

# 現場へ!

## 住民ら提言 高さ規制どこへ

### 再開発 変わる東京・石神井②

下河秀行(85)は2000年、東京都練馬区が石神井公園駅周辺のまちづくりを考える協議会を設けると聞き、委員の公募に応募し、副会長に就いた。中堅ゼネコンを退職後、自身が住む石神井のまちづくりに関心があった。「住民心

地の良い環境を残したい」というのが参画した動機だった。このころ駅北口に108階の再開発ビル(33階建て、02年に完成)の計画が進んでいたものの、「過度の高度利用は住環境や自然環境を破壊する」というのが協議

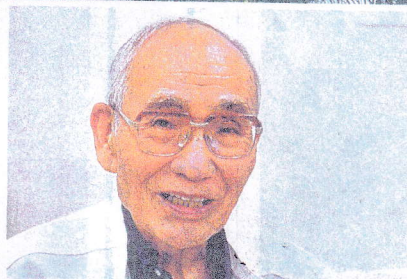
会の問題意識だった。毎月会合を持ち、02年にまとめた提言には、計画が進行中の北口のビルを除き、南口や商店街など6地区はどこも低層(2〜3階)から中高層(7〜10階)までと明記した。「そのへらごまご」と思っていた

ました」と下河。提言を受けて区が03年にまとめた全体構想にも「周辺環境と調和した高度利用」とある。住民たちが話し合い、駅周辺はせいぜい中高層までというのがコンセンサスだった。

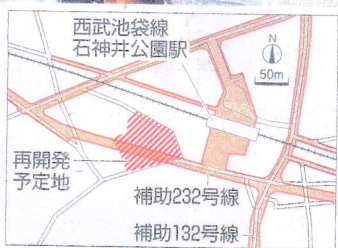
かくして同じ12年にできた地区計画は、駅周辺の高さは35階(10階前後)までとし、特に区長が許せば50階まで容認する例外規定を設けた。前年には区が景観計画を策定し、石神井公園から見えて突出した高層建築ができないよう高さ規制を盛り込んだ。



今、石神井公園から駅を隔る100棟の高層タワーマンションがよぎる(左)5月



住民側から石神井公園駅周辺のまちづくりに関わってきた下河秀行



当時の区は、こうした考えを都市計画に反映させようと「地区計画」を作ることになった。地区計画とは、住民と自治体が連携し、建物の高さなどきめ細かな規制を都市計画に位置づけることをいう。以来9年間にわたって30回以上の会合を重ねた。さなかの08年、駅の西側に野村不動産による88層余のタワーマンション「プラウドタワー石神井公園」の建設計画が明らかになり、12年に完成した。住民たちは「これ以上、そんな巨大ビルは許容できない」と駆り立てられる思いだった。

プラウドタワー石神井公園に12年に越してきた小口行弘(68)も、そう思っていた。地区計画で縛られる前に、駆け込み的に完成したタワーマンションだからである。入居した多くの人が、野村不動産の営業担当者から「地区計画があるので、

この周辺は35階までの高さの建物しかできません」と聞かされていた。眺望を独占できる希少価値の高いタワーマンのはずだった。小口は翌年、野村不動産が近隣に100階のタワーマンを造る計画を温めていたと知り、びっくりすることになる。「おいおい、聞いていた話と違っじゃないか」と。管理組合がタワーマン住民にアンケートすると65%が野村の社員から「この辺はもう高層ビルは建たない」と聞かされ、そのうちの59%がそのセールストークを購入の決め手としていた。営業社員もたますつもりはなかった。私が彼の携帯に電話すると、「えっ、35階以上のものは建たないと本当に思っていました」と驚いた。地区計画ができた翌13年、駅南口の地権者が共同化研究会を立ち上げた。事業協力者は野村不動産と前田建設工業だった。

■敬称略(大鹿靖明)

朝日新聞トシリーズで令和3年8月17日号に掲載される。

朝日新聞に5回シリーズで  
令和3年8月17日号に掲載される。