

第 104 回連絡協議会／合同協議会 議事録 (豊洲 5 丁目連絡協議会・豊洲五丁目地区開発協議会)		承認	検印	起票
日時	平成 28 年 3 月 26 日 (土曜日) 14 : 00~16:00 於：オーベルグランディオベイフロント集会室			03/31 小山
出席	※敬称略 <(仮称) 江東区豊洲五丁目計画> (株)大林組：横田・大月 <5 丁目ガス管工事> ライクス：伊藤 <東雲水門工事> 港湾局：宮司、川越 東洋建設：西、黒川、佐原 <レンタルのニッケン解体工事> ニッケン：一休 杉本興業：対比地、小池 <東京電力電力線撤去／新設工事> 東電：山岡 <豊洲 5 丁目連絡協議会> メトロコープ第二豊洲：鹿取副理事長 グランアルト豊洲：比舗理事長、加藤副理事長、中村副理事長 シエルタワー豊洲：栗国 オーベルグランディオベイフロント：寺川 <役員> 渡辺会計、小澤監事、小山 <傍聴> 鈴木区議 (計 22 名)	記録	小山 ※本議事録は関係の皆様への校正を頂いております。	
議題	1 地域開発関係、他 2 地域活動関係 3 協議会運営関係			
資料	「(仮称) 江東区豊洲 5 丁目計画 4 月月間工程表」「ガス工事についてのごお願い」「平成 27 年度東雲水門 (改良) 耐震補強工事のお知らせ」「レンタルのニッケン解体工事全体工程表」「東京電力工事 (ケーブル撤去)」「豊洲西小学校の信号に看板を追加設置願います」			

議題 1, 地域開発関係、他

(1) 工事進捗報告、等

1. (仮称) 豊洲五丁目計画 (パークホームズ豊洲ザレジデンス)

月間工程表に基づく所定の報告、以下要約

- ・ 最上階の 2 2F まで立ち上がった。4 月上旬までに本体躯体のコンクリート打設が完了する。今後は内装、外構工事となる。1・2 階の外装仕上げ工事が西側 (病院側) からスタートする。
- ・ 第 2、第 4 タワークレーン解体／排出のため、4 / 1 2 及び 1 4 に特殊車両が入る。積込みは 17 : 00 迄に完了。搬出は 21:00 以降。

【質疑、感想等】

- ・ 実際に立ち上がると完成後に貫通する歩道の幅が、平面図で見たときより狭く感じるが。

→ 植栽がはいるので多少緩和されるのでは？

- ・ シェルコートでまた作業員の風紀乱れが生じてきた。車座でのたむろ飲酒だけでなく、立ち小便まで見受けられる始末。とても住民の生活圏とは思えないような光景になっている。

→ 大林組では定期的にパトロールを実施している。ただ完全に見きれているかどうか確認できない。

→ 当協議会としては前回（去年の7月）に豊洲新市場の現場までふくめておふれをだし、その後効果があった。しかし時間が経って緩んできたものと思われる。あらためて注意喚起を行う（3月26日実施）

(2) 5丁目ガス管工事（ライクス）

【概要】4月にうるおいの木かげ道歩道（看護師寮、メトロ1側）、6月に都道315号線歩道（メトロ2側）を掘削して口径の大きいガス管に交換する。

→ ILBの復旧についてはきれいに行える見込み。

→ 工事の案内は看護師寮、保育園、沢真薬局、寿和企画にももれなく配付する。

→ 作業員の風紀については厳重に注意する。

(3) 東雲水門工事（港湾局、東洋建設）

【概要】東雲水門の内、現在使用されていない4号水門を締切り埋める。合わせて耐震補強工事を行う。オーベル前港湾局用地に現場詰所及び軽量土処理プラントを設置予定。

(4) レンタルのニッケン解体工事（レンタルのニッケン、杉本興業）

【概要】東京ガス10年借地期限切れに伴う建屋基礎解体、更地化工事。4月中旬まで建屋解体、その後基礎撤去。7月下旬頃完了予定。

【質疑、感想等】

・ 建屋解体に非常に大きな音がする。昨日は豊洲西小の卒業式だったが、式典の最中にも聞こえていた。都営、メトロ2さんも同様。音がまったく出ないようにできないことは重々承知しているが、見る限りもっと工夫の余地があるように思う。最善を尽くして欲しい。

→ 後日、最善を尽くす旨の報告があった。特に直近の豊洲西小学校には卒業式での騒音について謝罪した。また4月6日の始業式／入学式の午前中は音の出ない作業に切り替えることで対応するとのこと。

(5) 東京電力電力線撤去／新設工事（東電）

【概要】5丁目内マンホール各所における、点検及びケーブル撤去工事。夜間作業があるが掘削工事はない。

→ 以前生じたケーブル撤去時の大騒音にくれぐれも注意してください。

(6) 豊洲二丁目駅前開発説明会4/4（小山）

かねて計画されていたオフィスタワーなどの建設がようやく開始される。（シビックセンターとららぽーとの空き地）。4/4 19:00にシビックセンターに於いて住民説明会が行

われる。まずこの案内を希望数各マンション等に配付する。

議題2, 地域関係

(1) IHI からの情報

前回の協議会において、一丁目さんからの情報として晴海通り地下トンネルの問題について紹介したが、その後 IHI 担当が来訪。都の指導にもとづき新年度から対応を図る旨の報告があった。これにて問題解消とする。

(2) 運ルネ懇親クルーズの参加報告

今回のイベントは芝浦工大学生による東電堀周辺計画の研究発表と、当該エリアを中心としたクルーズであった。学生の研究発表はなかなか現実的なもの。後ほど資料データを配付するので参考にしてください。

なお本年度の船カフェスケジュールについて、5月30日～6月5日初めての一週間開催。露天参加は4日(土)、5日(日)の2日間のみ。

(3) 新市場情報

市場担当の前任者が異動になって2年間、まったく情報のパイプがなくなってしまった。そうこうしているうちに本年11月に開場となる。関係車両の不法駐車などどのように防止するか、あらためての確認が必要。ようやく現在の担当者と連絡がついたので、次回の協議会で説明の予定。(笠原 美由紀新市場整備部事業推進担当課長、吉田 直子中央卸売市場開発調整担当課長)

(4) 南北路線自動車通行について(土木部 →施設保全課道路保全係 29日現状確認)

オーベルさんからの指摘。南北路線に行き止まりを知らない不要な一般車両が相当の光速で進入。危険を感じるに至っている。オーベルさんだけでなく、昭和大江東病院、西小学校の学童など影響は大きい。抜本的な対策が必要。とりあえず現在見えにくくなっている通行止めの表示位置を見やすい場所に変更する案を作成した。

→3月29日、道路保全係の担当と小山が現場確認を行う。

議題3, 協議会運営関係

(1) 備品保管の確認

旧連絡協議会保有のテント(×1)がメトロ1で発見された。引き続きメトロ1で保管する。また昨年の喰いしん坊祭りで工事会社より譲り受けた延長ケーブル(×5)もメトロ1で保管する。

(2) 今後の体制作りについて

会費については現状維持で何とかなるかもしれない。役員の人材については別途検討要。

(3) 総会スケジュール

以下のスケジュールで準備することとした。

3月決算、4月30日定例協議会にて議案書確認、開催案内/委任状手配を経て、5月28

日総会。

(4) 改正管理規約と当協議会の関係について

ついに改正標準管理規約が発布された。当協議会にとって最も懸念していたことは第32条項の削除。これにより近隣のコミュニティー活動ができなくなるのでは？という懸念があった。しかし、改正標準管理規約の内容を精査、及び松本マンション管理士の所感によると、まったく問題無いどころか、本協議会は新しい規約に最も適合した活動であるとすら思える。理由は以下のとおり。

改正管理規約の主旨は「コミュニティー形成」と「民法との整合性」である。

以下、マンション管理新聞（3月16日発行）抜粋

- ・ 前文および「管理組合が留意すべき基本的事項」に、新たにコミュニティー形成について位置づけた。
- ・ マンションにおけるコミュニティー形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要
- ・ 管理組合においても、建物の区分所有等に関する法律に則り、良好なコミュニティーの形成に積極的に取り組むことが望ましい。
- ・ その際、自治会及び町内会等は**各居住者が各自の判断で加入できるものであることに留意すること。**
- ・ **特に、管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収・支出を分けて適切に運用することが必要**
- ・ なお、このように適切なしゅん別や代行徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理機能を自治会が行う活動と連携して行う事もさしつかえない。
※太字は民法との整合性部分

ここでいう自治会費とは各世帯から毎月徴収する費用（豊洲では300円）である。これを管理組合が自動徴収することは民法との整合性に問題があるとして当協議会がかねてより留意していた。（特にメトロ2さんからのご指摘）そのため会員は団体とし、かつ会費額も年一万円として一般的な寄付金レベルとしており、しかも活動目的が主として防災・まちづくりであり、改正標準管理規約の目的と合致しているので全く問題ないと考える。

また改正標準管理規約では「各居住者が各自の判断で加入できるものであることに留意すること。」「管理費と自治会費の徴収・支出を分けて適切に運用することが必要」とあるが、具体的にはどのようにするのだろうか？会計はどのようにするのだろうか？近隣の自治会／町会のために、当該マンションの管理会社が徴収代行をするのだろうか？その費用は自治会／町会から出すことになるのだろうか？

また居住者の一部しか加入しない場合、地域活動について自治会／町会とマンションの連携はどのようにするのだろうか？特に防災面ではマンション全体として活動しなければ意味が無い。この事はかつてメトロ1でも審議され、町会加入を見送った理由の一つにもなっている。

つまりは当協議会の形式が最も合理的ということになるのではなかろうか。様々な解釈があるので、今後論議を続けたい。

なお各マンションにおける解釈は松本マンション管理士のレポートが非常に分かりやすいので、別途配付する（3 / 2 6 配付済み）

議題4, 活動報告

02/15	運ルネ会議	03/14	三井不レジ来訪コーポレートゲームス
02/16	港湾局（東雲水門付近護岸工事）来訪	03/16	IHI 来訪
02/25	西小評議委員会	03/17	新市場整備部、開発部来訪
03/04	東ガス来訪	03/18	深川五中卒業式
03/04	昭和大 消防訓練	03/23	TBS シアター着工説明来訪
03/06	健康体操	03/23	朝日新聞来訪ウォーキングイベント
03/07	西小 卒業を祝う会	03/24	豊洲小学校卒業式
03/09	東ガス来訪	03/24	三井不動産、大成建設来訪
03/14	港湾局、東洋建設来訪	03/25	豊洲西小学校卒業式

次回開催： 4月 30日（土） 於：グランアルト豊洲

以上