

令和4年7月20日

西東京市長 殿

(仮称) 西東京市緑町計画 新築工事

見 解 書

住所：東京都千代田区九段南3丁目3番6号

氏名：大林新星和不動産株式会社

代表取締役社長 蛭間 基夫

西東京市人にやさしいまちづくり条例第14条第2項により送付のあった近隣住民の方からの意見書に対し、同条例第15条第1項の規定による見解書として、別紙の通り回答とさせていただきます、本書を提出致します。



意見の概要

東京大学西東京キャンパス整備計画に関する意見書

(仮称)西東京緑町計画 新築工事【土地利用構想説明会】資料が、大林新屋和不動産株式会社、株式会社長谷工コーポレーションより2022年6月10日に投函され、その資料で新街区E・F地区に6階建て集合住宅建設案があることを知った。

東京大学西東京キャンパス整備計画は、平成24年12月26日に東京都自然環境保全審議会にて「条件を付して許可」となり、特にオオタカ等猛禽類の営巣中心域に近いE・F地区の売却に当たっては「6点の売却条件を含む厳しい緑化制限を付けること」と明記された。

2021年8月に3・4・9号線が開通したことで、E・F地区の土地利便性が増し、2022年1月に土地が売却された。

2021年10月市民、機構、社会連携協議会のシンポジウムで意見交換され交流を持った後に土地売却がされたことに違和感を覚える。

今回の建設計画では沿道緑化をクリアするための数字合わせでしかなく、農場、演習林と調和されていない。現存する大樹は演習林から飛来する鳥たちの生息に大事な役割を担っているが、説明会では現存する樹木はF地区の2本を残して他はすべて伐採するという説明があった。

これにより、以下の回答を求める。

① 西東京市は(仮称)西東京緑町計画 新築工事 の土地利用構想届出を許可したのか。それは、「西東京市土地計画マスタープラン」に沿った計画だと判断したのか。

② 西東京キャンパスの土地利用計画目標として「大学以外への土地利用転換が想定される地区においては、緑化を推進するとともに周辺の住環境と調和した良好な市街地形成に向けた規制・誘導を図る」とある。

また、西東京市都市計画マスタープランでは「多くの市民が農場・演習林の豊かな自然に触れあえる拠点としての活用を目指す」とあり、この周辺は低層住宅地区として描かれており緑化重点地区にもなっている。

なぜ6階建て集合住宅建設計画案となったのか説明を求める。

今後市民が本計画について意見、意向を話し合う説明会の実施を希望する。

③ 西東京キャンパス計画で、E・F地区に初の共同住宅の計画を事業者から聞くこととなった。西東京市はキャンパス計画への取り組みを市民説明の必要があるはずだが、なぜ市側からの告示がなかったのか。

このままではこの悪しき前例が、今後のAからD地区の売却、建設計画にも深く影響を及ぼすこととなる。

A～D地区の開発計画でも同様に進めるのか。

④ 計画事業主である機構（東京大学）は、E・F地区土地売却にあたり、保全計画書で決定された厳しい緑化等の売却条件や西東京市と協議した景観等への配慮について売却先に正確に伝えているのか。市民として不信感を覚える。

「西東京市都市計画マスタープラン」で目指す街の将来像の現実に向けて市と東京大で間で土地利用の方針について協議してきた とあるがE・F地区の土地利用についてはどのような協議をしてどのような形でまとまったのか。

以上の四点については西東京市で調査、確認を実施して市民に公開することを望む。

また、2022年6月23日にF地区に現存する旧職員住宅解体工事を、7月11日から実施する通知が投函された。

保存計画書には「猛禽類の繁殖期を1月中旬から8月末くらいまでとらえ、樹木の伐採は非繁殖期に実施すべくモニタリング調査結果を反映させていくこと」とあるが

東大演習林近隣でアスベスト工事を含む建物解体をこの時期に実施することは、保存計画書の規定に違反する工事になるのではないのか。

都道3・4・9号が開通して所沢街道の渋滞は解消するどころか、六角地蔵尊付近の六叉路はより危険な場所となった。

すぐ脇には「六角地蔵尊」バス停が隣接して歩道は狭く、この状況で大規模に大型工事車両が往来すれば、バス渋滞はもちろんのこと自転車や歩行者の通行など市民に危険が及ぶことは必至である。これに対して西東京市はどう対処するのか。

この件は早期に対応することを切に要望するものである。

以上

意見に対する見解

下記の4点のご意見につきましては、「西東京市で調査、確認を実施して市民に公開することを望む。」との事ですが、事業者として見解を申し上げます。

① 西東京市は（仮称）西東京緑町計画 新築工事 の土地利用構想届出を許可したのか。それは、「西東京市土地計画マスタープラン」に沿った計画だと判断したのか。

② 西東京キャンパスの土地利用計画目標として「大学以外への土地利用転換が想定される地区においては、緑化を推進するとともに周辺の住環境と調和した良好な市街地形成に向けた規制・誘導を図る」とある。

また、西東京市都市計画マスタープランでは「多くの市民が農場・演習林の豊かな自然に触れあえる拠点としての活用を目指す」とあり、この周辺は低層住宅地区として描かれており緑化重点地区にもなっている。

なぜ6階建て集合住宅建設計画案となったのか説明を求める。

今後市民が本計画について意見、意向を話し合う説明会の実施を希望する。

③ 西東京キャンパス計画で、E・F地区に初の共同住宅の計画を事業者から聞くこととなった。西東京市はキャンパス計画への取り組みを市民説明の必要があるはずだが、なぜ市側からの告示がなかったのか。

このままではこの悪しき前例が、今後のAからD地区の売却、建設計画にも深く影響を及ぼすこととなる。

A～D地区の開発計画でも同様に進めるのか。

④ 計画事業主である機構（東京大学）は、E・F地区土地売却にあたり、保全計画書で決定された厳しい緑化等の売却条件や西東京市と協議した景観等への配慮について売却先に正確に伝えているのか。市民として不信感を覚える。

「西東京市都市計画マスタープラン」で目指す街の将来像の現実に向けて市と東京大での間で土地利用の方針について協議してきた とあるが

E・F地区の土地利用についてはどのような協議をしてどのような形でまとまったのか。

① : 西東京市へのご意見につきましては、事業者として見解を示す事は差し控えさせていただきます。

② : 地区計画、関係法令等の制限、事業性などを総合的に考慮の上、本計画の規模（6階建）としております。

現状、事業者にて説明会の開催は予定しておりませんが、本計画についてご意見等がございましたら、以下の問い合わせ先までご連絡をいただければと思います。

【お問い合わせ先】

窓 口：株式会社長谷工コーポレーション開発推進1部

電話番号：03-5765-0571

担当者：坂野

③ : 西東京市へのご意見につきましては、事業者として見解を示す事は差し控えさせていただきます。

④ : 計画事業主である機構（東京大学）及び西東京市へのご意見につきましては、事業者として見解を示す事は差し控えさせていただきます。

・解体工事につきましては、自然環境保全計画書に記載されている事項に配慮をした施工計画としております。

何卒ご理解を賜りますよう、お願い申し上げます。

・工事車両の通行につきましては、第三者の安全確保を第一とし、最徐行の徹底や状況に応じた一般車両の通行優先等、適切な指導・管理を行って参ります。

ご迷惑をおかけする事となりますが、何卒ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

なお、西東京市へのご意見につきましては、事業者として見解を示す事は差し控えさせていただきます。

意見の概要

(仮称) 西東京市緑町計画 新築工事に関する意見書

今回の「西東京市緑町計画新築工事」が予定される地区は、平成 24 年 12 月 26 日に「東京大学西東京キャンパス整備計画」の計画時に東京都自然環境保全審議会にて「条件を付して許可」となった。特に新街区 E・F 地区の土地売却についてはオオタカ等猛禽類の営巣中心域に近いため「売却に 6 点の条件を含む厳しい緑化制限を付けること」と明記された厳しい地区である。この計画はそれに沿った計画になっているのか。

説明会で E・F 地区に既存する樹木は、2 本を残してすべて伐採するとの計画とのことだが特に E 地区の西側（モナーク田無緑町東側の大木等）の既存樹木は演習林から飛来する鳥たちの生息に大きな役割を果たしている。

環境保全のため樹木はすべて残すことを望む。

また、オオタカなど猛禽類の自然環境調査を行い飛来ルートや高利用域に近い場合は三階建てまでにするなど、高さの配慮をしてほしい。

現に最近建設された東京大学の研究施設も、D 地区に 8 月建設予定 JA 建物も 2 階建てとなっている。

保全審議会では、接道緑化は 80%、地上部の緑化は 2 倍となっているが、周りのオオタカ等猛禽類保護のためにもそれ以上の大木を含めた緑化計画にしてほしい。

また、新築工事の建物西側に、「モナーク田無緑町」の東向きバルコニーに面して向かい合うようにバルコニーを設けるのは、お互いのプライバシー保護のためのも止めていただきたい。

6 月 23 日に F 地区に現存する職員住宅について、7 月 11 日より解体工事を開始するとの通知があった

保全計画書には「猛禽類の繁殖期を 1 月中旬から 8 月末くらいまでととらえて、樹木の伐採は非繁殖期に実施してモニタリング調査結果を反映していくこと」とあるが、東大演習林の隣接する F 地区で、アスベストを含む建物工事をこの時期に実施することは、保存計画書の規定に反する工事ではないのか。

以上の点において誠意ある回答を求める。

意見に対する見解

・緑化に関する詳細につきましては、自然環境保全計画書、地区計画、関係法令等における制限で定められた基準に基づき、関係行政機関と協議を行ってまいります。

・本計画につきましては、自然環境保全計画書に基づき、F敷地北西側に存する保護樹木（クスノキ）2本を存置し、その他の樹木は伐採する計画としておりますので、既存樹木を全て存置する事につきましては、対応いたしかねます。

また、本計画は、地区計画、関係法令等の制限、事業性などを総合的に考慮の上、本計画の規模としており、建物の階数変更につきましては、事業の根幹に関わることであり、対応いたしかねます。

何卒ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

・建物の配棟計画を変更することは、事業の根幹に関わる内容であり、対応いたしかねます。

何卒ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

・解体工事につきましては、自然環境保全計画書に記載されている事項に配慮をした施工計画としております。

何卒ご理解を賜りますよう、お願い申し上げます。