

(仮称) 市谷山伏町計画の3か月

ご近所の皆さん

皆様ご存知のように、本年三月二日、突然、市谷山伏町の旧大蔵省柳町寮跡地(現在はコインパークとモデルルームが併設)、敷地面積約一〇八九㎡に、積水ハウス株式会社による、地上二三階、地下二階、延べ面積約六〇八〇㎡、住戸数一一九戸(内ワンルーム形式の住戸七五戸)の、巨大な賃貸ワンルームマンション建築計画の標識が設置。約三か月経過しました。

あらためて、私たちの主張と要求をお知らせさせていただきます。

建築計画のお知らせ	
建築物の名称	(仮称)市谷山伏町計画 新築工事
建築敷地の地名地番	東京都新宿区市谷山伏町 1番2
用途	共同住宅(マンション) 敷地面積 1,059.19㎡
建築面積	760.00㎡ 延べ面積 6,080.00㎡
構造	鉄骨コンクリート造 基礎工法 埋込コンクリート造
階数	地上13階/地下2階 高さ 39.90m
着工予定	平成24年9月1日完了予定 平成25年3月28日
建築主(住戸)(氏名)	東京都新宿区市谷山伏町1-1-1 積水マンション 積水ハウス株式会社 東京都港区東新橋 東京都港区東新橋 電話 03(5352)3410
設計者(住戸)(氏名)	東京都新宿区西町1-5-3 建設ビル 株式会社アールエム建築設計事務所 東京都港区東新橋 電話 03(3345)7740
施工者(住戸)(氏名)	東京都新宿区市谷山伏町1-1-1 積水マンション 積水ハウス株式会社 東京都港区東新橋 東京都港区東新橋 電話 03(5352)3410
建築設置年月日	平成24年 3月 21日

ご近所の皆さん

この敷地の東は、四mに満たない袋小路状細街路(二、八m程度)の私道に、南は大久保通りに接し、西端は三mを超える崖、その下に地上九階のマンションが近接しています。

江戸古地図にも登場の崖。「ここに、一三階もの巨大マンションを建設して、大地震大丈夫?」と、近隣住民は、不安を抱えています。



私たちの主張と要求

私たちの要求

- ・3.11で崖には亀裂が生じています。(新宿区の緊急調査)
- ・地盤、崖の現況を説明し、安全性確保の方法などを説明して下さい。

日照の影響は深刻!

ご近所の皆さん
この巨大マンションによる日照の影響は、あかね苑の北側から市谷柳町駅の北側に及ぶ広範な地域にわたり、八時間も日があたらない部屋さえ出現してしまうというもの。

建設予定地には、過去に高層建築物が存在したことがなく、隣接する住民は、「この計画は、日照を奪うものだ!」と大変憤っています。

また、地上二三階、高さ約四〇mもの高層建築物による圧迫感、プライバシー侵害のおそれは、大久保通りを越えた街でも充分にあります。

敷地内に避難経路がない!

ご近所の皆さん

私たちの要求

- ・近隣建築物と同程度の高さ、階数にして下さい。
- ・境界線から、もっと後退してください(現計画では、75cm)。
- ・屋上に採光機を設けてください。

この巨大マンションには、二〇〇人ぐらい居住するので、エレベーター一機、避難階段も一つです。

以前、近隣に高層マンションが建設。ここは、エレベーター三機。それでも、入居時、大久保通りは、深夜まで、人と車がいっぱいでした。このマンションでは、どうなるのでしょうか?

その上、広大な敷地でありながら、

その中に避難経路がありません。東側の私道から大久保通りへ避難するとされています。

この私道、袋小路状なので、緊急時に、道路両側から、同方向の大久保通りへ避難することになり、「今よりも危険なのではないか?」との不安の声が上がっています。

ビル風(風害)が心配!

ご近所の皆さん

私たちの要求

- ・広大な敷地内に、避難経路を設けてください。

高層マンションが建つと、必ずと言ってよいほど、ビル風(風害)が発生します。近隣には、高齢者が多く居住し、「安心して出歩けなくなるのでは?」との心配の声が多数寄せられています。

わたくしたちは、マンション建設を拒否しているのではなく、現在の住環境が著しく悪化するのを防ぐため、僅かながらの計画変更を求めているだけです。

にもかかわらず、積水ハウスは、過去六回の説明会で、わたくしたちの声に耳を傾けようとはしていません。

都および区の紛争予防条例は、建築主と近隣住民は、相互の立場を尊重し「互譲の精神」で解決するように定めています。

建築主である積水ハウス株式会社が、この「互譲の精神」に立ち戻るよう、現状をお知らせし、皆さんのお力をお借りしたいと考えます。

どうか、ご理解、ご協力をお願いいたします。

二〇一二年六月一六日

活動へのご協力をお願いします

近隣の皆様へ

ご近隣の皆さん
今回のマンション計画の解決のため、いくつかのお願いがございます。積水ハウスに計画を変更するよう、要請のメール、はがき、電話等をしていただけないでしょうか。

要請・抗議先

〔建築主〕

- 一 東京都渋谷区代々木二・一
新宿マインズタワー
積水ハウス株式会社
東日本開発事業部
担当 竹田
〇三・五三五二・三四一〇

〔設計者〕

- 東京都新宿区西新宿八・五
三
株式会社フォルム建築計画研究所
担当 三浦、大川
〇三・三三六五・七七四〇

建築確認申請は、民間の指定確認検査機関なので、審査を厳正に行うよう要請をお願いします。

要請先

〔指定確認検査機関〕

- 一 東京都港区虎ノ門一・一
二
新虎ノ門実業会館六階
株式会社都市居住評価センター

新宿区議会、新宿区長へ、積水ハウス等へ



計画の変更を求めるよう、要請をしていただけないでしょうか。

要請先

- 一 東京都新宿区歌舞伎町一・四

〔区議会〕

区議会議長 宮坂 俊文 様

〔新宿区〕

区長 中山 弘子 様

積水ハウスにお住まいの方へ

積水ハウス、フォルム建築にお勤めの方でも、この計画に疑問をお感じの方もいらつしやることと存じます。

そのような方をお願いします。この計画を見直すよう、社内でも提起して下さい。

積水ハウスにお住まいの方もいらつしやると思います。皆さんには、お知り合いの営業員の方などに、この計画の事をお話になっていただけないでしょうか？



区議会議員・区役所にお勤めの方へ

ご近所にお住いの区議会議員の方へお願いします。

より良い新宿を作るため、このマンション計画について、現地視察を行い、議会で審議してください。

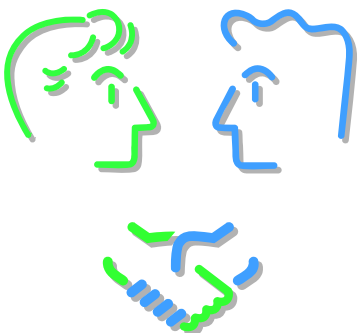
新宿区の職員の方へお願いします。皆さんの職場で、この計画を話題にして下さい。また、関係部局のかたへ、お知らせください。

説明会にご参加ください

ご近所の皆さん

わたしたちは、積水ハウスに対し、マンション計画の変更を求めるため、新宿区議会議長と新宿区長へ向けた請願署名を開始することとしました。署名がお目に留まりましたら、ご協力をお願いいたします。

わたしたちの活動は、大久保通り沿い等にノボリを設置、近隣へのビラ配布など、費用が掛かります。もしよろしければ、募金にご協力いただければ幸いです。



説明会へご参加ください

ご近所の皆さん

マンション建築に関する紛争は、増え続け、近隣住民にとって残念な結果となることは少なくありません。しかし、中には、建築が中止となる事例も。新宿区では、タスキの森事件、余丁町マンション事件があります。

いずれも、住民多数が説明会に参加した事が、教訓と言えるでしょう。

積水ハウスは、あろうことか、次回説明会の開催日として、一箇月上も先の日付を提示してきました。

この提案、到底認めるわけにはまありません。

ご近所の皆さん

(仮称)市谷山伏町計画は序盤戦を終え、これから中盤戦。大切な局面を迎えます。

お忙しいとは思いますが、説明会へは、ぜひ、足をお運びいただきませう、お願い申し上げます。