

月刊原宿新聞

発行所
月刊原宿新聞社
本社/東京都渋谷区渋谷1-22-10
T.B. MIYASHITA BLDG.5F
TEL03-3797-6360
FAX03-3797-6355
http://www.harakushinbun.jp/

高さ60メートルの高層住宅

原宿団地の地域住民との軋轢も 建替え計画

キラリ通りの通称で親しまれる外苑西通り沿いに高さ約六十メートルの高層住宅を建設する原宿住宅団地の建替え計画は、周辺住民の意見書を集めるなど地域住民との間で軋轢をよんでいる。この通りは、渋谷区が決めた絶対高さ制限で四十メートルが上限。それなのに高さ六十メートルの高層マンションの建設が可能なのか。地域住民の声を聞くとともに、争点は何か。建て替え計画の経緯を追ってみたい。

名称は、仮称「原宿住宅マンション」建替事業。住所は、神宮前二丁目三七番。敷地面積五千七百七十八平方メートル。現在五階建て六棟の原宿団地(古十二戸)が入居約五十世帯。すべてを立て壊し、地上十九階地下一階、同十階建ての二棟、延べ床面積、一万九千六百十平方メートル、高さ約六十メートルの高層マンション(二百十五世帯)を建設する計画だ。着工は、今年十月、二十四年七月三十一日に竣工予定。



建替え後の原宿住宅マンションの模型(中央の高層部分)

この計画は、一定割合の公開空地を有することと高さ制限や容積率の緩和を最大で一・五倍受けられるという特例(建築物の高さの最高限度に対する特例)措置を計画に盛り込んだためこの特例は、一定割合の公開空地を有することと高さ制限や容積率の緩和を最大で一・五倍受けられるという特例(建築物の高さの最高限度に対する特例)措置を計画に盛り込んだため

うもの。延べ床面積が二万平方メートル以上が東京都それ以下は渋谷区が許可権をもつ特定行政庁となっている。公開空地というのは、一般の人たちに公開する空き

地や公園などを整備、民間の建物といえども住宅の住人だけでなくほかの地域住民の住環境、あるいは地域に貢献するのであれば、特例として規制を緩和、許可しようというものだ。

特例措置で容積5倍に

今回の計画では容積対象面積一八、二六七平方メートルに対し、九九〇平方メートルの公開空地を設定。総合設計特例措置で東京都から昨年十月、開発許可を受けた。

だがその公開空地の内容をみてみると、隣接する妙圓寺とはブロック塀で完全に遮断されており、メインの西通りから神宮前四丁目までの住宅街へ通り抜けがまったくできない状態。なぜならば、妙圓寺と原宿団

地の隣接部分は墓地なのだ。公共性、あるいは地域への環境改善などの有無が争点になるが、通り抜けもできない住宅の敷地内(私有地)にほかの一般の人たちが果たしては入れるものなのか。入れないとするのなら、それは公共性があるといえるのか。

反対派の住民らは「外苑西通りの環境を考慮する会(小池成治会長)を結成。地域の景観を損なうとして東京都建築審査会に不服申し立ての審査請求をした。同会によれば「総合設計などの特例を使わずに通算に立替えても現状の容積の約四倍もの住宅の建設が可能

メイン通りの表参道で平成十四年四月、景観を守るため地域住民自ら率先し三〇メートルに高さを制限した。この以前には地区住民らで文教地域づくり、温泉旅館の追放など環境の整備に取り組んできた歴史的経緯がある街がこの原宿・表参道地区だ。

繰り返しになるが、渋谷区が定めた高さ制限では、外苑西通りの高さは四〇メートルが上限。近隣で現在最も高いビルが約三三メートル。こうしたなか、その約一倍にあたる高さ六〇メートルの突出した高層マンションが建設されるのは街並みからみても異様な光景だ。

社説

「国益」と「規制緩和」。問題は、国益とは何か。誰のための規制緩和であるのかという点だ。

米国は、一〇年前の一九九九年、大恐慌の教訓をいかして制定したグラス・スティーガル法(一九三三年銀行と証券業の兼業禁止)を撤廃、銀行の資金を株証券に投資できるよう開放した。当時の財務長官はルービン。ITバブルの絶頂時期でその資金は、IT関連連に向かい、株価は暴騰した。だが、〇一年、九・一一世界同時多発テロが勃発、消費は急降下し、経済は萎縮。ITバブルも崩壊した。その後、その資金は大量に

住宅ローンに向かった。語彙をおおげさに言えばITバブルの崩壊はまだなかった。なぜなら、同産業は米国経済のニューカマーではあったが、その中心ではなく、影響は限定的であった。ただ、住宅は、米国経済が消費の中心とする牽引産業。グリーンズパン(当時のFRB議長)は、資金が住宅産業に向かいミニバブルになるのを意図的に放置していたと観がある。ITバブルの崩壊の衝撃を緩和させよう狙いがあつたようだが、その後、証券・銀行業界の暴走を許した責任は大きい。

サブ・プライムとはいったい何だったのか。それはひとこといえば米国の住宅が値上がりするのを前提

とした金融商品。確かに〇五年ぐらいまではマンハッタン土地が三倍になったなどよく聞いたものだ。米国の住宅ローンは日本と違つた。買値から値あがつた価値については、ホーム・エクイティ(住宅資

金)という名のもと、名のもとと実態に必要なお金の十数倍の資金が世界中を飛び回っている。FRBの影響も限定的となつていった。現実社会をみてもらえばわかるが、実際のお金が毎日動いているわけではない。信用(国家も企業も個

人と同じ)という名のもと、ランクづけが行われ、その与信で為替の価値(ドルや円、ユーロ)なども日々変化している。実際、銀行に大量のキャッシュが眠っているわけではない。預金は望めばいつでも下ろせるという信用のうたに成り立つ

緩慢だったのか。もともと双子の赤字などといわれてお金がない米国への資金はどこから流れてきているのか。それは、貿易差を埋め込んだ日本、中国、産油国などの資金。そうした資金は政府、証券機関投資家などを経由、米

国債を買ったという形で米

世界金融危機で

国益を見つめ直す時

産として与信枠を設定消費にまわす資金を提供する。いわば、与信が低く、住宅を買いなかつた人々が、住み家を持てるように、クレジットカードを与えられたようなもの。お金をもっていない人たちが何もしないで使える

金融は向かないといわれる由縁だ。グリーンズパンは市場を甘く見ていた。短期金利を引き上げ調整すれば、長期金利に影響、住宅価格の高騰も抑えられると考えていた。ただ、市場にはレバレッジ(槌子)という

人も同じ)という名のもと、ランクづけが行われ、その与信で為替の価値(ドルや円、ユーロ)なども日々変化している。実際、銀行に大量のキャッシュが眠っているわけではない。預金は望めばいつでも下ろせるという信用のうたに成り立つ

緩慢だったのか。もともと双子の赤字などといわれてお金がない米国への資金はどこから流れてきているのか。それは、貿易差を埋め込んだ日本、中国、産油国などの資金。そうした資金は政府、証券機関投資家などを経由、米

国債を買ったという形で米

国債を買ったという形で米

国債を買ったという形で米

産として与信枠を設定消費にまわす資金を提供する。いわば、与信が低く、住宅を買いなかつた人々が、住み家を持てるように、クレジットカードを与えられたようなもの。お金をもっていない人たちが何もしないで使える

金融は向かないといわれる由縁だ。グリーンズパンは市場を甘く見ていた。短期金利を引き上げ調整すれば、長期金利に影響、住宅価格の高騰も抑えられると考えていた。ただ、市場にはレバレッジ(槌子)という

人も同じ)という名のもと、ランクづけが行われ、その与信で為替の価値(ドルや円、ユーロ)なども日々変化している。実際、銀行に大量のキャッシュが眠っているわけではない。預金は望めばいつでも下ろせるという信用のうたに成り立つ

緩慢だったのか。もともと双子の赤字などといわれてお金がない米国への資金はどこから流れてきているのか。それは、貿易差を埋め込んだ日本、中国、産油国などの資金。そうした資金は政府、証券機関投資家などを経由、米

国債を買ったという形で米

国債を買ったという形で米

国債を買ったという形で米

東京都議選 来月告示

渋谷区から4人が立候補へ

東京都の都議会議員選挙が、七月三日告示、同十二日に投票が行われる。渋谷区では定数一人に対し、すでに立馬の意思を表明しているのは四人。党派別では自民一人、民主一人、共産一人、民主党は現職都議と区議が出馬の意向。公認は現職都議で、区議は無所属で戦う見込みだが、民主党の要をわけあう格好となることから、選挙戦の行方を流動的にしている。

五月二十五日行われた東京都選挙管理委員会の立候補予定者事前説明会に出席したのは次の四名。ともに一期六年を務めた自民党の村上英子氏(五十四)と民主党・大津ひろ子氏(四九)の両現職は揃って

三期目に挑戦。両氏とも党公認。対する共産党では、新人で元東京十建渋谷支部書記長、田中まさや氏(四七)を擁立。さらに渋谷区の現職区議である鈴木けんぼう氏(三五)が、任期途中での区議の退任を予定、民主党の公認を得られないまま、無所属での出馬を表明している。

村上、大津の両現職は、選挙の展開が予想されていたが、民主党が割れる様相を呈したことで情勢はやや流動的。区内の民主支持層の票が、ある程度鈴木氏に流れるのは避けられないと見られている。流出は最小限度に食い止められるとの自信を見せる大津陣営だが、鈴木氏との票の食い合い次第では

田中陣営にもチャンス到来か。

同党では昨秋「渋谷への擁立は、大津一人」との方針を確認。最近でも鳩山由紀夫代表が「投票の」過半数を取れる候補者と見なされ、執行部の意向に反した形の鈴木氏が、党の応援を得るのには極めて難しい情勢。とはいえ独自の支持基盤を持つと言われているほか、旧渋谷公舎(現「CCレモンホール」)の命名権導入などを実現した実績と若さをアピールし、現職二人に割って入りたい構えだ。

今回と同じく四人が立候補した前回一七年七月の選挙では、有権者一六万九八七八人。このうち五万八二五五人が投票で投票率は三

四・三三%。大津氏が一万八三七一票でトップ当選したほか、一位の村上氏は一万七八四九票を獲得した。(次点の候補は二万二八二二票で落選。)

権勢は、四年前と比べ四三六八人増の二万七四二四六人。投票率の行方次第だが、今回も一万七千前後の票を獲得できるかどうか、が当確ラインになると見られている。

新生・原宿署が開署

警視庁原宿署の新庁舎が、三月二十六日、神宮前一丁目の社会事業大学跡地に開署した。



明治通り沿いに開署した原宿署

階建てで、高さ六八・一メートル、敷地面積三千三百三十三・〇二平方メートル、延床面積一万六千七百九十一・一九平方メートル。敷

地面積、延床面積は、それぞれ駄ヶ谷にあった旧庁舎(地上四階地下一階)の二・六倍、十三・二倍と大幅なスケールアップを遂げた。

庁舎内に約三百人収容可能な留置場を備えるほか、省エネのため、屋上に太陽光発電パネルを設置するなど設備を一新。

中でも地下一階にある射撃場は、警視庁では従来の四的が最多だったところ、新原宿署は「八的」と倍増した。

新宿と渋谷の二天竺並の中間に位置する同署は、都の防犯、治安維持活動における中核的役割が期待されている。

環境ボラン
ティア見本市

地球温暖化防止、野生動物保護、最貧国支援などをめざす活動に取り組みするNPO団体と、ボランティア

地域の魅力セレクト
ション2009

中小企業庁主催の展示・販売会「地域の魅力セレクトション2009」が、六月二十七日(土)から二十八日(金)の二日間、渋谷区神南の代々木公園ケヤキ並木通りで行われる。

不動産 売買・賃貸・管理

www.toshi-co.info



有限会社 トシ コーポレーション

代表取締役 乗松 敏和

〒150-0001 東京都渋谷区神宮前6-19-17 石田ビル2階
Tel:03-5468-6820 Fax:03-5468-6816



東京都渋谷区神宮前3-25-7
Tel:03-3401-3795・03-3402-2051

土と触れ合いながら育む地域コミュニティ

渋谷区渋谷一丁目、渋谷小学校跡地にある「美竹区民菜園」。先月五月三十一日に一周年を迎えたこの菜園は、一区画あたり約八〇〇平方メートルで、二二二区画ある。そのうち二二二区画を渋谷第一町会が借り受け、町会の菜園として運営している。

「もともと渋谷小学校は私たちの町会の区域にあり、卒業生やPTAだった方もたくさんいらつしやいます。外から見ているよりも、中に入って一緒にやったり、楽しんで」と思っている。町会の菜園事務局長の須藤さんは、週に一回、他のメンバーた

した野菜は作ったみんなで分け合うほか、町会のイベントに出したりもするんです。菜園に携わる町会の仲間も増え、現在核となるメンバーは十五人程。ほとんどは、畑仕事は初めてという

人ばかりだ。もちろん、最初は失敗もあった。『町会のお祭りの屋台に出そうと思つて、一区画全部使つて、もう一つを作ったのですが、全滅。水をあげ過ぎたのかも……』と、科

の皆の居場所になつていけばいいなと思つています』と、小さなスペースのため、現状、参加できるのは町会員に限られてしまっているが、将来的には、もう少し開口を聞いていきたいと考えているそうだ。

取材に訪れた日は、ちょうど玉ネギの収穫が終わったところだった。土を耕しながら、週間寝かせることで土の元氣を取り戻す。これからの季節は、ニンジン、春菊、インゲン、小松菜などを育てると



菜園の手入れをするメンバー

【問い合わせ先】
「地域の魅力セレクトション2009」事務局
(電話) 〇三・三五・四・〇七八六

気の合う仲間と…
新鮮な魚とうまい酒

神宮前

〒150-0001
東京都渋谷区神宮前6-7-16 エムエスビルB1F
Tel&Fax:03-3407-1534

不動産 売買・賃貸・管理

www.toshi-co.info



有限会社 トシ コーポレーション

代表取締役 乗松 敏和

〒150-0001 東京都渋谷区神宮前6-19-17 石田ビル2階
Tel:03-5468-6820 Fax:03-5468-6816