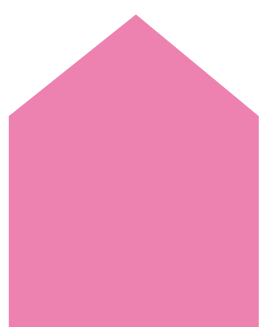
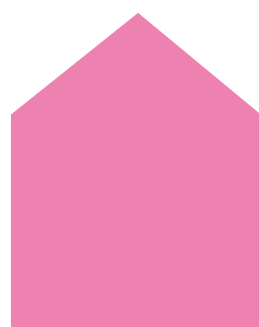
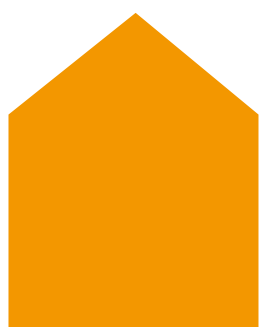
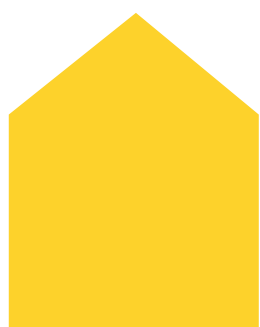
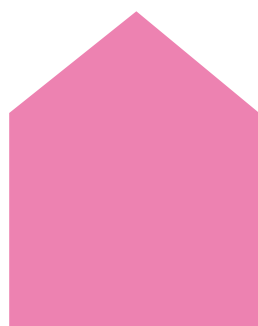
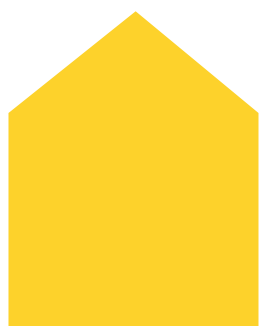
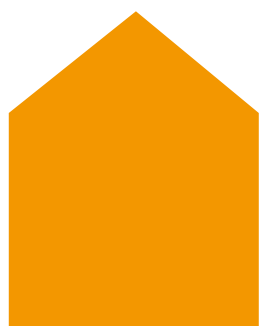


紛争事例集 2012

法律にあってもこんな建築物が出来てしまう。
日本の法律っておかしくない？



違ってしまったのか？



欧州

なぜこんなに



保育園のとなりの高層マンション
大人はこどもを大切にしていますか？



横浜の住宅街

置き去りにされた家



船橋の住宅街



土地にギュウギュウに
詰め込む



制度上は5階建て

日本

2012

2012 年度紛争事例集発刊に際して

景住ネットに集まる紛争事例を集約した紛争事例集を更新することになりました。景住ネットには次々と新しい紛争事例の情報が集まってきます。社会に生じる紛争は、建前としての制度と現実の社会との乖離の衝突です。その意味では、多くの紛争事例を集約することは、制度と現実の社会との乖離が多数生じているということの実証でもあります。

しかし、単に事例を集約して、ひどいね、大変だね、で終わるのでは全く意味がありません。

個別の事例での市民の闘争の成果を集約し、それを次の事案の予防や解決につなげるとともに、根本的に制度がおかしいという点を法改正や条例の制定による解決につなげる必要があります。

政治の混迷を受けて、都市法制の改革は容易なことではありません。しかし、他方で地方自治体における条例の制定やまちづくりの工夫は着実に成果を上げているところもあります。

しかしそこには多くの紛争を背景とした市民の苦闘の歴史があることを忘れてはなりません。

生の紛争事例を知ることは我々の活動の原点であり、最も大切にしていけるべき情報です。

そういう意味では、この事例集を改めて原点に立つという視点と新たな制度改革につながるツールとして活用していただければと思います。

景観と住環境を考える全国ネットワーク代表 日置雅晴

CONTENTS

2012 年度紛争事例集発刊に際して	3
代表景観と住環境を考える全国ネットワーク代表 日置雅晴	
町の不動産屋さんと福岡市部長の奮戦記	6
福岡住環境を守る会●石井吉弘	
二度の闘い	8
福岡住環境を守る会●石井吉弘	
「空にそびえる地下室の怪」＝地下室マンション規制に大きく前進	10
まちづくり・環境運動川崎市民連絡会●小磯 盟四郎	
3つの裁判を闘って	12
西宮市はり半跡地開発問題対策委員会●仲 誠一	

紛争事例集 2012

みくに幼稚園の子どもたちのお日様を守る会	16
門前町成田を創る会	18
浦和青年の家跡地利用を考える会	20
浦和常盤1丁目住環境保全の会	22
マンション問題協議会・浦和	24
順天堂再編事業による問題点を考察するネットワーク	26
大森北三丁目の住環境を守る会	28
小石川3丁目・重層長屋の問題を考える会（仮称）	30
サンジェルマン跡地住民の会	32
小杉・丸子まちづくりの会	34
ライオンズマンション京町に隣接する横浜市住民、周辺の川崎市住民	36
岡崎公園と疏水を考える会	38
船岡山訴訟原告団	40
東泉丘地区マンション対策協議会	42
上山門住環境を守る会	44
景住ネット 2012 年の活動	46

町の不動産屋さんと福岡市部長の奮戦記

福岡住環境を守る会●石井吉弘

福岡市では百近い地区計画が導入されていますが、住民提案のものはきわめて少ない。理由は地主の100%同意を条件にしているからです。しかし国はそんな義務付けはしていません。西宮市では逆に八割が住民提案で、その違いは同意率を七割八割に下げているからです。福岡市の「100%同意なら誰からも何もいわれない」という事なかれ主義は、住民発意の地区計画が大きく進まない原因となっています。そんな中で住民が提案した珍しい地区計画があります。そのドラマを次に書きます。

私達の会員で八〇歳の茂田さんという人がいます。仕事は町の不動産屋さんです。そもそも不動産屋は、建設業者と組んでマンションを建てていくとどんどんと儲け、そのうちビルを建て社員を抱え大きくなります。しかしこの主人公・茂田さんは、住民のことを考え住民に被害を与えるマンション建設には、事業主や住民とも話し合い双方に感謝されるような解決を目指してきました。そのためかどうも建設業者からは疎んじられています。今も相変わらず駅前小さな店で一人頑張っています。もう一人の主人公は、役人が住民の立場に立っていない中でこんな人もいるのだという素晴らしい役人です。建築局指導部長の鶴昭彦という人です。例えば可笑しいのですが掃き溜めに鶴のような人です。紛らわしいが、日本ERIに天下りした部長と同じ苗字ですが全くの別人です。鶴とサギのようなものでしょうか？この二人が中心となって今から十一年前、室見川と金屑川に挟まれた三角形の町を地区計画の地域としました。

この地域は両側を川に挟まれ、窓から釣り糸を垂れ

ても魚が釣れるような場所です。春になるとたくさんの市民がアサリ狩に集まります。私も子供の頃は夏休み、毎日のように泳いだ川です。町は落ち着いた低層住宅が並び、町の中心には松並木があります。静かな中に何かしら凛とした風格がある町です。世帯数は百世帯で今から七十年程前に料亭建設計画が持ち上がりました。その時、「静かな住宅地に毎晩三味線の音は困る」という声上がり、住民の一人である事業主は計画を室見川の対岸に変更しました。そんな歴史的な経験を持った土地です。この地域は住環境も交通の便も良かった。そんな町だから業者もマンション建設の食指を伸ばそうとしていました。丁度そこに国税局の官舎があり、国はこれを民間のマンション業者に売却しようと考えていました。

これを知った茂田さんは、二枚のベニヤ板に「マンション反対」の文字を書き張り出しました。驚いた住民は、住民集会を開きました。住民の中には弁護士もいました。この弁護士はいつも業者側に立つ弁護士でした。案の上、集会では「いくら反対しても、今の法律では建つ」と断言しました。困った茂田さんたちは、「法律家の貴方が発言すると、どうも話しが結論的になり、住民が発言出来ない。私達のやることを黙って見ていて欲しい。どうしても必要な時には相談するから集会にも出ないで欲しい」と話しました。そして住民は、法律には何か住民を助けるものもあるはずだと役所に相談に行きました。そして地区計画と建築協定があることを知りました。早速始まったばかりの出前講座を申し込み、二人の担当者に来てもらい地区計画と建築協定それぞれの説明を聞きました。そして建築協定は



十年置きに更新しなければならない。十年は速い。そのたびに家族や町内で考えの違いも、言い争いも出る。それならいっそ地区計画にしようということで決定しました。問題は国税局です。

ここで先程紹介した市役所の鶴部長が登場します。博多駅の裏にある財務省福岡財務支局 官財部国有財産管理官の所に、茂田さんと一緒に行き、「市民で不動産屋の茂田さんが住環境を良くしようと頑張っているのに、国は何をしているのか!」と厳しく批判しました。遂に財務省も地区計画同意の判を押しました。そしてみんなの大きな努力の結果、僅か半年あまりで室見一丁目の地区計画が決定しました。建物は10m以下、三階建て以下の今も昔と変わらない風情と落ち着いた町並みを保っています。鶴氏は、私達の体験した市職員の中では、数少ない専門性と信念を持った人です。鶴部長の時代には、他にも市民の立場に立った仕事が多くされています。開発や建築を直接担当するこの課の局長・部長・課長職の大切さを示しています。

次の図は、茂田氏から頂いた、明治三五年の陸軍が作製した地図の一部です。興味深い内容で、例えば①地区計画が決定した室見は中洲となっています。②は弁財天地蔵がある祠ですが、海はここまで来ていました。③が愛宕山で私達がマンション紛争で闘った場所です。④は陸軍の射撃場でここから愛宕山に向けて大砲の訓練もしたそうです。ここは戦後、漫画「サザエさん」を生んだ舞台でした。私の小さい頃は親父と一緒にアサリ狩に行き、今とは比べモノにならない程たくさん獲れました。今は前面の海は埋め立てられ福岡タワーが立つのもち浜となっています。⑤が室見橋で私の子供の頃までは木製でした。⑥はチンチン電車が走っていたR二〇二です。この地域は、愛宕の森を守る運動、都市高速の反対運動、そして室見の地区計画の運動と連続した運動が展開された闘いの坩堝（るつぽ）の様な一帯です。

二度の闘い

福岡住環境を守る会●石井吉弘

私は自分の住む場所で、二度の大きなマンション紛争に遭遇しました。最初は二十五年前、四半世紀前のことです。自宅の裏山の緑を伐採しての計画。二度目は七年前、自宅斜め前の壁の様な計画。どちらも福岡市内では広く知られた運動となりマスコミでも取り上げられました。マンション比率日本一の町・福岡では、いっどこで誰が被害者になってもおかしくない程、紛争が起きています。

一、初めての闘い

最初の運動は、マンション計画から愛宕山の緑を守るという運動で、二つの町内会が手を取り合い五年間に及ぶ長く激しい運動でした。訴訟は最高裁までいき、弁護団は池永満氏を中心に名和田茂生・八尋光秀・石渡一史と、次の時代の福岡の法曹界を担う気鋭の弁護士が手弁当で参加してくれました。訴訟には負けましたが、マンション建設を断念させ、施主(株)パスコはマンション事業から撤退しました。事実上の住民の勝利です。

計画は愛宕山のブナ林を切り倒し、二四^{分の}の高台に十四階建て百五十戸のマンションを建てるというものです。日本三大愛宕の一つ、愛宕神社をも見下ろす計画です。この計画は、人間にとって大事な緑を無くすだけではなく、市の野鳥の半分、三〇種類の鳥たちの巣をも奪いました。また姪の浜・愛宕地域にあった唯一の六〜七世紀の古墳をも破壊しました。市と企業は古墳を保存すると言いましたが、今では誰もその行方を知りません。

企業側は住民に隠れて自治会役員を料亭に招待し協力を承諾させました。住民は自治会総会を開き関係し

た自治会役員を罷免し、その役員は最終的に転居しました。悲しい出来事です。この当時マンション紛争では時々、企業と裏で結託した町のボスや議員が登場しました。マンション紛争も利権の道具にする議員がいました。自治会の民主的な運営に注意を払わないと、いざと言う時に役に立たず、逆に住民を押え付け分断する道具にされてしまいます。本来自治会は政治・宗教・営利から独立して運営されなければいけませんが、議員が役員になっている所や、議員のポスターを公然と貼っている公民館すらあり、議員が町内会を牛耳っている姿が見えます。現在の自治会には、役員の高齢化・固定化と、運営のマンネリ化が指摘されています。自治体からの補助金が、有効に使われているのか疑問視されている自治連合会もあります。本来住環境の改善は自治会の主たる目的の一つですが、これに無関心な自治会と役員がいるのも事実です。住環境を守る活動は自治会活動になじまないと言う役員すらいます。煩わしいことに関係したくないというのが本音です。

福岡市のような大都市は、各区のまちづくりを具体化しなければ、市民にとって身近なものにはなりません。特に小学校区単位のまちづくりを、市民参加で各区役所が具体化することが必要です。本庁の一部門が全ての町内に精通することは現実的ではありません。しかし現実には区役所にそのための十分な体制はありません。

問題はその市役所（本庁）の対応です。福岡市という仮面を剥ぐと「福岡市開発株式会社」の素顔が現れます。一万㎡以上の開発は、十m以上の木や五m以上の木が三〇〇㎡以上あると保存しなければなりません。そこで愛宕の森では、一万㎡を僅かに下回る開発面積

に「指導」した形跡が見受けられます。さらに道幅は最低四mないと許可が下りませんが、実測もせずに「四m以下の道はない」と断言して許可を下ろしました。実際には四m以下の場所が数か所もあったのです。このような乱開発を誘導し固定資産税を増やそうとする福岡市の姿勢は、日本一のマンション比率の町となって表れています。

私達は、森の伐採がやられると分かったその日の深夜、午前三時に二十名以上の住民が現場事務所に集まり抗議しました。伐採当日は、チェーンソーで伐採する作業員に体を張って工事を止めました。正月には愛宕神社の参拝客に署名を呼びかけ、市役所前は勿論、室見・姪浜・西新の駅前でも宣伝活動をしました。知力とは別として体力もあり若さもありました。今思い出してもよくやってきたと思います。しかし最高裁での裁判が終わったその数年後、パスコは別の業者（ユニカ）に土地を売りました。再び住民の反対運動が起きましたが、最初の運動の疲れもあり、一部の人たちだけの運動になりました。私自身も会社設立直後で仕事が忙しく殆ど協力することが出来ず、弁護士も別の弁護士に依頼されました。結局マンションは建設され、住民運動の難しさを痛感しました。

二、二度目の闘い

次のマンション紛争は、私達の家目の前に十四階建てのマンションを建てる計画が持ち上がりました。私達の百世帯の集落は、斜面にあり眺望が良く、景勝台と呼ばれてきました。その前面にコンクリートの壁が出来る計画です。日々の暮らしの中で、心の安らぎとなってきた眺望を奪われることを知った住民は、一年三か月の長丁場を寒い日も暑い日も、現場の前にビケを張り工事車両の強行進入に目を光らせました。家々には百五十枚の横断幕やのぼりが掲げられ、この姿を見た市民やマスコミは「蜂の巣城の闘いのようだ」「百姓一揆のムシロ旗のようだ」と形容しました。運動のシンボルカラー・オレンジのTシャツを作り、市役所前・事業社門前・モデルハウス前で、ハンドマイクを使って宣伝行動を繰り広げました。胸に「愛宕のマンション反対」と書かれたオレンジのTシャツ隊が集



団で動くと、それだけで市民の耳目を集めました。数十万円をかけて福岡では気象庁と空港しかやっていない二十四時間態勢の風の計測を、東京の風工学研究所に依頼しました。この闘いで法律面のサポートをしたのが幸田弁護士です。多額の損害賠償金を勝ち取りましたが、マンションは建設されました。この損害賠償金は、私たちの町内会では地域の住環境改善のための資金として現在も蓄えられています。しかし個人的には景観・眺望を争点に、国立のように争いたかった思いがあり複雑です。金銭での解決は、問題の本当の解決にはなりません。しかしそう出来なかった組織の疲れと弱さもあります。これは誰を責めるわけにもいきません。マンション紛争の難しさを再び痛感しました。

現在のような法律と裁判の中で勝つことは、それ自体極めて貴重な事です。残念ではありますが、多くの裁判で住民側は負けています。しかし敗者の屍を乗り越え、その不条理を問い続け、いつの日か変えるために全国の市民は今日も闘い続けています。運動は、勝ち負けだけにこだわらず、正しい主張を貫き通すことが大切だと思います。正しい訴えは必ず多くの人たちに広がっていきます。東京・国立のマンション紛争は、最高裁では負けたものの、景観の権利は認められ景観法が出来るきっかけを作り、日本の景観行政を転換させた歴史的な闘いとなりました。

高さ規制をすり抜ける「意図的盛土」禁止へ 「空にそびえる地下室の怪」＝ 地下室マンション規制に大きく前進

まちづくり・環境運動川崎市民連絡会●小磯 盟四郎

■規制緩和の落とし子

建築法制の止めどもない規制緩和が何をもたらしたか、地下室マンションはその最悪の事例といえよう。1994年の地下室の容積率不参入、97年のマンション共用部の不参入によって、建設可能な床面積はそれまでの1.8倍に跳ね上がった。これまで省みられなかった崖地が、割高な土木工事費を補って余りある開発適地に変貌した。

例えば1低層の高さ10m制限地区に11階建て30m超の高層大マンションが出現した。高さは地上3階で10m制限内に収まっており、残り8階は地下階だというのだ。

斜面緑地を狙い打ちすることから、緑保全系市民団体にも連帯の輪を拡げ、90年代末横浜、横須賀を含め、各地で地下室マンション反対運動が激しく闘われた。世論の後押しも受け、2004年に規制条例が成立。翌年の建築基準法の改正とあわせ、地下室マンション問題は解決したと思われた。現に、横浜市では激減し、更にはゼロになった。ところが川崎では、建設は止まらず、しかもそれらは市の規制条例に適合するとされたのだ。

■川崎市の規制条例の限界

06年～07年、開発・建築両審査会を舞台に争われた麻生区、多摩区2件の地下室マンション反対運動が、同じと思われていた川崎、横浜両市の規制条例の違いを明らかにした。両市の条例には「意図的盛土」の扱いについて明白な違いがあったのだ。

現況地盤（地山）の上に不必要な盛土をし、高さの基準となる地盤面をかき上げて地下階を造り、本来の高さ規制をすり抜けて床面積（＝マンション戸数）

を増大させるという、地下室マンションのマジックを認めるか否か。横浜市が「延べ床面積を増加させることとなる盛土を行ってはならない」と明快に規定しているのに対し川崎市は容積率制限の範囲内ならば、盛土が意図的なものかどうかの審査はしない。つまり、川崎市の規制内容は、横浜市と似て非なるものであることが明白となった。

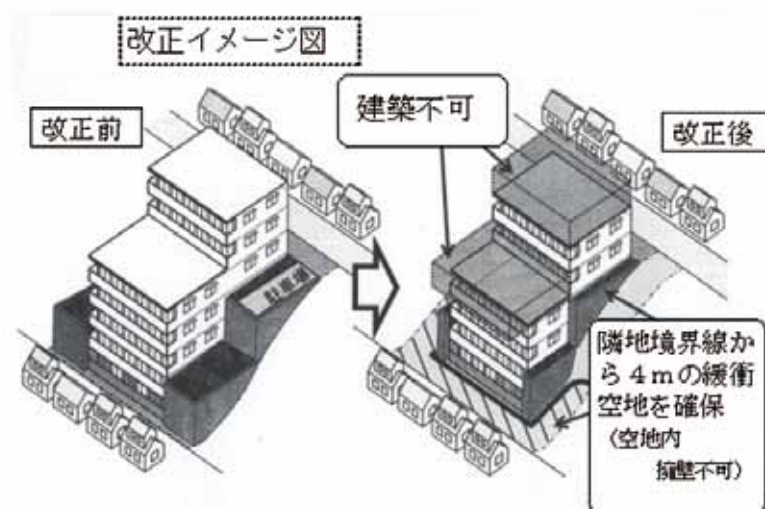
■2度目の挑戦が道開く

1昨年新たに始まった高津区久本の荒川建設・地下室マンション反対運動は川崎市の規制条例の限界を正す再挑戦となった。昨年7月27日、市議会まちづくり委員会で久本の住民の会の陳情とまち連関係25団体が連名で提出した「横浜市並みに規制強化を求める」陳情の2つが同時審査され、いずれも趣旨採択となった。

「横浜でできてなぜ川崎でやれないのだ」との各会派議員からの追及に、まちづくり局長が見直し着手を答弁。今年に入って、市は専門家5人からなる「斜面地建築物研究会」を立ち上げた。最終回となった8月23日の第3回研究会で市の提示した以下の改正案の骨格が了承された。

高さと近さの圧迫感を軽減するため

- ①盛土前の地盤面からの高度地区制限に適合させる
- ②周囲に4mの緩衝空地を設け、擁壁もこれに含める



これに沿って条例化されれば意図的期盛土については横浜市並みの規制が実現するほか、緩衝空地内に擁壁を造らせない点では横浜市を上回るものとなる。市は来年3月に議会議決を受けて公布し、7月施行のスケジュールを発表している。10年前のまち連結成に先だって闘われ、その誕生を促したともいえる地下室マンション建設との長い闘いは、ようやくゴールに近づいたかに見えた。

■闘いは終わらない

しかし、闘いは終わらない。条例が施行されれば2度と建てられない筈の地下室マンションの建設が高津区久本と麻生区上麻生で進行中なのだ。事業主は、かつて横浜市の中田市長がモラルのない企業と指弾したあの荒川建設だ。

今回の条例改正の“産みの親”の役割を果たした「久本の自然と住環境を守る会」の住民は、自らは改正によって救済されることはない。そればかりか、ろくな説明会もやらずに強行された工事によって、完工後先

取りする日照被害と粉塵、騒音、振動に耐える日々を強いられている。「守る会」は、10月12日、東京地裁に建築禁止を求めて荒川建設を提訴し、裁判闘争にたち上がった。

他方、8月に明らかになったのは麻生区上麻生の計画は、第一種低層住専の崖地（高低差25m）に、地上2階、地下3階と地上1階地下3階と称する実質9層27m、幅106mの地下室マンションだ。

荒川建設は「王禅寺・上麻生の住環境を守る会」が求めた計画の説明会を拒否し続け、地上階地下階を分ける基準地盤面を明らかにしてほしいとの要望に「1級建築士でも分からないくらい大変難しい事ですので、ご説明を省かせていただきます」という回答をよこす有様だ。

2つの荒川建設地下室マンションを許さない闘いは、地下室マンション根絶のために闘ってきた運動の責務といえる。現行条例はおろか、改正条例によっても規制できない「切土型」地下室マンションへの対策を含め達成感に浸るのは許されないようだ。

3つの裁判を闘って

西宮市はり半跡地開発問題対策委員会●仲 誠一

2006年10月、谷崎潤一郎「細雪」にも登場する老舗料亭「播半」跡地に大型マンション計画が浮上しました。邸内を流れる自然溪流を埋め立てる危険な開発で、地域住民は、地域のシンボルを「残して」と自治会を中心に立ち上がりました。西宮市も緑地と水路、建物の3点の保全に配慮するように求める文書を業者に手渡しましたが、現行法では開発と景観保存の両立はならず、計画は業者主導で強行に進められました。

2007年10月、隣接する二つの自治会が、「はり半跡地開発問題対策委員会」を結成、①規模の縮小、②自然溪流を残す、③強行着工をしない、の3点を掲げ、署名活動を展開、また、開発審査会に「開発許可取り消し」の審査請求を行いました。違法性はないとして棄却されました。

1. 最初の裁判「財産管理を怠る違法確認訴訟」

2008年7月、はり半の敷地内溪流（公有財産）には7つの橋が架かっていましたが、西宮市は、橋の水路使用料も徴収せず、公有財産の管理を一切行っていませんでした。そこで「財産管理を怠り、使用料を請求しないのは違法」として、神戸地裁に提訴しました。敷地内の溪流を残す運動の一環です。これには、裁判所に現場検証を行わせ、原告・原告側弁護士がはり半敷地内を実際にこの目で見るともありました。この裁判は翌年1月西宮市長に対して「違法判決」が言い渡され、はり半廃業後の土地所有者に水路使用料が請求されました。

2. 二つ目の裁判「開発許可取り消し訴訟」

2009年9月、「土砂災害などの危険性について市が

十分調査せずにマンション開発業者に開発許可を与えたのは違法」として、「開発許可処分の取り消し訴訟」を神戸地裁に提訴しました。

2011年9月、神戸地裁で敗訴、翌10月、大阪高裁に控訴して闘いましたが、住民の開発行為に対する危険性・不安などの主張に対して、大阪高裁は「開発は法令の基準に適合しているから、西宮市は開発許可をしなければならないのであり、違法はない」と住民の主張を退けて、敗訴の判決を言い渡しました。

開発区域内に断層および断層破碎帯があり、溪流の埋め立てでは盛土内に地下水が滞水し、液状化による土砂災害の危険性があり、土砂災害の危険性を前提とした設計をすべきと、専門家の意見書、法廷での陳述等で主張しましたが、裁判所は、すべての主張を退け、訴訟で開発行為の危険性を主張することのむずかしさを知りました。

■宅地防災マニュアル違反は違法ではない

今回の裁判で、私たちは「宅地防災マニュアル」は開発許可の違法性判断の基準であり、マニュアルで定められた調査項目を調査せずして、あるいは対策を取るべき点の対策がなされなければ、違法だと主張しましたが、判決では、宅地防災マニュアルは、あくまでも行政担当者が開発事業を審査する際の参考に過ぎず、開発許可を行う行政担当者への拘束力はなく、仮にマニュアル違反があっても違法ではないと判断を下しました。

断層破碎帯が地盤の安全性に関わること、地下水の集水域になることなどの重要なポイントについて、裁判所に踏み込んで判断させられなかったことは、残念

です。阪神淡路大震災、東日本大震災と経験しても、基準が同じであれば同じ結論ということになるのでしょうか。

開発区域は土砂災害警戒区域であり、南縁部地下に第二次世界大戦時の川西航空機の地下壕跡があり、山陽新幹線も走っています。最近頻繁に起きる「ゲリラ豪雨」で土砂災害が発生しても、行政は3.11と同じく「想定外」で片づけるのでしょうか。

■専門知識を持つ有能な人材の不足

私たちは裁判を通じて、専門家による「谷埋め盛土」の危険性を訴え続けました。平成21年度の開発審査課事務事業評価シートの「評価結果から明らかになった課題事項など」欄に、「平成20年度においても開発行為の許可処分に対して、行為地周辺の市民から学識経験者の意見書が添付された技術的な内容に関する審査請求がなされるなど、職員に高い技術力・指導力が要求されている。これらのことに対応するには開発審査事務に精通した職員が長期に在籍することや有能な職員による技術力の伝承が必要となる。」と記載されています。これは、私たちの運動により、行政が動かざるを得なくなったものです。このコメントは、ほぼ同じ字句で、平成22・23年度の評価シートにも書き写されています。しかし、どこまで改善されたかは、定かではありません。この事実、西宮市開発審査課には、開発・安全に関する専門的な知識を持った人と人数が十分でないことを物語っているのではないのでしょうか。学識経験者の意見書に対応できない職員によって、開発許可が下されたとすれば、市民の安心・安全は守られません。

3. 三つ目の裁判 「水路改築許可処分の無効確認訴訟」

2010年5月、はり半敷地内を流れる自然溪流（水路）は、西宮市の行政財産であり、「行政財産の付け替えは違法」として、神戸地裁に「水路改築許可処分等の無効確認訴訟」を起しましたが、「本件水路付け替えが行われなかった場合に生じうる洪水等の災害により、直接的かつ重大な被害を受けることが想定される範囲に居住しているものについては、本件処分の無効を確認する法律上の利益があるというべきである。」とし、

原告個々の住居と水路の位置関係を述べ、最後に「以上の通り、原告らについてはいずれも原告適格は認められない」と訴えを棄却しました。

■原告適格 法律上の利益とは

開発による危険性については、前年9月開発許可取り消しを神戸地裁に提訴、この裁判では、敷地内を流れる自然溪流を残そうとして、水路改築許可の取り消しを訴えました。西宮市民が、自然の溪流「もみじ谷」を、風光明媚な2ヘクタールに及ぶ緑の山を残そうと裁判に訴えても、「あなたにとって訴える利益はない」として退けられます。自然景観・都市景観を守ることは、憲法で保障された基本的人権だと思います。

行政が守らなくて、だれが住民の財産をまもるのですか。

4. 裁判とは何か ― 期待しすぎではいけない？

住民の多くは、弁護士・専門家に任せておけば、裁判で白黒、あるいは何らかの決着がつくと期待していましたが、住民の主張する安全性に対して、裁判所は、正面からの判断を下さず、グレーゾーンのままで終わりました。今回のような将来起こりうる開発行為の危険性を争うには、住民側弁護士、住民側専門家、裁判官にも限界があることがわかりました。3者に加えて原告側住民も、なんだかよくわからない部分を抱え込みながら、被告側の人たちと対峙してきました。その結果が敗訴です。

■行政の視点、住民の味方が、業者寄りか。

「行政が開発許可を出さなければ、業者に訴えられる」のであれば、そのような法律を地域住民、市民が、国民が変えていかなければ、自然破壊は止まりません。一連の裁判を通じて痛切に感じたことは、行政が住民の安全・安心を優先すれば、それなりの開発指導が出来たのではないかということです。

2008年2月、兵庫県は西宮市に対して、「開発地が急峻な斜面地であり、下流には家屋等が密集していることから、調整池については十分な安全性を確保するとともに、適切な維持管理が確実に行われる必要があります。（中略）本県としては、調整池指導要領・同技

術基準に基づく指導に先立ち、調整池の配置、及び維持管理については、土地利用の見直しも含め、地域全体の安全、安心を確保する観点から充分検討する必要があります。」と指摘し、①調整池は計画の建物下より、提供公園を移動して公園地下の独立式調整池とする方が望ましい。②調整池の管理は管理組合がするのではなく、水路管理の一環として西宮市がするのが望ましいと申し入れました。もし、県の申し入れに従って業者に土地利用計画の見直しを指導していれば、下流域の住民の安全・安心は、より確実なものになっていたでしょう。県の申し入れに従えば、西宮市は、業者に訴えられたのでしょうか。

5. 「市民の手による、まちづくり」を

はり半跡地マンションの完成は、当初 2011 年 3 月春から大幅に遅れ、2013 年秋竣工予定になっています。完成すれば、254 台の自動車が動きだし、宅配などの車が増えれば、今でも渋滞気味の西側市道に出入りし、さらなる渋滞が懸念されます。裁判は終わりましたが、交通・騒音などの問題について、今後も取り組みを進めていきます。

甲陽園境界では、あらたに夙川学院あとに野村不動産の地上 6 階建マンション建設が始まりました。幼稚園の園舎・園庭の一部を移動し、園児から太陽を奪おうとしています。住民が個々の開発に目を奪われているうち、甲陽園地区全体を見渡すと、一方では、緑が無くなり、人口は増え続け、甲陽園小学校の教室は不足し、既存の道路は渋滞を来し、住環境は悪化するばかりです。その一方では、地区内でも高齢化が進み、古い戸建ての多いところでは、空き家が目立ち始め、人口減が既に始まっています。

私個人としては、このはり半の運動を踏まえて、地



▲ Before 2003 年 10 月撮影

▼ After (同地点より撮影) 2012 年 10 月 29 日撮影



域のまちづくりを、「市民参加」ではなく、「行政参加」による「住民主体のまちづくり」につなげていきたいと考えています。

ホームページ：<http://harihan.web6.jp/>

メール：nakaporzellan@ybb.ne.jp

(仮称) 西宮市甲陽園東山町マンション計画の概要
(2007/11/12「開発事業計画書」より)

開発面積：20663.77㎡

建物用途：分譲共同住宅 232戸 地上5階地下1階

用途地域：第1種中高層住居専用地域（一部第1種低層住居専用地域）

地区：風致地区・埋蔵文化財包蔵地・活断層

事業主：日本エスリード株式会社

施工会社：安藤建設株式会社 大阪支店

紛争事例集 2012

15

みくに幼稚園の子どもたちのお日様を守る会

■ホームページ <https://sites.google.com/site/savemikuni/>
■団体の連絡先 千葉県柏市旭町1-16-1 ■代表者名 宗美穂子
■電話 04-7145-2843 (みくに幼稚園) ■メール mikuni.ohisama@gmail.com

■データ

仮称 ライフピア柏駅前 (敷地面積 711.07㎡、階数 14 階建て、延べ床面積 3354.52㎡、戸数 39 戸)
用途地域 商業地域、工事期間 2012 年 11 月中旬～2014 年 3 月 (予定)、現況 2 階建て店舗及び立体駐車場
事業主 (株)中央住宅 (ポラスグループ)、施工会社 新日本建設、設計 (有)エイツカ企画設計 永塚吉幸、
近隣対策会社名 (株)リーフ 千葉達也 (元 伸明ハウジング代表)



■建築紛争地域の概要と特徴 (市、人口、歴史、地域の特性)

みくに幼稚園は、昭和 30 年に市長の要請で市内初の幼稚園として誕生し創立 57 年目を迎えた。モンテッソーリ教育による縦割り保育を実施し、駅前で預かり保育も充実した貴重な教育施設である。柏がホットスポットとなった放射能問題では、子どもへの影響を極力少なくする為に早く園庭を除染し、報道もされた。日影制限のない商業地域にあるが、周辺には戸建て住宅も多く必ずしも高度利用されていない。子どもたちの学び舎を危険に晒し、光を奪ってまでマンションを建てるのが果たして必要なのか。マンションの代わりはあるが、みくに幼稚園の代わりはないのである。2012 年 2 月の公開板が立つ前日に、事業主側が概要を持って来訪し、この計画が判明。その際、日影図は冬至しか存在しなかった。3 月の第一回説明会で設計士から「幼稚園を考慮せずに設計を始めた」との発言があり、保護者は皆愕然とした。第二回説明会では、検討した跡もなく「根幹の部分においては変更できない」と冒頭で宣言し、細かな要望の全てに「事業上お受けできません」と書かれていた。園側は回答書を拒否し説明会は決裂・中止となり、誠意のなさに建築禁止の仮処分の申立を行った。当初 8 月着工が、テナント立退きが係争となり遅れている。11 月 5 日現在、解体工事中で、園児は騒音と振動に耐えながら活動している。工事説明会は完遂していないが「着工は絶対遅らせない」としており、工事を強行するつもりようである。せめて協議を続行してほしい。十分な話し合いも持たれず、強引に建設に踏み切ろうという姿勢が悲しい。ただ子どもたちに幸せな幼稚園生活を送って欲しいだけなのに、私たちの声をポラスさんが聞き入れてくれることはないのだろうか。大人や社会が責任を持って守らなければ、子どもは育たない。子どもたちはお日様がなくなるのは嫌だと小さい胸を痛めている。

■計画の問題点 (できるだけ箇条書きで)

- 北側に隣接するみくに幼稚園は、秋から春にかけて約半年間日影になってしまう。文科省の幼稚園施設整備指針では、日照は標準に備えるべき重要な項目である。来年度の新入生の公式募集ができなくなり、存続の危機にある。
- 予定地とは 4 m 道路を介して隣接し、工事中も落下物等の危険が伴う。園庭の使用制限をせざるを得ない。
- 騒音・振動で泣いてパニックを起こしたり、粉塵のため、喘息等の呼吸器症状が悪化した子どももいる。

- 高層のため風害が懸念される。バス送迎を行っていないため園児は歩いて来るが、ポラス側は「問題ない」としてシュミレーションさえも行わない。
- 建設予定地前の東葛通りは大型車通行禁止である。幼稚園だけでなく、柏1小、東葛高校などの通学路で、1日中通行者や車の通行量も多い。基礎工事だけでもミキサー車延べ286台、10tダンプ258台通すという。大変危険で地域の反対があるのに、これを「やむを得ない」と許可する理由があるのか。

■その他の問題点

道路境界に上の土のセシウムを測定すると10700Bq/kgもあった。これを市の放射線対策室に報告し、介入して線量を計測してもらった。敷地内で最大0cm、2.4μ/hもの高い空間線量が計測され、解体前に除染が行われることとなった。しかし、同様に汚染されているはずの植栽は肥料に、コンクリートも資材としてリサイクルすること。汚染土のセシウムは測らず、敷地内に埋設するという。これでは二次的に汚染が拡散するばかりである。行政には厳格な規制と管理を望む。

■対策と結果

(1) 現場の様子

9月に解体工事が始まった。月末の台風直撃時、(株)滝口興業は、防音シートを畳む等の対策を全くとらず、許可票が風で飛ばされ通行人に当たり、現場はネジやナットが散乱する有様だった。約束した散水ポンプや騒音計・振動計も導入されておらず、設置まで工事を中断させた。ポラス側は「知らなかった」としらを切り、企業の体質を疑う一件だった。

(2) 対事業者

HPを開設し、柏市と近隣に問題周知のためのチラシ配布を行っている。総数は35000枚を超えた。さらに柏駅前を中心にポスターの掲示をお願いしている。ご協力いただいている店舗や医療機関は100件を超えている。またポラスの本社がある越谷市などでも街頭署名運動を行っている。

(3) 行政（各種条例等とのかかわり）

計画の見直しと子どもたちの日照権と安全を守るため署名活動をしている。連日の街頭署名も行い、5月に11523筆の署名に要望書を添えて、秋山柏市長に提出した。署名は現在2万筆に達しようとしている。11月7日に柏市に再度提出する予定である。

(4) 議会（請願・陳情等）

全市議に問題提議の書簡を出し、議会で質問して下さった議員さんもいた。柏市には高度規制やまちづくり条例がないため、請願を出すことも検討中である。

(5) 裁判、建築・開発審査会

4月末に建築禁止の仮処分を申立した。ポラス側の主張は「日照条件で園児の発達が阻害されることはない」「工事車両が通っても父母らと一緒にだから安全」「施設外で日照を浴びて活動することは可能（後で公園にでも行けばいい）」など目を疑うものばかりだった。そして外観をわずかに変更したのみで、建築確認申請を出すと一方的に通告してきた。「保護者の反対運動が続く限り幼稚園と和解するメリットはなく、これ以上交渉しない」とのことだったので、申立を取り下げた。

■展望・目標

ポラスさんには、企業として社会貢献を見極めて撤退していただきたいと願っている。建築基準法は最低の基準を定めている技術法令である。大昔の最低基準を遵守しているから、地域が反対でも、子どもからお日様を奪っても「建てる」のは倫理的に許されるのだろうか。商業地域に暮らす子どもは、太陽を浴びて遊ぶことを望んではいけないのだろうか。柏を担うのはマンション業者ではない。柏で育つ子どもが地元で愛され、地元を愛し未来をつくる人材となるのだと思う。子どもたちが安心して暮らせるまちなになるよう、反対運動と問題提議を続けていく所存である。

■紛争解決への提案。法改正、条例提案、制度の問題点など

住民不参加のまちづくりが、無用な乱開発を招いている。各自治体の条例立案等の取り組みは勿論のこと、早期の建築基準法の見直しをすべきだと思う。

門前町成田を創る会

■ホームページ
■団体の連絡先 門前町成田を創る会 ■代表者 門前町成田を創る会
■電話 0476-26-0825 ■FAX 0476-260825 ■メール e-mail: n-shigeru@mqc.biglobe.ne.jp

■データ

事業名	成田都市計画事業 JR 成田駅東口第二種市街地再開発事業
施工面積	約 1.4 ヘクタール
施行者	成田市
施行期間	平成 22 年度～平成 26 度
主な用途	15 階建高層住宅、店舗、公益施設、駐車場
敷地面積	約 5,300 m ²
延床面積	約 31,000 m ²
主な公共施設	駅前広場 面積約 6,800 m ² 区画道路 幅員 6m 市道並木町土屋線 幅員 12m



成田山へと続く町並み

- 主な都市計画
- ・商業地域（建ぺい率 80% 容積率 400%）
 - ・防火地域
 - ・高度利用地区（容積率 500% 容積率の最低限度 200% 壁面の位置の制限 2m 他）
 - ・都市計画道路 3・4・18 号 JR 成田駅前線（駅前広場 面積約 6,800 m²）

■建築紛争地域の概要と特徴（市、人口、歴史、地域の特性）

千葉県成田市 人口 12 万人、中世からとくに江戸時代、歌舞伎役者初代市川団十郎が成田山新勝寺の不動明王を歌舞伎の題材にしてから、江戸町民の喝さいを浴び、新勝寺住職が江戸深川（深川不動）に出会い厨子を設置し、信仰と賑いを博し、成田が人気となり、以来新勝寺の門前町として栄えてきた。近年成田国際空港が開港し、門前町と空港の折衝をどうするかが、成田の発展のカギとなっている。

■計画の問題点（できるだけ箇条書きで）

- 1、成田市の再開発事業計画自体に官製談合の疑いがある。
- 2、市民との話し合いを無視し、行政と街の有力者との談合で決まってしまった。
駅前広場とは名ばかりバス、タクシーのターミナル広場で、市民が憩う場所は小さい。
A 棟、B 棟の商業スペースは事前に割り振られている。

■その他の問題点

行政は資金繰りで、国の補助金を投入せざるを得ない事情、国のひも付きの計画会社、設計監理会社、建設会社、販売会社と非民主的な計画を実行、市議会も行政の言いなり、無力むしろ推奨している。景観条例を審議会レベルで模索中であるが、縦割り行政で無意味である。近隣市民は街のボスに睨まれ、嫌がらせを受けて泣き寝入り。

■対策と結果

- (1) 現場の様子
現在既存の建物が撤去され、整地がなされ、来年から建設に着手。
- (2) 対事業者
静かにしている。
- (3) 行政（各種条例等とのかかわり）
個人情報条例を盾に、地権者の買収価格を非公表

(4) 議会（請願・陳情等）

請願署名1万3千人でも市議会は建設促進。市民世論を無視。

(5) 裁判、建築・開発審査会

開発審査会の非公開、裁判中（千葉地裁）平成24年11月9日結審予定。

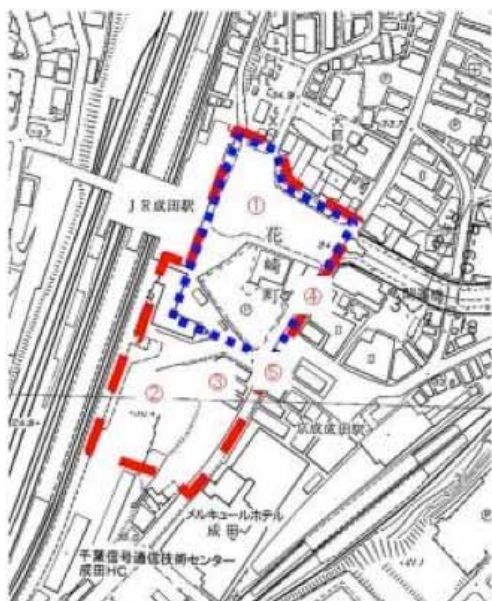
■展望・目標

近隣住民、市民の無関心で、私たちの会もどうすることもできない。

■紛争解決への提案。法改正、条例提案、制度の問題点など

市民の意識を変え、おかしいことは正さないと、この日本はダメになる。

国の仕組みを変えて、市民主権の世の中にならないと解決が困難。



JR成田駅東口第二種市街地再開発事業施設建築物完成予想図

資料-1



北北東から

平成24年3月定例市議会 建設水道常任委員会資料

浦和青年の家跡地利用を考える会

■ホームページ <http://www.5a.biglobe.ne.jp/~atl-ring/seinen-no-ie/seinen-no-ie-top.html>
 ■団体の連絡先 埼玉県さいたま市浦和区岸町 3-4-14 ■代表者名 斎藤紀代美
 ■電話：048-822-6830 ■FAX：048-822-6830 ■メール：a_to_chi@jcom.home.ne.jp

浦和青年の家跡地・日赤へ違法廉価売却事件

■データ

A. 浦和青年の家跡地

(写真左下：H19年4月撮影) を日本赤十字社（以下日赤）へ違法廉価売却、建設された現在の日赤埼玉県支部新社屋（写真右下：H24年11月撮影）。土地の面積：2575.03㎡、第1種住居地域 さいたま市浦和区岸町3丁目。



B. 日赤跡地

日本赤十字社が県に土地を返却せず長谷工に売却した日赤埼玉県支部（写真左下）。長谷工コーポレーションは大成有楽不動産に転売し現在マンション建設中（写真右下：H24年11月撮影）。土地面積：1,233㎡、さいたま市浦和区仲町3丁目。



■建築紛争地域の概要と特徴（市、人口、歴史、地域の特性）

- A. 浦和青年の家跡地（さいたま市浦和区岸町）：埼玉県の再編整備計画により廃館となった「青年の家」は11所。浦和青年の家跡地は浦和町からの寄付地だったが、県はこの跡地だけを市に返却せず、平成20年3月日本赤十字社に時価の約半額5億8,454万円という違法な廉価で売却した。浦和区は一人当たりの公園面積が1.72㎡と大変少なく、跡地付近はマンションが現在次々と建設中。直下型大地震に備え住民は緑あふれる防災公園を切望していた。ここはJR浦和駅から南へ650m。調神社、市の調公園に隣接する。「調」は奈良時代の律令制・租庸調の「調の屯倉」があったことに由来する。歴史的文化的検証することなしに売却。21年4月さいたま地裁に提訴（住民訴訟）、平成24年5月棄却の不当判決で現在東京高裁・控訴審で係争中。
- B. 日赤跡地（さいたま市浦和区仲町）：県知事は日赤新社屋建設に伴い不要となった日赤跡地の転売禁止条項解除を許し、日赤に暴利を得させた。県庁及び県危機管理防災センターに近い官庁街区（商業地区）で緊急輸送道路17号線にも近く、地震災害時の救援活動に適した場所。ここに建替えが最適にも係わらず、県はこの土地の返却を求めずに日赤による長谷工への売却

を許した。この件についても平成 24 年 2 月さいたま地裁に住民訴訟を提起して係争中。

■問題点

- 1、住民、市民の声を無視 「浦和青年の家跡地を市民の公園に」の陳情署名約 1 万 8000 筆を埼玉県知事及びさいたま市長宛に提出、要請。県議会、市議会一般質問で追求したが、市民の声を無視。
- 2、納得いかない日赤社屋移転理由 20 数名の社員の事務所である。1200㎡が狭隘だというが、日赤神奈川県支部社屋は 766 ㎡に自己資金で建替えた。ところが危機管理防災センター（150 m の近距離）から離れ、しかも緊急輸送道路へも遠く救援活動に支障をきたす住宅地に移転する合理的理由がない。日赤は高級住宅地でしかも 2 倍以上の地積の不動産を時価の半額で取得し、さらに日赤跡地を転売して「濡れ手に粟」の暴利を得、建設費に充当した。
- 3、知事の裁量権逸脱と双方代理行為 浦和青年の家跡地を日赤へ売却を可能にしたのは、県知事と日赤埼玉県支部長が上田清司氏であり、双方代理行為による知事の裁量権逸脱に外ならない。違法な廉価売却で県財産を日赤に便宜供与した。さらに日赤跡地についても、譲与契約書の用途指定、譲渡禁止条項解除の合意書を県と日赤で交わした。この問題も上田支部長から上田知事宛の解除依頼書により双方代理の立場を利用した知事の独断である。
- 4、違法な不動産鑑定依頼と鑑定 先に価格ありきで、県は違法な鑑定依頼をした。時価を決める不動産鑑定を「3 割安く」と依頼したことが判明した（鑑定士自身の証言テープ）。その依頼に応じて鑑定士は違法な不動産鑑定を行った。さらに日赤は公共的団体ということで鑑定価格から 2 割減じて売却価格とした（時価の半額のからくり）。

■その他の問題点

- ・地方財政健全化法及び施行令により「独立行政法人」などへの寄付金が禁止されている。しかしおねだり法の「日赤法」で守られている日赤にはメスが入っていない。
- ・行政と癒着した日赤：県支部長が県知事、副支部長が福祉部長、事務局長が天下り、県職員が出向と地方行政と癒着した関係がこのような問題を生み出した。

■対策と結果

- (1) 現場の様子 浦和青年の家跡地に H23 年 3 月日赤埼玉県支部新社屋が完成した（資料の写真参照）。日赤跡地は H23 年 4 月長谷工コーポレーションが購入し、同年 6 月に大成有楽不動産に転売、長谷工施工で「オーベル浦和仲町マンション」14 階建を建設中。
- (2) 対事業者 日赤埼玉県支部及び日赤本社への要請・交渉を行ったが、埒が明かなかった。
- (3) 行政 埼玉県知事及びさいたま市長宛陳情署名・要請・交渉したが、進展がなかった。
- (4) 議会 県議会及び市議会に陳情書を提出。県議会及び市議会でも議員による一般質問で取り上げたが期待できる回答は得られなかった。市議会を担当の課長は「何が何でも日赤を建てると聞いている」と答弁し、市の介入の困難さを言明した。
- (5) 裁判

【浦和青年の家跡地売却事件】 H20 年 4 月浦和青年の家跡地の違法廉価売却で住民訴訟をさいたま地裁に提起、H24 年 5 月さいたま地裁判決・棄却で現在東京高裁で控訴審。

この他、跡地に敷設されたアスベスト含有再生砕石撤去工事費の件でもさいたま地裁に提訴し、本年 10 月棄却の不当判決。東京高裁に控訴。

【日赤跡地売却事件】 H24 年 2 月さいたま地裁に住民訴訟を提起、係争中。

■展望・目標

- ・目下、裁判の勝訴を目指す。 ・「市街地に緑地・防災公園の必要性」をアピールする。

■紛争解決への提案

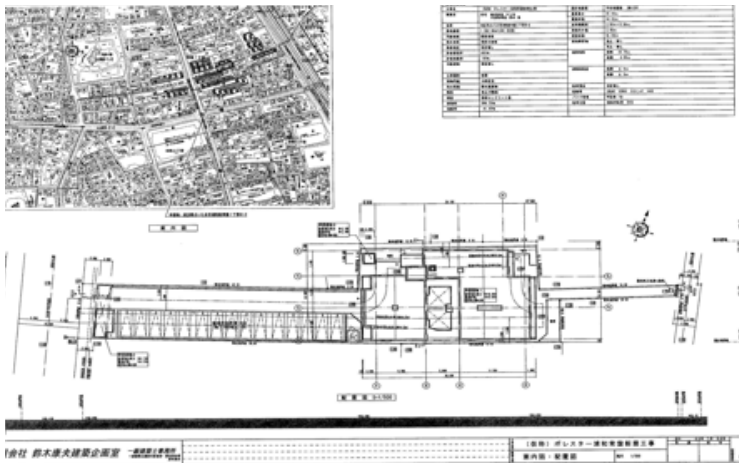
- ・日赤法の見直し ・市の「まちづくり条例」に緑地・防災公園の拡充を盛り込むことを求める。

浦和常盤1丁目住環境保全の会

- ホームページ <http://members3.jcom.home.ne.jp/urawatoki-8/juukansaitama/> (景観と住環境を考えるネットワークさいたま)
- 団体の連絡先 さいたま市浦和区常盤1丁目
- 代表者名 草間恵美子

■データ

建築計画の概要 (敷地面積1262.66㎡『計画道路含む』、階数15階、
延べ床面積5639.41㎡、戸数70戸事務所1戸、用途地域：商業地域)
事業主：(株)マリモ、 施工会社：埼玉建興(株)、
設計会社：(有)鈴木康夫建築企画室《意匠図一式》、
岸本構造設計事務所《構造計算書・構造図一式》
広島(株)マリモ《電気・設備図一式》
近隣対策会社：東京イデア(株)



商業地域のドミノマンション

住民紛争
でも建ってしまう
北から南へ
7階→12階→14階
今年15階

平成10年14階建
平成20年13階建
平成11年12階建

平成14年建設 14階
平成16年建設 12階
平成24年建設 15階
昭和55年建設 7階

南 北

浦和駅方向

紛争
12階
13階
14階



■建築紛争地域の概要と特徴

- ：昔は中山道の宿場町であり、間口が狭く東西に細長く土地所有されている地域
：実態と合わない商業地域（商業的發展がない低層住宅地だった。）



■計画の問題点

- 1、土地取得経緯の問題 「足銀の不良債権」 整理回収機構の差押え競売開始決定物件
(競売せず) 不動産事業者へマンション用地 4 4 0 坪
- 2、土地家屋調査士の地籍測量図・求積図の作成と地積更正登記内容の疑義
(既存建築物の未解体、隣地境界未確認)
- 3、対象事業区域の規模のいい加減さ
- 4、事業者手続きのいい加減さと縦割り行政の対応
- 5、敷地形状が東西に細長く南面の日照確保する空間なし
- 6、入居戸数確保の為、住空間なし敷地ギリギリの計画
- 7、「埼玉県建築基準法施行条例の解釈」敷地の路地状部分の防災上避難有効な幅員について

■その他の問題点

- 1、開発行為否かについて
- 2、危ぶまれる避難経路。
- 3、地盤変動で周囲の家屋被害・道路等に影響が出ている。(基礎杭直径約 2 m、16 本、深さ 4 5 m の掘削)
- 4、全く信用できない家屋調査

■対策と結果

(1) 現場の様子

景観と安全性無視。敷地は道路接道面 10、99m、ゴミ置き場とピット式駐車場設置で有効幅員は約 4、2 m になり、入口にはゴミ置き場と一体のゲート設置。奥行 48m の位置から高さ 44、45m の高さの建物。隣地境界ギリギリの建築物。南面外壁 2 階～1 5 階に開口部の危険性。北側垂直の外壁ぎわ私道の危険性。

(2) 対事業者

都市計画道路用地内のゴミ置き場を後退した。南面外壁開口部に柵を設置。北側の窓の数を削減。

中高層紛争防止条例の手続き中に、本体工事内容の説明会と期間 2 ヶ月半の解体工事説明会、解体工事後は施工業者の説明会が行われた。解体工事中に確認申請。

(3) 行政

：民間機関の建築確認が下りる前に、さいたま市に対し弁護士事務所から意見書を提出したが、確認が下りてしまった。

：市街化区域対象面積が 5 0 0 m² 以上は開発許可を受けなければならないとあるが、土地の区画形質の変更に当たらない？とされ、中高層建築物の紛争防止条例の手続きの流れで進んでしまう。標識設置届 H22.6.1 説明会 6.25 ～意見書提出・回答書で審査終了

■紛争解決への提案。法改正、条例提案、制度の問題点など

- 1、商業地域の都市型住宅に住空間と最少 2 時間の日照保障も必要である。
- 2、都市計画法の開発行為の手続きに関する条例が分かりにくく、中高層建築物の計画が近隣住民に公表されてからでは、意見書を提出しても事業計画ありきで大きな変更は困難である。
持続可能なまちづくりに向け、設計者と行政は机上だけでなく現地確認をし、近隣住民を交えた事前協議を義務付ける必要があるのではないか。
- 3、事業計画の届出に対して、行政側の総合チェック機関が必要である。
- 4、環境配慮制度は周囲の環境を考慮されると期待していたが、事業者の為と考えられる内容となっている。

マンション問題協議会・浦和

■団体の連絡先 さいたま市浦和区岸町7丁目 ■代表者名 永瀬大介
■電話 09061540741 ■メール nagasedaisuke@hotmail.co.jp

■データ

約300坪 11階建て 40戸 商業地域
エクセレントプレース 新日本建設株式会社（株）スバル土地企画（別名・有限会社ティーワン）

■建築紛争地域の概要と特徴（市、人口、歴史、地域の特性）

JR浦和駅と埼玉県庁の間の商業地域ではあるが、近隣地域に商店は無く、昔からの戸建ての住宅街。

■計画の問題点

- 1、戸建ての隣に、前に、11階建て（40戸）の壁マンション
- 2、会社で考えた統一規格の計画を、幅4メートルの2項道路に押し込んだ無理。

■その他の問題点

不良代理人一任による近隣騒乱、計画説明の手抜き。
中高層紛争防止条例の形骸化。
住民説明会の軽視、建設強行。

■対策と結果

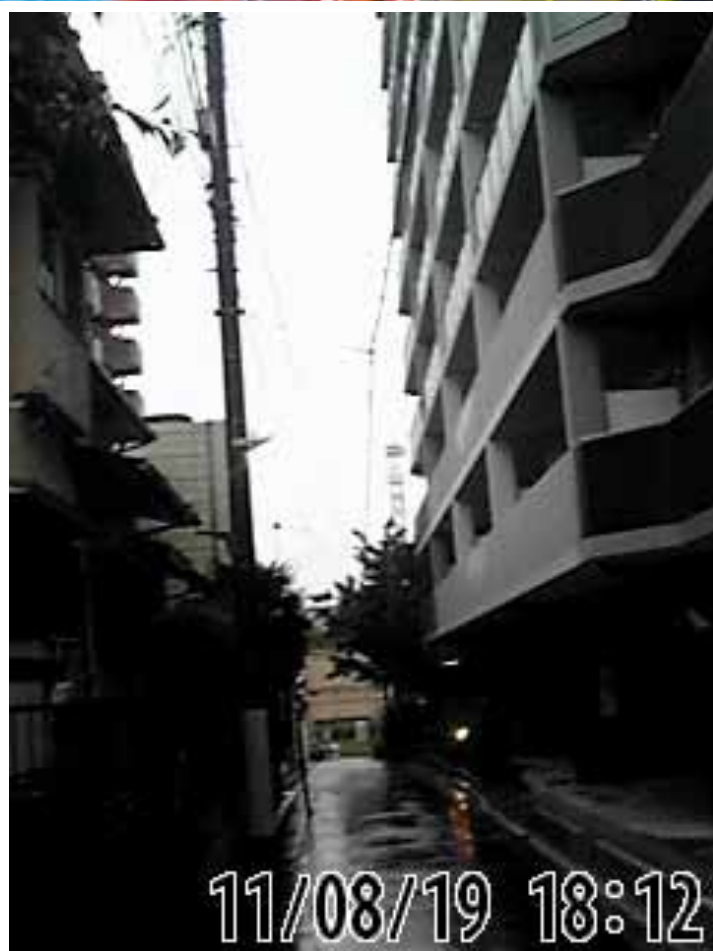
- (1) 現場の様子
11階建て、30メートル、の壁。40戸のベランダの空調室外機。
- (2) 対事業者
株主総会に出席して、社長に質問。紛争中。
- (3) 行政（各種条例等とのかかわり）
紛争防止条例第5条の形骸化。良好な近隣関係の形成に失敗。民事不介入。
- (4) 議会（請願・陳情等）
市議の近隣説明会に出席も、不良代理人に一蹴、無力。
- (5) 裁判、建築・開発審査会
隣のマンション建設の時に建築審査会活用で懲りた。無力。

■展望・目標

良好な近隣関係の形成。

■紛争解決への提案。法改正、条例提案、制度の問題点など

紛争防止条例第5条（良好な近隣関係の形成）の実現、強化。
行政担当部局の介入権限強化、近隣説明会への行政担当者への出席義務化。
不良代理人の排除規制。



順天堂再編事業による問題点を考察するネットワーク

■ホームページ <http://lovethesun.blog121.fc2.com/>

■団体の連絡先 smileleo@rj9.so-net.ne.jp

■代表者名 非公開

■電話 非公開

■データ

建築計画：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。事業主：学校法人 順天堂 小川秀興理事長 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：45,089.51㎡、階数：地上21階、地下3階、建物高さ 99.72mとされるが、正確には、最高高さかどうかも詳細不明。2009年から建物本体の高さは、平均GLすらも定まらず変遷していた。99.98メートルとされていた時期がある。



■建築紛争地域の概要と特徴（市、人口、歴史、地域の特性）

武蔵野台地の東側、神田川外堀通り沿いの傾斜地上、商業地区 日影規制なし、高度地区指定 集合住宅も多い。絶対高さ制限では70Mの高さ制限と素案にあり。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地は、市街地の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。敷地内南側を独占し、外堀通りの建物に屋上庭園を設け、その背後北側には21階の新病棟を建築する。エコキャンパスを謳うが、日陰になる本郷給水所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。

■計画の問題点

1、総合設計制度についての問題点

- 1) 旧5号館を壊し狭隘な土地に第Ⅰ期は細長い21階を建築し、次に区道本郷2・3丁目歩道橋と結ぶ2号館を壊して第Ⅱ期は7階建を接続する。これは増築ではないのか？全体が1棟であり、横の酸素ガスボンベ室倉庫が2棟目である。接合部分はエキスパンションジョイントにならないか？
- 2) 総合設計制度で地上は緑地になっているが、地下室は区道道路境界線ぎりぎりまで建築している。これは違法ではないのか？傾斜地の沿道掘削のために、頻繁に一時舗装するが歩道は陥没しながら、段差が激しくなりつつある。
- 3) 南側に緑地をとり、北側に建築している。南側は緑地で気温が下がり、21階屋上は冷却塔などで60℃に熱せられ、北側住民は21階から熱された排気が吹きつけられる。日照が障害され、風圧で窓は開けられない。
- 4) 建築審査会に提出された建築設計書はⅠ期・Ⅱ期の本体工事のみ。許可が出てから本体工事と本館の敷地に新たに5階建の連絡建物を新築し、区道をまたぐ上空通路の建築計画が出てきた。それまでの神田川の景観が北側から見えなくなり、既存本郷2・3丁目歩道橋よりも高くなると景観は著しく障害される。何よりも公道上を独善的に利用する。また工事に伴う歩行安全確保はどうなるのか？まったく説明がない。
- 5) 第1205回東京都建築審査会に提出された資料は、一部公開時には、黒塗りで隠蔽されている。誤記も発覚した。耐震基準は曖昧な答弁のやりとりがある。既に同意案件となっており、短期間で総合設計許可処分ならびに民間の確認検査機関で建築確認処分されている。事業者の代理人は「日影と言う点については環境改善にならない。」とまで言っている。

■その他の問題点

A) 土壌汚染と公開空地

B棟Ⅰ建設工事Ⅰ期工事の検討工程表を見ると、汚染土壌処理は平成24年12月ごろまでの予定であるが、当該汚染土壌地帯と連続する2号館の解体工事もあるから、土地の改変予定は平成22年9月15日から平成26年9月15日と東京都に提出された届出書に記載がある。土壌汚染状況調査報告書の別紙にある、土地利用履歴概要には、下水道法に基づき特定施設（「病院」「研究機関」）が届出られており 有害物質として2.5号館にてシアン、鉛、六価クロム、総水銀が、2号館にてベンゼンの購入が確認されている。また、5号館（解体した旧5号館）では適正管理化学物質の購入量等報告書より、カドミウム、砒素、ホウ素、1、

2-ジクロロエタンの購入が確認されている。使用済みの有害物質については回収を行っている。ただし、洗浄水に有害物質が混入する場合がある。と記載がある。よって土壤汚染の原因は自然由来ではなく、人為由来である。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いうが、災害拠点病院の公開空地が、帰宅困難者や地域の住民を含めて避難所と適するかどうか一切議論されていない。平成24年7月8日に本件建築物のシアン等が出ていた敷地内の排水ホースの亀裂から仮囲外部への歩道へ向けて通行人の頭上へと水が断続的に噴出した。文京区土木部管理課道路監察係は、道路管理者として道路法第43条に抵触する事故と判断したため、事情聴取を行った。長年特定有害物質を購入していることから、土壤汚染は既存建物敷地でもありうる。

B) 独善的な南側独占姿勢

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) 地域の不動産を次々に順天堂が取得する。(絶対高さ制限高度地区と容積の関係)

本年8月20日に区道の空中権を独占する上空通路計画の建築標識が掲示された。本年11月1日から中長期計画で説明のなかった唐突な鹿島による解体工事に着手したD棟なる街区(本郷3-3番地ほぼ全体を順天堂が取得)に放射線施設(リニアック)を設置する9階建て診療所(無床)計画が表示されている。区道に挟まれた順天堂3号館や本館裏の建物に長年店子として借りていた結果、店子が取得し、順天堂の不動産となった。地域買取または乗っ取りではないかとの声もある。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。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って独善である。既存の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。事業者が文京区に陳情にいった結果、それまでであった北、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。本件計画地の本郷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が、都市型高度地区で外堀通りの70mの背後に、45mはあまりにも不均衡である。文京区長による特例扱いの具体的内容対象から、平成24年9月の第3次素案では、ついに学校と病院という特例対象が削除され、大規模敷地における特例に位置づけられた。しかし、既存不適格建物でも、区民の意見を聞かないまま既存不適格建物特例協議会なるもので区長は認定していくとのことであるから1度目の建て替え時には、現況の位置や、中央に位置させるなどで100mで良いとされる。2度目は70mとするまでには、大規模敷地にすればよいことになる。現況の総合設計許可処分に対し、文京区絶対高さ制限第3次素案下では当該地区では本件建築物の高さは新規のいわゆる既存不適格となる。

■対策と結果

(1) 現場の様子

現在、基礎工事が進み、免震構造や基礎部分の鉄骨を組み立てている。タワークレーン2基設置。

(2) 対事業者

順天堂側との話し合いを継続している。地域の皆様への配慮 案が具体化されていない。

(3) 行政(各種条例等とのかわり)

文京区 都市計画部、土木部管理課、環境政策課、指導課、東京都各所管など

(4) 議会(請願・陳情等)

陳情は提出したが、不採択となった。文京区からは「区に寄せられるご要望につきましては、今後とも建築主側に伝え対応を求めてまいります」と返答が遅延したお詫びとともに回答書が来た。

(5) 裁判、建築・開発審査会

■展望・目標

10年以上に渡る中長期計画の全容が明らかになっていない。地域住民の範囲を一方的に限定する不均衡な姿勢を正す。配慮を広域に確約させる。建築中、建築後の実査をする。

■紛争解決への提案。法改正、条例提案、制度の問題点など

■日影規制の強化：医療機関や学校法人を含んだ、高度地区の見直しと容積率の制限、斜線復活。

■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：大規模敷地における区長特例承認の全廃。医療機関や学校法人に向けた一定の基準という根拠不明の特例の撤廃。

■垂直都市の環境アセス制度：都市マスタープランを再検証し、現行の事業者寄りの建築基準法から建築基本法への喫緊な取り組み。

■建築許可制の導入：既存不適格駆け込み建築物による、乱れた町並を防ぐ為の医療機関や学校法人を含めた建築許可制度への移行を期待したい。

■都市の成長管理が必要：行政と住民に周知しない封建的町会連合との癒着の全面廃止。等々。

大森北三丁目の住環境を守る会

■ホームページ

■団体の連絡先 東京都大田区大森北3丁目25-22

■電話 03-3762-5787

■代表者名（連絡先） 高木恒子

■データ

敷地面積 469m²、階数6階、延べ面積 1,187.38m²、容積率205.64%

戸数41戸、用途地域、第一種住居

■建築紛争地域の概要と特徴（市、人口、歴史、地域の特性）

戦災で焼け残った静かな第一種住居地域。二階、三階建てまでを暗黙の了解のもと迷惑を互いにかけないようにしている。現場の東隣には331m²の公園。緑の少ない地域で憩いの場となり、春に満開の桜を多くの人々が大変楽しんでいた。

この地域の地層は沖積層のため、軟弱地盤であり、地表から3m以内には水溜まりが散在している。堀井戸を持つ家庭が戦前には多かった。突如、地域外の開発業者により、利益至上主義、取得土地フル利用の6階建てワンルーム・マンション建築により、町並みは崩れてしまった。長時間日影による被害住居が増えた。

■計画の問題点（できるだけ箇条書きで）

1. 液状化現象、周辺住居の地盤沈下の不安
2. 周辺住居の高さを無視した6階建てによる圧迫感と日影、
3. 家並みを崩した
4. 日影時間、隣接地との空間距離など規制基準値にギリギリ使っているため、近隣生活者へ悪影響大
5. 超隣接している住居の間取りを全く無視した設計
6. 超隣接住居者達の住生活環境の大悪化
7. 風通しの変化
8. 長時間日影による暗さ、冬の寒さ等生活一変
9. 庭土が常時湿っぽい、植物の成長悪化
10. 小さな公園のため圧迫感が大きく利用者がなくなったし、遠方から見えた桜が6階建てによって見えなくなった。また半分枝が伐採されてしまった。

■その他の問題

1. 窓口業者による頻繁な攪乱。事業主に何回も撤退させることを要求、完工後に撤退した。
2. 行政は確認された計画に対して住民の力として働ける部分がわずかしかない。
3. 軟弱地盤のため、今後長期において、地震も大きく加担して現場周辺の地盤沈下と周辺住居への影響を大変心配している。もし沈下が起きた場合、地震と工事の複合原因とされ、責任処理に関しては不明。

■対策と結果

- (1) 現場の様子。。土日の工事中止を再三再四要求したが、土曜日の工事は行われた。一般生活者の休日と工事関係者達の休日との違いのため周辺住民の生活サイクルは狂った。＊工事中の騒音には 耐え難いものが有り続け、行政による施工業者への注意が何回も行われた。続く騒音の結果、難聴障害者も出た。
しかし、施工業者はかなり周辺生活者の要求を理解、彼らが出来る範囲で対処すべく協力を惜しなかった。
- (2) 対事業者。。建物の高さの変更（4階に）、面積の縮小を要求したが変更はなく、最初の計画通り、工事は行われた。＊超接近住居生活者の日常生活の動きなど、見られないようにマンションのバルコニーに目隠しの設置を要求、90%は設置されたが、5階ファミリー・タイプ用の部屋の目隠しは設置されなかった。「遵法であるから」或いは「違法になるから」の答えが多かった。関係する法律に対して大きな疑問を抱く
- (3) 行政（各種条例等とのかかわり）

開発指導要綱にそって、こちらの疑問に対してよく対応。問題によっては、事業主や設計者と話し合いも行われた。避難通路

に設計された粗大ゴミ置き場の設置場所は変更改善された。

(4) 議会（請願・陳情等） 建築紛争中、二通の陳情書を提出（H 2 4 . 6 . 2）

1. ワンルーム・マンション規制の強化に関する陳情。この陳情は採択され、H.24.4.1 より条例改正により施行。

2. 液状化と軟弱地盤対策に関する陳情。。継続

(5) 裁判、建築・開発審査会 例え、建築確認処分の申し入れを審査会に提出しても、審査中に

建物の工事は続行、完工してしまうので、審査・裁判の効力は無いと言える。関係法が住民にとって、不利なため、裁判にかけても、敗訴になるの理由で断念した。裁判官は建築紛争の実態をもっと追求・実感を持った判決をして欲しい。

■展望・目標

余りにも苦い経験を活かして「まちづくり」。住居地域の高さ制限、開発業者による土地取得目的の規制強化

■紛争解決への提案。法改正、条例提案、制度の問題点など

*近接被害住民救済策の提案： 建設後は半永久的に予想外の住環境悪化を強いられ生活をしなくてはならない。多少の補償額では移転も不可。被害・犠牲度に見合った相当の補償額支払いを事業主に課す公的な制度の提案。

*住居地域にも及んだ無責任な規制緩和による建物の高さの変更と規制強化、

事業者側に加担する理不尽な容積率の変更、隣地境界線と建築物壁面との規制規準距離を 5 0 cm 以上に拡張

第一種住居地域、第二種住居地域を住居専用地域と同じ規制にすること

*建築確認制を建築許可制にし、許可を自治体行政に委ねること。それによって計画建築物の周辺状況が許可判断の材料になり紛争の数は激減する。現在の検査機関による確認制は、建築計画の土地の図面の上に建築物の数字だけを確認するだけの作業で、周辺環境との関係に関する写真、図面、そのほかの資料は必要とされていない。一方自治体には、確認済みの数枚の書類だけが検査機関から送付されているだけで、確認された建築物の周辺状況は何も解らないし、その必要性も義務付けられていない。自治体は守備すべき地域とその地域内の住民の「安心・安全」を文字通り守る責務があり、現在の建築確認制では、その責務を全く果たせる状況におかれていない。

*条例の強制力強化と違反した場合の罰則規定もつくる。要綱は「協力お願い」になるが、実際に実行されてるか、どうかの行政による確認作業が必要

*都市法・建築基準法の改正 *建築に関連する民法の見直し*固定資産税のみ直し



小石川3丁目・重層長屋の問題を考える会（仮称）

■紛争の所在地 東京都文京区小石川3丁目17-20「グランエッグス小石川」（澤蔵司稲荷裏・PL教団文京支部の跡地）

■代表者名 磯崎 奈保子

■電話 03-3811-4565 ■FAX 03-3811-4565 ■メール naoko@isozaki-law.name

■データ

敷地面積／289.67㎡ 階数／形式2階・実質4階（ロフトと称する中2階が各階にある）

延べ床面積／346.65㎡ 戸数／形式長屋18戸、実質共同住宅18戸 用途地域／第1種中高層住専

建築主／シマダアセットパートナーズ株式会社（宅地建物取引業、東京都知事（1）第88918号）

（一級建築士事務所 東京都知事登録第31990号） 処分庁／イーハウス建築センター株式会社

設計会社／MKS設計（東京都知事登録第51235号） 一級建築士／安齋正明（大臣登録第240127号）

■建築紛争地域の概要と特徴（市、人口、歴史、地域の特性）

文化財や歴史的建造物が多く、文化人ゆかりの地も多く存在している。坂や崖が多く起伏に富んでいる地形。

以前、文京区は緑が多く戸建て住戸が多く住環境がよかった。ご近所にどんな方々が住んでいるのかが分かり、犯罪が23区で一番少ない区と聞いていた。

しかし、ここ何年か前から急に、ビルやマンションの建設ラッシュとなっている。現在は、建築紛争が23区内で最多区の1つと聞いている。まちづくりのビジョン無い開発がなされ、景観は失われ空が狭くなり人口が増えた。湯島天神など文化財の敷地から高いマンションが見える箇所もある。区役所前の通り（白山通り）は活断層の上と言われている。

■計画の問題点（できるだけ箇条書きで）

- 1、はじめから守る気がない建築計画をした。
（工事終盤になり「本当の当初の計画」を見せられた。その後に建築審査会へ審査請求。）
- 2、崖の高さの詐称（崖条例違反、東京都建築安全条例6条以下）。
7m以上の崖の高さを21cm～1m90cmと偽っていた。
- 3、18戸の「共同住宅」であるのに、玄関を1階に置くことだけで「長屋」と偽装
- 4、「ロフト」と称して「居室目的の中2階・中4階」を造り、法定より広い空間を造っていた。
- 5、一敷地一建物の原則違反
- 6、工事監理者が選任されず、不存在のままでの工事計画
（実際にも、責任者不存在で、建築確認の図面さえ守らず、「好き勝手な工事」をした）

■その他の問題点

- 1、そもそも近隣に何ら説明もせず工事を開始。
- 2、（近隣からの要求に応じ説明をしたが）虚偽説明をして時間稼ぎをした。後から「代表権のない社員がした説明は意味ない」など言を翻し、不誠実な態度。
- 3、近隣のプライバシーを大きく侵害する計画
- 4、建築途中の建築物に対し、区建築審査会が執行停止決定を出した事例であるところ、建築確認が取消されたにも拘わらず建築主自ら除却しようとしないう。
- 5、建築確認取消決定後に、建築主が工事続行しようとしたので、区が区長名義で工事停止命令を出した（平成24年7月12日）（建築基準法第9条10項）。しかし、区がなかなか国や東京都への報告をしないので（同法9条の3）、建築主会社は「自分達は悪くない」「うちの会社は一流会社だ（資本金300万円・発行済み株式総数60株）」と言うなど、反省する態度が見られず、再度、近隣に何ら説明なく前と似た建築計画を立て建築確認申請をした。
- 6、違法な新築工事（少なくとも確認取消事案）であれば、水道・ガス・電気工事ができない旨の通達が出ているはずなのに、水道・ガス・電気会社の職員がそれを知らなかった。

■対策と結果

- （1）現場の様子
現在は、区長から工事停止命令が出され、その標示看板が立っている。建築確認は取り消されたが未だ除却されていないので、工事途中の建築物が建ったままの状態。
建っている建築物は、建築確認の図面と異なる建築物である。その理由は前述のとおり。工事中、工事現場から隣地にノコギリと金槌が落ちてきた（未だにそのまま）。
- （2）対事業者
近隣住民が要望し建築主会社の担当者に建築計画の説明をさせたり、近隣のプライバシーへの配慮案などの要望を伝えたりし



旗竿状敷地



傾斜40°高さ7m以上の崖



これで2階建て？本当にロフト？

たが、結局虚偽の説明をされ、「代表権のない社員がした説明は意味がない」旨の主張をされた。虚偽の説明で、近隣を安心させ時間稼ぎをしていたことが分かった。その後は建築審査会など公的機関に訴えた。

(3) 行政（各種条例等とのかかわり）

区の建築課に相談に行ったところ「区なんていい加減なところに来ないで、裁判所に行った方がいい」と言われた。区建築審査会への審査請求を一度あきらめたが、期限ギリギリに「だめもと」で審査請求書を出した。

その後、区建築審査会で執行停止決定・建築確認取裁決が出た。その後、区が建築主・施工主に対し、工事停止命令を出した（建築基準法9条10項）。

区は国や東京都に上記報告義務を負っているにもかかわらず4ヶ月懈怠していたので近隣住民が区に対し要望書を出した（建築基準法9条の3）。その後すぐ、区は国に報告した。しかし、未だ東京都には報告していない。

また、建築主は自ら建築物を除却する意思がないが、区は未だ建築物の除却命令を出していない。

(4) 議会（請願・陳情等）

区建築審査会の執行停止決定・取消裁決を受けて、ワンルーム条例が改正され「長屋」も共同住宅と同じ規制をすることになった。

(5) 裁判、建築・開発審査会

上記（3）の経緯はあったが、区建築審査会へ建築確認取消請求・執行停止申立をし、平成24年3月6日に執行停止決定、同年5月22日に取消裁決が出された。

■展望・目標

本件は問題点が多い事案であり、建築確認が取り消された以上計画を白紙に戻し一度建築物を全部除却して欲しい。建築主が自らしないなら区に除却命令を出して欲しい。

急傾斜の崖がある以上（40°以上）、崖から崖の高さ分（7m以上）離して建物を建てて欲しい（東京都建築安全条例第6条以下）。

新たな建築確認申請がすべて法律を遵守し、崖の安全を確保できない限り、文京区には工事停止命令を解除しないで欲しい。

区条例・東京都条例で重層長屋及びロフトへの規制を強めて欲しい。

建築主会社が反省し同じ間違えを繰り返さないよう、区の業者に対する指導を徹底して欲しい。

■紛争解決への提案。法改正、条例提案、制度の問題点など

①重層長屋の問題点を東京都条例が反映していないことが問題。

「長屋」と偽装して共同住宅規制を免れようとしている実態に対処していない。そこに住む住民の安全性のみならず、近隣住民の安全性やプライバシー等が侵害されている。

隣地境界線ぎりぎりに建てるので近隣に非常に迷惑をかける。ゴミ置き場もない。管理人もいない。火事を出しても避難通路も設置されていない。

②ロフト規制があいまいなのが問題。

ロフトと称して中2・中4階を造り、実質4階建てなのに容積率計算を免れ、崖の上下ともに近隣住民に圧迫感を与える不安定な建物を建てている。ロフトと称する場所にも窓を大きく造る等近隣のプライバシー侵害をしている。

完成検査の後にロフトを増床させることが予定されている計画が明らかなのに、それを未然に防ぐことができない現状をどうにかして欲しい。

③特にワンルームマンションの問題点を、反映させる法や東京都条例がないことが問題。

ワンルームマンションは、建築主も居住者もその建物に無責任で、管理人もいず、ゴミ置き場・自転車置き場などがいい加減で、近隣へのプライバシー侵害はその戸数分増加し、さらに町会にも加入せず、誰が住んでいるのか分からず、犯罪の温床になることもあり、近隣の負担は非常に大きい。まちづくりの観点からは厳格に規制すべきである。

④違法工事を撲滅するという行政・区の徹底した態度が見られず、むしろ建築主会社の顔色を伺うような態度をしていることが問題を大きくしている（信用失墜行為・地公法33条）。

⑤特定行政庁の報告義務（建築基準法9条の3）に法で期限を付けて欲しい。

サンジェルマン跡地住民の会

■ホームページ

■団体の連絡先 高津区二子一丁目 1 - 19 - 20

■電話 090-2213 - 5107

■FAX 044 - 844-1602

■代表者名（連絡先） 高橋一隆

■メール kazu-taka.s17@tbz.t-com.ne.jp

■データ

敷地面積 = 16,828.01㎡

階数 = 15 階 2 棟、10 階、8 階、各 1 棟

延べ床面積 = 42,365.69㎡ 戸数 = 439 戸

用途地域 = 準工業地域

事業主 = 東急電鉄株式会社

設計・施工会社 = 株式会社長谷工コーポレーション（近隣対策も）

■建築紛争地域の概要と特徴（市、人口、歴史、地域の特性）

国木田独歩の「武蔵野」の中に出てくる多摩川の「二子の渡し」に近く、周辺は商店もなく戸建住宅が多い住宅街。やや離れた国道 246 号線沿いを除けば、マンションも 20 m 制限内。この地に突如、高さ 45 m 長さ 65 m の空を圧する大マンションを建てようとする計画である。

計画地は、パン・菓子製造のサンジェルマン株式会社の工場跡地だが、その前は、砂利採集をしてできた深さ 30 m の池があり、昭和 30 年台に埋め立てられた所。池に投げ込まれた廃棄物や埋め立て土壌が汚染していたと考えられる土壌汚染が見つかった。

■計画の問題点（できるだけ箇条書きで）

- 1、高さ制限 20 m の土地に、15 階 45 m の巨大マンションを計画。川崎市都市計画高度地区ただし書き第 2 項第 4 号の高度地区制限の適用除外で認可を受けようとしている。
- 2、公園の提供はせず公開空地を造ることで上記ただし書きの適用を受け、元々の高さ制限の 2.25 倍もの巨大マンションを計画。しかも公開空地は、歩道状空地と称して有効公開空地率を 1.5 倍に算定するなど、実態以上に広いように見せかけている。公開空地は地元住民に何の利益にもならないのに、景観破壊、圧迫感、日影被害などをもたらす根拠に使われている。
- 3、深部に土壌汚染があるにもかかわらず、10 m までの調査と土壌入替工事で済まそうとしている。東急電鉄は、サンジェルマンが汚染土壌除去工事を済ませた後土地を購入するとして、土壌汚染問題についてはほほかぶりをしている。しかし汚染土壌改良工事とマンション建設工事は、同一業者の株式会社長谷工コーポレーションの施工だ。住民の会は池のあった場所は深部まで調査して確実に汚染土壌を入れ替えるよう要求している。

■対策と結果

（1）現場の様子

汚染土壌の入れ替え工事中（2013 年 5 月まで）。

（2）対事業者

工事中に汚染土壌が粉塵となって飛び散らないようそのつど対策を要求し、一応の対策はとらせている。

土壌汚染についてはサンジェルマンに、マンション建設では東急電鉄、工事に関しては長谷工コーポレーションとそれぞれ粘り強い交渉を続けていく。東急電鉄には住民対策を長谷工に丸投げすることを許さず、事業者としての責任を果たすよう厳しく追求していく。

（3）行政（各種条例等とのかかわり）

事業者の環境影響評価準備書に対してそのいい加減さを批判する 3,600 通の意見書を提出。11 月 1 日から事業者の見解書が縦覧されているが、意見書の疑問・批判に全く答えていない。所管の環境評価室に対し、住民意見書を反映した厳しい市長審査書を出すよう求めるとともに、建築指導課には安易に高度突破を認めないこと、環境対策課には 30m の深さまで土壌汚染調査をやらせるよう求めている。

（4）議会（請願・陳情等）

川崎市議会に計画の見直しを求める請願書を提出。現在請願署名運動を展開中（2012.10.30 現在約 2,800 筆）。

■展望・目標

目標は、汚染土壌の完全撤去と工事中の粉塵飛散防止、及び、15 階 45 m マンション計画の抜本的見直しだ。

計画地周辺には、「不安 心配 土壌汚染」「大規模マンション反対 高さ制限 20 m 規制を守れ」という 2 種類のノボリを立て、さらに広げる予定。

土壌汚染改良工事の終了が 2013 年 5 月、マンション建設完工は 2015 年 1 月と長期に及ぶので、根気負けしないよう腰をすえた対応に心がけている。

行政に対しては、前記環境局環境評価室（アセス）のほか、環境局環境対策課（土壌汚染）、まちづくり局建築指導課（高度突破）におのおの住民要望実現のための折衝を継続する。

市議会、とりわけ請願審査にあたるまちづくり委員会の所属議員に対する働きかけを強める。

■紛争解決への提案。法改正、条例提案、制度の問題点など

高度地区ただし書きに基づく許可（「高度突破」）によって本来の高さ規制が簡単に緩和されてしまう制度は納得できない。しかも 20 m⇒45 m と 2.25 倍もの高層化を認めることで、事業者が手にする大きなボーナスに比して、地域住民には日照、圧迫感などの被害が押し付けられるだけ。高度突破の条件とされる公開空地などは地域環境の改善になんら資するものではない。

現行の環境影響評価制度は、「著しい影響はない」とう評価にあわせて調査・予測するアワセメントでしかない。

土壌汚染対策は、土地の古い履歴には遡らない。重大な汚染を見逃す危険性が高い。



（土壌汚染改良工事中）



（完成予想図）

小杉・丸子まちづくりの会

■ホームページ

■団体の連絡先 神奈川県川崎市中原区小杉町丁目

■代表者名 「会」事務局長

■電話 044-722-8012

■メール hasimoto.3@hb.tp1.jp

■データ

開発行為の名称 (仮称) 小杉町二丁目開発計画

計画地 川崎市中原区小杉町二丁目 228 番地、276 番地

敷地面積 17,130㎡ 用途地域 約 2/3 は第一種住居地域、1/3 は商業地域

計画内容 建築面積 10,710㎡ 延べ面積 139,300㎡

建物階数 地上 54 階地下 1 階、高さ 180 m、2 棟

戸数 1,280 戸、約 3,840 人

指定開発行為者 三井不動産レジデンシャル株式会社、JX日鉱日石不動産株式会社

■建築紛争地域の概要と特徴(市、人口、歴史、地域の特性)

川崎市は 2007 年に都市計画マスタープランを策定し、その全体構想の中で小杉駅周辺地区を川崎駅周辺地区、新百合ヶ丘周辺地区と並ぶ「広域拠点」として位置づけ、都市再開発を推進してきました。JR 武蔵小杉駅南口の工場跡地や企業の遊休地を舞台に高層、超高層マンションの建設ラッシュが起こり、高さ 198 m 59 階の超高層を先頭に、この 5 年間で 10 棟近いマンション群が完成、街の様相は一変しました。このため戸数約 4,300 戸 12,800 人の急激で過密な人口集中が発生しました。小杉 2 丁目計画の最大の特徴は、これまでの駅南側の工場跡地に建設されてきたマンションと根本的に違い、武蔵小杉駅北側は学校や大学病院などがあり、住宅地が広がっている地域である事です。

■計画の問題点(できるだけ箇条書きで)

1. 住民はこの地域が開発地域になっている事は知っていましたが、まさか 180 m もの超高層マンション 2 棟が住宅地の真横に建設されるとは夢にも考えていませんでした。
2. 計画地は第 1 種住居地域で、容積率 200% 高さ 20 m の制限のある地域です。川崎市が再開発促進区という緩和型の地区計画を都市計画決定することで、はじめて高さ 180 m、容積率を 600% が可能となるのです。
3. 低層階にコンベンションホールや商業施設が配置されることから、市は将来、用途地域を商業地域に変更すると公言しています。これを先取りして基準容積率を 400% としその上に 200% を上乘せするというのが 600% の根拠だとする市の言い分に驚きと怒りの声があがっています。
4. 事業者は、住民の日照阻害をできるだけ少なくするため、塔状の細長い建物にしたと 180 m を合理化しています、住民の調査では 1 時間以上の日影は 1270 戸、2400 人に及ぶ事が明らかとなりました。
5. 計画地の東隣に建つ高さ 100 m のタワープレイスビル周辺は、台風並みのビル風が日常的に発生しており、転んだ、ケガをした、骨折者も出る被害が続出します。事業者はヒサシの設置や植栽で風環境を改善できるとしていますが、全く同じ風対策をしたタワープレイスが長年住民に被害を与え続けているという事実を無視する態度に住民はあきれかえっています。
6. 小杉駅一帯はすでに多くの超高層ビルが林立し、更に建設中や計画中の超高層が控えています。単体の建築物建設事業ごとに環境影響評価をやる今のアセス制度の大きな欠陥が明らかになってきました。広範な地域が長時間に亘って複合的な日影被害を受けること、街の風環境が一層悪化するなど、広域にわたって住民に耐え難い環境悪化を強いるのです。しかし事業者も川崎市も複合的な被害について調査もせず、対策も考えないという全く無責任な姿勢を続けています。周辺住民の生活環境を顧みない川崎市の都市計画には重大な欠陥があるという認識が市民の中に広がっています。

■その他の問題点

1. 短期間に集中する 2 万数千人の急激な人口増が、保育園や学校、医療体制の不足を生み出し、鉄道乗客数の過密化などさまざまな弊害が避けられません。
2. 巨大地震が予測されている今、超高層ビルと周辺住宅地への災害対策が何も示されず、住民の不安が増大しています。

■対策と結果

(1) 現場の様子

住民の活発な活動がマスコミの注目を集め、大手新聞にも掲載され、フジテレビもビル風取材して放映するなど、波紋が広がっています。

(2) 対事業者

事業者アセスに 24,000 通の意見書を提出しました。

(3) 行政（各種条例等とのかかわり）

計画地での実態調査と住民アンケートをもとに、「住民による環境アセスメント」を作成し、行政に提出しました。

(4) 議会（請願・陳情等）

開発計画の見直しを求める請願・陳情約 6,000 筆を提出し、市議会まちづくり委員会で全会派の賛成で趣旨採択されました。10 月には中原区選出市会議員との対話集会を開催。



■展望・目標

行政の担当部局責任者との交渉では、一步も問題解決につながらない中で、川崎市長に計画の凍結を求める要望書を提出することを決め、11 月末を期限に圧倒的多数の住民署名に取り組んでいます。

■紛争解決への提案。法改正、条例提案、制度の問題点など

都市計画に当たって住民の意見を十分に取り入れる制度の確立が何よりも求められます。

市が広域拠点に設定し、大規模な開発を都市計画として推進するにもかかわらず、それが地域と周辺住民に与える影響を総合的に評価する法的制度が無いのが問題です。また、都市計画が民間大手デベロッパーサイドの便宜と利益に偏りすぎている現実を改め、既存の住宅や町並みも含めたバランスの取れたまちづくりにしていくことが求められています。



ライオンズマンション京町に隣接する横浜市住民、周辺の川崎市住民

■所在地 横浜市鶴見区平安町 1 丁目付近、川崎市川崎区京町 2 丁目付近

■代表者住所 横浜市鶴見区平安町 1-60-5

■代表者名 長尾 浩行

■電話 045-503-5693

■FAX 045-503-5693

■メール pixy_nagao@yahoo.co.jp

■データ

敷地面積 2,646.09 平方メートル (実測面積)

建築延床面積 6,559.15 平方メートル (予定)

構造 SRC 造 (一部 RC 造)

階数 地下 1 階 / 地上 7 階建

用途 共同住宅 (分譲)

戸数 72 戸・・・他に管理室等あり

事業主 ライオンズマンション京町建替組合 (2011/07 当初、管理組合)

理事長 三浦 康久

施工会社 東洋建設株式会社

設計会社 株式会社日建ハウジングシステム 宇佐美博之

近隣対策会社 (株)いかるが



建替え前全景



住民退去後のゴミ置き場

■建築紛争地域の概要と特徴 (市、人口、歴史、地域の特性)

横浜市鶴見区

・鶴見区は、横浜市の最東端に位置し、東京湾に面する。

・2012 年 (平成 24 年) 4 月 30 日現在、平安町 1 丁目 世帯数 :2,007 総数 :4,281

川崎市川崎区京町

・川崎区京町の地理は川崎市の最も東側に位置し、横浜市鶴見区に隣接。

・京町 2 丁目 世帯数 :1,357 総数 :3,270

■計画の問題点 (できるだけ箇条書きで)

- 1、新築当初 (1998 年当時)、手抜き of 欠陥マンションであり、2011 年発覚 (震災時に屋内被害有り)。
- 2、事業主が説明会等、全く出席せず、近隣対策会社が住民交渉に介入し事態を混乱させている。

■その他の問題点

- ・近隣住民に対して、事業主・施工者による十分な説明の無いまま納期優先で着工開始となる事。
- ・近隣対策会社が住民に暴力を振るってでも施工を進めようとする事業者側の姿勢。

- ・近隣対策会社が戸別に説明対応を行った際、虚偽の説明・回答を繰り返す事。
- ・解体時に発生した、鉄筋・コンクリート片・泥等の飛散による被害を施工会社が発生時に状況把握をしていない点。
- ・行政による調停（第三者立会いによる事業主出席）を要求しても、出席を拒否。
- ・行政の機能が全く働いていないと云う点。

■対策と結果

- (1) 現場の様子
2012/07 以降、説明会が実施されないまま施工継続中 (2013/10 竣工予定)
- (2) 対事業者
説明会には全く出席せず、対応は近隣対策会社に丸投げ
- (3) 行政（各種条例等とのかかわり）
2012/07 に横浜市立会いによるあっせんを実施するも近隣対策会社の途中退席により不調 (7/30 の予定日は当日近隣対策会社欠席、翌 7/31 に実施)
2012/11 の横浜市勧告による調停実施要求も拒否し不調
- (4) 議会（請願・陳情等）
特になし
- (5) 裁判、建築・開発審査会
2012/11、民事調停を川崎簡易裁判所に申し出予定

■展望・目標

近隣対策会社の排除を行い、事業主出席の上、第三者立会いによる協議の実施

■紛争解決への提案。法改正、条例提案、制度の問題点など

欠陥マンションに住んでいた住人も被害者なのですから建替えを反対しているのではありません。十分な説明があれば騒音・振動・粉塵に対して近隣住民も絶対反対ではないのです。

そもそも土木・建築工事の工法や影響を詳細に把握していること自体が稀であり、建築法・条例等に詳しくない者に対して近隣対策会社と云う紛争代行がいい加減なその場しのぎの対応・虚偽回答を行っている事に対して不信感が発生しているのです。

近隣対策会社の発言・対応

「工事の音がうるさかったら耳栓でもしていなさい」

「持ち家でない方は引っ越したら宜しいでしょう」

「条例をよく読みなさい、事業主・施工者は法に準じています、あっせんや調停のような面倒なことは行わない、いくら欲しいのだ？不満があるならば法廷で会いましょう」

・2012/1/14、着工挨拶と称し総勢 5 人の男（施工会社の東洋建設と同行）が事前の連絡なしにマンション住民を訪問した際、近隣対策会社の者が住民に暴力を振るった事案有り。110 番通報により警察官 4 名が駆けつけ、その後鶴見警察署にて被害届受理済み

※受理番号：収管 27 号、1 月 5294 号

このように法や条例の隙間をついた法的資格を持たない弁護士以外による近隣対策会社の対応は当事者間の協議を混乱させるだけといわざるを得ません。

事業者は届出だけではなく近隣住民の許可を得た上で施工実施を行うという取り決め、近隣対策会社なる紛争代行の出席・発言禁止、行政の条例違反に対する厳罰な対応が今後は必要なのではないでしょうか。

岡崎公園と疏水を考える会

■所在地 京都市左京区岡崎
■電話

■団体の代表者名 吉田和義

■データ

事業名：京都会館再整備事業 事業主：京都市

所在地：京都市左京区岡崎公園内 用途地域：第二種住居地域

建築計画概要：京都会館第1ホールの解体・建て替え（2000席を維持し、プロセニアムの高さ現行6-9.5mから12mへ、舞台内高さ現行12-14.5mから27mに、舞台奥行現行12mから18.2mへ）第二ホール・会議棟の全面改修、共通ロビーの新設、地下2階に多目的スタジオ新設 敷地面積：13,167.50㎡ 建築面積8174.82㎡ 延床面積：19450.00㎡ 階数：地上6階・地下2階建て（現在階数、地上3階・地下1階） 建築高さ：30.81m 基本設計：（有）香山壽夫建築研究所

実施設計・施工一括発注：大林・藤井・岡野・きんでん・東洋熱工業特定建設工事共同企業体 代表者（株）大林組京都支店
入札額91億5千万円 完成予定 平成27年8月（工期24か月）

■建築紛争地域の概要と特徴

京都会館は、戦後復興の象徴として市民の文化の殿堂として岡崎に建設され、今日まで活用されてきた。岡崎は東山を借景に疏水が流れる静かで伸びやかな地域であり京都市左京区に位置する。明治期、疏水開削や蹴上水力発電所開設、内国勧業博覧会の開催地となるなど京都の近代化にとって象徴的な地域である。岡崎神社、南禅寺はじめ社寺・遺跡も多く、また美術館、図書館、勤業会館、動物園、グラウンドなどが集積する文化交流ゾーンとして市民に親しまれている。岡崎地域の文化的景観の世界遺産認定を目標にした取り組みを市は進めている。風致地区、岸辺型美観地区。

■京都会館再整備（建て替え）計画の問題点

1. 戦後の代表的建築・文化遺産を破壊する行為である。

京都会館は建築家前川國男の代表作であり、1960年日本建築学会賞を受賞、2003年にはドコモ・ジャパン100選に選ばれるなど高い評価をえている。その特徴は日本の気候風土に適合し、伝統的な木造建築の造形ともつながる、日本独自の近代建築の在り方を目指したものである。稀有な20世紀遺産を破壊することで、遺産の連続性に欠落が起こることも問題である。

2. 岡崎の地域特性との調和を欠いた景観破壊の計画

前川國男は「この場には巨大なマスの高層建物を置く事は、公園地帯全域に対して不均衡を来す」と考え、高さを抑え、疏水の流れに呼応するように大庇をめぐらし、ホワイエを透過して見える冷泉通りや通りから中庭への流動性、東山の眺望できる中庭など地域の特性を生かした設計とした。建て替え計画では31mもの長方形のフライタワーがそそり立ち、岡崎の地域との調和を欠いている。また、会議棟や中庭の賑わい空間化は、静かで文化的な地域の雰囲気と似合わない。

3. MICE 拠点化の旗印のもとで、杜撰な舞台構想が計画をゆがめる。

京都会館をMICEの拠点、世界一流のオペラ劇場にと岡崎活性化ビジョンで謳ったが、舞台両袖や背後に十分なスペースがないため、舞台内高さを上げてでも世界一流のオペラが無理なことが明らかになった。すると「オリコン30が来るような会場」と言い換えるが、設計は変更無しである。舞台の大型化により利用料、維持管理費等の市民負担増が予想されるが、利用料や維持費に関して「事前に検討していない」などと市は回答。過去5年間の稼働率は全国平均以上の70%前後あり、「公演可能演目には変わりがない」点からしても、110億かけて舞台内高さを27mにする合理的な理由はない。

4. 住民主体の計画策定ではなく、計画決定過程が不透明かつ住民意見の不公平な処理。

京都会館再整備検討は2002年からはじまり「建物の保全・継承を基本とする」方針で継続していたが、いつの間にか密室で建て替え案に代わったことを2010年12月新聞報道で市民は知った。しかし、報道後も計画は公表されず、市は（株）ローム社と秘密裏に事前協議を進め、パブリックコメントに臨んだが、その時点でも建て替え計画を伏せていた。5月に基本計画2案発表するや6月には建て替え計画案に決定。パブコメでは市の計画に合う意見だけを取り入れ、公平性が担保されていない。説明会も市・住民との双方向の意見交換ではなく、計画の説明のみであった。

5. 市は自ら決めた新景観政策のルールを破棄して、高さ規制を緩和した地区計画を指定。

特例許可制度を逃れ、地区計画という本来地区をより良くする手段を公有地に使って住民を締め出すことに活用した。一人地



現在の京都会館岡崎の景観に配慮したフライトタワー



京都市基本設計シュミレーション図そそり立つ31mのライタワー

区や公有地における場合、地区内住民がいない場合、住環境や景観について周辺地域住民の意見を反映する機会を設けるべきである。今回のようなお手盛りで地区計画を指定し、新景観政策による高さ規制を緩和したことによって、公平感や信頼性を喪失する怖れがある

■対策と結果

- (1) 現場の様子 9月10日：内部解体 10月16日：躯体解体工事 11月：実施設計（10か月）(2) 対事業者
 - ・京都会館と岡崎の景観保存要望の署名を当会 12,575 筆。「京都会館を大切にする会」「京都会館再整備をじっくり考える会」分を含め、約 15,000 筆の署名を提出。 ・要望書、抗議文の提出
 - ・文化人 412 名による京都会館保存のアピール発表と提出 以上いずれにも市は無視している。
- (3) 行政（各種条例等とのかかわり）

地方財政法 8 条「地方公共団体の財産は、常に良好の状態においてこれを管理し、その所有の目的に応じて最も効率的に、これを運用しなければならない」に違反：京都会館第 1 ホールを解体する行為は、市の財産の管理方法や効率的な運用方法として著しく適切さを欠く。

京都市眺望景観創生条例違反：「良好な景観」という価値を判断するにあたっては、問題となる建物が存在する地域における土地建物利用の実態としての地域的特性といかに調和しているかを検討することが決定的に重要である。本建て替え計画は、地域特性と不調和である。
- (4) 議会 京都市会議員全会派や、都市計画審議会委員への情報提供と協力依頼書提出
- (5) 裁判等
 - ・住民監査請求（797 名）：5 月 17 日提出、6 月 18 日聴取、7 月 13 日棄却
 - ・裁判（原告 112 名）：地方財政法 8 条・京都市眺望景観創生条例違反 8 月 13 日京都地裁提訴

第 1 回公判 10 月 17 日、第 2 回 12 月 19 日予定

■展望・目標

今後は、実施設計において、活動内容や地域特性・景観に配慮した設計となるよう、特に舞台内高さ等の再検討などがおこなわれるよう、かつ建築価値が継承されるような設計変更を要望する。

■紛争解決への提案。法改正、条例提案、制度の問題点など

○市はイコモス 20 世紀遺産にかかわる学術委員会の意見書、日本イコモス国内委員会第 14 小委員会の見解・質問に真摯に向き合い、現在行われている解体を中止し、京都会館建物価値継承に係る検討委員会の「提言」に基づいて実施設計をおこなうよう設計者に指示すること

<地区計画について>

- ・地区計画の本来の主旨に立ち、まちづくりは地域住民が主役が実現できるようにする必要がある。
- ・計画作成の初期の段階から、住民の自由な参加ができる仕組みが必要。また逐次計画の詳細を住民に公開し、住民が自由に簡単にわかりやすい情報を入手する方法を確立すること（委員会によっては傍聴人数 5 人と少なかったり、当日配布資料が回収されるなど閉鎖的な状態で開催されているものがある。用途地域の変更について、専門家でないとわからないような資料を地元住民に配布している。用途地域変更の縦覧も順番待ちで、資料も自分で外でコピーしなければならず、資料入手がしにくい。）
- ・一人地権者の土地や、市などの公有地に地区計画を指定する場合、当該地域の住環境や景観について周りの地域住民の意見を反映する方法はないのか。

船岡山訴訟原告団

■ホームページ
■現地 京都市北区紫野北舟岡町27
■電話 090-3496-9716
■代表者名 秋田雅典
■メール ma_akita@zeus.eonet.ne.jp

■データ

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月地元に提示された。

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、翌年3月に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、新計画は同年6月住民に提示され、同年7月末に斜面地条例施行直前に駆け込みで建築確認（新計画は京都市が審査）が下ろされ、同年8月工事が開始された。

新旧計画の比較は以下の通り

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）	

■建築紛争地域の概要と特徴（市、人口、歴史、地域の特性）

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

四神相応の玄武の山、平安京造営の基点となった山で平安京朱雀大路の真北に位置する、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地域の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として市民に愛されている。

マンション建設地はこの船岡山の南斜面の急傾斜地。国史跡・風致地区第2種地区に隣接し、風致地区第5種に指定されている。建ぺい率40%、高さ15m、容積率200%地域。

■計画の問題点（できるだけ箇条書きで）

- 1、新計画では高さが3.7m低減したが、建ぺい率が増え、周辺建物から突出した高さと容積は旧計画から改善なく、船岡山の景観を阻害するものであった。また周辺住居に日照被害、圧迫感などの生活被害を与え、更に斜面地で行われる大規模工事は周辺住宅への工事影響を与える点で、いずれも当初案からの改善はなかった。
- 2、新計画は樹木皆伐、建ぺい率、平均地盤面数の点で風致地区条例に違反し、2メートルを越える切り土があるのに開発行為非該当として都市計画法に違反していた。

■その他の問題点

- 1）行政のルール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）他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
- 3）斜面地条例施行直前の駆け込み工事

■対策と結果

(1) 現場の様子



図1 マンション建設前の現場景観



図2 マンション建設後の現場景観

(2) 対事業者

住民説明会、要望書など。

(3) 行政（各種条例等とのかわり）

市条例による業者と住民間の調整会議を開催。

市は開発行為に該当することを審査の過程で見落とした。

業者が一部を残すと市に約束した樹木を皆伐した。風致条例に違反しているのに市は始末書のみで済ませた。

船岡山マンション計画反対運動が契機となり市は斜面地の建物の高さを制限する斜面地条例を制定施行した。

(4) 議会（請願・陳情等）

2005年2月工事中止の請願をしたが議会は留保を繰り返した。

(5) 裁判、建築・開発審査会

あ) 2005年9月に行政不服請求（建築確認取消、開発非該当確認取消）した。

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した。

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したが、2007年11月甚大な工事被害はないことを理由に行政訴訟敗訴。

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した。

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、大阪高裁に控訴した。

か) 2013年2月14日判決予定。

景観に関して主に主張していることは「建物の高さや容積が周辺との調和を乱し景観を侵害すること」と「建物の高さに関する当該地域の地域ルールは明文化されて無くてもその地域の建物の姿に、街並みに現れていれば良いこと。分かること」のふたつ。

前者を立証するため景観侵害を数値化する形態率の概念を適用した。

併せてこの裁判では工事による家屋の地盤沈下被害を主張立証している。

■展望・目標

連担性を大切にするヨーロッパ並みの建物づくり、街づくりの実現。

■紛争解決への提案。法改正、条例提案、制度の問題点など

1) 民間検査機関による建築確認の停止

2) 開発と建築の一体審査

東泉丘地区マンション対策協議会

■大阪府豊中市東泉丘 3-4 シーアイハイツ管理室気付

■ブログ: http://blogs.yahoo.co.jp/mansion_taisaku

■代表者名 松岡 三紀夫

■電話 / F A X 06(6840)0333 (管理室気付)

■メール mansion_taisaku@yahoo.co.jp

■データ

名称: (仮称) ユニハイム千里桃山台

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

開発面積: 6392.65m² 階数: 地上 12 階 地下 2 階 140 戸

用途地域: 第 1 種中高層住居専用地域

■建築紛争地域の概要と特徴 (市、人口、歴史、地域の特性)

豊中市は人口 39 万を超える中核市。紛争地点の東泉丘 3 丁目は千里ニュータウン地区との境界に位置する住居専用地域。生産緑地や竹藪が多く残り、緑豊かな環境が特長だったが、今思うと、上町断層帯の一部である佛念寺山断層が通っており傾斜がきついため、開発を免れてきていたと思われる。それが周辺地区が開発し尽くされて、とうとう活断層上にまで開発の手が及んできた。

■計画の問題点

- 1、活断層上の高層マンション建設。
- 2、活断層があるために土層が急傾斜していることを考慮していない支持杭の設計ミス。

■その他の問題点

法定 9% を超える急勾配、片側歩道の道路建設計画。

■対策と結果

(1) 現場の様子

14 層の「南棟」は完成し、内装工事の段階。「西棟」(10 層)、「東棟」(8 層) も殆ど出来ている。開発工事と建設工事を同時にやっているが、開発工事の方が遅れており、建物は完成間近 (2013 年 3 月竣工予定) であるのに、道路や隣地境界の擁壁工事等が未だ手つかずで残っている。裁判が終わる頃にはほぼ完成しているのが問題。

(2) 対事業者

民事裁判で係争中。

(3) 行政 (各種条例等とのかかわり)

開発許可、開発変更許可の取消しを求めて裁判中。10 月 23 日に結審し、来年 2 月 7 日に判決が下りる。活断層上の建設 (規制する法律がないため問題なし、と豊中市は主張)、擁壁の強度の問題、100m にもわたるカーブのある道路に都市計画法で定められている 9% を超える 11% の勾配を「特例」で認めて開発許可を下ろしている点、などが争点。

この道路は、11% の急勾配でカーブのある坂を上りきった後、すぐに短区間の急な下り坂を下る構造になっており、下ったところには隣接マンションの駐車場出入口 3 箇所、ごみステーションが集中している。さらに、その数メートル先の交差点の角には、小学校がある。亀岡市等で、通学路での児童の死亡事故が相次いだことから、警察も真剣に考えてくれているようで、昨年、警察庁長官、大阪府警本部長、豊中警察署長宛に陳情書を出したことから、本件は大阪府警本部扱いとなっているが、現在のところ、11% の勾配、片側歩道では車両通行許可は出さないということになっている。

(4) 議会 (請願・陳情等)

各会派を通じ、議員にビラを配り説明を行ったが、反応してくれたのは共産党だけ。一昨年、昨年と、市議会で断層問題、道路問題について質問してくれた。

(5) 裁判、建築・開発審査会

9 月に、開発審査会、建築審査会の最初にして最終の弁論が開かれたが、住民側の訴えは退けられた。裁判は、開発許可取消請求訴訟は結審、来年 2 月判決。建築確認取消請求訴訟は、反論なければ 11 月 27 日結審予定。建築工事差し止めを求める民事裁判では、活断層についても専門委員が入り、審議中。住民側も、証人採用を申し立て、設計上の瑕疵についても主張

していく予定であり、もうしばらく続く見込み。

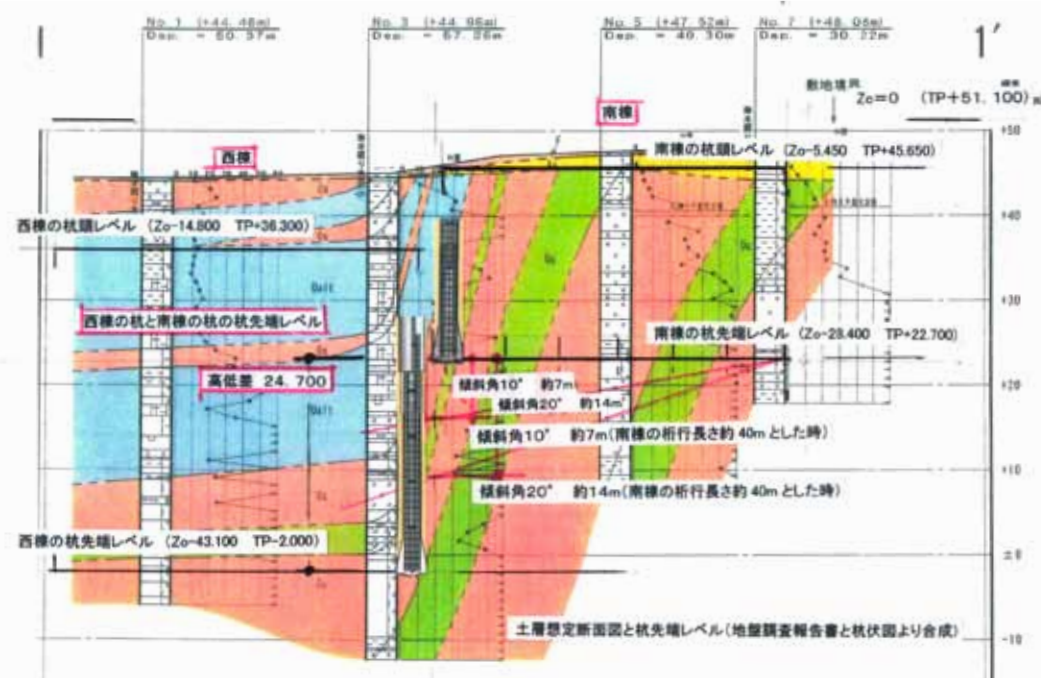
■展望・目標

裁判の過程で出て来た証拠書類から、当初の活断層評価報告書が実際に現場で見られる土層の急傾斜を見過ごしており、信頼性が低いとされたこと、ボーリング結果をもとに作成した「土層断面図」と実際の設計に乖離があること（その結果、いくつかの杭で支持力が不足していると考えられる）、そのような設計となっている根拠を示すはずの書類であり、建築確認審査のために提出が義務づけられている「基礎・地盤説明書」が提出されていないことなど、活断層の存在をもみ消して強引に建設をすすめたことを疑いたくなるような事実が明らかになってきている。

裁判では、建物の撤去、あるいは、少なくとも（杭の支持力に応じて）階数を減らすことを認めてもらいたい。

■紛争解決への提案。法改正、条例提案、制度の問題点など

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。



グリーンの土層は粘土層 (N値4～28、一部30～49) で、「良好な(支持)地盤」とされるN値60には及ばない。



敷地いっぱい建てられた(仮称)ユニハイム千里桃山台の現状。
圧迫感のある高層建築物の裏は幅わずか4mの道路をはさんで一戸建て住宅地。敷地中央に建設中なのは「駐車棟」。駐車棟基礎掘削時にも縦割が現れた。

上山門住環境を守る会

■ホームページ

■団体の連絡先 福岡市西区上山門

■代表者名 非公開

■電話 080-3904-7610

■データ

建築・開発計画の概要

敷地面積：1362 平方メートル、階数：鉄筋コンクリート 4 階建て、延べ床面積：1834.20㎡

戸数：20 戸、高さ：11.76m、用途地域：第二種中高層

事業主：西原正喜、施工会社：末永工務店、設計者：内藤設計



レンタル倉庫と今回建設を予定している土地は同じ地主（事業主）が所有する土地です。レンタル倉庫とマンションを入れ替えれば問題は解決しますが、地主がそれを頑強に拒んでいます。

■建築紛争地域の概要と特徴（市、人口、歴史、地域の特性）

日本全体が人口減少化社会に突入した中で、福岡市はあと 20 年は人口が微増すると予測されています。今回紛争が発生したこの地域は福岡の西部に位置し、人口増加が著しい地域の一つです。公共交通の面では「陸の孤島」と言われる程、不便な側面も持っています。

■計画の問題点（できるだけ箇条書きで）

- 1、私達のマンションの南側に隣接して建てる、まさにドミノ倒しの様な計画です。
- 2、その結果、太陽を奪われプライバシーを侵害されます。

■その他の問題点

- 1、福岡市は共同住宅比率が日本一で、その結果政令市の中でも際立って紛争や請願が多い。また、空き家率も 23% と極めて高い。
- 2、紛争予防条例には事業主は説明会を開かねばならないとありますが、これを実行していません。
- 3、行政はこれに対し「お願いしかできない」と及び腰です。これでは紛争予防条例は、紛争誘発条例と名前を変えなければいけません。

■対策と結果

(1) 現場の様子

H.23.12.20 に標識の設置、農地からの転換のための開発の説明がなされないまま、10 月 22 日に開発の許可が下され、現在建築申請が出されようとしています。

(2) 対事業者

事業者が話し合いに応ぜず、住民からの提案を誠実に検討もしないまま「最初の予定通り 4 階建てを建てる」と頑固に言い張っています。これを話し合うように行政を通じて交渉しています。

(3) 行政（各種条例等とのかわり）

紛争予防と調整に関する条例では、4条は市の責務「安全で快適な環境の保全を図るように指導し、紛争が生じたら敏速かつ適正な調整に努めなければならない」とあり、5条は事業主は「周辺の住環境に配慮しなければならない」とあり、7条でも「日照、通風、その他の居住環境の及ぼす影響に配慮しなければならない」とあります。

そこで市に対し行政監査を申し入れています。

(4) 議会（請願・陳情等）

12月議会に請願署名を出す準備をしています。

(5) 裁判、建築・開発審査会

建築・開発審査会に、不服申し立てを出します。

■展望・目標

同じ事業主の土地である東側倉庫との入替案、若しくは戸建、駐車場を希望している。

■紛争解決への提案

紛争予防条例には、事前説明に対して近隣住民は「応じなければならない」とありますが、事業主は、近隣住民が説明会の開催を求めても「努めなければならない」と途端に優しくなります。肝仁な部分でこのような「抜け」を用意して業者を守っては、紛争は解決しません。紛争予防条例の無力さと、まちづくり条例の必要性を痛感しています。福岡では福岡・住環境を守る会を中心に今後、まちづくり条例の制定運動を展開しますが私たちも一緒に頑張るつもりです。

■ 1月7日 千葉市の高度地区見直しを考えるシンポジウム

パネラー 養原敬氏（都市プランナー）、柳沢厚氏（都市プランナー）、日置雅晴氏（弁護士・早稲田大学法科大学院教授）、
 荘司康夫氏（景観と住環境を考えるネットワーク千葉）

司会 福川裕一氏（千葉大学大学院教授）

■ 1月21日 建築学会連続シンポジウムで

まちづくり条例から建築基準法改正をイメージする

問題提起 野口和雄氏（都市プランナー）

パネリスト 室地隆彦氏（練馬区福祉局長）、奈須りえ氏（大田区議）、
 窪田亜矢氏（東京大学准教授）、上村千寿子氏（景住ネット）

司会 小枝すみ子氏（千代田区議）、黒崎晋司氏（行政コンサル）

■ 1月28日 「まちづくり条例のデザイン」野口和雄著 出版 販売価格 1000 円

■ 1月29日 全国まちづくり条例シンポジウム・西宮

■ 2月4日 全国まちづくり条例シンポジウム・福山

野口和雄氏（都市プランナー）、上原公子氏（元国立市長）、松居秀子氏（頼まちづくり工房）、
 安原幸雄氏（伏見町まちづくりフォーラム主催）

司会 落合真弓氏

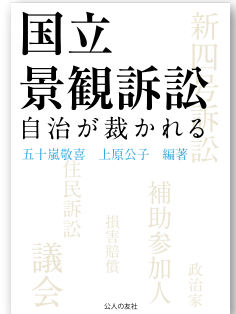
■ 3月5日 全国まちづくり条例シンポジウム・川崎

講演 野口和雄氏（都市プランナー）

パネラー 野口和雄氏、市議会各会派が出席 司会 小磯盟四郎氏

■ 3月 都市法改正チームに有志が参加 阿久津幸彦衆議院議員とともに議員立法を目指し衆議院法制局との作業を開始する。

■ 6月4日 神楽坂サロン 生活空間と都市景観―快適な町並みと美しい町並み 講師 水島信氏（ドイツバイエルン州建築家）



まちづくり条例シンポジウム・西宮



千葉市の高度地区
見直しを考える
シンポジウム



まちづくり条例
シンポジウム・福山

まちづくり条例シンポジウム・川崎



神楽坂サロン
生活空間と都市景観―
快適な町並みと美しい町並み



景住ネット 2012 年の活動

■ 7月26日 シンポジウム「国立景観訴訟と首長の責任」

パネリスト 五十嵐敬喜氏、上原公子氏、田中隆氏 宮台真司氏
司会 野口和雄氏（都市プランナー） 同時に出版に協力

■ 9月13日 神楽坂サロン 建築紛争の法的限界 日置雅晴氏

■ 9月29日 東京ベイサイド産学官シンポジウム第14回

建築許可を中心とした 都市法改正案と現代的総有の試み

野口和雄氏（都市プランナー）、平竹耕三氏（京都市文化市民局文芸担当局長）、
高谷基彦氏（京都市都市計画局都市景観部長）、福川裕一氏（千葉大学大学院教授）、
黒木正郎氏（株式会社 日本設計 第一建築設計群副群長兼チーフアーキテクト）、
西郷真理子（コミュニティデザイナー）、上村千寿子氏（市民・景観と住環境を考える全国ネットワーク）

■ 10月5日 神楽坂サロン 不動産文化財と都市法 講師：毛利和雄氏（元 NHK 文化財担当解説員）

■ 10月20日 まちづくりを考える講演とシンポジウム さいたまの街を住みやすく美しく

基調講演 五十嵐敬喜氏

永瀬大介氏（景観と住環境を守るネットワークさいたま）、日置雅晴氏（弁護士、早稲田大学教授）、野口和雄氏（都市プランナー）、
若林祥文氏（埼玉大学非常勤講師）、小磯盟四郎氏（まちづくり・環境運動川崎市民連絡会）、日置雅晴氏（前掲）
司会進行 宇野博之氏（景観と住環境を守るネットワークさいたま）

■ 11月19日 「建築確認から建築許可へ」都市法改正骨子案を学ぶ 講師：野口和雄氏（都市プランナー）

■ 12月15日 シンポジウム人口減少と都市改革

パネラー 藻谷浩介氏（日本総合研究所調査部主席研究員）、
野呂一幸氏（大成建設株式会社顧問）、五十嵐敬喜氏（法政大学教授・前内閣官房参与）
司会 野口和雄氏（都市プランナー）



シンポジウム
「国立景観訴訟と
首長の責任」



まちづくり条例
シンポジウム・
さいたま



シンポジウム人口減少
と都市改革



今年の景住ネット
ニュース

1,000 円



紛争事例集 2012

景観と住環境を考える全国ネットワーク

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
mail : info@machi-kaeru.com URL : <http://machi-kaeru.com>