

平成23年 6月24日

ご近隣各位

事業 者 株 式 会 社 N I P P O
神 鋼 不 動 産 株 式 会 社

(仮称) 小石川二丁目マンション計画に伴う説明会資料について

謹啓、新緑の候、ご近隣の皆様方には益々御健勝のことと拝察お慶び申し上げます。

さて、(仮称) 小石川二丁目マンション計画に伴う説明会を去る平成23年5月29日(日)に開催いたしましたので、ご近隣の皆様方に当日の資料を投函させていただきます。

また、別途ご質問等のある方は、下記問合先までご連絡頂ければ説明をさせていただきます。

問 合 先 : 株式会社NIPPO 担当: 高野
TEL 03-3275-1207

以 上

<本日配付資料>

1. 説明会議事録: A4サイズ・4ページ

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5月29日(日)19:00~21:15
開催場所	文京区民センター 2A会議室
出席者	38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
	間組:土田・坂東・岩山・田中・田口

発言者	発言内容
小泉	・事業者挨拶 ・メンバー紹介 前回説明会が、ゴールデンウィークで出席できない方もいたと思われるので、再度説明会を開催するものです。 また、前回説明会の終わり際の質問にお答えすることも今回の説明会の主旨です。 説明内容は前回と同様で、主要10項目の要望に対する対応についても変わりはありません。 ・配付資料の確認 1. 建設概要(日影図・植栽計画図・歩道状空地計画図含む):A3サイズ・両面印刷・8枚 2. 参考日影図(2種類)・両面印刷・1枚 3. (仮称)小石川二丁目マンションにおける近隣要望事項と事業者の対応について・歩道切下げ詳細図:A4・両面印刷・1枚 4. お約束事項(A3サイズ・1枚):A3サイズ・片面印刷・1枚 5. 前回説明会(平成23年4月30日)議事録:A4サイズ・両面印刷・3枚 ・説明会の終了時間について 前回説明会終了の時間が遅れたことで、次の使用者に迷惑をかけました。今後迷惑をかけることが度重なると、貸してもらえなくなるかもしれない。 今回から終了予定時間となった時点の質疑が終わったところで終了としますので、ご協力をお願いします。 ・本日の説明内容 1. 前回説明会の終わり際の質問に対する回答
Q	・質問:建設概要の配置図と植栽計画図の記載に間違いはありませんか。 返答:質問された方に具体的な相違点の補足説明をして頂いたうえで返答したい考えます。 ・質問:歩道状空地計画図の歩道状空地幅1.5mの中に雨水排水溝が有りますが、水勾配を考慮して道路側に設置してほしい。 返答:この排水溝は歩道状空地内の雨水を排水するためのもので、施設配置の観点から現計画側に設置することで考えています。 ・質問:車道側に電柱がくるとの点どうか明快にしたい。 返答:今後、文京区と協議して決めていきます。 ・質問:駐車場とゴミ出し場の出入口部分は、前面道路に比べ40cm~60cmの高低差があるので、床勾配に注意してほしい。 返答:極端な勾配にならないよう滑らかに掘り付けを考えていきます。 ・質問:ゴミ置き場の運用は誰がするのですか。収集時清掃車の停車位置と収集方法はどうか。 返答:管理組合から管理会社に委託されます。停車位置の明示は、分かりやすく表示します。収集方法は、今後清掃局と調整します。
Q	・質問:西側の離隔距離が5mになっているが、平成16年7月に、更に7.5mまでセットバックすることになっているが、それを認識されてますか。 返答:当時の計画図では、同じ場所でも4.8mと7.5mの表示がされていました。現計画では、5.0mであり、全体を現計画で進める考えです。 ・質問:堀坂は駐車禁止になっていると思いますが、違法駐車の問題はどう考えてますか。 返答:一義的には違法駐車をした人が責任を負うことになります。 ・質問:午前中2時間の日照の影響が有りますが、全体としても大きい影響があるのですが、たいしたことないと考えているのでしょうか。 返答:配布の日影図のとおり法規制の範囲内で計画しています。この計画で進めて行きたいと考えてます。 ・質問:排気口に面している住民に影響がないと言い切れるのでしょうか。 返答:駐車台数59台の計画に対し、時間当たり6台(入りが3台、出が3台)の予測をたてていますが、六角坂の沿道と比べても大きな影響はないと考えてます。
Q	・質問:駐車場の出入口を勾配の急なところを避けたいと言いましたが、むしろゴミ出し場・エントランスの方が安全性に配慮が必要ではないか。 返答:東京都建築安全条例等から問題無いとの認識をしています。 ・質問:パースは作らないと言うことですが、模型を作るべきです。 返答:パース・模型の作製予定はありません。ご容赦願います。 ・質問:建設概要で、建蔽率・容積率による建築面積・延べ床面積について説明してほしい。 返答:配布の建設概要の記載の用途地域が、第1種中高層住居専用地域・建蔽率:60%・容積率:300%と準工業地域・建蔽率:60%・容積率:300%の地域に指定されてます。法定建蔽率は、角地緩和により70%となります。法定容積率は、各用途地域毎に指定容積率と前面道路幅員による容積率の小さい数値が適用され、計画地の法定容積率は248.40%になります。

発言者	発言内容
Q	・質問: 今回の計画に対するシミュレーションを提出してほしいが、最低でも以前の検討したときのシミュレーションを提出してほしい。 返答: 前回説明のとおり風害の影響は、14・15階建以上の規模で影響が大きくなるとの認識です。現計画では大きい影響はないと考えてます。 ・質問: 現況地盤面における日影図を提出してほしい。 返答: 本日配布の2種類(堀坂の西側地盤高と東側地盤高を基準にしたもの)の日影図を参考として作成しましたので、ご参照下さい。 基準法上の日影規制による日影図は、図面番号13になります。
Q	・質問: 堀坂、六角坂はスクールゾーンになっているし、過去に事故があった場所なので、交通量調査を行っているのであれば、そのデータを見せてください。 返答: 交通量調査の結果をお示しする考えはありません。 文京区発行の「みんなで学ぶ防災対策」を入手しましたので、小石川二丁目について説明すると、建物倒壊危険度:2、火災危険度:3、総合危険度:3というランク付けがされている。この冊子の主旨は、3つのカテゴリーにおいてランク付けられ、そのランク付けに応じて今後どのように住んでいくのかの心得として発行されているものと考えます。 2. 主要10項目の要望に対する対応についての補足説明 ・配布資料を一読 ・要望事項4(車輛出入口部分の段差をなくす)についての補足説明 配布の歩道切下げ詳細図に記載のL型側溝A: 通常タイプ・寸法50mmとL型側溝B: 切下げタイプ・寸法20mmを使って、段差の低減をします。普通のL型側溝は、寸法100mmが一般的ですが、今回の計画では更に低い2つのタイプを採用します。 計画では、堀坂の大部分が50mmで、車輛の出入口部分を20mmとします。2つの側溝を600mm幅で掘り付けていく計画です。 ・要望事項3(駐車場出入口の位置変更)についての補足説明 駐車場出入口は、東京都建築安全条例に基づき、交差点部分(3カ所)を避ける。提供公園付近を避ける。堀坂の縦断勾配のきつい部分を避ける。更に、建物の配棟を考え、現計画の位置が適当と考えました。出入口は歩道状空地を横切るため、その安全対策として、カーブミラー・出庫警告灯が考えられますので、建物の完成時に現地確認の上採否を決めます。 ・要望事項7(敷地内に車寄せを作してほしい)についての補足説明 メインの車寄せは、ゴミ出し場を考えています。この場所は、ゴミの収集時間を除き、大部分の時間が利用できます。 ゴミ出し場が、万一使用されている場合のサブとして、エントランス前を活用します。 安全対策は、駐車場出入口同様にカーブミラー等の必要性を完成時に現地を確認し、採否を決めます。
高野	質疑応答に入りますが、冒頭ご案内のとおり本日返答させて頂きました内容について、更にご質問のある方よりお受けさせて頂きます。
Q1	駐車場の出入庫は、前進で入って、前進で出るのは分かりましたが、ゴミ出し場の出入庫方法が分からない。 ゴミ出し場とエントランスとの位置関係が分からない。 建蔽率と容積率の説明があったが、この数字だと9階建ては考えられなく、4階くらいしか建てられないのでは。
早田	ゴミ出し場の位置関係は、1階の建物内にゴミ置き場があり、入居者は各自建物内のゴミ置き場にゴミを出します。ゴミの収集日の収集時間前に清掃員がゴミ置き場からゴミ出し場にゴミを出し、清掃局のゴミ収集車で収集してもらいます。(ゴミ出し場に常にゴミが置いてあるわけではない。) 今回の計画では、法定容積率248.40%を全て使いきってません。例えば、200%の容積率の土地でも、9階建ての建物が建てられますし、今回の計画では9階建ての建物を建てることはできます。
Q1	エントランスからゴミ出し場に抜けることはできるのですか。 今配られた図面だとゴミ出し場は、前進で入って、バックで転回して、前進で出て行くことができるようになっているようですが。
小泉	ゴミの収集場所は、ゴミ出し場の1カ所です。エントランス前は、収集場所ではありません。 宅配業者等がゴミ出し場に来たときに、清掃車が収集作業中で駐車できない場合は、道路の交通規制に合わせてエントランス前に移動して止めることになる。
高野	車寄せスペースの運用として、ゴミ出し場の収集時間を把握して利用者の優先順位を決め、事前予約制を取る。宅配業者・引越業者に対しては、事前に案内し待機スペースの使い方を理解してもらう等が考えられる。具体的運用方法は、今後検討します。
Q1	現実的な運用方法でないので、ゴミ出し場とエントランスを結ぶような設計変更を考えて頂きたい。
Q2	交通量調査の結果を公表しないと云われましたが、ダンプが逆走したり、カードレールの物損事故があったり、スクールゾーンになっているところなので近隣住民との良好な関係をもつためにも公表してほしい。 風害について、建物の規模を小さくしたので、影響は小さくなっていると考えますと言われていたが、根拠が分からない。

発言者	発言内容
小泉	交通量調査の結果と風シミュレーションの開示は、ご容赦頂きたいと思います。
Q3	平成16年7月頃の話し合いで、5・6・7階の一部に、後退がはっきり書いてある。それは、無視されるのですか。5m離隔していればよいと言うことでは納得できない。また、プライバシー対策としてスリガラスを採用する話がありましたが、是非考慮してほしい。 違法駐車を減らす為にも、車寄せを作ってほしい。
小泉	4階平面図の西側部分の離隔距離約5mと記入されてます。5階の同じ場所も5mの離隔距離になっています。7階では、一部セットバックしているので、その分離距離は広がっています。平成16年7月当時の計画と現在の計画と若干異なりますが、4.8mの離隔距離のところは現計画では5.0mあります。スリガラスの要望があったと言うことを認識します。 車寄せについての考えは先程の説明のとおりです。
Q4	配置図の凡例の植込と表現されている部分、具体的には駐車場の上の部分の植栽計画図にはない。駐車場の屋上部分も異なるので、図面を整理してほしい。ゴミ出し場の出入口部分は勾配がきついし、幅が狭いので考えてほしい。 道路斜線で考えているのか、天空率で考えているのか教えてください。
早田	配置図の駐車場上部は屋根と表示していますが、植栽計画図のとおり屋上緑化を計画しています。 植栽計画図は、近隣様から近い建物の外周部の計画を表現したもので、配置図の凡例表示している建物に接する部分にも植込の計画があります。 図面としては、どちらも誤りではないが、植栽計画図は、建物の外周および屋上緑化部分を表現しているものです。 道路車線制限は、天空率を採用しています。
小泉	ゴミ出し場・エントランス前の車寄せスペースの利用者は、ゴミ収集車の運転手・宅配業者の運転手等のプロのドライバーであり、習熟度の違いがあるのでやっていると考えます。 車寄せの使用は、広さに応じた使い方になります。4t車等の大型車の利用は、ないと考えます。
Q5	風シミュレーションを出せない理由を教えてください。
小泉	過去にシミュレーションをやったことがあります。現在の考えでは、この規模での影響は大きくないと考えてます。ご容赦下さい。
Q6	ゴミ出し場を車寄せとして使うということは、車の出入りをする事になり違法じゃないですか。
小泉	ゴミ出し場は駐車ではなく、停車または待機として使うことになります。
Q6	ゴミ出し場入口の幅は、約5.0mで良いですか。
早田	この場では資料等がないため正確な寸法は、本日はお答えできません。
Q6	私は、5.0mと判断します。ゴミ出し場の路面と前面道路路面との地盤高を見ると0.9m～1.0mの段差ができると見えています。 2008年に文京区の土木部と計画調整課の合同説明会がありました。堀坂の拡幅工事は、事業者の費用で、事業者が工事を行うと言っていました。 拡幅された部分、歩道状空地ですか、区道と考えてよろしいですか。
小泉	歩道状空地であれば、その部分は区道ではありません。
Q6	区道でなければ、その部分の安全安心を損なわないように指導すると土木部が言ったのは、間違えてしょうか？
小泉	我々はその説明会に立ち会っていませんので、発言の真意については区の担当者に確認ください。
Q6	そこまで含めて6.0m道路になって、そこに9階建が建築可能となったわけじゃないですか。つまり、歩道状空地も道路じゃないですか。
高野	現地の暫定拡幅が終わった部分は、6.0m以上の幅員で、拡幅部分は歩道として利用できます。この拡幅部分は、文京区の区道として土地の帰属も終わっています。現地の仮囲いの中は私共の所有地で、仮囲いの中に1.5m幅の歩道状空地をこれから作ります。この1.5m部分は、マンションの区分所有地になります。
Q6	堀坂の最終整備は、今と同じ高さ・勾配で作られるのですね。
高野	道路勾配は、同レベルのところと若干下がるところもあります。
Q6	駐車場とゴミ出し場のところで下がるということですか。

発言者	発言内容
小泉	堀坂の現況路面の高さに対して将来整備される高さは、高いところも低いところもあるという説明を高野がしました。 基本的には、現状と大差ありません。滑らかな高さの修正をこれから行っていきます。
Q6	区道は誰が作ろうと区の施設です。区の施設は区民の共同の所有物です。公共的な施設にマンションの都合で駐車場出入口・ゴミ出し場の出入口を作るために道路の一部を上げたり下げたりしてはいけません。堀坂の安全安心が非常に脅かされる。特に子供の通学路として非常に危ない。ちゃんとした車寄せを作らないと違法駐車が増えます。その違法駐車により通行人・通行車両に甚だしく迷惑を及ぼすようになる。相当深刻な問題であると考えている。大多数の方が、近隣の安全安心が損なわれ、所有資産の価値が下がると思っている。あのスペースに9階建て・107戸をかかちんに作るような無理から日照権が脅かされ、離隔がとれなく、風の被害が起こり、崖でプライバシーや危険性が起こり、堀坂・こんにやくえんま裏通り・六角坂の安心安全が損なわれる。全て根はひとつ。堀坂に面して住んでいる人達が、敷地内に車寄せを作ってほしい。
Q7	植栽計画で前回申したとおり、従来リュウノヒゲ(5~10cm)のものが、近年はシマトネリコ(最大16m)を止めて、シラカシ・ヒメヒヤラ(最大20m)、16mはダメだと言っているのに20mにしている。図面には、3m・4mと書いてある。完成後の植栽の管理は、事業者ではなく管理組合が管理することになるとしても、ほんとくと20mになる。住民の中に日照の影響があっても高いものを好む人がいるかもしれないが、その人の前だけそうすれば良い。自分の前に20mの木が並ぶのはダメだ。私の家の前は止めると明確に言って下さい。防犯上から見ても止めてほしい。
小泉	前から要望は何っています。我々の考えは植栽計画図に記載されていて、この計画で進めていきたいと考えてます。
Q7	建物で十分な日照被害があって、それは住民とも折り合ってなく、20mの巨木を植えていくのでやりたいと言うのは、何年も反対しているのに対し配慮しますと言っているのに、それをひるがえしてこうなっている。これでいいのでしょうか。
小泉	皆様の要望に対し、できるできないをきちんと検討して、お答えしますと言ってきました。
Q7	植栽の要望は、やるかやらないかだけなので、巨木を植えることで入居者のプライバシー保護にはならないし、住民側の日照被害が更に上乗せされるだけ。なぜ、やる気がないのでしょか。
小泉	ご意見として理解します。配布した植栽計画図で進めていきたいと考えてます。
Q7	建物の高さも低くならないで、植栽も大きいものを植えると言うことはどういう意向があるのでしょうか。 緑化としては、低木を植えてもらえば十分で、高木を植えてお互い目隠しになるとおっしゃいましたが、北側としては日照が困るのでお答え頂きたい。
小泉	我々としては、植栽計画図に沿って進めていきたいと考えてます。
Q7	住民が希望していることでない、高木をなぜ植えるのかを伺いたい。
小泉	皆様の要望事項のうち、歩道状空地・敷地内緑地の確保、建物デザイン等を一体的に行うという要望と、緑あふれる歴史性豊かな歩行者空間の整備の要望をふまえ、全体として歩道状空地の緑の連続性・敷地外周の緑化の確保をしていくことで植栽計画があるという認識です。
Q7	緑化計画はよいが、常緑樹の高木が何本もたつことは日照を遮るので止めてほしい。
小泉	現在の問題の焦点は、高木が放っておくと20mになると言うことで、そういう木が困るということだと考えます。 高木の管理をどう考えるか等、事業者としての統一見解を取り纏めます。
Q8	折衷案として、駐車場上部の屋上緑化部分に植えてはどうか。
小泉	ご提案を含めて、検討します。
Q9	自分は資料を用意してきたのでその説明をしたい。次回説明会を開いてください。 肝心な点ではないが、日建ハウジングに聞きたい。図面に署名がないのは何故か。(誰が、何時作ったか) このような巨大建物の設計を何故したのか。ハザマに聞きたい。ゼネコンとして施工に際し、このような巨大建物の計画にどのような認識を持っているのか。
高野	清水さんの件と戸波さんの件は、持ち帰り検討のうえ、皆様に対する伝達方法を考えお伝え致します。