

平成31年(ワ)第5448号 建築工事差止等請求事件

原告 船曳 鴻紅 外32名

被告 株式会社アーバネットコーポレーション 外1名

陳述書

令和3年5月17日

東京地方裁判所 民事第5部合議B2係 御中

船曳鴻紅

【15階建てによる北側住環境への影響】

私どもは、祖父の代から東五反田5丁目に居宅を持ち、五反田界限の変遷を見てまいりました。五反田は明治期にさかのぼれば、五反田駅東側は櫻田通り沿いに商家が並び、その北側のお山(通称池田山)は元池田藩下屋敷で、駅西側は江戸期に池田藩御用職人として岡山から移ってきた家族が住んでいました。

その池田山では昭和初期に、実業家の堤康次郎氏によって田園調布のような宅地開発・分譲がされました。大正9年の都市計画法による用途地域制定以来、池田山は低層の住宅専用地域であり、品川区まちづくり方針でも「第一種低層住居専用地域の指定(10mの高さ制限)により、高台の閑静な住宅地としての環境が守られている」とされています。これに対してアーバネットCo.の建築物は、行政の土地利用計画に大きく反していることが、専門家である須永和久氏の見解で明らかです。

須永和久「アーバネットCo.五反田プロジェクトに対する見解」

(株)計画技術研究所代表 東京大学大学院都市再生持続学講師
認定都市プランナー(都市総合計画・都市マスタープラン、土地利用計画)

品川区の都市計画マスタープランの「土地利用の基本的考え方」において「広域・都市活性化拠点ゾーン」と「ゆとりある戸建て住宅ゾーン」の境界に位置しており、北側の戸建て住宅地に対する配慮が必要なエリアと考えられる。具体的には、北側の第一種低層住居専用地域に対する日影や圧迫感を軽減すること、眺望を妨げないことが強く求められる。

当該建築物は、建築確認申請上、用途を「共同住宅」とすることにより、容積率緩和を受け、更に常識的に判断して地上1階となる階を、地盤面を恣意的に設定することにより、地下1階と見なし、地階部分の容積を不算入することにより、延べ面積を最大化している。一方、竣工後はかなりの割合で住宅が事務所利用される可能性が高く、住宅用途に限って容積率を緩和する建築基準法の趣旨から逸脱している。

また、天空率を採用することで通常の道路斜線制限を大きく超え、また中間階の形状をスリムにすることにより、日影規制をクリアすることで一般的な形態の建物よりも高い建物を建てる計画である。その結果、北側の戸建て住宅地に対する日影の影響範囲の増大、圧迫感の増加、眺望の阻害、高さの揃った街並みの破壊をもたらそうとしている。これらの点から、街づくりという視点で見た場合、問題の多い建物である。

私どもは本建設地の北側に現在住まうだけでなく、祖父の居宅地の跡に「東京デザインセンター」という商業ビルを建て経営しています。この建物は、表は国道桜田通りに面し、裏は16mの高低差のある池田山となっています。写真をご覧くださいと分かるように、私どもは北側の住居地区に配慮して建物をセットバックさせています。階数は9階ですが、池田山からは4階建て相当です（地上階は13m、最上階は25m離れている）。



このように、これまでの池田山地区に隣接するビルは、商業地にありながらも最大の配慮を住宅地に対して行ってきました。国道1号（片道4車線）である桜田通り沿いであっても東五反田5丁目のどの商業ビルも階数は8～9階に留まっています。それに対してアーバネット Co.の建築物は、前面道路がわずか6m未満の場所でありながら池田山からわずか2m離れるだけの土地に15階（池田山レベルで12階建て相当）という通常あり得ない高さのものです。

【近隣住民の要望を全面的に無視】

2度の建設説明会を通して、アーバネット Co.が住民側に現わしたのは、池田山の住環境に及ぼす悪影響を一顧だにしない、東証一部上場会社とは思えない極めて冷淡な対応でした。そのことは北側「バースシティ」のベランダ破壊行為の時の対応においても明らかです。

「品川区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」は、「良好な近隣関係の保持と地域における健全な生活環境の維持向上に努める」ものです。この条例において、「建築主は、紛争を未然に防止するため、建築物を計画するにあたり、近隣関係住民に対し

説明責任を果たし良好な関係を保持するとともに、生活環境に与える影響を十分配慮しなければならぬ」とされています。

しかしアーバネット Co.は、「住民側からいろいろ要望が出された場合には、誠意をもって問題の解決にあたる」どころか、住民が質問したり要望したりしたことを、ことごとく無視しました。これでは形式的に説明会を開いたというだけで、何の意味もありません。

以下は説明会の後日、出席した住民に対してアーバネット Co.から配布された回答です。

- 東京都心では現計画の開放廊下の形態はご理解いただける範囲と考えております。
- 非常用階段との見合い等、階段使用時の靴音の懸念には、合法的な対策を検討いたしません（違法なことはしません）。
- 民泊としての利用禁止は、売却時に於いてその事をお約束することはできません。
- 日影図の作成については、複合日影図は住民側でやってください。

アーバネット Co.のビジネスは投資家用ワンルームマンションを開発し、他社に1棟丸ごと売却して短期的に利益を回収するものです。通常のマンション販売なら、開発業者が分譲後の管理運営の責任を持ちます。しかしアーバネット Co.は投資効率を最優先するため、売却後の「共同住宅」の管理運営については全く責任を取りません。「共同住宅」として容積率緩和（共用部の不算入）や消防法の規制緩和（スプリンクラーの不設置）、駐車場の付置義務緩和などを享受しながら、一方で、建設後の「共同住宅」として遵守すべき処々の義務は放棄しています。

現に周辺のマンション賃貸物件の中に、居住用ではなくオフィスとして使用されている物件が数多く見られます。転売先が投資家向けに賃貸用として販売した場合、管理組合は作られたとしても有名無実のものとなり、賃借者が勝手にオフィス使用していても、現実面でそれを防ぐ手立てはないに等しいのが実情です。

【プライバシー侵害と治安の悪化】

第一種住居専用地域に面しながら、自分たちは商業地域だからと近隣の事などお構いなしの15階建て高さ44メートルの建築物です。しかも池田山側に、廊下や階段を何の効果的な目隠しもせずに設けるため、不特定の誰ともわからぬ人たちが近隣住民の日常生活を見ることが出来ます。

アーバネット Co.は裁判進行中に、廊下の一部を内廊下とし、外階段にルーバーを設ける設計変更を示しましたが、ルーバーについては全くのお為ごかしのもので、近隣からは外階段の様子が分からず、外階段側からは近隣の居宅を間近くのぞき込めるものです。これでは私どもの家においても、居室内までも視認・監視可能になってしまいます。

さらに住民を不安にさせるのは、プライバシー侵害に留まらない治安の悪化です。前述したように、表向きは共同住宅としながらも実態は不特定多数が出入りする建物となる可能性が高いと考えられます。池田山住民は、防犯カメラを住宅内や街路に設置するなど防犯意識が高いのですが、それはこれまで強盗などの住宅侵入犯罪が多発していることによります。因みに私どもの家にも過去2回夜間に盗みが入りました。一人住まいの高齢者を狙う凶悪犯罪が頻発する今日、犯罪誘発の可能性さえ本建物によって生じることを否定できません。

終わりに

アーバネット建築計画が発表された当時、この計画に反対する「品川区長への陳情」署名者は549名にのぼりました。わずか数週間の署名集めでこれだけの数が集まったことが、いかに池田山住民にとって本計画が受け入れがたいものかを如実に示しています。その最大の理由は、アーバネット Co.が自己利益の最大化を公言してはばかりず、長年住民が愛し育ててきた地域の住環境の維持に対して、何の関心も払わない企業姿勢にあります。

本建築計画は、地域の住環境に及ぼす影響、近隣住民の日常生活に関わる治安、防災、環境衛生の問題への配慮は全く無く、住民にとって看過できない問題点を数多く抱えています。最低でも数十年単位で考えなければならない不動産開発において、このような「超」のつく経済自由主義の考えを押し通すのは、著しく社会規範に反しています。

現在アーバネット Co.は周辺住民の要望を完全に無視して、現行の建築基準法のみを根拠に、裁判中にも関わらず建設工事を強行してきました。このような潜脱行為が許されるなら、都市環境を良好に維持するために行政が施行する数多の建設条例は、結局何の意味も持たなくなります。「やり得」「やったもん勝ち」を続けるアーバネット Co.の事業構造に対して、司法において少しでも歯止めをかける裁決をいただきたく、心からお願い申し上げます。