

2024 年 10 月 28 日

「飯島金物店跡地を考える会」御中

事業主：野村不動産株式会社

施工者：大末建設株式会社東京本店

総合企画：株式会社フォーエバーサンクス

回答書

2024 年 10 月 25 日付け貴会より受領いたしました質問状に対する回答は以下の通りです。

	質問再項	再質問・再要望	回答
1	15 階建ての見直し	一定の配慮は認めるが、そもそも御社の利益を最優先した計画であり、前提そのものが地域に配慮したものではない。この説明で住民が納得しないのは当然であり、それをもって対話を打ち切るのはあまりに横暴。再度の話し合いを。	弊社の計画は 2024 年 9 月 26 日の説明会でご案内した通り、北側直近近隣に特に配慮した計画としており、15 階建の計画については変更いたしません。
2	新音・振動対策	具体的な対策案がなく、対応範囲も限定的。また責任の所在があいまい(たらい回しにされる可能性を危惧)。いつ何が起きるか分からない不安や、継続的に受ける精神的苦痛の解消には応えていない。具体的な対応方法、補償内容の提示を。	建設会社及び警備会社の連絡先を明らかにしたうえで、騒音振動対策の具体策も提示させていただいております。工事によるご迷惑をゼロにすることはできませんが、安全第一に最大限工事上の配慮はさせていただきます。また、現地に週間作業内容を掲示のうえ、大きな音が出る作業等については事前に告知させていただきます。なお、本工事における金銭的補償は考えておりません。
3	被害補償と家屋調査	調査、補償の範囲が狭すぎる。調査期間(10 月 25～31 日)も短すぎる。家屋調査実施以外の地域で何かあった場合、補償対象外とされる可能性が高いのではないか。	近隣住民様のご都合で調査が間に合わない場合は個別に対応させていただきます。また、本工事に起因して家屋等の障害が発生した場合には、真摯に協議させていただきます。
4	通学路の安全対策	一定の配慮は認めるが、下校時の対策については回答がない。学校・町会との協議結果や具体策の提示もまだなされていない。早急に協働の上、結果の公表を。「交通インフラへの影響は大きくない」とする論拠(データ、事例など)の提示を。	下校時は学年、季節等により下校時刻がまちまちの為、交通誘導員(作業所前 1～2 名配置)による安全対策を前提として児童、一般通行者、一般車両の安全確保に努めます。 また、高津小学校様には工事詳細を説明し、下校時間等もお伺いしておりますので、現場内で周知をしたうえで安全に配慮いたします。 なお、工事車両の運行にあたっては法令を遵守し安全第一にて運行するよう指導徹底致します。

5	風害対策	気候変動による危険増大の可能性を全く無視している。住民の不安に寄り添っておらず、被害が出たときの責任から逃げているとしか見えない。納得できるエビデンス（調査結果、事例など）の提示を。	本計画の規模では一般生活を脅かす風害は発生しないものと考えております。
6	プライバシー侵害	一定の配慮は認めるが、現実的にこの程度で十分かどうか不明。もう少し詳しい説明を。	2024年9月26日の説明会で説明させていただきました通りとなります。
7	落下物の安全対策 離隔距離の検証	論点ずらして、質問に答えていない。 落下物の安全対策と離隔距離の検証結果について、回答を。	弊社のマンション管理規約においてバルコニー手摺に布団等を置いたり掛けたりすることを禁じております。
8	駐車場の 騒音・排ガス対策	一定の配慮を認める。具体的な協定内容の提示を。	管理協定を締結する旨を申し上げたことはございませんが、今後、ご要望等がございましたら協議のうえ検討いたします。
9	側溝通路の安全と 利便性	一定の配慮を認めるが、一部だけ改善されても、通路全体の安全と利便性が保たれなければ、十分とは言えない。	拡幅は難しいですが、境界付近は植栽帯として歩行空間の改善に努め、地域に配慮する計画としています。
10	「軟弱地盤」における 地震対策	軟弱地盤である計画地は、地震の際に通常より激しく揺れるため被害も大きい。近い将来必ず起きると言われる巨大地震に対する対策は？	ボーリング調査に基づき、支持地盤まで現場施工杭を施工のうえ、基礎工事を行います。
11	「家屋倒壊等氾 濫想定区域」にお ける災害対策	法令規制を遵守していることが、激甚化する災害に対して安全だという根拠にはならない。市との協議結果など、具体的な対策の提示を。	法令に則り、計画・建築いたします。
12	日照権、眺望権	法令規制は必ずしも住民の受忍限度とは一致しない（参照：東京地方判所 H3 年 1 月 29 日判決・判決時報 1392 号 108 頁、仙台地方裁判所 H4 年 6 月 26 日判決・判例タイムズ 794 号 621 頁）。規制の範囲内としても、受忍限度を超えると感じる住民がいる以上、徹底した説明と誠意ある対応を。	日影規制につきましては法令を遵守していることは勿論のこと、北側隣地への離隔距離を約 16m 以上空けていること等、配慮させていただいております。
13	資産価値の低下	質問に答えていない。計画が原因で資産価値は下がらないとする明確な論拠があるなら提示を。	不動産価格は、市況その他様々な要因で決まるものであり、本計画により周辺不動産の資産価値が変化するものとは一概に言えないものと考えます。
14	住民の利益 （公益性・地域社 会への貢献）	この計画は地域住民に多大な苦痛を強いる一方で、何の利益ももたらさない。「近隣商業地域」に高層建築が認められているの	2024 年 9 月 26 日説明会でもご案内させていただきました通り、本計画は 2009 年に施行された【二子地区 都市景観形成地区 安全及び景観形成方針・基準】に則り、大山街道に面する部分を 1.5m 以上歩行空間とする規定を遵守し、歩行者

		は、地域生活の利便を増進する公益性が前提ではいのか。	の安全性向上に寄与しております。また、2010 年にく大山街道景観形成協議会> 及び川崎市により策定されました【大山街道街なみ作法集】で求められている大山街道沿いの「憩い空間」の実現、災害時に周辺住民の方もご利用いただける「マンホールトイレ」を検討しております。
15	持続可能性	少子高齢化、経済低迷、「8 かけ社会」とも言われる時代に、なぜ今この地域に高層マンションが必要なのか、理解できない。10～20 年先には入居者は高齢化して減少、建物の老朽化も進み、近い将来に廃墟と化すことは明らかと思われる。目先の利益だけでなく、将来のことまで見据えた計画なのか。	弊社がお答えすべき質問ではないと考えます。
16	コミュニティの破壊	計画で被る被害の大小による住民間の意見・意識の違い、補償の有無による不公平感、それらに起因する関係性の悪化、また、反対住民とマンション入居者との対立など、この計画が地域の人間関係やコミュニティに及ぼす影響は考慮したか。	本計画による影響は個人間でも位置関係においても違うことは理解します。その中で特に影響の大きい直近北側への配慮を優先した計画としたことにつきまして、ご理解いただけると幸いです。
17	企業理念との整合性	長々と説明しなければできないような理念、または解釈を変えることで真逆の意味にもとれるような玉虫色の理念など、常識的にあり得ない。ここまでの発言内容や対応の不誠実さを見ても、企業理念と整合していないと断じざるを得ない。	上記 14 で回答いたしました通り、本計画は、2009 年施行の【二子地区 都市景観形成地区安全及び景観形成方針・基準】及び 2010 年策定の【大山街道街なみ作法集】の規定を最大限取り入れた計画であると考えており、すべての利害関係者が納得するものではないにしても、弊社が掲げる経営理念に反するものではないと考えております。