25陳情第27号

２５陳情 第２７号	（仮称）ロイヤルパークス柏木マンション建設計画に関する陳情
付託委員会	環境建設委員会
受理及び付託 年　月　日	平成２５年１０月１０日受理、平成２５年１１月２９日付託
陳情者	新宿区北新宿―――――――――――― ――――――――　外１名

（　要　旨　）

掲記マンションの建築に伴い、地域住民の要望を真摯に受け入れる様、建築主――――――株式会社に御指導賜りますようよろしくお願い致します。

（　理　由　）

新宿区北新宿１－２４－１他（地番）――――――跡地は――――――株式会社（以下、――）と――――の間で借地契約が結ばれ、賃貸マンション（仮称）ロイヤルパークス柏木マンション（以下、ロイヤル）の建設予定地となりました。計画では全長１８０ｍ横長一棟５階建てマンションとなる予定です。都庁舎近くの京王プラザホテル本館の高さが１７８ｍで、これを横倒し状態にしたより長い一棟建てが閑静な住宅街の真ん中に出現する事になります。住戸構成は一住戸当りの専有面積が２５㎡以上のワンルーム２９１戸を有する総戸数４７９戸、容積率１８０．３４％の建築物です。１棟１８０ｍの長さ、ワンルーム戸数、共に日本初のマンション建設となります。東京都集合住宅駐車施設附置要綱に基づき駐車場１４５台も設置されます。周辺道路事情は敷地に対し北側に４ｍの公道（青梅街道及び大久保通り双方向の抜け道）で通学路。東側４ｍ未満の私道で通学路、西側４ｍ（二項道路）行き止まり私道（西側マンションはこの道のみが通路となります）となっております。

――側へ地域住民向け説明会にて、以下の要望をしてきました。

（１）１８０ｍ一棟でなく３～４棟に分割して欲しい。

（２）建物の間隔を十分に取り、首都直下型地震等災害時に東西の避難路として通り抜け可能な設計に変更して欲しい。

（３）ワンルームのベランダは西側にあり室外機稼働時のヒートアイランド化は避けがたい。ワンルーム数を半数程削減し西側道路から１０ｍ程度のセットバックで環境の悪化を防いで欲しい。

（４）道路事情は現状でも交通量が多く危険な状態です。１４５台の車の増加で交通事故の危険が増すと予想されます。是非とも駐車場台数を削減して欲しい。更にこの道路は通学路でもあり安全確保の為、交通整理の人員を配備して欲しい。

以上の要望に対し、――からの回答は「建築基準法に適合した計画であるから事業規模の変更は出来かねる、人員の配置は出来かねる」と全面拒否でした。建築基準法

上違法でないとはいえ、１８０ｍ一棟建て、ワンルーム２９１戸を含む現行プランは狭い道路に囲まれた住宅地に建設されるべき建物では無く、特に北側にしか退路をもたない我々西側マンション住人にとって、巨大な一枚壁により避難路を遮断されてしまう底知れぬ恐怖感があります。仮にロイヤルが申請通り着工されれば『日本初の横長、ワンルーム数最多マンション』となり、今後、同様の荒唐無稽な建設への道を開く事になります。地域社会にどのような弊害があるか未知数の上、避難路を塞ぐ危険な――の申請に対し、何卒慎重にご検討いただきたく要望する次第です。

東京都庁のお膝元でもある新宿区にこのような異様なマンションが最低限の基準をクリアーした事をもって建設される事に、強い不安と疑問、憤りを感じています。

議長殿におかれましては、区庁舎からほんの少しの距離ですので、是非現場を見ていただき、適切なるご判断とご処置を心よりお願い申し上げます。