

小石川二丁目マンション新築工事に伴う 説明会議事録

開催日時	平成23年9月17日(土)10:00~12:10
開催場所	文京区民センター 3A会議室
出席者	24名
事業者	NIPPO:小泉・高野
	神鋼不動産:佐々木
	日建ハウジングシステム:並木
	間組:土田・坂東・岩山・田口

発言者	発言内容
小泉	・事業者挨拶 ・メンバー紹介
Q1	「東京都のあっせんを続けないことにした」と聞きましたが、何故中止したか説明してほしい。
小泉	東京都を仲立ちとした「あっせん」をあっせんを求めている住民・事業者・東京都の担当の三者で、5回の話し合いをしました。その中で、あっせんを求めた住民の主張と事業者側の考えが、歩み寄りがたかかったと言うことが続きました。5回目の話し合いで、東京都の判断としてこれ以上の話し合いを続けても、お互いの歩み寄りが期待できないことから打ち切りの判断をした。(東京都土地整備局市街地建築部建築紛争調整担当:鈴木課長・新美氏)
Q2	あっせんの打ち切りが東京都の判断とのことですが、「打ち切りの判断を選択したのは事業者側である」と聞いていますが、あたかも東京都が見込がないと言うのはおかしい。
小泉	仲立ちとなっている東京都で、あっせんを求めた住民の要望と事業者側の要望に対する考えが、歩み寄りがはかれなかったというのが経緯です。あっせんの継続打ち切りは、東京都の判断です。
Q2	あっせんで問題になっていたのが、前面道路の安全ではないかと推察されますが、事業者の考えが住民の要望に至らなかったと言うことですか。
小泉	あっせん場で話された具体的内容は、守秘義務の点から割愛させていただきます。
Q3	あっせんの打ち切りが決まったのは9/6です。東京都の判断、あっせんの陳情を出した私たちの判断、事業主の判断とそれぞれの思惑があった。結局、打ち切りになったのは、小泉さんが言われたとおり歩み寄りがなかったことである。我々は、7項目の要望をそのまま、あっせんに申し立てとして要望した。歩み寄りがなかったのは、事業主がこれまでの態度を変更しなかったのを東京都のあっせん担当が見て、歩み寄りの可能性はないと言うことで、打ち切りを宣言した。5回のあっせんを通じて、私たちは、堀坂の安全安心のためエントランス・ゴミ出し場・車の出入口を変更して頂きたいと言う要求に対し、事業主は利益追求をしなければならぬ。収益性をこれ以上悪化させる設計変更はできないという立場を買かれた。我々の要求には応えず、今回の変更は我々に大変失礼だ。東京都に失礼だ。9/6のあっせんにおいて、収益性を悪化させる設計変更はできない。あとできるのはソフト面であると断言されたのに、今回の変更をするのは理解できない。
小泉	あっせんの経緯について述べられましたが、2点ほど補足説明をします。 我々のマンション計画によって堀坂の安全が今より危険になると言われましたが、我々なりの各々の安全性に対する配慮をしていると主張しました。建物変更ができないのは収益性であると言われましたが、この事業が8年を経過しますが、過去に最上階1フロアの削減・西棟の削減をしてきています。事業者2者は、営利事業としてこの事業に取り組んでますが、一方で皆さんとの話し合いを通じて先程の削減を譲歩として提示している。収益性だけでなくこうしたことをしてきている。これ以上の収益性を悪化させるような建物の削減はできないというのが、我々の主張でした。 今回の建物計画の変更について、具体的に説明させていただきます。 ・今後、確認申請を行う際の計画が、今日説明するものが基本となります。 ・これまでに配布した資料と異なる点を説明します。 1階のトランクルームを3区画を1区画に削減変更。トランクルーム下の地下1階ピット部分の削減。地下1階部分のピット部分の一部が増加。 エントランス横のパイプスペース新設。(当日配布の計画概要書:A3サイズ・13枚による説明)
Q2	先程の質問と説明が矛盾している。 あっせん不調後に、これだけの変更がされたとは考えられない。もともと変更されていたのでは。 こうした変更をあっせん場で、おっしゃらなかったんですか。
小泉	今日説明の変更部分は、あっせん場で話されてない。 話に出たのは、地下1階のエントランス前のスペースについて話が出ました。 今回の変更箇所は、あっせんの要望と関係していない部分なので、説明していない。

発言者	発言内容
Q2	<p>その時、その時に情報を開示していないで、東京都があっせんできるのでしょうか。 最新の図面で議論していないのに、紛争調整ができるのですか。</p>
小泉	<p>あっせんを求めている住民側から具体的変更を要望する場所毎に、我々の考えをお伝えしました。 この要望されたところが、今日説明するところと関係していないので、そのやり取りはなかったと言うことです。</p>
Q3	<p>設計全体を見直してほしいと言ったのに対して、収益性を悪化させる変更はできないと言っているが、ここで大きく変更するのはおかしい。 あっせん場で言わないのは、東京都・我々に大変失礼だ。</p>
Q2	<p>この図面は、何時作られたのか明らかにしてほしい。</p>
小泉	<p>準備は、しております。あっせん場で歩み寄りの結果、設計変更が有るかもしれないと考えてました。 あっせんにおける変更はなかったため、今回の変更箇所の説明をして、確認申請をやっていくと説明しています。</p>
Q4	<p>堀坂の安全性について説明してほしい。 設計変更が収益性にどうか変わるのか説明してほしい。 住民の要望に押し切れない理由を説明してほしい。 堀坂の安全を確保してほしい。 清掃事務所と話し合っていると聞いていますが、安全を確保してほしい。</p>
小泉	<p>堀坂の安全については、我々と住民側の考えが噛み合っていないが、我々として安全に関する一定の配慮をしています。 東京都の安全条例の諸項目と我々の考えも反映してきています。</p>
Q2	<p>十分に配慮したと言っているが、説明会でゴミ出し場の詳細な図面は見えていない。 4/30の説明会で、宅配業者等の待機スペースとする説明がありましたが、具体的な安全性について説明はない。 ゴミ出し場の駐車区画がひかれるか、紙で配ったうえで説明してください。 ゴミ出し場に駐車している場合、エントランス前を代用すると言っていますが、どう代用するのですか。</p>
小泉	<p>ゴミ出し場とエントランス前を車寄せスペースとして考えてます。メインとしては、ゴミ置き場と考えてます。 ゴミ出し場は、ゴミの収集時間を除いて、宅配業者等の荷卸し等に使うつもりで考えてます。 ゴミ出し場がふさがっているときは、エントランス前をサブとして使うつもりで考えてます。 敷地内にゴミ出し場を設け、堀坂での収集を無くすことは、安全に対する配慮と考えます。 ゴミ収集車は、前進で入庫して、ゴミ出し場の回転スペースで回転して、前進で出庫しますと言うことで、歩道状空地の通行人等に配慮を行っています。 エントランス前の車寄せのスペースは限られていますが、トヨタのハイエースクラスが、前進入庫、スペース内での切り返し、前進出庫できるように考えてます。 こちらも、敷地内にスペースを設けているので、安全の配慮をしていると考えます。これが、我々の安全に対する考えです。</p>
Q4	<p>ゴミ出し場とエントランスの位置関係が分かりにくいので、模型またはパースを出してほしい。 清掃事務所は、「ゴミ出し場には、前進で入って、前進で出るのが、原則」と言っている。清掃事務所との協議は、整ったと言っているが、図面ももらっておらず、協議中であると言っている。それで、どうして安全が確保されたというのですか。</p>
小泉	<p>我々は、今説明したとおり安全に配慮して施設計画をしている。 ゴミの収集車は、堀坂から前進で入ります。敷地の中で切り返しを行って、前進で出ていきます。 車寄せをマンション敷地に2カ所作って、我々の考える安全対策を図っています。</p>
Q4	<p>清掃事務所では、斜度が18%で、間口が6mで、高低差が1mあるところで、重心の高い清掃車が、切り返して前進で出るのは危険がある。 清掃車の事故が多いし、協議が整っていないので、はいそうですかとはい、行かない。最後まで協議をしてからでないと安全ですと言っては行けない。</p>
高野	<p>許認可の手続きが、どうなっているか説明します。 文京区清掃事務所の担当は、小林技能長です。手続きは、ゴミ出し場ではなく、ゴミ置き場の設置届です。ゴミ置き場のスペースをどう造るかの届出をし、指導を受ける事になる。但し、ゴミ出し場については、指導対象となっていない。しかし、このプロジェクトでは、確認申請前の事前協議として、東京都の駐車場附置要綱に基づき、東京都建築指導課に申請しました。要綱の内容は、マンション中に駐車場施設を設置する場合、そのスペース・動線および公道への安全性が確保されているか、審査するものです。東京都が審査し、公道の安全性について管理している警視庁に対し、この申請に同意するかどうか、判断してもらう決まりになっています。警視庁に書類が廻ると、道路交通法その他関係法令を基に、どのようなスペースで有れば安全性が確保できるか審査されます。その結果、今日説明の計画について、問題なしということで、協議が終了しています。</p>
Q2	<p>そこについて、今日出席されてない方から異議をとえています。 警視庁の協議が行われたのは、駐車場の出入口の前面部分だけではないですか。ゴミ出し場の出入口にお墨付きを与えたんですか。メインエントランスの前にお墨付きを与えたんですか。</p>

発言者	発言内容
高野	<p>ゴミ出し場は、この要綱で審査の対象になるかという質問ですが、警視庁の判断では駐車場の出入口は対象であり、ゴミ出し場・エントランス前は対象にはならない。但し、近隣の皆さんから警視庁その他の役所に対して要望が出ていたことから、基準だけで判断せず、ゴミ出し場に不特定多数の車が入るように車寄せを計画する。更に、エントランス前にサブ機能として車寄せを作るとなると、道路交通法における前進入庫・前進出庫という視点で、安全性についての指導を受けている。その指導に基づいて、文京区清掃事務所がゴミ出し場を使うに当たり、十分説明するよう指示があり、経緯を含め説明をしております。また、清掃事務所との協議が終わっているかという質問ですが、清掃事務所が許可を与えるような手続きはありません。</p>
Q4	<p>車寄せスペースに駐車する車が出てくると思いますが、それは警視庁の許可を必要とするのではないかと。</p>
高野	<p>法的解釈になりますが、マンション内のちゅうしに止める車は駐車となり審査の対象になりますが、ゴミ出し場とエントランス前に止める車は、管理組合が運用方法をとるかによるが、来客者の停車として使って頂く予定です。</p>
Q3	<p>あなた方は、ごまかしをしようとしている。 こんにやくえんま裏通り(区道205号)は、5mしかなくて、道路に7mしか接していない。タクシーから降りるときでも、後から来る車の邪魔になる。ちゃんとした駐車場がないと、宅配便とか、1日40～50台が来ると、不法駐車があふれる。近隣住民の通行上の安全に問題があると感じている。ゴミ出し場・エントランス前に車寄せがあるとと言っても、都との協議では、そこは駐車場ではなく停車だというのは、二枚舌を使っているのでは。事実上駐車場となるんだらうと思います。傾斜18度の場所に、駐車場の出入口を設けては行けないと言う都条例に違反している。ここの協議では、ここは駐車場ではないと言っているのは、まやかしである。 民間企業が利益追求と言って、利益を減らすことはできないと言っている。製品・サービスを提供する人が、それでいいのでしょうか。この業者の製品・サービスを買うに値しない。買わない自由がある。マンションを造れば周辺環境を悪化させる。ある種の公害です。環境破壊です。周りの住民は、逃げるわけには行かない。住民の要望を実現すべく計画を変更することなど一切なく、法律で義務づけられている説明会になっていない。要望を聞き入れてほしい。</p>
小泉	<p>今のお話は、過去何回か言われていることですが、我々の建物計画、収益性の考え方があり、その説明を繰り返しております。今日説明の建物変更の主旨は、1階のトランクルームの削減(共用部分の削減、コスト削減)、これに伴い地下1階部分のピットが不要となる。その他、ピットが増えた部分があります。(構造的な意味で増えた) 事業者は、収益性を重視していると言われてますが、この計画においては、土地を買ってから8年の中で、収益性は大事だと言いながら、過去に最上階の1フロアの削減・西棟住戸の削減をしたということは、皆さんとの話し合いでそうしてきました。これ以上の居住スペースの削減は、できないと言うことです。</p>
Q5	<p>地下の掘削が深いですが、耐圧板の地層は、何ですか。</p>
岩山	<p>全部ではないですが、砂層の部分があります。</p>
Q5	<p>北側に住んでいる住人なので、12mの掘削なので、液状化が心配です。杭長は、何メートルですか。</p>
岩山	<p>東棟には、杭がありますが、その他は、有りません。</p>
Q5	<p>隣接地との離隔がないことから、M9の地震がきた場合、この規模の建物で水平移動が4mあります。そのことを知っていますか。そういう検討をしておくべきです。また、液状化による地盤沈下(上下・左右の沈下)の検証も考えてほしい。地下水対策(雨水含む)も検討してほしい。その検証について、説明してほしい。</p>
小泉	<p>建物の避難通路部分(計画地西側)について、説明します。 説明用の図面は、後日配布予定とさせていただきます。 この避難通路部分ですが、建物の3階部分から始まり、現況地盤より約2m～約80cm下がったところに作られることとなります。以前の計画では、現況地盤の高さで作る予定でした。</p>
Q6	<p>計画地に隣接する住民なので、先程の指摘に対し、どのように考えているのですか。</p>
小泉	<p>現行の建築基準法により審査されることになる。ご指摘に対する回答は、別の場で説明させていただきます。</p>
Q7	<p>事業者の安全安心の認識が、我々と大きくかけ離れている。体の安全安心の他、生活環境が現在より低下しない安全安心が含まれていることを忘れてはならない。法律に違反してなければ大丈夫だと言うことで有れば、これまで事故はなかったのですか。そんなことはない。 安全安心について、話し合う場を設定する必要があることを提案します。近隣住民にどのように配慮したかの説明がされていない。次回もそのような説明をしてほしい。事業者が考える収益性と住民が考える安心安全の考えがぶつかっている。収益を削って住民の要望を聞くのが当たり前です。</p>
Q3	<p>資料を配付させていただきます。 建物が出来上がった後で、建物の中でトランクルームが減ったとか、ピットが減ったとかと言う問題は、住民には関係ないことだと認識している。重要なことは、7mしか接していないエントランス前は、車を止める場所がない。そして、ゴミ出し場を堀坂の急なところに作ることは改悪です。そんなところに作ることは、通行人の安全上困ると、堀坂の安心安全を守る会は、強く要望してきた。その要望は、一切聞き入れてない。ご提案に我々は賛同できない。これが結論です。持ち帰って、再検討してほしい。 お配りした2枚の紙に、都の窓口と区の窓口を書かせて頂きました。住民の意見を聞いて、しかるべき関係者に伝えていただける窓口の機能を持っているところです。</p>

発言者	発言内容
Q8	文京区で、絶対高さの制限を設ける動きがあり、来年の春頃に定められる。その目的は、良好な町並みの形成、近隣紛争の防止、良好な住環境の整備であるので、区の動きも充分考えてほしい。安心安全は重要なことで、震災対策も配慮してほしい。
小泉	絶対高さの条例化ですが、現行の法令・条例内で計画を進めています。 今日配布の計画図の内容で、建築確認申請を行っていく予定です。
Q7	もう住民との話し合いは、しないと言うことですか。
小泉	今後、工事の説明を余りしておりませんので、工事説明会を開催する予定はありません。

以上