

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 2016. 3.28



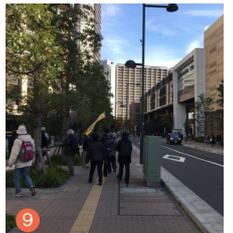
**2020年へと
突き進む
超高層乱立と
新国立競技場の愚**
11.28(土) 川崎市総合福祉センター (本会が主催) 7F大会議室
参加費 一般1000円、学生500円
第一日 13時-12時
全国・まちの問題レポート
全国の中で超超高層ビルが建ちあがり、
超高層ビルが林立するまちが、
特別報告・柱工事偽装が明らかになった建設業界の闇と違法建築(田中)
第二日 13時30分-16時30分
終わらないうちのまちづくりの規制緩和
報告
ごまかすまいのか小杉のまちづくり 小杉・丸子まちづくりの会
講演
超高層再開発を現実にする法と制度
若見良太郎、東京大学名誉教授
無責任体制で巨大化した公共事業・新国立競技場
清水 伸子、東京大学名誉教授
なぜ住民の声は届かないのか、新しい参加と合意の仕組み
桑原 洋一、まちづくりセンター長、千葉大学名誉教授
11.29(日) 29日午前中「小杉超高層街まち歩き」
参加申込 ネット <http://machi-kaeru.com> ファクス 03-6380-8818
問い合わせ 03-11280@machi-kaeru.com TEL. 044-833-5572
主催 景観と住環境を考える全国ネットワーク <http://machi-kaeru.com>

特集1 まちの問題

フォーラム 2015

特集2 住民の声が届かない

武蔵小杉再開発



① 武蔵小杉の再開発地区。② 開会あいさつ 小杉・丸子まちづくりの会会長。③ 泉岳寺中門横のマンション建設問題とその後の条例改定について。④ 京都の世界遺産下鴨神社敷地内のマンション建設などについて。⑤ 当日の資料集。⑥ 武蔵小杉再開発問題の報告。⑦ パネルディスカッション⑧ 懇親会の様子。⑨ 翌日のまちあるき。

11月28日(土)午前10時からJR南武線武蔵中原駅そばの川崎市総合福祉センター(エポック中原)7F大会議室で開催された景観と住環境を考える全国ネット主催のフォーラム「2020年へと突き進む超高層乱立と新国立競技場の愚」が行われました。

第一部 全国・まちの問題レポート

小石川2丁目マンション:元は富士銀行の社宅(5階建て)があった土地で接道状況が悪いために、道路幅を予定して、開発を計画。文京区は2009年に高さ20m以下にするなどの条件を口頭で伝えただけで開発条件にはしないで開発を許可。住民は開発許可の取り消しを求めて行政訴訟を提起したが最高裁まで争い棄却。この地域は2014年3月より高さ制限22mが発効したが、神鋼不動産は2012年に建築確認をとり、13年2月に建築着工。住民は東京都建築審査会に12年9月に建築確認の取り消しを求めて審査請求、工事が完成に近づき15年6月に執行停止を申し立て、9月に口頭審査を開催して執行停止、地下駐車場からの非難避難路がないとして、建築確認が取り消される。現状は高さ27mのマンションがほぼ完成している。

順天堂大学病院:高度地区70mのところ綜合設計を使い、高さ100mの病院を建設、土壌汚染の疑惑、地域住民への配慮がなく、公道を白衣で闊歩する医師。

泉岳寺マンション:門の隣に8階建てマンションが建設される。2014年から様々な人の支援を受けて反対運動をしてきたが、これを無視して建物が建設された。港区景観計画の改訂が予定されていて、届け出対象が住居系地域では高さ31mから15mに引き下げられるなど、少しは厳しくなる。歴史的建造物を核とした景観形成保全をするように見直される。住民側としては、地区計画づくりに取り組む必要があるが、合意形成は大変。風景、景観をどのよう

に今後は守るのか。

大田区都市計画審議会:大田区では、建築紛争が起きないように地区計画を住民に作れとしているが、地区計画を作るための合意形成は困難。2013年から高度地区の検討が進められて、緩めの規制内容で2015年7月に第1次素案が出されたが、議会の与党からは財産権の侵害になるなど反対が出て、継続審議となる。大田区は国家戦略特区を使い、規制緩和を受けて開発を進めている。放置されている空き家を除去しようとする空き家条例は、個人財産を侵害して開発させようとするもの。

向ヶ丘遊園跡地利用:向ヶ丘遊園は閉鎖されて13年になる。全国で遊園地が閉鎖されて、跡地はマンションなどになっている。1927年に小田急線は開業され、1939年東京緑地計画、向ヶ丘遊園はその緑地に位置づけ。向ヶ丘遊園の跡地の緑を守ってほしいと住民が運動、バラ園を川崎市が購入することになる。2007年、小田急電鉄は850戸の大規模開発計画を計画するが、アセスがあり、計画を撤回し、2010年、戸建て住宅と集合住宅計画に変更、しかし、これも撤回されている。民間遊園地の跡地を緑豊かな市民の憩いの場にしてもらいたい。

リニア新幹線:品川・名古屋間で5兆5千億円の工費で2027年までに建設する計画、その後3兆6千億円をかけて大阪まで延伸して2045年完成の予定。赤字が出るとJR東海だけでは負担が出来なくなり、税金で補てんすることになる恐れが高い。品川・名古屋を40分で結ぶとするが、大深度駅で乗り換え時間を考えると1時間程度となり短縮効果はわずか。活断層を通るトンネル工事は、地下水脈を切る。工事取り消しを求めて訴訟を来年、起こす予定。

名古屋のマンション紛争:名古屋で建築審査請求を2件、成功させてマンション建設を止めることができたが、最近では勝てなくなっ

た。法令の規制のギリギリで設計をしているために、図面を詳細に調べると容積率違反を見つけられることができる。超高層マンションでは柱を廊下側に出して、廊下だからと容積率から除外しているが、柱は通路ではないとして審査会で争ったが負けた。日影規制もぎりぎりまで設計しているので、精密に計算すると違反しているケースがあるが、審査会ではなかなか認めてもらえない。(後藤徹建築士)

京都下賀茂神社など：2007年に京都では新景観計画が作成されたが、哲学の道の緑地が、保養所跡地の開発からみでつぶされる。京都会館建て替えて、これまで18mの高さであったのが、31mに規制緩和、建築審査会で訴えたが、新会館が建設された。下賀茂神社の鳥居のそばに、世界遺産のバッファゾーンにあるにもかかわらずに神社が経営難としてマンション建設を計画。イコモス本部に計画撤回を求める要望書を出している。京都市では地域景観づくり協議会ができて、建築主と住民が打ち合わせることができるようになってきている。(弁護士 飯田昭 (京都弁護士会))

大阪風致地区内のマンション建設：大阪市阿倍野神社に至る風致地区と天王寺区の坂道沿いの風致地区に、いずれも5階建てのにマンション建設が工事中、地盤掘削に危険があり、私道に工事車両を通す。住民の要望で風致地区の復活の動きがある。(弁護士 針原祥次)

杭データ偽装問題に見る我が国の建築制度の課題

神田順・日本大学特任教授 / 東京大学名誉教授

2014年11月にマンション管理組合が手すり部の2cmのずれを発見、2015年9月、三井住友建設から三井不動産レジデンシャルに8本の杭が不健全との報告、下請け、孫請けで工事、工期厳守の中で、電流計記録を改ざん、2500分の1の傾斜で、不同沈下の判断の目安である1000分の1よりも傾きは小さい。構造の専門家からすると誤差の範囲で問題はない。設計者は施工時に設計監理を義務付けられているが、していない可能性がある。設計・施工の一体方式(デザインビルド)に波及しないように、今回の問題を処理をしたきらいがある。

建築確認は、法律に適合しているかをチェックするものの、安全とみなすであり、安全を保障するものではない。イースター島のマイ群像、王様の死後は巨大な石造を作るとの昔のルールを守り民族が減びる。

建築基本法を提案していて、基本理念を示し、責任を明確化し、自治体が許可をして、専門家が責任をとる。地方分権で建築条例とする。社会の意思決定の仕組みとしては、トップダウンに専門家が関与するだけではなく、住民などボトムアップについても専門家が関与して、集団協議をしたらどうか。杭を施工した業者を処罰すれば済むという問題ではない。

第二部 終わりにきまちづくりの規制緩和

これでいいのか小杉のまちづくり 小杉・丸子まちづくりの会：超高層マンションが11棟、武蔵小杉駅には林立、1万人が住む。今後、小杉駅北側などにも高さ180mなど7棟の超高層が計画、4万人/平方キロメートルの高密な街が誕生する。これまで容積率200%の低中層の住宅地が大きく変わる。規制緩和して600%の容積率にして事業者に膨大な開発利益、住民には複合日影による日照阻害などの悪影響をもたらす。高さは50m程度に住民と

しては抑えてほしい。低炭素まちづくりの超高層マンションとはいえ、周辺に風害、日影などを引き起こす。住民による風影響の調査を実施中。

超高層再開発を現実にする法と制度

岩見良太郎・埼玉大学名誉教授

2015年以降、東京では大規模開発がいくつも計画されている。東京駅前には高さ390m、延べ床面積68ha、容積率2200%の超巨大ビルを三菱地所が計画、森ビルは容積率2500%の再開発ビルを8本計画している。欧米では一般に最高容積率は200~300%程度であり、イギリスの都市再生では高層住宅は問題があるとして、低中層に建て替えている。小杉駅周辺は、2号再開発促進地区にして、従前の2、3倍に容積率を上げる。総合設計で地域・都市環境への貢献があるとして容積緩和がされるが、企業は公開空地をつくることで何の負担もしていない。企業には開発利益がもたらされるが、住民には環境悪化をもたらすだけ。最近では低炭素都市づくりを規制緩和の手法として用いている。国家戦略特区では、デベロッパーも参加して計画が作られ、国が認定、住民による都市計画コントロールができなくなる。

無責任体制で巨大化した公共事業・新国立競技場

清水 伸子・神宮外苑と国立競技場を未来へ手わたす会

JSC(日本スポーツ振興センター)は新国立競技場を建設・運営するのが責務で、オリンピックの利用はその一つに過ぎないとして、IOCのアジェンダ21に従う義務がないとする。東京都、文科省などの責任が不明確、安倍首相は計画を白紙撤回したが、計画内容を市民が今後もチェックする必要がある。アメリカの軍事費予算は、当初予算額の15%を超えると議会承認が必要で、25%を超えるとその計画は中止になる。当初は、新国立競技場の住民運動をしても計画変更は難しいのではと考えていたが、白紙撤回になり、声を出すことが大事だと感じた。

なぜ住民の声が届かないのか、新しい参加と合意の仕組み

桑原 洋一 チェンジデザインワークス(株)、千葉商科大学政策研究科博士課程(原科研究室でアセスメントを研究)

神宮外苑の新国立競技場計画と武蔵小杉2丁目の超高層マンション計画は、住民の声が届かないで進められてしまった。なぜ、住民の声が届かなかったのか。両事例では環境影響評価がされた。被影響住民の受容限度の限界点を探り、合法化する手続きとしてアセスが実施された。住民の声が届かないのは、1都市計画の企画段階で、参加機会が住民に与えられていない、2規制緩和案が公共の福祉に資するか否か、市民は情報不足で評価できない、3規制緩和案と住民が要望する代替案との比較衡量がされない、4行政の情報周知は、市民の情報周知を目標としていない、との仮説を検証してみるとして図表等での説明がされた。

30分ほどの質疑討論では、市民側の活動を支援する専門家がいますか? 景観と住環境を考える全国ネットはそれを目指しているが、アメリカなどと比べると微力などの議論がありました。参加者は100名ほどの地元の市民や専門家などで、フォーラムの終了後は、2階の会場で30名ほどが残り、懇親会が行われました。翌、29日(日)は、小杉周辺のまちあるきが企画され30人近くの参加者が、武蔵小杉の再開発エリアを実際に歩きました。



特集2

住民の声が届かない 武蔵小杉再開発

日石社宅跡地（青色2棟）手前が南武線武蔵小杉駅。駅北側の一般住宅地に高さ180mの超高層マンション5棟が計画されている。（青色は都市計画決定し工事が始まっている。）（赤色は計画中のもの）

武蔵小杉・超高層再開発と住民運動

川崎市は、国の都市再生・規制緩和路線にのり、2007年に「都市計画マスタープラン」を策定し、小杉駅周辺を「市の広域拠点」と位置づけて、大規模な再開発に乗り出しました。土地の高度利用を理由にそれを可能にする都市計画の変更と集中的な投資を行い、ターミナル駅周辺地区の再開発や民間都市開発の誘導と事業化を推進してきました。小杉駅南側には広大な工場跡地や企業の所有地などがあり、ここに次々と100mを超える超高層マンションが建設されていきました。

2010年にJR横須賀線武蔵小杉駅が新たに開業し、交通の利便性が向上し、開発に拍車がかげられました。この10年間に小杉駅南側には、高さ60mから200mの超高層マンションが17棟建設され、約7000戸・人口2万人超の街が出現しました。

今後も1万人以上の増加が見込まれ、合計3万人の人口増になる見通しです。急激な人口増で当初から危惧されていたインフラ整備の遅れが表面化し、保育園の不足、学校の過密化、駅ホームの大混雑など問題が顕在化しています。また日照障害やビル風、交通混雑など様々な環境問題が深刻になっています。

小杉駅周辺再開発に投入された公費は460億円超、インフラ整備も含めると780億円にのぼります。市費だけでも500億円近い税金が投下され、市民の税金の使い方としても、これでいいのか

が問われています。

2011年、再開発の波が南武線を越えて一般住宅地へ進出してきました。小杉駅北側の街は中低層住宅が広がる落ち着いた町並みを形成しています。住民は「超高層マンション建設反対」の運動に立ち上がり、周辺にのぼり旗を張り巡らして4年余にわたり徹底した反対運動を続けています。



超高層再開発の波が小杉駅北側住宅地へ押し寄せる

突然の180m超高層マンション計画に住民は驚愕

小杉2丁目計画（元日石社宅跡地）

小杉駅南側で進む大規模な再開発を「対岸の火事見」していた北側の住民は、この開発が北側の住宅地に進出してくるとは夢にも思いませんでした。駅北側は閑静な住宅街で第1種住居地域として容積率は200%、高さが20mに制限され良好な住環境が守られてきた街だからです。2011年11月、「小杉町2丁目計画」が公表され、高さ180mの超高層マンションが2棟も建つ計画を知った住民は寝耳の水の驚きとともに、とんでもない計画に不安と憤りがひろがり、事業者説明会や川崎市の都市計画説明会に連日100名を超える住民が駆けつけ、厳しい批判と抗議の声を上げました。

小杉駅北側開発で最も大きな問題となったのは、川崎市が第1種住居地域の規制を緩和して容積率を600%に、高さを180mにして開発事業を誘導していることです。

住民は20年前に建った小杉駅前の高さ100mのタワープレイシブルの強風に長年苦しんで来ました。それを上回る超高層マンションが建てば、台風並みのビル風が吹き荒れます。ちょうどその年の5月に計画地近くの街路樹が強風で倒木する事故が発生しました。

また林立する複数のマンション群で青空も日光も奪われてしまう、安心して暮らせる街が壊されてしまうことを誰もが心配しているのです。

住民が超高層マンション反対の会を結成

小杉地域の住民は直ちに「小杉の再開発これでもいいの会」や「小杉・丸子まちづくりの会」を結成し、「小杉御殿団地管理組合」・「同自治会」とともに4団体が連携して運動を開始しました。しかし専門的知識のある人は限られています。自ら市の環境アセス条例や建築基準法などの勉強にも取り組みました。

人づてに長年川崎のまちづくり運動に携わって実績を積み上げ

てきた「まちづくり・環境運動川崎市民連絡会」に巡り会えたことは幸運でした。

知恵を借りて可能な事は何でもやるというスタイルで反対運動を展開しました。さっそく計画街区周辺の民家に「超高層マンション反対」の黄色いのぼり旗を50本近く張り巡らせました。

景住ネットの代表・日置弁護士を招いた「これでいいのか超高層のまちづくり」の講演会には会場いっぱい160名の参加者がありました（2013年8月）。また都市工学が専門の埼玉大学名誉教授の岩見良太郎先生を招いて、「規制緩和の都市計画」や「低炭素都市づくり」の問題などの学習・講演会を開催して広く住民に情報を発信してゆきました。

一方、市のまちづくり局と粘り強く交渉を重ねながら、市長への要望書提出、市議会各会派議員との要請・懇談会などを行い、数千筆の署名を集めて陳情・請願も2度、3度と行ってきました。

事業者アセスに「住民アセス」の対案提出

しかし、川崎市はどんな話し合いも、議会での審議でも「開発計画は法に則った合法的なもの」の一点張りで、住民の意見をみじんも取り入れようとしません。

「小杉・丸子まちづくりの会」は住民の生活実感が環境アセスに反映されないのが大きな問題であるとの認識から、住民自身による環境アセス書を作成することにしました。周辺300軒への住民アンケート調査では、ビル風被害を受けた人が8割もいたのにはビックリ。超高層建築反対が96%にのぼりました。

多数の超高層ビルによる複合的な日照被害をつかむため、事業者の建設図面を取り寄せ専門家に複合日影図を作成してもらい、影響範囲を1軒1軒歩いて被害戸数を調査しました。「会」ではこうした調査を土台に、「住民アセス書」を完成させ川崎市に提出しました。



① すぐとなりに100m以上の超高層マンションが建設される地域の住宅には反対のぼりが沢山立っている。② 風害最大スポット・100mビルの前でアンケート活動。③ 過去最多・4万通弱の都市計画反対意見書を提出。



2012年住民運動の記録

- 3月 市議会へ請願、陳情提出 署名5,000筆
- 5月 環境アセス準備書意見書 24,000通提出。
- 6月 都市計画案公聴会（反対意見10人、賛成意見2人、傍聴100人余）
- 7月 市議会請願、陳情全会派賛成で趣旨採択
- 8月 住民アンケートと住環境の調査。
(205通回答、現地ヒヤリング105件)
- 9月 アンケートと実態調査を元に、「住民アセス書」を作成し、川崎市に提出。
- 10月 中原区選出市議会議員との要請懇談。
- 11月 建設反対の「のぼり旗」50本設置。
- 12月 市長への要望書提出（署名4,200筆）

2013年住民運動の記録

- 2月 都市計画案意見書 39,297通提出。

市民によるビル風観測を3年間続けています

2012年8月小杉駅周辺の歩行者105名にヒアリング調査を行った結果、歩行困難などの風害を多くの方が経験していました。また2013年5月南武沿線道路の小杉町交差点付近で街路樹のケヤキの大木が倒れ、約1時間交通が遮断されました。私たちは改めてビル風の怖さを知りました。

私たちはビル風の実態をつかもうと、2013年6月から小杉駅周辺の19街路で85回風観測を行ってきました。その結果、小杉駅北側のタワープレイス南側街路(⑨)、東側街路(⑩)と駅南側のエクラストワー北側街路(⑱)、西側街路(⑲)で5m以上の強風が頻繁に観測されました。

現在建築中の超高層マンションが竣工後も風観測を続行し、風環境の変化を住民に発信していくつもりです。

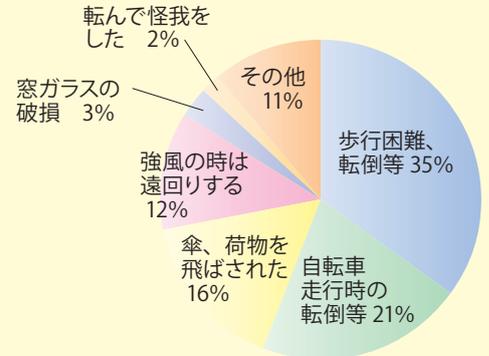


ビル風で倒れたケヤキの大木

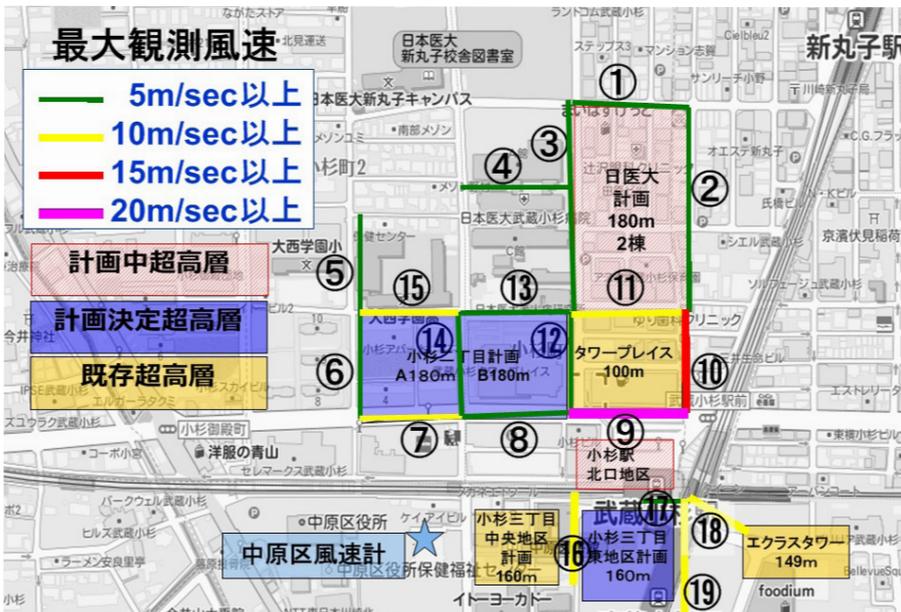


街の風観測風景

風被害の内容 (調査:小杉・丸子まちづくりの会)

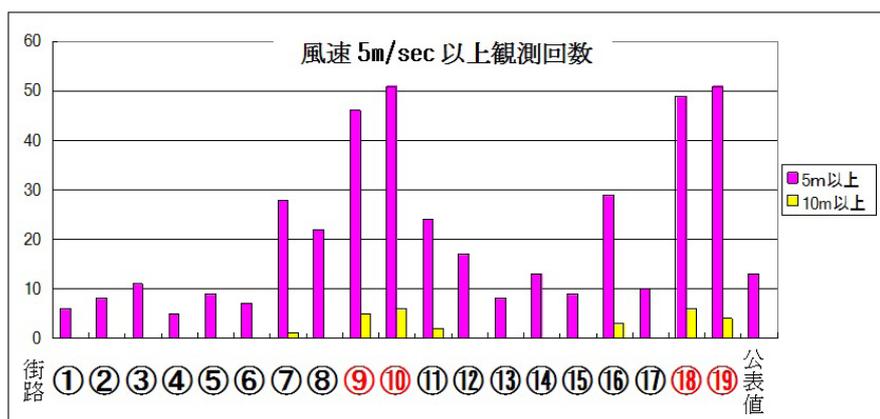


まちづくりの会メンバーが毎月数回、再開発地域と高層ビル街の①～⑲地点を回り、簡易風速計で約1時間測定してきました。高層ビル周辺では、同時刻の川崎市の公表値と比べ、平均1.5倍の風速が観測されています。⑨地点がビル風で有名なタワープレイスビル。②⑦⑧に180mの超高層マンション4棟が計画されています。



小杉地域の風速調査結果 (調査:小杉・丸子まちづくりの会)

街路	最大値	平均値	公表値との比
①	7.6	2.8	0.8
②	7.3	2.9	0.8
③	7	3.3	0.9
④	7.5	2.7	0.8
⑤	7.3	3	0.8
⑥	6.4	2.9	0.8
⑦	10.6	4.2	1.2
⑧	9.4	3.9	1.1
⑨	20.7	5.3	1.5
⑩	17	5.6	1.6
⑪	10.4	4.1	1.1
⑫	9.2	3.5	1
⑬	7.9	3.1	0.9
⑭	8.3	3.1	0.9
⑮	10	3.4	0.9
⑯	13	4.2	1.2
⑰	8.1	3	0.8
⑱	13	5.4	1.5
⑲	14.1	5.5	1.5
公表値	9.6	3.6	1



【第2弾】日医大武蔵小杉再開発計画

住民をあざむく人権じゅうりん行政は許されない

都市計画審議会会長が異例の発言

過去最高の4万通の意見書が提出された日石社宅跡地再開発の都市計画案の審議が、13年3月22日、市都市計画審議会で行われました。多数の傍聴者が見守る中審議は延々4時間に及びましたが、異例の4名の委員の反対を押しきって多数で採択されました。

しかし採択直後に会長が「市が市民の意見を良く聞いて、市民とともに歩む川崎市であってほしい」と異例の発言をしたことが、後に大きな波紋を広げました。

動き出した日本医科大学の再開発

2013年12月、川崎市は小杉駅北側の日本医科大学武蔵小杉病院（以下日医大）の再開発について「開発にあたっては、計画が固まる前に住民意見を聞き、計画に反映する」と表明し、3つのステップを踏んで住民説明会を開くことを発表しました。これは先の都計審会長の苦言が、市の姿勢を変化させたものとして、市民に期待を抱かせるものでした。

ところが、同年2月、明らかにされた再開発計画は、日医大グランドへの新病院建設と合わせ、病院跡地に180mの超高層マンション2棟を建設するというものでした。

「なぜ超高層マンションなのか」との住民の批判に、日医大側は、「千葉や日医大病院本院の開発の赤字を埋め、新病院建替え費用を捻出するためには超高層にして利益を上げざるを得ない」と説明。出席者からは「80年近く地元住民は日医大病院と力を合わせてきたのに、住民を踏み台にするのか」との怒りの声があがりました。

日医大再開発計画で会がアンケート

まちづくりの会は、事業者説明会と合わせて行われた意見募集に地元の民意を反映させようと、日医大周辺住民を対象に独自に「開発計画住民アンケート」を実施し、559通を集約。結果は、「超高層マンション建設反対」が92.7%、「市は都市計画を固める前に住民の意見を取り入れるべき」は98.6%でした。2014年2月、この結果を市と日医大に提出しました。

しかし、市が実施した住民アンケートは、日医大のアンケート丸写しで、低層部に入る店舗や施設はスーパー・コンビニがいいか、レストラン・カフェが良いかなどを問うだけで、肝心の超高層そのものの是非を問う質問がありません。しかも、深刻な被害を受ける周辺住民ではなく、中原区の有権者20万人から2000人を抽出してアンケートを郵送（回収450通）したのです。

まちづくりの会は、市まちづくり局長に世論の偽造だとする抗議文を提出し、記者会見を開きました。

人権じゅうりんの都市計画撤回を

日医大は2015年12月に、環境アセス準備書の縦覧を行い説明会を開きました。更に、直後には日医大再開発の都市計画素案の縦覧・説明会も開催したのです。建設計画が及ぼす環境影響の調査・予測・評価も定まらないうちに都市計画案を決めてしまうという、アセスが「アワセメント」でしかない実態を示すやり方です。いずれも100人を超す出席者で住民の強い関心を示しました。



180m 2棟の建設現場（奥は20年前にできた100mビル）



1万余通のアセス意見書提出記者会見（16.1.13）

市の説明は、高度医療・福祉拠点形成の説明に終始し、肝心の超高層マンション建設について「都市型住宅」と記載するだけで触れようとせず、超高層マンション計画隠しを貫きました。参加者の「今日示された素案は変更できるのか」との質問に対して「都市計画審議会で否決されれば、変えられる」などとのべ、変える意思がないことを吐露。超高層マンションの建設はやめてほしいという住民の願いを真っ向から否定する姿勢に怒りの声が上がりました。

住宅密集地に複数のタワーマンションが林立することから、「日影、風害などの複合被害についてどう検討してきたのか」との質問には、「個々の建設計画について判断をするので、複合日影についての評価を市として持っていない。事業者と影響を受ける方とで話し合っ」などとあまりにも無責任な回答に会場はどよめきました。

年末・年始はさむ短期間にアセス意見書1万通超

説明会を受け、正月をはさむわずか2週間余りの期間に、まちづくりの会は、日医大再開発計画にかかわる環境アセス準備書への意見書を1万849通集め、市に提出しました。

2月6日、川崎市都市計画素案への公聴会が開かれ、公述人15人中10人が住民と向き合おうとしない市に対し、きびしい批判意見を述べました。

いま小杉再開発で問われているのは？

住み続けられるまちづくりをめざして、巨大開発による複合被害の救済の道

高層マンションによる環境破壊は明らか

小杉の住民は小杉駅前に20年前に建てられた、高さ100mのタワープレイスビルによって台風なみの強風が発生し、通行困難や転んでケガ人が出るなどの被害を長年にわたって体験してきました。日影被害も同様です。超高層マンションが林立すればこれまでと比べものにならない住環境の被害が広がることを肌で感じています。

このことは「まちづくりの会」が行った住民アンケートや日影・ビル風調査等の客観的データによって証明済みのことでした。

行政や開発事業者がこうした事実や住民意見に全く耳を傾ける姿勢が無いことが、住民との摩擦を引き起こしている原因です。

規制緩和で容積率が200%から600%へ

3万人が暮らす住宅地に出現する180mの超高層マンション計画は、住民には全く知らされることなく、市と事業者が5年にもわたって協議を積み重ねていました。発表されたときには、変更はありえない最終案だったのです。

私たちが最初に取り組んだ小杉2丁目計画の時、容積率200%高さ20mの規制がある第1種住居地域に、どうして容積率600%、高さ180mの計画が可能になるのかと問いました。「上位計画で決まっています」と答える市の都市計画マスタープランを調べても、「土地の高度利用」と「都市型住宅」の言葉しか見あたりません。

歯止めの無い規制緩和・

「再開発等促進区」と「低炭素都市づくり」

小杉2丁目計画では開発事業者の三井不動産・JX日鉱日石は、川崎市との間で容積率をいかに引き上げるかを繰り返し協議(2007年～12年)してきました。

その結果、小杉再開発で多用されている「再開発等促進区」という規制緩和型地区計画の適用を受け、わずかな公開空地や公共施設の提供を根拠に容積率200%アップを実現。驚いたことに将来計画地が商業地域に変更されるので、商業地域に許される容積率を前倒して適用するという離れ業で、更に133%を上積みし、現行267%を600%に緩和したのです。

日本医科大学再開発計画では、昨年川崎市が導入したばかりの「低炭素都市づくりガイドライン」を使って、容積率の緩和を申請しました。タワーマンションの人口集中を促進するこのガイドラインは、「低炭素都市づくり」とは真逆の「高炭素都市づくり」だとの市民の反対の声が高まりました。市議会審議で市当局自らが高炭素になることを認めざるを得ないインチキ規制緩和です。

複合被害のアセス実施が求められている。

地上200mの上空を次々に覆っていくマンション群、多数の超高層ビル建設で地域には多大な環境負荷が課せられる集中的な再開発には、これまでの個々の建物にのみ実施している環境アセスでは時代遅れになっています。

再開発を誘導・促進している川崎市はそれにふさわしい“広域の環境アセス”を実施する責任があるのではないのでしょうか。少なくとも一定の地域に集中する開発には、複合的な環境アセスを行える制度の改革が急務になっています。

住民が実質的に参加するまちづくりに

現在、旧中原図書館跡地では、小杉3丁目東地区市街地再開発事業が進められています。川崎市は行政手続きの執行者であるだけでなく、最大の地権者として事業の中心的推進者です。90歳台の高齢者や病人を抱える家族は超高層マンションの生活は無理と訴えています、いやなら40年以上も住み慣れた場所から転出する以外にありません。

こうした人権じゅうりんとも言うべき再開発が、川崎市の先導でしゃにむに進められているのです。市民があつてこそその市政ではないのでしょうか。

住民に説明し意見を聞いたというアリバイ作りの形式的住民参加ではなく、計画が固まる前の段階から、計画策定の当事者として実質的な参画が保障される住民参加が実現してこそ、市民が豊かな環境のもとで安心して暮らせる、持続可能なまちづくりになると確信します。



駅前に林立する超高層マンション群



「これでいいのか超高層林立のまちづくり」集会に日置雅晴景住ネット代表を迎えて160人の参加者が集まった。(2013.8.3)

抹殺される 都市計画の公共性

歯止めなき規制緩和

岩見良太郎・埼玉大学名誉教授

いま、アベノピックス（アベノミクス+オリンピック）の下、危うい大規模開発が、すさまじい勢いで進められている。

それを象徴するのが、最近、三菱地所により発表された東京駅前の常磐橋再開発だ。高さ三九〇メートル（もちろん日本一）、延べ床面積六八ヘクタールで、これは都心三区の年間に供給されるオフィス総床面積にほぼ匹敵する。人口減少で確実にオフィス需要の減少が見込まれる中、まさに博打的といえよう。その計画容積率は、一七六〇%（実質容積率二二〇〇パーセント）。法定容積率の最高限度は、いわゆる都市再生法の制定（二〇〇二年）にともなって、従来の一〇〇〇%から一三〇〇%に引き上げられたが、それをはるかにしのぐ大きさだ。

これを可能にしているのが、都市再生法で設けられた都市再生特区制度だ。同制度をつかえば、既定の都市計画を完全に御破算にできる。従来にも、特定街区、高度利用地区、再開発等促進区など、実に多様な都市計画規制緩和制度がつけられてきたが、基本的には、一定の基準が設けられ、緩和がなされる。

しかし、都市再生特区の場合は、こうした堅苦しいルールはなく、基本的に、なんらかの「都市再生への貢献」があれば、その貢献の程度に応じて、行政の裁量で規制緩和が認められる。企業を活用して、経済活性化をはかるといふ、都市再生法の理念に従えば、企業利益に追随し、容積率緩和の大判振る舞いに走ることになるのは、火を見るより明らかだ。

この都市計画の骨抜きは、安倍政権において、最高潮に達する。いわゆる岩盤規制に穴をあける突破口としての、国家戦略特区の導入だ。あらゆる分野の規制破壊が試みられるが、都市計画では、企業主導の強力なしくみがつくりあげられた。特区ごとに、区域会議なるものが設けられ、そこに、国、自治体と並んで、開発プロジェクトを準備している企業も参加する。そして、区域会議で、区域計画に盛り込むことが合意され、区域計画が総理大臣の認定を受ければ、都市計画、事業は認可されたことになるのだ。もちろん、縦覧・意見書の提出などの都市計画手続きは行われるが、国、自治体、事業者が一つのテーブルにつき、ワンストップで都市計画をすすめ

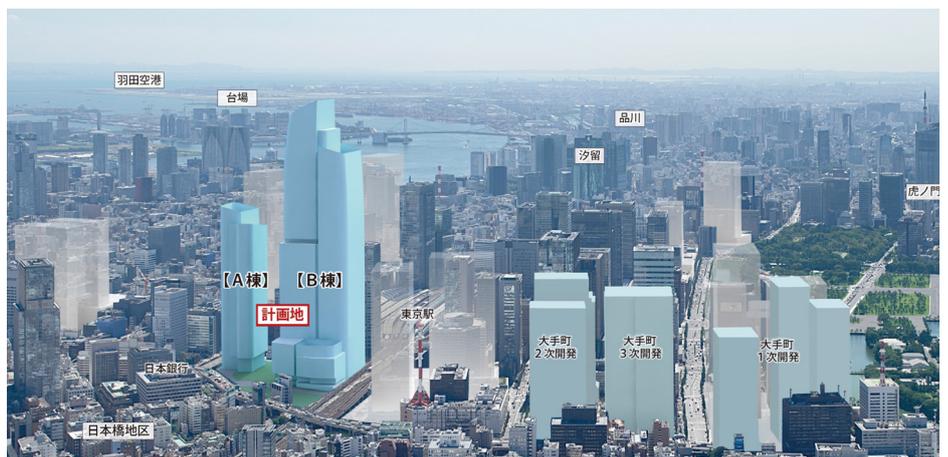
ることができるのだ。政府はこれを国主導の都市計画とよび、竹中平蔵は、区域会議を“ミニ独立政府”と呼んでいるが、現実は大企業主導のいいなり、区域会議は、大企業の“傀儡ミニ独立政府”ともいうべき代物なのだ。これに都市再生特区を重ねれば、企業の都市計画からの自由は完璧になる。実際、先の常磐橋再開発は、国家戦略特区事業の認定もうけるもくろみで進められている。

しかも、注意すべきは、国家戦略特区は、東京都全体にかけられたことに示されているように、特区というより、むしろ“一般区”化が目標されている点だ。今や、都市計画制度は、これまでの規制緩和諸制度とあいまって、根底から解体されようとしているのだ。

こうした都市計画の緩和、排除を正当化する論理は、企業利益を刺激することによって、国の経済活性化がもたらされるという一点に尽きる。企業利益、経済の活性化が、都市計画法にうたう「公共の福祉」に優越しているのだ。

しかし、企業の利益が、まわり回って、国民全体にも分かち与えられるという、いわゆるトリクルダウン効果は、まったくのまやかしに過ぎないし、そもそも、経済的目的を盾に、居住環境の向上という都市計画の公共性を無視していいという論理は成り立たないはずだ。

安倍政府によって、憲法破壊が進められている現在、地域とくらしの根底から、公共性を問い直すまちづくり運動はいま、その役割をますます強めているといえよう。



都市再生特別地区 大手町地区（D-1 街区）都市計画（素案）の概要

市街地建築の弊害と、まちづくり倫理規範の再生

武蔵小杉駅の周辺街区に高層建築群を誘導する行政の裁量に関する一視点

桑原洋一・チェンジデザインワークス株式会社

小杉二丁目、日石社宅跡地を都市計画法の再開発等促進区と定め、高さ 180 m の高層建築を誘導する行政手続の過程における市民の参加実態を、「なぜ市民の声が届かないのか、新しい参加と合意の仕組み」の表題で、景住ネット・まちの問題フォーラム 2015 で筆者は報告した。市民の声が届かない原因を簡潔に言うと、都市計画法と条例環境影響評価制度に準拠して計画を審議、評価する手続における行政の裁量①、②、③である。

即ち、開発区域内の高さ制限の緩和度合と、周辺住民の生活環境への緩和による影響、得失に関して、代替案との比較評価をせずに手続を進めること（裁量①）、周辺住民の生活環境や財産権に影響する高さ制限の緩和度合を決定する方針（裁量①など）を重要事項として周知せずに手続を進めること（裁量②）、情報公開を法令に基づき行いが、周辺住民による情報の認知度合を確認せずに行政手続を進めること（裁量③）である。

開発区域の周辺住民の視点では、環境的公正の疑義（図参照）を含む計画でも、行政の裁量①、②、③により、市民の声、懸念事項に「意味ある応答」をすることなく、原案通りの正統化を合法的に誘導できる。

現在、手続きが進行中の、日医大再開発計画における「複合日影」を題材として説明する。

小杉駅周辺の高層建築群からの「複合日影」は市街地建築の弊害（＝弊害）である。高層建築を誘導する高さ制限の緩和は開発区域ごとに行われるが、個々の緩和の積み重ねで形成される高層建築群からの「複合日影」を起因とした日照障害を規制する法令の定めはない。定めがないことを熟知の上、市民が受忍すべき日照障害の限度の判断基準を定めないうまま、180 m までの緩和ありきで手続を進めることが、裁量①である。

「市民が受忍すべき日照障害の限度の判断基準を定めないうまま規制緩和する」という重要事項を、情報公開や周知の対象外として手続を進めることが、裁量②である。

小杉二丁目街区 8（市アセス区割）の世帯は「複合日影」による日照障害の著しい影響を受ける。同街区の 34 世帯に、縦覧されたアセス準備書中の日照障害に関する予測情報の認知状況に関する聞き取り調査を実施（H28.1）した結果、縦覧により予測情報を認知した世帯は皆無であった。影響を受ける

市民による情報の認知を担保せずとも、縦覧した事実を残し、法令を遵守したとして手続を進めることが、裁量③である。

行政にはまちづくりを司るための強力な裁量の権限が信託されている。その権限を市民に対する環境的公正を守るために行使するか、事業採算を重視した一律 180m の緩和度合ありきの計画を正統化するために行使するか、その選択は行政の倫理規範によると言える。

大正 15 年に内務大臣官房都市計画課が発刊した「市街地建築物法の話」の一文をまちづくりの倫理規範の例として引用する。

「些末の事項と見える建築物の配置、大きさ乃至は構造物の如何も実は社会の禍福に影響するところが少なくない。来るべき文化の揺籃としての深く大なる使命を省察するに於いては、我らは広く眼を投じて市街地建築の弊害（＝弊害）に直面し、交通、衛生、保安、美観等各般の方面に亘って冷静なる計画と施設を進めなければならぬ」

複合日影は市街地建築の弊害である。大正時代に比較し、今日のまちづくりに関する法令は分化・発展したが、先人が記した倫理規範に反する行政の裁量①、②、③を違法とするものではない。「市街地建築の弊害」の予防と解決に行政の裁量が行使される未来のためには、まちづくり倫理規範の再生が必須である。再生にむけて如何に行政、議会を誘導するかが問われており、市民による熟議と行動が、その原動力として期待されている。

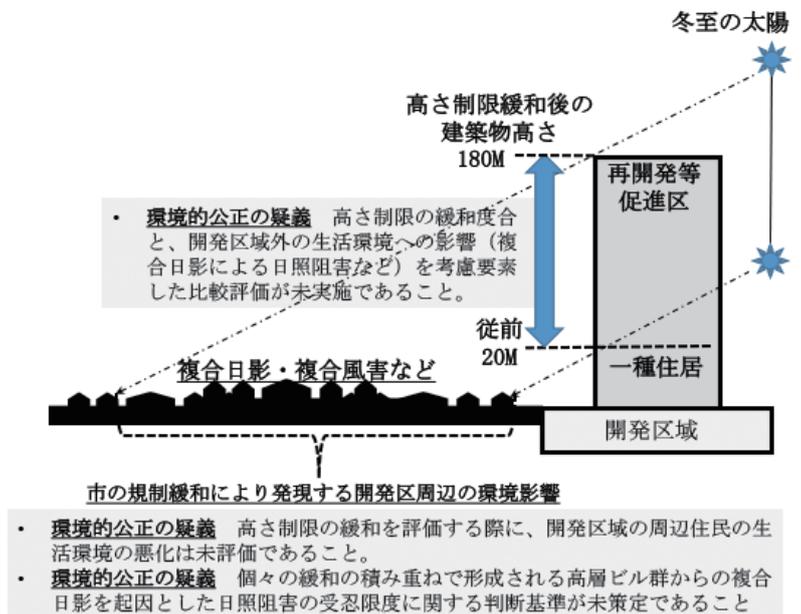


図-1 建築物の高さ制限の緩和と環境的公正の疑義

2016年1月26日神楽坂サロン
神楽坂サロン1月空き家シーズン第二弾

はじまっている 区分所有マンション放置時代！

スピーカー

牧野知弘氏・不動産コンサルタント

祢宜秀之氏・マンション管理士・日本マンション学会理事

野口和雄氏・都市プランナー

日置雅晴・弁護士、景住ネット代表

昨年10月に出版された「2020年マンション大崩壊」の著者牧野知弘さん、マンション管理士で独自にマンションセミナーを開催している祢宜秀之さんらを招いたトークセッションを開催。約70人の方が参加しました。

牧野さんからは、詳細なデータからマンション市場に大量の空き家が出ていることや、それが一般の戸建て住宅などよりも、外部から見えにくい状況にあること。また、現在売れているように見えるマンションも投資目的の購入が多いので景気の動向によっては一気に価格が暴落するなども考えられることが指摘されました。



祢宜さんからは、実際に起こっているマンションのスラム化の現状やその原因。また多くの管理組合が抱える問題点やその解決のポイントについて報告がありました。

野口さんからは、戸建ての空き家は極論すれば放置しても野原になるが、マンションの空き家を放置すれば社会に対して大きなインパクトになるのではないか。居住者コミュニティが形成されれば問題解決できるのか。などの指摘がありました。

ディスカッションでは、今後集合住宅がスラム化した場合、その対策には区分所有権を整理し建て替えを可能にするマンション整理機構のような組織が必要になるのではないかという提案に、それは税金で行われるのは無駄が多く、不公平感も大きい。

まず蛇口である供給について見直しが必要ではないかという意見がでるなど、70人の参加者との活発な意見交換が行われ、参加者には大変好評だった。

八幡の素敵な建築を楽しむ、東京・八幡交流ツアー

村野藤吾の魅力ってなんだ

福岡住環境を守る会の北九州支部や景住ネット会員のみなさんからの「北九州市八幡にある著名建築家 村野藤吾の建物を残したい」という呼びかけで東京から10人の専門家や一般市民が八幡を訪問し、建物を見学し交流してきました。

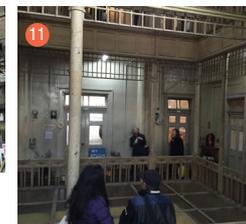
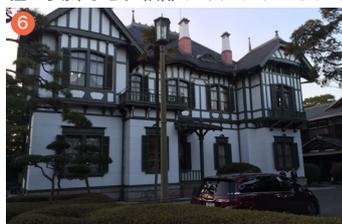
驚いたのは八幡の街に素晴らしい建物が沢山残っていること。また、八幡製鉄が近代日本をつくってきた華やかで力強い歴史が実感できることです。ほんとは全部ここでご紹介したいのですがとても載せきれません。問題の図書館と市民会館は3月末で閉館してしまう予定。なんとも残念です。九州は遠いように思いますが、東京から格安航空券を使えば3万円ほどで二泊して帰ってこられます。お友達とぜひ訪問してください。



- 1 八幡駅に集合。
- 2 ツアーのポスター。
- 3 八幡市民会館。村野藤吾設計。昭和33年に完成したときは、これで平和な時代が来たのだと実感したそうです。ところがこの建物は3月末に閉館。その後の活用が未定のままです。
- 4 市民会館内部。ロビーに並ぶ真っ赤な柱やピアノをモチーフにしたデザインは予算や資材が限られたなかでの華やかな演出になっています。



- 6 7 8 東京駅と同じ辰野金吾が設計した西日本工業倶楽部(旧松本家住宅)は1911年竣工の重要文化財。結婚式場やレストランとして営業しています。内部のデザインも管理も素晴らしい。
- 9 チャーミングな外観の八幡図書館。村野藤吾設計。3月13日まで閉館し、早々に取り壊される可能性があります。なんとももったいない。
- 10 単なるオンポロビルにしか見えませんが、11中を見てびっくり。吹き抜けやステンドグラス、柱の装飾など、細部までデザインされています。その古びた感じがなんとも味わいがあります。



- 6 ツアーメンバーのスタッフ。地元のみなさんのおかげで楽しく盛りだくさんのツアーでした。ありがとう!!

おかしいと 思いませんか

〈くにたち大学通り景観市民の会〉共同代表 小川 宏美さん

昨年12月22日、高等裁判所は、地裁判決を逆転させ、上原公子元国立市長に対し、国立市に約4300万円（利子付きの額）を支払へという驚くべき判決を下した。

上原元市長は、それを不服として、最高裁に上告。現在、最高裁で本件が受理されるかどうか注目を集めている。

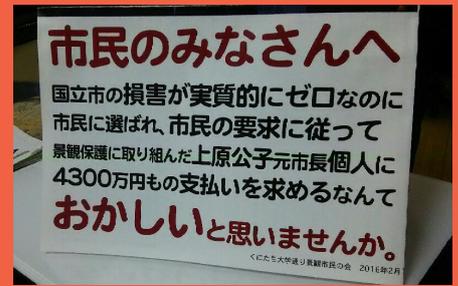
面倒だが、この間の経過をさらっておきたい。

本件はそもそも、国立の大学通りに建設された明和地所の高層マンション問題に端を発している。いくつもの裁判を経て、それらの争いがすべて終わったと思った2009年、国立市民4人が、国立市が払った損害賠償金（約3124万円）は、上原元市長の「強引な」政策によって発生したのだから、本人に損害賠償金の支払いを求めるべきであるという住民訴訟をおこした。2010年、東京地裁は、原告住民の言い分を認める判決を下した。当時の関口博市長は、それを不服として、高裁へ控訴。しかし、2011年の市長選で自民党・公明党の支持を受けた佐藤一夫市長が、政治的判断により控訴を取り下げている。その後、国立市は、高裁判決を待たずに、上原元市長に支払いを求める義務付け訴訟を起こしていった。2014年地裁判決は、上原元市長の政策は住民の民意に裏付けがあるなどの理由で国立市の請求を棄却し、上原さんの全面勝訴となった。しかし、二審・高裁は、地裁判決を逆転させてしまった。

*

高裁判決の諸々の問題は、最高裁に提出された「上告（受理申立）理由書」が受け入れられ、質されていくことを願っている。ただ上原弁護士やこれまで裁判に関わってきた人が異口同音に指摘するのは、高裁の小林昭彦裁判長は、これまでのどの裁判官に比べても判断が粗く、また、地域において景観保全をすすめた住民自治の運動を無視もしくは否定しようとしている点だ。

上原元市長が景観保全のために行った行為を営業妨害とし、地区計画条例以外は、「住民集会や議会での発言等、事実上の圧力となるような手段を用いた」として、社会的相当性を逸脱した違法行為と断定した。それなのに、高裁では、これらの点について論争させていないし、事実審理もおこなっていない。このような高裁の専断を私たちは許すことはできず、裁判所への不信感を大いに募らせている。



*

最後に、本件が、全国の首長に及ぼす影響も計り知れない点について触れたい。上原元市長は、高裁判決が出された後の記者会見で「こうした判決が出ると、住民の声を代表して頑張っている首長が議会や集会で発言することも控えざるを得なくなる」と、首長の仕事を萎縮させる高裁判決を真っ向批判した。まさに、憲法に定められた「地方自治の本旨」に関わる大きな問題だと考える。

*

私たちは、問題を分かりやすく伝え、共感の輪を広げていきたい。その為には、あらゆる方法により本題の本質を訴えることを止めないつもりだ。どうか皆さん、引き続き、お知恵を、そしてあたたかなご支援をよろしく願いいたします！



講演会で話す上原公子さん



大学通りとマンション

景住ネット NEWS no.14 2016.3.28

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 ■北九州市の会員からの呼びかけで、日本を代表する建築家 村野藤吾の設計による建物、八幡市民会館、八幡図書館の保存問題に関わり始めました。地元の方達と一緒にチェンジオルグで署名を集め、4月17日にはシンポジウムと東京からのツアーも企画しました。地元では新聞などでも取り上げられてもらえました。

次の企画としてホームページでも案内していますが、八幡でシンポジウムを企画しました。世界遺産に指定された八幡製鐵所と八幡の街や建物とのつながりを探り、村野藤吾や地域の建築の価値を再発見するシンポジウムにできたらと思います。4月17日午後1時半から、会場はレディスやはた。北九州周辺にお友達がいらっしゃればぜひお誘いください。

