

様式第9号（第12条関係）

令和8年9月14日

稻城市長 殿

住所 多摩市乞田 1251 番地

事業者 氏名 株式会社デザイン・ウェーブ

代表取締役 竹川 大貴

電話 042-319-6500

特定事業構想見解書

まちづくり条例第 32 条第 1 項の規定により、下記のとおり提出します。

記

事業名称	レ・ミュー長峰開発行為
事業地	稲城市大字坂浜字三十九号 3079 番 1 外

意見に関する見解	
別紙	

※特定事業構想に変更があるときは、変更に係る土地利用構想を添付すること。

特定事業構想見解書（別紙）

	意見の内容	意見に関する見解
1	先日の住民説明会に参加しましたが、事業者からは、まだ土地開発許可が下りていないにもかかわらず、あたかも開発が既定路線であるかのような説明がなされている印象を受けました。住民の意見や今後の審査が十分に反映されるのか疑問を感じています。	過去に2回の説明会を実施し、今回で3回目となる説明会でありました。 今回の説明会は、稲城市まちづくり条例の規定に基づき、今後、開発計画を進めていくにあたり、事前に地域住民の皆様に土地利用構想について説明し、ご意見をお伺いする場でありました。 説明会の開催にあたり、稲城市・東京都都市整備局・東京都環境局が行う、開発調整会議で、事前に計画の内容の確認を行い、概ね今後、開発計画を進められる事業内容であるかを確認していただいております。 開発計画地の土地利用計画について知っていただき、いただいたご意見を可能な範囲で反映した計画として、今後、詳細な計画を、稲城市と東京都と協議し、開発申請手続きを進めていく予定です。 開発許可の発行については、東京都により、今後厳格に審査を受けた後、全ての条件を満足することが確認できて許可となります。
2	計画地は急傾斜地であり、近年はゲリラ豪雨や大型台風による豪雨災害、さらには大規模地震が全国各地で発生しています。そのような状況の中で、この場所に38区画もの住宅を造成することは、現在だけでなく将来にわたって住民の生命・財産に重大な影響を及ぼす可能性があると考え、大きな不安を感じています。 また、説明会では事業者自身が工事の難しさについて「大変な工事になる」といった趣旨の説明をしていました。 それほど施工が難しく、安全対策にも高度な配慮が必要な土地であるならば、なぜあえて住宅開発を進める必要があるのか、納得できる説明はありませんでした。	本件の開発計画地の土地所有者は、事業者である株式会社デザイン・ウェーブの所有地です。 事業地には、3カ所の土砂災害特別警戒区域が含まれております。 土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)とは、都道府県知事が市町村長の意見を聴き、土石流、急傾斜地の崩壊(がけ崩れ)、地すべりなどの種類に応じて指定されます。 土砂災害警戒区域(イエローゾーン)の中でも特に危険性が高く、警戒避難体制や建築物の安全性確保が特に重要な区域とされております。 現在までに、本件土地で土砂災害が発生した事例はありませんが、おっしゃる通り、近年はゲリラ豪雨や大型台風による豪雨災害・大規模地震の発生頻度が高まっており、レッドゾーンに指定された箇所でもあるため、災害が発生しないとも限りません。

		土地所有者として、そのような危険な区域に指定された箇所については、解消していくのも、土地所有者の務めと考えております。 今回の開発行為を行うことで、急傾斜地を全体的に緩やかな傾斜地にし、事業地内は事業を行うことで、レッドゾーンは解除になります。 (事業区域外の一部のレッドゾーンについては、残存する箇所もあります。) 地域住民の皆様が、安心して過ごせるよう、安全性を向上できるよう計画しております。詳細につきましては、土砂災害防止法の特定開発行為の協議、審査の中で決定していくこともございますが、現時点で事業地内の、レッドゾーンの解除に向けて計画を進めているところであります。 工事については、現状の急傾斜地を全体的に緩やかな傾斜地にするため、相当量の土砂を搬出しなければなりません。また、傾斜地ではありますので、土砂災害についての安全対策等、配慮は多岐に渡るかと思われます。 安全対策について、開発許可申請の中でも、防災計画(主に雨水災害、土砂災害に対して、防災沈砂池や山留工事など)についての審査があります。 工事災害を起こさない、防災計画を行政とも入念に協議し、安全な工事を進めていく予定です。 自社の土地を安全な土地とすることが重要ではありますが、弊社も企業であるため、その工事費は捻出する必要があります。安全対策を行ったうえで、住宅開発を行い、地域の安全性の向上及び地域の活性化についても進めていきたいと考えております。
3	設計者からの説明では専門用語が多く使われ、一般市民には理解しづらい内容が目立ちました。 住民が理解し納得できるよう丁寧に説明する姿勢ではなく、専門知識によって押し切ろうとしているように感じられ、事業者に対する不信感が一層強まりました。	今回の説明会以前に弊社は、自主的に住民説明会を2回行っています。 当時の事業計画と大幅な変更点がなかったため、急ぎ足での説明となり、丁寧でなかった箇所があったかもしれません。 専門知識で押し切るといった考えはまったくなく、今回の説明会では質疑応答の時間を長くし、より多くのご意見を伺いたいとの思いがありました。

4	造成工事全般について 当該土地において、造成許可が下りていない段階で一部工事が開始され、長年維持管理されてきた樹木が伐採され、狸が住む自然豊かな環境が失われました。 また、当該地は急傾斜地であり、今後、造成工事が本格化した場合には、地盤への影響や建物への被害、さらには土砂災害の危険性が高まるのではないかと強い懸念を抱いております。	事前に行った、竹林や雑木の伐採は、土地の維持管理上、また、ボーリング調査や測量のために行ったもので、東京都環境局へ確認を取り、事前着手届を提出して行ったものです。 事業地には、3カ所の土砂災害特別警戒区域が含まれております。 土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)とは、都道府県知事が市町村長の意見を聴き、土石流、急傾斜地の崩壊(がけ崩れ)、地すべりなどの種類に応じて指定されます。土砂災害警戒区域(イエローゾーン)の中でも特に危険性が高く、警戒避難体制や建築物の安全性確保が特に重要な区域とされております。 現在までに、本件土地で土砂災害が発生した事例はありませんが、おっしゃる通り、近年はゲリラ豪雨や大型台風による豪雨災害・大規模地震の発生頻度が高まっており、レッドゾーンに指定された箇所でもあるため、災害が発生しないとも限りません。 土地所有者として、そのような危険な区域に指定された箇所については、解消していくのも、土地所有者の務めと考えております。 今回の開発行為を行うことで、急傾斜地を全体的に緩やかな傾斜地にし、事業地内及び事業を行ったことで解消されるレッドゾーンについては、解除になります。(事業区域外の一部のレッドゾーンについては、残存する箇所もあります。) 地域住民の皆様が、安心して過ごせるよう、安全性を向上できるよう計画しております。詳細につきましては、土砂災害防止法の特定開発行為の協議、審査の中で決定していくこともございますが、現時点で事業地内の、レッドゾーンの解除に向けて計画を進めているところであります。 また、工事中の地盤への影響について、目視、測量、計器による観測を行います。 変位などが確認された場合は、迅速に状況の確認、必要な対策などを検討し、地域の皆様へ報告した後、対策工事を行います。 建物への影響について、工事着手前及び完了後に、家屋調査を実施します。
---	---	--

		その範囲は、一般的に工事の影響範囲といたしますが、調査企業や地域の皆様との相談要望から検討して、調査範囲を決定いたします。 家屋調査については、専門企業へ依頼し行います。 住宅外側、内側で現状を確認させていただきます。内部については、ご希望に合わせて実施いたします。家屋調査の結果につきましては、当事者間での保存とします。 工事完了後の、再調査で工事によるあきらかな被害が確認された場合は、被害状況に合わせて、ご対応させていただきます。
5	振動発生への対策について 説明会では、今後約 2 年にわたる工事期間中、防音壁による騒音対策を講じる、また工事前後に家の傾きの調査、震度計設置等を行う旨の説明がありましたが、実際樹木の伐採が行われた際には、断続的に体感として震度 2～3 程度の振動がありました。 家には日頃テレワークをしている者もあり、長期間にわたりこれに耐え続けなければならないのかと思うと、苦痛を感じております。 家から一番遠い敷地付近の伐採が行われている際にも振動を感じるような状況であり、そもそもそのような土地を開発して大丈夫なのかという不安を抱いております。	環境局の基準値を遵守し工事を行います。建設機械は、低騒音型・低振動型の機械を使用し、騒音・振動の抑制に努めます。加えて、防音シートの設置等の対策も検討しております。 また、騒音計・震度計を設置し、基準値以内であるかを、事業者も近隣住民も確認できるような位置へ設置いたします。 工事にあたっては、極力騒音振動を抑えるよう努めます。
6	補償について 説明会後に「もし大雨や地震で工事中に家屋に損害が生じた場合、それが工事に起因するものでないと判断され、補償してもらえないという事態に陥ることはないか。」と個別に質問したところ、事業者側から「損害が発生したらこちらは逆に保険が使えるから良い」との趣旨の発言がありました。この発言により、近隣住民の生活や財産への配慮が十分ではないのではないかとの印象を受け、不安感が一層強まりました。	開発工事による、工事中及び工事後について、調査によって、工事に起因する被害があきらかなものと判断した場合においては、補償いたします。 万が一、天災等により近隣家屋に損害が発生した場合でも、原因を調査した上で、今回の工事に起因する場合には、真摯に対応させていただきます。
7	造成許可前に実施された伐採について、関係法令及び行政手続に適合しているか調査していただきたい。	東京都環境局へ事前着手届を提出しております。

8	急傾斜地における造成計画が周辺住宅や地盤に及ぼす影響について、専門的見地から十分な安全確認を行っていただきたい。	現時点でボーリング調査を事業地内で、上段、中段、下段の 3 箇所実施しております。 その結果を参考に、事業地の地層断面を作成し、今回の計画を行っております。 ボーリング調査の結果から、本計画地は、計画地最上部から、標高 80m 付近までの約 7m 程度は、N 値 3 から 5 の表土や関東ローム層を確認しました。 標高 80m より下は、N 値が 10 を超えてゆく、砂質土層で安定した地盤と考えています。 最上部の法面施工において、十分な法面保護(種子吹付及び植生マット施工等)を行うことで、地盤の安定は図れると考えております。 また、開発許可基準では、切土の法面形状は 35°以下であることと記載がありますが、(盛土工事の場合は 30°以下) 本計画では、30°以下のより安全な勾配で計画しております。 その為、現時点では、杭基礎や地盤改良は予定しておりません。 今後、詳細な設計を進める段階で、造成による周辺への影響及び、地盤への影響、また、対策工事の必要性などを、専門の土木コンサルタント企業と相談及び検討を行います。 その結果をもとに、杭基礎や地盤改良が必要と判断すれば、それを踏まえて開発許可申請を進めていきます。 また、実際に工事を行う段階で、調査結果と地盤の状況に相違があれば、再検討を行い必要な対策を施します。 造成後の地盤の長期的な安定性等も含め、開発許可申請の中で東京都による厳格な審査があり、それを満足することで許可証が発行されます。 調査結果については、各行政へ提出いたします。
9	造成工事の許可に当たっては、騒音・振動対策、土砂流出防止対策、擁壁等の安全対策を厳格に審査していただきたい。	騒音・振動については、環境局の基準値を遵守し工事を行います。建設機械は、低騒音型・低振動型の機械を使用し、騒音・振動の抑制に努めます。加えて、防音シートの設置等の対策も検討しております。

		また、騒音計・震度計を設置し、基準値以内であるかを、事業者も近隣住民も確認できるような位置へ設置いたします。 工事にあたっては、極力騒音振動を抑えるよう努めます。 次に、土砂流出防止対策については、山留、バリケード、素掘り溝や仮設調整池（沈砂池）を工事の状況に合わせて、適切に配置し事業地外への流出がないよう努めます。 最後に擁壁の設置に関しては、東京都で設置の条件について、厳格に審査されます。 工事に当たっては、擁壁設置面の地盤強度を平板載荷試験や貫入試験などを実施し確認します。その結果を中間検査で東京都が現地確認含めて行います。 中間検査の検査済証が発行されたのちに、設置工事へと進みます。 また、擁壁については、国土交通大臣が認定した二次製品を使用する計画としています。 なお、2024 年 7 月に盛土規制法の規制が開始されてから、開発許可に対して、より厳格な審査や検査が行われております。
10	造成工事の許可が下りるまでの期間についても、一部工事が行われた後、手つかずの状態で放置され、土砂の流出が発生している箇所について、市による確認と、事業者による安全対策を行っていただきたい。	土砂の流出が発生している箇所について、鋼矢板による山留を行い、土砂流出を防ぐ対応を行います。現在、工事箇所において、架空線が支障となっており、その移設が完了した後に実施します。 上記の鋼矢板による山留は、開発許可取得までの一時的な対応です。 開発許可取得後は、行政と入念に協議した、工事による災害を起こさない防災計画に基づき、（主に雨水災害、土砂災害に対して、防災沈砂池や山留工事など）安全な工事を進めていく予定です。
11	科学的根拠に基づく第三者見解の提示 本事業は傾斜地での開発であり、周辺地域住民及び住戸への影響が懸念されることから、特定事業者の判断だけではなく、利害関係のない専門家による客観的かつ科学的な評価結果の提示を求めます。 特に次の事項について、根拠資料を含めた第三者見解の提示を求めます。	現時点でボーリング調査を事業地内で、上段、中段、下段の 3 箇所実施しております。 その結果を参考に、事業地の地層断面を作成し今回の計画を行っております。 ボーリング調査の結果から、本計画地は、計画地最上部から、標高 80m 付近までの約 7m 程度は、N 値 3 から 5 の表土や関東ローム層を確認しました。

・地質調査結果の評価 ・採用する造成工法及びその妥当性 ・杭基礎の要否及びその判断根拠 ・地盤改良の要否、その工法及び安全性 ・造成後の地盤の長期的な安定性及び周辺住宅への影響 第三者見解の書面(評価書)については、その資格・所属・作成者を明らかにするとともに、周辺住民が内容を確認できるよう提示ください。	標高 80mより下は、N値が 10 を超えてゆく、砂質土層で安定した地盤と考えています。 最上部の法面施工において、十分な法面保護(種子吹付及び植生マット施工等)を行うことで、地盤の安定は図れると考えております。 また、開発許可基準では、切土の法面形状は 35°以下であることと記載がありますが、(盛土工事の場合は 30°以下) 本計画では、30°以下のより安全な勾配で計画しております。 その為、現時点では、杭基礎や地盤改良は予定しておりません。 今後、詳細な設計を進める段階で、造成による周辺への影響及び、地盤への影響、また、対策工事の必要性などを、専門の土木コンサルタント企業と相談及び検討を行います。 その結果をもとに、杭基礎や地盤改良が必要と判断すれば、それを踏まえて開発許可申請を進めていきます。 また、実際に工事を行う段階で、造成による周辺への影響及び、地盤への影響、また、対策工事の必要性などを、専門の土木コンサルタント企業と相談及び検討を行います。その結果をもとに、杭基礎や地盤改良が必要と判断すれば、それを踏まえて開発許可申請を進めていきます。 実際に工事を行って調査結果と地盤の状況に相違があれば、再検討を行い必要な対策を施します。 造成後の地盤の長期的な安定性等も含め、開発許可申請の中で東京都による厳格な審査があり、それを満足することで許可証が発行されます。 調査結果については、各行政へ提出いたします。
--	--

12	開発区域及び関連工事区域での計測工の実施と計測結果の提示 本事業は急傾斜地の開発であり、施工中および施工後における法面及び地山の変位や変状について強い懸念があります。 安全な施工及び周辺住民の安全確保のため、施工前・施工中・施工後において法面及び地山の挙動を継続的に監視・評価する「計測工」を実施してください。 計測工については、地盤条件や施工内容に応じて、連続計測及び定期計測を適切に組み合わせ、法面・地山の変位、沈下、変状等を把握するとともに、異常が確認された場合には速やかに施工方法の見直しや必要な安全対策を講じてください。 また、開発区域周辺には住宅が近接していることから、関連工事区域及びその周辺地域の家屋についても施工による影響を確認するため、施工前・施工中・施工後の建物及び地盤の変状調査を実施してください。 具体的には、施工前に建物の柱や床等の傾斜を水準器や傾斜計等により計測し、その後も施工中及び施工後に同一箇所を継続して測定することで、施工による影響の有無を客観的に確認してください。 なお、これらの計測及び調査については、専門的な知識・技術を有する計測事業者による実施を求めます。また、計測結果については記録・保存するとともに、計測実施事業者名、連絡先、周辺住民及び稲城市に提示ください。 計測工は、斜面災害や周辺建物への影響を未然に防止するため、土木工事において広く採用されている安全管理手法であり、本計画においても実施を求めます。	法面・地山の変位等につきましては、目視による地盤の亀裂などを常時確認、測量機器による座標管理、高さ管理を定期的に行います。ドローン測量による観測等も検討しております。 変位などが確認された場合は、状況の確認、必要な対策などを検討し、地域の皆様への報告と合わせ、迅速に対策工事を行います。 また、それにより計画内容に変更が生じた際は、近隣の皆様への説明を行わせていただきます。 説明会でご説明した通り、家屋調査については、建物への影響について、工事着手前及び完了後に、家屋調査を実施します。 その範囲は、一般的に工事に影響のある範囲と致しますが、調査企業や地域の皆様との相談要望から検討して、調査範囲を決定いたします。 家屋調査については、専門企業へ依頼し行います。 住宅外側、内側で現状を確認させていただきます。内部については、ご希望に合わせて実施いたします。家屋調査の結果につきましては、当事者間での保存とします。 工事完了後の、再調査で工事によるあきらかな被害が確認された場合は、被害状況に合わせて、ご対応させていただきます。
13	被害発生時の補償について 開発中及び開発後に、地盤沈下、擁壁の変状、建物のひび割れ、雨水流出、振動、騒音その他開発に起因する被害が発生した場合、どのような被害を補償対象としているのかを提示願います。 ・補償の範囲 ・補償期間	開発工事による、工事中及び工事後について、調査によって、工事に起因する被害があきらかなものと判断した場合においては、補償いたします。 また、補償の期間については、工事中から工事後 1 年程度を目途としますが、調査結果により、その期間を超えた場合においても、工事による影響があると判断した場合は、補

	・補償手続 ・責任の所在 ・加入予定の保険 以上についての保険会社名、補償内容及び補償制度を含め具体的に提示ください。 地質調査結果や設計内容に変更が生じた場合は、速やかに再評価を行い、その結果を稲城市及び周辺住民に説明ください。	償対象とします。 弊社は、工事中の事故等に備えて、工事保険に加入しております。 保険の補償内容については、工事物損、地盤崩壊なども含まれておりますが、保険金が支払われるかは、保険会社による調査結果によります。 手続につきましては、弊社へご連絡いただいた後に調査を行います。 保険会社の補償の範囲外となる場合には、内容によって、第三者機関による調査等を行い、責任の所在を明確にします。 原因を調査した上で、今回の工事に起因する場合には、話し合いを行い真摯に対応させていただきます。
14	<開発中の懸念・要望> 1. 雨水・土砂流出対策 大雨時に土砂や濁水が下流へ流出し、住宅地等へ雨水が流れ込まないよう開発計画に盛り込まれているか。 2. 法面(のり面)の保護 掘削した斜面を速やかに保護し、豪雨による崩落防止が図られているか。 3. 地盤の安全管理 掘削による周辺地盤や擁壁への影響を継続的に監視できる体制なのか。地盤の変位や亀裂が確認された場合は周辺住民に周知の上、直ちに工事を中止すること。 4. 開発中の騒音・粉塵・振動低減への配慮、工事車両・従事者マナー 開発中の騒音・粉塵・振動低減への配慮を行うこと。通学時間帯の大型車両の通行を避けること。待機車両が周辺地域に駐停車することのないよう指導徹底のこと。開発工事従事者のマナーは指導徹底のこと。道路の泥汚れを防止し、清掃を行うこと。	1. 雨水・土砂流出対策について 山留、バリケード、素掘り溝や仮設調整池(沈砂池)を工事の状況に合わせて、適切に配置し事業地外への流出がないよう努めます。 開発許可申請の中で、防災計画(主に雨水災害、土砂災害に対して、防災沈砂池や山留工事など)についての、審査があります。 東京都、稲城市と確認しながら防災計画を計画いたします。 2. 法面保護について 説明会では、工事中の法面について、成型後直ちに種子の吹付を行い、法面保護を行うと説明させていただきました。 その後、植生マットによる法面保護など、即時対応できる工法も検討しております。 また豪雨対策については、前述の仮設沈砂池へ雨水を導くような施工計画を立て、事業地外への流出を防ぎます。 3. 地盤の安全管理 12に前述した通りです。 4. 開発中の騒音・粉塵・振動低減への配慮、工事車両・従事者マナーについて 工事施工者について、現在は確定しておりません。ただし事業者として、施工者に対し、指導の徹底を行っていきます。 騒音・粉塵・振動については、環境局の基準値を遵守し工事を行います。建設機械は、低

		騒音型・低振動型の機械を使用し、騒音・振動の抑制に努めます。加えて、防音シートの設置等の対策も検討しております。 また、騒音計・震度計を設置し、基準値以内であるかを、事業者も近隣住民も確認できるような位置へ設置いたします。 工事にあたっては、極力騒音振動を抑えるよう努めます。 粉塵についても、シート等で囲いを設け、極力直接粉塵が飛び散っていない対策を施します。 工事車両のルールや作業時間、また、大型車両の通行時の交通誘導員の配置などにつきましては、許可取得後、工事開始前に再度ご説明させていただきます。 マナーやルールの徹底に努め、周辺地域に迷惑にならない施工を進めていきます。
15	<開発後の懸念・要望> 1. 雨水排水 開発前より下流への流出量を増やさない排水計画となっているか。調整池や排水施設の維持管理を継続すること。 2. 擁壁・法面の維持管理 定期点検を行い、ひび割れや変形を発見した場合は周辺住民にも周知した上で、早期に発見・補修すること。 3. 集中豪雨への対応 近年の短時間豪雨を想定した排水能力を確保、排水設備が詰まらないよう、定期的な点検・清掃を行うこと。 4. 地震対策 擁壁は地震時にも安定する設計とし、耐震性能を今一度検証すること。 5. 周辺環境への配慮 下流地域で浸水や土砂流出が発生しないよう継続的に監視すること。 樹木や緑地を適切に維持し、斜面の保水力を保つこと。	※完了後の開発地内の維持管理について、住民との協定を結び、弊社と住民が一体となって、将来において適切に管理できるような体制に努めていく予定です。 開発地 38 区画の住民と弊社で管理組合等の設立を検討しております。 下記については、管理組合で対応する予定としております。 1.雨水排水について 開発地内の雨水は、原則、雨水流出抑制施設により、開発地内で処理する計画としています。 2.擁壁・法面の維持管理 弊社で所有する法面については、維持管理を行う上で、特に定期的に確認を行います。 擁壁については、土地販売後は所有権が移動してしまうため、異常等の報告を受けた場合は、状況を確認します。 そのうえで、補修などが必要な場合は対応いたします。 周辺に影響が考えられる異常があれば、周辺住民への周知も行います。 3.集中豪雨への対応について 東京都の指導では、時間当たり 60mm の降雨に対応する浸透トレンチ等の雨水流出抑制施設を設置することとなっております。

		弊社で開発を行う場合は、上記 60mm で計算した以上の雨水流出抑制施設を設置する予定です。 本計画の道路(事業者管理道路を除く)及び公園・緑地については、稲城市へ移管しますのでその管理は、稲城市になり点検・清掃も稲城市で行います。 事業者管理道路及び、関連工事区域の法面については、開発地に居住する住民と一体となって、点検や清掃を行っていきます。 4. 地震対策について 今回の計画においては、地震時の安全性を確保するため、擁壁高さは 5m 以下のものを採用する予定です。 使用予定の擁壁は、全て国土交通大臣認定の二次製品で考えております。 認定を受けるにあたり、メーカー側で地震時の検討を行っております。 土質などによる使用条件は、メーカーとよく打ち合わせの上、適切な製品を使用します。 5. 周辺環境への配慮 下流地域で浸水や土砂流出が事業地より発生することがないように、まずは事業完了までによく監視します。 自社管理の法面や緑地について、樹木や緑地を適切に維持します。
--	--	---

※本見解書は、事業者への意見に関する見解のため、市への要望に関する見解については記載しておりません。