2020年1月

安全な小日向を守る会

近隣の皆さま

皆さまには、お変わりなくお過ごしのことと存じ上げます。

「安全な小日向を守る会」は12月17日に開かれました「第1回（仮）小日向2丁目プロジェクト説明会」に出席し、この建設計画に強い懸念と不安を抱く近隣の方々と共に計画変更の意思表示をして参りました。また、12月22日より順次現地周辺に建設反対の「のぼり」や「横断幕」の設置を始めています。

計画をご存じなく、突然の「のぼり」や「横断幕」など戸惑われた方も多くいらしたことでしょう。ご説明が遅くなり恐縮ですが、今回の建築計画の問題点と私たち「安全な小日向を守る会」の方針についてご説明をさせて頂ければと存じます。

「（仮）小日向2丁目プロジェクト」は小日向2-10-28の住友海上社宅跡地に建設が予定されている地下1階地上3階建て　39戸の共同住宅建設計画の仮称です。ファミリータイプの区画は少なく、ほとんどが実質的にワンルームです。施主は株式会社エイビスという小規模不動産業者で、設計はアデザイン有限会社です。

施主のエイビスによると、完成後の販売・管理形態は未定で、建設工事中の責任は施工会社（未定!!）が負うとするものの、完成後に生じる現実的また法的責任の主体は全く不明です。計画によると、約800㎡もの土地をほぼ全面、境界線ギリギリを地下５メートル以上、全面的に掘削し（搬出土9000t）、コンクリートで擁壁を造るという大がかりな工事で、当然のことながら長期間にわたります。また建物は、北側の斜線制限の為に敷地北側には高さが取れないため、南側境界ギリギリに寄せて建てる計画です。窓をとると窓先空地を取らねばならなくなる為、何と南面にはほとんど窓がない‼という、ファミリータイプのマンションでは決して計画されない劣悪な住環境の計画です。周辺の住環境への配慮も、入居者の居住性への配慮もない、デベロッパーのエゴむき出しの計画なのです。

もし今回の計画が実行されてしまった場合、今後小日向にある程度まとまった空き地が出れば、ほぼ間違いなくこれと同じ発想の建物ばかりが計画されることになるでしょう。第一種低層住宅専用地域という建物の高さ制限（10m）がある場所に最大限の利益を生む建物を計画する場合、

1. 容積率に算入しないでよい地下を最大面積で利用
2. ドライエリアにより隣地境界ギリギリに人工の崖を作る
3. 南側境界ギリギリに高さ１０ｍの建物を寄せる
4. 窓先空地を取りたくないので南面には窓を取らない
5. 居住性は低いので必然的にワンルーム主体

となるからです。これでは、第一種低層住宅専用地域で陽光降り注ぎ穏やかな風吹く小日向の町の良さは失われていってしまいます。

以下、この計画の何が問題かを詳しく説明致します。

**地下室マンションであるという問題**

この計画では、第一種低層住宅専用地域である小日向2丁目において最大限の容積率で建物を建設する為、2000年改正　建築基準法で容積率に地下室を算入しなくてよいことになったことを利用して、総地下掘りで地下階にも11戸もの居室を持つ、ワンルーム主体の共同住宅を建設しようとしています。地下階、特に建物西側の7室に関しては完全な地下室で、その採光と避難経路確保の為、空堀（ドライエリア）を掘る計画です。

地下室の為の空堀を掘ることが問題であることは、以前同じ小日向2丁目に計画され反対運動が起きました「小日向テラス」の件で既にご存じの方も多くいらっしゃると思います。

利益追求の為、今回の計画では一部地下室ではなく、**ワンフロアが総地下室**になっています。しかも、出来上がりの建物外壁が隣地境界から５０ｃｍと民法の定める最低限の規制値ギリギリですので、工事では境界線ギリギリを地下５ｍ程度、敷地全面に掘削することになります。このような危険な掘削により隣地及びそこに立つ住宅は損壊の危険にさらされ、住民の安全な生活が脅かされます。

しかも、空堀側の隣地は建物完成後も境界線至近に人工的に崖を作られた状態になってしまいますが、この崖を支えるドライエリアの壁の強度に実は明確な法規制がないでのす!!本来は宅地造成などで崖ができる場合、「擁壁」として厳しい強度計算と規定に沿った強度のある構造の壁（十分な厚さ・裏に砂利などの透水層・一定間隔で水抜き穴）を作ることが求められます。しかし、今回の地下室マンションのドライエリアの壁は、「建物の一部としての壁で支えるので（そういった強度のある構造である）必要はなく、水抜き穴もない」（設計者のアデザイン有限会社代表取締役　齋藤由和　談）といい、隣地住人は将来にわたり地盤が傾く不安や建物が損壊する恐怖を感じています。

地下室マンションとそれに伴うドライエリアの問題は、2000年の建築基準法改正で地下室の容積率不算入という規制緩和がされて以降各地で表面化しており、各地で裁判になっているほか、住民と行政の意識の高い地域では既に規制が強まっており、第一種低層住宅専用地域では地下を掘ることを規制する建築協定が策定されている地域も多くあります。しかし、文京区はそのような規制が遅れている為、開発業者に狙われている状態です。

私たちは、今後の長期的な小日向の住環境の維持の為、建築協定の策定を急ぐべきであると考えています。

外壁が境界線ギリギリという問題点

今回エイビスは、この敷地に最大限の容積の建物を建てる為、南の境界ギリギリに高さ１０ｍの外壁を寄せる計画です。民法の定める最低ラインである境界から５０ｃｍだけ空けるようです。

しかし、小日向2丁目のような第一種低層住宅専用地域では都市計画により外壁を１ｍないし1.5ｍ離隔させるのが通例です。残念ながら文京区にはこれを定める都市計画条例がないため、５０ｃｍしか離さなくても違法ではありません。しかし、総地下掘りで鉄筋RC構造で仕上げの外壁ラインが境界から５０ｃｍということは、工事では境界ギリギリを深さ５ｍ近く掘ることが確実です。そうしないと掘削面に土留めをしたうえでコンクリート打設の為の型枠を組むことができないからです。これでは隣地の地盤と既存の住宅が危険にさらされてしまいます。

また、元々あった住友海上の建物がそうであったように、通常の住居建築では採光の為に南側にスペースを確保して庭などに利用するものです。その結果、周囲の既存住宅との間にも通風や防災の為のスペースが確保されるのですが、１０ｍの高さの外壁が５０ｃｍの隙間を残して立つことになれば、通風も防災に備えたスペースもなくなり、第一種低層住居専用地域に本来あるべきゆとりある住環境はなくなってしまいます。

**非人間的な設計**

しかも、南側にギリギリ建物を寄せる結果、南側にはほとんど窓がなくなり、南面の住戸も含めた各住戸は、建物中心部を南北に貫く廊下の左右に東西に区画された細長いウナギの寝床状のワンルームとなり、唯一の光はそれぞれの区画の東または西の端にある窓のみ、ということになります。設計者であるアデザイン有限会社の齋藤由和代表取締役は「細長い部屋を途中で間仕切ってベッドルームと居間としてエリア分けできるようにしているので、通常のワンルームよりも高級感がある」と言いますが、奥にしか窓のない細長い部屋を途中で区切っても、真ん中のスペースは昼間でも明かりを点けなければ生活できない穴倉であり、むしろ奥行のあまりないワンルームの方が人間的と言えます。

しかも、地下の居室、特に深さ３ｍの空堀に面してしか窓のない西側の7戸は、東・南・西を高さ１０～１３ｍの壁に囲まれた谷底の住戸となるので、居住者は朝日も夕日も南中する高い太陽も見ることのできない穴倉生活となります。

このような閉塞感のある非人間的な設計は、ひとえにこの敷地に取りうる限りの居住面積を持ったできるだけ大きな箱を作って売りたい、というエイビスの欲の賜物です。エイビスが儲けるためだけの建物により、工事中、そして建築後この先何10年も多くの人々が不愉快な思いをし続けなければならない事態は避けたいのです。

**ワンルームマンションであることの問題点**

南側に建物を寄せて南側に窓先空地を作らない、という欲に駆られた設計方針により、南面にほとんど窓のない建物内部の採光は悪く、ファミリータイプの高級マンションには決してなりえません。その結果、この計画建物はワンルームが主体のいわゆるワンルームマンションとなっています。ワンルームマンション条例の規制により、40~50㎡の部屋が4戸・50~60㎡の部屋が６戸含まれますが、ファミリータイプと呼ぶには厳しく、39戸中29戸もが35㎡未満のワンルームと呼んでよい区画で、上述しているようにウナギの寝床状の細長い各区画の最奥部にしか窓がない、居住性の低い住居です。

いったいこの住宅にどのような居住者が住むのでしょうか？既に各地で問題になっていますが、このようなワンルームは購入者が実際に住むことは少なく、多くは投資用として賃貸や“民泊”に使われることが多いようです。施主であるエイビス自体が所有し続けるのであれば、今後問題が生じた際はエイビスが法的責任を負うことになり分かりやすいですが、通常デベロッパーは建物ができると一棟丸売りをして、その先で分譲・賃貸されることになります。最近では外国人投資家が投資用に購入することも多いようで、学生や旅行者が短期間で入れ替わり居住する形態が想定されます。限られた戸数が分譲されるファミリータイプのマンションと異なり、39戸もの戸数の巨大ワンルームマンションですので、姿の見えない多数の見知らぬ住人が増え、短期間で入れ替わっても、また違法な民泊に使われてもその実態は把握しにくいということになります。

しかも、将来この計画で地下を掘り下げた為に隣地の地盤や建物に損害が発生した場合、その法的責任を負う主体が不明である上に多数に及ぶことになる為、損害賠償請求しようにも現実的に難しい事態も予測されます。

このように、ワンルーム主体のマンションは無責任で姿の見えない多数の居住者を生みますので、町会の将来を考える時、このような形態が望ましくないことは明白ではないでしょうか。

工事中の問題点

今回の計画地はコミュニティバス　ビーグルの停留所「小日向台町小学校」のすぐ南で、ビーグルの通る道路に面しており、小日向台町幼稚園・小学校・児童館に至近に位置します。前面道路はスクールゾーンですが、４ｍも幅がなく、にもかかわらず普段から車の通行量が多いので、常々幼稚園や小学校の保護者から危険性が訴えられている場所です。

計画通り敷地全体を深さ５ｍ近く掘ることになれば、9000ｔを超える土を運び出すために大型のダンプカーが延べ2000回近く行き来するだけでなく、コンクリートの打設工事でも何台ものコンクリートミキサー車が一気に侵入してくることになるので、登降園・登下校時の子どもたちの安全がより危険にさらされます。

工事に伴う振動が近隣に与える被害も十分に考えられます。現に、エイビスが今回の計画に先立って行った住友海上社宅の解体工事では、十分な養生をしないまま乱暴に解体工事を行い、震度４クラスの地震のような大きな振動が一日中、そして何か月も続いた結果、近隣住宅に外壁のひび割れが発生しています。しかも、エイビスは住民がこの被害を訴えているのに未だ謝罪も補修工事も行っていません。こんな無責任な会社が境界ギリギリを工事して大丈夫なのか、住宅にさらに被害が出た場合、きちんと責任を取るのだろうか？当然、住民は今後の工事にも大きな不安を抱いています。

プライバシー侵害など

今回の計画建物は、南側に窓がない分、東面と西面に全ての住戸の窓が集中するという、異様な設計になっています。その結果、特に西側の隣地住宅はマンション西側に区画された地下１階から地上３階までの２０戸の住戸の２６の窓から常に覗かれる形となります。このマンションには区画の突き当りの１か所にしか窓がないため、それぞれの窓はほとんど全てがバルコニーへの出口も兼ねた大きな掃き出し窓になっており、それぞれの唯一の窓から外へ向ける視線はすべて西側隣地に注がれることになる為、隣地住民のプライバシーが侵害される危険に瀕しています。

また、この各戸の唯一のバルコニーにはエアコンの室外機も設置されるであろう為、西側隣地は室外機の熱風や騒音を集中的に受けることに対する不安も感じています。

今後の地盤への不安

今回の計画は上述のように敷地全体を深さ５ｍも掘削して総地下室とし、西側には人工の崖である空堀（ドライエリア）を３０ｍ近い幅で作るものです。既存の周辺住宅は地盤の安定した小日向の台地に建物を建てたつもりが、後から崖を作られて不安定な崖っぷちの住宅に変えられてしまうことになります。小日向台地の中でももっとも高台に当たるエリアをわざわざ掘削して隣地の地盤を危険にさらす計画を認めるわけにはいきません。

しかも、近年は異常気象が当たり前になっており、2019年も大型の台風が連続して列島を直撃し、多くの河川が氾濫したり、各地で土砂崩れが発生したことは御記憶に新しいと思います。

雨水が染みこんだ土は通常より当然重量が増します。構造計算をしっかりして十分な強度で作られた擁壁でも崩れるのです。ところが、今回の計画で人工的に作られる崖を支える壁は「建物から延長される壁だから建物本体で崖を支えるのと同じである」（アデザイン）として擁壁としての構造計算をせず、「水抜き穴は作らない」（アデザイン）というのです!!

しかも、幅３０ｍ弱という長い壁面になるにもかかわらず、上部を梁で支えたり、一定間隔ごとに強度を増すといった安全措置も何ら講じられていません。これは都の建築審査会の示しているドライエリアの設置基準に適合しません。

人工的に崖を作られた上、それを支える壁が脆弱では、将来隣地の地盤が崩れたり、沈下したりする恐れは非常に高いと言わざるを得ません。以上記しましたように、この界隈では前例の無い大規模な総地下室ワンルームマンション計画が仮に実行されれば、他の多くの住宅地がそうであったように、小日向らしさが損なわれる心配があります。

**今後同様の計画が続発することへの不安**

これまで述べましたように、今回のエイビスに計画は、第一種低層住宅専用地域という場所にある土地を最大限利用してデベロッパーが利益を最大化しようとする建築計画であり、これが実行されてしまえば、今後またまとまった広さの土地が出ればまず間違いなく同様の建物が計画されるでしょう。

それは、小日向のあるべき姿でしょうか？今回の計画の問題は、次は皆さんのお隣で起きるかもしれない問題なのです。この問題に町内の皆様が皆様自身の問題として関わっていただきたいと思います。そうした積み上げによってこそ、あるべき街の姿を次世代に続けていくことができると思うのです。

以上述べましたように、エイビスが計画している今回のワンルームマンション計画は、隣地の住民の生活を危険にさらし、子どもたちも含めた地域の皆様の安全も脅かす、問題を多く孕んだ計画です。

私達は行政に対して継続的に働きかけ、業者にも地域の現状を理解してもらい小日向にふさわしい建築物の計画へと変更を促していくつもりですが、大金のかかった計画を業者がそう簡単に変更するはずがありません。業者は１月末に建築確認申請を出すスケジュールですので、事態は急を要しています。「安全な小日向を守る会」は、２月の区議会に区議会議長宛の請願を提出すべく署名活動を行います。「安全な小日向を守る会」は、可能な限りこの小日向の住環境を守り、この町の将来のあるべき姿を形にすべく手を携えて参りますので、皆さまにおかれましてもどうぞ活動をご理解いただき、良きアドバイスを頂戴できればと思います。また、ご賛同いただける方も是非、下記までご連絡頂ければ幸いです。

「安全な小日向を守る会」へのご意見・お問合せ：　yuanmutti@hotmail.co.jp