

(仮称) 西池袋4丁目計画新築工事

第4回近隣説明会議事録

日時 平成21年4月18日 18:30~21:00

場所 目白第一区民集会室(地下階)

出席者

説明者

事業主 東急不動産(株) 3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

地質調査会社 東陽土質技研 1名

隣接住民他 計22名 内:豊島区区議会議員1名

1、開会の辞・開会挨拶・地質調査会社紹介 (株)フィンチ)

2、東急不動産挨拶 紹介 (株 東急)

3、西池袋周辺の環境を守る会に対する回答読み上げ (株)フィンチ)

(プロジェクターによる資料の説明)

・地下断面図×2 ・南、西側見合い概念図・テレビ受信障害予測地域図 ・地質図×9

・ボーリング柱状図×2 ・山留め工事概念図

4、質疑応答(以下説明者を説、隣接住民を隣と略す)

隣 今回の回答書については基本的に変える意思が無いという事はわかりました。周辺の山手通り側にある野村不動産の建物がありますが、境界線からの離隔距離が取れており非常に建物としても良い建物です。無理なのかもしれないがこのような建物を建てるつもりであれば我々も理解できる。振動等の相当な被害を受け今までの住環境が壊される上でご理解を賜る訳にはいかない。このような被害をどのように納得するかというと、これから作る建物がどれだけいい建物かという事である。境界線から1M50cm~2M 離し風害対策等もきちんと考え住環境として納得いくような建物であればそれなりに我慢できる。現在の計画の様なぎりぎりの建築計画では駄目だ。そんなに住環境を壊したいのですか?考え方としても古い考えだと思し住民を無視した回答しか出てこないし考え方を改めてほしい。

説 工事の振動等による家屋の損傷については、低騒音型の重機の選定や家屋調査を実施する事で対処したいと考えております。住環境の破壊という件ですが我々は環境の破壊とは全く考えていません。前回は回答させて頂きましたがこのエリアの地区計画を守り、地域の実状を踏まえて計画しており、将来の発展像も考えながら計画をしています。地区計画に則った発展に寄与しようと考えております。

隣 町の景観に合わせてという事ですが景観にあっていないと思います。

地区計画の内容は建物は7階建てを建てていいという事では無く建てなくても良いという事です。豊島区の条例に則り計画するという事ですがあの周辺は7階建てではありません。(言い切る)今のところ東、北、南側もあの辺りは3階建てです。計画建物は周りも全て(東西南北)窓であり、バルコニーから見てプライバシーも確保されているとは考えられない。バルコニーの形状もフレームが付いているものではなく出っ張っている形状です。豊島区の条例を守るという事であれば廻りの環境も考えてほしい。どのような建物が地域にあっているのかという事を考え、設計の変更は全く考えず見合いの窓だけを検討するという回答だけです。どのような意図があるのか設計者に聞きたい。皆さんはここに住んでいないから解らないと思う。私達は長年住んでいて近くにいた方も皆引っ越してしまいました。どんどん住環境が変わる中でこれ以上変えたくないと思っていたが今回の東急不動産の計画となった。いい建物をつくってほしいという事を望んでおり、建物を建てていけないと言ってはおらず気持ちのいい建物をつくってほしい。四方が窓だらけの建物では気持ちが悪い。セットバックや周辺に高木を植えるなど気持ちのいい建物を望んでいます。

隣 見合いの話が出たので補足しますが、先程の説明は屋上から底を通しての見合いであり、実際の窓からの見合いは何も説明ないのであの説明はいんちきですね。

説 説明資料は屋上からの見合いの説明です。

隣 屋上からの見合いはどうでもいいのです。

説 どうでもよくはありません。

隣 屋上に人が上がらなければいいのです。

説 そうではなくて、前回の説明会で屋上から見下ろされプライバシーが侵害される為屋上の使用を禁止される要望がありました。

隣 実際には建物に住む人が隣の家とどのような見合いがあるかが問題です。

説 我々はその内容も無視するつもりはなく、屋上からの見合いの話をさせて頂きました。

隣 先程の野村不動産の話で追加したいのですが、あのマンションは密集市街地住宅供給利用で補助金をもらい建てた建物です。補助金は国と都と区がもらえるのであり、つまらない所に税金を使われる位であれば、いい建物が建つのであれば税金が使われても構わないし、東急不動産がいい建物を作るのであれば我々が署名してもいい位と考えます。考え方として廻りの住民に対して環境を破壊するような建物を作るという事は考え方が古いと思います。あんな大きなワンルームしか出来ないようなマンションに誰が住みたいと思うのですか。我々にとっても迷惑な話だが、住む人にとってもとてもいい環境とは思えない。どのように考えてデザインをされたのか。又事業主としてもどのようにデベロップメントしたいのか良く解らない。基本的に東急不動産はいい事は書いているが果たして住民の環境を考えた建物なのかよく解らない。そのような事を踏まえ考えていかないと街、住環境を破壊する事にしかならない。

説 窓の大きさや形などの良し悪しはいろんな条件があると思います。基本的に

デザインや建物の方向性についても全て設計のみで決定されている訳では無く1つの事業として考えておりますので、個人的な作業の内容については回答を差し控えさせていただきます。

隣 この建物は住環境を破壊していますね。

説 何度も申し上げますが破壊はしておりません。

隣 今回ある程度歩み寄ろうとした結果は一定の評価はさせていただきますが、設計された方の話もあるが、東急不動産の倫理やポリシーの問題であると思います。今もあちこちで敷地ぎりぎりの建物を作って問題になっています。あまり言いたくないがWEBで建築、紛争をクリックすると東急不動産の事しか出てこないのが愕然とした。

大手、準大手の中で不買運動をされているのは東急不動産しかなく、交渉相手として非常に大変な事を実感した。忘れてほしくない事は私達は地域の住民であると同時に消費者であります。いい建物を追って頂ければ我々もいい印象を受けます。私も以前東急不動産のマンションに住んでいましたし、いい印象がありました。いいマンションをつくって頂ければ便利でもありますし僕も買うかもしれません。東急不動産は交渉の仕方ですべて日本全国で損をされていると思います。いい交渉、いい建物を追って頂ければ今後全国で紛糾もなくなると思います。近い話で新宿で強行して途中でぼしやった話もありましたね。大きく取り上げられていました。ここも強行して着工する事もできると思いますが、途中で問題が起こった、工事がストップしたとか同じようなことがおきては我々は困ります。個人的な話になりますが私は医者をやっております。こういう話を聞く中で失礼ですが建築業界は非常に遅れています。我々の業界も以前は大船に乗ったつもりで……。例えば手術をしたのはいいですが血をはいて亡くなってしまった。承諾書も何も取っていない場合裁判では確実に負けてしまいます。我々はそんなことはしません。ここ10年20年非常に面倒臭いと思いつつも十分な説明をし同意を得て承諾書を取った上でやっております。同じような事がやはりどの業界でも言えるのではないのでしょうか。今のところ皆さんの業界は建築基準法や条例で守られています。ですからろくな説明もしないで十分な同意も得ないで強制的に着工し、境界ぎりぎりなものを造っても許されるのかもしれないが、我々は裁判で十分問題になってきた歴史がありますので自分が正しいと思った事でも同意を取らないでやる事はありません。これは時代の流れでもありますので同じ事が皆さんの業界にも降りかかってくると思います。ですからまず十分良く調査をやって頂き、はっきり皆で合意ができるようないいものを作って頂き、無理な事をやって又途中で工事を投げ出すような事があった場合は皆さんの会社にとっても大きな事ですし我々にとっても非常に心配な事です。次に起こることを予想して我々は仕事をしてますので、このままいくと地盤が傾く、家が沈む、隣の家はひびが入っている等、それを見ながら何かあった場合には補償するという事を言われても納得いきません。ですから時期が来た

ら着工するという事では無く十分なコンセンサスを得て仕事をする事が、我々の為でもあり、東急不動産の為でもあり、日本の経済の為でもあります。こて先の事で押し切るのではなくもう少し自分の企業の事も考えて計画を練り直して下さい。

(拍手)

説 答えようとするが・・・

隣 (議員) あなたが答えるのではなく東急不動産が答える話です。

説 ご意見有難う御座います。私どもは周辺環境の破壊は全く考えて御座いませんし、外観デザインや全面道路ができこの街が大きく変わろうとする中で将来像を考えた上で計画しております。先程も話がありましたが、ワンルームで賃貸で利益を出そうという考えでは無く、7割以上8害り型ファミリーの方に住んで頂く計画をしております。当然中に住まわれる方がいますので、近隣の方とも仲良くして頂く事も必要ですし住環境に配慮したものを考えております。そうした中で建築着工時はどうしても現状が変わるという事で強くご理解を得られない場合が多々ありますが我々もデザインや中の住戸空間も含め相互に快適なものを作りたいと考えておりますので竣工時には御理解頂けるという事も御座います。最終的にそのような形を目指しております。今回の回答の中で以前提示頂いた要望に答えている内容も御座います。皆様の中にはその程度というご意見もあるかと思いますが、建物の離隔距離やパイタ景き場の変更や屋上の利用の仕方などについては真摯に受け止め修正をしているところですのでご理解頂きたいと思います。

隣 よその話になりますが建物離隔距離が70 cmでも問題になっています。5cmの譲歩では無く真摯に受け止めるのであればもう少ししっかり考えて頂きたい。もうひとつ気になるのが説明会の報告を区にしているという事でしたが、やはり区の方では出してはくれなかった。我々のコンセンサスを得るためなのになぜ、区が公表してくれないのかはわかりません。皆さんの献金の成果なのかもしれませんが、万が一違う内容で報告されている可能性があるかもしれませんので、どのように報告しているかを我々も知りたいので、説明会の内容の報告書を開示してほしい。

説 解りました。

隣 回答の内容では代表に提出するようになっていますが、全体に配るのがそちらのお仕事だと思います。

説 構いませんが全体というのはどの様な意味ですか

隣 今日出席している皆という意味です。又、今日プロジェクターで説明頂いた資料も提出して下さい。見ただけでは解りません。

説 解りました。

隣 (議員) 今日の説明でバイク置き場の移動場所は決まっていますか。決まったら報告して下さい

説 移動場所はまだ検討中です。決まりましたら報告致します。

隣 (議員) 断面図に関しても詳細の説明をして頂いたが、深さ等の数字が全然入っていない為解りません。ピットの深さによってはそれ以上の深さを掘ると思いますし、皆が安心する為にもきちんと説明する事で納得するので数字の入った資料を提出して下さい。又、屋上の利用についても手摺の位置を 80 cm～1m にするという事ですが西側は 1m 下がる様ですが、北側は 1m あかないのではないですか。先日もクレーン車が横転したり、屋上から物が落ちたり自殺する人もいます。私の知っている人は自殺しました。屋上を広く使いたいという気持ちも解りますが歩道側なのであまり良くないのでもっと下げるべきだと思います。それから手摺の高さはどれ位ですか。目白の物件では 1.8m にしてもらった。構造に関係ない事なので東急不動産がやると言えばできることなので最低でもやるべきです。次の回答では答えて頂きたい。

隣 塔屋はなくなったのですか？

説 いいえ。御座います

隣 21m を超えるのではないですか。

説 高さ制限の高さは建築基準法の高さになりますので、塔屋は面積の 8 分の 1 以内ですので高さには算定されません。

隣 たぶんそう言われるとは思いましたが、実際には 21m を超えていますよね。

(議員) 規制緩和が緩くなったのよ。

説 今回の計画は屋上に上がる為の物であれば高さには算定されないという事です。

隣 屋上はハッチでいいのではないですか。

説 その辺はいろいろな考え方が御座います。

隣 屋上利用に関し分譲後は管理責任は丸投げですしね。

隣 回答書に原因者と書かれていますが東急不動産と書き換えて再度提出して下さい。

説 前回は話しましたが、原因者はあくまで工事中は施工会社になりますし・・・

隣 では施工会社と記入して下さい。

隣 施工会社が潰れた場合はどうなるのですか。

説 それ以前のお話をしております。

隣 珍しい話ではありません。現に近くにありますしね。

隣 (議員) (東急に) 原因者は双方よ。原因者は施工会社と東急不動産です。そこを間違えては駄目です。

隣 そこは明記して下さい。

説 そういった事態に陥った場合に原因者が誰なのか確認します。

隣 分譲した後はどうなるのですか。個人になりますよね。とても恐ろしい話です。

隣 先程東急不動産の話聞いて納得いかない点は、将来発展する地域像を踏まえて当計画を行っていると言っていたが、回答書にも書かれている通り、厳しく制限されている地域に意味があると思う。だから、ぎりぎりの建物を建てるのではなくて、制限されている地域だからこそ、住民と融合された建物を造る。それには地盤等に関して住

民に迷惑を掛けずに建てる。だから地下を利用せず、ターンテーブルをやめるという事を言っているのです。ただ単に東急不動産が述べた理解を得るだけでの回答では納得いきません。

隣 付け加えさせて頂きますが将来いろいろな建物が建つ事を見越しての回答かと思いますが、将来の事ではなく今の事を考えて頂きたい。今の状態で7階建てが建った場合に周りとの調和が取れているかを考えると調和されていませんよね。

隣 東急さんは現在調和がとれると考えますか

説 当然、将来像に向かった規定があって、その中で我々は計画しております。例えば今言った中で駐車場としては地下を掘らして頂き使用するわけですが、仮に外に出した場合で3段式、4段式の場合もありますがそちらの方が近隣様に迷惑を掛ける事となりますが、今回は建物の中に囲まれてその中で地下に格納されているという面で配慮されていると解釈して頂けると有り難く思います。

隣 地下の駐車場（ターンテーブル）の配置は建物の中央に持っていく事が当然ではないですか。

説 全体の建物の計画上様々なものが影響してきますので、今回の計画は北側の新しくできる道路に面して駐車場を計画させて頂いております。

隣 ターンテーブルは騒音の出るものです。帰宅時間等も違いますので24時間使用する事を想定しています。建物に住まわれる方は気にならないと思いますが、私達は西側の住宅であり、すごく気になります。予想もしない時間に騒音がする事もありますので、なぜ私達が使わない駐車場の音を耐え忍ばなければならないのか解らない。

説 皆様から頂いた要望により再検討をしておりますが、法的に駐車場やバイク置き場の設置台数も決められておりますし、その中で住宅を造るという事を総合的に考え、現在計画を練り直しております。自動車に付きましては今の位置で考えておりますがバイクに付きましては再検討しておりますので総合的にいいと判断できるもので検討したいと思います。

隣 法的にはターンテーブルが一番端に設けなくてはいけないという事ですか。

説 法的ではありません。

隣 皆が一番心配している事は地盤の事であり、地下を掘って使用するからターンテーブルが必要になって来ると思います。地下をやめる事はどうしても出来ないのですか。ターンテーブルを置き駐車場を持つてくるという事は一番深くなりますよね。一番深いところを建物の真ん中に持つてくればいいのではないのですか。

説 地盤の件については皆様からの意見を以前からお聞きしておりますし、本日専門業者から説明させて頂きました。

隣 納得いかない。

説 基本的にいろんな場所で計画させて頂いており様々な地盤で施工させて頂いております。その中で周囲の住宅には影響を及ぼすような計画は致しませんので、ご理解頂け

ない部分がありましたら、ご理解いただけるような説明を致しますし施工会社が決まり次第時間をかけて説明させていただきます。

隣 今回水の流れの説明がありましたが、良く解りませんでした。資料を頂きたいと思えます。以前地下がある住居がありましたが、すごく水が出ました。ちょっと掘っただけで水が出る場所ですし、今日の説明では納得いかないのでやってみなければ解らないし、安心できる説明もありませんので、地盤を改良するとか山留の説明もされましたが、西側は一番深く掘ると思えますので中央に持ってくるなどの配置計画をしてほしい。必ず水が出て砂が流れるという事を言いたいです。

説 そういった心配も完璧に払拭する事は難しいかもしれませんが、本日現地を調査した専門業者に来て頂き説明しました。ですが良く解らないという事でありましたら資料を皆様に配布させて頂きまして対処したいと思えます。それでも全て理解されることもないと思えますので、施工会社が決まり次第改めて説明させて頂きたいと思えます。その為の努力は惜しみませんのでご理解願います。

隣 せっかく建物を造るのであれば、廻りの建物のあいだに気持ちのいい空間を作るとか、緑を設けるなどの事も基本的な事だと思えますので東急不動産はそのような計画をするべきです。その辺を皆で1歩ずつ歩み寄っていかなければ大変なことになると思えます。

隣 私も建売を建てた時の地盤調査をみましたが先程の資料と全く同じものでありました。道路の向こう側の建物の解体の際にひびが入りました。その時には地盤調査も何もなくてどこに何を言っているのか解らずそのままになっておりました。その時に一緒に地下の水道か下水の工事をやった際に砂が入ってきてお風呂のシャワーが出なくなりました。水道局に問い合わせた所、流れてくる可能性かおりますねと言われました。水道局の方に言って蛇口を変えて頂きました。水脈とかの関係もあり何か原因か解りませんが事実そのような事がありましたので、その様な調査をお願いしたいのと、私どもも20歳前後の子供たちも居ります。孫も居ります。屋上もつくりましたが、最近屋上からの落下事故もあり、とても人事とは思えません。とにかく7階建てに屋上は作ってほしくありません。上から落ちた時や廻り近所の事も考えるとそのような事が近くで起きるとすごく残念な事です。万が一落下した場合も弧を描いて落ちますので建物の周囲に2m~3m離して建物を追って頂く事を考えて頂ければ子供たちや住民も安心して生活できます。宜しくお願い致します。

(拍手)

説 屋上に関しても本日回答させて頂きましたが共用の使用から専用使用と致しております。

隣 事故の事例を聞いたときに屋上は必要無いと考えます。他の場所へ行って遊べば良いと思えますし何もマンションの屋上は使用できる必要はなく屋上の利用は戸建てだけで十分です。できる範囲内でできる事だと思えます。

隣 もう一度再検討して、次回に屋上利用の中止しますという答えを期待しております。
環境の共生を掲げている東急不動産は考え直して下さい。

隣 東急不動産はこの場所に戸建住宅を作って頂き分譲して頂くのが一番良いと思います。
(拍手)

隣 法的に必要な駐車場の台数は住戸数に対して何台必要ですか。

説 8台です

隣 現在何台確保されていますか。

説 11台です。

隣 まだ考え直す余地も充分ありますね。

隣 戸数の割合で法令で駐車場の台数が決められているとの事ですが、この際地下もなくし住戸数を減らしさらに駐車場を減らすような計画の変更をした方が良いのではないですか。

隣 そんなに大変な変更になるとは思えません。

隣 今でさえバイク置き場も 18台確保していますが、法令は 10台で良いとの解釈です。
そんなに法令を遵守するのであれば考えなおすべきです。

説 今日の地下の説明では理解できないという事でしょうか？

隣 理解できないというよりも納得できないという事です。井戸があったという事もありますし、どこにいつの時代に井戸があったのかをもっと真剣に調べて頂き、これで絶対に大丈夫という回答が欲しいですね。実際に近隣宅（ひびのはいったお宅）さんの事例もありますし、今の時点では絶対に大丈夫ということは調査もしていないし言い切れないと思いますが違いますか。

隣 大きな水脈があれば実際に地盤が沈むと思うのですが違いますか。

説 土質によって変わってきます。緩い粘土層であればそれほど心配する事でもありません。腐葉土と呼ばれる土質であれば昔の葉っぱが堆積し含水率が 120%ある所であれば水をくみ上げた際に沈下する恐れはあります。本物件の地層の場合水をくみ上げてもなんともないということもありますし、水の状態が下から上がって来る水なのか、周りから差して来る水なのかという事でも、水を汲み上げて沈下する、しないは状況で変化します。説明させて頂いた内容は計画地がどのような地質であるかをご理解頂いたうえで工事を行う際に地質の性質を十分に踏まえた上で施工方法を検討して頂くという内容でありますので私が施工方法を指示できる立場ではありません。

隣 私が知っている中でスウェーデン式の様な調査もありますが調査すればズブズブ沈むのですか。

説 スウェーデン式サンディングというのは、あくまで戸建、住宅用の範囲を調査致しますので地質に関しては調査できません。今回調査した内容でズブズブ沈む箇所がぎょうかい質粘土層という事が分かりました。今回の計画地のぎょうかい質粘土層は基本的に富士山が爆発して降り積もって堆積した火山灰性の物ですので、周りに水はけが良

いのは当たり前の事です。水の中に浸っていた土質又は水中堆積した土質でなければ水はけが良いので、高い方から低い方へ水が流れるという事が基本的な考え方になりますのでそのような説明をさせて頂きました。

説 本日は計画地の地質の形状や強さを認識した上で、今後は技術的な内容になってきますのでゼネコンを選定し日取りが決まり次第再度説明させて頂きたいと考えております。一般的に私どもも本計画地の様な地盤の強さの場所でも実績は御座いますので自信を持って周辺の方々に迷惑を掛けない様にするという事は言えます。ただ、私の言葉だけでは御納得頂けないと思いますので工事会社を含め工事説明会を実施する事でご理解願いたいと思います。マンションとしてこの土地を買収できたという事もありますので安全な施工をした上でご迷惑を掛けない様、地盤を守りながらマンションの計画を進めたいと考え事業の根幹の部分でありますのでご理解の程賜りたいと考えております。

隣 (議員) 理解賜るという事では無いですが現実に地盤沈下しています。現在中央環状新宿線の工事をやっていますが、皆さんの計画地の向こう側が川自体が天井川(てんじょうがわ)になっています。あの地域は通常地盤面が緑道より低い所が立教通り沿いにはたくさんあります。現実工事中に地盤が下がった所もありました。その時は近隣の方と相談した上でとりあえずコンクリートを埋めさせました。その際に亀裂が入った建物もありましたし、地盤面に隙間の空いた所もあります。明治時代の地図を見ればわかるがこの周辺は豊島区の中でも脆弱地帯となっています。今日説明して頂いた内容を含め今後お勉強をしようと思います。ですが、皆さんは安全な物を作るという事は当たり前のことであり、しかしながら周りの住民はすでに家を持っています。今の現状の土地の高さに家を建てている訳であり、仮に地盤沈下したりいろいろな事が起きた場合は工事完了後すぐの場合は家屋調査を行う事で補償できるかもしれないが、徐々に地盤が下がった場合などは、事業主はすでにいない状況になっています。そうした場合に住民は管理組合とは喧嘩出来ませんので今までの住民が泣き寝入りする事が多いです。

自分の所はきちんとやるので良いという事では無く、住民の権利を守っていくという事も考えていかなければいけません。話は変わりますが、境界からの離隔距離を 5cm 増やすという事では私は足りないと思いますし逆に南側は地上面を見れば離隔が取れているように見えますが2階から上は 55 cm しか離れていません。こういうマンションを建てる場合はいい空間を作る為に前面の空間を開けます。皆さんはもう少しあける必要があるのではないですか。民法上は 50 cm 以上になっていますが、皆さんが補修工事をやる際にも困るのではないですか。私の所へもマンションの管理組合から相談がきますが人の上地を借りないと補修が出来ないような空間しか開いてないような計画は駄目だと思います。(拍手) 少し削るとか駐車場又は駐輪場の面積を若干削れば皆さんのおっしゃるグレードの良いマンションになると思います。偉い人も来ているよ

うなので検討しておいて下さい。

説 先生のおっしゃる地盤が沈下した場所はどちらになりますか。

隣 教えてあげますし、何だったら案内しますよ。

説 先ほどおっしゃった補修という意味は足場を組むという意味ですか。

隣 下がったところですか。第二保育園のところですか。(話がかみ合わず)あの周辺はものすごく低いところですか。そこも脆弱地盤でそういう目線で見ると、皆さんは調査されて水が出るという事や隣が沈下する可能性や、水脈が変わると他の場所にも影響が出る可能性も含め、沈下する事にはいろいろ起因する事がありますが(ローヤルカラーと〇〇氏との前例)専門的な観点から見て単にデータだけでは無く住民の意見を聞くという事が理解願えますという一言ではいかない大事なポイントだと思います。

(拍手)

説 離隔の件に付きましては我々としても努力した結果で御座います。皆さんにとってはそうでもないかもしれませんが検討した結果です。先生の方でも努力の跡も見られないという事を……

隣 (議員) そんなこと言わないで思い切って1m位に下さいよ。私も努力の跡が見えないという事を言った事はありませんし、今の段階で努力の跡が見えるとは言えません。しかし、他の場所で東急不動産とやってきましたが事業主自身が住民に『考える』という事を言って頂く事が大事な事です。さらに5cmではどう見ても少ないと思います。他の物件や目白でも北側を2mあける様に初めています。例えば2階建てで離隔距離が60cmであれば誰も文句は言いません。20.95mの高さの建物を建てるのであれば努力してないとは言わないがもう少し離隔距離が取れるように努力して下さい。

隣 人の立場に立って考えてみて下さい。それが環境共生です。

隣 今道路の拡張工事をやっているが毎日震度3程度の揺れがあります。実際にマンション工事をやる際はそれ以上の振動が出るわけです。我々は今の段階でも我慢していますから、あなたがたのマンションを建てる中で意見をもう少し聞いて理解して頂き検討して頂かないとこの会議は何回やっても同じ事です。今日で4回目と思いますが何も進展していませんよ。そちらは立派な調査を行い工事をやるから良いかもしれませんが。我々はどうなるのですか。何年かしてから地盤が沈下した。不具合が発生したとした場合、そちらは責任を持ちませんよね。なるべく我々の要求を通して頂きもう一度検討して頂きたい。私の家の前に3階建てのマンションがあります。あのマンションは4~5階の予定でした。日照権の問題がありまして、建設業者と話し合い現在の3階建てにして頂きました。尚且つ道路に面していない住宅に面している面は1m50cmの余裕を持って建設しておりました。そういう事を我々は知っているのです。そちらさまは利益を重視として設計されているようですが、利益重視も大事かもしれませんが住民の事も良く考えてみて下さい。そちらは儲ければいいのですから。我々は儲ければいいという事では無く何かあった場合は被害者になるのですよ。その

辺をよく考えて下さいよ。そうしないと我々はあなた方の意見は絶対に同意できるものでもありませんしいつになっても平行線ですよ。東急さん。分りますよね。(拍手)
先程近隣の方が言うておられましたが、医者と同じですよ。手術する前には同意を得ますよね。あなた方も我々の同意をよく検討して頂いて工事を初めていただきたい。ですから次回の会議はもう少し誠意のある回答をお願い致します。

(拍手)

隣 平成 21 年 4 月に改正された中高層集合住宅の条例が変わりました。3000 m²以上の建物には防災備蓄倉庫と防火用貯水槽が必要です。それともうひとつ落下物による危険防止措置というのが人ってきます。21m の高さからものが落下した場合放物線を描き 2m ほど飛んでしまう。その意味を考えても境界線から 50 cm というのは少なすぎる。落下物が自分の敷地に落ちるのには 2m は必要です。確かに建築基準法はクリアされているかもしれないが規定に関しては考慮されていない。今月改正されたばかりなのでご存じないかと思いますがその辺を踏まえ良く検討して下さい。

(拍手)

隣 先日豊島区の建築指導課に伺い、7階の建物を建築するのに風害については考慮していないという事を指導課に伝えたところ、7階の建物で風害が全く出ないという事は言いすぎですとの事を言っていました。絶対に何らかの影響は出るはずなのでパソコンのシミュレーションぐらいはやる様にと言っていました。回答では何もしないという回答で前回も言いましたが、風害が出た時に客観的な資料で対応しますと言いましたが資料がないでは無いですか。区の担当も言っているのでシミュレーションぐらいはやってください。あと、騒音計は付けると言っていますが振動計も付けて下さい。数がどれ位つくのか、どの場所に付くのか、どの様に私達が見れるのかというのを具体的に、いつでも見れる状態にしておいて下さい。

隣 我々は根本から反対している訳ではありません。あなた方と話し合ってお互いに納得した上で建てて頂く事がベストだと思っています。その為に会議をやっているのですその辺を宜しくお願いします。

隣 電波障害の件ですが、基本的には北側の話なのであまり関係ないかも知れませんが東京タワーから電波が飛んでくるのはあと数年の話ですのでその辺も考慮して対応して下さい。あんなアナログの電波の資料を見せられても困る。そういうところを見るとやはり建築の業界は遅れていると思います。そういう細かいところもクリアして頂いていい話し合いが出来ればと思います。

隣 先程あちらのお宅のお風呂の話や、近くで地盤沈下の話もありますので、全く工事が影響しないという事は言い切れないと思いますので、そこに関してはもっとちゃんとした調査をして頂いて、地下をなくす等具体的な対応をして頂く事をお願いします。

閉会の挨拶

これを持ちまして第4回の近隣説明会を終了させていただきます。本日新たに頂きました

内容に付きましては十分に再度検討させて頂きたいと思いますが、形状に付きましての回答と致しましては次回で最終回答とさせて頂きたいと思っておりますのでよろしくおねがいいたします。

隣 何ですか

説 我々としては計画の内容に付きましては最終回答とさせて頂きます。

隣 私達はそれは認められません。回答が分かってないのにこの場で最終と宣言されても認められません。東急不動産に答えてほしいのですが

説 いずれにしても本日頂いた内容に付きましては修正する部分は御座いますので次回の説明にさせて頂きたいと思っております。

隣 継続的にやって頂けるという事ですか。

説 計画的に修正ができる部分と出来ない部分を精査致します。地盤等でご説明不足という部分ですとか電波障害の件もふまえ早急に検討致します。時間を開けずに説明したいと考えたいと思っております。

隣 説明と言っていますが、調査はどうするのですか。先程から水脈の話をしていましたよね。そんなにすぐに調査は出来ないのではないですか。

説 現状、地盤の調査はしております。

隣 水脈は？井戸の調査は？さっきやってくださいと頼みましたよね。

説 その部分に付きましては工事に係わる部分で、今の状態でどの様に工事をやるかという事ですのでもう少しお時間が必要と思っております。その部分に付きましては時間をかけて回答させて頂きます。すべての回答を待っていると準備が遅れてしまいますので・・・

隣 そちらは準備が遅れて困るかもしれませんが、私達は良く調査もしないで着工されてはもっと困るのです。そこをきちんと考えて頂いて次回が最終ですと言われても困ります。

説 そういう意味ではありません。次回が最終という事では無くて、きちんと御理解頂く説明の努力も致しますし、全てまとめてという事ですと内容による部分がありますのでわかる部分早くできる部分については迅速にやって説明させて頂きます。

隣 最終では無いですよ

(議員) 最終かどうかやってみなければ解らないわよ。

隣 なぜ形状について最終とおっしゃったのですか？

説 我々も努力して・・・

隣 子供だましだよ。5cm なんかこんなもんだよ。

隣 (議員) 施工会社に責任を持って行っては駄目ですよ。工事会社は東急不動産と契約する時にいろいろな問題を引き継いで工事に着工します。東急不動産で最終的に近隣住民との話し合いを途中で投げ出してもらっては工事会社が困るのです。そういう事をやっては駄目です。

説 工事説明は改めて説明させて頂きます。もっと技術的な内容になってきます。

隣 まだ工事までいっていないのよ。まだ設計の話をしてるのよ。

説 本日の要望を持ち帰り、検討し報告致します。

隣 まだ工事の段階まで進んでいなくて、建物に関しての設計変更も私達は納得していません。皆さんもそうだと思います。

隣 はっきり言って打ち切りという事では無いですよ。

説 違います。

隣 (議員) 最終かどうかは東急不動産が答える事ですよ。何を言ってるのあなたは。どうなんですか東急さん

説 本日頂いた内容に付きましては、出来る部分と出来ない部分がありますのできちんと精査し、持ち帰っても平行線になりますので我々としての限界の所をご提示させて頂きます。例えば窓の見合いの件など個別性の高い内容も御座いますが、概ね今申し上げた内容になります。

隣 要望書を出して頂いて皆が納得していないという事を会社に帰り伝えてほしい。

隣 限界という意味は企業的に限界という事だけで、建物を小さくすれば限界も何もないと思うし、設計の変更自体に関しては何もできないという事はないはずですし、私達が納得できる説明が無い限り、次で最終と言われても私達は了承できません。

説 最終で無くて構わないのですが、私どもとしましては本日の内容を含めて検討は致しますがご理解頂きたい部分も御座います。例えば屋上の共用利用ですとか皆様のご意見を踏まえて変更している部分も御座います。私ども決してなにも意見を聞かず突っ走ろうという考えは御座いません。

隣 限界というのは何を持って限界なのですか。

説 私どもの会社として出来る範囲の限界です。

隣 どういう限界ですか。あなたの限度か。

説 当社の限界です。

隣 どこを見ても東急不動産の紛争をやっている事ばかりだ。

説 そんなことはありません。

隣 権利だけを主張するという事ですよ。口先だけです。とてもあなたが会社に帰り意見を上げてくれるとは思えない。信用できない。

隣 我々の業界でこんなことをやったらすぐ裁判ですよ。負けます。我々は説明も何もしないで同意も何も得ないでやった場合はトラブルになりますよ。どの業界も同じだと思いますよ。なるべくトラブルにならないようにするにはきちんと説明し我々の一定の同意を得て着工する事がお互いの幸せの為だと思います。

隣 お互いという事を言っておりますが、住宅街に分譲マンションを建てるという事は、何かあった時に話し合いも何もできないですよ。すごく責任が重いと思います。200坪の中に40世帯ですよ。私達はすごく丁寧に暮らしています。小さいながらもきれいに整えて暮らしている中に。●●

隣 彼らはビジネスとして考えていて我々の事は重視していません。やはり我々の立場に立って考え方を改めて頂かないといけません。

再度挨拶

東急不動産の意見も踏まえ十分に頂いた要望を協議して回答したいと思います。

隣 次回の説明で、設計の変更は無しになるのかを確認したいのですが。

説 先ほども申し上げましたが、我々の限界の回答を致します。

隣 限界という事は、私達の要望の内容が可能で無いという事ですよね。

説 すべての内容をお聞きしますと戸建の住宅になってしまいますが。

隣 要望書も出してはいますが、5階建にして、地下もなくして、小さくしてもらおうというようなものであれば意見を聞いてもらったことになりませんが、私達がそれでも譲歩された内容で無いと判断した場合はどうするのですか。

説 まだ見て頂いておりませんので何とも言えませんが、抜本的な大幅に変更はないと考えて頂きたい。地下をやめるとか、建物を2m離すとかそういったものは難しいと思います。

隣 何度も繰り返しますがこの地域で、地盤の話やお風呂の話がある中で、大幅には変えないと言いつつ限界の回答を出すのはおかしくないですか。

説 建物の大きさだけの問題では無くて、規模にあった施工方法を説明する事でご理解願えると考えております。

隣 建物を小さくすれば必ずそういう問題は減少しますよね。

説 建物を小さくする事で地下を掘らなくする事はできるとは思います。

隣 掘らなくする事が出来るのであればやってほしい。限界の回答と言いますが先程申し上げたことがぎりぎりの回答とは認められないし、その段階で工事を着工するという話をされると、私達にとっても時間がありません。

隣 RCの建物であれば50年持ちます。これから先21世紀の半ばを超えます。それを考え50年先まで考えて今回の建物の様な非情なものを作るのか、環境を壊したものを作るのか、その辺の事も考えて作ってください。

隣 前と同じ環境の物を作ろうとした場合には以前は2階建ての建物でした。

せいぜい3階建てくらいまでは認めますが、それ以上の物について住民からアンケートを取りましたか。今度は7階にするという事で何の為にそうするかと言うと採算が合わないから7階にするだけです。周りに迷惑がかかるとは思いませんか。周りが日影になったり、TVの電波が入らなかつたりしますよ。3階建てにしてもらって地下は無しにしてもらい経済的な建物をつくってもらえば周りからも喜ばれるそうすればすぐ承諾されると思います。まずは周りの住民に何階建てがいいのか調査したらどう

ですか。あと一つ、お知らせ看板が5月1日に着工予定となっておりますが近隣との調整が終わってから着工だと思います。まずは看板の目付を直す事が必要だと思います。

挨拶 それでは時間も大幅に過ぎましたので終了と致します。

以上