

積水ハウス株式会社
開発事業部 事業部長 石井徹 殿

2012年7月8日

市谷山伏町の住環境を守る会
市谷山伏町内会

要 望 書

貴社が現在開発計画中の共同住宅「市谷山伏町計画」（仮称）について、近隣住民を代表として市谷山伏町の住環境を守る会は、以下の点について、要望いたします。

回答全体についての要望

1) 回答書の内容について

「●月●日に回答した通りです」「上記●●を参照」という回答では、曖昧な理解しか進まないため、具体的な記述とした回答をいただきたい。

2) 遵法の範囲内との表記については、具体的な法律名、条項、判例を記載して、客観性を示していただきたい。

以下の要望は2012年5月20日に提出した要望書に対して6月10日に返答のあった回答書について再度説明を求める部分である。

(1) 建築計画について

(1) - 1について各条例に沿って進めると回答にあるが、どのような条例に沿って進めるのか、具体的な条例名および該当部分を示していただきたい。

(1) - 2について、

①について具体的な健康被害とあるが、具体的な健康被害について具体的に示し、またその根拠を示していただきたい。

②について賃貸住宅の需要を調査したとあるがどのような調査をしたのか、具体的なデータを示していただきたい

③～⑥について具体的な記述を示していただきたい。

⑦および⑧について具体的な数値の入った図面で示していただきたい

⑫について具体的な記述を示していただきたい。

⑬について地下に設置する合理的な理由がないことについて、非合理性となる

理由をしめてしていただきたい

⑭について現在の敷地はコインパーキングやモデルルームとして使用されており、あくまで臨時的な土地の活用と解釈できる。元々の歴史的建築物である、旧「柳町寮」という豊かな緑のある建物・敷地であったことについて、どのような認識をもっているのか、そもそもそのような歴史や伝統についての調査を行っているのか、また「緑を大切にしたい」との企業理念と合致しないのではないのか、敷地の歴史・連続性についての積水ハウスの意見表明を示していただきたい。

(1) -2

施行管理について、新宿区より指導・要望があったことについて、どのような対応をするのか、示していただきたい。

(2) 工事・施行管理について

- 6月10日の第6回説明会以降の対応・進捗について詳しく説明を文書にて示していただきたい。
- 規定時間外の工事については代表者だけではなく、近隣の全てにアナウンスをしていただきたい。

(3) 管理について

- 管理規約の提出を求めます
- 町会の加入について具体的なプランの提示を求めます
- 備蓄倉庫についての具体的なプランの提示を求めます
- バルコニーの喫煙は健康増進法により近隣への健康被害が予想されるため禁止としていただきたい
- エアコンについては設置予定機器となっている。確定機器での提示をお願いしたい
- 鑑賞のための小動物とは具体的に何をさすのか、ペット飼育について具体的な管理規約の提示を求める
- 不透明ガラスおよび目隠しフェンスの具体的な製品の提示を求める

今回の開催である7月22日までに上記についての回答を求める。

※次ページ以降は前回5月20日提出の要望書を参考資料として添付する。

積水ハウス株式会社
開発事業部 事業部長 石井 徹 殿

2012年5月20日

市谷山伏町の住環境を守る会
市谷山伏町町会

要 望 書

貴社が現在開発計画中の共同住宅「市谷山伏町計画」（仮称）について、近隣住民を代表として市谷山伏町の住環境を守る会として、以下の点について、要望をおこないます。

（１）建築計画について

（１）－１ 建築計画の全面的な見直し・および中止

この要望の根拠は、貴社の計画する建築計画が、「新宿景観まちづくり計画」を含む「新宿総合計画」の掲げる、まちづくりの理念にそったプランであるとは考えることができず、また貴社の掲げる企業理念および企業行動指針・企業倫理要項にも合致せず、コンプライアンスの点からも事業計画の撤退が望ましいと考えるからに他なりません。

新宿区の条例に反し、また貴社の企業理念に背いてまでも現行計画の建築を行うことは、断じて許すことができません。

（１）－２ 建物のセットバックと隣地境界からの後退

新宿区条例では、マンション建築の際には、さまざまな近隣住民・地域住民の住環境への配慮を求めた条項があり、それに基づき、以下の点について建築計画の見直しを求めます。

- ① 近隣住民の日照およびプライバシー、建物そのものの威圧感による心身被害に配慮し、建築基準法ぎりぎりの階数ではなく、余裕をもった7階建てとすること。
- ② 地域住民のコミュニティを破壊するようなワンルームタイプをやめて、家族向け住宅として建築計画および間取り設計を変更すること。
- ③ 現状プランでは100戸をこえる大規模マンションのため、非常時の住人避難の安全に配慮し、避難通路は自己所有の敷地内に設置すること。また避難時にはマンション住民の導線を大久保通り側とすること。

- ④ 近隣住民の日照権・プライバシーに配慮し、東西北側の敷地について、現在の計画よりもセットバックを広げること。避難通路などへの転用を考慮し、境界線から最低5メートルはあけること
- ⑤ 北側の低層棟については2階建てではなく1階建てとすること。
- ⑥ 南側については、東京都都市計画道路となっており、現在の計画では、道路計画線ぎりぎりの施工予定となっているが、道路計画線実施後の都道通行人への安全を配慮して道路計画線のから5メートルをあけること
- ⑦ 現在のゴミ収集スペースは具体的な面積の提示がないために簡易図面での推測になるが100戸をこえる住人の廃棄物を置くスペースとしてはきわめて小さいと判断せざるを得ない。一般的に45リットルのゴミ袋2袋を1世帯とし、全世帯分が破棄できるスペースを確保すること。
- ⑧ ゴミ置き場は、東京都計画道路の外側にあるため、計画道路が実施された場合、ゴミ置き場の位置変更が必要になることは明白である。そのため、計画道路実施後のゴミ箱の設置位置について計画の提出および管理規約に施工の確約を条項としていれること。
- ⑨ ゴミ置き場は、近隣の幼稚園・小・中学校の通学路にあたるため、登校時の学童への衛生管理を徹底すること。またごみの分別については、都または区の仕分け方法にしたがって、リサイクルにつとめること。
- ⑩ 建築物についての風向被害について、複数の第三者機関による公平な評価書を提出すること。
- ⑪ 当該土地についての複数の第三者機関による地盤調査・地質調査を実施し、公平な評価書を提出すること
- ⑫ 日照時間が短くなり、心身の健康被害が想定される地域住人への健康へ配慮し、屋上に採光機を設置すること
- ⑬ 屋上設備フェンスは必要になるとは判断できないため、設備そのものを地下に配置するなどして施工しないこと。
- ⑭ 南側都道の駐車場入り口化により消失した緑地帯面積を敷地内にて復元すること。

(2) 工事・施工・監理について

(2) - 1 工事・施工・監理についての計画書の再提出

現在地域住民への説明会にて配布されている施工・監理についての計画書はきわめて曖昧な表現となっており、また近隣住民の安全配慮が全く欠けている状態である。施工・監理については地域住民だけでなく、通学経路とする幼稚園・小学校・中学校および老健介護施設などの関係各位全員への説明および賛同をすることを求める。

(2) - 2 工事・施工・監理については、市谷山伏町の住環境を守る会としては以下の点について、作業の確約を求めます。

- ① 事故発生率がゼロパーセントにならない限り、学童・児童および高齢者の通行が多くなる時間帯の工事を中止すること。特に午前9時までは多くの学童・児童が当該道路を通行するため、荷物搬入も含めて工事一切を中止すること。
- ② 東側私道については、私有地であり近隣住民が通行に使用するため工事関連の人員の通行および車両の通行、荷物などの搬入作業はしないこと。
- ③ 工事に供する車両が南側都道（大久保通り）を駐車することなく、例外をもうけずに敷地内において作業をすること。また外構工事など施工上どうしても使用が不可欠の場合は、近隣住民、警察、第3者建設事務所の立ち会いのもと、試験走行などを行い、安全の承認をえること。
- ④ 工事・施工・監理については土曜日・日曜日および祝日に一切の作業をしないこと。
- ⑤ 工事・施工・監理については午後6時以降に一切の作業をしないこと。
- ⑥ 工事・施工・監理については防音を旨として、騒音・振動に関する規定を開示すること。また使用する機材・日時について事前に選定した地域住民複数の代表者の事前承認をうけること。また騒音測定器を設置し常に記録を採取し必要に応じて開示すること。規定値を超えた場合は、工事・施工・監理を中止し、解決するまで工事を再開しないこと。
- ⑦ 工事・施工・監理については近隣住民に配慮し、トラブルが発生した場合は、直ちに工事を中止し、解決するまで工事を再開しないこと。

(3) 管理について

(3) - 1 管理について

現在地域住民への説明会にての説明では、竣工後は、貴社グループ会社である積和不動産へ管理を委託し、賃貸マンションとして運営するとの説明をうけているが、地域住民としてはこのような大規模マンションの住環境に対しての管理体制の説明が不十分で、大変に不安を感じている。

よって以下の点について、要望する。

- ① 住民全員の町内会への加盟：該当する町内会は「市ヶ谷山伏町町会」となっており、加盟を管理規約に盛り込み、積極的な町会活動への参加を行うこと。
- ② 緊急時への対応：100戸をこえる大規模なマンションとなるため、緊急時の食料・飲料水、寝具などの備蓄を行うこと。また地域住民へのストック解

放などの配慮をおこなう。

- ③ また健康被害の防止・防災の観点から、バルコニーおよび避難階段などのオープンスペースでの喫煙を禁止する。
- ④ 騒音防止、放射熱防止の観点からエアコンについてはバルコニー床面に設置し、バルコニー天井には設置しない。
- ⑤ 衛生面・事故防止の観点から愛玩用動物の飼育を禁止する。

(3) - 2 プライバシーについて

現時点において該当する開発案件に隣接する住民の多くはプライバシーの維持について大きな不安を持っている。

いわゆる「お見合い」や高層階からの見下ろし、不審者の徘徊、夜間の騒音、不適切人物の出入りなど、ワンルームマンションではこのような状況が顕著であると見聞きするにつれ、不安は増すばかりである。

よって以下の点について、要望する。

- ① 東西北側の住居には当該住人および近隣住人のプライバシーへ配慮し、不透明ガラスまたはガラスブロックによる窓仕様とする。
- ② バルコニーフェンスについては、床面から高さ 120 センチ以上のコンクリート製として、フェンスより高い位置での衣類用ハンガーを設置しない
- ③ 避難階段についても、目隠し用カバーを設置すること。
- ④ 防犯の観点から、警備会社との契約の上、東西南北に防犯用の監視カメラを設置し、地域の安全に貢献すること。

(4) 工事協定書

上記の要望を主として、積水ハウスおよび市谷山伏町の住環境を守る会および市谷山伏町町会においては該当案件の工事施工については、十分な話し合いを行い、工事協定書を締結したのちに工事を行うこと。

上記の要望については、2012年5月13日に開催された「市谷山伏町の住環境を守る会」の会合によって合意された要望である。

今後、あらたな要望、質問についても随時、書面にて提出する予定である。