

第2回『(仮称) 遠藤ビル新築工事』説明会議事録

日時：平成23年7月29日（金） 19:00～21:00

場所：豊田下地区センター

参加者：32名

説明者：事業主：遠藤貴義・奥様、株式会社藤澤設計：川幡・小山、
西松建設株式会社：秋葉・木村・白井、
株式会社フォーエバーサンクス：葛西・菊地・大竹

サンクス：【ご挨拶・出席者紹介】

遠藤貴義：【ご挨拶】

本日はお忙しい中また、足元の悪い中をお集まりいただきまして誠にありがとうございます。6/17に説明会を開催させていただいて以降私共遠藤家並びに関係者にて階数を下げるべく検討してまいりました。また、皆様方から要望書も頂きましたが、私共として計画上のできる限りの変更をしてまいりましたのでご説明をさせていただきます。最後に先程葛西の方から話がありました通り質疑を受けさせていただきますのでまずは一通り説明をさせていただきますので予めご了解いただきたいと思います。宜しくお願い致します。

サンクス：それでは変更後の計画内容についてご説明させていただきますが、まずお配りしております、遠藤ビル近隣住民有志の方々から頂きました要望事項に沿って回答させていただきますので、その中で変更内容の説明をさせていただきます。

【「遠藤ビル建設に関する要望書」に基づき回答】

1. ビルの高さについて

⇒【「(仮称) 遠藤ビル新築工事」計画変更事項（15階変更計画）について図面に基づき説明】

a. 日野市の基本方針について

⇒当初17階で計画しておりましたが、15階の計画に変更させていただきました。

b. 日照・電波・風害について

⇒・日影図について

…配布資料P7にて説明及び回答。15階に変更することにより伸びる影の影響も配慮させていただきました。

・TV電波障害について

…TV電波予想範囲図により説明。

・風害について

…風シミュレーション図及び風対策による植栽計画について説明。

c. 景観について

⇒当然、それぞれ大きい敷地、小さい敷地と敷地形状もそれぞれ違いますので、同じ高さの建物というわけにはいかないですが、私共と致しま

しては、17階を15階に計画変更させて頂いたということでご理解頂ければと思います。ただし、外観については計画中でございますが、配慮事項として、極力街並みに沿った外観を考慮して計画を進めていきますので併せてご理解頂きますよう宜しくお願い致します。

2. 湧水の影響について

⇒【ボーリング柱状図にて説明】

当初、べた基礎（直接基礎）で計画しておりましたが、湧水が流れていると思われる箇所に基礎がかからないよう、杭基礎に変更させていただきました。それにより全面的に掘る部分が地盤面から3m付近までとなり、基礎から下の部分に関しては杭を打つことにより、湧水の影響は少なくなると考え計画を変更させていただきました。

3. 遠藤様の意見を聞かせて欲しいというご要望について

⇒本日、計画変更内容についてご説明させていただきましたので、皆様方からのご質問等を頂いたうえで最後に遠藤様からのご意見を述べさせていただきますので宜しくお願い致します。

【質疑応答】

匿名①：今まで豊田南と言うのは商店といっても2階建位の眺めの良い住宅地だったんですよ。それをここで急遽45mものビルを建てたいという根拠、考え方を聞かせて頂きたい。多摩平だって今度団地を建て替えるのに一番高いところで40m、京王ストアから交番のところまで25m、30mまで制限して街並みを揃えて行きましょうというような形を日野市がつくっているわけです。日野市のまちづくり条例でもちゃんとうたっているわけですよ。それをあえて45mに固執する訳を聞かせて下さい。

匿名①：それが無きゃ始まらないんだよ。建てたいものを建ると言って皆反対だって言ったらどうすんだよ。

住民様：静かにものを言え。

【質疑応答】

サクス：申し訳ございませんが、遠藤様のご意見はできる限り皆様方からのご意見を聞いたうえで回答させていただきます。

サクス：遠藤様のご意向というのは前回もご説明したようにやはりどうしてもプライバシーの問題もあるのですが、遠藤家としてこの計画で建物を建てないといけない理由があります。当初から17階で計画しなければ進まなかったのですが、皆様のご意向もありましたので、地元の住民としてはできる限り皆様方への影響を軽減できるようにということで、関係各社頭を悩ませまして、どこまで計画を変更できるかということで2層減らしました。皆様からは13階やそれ以下にして欲しいというご意見もありましたが、限界まで、事業ができるかできなくなるのかというギリギリのラインがこの15階建てという計画であるということでご理解

頂ければと思います。この計画より高さを下げろと言われてれば事業ができなくなるという内情もあります。この15階建てに変更したことにも経緯がありまして、高さをどれだけ下げれるかという検討の中に、横に広げて計画を変更すれば若干でも高さを下げれるのではないのかという意見もありましたが、そうなる直近の方々への日影の影響や圧迫感の影響が増すということで、形状はほぼ変えずに高さだけを低くすることで計画を変更させていただきましたので、ご理解頂ければと思います。

匿名②：前回の説明会後の議事録はサンクスから貰ったのですが、その議事録には発言者の名前が黒塗りになってました。それは個人情報問題だから当然だと思いますが、一方で市の方には全部名前の入ったものを提出されているのですよね。全部名前の入ったものを提出したのは市の要請とか要望があったから出したのか、お宅の判断で出したのかということと、今回の議事録についてもまた名前を出して市に提出するのかこの2点答えて下さい。

サンクス：前回開催した説明会の議事録に関しては、まちづくり条例という条例の報告義務がございます。それに伴いまして説明会の報告書ということで議事録を提出しております。その議事録には影響がある方がどの様なご意見を言っておられるのかということを確認するために発言者の名前も明記して提出しております。中には、情報公開請求をされる方もいらっしゃるもので、その際、市としては名前を公表しないということなので、報告書として名前を明記して提出しております。

匿名②：私が聞いたのは、市が書くようにと言ったのか、それともあなた方が必要だと思って書いて提出したのかということを知りたいです。

サンクス：前回提出した議事録は、市としても分かりやすく内容を把握できるようにとの私共の意図として提出しております。

匿名②：あなた方の判断として出したということですね。

サンクス：そうです。今回の議事録はそのまま出すかどうかは分かりません。ただ、本日の説明会はこのような内容でしたということで当然報告の方は致します。

匿名②：その議事録に名前は入れるのですか。

サンクス：基本的に入れようと思っております。そのご意見には何か意図があるのですか。

匿名②：それはやっぱり出すのであれば初めに断るべきだと思いますよ。それにより名前を出すことを嫌だと思ってる人もいるでしょうし。

サンクス：冒頭に私の方からご意見をおっしゃられる時はお名前をお願い致しますと申し上げましたが、その意図としては我々もどなたがどのいったご意見を言っておられるのかということ把握し、今後対応をする際に参考にしなければいけませんし、その方に明確に答えを返さないといけないのでお名前をお聞きしております。しかし、先程申し上げたように名前を言いたくないという方はお申し出頂ければと思います。ただし、そういった場合はどなたが言っておられるのかということが把握できないので、回答のしようが無くなります。ですからそれだけご了承頂ければそれはそれで構いません

匿名②：回答というのは、市への報告で返すあるいはこのような説明会の場で返すべきではないのですか。1対1というのはだめなんじゃないのでしょうか。1人の人が質問したとしても同じ応えを聞きたい人はたくさんいるわけなんだから。もし1人に答えを返すのであれば同じ質問を皆がしないといけなくなるでしょ。

匿名②：市に対して報告をして、我々が情報公開請求をすれば見れるでしょう。

：計画の話で聞きたいのですが、建ぺい率、容積率の内容を教えて欲しい。将来的に近隣商業地域に渡って建物を建てるということは可能なかどうかということも知りたいので、この商業地域の範囲において、この建物は容積率上成り立っているのかどうかを知りたいです。もう1点は電波障害の話で、影になる部分については先程ご説明して頂きましたが、反射についての影響は調べてあるのでしょうか。それと、等時間の日影図で時間毎に色分けしたものは頂けるのでしょうか。日影時間が4時間以上になる範囲がどの範囲になるのか、5時間以上になるところがあるのでしょうか。そこを知りたい。後、電波障害についてしかるべき対応をするということをおっしゃっておられました。具体的に反射も含めて影響が出た場合の対応としてはアンテナを立てて対応するしかないわけですよね。具体的に障害が出た場合にはこのような対応をするということを説明すべきではないのでしょうか。

：では、こちらの近隣商業地域の敷地に将来的に建造物が建つ余地があるのかないのかということ。それが明確になれば将来的にこれ以上影響が増えることが無いと言えるのでは。近隣の皆さんにとってもいらない不安が無くなるのではっきり言

ので。

サクス：個別要因の高いご質問もありますので、それに対しては個別で回答を致します。市への報告で回答を返すとはどういった意味合いですか。

サクス：皆様への回答方法ですが、そういったご主旨であればどのような方法にするかというのはいくつかあるとは思いますが、おっしゃられた通り、説明会の報告書を提出した後、同様に回答内容も役所へ報告して皆様が情報公開請求をするであるとか、後は、今日ご出席頂いた皆様に回答書としてお配りさせて頂くとか、方法は色々あると思いますので、個別でやらないでくれというご主旨であれば、そういった方法も含めて検討させていただきます。

西松建設：今回の計画は、仮換地で一敷地となりますので、一敷地一建物が原則、プラス東京都の駐車場条例及びまちづくり条例の付置義務が27台分ということで計画しておりますので、仮にこの付置義務台数を商業地域側にだけ押し込むとすると不可能な計画となります。機械式駐車場も商業地域に入るスペースもございません。

西松建設：一敷地一建物の原則のもとで、たまたま商業地域と近隣商業地域に分かれているだけの敷地ですので、仮に別建物を建てることと分筆するなりが必要となります。分筆した場合は付置義務台数等も成り立ちませんので、不可能というこ

ってもらいたい。

：現状としては容積率はどの程度余っているのですか。

：容積が余っている分何か建てる余地はあるのではないのですか。

：現計画においては、これ以上戸の敷地内に建物を建てることはないと言明してもらったと受け止めて良いということですね。

：反射についての影響はどのようなのですか。

：反射については影響がどの様に及ぶか分からないから、事前調査範囲を広げないといけない可能性もある。それはやるんですか。反射の範囲は影の範囲より広がるのだから、事前調査の範囲を広げなくちゃ仕方ないわけじゃないですか。現在は反射の範囲が分からないので、後から言って内のせいじゃないですよと言われればかわいそ

とになります。

西松建設：加重で申し上げますと、399%のところに対して、285%程度となりますので、かなり余裕のある建物とっております。何かを建てるから平置きにしたということではなく、影響を考慮して平置きにしており、近隣商業地域に何かを建てることは現在のところございません。

西松建設：日影についても近隣商業地域が隣地になっておりますので、この建物自体が成り立たなくなりますので、分筆自体も無理ですね。

西松建設：はい。結構です。それと電波についてですが、今回アナログがデジタルに変わりました。デジタル派というのがかなり強いということで当初経済産業省の方から回り込みもほとんど大丈夫だろうということでしたが、最近になってちょっとあるんじゃないのかと曖昧になっているのは確かなのですが、その対応としては、今現在の映りが良い箇所、悪い箇所というのをいくつかのポイントで調査はしております。ですので、仮に建物の影響で映りが悪くなったということであれば、調査をして以前と比較して、今回の計画建物の影響であるということが判明しましたら対応させて頂くと。対応の方法と致しましては、共聴アンテナを立てさせて頂くか、入れていない場合はケーブルをひかせて頂くのか協議中ですが、計画建物にて影響が出ましたら個別に対応致します。

カクス：反射につきましては、あくまで建ってみないと分からない部分が大きく、机上でということには限界がありますので。

西松建設：特に今回方向と建物の形状をみても反射はほとんどないだろうと言われておまして、今回は影の範囲だけを出させていただいております。

西松建設：調査範囲については検討させていただきます。日影についてですが、等時間日影は作成しております。ただし、建築基準法上の測定面が6.5mでかなり高くなりますので、0mの地盤面を出させていただいております。

【等時間日影図について説明】

建築基準法上は近隣商業地域には、6.5m

うじゃないですか。それを実際やって頂けるのかどうかお約束をしていただけないでしょうか。

：商業地域は日影規制が無いですが、近隣商業地域については法の基準で補償して頂けるということで良いですね。後でもめないうように図面を提出するなりして下さいね。

：機械式駐車場の敷地境界線における騒音についてはどうなのですか。境界の際に防音パネルの記載のない機械式駐車場の図面ができたので大丈夫なのですか。

：これは、対応するのか計画上明らかにしないといけないのではないのでしょうか。

：日影ですが、先程おっしゃられた、近隣商業地域で最低何時間と言ったのですか。

：それが皆さんそこまで影響がないですよということを色で示さないと分からないですよ。

：その辺の回答は個別になるかと思えますけどこういうことですよということを説明したほうが良いと思えますよ。皆さん安心してもらう為に明確に言ってもらった方が良いと思えますよ。

：今、ソーラーをつけていらっしゃる方もおられますし、これから付けようと思っている方もおられると思います。ソーラーの影響は考えていますか。どの程度の時間影になればどの程度影響があるのか、私も良く分からないのですが、いかがですか。

：日影になっていない時のソーラーの効き方なんかは細かく出るのですか。

：先程の1時間日影になる部分がいまいち分からなかったもので、もう一度皆さんに分かるように説明して下さい。

：私の家がちょうどソーラーをつけているのですが、遠藤さんのビルでは1時間～2時間影響があるという説明を受けていますが、この道路沿いに同じような高さのビルがずっと建ったら1時間や2時間どころの話ではなくなるのではないかと考えているのですがどうでしょう。

の測定面で5時間、3時間以上という基準がありますので、当然それはクリアしております。

西松建設：分かりました。ご提出させていただくなりいたします。

西松建設：東京都の条例で、夜の暗騒音で60、70dBというのがありますが、実際は暗騒音が結構あるのですが。

西松建設：分かりました。

西松建設：法的な規制で、5時間、3時間です。敷地境界から5mの範囲で、5時間以内、10mの範囲で3時間以内です。

西松建設：分かりました。

ウクス：そうですね。特に隣接しているお宅であるとか、面しているお宅に関しては気にされている部分ではあるかと思えますので、現在も個別にご説明させていただいておりますが、今後も引き続き対応させていただきます。

西松建設：現実的には、ソーラーパネルになると2階の屋根部分で、6～6.5m程度となります。今回の日影規制上の測定面が6.5mなのでほぼその部分となります。その図面はお出し致します。

ウクス：現状ではおそらく明確には出てないと思います。

西松建設：【図面に基づき等時間日影図について説明】

西松建設：正直申しますと、同じ高さ形状のものが建ちますとそのままずれて日影になります。重なる部分も出てくる可能性があります。

ウクス：ただ、今回の計画が10階であろうが15階であろうが、直近の方々にとってはご迷惑をお掛けする日影の時間は変わりませんので、申

し訳ございません。

匿名②：先程の風害の説明ですが、思っていたのとずいぶん影響が少ないように感じたのですが、計算根拠みたいなものを頂けませんか。

西松建設：計算根拠というか、シミュレーションの建物高さや長さです。

匿名②：今説明されても分かりませんので、資料を頂いて、専門家に見てもらおうかと思うのですが、そういうことができるような資料を頂けませんかでしょうか。

西松建設：それは検討致します。

匿名③：そのシミュレーションをするときに、この計画地の下が川になって更に丘になっていますよね。このシミュレーションは全く平らなうえに建物を建てて風を当てているのか、それかでこぼこも考慮したうえでシミュレーションをしているのか。

西松建設：基本的なシミュレーションの元は、平らな部分で風を吹かせてシミュレーションをしております。地盤面は考慮しておりません。

匿名①：建物の高さは入っていないのか。

西松建設：高さは考慮しております。

匿名①：風は上に吹きあがるでしょ。それがどの程度の力で吹きあがるのかはやっていないのか。建物にあたって横に行くのは今のシミュレーションで分かるが、45mもある建物に風があたって吹きあがってくる力の率というのはどの位なのか。吹きあがる風によって瓦がよくめくれるとか言うでしょ。そういう状態が出てくるんですよ。

西松建設：まず風の特性としまして、この形で直接あたって吹きあがることはあまりないのですが、ビル風自体はどちらかというのと吹き下ろします。それがまわって吹きあげることはあります。角に当たった場合吹き下ろしはほとんど無いと思いません。壁に沿って風がまわるということでこのシミュレーションをさせていただいております。吹き下ろしに関してはこの建物形状では無いかと思われまます。その風よりも壁に沿う風の方が現実的には強いと思われまます。

：建物に当たってまいた時吸収してくれるような植栽を設置するなどどうにかしてくれないかということをおっしゃっているのだと思います。

西松建設：【風対策用の植栽計画図について説明】この図面は風を軽減する為の植栽を示しているだけで、実際は他の箇所にも植栽を設置する計画にしております。

：風を軽減するのは周辺に植栽を植えるのが一番効果がありますよね。

西松建設：実際は他にも植栽を植える計画にしておりますので、説明が不足して申し訳ないのですが、風の流量が大きい箇所は高木で低減、その他にも中木、低木を植える計画で直接の風も低減することも考えております。

匿名②：先程、地形は考慮していないと言いましたが、荒野に一軒建っているのかそれとも周辺にビルが建っていることでシミュレーションをしているのかどっちですか。

西松建設：これは荒野に一軒とさせていただいて結構です。

匿名②：それだったら付近のビルの影響も大きいのではないのでしょうかね。

ククス：前回もご説明しましたが、いわゆる風害と言われるような影響は想定しておりません。

というのはバルコニーの形状であるとか廊下の形状の凹凸がある建物なので、風害と言われるようなことが起こるとは想定しておりません。

匿名②：それをシミュレーションで説明してるんじゃないの。

西松建設：これはバルコニーや廊下の凹凸は考慮せずにシミュレーションしております。

匿名②：まわりの建物を考慮してシミュレーションしないと分からないんじゃないの。

西松建設：周辺にはラングタワーが建っておりますが、おそらく風の影響範囲に入っていないことと、まわりに高い建物が今現在建っていないのでシミュレーションし難い部分と、逆に後ろの部分等近くに建った場合はそちらの方が影響が大きく、今回おそらく南東からの風が多いと思われるので、今回の建物については低減されると考えております。

匿名②：ラングタワーができて風が強くなったとあの周辺の人たちは言っているのですがね。

西松建設：ラングタワーに関しましては、他の建物なので細かいことは差し控えていたのですが、今申し上げた南からの風があたった場合長い部分にあたり流量が増えるのではないかと思います。

匿名③母親：先程言った真平らな所でのシミュレーションは意味が無いのではないのですか。

サクス：今ここで何mになるということは言えないですし、いずれにしても風が強くなることは間違いないと思います。確かに今と比べてどうなのと言われれば、現状よりはおそらく強くなります。ただ、一つ皆様にご理解いただきたいのはいわゆる風害と呼ばれるほどの風の強さにはならないですし、かつご説明しておりますように周りに影響を与えない為にはどのような対策がとれるのかという意味でこういった影響が大きいであろうと思われるところに高木や中木などを植えるような対策をとっております。でこれは、都心の高層ビルを建てる場合でも対策は同じです。それだけのビルを建てるのに風を軽減させるのはどうするのというのは、そういったところでもコーナー、コーナーに大きな木を植えてあるのが皆さんご覧頂けると思いますので、今回の件につきましては、風が強くなる、それに対しての対策はこういった形で検討しております。これが本当に日常、屋根瓦が飛んだりという風害が起きる建物であればそれに対しての風害の補償というのはしなければいけないでしょう。ただ、今回の計画はバルコニーの凹凸等もあり、いわゆる風害と言われる程の風にはならない。かつ対策は植栽にてとっているというご理解を頂ければと思います。ですのどの位の風になるのかということもこの場ではご説明しきれませんし、建ってみな

：あの通りは浅川から1本道でしょ、今でさえ風が強いんですよ。だから、1.3倍とおっしゃったけどその1が普通の1と違うんだよね。それに対して考えて頂かないと。それには植栽の対策しかないようだけれども。機械式駐車場の横なども伸ばせないの。そこも通り道になる。

：駐車場の防音パネルを設置できるかというところあたりも植栽の計画はできないのかということを知っているんじゃないのでしょうか。

：少しでも軽減できるよう対策を考えて欲しい。

：日野市としては豊田の駅からの幹線道路について、日野市では都市計画課で、このところの都市計画をどうしようかということを知っていることはありますか。ということは、今多摩平で交番からずっと計画していい加減なことやっています。あちらの方の話ですと豊田駅の南口の整理もするようになっていられるんですけど、その整理が多摩平が片付かないと南口のほうがしないこととなります。ということは向こうが完成じゃないですけど現在のアパート5棟が残って老人施設的なものとシェアハウスというようなものがほとんど出来上がっているんですね。そうやってだんだんこちらの方へすすんでまいりました。そちらの方との関連は難しいとは思いますが都市計画の方で南口はどうなるか分からないけれど確かにこのところは商業地域でちょこっとした近隣商業ですよ。私どもの住んでいるところはすぐに第一種住居地域何ですよ。その差は激しいですよ。商業地域が20m、近隣が11mかなんかですぐに住居地域なんですよ。これからビルがどんどん出来上がっていきまして区画整理はどんどんなっちゃいますから。そうなると必然的にばらばらな通りになるんじゃないかと心配しているんですが、何か都市計画課の方で相談しに行ったときかなんかにそういう話がありましたか。今更言っても仕方ないのですが。

：ということはここに集まっている皆さんで組織をつくらないと、将来的にばらばらな建物になってきます。極端に言えば高さ

いと実際の風は分からないというふうに思います。

西松建設：今の植栽での対策は、普通の風による対策ではなく計画建物により増える風の対策を考えております。

西松建設：分かりました。それは検討致します。

西松建設：分かりました。植栽に関しては検討させていただきます。

サクス：私が聞いた限りでは、先程申し上げた豊田の駅の北側の多摩平の森というのがまちづくり条例上の重点地区に指定されていてガイドラインも制定されているということは聞いております。先程から出ている多摩平の森は40mまでの高さ規制がありますというのはガイドラインで定められているということは聞いております。南口に関しては、ロータリーのところは決まっているが、それより南は多分決まっていらないのではないかと思います。

サクス：先程申し上げたようにやはり敷地の形状大ききなんかもそれぞればらばらなので、建てられる高さも必然的に決まってくると思いますよ。こ

は自由ですから。でも今の世の中なかなかうまくいかないのが現状です。

：最初にありましたが、遠藤さんに直接意見を言って欲しいという。何故あそこに建物を建てる目的は何なのか、言えないけれども17階建を15階建てにしたそれなりの理由があるだろうということを知りたい。それなりの理由がはっきりしないとできればそういうのを聞かせてもらいたいというのがあるんですが。それから今言われた多摩平で30m、40mの高さ制限を市も絡めてやっているわけなんですよね。今多摩平の団地を見ても分かるように1棟1棟の間がすごく広いんですよ。ああいう狭いところであれだけのものが何故建つのかというのが1つあるのとそれから多摩平の規制の中でもいわゆる一般住宅と隣接する土地が20mという高さ制限をしているんですよ。やっぱりこれからまちづくりをどうするんだと言ったときに、遠藤さんが建てる予定地の周りには一般住宅があるわけで第一豊田荘がもろに影響を受ける地域になっているわけですよ。保育園があるマンションも7階建てですよ。今度建ったところも5階建てなんです。あれだって近隣に住んでる人は影響あるかもしれない。全体的に見たときにやはり配慮した形というのがあれなんだと思うのですよ。それくらいの気持ちを遠藤さんに持って頂きたいというのを私は期待して来たんです。そういう意味では遠藤さんにもう少し考えて頂きたいなと私はそう思っているんですよ。

：それを聞きたいんだよ。

：ちょっと皆さんの意見とは違うんですが、推測するに、結局、区画整理が行われて今度遠藤さんが建てようとする土地が出来上がっているわけですけど。多分区画整理前の土地の面積に比べてかなり減っていると思うんですよ。それでそういう土地を提供することによって大きい道路ができて、区画の道路ができて、今駅前にできている道路は行政が買収してつくった道路じゃなくて、ある程度以上の土地を持っている人が実際に出して実現しているんですよ。それを財産価値にしてしまうと分かりませんが、何百㎡だとしたら何千万円ですよ。そういう土地を出してこういうインフラをつくることにも協力していて、そ

れ以上建てれないというところも出てくるでしょうし、もう少し高く建てれるよというところもあるでしょうし、ばらばらになる可能性はあります。

サクス：私が応えるとまた怒られるかもしれませんが、地元の住民として遠藤様も色々考えられて、関係者一同も考えてやっところまでの計画までたどり着いたというのが現状なんです。おっしゃられるように内情を細かい理由を聞きたいというのがご意見かもしれませんが、前回は申し上げたように本当に遠藤家としてのプライバシーの問題もあります。

りゃ先祖から引き継いできた大事な土地ですよ。それをまちづくりの為に減らしているわけですよ。残った土地を固定資産税や今後の相続税から守る為にはある程度の利用をしないとどんどん先細りになり子孫に土地を受け継いでいけなくなる。今回2階減らされたのですが、容積率も300%満たないですよ。本来なら400%建つんですよ。それを300%に減らして自分が使える量を自制されているわけなんですよ。日照や風害の心配があるのは否定しませんが、あまり遠藤さんを責めるようなことじゃなくてスタート時点の区画整理で土地を出されているのだからそこは理解される必要があると思うんです。

匿名②：彼も審議委員で私も審議委員なんですけども区画整理の土地というのは確かに減歩の多い方はいらっしゃるんですけども基本的な考え方は結局土地の価格が上がる分は上がった分を出して下さいという基本的には土地等価、減歩はするけれどもその分残った土地の評価は上がってバランスがとれますよというのが基本的な考え方だと思うんですよ。だから今のお話を聞いてますと無償で寄付したような印象を受けますが、それは違うと思います。

：それは評価が上がるというのは実際に有効利用できるから評価が上がるんですよ。400%で認められているんだったら400%使える前提で土地は評価されるんですよ。だけど、300%しか建てなかったらそれは少ない収益にしかないんですよ。それでも良いとおっしゃっているんですよ。

匿名②：いやいや、下の土地でマンションを建てている人でもそういう土地を購入してマンションをつくっている人もいますよね。だからそれはそこで話がまたずれてくる問題だと思うんですけども。まあ、高さの問題についていえばあそこにラングタワーができた時にもかなりの反対運動が起こって相当もめたようなんですけども、結果的には噂によるとかなり脅迫めいたことが行われてああいう風なものが建ってしまった。あそこの中では突出して建っていて、ものすごく皆不満を持っている状態だと思うんですよ。地元の遠藤さんがまさかそういうような事情でできてまだ変な噂の中にある建物と同じ程度かあるいはそれ以上の建物を建てるというのは私にはどうにも理解しづらいところですね。

：ラングタワーが話題に出ていたので確認したのですが、例えばラングタワーは容積率が480%ちょっとですよ、遠藤さんのビルは300%もないんですよ。ラングタワーの方が土地に対する床面積の割合が大きいわけなんです。横に広いんですよ。空から見たときにどれだけ土地を覆っているか、要するにどれだけ空地があるのかが大事だと思うんですが、ラングタワーの場合は、60%位土地を覆っているんですよ。だから周りに40%しか空いていないんですよけれども。遠藤さんの数字を聞いて今電卓で計算したんですが、建てるところが35%位で65%位は空地があるんですよ。だからどうしても高さに目がいつちやいますけど、オープンスペースをどれだけ空けているかというのは、地域の圧迫感も全然違いがありますから、例えば今の建物を半分の高さにして横に広げたらものすごい圧迫感になっちゃいますよ。図面を見ていただいたら敷地の半分以上は空いているじゃないですか。普段は使えないけど、災害とかあった場合にそこに避難したりとかできるわけじゃないですか。ですから、それなりに配慮されてこういうふうにオープンスペースをつくっていると思うんです。だから単純にラングタワーより悪いというのはただ、高さだけしか見ていない。オープンスペースがどれだけあるのかということを見るべきなんじゃないでしょうか。

匿名②：まあ、不動産をやっている方の意見としては色々あるかとは思いますが、やはり街の景観というのはものすごく重要な要素だと思うんですよ。街を見たときにラングタワーが建っていて景観をすごく害していると思うんですが、これからの豊田の景観がこれによって崩されてちゃって次々にそういうことで不揃いな景観のばらばらな街ができていくということが私は非常に残念なことだとは思っていますよね。

：すいません。これ中央の道路に沿った形で商業地域が20m範囲その先が近隣商業地域ということになっているので、商業地域の範囲には同じように高層建物が建つ形のものを市として決めているんですよ。誘導しているんですよ。中央の道路に沿って同じような高さの建物が建つことをやっている計画なんですよ。で、その計画に沿った中で、じゃギリギリいっぱいなのかどうかということむしろ余裕があることはある

と、で、私は先程近隣商業地域の方にも建てるんじゃないのですかと、かまかけさせて頂いたんですが、それについては建てないという話であるならば、この計画はどちらかというといふと緩いですよ。あまりもうからない計画だなと思ったんですけども、その辺のところはこの建物について議論する内容なのか若しくは市の用途地域について問題にしているのかで、市の用途地域についての問題をこの場でこれ以上話をするというのはちょっと違うんじゃないかと思えます。例えば、1階の店舗にどういう店が入るんだとか、そういう話をしっかり伺いたいと思うんですよ。1階の店舗はどのような店舗で、いかがわしくないですかとかね。そっちの方がよっぽど重要だと思うのですが。

：この北側に高層ビルが建つ計画が決まっているんですよ。来年だか再来年だか知らないけれども。細かい%とか何か言っても分からないんですよ。だからこれで終わりにしないで個々に質問何かがあれば聞いて下さいよ。それで質問したら会社の人に来て頂いて説明して頂ければ。遠藤さんのお父さんも以前審議委員だったんですよ。昔は駅前を再開発して立川まで行かなくてもある程度の街並みをこしらえるという話だったんですよ。今のタクシー乗り場あるでしょ、あそこは地下駐車場の計画だったんですよ。で、下りて左にビルをこしらえるという話だったんですけど、だめになっちゃったんだよ。それでね、遠藤さんにしっかりしてもらわないといけないと思うのは、それだけのものをこしらえてもらわないと防犯とか色々なものができるんですよ。後の為にも個々に細かい話ができるような雰囲気で作って下さい。遠藤さんで終わりじゃなく、この後も高層ビルの計画があるんですよ。それが、良い意味で遠藤ビルを建てるのが、後から建てる人の参考にすればいいんじゃないですか。だから遠藤さん大変なんですよはっきり言って悪いんだけども。

匿名④：(前列にて資料を配布し説明)市のまちづくりとの関係ですが、まず豊田駅南口のイメージがありますよね。この絵には17階建が無いんですよ。せいぜい5、6階なんですよ。こういう街をつくらうというのがイメージですよ。見た事ありますか。この下が条文なんですけど何の条文だか分かりませんよ。まちづくり条例ですよ。まち

ックス：おっしゃられるように個々の対応については、我々は今後も丁寧に対応させていただきます。お問い合わせがあれば、場合によっては遠藤様も一緒に行って説明する場面もあるかもしれませんし、市の方からもそのように言われておりますので、当然丁寧に説明をさせていただきますと思います。

ックス：それでは、時間もございませんので最後に皆様からのご意見もありましたように、遠藤様よりご挨拶をさせて頂いて頂きたいと思えます。

遠藤様：皆様方もご存じの通り、豊田南土地区画整理事業の中では私共も減歩を受けまして区画整理事業に協力をさせていただきますし

づくりに関する施策等に適合しなければなりません。最初に掲げているのはマスタープランですよ。読み替えれば開発事業はマスタープランに適合しなければならないということですよ。この絵はどこにあったと思います。マスタープランなんですよ。マスタープランは平成13年に5年間かけてできたんですけども、こういう街並みをつくらうと多少の違いはあるでしょうが。このマスタープランに適合しなければならぬと条文にうたっているんですよ。私は少なくとも適合してないと思うんですよ。だから、裁判でこういう街づくりの施策、マスタープランに適合していないからと訴えたらどうなるのかということも一つあるんですよ。これは個人じゃなくて市民全体が考えてつくった街だから。だからそういう裁判等で訴えられたらどうするのかということをご見解をお聞きしたいと思います。次回で良いので。後、第2条では誰もが安心して暮らせる街づくりにとあるが、事業者はしなければならないんですよ。これ法律ですから。じゃこれに対して今回の17階は、それと次々と建つ可能性があると言いましたよね。それはこの条文に照らし合わせてどうなのかをお考えいただきたい。更に第6条では開発事業者は良好な環境が確保されるよう自らの責任において措置をしなければならないと書いてある。だからそういう点に照らしてどうなのか。更に街づくりは次世代に引き継ぐべく姿を考え、良識と責任を持って望ましい環境を作り上げていくように街づくりを行わなければならない。そういう点についてどうなのか、今日は時間が無いと思うので次回お聞きしたい。それと6/17に説明会をやられましたよね。で、1週間後に事業申請されましたよね。その間に条例では、周辺住民の合意を得るよう努めなければならないというふうに課しているわけですよ。で、1週間の間にどの程度の合意をとるような努力をされたのですか。その努力の結果を多分日野市に出していると思うんですが、そこにどういうふうにうたわれたのか、それを次回でも良いので見せて頂きたい。そこにどれだけの方が私同意しますと言われたのかできれば人数も含めて次回説明頂ければと思います。

：私共もやはり先祖代々の土地を持っています。今日は、日照や、電波や風害について技術的なお話、また、浅井さんから色々なお話をお伺いしまして大変勉強になりました。

た。つきましては今回、都市計画上、商業地域また、近隣商業地域であります本計画地にて賃貸事業を行いたいということが遠藤家の意志でございます。前回の説明会以降、皆様方より階数を下げさせていただきたいというご要望について、各関係者と何度も打ち合わせを重ね、事業として成り立つギリギリのところまで変更をさせていただきました。本事業については採算の問題もございりますが、皆様方からのご要望に対しましては真摯に見直しをさせていただきました。結果、断腸の思いで、17階から15階に変更させていただきます。何卒、ご理解賜りますよう宜しくお願い致します。

カクス：貴重なご意見ありがとうございました。やはり前回も、店舗としては明るくといったご要望もあるので、まだ未定ですが、今度皆様のご意向も踏まえたうえで検討してい

した。皆様が住んでいるということを考えますとやはり日照や電波や風害などはやはり大変な問題だろうなということは想像できます。私は今計画を建てているわけではないのですが、やはりそういった時にはこのように専門家の建築会社に相談し、配慮しながらやっていかなければいけないなと思いました。一方で、遠藤さんが17階、15階を計算したのではなく、やはり銀行に貸してもらえて、建築会社が採算がとれて三十何年もローンを返しきれのようなスキームで計算をしているのだと思っております。私も税理士で相続をやっておりますので皆さんの賃料が一割二割下がったらやっていけるんだらうかということも心配しながらやっているの、やはり遠藤さんが17階、15階を望んだんでは無くて、収益をとれるためにはどの数字ということを出てきた数字のなかでどこまで遠藤さんが譲歩できるかなということを考えられたのだと思っております。住む人間としては、駅前に子供が夕方人が閑散として怖いなというという状態であります。このままあまり色んな有効活用について制限というか、皆様のご理解が得られないと皆さんがコインパーキングとか、安かろう悪かろうのビルを建ててしまっ、あまり好ましくない住民が増えてきてしまっ、給料をもらっている方だと店舗もコンビニなどになるのが、逆にゲームセンターになってしまうのかなと思うとやはり、日野に住んで下さる方が、ずっと近隣に配慮しながら活用してもらおうのが、妥協点が見つかるというかすり合わせができるのかなと思います。コインパーキングにしたときには相続の時には売却、あるいは国に物納ということになりますとどういふ方が入ってくるかという全く分からない状態にあります。そうってしまったときにはたしてどれだけ配慮してくれるのかなと思うとやはり、何とか理解をして頂いたほうが、安心して歩けるまちになるのかなと私は思っていますし、それを願っています。

匿名②：今日、質問した内容は次回説明会を開いてくれるのですか。どの様に回答してくれるのですか。

きたいと思っております。本日15階で変更させていただき説明させていただきましたが、本日ご意見頂けなかった方々に対しても、何かございましたらご連絡頂きましたらお伺いし個々に対応させていただきます。

サクス：本日頂きましたご質問事項時関しては、回答方法は検討したうえで改めて回答させていただきます。本日は、ありがとうございました。

以上