2020年1月31日

文京区議会議長　海老澤 敬子 様

件名：第一種低層住宅専用地域の宅地開発における指導の徹底と都市計画の策定を求める請願

請願者（代表者）の住所 文京区小日向２－１０－３

電話番号　 ０８０－５６５８－３７５５

代表者氏名　　　　　　藤巻栄子

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　請願者氏名

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　請願者氏名

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　請願者氏名

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　請願者氏名

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　請願者氏名

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　請願者氏名

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　請願者氏名

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　請願者氏名

　　　　　　　　　　　　　　　紹介議員

**請願理由**

第一種低層住宅専用地域である小日向2-10-28（住居表示）で、地下1階／地上3階のワンルーム中心のマンション建設計画（総戸数39戸、うちワンルーム29戸、※1）が持ち上がりました。2019年12月17日に行われた「説明会」（※2）によると、建築主は地下階に11戸を配置するとしており、そのため建築面積全体を深く掘削する計画となっています。しかも、この敷地いっぱいに建てる設計のため、建物を隣接境界ギリギリまで南に寄せる計画となっています。また建物西側には完全な地下室となる7戸の採光と避難経路の確保のため、隣地境界ギリギリのラインまで空堀（ドライエリア）とする計画としていますが、これにより西側隣地との境界は３０ｍ近くにわたって深く掘削されるため、いわば人工的な崖っぷちにマンションが建つ形になり、西側に住む区民は将来の地盤沈下やそれに伴う住宅損壊のリスクを強く懸念する事態になっています。また、施工者・販売形態も不明であり、ワンルームマンションであることにも鑑みると、将来の法的責任の所在が不明確な上、適切な管理も保証されておらず、無謀かつ無責任な計画といわざるを得ないものであります。　文京区には「宅地開発並びに中高層建築物の建設に関する指導要綱」があり、第1条として『区内における無秩序な宅地開発及び中高層建築物等の建設を防止するため、指導基準を定めて事業者に対し協力を求め、「安全で心地よい地域環境を創る」ことを促進し、地域社会の健全な発展を図ることを目的とする』と定めていますが、現時点では同要綱に基づいた設計がされ、隣接・近隣住民に示されたとは言い難く、私たち文京区民としては、建築主の土地購入後から完工まで切れ目ない、不断の指導が欠かせないと考えています。

特に、今回は文京区を特徴づける閑静な第一種低層住居専用地域に於いて建設されるマンションであることもあり、地下を深く掘ることを制限する規制や地下を深く掘るのであれば、離隔を１ｍないし１．５ｍ以上とするようにすべきと考えます。そこで区長に働きかけて頂きたく、貴議会に以下の請願を致します。

**請願事項**

1. 建築主に対し、「文京区宅地開発並びに中高層建築物の建設に関する指導要綱」に則り、「文京区都市マスタープラン」に沿った建設計画とするよう、厳正に指導するよう求めて下さい。
2. 区内の第一種低層住居専用地域の良好な住環境を守るため、マンション建設においては地下を掘ることを制限するような規制策を検討してください。

3 区内の第一種低層住居専用地域の閑静で良好な住環境を守るため、中高層条例対象の建築物を建てる際は、離隔を１～１．５ｍの取る規制あるいは誘導するような施策（条例や要綱の改正等）を検討して下さい。

※1敷地面積794.93㎡／建築面積519.75㎡／延べ床面積1651.23㎡

※2建築主らは「文京区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例」に基づく「説明会」であると主張していますが、隣接・近隣住民が同条例及び同条例施行規則に基づく説明すべき事項が全て説明されていないために、同条例に基づく「説明会」とは認めていません。