

巨大壁から分棟へ

地域と共生できるマンションの建設を目指して
活動した住民の記録です。

エヌ・シティ 西町会マンション問題対策協議会

http://sky.ap.teacup.com/ncity_daikyo/

巨大壁から分棟へ

多摩ニュータウンの南西端、南大沢の丘の上に広がるエヌシティは、一戸建てが立ち並ぶ静かな住宅地である。平成11年に旧住宅公団が開発して分譲した。周囲には公園も多く、町全体がガーデンのような緑にあふれる町で、テレビドラマのロケに使われたり、景観に優れた町として多くの専門家の関心をあつめた。緩やかにうねる丘陵地帯のうえに位置し、丹沢や富士山が望める町のたたずまいが気に入って、多くの人がこの街に移り住んだ。ところがこのエヌシティの南西側に隣接した丘陵地帯のヘリに当たる空き地に、UR（旧住都公団）から土地を購入した大手マンション業者大京が、巨大な壁型マンションを計画した。

これは、突然の巨大壁マンション建設に反対し闘ったエヌシティ西町会の人々の記録である。





《目次》

▽ 巨大壁の衝撃

- 突然のマンション計画
- 協議会結成
- 大京との第1回交渉
- 高さは5階までと主張
- 大京が第一次修正案（11階建て）
- 修正案に住民がNO!

▽ 反撃

- 一斉にのぼりが林立
- 巨大壁完成予想図
- 八王子市との交渉
- 大京が第二次修正案（10階建て）

▽ 住民から分棟へ逆提案

- 八王子市長が協力を約束
- 巨大壁分棟の提案

▽ 妥結

- 大京が第三次修正案（分棟案受け入れ）

- 合意成立

▽ 工事協定交渉

- 工事協定交渉はじまる
- 工事協定調印
- 八王子市長、大京副社長を招いて新年餅つき大会

(闘争の記録、資料)

- ・ 協議会お知らせ
- ・ 情報
- ・ 意見
- ・ 新聞記事

巨大壁型マンション計画

突然の建設計画

多摩ニュータウンの南西端、南大沢の丘の上に広がるエヌシティは、一戸建てが立ち並ぶ静かな住宅地である。平成11年に旧住宅公団が開発して分譲した。周囲には公園も多く、町全体がガーデンのような緑にあふれる町で、テレビドラマのロケに使われたり、景観に優れた町として多くの専門家の関心をあつめた。緩やかにうねる丘陵地帯のうえに位置し、丹沢や富士山が望める町のたたずまいが気に入って、多くの人がこの街に移り住んだ。

ところがこのエヌシティの南西側に隣接した丘陵地帯のへりに当たる空き地に、UR（旧住都公団）から土地を購入した大手マンション業者大京が、巨大な壁型マンションを計画したことから、住民が町ぐるみで反対運動を始めた。

大京が住民に示したマンションの当初計画は、12階建て高さ36メートル、幅100メートルの巨大壁型マンションで、隣接する一戸建ての住宅から近いところでは15メートルしかない。大きく開けた丘の上の暮らしを楽しんできた住民は、この突然の計画に驚愕した。まるで野球場のバックネットのような壁でまわりを取り囲まれるようなマンションの構造なのである。

隣接するエヌシティ西町会の住民は、協議会を結成して巨大マンションに反対、これまで数回大京側と交渉を重ねた。しかし大京側は、高さを11階建てに変更する修正案をだしたものの、建設コストを確保するためにはこれ以上譲歩はできないとして住民の合意が得られないまま建設を強行する姿勢を示している。



11階建高さ33メートル、幅100メートルの巨大壁マンションの完成予想図

西側上空からの俯瞰(住民が大京の資料から作成)

町ぐるみで住民が反対運動

住民側はこれまで署名運動をしたり八王子市役所に働きかけてきたが、大京側が強硬姿勢を崩さないため、町内の住宅にいつせいにのぼりを立てて反対の意志をあきらかにすることになった。静かな町の周りを巡る道路には、黄色字に黒い文字で「大京巨大壁型マンション絶対反対」ののぼりが林立しはためくようになった。緑を愛しながら静かに暮らしたい住民にとって大きな決断だったが、それほどこのマンションに対する怒りが強かった。



ガーデンシティに住民の怒りののぼりがいっせいに上がる（１０月１１日撮影）

多摩ニュータウンまちづくり計画の破綻

多摩ニュータウンの街づくりは、これまで住宅公団が主体的・先導的な役割を果たしてきた。集合住宅が多い多摩ニュータウンのなかで一戸建ての住宅が計画的に配置されたエヌシティの街づくりは、住宅公団による地域の特性を生かした魅力的な街づくり計画であった。住民のなかには、永年多摩ニュータウンのマンションなどに暮らした人も多く、住宅公団の街づくりのコンセプトに共感して、ここに移り住んだ人も多い。

ところが公団がこの土地を分譲し始めた平成１１年ころから、公団自体の性格が大きく変わり始め、いくつかの組織の改正を経て、現在ではＵＲ都市整備機構となっている。現在のＵＲは、住民のための街づくりを進める公共的な組織というより、売れ残った土地を売りさばいて清算しようという不動産業者のように住民側からは見える。

今回大京が計画しているマンション用地は、平成１１年エヌシティが分譲された当時から集合住宅用地とされていた。つまり一戸建てではなくマンションが建つ土地であることは多くの住民は認識していた。購入当時、隣の空き地に何が建つのか不安だった住民は、公団の土地に建売住宅を建設して販売していた建売業者に「ここにどの程度の建物が立つのか」と質問した人が多い。これに対してまったくわからないと答えた業者もいたが、

中には「3 階程度、せいぜい5 階まで」などと答えた、住民が記憶している業者もいた。公団側は、はじめから集合住宅用地であると説明した、3 階とか5 階などと担当の職員が答えたことはない、具体的な発言者について指摘があれば調査する、と強気な姿勢をみせている。

問題の土地はURが、今年の2 月に競争入札によって業者に販売している。その際URは、マンション建設計画を業者に提出させており、大京の計画についてOKのサインを出している。住民側からしてみると、隣の土地にマンションが建つにしてもURが土地を保有しているのだから、業者に売るときには、住民の生活や環境を壊さないようこの町にふさわしいマンションになるような歯止めをかけて売ってくれるのではないかと、という期待があった。まさかこんな巨大壁のような建物が許されるのか、という思いが強い。住民の90%以上が反対の署名や委任状を提出して運動を支えている。自ら計画したすばらしい町の住民をそっくり敵に回しても、土地を売りぬけようというURの姿勢は許せない。

このところの地価の回復やマンション需要の増加などの状況の中で、売れ残った土地をこの際一気に整理しようというURの姿勢が強まれば、このような住民の声を無視したマンション計画があちこちで紛争を起こす可能性がある。

住民は、自らの生活を守るためにも、マンション業者とならんでURに対して姿勢を変えて住民の声を聞くよう固い決意で運動を続けていく。....

2006年

<巨大壁の衝撃>

2006年7月8日（突然のマンション計画）

エヌシティ西町会の住民が初めて巨大マンション計画を知らされたのはマンション建設業者大手の大京が開いた住民説明会の席だった。そこで大京は、エヌシティ西町会西側に隣接する空き地に12階建て高さ36メートル、住宅戸数155戸の大型マンションを建設する計画を明らかにした。

このマンションは、私達の暮らすエヌシティの丘から見渡せる富士山や丹沢の山並みの眺望を奪う巨大な障壁となって立ちふさがることがわかった。

エヌシティの街は緑も多く、電柱や電線もなく空が開けて開放感のある一戸建ての集まる街だった。この土地を買う時に住民のなかには西側に隣接する空き地に将来何が建つのか心配になり、建売住宅を販売した業者に質問した人も多い。業者の中にはせいぜい何かが建っても3～5階程度の建物だろうと答えたケースもあった。それだけに高層の巨大壁建設計画への衝撃は大きく、人々の強い怒りを生んだ。

7月17日（協議会の結成）

住民の反応はすばやかだった。エヌシティ西地区では、1999年に人々が入居して以来、自主的に町会を結成し、住民が共有するクラブハウスを管理したりけやき広場の草取りを協力して行ってきた。また夏には納涼大会、新年には餅つき大会などのイベントも毎年続けており、まちのひとびとの絆は強い。突然のマンション建設問題に対して、町会長が影響が最も心配

される西側の世帯に働きかけ、この問題に対応する組織が作られることになった。

住民の初会合で、マンション問題対策協議会を結成することとなり、代表・副代表（２名）など役員が決まった。協議会は町会のなかの組織として位置づけられ、反対のための活動を住民ぐるみで進めて行くことになった。

8月5日（反対署名）

住民の反対の声を広く訴えるため署名活動を行うことを決定。

8月6日（大京支店長出席の説明会）

大京側から計画責任者の東京支店長が出席、説明を行う。支店長は当初他の用事もあり１５分ほどで退席するといっていたが、住民の非難の声に結局１時間半ほど席にいたることになった。

この席で住民側の①地盤を削って高さを低くして欲しい②空き地の斜面を利用してエヌシティ側への影響を低減して欲しいという要求に対し、大京側は①地盤は削れないが１２階建てという建物の高さについては検討する②法面（斜面）の活用は考えない、と拒否の姿勢を見せた。

8月11日（大京との第1回交渉）

住民と大京側が計画をめぐる本格的に折衝する交渉会議が開かれた。大京側は交渉担当会社「ラン」に委託して交渉を行うとして、社員は出席しなかった。地域との共生のため社員が直接住民の声を聞くのが会社の方針だとトップが公言しているのに、実際には業者に委託して交渉をまる投げする大京の姿勢に住民の反発は強まった。

8月21・22日（反対の陳情）

急ぎょ集めたマンション建設反対の署名１０５世帯を持って協議会役員を中心に住民が大京に抗議するとともに八王子市・URに陳情した。

8月27日（高さは５階までと主張）

第２回交渉で住民側は具体的な要求をはじめて提示し、マンションの高さを５階以下とすることを求めた。

我々が住むエヌシティ西地区は八王子市の浄瑠璃地区にある。同じ浄瑠璃地区のなかで隣接するエヌシティ東地区では、「地区計画」にもとづいて住宅南側に建つマンションの高さが１５メートルに制限されており、同じ住環境にある西地区についても景観や日照保護のため同様の考え方でマンションの建設を制限すべきだという主張だ。東地区にあった「地区計画」が西地区では作られておらず、その空白をつかれてマンション計画が

持ち上がったことになる。

この主張に対し大京は計画の規模を三分の一近くも減らす住民側提案は検討すら難しい、話にならないという姿勢だった。

9月3日（大京が第一次修正案、11階建て提案）

第3回交渉で大京側が12階建てを11階に、建物の販売用面積を979㎡（約7戸分）削った修正案を提案。

大京の担当課長は「販売面積を1000㎡も削るということはおよそ4億円の事業費を削ることになる。企業として最大限血を流したつもりでありこれ以上は耐えられない」とこの修正が最終案であることを強調した。

9月20日（11階建て修正案に住民がNO!）

第4回交渉で住民側は11階建て（第一次修正）案を拒否。もし大京がこの案で建設を強行するなら徹底抗戦をすると表明した。

また、大京が7月8日に提示した当初計画案は、水増しされたダミー案だったことが判った。当初計画案の中には集会所と見られる共有スペース（非販売用）が3戸分もあり、また広さが300㎡もある異常に広い住宅（販売価格にして1億円を超える）があった。これについて担当課長に説明を求めるとしどろもどろの回答しかなく、当初計画案は後の交渉で削ることを想定した水増しのダミー案であったことが明らかとなった。

大京は「建物の階数や斜面の利用については計画変更はしない。これについては妥協しない」と述べて住民が応じなければ工事を強行する姿勢を見せた。

<反撃>

10月8日（街中に黄色いのぼりが林立）

「ライオンズ巨大壁型マンション絶対反対！」





マンション計画への怒りと抗議を示すこの黄色いのぼりが一斉に街中に掲げられた。緑の多いエヌシティの街の表情が一変した。協議会が調達したのぼりは150本、全部で150戸ある住宅のほとんどに旗が立てられたのである。協議会は問題が解決するまでこの旗を下ろさないと決意を表明した。





（IT技術を活用した反撃）

○巨大壁完成予想図



巨大壁が出来たらまちの姿はどのように変わるのか、協議会役員の一人が、地図情報と建物のデータを重ねて、マンションの完成予想図を作成した。動画でも見る事の出来るこのコンピュータ映像が反撃の有力な武器になった



風通しと見晴らしが良いまちが、南西側に出来るマンションに囲われる。

○建設前の景観

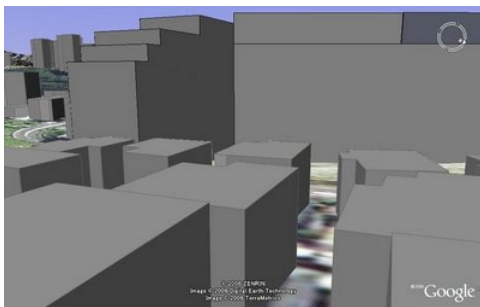


住宅から西側を見ると南大沢の谷越しに美しい丹沢の山なみや、遠くの富士山も見える。

○建設後



住宅と丹沢の間にマンションの壁が立ち上がる

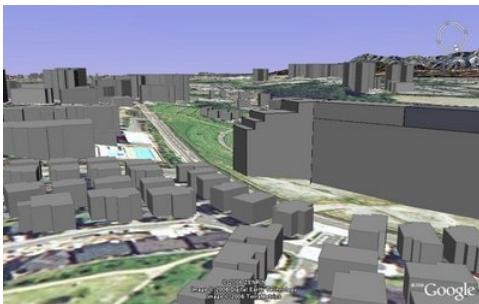


壁のふもとの住宅からは、西側に壁だけがみえる。

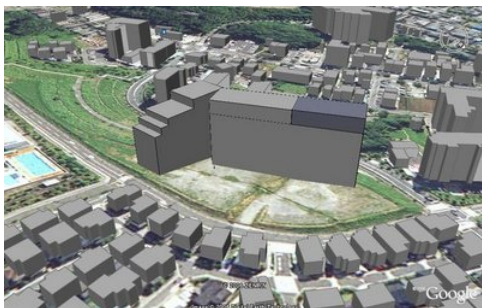
○長大な壁で囲まれる町



西側上空から見た壁（エヌシティの住宅は見えない）



住宅側から南側に見える壁（バックネットに囲まれているようだ）



空からの動く鳥瞰図でマンションの巨大さを示したり、エヌシティの住宅側から巨大壁がどのように見えるかを視覚的にわかりやすく伝えるこの映像を見て、改めて反対の決意を固めた住民も多かった。また行政やメディアへの周知の手段としてもきわめて効果的で大いに役立った。

さらに「絶対反対巨大壁」のタイトルで、インターネットのホームページを立ち上げた。住民同士の連絡や情報の周知、この地域以外の人達への情報発信の手立てとしておおいに役立った。このホームページを見て連絡してきた同じようなマンション問題を抱える他の地域の住民と情報を交換することもあった。

のぼりにしてもコンピュータ映像にしても、この街に住む住民の専門知識と知恵を最大限に活用したものだっただ。

10月13日（八王子市と交渉）

八王子市まちづくり計画部にCD映像を見せながら計画の問題点とこれまでの交渉経過を説明した。このままでは住民が守ってきた街の姿が大きく変わってしまう、大京が建設を強行しないよう行政の立場から指導するよう協力を要請した。

11月9日（大京が第二次修正案、10階建て提案）

大京が11階建てを10階建てとする第二次修正案を提示した。住宅の戸数は減らさないため巨大壁の幅が6メートルも広がる案だった。

またこの席で大京は①斜面の利用について八王子市から危険性があると

指導を受けたと説明したことは事実と異なる②12階案から11階案への変更を説明した時、販売用住宅面積の削減は979㎡と説明したが実際は800㎡の誤りだった、と虚偽の説明をしたことを認め謝罪した。

＜住民から分棟へ逆提案＞

11月24日（八王子市長が協力を約束）

この日町会長を始め協議会のメンバー10名が八王子市役所に黒須隆一市長を訪ね、協力を要請した。

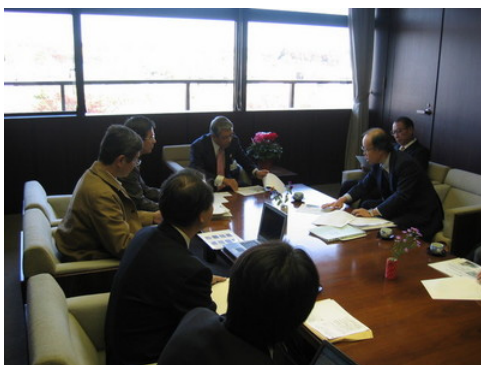


黒須市長と話し合う協議会メンバー

市長との面会は地元の市議会議員荻生田富司氏の斡旋で実現した。黒須市長は市議会の答弁の中で多摩ニュータウンの建設事業について「事業が収束時期を迎えるなかで都市再生機構などがしやにむに残された土地の処分走っている。前から住んでいる皆さんに悪い影響を与えるような結果になりつつある、可能な限りすでにお住まいになっている市民の皆さんに迷惑がかからないよう努力をしていかなきゃいけないんじゃないか。それぞれの思いで八王子市民になられた方々に対して、本当にいいところに来たねと思っていただけるようなまちづくりをしていかなければいけない」と述べ、都市再生機構などがすすめている土地の処分がまちづくりに悪い影響を与えるという懸念を表明していた。

また黒須市長は02年6月エヌシティ西町会の住民が協力して建設した集会施設クラブウエストが完成した式典にも出席して、メッセージを送ってくれるなど、交流があった。





住民側はこの話し合いで大京側との交渉経過を説明し、八王子市の支援を要請した。これに対し黒須市長は「わたしもエヌシティに実際に行って見て公団は良いまちを作ったなと感じていた。反対する皆さんの気持ちはよく分かる。戸建てを作ってから高層を建てるのは詐欺だ。URや業者に良く話し合うよう指導する。私は政治家であり何とかしなければと思っている。全面的に協力する」と力強く答えた。

この席で八王子市から八王子市の「高層建築物の建築に関わる紛争予防調整条例」にもとづく斡旋のしくみがあるとの説明があり、住民側はこの

斡旋を求めることとした。これにより八王子市を行司役とした公的な土俵での交渉へとステージが変わることになった。業者との直接交渉を住民の力だけで戦ってきた運動の大きな転換点になった。

2007年

2007年1月27日（住民が巨大壁分割の提案）

八王子市による斡旋第1回交渉の席で、住民側は紛争を一気に決着させる乾坤一擲の提案を行った。

南大沢公民館で開かれた交渉には、八王子市の建築指導課長ら担当者、住民側から7名、大京側から地域担当部長らが出席した。

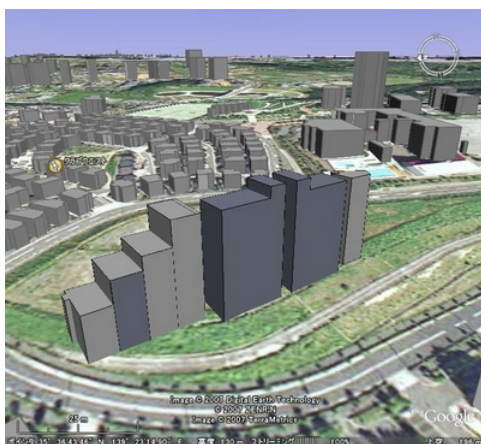
交渉の中で大京の村山部長は「これまで提案した10階建て案を基本にして住民と円満にお話しが出来、皆様と握手した形で着手したい」とあいさつした。

これに対して協議会の佐々木代表は「私たちは景観と環境に優れたエヌシティというまちにこれからも住み続けたいと願っている。これから隣に建つマンションに住む方々とも仲良く暮らして行きたい。この交渉で何とか妥協の余地を見出せる方策を探りたい」と述べた。

そのうえで佐々木代表はこの2ヶ月あまりかけて練り上げてきた巨大壁を分棟する住民側修正案を提案した。

▽修正案の概要

- 住宅建設戸数は大京案どおり155戸を認める
 - 建物を4棟に分割し巨大壁を解消する
 - 建物の地盤を1階分（2，7m）削る
 - 建物の高さは12階建てとする（1階分掘り下げるのでエヌシティ側からの見かけは11階となる）
- という内容だった。
- この修正案について住民側はメリットとデメリットについても説明した。



▽メリット

- 巨大壁の構造が解消され圧迫感・閉塞感・日影への影響が緩和される
- 大京は計画通りの販売戸数を確保できる
- 三面ないし四面の窓付き角部屋が64戸増え、商品価値が高まる（住

民試算で1億 数千万円)

○分棟により建物の構造が強化される

▼デメリット

●地盤を掘り下げるためのコストがかかる(住民試算6000万円)

●分棟で外壁が増加した分の建設コストがかかる(住民試算7000万円)

●設計の見直し・手続きなどで時間・コストがかかる

住民側は用意した発泡スチロール製の模型使って4分割案の説明を行なった。

これまで大京の提案にことごとく反対するばかりだった住民から突然構造を大きく変える設計上の逆提案を示されたうえ、素人では計算は出来ないはずの工事にかかわるコストまで示されたことに大京側の担当者は驚きが隠せない様子だった。しかし、155戸の販売戸数を確保できるという大京側のメリットも大きく、この逆提案によって膠着した事態が解決に向けて大きく動き出すことになった。

(住民側分棟案の作成)

住民側の修正提案は、この斡旋交渉に向けて協議会メンバーが専門家の協力を得て作り上げてきたものだった。

住民側にとって最大の力になったのは地元に住む都市プランナーだった。まちづくりの経験や建築の設計の専門知識を生かし、住民の相談にのってくれた。協議会のメンバーと何回も話し合いを重ね、住民がもっとも強く反対している壁状の構造を変更して建物の4分割をはかり、地盤を1階掘り下げるという画期的な修正プランの基本図を描いてくれた。

また、建設コストの試算では、これも近所に住む大手建設会社の関係者が協力してくれた。大京のマンション計画には批判的で、積極的に住民側に協力してくれた。建物を分棟して壁を作る場合、どの程度のコストがかかるのか業界の常識となっている計算方法を協議会に伝えた。また地盤を掘り下げる場合には土砂の運搬廃棄の費用がかかる。土砂が粘土質か砂が多いかによってもコストが違うもののおおむね多摩地区では1㎡あたりどのくらいで処理できるかを教えてくれた。

協議会では何回も議論を重ね、修正案をまとめ上げた。第1回斡旋交渉

の当日に事前の住民集会を開いてこの修正案について住民の支持を得ていた。

2月17日（大京が第三次修正案）

幹旋交渉2回目。この日大京側は建物を4分割するという住民側の提案を基本的に受け入れ、地盤を掘り下げる面積をやや縮小するなどの修正を加えた第三次案を提示した。

2月24日（住民側が第三次修正案の受け入れ表明）

幹旋交渉3回目。協議会は大京の第三次修正案は、住民側提案を基本的に踏まえた案だとして受け入れを表明。

3月24日（大京との合意成立）

クラブウエストで協議会役員と大京側が交渉し、マンションの基本計画についての合意が成立、確認書を交わす事になった。これにより、前年の7月から続いていたマンションをめぐる紛争は、住民側の分割提案をベースに一定の決着をみることになった。

3月31日（住民集会で説明）

協議会と大京の合意について住民に説明する集会が開かれた。マンション建設についてはなお納得できない気持ちを持つ住民も多かったが、巨大壁の分棟や1階分掘り下げについて評価をする声もあり、合意は承認された。

これにあわせて街中に掲げられていた「絶対反対」の黄色いのぼりも一斉に撤去された。旗を掲げてから撤去するまで街中で歩調を合わせた住民の行動は、交渉相手に対して大きな力となった。



4月8日（確認書交換）

協議会代表と大京東京支店長の間でマンションの基本計画について確認書を交わす。

＜工事協定交渉＞

6月30日（工事協定交渉はじまる）

工事の施工業者が佐藤工業と決まり、大京・佐藤工業との間で工事協定交渉を行うことになった。

協議会では基本計画の交渉をしている間にも工事協定の案を検討しており、作業時間・車両の通行方法・駐停車規制・騒音・振動規制などを中心に意見を述べた。通学路を横切る工事車両が多くなることが予想されたため、協議会では小学校に通う子供達の安全を守ることを最優先に、監視員の配置など交通安全対策の強化を求めた。

また、家屋被害が発生しないかどうか調査するため、工事現場に隣接する町会西側の1列目の住宅を中心に工事に事前と事後に調査を行うことを決めた。

9月2日（工事について住民説明会）

マンション建設にともなう風害について、大京から調査の委託を受けた調査会社の専門家から説明があった。

協議会から住民に工事協定の進行状況について説明が行われた。

9月30日（工事協定に付いて基本合意が成立）

協議会役員と大京・佐藤工業とのあいだで工事協定が基本合意された。工事の作業時間は午前8時から午後6時までの間、通勤用車両を除いて朝の通学時間帯（午前7時30分～8時30分）は工事車両通行禁止、小学校付近での監視員の配置、騒音の定点観測の実施、重大事故発生の場合は工事中止など。

11月4日（工事協定調印）

クラブウエストで大京、佐藤工業、住民の三者が出席して、工事協定の調印式が行われた。これによって、前年年7月以来のマンション紛争は双方が歩み寄って妥協が成立した。



調印式で、大京の東京支店長は「色々な経緯はあったが結局現在のプランは当初よりよいものになったと思っている。われわれとしては近隣の住民へ配慮をして事業を進めようと考えているが、今回の経験から街を大事にしている住民のために本当に真剣に考えているのか反省するところもある。これはスタートに過ぎない。完成しても終わりではない。そのあとでもいいお付き合いをさせていただきたい」と挨拶しました。

またマンションの設計担当者は「住民の提案を受けて計画をつくるのはレアなケースで、住民が街を大事に思っていると感じた。設計ではこれまで

新しく建てて住む人のことを考えがちだったが、街の中での共生という考え方でつくるのが大切だと思った。勉強させていただいた」と述べた。

さらに住民サイドにたって巨大壁分棟の計画作成に力を発揮してくれた都市プランナーは「この街に住む住民の思いも分かるし事業者のコスト意識も理解できる。お互いに１００点満点とはいかないが、納得できる部分を見つけて合意が出来た事は素晴らしい画期的な出来事と思う。マンションの問題で苦しんでいる人は全国いたるところにあり、この経験をいい意味でのモデルケースとして紹介したい。おめでとうございます」と述べた。

エヌシティ西町会の会長は「マンションが建ってから、今度は新たに住む人と一緒に街をつくることになる。売った後もまたよろしく願っていた」と挨拶した。

9月 工事の事前準備作業開始

10月 ダンプカーが入り土砂の運搬作業開始



2008年

2008年1月13日（新年餅つき大会）



黒須隆一市長も餅つきに参加



あいさつする黒須市長



大京の栗原清副社長のあいさつ



町会住民と大京社員が記念撮影

マンション問題が八王子市の斡旋により解決したことから、町会は新年恒例の餅つき大会に黒須八王子市長・萩生田市議それに大京の栗原副社長を招いた。子供のころから餅つきには自信があるという黒須市長は早速力強く腕を振るった。大京からは子供達にお菓子の差し入れがあり、餅つき大会はいつにない盛り上がりを見せた。交渉で厳しく向き合った住民と大京の社員が酒を酌み交わしながら語り合う姿も見られた。

よりよいまちをつくろうという双方の思いが一致しマンション紛争は和解により決着した。

2009年



2月22日 完成直前のマンションからエヌシティ側の住宅がどう見えるか見学会が行われた

3月 マンション工事完成・販売・住民の入居始まる



（警告灯問題）

マンション完成直前となって駐車場の出入りに設置された警告灯が、大きな警告音を発し、黄色いパトライトの強烈な光が回転して近くの住宅に被害を及ぼすことがわかった。協議会が抗議して大京側と話し合ったが、マンションの所有が住民に代わったため時間切れで解決に至らなかった。

このため新しく入居した住民がマンションの管理組合を結成するのを待って、警告灯の被害を軽減するよう申し入れることになった。大京の仲介でマンションの管理組合と話し合い、警告灯の音を発生させないこと、警告灯の高さを約1メートル低くしてライトの明かりが住宅の部屋に飛び込まないようにすることで了解が得られた。10月に改修工事が行われて被害はなくなりマンションをめぐる課題はすべて決着した。

《お知らせ・情報・意見・記事》

2006年8月6日

エヌシティ西町会マンション問題対策協議会

協議会おしらせ1号

「抜本の見直しを求める住民側に対し、大京は大幅な計画変更に応じられないと回答」

8月6日(日)クラブハウスで、大京が計画しているマンションの3回目の説明会が開かれ、大京側からは小走東京支店長ら、住民側は58人が出席しました。席上小走支店長は「大京は企業理念として高品質の住宅を提供する事を目指しており、地域との共生や環境との共生を進めてきた。今回の計画に当たっても周りの建物や自然、地域に共生したプランを作ったつもりだ。本日住民の方から聞いたことのうち、配慮すべき点があれば話を聞かせていただいたものを取り入れることもある。しかし事業的なこともあり、ゼロから考え直す事はむづかしい。」と述べました。

大京側は前回7月22日の説明会で出された質問への回答として次のように答えました。

○建物の高さを低くして欲しい

地盤を削る事は自然を残すというコンセプトに反するので困難だが、建物の高さについては検討させていただく。高さについては大幅な計画変更は難しいが、階数を全く変えないといっているわけではない。しかし、建物を半分とか3分の2にすることは企業として回答できない。

○法面（建物前面の斜面）の活用

法面の活用は谷戸の自然を残すということから見ると、それから大きく逸脱する。他の住民から斜面の緑を残しておいて欲しいという声もあった。

また草地を守るといことで街づくりにかなう事だと思ふ。コストの問題もあり、我々としても検討したが金がかかりノ一だ。あらかじめ法面を使うことを前提に土地を買うなら別だが、今回の土地はそうではない。

○車路の出入り口の変更

出入り口の安全に関しては問題は無い。近隣への影響も受忍できる範囲内。

などと回答しました。

そのほか今日の会合ではマンションの子供達は何処で遊ぶのか、マンションの中には公園がなく結局はけやき広場を使うのではないか、またペットの飼育を認めるとけやき広場を利用する事になり影響がある、子供達の通学に関して長池小は生徒数が多くてキャパシティがないので大京側から教育委員会に柏木小に通うよう提案すべきだ、などの意見が出されました。これについて大京側は、ペットについては飼ってもいいように計画しているなどと答えました。

住民側からは「この地域の豊かな環境を作ってきたのは我々であり、大京側がその成果だけを受け取って、我々に被害だけを及ぼすのは許せない」「マンションが建つことはやむをえないが同じ地域の住民としてともに暮らせることができる計画に変更して欲しい」などの意見が出され、多くの住民から拍手を受けました。

最後に大京側から、課題は①建物の計画本体②施工上の問題③管理上の問題、と3点あり①の変更は一定の時期(9月上旬)から出来なくなるので、この3つの大枠に課題を分けて話していきたい、との提案がありました。

これに対して住民側から学校の通学問題などは単に管理上の問題ではなく、このプランの基本的な問題であり、建物の計画本体に含めて議論すべきだとの意見が出され、大京側も了承しました。

今後の運動の進め方について

7月17日に西町会のなかに「マンション問題対策協議会」がつくれ、徳永会長、佐々木・中島副会長、廣アドバイザーが中心となって住民の意見をまとめていく事になりました。

8月5日(土)に第2回対策協議会が開かれ、翌日の大京の説明会への対応を話し合いました。このなかでマンションの計画が12階36メートルあま

りの高層であり近隣の住宅の日照が妨げられること、巨大な壁が立ちふさがる形となり強い圧迫感があること、これまでは富士山や丹沢の山並みが見えた景観が阻害されること、低層の住宅が立ち並ぶ良好な街の住環境とマッチしない計画であることなどから、現在の計画ではマンションの建設は容認できず、反対することで意見が一致しました。

さらに住民の声を大京、八王子市、都市機構に伝えるため、マンション建設計画に反対する署名運動を、西町会の全住民を対象に行うことを決めました。

8月5日(日)の3回目の説明会では、大京側の上記のような回答に対して、我々住民としては大幅な計画変更以外に、共生できる道がないことを強調しました。

大京側は今後の話し合いの進め方、課題のくくり方などについて、住民の代表と話をしたいということなので、今週の後半に協議会の役員が大京側と会って話を聞くことになっています。

8月12日(土)午後7時からクラブウエストで、第4回協議会を開きます。問題点を絞り今後の基本方針を決めて大京側と交渉していく必要があります。とりわけ日照、景観及び圧迫感について一番影響が心配される、マンションに隣接する道路側1列目2列目の住民の方々のご意見を最重要課題として交渉の基本方針に盛り込んでいきます。

対象の22世帯の方々は極力出席をお願いいたします。

出席できない方は、書面で協議会の役員にご意見をお持ち下さい。

協議会としては、これまでの説明会回答やマンション建設の違法性などを検討してきましたが、大京の計画を白紙撤回するよう求めるのは、双方の隔たりが有りすぎて現実的ではないと考えます。しかし12階建ての巨大なビルをそのまま建てることには全ての住民が反対です。計画のささやかな変更ではなく、住民の声を反映した、地域住民が納得できる計画に抜本的に改めるよう主張していきたいと思います。

住民が一致団結してその要求を相手側に伝えていく以外、道はないと思います。

引き続きご協力をお願いいたします。

以上。

「協議会おしらせ 2 号」

2006/8/13

2006年8月13日

エヌシティ西町会マンション問題対策協議会

協議会おしらせ 2 号

「協議会代表が大京側と交渉へ」

8月12日(土)に第4回マンション協議会が開かれました。大京側の「計画変更を前提に協議をしたい、住民側から何階までならという具体的な要望を出して欲しい」との提案に対し、対応を協議しました。具体的な提案をするのは相手のペースにはまる、という意見もありましたが、議論の結果、一定の方向性を出して交渉していくことになりました。交渉は当面、協議会役員が行うこととし、大きな節目に協議会を開催して住民全体の意思を確認することになりました。このため交渉をする役員への委任状を町会全体から集めることを決めました。班長を通じて委任状の文書を配布・収集しますので、署名捺印の上できるだけ早くご提出下さい。

また、8月19日(土)の夕涼み会に先立って、大京の敷地から36メートルの高さまでアドバルーンか風船をあげて、マンションの影響を体感しようとして計画しています。このため敷地内への立ち入りを大京側にお願いしています。

又、反対署名をまだ提出されていない方は、夕涼み会でも受け付けていますので是非ご提出下さい。

◇ これまでの経過

7月8日(日) 第1回説明会。大京が「(仮称)ライオンズ南大沢A」の建設計画を説明。12階建て36.22メートル、155戸。日影図などにも

とづき影響などを説明。住民との協議で高さなどを変更することはあるが協議が整わないから着工しないという約束は出来ない、また9月末までに最終的な設計を固めたい、などと述べる。

7月17日(月) マンション問題対策協議会結成。徳永代表、佐々木・中島副代表、廣アドバイザーを役員に選任。町会のなかの組織として活動することを確認。12階という高さの圧迫感のある建物の建築には同意できないとして、役員を中心に住民の意見をまとめていくことを決定。

7月22日(土) 第2回説明会。日影図など新たな資料提出。住民側から地盤の高さを削る、法面の利用、敷地面積を広げて5~6階建てにするなどの意見が出されたのに対し、大京側は何が何でも計画どおりとは言わない。住民の意見については検討する。ただし6階、5階といわれても現実的にはどうか、と思うと回答。

7月29日(土) 第2回対策協議会。協議会役員が今後の対応を検討。住民への周知方法や今後の説明会の開き方などを決める。

8月5日(土) 第3回対策協議会。大京側から住民に示されている現在の建設計画は絶対に容認できない、として反対の署名運動を行うことを決定。

8月6日(日) 第3回説明会。大京側から小走東京支店長出席。当初15分ほどで退席するとしていたが、住民の要望で1時間半ほど会場に。大京側は「地域との共生は考えていきたいが、事業的なこともあり、ゼロから考え直す事はむずかしい」と述べた上で、①地盤は削れないが建物の高さについては検討する②法面活用はノーだ③駐車場の出入り口については計画変更しない、などの回答があった。今後大京側と協議会役員が、課題のくくり方や話し合いの進め方を話し合うことになった。

8月11日(金) 第1回交渉会議。ラン株式会社が大京の委託を受けて交渉窓口となる。ランの野沢専務によれば交渉での発言は建築主と同様の発言と思ってもらってもよい、とのこと。この席でラン側から「計画変更を前提に協議を進めたい。法面を使う変更はむずかしい。現在の建物配置を前提に高さを低くする、また長池小わきのB棟に一部住戸をもっていくことを考えている。何階までの高さならよいのか住民側の要望をまとめて欲しい。」と述べる。

8月12日(土) 第4回協議会。白紙撤回が一番だが、現実的にはどの程度なら我慢できるかなどについて意見を交換。住民側から一定の方向を出し

て交渉すること、交渉については協議会の役員に委任することを参加者全員で確認した。

以上

「協議会おしらせ３号」

2006/8/22

2006年8月22日

エヌシティ西町会マンション問題対策協議会

協議会おしらせ３号

「協議会の体制について」

協議会の活動を続けるなかで、住民の中から協議会のメンバーや組織・体制はどのようなものなのか明確にして欲しいという声が出されました。このため役員会で検討の結果、以下のような方針で活動をすすめていくことになりました。よろしくご協力ください。

１）協議会の役目

エヌシティ西町会の意見を代表し、マンション建設計画反対の交渉にあたる。

当面の最大の目標は、大京の現在計画しているマンション計画に反対し、交渉によって、より高度が低く規模を縮小した建物で、住民側への影響の少ない配置のマンション計画に変更させる。

さらに建設にともなう住民への様々な生活上の影響について大京側と交渉し、地域住民の生活環境を守ること、をめざします。

２）協議会のメンバー

7月17日に発足した「エヌシティ西町会マンション問題対策協議会」に当初16名（徳永、佐々木、中島、廣、赤羽、森山、西島、藤重、不破、古源、八角、猪、伊瀬、橋本、藤田、鈴木（66-13））の方々が参加の登録をされています。協議会役員会としては、協議会にできるだけ多くの住民が明確な意思を持って参加していただくことが必要と考えています。メンバーをはっきりさせて議論を煮詰め、住民同士の納得と理解を深めたいと、一定の方針を定め、少しでも住民側の利益につながる解決をめざしたいと思います。このためお手数ですが上記16名以外の方で、協議会への参加を表明される方は、このお知らせの末尾にある参加申し込み欄に署名の上、各班の班長さんを通じて協議会に提出して下さい。一応の締め切りを

8月末とします。

3) 協議会の役員

徳永代表、佐々木副代表（お知らせ作成）、中島副代表（メールでの周知、掲示板管理、お知らせ配布）廣アドバイザー（専門的調査）、古源役員（名簿管理、配布）、西島役員（経理、配布）

以上です。

役員会が、協議会を代表して交渉に当たります。なお今後、様々なテーマで対応が必要になる

とともに役員の仕事が増えることもあり、さらに体制を強化することもあります。

4) 組織の運営

- ・協議会はエヌシティ西町会の内部組織とし、町会役員と連携を取りながら活動する。

- ・協議会役員が大京との交渉を行う。

- ・協議会役員は毎週土曜日午後8時に定例役員会を開く。町会のメンバーは役員会に自由参加できる。

- ・交渉についてはお知らせなどで周知するほか随時協議会を開いて経過を報告する。

- ・重要な決定事項と協議会役員会が判断した事項については、協議会にかけ、メンバーの判断をあおぐ。

- ・重要な決定事項について全員一致が望ましいが、大きく意見が分かれた場合、各戸ごとに多数決で方針を決定することもある。

5) 情報の開示

①エヌ・シティ西町会だより

②ncityweb

マンション問題対策協議会掲示板

③ncity-daメーリングリスト

④協議会お知らせ

「委任状について」

大京側が説明会のなかで「住民の代表と交渉したい、その際具体的な住民の提案を出して欲しい」という話がありました。第4回協議会で議論した結果、役員会に交渉を任せる、住民側が我慢できる具体的な階数について

て役員会から提案する、提案する階数については3階から8階まで様々な意見がでましたが役員会に一任する、ということが全員一致で決まりました。そして交渉に当たっては委任状があることが役員会の強い支えになる、ということで委任状を集めることになりました。委任された内容は、マンションの高さ、大きさ、配置などの基本的計画を交渉により変更させること、さらに住民の生活に影響がある様々な課題について交渉することです。できるだけ多くの方の委任状があることが交渉の力になります。まだお出しになっていない方は班長さんを通じて是非提出してください。

「署名の提出」

8月21日（月）～22日（火） 大京本社、八王子市それにUR都市機構へ署名を提出しました。署名は105世帯（町会は147世帯中）の方々からいただきました。急な依頼にもかかわらず大勢の方々にご協力いただきました。有難うございました。提出時の反応などについてはあらためてご報告します。

切 り 取 り 線

エヌシティ西町会マンション対策協議会への参加申し込み書

私はエヌシティ西町会マンション対策協議会のメンバーとして参加を申し込みます。

住所

氏名

印鑑

「陳情書提出報告書」

2006/8/22

1) 対応先

住所；多摩市諏訪2-1741

UR都市機構

東日本支社 多摩事業部事業調整チーム

丸山 英明 マネージャー

高松 元史 チームリーダー

<同行者>

加藤 悦子 (65-1)

<日時>2006年8月21日(月) 午後4時から6時

<内容>

問題の土地を大京に売却したUR都市機構の現担当者に対し町内会105世帯分の陳情書を提出、大京に対し住民の建設反対運動の骨子を説明し土地の活用法や売買条件、経緯に触れ特に問題は無いかと追求した。加えて大京に対しURより建設に対する指導を陳情した。

URからは売買の条件として通常よりも高さ制限を厳しくした条件を盛り込み、造成当初より中高層住宅地として売却を計画された土地であり何の違法性も無いと主張。

住民に対し日影問題よりも圧迫感を緩和する方法(道路側植樹)をとった方が良いといていた。

土地売却の責任期間は10年となっており活用法について条件にそぐわなければ指導できるといていた。

売却についてはURとして住民に説明に赴くことは否かでないということでした。

最後、URが我々に土地を売却する際に問題の土地に3階建ての低層住宅しか建たないと説明したというが住民側でそれを具体的に聞いた人がいれば実名を挙げてくれ、追跡調査をしても構わないということだった。

<所感>

争点は

①大京側に高さ制限などの条件を再度見直して指導してくれないか?→

解) これ以上厳しくしたら土地の商品価値が無くなる。

②土地を売却する際に問題の土地に3階建ての低層住宅しか建たないと説明した一解) そのような職員はありえない、具体的根拠があれば追跡調査をしても良い。

2) 対応先

住所：渋谷区千駄ヶ谷4-24-13

(株)大京

都市開発部兼COO付特命部長

仲田 豊

他4名

<同行者>

佐々木 副代表

平松 (64-1)

<日時>2006年8月22日(火) 午後1時30分から3時

<内容>

仲田氏が105世帯分の陳情書を受理した。

現状の建設プランに対し違法性は無く基本的には改正する必要はないと繰り返し主張していた。

我々の町造りコンセプトなど説明したがURの売買条件をクリアしたプランを盛り込んでいるので特に問題は無いの一点張りだった。

<所感>

もともと、マンションと戸建の用途目的は違うので一緒に住もうということに無理があるが、道路を隔てたそれぞれの地域にマンションと戸建が林立する構図になる。

建設そのものに問題ないのであれば、共存共栄の道を模索しなければならない。

具体的に共生となれば

①道路の共有

②公園の共有

③騒音

④学校

⑤防犯

等々。Hintになるものはないか？

3) 対応先

八王子市

「8月21日（月） 八王子市役所広報広聴室 山崎補佐、まちづくり計画部都市計画室安達さん対応

佐々木副代表、星原さん、平松さん、佐々木さん（副代表の妻）の4人で訪問

都市計画法にもとづき八王子市が条例で定めた都市計画の浄瑠璃地区計画の良好な生活環境を満たすマンションとはいえないのでは、と主張し、我々住民が守ってきた良好な地区の環境を壊すような計画には行政として指導して欲しいと訴えました。

八王子市側は、高さや道路からの距離など具体的な規制値で違反がないので指導するのはむずかしいという考え方でしたが住民側から具体的に指導を求める提起があれば大京側を指導することはある少なくとも、よいまちづくりをするために充分話し合うよう指導する事はあるという話でした。

我々は、良好な環境を作って住民が暮らしておりさらにマンションの住民と共生するためにも市は主体的に対応して欲しいと要求し市側も、住民の声を市長に伝える事を約束しました。」

「協議会おしらせ４号」

2006/8/27

2006年8月27日

エヌシティ西町会マンション問題対策協議会

協議会おしらせ４号

「住民側は、マンションは５階以下とすべき、と要求」（第２回交渉）

○ 住民側が主張を提示

8月27日（日）協議会役員と、大京側から交渉の委託を受けた「ラン」との第２回交渉が開かれました（協議会から佐々木、中島副代表、廣、古源、西島役員、協議会メンバーの赤羽、町会役員の小山各氏が出席、ラン側から野沢氏以下２名が出席）。

交渉の中で住民側は、協議会は町会の中に位置づけられた組織であり、住民からの委託状を受けて交渉に当たる、具体的には

- ① マンションの高さ、ボリュームなど基本構造について
- ② 学校問題や、車の駐車問題などの建設に付随する諸課題
- ③ 建設工事を巡る諸課題

について交渉する、と述べ、ラン側も協議会役員会を交渉の窓口とすることを了承しました。

住民側は、協議会で住民の意見を集約した結果、「我々が納得できる案としてマンションの高さは５階までとする」との要求を提示しました。

この根拠として、エヌシティがある浄瑠璃地区においては、低層住宅とその南側に建てられたマンションが隣接する所では、１２階建てという巨大なマンションが建てられたケースは全くなく地域の調和や景観をみだし住民の共生がはかれないこと、同じ浄瑠璃地区内のエヌシティ東地区では南側に用途地域としては中高層住居専用地域があるものの、浄瑠璃地区の

「地区計画」にもとづいて南側に建つマンションの高さについては１５メートルの制限がつけられており、それが守られていること、西町会地区においても南側にマンションを建てる場合は、この浄瑠璃地区の地区計画の

考え方を適用して１５メートル以下（５階以下）のマンションを建設して欲しいと主張しました。

これに対してラン側は

「マンション建設で周辺住民に実害があるのは確かだ。しかし日影についてはこの地域は都市計画上、最も保護された地域でありその法規制はクリアされている。どのような地域でも日照について１００％保証されているわけではなく、今回の計画は受忍できるものと考ええる。

圧迫感があると受け止める住民の気持ちは理解できる。マンション計画と住民の融合がなされていないことは認める。しかし、計画の規模を３分の１に減らすということは大京は検討に値しない提案と受け止めるであろう。専有面積をある程度減らすという事ならともかく、３分の２を削れというのであれば現実性がない。このような提案なら検討はしません、このまま計画どおりやるということにもなる。

ランとしては大京側と住民側とを調整し、例えば一番上の部分を削るとか、段々の所を削って日影への影響に努めていくような改善をはかるかたちで話を進めていきたい」と述べました。

さらにラン側は

「マンションと地域住民との融合をはかるため、当初計画にはなかったが、マンションの中庭に子供も遊べる公園を作り、その周りを植樹で囲って緑化を測りたい。この公園には町会の子供さんが来て遊べるようにしたい」との提案がありました。これについて協議会側はマンション敷地の緑化と公園の建設には特に異議はないと答えました。

○今後の建設スケジュールについて

八王子市への建築確認申請の手続きについて質したところ

ラン側は「現在まだ建築確認申請は出していない。当初は１０月中旬をめぐりに考えていた。しかし計画を変更した場合構造計算には２ヵ月半ぐらいかかるので、申請は２ヶ月ぐらい遅れるだろう。その後八王子市の確認処分が出るまで１ヶ月ほどかかる。確認処分が出る段階で販売開始ができるが、その時パンフレットにのせる重要事項を決めておかなければならない。そのためにも住民との話し合いはできるだけ急いですすめたい。」と述べました。

又住民への説明について

「エヌシティでの一回目の説明会は、まだ建設計画の看板を立てていないので住民に周知説明した事にはならない。２回目の説明会は、看板設置後なので、条例にもとづく周知説明が完了したと考えている。集会に参加しなかった住民には各戸ごとに資料を投げ込んでおり、周知は終わったと理解している」と話しました。これに対して住民側からは「住民に条例にもとづく説明会であることを明らかにしないまま、会合を開き、それをもって周知のための説明会が終了した、と八王子市に報告するのはフェアなやり方ではない」と批判しました。

○役員会の考え方

住民側の要求に対し、ラン側は予想通りとはいえ厳しい姿勢を示してきました。計画が遅れていて時間がない中で、大京側としては住民側に多少の妥協はするものの、大幅な譲歩にあくまでもこだわるなら話し合いをやめて走り出しますよ、というメッセージをだしているようにも受け取れます。

しかし、全住民の３分の２にあたる署名（２７日現在１１２）が短時間で集まっていることや、委任状も７０件あまりになってなお増えていること、役員会が体制を強化し町会との連携も明確になっていることから、ラン側はこれ以上交渉はしないという姿勢はとりませんでした。そして日影を改善したり緑化をはかる具体的な提案を次回の交渉で示すことを明らかにしました。

今回の交渉を踏まえてランと大京が検討して、修正提案を早ければ３０日（水）、遅くとも９月３日（日）に提示するとしています。

交渉は急ピッチで山場に来ているように感じます。役員会としてはクイックレスポンスを心がけ、情報を発信していきたいと思います。住民の皆さんも是非関心を持っていただきたいと思います。大京側の提案が出た時点で協議会を開いて話し合いたいと思います。

以上

「協議会おしらせ５号」

2006/9/3

2006年9月3日

エヌシティ西町会マンション問題対策協議会

協議会おしらせ５号

「大京側、１２階を１１階へ・
南側棟の一部を１～３階削減する修正案提示」（第３回交渉）

３日（日）協議会と大京側の第３回交渉。交渉には都市再生機構（UR）多摩事業部の丸山調整課長も出席しました。URは大京からの連絡で出席したもので、丸山課長は「住民と大京側が話し合っているのです、URとしてもうまく調整ができるよう働きたい」とあいさつしました。

○ 大京側修正案

交渉で大京側は

- ① 西側の棟の１２階の１戸２００㎡を削る（全体の高さを１１階とする）。
 - ② 南側棟の東端側を６階から５階に、その内側の住戸部分を８階から６階に、さらに内側を９階から７階に、さらに内側を１０階から７階にして、当初案に対して南側棟で６住戸分を削る。
 - ③ 削減する住宅の面積は９７９，０６㎡。
 - ④ 住宅の総戸数については、一戸あたりの専有面積を減らして当初案と同じ１５５戸を販売する計画とする。
 - ⑤ マンション内に周辺住民に開放する広場を作り、まわりを緑化する。
- という内容でした。

また、第１回交渉でラン側が示した、長池小学校わきのＢ棟を高くするという案は、他への影響もあり実現がむずかしいので当初計画どおり９階とする、と発言しました。

この修正案について、ランの野沢氏は

「エヌシティの住宅に隣接する南側棟が日影に影響が大きいことを考慮

し、南側棟の東側部分を削り、東端については5階建てとした。これにより日影は大幅に改善され、問題はないはずだ。圧迫感ということだが、具体的に何処までなら感じないのか、難しい問題である。土地の用途は皆様が買った当時から変わっているわけではなく、環境の変化があることを理解して購入されたはずだ。

今後この計画をベースとして、具体的に風の影響や工事管理上の問題などの話しあいに入っていきたい」と述べました。

また大京の嶋本課長は

「150戸のマンションを販売すると、1戸4000万円として60億円の事業になる。この販売戸数を半分に減らすというような案は、企業として検討の対象にはならない。今回およそ1000㎡削るという事は、約10戸相当で4億円分の事業費を削ることになる。通常の事業を考えた場合は限界中の限界で企業としてこれ以上は耐えられない。最大限血を流したつもりであり、階数については最終案のつもりで持ってきた。」と主張しました。

さらにURの丸山課長は

「土地を売却するにあたって、日影などに厳しい規制をかけた。さらに売主側の建設計画についてもURが事前に審査し、住民への影響が少ない案かどうか検討したうえ大京案を当選とした。

さらに緑地化をはかるというURの案も大京側は受け入れている。

隣接する土地の値段や、まわりの市場性を考えて土地を買ってもらっており、大京側の利潤についての説明を聞いているが、大京側が妥協をするにも6～7%削るのが限界と思う。これ以上高さをたたけというのは売ることと同じだ。5階がスタートラインでは説明のしようがない。」と述べました。

○ 住民側の主張

協議会側は

「この修正案は、住民側主張とは大きく隔たりがあり、理解を得られるとはとても思えない。

浄瑠璃地区では低層住宅に隣接する南側のマンションについては、15メートルの高さ規制がかけられており、このエヌシティ西地区でも、同様の環境が保持できるようなマンションを建設し、戸建ての住民とマンション

の共生を図るべきだ。」と主張しました。そして工事の条件などの具体交渉に入りたいという大京側の提案について、このような修正案でそのような交渉が可能かどうかを含めて、協議会で議論して回答する、と伝えました。

またURに対しては「長年にわたって良好な環境のニュータウンを建設してきたURが、住民の側に立って考えるのではなく、大京側と同じ立場から話をすることは意外であり残念だ」とその姿勢を批判しました。

○ 協議会の考え方

今回の修正案は、われわれの5階以下を求めている提案からかけ離れた内容であり、簡単に受け入れることができません。1000㎡の削減は、当初計画の総延べ床面積（19,748㎡）の4,95%にすぎません。住宅地の南西側に壁のよう立ちふさがる浄瑠璃地区では他に例を見ないマンション計画に変わりがないと思います。

一方で、圧迫感は別にして、日影については一定程度改善されていることは事実です。また、住民側にとって法的裏づけのある有効な対抗手段が限られていることから、大京側がこのプランで走り出す危険性も充分あります。

このため協議会役員会としては重要な局面にさしかかったと判断し、緊急の住民説明会を開きます。

9月9日（土）午前10時～ クラブウエストで緊急説明会開催。

修正案の図面や詳しい日影図などをお配りし、大京側の修正案の内容を説明したいと思います。修正案についての住民の皆さんの意見を受けて、協議会の今後の対応方針を決めたいと思います。一人でも多くの方に参加をお願いします。

また協議会ではメンバーを募集中です。まだ登録していない方も、参加の意志を表明すれば協議会に加入していただくことができます。できるだけ多くの方に参加をいただき住民の結束を固めて交渉を行いたいと思います。よろしくお願いします。

以上

「協議会おしらせ 6 号」

2006/9/10

2006年9月10日

エヌシティ西町会マンション問題対策協議会

協議会おしらせ 6 号

○ 住民説明会開催、大京の修正案に批判の声相次ぐ

9月9日（土）住民説明会が開かれました。先週大京側が提示したマンションの修正案について役員が説明し、意見が交わされました。この中で住民からは「大京側は事業のコストを主張するが、住民が負担する環境上のリスクをなんとも思っておらず、許せない」「今回の修正案を見ても、まるで野球場のフェンスのような壁に住宅が囲まれる圧迫感があり、認められない」「要望や希望では交渉にならないので住民の反対の意思をもっと明確にし、相手側にプレッシャーを与える対抗手段を考えたほうがよい」などの意見がだされました。

また都市再生機構についても「ニュータウンのまちづくりを担っていたはずなのに、いまや商売優先で住民の生活を考えていない」と強い不信の声が出されました。

○ 役員会の方針

大京の最初の案は、たとえば中庭に集会場の建物があるにもかかわらず西棟の1階に2戸分の集会所と称するスペースがあったり、1戸200㎡もの販売困難な広い住居を一部屋だけ最上階に乘せて12階建ての計画としているなど不自然な点があり、いわばダミーの計画案だったとみられます。今回の修正案はこのダミーの部分を削ったに過ぎないので、住民の要望にこたえた修正とはとてもいえないと役員会では判断しています。今回の修正案がいわば大京の期待する最大目標であり、実質的な交渉はこれからだと考えます。

役員会としては、マンション問題の専門家に協力を求めて具体的な交渉方針を決めていきます。また、住民の反対の意志が相手側に明確に伝わる

ような戦術を検討します。手始めにクラブウエストの正面ドアに「高層マンション反対」の大きな張り紙をします。その後の戦術については住民の合意を得つつ、効果的なタイミングを見計らいながら実行していきます。住民の一致した決意が、有力な武器です。引き続きご協力よろしくお願いします。

○ 協議会役員会の体制

協議会の代表を務められていた徳永さんが、仕事の関係で交渉への対応が難しくなったため顧問に就任していただく事になりました。

その後の体制は

佐々木代表（６１－５）

中島副代表（６１－３） ホームページ、メール関係担当

廣アドバイザー（６７－２）専門技術関係担当

古源役員（６４－２） 名簿管理（署名、委任状等のとりまとめ）

西島役員（６５－６） 経理、文書配布

以上です。

また町会から小山町会長、竹内班長が役員会に参加していただいています。

何か連絡があるときは役員までお知らせ下さい。

○ 町会に反対運動に関わる予算措置を依頼

反対運動について、ピラのコピー代、行動費、専門家への相談経費などが予想されるので、一定の予算上の対応を町会にお願いしました。また、ピラのコピー制作・配布はきわめて負担が大きいので、作業を効率化するためコピー機をレンタルするか、中古品の購入をして集会場に配備して欲しいと、町会に要望しています。

○ 専門家を招いた勉強会

９月１６日（土）午後８時、クラブウエストでマンション紛争の専門家に来ていただき、今後の戦い方について勉強会を開きます。各地のマンション紛争の実例や、有効な戦術などについて相談したいと思います。どなたでも参加は自由です。大勢の方に参加をしていただきたいと思います。

○ 情報の共有

協議会の動きや連絡にヤフーのグループ連絡サイトを利用しています。
副代表の中島さん（６１－３）に連絡すれば誰でも参加できます。ぜひご
加入下さい。

※ ９日の説明会を案内するお知らせの配布が、連絡の不徹底のため一部地
域で配達が遅れご迷惑をかけました。今後はこのようなことがないよう気
をつけますのでよろしくお願いします

以上

「協議会おしらせ7号」

2006/9/18

2006年9月18日

エヌシティ西町会マンション問題対策協議会

協議会おしらせ7号

9月20日（水）午後8時、大京側と交渉。大京の修正案に住民から「N O!」を突きつけます。住民の声を率直に力強くぶつけるため、多くの方に出席をお願いします。（大京の島本課長も出席の予定。）

○ 住民による勉強会開催

9月16日（土）協議会が主催して、マンション反対運動の今後の進め方について、専門家を招いた勉強会を開きました。この中で、専門家からは

① 全国各地のマンション紛争の経験から、住民側との話し合いによる交渉のみで業者がマンション計画を撤回したり縮小したりすることはありえないこと

② 形式的には合法性を備えたように見える建築物であっても、地域住民の常識的な生活感覚から見て環境を損ない容認できない巨大なマンション計画は、住民の決意と行動によって阻止できるし、その前例も少なくないこと

③ この町の生活環境を守るために住民がマンション建設を容認していないことを、マンション購入者にも明確に伝わるような戦術が、唯一有効な手段であること

などの説明があり、住民側からも熱心な質疑応答が行われました。

○ これまでの交渉

これまでの交渉で大京側は、住民の反対があっても、企業として利益を上げるために高層の壁のようなマンションを建てる姿勢を変えていません。そして多摩ニュータウン・浄瑠璃地区の他の低層住宅地区同様、西町会南側敷地に建てられるマンションは高さ15メートル・5階建てを限度とすべきだという協議会の主張に対し、まともに検討もせずコストを理由

に不可能だとしています。また斜面を利用して高さを削るべきだという住民側の主張に対しても、マンションの配置は変えることはできない、とかなくな主張しています。

そして前回の交渉で、約979平方メートル（計画容積の4.95%）を削る修正案を出してきました。しかし具体的にみると、初めに大京が示した案が、12階に広さ200平方メートルの住居を一戸だけのせた不自然な構造であること、1階に集会室とされる部屋がなぜか2戸もあるなど、現実性の乏しいダミーの案だったとしか思えず、修正案でその水増し分を削ったに過ぎないことは明らかです。そして、この案が大京側の最終案のつもりだ、としてこれ以上の譲歩はしない姿勢を見せています。

○ 協議会の考え方

わたくしたちは、入居した当初から住民が協力し合い、緑地の整備やクラブハウスの建設・管理など地域の生活環境を守る活動を自主的に続けてきました。そのような活動によって優れた景観と住環境が保たれているのは明らかです。

このような美しい街並みに隣接して、わたくしたちの住宅にのしかかるような巨大マンションを建設しようという業者に激しい怒りを感じます。日照や景観だけでなく土地の価値の低下という経済的損失も招くことになります。

街づくりは何よりもそこに住む住民の意向がまず第一に尊重されなければなりません。わたくしたちは、マンションそのものに絶対反対すると主張しているわけではなく、地域住民と共生できるマンションを造るべきだと主張しています。業者が経済的利益だけを考え地域と共生する考えがない場合は、当然の権利として、強硬な反対運動によって対抗せざるを得ません。マンションの購入者に、地域住民の強い反対のなかで入居するんですよ、というメッセージを伝えるべきだと思います。

○ 反対運動の強化

役員会は引き続き大京側と交渉をしますが、いっそう抗議の姿勢を明確にしていきたいと思っています。役員のみならず多くの住民に参加していただくほうが怒りの強さを示せると考え、参加を求めます。

住民の意思を明らかにするため、反対の看板、はたざお、垂れ幕、のぼり、アドバルーンなど様々な武器を使って闘いたいと思います。始める以

上相手が参ったというまで掲げる覚悟が必要です。

また、活動を強めるためには、労働力と資金が必要です。これまでの集会で多くの方々に有意義な意見やアイデアを示していただきましたが、今後闘いを強めるためには皆様方にもそれぞれができる範囲で時間とコストを負担していただきたいと思います。町会にも協力を求めますが、反対の強い気持ちを持つ方々のパワーを協議会に結集することが必要だと思います。特に平日の日中に活動できる女性の協力をお願いしたいと思います。

○ まちづくり協定

さらに今後の方針として住民の自主的な提案にもとづいて、このエヌシティ西町会とマンション用地をエリアとする「まちづくり協定」（地域住民の任意の決め事）を、住民の圧倒的多数の支持を得て数ヶ月以内に策定することを検討します。まちづくり協定でこのエリアで建設できる建物の高さを5階までとして、この計画を将来八王子市の定める「地区計画」（自治体が決める強制力のある規制）に昇格させることを目指します。エヌシティ西町会が含まれる浄瑠璃地区では、低層の一戸建てがある住宅地の南側はほとんどが緑地か公園となっており、一部エヌシティ東地区の南側のあるマンション用地も、地区計画によって高さが15メートルに規制されています。われわれもこのような地区計画の策定を八王子市に求める権利があると考えます。

この協定は、マンションの着工には間に合いませんが、マンション販売時まで策定することは可能で、購入者予定者に「まちづくり協定」を説明することを通じて、住民が反対していることの意味表示になります。

上記の方針についてはきわめて重要な問題ですので、住民の皆さんに集会でおはかりしたうえで進めて行きたいと思います。

以上

「協議会おしらせ 8 号」

2006/9/23

2006年9月23日

エヌシティ西町会マンション問題対策協議会

協議会おしらせ 8 号

住民側、大京の修正案に「NO！」

大京側は「建物は変更する気はない」と回答

○ 地域の共生を無視

9月20日（水）午後8時から第4回交渉、大京側から嶋本課長、ランの野沢氏らが出席。住民側は、協議会役員をはじめ、住民多数が出席した。また、マンション紛争を取材している読売新聞町田支局の畑記者が交渉を取材したいと同席しました。

交渉の冒頭で、協議会側から、前回の交渉で大京が示した修正案に対し、このような修正案は認められない、と住民の一致した意見を述べました。

この中で住民側は「われわれは台地のうえの広々とした空間にあり地域全体が緑のガーデンのようなこの町を大切に守り育ててきた。この低層住宅に隣接する土地に、高さ36メートル幅100メートルもの高層巨大なマンションを建てるという計画は、全く地域の住民との共生を考えたものではない。現に住民の87%が反対の意思表示をしていることをきちんと受け止めるべきだ。

今回の修正案は、住民が求めているせめて15メートル以下の建物にすべきだという主張とは程遠い。この修正案を撤回し、住民側の主張をもっと取り入れた計画に変更すべきだ。」と主張しました。

そして「もし大京側がこれ以上住民側の意見に聞く耳を持たないのであれば、われわれ住民は徹底してこのマンション建設と対決する行動をする、われわれの世代だけではなく次の世代にこの環境を引き継ぐためにも強い決意で戦う」と大京の修正案にNO！を突きつけました。

住民のなかからは「今の計画では大京側が、私たちの気持ちを全く考えず

に建てたものだという思いが強く残り、マンションが出来た時新たに来た人達とわれわれは一緒に仲良く暮らす気になれない。大京の姿勢に不信感が一杯になる」と言う声や「地域の住民の生活に配慮したマンションを建設していこうという大京の社訓に反したやり方だ、社長は本当にこんな計画を知っているのか」などの声が上がりました。

○ 大京側の最初の計画案、水増しのダミー案だった？

大京側が示した最初の計画案（原案）と修正案を検討したうえで協議会側は次の2点を疑問としてあげました

① 原案では1階に集会室とされる部屋が2部屋ある。集会室は、エントランスホールがある中庭の2階建ての建物のなかにもあり、なぜ3箇所もの集会室が必要なのか。原案で不必要な集会室を水増して計画にいれ修正案で削ったのではないか？

▼ これに対して嶋本課長は、まず中庭のエントランス部分に集会室が計画されていたこと自体認識を持っておらず、住民から指摘されてはじめて、その存在に気づくというお粗末ぶりでした。そしてなぜ3つも集会室があるかの説明として、「共用部分をどう使うかについて設計段階で決まっていなかったこともある。託児所などいろいろな用途に使うパブリックスペースを確保したためだ」と答え、用途ははっきりしないまま計画するというずさんな姿勢を明らかにしました。

② また原案では一部屋300㎡というおよそこの地域では売れそうもない巨大な部屋が予定されていたものの、修正案ではこれを分割して100㎡程度の部屋3室に変更している。これもあえて現実性に乏しい巨大な部屋を水増しして原案を膨らませていたのではないか？

▼ これに対して島本課長は、「いろいろな調査でニュータウンでも広い部屋の需要があることから、広い部屋も計画した」と答えました。しかし広い部屋とは何平方メートルの部屋の事かと質問すると「200㎡、いや250だったか」などと300㎡の部屋があることさえ知りませんでした。販売価格にすれば1億円を超えるような特異な部屋を売る計画ならば、当然認識しているはずですが。

以上大京側は水増ししたダミーの原案を最初に住民側に示し、その水増しした部分を削って、修正案だと主張していると考えます。わたくしたちはこの修正案こそが、大京が現実的に建設したいと思っている案であり、住

民との共生を図るつもりなら、この修正案を削って妥協を図るべきだと主張しました。

○ 大京側「建物についてこれ以上は妥協しない」

嶋本課長は「建物の階数や斜面の利用などについては大きな計画変更はしない。これについては妥協しないというのが会社の方針です」とかたくなな姿勢で終始しました。

またランの野沢氏は「景観・阻害感の軽減に努めてはいるが、事業計画の経済性からできることと出来ないことがある。現実的な話として着工という話をしたい」と工事を強行する姿勢をみせました。

○ 住民側は住民の声を持ち帰って検討するよう要求

協議会側は、今日の交渉で出た住民の声を会社に持ち帰って検討するよう求め、大京側も、話を打ち切るという考えはない、と述べて改めて検討結果を連絡することになりました。協議会では、今後の方針を役員会で話し合いますが、大京側が方針を変えない限り強力な反対運動を行う必要があると考えています。皆さんの一層の協力をお願いします。

※ 読売新聞町田支局の畑記者は、取材の趣旨について

「3月に開発が終了した多摩ニュータウンを取材しており、その中で旧公団が民間業者に土地を売り急ぎ、それによって続々と頻発しているマンション問題を取材したい」としています。読売新聞多摩版で10月に7回ほど計画されている連載ものの記事の一つになるということです。一紙が取り上げるとそれを見たほかのメディアも関心を持つこともあり、いい記事を期待したいと思います。

署名・委任状提出のお願い。協議会では現在87%に達する住民のNOの意志を一層明確にするため、まだ出していない方、出し忘れた方の署名・委任状をいつでも受け付けています。用紙がない方は役員にご相談下さい。古源さん(64-2)までご提出下さい。

(追伸) 協議会お知らせのコピー・配布を迅速にするため、平日日中に活動できる方、特に女性陣の参加をお願いします。協力できる方は星原さん(62-4)までご連絡を。 以上

「協議会おしらせ１０号」

2006/10/6

2006年10月6日

エヌシティ西町会マンション対策協議会

お知らせ１０号

大京側の要請により８日（日）の交渉延期

大京側から最終結論を説明したいという申し出を受けて、８日（日）午後２時から住民集会、午後３時から交渉を開く予定とし、号外（３日）でもお知らせしました。

ところが大京は、本日（６日）この予定を延期したいと申し出てきました。その理由として大京側は、最終結論を住民に示す前に、土地の売主であるＵＲと協議するようＵＲから求められたため、としています。

ＵＲについては、今月２日、ＵＲ側の申し入れで協議会と話合がもたれました。このなかでＵＲは、住民側があくまで５階までという主張を続けるなら、対応の仕様がいないが、一歩ずつ距離を縮めたいというならば、間をつないで双方が妥協できるよう役割を果たしたい。大京側とは土地を売るときに、ＵＲと建設計画を協議して合意を経たうえで建築確認を申請するという契約をしている。指導できる立場ではなく売主と買主という立場だが大京側にもう一歩説明して欲しい、と申し入れると話していました。

この経緯を踏まえて、大京側はＵＲとの協議が終わった後に、説明と交渉を持ちたいということになったと思われます。

協議会としては、大京側が一気に住民側を押切り強行突破を図ろうとしたことにたいし、ＵＲが多少なりとも待ったをかけたものと見ています。しかしそもそも前回の三者での交渉の席でのＵＲの発言からみれば、マンション用地にあの程度の建物が建つのは当然という姿勢であり、急に住民の肩を持つよう方針転換したとは思われません。むしろ役所として話合いに加わってやることはやった、というエクスキューズのためにやっていることのようにも思えます。しかし、何らかの結果をもたらしてくれるのなら、われわれはそれを拒むものではありません。大京とＵＲの協議の結

論は、URが住民に報告することになっているのでとりあえずその報告を待とうと思います。

8日（日）午後3時予定の交渉は中止

午後2時の予定の住民集会は午後5時から開きます。

（予定が急きょ変わって申し訳ありません。当日幼稚園の運動会などもありこの時間に変更しました）

○これまでの経緯の説明

○運動の進め方、のぼりの立ち上げについて

○住民被害を食い止めるためにどのような工事協定を結ぶかなどを話し合いたいと思います。

のぼりの準備

8日（日）の午前中「絶対反対」ののぼりが届きます。午前中 協議会役員で受け取り、立てるための紐などを準備します。

午後3時からののぼりを準備し、配布できるようにします。のぼりはあくまでもその意志があるお宅で立てていただきますが、特に外側の道路に面した住宅にたつとアピール効果が高いと思いますのでよろしく願います。

（なお、7日（土）午後1時に交渉準備のため可能な方に集合をお願いしましたがこれは中止し、午後8時から通常どおり役員会を開きます。参加は自由ですのでよろしく願います）

以上

「協議会おしらせ 11号」

2006/10/14

2006年10月14日

エヌシティ西町会マンション対策協議会

お知らせ 11号

集会で巨大壁マンション絶対反対の方針確認

8日（日）連休の合間に関わらず多くの住民に集まっていただき、集会が開かれました。これまでの経過報告と、今後の反対運動の進め方について話し合いました。

大京は、前回の交渉で示した修正案（11階建て）を最終結論だとして住民に回答する方針を明らかにしており、その結論を示すため8日に交渉したいと一旦申し入れてきました。その後URに協議をするよう求められたとして交渉を延期しています。URは住民側に妥協の姿勢があるならば大京との間に入り調整をする、としています。私たち協議会は、これまでのURの姿勢から見て多くは期待できないものの、どんなことでも大京の暴走を阻止するために役に立つならば利用したいと考えています。URや八王子市にも働きかけを強めていく方針です。

住民の生活環境を守る工事協定を

また、住民の反対にもかかわらず近いうちに大京側が工事を強行する可能性があります。その時工事協定がないまま勝手に工事を進められれば、住民の生活や安全を脅かす事態となります。このためマンションの計画そのものに反対の姿勢を崩さない一方で、大京側と工事協定を結ぶべく、準備を進めることになりました。子供達の交通安全確保、騒音振動に対する対策など、厳しい条件を大京側に飲ませたいと思います。西島役員（65-6）が住民側原案を検討しています。工事にともなう生活上の不安やご意見があればお寄せ下さい。

住民の結束と反対の意志が強いことをはっきりと示していることが交渉の力になると思います。

巨大壁の立体映像制作

この会場で協議会の中島副代表が制作したマンションの完成予想３次元立体映像がテレビ画面で再生されました。エヌシティの丘の南西側に、１１階建ての巨大な壁のようなマンションが立ちふさがる様子がリアルに映し出され、圧迫感や景観の被害が私達の想像以上にひどいことが実感できました。参加した人達からは怒りと抗議の声が上がりました。

（映像はＣＤ、あるいはＤＶＤにコピーできますので希望者は中島副代表に連絡してください。またエヌシティ西町会のホームページでのこの映像がご覧いただけます。）



１１階建高さ３３メートル、幅１００メートルの巨大壁マンションの完成予想図
西側上空からの俯瞰

のぼりが街中に林立

この席で、大京にたいする抗議の姿勢を明らかにするため、街中に「ライオンズ巨大壁マンション絶対反対」ののぼりを立てることが改めて確認されました。多くの住民の方々が賛同していただき街中にのぼりが林立する状況になりました。多摩ニュータウン始まって以来の事態です。のぼりは１５０本用意しましたが、まだ２～３０本ほど余裕があります。ご希望の方は役員までご連絡下さい。なお各戸ののぼりは、ポールをしっかりと結束して風などで飛ばないように、自己管理をよろしく願います。今後、旗が破れたりした場合は差し替えを考えます。



ガーデンシティに住民の怒りののぼりがいっせいに上がる（１０月１１日撮影）

大京が虚偽説明、ＵＲとの交渉で協議会が明らかに

１０月１２日（木）ＵＲの丸山課長を呼んで完成予想映像を見てもらいました。率直な感想を聞きましたが「空き地に何も建たなければ良かった、という立場からすればそうなのかもしれないが、空き地に比べれば圧迫感がある」とわけの分からない感想を述べました。

交渉の席で協議会は、大京は「原案に比べて修正案では最大限の譲歩として住宅専有面積を約６％９７９平米削った」と説明したが、修正案の図面を見れば明らかなように原案で集会室としていた２部屋を販売用住宅に変更しており、この分のおよそ３００平米が増えたにもかかわらず専有面積に加算していない、実際の削減面積は６００平米あまりに過ぎず明らかに虚偽の説明をしている事実を、明らかにしました。

ＵＲ側は大京に説明責任を果たすよう求めるとともに、大京側にも一案考える気があるかきちんと申し入れる、と約束しました。ただしＵＲと大京の関係は、指導したりするものではなく契約上対等の関係なので双方が協議をすることはあっても、大京側が変更する考えがないとするとそれ以上は対応が難しい、と述べました。ＵＲと大京の交渉は来週以降に行われるということです。

八王子市との交渉

１３日（金）に八王子市まちづくり計画部都市計画室と交渉しました。
ＣＤの完成予想映像をパソコンで見てもらいました。また、大京が計画案
について虚偽の説明をしていることを示し、指導を求めました。そして

- ・ １１階をせめて１０階に圧縮してほしい。

- ・ 交通安全のため南側棟東側一列をそっくり削り、駐車場に通じるレーン
を確保してほしい

- ・ また映像でわかるとおり圧迫感やプライバシーの侵害が予想されるので
南側棟東側の窓は削るように指導してほしい、などを要望してきました。

渡辺主幹は大京に説明責任を果たすよう指導することを約束したうえで
「先に一戸建てを売って、後から大きなマンションを建てさせるというＵ
Ｒの販売方法にも問題があるかもしれませんね」と話していました。

来週が山場か

ＵＲ、八王子市と大京の話合いが来週以降行われると見られます。大京
側は修正案を実行する方針を決めているとみられることから、ＵＲや市役
所との協議でどこまで方針を変更するか予断は許さない状況です。協議会
はメディアを含めて様々な形で情報を発信し、ニュータウンの町を襲った
この巨大マンション計画に反対していきます。町会をあげての住民の皆さ
んの団結と支持をお願いします。 （以上）

「大京副社長インタビュー記事」

2006/10/18

大京副社長インタビュー（地域共生について）

言ってることと実際やってる事が違うのではないですか？

<http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/top/index.cfm?i=20060224d6000d6&cp=1>

<http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/top/index.cfm?i=20060224d6000d6&cp=2>

「マイボスマイヒーローのロケ」

2006/10/18

N-City近辺で8月12日（土）朝7時頃から夕方6時頃まで続いたロケの本放送が8月19日にありました。



N-Cityでのロケはこれで4件目です。

ちなみに前の3回は

1. テレビチャンピオン（ガーデニング編）（※1）
2. ごみ問題のロケ
3. 車のCF

こんな町並みにほんとはのぼりは似合わない！

大京さん何とかして下さい。

（※1）<http://www.tv-tokyo.co.jp/tvchamp/010531/under.htm#2>

「景観予想3D画像」

2006/10/19

現在の計画のままで建設された時の状況をパードビューで見ることができます。

相当な圧迫感があります。是非確認して下さい。

これで圧迫感が無い！とは・・・・・・・・・・

ココをクリックすると動画が見れます(※1)



(※1)<http://ncity.web.infoseek.co.jp/data/daikyo002.wmv>

「協議会おしらせ１２号」

2006/10/21

2006年10月21日

エヌシティ西町会マンション対策協議会

お知らせ１２号

大京側が修正案検討へ

今週１９日（木）八王子市街づくり計画部の渡辺主幹から以下の連絡がありました

○ 昨日、大京の村山部長、嶋本課長が八王子市に来て話し合った

- ・住民は５階以下でないと絶対妥協しないわけではない
- ・たとえば高さを１０階、道路側の住戸を削り通路を作る
- ・うえから覗かれない構造にする

などの要望が実現すれば妥協する考えもあると住民は言っている、喧嘩別れではなく妥協の道を探ったらどうかと話した。

○ これに対して大京側は「妥協のポイントを探している、もう一案考えて見ます」といつて帰った。どこまで修正するかわからないし、一部を削ってほかを増やすのかもしれないが１～２週間後にもうひとつのプランが出てくると思う。

○ のり面の使用について関係部署に確認したが、大京が住民に説明したように八王子市が使用するな、などと指導した事実はない。

ＵＲの丸山課長からも、同じような連絡がありましたが、大京からは連絡はありません。

一層の結束を

予断を許さない情勢です。住民側が結束して町会ぐるみのぼりを立てて怒っていることや、大京がいい加減な住民説明をしたことなどから、大京が八王子市やＵＲにたしなめられ、とりあえず前回の修正案で建設を強行することをあきらめたという状況です。

大京は行政やＵＲの顔を立てるため、何らかの譲歩案を考えているところだと思いますが、彼らの基本的な立場は変わっていないので、楽観はでき

ません。

八王子市の○●○●

絶対反対の看板を設置

21日（日）に反対運動の趣旨の説明と地域住民に理解を求める看板を制作しました。当面赤羽、佐々木宅前、クラブウエストなどに掲示します。これまで周辺の人達はエヌシティに一斉にのぼりがたち、何が起きたのかと思っていたようで、通りかかった人が、熱心に説明を読んでいた。子供達も「あんなに大きなマンションが建つんだ」とびっくりしていました。



大京社長から配達証明つき郵便

大京社長に、先日代表名で手紙を出し、大京側が住民説明会で、建設する販売用住宅の面積をごまかして説明するなど企業と姿勢が問題だとして抗議しました。これに対して 21日（土）午後大京の田代正明社長から佐々木代表宛てに配達証明付きの郵便が届きました。

「貴殿からの書状は、10月17日に受領し、確かに拝見させて頂きました。早速、関係者に事実を確認し、至急、内容を検討のうえ対応するよう指示いたしました。

なお、本件につきましては、弊社東京支店をご近隣の皆様方の窓口にし、ラン株式会社に業務委託しております。何かとご面倒をおかけいたし

ますが、今後とも引き続きよろしくお願い申し上げます。

また、弊社の窓口責任者としては東京支店事業部課長嶋本雅彰が担当しておりますので、合わせてよろしくお願いします。・・・・・・」と書かれていました。

配達証明とは大げさな振る舞いですが、早速手紙に返事を出そうと思います。

① 交渉担当者の嶋本氏が、マンションの販売面積や八王子市の指導について事実と異なる説明をしたまま何の話もないので、社長に訴えています。担当者というならしかるべき説明があつて当然ではないか、それがないと社長に訴えざるを得ません。

② 御社の副社長がインタビューのなかで、地域住民と気持ちを通じやすくするため住民説明をアウトソーシングしないことを会社の優れた方針だとして胸を張ってお話になっていますが、当地での住民説明はなぜ「ラン」という会社に委託しているのでしょうか、お聞かせ下さい。

住民の運動と○●○●

外部公開用のホームページ開設

西町会HPとは別に外部公開用のホームページをブログで準備しました。目的は我々の活動を広く世間に情報公開し大京・URに対するプレッシャーを強めるためものです。

URLは下記です。

http://sky.ap.teacup.com/ncity_daikyo/

投稿は基本的に役員で行いますのでネタがあればメールなどでお送りください。

また投稿記事に対するコメントはフリーで書き込み可能なのでどんだんご意見を書き込んでください。

以

上

「八王子市防災課への投書」

2006/10/28

八王子市防災課、下水道部管路建設課、道路事業部計画課に
かけ下のセブンイレブンの交差点が
水害時に冠水するケースが多く、
大京マンション建設により
一層危険になることを手紙で訴えました。
内容は下記です。
返事かきたらお知らせします。

生活安全部
防災課御中

前略、私は八王子市別所1丁目のエヌシティ西町会に住む住民です。
現在、(株)大京が私たちの住宅に隣接した土地(別所1-46)に、巨大な壁型マンションの建設を計画しており、住民が街をあげて反対しています。

このマンションは、日照や景観をそこない、住宅に圧迫感を与えて、私たちの生活を壊すだけではなく、防災上も大きな問題を抱えています。市役所の所管部課でも、しっかりと点検し、住民への被害を生まないよう安全が確認できるまで、建設を見直すよう指導をお願いいたします。

問題のマンションは、長池公園から南大沢駅に向って下っていく南大沢の崖のへりに計画されています。このマンションの西南側には都道503号線「南大沢交差点」(八王子市南大沢2丁目)があります。清水入緑地の北東角に当たります。地形からみますと、この交差点が周囲から比べて低い位置にあり、巨大マンションが建つと、これまで地面にしみ込んでいた大量の雨水が一気にこの谷間の「南大沢交差点」に流れ込む事になります。

大京はこの空き地に合わせて2棟のマンションを計画しています。私たちに説明されたのはそのうち北側のライオンズマンション南大沢Aで、当

初の計画では建物の建築面積は3,644㎡あります。また2つのマンションが建つ敷地面積はあわせて22,657㎡もの広さがあります。建物の敷地はコンクリートで覆われるのはもちろんですが、駐車場を含めて広い面積の地面をコンクリートなどで覆うことになり2棟のマンションから雨水が交差点に流れ出す事になります。

私たちは平成11年からこの街に住んでいますが、台風や大雨で、特に短時間でたたきつけるような強い雨が降ると、必ず南大沢交差点が水没する状態になることを見てきました。私たちエヌシティの住宅から雨水が激しく滝のように流れだし、交差点に向って流れ落ちていきます。交差点には「災害時通行注意」の看板がでている事をご承知のことと思います。

従来は、草地の地面に吸い込まれた雨水が時間をかけて流れだしていましたが、マンションのコンクリートで広い面積を覆われれば、短時間で流れ下る雨水の影響は、今までとは比べ物にならず、交差点が長時間にわたって水につかり、通行する車が水没する危険さえあります。

このような水害を防ぐためには、巨大な雨水貯留用の水槽を地下に建設するなどの防災対策が必要になると思われます。しかし、大京はそのような防災対策を具体的にどう考えているのかという、住民からの質問にも答えないまま、建設を強行しようとしています。

現在八王子市では集合住宅等建築指導要綱にもとづく事前審査を行っているとうかがっています。

市民の安全を確保し、災害の危険を除去するのは八王子市の大切な仕事と考えています。どうか、防災上の観点から住民の安全を守るための厳しい審査をお願いし、妥当な安全対策が講じることが出来ないのなら、マンションの建設を中止するよう指導することをお願いいたします。

早々

平成18年10月28日

「このコンプライアンス対応は？」

2006/10/29

(株)大京の社員の説明がいい加減なこと、不誠実なことをコンプライアンス上、問題があるのではないだろうか、コンプライアンス担当役員宛に2週間前に手紙を出した。

いまだにその返事が返ってこない。

そればかりか、問題の社員は担当のセクション以外に手紙が来たと市役所などに言いふらしている。

会社として、調査中ならば、調査中だという手紙が来てもいいところであるが、それも来ない。

企業の信頼に関わることなのに、(株)大京のコンプライアンスへの対応はどうなっているのだろうか？

(株)大京のライオンズマンションを買った人たちは、何かあった場合に、ちゃんと対応してくれるか不安はないのだろうか？

「交通事故は未然に防げる。」

2006/10/29

今回の大京の計画で私が最も心配しているのは、完成後にマンションの出入り口で起こる交通事故です。

私は大京に何度か出入り口の位置はカーブであり危険なのでこの位置を代えるように求めてきましたが、法的には必要は視界は確保しているので問題ないの一点張りで変更はしないとの返答です。

現地を確認して頂ければ直ぐに危険性が判断できます。このマンションは道路に100m以上面しており、そのほとんどは直線道路に面し、ほんの20mぐらいがカーブに面しています。なぜか出入り口はこのわずかなカーブにあえて計画されています。利益最優先からデザインからでしょうか、この道路を利用する方々、そこに住む方々、近隣の私たちの危険を全く考えていないとしか思えません。私たちは常にこの出入り口付近での交通事故に巻き込まれない様に注意しなければなりません。

大京のマンションの設計は安全性より経済性が優先されるのでしょうか？

今ならまだ間に合います。交通事故の数を減らす事ができるのは大京のデザイン変更だけです。事故が起こって不幸な人（家庭）がでてからでは遅いのです。

今後ここで起こる事故が「人災だ、未然に防げたはずだ、、」のような議論にならないような変更を大京は早急に検討し安全な場所に出入り口を変更すべきと思います。

マンションの購入を検討している方は室内の豪華さばかりじゃなく道路からの出入り口が危険な場所に無いか？ 潜在的な危険が無いか？を確認して購入したほうが良いと思います。

鈴木幸二

「大京は自然を破壊しながら自然を売り物にする 2006/10/30 のですか？」

エヌシティからほんの数十メートルのところに大京のライオンズマンションがあります。数年前 このマンションの前に超高層マンション計画が持ち上がった時、ライオンズの住人の方たちはこぞって反対の意を唱え、大京マンションには大きく〈超高層マンション絶対反対〉の垂れ幕が下がりました。しかし結果は、その前に建つマンションが数階を削っただけでした。ライオンズにお住まいの方は、以降視界を大きく遮られ、日照も奪われています。ライオンズの前に建ったマンションは、販売時にチラシなどで

その環境のよさを大きくアピールしていました。人の生活を犠牲にして、自らその環境を破壊しているのに、です。住人の方々の憤懣やる方ない思いが分かります。

大京は、売った後の住民の生活がどうなろうと全く感心はないと思われます。

自社の顧客の苦しみを知ってさえ、今度は加害者の立場を平然と踏襲しようとしているのですから。経営者に良心があるなら、同じ愚は絶対にやめて欲しいと願うばかりです。

「大京は責任ある回答を」

2006/10/31

大京経営者は無責任な姿勢を改めよ

マンションを建設したいとわれわれに交渉を求めてきた大京は、10月6日を最後に一切連絡をしてきません。

私たちは大京の**田代正明社長**に宛てて、以下の件についてきちんと対応するように求めています、責任ある回答がありません。

①交渉中に大京側が、実際に販売する予定の住宅の面積をごまかして住民に説明し、その後も何の訂正もないこと

②建設用地の前面にある斜面を利用することによって建物の高さを少しでも低くして欲しい、という住民の切実な要望に対して、大京の交渉責任者が「八王子市の指導によりそれは出来ない」という嘘の言い逃れをしたこと。（この発言が事実ではない事は八王子市が確認している）

③「住民との対話を重視しているので大京は交渉を他の会社に委託はしない」と副社長が明言しているにもかかわらず、エヌシティでの交渉には「ラン」という設計会社に交渉を委託している事。責任者と自称する東京支店長は交渉を「ラン」や部下にまかせっきりで一回だけ顔を出した交渉の席でも冒頭に「つぎの予定があるので時間は15分しか取れない」などと発言し、住民に真摯に向かい合う姿勢が感じられないこと。

このような大京の姿勢について経営者として責任ある回答を田代社長に求めましたが

何の返事也没有ありません。

大京が**地域との共生**をしようとするならば、しゃにむに建設を強行するのではなくしかるべき見解を示すべきではないでしょうか。

そうでなければ、利益だけを求めるハイエナのような企業と批判されてもやむをえないと思います。

私たちは、この町に住んでいる人も新しく来る人もともに仲良く暮らして行きたいと思っています。この思いをかなえるためにも、大京の誠意ある対応を求めます。

巨大マンション建設に 街ぐるみ反対

～別所・エヌシティ～

多摩ニュータウンの開発の中心地、別所・エヌシティの一角に、巨大マンションの建設が計画されている。地元住民からは、この巨大マンションの建設に反対の声が上がり、街ぐるみで反対運動が展開されている。

この巨大マンションの建設は、別所・エヌシティの一角に、約100戸の巨大マンションが建設される。この巨大マンションの建設は、地元住民からは、この巨大マンションの建設に反対の声が上がり、街ぐるみで反対運動が展開されている。



この巨大マンションの建設は、別所・エヌシティの一角に、約100戸の巨大マンションが建設される。この巨大マンションの建設は、地元住民からは、この巨大マンションの建設に反対の声が上がり、街ぐるみで反対運動が展開されている。

この巨大マンションの建設は、別所・エヌシティの一角に、約100戸の巨大マンションが建設される。この巨大マンションの建設は、地元住民からは、この巨大マンションの建設に反対の声が上がり、街ぐるみで反対運動が展開されている。

絶対反対ののぼりが立ちあがる閑静な住宅街

「ラン株式会社はネゴシエーター」

2006/11/3

交渉の窓口になっているラン株式会社の情報が目につくようになってきました。

大京だけでなくいろいろな事業主と住民との交渉窓口となっています。

現在進行中の情報です。

<http://wm-t.net/109/page1-1.htm>

決して、不買運動を行おうとか、東急不動産を批判しようとするページではありません。

間に入っている、「企画設計会社」のラン株式会社はかなり問題があるとは思いました。調整能力も無く、建設の問題点にもろくに返事も調整も出来ない会社との印象です。当初計画の違法建築は、話の外ですが、1階の床面を下げたり。

北側斜線で、建てられなくなった部屋を、環境の悪い線路側の2Fに移動したり

なりふり構わず無理やり建設したい？との感想はあります。

ただ、全体の収益性を考えると致し方ないのかもしれませんが・・・

7月の計画で、7階部が3戸減り・6階部が2個減り・5階部が1戸へって

その中の5戸を2階に建設する変更ですが・・・

<http://yaplog.jp/tokyufubai/archive/216>

東急不動産は事業主であるが、「近隣の皆様との窓口はラン株式会社が担当しております」として近隣住民に向かい合おうともしない（東急不動産他「（仮称）栄区小菅ヶ谷3丁目計画 質疑に対するご回答」2006年5月18日）。逃げの姿勢が明白である。

「行政（八王子市）も住環境の保全が最優先と考え 2006/11/4 ています。」

先週末に地元の市議会議員の萩生田富司さんを訪問し、現在の我々の状況を説明し住環境の保全に向けての協力を依頼しました。萩生田議員からは「多摩の街づくりは私のライフワークであり、既に居住している方々、この土地を多摩の街づくりのため提供してくれた地元の方々の納得いくマンションを建築するように働きかけたい。」との力強い言葉をいただきました。

萩生田議員は多摩ニュータウンの開発に深く関わり住民から深い信頼を得ています。過去にも多くの問題に積極的に介入し住民のために解決に向けて活動された多くの実績があります。

萩生田議員お忙しいところ時間を頂ありがとうございました。

萩生田議員は先日の市議会で最近のマンション建設での住民との紛争に関しての行政（市側）の考えを市長・副市長に対し意見を求める質問を行いました。

市長・副市長の答弁の一部（抜粋して）紹介させていただきます。

副市長の返答

「本市におきましては、こうした事案につきましては、まづもって既に住居されておられる一戸建てや低層住宅の皆様方の住環境、それを保全するというを最優先に開発や建設を行うよう、これからも東京都あるいは都市再生機構等にたいしまして強く要請をしまっていることといたしております。」

市長の返答

「特に、街作りの最終責任者は、お話にありましたように本市ですから、それぞれの思いで八王子市民になられた方々に対して、本当にいいところに来たねと思っていただけるような、そういうまちづくりをしていかないといいけない。これが我々に課せられた大きな課題だというふうに思ってお

りますから、制度以前の問題として、そのことについては、これはあらゆる手段を講じて取り組まなきゃいけない、こう思っております。」

これら多摩ニュータウン内のマンション紛争はUR(都市再生機構)の「街づくりの信念」が無くなった事に依存するものと思います。方針の変更はいいが、URの「街づくり信念」に賛同し街づくりに協力した住民をだますような方針の変更はいつの時代でも、どんなに状況が変わっても絶対に許されないことを知るべきだ。

「コンプライアンスからの返事は？」

2006/11/4

最近の事例から明らかなように、**コンプライアンス**の意味は、単に法令遵守という限定された狭い内容を超えて、社内規則の遵守、さらには倫理観をもった行為等に至る広い意味に使用される。

以下、大京のHPより抜粋

大京グループでは、「コンプライアンス」を「法令遵守」と解するだけでなく、社会秩序を維持しながら、経済活動を行う必要があるとし、次の4つのレベルの行動を実践することを「コンプライアンス」と位置づけています。

- 1.社会一般の常識・規則に則した行動
- 2.法令等(法規範)を遵守した行動
- 3.社内規程・マニュアル等の社内ルールを遵守した行動
- 4.経営理念にかなった行動

経営姿勢

「社会」に対して・・・地球環境を守りつつ、地域を活性化します。

行動規範

・「一人の良識から」

常に環境に配慮し、ルールを守り、地域発展と住文化の永続的向上を実現することで、企業市民としての社会的責任を果たします。

グループ経営方針

・コンプライアンス

社員一人ひとりが誠実で正しい行動を心がけ、企業の社会的責任を認識し、社会に貢献する企業であり続けます。

・・・となっております。

10 / 中に出した手紙の返事が返ってこないばかりか、問題の社員は担当のセクション以外に手紙が来たと市役所などに言いふらしているとの事。

(株)大京の『コンプライアンス』とは言葉だけなのでしょうか。

誠意ある言動こそが住民との共生をさぐる一歩なのではないでしょうか。

「(株)大京コンプライアンス担当役員から返事がくる 2006/11/5 が・・・・・・・・」

大京ある社員の説明は、大京がホームページで掲げている地域との共生、地域の活性化を図る内容には思えないこと、建物の内容について住民の質問にまともに答えられないこと、八王子市など関連機関に住民の意向を正確に伝えていないことなど社会人、社員の行動規範としても問題があるのではないかと、大京のコンプライアンス担当役員に手紙を出した。

10/30に返事が来ないので、どうなっているかと催促の手紙も書いた。
やっと11/3 (株)大京 コンプライアンス担当役員から返事がありましたので、
ご連絡します。

***** (以下 手紙の抜粋) *****

マンション問題対策協議会代表からも、弊社社長の田代宛（注：大京の社長）に手紙が着ており、10/20に事実を確認し内容の検討をしている旨のお返事をにさせていただいております。よって、ご面倒をおかけしますが、検討中につき、いま暫くお時間を賜りますようお願いいたします。
なお、ご質問には11/9開催予定のお話し合いにて、弊社窓口よりご回答させていただきますたく、あわせてよろしく願いたします。

コンプライアンス担当の役員の手紙にある弊社窓口とは、問題のある社員の
こと。

私の質問は、大京の現場の交渉担当者が住民の質問に充分答えられないような建物計画を持ってきて、八王子の条例に規定されている住民説明をしていること。

事実と異なる説明で近隣住民を納得されようとしていることなど条例に違反した疑いがありその社員の非行について会社側のコンプライアンスの責

任を持つセクションに回答を求めている。

しかし、**その行動を指摘された社員がコンプライアンス担当責任者に代わって回答するなどと言う事は一般常識ではありえない。**被告が検事の役割を果たしているようなものです。

こんないい加減な会社はいまどき見たことも聞いたこともない。

また、**この会社のコンプライアンスは形だけ、**と思わせるような回答である。

「黒須市長ご英断を」

2006/11/5

掲示の写真は2002年6月に黒須市長においで頂きクラブウエストのテープカットをお願いした時の写真です。

その模様は多摩テレビでも放映され話題になりました。

その時の市長のご挨拶では『このような素晴らしい町ができて八王子市としても誇らしい・・・』と述べられていました。

その素晴らしい町が現在は、黄色いのぼりがはためき良好な住環境が脅かされそうになっています。 お近くにおいでの際は是非一度お立ち寄りくださり、ご自分の目で確認して下さい。そして今回の建築計画の差し戻しのご英断をお願いします。



大京へ土地を販売したURもこの様な事を行ってきます。

2006年06月03日

＜都市再生機構＞耐震強度基準の58%…八王子のマンション

独立行政法人「都市再生機構」が分譲した東京都八王子市のマンションについて、社団法人「日本建築構造技術者協会」が「耐震強度が最も弱い部分で基準の58%しかない」と調査で指摘していたことが分かった。このマンションでは、住民側が調査を依頼していたが、機構はこれまで「耐震強度は満たしている」としていた。

建築確認が免除されている公的機関が建設した建物の設計で強度不足が確認されたのは初めて。また機構はこのマンションの計算書も紛失したとして、「再々 計算書」を作成したが、JSCAの分析では、同計算書には柱の強度の水増しなど十数件の不審点があった。

機構は、構造計算書が紛失したり、行方不明になったりしたケースは50件としていが、マンション管理組合などからの照会が相次ぎ、全国調査したところ、全分譲マンション11,601棟のうち、現在の内規により計算書の保存が義務付けられているのは、40年以内に分譲された5,968棟。およそ3割が紛失したことになる。

このようなURと大京ってある意味最強（最恐）では・・・。

「Googleで上位検索」

2006/11/6

GoogleやYAHOO!やインフォseekなど主要な検索エンジンで上位に当サイトが検索されるようになりました。



Googleで上記のように“大京 絶対反対”と検索すると何と14,500件中第一位で検索されます。

情報を広く伝える為に近所、知人、職場などでこのサイトをPRして下さい。その際には長いURLは必要なく各検索サイトでのぼりのタイトルで検索するか、単に“大京 絶対反対”と検索しても見つかる事を教えてあげてください。

その他

“大京 南大沢”

“ライオンズマンション 南大沢”

など簡単なキーワードで検索できます。

皆さんもお試しください。

そしてあっと驚くキーワードで検索できたらお知らせ下さい。

沢山見つければキーワードコンテストでもやりましょう。

反対運動は楽しく！

私から1票

●YAHOO!で“巨大壁型コンプライアンス”と検索すると第一位でHIT
いったいどんな立派なコンプライアンスなのでしょう？

大京が修正案を示すと申し入れ
9日（木）午後8時から
クラブウエストで
URを含めた三者協議開催

大京側が、約一ヶ月の沈黙を破って住民側に修正案を示すといってきました。住民の声を何処まで受け入れた修正案になっているのか、地域の共生を求めてきた住民の願いに本当に答えるものなのか、その中身に注目したいと思います。

また、これまでの交渉のなかで大京側の行ってきた婉曲に言えば「不適切な」、はっきり言えば「嘘とごまかし」の説明についてどのように弁明するのか、その答えを聞いてみたいと思います。

さらに、これまでの交渉で大京側が回答するといいいながらまだ答えのない課題についても、きちんと話を聞きたいと思います。

エヌシティ西町会の住民がこぞって闘っている巨大壁マンション反対闘争の大きな山場です。大京が住民の納得のできる案を示すことに期待したいと思います。

(11月12日)

大京のまやかしの修正案に 住民はＮＯ！

～高さは１０階建てにしたものの、

住戸数は減らさず巨大壁の幅は拡大～

11月9日大京、ＵＲ、住民側の交渉が行われ、大京側は２度目の修正案（第２次）を示しました。大京の修正案は、前回の9月9日案（第１次修正案）に比べて11階の10戸を削り南側棟東端の5戸を削る一方で、北側棟に10戸、南側棟に5戸を復活して追加する案となっています。この結果、建物は11階から10階へと高さが低減されましたが、建物の総床面積は変わらず、販売住宅戸数も155戸で減っていません。さらに巨大壁の幅は、南側棟を南のずらしたことにより、約6メートル広がっています。

私たち協議会は、当初は住民が我慢できる高さとして5階までを主張していました。しかし交渉の中で精一杯譲歩したぎりぎりの要求として「高さは10階に削る。南側棟の東端を削る。などの条件があれば妥協の余地はある」と八王子市やＵＲに伝えました。しかし一旦削ったはずの住戸を復活させてくれと求めたことはありませんし巨大壁を延長してもいいといった覚えはありません。大京は今回の修正案で販売面積は前回案から全く減らしておらず、実質的にはなんら譲歩をしていません。大京は住民のぎりぎりの声を誠実に受け止めるどころか、会社の利益のみを考えたまやかしの修正案を示し、住民にこれを押し付けようとしています。地域のなかの共生といった姿勢は全く感じられません。

大京、虚偽の説明を謝罪

交渉の席で大京側は、9月9日に示した第１次修正案を説明した際、最初の提示案に比べて販売面積が800平方メートルしか減っていないのに、

1000平方メートルも削った案だとしたうえでコストを考えると会社としてぎりぎりの削減だ、などと明らかに嘘の説明をしていました。この問題について大京側は説明をした担当課長が「事実を誤認し大変申し訳ない」と謝罪しました。

またこの担当課長が斜面を利用して建物の高さを低減できないか、という住民の主張に対し「八王子市に指導されて斜面は利用できない」と答えていました。これについて八王子市はそのよう指導をしたことはないと住民側に答えており、大京側の虚偽説明は明らかでした。交渉で大京側は斜面の利用については東京都から木を植えると表面の土がはがれるので、木を植えないよう指導されていた、そのことを担当課長が誤って住民に伝えた、と謝罪しました。この斜面利用の問題は建物の低層化が可能になる重要な選択肢で、住民にとってはとても切実な要求です。しかしその議論の前提となる課題について、行政の指導という嘘の理由でごまかしたことは許せません。

大京側は住民側に事実と異なる説明をする一方で八王子市などに対し、住民には説明を行ったという報告を平気で提出しています。

しかもこうした虚偽の説明を住民側に行ってから、2ヶ月あまりのあいだ訂正もせず口をぬぐっている大京側の姿勢に住民の不信が強まっています。

風害・洪水対策について納得できる説明できず

マンション建設に伴う環境上の問題点のうち、風の被害に対して大京側は一度も資料を出しておらず全く説明していません。巨大な壁型マンションが風の通り抜ける丘の端に建つことの影響がどうなるのか住民は強く心配しています。

また、マンションの西側の谷底にある南大沢交差点（南大沢2丁目）でしばしば大雨の時に水が出て交差点が水没する被害が出ている問題について、対策を住民側が質しました。大京側はマンションの地下に合わせて2箇所280トンの水を貯める貯留槽を作る予定で、これにより水害対策になると述べました。しかしこの交差点では、周辺の住宅から、都市計画で設計された量を超えて雨水が流れこんでいるため水害が発生していることは明らかで、僅かでも流入する雨量が増えればさらに規模の大きな水害が

発生する恐れが極めて強いと考えられます。時間雨量５０ミリの強雨（最近都内でもしばしば発生している）が降れば、大京のマンション用地２万２千平方メートルに降る水量は１，１００トンに達し、その５０％が地面に吸収されるとしても、コンクリート被覆で覆われた表面から一気に流出する水量は５５０トンになり、きわめて危険な状態になります。

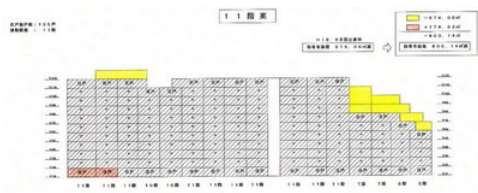
こうした疑問に大京側が真摯に答えるよう行政側に働きかけていきたいと思っています。

住民集会開催

大京側はこの修正案の提示により住民の意見を取り入れた案を作ったとして八王子市などに手続きを進めるよう働きかけ、一気に建設に走ることが想定されます。

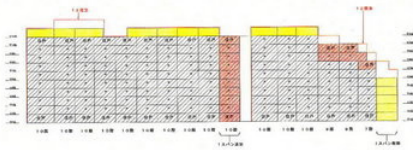
協議会では１１月１８日（土）午後２時から全住民集会を開き、今後の対応を話し合うとともに、八王子市などに働きかけを強め、大京にまやかしの修正案を撤回し、地域住民の声を真摯に聞くように求めています。

以上



設計規模 1:100
 資料提供 1:100

設置案
 (10階案)



- 保存された部分
- 追加された部分

株式会社安宅設計

〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1

あなたはライオンズマンション買いますか？

虚偽説明を指摘された社員がコンプライアンス担当責任者に代わって謝罪・回答するような、コンプライアンス経営の不十分な会社のマンションをあなたは買いますか？

コンプライアンス担当役員ですら、日々の企業運営について法令遵守（コンプライアンス）に対して十分な留意・注意義務すらできていない。

いったいどの様なマンションが建てられるのでしょうか。購入者が後々後悔する事のないような企業運営・社員教育を切に願います。

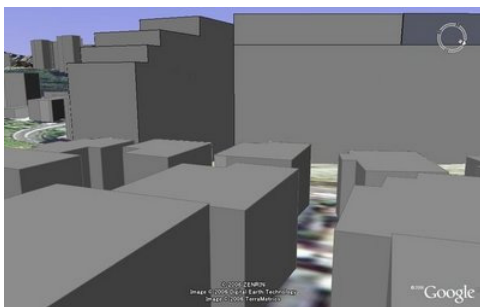
経営トップが法令を遵守しようとただ呼びかけるだけでは不十分なことは明らかである。求められるのは、法令違反行為の具体的な防止策である。

「圧迫感拡大」

2006/11/19

11月9日大京の示した修正案を3D画像にしました。巨大壁の幅は、全長110.6mに拡大しています。また長池小学校側の一番低い階が5階から6階に積み上げられ、ますます変化のない長い壁状態になり日影の悪化も拡大しています。

2ヶ月も掛けて提案してきた修正案とは思えない酷い設計です。





大京が「虚偽説明に謝罪文」

大京の小走和明東京支店長名で次のような謝罪文が協議会宛に送られてきました。

「謝罪文の概要」

（仮称）ライオンズA・B計画説明におけるお詫びと訂正

弊社担当者の説明につき、下記の誤りがございました。訂正させていただきます。深くお詫び申し上げます。

1. 法面利用の危険性の説明について

平成18年9月20日の説明時に「八王子市の指導により斜面利用は建物崩壊の危険性があるので利用できない。ただし、正確にはどこから言われたか記憶が曖昧なため、後日調べて回答します」とご説明申し上げたことについては（中略）東京都との事前協議にて「斜面の安定性を損なう可能性のある高木の植樹は許可できない」との指導を受けたことを誤ってご説明申し上げておりました。訂正させていただくと同時に、ご回答が遅くなったことを重ねてお詫び申し上げます。

2. 専有面積の推移の説明について

平成18年9月3日の説明会時提出資料のなかで、総専有面積が12階時案と比較して979.06平方メートル減とのご説明を申し上げましたが、一階部分の集会室2室を住戸2戸分（178.92㎡）に変更し専有面積を回復しておりましたので、総専有面積の減少分は、12階建案との比較において800.14平方メートルとなります。お詫びして訂正させていただきます。

以上

住民側は、建物の圧迫感を軽減するため斜面を利用して建物の高さを軽減すべきだと

切実な気持ちで要望してきました。しかし大京側は**崩壊の危険という嘘の**

理由をあげて住民の主張を無視したのです。交渉の中で設計事務所の担当者は「構造的には斜面を利用して建てようと思えば建てられる」と話しています。大京は虚偽の行政指導を理由に斜面の利用を真摯に検討しないまま建設を強行しようとしたことは明らかなです。また大京はそのような嘘の説明をしたまま、2ヶ月近くにわたって訂正を行わず交渉を混乱させました。このような企業の姿勢に住民側の不信は強まっています。

また住宅専用部分の面積のごまかしは、企業としてぎりぎりのコスト計算をしたうえで計画を立てたといいいながら、実は住民を馬鹿にしたずさんな計画案で適当に説明をして利益を上げようという姿勢が明らかなです。

大京は10階建て修正案なるものを示して、住民に妥協せよと迫っていますが、この10階建て修正案なるものは、建物の総戸数155戸は減らさず、かえって巨大壁の幅を6メートルも増やすとんでもない提案であり、とても認めるわけにはいきません。このような提案に対して住民の怒りは高まっています。

「大京 田代社長直轄の最優先プロジェクト 「LIONS HEART PROJECT」」

2006/11/22

Googleで”絶対反対 ライオンズ”で検索していたら下記のように『ライオンズマンションが提示する「家族想い」の進化形新経営理念の実践 ...』なるものが検索されました。皮肉にも当サイトの次での検索順位ですが・・・。



大京 田代社長直轄の最優先プロジェクト「LIONS HEART PROJECT」の紹介記事です。

URLは<http://www.president.co.jp/pre/20060417/007.html>です。

参考までにご覧下さい。



さわりの部分です。

私が経営者として評価したいのは、むしろソフト面での取り組みですね。地域環境の向上を目指す緑化や子育て、コミュニティーへの支援等々、そ

ここに住む家族を大切に想う気持ちは、どこよりも強いと自負しています」



田代 正明 (たしろ・まさあき)

1941年兵庫県出身。65年関西学院大学経済学部卒。同年オリエント・リース(現オリックス)入社。98年同執行役員。2004年同専務執行役員。05年大京顧問・取締役を経て、05年4月代表取締役社長兼社長執行役員、同年6月取締役兼代表執行役社長・グループCEO。「クリーンな行動・正確な仕事・魅力的な会社」が信念。趣味はゴルフとミュージカル鑑賞。

「大京は国交省の方針に本当に對抗する気だろうか!」 2006/11/29

大京 幹部はN-Cityがどんな地域か本当に知っていて、あのようなマンションを建てようとしているのだろうか？

われわれ住民が、当初の説明会から「マンションを建てるコンセプトは？」と聞き続けているのに、一度もまともな回答をしていない。N-Cityは国交省、UR、八王子市の協力の上に、住民のコミュニティによって、「良好な住環境を備えた住宅地」と国交省の審議会でも事例紹介されているところであることを大京幹部は知っているのか、はなはだ疑問である。

このことは審議会ばかりでなく、政府刊行物である白書、国交省監修の資料、(財)日本不動産研究所の資料にも記載されている。すでに、多くの方が当地域を見学しに来ている。

さらに、審議会の議事録には、以下のように記載されている。

「ルールを守りさえすればよいという風潮があるが、まちづくりの現場では様々な問題が生じており、不十分な感がある。景観、環境、防災、コミュニティへの配慮が必要である。欧米のように、地域全体の価値向上や持続性の観点にたち、適切な開発が行われることが必要ではないか。」

このような地域に隣接した土地に、高さ約30m、幅約110mの巨大壁型マンションを建設して、良好な居住環境を壊そうとしている。

こんなことが起こっていることを国交省が知ったら、何と言うだろうか？国土交通省が知るのも時間の問題である。

大京のホームページには行動規範として、「常に環境に配慮し、ルールを守り、地域発展と住文化の永続的向上を実現することで、企業市民として

の社会的責任を果たします。」と記載されている。

大京幹部が行動規範を遵守せず、住民の意向も聞かないで、担当者任せにして、政府が認める良好な住宅地を破壊したら、末代まで笑いものにならないように祈るばかりである。

URの担当者も同様であるが…。

「URが作成した低層・斜面利用の図書が存在した」

2006/11/30

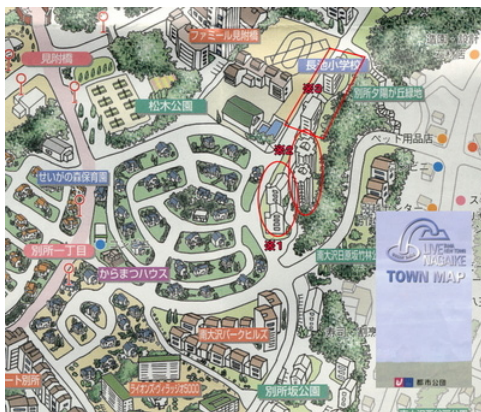
URはこの図書を大量に配って問題の土地には低層の集合住宅が建つかのような説明をしていた。

この図書はからまつハウスなどで販促の為に広く配布されていたものです。URはこの図書を使って購入予定者に説明していました。

URはこの土地の利用に関して、我々の要求より先に我々と同じ考えを持っていたことが解りました。

多くの住民は販売説明会で公団、住宅販売会社より『3階、5階程度の建物です』との説明を受け、それを信じて移住しています。

※画像をクリックすると拡大表示されます



※1 平地には壁型マンションではなく低層の3階と4階の2棟に分かれた建物

※2 のり面にはタワー型の8階が2棟

※3 長池小学校前の細長い敷地には5階の細長い棟が2棟

※1と※2の間には長池小西門からパークヒルズ前の交差点までの遊歩道

皆さんのさらなる情報を求めます。 下記のコメントをクリックするとコメントを書き込むことができます。 私も聞いた、こんな資料がある等、匿名でも構いませんので情報をお知らせ下さい。

「大京がまたもや認めた虚偽報告！！」

2006/12/3

大京が住民だけでなく、なんと八王子市までも冒涇した行為を行っていた！！

”八王子市集合住宅等建築指導要綱・第10条”にて、**事業者（大京）**は、近隣住民に対し、配置図・立面図・給排水取込図・日影図を提示して周知をはかり、その旨を市長に報告する義務があるのだが、まったく**内容の不足した資料を住民へ提示しただけで、八王子市長へ周知の完了報告を行っていました。**

しかも、住民の周知が終わらなければ認可申請ができないはずの”**事前申請**”まで八王子市へ対して提出しているという。このような行為が許されてよいのでしょうか？

それとも、このぐらいの行為は（株）大京のコンプライアンスとしては**当然の事**なのでしょうか？真摯な対応が望まれます。

大京に続いてUR都市再生機構までが住民だけでなく、八王子市までも欺いていた！！

”多摩ニュータウンにおける事業用地の民間住宅事業者向け分譲にかかわる事前調整等に関する確認書”に基づく八王子市との協議においての議事録。

H17,10,17

長池小学校西側集合住宅用地に関し

【UR】建設指針について説明。

【市】 位置的に、N-c i t yの住民は間違いなく反対するだろう。東京都には募集前に地元町会等に事前説明をしていただいている。機構についても、東京都と同様に募集前に地元へ説明を行い、事前に調整していただきたい。

【UR】基本的に、事業者が地元へ説明する。機構では説明しない予定。

【市】高さについて、任意の制限ができないか。また、機構による地元への事前説明についても検討して欲しい。

【UR】了解する。

H17, 11, 18

別所一丁目地区に関し

【UR】変更点は、留意事項①１）で景観への配慮（スカイライン等の尊重）を明記したこと、留意事項①２）で日影時間の短縮・軽減を明記したこと。

【UR】周辺住民への対応については、N-c i t y町会長と調整する予定であるが、具体的な計画・設計ができた段階で相談に行きたいと考えている。なお、集合住宅が立地することは、N-c i t y購入の際の特記事項に明記していることもあり、理解を得られると考えている。

上記答弁の様に、UR側は市側の要請に対し了解し、N-c i t y 長会長と協議・相談を約束しておりますが、その様な事前協議・相談はまったくなされていません。

これは、**八王子市とかわした”事前調整の確認書”をないがしろにした行為**を行っていた事が判明したわけです。

都市再生機構コンプライアンス行動規範にて

・機構の役職員は、公的機関に勤務する者として法令等の遵守（以下「コンプライアンス」といいます。）に対する真摯な姿勢が求められるとともに、機構がお客さまや社会から信用・信頼され、経営体として存続・発展していくためにも、コンプライアンスは不可欠の条件です。

・私たちは、法令等に違反した場合は、法的責任を問われたり、社会的批判を受けるだけでなく、機構が社会からの信用を失い、経営にも重大な影響を及ぼしかねない場合があることを十分認識し、これらを厳に遵守します。

とあるのですが・・・。

住民が新提案、大京が検討へ

～八王子市による斡旋交渉はじまる～

エヌシティ西町会では、穏やかに新しい年を迎えた。1月13日には毎年恒例の新年餅つき大会がケヤキ広場で開かれ、おとなも子供も力一杯餅をついて黄な粉餅やあんころ餅を食べて楽しんだ。

懸案のマンション問題は去年11月から動きが止まっていたが、1月27日南大沢公民館で八王子市の斡旋による交渉が始まった。住民側から佐々木代表・小山町会長ら7名、大京側から本社の仲田地域担当部長ら6名が出席し、八王子市建築指導課の小室課長の司会で第1回交渉を行った。交渉で住民側は「私たちは良好な環境と景観に恵まれたこの土地にこれからずっと住んでいきたいと願っているし、同時に新しくこの街に移ってくる人達とも、ともに仲良く暮らしていきたい。そのために住民側も大京側ともに相手の立場を理解して、真剣に話し合い紛争の解決を図っていきたい」と述べた。

そのうえで住民側はマンションの構造について、新提案を行なった。この提案は昨年来協議会が都市プランナーや建設コストに詳しい技術者などの専門家に協力を求め、練り上げてきたものだ。大京の事業採算性にも配慮した実現可能な提案であり、交渉前の27日午前、住民集会を開いて合意を得たものである。大京に一定のコスト増を求めることになるが、長い目でみれば地域のなかで活動する企業にとってもメリットがある。

協議会としては大京が住民の総意であるこの提案を受け入れてくれれば、「絶対反対・巨大壁」のスローガンを掲げてきた紛争は解決すると考えている。

大京側は交渉の席ではこの提案にコメントはせず、持ち帰って検討すると答えた。諾否の回答は2月12日の第2回交渉で行われる。

大京がどのような結論を出すか注視して行きたい。





（３）民間主導歓迎と危惧(2007/02/17)

巨大マンションに反発も



マンション建設に反対するのぼりがはためく「エヌシティ」（八王子市別所で）

計画当初は、国や都による“官設都市”だった多摩ニュータウン。しかし開発を終えた現在、事業主体だった都市再生機構や都は、所有する土地を民間業者に次々と売却している。「塩漬け土地」解消には歓迎の声がある一方で、民間による野放図な開発につながるとする危惧（きぐ）の声も根強い。「官が去った後」の住宅開発を追った。



小田急、京王、多摩モノレールの３路線が乗り入れる多摩ニュータウンの中心地、多摩センター地区。駅前にある遊園地の裏でクレーンが忙しく動いている。大手開発業者が１１階建てのマンションを建設中だ。その近くでも高さ５５メートル、１８階建ての高層をはじめとする６棟のマンションが建設中。このマンション群の総戸数は５３０戸に上る。

土地売却の加速でこの地区は空前の建設ラッシュとなっている。巨大マ

ンション完工は、そのまま人口増につながる。近くの百貨店は「市場が拡大し、子育て世代が多数入居するのは大歓迎」。昨年、若者向けの売り場を2倍に拡大した。

最近の景気回復を受け、土地の払い下げは順調に進む。都市再生機構の担当者は「90年代後半は不況でなかなか売れなかったが、ここ数年で風向きが変わった」とほくほく顔だ。大手開発業者は「多摩ニュータウンには需要がある。どんどん買いたい」と言い切る。

一方、民間への土地の払い下げによって、国や都主導の「計画都市」の前提が崩れ、ニュータウンの住環境に魅せられて移り住んだ住民とのあつれきも生む。

「誠実さのかけらもない」「説明になっていない」――。潇洒（しょうしゃ）な一戸建て住宅が立ち並ぶ八王子市別所の「エヌシティ」の集会所に怒号が飛んだのは昨秋のことだ。

整然と区画され、イトスギなどの緑も豊富なエヌシティは、電柱もすべて地中化され、美観の街並みを対象とした賞を複数回受賞している。その街に降ってわいたのが、大手マンション開発業者による11階建て、150戸を超えるマンション建設計画。マンションの幅は約100メートル。住民は「巨大な壁のようだ」と反発し、分棟や低層化を求めるが、業者側は「戸数を減らすと、採算が合わない」と主張している。

住民による対策協議会代表の佐々木裕さん（58）は「機構は土地を急いで売り抜けようとしており、まるで悪徳不動産業者だ」と憤る。住宅購入の際、多くの住民が「隣接する更地には3～5階の集合住宅が建つ」と機構から説明を受けたという。一方、機構は「ここには高層マンションも建てられる。そんな約束はしていない」と否定する。

当初は昨年11月に着工予定だったが、強い反発で延期されている。住民と業者の交渉は行き詰まり、昨年末からは八王子市によるあっせん協議

が始まった。１２日に開かれた２回目の協議で、住民側は「建設そのものには反対しない」とし、“壁型マンション”を分棟化して棟間にすき間を空ける方向でぎりぎりの調整が続いている。



昨年度末時点で、機構は多摩ニュータウン内に１２０ヘクタール、都は８５ヘクタールの未売却土地を抱えており、いずれも「早期に処分したい」とする。街の活性化には土地の流動化は不可欠。しかし、近隣住民の理解を得ないままの民間業者への売却は、さらなるマンション紛争を生みかねない。

▼3/22付読売新聞

業者と住民建設合意

多摩ニュータウンの巨大マンション

多摩ニュータウン内の八王子市別所で、大手マンション開発業者がマンションを建設しようとし、近くの住民が反対していた問題で、業者と住民が建設に向け合意していたことが21日、わかった。24日にも双方が確認書を交わす見通し。

この問題は、都市再生機構が売却した土地約1万6000平方メートルに業者が11階建て、幅約100メートルのマンション建設を計画。住民が「巨大な壁のよう」と反発し、昨年末から市によるあっせん協議が続けられてきた。

双方は先月末、〈1〉1棟だったマンションを事実上4棟に分棟化
〈2〉総戸数155戸は当初計画通り——などで基本合意に達した。今秋にも着工する予定。

住民による対策協議会代表の佐々木裕さん（58）は「反対運動の結果、要望がある程度受け入れられた」、業者は「工期は遅れたが、近隣の理解が得られた」とそれぞれコメントしている。

巨大壁を分棟、一階掘り下げ

～住民と大京の合意成立～

07年1月から住民と大京のあいだに八王子市が入り、斡旋交渉がはじまった。これは06年11月に住民側が、大京のマンション建設強行に歯止めをかけて欲しいと八王子市長に支援を求めたことから始まったものだ。

第1回交渉の場で住民側は巨大壁を4つの棟に分割するとともに、建物全体の基礎を一階分掘り下げるという「住民側計画案」を提示した。この案は、地域で活動する都市プランナーや、大手建設会社の専門家の協力を得て、住民が自らの手で練り上げたもので、圧迫感や高さを低減することで住民被害の軽減をはかった。一方、地盤の掘り下げによる土砂の処理費用や、分棟により壁が増えることなどにより、コストが増加するものの、分棟により三面窓付き住宅が増えるなどマンションの商品性を高め大京側にもメリットのある提案であった。

その後2回の斡旋交渉を経て、3月24日に住民側計画案を基本に、一部修正した案で双方の合意が成立した。

～巨大壁を4棟に分棟、基礎を1階掘り下げ～

合意案は

- ①建物を巨大壁から、4つの棟に分割する。
- ②建物の基礎を当初予定していた高さから約3メートル掘り下げ、掘り下げた部分の1階住宅は9戸とする。
- ③建物の高さを12階とし、12階は4戸とする。（エヌシティの住宅側からの見かけは11階建）
- ④販売用住宅の戸数は155戸とする。

となっている。この合意は、大京側が求めていた住宅販売戸数155戸は認める代わりに、1階の9戸は斜面を削ってエヌシティ側からは見えないところにつくる、マンションの高さは見かけ上11階にするとともに巨大壁を4分棟するというものだ。

この地域の環境から5階建て程度のマンションがふさわしいと主張して

いた住民側にとって、この合意案は必ずしも満足のいく結果とはいえない。とりわけこの用地を、大京側に売り払って街づくりの責任を放棄したURに対しては、住民側は今も強い怒りを感じている。

しかし、近い将来われわれの隣人として長いあいだ一緒に暮らしていくことになる新入居のマンション住民と、建設時のトラブルを引きずって暮らしていくことは、われわれ住民の本意ではない。そのため協議会は議論を重ね住民の合意を得て、この案で妥協を図ることとした。

第3回幹旋交渉の席で、住民案を基本に合意が成立したことについて佐々木代表は「大京がわれわれの提案を真剣に受け止めて、コストと時間をかけても住民側に向き合おうという姿勢を見せたことに敬意を表したい」と述べた。

～のぼりを一斉に撤収～

3月31日、協議会から住民集会で合意にいたった経過が報告され、参加者全員の拍手で承認を受けた。その後、半年にわたって町会中に掲げられてきた「絶対反対、巨大壁」の黄色いのぼりが一斉に撤収された。のぼりは住民の団結の象徴であり、何一つ力を持たない住民の強力な武器であった。巨大壁ののぼりは下ろしたが、各戸ではのぼりを立てるポールを大切に保管しており、大京側が建築協定を守らないなど、問題行動があれば直ちに新たなのぼりが上がることになるだろう。





～建築協定で被害防止を～

建物の基本構造が固まったことから、交渉はマンションの仕様をいかに住民のプライバシーが守れるものにするか、という点に焦点を移すことになった。窓や手すりの構造や位置によっては、隣接する高い位置からエヌシティの住宅内部が見通されることになりかねない。今後も粘り強い交渉が必要になる。

また、建築工事は今年11月から始まりおよそ1年半かかるものと見られる。この間工事に伴う住民の生活被害を防ぐため、きちんとした建築協定を大京側と結ぶ必要がある。特に小学校の通学路の安全を確保すること

が最重要事項になる。

大京が、住民側が基本計画に合意したのでこれからはどんどん計画が進められると考えるとすれば、それは大変な間違いである。

住民側は、プライバシーの確保、工事の安全、生活被害の防止に、引き続き街をあげて取り組んでいく。大京が、当初交渉を業者に委託して真剣に住民と向き合おうとしなかったようなことが二度とあってはならない。工事の全過程を通じて責任を持って住民と向かい合うことが求められる。

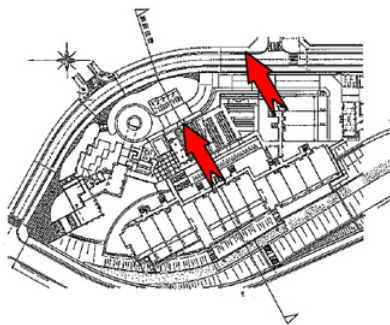
「プライバシーの確保」

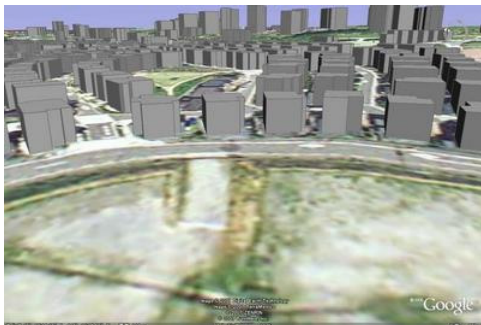
2007/4/16

建設予定のマンスションの7階のベランダから見えるエヌシティの風景です。

思ったより間近に見えることがわかります。

この図は大京からの図面を基に下記2地点の7階のベランダから住宅側を見下ろした様子をグーグルアースで作成しています。





現在協議会ではプライバシーの確保を最優先課題として大京と話を進めています。

また状況が決まりましたらお知らせします。

工事協定に基本合意

建築工事協定について住民側と大京、建設工事を請け負う佐藤工業の三者の間で07年9月29日基本合意が成立しました。

協定は工事の作業時間や休日、交通安全対策、騒音振動対策などが定められており、住民の生活への被害を最小限に食い止めるとともに工事中の安全が確保されるよう、三者で真剣に話し合って合意に達したものです。

協定の概要は

（作業時間）原則午前8時から午後6時

（休日）日曜日、夏季、年末・年始

（交通監視誘導員の配置）

工事車両が通過する通学路の交差点に常時1名通行車両の多いときは2名の監視員を配置、各ゲートにも監視員を配置

（車の規制）

工事車両の進入ルートを定め、それに従って運行、周辺道路での駐車・待機を禁止する、工事車両にステッカーを貼る

（騒音対策） 測定期間を設けて測定器で記録する

などとなっています。

現在、本格的な工事を前に配管工事などの準備工事が始まりました。準備工事の段階で協定の趣旨が工事業者へ周知されていないなど、問題があると住民から指摘が行われ

これに対して佐藤工業が改善を約束しました。協定があってもそれが正しく守られるかどうか厳しく見守っていく必要があります。今後も問題があればこの場で明らかにする予定です。

大京側と工事協定調印

11月4日（日）クラブウエストで大京、佐藤工業、住民の三者が出席して、工事協定の調印式が行われた。マンションの構造に関する確認書（4月締結）に続いて工事協定が結ばれたことによって、去年7月以来の紛争は双方が歩み寄って一定の妥協が成立した。

調印式には大京の小走支店長、佐藤工業の部長ら大京側から10数名、住民側から町会役員とマンション協議会役員20名あまり、それに住民サイドに立って建物を分棟するプランを作ってくれた都市プランナーの宇野健一さんが出席した。

調印式で、大京の小走支店長は「色々な経緯はあったが結局現在のプランは当初よりよいものになったと思っている。われわれとしては近隣の住民へ配慮をして事業を進めようと考えているが、今回の経験から街を大事にしている住民のために本当に真剣に考えていたのか反省するところもある。これはスタートに過ぎない。完成したあともいいお付き合いをさせていただきたい」と挨拶した。

また設計担当者は「住民の提案を受けて計画をつくるのはレアなケースで、住民が街を大事に思っていると感じた。設計ではこれまで新しく建てて住む人のことを中心に考えがちだったが、街の中での共生という考え方でつくることが大切だと思った。勉強させていただいた」と述べた。

さらに都市プランナーの宇野健一さんは「この街に住む住民の思いも分かるし事業者のコスト意識も理解できる。お互いに100点満点とはいかないが、納得できる部分を見つけて合意が出来たことは画期的な出来事と思う。マンションの問題で苦しんでいる人は全国いたるところにあり、この経験をいい意味でのモデルケースとして紹介したい。おめでとうございました」と述べた。

町会の森会長は「マンションが建ってから、今度は新たに住む人と一緒に街をつくることになる。売った後もまたよろしく願いたい」と挨拶した。

現場では10月末からダンプカーが入って土砂の搬出作業が始まってい

る。一部の工事車両がルールを守っていないと住民から指摘されるケースもある。マンション対策協議会としては今後とも工事協定にもとづいて安全に工事が進められるよう監視を強めて行く方針だ。



「朝日新聞（2007/11/22）に掲載されました」 2007/11/23



ＴＶアンテナもなくすっきりした街並みの「エヌ・シティ西」。右手前がマンション建設予定地＝八王子市別所１丁目で

今月４日、八王子市別所の住宅地「エヌ・シティ西」の真ん中にある集会所。住民代表と大手マンション業者の支店長らが集まった。隣接する土地でのマンション建設をめぐり、両者が工事協定に調印した。

「ようやく折り合いがついた」。エヌ・シティ西の「マンション問題対策協議会」代表、佐々木裕さん（５９）は胸をなでおろした。

一帯は都市再生機構（ＵＲ）が旧公団時代、丘陵を生かして整備した。最寄りの京王線南大沢駅まで徒歩十数分。電線が地中化され、整然と区画された街並みから富士山も一望できる。

分譲戸建て１５０戸。１９９９年から入居が始まったエヌ・シティ西は、緑豊かで優れた景観が気に入り、「終（つい）のすみか」として移り住んだ住民も多いという。

隣接地の計画を住民が知ったのは、昨年７月に業者が開いた説明会が最

初だった。12階建て（155戸）、高さ36メートル、幅100メートルに及ぶ「壁のようなマンション」ができると知り、驚いた。

隣接地は富士山が見える方向にある。URは否定するが、購入の際、「建つのはせいぜい5階建て」と言われた住民もいるという。

「巨大壁型マンション 絶対反対！」——道沿いに黄色いのぼり旗150本を掲げた。だが低層化の要求は、採算性を理由に業者に拒まれた。

行き詰まった交渉を打開したのは、住民側の知恵だった。専門家に代替案を作ってもらい提示したのだ。地面を3メートル掘って見かけの高さを下げ、建物は4分割する。圧迫感を軽減し、住宅地からの見通しを確保する。

建設費はかかるが、角部屋が増え販売価格の総額は伸びる。業者は「双方にメリットがある」と受け入れた。

だが、URへの不信感が住民に残った。

99年に分譲事業から撤退したURは、民間への宅地売却を進めた。エヌ・シティ西の近くでも、最高25階建てのマンション群が建った。「壁マンション」の土地を売却する際も、URは当初の建設計画を認めていた。

それは、住民が入居時に思い描いた街の姿ではない。「URはニュータウンの街づくりを担っていたはず。売り逃げに等しい」。佐々木さんの憤りは収まらない。

後記

この冊子は「巨大壁」に反対して立ち上がったエヌシティ西町会の住民の3年余りの行動の記録です。反対運動のツールとして立ち上げた闘争用ホームページに掲載された記事をもとに制作しました。

今から10年余り前、ニュータウンの一角の丘陵地帯に造成された新しい住宅地に移り住んだ住民にとって、地域を揺るがすこのような紛争に出会うのは想像を超える出来事でした。まして住民が毎週のように会合を開き、ピラを作成し、自宅の庭に黄色いのぼりを掲げて戦うことになるとは夢にも思いませんでした。

マンション開発には百戦錬磨の経験を持つ大手業者、ニュータウンの売れ残った用地の在庫一掃に力を入れるUR（都市再生機構）を相手に、当初住民にはなすすべが全くないように見えました。しかし、高層マンション計画への住民の強い怒りが「絶対反対巨大壁」のスローガンの下に人々を結集させ、反撃への知恵を生み出していきました。交渉の結果、大きな譲歩を勝ち取ったと見るか、ささやかな計画変更に終わったか評価は様々です。しかし、徒手空拳何の知識も力もなかった住民達が、このまちを守るといふ思いだけで必死に考え議論をしともに行動したことは、町会住民の何よりの財産になったと思います。エヌシティ西町会のいわば「歴史」としてこの経過を記録に残そうと考えた理由です。

またこの運動には住民以外の多くの方々を支えていただきました。中でも黒須隆一八王子市長は、住民の立場に理解を示して乱開発を批判し、市の条例にもとづいた斡旋の場を設定してくれました。このことが最終妥結への道を大きく開くことになりました。

都市プランナーの宇野健一さんは巨大壁を分棟する画期的なプランの作成に全面的に協力していただきました。また建設コストを分析するにあたって大手建設会社の専門家にも協力していただきました。住民の相談にのり市長との話し合いの場をセットしていただいた地元市議会議員の萩生田富

司さん、町田や八王子など他の地域でマンション紛争を抱える住民の皆さん、マンション紛争問題専門家、地元の多摩ニュータウンタイムスをはじめとする新聞各社の皆さん、など多くの方々にご協力いただきました。こうした方々に改めて感謝の意を表したいと思います。

発行 2010年8月

エヌシティ西町会マンション問題対策協議会

代表 佐々木 裕

副代表 中島 俊夫

Copyright (C) 2010 copyrights. N-City nishi cyoukai All Rights Reserved.

20100827ncity_daikyo@sky