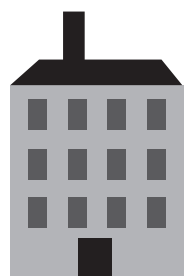
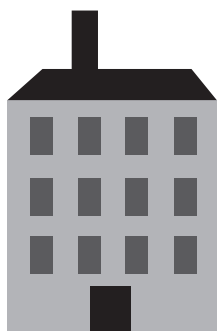


市民の声は

まちづくりに

活かせているか



2014 年 11 月 1 日 (土)

13:30~18:00

全水道会館

(水道橋駅下車徒歩 3 分)

まちの問題フォーラム 2014 年 プログラム

総合司会 渋谷修（景観と住環境を考える全国ネットワーク政策アドバイザー）

■あいさつ

日置雅晴（景観と住環境を考える全国ネットワーク代表）

第一部 13 時 35 分

■まちの問題レポート

司会 小磯盟四郎（景住ネット副代表）

国立景観裁判と市民自治・・・上原公子（元国立市長・景住ネット副代表）

- 1 京都会館建て替え
- 2 左京区高野カナート洛北横パチンコ店進出問題
- 3 哲学の道ニチレイ保養所跡地開発問題
- 4 平野神社横マンション問題
- 5 京都御苑横梨木神社による敷地内マンション問題
- 6 住吉区帝塚山西地区
- 7 豊中市東泉丘のユニチカマンション
- 8 兵庫県西宮市のマンション紛争三件
- 9 建築士からみた問題点
- 10 泉岳寺マンション問題
- 11 順天堂再編事業による問題点
- 12 新国立競技場
- 13 大田区の高さ規制
- 14 日影規制の「発散方式違法判決」
- 15 JR 成田駅東口再開発事業に対する市民活動
- 16 武蔵小杉 林立する 1 8 0 m 超高層マンション問題
- 17 2 度の開発中止を経て・・・向ヶ丘遊園跡地問題

第二部 15 時 50 分～

■シンポジウム 市民が参加するまちづくりの仕組みへ

司会 上村千寿子（景住ネット事務局）

- 1、まちの問題から見る制度問題と都市法改革・・・日置雅晴（前掲）
- 2、都市法改正で起きる革命・・・五十嵐敬喜（法政大学名誉教授）
- 3、市民自治とまちづくりの権利・・・上原公子（前掲）
- 4、議会はまちづくりにどう関与するのか・・・奈須りえ（大田区まちづくり政策フォーラム）
- 5、まちづくりの権利を市民に・・・清水伸子（景住ネット）

■宣言 まちづくりの権利を市民へ

終わりの挨拶

小磯盟四郎（景住ネット副代表）

■ 懇親会 7 時～

受付で第二部の開始前まで、受付でにお申込ください !!

魚八 & 串八珍 水道橋店（うおはち くしはっちゃん）
<http://tabelog.com/tokyo/A1310/A131003/13036586/>
03-5802-3453
東京都文京区本郷 1-14-3 東野ビル 2 F
（全水道会館並び、水道橋駅と逆方向に徒歩 1 分）
会費 3000 円



1-京都会館と岡崎公園の再整備

団体名、	岡崎公園と疏水を考える会
住所・ホームページ	団体代表者：京都市左京区岡崎天王町 58 吉田和義
発表者氏名	飯田 昭 弁護士
メールアドレス	Allen2000@seagreen.ocn.ne.jp
計画の敷地規模や高さ等のデータ	京都会館第1 ホールの建て替え（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：13,167.50m ² 建築面積 8174.82 m ² 延床面積：19450.00 m ² 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
問題点・解決の目標など	住民無視、地区計画制度の濫用、新景観政策を骨抜きに 京都会館近隣のマンションは新景観政策のもと高さ1 5 mを守り、屋根に勾配を付けるなどして景観を守ってきた。そしてこれまで地区計画は景観や住み心地を守るため規制のために行われてきた。しかし京都会館再整備として、京都会館と平安神宮だけの地域で地区計画を行い、近隣住民の意見を入れないようにして緩和のためにおこなった地区計画である。これは新景観政策の趣旨からはずれ、岡崎文化・交流地区地区計画違反、京都市風致地区条例違反、京都市眺望景観創生条例違反など市自ら率先して行わなければならないことを、自ら違反しており法の下の平等に反する。 専門家、ICOMOS、建築審査会の付言も無視 日本建築学会、京都弁護士会の保存要望、京都会館の建物価値継承に係る検討委員会の提言、ICOMOS 警告発令予告も無視し、建築審査会による、異例の付言（①市は新景観政策の理念の優先を ②景観との調和のための形態・意匠等の検討を ③今回を契機に地区計画が崩れないよう説明責任を果たす必要がある）をも無視している。 そうして市は MICE 計画の拠点として、市民の公共の財産である岡崎公園と京都会館等の民間活用に条件整備おこなっている。 住民訴訟（行政の裁量の範囲として棄却）、審査請求（5 6 7 名。棄却・却下であるが「付言」つき）、建築確認取消訴訟（10 月 17 日に 321 名で京都地裁に提訴）。
法制度の問題点	パブリックコメントや住民監査等々、民意をくみ取るというシステムはあるが、形式的で、委員の選定、民意採用の決定は市が行い、実質民意は平等に汲みとられていない。

2-左京区高野カナート洛北横パチンコ店進出問題～建築確認不適合処分を獲得。
パチンコ店反対からまちづくり憲章、そして地区計画へ。

団体名、	高野赤レンガまちづくり協議会(旧名 高野パチンコ店建設反対住民連絡協議会。地域の町内会、管理組合、保育園など10団体で組織)
住所 ホームページ	京都市左京区 高野地区 http://takanolstpchinko.hatenadiary.jp/
発表者氏名	
メールアドレス	
計画の敷地規模や高さ等のデータ	左京区高野にある商業施設「カナート洛北」東側のホテルを解体し、大型パチンコ店を建設する計画(建築基準法上は「カナート洛北」の増築計画)が突如明らかにされたのは2012年12月のことでした。建設予定地の北側、東側、南側は住宅地であり、また付近に左京図書館、高野保育園、高野中学校、養徳小学校があり、高野川の対岸には下鴨病院が立地しています。建設予定地の周辺道路は保育園児の散歩コース、小中学生の通学路となっています。現地を訪れば、パチンコ店を計画すべき場所ではないと誰もが思います。2012年10月、近隣町内会等で「高野パチンコ店建設反対住民連絡協議会」(10団体で組織)を結成し、パチンコ店建設計画反対運動が開始されました。請願署名を集め、京都市議会には、「パチンコ店新設計画見直しの要請を求める請願書」を提出し、全会派一致で採択されました(2012年12月26日)。しかし、請願には、パチンコ店計画を直接止める効力ではありません。パチンコ店の建設工事が開始される条件となる建築確認を許さないため、建築確認がなされた場合に備えて、その取消しを求める建築審査請求の準備を始めました。静かな住環境を守りたい住民は、審査請求人を募集し、その数は約4500名にもなりました。弁護団も結成し、建築計画の内容を検討、建築基準法の定める「一敷地一建築物の原則」に違反することが分かりました。そして、2014年1月、「一敷地一建築物の原則」に違反するという理由により、建築確認「不適合」であり、工事を認めない判断がなされました。地域では、まちづくり運動に発展させ、「高野赤レンガまちづくり憲章」を採択。更に、パチンコ店の禁止を含む地区計画を進めています。 ところが、業者側は建築確認不適合処分に対し、東京の大手法律事務所の弁護士を代理人として京都市建築審査会に審査請求をしてきたため、住民側は処分庁側に参加。10月10日には建築審査会の公開口頭審理が行われ、100名の会場に150名を超える住民が詰めかけました。
問題点 解決の目標など	問題点 地区計画については、京都市はパチンコ店を禁止する地区計画については、反対している当該敷地を除外してしか進められないとの消極姿勢を示しています。 解決の目標 ・地域のマンションでは、かねてからの念願であった図書館も開設されたため、風俗営業法・府条例からも、パチンコ店の進出はできなくなりました。 ・当面のゴールは地区計画の実現です。
法制度の問題点	周辺は旧住宅都市整備公団による中層マンション群をはじめとした閑静な住居系地域でパチンコ店は用途上認められないが、当該地域のみは商業施設(カナート洛北)と隣接した元ホテルで、近隣商業地域であったため、用途上パチンコ店が建設可能であった。 しかも、業者は都市計画法の開発許可(区画の変更)を脱法するため、カナート洛北の「増築」として、大型パチンコ店の進出を計画し、商業施設と「用途上不可分」として、建築基準法の「一敷地一建築物の原則」をも脱法しようとした。

3-哲学の道ニチレイ保養所跡地開発問題～銀閣寺バッファゾーンの
開発をSTOPさせる。

団体名、	哲学の道開発問題 住民会
住所 ホームページ	京都市左京区浄土寺南田町173-15
発表者氏名	
メールアドレス	
計画の敷地規模や高さ等のデータ	2224.85㎡ (内樹木 60～70%)の宅地開発計画。 2階建て分譲住宅10数件建築予定。
問題点 解決の目標など	25年8月、哲学の道沿いにある(株)ニチレイ保養所跡地を分譲住宅業者が購入。2階建て分譲住宅10数軒を建築予定で京都市に宅地開発申請。 25年9月、住民に解体業者から「建物の解体 池の埋め立て、樹木をすべて伐採する」旨の通知。宅地開発計画の説明は一切なし。 問題点 世界遺産銀閣寺のバッファゾーン内での開発であり、都市計画法における風致地区及び景観地区に指定されており、当該敷地の北東エリアは「風致特別(銀閣寺周辺)銀閣寺西側地区」として「既存の樹木の保全を図ること」が求められている。 当該地は2200㎡の敷地を有し、開発許可申請対象地であるが、全面道路幅員は3.73～4.37mで、開発許可の道路幅員の基準(6m以上)を充たしていないので、道路拡幅が求められるものと思われる。しかし、道路の隣地は、敷地と約6mの高低差のある斜面地 崖地であるため、道路拡幅のために斜面地の樹木が大量に伐採されることになれば、景観が損なわれるだけでなく水害 土砂災害等の防災上の大きな不安感、恐怖を抱かせるものとなる。 道路拡幅のため、当該敷地北東エリア(風致特別(銀閣寺周辺)銀閣寺西側地区)の保存されるべき樹木も大量に伐採されることになる。 地所は山が迫る急傾斜地にあり、広範囲の樹木伐採により、大雨による流水や土砂崩れの危険性がある。 開発により地域の景観、自然環境が損なわれる。 目標 先人から継承した、銀閣寺 法然院 哲学の道一帯の優れた景観 自然環境を保全し、防災面でも不安のない安心安全な地域を次世代に継承していきたいと願っている。 法然院でのシンポジウムの開催(講演 宗田好史府立大学教授・日本エコモス国内委員会理事)、日本エコモス国内委員会への要請、京都弁護士会の意見書などが行われる中で、マスコミにも大きくとりあげられるようになり、当初消極的と思われた京都市の業者への指導姿勢の転換をもたらしたようであり、 26年6月 分譲住宅業者が宅地開発計画を断念し現地を保全すると表明した現所有者に転売。 法制度の問題点 現地の山林・樹木部分は、銀閣寺(慈照寺)のバッファゾーンであり、新景観政策施行にあわせた京都市風致地区条例の改正の中で、特別修景地域として、「樹木の保全」が定められたにもかかわらず、京都市の当初の認識は、山林・樹木の伐採を同条例で防止することに消極的と思われた。 同条例を厳格に解釈・運用するか、あるいは、バッファゾーン保全条例(法)のような条例(法)の網をかぶせるかの対応が必要。

4-平野神社横マンション問題～京都市眺望景観創生条例の限界

団体名、	平野鳥居前町マンション建設対策委員会
住所・ホームページ	京都市北区平野鳥居前町 https://sites.google.com/site/hiranomansiontaisakukai/
発表者氏名	
メールアドレス	
計画の敷地規模や高さ等のデータ	事業主：MID 都市開発株式会社（関電の子会社） 構造：鉄筋コンクリート造 地上5階（高さ15M）分譲型共同住宅28戸、敷地面積約1400㎡ 地域・地区：第2種中高層住居専用地域・15m高度地区準防火地域・風致5種地区
問題点・解決の目標など	地上3階建に計画を変更させることを目標としている。 問題点は、平野神社の道路の向かい（東側）に建設される予定であり、全国でも有数の桜の名所である平野神社の桜への影響が懸念される。 また、前面道路が5メートル程度であり、工事期間中、平野神社や近隣の北野天満宮からの観光客や通勤通学の歩行者などが危険にさらされる恐れがあり、かつ、近隣住民の生活へも影響が出ている。 建築紛争調停会議が開催されたが、事業主側が妥協する姿勢を見せることがないため不調に終わった。 現在、民事調停を申し立てており、9月30日には現地調停が開催された。
法制度の問題点	平野神社周辺の景観問題（眺望景観創生条例の指定対象外）、桜の名木に対する日照権

5-平野神社横マンション問題～京都市眺望景観創生条例の限界

団体名、	梨木神社マンション問題
住所・ホームページ	
発表者氏名	
メールアドレス	
計画の敷地規模や高さ等のデータ	
問題点・解決の目標など	京都御苑の東隣で、京都御苑内の京都迎賓館横の神社。ハギの名所としても知られる。王政復古を唱え、明治維新の原動力となったといわれる三條実萬・実美の父子を祭神としてまつる。2013年9月、同神社が本殿の改修費用などに充てるためとして、境内の土地を開発業者に借地し、業者はマンションの建設を計画していることが明らかになった。 計画では、境内約8100平方メートルのうち、参道があり、駐車場として使っている南側部分約2100平方メートルを、下京区のマンション開発業者に60年間の期限付きで貸し、地上3階、地下1階、35室（32室に縮小）の分譲マンションを建設し、2015年に完成する予定。京都市議会でも問題になり、高さは10メートル以下、3層に抑えられたが、建設が進んでいる (http://www.homes.co.jp/mansion/b-16005790000013/) 。
法制度の問題点	

6～8 マンション反対運動に展望はあるか！

団体名、	景住ネット関西
住所・HP	
発表者氏名	針原祥次
アドレス	
計画の敷地規模や高さ等のデータ	1 大阪府大阪市住吉区帝塚山西のマンション反対運動 東急不動産（敷地面積 1352.55 m²、6 階建て 18.26m）と総合地所（敷地面積 1110.01 m²、5 階建て 15.3m）の 2 つマンション建設計画が隣地で同時進行。 2 大阪府豊中市東泉丘のマンション反対運動 旧ユニチカマンション（敷地面積 5283.78 m²、12 階地下 2 階建て 34.65m） 3 兵庫県西宮市桜町、神園町、高塚町のマンション反対運動 桜町阪急不動産（敷地面積 3709.09 m²、3 階建て 9.99m）、神園町野村不動産（敷地面積 1945.93 m²、6 階建て 17.985m）、高塚町野村不動産（敷地面積 9,053.71 m²、3 階建て）
問題点・解決の目標など	1 大阪府大阪市住吉区帝塚山西のマンション反対運動 景住ネット・大阪集会で有名になった北畠地区の南にある風致地区指定の住宅街。明治天皇が初めて海を見た古墳あり。 東急マンションでは、住民側が工事妨害で訴えられたが、逆に特殊車両通行許可違反を主張し、本年 1 月以降工事が中止のまま。古くからの住宅街のため道路幅員が狭く、機械式立体駐車場による交通量の増加で事故の危険も増加するのではないかと心配。 当該 2 つのマンション敷地のみ、昭和 45 年の見直しにおいて風致地区指定が廃止されたが、近隣住民の周知がなく「地域ルール」として風致地区規制がかかるべきと主張している。 2 大阪府豊中市東泉丘のマンション反対運動 豊中市東泉丘の旧ユニチカマンションは、景住ネットではおなじみの問題マンション。活断層上のマンションで、京大防災研の O B による強力な援護があり、裁判闘争を展開。敷地付近の活断層の存在は認定されたが、上告事件一件を残し全て敗訴。しかし、マンショ

	ンは 1 年半前に完成したものの販売できず、丸ごと転売。 造成工事（開発許可）とマンション建設（建築確認）を各 3 度にわたり変更したため、地下室マンション用に設置した L 擁壁の基礎部分が地上に顔を出している。 3 兵庫県西宮市桜町、神園町、高塚町のマンション反対運動 桜町阪急不動産マンションは、土砂災害警戒区域に位置するため、擁壁工事を大幅に変更させた（マンション完成が 1 年遅れる）。行政訴訟では接道義務違反を主張するも敗訴したが、完成後のマンションはエントランスの接道が悪いため見栄えも悪く売れ残りが多数発生。 神園町野村不動産マンションは、テニスで有名な夙川学院の校庭が売却されたもの（学校経営の失敗）。学校用地のため地区計画で、高さ規制が緩和されていたところを悪用している。行政財産である法定外公共物（水路）の廉価売却などの問題もある。 高塚町野村不動産マンションは、近隣住民の反対運動が途中で挫折したため、市議員と前市議員との 2 名で住民訴訟を提起した。大阪高裁では開発道路の違法が認定されたが、市の道路管理費支出を差し止めるまでの違法はないとされた。 宝生ヶ丘では高齢者対象の「福祉施設」（貧困ビジネス）に対して審査請求を行ない、取消し裁決を獲得。
法制度の問題点	1 風致地区指定にまとまりがない（街区指定と連動していない）、道路幅員・（機械式立体駐車場による）交通量の増加からマンションの規模が規制できない。 2 活断層に関する建築規制がない。なお、西宮市や徳島県には条例による緩やかな規制がある。 開発許可による宅地造成の完了公告前に、建築着工ができる知事の審査（都計法 37 条）がザル法で無に等しい。 3 土砂災害警戒区域での開発行為、接道義務（都計法 33 条 1 項 2 号）の審査が緩すぎる。

10-泉岳寺の歴史的文化財を守るための市民活動

団体名、	国指定史跡・泉岳寺の歴史的文化財を守る会
住所	東京都港区高輪 2-1-28
発表者氏名	吉田朱音
メルアド	sengakujiwomamorukai@gmail.com
計画の敷地規模や高さ等のデータ	□ 業□ （仮称）高輪二丁目 P J 近隣商業地域、準防火地域、第三種高度地区 建築面積 2 5 7 . 5 4 m² 延べ面積 1 , 5 0 5 . 3 7 m² 容積率 3 0 0 % 建蔽率 8 0 % 高さ・階数 地上8階建て 2 3 . 8 4 m、地上8階バイク置き場2台 主要用途 共同住宅（3 9 戸）
問題点・解決の目標など	本事業計画は平成 26 年 6 月末、現場に看板が立ったことで地域住民の知るところとなりました。当該計画は国指定史跡もある泉岳寺の中門（港区登録文化財）に文字通り隣接するものになります。港区では、港区景観計画において景観形成基準というものを設けており、届出対象となる寺社・歴史的建造物周辺に対する景観形成基準の中に、泉岳寺中門は定められております。 そこには、「寺社や歴史的建造物の周辺では、これらへの圧迫感の緩和や見通しの確保に配慮した建築物の配置とする。」「寺社や歴史的建造物の周辺では、彩度・明度を抑えた落ち着いた色彩や味わいのある素材を用いるなど、これらの雰囲気と調和に配慮した、形態・意匠とする。」とあります。 しかしながら、この景観形成基準に対して届出対象となる建築物は、高さ 3 1 m 超又は延べ 3 , 0 0 0 m²以上というもので、当該計画はここに当てはまらないようになります。私たちはこれまで 4 0 年前より、泉岳寺の景観を話し合いの中で守ってきた経緯があります。近隣住民では家の建て替えの際にも、3 階建てまでとしてきました。これは建築協定などを結んでいたことではありませんが、泉岳寺の近隣を見れば一目瞭然で分かる事実です。港区には 9 月 19 日に 8,400 名の署名とともに請願を提出し、全会一致で採択されましたが、行政が出来ることは業者への指導に留まり、現時点では工事を止めることが出来ず業者は住民が納得いく説明もしないまま、着工に踏み切ろうとしています。現時点において、日本の寺社仏閣や文化財を景観から守る制度は私たちには見つけられておらず、法によって守るべき制度がどこにもないという状況で、この計画は進んでいます。実際に守るべきものは法律だけに定められたものだけではありません。しかし法律の壁によって、誰もが守りたくても守れない状況になっているのが今の泉岳寺です。着工という段になり、諦めてしまう住民も出てきており、活動を続ける難しさに直面しています。
法制度の問題点	地域で規制を策定していない限り、現在の法律全般において景観までを護れるものがない。景観法、都市計画法、環境保護法、文化財保護法など、解釈を広くすれば景観も保護できるようなものはあるが、解釈の問題となり、明確に景観を保護できるようなものがない。

11-順天堂再編事業における看過できない問題点

団体名、	順天堂再編事業による問題点を考察、検証するネットワーク
住所・ホームページ	住所 非公開 H P : http://lovethesun.blog121.fc2.com/
発表者氏名	福嶋繁也
メールアドレス	非公開
計画の敷地規模や高さ等のデータ	事業主 学校法人 順天堂、設計及び施行会社 清水建設 B 棟 文京区本郷 2 - 1 - 1 等 敷地面積：5 , 1 5 6 . 4 8 m²。建築面積 2 , 7 8 6 . 4 0 m² 延床面積 4 5 , 0 8 9 . 5 1 m² 階数 地上 2 1 階、地下 3 階 高さ 9 9 . 7 2 m、用途 病院、駐車場 建物数 2 （1 つは別棟の液酸タンク等）北側高層棟、南側低層棟。 C 棟：文京区本郷 3 - 3 0 9 番 1、2、4、7、8 敷地面積 9 , 0 4 9 . 1 2 m² 建築面積 1 , 0 0 5 . 0 0 m² 延床面積 8 . 5 1 5 . 0 0 m² 地上 9 階、地下 1 階 高さ 4 1 . 7 0 m 用途 病院 （最高高さ不明既存 1 号館の増築工事に変更された。）
問題点・解決の目標など	1）順天堂再編事業 B 棟 I 期新築工事後、北側住居側 仮使用中の既存不適格、B 棟高層棟 2 1 階 9 9 . 7 2 M 病院（総合設計制度による）における予見された諸問題（総合設計制度）ならびに B 棟 II 期工事解体工事における問題点と予定公開空地について。 2）新設上空通路と既存区道歩道橋との順天堂専用と院内外共用通路使用について、行政の認識における大問題点考察。 3）C 棟新築工事（現在敷地内旧 3 号館を解体中、順天堂 1 号館の増築と計画変更した）中長期計画にはなかった鹿島による D 棟建築。 4）各計画敷地内における区道に挟まれていることによる歩行交通諸問題等 総合的な環境改善になるのか？ 5）旧元町小学校に関する区と順天堂との建物貸付契約についての疑義 6）近隣地域住民と順天堂との関係 上記の問題点を建築中、建築後考察し、住環境へどのような影響が出るか、実査し、順天堂が提案した地域の皆様への配慮の真偽を問い監査する。
法制度の問題点	総合設計制度による容積率緩和制度の抜本的見直し。学校法人、医療機関を含めたまちづくり制度の移行。日影規制への強化。現行の建築基準法から建築基本法への取り組み、建築確認ではなく、建築許可制度への法改正。区長特例撤廃。町会と行政区民課との密約行為（町会員住民に知らせない）を全面廃止する。

12 異議あり新国立競技場!!

団体名、	神宮外苑と国立競技場を未来へ手わたす会
住所・ホームページ	〒162-0823 東京都新宿区神楽河岸 1-1 東京ボランティア・市民活動センターメールボックス NO.53 http://2020-tokyo.sakura.ne.jp/
発表者氏名	清水伸子
メールアドレス	info@2020-tokyo.sakura.ne.jp
計画の敷地規模や高さ等のデータ	敷地面積 約 11 万 3000 m ² 建築面積 73,225 m ² 延床面積 210,878 m ² 高さ 70m 8 万人収容、その中にクイーンエリザベス 3 号が停泊できるほど巨大なスタジアム  左:当初案、右:基本設計案
問題点・解決の目標など	1. 神宮外苑という土地の歴史的文脈を無視した巨大なスタジアム計画 2. 15mの高さ規制があったがデザイン案決定後に都市計画変更手続きを行い 70mに緩和、 3. 事業主体の JSC は建設費を 1700 億としているが、専門家は 2000 億から 2500 億と見積もっている。大規模修繕費用の見積もりなく計画策定が行われ、将来世代に負債を残す計画である。 4. 陸上競技に不可欠のサブトラックがなく、スポーツ競技場としての展望がない 諸外国では改修して 50 年、100 年とスタジアムを使い続けており、今後の人口減社会に備え、持続可能なスタジアム・公共建築へ舵を切る先例としたい。
法制度の問題点	都市計画変更手続きの透明性や都計審への専門家や市民の参加がなく、合意形成が不備である。

13 大田区の絶対高さ制限（第一次素案）にみるまちづくりの論点

団体名	大田区まちづくり政策フォーラム
住所・ホームページ	
発表者氏名	高木恒子・高橋伸継・桑原幸子・奈須りえ
メールアドレス	dhsmf372@ybb.ne.jp
問題点・解決の目標など	1. 大田区の特徴 ・面積が 23 区中一番大きい ・都市計画法で定める全ての用途地域が存在 ・準工業地域、工業地域、工業専用地域を合わせると約 50% ・用途地域の決定権がない・都市計画税は東京都が全額徴収（23 区） 2. 大田区の絶対高さ制限の論点 ① 目的があいまい 規制緩和により、区内の良好な街並みが変わり建築紛争を招いているという認識がありながら、大田区が定めようとしている絶対高さ制限は、規制緩和後の実態をもとに算出しているため、この高さを導入することで、区が掲げる目的である「住環境の悪化」や「建築紛争」の未然防止につながらない。土地有効利用の姿勢が目立ち（容積率の消化）生活者に対する配慮がない。 ② 実態把握が不十分で規制値算出が高め 実際の建蔽率を容積率で割るため実態より高い平均階数になる。 航空測量データなどによる正確な高さの把握も無く高めに算出。 ③ 適用除外地域の指定が恣意的 他自治体では商業地域・工業地域・駅前など、一定要件で定めるが、大田区の場合、有識者との議論もなく、大田区が境界までくっきりと指定。行政としての公平性という観点から問題。 ④ 行政主導 > 都市計画審議会・有識者会議 > 区民意見 都市計画審議会や有識者会議での指摘事項が反映されない ・適用除外地域 - 区民意見が反映されない ・全ての用途のある大田区の地域課題は地域ごとに異なるが、適用除外地は個別に指定されるものの、それ以外の高さ制限は用途地域ごと一律に行うため地域課題が放置される。 ⑤ 詳細は地区計画に委ねるとするが地区計画に関する行政手続きが条例化されていない 3. 解決の目標 ・関心のある住民を増やす
法制度の問題点	・まちづくりにおける住民参画や手続きが条例化されていない ・23 区の都市計画における権限や財源が東京都にある

14- 日影規制「発散方式」違法の判決出る

団体名	天沼台みな月会（景観と住環境を考えるネットワークさいたま）
住所・ホームページ	さいたま市大宮区天沼町2丁目443番地92 http://members3.jcom.home.ne.jp/minatsuki_6
発表者氏名	宇野博之
メールアドレス	unohiro@yellow.plala.or.jp
計画の敷地規模や高さ等のデータ	戸建て住宅団地に隣接してソフトバンクモバイル（SBM）がネットワークセンターを計画 商業地域に建つデータバックアップセンター 敷地面積 7,790㎡、建築面積 4,230㎡、延べ面積 28,875㎡ 高さ 47 m、地上 8 階建て鉄筋コンクリート造 （更に屋上に工作物の鉄塔を計画）
問題点・解決の目標など	第1種住居地域に日影を落とし、発散方式で日影規制範囲内として建築確認がなされたため、みな月会会員が確認検査機関を提訴。 さいたま地裁で3月19日「発散方式は違法であり確認取消」の判決が出る。 敗訴した確認検査機関が「発散方式を適法と認めよ」と控訴。 控訴審の過程で、取消された建築確認は、変更確認により既に消滅し、また控訴審の途中で建物工事完了となったことが判明。 9月3日の控訴審判決では「変更確認で従前確認は消滅」としてみな月会会員の訴えが却下されるも、控訴理由の発散方式には触れず。 地裁の判断が残った形となり、SBMビルは違法状態のため、みな月会より早急な是正を要求している。
法制度の問題点	1. 変更確認により従前確認に対する判決の効力が及ばなくなること、司法が対処できていない。（審査請求も同様） 2. 建築訴訟は、一審で住民が勝っても、控訴されればその内に工事が完了し、訴えの利益が失われる。（完了間近では執行停止も却下）

15- JR成田駅東口再開発事業に対する市民活動

団体名、	景観とビル風を考える市民の会
住所	千葉県成田市飯田町172-115
発表者氏名	中山 茂
メルアド	n-shigeru@mqc.biglobe.ne.jp
計画の敷地規模や高さ等のデータ	JR 成田駅東口第二種市街地再開発事□ 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 400%最低限度 200%壁面の制限 2m他） 都市計画道路 3・4・18 号 JR 成田駅前線 幅員 24m 延長 10m （駅前広場 6,800 ㎡） 施工面積 1.4ha 主要用途 住宅・店舗・公益施設・駐車場 敷地面積 約 5,300 ㎡ 建物 建ぺい率 約 80% 容積率 約 500% A 棟 鉄筋コンクリート造 1 部鉄骨造 地上 15 階 地下 1 階 高さ約 60m 70 戸 平均床面積約 80 ㎡/戸 B 棟 鉄骨造 地上 6 階 地下 1 階 高さ約 30m
問題点・解決の目標など	平成 22 年 6 月、本事業計画が各マスコミに一斉に報じられ、成田市民に知らされた。JR 成田駅隣に高層建物が建設され、景観が損われるという危機感を感じた小川元市長が「門前町成田を創る会」を発足し、勉強会を開いた。その間度々成田市長に本事業の中止要請を願ったが、明確な回答と説明がなされなかった。同会はこの事業のうち、高層マンション中止を求め 13,400 人の請願署名を成田市長、成田市議会議長に提出したが、成田市議会はこの請願案件を反対多数により、1 部議員の賛成を押切り否決した。勉強会を開いていて、新たな疑惑が浮上した。この事業の基本設計の入札方法だ、8 社中 6 社が辞退し、結局国交省から出向してきた副市長の紹介で一社に決まった。官製談合の疑いが生じたのは、その後の実施設計は随意契約になったからだ。成田市監査委員会に基本設計、実施設計の公金支出で、また千葉県が成田市で景観講演会を開催したので千葉県監査委員会にも監査請求をしたが、いずれも却下された。直ちに小川元市長は公金差止め訴訟で、千葉地裁、東京高裁、最高裁へ上告するもいずれも却下された。小川元市長公正取引委員会へ同事業の官製談合の疑いで申告書提出中。 平成 24 年 3 月議会の風環境影響調査資料で疑問が生じ、現在市街地整備課に疑問点の説明を求めている。 解決には多くの市民の力が必要である。現状は無関心さと市民自治に対して危機感の無さ、諦めてしまう市民が多数いる。指導者不足。
法制度の問題点	市民感覚で法疑惑が生じても、疑わしくは罰せずの裁判所が存在している。景観やビル風のように、人間の感覚には法律が適用されにくい。

16-武蔵小杉 林立する 180m 超高層マンション問題

団体名、	小杉・丸子まちづくりの会
住 所 ・ ホ ー ム ページ	神奈川県川崎市中原区小杉御殿町 1－7 0 6－1
発表者氏名	橋本 稔
メールアドレス	hasimoto.3@hb.tp1.jp
計画の敷地規模 や高さ等のデー タ	□ 小杉 2 丁目計画 （着工） 敷地面積 17,130 m² 地上高さ 1 8 0 m 5 4 階の超高層マンションを 2 棟建設 □ 日本医科大学武蔵小杉病院 開発計画（予定） 敷地面積 2,100 m² 地上高さ 1 8 0 m 超高層マンション 2 棟の建設計画
問題点・解決の 目標など	武蔵小杉駅周辺では、川崎市がこの地域を広域拠点と位置づけ、開発を推進してきた。すでに最高 198m のタワーマンションなど 12 棟、4,276 戸が建設され、約 1 万 3,000 人が居住する街に変貌。さらに再開発は超高層棟 8 棟（4,412 戸、計画人口 1 万 3,200 人）が計画されすべて完成すれば、（超）高層マンション 20 棟、8700 戸、人口 2 万 6 千人という首都圏でも有数の超過密都市が出現する。 （小杉二丁目開発計画）2011 年末に再開発は南武線を越え武蔵小杉駅北側に進出、日石社宅跡地に三井不動産による 190m の超高層マンション 2 棟の建設計画これまでは工場や企業のグラント跡地だったのに対し、周辺は低中層の第 1 種住宅地域。日照や圧迫感、交通混雑、学校・保育園などインフラの整備が追いつかないなど各種の被害が想定、わけでも風害問題は深刻。 市民の生活・住環境を守るべき川崎市が開発業者の利益優先に走り、圧倒的な住民の意見をはね除けて開発推進をはかっている事が最大の問題。 都市計画への 4 万通の意見書で市の対応に変化を生み出しているが、つぎの日医大計画でも同じ手法で計画が着々と進められている状況で、市の開発姿勢は本質的になんら変わらない頑強なものであることが伺われる。
法制度の問題点	第 1 種住居地域で容積率 200%、第 3 種高度地区・20m の高さ制限がかかいるが、3 倍 600% の容積率、高さ 5 倍弱の 190m の超高層マンション 2 棟を可能にする手続きが「小杉 2 二丁目地区地区計画」という都市計画決定です。 「再開発促進区」という最もよく使われる規制緩和の手法です。都市開発を経済活性化・景気対策の手段として位置づけてきた国は、デベロッパー・ゼネコンに容積率緩和によって広大な床面積をタダで提供し、超高層過密マンションの建設を可能にしてきた。そのつけ地域住民に押し付けている。

17 二度の開発計画中止を経て・向ヶ丘遊園跡地問題

団体名	向ヶ丘遊園の緑を守り、市民いこいの場を求める会 （略称：向ヶ丘遊園の会）
住所・HP	神奈川県川崎市 http://homepage3.nifty.com/plaza/
発表者氏名	事務局長 松岡嘉代子
メールアドレス	kayok-mastuoca79@kpe.biglobe.ne.jp
計画の敷地規模 や高さ等のデー タ	【向ヶ丘遊園跡地の全体の面積 29・2ha（東京ドーム 6 個分）】 ☆解決済み面積 7.9ha（27%） ・ばら苑と周辺樹林地 7.4ha（総面積の 25%）＝川崎市が購入済み ・藤子・F・不二雄・ミュージアム建設地＝0.5ha（小田急電鉄（株）が川崎市に定期借地権付き貸与） △緑を残す予定の面積 3 か所 14.5ha（50%） ・緑地編入ゾーン 5ha、・ガーデンゾーン 7.5ha、・樹林地ゾーン 2ha ★開発予定の面積（事業ゾーン）6.7ha（23%） 【2 度の開発計画中止を経て、現在開発計画は未定。】
経過	2002 年 小田急向ヶ丘遊園閉園 2002 年 向ヶ丘遊園の会結成（跡地保全署名 6 万、個人会員 800 名、ネットワークを組んだ団体 110 団体） 2004 年 ☆跡地 4 分の 1 のばら苑と周辺樹林地 7.4ha を川崎市が購入、生田緑地の一部として公園になる。市民は大歓迎。 2004 年 川崎市と小田急電鉄（株）が「向ヶ丘遊園跡地に関する基本合意」締結。主には行政と企業が緑を守る画期的な合意。面積 1/4 は小田急の事業ゾーンで開発計画の内容が心配。 2007 年 小田急電鉄（株）は、事業ゾーンに 5 階建て中心 850 戸のマンション開発計画を発表。市民は反対意見 3786 通を提出。 2008 年 小田急電鉄（株）は 850 戸の計画を撤回。理由は、リーマンショックによる経済状況の悪化。市民は歓迎。 2010 年 小田急電鉄（株）は事業ゾーンに見直しの縮小計画を発表。1 戸建 60 戸と 3 階建てマンション 160 戸。意見書 6959 通。 2011 年 ☆藤子・F・不二雄ミュージアム開館。市民は歓迎！ 2014 年 小田急電鉄（株）は 2010 年計画を撤回。理由は、東京オリンピック特需で資材費・人件費などの値上げで不採算事業となり、また購買層の変化で販売のリスクが高まった為。
法制度問題点	企業が緑を残す場合の法制上のメリットがあまりない。

18-船橋日大前駅 坪井3丁目マンションに対する市民活動

団体名	坪井3丁目マンション対策委員会
住所	船橋市坪井東3丁目133-6・7・8(地番)
発表者氏名	海老塚良吉
メルアド	ryou.ebizuka@nifty.com
計画の敷地規模や高さ等のデータ	ルフォンソレイユ 第1種住居地域（建ぺい率80%、容積率200%） 第1種高度地区、高さ20m規制） 共同住宅(分譲) 住宅戸数 186戸 敷地面積 7,397㎡ 建物 建ぺい率 40% 容積率 199.99% 鉄筋コンクリート造 7階建て 当該地区は坪井特定土地地区画整理事業（施行面積65.4ha、計画人口約7200人）として開発された地区で、その環境を維持継続するために地区計画が制定されている。良好で質の高い住環境を具体的に維持するためには、住宅の戸数密度が重要になるが、当該区画整理事業では計画人口約7200人（住宅戸数2150戸）で開発されていて、住宅地は34.3haであることから1haあたり平均70戸未満で、今回のマンション開発は1haあたり250戸に相当して明らかに過密な住宅開発となっている。
問題点・解決の目標など	2011年11月に長谷工コーポレーションよりマンション計画が伝えられ、12月に住民説明会が開催。周辺に低層住宅地が広がる住環境の中で突出した建物となっており、小中学校などの公共施設、上下水道を含むインフラ等にも悪影響が懸念されるため、建設計画を見直すよう市議会に陳情し、2012年3月に採択される。しかし、計画通りに船橋市は同年2月に開発許可を認可。3月に住民から開発行為の許可処分に係る審査請求を開発審査会に提出。6月に審査請求は原告不適格として不採択となる。現在、行政不服審査の訴訟を検討中。 郊外住宅地で容積率200%で集合住宅建設をすると、環境に明らかに悪影響を与えることになる。大阪府箕面市は、まちづくり推進条例を制定していて、第1種住居地域は1haあたり400人、第1種低層住居専用地域は250人以下の計画人口とするなどの建設基準を定めている。1戸あたりの人員が3人で計算され、第1種住居地域は1haあたり133戸（1戸当たり80㎡なら容積率約100%）、第1種低層住居専用地域は83戸以下となる。船橋市でもこの様な条例を制定したい。
法制度の問題点	絶対高さ規制の20mだけでは、容積率200%いっばいに計画をされると周辺の住環境を悪化させてしまう。上記の様な条例による密度規制が必要。

安心して住み続けられる街、美しい都市をつくるために
都市計画法・建築基準法の抜本改正を求める請願

内閣総理大臣 殿
衆議院議長 殿
参議院議長 殿

景観と住環境を考える全国ネットワーク 代表 日置雅晴

〔請願趣旨〕

低層住街のまんなかに突然高層マンションが建ちあがり、人々の平穏な生活が脅かされる。歴史的建造物を見下ろすタワーマンションが出現し、永い歳月を経てつくられてきた街並み景観が一挙に破壊されてしまう。地域住民が全く関与できないところで開発計画ができあがり、貴重な自然環境が奪われていく。そんな事例が全国各地で多発し、紛争となり、裁判で争われる事態が後絶ちません。

この背景には、現行の都市計画法・建築基準法が全国一律の最低基準となっている現状があります。安心して生きられるまち・歴史や文化を大切にするまちは国民の願いであり、都市計画法・建築基準法の抜本的改正が必要だと私たちは痛感しています。さらにここ数十年、極限まで進められてきた「規制緩和」が、まち壊しの進行と建築紛争を加速させてきました。

人口減少の局面を迎え都市の拡大の時代は終わりました。今後10年、20年先を見据え、都市政策の見直しが必要です。私たちは、安心して住み続けられる街、美しく魅力ある都市を創るために、都市計画法・建築基準法の抜本的改正を求めます。

〔請願事項〕

- 1、都市計画・まちづくりに関する地方分権を徹底し、自治体独自の条例制定権を全面的に認めること。
- 2、民間建築確認はもとより、建築確認制度そのものを廃止し、建築は自治体による許可制とすること。
- 3、都市マスタープランが“絵に描いた餅”に終わっている現状を改めるため、策定過程における早期住民参加を保証するとともに、都市計画・すべての開発計画がこれに拘束されるものとする。
- 4、まちづくりに関する一連の規制緩和策（容積率規制や斜線規制の緩和制度など）を、抜本的に見直すこと。

氏 名	住 所

署名集約先 ※署名はお手数でも郵送をお願いします ※年齢、国籍を問わず署名いただけます。
〒162-0825 東京都新宿区神楽坂3-2-5 SHKビル4F 景観と住環境を考える全国ネットワーク
TEL (03)5228-0499/FAX (03)5228-0392 <http://www.machi-kaeru.com/> email: 510@machi-kaeru.com



景観と住環境を考える全国ネットワーク

<http://machi-kaeru.com>

162-0825 東京都 新宿区神楽坂 3-2-5 SHK ビル 4F