

(仮称) 西池袋4丁目計画新築工事
近隣説明会議事録

日時 平成21年1月10日 19:00～21:00

場所 西池袋4丁目第二区民集会所

出席者

設計事務所 (株)デザイン・クルー 1名

説明者 (株)フィンチ 4名

隣接住民他 計23名

- 1、開会挨拶 (株フィンチ)
- 2、出席者紹介
- 3、新築計画の説明
 - ・計画概要説明 (株フィンチ)
 - ・配置図、各階平面図、立面図、日影図(冬至)説明 (加藤)
- 4、新築工事の説明 (株フィンチ)
- 5、質疑応答(以下説明者を説、近隣住民を近と略す)

近 工事を着工するにあたり、この土地一帯は地盤が軟弱です。地質調査を行っていると思うので、調査結果の柱状図が欲しい。又、自宅がRC造で、基礎はべた基礎である為、工事に伴う地盤沈下を防ぐためにも、地盤改良(隣接邸)を事前に行った上で、工事に着工してもらいたい。何かあった時に対処してもらうようお願いいたします。まわりの条件も同じ事なので、あらかじめいろいろ問題が起こる前に、手を打ってからにして下さい。

説 地質の特性を我々も認識し、今日はお話を伺い個別性もあるので後日回答させていただきます。ボーリング(柱状図)の提出については後日回答致します。

近 地質調査を行ったのであれば、柱状図は提出してもらいたい。

又、新築工事の説明の振動・騒音の少ない工法とは何ですか。

説 ボーリングデータは提出できるかどうかわかりませんがボーリングの結果をお伝えします。又、工法についてですが、杭の工法を現場造成杭の採用を予定しておりますのでPC杭を使用するより騒音等を控えた工法になっております。又、重機の選定に関しても極力低騒音型を使用する予定です。工事予定地外周には仮囲いの設置を考えております。

近 地下1階を掘ることは、相当掘る。水が出るなどいろいろ考えられます。今は乾燥期ですから、水の少ない時です。

近先程述べた地盤改良の件については、工事が竣工した後 10 年後まで補償してほしい。

説 考えさせていただきます。

近 未定が多いですね。工事が竣工した後 2,3 年後に我々の家屋に何が起きるか解らないと思う。

工事を着工する前に覚書などを交わした上で着工に踏み切ってもらいたい。

説 因果関係が特定できれば補償の対象になるのではと思われますが検討致します。

近 地下を掘るという事であれば、土地柄水は出やすいです。現在は冬の時期なので、雨季に比べて水の出方も違うと思います。雨期に再度調査を行い水がどの程度出るのか報告して欲しい。

説 隣接住民さんに挨拶に伺った際も地盤がゆるい件は聞いております。地質会社が未定ですので、その方向で、施工会社に申し伝えます。

近 今日施工会社が出席していないので、今日の要望がきちんと伝わるか不安です。フィンチは、土地を東急不動産に渡してしまっているのですよね。

説 相談しながら、それぞれ要望を含めて事業主に報告するとともに、議事録を取りしっかり伝える様にいたします。又、施工会社も契約上履行する義務を負いますので、工事中のことを施工会社に伝えます。問題はないと思います。

近 未定、予定が多い。地盤が弱いので心配、不安をなくした上で工事を着工してもらいたい。あとになってからでは困ります。

説 地盤のことは聞いております。努力は致しますが、心配、不安には個人差がありますので難しいと思います。

近 ボーリング（柱状図）データについては、必ず提出してもらいたい。又、我々は図面上の詳しい内容が分からないので、個別に説明して欲しい。日影図についても、住所をあとで教えますので再度教えてほしい。

説 検討致します。日影図については住所等頂ければ教えることは可能です。

近 建ち終わってから 10 年間位の補償は必要です。10 年たって家が傾いたこともありますので、そのへんをどのような形で補償するのか。

説 地盤改良、それに付随した話ですので、合せて検討します。

近 2 年、3 年たって結果が出ることが多い。地盤のことは、あらかじめ協定を取り交わしておいたらよい。

説 我々もこうした仕事をしていて、地域性があり、当然考慮していく。たとえば地盤改良の件は置いておき、家屋撮影をさせていただきますして、写真をお互いに持ちながら、建物が完成して、持ち主の希望に応じてそれがどうなったかチェックします。その先に故障がでてくる建物に影響がでてくる。将来のことが心配でしょうから、ご希望に応じて、そういった因果関係の中で、家屋に損傷が出たときには、それは対処しますという内容のものを、たとえば文章などで結ぶことなども、結論ではないけれども、

そういったこともある。

近 〃、以前更地にする時も振動がすごかった。基礎工事はどれ位の期間がかかり、作業時間についてはどうなりますか。造成の時、ブルドーザーが入り、大変揺れました。Nさん・私の家の境目が、基礎が5mmくらいずつはずれている。その影響なのかわかりませんが、振動が激しい。基礎工事の日程は？夜遅くまで、朝早くからか、聞きたいですね。工程表の提出をお願いします。

説 作業時間については記載の通りの時間になります。但し生コン打設などは例外になります。又、工程表については提出する事も可能かと思えます。

近 基礎工事の時間によって、周囲のゆれはもちろん、もう少し離れたところの振動なども大変で、知らせに行ったとき、2階などは気持ちが悪いくらい揺れます。相当なことをやらないと、おさまらない気がします。

説 工事、基礎をやったり、杭、コンクリート、内装をし、外工をやったり、このへんが基礎工事とわかるような、一連の工程表をおだししようと思っておりますので。

近 これだけの建物で、建築主がいて、設計がされて施工会社が決まってないが、なぜか？工事協定書を結んでくれるのですか？

説 現在計画段階であるので決まっています。又、施工会社を決定できる程の詳細な図面もない為、全体のプランは決まっているのだが、見積もりの詳細までは至ってないので、施工会社は決まっておられません。

近 工事も予定できまっていますか。このようなやりかたで、基礎工事とかも決まっていますか。

近 ある程度はきまっていますか？

説 決まっています。

説 基礎工事は行います。現場造成の話をしてはいますが、振動の少ないものを選定してやっていくこと、これは決まっています。

近 施工会社が決まっていなければ、今日話す事も伝わりにくい。

フィンチは良いかもしれないが施工会社がダメならしょうが無い。

説 その様な事はありません。話し合いの結果を事業主に伝えお約束できたことについては履行するように致します。工事協定書についてはお互いの合意が得られれば締結は可能かと思えます。

近 事業主が出てこないのはなぜなのか、又、施工主がきまっていないのは、質問にもあるように、工事中のことが心配、実際にあなたたちが着たところで、施工者にその気持ちが伝わるのか。心配しているのは、建築中の振動だとか、地盤沈下だとか、工事中の事故だとか、非常に心配です。それなのに、なぜ決まっていないの？一番は、建築主のいないこと。フィンチさんは、もう建築主さんに渡したのでは。建築主が出てくるのはわかります。我々がいくら言っても、我々はもう関係ないと言われればそれま

です。なぜ、こゆ建築主が出てこないのか不思議です。

説 弊社が説明業務の委託を受けております。その為、木日は事業主は出席しておりません。

近 さきほど、分譲するということでしたが、今回、東急不動産から説明する会社として委託を受け、工事する人が出席していない、守ってくれるのか、など、持ち帰って検討しなくてはならないことですが、家屋の保全のこと、重機の振動、形●の広報の採用とか、たとえば文章での工事協定になるのか、わかりませんが、協定書という形で結んで、当然契約ですから、書面をしっかり重視したい。

近 業務期間はいつまで続くのですか？完成するまでですか？今だけですか？

説 工事が終わるまでです。

近 工事中のクレームの連絡先はどこになるのか？

説 施工会社が決まり、工事が着工されれば現場所長が対応する事となります。

近 窓口になるのですか？

説 工事にかかわる管理は、我々がかかわらない。

近先程工事が終わるまでが委託期間があるといったが、工事が着工してからフィンチは何をするのですか

説 本日話しあった内容について、近隣住民さんとずれが生じた場合には弊社が対応致します。

近 地下の図面がないのはなぜですか？

説 (加藤) 地下は一般的なピットと水槽、ポンプ室になっており現段階では詳細が決まっていない為図面はありません。又、居室などが配置されるようにはなっていません。

近 図面上のPMとは何ですか

説 (加藤) パットマウントです。変圧器になります。

近 ゴミ置き場等はないのですか？

説 (加藤) 現在清掃局と協議中です。竣工後は建物内のゴミ置き場を使用する事となりますので、道路上の設置してある収集所を使用する事はありません。集積所は北側道路側で敷地内とし協議致します。

近 工事が竣工した後はどのような人が住むのですか？

説 ファミリータイプを想定しております。

近 大きさはどれ位なのですか？

説 最小で 44 m²、最大で 90 m²です。

近 現段階で設計の変更は可能ですか？

説 大幅にはできません。地域との話し合いの結果、我々が地域の中で想定できなかったりして、必要と思われるものについては変更致しますが出来ない物は出来ません。

- 近 ゴミ置き場を通路に面した面にしてほしい
- 説 検討致します。
- 近 バイクがうるさい為バイク置き場の位置を検討して欲しい。
- 説 検討致します。
- 近 、竣工後、管理人は24時間いますか？
- 説 ゴミ出しの日にはおります。又その時間を利用して簡単な清掃等を行います。
- 近 、現在の道路工事、以前の解体工事も含め、地震の様な振動があります。
作業時間について、8:00～の作業を検討し祝日は休みにして下さい。又、冒頭でも述べたが工事に伴う地盤沈下などがおきた際の補償はどうなりますか。その他建物の損傷などの影響もあるのではないかと思うので検討して欲しい。
- 近 建物の高さをプライバシー、圧迫感、電波障害、日影の面を考えても可能であれば低くしてほしい。又、プランによると屋上が利用できる様ですが物を投げる人やバーベキューを行う人もいるかもしれない。人が飛び降りるかもしれないことも含め屋上の規制を再度検討して欲しい。
- 説 何点か要望を頂きましたができることは検討致します。
- 近 できてしまってからでは、コントロールできない。
- 近 20m道路ができる以前は2階建てまでしか建てられなかった。そのことも考慮し建物の規模を検討して欲しい。
- 説 現在の用途地域を遵守させて頂きたいと思います。今、都市計画に基づいてやっております。7Fは下げられない。先ほどの時間・プライバシー・屋上など、できることはやっていきたい。極端な話、どこまで努力できるか。
- 近 よい話が出ていますが、今回の議事録は頂けますか？議事録が無いと今後の進歩にならないので提出して欲しい。
- 説 基本的に近接住民さんも議事録を取って頂いておると考えております。
- 近 言った言わないの話になっても困るから、議事録が必要ではないか。
- 近 今後の事もあるので、今回の議事録を含め、議事録は提出してほしい。
- 説 提出しません。皆様で議事録の作成を願います。
- 近 フィンチはそのようなことができない会社ですか？
- 近 ばかにしているのか。
- 説 そういう言い方はやめていただきたい！(大きい声で)馬鹿にしているという事ではありません。我々も誠心誠意行うつもりであります。
- 近 そこで書いている人がいるから、ワープロで打って、みなさんに配布したら。
- 近 Y ですが、再度説明会は行いますか。その際に議事録も提出したらよいのではないかと。又、個人によって状況が違うのですが、このようにしたよと全体に解りやすく表した方が良くと思う。
- 説 議事録は提出致しませんが再度説明会は行おうと思います。

- 近 作業時間は8:00からですが、よく6:30頃から車が止まっている事があるのでその管理もきちんとしてほしい。又軽作業の程度も解らない。
- 近 作業時間帯が9時から5時にはならないのか？
- 説 9時から5時にはなりません。検討致します。
- 近 軽作業も音がしないという事で夜の10時頃までやってもらっては困る。片付けを含め作業時間を午後6時としてほしい。
- 近 軽作業は祝日も行う予定になっているが、音の出ない日を必ず1週間のうち1日設ける様にしてほしい。家で仕事をする人にとっては大変。家の作業、パソコンなど、振動で切れてしまった。
- 説 要望として伺います。
- 近 次回の説明会はいつ行いますか。4月～5月では困ります。工事着工時期 を見ても2月頃には再度開いて頂きたい。
- 近 次回説明会を行うときには発注があつて、施工会社は決まっていますか。
- 説 決まっておられません。
- 近 施工会社が決まってないのであれば、今日の話合いの項目も守れないのではないのか？
- 説 今後の話し合いの中で決まったことについては施工会社も守る義務がありますので問題無いと思います。
- 近 建主と責任者をはっきりさせる。工事にともない、発生することに対し、あなた方はかなりの権限をもっているのですか？工事管理をそちらでやるのですか？
- 説 施工の部分には、関与しません。
- 近 施工会社に今回の話し合いの結果を引き継ぐのは誰ですか？
- 説 工事発注者です。又発注の際に、近隣住民との約束事項も内容に含まれますので、施工会社が守らないという事はないと思います。
- 近 施工会社が守らない場合はどうなるのですか。
- 説 何度も申し上げますが、今後施工会社も決まってくるので遵守する事になります。
- 近 窓口と責任者は。誰に言えばよいのか。
- 説 工事中の責任者は、事務所を構え、電話を引いて、工事中の責任者はその人になる。きまったら、3者であいさつに伺います。
- 近 その方がちがうことしたら、どこが責任を持つのか。
- 説 そのようなことがないようにすることが、大切。
- 近 竣工後5年、10年後に何かあったら、フィンチは窓口になりますか。家がかたむく因果関係の証明は不可能ですよね。
- 説 家屋の損傷は施工業者。原因をどうするか、現地に入って施工する因果関係から、施工業者ということになる。内容によって変わってはきますが、近隣住民さんとの間の因果関係によります。

近 協議書の締結は誰と交わすのですか？東急不動産と？

説 断定してはませんが事業主等を予定しております。

近 フィンチはいつまで近隣業務を行うのですか。クレームは事業主に言えば良いのですか？

近 施工主を監督するのは？

説 建築主です。

近 すべてのことは、建築主に行けばよいのですね。

説 業務期間は建物完成までです。クレームの内容次第ですが弊社か施工会社になります。

近 話が抽象的なので。工事中は騒音計を設置し(役所でかしてくれます)、データをだし、一定の基準を設けて、作業を行ってもらいたい。それ以上、振動や騒音はたてないと明文化しておけば、我々も安心できる。

自宅の地盤改良についても、保険の適用があるので、施工する側が保険をかける。事業主がどのような補償を行うのか明確にし、どのような保険をかけたか、保険証書を見せてほしい。法的問題はクリアされていると思うので、眺望の問題、日当たりの問題にしても、地盤改良に関してもわかっていることですから、住民との問題があるなか、その要望をなんらかの形で解決策を示してほしい。知っててやらないことは、いろいろな問題がおこってきますよ。

近 分譲になりますよね。先程ファミリータイプの形態との事ですが、何かあった時に購入者各々と交渉するのは大変です。

説 管理組合形式で運営致しますので、窓口は一本となり心配ないと思います。

近 私たちは一生この土地に生活していくのだから、極力空間を設けるなどして設計してほしい。

近 管理組合は、東急不動産の関連子会社の系列ですね。なにかあったら、苦情をいえばよいのですね。

説 東急グループの東急コミュニティと考えております。

近 次回は東急不動産は来るのですか？

説 いえ、今日と同じスタイルで、みなさんとお話して形をつくってゆきます。

近 要望にたいする返事がいただけますね。

説 もちろんです。

近 建築主がきていないからなんとも言えないですが、要望です。分譲で売り出すわけでしょう。どのような方たちが入ってくるのか、わからないのですが、近所のマンションでは、分譲にあたっては、当マンションでは町会費を払うこと、と、1項が入ってます。これを必ず、入れてほしい。たしか豊島区のマンション建築条例に、地域の町会に協力するような1項があり、それを厳守するように。

説 事業主に伝えておきます。後日回答致します。

近 N マンションの人は、赤十字など共同募金、歳末助け合いなど、お願いしてもダメな

のです。管理費から出せるようにしてほしい。戸建ては協力しています。

説 そうですか

近眺望の問題です。あとから建てるのですから、北、東、西面の窓を曇りガラスにしても
らいたい。

説 商品上の問題もあるので難しいと思いますが後日回答致します。

近 商品上とは何か？分譲するさいの商品という事か？敷地に対して目一杯建物を建てる
ことしか考えていないのではないか？その辺で、相対する問題があるのです。建て
られることが迷惑な話なのです。法的な問題ではない、眺望の問題で、要望です。我々
との折り合いをどうつけるのか。

説 主開口がくもりガラスはあり得ません。

近、法的な問題は無いと思うがくもりガラスを検討して欲しい。

近 外壁についてですが、一帯は立教大学が近いという事もあり、文教地区 に指定さ
れており数年前の説明会にてレンガ形状（茶色）の仕上げで無いと条例違反 にな
ると思います。

説 確認致します。

● 49、50、51、52、53がない

説 必ずあるとはいえませんが、心配はわかります。

近 必ずその様な問題は起きるので責任の所在をしっかりとって頂きたい。

ですから、さきほど言ったように、文章にしておきたい要望がありました、問題が起きた
際の事を考え、文書を作成しまた、協定書をもつくる。

説 協定書を作ることも視野に入れながら、必ずとは明言できませんが、その方向でお互
いに向かいますが・・・

説 検討致しますが議事録は提出致しません。●削除になっているが、削除なのか？

近 2月に説明会を再度行うという事であれば、今回の質疑応答の内容をまとめて報告し
て欲しい。フィンチと東急不動産の契約内容はよくわからないが、次回は 東急不
動産は出席しますか？

説 事業主の出席は今のところ考えておりません。頂いた要望については説明義務が●後
日、回答致します。

近 通学路もあるので作業時間帯の8時は早すぎるので検討して欲しい。8時30分からで
あれば良いのではないか？

説 区役所にて通学路については調査済みです。検討致します。

近 8：30だったらいいよ。子供は学校が始まる。

近 建物内に植栽が無いが、どの様な計画ですか？

説 現段階では詳細までは決定しておりません。しかし一定の緑化は考えております。

近 目隠しはよい

近 南面は境界線から建物の離れはどれ位ですか。

説（加藤） 2,000mm 程度です

近 南西面のバイク駐輪場は必要ないのではないですか。

説（加藤） 専用住居の為に設置してあるものです。

近 フィンチは一体何をする会社なのですか？

説 何度も申し上げておりますが、説明業務を委託されている会社であり、ご存知の方も多いたとは思いますが土地の旧所有者です。近隣説明会などの議事をまとめ事業主と協議報告をする会社です。

近 フィンチに何を言っても駄目だと思います。

近 説明はするが、責任窓口ではない。窓口は事業主の1箇所にしたうえで対応した方が良いのではないかと思う。

説 ただ我々も説明して終わりというものでもなく、皆様からの御要望をまとめ事業主に報告し関係各部と検討し皆様に回答を致します。又、出席者の立場で経営に近づくほど意見は厳しくなります。弊社の役割として説明もするが皆様の要望もしっかり受け止めて検討し回答するという立場でもある。又、このようなプロジェクトでは分業が一般的で設計、施工、説明業務等は分かれています。

近 (I 他) 誰が全部の責任を持つのですか。責任者は誰ですか。

分業も良いが今後は総括責任者を設置し対応した方が良いのではないかと思う。

近 約束事を協議し、きちんと決めたくうえで工事に着工した方が良いと思う。そうでないと今回の説明会に関してもただのガス抜きにしか値しない物であり、意味のない物になってしまう。

説 意味のない物としては考えておりません。今回の説明会について弊社も約束事はきちんと決めたいと思っておりますし努力致します。しかし、こればかりはお互いが協力しないと決められません。又結果を残すために話し合いを行う事は無駄ではありません。

近 設計の段階にもかかわらず施工者が決まってないのはおかしいのではないですか？着工日を考えてもおかしいと思う。設計確認が下りないのでは。

説 順序があります。

近 順序がちがっているのではありませんか。

説（加藤） 豊島区の条例により、お知らせ看板を設置した後 90 日過ぎないと着工できません。その段階での説明会などの対応を行っているところです。

近 計画の段階であれば変更は可能なのですか？

説（加藤） 物理的には可能です。建物の形状を変更するなど大まかな変更は難しいと思いますが、ここに来るまでも、計画ですから、何カ月もかけて事業主と話していますので、また、始まりに戻るほどの変更は難しいが隣接住民との見合いなどを考慮し窓の形状変更などは可能かと思えます。隣接住民さんの事も考え変更が可能なものに関しては検討致します。

近 フィンチさんが説明会を行う会社なのか、意味が分からない。事業主の東急不動産が出てくれば話が早くすぐに回答すると思うのですが。

近 フィンチさんは、ワンクッションになっているのでは。

説 東急不動産が出てきても一概に話が早いわけではありません。各セッションがありますのですぐには回答は出ないと思います。

近 今回の内容については東急不動産に報告は行いますか？

説 報告致します。

時間になりましたのでこれで閉会致します。

ありがとうございました。

以上