

17 陳情 第 7 号	マンション建替えにあたり「新宿区高度地区変更原案」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 2 月 17 日受理、平成 17 年 2 月 28 日付託
陳情者	新宿区大京町 _____ _____

(要 旨)

既に課せられている日影規制等とも照らし合わせ、地域毎あるいは個別に現状を調査・検討し、長年新宿区に居住してきた住民が住み続けられるよう、じっくり時間をかけて審査し、一律に高さ制限を設けることのないようにしていただきたい。

(理 由)

1 私共のエンパイアコープ(所在地:新宿区大京町 28 番地)は、昭和 38 年竣工、地上 7 階・地下 1 階、鉄筋コンクリート造り、室数 67、世帯数 49(複数室を所有のケース有り)の築 40 年を超える老朽化マンションです。

現在の立地は次のとおりです。

用途地域	近隣商業地域
基準建蔽率	100%
基準容積率	400%
日影規制	隣接地域である北側と西側に、4h - 2.5h 区域、3h - 2h 区域
現敷地面積	1,959.02 m ²
現建築面積	964.84 m ² (建蔽率 49.25%)
現容積面積	5,880.57 m ² (現容積率 300%)
現延べ床面積	6,841.62 m ²

2 私共は、10 年以上前より建替えについて勉強会を始め建替準備委員会を経て、阪神大震災を機に危機感もつり、平成 10 年 9 月に建替委員会を発足させました。以来、現居住者全員が建替え建物に居住できるよう「建築費の自己負担なく、現居住面積を確保できる」ような建替えを模索し検討し続けてきました。

平成 13 年 2 月、隣地との交渉・関係省庁との折衝・相談をハウ設計事務所(代表山内研氏)に委任し、新宿区環境土木部土木課・管理課、都市計画部開発指導課・地域整備課・建築課、東京都建築指導課・公園緑地計画課・土地利用計画課などと相談しながら検討して参りました。

3 当マンションは、西側は新宿御苑の東端に隣接しています。このため、建替えにあたっては、最も厳しい隣地日影規制のため、3 階以上の建築が可能なのは、457.42 m²の部

分に限られてしまいます。これは当マンションの敷地の 4 分の 1 弱にすぎません。そこで、推敲に推敲を重ねたすえ辿りついたのが、総合設計等により近隣に公開空地の形で緑地を提供し、高さによって床面積を確保することでした。この方法ですと、地球温暖化防止策の一つとして、東京都が新宿御苑を核に緑地を増やそうとしている助けにもなりますし、新宿区が予てより希望するところの御苑に沿った遊歩道と一体化すれば、周辺環境もよくなり良案と思われます。ところが、住民の合意がまとまったまさにその日の昨年 12 月 15 日、日経新聞朝刊に「新宿区絶対高さ制限導入」の記事が掲載され、私達の 10 年以上に亘る努力は立ち往生してしまいました。

- 4 このまま「新宿区高度地区変更原案」が施行されるようなことがあると、私達エンパイアコープの住民は、行政の行為によって一方的に財産を奪われることになってしまいます。すでに現行法規でも非常に厳しい隣地日影規制があり、これに加えて原案の高さ制限がかけられると、どのように建替えようとしても、現在の 3 分の 2 程度の床面積しか確保できなくなってしまうのです。これではマンション住民はこの地から出ていけと言うのと同じです。こんなひどいことはありません。当マンションは築 42 年で早晚老朽化しており、建て替えなければ安全も保てません。「新宿区高度地区変更原案」ができて建替えができないことになったら、どうなるでしょうか。仮に東京に大震災でもあって当マンションが倒壊するようなことになってもなったら、区民により良い生活を供給するために考え、働いているはずの区長や区の責任です。まさかそんなことが許される筈はないと思いつつも、今回の原案の一方的な提示の仕方（素案もないまま、根拠も説明できないような乱暴さ...等々）から芽生えた区に対する不信感のみが募ります。
- 5 他の区では、「空地や道路を確保するなど、地域への貢献が認められる総合的な設計に対しては、許可により一定限度まで高さ制限を緩和する」あるいは「集合住宅の場合、現況の容積を確保できるまでの高さは認める」などの措置がとられているようです。現に居住している区民への当然の配慮だと思います。
- 6 この度の絶対高さ制限については、区内でも多くの区民に多大な影響を与え、私たちと同じような問題を各所で発生させているのではないのでしょうか。そうした事実も十分調べていただきたいと思います。そして、以上の事実を考慮され、私たちが安心して建替えが出来て引き続きこの地に居住できるように、今の原案を配慮あるものに変えていただきたいと思います。