

小石川二丁目マンションの無秩序な開発・建築を考える会
ニューズレター 第2号 (2011年5月24日)

● **いよいよ巨大マンションの建築がはじまります!**

私たちは、小石川2丁目の堀坂・六角坂の隣地に建築されようとしているマンションの建築計画に反対している近隣住民有志です。マンション建築事業者はいよいよ本腰を入れてマンション建設に乗り出してきました。

● **巨大マンションは小石川2丁目の生活環境と安全を壊します!**

建築予定のマンションは、地上9階地下1階、高さ32mで、堀坂北側の敷地一杯に広がる巨大マンションです。堀坂周辺の静かな落ち着いた町並み、歴史と文化の香り豊かな環境を大きく損なうものです。また、周辺の通行の安全への配慮がまったくありません。

● **事業者は建築計画を強引に進めようとしています!**

これまで事業者は「マンション建築のための説明会」を2度しか開いていません。そして、住民の要望をことごとく拒否して、自分たちの欲する建築計画を強引に押し進めようとしています。第2回の説明会では、「今後は説明会を開催しない」と宣言しました。

そこで、私たちは一方的な打ち切りに強く抗議してきました。その甲斐あって、事業者は、第3回の説明会を5月29日に行うと連絡してきました。

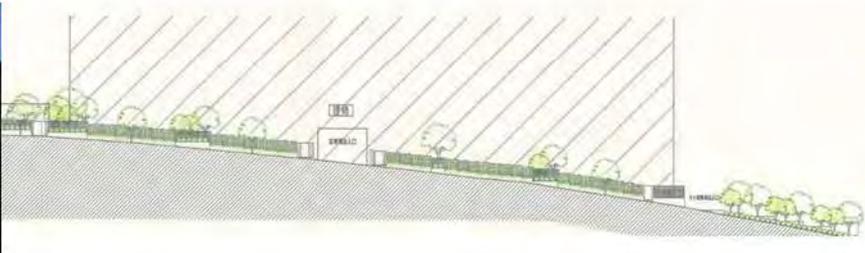
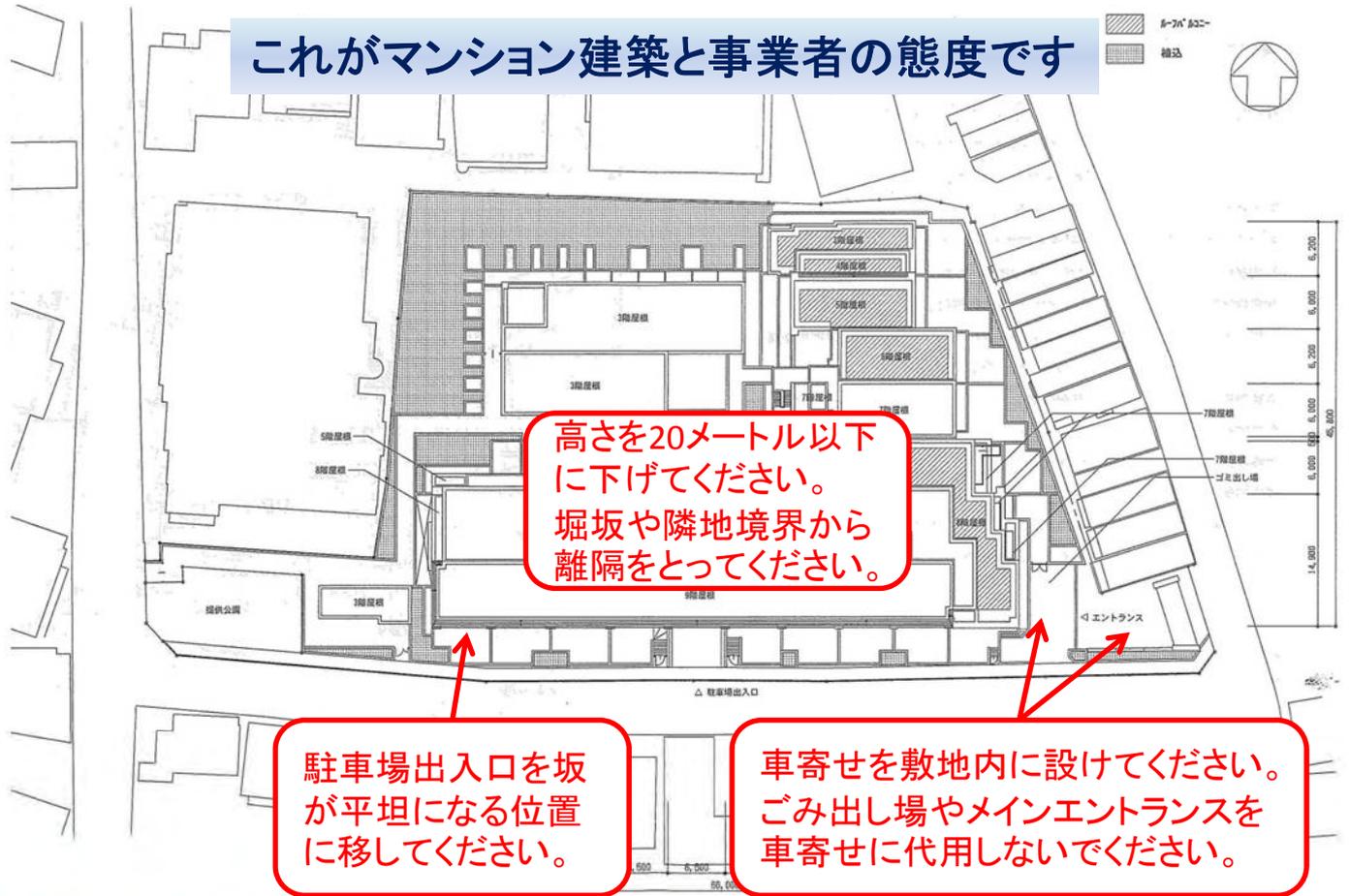
● **事業者は住民の要望を誠実に聞き入れてください!**

ですから、第3回の説明会は、近隣住民にとって建築予定マンションの欠陥を迫及していくうえで最も重要な説明会になります。いわば事業者と近隣住民との話し合いの「関が原の合戦」です。小石川2丁目の生活環境と安全をまもるために、多数の住民の方々が参加してくださるようお願いします。

● **事業者によるマンション建築の説明会にぜひご参加ください。**

日時：平成23年5月29日（日曜日）19時～21時 会場：文京区民センター 2-A（2階）
--

これがマンション建築と事業者の態度です



(仮称)小石川二丁目マンション新築工事における近隣要望事項と事業者の対応について

平成23年4月30日

事業者:株式会社 NIPPO
神韻不動産株式会社

ご近隣からの要望事項	事業者の対応
1 建物の高さを下げて欲しい 具体的には20m以下にして欲しい	平成17年4月に最上階の削減及び西棟3戸の削減を約束しました。 その後、メゾネット棟の廃止と提供公園の設置を決めました。 これらは、事業者としての大幅な配慮でした。今後の更なる高さ削減はご容赦ください。
2 緑があふれる歴史性豊かな 歩行者空間の整備を要望	歩道状空地の計画図を参照ください。 歩道状空地の緑の連続性等に配慮しました。
3 駐車場出入口の位置を変更して欲しい	東京都建築安全条例等を考慮し総合的に現計画位置が適切と考えました。 現計画位置の廊下道路勾配は条例に合致しています。
4 歩道状空地、特に車輛出入口 部分に段差が出来ないように要望	歩道状空地の計画図とL型側溝断面図を参照ください。 L型側溝の切下げタイプを使用することで、段差の低減に努めました。
5 歩道状空地、敷地内緑地の確保、 建物デザイン等を一体的に行うよう要望	歩道状空地計画図、緑化計画図、建設概要を参照ください。 一体的デザインを心がけました。
6 パースの作成と提示を要望	作成予定はありません。ご容赦ください。
7 敷地内に車寄せを作って欲しい	車寄せとして2ヶ所(ゴミ出し場、メインエントランス前スペース)を活用します。 この2ヶ所で宅配便の荷卸し、送迎車乗降等を行います。
8 建物離隔距離 もっと建物を離して欲しい	建設概要07(東西南北代表的な位置の離隔距離を表示)を参照ください。 離せる部分は極力離しました。これ以上の離隔はご容赦ください。
9 ゴミ出し場の位置変更を要望	ご容赦下さい。建設敷地、建物計画、人の動線等を総合的に考慮して現位置が適切と考えました。 ゴミ出し場のみならず車寄せとしても活用しますのでご理解下さい。
10 環境シミュレーションを要望 巨大なマンションは通風を阻害する ビル風により風害が発生する	新たに作成する予定はありません。以前の検討結果では大きい影響は無しの結果でした。 現計画は従前より建物規模が小さいため、更に影響の度合いは小さくなっていると考えます。 同上

連絡先: 小石川二丁目マンションの無秩序な開発・建築を考える会
ホームページ <http://koishikawa2.mansion.michikusa.jp/>

私たちは次のことを要求します。事業者は誠実に対応してください。

要求1 住民の要望を集約した「7項目の要望」を尊重してください。

事業者の企画している建築物は、堀坂北側の空地一杯に広がり、高さ32mでそびえ立つ、107戸が居住する巨大マンションであり、小石川2丁目の落ち着いた生活環境を大きく乱すものです。事業者の自分勝手なマンション建築計画に対して、近隣住民はこれまでさまざまな計画変更を要求してきました。それは次の「7項目の要望」に集約されます。7項目の要望は文京区からも事業者に伝えられています。

- (1) 建物の高さを20m以下にする。
- (2) 歴史性に配慮した歩行者空間を整備する。
- (3) 急峻な位置に車の出入り口は設けない。
- (4) 歩道状空地は段差がなく、車椅子も通れるようにする。
- (5) 緑地帯を伴う歩行者優先型の道路整備とする。
- (6) パースを作成し説明会を解りやすく。
- (7) 車寄せを敷地内に設置。

要求2 歩行者とくに児童、高齢者、障害者の通行の安全に配慮してください。

堀坂は、地下鉄後楽園駅と坂上の伝通院一帯とを結ぶ貴重な生活道路であり、多くの住民が通勤・通学や日々の生活のために利用しています。とくに礫川小学校等の生徒・児童の通学路になっています。堀坂の歩行者の安全に万全の注意を払ってください。

要求3 危険な建築設計を改め、通行の安全を第一に設計してください。

(1) 車寄せを敷地内に設けてください。

建築予定マンションは107戸が入居する大型マンションで、宅配便、福祉作業車、介護車両、荷物搬入車、送迎車、一時来訪車など、多数の車がマンションに來訪し一時駐車することが予想されます。ところが、車寄せがありません。これでは違法駐車がしばしば起こり、通行にとって大変危険です。ぜひ車寄せを敷地内に設けてください。周辺の通行の安全のために前進で進入・退出のできるものにしてください。

(2) ゴミ出し場やメインエントランス前スペースを車寄せに代用しないでください。

急坂に設けられた狭い出入口のゴミ出し場を、さらに車寄せとして利用することは、堀坂の通行の危険を増幅させます。また、入口が7m程度、奥行きが8m程度と狭いメインエントランス前スペースは、車寄せには狭すぎ、危険です。マンションに1カ所しかなく、堀坂下交差点のすぐそばのメインエントランスの狭いスペースを、車寄せに代用すべきではありません。

(3) ゴミ出し場の場所を変更してください。

ゴミ出し場が堀坂東側下部の勾配 16～18%の急坂に設けられています。その前には、セレナハイム小石川のエントランスがあり、多数の子どもが出入りしています。ゴミ出し場にはゴミ収集車が出入りしますが、それは堀坂の通行にとってとても危険です。ゴミ出し場の位置を安全な場所に変更してください。

(4) 自動車車庫の出入口を堀坂西側の平坦地に移してください。

自動車車庫の出入口が堀坂の勾配 11%の急坂の中腹に設けられています。これは通行人の安全にとってきわめて危険です。堀坂西側の勾配の緩くなる位置に移してください。

(5) 歩道状空地を安全な段差のないスロープにしてください。

堀坂北側に設置予定の歩道状空地は、一般の通行用にも使用される以上、安全なスロープにしてください。とくに車椅子でも通行可能なように、段差ができないようにしてください。雨水排水溝は敷地内に設けてください。

要求 4 巨大建築物を縮小してください。

(1) 高さを 20m以下に下げてください。

建築予定マンションの建物は、32mと周辺の建物が概ね 20m以下であるのに比べて突出して高く、居住環境、景観を著しく損なうものです。北側住戸の日照を過剰に阻害し、堀坂沿道にそそり立つこととなります。建物の高さを 20m以下にしてください。

(2) 堀坂や隣地境界から離隔をとってください。

堀坂にそそり立つ圧迫感を軽くするために、また、隣接住居に配慮して、境界線からの離隔を十分にとってください。堀坂沿いと敷地境界を十分に緑化してください。

要求 5 住民に負担をかけない工事にすべく、十分に説明してください。

(1) 建築工事がいつまで、どのように行われるのか、説明してください。

建築・開発工事がいつまで続くのか、どのぐらいの規模でトラック運搬が行われるのかなど、工事の工程と概要を表や図にして説明してください。

(2) 六角坂の一方通行解除と逆走について説明してください。

六角坂の一方通行解除と逆走による資材の搬入・土砂の搬出があるのか、どのように行われるのか、説明してください。一方通行解除と逆走についての同意をとってください。

(3) 堀坂の全面通行止めについて説明してください。

堀坂の交通規制、とくに全面通行止めは、いつどのように行われるのか、どのぐらい継続するのか、どのような工事をするのか、説明してください。

事業者説明会にご参加ください。この資料をお持ちください。

日時：平成23年5月29日（日曜日）19時～21時 会場：文京区民センター 2-A（2階）
--