

件名	墨田区立花六丁目76番1, 84番(地番)の中高層マンション新築工事計画に関する陳情			
提出者住所氏名	墨田区立花 K 外39人			
受理年月日	令和3年11月22日	受理番号	第9号	

要旨

- 1 当該新築工事計画を変更(具体案:7階建ての予定を周辺建築物群とスカイラインを調和できる高さである4階建て又は5階建てまで低くするように変更)するよう、事業者に対し行政指導・行政処分をしてください。
- 2 当該新築工事計画を含む以後の新規中高層建築物の建築計画に際し、必要十分な時間をかけ、法令及び「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(環境確保条例)」、「墨田区景観条例」、「墨田区景観基本計画」の趣旨にのっとった審査・再審査をしてください。
- 3 建築物の景観形成基準の各項目に対し、理由を明確にし、適切な審査を行い、その審査における経緯、判断基準を明確にし、過程と結果を近隣住民に報告してください。
- 4 集合住宅の建築に係る事業者が守るべき「墨田区景観条例」に基づく「景観形成チェックリスト」において、「高さ・規模」の項目にある「周辺建築物群のスカイラインとの調和を図り、著しく突出した高さの建築物は避ける。」の景観形成基準を具体的数値で示し(周辺とは半径何メートルの範囲なのか、また、著しく突出した高さとは何なのか、周辺の既存建築物群の平均高さとのパーセンテージ等で表記)、当該新築工事計画を含め、以後、事業者及び住民に説明・周知徹底してください。

(理由)

私たちは、墨田区立花六丁目近隣地に在住する墨田区民又は関連権利関係者若しくは当該地に親しみや安らぎ、郷土愛を感じる者として、墨田区立花六丁目76番1, 84番(地番)の共同住宅(地上7階建て、鉄筋コンクリート造)の建築計画について、「墨田区景観計画」の記載内容及び「墨田区景観条例」の趣旨に基づき、適切な行政指導・処分の実施を求めます。

当該建築計画地の同区画内では、何棟か集合住宅が建築されておりますが、そのどれもが周辺建築物群の高さとの調和がとれているものです。それは、日照や高さの問題だけではなく、この地域一帯の地盤の脆弱性によるものが大きな理由でもあります。

この地区でアパートを建築した際、その建設事業者から地盤の脆弱性を強く指摘された方もいます。その方のアパートは、当該建築計画地の隣であり、3トントラック52台分(156トン)の土を入れ替えて土壌を改善し、周辺の弱いままの地盤に影響を及ぼすおそれから2階建てにしたという事実もあります。

また、先日、当該建築計画に関しボーリング調査が行われた際には、かなりの振動・騒音があったと近隣住民が苦情を申し出るほどでした。

そのような脆弱地盤の土地に、鉄筋コンクリート造の7階建ての建物を建てたら、地続きになっている昔のままの地盤や建物に、何かしらのゆがみ・ひずみが引き起こされることは簡単に予想できると思います。

当該建築計画地の地盤を改良したとしても、高齢者が多く住む周辺の地盤と建築物は弱いままなのです。建設完了後、即時に影響が出るわけではなく、数年かけて段々と悪い影響が出てくる可能性も考えられます。地盤沈下や影響が出てからでは遅いのです。

また、当該地域の土壌は、有害物質で汚染されている可能性が低くなく、コンクリート片などの「ガラ」が多く埋設されている土地でもあります。たとえ義務のない規模であったとしても、マンション建設事業者の責務として、建設予定地の土壌汚染調査・分析、東京都及び墨田区、各行政への報告、そして適切な土壌改良は行われてしかるべきと考えます。平成30年の隣接地におけるアパート建設でも埋設物が多々見つかった事実もあり、近隣住民は、当該建築計画の事業者が土地の補強・改良を十分かつ適切に行っているのか非常に心配しています。

「墨田区景観計画」及び「墨田区景観条例」には、「生活の場としての親しみとやすらぎのある景観を形成すること」、「昔ながらの身近な生活の場としての下町らしい路地空間」、「下町らしい個性豊かな景観」と表記されていますが、地域地盤の特性を基にした人為的環境的被害に日々おびえながら暮らしていく区民が、身近な生活の場としてのやすらぎを得られるのでしょうか。これらの計画や条例を定め、景観行政団体をうたっている墨田区であるならば、表記した言葉の責務を全うし、区民のために行動する行政であっていただきたいのです。

また、墨田区景観条例第3条の基本理念及び第5条の事業者の責務に照らし合わせても、当該建築計画は違反していると言わざるを得ません。

当該建築計画は、先述した「景観形成チェックリスト」の「高さ・規模」の項目にある「周辺建築物群のスカイラインとの調和を図り、著しく突出した高さの建築物は避ける。」との景観形成基準に反していると近隣住民は考えています。

同区画の建築物群は、高くても4階建てであり、生活の場として暮らしている住民にとって7階建てのマンションは「著しく突出した高さ」に思えてなりません。曖昧な基準であるためにさまざまな解釈ができてしまい、当該建築計画の事業者は「墨田区が許可を出しているので問題はない」と言い、近隣住民は「どう見ても7階建ては景観形成基準に反している」と言う現状です。

もし、墨田区として当該建築計画は何ら問題はないと考えているのならば、当該建築計画がこのチェックリストに反していなかった理由と過程と結果を具体的に示し、説明していただきたいのです。そして、このような認識の不一致が以後起こらないように、「景観形成基準」を具体的に数値で示し、事業者及び住民に周知徹底する必要があると考えます。

加えて、当該建築計画の事業者は、その土地にあった建物の解体工事の際に「外壁材にスレート(アスベスト含有)を使用しているので適切に撤去処分する」との

ことでしたが、解体作業後に確認したところ、隣接したアパートの塀や外壁が粉じん
で汚れておりました。当該建築計画の事業者に苦情を伝えた後、掃除はなされて
いたようですが、アスベストの粉じんが周囲に飛び散っていた事実だけで、本来な
らば告発の対象になる事案です。

こういった一連のずさんな仕事をする事業者の建築計画を危惧するのは当然な
ことではないでしょうか。

現在、墨田区では建築ラッシュで多くの中高層建築物の建築工事が行われていま
す。その事業者も大小さまざまで、墨田区の地域地盤の特質性を十分に理解してい
ない東京都外からの事業者も見受けられます。この度の住民説明会でのやり取りを
通し、当該建築計画の事業者もそれに当たる印象を強く受けます。

どうか、このような陳情をせざるを得なかった近隣住民の心情もくんでいただ
ければ幸いです。

以上の趣旨をご理解の上、上記事項の実現をお願いいたします。

以 上