

宝生ハイツ建替え計画につきまして

東京都に対する「総合設計許可差止請求」提訴のお知らせ

宝生ハイツの高層マンション建替え計画について、これまで文京区議会、東京都議会への陳情や、東京都の仲介による話し合いを続けてきましたが、この度、「総合設計許可差止請求」を行いました。

11月20日、理事長が以下のように意見陳述をいたしました。今後も教育環境と生徒教職員の安全を守るため、努力してまいります。引き続きまして、ご理解ご支援をお願いいたします。

令和6年11月20日

意見陳述書

文京区本郷1丁目5番25号

学校法人桜蔭学園

理事長・校長 齊藤由紀子

私は、建築計画建物の東側に隣接する学校法人桜蔭学園の理事長・校長です。本校は中学高校一貫の私立の女子校で、生徒数は約 1,400 名、教職員は約 100 名です。本年創立 100 周年を迎えました。

今、生徒・教職員の心身の健康、安全が脅かされています。

建築主である宝生ハイツ管理組合は、総合設計制度を利用してマンションの建て替えを行う理由を、令和 4 年に 3 回行われた近隣説明会で「老朽化したマンションと能楽堂の建替え資金を捻出するため」と繰り返し説明しました。

近隣住民からは、「計画のような公開空地など不要である、地域にとって何のメリットもない。本計画は、日照を奪い、生活環境や教育環境を破壊する計画である。」との訴えが繰り返し出ましたが、近隣住民が納得する説明はなされませんでした。これが、元二親和会の町会を中心とし、金刀比羅宮様、本学園が構成団体となり「本郷一丁目の住環境を守る会」が立ち上がった所以です。

この地域は、文京区の 46 メートルの高さ制限のある地域で、白山通りを経た向こうに高い東京ドームホテルが見えるだけで、付近には神社や公園があり、およそ 12 階建てを超えるような建物はない、環境に恵まれた地域です。ところが、大通りである白山通りから一本入った広くはない通りに面して 20 階建ての超高層建築物の建築計画が突然降ってきました。本校にとって、まさに青天の霹靂でした。と申しますのも、昭和 52 年の現宝生ハイツ建設時に、宝生ハイツ管理組合の母体となった宝生会と本学園との間で、宝生ハイツの「高さ（位置及び容積を含む）」を「超えて

は、将来とも一切構築物を設置せず」との覚書が取り交わされていたからです。本校はその覚書を信じて、現状の宝生ハイツ同様8階建て以上の建物は建たないと信じてきたのです。

この高層マンションが建つことによって、約1400名の女子生徒が日中のほとんどを過ごす舎の教育環境が脅かされることとなります。

建築主の作成した壁面日影図からも、季節を問わず甚だしい日照の阻害が生じ、計画建物に相対する面にしか窓がない本校西側の教室は終日日影となります。教室で生徒は、朝から下校時まで授業を受け、休み時間を過ごし、食事を摂り、体育・クラブ活動などのために着替えもします。女子校でもあり、のぞき見、盗撮などの懸念、プライバシーの侵害も甚だ不安です。

日照の問題だけでなく、間近にそびえ立つ建物の圧迫感は、生徒の心身に少なからず影響を与えることは想像に難くありません。通風阻害、落下物の危険、さらに通学路の交通量の増加など、数多くの弊害が予想されます。また、容積率を緩和するための公開空地の一部、能楽堂の屋上空地は本校の校舎を覗くような位置関係にあり、強い不安を抱いています。

また、東京都のあっせんの話し合いのなかで、本校との境界に存する高さ6mの擁壁の一部を撤去する計画であることが判明しました。

宝生ハイツ側も、この擁壁の一部、忠弥坂に近い部分が2段擁壁になっていることを知らないままに設計し、結果的に下段擁壁を壊さなくては建築できないことにその時に気づいたとのことでした。ところが、相手方は、土中の土管を撤去すると変わらないと強弁し、「計画の見直しは必要ない」と主張しているのです。具体的な工法を尋ねても、施工会社が決まっていないとの理由で、具体的に「なぜ安全なのか」「どのように工事を進めるのか」を説明することはありませんでした。この危険性を危惧した本校は、専門家の建築士に意見を求めたところ、上段擁壁の底版ぎりぎりに、底版に接するように土留めを施工して、地階を構成する超高層建築物を建てること

は、工事中も工事後も擁壁の上にある校舎に多大な影響が予想されることがわかりました。建築に伴う擁壁の倒壊の報道を聞くにつけ、不安が強まるばかりです。

本校は、宝生ハイツの建替えに反対するものではありません。たしかに、大きな建物を建てれば保留床が多く出て、居住者の負担なく建て替えができるでしょう。しかし、建てる方の経済的負担を最小限にするために、近隣の住民が一方的に環境の悪化を甘受することは公平でしょうか。総合設計許可要件には、「市街地の環境の整備改善に資するもの」であることが要件となっています。都知事におかれては、建てる方ばかりに目を向けて、数値基準の範囲だからと最大限の建築計画を許可するのではなく、近隣の環境にも目を配ったご判断をお願いいたします。

生徒 1400 名、教職員 100 名の安全、生命の危機を重く受け止め、安全上、防災上、地域が安心して暮らせるよう本件建築計画を近隣環境に配慮したものと再考させるべく、差止のご英断をお願いする次第です。