

17 陳情 第 38 号	「新宿区高度地区変更素案」中の「既存建築物の適用除外」の条件に関する陳情
付託委員会	環境建設委員会
受理及び付託 年 月 日	平成 17 年 9 月 22 日受理、平成 17 年 9 月 27 日付託
陳情者	新宿区原町 _____ _____

(要 旨)

「既存建築物の適用除外」の項目の中に、適用除外を受けるための第 4 の要件として、「高度地区変更案が都市計画決定された時点で工事が完了していること」という要件（もしくはそれに準ずるような要件）を入れること。

(理 由)

新宿区では、8 月 19 日の榎町地域センターでの説明会を皮切りに、9 月 7 日まで各会場で、「新宿区高度地区変更素案」に関する説明会が行われました。

私たちは 19 日の榎町地域センターでの説明会、および、30 日の若松地域センターでの説明会および 9 月 7 日の最終説明会において説明を聞き、上記のことを強く要望するものです。なお、同じ趣旨の陳情書を、9 月 7 日の最終説明会において、167 名の署名をつけてすでに新宿区に提出済みであることを申し添えておきます。

原町三丁目ではこの 5 月から、隣地境界 70 センチ、しかも南北の高低差の激しい土地の南側に、30 階 100 メートルのマンション（「アデニウム新宿原町」）を建てるという信じられないような建築計画がもちあがっています。これは明らかに新宿区が定めようとする「絶対高さ制限」に逆行する建物であり、これまでも、景観まちづくり審議会（以下、景観審議会と略記）での指導を含め、新宿区による強い行政指導が行われてきました。

にもかかわらず業者はまったくこれを聞き入れる姿勢をみせず（8 月後半になって高さをわずかに 1.4 メートル下げるといってきただけ）、7 月 25 日の景観審議会の席上で「新宿区高度地区変更素案」が「既存建築物の適用除外」を認める方向にあることを知ってから、「区も認めたのだからずっとこの高さで建てられることになった」とうそぶき（同日の夜開かれた第三回説明会）まったく計画を変更するつもりがないことを示したため、住民の怒号で説明会も成立しないような有り様となりました。

このような業者の姿勢に歯止めをかけるためにも、上で示した第 4 の要件は是非必要だと、私たちは強く要望します。

説明会でいただいた＜素案の解説＞には、「なぜ既存建築物について現状の高さでの建替えを認めることとしたのか」という理由について「既存建築物は、既にその高さでまちの環境を形成していること、また、財産権が具体の形をとって実現しているため」とあり

ますが、この理由は、本建築計画のように、「ともかく高さ制限ができる前に」とすべての行政指導を振り切って、一日も早く着工の事実を作ろうとし、逆に完成までには3年近くもかかるような物件については当てはまりません。

7月25日の景観審議会で審議会会長が、「こうした建物についても『既存建築物の適用除外』を認めるのは、駆け込みを奨励するようなもの」と指摘されていたのも同様の理由によると思います。この会長の発言を受けての地区計画課の返答は「その点については今後、変更素案についての説明会を開く中で検討していきます」というものでした。今回、説明会の席上で、第4の要件を追加することを検討中である、という説明をいただいたのは、こうした一連の流れを受けたものだとは私たちは理解し、それを是非、現実のものにして下さるよう、強く要望するものです。

具体的な文言としては、＜「高度地区変更」案が都市計画決定された時点＞で工事が完了なのか、＜周知期間の後、「高度地区変更」案が完全施行された時点＞で工事が完了、なのか、等、細かい部分については議論があるかとは思いますが、「事実として既に建っている建物」と「絶対高さ制限が予定されているにもかかわらず、それを振り切ってこれから建てようとしている建物」との間には、なんらかのはっきりとした線引きがされるべきだと強く思います。このことは、私たちだけでなく、同じ問題に直面している他の新宿区民のためにも、新宿区の将来の都市計画のためにも、大きな意味を持つことです。

新宿区がこれから定めようとする「建築物の絶対高さ制限を定める高度地区変更案」を真に実効性のあるものにしていくためにも、「既存建築物の適用除外」を受けするための要件として、ぜひこの4項目の条件を加えていただきますようお願い申し上げます。