

(仮称) 西池袋4丁目計画新築工事
第3回近隣説明会議事録

日時 平成21年3月14日 19:00～21:00

場所 西池袋4丁目第二区民集会所

出席者

説明者

事業主 東急不動産(株)住宅事業本部 2名

総合監修 (株)フィンチ 4名

設計事務所 (株)デザイン・クルー (DC) 1名

隣接住民他 計22名 内:豊島区区議会議員 2名

- 1、開会挨拶 (株)フィンチ)
- 2、出席者(事業主)紹介
- 3、事業主挨拶 (東急)
- 4、西池袋周辺の環境を守る会に対する回答 (株)フィンチ)
- 5、質疑応答(以下説明者を説、隣接住民を隣と略す)

隣 設計は現在の設計から変えないという考えであるが境界からの離隔距離がなさすぎます。特に道路に面した北側の2階から上階のバルコニーは25cmしか離れておらず肘を伸ばせば境界からはみ出してしまいます。現在工事中の計画道路は道路幅の割には歩道を広く取って景観に考慮した計画がされているが、この建物はどの様な形で景観に配慮しているのか解らない。又、景観法を調べたところ以前は日影規制等に関する内容が記されていたが、現在は規制緩和により排除されてしまった。その為今回の計画の様な建物が建ってしまう。今後この様な建物が増えていくとこれからの都市計画(つくる町)がどのようになっていくか思いやられる。住む環境に配慮されていない都市づくり、後世へ付けをまわすような建物は建築するべきでは無いと思う。容積ばかりをかせぎ住戸を多くつくる事も気持ちは解るがどのようなことにこだわって設計したか伺いたい。我々に犠牲を強いるような事は理解できないし、賛同できません。又、1階メールコーナーの扉についても戸を開けると境界からはみ出してしまわないのですか?

説 法令を遵守した上で計画しております。景観法に限らず建物全体のバランスを考え設計を行っています。建物の見え方やバランスについては各々の感じ方が違うので現在は我々の考え方で設計しています。但し現在検討中ですので現時点では明確な回答はできません。

又、1階メールコーナーの扉については現在詳細設計を行っていますが越境する事のない様に設計致します。2階バルコニーと境界線についても平面的に判断すると手を伸ばせば出る可能性はありますね。

隣 2階バルコニーから子供でも手を出せば境界線に手が届きます。建物の外観図を作成しました。道から25cmしか離れていない建物は圧迫感の面でも環境に配慮されていない。西側も壁面となるので境界線より距離を取る事以外に圧迫感を取り除くことはできないと思います。(パースを見せる)

説 建物の形状が決まった段階でシンボリックに計画するとか、タイルの色を検討する事で緩和し圧迫感を取り除ける様今後検討していきます。

隣 、まやかに過ぎない。1M60cm以上離隔を取れば解決できると思います。高木を植えたりすれば、景観もよくなります。そのようなマンションも近くにあります。

隣 この建物は容積をかせぐ以外に何か考えているのですか？

説 圧迫感の感じ方はそれぞれ異なります。確かに現在更地の状態から建物が建つという事で近隣住民には違和感がある事は理解できますが、当該地域については、都市計画が決められおり、更に厳しい地区計画が定められております。あれだけの計画道路ができ、その中で計画を進めておりますが、皆様の感じる実被害を軽減できる様に今後も努めていきます。且し、建物の規模を小さくする等の極端な話をされてしまうと我々も難しいと考えます。

隣 私達は根本的な話をしている、建物の規模の縮小、高さの制限、建物の幅の縮小を望んでいますので「極端な話」という言い方は間違っていると思う。これまでの説明会でも行政指導（近隣の意見を踏まえる事）などを受けていると話しながら近隣住民の意見を取り入れる説明会ではないと考えます。

説 要望に対して近隣住民の満足のいかない回答が得られないと誠意が無いと解釈されてしまうのはおかしい。

説 そうでは無くて、以前からお聞きしている地盤の悪い土地柄である事等を踏まえております。我々も決して実害を与えるつもりもなく、

隣 あたりまえですよ

説 低騒音、低振動の重機を選定する事等で対処する意志はあり、近隣家屋写真を撮影する事等の回答はしております。隣接住民の要望の地盤改良をしない限り回答にならないのであれば厳しいと考えます。

又、屋上に関しても以前の80cmから1m以上確保する事で回答もしています。

隣 フィンチさんは話が長いのもういいですよ。

回答書を読ませて頂きましたが大筋に計画概要を変えないでこのまま建物をつくるという考えで東急不動産は宜しいですか。

説 基本的には法令を遵守し計画しております。但し可能な部分と不可能な部分がありますので可能な部分につきましてはお話し合いの中で検討させていただきます。

隣 法律の規制範囲ではあると思いますが、この周辺では屋上が使えるマ
ンションはありません。高さ制限ぎりぎりの建物は立教通り、山手通り沿いにしかあ
りません。住宅地を見て頂くと低層の住宅が多い地域です。家の前に立ってその地域
に7階建ての建物が建つ事を想像してみてください。(皆に問いかける感じ) いかに関
りにそぐわない大きな建物か東急不動産は考えて下さい。子供のころに積み木や、ブ
ロックで遊んだことのある人は誰でもわかると思います。感じ方の問題で片付けられる
問題では無くこれは企業倫理の問題である。東急不動産の企業倫理は環境との共生と
書いておきながら、全く考えられておらず、規制の範囲内で建物をつくることしか考
えていない。それなら説明会を開く意味がないですね。条例でも近隣と良好な関係を
築きながら環境にも配慮され、利益だけを優先しない建物づくりをするように書かれ
ているが、東急不動産はこの内容を踏まえても企業倫理に則り計画されているといえ
ますか？

説 お聞きしますがその条例はどこに書かれていますか？

隣 確か中野区の条例に書かれています。

説 利益を追求しないと書かれていますか？

隣 『効率を追求するだけでは無く』と書かれています。本当に周辺の環境を見
て東急不動産は企業倫理に則っているのかと疑問に思う。

説 利益を追求してはならないとは書いていないわけですね。

隣 3年前、2006年に池袋の西口周辺のまちづくりを考え、街が育つ、街で育つ、池袋西
口回遊美術館などをはじめています。3月5日「広報としま」には、文化と品格を誇る
ことのできる町を目指す豊島区の街づくりで文化庁の青木保さんから表彰されたこと
が報じられています。

道路工事が進み、道路沿いの建物は様々で、地域に住んでいる個人住宅は小さい家でも
住みやすくするため、工夫し、こまやかな配慮があります。共同住宅を建築し、
売り渡してしまう会社は地域住民に対しての責任は重いと思う。あれだけの土地は周
辺にはなく環状6号線まで、もう1か所の空き地以外なく、地域住民はこれからどう
なっていくのだろうと注目している。責任は重いです。白いキャンバスに絵を描くこ
とと同じです。経済効率しか考えていないような、地面いっぱいの建物を建築する事
には反対です。

又、ボーリングデータを見ても、地盤が弱いところに、建物と建物があまりにも接近
したところを掘り過ぎて、今住んでいる家が倒れたらどうなるのでしょうか。このよう
な建物は建物ではないと思います。

そのような建物を建てるのであればこの場所は小さな野原であってほしい。個人の意
見です。

説 町がどのようなことになってゆくかということは、みなそれぞれ感じ方も違うし、望
んでいることは地区計画と同じということですね。

隣 建築基準法に沿ってと主張するが、バルコニーなどは建蔽率は入らないのですね。ですから、計画を守るだけでは駄目です。

隣 法令遵守だけでは環境の共生にはならないと住民は考える。

隣 今の時点では建物は建設されていない訳だから、変更のできる部分という考えは住民にはなく、すべてに於いて変更はできます。基本的に住民の意見を聞き入れる姿勢が無いのと同じです。

(拍手)

説 説明会の趣旨は住民の意見を取り入れるという趣旨では無く、周知させることが目的です。

隣 協定書を作るという考えは、はじめから、ない？

隣 住民の意見を取り入れずに説明すれば良いという考えですか。

説 可能なものは取り入れますが、基本的にはそうです。

隣 何回か説明会を開催してきたが、建物が以前と全く変わっていない。

法令を遵守し、反しない限りどのような建物でも建てることのできる、建築自由の国と揶揄されている中、景観法の法律ができたことでより良い都市計画になる事を東急不動産にも期待していたが現時点では建物のデザインは、一体何ですか？もっと夢のあるものだと思います。

説 皆様は何か勘違いされている様ですが、我々はこの土地に建物を建てる権利があります。まずはお互いの権利を主張するだけでは今後平行線であり、話が先に進まないと考えますので、お互いが権利を認め合う事が必要でありその中で譲歩できるものを検討しています。屋上の手摺の配置など・・・

隣 (数名) どこが譲歩ですか！ (大きな声)

フィンチさんには聞いてないよ。東急不動産が答えて下さい。

説 繰り返しにはなりますが、立教大学南地区は商業性、利便性の高いまちづくり周りと住宅等の緩和を目指す事と理解しています。又、高さ制限等が定められている地域に建築する事で2重に検討し計画しています。周辺に7階建ての建物が建築されている事もありますし、景観を乱しているとは考えておりません。但し話し合いの中で出来る範囲で今後も検討していきます。

隣 もう少し、隣との間隔をあけてほしい。

隣 この近辺で西池袋、椎名町に線路際などに小さいマンションが建っているが皆離隔が取れています。見たことがありますか？この近辺は間隔があいているという事をわかってほしい。東急不動産のこの建物は、周りの住民に圧迫感を与えることは事実です。

隣 まわりの建物を見てください。

説 間隔が開いていない場所はないという事ですか。

隣 (数名) そうです。

- 説 私が把握する中では何件か間隔の少ない建物もあります。
- 隣 最初に屋上の使用に関しては禁止にしたはずです。理由として南側の隣接住民は屋上から見下ろされプライバシーが侵害される為です。又、この住宅はコの字型に建てられていますので、東・南・北すべてにバルコニーがついています。北側が全てバルコニーの配置となっているが北側住民も屋上からいつも見られている意識になるので、建物の配置も悪いと思います。私達は建物を建てるなどといった訳では無いのです。
- 隣 建築基準法は満たされていて、民法上の目隠しするなど、少しも考慮していませんね。又、以前の説明でフィンチは目隠しに関しては一切対策を講じないと言いました。
- 説 バルコニーなど主開口を曇りガラスにする事は出来ませんと言いましたが、そのような事は言っておりません。覗かれているという感覚は個人の主観で変わってきます。
- 隣 (一同)それはおかしい。あとから建てる人がいろいろ考えるのではないのですか。僕たち、丸見えなんだから。
- 説 日常生活における視線の移動で互いに生活が見えるのではプライバシーの侵害に該当する建物だと思います。ただ見られているというのは覗き行為を含め、プライバシーの侵害とは別にすべきです。何もしないというわけでは無く見合図等を作成し今後検証する事が必要と言っているのです。
- 隣 はじめから、ちゃんとしておかななくてはいけないことです。
- 隣 回答書の中で要望が満足されている内容は何割ありますか？
- 隣 ほとんどないよ。
- 隣 解体工事の際に2軒ほどひびが入っています。(一件は留学中の為不在の様子)工事を強行する前に伝えておかなければならないと思いましたので報告しておきます。解体工事のときは、食器がぶつかり、震度4くらいの揺れで、表に人が集まっていたそうです。
- 隣 建物を建てる際に騒音、振動が一番気になります。都の条例で決まっていますね。騒音計、振動計が無いままでどの様に判断するのですか。
- 隣 騒音計・振動計はつけてほしいですね。
172号線・谷端川沿いは地盤が弱く災害マップでも確認できると思います。
又、浸水の恐れもありますので、地下があることで大きな損害があると思います。
- 説 騒音の件につきましては、重機の一般的な音のデータがありますので、施工会社が決まった段階で再度説明いたします。振動についても同じ考えです。
- 隣 少し離れた場所に於いての振動の影響は解らないのではないか？
- 隣 今回の回答書に於いて、チェックできるもの(振動計や騒音計の設置)についても対処する回答が一切なく誠意が感じられません。客観的に判断が必要なうえ、振動計や騒音計の設置は行うべきです。

- 隣 風害等に関する事もシミュレーションを行わずどのように証明するのですか。
- 説 事前に家屋調査等を行わせて頂きます。
- 隣 損害に関しても客観的に損害がみとめられた場合との回答だが、客観的に見受けられなかった場合は補償しないという事ですか？
- 説 住民から話を頂き客観的に見て被害がある場合は補償するという事です。
- 隣 いずれにしても、チェックする体制はないという事で、訴訟になった場合は住民側で準備するという事ですか。訴訟する相手が誰かわかればいいのです。
- 説 原因者になります。内容によっては事業主や施工会社になります。地盤の件 に関して施工会社が決まった段階で回答致します。我々も全く推測していないわけでは無く、専門業者等と今後検討致します。
- 隣 現在工事中の計画道路は樹脂を入れて地盤の改良を行うと言っていました。改良をやらなければ持たない地盤です。規模を見ても地盤の改良を行うのに5億程度かかると思われ、それだけの投資をする事が出来ないという事ですか。
- 説 地盤改良について具体的な内容を教えて下さい。一般的に道路と建物は基準が違いますので専門家に確認する事も必要と思います。
- 隣 建物の規模を考えてもバイク置き場の20台は多すぎると思いますが、バイク置き場は建蔽率に含まれないのですから、建物内に収容するのが近隣住民の迷惑にならないのではないですか。
- 説 基本的に管理規約にて周知致します。違反者に関しても罰則を設け勧告する事も必要と思われれます。
- 隣 管理人は毎日来るのですか
- 説 現在検討中ですが、最低限ゴミ出しの目には来ると思いますが、我々もマンションを建てる上で管理も非常に大事な内容と把握しております。
- 隣 竣工後も東急が管理するのですか。
- 説 グループ会社である東急コミュニティの予定です。最終的には管理組合様の判断となりますので半永久的とはお答えできません。
- 隣 屋上に関しては危険も伴うので使用禁止としてほしい。
- 説 具体的に言うと危険による使用禁止とはどのような事ですか。
- 隣 低層住宅地なので周辺には屋上を使用できる場所はありません。柵の形状は変わっておらず、高さ1,2mであれば子供も乗り換えられると思います。危険を回避するような形状であれば良いがその様な対処がなされていない。又、バイク置き場についても、管理規約で周知させるという事だが、誰が管理し守らせるのか解らない。罰金を私達にしてくれるという事ではないですよ。
- 説 手摺が設置してある場所から意図的に乗り越える行為はモラルの問題です。
- 隣 バイク置き場にしても建物内に設計すれば解決できるのに何も対策をしないでモラルを主張するのはおかしい。

隣 モラルの問題を主張するのであれば、今回の建物はモラルを守っていますか。

説 我々はモラルを守り計画していると考えております。

隣 今までの考え方を少し変えてみたらどうでしょう。道ができているところを見に行ってください。あれだけの敷地に計画をするのであれば、もっと表現力のある建物にしてほしい。がんばってほしい。

説 私も頑張っております。

隣 住民の意見を聞く様に頑張してほしい。意見を聞き入れる事が出来ないのはなぜですか。

説 一民間企業ですし、採算性もあります。

隣 建物の階数を下げれば、安く建つのではないですか。

説 一概には言えず、我々も専門的な分野から判断しております。

隣 私達は素人だから解らないという事ですね。

隣 豊島区条例を読みます。

「建築主は紛争の予防のため、中高層建築の建築計画するにあたっては、周辺の生活環境に及ぼす影響を十分に配慮すると共に、良好な近隣関係をそこなわないように努めなければならない。」

先ほど中野区の条例は江東区でした。

「敷地の効率的利用は、建物の機能面を重視するだけでなく、近隣家屋にあたる、日照、通風、採光、圧迫感、風害をできるだけ少なくするよう、建物の配置・高さ・形態などを充分配慮してください」

これぐらいは最低限守るべき企業のモラルだと思っております。圧迫感、採光、風害についても何も考えられていないのではないですか。条例に反していませんか？

説 反していません。

隣 風害についても何もしないという事だが、建物が建ってしまったからは対処の方法がないのではないですか。私たちは、永久にがまんしているのですか？

説 我々は風害という解釈では無く風環境の変化と考えております。

隣 60 cm しか離れていないところで絶対に風害はあるはずですよ。

隣 振動計、騒音計、風害のシミュレーションは、そちらが絶対にやってください。住民に説明したからOKという事ではありません。

説 条例を遵守し説明を行っております。

隣 説明をしたが同意を得られなかったと報告して下さいね。

説 そのように報告致します。

隣 議員

工事前に事前協議は何回行いましたか。正確に答えて下さい。事前協議の前の協議は行いましたか。

説 はい。行いました。

隣 議員 設計図面を基にした条例に基づく協議は行いましたか？

説 現在協議中です。

隣 議員 建築確認の申請はいつ頃だすのですか？

説 検討中です。早ければ4月の予定です。5月になる可能性もあります。

隣 議員 確認申請は未定なのね。業者の選定はどうなっていますか？

説 現在検討中であり、関係官庁のチェックを受けるための詳細設計が決まっておりませんので、確認申請を出す前後もしくはもう少し先の時期です。又、選定の際にも1社とではありません。又、随時報告致します。

隣 議員 この周辺の地区計画を決める時にいろいろな意見があり2年ぐらいかけて地区計画を決めました。(高さ21mが高い、低い等)最高高さ21mのなかでこの計画は20.99mと1cmしか余裕が無い。又、西側の離隔距離も57cmとなっている。最初住民から聞いたときは60cmの認識でした。確かに民法上は50cm以上となっているがこの内容は低層住宅に適用するものと考えており、共同住宅を計画する上で7cm余裕があるので問題ないという解釈はしていません。あと3cmとか圧縮するような誠意を見せないと事業主は駄目です。事業主の回答を問いている中で住民が怒る事も理解できる。騒音振動についても証明責任は事業主側にあります。住民に証明責任はないものであり、事業主側も工事を着工する事で迷惑をかける認識があるのであれば誠意を見せるべきです。又、屋上に関しても管理規約にて周知するのは無理です。なぜなら先程から話に出ているようにモラルに依存するようになるからです。現在東急不動産の目白の物件にも出席していますが、目白では屋上は使用禁止に決めました。手摺の高さについても1.2mから1.8mに変え、内側にフェンスを張る事に決めました。このあたりは、もっと低い家があるのだから、この内容については採算性とは関係ない物ですのでやらなければ駄目です。

(拍手)

それから、構造図の断面図が出ていない為、提出しないと駄目です。西池袋中学付近でホビールームを作る計画がありましたが、水が出た為3.4日水が出てポンプアップしました。ボーリングデータを見たところ他の地域と比べても粘土層で悪い為、住民に情報を公開するべきです。いずれにしても本体の問題もあるが工事の迷惑はかけるのであれば住民を納得させることが必要です。最終的に納得できないこともあると思うが、お互いの歩み寄りが必要であり、企業側に責任があります。先程から吉井さんが要望されているデータの公開と、地盤がゆるければ振動しますので、騒音計の設置な

どはやるべきです。

基本的に資料が不足しており、冬至の日影図は提出しているが、春秋分の日影図も提出して下さい。このような資料を公開する事でお互いに誠意をもって話し合いを続ける事が企業の役割であると考えます。

閉会のあいさつ

議員の意見も踏まえた上で今後も話し合いを設けて参りたいと思います。又、皆様の御都合もあるとは思いますが今後は2週間に1回の間隔で開催し、平日の開催も考えておりますので宜しくお願い致します。

隣 提案です。1mでも2mでもセットバックした図面をどんどん書いて、誠意ある回答を示して下さい。

隣 要望書の内容について、屋上の使用は禁止にします。要望書の内容も変えますので後ほど書面で送りますので、回答書を書き直して下さい。又、地盤の工法についても情報の公開を行い一般的な内容で良いので教えてほしい。

東急挨拶

今後は本日話した内容も含め代表の吉井様に提出致します。

隣 今回の内容については報告しますか。又、我々は確認できますか？

説 はい。報告致します。書面で出すかは解りませんが、事実を曲げるような事は御座いません。

以上