

伊藤忠商事株式会社御中

平素、お世話になっております。

貴社におかれましては、昨年5月以来、谷中三丁目マンションプロジェクトについて、地域住民の声を真摯にお受け止めいただき、本年2月には当初9階建て28mのご計画を6階建て19.5mに下げ、ファミリータイプの住戸を増やしていただけるとのご英断をいただき、まことにありがとうございます。地価の高い東京都内におきまして、寺町、下町情緒を大切にしてきました谷中地区住民のとりくみにご配慮いただき、「谷中の暮らしと町並みを守る会」一同、感謝をしております。

2月9日のお打ち合わせの際にご相談しましたように、建物の高さ、住戸タイプの割合以外の事項につきましては、谷中地区および向かいの文京区千駄木地区住民の方々からも兼ねてより多くの要望が寄せられております。

以下、私どもが把握しております近隣住民の要望を整理してお届けいたします。

要望の内容につきまして、できるだけご対応をご検討いただけますよう、よろしくお願い申し上げます。

また、当会では3月上旬に、この間の経過を地域住民全体に報告・説明する会を設けます。その折に追加で生じた地域要望についても、建物に関する事、工事に関する事、管理に関する事に整理しましてご報告いたします。

どうぞよろしくお願い申し上げます。

要望事項

1、景観への配慮

周囲の街並みに馴染む色彩にしてほしい。自然素材を取り入れるのも好ましい。

圧迫感のないデザインにしてほしい。

● 5、6階部分をもう少しでも通りからセットバックできないか。

▶ 通りに面したベランダを分節するなど、巾を感じさせないデザインにしてほしい。

▶ 手前の空地に、(建築面積に入らないような) パーゴラやフレームなどを設置し、建物との緩衝帯とするなど。

通りに対して、生活感をソフトに隠すよう検討してほしい。

▶ 緑化をする、ベランダ、窓を透けない仕様にするなど。

店舗の装飾や看板は、電飾などが過度でないものにしてほしい。

店舗用の室外機置き場が景観を損ねないように、かつ騒音規制を遵守するよう対策をしてほしい。

早い段階で模型やイメージ図等の提示をしてほしい。

2、通りや隣地との関係について

建物間隔が充分でないため、南面の防犯上の対策をしてほしい。

▶窓ガラスを不透明なものにし、目隠しを付けるなど。

▶階段の使用頻度はどの程度か。日常的に使用される場合は防犯対策をすること。

再度立ち合いによる境界確認をし、事業者側にて境界中心にあるU字溝を撤去の上、マンション敷地内にフェンス等を設置してほしい。

通りに自転車がはみ出ない様、植栽を設けるなど工夫をしてほしい。

▶現計画の駐輪場の対象は？

住民用であれば、外部が許可なく利用しないような措置を、

店舗用であれば、敷地内で利用想定台数を納め、店舗側で管理を行うなど、管理協定に組み込んでほしい。

3、マンションに求める地域貢献

公衆トイレまたは、みんなが使える店舗のトイレを設置してほしい。

ゴミ箱の設置（外部用）も検討してほしい。

防災備蓄倉庫、防火水槽、消防ポンプ設備等の設置を検討してほしい。

地域イベントへの参加、または協力をしてほしい。

新旧住民が交流できるスペースがあるとよい。

4、店舗について

経営者の顔がわかる、谷中の特徴が出るような店舗に入ってほしい。

▶たとえば大型店ではなく、小さな店の集合体など。

治安の問題から、営業時間の制限をしてほしい。

通りの安全を考えて、搬出入が大掛かりになる店はやめてほしい。

看板や店構えが電飾など過度でないようにしてほしい。

以上より、パチンコ店、ゲームセンター、ドン・キホーテのような24時間営業の大型店は避けてほしい。

5、入居者について

新住民に対して旧住民との交流の場を設けてほしい。

マンション住民は管理組合を組織し、町内会にも参加すること
(マンション管理費に町会費を含めるなど)

（上記を含めた）管理協定づくりと、転売先への引き継ぎをしてほしい。

ゴミ処理、騒音問題への配慮

6、工事について

- 掲示板の設置をしてほしい。
 - ▶ 工事進行上その都度何をするか、地域に知らせて、連絡窓口（休日夜間含め）を明確にしてほしい。
 - ▶ 住民の意見の公開をしてほしい。
 - ▶ 地下水の状態の情報を工事中にも公開してほしい
- 家が密集していることを考慮し、ほこり、騒音のための対策を充分にたててほしい。
- 朝夕の通学時間帯などは通行の妨げにならないよう、特に道路の誘導をしっかりと行ってほしい。

- 作業時間の厳守を徹底してほしい。
 - ▶ 作業時間9～17時を希望
 - ▶ 夜間工事はしないでほしい。
- 土日、祭日は工事を控えてほしい
 - ▶ 土日、祭日は特に観光客が多く危険。車両通行量を控えるなど配慮してほしい。

7、調査、補償について

- 地盤沈下・水脈、建物への影響に関する第三者による調査を行ってほしい。
 - ▶ 地盤工学の研究室など専門家による調査（現況、建設後）
 - ▶ 地下水の検査も行い、地下水の処理をきちんとしてほしい。
 - ▶ 工事による道路沈下および陥没もあり得るため、伴う事故等に配慮してほしい。
- 個別の建物について、建物損傷調査と補償を約束してほしい。
 - ▶ 工事の事前事後の建物調査（撮影）をしてほしい。
 - ▶ 調査対象範囲と、スケジュールを早めに提示してほしい。