

20 陳情 第 31 号	西富久地区の都市計画決定に関する陳情
付託委員会	環境建設委員会
受理及び付託 年 月 日	平成 20 年 9 月 29 日受理、平成 20 年 10 月 2 日付託
陳 情 者	新宿区富久町_____

## ( 要 旨 )

10月の都市計画審議会で審議予定の西富久地区の都市計画は、永続的な居住に適さない風害住居・ゴースト住居を産んで新たな虫食いを招く危険性が高く、超高層棟の高さ・形状・位置について全面的に見直すべきです。ゼネコン主導の硬直化した計画を見直し、情報公開によって英知を結集しながら住民が安心して住み続けることができるまちづくりを進めるよう、指導して頂きたいと存じます。

## ( 理 由 )

1. 超高層棟は永続的な居住に適さない風害住居・ゴースト住居となって再開発事業の失敗や新たな虫食いを招く危険性が高く、高さ・形状・位置について全面的に見直すべきである。

(1) 超高層棟と隣接するローレルコートとの相乗効果により、簡易試算では瞬間最大風速 15 m/s 以上の日数が年間約 300 日に達するなど、受忍限度を超えた風害が双方に発生する危険性が高い。

現在、陳情者が居住するローレルコート(地上約 60 m 地点)でも既に、強風により、雨戸や屋外ガス器具などの破損、振動による騒音が生じている。

現計画通りローレルコートに最も近い位置に超高層棟が建設されると、谷間風効果によって現況の 1.2 倍前後の風速となることが予想される(準備組合事務局から提示された風害シミュレーションを参照)

(2) また、景観条例との兼ね合いから高さを 180 m に減ずる過程で、床面積最大化のみを目的として五角形タワーの計画としたため、特に環状四号側の 2 面の住居には風害のみでなくプライバシー毀損も極大化して生じる。

(3) その結果、「ファミリー世帯中心」という目標とはかけ離れた、永続的な居住に適さない住居が多数発生する。それは、再開発事業自体の失敗や、投資目的保有者の増加やゴースト住居となって新たな虫食いを招く危険性が高い。

(4) こうした状況は、都市再生緊急整備地域指定や新宿区総合計画の「都市居住推進地区」の理念と大きく反するものであり、原因である超高層棟の高さ・形状・位置について、例えば高さ 100 m 以下・正方形床のツインタワー・環状四号から離れた中央部に配置する、など計画を全面的に見直すべきである。

2.ゼネコン主導の硬直化した計画を見直し、情報公開によって英知を結集しながら、住民が安心して住み続けることができるまちづくりを再設計して、都市再生のシンボルとすべきである。

(1)1.のような住民の居住性を無視した計画が進む原因は、建設のみが目的で永続的なまちづくりをする必要のないゼネコンとコーディネータが計画を主導しているためと思われる。

超高層棟と中低層ペントハウスの住宅という計画は、2001年前後から約8年間、ミニバブルとその崩壊など多様な経済環境の変化があったにも関わらず硬直化したままほとんど変更がなく、陳腐化している。

協力事業者として参加しているゼネコンの一部は株式市場から存続が疑問視されているような経営状態であり、永続的なまちづくりよりも、単に大規模な高層建築を受注することのみを志向しているものと思われる。

(2)陳情者は準備組合事務局に再三風害シミュレーションを要請したが、ゼネコン出向者で構成される事務局から拒否され続けてきた。やっと思われた一部の風害シミュレーション結果も積極的に情報公開される見通しはない。地区内住民も、この予想される風害を知らされていないものと思われる。

陳情者は2007年12月の説明会以来、口頭、および文書(2008年4月)で地上以外の高層階での風害シミュレーションの要請を行ってきたが拒否され、2008年6月には「個別に対応した環境評価は行わない」との回答を受けた。

地域整備課経由で要請することでやっと2008年8月末に一部シミュレーションの提示を得たが、理事会内での共有に留まり、地区内住民や近隣に対しても「問い合わせがあれば公表するが、積極的に公表する予定は無い」とのことであった。

これらは全て、「ゼネコンから事務局への出向者」を通し、「対外対応を一任しているコーディネータ」の元で理事会で採決されたものとして回答された。

(3)マスメディア等から「バブルの傷跡を乗り越える住民主体のまちづくり」として注目された西富久再開発だからこそ、「高齢化する住人」や「防災上の懸念」を人質として、経営状況が悪化しているゼネコン主導のまま更に住みづらいまちづくりを進めてしまっはならない。「何でもいいからとにかく早く」と諦めるのではなく、当初の理念に立ち返り、情報公開によって英知を結集しながら、住民が安心して住み続けることができるまちづくりを再設計して都市再生のシンボルとすべきである。

3.地上げ失敗の原因は都・区の失政にあり、住民・近隣に負担を押し付けるだけでなく、新駅建設などの支援策や、情報公開に基づいて開かれたまちづくりを促進すべきである。

(1)そもそも、当地域の地上げ失敗を招いたのは、整備が大幅に遅れた環状四号線を前提としながら、低層の住宅・商店が点在する当地域を商業地域・容積率500%に設定した、都・区の失政が原因である。

(2)その失政のツケは、住人の自助努力による再開発や、緊急整備地域指定による容積率緩和という近隣への負担押し付けによって処理されるべきものではない。

(3)都・区は、過去の失政を認め、都営新宿線の新駅建設など、再開発を促進させるための具体的な支援策を行うべきである。

(4)また、当計画の近隣住民向け説明会も、約10日前の告知で月曜18:30から行うというものであり、多忙な都心勤務者が多い当地区の実情を無視している。事実、陳情

者は所用に付き説明会に参加できず、意見を同じくする近隣住民と意見交換をする機会を奪われている。十分な準備期間があったわけであり、原因は会場確保などの困難ではなく、区に積極的な情報公開・意見収集の意図が無いためと考えざるを得ない。区は、こうした情報隠蔽姿勢を改め、積極的な情報公開に基づいて開かれたまちづくりを促進すべきである。