

**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3号 (2012年7月26日)**

● **いよいよ小石川2丁目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8階地下2階、堀坂下からの高さ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、建築確認申請もしていないのに、説明会もしないのに、**

**9月1日から工事を始めるといっています。**

事業者は、建築確認申請もしていないのに、9月1日から工事を始めるといっています。しかも、工事の内容について、案内ビラを各戸に配布しただけで、説明会を開催しようとしません。

**事業者は、直ちに建築や工事の進め方について住民説明会を開いてください**

● **事業者は春日通りからの資材や土の搬入・搬出のために、六角坂**

**の一方通行解除のための同意書を集めようとしています。**

2丁目マンションの建築のために、事業者は、春日通りから運搬用大型トラックなどを六角坂通りの一方通行を逆走して、運行させようとしています。この工事は4年間も続き、この間、毎日のように六角坂の通行は大幅に止められます。六角坂通り沿道の皆さんには、同意をするかどうか慎重にお考えください。

- ★同意の前に「まず全体説明会で説明してください」と答えてください。  
★同意の前に「工事の規模が小さくなりませんか」とたずねてください。  
★すでに同意していたら、「説明会まで同意は留保する」と告げてください。

事業者の事務所の電話は 5802-7233 です。

富坂警察署の電話は、 3817-0110 です。

私たちは2丁目マンション建築に対して、次のように闘ってきました。

## ●私たちは、これまで審査請求や訴訟で争ってきています。

私たちは、これまで、審査請求や訴訟を通じて、事業者の周辺的生活環境無視のマンション建築に反対してきています。訴訟や審査請求では、文京区が事業者を優遇して近隣住民の生活環境に配慮しないで開発許可を与えたことを争っています。そのねらいは、周辺的生活環境を壊すマンション建築計画を何とかストップさせようとするものです。

### (1) 文京区長のした開発許可の取消訴訟

大規模の建物を建てるためには、建築確認の前に、開発許可が必要です。文京区長は、2009年3月11日、開発許可を出しました。そこで、私たちは開発許可の取消しを求めて東京都開発審査会に審査請求を行い、それに負けたのち、2010年4月、東京地方裁判所に訴えました。訴訟は今年7月に結審し、判決は10月5日に言い渡されます。勝てるかどうか予断を許しません。もし勝つことになると、マンション建築は振り出しに戻ります。

### (2) 文京区長のした堀坂の供用開始決定の取消訴訟

2009年の開発許可では、開発工事は、①堀坂の6mの拡幅工事、②敷地内の開発工事の2つです。事業者はまず①の堀坂拡幅工事を行い、文京区長は2011年1月19日、堀坂が6m道路になったとして供用開始決定をしました。しかし、堀坂の現状は電柱が道路の真ん中に立ち、L字溝は側端になく、6m道路として使えません。そこで、沿道住民は2011年9月6日、6m道路になっていないと東京地方裁判所に訴えました。これに対して、東京地裁は、2012年3月21日、堀坂が6m道路かどうかの議論に立ち入らず、原告には訴訟を提起する資格がないとして訴えを却下しました。そこで、原告はこの判決の破棄を求めて東京高等裁判所に控訴し、現在審理中です。

### (3) 文京区長による開発行為変更許可処分に対する審査請求

上で述べた(1)の訴訟で、文京区の開発許可の審査の際に審査すべき切土を審査しなかったという重大なミスが判明しました。そこで、文京区は、その審査ミスを補うかたちで、2012年4月12日、開発許可の変更許可をしました。そこで私たちは2012年6月11日、東京都開発審査会に変更許可処分の取消しを求める審査請求をしました。現在審査中で、本年末には裁決される見通しです。

## ●事業者には建築確認が出されたら、それを審査請求で争います。

私たちは事業者には7項目の要求を示しています。しかし、事業者それをすべて拒否して巨大マンションの建築確認を申請しようとしています。もしも建築確認がなされた場合には、私たちはその取消を求めて東京都建築審査会に審査請求をするつもりです。

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「7項目の要望」を示してきました。この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、地下鉄後樂園駅と坂上の伝通院一带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。とくに礪川小学校等の生徒・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。
- (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。
- (3) ゴミ出し場の場所を堀坂急坂部分から変更してください。
- (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。
- (5) 堀坂北側に設置予定の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。

#### 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。

文京区では現在区内の建物の高さ制限を設けようとしています。予定マンションの地区は22m以下となります。事業者は、駆け込みの強引な着工によって30mの建物を建てるのではなく、今後設けられる高さ制限を守ってください。

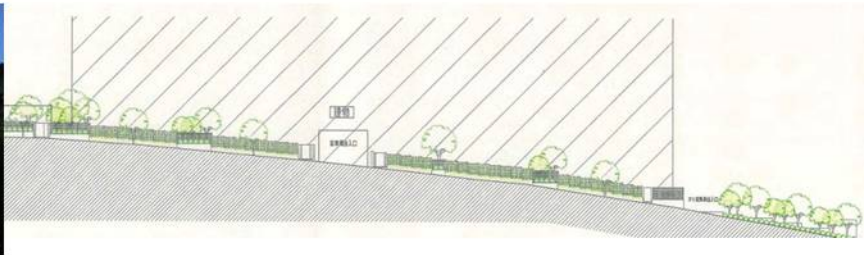
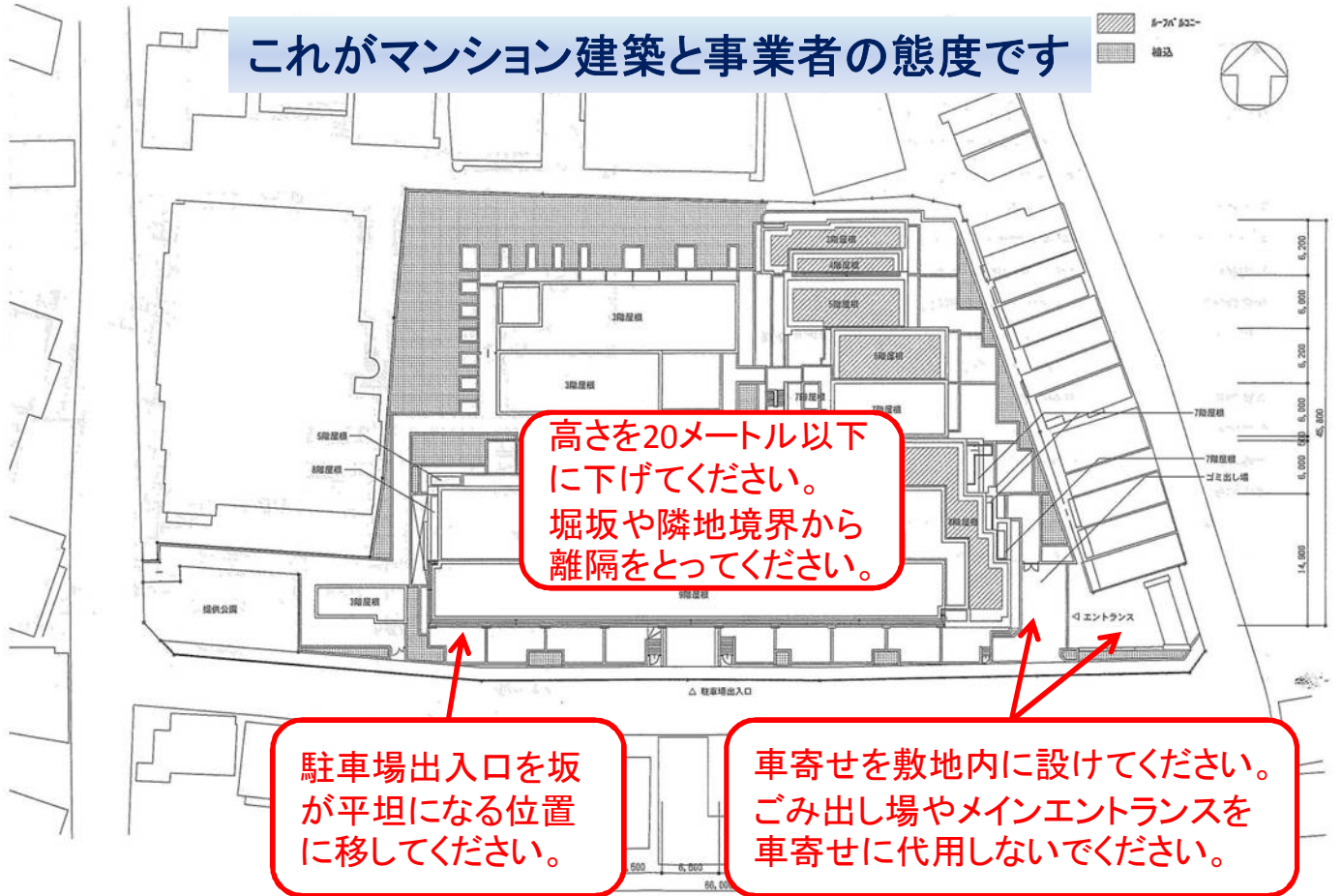
- (2) 堀坂や隣地境界から離隔をとってください。

#### 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。
- (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。
- (3) 堀坂の全面通行止めについて説明してください。

事業者は、直ちに建築や工事の進め方について住民説明会を開いてください。

# 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  
神鋼不動産株式会社

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。現計画位置の堀坂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掛けました。
6 バ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 風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/>