

町内会員各位

柳瀬川町内会
会長 竹前栄二

大塚屋・老人ホームの状況について

町内入り口にある大塚屋第3駐車場に老人ホームを作る計画が進んでいます。町内会としては土地オーナーの大塚屋と建設業者(予定)である大和ハウスにその内容を確認しましたので、9月30日段階の状況を以下のようにお知らせします。

また、建設物の影響とともに、駐車場利用者にとっては今後の利用可否も問題ですが、代替の新駐車場を現在工事中です。

<記>

1. 計画施設の内容

- 1) 有料老人ホーム「レストヴィラ〇〇」(運営は老人ホーム大手のワタミ)

70床規模、3階建て(建物の北半分ほどは4階建、4階部分は食堂施設)

- 2) 料金帯(グレード)は「レストヴィラふじみ野(入居金950万・月額195千)」を上回りそう

<参考> ① 丸喜物件: 介護付有料老人ホームすこや家(1Fにグループホーム併設)

運営はウイズネット 入居金0円・月額163千

② レストヴィラ坂戸=380~640万・178千

③ 老人施設の種類(下表)

有料老人ホーム (今回の施設)	重度の介護が必要とされる高齢者向き	国の補助などがないので、費用はかかる(入居基準はまちまち)
特別養護老人ホーム	重度の介護が必要な人向け	国や自治体から補助金が出ている施設で、入居費用が安価
ケアハウス	比較的軽度の介護サービス	日常生活を自立して送ることができる 高齢者向けの老人ホーム
その他、民間が運営する「高齢者向け住宅」や、リハビリや認知症のケアを目的にした「老人保健施設」がある		

- 3) 日影図(隣接住民対策)はまだ公開できない(決定していない)

契約完了し、プランが決定したら、隣接・近隣住民にはすみやかに「個別」に説明する

- 4) 出入り口(人・車)は表通りではなく6m道路にとる(安全対策上)

心配していたとおり、施設への出入り口は町内の中央通りにとるようです。なお、資材搬入やゴミ収集のための裏口の有無と場所については明言を避けられました。

- 5) 敷地境界の処理について

現在の駐車場敷地がそのまま新施設となり、全体をフェンスまたはブロックで周囲と仕切ると明言がありました。

- 6) 徘徊などを防ぐ方策

夜間は勝手に施設外に出られなくするなど、適切な措置はするとのこと。

- 7) その他、9/30までに確認できていないこと

(1) 構想図面(高さ、形状、外装色)

<参考> 現地(現・駐車場敷地)はすべて1種中高層住専地域(高さ制限25m)であり、市街化調整はかかっていない

(2) 看板などの表示物

(3) 医療施設、スタッフ

2. 工事前後の段取り

1) 開発許可申請は出ており、この後に建築確認申請の予定

<参考> 志木市開発指導要綱で、高さ 10m 超または 3 階建て以上の建物は、工程表を添付して着手届け提出の義務あり（当該物件は敷地面積 900 m²超>500 m²）

2) 所要工期（開業予定）

(1) 着手=起工式（および外構工事開始）→10/28

(2) くい打ち開始→11/中旬

(3) 竣工→来年 3 月

(4) 開業・入居→同 5 月

3) 施工方法（騒音、振動、車両通過）

しかるべき配慮はするということで、詳細説明は得られませんでした。

4) 近隣住民への説明（志木市開発指導要綱で義務づけ）



前記のように、説明「会」ではなく、個別に説明する方針のようです。左図は対象になると思われるお宅です。なお、施設の輪郭はあくまで想像です。志木市要綱で説明対象としているのは、次の範囲の住居です。

<隣接住民>敷地境界線から水平距離 10メートルの範囲内

<近隣住民>敷地境界線からの水平距離が当該中高層建物等の高さの 2 倍を超えない範囲内であり、かつ、冬至日の午前 8 時から午後 4 時までの間に当該建築物の日影となる範囲

3. 現駐車場と代替駐車場

これについては、大和ハウスは当事者ではないので、先日（9/22）大塚屋さんから聞いたことが現段階での情報すべてになります。

現・大塚屋駐車場の利用者への告知→そろそろ（川沿いの代替地には申し込み順⇒早めに川島屋不動産に継続利用の意思表示をしておくのが良さそうです）

現在の駐車場が移転した先（新駐車場）の出入り口（不明）

4. その他

詳しく聞けませんが、ゴミ処理（ゴミ置き場）は独自に行うので、特に町内会と連携する必要はなさそうです。

以上