

様式第3号（第7条関係）

2017年3月9日

西東京市長 へ

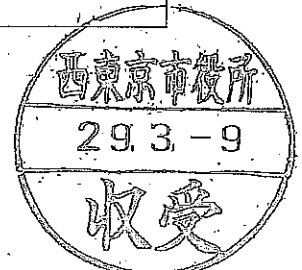
住所 埼玉県所沢市くすのき台1丁目11番地の1  
 開発事業者 西武鉄道株式会社  
 取締役社長 若林 久  
 電話番号 04-(2926)-23300

住所 埼玉県所沢市くすのき台1丁目11番地の2  
 開発事業者 株式会社西武プロパティーズ  
 取締役社長 安藤 博雄  
 電話番号 04-(2926)-23300

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)西東京市東町3丁目計画
2. 開発区域所在地	東京都西東京市東町3丁目266番1他
3. 説明方法	別紙に記載のとおり
4. 説明日時	平成29年3月2日(木)
5. 説明者	別紙に記載のとおり
6. 会場	保谷こもれびホール リハーサル室
7. 説明事項	別紙に記載のとおり
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	別紙に記載のとおり
9. 添付書類	説明会資料 議事録



「(仮称)西東京市東町3丁目計画」説明会  
議事録(要旨)

日 時：平成29年3月2日(木) 19:00~20:50  
場 所：保谷こもれびホール リハーサル室  
出席者：事業者側

事業主 西武鉄道株式会社  
沿線事業企画部 マネージャー 櫻井 雅人  
株式会社西武プロパティーズ  
生活不動産事業部 マネージャー 中込 慎太郎

総合企画 株式会社ユーエスアイ・エンジニアリング  
企画開発部 部長 辻本 征一郎  
企画開発部 担当部長 高田 久  
企画開発部 課長 北條 晋輔  
企画開発部 石原 正樹

設計者 西武建設株式会社 一級建築士事務所  
建築事業部 設計課長 古江 一博  
建築事業部 主任 長谷川 圭介

住民側 41名(名簿記名者36名、事業関係者5名)

提出資料

1. 次第
  2. 計画資料(計画概要、現地案内図、配置図、各階平面図、立面図、日影図、建設に係る対策)
- ※スケジュールに関しては、プロジェクターのみを用いての説明。

進 行

1. 開会
2. 出席者の紹介
3. 事業主の挨拶 ..... 西武鉄道(株)(櫻井)  
..... (株)西武プロパティーズ(中込)
4. 計画概要の説明 ..... (株)ユーエスアイ・エンジニアリング(辻本)
5. 質疑応答
6. 閉会

## 質 疑 応 答

この議事録は説明会における質疑応答の骨子を纏めたものであり、発言の内容を一字一句正確に記載したものではありません。同様の質疑・表現等については記載を省略している場合があります。事予めお断り致します。(ゴシック体はご意見、明朝体は事業者の回答)

□(男性)

・井戸水を引いており、畑作業でも井戸水を使用しています。地盤等の工事で井戸に何らかの支障はありますか。

⇒施工会社が決まり次第、個別に説明させていただきます。

・杭はどのくらいの深さまで打ち込むのですか。杭幅はどれくらいですか。

⇒施工会社が決まり次第、ご説明させていただきます。

・ビル風が心配です。保谷で今までは10階程度の建物しかありませんでしたし、周辺は戸建が多い地域ですので、どのような風の影響が考えられますか。

⇒従前との風の流れの変化はあると思います。自然現象なので一概には言えませんが、ビル風につきましても商業施設やオフィス街等の壁面が垂直に近いような建物とは異なり、マンションでは壁面がバルコニー等で凸凹の形状となっているので、風の吹き下ろしは少なくなります。敷地境界には植栽を出来るだけ設け、風の流れを軽減したいと思っております。

□(男性)

・解体工事の振動、騒音でとても悩んでいます。解体業者に伝えても改善が見られません。もっと真摯に対応してください。

⇒ご迷惑をお掛けし、申し訳ございません。解体工事では壊れないように建築された建物を無理やり壊すため、どうしても騒音、振動が発生してしまいます。元々あったファミリーレストランに関しては、すかいらーく様に解体をお願いしておりますが、少しでもご迷惑を低減できるよう、すかいらーく様にお伝えします。今後は近隣住民の方に、より一層の配慮に努めます。

・ビル風についてはコンピューターシミュレーションを行ってください。

⇒本計画の規模では一般的にシミュレーションは行いませんが、貴重なご意見として持ち帰り検討いたします。

・敷地境界から建物が近すぎます。西武さんにはもっとゆとりのある計画をお願いしたいです。

⇒計画のアウトラインに関しては変更が出来かねるのですが、どういった配慮が出来るのかを今後、検討させていただきます。

・騒音計、振動計の設置をお願いします。

⇒解体業者にはご意見としてお伝えします。新築工事に関しては施工者が未定ではありますが、西武鉄道及び西武プロパティーズが施工者に直接指示を出せる立場でありますので、ご意見を施工者に申し送りをし、施工計画を立てていきたいと思っております。

・サイクルオリピックの解体工事では振動と騒音が本当に酷かったです。

⇒ご迷惑をお掛けし、申し訳ございません。新築工事では近隣住民の方へのご迷惑を出来るだけ低減できるよう努めてまいります。

・バイク置場の位置についても変更して頂きたいです。

⇒承知致しました。

□(女性)

- ・計画地は商業地域と中高層地域に跨っており、一般的に商業地域の方が高い建物を建てる事が出来ると思います。本計画であえて南側の第一種中高層住居専用地域側に建物を寄せているのはなぜですか。このような計画で規制はクリア出来るのですか。

⇒面積については用途地域の比率により、基準法上、容積率217.85%まで建てる事が出来ます。

高さについては二種高度地区では北側から斜線制限がかかっており、南側へいくにつれて建物高さを高くできる規制になっています。東棟の高さは北側に行くにしたがってセットバックさせ、制限内に計画建物を納めております。ご希望があれば、詳しい資料を作成して説明させていただきます。

- ・解体工事では振動が酷かったです。新築工事では出来るだけ振動の低減に努めてください。

⇒承知いたしました。

□(男性)

- ・北側のバス停はどうなるのですか。

⇒近隣住民の方の利便性を損なわないことを前提にバス会社と今後協議を進めてまいります。

- ・地盤はどのような調査を行うのですか。どのくらいの杭を地盤に打ち込めば地震に耐えられるのですか。

⇒1月末に敷地内でボウリング調査を行い、調査結果を基に杭の太さ、長さ等を検討させていただきます。近隣住民の方だけでなく、購入者の方にもご迷惑をお掛けしてしまいますので、建物の基礎部分はより慎重に計画しておりますのでご安心ください。

- ・大地震が発生した際に、上層階からガラスの破片や物が落下してこないか心配です。

⇒これから計画の詳細を詰めていきますが、バルコニーの幅を2m程度で計画していますので、落下等は起こりづらいです。ガラスに関しても簡単に割れるような材質のものは使用しません。

- ・北側道路は狭いにも関わらず、車と人の通行がとても多く危険です。工事車両の動線はどうなるのですか。

⇒施工会社が決まり次第、説明させていただきます。安全を最優先で施工計画を立てさせていただきます。

私案としては、2.5mの歩道に整備するスペースを工事上も有効に使えればという思いです。

- ・竣工後の駐車場の出入り口が北側になるかと思いますが、安全面に十分に配慮してください。

⇒貴重なご意見として承ります。

- ・大雨が降った際に計画地側から北側に道路に雨水が流れ込んできます。排水関係はどのように計画していますか。

⇒マンション等の建築の際には、原則として外部に流れないように敷地内で処理をさせますので、従前に比べて雨水の流れ込みは大幅に改善されると思います。

□(男性)

- ・マンションのコンセプトはどのように考えていますか。

⇒西武グループとして西武線沿線地域の発展を考えております。土地の活用の検討にあたっては、地域にどのように貢献できるかということと、土地利用の最大限の有効活用を考慮した上で分譲マンションを計画させていただきました。

- ・大規模なマンションでありますので、テナントを入れて頂けないのでしょうか。

⇒テナントの計画はございませんが、分譲マンションの計画による人口の増加に伴って、街全体の発展、資産価値の向上に西武グループとして貢献できればと思っております。

- ・近隣の人は資産価値というより、住みやすい保谷を気に入っております。もう少し住民に配慮

した計画をお願いします。

⇒貴重なご意見として承ります。

・施工者は西武建設になるのですか。

⇒現時点では未定です。

・地下に駐車場を設置して高さを下げる等の大幅な計画変更は出来ないのですか。

⇒計画のアウトラインについては行政の諸法規の下、計画を立てておりますので、計画の変更は出来かねます。現計画でご理解いただきたく思います。

・敷地内のゴミ置き場は24時間出すことができると思うのですが、夏は特に異臭が発生し、風によって流れてくるのではないかと心配です。

⇒我々の敷地からゴミ等の臭気が発生すると、事業者として大きな問題です。対策として、全住戸にデイスポージャーを設置しますので、生ごみが捨てられることは基本的にはありません。24時間ゴミ出しが可能ですので、周辺への不法投棄の恐れもございません。

・機械式駐車場の詳細が記載されていませんが、なぜ図面に記載していないのですか。

⇒南側及び西側立面図に点線で記載させて頂いておりますが、図が分かりづらく申し訳ありません。詳細については今後協議を進めてまいります。

・計画地北側のマンションのオーナーをしております。本計画によって家賃の賃下げ交渉をされるかもしれません。何か対策をしていただけるのでしょうか。

⇒我々としましては、ただ計画を立てているわけではなく、保谷という街づくりに貢献したく計画した次第です。近隣住民の方にはご迷惑をお掛けしますが、ご理解いただきたく思います。

・北側道路は児童も通り、非常に危険です。南側道路の工事が終わってから着工し、南側道路を併用する等の検討はされていないのですか。

⇒着工の時期等の変更は出来かねますが、本日頂いたご意見を持ち帰り、安全面について検討させて頂きます。

□(女性)

・意見書の出し方を詳しく教えて下さい。

⇒西東京市の都市計画課に書面で提出して頂ければ、行政より事業者側に回答するよう指導されます。意見書という形式に関わらず、直接の問い合わせにつきましてもしっかりと対応させて頂きます。

・家屋調査を実施してください。

⇒施工者が決まり次第、申し送り致します。

・施工会社が決まった段階で再度、説明会を行ってください。

⇒承知いたしました。

□(男性)

・おそらく300~450人が入居し、駐輪場を306台設置しておりますが、出入り口が北側の1か所では危ないと思います。

・南西側の出入り口が避難通路としても使用されると思いますが、近隣の方とバッティングしてしまい、非常に危険です。もう少し避難口を設けるべきだと思います。

⇒貴重なご意見として承らせて頂きます。

□(男性)

・以前、ビル風による隣のマンションの落下物で自宅の屋根が破損しました。風による二次災害が心配です。

⇒明らかに本計画建物に起因した破損等については事業者側として対応させていただきます。

・自宅には全く陽が当たりません。高さをもっと低くしてください。

⇒アウトラインについては計画の変更は出来かねます。行政の諸法規に則って計画しておりますので、ご理解いただきたく思います。また、日影図と実際の日影は周辺の建物の影響によって変わってまいりますので、改めて個別に説明させていただきます。

・解体工事で振動が発生しています。新築工事でもライフラインや家屋が破損しないか心配です。

⇒施工者が事前に周辺の調査を行います。行政とも協議を行って工事計画を立ててまいります。

・職人のゴミ捨てが心配です。提供公園のゴミの不法投棄も起きると思いますが、管理はどのように行うのですか。

⇒提供公園は自主管理公園ですので、管理会社でそのようなことが起きないように徹底します。職人のモラルについても近隣住民の方に迷惑を与えないよう指導を徹底してまいります。

□(男性)

・機械式駐車場が4段ともなると、それなりの高さだと思いますし、日影も発生すると思います。出来る配慮をしていただきたいです。

・機械式駐車場に車両がバックで駐車すると排気ガスがこちらに流れてきます。バックで駐車できないように対策してください。

⇒西側住民の皆様の共通のご意見として承り、どういった配慮が出来るのかを検討させていただきます。

・西側の私道は持ち主がはっきりしないまま50年ほど放置されており、公道に等しいです。ものすごく凸凹していて水たまりも出来てしまいます。地域全体のことを考えるのであれば、ぜひ何かしらの対策をしてください。

⇒地権者ではないから何も出来ませんということでは決してございません。事業者として何が出来るかを模索してまいります。

□(女性)

・作業終了時間が18:30というのは遅いと思いますが一般的ですか。事情によって、それ以上延びるとするのは規制をクリアしているのですか。

⇒一般的な作業時間ではございますが、ご迷惑をお掛けするのは承知しております。貴重なご意見として施工者に申し送りいたします。

・計画地西側の実家に面している緑地がイメージよりも少なく、計画建物とほとんど対面している形です。これだけ広い敷地で計画するのであればもっと近隣住民に配慮した計画が出来ると思います。本計画でも建物が中心に寄っていれば、近隣住民はそんなに気にならないと思います。今からでも計画の変更は出来ないのですか。

⇒ご意見として持ち帰り、どういった配慮が出来るのかを検討させていただきます。

・西側私道について、本日、役所立会いの下、整備開始までは2~3年かかるかもしれませんが、私道整備の申請が出来る状態にこぎつけました。西側私道については工事車両、また購入者にも使用しないで頂きたいです。

⇒ご意見として承ります。

以上