

景住ネット

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!!

個人＝年間 2 口以上
(1 口 1000 円)
団体＝年間 2 口以上
(1 口 5,000 円)

NEWS

<http://machi-kaeru.com/> no.20 2022. 9.30

目の
前に
マンションが
建つ



「マンションの事業性」のために 周辺の生活環境が犠牲になる

ライオンズマンション名古屋池下反対運動 塚田聡子



ボーリング調査によって建設計画発覚

自宅マンション（「池下住宅」）の南側には、「よし川」という料亭（名古屋では有名）があり、和食、フレンチ、イタリアンなど、様々なレストランが緑豊かな森のなかに点在していました。私達は、もう何十年も、四季折々に移り変わる森の様子を楽しんでいました。春にはうぐいすの声、夏には蝉の声が季節の訪れを告げました。秋には鈴虫などの優しい音色に癒やされていました。冬には、木々に積もる雪を眺めたものです。他人の土地ではありますが、私達にとっては生活の一部でした。

しかし、よし川の経営悪化とともに、そんな生活も終わりを告げました。2020年の春頃、敷地の一角でボーリング調査が開始され、「これはマンションが建つに違いない!」と思って調査会社に電話すると、「大京に聞いてくれ」と言われました。大京名古屋支店に電話したところ、予想どおりマンション（「ライオンズマンション」）を建てるとのこと。「建設計画が固まる前に説明会を開催し、私達近隣住民の要望も踏まえた計画にしたい」と申し入れました。

周辺道路を無視した建設計画、警察の冷たい対応

大京は、よし川の建物の解体について説明会を開催しましたが、建設計画についてはなかなか明らかにしようとしませんでした。一度、説明会の開催日を設定しておきながら、直前に延期したこともあり。しっかり建設計画が固まってからでないで説明会を開催しないという態度であり、近隣住民の要望を踏まえるつもりなど無いことは明らかでした。

いざ建設計画が明らかにされると、「事業性」（＝利益）のため、近隣住民の生活環境の悪化などおかまいなしに、ギリギリの設計がなされていることが分かりました。ライオンズマンションは地上8階、地下2階で、建物は南棟と西棟の2つから成っています。南棟は敷地の南側の端から端までいっぱい建てられます。西棟は池下住宅側に向かい張り出しており、池下住宅との境はわずか10数メートルです。

ライオンズマンション敷地の周辺道路は、南側の道路幅が7m以上あるのみで、他は全て幅4m程度の狭さです。なかでも、池下住宅との間の道路が最も狭くなっています。それらの道路は全て双方

通行のうえ、東と西の道路は急坂になっています。本来なら、南側に車両出入口を作るのが普通だと思います。ところが、大京は、池下住宅との間の道路と、西側道路に面して、2つの車両出入口を作ると言ってきました。

ライオンズマンションは64戸であり、それほど多くの車両が池下住宅の目の前から出入りすることになれば、昼夜を問わず騒音や排気ガス、ヘッドライトの光などの被害が生じます。私達は、「車両の出入口は南側に作って欲しい」と何度も申し入れましたが、大京は、「南側には敷地の端から端まで住戸を作りたい。出入口を作るとなると、2住戸は潰さなければならないので、採算が合わない」と言い、応じようとしませんでした。

私達が、南側に出入口を作るように言ったのは、自分達のためだけではありません。双方通行の狭い道路に出入口を作れば、事故が起きるのは目に見えています。ライオンズマンションには幼い子どもも入居するでしょうから、子ども達が事故に遭うことも心配でした。そのことを県会議員の方と一緒に警察に相談しましたが、「事故が起きてから考えます」とのことでした。

日照権、プライバシー権は無視、市役所は企業の味方

問題は出入口だけではありませんでした。ライオンズマンションの敷地は坂になっていて、坂の上にマンションが建ちます。池下住宅の住民から見ると、「8階建て」ではなく実質的に「9階建て」なのです。1階の住民宅は、冬至に6時間以上の日影となります。冬は太陽の位置が低いために、部屋の中まで日の光が差し込みます。冬場の温かな日差しを奪われることは、大きな損失です。

また、ライオンズマンションの南棟は池下住宅側にもベランダを設けます。私達は、「ベランダは南側だけで十分。北側にまでなぜベランダを設けるんですか」と抗議しましたが、「エアコンの室外機を設けるために必須」と言われました。「それなら、せめて目隠しを付けて欲しい」と言いましたが、「見栄えが悪いからできない」のこと。こちらに対する配慮など、皆無でした。

そのうえ、西棟にはルーフバルコニー（3階の屋上を4階のバルコニーとして使うなど）を作るそうです。西棟と池下住宅の間は10数メートルしか離れていませんから、ルーフバルコニーでバー

ベキューをしたり、小さな子どもさん達がはしゃぎ回ったら、正直、とてもうるさいと思います。

市議員の方と名古屋市役所の建築指導課を訪ね、ライオンズマンションの建設計画に様々な問題があることを相談しましたが、「あちらにも建てる自由がありますから」の一言で片付けられてしまい、予想していたこととは言いながら、「少しは市民の味方になって欲しいものだ」と残念に感じました。

車両の出入口の変更

池下住宅住民は、代理人（私は住民兼代理人です）を通じて、大京側と話し合いを行いました。その過程で、池下住宅南側にデパートにかけるような大きな幕を2枚かけ、西側のブロック塀にも横断幕やポスターを貼り、北側にはのぼり旗を立てました。これにより、それまで「事業性」を理由に、一切の譲歩に応じなかった大京側の対応が少し変わりました。東京本社から責任者が来て、池下住宅南側の出入口は取りやめると言い出しました。おそらく、販売時まで幕が掛かっていると、販売に支障が生じると思われたのでしょう。結局、経済的利益が全てなのだと思えて感じました。

出入口の話とともに、日照権やプライバシーの侵害について、補償の話を進めていました。当初、大京は日照権の補償について、「4時間を超えて日影になる方に限り、超えた部分の1時間につき10万円」と言っていました。6時間以上日影になる方でやっと20万円（もちろん1度きり）です。将来にわたり、日光を奪われることを思うと、到底釣り合わない金額です。その後、増額を求めて交渉を重ねました。

工事中の道路使用に異議あり！

ライオン幕の設置とFacebook 開始

和解で終わらせる前提条件として、私達は、「池下住宅南側の道路に工事車両を通さないで欲しい」と申し入れました。東京本社の責任者は「分かりました」と仰っていました。ところが、施工業者が決まり、工事計画について説明を受けたところ、池下住宅南側の道路に2箇所の工事車両出入口を設け、ここから多数の工事車両を出入りさせることになっていました。完全な約束違反です。

敷地の南側一杯に建物を建てるため、基礎工事を行った後は、池下住宅側から出入りするしかない、というのが施工業者の主張でした。その後、出入口を端に寄せるなどの多少の譲歩はあったものの、工事車両の切り返しの関係で、池下住宅南側の道路に1日最大110台の生コン車を通すというので、「到底受け入れられない」と言い、交渉は決裂しました。

その後、池下住宅西側の壁面に大きなライオンの幕を掲げ、東側の柵にも横断幕を掲げました。近隣の方にも訴えようと、工事車両

の出入口やルートについてのポスターを作成して掲げました。さらに、Facebookを始めるとともに、QRコードをポスターに書き込んだり、ポストを設置してチラシを入れました。

着工しないまま1年半が経過、とうとう工事強行！

大京は弁護士をつけ、2021年10月に「このまま工事を強行する」と通告してきましたが、なぜか、その後、2022年7月まで何の音沙汰もありませんでした。この間、「大京はライオンズマンションの建設を諦めたい」「転売先を探しているようだ」など、様々な噂が耳に入ってきました。

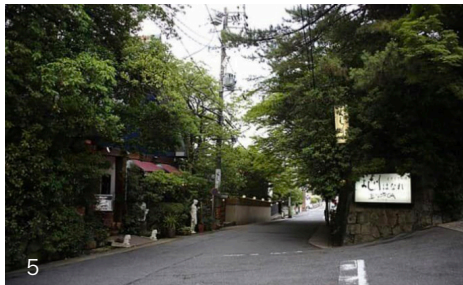
しかし、2022年7月14日、突然、「8月1日から工事を開始します」と通知してきました。施工業者を替え、工事車両の出入口やルートを多少修正して、工事を行うとのことでした。名古屋市の条例上は、求められたら工事説明会を開催しなければならないし、施工業者が替わればその業者は事前に近隣住民と協議しなければなりません。しかし、説明会の開催も協議も無視して工事を強行しようとしたのです。私達が異議を申し立てたところ、大京側は工事の前日に説明会を開催すると言ってきました。こちらの都合も聞かず、日程調整もせず、しかも前日に行うなど、形ばかり一方的に説明して終わらせようとする意図は明らかです。そのうえ、施工業者との協議については、「条例上、近隣住民に著しい被害を及ぼす場合に協議が必要とされているが、池下住宅に著しい被害は生じないから不要だ」と言うのです。さらに、そのことについては「建築指導課のお墨付きも受けた」とのことでした。

現場監督と現地で立ち話をした際には、「地下2階まで掘るから当然、池下住宅の敷地にひびは入ります。後で埋めますから」「騒音はもちろん、振動だってありますよ。震度3未満かな」「生コン車は1日80台くらいです（ベランダの目と鼻の先から出入りします）」と言っていました。これが「著しい被害」でなければ、何が「著しい被害」なのでしょう。憤りを感じました。

そこで、建設現場はもちろんのこと、大京名古屋支店（同じビルに親会社であるオリックスの名古屋支店もあります）や、施工業者である大木建設名古屋支店の前で、街宣を行いました。たまたま私が弁護士として活動をしているなかで、これまで幾つかの建築紛争に関わらせていただきました。そのとき知り合った方達などが一緒に参加していただきました。本当にありがたかったです。

最後に

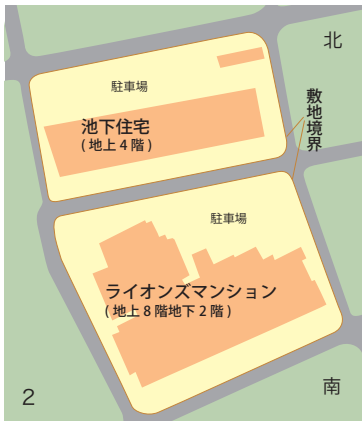
今、この原稿を書いている間にも、着々と工事が進んでいます。この先、どのように闘っていくのか、正直考えあぐねています。でも、最後まで、自分らしくこの問題と向き合っていければいいと思っています。



- 1、マンション外壁の横断幕
- 2、壁面の横断幕
- 3、想定される危険
- 4、最も影響を受ける隣接マンションは敷地に対して余裕のある建物だ
- 5、落ち着いて緑の多い周辺環境

利益追求のための建物で埋まっていく街並みと それに抵抗するチカラ・ライオンズマンション名古屋池下反対運動

景観と住環境を考える全国ネットワーク 上村千寿子



- 1、現場前での抗議活動
- 2、池下住宅とライオンズマンション計画の敷地と建物の配置。高さもライオンズマンションは2倍になる。
- 3、工事が始まった現場。周辺が緑の多い静かな住宅地であることが分かる。
- 4、マンション予定地の周辺は住宅街の一般的な道路。マンション工事には狭すぎるし周囲への影響も大きい。
- 5、池下住宅に接する道路は広く敷地にも余裕がある。



名古屋市民が連携。粘り強い抗議活動

8月5日午後。名古屋駅から地下鉄で15分ほど緑の多い住宅街にあるライオンズマンション建設現場に30人以上の人たちが集まった。この日、ライオンズマンション計画で1年近く休止していた工事が再開されるというので、暑い夏の盛りにもかかわらず集合時間が近づくとな人が集まってくる。時間になると30人ほどに、取材に来たマスコミ関係者もいる。

現場の入り口付近に移動、マンションの工事関係者が見守る中、話を十分行わないまま着工する事への抗議とアピールを行った。その後、メンバーはノボリやプラカードを持ったまま交通量の多い池下駅前ですらにアピールを行った。夕方のラッシュ時も近く、クルマで通りかかる人たち信号待ちの人たち、駅を利用する人たちなど沢山の人がこのライオンズマンション計画問題について知ったはずだ。

このアピールは数日後にも行われ、池下住宅の住民だけでなく、市内の住民運動から支援メンバーが多く参加した。

なぜマンション計画がトラブルになるのか

多くの場合、新しく計画されるマンションの方が高くボリュームがあり、敷地や空間に対して余裕がない。それは建物の高さやボリュームを規制するルールが何度も緩和されていることが大きい。例えば、マンション内の共用廊下、バルコニー、エレベーターなどの一部は建物の容積として除外されるからその分居室などを大きく取れる。その結果、外から見ると建物は確実に大きくなる。それにもうひとつ、事業者の利益追求の姿がさらに露骨になっていて、そういう企業の姿勢に社会が慣れてしまった面もある。

2の図は池下住宅とライオンズマンションの配置だ。北向きの斜面の下に4階建ての池下住宅、その南側のライオンズマンションは8階建て、しかも、一階の地盤の高さは池下住宅よりも1階分以上高い。池下住宅からみれば南側に巨大な壁が出現する感じだろう。

日照を奪われ、目の前の風景を壊され、巨大で無味乾燥な壁を突きつけられる。それだけでも耐えがたいのに、その迷惑なマンション建設のために粉塵、騒音、振動、工事車両の影響など長期間工事被害が続く、普段の静かな生活がマンション建設によって脅かされる。そのストレスは大きい。

そして、マンションを計画する企業は計画による影響を十分に説明しないし、影響を小さくする提案をしても「営利事業だからできません」といわれてしまう。隣の住民としてそんな発言を心安らかに聞けるわけがない。怒りは何重にも重なってくる。

普通隣人として暮らすのであれば、こんな事は考えない。建てて売って終わりのマンションデベロッパーだからできると考えてしまう。これが街並みや生活環境をつくる企業の実態なのかと思うと暗い未来しか想像できない。

理想のない街づくり

ヨーロッパでは数十年前から、「開発行為は環境をよりよくするためのものでなければならないと考えられている」ドイツで建築家として活躍する水島信氏から聞いた。日本では理想論と片付けられてしまうかも知れないが理想に向かって努力する姿勢がなければ、何も変わらないし技術革新も起こらないだろう。このままで良いはずはない。



マンション反対運動の未来に向けて

弁護士 針原祥次¹

1 マンション反対運動に関わる様々な弁護士

弁護士を含め法律家は、実際には保守的な人間である。今ある法律と裁判例に基づいて効率的に仕事をすれば、少ない労力でそこそこの収入を得ることができるため、あえて新しい分野にチャレンジする弁護士は少ない。弁護士業務の内容として先進的な裁判に勝っても、すぐに収入に結び付くものではないし、裁判の結論が出るにも時間が掛かる。他方、定期的な収入になる不動産会社や開発業者と仲良くしたほうが安定した生活が約束される。

不動産会社や開発業者に縁がなく、それにもかかわらず不動産や開発事業に関する専門的知見（知識と経験など）を持っている弁護士というのが、誰が考えてもそう簡単に見つかるはずはない。

たとえば、欧米の都市計画との比較に関心を持つという学究型、住民の被害の大きさとそれを放置している諸制度（法制度や社会・経済構造など）に抗おうとする熱血型、あるいは、身近な社会問題としてコミュニティに対話の場を求めようとする対話型や参加型など、マンション反対運動に関わり続ける弁護士の型は種々あるように思う²。どのような型にあてはまるのかにかかわらず、そのような弁護士は少数派であることには間違いない。それは、マンション建設反対（運動）が常に少数派であることにも原因がある。

2 商業地域では陽が当たらなくてもいいのか

最近、中高層マンション建設に関する紛争調整のための条例に基づく「あっせん」の仕組みを設けている自治体も少なくない。しかし、周辺住民側がこの制度を利用しようとしても、マンション業者は「あっせん」手続への出席を拒否

することが少なくない。その際、「用途地域は商業地域に指定されまた商業地域は都市計画上、主として商業の便利を増進する主旨の地域でございます、建蔽率、容積率等も高く定められております。」と返答してくることもある。しかし、なぜ、商業地域に建設する居住用の中高層マンションが「商業の便利を増進する」のかについて回答はなく、自ら墓穴を掘っていると見える。また、「圧迫感及び日影の影響を軽減させ十分配慮し総合的に判断した」と主張することもあるが、具体的にどのような配慮をしたのかも明らかにしていないことが多い。実際上は、周辺住民の住戸（南面）では冬至においてほとんど陽が当たらなくなって、圧迫感及び日影の影響を軽減させる配慮は全くないのが通例である。

マンション業者は「ここは商業地域であり、建築基準法さえ満足していれば、企業が利益の最大化を図ることは当然の権利である。」と回答するのみで、原告ら周辺住民の生活がどのような悲惨な状態に陥っても構わないとの無責任な態度に終始していることもある。

3 建築基準法では適法なのに「違法だ」と言えるか

昭和40年代に日照権を巡る紛争が激化し、昭和47年に日照障害について不法行為責任を認める最高裁判決（最判昭和47年6月27日民集26巻5号1067頁、環境判例百選71）が出されたことから、昭和51年には建築基準法に日影規制（同法56条の2、別表第4）が導入された。ところが、その後、大気汚染等に対する公害対策が進み、人々の生活は豊かになって生活環境利益の保護を求める国民の権利意識が高まっており（平成5年に環境基本法が施行され、環境省も設置された。）、一方で45年余りの間に中高層マンションの数は著しく増加したにもかかわらず日影規制は全く改正されていない。

日影規制は、昭和48年3月に提言され国会審議を経て、昭和51年11月に法制化された（阿部成治福島大学教授「日影規制Q&A」）。この建築基準法の改正において都市計画法上の用途地域である「商業地域」における日影規制は見送られたが、国会審議における政府答弁から明らかなように、日影規制の位置付けとして、商業地域には日照保護はないとするものではなく、「日照権」の保護は相隣関係の問題として判例の積み重ねによるとしたのである。商業施設においても、陽の当たる明るい場所が必要であって、日影の暗い場所では商品販売にも支障をきたし、また、従業員の労働条件も悪くなることは言うまでもない。そもそも、都市計画法や建築基準法が「商業地域」においても人が居住することを許容している以上、健康で文化的な最低限度の生活を営み個人の尊厳が守られるためには（憲法13条、25条）、商業地域においても日照権が保護されるべきことは当然であろう。

建築基準法は、その目的規定にあるように「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準」なのであり（同法1条）、建築確認制度も「それを受けなければ工事をすることができない」という効力を有するだけであって（最判昭和59年10月26日民集38巻10号1169頁、行政判例百選174）、建築基準法の定める基準に合致していることで周辺住民の権利侵害がないことまで認めるものではないのである。

裁判実務上は、①被害の程度、②地域性、③加害回避可能性、④被害回避可能性、⑤建物の用途、⑥先住関係、⑦公法的規制違反の有無、⑧交渉経過等を考慮要素として日照障害に関する不法行為の成立が判断されている（判例タイムズ1183号85頁・高田公輝「日照・日影事件その現状と課題」）。

さらに、建築基準法の日影規制の前提となる用途地域指定（住居地域、商業地域、工業地域の区分）は国土交通省の所管事務であるが、その国土交通省においても地価公示価格（地価公示法に基づいて国土交通省の土地鑑定委員会が毎年公示する標準地の価格のこと）に関しては、用途地域上の商業地域であっても「住宅地」として評価されることがあり、行政内部それも同一官庁であっても「住宅地」と「商業地」の区別が統一的行われているものではないのである。

4 マンション建設に反対する方が間違っているのか

2007年11月に浜松市で開催された日弁連人権大会において、「持続可能な都市をめざして都市法制の抜本的な改革を求める決議」を行った³。その決議のなかで、都市計画及び規制基準の内容の決定並びに個別の開発・建築の審査手続への早期かつ主体的な住民参加を住民の権利として保障することを求めている。浜松人権大会を契機として、日弁連公害環境委員会の大気・都市環境部会のメンバーが中心となって「景観と住環境を考える全国ネットワーク（景住ネット）」を設立した。景住ネットでは、毎年全国集会を開催していた（京都、福岡、箕面、那覇、船橋、川崎、名古屋など）。

景住ネットを通じて、マンション問題・開発問題に関する情報交換を行う中で、継続的に相談案件・訴訟案件に対応することになった。しかし、民主党政権から自公政権となって新自由主義的な考えが強くなり、各地の住民運動や景住ネットの活動も低迷していくようになった。マンション問題・開発

問題の相談も途切れるようになった。

2016年に名古屋で景住ネットの全国集会を開催したが、そのころ名古屋市内のマンション紛争で住民側の中心人物が現場監督に対して暴行を行ったとして逮捕・起訴されるという事件が発生していた。裁判では「無罪」が確定したものの、このような状況は住民参加を進めようとする立場からは危機的なものだった。

5 マンション反対運動に「未来」はあるか

都市を巡る住民の権利として日照権あるいは景観権（景観利益）が唱えられ、多くの裁判を経て一定の法改正や立法化がなされた⁴。そのような延長上に、土地利用規制の不十分さから生じる被害を救済する過程そのものを要求できる権利として「住民のまちづくり権」を提唱している⁵。住民のまちづくり権とは、住民がその住む地域のあり方を自らが決定する権利である。このまちづくり権は、行政決定への手続参加だけでなく、直接に民事上の差止め請求の根拠となるものである。

本来、早期の住民参加が制度化されるのが理想的ではあるが、現在の不十分な住民参加制度においても実務上可能な仕組みを主張しているのである。住民のまちづくり権に対して所有権に対する制約という観点からのみ批判するのは、わが国独特の「所有権絶対神話」に囚われすぎている。

住民のまちづくり権は、憲法13条の幸福追求権から導き出される人格権が具体化されたものであり、また、住民自治の原理（憲法92条、93条）も根拠とする。これら憲法で保障された権利は直接には国家権力に対するものであり、私人間においては憲法の規定を具体化する立法あるいは行政作用によることになる。しかしながら、立法ないし行政作用が不十分な場合には不法行為（民法709条）の規定などを媒介として司法上保護される。立法あるいは行政作用だけでは実効的な保護にならない場合、裁判所が立法・行政の不備を補い保護を与えるべきである。

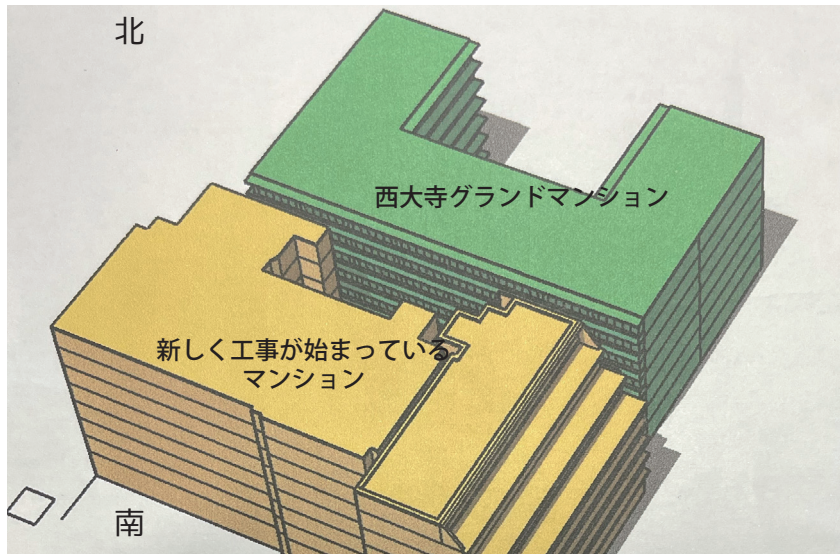
「住民のまちづくり権」という考え方は裁判を通じて主張されたものであるが、「住民にはその住む地域のあり方を自らが決定する権利がある」との主張は様々な面で使うことができる。マンション反対運動の背中を押すことになるし、マンション反対運動の「未来」への灯（ともしび）ともいえる。

- 1、<http://www.lawschool.osaka-u.ac.jp/about/teacher/harihara.html>
- 2、針原祥次「サステナブル・シティへの法的戦略」新都市2008年2月
- 3、https://www.nichibenren.or.jp/document/civil_liberties/year/2007/2007_3.html
- 4、日置雅晴「都市を巡る市民の権利と司法」現代総有 Vol.2
- 5、針原祥次「住民のまちづくり権」現代総有 Vol.2

商業地域の日影問題を問う!!

原告 60 人!! 西大寺マンション訴訟

景観と住環境を考える全国ネットワーク 上村千寿子



問題のマンションの完成予想図。ひと目見て驚く人が多い。



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

国土交通省のホームページにある用途地域制度・商業地域の説明



グランドハイツ前にはマンション反対のノボリが立ち並ぶ。



右がグランドハイツ。すぐ目の前で工事が進み、日影の時間が増える



駅周辺はマンションばかり。大都市を除けば駅前の容積を使って収益を上げる手段はマンションという結果になる。

驚きのマンション計画

平城宮跡で知られる奈良市西大寺駅近くのマンション計画について裁判が始まっている。

完成予想図を見てだれもがこの計画のひどさに驚くだろう。元々建っていた「西大寺グランドハイツ（以下グランドハイツ）」の南面に建設中のマンションは敷地境界から最も近いところは90センチしか離れていない。完成すればグランドハイツの多くの部屋は、ほとんど日の当たらなくなってしまう。

事業者も議会も行政も商業地域だから仕方が無いで片付けようとするが、住民が日照を諦めることなど出来るはずがない。そのための裁判にマンション住民60人が原告になった。

都市計画制度を知らせる努力が全く足りない

マンション計画は都市計画の用途地域では「商業地域」で、日影の規制がほとんどない。今回の計画の様に隣の建物が真っ暗になったとしても、制度上建物は建てられる。また、国交省のホームページによる都市計画法の用途地域の説明（左下）では商業地域とは「銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます」とされているだけで、日照ゼロのリスクについて全く説明されていない。このグランドハイツのまわりは、商業施設や企業のオフィスは少なく、ほとんどがマンションだ。これは多くの人はリスクを十分理解していないからではないだろうか。商業地域に建つマンションの問題を国民に十分に説明するべきなのは明らかだ。

公共施設が民間に売却され住民を苦しめる

マンション予定地は1983年から「奈良社会保険センター」だったがその後運営主体が民営化され、土地の所有権もこの法人が取得したという。しかし、2021年施設は閉鎖され土地はデベロッパーに売却された。行政はマンションに囲まれた土地が、民間企業の手に入ったときどう扱われるのかを考えなかったのだろうか。結局、ここでも問題の原因を作ったのは行政で住民を苦しめ街の環境を悪化させる結果になっている。用地売却時に、周囲の環境を良くするために条件付きで売却する選択もあったと思うが、それは検討されなかったのだろうか。街をよくするための知恵を持った専門家が行政にはいるはずなのだが。

行政は本気で紛争の防止を

このマンション計画に限らず商業地域でマンション同士の利益のぶつかり合いは何処でも起きている。東京やその周辺の都市では都市計画の諸制度を利用して、街並みを整えながら紛争を防止する試み、実効性のある協議調整の仕組みを取り入れるなどの試みも行われている。

住民の安心で安全な生活を考えるのであれば、自治体は専門家集団としてこの問題に本気で取り組むべきだ。そうでなければせっかくの街の中心部に、将来のリスクを抱え、人が気持ちよく住むことの出来ない場所を作り続けることになる。そんな街が持続可能であるとはとても思えない。



神宮外苑地区再開発事業計画イメージ図
(2021年7月港区議会資料に加筆)

神宮外苑 1000本の樹木を切らないで

報道などを見て、神宮外苑の再開発で樹木が1000本伐採される計画があることはご存知の方も多いと思う。東京在住のアメリカ人経営コンサルタント、ロッシェル・カップさんが立ち上げたネット署名「神宮外苑 1000本の樹木を切らないで〜再開発計画は見直しを!」は既に10万人を超えている。しかし多くの人はこの再開発の実態がどういったものなのかはよくわかっていないだろう。むしろわからないように進めてきたからだ。

神宮再開発に伴う都市計画変更

再開発の事業主は三井不動産、明治神宮、伊藤忠商事、独立行政法人日本スポーツ振興センター（JSC）の4者である。現在事業者が発表している計画は、神宮球場とラグビー場の位置を入れ替えて各々建替え。野球場の上にはホテルが載って高さ60mとなる。ラグビー場は屋根付きとなり、高さ55m（PFI事業者計画では46.15m）。伊藤忠ビルは同じ場所で現在の90mから190mに建て替え。西側のエリアに複合棟と称してホテルやオフィスビルが入る185mと80mの超高層ビルが2棟建つ。野球場が計画されている場所にあった明治神宮テニスコートの移転先として、現在軟式野球場となっている絵画館前広場が改変され、高さ15mの屋内テニス練習場もそこに建設される。

今回の神宮外苑再開発は2013年に国立競技場建て替えの時に行なわれた「地区計画」変更でA地区と呼ばれていた範囲にあたる。また事業者は開発には含まないとしているが、大きく改変されるB地区も問題である。

2013年には国立競技場の敷地と都営霞ヶ丘アパート、明治公園、日本青年館を含むA-2地区と日本青年館の移転先であったA-4地区の容積率と高さ制限の緩和が行われた。今回の再開発エリアはその時には詳しい数字は出ていなかった。オリンピックに続き、スポーツクラスターの整備と言いながら民間の伊藤忠ビルまで範囲に含んでいたため、大規模な再開発を隠しているのだろうと疑っていた。

2021年7月に港区議会に提出された再開発計画図によると2013年にA地区と呼んでいたエリアをA-7、A-8-a、A-8-b、A-8-c、

一級建築士・神宮外苑を守る有志ネット

大橋智子

神宮外苑再開発 環境アセス審議会が 異例の厳しい判断



2014年5月 旧国立競技場から撮影
ラグビー場ができると手前の樹木は三分の二伐採される

A-9、A-10 と地区を細かく分け、B 地区は、絵画館のあるエリアは B 地区、絵画館前広場は B-1 と新たな番号をふった。

計画の問題点

この計画の問題は、①明治神宮外苑創建趣旨のすり替え ②都市計画公園である外苑内に超高層建築物は建てられないがそれを手続き上可能にした都市計画変更 ③ラグビー場と野球場の施設の継続性のためと説明されている 2 つの施設の位置入れ替えに妥当性があるのか ④神宮外苑の創設時からの庭園計画と樹木を軽視した計画 ⑤都市計画変更などが十分住民に周知されていなかった

① 明治神宮外苑創建趣旨のすり替え

明治神宮外苑は、明治天皇崩御ののち国家事業として整備された、近代日本における初めての本格的西洋式庭園で、「森厳（しんげん）荘重（そうちょう）」な内苑に対して、「公衆の優遊（ゆったりと心のままに楽しむこと）」を旨とし、広く国民の憩いの場となることを目的として、国民に寄付を呼びかけ、献金と献木、組織的な勤労奉仕によって造営された。競技場や野球場などもその一環として設置されたが、これ以上の大規模な建物を建てないようにと 1926 年（大正 15 年）創建時明治神宮に奉納された時の文書にも残されている。植えられた樹木一本一本に献木した人々の思いが込められている。また庭園としても聖徳記念絵画館を景観軸として緻密に計画されており、明治神宮の所有であるが、国の「名勝」その先には世界遺産にもふさわしい庭園である。小池都知事は都市計画変更の決定時に「この計画は創建の趣旨にかなう」と言及したが、今回の再開発が創建の趣旨にかなうとは到底値しない。

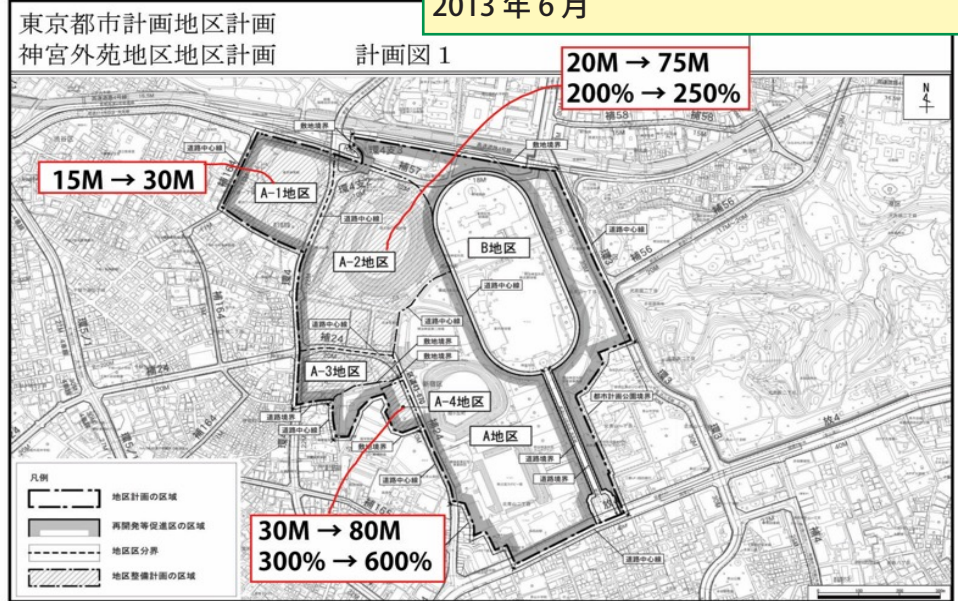
② 強引な都市計画手続きの変更

「東京都公園まちづくり制度」を適用して、ラグビー場部分を公園として利用されていない「未供用区域」であるとして、都市計画公園から除外し、その面積相当分 3.4ha を A-8-a、A-8-c、として超高層ビル建設を可能にした。公園内に許された施設として、ラグビー場を建設したにも関わらず、公園として利用されていなかったとは詭弁としか思えない。このような理屈が通るとしたら、都市計画は何のためにあるのかわからなくなる。この変更の後に 2022 年 2 月再開発計画に沿って高さ制限や容積率を緩和する都市計画が決定された。

③ ラグビー場と野球場の入れ替え

事業者は、両施設の試合が工事中に止まることなく継続するために、位置を取替え、順次建て替えると説明している。そのために工事は 13 年かかる計画である。その間外苑は常に工事中の状態が続く。公園としての機能が 13 年間に阻害される。そもそも野球場は明治神宮の所有であり、ラグビー場は国立競技場と同じ独立行政法人 JSC の所有である。その場所を交換するというのは、どのような金銭の授受があるのだろうか。一部では超高層ビルへの容積移転も行われているのではないかとされている。国の法人である JSC は情報を開示する義務があるが、事業を PFI 方式で計画・建設・運営まで民間に委託するプロポーザル募集を行い、事業内容を見えにくくしている。試合を継続するということであれば、神宮球場より 2 年前に建った甲子園球場がオフシーズンのみ足掛け 4 年の工事でリノベーションを行い、試合を止めることなく耐震、機能更新を果たしている。神宮球場は国の重要文化財聖徳記念絵画館と同じ 1926 年に、同じ設計者によって建築されている文化財相当の建物

新国立競技場新築のため行われた神宮外苑地区の地区計画変更 2013 年 6 月



である。

④ 神宮外苑創設時からの庭園計画と樹木を軽視した計画

当初公表されなかった 1,000 本もの樹木伐採が明らかになったのは、2022 年 1 月新宿区都市計画審議会委員である石川幹子中央大学研究開発機構教授（ランドスケープアーキテクト）が、審議会の場で指摘して質問を行ったからであった。石川教授は自ら毎木調査を行い、伐採本数を掴んだ。2021 年 12 月～1 月にかけて、所属するイコモス国内委員会から意見書や提言を出している。伐採される樹木はどれも樹齢 100 年を超す当初から植樹されたものであるにも関わらず、樹木を優先する計画がなされていなかった。ラグビー場と野球場を現地で建替えれば伐採する必要のない樹木たちである。移植にカウントされている樹木も国立競技場建て替え時に移植された樹木がほとんど枯れてしまったことから期待はできない。また事業者が保存すると言っている 4 列の銀杏並木も西側に接近して野球場が建つため、根系、水系が絶たれてしまう。超高層のビル風で葉が傷むことも考えられ、銀杏にとっては過酷な環境である。

⑤ 住民への周知

この計画が初めて表に出たのは、2019 年 3 月であった。説明会に出た北青山アパートに住む住民から相談を受けて現地に出かけて行き、配布された図面を見せてもらった。その時の計画案は現在の案に近いが銀杏並木東の樹林エリアを伐採して、レストランなどの商業施設を作ることになっていた。2019 年 5 月に行われた「環境影響評価調査計画書」（環境アセス）に対するパブリックコメントでは、195 メートルの伊藤忠ビルと西側エリアの 2 棟の超高層ビルに対する批判、神宮球場が 4 列の銀杏並木に接近していることへの危惧、北青山アパートとの緩衝地帯にもなっていた樹木の伐採に住民の多くが強く反対の意思を示した。その後「東京都公園まちづくり制度実施要綱に基づく説明会」「神宮外苑地区まちづくり開発計画概要に関する説明会」が開催されたが、非常に閉鎖的で参加者は番号付きのチラシを持った地元住民だけで、取材のための記者の入場も許されなかった。当然、説明会は紛糾して、主催者に多くの質問が寄せられたが、明確な回答はなく時間切れとなった。神宮外苑は創建の趣旨からも広く国民が利用する公園としても地域だけでなくもっと広く公表すべきであった。

その後多くの住民が知る所となったのは、2021 年 12 月の説明会に出席し、初めてこの再開発計画を知った住民有志の活動、石川教授によるイコモス提言や記者会見を行うことで、樹木の伐採が明

らんになり、徐々に報道される回数が増えたからである。カップさんの署名活動もこの頃から始まった。

住民からの発信

私たちは神宮外苑ネットとして、個人が緩くつながっているが、特定の会を作っている訳ではなく、情報交換を行い、必要に応じて協力しあっている。これまで行ってきたことは、会場参加と ZOOM 参加を選択できるハイブリッドの勉強会開催。

「外苑ウォーク」の企画、2 時間掛けて現地を歩き、いくつかのポイントで解説を行う。徐々に参加者も増えてきたが、真夏は一時休止していた。秋になってきたので再開を予定している。都議会へ 4000 名署名とともに陳情を提出したが不採択となった。しかし都議会で神宮外苑について各会派議員が勉強するきっかけとなった。さらに次の陳情を提出するため準備している。

現在の状況

2 月に東京都が都市計画決定したが、「環境影響評価」（環境アセス）審議会がまだ継続していた。私も参加した 4 月の公述会では 18 名の公述人の発表を審議会の委員が真剣に聞き取っていた。その翌月に開催された第一部会審議会では、委員が樹木に対する調査が不十分であると指摘、通常では終わるはずであった審議会を継続にした。次の 8 月の全体総会ではこれまで参加していなかった第二部会の委員からも厳しい意見が続出した。会長は総括を行ったものの、条件を付けて「今後評価書作成前に審議会は事業者を呼んで説明を受けることができる。」「必要があれば、部外の専門家の意見を聞く」として今後もフォローアップしていくことを明言した。これはあまり例をみない取り組みであり、4 列の銀杏並木の根系調査、土壌調査も行うことも盛り込まれ、事業者にとっては大変厳しい内容となった。

東京都の環境影響評価条例により、事業者はこれらの手続きを終えないと工事着手できないことになっている。

本来都市計画決定の前に環境アセスを行わないと計画変更まで踏み込むことができず、強い影響力を発揮できない。しかし今回の審議会はそれ以上に踏み込んだ意見と総括を行ってくれた。世論の高まりが審議会委員の後押しになったのではないかな。

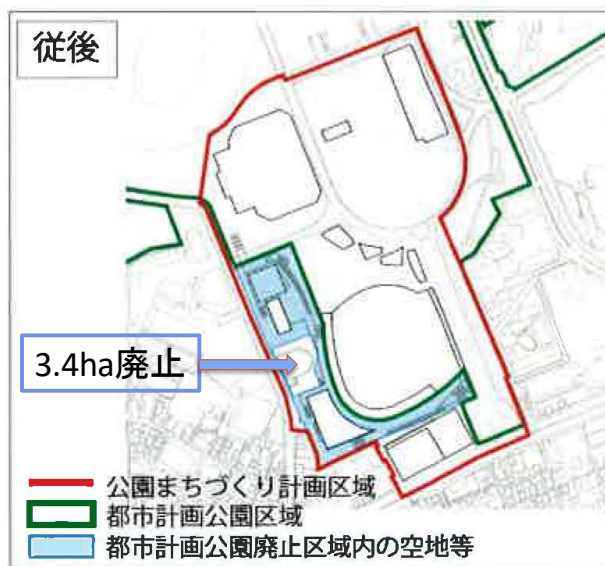
オリンピックを大義名分として始まった規制緩和は神宮外苑全体にまで広がり、この再開発が実行されたら、神宮外苑を大きく改変することになり、日本全国どこにでもある広場と超高層ビルのある景観が作られるだろう。オリンピックで逮捕者が出て、注目されるようになってきたが、外苑の利権にも司法の手が及ぶのだろうか。私たちはこの問題が東京都だけではなく、国政にも届いてほしいと、活動を続けている。世論が動き計画が見直される日が近いことを願っている。

神宮外苑地区再開発事業計画図 (2021 年 7 月 港区議会資料)



神宮外苑地区 都市計画公園 3.4ha 廃止 (2020 年 1 月「公園まちづくり計画」に関する説明会資料)

公園まちづくり計画区域の都市計画公園の従前従後



整備案

スポーツを核とした神宮外苑の新たな 100 年に向け、誰もが気楽に訪れ楽しむことができる公園再編と広域避難場所としても防災性を高める複合公園まちづくり

(仮称) 宝生ハイツ建て替え問題 —時代遅れとなった総合設計制度—

多見貞子



現在の宝生ハイツ外観、



左側が現在の宝生ハイツ、右側が桜蔭学園校舎

宝生ハイツは、内部に宝生能楽堂を擁するマンションで、現在、建て替え計画が進められているが、周辺地域との摩擦が生じている。

宝生能楽堂は、1913（大正2）年に神田猿樂町に建設され、1923年の関東大震災で焼失、震災後の再建の際、高松藩旧下屋敷跡の現在地（本郷1丁目）が松平頼寿伯から提供されるが、1945年の東京大空襲で再び焼失。1950年に能舞台が再建され、その後、マンションと一体化して1979年に完成。現在、築43年。

計画地は、水道橋駅から数分のところで近隣商業地。それに神田川に沿って旧元町小学校、昭和第一高校、都立工芸高校がある。その北側「忠弥坂」を挟んで女子の中高一貫校桜蔭学園があり、第一種文教地区でもある。

宝生ハイツ管理組合では、2011年から老朽化と耐震性に問題があるとして、建て替え協議を進めてきたが合意に至らず、総合設計の導入により、合意に至ったとのことだ。現在、宝生ハイツ管理組合の構成員は68世帯＋能楽堂で、総合設計を導入した場合は、197世帯＋能楽堂が予定されている。

私は、総合設計制度導入の際の公開空地というのは、狭いながらも樹林の中に遊歩道があるようなイメージを持っていたが、現在の緩和条件は大きく異なっている。今回の公開空地は、宝生ハイツ前の道路に面したピロティ状のエントランス。つまり天井のある公開空地になるというのは驚きだ。もう1箇所は、能楽堂の客席の屋根の上にベンチを置くという。ここはマンションの壁面に沿って1階から長い階段を上ってたどり着く。または横の坂道を登ってから公開空地に入るが、ここにはエスカレーター等は設置しないとのことだ。高齢者や障害のある人への配慮はない。つまり今回の公開空地には公益性が全く感じられず、ただ、容積を緩和する為の方便となっている事だ。

また、第1種文教地区では、本来、劇場は作れないことになっているが、地元自治体からの要請により、文化施設として容積が緩和される場合があり、これが認められると、近隣商業地としての容積400%＋公開空地140%＋文化施設60%であわせて600%となる。



イメージ図

現在



イメージ図

建替後（予想）

文京区では都市計画決定で、2014年3月以降は絶対高さ制限が設けられ、宝生ハイツは46メートルが限度となるため、まずは限度の高さで検討すべきであり、それにより建築紛争を防ぐこともできたはずだ。

しかし総合設計を適用して1.5倍の20階建、70メートルのマンションを建てようとしているため、東側の桜蔭学園では、一日中、日が当たらず、しかもマンションが近接しているため、教室が覗かれるなど学生のプライバシーの問題も生じる。これは学生達にとって大きなストレスとなり、教育環境として最悪だ。

文部科学省の「学校施設整備指針」では生徒等の学習及び生活の場として、また、教職員の働く場として、日照、採光、通風、換気、室温、音の影響等に配慮した良好な環境条件を確保するとともに、障害のある生徒にも配慮しつつ、十分な防災性、防犯性など安全性を備えた安心感のある施設環境を形成することが重要である。と書かれているが、校地外の建築については、事業者の良識、「文の京」を実践する区の仲介及び東京都建築審査会による適切な判断に期待するしかない。

今回の宝生ハイツ建て替え問題では、人口減少や温暖化が加速している状況で、容積を増やし事業者側のみに利する総合設計制度は、もはや時代遅れとなっており、制度の根本的な見直しが必要だ。適切な見直しがなければ、今後とも乱開発と建築紛争は後を絶たないでしょう。

東京の真ん中、千代田区で多発する 街づくり問題。

江戸東京を愛するちよだの会 浜森香織



エリアマネジメント組織に無償で土地・建物を貸与することは適切なのか？訴訟中のミッドタウン日比谷



住民（地権者）に知らせず再開発計画が進んでいた外神田一丁目再開発計画



住民提案で定められた地区計画の高さ 60メートルの制限を大幅に超える番町地区・日テレ通り沿道開発計画



周辺に住む住民の理解を得ずに樹齢 50 年超のイチョウを伐採しようとする神田警察通りの歩道整備計画

何が起きている？なぜ問題が多発？

現在、千代田区ではまちづくりに関する問題が多く起こっています。ミッドタウン日比谷では、区の財産である土地・建物がある一般社団法人に無償で貸与していました。区議会への事前説明はありませんでした。外神田一丁目では、区の土地と住民の土地を一緒に再開発する計画を立てていましたが、地権者である住民には直前まで知らされていませんでした。番町地区では、20 年前に住民提案によって定められた地区計画で高さ制限（60m）があったのに、行政が制限を緩和し、高層ビルが建てられようとしています。まちづくり協議会で賛同を得たとしても、ほとんどの住民が知りませんでした。また、神田警察通りでは、歩道整備に伴い、樹齢 50 年超のイチョウを伐採して陽光桜を植え替えようとしています。こちらも、まちづくり協議会で 10 年間話し合ってきたと言うのですが、周辺に住む住民がイチョウの伐採を知ったのは、工事の看板が設置されてからでした。どの問題にも共通するのは、情報公開・住民との対話が不十分で、手続きが不明瞭であるということです。

ミッドタウン日比谷の住民訴訟

千代田区がミッドタウン日比谷の 255 億円相当の土地・建物を一般社団法人に無償で貸与していることに対して、住民が契約の見直しと、前区長および元幹部職員の責任を求めて裁判を起こしました（初公判は令和 4 年 1 月 26 日）。契約締結時から 1 年以上が経過していることから、前区長と元幹部職員への責任追及については時効となりましたが、契約の見直しについては審理が続いています。

無償で貸与している相手は、一般社団法人日比谷エリアマネジメントという法人（以降、エリマネ社）です。千代田区では、保育園や高齢者施設、病院には、有償で土地などを貸与して

います（1 割負担）。なぜこのケースだけ無償なのか明確な根拠がなく、契約当時、議会への説明もありませんでした。更に、エリマネ社は、約 6,200 万円 / 年の利益を出しておりますが、住民サービスに還元されていません。原告となる住民側は、無償貸与の妥当性に疑問をもち、毎年多くの利益を出していることから、賃貸料を有償に見直すべきだと主張しています。

第 4 回公判で、区からは「区の指導・監督を受け、区の事業を代行・補佐する場合は、無償で貸し出すことができる条例がある」ということ、「得た利益は修繕費に利用する契約になっているため、利益の還元は不要」という主張がなされています。これに対して、住民側は「根拠としている条例について、具体的にどのような事業のことを、区の代行・補佐する業務としているのか」「建物も含めて本当にすべての修繕費をエリマネ社が負担するのか」について、再度質問をしています。引き続き、どのような経緯で無償と決めたのか、無償とした根拠は何か、説明が求められています。

まちづくり手法の見直しを

区の答弁や言動から、経済効率性を重視していることが伺えます。また、現在の手法はこれまで何十年も積み重ねてきたものなのでしょう。区には区の言い分があるのだと思います。しかし、時代は変わりました。人口減少・高齢化に加えて、在宅勤務の増加に伴うオフィス需要の低下が見込まれます。環境への配慮も求められています。長く住み続けられるまちとはどんなまちなのか？住民の声を聴き、景観や緑を守ることで、誰もが住みやすい心地よいまちをつくる。行政が独断で決めるのではなく、早い段階から情報を公開し、住民参加で考える。時代の変化と共にまちづくり手法もアップデートする必要があります。

景住ネット NEWS no.20 2022.9.30

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

FAX (03) 5228-0392

※お問い合わせはメールまたはファクスで。土・日・祝祭日は休みです。

編集後記■久しぶりの景住ネットニュースです。暑い暑い 8 月初旬に取材した名古屋、奈良。それぞれ手法は違うものの法律ギリギリで利益を追求する企業とそれに対して住民をサポートする姿勢の見えない行政というのは共通しています。西大寺駅前で、偶然安倍元総理の狙撃事件現場を通りがかりました。大事件が起きたとは思えないごくごく普通の駅前の風景があるだけでした。