

小石川二丁目マンション新築工事に伴う 説明会議事録

開催日時	平成23年3月5日(土) 19:00～21:15
開催場所	文京区民センター 2A会議室
出席者	49名
事業者	NIPPO: 小泉・高野
	神鋼不動産: 大久保・佐々木
	日建ハウジングシステム: 早田・並木

発言者	発言内容
小泉	<ul style="list-style-type: none"> ・メンバー紹介 ・事業者挨拶 <p>去年4月以降の経過報告</p> <p>①H22. 4. 24堀坂暫定拡幅工事説明会開催②H22. 5～7暫定拡幅工事実施③H22. 12修繕工事実施④H23. 1完了検査実施⑤H23. 2供用開始</p> <p>建物計画についての説明</p> <p>H22. 4. 22の説明会に於いて、早くて7月頃を予定しているとお答えしていますが、これまで設計作業を進めて来た結果本日の説明となりました。</p> <p>本日の説明概要</p> <p>①建物建築概要の説明(事前配布資料)②建物計画に関する周辺生活環境配慮事項の説明(本日配布資料) ②緑化計画、歩道状空地の整備計画については、次回説明会にて説明予定。 ③工事についての説明は施工者が決まり次第案内させていただきます。</p>
早田	<ul style="list-style-type: none"> ・建物計画図に基づき、説明。 ・周辺生活環境配慮事項の説明
質疑応答	
Q1	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域、防火地域、日影規制について説明してほしい。
早田	<ul style="list-style-type: none"> ・(地域指定およびその内容を補足説明をする。)
Q2	桜の木の保存方法等の外構計画について説明してほしい。
高野	桜の木は、ご近隣の敷地内の木であり、枝葉が計画地内に越境しているため、越境部分の処理は今後協議することになる。
Q2	建物により日影が生じるため、桜の木の保存に配慮してほしい。
高野	ご近隣の所有する桜のため今後協議することになるが、まずは越境解消をお願いする予定。
Q3	<p>配布された「周辺生活環境配慮事項書」の提出先はどこか？日影・高さ・提供公園の設置理由について再度説明してほしい。</p> <p>1. 5m幅の歩道状空地の位置について説明してほしい。</p>
早田	日影は、建築基準法を遵守しておりますが、北側隣地に沿ってべったりと配置せず、影響が少なくなるよう建物の配置・建物の高さを考慮した当初計画から高さがいくらか下がったかは、次回説明とします。
高野	<p>「周辺生活環境配慮事項書」は、文京区の条例に基づく書式で、説明用に作成したものです。提出先は有りません。</p> <p>但し、東京都・文京区より提出依頼があった場合は、提出することになります。</p> <p>提供公園の設置は、開発許可に基づき設置し、文京区に移管するものです。</p> <p>歩道状空地は堀坂に面し、計画地内に1. 5m幅の歩行ペースを設置し、マンション入居者の他に周辺の方も使用できます。</p>
Q3	<p>建物の高さを1フロア下げたと言うが、更に低くしてほしい。</p> <p>法的に提供公園を設置しなくても堀坂の拡幅工事が出来たのですか？</p> <p>1. 5m幅の歩道状空地は、現況の仮囲いからどのような位置に作られるのか？</p>

発言者	発言内容
高野	<p>開発許可に基づき、堀坂暫定拡幅工事完了。今後、計画地東側擁壁の建替工事・提供公園工事を西側に建設予定です。提供公園の設置は、開発許可の許可条件です。</p> <p>1. 5m幅の歩道状空地の位置は、現場の仮囲いから1.5m後退して設置する予定です。</p>
Q4	<p>計画図に寸法を追記してほしい。</p> <p>断面図に平均地盤面のライン。GL+4mライン。周辺住民の地盤高。階高。建物の外周。</p> <p>家屋調査をしてほしい。</p> <p>4階平面図の北側の屋根は何か？排気口で有れば、法的裏付けを説明してほしい。多目的室の用途は？風対策はどうなっているか？</p>
小泉	<p>ご要望の点については、どのように回答するか持ち帰らせて頂きたい。</p>
Q5	<p>「周辺生活環境配慮事項書」に書かれている当初計画は、平成17年に建築審査会で取り消されている計画であり、それと比べるとは良くない。当初計画では、4階平面図の屋根(駐車場の排気口)は無かったし、近隣住民の生活を悪化させるようなことは止めた方がよい。南棟が高すぎる。離隔をもっと取ってほしい。車寄せを整備してほしい。</p>
Q6	<p>車寄せを設置してほしい。ゴミ出し場を移動してほしい。</p> <p>堀坂に面して緑地帯を造られるが、どのようなものか説明してほしい。</p>
小泉	<p>冒頭に申し上げたとおり緑化計画と歩道状空地の整備計画については、次回図面で説明させていただきます。</p> <p>土地家屋調査の施工前、施工後の調査は予定しています。</p> <p>平均地盤面のライン等の記入については、分かりやすいようにします。</p> <p>風対策は、説明資料の準備がないので、説明方法を考えさせていただきます。</p>
早田	<p>多目的室は、居住者の方が書斎的に使用する目的で設置しています。</p> <p>4階平面図の屋根は、駐車場部分の火災時の排煙・通常時の給排気口として設置しています。</p> <p>排気計算はしていますが、詳細は次回とさせていただきます。</p>
小泉	<p>車寄せ、ゴミ出し場に関する要望は以前から頂いてますが、基本的にはこの計画で進めたいと考えてます、本日も要望が出ましたので、持ち帰り次回説明します。</p>
Q7	<p>歩道状空地は、どのようなものですか？</p>
高野	<p>次回図面で説明させていただきます。</p>
Q8	<p>設計の進捗状況、確認申請はどうなっているか、図面に寸法の他に通芯を入れてほしい。パースの提示。環境アセスメントの調査状況。風害・地盤対策について次回説明してほしい。</p> <p>容積率の緩和措置を受けていますか？現状の堀坂の拡幅状況は、使いづらいので是正してほしい。</p>
早田	<p>容積率の緩和は、共同住宅として建築基準法の容積緩和を使って計画しています。</p>
高野	<p>設計の進捗状況は、実施設計の作業中。確認申請は、今後手続き予定。</p> <p>その他の要望については、次回説明させていただきます。</p>
Q9	<p>富坂警察署では、今回の建物計画では車寄せが絶対必要だし、事業者にも必ず話をすることになっていますが、計画されていないと言うことは、警察から話がなかったと言うことですか？</p> <p>現在退職されましたが区役所の田中さんも、この要望は事業者にも申し入れをしていると言っていた。</p> <p>確か、七項目の要望に、このことが入っていたが、図面に入っていないのは不誠実だ。次回説明は何時ですか？</p> <p>小高さん宅の桜の木は、文京区の保護樹としても良いほどの木をあなた方の利益で切ってしまうのは、残念だと思う。</p> <p>集会所と倉庫の高さ、離れ、用途について説明してほしい。</p>
小泉	<p>倉庫は、町内会に貸す予定もありますが、マンション用の倉庫として使用します。集会所は、マンション入居者が打合せ等に使用する。</p> <p>富坂警察署から車寄せについて事業者側に直接そういう話があったという認識はありませんが、いろいろな話の中で、警視庁とそういう話し合いをしています。結果については、出ていません。また、文京区の当時田中課長から皆様からの要望として、7項目ありその中に車寄せが入っていましたが、車寄せの取扱について警察および区に再度確認のうえ次回説明させていただきます。</p>

発言者	発言内容
Q10	<p>平成20年10月4日に説明会で近隣住民に不利益にならない方向で検討すると言っていたが、換気口は不利益になるので止めてほしい。 建物の高さは、何メートルなのか？(前の建築確認に基づく高さは32.04m、平成20年10月における説明では32.44m) また、以前はパラベットの形状を変更してほしいと言っていたがどうなっていますか？ 植栽計画に於いて、シマトネリコ(15m~20m)を植えると言っていたが、低いものにしてほしい。 風に対する影響についても次回説明して頂きたい。</p>
小泉	<p>前回説明会でもお答えしていますが、従前の計画に対してなるべく不利益にならないようなことを考えていきたいと約束しています。 但し、皆さんの要望について我々なりの出来る出来ないを考えて、その結果を返答させて頂きますと言うことを説明してきました。 絶対不利益にならないと言う確言まではしていません。</p>
早田 高野	<p>建物の高さは、前回説明した計画と高さは変わっていません。 建物高さについては、次回詳細説明させて頂きます。</p>
Q11	<p>運送業者等の駐車位置は、どこになりますか？ 駐車場の出入口の変更を文京区を通じて要望しているので、次回説明してほしい。 工事の工程が出てないので提出してほしい。開発工事の時は4年間の工程表が出ていた。</p>
高野	<p>ゴミ出し場は、ゴミの清掃車が使用する時間以外は、宅配業者等の駐車スペースとして利用できますが、車寄せの説明と合わせて 次回説明とさせて頂きます。</p>
Q4	<p>植栽の樹種で、シマトネリコは雪に弱く風にも弱いので、選定に注意して植栽計画をお願いしたい。</p>
Q12	<p>周辺生活環境配慮事項書に書かれているプライバシー・離隔距離について説明してほしい。</p>
Q3	<p>4階平面図の北側の屋根は、どう利用するのか？ 排気口の必要性？ 建物の高さを下げしてほしいという要望に対する日影の影響について説明してほしい。</p>
Q13	<p>参加業社名について記載がないのですが、何か意図がありますか？</p>
高野	<p>事業者：NIPPO・神鋼不動産、設計事務所：日建ハウジングシステム、施工者：未定です。 先程の質問にありましており、施工方法を含めて次回説明とさせて頂きます。</p>
Q5	<p>堀坂が、暫定拡幅になっているが、どのように整備されるのかパースで説明してほしい。</p>

以 上