

(仮称) 神田錦町三丁目施設整備新築工事説明会 議事要旨

日時：令和7年7月6日(日) 10:00～

場所：ちよだプラットフォームスクウェア 505・506 会議室

1. 開会挨拶

2. 資料説明

別紙資料のとおり

3. 質疑応答要旨

下記のとおり 【参加者意見→◆ 区の回答→○ 整備等事業者の回答→□】

<建築概要について>

1

◆ 建築概要については、ほぼ最終版と置いていいのでしょうか。

□ 面積につきましては、前回2月の中高層条例説明会のときと同じです。最終的に計画通知の手続きが完了してから確定することになるため、現状では暫定値となっています。ただし、今後数値の変動があるとしても、図面上で面積として算定する範囲が変わるといった話であり、実際に建物のボリュームが変わるものではありません。

<仮設工事について>

1

◆ 足場を組む際、どのくらいの期間を要し、使用頻度はどの程度になりますか。作業員の方は何人ぐらいいらっしゃるのか。下請けは何社くらい入ってくるのでしょうか。

□ 足場につきましては、基礎工事が終わった後、地上躯体工事と呼ばれるところになりますけども、(工事工程表の)7番の仮設工事になります。作業としては転落防止措置を行います。外部足場を組む作業期間中は危険なため、計画地に隣接するすべての道路が一時的に通行止めになります。ある程度、工事の階層が上がりますとアサガオという張り出した屋根のようなものを設置して、転落防止措置を行います。

作業員の数については、多いと1日150人から200人くらいの作業員が作業する形になります。地上階の躯体工事と内装仕上げを同時に行う2026年7月～11月の時期において一番人数が多くなる予定です。

下請けの業者数に関しましては、細かく分けるとだいたい50社くらいになります。

す。工事期間を通じてその数が出入りするのではなく、躯体工事を行う業者、内装工事を主体に行う業者など分かれているため、多くて一度に 20 社ぐらい、150 人から 200 人ぐらいが同一現場で作業するような感じになります。

- ◆ 特に足場を組んでその辺に人がいると、どうしても北側のマンションの方に向かう辺りにも人がいることになるので、プライバシーの問題が気になるところです。下請けの会社がいっぱい入ってくると、なかなか徹底できないこともあると思うので、特に北側でのプライバシー重視に関しては気をつけていただきたいです。足場は、全く剥き出しで顔が見えてしまうようですか。

□ プライバシーの配慮のために、シートを全面に張り付けていきます。

2

- ◆ タワークレーンは何メートルぐらいの高さになりますか。
- 初期の設置時は、地上 20 メートル弱ぐらいです。建物が上がるにつれて控えを取って上がっていくような形になりまして、最終的には 38 メートルぐらいになります。また、こちらの旋回範囲は、25 メートルになります。範囲規制装置をつけまして、建物には絶対当たらないように注意をして作業を行います。
- ◆ そうすると道路の方にはみ出て突き上げるということもありますか。
- 基本的には道路に車を置いて、そこからの揚重作業になりますので、道路には旋回範囲がはみ出るようになります。南側の道路に車両を置いて、重量物を揚げて中に運ぶ作業になります。北側から資材を上に掲げるようなことはないのですが、作業上そちらの近くまで持っていくことはあります。ただ、敷地を超えて作業することはありません。

<躯体工事について>

1

- ◆ 工事工程表上で、コンクリートの打設は何番のところに当たるか教えてください。
- コンクリート打設の時期に関しましては、主に地上躯体工事時となり、工事工程表上の 8 番目です。月に 2 回から 4 回打設予定となっております。また、6 番の基礎躯体工事に関しましては、コンクリートの構造体になりますので、こちらには細かく載せておりませんが 5 回から 6 回程打設があります。
- ◆ コンクリート打設工事がある間、通常の工事時間を超えて作業することがあります、と記載がありますが、それは 8 番の工事の 4 月から 11 月まで、それから 6 番の

工事の1月から4月まで、この来年のほぼ1年間、毎月4回くらい日曜日や18時以降も工事することがあるのですか。

- ☐ まず日曜日は作業しません。一方で時間については、コンクリート打設の際、床を最終的に均す作業が乾いてからでないとできないため、夏場は問題ないのですが、特に冬場はどうしても固まりが遅くなり、均す作業を行う時間が遅くなる見込みです。明確な時間は言えませんが、少なくとも18時半以降にはなる予定です。

◆ コンクリート打設工事中も夜遅くには騒音が発生しないのですか。

- ☐ コンクリート打設工事に関しましては、時間内に計画させていただいてコンクリートのメイン工事を行うのですが、そのコンクリートが固まってきてから屋上に上って照明をつけ、左官職員がシュシュシュと均す工事だけが時間外に発生します。基本的に工事の音がするのは、作業時間内で終了するような計画にさせていただいています。

◆ 躯体工事の期間中はどうか。

- ☐ 1回のコンクリートの量にもよるのですが、地上躯体工事に関しては、1つのフロアに対して2回に分けてコンクリート工事を予定しています。ひと月に2フロア工事をする場合は2フロア×2回で計4回になります。車両に関しては50台から60台ほど手配をします。
- ☐ 大通りからミキサー車を入れ、バックでコンクリートをポンプ車に降ろして中に入れます。生コン車に関しましては北側の道路を通ることはございません。約2週間から3週間で1フロアのコンクリート工事を行いますので、月初に2回、月末に2回で4回という形もございますので、2回から4回となります。

◆ それは工程表みたいなものが提示されますか。

- ☐ はい。週間工程表を仮囲いに設置させていただきます。

2

◆ コンクリート打設時の車両配置において神田警察通りの一方通行を解除するという話がありましたが、これはミキサー車がバックで建物西側の道路へ入るための対応であって、大型車両は中を通らないようにして、そのまま警察通りに出るという感じで認識していますが、それでよろしいですか。

- ☐ はい。大型車両は南側の道路を使用します。

3

◆ 免震工事について教えてください。免震装置には法的な義務があると思います。

- 免震装置は、基礎免震といいまして、地球側の立ち上がり部分に免震支承を設置し、建物をその上に造っていくものとなります。免震支承は、ゴムを積層したもので、地面の振動を建物に伝えないために設けるものです。また、支承の下部には建物の荷重を支えるため、基礎杭を設けます。16基すなわち16か所設置しますが、支承は上からクレーンで吊るして設置するため、特に大きな音がする工事ではありません。

<道路占用について>

- ◆ 工事が（工事工程表上）1番から11番まであって、11番の外構工事の説明資料の記載で「境界付近や道路を使用する作業においては、近隣住民や歩行者の安全を最優先に考え、誘導員を配置します。」と書いてあるのですが、ここにこの項目があるということは、他の作業では境界付近の道路を使うということはないのですか。搬入で道路に車が入入るといのはわかっているのですが。道路の占用届を出すと、境界付近で作業するといのは、外構工事だけ、というようなイメージでよろしいでしょうか。そのほかにも占用届を出す予定はありますか。
- まず、境界際の作業につきましては、仮囲いの作業をするときに作業員が外に出ます。また、山留工事でも境界際の作業があります。道路占用ですが、今回敷地いっぱい建物が建ちますので、足場を設置するにあたって、四周すべて道路占用許可申請を出すことになります。だいたい30から40センチくらい道路をお借りする届出を出して足場を設置することを考えております。境界ぎりぎりに足場が立っている状態になります。それからアサガオに関しても道路占用という形になりまして、届出上は上空をお借りする、ということになります。
- ◆ 道路占用するのであれば、まだ予定であっても説明していただいたほうがよかったなと思います。11番の道路境界付近の使用といのは全体的にそうなっているということで、11番だけと書かないほうがよかったと思います。

<車両の運行・配置について>

1

- ◆ 車両の出入りの話で、資料3（1）の青、緑、赤の矢印で書いてあるものがありますが、マンションの北側にも車両が入るようなイメージになっています。一方で、資料3（3）によれば、北側まで車が来ないのかなと思いました。図の表現に違いがありますが、実際のところどういう車両計画を考えているのか教えてください。

- ☐ 計画地の北面ですが、車が通行することはあっても、長時間停車させて物を運ぶような作業は予定していません。
- ◆ 通ることは通るのですね。
- ☐ はい。西面と東面の道路に停車する都合上、北面から車が通る可能性はあります。
- ◆ 北面の道路は、大きな車が入りできるようなところではありませんが、4トントラックが入りますか。
- ☐ 4トン車両は南側の大通りからの搬入という形になります。一方通行の道路は、解除を依頼してさせてもらうようになります。

2

- ◆ 建物の周囲の道路を使うのはわかりますが、計画地のすぐ北側の道路を使わなくてもいいのではないですか。
- ☐ 資材を搬入する会社がありまして、宅急便などの業者もその道を通る可能性があるので載せさせていただいておりますが、極力使わないようにします。
- ◆ 資料3（1）の地図上の8番地と計画地の間の通りを使うのですか。
- ☐ 基本的には敷地の南側と西側のみ使うように関係する業者に話をしているのですが、今回北側も車が通ることがあるかもしれないため、このように記載しております。全く通らないとは言えないのですが、なるべく通らないようにお願いしています。
- ◆ 外部業者の宅急便以外は通らないという認識で間違いないですか。
- ☐ なるべく使わない旨を伝えます。
- ◆ 申し伝え先というのはどんな方でしょうか。
- ☐ 工事のメンバーです。工事部の方から伝達をさせていただくのですが、道具を積んできて、すぐに降ろしてすぐになくなるような職種もございますので。基本的には全て南側の道路、ないしは道路使用許可を取って横に入って、通り抜け等はしないように申し送りをしてまいります。
- ◆ 運搬をしている事業者には「北側に車が通る旨については説明会で説明しています」と言われてしまうと近隣住民としても困るので、そのようにならないようにしてほしいです。
- ☐ 誘導員を立てて、管理させていただき、そのようなことがあった場合は注意をさせていただきます。ご要望ご意見等ございましたら、資料に記載している事務所等連絡先にご連絡ください。

3

- ◆ 西側、東側の道路について確認したいのですが、この一番東側の道路というの

は、西側だけ閉鎖されたり、東側だけ閉鎖されたりということだと思うのですが、その頻度を、歩行者と自転車と車の3つの観点で、例えば歩行者は通れるけど車は通れない、といったようなことを説明いただきたいと思います。

- 東西の道路、特に西側については、内装工事が始まりますと、こちらをメインに搬入させていただくような形になりますので、小さな資材搬入も含むとほぼ毎日出入がございます。時間帯は、朝の8時から10時、午後の1時から3時ぐらいがメインになりまして、それ以降もないわけではありません。人が通れるスペースは確保できます。自転車がすれ違うときは危ないので、自転車を降りてもらって、誘導させていただくように考えております。一方で東側に関しましては、基本的には使わない予定で、他の道路が使えない場合の予備的な扱いになります。また、同時に東西の道路を通行止めにする予定はありません。

4

- ◆ 計画地の南側にある都営バスとかざぐるまのバス停留所について、取扱いはどう決まっているのでしょうか。
- コンクリートの打設の際は、ポンプ車とミキサー車とが並ぶタイミングがあり、バス停の前に車両が来るため、都バスとかざぐるまの運営事業者とそれぞれ協議のうえ、一時的に移動させていただきます。移動先につきましては、南側道路（神田警察通り）から計画地を見て既存バス停より左側の方に一時バス停設置を考えております。

5

- ◆ トラックが入る日は、前もって看板で今日トラックが入るから通行できない旨表示されるのでしょうか。
- 歩行者が危険になることのないよう、東側と西側の道路は両方一度に通行止めせず、どちらか一方に迂回していただくように誘導させていただきます。

<工事時の近隣への影響について>

1

- ◆ 解体工事の時と比べて騒音がどうなるのでしょうか。説明の中の騒音レベル大、中、小という非常にざっくりした表現ではイメージができないので、ご説明ください。
- 工事工程表の2025年12月と1月の大という記載の箇所は、杭頭処理という工事

を行います。12月から1月までの期間のうちの数日間にはなりますが、建物の解体工事と同等の大きな音が発生します。こちらが一番大きな音の出る作業になります。そのほかでは、杭工事を行う今年の9月から11月までの間に、重機と呼ばれる建設機械が動きますので、現在の地下解体工事と同じくらいの機械が動く作業音が発生します。それから、地上階のコンクリート工事の際、月に1、2回程度になりますが、終日コンクリートを打設する音と、叩いているカンカンカンという音が発生いたします。

◆ 工事工程表では9月と10月は、そんなに音が出ないように見えますがいかがでしょうか。

□ 9月から11月までの間に杭工事、山留め工事というものをやっております、地下解体工事の作業中と同等の音が発生することになります。また、土工事という建設重機で土を掘っていく工程に、杭頭処理と言われる作業がありまして、脆弱部分のコンクリートを壊すため、非常に大きな音が出ます。こちらが12月と1月に作業することになります。

2

◆ 解体工事と比べると、全体的に音が小さくなります、ということですが、今の解体工事は、中から小に該当することになるのですか。その音が続くのだと、あまり静かになるという感じはないと思います。

□ 現在、重機が動いているときの作業の音が「中」という形で記載させていただいています。

◆ （解体工事の）最初の頃の音よりは小さいけれども、今工事している音と同じぐらいか、それより小さいということですね。

□ そうですね。

3

◆ 資料を見返していて、騒音については月ごとにどれくらいあるか、示していただいていると思いますが、振動については、先ほどおっしゃっていただいた騒音が高いところは振動が発生する可能性があるということによろしいでしょうか。また、匂いはどうですか。

□ 騒音が出る杭工事、基礎工事は振動が想定されます。期間で言いますと、今年の9月から来年1月までです。

匂いにつきましては、有機物を使う作業があるため、外壁塗装などのときに若干匂いがする可能性はあります。ただ、人体に影響を及ぼすことはありません。一番

匂いが出る作業は、屋上のアスファルト防水になります。こちらの工事時は、煙も出ますので消防に届けを出します。これらは事前に皆様に通知させていただきます。

4

- ◆ 今回休憩所が工事現場に設置されると資料のどこかに書いてあったと思うので。喫煙場所については千代田区、東京都内道路喫煙が禁止されていたりとか、公園で喫煙が禁止されていたりとか、その辺のビルでも喫煙していると警備員さんから注意を受けるような感じだと思うので、どこで喫煙できるとか、工事現場の方の指導だとか、逆にここで喫煙できるといったアナウンスなどはただきたいなと思っております。

□ 喫煙に関しまして、もちろん敷地外での喫煙はいたしません。敷地内のどこかという形を想定していますが、詳細な場所はまだ決定しておりません。

<住民説明会について>

1

- ◆ 今回の説明会は建築工事に関する話だけでしょうか。
- 今回の説明会の主旨は、解体工事が終わり、建築工事を始めますということでお話ししております。
- ◆ 建物の図面をはっきり提示してもらっていないので、それがあってから工事の説明をするべきではないでしょうか。
- 今ご指摘いただきました図面の件につきましては、以前、中高層条例に基づく説明会でお示しをさせていただいております。

したがって、今回の説明会において図面は載せず、工事の説明を中心にお話させていただく機会になっております。

2

- ◆ 住民説明会のチラシに説明する内容、例えば説明会の趣旨や今後の予定が書いてあると、想定外の質問や、期待して来たのに違った説明であったといったことはなくなるか、少なくなると思います。

区の皆さんは何回も説明会をされていて、今回は当然建築の質問だろう、と認識しているかもしれませんが、初めてこのチラシを見た人の視点で資料を作っていたいただきたいです。

それから、本日の住民説明会のタイムスケジュールが書いてあると、予定がたてやすく参加しやすくなりますので、そうしていただきたいなと思います。

- チラシについて、いただいたご意見を参考に今後気をつけたいと思います。
- ◆ 建築工事に関する説明会はこれで終わりですか。もう1回予定されている、というのがあれば知りたいと思います。
- 建築工事の説明会は、基本は今回が最後とっております。そのほか何か個別にご質問があれば、ご回答したいとっておりますし、ご回答する内容が近隣の皆様に周知しなければいけない、という内容であれば、そのやり方含めてまた検討させていただきます。

3

- ◆ 福祉施設部分の内装は、前回見せていただいた参考資料がそのまま継続し、工事に進むのでしょうか。前回の住民説明会で出た意見はどのように反映されているか説明してください。障害者のためのグループホームの利用を考えています。
- 実際に障害のある方のご家族の方が一番心配なさっていることかと思います。障害者支援施設運営者として社会福祉法人平成会という事業者を決まっておりますので、運営における意見交換会を8月29日に行います。実際に入所・利用を検討されている方と平成会との意見交換の場です。ちょうど調整が済んだところで、関係者にはこれから連絡をしようとしているところです。

この意見交換会については実際に利用される方のご意見を事業者伝える場としてとらえていただけると助かります。今から図面を変更させるというよりは、どういう風にしてほしいか、というご意見を賜われる機会を設けられたなと思っておりますので。

今回の説明会は近隣の皆様に建築工事の中身を説明するということで、お時間いただきましたが、できた後の建物の中でどんなサービスが、あるいは地域の人としてはどんな建物になるのかという点を知りたいというご意見をいただいたものと思っております。それについては今日ではない別の場で、さまざまな形で皆様にお伝えする機会を考えてまいります。

<その他>

1

- ◆ 道路の幅員はどのくらいですか。
- 東西と北、すべて4メートルです。そこに約2メートルの車が停まります。

2

- ◆ 車両計画の工事車両の運行計画の地図の地番表記について、3－3の部分がなぜ3－1になっているのでしょうか。
- 正確には「3－3－1」です。
- ※ 「神田錦町三丁目」までが町名であるため、説明会資料（p.11）中の個々の建物には、番地及び枝番（回答における3－『3－1』）を記載

3

- ◆ 資料3－（1）の車両図面について、一方通行の矢印が書いてあるとわかりやすかったです。
- 一方通行の矢印ですが、道路に矢印は小さく載っております。ただ、わかりにくかったとのことでしたので、しっかりと明記すべきでした。