



お元気ですか！

志村 たかよし です

第851号 2017年8月13日

日本共産党中央区議団

中央区 築地 1-1-1
電話 3546-5563
FAX 3546-9570

東卸住宅の建替に便乗した 豊海地区「2棟の超高層マンション計画」を批判

「居住環境」と「自然環境」の悪化まねく
狭い敷地に2棟のタワーマンションを建設

7月31日の中央区都市計画審議会で、豊海地区の市街地再開発事業計画が審議されました。

この計画の目的は、東卸住宅3棟とマンション1棟の建替えです。これまで行われてきた「市街地再開発事業」のほとんどは、密集した木造住宅や路地などの防災性を理由に進められてきましたが、今回は、4つのマンションの建て

替えのために、多額の税金を投入するといふものです。

2棟建てるなんてとんでもない！

この事業計画で最大の問題なのは、狭い敷地での「2棟のタワーマンション建設」（上図）です。左図黒枠のように、豊海地区と勝どき5丁目の区域面積は約2㍻でほぼ同じです。

いま、勝どき5丁目には、タワーマンションが1棟建っていますが、ほぼ同じ面積の豊海地区には2棟も建てるというのです。

一方、勝どき6丁目の4㍻には、

タワーマンションが2棟建っていますが、豊海地区のように、2㍻に2棟建てることになれば、この場所に4棟ものタワーマンションが建つことになります。

ちなみに、豊海地区の2㍻には、「都道補助314号線」が含まれるので、実際の敷地面積は約1・5㍻しかありません。

周辺と比べてあまりにも、詰め込みすぎる計画となっており、「住環境」と「自然環境」の悪化を招くのは必至です。

住環境を悪化させる2棟計画

豊海地区の特徴である「緑と水の自然環境」を活用して「住環境の向上」を求めるなら、2棟より1棟の方がふさわしいのは明瞭です。たとえば…。

○勝どき5、6丁目で居住人口の増加は進んでおり、豊海地区でさらに人口増加を図る必要はない。人口増加を抑えるためには1棟がふさわしい。

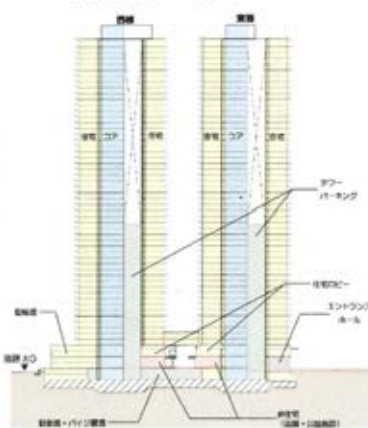
○2棟にすると課題である「地域に不足している広場やオープンス

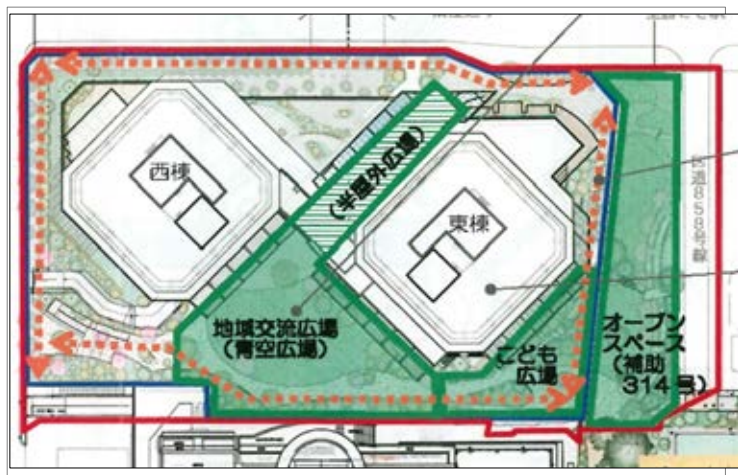
《イメージパース》



（月島埠頭から）

《断面イメージ》





ペースの配置」がはかられない。

○「公共・公益施設の充実」のためにも、西棟（左図）をなくして生まれた敷地を活用すべき。

○「緑と水辺の2つの自然環境」

を生かすためにも、東棟だけにし、空いたスペースを活用すべき。

○1棟にすれば、タワーパーキング282台分が減り、交通環境を改善させ自然環境にやさしくなる。
○1棟ならば、工期が縮小し、建

設工事の影響が大幅に減少する。

○東棟と西棟の二つのタワーマンションの間で風が合流し、強い風圧になる。1棟の方が、当然、風害は大きく減少する。

○日影の周辺への影響も1棟の方が減少する。

○防潮堤内の防災性の向上のためにも、1棟にして空いたスペースを活用すべき。

このように、狭い敷地に分棟にした2棟のタワーマンションを建てる計画は「人々が快適に暮らし、交流できる生活空間の形成」を生み出すとは思えません。

二つの自然環境を破壊する計画

「東卸住宅建替推進委員会」が2011年5月に発表した資料で「豊海地区の特性・課題」を整理し（下表）、豊海地区を「緑と水辺の2つの自然環境に恵まれた地区」として高く評価しています。

このような特性をさらに生かしながら、課題を解決していくのが、

求められているにもかかわらず、2棟のタワーマンション計画は、そうなっています。

「快適に暮らせる生活空間」を作り出すために、また、豊海の魅力となつている「緑と水辺という2つの自然環境」を守るためにも、タワーマンションを2棟建てる計画は見直すべきです。

建替えに便乗した過大すぎる計画

マンションの老朽化対策にとも

なう悩みは、多くのマンションで

持っているもので、個人負担なく「建て替え」ができれば…という

東卸住宅オーナーの気持ちは、理解できる面もあります。

しかし、この計画には、東卸住宅の建替に便乗して、狭い敷地を目いっぱい使つて2棟建てて利益を得たい！国や都の計画に沿ったまちづくりをしたい！という企業と行政の思いが強く表れています。まちづくりの主人公は、住民ではないでしょうか。

豊海地区の特性・課題

（「東卸住宅建替推進委員会」資料より）

【特性】

- （1）都心において、緑と水辺の2つの自然環境に恵まれた地区。
- （2）緑：豊海運動公園等のまとまったオープンスペース等が整備されている。
- （3）水辺：隅田川・朝潮運河・東京湾といった多様な水辺に近接している。

【課題】

- （1）老朽化した建物の機能更新。
- （2）居住人口増加・高齢化に対応した公共・公益施設の充実。