|-----M2U00003-5.MPGファイル　住民側------|

すこしいいですか？議事録を作っていただきたいのですが、録音はされていますか？

すみません。合わせまして確実性を高めるために会の状況を録画させて頂いてもよろしいでしょうか？

|--- アデザイン・　エイビス-----2019/12/17----|

（仮）小日向2丁目プロジェクトの近隣説明会を開催させて頂きたいと思います

私が設計管理・会の進行のアデザインの代表の齋藤と申します

担当の林と申します

株式会社エイビスの西田と申します

着席して進めさせて頂きたいと存じます。

本件の近隣説明会は中高層条例に基づく手続きとなっております。従前にお配りした資料と同じものが入り口に置いてありますが、これをもとに説明をさせていただきます。事前にご近隣様からご質問ご要望を頂戴しておりますのでの回答をさせて頂きまして、そのあと質疑をお受けさせて頂きたいと思ってます。

中高層条例の方でも議事録をとるようにされておりますので、念のため録音もさせて頂いております。

はいいいです。

工事名称は「仮称小日向2丁目プロジェクト」です。建築場所は住居表示で文京区小日向２-１０-２８、地番は小日向２丁目３４８番－１、敷地面積は７９４．９３㎡、用途は共同住宅住戸３９戸。うちワンルームタイプ　文京区の定義では４０㎡未満の住居ををワンルームとよんでおり2７戸、１２戸がファミリータイプ。面積比では５０％がファミリータイプ、５０%がワンルームタイプです。構造規模はRC鉄筋コンクリート造、地下１階地上３階、建築面積は５１９．７５㎡、延べ床面積は１６５１．２３㎡、高さは９．９８ｍ。工期は平成２０２０年４月～２０２１年３月。作業時間は施工会社が未定ですので一般的な時間で言いますと８時から１８時、前後３０分の準備掃除時間を含んでおります　実際の工事時間はは８時半から１８時半、休暇は日曜日、年末

ご挨拶というか説明会をして下さいね。

当たり前ですね。平面ではなくすでに建物が建っているのですから、そこはちゃんとどうゆう日陰になるのか実際示されないと嘘っぱちですよね。

１Hの図を出して下さいね。

すいませんついでに、KBM±０って実際ここなのですか？平均地盤面ですか？

年始、安全対策としては工事現場を養生シートで囲い、大型車両の搬入時には適時誘導員を配置します。騒音振動対策は早朝および土曜など時間帯に配慮し、ご迷惑を最低限にするよう配慮します。保全について本工事によってご近隣の家屋に損害を及ぼした場合、施工者が責任をもって修復いたします。必要によっては専門業者の外観撮影など事前の状況を記録致します。日影の影響としまして説明会にて日影図１時間ごとの日影図をご提示させて頂きます。電波障害については本件によって電波障害が発生した場合は事業者の責任において対応いたします。大きい計画については駐輪場は敷地内に設置、ごみ置き場も敷地内に設置します。工事の詳細については施工業会社が決まりましたら別途担当者のご挨拶とかスケジュールをご相談します。

あ、わかりました。

次ページ、日影図となっております。上が北、左から８時から３０分ごとの、日影の姿を描いてあります。左手の点線から８時、８時半、９時、９時半と３０分刻みで日影を、冬至で表してあります。KBM±０道路のレベルをゼロとしてあらわしてあります。日影ですので敷地が高いところ低いところで日影が伸びたり縮んだりしますので、もし近隣様で日影がどのように落ちるかご質問頂ければ別途調査の上ご提示させて頂きます。

・・・

法的な１Hのもご用意させて頂きます。

平均地盤面という事であれば、あの計算の結果ですこし違ってきます。今はこれは道路のレベルを基準に日影が落ちてる姿をお示ししました

だからKBMはどこに書いてある？

KBMと言われても普通の人はわからないと思います。

工事の地盤面じゃないと？GLじゃないの？

それ大事

これがそもそも誤魔化しではないかと思いますね

違います！ここに建物を建てる時に、GL、基礎になる、０にする、この敷地の建築計画の０メートル０センチ、そこをどこに取るのかが決まっているはずなんですよ。そこを基準にどうして話ができないのかなってとこに誤魔化しを既に感じます。この時点で。

略を全部書いて下さい。住民に対する説明会ですよね？不誠実ですよ。

０から１．５mのところに落ちる日陰って事？

日影図自体がちょっと線が違うような気がしますけど信用できるのですか？もっと広く出ると思います。

KBMはご説明しました道路の一番上に書いてあります。

道路のレベルと思って頂ければいいと思います。

まGLという言葉も定義がある、平均地盤面というものがありまして、建物が接する土地の高さのレベルを平均したレベルを言いますが、高低差がある土地の場合に複雑に関係しますので、平均地盤面というよりは道路のレベルで日影をご提示させて頂いているということです。

ですのでこれが一般的に皆様にご説明させて頂くものなので道路レベルとしてお出ししている

平均地盤面ですと断面図の方にAGLアベレージGLということで、そこになっております。

・・・・・

中高層建築の条例で、日影図というのは平均地盤面から１．５ｍのところに落ちる日陰が何時間かということで計算するのですが、平均地盤面から１．５ｍのとると短く出るじゃないですか。なので、役所の方から中高層の説明会の日影図は道路のレベルで出して下さいと指導されています。ですので平均地盤面で出すと子の日影図より短くなります。冬至日で出してあります。

CAD上でやっていますが違うという事であれば

何かわかる資料があればご提示させて頂きます

窓先空地の奥行きは？記載がないが

南の敷地から壁までの間が５６ｃｍですが、都の条例で、法54条、法令135条の５で、１ｍ～１．５ｍ離さないといけないと思うのですが、しかも一番狭いところではないですよね。

見て下さい。で例えば壁面の長さの合計が３ｍ以下ならばまた違ってくるのですけれども、この場合壁面すごく長いですよね、２３ｍぐらいありますよね、そうすると間違いなく１～１．５ｍになるはずですよ。

平面図で前面道路の上の四角の丸で書いてあるのは？北側の、電柱ではないの？

前面道路が北側ちょっとへっこんでいる、縁石がつぶれているところがあったでしょ？それはどこ？道路とお宅の土地と

秀和との境は？セットバックするの？

北側の秀和との土地との境はこの図では？

次回までに考えます。

次ページは平面図です。一階、北西東の離隔距離、配置、住戸の東向き西向き、西向きには窓先空地が設けられ、北の階段へ避難できるようになっています。

３ｍです。内寸です。バルコニーの壁までです。

1階半地下道路から階段、エントランス、ごみ置き場、2階3階となっております。ワンルームはこのようなプランです。

えーと建築基準法ですか？建築安全条例？

ま、ちょっとすみません、あの、ぱっとその条文が何の条文なのかが、いま、あの想定がちょっとできないので、ちょっと調べて、あの後ほどお答えしたいと思います。

一番寄っているところで50㎝以上空けることになっておりまして、南側の敷地境界から有効で５０ｃｍは確保して空けてあります。

東京電力の電気を引いて切り替えの変圧するヘッドマウントの位置で電気を供給する所です。

これには現状の道路を書いていませんが、今回４ｍ未満の道路なのですが、その場合道路の中心からから２ｍ後退しなさいという事が道路の条例でありまして、中心から２ｍはセットバックします。今の道路は一部セットバックします。

一番北東の角は？

トランスが来る上のところが変形になっているが、そこの形態がどうなっていますか？ということですよ。そこから道路が広くなっている。

日影図にある周辺の道路が書いてある。

それいうと今日影図の道路が３ｍしかない。４ｍ広げるといってますが、もしそのまま平面図になるともっとこの敷地側に１ｍほど境界が動く。日

影図にある。

セットバック何センチあるの？8センチ？

幅員容積率に２つあり、小さい方を取ると思いますがこの場合道路が４ｍしかなので40%低く、200%ではなく160%になると思いますが、建築基準法で1項の容積率の限度、道路幅員の容積率があるので、200%は取れないと思いますが。

でもこれでみると２０５％ぐらいですが

この図では、この線が秀和さんとの境です。

ここが道路です。今道路がすこしへこんでいます。４ｍが、中心から2mが完全に確保できていませんが、この道路の中心から２ｍは下がりなさいと法律があるので。

ここまでが2項道路で4mで、ここから少したぶん広がっている。

ちょうど本件の敷地の前が４ｍを切っている道路になっていまして、セットバックして広げるということになっている

日影図の敷地境界線の線は、今の平面図の敷地の線と、、本件は下がった線です。少し40センチも50センチでもなく少しぱっと見ではわかりにくい。

もちろん容積率の150%を満たしています。延べ床面積は、容積を計算する容積対象面積と、いわゆる基準法上の延べ床面積は拾う場所の定義が違いまして、配布の延べ床面積というのは基準法上の延べ床面積でして、容積率を計算する面積というのは、この床面積ではないのですけれども、もちろん容積対象面積は150%を下回るようになっております。

つまりもっと詳しく言いますと、延べ床面積には共用廊下ですとか、室内階段とか管理人室とか全

地下のガレージも容積率に入れるように言われましたが

そこで問題なんだよ。地下の容積率の不算入を利用してそこにワンルームを詰め込むのが問題なんだよ

しかも半地下のように見えるのは道路側だけで、この土地は南東が一番低くて北西に高くなる土地なので、西側は３ｍの崖が出来るので半地下ではなく、完全な地下室マンションですよ。

だからそこで問題なんだよ！だから3階にしなさいよ第一種低層なんだから！地下の容積率の不算入を利用してね、そこにワンルームを詰め込むんじゃないですよ！家が建っているすぐ隣にとんでもない５ｍもの崖を作るなんて！このあいだ既存の建物を壊したときに凄い振動で、ひびが無いと調べた結果だったのですが、そこから2か月たってから今ひびが出てきているのですよ。ですからこんな工事されたら私たちの家は崖から崩れてしまうと思いますよ。そもそも施工主体工事についての責任、何か起きた時には、施工会社がと書いてありますが、責任の主体であるところの施工主がまだ未定？決まっているんでしょ？もし決まっているんだったら堂々と出てくればいいし、もし決まっていないのなら、こんな大事なことの責任の主体がね、説明会に現れないなんてとんでもない事！この３人に責任とってもらいましょうよ！

部入れた面積が延べ床面積になりますが、共同住宅の場合容積として算定する床面積は、廊下・エントランスなど共用部分が除外されます。集合住宅は地下の面積について全体の３分の１まで緩和がありますので、地下の住宅についても容積の緩和を受けておりまして、地下の住宅は容積の対象面積にならない、地上部分の容積の対象になっている面積で、計算しますと150%未満になるということになります。

もちろんそれは適法なものしか確認申請が通らないので、法令を守った建物になります。

ま、地下と呼んでもいい、地下１階地上3階なので、地下と呼んでももちろん構わないのですけれども、えー地下に住戸がある、あの床面積は緩和がある建物です。

家一軒、こっちは一生かけてローン払っているんだから、それが傾いたらどうするんだよ！崖ができるんですよ私たちの横に！すでにひびが入っているんですよ、ちょっとでも傾いてみろ、１ｍｍでも傾いてみろよよ！タダじゃすまないんだよ。でね、傾いた時の責任が主体が、これじゃわからないですよね。しかもこんなワンルームね、西田さんね、エイビスさんはコスパ重視ってホームページに書いてありますよね。それはどういう事かっていうと、より安く建てる、いい加減にやるんじゃない？図面に名古屋モザイクって書いてありますよね。ここだけ見ても安くやるんだってわかりますよ。家建てたことがある人ならわかりますよ。家でビー玉転がったらタダじゃすまないぞ。

ここで、皆さん聞いて下さい！

民法の原則からして、隣地の境界付近を掘る場合、掘る深さの半分は空けなければならないとの規定が民法そもそもの大原則で定められているんですよ。ところが、で、これ何ですか？もう一番狭いところで西側直ぐの空堀で深さ３メートル以上？擁壁ならいいけど水抜き穴とか一切書かれていないし、名古屋モザイク張りの薄っぺらい壁で土を、ただのペラッペラのコンクリで止めようとしているんですよ。そんなの無理無理。東日本大震災のような地震があったらどうするよ、これ崩れるよ。そうなったときに責任の所在が無いじゃん。窓先空地なんていう軽い言葉で済ましていますけど、いいですか、深さ５ｍ×幅３０ｍもわたって深い穴を掘り、実際仕上げが３ｍだとすると

相当深く掘られ、例えば隣の家の方が道路を掘って十数センチの段差を掘った時だってエッジがボロボロに崩れたんですよ。それが５mも垂直になんて掘れるわけがない。下の壁が分厚くなっているダムを考えてみなさいよ。それから、土だけではなく隣の家が、３階建ての鉄筋コンクリートの家の重量だって上にドーンとのしかかってくるわけですよ。図面の外側を考えなさいよ。それを支えようってものとはとても思えない。無理ですよね。施工上全く無理。だって図面上の縮尺からすると３０cmないですよ。そこに家が既に建っているんですよ。民法上空堀がある場合は１m以上

隣地との境目は開けなければダメ。南側の５０cmだって同じですよ。ワンルーム条例だってあるじゃないですか。

そもそもこの図面が成り立たないじゃないかと思いますが、そもそもこの図面がダメ。しかもこの空堀というか巨大な溝を３０mにもわたって掘るわけですよ。一体この土の深さや重さを支える塀とか壁の構造はどうなっているのか、普通はそうゆうことを考えるわけですよ。例えばダムを考えても分かる通り下が厚くなっていて、重みに耐えられるように構造計算されて作るわけですよ。そうゆうものが一切示されていない、それからこの厚み？　このお風呂場とか居室と同じくらいの厚みにしか見えないよ、この図面では。とんでもないことですよ。どこの基準に則って何をどう作るおつもりですか？

　そちらが掘ればこちらにも影響が出るんですよ。そこが一番不安な部分ですので、今日の説明会は皆を安心させるのが目的ですよね、そこを先ずやってください。

　何センチの厚みでどうゆうものを考えているとかですね。例えば壁の構造にしたってラーメン構造で考えているのか、壁構造で考えているのか、違うわけですよ。３０mもの壁をラーメン構造で考える？本当ですか？壁構造で考えているかのような、面だけで支える計画なのかなって、この簡易な図からは見えるわけですよ。厚みの何も書いていないし。

こんなの持って、一回説明会はやりましたー、あの基準法に定められた説明会は開催しましたー。申請出しまーす。というわけには決していきませんよ。絶対許せないよ。絶対ありえませんよ。基本的に不安になっていることをやっぱり、ちゃんと説明して下さるのが説明会ですよね。紙で出して欲しい紙で。

あのえっとまず全体の内容を確認したい方々ももちろんいらっしゃると思いますので、まずはご説明をさせていただいて、その後に質疑をお受けさせて頂きたいのですけど。

本当ですか？だって１月３１日に建築確認申請を出すスケジュール立ててますよね。だったら矛盾ですよね。だから年末のこの時期に敢えて現場から全然離れている場所で、年末の忙しい時期に、この寒い時期に、近所の年配の方でこの時期にこの時間で、すごく関心はあるけど離れすぎていて無理だわって、来られていない方は大勢いますよ。考えてみれば当たり前ですよ。もっと地元に近いところで設定してやるべき。これでやりましたの体では絶対ダメですよ。それだけ約束していただけますか？２回目以降やることを約束していただけますか？

茗荷谷駅前近いところでアトラスタワーが予約できますよ。時間五百円で借りられますよ。ここまで来るの大変なんですよ。寒い中。

１月３１日に確認申請出す前に何回説明会やるつもりですか？

申し訳ないのですけどそんな細かいことじゃないんですよ、もっと根本的な話をして下さいよ！隣の土地を危うくしようとしているんですよ！本当に！逃げ口はやめてちょうだい、そうゆうの。こっちは一生がかかっているんだこっちは！

（騒然）

では、その予定は変更してくれますか？

細かいことは別なんですよ。基本的に私たちが不安なことは、ワンルームを止めて頂きたいとか地下を掘らないで頂きたいとか、建坪率がちゃん

まずは、中高層条例の趣旨として、設計の途中で近隣説明会を開いてこうゆう計画がありますとことで・・・

ここで２回目以降やってくださいというのがあればもちろんやります。

大丈夫です。次回アトラスタワーでやります

あの一応、年末年始の会場の予約をアトラスタワーにしてみます。日時もご要望をお伺いしていたします。計画中の段階での説明で、まだ施工会社は本当に決まっていません。決まったら工事の説明会もするように致します。例えば、植栽が境界の近くで、枯葉が気になるとか・・・

今日これをお出ししてこうゆう予定がありますと説明させていただいてまして

私の一存では決められなくて、法的なこともありますし次回の説明会で、予約を聞いてみます。

としているかだとか、それをまず説明していただかないと先に進めないじゃないですか？

もちろん紙にして出して下さいよ。５２条のいくつかの条件にはなっていないと思いますのでそこも出して下さい。

同様なものでは意味がない。ここは小日向ですよ。どうゆう構造でちゃんとさっきから聞いているでしょ。説明して下さいよ。これは擁壁ですか？擁壁扱いですね？

すごい振動じゃないですか？そんなもの打ったら家がすごい振動じゃないですか？地震で家が倒れるんじゃないですか？住んでいるのだから、こっちは。５０センチ先で、そんなもの打ち込めるわけないじゃん。

待った待った。H鋼にじゃあ型枠を作って、厚さ何センチの塀で支えるつもり？

甘いな〜。そこは重要ですよ！設計途中って、計算も何もかもやっていなくてさ、形だけで見えるだけであってさ、それでやろうとしているわけですか？だから紙で模型作るのと、実際隣地に家も立っている、家見ましたか？周りのお家見ました？これねまるで、日照の問題もそうですが、現地に行ったことがなくて、敷地図と地図だけ見てね、あのチョイチョイと絵を描いたのじゃないかな〜という風に見えます。そのエイビスさんの「コスパ重視」というところに沿わせてせて、コスパ重視の図面書きます。一種低層？関係ないよ。コスパ重視の家なんでしょー。

建蔽率も容積率も詳細な計算結果をお出しすることはできます。

同様の物件で窓先空地があるものとか

擁壁扱いです。例えば掘削する前に山留めを行いますが、通常、親杭横矢板工法（おやぐいよこやいたこうほう）と言いまして。掘る深さの倍の長さのH鋼をまず刺します。地面に刺さったH鋼が倒れてこないか。ボーリングデータで地質の条件を計算しまして、安全かどうかというのは確認する方法がありましてまずH鋼を所定の長さまで打ち込みます。

２０〜２５センチになると思います。そまで構造計算は行っていないので、設計途中のものです。

一番良いのはワンルーム。誰が住んでるかもわからないような狭―い穴を作るのが一番コスパ重視なんです。ていうものにしか見えないですよ。

　私だったら、この街にふさわしい建物を、あのもう自分の才能と、常識と、品格と全てを注いで、街の人どうですか、実際住む人もどうですか、というつもりで、あの、もうほんと歓びをもって提示できるような図面を描きますよ。

（拍手）

あなたそんなね、なのにね、齋藤さん、齋藤さんですよね、あなたががね、今こうやって説明会をされるにあたって、最初の時からそうですけど、そういう歓びをもってどうですかっていうような顔をされていないのがね、もうそもそもこの問題を象徴している。悪いけどごめんなさいね。顔つきのこと。

そこに、ワンルーム建てるの〜！？

申し訳ないですけど、そこに、ワンルーム建てるのですか？？？そこに・・（嘲笑・騒然）

地方の物件でないことはわかっているよー東京なんだから。だからこういうことになると、ね、品のありそうな街に、ね、よりコスパ重視で、品がないものを、入りやすく建てるというね、非常に良くない構造になってくるわけですよ。そんなものをね、街は求めてない。私はねまだ４０代で、今後のね、子供の代、孫の代までみたいなこと考えて、この街を、もうこんな流れにしたくない。そういう強い思いでやってます。絶対に、認めない。

よくワンルームについてのご不安もすごくよくいただくのですね。当然、小日向２丁目は東京の中でも高級なエリアなんです。当然高級な、おそらく相場で最も高いマンションになってくると思います。うちで設計したここに並んでいる白金台、中目黒、下北沢、代々木上原、全部高級と言って良い街だと思います。

つまり地方の物件ではないです。

あの僕はエイビスさんから高額な設計料を頂いて、設計管理する立場で、もちろんこの街にふさわしい最も賃料が高くなる、それなりの方に住んでいただける、マンションにしないともちろん

それはさ、ワンルームマンションを頼まれたのですか？どうゆうコンセプトで？一体？じゃあ、エイビスさん！？話を。ワンルームマンションで紛争になっているところ知っているでしょ？それを知っててやってるの？施主は来てないの、おかしいですよね。エイビスさんお話になったらよろしですよ。今、知らないってことはおかしいよ、それ。

今ね、現時点でやっているね、地域でねワンルームマンションで紛争中があるんですよ。ね、それを何ヶ月も前にね建築始めるって話だったんだけど、紛争中でどんどん遅れているの。で、これも多分そうなると思うの。

２年３年かかるからねー、解決するまで。

もう３年４年かかるよ。

解決しないよ。正直。

解決しないよー！

手を引いたほうがいいと思うよ。

解決しないよ。

ワンルームマンション変えたほうがいいよ。

どれだけの情熱を持って、ここに、住民が住んでいるかっていうのを、甘い！そんな認識では甘いです。

簡単な街じゃないそんなに。

エイビスさんがワンルームマンション頼んだんですか？

紛争してるって分かってた？だから、どうゆうつもりで何を建てようとしているのか、そのコンセプトを説明して御覧なさいな？そのためにエイビスさん今日呼んだんだよ。設計だけじゃなくて。コスパ重視って書いてあるけどその他に何かあるなら言ってくださいな。

はい？・・はい？・・なんて言った？（騒然）

要するに安くできるけども、一見ちょっとオシャレっぽく見えて、売れそうなヤツを作ってねって

エイビスさんも採算が合いませんから、

あの、それがワンルームマンションかどうかわからないですけど、小学校の先のところですね。

・・・・

そうですね、はい。

まあ、いや〜あの〜特にないですけども・・

ないというか、我々はデザインの方で・・

事？誰のためのコスパ重視なの？私たちのコスパじゃないですよね？ですよね。エイビスのコスパに決まっているでしょ。私たちの犠牲によって誰が稼ぐんですか？（騒然）

安く作って高く売れば儲かる訳だからさ。

８件しかなかったところに３９件はいるんだからわかりますよね。

品がないわ〜。

あのー、エイビスさんね、あなたこの地域にこうゆうもの建てようとした時に、ここでワンルームが似合うかどうかっていうことは考えたことあります？

住んでらっしゃらないから分からないと思いますよ

でも、場所は見て、周りを見て、ここにマンションを建てようと、周りを見た時に、ここにこれだけの規模のワンルームを建てて、それがふさわしいと思います？

しかもね、あそこビーグルのバス通りだし、すごく目立つ場所になる訳ですよ。そこに、わーエイビスさんが作ったのってこんなスゴいのっていうのを、建てたいと思わないんです？私がもしあそこの土地をゲットできたら、すっごい、いいの作ろうって張り切りますけどね、コスパ重視とかそんなの全然頭に浮かばないわ。

そんなの関係ないよ。さっさと変えればいいじゃないですか。高級志向って変えたら？儲かってんだろ？高級志向のマンション。

でもここは、そういうのがふさわしくないじゃないですか。

そう思いますでしょ。思っているんでしょ、ね。

・・・・・

・・・・・

ん〜〜・

・・・・

正直、そのHPはだいぶ前に作ったものなので、

まあそうですね、小日向とそうじゃないとこでは仕様なども違ってきますんで・・・

そう思いますね。

文京区はいわゆるワンルームマンションを規制するために、ファミリータイプを設けなさいってい

だけど、ファミリータイプ、ファミリータイプっていうけど、ファミリーが４０㎡に住めますか？

住めないですよ。家族がいたら５０㎡じゃ住めないです

５６がいくつあるの？７戸ぐらいかな？

３９戸のうち２７戸がワンルームってそちらで書いてありますよね。ワンルームマンションって言われても仕方ないんじゃないですか？

だから、これをファミリータイプと呼ばないでくださいっていう。入れなきゃいけないから、それなりの面積の部屋を少しね、増しただけのことであって、規制ギリギリってだけですよ。規制されているのをくぐり抜けようとしているだけのことであって、決してここに実際住むであろうファミリーを、イメージなどしていない。この街に住むファミリーがどういうファミリーか考えたらわかりますよ。南のね、せっかくだってその南面の、見ましたか皆さん？南面がどうなるかの完成図みましたか？前にいらっしゃる建築デザインのプロの長谷先生が、建築模型を作ってくださったのを写真で撮ってきました。南面これですよ。ほぼ窓がないんですよ実際。南ですよ！この小日向の一番日当たりの良い場所にあって、しかも南側は２階建なんですよ。それなのに窓ない訳ですよ。こんなのが、居住者のことを考えた品格のあるマンションづくりだなんてとても思えません。（笑）

その通りですよ。怖―い（笑）。

実験動物か何かの寝ぐらと思ってるんじゃない？

法的な問題はいいの。（騒然）

う規制がもちろんあるんですね。

４０㎡未満がワンルームタイプなんですけど。

ワンルームタイプの主な面積が平均が２８㎡なんですけど、ファミリータイプの主な面積がその倍の、５６㎡のタイプになっています。

ワンルームマンションって言われても仕方ないのですが、面積の比率としては半分がファミリータイプ、半分がワンルームです。

それを法的に説明しますと、

計画的な説明をさせていただきますと境界線から１m未満の窓は、民法で後から建設した人が近隣

のプライバシーに配慮して目隠しとかをつけなけ

寄らせなきゃいいじゃない！（騒然）

開ければいいじゃない！（騒然）

窓先空地作ればいいじゃないそこに南側に窓つけて窓先空地抑えればいいんだよ３mの！簡単簡単。なに西に設けてんだよ！南に３m窓先空地作ればいいでしょうがー！ で南側にちゃんと窓を、バルコニーを作るんだよ。それがちゃんとしたマンションだよ。南側になんで住戸を作らないんだよ！貧相の一言に尽きる。南側の住戸ってゼロだよここは。（騒然）

　しかも西側って西日が当たって大変ですよ。何も考えてないじゃないですが。

　齋藤さんも一級建築士ですよね。建築士はなぜ国家資格なのですか？

その甚大な被害だけでなくてですね、国民の豊かな住環境、国民の豊かな住環境を創造することに寄与するっていうね、建築士ってそうゆう役目があるんですよ。

プライドを持ってくださいな！

そうだ！

え、コスパ重視ですか？

だってそう言うことでしょう。コスパ重視ってことはこれだけ南側にこれだけ寄せてるってことは、そう言うことですよ。詰め込むためにやってるんでしょ、あなた住戸を詰め込むためにー。南側を開けろよー！南側３m開けろってー、初めから窓作ってさー、いいマンション作れよ！だったら文句言わないから。一種低層でこんなの持ってくるなんてとんでもないぞー。

いいですか建築基準法上５４条かな、１mまたは１、５m開けろって書いてあります。５０cmてのは民法でしょ、それこそ特別法守りなさいよ建築基準法！

さっきの４m道路の40％も基準法だと思います。

ればいけないていうのがあるんですね。なので、南側に本件の場合は結構寄った計画になっているんですけども、

甚大な被害を及ぼす可能性もありますし、それなりの能力が問われているからです。

プライドは持っています。

コスパ重視とは一言も言っていないです。

それからさっき、齋藤さんの口から南側に向かってのプライバシーという言葉が出たので言わせていただきますが、西側は？南側もです

南側はこんなに窓がないです。せっかく南なのに、。その一方・・

西側は？

西側はその通り。西側こんなですよ！

全面ですよ。全面！

これエアコンも全部、室外機こっちを向きますし、もううちの、うちのお風呂場の前にもドーンと窓がある、こんな。ま、西側に窓を取りたくなる気持ちもねこの建物ならわかりますよ。何故ならば総てがワンルーム、で唯一の窓、開口部が、西側の住戸は西側にしか窓がなく、東側の住戸は東側にしか窓がない訳ですよ。せっかく南もあるのに無い訳ですよ。だからそうすると、も東側に窓を求める、もう中に入る人の気持ちも多少でも考えると気持ちもわかる。だけどこれは設計が悪すぎる。

火事になったら大変！災害の時困るよこれ！

周りのことをどうして考えないんですかあなたプライバシーってさっき言いました。

南のプライバシーは配慮しても、西はほっとけってことですか？失礼な！それができる理由を言ってくださいよ。

西側の住戸は東側を向いているのですよ。

大事な東側なんですよ。悪いけど。でね、こんなこと家を建てる時の常識というか、それこそ品格だと思いますけど、ね、家は同時に街にボンって

建つものじゃなんだよ、戦後じゃないんだから、ね、そしたら既存の先に立ってる建物に窓の取り方合わせるんですよ。ね、隣にここ窓があるから当然その法律上守ってますよ境界から何センチ、建物から離します、それを守った上で窓と窓をかち合うところを避けてそこ知恵をしぼるんですよ

うちの家だってその様にしましたよ。視線がかち合わない様にそうやって建物ってのは街並みを、あの街の中に調和する様に立っていくものなんですよ。それがね、それがね、あなた現地行ったことないんじゃないかと思ったんですよ、だって隣

実際建ってる建物とかに一切の配慮ない。

えと前の建物が、建っていた姿は把握しているんですけども確かに南側が空いていて、西側はすごく寄っていた・・・

寄ってましたけど、私たちも窓を、そのお家の窓のずーっと後ろの方にして、そこに一切窓作っていないんですよ。そうですよ。

だって離隔とったって50m100m離れているわけじゃないから、そこそこの視力の人なら家の中丸見えですよね。うちなんか年ごとの娘がいて、お風呂場の目の前にも窓があってね、ね、窓が作られる予定じゃないか、どこやったって窓じゃない！うちお風呂場の前に目隠しの壁建ててますけどそれは前の建物を前提として建ててるわけだから、ね、こんなとこに建てられたら、も、あらゆる西側の窓からお風呂場覗かれちゃいますよ。

私どももそうですよ南側の下げてますけど、リビングは全部見えますよ。そちらの窓から。だから全部そこはもう、もしもこの計画をするなら曇りガラスかうんと小さい窓にしていただかないと

プライバシーが守られない。

え道路程度じゃないですよね、だって道路があったら、もっと空くもん。道路の幅員プラスあのービタビタには建てないわけだから。もうちょっと空きますよ。だからもうちょっとね、あの例えばあと２メートルでも３メートルでも、離したら？

この空堀も下げて、空堀ごと下げればいい

　この擁壁から敷地の２０cm、コレないですよね。しかないですよ、有り得ない有り得ない、そんなの絶対無理だから。でどうやって建てるの？この擁壁を。

　あたし国土交通省に電話して聞きましたけど、コレは有り得ないと。あの実際に技術上、不可能だと言われました。断言しますと言いました。

で、今回計画するにあたって、ま西側、西側向きに住戸がある場合に、まこれで波線入れてますけども、約３.３９m〜4.48m離隔を取ることで、あの

今この約３.３９m〜4.48mぐらい離して離隔を取っているのですけど、ま中腹ぐらいでま約４mぐらいになるのですが、ま４mというのが、ま道路の同じ寸法と同じぐらいなので、ま、あの、およそ我々としては、ま道路程度、ま、あのー離して、えー計画するっていうとこで、あのー配慮はしている計画している、・・・

課長が。

えなに？そこ説得して２０cmで作るっていうの？

あ、それも良いですけどこちらとしては、まあその構造の中身を出してくださいという、擁壁の断面だとか。今擁壁とおっしゃいましたけどね。

あと、安全に工事できないとダメ。

別に結局、あのね、コレまあ私じゃない人が発見したんだけどもこの一番あの西側のね、窓、いわゆる窓先空地として３m開けてるわけですよね、

ところがね、その隣地との離隔十分取っていないものだからここでグーッと狭くなってるじゃないですか、建物の手前からして。窓先空地はコレきっちり四角く３m開けなきゃいけないんだよコレ

窓先空地これ引き込んでるからね。だからここんとこは、こう削んなきゃいけないよここ削っちゃったらこうここんとこ無くなっちゃうじゃないですか。隣地との離隔というかその地面のところが、

いやいや、だから窓先空地は、はきっちりとコレ四角くなくちゃいけないよコレ、だからちゃんとコレね、こっちは建築安全条例ビッチリやってんだから。あっちだって同じだったんですよ。だから今ねその６４戸の巨大ワンルームが問題となって１年間もめてっけど、あそこは窓先空地問題でもって、設計変更したんですよ、そうこうしているうちに１年経っちゃったんだから。ここだってコレ完全ダメよこのままじゃ。

じゃあ、この方とお話ししてみるので、お名前教えて頂けますか？

あ、あの例えばなぜ無理という話なのかを確認してみます。

それは、あの出すのは大丈夫なんですけれども、

あのもちろん、あの図面を描くにあたって、あの

安全に、あの構造計算して、あの倒れない様に、あの・・

計画はもちろん致しますので。

あの、それはコレが窓先空地に面しているということは、あの確認はできている。

ま、例えばですけれども今いただいたお話を、も、あの区役所や、ま検査機関に、あの確認

確認するまでもないじゃんあなた建築家でしょー？　窓先空地３mないんだからさ、そうそうもうきっているんだからココんとこヨー。なんで確認するの？

だから面してないじゃん。

ないってば。

ないよ。

ごめんなさい今窓先空地３mなければいけないというのは何条ですか？

１９条？１９条ですか？

３m角なきゃいけないんですね？

３m角の窓先、あ、じゃあ削れてもいいやってことか。

違うんじゃないか？まあいいや。

ちょ、ちょっと、待ってください！

さっき一応、ま、わかりました。

するように致します。で問題があれば・・

じゃあ例えばですけども、例えばですが、あの見解としまして、窓先に面する窓てのを設ける時に、３m角の窓先空地に面する窓っていうのは、窓のサイズとして例えば８０センチ面していれば

あのいいんですね、８０センチか９０センチかちょっといま細かい数字は忘れましたけれども、あの面していれば面していると言えるんです。なので今・・

や今面している・・

面しているんです・・・

あの安全条例なので・・ちょっといま忘れましたが・・

３m角の窓先空地部分に接する窓を設けなければいけないっていうのがあります。

３m角に、「接して」ればいいんです。３m接しなければいけないとは書いてないんです。

そうですね。

ただ、あの、えと、あのご懸念・ご質問いただきましたので、あのー確認はするように致します。

え、あの西側の、あのー方のご不安もちろんわかるんですけど、北側の方も東側の方も南側の方もいらっしゃると思いますので、・・・

一応一通りご説明させていただきたい

一応さっきの確認を一回させていただきたいのですけれど、えと道路と同等ぐらい要するに４mは最低でも開けるって仰いましたね？

は？今が？今がそうなっている？

はい。

えっとじゃあ、こっからまた更に計画変更で狭くすることも有り得るって言いたいんですか？

できるだけじゃなくて。

多分そうなりますよ

そうなりますよ

今、行政って仰いましたねコレ文京区にじゃ出してくれますね？建築確認申請！

や文京区に出してくださいよあっちのね６４戸のワンルームマンションはちゃんと文京区に出していますよ。

住民のことを考えて、ちゃんとこの小日向の街に、ね文京区にそぐうような建物を作ろうと、そうゆう志がないわけじゃないと仰いましたよねさっき。

だとしたら、ちゃんとどうゆうものを区が求めているかマスタープランとかね、色々あるわけですよ。あの区が求めている街の未来図というものが。それに沿うようにっていう意識を、少しでも

いやいやいや、今が、

今の３.３９から４.48が、あの離れているというのが、えー計画なんですけれども、

それが、ま道路に似たような寸法で今は離れているのでご理解頂きたいっていう風に言った。

あ、ま、あのそれはできるだけ無いようにしたいと思っています。

申し訳ないんですけども、それはコレから、あのもちろん構造設計をしたり、行政に確認申請を出したりするので、いろんなレベルでの指摘があったりするので、あのもちろんコレは今あの計画段階の図面なので、多少変わるところがあるかもしれないですけれども、大きく変わった場合はまた中高層からやり直しということになりますので、

大きく変わらない範囲でご提示させていただきます。

建築確認申請はまだどこに出すかは決めていない

はい。

見せてもらいたいわ。だとしたら区に出してくださいよ。それお約束頂きたい。そうそう。そうすれば私たちも知り得やすいんですよ。ね。で、区がどうゆうものか全然ご理解ない、その白金とかって偉そうに言いましたけど、あのこっちとしては白金だからって感じなんですよ。小日向大好き、文京区大好きで生きてきてんの、ずっとね。

だとすると、文京区に即したものを、あの出してくる姿勢があるのか、どうかが全然違う。そう、正々堂々、正々堂々、文京区に即したものっていう意識を見せてもらいたい。文京区に出してください約束して下さい。

そうですね。約束して下さい。

約束しましょうよ。

約束しましょうよ。

いいじゃない！　いいじゃない。

その話を聞くとね、文京区が甘そうだったら出すけどって、そういういうこと？

や、そうとも限らない。あなたの話はそうよ、まるで今そう言ったように聞こえましたよ。私も同じ感じの。

あの、まずは、別にどこに出すってまだ決めてないんですけども、

文京区と協議します。やっぱり例えばですけれども、指導が違うってこともやっぱりあるんですね。多少ですけれども。なので、文京区に、あのこれを出してみて、例えばどうゆう、あの指摘を受けるかってーのは、まだやったことが無いのでわからないので、それはあの例えば、えー、確認申請を出した場合にどうゆう指摘を受けるかっていうのは協議してみます。

まあ甘いってことは基本的に無いと思いますけど。

いえいえいえ、あのー例えばですけれども、

そのーえっと検査機関によって微妙にそうゆう判定が違うってことはやっぱりあることはあるんです。で、どうしてもそれが我々も計画していて覆えられると困っちゃうので、ま要するにいつも出す検査機関なりに、あのずっと相談をして計画を進めるんですね。

ん〜甘いとこでってことですか？

（笑）

でもね、でもね、ごめんなさい。あのーちゃんとこの街にそぐうようなもの？みなさんの目に触れられても大丈夫です！ちゃんと守ってますて言えるようなものを作ろうという意識は、最低でもあるわけですよね？

だとしたら、出しましょうよ！

いやいやいや、

んだから最終的に文京区にこう回ってくんだから〜その申請がねー。だ、だから最初から出しちゃえばいいわけですよ文京区に。その方が早い。

齋藤さん、齋藤さん、ちょっといいですか？今みなさんあの役所に出されるって仰いましたけど、役所の人って法律以上のことは民間の事業に関して突っ込んで、こうせいこうせいって、自分の意思で言うこと無いじゃないですか。だから今、あのご説明があったみたいに、色をどうするとか、法律で５０cm離さなきゃいけないので離してく

それはわかんないですけども・なので、今・・

はい。

・・・・あの、なので・・えと、今、どうゆう

どうゆう指摘を受けるかがわからないので、まずは協議してみます。あの、それは次回の説明会に時に報告させて下さい。

その前の、ま事前協議ですねこの中高層条例もそうですし、他の協議の条例は文京区ともちろんやっておりますので、あのー全然、えっと、えーそこまでは協議はしてるんですけども確認申請の内容については、あのー協議をしていないので、まちょっと協議はしてみます。はい。で、あの頂いた文京区のグランドプランですとか、ま都市計画的に、えー、まーどうゆう建物が、あのふさわしいと文京区が考えているかなども、あの宿題にさせて下さい。で、例えばですけれどもま、色ですとか素材ですとか、まだぜんぜん決まっていないので、あの今こうゆう風に白模型の状況なんですね。なので例えばそうゆうのは、えーそうゆう指針をいただきながら、例えばま、色素材とか、ま姿もそうかもしれませんけれども、そうゆうのは事業主さんと相談する一つの材料にさせて頂きたいと思って居ります。

ださいねっ、てとかいうぐらいまでしか、当然言えないですよね役人の人たちは自分の責任の範疇

なので、それを今齋藤さんに求めてもちょっと酷かなと。冷静に僕は思います。もう一つ思うのはこの事業とボリュームの話なんですよ。僕は最初から本当はプロの建築家なので、あの事業的なことまでお答えするのかわいそうかなと思って聞いてるんですけど、あの施主の代理人なのでね、あのしょうがないかなって思うんですが、気になるのは先ほど事業的なお話があって、例えばこの建物の事業採算性も考えた上で、ボリュームを落とすとかってことの可能性ってあるのですか？例えば我々南側に住んでるんですけど、やっぱ壁が立ち上がる分をセットバックしてもらいたいとかっていう場合の、その答えられる可能性っていうのはどれくらいあるのですか？それはあの、お隣の方に答えていただいても構わないですけど。

（え、賃貸？・・・・会場騒然）

あのー、ま、もともとこれを計画する時に、えーあの議題になるのは、あのやはり小日向２丁目のこの土地がすごく高額なので、えー例えば面積が、もちろん大きくなってくると賃料が上がっていくっていう関係性がありますね。なので、えーとーで、それ以上出せる方がいらしたら、例えばもっといいマンションに来るか、購入するとか、

っていうことがもちろん考えられていくんですね。なので、あのーまっ、あの、えー賃貸ま、あの基本的にはここは賃貸マンションになるわけなんですけれども、あの賃貸で、まあのマンションを、あの作っていこうとした時に、やはり面積の配分ってとても難しいですね、で、あのー例えば今回、あのワンルームタイプというものの面積が28㎡て風にしてるんですけども、それは少し広めなんですね。でこれななんで広いのかと言いますと、やはりここのエリアで考えますと、例えば大学に行かれる、まあの大切なお嬢さん、もちろんオートロック、セキュリティー万全のマンションですので、賃料がそれなりに張ってくるのですね。そうするとワンルームとはいえ、あのー例えば若い方でも、そうゆう方が入るでしょうし、

まああの、今、ただいわゆるワンルームと言いますと、一部屋の中で食事をしたり寝たりするって

いまだに、ごめんなさい、えとすごくよくわかるんですけど、イメージできるんですけど、ここはマーケティングが欠けていると思っていて、えとつい近所で建ったアパートなんか見ると、やっぱりお二人の夫婦で入られて、る場合とか、ま高齢の方が一人で入られている場合とか、あとうちは目の前のアパートあるんですけど、最上階の部屋ずーっと埋まんなかったりするんですよ。やっぱりその、お金の話で面積割って行ってー、ま最大多数の数を入れて、収支合わせるっていうの解るんですけど、このエリアで果たして独り暮らしの人が、小日向でワンルーム探そうかってなるかっていうと、ちょっとマーケティングの観点からすると、そもそも企画化してこの建物の性格が合わないんじゃないかと。やっぱり我々街としてはファミリーに入って欲しいと、思った場合の、じゃ逆にその説明会の時にマーケティングとして、どうゆう可能性があるのかっていうと、その場合、

このボリュームが、多分一番盛れる問題になってくる。どのくらい前の・・教えていただいた方が、例えばさっき壁を下げられるのかどうかとか、や、もう全然事業合わないので形変えられませんとかって言われちゃうと、なんかもう一歩も進まないじゃないですか。だからそれが建築のデザインとか、形の話だけではなくて、その計画自体マーケティングとどうマッチングしているのかとか、そうゆう小日向にはこうゆうユーザーのニーズがあるから、ファミリー層を何戸必要ですとか、その価格帯がいくらなんですとかゆう話まで踏み込んでもらわないと、多分話ができない。壁の話なんか多分技術的な話なんでお金かければいくらでもできるんですけど、それを踏まえた上で

いうのが混在してるっていうのが混在しているってのがワンルームってことなんですが、例えばそれをセパレートできる、寝るところと食べるところをセパレートできるっていうことが、やっぱり、あの、えー、ま賃料を上げていくことにもなりますし、いわゆる安普請のワンルームタイプではなくて、ちゃんと住まいとして成立するような、ま企画にしようっていうのは、骨子としてあるんですね。なので・・

果たしてこれがこのままで成り立つのかって、なんかちょっと不安がある。そこらへんはどうなんですか？今の段階で？

えとちょっとすみません。

あの、ファミリーが南に窓のない家なんか要らないです。

ちょっと待ってください、一つ聞きたいんです。いいですか？今、根本的な話なんですけれども、私は今これ聞いてきて、コレが賃貸だってこと知らなかったんですよ。つまりね、それが最大の問

はいあのえーと、ファミリーと、まファミリータイプとワンルームタイプの、あのことで言いますと、今すごく単純まこれは壁式構造になるわけなんですけれども、えーっとひとマスがあのワンルームタイプとしますと簡単に言いますとその倍のふたマスがファミリータイプという計画なんですね、なのでえーっとワンルームタイプ、２つを取るのかー、それをファミリータイプ１つにするのかっていうのは交換可能なんですね。で、えー

今のところできるだけ、やっぱり下の方の階は、

あのー、ま、あの地下であったり半地下であったりするので、えーワンルームタイプの方が良いんじゃないかと。で、上の方に行くにつれてだんだんあのファミリータイプが増えていくっていうふうな感じになる、なっている構成なんですけれども、えっとー、ま、その階の設定であったり、あのーま賃料の設定であったりっていうのは、あのー確かに難しいところだと思うんですね。例えばですが、ワンルーム２つを取るよりもファミリー２つの方が、えーま、金額とし同じだったり交換可能だったりするってことはあると思うんですね、建設費も少し安くなりますし、ま例えばそれでペイするってこともあろうかと思うんですね。

で、あのー今そこは、あのー現実に、まエイビスさんからの宿題で僕はいただいているのは、例えば将来的な需要として、ファミリータイプが増えていくってこともあるかもしれない、なので、ま例えばそれが、交換可能なインフラの設計だったり、あのー将来的に例えば全部ファミリーになれるような、えーコンバージョンできるような、あのことも踏まえて計画するっていうのは、どうかっていうのは宿題・・・

題なんですね、全然読めなくて、あ賃貸とおっしゃって、え、コレは賃貸だったのって思ったんですよ。そうすると今説明しているあなたは、いいですか、あの施主の代理人なんですよね。で施主はエイビスかもしれない、だ、この人、これ建ってこの人が賃貸の、主になるんですか？それともこの人はまたどっかに売っちゃって、責任の主体が全くわからない。ね、そしたらコレはマネーロンダリングと同じで、本当にワンルームマンションロンダリングなんですよ。ね、それであっちこっちに売って、結局誰が持ってるかの持ち主もはっきりしない、そしてある時気がついたら旅行者が、ゴロゴロゴロゴロと、Airbnb(エアビーアンドビー)なんてよくありますよね。B&B、Bed and Breakfastのアレみたいにして、どんどんと、入ってきても、誰、どこに文句を言ってもどこにも、ないって、そこが一番根本なんです、それが、全部こ隠されていたってことですよ。びっくりしましたよあたし。

・・ですし、本当ですよ、で将来ね将来、そんな主体がわかんないことになっちゃうと、さっきも言いましたけど、工事の工事自体について何か起きた時は施工会社に言えますけど、でも、将来ね、１年２年３年経ったら、はいあ、やっぱり、やっぱりこんな貧弱な塀で、こんな土のね重量と建物、３m、あ３mじゃない１０階じゃない１０mね・・・

その時責任とるとこハッキリしないんですか？

・・・ものすごい重量調べたことありますか？あのものすごい沢山ありますよ、やっぱり隣地を掘られた、

どちらにしろモラルの問題ですから、もう少しそこはしっかりと、やっぱまだお若いんだし、建築家としての自負とか、彼女も言ったけど、それからやっぱモラルですよ最後は、でそこがあまりにもで、聞けば聞くほどね、ないの。

無いですね。

えっとですね、あのー、えっと文京区はあのーそのー何ていうか、えー中高層の中に、そうゆう資料がなかったんですけれども、ま、ほかの自治体で、例えばですが、あのーマンションの、その

それは言ってもだって、事業主体がわからないわけだからさー、あなたが言ったって・・

（そうよー！そうだー！一同騒然・・・・・）

だから話にならない！

あなたが他で近隣説明会はいいんだよ。ここでどうするのって。あなたのところは、今わかったのは、今わかったのは賃貸だと。賃貸だとは、そらエイビスさんが全部管理して一棟責任持つのか、なんかあったら全部責任持っていただけるのかね、何年経ってもですよ！そうなのか、売ったらね売ったら、聞きなさいョ！売ったらそのまま知らないよと「あ管理規約はありますよー」それだけで終わりじゃ誰に言うんだと、そのことだよ！

　　その答えをエイビスさんに答えさせてくださいよ。そうですねーっつ！黙ってないでっ！

（騒然）

エイビスさんどうするんです？、それー？

とんでもない！（大爆発！）

決まってからきなさい。（大爆発！）

ははは。（大爆発！）

ざけんなよー（大爆発！）

人の時間使って！（大爆発！）

馬鹿馬鹿しい！（大爆発！）

でもま、素直に言ったよ！

管理の形態をちゃんと説明しなきゃいけないんですよー。

まあまあ、素直に言ったんだし・・。

お正月からじゃないですか、そう、工事は４月からですよ。

管理規約を、あのーご提示させて頂く、ま例えばですけども、そーいう、そー、あのちょっとその後、あの頂いているご要望にお答えするところで本当はお答えしようと思ってたんですけども、例えば、あのマンションの管理規約の中に、えー騒音ですとか、あの・・

・・ほかの自治体でボクがご近隣説明会で、させていただいているのは・・

それでご提案・・はい。

それで・・

まだ、、、決まってないっつ・・・

・・けど、あの、さっき施工会社も決まっていないって言ったんで、建築員も決まってないんですよ。

そんな訳ないわ！

確認申請をするって言ってんじゃないかー！どうなってるんだぉ―。

それでエイビスさんね・・・

もう決まってるんじゃない？

・・・あなたが、例えば今建てるでしょ、一棟建てるよね、建てたらその後はどうするんですか？

決まってない？

　　とんでもないことですよ！

待って待て！建築員も定まってないし、誰が責任かもわからないのに、隣に危険を及ぼすことだけは決めてるってこと！？とんでもないねー！

許せないは！（騒然・笑）

あ、いいですよ！いいよ！今後うちの建物にヒビがもっと入りました、家傾きました。ビー玉転がるようになりました。だったらその時は、も全部

うちの土地も家も買い取って、ね、あなたが何とかするって今、念書でも書いてください。だったら何も止めませんよ、やってみたら〜（怨）。

そ。今ここで書いていいよ。

そんな責任負えるんですかってことだよ！！！！どこまでも追求しますよ！！！！！

・・こらダメだ〜。

でも何にも決まっていないんだから（大爆発！）

説明会は時期が尚早！決まってから、決まってから来てよ！事業計画が決まっていないんだから！

時間使ってきているのに。本当ですよ！

ただの計画であって、

だからまだ決まっていない・・

事業計画的にも、建築員もまだ定まっていないんですよ。

先ほども言いました、ほかの自治体さんで、あのやっている事っていうのは、例えば、そのーえっとワンルームタイプっていうのが、そのー、よくその不定期に若い人が変わったり、まああるいはそのやっぱり、ファミリーの方と違う、その住まい方ていうかご近隣様に、よくご迷惑をお掛けするようなことがあるんじゃないかってご不安ってやっぱり多いんですね。なので、・

で、どうゆう風にするかと言いますと、あの個々の管理規約なるものを、例えば作りまして、その

でもそれは施主の人が答えられないのにどうしてあなたが答えられるのですか？

一般的な話じゃないだろー（大爆発）

（大爆発）（大爆発）（大爆発）

だからそこで、どうするんだよ！

でもそれは施主の人がわかってないのにどうやって作るんですか？

でも何年先まで事業主の方がいるかわかんないっていうのが私たちの質問ですよ！

あの、ちょっと待って！賃貸なのに何で譲渡と売買が出てくるの？わけわかんないからコレ。意味なしてないと思う・・。意味がないです、コレはちょっともう・・。

齋藤さんね、この問題が紛糾しているのはね、ほんとに誰が作るのか、ね、誰がここの建物を管理するの、ね、それが何にもはっきりしてないうちにね、デザインをやっている方が一生懸命ね、自分のあの作品だから、それをあの擁護するのはわかるけれども、それがわからないのに説明会をやっているからおかしい。・おかしい。・おかしい。

エイビスさんわかってますよそら。そのエイビスさんが何もわかってないじゃない、何にも決まってないっていった・・・。

中に、例えばご要望があれば、

それは一般的な・・

そうしている事も多いからです。

管理規約を作るじゃないですか、でこうゆう風にマンションを管理しようってやるじゃないですか。

ファミリーマンションと一緒なんですよ。そうゆう建物の管理規約を作るんですね。皆様と、ご近隣の皆様と、事業主さんで、えーそれぞれ同じ書面を持って、えーこの建物はこうゆう風に管理されますってゆう書類を、

でー取り交わしまして、で最後の文面に、ま譲渡とか、あのー売買とかされた場合にこの内容は継承されるっていう文言をついたものを皆さんと・

や、もちろん事業主さんはエイビスさんです。

で、すみません、僕もそれは聞いているんですけれどもー、あのーその後、保有されていくのか、

だから事業ー計画自体が決まってないってるじゃない！だから。

だから、売買したら、もう売買、売買したら、勝手にえーっと何、・・

所有権変わっちゃうから・

じゃー、だから待った待った、

よくやっているってー

管理、管理云々じゃないーもっと重大な問題が、将来生じてきた時に、誰が法的にね、責任を負うんですかって言ってんの。こんなね、チマチマチマチマ入られて、１戸の人にね、責任を！問わせるの！？

あと、擁壁だって誰がずーっと・・

そう、誰がずーっと、コレ責任を負うんですか？

それがだって、・・

もしも、。

・・基本的に説明できないんだったら説明会になんないじゃ無いですかー私たちが一番、不安になってるとこはちゃんと答えて頂けないっていうのは、建築家の方はだってどっからオーダーされたんですか？エイビスさんでしょ？そこらへん話してくださいちゃんと。

竣工後では遅い・・

だからもうコレ長期的な問題になりますよ。だから建てちゃった、さいなら、ね会社もわかんない

いいお話があれば、あのー売買されるのか、そこが決まっていないって事です。あの出来上がった、出来上がった、・・

だから、今言ったような、事です、すみません。私の説明・不足でしたけど、今の説明です。

でそれで、ご迷惑をかけない、お掛けしない為にしないために、管理規約を皆様と提携させて頂くってーのをよくやっています。あのー・

はい。

はい、

あのー、ま、えーっと例えば擁壁のことに関しまして、今、あの、宿題を頂いたので、例えば擁壁のことに関して、えー、ま、竣工後ですね、竣工後に、・・

・・あの竣工後でも、あの工事中でもなんですけれども、例えばそうゆう時系列で、どこに、その責任の主体があるかってのはちょっと話を整理したいと、あの報告させていただきます。

ちょっとあのHPからすると、ちょっと、そんなにずーっとね永続する会社かどうかもわからない、そうなると、１０年後、ま５年後、１０年後に、何かやっぱり恐れていた問題が起きた時に、誰が責任を取るのか、。

・・・や、取る気は無いから向こう・・・

や、だからそこまで明確にならないのに、こんなこと認めるわけがないわ。

　　あとエアコンの数だって西側数えると２５ぐらいあるはもー・・

２６あります。

・・２６ぐらい、この音が全―部あたしたちのところに届いたら寝られない。

うーん、。

もちろん、洗濯もビラビラするし、それも１回目はもしかしたら別に置いて頂いても、また違う人が住んだらまたどうなるかわからない。

（騒然）

完全な地下ですよコレ、光もない様なところでもって生活できるなんて、まー本当にロボットみたいな人ですよね。

　　だからどんな人が来るかってゆーのはわかりますよね。普通の人は借りない、普通の人は借りないですよね。だからその人たち無責任だと思いますけど、。

・・そうC人とか。・・そうC人。旅行者とか民泊とかどんどん旅行者が、それが一番

　　エイビスさんもう一回ね、考え直して社長と、よく相談して。

・・無理ですよ。

コレだけの意見が出ているし。だから設計とか販売は。だってあなた方しっかりさ、あなたの場合しっかり計画を立てて、こうこうこうなりました、こうゆう建物立てますってのが本当でしょ？

それまでわかんないってただ設計すると。ねワンルームマンション。

基本的には建てた一棟売りですよね。

売ったらだね、今度そのー売った人が今度ワンルームマンションをね、オーナー人づつ見つけて、投資のために本人は住まないで、民泊とかそうゆ

や、売るか、売らないかがまだはっきりしない。

うのにね、貸し出していくと。そうすると２年とか４年でみんな出ていって、そうなっちゃうでしょ。

じゃ誰が、誰が責任持つ？

問題が起こった時に誰が責任持つの？どこにやってくわけ？

だーら管理規約って誰が結ぶの？うちと結ぶんですか？

いやだわ！サインしない。（騒然！）

嫌よー！

絶対サインしない。しないしない。こんなのしない冗談じゃない。誰も許さない。

窓もないところに住めないですよね。

もう無理ですよー！モルモットじゃないんですよ！住民は。第一種低層じゃないですよね。

　あのすみません、あの今先ほどの方がマーケティングと仰っていたでしょ、ここのマンション設計されるにあたって、御社の場合一応こうゆう場所だからっマーケティングの調査なさったんですか？

採算のレベルではなくて、ここは地図上に小日向台町小学校でてますよね。徒歩1分で行けるんですよ。

ファミリータイプが一番求められている

・・そうするともう、文京区は今子育てしたい人がいっぱい入ってらっしゃるね、まずそうゆうところをマーケティングで一番最初にリサーチなさっていないのかなっていうのが、すごくこれをワンルームって見た時に、不思議だったんですそれで、あのー賃貸で賃貸もそうだけれども、売却物件でみんなもう即売れちゃうんですよね。それですごくこのーファミリータイプだって２K、２Kでしょ。ほとんどDINKSですよねお子さん育てられる様な、いても赤ちゃんじゃないかという様な感じの、設計に見受けられるんですけど、２

そうゆうことをしない様に管理規約で、

管理規約で、民泊は禁止とかっていうのは

それはその文、文面に第三者に譲渡された場合は

この、この管理規約を継承するって書いて

皆様とだいたい結びます。

そうですね、もちろん採算が合うか合わないか、

LDKでも３Kでも２LDKでも、ちょっとリッチということは語弊があるけれども、そうゆう形の、あの今ほとんどもう決まっていないんだったらもう一回設計やり直されたらいかがですか？

の方がいいと思いますよ！

（満場一致の拍手）

ボリューももうちょっと考え直してほしいですね。

地下はないわー

地下はないわよー。

ファミリーは地下に住まない。そうだ！

そう。地下はなし。

その私たちやったあれでですね、まあちょっとすごく大きな建築会社さんなんですけど、地下なくなりました。３年かかりましたけど素晴らしいマンション出来ましたよ

何が素晴らしいだ！

　　だけどねこんなことやってるとほんと２・３年かかるよ。間違いなく。

　採算ベースで多分こういうプランが出る、僕は同じ業界でよくわかるんだけど、まずこうゆう形にしちゃうんですよ。残念ながら。何にも考えずに一番最大の面積を取れるのはどうやったらと。まず考える。それしか考えないんだよね。

　　それじゃ３流ですよ。

まあそうなの、３流とかそうゆうことなんですけどね。もう一度彼女が言ったみたいにフラットになってさ、もう一度やり直したら、ここベストのとこなのほんとに。うーん。業界がいうからよくわかる。

　　あともう一つすごく気になるのは、これ西と東に風通らないですよね。全く風通らないですよね。ということは１年中エアコン使わなきゃここ暮らせない所ですよね。そんな建築って珍しくないですか？普通は風とか流れを考えるんじゃないですか？

　　90度変えるんだね。南側を開けて。南側を下げて。

90度変えますと本件の北側にファミリーマンションございますので、あのそちらのマンションと

でもどっちにしたって

どっちだって同じじゃん、だってあんた今言ったのっておかしいじゃないか、北側にマンションがあるから、窓無くしたけど、西側１件２件だからいいかと思ったのかよ！とんでもない！そうゆうことですよとんでもない！

　裁判になっちゃいますよね。

じゃあ裁判するよ！

恐ろしい２件ですよここは。ひどいですよ。

人が少なければいいってことですか？

でも一般的に南に向くでしょ。

だ〜ら南を向けってんだよー南を向けってー！

南側に窓先空地を作って南側の住戸を作って、ファミリーを入れなさいってそうゆう、それ言ってんだって！

普通ですよ、それが普通です。

だから90度曲げろっつってんだぉー！

だから本当にねここのね土地が泣きますよ、ものすごくいい場所。最高の場所なんですよ。ねって見ましたか？小学校・幼稚園まで歩きました？現地から。

いますいます！いらっしゃいますよ！

南の後ろの南側に窓があるのは当たり前だよー！何っつてんだよー！

こんな５６cmじゃダメだよ！（騒然）

離してくださいよ！（騒然）

聞いて下さい！５０cmしか開けないで、１０mの建物建てようとしてるんですよ！おかしいと思いませんか？

おかしい、おかしい、そうそうそう！

向き合ってしまうので、

それはどちらに向いても・・

それはどちらに向いても、おそらく

どちらにも向くなとゆうふうに言われてしまうと思うんですけども

ちなみにあの南側のお住いのご近隣様いらっしゃらないのでしょうか？

南側のご近隣様は南に向いて例えばよろしいんでしょうか？

例えば、例えば窓先空地３mを離して、南側に向くってことであれば、構いませんてことでしょう

違う違う、だからその場合はこの建物前提じゃなくって、ファミリータイプ、窓先に空地をとってちゃんと緑も従えて、隣との関係を良くして建物を設計した上での話。

　　そうそう、そうゆうこと！（大拍手）

しかもね、しかもね、でね全く掘るなて言っているわけじゃないですよ、周りにね影響ない民法とかでもね、当然心配しているから規定があるわけで、そうゆうものにちゃんと適合して、で誰が見たって、うん安全な、ここは影響ない大丈夫だって所の、場所でやればいいんですよ。それができるような広さがある。だー例えば私だったらね、

あの真ん中にあのー地下を掘りますよ。真ん中に掘るわ。で、真ん中に日が入るようにしてどっち面からでも、ま具体的なね、このあの建築アドバイスしてもしょうがないけど、真上見れば自分たちしか見えない空があるとか。もしゃれたマンションね、とかも出来るんですよ。あのね安直すぎるんです。安っぽいの。

（拍手！）おお、素晴らしい！

室外機２６個ずらさないとダメですよ。

西堀の、西側の、西側の空堀については、このまま行くんだったら間違いなく、うちは早期に裁判しますよ。ね。

　　民法違反！

やりましょ！　やりますよ！　やりましょ！

その気だから！やりましょ！

あなた建築審査会の、あのー審査の内容とか今までの判例みたいの見たことありますか？これもう今お話を聞いて今日の時点で、既に差し止めの、あのこのままの計画だったら差し止めの掛かる可能性のあること言ってるんですよ。もう録音してますからね。

か？

はいあのえっと、本当に計画中なので、ま一応南側に住戸を向けた場合にどうなるかっていうのは、あの次回の説明会の時にその検証は、あのさせて頂きます。by齋藤さん

ま、ま、それはちょっと、なんかやってみないとわからないです。

あと、もう一つだけ言わせて頂きたいんですけど、前、壊した時にエイビスさん、かなり雑な計画をして、１ヶ月半で壊すはずが３ヶ月かかって挨拶にも来ない、私たちが電話したら逃げる、もう本当に。それで、隣のやっている人たち現場の

　　え、壊した人たち！？え、壊した人たち！？

そうですよ！

　　えーーっつ！！

エイビスさんですよ

　　とんでもない！ひび、ひび入ったのあんた

たちのせい？じゃあ！！

そうよ、だから言っているんですよ。

　　早く直してよホントー！

そ、それで、現地でやってる大工さんとかその

　　何よー、そ何度も言いましたよ私！

工事の人に言いに行ったら、その人が「本当はこんな現場やりたくなかった」って言ってました。（笑）コスパ重視だから？

本当に失礼だと思う。来なかったじゃないですか挨拶に。

お金が安かった？

どのくわいあたしたち嫌な思いしたか、だって。

一体いつ終わるかだって全然わからない、で私なんども電話したんですよ。

ものすごい揺れだったんですよ。すごかったですよあのね、一番揺れるのわかります？解体工事ドリルで砕くやつじゃない、

この２０センチでしか離れていない擁壁なんて建てる時大変ですよ！大変でしょ！で無理でしょ！

絶対。絶対ダメ。もホント。ダメダメダメ。

しかもなんかH鋼なんて話したけど私もちょっとねココ数日であの勉強したんですよ。擁壁。ね。そんなH鋼で、建ててってのが許されるのは２mぐらいなもんですよ。これ完全にワンフロア分掘ってるの。ね、建築士かもしれないけど、擁壁についてのプロじゃないんでしょうねって感じ。だってあれを見て下さいな。空堀状のものがあるかもしれないけど３m空いてますか？

頂いているその例えば、そのえー倒壊ですとか、擁壁の安全性ってことについては、あの次回に、あのご説明させて頂きます。

開けたことあります？

３mの深さを掘ったことありますか？

でこんな薄い塀にしているんですか？

２５cmじゃないじゃない。

長さ。

ここは３０mぐらいありますよ。

３０m、３０m。

これ危ないんじゃない？膨らんだと倒れちゃいますよ。そ。

その時に、じゃあ貴方が、じゃ貴方が自信を持って「やったことがあります」って今言って責任持つんですね？念書書いてもらおうじゃないですか！一生棒に振りますよ！こんな欲の、欲の皮の突っ張った計画のために、あなたの一生棒にふるんですか？こっちの一生だって棒に振りたくないよ！

でも、本当に壊す時は酷かったのですよ。

エイビスがやったんですか？知らなかった！

なんで解体工事の説明会やんなかったの？

そう。そう。これやるべきだよ

さらには勝手に盛土してますもんね。今ね。これ今回のGLを上げるためでしょ？言わせてもらうと。

ホントにね本当にねもしGLを上げたんならば、それは地盤操作になるからね。

上げましたよ！

すんごい高くなりました。（騒然）

６４戸のワンルームマンションもね、平均GL２５cm下げましたよ。建物高さ５cm下げて合計３０cm下げましたよ。盛り土はダメだって言われたの文京区に。同じことになりますからね！

そ、掘ってね、盛り土したんだよ。

あります。

もっと深いのあります。

２５cmぐらいですで４mぐらいで

長さはま同じぐらい２０mぐらい

ちょっと、解体の件はあのあれですけど

一応我々が、頂いている資料は、従前の建物が建っている時の高低測量を頂いているので、それに即してやっています。今の解体後の土のレベルは全然気にしていない。

じゃいっぺん見に行ったら？

でも従前もやっぱり南にたくさん庭を作ってらしたし、でも私たちはそれに合わせて今の家を建てている

だし、だし、あの地域に常識的なね、敷地の使い方ってもちろんそうですよ。南を開けて、当然居住者のことも考える。周りのことも考える。常識的な敷地の使い方だと思ったからこそ、それに即した窓どりをしたんです。

後から来といて何やるんだ！

すみません、盛り土のことなんですけど、なんのためにやったの？なんのため？GL上げるため？

いや、したした！

何だそれ！毎日見てますよ！

運んでましたって！（騒然）

運んでたよ！（騒然）（騒然）

嘘つくなよ！ダメー！（騒然）（騒然）

そ。通常はね。通常はそうなのに、盛り土してあるわけですよ。盛り土してあるわけですよ。あそこはフラットですよ、道路と同じ高さ。

建物部分に上がってるんであって、そこのところにだいぶ距離があったんですよ。３m４mあってそこはフラットだったんですよ。

具体的にどこだって話をしているんですよ。

違うよ！何言ってんだ！（騒然）（騒然）

そんなのするわけないじゃないか！トラック一杯の土が幾らか！（騒然）（騒然）

それこそコスパ重視で計算してのことですよ。

なので例えばですけれども、それをお出しするのも大丈夫です。あの従前の建物が建っていた時の高低測量ですね。それをお出しするのも大丈夫です。

あの、盛り土はしていないです。

土をどっかから運んできたことはないです。

あの基礎部分とか、掘った時にー、あの深くなるのでそのままだと危ないんで一定程度現状に戻すってのが解体の通常の工事です。

あの道路からちょっと上がって建物に接している。

今の現状の地盤が計画とは関係しない

解体屋さんが何となく盛り土・・・

元あった地盤はフラットだったって言ってんだよー！

なんか操作があるんですよ。

エイビスさんそれ知ってんだからエイビスさん。

いろいろ持って来てください。

**擁壁の構造、計算式も出して下さい**

**ちゃんと建蔽率がどうしてそうなったか。**

**それからエイビスさんさ、将来の計画を、責任の主体、きちっと言ってください次回の説明会で。**

**施工者が未定なんて状態で、説明会なんてしないでくださいね。だって大事な責任の主体じゃないですか！しかも**４月１日から工事やるって予定してるのに、ね、決まってないなんておかしいです。絶対嘘だと思うね。これ安倍総理じゃないけど、もし、これがね本当のことだったら、本当は嘘だったら、決まってたって事がわかった時は、何か責任取れますか？

どんな？

や、これ、そもそも計画やめますと言って下さいよ！安倍総理も総理辞めるって言ったよ。（笑）

や、まあの〜この計画の中で、まあの〜建物のことはそうだけれども中身、いわゆるワンルームをまだこのまま続けるお考えなのか、それとも今皆さんが言われたように、もっともっとファミリーに、その優しい、広い、もうちょっと立派な、マンションにされるのか、そうゆうことを（拍手）

考え直す。

　これ相当いいもの作ったら、すごい高く売れますよ、だってもう最高の教育環境なんだもん。幼稚園小学校まで徒歩1分ですよ、ここ。児童館もあるし。ビーグルも目の前走るわけですよ。バス

通常、元あった地盤ぐらいまで戻します。

操作がないことを示すために、従前の高低測量を次回お出しします。

はい。

はい。

はい。

はい。

取れますよ。

どんな？だって決まっていないんですよ。

停まで、これまた1分かかんない。もうなんか、うち住み替えたいぐらい。最高の場所なんですよ。この最高の立地、最高の、何だろな立地条件を、こんなちゃっちい、ちゃっちいね、コスパ重視なんて言うけど、これコスパは本当にいいかどうかも怪しいですよ、その他の方おっしゃったみたいに。本当に良いものを、どうですかって出せるようにして下さいよ！一階建てちゃったらね、齋藤さんはこれ一階の設計で、お金ももらってハイ終わりかもしれない、エイビスだってこれ売ってしまえばハイさいならで、あいくら儲かったなの話になるかもしれないだけど、街のことをちょっとでも考えてみなさいよ。一回作っちゃったら３ヶ月限定とかじゃないんですよ。何ちゃら住宅フェアとかワンルームフェアじゃないんですコレ。１０年２０年、３０年ぐらい経つかも鉄筋で作るんでしょ？その責任というものを考えてごらんなさいな、

私たちちゃんと納得させていただけないと。

ワンルームマンションは反対します。ファミリータイプに変えて下さい。（拍手！）

品格のあるものに変えましょう！（拍手！）

エイビスさん設計者変えませんか？

いやいやいやそしたらまたお金払わなきゃならないからコスパ重視にならない。

だって良いもの作った設計者じゃなきゃ作れないんだからさ。コスパばっかりやっているやつぁーコスパしか作れないんだよ。そう、それは言えるな。

でも齋藤さんがコスパ重視なわけじゃないですよね、違う齋藤さんがコスパ重視なんじゃなくて、あの、エイビスの発注がコスパ重視なんです。だから、で今ね今日の、今日の反応からされてもですね、齋藤さんが根っからの悪人だとは思わない、（笑）や本当本当。私最初ね、始まる時にはね、この面構えでね悪いことしようと思っていると思いましたよ。だけどお話に対してね、結構誠実に答えようとする。そこは、あのお人柄かなと思いました。だから、あのそうゆう趣旨の、この場にこの街に即した、品格のあるもの建てようと思ったら、あの一級建築士でらっしゃるんでしょ

？まそこは、やっぱすごい国家資格ですよ。ね、あの品格もあるに違いない。だからその方にですね、そうゆうものを設計してもらいましょうよ。そしたら齋藤さんできますよ！できる！（拍手）

エイビス、エイビスがが問題ですよコレは！

齋藤さんじゃないのよ・・。うーん齋藤さんじゃやないんですよホントかわいそう。

背負って来てるから、。

エイビスさんあなたのことですよ。

だからさエイビスさんさ、次回はあの決定権のある人連れて来て。朝倉さん連れて来て！そうですよ！また相談しますじゃなくて。決定権のある人。

だし、ちゃんと私たちの壁修復しなさいよ。

それがね、前提だね。

大前提でしょ。早くやってよ。なんか連絡全然来ませんよ。写真だけ撮りに来て。ほらこことここ。入隅ぜんぶヒビ入っちゃって。

　　あと景観形成基準の提出してますよね、でこれで、ずいぶん、あの、おかしいことがいっぱい書いてあるんだけど、これでOKしてるの？

だから書いたものについて責任持ってんの？

建築の高さを抑えるために、半地下をし、周辺

建物を考慮したって書いてあるけど。別に建築の高さは１０m以下に決まっているわけだから、何にも考慮してないじゃない。

MAX使っているじゃん！

９m９８９だよ。

半地下じゃないですよこれ完全な地下ですよ！西側、ごまかしてんじゃない！

高さを、高さを、高さを抑えるって、抑えてないじゃん全然！

だから、取り得る限り、地下も、地上も、MAX使ってやろうというだけですよ。

そうですそうです。

あと景観に関しては、歩行者の、歩行者からの景観しか言ってないのよ。そう。そこが嘘ですよ。

まだ協議、中です。

責任持ってる？んーと、まあ、あのーこうゆうやはり、あの協議があるので、あのもちろん変わった景観を変えるって感じですね。

後ろのね、秀和の人たちから、南側について、何―にもコメントがない。ね。あんだけ大きな、ま模型作って来てらっしゃるから見ればわかるけれども、秀和の方の２階３階から南側を見ると、巨大な、屋根が、一日中見えてるわけですよ。

要塞ですよ。要塞要塞。

景観を考慮した設計？

屋上緑化や壁面緑化を配慮している？

　面積が足りないのでは？

夜間の景観、過度な明るさを避ける

外壁色は周辺と計画した？

（コンクリ打ちっぱなしなのでは？矛盾する）

完成予想図の通り？景観

都条例１９条　避難のため道路側の緑化は避難のために支障があり認められないのでは？図では高木があるが？

玄関スロープなし：都の安全条例に違反するのでは？車いす対応でないから安全条例に違反するが？

自転車はスロープは？

バイク置き場？高さ１４０㎝で車が入れない

引っ越しの車はどうする？

ビーグル通るのに引っ越しの車が駐車できないし実用的ではない

通行量が多いのに不可能ですよ

地下室作るのはも非常にコストがかかるので中止を検討して頂きたい！

安息角がある擁壁で隣地側が守られるのだが、それも取らずに地下なしには無理。周囲の財産権の問題も絡んでいるわけだから、もっとこの土地や地域に適したもっと良い設計に変えたらどうですか（拍手）

・・・

協議を始めています。→本件は対象面積になっていない。

・・・

決まっていない

決まっていない

低木

本件は対象面積になっていない。

幅１５ｃｍ

道路が下がっているので１９０ｃｍ

・・・

文京区はOK

・・・

検証します。

・・・

人工的に崖を、しかも安易な考えで作られてしまうことに強い抵抵抗感がある。周囲の土地を買った者として、崖っぷちの土地を買ったわけではないわけで、我々の財産権を脅かす計画ですよ。

責任とれる人、社長を連れてきてほしい

議事録出してほしい

西と南の地下に部屋を置くのは日が当たらないで、わざわざ建てなくてもいいのでは？ドライエリアの壁は擁壁なら水抜き穴、透水層など必要で厚く設置していないのはなぜか？

何を根拠に大丈夫と言っているのか？今回の工事の件で、別の工事の話ではない。大丈夫というなら、隣地の家の重量が何トンなのか答えて下さい。そもそも今回の崖の構造計算したのですか？

計算もしていないくせに安全に支えられるのか、すごい重要な事なのに、計算もしないでいい加減なことは言わないで欲しい

水抜き穴を作らないなど、私たちの地盤を危険にさらす作る側の身勝手な方式なんですよ。万が一、万が一、のことがあったら、大丈夫と言い切ったあなたが全責任を負ってすべて、私たちの家を全部修理する、傾いた家を全部建て替える、責任持つのかって聞いているのですよ！

この正月休みを挟む時期に設計変更など冷静に考えても時間が無いのでは？

ドライエリアだけではなく西と南も地価があるので安全性の点では同じ話になるのではないですか？

・・・

・・・

次回の説明会で提出します

擁壁は単独で成立する場合と、建物で圧を受ける場合もある。建物で圧を受ける場合は水抜き穴を設けないで建てる場合もある。今まで建設してきましたから大丈夫です。

計算はまだしていません。

次回計算書をお持ちします

どう言う風に以降の責任の所在がその後あるのかというのも次回の宿題でお答えします

構造設計者に確認を取ります。ドライエリアのところだけ・・。

建物全体の構造計算が終わらないと最終的には申し上げられないが、西擁壁の深さ（高さ）、面が長いなど、隣地境界線との離隔がない→山留ができるかなど・・

つまりプロに頼むってことですか？あなた自身が分かっていないって事ですよね？わかっていないのにわかったような顔してこの場に出ないでいただきたい。

結局この計画は止めるんでしょ？

全部の計画を考え直して、この場所でこういうマンションを建てたいのだと、人数いっぱい入れれば儲かるだろうということではなくて、賃貸だったらどのくらいの賃料で何入れるとか、分譲になったらこういう計画でやりたいと。ただ戸数を増やせば儲かるだろうと　マーケテイング・企画・プランがお粗末。そんな考えで建ててもらっては困る

文京区都市マスタープランはよくよくお読みになった上で設計されました？

マスタープランは理念ではなく目的で、2030年に完成すべく目的ですよ。

この説明会は住環境課に第一回説明会として成立したとして報告を上げるおつもりですか？

そもそも責任の主体が出ていないのに成立も何もない。この会はお流れです。条例で定められたことを一切何も説明していない。

じゃあ一から設計することもありですね？

住民をなっとくさせるような説明会になっていないですよ。一方的な説明会ですね、住民の要望を何も聞いていないじゃないですか

検討するというなら南向きのプランを考えて提示してくれるということですね？

地下を掘るのに構造計算も確認も調査もしていないのでは・・

やめるとは一言も言っていないです。南側に窓を設けた設計は別途検討させて頂きます。

読んでないです。あくまで文京区の理念であってこちら側を直接制限するものではない。

はい

中高層条例の説明会の目的は、施工に関してではなくて、計画段階でご説明して下さいということが目的なので、全部が決まっていない状況でこのような建物を予定させて頂いているという報告

なので南向きのご要望も検討致しますとお返事したじゃないですか

ワンルームに関しては事業性を調べて確認しご報告させて頂きます。

この場でエイビスさんが検討しまうと言ってくれないと齋藤さんうごけないじゃないですか？

これで建築確認出すの？説明会で？

次回説明会必ずやりますね？

そのばで建築計画を出すのですね？

ちゃんと準備ができてからでいいです。責任の主体が来れる時。こちらは急いでいないから。ちゃんとした計画が出来上がってからで。

計画案も3つぐらい出してほしい。地下が無いプラン、ワンルームではないファミリータイプのプラン、など

地下を掘るなら責任をもつかどうか

1. 南向き住戸の場合図面にしてから

54条１ｍ下げなければいけない掘り下げの

分譲にするか賃貸にするか明確にしてほしい

エイビスさんが直接管理している物件は

投資目的で購入されると所有権が分からなくなる

次々所有者が変わる。むしろ外国人の方がお金持ちにだしが買う。誰に文句言うのか、わかりませんでは困る

財産権の侵害が発生した場合、最終的に責任を持つ主体を明確にして下さい。その主体に出席して頂かないと困る

エイビス西田　やります。検討します。

宿題を頂いたので、次回の説明会でお答えする。

やります。

いつが良いですか？なるべく早い方がいいので、1月・・・

アトラスタワー予約

1. ワンルームとファミリータイプの事業性
2. 建平率と容積率の計算書
3. 高低測量の根拠となっている資料
4. 地下の擁壁部分の構造の安全性を示す資料
5. 南向き住戸の場合どのようになるか検証
6. 他の案があればそれもお持ちします

それもお答えします

それもお答えします

あります10棟

管理の部分も少し準備してお答えできればと思います

・・・

確認ですが建築確認申請は地元の方が知らない間に勝手に出すようなことはありえないと確約してもらえますか？

そこまでは絶対出さないということですね。

建築確認申請を文京区に出してもらえるということは確約してもらえますか？

その時にどこに出すかは決めて頂けると？

文京区と協議はしてるでしょ？

やりとりしていないって言っていましたよ。だからその時点で1月31日に出すと書いてあるわけだから恐らく文京区には出さないんじゃないかって文京区が言っていましたよ。

じゃあ決まっているんじゃない。嘘つき

区に出した方が安いんじゃないですか？

じゃあそうしましょう。

そして必ずエイビスは朝倉さんを連れてきてください。それでまずは第一回ですよ。だってあなたたちはわかりませんていうだけで始まらないじゃないですか？責任の主体が出席しないのでは成立しませんよ。これでやりましたの体で次回2回目やったら終わりだとかとんでもない。次回が初回です。

次回の説明会に今の課題にお応えしますけど、我々はお話し合いとして誠実に向き合うことしかできない。

はいそうです

すみませんそれは文京区と協議致します。協議を今まで一度もしたことがないので文京区と協議して、その結果を次回の近隣説明会でお答えさせて頂きます。

はい

事前協議はしましたが基準法の申請に関することはしたことないので、

そうですね。今のところ民間検査機関と打合せしている。

打ち合わせをしながら裏を取って進めていくので、今の状態でこれがその民間検査機関に確認しながら進めているなかで問題が無いっていうことは確認はしているわけです。なのでまだ出してはないですし、一応出そうとしているところは民間検査機関としてあります。ただご要望として「区に」という事であれば協議してみます。

そうですね。区が嫌だということではないです

・・・・・

役職は何ですか？

そうすると発言に何の裏付けもないということですよね。それじゃ全然意味ないじゃないですか！失礼な！こんだけの人数集めてしかも現地から遠い場所に、こんな冬の寒い日に、これで頑張ってきているんですよみんな遠いところまで。それでいて責任の主体がね現れない？いや私は何も決定権がありません？！どんだけ失礼なんだ！

とうことは、事業採算性とか全部計算されて買っているのですよね？で、その前提となるのがワンルーム中心？

ワンルームマンションで、小日向で他にも、今この様な問題があるって承知ですか？

それを知っててやったわけですね？

向こうよりもずっと狭いところにもっとギュウギュウに入れようという、とんでもないえげつない品のない計画なわけですよ。絶対黙っていないから覚えていなさいよ。いいですか。ホントですよ本気ですよ。全然裁判辞さないし、詳しいですよ悪いけど。

なのでより繊細に丁寧にやらなきゃいけないんですよ。

もう一回フラットに考えて下さいよ

次回は責任にある人を連れて来て下さい。

なので今回の説明会は数に入れません。次回が1回目です。以上

役職はないです。ないです

土地を買ったときの担当者です。最初からずっとこのプロジェクトの

知ってます。

途中で知りました

・・・・・・

・・・・

・・・・

・・・・

・・・・・