

葉山町議会議長 待寺真司 殿

**葉山町堀内字森戸1250番の日本エスコンによるマンション建設計画について  
葉山町まちづくり条例施行規則の厳格な適用と手続きを進める際の  
条件に関する陳情書**

**陳 情 趣 旨**

葉山町堀内字森戸1250番2他5筆の日本エスコンによるマンション建設計画について、町民の豊かで平穏な生活と葉山の美しい環境と景観を維持するため、葉山町都市計画マスタープラン、および葉山まちづくり条例が掲げる崇高な理念に則り、葉山町は、但し書き、例外ありきではなく、葉山まちづくり条例適用規則の厳格な適用をしてください。

また、葉山町は、近隣住民の納得を得られるまで説明会の開催を要請し、納得が得られない間は、まちづくり条例の手続きを先へと進めないでください。

**陳 情 理 由**

閑静な低層住宅地の中心、葉山町堀内1250番三家橋前の元松竹所有地に、株式会社日本エスコン(東京都虎ノ門2-10-4オークステージタワー20F)による高さ約12m、建築面積360坪の32世帯4階建マンション計画が立ち上がりました。

計画図を見ていただければ一目瞭然ですが、この計画は到底この地域に相応しいものとは考えられません。建蔽率/容積率規制ギリギリに詰め込まれたこの計画は、地域の日照権や眺望権を奪うその規模と高さ、地域との調和を全く考慮しない、しかも危険なガラス張りの建築意匠をはじめとして、地下機械式駐車場、及びその出入り口の不適切な位置など、問題点に溢れています。

本計画の住民への説明会が2度開催されましたが、エスコン側の全く不誠実な態度、資料不備や説明不足により、住民との納得は全く得られることはありませんでした。中でも2度目の説明会にて「この計画は葉山町や近隣住民に対して何のメリットもない」と日本エスコン側が発言したことにより、住民の不信感は頂点に達しました。このような、地域との融和や調和を考慮しない、利益至上の業者の考えには、住民は到底賛同できません。現在は、計画書の告示から60日以内の意見書提出を済ませ、日本エスコンよりの見解書の提出を待っている段階ですが、これまでの不誠実な業者の態度から察するに、誠実な見解書の提出の期待は薄いと考えられます。このまま業者が住民の意思を無視し、強引な手法でまちづくり条例の手順を先に進めることに、住民はとてつもない不安を抱いています。

以下にこの計画の諸条例等への抵触が疑われる点を指摘いたします。

1. まちづくり条例には、1000㎡を超える開発地に接続する取付道路の幅員は6m以上必要と定められるが、それを満たしていない部分がある。その部分は将来的な葉山町の道路拡張計画に含まれると聞かすが、現時点では拡張はされておらず、建築計画そのものが不可である。
2. 開発地の歴史ある樹木たちは完全に伐採され、更に井戸までも破壊されたことに、住民は大きな怒りを抱いている。「既存樹木の保全」を定めたまちづくり条例に明らかに抵触する。しかも同意前にもかかわらず土地造成に当たる行為も見られることは看過できない大問題である。
3. 開発地の最低の設置面から計測すると、この建築の高さは12.5mになり、第一種中高層住宅専用地域の最高限12mをゆうに超える。
4. 開発地内に緊急災害時における消防作業用空地が設けられていない。その件についての開発業者からの回答は「土地を最大限に利用したい(設ける土地はあるが設けない)」である。まちづくり条例には「止むを得ず確保できない場合は、消防長と協議しなければならない」とあるが、この場合「止むを得ず」には到底当てはまらず、利益追求優先、人命軽視の業者の姿勢は、全く容認できない。地域の防災安全を司る消防の判断次第で、地域と住民の生活と生命の安全が脅かされる。
5. まちづくり条例に定められる防災用資機材備蓄倉庫の設置もされていない。緊急災害時の対応の遅れは、計画マンションのみならず、近隣地域への被害にも繋がる。
6. 緊急災害時における二方向避難路のうちの一つは各世帯ベランダに設置される非常用梯子であり、そこから降りた地上の避難路は建物周囲の緑化地を代用するとある。そもそも計画書には、緑化地は「専用庭」とあり、それは私有地である故に使用用途、設置物、植栽等は規制できず、到底緊急避難路としてはみなすことはできない。緊急災害時におけるマンション住民の安全避難と周辺住民の不安払拭、二次被害の発生を防ぐため、緑化地以外の場所に常設の避難路は確実に設けなければならない。
7. まちづくり条例に定められるゴミ集積場は道路に面して設置し、集荷中の停車が交通渋滞を起こさぬよう、停車スペースを設ける必要がある。
8. 神奈川県バリアフリー条例に定められる、車椅子障がい者用駐車場の設置がなされていない。

住民の総意は、現計画の根本的見直し、葉山町マスタープランとまちづくり条例の理念を最大限に考慮した、地域と調和する、町と住民にとって十分に納得のいく計画への変更です。地域の住民の生活を守り、延いては葉山町全体の今後に関わる悪しき前例を残さないためにも、この計画への慎重な吟味を要求いたします。

令和4年11月24日

