

【池田山住環境協議会メールニュース No.33】 2019年1月

★ {1} アーバンネットコーポレーションの共同住宅建築計画

503名(内池田山在住 375名)の方々から署名が集まりましたので、品川区役所住宅課(建築紛争の予防と調整担当部署)に陳情してきました。署名のお願いで回り驚いたことは、「品川区紛争予防」で定められている2H(計画建物の高さを2倍した距離)範囲の方、日影図で日照障害ある方へのお知らせや説明会の案内がなかったことでした。

今回の最大の問題点は建て主が竣工後まると第三者に売ることです。そのため申請上は容積率のメリットがある「共同住宅」としながらも、実態は「賃貸オフィスビル」となる可能性が非常に高いと思います(*通路や階段、地下1階と称する実質1階は容積免除され、それだけ広く大きい建物を建設できる)。不特定多数が利用するビルであり、池田山の地盤からは11階建となる建物裏側(共用廊下と階段)が開放されるので、東五反田5丁目12番～17番の住民にとっては防犯上大問題となります。もちろん日照も阻害されます。



周辺のビルは、4階建、6階建、8階建ですので、15階というのは異常な高さです。

品川区の窓口は、公平に双方の主張を聴いていくという姿勢ではあります。しかし今後陳情を続ければ「品川区の紛争予防と調整のてびき」にある次の点は品川区も対応するものと思います。

①近隣関係住民への十分な説明機会 ②区長はあっ旋を行い工事の着手、停止を要請→あっ旋ができないときは調停案を作成し受託を勧告

この問題については、5丁目14番15番の会員が中心となって追及を始めるとともに、近接して被害が最も大きい「東五反田バースシティ」居住者の方々をサポートさせていただきます。

★ {2} インドネシア大使館レンガ塀の安全性

第三日野のPTA役員である会員の方から、通学路にあたるインドネシア大使館のレンガ塀が地震によって倒壊すると、通学児童が事故に巻き込まれる可能性があるという指摘されました。この塀の来歴は確かではないのですが、建物自身は1936年に松坂屋の創業者である伊藤鈴三郎邸として建てられたものです。おそらくその当時からそのままではないかと思われ、基礎もないまま大谷石が2段、その上に鉄筋も入れていない古いレンガが積み上げられているだけのようで、一般的なブロック塀よりも格段に危険性は増していると推測されます。



PTAの方からうかがいますと、学童は電信柱のある東側ではなく、西側のインドネシア大使館のわきを通るそうで、理由は電信柱の隙間が狭く犬の糞があるため、それを避けて車道に大きく迂回するととても危ないからだそうです。昨年のお府高槻市での女児死亡事故以来、多くの方が危険性を指摘されているそうです。

品川区建築課にもうかがいお話を聞きますと、区としても放置しているわけではなく、国交省の危険ブロック塀撤去促進補助事業を大使館に紹介していきたいとのことでした。

★ {3} 五反田公園桜の坂、

品川区に岸原住環境協議会副会長が五反田公園の坂道の桜伐採について問い合わせました。報告書が届き、伐採された2本は、以下のような理由から総合判定で不健全と判定されたようです。

- ・倒伏の緊急性はないが、著しい障害がみられる。
- ・樹体に病原性の強いキノコの発生等から今後回復する見込みが無い。
- ・樹幹が大きく傾斜して支柱設置が必要



その他の桜でも、以下のように障害が発生している状況です。

著しい障害がみられる 2本

注意すべき障害がみられる 5本

桜並木を維持するには、計画的な植樹や樹種の多様化(ソメイヨシノ、ヤマザクラ等)が必要と思われ、地域でこの坂の持続可能性について考えたいと環境部会からご提案いただいています。