

陳 情 文 書 表

受 理 番 号	陳 情 第 2 8 号
件 名	マンション事業者の破綻を契機とした「まちなか再生まちづくりの見直し」を求めることについて
要 旨	<p>万代2丁目に超高層マンション「アデニウムタワー萬代橋」(24階140戸)を建設中の(株)ジョイント・コーポレーションは、平成21年5月29日に会社更生法の適用を東京地裁に申請し受理された。要因としては、「京都駅南開発プロジェクト」「あうね熱海」の大型プロジェクトでのつまずきがあり、建物はできたが「テナント誘致の失敗」が指摘されている。</p> <p>また、万代3丁目の旧ミナミプラザ跡地にマンション建設をもくろんだダイア建設は、昨年末に民事再生法の適用を申請し、その後計画は中断されている。</p> <p>新潟市中心部におけるマンション供給過剰については、各方面でたびたび指摘されており、経済悪化も相まって売れ残り、少数の入居者で管理組合運営に支障を来しているところもある。</p> <p>更生管財人の管理下にある万代2丁目の「アデニウムタワー萬代橋」は現在コンクリートの塊と化し、地域に暗い影を落としている。万代2丁目で計画中の「万代2丁目地区まちなか再生建築物等整備事業」(以下「優建事業」という)の「にぎわい空間」が、同じ轍を踏まないか危惧されるところである。</p> <p>私たち万代2丁目住民は、万代2丁目優建事業「アパプロジェクト」について、見直しを新潟市議会に陳情している(陳情第9号)。並行して、昨年秋より萬代橋景観フォーラムを進行役に、新潟市担当課と事業者、地域住民の3者で「萬代橋景観まちづくり企画会議(仮称)」を開催し、萬代橋周辺のまちづくりについて協議を進めている。</p> <p>しかし、住民の疑問である「萬代橋直近の当該地に矩形の50メートルの建造物が建ってもよいのか。その建造物が戸数と同数の駐車場を備えたマンションでも本当によいのか」などの積極的な話し合いはなされず、住民の不安は増すばかりである。</p> <p style="text-align: right;">(裏面につづく)</p>
付 託 年月日 委員会	<p>平成21年 7月 7日</p> <p>第1項 第2項</p> <p>} 環境建設常任委員会</p>
受 理	平成21年 6月25日 第168号

また、万代 2 丁目では、以前より安全な歩道やビル風の問題等を市長への手紙や担当課への陳情で訴えてきたが、答えは得られていない。新たに建設された 2 棟の超高層マンションによってビル風はますます強くなり、北北西の季節風の強い日には迂回せざるを得ないこともたびたびである。居住者はふえたが、周辺の歩道がこれからどうなるのか先が見えてこない。

企画会議が積極的な話し合いの場として十分に機能しないのは、「万代 2 丁目優建事業の見直し」が新潟市議会に陳情された案件であり、議会での見直しの採択があって初めて、企画会議等での再検討が実のあるものになるからだろうと住民は感じている。議会での審査がなければ、いわゆるガス抜きにしかならないだろうと考え、このたび改めて「まちなか再生まちづくりの見直し」について陳情するものである。

超高層マンションは、維持管理や将来の建てかえなどの解決困難な課題を多数有しているが、それらがそのまま先送りされている。将来、建物の老朽化とともに居住者の高齢化が進行して空室がふえれば、大修繕や建てかえに備えて居住者の意向をまとめる困難さは容易に想像できる。

日本も脱車社会へ緩やかに方向転換しつつある。戸数に匹敵する数の機械式駐車場を備えた中心部の大型のマンションにおいて、駐車場の解約がふえて駐車設備の管理や修繕が困難となるだけでなく、マンション本体の管理費や修繕積立金の不足を招いている事例が各地で報告されている。萬代橋周辺の超高層マンションにおいても戸数と同数の駐車場を備えた設備となっており、今後の推移が注目される。

超高層マンションでは、多数の居住者による管理組合運営や防災、地域とのかかわりの困難さなども避けて通れない課題であるが、不問にされている。管理組合運営は、管理費や修繕積立金の不足などの事態が生じたときに、マンションの規模が大きければ大きいほど、危機的状態とならざるを得ない。もし、新潟市が「寄居町地区事業」を建てかえモデルケースとして、これから次々に生ずる老朽マンションの建てかえ資金の一部を公費で支援し続けるつもりであれば別であるが、マンションの規模については、管理組合運営や地域とのかかわりといったソフト面及び建物の維持管理のための大修繕や建てかえ等のハード面の両面から、早急な再検討が必要になっている。

マンション建設自体が問題なのではなく、都市交通整備の見通しが立たない状況下で戸数と同数の駐車場を備えるような、あるいは地域の歴史や文化を顧みないような、超高層のマンション建設に多くの問題があることを指摘する。

現在進行中の企画会議では、「超高層マンションには種々の問題があるから、万代 2 丁目プロジェクトでは、それらをこのように解決したい」といった具体的提示はなされず、問題が相変わらず先送りされれば将来は「負の遺産」になりかねず、住民はそのことに不信感を抱いている。

優建事業のテナント誘致については、「西堀ローサやグランドメゾン西堀通タワーでも困難さを経験しているから、万代2丁目プロジェクトでは、このような点に注意したい」といった説明がない。これまでの優建事業について再検討して次の事業に生かす姿勢のない状況下で、担当課が計画している「にぎわい空間」が、本当に機能するのか。莫大な公金投入が保全されるのか甚だ疑問である。

ここに記すまでもなく、「中心市街地活性化基本計画」には既に「旧基本計画の進行管理における問題点」として、事業のやりっ放しが挙げられ、それらを反省して「今後の計画策定においてはP D C Aの導入が欠かせない」と明記されている。

今回、万代2丁目地区の超高層マンション建設事業主の会社更生法適用といった事態の発生により、同地区に計画中の「優建事業」は再度の見直しが迫られるのは当然である。

上記のとおり、現在、不況もあって種々の問題が明らかになっているが、不況下でマンションが売れずに問題が生じているのではない。経済状況のいかんを問わず、まちづくりは方向を誤れば将来に禍根を残すことになることを御認識いただき、市議会においては、下記事項について十分な審査をお願いする。

記

- 1 新潟市のマンションの供給過剰による在庫、空き室の増加及び破綻によるスラム化のおそれのある現況下、「まちなか再生まちづくりの見直し」をすること。
- 2 過去及び現在進行中の「まちなか再生建築物等整備事業」の再検証と事業の抜本的な見直しをすること。