21番地2

大規模開発事業者

氏名 株式会社 中央住宅 代表取締役 品川 典久

(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 048-989-9105

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	芝久保町五丁目宅地造成工事
2 開発区域所在地	西東京市芝久保町五丁目 2295-1 の一部
3 説明方法	説明会
4 説明日時	令和5年8月22日 19:00～20:30
5 説明者	株式会社中央住宅 金井、齋藤、山口 株式会社藤和設計 上野、齋藤
6 会場	西東京市芝久保町五丁目 10-12 ドリーミーホール田無
7 説明事項	配布資料に基づき下記項目を説明 計画概要、工事内容、スケジュール等
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

西東京市役所

5.8.28

收受

(別紙)

近隣住民の要望及び意見	大規模開発事業者の回答及び見解
<p>4月末着工との事だが、それまでは現場はどのように管理されるのか。土埃等の対策は出来ないか。</p>	<p>中央住宅：開発許可取得後に所有権移転が出来る。それまでは中央住宅で何かは出来ないため、現所有者にその旨を説明し、対策が出来るかどうかを確認致します。</p>
<p>塀に沿って木が植わっている。本地が宅地化された際に、この植栽の伐採はどうすればよいか。植栽を放っておいた場合、問題にならないか。その辺はどう考えているか。</p>	<p>藤和設計：新設道路については、行政が管理するが宅地は民地となってしまう。4月から造成工事期間の半年間は、こちら側に立ち入って木を切って頂く等、ある程度柔軟に対応はできるので、その間に対応頂きたいです。</p>
<p>現場に入る時間が8時は早い。子供の通学等があるので、時間はせめて30分ずらした方がよい。</p>	<p>藤和設計：施工業者へ伝え、対応を検討します。</p>
<p>・土を入れることになると思うが、1日どのくらいの台数、また搬入はどのくらいに日数に及ぶか。</p>	<p>藤和設計：現時点では施工業者が未定のため、具体的に回答することが出来ない。着工前のご挨拶、ご説明時に説明をさせていただきます。</p>
<p>東京街道に面している2宅地の駐車場の出入りはどのように考えている。東京街道からの出入りだと危険。安全性を考えて欲しい。</p>	<p>藤和設計：この2宅地に関しては新設道路からの駐車として設計しています。</p>

<p>雨水処理に関して、東京街道はハザードマップで数年前までに冠水地域に入っていたが、最近外れた。ただ、雨水についてとても心配。本当に 60 mm/h 対応で大丈夫なのか。</p>	<p>藤和設計：ゲリラ豪雨までの想定は難しく、全てを対応するのは厳しい。宅内に関しては浸透施設にて宅内浸透、道路に関しては、浸透井にて道路雨水を浸透処理。基本的には事業地内にて全て浸透処理としています。雨水に関しては西東京市、東京都の審査を経て、許可を受けた上で計画が決定となります。</p>
<p>道路勾配を上げるのはどのような理由</p>	<p>藤和設計：水勾配を取るために最低勾配にて上げる設計をしています。0.5%。</p>
<p>街灯について、明るすぎるのは困る。</p>	<p>藤和設計：西東京市の道路管理者と設置基数を決めていきます。基本的には 20~30m 置きに設置することになるかと思います。必要最低限の基数としたいと思っています。</p>
<p>西側の道路は半分になってしまうのか。</p>	<p>中央住宅：ここは道路ではなく道路状の敷地で、基準法もありません。通路上になっているこの部分については、契約上、宅地として使って良いとの事で事業を進めさせて頂いています。アスファルトにはなっていますが、敷地としては公共的な道路ではありません。この部分については宅地にし、ブロックで仕切る計画を予定しています。</p>
<p>その計画を見直すことはないのか。</p>	<p>藤和設計：あくまで道路状ではあるが、道路ではありません。地主様とも宅地として使って良いとのお話を頂いております。</p>

<p>他の私道とは何が違うのか。</p>	<p>藤和設計：これはあくまで道路ではなくただの民地です。もしこれを道路形状として残した場合、その管理を誰がどのようにするのか、多くの問題を抱える為、道路形状で残すことは非常に難しいと思われます。</p>
<p>今後要望等の窓口はどこになるのか。</p>	<p>藤和設計：まずは藤和設計に連絡を頂きたいです。その上で中央住宅や行政と情報の共有を行います。基本窓口は藤和設計をお願いします。</p>
<p>防火水槽は入口の1基で足りるのか。</p>	<p>藤和設計：消防水利は、行政によるが半径120m程の円で見ると、既存の消防水利や今回の新設防火水槽で満たされるのかを、消防水利確認申請で審査され、その上で問題が無ければ許可がおります。審査された上で計画がされているので問題はありません。</p>
<p>今日の議事録を配ってもらえないか。参加できなかった人にも情報を共有したいので、ぜひお願いしたい。</p>	<p>藤和設計：議事録は基本的には市ホームページ等で公開がされると思います。ただ公開されなかった場合は、中央住宅と調整をした上で対応が出来るか判断をさせて頂くこととなります。どこまでの情報を出すか、個人情報のこともあるので検討が必要と考えます。</p>
<p>次の説明会を開く予定はあるか。</p>	<p>藤和設計：次の説明会予定はありません。もしご要望があれば、個別に説明対応をさせて頂きます。意見書提出期間も設けられていますので、もしよければその機会もご利用して頂ければと思います。</p>

<p>■■■■：来年4月から着工との事だが、この後着工まで説明会はないのか。</p>	<p>藤和設計：行政より指示や指導があれば開催いたしますが、ご質問等がございましたら個別にてご対応させていただきます。</p>
<p>■■■■：工事のスケジュールを周知してもらえないか。</p>	<p>藤和設計：毎週、毎月ビラ等で周知は難しいので、週間予定を現場に掲示程度ならできる可能性はあります。施工業者と今後調整をさせていただきます。</p>
<p>■■■■：工事入ってから何かあれば誰に連絡をすればよいか。</p>	<p>藤和設計：基本的には施工業者へ連絡をしてください。ただ、声がかげづらい等があれば、藤和設計に連絡をお願いします。連絡先は現地に看板を設置するので、そこに記載されています。</p>
<p>■■■■：砂埃等の対策について、防草シートを敷くなど地主が了承されていれば対応は可能か。</p>	<p>中央住宅：所有権移転前での対応は難しいです。</p>
<p>■■■■：地主に対応してもらうことは出来ないか</p>	<p>中央住宅：地主様へ近隣住民から要望が出ていることはお伝えできますが、それ以上の対応は難しいです。</p>
<p>■■■■：こどもの通行も多いので、安全面に配慮した計画を強く望む。</p>	<p>藤和設計：施工業者へ伝え、対応を検討します。</p>

様式第2号(第6条関係)

西東京市長 宛

令和5年 8月7日

住所 埼玉県越谷市南越谷一丁目21番地2
 大規模開発事業者
 氏名 株式会社 中央住宅 代表取締役 品川 典久
 (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 048-989-9105

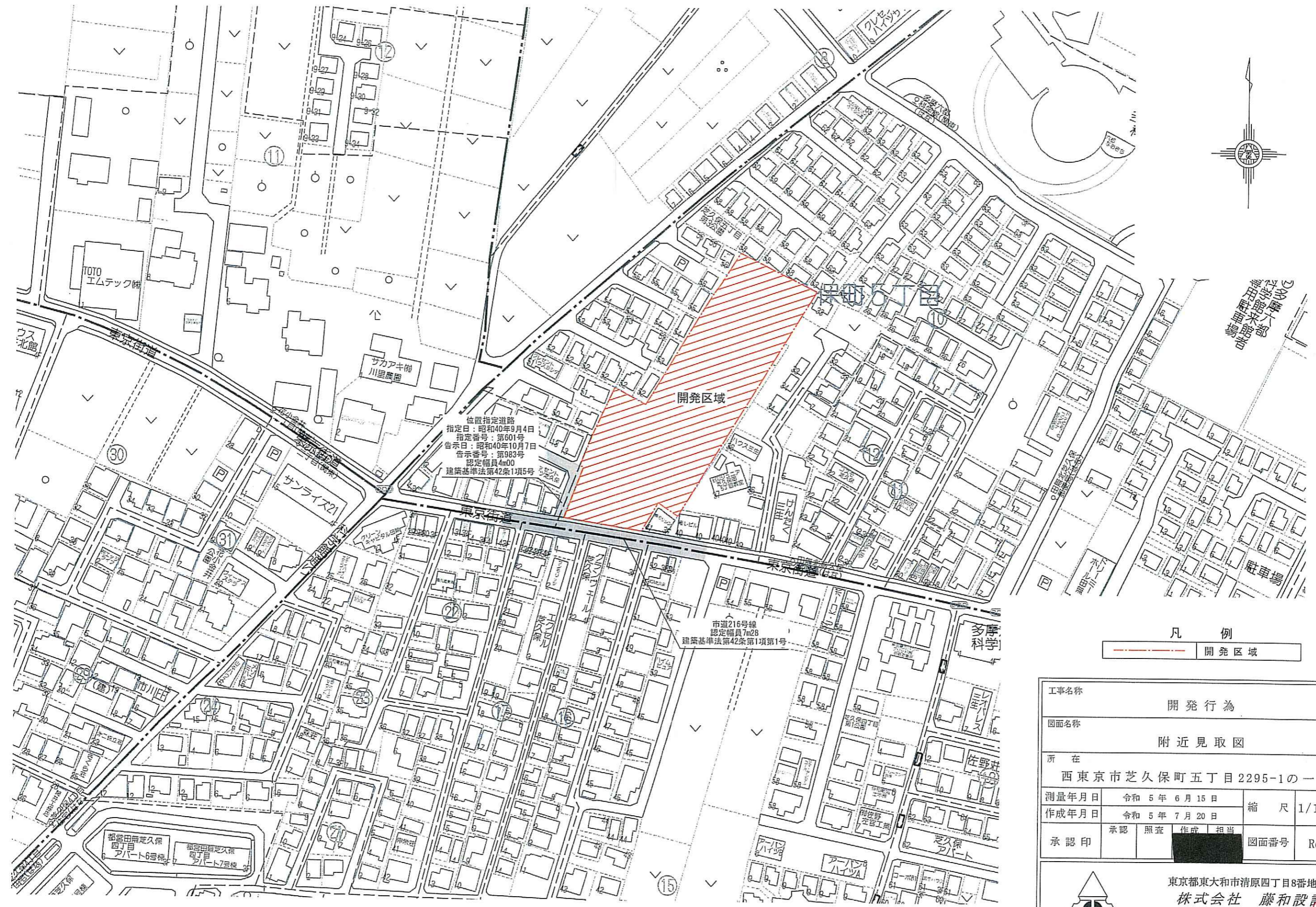
土地利用構想届出書

西東京市人にやさしいまちづくり条例第12条第1項の規定に基づき、次のとおり届け出ます。

事業者	住所 氏名 電話	埼玉県越谷市南越谷一丁目21番地2 株式会社 中央住宅 代表取締役 品川 典久 048-989-9105			
設計者	住所 氏名 電話	東京都東大和市清原四丁目8番地21 株式会社 藤和設計 代表取締役 嶋内 佑介 042-566-7711			
開発事業の目的		戸建て住宅			
開発区域の概要	開発区域所在地	西東京市芝久保町五丁目2295-1の一部			
	開発面積	5300.29 m ²			
	地域地区等	用途地域	第一種低層住居専用地域/第二種中高層専用地域		
		建蔽率/容積率	40%/80% 60%/200%		
		高度地区	第一種高度地区 第二種高度地区	防火地域	22条区域 準防火
		日影規制	3h-2h(GL+1.5m) / 3h-2h(GL+4.0m)		
その他					
土地利用構想の基本事項	土地利用の方針	周辺環境に配慮した良好な戸建住宅地の形成を図ります			
	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に帰属します。			
	周辺環境及び景観の保全の方針	周辺環境を配慮し、建物外周部に緑地の整備を図り、環境の保全に努めます。			
添付図書	西東京市人にやさしいまちづくり条例施行規則第6条各号に掲げる図書				

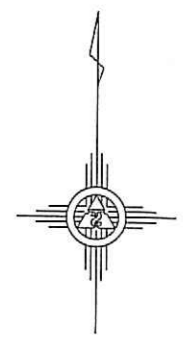


		現 況		構 想			
		面積(m ²)	(%)	面積(m ²)	(%)		
土地利用概要	宅 地			4148.31 m ²	78.27%		
	公共公益施設の用地	道 路			833.94 m ²	15.73%	
		公 園			318.04 m ²	6.00%	
		緑 地					
		水 路					
		その他					
	その他	5300.29 m ²	100%				
	開発面積合計	5300.29 m ²	100%	5300.29 m ²	100%		
	建築概要			既存部分		構想部分	
		建 築 面 積		m ²		m ²	
延 べ 面 積			m ²		m ²		
建 蔽 率			%		%		
容 積 率			%		%		
建 物 高 さ			m		m		
建 物 棟 数			棟		35 棟		
戸 数			戸		35 戸		
区 画 数			区画		35 区画		
区画平均面積			m ²		118.52 m ²		
説明会の予定	説明会の日時	令和5年8月22日 19:00~20:00					
	説明会の場所	西東京市芝久保町五丁目10-12 ドリーミーホール田無					
開発事業の予定	事業着手予定時期	令和6年4月30日					
	事業完了予定時期	令和6年10月31日					



位置指定道路
 指定日：昭和40年9月4日
 指定番号：第601号
 告示日：昭和40年10月7日
 告示番号：第983号
 認定幅員4m00
 建築基準法第42条1項5号

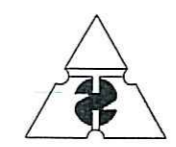
市道216号線
 認定幅員7m28
 建築基準法第42条第1項第1号



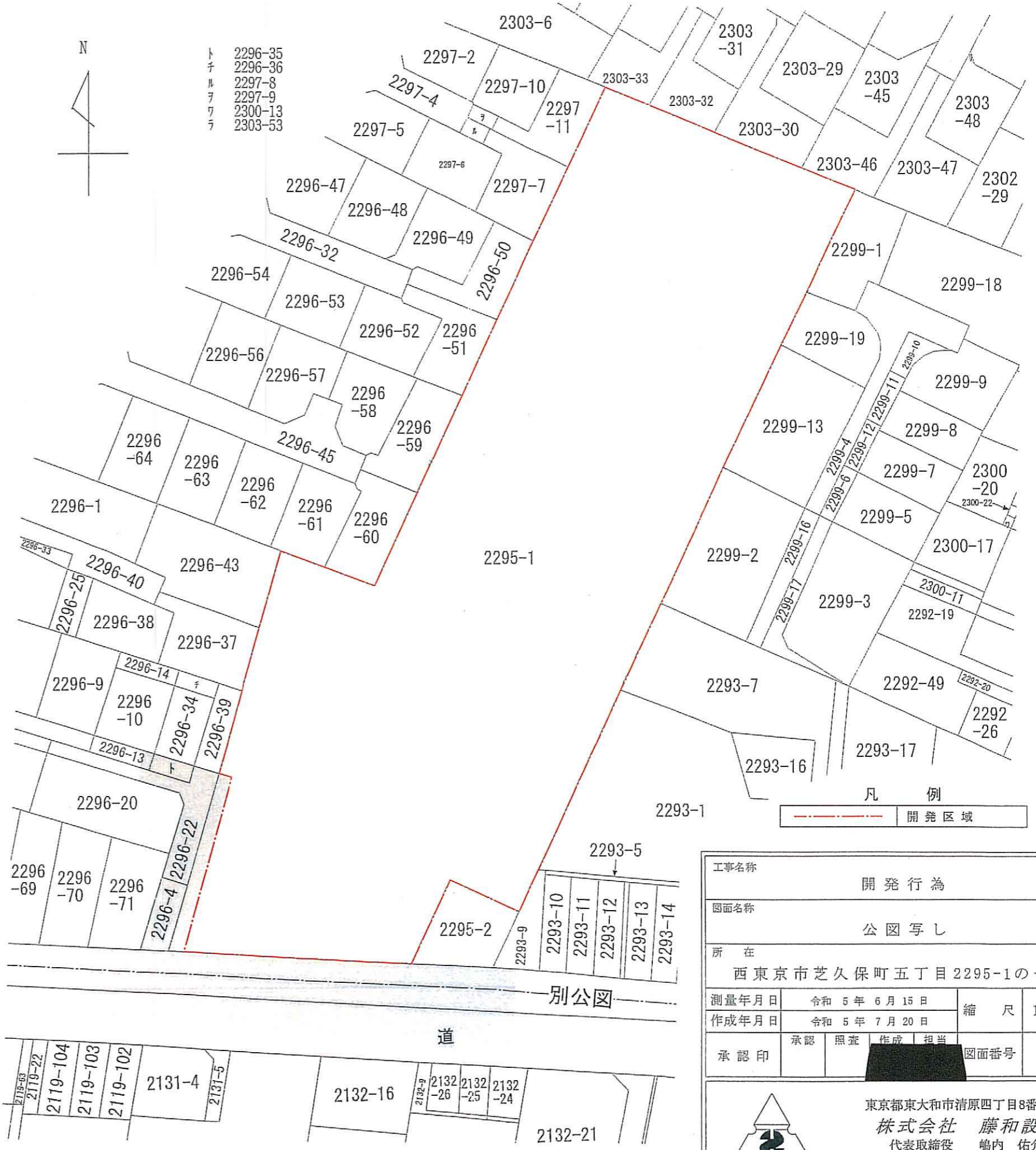
凡 例

— 開発区域

工事名称	開発行為		
図面名称	附近見取図		
所在	西東京市芝久保町五丁目2295-1の一部		
測量年月日	令和5年6月15日	縮尺	1/1500
作成年月日	令和5年7月20日		
承認印	承認	照査	作成 担当
			図面番号 Rev. 2

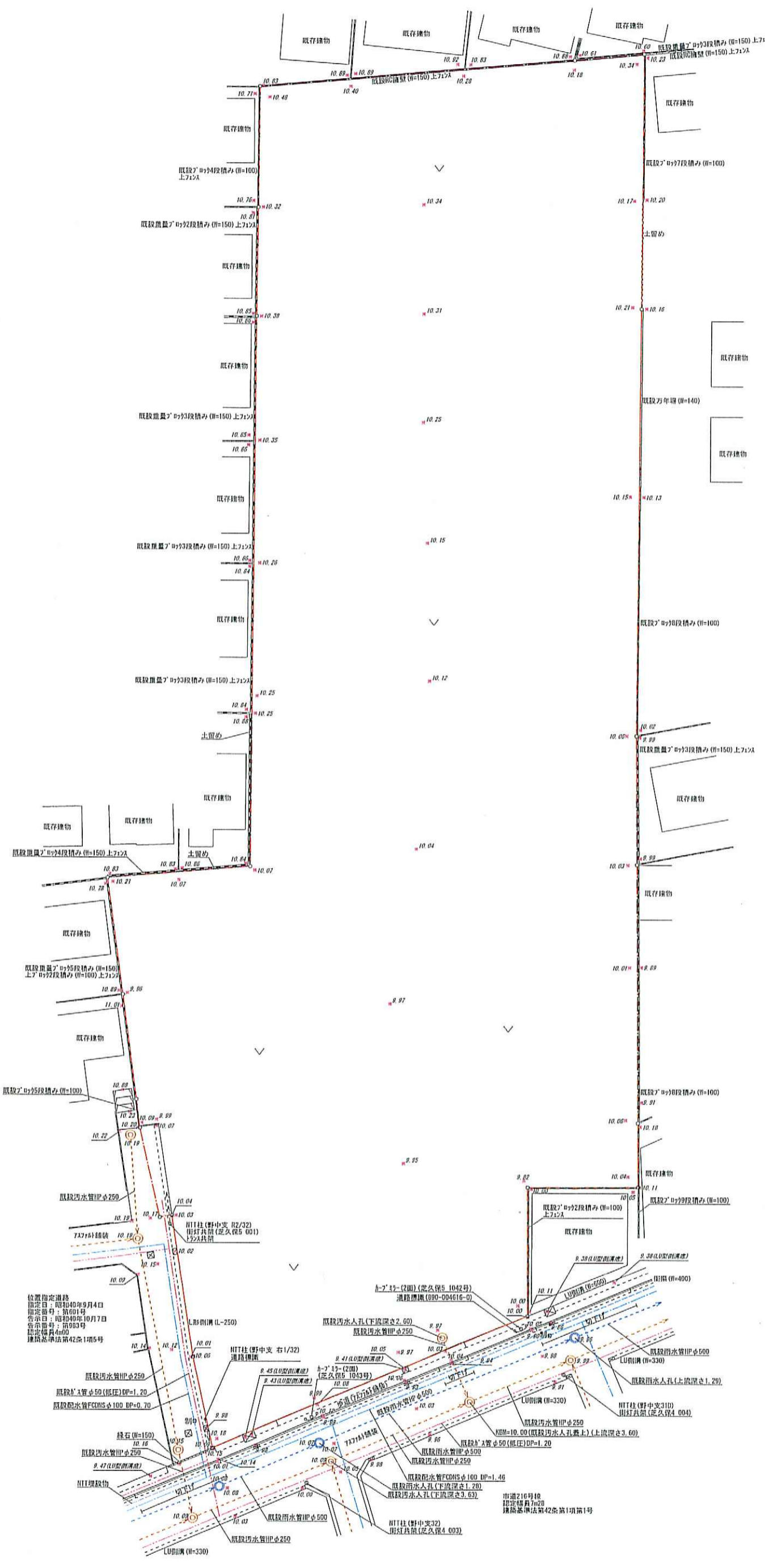


東京都東大和市清原四丁目8番地21
 株式会社 藤和設計
 代表取締役 嶋内 佑介
 TEL 042(566)7711 FAX 042(566)7788



工事名称	開発行為		
図面名称	公図写し		
所在	西東京市芝久保町五丁目2295-1の一部		
測量年月日	令和 5 年 6 月 15 日	縮 尺	1/600
作成年月日	令和 5 年 7 月 20 日		
承認印	承認	照査	作成 担当 図面番号 Rev. 2


 東京都東大和市清原四丁目8番地21
株式会社 藤和設計
 代表取締役 嶋内 佑介
 TEL 042(566)7711 FAX 042(566)778



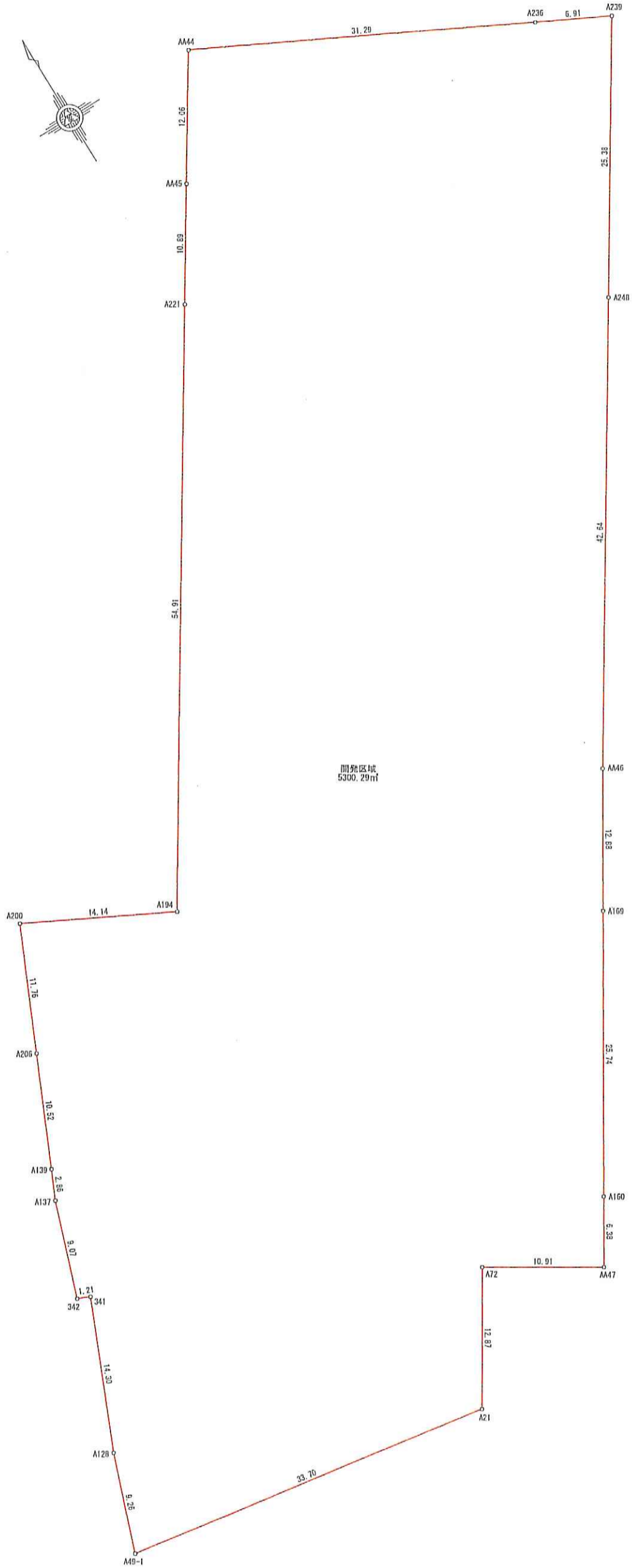
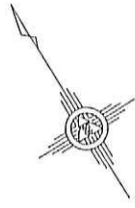
現況凡例

--- (Red dashed line)	開発区域
○ (Circle with dot)	既設汚水人孔
○ (Circle with cross)	既設雨水人孔
Ⓧ (Square with cross)	電柱 (NIT柱)
▭ (Black rectangle)	既設ブロック
▭ (White rectangle)	万年期
▭ (Hatched rectangle)	既設RC擁壁
---	L形側溝 or U形側溝
---	街渠 (W=400)
---	U字溝 (W=350)
---	既設集水溝
○ (Circle with dot)	カブツ (二面積)
○ (Circle with cross)	止水弁 止水栓 仕切弁

工事名称	開発行為		
図面名称	現況図		
所在	西東京市芝久保町五丁目2295-1の一部		
測量年月日	令和5年6月15日	縮尺	1/428
作成年月日	令和5年6月23日	承認印	
承認	調査	作成	出典
			図面番号 Rev. 1



東京都東大和市清原四丁目8番地21
株式会社 藤和設計
 代表取締役 嶋内 佑介
 TEL. 042(566)7711 FAX 042(566)7785



開発区域
5300.29㎡

座標求積表

符号	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A44-1		-29576.420	-20279.652	396197.924520
A21		-29581.711	-20246.360	-159817.904080
A72		-29570.770	-20239.582	-146845.826400
A44		-29576.511	-20230.302	8497.320902
A160		-29571.071	-20226.961	-773051.780907
A169		-29549.124	-20213.494	-928844.649468
A46		-29538.149	-20206.743	-1325604.094028
A248		-29502.128	-20183.923	-1620040.077963
A239		-29480.668	-20170.370	-692624.887190
A236		-29477.541	-20176.537	-489877.272282
A44		-29463.282	-20204.391	-114594.440633
A45		-29473.478	-20210.842	547092.858906
A221		-29482.675	-20216.678	1568931.946034
A194		-29529.061	-20246.044	1127610.322524
A200		-29522.596	-20258.615	119957.820675
A206		-29533.326	-20263.449	574388.074027
A139		-29542.919	-20267.700	344838.770210
A137		-29545.525	-20268.991	315849.436443
342		-29554.092	-20271.986	255804.929328
341		-29554.573	-20270.872	384738.297048
A128		-29567.701	-20276.542	617983.825410
			倍面積	10600.593076
			面積	5300.2965380
			地積	5300.29 m ²
合計				5300.29 m ²

工事名称	開発行為		
図面名称	求積図・求積表(一筆)		
所在	西東京市芝久保町五丁目2295-1		
測算年月日	令和5年6月15日	縮尺	1/428
作成年月日	令和5年7月20日		
承認印	承認 原査 作成 担当	図面番号	Rev. 1
 東京都東大和市清原四丁目8番地21 株式会社 藤和設計 代表取締役 嶋内 佑介 TEL. 042(566)7711 FAX 042(566)7718			

Table 1: 座標求積表 (Coordinate Area Calculation Table) for points 1-18. Each section includes point coordinates (Xn, Yn), area calculations, and a total area.

Table 2: 座標求積表 (Coordinate Area Calculation Table) for points 19-34. Each section includes point coordinates (Xn, Yn), area calculations, and a total area.

Table 3: 座標求積表 (Coordinate Area Calculation Table) for points 35-44. Each section includes point coordinates (Xn, Yn), area calculations, and a total area.

Table 4: 座標求積表 (Coordinate Area Calculation Table) for points 45-54. Each section includes point coordinates (Xn, Yn), area calculations, and a total area.

Table 5: 座標求積表 (Coordinate Area Calculation Table) for points 55-64. Each section includes point coordinates (Xn, Yn), area calculations, and a total area.

Table 6: 座標求積表 (Coordinate Area Calculation Table) for points 65-74. Each section includes point coordinates (Xn, Yn), area calculations, and a total area.

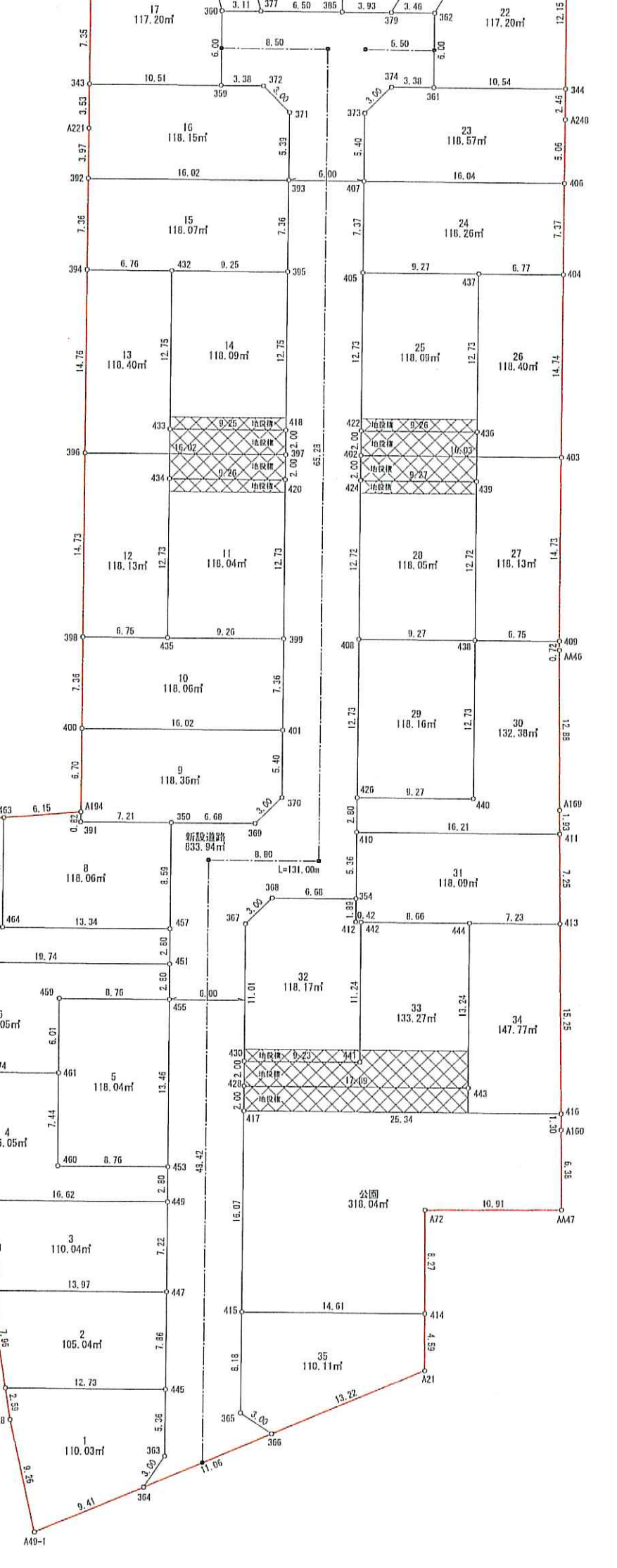
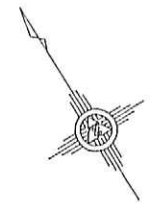
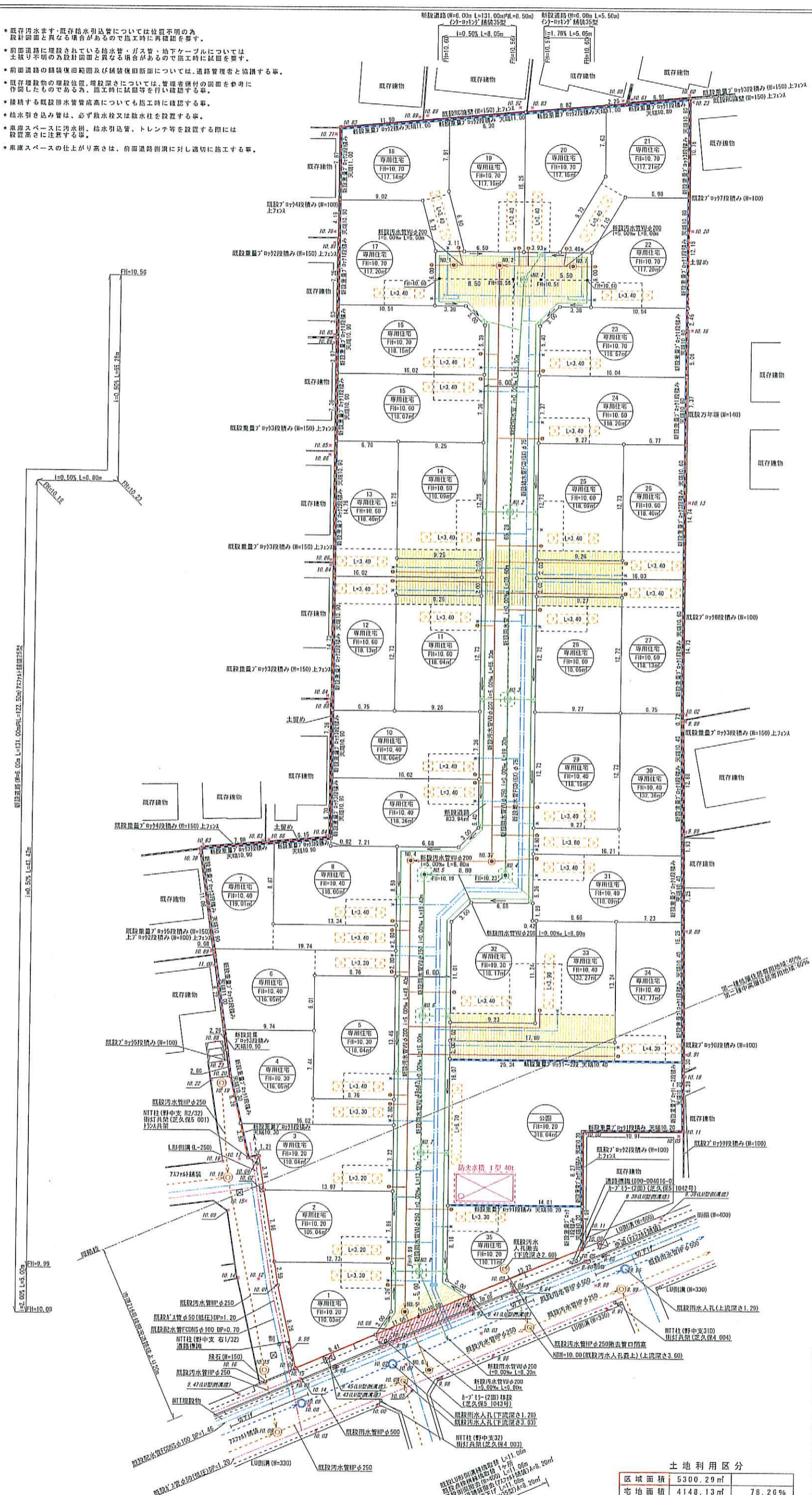


Table 7: 土地利用区分 (Land Use Classification) table showing area and percentage for various zones: 区域面積 (5300.29㎡), 宅地面積 (4148.13㎡), 道地面積 (833.94㎡), 公園面積 (318.04㎡), 合計面積 (5300.11㎡).

Project information block including project name (西東京市芝久保町五丁目2295-1), date (令和6年6月15日), scale (1/428), and company details (株式会社 藤和設計).

- ・既存汚水・雨水・給水引込管については位置不明の為、設計図面と異なる場合があるので施工時に再確認を要す。
- ・前面道路に埋設されている給水管・ガス管・地下ケーブルについては土盛り不明の為設計図面と異なる場合があるので施工時に確認を要す。
- ・前面道路の舗装復旧範囲及び舗装復旧断面については、道路管理者と協議する事。
- ・既存埋設物の埋設位置、埋設深さについては、管理事務所等の図面を参考に作成したものである為、施工時に確認を要す。
- ・接続する既設排水管管底高については、施工時に確認する事。
- ・給水引き込み管は、必ず散水栓又は散水柱を設置する事。
- ・車庫スペースに汚水樹、給水引込管、トレンチ等を設置する際には設置高さに注意する事。
- ・車庫スペースの仕上がり高さは、前面道路側に対し適切に施工する事。



新設凡例

○	開発区域
○	新設汚水1号入孔 φ900
○	新設汚水管 VU-φ200
○	新設宅内汚水併 φ200 I=0.80
○	新設汚水取付管 VU-φ150
○	新設雨水透入孔 φ900
○	新設雨水管 VU-φ250
○	新設L形雨水併 250用
○	新設雨水取付管 VU-φ150
○	新設L形雨水併 L-250E
○	新設給水管 FGD (GD) φ75
○	新設給水引込管 GSSP φ20
○	新設柱切弁
○	新設宅内排水トレンチ
○	流水方向

現況凡例

○	開発区域
○	既設汚水入孔
○	既設雨水入孔
○	電柱 (NTT柱)
○	既設ブロック
○	万年曆
○	既設PC埋設
○	L形雨水併 or L形雨水併
○	街樹 (φ=400)
○	U字溝 (φ=350)
○	既設集水樹
○	カマシ (二面積)
○	止水栓 止水栓 柱切弁

土地利用区分

区域面積	5300.29㎡	
宅地面積	4148.13㎡	78.26%
道路面積	833.94㎡	15.74%
公園面積	318.04㎡	6.00%
合計面積	5300.11㎡	100.00%

工事名称 **開発行為**

図面名称 **土地利用計画平面図**

所在地 **西東京市芝久保町五丁目2295-1**

測量年月日 令和5年6月16日

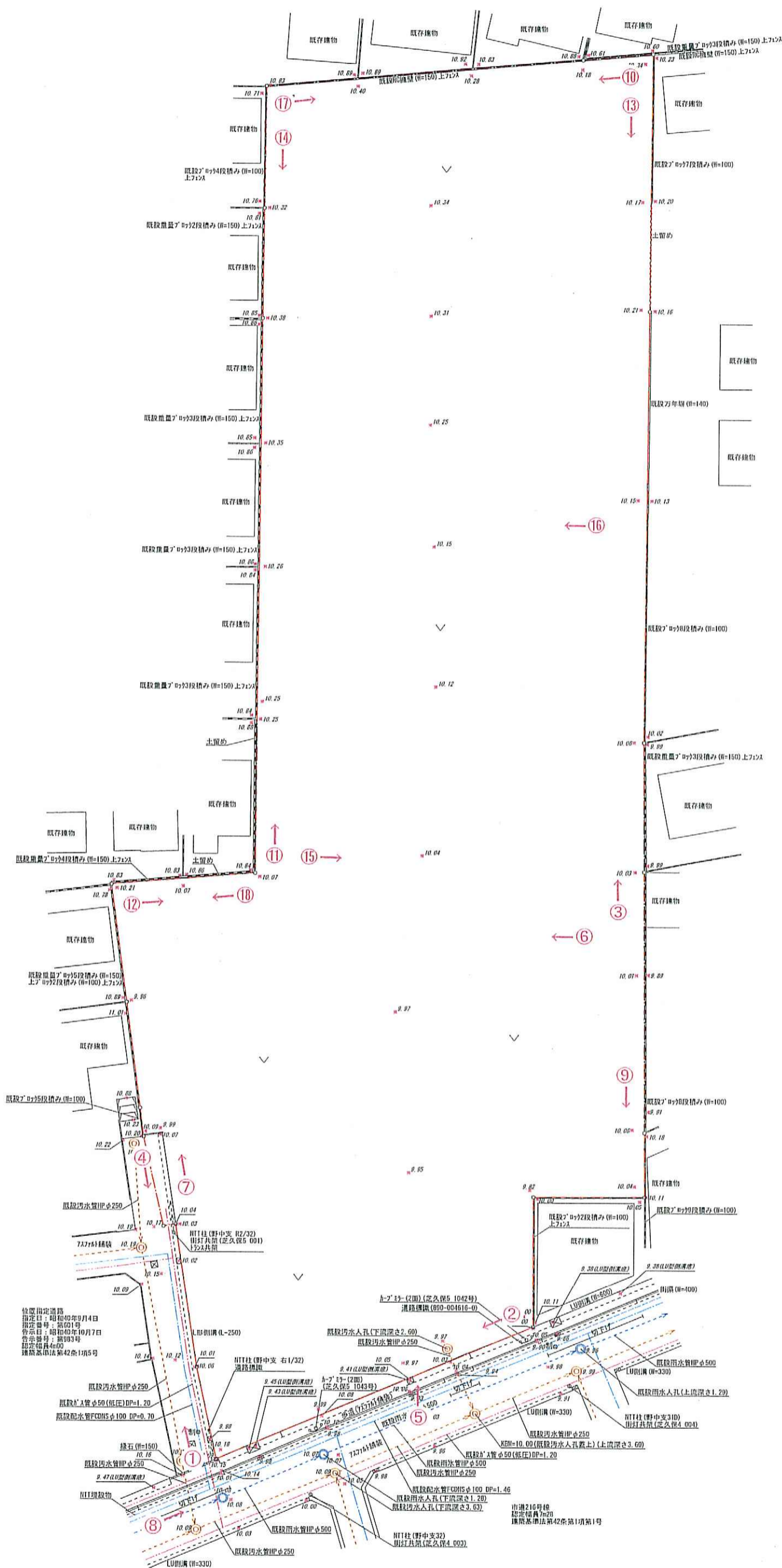
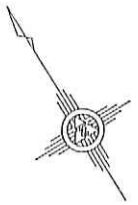
作成年月日 令和5年8月4日

縮尺 1/428

承認印 [Red Seal]

図面番号 Rev.2

東京都東大和市清原四丁目8番地21
株式会社 藤和建設
 代表取締役 嶋内 佑介
 TEL. 042(566)7711 FAX 042(566)7706



位置指定道路
指定日：昭和40年9月4日
指定番号：第501号
告示日：昭和40年10月7日
告示番号：第903号
認定番号：4600
種別：第42条1項5号

—	開発区域
○	既設汚水人孔
○	既設雨水人孔
⊙	電柱 (NIT柱)
■	既設ブロック
□	万年塀
▬	既設RC塀壁
▬	1.5形側溝or1.0形側溝
▬	街溝 (W=400)
▬	U字溝 (W=350)
▬	既設排水溝
○	カマシ (二面積)
◎	止水栓
◎	止水栓 仕切弁

工事名称	開発行為		
図面名称	写真方向図		
所在	西東京市芝久保町五丁目2295-1の一部		
測年年月日	令和5年6月15日	縮尺	1/428
作成年月日	令和5年7月21日	承認	
承認印	承認	照査	作成
		担当	図面番号
			Rev. 1

東京都東大和市清原四丁目8番地21
株式会社 藤和設計
 代表取締役 嶋内 佑介
 TEL. 042(566)7711 FAX 042(566)7786

