

環境まちづくり委員会 送付5-17

六番町偶数番地建築物等の高さ制限を含む地区計画(素案)に反対及び策定方法に  
関する陳情

受付年月日 令和5年6月8日

陳情者 提出者 1名

## 陳情書

2023年6月8日

千代田区議会議長 殿

件名 六番町偶数番地 建築物等の高さ制限を含む地区計画(素案)に反対 及び 策定方法に関する陳情



### 陳情趣旨

現在、六番町偶数番地 地区計画(素案)では、災害による全壊または半壊時の除外はあるものの、当マンション区画(B地区)は「建築物等の高さを40メートルに制限」し、「総合設計による建築物等の高さ制限の緩和を認めない」という内容になっています。

当マンションは築45年でマンション建設初期の建築物であり、居室内への漏水や 給排水配管の劣化による事故が頻繁に発生し、躯体・共用設備老朽化、衛生面の課題、機能性の陳腐化、利便性の低下など、様々な機能・住環境の劣化が進行しております。管理組合では最重要事項として継続的に補修を行っていますが、将来的には大規模修繕工事の費用が負担困難なほど高額になったり、抜本的な変更が必要になり、建て直さざるを得ない可能性が大いにあります。

高経年マンションの建替は、各区分所有者の資金状況の違いにより意見の一致が困難であり、一向に進まない現状は日本の社会問題となっております。試算では同規模・同戸数で現在の標準的な仕様で再建すると、各専有戸で7000万円程度の出費となり、全ての各区分所有者が負担できる金額ではないと考えます。建築物の高さを増し増床してその部分を分譲し、再建工事費用の一部を賄う以外に現実的な再建築は無いのが現状です。

マンション建替えの円滑化の方法(マンション建替え円滑化法)として、容積率や高さ制限の緩和が施行されていますが、現在準備されている六番町偶数番地 地区計画(素案)が決まると、これら建替円滑化のための国策適応の制限・制約になると懸念しています。

廃墟化したマンションや 同様な老朽化マンションが立ち並ぶ地域では、地域の過疎化やスラム化の懸念があります。その結果、住民空洞化、所有者や住民の意識の低下、資産価値の低下、治安の悪化など、魅力的で活気のある街とは逆方向に変化することを憂慮しております。

本年2月には 当マンションから75人の地権者が 高さ制限反対署名を提出しました。また、他のマンションからも同様な主旨で千代田区に高さ制限反対を伝えていると聞いております。加えて、16条の公告・縦覧時には当マンションから64人以上が高さ制限反対の意見書を提出しております。地区計画策定は地権者・住民の合意形成が必要だと認識していますが、一部の地権者の要求によって合意が形成されないままに強引に地区計画を決定しようとする千代田区の行政の進め方を見直していただきたく存じます。

30年、50年、100年先にどのような事態・状況になるかは予測不能で、現時点で将来の選択肢を制限することは禍根を残すことになると考え、40メートルの高さ制限や 総合設計による緩和を認めないという内容を 地区計画で規定することに反対であることを表明するとともに、地権者・住民の合意形成なしに地区計画を決定する区政に対して、この陳情書を提出させていただきます。

ご賢察のほど 何卒宜しくお願い申し上げます。