

件名	(仮称) 市谷山伏町計画 新築工事 近隣説明会議事録	出席者	ご近隣住民様 34名 (名簿記入者) 建築主 積水ハウス株式会社東日本開発事業部：井村、飯島、竹田 施工者 積水ハウス株式会社東京特建支店：熊川 設計者 株式会社フォルム建築計画研究所：三浦、大川
場所 開催日 時刻	新宿区立北山伏とどろき館 2F大広間 平成24年3月29日(木) 18:30~20:15	作成者	株式会社フォルム建築計画研究所：三浦、大川
	<p>【説明会次第】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築主挨拶、計画概要の説明 ・建築計画の説明 ・工事概要の説明 ・質疑応答 		
	<p><新宿区中高層建築物の建築にかかる紛争の予防と調整に関する条例に基づき 積水ハウス：竹田、井村、熊川にて計画概要、建築計画、工事概要を説明> 以下質疑応答議事録（個人名については敬称略といたします。）</p>		
積水ハウス	<冬至、春秋分、冬至における日影の説明>		
御近隣出席者	冬至の日影図が一年で最長ということはわかるが、この影がどれくらい続くのですか。		
積水ハウス	冬至から春分に向けて影は小さくなっていきますが、この場では正確にお答えできないので 後日、一か月後はこのくらいというような資料を作成することはできます。		
御近隣出席者	今回の説明会は初めてではないのですか。藤和さんのマンションに伺っているとき聞いていますが。		
御近隣出席者	説明会としては今回が初めてですよ。それは藤和さんが自分のマンションで説明してほしいとのことで。		
御近隣出席者	分かりました。これから何回か説明会をやってほしいが、平日の開催は出席が難しい方もいると思うので土日に開催してほしい。		
積水ハウス	土日を含めて検討します。		
御近隣出席者	6階部分で西側の境界線からどのくらい建物が離れているか。		
フォルム建築	75cmになります。		
御近隣出席者	うちのマンションから計画建物がいくらか離れていないということになるが、法律上問題無いのですか。		
積水ハウス	法律上、問題無い範囲内になります。		
御近隣出席者	あまりにも幅がないので、建物を離すよう検討して下さい。		
御近隣出席者	平面図にあるピットとは何ですか。		
積水ハウス	上の住宅の排水が通る部分です。		
御近隣出席者	分かりました。一番北側の1階部分は柱で支えるような形になるのですか。		
積水ハウス	北側の1階部分は避難通路になりまして、壁で2階の住戸を支えるような形になります。		
御近隣出席者	立面図に屋上目隠しフェンスとあるが、どういうものが付くのですか。		
積水ハウス	屋上に設備が設置されまして、それをアルミのルーバーのようなもので目隠しをします。		
御近隣出席者	では、要望させていただきます。まず、北側の2階住戸を1階建にしてください。		
積水ハウス	北側全体を1階建てに、ということですか。		
御近隣出席者	はい。1階建てにしても、今建っている建物より近くなって、非常に圧迫感がある状態になる。それから、もし13階 建てるとしても、屋上の目隠しフェンス高さを含めて39.9mとして下さい。もっと要望すれば7階建てにしてください。		
御近隣出席者	これは分譲マンションですか？賃貸マンションになるのですか。部屋割りについて教えてください。		
積水ハウス	賃貸になりまして、25㎡くらいのワルム住戸が半分以上、2LDK、1LDKの住戸もごさいます。		
御近隣出席者	一番最初に賃貸のワルムの計画であることを説明するべきです。皆さん反対されると思いますよ。		
御近隣出席者	概要一覧に共同住宅としか書いてないので、ここに賃貸と書くべきです。反省してください。		
積水ハウス	おしゃる通りでございます。申し訳ございません。		
御近隣出席者	119世帯の住民がこの地域に突然入ってくる訳だが、町内会との関係はどのように考えているの。 町内会費用はどうやって徴収するの。それと、あなた方は商業地域に住宅を建てて地域にどう貢献するの。 そのような問題を具体的に考えてください。		
御近隣出席者	賃貸ということであるが、積水ハウスさんのポリシーである「地域に貢献する」ということについて あなたのお考えを答えてほしい。		
積水ハウス	賃貸の単身者向けといっても、必ずしも皆様のご心配されているような質の悪い方が住むということでは無く 私共の管理会社のほうで審査、管理をして住民の方と馴染むような入居者を考えております。 近年、都心全体として単身者が増えてきておりますので、そのような方に良質な住宅を供給することは 意義のあることであると考えております。		
フォルム建築	補足いたしますと、総戸数119戸となりますが76戸がワルムですが、残り43戸は1LDK、2LDKのファミリー住戸になります。		
御近隣出席者	それは詭弁だよ。ワンルームは半数以上じゃないか。		
御近隣出席者	審査されるとのことですが、反社会勢力の方は職業欄には会社員と記入しますよね。ここは歌舞伎町も近いですが 具体的にどうやってそのような方を排除するのですか。		

積水ハウス	審査は管理会社の者が直接会って審査しますし、契約書には反社会勢力の方は入居できない旨を記載しております。万が一、審査をかいくぐってそういう方が入居した場合、分かった時点で退去して頂きます。積和不動産での管理を予定しておりますが、全国で40万戸首都圏で14万戸管理しておりますが、今のところそういった反社会勢力の方が入居していたという事例はございません。
御近隣出席者	実際、地下に潜っちゃっているわけじゃない。それをどうやって審査するの。それで蓋をあけてみたら上のマンションみたいにマントルとして使われたらどうするの。
積水ハウス	現状積和不動産でそのような事例は無いとしかこの場ではお伝えできませんが、万が一そういう事例があった場合即退去するように対応いたします。
御近隣出席者	どうやって調べるのですか。審査なんていくらでもかいくぐれるって言うてるじゃない。
積水ハウス	積和不動産ともう一度良く確認します。検討事項とさせて頂き、改めて説明させていただきます。
御近隣出席者	前の藤和での説明のときも同じような回答じゃないか。
御近隣出席者	改めてということよりも、あなた方ここに出てきてそれを説明する資格は無いよ。
御近隣出席者	法律に基づいてこれだけの物が建ちますということは法律を勉強しているあなた方なら分かるはずでしょ。それに対して住民がどんな感情をもつか、町内会に対してどのような考えを持っているのかいきなりこの小さいところに119戸押し込んで良いのか、基本的に考え直してください。
御近隣出席者	我々は法律で説明を聞く権限を与えられているが、何がなんでも建てますよということであれば何のために説明を聞く機会を与えられているのか、どう考える。
御近隣出席者	そうれからもう一回集まってやりますというが、皆様方の時間を何と考える。
積水ハウス	皆様からご要望は頂いております、記録しておりますので、会社に報告いたします。今後は個別に説明させて頂いた方が良いのか、再度説明会を行うのかご相談の上対応させていただきます。
御近隣出席者	119戸の計画はあなたの会社での計画なのだから、あなたがどうこう出来る問題では無いでしょ。次に説明会をするのであれば、その計画に対する会社の意思、地元に対する寄与を説明してほしい。
御近隣出席者	そんなこと関係ないよというのであれば、説明会なんてやる意味が無いわけでしょ。その辺のことをもう少し住民感情を考えて、これだけの事はやりますから等、説明してほしい。
積水ハウス	ご指摘頂いた通り町会に対してどのような貢献ができるかということは、次回機会を頂けるのであればご提案できるような準備をしたいと思えます。
御近隣出席者	東側私道に対して建物が迫っています。ぎりぎりじゃないですか。私はこれを見て夜も眠れません。建物を1戸分引っ込まして下さい。これからの説明会の進め方として、全体と個々で同時に進行して頂ければと思います。私道ですよ、さっき工事で私道を通るとか言ってましたけど、ここを通らないで工事をすることが原則です。
御近隣出席者	ちょっと待ってください。個別対応しちゃうと東側は削られた、北側は削られないとなっちゃうのでやめた方がいい。
御近隣出席者	じゃあ、全体で協議する場を設けてください。北側の意見、西側も東側も全部を聞いて公平にやってください。
積水ハウス	皆様のご意見を伺っておりますので、次回は皆さん一緒にご回答いたします。
御近隣出席者	積水さんはテレビのコマーシャルでもやっていて皆さん好感をもっている会社ですよ。今、環境を一番大事にする時代ですから、今日の要望を聞いて、住民全員が満足するようには言わないけども実に積水良くやってくれというような結果を残してほしい。法律上問題無いですからというような杓子定規の時代じゃないですよ。会社に持ち帰って、この住民の気持ちを上の方に伝えてください。それと次回の開催の予定をどう伝えるかここで確約してください。
御近隣出席者	説明会で住民が納得するまで、確認申請を出さないで下さい。要望です。そのことを文章で約束してください。
御近隣出席者	議事録に今のことを記録してもらって、あなたの会社として約束できないなら出来ませんと回答として書くしかないじゃない。それを見て皆がどう判断するか、お宅の会社はこういう会社だとか。
積水ハウス	おっしゃる通りでございます。
御近隣出席者	計画の内容は地元貢献という観点から計画を見直して頂きたいと思えます。一つは緑が少ないので緑を増やして頂きたいと思えます。建物形状が多少減るということになると思えますが、それから建物の一部を高齢者専用住宅とすることはできないかと言うことです。私は積水ハウスさんの高齢者専用住宅のセミナーに伺ったことがあります。そういう形で周辺にいらっしゃる高齢者の方が将来入れるような地元貢献の形としてご検討頂ければと思います。
御近隣出席者	竣工した場合積水ハウスの方で70才としてもつのか、それとも一棟売りで誰かに売る可能性があるのですか。
積水ハウス	積水ハウスで持ちます。ただ、絶対売れませんよという約束ができません。
御近隣出席者	それは竹田さんの一任なの。会社に持ち帰って良く確認するべきじゃない。変わる可能性があるということ。
積水ハウス	可能性があるということ。会社の状況によっては転売しないというお約束ができませんということ。
御近隣出席者	いいかげんじゃないか。
御近隣出席者	あなたたちで建てちゃって、あとから買った人の責任知らないということ。分譲を含めてもう一度設計しなおしてほしい。
積水ハウス	賃貸で経営する方針であって、売りますよと言っている訳ではございません。
御近隣出席者	西側の建物と近すぎて地震が来たらぶつかると。それこそ隣の窓から窓へ行けるような計画と思う。敷地目一杯建てた後、訳のわからない業者に売る訳だ。119戸となると内の町会では1/3くらいの規模になる。それで顔もわからない住民が住むとお付き合いも何もできない。やっぱり分譲だとお子さんもいてだんだん顔も見えてくる。分譲にて考えてもらいたい。

御近隣出席者	大手企業である積水ハウスさんとして、あまりにも企業の利益に走りすぎているのではないかと、法律さえよければというのが強すぎるのではないですか。やはり、建物高を低くして頂く、隣地との距離を広げるというのを会社に持ち帰って検討してもらわないと、皆様納得しないのではないですか。
御近隣出席者	単身用では無く、賃貸にするにしても、少なくとも世帯用にしてもらいたい。間取りを広くして。もちろん、建物の面積も縮めてほしい。
御近隣出席者	皆さん建てるなどは言っていないので、積水さんなら出来るだろうという期待を込めています。
御近隣出席者	東の道路側の住民ですが、工事説明に私道を協議の上使用しますと書いているが、この計画であれば絶対に使わせません。大久保通りのほうからだけです。
御近隣出席者	小学校と中学校、幼稚園がすぐ近くにありますが。通学路になっていますので、環境を良く検討して下さい。
御近隣出席者	億ションを建てられてはどうですか。
御近隣出席者	関東大震災でもほとんど崩れることが無かったような土地に敷地全部を使って建物を建てないでほしい。入居者の審査を行うと言っても全てを見抜くことは難しいと思います。ワンルールの住戸面積をお教え頂けますでしょうか。
積水ハウス	ワンルールの住戸数は76戸で、住戸面積は25㎡~となっております。
御近隣出席者	25㎡台の住戸は何戸ありますでしょうか。
70歳建築	約70世帯になります。
積水ハウス	25㎡~30㎡の住戸が76戸となります。
積水ハウス	家賃としては10万前後を考えております。
御近隣出席者	東新宿の方で建てられては如何でしょうか。住宅地なんですよ。
御近隣出席者	私たちが住める様な建物を計画してください。
御近隣出席者	牛込警察署管内は新宿区で犯罪が少ない場所となっています。この様な計画をしますと反社会的な人が増える可能性がある。日照の問題も含め健康で文化的な生活が送れなくなりますので、憲法で定められた権利が侵害されます。
御近隣出席者	反対運動を起こさない様に事業を進めてください。
御近隣出席者	町会がまとまっているところなのですよ。今若い人たちが住んでいてくれててすごく嬉しいですが、この様な建物を建てないで下さいよ。マンションを建てることについては反対しておりませんので、素敵な建物を計画して下さい。
御近隣出席者	録音しているので、議事録をしっかりと作成して下さい。説明会の出席の有無に関わらず、議事録を近隣住民へ配布して下さい。言った言わないを無くしたので、しっかりと作成して下さい。
積水ハウス	今回説明の案内は敷地境界から80m範囲に配布しております。
御近隣出席者	その範囲に議事録を配布して下さい。
積水ハウス	町会長を通しての配布で宜しいでしょうか。
御近隣出席者	役員の方が大変でしょう。
御近隣出席者	町会にまだ貢献してないのに町会は使えないよ。
積水ハウス	次回の説明会の案内と一緒に配布致します。
御近隣出席者	南側の東急建設さんの建物を建てた際には、1~2週間に1回ペースで説明会を開いてくれました。会場が取れない場合も、笹荷町の会場まで借りてコミュニケーションを取りました。無責任なことや住民を不安にさせることが無い様にしてください。商業地域ですが実際は住宅が多い場所ですので、その辺をしっかりと認識して下さい。
積水ハウス	次回の説明会、議事録の作成について打合せを致しますので、2~3分程度お時間を下さい。
積水ハウス	本日の議事録は4月10日までに説明会に出席された方に配布致します。
御近隣出席者	町会の人全員に配布して下さい。
積水ハウス	先日説明会の案内を御配りしました山伏町の方と本日出席された方に配布致します。10日に配布します議事録には、回答の記載は致しません。また1ヶ月後に説明会を開かせて頂きます。
御近隣出席者	何故1ヶ月も時間後なのでしょう。
積水ハウス	御要望を頂いてますので回答を準備するのに時間を頂きたいということです。
御近隣出席者	今日の要望に対して持ち帰るものに関しても議事録に残して下さい。
積水ハウス	本日私が答えた内容を記載致します。
御近隣出席者	録音テープもくださいね。
積水ハウス	はい。
御近隣出席者	次回からコンタクトが始まると考えて宜しいですね。
積水ハウス	今回も一通り説明させて頂いておりますので。
御近隣出席者	今回建物が建つ経緯を教えてください。御社の様な会社が小さな敷地に、この様な建物を建てて宜しいのでしょうか。建物を建てることとなった、会社での経緯を議事録に記載して下さい。

御近隣出席者	<p>次回の説明会が1ヶ月後ということに御社の誠意が感じられません。 建てるなど主張している訳ではありません。 工事概要ご説明書に記載されている内容は努力目標の様な書き方なので、もっと具体的にして頂きたい。 どの様な対処をして頂けるのか、書面にて提出して頂きたい。</p>
御近隣出席者	<p>今回の計画は東京と大阪のどちらで計画されているのでしょうか。</p>
積水ハウス	<p>東京の東日本開発事業部で計画しております。</p>
御近隣出席者	<p>周辺環境を理解していない計画なので、どこまでの人が知っているのか気になりました。</p>
積水ハウス	<p>次回の説明会の開催については土曜、日曜のどちらかで宜しいでしょうか。 土曜、日曜で会場の調整をさせていただきます。</p>
御近隣出席者	<p>時間はもっと早い時間帯にして頂きたい。</p>
御近隣出席者	<p>町会は午前10時から始めますので、午前10時からとしては如何でしょうか。 土曜日は仕事の人もいる可能性がありますので、日曜日としてください。</p>
御近隣出席者	<p>午後にしてください。</p>
御近隣出席者	<p>午前10時または午後2時としてください。</p>
御近隣出席者	<p>近隣住民との話し合いがまとまらない場合も8月で始まるのでしょうか。</p>
積水ハウス	<p>すみません、今の段階では回答が難しいです。</p>
御近隣出席者	<p>法的には建てることは可能ですが、住民から多くの要望が出てきています。 この様な状況でどの様に進めていくつもりなのでしょうか。</p>
積水ハウス	<p>次回回答させていただきます。</p>
御近隣出席者	<p>建築申請はいつ出しますでしょうか。</p>
積水ハウス	<p>6~7月頃を考えております。</p>
御近隣出席者	<p>そうすると説明会は2回ということでしょうか。</p>
御近隣出席者	<p>要望を聞きまして終わることは無いのでしょうか。</p>
積水ハウス	<p>次回の説明会は1ヶ月後とさせていただきます。</p>
御近隣出席者	<p>1か月後は遅すぎます。</p>
御近隣出席者	<p>次回の説明会は4月の中旬に行ってください。 誠意を見せる為にも4月上旬に開催しては如何でしょうか。</p>
御近隣出席者	<p>議事録を6日までに配布し、8日に説明会を行って如何でしょうか。</p>
御近隣出席者	<p>今回来れなかった人が次回来るかも知れないので、早めに開催してください。</p>
積水ハウス	<p>4月8日に説明会を行いますので会場との調整後、時間をご連絡致します。</p>
御近隣出席者	<p>風洞実験は行ったのでしょうか。</p>
積水ハウス	<p>行っておりません。</p>
御近隣出席者	<p>風洞実験を行ってください。</p>
御近隣出席者	<p>屋上に洗濯物を干すので風が強くなると困ります。</p>
御近隣出席者	<p>藤和の説明会で出た風洞実験についての回答は無いのでしょうか。</p>
積水ハウス	<p>風洞実験は行いません。 現在専門家も交えて風の影響について話し合いを行っております。</p>
御近隣出席者	<p>風洞実験を行わないというのは御社の回答と考えて宜しいでしょうか。</p>
積水ハウス	<p>はい。 風洞実験は行いません。</p>
御近隣出席者	<p>シュミレーションは行うのでしょうか。</p>
積水ハウス	<p>シュミレーションや他の事例などを参考に検証致します。</p>
御近隣出席者	<p>騒音値が分かる様なメーターは設置して頂けるのでしょうか。</p>
積水ハウス	<p>御要望を頂きましたので設置を検討させていただきます。</p>
御近隣出席者	<p>工事現場には普通設置してある物ではないのでしょうか。</p>
御近隣出席者	<p>これ以上話し合いを続けても意味がないので、本日は終了としませんか。</p>
積水ハウス	<p>議事録は4月6日までに配布致します。 説明会については8日に行っても回答を準備できない可能性がありますので、 8日以降の日曜日とさせていただきます。</p>
御近隣出席者	<p>検討もしないで8日が無理だというのは誠意が感じられません。</p>
積水ハウス	<p>申し訳御座いません。</p>
御近隣出席者	<p>8日の説明会は住民からの意見を出す場として考えて頂きたい。</p>
積水ハウス	<p>それでしたら可能ですので、会場の調整を行いまして開催させていただきます。</p>
御近隣出席者	<p>会場が取れないからといって説明会を行わないなんてことが無い様にしてください。 会場が無ければ御社の会議室でもかまいません。</p>
積水ハウス	<p>何か考えて対応させていただきます。 以上で説明を終了と致します。</p>

<3/29AM 御近隣様から積水ハウスに電話連絡有>

建築計画概要説明書には積水ハウス・設計事務所の代表者名が書いてありますが、
次回説明会には責任者も出席して頂きたい旨の連絡が有りました。