

今こうしている間も、池田山では様々な新規の建築計画が進んでいます。周辺では大型マンション等の新しい建物が林立し、池田山の住環境は日に日にその姿を変えようとしています。皆様のお宅の近くでも、50坪100坪の更地が売りに出されていないでしょうか。それらの中には環境破壊に繋がりがかねない計画も出てくると思われ、また周辺住民の平穏な生活環境を一変させるケースも現に発生しています。

そして最近特に顕著なのは、金融緩和による金余り状況下で、長期的な視点を欠いた不動産投資が幅をきかしていることです。リーマンショック後の不動産不況で一旦は鎮静化した土地バブルが再燃。マンション用地の取得に走るデベロッパー、雨後の竹の子のごとく現れる投資顧問業者や資産家による投資。ワンルームマンション投資指南書がベストセラーになるほど、都心部ではワンルーム建設ブームの様相を呈しています。

ワンルームマンションの開発は、基本的に投資・資産運用目的であり、建築費や管理運営コストを抑えて投資効率を高めます。そのため必然的に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、防火防災、環境衛生の問題への配慮は二の次となり、地域住民にとって看過できない問題点を多く孕んでいます。



このような不安な現状を放置せず、より前向きに池田山の良好な住環境実現を図るためには、今こそより多くの皆様の力を結集する必要があります。

品川区まちづくり方針：

「池田山は高台の閑静な住宅地としての環境が守られている」

池田山の住宅地（東五反田五丁目付近）は、備前岡山藩藩主池田家の下屋敷に由来し、宅地化された現在も、池田山公園のみどりと一体となった住宅地が形成されている。旧正田邸跡地への公園（ねむの木庭）の整備により、池田山の閑静な住宅地としての市街地環境がより高まった。



池田山公園から豊かなみどりが連続する住宅地（東五反田五丁目 昭和52年）

品川区「大崎地区まちづくり整備方針」から掲載

東五反田5丁目のワンルームマンション建設

😞 スターツによる池田山初の4階建てワンルームマンション

2017年8月、土地活用と資産運用を資産家に売り込む建設会社スターツが企画して、江戸川区で小児科クリニックを運営するI氏が、ワンルームマンションを池田山内に建てることと発表しました。池田山初の4階建てであり、管理人室もない、典型的なワンルームマンションであるため、計画変更の要望が百名以上の方から寄せられたのですが、I氏に建設を強行されてしまいました（以下はI氏から私達への回答）。

- ・第一種低層住居専用地域ではあるが、3階建ては利回りが悪いので地上4階建てを高さ10m以下にして建てる。
- ・法令上義務はないので、管理人室はつくらない。
- ・マンションの収益性からファミリータイプ住戸は作らない。
- ・賃貸用なので管理組合はつくらない。

ここに端的に表れているように、「銀行から融資を受けているので、事業性の面から要望には応じられない」という、近隣住民のことなど全く念頭にない、金勘定だけの手前勝手なマインドが、このような投資家たちには共通しています。

😞 不動産会社D社が戸建て分譲を反故にしてマンション用地

一昨年D社は、購入した池田山の土地を2分割し、いずれも建築条件付き戸建て用地として売り出しました。先に1区画を購入した方は戸建てを建てて住まわれたのですが、昨年暮れ、突然もう1区画のほうにワンルームマンションのお知らせが掲示されたのです。その土地は、何とD社が「この土地に地下一階地上三階の投資用ワンルームマンションを建てませんか」と奨めて投資家に売却したのです。土地の面積は戸建て用62坪であり、隣家を含め周囲の住民の方々は、それまでそこにワンルームマンションが建つなど夢にも思われていなかったもので、急遽「ワンルームを考える近隣住民の会」を立ち上げ、投資家には計画の変更、D社には土地の買戻しを働きかけています。

近年このように池田山のそこかしこで、このような不動産開発会社による転売で、持ち主から土地を買い受けるときに交わした約束事が守られない事案が頻発しています。持ち主にすれば、長年親しみ、多くの知人友人が住んでいる池田山が、乱開発によって大きく変えられてしまうことは耐えがたいことです。「庭のこの木は残してください」「近隣の方に迷惑がかからないようにしてください」と条件を付けて売却し、池田山の環境を守ろうとされてきました。ところが業者は買ってしまえばこちらのものばかり、約束を反故にして自らの事業性だけを追求します。これは、企業の社会的責任を放棄する行為です。

☹️アーバネットコーポレーションの無責任マンション

今、池田山南斜面からわずか数メートルのところに、自分たちは商業地域だからと周辺のことなどお構いなしの15階建て高さ42メートルのワンルームマンションが建とうとしています。しかも建物の北側に、池田山に向かって、廊下や階段を何の目隠しもせず設けるため、近隣住民の日常生活は丸見えになってしまいます。

この建築主アーバネットコーポレーションはマンション用地を取得し、設計を設計事務所に、建築をゼネコンへ委託して、投資用ワンルームマンションを開発し、マンション販売会社に1棟丸ごと売却して利益を得ています。彼らの事業構造は、開発段階でのコスト圧縮による低価格、見かけ上の利回りが大きいワンルームマンションを建てて、第三者への一棟販売によって短期的に利益を回収するものです。そのため、周辺住民の要望を無視してでも投資効率を最優先し、現行の建築基準法を遵守すればよいとして建設工事を強行します。

建築説明会でアーバネットコーポレーションは住民に以下のように回答

- 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す（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。

私たちはこのままアーバネットの計画が進めば、これは民泊を事業目的とした「ワンルーム民泊マンション」になる可能性が高いと考えています。アーバネットの取引先には、今後需要の大きな伸びが期待される「民泊事業」への取り組みを始めている会社があります。

五反田はJRや三井不がビジネスホテルを新築しているように、品川や高輪から流れくるインバウンド客の受け皿として期待されている土地です。港区では高い宿泊料金でも五反田までくれば安い。そういった客をあてにした外国人向け低料金宿泊施設は、不動産事業としては利益率の高いおいしい事業になります。またそうでない場合でも、売り先はワンルームマンション販売会社となるでしょう。そして一般投資家がワンルームを購入して、それを民泊に使う、貸しオフィスにする。管理体制がよほどしっかりしていなければ無法状態になります。

※こういった事態に、私たちには今立ち上がらなければ「池田山」という住環境が消滅するという思いが強く強く生まれました。アーバネット建築計画に反対する署名は、すでに549名にのぼります。池田山内ワンルームマンション乱開発に反対する活動への、皆様のご理解とご協力を、心からお願いいたします。

文責：池田山住環境協議会 船曳鴻紅 東五反田5-14-5
e-mail: office@ikedayama-council.com tel: 03-3445-1004
ワンルームを考える近隣住民の会 山下洋二郎 東五反田5-17-1

池田山にお住いの皆様
池田山に資産をご所有の皆様
池田山を愛する皆様へ

2019年 2月 23日

相づく池田山ワンルームマンション開発に対して 隣地ワンルームマンション建設緊急警報 池田山住環境協議会 ワンルームを考える近隣住民の会

池田山内外では、ワンルームマンション投資を指南する不動産業者や投資コンサルタントによって空地に乱開発が入り、これまでの池田山の閑静な住環境が失われようとしています。皆様ご一読のうえ、これからの私たちの運動をご支援くださいますようお願いいたします。



(現在の日照)

(複合日照障害の想定)

池田山は高台にあるため、これまで南からの陽光が降りそそぐ環境にありました。しかし不動産開発会社アーバネットコーポレーションが昨年12月に発表した、15階建て高さ44メートルの共同住宅は、池田山の地盤レベルからでも高さ30メートル11階建ての建物となります。その隣の建物（現在は6階、8階建）も同じように建て替えられた場合は、池田山住民が受ける日照障害は、とうてい受忍しがたいレベルとなります。

さらにこの建物は、竣工後すぐに他の不動産会社に1棟売りされます。それでは誰が管理責任を負うのか。もし民泊を業とする会社であれば、15階建て47室の外国人向け宿泊施設が眼前で営業を始めることとなります。

投資効率を追うのみのワンルームマンション
短期資本回収を狙い管理責任を負わない開発
規制緩和の裏をかく民泊による不動産経営

許さず！！