

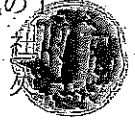


2017年3月30日

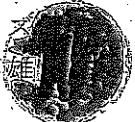
西東京市長 丸山浩一様

事業主

埼玉県所沢市くすのき台1丁目11番地の1
西武鉄道株式会社
取締役社長 若林 久



埼玉県所沢市くすのき台1丁目11番地の2
株式会社西武プロパティーズ
取締役社長 安藤 博雄



総合企画

東京都中央区日本橋室町1丁目10番地の5
株式会社ユーエスアイ・エンジニアリング

設計者

埼玉県所沢市くすのき台1丁目11番地の2
西武建設株式会社 一級建築士事務所

土地利用構想に対する意見書の送付について (回答)

平成29年3月14日付にて、「(仮称)西東京市東町3丁目計画」に関して頂戴致しました、ご近隣の皆様からの意見書について、別紙の通り、事業者としての見解をお答えさせて頂きます。

何卒、本計画に対するご理解とご協力を賜りますようお願いを申し上げます。

□ご意見に対するお答えにつきましては、別紙をご確認下さいますようお願い申し上げます。



□14 階建てから 10 階以下への事業計画の見直し

〔お答え〕

本計画の立案にあたりましては、都市計画法・建築基準法等の建築関連諸法規を遵守することは勿論のこと、関係機関との協議・指導や本計画敷地の特性等を勘案し、策定させて頂いております。基本的には計画建物の大きな枠組みである建物の高さ・規模・配置・形状等の変更は難しいことを何卒ご理解賜りたいと存じますが、この度、敷地西側に配置しておりました地上 4 段式の機械式駐車場を、敷地の中央の平置き駐車場と配置変更をさせて頂きました。又、南棟の東西妻側のバルコニーの一部を削除または削除する事により、境界線からの離隔を少しでも改善させて頂く判断を致しました。ご要望の規模の縮小に関してはご容赦戴きたいと存じますが、これらの変更により、少しでもご理解の一助となれば幸いです。尚、この度の変更に係る詳細につきましては、別添資料①をご参照戴きたいと思っております。又、併せまして、南棟の東・西面の窓形状も変更させて頂きました。こちらについては、別添資料②をご参照の程お願い申し上げます。

□工事開始から完工までの補償の提供

〔お答え〕

新築工事の施工者が確定しました後、新築工事に係る説明会を開催の上、工事の詳細など説明をさせて頂く予定としております。その中で、ご近隣の家屋への影響等への対応についての考え方もお示ししていく事となりますが、基本的には本工事に起因した影響に関しましては、施工者の費用負担により修復もしくは補償をさせて頂きます。尚、工事に着手するまでに、ご隣接の方の家屋を中心に、第三者専門会社による家屋の事前調査を実施いたします。万が一、影響が生じた場合には、協議と相談をさせて頂いた上にて修復をさせて頂きます。

□近隣住民との融和と共存の確立

〔お答え〕

本計画の立案・策定に関しましては、

- ・新たな住人誘致による地域全般（需要と供給等）の活性化
- ・地域・社会全般の発展への役割
- ・人口減少社会の諸課題への解決、郊外住宅地の持続・再生
- ・安全で快適な歩行者空間（バス通り側2.5mの歩道状空地）の整備
- ・地域開放型の自主管理公園の整備
- ・街並みに潤いを創出できるような外構部分への緑化
- ・質の高い住宅の供給
- ・多世代による充実した生活の実現

等を念頭において事業を推進したいと考えております。

私どもと致しましては、地域の近隣住民の方々との融和と共存の実現に向け、上記のコンセプトを筆頭に、今後も、いろいろとご意見を賜りながら本事業計画を推進してまいりたいと考えており、頂戴いたしましたご意見につきましては、貴重なものとして承りたいと思います。

この度の規模の縮小というご要望にはお応えする事は出来ませんが、引き続き、頂戴するご意見を真摯に受け止め、可能な限り地域の皆様方にご理解とご協力を戴けるよう、関係者一同、引き続き、検討・検証等を行いたいと考えております。

本計画に対するご理解とご協力を賜りますようお願いを申し上げます。

以上

(1) 南棟の隣地境界及び道路境界までの離隔について

〔お答え〕

本計画の立案にあたりましては、都市計画法・建築基準法等の建築関連諸法規を遵守することは勿論のこと、関係機関との協議・指導や本計画敷地の特性等を勘察し、策定させて頂いております。基本的には計画建物の大きな枠組みである建物の高さ・規模・配置・形状等の変更は難しいことを何卒ご理解賜りたいと存じますが、この度、南棟の東西妻側のバルコニー形状を見直す事と致しました。建物本体の壁面位置については変更ありませんが、バルコニーの一部を削除または削除する事により、境界線からの離隔を少しでも改善させて頂く判断を致しました。ご要望の住戸の削減に関してはご容赦戴きたいと存じますが、この変更により、少しでもご理解の一助となれば幸いです。尚、バルコニーの見直しに係る詳細につきましては、別添資料①をご参照戴きたいと思っております。又、バルコニーの見直しと併せまして、南棟の東・西面の窓形状も変更させて頂きました。こちらについては、別添資料②をご参照の程お願い申し上げます。

(2) バイク置き場の移動について

〔お答え〕

バイク置き場を駐輪・バイク置き場の入り口付近へ配置変更させて頂きます。別添資料①をご参照下さい。尚、駐輪・バイク置き場の出入り口に関しては、セキュリティを設ける計画としており、当マンション居住者以外の第三者の立ち入りは基本的に出来ない構造としておりますことを申し添え致します。

(3) 境界フェンスの高さ・目隠し対策について

〔お答え〕

本敷地の東側の隣地境界沿いに関しては、高さ約 1.8m ほどの目隠しフェンスを設置させて頂く予定です。フェンスに使用するメーカー等の詳細は今後検討してまいります。一般的な目隠しフェンスのカタログを別添資料③の通り添付させて頂きます。ご参考にして頂ければと思います。

(4) ビル風の対策について

〔お答え〕

本計画建物により、従前の風環境と比較すると一定の変化は生じますが、いわゆる風害を発生するまでには至らないと想定しております。ただご懸念の趣旨には充分留意し、本敷地の外構には、風対策として高木も含めた可能な限りの植栽を施したいと考えておりますので何卒、ご理解を賜りたくお願い申し上げます。

(5) 工事の騒音・振動について

〔お答え〕

本計画地にて本年1月下旬から3月下旬に実施致しました既存建物3棟（ファミリーレストラン等）の解体工事につきましては、ご隣接の方々をはじめ、地域の皆様に大きなご迷惑をお掛けいたしました事に対し、深くお詫びを申し上げます。今後の新築工事につきましては、これまでの経緯を施工者に承継し、騒音や振動に係るご迷惑を最小限に留めるような施工計画の策定を指導させて戴きます。又、現場の重機のオペレーターが無用な騒音・振動を発生させる事の抑止を目的の一つとして、敷地境界沿いに騒音・振動計を設置する事も事業主として指示を致します。設置場所については、施工者と共に検証も行いたいと思っております。

私どもとしては、本年の7月頃を目途に新築工事の施工者を確定し、工事説明会の開催を考えております。一定のお時間を頂戴する事になり、大変恐縮ではございますが、工事の詳細説明までには、今しばらくお時間を頂戴できますようお願いを申し上げます。

(6) 十分な話し合いと補償について

〔お答え〕

今後も引き続き、ご近隣の皆様方からのご要望・ご質問・ご意見については真摯に受け止め、適時、見解をお伝えしてまいりたいと考えております。本計画においては、多くのご近隣の皆様のご説明の対象となっており、対応窓口として、総合企画会社 株式会社ユーエスアイ・エンジニアリングに事業協力を委託しております。従いまして、何かご不明な点等がございましたら、恐れ入りますが、ユーエスアイ・エンジニアリング担当者までご連絡を戴きたいと思っております。下記に連絡先・担当者名を記載させていただきます。

〔問い合わせ連絡先〕

㈱ユーエスアイ・エンジニアリング

TEL 03-3279-5858

担当者 辻本・北條・石原

以上

2017年3月30日

ご近隣の皆様へ

(仮称) 西東京市東町3丁目計画

見解書に係る別添資料

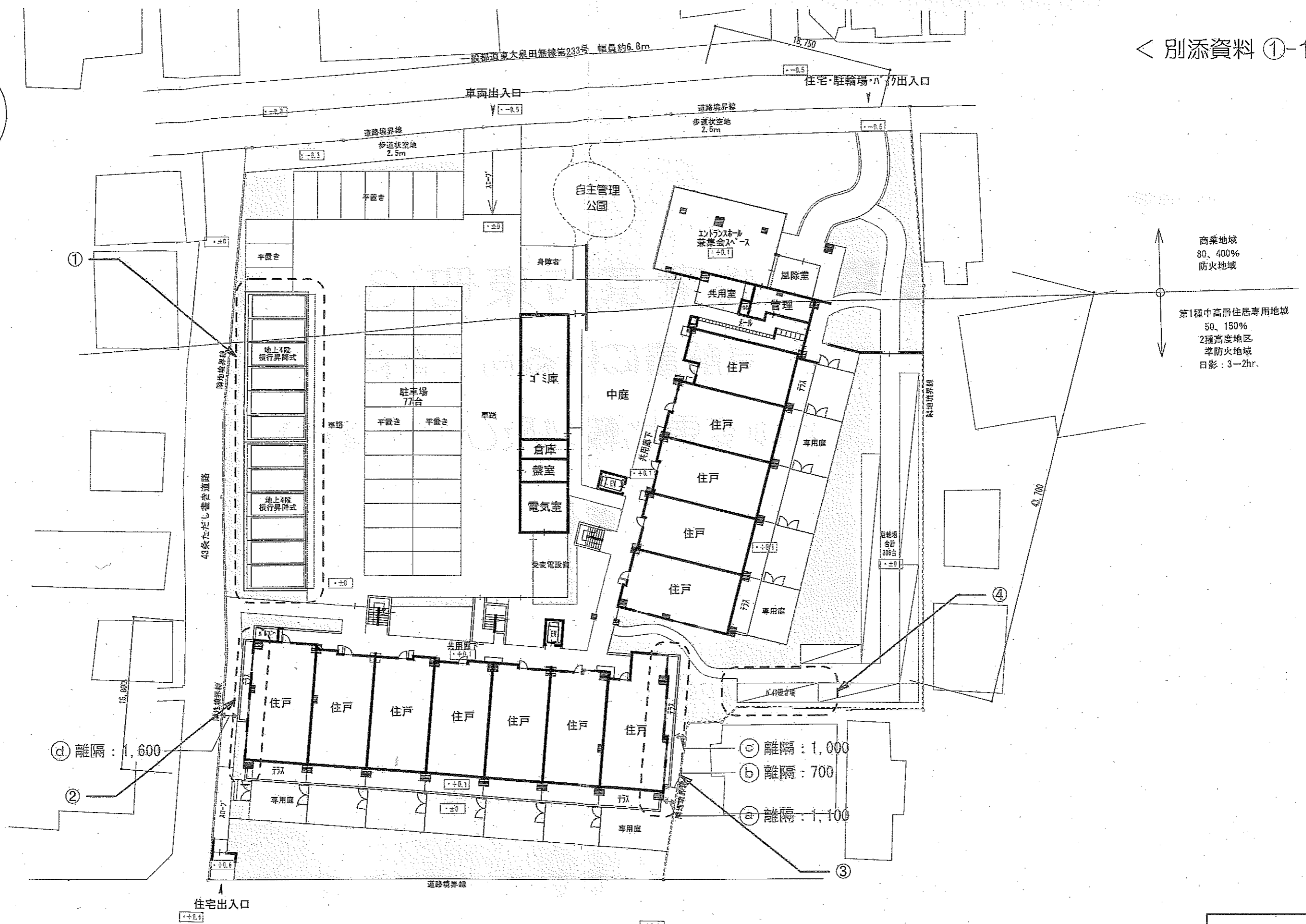
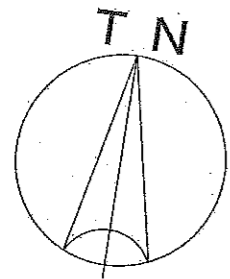
【計画変更比較図及び参考資料】

事業主 西武鉄道株式会社

株式会社西武プロパティーズ

総合企画 株式会社ユーエスアイ・エンジニアリング

設計者 西武建設株式会社 一級建築士事務所



商業地域
80、400%
防火地域

第1種中高層住居専用地域
50、150%
2種高度地区
準防火地域
日影：3-2hr.

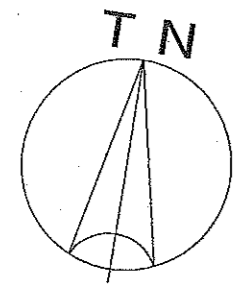
④ 離隔：1,600

③ 離隔：1,000
② 離隔：700
① 離隔：1,100

フェンス凡例
——— メッシュフェンス
- - - - - 目隠しルーバーフェンス

変更前

* 法令の改正・行政協議等および施工上の都合により、多少の変更が生じる場合があります。
* 消防設備・避難設備は省略しております。
* 電柱に関しては行政協議等および施工上の都合により、移転・新設があります。
* 周辺建物については、住宅地図を参考にして作成しているため実際と異なる場合があります。

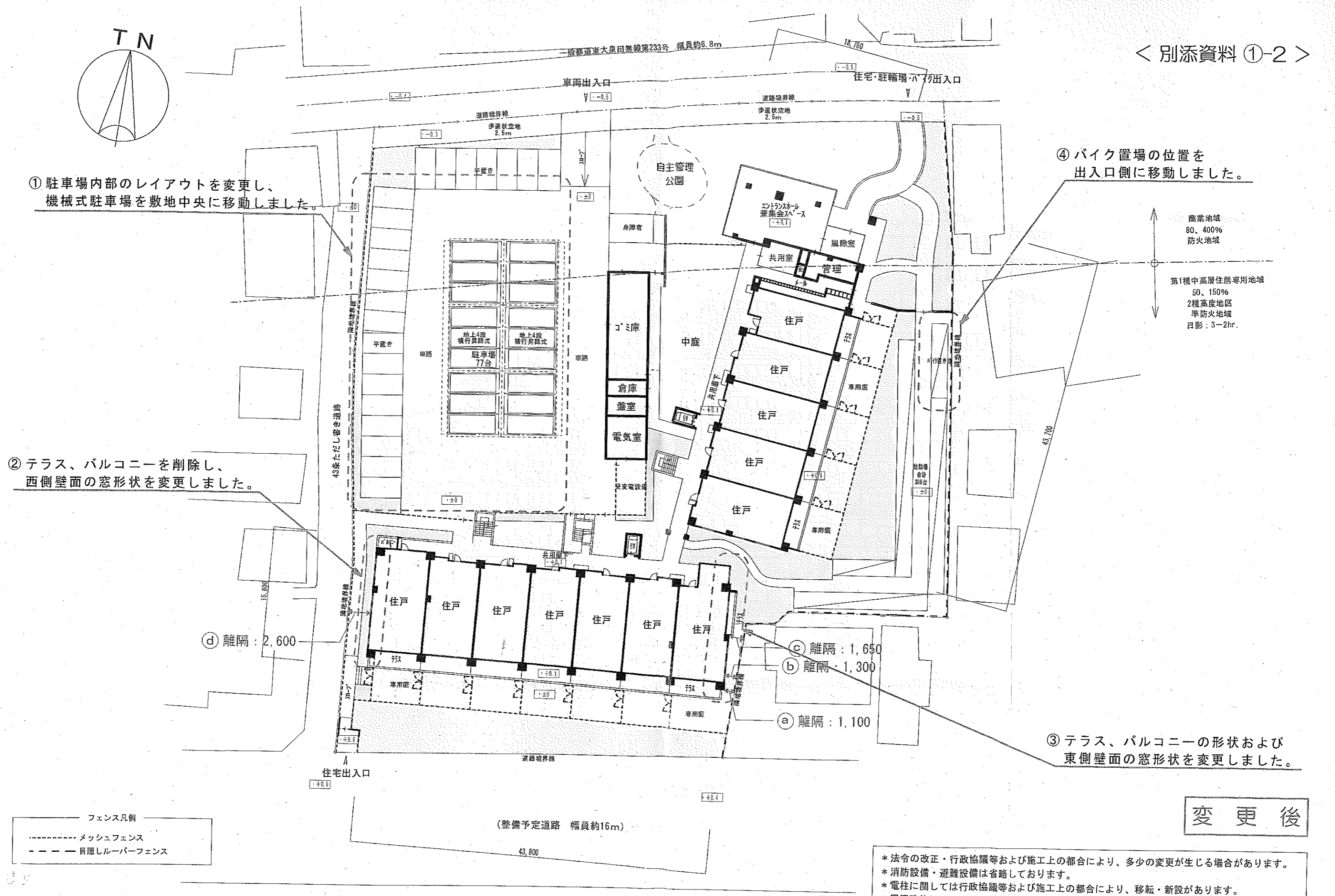


① 駐車場内部のレイアウトを変更し、
機械式駐車場を敷地中央に移動しました。

② テラス、バルコニーを削除し、
西側壁面の窓形状を変更しました。

④ バイク置場の位置を
出入口側に移動しました。

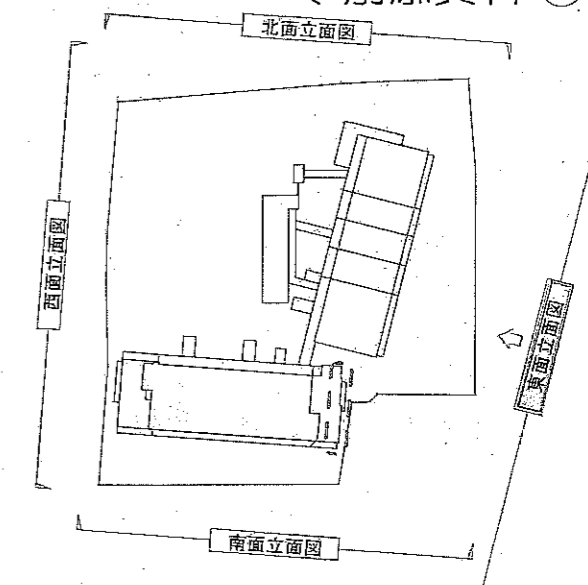
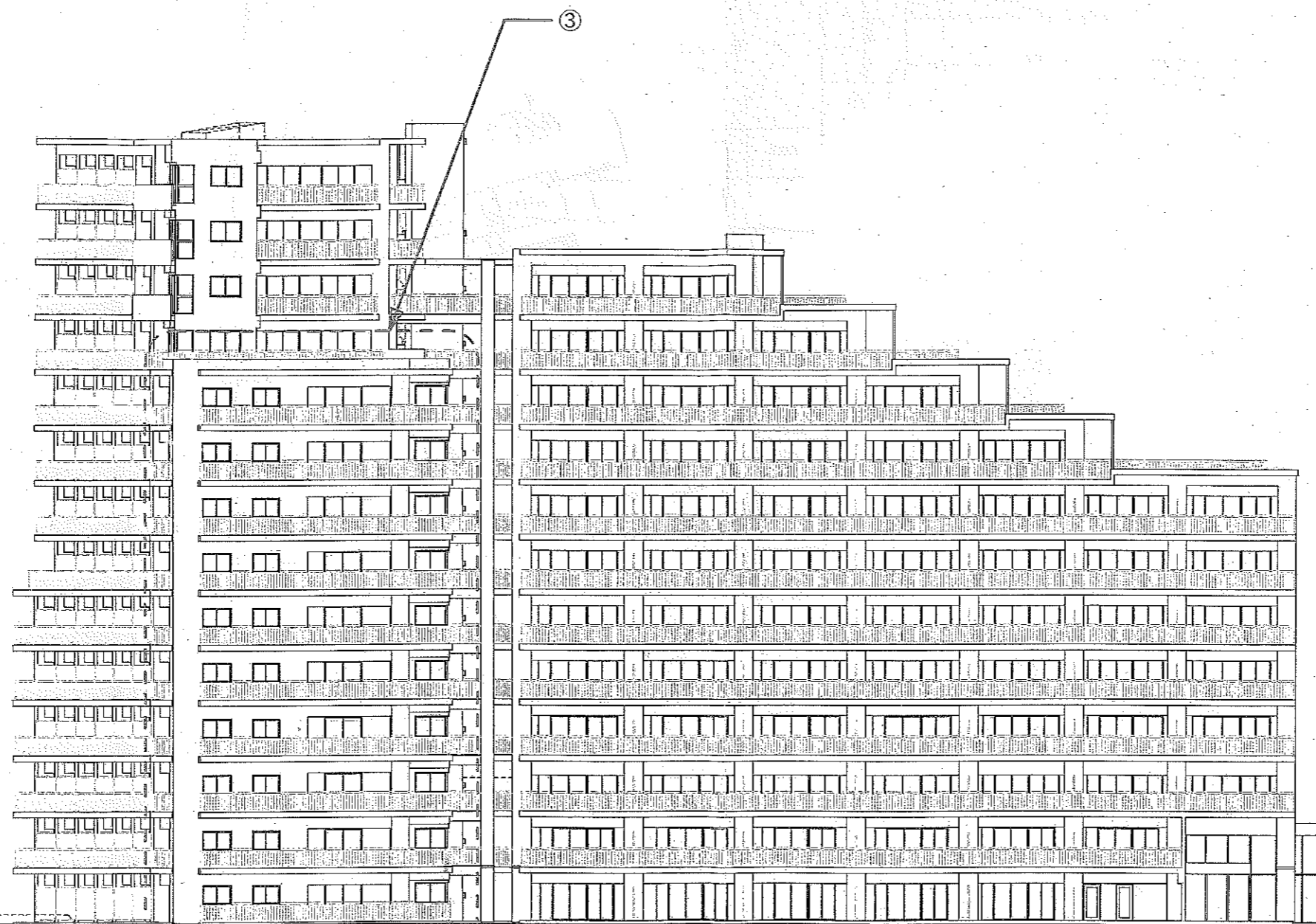
③ テラス、バルコニーの形状および
東側壁面の窓形状を変更しました。



変更後

* 法令の改正・行政協議等および施工上の都合により、多少の変更が生じる場合があります。
* 消防設備・避難設備は省略しております。
* 電柱に関しては行政協議等および施工上の都合により、移転・新設があります。
* 周辺建物については、住宅地図を参考にして作成しているため実際と異なる場合があります。

▼建物高さ 41.98M



KEY PLAN

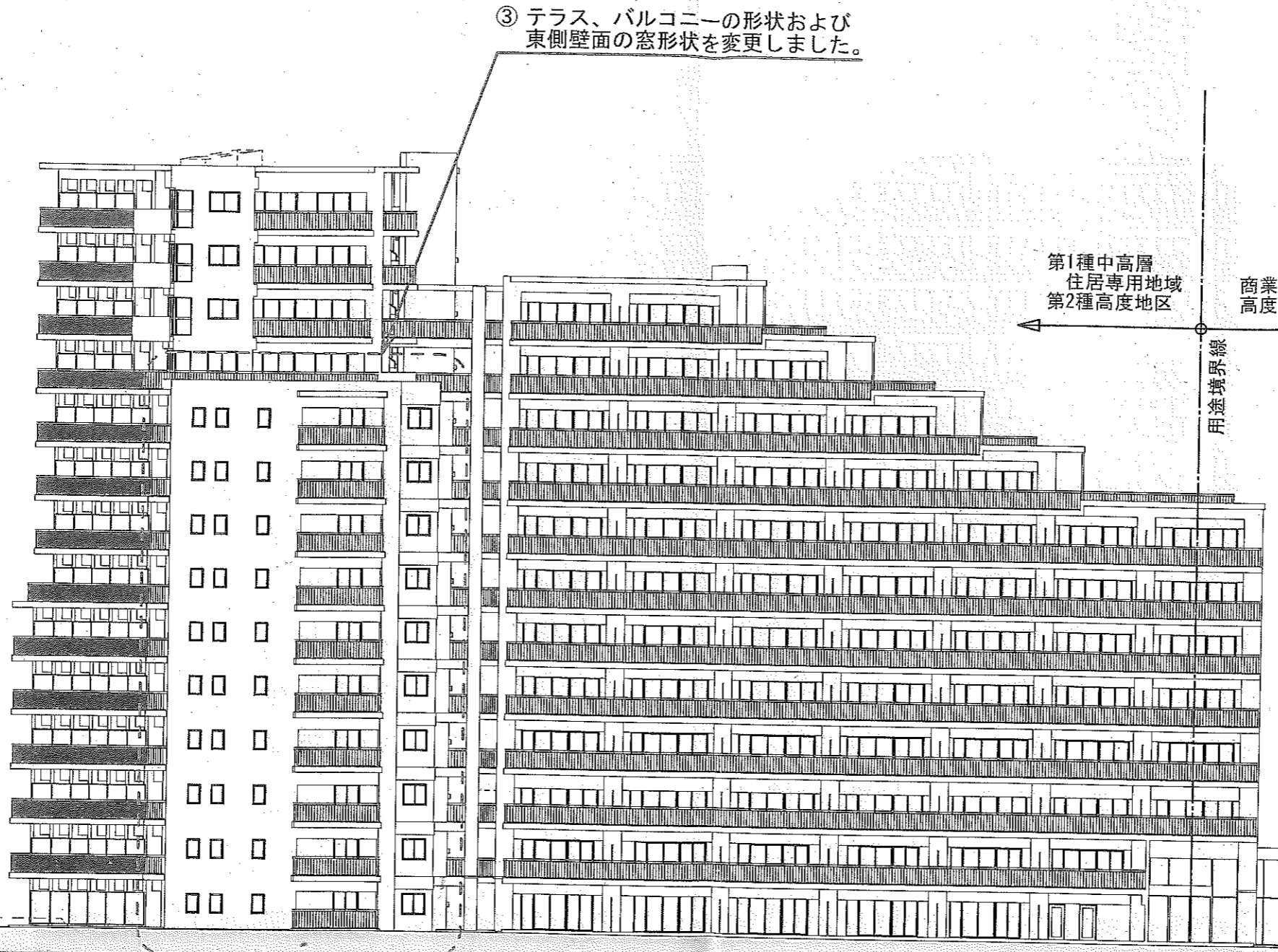
東面 立面図 1:300

変更前

* 法令の改正・行政協議等および施工上の都合により、多少の変更が生じる場合があります。
 * 消防設備・避難器具は省略しております。

▼建物高さ 41.98M

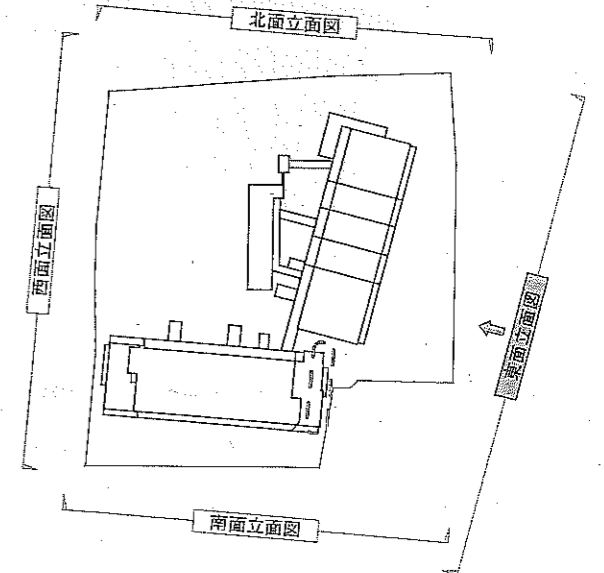
道路境界線



第1種中高層
住居専用地域
第2種高度地区

商業地域
高度地区無し

用途境界線



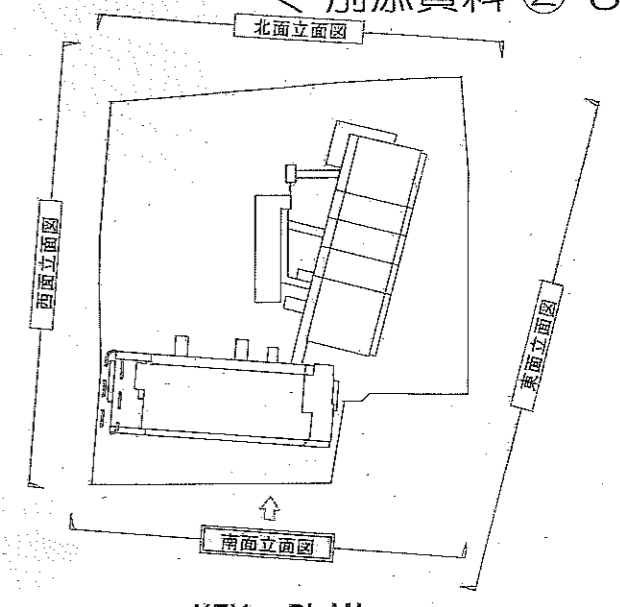
KEY PLAN

道路境界線

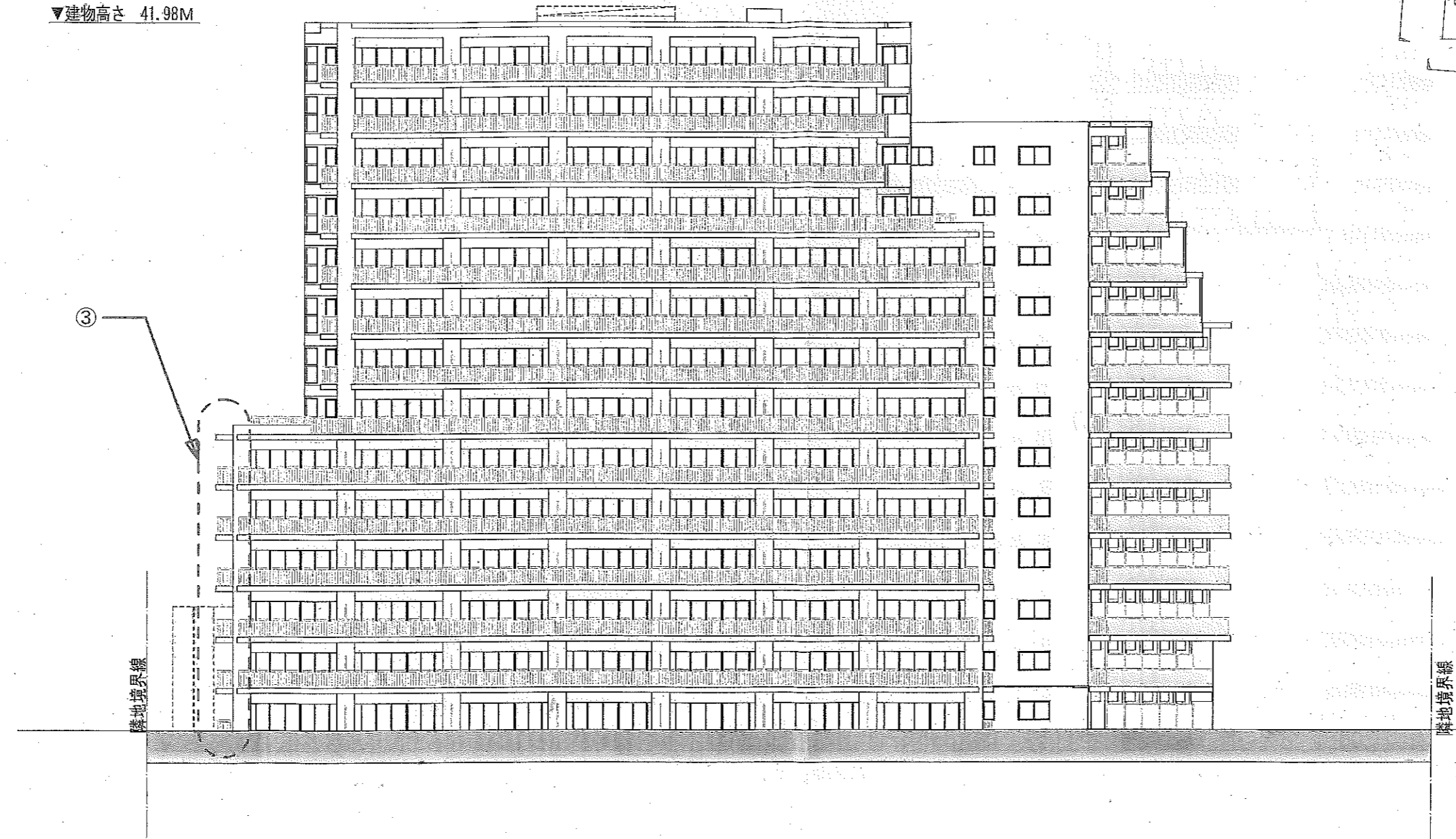
東面 立面図 1:300

変更後

* 法令の改正・行政協議等および施工上の都合により、多少の変更が生じる場合があります。
* 消防設備・避難設備は省略しております。



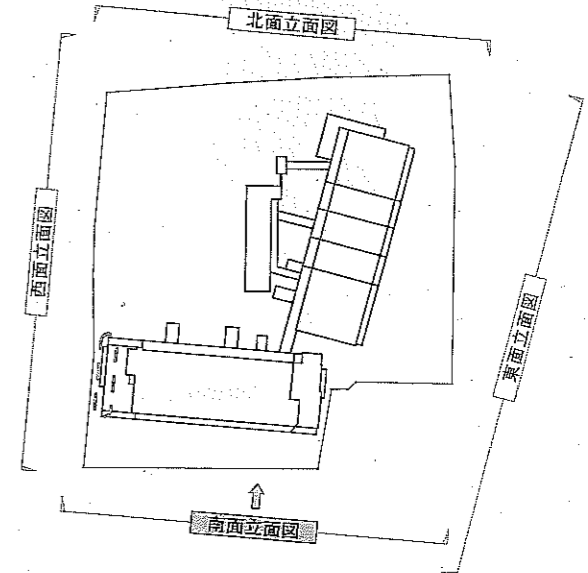
▼建物高さ 41.98M



南面 立面図 1:300

変更前

* 法令の改正・行政協議等および施工上の都合により、多少の変更が生じる場合があります。
* 消防設備・避難器具は省略しております。

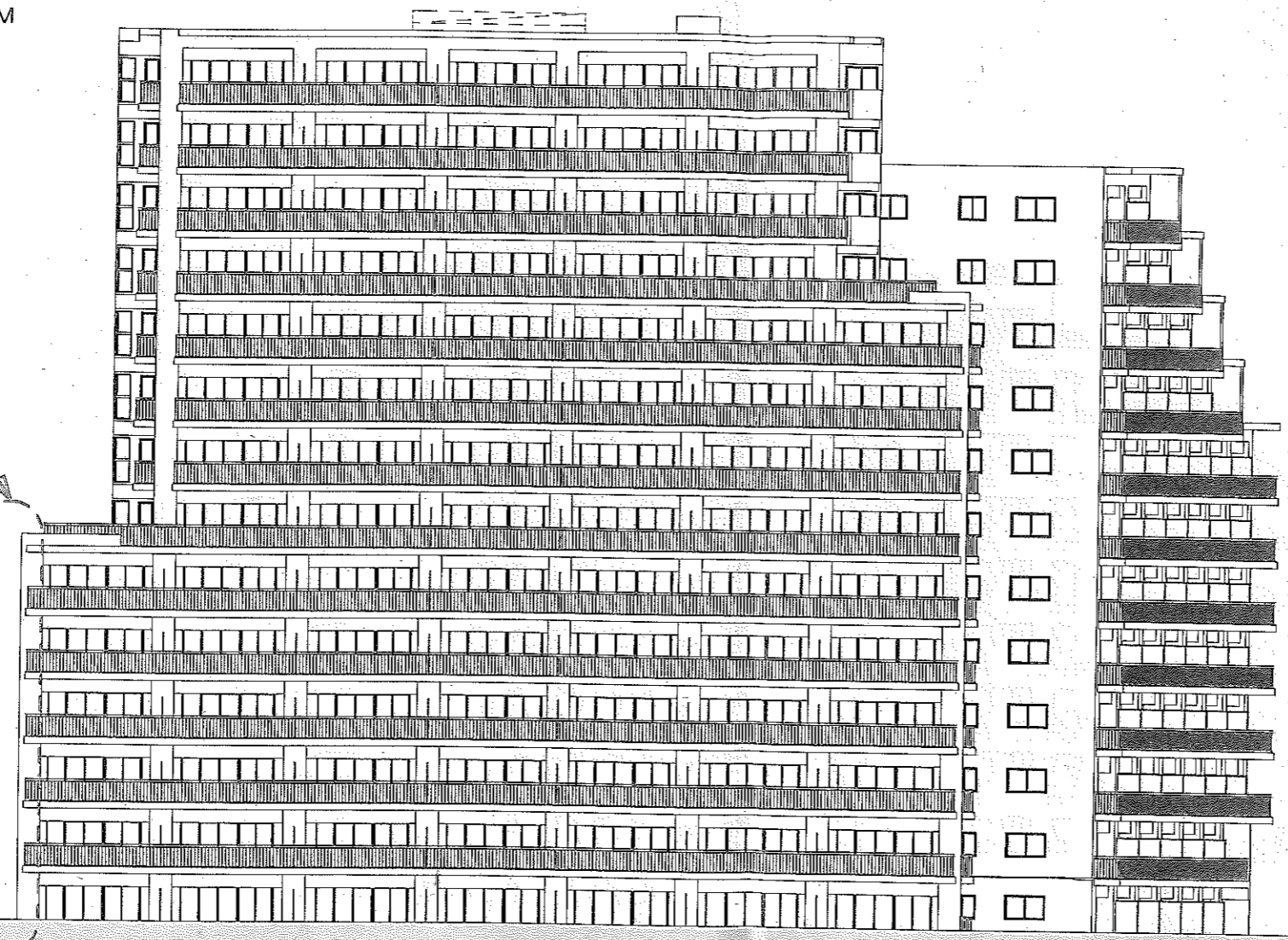


KEY PLAN

▼建物高さ 41.98M

隣地境界線

③ テラス、バルコニーを削除しました。



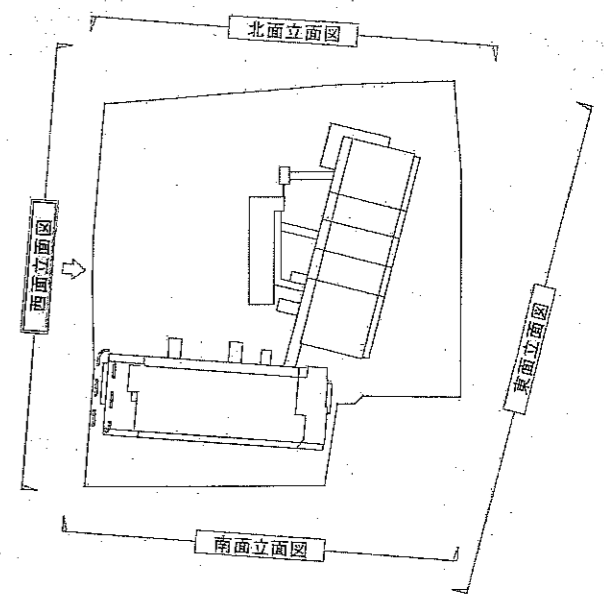
隣地境界線

南面 立面図 1:300

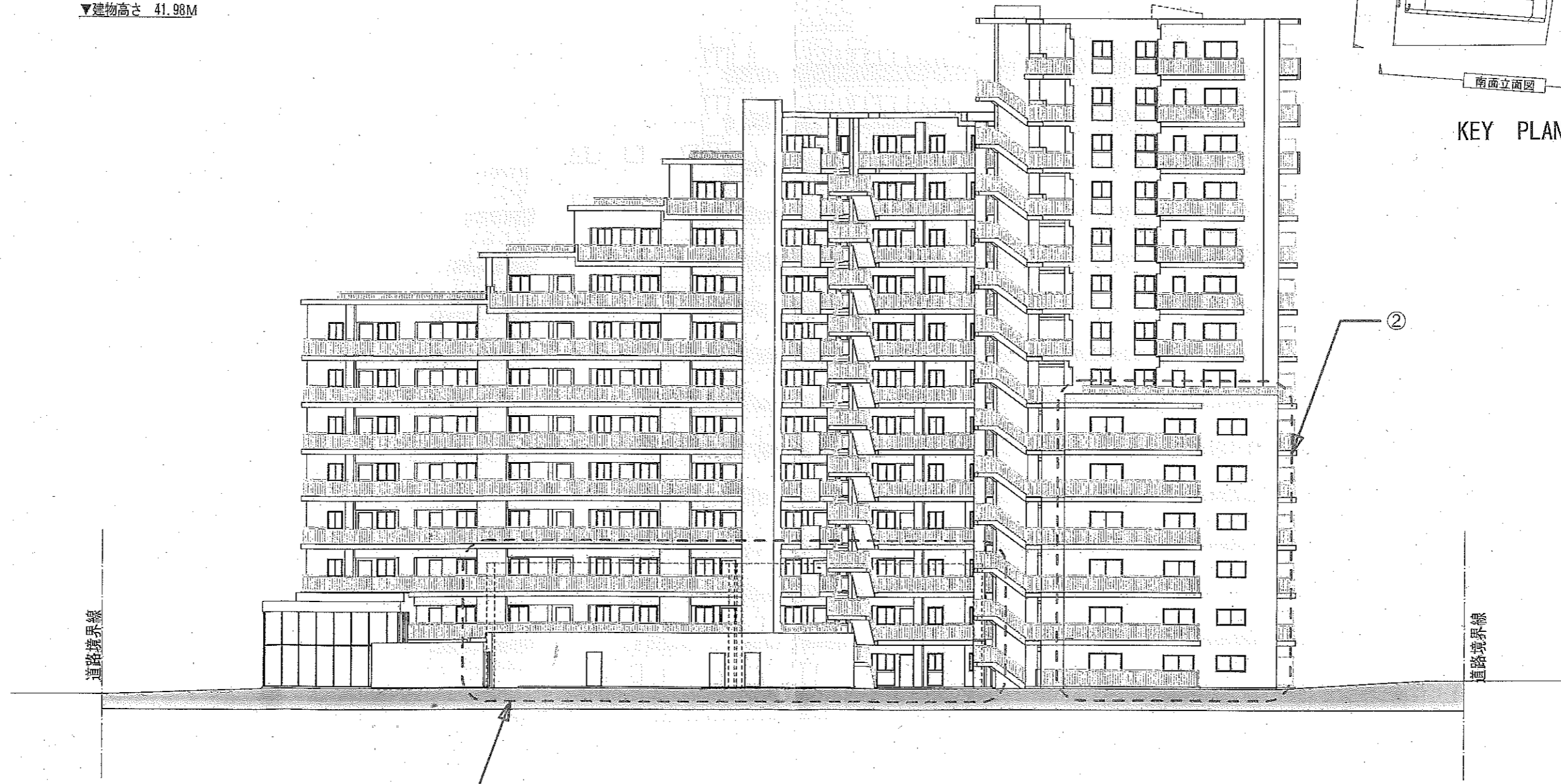
変更後

* 法令の改正・行政協議等および施工上の都合により、多少の変更が生じる場合があります。
* 消防設備・避難設備は省略しております。

▼建物高さ 41.98M



KEY PLAN



①

西面 立面図 1:300

②

変更前

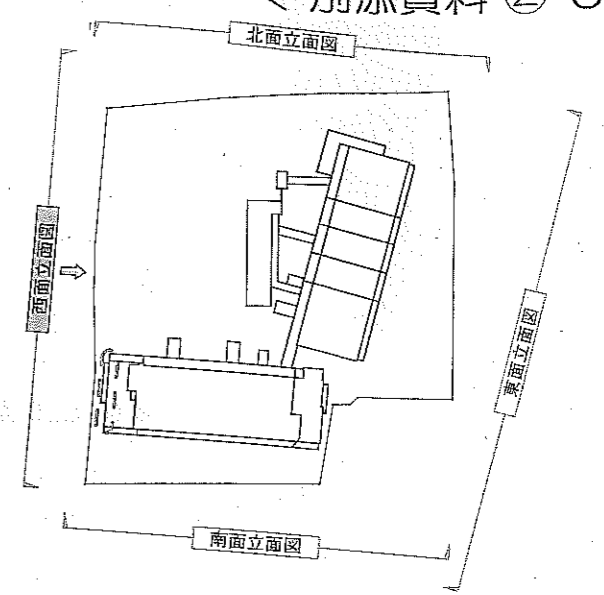
* 法令の改正・行政協議等および施工上の都合により、多少の変更が生じる場合があります。
 * 消防設備・避難器具は省略しております。

▼建物高さ 41.98M

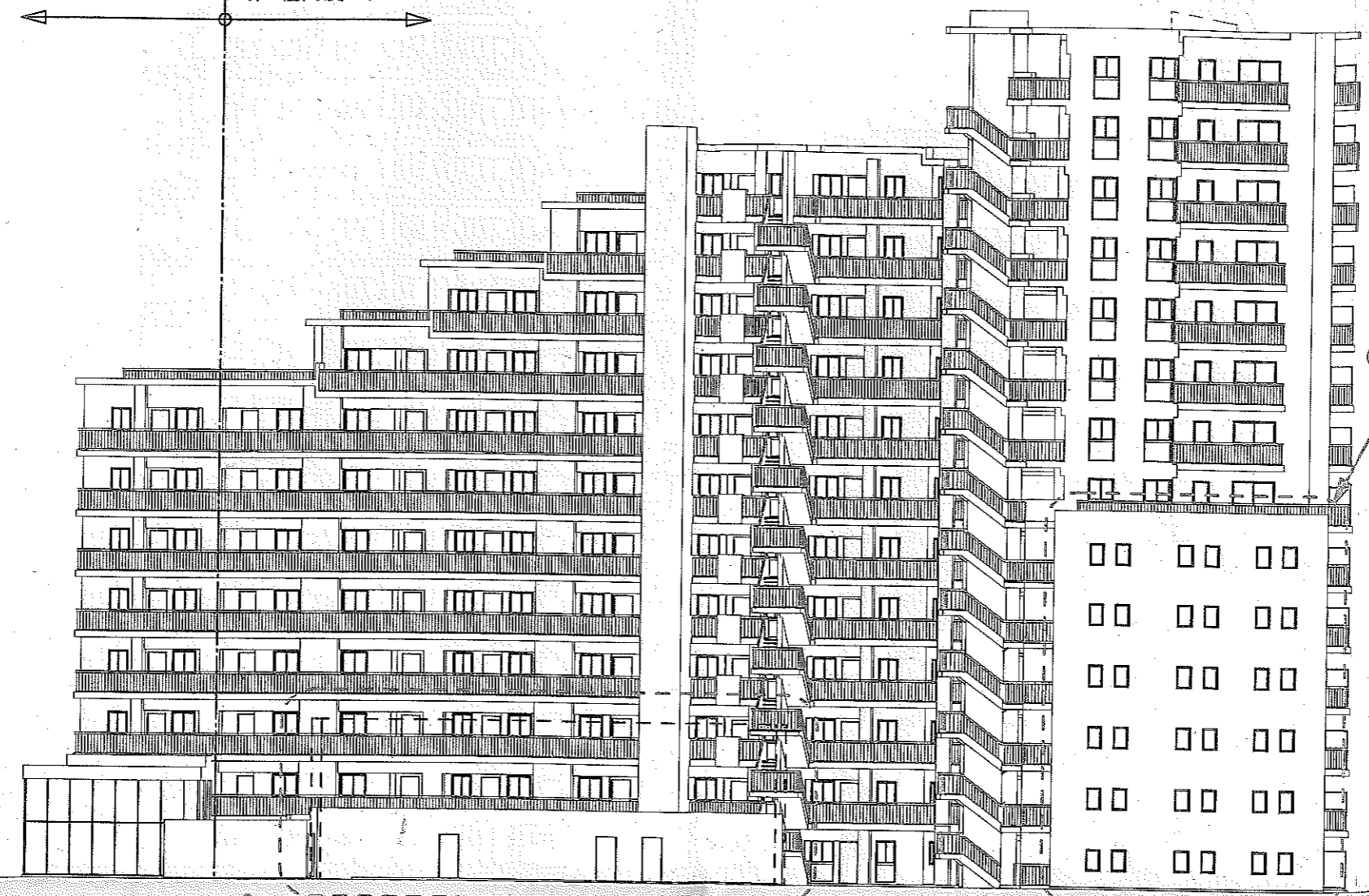
商業地域
高度地区無し
第1種中高層
住居専用地域
第2種高度地区

道路境界線

道路境界線



KEY PLAN



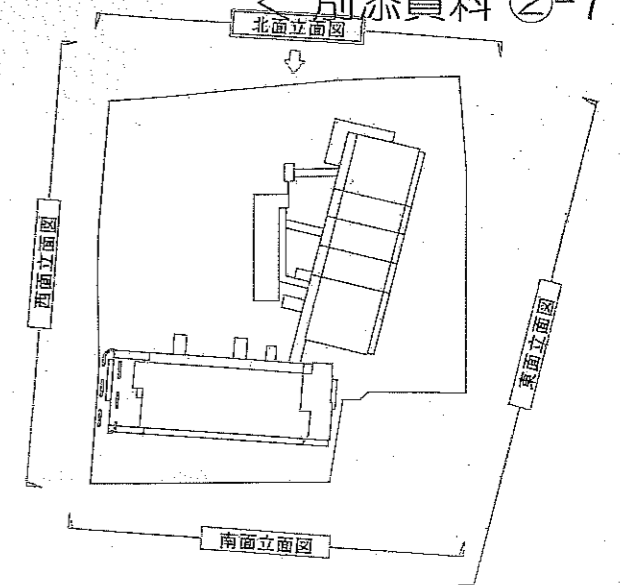
② テラス、バルコニーを削除し、
西側壁面の窓形状を変更しました。

① 機械式駐車場の位置を変更しました。

西面 立面図 1:300

変更後

* 法令の改正・行政協議等および施工上の都合により、多少の変更が生じる場合があります。
* 消防設備・避難設備は省略しております。



KEY PLAN

▼建物高さ 41.98M



北面 立面図 1:300

隣地境界線

隣地境界線

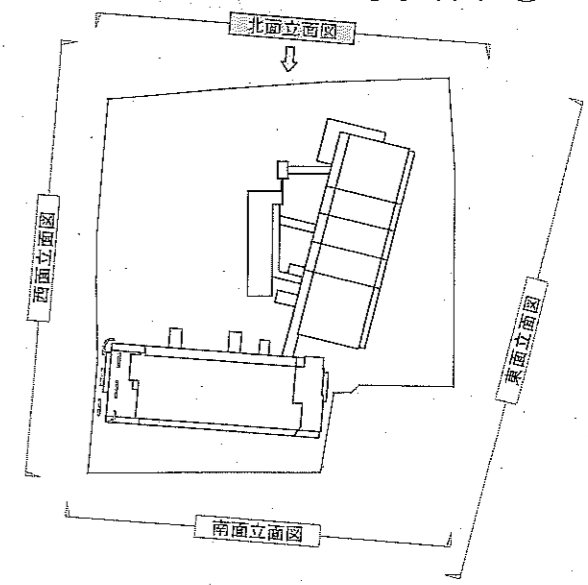
②

①

変更前

* 法令の改正・行政協議等および施工上の都合により、多少の変更が生じる場合があります。
 * 消防設備・避難器具は省略しております。

▼建物高さ 41.98M



KEY PLAN

隣地境界線



隣地境界線

② テラス、バルコニーを削除しました。

① 機械式駐車場の位置を変更しました。

北面 立面図 1:300

変更後

* 法令の改正・行政協議等および施工上の都合により、多少の変更が生じる場合があります。
 * 消防設備・避難設備は省略しております。

ルーバー フェンス ERF2型

材質 アルミ押出型材
(陽極酸化・塗装複合皮膜)

カラー
BK ブラックつや消し SC ステンカラー BZ ブロンス

高さ
H12
H15
H18

本体・支柱ピッチ2,000mm
※自由支柱の場合

CAD
画像
取説

大型フェンス

GTF

TAF

EAF

ALF・AUF

TRF・ERF

BRF

RAF・BCF

TBF・INF

ERFが施工しやすいメーターモジュールにリニューアル。



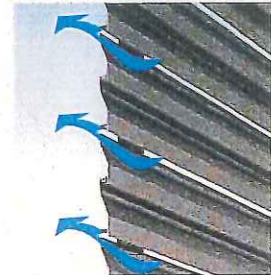
ステンカラー(1520サイズ・間柱仕様)



ブラックつや消し

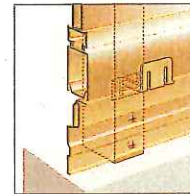


ブロンス



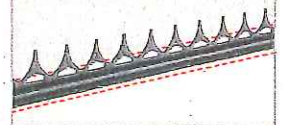
通気性のあるルーバー形状。外からの視線をカットしながら風を通します。

アンダーカバーを取り付けることができます。

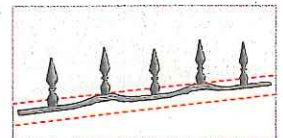


フェンス下部の隙間を覆い、外からの視線を遮ります。

オプション



ピチガードA1型 (▶P.1223)



ピチガードC1型(1364サイズ) (▶P.1226)
フェンス上部に取り付けることができます。