



2010	建築紛争事例集	船橋市二宮学区マンション計画	2
		船橋旭硝子跡地開発	4
		東中山フェアテラス問題	6
		南流山死人坂マンション問題	9
		西浅草3丁目タワー紛争	12
		文京区目白坂	13
		重要文化財銅御殿隣地マンション問題	15
		順天堂キャンパス・ホスピタル再編事業	17
		千代田区猿樂町ワンルーム問題	19
		さいたま市岸町7丁目計画	22
		さいたま市領家3丁目計画	23
		さいたま市大戸4丁目計画	24
		浦和青年の家跡地問題	25
		さいたま市浦和区常盤1丁目計画	27
		さいたま市浦和区常盤8丁目問題	29
		旧横浜プリンスホテル跡地開発	31
		平塚長谷工マンション計画	34
		千里桃山台団地建て替え問題	36
はり半跡地開発	38		
高知県立病院跡地計画	40		



景観と住環境を考える全国ネットワーク  
<http://www.machi-kaeru.com/>

# 船橋二宮学区マンション計画

2010年11月30日

- 1、 紛争地点  
千葉県船橋市前原東5丁目864-6他
- 2、 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
- 3、 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20m地域となる。現在は既存不適格となっている。
- 4、 紛争の原因
  - ・ 特に高さの問題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発覚。（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。
- 5、 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……



# 旭硝子工場跡地問題

2010/11/29 現在

## 1 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する旧船橋工場の跡地 1.2 ha

## 2 報告者、連絡先

森河正徳 メール morikawa@muc.biglobe.ne.jp

## 3 紛争の概要

旭硝子船橋工場は、平成16年3月の閉鎖後、建屋を解体、その後、跡地が土壤汚染対策法に基づく指定区域となり、浄化工事を実施。平成21年10月に指定区域が解除され、現在は更地。船橋市は、平成21年2月に**最高高さ制限**の都市計画を決定・施行、跡地は**20m**のエリアに含まれる。平成22年11月、船橋市は対象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した。地区計画案には、跡地の大部分につき、最高高さ制限の20mを緩和し、**31mに変更**し、そこに中高層住宅（高層マンション）を建設する内容が記載。

この案により、高層マンションが建ち、**マンション群の街**となれば、**周辺住民の住環境が永年**に亘り悪化するばかりか、多くの市民が劣悪の景観を負わされることとなる。

## 4 紛争の原因

- (1) 旭硝子船橋工場の撤退ニュースは、工場が高層マンションに変わることにより、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) 突然のマンション建設で翻弄され、その後は、生涯、劣悪な住環境を余儀なくされる市民が増えたことで、その回避のために「最高高さ制限」が紆余曲折の末に生まれた。この「最高高さ制限」の制定から**短い期間で制限を緩和する案**を出すことは、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するものである。
- (3) 次に、この地区計画が案どおりの告示に至ったとして、現在の地権者・旭硝子が他の者に跡地を一括譲渡する予定であり、その後、実際に建てる業者が**総合設計**を持ち出してきた場合、**31mを超える建物も可能**であり、「最高高さ制限」は事実上、骨抜きとなる。

## 5 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→告示であり、**手続上大きくショートカット**が行われている。また、本地区計画を組成した**市と地権者の担当者**は、地区計画の地域とその周辺で、居住も活動もしていないため、**地域の実情を十分に把握していない**ことも判明した。

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**をもたらすことから、市と地権者だけの閉鎖的検討にとどめることなく、**構想段階で地域の市民・事業者から意見聴取することの必要性**を本案件で痛感した。よって、緩和型地区計画にあたっては、「最高高さ制限」の制定と同じように、**市民への説明機会と市民の意見等を聴く機会が十分に確保されるように手続きを改める**ことを求める。



手前から住宅地、跡地、新船橋駅  
地区計画による高さ規制の緩和案が出た旭硝子船橋工場跡地

面積12haの跡地



左は旭硝子福利厚生施設跡地のマンション（本地区計画エリア外）

右は船橋市夏見台の日本航空寮跡地のマンション

高さ規制の緩和によって、近隣の住環境が悪化



左 JR船橋駅前広場に面したマンション

右 マンション業者が決めるスカイライン

マンション業者が造る無秩序な都市のデザイン

# 東中山フェアテラス問題

## 紛争の地点

千葉県船橋市東中山 2 丁目 12 番 1 (地番)

## 報告者

高木彬夫 [arch\\_takagi@nifty.com](mailto:arch_takagi@nifty.com) T/F 047-705-4817

## 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。**

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 32.66m

敷地面積：2,275.82 m<sup>2</sup> 建築面積：2,275.79 m<sup>2</sup> 延べ床面積：12,939.93 m<sup>2</sup> 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

## 紛争の原因

- 1.) 建設敷地が船橋市にあり、北側の敷地境界線と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.) 敷地の平均地盤と被害者側敷地の地盤面との標高差が約 10m あるために建築物の高さが表記より約 10m 高い。
- 3.) 緩衝地帯としての緑地保全

## 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 10m、階数にして 3 階分  
あります。11 階 32.66m ですが、14 階 42.66m 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。



# 南流山死人坂マンション問題

---

## 1、紛争地点

千葉県流山市鱈ヶ崎 1044-

## 2、報告者、連絡先

上村千寿子 連絡先:流山市鱈ヶ崎 1044-12

[info@shibitozaka.com](mailto:info@shibitozaka.com)

## 3、紛争の概要（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「ライフピラ南流山ヒルズ」

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 メートル

開発面積/2041.74 平方メートル

敷地面積/1885.80 平方メートル

建築面積/805.37 平方メートル

延床面積/4059.44 平方メートル

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

マンション計画が周辺環境には適さないものだったので、周辺住民が一貫して反対運動を続け、2011 年 1 月末現在も計画マンションは建設されていない。詳細は年表参照。

## 4、紛争の原因

- ・ 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、道路の狭さなどマンションの立地に問題があった。
- ・ 隣接する住宅を L 字型に囲むなど設計や配置に問題があった
- ・ 住民が妨害行為をしていないのに妨害禁止の裁判を起こすなど中央住宅の担当役員や担当者が住民感情を逆なでするなど住民対策に不慣れ

## 5、法改正への要望

地域の特性を土地利用に活かすため、公的な建築ばかりでなく民間の建築や開発についても公開の場で住民の意見を聞くシステムが必要。

ひれがさき  
**鱈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。

模型も作った。



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。

# (仮称) 西浅草3丁目計画 (浅草タワー) 紛争

1 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)

2 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

## 3 紛争の概要

「(仮称) 西浅草3丁目計画」は、東京・西浅草、下町の路地裏に地上 37 階・133m 超高層建築物を建て、そこに約 700 戸・約 2,000 人もの人口を押し込む計画 (資料 1)。この計画は「総合設計制度」(建築基準法第 59 条の 2) に基づく緩和措置によって成立している。浅草寺および周辺住民は、処分庁たる東京都に対し、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。(資料 2)

## 4 紛争の原因

### (1) 本計画による周辺地域環境への悪影響

本計画は東京都により「周辺市街地環境の改善に資する」と見なされて総合設計制度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、周辺地域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指摘され、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。現場工事においても問題が多く、環境被害や健康被害が地元から報告されている。

### (3) 浅草の文化的資源たる景観への影響

本計画は、日本屈指の観光地たる浅草寺の境内景観に大きな影響を与える。浅草寺は以前より意見書等にて文化的景観についての行政の姿勢を問い続けてきたが、すべて黙殺されてきた。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。なお、同様の景観問題が浅草寺周辺にて頻発している。(資料 2、3)

## 5 法改正への要望

(1) 総合設計制度の全面見直し。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、開発業者が超高層建築物を建てるための方便として乱用し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、これは総合設計という制度自体に問題があることを示唆している。なお、本件の処分庁たる東京都からも総合設計の問題点を指摘する文書が出ている (資料 4)。

(2) 都市計画マスタープランの位置づけの強化。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。行政はこのプランを「守るべき義務はない」と解釈して、プランに反する許可を出し続けているが、これには法解釈上の問題が指摘されるだろう。また、プラン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

## 東京都自身がタワー型建築計画に問題があることを認めている？！

### 【従来の仕組みによる建築計画の例】



### 【新たな仕組みによる建築計画の誘導イメージ】

例) 街並みとの調和、連続した緑の創出等を評価



上は、東京都が社会資本審議会の答申として国交省に提出した、「東京都における建築行政の現状と課題」という文書中にある図である。国土交通省のサイト (<http://www.mlit.go.jp/common/000036501.pdf>) に掲載されている。

ここでは、総合設計制度の問題点として、タワー型建築計画などの画一的建築計画が生み出されてしまうことを指摘し、解決のためには制度の運用を変えるべきであることが報告されている。

## 文書より引用) 東京都報告書における分析と新たな方針の提示

### 制度を巡る状況

○現行制度は、主に公開空地の量を評価して容積率を緩和する仕組み（空地を広くとるほど割増容積率が增大）

⇒場所にかかわらず、高層化したタワー型の建築計画が多く見受けられるなど、画一的な建築計画を生み出す傾向

○許可不要の天空率方式による高さ制限の緩和が普及する一方、住環境保護や街並み形成の観点から、絶対高さ制限を導入する地域が増加（10区9市で導入）

⇒タワー型の建築計画の成立が困難

○都市づくりにおいて、景観や環境がより重視されるようになるなど、制度創設当時と比べ、社会ニーズが大きく変化

### 取り組みの方向

○多様な地域の魅力を増進する建築計画を誘導できる制度の構築

・公開空地の確保に重点を置いた従来の仕組みに加え、まちづくりへの貢献度を

○多角的に評価して割増容積率を定める新たな仕組みを導入

・地域の状況や敷地規模等に応じて、きめ細かく制度を適用

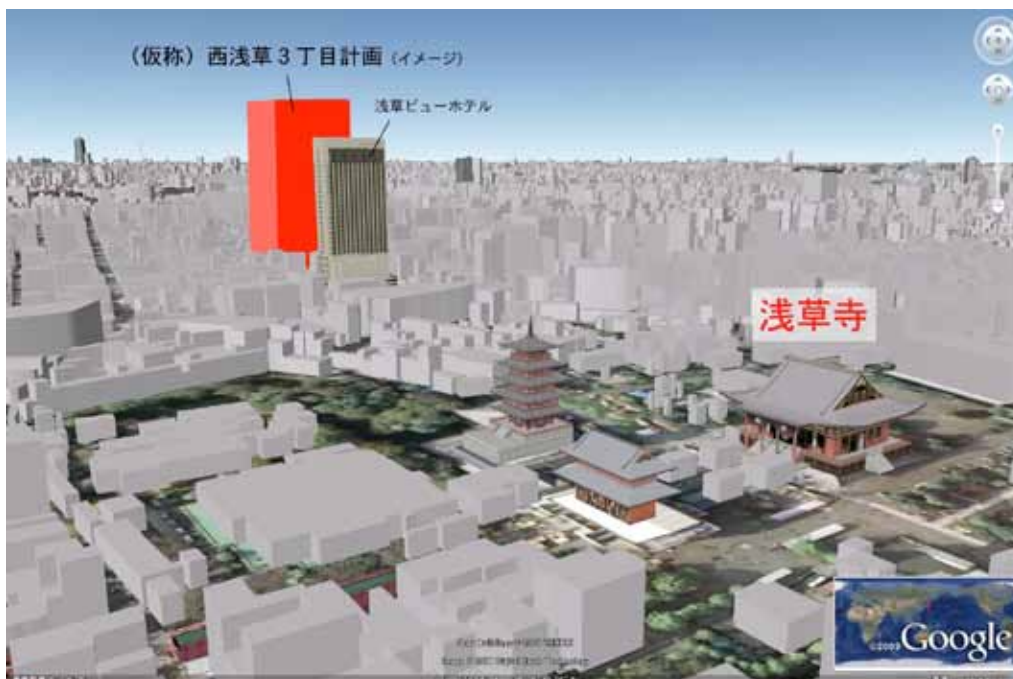
(引用以上)

下は「(仮称)西浅草3丁目計画」において、事業者が提出した計画建物のパース。

まさに東京都の指摘する画一的なタワー建築計画そのものである。

しかしこの計画は、「地域の特性に配慮し、地域の魅力を活かした計画」とされている。

東京都は、総合設計制度によってタワー型建築が画一的に生み出される問題点を認識しながら、他方ではこうした画一的計画に許可を与えている。この事実は、本計画における東京都の建築行政の運用が問題含みであることを強く示唆する。



浅草周辺全景

# 文京区目白坂計画問題

## 1 紛争地点

文京目白坂計画 東京都文京区関口二丁目2番14外(地番)

## 2 報告者、連絡先

目白坂の住環境を考える会事務局

info@mejirozaka.com /

<http://www.mejirozaka.com>

## 3 紛争の概要

事業者の株式会社明建および積水ハウス株式会社は、平成18年9月29日から平成20年3月31日にかけて上記の計画地を取得し、平成19年12月20日から平成21年3月31日まで8回の住民説明会を開催したが、約2300坪の樹林地の樹木を伐採して巨大マンションを建設する計画に対し、周辺住民は計画変更を求め、事業者と周辺住民の対立は解消しなかった。文京区長は、平成20年9月1日付けで開発行為許可処分を行い、平成20年11月28日付けで開発行為変更許可処分を行った。これに対し、周辺住民は、平成21年6月8日付けで同処分の取り消しを求める審査請求を東京都開発審査会に提起したが、同審査会は、平成21年10月27日付けで同審査請求を棄却する裁決を行った。これを受け、周辺住民は、平成22年4月28日付けで同処分の取り消しを求める訴訟を東京地方裁判所に提起した。また、東京都知事は、平成21年3月19日付けで建築基準法55条2項(絶対高さ制限の緩和)および同法86条1項(一団地認定)の規定に基づく認定処分を行い、財団法人住宅金融普及協会会長代行常務理事は、平成21年8月26日付けで建築確認処分を行った。これに対し、周辺住民は、平成22年2月19日付けで同認定処分と同建築確認処分の取り消しを求める審査請求を東京都建築審査会に提起した。

## 4 紛争の原因

本件計画地の周辺は、雨水や地下水の影響を受けやすく、本件計画地は斜面の多い土地なので、樹木を伐採し、土地を掘削し、巨大マンションを建設する本件計画は、排水施設や崖崩れ対策への配慮が足りない。本件計画は、隣地境界の擁壁を圧迫している急斜面地を開発区域に含めていない。本件計画地の南側に接道する目白坂は、幅員4m以下の道路のため、普通の消防車が通行できないので、火災時に南側の低層棟の消火活動が遅れ、周辺に延焼するおそれがある。目白坂が開発処分では接道条件として必要とされないのに、上記の認定処分の認定基準では接道条件として必要とされるのは、整合性を欠く。本件計画の規模における南側の主要な出入口は、幅員6m以上の道路への接道が必要であるのに、目白坂の幅員は4m以下である。本件計画の高層棟と低層棟の周囲には巨大なドライエリアの建設が計画され、地盤面がかさ上げされている。本件計画の低層棟と設備棟は、盛土の斜面地に接しているため、平均地盤面が3メートルごとに3つ設定されているが、この盛土による斜面地の造成には必要性も合理性もないので、地盤面の取り方に誤りがある。

## 5 法改正への要望

一定の樹齢を超える樹木は伐採できないようにしてほしい。都市の乱開発を防ぐのに有用。

以上

# 重要文化財銅御殿隣地マンション問題

2010年11月30日

1 紛争地点 東京都文京区小石川5-19 湯立坂沿い

2 報告者、連絡先

大谷美術館 大谷光陽子 [otani@yutate.com](mailto:otani@yutate.com)

3 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。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。

このほか近隣住民が文化庁に対し行政訴訟提訴。

現在、9階あたりまで建設が進んでいる。

4 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 湯立坂境界の景観破壊

5 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。銅御殿周辺は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。

6 参考資料

- ① 銅御殿マンション問題概要
- ② 湯立坂マップ

あかがねごてん

# 銅御殿マンション問題

野村不動産

ゆたてざか

湯立坂沿い / 重要文化財 旧磯野家住宅

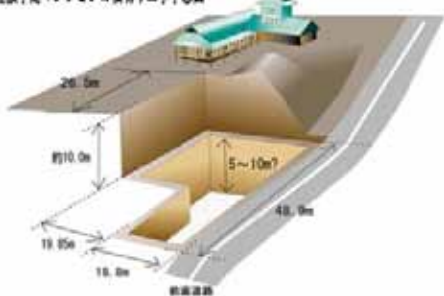


## ①物理的に文化財を壊すな！！

巨大な建物によって生じるビル風によって銅御殿を特徴づけている大きな庇が破壊される危険性も極めて高いことが、専門家によって明らかにされている。

また、至近距離での地盤掘削で文化財建造物への悪影響が危惧されている。

建設予定マンションの概切り工事断面図



## ②街並み・景観を壊すな！

周辺地域は、小石川植物園、園内の旧東京医学校本館（重要文化財）、占春園、大正期の洋館・山崎邸もあり都市部には珍しい歴史と緑豊かな文化的景観が形成されている。

建設予定地が隣接する湯立坂は長く連なる石塀と緑の木々のトンネルが評価され文の京・都市景観賞受賞、区画整理の影響を受けずに昔ながらの緩やかなカーブが残っている。

タモリが著書「TOKYO 坂道美学入門」で最高得点をつけるなど、地域住民から長年愛されてきた憩いの坂道である。

銅御殿を管理・運営する財団法人・大谷美術館、学識経験者らによって組織された「東京小石川の旧磯野邸・銅御殿を守る会」（会長・鈴木博之・東京大学名誉教授）、近隣住民のグループ「杜史を育む会・湯立坂」は、それぞれの立場から、重要文化財と周囲の環境を守るため、マンション計画の事業主・野村不動産株式会社と話し合いを続けてきたが、合意に至らぬまま H21、4月に強行着工となり工事の振動によると思われる建物被害も出ている。

● ブログ 「湯立坂散歩」 <http://blog.yutate.com/>

● 銅御殿の危機 <http://www.geocities.jp/akaganegoten/> （近隣住民によるHP）

● 大谷美術館 090-9370-5513 東京都文京区小石川 5-19-4



# 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

1. 紛争地点 東京都文京区本郷2丁目1番1号

2. 報告者、連絡先 福嶋繁也 [smileleo@rj9.so-net.ne.jp](mailto:smileleo@rj9.so-net.ne.jp)

3. 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：3,100.00㎡

床面積：45,000.00㎡ 階数：地上21階、地下3階

建物高さ 99.98m

4. 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。

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。その間、住民との協議などはなく、一方的に発議し、区民や近隣からは耐え忍んでいた日常の交通問題はじめ、新型インフルエンザの患者を区道上に歩かせ点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いう事例まで、目撃指摘され話し合いは紛糾した。

現在7回の全体説明会が終わり、2Hの近隣と順天堂 清水建設と話し合いを継続している。行政への陳情は、各説明会后、住民側が説明会の内容と、住民側がどのような話し合いだったのか報告している。各回の説明会議事録は未回答が多く、不誠実であり、現在東京都に清水建設が出した議事録は、回収した模様。

順天堂側が、環境改善にはならない、住民に迷惑を及ぼすことを認めているが、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具体的な解決策、日照確保、風害低減、交通問題、温度差を感じる歩道橋区道のありかた、バイオハザード懸念、敷地内一般公道扱いとの連続性など問題山積であり、個別ではなく地域全体にかかわる未解決事項は多く、議論はいまだ平行線のままである。

なお、当初のB棟計画だけではなく、進捗をみて、3号館、8号A、センチュリータワーまでをも含む、10年以上の中長期計画を言及している。その間、区から6年間契約で賃貸貸与された区認可の避難所でもある文化財に指定すべき旧元町小学校を大学の初期課程、実験施設、病後児有料保育室などにしている。

武蔵野の面影を再現したバラ園のある北西にある緑豊かな公共の水道公苑に大幅な日影を作り、地域に広範囲に影響、住環境被害を与えることすら近隣環境を現場で自覚していない。

外堀通り、神田川に面する本館に太陽光パネルを設けるなど、順天堂はエネルギー削減趣旨のエコ

キャンパスを唄うが、21階の病院が、北側住民から太陽日照を奪うのに、エコキャンパス構想など、地域の公益性を考えない欺瞞である。話しの論点をずらし、住民の皆様が共有できるラウンジを設けるなどありえない空想を語った。再三指摘してきた近隣への日照、圧迫感について、どのように思うのか？という議論に対し、穏やかだが挑発的な態度に住民は大きく異義を唱え、反対している。

順天堂はこの計画が近隣への皆様のサービス、先端医療の不断前進であり、社会的使命だと言うが、地域との共生や、地域への影響を考えない思慮のなさは、学是 仁 に反するものではないかと糾弾されている。

2011年、1月に開催された住民との話し合いでは、順天堂側代表者であるの佐藤信紘理事が、自ら選んだ総合設計制度しかない。近隣にも住価値？？？があがる。公益性や、共存共栄を口にはしたが、地域に迷惑をかけることになるが、幅広くご意見をおうかがいしたい？？1Hの方には個別に話をし、迷惑料を提案したい、総合設計制度で住価値が上がるので買い取りたいなどと一方的な提案を繰り返し示唆した。住民は撤回を促すものの、撤回はせず、不謹慎極まりない、住民を愚弄し、地上げ屋の発言ではないかと指摘された。無神経千万な順天堂の代表からの買取り発言には、住民は強い怒りすら覚えた。

「みなさんのおかげで、建設に入れず、地域医療が遅れている」など佐藤理事長の発言は、本来両立すべき地域の環境と地域医療を対立関係にしている。これは地域住民にとって大変残念なことだ。地域や住み慣れた環境への愛着を金銭で補償する考え方は、互いの協議を積み上げた上で最後に出るべき言葉で、最初から計画は変えず金銭補償が前提であれば大変失礼で貧困な発想ではないだろうか。また、税金から多額の補助金が出ている医療法人であれば、怒りはなおさらである。

基本的人権、生存権や居住権に思慮しているとは言い難い。順天堂の都合や金で切り崩す地域住民の意見を取り入れない強引なやりかたであり、強い怒りとともに糾弾されている。引き続き全体での話し合いを要求している。

順天堂と育児の著書を出した成澤区長が一途に盲信する医療との連携や区も構想がないメディカルタウン構想なども 住民との合意形成を一度もはからず、独善的に構想しているのではないかと意見もある。その背景に区長ならびに町会と学校法人との密約も区民から推量されている。

## 5. 法改正への要望

都市における日影規制の抜本的見直しと、さまざまな業種が混在する地域は、まちをどうしたいのか？ 住民投票による、まちづくりの区民全員の合意形成を取ること。日影規制を設けること。総合設計制度なる制度は抜本的に見直し廃止の方向へ。垂直思考の都市計画は、空き室を生み、不健康な日影を地域全体にもたらす。蓄熱温存のヒートアイランドの元凶になり、いくらエコを唄ったところで、太陽光日照は失われ、それまであった緑や自然はもどらない。地震には絶対安全とはいえない超高層ビルが、永遠に町を活性化する根拠はない。人口減少、高齢化社会であり、骨粗鬆状態ともいえる日本全体とさえ言われている背景があるがゆえに、過密超高層垂直型建物は一切不要である。

関連ブログ <http://lovethesun.blog121.fc2.com/>

# 千代田区猿楽町ワンルームマンション問題

平成 23 年 1 月 20 日

## 経過と場所の説明

東京都千代田区神田猿楽町 2-3 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 1 2 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）

千代田区は面積の 6 5 % が公有地（皇居を含む）、大規模の法人所有地以外にも小規模の宅地が点在し、神田地区は住民も多数住んでおります。



現地  
36坪



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。



現状です、近隣は上が住居で 4、5 階建て中心が多く最高は 7 階建てでした、隣地は女学校です。個人で製作した模型、規模の理解と位置関係、隣接関係の把握の為作りました。

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。

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。

#### 問題点

- 1 近隣の生活環境に配慮した計画では無い、北側は日照が殆んど無くなる、耐えられない生活環境破壊で有る。
- 2 錦華通りの景観に配慮した計画では無い、町並みを破壊して生活環境を損ねる計画で有る。
- 3 文教地区の幼稚園、小学校、中学校、高校の通学路で有り、工事車両に依る事故の心配が有る計画で有る。
- 4 問題の多い業者の行う工事に不安が有る。
- 5 建築主、建築士、建築業者としての、モラルにも問題が有る。

○ デベロッパーの日本ワークスは、かぎ型の敷地形状、建築面積 83.96 m<sup>2</sup>（約 25.5 坪）容積率 600% の所に 599.96%の容積率で、分譲マンションで地上 12 階地下 1 階高さ 33.62mのワンルーム型 22.02 m<sup>2</sup>（約 6.7 坪）が 19 戸、ファミリー型 44 m<sup>2</sup>（約 13.4 坪）が 6 戸、計 25 戸を建築する計画です。

○ 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いわれております。そこに住む方は、住まわれる月日が少ない為住民票を移さず、近隣住民と良好な関係が保たれにくいという社会問題が全国各地で起こっています。

また隣地に女子校がある土地に 1 2 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。

○ そこで私たちは、昨年（平成 19 年）の 9 月から、日本ワークスに対して、安全・安心な生活環境に配慮して階数の削減と、ファミリータイプ（定住者向け）を増やしたマンションにして欲しいとの要望を出して来ましたが、日本ワークスは、経済性、採算性を理由に、変更は出来ないと回答してきました。

以上は、一例にすぎませんが、私たちはこの街、神田猿樂町、神保町、西神田に住み続け、同地域に住む者同士として良好な近隣関係と地域の健全な生活環境の保持向上にとの立場から、日本ワークスとの話し合いを続けてきましたが、日本ワークスは、一向に計画の変更に応じようとせず合意には至っておりません。

また工事協定書も結ばれてはおりません、安心・安全の為にも工事協定書の作成を要求いたします。

私達は千代田区建築審査会（区長が任命）に（平成 20 年）7 月 1 8 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。

民間確認審査機関が下ろした「建築確認」が建築基準法に照らして違反があるので、「建築確認」を取り消して欲しいと申し立てました、建築審査会が審査して判断を下します。

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。

我々の主張が通れば「建築確認」は取り消され、工事は中止に成ります。この方法が法に沿った手続きです、その判断後でないと次の方法が取れません。

8/18 民間建築確認機関から建築審査会あての弁明書が届く。 8/29 住民側から「反論書」を建築審査会へ提出。

9/5 1 回目に口頭審査、千代田区建築審査会開催。違反事項の弁明を求める。

処分庁（民間建築確認機関）から再弁明書が提出される。

10/6 2 回目の口頭審査、建築審査会から、処分庁に質問多数。

10/16 建築審査会、協議開催、（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を持つ方が多いです。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。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。

工事と並行しながら平成21年1月に、工事の安全と家屋被害を防止する「建築協定書」を締結しました。

その後平成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1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。

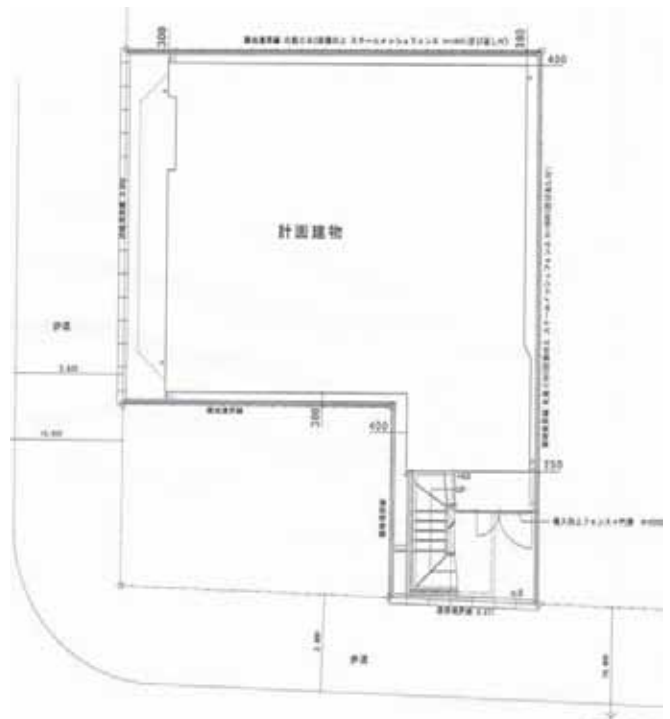
区役所の「紛争調停係り」の指摘にもかかわらず、工事業者(合田工務店・香川県高松市)からは何の連絡も無い状態です。

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。



190Cmも無い低い入り口



太い線が隣地境界線です、右側が「北城の家」です、右下の隣地との境界部分は25Cmしかあきが無いのです。左側が「錦華通り」です、上が「神田女学園」で、下が「交番跡地」です。

法律的にも疑義が有りますが、「モラル」としても問題が有ると思います。隣地2軒は住宅です、もう一方は「女子中・高校」です、この様な文教地区として発達して来た所に、分譲型(所有権が関係者以外の者に移行する)の投資を目的としたワンルームマンション(多様な人達が入居する)を、建築する計画です。

# さいたま市浦和区岸町問題

## 1 紛争地点

さいたま市浦和区岸町7-7-7

## 2 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

## 3 紛争の概要

戸建ての真ん前に11階建て。戸建て住宅街の真ん中に12階建て。静かな住宅地に土足で入り込んできた建築主の不良代理人による近隣説明も不十分なまま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。

## 4 紛争の原因

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。

## 5 法改正への要望

建設用地取得時点での情報公開。建築基準法の関係法規の拡大。

近隣説明の法的義務化と行政当局の介入義務化。

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。

## 6 参考資料

「住環境さいたま」(検索)のホームページ



写真

## 領家3丁目計画問題

- 1 紛争地点 埼玉県さいたま市浦和区領家3丁目1271番1他(地番)  
2 報告者、連絡先 田口初江 埼玉県さいたま市浦和区領家3丁目19番7号  
TEL (FAX) 048-887-0440

### 3 紛争の概要

敷地面積 2,672.93㎡ 建築面積 970.95㎡  
延床面積 5,834.34㎡ 階数 地上15階 戸数71戸  
容積率 200% 建蔽率 70%  
用途地域 第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域  
事業主 住友不動産(株) 施工会社 (株)奥村組 設計会社 陣設計  
最寄り駅 京浜東北線 北浦和駅 駅より徒歩13分地域

### 4 紛争の原因

マンション建設地周辺は大半2～3階建ての閑静な戸建住宅街。西側は学童通学路、南側は地域密着型の小規模介護施設が隣接。北側隣接道路は歩道のない交通量の激しいバス通り。工事着工前に市行政にあっせんを依頼、業者側が拒否、住民との話し合いもないまま強引に平成22年4月工事着工。地面緑化については全体緑化面積の2分の1の基準を満たさずほとんどが屋上緑化。屋上緑化では東京都で使わないよう指示している「セダム」を使用。温暖化対策には役立たず。「さいたま市建築物環境配慮制度」においても、周辺環境及び光害の数値が平均より低く、近隣住民への配慮がほとんどなされず。ベランダも2、3階はすりガラスそれ以外は透明ガラス使用でプライバシーも保たれず、耐震データもないものを使用。マンション敷地も建設前の3年間放置状態。2008年夏には敷地内に大量の害虫が発生、駆除もほとんどされず状態。その残存が今も近隣住民宅に発生中。現在建設中のマンション上空からもごみが落下、近隣の風環境も変わり、公道に出すごみの散乱が住民を苦しめている状況。業者側はマンションのせいではないとの回答ばかり。マンション敷地の境界杭も隣接者の同意を得ずに勝手に移動。

### 5 法改正への要望

業者は法規制で規制できるもの以外守ろうとしません。市行政の指導は一切無視して聞き入れません。60年後のことなど知らないとの回答です。害虫被害、勝手な境界移動、市行政や国土交通省にも訴えましたが完全無視の状態です。現在の老朽化マンション対策をどうするのか、災害時の高層マンション対策はどうするのか、具体的な対策がされていません。野村総合研究所によるとこのままのペースで住宅が建設されると30年後には40%の空き家がでるという試算が出ています。建築確認だけの法規制だけでなく、住民賛同による建設工事の許可、説明会での行政管理者の立ち会い、環境配慮制度の一定の義務付けの強化など住民側に立った法規制が必要です。環境問題は異常な速さで深刻な状況を招いています。早急なマンション建設対策の法改正を行っていただきたい。



(マンション南側より)



(マンション北側、バス通りより)



(マンション西側、学童通学路より)



(害虫被害)



(同意なしの境界移動)





# さいたま市大戸 4 丁目計画

---

1. 紛争地点                   さいたま市中央区大戸 4 丁目

2. 報告者、連絡先   渡部 勝 048-832-6106  
[m.h.w@jcom.home.ne.jp](mailto:m.h.w@jcom.home.ne.jp)

3. 紛争概要及び原因

第一種低層住居専用地域及び第一種住居地域内に、40年以上経ても未だに計画のみで建設予定の無い道路周辺として、高さ制限が緩やかになった為に、低層住宅しか建物のない所に、高さ21メートル7階建ての共同住宅を建設しようとする業者（野村不動産）の横柄さが原因である。

5. 法改正の要望

周辺景観の重要性を開発行為および建築基準法の中に取り込む事

以上

# 浦和青年の家跡地問題

2010年11月30日

## 1. 紛争地点

埼玉県さいたま市浦和区岸町3-79-5他

### 報告者、連絡先

浦和青年の家跡地利用を考える会

斎藤紀代美 連絡先：さいたま市浦和区岸町3-4-14

Tel/Fax 048-822-6830

Email: kyom@jcom.home.ne.jp

## 2. 紛争の概要

2008年3月埼玉県有地旧浦和青年の家跡地を日本赤十字社（以下日赤）に廉価で売却。埼玉県知事上田清司は埼玉県有財産の管理を怠り廉価で売却したのは違法である、として2009年4月に提訴し現在係争中。日赤は埼玉県支部社屋を建設する目的で取得。日赤は、災害時の緊急輸送道路から離れた住宅地に移転する明確な理由を示せないでいる。

- 敷地面積: 2,475.03 m<sup>2</sup>

- 売却価格 5億6900万円（単価：時価の2割減、随意契約、単価 22.7万円/m<sup>2</sup>）

被告県側の不動産鑑定は不存在（二度にわたる情報開示請求で、売却先の日赤が依頼した不動産鑑定書を開示。住民監査請求後、県依頼の鑑定書が出された。しかし鑑定した土地と売却された土地の地籍、地積が異なる、また時点修正が行われていない）。

- 原告側の不動産鑑定は2名の鑑定士に依頼①10億6,900万円（単価 41.5万円/m<sup>2</sup>）

②13億円（単価 50.5万円/m<sup>2</sup>）

- 双方代理の問題：県は浦和町からの寄附により土地を取得した経緯の調査を怠り、上田埼玉県知事が兼職の日赤埼玉県支部（支部長上田清司）と有利に交渉を進め随意契約で売却した。

## 3. 紛争の原因

- 住民無視。本件跡地を「緑の（防災）公園に」という1万8千名の陳情署名を埼玉県及びさいたま市は無視し、県有財産を安易に処分。
- さいたま市浦和区は一人当たりの公園面積が1.72m<sup>2</sup>と少ない上にマンション建設ラッシュで人口増となり、さらにこの数値が減少している。行政の無策が生んだ売却とも言える。
- 本件跡地の取得経緯、歴史・文化的価値の検討を怠り貴重な県有財産を処分した。
- 双方代理で有利に売却が進められた。県と日赤との癒着（支部長＝県知事、副支部長＝県福祉部長、事務局長＝県職員の天下り、県職員出向2名）。

## 4. 法改正への要望

- 防災・環境対策として都市部(住宅密集地)の緑地・公園確保の条例化。
- 特殊法人への天下りの禁止。
- 被告県が不動産売却の随意契約の根拠とした地方自治法施行令167の2第1項第2号の法解釈には無理がある。安易に随意契約できないように同施行令を明確にする必要がある。

## 5. 資料（写真など別紙）

HP：「青年の家跡地を市民の公園に」

<http://www5a.biglobe.ne.jp/~atl-ring/seinen-no-ie/seinen-no-ie-top.html>

Email：<ato-chi@jcom.home.ne.jp>

# 浦和青年の家跡地問題

公園に！の市民の声を無視 日赤へ不当廉価売却

高層マンション等の林立による人口増で、特にさいたま市浦和区の一人当たりの公園面積は $1.72\text{m}^2$ （さいたま市  $4.9\text{m}^2$  埼玉県  $6.5\text{m}^2$  2007年度）と最低レベルで年々減少し都市化による環境破壊が進行している。

県有地である浦和青年の家跡地を市民の公園にと、約1万8千人の陳情署名を埼玉県、さいたま市などに提出した。しかし、2008年3月県は不当な安価で日本赤十字社に売却した。



写真上＝青年の家解体後の更地に再生砕石敷設

**青年の家跡地** ( $3,200\text{m}^2$ ) が隣接の調（つきのみや）公園と一体となれば約1haの公園になる。調公園は明治7年太政官布告で造られた埼玉県最初の公園（上野公園の翌年）。調（つき）神社は律令制時代の租庸調の「調の御倉」があったことに由来する。県は大正期に浦和町の寄附により跡地を取得している。これらの歴史的文化的な経緯を全く検討せず、県は安易に処分したのだ。

日赤埼玉県支部移転は県庁、県危機管理防災センター、緊急輸送国道から離れてしまう。移転の明白な理由は未だに示されず。

現在、不当売却住民訴訟を提起しさいたま地裁で係争中（時価の約半額で売却、上田知事が日赤埼玉県支部長を兼職し双方代理で随意契約）。

また青年の家を解体した跡地に敷設された再生砕石からアスベストが検出され、「アスベスト混入再生砕石」は全国的問題へと波及。

青年の家跡地のアスベスト混入再生砕石は県が1億3,800万円かけて除去工事を行った。ずさんな工事のため差止申立を行ったが棄却。ところが、社屋建設を請け負っている清水建設（株）は、こともあろうにまた再生砕石を搬入した。住民側は立入を求めたが、拒否し強引に工事を進めている。



写真上＝建設中の日赤埼玉県支部社屋（2011.1.10）

# さいたま市浦和区常盤 1 丁目マンション計画

## 1 紛争地点

さいたま市浦和区常盤 1 丁目 6 1 - 2

## 2 報告者、連絡先

浦和常盤 1 丁目住環境保全の会代表 草間恵美子

yut\_hop6kusama593@yahoo.co.jp

## 3 紛争の概要 (平成 22 年 11 月着工、平成 24 年 4 月完成予定)

建築確認処分 平成 22 年 10 月 15 日 (財) さいたま住宅検査センター

用途地域 (商業地域) : 敷地面積 1262.66 m<sup>2</sup> : 延床面積 5639.41 m<sup>2</sup>

建築面積 523.41 m<sup>2</sup> : 高さ 44.45m : 15 階 : 70 戸と事務所 1 戸

事業主 広島 (株)マリモ : 施工会社 埼玉建興(株) : 近隣説明業務者 東京 アイデア(株)  
代理者・代表設計者 栃木県 (有) 鈴木康夫建築企画室 (意匠図一式)

(他) さいたま市 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)

## 4 紛争の原因

ドミノマンション地域 (間口が狭く、東西に細長い敷地) であり、戸建て住民だけでなくマンション居住者も日照阻害され、生活環境が大変悪化してきた地域である。

南側には既存高層マンションが林立しており、その直ぐ北側で敷地形状が悪いところに無理やり計画されたような内容である。(不良債権処理)

- ・ 15 階・70 戸にする為、敷地ギリギリ無謀な計画である。

東側戸建て隣地境界から 50 c m にベランダ設計、南側は戸建て境界から 50 c m で立上げ 2 階～15 階に開口部あり、北側は垂直壁から約 40 c m 脇が通路であり、周辺環境無視で危険性があり心配である。

- ・ 路地状部分の敷地 (間口 10.99m 長さ 48.05m) には、中山道に面してゴミ置き場 (都市計画予定線上の設置計画を後退させた) 同列に駐車ピット (地上 1 段・地下 1 段 30 台) と路地状敷地に機械式駐車場を配しているため、全体幅員 10.99 m のうち避難上有効な幅員は 4.2 m になり、埼玉県建築基準法施行条例第 4 条の疑義と第 10 条に違反するとし、弁護士さんから行政に対し意見書等で指導を促していたが、確認が下りてしまった。(行政対応に疑問)

平成 22 年 1 月 20 日に審査請求書提出

- ・ 設計・施工上の問題

現場造成基礎杭は、建築面積約 500 m<sup>2</sup> 内に杭 (直径 2.1m・1.9m・1.6m) を深さ 4.5 m ぐらいまで計 16 本築造の必要性があり、施工中の騒音・振動・地盤沈下による建物損傷や完成後の日照阻害、風害、落下物の危険性等が大変心配される計画である。

- ・ 申請者の行政届は不整合 (行政間の不一致等)

- ・ お知らせ看板設置 (6/4) 解体工事 (8/16～10月末) 施工 (11/15～  
(確認申請 9/17 確認処分 10/15)

である。

## 5 法改正への要望

- ・ 事業計画が住民に説明されてから意見を述べても大枠は変わらず、独自条例により良い内容を期待しても「守らなくても良い」という強制力がないのでは何の為の条例なのか。
- ・ 天空率高さ制限の緩和は、逆に高層マンションの建て詰まり現象が起き、空間がなくなってきた為に日照障害・風害・圧迫感など、住環境が非常に悪化してきた。少子高齢化時代に向け、法改正の見直しが必要である。

## 埼玉県条例

(大規模建築物の敷地と道路との関係)

第4条 延べ面積が1000平方メートルを超える建築物の敷地は、道路に6メートル以上避難上有効に接しなければならない。

〔解説〕第4条 大規模建築物の敷地が道路に接しなければならない長さの規定であり、ここでは前面道路の幅員について規定していない。

ただし、特殊建築物については、敷地が道路に接しなければならない長さ及び前面道路の幅員について、別に定めているので、該当条文を参照する必要がある。(第5章参照)

### 【第5章 特殊建築物】

(敷地)

第10条 別表第1に掲げる建築物は、路地状部分だけで道路に接する敷地に建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、この限りではない。

- 一 従前の規模の範囲内で改築する場合
- 二 増築後の床面積の合計が、従前の床面積の合計の1.2倍を超えない場合
- 三 敷地の路地状部分の幅員が6メートル以上の場合またはその幅員が4メートル以上6メートル未満でその長さが20メートル以下の場合

〔解説〕第10条 別表第1に掲げる建築物の敷地は、不特定多数の人々又は頻繁な自動車の出入りが行われるため、災害時における避難上の安全確保を特に図る必要があるため、路地状部分のみによって道路に接する敷地に建設することを禁じたものである。

ただし、入院施設を有しない診療所、小規模な工場及び下宿は対象外とするとともに、従前の規模の範囲内の改築、従前の規模の1.2倍以内の増築又は路地状部分の幅員が6m以上ある場合及び幅員が4m以上6m未満でその長さが20m以下の場合、適用除外としている。

# さいたま市浦和区常盤 8 丁目問題

## 1 紛争地点

さいたま市浦和区常盤 8 丁目 7 0—1 他（旧 J R 東日本社宅跡地）

## 2 報告者、連絡先

森田 孝

さいたま市浦和区常盤 8—3—1 4

電話：0 4 8—8 3 4—4 9 3 7      mail:urawatoki-8@jcom.home.ne.jp

URL <http://members3.jcom.home.ne.jp/urawatoki-8/>

## 3 紛争の概要

平成 2 0 年 1 月新築説明会、平成 2 3 年 1 2 月完成予定、現在民事調停中、未着工

敷地面積：2 街区 1 1、9 5 1. 4 5 平方メートル、延床面積 3 5、7 7 8. 5 5 平方メートル

建築面積：5,9 8 0. 3 6 平方メートル、高さ 4 9. 6 5 m

階数：地上 1 5 階地下 1 階、地上 1 0 階、他 3 棟、戸数：3 3 3 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：7 0 %、建ぺい率：6 0 %、容積率：2 0 0 %

駐車場収容台数：2 3 **3** 台、バイク：3 4 台、自転車：6 6 6 台

## 4 紛争の原因

### ・ 地域環境：

小学校及び 2 つの幼稚園が町内あり、通学路に多くの通学児童・園児が通行するが、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 3 割近くを占め、それ以外は低層住宅と 5 階建以下の共同住宅で構成されている閑静な町である

・ 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で、地下に J R の武蔵野線貨物線が斜めに走っている。軟弱地盤であり、近隣住民が利用している地下水脈がある。

・ 敷地ギリギリの城壁の様な計画で、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。階数の減数、ガラスや塗料を良好な環境を守るよう要望しているが聞き入れない。

・ 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沿っ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があるので、建築主に再三再四提出を求めたが、建築主は民事調停の席でこれを拒否、調停委員はこれ以上資料の提供を求めるなら調停できないと述べ、植栽による風害防止についての調停をすることにとどまった。

・ 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拒否された。

### ・ 風に関する URL

・ ・ 強風下における年齢別ペンワーデン風力階級との関係（幼児から高齢者まで）

<http://members3.jcom.home.ne.jp/urawatoki-8/kokaiqa/zumen/heimen-1.html>

- ・事例（論文など）に基づいた風環境に使用する用語、さいたま市風データによるペンワーデン風力階級、村上方式、風工学研究所方式との比較、風速や気温が人体に与える年齢別性別影響、東京建物(株)との風環境交渉経緯他

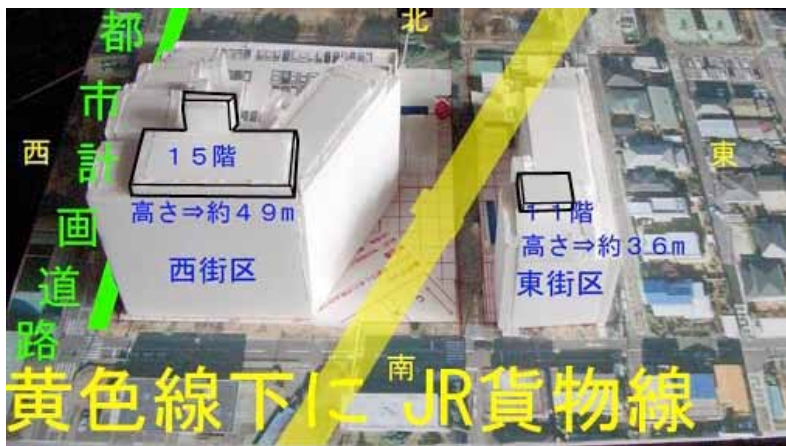
<http://members3.jcom.home.ne.jp/urawatoki-8/windenv/windex.html>

- ・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。

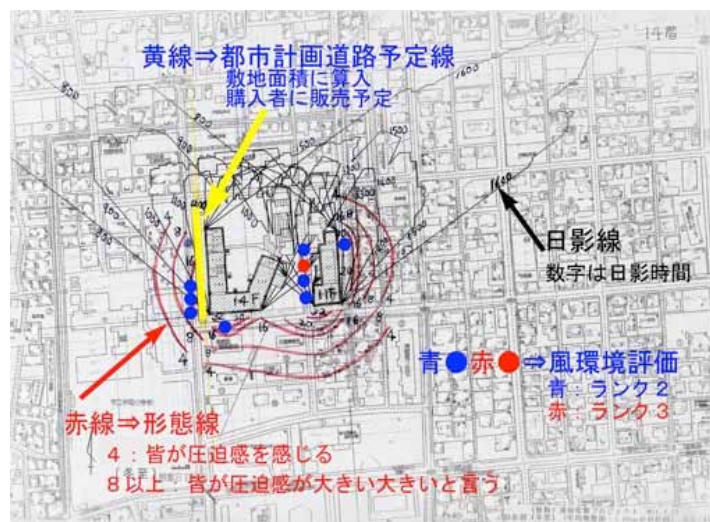
## 5 法改正への要望

- ・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。
- ・風環境について、罰則を含めた法律の制定を求める。現在の建築主が住民側に提供する風環境評価は極めて信用できないものである。住民側は、不審を持ちつつ我慢せざるを得ないのである。
- ・歩行困難による転倒、傘の破損などの風害が発生しているにもかかわらず、被害者は泣き寝入りせざるを得ない。
- ・自主的な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。風害を罹災しているものはこれらの風環境弱者が殆どである。

## 6 参考資料



計画建物模型配置図(住民作成)



常盤8丁目地図(日影図、天空図)

# 旧横浜プリンスホテル跡地開発

- 1 紛争地点 横浜市磯子区 旧横浜プリンスホテル跡地開発
- 2 報告者、連絡先 杉山高一 横浜市磯子区磯子台5-20 045-761-6130  
Sugi-yama1@mtb.biglobe.ne.jp
- 3 紛争の概要 約12ヘクタール 15棟のマンション開発 1250戸
- 4 紛争の原因

## 開発での問題点について

- ① 都市計画提案制度はより良い住環境にするために、住民が主体となる制度といいながら、事業者主体で事業者の都合のよい制度となっている。
- ② 市が行っている手続きが法律的、条例上適合しているかどうか？  
例えば 「周辺との著しく不調和でなく」 このことは、どの段階で審議、決定されるのか？
- ③ 磯子区まちづくり方針を勝手に変更している。  
例えば 「提案書では地域拠点であるために開発計画を提案しているが、当方の意見により、実は現代は地域拠点という言葉は使用しないと市の説明であった。これでは最初から開発の理由が成り立たない。

私たちは住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫のもとに住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき「まち」の姿を定めるものであると理解している。

- ④ この開発地の半分が風致地区である

市の評価は建築物を集約することでまとまりのある緑地や空地を生かした良好な住環境や自然環境の創出を図ることが可能となることから、風致地区の高さ制限の緩和基準の趣旨に沿うものであると考えます。 と書かれている。

しかし、私たちは下記のように考えます。

- ①緑地空地率は緩和の条件ではありますが、緩和基準の趣旨とは考えられません
- ②まとまりのある緑地の大部分は既存の斜面緑地、緑地であり自然環境の創出に値しません。  
しかも既存の斜面緑地の美しい景観をこの景観と著しく不調和なマンション群により、破壊する計画だと思えます

すなわち市は風致地区の高さ緩和を主体とした評価を行っており、景観問題を無視して評価することはできないと思う。風致とは自然の美しい景観であり、風致地区とは自然景観を維持するため指定された区域であり、風致地区条例は自然景観の破壊を防ぐために作られたものと理解している。



都市計画審議会でもしっかりと審議されないままに、地区計画の案は可決された。

現状 建築開発条例、中高層条例に基づいて下記の看板が設置されている。

〈仮称〉横浜プリンスホテル跡地開発計画  
建築計画のお知らせ（棟ごとの建築物他の概要）

用途	名称	敷地面積	建築面積	延床面積	高さ	工種	構造	階数	用途	備考
1層	本館ビル	4,382.80㎡	12,812.00㎡	13,515.00㎡	99.90m	建築工事	鉄骨鉄筋コンクリート	22F	2層	12.1層 雑
1層	副館ビル	1,075.51㎡	3,120.00㎡	3,440.00㎡	55.00m	建築工事	鉄骨鉄筋コンクリート	22F	2層	12.1層 雑
1層	本館ビル	4,071.28㎡	1,882.28㎡	4,342.28㎡	55.00m	建築工事	鉄骨鉄筋コンクリート	22F	2層	12.1層 雑
1層	副館ビル	1,669.40㎡	1,847.28㎡	2,174.28㎡	55.00m	建築工事	鉄骨鉄筋コンクリート	10F	6階	6.1層 雑
1層	本館ビル	3,888.78㎡	3,284.88㎡	3,380.88㎡	70.00m	建築工事	鉄骨鉄筋コンクリート	22F	2層	12.1層 雑
1層	副館ビル	1,680.27㎡	1,492.28㎡	1,680.28㎡	55.00m	建築工事	鉄骨鉄筋コンクリート	10F	2層	12.1層 雑
1層	本館ビル	3,341.45㎡	1,428.28㎡	1,520.28㎡	55.00m	建築工事	鉄骨鉄筋コンクリート	14F	2層	12.1層 雑
1層	副館ビル	1,296.28㎡	1,818.28㎡	1,912.28㎡	55.00m	建築工事	鉄骨鉄筋コンクリート	17F	2層	12.1層 雑
1層	副館ビル	1,474.28㎡	3,348.28㎡	3,348.28㎡	55.00m	建築工事	鉄骨鉄筋コンクリート	10F	2層	12.1層 雑
1層	副館ビル	4,157.40㎡	2,232.28㎡	2,232.28㎡	55.00m	建築工事	鉄骨鉄筋コンクリート	10F	2層	12.1層 雑
1層	本館ビル	4,788.40㎡	2,882.28㎡	3,132.28㎡	55.00m	建築工事	鉄骨鉄筋コンクリート	22F	10階	12.1層 雑
1層	副館ビル	1,862.40㎡	1,862.28㎡	1,862.28㎡	55.00m	建築工事	鉄骨鉄筋コンクリート	10F	2層	12.1層 雑
1層	副館ビル	2,367.28㎡	1,718.28㎡	1,812.28㎡	55.00m	建築工事	鉄骨鉄筋コンクリート	14F	2層	12.1層 雑
1層	副館ビル	1,812.40㎡	4,272.28㎡	4,272.28㎡	55.00m	建築工事	鉄骨鉄筋コンクリート	10F	10階	12.1層 雑
1層	副館ビル	367.28㎡	1,812.28㎡	1,812.28㎡	4.70m	建築工事	鉄骨鉄筋コンクリート	2F	2層	12.1層 雑

※建築計画のお知らせ「建築物他の概要」における敷地面積は、10/17/21/25/29/33/37/41/45/49/53/57/61/65/69/73/77/81/85/89/93/97/101/105/109/113/117/121/125/129/133/137/141/145/149/153/157/161/165/169/173/177/181/185/189/193/197/201/205/209/213/217/221/225/229/233/237/241/245/249/253/257/261/265/269/273/277/281/285/289/293/297/301/305/309/313/317/321/325/329/333/337/341/345/349/353/357/361/365/369/373/377/381/385/389/393/397/401/405/409/413/417/421/425/429/433/437/441/445/449/453/457/461/465/469/473/477/481/485/489/493/497/501/505/509/513/517/521/525/529/533/537/541/545/549/553/557/561/565/569/573/577/581/585/589/593/597/601/605/609/613/617/621/625/629/633/637/641/645/649/653/657/661/665/669/673/677/681/685/689/693/697/701/705/709/713/717/721/725/729/733/737/741/745/749/753/757/761/765/769/773/777/781/785/789/793/797/801/805/809/813/817/821/825/829/833/837/841/845/849/853/857/861/865/869/873/877/881/885/889/893/897/901/905/909/913/917/921/925/929/933/937/941/945/949/953/957/961/965/969/973/977/981/985/989/993/997/1001/1005/1009/1013/1017/1021/1025/1029/1033/1037/1041/1045/1049/1053/1057/1061/1065/1069/1073/1077/1081/1085/1089/1093/1097/1101/1105/1109/1113/1117/1121/1125/1129/1133/1137/1141/1145/1149/1153/1157/1161/1165/1169/1173/1177/1181/1185/1189/1193/1197/1201/1205/1209/1213/1217/1221/1225/1229/1233/1237/1241/1245/1249/1253/1257/1261/1265/1269/1273/1277/1281/1285/1289/1293/1297/1301/1305/1309/1313/1317/1321/1325/1329/1333/1337/1341/1345/1349/1353/1357/1361/1365/1369/1373/1377/1381/1385/1389/1393/1397/1401/1405/1409/1413/1417/1421/1425/1429/1433/1437/1441/1445/1449/1453/1457/1461/1465/1469/1473/1477/1481/1485/1489/1493/1497/1501/1505/1509/1513/1517/1521/1525/1529/1533/1537/1541/1545/1549/1553/1557/1561/1565/1569/1573/1577/1581/1585/1589/1593/1597/1601/1605/1609/1613/1617/1621/1625/1629/1633/1637/1641/1645/1649/1653/1657/1661/1665/1669/1673/1677/1681/1685/1689/1693/1697/1701/1705/1709/1713/1717/1721/1725/1729/1733/1737/1741/1745/1749/1753/1757/1761/1765/1769/1773/1777/1781/1785/1789/1793/1797/1801/1805/1809/1813/1817/1821/1825/1829/1833/1837/1841/1845/1849/1853/1857/1861/1865/1869/1873/1877/1881/1885/1889/1893/1897/1901/1905/1909/1913/1917/1921/1925/1929/1933/1937/1941/1945/1949/1953/1957/1961/1965/1969/1973/1977/1981/1985/1989/1993/1997/2001/2005/2009/2013/2017/2021/2025/2029/2033/2037/2041/2045/2049/2053/2057/2061/2065/2069/2073/2077/2081/2085/2089/2093/2097/2101/2105/2109/2113/2117/2121/2125/2129/2133/2137/2141/2145/2149/2153/2157/2161/2165/2169/2173/2177/2181/2185/2189/2193/2197/2201/2205/2209/2213/2217/2221/2225/2229/2233/2237/2241/2245/2249/2253/2257/2261/2265/2269/2273/2277/2281/2285/2289/2293/2297/2301/2305/2309/2313/2317/2321/2325/2329/2333/2337/2341/2345/2349/2353/2357/2361/2365/2369/2373/2377/2381/2385/2389/2393/2397/2401/2405/2409/2413/2417/2421/2425/2429/2433/2437/2441/2445/2449/2453/2457/2461/2465/2469/2473/2477/2481/2485/2489/2493/2497/2501/2505/2509/2513/2517/2521/2525/2529/2533/2537/2541/2545/2549/2553/2557/2561/2565/2569/2573/2577/2581/2585/2589/2593/2597/2601/2605/2609/2613/2617/2621/2625/2629/2633/2637/2641/2645/2649/2653/2657/2661/2665/2669/2673/2677/2681/2685/2689/2693/2697/2701/2705/2709/2713/2717/2721/2725/2729/2733/2737/2741/2745/2749/2753/2757/2761/2765/2769/2773/2777/2781/2785/2789/2793/2797/2801/2805/2809/2813/2817/2821/2825/2829/2833/2837/2841/2845/2849/2853/2857/2861/2865/2869/2873/2877/2881/2885/2889/2893/2897/2901/2905/2909/2913/2917/2921/2925/2929/2933/2937/2941/2945/2949/2953/2957/2961/2965/2969/2973/2977/2981/2985/2989/2993/2997/3001/3005/3009/3013/3017/3021/3025/3029/3033/3037/3041/3045/3049/3053/3057/3061/3065/3069/3073/3077/3081/3085/3089/3093/3097/3101/3105/3109/3113/3117/3121/3125/3129/3133/3137/3141/3145/3149/3153/3157/3161/3165/3169/3173/3177/3181/3185/3189/3193/3197/3201/3205/3209/3213/3217/3221/3225/3229/3233/3237/3241/3245/3249/3253/3257/3261/3265/3269/3273/3277/3281/3285/3289/3293/3297/3301/3305/3309/3313/3317/3321/3325/3329/3333/3337/3341/3345/3349/3353/3357/3361/3365/3369/3373/3377/3381/3385/3389/3393/3397/3401/3405/3409/3413/3417/3421/3425/3429/3433/3437/3441/3445/3449/3453/3457/3461/3465/3469/3473/3477/3481/3485/3489/3493/3497/3501/3505/3509/3513/3517/3521/3525/3529/3533/3537/3541/3545/3549/3553/3557/3561/3565/3569/3573/3577/3581/3585/3589/3593/3597/3601/3605/3609/3613/3617/3621/3625/3629/3633/3637/3641/3645/3649/3653/3657/3661/3665/3669/3673/3677/3681/3685/3689/3693/3697/3701/3705/3709/3713/3717/3721/3725/3729/3733/3737/3741/3745/3749/3753/3757/3761/3765/3769/3773/3777/3781/3785/3789/3793/3797/3801/3805/3809/3813/3817/3821/3825/3829/3833/3837/3841/3845/3849/3853/3857/3861/3865/3869/3873/3877/3881/3885/3889/3893/3897/3901/3905/3909/3913/3917/3921/3925/3929/3933/3937/3941/3945/3949/3953/3957/3961/3965/3969/3973/3977/3981/3985/3989/3993/3997/4001/4005/4009/4013/4017/4021/4025/4029/4033/4037/4041/4045/4049/4053/4057/4061/4065/4069/4073/4077/4081/4085/4089/4093/4097/4101/4105/4109/4113/4117/4121/4125/4129/4133/4137/4141/4145/4149/4153/4157/4161/4165/4169/4173/4177/4181/4185/4189/4193/4197/4201/4205/4209/4213/4217/4221/4225/4229/4233/4237/4241/4245/4249/4253/4257/4261/4265/4269/4273/4277/4281/4285/4289/4293/4297/4301/4305/4309/4313/4317/4321/4325/4329/4333/4337/4341/4345/4349/4353/4357/4361/4365/4369/4373/4377/4381/4385/4389/4393/4397/4401/4405/4409/4413/4417/4421/4425/4429/4433/4437/4441/4445/4449/4453/4457/4461/4465/4469/4473/4477/4481/4485/4489/4493/4497/4501/4505/4509/4513/4517/4521/4525/4529/4533/4537/4541/4545/4549/4553/4557/4561/4565/4569/4573/4577/4581/4585/4589/4593/4597/4601/4605/4609/4613/4617/4621/4625/4629/4633/4637/4641/4645/4649/4653/4657/4661/4665/4669/4673/4677/4681/4685/4689/4693/4697/4701/4705/4709/4713/4717/4721/4725/4729/4733/4737/4741/4745/4749/4753/4757/4761/4765/4769/4773/4777/4781/4785/4789/4793/4797/4801/4805/4809/4813/4817/4821/4825/4829/4833/4837/4841/4845/4849/4853/4857/4861/4865/4869/4873/4877/4881/4885/4889/4893/4897/4901/4905/4909/4913/4917/4921/4925/4929/4933/4937/4941/4945/4949/4953/4957/4961/4965/4969/4973/4977/4981/4985/4989/4993/4997/5001/5005/5009/5013/5017/5021/5025/5029/5033/5037/5041/5045/5049/5053/5057/5061/5065/5069/5073/5077/5081/5085/5089/5093/5097/5101/5105/5109/5113/5117/5121/5125/5129/5133/5137/5141/5145/5149/5153/5157/5161/5165/5169/5173/5177/5181/5185/5189/5193/5197/5201/5205/5209/5213/5217/5221/5225/5229/5233/5237/5241/5245/5249/5253/5257/5261/5265/5269/5273/5277/5281/5285/5289/5293/5297/5301/5305/5309/5313/5317/5321/5325/5329/5333/5337/5341/5345/5349/5353/5357/5361/5365/5369/5373/5377/5381/5385/5389/5393/5397/5401/5405/5409/5413/5417/5421/5425/5429/5433/5437/5441/5445/5449/5453/5457/5461/5465/5469/5473/5477/5481/5485/5489/5493/5497/5501/5505/5509/5513/5517/5521/5525/5529/5533/5537/5541/5545/5549/5553/5557/5561/5565/5569/5573/5577/5581/5585/5589/5593/5597/5601/5605/5609/5613/5617/5621/5625/5629/5633/5637/5641/5645/5649/5653/5657/5661/5665/5669/5673/5677/5681/5685/5689/5693/5697/5701/5705/5709/5713/5717/5721/5725/5729/5733/5737/5741/5745/5749/5753/5757/5761/5765/5769/5773/5777/5781/5785/5789/5793/5797/5801/5805/5809/5813/5817/5821/5825/5829/5833/5837/5841/5845/5849/5853/5857/5861/5865/5869/5873/5877/5881/5885/5889/5893/5897/5901/5905/5909/5913/5917/5921/5925/5929/5933/5937/5941/5945/5949/5953/5957/5961/5965/5969/5973/5977/5981/5985/5989/5993/5997/6001/6005/6009/6013/6017/6021/6025/6029/6033/6037/6041/6045/6049/6053/6057/6061/6065/6069/6073/6077/6081/6085/6089/6093/6097/6101/6105/6109/6113/6117/6121/6125/6129/6133/6137/6141/6145/6149/6153/6157/6161/6165/6169/6173/6177/6181/6185/6189/6193/6197/6201/6205/6209/6213/6217/6221/6225/6229/6233/6237/6241/6245/6249/6253/6257/6261/6265/6269/6273/6277/6281/6285/6289/6293/6297/6301/6305/6309/6313/6317/6321/6325/6329/6333/6337/6341/6345/6349/6353/6357/6361/6365/6369/6373/6377/6381/6385/6389/6393/6397/6401/6405/6409/6413/6417/6421/6425/6429/6433/6437/6441/6445/6449/6453/6457/6461/6465/6469/6473/6477/6481/6485/6489/6493/6497/6501/6505/6509/6513/6517/6521/6525/6529/6533/6537/6541/6545/6549/6553/6557/6561/6565/6569/6573/6577/6581/6585/6589/6593/6597/6601/6605/6609/6613/6617/6621/6625/6629/6633/6637/6641/6645/6649/6653/6657/6661/6665/6669/6673/6677/6681/6685/6689/6693/6697/6701/6705/6709/6713/6717/6721/6725/6729/6733/6737/6741/6745/6749/6753/6757/6761/6765/6769/6773/6777/6781/6785/6789/6793/6797/6801/6805/6809/6813/6817/6821/6825/6829/6833/6837/6841/6845/6849/6853/6857/6861/6865/6869/6873/6877/6881/6885/6889/6893/6897/6901/6905/6909/6913/6917/6921/6925/6929/6933/6937/6941/6945/6949/6953/6957/6961/6965/6969/6973/6977/6981/6985/6989/6993/6997/7001/7005/7009/7013/7017/7021/7025/7029/7033/7037/7041/7045/7049/7053/7057/7061/7065/7069/7073/7077/7081/7085/7089/7093/7097/7101/7105/7109/7113/7117/7121/7125/7129/7133/7137/7141/7145/7149/7153/7157/7161/7165/7169/7173/7177/7181/7185/7189/7193/7197/7201/7205/7209/7213/7217/7221/7225/7229/7233/7237/7241/7245/7249/7253/7257/7261/7265/7269/7273/7277/7281/7285/7289/7293/7297/7301/7305/7309/7313/7317/7321/7325/7329/7333/7337/7341/7345/7349/7353/7357/7361/7365/7369/7373/7377/7381/7385/7389/7393/7397/7401/7405/7409/7413/7417/7421/7425/7429/7433/7437/7441/7445/7449/7453/7457/7461/7465/7469/7473/7477/7481/7485/7489/7493/7497/7501/7505/7509/7513/7517/7521/7525/7529/7533/7537/7541/7545/7549/7553/7557/7561/7565/7569/7573/7577/7581/7585/7589/7593/7597/7601/7605/7609/7613/7617/7621/7625/7629/7633/7637/7641/7645/7649/7653/7657/7661/7665/7669/7673/7677/7681/7685/7689/7693/7697/7701/7705/7709/7713/7717/7721/7725/7729/7733/7737/7741/7745/7749/7753/7757/7761/7765/7769/7773/7777/7781/7785/7789/7793/7797/7801/7805/7809/7813/7817/7821/7825/7829/7833/7837/7841/7845/7849/7853/7857/7861/7865/7869/7873/7877/7881/7885/7889/7893/7897/7901/7905/7909/7913/7917/7921/7925/7929/7933/7937/7941/7945/7949/7953/7957/7961/7965/7969/7973/7977/7981/7985/7989/7993/7997/8001/8005/8009/8013/8017/8021/8025/8029/8033/8037/8041/8045/8049/8053/8057/8061/8065/8069/8073/8077/8081/8085/8089/8093/8097/8101/8105/8109/8113/8117/8121/8125/8129/8133/8137/8141/8145/8149/8153/8157/8161/8165/8169/8173/8177/8181/8185/8189/8193/8197/8201/8205/8209/8213/8217/8221/8225/8229/8233/8237/8241/8245/8249/8253/8257/8261/8265/8269/8273/8277/8281/8285/8289/8293/8297/8301/8305/83

## 6 参考資料

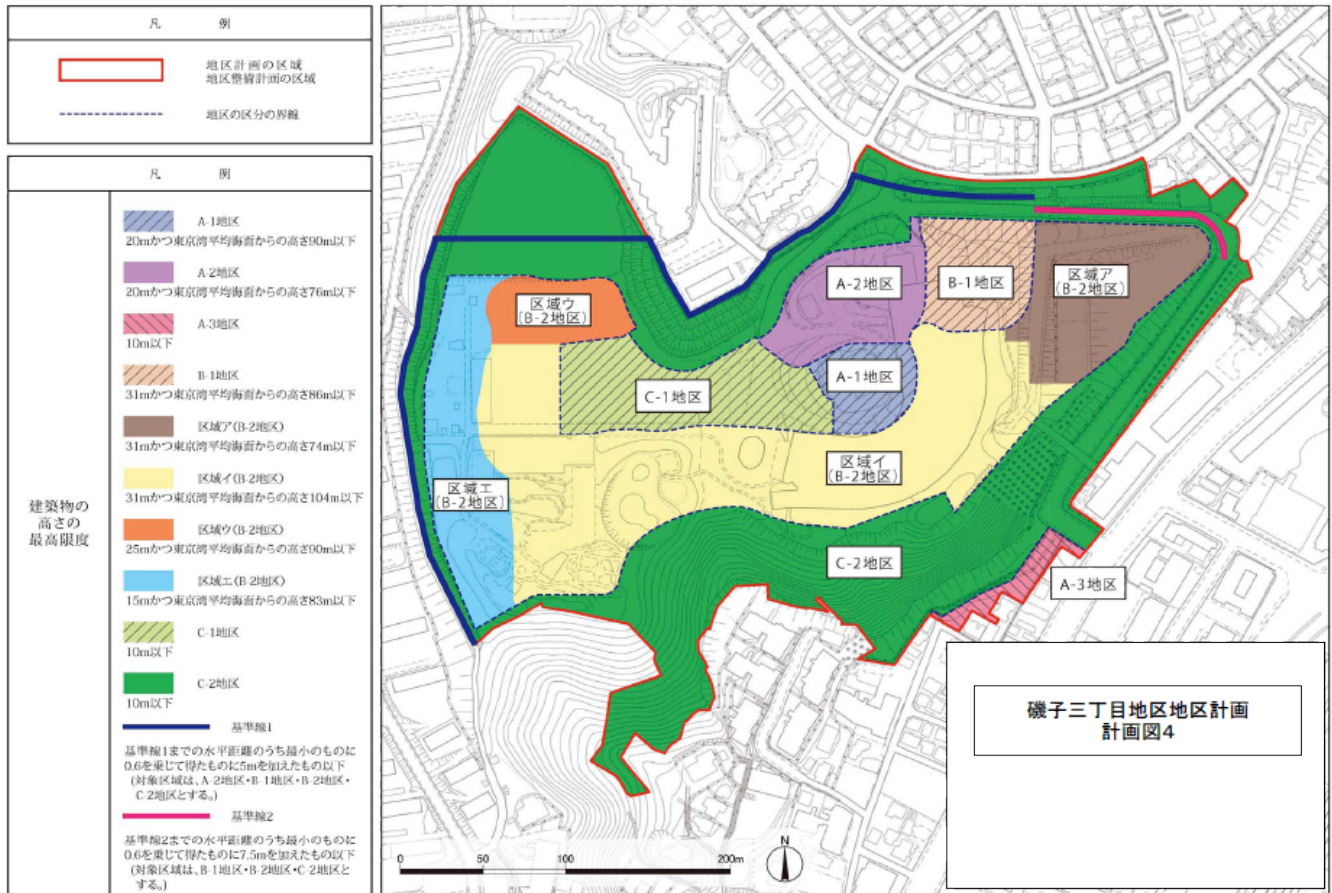
① <http://homepage2.nifty.com/datey/tokeisin.htm>

伊達美德氏（一般公募審議会委員）のブログにこの時（7月5日）の審議会について掲載されている。

② [www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/kikaku/cityplan/tokeishin/](http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/kikaku/cityplan/tokeishin/)

### 都市計画審議会の議事録

③ 開発地概要図



# 平塚長谷工マンション問題

- 1 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)
- 2 報告者・連絡先 黒部丘・董平のみどりとくらしを守る会 tel 090-9643-9555  
会ブログ <http://blog.livedoor.jp/kurobeoka/>
- 3 **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月竣工予定。

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。

- 4 **紛争原因** … **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。

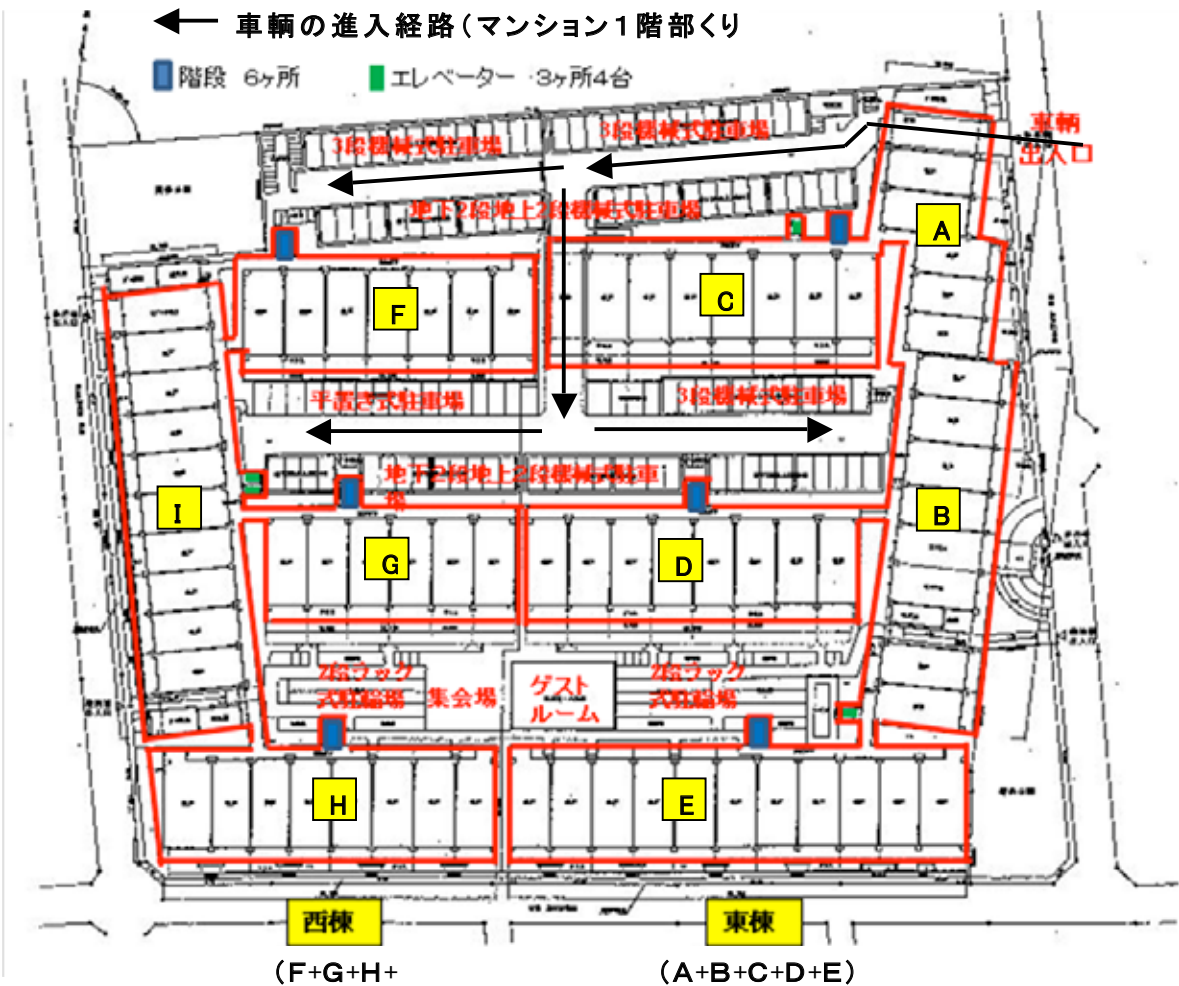
また個別法律の「ギリギリ・クリア」が許容されることで、**個別法律の想定を超えた危険が生ずる**疑いがある。その種の「想定外」を放置すれば紛争は拡大する。

- 5 **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



# 千里桃山台団地建て替え問題

- 1 紛争地点 大阪府吹田市桃山台1丁目1-2
- 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
- 3 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。

## 4 紛争の原因

- ・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、全員の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。

## 5 法改正への要望

開発に対して法的根拠のない行政指導を違法とする司法の判断が、開発業者の「都市計画法、建築基準法さえ守れば何をしてもいい」と言う行為を増長する結果となっています。  
千里ニュータウンのように豊かな住環境を目指してつくられた街並みを守り、育ててゆく事が出来るような法改正を求めます。



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

## 西宮市甲陽園「はり半跡地開発問題」

2011年1月10日

### 1 紛争地点

兵庫県西宮市甲陽園東山町 7-1,7-5,9-1,9-2,9-3,10-1,10-65 20663.77 m<sup>2</sup>

### 2 報告者、連絡先

〒662-0018 西宮市甲陽園山王町1-88-102

仲 誠一

Email:nakaporzellan@ybb.ne.jp

### 3 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。急傾斜の敷地の有効利用のために、山を切り土し、敷地を断断している自然溪流を埋め立てて、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あり、またこの溪流の残留域は約62haあり、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、この開発は到底許されるものではありません。

しかしながらそれ以前に自然環境の保全という視点が考慮されるべきであり、イノシシ、ホタルなどが生息する大昔からの自然遺産を次代に継ぎ残すことは、私たちの使命です。

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、「開発許可取り消し」や工事中止を求めるには、都市計画法違反の追及しか残されておらず、2009年9月神戸地裁に「開発許可取消訴訟」を提訴、係争中です。

### 4 紛争の原因

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、土地の有効利用のための自然溪流の埋め立、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。当該地の元オーナーは、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出しましたが、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しました。

### 5 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。昔からある山、自然溪流、歴史的な建築物などが開発の名のもとに破壊されています。地域住民は提訴してこれを護ろうとしますが、市民は「法律上の利益を有する者（原告）」に当たらないとして「水路付け替え許可無効確認訴訟」は敗訴しました。これから自然環境志向の社会を目指そうとする社会環境の中では考えられない暴挙です。誰が見ても理不尽な開発がまかり通り、行政がこれを後押しする社会は、あまりにも遅れています。最近また、景気浮揚のための高さ制限規制の緩和などが聞こえてきますが、入居者の見込めない住宅をつくり、空洞化した都市、空き家が増える集合住宅の後始末は税金でというのは、あまりにも無策です。高齢化社会をむかえ、住民と行政が一緒に「まちづくり」を出来るような、法整備が望まれます。

### 6 参考資料

- ・ 開発地の「Before/After」の写真、マンション計画図他 A4 二枚

**Before**



**After**



消失した自然溪流と文化的・歴史的建造物



# 高知県立中央病院跡地計画

平成 22 年 11 月 29 日

<高知県立中央病院の売却=>解体工事=>マンション建設まで>

1. 紛争地点：高知県高知市桜井町二丁目 420 番地 1

旧高知県立中央病院跡地へのマンション建設は病院跡地東半分で第一種住居区域内

2. 報告者 連絡先

高知市住環境を守る連絡会事務局 松下貞夫 TEL&FAX 088-882-3469

3. 紛争の概要項目

(1) 売却について

病院跡地利用についての住民、地元議員の要望は無視し、知事は「マンション業者に売って何が悪い」と発言。南側 6.5m、残る 3 面は 3~5m 足らずの「みなし道路」の跡地。南側道路のみ 6.5m=>12m=>15m へと拡張し「みなし道路」は未整備のまま売却した。

購入した業者は解体まで引き受け、解体後すぐスーパーに西半分を転売、県議会の違法追及に対し総務部長は「以後気をつけます」で終わった。

(2) 解体工事による環境破壊と住民被害について

病院跡地は勿論この地区のみならず高知市東部はゼロメートルの軟弱地盤であり、40 数年前の病院建設に当たっての詳細な地質調査（地下 71m まで）と水質調査がある。旧病院の建設では地盤沈下、家屋被害も起こっている。台風大雨では道路は川となる。解体工事費用まで含め売却した病院の解体は、アスベスト除去作業から、散水による

砂塵粉塵の防止、振動騒音の防止策も不十分なまま強行された無謀な 8 ヶ月にも及ぶものである。その工事に対する住民の願いに、行政は第三者の立場で公平でなければいけないと言い、住民は業者と「民対民」でやれと言って業者への指導はなかった。

行政は公害防止の面からも住民の生活権保護の面からもこの態度を変更する必要がある。

(3) マンション建設について

マンション建設の標識が設定された平成 17 年 11 月 17 日の前夜（16 日）地元地区会長数名が業者に招集され、ここで初めて 1 4 階マンションの平面図と側面図が渡された。出席者は 1 4 階にびっくりした。後日地区代表は建築を了承したものではないと言った。

#### 4. 紛争の原因と住民の対処について

紛争にならないのがおかしい。業者の意図にそって、或いは業者と話合った行政は標識設置以前にすでに細かい許可を出していた。地区会長たちも知らなかった。業者説明会は約束と変更と、そして不履行のごった混ぜ。変更の動きと対応を述べる。

##### (1)説明会での地盤工事の内容特に杭長の変更

杭長（径の変更は別）45m=>47.5m=>37.5m=>？（8\*4+2=34m）施工？

業者の地下掘削調査工事は45mまでで現場の掘削業者（平成17年11月）の「何処まで掘っても豆腐みたいなもん」まったくその通りです。マンション設計者は説明会で「設計に地震のことは考慮していない」と明言、業者技術課長には軟弱地盤の認識は無かった、いや知らないとしていたのだろう。地下杭のための掘削時、現場で住民に対し「何処が軟弱地盤か」と食ってかかってきたが「高知地盤図」を持参し説明をした。以来全く黙った。

##### (2)標識以降の戸数の変動

140=>141=>143=>143？

これは1階の電源室を外部の庭に出す等いくつかの変更を考えていたことが関係すると思われる。ちなみに本体建築終了後、北東隅に当初描かれていた数少ない植樹の位置に電柱が3本突然立った。道路の引き込みを含めて5本が群立した。

当初の設計図には全く見当たらない工事変更が出現した。四国電力の協力もありやっとな電柱1本の減と道路からの位置を2m足らず南に移動して終わった（通行人への電磁波被害の指摘を四国電力も認めた結果）。これだけで4ヶ月を越す交渉。実に悪い業者だ。

#### 5. 法改正への要望

(1) 前政権時に提案されてもいた建築基準法の改正を進めてほしい。大都市圏に偏った法ではなくて地方都市にも役立つ法改正でなければ駄目だ。

(2) 中高層建築構造計算には地質、地盤の計算算定の明確化とその開示規定が必要。「国指定の検査機関（当例は日本 ERI）」の業者に偏った便宜供与が目立った。要改正。

(3) 消防車が入らない、消防能力限界外の高層マンションの許可などは拒否できる条例が必要だ。

(4)なお住宅地の日照権保護の検討を要望する。