

| | | |
|----|---|-----------------------------|
| 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 要望書に対する回答書 | 積水ハウス株式会社 開発事業部 飯島・竹田 |
|----|---|-----------------------------|

《5/20 要望書》

- ・ (1) -1 建築計画について
 - ⇒ 新宿区の条例つきましては、各窓口に相談し、条例に沿うよう計画いたします。また、弊社の企業理念につきましては、4月28日の回答書の通りです。
- ・ (1) -2 建物のセットバックと隣地境界からの後退
 - ⇒ ①日照や建物規模については、都市計画法及び建築基準法に基づいて計画しておりますので、現計画とさせていただきます。健康被害については、具体的な内容について、合理的な事由が認められる場合には、善後策を検討いたします。
 - ⇒ ②ワンルームマンションが地域住民のコミュニティを破壊するとは考えておりません。この地域の賃貸住宅の需要を弊社が調査し、各間取りの住戸を盛込んでおります。
 - ⇒ ③避難経路については、4月28日の回答書の通りです。消防と協議の上、計画しております。
 - ⇒ ④敷地境界からの距離については、4月22日の回答書の通りです。プライバシーの配慮については、一部の窓を中止とします。その他についても、不透明ガラスや開放制限等を検討します。
 - ⇒ ⑤上記①の回答をご参照ください。
 - ⇒ ⑥都市計画道路の計画線からの距離については、4月28日の回答書の通りです。
 - ⇒ ⑦廃棄物の量、保管場所、持出しスペースの面積については、清掃局都の協議により計画しています。
可燃ごみ量約2.5㎡に対して、持出しスペースを約5㎡を考えております。
廃棄物の量の算定表を添付しますので、ご参照ください。
 - ⇒ ⑧都市計画道路の施工後も、敷地内にゴミの持出しスペースを確保します。設置場所については施工後の道路の状況が未確定ですので、確定した時点で清掃局と協議の上、決定します。
尚、現段階では、1階南側のバルコニー下で同等のスペースを確保する予定です。
 - ⇒ ⑨廃棄物については、一旦建物内の廃棄物保管所に集積し、管理人が分別状況や衛生状況を確認したうえで、持出し場所に搬出します。
 - ⇒ ⑩風環境の検討については、5月20日に説明した通りです。第三者機関による公平な評価です。
5月20日にご要望いただきました、より詳細な検討については、別紙をご参照ください。
 - ⇒ ⑪地盤調査について、第三者機関の公平な調査を基に計画しております。報告書については提出することは考えておりませんが、工事中はご近隣様の地盤に影響が無いように、山留め等を設置します。万が一、本計画の工事に起因してご近隣様の建物が棄損した場合には、責任をもって、補修いたします。
 - ⇒ ⑫上記①の回答をご参照ください。採光機の設置は考えておりません。

⇒ ⑬屋上に設置する設備について、地下に配置する合理的な理由がありませんので、現計画とさせていただきます。

⇒ ⑭現計画では、区の緑化条例の面積に、大久保通りの切下げによって、消失する部分の面積を加えた面積以上の緑化を計画しておりますが、緑化を中止する要望をいただいている場所もございます。できる限り緑地面積を増やすために、木の種類や形状などと合わせてご提案をし、ご近隣住民様のご理解をいただいで緑地面積を増やしていきたいと考えております。緑化計画については、別紙をご参照ください。

・ (1) -2 工事・施工・監理についての計画書の再提出

⇒ 説明について、市谷小学校との協議内容が固まりましたら、周辺の幼稚園・小学校・中学校にご案内します。前面道路を通行される方については、お知らせ看板を設置し、連絡先を記載しておりますので、お問合せを頂いた方に、ご説明等の対応をいたします。市谷小学校との協議内容については、別紙の通りです。

・ (2) -2 工事・施工・監理について

⇒ ①工事の時間や安全確保の方法につきましては、関係者様のご意見を伺いながら、検討します。日常の搬出入時間の予定については、別紙の通りです。

⇒ ②東側私道の考え方については、4月28日の回答書の通りです。工事期間や車両について、別紙の通り計画しています。

⇒ ③工事中の大久保通りの使用については、警察及び道路管理者と協議をしております。安全の確保については、別紙道路使用計画図をご参照ください。

⇒ ④土曜日、祝祭日は工事を行います。

⇒ ⑤工事の終了時間について、原則として、17時までに作業を終わらせ、その後清掃・後片付けを行います。作業が遅延する場合も、後片付けの完了を18時30分とします。コンクリート打設日など、18時30分以降に作業を行う日もありますが、その場合は事前にご近隣代表者様にお知らせしたうえで行います。

⇒ ⑥騒音・振動については、騒音・振動規制法第2条第3項に基づく同施行令第2条による特定建設作業の基準に基づき85dBを超える騒音及び75dBを超える振動を継続して発生させないよう作業を行なうものとします。

⇒ ⑦工事に起因して、事故が発生した場合及びご近隣住民様の建物等が棄損した場合は、善後策を検討いたします。

・ (3) -1 管理について

⇒ ①町会への加入については、賃貸マンションを計画していますので、入居ではなく、建物所有者として、町会への加入を検討します。町会に加入する場合には、以下の運営方法となります。

・町会の行事については、掲示等で入居者に告知します。

・町会費等のお支払いについては、事前に町会と協議をして取決めた一定金額を、管理会社よりお支払いします。

⇒ ②地下2階に備蓄倉庫を設置し、災害時にはご近隣の皆様に開放します。備蓄倉庫の大きさや備蓄品の内容については、今後検討します。

- ⇒ ③入居者の喫煙について、避難階段等の共用部の喫煙については、禁止することを徹底します。バルコニーでの喫煙に関しては、吸殻の処理については管理を徹底しますが、喫煙を禁止することは考えておりません。
- ⇒ ④空調機の室外機については、バルコニー床面に設置します。設置予定場所は別紙の通りです。エアコン室外機の周辺の影響について、標準的な住宅でも設置されており、本件についても居室の大きさに合わせてメーカーが推奨する能力の機器を配置しますが、周辺環境に著しい影響を及ぼすと考えておりませんので、シミュレーションは行いません。熱に関しては、高効率の機器を選定いたします。振動に関しては、床に直接置かずエアコン架台の上に設置します。参考として、想定している機器の資料を添付します。
- ⇒ ⑤ペットについて、犬や猫など大きな鳴き声を伴うペットについては禁止としますが、観賞のための小動物においては、直接ご近隣様に影響を及ぼすとは考えておりませんので、規制することは考えておりません。

・ (3) -1 プライバシーについて

- ⇒ ①一部の窓を不透明ガラスとします。場所については、添付資料をご参照ください。
- ⇒ ②一部のバルコニー手すりを、不透明ガラスとします。場所については、添付資料をご参照ください。洗濯物については、4月28日の回答書の通りです。
- ⇒ ③避難階段については、鉄骨製からコンクリート製に変更いたします。手すりについては、一定の開放性が必要ですので、コンクリート製とした場合には、約1.2mの高さになります。目隠しのルーバー等を設置した場合には、別紙のような形状となります。コンクリート製の手すりを採用する方向で考えております。
- ⇒ ④防犯については、防犯カメラを設置しますが、カメラの設置台数や設置場所については、未定です。

・ (4) 工事協定書

- ⇒ 工事協定書の締結に向けて、7月に工事協定書案を提出します。

《その他》

- ・ 「焼餅坂」の石碑については、道路管理者と協議をして、移設を行います。
- ・ ご近隣住民様のご要望により、寸法を追加した図面・屋上階の平面図・立面図を添付しております。屋上フェンスの高さは、立面図に2,500mmと記載しておりますので、ご参照ください。フェンス内の設備に関して、非常用発電機の煙突部分は2,700mmとなりますが、その他は2,500mm以下になる予定です。