

5月12日(日)午後7時から、北とぴあペガサスホールで開催された(仮称)王子駅前計画新築工事説明会に参加しました。

(文責、山崎たい子区議)

会場には約60名余の区民の皆様が参加し、工事施工者である株式会社 長谷コーポレーション開発推進部門の狩野担当部長、酒井副参事等から計画概要書にもとづき説明を受けました。(計画地、計画概要別途参照)

計画地は北区堀船1丁目1番地3、王子駅南口駅前の東側、駐車場と旧テニスコート跡地で、敷地面積約は約4195㎡(1269坪)です。

工事は二つの工区に分かれ、I工区は地上7階(高さ約21[㍎])住戸数は55戸、II工区が王子駅南口直近の場所で地上33階(高さ約109メートル)住戸数246戸の建築物です。

この建築物に伴う日影の影響について、冬至の時刻別日影図が、風害の影響について、風環境調査報告書が示されました。(別途参照)

説明の後、**会場の参加者から、次々と質問や意見が出されました。**
以下はその概略です。(テーマ毎にまとめました)

<高さ、地下掘削、建築物等について>

Q、なぜ、王子駅南口に33階建てなのか？

A、もう少し低くして、頑丈な建物ということもあるが、それよりも1カ所高くした方が、直近への影響が少なくなると考えたのと、超高層のタワーマンションの商品性がある。

Q、33階、100[㍎]以上がどういうものなのか、もっと具体的なイメージを示すべき。

A、北とぴあは88[㍎]ある。北とぴあより20[㍎]高くなる。建設中の滝野川6丁目の三井不動産マンションは28階建て、99[㍎]とほぼ同じくらい。田端のアスカタワーは19階建て85[㍎]。

Q、飛鳥山公園の周辺は高い建物がたたないと聞いている。飛鳥山公園の景観も損なうと思うが、高さ制限ないのか？

A、反対側の地域(飛鳥山の上の地域)にはあると思うが、ここの地域は都市計画法の中で高さ制限がない地域。

Q、33 階は考えられない高さだ。並大抵のことではない。この地域は高速道路、新幹線、石神井川の改修は 100 年の計で多大な犠牲を払ってきた。川のそばで、大きな地震がくれば液状化現象が心配される土地だ。そんなところに 33 階、今はやりのタワーマンション。建物の圧迫感や生活環境の破壊になる。いくら利益あげるか、最大限追求して、一番被害を受ける住民に誠意ある説明ない。そんな情けない計画はひどい。低層住宅地域からみたら 12～13 階が限度だ。どうしてもっと人間らしい配慮がないのか。33 階は建ってしまったら大変なことだ。

A、環境が大きく変わる。景観的にも変わるのは事実。しかし我々が超高層のタワーマンションの階数さげることはできない。誠意感じてもらえるように努力したい。

Q、33階、7 階建て、かなりヘビーな建物だ。地下の掘削もかなりのものになる。ここは地盤がとても悪く、作業中など振動がひどくなると予想される。あまりにひどい時は工事やめてほしい。

A、ボーリング調査はすでに終わっているが構造計算はこれから。その結果で地下の基礎が何処でどれくらいのものになるか。決まったら別途案内する。揺れがひどい時はその時の判断による。どういう不具合があるか、その時の対応になる。

Q、建物は免震構造でやるのか？ A、制震か免震か、まだ決まっていない。

Q、高速王子線の工事の時、このあたりは共同溝が入っているので、大きな建物は建たないと聞いていたがどうなっているのか？

A、駅前のロータリーの下は制限建築物になるが、計画地の下は問題ない。商業地の中で建てられるものを建てる。

Q、300 以上の世帯数入るが、下水道は大丈夫なのか？

A、下水事務所と相談して、問題がおきないように抑制して本管に流すようにする。

Q、高速王子線排気棟からの排気が建物にあたって、近隣におちてくることないか？

A、首都高に確認する。

Q、マンションの販売時期や販売価格、どんな方が対象か？入居予定は？

A、Ⅰ工区は販売が9月2日以降、入居は平成26年11月末から1ヶ月位。Ⅱ工区は販売が12月以降、入居は平成28年3月末から1ヶ月。一度に入居で混雑しないよう、調整しながら入居をすすめる。販売価格は未定。今後、慎重に判断する。住戸タイプは2LDK、3LDK、4LDK。50㎡～80㎡まで。王子駅前なのでそれなりの価格になる。ローンを組める。お金のある方が購入する。

<風害について>

- Q、風の影響がとても心配。新幹線のガード下は今でも風が強い。プラス高層マンションの影響が加わりどうなるのか？台風の際は下から吹き上がってくる。
- Q、高速道路の排気棟が建つ時、首都高も風の影響調査したが、風の強い日は今でも傘が壊れる。3次元の風量調査するべき。
- Q、机上の風と現実はずれている。飛鳥山から吹いてくる風として風洞実験して影響調査し、植栽も含め対策たてるべき。
- A、風に関して二つの学術がある。風工学研究所と川村氏のもの。どちらの結果もほぼ似ている。ABCDとランクあり、新宿副都心はDランクでまずい風という所。今回の結果ではC、Dは木造の住宅にはでない。しかし、マンション完成後、風についてはどうなるかわからないところもある。何かあったら協議していくことになる。風洞実験については、意見として受け止める。詳しいシュミレーションの内容については確認し公開する。

<電波障害について>

- Q、電波障害に対する対策は？
- A、地上デジタル放送の傷害は弊社で対応する。BS,CS対策については、パラボラアンテナを弊社で負担するか、計画マンション屋上に、近隣対策用のアンテナを建てるか2つの方法を考えている。携帯については移動系なので、建築会社の範疇ではないというのがコンセンサス。

<工事の影響について>

- Q、工事時間が8時から午後6時半ということだが、午後7時には音をとめて帰ってほしい。土曜、祝日、年末年始も配慮してほしい。
- Q、8時からの工事開始はとんでもない。通勤・通学の真っ最中。8時半とか時間をずらすべき。土、日の騒音はもつての他。くい打ちも土はまちがい。土、日は原則休みにしてほしい。
- A、日のみ休み考えている。年末年始は一定の休み。土曜日は通常作業としたい。祝日も作業内容配慮しながらやりたい。

- Q、周辺道路に工事車両の待機などはやめ、歩行者優先の対応してほしい。
- A、職員用の駐車場を探し、路上駐車はないようにする。車両の誘導も行う。

- Q、工事中に住民対応できるホットラインを示してほしい。
- A、工事監督責任者のホットラインを案内する。

Q、家が古く、地下の掘削や振動、風の影響が心配。家屋調査を実施し、何かあった時は対応してほしい。

A、家屋調査は15軒の範囲で実施する。家屋調査会社と相談して対応する。

<今後の対応について>

Q、本日の説明会の内容を議事録におこし公開して、各住戸に配布してほしい。

A、議事録にまとめて区役所にも提出する。地元との話し合い大切。あらたな質問、意見もあると思う。書面で地元に戻していけるようにする。

以上の意見、質疑がかわされ、午後9時に閉会。