

17 陳情 第 22 号	(仮称)中落合プロジェクトマンションに関する陳情
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 6 月 7 日受理、平成 17 年 6 月 10 日付託
陳情者	新宿区中落合 _____ _____

(要 旨)

新宿区中落合 1 丁目 14 番 30 号において、住民の要望を無視したマンション建設計画が進んでおります。

当地域は、古くから緑豊かで閑静な住宅地であり、その高台の中心部に中高層マンションを建てることにより、居住環境が大きく損なわれ、地域の街づくりを壊すものとなります。当該建築物は、地域の環境と調和に相応しくありません。

地域住民の要望や意見を十分に取り入れられた計画となるよう、事業主に指導するとともに、住民との話し合いがつくまで、確認申請許可に対して慎重に配慮されるように、新宿区議会よりご指導頂きますように陳情致します。

(理 由)

「建設計画の概要」

敷地面積 1,301.72 m²、延床面積 3,308.26 m²、西側 6 階高さ 19m、東側 5 階建地下 1 階、最大幅 46m、容積率 160% に対して、159.97%。高台で 3 方の道路幅 (3.65m および 4m) が狭く、特異な急勾配の坂道に囲まれた高台の中心部に建設予定。

(1)隣接の北・西側の道路は住民の私道でありました。新宿区の要請により地域の防災・防犯上、環境への配慮のため、区道となった経緯のある道路です。私どもは、昭和 50 年 3 月 7 日に当時の区長から感謝状を頂いております。今回の計画は、私どもが寄付した道路抜きでは成り立たないものであります。

(2)既存建物の解体時において、常識の範囲を逸脱し、騒音・振動・粉塵による健康被害、家屋損傷がありました。住民の訴えに誠意ある対応が出来ない事業主には信頼を置くことが出来ません。速やかな措置を講ずることなく、本工事を強行することは認められません。

(3)当地域は、古くから緑豊かで閑静な住宅地であり、高台の中心部に中高層マンションを建てることにより、六天坂周辺の居住環境が大きく損なわれ、地域の街づくりを壊すものとなります。建築物の規模縮小、階数を減じることにより日影・プライバシー・風害・圧迫感等が大きく減じられると考えられます。

(4)西側地上 6 階建 (高さ 19m 最大幅 46m)、東側地上 5 階建 (高さ 18.5 m) で高台の中心部にあり、日影面積が著しく大きく、影響を受ける家屋が多くなります。当地域には

高齢者が多く、外出の機会が少ない老人や病人にとって日照りを奪われることは大変な打撃となります。同様に、高台の中心部にある高さ 19m 最大幅 46m の壁（建物）は、平地でないので強大な風害・相当の圧迫、見下される住民の生活・プライバシーが侵されます。

(5) 周辺道路の安全性と危険性について

道路幅員、東側 3.64m、西側 4.00m の区道を使用して、工事を着工しようとしています。計画にある住民戸数（31 戸）は、周辺住民の所有車台数の倍以上の車が入り出すこととなります。マンションに関わる生活関連の宅配車など多数の車が、道幅が狭く、急勾配の坂道を入り出す。交通量の増大・騒音・路上駐車が予想されます。急勾配で道幅が狭く、車両の交差不能な道路であり、車両が通れば歩行者が歩くことも出来ず、危険な道路です。六天坂下は、小学校児童の集団登校路となっており極めて危険な状態となります。

(6) 防災について

火災時、緊急車両は道幅が狭く、さらに急勾配のため進入不可能です。ポンプ車のみ六天坂から進入可能だが、2 方の坂からのポンプ車・ハシゴ車の進入は不可能（消防署に確認済）。従って、周辺住民および入居されるマンション住民も危険にさらされます。

(7) この用地は、特異な急傾斜地（東西南北が擁壁で囲まれている）の高台の頂上にある。この擁壁を取り崩し、掘削することにより、地質のずれ・地下水脈の変化・地質の崩壊など危険性大である。

「経過」

平成 17 年 3 月 9 日 解体工事説明会

平成 17 年 4 月 11 日 第 1 回建設計画説明会

事業主の出席なく、一方的な建設説明に終始する。一部近隣住民への連絡もなく責任感・誠意のない説明会となった。

平成 17 年 5 月 23 日 第 2 回説明会にて住民の要望書を事業主へ提出。文書にて回答求める。第 1 回説明会の内容と同様の建築計画であり前向きな変更は一切なかった。

事業主に提出した住民の要望書（平成 17 年 5 月 31 日回答限）の返答は、5 月 31 日に受理したが、何ら要求に応える内容でなかった。

事業主の誠実な対応が見られず、建築基準法に違反していないので、何を建てても良いだろうと開き直り、住民の要望も無視している。住民の要求に応じないことに危機感を覚えたので、周辺住民 198 名の署名と共に、平成 17 年 6 月 2 日に新宿区議会に陳情することになりました。