

平成27年10月23日

陳 情 書

京都市市議会議長 津田大三様

桜木町 町内会長 北川 一智

毘沙門町 町内会長 山口 雅之

ヴィラ塔之段跡地学生マンション建設を考える会

代表者 雑賀 賢

住所 京都市上京区寺町通今出川上る3丁目毘沙門町439

電話 075-231-6464

外、639名

私たちは、京都市上京区塔之段の「ヴィラ塔之段」跡地※の近隣住民です。当該地には地上5階地下1階の学生専用賃貸マンション（82戸）の建設が計画されています。当該地は、狭い4m道路に囲まれており、近隣にはこのような突出した建造物がない中で、高さ15mを超える計画は、歴史的建造物、文化財に囲まれた閑静な住宅環境を著しく破壊する、非常識なものであり、地域住民は、計画の撤回・修正と、話し合いの継続を訴えました。しかし、建築主は一度の説明会以降、話し合いに応じることがありません。そこで、「京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例」の趣旨に基づき、ここに陳情書を提出いたします。

※地番：京都市上京区塔之段寺町通り今出川上る5丁目西入桜木町453番地の2
及び同区塔之段寺町今出川上る4丁目西入毘沙門町440番地の1（一部）

1、陳情に至った理由

平成27年9月13日に、近隣住民へ初めての説明会が開かれました。周囲を4m道路に囲まれた敷地であるにもかかわらず、容積率ほぼ200%の地上5階・地下1階の賃貸マンションの建設計画を初めて聞かされた私たちは、不当な計画の見直しと話し合いの継続を要求しました。

2日後の同月15日には、地域住民による集会を開き、出席者全員が現在の計画による学生マンションの建設に反対することで一致し、「ヴィラ塔之段跡地学生マンション建設を考える会」を結成しました。

同9月19日に、建築主の司興産株式会社（大阪市北区天満橋2-2-28）に対して「「ヴィラ塔之段跡地学生マンション」建設計画に関する要望書」（※添付資料1）を送付し、計画の変更を要求しました。なお、同日、京都市長・京都市議会議長にも同様の要望書を提出しました。

これに対して9月29日、建築主から「建設計画に問題はない」と、我々の要求を全く

聞き入れない旨の回答がありました（※添付資料2）。

その後、10月7日に施工者（金山工務店）・設計者（キャドマス建築工房）の二者が本会代表に「打ち合わせ」を申し入れてきました。我々は建築主の出席を要望しましたが、聞き入れられぬまま、10月10日に「打ち合わせ」が行われました。施工者・設計者の二者は、前回の説明会時に住民が求めた地下掘削の土留め工事の計画書を提出せず、建築にあたって住民の合意を取る必要はないという強硬で横柄な態度を変えませんでした。私たちは、話し合いの継続を訴え、私たちとの合意なしに着工をしないこと、工事協定を締結して後、着工することを求め、建築主にその旨を伝えるよう訴えて閉会しましたが、その後、返答はありません。

以上のように、建築主（司興産）は住民との話し合いに応じず、建築計画を強行しようとしています。よって、本会は、近隣の住環境と景観を著しく破壊する無謀な「ヴィラ塔之段跡地 学生専用賃貸マンション」建設計画について、市はその確認申請を受理せず、建築主に対して建設計画の撤回・修正を指導下さるよう、以下のとおり陳情いたします。

2、陳情の内容

I 地上5階建て建築計画の、撤回を求めます。

上京区の当該地区は、相国寺と寺町の間に位置する、歴史的建造物、文化遺産にほど近い風致豊かな閑静な住宅地であり、暗黙の了解の下、住民は相互に配慮し、マンションといえども3階以下とする町並みが形成保持されてきました。周囲が4m道路に囲まれたこの地区に、地上5階地下1階のマンションという突出した建造物を建築することは、これまで住民努力によって保全してきた地域の景観を著しく破壊するものです。この建築を既成事実化した場合は、地上5階地下1階が常態となって、この地区の景観、環境の悪化に歯止めがかからなくなり、かけがえのない京都の景観と平穏な暮らしが将来にわたって失われてしまいます。近隣住民への圧迫感、プライバシーの侵害は必至です。私たちは、京都の町並みの景観を、未来へと引き継いでいかなければならないと考えます。解体前に建っていた建物の高さを超えない、地上3階建てへの計画変更を要求します。

II 地下1階を作る計画の、破棄を求めます。

地下1階に住居、厨房、食堂を設けたマンションは、近隣には存在しません。4m巾の道路に面して、3m以上セットバックすることなく地下7mまでを掘削するのは、土木学上、周囲への影響が予想されます。説明会においても既存住宅への影響が1ミリもないとは言えないという施工会社の担当者の発言がありました。工事終了後にも影響は起きるといった専門家の意見もあります。（※添付資料3）平成27年9月13日の説明会時に、土留めの工法の提出を業者側へ願い出ましたが、現時点でまだ提出されていません。また、地下に学生を住ませることは、学生の健康被害への懸念に加え、万一水害が発生した場合、大変危険です。京都市ハザードマップ（※添付資料4）に拠れば、当該地は水害により80cmの浸水が想定される地域であり、学生の街を標榜する京都市がこのような計画を認めてはならないと思います。地下1階計画の破棄を要望します。

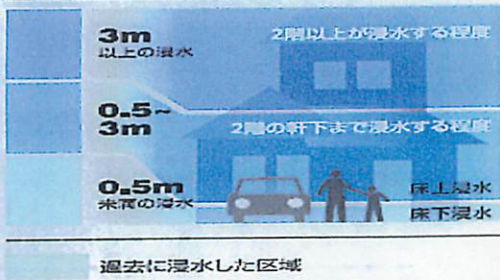
添付資料4：京都市作成ハザードマップ（平成22年配布分）

http://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/cmsfiles/contents/0000086/86399/02WA_kamigyoma_p_mizu.pdf

せ、最大の浸水の深さを示しています。いざというときのために、自宅、学校、仕事場などの普段の生活の場とその付近の浸水の深さ・避難所の位置と道順などを確認しておきましょう。

なお、雨の降り方や地形状況によっては、浸水想定区域外においても、浸水や土砂災害が発生することもありますので、大雨の時には注意してください。

凡例



急傾斜：傾斜度30°以上、高さ5m以上の急傾斜地(人工斜面を含む)で被害のおそれのある人家等が存在する箇所

なお、想定区域外においても、土砂災害が発生することもありますので、山すそなどでは注意してください。

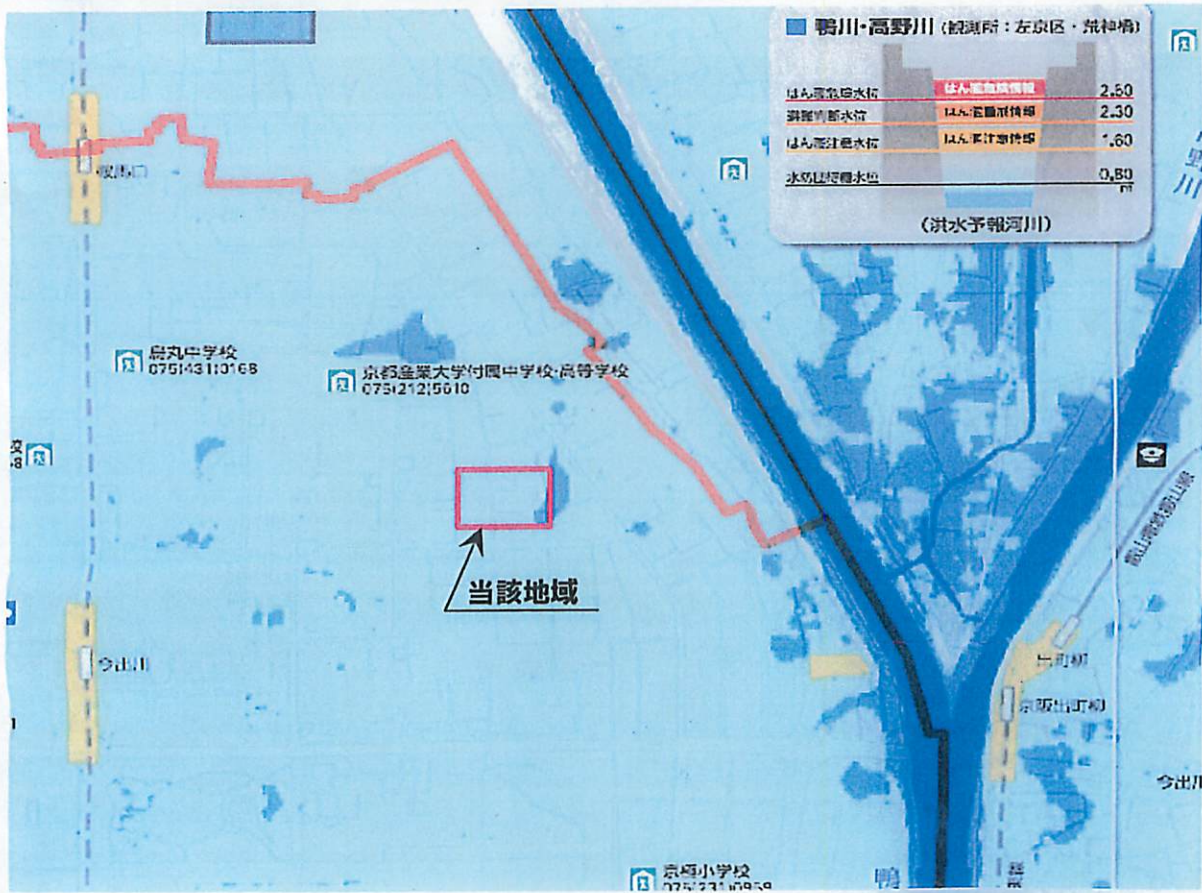
- 避難所
- アンダーパス
- 地下街
- 病院
- 警察
- 消防

0.5~3m 大雨洪水警報がでたら、2階へ避難する。

- 床上浸水(1階居室が浸水)
 - 被害額は床下浸水の7倍
 - 雨量情報に注意
 - 河川の水位情報にも注意
- 強い水流の中を歩くことはきわめて危険
 - 近くの丈夫な建物の2階以上にとどまる
- 水・食べ物・簡易トイレ・懐中電灯・ラジオ・貴重品などを2階に持って上がる
 - ご近所のお年寄りもご一緒に

0.5m未満 必ず事前に！むやみな移動はかえって危険。

- 床下浸水(土間だけの浸水)
 - 浸水の深さがひざ上になると歩行は危険
 - 雨量情報に注意
- 地下への浸水
 - 地上が浸水すると一気に水が流れ込んできて脱出は困難
- 浸水した道路には危険が潜む
 - 移動はできるだけ高い道路を避け
 - 浸水箇所ではさくわ杯を持つなど、相違や水路、マンホールに落ちないように十分注意



添付資料 5 : 近隣住宅図 (GoogleMAPより)

