

「(仮称)ベルドゥムール北小岩新築工事」建設に関する陳情

(建設委員会付託)

受理番号 第71号

受理年月日 平成24年1月12日

付託年月日 平成24年2月20日

陳情者
.
.

陳情原文

- 1 江戸川区の第1種住居地域に居住する者は、閑静で緑豊かな環境を享受し、そこに住むことに誇りを持ち、この環境を末永く維持してゆかなければならないと考えています。
- 2 建設予定地域近隣の北小岩二丁目・三丁目地区の蔵前橋通り沿い(北側)には、近隣商業地域といえども6階建マンションが最も高い建造物であり、13階建の高層マンションは周辺の良い景観を損なうことは疑いありません。
- 3 建設予定地域から約400m西に位置する西小岩一丁目、同五丁目、北小岩一丁目、同二丁目には、「小岩4東地区地区計画」が2007年6月11日に告示され(江戸川区告示第210号)、建築物等の高さの最高限度が28mに制限されています。また、敷地の接道部全長に沿って幅員1.5m以上の歩道状空地を設けることが規定されています。この地域に比べより住宅密集地域に40m(エレベータ屋根部分含む)を超える建築物が建つことは、住民の生活に甚大な影響を及ぼすことが懸念されます。
- 4 13階もの高層建築物は、日照時間の制限に伴う被害が近隣に居住する介護認定者や高齢者(北小岩地区は65歳以上のお年寄りが4人に1人)に大いなる悪影響を与えることは勿論、日々の洗濯物や布団干しに加え、国策とも言える太陽光発電の導入促進にも多大な影響があります。更に、視覚的な脅威として、
圧迫感や衆人環視によるプライバシーの侵害、眺望権の侵害、局地的な突風被害(ビル風)や電波障害を引き起こします。これらは、皆、受忍限度を超えると考えて相違ありません。
- 5 13階もの高層建築物にもかかわらず、建築面積はわずか232.24㎡しかないことから、狭隘地に鉛筆状のマンションが建つこととなります。これは、建築主の販売戸数をとにかく増やしたいというのが本質であります。当然のことながら、環境負荷(交通、騒音、ごみなど)が増大します。更に、将来懸念される関東直下型の地震のことを考えると不安が募ります。
- 6 3段機械式の駐車場を近接する隣家の眼前に設置することは、圧迫感、景観、そして何よりも昼夜を分かつた騒音や排気ガスに悩まされ、健康被害を受けることが必至であります。

(裏面に続く)

7 22カ月もの長期に渡る既存建屋(鉄筋3階建ビル)の解体工事と建築工事は、地盤の沈下、地下水脈(井戸)の枯渇、騒音、振動、電波障害を招くことに他なりません。その間、毎日8時から18時迄、週6日間も間断なく人災に我が身を無防備に晒すことになる近隣住民の怒りを通り越して絶望に窮すること間違いありません。

8 説明者(株式会社ティーズプランニング)は、建築主でも設計者でも施工者でもありません。正式の代理人とも言われていない単なる連絡者が説明を行っています。この説明は手続き上有効ではないと考えます。ジャスダックに上場しているリベステ株式会社が汚れ役を第三者に任せて、直接住民の声と対話しようという姿勢が感じられません。企業の社会的責任を果たしていないと思います。

9 対象マンションの概要

建設場所、江戸川区北小岩二丁目150-1他。用途地域、近隣商業地域・第1種住居地域。用途、共同住宅。敷地面積、704.86㎡。建築面積、232.24㎡。延床面積、2,784.76㎡。高さ、39.70m。階数、地上13階。住戸個数、36戸。駐車台数、17台(3段横行昇降式駐車場10台・3段ピット駐車場6台・平置駐車場1台)。建築主、リベステ株式会社。設計者、株式会社秀コーポレーション。

10 蔵前橋通り北側地域(建設予定地周辺)における6階建以上の建造物明示(水色)(資料1、資料2)参照。

この地域に13階建の高層建造物は非常に奇異でモラルと常識を欠いています。

11 リベステ株式会社の当該用地の売地用立て看板(資料3)参照。

マンション建設を想定していません。

上記の理由から、江戸川区においてマンション建築主であるリベステ株式会社(本社所在地、埼玉県草加市金明町389-1。代表取締役、河内純二氏)に建築内容の変更を、下記のとおりご指導頂きますよう陳情致します。

記

- 1 階数は、地上6階までの建物とする。
- 2 隣接境界と建築物の外壁との距離は、東西南北1.5m以上の間を持たせること。
- 3 駐車場は、全て平置きとすること。
- 4 工事協定書を北小岩の環境を守る住民の会と締結するまで、工事の着工をしないこと。