

件名	(仮称)市谷山伏町計画 新築工事 新宿区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例 に基づくご近隣説明会 質疑・要望の回答書 ①	積水ハウス株式会社 東日本開発事業部 飯島・竹田
----	---	--------------------------------

《3/29 説明会での質疑・要望》

- ・議事録を配布してほしい。
⇒ 市谷山伏町内の、説明会のご案内をしている範囲対象者の方にお住まいの方全員及び市谷山伏町以外の方で、説明会に出席頂いた方、お問い合わせ頂いた方に配布いたします。
- ・録音データを近隣住民側にもいただきたい。
⇒ 録音データを町会長にお渡しいたします。
- ・日曜日の日中に説明会を開催してほしい。
⇒ 次回からは、土曜日、日曜日を中心に説明会を開催します。
要望がありましたら、平日も開催をします。
場所に関しては、少し遠い場所になる場合が想定されますが、ご容赦ください。
- ・町会に貢献してほしい。
⇒ 町会費等について、今後、町会と協議させていただきたいと存じます。
- ・地域に貢献してほしい。
⇒ 道路に接する部分について、緑化を中心として整備いたします。
低層棟の屋上に緑化をし、緑化面積を増やすことに努めます。
- ・住民が納得するまで、建築確認を申請しないでほしい。
⇒ ご近隣の皆様方のご要望に出来る範囲でお応えしてまいります。建築確認は、6月に申請させていただきます。
- ・建築後に売却しないでほしい。
⇒ 売却しない旨のお約束はできませんが、それまでは、積水ハウスグループで運営管理を行います。
- ・分譲マンションにしてほしい。
⇒ 賃貸マンション事業として決定しており、良質な賃貸マンションを建築いたします。
- ・高齢者専用の住戸を入れてほしい。
⇒ 入居対象者が高齢者専用ではありませんが、建物の中で20戸が高齢者配慮型の建物仕様としております。
- ・ファミリー向けの住宅にしてほしい。
⇒ 住環境と利便性に非常に優れた地域ですので、単身者の需要も期待されます。
現在の住戸構成単身者・ご夫婦・ファミリー住戸で多世代の方が住まえる調和のとれたマンションになります。
- ・事業に至った経緯を議事録で説明してほしい。
⇒ 弊社では質の高い住宅を供給することを事業としております。本件は良質な賃貸マンションをつくる用地として事業化することを決定しております。

- ・看板に記載のある責任者に出席してほしい。
 - ⇒ 記載の責任者は、組織の責任者であり、本件に関する決定については、物件担当者に任されておりますので、担当者からご説明申し上げます。説明会で回答できなかった内容について、本回答書にて回答いたします。
- ・他の条件の日影図を作成してほしい。
 - ⇒ 冬至から1ヶ月前後の日影図を作成いたします。(4/8掲示)
 - また、建物の壁面上の日影図についても、対応させていただきます。
(作成するためには、希望される方の地盤のレベルや建物図面が必要となり、個人情報の取扱いになりますので、ご希望ある方には、個別に対応させていただきたいと考えております。)
- ・緑を増やしてほしい。
 - ⇒ 低層棟の屋上を緑化するほか、道路に接する部分も出来るだけ緑化に努めます。
- ・風の検討をしてほしい。
 - ⇒ 風環境のシミュレーションを、専門会社にて行っております。
結果をお知らせできるのが、5月中旬を予定しています。
- ・建物を隣地境界から離してほしい。
 - ⇒ 隣地境界から民法規定の50cm以上離しておりますので、現計画で進めさせていただきたく存じます。
建ぺい率に関しても、許容建ぺい率が、緩和措置などで93.9%のところ、68.6%です。
なお、窓の形状や開放制限等につきましては、直接影響のあるご近隣様と協議させていただきます。
- ・北側の低層棟を1階建てにしてほしい。
 - ⇒ 現在の形状で、建築基準法、都市計画法上の高度規制、斜線制限、日影規制等の基準を満たしておりますので、現計画で進めさせていただきたく存じます。
- ・南側の高層棟を7階建てにしてほしい。
 - ⇒ 現在の形状で、建築基準法、都市計画法上の高度規制、斜線制限、日影規制等の基準を満たしておりますので、現計画で進めさせていただきたく存じます。
- ・屋上の目隠しはどのようなものですか。目隠し部分は、40mの高さを超えていませんか。
 - ⇒ 機器類を隠すためのアルミ製のルーバーです。この部分は、40mを超えますが、高度規制の対象となる建築物の扱いにはなりません。
- ・工事中は騒音計を設置してほしい。
 - ⇒ 騒音計を設置します。
- ・工事中は私道を使わないでほしい。
 - ⇒ ご所有者様と相談をして、使用させていただきたく存じます。
- ・通学時間帯は工事をしないでほしい。
 - ⇒ 市谷小学校と協議をします。協議した内容については、次回の説明会でお話します。
- ・単身者向けの賃貸マンションということで、入居者に不安があります。
 - ⇒ 反社会的勢力に関係のある入居者や風俗店等、入居させません。

- ・ 単身者向けの賃貸マンションということで、管理体制について教えてほしい。
⇒ 管理人による有人管理を行います。駐在時間については、新宿区と協議中です。

《4/8 説明会での質疑・要望》

- ・ 何のために説明会を行うか説明してほしい。
⇒ 弊社が計画している建物の概要及び工事の基本方針を、ご近隣の皆様に説明させていただきます。その説明について、近隣の皆様から、ご質問やご意見を拝聴させていただき、できること・できないことを回答させていただく場だと考えております。
- ・ 工事時間について、通学時間や冬季の夜間を除いた時間を記載してほしい。
⇒ 記載する時間については、小学校と協議をした後に回答させていただきます。
- ・ 説明会に、事業主・設計者・施工者に記載されている責任者に出席してほしい。
⇒ 記載の責任者は、組織の責任者であり、本件に関する決定については、物件担当者に任せておりますので、担当者からご説明申し上げます。説明会で回答できなかった内容について、本回答書にて回答いたします。
- ・ 第1種住居地域の日影図について説明してほしい。
⇒ 説明書にある日影の資料は、新宿区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例で指定されている資料で、日影規制の有無に関係なく、建物の平均地盤面での影について高層棟の影と、低層棟の影を複合した建物全体の影を示しています。
第1種住居地域内は、日影の規制があります。日影規制に関して検証したものを、次回の説明会でご説明します。
- ・ 新宿区の景観の事前協議及び内容について知っていますか。
⇒ 景観については、窓口で相談をし、事前協議書を提出しております。「新宿区景観まちづくり計画」に適合するよう、新宿区と協議を行います。
- ・ 新宿区の牛込柳町地区地区計画及び内容について知っていますか。
⇒ 把握しております。但し、本計画地については地区計画の区域には該当していません。
- ・ 北側の1F通路の上の2F住戸を取りやめてほしい。
⇒ 1F通路は、東京都建築安全条例上必要な通路です。2Fの住戸は、高度規制、斜線制限、日影規制の範囲内で計画しておりますので、現計画で進めさせていただきたく存じます。
- ・ 東側私道の蛇腹の搬入口を使わないで工事をしてほしい。
⇒ ご所有者様と相談をして、使用させていただきたく存じます。
- ・ 敷地内に南側道路までの避難経路を設け、避難の際にも私道を利用しないでほしい。
⇒ 私道について、弊社の敷地を提供し、建築基準法上の道路として整備いたしますので、現計画で進めさせていただきたく存じます。
それにより、私道部分がより使いやすい生活道路になると考えております。
- ・ 積水ハウスの家族寮に建物を変更してほしい。
⇒ 賃貸マンションの事業として決定しておりますので、建物用途の変更は考えておりません。

- ・隣地境界からの距離が75cmなので、想定外の地震の時に隣地の建物とぶつからないですか。
⇒ 75cmの部分の高さは、約18mです。震度6強の地震が来た場合、建築基準法上の構造設計の揺れ幅を計算すると、18cm程度ですので、その倍以上の距離をとっています。
- ・工事中の工事車両の数が多く、また道路に停車して搬入する計画となっておりますが、できるのですか。
⇒ 都の第三建設事務所及び警察と協議をして工事計画を行います。
歩行者が、車道を通行することをできる限り少なくするように計画しております。そのため、車道部分を利用することになりますが、交通障害を緩和するために誘導員を配置します。
- ・個別説明に切り替えるのは逃げているのではないか。
⇒ 全体的な方針については、今後もこれまで通り、説明会にて回答させていただきます。
個別にご相談すべき事柄は、関係する方に相談する必要があると考えております。
具体的には、私道に接する部分の外構の仕上げ方、西側・北側の万年塀の建替えに伴う境界塀の仕上げ方、南側の擁壁の建替えに伴う境界部分の整備等です。
- ・次回の説明会の出席者を議事録に記載してほしい。
⇒ 出席者は案内状に記載します。

以上