

17 陳情 第 10 号	建築物の絶対高さ制限を定める高度地区変更に反対する陳情
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 22 日受理、平成 17 年 2 月 28 日付託
陳情者	新宿区西新宿 _____ _____

## ( 要 旨 )

新宿区は昨年 12 月 25 日、突然、広報しんじゅく紙上に於いて「建築物の絶対高さ制限を定める高度地区変更原案」を発表し、各地区に建築物の高さを制限する指定を行おうとしております。新宿区の将来的展望も無しに新宿の発展と活性化を阻害し区民の利益を著しく喪失する建築物の絶対高さ进行を定める高度地区変更に反対致します。

## ( 理 由 )

- 1 国は経済を活性化し都市の活気と防災的改善の観点から、多くの建築規制を緩和し、土地の有効利用を計る為の施策を講じ、今後その傾向が益々顕著と思われます。その中心的役割を果たさねばならない地域の新宿が、当原案により土地の持つ潜在力を失い、区民の私権を侵害し人口の増加に歯止めをかけ、延いては新宿への資本の流入も回避し新宿区の税収の増加へ重大な影響を及ぼす政策に、区民には何ら事前の説明と公約もなしに、実施に移すことは区民無視も甚だしいこと。
- 2 新宿区全体としては、すでに大規模開発にて整備されている中心街の反面、狭小な敷地に建つ小規模ビルや古朽木造建物の密集地域が存在しております。種々の建築規制の緩和にて得た余力を原資にして開発することが経済的に何とか可能になり、結果的に防災に備える安全安心の町づくりが出来なくなり、正に大地震の発生があれば“命”の危機に直面する、多くの人々の人命軽視の政策となります。
- 3 「原案」によって 160 棟の既存不適格建築物が発生すると、当局より説明がありました。その対応策について区民からの質問に関して当局は一切回答を保留しております。不動産に対する評価損や将来的に、増改修、建て替え等に重大な影響を及ぼし、私権侵害に対する訴訟や共同住宅においては住居を奪われた、規制難民が発生する恐れもあり、これを全面解決するには現在の区の財政基盤においては不可能と思われ、結果、それらの対策を講じない当「原案」は規制難民を放置することになります。
- 4 「原案」作成の目的は「景観の維持」と「建築に伴う紛争の防止」との説明がありました。「景観の維持」は認めるところであります、原案は一律高さを制限してしまう乱暴なものであり、高さはあっても景観に調和する計画も可能であり、又現行の「届出制度による景観づくり」制度も機能しており、万人が認める絶対的な景観は有り得ず個

人の主観である景観を第一に、多くの犠牲を区民に押し付けてまで優先するべきとは思えません。「建築紛争」の調整に区、当局が巻き込まれる実態は理解しますが、「原案」が施行されても、建築紛争は絶対になくなりません。階数を削っても計画地周辺の人々への影響はほとんど変わらず、むしろ高くして日影の移動を速くしたり、空地を設け防災上の町づくりを進めた方がよっぽど地域の貢献に寄与します。又社会通念を超えて紛争する事例は、すでに民事であり、紛争調整の範囲を超えており司法の領域に至っております。従って建築紛争の解決手段として高さを規制する「原案」は本末転倒と言えます。

つきましては、「建築物の絶対高さ制限を定める高度地区変更原案」に反対いたしますので、貴議会において採択賜りますようお願い申し上げます。