

景住ネット NEWS

都市計画法・
建築基準法を変えて
未来に向けた
美しい都市へ

会員募集中!!

<http://machi-kaeru.com/>

no.4 2011.06.18



4度目の 乱開発現地 ツアー

小磯 盟四郎●

まちづくり・環境運動川崎市民連絡会事務局長



5月22日、川崎まち連恒例のイベント「乱開発現地ツアー」を行いました。マイクロバスと4台の乗用車を連ね、丸1日かけて市内8ヶ所を回りました。各地で地元住民の出迎えを受け、乱開発の実態と運動の紹介を受けて交流しました。

事前の新聞報道を見て応募したこれまでまち連とは縁のなかった参加者も少なくなく、通して44人あわせて160人の行動となりました。

参加者が共通に口にしたのは「どうしてこんなひどい開発計画が認められるのか?」という感想です。ひとつひとつの法や条例・規

則などの定めには合致(適法)しているが開発利益の最大化という目的に沿うようそれらをパズルのように組み合わせ、結果として周辺住環境を破壊する、乱開発となるものばかりでした。

行政や一部マスコミなどには、建築紛争をデベロッパーと被害住民の「民—民」の問題と矮小化する根強い傾向があります。根源は建築・まちづくり法制度の日本のゆがみにあることを参加者が実感し、制度改革の必要性をアピールし、とりあえず自治体段階での改革の運動を進める決意を示すというツアーの狙いは達せられたと思います。



- ①急傾斜地の地下室マンション。地盤面をかさ上げして地下階を増やし(「意図的盛土」)、1.5m地区に実質7階を建設
- ②戸建住宅街のまちなみを壊す明和地所のマンション建設。提供公園を造らず、アセスも逃げる脱法計画
- ③1.9haを分割するアセス逃れの2次開発。深い谷戸に最大15m、37,000㎡の盛土、8tトラック18,000台、危険な盛土造成計画
- ④雑木林の傾斜地を切土して46戸の戸建てを造る宅地造成計画。敷地内駐車場の再生砕石からアスベスト建材
- ⑤高さを1cm低くして日影規制逃れ、隣地日照ゼロ。3方川に囲まれた平坦地に地下室。超過密水没心配マンション

3.11 震災から私たちは何を学ぶのか

3月11日の東日本大震災では、多くの命が失われ、言葉を失うほどの大変な被害がありました。私たちは、文明で自然を押さえ込んだと錯覚していたけれど、自然には無限の力がありました。そして、東北ばかりでなく、関東地方でも浦安の液状化など、思ってもいなかった被害があり、生活すること・住むことなど基本的なところで、私たちの築いてきたものがとてももろい物であることもわかり、危険や問題点が目の前に突きつけられました。また、災害時のコミュニティの大切さも改めて確認されたと思います。この経験をまちづくりにどう活かしていくのか、9月に予定されている全国集会でも大切なテーマになると思います。

救援物資を届けて見えたこと

藤原美佐子 文京区議会議員



4階部分まで完全に破壊された町営住宅



視界の全てが破壊され、流された



津波は河を数キロも遡った



東北の美しい自然の中に、仮設住宅は無味乾燥でちょっと悲しい

陸前高田市広田町六ヶ浦（むつがうら）に物資を届けに行きました。大船渡市との境にある広田半島の突端の避難所です。真夜中に出て女性2人で（ドライバー兼）日帰りという強行軍。積み荷は、布団、春夏物衣類、雨期に備えて雨具、その他なんでも。半島部は無傷なところと跡形もないところが入り交じり、避難所内外のコミュニティが一体となっている強みで、支援物資は新品でなくても、洗濯済みでなくても（周囲で洗濯してくれるので）受け入れています。6月初旬で、避難所を除き自衛隊の食料配給はうち切られましたが、状況は刻々と変わり、まとまった復興方針を出すのは難しいようです。

市の中心部は一面の瓦礫、鉄筋の市役所や高校はスケルトン状態。景勝の松原はたった1本を残して全滅。地盤沈下で海と化したところに野球場の照明灯だけが立ち、「低いところに住家を建てるな」と彫った石柱が立ち、先人の教えを守れなかった虚しさが重そうでした。完膚無きまでにやられたまちをどう立ち直らせるか。面積も減ったし、物理的には元通りになれない。今、たった1本残った松の遺伝子保存運動が起きています。拠り所となるものを中心にコミュニティを再生することから一步を踏み出すしかない気がします。



避難所のすぐ脇に「低いところに家を建てるな」の石碑がむなしい



仙台市若林区

海岸近くまであった住宅が流されて、沢山の命が失われた。仙台市の職員に「なぜ海岸近くまで住宅地にしたのか?」と尋ねると「建てる権利を止めることはできないので」と言われた。そもそも、危険なところに家を建てさせないのが行政の仕事ではないのか (写真/事務局提供)

昔は小さな漁村だったのに・・・

仙台 黒澤美智子

知人の住宅地(宮城県亘理町)が簡単に「建築禁止区域」となった。海岸から1.5キロ、バブル期に造成された住宅地である。今回2m超の津波に襲われた。

仙台でも沿岸部の住宅地が壊滅的被害を受けている。そのひとつ荒浜地区は昔80数戸の漁村でしかなかった。何時の間にか松林が宅地造成され「荒浜新1、2・・・」と住宅地が広がり、そして、全てが流されてしまった。

「荒井」と言う土地がある。海岸から4キロ地点、宮城県が力をいれて造成している。市はそこを終点として「(地下鉄)東西線」を計画し、現在工事も進んでいる。

今回の津波では「荒井」の一部も被害を受け、すぐ南側に広がる田園地帯は5キロ5キロ地点近くまで海水が入った。市は「造成部分は被害が無かった」と言う。しかし巨額の資金を投じる以上、駅を拠点に住宅地が広がり人口が増えなければ採算は取れない。

将来とも「駅周辺だけ安全」で済む筈はない。ついでだが「(地)東西線」には反対する市民も多い。工事費は財政を逼迫させ、見込み乗客数の減少で完成後も赤字が必至なのである。納税者としては“立地も採算も想定が甘すぎる”としか思えない。ている。「何代でも安心して住める住宅地」を市民は望んでいるのである。行政には厳しく見極める力を期待したい。



名取市 (写真/事務局提供)

上・住宅街だった場所が見渡す限りがれきりになっている。海まで数百メートル。高台は無い。

下・ガードレールが針金のように曲がっている。

左・電柱は根本から折れて流され、鉄筋だけが地面に



折立地区・緑ヶ丘団地

南斜面なら削った部分に家を建てて盛り土部分は庭になるが、「折立地区」は全くの北斜面なので、盛り土の上に家が建つこととなり、被害が大きくなった。「緑ヶ丘団地」は33年前の宮城県沖地震でも“一番被害が大きかった場所”として記憶に残る。(写真/久永誠氏提供)

騒色公害を撃つ！

石井吉弘 ● 福岡住環境を守る会 事務局長
 つい140年程前の日本は、木造にわらぶきや黒瓦・土壁や白壁の自然と調和した町であった。家はその自然の中で地産地消で建てられた。自然材の木や石や土は時を経て歴史を感じさせ、ペンキ等の人工材には派手さや野暮さを感じる。その代表が看板である。町のあちこちで「これでもか!」と原色で派手さを競い合っている。調和のひとつかけらもない。カネに走ると心を奪われ調和を失う様だ。だが意外と国民も行政もこの面に鈍感である。騒音公害は知っている。原発公害も今回知った。でも町に氾濫する騒色公害は見過ごしている。行政の広告物条例は効果を発揮していない。福岡では、今年「まちこわし大賞」の受賞看板が変わった。福岡の中心街にあった出会い系の看板である。看板の巨大さからくる問題は未解決だが、市民の批判に真摯に応えた行動は評価したい。美しい町を創るために私たちは今年も町を壊すモノを撃つ。



全国から近況報告がとどきました。

千里桃山台第二団地建て替え問題 (大阪府吹田市)

報告者 喜田 康子さん

平成22年10月、吹田市に対して「開発許可処分取消訴訟」を提起し、「原告適格」が認められました。「千里ニュータウンまちづくり指針」を無視して建設が進む、この高層・過密の大規模マンションに対して今後は戸建住居に面したゴミ集積場設置問題や、出入り口の道路接続に関する違反、駐車場法違反問題、地盤の問題など仔細に検証してゆきます。尚、住宅地における大規模・長期のマンション工事による騒音・振動被害の責任裁定申請が、この度総務省の公害等調整委員会に受理されました。



井霞ヶ関ビル(1968年)竣工を機に、村上方式と風工学研究所方式で採用された風速(風向ではない)の超過頻度に基づく風環境評価方法が標準化された。さいたま市の建築物環境配慮制度の評価項目風害に上記方式と、殆どの事業主が採用する風害発生頻度を低く評価できる風力階級による方法がある。

23年度の総会を開催 (名古屋市)

報告者 東海ネットワーク 都築さん

東海ネットワークでは、5月22日(日)に23年度の総会を開催しました。後藤建築士による講演では、全国各地のギリギリ設計の事例や、建築審査会の状況などの報告があり、また基礎工事の専門である吉松さんから、ずさんな手抜き工事の実態の報告が、ビデオ映像などを交えながら行われました。参加者からは名古屋市中央区大井町(東別院)のUR・清水建設による再開発・超高層マンション問題、北区杉村町のイワクラゴールデンホームのマンション問題、瑞穂区川澄町のプレサンスのマンション問題などの事例が報告されました。名古屋・東海地区でも紛争件数は減っており、各地の住民同士が連携して問題に対応できるような話し合いが行われました。

UR 袖ヶ浦住宅建て替え問題 (千葉県習志野市)

報告者 竹川末喜男さん

京葉湾岸地域にある公団分譲の袖ヶ浦住宅(67年建設、250戸5階建8棟、習志野市)の高層マンション(15階建連続1棟625戸)への建替計画は、去る3月21日、賛成87%で可決されました。しかしその後、東北大地震の結果、金融、市況面で事業見通しが立たなくなったと有楽土地(参加組合員)からの申し出があり事業計画の見直しとなりました。予想される地価の低下、工事費の上昇、マンション相場の低迷などから、この建替の事業化は無理になったと考えられます。長谷工主導の計画でしたが、700万もの負担金はご免、環境とコミュニティを守れ、と30数戸の居住者は景住ネットちばの支援を受け、近隣団地や戸建住民と共に反対を続けています。



建て替え前のイメージ



建て替え後のイメージ

京都、東京で学芸出版・五十嵐ゼミとシンポジウム共催

報告者 事務局 上村千寿子

4月15日、17日にまちづくり専門の出版社 学芸出版、五十嵐ゼミとの共催で「まちづくり条例と地域自治」というテーマでシンポジウムを開催しました。震災のため一時は開催中止も検討しましたが、沢山の方にご参加いただき、具体的な事例からディスカッションできました。参加いただいた皆さま、ありがとうございました。



全国集会・IN千葉

2011年9月3日・4日

景住ネットNEWS no.4 2011.6.18

発行 景観と住環境を考える全国ネットワーク

http://www.machi-kaeru.com/

メールアドレス 510@machi-kaeru.com

〒162-0825 東京都新宿区神楽坂3-2-5 SHKビル4F

TEL (03) 5228-0499 / FAX (03) 5228-0392

※お問い合わせはできるだけメールまたはファクスで。土・日・祝祭日は休みです。

中高層建築物による風害問題に取り組んで3年(埼玉県)

報告者 さいたま市常盤8丁目環境を守る会 森田さん

東京建物(株)が平成20年1月浦和常盤プロジェクト計画発表以降、一貫して風害中心に交渉中。住民側は風害に対する安全安心の保証を求め、事業主提出風害資料の詳細データ提出を要求。東京建物(株)は、請負会社の社会的信用を楯に資料の提出を拒否し続けている。

建築基準法の風害対策は風向風速と建築物との関係。人に対する風害は、三