

17 陳情 第 26 号	30階建て「アデニウム新宿原町」(仮称) 建設計画と「絶対高さを定める高度地区変更」案の早期実現に関する陳情
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 6 月 7 日受理、平成 17 年 6 月 10 日付託
陳 情 者	新宿区原町 _____ _____

(要 旨)

- 1 新宿区が提案している「絶対高さ制限を定める高度地区変更」案の早期実施を求めます。
- 2 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、強い行政指導を求めます。
- 3 原町三丁目に新たに建築が計画されている 30 階建てマンション「アデニウム新宿原町」(仮称) に対する適切な行政指導を求めます。

(理 由)

去る 5 月 20 日・21 日及び 6 月 2 日、新宿区原町三丁目 21 - 1 他を地番とする土地に「アデニウム新宿原町(仮称)」とする、高層マンションの建築計画説明会が、住民の居住地域ごとに日取りを変えて行われました。

これは、この近隣には今まで存在しなかった「30 階建て」という超高層マンションの計画であり、地域に対する多大な影響が予想されるにもかかわらず、近隣に配布されたこの説明会の「お知らせ」には、どんな建物が建つのかの説明はいっさいありませんでした。建築予定地に 13 日に掲示された看板には階数が表示されていましたが、予め関心をもってそれをのぞき込んだ人以外は、説明会に出てきて初めてどんな建物かを知る、というぐあいだったのです。現地周辺では、この間、小規模のマンションの建築は相次いでおり、これもこうした建物の一つだろうとして見過ごした住民も多数いると思われれます。

説明会では、突然の「30 階建て」という計画に、みなさん「茫然とした」という感じであると同時に、「周りの建物とあまりにアンバランスだ」「現地は高低の激しい土地で、影響が大きすぎる」「法的に問題ないとしても非常識すぎる」などの声が相次ぎました。

そして、この「非常識な」建て方をさせまいとするのが、新宿区が昨年暮から提案している「絶対高さ制限を定める高度地区変更」案(以下、「高度地区変更」案と略記)だと私たちは理解しています。

予定建設地は、大久保通りに面しているものの間口が狭く(約 18 メートル)、奥の住宅地に細長く延びる土地で、商業地域と第一種住居地域にまたがる形になっています。また、このあたりは高低が激しく、建築地から北側に向かっては急な坂になっており(高低差 7 メートルぐらい?)、南側に超高層の建物が建つことは、日照・圧迫感の両面から、

建物の高さ以上に影響が大きいと考えられます。

建築主であるジョイント・コーポレーションと、この土地の元の持ち主であり今回の建築会社でもある熊谷組はこの土地に、「商業地域に 30 階建てのタワー、その奥の第一種住居地域には 5 階建てのマンションを建てる」ことを計画しているわけですが、今回、新宿区で提案されている「高度地区変更」案によれば、建築予定地の高度制限は、商業地区で「40メートル」です。ですから、「高さ 98.40メートル(最高 105.50メートル)」のこのマンションは、「高度地区変更」案が都市計画決定された場合、明らかに「不適格」となるわけです。

この土地を毎日目にしている私たち住民は、「こんな土地に高さ 100メートルの建物がほんとうに建てられるの?」「こんなに非常識な建物なのに、ほんとうに適法なの?」という素朴な疑問を抱かずにはいられません。

唯一、それに応えてくれるはずの「高度地区変更」案なのに、その審議が遅れているに乗じた、このような「かけこみ建築申請」を野放しに容認するとしたら、それは「住みよい町をつくろう」とするのが最大目的であるはずの自治体の精神に大きく背くことであると考えます。

ちなみに直近の 6月2日の説明会で、「当該建物がこの新宿区の『高度地区変更』案で不適格になることについてどう考えるか」という質問に対する施主の答えは、「それでも建築申請は通る」という一言でした。

また、5月20・21日の説明会の後、「住民を細かく地域で分断するのでなく、全体として意見交換できるような説明会を開いてほしい、その際にはきちんと『おしらせ』のなかに『建築概要』を示してほしい」という陳情を区の建築調整課に出しました。が、6月2日の説明会において、その全体説明会の会場として施主から示された牛込笹笠区民センターは当該地域から遠く、「もっとみんなが参加できる場所にしてほしい」という複数の強い要請が出、具体的に代替案(余丁町小学校体育館など)まで出て、住民が許可を取るから、という提案があったにもかかわらず、「牛込笹笠区民センターでやります」の一点張り。遠い会場でいきなりやると言われても時間はとれないので、「せめて早い広報をしてほしい」という要請にも、「5日前に出すのが区の決まり。あまり早く聞いても忘れる」という誠意のない回答でした。

こういう建築主を前にして、地域住民にとって、公共のルールになってくれる行政の力は大きいと実感しています。

この建築概要を文字通り「初めて知らされて」からまだ二週間余りしかたっており、あたふたとした中で、まだ情報の収集も交換も不十分ではありますが、「高度地区変更」案が出されて以来、新宿区の他の地域でも、この案が都市計画決定される前に、その高さ制限を超える高層建築物の建築申請を認めさせてしまおう、という動きが相次いでいるように聞いています。

これは絶対に自治体として健全な状態ではなく、せっかくの「高度地区変更」案の精神を踏みにじり、実効性を薄くするものであるとして、私たちは以下のとおり陳情します。

- 1 新宿区が提案している「絶対高さ制限を定める高度地区変更」案の早期実施を求めます。

「規制緩和」が叫ばれている現在とはいえ、人々がゆずりあい、安心して生活を送るための「公共のルール」は必要であり、今回、新宿区が提案されている「高度地区変更」案はまさにそのようなものだとして私たちは受け止めています。

私たちが直面しているような建築計画は、現時点では合法であっても、まさに「非常

識」であり、それを規制する ルール は早急に求められています。

私たちは今回の建築計画を聞いて茫然とし、でも、一方でこの「高度地区変更」案を知って、まさに救われるような思いがしました。この審議が遅れているために、地域を守ろうとする私たちの闘いは厳しいものとなっていますが、これが早期実施されれば、今後、私たちと同じような人たちが救われることは確実です。かけこみ申請・かけこみ建築で手遅れにならないように、この「高度地区変更」案の早期実施を求めます。

- 2 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、強い行政指導を求めます。

区長さんをはじめ、区としてはこの7月の実施を考えていた、というのにもかかわらず審議が遅れているのは、ゼネコン等ばかりでなく、地元商店街からの反対意見もあるからだと思っています。今までずっと地域で活動をされてきた地元の方々と意見のすりあわせをすることは大事なことだと思いますが、そうしている間に、新宿区内では、「高度地区変更」案に逆行する、超高層ビルのかけこみ申請・かけこみ建築の計画が続いているのは事実です。

区は、早急にこれに対する対策をとるべきだと思います。

方法はいろいろ考えられるはずですが、「高度地区変更」案自体は早期成立・早期実施させるけれども、地域でずっと活動してきた住民に関しては協議の余地を残す、あるいは、超高層ビルの建築に関してだけは早急に規制をつくる、などはその一つでしょう。

いずれにせよ審議は遅れているのですから、その間の「非常識な」かけこみ、とくに超高層建築物に対しては強い行政指導が必要だと思います。でなければせっかくの「高度地区変更」案が、実効性の薄いものになってしまいます。

建築に三年もかかる建物、いくら審議が遅れているといっても、その間には「高度地区変更」案が決定・施行され、「巨大な、最初から『既存不適格』の建物」になるとわかっている建物の建築を簡単に認めてしまっているのでしょうか。しかもそれは、「建替えるとすれば半分以下の高さになるため、将来もまず絶対に建替えることができず、どんどんスラム化していく建物」でもあります。

これは、私たち地域住民の問題であるばかりでなく、まさに自治体としての新宿区全体の問題であり、それに対して区の強いリーダーシップが求められていると考えます。

- 3 原町三丁目に新たに建築が計画されている30階建てマンション「アデニウム新宿原町」(仮称)に対する適切な行政指導を求めます。

多くのかげこみ申請が続いているなかでも、この「アデニウム新宿原町(仮称)」はあまりにも時期が迫ってからの計画発表で、上に述べた通り、住民への説明・話し合いに関しても、誠意がみられません。まさに、「その後の住民の暮らしがどうなろうと、規制をかいぐって建てて、売ってしまえばそれでいい」という姿勢のようにみえます。現地周辺には、この土地に何十年も住みつづけている方も多く、高齢の方も多数いらっしゃいます。その中で、南側の坂の上に突然、高い建物が建つのは、心身両面の健康に影響を及ぼします。高齢者が、子供たちや地域の住民が、住み慣れた土地で、健康でふつうの生活を続けていくために、どうか適切な行政指導をお願いします。