

住民説明会実施報告書

(仮称) 瑞穂アパート計画 住民説明会

日時： 令和8年7月19日(日) 13:30

場所： 保健福祉ふれあいセンター

出席者

地元住民

11名 別添名簿参照

事業者・設計者

さくら不動産(株)

：橋本、水越、有井

(有)バウ測量設計

：富岡

アウリイファーム(同)

：山崎

使用資料

- ・式次第：配布、掲示なし
- ・計画概要書：回収、掲示なし
- ・位置図：回収、掲示
- ・配置図：回収、掲示
- ・パース：回収、掲示

議事

事業者、関係者の紹介

事業者及び関係者の紹介と挨拶

計画説明

計画地および計画の概要説明

質疑応答

① 住民A

1. アパートの対象が白馬村で働く人（ホテルや事業所の従業員）とのことだが、冬のピーク時以外のグリーンシーズンに空室が出た場合、原則として一般の不特定多数の人に貸し出す事はしないのか。
2. アパートのオーナーはさくら不動産になるのか、それとも別か。
3. 今日出た要望や意見は、今後の計画にどのように反映されるのか。説明会自体が「開発協議の許可をもらうために形だけで開いたもの」なのか。

回答：

1. 空室時の対応については、夏だけ空室が出ることは想定していない。身元の確かでない不特定多数の外国人に貸すようなことは一切考えておらず、きちんとした会社に勤めている方に貸すことが大前提である。
2. オーナーについては、現時点正式決定していない。売却の可能性はある。ただし、所有者が誰になろうとも、物件の管理業務はすべてさくら不動産が責任を持つて行うため、管理体制が変わることはない。
3. 住民の皆様からいただいたご意見（目隠しの設置要望など）は真摯に検討し、可能な限り対応したい。ただし「棟数が多いから1棟減らしてほしい」といった根本的な計画変更（ドラスティックな要望）については、検討はするが対応は非常に難しい。

② 住民B

敷地の西側にあるお墓の南側の端に、敷地方向へ向かって細いU字溝が埋まっている。普段は空堀だが、雨が降った際やお墓の掃除をした際の水が流れるようになっている。この水の行き先はどのように考えているか。今回の開発で触るのか、そのままなのか。現状では水路の下で適当に水が染み込んでいる状態だと思うが、アパートが建つことで近隣住宅等に迷惑をかけてはいけないので、何か良い方法を事業者側でも考えてもらえるとありがたい。

回答：

開発区域の外側に、白馬村所有の水路用地（現状は土。コンクリート等の側溝はなし）があり、現況はそこへ流れていると思われる。お墓の用地も開発区域外となるため、現計画でそのU字溝を改修する予定はない。現状維持。

開発区域からその水路用地に水を流すことは無い。今後オリンピック道路からの進入路を拡幅する工事の際などに、土木業者とも相談して対策できるか現状を確認したい。

白馬村とも協議し、事業者としてどのような対応が可能か検討します。

③ 住民C：計画地北側グランピング施設関係者

1. 敷地境界に樹木があるが、これらは伐採せずに残したまま工事をしてもらえるのか。当施設は自然の中のプライベートな空間を売りにしている。目の前にアパートが建つと景観上良くない。
2. 建物の位置について、全体的に建物をもう少し南側に寄せることはできないか。また、建物の高さが計画以上に高くなる可能性はあるか。
3. 南側の樹木が生い茂っている部分を伐採し駐車場とする計画ですが、計画緑地面積は少なすぎるのではないか。緑の多い白馬なので緑地を増やしてほしい。

回答：

1. 既存の樹木については、残せるものは基本的に残したいと考えている。北側に建つA棟に関しては、窓をすべて南側に向け、グランピング施設側には居室の窓が向かないように配慮する（出入りの玄関のみ北側を向くが、居室の中は見えない構造にする）。目隠しフェンス等の設置についても、最低限の影響で済むように検討したい。
2. 建物の位置と高さについて、高さについてはこれ以上高くなることはない。位置について、できる範囲の中の配慮はしますが南にずらすことは難しい。
3. この場所は元々は水田で放置され林になっている。防犯安全も考慮し駐車場として整備する。景観に配慮し配置図の位置に緑地を設け、植樹していくという考え方である。北側グランピング施設との境界部分に目隠しを兼ねた緑地・植樹を増やすことについては、可能な限り省スペースで効果が出るよう前向きに検討したい。

④ 住民D

1. 自宅・サロンが駐車場部分の真東（田んぼを挟んですぐ東側）にある。サロンの2階には大きな窓があり、東側にも目隠しを考えてほしい。
2. サロン周辺の電線は地中化されており景観が良い。アパート建設に伴って電柱や電線が新設されることで、この開けた景観が損なわれるのではないか。
3. 駐車場となると、夜間の照明によって、今まで綺麗に見えていた星空が見えなくなったり、夜間眩しくて寝られなくなったりするのではないか。
4. 新設される雪捨て場は、それはどのあたりに設置されるのか。また、村道部分の除雪による音などの影響はどうか。

回答：

1. 東側の目隠しについては、駐車場側からサロン側が見えないよう、目隠しフェンスや植栽などの遮蔽物を設ける方向でしっかり検討する。
2. 電柱・電線について、弊社としても電柱が立ち並ぶ景観は好まないが、この規模の物件で電線を全面地中化することはコスト的に非常に困難である。中部電力や

施工会社と協議し、なるべくサロンからの視界・景観に入らないような電柱の配置・ルートを工夫する。

3. 夜間照明について、真っ暗にすると今度は防犯上のリスクが生じるためバランスが難しいが、夜間眩しくて眠れないといった「光害」が起きないように、照明の向きや高さ、明るさを十分に考慮して配置する。

4. 敷地内融雪システムは、駐車場の地下等に設置するため、基本的には周囲に雪をうず高く積み上げるようなものではない。村道部分の除雪については、村の指定業者（吉田建設様）が朝方に除雪を行うことになるため、その作業音については村の通常の除雪作業と同様となる

⑤ 住民E

1. 図面を見ると、村道2257号線の拡幅計画の西側角地に現在開渠の水路がある。ここが全棟のメインの進入路（通路）になると思うが、我が家の角に電柱が立っており、ただでさえ道が狭くなっている。冬場は雪でさらに狭くなる。車同士のすれ違いはできても非常に危ないので、開発にあたり、さくら不動産側でこの水路に「コンクリートの蓋」を架けるなどして道路を広げる対応はできないか。

回答：

現在、水路の上を通る部分の道路の拡幅計画を進めており、水路を管理する白馬村と現在まさに協議を行っている。勝手に蓋をすることはできないが、村との協議・許可の中で、安全に車がすれ違えるよう、水路への蓋掛けや暗渠化を含めて弊社が費用を負担して施工する方向で調整している。

⑥ 住民F

1. パースを見ると建物の角度がお墓の方を向いているように見える。アパートのメインの進入路は、お墓側からも車が出入りできるようになるのか。

2. 家賃はいくらくらいになるのか。

3. 家賃が10万円前後となると、一般の働く若者が個人で借りるのはかなり厳しい。やはり基本的には会社が法人契約で一括で借りて、社員に社宅として安く提供するという形を想定しているのか。

回答：

1. パースはあくまで参考であり、実際の配置は図面が正となる。お墓側からは車の出入りはできない。メインの出入り口は、南側のみとなる。お墓側の道路は非常に狭いため、そちらへの流出入は行わない。

2. 家賃設定について、建築資材や人件費の高騰が激しく、正確な総事業費が確定しないため未定ではあるが、現状の試算では1戸あたり10万円前後になってしまう可

能性が高い。本当は働く若者のために6万～8万円台に抑えたいが、土地も建物も高騰しているため民間企業の努力だけでは限界がある。行政からの補助金や家賃補助等の施策と上手くタイアップできれば、もう少し引き下げられる可能性もあるため、今後も模索していく。

3.個人で10万円の家賃を払うのは難しいため、法人が一括、または複数戸を社宅として契約し、実際の従業員の方には会社側が家賃を数万円補助して住ませる、というビジネスモデルを想定している。現時点で複数の事業者様等から、まさにそのような形での入居打診を多数いただいている。

閉会

閉会の挨拶

個別の質問や、本日発言しづらかった意見等今後も要望があれば随時受け付ける旨を案内し閉会