

27 陳情 第 4 号	(仮称) 早稲田鶴巻町 302-5PJ 新築工事に関する陳情
付託委員会	環境建設委員会
受理及び付託 年 月 日	平成 27 年 3 月 5 日受理、平成 27 年 3 月 10 日付託
陳情者	新宿区早稲田鶴巻町———— ———— 代表 ————— 外 10 名

## ( 要 旨 )

(1) 新宿区において、表記建築工事（東京都新宿区早稲田鶴巻町 302）が予定されており、建築主と近隣住民との間で説明会が 2 回、斡旋協議が 1 回行われましたが、建築主：株式会社————（東京都港区芝浦————）は、建築規模（高さ、容積）については「検討できない」旨を第 1 回説明会冒頭から主張し続け、近隣住民の要望を頑なに拒否しております。貴議会におかれましては、建築主にたいし斡旋協議が整う前に強引に工事に着手することのないよう、そして、建築主の意向をも考慮した近隣住民のささやかな要望を真摯に受けとめ話し合うよう御指導いただきたく、ここに陳情いたします。

(2) 今後とも、現在私どもが直面しているような建築主と住民との間の紛争をできるだけ減らしたい。そのような思いから、私どもは、建築主による建築計画の作成にさいして、新宿区が、住民の居住地域の特性ならびに実情の詳細な掌握にふまえて、「新宿区景観まちづくり条例」第 2 条ならびに第 3 条の精神を生かし、建築主に町並みとの釣り合いをとることを深く理解してもらうよう強く働きかけることを要望します。貴議会におかれまして、私どものこの願いを受けとめていただき、新宿区にこの声を届けていただきたく、ここに陳情いたします。

## ( 理 由 )

(1) 早稲田鶴巻町 302 番地及びその周辺は、代々住み続けている住民が多くその住戸は 2・3 階建てが主であり、最近建て替えられた建物をみても高い場合でもせいぜい 4・5 階建てです。そこに突然、9 階建て（高さ 25.84 m）という標識が掲示されました。住民はワンルーム主体のこのマンションの異様さに驚くと共に、日照障害、風害等は大丈夫か、建物規模の大きさから工事期間も長く工事中の振動・騒音・粉塵障害が発生しはしまいか、区立鶴巻小学校の児童の登下校時に工事車両による交通事故がおきはしないか等、様々な危惧と心配を抱いております。

(2) 本建物完成後の販売ならびに管理について、————は自らが行うのか他の販

売会社が行うのかについて「未定」としています。ワンルーム主体の当マンションの管理責任主体が「未定」というのでは、近隣住民は本建物完成後の管理について一体誰が責任を果たすのか、不安でなりません。————には、本建物の完成まえであっても販売・管理会社が決まりしだい直ちに近隣住民に告知し、住民との確認の上に責任ある管理体制を引き継ぐ責任があります。

(3) 建築予定地の建ぺい率は60%、「指定容積率」は400%となっています。

建築予定地を囲む三方の道路は、南北が幅4m（北側は建築基準法第42条2項道路）、西側は幅6mの一方通行道路です。この6m道路が建築基準法第52条第9項でいう「特定道路（幅員15m以上の道路）」に接続している（一旦「特定道路」ではない道路に直角に接続し、接続したその道路が「特定道路」に接続する）とすることや共同住宅の共用廊下・エレベータ室等の建築面積不算入を活用しての容積率緩和、そして天空率の採用による斜線規制の緩和、およそこれらの緩和措置を最大限に活用して、建築主は計画建物の容積率増加をはかり320.99%を確保しています。住宅街に住む私どもには、規制緩和措置を最大限に活用したあげくの「壁」が頭上に立ち現れたとしか言いようがありません。

少子高齢化社会の進展をも一つの条件として、区内の住宅地域においても土地の「集約化」が急速に進み、この度のような事態が今後とも各所で連続して起こることが避けられない状況にあります。多くの区民が私たちのような被害を被らないように、後世に禍根を残さず、大きな観点からの早急な対策が必要であることを痛感いたします。

われわれ近隣住民は、もとより企業の「事業性」を全て否定するものではありません。————の企業としての「事業性」をも考慮し、————との話し合いを積み重ね信頼関係を作り上げるために努力する所存です。是非とも、貴議会が、適切に建築主————にたいし、住民の要望を受けとめ住民との話し合いをしっかりと行うよう御指導下さいますこと、また今後、新宿区におきまして建築主が種々の緩和措置を多用して住居地域にそぐわない建築物を強引に建てようとすることから発生する建築紛争を極力なくすために区が引き続き努力されることを切に願っております。