

# 景住ネット NEWS

都市計画法・  
建築基準法を変えて  
未来に向けた  
美しい都市へ

会員募集中!!

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

no.3 2010.12.10



## 美しく老いる町

石井吉弘 ● 福岡住環境を守る会 事務局長

博多は、2千年の歴史を持つ古い町だが、その歴史を伝える物は少ない。二度にわたる外国（元寇（げんこう）・米国）からの攻撃、博多の富をめぐる武将達の争いで町は何度も破壊された。さらに現代のスクラップ&ビルドで、歴史的遺産は加速度的に消滅している。古民家は、17年間で7割が姿を消し、歴史・近代化遺産もその多くが無くなった。もうこれ以上破壊を見過ごすことは出来ない。町は美しく老いる時、味わいを増すが、その為には努力をしなければならない。名もない石垣や古民家の風情が、町の魅力を作り歴史と懐の深さを創り出す。それを生かすも殺すも市民と自治体の意思にかかっている。歴史遺産の継承に無関心な行政と議会、声を上げ行動を起こさない市民が大切な遺産を消滅させた。私たちは反省すると同時に声を上げ、行動を起こしたい。その第一弾として、2010年11月13日「歴史遺産とまちこわし大賞ツアー」を行った。訪ねたのは、福岡で一番古い小学校で廃校が決まった大名小学校。1929年（S4）に建てられた建物は、窓ガラスは懐かしい手作りガラス。階段や廊下の手すりは人造石の研ぎ出し。磨き上げられた90mの木製廊下など、1世紀の歴史を感じさせる素晴らしい建築物である。もう福岡にはここにしか残っていない。次に福岡城の正門が移築された崇（そう）福寺（ふくじ）。観光目的であったかどうか定かでない天守閣を建てるより、この門を本来あった場所に移す方が余程歴史に誠実である。その後チンチン電車の電停が唯一残った馬（まい）出（だし）電停を見たが、ここには説明板すらなかった。次に九大工学部の近代化遺産群を訪ねた。まるでタイムスリップした様な空間である。入口の門衛所（もんえいしょ）や掲示板・レンガやタイルの重厚な建物は、現代建築よりもお洒落に感じる。九大は田舎に移転したがこれらの近代化遺産はどう

するつもりなのか？その後ヴォーリスが設計した西南学院・博物館と、中村式ブロック建築で有名な警固（けご）教会とサザエさん広場を訪ねた。作者長谷川町子さんは、学校も職場も福岡で、西新に住んでいた。地元紙にサザエさんが登場し、その後朝日で全国デビューした。この街角のサザエさん広場は、福岡市民でも知らない人が多い猫の額の様なミニ広場である。なぜ福岡市はサザエさん記念館や公園を造らないのか不思議だ。ともあれ今回歴史遺産の一部を私たちは訪ねた。今後広範な市民に呼びかけ美しく老いる町を考え行動を起こしていきたい。



大名小学校階段  
横の人造石の研  
ぎ出し

大名小学校階段  
の手すり



# 2010年全国集会 in 沖縄!!



「歴史と文化を活かすまちづくりへ、ちゅら島、沖縄の未来を拓く」のテーマのもと7月3日に開催された沖縄全国大会はおかげさまで大盛況でした。遠く沖縄での開催、しかも参議院選挙直前という日程でもありましたが、115人の参加者で会場は超満員となりました。大会後の懇親会や2日目のバスツアーでも全国の皆様と交流を深めることができ、大変意義深いイベントとなりました。準備段階から支えてくださった皆様、本当にありがとうございました。

大会の主な発言や討論の要旨は次の通りです。

## 基調報告1 「都市計画法改正を巡る動きと景観」 日置 雅晴

景住ネットが設立された08年の翌年には都市計画法改正の動きが本格化するとされていたが、その後の政権交代などの影響もあり国の動きは止まっていた。この間景住ネットは連続的な勉強会を行ってきたが、民間では建築学会、東京大学まちづくり大学院、日本弁護士会連合会、建築基本法基本法制定準備会など多くの組織が改正に向けた提案を出してきている。いずれの案も建築規制に関しては単体規定と集団規定の分離、許可制度の拡大と言った基本点で共通しており、今後は連携も視野に入れる必要がある。動きの止まっていた国の方でも社会資本整備審議会都市計画制度小委員会が5月、6月と連続して会合を持っており法改正への動きが再開しつつある。国会でも民主党内に議員連盟が設立された。今後は国や国会の動きにもらみつつ、改正を求める広範な社会の声を結集していくことが重要となる。

## 基調報告2 「景観と住環境を考える全国ネットワークの活動」 上村千寿子

景住ネットは2008年7月19日に発足し、主な活動目的は、1、紛争の情報交換と相互援助、2、紛争の元となっている制度を知り、変えることである。具体的な活動として1、は、全国で情報交換、勉強会を目的とした集会を開催。また、インターネットを使って年間3500件以上の情報を交換している。2、は、都市計画法、建築基準法の改正をテーマにしたシンポジウムを法政大学五十嵐研究室と共催で7回開催。のべ700人以上が参加している。2009年8月の衆議院議員選挙では立候補予定者に都市計画法等に関するアンケートを送付して297通を回収し、インターネットで公開。11月4日には、馬淵国交副大臣（現国交大臣）に面会し、法改正の必要性を訴えた。6月には民主党に「都市・まちづくり議連」が誕生。これも、当ネットワークの活動の成果と考えている。

## 基調報告3 「おもろまち一丁目超高層ビル群問題」 知念徹治

沖縄県那覇新都心において、一般住宅の目の前に超高層ビル群（32階2棟、18階1棟）の建設計画が進んでいる。その土地は市役所予定地であったが、那覇市長が地域再生法を利用して民間へ売却することを決定した。「周辺環境調和型亜熱帯庭園都市による地域活力の再生」というタイトルの事業が提案されたが、実態は都市計画の規制に違反する計画だった。市が用途地域を住宅地から商業地へ変更し、建ぺい率や容積率を大幅に引き上げたのは売却価格を決定した後だったため、公有地の安売りも指摘されている。また、超高層ビル群によって首里城からの景観が損なわれるという指摘もある。近隣住民は裁判や協議会等で建設計画の見直しを訴えている。

## 基調報告4 「世界遺産銀閣寺パuffァゾーンの保全～京都・半鐘山開発問題」 飯田 昭

半鐘山は東山の先端にあたる小さな山であるが、東山36峰の一つといわれ、世界遺産銀閣寺（慈照寺）のパuffァゾーン（緩衝地帯）に位置する。都市計画法上は市街化区域とされており、古都保存法上も歴史的風土特別保存区域の指定からまれており、京都市は風致地区であっても開発を認める姿勢であったため、山を全部削って13区画の住宅を開発する開発許可をおろした（01年3月）。2000名を超える地域住民は、開発許可の取消しを求めた審査請求を行ったが、棄却されたため、請求人適格を認められた236名の住民は、開発許可取消訴訟を提訴した（02年4月）。あわせて、ユネスコ世界遺産センター及びイコモス（本部パリ）への要請行動（2002年9月）にも取組み、センターは日本政府及び京都市に「半鐘山は歴史的山地である東山から降りてくる丘陵部の先端部である。世界遺産センターとしては、開発許可が出された事実に対し驚愕せざるをえない。」との書簡を2度にわたって出した。開発工事は強行されたが、近隣家屋への被害のおそれを理由に開発工事差止め仮処分が認められ（02年12月）、取消訴訟、差止訴訟、損害賠償訴訟が展開される中で、最終的には、計画を大幅に縮小（5区画）して、周辺部は残して京都市に寄付するなどの条件で、業者との和解が成立した（06年12月）。京都市の新景観政策（07年9月）にも大きな影響を与えた。

## 会場討論、大会決議

おもろまちの住民宮里明子氏は「行政には住民と話し合う姿勢が全くない」、職業訓練大学校で住居環境学を教えている村上有慶氏は「沖縄のまちづくりには住民参加の視点が欠



けている」と指摘し、那覇市の発想の転換を求めた。京都橘大学の竹山清明教授からは芦屋市の景観地区制度の積極利用の報告があり、「景観を保全できるかどうかは自治体の姿勢次第」と指摘された。琉球王朝最後の王、尚泰氏の子孫・藤原美佐子さんからは「首里城らしさが失われていることを残念に思っている。守れるものであれば住民の皆さんと一緒に声をあげたい」と発言があり、高層ビルで危機世界遺産に指定されたケルン大聖堂や世界遺産を取り消されたエルベ溪谷（ドイツ）の話が紹介され、おもろまち問題が一地域の乱開発の問題であるだけではなく、歴史的文化的な景観の保全の問題であることが明確になった。民主党の瑞慶覧長敏氏からは、今回の開発行為の起点にある「地域再生計画の認定が法の趣旨に反する結果を招来していることを反省し、政務官による現地調査などに取り組みたい」と政治的な取り組みも始まっていることが報告された。

最後に、沖縄の持続的な発展のためには独特の歴史と文化、自然環境を活かしたまちづくりが不可欠であることを確認し、おもろまちの超高層ビル群建設計画の大幅な見直しを求める大会決議が採択された。



計画中の建物

## 浅草超高層裁判の報告

神楽坂キーストーン法律事務所

富田 裕 (弁護士)

### 控訴に向けて準備中

この裁判は、新聞等では、浅草寺の景観訴訟とネーミングされていますが、この裁判の主たる争点は、台東区都市計画マスタープランが西浅草3丁目の地域の建物高さについて、「中・低層地（概ね3～5階建て程度）」と規定しているにもかかわらず、37階建て、130mの高さの超高層マンションを認めた（総合設計許可）ことが、台東区都市計画マスタープランに違反し、違法である、というものです。この意味で、台東区マスタープランをめぐる訴訟と言った方がいいかもしれません。

この裁判については、先日、10月15日、請求棄却されました。現在、浅草寺をはじめ、原告の方々とともに、控訴を提起しております。

### 地裁判決の内容

台東区マスタープランでは、この超高層建物の建つ地域に関し、「中・低層地概ね3～5階建て程度」と記載しています。

この記載の趣旨について、台東区マスタープランは、以下のように述べています。

「下町にふさわしい住環境の形成・集合住宅の建設は、下町情緒が残る街並みや家並み、商店街といったまちの連続性、景観・日照等の住環境に影響を与えていると懸念されている。こうしたことから、地域の特性にあわせた地域レベルでの土地利用誘導方策の検

討を行い、下町にふさわしい住環境の形成を進めていくことが必要となっている。」

このように、集合住宅の建設による街並みの破壊、景観、日照等を懸念して、下町にふさわしい住環境の形成を図るため、台東区マスタープランは、この地域を「中・低層地概ね3～5階建て程度」と決めました。そうすると、このマスタープランの趣旨からすれば、37階、130mの建物は認められないはずで

これに対し、裁判所は、以下のように判断しました。

「台東区マスタープランは特別区である台東区が作成した行政計画であって東京都の行政計画に該当しないから、仮にこれらに反する点があったとしても、直ちに本件許可処分が違法になることはないというべきである。

～台東区マスタープランは「基本的な方針」とされ、基本理念であり目標とされているにすぎず、～そうであるとすると、「3ないし5階以外の建物以外の存在を許容しない趣旨とは到底考えられない。」

これは、マスタープランは「目標」であるから3～5階程度以外の建物を建てても良いといったものです。原告らとしては、3～5階程度という文言に対し、その7倍を超える37階は、あまりにも隔たりが大きく裁量の範囲を逸脱しているという主張であったので、裁判所は、原告らの主張を少し極端なもの（3～5階以外は認めない）に変容させて、そうではないとの判断を行ったものととらえることができます。控訴審でもマスタープラン違反の部分は、重要な論点になってくると思います。

それとともに、ここまでマスタープランを無視していいのだろうか、これでは住民参加のもとマスタープランを作ったのが無意味になるのではないか、という制度の問題があります。

今後とも、裁判ではマスタープランの問題を主張するとともに、マスタープランを生きたものにするための運動も進めていく必要があると思います。今後とも応援のほどお願いいたします。



笑顔がいっぱいの会場

## 景住ネット関西支部：西宮集会

針原祥次 (副代表・弁護士)

景住ネット関西支部では定期的に報告集会を開催しており、今回は地区計画やまちづくり条例の先進地でありながら、未だマンション紛争が絶えない兵庫県西宮市において集会を開催した。11月28日、西宮市勤労会館には、市民、学者、市議員、建築士、弁護士など約60名が参加した。

第1部では、竹山清明京都橘大学教授から「芦屋の景観地区行政」をテーマに、景観法の具体的な適用事例について報告いただいた後、西村幸夫東京大学教授から「景観法・景観地区で住環境を守り育てる」とのテーマで基調講演をしていただいた。第2部では、

西宮市のほり半跡地、目神山地区、日之出町地区、松園町のほか豊中市東泉丘、吹田市桃山台の紛争事例報告があった。

西村教授によれば、景観保護は1919年の都市計画法・市街地建築物法で規定されており、それより前にも尾崎行雄東京市長が景観保護（建築の美観）を目的とした条例を制定しようとしていた。このように景観法の由来をさかのぼれば、100年前からわが国にも景観保護の考え方があった。戦争と高度成長により、景観保護の考え方は長く見失われたが、国立市マンション事件（それより先の国立市歩道橋事件）を契機に見直されてきている。この間、本来、都市計画法で規制すべき事項が建築基準法の集団規定で規制されてしまい、建築確認事務が民間開放されたこともあって、景観保護の法制度が必要となった。このような時代背景の中で、景観法の制定にたずさわったが、国土交通省内部の綱引きもあり、景観法の「景観地区における認定制度」によってのみ建築確認とは別ルートで建築行為を規制できるようになったとのことであった。

私は、景観地区の認定制度は『建築確認王国』に送り込まれた『トロイの木馬』なのだと感じた。また、どこのまちでも（平凡な住宅地でも）必ずシンボルがあるもので、それを守り育てるために「景観地区」が活用できることを確認できたし、一方で、都市計画法の抜本改正には国土交通省内部の組織変更や予算措置が伴うので長期戦を覚悟すべきで着実に進める必要がある。

## 国土交通部会藤本議員と議員会館で意見交換

11月8日、民主党国土交通部会藤本裕司参議院議員を訪ねて議員会館へ。日置代表、小磯副代表、渋谷事務局長が建築紛争やまちづくりについて意見交換。今後も、情報交換していくことを確認しました。藤本議員は、民間シンクタンクでまちづくりの経験もあり、都市計画等の分野に詳しい。今後に期待したい。



藤本議員と日置代表



左から、渋谷事務局長、藤本議員、日置代表、小磯副代表

## 全国から近況報告がとどきました。

### 神奈川県平塚市、黒部丘・董平のみどりとくらしを守る会 池田浩史さん

閑静な住宅地に計画された357戸の超過密マンションに対し、のぼりを立てるなど計画変更を求める運動を続けてきましたが、今年3月に着工。建築確認取消を求める行政訴訟中です。法を曲解し、9棟の「日字型」建物群を2棟と主張することで戸数増を確保。一方、車の出入口は一か所のみで閉じた敷地内部には消防車も入れない等、防災上の危険も。安全を引き換えにしてまで利益を優先させる設計思想に疑問を覚えます。民間検査会社の中立性にも疑問。次回法廷は11月17日11時東京地裁522号にて。

### 高知市住環境を守る連絡会 松下さん

現建築基準法の下では公害防止条例一つをとっても「まずまず」から「無きに等しいザル規定」まであります。

行政は条例の範疇でしか動きません。高知市は「無きに等しい」条例です。紛争は行政の壁で止まります。陳情は採決されても執行はまた別です。旧高知県立中央病院売却後の解体工事（平成18年）に使った「散水量」について平成22年（行ウ）第5号公文書非開示処分取消請求事件（水道使用量公開問題）として裁判中。今回は11月30日です。

法改正は最重要案件ですが、当面、市公害防止条例の改定は私たちの一つの役割です。この裁判の目標でもあります。この点だけを今回は報告しておきます。

### 旧県立川崎高校問題 渡辺さん

2004年、統廃合により、廃校。その後、川崎南高跡地を含む小田栄西地区の都市計画が変更され、商業業務と一部の風俗に限定され、その他の公共、福祉、教育施設は全て禁止という前代未聞の都市計画が決定された。URへ土地を横渡しし、商業用地として転売し、巨額の利益を発生させようとしていた。

再利用を望む住民による、裁判、651日の座り込みの末、2009年、校舎は強行に解体されたが、政権交代、経済の崩壊により、URへの売却は不可能になり、事実上塩漬け。

地元は、緑豊かな跡地を防災公園にする運動に転換しつつある。

### 「開発許可」という名の「破壊」

#### はり半跡地開発問題対策委 事務局 仲 誠一さん

西宮市甲陽園老舗料亭「はり半」跡地（2万㎡）では、山を削り自然溪流を埋めて、人工水路に付け替え232戸のマンション建設が進んでいます。すでに9割の緑が伐採され、昔の面影はありません。景観と住環境を守るべき行政が、開発許可を出さないと業者から訴えられると言い、市民から「開発許可取り消し」で訴えられています。判決は来年9月予定。自然景観は、誰が守るのでしょうか？ 最後まで、みなさんと力を合わせて運動します。ご支援をお願いします。



before



after

### 景観と住環境を考えるネットワーク・千葉 城間由岐子さん

千葉ネット結成から早2年。まちづくり条例や都市計画法改正の勉強会や署名活動などメンバーは共に協力し合い、それぞれの持ち味を發揮しながら進んできたと思います。しかし、地域の課題は山積みで、このところの船橋市高さ規制制定後の規制緩和と計画の発覚など近隣市にも影響を及ぼすような動きもあり一時目を話せない状況です。

また、袖ヶ浦団地の建替え問題やマンション紛争の相談に乗ったりと大忙しの1年でもありました。来年度はもっと研修の機会を増やし、メンバーがより一層地域の問題に取り組んでいけるよう計画中です。

### 景観と住環境を考えるネットワーク・東北 黒澤さん

現在仙台では「渡り廊下でつながれる2つの建物が、同一の建築物とみなせるかどうか」で紛争が起きている。1000㎡を超える建物は建たない路地奥の土地に、既存の建物と40mの渡り廊下でつなぐことで6階建てを計画したもの。身勝手な法解釈として近々裁判へと進む模様。成り行きを見守りたい。数年前、私たちが「路地奥の11階建てマンション」を相手に裁判を経験している。法の抜け穴をいくつも利用したうえに“接道義務と容積率換算を別々の道路で果たし”規模拡大を計ったものだった。完成しても売れ出せない業者は、とうとう隣地に6m幅通路を確保し和解を申し出た。闘いは4年間であった。

### 合意なき開発、公益なき再開発で、行政訴訟多発

#### 文京区 藤原さん

武蔵野台地の突端に位置し多様な地形と景観に恵まれ、江戸時代からの文化遺産にも恵まれた文京区は、区民の保存要望と近年の地価高騰による開発圧力の狭間で建築紛争多発地となっています（湯立坂、目白坂、堀坂、千駄木で開発許可や建築確認を巡り係争中）。法定再開発も同様で、超高層計画と緑地保全、環境、住宅、まちづくり等の政策が都市計画として整合せず、この町の公益性とは何かの議論や合意形成がないまま、合法性を盾に公益を捏造して開発勢力に与する行政に対し、区民は行政の細かい不作為を指摘し、本質の公益論で対抗しています。

また、目下策定中の都市マスタープランと高度地区指定方針についても、区民意見が殺到し紛糾しています。

今年も大忙しの一年が終わろうとしています。

景気の低迷が続いていることで、新たな紛争は少なめ。今のうちにもっともって知識を吸収して、有利に闘い、制度を変える知恵をつけたい。来年はビッチリサロンのスケジュールを入れますから、みなさん覚悟してください!! 事務局 上村ト

## 景住ネット NEWS no.3 2010.12.10

発行 景観と住環境を考える全国ネットワーク

http://www.machi-kaeru.com/

メールアドレス 510@machi-kaeru.com

〒162-0825 東京都新宿区神楽坂3-2-5 SHKビル4F

TEL (03) 5228-0499 / FAX (03) 5228-0392

※お問い合わせはできるだけメールまたはファクスで。土・日・祝祭日は休みです。