

17 陳情 第 49 号	高度地区変更による絶対高さ制限の早期実施と駆け込み建築業者への厳しい措置を求める陳情
付託委員会	環境建設委員会
受理及び付託 年 月 日	平成17年11月24日受理、平成17年11月28日付託
陳情者	文京区関口 _____ _____

(要 旨)

私たちは、新宿区山吹町及び文京区関口1丁目の住民です。

私たちの住宅は、(仮称)新宿区山吹町マンション新築工事の東西南北に隣接する高さの2倍の範囲にあります。この建設計画に関して建築主側(建築主、施工者、設計者)と話し合いを持ってきました。しかし、話し合いがつかず結論を見ることが出来ませんでした。そこで、「東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」に基づき陳情書を提出いたしました。

自主的な当事者間の「話し合い」から「陳情書」を提出する理由は、建築主側が誠意ある態度で臨んでいないことです。

(理 由)

陳情に至った理由

- 平成17年8月8日・平成17年8月20日・平成17年8月27日の3回説明会があったが、その内容は私たち住民の要望はいっさい無視され、建築主側の一方的な説明ばかりに終始し、質問に立った地域住民に納得するだけの説明がされませんでした。

私たち住民は親子数代に亘ってこの地域に住み、関東大震災や第二次世界大戦を経験し、高い地代や高額の固定資産税等に苦しみながらもこの江戸川橋地区の土地をこよなく愛し、住民が助け合って今日の住環境を守って町の発展に寄与してきました。この度の突然の(仮称)新宿区山吹町マンション新築工事の建設は、建築主が地域に全くなじみのないうえに目的が自身の利益追求だけであって、私たちの平穏な生活を奪われることは誠に耐え難いものであります。

建築主の住民を無視した態度は一同怒りさえ覚えて不信感が増幅するばかりです。そこで、以下のような陳情をする次第です。

計画建築物への陳情内容

「(仮称)新宿区山吹町マンション新築工事」の現計画を以下のとおり見直すこと。

- 建設変更により建築物の高さを変更すること(24階を14階に変更する)。これ

については、以下のような問題点があります。

(1) 日照権の侵害について

私たちのこの街から太陽が消えること、つまり、日照が広範囲にわたって阻害されてしまうこと、寒い冬の暖房費が大幅に増え、健康も害される。

建築主の日照に関する資料は、1年の内のたった1日だけのもので、しかもそのうちの数時間にかぎられており、日昇時から日没までを示した場合は、日影の範囲は更に広範囲に及ぶことからしても、その説明は納得できない。

当マンションの東南に位置する住民にとっては南側に他の建物があり、日照をさまたげられる住民は、唯一、東からの太陽を頼みとしているが、当超高層マンションが建つことにより全く太陽が当たらなくなる住民が多数出てしまう。

(2) 風害について

24階建て超高層ビルが建てられることにより、周りに高い建物がないため、季節が変わるごとに風の吹き付ける位置が変化して地域住民が相当な被害を受ける。

(3) プライバシー保護及び圧迫感の軽減のため、建築物を敷地境界から離すこと、電波障害が全地域に及ぶ。(テレビも楽しく見られない)

近づく東京直下型地震を始めとする各種の大地震によるビル倒壊の恐れや、壁面材の落下による被害の恐怖等にさいなまれることになり、精神衛生面に悪影響をもたらされ続けることになる。

地価が大幅に下落し、財産価値が失われることになる。

(4) 水に関する不安

当マンションは、地下二階を掘るため、また、その他の工事により周辺の井戸水飲料水、その他の汚染と枯渇が心配される。

井戸水は、水害時等で水道が使えなくなった時に地域住民が頼れる唯一のもので、大切に守られなければならない。

建築工事についての陳情

1 現建築物の解体についての注意事項

(1) 騒音・粉塵に注意

(2) 解体時に有害物質を出さないこと(アスベスト等)

2 工事協定書を締結すること

当方と工事協定を締結するまでは工事の着手をしないこと。

地域住民と建築主の話し合いのなかで、双方が十分理解を深め納得するまでは工事の着手を一切行わないこと。連絡を十分取り合って誤解の生じることのないよう努力すること。

3 工事中の騒音・振動対策を講じること

(1) 工事時間は必ず厳守すること。

(2) 機材の搬入、搬出の際、車の通行・駐停車等、住民に迷惑を及ぼさないこと。

生活環境の変化についての陳情

当江戸川橋地区は、スカイラインが14階以下で、これ以上高いビルは皆無である。

東京都再開発事業により文京区まちづくり公社指導のもとに建設された日火江戸川橋ビル第1は、当初15階建ての予定であったが、地域住民の住環境に配慮して14階建てに計画変更された経緯がある。当ビルは地権者すべて地元住居であり、地域に対し

公園・集会室・お祭り広場など、多彩な空間を地域住民に提供した地元密着のビルである。このスカイラインを維持するために、地域住民は頑張ってきた。

この度の（仮称）新宿区山吹町マンションは、地域に馴染まないばかりか、超高層マンションを建てる必然性が全くない。

「百害あって一利なし」の 24 階建て超高層マンションの建設には、地域が一丸となって反対する次第である。

平成 17 年 8 月新宿区都市計画部都市計画課より区民に配布された新宿区高度地区変更素案では、絶対高さ制限が定められる建築計画にある。（仮称）新宿区山吹町マンションは当然制限地域に当たる。新宿区高度地区変更素案によると、「絶対高さ制限を定める背景と目的」として「近年、建築基準法改正により建築物の高さ制限についての緩和が進み、中小規模の敷地においても高層建築物の建築が容易になってきています。このことで、これまで守られてきた街並みやまちの環境を維持する機能が薄れ、地域にふさわしくない高層建築物が増えることにより、区内各所の暮らしの場において、建築主と近隣住宅との間で紛争が激化しています。こうした現状を踏まえ、新宿区では有効高度利用と居住環境の維持の調和を図るとともに、併せて街並み景観の形成に資することを目的に、用途地域、容積率、道路の整備状況等を基に、建築物の高さを一定の範囲内に留める高度地区『絶対高さ制限』を導入することにしました。」とあります。

このことは、まさに建築主と江戸川橋地区住民の紛争そのものです。すでに、この高さ制限が発表されたにもかかわらず地域住民を無視し、高さの 2 倍の建築を押し進める行為は、絶対に許せません。また、今後住環境を改善しなければならない地球全体の取り組みに対して、この駆け込みとも取れる行動は新宿区の取り組みに対しても逆行する行為といわざるを得ません。

新宿区におかれましては、以上のことを考慮されて慎重な対応と指導を行っていただきますよう、また、性急な「許可」申請に及ぶことのないよう、重ねて指導されるようお願いいたします。

以上