

5 陳 情 第 2 号	中高層紛争防止条例に関する陳情
付 託 委 員 会	環境建設委員会
受 理 及 び 付 託 年 月 日	令和 5 年 2 月 6 日 受 理、 令 和 5 年 2 月 2 2 日 付 託
陳 情 者	新宿区西早稲田————— ————— 外 1 名

## ( 要 旨 )

新宿区の住居地域において、新宿区中高層建築物の建築に係る紛争と予防に関する条例（以下「中高層紛争防止条例」という。）が守られていないので、それにあたる建物、又は、それ以下の建物でも、敷地めいっぱい建てる建物は、住居地域での地区条例と地区計画を作り、細かく規制してください。

## 地区条例案

- 1 中高層紛争防止条例にあたる建物の設計者は、区役所に近隣説明完了の報告書を出す前に、（それ以下の建物は確認申請を出す前までに、）近隣に説明し、近隣から要望があった時には話し合わなければならない。
- 2 区役所は、説明報告書が出されたら、近隣全員の報告内容を確認する。  
近隣から話し合いが終わっていないなどの訴えがあれば、終わるまで、区役所は報告書を受け付けない。
- 3 設計事務所が、説明していないのに説明したと虚偽で報告書を出した場合、区役所はこれを虚偽と認め、設計事務所を建築士法等の処罰の対象とする。  
投函だけでは説明と認めない。
- 4 着工後、実際に説明と違うことがわかったら、区役所が図面どおりに修正させることができる。

## 地区計画案

住居地域の地区計画で、中高層、又はそれに近い建物の規模を決めてください。

- 1 隣地境界線からの外壁離れは最低でも 1 m 以上とする。
- 2 高さはまわりに合わせることにする。

## ( 理 由 )

中高層住居専用地域は、小さな住宅が並んでいても、建築基準法では隣に境界線 0 センチのところでも、RC造の高さ 10 m を超える建物が建てられてしまいます。

少し外壁を離して欲しいと話し合いを求め、建築紛争までしましたが、自分達の利益しか考えない不動産会社、設計事務所が中高層紛争防止条例をくぐりぬけ、説明しない、話し合いをしない、近隣の要望は無視、それでも建築基準法に合っていれば、区役所も

民間確認審査機関も強制できない、裁判も、判断は建築基準法なので通らない。弁護士さんも入ってくれない。どんなに説明を求めても、交渉しようとしても、設計事務所が無視すれば、彼らの思いどおりのものが建ててしまえるという状況を体験しました。このことから、住居地域は、建築基準法だけではだめで、地区条例などで細かく規制しなければ、住民の環境は守れないと思いました。

個人投資家の勝手な思いで、めいっぱい建てられては、街並みはひどいものになり、近隣の住居環境は、日が当たらない、目の前はコンクリートで真っ暗、圧迫感がすごい、通風もなくなる、ひどい状況になります。これがこの一軒だけならともかく、今、この不動産会社が全国の個人投資家を集めて、新宿区の土地をあちこち買いあさっています。私が知る範囲でも、西早稲田 3 丁目で二軒、2 丁目に一軒、グランド坂下で一軒と、私の徒歩圏内に計四軒も進行中の現場があります。この不動産会社は、この設計事務所とタッグを組んで、近隣はおかまいなしの、めいっぱいの建物をどんどん建てています。

彼らは、図面を投函するだけで、区役所に説明完了報告書を出し、区役所も、彼らが「全員に説明しました。」と言えば、判を押してしまう。その判があれば、確認審査機関が確認申請を受け付けできるので、確認が出せてしまいます。

近隣への説明は、確認申請提出後になされ、その時の私達の要望への答えは、説明会から 1 か月後の確認がおりた後に出され、しかも変更することはありませんでした。

近隣が交渉するには、確認申請提出前でなければ、全く不利です。

確認がおりた後では、いくら話し合いを要望しても無視され、たとえ話し合いをしたとしても、変更することは無く、住民の要望は何も通りません。また、説明図面の建物だけでも困るから、要望していたのに、着工後、急に構造計算のし直しの外壁仕上げの変更などと言って、実際が、説明と違って、ますますひどくなったとしても、私達は無視され、区役所も民間確認審査機関も、裁判所も、「図面どおりに修正しなさい。」とも言えないし、それが建築基準法内なら、誰も何もできないのです。

「説明する前に、説明完了の報告書を提出する事は虚偽の報告ではないか。」と建築調整課に確認しましたが、「虚偽ではない。投函だけでも説明だ。」ということでしたが、他の区役所では近隣一人一人にどう説明したか確認し、「納得していないようなら、もう一回説明に行ってきた。」とまで言われると聞きました。しかし、新宿区役所では「そんなことしてられない。」という答えでした。「建てさせない気ですか。」とまで言われました。国土交通省の担当者に確認したところ、区役所が虚偽の報告と認めれば、設計事務所は処罰の対象になりますが、これも認めませんでした。

説明報告書の議事録で、出席した住民がたった一人でも判を押してしまう。中身を確認していない。

挙げ句の果ては、説明は投函だけでいいなんて、あまりに区民のために仕事をしていないのではないのでしょうか。説明報告書の受付印は、確認申請を出せる（指定確認審査機関は、この印がなければ、確認の受付をしない）というとても重要なものなのに、「お知らせ看板を出してから二週間もすれば、確認は出せるんです。」と言って、自分達は確認申請を出せることと関係ないというスタンスです。

なので、私達は話し合いの時間すら持たせてもらえません。

中高層紛争防止条例は、設計事務所と施主が、事前に近隣に説明し、希望者全員と話し合い、お互いに譲り合うところは譲り合い、その後で、説明完了の報告書を区役所に出し、それから確認申請を出すことにより、建築紛争を未然に防ぐというものです。悪徳な不動産会社と新宿区役所では、この条例の主旨は守られないので、地区条例と地区計画できちんと規制して下さるよう、お願い申し上げます。

#### 地区条例案補足

狛江市などを参考にした話し合い型の条例とし、近隣住民は、計画案に対し、設計事務所や建主に対等に意見を言えることとする。(建物の種類、規模、高さなど)

説明と話し合いを完了してから、区役所に報告書を出し、その後、確認申請を出す。絶対にこの流れになるようにしてください。新宿区のHPでもそう言っているはずですが、現状はなっていません。

報告書提出前はもちろん、その後からでも、住民からの要望や説明の要望が出た場合は、設計事務所や建設会社は速やかに話し合いに応じ、住民は対等に話し合えることとする。区民も参加型の調整、住民が拒否したら建てられない等を規定する。

#### 地区計画案補足

小さな木造などの個人宅は、民法やお互いの話し合いで解決できることが多いと思いますが、投資による建物、RC造等の大きな建物については、規模を決めて頂きたいです。(住居地域に限る。)

1 隣地境界線からの外壁離れを1mとすると、圧迫感や日当たり、通風等の環境の確保ができる。

というのは、民法第234条第1項の、隣地境界線から500mmという距離や、それ以下の距離では、RC造のまっすぐの10mの壁というのは、圧迫感がものすごくとともに、工事中の音や振動等の影響(ひびが入ったり、傾いたりといった)がすごすぎるからです。

その他、建設作業において、スペースが900mmはないと作業が越境してしまいます。足場もその離れがないと本足場が立たず、2年間で12人位の落下死亡事故がおきている危ない一本足の足場となることから、1mとしました。

工務店も、500mmとか、こんな狭い離れはないと言っていました。

2 日影の落ちる方は本当に、一日中、日が当たらなくなります。その反対側も自分の家の影がそのコンクリートの影に当たって、全面暗くなります。話し合いで少しでも日が当たるように、建物を削れる要望ができるようにしてください。

区民のために、よりよい条例を検討して頂き、条例に抜け道がないように、強制力のある条例を作りあげることをお願いします。紛争は、仕事もできないほど、ものすごく大変です。しかも、無視されたら、建てられてしまったという事実と、そこにある建物は一生の問題になります。

建築紛争をたくさんされている弁護士さんも言うておられました。

「法律を変えないといけない。」と。