

旧西神中央 SHIC プラザ解体工事説明会
(竹の台地域委員会主催)

日 時：平成 25 年 12 月 14 日（土）13：00～15：00

場 所：「竹の台地域福祉センター 2 階 集会場」

出席者：（ご近隣） ご近隣様 28 名

（事業主） 野村不動産株式会社 菅野

（事業主代理） M.I.A.都市開発株式会社 代表取締役 松永

M.I.A.都市開発株式会社 中村部長

M.I.A.都市開発株式会社 畑田課長

（施工業者） 神鋼興産建設株式会社 岡田

神鋼興産建設株式会社 山吉

神鋼興産建設株式会社 石橋

神鋼興産建設株式会社 岩本

委員長

この度ご案内をさせていただきました様に、西神中央 6 丁目 3 番地は昨年 8 月 31 日に建物の機能を閉鎖したという事で野村不動産がお買い上げになり、現建物を取り壊し新しく住宅を建設されます。

新築マンション建設計画はご案内済ですが、細部の詰め等は建設時に再度説明会を開催致しますのでその際は皆様にもご参加して頂きたいと思っております。

本日は取り壊しと今後の動きについて、事業主の野村不動産と事業主代理で窓口になられる M.I.A.都市開発株式会社の方からそれぞれ説明を頂きます。

それではよろしくお願い致します。

M.I.A.都市開発株式会社 中村

皆様年末の押し迫った中、お時間頂きましてありがとうございます。

まずは事業主側の自己紹介からさせて頂きたいと思っております

僭越ながら私 M.I.A.都市開発株式会社の中村と申します。皆様と直接計画や解体工事上のご説明や対応の窓口を担当させて頂きますので何卒よろしくお願い致します。

引続きまして事業主である野村不動産の担当課長菅野よりご挨拶させて頂きます。

野村不動産株式会社 菅野

皆様本日は師走のお忙しい中にも関わらずお集まり頂きまして誠にありがとうございます

ます。今回の事業主でございます野村不動産の菅野と申します。よろしくお願い致します。今、会長からお話しがございました通り、駅前の西神 SHIC プラザにつきまして積水ハウス様から私ども野村不動産が用地取得致しましてファミリータイプの分譲マンションを計画しております。計画につきましては現在策定中でございます。決定次第、皆様にご案内する事となると思いますが、今回それに先立ちまして来年 1 月上旬から現建物の解体工事を行わせて頂きたいと思っております。工事期間中につきましては、皆様にご迷惑をお掛けする事もあろうかと思われませんが、極力皆様へのご負担を軽減できる様努力して参りますのでよろしくお願い致します。

M.I.A.都市開発株式会社 中村

引続きまして弊社の代表の松永でございます。

M.I.A.都市開発株式会社 松永

M.I.A.都市開発株式会社の松永でございます。よろしくお願い致します。今後皆様方の窓口と致しまして一生懸命皆様方のご意見をお聞き致しまして円満にこの解体工事が進められるよう、解体業者との間に入り皆様方との調整を図って参りたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

M.I.A.都市開発株式会社 中村

引続きまして私と一緒に現地に入り、皆様への対応にあたらせて頂くこととなります畑田と申します。

M.I.A.都市開発株式会社 畑田

M.I.A.都市開発株式会社の畑田と申します。よろしくお願い致します。

M.I.A.都市開発株式会社 中村

この度の解体につきましては資料に書かせて頂いております様に施工業者としまして神鋼興産建設株式会社が解体工事をさせていただきます。それでは順にご挨拶させていただきます。

神鋼興産建設株式会社 岡田

皆様こんにちは。神鋼興産建設株式会社営業の岡田と申します。安全第一で工事を進めて参りますので何卒よろしくお願い致します。

神鋼興産建設株式会社 山吉

工事の担当をさせていただきます神鋼興産建設株式会社の山吉と申します。よろしくお願い致します。

神鋼興産建設株式会社 石橋

工事を担当させていただきます神鋼興産建設株式会社の石橋と申します。よろしくお願い致します。

神鋼興産建設株式会社 岩本

同じく神鋼興産建設株式会社の岩本と申します。よろしくお願い申し上げます。

M.I.A.都市開発株式会社 中村

それでは引続きましてお手元にお渡ししております資料に基づいてご説明の方に入らせて頂きます。現地の方では基本、只今ご挨拶させていただきました山吉が常駐しながら対応にあたらせて頂きます。内容については神鋼興産建設株式会社の方から説明させていただきます。

神鋼興産建設株式会社 山吉

(以下資料を読み上げ説明を行う) 6:30~16:13

M.I.A.都市開発株式会社 中村

当初より三井住友様の方で解体工事をなさっている事実は私共も認識しておりまして来年の3月末で終了予定であるとは伺っておりますが、私共の解体工事のルートも同じ様なルートを通る形で計画しております。西神中央の中央線の方で何とか車を出せないかというお声も頂いておりましたが、協議を進めて行く中でその部分の許可はまだ頂けておりません。尚且つ今後も非常に難しい状況になっております中、西側を通らせて頂く事で色々ご迷惑をおかけする形になりますが、出来る限りルートを協議・分散しながら皆様へのご迷惑を最小限に抑えて参りますので、何卒よろしくお願い致します。

委員長

解体に伴う説明を頂きました。色々問題点もあるかと思いますので質問や意見等のございます方は団体名と氏名をお願い致します。

A様

解体工事後の用途はまだ決まっていないのでしょうか？

M.I.A.都市開発株式会社 中村

先程申し上げました通りファミリー型の分譲マンションを計画しております。
その件につきましては年明け1月下旬から2月にかけて皆様へ説明会のご案内ができるかと思っております。

A様

私の質問の意図は、一旦更地になるのですかという事です。

M.I.A.都市開発株式会社 中村

はい。一旦更地になります。

A様

それをしばらくそのまま放置されるのですか？

M.I.A.都市開発株式会社 中村

比較的今回の計画に関しましてはそのまま放置する期間は無いと思って頂いて結構かと思われます。

委員長

今お話にありました様に、ファミリー型新築分譲マンションについては1月下旬にかけて説明会を開催するという事で改めて皆様にご案内をさせていただきます。
内容についてはその時に議論して頂くということでお願い致します。

B様

先程の搬入ルートについてですが、今聞いておりますのは三井住友さんが3月末まで、そして私共のマンションも大規模工事中の為、別の進入ルートをご検討いただけないでしょうか？

委員長

只今工事車両の件について質疑がございましたが他にございませんか？

C様

大型車輛の台数が1日10台とか30~40台とありますが、実際に通る頻度というのはこれではわからないですね。その頻度によってエクセルの住民の方へかかるご迷惑というのは変わってくると思います。例えば三井住友でされている解体工事と、どの様な違いがあるのか、その辺りの総体的な所を教えてくださいと思います。

M.I.A.都市開発株式会社 中村

まず車輛についてですが現段階では西側の出入口から南に下ってエクセルシティ様の前を通りまして東に抜ける様なルートになっております。

その他唯一ルートとして考えられるのは SHIC プラザの前を西に抜ける道で、ラフォルテ様の北側を通る形になるのですが、計画地のちょうど真ん中あたりになります。

そこで分散させるという方向は可能かと考えておりますが、小・中学校様の方にもご確認致しました所、通学路や人通りの関係上、出来る限り北側の通行は控えて頂きたいとの事でしたので、大変恐縮でございますが一先ずは南に下るルートを優先させて頂きたいと考えております。

車輛につきましては今後皆様と協議を続けさせて頂く所存ですが、当初の内バラシなどではそれ程台数はございませんので様子を見ながら西に抜けるルートも含めそれぞれのルートの負担を軽減できる様にと考えております。

神鋼興産建設株式会社 山吉

搬入関係の車輛の規模ですが、最初の1ヶ月目は、10台程度入る予定です。2月からについては主にコンクリートガラ関係の搬出となりますので10tダンプカー6台程度の6回の往復予定となり、6月中旬からについてはアスファルトや樹木等の撤去となりますのでMAX10台程度の予定となっております。

神鋼興産建設株式会社 岡田

大林組の方の解体工事の内容については細かく把握しておりませんので今の段階ではお答えする事はできません。

C様

ダンプが10回程度という事は10回通るという理解でよろしいですか？

これは1日の回数ですか？

神鋼興産建設株式会社 山吉

はい。一日に10回出るという事です。

入る回数も含めると往復で20回という計算になります。

M.I.A.都市開発株式会社 松永

大林組の件ですが、基本的に情報収集はしておりますが現在重機が計5台、1.4という大きな重機が1台と中型の0.75という重機が4台入っていると思います。

あちらは相当広大な敷地でございますので、解体工法・防塵防音対策については先程、

神鋼興産建設株式会社の現場所長からざっくりと説明がありましたが、出来る限り住民の皆様にご迷惑をお掛けしないようパネルで囲われて解体されていると思います。弊社中村からの話にもございましたが 3 月に解体工事を完了するのは厳しいというところですが、私どもの解体では重機が 4、5 台までの台数は入らずして済むと思われま

す。

工法については、SHIC プラザも資料にございます黄色で囲われている部分を四方パネルで囲って行くのですが音については上に抜けます。

一般的には費用もかかり一番効果があるとされるパネルで全面を囲う解体工法となります。

音に関しては完全にとすることは厳しい状況です。

次に埃については梅雨時期の様に少々の降雨があれば一番良いのですが、この時期はそういう時期ではございませんのでどれだけの散水ができるかという所です。

幸いフラットな現場ですので、散水による排水の問題ないかと思われま

す。

神鋼興産建設株式会社には、重機が噛む箇所に十分水をまいて頂いて埃の防止に努めて頂きたいと考えております。

解体時の音については先程も申し上げました通り、どうしても無い部分がございますので誠に恐縮ではございますがその点はお許し頂けたらと存じます。

またこの現場の西側に老人ホームがございます旨、我々も十分承知しておりまして直接中村がご挨拶にも行かせて頂いておりますが弱者の保護は義務として最優先とし、被害の軽減を図ってまいります。

工法上は大林組と同様の工法となりますが、重機の台数や散水量により多少なりとも被害の軽減を図る努力をしております。

我々の現場は東から重機を噛ませますので駅側に音が流れると予想されます。

しかしながら音は上へ上がりますので無音という事はお約束できません。

油圧重機を使用しますので油圧の遊び音は免れませんが、新しい重機である程この音は軽減されますのでその点は神鋼興産建設株式会社にご配慮頂けたらと思います。

運行計画につきましても東側を利用できないものか、その他多少なりとも分散できる様、現在も協議を続けておりまして、今後も皆様のご要望に沿えるよう努力して参る所存でございます。

C様

トラックの話に戻って申し訳ないのですが、これで確定ではないということによろしいのですね？

M.I.A.都市開発株式会社 中村

まず南側から下るといふ部分については進めさせて頂こうと思っております。ただし入口から西に抜けるルートはラフォルテ様とも御相談が必要だといふ所です。そこで分散できれば全部南でといふことではございませんのでその様にご理解頂ければと思ひます。

C様

それではまだ調整可能だといふことですか？

M.I.A.都市開発株式会社 中村

調整可能であると私自身はそう思っております。

D様

三井住友不動産が解体の時に理事長共々、市役所それから西警察署とお願いに上がったのですが無理だった様で、それで今回もこういうルートになっていると思うのですが、3月までとなると三井住友不動産と重なれば、同じ位の台数であれば現在の倍の台数が出入りするといふことになりますよね？それは少し厳しいのではないかといふ所と、後はガードマンの問題で三井住友のガードマンを見ている限り自分の管轄の車輛しか誘導していない様に見受けられます。

その辺りを他の車輛も含めた誘導をして頂ける様な段取りをしてもらわないと駅に向かうルートなので自転車等も多いので事故につながる可能性も高くなると思われまふ。バイパス側も含めて今後一切あけないと聞いておりましたし、かなり難しいと思ひまふ。エクセルシティの東側も使うとなると必ず支障が出てくると考えられます。もう1本西側の道路を使うなり、逆にメイン道路の北側の道路を使つてもそんなに変わらないのではないでしようか？

その辺も含めて再度検討をお願いしたいと思ひます。

それから大林組の騒音に関しても振動に関しても実際は説明以上に酷いです。

現状1丁目の建物は相当響いていると思うのですが、直下型の震度3位の振動が出ています。震度計で50dB位を指しますし、地震で何もなかったのに現在はガラスが揺れる感じがします。マンション内で工事がしている位の騒音がします。

今回はエクセルシティから随分離れておりますが、おそらくラフォルテさんは同じ様な騒音が感じられるのではないかと思われまふ。

三井住友は壁と床を同時に倒されたりしているので、あの状況で振動も騒音も無いというのはあり得ないことです。

M.I.A.都市開発株式会社 松永

詳しい情報のご提供ありがとうございます。一般的には住宅地では壁を倒すという解体はしてはいけないことでもあります。しかし工期が間に合わないということや広大な土地で被害を及ぼさないという場所であればそういったケースもございます。

他に住宅地で使用を注意しないといけない物にアイオンがございます。そういったものを使用しなければならなくなった場合は、予め連絡させて頂く様に致します。

しかし私共の SHIC プラザに関しましてはその様な工法を取る予定はございません。ただ、道路に関しましては確かに西警察及び西建設事務所等々相当厳しいのが現状です。私共も何度も断られております。可能な事は今後共あらゆる方法を駆使して継続して協議を続けていきたいと考えております。

我々は1月下旬ないし2月より内部解体から入り本体へ移ります。敷地内にて解体ガラはコンクリートガラと鉄筋ガラに小分けしてそれぞれ搬出致します。

ガードマンについては大林組とお話し合いをさせて頂き、安全確保を共有し配置を考えてまいります。

振動についてですが数値については特定建設作業、解体工事業には特段の縛りはございません。また各市区町村の条例では決められたdBはございますが、作業中に出る一瞬の大きな振動には縛りはございません。ですが先程仰られたガラスが揺れてひびく様な事も可能な限り無いように作業を進めてまいります。

ただ無振動・無騒音での作業というのは難しいですが、パネルを張る・東側から作業をする・十分な散水といった対応で努めさせて頂きます。

副委員長様

私の認識が違っておればご指摘頂きたいのですが、今説明されている内容で先程エクセルシティさんの方からトラックが南側に抜けるルートではなく西側に抜けるという経路の問題についてご指摘があったと思います。その説明の回答の中に東側に抜けるという方向で西警察署や西建設事務所に掛け合うという様なお約束をされた発言があったと思われるのですが、私も西建設事務所へ足を運びましたが全く取り合ってもらえませんでした。今のお話では東側へ抜けるルートは今後も継続して交渉していくという事でしょうか？

委員長

大林組の解体時にエクセルシティからこの様な問題が出ましたので、地域委員会としても説明会を開き、副委員長より交渉をして頂きましたが結果はだめであったという

現実です。

野村不動産株式会社 菅野

副委員長や委員長が仰られる通り我々も何度も協議に行きましたが断られました。今後も西側と南側のご負担を軽減する為に協議は継続して参りますが相当難しいかと思われます。

委員長

相当難しいということは可能性があるという表現と受け取って良いのですか？

野村不動産株式会社 菅野

正直に申し上げて可能性はほぼ無いと考えられます。

委員長

100%無いと思いますよ。

野村不動産株式会社 菅野

はい、努力は致しますが極めて難しいと思います。

副委員長様

エクセルシティの方が仰られている通りほぼ無理だと思います。今後もバイパス側は開けませんと言われました。三井住友不動産の工事の際にエクセルシティ側が何故あれだけ発言したかと言うと今回のことを予測してのことだったからです。まだみなと銀行も残っております。必ずみなと銀行も解体されるという予想の元、このルートばかり使われてはどのようなありませんので、実績として別のルートを検討して欲しいのです。

神鋼興産建設株式会社 岡田

基本的には学童ルートを避けたいという方向で今回のルートを選出させて頂きましたので、住民の皆様のご要望は理解致しております。その辺りも含めて再度検討させて頂けたらと思っております。学童優先でこのルートを図らせて頂きましたので、これで押し通すというわけではございません。西側か南側のルートを検討させて頂きたいです。

副委員長様

後騒音ですが、ビル風がよく吹いており建物と建物の間から騒音が抜けてきてマンションに当って跳ね返る為、同じマンション内で工事をしているかのような大きな音が響くのです。その辺りを考慮して頂きたい。住民からも何か事故が起こったのかという質問を受ける程です。

M.I.A.都市開発株式会社 中村

風の向きについては確認できておりませんが、今後工事を進めるにあたり注意を払ってまいります。

委員長

西神中学校にも確認をお願いします。

M.I.A.都市開発株式会社 中村

はい、確認しました所やはり避けてほしいとの要望がございましたので再度検討させていただきます。

E様

三井住友の工事の際にこういった資料を店舗と管理組合の方に投函して頂いて私共はそれを参考にさせて頂きました。ですので今回もお願いしたいということが一点と、住民の不安や質問が上がった時にマンションの集会所でこの様な説明会を開いてくださるのかどうかをお聞きしたいです。

M.I.A.都市開発株式会社 中村

資料に関しては間違いなくお渡しいたします。説明会についてはご要望が出た段階で解体前にできるかどうかはわかり兼ねますが真摯に対応させて頂きたいと思えます。

E様

では要望があればよろしくお願い致します。

M.I.A.都市開発株式会社 中村

はい、出来るだけ早く資料はご用意させていただきます。

F様

ダンプの搬出についてですが大林組と工事のタイミングが違う為台数が集中しないと伺いし、各現場では毎回搬出計画が立てられると思われれます。しかし大林組の工期

遅延などが発生した場合、工事期間が重なる可能性もあります。
エクセルシティから左折して真っすぐ行った所は交通量がかなり多い所です。
ダンプの出入りが重なった際、危険は増すと考えられます。
大林組とすり合わせをして頂いて安全の為のルール等を考えて頂きたい。
次にガードマンについてですが、工事が2箇所重なるわけですから2名立って頂いて
全工事車両含め歩行者・自転車の安全確保に努めて頂けたらと思います。

神鋼興産建設株式会社 岡田

まずダンプの搬出のボリューム、大林組との兼ね合いですが現時点では先方は3月末までとの事ですので、その工期に合わせたダンプのボリュームを考えております。
大林組の方はピーク時最大40~50台と認識しておりますので、当然3月には減ってくると思われます。その意味では2月が一番ラップするのではと考えられます。
ガードマンの2名については双方が別の警備をする可能性がありますので1名の方が適正な判断ができるのではないかという意味で、今回1名のガードマンでの常駐と考えた次第です。

F様

大林組とは2月には必ず協議をする事になりますよね。大林組が40~50台、こちらが30~40台とのことですが、両車両合わせて最大何台通過させると考えておられるのでしょうか？2箇所の工事車両合わせて40~50台との考えですか？
協議する内容についてお伺いしたい。

神鋼興産建設株式会社 岡田

一日40~50台を超えてしまうと交通渋滞等も懸念されますので、敷地内に仮置きしながらの搬出も含め調整して行きたいと考えております。
大林組の最終的なスケジュールの兼ね合いがわかりませんので現段階では的確な台数はわかりかねますが、今後のスケジュールも含め調整してまいります。

F様

協議するという事ですね？

神鋼興産建設株式会社 岡田

はい、必ず協議致します。
運行については確定しないことにはまだ細かい話はできませんので、現時点で申し上げられることは協議をしていきたいということです。

F様

トラックの件は工事が始まってからでも結構ですのでガードマンが 1 名で無理なら 2 名と言う形で考えて頂けますか？

神鋼興産建設株式会社 岡田

はい、大林さんと調整してまいります。

F様

ガードマンの人数は警察の指導はあるのですか？

神鋼興産建設株式会社 岡田

それは基本的には無いと思います。私共の安全対策してどうするかというところの判断になります。特に信号の無い所には配置が必要かと思われれます。

M.I.A.都市開発株式会社 松永

本日の議事録は委員長の方にお渡しさせていただきます。またお約束させて頂きました件についても検討してご回答させて頂きたいと思います。

本日は誠にありがとうございました。

委員長

もう 1 点、議事録等ホームページに掲載してもよろしいですか？

副委員長

本日の資料等のデータを PDF ファイルでデータとして頂けますでしょうか？

M.I.A.都市開発株式会社 松永

はい、結構でございます。

M.I.A.都市開発株式会社 中村

本日はお忙しい中お時間をいただきましてありがとうございました。