

17 陳情 第 23 号	新宿区が提案している「高度地区変更」案の早期実施を求める陳情
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 6 月 7 日受理、平成 17 年 6 月 10 日付託
陳情者	新宿区荒木町 _____ _____

## ( 要 旨 )

- 一、新宿区が提案している「高度地区変更」案の早期実施を求める。
- 二、これに関係して、同案原案の発表以後、実施以前に申請のあった高層建築物、特に高層集合住宅を、全て適用除外とすることなく、周辺住民の合意を条件として欲しい。
- 三、また、同案実施以前に建築された高層建築物、特に高層集合住宅が、「既存不適格」として、建て直しや改築を計画するにあたって、周辺住民の同意を条件とし、周辺環境、町並みとの調和を計るよう指導していただきたい。

## ( 理 由 )

- 一、新宿区が提案している「高度地区変更」案の早期実施を求める。
- われわれ「荒木町の住環境を守る会」は、新宿区が区議会で検討しようとしている「高度地区変更原案」の趣旨に賛成である。この原案の成立・施行は、われわれのように、近隣に高層建築物が出現することによって住環境の悪化を強いられる区民にとって、まさに、「干天の慈雨」となるものである。ところが、現在本案に対して一部にある強行な反対意見により区長自らが、その成立/実施を逡巡しているように見られるのは、誠に遺憾である。
- 反対意見の一つとして、本原案が「規制緩和」の流れに逆行するというものがある。しかし、もともと「規制緩和」とは、国家の規制を緩和することによって「地方」が自立的に別の規制を課すことができるという意味合いも持つはずである。その意味で新宿区の「高度地区変更原案」は、本来住民の自治に委ねるべきような問題を、地方自治の立場からサポートしようとするもので、その精神は高く評価され支持されるべきものであると考える。もし、一部の反対の声に遠慮して原案の実施を遅らせるようなことになれば、実施前に建築計画を申請して工事に着手してしまうという、原案の実効性をなくすような企業の企てが野放図に進むばかりである。
- われわれ「荒木町の住環境を守る会」は、過去 40 年にわたり、住民自治組織として私道の管理と近隣に計画された建築物の高度制限を成功裏に行ってきた実績を有し、今また近くに建設予定の高層集合住宅の施工主に対して、住民に負荷のかからないような

計画の見直しなどを含む協議を継続して行って、良好な住環境の維持に努めている。そのような立場から、今回の「高度地区変更原案」の一日も早い施行とその的確かつ厳正な運用を望む。同様の問題を抱え、住環境の維持にあたって奮励努力している他の地域の住民も含め、原案の発表時の予定どおりに実施されることをひたすら待ち望んでいた、区民のサイレント・マジョリティを代表して声を上げるものである。

二、これに関係して、同案原案の発表以後、実施以前に申請のあった高層建築物、特に高層集合住宅を、全て適用除外とすることなく、周辺住民の合意を条件として欲しい。

前述のとおり、「高度地区変更原案」が発表されたあと、その施行以前に制限を越える高さの高層建築物の建築工事を完了させてしまおうという、建築計画がいくつか進められている。これらの計画、特に高層集合住宅のそれは、将来における長期的な町作りのビジョンよりも短期的な企業利益の追求を優先させるようなものが多く、防災上の負荷が大きいこと、景観が破壊されることで、周辺地域の資産価値が落ちることなどから近隣住民の反発を招いている。われわれ「荒木町の住環境を守る会」が現在協議の続行を申し入れている三井住友建設、住友不動産共同事業の「荒木町計画（仮称）」と呼ばれる高層集合住宅もこのような例に相当するものと思われるが、現在のところ企業側は、周辺住民に納得のいくような計画の変更を譲歩案として示しておらず、工事着工を強行しようという姿勢がほの見える、住民の警戒を招いている。このようなケースが頻発して周辺住民の住環境が犯されないよう、「高度地区変更原案」の発表と施行の間に申請された高層建築物の建設を、同原案の適用範囲外に置くことなく、その建築計画実施に当たっては周辺住民との協議による合意形成を必須の条件として成り立たせるよう、指導の徹底を期待したい。

三、また、同案実施以前に建築された高層建築物、特に高層集合住宅が、「既存不適格」として、建て直しや改築を計画するにあたっては、周辺住民の同意を条件とし、周辺環境、町並みとの調和を計るよう指導していただきたい。

同案に対し案の高さ制限を超える既存の建物オーナー、特に老朽化し、立て替えを計画しているマンションオーナーの反対意見があることは承知している。これらの意見に対し、行政が「すでに地域と調和が取れそれなりの街並み景観を成している建物を「既存不適格」として、その立て替えを計画するに当たっては、現状程度の高さを認める」という方針であることに異論を唱えるものではない。

しかし、前述のような住環境に関する問題について、建築主の不動産会社などと近隣地域住民の間で十分な話し合いによる事前協議が行われていない場合、それらの問題は、施工主の企業から高層住宅の管理組合や各戸の個人オーナーに持ち越され、将来当該高層住宅の立て替えが計画される段階になると、「既存不適格」であることを理由に制限以上の高さの建物を主張する高層住宅のオーナー住民と、原案実施の精神を重視してその高さを不服とする近隣住民とのあいだに軋轢が生ずるおそれがある。このように、将来に禍根を残すような高層住宅建築計画が、「高度地区変更原案」の発表以後、その施行以前に申請された場合、将来のその建て替え・建て直しの際には、それらを「既存不適格」として原案の適用除外にすることなく、改めて周辺住民と合意が必要である旨、あるいは少なくとも積極的な反対がないことが必須である旨を、すべての事業主に徹底し、また当該集合住宅のオーナーである住民にも周知させるよう、指導を徹底していただきたい。

なお、「荒木町の住環境を守る会」の中心となっている、「池の中（荒木町 1 2 番地の通称）私道管理委員会」および同委員会結成以前の同地区住民の住環境維持についての自主的活動の成果については、別途関連資料を提出する用意のあること、さらにこの活動を新たな地区計画案として結実させるべく、協議を始め、地区計画課長に相談していることを申し添えたい。