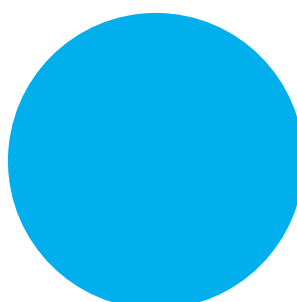




全国建築紛争事例集 2011



はじめに

今日本に限らず世界は大きな転換点を迎えようとしています。

東西冷戦体制の勝利はわずか 20 年ほど前、勝者のはずのアメリカの政治経済が大きく揺らごうとしています。それでは他の国が代われるかという、一つの対局であったはずのヨーロッパも混乱しており、他方で成長しているはずの中国も国内に大きな混乱要因を抱え、見通しがつかない時代を迎えています。

そのような世界情勢の中で、日本が抱える問題を東日本大震災は改めて浮き彫りにしました。経済成長を止め人口減少に入りつつある社会、高齢化し衰退する地方、設備更新をする余力もなくなり経年劣化を来す諸設備、これらの問題を前倒しで突きつけたのが今回の震災です。この大震災を経験して、それぞれ感じる場所があったかと思います。

原子力の問題も同じであり、特定のエネルギー源に集中することのリスクを改めて考えさせられたことと思います。

エネルギーにとどまらず都市のあり方、開発のあり方を巡っても、全く同じような問題が突きつけられています。

100 年先は言うまでもなく、10 年、20 年先であってもすでにこれまでの社会常識は通じなくなっています。

これを乗り越える新しい発想を市民の立場から追い求めつつ、都市問題に立ち向かっていくこと、それが今我々に求められていることではないでしょうか。

景観と住環境を考える全国ネットワーク 代表 日置雅晴



目 次

はじめに	1
日本のひどい風景	3
建築紛争事例	
公団分譲「袖ヶ浦住宅」の高層マンション建替事件	8
船橋前原フュージャースマンション事件	10
船橋藤原町マンション問題	12
ゲーディッシュ・マンション事件	14
サニーコート西千葉春日計画	16
「東中山フェアテラス」（仮称）東中山計画新築工事	18
旭硝子跡地 高さ規制緩和の地区計画	20
南流山鰯ヶ崎死人坂マンション問題	22
さいたま市浦和区常盤8丁目風害等紛争	24
さいたま市浦和区マンション建設強行事件	26
文京区銅御殿問題	28
「（仮称）西浅草3丁目計画」（浅草タワー）問題	30
順天堂大学キャンパス・ホスピタル再編事業（仮称）B棟建設工事	32
都心区千代田区からの反省を含んだ報告	34
川崎・読売ランド駅前「一（はじめ）建設」マンション問題	36
地下室マンション「（仮称）デュークガーデン溝の口事業計画」問題	38
日本女子大周りの緑を「小分け開発」から守る運動	40
平塚長谷工マンション問題	42
幸福の科学学園関西校建設問題	44
船岡山マンション建設事件	46
向日市中村垣内の住宅開発許可取消審査請求事件	48
岡崎公園と疏水を考える会	50
（仮称）ユニハイム千里桃山台問題	52
千里桃山台団地建て替え問題	54
西宮市甲陽園「はり半」跡地開発	56



日本のひどい風景

首都圏では新聞で「ドミノマンション」と紹介された有名なマンション群。南側に数メートル間隔で次々に4棟のマンションが建設されたため、昼でも照明が必要なほど暗い部屋も。それぞれの建設時には反対運動も繰り返されている。商業地域。未だに市は有効な対策を取っていない。(さいたま市浦和区)





船橋市藤原町では、高さ規制施行直前に10階建てマンションの建設が始まり、9ヵ月間にわたって抗議行動を行った70歳を中心とするグループのリーダーが訴えられ、家屋の差し押さえにまで至った。



住みやすいと言われる世田谷に計画されたゲーテッドマンション（居住者以外を敷地から締め出し）は、コミュニティを最初から共有しようとする開発者の姿勢に多くの人が不信感を持った。

上段左／港区・超高層と二階建て住宅

上段右／船橋市・二階建て住宅街の中の13階建て

下段左／福岡県・第一種低層住居地域に城壁のように建つ高層住宅群

下段右／さいたま市浦和区・マンションに取り囲まれた住宅

日本中で、従来の街並みとそぐわない計画、住む人の想像を超えるような計画が出現しているが、現行制度では有効な対策がない。



パリの街にそびえ立つ黒い墓石のようなモンパルナスタワー。建設計画時からパリの景観としてふさわしいかどうか、大変な議論を呼んだ。完成から2年後、パリ中心部での高層ビルの建築は禁止された。日本では都市計画制度を越える緩和制度が90年代に次々に誕生し、そのまま継続している。

建築紛争事例

建築紛争事例

公団分譲「袖ヶ浦住宅」の高層マンション建替事件

紛争地点／千葉県習志野市 京葉道路周辺袖ヶ浦地区

報告者、連絡先／竹川末喜男 袖ヶ浦住宅の建替を考える会 〒275-0021 習志野市袖ヶ浦 2-7-8-406

Eメール／sv94c8@bma.biglobe.ne.jp

紛争の概要

袖ヶ浦住宅は5階建、8棟、250戸の分譲住宅で、67年日本住宅公団が住宅用地として埋立て、建設した袖ヶ浦団地3,000世帯の1画に立地しています。報告者は当初からの入居者。バブル期、不動産業者は公団分譲はその土地に目をつけ、等価交換方式の建替話を持ち込んできました。居住者が関心を寄せたのは、老朽化よりも、資産価値のアップでした。08年の「建替構想見本プラン」は 長谷工コーポレーションから提示した14階建5棟のマンション街の構想で、負担金ゼロ、現在のスペースよりも広い新築住戸に入居できるというものでした。この構想は91%の支持を得て、建替推進決議が可決されました。以降の3年間、この高層・高密の建替案を基本として本格的な事業計画が検討されてきました。

その後、長谷工・有楽土地の無競争体制となりました。居住者側の建替推進グループは長期修繕計画をステップにして、業者と組んで建替一色の論議を進め、建替委員会に陣取り、管理組合と居住者組合員は引き回されることになりました。リーマンショックと市況低迷、加えて習志野市の高さ規制方針が出され、建替計画は再三変更され、建替決議の日程が延び延びとなりました。

改悪を重ね事業者本位の計画へ 負担金はゼロから平均700万円となり、事業に伴うリスクは組合員に押し付けられ、階数も14階から15階と増階、残されていた中庭も殆ど平場駐車場になりました。高さ規制への対策として、5棟連続1棟方式による駆け込み日程が決められ、行政窓口への根回しが行われました。近隣への事前説明は行われませんでした。反発した袖ヶ浦団地自治会が市議会に出した陳情、都市基本計画に反し、優良住宅地区での高層建替計画は許せないとの陳情は全会一致で採択されました。有楽土地から出された重要文書（事業参加意見表明書）の隠匿も暴露されました。建替以外の自由な論議、保全改修という選択肢も与えられませんでした。

第一回目の建替決議 異議ありで否決（10年9月） 臨時総会の結果は否決となりました。総数で84%の賛成でしたが、棟別要件の3分の2に1棟が3票不足しました。その翌日第二回目の建替決議をしないと理事長見解が発表されました。組合員多数意思の尊重がその大義名分でした。同じ分譲の建替で、千里桃山台第2団地、諏訪町2丁目団地、桜上水団地で行なわれているように、賛成票さえ確保されれば、反対した組合員は事情の如何を問わず、合法的、強制的に現在の住居から追い出されるという悲劇を理解できていないのです。

第二回目の建替決議に向けて策謀が続けられました。大袈裟に責任をとって辞職した推進派が新しい建替委員会に復帰していました。建替推進決議は乱暴にも「普通決議」で採決しました。今回も個別説得のために1ヶ月前の事前投・開票が実施されました。袖ヶ浦住宅の修繕管理をしてきた日本総合住生活に委託して12月に策定させた長期修繕計画書も不都合とされたのか事業計画の「建替の必要性」には省かれてしまいました。新たな負担なしにバリアフリー、大規模な改善修理も可能な財政基盤があると評価されていたのです。本年3月21日、大震災の直後、液状化被害の最中にも関わらず、臨時総会が強行され賛成87%、他32名で可決されました。

有楽土地液状化被害で袖ヶ浦から撤退か 再生保全への転換に向けて

決議の翌月、有楽土地から次の理由で決議の履行は当然困難であるとの申し出がありました。銀行筋からの資金借入れ難、液状化土地の取引評価問題、市況予測の不透明化です。地震危険、大震災対策、原発汚染、世界同時不況第二波などの先行きは袖ヶ浦の建替以上の明日の生活と安全を守る問題に直結しています。強引な引き回しの反省に立って、専門家の支援を受け、袖ヶ浦住宅に住まい続ける再生・保全への方針転換を全組合員と近隣に向けて

呼びかけて生きたいと考えています。

紛争の原因

- ①建替決議票数の確保が唯一の目的とし、居住者・組合員の合意を軽視した建替一辺倒の業者・推進派の非民主的な進め方
- ②環境とコミュニティを破壊する高層・高密度のマンション街の建替計画
- ③優良中低層住宅地である近隣周辺への説明、了解を無視した進め方
- ④合法的な居住者追い出しの「マンション円滑化法」の悪用

法改正の要望

- ①憲法違反を許している「マンション円滑化法」の改正
- ②業者と行政自体が軽視する都市基本計画・マスタープランへ許可制度導入改正
- ③業者の食い物となりうる住宅管理組合に自治機能、民主化の法制的位置づけ

建替え前



袖ヶ浦住宅
高層住宅建替えによる景観の変化

建替え後



5階建で統一されていた袖ヶ浦団地の中に14～15階建物が出現し、周辺から特質した高さで不調和をもたらす。

船橋前原フュージャースマンション事件

紛争地点／千葉県船橋市前原東5丁目864-6他

報告者、連絡先／青木修、城間由岐子

連絡先／船橋市前原西8-12-6 Tel/Fax 047-467-0910 Email / hotroom_iyasi55@yahoo.co.jp

紛争の概要（2007年2月着工、2009年6月完成）

敷地面積：4、859、47㎡ 階数：地上13階、地下1階

延べ床面積：10,130.15㎡ 戸数：107戸 用途地域 第1種住居地域

事業主：フュージャースコーポレーション 施工会社：松井建設

設計会社：(有) 福家設計事務所 近隣対策会社：ユーエスアイ

- ・千葉県船橋市の第1種住居地域。
- ・マンション周辺は平静な戸建住宅密集地。
- ・敷地は幹線道路に面しておらず、四方を戸建住宅に囲まれた高台の畑地。
- ・最大の問題点は周辺から突出した高さ（40m）であり、環境が一変してしまうこと。
- ・日影、風害、圧迫感、騒音、道路交通問題、冠水事故などが発生する危険性（過去雨水h36mmで冠水事故が発生している。）
- ・高さ規制条例案が出ていた矢先であり、駆け込み着工であること。2009年2月に高さ規制条例が制定され、この地域は高さ20m地域となる。現在は既存不適格となっている。

紛争の原因

- ・特に高さなど周辺との不釣り合いな計画であること。道路交通の危険性が争点。
- ・工事車両搬出入口は1箇所。そこは交差点ではないため国道296号線から入り口3、96m幅の急勾配の市道（しかも蛇玉道路）を右折して搬入してくるため、道交法違反しなければ搬入できないことが判明。（後に道路課もそれを認め、大型車認定は取り消しとなった。）また、この市道は500名以上の小、中学生の通学路となっているため非常に危険と反対した。
- ・道路課は道路交通違反しなければ搬入できない大型工事車両を道路法の規定に基づく車両制限令第12条（特殊車両の特例）の条件書（特殊車両に市が条件を付けて許可する）を付けて許可した。周辺住民は工事車両がすべて特殊車ではないため異議を申し立てた。
- ・船橋市宅地開発事業施設整備基準第3条には「開発区域内への取り付け道路は、開発区域外の6、5m以上の幅員を有する公道に6、5m以上の幅員で接続させること。」となっている。このマンションにおいてはマンション入り口のみを20cmセットバックさせ許可を下ろしている。他はいわゆる蛇玉道路で4mに満たない箇所も多く、整備基準に違反していると、異議を申し立てた。

法改正への要望

計画立て看板が建ち、説明会では周辺住民の意向などは聞いてもらえないことがほとんど。法律に適っている、自分の土地に何を建てようが勝手と業者は周辺住民の要望は無視する。行政も手も足もでない。やはり計画段階での事前協議は必須。そうすることにより紛争は防げる。紛争は激化することが多く、業者・周辺住民双方にとって相当なデメリットとなる。また所有権には義務が伴う法律改正が必要。環境破壊に繋がる建設には環境を重視した配慮が義務となるのは当然であるといえる。ぜひ改正をお願いしたい。

「部屋の中まで覗かれる」

……隣接低層住宅は堪ったものではない……



「13 階通路から観るマンション周辺」

……低層一戸建てが醸し出す住宅地……



船橋藤原町マンション問題

紛争地点／千葉県船橋市藤原1丁目186-2

報告者、連絡先／川崎信彰（藤原町マンション対策協議会代表）

連絡先：船橋市藤原1-10-36 Tel/Fax 047-339-1856 Email:nobu-kawasaki@muji.biglobe.ne.jp

紛争の概要／（2007年10月説明会、2008年3月着工、2009年8月完成予定）

敷地面積：7,221㎡ 建築面積：3,946㎡ 階数：地上11階 高さ：33.21m 横幅103M、延べ床面積：19,835㎡ 戸数：194戸 駐車台数：196台 用途地域：第1種住居地域、第1種高度地区

事業主：(株) ジョイント・コーポレーション 施工会社：安藤建設 設計会社：(株) イクス・アーク都市設計

近隣対策会社：(株) JVプランニング

紛争の概要

- ・会員制セイコーテニスクラブの跡地、周辺は平静な戸建て住宅地
- ・ジョイントは船橋市の高度規制で20Mの地区を予定していることを承知で用地を買収、規制前に「駆け込み」で着工を狙ったものと判明。
- ・周囲の5町会300所帯が影響を受けるため「対策協議会」を結成し説明会の開催を要求、規制内の高度での設計変更を要求、ジョイント側は拒否、市宅地課の要請も違法では無いと拒否、市議会への3回の陳情及び採択、斡旋も拒否、都市計画法の高度規制が当初予定の2008年3月になっても審議もされてない状況下にあった。
- ・対策協議会は慎重協議の上裁判に訴えることにして、弁護士小島延夫を選任、裁判費用は住民のカンパ及び主たる関係町会、藤原台町会の積立金を当てることとして、スタート。2008年5月地裁に着工中止の仮処分及び設計変更の訴え起こし、同時に看板、ポスター、旗を設置、住民約50名が交替で建設用地入口に座り込み、着工に関係する車両の入場を阻止した。
- ・地裁裁判官は十分な審議を行わず、ジョイント側の主張を一方的に受け入れ、3回の審議で打ち切り、住民側の訴えを却下し、同時に着工阻止を違法として主たる住民を名指しで排除してきた。住民側は公平な裁判ではないと裁判官忌避の訴え、及び市建築審査会に確認申請の取消の訴えを起こした。2008年5月から2009年1月、9ヶ月間、住民は周辺紛争地区で結成した「船橋市の高度規制を実現する会」のメンバーの支援も頂き、着工阻止を継続した。その間にTBSの「噂の東京マガジン」に現場の取材を受け、全国に放映された。新聞も朝日を筆頭に裁判及び高度規制の行方に着目した。
- ・2008年秋からジョイント側は裁判所を通じて攻勢を強化して、既に座り込みに参加していないリーダー格の5名に対して「間接強制」という名目で座り込みを指導したとして最高は300万円（筆者）の支払いを認める通告とともに自宅差押えの動きに出た。ここにおいて、現在の法制及び判例は住民の状況を配慮しないことを痛感し、已む無く2009年1月和解に応ずることにした。
- ・裁判官から高度規制成立迄着工を阻止したら、ジョイント側は莫大な損害賠償を住民に要求し、地裁はそれを認めることになるとの談話があった。
- ・和解内容：11階を10階に、194世帯を182世帯、高さ33.21Mが29.80Mに 駐車場3階の北側をセットバックして機械式駐車設備（24台）を入れる。バス停を従来通り屋根付きで設置、と希望に程遠い和解金の支払い及び工事協定の締結
- ・2009年3月着工、5月末にバックのオリックスの資金供給がストップしたため会社更生法を申請、半年の工事ストップ年明けて再開2011年5月竣工、現在入居中

紛争の原因

- ・船橋市が20Mの高度規制の予定地区であることを用地購入時点から認知していながら駆け込み着工に走った

ジョイントの強引な姿勢に住民が怒り、住環境を守る気持から主として70才を超える普通の住民が長期の阻止活動に立ち上がった。

- 当時のマンション業界は規制の強い神奈川、東京から規制の緩やかな千葉県に狙いを定めた。船橋市でのマンション紛争が多発することから、先進的であった市建設部は高度規制の改正を立案した。県内では最初のケースでこれが成立すると周辺の市川、松戸、習志野に波及することを危惧したマンション業者は船橋市議会の保守系市政会（主たる議員は土建業者）に働きかけ、成立の阻止及び骨抜きを働きかけたのが実情、実に高度規制の改正は我々の必死の活動が寄与したと信ずるが成立は2009年3月、実に1年間成立が遅れた。周知をはかること及び既存不適格による財産権の侵害があると主張した市政会の要望を市当局が受け入れ、現在の既存不適格の建物は再建の際規制を受けない。実に我々の眼前に立つマンションは50年後の再建の際も10階が許される。100年河清を待つザル法になったのが実態であります。
- 裁判に訴えて痛感したことは裁判所は業者側であることでした。マンション業者は裁判所を通して住民に圧迫を加える方式を取るのです。法治国家ではあるのですが、積年の建設業者への規制緩和政策が不条理を条理にしているのです。
- 反省点を挙げれば説明会があった時点では住民の阻止は不可能なのです。空き地があった場合、早期から権利関係、用途地域、市の動きをチェックしなければなりません。私達はそこまでは出来ませんでした。今回の私達の収穫は何でもない普通の住民が結束して費用を負担して反対運動に立ち上がり、最後まで戦ったことです。おそらく100年に一度しか起こらないことだったのです。こんなことが船橋であったと御記憶頂ければ幸甚であります。

法改正への要望

土地所有権には福祉が優先する憲法改正を！脱法行為を防ぐ厳密な法律の適用を！（駅前の規制の無い商業地域に実質居住目的の高層マンションが林立し始めている。）



抗議行動は
70歳を超える住民によって
9カ月以上続いた



グーディッシュ・マンション事件

紛争地点／千葉県船橋市習志野台8-2、

陸上自衛隊第1空挺団の落下傘などの訓練をしている習志野演習地から北に約120メートル

報告者／栗山正隆

連絡先／千葉県船橋市習志野台8-1-28

電話047-463-2276(ファクス兼) Eメール:kuriyama5@nifty.com

紛争の概要

株式会社グーディッシュ(東京都新宿区、2011年6月15日倒産時は東京都豊島区、堤龍司代表)が2005年10月に千葉県船橋市習志野台8-2の3091.32平方メートルに9階建て26.89メートル、87戸の分譲マンション建築を発表しました。隣家(2階建て)境界から92センチしか離していませんでした。この地域は2階建てがほとんどの低層住宅の町並みです。

住民は習志野台8丁目2番地高層マンション建築対策近隣住民協議会(石川孝代表、58世帯)をつくり、グ社に「堤社長と話し合いたい」と要請しました。グ社はこれを拒否し近隣対策会社に対応させました。協議会は「近隣住民に圧迫・不快・閉塞感を与えない、落下傘などの訓練をしている自衛隊機の低空飛行路直下に高い建物は危険。建築計画の見直しを」と訴えました。近隣対策会社は5回目の話し合いで「打ち切り」を宣言しました。

2005年12月の市議会に「自衛隊機低空飛行路直下に高層マンションを建築させないよう尽力を求める」陳情をしました。日本共産党と市民社会ネットの採択賛成を得たのですが、少数で継続審議になりました。

協議会は再三再四「話し合いの再開を」とグ社に要請しました。グ社は応じませんでした。

マンション建築地に近接する26人(20世帯)＝債権者＝が2006年6月27日、グ社＝債務者＝を相手に千葉地方裁判所へ「地上6階以上の建物の建築をするな、境界から7メートル以内に建てるな」などを求めて建築工事差し止め仮処分の申し立てをしました。裁判官3人が対応することになりました。

この申し立てでは、圧迫・不快・閉塞感を近隣住民に与えない建物にするよう、強く訴えました。近隣住宅の形態率(正射影魚眼レンズを真上に向けて撮影し建物面積割合＝全天空に対する建物の割合)を示しました。圧迫感の受任限度とされる8%を超える近隣住宅が多数あり、なかには21.093%の住宅もあると指摘しました。

グ社は「形態率が8%を超えればただちに違法となるものでない」といい、住民の不安に応えませんでした。

協議会はマンション建築設計図を調べるなかで、建築基準法での日影規制違反疑惑箇所を見つけました。市建築指導課に調査を要請しました。グ社は「適法」と主張しましたが、何度も設計変更をしました。裁判中に民間検査機関から市に変更した設計概要を提出していながら、裁判官に提出していないことが、協議会の申し立て者の追及で判明したときもありました。このときは、グ社の代理人(弁護士)も設計変更を知らされていませんでした。

市建築指導課はグ社に日影や圧迫感など被害を近隣の住民にできるだけ与えないようにするため「(隣地境界に対し)余裕をもつため北緯36度(市役所の位置)で図面を作成するよう」指導をしています。グ社は裁判当初「そのような指導を受けていない」と言い張っていました。協議会申立て者から市議会での市建築指導課長の「指導をしている」答弁などの事実を示され、「『行政指導を無視し続けた』事実を存しない」といいだしました。グ社の虚偽言動、不誠実な行為に近隣住民は怒りました。裁判官は「(グ社の)不誠実な行為」を指摘し、現行法でマンション建築に違法なしとして「和解」を勧告しました。

2007年3月23日、千葉地裁で協議会申立て者とグ社は、◎グ社は8階建て23.83メートル、84戸、隣地境界から1.35メートル離す、協議会の申し立て者に解決金を支払う、解決金のうちから習志野台八丁目町会に寄付をする◎協議会の申し立て者は仮処分申し立て事件を取り下げる—などの条項で和解しました。

協議会の住民は裁判闘争の中で、先住民の築き上げた良好な住環境を守り、さらに良くするために法制度の壁に気づきました。2006年12月の市議会に建物の高さ規制など強制力のある行政指導を求めて陳情しました。この陳

情は全会一致で採択されました。2009年2月10日、船橋市は千葉県で初めて住居地域で20メートル、31メートルの高さ規制を実施しました。グ社マンションの習志野台8丁目は20メートル地域になりました。

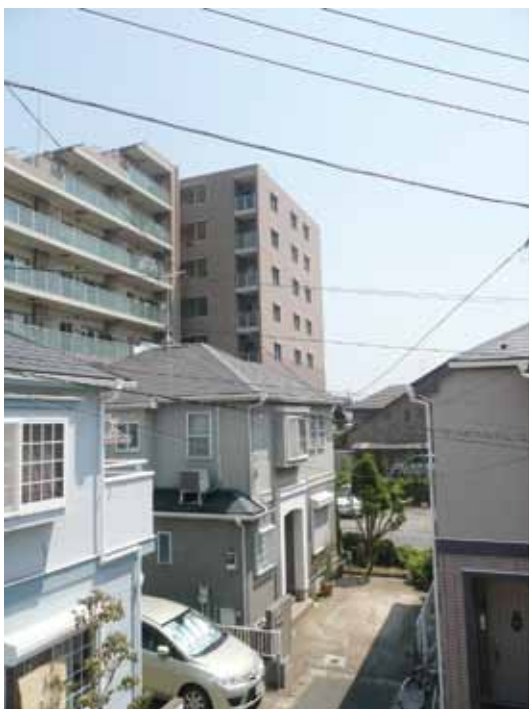
協議会の住民は市の制度だけで良好な住環境を守れないことにも気づきました。2010年7月19日の協議会解散の集いで、参加者は安全でいっそう住みよいまちめざして国の法制度を改めるため運動と世論をひろげようと誓い合いました。

＊グ社マンションの建築工事をした株式会社三平建設（東京都台東区）は2008年7月24日、グ社などの工事代金未収も原因の一つとして倒産しました。グ社のマンションはアウトレットマンションとしてリベステ株式会社（埼玉県草加市）が手に入れ分譲販売しました。マンションの名称は「ベルドゥームール習志野台」。



左／建築工事中のマンションそばにノボリを立てる＝2007年2月

右／新京成北習志野駅前の商店街で市議会陳情署名を訴える＝2006年2月



2点とも／2階建て低層住居地域に建て、近隣住民に圧迫・不快・閉塞感を与えているマンション＝2011年8月10日

サニーコート西千葉春日計画

紛争地点／千葉市中央区春日1丁目14番地

報告者・連絡先／荘司 康夫 千葉市中央区春日1-22-2 y-syouzi@mtd.biglobe.ne.jp 070-5542-2941

計画概要／敷地面積：640㎡ 延べ床面積：1,898㎡ 容積率 296、82%（建築可能 296、83%）

階数：地上9階（高さ27m）戸数：24戸 用途地域：近隣商業、第一種住居

事業主：株式会社アートハウジング（2009年10月民事再生申請、2010年解散決議）

設計会社：株式会社Jプランニング 近隣対策会社 株式会社Jプランニング（倒産?）

施工会社：ナカノフドー建設（2008年9月撤退）→松井建設（2009年3月撤退）

紛争の概要

JR総武線西千葉駅より徒歩6分、京成千葉線西登戸駅より徒歩4分で、平屋の住居2戸と駐車場だった土地に相続が発生。

2008年3月に地上9階建てのマンション建設計画が発表された。

近隣対策業者による説明会、千葉市建築指導課による斡旋、調停を経て、2008年10月、千葉地裁に建築差し止めの仮処分を請求した。しかし、2009年1月に請求却下。逆に2009年3月、住民35人を被告として看板、旗の撤去を求める仮処分が請求された。この裁判が継続中の2009年10月に事業主のアートハウジングが倒産。同年12月に計画予定地が別の不動産会社に売却され、計画は中止となった。現在、同地には2階建ての戸建が6戸建てられ、全て入居している。

なお、裁判と同時並行で、2008年10月千葉市建築審査会に対し審査請求も行った。2009年4月請求棄却。2009年5月に国土交通大臣に対し再審査請求。再審査請求継続中に計画中止となり、請求は取り下げた。

計画発表時に施工会社と発表されたナカノフドー建設は、採算が合わないことを理由に、工事を進める前に撤退。その後新たな施工会社に決まった松井建設も着工することなく2009年3月に撤退し、末期は施工会社が決まっていない状態だった。

紛争の原因

・自治会地区内でマンション紛争が頻発した（野村不動産、藤和不動産、三井不動産）ため、2005年より地区計画で高さ制限を設ける準備が進行中だった。しかし、計画のマンションは予定されている高さ規制（12m）を無視した27mだった。

なお、2009年8月に地区計画は決定された。しかし、マンション計画地は事業者が反対だったため、地区計画の対象から外れてしまった（元は地区計画の対象となっていた）。

・隣接地と54cmしか離れていないのに、1m以上離すどころか、目隠しを設置することさえ拒否。先住民が目隠しを設置すべきだとの傍若無人な対応。

・圧迫感、日照、風害など。



突如お知らせ看板が立ち、住居取り壊し



住民で集まり反対看板をつくる



地元の建築士さんに作成して頂いたモデル



建設予定地



事業主が倒産し、計画地が転売された



戸建て住宅が建った

「東中山フェアテラス」(仮称) 東中山計画新築工事

紛争地点／千葉県船橋市東中山2丁目12番1(地番)

報告者、連絡先／高木彬夫 arch_takagi@nifty.com T/F 047-705-4817

計画の概要／

地域地区：第1種中高層住居専用地域 第2種高度地区 建ぺい率 60% 容積率 200%

建物用途：共同住宅(分譲)・構造規模：鉄筋コンクリート造 地上11階 高さ 32.66 m

敷地面積：2,275.82㎡ 建築面積：2,275.79㎡ 延べ床面積：12,939.93㎡ 住戸数：162戸

工事期間：平成18年1月末日～平成12年2月末日(予定) 計画の公示：平成17年7月

紛争の概要

船橋市東中山一帯は台地と低地の入り組んだこの地域特有の台地上にあって、1960年頃から企業の社宅が建てられていた。バブル崩壊以後社宅の撤退が続きマンション建設が盛んになった。紛争地は地域の北端にあった旭硝子社宅(公団型4F建RC)の跡地を長谷工が入札で購入し総合企画をつけて、建築主：藤和不動産 株式会社、株式会社 丸増に売込んだものである。

紛争の原因

- 1) 北側の敷地境界線と船橋/市川の行政境界とが重なっている。このために日影被害を受ける地域がすべて北側に隣接する市川市にある。交渉の役所側窓口が十分に機能しない。
- 2) 両市役所に当事者感覚が乏しく、窓口が交渉、仲介の機能を十分に果たさない。
- 3) 表記より約10m(3～4階)高いことと同等である。
- 4) 緩衝地帯としての斜面林緑地の破壊。

法改正への要望

- ・立地が原因(行政境界にまたがるなど)となる住民側の不利益を救済する方法の整備がのぞまれる。
- ・地形が原因(敷地と隣接地の高低差)となる不利益を救済する法の整備が望まれる。

今後の問題点 (この事例に直接関係するものばかりではありませんが)

- ・民間確認申請審査機構の権限(集団規定)に制限を加え住民と事業者との交渉中に確認が下せないような歯止めをつくる。
- ・近隣説明の範囲は日影の2Hだけではなく、コミュニティー、学校、幼稚園、交通、景観などの影響範囲に応じた説明範囲を設けるべきである。
- ・公開空地の位置は周辺の、特に被害者側の意見を十分に組込んで決められるべきである。
- ・日影被害者の要求がある場合には事業者は被害者の土地建物を買い上げるべきである。
- ・マンション建設のための一時的地主(売り逃げデベ)には地主権利の制限を設ける。
- ・敷地が従前の用途と異なった利用がされる場合は周辺に習った容積に切り替える。
- ・隣地、隣地建物との複合日影を規制する法を設けるべきである。



お知らせ看板が立ちました（平成 17 年 7 月）
木立の向こう側に旭硝子社宅の屋根の線が見えます。
斜面林には当時、キジやタヌキの親子が住んでいました。
手前は児童公園です。
お知らせ看板の立ててある所が敷地境界線であり市川市と船橋市の行政境界になります。



マンション敷地の地盤面と、北側の住宅の地盤面との
高低差は約 10 m、階数にして 3 階分あります。11 階
32.66 m ですが、14 階 42.66 m の建物が聳え建ったと同
じ事になります。
「樹木は極力残します」と云う事でしたが、結果はこの
通り、殆ど坊主になりました。



左側に隣地のマンションが見えます。この建物と複合し
た日影が生じます。
隣地の建物なので建築基準法上の問題はありません。
住民は悲惨です。

旭硝子跡地 高さ規制緩和の地区計画

(平成23年7月15日都市計画決定)

紛争地点／千葉県船橋市北本町一丁目 旭硝子株式会社が所有し、高さ規制の緩和を進めた地区計画の区域(旧船橋工場の跡地) 11.9ha

報告者、連絡先／森河正徳 メール morikawa@muc.biglobe.ne.jp

紛争の概要

旭硝子船橋工場は、平成16年3月に閉鎖、その後、設備除去・建屋解体を行うが、土壌汚染対策法の指定区域。土壌浄化工事を実施し、平成21年10月指定区域の解除。平成19年3月、船橋市は千葉県初の絶対高さ規制の案を公表。

予定より遅れて、平成21年2月、最高高さ制限の都市計画を決定・施行。跡地は第1種高度地区として、20mのエリアに含まれた。平成22年11月、船橋市は対象者を極限した近隣説明会を開催し、跡地の地区計画案を提示。地区計画案は、用途地域を工業地域のまま、跡地の大部分を31mに緩和、そこに1,500戸を有するマンション等を建設する内容(工業地域ながら、工場は禁止)。

高層マンション群の街となることによって、太陽と空という最大の自然、スカイラインの景観が損なわれるばかりか、学校・交通等、周辺住民の住環境が永年に亘り悪化、また、多くの市民が期待していた新たな船橋の顔も生まれなかった。

紛争の原因

- (1) 旭硝子船橋工場撤退のニュースを受け、高層マンションが建ち、住環境が悪化する懸念を生じたため、高さ制限の規制を模索し、船橋市へ働き掛けてきた。
- (2) 予期せぬマンション建設で翻弄され、そして、生涯、劣悪な住環境を余儀なくされた市民が増大し、その回避のための「最高高さ制限」は難産の末に成立したもの。これを制定後の2年6ヶ月の短い期間で制限を緩和したことは、都市計画の予測性・安定性の確保に努めてきた市民の意向を甚だしく無視したもの。
- (3) 地区計画と云っても、地権者は旭硝子1社のみであり、三菱商事株式会社と野村不動産株式会社に跡地を一括譲渡するものであり、特定の企業に便宜を図る都市計画に市民が翻弄される制度や手続きは、都市計画審議会でも指摘されたほど。

法改正への要望

「最高高さ制限」の制定にあたっては、パブリックコメント→原案→説明会→素案の縦覧→公聴会→説明会→案の縦覧→市都市計画審議会→千葉県知事の同意→告示の手順を踏んだが、本件の「地区計画」での最高高さ制限緩和では、極限の近隣説明会→原案の縦覧→案の縦覧→市都市計画審議会→千葉県知事の同意→告示である。規制より、緩和の方が簡便である現行制度は問題。また、地区計画を緩和型と規制型に分けた場合、緩和型は街づくりに多大な影響をもたらす。事実上、市と地権者だけの閉鎖的検討にとどめる計画は、時代錯誤。よって、緩和型は、構想段階から地域の市民・事業者が参加する機会を設けるよう、法改正する必要がある。

絶対高さ規制から2年6ヶ月地区計画によって緩和した旭硝子跡地



手前 イオン新船橋ショッピングセンター工事中
東武野田線・新船橋駅
その東に広がる跡地
(都心直通25分東海神駅へ5分)

この好適地は クリエイティブな個性がない、ただのマンション街になる



船橋中心部方向



北東方向

自然の太陽とスカイライン マンション業者に委ねてよいのか



旭硝子厚生施設跡地に建った

絶対高さ規制(平成21年2月10日)前のマンション群がつくる都市デザイン



旭硝子跡地北西方向の景観

南流山鰭ヶ崎死人坂マンション問題

紛争地点／千葉県流山市鰭ヶ崎 1044

報告者、連絡先／上村千寿子 流山市鰭ヶ崎 1044-12 info@shibitozaka.com

計画概要（計画内容は 2002 年当時、建築確認は法改正により失効）

名称 / (仮称)「ライフピア南流山マンション」または「ライフピア南流山ヒルズ」

用途 / 40 戸ファミリータ共同住宅タイプ 構造 / 鉄筋コンクリート造 地上 6 階建、地下 1 階

高さ / 建物高さ 地上 21.10 m 開発面積 / 2041.74 m² 敷地面積 / 1885.80 m² 建築面積 / 805.37 m²

延床面積 / 4059.44 m² 工事期間 / 平成 14 年 9 月上旬より 平成 15 年 7 月下旬 (予定)

建築主株式会社 / 中央住宅 株式会社 (ポラスグループ) <http://www.polus.co.jp/> 設計 / 日本デザインシステム

施工 / 大旺建設・川村工営 その後株式会社イオク (松戸市) に土地が転売されそのまま

紛争の概要

- ・周辺にほとんど 3 階建て以上の建物がない住宅地に、大きな区画があり、7 階建てマンション建設が計画された。
- ・区画整理時に戸建て住宅地を考えていたとしか思えない幅 5 メートルと 4 メートルの道路に 40 世帯のファミリー向けマンションは様々な点で無理があると考えられた。しかしマンションに接する部分のみ道路を拡幅することで、開発許可、建築確認がでた。
- ・隣接する一件を 2 方向から囲む配置。丘陵地の複雑な地形のため、周辺との関係などさまざまな点が問題になった
- ・解体工事の着手時に住民側が工事を妨害したとして、「工事妨害禁止の仮処分」を起こされ、その後 2 年半、ほぼ毎月裁判所に通ったが裁判は相手側の主張が認められた。裁判は、大変な負担があるものの、この 2 年は半はいったい何が悪いのかを考え続けることになった。
- ・当初の事業者は計画から 4 年で撤退。現在の事業者が土地を購入したが、十分に紛争の内容を説明されないまま 2 億近くの土地を購入したと言う。

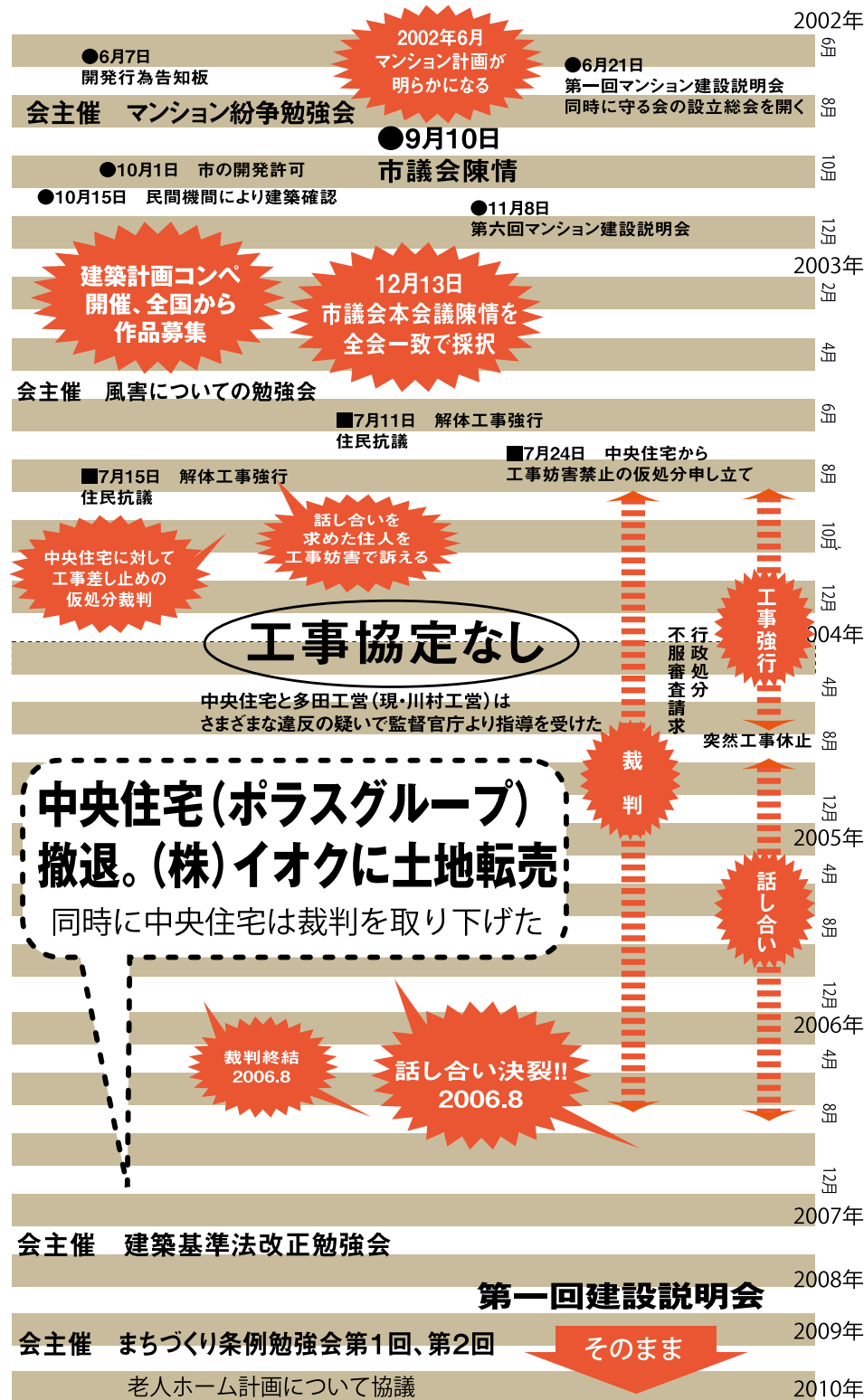
紛争の原因

- ・地域の街並みや歴史、住民の暮らし方や道路事情をまったく無視して「土地を買ったし、法律に違反していないから建築する」というのは建築家にも事業者にも考える力が欠如している。土地や周辺の街並みをみて、計画するのがしごとではないのか。それができないから事業上、大きなリスクを発生させた。反対運動が起きるのは同然の場所だと、地域の多くの人が感想を述べている。
- ・1400 年の歴史ある寺と奥の院の間の立地、低層住宅街、斜面地、道路の狭さなど昔からの地域コミュニティとしても、このマンションに違和感があった。
- ・隣接する住宅を L 字型に囲むなど設計にまったく配慮がない。豊かな緑があるのに全てを伐採して、広告には「緑豊かな」と書こうとしていたことや、建設に反対していた寺の名称を使った広告は、理解に苦しむ。
- ・工事妨害禁止の仮処分を起こされ、さらに企業への不信感と怒りが増幅した。
- ・環境、防災、日常交通、景観など、様々な点で事業者の利益になっても地域を良くする計画とは全く考えられないが、事業者も行政も、あるいは住民の一部もそれを「仕方がない」と受け入れている。

法改正への要望

地域とはまったく関係のないところで、建築確認がでる今の制度では、地域が地域の建物を自分の街の一部として考える事が出来ない。いくら考え、議論しても影響力を持てないからだ。地域の街づくりや建物の質を高めるには、地域で公開の協議をし、それを反映させるシステムが必要。そのためには許可制にするべき。

ひれがさき 鰯ヶ崎の住環境を守る会の年表



現在のマンション予定地(2010.11.1)



看板シュミレーション(テストとしてホームページに掲載した)



アイデアコンペポスター
(対案を全国から募集し、ギャラリーで展示)



中央住宅に訴えられて裁判の初日。記念写真。



表通りで、のぼりを振るキャンペーン。



各家に貼られたポスターと「中央住宅おことわり」の札。わかりやすさに重点を置いた。



横断幕。楽しいデザインを心がけている。



模型も作った。

さいたま市浦和区常盤8丁目風害等紛争

紛争地点／さいたま市浦和区常盤8丁目70—1他

報告者、連絡先／森田 孝

さいたま市浦和区常盤8—3—14 電話：048-834-4937 mail:urawatoki-8@jcom.home.ne.jp

紛争の概要／平成20年1月新築説明会、平成23年12月完成予定、現在階高・風害問題民事調停中、未着工敷地面積：2街区11、951.45平方メートル、延床面積35、778.55平方メートル

建築面積：5,980.36平方メートル、高さ49.65m

階数：地上15階地下1階、地上10階、他3棟、戸数：333戸

事業主：東京建物株式会社、設計・施工：大末建設株式会社、近隣対策会社：有限会社E X P

用途地域：第1種中高層住居専用地域、高度地区：指定なし、準防火地域、

許容建ぺい率：70%、建ぺい率：60%、容積率：200%

駐車場収容台数：231台、バイク：34台、自転車：666台

紛争の原因

地域環境：

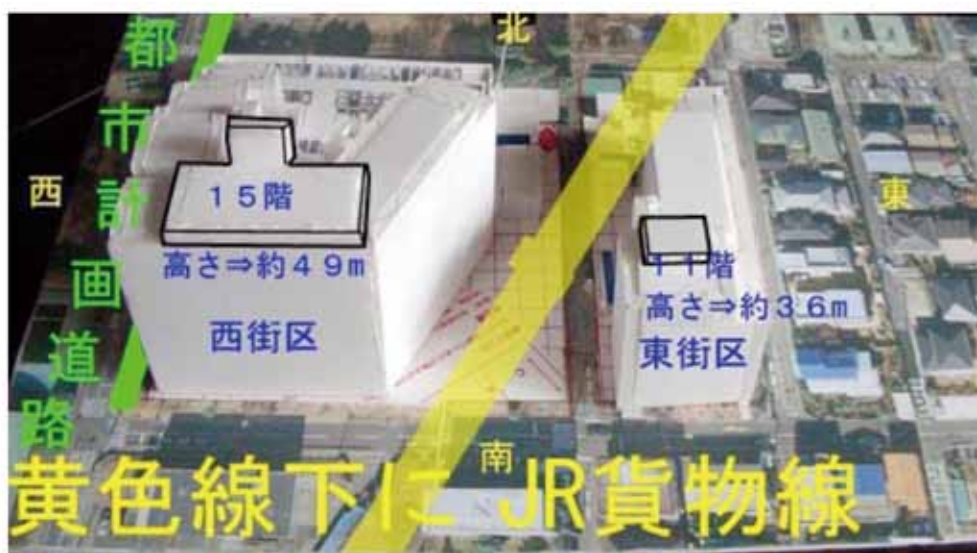
小学校及び2つの幼稚園が町内外部にあり、町内は通学路に多くの通学児童が通行するが、道路は狭く、交通事故が度々発生している。県立緑地（公園）、国・県・市の公有地が多く低層住宅が大半を占め、町外れに5階建てのマンションが2棟、市営住宅が2棟ある閑静な町である

- ・突然の（仮称）浦和常盤プロジェクト説明会が実施された。計画建物は、町の高台かつ中心地に位置する旧国鉄跡地、敷地内地下にJR武蔵野線貨物線終日運行中。軟弱地盤で、近隣住民が利用している地下水脈がある。
- ・地価価格調査を誤り時価相場より遥かに高価格で土地購入。住民側の安心安全の犠牲をもって補填する為、住民側が要望している10階を拒否し、15階（2室）を14階にしたに過ぎない。
- ・敷地ギリギリの城壁型建築計画、環境悪化（風害・圧迫感・プライバシーの侵害・日照阻害）は必至である。ガラスや塗料等の使用による良好な環境維持を要望してるが、建築主は拒絶中。
- ・都市計画法・建築基準法を遵守した計画建物であることを楯に住民の要望の殆どを無視し建築工事の着手をしようとしたので、さいたま市の斡旋・調停を受けたが、住民の意向を無視した建築主の意向に基づいた調停案が提案され、建築主は勿論同意したが、住民側は不同意した。
- ・風環境評価資料の疑問点解消の為、資料提出を再三再四求めてきた。当初、建築主はこれを拒否、民事調停委員もこれを認め、以後植栽による風害防止の調停にした。その後、資料の提出をしないことを条件に、夏の強風出現頻度の高い2風向シミュレーションを行なうことを建築主が提案してきた。
- ・建築前後の風環境の変化を把握するため風速風向計の設置を風環境悪化の著しい地点の設置を求めたが、完成後の所有権の移動を盾に拒否した。
- ・当地は小学校と二つの幼稚園がある文教地区である。計画地周囲は全て通学路で、工事中は大型の工事車両、工事後は車両数の増加が子供達の安全を脅かす。
- ・工事期間が3年以上で、あまりにも長すぎる。

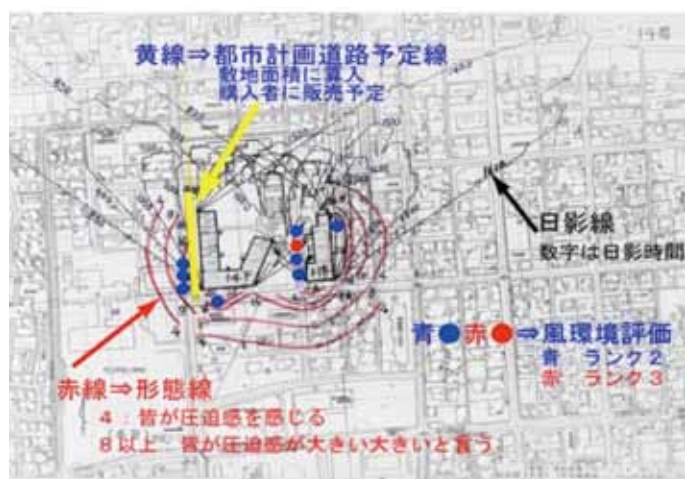
法改正への要望

- ・建築主に有利な現行法規を改定し、住民の意図が反映されるようにすること。
- ・さいたま市建築物環境配慮制度は建築側の自主評価であり、市側には専門家が存在せず、提出物内容を鵜呑みせざるを得ない現状、かつ、住民側の要望は反映されてない。罰則を含めた法律の制定に変更を求める。

・風害問題は、1934年の室戸台風に端を発した。建築物への損害を軽減することで人体への安全を確保する目的で建築基準法に風害条項が盛り込まれた。人体への影響が尊重され始めたのは1968年竣工の三井霞ヶ関ビルである。専門家が研究を重ね村上方式と風工学研究所方式が標準化されつつあるのが現状である。建築基準法の風害条項は建築物を対象とし、村上方式・風工学研究所方式は人体を対象としている点が異なる。このため、建築基準法では建築物に与える最大風速・風向のみが重視されるのに対し、村上方式と風工学研究所方式は全ての風向と強風出現頻度を対象としている。理由は、建築物の最大損害を受ける風向は一定である。しかし、人は移動し、どの風向でも強風を受ける危険がある。最近の建築業者が住民に提示する風環境評価は、18風向中強風の出現率の高い2方向を抽出して村上方式と称しているケースが多く見られるがこれは間違いである。また、現行の風環境評価基準は、成人を対象としたもので、高齢者、買い物籠を所持している女性、通園・通学児など風環境弱者に対するものはない。風害の罹災者が、風環境弱者が殆どであることを考慮し、村上らが提唱しているように、これら風環境弱者に配慮した基準に変更すべきである。



計画建物模型配置図（住民制作）



常盤8丁目日影図、天空図

さいたま市浦和区マンション建設強行事件

紛争地点／さいたま市浦和区岸町7-7-7

報告者、連絡先／永瀬大介　さいたま市浦和区岸町7-8-20　メール　nagasedaisuke@hotmail.co.jp

電話　090-6154-0741

紛争の概要

戸建ての真ん前に、戸建て住宅街の真ん中に11階建て。

静かな住宅街に土足で入り込んできた建築主の、新日本建設株式会社がマンション建設を強行して、販売まで開始して居住者までいるが、今なお紛争中

紛争の原因

本社の机上の計画を現地に無理やり押し込んだプロジェクトの強行。

不良代理人による近隣住民の霍乱工作。不誠実な近隣説明。

行政当局の不作為。

法改正への要望

建設用地取得時点での情報公開。

建築基準法に明記する「関係法規」の拡大。

近隣説明会の法的義務化と行政当局の介入、見張り義務化。

周辺住民との十分な協議、及び近隣住民の同意を建設の必要条件にすること。



「住環境さいたま」(検索キーワード)のホームページより

松戸市



さいたま市



千代田区



習志野市



我孫子市



文京区銅御殿問題

紛争地点／東京都文京区小石川5－19 湯立坂沿い
報告者、連絡先／大谷美術館 大谷 otani@yutate.com

紛争の概要

国の重要文化財 旧磯野家住宅（銅御殿）の直近に地下2階地上12階（高さ約40m）のマンション（野村不動産）が計画され、話し合い半ばでH21.4月に強行に着工された。計画地は文京区の都市景観賞を受賞した湯立坂に面し、周辺には重文・旧東京医学校本館や占春園など緑と史跡に恵まれた場所で、景観を台無しにするボリュームのマンション計画に対し銅御殿所有者の大谷美術館、文化財保護の見地から学者文化人100人が発起人となった「銅御殿を守る会」、近隣住民からなる「杜史を育む会・湯立坂」が反対運動を展開。

現在、建築確認取り消し訴訟中（2010/5～）。また工事の振動が原因と思われる銅御殿書院壁の損傷について所有者が総務省公害等調整委員会に原因裁定を申し立てている（2010/5～）。このほか近隣住民が文化庁に対し行政訴訟提訴。工事はほぼ完成、内装仕上げ中。

紛争の原因

- ①ビル風、地盤沈下による文化財への悪影響
- ②湯立坂界隈の景観破壊

法改正への要望

現在、東京都では指定した歴史的建造物周辺の開発に対し、景観条例に基づく「歴史的景観保全の指針」があるが、国の重要文化財の多くがこの指針を適用する建造物に該当しない。また本年14年ぶりに改定された文京区都市マスタープランでは歴史・文化財や緑・坂が文京区の魅力であると位置づけながら、銅御殿周辺は低中層住宅市街地から中高層市街地に変更されている。歴史まちづくり法等の適用も一切なく、このような紛争が起きる現実がある。人口減少のなかで開発優先でない計画的なまちづくりが実現するような、実効力のある法改正を望む。



銅御殿（正面車寄せ）と背後のマンション



銅御殿の長く連なる銅屋根と背後のマンション

「(仮称) 西浅草3丁目計画」(浅草タワー) 問題

紛争地点／東京都台東区西浅草三丁目 18-1 外 (東京浅草・浅草寺境内地の西方約 400m)

報告者、連絡先／白田信重 東京都台東区西浅草 3-27-9 電話；03-3841-1358

紛争の概要

「(仮称) 西浅草3丁目計画」は、東京・西浅草の稠密な下町路地裏の街区に、地上 37 階・133m の超高層マンションを建て、そこに 693 戸・約 2,000 人を押し込む計画である。この計画は、建築基準法第 59 条の 2 に定められた「総合設計制度」に基づく緩和措置によって成立している (容積率 500% → 公開空地設置により 800% へ割増、超高層化)。浅草寺および周辺住民は、処分庁たる東京都に対し、この総合設計の許可取消を求める行政訴訟に踏み切った。平成 22 年 10 月 15 日、東京地裁はこの訴えを退ける判断を下し、現在原告は控訴中である。建物は平成 23 年春以降の竣工を目指して現在も建築作業中である。

紛争の原因

(1) 本計画による周辺地域環境への悪影響

本計画は、処分庁たる東京都より「周辺市街地環境の改善に資する」として総合設計の許可を得ているが、しかし実際にはその規模の巨大さ故に、中低層市街地たる周辺地域 (建物の平均の階数は 2.97 階である) の生活環境に様々な負荷をかけ、物理的・社会的に長期的な悪影響を及ぼすと考えられる。これらは「周辺市街地環境の改善」をうたう総合設計制度の主旨に反するもので、本計画への制度適用には違法性がある。

(2) 計画の根拠および過程への疑問

本計画には各種上位計画と不整合な点があり、法的な正当性に疑問がある。一例として、平成 18 年 6 月策定の台東区都市計画マスタープランにおいて本計画地は中低層 (3～5 階) ならびに複合市街地への誘導をすると明記されているが、本計画はこれに明らかに抵触する。また本計画を進める過程においても様々な難点、疑念、倫理的問題点が指摘されてきた。現場周辺においては、工事中からすでに環境被害や健康被害が報告されている。

(3) 文化的資源たる浅草寺境内景観への影響

本計画は、世界的な観光地であり日本屈指の観音霊場たる浅草寺の境内景観に大きな影響を与えることで、文化観光資源としての景観の価値を損なっている。本来、東京都や台東区の行政は文化観光資源たる景観を保全すべく努力するべきところだが、逆に景観破壊的な計画を自ら立て、景観問題を浅草寺周辺にて頻発させているのが現状である (浅草文化観光センター問題、浅草六区地区地区計画問題、等)。そのため浅草寺は原告として本訴訟に参加し、文化的景観の保存についての理解を広く世に問うに到った。平成 23 年 6 月 20 日、浅草寺の伝法院庭園が国の名勝に指定され、早急な景観保全対応が望まれる。

法改正への要望

(1) 総合設計制度の制度的問題

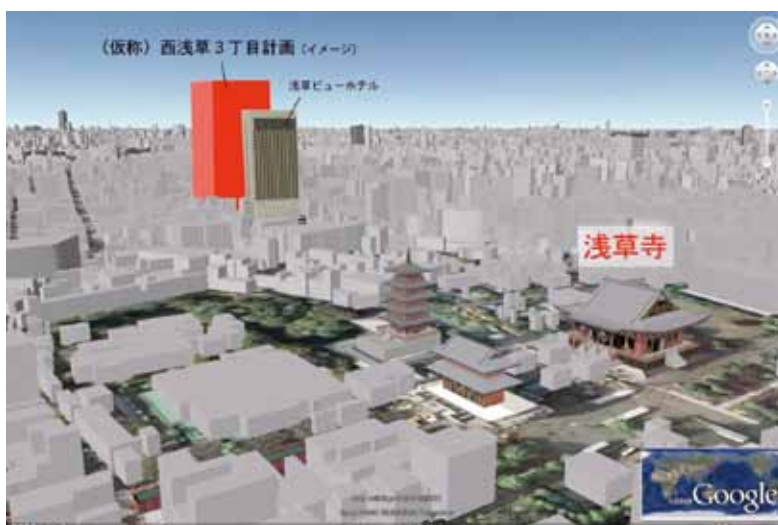
総合設計は本来、市街地環境の改善を目的とした制度であるが、実際には必ずしも改善するとは限らず、開発業者による容積率ボーナスの取得手段・超高層建設の方便として乱用されているのが実情である。本件と同様の事例は他所でも頻発しており、総合設計という制度自体に問題があることが示唆される。なお、本件の処分庁たる東京都から、国の社会資本整備審議会 (建築分科会) に対して総合設計の問題点を指摘する文書が提出されているが、その内容は、「従来の仕組みでは空地+タワー型超高層建築物という「画一的な」形になりがちなので、これを町並み形成型へと誘導すべき」といったものである。処分庁である都自身が、実はすでに総合設計の制度的問題に気付いている。

(2) 都市計画マスタープランの軽視

都市計画マスタープランはまちづくりの基本方針であり、地域住民の参加によって制定される。行政および地裁はこの都市マスを「守るべき義務はない」としているが、これは法解釈として問題はないか。また、都市マスの軽視はまちづくりへの住民参加を断つものであり、憲法で保証されている基本的権利の侵害にあたるのではないか。

(3) 都市景観保全に関する地裁判決の問題点

浅草寺境内の景観の客観的価値は、地裁判決内においても認定されているにも関わらず、その保全への訴えがなかなか認められない現状がある。地裁判決では景観利益に基づく浅草寺の原告適格が退けられたが、これは実質上、景観利益に基づく原稿適格そのものを認めない内容であり、問題がある。また地裁判決においては、景観を護る主旨であるはずの景観法が、「景観法に保護されていない景観まで守る義務はない」といった形で、逆に景観破壊を正当化する方便として使われてしまった。



計画イメージ図



建設中の本計画建物
完成時にはこれにさらに
10 階が上乘せされる。

順天堂大学キャンパス・ホスピタル再編事業（仮称）B棟建設工事

紛争地点／東京都文京区本郷2丁目1番1号

報告者、連絡先／順天堂再編事業による問題点を考察するネットワーク smileleo@rj9.so-net.ne.jp

紛争の概要

2009年10月中旬ごろ、計画建物の1Hの範囲の住民に先駆けて限定的に計画を広報した。

地域 2H の範囲に広報したのは、2010年2月下旬である。

施主： 学校法人 順天堂、設計者：清水建設（日本設計が実施設計）。

計画建物：病院、敷地面積：5,156.48㎡、建築面積：2,786.40㎡、延床面積：45,027.47㎡、階数：地上21階、地下3階、建物高さ 99.98m

屋上に設置する建築設備の種類および高さ：高架水槽 98.94m、冷却塔 96.24m、

アンテナ 101.14m（各設備は平均GLより）

紛争の原因

総合設計制度を適用することへの疑問、市街地改悪ではないか？病院南側と周囲の公開空き地は、環境改善にはならず、特例適用の見返りとして容積率を増すことで、北西住民に広範囲に日影、風害、圧迫感を生み出す。南側を独占し、外堀通りの建物に屋上庭園を設け、その背後には21階の新病棟を建築する。エコキャンパスを謳うが、背後の日陰になる水道公苑や北西の住民の住環境を思慮していないのではと異議を唱えている。

総合設計制度を取り入れる順天堂側の主張と住民側の見解の著しい相違

2006年ごろから順天堂は、再編計画を準備していた模様。住民との協議などはなく、一方的に発議した。区民や近隣からは耐え忍んでいた日常の交通問題、新型インフルエンザの患者を区道の上に歩かせ点在する順天堂が取得したサテライトなる施設に引率する医療法に抵触するのではないかとという事例まで目撃指摘され話し合いは紛糾した。

本年3月中旬に、順天堂側が、ニュージーランドで起きた地震があれば、老朽化した旧5号館が崩壊し、地域に迷惑を及ぼす恐れを理由に？新築工事とは別物だということで、地元の会は解体協定書を締結した上で解体工事に入っている。順天堂側が、日影については環境改善にはならない、永年の工事や再編計画全体により住民に迷惑を及ぼすことを認めている。しかし、高さを下げる、公開空き地を削り、北側を空けて、南側に寄せるなどの計画変更はしなかった。日照、風害低減、交通問題、本館と救急病棟を結ぶ区道歩道橋の存在意義、バイオハザード懸念、植樹のある公開空地の在り方に問題があり、地域全体にかかわる不安や未解決事項は多い。公開空地に常設か臨時かどうか不明の避難施設を設けるなど、公開空地の主旨に適合するのかわかも疑問。南側の公開空地が避難場であるならば、そこをどのような災害を想定して設置され、運営はどのようにしていくのか？疑問点は多い。景観協議内容では、南に向かって神田川沿いに既存の超高層建物が並んでいるから、スカイラインは良好だと言うが、意味不明な根拠である。その背後にある住環境に日影を作ることを思慮していないのではないかと？なお、当初のB棟計画だけではなく3号館と8号館の建て替えもする。事務所だったセンチュリータワーは、順天堂が学校用途に変更した。再編計画は10年以上の中長期計画を言及している。地元協議会や連絡協議会を設けるなどと発議しているが疑問である。

A] B棟建築計画では南側に公開空き地を設け、植樹し、2期工事の屋上にも植樹し、これで周りの温度をさげていると主張している。しかし21階屋上にはクーリングタワーがあり植樹できない。60℃くらいに熱せられているとのこと。あの地域は南から北に向かって風が吹くから、21階屋上の熱風と排気口から出たゴミや細菌が北側住民住居に吹き付けられることになる。これが総合設計制度で評価されるのか？

B] 環境性能の評価として太陽光エネルギー利用が提案されている。21階建築により北側および北西側住民の日照が阻害され太陽光発電ができなくなるとともに、21階の風害により窓を閉め節電もできなくなる。これが総合設計制度で評価されるのか？

C] 2号棟の機能を維持しながら建築したいのが理由で1期工事が21階となっている。しかしその19階と20階にはVIP用の

特別病室がもうけられている。これは2期工事に回せば少しは低層にすることができる。特別室を容認し北側住民の日影を奪っている。総合設計制度は住民のためではなく、ほんの1握りの富裕層のためにつくられたものなのか？容積緩和の根拠が不明であり、総合的に市街地環境の整備改善を図るというが、共存してきたそれまでの住環境を著しく損ねるものであり、事業者よりの制度ではないか？ましてや、北西に位置する公共の水道公苑に大規模な日影を毎時永遠に生み出すのに、緑に囲まれたエコキャンパスを謳うのは、事業者の思い上がりである。順天堂医院本館の改築では、当時は総合設計制度ではなく、総合整備計画なるものであった。近隣には一切説明がないまま、事業者が文京区に陳情にいった結果、それまであった北、西の日影規制は解除され容積率は引き上げられたが、これにより、本館真裏の区道は、冬季路面凍結をおこし、住民は大規模な日影を受忍しなければならず、住価値は上がる根拠はない。計画地の本郷2丁目は商業地域であり、日影規制なしだが、用途が混合しており、厳格な規制が必要であり、絶対高さ制限を設けるべきである。文京区長による特例扱いの具体的内容については、平成23年12月頃の第2次素案報告までに検討するとあるが、根拠に乏しく、区民の合意形成を取らないまま、区長権限とするのは、区民意を反映しているとは思えない。学校と病院を絶対高さ制限の特例扱いとすれば、高さ制限は絵に描いた餅になり、緑に囲まれた歴史と文化の薫る町どころか、特例扱いの超高層建物乱立により、日影の暗い町、風害、交通事故、歩行困難、住環境悪化による紛争惹起が必至である。

D] 防災備蓄倉庫を整備し公開空地を避難所として使用できるようにするとの主張について。

公開空地の東側に歩道橋がある。南側に神田川がありJRの線路があり、近くに御茶ノ水駅がある。災害が発生した場合、JRは止まり、帰宅困難者がB棟の公開空地に押し寄せる。順天堂医院の前を通った群衆は、横断歩道がないから、**屋根付き区道である本郷2.3丁目歩道橋**を渡り公開空地に向う。陸橋が混雑すると様々な事故が発生していることは周知の事項である。2001年7月21日の明石市主催の花火大会で起きた将棋倒し事故は全国的に報道され、記憶に残っている。加重で歩道橋の底が抜けることだってあり得る。また、橋そのものが災害で倒れる可能性もあり得る。避難所の近くに歩道橋があるのは、二次災害が起こる可能性もあり、B棟南側前の公開空地は避難所として適当ではないと考えられる。このような立地条件の中で、総合設計制度の評価を得るために防災の拠点地とするのは問題である。順天堂が災害拠点病院であるならば、災害時には救急車などの出入りも多く、とてもあの狭い公開空地を避難所にあてることには無理がある。超高層病棟の真下に、避難施設を可変的に設けることは、妥当なのか？長周期地震動で、高層階から看板、タイル、ガラス、構造付帯設備、配管などの崩落などが絶対にないというデータはない。安全性は確約できるのか？患者が入院し治療する医院が、避難所としてどのように運営できるのか？衛生面で問題はないのか？敷地内で井戸を設ける予定と言うが、解体前の土壌調査で、水銀、鉛が検出された土地の地層から、飲用に適する水が出るのかどうか疑問である。

E] 平成23年6月23・25日に救急車出入り口の変更説明会があったが、住民の意見は反対が多かった。B棟建築予定地の南側は空地があるにもかかわらず、外堀通りは交通量が多くて救急車は南側から入れることができないので、東側に入口を設けたとの説明であったが、一般車、タクシーと同じ入口で混雑が予想される。ましてや、順天堂大学医学部附属順天堂医院は災害拠点病院であるから、災害時には救急車の出入りが頻繁になると考えられる。公開空地は南側でなく北側に設けて、車寄せが十分確保できうる安全な余裕ある空間を設け、北側を救急車の出入り口にするのが最善であると思われる。

F] 隣地境界からの後退距離の確保

総合設計許可要綱通り北側境界線から7m以上開けていただきたい。

法改正への要望

- 日影規制の強化：用途が混合しているためマイナスの側面のほうが強い
- 総合設計などの緩和制度の見直し：都市環境の質の向上には寄与していない。容積緩和の根拠が不明
- まちづくりにおける住民投票制度の創設、区民全員の合意形成を取ること。
- 区長権限の制限：必ずしも緩和が民意を反映しているとは限らない。
- 垂直都市の環境アセス制度
- 建築許可制の導入
- 都市の成長管理が必要 関連ブログ <http://lovethesun.blog121.fc2.com/>

都心区千代田区からの反省を含んだ報告

紛争地点／東京都千代田区神田猿樂町2-3

連絡先／錦華通りの生活環境を考える会

北城 照二郎 atom.japan@gmail.com 090-1559-71454

千代田のまちづくりを考える会 <http://3w.to/chiyomachi>

紛争の概要

白山通りの一本東側の錦華通りに面した、面積約37坪 建築面積約26坪12階建のマンション建築問題。
隣地は女学校と住宅二棟と千代田区の施設（元交番跡地）

紛争の原因

平成19年に所有者が亡くなり子供さんが居ないので姪御さんが相続人になる、相続時点で境界の確定が行われた、その時点で販売する時の条件を話し合うべきで有った点が反省点。

まさかこの様な狭い敷地に12階建てのワンルームマンションが建つとは想像して無かった、この様に何処にでも起こりうる問題でした。その理解が足りなかった点が反省点。

近隣で起きたマンション問題に自己の問題とは思わず、無関心で最初から対応しなかった点が反省点。

近隣説明会4回（実質2回）、区行政のあっせん会5回、建築審査会5回、

北城側の庭の地盤を壊しても工事は中断されず、非常避難ハシゴの位置が不備で使用が不可能でも、消防には指導出来ず変更で済まず、工事は止まらずにこの様なマンションが建ってしまいました。

○ワンルーム型は実際には居住せず、分譲型は単に投資目的のみで購入される場合が多く、ほとんどが賃貸にまわされ、中にはマンスリーマンション（短期賃貸）として利用する方も多い。

また隣地に女子校がある土地に12階建てのマンションを建設するのは、女子校に対するプライバシーや防犯等々の心配が有ります。

私達は千代田区建築審査会に（平成20年）7月18日に「建築確認」の取り消しの審査請求を、提出いたしました。

内容はベランダの非常避難ハッチの下に梁が有り降りられません、他に建築面積の問題です。容積率600%に対して計画は599,967%とギリギリの計画です。

8/18 民間建築確認機関から建築審査会あての弁明書。

8/29 住民側から「反論書」を建築審査会へ。

9/5 1回目の口頭審査。違反事項の弁明を求める。処分庁（民間建築確認機関）から再弁明書。

10/6 2回目の口頭審査。

10/16 建築審査会、（非公開）意見がまとまらず継続審査になる。

10/16 処分庁から再弁明書が出る。

10/18 審査会開催（非公開）、継続審査

11/6 審査会開催（非公開）、継続審査

11/19 審査会開催（非公開）

12/4 審査会開催（非公開）採決・申請を棄却、
（申請人の訴えを認めませんでした）





審査中に違法では無くなった？との判断です。

3ヶ月間の永い審査(5回)は、まるで違反事項が改善されるまで審査を続けたな印象。何の為の建築審査会なのでしょう!!

我々は平成21年に国交省に再審査請求を提出いたしましたが、再審査の過程で時間がかかり、平成21年7月にマンションは完成してしまいました。

平成22年7月に「協定書」で確認した家屋調査を行いました、平成23年7月現在工事業者からは工事被害に付いての報告は無い状態です。

区役所の「紛争調停係り」の指摘にもかかわらず、工事業者(合田工務店・香川県高松市)からは何の連絡も無い状態です。

都心区千代田区の中で辛うじて残された住宅地の猿樂町、永年の地域共同体として仲良く静かに周りの環境を守って暮らして来た所でも、自己の利益を追求するデベロッパーの計画には、地域が協力して反対しても、行政が協力的でも、計画の前段階での計画の公開が無ければ、住民は行動を起こす事も出来ません。

建築物は長年そこに存在する社会的な存在物です、地域社会に見合った建築物で在るべきです、今の法体系では無く「許可制」にすべきだと思わせる事例です。

近隣関係者が3名+学校1名と少ない為に、反対運動の盛り上がりが無く出来てしまいました、最終の工事被害に対しての解決が済んではおりません、大手で無いデベロッパーと工事業者なので未解決です。

この様に何処でも起こりうる建築問題なので、報告いたします。

川崎・読売ランド駅前「一 (はじめ) 建設」マンション問題

紛争地点／小田急線「読売ランド前」駅北西50メートル（川崎市多摩区西生田一丁目 2302 番）

連絡先／運動団体 「西生田一丁目の住環境を良くする会」 代表 市川秀子

〒 214-0037 川崎市多摩区西生田 1-12-5 TEL & fax 044-955-0576

報告者 大村新一郎 hpd2010keiju@yahoo.co.jp

紛争の概要

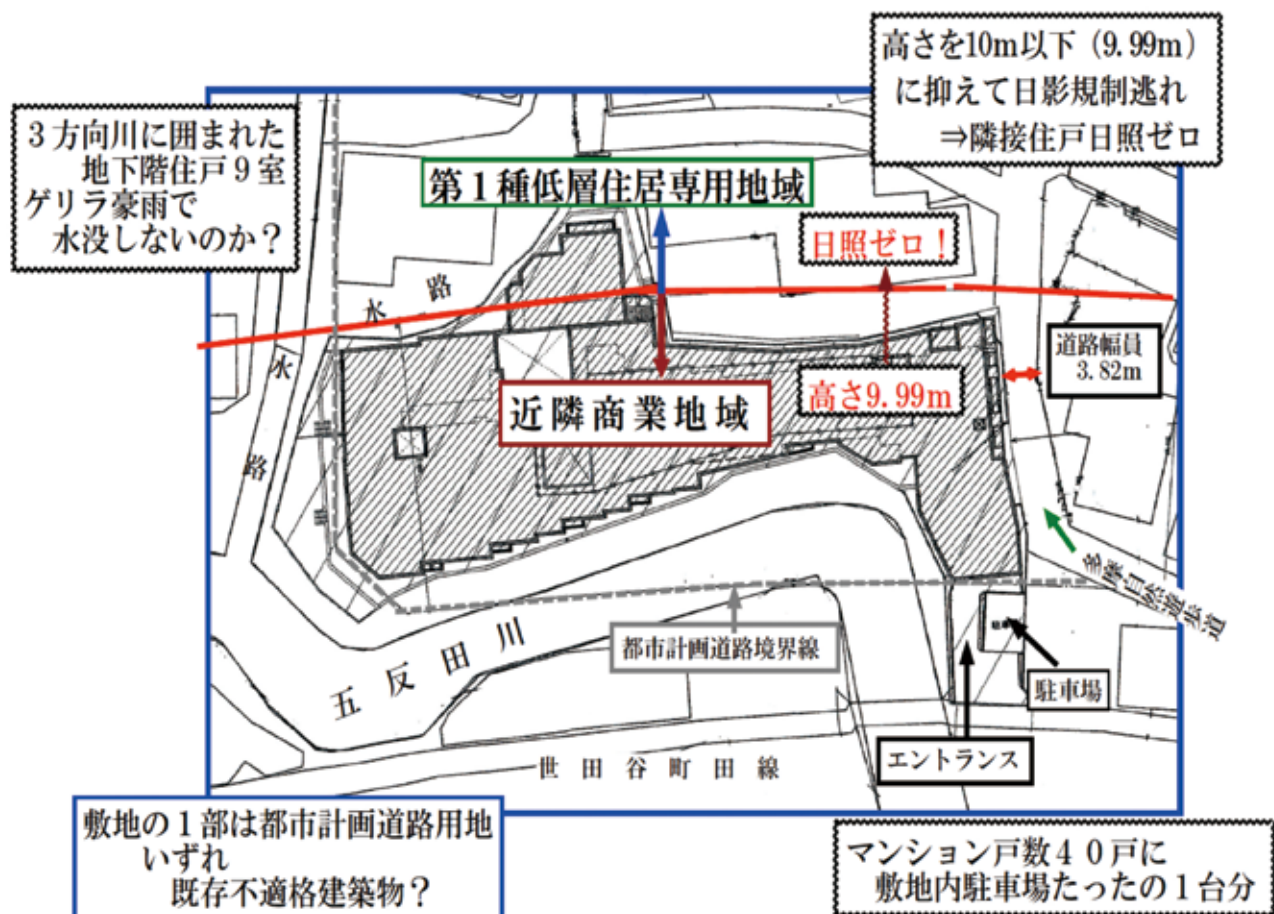
（仮称）「プレシス読売ランド」新築工事

事業者：一 (はじめ) 建設株式会社（東京都豊島区）

設計者：（株）西尾建築設計（東京都大田区）

事業面積：1,335.44㎡、地上3階地下1階、40戸（駐車場1台）

高さ9.99m



紛争の原因

①計画敷地は「近隣商業地域」だが、敷地境界の北側は「第1種低層住居専用地域」、3時間以上の日影規制がかかる。高さ制限がない「近商」なのに、何故か3階建て9.99mに抑えているのは日影規制（対象は10m以上の建築物）を逃れるためだ。

横幅60m、敷地目いっぱい詰め込んだ「低層」マンションのせいで、北側の家は冬はまったく陽があたりなくなってしまう。

②この敷地は元は田んぼで、3方を河川に囲まれている。その平地に地下住戸9戸が造られる。周囲にからぼりを掘って採光、通風を確保しなければならない。近年増える一方のゲリラ豪雨で地下住戸が水没する危険も杞憂とは言えない。

③市の条例で定めた駐車場の台数（戸数の1/3以上）がない。

④敷地内に都市計画道路の予定地がある。道路ができると地下室のドライエリアがなくなるなど深刻な影響を受けるし、既存不適格建築物となる可能性もある。



五反田川（手前）に接する良好な住宅地

運動の経過

この「トンデモマンション計画」には、異口同音に「これはひどい」との声が上がっている。業者も押されて計画変更を提示したが、9.99m⇒9.98mにわずか1センチ下げるといふ説明には怒りを通り越して失笑が漏れるありさまだ。

7月22日に住民の請願を審査した市議会まちづくり委員会でも、全会派から厳しい批判が集中し、自民党の委員から「憲法違反の建物だ」との発言が飛び出した。「こんな計画を許したら、川崎のまちづくりの未来は真っ暗」という世論を背に、抜本的な設計の見直しを求めて頑張る決意を固めている。



市議会まちづくり委員の現地視察（6.1）、後方が1分も陽があたりなくなるお宅

法改正への要望

第1種低層住居専用地域は「低層住宅の良好な環境保護のための地域」のはずだ。高さ10mを1cm切れば日影規制を免れ、1分も陽があたらないような建築が許されないよう何らかの措置を講じるべきだ。

平坦地の地下室マンションは、せめて世田谷区の条例なみに、地下居室のみの所有を禁止するべきだ。まして河川に近い地域での地下室を禁止すべき。

地下室マンション「(仮称) デュークガーデン溝の口事業計画」問題

紛争地点／川崎市高津区久本 2 丁目 357- 外

報告者・連絡先

報告者名称：久本の自然と住環境を守る会 メールアドレス：toshinhills205@gmail.com

紛争の概要

「久本の自然と住環境を守る会」は、荒川建設工業(株)(東京都千代田区平河町二丁目 11 番 2 号)が、川崎市高津区久本二丁目に計画する「(仮称) デュークガーデン溝の口」事業計画において、計画当初より以下 2 点について問題有りとして、事業者との交渉を続けてまいりました。

①意図的盛土により、**15 m規制を超える地上 4 階、地下 3 階、約 21 m**の高さのマンションを計画。

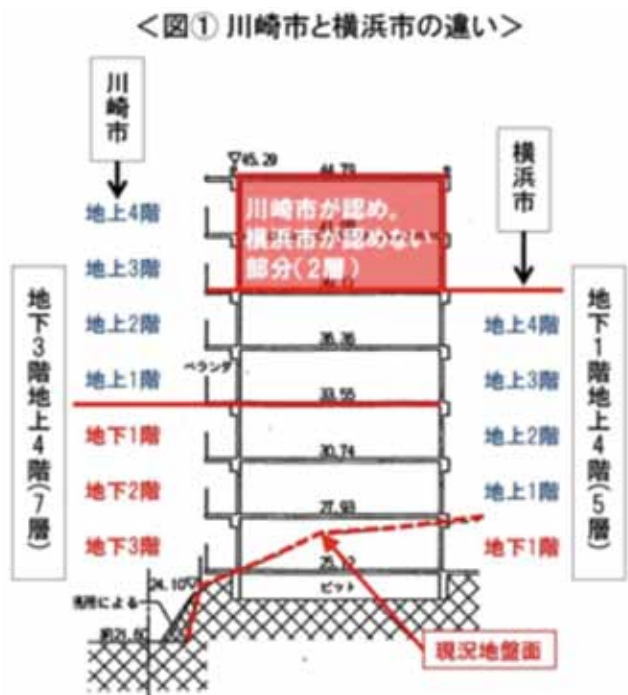
②斜面地へ**高さ 12 mの巨大な機械式立体駐車場**を計画。その結果隣接するマンションが終日日陰になる、深刻な日照阻害が発生。

ところが、事業者の対応には、全く誠意が感じられず、説明会とは名ばかりの、一方的に自社の権利を主張するだけの話し合いの繰り返しでした。そのため地域住民は、川崎市の担当部署への相談、市議会への陳情等の活動を通じて、計画の是正を図ってきましたが、2011 年 3 月 6 日に提示された修正計画は、改悪とも呼べる内容となりました。中でも近隣の日照を終日奪い、騒音・空気汚染をも引き起こす、機械式立体駐車場については、住民が望む移動・縮小ではなく、逆に規模を拡大し収容台数を増加させるなど、住民の活動に対する報復ともとれる修正計画となったのです。加えて川崎市の担当部署は違反がないことを理由に何も動こうとはしません。住民の生活が脅かされることが明らかなのにも関わらず、何の対策もとらないことに、地域住民は強い怒りを覚えています。

紛争の原因

①意図的盛土による高さ制限逃れ

事業者である荒川建設工業(株)は、これまでも意図的な盛土により、神奈川県内で数々の住民とのトラブルを起こしてきました。特に 2003 年の同社による横浜市のマンション開発計画では、当時の中田市長により計画を一時的に凍結され、横浜、川崎、横須賀 3 市による地下室マンション規制条例制定のきっかけとなった、いわくつき「有名」企業です。ただ、横浜と川崎ではその条例の運用に違いがあり、条例施行後には横浜市ではほぼゼロとなった地下室マンション問題が、相変わらず川崎市では多発しております。その要因として、横浜市では地盤面を操作することで地下階を増やし、結果全体の総戸数を増大させる【意図的盛土】の禁止を徹底しておりますが、川崎市の場合、容積率不算入を使わなければ、全体が 7 層を超えない限り地下階は何層でも認められます(図①)。つまり容積率制限の範囲内であれば、盛土が床面積を増大させるための意図的なものかどうか



かは審査されず、ほぼフリーパスの状況です。そのため今回のように平坦地ではあり得ない7層/21mの建物が可能となっているのです。

②巨大な機械式立体駐車場による日照障害

マンション本体の北側斜面に巨大な機械式立体駐車場が計画されており、そのせいで北側に隣接する既存のマンションは一日中日陰となり、かつ排気ガスや騒音の被害が予想されます。地域住民は再三にわたり計画の是正を事業者に要求してきましたが、事業者は、機械式立体駐車場は工作物であり、それにより生じる日影は規制の対象外と主張。日影規制は建築物に対して行われるもので、近隣住居に終日陽が当たらずとも、何ら法的には問題ないとしています。しかし規制の本来の趣旨は、日影による住環境の悪化を抑制するためのものであり、その日影を生じさせるものが、建築物なのか工作物なのかを区別することは本来意味のないことです。しかも(図②)のとおり、立体駐車場の規模は隣接する「トーチンヒルズ溝の口マンション」に匹敵する大きさで、この規模のものが単に工作物との理由から日影規制外とするのは、法の盲点を突く悪質な行為としか受け取れません。

また、立体駐車場が工作物とされる根拠は、川崎市が定める「立体駐車場の高さが8m以内のものは工作物とする」という規定ですが、そもそもこの8mという基準は建築基準法および施行令のどこにも明記されていません。しかも図②のように、駐車場の壁が12mあるにも関わらず、中に設置される立体駐車場の機械部分



が8m以下ということで、工作物とされているのが現状です。

法改正への要望

2011年7月に、川崎市議会で計画の是正・変更を求めた地域住民の陳情の審査が行われ趣旨採択となりました。議会もこのマンション計画が、川崎市の条例の規制の甘さ突いたものだということを認めたわけです。したがって、川崎市に対して意図的盛土による法規制逃れや、実態にそぐわない機械式立体駐車場の取扱いなど、市民が安心して生活できる環境を実現するためにはどうすれば良いか?といった視点での法改正・運用を求めます。現状はあまりにも業者に甘い運用に偏っており、ともすれば市民生活を悪化させるものとなっています。一刻も早くこの状況を改善していくのが行政の義務であり、責任であると考えます。

日本女子大周りの緑を「小分け開発」から守る運動

紛争地点／神奈川県川崎市多摩区菅馬場 5061（日本女子大学西生田キャンパス正門西側の山林）

報告者、連絡先／「女子大周りの緑を守り育てる会」原田貴好・大村新一郎

〒214-0037 川崎市多摩区西生田 3-7-23

hirunenopanda@yahoo.co.jp sakura@haradakanri.jp

紛争の概要

開発面積：1320㎡ 戸建住宅 10 棟の造成・建築計画

事業者 （株）成建（市内最大手の戸建て業者、アセス逃れなど脱法行為で有名）

計画地は市内有数の緑の拠点。開発許可逃れの小分け開発から緑の環境を守る闘い。

紛争の原因

・日本女子大西生田キャンパスの周辺は、緑の保存に熱心な地主さんと川崎市が緑地保全協定を結ぶなどの努力で、市民の「山道歩き」のコースとしても愛される都市に残された貴重な森として受け継がれてきました。

2009 年、開発業者「成建」が一人の不在地主から女子大正門西側の山林 1,300㎡余を取得し、緑を破壊して戸建造成を行う計画を発表しました。ここは女子大キャンパス周辺の緑地のいわば「入口」にあたり、川崎市が熱心に買い取り保全を求めてきたところでした。

「成建」は、川崎市に 2 回にわたって「開発許可」申請を相談したが、接続道路がないので許可条件を満たさないため、開発許可取得を断念せざるを得ませんでした。



・開発予定地に接する道は、女子大（中高校併設）正門直前に横から突っ込む形の、勾配 19%（最大 21%）、幅 2.7 米の狭い道です。この道の拡幅には、女子大の協力が不可欠だが、拡幅整備して車の通行が増えることで生徒・学生の登下校に危険が増すことを心配した女子大側はこれを断りました。

・川崎市も、当該地を買い取って緑地保全したいと、「成建」との交渉を続けました。

・1300㎡余全体の一体開発をあきらめざるを得なかった「成建」は、開発許可がもらえない 500㎡以下の「宅地造成許可」を 3 回繰り返すことで当初の開発目的を遂げる脱法的手法にでました。「小分け開発」です。

地元住民への説明会で、469㎡の宅造計画が、1,300㎡余の「第 1 期」であること、第 2 期、第 3 期と続けて合計 10 棟の当初の計画を完成させると明言したのです。すでにこの時点で、土地は 10 棟に分筆・登記され、公図上も 1 棟ごとの敷地の形状が、敷地内道路の形状を含めて示されていました。

・そのため、「会」が提出した請願を審議した川崎市議会「まちづくり委員会」で、当時のまちづくり局長は、「この計画に後があると聞いたときには、憤りを覚えた」、この宅造許可を「取り消せないかと調べさせた」という、異例の答弁を行ないました。

・住民は「女子大周りの緑を守り育てる会」を結成、狭い「接続道路」の側面にパイプで「バリケード」を作っ
て違法な工事用大型車の通行を阻止するとともに、署名運動などで市民・環境団体への訴えを展開しました。
10 年 3 月には「川崎まち連」と「たまよこネット」（多摩丘陵緑地保全ネットワーク）が主催した「緑のウオー

- ク」に130人が参加しました。バーベキューや「とん汁」の会を開いたり、粘り強い運動を続けています。
- ・「成建」は、最初の500平米未満の「宅造」を2010年4月9日に完了、1年たった今年6月につぎの500平米未満の「宅造」の許可をえて強行着手しました。
 - ・住民は、違法工事の監視を行いながら、「成建」にたいしては、川崎市に協力して残っている緑を保全するよう求め、市議会に対しては、市が緑の買い取り保存にいつそう努力するとともに、「小分け開発」を事実上野放しにしないよう規制を強化することを求めて請願、粘り強く運動を続けています。

法改正への要望

川崎市は『開発行為等の区域』の設定基準」を定め、事業者が「意図的に・・・許可を要しない規模の開発行為等を連続して行い、結果として一体的な土地利用を行うなど」がみられるので、「複数の『開発行為等の区域』を一つの区域として扱い、全体の区域で開発許可が必要になります」とあります。

しかし、建物が完成したら、あるいは、宅造の完了から1年たてば、別々の行為とみなすという但し書きの例外規定がついています。「成建」の手口はせつかくの基準がまったく尻抜けになっていることを示しました。

これをきちんと見直す必要があります。



平塚長谷工マンション問題

紛争地点／神奈川県平塚市黒部丘6（JT グラウンド跡地約 5000 坪）

報告者・連絡先／黒部丘・董平のみどりとくらしを守る会

会ブログ <http://blog.livedoor.jp/kurobeoka/>

紛争の概要

「普通はあり得ない」が重なった計画に、審査会が対応できない

【名称】湘南 BIG SMILE PROJECT オーシャンステイツ湘南平塚グランフィールド

5 階建て分譲マンション（総戸数 357 戸）

【売主】（株）長谷工コーポレーション、新日本建設（株）、（株）世界貿易センタービルディング

（当初参加していた中央コーポレーションは倒産、東電不動産は着工直前に脱退）

【設計・施工】（株）長谷工コーポレーション

【建築確認会社】（株）都市居住評価センター

★ 現況：平成 22 年 3 月、東棟（全 202 戸）のみ着工、平成 23 年 2 月竣工。

平成 22 年 6 月、建築確認取消を求めて地域住民が東京地裁に提訴、行政裁判中。

★ これまでの経緯

平成 20 年 4 月に計画発表、計画変更を求める陳情（5000 筆、地元住民の 8 割以上が反対）、のぼり（延べ 100 本以上）を立てるなど運動を続けてきたが、ほとんど計画変更のないまま着工、現在に至る。市の開発審査会、建築審査会に審査請求するも、却下・棄却。

閑静な住宅地に、一辺が 100m に近い建物に囲まれた日の字型の過密建物群。「静かな住宅地に、敷地いっぱいの巨大過密建物がなぜ可能なのか」「日照は」「住宅地景観は」「交通渋滞は」。住宅地は、当然騒然となった。

過密設計の弊害はあちらこちらに。日の字型の敷地内部に消防自動車が入れない、一部の建物には階段がない、駐車場の出入口が一か所のみで生活道路に車があふれる等。マンション建設で周辺気温が 1-2 度上がる可能性を指摘したアセス報告書もある。

「普通はあり得ない」が重なった開発・建築計画に、市開発・建築審査会でも疑問点の存在が指摘され、首長にも一定の理解を得られたものの、違法とはいえないと許可がおりる。

紛争の原因

棟数偽装による安全・安心軽視 高さ規制の盲点つく計画 法整備の遅れ

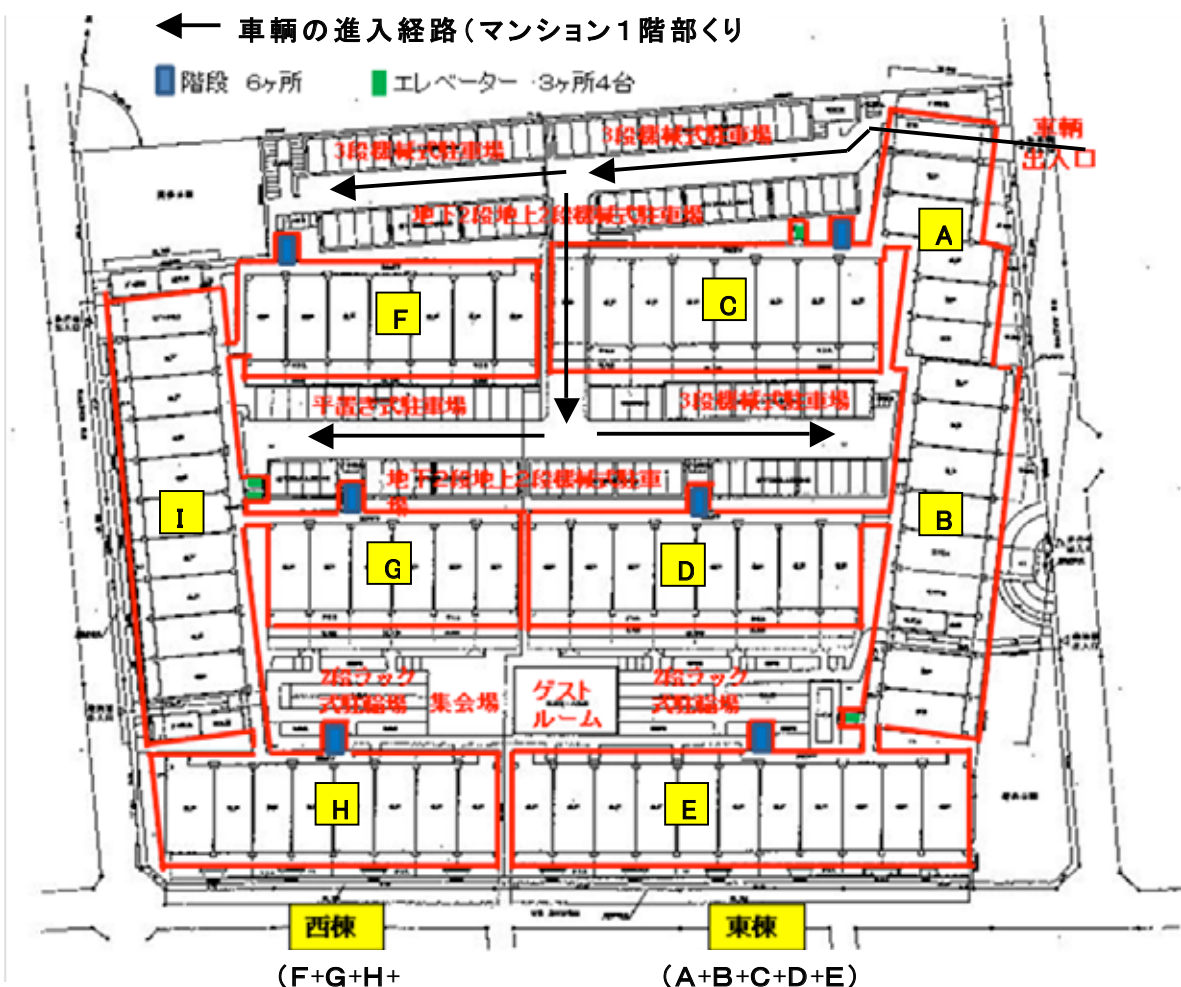
住宅地には無謀とも思える巨大過密建物を法律上可能にした一因は、法の恣意的拡大解釈により日の字型 9 棟をわずか 2 棟としてしまう**棟数偽装**。これは建築基準法の「一敷地一建物」という縛りを緩め、日照や接道義務をのがれることで不当に戸数を増加できるから、事業者にとっては優れた設計思想。しかし法が前提する枠組みを崩すことで、安全性（特に災害時）や日照など同法によって守られるべき居住者や周辺住民の生活が看過される事態に。

また個別法律の「ギリギリ・クリア」が許容されることで、個別法律の想定を超えた危険が生ずる疑いがある。その種の「想定外」を放置すれば紛争は拡大する。

法改正への要望

… 視点転換：紛争を直視し、製造者偏重から居住者・周辺住民の立場重視へ製品製造の現場でたびたび紛争が起きているのに、製造者の立場を偏重し続けるのはいかなるものか。少子高齢社会の感覚にあわせ、建築関連法見直しで居住者や周辺住民の立場保護を明確に打出すよう期待したい。当面は棟数偽装を排除する方向での法案改正を望む。

「これ2棟？実は9棟 357戸の超過密マンション」 敷地いっぱいの建物群、駐車場など。
敷地内部に消防車も入れない。階段はすべて道に接していない。I棟 A+B棟には階段も無い。



現場は平塚駅から約1キロの閑静な住宅地
JT グラウンド跡地の南半分 (約5000坪)

周りはほとんどが一戸建て住宅
周辺道路(3方)は幅6M弱の生活道路のみ



幸福の科学学園関西校建設問題

紛争地／滋賀県大津市、比叡山の麓の丘陵に UR 都市機構が宅地開発した「レークピア仰木の里」という、現在約 1 万 4 千人の人口を擁する住宅地内（仰木の里東 2 丁目）。

報告者・連絡先／仰木の里まちづくり連合協議会 (<http://ooginosato.org/>)、連絡先: ooginosato@hotmail.co.jp、[事案の詳細は、北大津まちづくりネットワーク (<http://kitaootsu-net.sakura.ne.jp/>)]

紛争の概要

(1) 2010 年 10 月、UR は、突如、売れ残った開発地 7 万 9 千平米の 5 区画の土地を「幸福の科学グループ」（宗教法人「幸福の科学」、学校法人「学園」、幸福実現党、幸福の科学出版）に属する「幸福の科学学園」に売却し。予定されている学園・関西校は、中・高一貫の全寮制（一部通学）で、全校学生計約 510 名、教職員約 100 名とされ、系列の那須校では全員信者である。居住・交流人口数千名の信者により、住宅地のまちなみは一変する。さらに、幸福の科学は、2016 年に千葉県に「幸福の科学大学」の設置を計画している。

(2) 地元の説明会により学園やグループへの不信が一層増し、現在、反対署名数は約 3 万筆を超え（地元の里東小と里小の 2 学区内の反対署名は、世帯別約 3200/4340 世帯で約 74%）、反対決議を挙げた東学区 9 自治会を中心とする 11 の自治会からなる「仰木の里まちづくり連合協議会」が発足し、反対ノボリ数約 500 本、反対ボードは約 1500 枚を超えた。

紛争の原因

(1) 学園建設計画地は、「業務・公益地区」として「良好な居住空間に調和する教育施設」等を定めた「仰木地区地区計画」区内にあり、調和要件が正常に機能すれば「地区計画」に不適合となる販売をした UR に対し住民は大きな不信感を抱いている。また、大津市が主導した誘導的地区計画の機能不全も紛争原因の一つである。さらに、敷地 5 区画は、市の「沿道市街地景観区」に指定され、圧迫感のある 4 階建て建築について、景観条例適合性の問題がある。

(2) 学園建設予定敷地は、先の東日本大震災で地盤問題が指摘された大規模な谷埋め盛り土であり、実際、極めて低い N 値が示されている。「中学校設置基準第 7 条」等では、学校の施設及び設備は、「安全上及び管理上適切なもの」とされ、県の「設置認可等に関する審査基準」でも、「中学校（高等学校）の位置は、教育上および安全上適切な環境にあること。崖崩れ等自然災害に対して安全であること」とされ、文部科学省の施設整備指針でも、校地環境一般は「地滑り、がけ崩れ、陥没、泥流等の自然災害に対し安全であることが重要」、建物、屋外運動施設等は「安全に設定することができる地質及び地盤であることが重要」とされるなど、学校設置基準において、学校建設地の防災上の安全性を確保するための種々の要請がなされている。しかし学園は、開発許可不要な設計を取って行い、UR が旧宅造法下で開発した大きな高低差ののり面の現況を維持し、大津市も既開発宅地であること、5 区画を別々の宅地として扱うなど、開発該当性の問題が指摘できる。

(3) 大津市の指導の下で清水建設は中高層協議を行ったが、住民席に宗教法人の常務理事や清水建設の関連会社の人物を潜入させ、住民として発言させるなど「やらせ」会議を開催した（「やや日刊カルト新聞」〔以下、カルト新聞〕8 月 12 日号、<http://dailycult.blogspot.com/>）。

(4) 教育基本法、学校教育法では、宗教系私学であっても、「公教育」としての適格性が求められる。学校で政党の主義を教え教団の宗教活動が行われているなどの疑惑があり、学校教育の適格性や公費助成の適格性など、学校設置基準上の問題がある。しかし、幸福の科学は、これまで多数のトラブルを起こし（「カルト新聞」6 月 5 日）、学園副理事長が「教育事業成功大会」（2011 年 6 月 18 日）において、公然と「反対派住民は最強最大の敵」と述べ、反対する住民やマスコミを「左翼運動家」などと誹謗中傷し、首長や市の幹部と覚しき人

物との癒着ぶりを示す数々の発言を行うなど、市や地域への公然たる敵対行為に及んでおり（「カルト新聞」6月25日）、教育基本法13条、学校教育法43条が定める「地域連携」上の問題が指摘される。

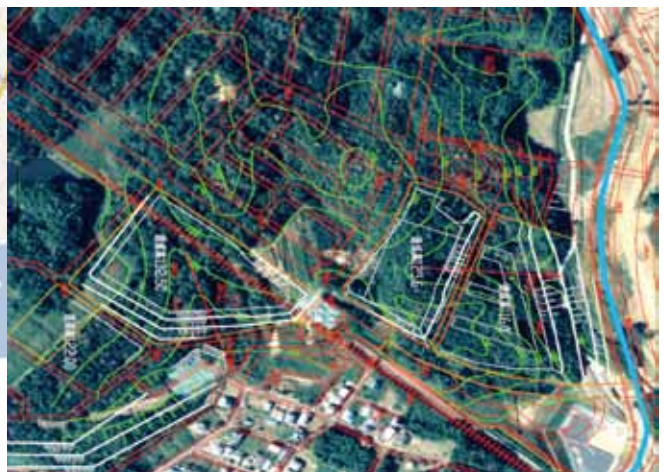
(5) URが独法化され、低成長期で塩漬の土地を見境なく新興宗教グループに売却したことに端を発した問題であるが、全国的に生じうる事態の一つであろう。また、学校設置の事前審査が形式的にのみ行われ、あとは市場に委ねるような判断があってはならない。他方、東日本大震災で明確となった谷埋め盛り土など種々の土地の安全性への警告は、こうした新自由主義的傾向への歯止めの可能性がある。同時に、この運動を通じ、多くの若い市民が、旧態依然たる連合自治会の姿勢を尻目に、様々な能力を活かし、自主的に署名活動やビラまき、のぼり・ボードの設置、HP作成、集会、行政への様々な働きかけなどを行うようになった。新たなまちづくり活動の可能性にも注目したい。

法改正への要望

- ① 都市計画法制において、地盤（防災）、開発、建築の一体的なチェックシステムの構築。
- ② 住民提案による地区計画制度その他の住民自治制度の一層の拡充。行政への市民参加の拡充。
- ③ カルト対策法の制定、公益法人の「公益性」審査制度の構築



(学園予定地〔黒〕と周辺自治会)



(開発前の地山と谷の等高線と学園建設予定地)



(反対看板)



(反対ノボリが林立する町内)



(大規模な谷埋め盛り土の予定地)

船岡山マンション建設事件

紛争地点／京都市北区紫野北舟岡町の船岡山の南斜面。国史跡・風致地区2種の船岡山史跡部分に隣接し、風致地区5種指定の区域

報告者、連絡先／秋田雅典、Email；ma_akita@zeus.eonet.ne.jp

紛争の概要

1) 船岡山は

京都市北区紫野（京都市北部）の小山。国史跡・風致地区第2種に指定

東西450m×南北200m×高さ112m（南側道路からの見え高さは約35m）

四神相応の玄武の山、平安京造営の基点、清少納言が枕草子で「丘は舟岡」と愛でた丘、平安貴族の行楽の地、応仁の乱では西軍の陣地船岡山城が築かれた。

現在は京都四大路に囲まれた中での唯一の自然の山、照葉樹林の緑に包まれた都会のオアシス

西半分が市の公園（大徳寺から借用）として整備され、東半分が建勲神社の境内となっている。

2) マンション計画推移

船岡山の南斜面に地下室マンションを建設する計画が2004年9月地元で提示された。

同年12月末に建築確認（民間検査機関）が下りたが、周辺住民、大徳寺、建勲神社の反対運動が盛り上がる中、京都市が業者を指導し一旦確認が下りた計画を中断・変更させた。更にこの反対運動を契機として斜面地の建築物の高さを規制する京都市の斜面地条例が制定された。

しかし、

斜面地条例施行直前に駆け込みで建築確認（新計画は京都市が検査）が下ろされた。

新計画で高さが3.7m低減したが横に広がりボリュームは増加。船岡山の景観侵害、周辺住居への生活侵害、斜面地工事での安全性の点ではいずれも当初案からの改善はなかった。

新計画は建ぺい率、平均地盤数が風致地区条例に違反し、更に建設地工事の土地切り盛り、既設擁壁撤去の点で開発行為に該当していた。

旧計画	新計画
高さ22.4m（8層）→	18.7m（－3.7m）（6層）
巾×奥行21.1m×38.8m→	23.3m×39.5m
建蔽率40%→	47%（＋7%、原告が風致条例違反と主張）
平均地盤面数 3本	4本（＋1本、原告が風致条例違反と主張）
戸数31戸→	新計画27戸（－4戸）
建設地は船岡山南斜面の急傾斜地、敷地面積が1360m ² （410坪）	

3) 反対運動の概要

あ）2005年9月に行政不服請求（建築確認取り消し、開発非該当確認取り消し）

い）2006年2月開発審査請求却下、同年3月の建築審査請求却下の裁決を受け。同年4月に建築確認取り消し行政訴訟を京都地裁に提訴

う）2006年9月工事完成。訴えの利益がなくなったとの被告主張を受け義務付け請求を追加

え）2007年3月損害賠償を求めた民事訴訟を京都地裁に提訴

お）2010年10月京都地裁判決は、騒音被害のみ認め、景観利益は認めたが、景観利益の侵害や地盤・家屋被害を否定したため、大阪高裁に控訴し、係属中。

4) 損害賠償訴訟で請求していることは景観に関して

あ) 人格権としての景観権が認められること

い) 地域で守ってきた地域ルールが建物の高さ・容積の規範となること

地域ルールが認められるべきとして主張している理由は以下の2点です。

ア) 住民は船岡山南斜面に10メートルを越す建物を建てることが出来ないと考えていた。

イ) 明文化されたものはなくもて現実の町並みにそれが反映され、一目見ればそれが分かる。

紛争の原因

1) 行政の規制強化の遅れと現地確認不足及び民間検査機関による建築確認

2) 地元以外（他の都府県）業者による景観を売り物にした景観破壊の経済最優先の開発



図1 船岡山とマンション建設地（右上が北）



図2 平安京側から眺めた船岡山（中央奥の小山）



図3 マンション建設前の現場景観（桜の頃）



図4 マンション改正後の現場景観

法改正への要望

1) 民間検査機関による建築確認の停止

2) 開発行為規制、審査条件の強化

向日市中村垣内の住宅開発許可取消審査請求事件

紛争地点／京都府向日市寺戸町中村垣内

報告者、連絡先／石沢春彦 向日市寺戸町中村垣内 22-21 hisizawa@nifty.com / 090-9112-1717

紛争の概要

平成 17 年から向日市寺戸地区の西部丘陵地帯（竹林）1 万 7 千平方メートルが造成され、約 120 戸あまりの住宅が建設された（第 1、第 2 期「北野が丘開発」）。平成 21 年 7 月、豪雨後に開発地西端の住宅の床から地下水が噴出するなどの災害が発生して、開発で設置された雨水抑制施設の破損していることが発覚。本件開発は、この災害の直後に隣接する 2 千平方メートル（旧「中村垣内ガレージ」）を住宅開発すると事業者が告示したことに始まる。事実上の第 3 期開発工事に対して住民は「雨水貯留槽問題の解決なくして新しい住宅開発なし」と議会請願採択なども勝ち取り、開発凍結を訴えたが、向日市・京都府がこれを強引に許可。そのため本年 3 月に「京都府開発審査会」に許可の取り消しをもとめて審査請求。現在審理中である。

この間に向日市は、同開発事業者（本件開発地の地権者）である「洛西建設」に破損した雨水貯留槽の改修費用、さらに不足する雨水抑制施設の設置をもとめて損害賠償を提訴した（平成 23 年 7 月 21 日）。

本件開発事件では、これまでの街づくりや住宅開発を業者任せにして、十分な街づくりビジョンを持たずに開発許可を下ろした結果、予見された災害（洪水）を防ぐことができず被害を広げてしまったことが問題となっている。それに対して、周辺の住民はそれぞれの利害を持ち寄って話し合いながら、問題を解決しようと取り組んでいる。現在、審査請求をきっかけにして「中村垣内住環境を守る会」として活動している。

紛争の原因

- 1) 向日市議会での請願採択（雨水貯留槽問題の解決まで住宅開発を凍結する。開発事業地内に下流域に負担をかけない雨水抑制施設の設置。私有地を通る雨水路・ライフラインの通る通路を向日市へ移管して管理する）の実施を求める議会と住民に対して、それとは「関係ない」の一点張りで開発を許可した向日市・京都府。
- 2) 向日市の開発事業者に対して損害賠償請求を提訴しているにもかかわらず、事実上同事業者が隣接地の住宅開発をすることに対する住民の不安。また、改修されても不足する雨水対策施設の設置場所として、有力な代替地である本件開発地の利用の行方。住民は今後、同地の「公園化」などを求めて運動を起こす予定。

法改正への要望

先立つ第 1、第 2 期の開発ではなかった「向日市まちづくり条例」をフルに活用して説明会の開催、要望書、意見書を提出して計画の再考や修正を求めてきたが、どれも「儀礼的」に通過していただけだった。

住民参加の街づくりをうたいながら、実際には業者任せで住民の意見や実体験を盛り込むことができない「まちづくり条例」や「都市計画法」などの無力を感じている。

住民参加を実質化する法改正を望みたい。（文責：石沢春彦）

岡崎公園と疏水を考える会

紛争地点／京都市左京区岡崎一帯

報告者、連絡先／岡崎公園と疏水を考える会：京都市の岡崎活性化ビジョンに対する、景観・住環境、京都会館を守ろうとする住民運動事務局（606-8342 京都市左京区岡崎最勝寺町2 村瀬隆也）

紛争の概要

私達は、京都市が出した MICE プランや観光政策で京都中が、日本中が同じような賑わいを求めた場所になるのに疑問を持ちました。東山を借景にした京都の文化ゾーンである岡崎一帯の環境を、のびやかに落ち着いた京都らしい風情がある場所として積極的な意味での保存を願い、下記の記載しました京都市への3つの要望を中心に「岡崎公園と疏水を考える会」として活動しています。

①岡崎グランドには箱物（カフェ、レストラン、ホテル等）などを作らず広域避難所として確保してください。

②京都会館は歴史的な建造物なので、高さや様式は変えずに保存してください。

私達は音響や座席、トイレ増、バリアフリーなどの改善は必要だと思っています。

また、京都会館は高校生の吹奏楽やバレエ、合唱、演劇など、市民が親しみやすく使いやすい、市民の文化を育てる場所にしたいと思っています。

③岡崎公園一帯での野外飲食店など営利目的等の行為は行わず、現在の京都らしさ、岡崎らしさを守ってください。

しかし、京都市は、京都らしさを守りたい、景観を守りたいという市民運動の高まりの中で決めた新景観政策を、わずか4年でそれを根本から崩す地区計画で、京都会館の価値を壊わそうとしたり、平安神宮内に宿泊施設が出来るように変えたり、平安神宮を道を挟んで東側の閑静な住宅地をパチンコ屋等が出来る地区へと変更しようとしています。

京都市から今回の変更について該当各家に郵便でお知らせが来ましたが、住民にとっては、専門用語でなにがどうなるのかわからないのが現状です。19日に京都市に抗議に行きましたが、住民の住環境、安全等についての認識も全くなく、にぎわい、活性化を優先させるのみです。

京都工芸繊維大学建築史家の松隈洋先生の説明による京都会館ウォッチングやシンポジウムの様子を撮影した YouTube をご覧ください。下記の URL は各ビデオへのリンクが一覧になったプレイリストです。そのウォッチングには市民が200名ほど参加し、その価値を再確認したところです。

<http://www.youtube.com/playlist?list=PL2D708A47BCD7AA79>

紛争の原因

京都市が出した観光優先、住民市民無視の MICE プランや観光政策



日本近代建築の巨匠前川國男の代表作 京都会館

1960 年度日本建築学会賞受賞

2003 年国際組織、DOCOMOMO JAPAN の日本のモダニズム建築 100 に選ばれる
水平性を強調した和風モダニズム建築、東山の景観と調和した軽やかな外観、
開放感あふれる空間の構成が特徴で、

西欧のモダニズムを京都の地、この国に見事になじませた

日本建築学会および日本建築学会近畿支部から京都市に保存の要望が

2011 年2月、3月に提出されている

(仮称) ユニハイム千里桃山台問題

紛争地点／大阪府豊中市東泉丘3丁目40番他

報告者／東泉丘地区マンション対策協議会 ブログ：http://blogs.yahoo.co.jp/mansion_taisaku

連絡先／大阪府豊中市東泉丘3-4 シーアイハイツ管理室 気付 mansion_taisaku@yahoo.co.jp

事業主／(株)ユニチカエステート 事業主代理：(有)聖建開発

設計／聖建社建築事務所 施工：東急建設株式会社

紛争の概要

マンション建設予定地に、上町断層帯の露頭が出現。安全性に不安を抱いた住民が業者を問いただすも、業者は「活断層はない」の一点張り。建物についても、「活断層はないので、特に（地震）対策はしていない」とのこと。また、豊中市の防災マップで、予定地付近の液状化の危険度が「高い～きわめて高い」となっているにもかかわらず、業者はこれも認めず、液状化に対する対策もとっていない。

さらに、予定地に隣接する一戸建て住宅地との間は、幅4mに満たない狭い道路であるにもかかわらず、計画されている建物は14層の高層建築物である。

予定地が傾斜地であることから、建物、また同時に開発が計画されている道路の設計は、不自然かつ無理がある。道路についても、道路構造令の規定を超える11%の傾斜を、豊中市が「特例」で認める、という無理な計画になっている。11%傾斜で上ってきた先は、現状、急な下り坂となっており、非常に危険な道路となる。歩道も片側にしか設置されない予定である。

開発許可処分、建築確認処分、いずれも取り消しを求めて訴訟中。

紛争の原因

一戸建てから4m足らず、隣接マンションからも10mほどしか離れていない場所に、14層の高層マンションを建てるということで、周辺住民は業者側と交渉を重ねてきたが、業者側は「事業の根幹にかかわる」として、14層の高さや戸数の変更を拒否。対立を抱えたまま工事に突入した。

ところが、工事が始まり、地山を伐採、掘削したところ、縦縞状に直立した地層が現れた。住民の中にたまたま地盤の専門家があり、地下に活断層があるに違いない、ということになった。都市圏活断層マップで見ると、確かにこの位置に上町断層帯に属する「佛念寺山断層」が走っている。至急、業者に説明を求めたが、業者側は、「事前に調査をしたが、活断層はなかった」と言うばかりで、再調査、設計見直しをするでもなく、工事を続行し、現在に至る。

危機感を抱いた住民は、その後、縁あって大阪市立大名名誉教授である中川康一先生に調査を依頼、先生から、この地層は「直下に大規模な逆断層が存在している典型的断層構造パターン」であり、位置的にも上町断層帯の北部にあたる「佛念寺山断層」であるとの所見をいただき、住民の疑念は確実なものとなった。

上町断層は、「東側が西側に対して相対的に3m程度高まる段差や撓みが生ずる可能性（文科省地震調査研究推進本部）」を有するものであることから、倒壊した場合には、西側住宅地の方向に倒れることとなり、住宅地の住民は、下敷きになる危険はもちろん、東側が行き止まりとなっている道路がふさがれることによって避難路を断たれることになる。また、もし倒壊に至らなかった場合でも、建物が傾いた場合には、やはり隣接住宅地の住民は傾いた高層建築物の下で暮らすことはできなくなる。さらに、当のマンションに入居された人たちも、傾いて住めなくなったマンションのローンを抱えながら、新たな住居を探さなければならなくなり、大きな社会問題を引き起こすことになる。

敷地いっぱい計画された高層マンションによる圧迫感、景観、周辺環境の悪化といった側面から出発した紛争であるが、より大きな「地域の防災・安全」といった問題が明らかになったことで、紛争は新しい局面を迎えている。

当初の縦縞の地層



現在の様子 削っても削っても縦縞



「西棟」(10 層) 基礎部分
地表に縞が現れています。



「南棟」(14 層) 基礎部分
掘削した基礎穴の側面に縦縞。



法改正への要望

財団法人日本建築学会が発行した建築基礎構造設計指針は、「敷地内を活断層が横切っているような場合には、少なくとも断層を跨いで建物を建設しないことが無難であろう」と述べているが、活断層上の建物建設を制限する法律はない。

これに対して、米国カリフォルニア州、台湾では、すでに活断層上の土地利用を規制する法律が存在する。わが国でも、阪神大震災で活断層の活動による直下型地震で大変な災害を経験しており、また、地震の活動期に移行したと指摘されていることから、一日も早く、活断層上に多くの人が集合・生活するような建築物を新設しないよう、規制をかけるべきである。さらには、既存の建物についても、耐震調査や耐震工事に公的補助を出すことで、安全性を確保していただきたい。

千里桃山台団地建て替え問題

名称／グランファースト千里桃山台

紛争地点／大阪府吹田市桃山台1丁目1-2

報告者・連絡先／喜田 康子 吹田市桃山台3丁目2-16 tel&fax 06(6871)9870

紛争の概要

千里桃山台第二団地は大阪府吹田市の阪急南千里駅前に位置し、昭和44年（1969年）日本住宅公団によって建設された、敷地面積36,825.20㎡、5階建て17棟380戸の分譲団地です。

平成17年3月、区分所有法による団地の一括建て替え決議が行われ7～15階建、9棟、798戸のマンション建て替え計画が83.7%の賛成で可決されました。

近隣（3丁目）住民は、吹田市が平成16年6月に施行した、「千里ニュータウンまちづくり指針」に従って、容積率150%の計画への変更を要望していましたが、7月の新手続き条例施行2日前の駆け込み申請で容積率194.84%計画が認められました。因みに建て替え前の容積率は67%です。

一方、協同事業者のコスモス・イニシア社（CI社）が、建て替えに反対した住人2家族に所有権移転手続きの訴訟を起こし、最高裁まで争われましたが、平成21年4月に住人の上告は棄却されました。

しかしその間にCI社は財政破綻し、事業再生ADRによる救済の後、団地の所有権は大和ハウス工業、京阪電鉄、住友商事のジョイントベンチャー3社に譲渡されました。

そして、当初の計画のまま平成22年7月より解体工事が始まり、最終竣工時期は平成24年1月末の予定です。

紛争の原因

①区分所有法の建て替えマニュアル違反

平成16年9月26日の建て替え推進決議3ヶ月前の6月29日に、全員合意の任意建て替えでCI社の事前協議申請を吹田市が受理しました。また建て替えの合意形成の過程で、「まちづくり指針」の検討がされず、情報公開が不十分なまま建て替え決議が行われました。マニュアルでは事業者の参入は推進決議後と指示されており、吹田市は地方公共団体としてマニュアルを尊重する義務を怠りました。

- ・戸建住宅（3丁目）側に設置される大規模ゴミ集積所の、住民に対する説明義務違反と許可過程での虚偽報告の問題。
- ・敷地東側車道についての接道道路違反及び、UR賃貸住宅との共有関係についての明確な法的説明。
- ・その他、風害や交通問題についての説明が不十分。等について、平成22年10月に開発許可処分等取消請求訴訟を提起しました。

②電柱設置問題

千里ニュータウンでは道路に電柱を建てずに民地に建てる事によって、見通しの良さと美しい景観を守ってきましたが、敷地南側の道路の歩道と車道の間に電柱が建てられる計画が判明し、平成23年6月に電柱建設差し止めの仮処分を申し立て、現在移設の交渉をしています。

法改正への要望

千里ニュータウンの乱開発を食い止める為に「まちづくり指針」を作り、容積を150%にしたにも関わらず、市は建て替え住民の財産権を守ると言う名目で、容積率200%を容認しました。結局市が守ったのは事業者の営業利益のみで桃山台住民の財産とも言える、緑豊かなゆとりある住空間を守ることが出来ませんでした。住環境を守る為に都計法、建築基準法の改正を望みます。



千里桃山台第2団地住宅（5階建て・17棟・380戸）

築40年の当団地は平成22年に解体された



グランファースト千里桃山台

（7～15階建て・9棟・798戸）

現在建築中 平成24年 1月竣工予定



建設中の建物。

右下はゴミ集積所の
入り口で、左のブルー
シートは15階建の棟。

西宮市甲陽園「はり半」跡地開発

紛争地点／（旧老舗料亭「はり半」跡地）

兵庫県西宮市甲陽園東山町

20663.77㎡

報告者、連絡先／西宮市甲陽園山王町1-88-102

はり半跡地開発問題対策委員会 事務局

仲 誠一 Email:nakaporzellan@ybb.ne.jp

紛争の概要

開発地は土砂災害警戒区域（土石流）、土砂災害警戒区域（急傾斜の崩壊）、甲陽園断層が走る危険が予見されている地域です。急傾斜、谷状になった敷地の有効利用のために、山を切り土し、敷地を分断している自然溪流を埋め立て、南から雛段状に3棟（232戸）を建設するというものです。この地域は1995年の阪神大震災では、多数の地滑りによる土砂災害を起こしたところです。またこの溪流には上流域（約62ha）から雨水が流れ込み、近年のゲリラ豪雨では、下流域に土砂災害を起こすことは、専門家の意見を待つまでもなく、容易に想定できます。谷埋め盛土の上に建物をたてることは、液状化による地盤沈下などを引き起こし、非常に危険であることは、2011年3月の東日本大震災でも証明され、この開発は到底許されるものではありません。

また、土砂災害以前の問題として自然景観の保全という視点が考慮されるべきで、大昔からの自然溪流を次代に引き継ぎ残すことは、私たちの使命でした。しかしながら、現行法下では、自然環境、景観などを護る手立ては市民側に与えられておらず、無残にも開発地の緑は破壊され、自然溪流も埋め立てられました（資料参照）。2009年9月神戸地裁に「開発許可取消訴訟」を提訴し、今年9月28日に判決が下ります。なんとしても勝訴をしたいです。

紛争の原因

私達は、マンション建設に反対しているのではなく、自然溪流の保全、マンション規模縮小を求めて運動しています。西宮市は、当該地が兵庫県立森林公園につづく自然の山であり、その中を「もみじ谷」と親しまれた自然溪流が流れている事実を知りながらも、住民側の「溪流の保全」という要望にも耳を貸さず、土地の有効利用と称して自然溪流の埋め立、人工水路への付け替を認めました。水路が公有財産であるにも関わらず、市議会にもかけず、市長の裁量で水路改築許可処分を行いました。「はり半」の元オーナーは、廃業にあたり、この自然環境、歴史的建造物を含めて、西宮市に買い取り希望を求めましたが、市は十分な検討作業も行わず、これを拒否。転売につぐ転売で民間マンション業者（日本エスリード株式会社）の手に落ち、2008年9月から安藤建設株式会社・大阪支店により工事が始まりました。市民の財産である自然溪流埋め立を市長の裁量で許可、自然破壊に加担しました。

法改正への要望

西宮市は、現行法では開発許可・水路改築許可を下さなければ「行政が業者に訴えられる」として、市民の要望をことごとく否定、あるいは無視してきました。また、敷地南縁部には、第2次世界大戦時、戦闘機の部品を作っていた、川西航空機の地下壕の存在が知られており、兵庫県は事前に地下壕の存在を特定し、調査して設計に反映させるよう西宮市に申し入れを行いました。西宮市は、業者の「地下壕の位置を特定できない」という言葉を盾に、「地下壕については工事中工後速やかに調査を行い、調査結果を市に報告すること。また、地下壕の処理方法については、事前に市の承認を受けること」との条件付きで2008年8月、開発許可を下しました。

あとで判った事です、開発許可 3 か月前に当該地下壕の調査報告書を閲覧していたにもかかわらず、その事実を隠し、「地下壕の位置が特定できなかった」虚偽の報告でもって、開発許可申請を行いました。

西宮市の条例や、市長の裁量で、市民の財産である溪流や緑、自然景観を守ることが可能であるにも拘わらず、業者側に軸足を置く西宮市の開発行政に憤りを感じます。十分な地域住民への説明もないまま、業者と行政で許認可がなされ、工事が進んでいく開発をやめさせなければなりません。住民がまちづくりに参加出来る法整備が望まれます。

消失した自然溪流と文化的・歴史的建造物



工事開始前



埋め立により消失した自然溪流



2ヘクタールの緑が消失



開発現場 2011年7月 撮影

開発地 南縁部の地下にあった第2次大戦時の地下工場跡 (総延長 94m)



行政は独自調査を行わず、埋め戻しを許可



側壁から湧水が。埋め戻しにどう処理したのか？



景観と住環境を考える全国ネットワーク

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