

様式第 3 号（第 7 条関係）

令和 7 年 4 月 22 日

西東京市長 宛

住所 東京都千代田区一番町 9 番 8 号
氏名 株式会社リバティ
代表取締役 臼井正人

（法人にあっては、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 03 - 3556 - 2232

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)東伏見計画新築工事
2 開発区域所在地	西東京市富士町五丁目 691 番 3 及び 693 番 2
3 説明方法	説明会
4 説明日時	令和 7 年 4 月 15 日 18 時半～
5 説明者	別紙参照
6 会場	J:COM コール田無 会議室 A
7 説明事項	別紙参照
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



(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
別紙参照	別紙参照

**「(仮称) 東伏見計画新築工事」 土地利用構想 近隣説明会
議事録 (要旨)**

開催日時：2025年4月15日 (火)
18時30分 ～ 19時20分

開催場所：東京都西東京市田無町3-7-2
J : COMコール田無 会議室A

出席者：事業主 (代理) 株式会社ギャバン 鈴木
設計者 株式会社東映建工 高橋
施工者 株式会社東映建工 澤渡, 益子
近隣関係者 5名 (別紙説明会出席者名簿参照)

説明資料：計画概要書, 案内図, 土地利用構想平面図,
各階平面図, 立面図, 日影図 (GL±0)

議事次第：1. 開会
2. 出席者紹介
3. 計画概要及び土地利用構想の説明
4. 質疑応答
5. 閉会

質疑応答：(注) この議事録は質疑応答の内容をまとめたもので、発言の一言一句を正確に
書き起こしたものではありません。

(凡例) 「■」 質疑, 「□」 応答

■ ごみ置場は屋内設置と考えてよいか。 [REDACTED]

□ ごみを保管する場所は屋内で計画している。収集の方法 (一時ごみ持出し場所の設置又は
直接収集など) については、今後西東京市と協議する。(鈴木)

■ 妻側住戸の妻側外壁には、窓の設置はないか。 [REDACTED]

□ 設置の予定はないが、法令による指導がある場合は設置する可能性がある。(高橋)

■ 西側道路を後退する理由はなにか。 [REDACTED]

□ 本計画地が、地目変更による都市計画法第29条の開発許可に該当するため、道路中心線より
3mの後退を指導されている。道路後退部分は、西東京市に帰属する予定である。(高橋)

■機械式駐車場の高さはどのくらいか。

□最上段パレットで、地上より約8mとなる予定である。最上段は高さ2m程度のハイルーフの車両が駐車可能。最上段に車両を駐車すると地上より約10mとなる予定である。(高橋)

■機械式駐車場は騒音や眺望を阻害するため、再考してほしい。

□西東京市の条例基準に基づき設置しているため、西東京市と協議する。(高橋)

■いま住んでいるマンションから富士山が見えているが、計画マンションが建つと見えなくなってしまうのではないかと。近隣建物からの眺望の変化は確認したか。

□近隣建物からの眺望は確認していない。(鈴木)

■富士山への眺望が阻害されないか確認してほしい。

□どの程度まで正確にできるかの問題はあるが、どのような眺望となるか確認する。(鈴木)

■北側道路より、敷地東側隣地境界線の部分で建物はどれくらい離れているか。

□建物は、およそ6.5m後退している。(高橋)

■工事中は騒音など発生するか。

□十分に配慮するが、騒音や振動は発生する。(高橋)

■西側道路の後退部分の電柱はそのままとなるか。できれば移設してほしい。

□西東京市に帰属する部分なので、移設に関して西東京市と協議する。(高橋)

■緑化部分は、具体的にどういった感じになるか。

□西東京市緑化基準及び東京都自然保護条例に基づいた緑化計画をおこなう。具体的には緑化部分の地盤は土のままで、各種条例や指導に則って高木・中木・低木などを植栽する予定である。(高橋)

■道路側にはフェンスを設ける予定であるか。

□出入口及び緑化部分については、現状ではフェンスを設置しない予定である。接道部分は、北側駐輪場の部分のみフェンスを設置する予定である。また隣地境界線沿いにはフェンス設置予定である。(高橋)

■北側道路反対側からの眺望が悪くなる。いままで花火が見えていたが見えなくなる。

□計画建物は周辺に配慮し、なるべく道路からセットバックして計画している。(鈴木)

■地盤調査をした際に、振動などで道路のアスファルトに亀裂が入ったのではないかと。建築工事中に道路の破損または計画建物の重量により道路への影響があるのではないかと。

□工事に起因する道路破損は復旧する。計画建物は、杭基礎により堅固な地盤に支持している。
(高橋)

■眺望や建物重量を考慮し、建物高さを減らすよう検討してほしい。

□ご意見があったことを事業主に報告する。(鈴木)

■計画建物は杭を使用するか。

□杭基礎となる予定である。(高橋)

■資材搬入など、道路でおこなう作業はあるか。

□資材搬入は基本的には敷地内でおこなう。ただし外構工事など道路部分で作業することがある場合は、事前に道路占用許可を受けたうえで作業をおこなう。(益子)

■前面道路から計画敷地の地盤はどれくらいの高さとなるか。

□現状地盤をなるべく保存して計画を進めている。道路からおおよそ20cm程度の高さになる予定である。(高橋)

■標識が設置され近隣説明会があることを知った。個別に案内を回すべきではないか。

□西東京市に事前確認のうえ、個別案内は不要であることを確認している。(高橋)

□おおよそ6月下旬～7月上旬に、再度近隣説明をおこなう予定である。その際には、説明義務対象の近隣住民に、個別訪問での説明をおこなう予定である。(鈴木)

■標識には、意見書を提出できるという記載があったがどういう手続きか。

□近隣住民は、本事業に対する意見書を4月28日迄に西東京市に提出することができる。
事業者は、西東京市を介して意見書に対する見解書を提出する。(高橋)

■本日配布資料を、本日来られなかったマンション組合員にも渡せるようにしたい。

□必要部数の資料をお渡しする。(鈴木)

以上

令和 7 年 4 月 15 日

ご 近 隣 の 皆 様 へ

建築主 東京都千代田区一番町 9 番 8 号
株式会社リバティ 代表取締役 臼井正人

設計者 東京都中央区日本橋富沢町 11-1 富沢町 111 ビル
工事監理者 株式会社東映建工 一級建築士事務所 山崎伸一

施工者 東京都中央区日本橋富沢町 11-1 富沢町 111 ビル
株式会社東映建工 代表取締役 麻生裕一

「(仮称)東伏見計画新築工事」土地利用構想のご案内

謹啓、時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

この度、東京都西東京市富士町五丁目 691 番 3 及び 693 番 2（地名地番）に於きまして、
共同住宅の建築を計画しております。

この建築計画に先立ち、「西東京市人にやさしいまちづくり条例」に基づく土地利用構想
について、本計画の計画概要をご説明させていただきます。

本建築計画に対するご理解とご協力を賜りますよう、お願い申し上げます。

なお、計画に関するお問合せにつきましては、下記の連絡先までご連絡を賜りますよう、
よろしくお願い申し上げます。

敬具

建築計画概要

(1) 事業名称 (仮称)東伏見計画新築工事

(2) 所 在 地 東京都西東京市富士町五丁目 691 番 3 及び 693 番 2（地名地番）

(3) 法規規制 用 途 地 域 ： 第一種中高層住居専用地域・第一種低層住居専用地域
防 火 規 制 ： 準防火地域
日 影 規 制 ： 3.0H-2.0H (H4.0m)・4.0H-2.5H (H1.5m)
指 定 建 蔽 率 ： 60％・50％
指 定 容 積 率 ： 200％・100％

(4) 開発区域面積 2,449.07 ㎡（予定）

(5) 建築概要 建 築 面 積 ： 1,212.39 ㎡
延 床 面 積 ： 4,087.02 ㎡
構 造 ・ 規 模 ： 鉄筋コンクリート造 地上 5 階建
高 さ ： 最高高さ 15.04m
用 途 ： 共同住宅（分譲）（ワンルームタイプ 115 戸）

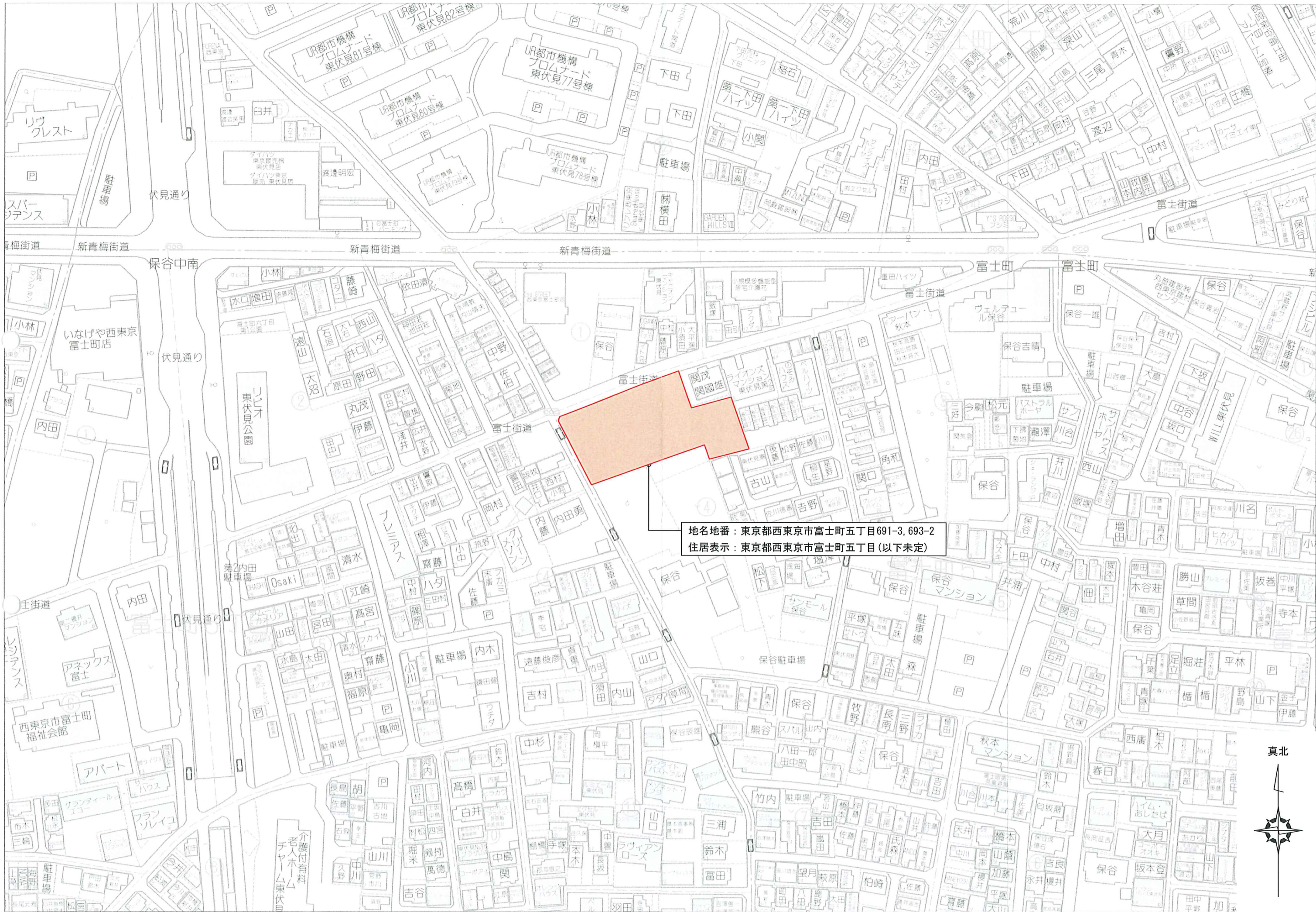
(6) 工 期 着 工 ： 令和 7 年 9 月 1 日
竣 工 ： 令和 8 年 11 月 30 日

※なお、関係諸官庁との協議により、上記数値及び添付図面等に今後若干の変更が生じる
場合がございますので、予め御了承ください。

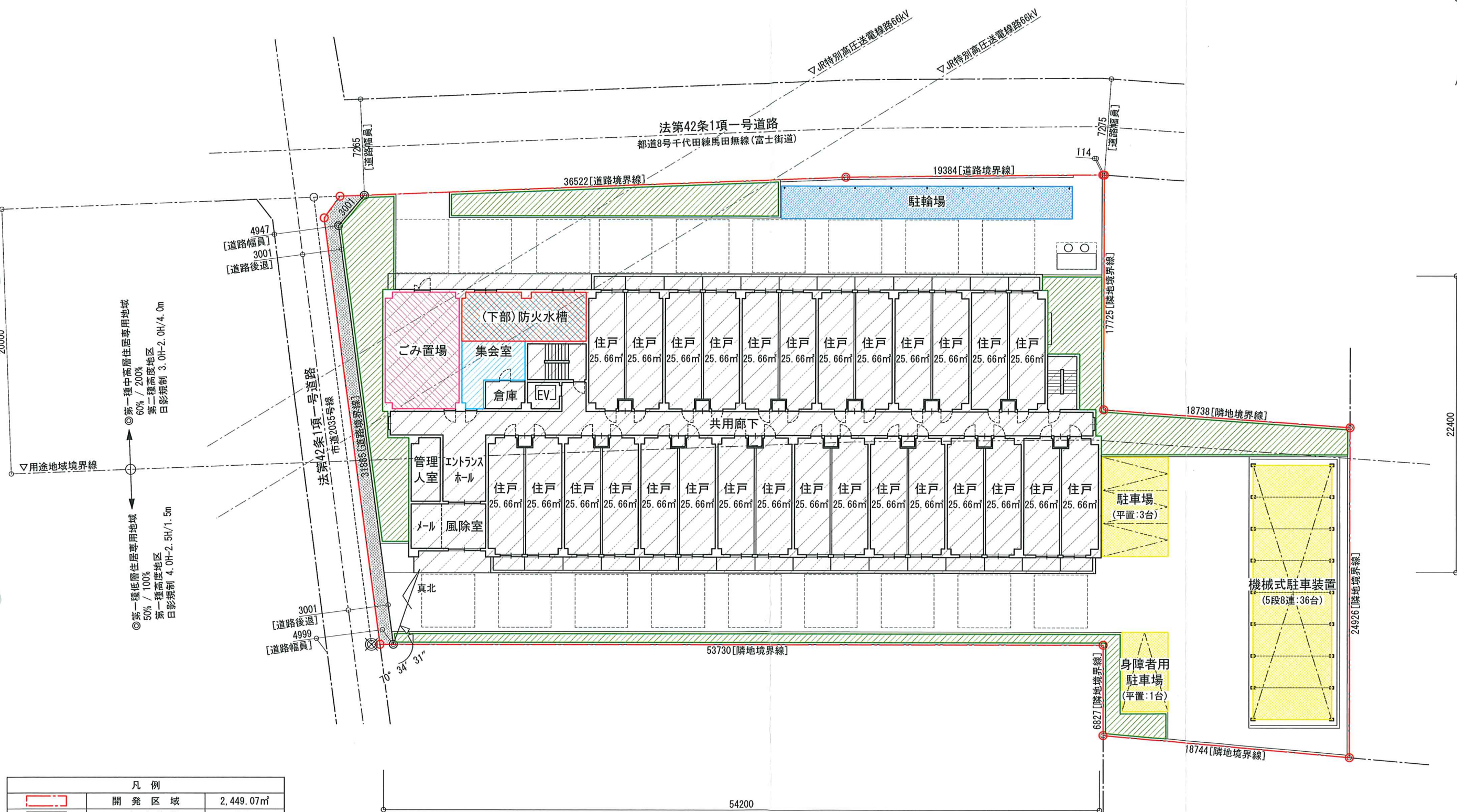
建築計画 連絡先 〒161-0033 東京都新宿区下落合 1-14-3-101
株式会社ギャバン
電話：03 - 6427 - 5490
担当：斉藤・鈴木

工事会社 連絡先 〒103-0006 東京都中央区日本橋富沢町 11-1 富沢町 111 ビル
株式会社東映建工
電話：03 - 5614 - 2311
担当：澤渡

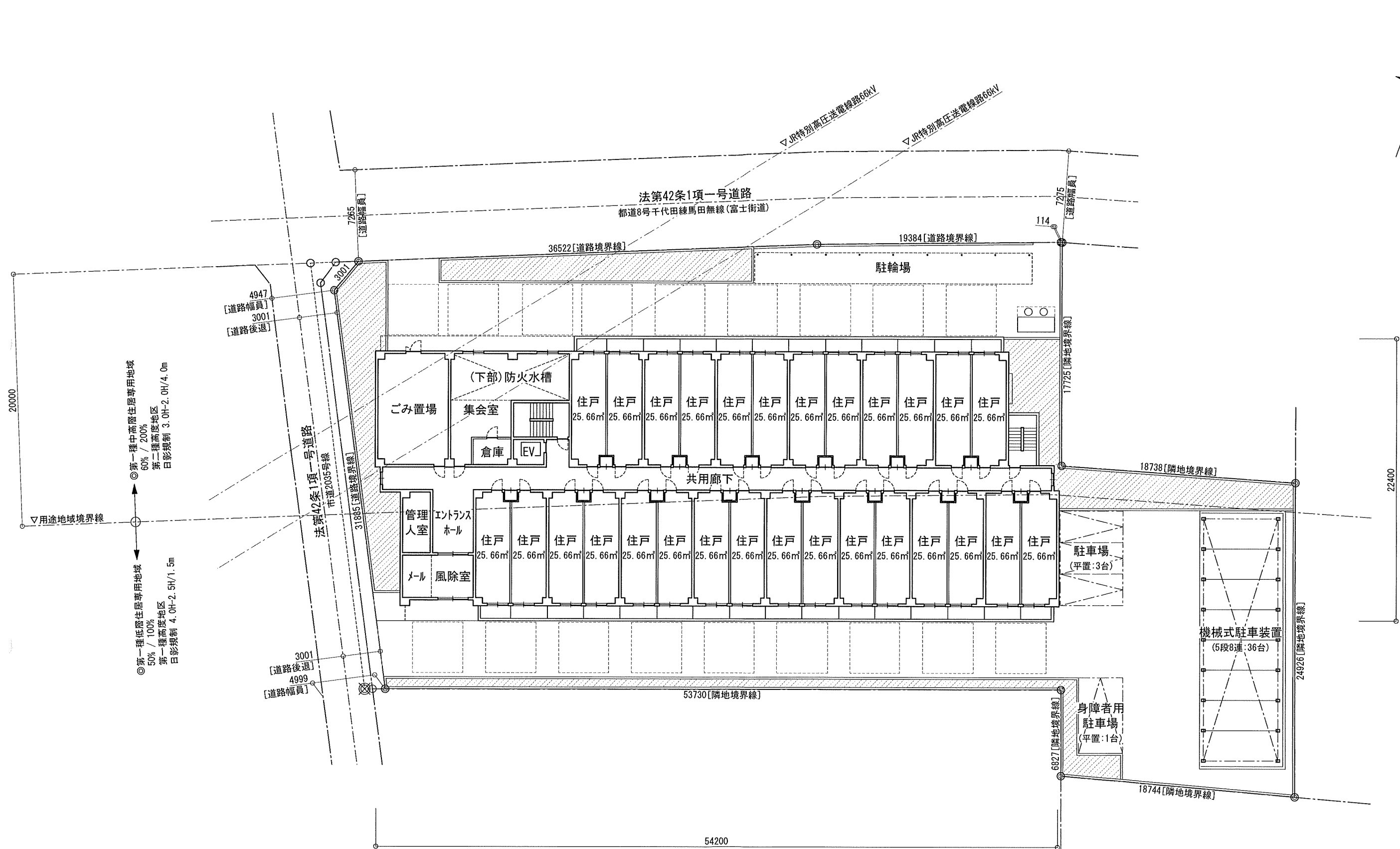
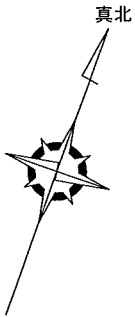
【添付資料】
・案内図
・土地利用構想平面図
・計画平面図
・立面検討図
・日影図(GL±0)



地名地番：東京都西東京市富士町五丁目691-3, 693-2
住居表示：東京都西東京市富士町五丁目（以下未定）

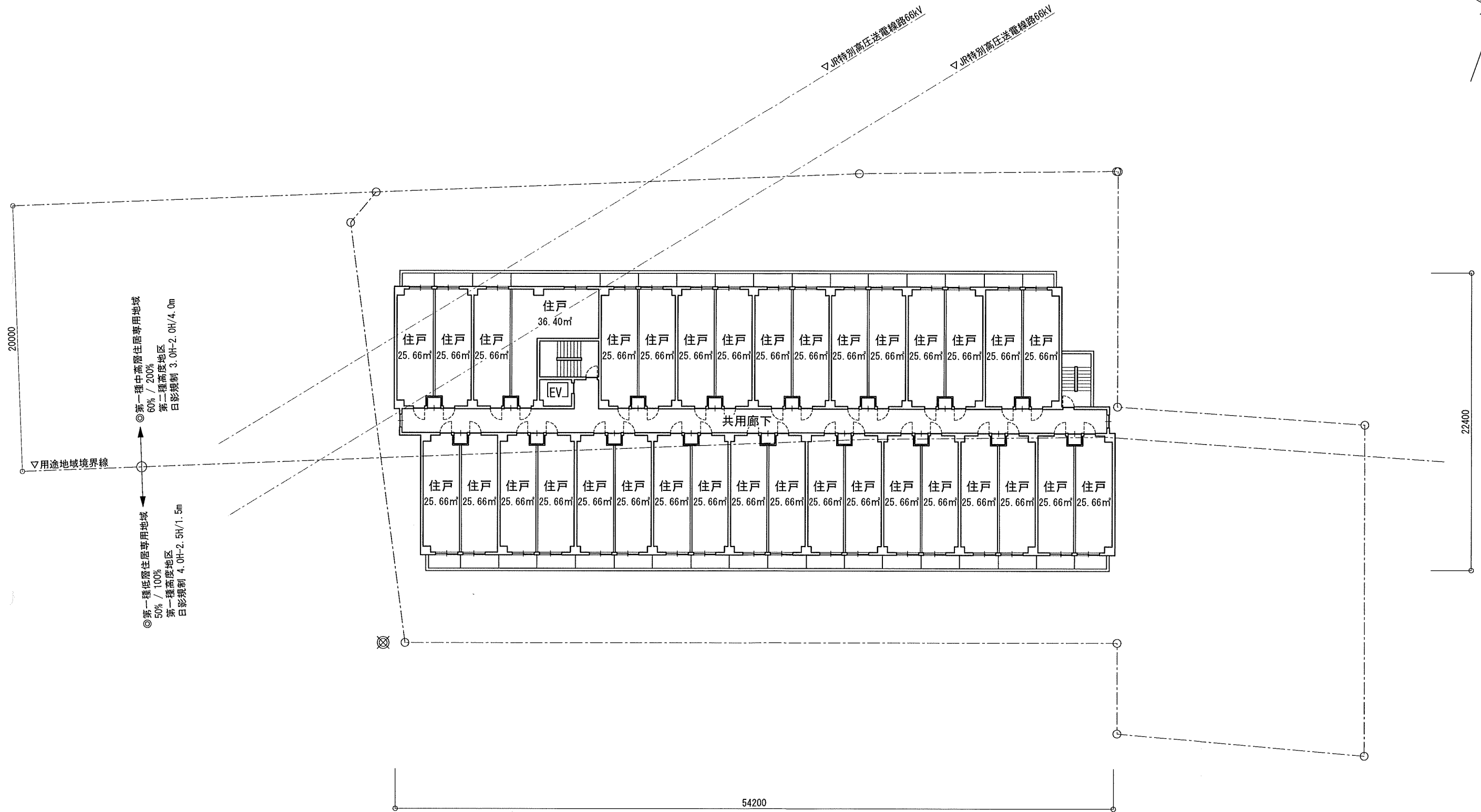
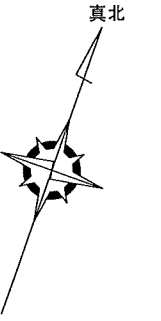


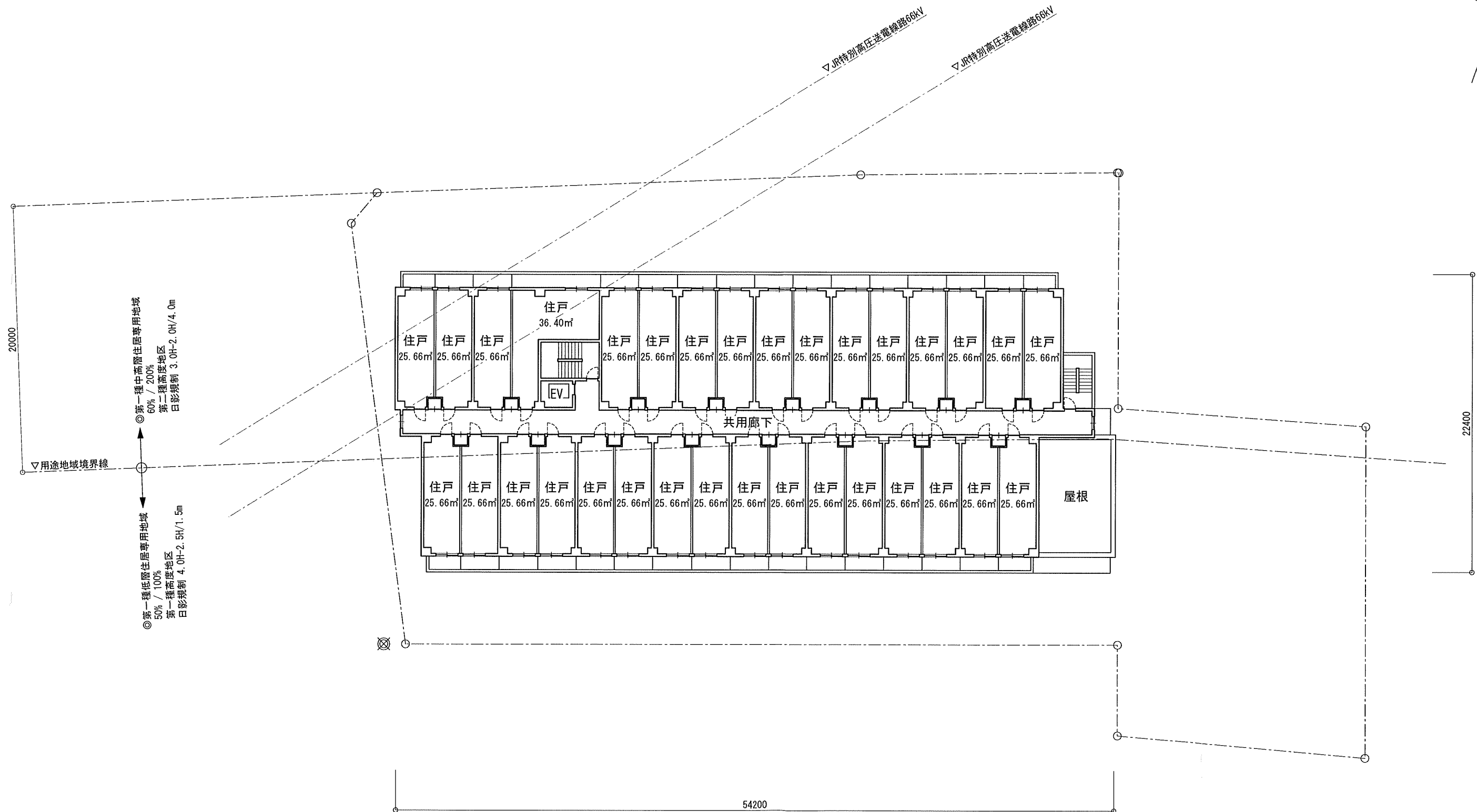
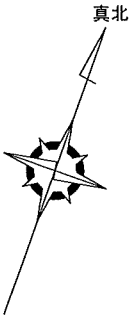
凡 例		
	開 発 区 域	2,449.07㎡
	予 定 建 築 物	115戸
	道 路 後 退	35.53㎡
	緑 地	245.50㎡
	駐 車 場	40台
	駐 輪 場	115台
	こ み 置 場	48.53㎡
	集 会 室	51.80㎡
	防 火 水 槽	40 t

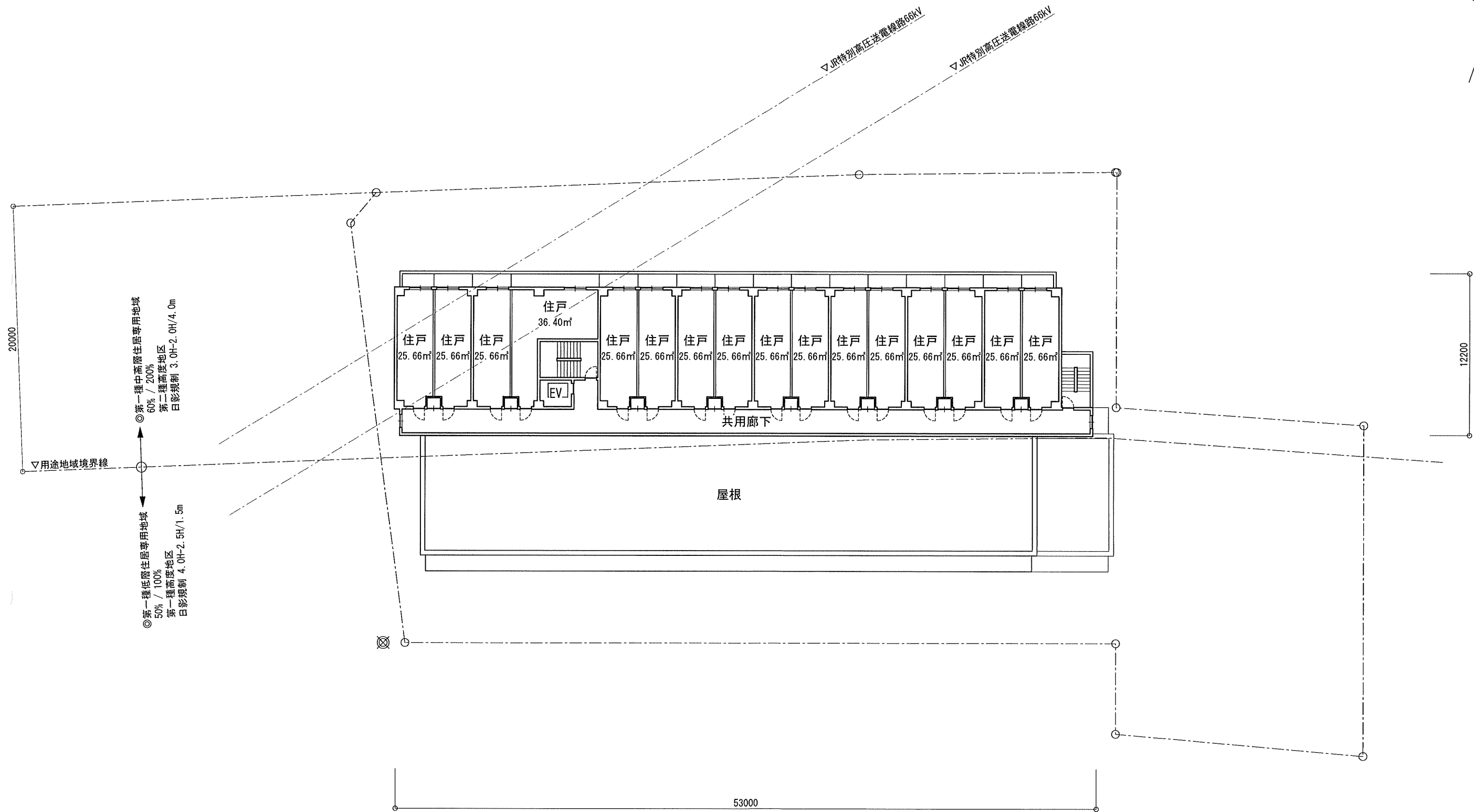
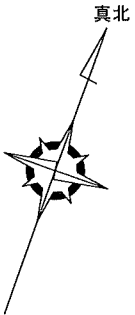


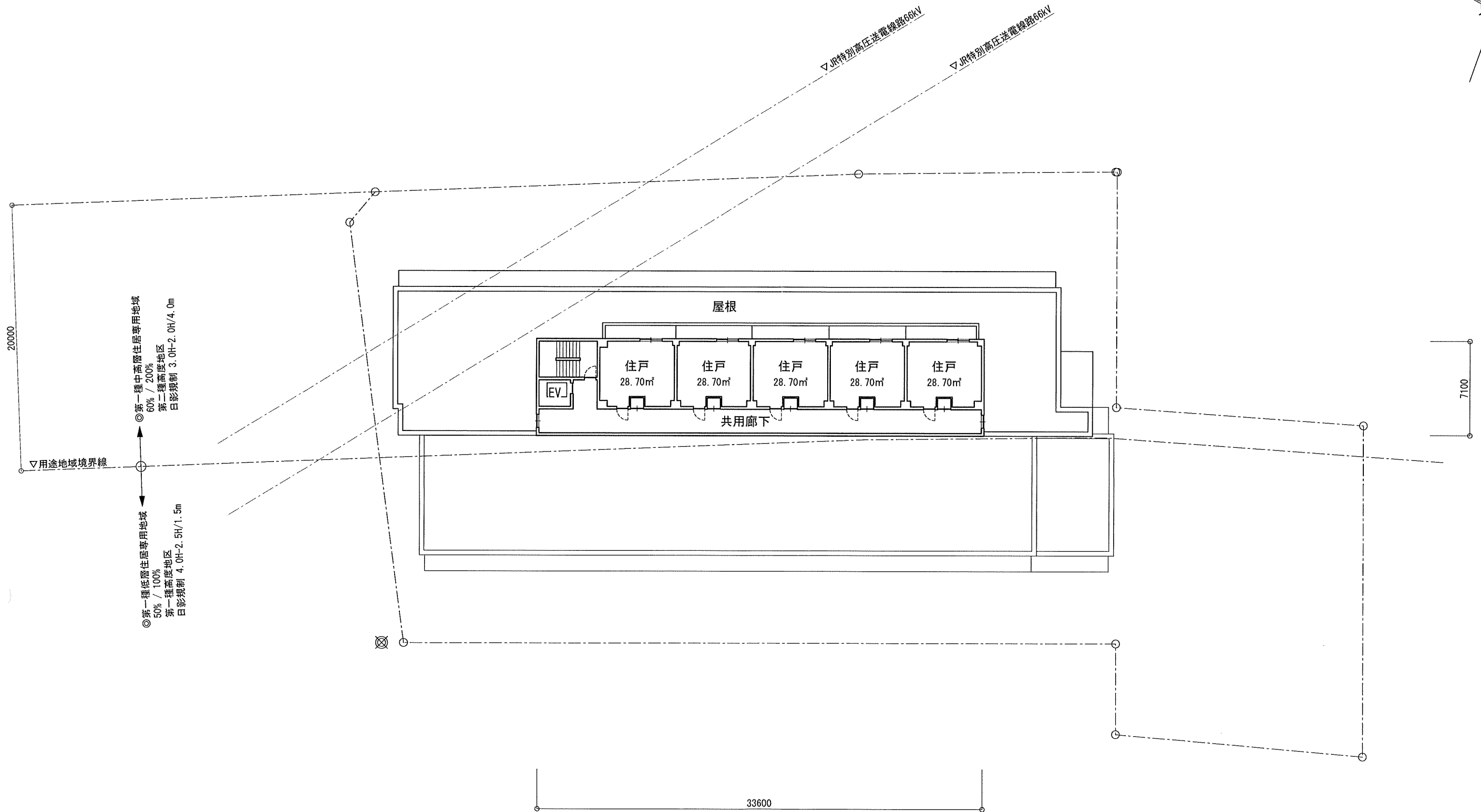
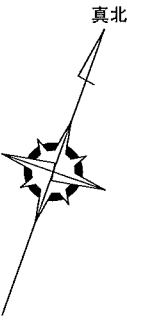
◎第一種中高層住居専用地域
60% / 200%
第二種高度地区
日影規制 3.0H-2.0H/4.0m

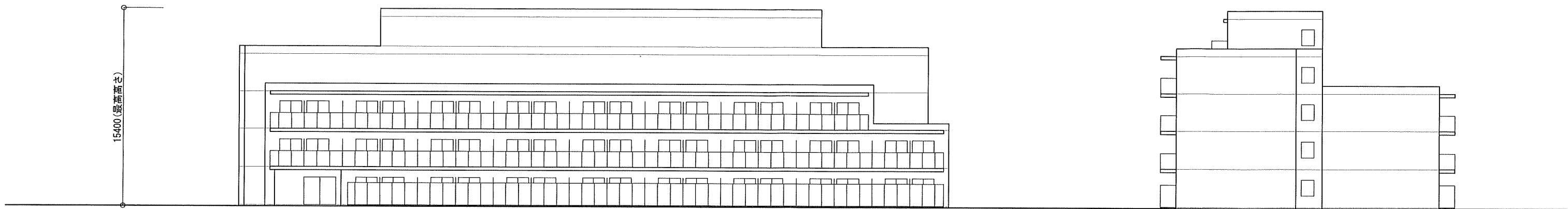
◎第一種低層住居専用地域
50% / 100%
第一種高度地区
日影規制 4.0H-2.5H/1.5m





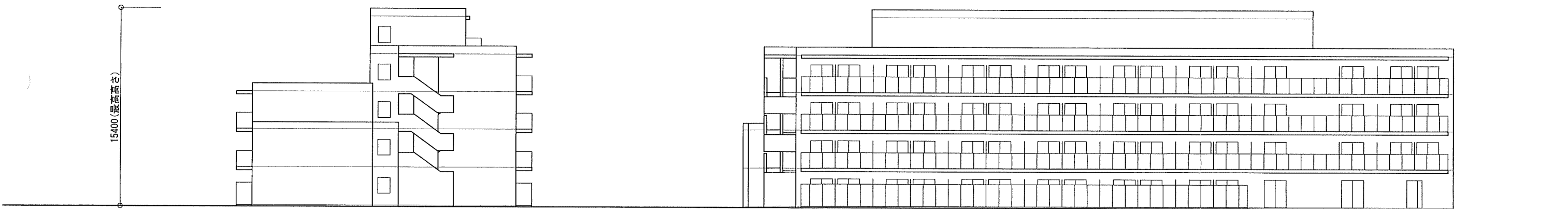






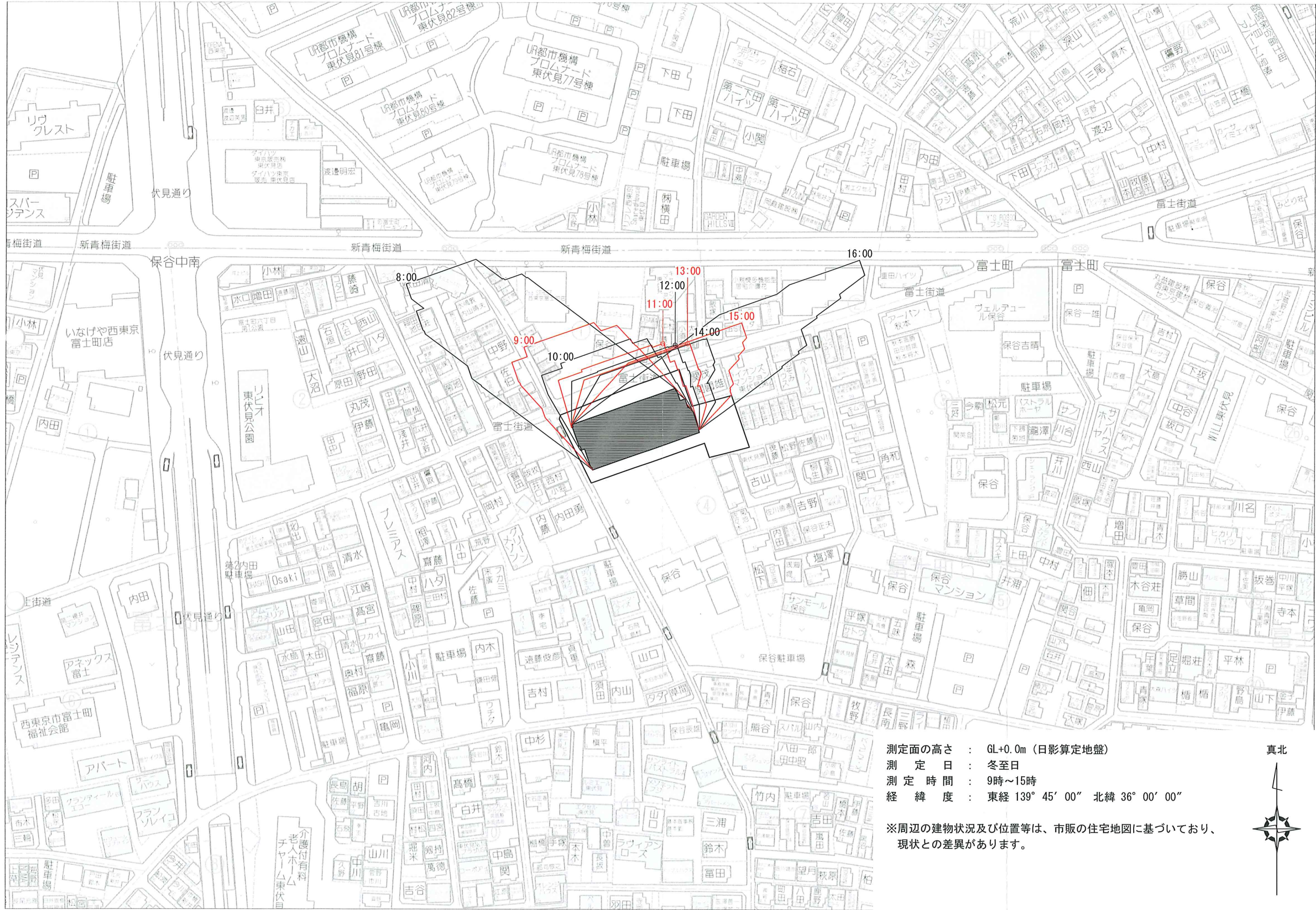
南側立面図

西側立面図



東側立面図

北側立面図



測定面の高さ : GL+0.0m (日影算定地盤)
測定日 : 冬至日
測定時間 : 9時~15時
経緯度 : 東経 139° 45' 00" 北緯 36° 00' 00"

※周辺の建物状況及び位置等は、市販の住宅地図に基づいており、現状との差異があります。

