

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 ②	積水ハウス株式会社 東日本開発事業部 飯島・竹田
----	----------------------------------------------------------------------------	--------------------------------

《4/22 説明会での質疑・要望》

・工事中に私道を使用しないでほしい。

⇒ 原則として建築資材の搬入等、可能な限り南側道路から行い、配慮したいと考えております。建築基準法42条2項道路に指定されていますので、ご所有者様の承諾を得られないことが、利用の禁止事由になるとは考えておりませんが、ご要望をいただいておりますので、ご所有者様へご案内のうえ、以下の工事においては、一時的に私道を使用させていただきたいと考えております。

使用する場合、損傷等なきよう十分注意いたしますが、万が一の場合には修復させていただきます。

- (1)道路の拡幅整備工事
- (2)電柱の移設等のインフラ工事
- (3)植栽の搬入、外構工事等
- (4)安全・養生のための仮囲い設置や撤去

・避難道路として私道を使用しないでほしい。

⇒ 建築基準法42条2項道路に指定されていますので、ご所有者様の承諾を得られないことが、利用の禁止事由になるとは考えておりませんが、ご要望をいただいておりますので、日常は利用しませんが、以下の場合に一時的に利用させていただきたいと考えております。

・緊急時の避難道路として利用させていただきます。

入居者の住戸からの避難としては、バルコニー、B1Fメインエントランス及び東側の屋外階段に分散しておりますので、私道に入居者が集中し、ご近隣様の避難が妨げられるとは考えておりません。

・清掃時に利用させていただきます。

接道部分には、中木(高さ1.5m程度)の植栽を計画しているところがあります。常緑樹を選定しますが、落ち葉も発生いたします。その際には、道路全体を清掃し、街の美化と環境の保存に努めます。

・メンテナンス時に利用させていただきます。

主に、電柱等の電気設備、植栽、東側外壁のメンテナンスを想定しています。

電柱等のメンテナンスに関しては、本計画地内の電柱を経由して、町内の一部に電気を供給しておりますので、ご理解をいただきたいと思います。また、植栽や外壁のメンテナンスは街の美化につながると考えております。

建築基準法42条2項道路として、拡幅整備する部分については、ご近隣様をはじめ町会の方に自由に通行して頂きたいと思っております。また、接道部分については、機器の位置や植栽の位置など、ご近隣様のご要望がありましたら積極的に検討したいと考えております。

- ・都市計画道路の計画線から、さらに建物位置を後退してほしい。
 - ⇒ 現設計は安全性が確保できていると考えています。あわせて管理会社による安全管理をいたします。バルコニーからの落下物による通行者の安全性については、バルコニーから落下物が無いように設計しております。具体的には、室内で洗濯物を乾燥できる機能を備えています。また、バルコニーに洗濯物を干す場合にも、手すりより低い位置に干すように設定しています。その他、バルコニーでの布団干しや、鉢植えなど、落下の可能性のあるものについては管理人が確認し、入居者への指導を徹底します。

- ・本計画は、積水ハウスの企業理念に反しているのではないか。
 - ⇒ 弊社は良質で快適な住宅を提供し、安全で利便性の良い住環境を創造することによる社会貢献を使命としています。計画地ごとに緑化を適切に計画しており、本計画も企業理念に沿った良質な計画と考えております。