

虎ノ門・六本木 再開発

港区と森ビルが一体で 強引な説明会 住民の声は無視



超高層ビルに歯止めをと質問
10月の決算委員会 いのくま区議

住民の質問にまともにも答えられず 手続きだけは着々と進める異常な

「虎ノ門・六本木地区市街地再開発事業」の都市計画(案)についての都市計画法一七条にもとづく説明会が、十一月十三日、麻布区民センターで行われました。

この再開発計画については、昨年の夏に二度にわたって都市計画法十六条の説明会が開かれましたが、関係住民の圧倒的な計画反対の意思が示され、実質的に凍結状態になっていたものです。

ところが、突然、港区と再開発準備組合が十七条の説明会を開いたのです。

区が反対住民を個別に説得?

説明会の冒頭、住民から「何故港区と準備組合(中心企業は森ビル)が説明会を開くのか」と説明会の主体が何かを問いたすと、区の再開発担当は、「この間、十六条説明会以降、反対されている方々と区が個別に折衝し、大方の理解が得られた」などと答えました。区が反対住民への説得をやってきたことを事実上認める重大な発言でした。

住民が、「理解が得られたとはどういう事か」と質問すると、区は「十六条説明会後の意見書提出では、地区内における意見書は、反対二四、賛成二五だった。その後反対の方々に個別に話をして、中には反対の意思が堅い方もいたが、二二名にあたり、内八名が『反対しない』との意思を確認した」などと述べました。こうした区のやり方に対しても怒りの声がかつて会場からわき起こりました。

市街地再開発事業(補助金・容積・人口の変動) 区の資料より作成

事業名(通称)	補助金	容積率の変更	人口変動(人)	率%
赤坂六本木 (アークヒルズ)	2.9億円	380% → 740%	567 → 252	44%
六本木1丁目西地区	33.5億円	375% → 755%	489 → 137	28%
六本木6丁目 (六本木ヒルズ)	6.6億円	321% → 719%	1154 → 921	79%
赤坂薬研坂北地区	0円	363% → 597%	50 → 6	12%

区民の税金が湯水のように投入され、容積率も大幅アップ。人口は激減。これが再開発の実態

住民は、「これまで区が行ってきた再開発によって、その地区の人口や子ども数が増えたのか」などの具体的な質問をしましたが、区は、まともにも答えることもできず、「これまでの再開発によって元の人口へ取り戻しつつある」と、人口が減ったことは否定できませんでした。

実際の再開発事業での人口変動は右の表の通り激減しているのです。

今後意見書の提出、議会への報告と都市計画審議会での審議が行われます。

「これ以上超高層ビルはいらぬ」「森ビルと一体のような港区のやり方は許せない」「区民の多くの声です。」

住民の理解や合意も得ずに企業の利益優先の強引なやり方で良いのでしょうか。

無料なんでも相談会 毎月第3木曜 18時30分～ 事前にご予約ください。「困ったときこそ親身な相談」

こんにちは
まさかず
日本共産党

区政報告

76

2006年11月18日

〒105-8511

h p

日本共産党港区議員団

港区芝公園1-15-25

電話 357812945

FAX 357812947

http://www.jp-cp-nat-okuji-dan.gr.jp/

メール i.nokuma@cp-nat-okuji-dan.gr.jp

超高層ビルは本当に安全か？

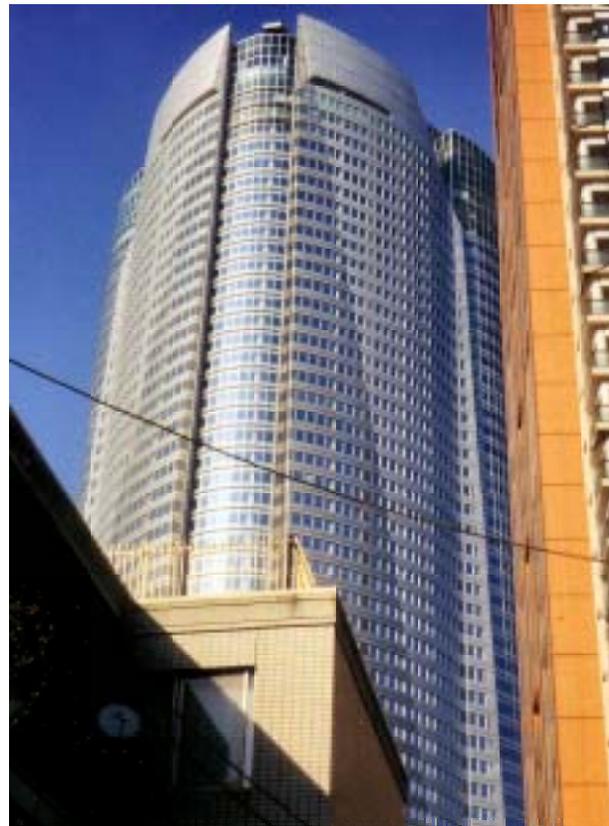
避難困難、エレベーターが使えない 復旧も低層住宅より大幅遅れ

「超高層マンションは地震に弱い」
専門家も研究をもとに指摘

日本共産党いのくま区議は、超高層ビルは本当に安全か？と決算委員会で質問しました。シテイハイツ竹芝事故では、エレベーターが使用できなければ、歩いて高層階まで上り下りしなくてはならず、その精神的、肉体的苦労は、区も承知しているはず。四〇階の超高層ビルとなればなおさらです。

日本建築学会副会長などを歴任した矢野克巳氏の『マンションは地震に弱い』は、震災時に於ける超高層マンションの危険性を指摘し問題を投げかけています。大震災での大規模・高層マンションの弱点を、上層部は地上より大きく揺れる、避難が困難、

ライフラインの復旧が遅い、の三点をあげて、「上層部に住むのなら、強大な地震の際に、ある程度の怪我を負う覚悟が必要、と言わざるを得ない」。眺望、防災を売り物にしているマンションは、「実は地震に弱い」と指摘し、高層マンションは、被害を更に大きくす



話題となっている六本木ヒルズだが・・・

る構造上の欠陥があることを明言しています。阪神大震災や新潟中越地震でも様々な問題点が浮き彫りになっています。

区も「課題があり、不便」と
問題点を認める

いのくま区議は、これらの事実を示し改めて区の認識を問いました。区は、「（超高層ビルは）エレベーターの停止やライフラインが停止などの課題がある」、「復旧には相当時間がかかる」、「避難階までの避難に時間を要し、住民に不便がかかる」などと、問題点を認めました。

『再開発』すればバラ色の街になるの？

様々な問題点やリスクがあります

土地が床に変わる

再開発の大きな特徴は、所有している土地が床に変わると言うことです。例えば、四十坪の土地を持つているとすると、その土地の評価で再開発ビルの床を取得することになるのです。土地と違ってビルの床は、年月と共に減価償却がすすみ価値がゼロに近づいていきます。

さらに、再開発時には、道路を広げるなど「公共」のため土地所有者が一定の割合で土地を無償で拠出することもあります（減歩）。

建て替えも困難

また、自分の土地であれば建て替える自由ができますが、共有の土地になると簡単に建て替えできません。たとえ建て替えられたとしても、再開発時のようにビルの一部を売却して建築費

を捻出することは望めませんので、莫大な費用が必要になります。

以上2点を見てもわかるように、財産の「質」が変わってしまうのです。この間の区内の再開発事業によって、もともと住んでいた権利者の多くが転出を余儀なくされました（一面参照）。

都市計画決定されると しばられる

法律で都市計画決定がされ、次の段階で再開発が決められてしまうと、「採算があわず負債を負いそうだ」とか「マンション管理費を払うと年金だけでは生活が大変」といったことがその後にはわかってても、法律による決定を白紙に戻すことはほとんどできないのが実態です。

また、都市計画決定地域内は建築規制がされます。

住民には「転出」か 「参加」か迫られる

さらに事業を法決定すると、再開発地域内に住んでいる人はすべて再開発組合員になり、再開発事業に「参加するか」「参加せず地域外に転出するか」を三十日以内に判断しなければなりません。「再開発に自分の土地や住宅は関係ない」とはいかないのです。

この点からも決定にあたっては、反対者の意見は尊重されなければなりません。

管理費が高くなる

再開発ビルでは、一般の住宅と違い、高い管理費がかかります。さらに超高層になれば、窓を開けることもできませんし、洗濯物を外に干すこともできないので、空調費や光熱費が余計にかかることとなります。