

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!!

個人=年間2口以上
(1口1000円)
団体=年間2口以上
(1口10,000円)
専門家=年間1口以上
(1口10,000円)
(専門家は学者・弁護士・建築士・議員
などの方で、自己申告です)

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

no.13 2015. 11.28



特集・ 市民が変える まちづくりの制度

各地で起こった激しい反対運動。

それが終わった後、反対運動は何をしているのだろう。

川崎では、継続的に街づくり運動が進められ、一步一步実績をあげている。

反対運動を経験したからできることがあるはずだ

川崎市民が 変えてきたもの

まちづくり・環境運動川崎市民連絡会 [川崎まち連]
事務局長 小磯 盟四郎

乱開発の根っこに、それが「適法」として許認可されてしまう「まちづくりの法制度」があること、都市と建築の法制度を抜本的に変革しない限り乱開発はなくなる、という認識の共有から景住全国ネットが誕生しました。「川崎まち連」は、同時に、自治体権限でやれることは変えさせようという挑戦を結成（02年）以来続けて、市の条例・要綱・規則レベルでいくつかの重要な改革を実現してきました。

1. 工業地域に新「高度地区」導入	大企業撤退後の大規模工場跡地に高層巨大マンション建設が続出。「規制の緩い工業地域にマンションを建てるなら、住宅地並み規制を」という共同行動の発展に押され、20mの高さ制限を導入。続いて北側斜線規制を強化した新たな「第4種高度地区」を都市計画決定。
2. 「アセス逃れ」防止の規制強化	川崎市は、全国に先駆けて環境アセス条例を制定。1ha以上という対象要件の厳しさから、敷地を分割して着工時期をずらし、別事業を装う「アセス逃れ」が横行。「複合開発事業」という防止策を導入した条例改正後も続く大手のアセス逃れに規制強化。

1.については、すでに『景住NEWS no.7』などで報告しました。2.は、川崎市の特典条件がからむので別の機会にします。

3. 「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

■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もたらした最悪の事例の一つが、地下室マンション建設です。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倍にはね上がりました。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のです。

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ました。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ことです。

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並び、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ました。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のです。現に、横浜市では激減しました。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です。

■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ました。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です。

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さ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のです。

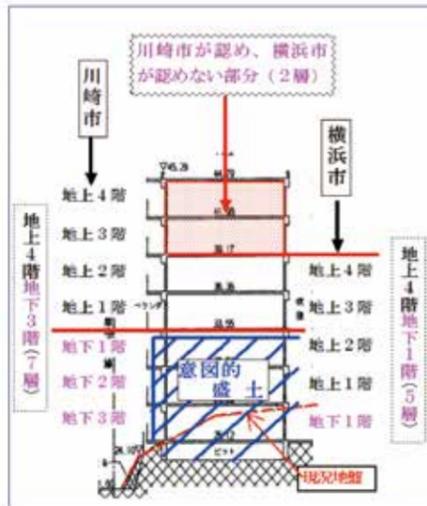
■2度目の挑戦が道開く

10年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りました。11年7月27日、市議会まちづくり委員会が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のです。

「横浜でできてなぜ川崎でやれないのだ」との各党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。市は専門家5人からなる「斜面地建築物研究会」を立ち上げその検討を経て以下の改正案を発表しました。

- 高さや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

これによって意図的期盛土については横浜市並みの規制が実現



し、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ります。まち連結前に先だって闘われ、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ました。

■闘いは終わらない

条例改正は13年3月に議会議決を経て公布されましたが、ここでもあの荒川建設が麻生区上麻生で施行前の駆け込みを狙って工事を強行し、なお闘いは続いています。また、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です。

4. 旺盛な緑地保全運動と緑地・公園制度の改善

川崎市という、かつては臨海部のコンビナート工場群と公害がイメージされる工業都市でした。最近、超高層マンションが林立する武蔵小杉のインパクトが強いようです。

ところが、川崎市で、緑地保全の市民運動が連綿と続いていることはあまり知られていません。市域は多摩川に沿って南北に細長く、その北部は多摩丘陵と呼ばれる台地で比較的緑地が残されています。もちろん市域の88%が市街化調整区域で、東京と横浜にはさまれた地域特性から開発圧力が強く、年々緑地の減少が続いています。

そのことが逆に、開発からかけがえのない緑を守ろうという運動を市北部で持続させる理由ともなっています。その殆どは、現行の開発許可制度の下では、美しい樹林地が無機質な鉄とコンクリートの塊に変貌することを阻止することができずに終わります。しかし、緑地保全に成功した運動、しかもそれを通じて緑地にかかわる法制度の改革につながった事例が存在します。

1. 「塩漬け土地」との交換で開発予定斜面緑地を保全した「津田山方式」

もう20年近くになりますが、高津区津田山の斜面緑地（8800㎡）を開発する計画が持ち上がりました。当時私は15年に及ぶ長谷工の巨大開発反対運動の渦中にありその舞台が斜面緑地の真下に位置していたのです。津田山の上と下の住民が連帯して3年間闘い、川崎市が開発地を取得することで保全に成功しました。市は財政難を理由に取得を渋っていましたが、当時問題となっていた「塩漬け土地」（ハバ



緑地の昼食は里山活動の最大の楽しみ



ル時代に大量に先行取得したが塩漬けとなり、金利総額が取得額を上回るなどしてムダ使いの象徴となった）を事業者と土地交換したのです。マスコミによって「塩漬け土地を緑に変換」と全国に報道されました。

その後、長らく放置され荒れていた斜面地をフィールドに、市民による管理活動が始まりました。今ではかつての里山景観が復活し、自然とふれあう貴重な緑地となっています

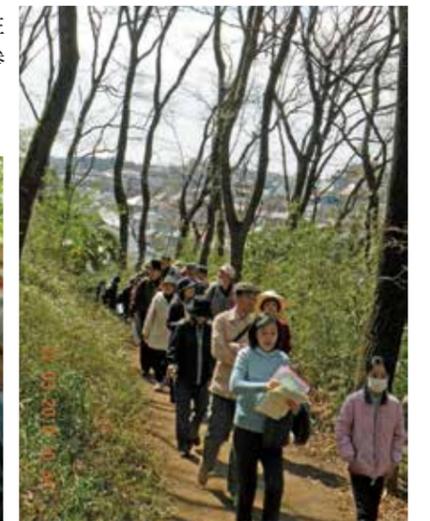
2. トラスト運動で保全に成功し、緑地保全制度の改善も

勝ちとった多摩区多摩美

当地は1000㎡に欠ける急傾斜の小規模斜面緑地です。マンションや戸建てなどの開発計画が次々と浮上していました。回りは過去の運動で保全された緑地を含む広大な緑地帯に囲まれ、虫食い開発を許すなどという町会・緑保全団体の粘り強い運動が持続していました。

市民自らも保全基金を負担しようとトラスト運動が始まり、遂に市に取得させることに成功しました。最大のネックは、川崎市の特別緑地保全地区は面積3000㎡以上、緑地評価で「優先的に保全すべき緑地」に格付けされるAランクとの規定です。当該地は1000㎡弱、評価Bランクでそのままでは指定要件を満たしていません。市は、評価を見直してAランクに格上げし、同時に指定要件面積を1000㎡以上（四捨五入）に拡大する制度改正を実現したのです。最終的には隣接する3区画あわせて1900㎡を取得し、虫食いを止めることができました。

（開発に伴う公園提供義務を緑化基金を出すことで免れる現行提供公園制度の改善については、前記『景住NEWS no.7』参照）



歩く会のキャプション「130人が緑の現地ウォーク（10年3月22日）」

貧困なる精神は、 貧困なる環境に宿る

福岡・住環境を守る会 石井吉弘

日本人の物差しは”カネ”です
景観？ 歴史？ 町並み？
そんなもん カネになりまっか



住みよい町は行きたい町

今年、所用で大阪に行き、京都・倉敷・近江八幡にも足を伸ばしました。京都の看板を大幅に規制したまちづくりには驚きました。以前の町並みは、赤青黄色の絆創膏を貼り、赤チンを塗らたくった様でした。それがすっきりした素顔の美人に戻ったようです。日本中に広げたい規制です。

倉敷と近江八幡の古い町並みを歩きました。景観は十年、風景は百年、風土は千年と言いますが、長い時間と住民の努力で作られてきた町の渋い風格を感じました。“大人の町”の風情です。本物の町の魅力は普通の生活の中にあり、行きたい町は住み心地のいい住環境の延長線上にあるようです。それは世界中同じです。ドイツのロマンチック街道は観光目的に作った町ではなく、住み続けたい町を住民と自治体が追求した結果出来上がり、フランスのバリは、景観を守る眺望点が町全体をカバーしています。ロンドンでは高層ビルに環境アセスを課し、視界を妨げていないか、川や公園への影響はないか、夜景への影響はないか、地域に調和しているか、眺望点からの景観は保護されているか等がチェックされ建築許可が下ります。

日本の企業は「美は主観」と言い、高層ビルを建て、町をデコボコにしても「ビルが美しければ美しい」とのたまいます。しかし世界遺産は審議し悪ければ落選します。つまり美は客観です。「景観は主観」は金儲けの屁理屈です。

まちづくりは「脱欧入亜」？

「ホラを福沢、ウソを論吉」と揶揄された福沢が言った「脱亜入欧」。日本は西洋に憧れ、軍事大国になりました。戦争に明け暮れ、敗れた後は「モーレツ」に「カローシ」するほど働いて経済大国になりました。全てはカネが物差しの世の中となり、歴史や景観は二の次、三の次です。スクラップ&ビルドで古い物は叩き潰しデコボコの町となりました。

何でもアメリカの真似をする日本ですが、ワシントンDCには議事堂を越える高さの建物は規制されています。低層の建物が整然と建ち並び、明るく風通しが良い町になっています。欧米のまちづくりを日本の議員は少しも真似しません。企業に叱られるのかも知れません。まちづくりは「脱欧入亜」でしょうか？

「安全第一」より「カネ第一」！

町には有名な建築士の作品があります。しかし有名だから優れているとは限りません。建築士の中には「自分が設計すれば美しい」と公言するエライ人もいます。その傲慢さは作品にも反映します。日本人は不思議です、有名建築士が設計すると、不細工で使いにくく周囲に調和しない物でも「凄い！」と感心します。ブランド物に飛びつく心理と同じかも知れません。でも不細工な物は不細工だし、使いにくい物は利用者も減ります。

昔の建物にも棟梁の名前が書いている板があります。しかしそれは売名のためではなく、もし事故があれば責任を取る、腹を切る覚悟を込めた書き付けです。だから通常、天井裏などの目立た

ない処に置かれています。太鼓と同じです。現代の建築士・メーカー・施工者はどうでしょう、その覚悟はあるでしょうか？むしろ金儲けのために、データを改ざんし、寸足らずの杭を打ち、強度不足の安上りの材料を販売しているのではないのでしょうか。表に出るのは氷山の一角です。

それは仮面の人

まちづくりも昔の方が余程考えていた様です。奈良の古文書の中から「建家営繕願書」が見つかりました。現代の建築確認申請のようなものです。これには「町並みよろしゅう」と書かれています。これは町並みに配慮して建てることを約束した文書です。つまり昔の人の方が余程景観に配慮し、町並みに気をつけています。

「名は体を表す」と言いますが、先日福岡市の文化財課の人と名刺交換をしました。肩書きは「観光戦略課・集客資源開発係」でした。この肩書きに市の歴史に対する姿勢が滲み出ています。片方の手にハンマーを持って歴史的な景観を壊しながら、もう一方の手で観光客を手招きしています。まさに仮面の人です。

例えば、福岡を代表する寺の一つ承天寺の入口に、市は8800万円をかけて博多の入口「博多千年門」を建立しました。ところがその真横に13階建てのマンションが建ちました。高杉晋作を始めとした多くの幕末の志士が集まった野村望東尼の家・平尾山荘の横にも、黒田の殿様の別荘・友泉亭の横にも高層マンションが建ち景観を壊しました。次から次に貴重な歴史遺産の周辺環境が壊されています。市が規制力のある「まちづくり条例」を持たない結果、町を破壊しています。

形容詞ではなく具体策が必要！

日本人は骨董品を見ると「いくらする？」と考え、土地を見ると「坪いくら？」と考え、古い建物を見ると見境無く解体します（特に役人は）。しかし歴史ある景観はおカネでは買えません。ヨーロッパは“石”だから残ったのではなく、残す“意思”があったから残りました。第二次大戦で、日本と同じ様に多くの町が破壊された欧州では、戦前の町の歴史と文化を継承する町並みを再建し

ました。道具は使い込むと味が出ますが、建物もそうです。竣工は終点ではなく出発点です。使いこむ中で味が出てきます。

今回、福岡市は始めて5つの地域（宮崎宮・住吉神社・御供所・舞鶴・姪浜）の歴史景観を守るために、この地域の高さ15m以上の計画建物は市に届け、協議をしなければいけないことになりました。そのエリアは守るべき対象地点から半径200mの地域と、参道の両サイド30m以内です。今回の措置は従来の福岡市の業者まかせの開発、抜け穴だらけの条例から一步前進した措置と言えます。しかし「これで歴史景観が守れるか？」と言われると、率直に言って「守れない」としか答えられません。何故ならそれは

第一に、具体的な規制項目が無いからお願いや指導は出来ても、相手が従わなければ何も出来ません。

第二は、景観の破壊は確かに色やデザインもあります。しかし最大の問題はその高さや規模です。この点の具体的な規制がない限り効果は疑問です。

第三に、今回5つの場所が指定されていますが、なぜ平尾山荘や友泉亭や愛宕山がその地域に含まれないのか不思議です。

主権在官？

福岡市は6年前、紛争の原因は高さにあると判断し、絶対型高さ規制を提案しました。審議会で論議され、パブコメが募集されました。いつもは少ないパブコメが何と2700通寄せられ、しかもその97%が反対意見です。業者のやらせです。にもかかわらず行政は途端にUターンを始めました。啞然とします。市民の声は聞かないが、業者の意見は聞くのです。さすがに議会からも批判が出、通常、委員会でその大半は継続審議という「塩漬け」にされますが、今回は採択されました。

問題はこれからです。市民が請願し、議会がその実行を命じても、その後6年間、役人はこれを放置したままです。自分たちの天下り先への手土産のつもりか知らぬ顔の半兵衛を決め込んでいます。日本は「主権在民」と思っていました本当は「主権在官」？



千年門も足蹴にするマンション



マンションに包囲された平尾山荘



「マンションの庭」になった友泉亭（右下）

泉岳寺マンション問題 歴史・文化・景観を まもるために求められること

国指定史跡・泉岳寺の歴史的文化財を守る会 吉田朱音



泉岳寺本堂前から山門右上に8階建。泉岳寺の緑が隠れてくれている。

泉岳寺の本堂から振り返ると大きな松の木と山門がある。江戸時代からある山門と、その前にある大きな松の木、そして瓦屋根を一際映えさせる青い空は、とても美しかった。今はその山門の瓦屋根の向こうには、かつてのような青い空ではなく、不恰好な8階建てマンションが目に入ってくる。

泉岳寺で起きたマンション問題は、平成26年6月末から問題が発生して一年以上が経過した今、問題のマンションは残念ながら平成27年11月には竣工予定となっている。

この一年、様々な方々にご協力を頂いて反対運動をしてきたが、このマンションを建たせないようにすることは出来なかった。景住ネットでも多くの方々に協力頂いたのに、現時点の結果としては竣工してしまうので、本当に申し訳ない気持ちでいっぱいになる。課題はたくさん残るが、ここまでの道のりを改めて振り返ってみたいと思う。

泉岳寺の大事件

平成26年7月9日に初めての説明会が開かれて以来、なんとしてもこのマンションは建たせまいとしてこの運動は始まった。「国指定史跡・泉岳寺の歴史的文化財を守る会」は、泉岳寺と門前に

ある仲見世6軒、問題の土地の向かいの1軒、比較的近所の1軒という、泉岳寺+8軒の住人で構成されていた。人数にすると12名。平均年齢は60代後半。だれも反対運動などをしたことはなく、単純にとにかく近所同士で反対の意志を固めるつもりで作られたものだった。反対運動がどういふものでどんなことをしていく必要があるのかなど、全く想像もつかず、会の結束力がどれだけ大切なのかも分からないでいた。誰もが表面的には「反対」ということで一致はしていたが、何にどうして「反対」なのか？という点においては、個別に違った部分があることなど、気にもしていなかった。

色々調べていく中で景住ネットの存在を知り、上村さんと初めて話したのが8月初旬のことだった。その時に言われたことで、今でも忘れられない言葉がある。「こうした問題に正解はない。これをしたら絶対に止められるというものはない。」この言葉の重みは、その時の私には分からなかったが、今は痛いほどよく分かる。

こうして景住ネットとの出会いがあったからは、色々なアイデアを教えて頂いたりした。それを会の人たちに話して、どんどん進めていければ何とかなるかも知れないと思った。やれば第一リアルターや港区に対しても、大きなインパクトになるようなこともあった。しかし、活発的に動ける人手が足りず、会全体の意見もまとめ

ることができなかつたりと、会としてできないことも多かった。

これでは、何とかなるものも何もならない……。私はこんな理由でマンションが建つことを黙って見ているだけにして、日本文化が壊されていくのはどうしても嫌だった。なので、自分でできることは自分がし、色々な相談や知恵は外からもらい、会の人たちができるところをやってきた。

大きな出来事は、請願提出、シンポジウム計3回、義士祭、ブックレット出版、檀家新年会、審査請求、再審査請求、堀部安兵衛からの手紙事件、国会質問、街宣車事件、メディア取材もいくつかあった。ブックレットでは年末までの詳細な活動経過を書いているが、年明けからも様々なことが起きた。

泉岳寺のために

2回目、3回目のシンポジウム（連続講座）を開催することが



中門の3倍以上もある完成間近の8階建てマンション



2014年8月から出している建設反対の看板



第2回のシンポジウム、100名以上の人が集まった

できたのは、東郷和彦さんとの出会いがあったからだった。色々な方をご紹介して頂き、並行して港区内の関係部署の担当者につくく相談に行った。この頃の私は何かに憑りつかれたように、この人と思う人に手紙を書いたり、紹介をされれば名古屋でも飛んで行ったりと、本当に走り回った。

印象的だったのは、名古屋の河村市長は本当に市民の側に立った話しをして下さって、区議がもっと声を上げなければダメだと言って下さり、維新の党の松木けんこう議員は、衆議院予算会議の中で泉岳寺の景観問題について質問を2回して下さいました。こうして東郷さんをはじめ、著名な方々が分刻みで忙しい中で、自分の利益を抜きに景観や歴史的な価値のある建物を残そうという強い思いで、泉岳寺のためにそれぞれできることをして下さいました。

港区の関係部署の担当者の中には、この人が私たちの税金を使っているのかと思うと悲しくなるような人もいたが、真摯に話を聞いて下さる方もいて、人であることと立場上のことでは、難しい問題があるのかと感じることも多くあった。

様々なことをやってきたが、結果として国も都もこの問題は管轄が港区の問題なので港区が何とかすべきだと主張し、港区は国で定められた法律に則って行っていることなのだから、国がきちんとした法律を作ってくればと回答をするという、何とも悲しい責任のなすりつけ合いをまざまざと感じた。ただ、港区景観審議会では、平成26年11月の会では泉岳寺問題のことだけが議論され、審議会委員の先生方はこの問題をとても大きく受け止めて理解して下さいました。そのことは区でも大きく受け止められて

いたと思う。

守る会として公的手続として行ったのは、審査請求と再審査請求。また募金を募って買い取りをするという話しは、会の中で意見がまとまらずに結果としてすることができなかったが、署名と同時にカンパをして下さる方もいて、救われることも多々あった。自分でできることには限界を感じながらも、応援、ご協力して下さいる方々がいつも支えて下さったからこそ、今があると思う。

港区景観計画の見直し

ご報告できる結果で、少しだけの成果は平成28年度の港区景観計画の見直しの中で、届出対象規模の基準が引き下げられたことだ。この見直しでは多くの改訂がされることとなり、少なからずこの問題が影響するところがあったと思われ、私たちの活動も少しばかりは報われたところもあったのだと思う。見直しの大きな変

化の中で、今回の問題を踏まえていけば、「歴史的建造物周辺」については、建築物の建築に対して、歴史的建造物の敷地に直接隣接する敷地内の建築物はすべての届出対象行為となった。ここでは注意書きとして「泉岳寺及び瑞聖寺については、素案に示す参道等に直接接する敷地を含む」と明記されている。その他、高さ・規模については、「歴史的建造物よりも規模の大きな建築物については、主要な眺望点からの見え方をシミュレーションし、圧迫感の軽減など歴史的遠地区物等との調和において効果的な高さ・間口となるよう配慮する」という景観形成基準も設けられた。本当にこの基準を業者がきちんと把握して、配慮してくれたら港区も今よりは良い景観にはなると思う。ただその効果としては出された届出に対して、行政側の指導がまずは重要になる。一方にあるまちづくり条例と組み合わせて、地域住民がまちを守っていく仕組みを作っていくことも大切なことだ。

泉岳寺の問題マンションは建ち、JRの新駅もできる予定であり、まちの景観はこれからますます変わっていくことが容易に想像できる。この運動での成果は直接のものとしては得ることができなかったと言えばそれまでかも知れないが、運動をしてよかったと心から思っている。これから先の泉岳寺とこのまちをどう守っていくのかは、やはり地元の人たちの意識にかかってくる。

このまちを愛している人たちで泉岳寺の空を、松と山門と瓦屋根が美しく映える、美しい空に戻すことができたら心から思う。

マンション紛争から 条例までの10年

鯖ヶ崎の住環境を守る会 上村千寿子



2002年 マンション予定地は住宅と広い梅畑



2015年 現在のマンション予定地



資料をもとに作ったマンションの模型。もう一階高いのだが、こちらの要望として出したものは6階。

マンション紛争が始まった

二階建て住宅が並ぶ以外は小さな林とお寺とお墓、そして梅畑という流山市の閑静な地域で私がマンション紛争にぶつかったのは2002年。もう13年前だ。当時私は忙しい仕事に振り回され、せわが家の家には寝るために帰るだけで、地元とも近所ともまったく接点のない生活をしてきた。そんな時に目と鼻の先に、埼玉県のポラス（中央住宅）がマンションを計画しているというので近所中が大騒ぎになった。

でも、いったい何をしたいかわからない。全国のマンション紛争のホームページから情報を集め、足りないものはメールで問い合わせして、なんとか初めての反対運動がスタートした。

全国から集めた情報は効果的だった。開発許可や事前協議の情報公開請求、議会陳情の全会一致の採択、建築確認と開発許可の不服審査請求、マンション反対運動のホームページ開設、マンション計画の対案募集コンペ開催などなど。ほとんど全てが流山では初めてで、役所より、業者より早く私たちは全国の情報を集め、活用、実行した。また、ホームページに掲示板を設置したところ反対運動を批判する書き込みが続き、法律に違反していないのになぜ反対運動をするのか。土地所有者にも都合があって、それに異をとらえる資格があるのか。マンションが建つのが嫌なら、金を払え。それができないのなら文句を言う資格など無い。などなど読むのも気が滅入るのだが、必死で反論した。これでどんどんアクセス数が増えた。中には私には明快に反論をできないものも出てくる。私たちの主張は間違っていないはずだが、反対からみるとわがままなのか？ もやもやとした疑問が残った。この答えが欲しくなって、勉強会などに出かけていくようになる。

姉歯事件、リーマンショックが追い風に

反対メンバーには地元の政治情報に詳しいとか、警察署長や消防署長とも親しいという人もいた。でもマンション計画を有利に変更できるということはなくて、今考えると意外に公平だった。市長選挙の候補者に会ってみたらと言われ、候補者にも会ったがアドバイスは根本的には紛争を予防する条例を作ることで、この紛争には間に合わないだろうと言われた。効果的な対策が無い事に正直がっかりしたのだが、要するに「裏道」がないのなら仕方がない。議会へ陳情のため議員や市長候補、さらに国会議員とも話すことで、政治は新聞で読むものではなく、会話し、参加するものになっていった。

翌年4月の市長選挙で市長は新人に、すぐに面会を申し込み公式に要望書を手わたした。その中には、マンション計画を地域の環境になじむものにするようにしてほしいという内容とともに、私たちの問題には間に合わないとしても、マンション紛争を防止する条例を作って欲しいという項目も入れた。とは言ってもそれがどんなものかさっぱりわかっていなかった。

その後も私たちのマンション紛争はどんどん展開していく。現場の土木工事が始まり、私たちは工事を妨害したとしてポラスに訴えられた。裁判は二年以上争った末に、負けてしまうのだが、驚いたことにポラスは撤退してしまう。土地は松戸のイオクに転売された。イオクは反対運動を沈静化させて転売しようとしていたが、そこに姉歯事件や建築確認の厳格化があって、取得済みの建築確認は無効に。さらに、反対運動の会長が、不景気で人員整理するしかなく、社員の退職金を支払うため自宅を売ることになったのだ。買ってくれるところはイオクしかなかった。このときはも

う反対運動も終わりかと思ったのだが、意外にもそうならなかった。イオクは売りに出た隣地を計画地に入れようとしたため開発許可も建築確認も白紙になった。そうしているうちにリーマンショックがやってきた。世の中の事件に私たちは随分助けられ工事は進んでいないままだ。法制度や市場を知ること、情報が重要なことも知った。それだけではなく、表通りでマンション反対ののぼりを振ることやチラシのポスティングも続け、マンション計画は膠着状態になった。

景住ネットの設立

私のマンション紛争の動きが一段落した2005年、マンション業界を揺るがした耐震偽装事件が起きる。事件をきっかけに、制度改正を目指して五十嵐先生、日置先生などの専門家や自治体議員により「耐震偽装から日本を立て直す会」が結成され、私も勉強会に参加し開発許可、建築確認など都市問題に関するさまざまなことを学んだ。初めてマンション紛争に関係する系統立てた知識を得ることができるようになった。私が探し求めていたものだった。

2007年になって、福岡のグループからマンション紛争の全国組織設立の呼びかけがあり、翌年立て直す会の主要メンバーが参加し「景観と住環境を考える全国ネットワーク（景住ネット）」が結成された。マンション紛争などの全国的な情報の共有と制度改正が目的だ。同時に私も事務局として運営にかかわることになる。

景住ネットのメーリングリストには多くの専門家が参加し、アドバイスも受けられるし、意見、知識、法制度、条例などについて知る貴重な場所になった。全国の紛争情報が共有され、建築紛争での大きな力になるばかりでなく、自治体の制度に関する情報は紛争の次のステップも見えてくる貴重なものだった。同時に都市問題を幅広く学ぶ「神楽坂サロン」も毎月のように開催され、毎回沢山の会員が参加した。マンション紛争が頻発していたからか、それを打ち破りたいという強いエネルギーが景住ネットにあふれていた。

各地の運動にも波及し、船橋市や千葉市では会員や地域の人たちの行動が絶対高さ規制への大きな推進力になった。また、条例の見直し、地区計画の制定、都市マスタープランの改訂など、各地でさまざまな動きにつながった。流山では、その後もいくつかマンション紛争が起きていて、地元の制度の問題点も明らかになっていた。

流山市まちづくり条例

有効な対策できないのかと考えて、まちづくり条例のセールスを1年ほど議会向けに行った。でも、なかなか動かない。次は市長にプレゼンし、市長と専門家が話す場をセットする。都市計画課では内部の勉強会も何度か行われ、私も一般市民向けの勉強会を企画した。類似した条例を持つ狛江市や白井市のまちづくり委員会も傍聴した。やっと2010年になって流山でもまちづくり条例策定の委員会が市民参加で動き出した。専門家として全国のまちづくり条例で著名な野口和雄さんがサポートしてくださる事になり、私も公募委員に手を上げて運良く採用された。熱心な委員による活発な議論が1年ほど続き、街づくり条例の素案ができた。そこから削られるものもでてきたが、悲願の街づくり条例が誕生した。

流山市の街づくり条例は

- 1、市民が街づくりや、街づくりの制度に提案ができる。
- 2、地域の街づくり組織を作ること、自主ルールを作れる。また、大規模開発事業の場合には事業者は地域の街づくり組織と協議しなければならない。
- 3、一定規模以上の大規模開発では、土地取引の段階で届け出義務があり、計画の構想段階で公開しなければならない。申し出があれば近隣住民と公開の場で協議しなければならない。

条例では、法律に違反していないから建てて良いというものではなく、地域にとってよりよいものになるよう協力することを求めている。また、「公開の場で地域の課題について話合う」というところが私のもっとも欲しかった仕組みだ。

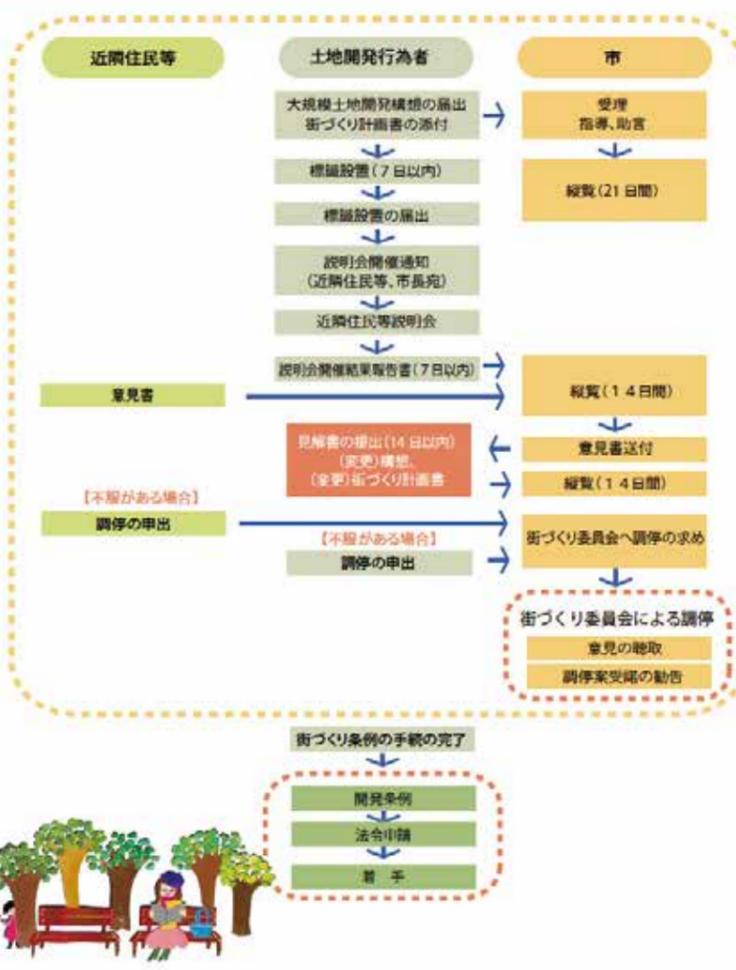
私のマンション紛争からちょうど10年目、2012年に条例が施行され、同時に地元のマンション予定地は反対運動、裁判などを経て、戸建て住宅地として販売された。元々地元に住んでいる人達が、「このマンション計画はとんでもない」と考え、それが随分追い風になったと思う。

流山の街づくり条例は、まだまだ十分とは思えないがひとつひとつ調整の実績を積みあげているし、より充実した条例にしようとしてくれる議員や市民もいる。

来年からは絶対高さの検討も始まる予定で、街づくり条例も一歩進むことになるだろう。職員からはいやがられているが、これからも関心をもっていたい。

流山市街づくり条例大規模開発行為の手続き

大規模土地開発行為の手続



東京都建築審査会で初の執行停止を経て、 建築確認取消し

小石川二丁目マンションの無秩序な
開発・建築を考える会

中山泰一

News

街のレポート コモアしおつ

文京区議会議員 藤原美佐子

東京都建築審査会が2015年9月7日付で執行停止を決定、11月2日付で建築確認を取り消す裁決を行った。対象物件は、(仮称)小石川二丁目マンション、延べ面積13,377.67㎡、地上8階地下2階、高さ26.896m、総戸数107戸の分譲マンションである。

建築審査会での執行停止は、公にされているものでは、表に示す事例しかない。東京都建築審査会では(仮称)小石川二丁目マンションが初の事例である。

表 建築審査会で執行停止が出された事例

建築審査会	日付	処分庁
文京区建築審査会	平成24年3月6日	イーハウス建築センター株式会社
港区建築審査会	平成26年5月29日	一般財団法人住宅金融普及協会
東京都建築審査会	平成27年9月7日	株式会社都市居住評価センター
京都市建築審査会	平成27年9月11日	京都市建築主事

敷地は約4,700㎡。富士銀行の社宅跡地を都市基盤整備公団(現在、UR都市機構)が取得し、2003年に文京区との間で前面道路(文京区道207号線、通称「堀坂」)の拡幅に関する覚書を周辺住民の知らないところで締結、同年11月に競争入札により日本舗道株式会社(現在、株式会社NIPPO)と株式会社神戸製鋼所(分社化して、現在、神鋼不動産株式会社)が落札した。

2004年5月に最初の建築計画が明らかになる。小石川二丁目の住居系地域では、それまで6階建ての高さが最高だったが、それをはるかに超える高さであること、幅員3~5mの堀坂をマンション完成の時点で幅員6mに拡げることによって巨大建築物が建つことから、反対運動が起こった。一方、文京区は、切り土盛り土があるのに開発許可を不要とするなど、事業者寄りの姿勢を示した。

事業者は、2004年8月に指定確認検査機関(東京建築検査機構)より建築確認を受けた。そこで周辺住民が東京都建築審査会に審査請求し、2005年6月に同審査会は、建築確認を取り消す裁決を行い、当初の建築計画は頓挫した。

2007年10月、同じ事業者により開発事業のお知らせが掲示された。堀坂を先に幅員6mに拡幅すること、敷地東側に擁壁を設置するというものだったが、具体的な建築計画が示されることはなかった。周辺住民は、文京区長と区議会に対して約650筆の署名を提出、文京区は堀坂の道路整備説明会を開催するとともに、事業者に次の7項目の要望を伝えた。

- 1) 建物の高さを20m以下にする。
- 2) 歴史的に配慮した歩行者空間を整備する。
- 3) 急峻な位置に車の出入口は設けない。
- 4) 歩道状空地は段差がなく、車椅子も通れるようにする。
- 5) 緑地帯を伴う歩行者優先型の道路整備とする。
- 6) パースを作成し説明会を解りやすく。
- 7) 車寄せを敷地内に設置。

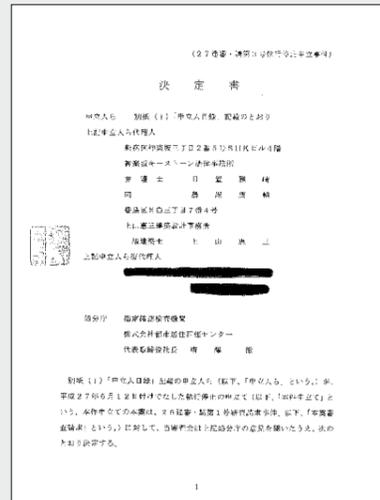
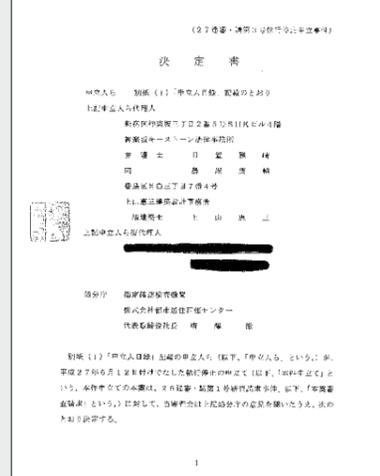
ところが文京区は、これらの要望を口頭で事業者に伝えただけで、開発許可の条件とせず、2009年3月、事業者に開発許可を行った。周辺住民は開発許可の取消しを求めて東京都開発審査会に審査請求、さらに東京地方裁判所に行政訴訟を提起し、最高裁判所まで争ったが、原告適格は認められたものの棄却された。なお、建築計画そのものに対する裁判所の判断は、なされていない。



この間、文京区では絶対高さ制限の検討が始まり、2011年7月、小石川二丁目の住居系地域について高さ22mの制限の案が出された。2014年3月17日に、原案通り、本件敷地には22mの高さ制限がかかり、周辺住民の要望に近い形での規制がされた。

事業者は、文京区から22mの高さ制限案を守るように要請されていたが、2012年7月、高さ制限案を約5mも超える高さで、指定確認検査機関(都市居住評価センター)から建築確認を取得し、2013年2月に工事に着手した。

周辺住民は2012年9月に建築確認の取消しを求めて、東京都建築審査会に審査請求した。代理人は日置雅晴弁護士、農端康輔弁護士、上山恵三建築士に依頼した。都市居住評価センターは、守秘義務を理由に、審理に必要な情報を審査会に提出せず、審理は難航した。建物の完成が近づき、審査請求が却下されるおそれがあることから、周辺住民らは2015年6月12日に執行停止の申立てを行った。そして、ようやく同年9月7日に口頭審査が行われ、避難経路の疑義など、約3時間の質疑がされた。



東京都建築審査会は、口頭審査の日付で執行停止を決定した。完成間近の状態のまま、マンション建設工事は中断した。そして11月2日付の裁決で建築確認が取り消された。是正案などはわかっていない。決着はまだつきそうにない状況である。

←東京都建築審査会の執行停止の決定書



↑緑道とつながる公園。緑のボリュームが圧巻



↑車道と分離された緑道が街のあちらこちらにある



↑四方津駅とコモアしおつを結ぶ斜行エレベーター。
←曲線を描く美しい街並み。



新宿から中央本線で約1時間。四方津駅から全長200mの斜行エレベーターで昇る「コモアしおつ」を見学してきました。バブルの後半、1980年代に積水ハウスなどが企画・販売し、宮脇檀氏が全体計画を八木造景研究所がランドスケープデザインを担当、青木建設が施工した、約1500戸の戸建だけのニュータウンです。バブルの崩壊を経て、価格は下がっても相対的価値が下がらないお手本という評価です。四方津駅から名物の斜行エレベーターで切り切ったところに、山梨のマチュピチュとも呼ばれるそのニュータウンは開けます。開発に関わった積水ハウスの松田さんとランドスケープの基本設計をされた八木さんに話を聞きました。

最初は都内や周辺に開発の余地がなくなったのが山梨進出のきっかけでした。山の中腹にまとまった土地を得て、どうやってそこまで人を運ぼうかと考え、ケーブルカーのようなエレベーターをつくったそうです。上空には意外にも普通の車社会が展開されていました。しかし歩き出すと面白いことばかり。まず住所が上野原市コモアしおつ2丁目8番地24号とか、25年前にしては奇抜です。上野原市にとって東京からの人口奪回を狙ったかなり思い切った都市計画だったので。日曜日だったせい子どもからお年寄りまで様々な世代が行き交っていました。

開発時のコンセプトは「カナディアン・イメージ」、キャッチは「土曜日は森の人」。周囲は森。当初の計画では全体が四角い区画でしたが、再検討のすえ、地形に沿ったカーブで外周を囲み、内部は風林火山をコンセプトとする4つの公園を核として、1丁目から4丁目まで直線的に配置する計画となりました。幹線道路は緩やかなカーブ、中の細い道は直線というのがユニークです。しかも家々は幹線道路に背を向け、1本入った細い道に玄関を開いている。

幹線はすっきりと電線類も地中化され、蛇行加減といい、まるで都市河川の川筋のようです。

八木さんが強調されていたのは、内部の軸となる南北・東西に走るための道路は、直線のだけれど植栽や舗装の工夫でうねって見えるように造ったということ。周辺にいくにつれ植栽の樹種がハナミズキ、カエデなどからフウ、ヒマラヤスギ、メタセコイヤ、ユウカリなどと高木になっていき、山に吸い込まれる錯覚に陥ります。老後はここに住み、ぼけたら山に吸い込まれて風化し消えていきたい、なんていう夢のような気持ちになります。

緑がすごく美しい。最後に造成された4丁目のトリコパルク地区(編み物の公園という造語)は、塀を造らず風の通り道を意識した区画割りと低い窓の位置で、風がまちを編んで通り抜けるようなゆるやかさ。販売開始直後は人気沸騰で、バブルがはじけて売れなくなり、サービスや緑化などを改善してまた徐々に売れてきたのですが、それが功を奏して住人の年代層がばらけ、世代更新で中古市場ができるとともに、コミュニティもできたと言います。新築志向で竣工と同時に価値が下がり始める日本の不動産市場に、持続可能な新しい価値観をもたらしています。

価値の保存に貢献している要因のひとつはしっかりした建築協定です。道路から2mのセットバックと内1mの植栽帯、はっきりと義務化されていない壁面の色もほぼ守られています。25年を経て建て直しが散見される今もきちんと守っている住民の意識の高さに感服。ふと、板橋区の常盤台やいつか見たドイツの計画的な街並みに似ている気がしました。23区内の再開発でも、郊外のニュータウンのリニューアルでも大いに参考にすべき「コモアしおつ」でした。

都市縮小で現れた住宅・土地放棄をどうするか 現代総有で住宅・土地を管理しよう

スピーカー

中川寛子氏 (住まいと街の解説者)

野口和雄氏 (都市プランナー)

日置雅晴氏 (弁護士)

茂木愛一郎氏 (立命館アジア太平洋大学)

会場 東京しごとセンターセミナールーム

野口和雄氏から主旨について

景住ネットが取り組んでいるテーマ「人口減少と空き家問題」。

数年前に比べて随分報道は増えているものの、特措法で問題は解決するのか、また、日本の住宅政策、景観など、本質的な問題に切り込めていないのではないかという思いがあり、今日の議論になった。

中川寛子氏

空き家を問題とするのではなく、前向きにチャンスととらえている。不動産業界を30年見ているが、古い空き家に手をいれて使うことにやりがいや楽しさを感じる個人事業者が増えているのはいままでにない動きである。ここに期待したいと考えている。

空き家になっている戸建て住宅の多くは、断熱性能などに問題があったり、相続の際に登記に不備があったりと市場に載りにくいものも多い。

おおざっぱに言えば、郊外の戸建ての場合、放置していてもそれほど大きな問題ではないと考えることもできるが、堅牢なマンションについてが心配だ。大規模マンションでは孤独死があったり、所有者がはっきりしない部屋、外はきれいでもゴミ屋敷になっている部屋、外国人が居住者等、相当問題が出ているが外からは見えにくい。空き家化したマンションは将来軍艦島のようにになってしまうのではないか。

空き家対策や利活用は、その街や地域によって結果がまったく違う。盛り上がる街、まったく盛り上がらない街。大きな差になっている。

野口和雄氏

今人口が増えていると話題になっている某市も、2060年の人口推計では現在の4割になっている。今いっぱい建てているマンションも戸建て住宅もいっぱい空き家になると予測される。

空き家問題については、発生予防、空き家の活用、放置・放棄対策、



良質なものに置き換える、この四つをポイントに対策が必要だが、個人財産なので、行政はほとんど何もできない。建築、不動産、司法書士など総力戦が必要である。特措法ができたが課題も多い。今後所有権が障害になって、放棄された土地を利用できない状況が問題になるため、地域のNPOなどが利用主体として期待されるので、安く利用できる仕組みをつくる必要がある。

日置雅晴氏

日本では一貫して空き家が増えているが、欧米では新築の戸数をコントロールしている場合が多く、中古住宅が流通の柱なので空き家の割合は一定である。基礎杭のデータ偽装が話題になっているが、日本では建物に問題がなくても新築住宅の価格はあつという間に半減する。

アメリカでは中古でも手入れがされていけば価格は下がらないので、売却すれば老後の資金になるが、日本では新築住宅が20年ほどで評価ゼロになるので老後の資金にはならない。日本の住宅政策にはかなり問題がある。

従来の土地の流通システムは、土地に価値のある時代のもので、これからはそのままの制度では動かなくなるのではないか。

茂木愛一郎氏

「Social Overhead Capital」を宇沢弘文先生は「社会的共通資本」と訳された。大きく「自然環境」「社会的インフラストラクチャー」「制度資本」の三つに分けられ、それをベースにわれわれの社会は経済活動をしているが、経済学はこれを従来見ていなかった。この社会的共通資本をだれが投資し、誰が作り、誰が管理、メンテナンスするのか。専門家なのか、市民なのか、ここまで様々に議論されている。

五十嵐敬喜先生は、戦後、区分所有法が作られているが、日本にはもともと入会権など地域で土地を活用する仕組みがある。また、現在、実定法上「総有」という制度はないが、民法294条には明治の知恵で「各地方の習慣に合わせる」としていることでもあり、共有という持ち分をきめたものではなく、地域の人々が所有・管理する「総有」を法制度にしていくことが必要と考えている。

(まとめ・上村千寿子)

景住ネットNEWS no.13 2015.11.28

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 (090) 3904-7371 / 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。

編集後記■この紙面でも紹介しましたが、神楽坂サロンでお話をうかがった、中川寛子さんの新刊「解決！空き家問題」が11月に発売された。アマゾンで売り上げランキング1位を記録するなど好評のようだ。私も読ませて頂いたのだが、特に、うちの地域は空き家ないよなんて思ってる自治体議員に読んで欲しい本。えっ、こんなところまでというくらい丁寧に取材、分類、整理されているし、対策についてもたくさんの事例が分類され示されている。読んだところでは、まずは新築のコントロールが必要という意見で私も賛成だ。日本では相変わらず、毎年沢山の住宅がつくり続けられている。本当にそれでもいいのか、沢山の人の考えをもらいたい。

