

3 1 陳 情 第 1 号	_____株式会社が内藤町で進めているマンション 建築計画の見直しを求める陳情
付 託 委 員 会	環境建設委員会
受 理 及 び 付 託 年 月 日	平成31年2月6日受理、平成31年2月20日付託
陳 情 者	新宿区内藤町_____

	代表 _____

(要 旨)

- 1 「内藤町地区地区計画」と「内藤町まちづくり憲章」と「まちづくり協定内藤町地区地区計画運用基準」及び「まちづくり協定内藤町地区地区計画運用基準細則」を遵守するよう、_____株式会社と調整をして下さい。
- 2 内藤町まちづくり推進協議会の了承、及び、近隣住民との合意がなされるよう、_____株式会社と調整をして下さい。
- 3 新宿区の貴重な財産である内藤町の良い住環境にあったものとなるよう、_____株式会社と調整をして下さい。

(理 由)

_____株式会社（以下○社）は、内藤町まちづくり推進協議会の了承を得ることなく、また、近隣住民との合意が何一つないにもかかわらず、内藤町の新宿御苑に隣接する約600坪の土地に大規模マンションを建築し分譲販売する計画を進めています。

内藤町は良好な住環境を維持するため、「内藤町地区地区計画」と「内藤町まちづくり憲章」と「まちづくり協定内藤町地区地区計画運用基準」及び「まちづくり協定内藤町地区地区計画運用基準細則」を定めています。これらは住民が大変な努力をして、新宿区と話し合いを重ねて作り出した大切なルールです。これらのルールは無秩序な開発を規制し、良好な住環境を保つ重要な役割を果たしてきました。

○社の既存のマンション建築計画に対し、「内藤町地区地区計画」と「内藤町まちづくり憲章」と「まちづくり協定内藤町地区地区計画運用基準」及び「まちづくり協定内藤町地区地区計画運用基準細則」に基づき、近隣住民は下記のような危惧を再三指摘してきましたが、改善されておられません。

みどりの保存、復元、育成について：

敷地いっぱい建築物を建て、植栽はとて根をはることが出来ない小さいコンクリートのマスに入っています。ゆえに緑を植えてもあっという間に枯れてしまうのは歴然です。また、植栽は少なく失われたみどりの復元がなされていません。

避難経路について：

内藤町の住民の避難路として渋谷川の暗渠を渡り御苑に入るルートがありますが、これが永久的に封鎖されてしまいます。

プライバシー問題について：

計画マンション34戸の内15戸が西側にバルコニーの設置がされており、隣地住宅は上から覗かれてしまいます。プライバシーに対する配慮が足りません。

渋滞の懸念について：

細い一方通行の曲がり角に位置しているにも関わらず、十分な駐車場、車寄せ等の車の待機スペースがないのでビル管理の車両、宅配便、タクシーの迎車などが路上駐車することになります。安全に対する配慮がたりません。

地盤の悪化について：

建設予定地は河川敷きで傾斜地となっているので雨水が流れていく道筋なのに、そこにダムのように巨大なコンクリートの建築物が建つと、雨水は滞り一帯の地盤が緩み、湿気を含むこととなります。近隣の家では室内にカビが生えるようになるのは必至です。

計画の進め方について：

内藤町では「基本協議合意書」及び「工事協定書」を建築関係者（建築主、設計者、工事施工者）、近隣住民代表、まちづくり推進協議会会長間で締結されない限り、工事が着工できない定めとなっています。しかしながら、○社は、強引な工事着工に向けて内藤町まちづくり推進協議会の了承を得ることなく、また、近隣住民との合意が何一つないにもかかわらず、内藤町まちづくり推進協議会の制止をも振り切り「地区計画の届出」を新宿区へ2018年10月12日に提出、その後、民間会社に「建築申請」を申請してしまいました。

○社は建設予定地購入時に、重要事項説明として内藤町に、「内藤町地区地区計画」と「内藤町まちづくり憲章」と「まちづくり協定内藤町地区地区計画運用基準」及び「まちづくり協定内藤町地区地区計画運用基準細則」がある事を承知して購入しています。これらのルールを遵守したプランへの変更、○社に内藤町で進めているマンション建築計画の抜本的な計画の見直しを求めたく、区に事業者との調整をお願い致します。私どもは上記要旨記載の措置をうけ賜りたく陳情いたします。