

景住ネット NEWS



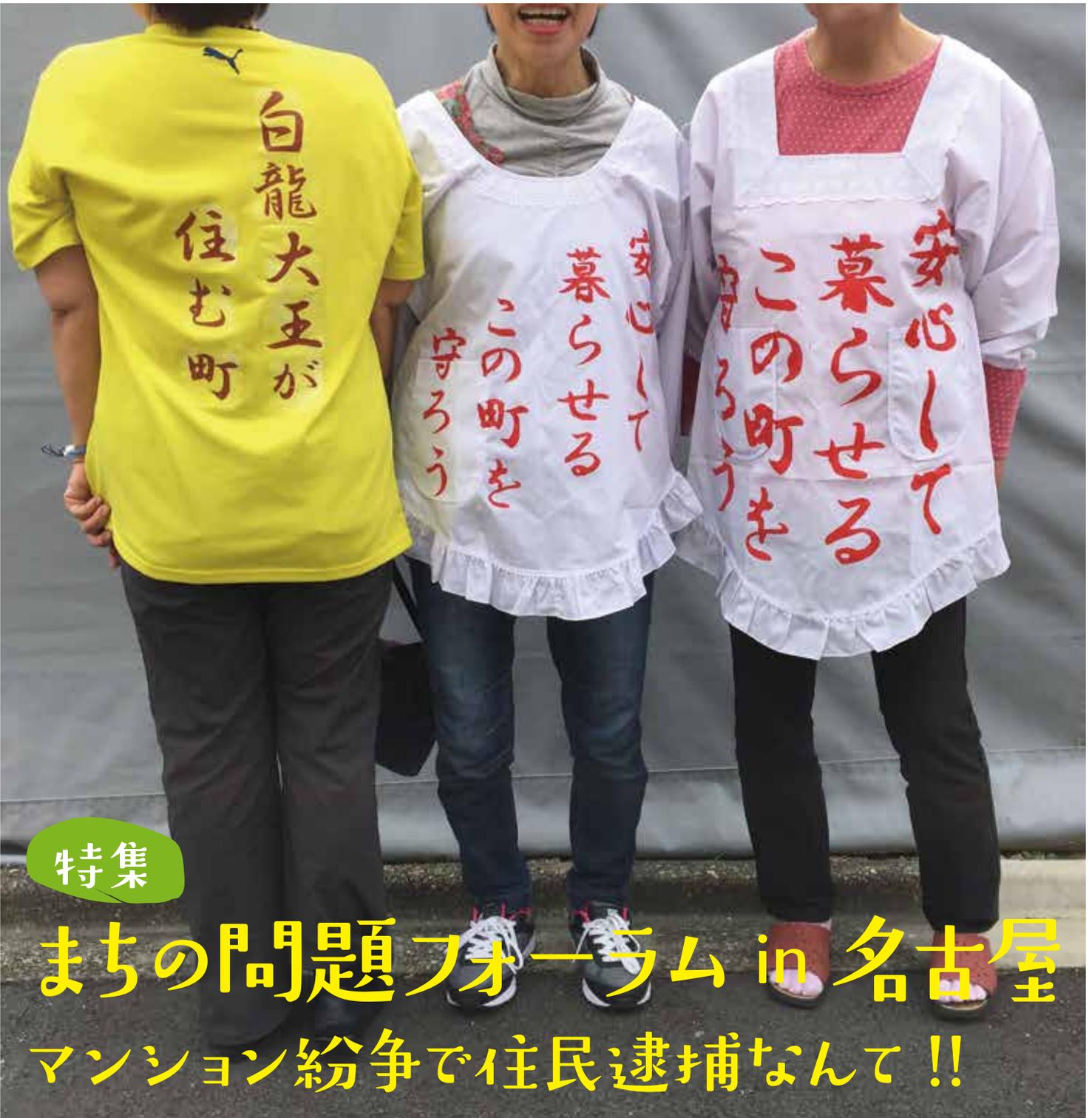
都市計画法・
建築基準法を変えて
未来に向けた
美しい都市へ

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.14 2016.12.9



特集

まちの問題フォーラム in 名古屋
マンション紛争で住民逮捕なんて!!

まちの問題フォーラム in 名古屋

第一部 止まれ乱開発

全国まちの問題レポート



▲開会宣言には、地元名古屋で建てさせない建築士として、今年80歳を迎えられた後藤先生から、今回の名古屋開催への熱い想いを伝えて頂きました。



◀会場は予想以上の参加者。最終的には120名を超え、椅子と机を追加したほど！みなさん、真剣な眼差しで一つ一つのお話を聞いて下さっていました。



▶今起きている問題とその根本にある問題を照らし合せながら、現代総有論についてお話し下さる五十嵐先生（弁護士・法政大学名誉教授）。生きている間は今の開発型システムを変えていくために、とことん一緒に闘うと宣言。



▲（奥）総合司会を務めて下さったプロ司会者の柴さん、（中央）会を支えて下さった地元名古屋の鈴木さん、タイムキーパーは都築さん、会場設営は加藤さんが担当してくれました。



▲京都公会館の改築問題、下鴨神社のマンション建設問題などを報告いただいた飯田昭先生（弁護士・同志社大学法科大学院講師）



◀長年京都のまちづくりに尽力されてきた中島晃先生（弁護士）から京都の街づくりの問題を報告。

10月22日（土）名古屋の明治安田生命名古屋ビル16階会議室で午後1時から全国まちの問題フォーラム in 名古屋が開催されました。（主催：景観と住環境を守る全国ネット）。

全国で膨大な空き家が発生し対策を迫られている一方で、地域の街並みや環境を破壊する超高層建築などによる乱開発は相変わらず進み、沢山のトラブルを引き起こしています。地域で起きている問題から、その背景にある制度や課題を専門家とともに考え、乱開発から地域を守り、住民が住み続けられるまちづくりの仕組みや、コミュニティについて考えました。

第一部 止まれ乱開発

第一部は「止まれ乱開発」と題して、法政大学名誉教授・五十嵐敬喜先生に「現代総有と美しい町」の講演を皮切りに、全国の14グループから「全国まちの問題レポート」を報告していただきました。

現代総有と美しい町

五十嵐敬喜（法政大学名誉教授）
「国民主権が崩れて、官僚が力を持ち、裁判所もその影響下に置かれる。辺野古移設を容認する判決が最高裁で来年2月には出されるだろう。中曽根政権下で民活が行われ、小泉政権下で規制緩和が進められる。日本は絶対的な土地所有権の下で乱開発が行われる。開発に取り残されて市民が絶望状況にある。しかし、希望がない訳ではない。富士山の世界遺産登録が、文化遺産として

登録されたことは、自然と文化が一体となっている素晴らしい文化の象徴が日本であり、日本の文化は世界に誇れる文化を持っているということに繋がる。私たちの祖先が築いてきたものをなぜ現代人は出来ないのか。そこで新しい考え方で物事を考えたり、作ったりできないだろうか。人は一人では生きていけない、という考え方を人生、社会の出発点としようというのが総有理論である。人と人のつながり、人と自然のつながりを回復する必要がある。生と死も繋ぎ合っていかなければ人間社会は成り立たないのではない。今までは「愛」「助け合い」「お互い様」ということで成り立ってきたが、これからは少子高齢化社会になり、構造化する必要がある。全人口のうちの30～40%が高齢者になると、生活保護申請や介護奉仕者を増やすなど物的な手当は全く間に合わなくなる。まず家庭での支えあい、地域での支えあい、自治体での支えあいが必要である。またその裏には1,000万戸といわれる空家も出る。つまり、繋がりを考えていかなければ、単に自治体、国の責任であるとは言えなくなってくる。東日本大震災の復興の在り方は、今後の日本社会の少子高齢化社会のモデルになるだろう。理由はほぼ全ての地域が消滅自治体で起きているということである。ここで少子高齢化、消滅自治体を食い止める新しいまちづくりとして総有理論を展開することができればと思っていた。一部の漁業や農業、商店街などでは、全体的に漁業、農業、商店街をやるといいう仕組みを取り入れているところはあるが、住宅地に限って言えば完敗状態。膨大な費用をかけて造成工事などが行われて、新しいピカピカのまちは出来るが、住民に戻るの

2割くらいだろう。辺野古と東日本大震災の復興について、よくよく注視してもらいたい。これが日本の運命かと感じてもらいたい。何か大きく完璧に失敗している。何かというのは、開発型のモデルで全てが動いていること。都市に限って言えば、田中角栄の作った都市拡張、膨張時代のシステムで全てが動いている。米軍基地を辺野古に置くということも、軍事をもって人の命を守るといふ発想であり、被災地と言えば大規模堤防を作るなどして人々の暮らしを守るといふ、開発型にしたことが失敗の原因。このシステムを変えることについて、考えていかなければならない。市民は戦後70年こうしたシステムを変えることについて未成熟だったかもしれない。田中角栄は都市に関する膨大な法律を自ら作ってきた。これによって全ての開発は合法的に行われている。田中角栄が作ったシステムがそのまま維持されている。こうしたことに対する反対はさらに一歩高めて、相手が合法とするシステムを壊さなければならぬ。市民が条例を作り、法律体系を立案していく必要がある。本当の国民主権者は立法権を持っている、議員を道具として議会で可決させるシステムを築き上げていかなければならない。都市計画法をどうすれば活用できるのか、道路なども同じような問題を抱えている。自治体組織も、建築士の在り方も、ダメだという話だけでなく、どうすれば良いのかを考えていかなければならない。それらを支持する市民、議員を増やさなければならぬ。今から80年後には人口は4,000万になると言われている。江戸時代に戻るわけである。このままで良いのか？民主党時代の八ッ場ダム建設中止について、何が何でも止めてい

ば、民主党も少しは変わっていただろう。踏ん張って良いことをやる人を応援する、少し意見が違ってもみんなでまとまって、なんとか田中角栄が作ったシステムを変えていくということ、私が生きている間にはみなさんと一緒にやっていきたい。」

全国まちの問題レポート

続いて、全国13のグループからそれぞれに起きているまちの問題を発表して頂きました。地元名古屋の白龍町では15階建てマンションで、基礎工事の妨害としてこのフォーラムの前日まで2週間もの間、拘置された住民の方がいるマンション紛争の現況や、東京、川崎、千葉、大阪、京都、北九州など全国各地からのマンション紛争やまちづくり活動についての報告が行われました。涙をした事例、その事件だけで言えば成功した事例など、それぞれの地域の方々の想いが伝わるレポートでした。

また最後に上村さんから景住ネットのこれまでの活動報告を行い、紛争から制度改革につながった事例などを紹介しました。

- 1、八幡の村野建築・芸術と文化の聖地、駅前景観を失いたくない北九州市三浦さと子八幡市民会館と八幡図書館の存続問題を考える会
- 2、京都の最近の状況
京都 飯田昭 弁護士・同志社大学法科大学院講師
- 3、世界遺産下鴨神社のマンション問題とスラップ訴訟
京都 中島晃 弁護士

▲北九州市八幡市民会館と八幡図書館の存続問題を考える会 三浦さと子さんから保存運動のこれからについて。

▲建築士の後藤先生からは、容積不算入の範囲が拡大していることを報告。

▲名古屋瑞穂・堀田・井戸田住環境を守る会 八幡一義さんからは環境を計測するシステムの提案

▲川崎市小杉・丸子まちづくりの会 入交滋子さんは武蔵小杉の超高層の問題と環境調査のずさんさについて報告

▶東京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 中山代志子さんからは文京区民と議員による条例提案について

▲針原祥次先生（弁護士）からは大阪の紛争の事例について

▶名古屋教会幼稚園園長 石原ゆかりさんから幼稚園の隣の土地を紛争で有名なデベロッパーが取得。参加者のみなさんからの支援を訴えました

▲針原祥次先生（弁護士）からは大阪の紛争の事例について

▶名古屋瑞穂・堀田・井戸田住環境を守る会 渡邊正之さんはマンション計画の問題点をたくさん写真で紹介。

▲2つのスライドを巧みに使って、笑いを交えながらまちづくりの大切さ、楽しさをお話いただいた延藤安弘先生

▲様々な問題、課題、実例が取り上げられて白熱したパネルディスカッション

4. 和解の事例
阪 針原祥次 弁護士
5. 太陽はみんなのもの、独り占めは許さない!! 日照権問題
名古屋 後藤 徹 後藤一級建築士事務所
6. 「近隣商業地域」が、なぜ残ったのか?
名古屋 渡邊 正之 瑞穂・堀田・井戸田住環境を守る会
7. IoTを活用した住環境影響評価
名古屋 八幡一義 瑞穂・堀田・井戸田住環境を守る会
8. 名古屋教会幼稚園の奮闘 名古屋 石原ゆかり
名古屋教会幼稚園
9. 超高層マンションが乱立するまち—武蔵小杉—
川崎市 入交滋子 小杉・丸子まちづくりの会
10. 静かな住環境を破壊するマンション計画と建築基準法
川崎市 笹岡敏紀 小田1丁目の住環境を守る会
11. 文京区の紛争調整制度を目指す請願一きっかけとなった紛争案件の報告とともに—
東京 中山代志子 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
12. 千葉ネットの活動の近況
千葉 海老塚良吉 景観と住環境を守る千葉ネットワーク
13. 景住ネットの2016年まちの問題と成果
上村千寿子 景観と住環境を考える全国ネットワーク事務局

第二部 経験をシェアし、まちの未来につなげよう

第二部では、延藤安弘先生（建築家・都市研究者）から「人・まち・住まいの未来を考える—「紛争住民」から「創造市民」へ」と題した講演をして頂き、絵本仕立てのスライドで物語のように始まった講演は、笑いの絶えないものでした。紛争住民からまちづくり市民へとなる条件を、公団の武蔵野緑町団地の建て替えて反対運動から住民の意見を踏まえた建て替え計画に移行した事例や、名古屋の長者町の取り組みを紹介されました。

- 「紛争住民」から「創造市民」への実効条件とは、
1. 「暮らし・まちづくりで大切なことは何か」への気づき
 2. 対立を対話へ、トラブルをエネルギーへ変える発想転換
 3. 住んでいる地域の歴史・文化のタカラの発見と継承
 4. 学習・体験・表現から提案・協議・合意へ
 5. まちの未来像・ビジョンづくりと実践活動の持続
 6. 「笑い」を突破口に、「楽しさ」を旨とし、「あいだ」を大切にすれば、「まだまだイケル!!」

人を大切に「地域の総合的なまちづくり」を進めていくことが、何より大切なことだと力強いお話でした。

そしてオープン・ディスカッションでは、都市プランナーの野口和雄さんの司会で住民運動で成功したマンション紛争の事例や、これから求められるべきまちづくりの制度、今後の取り組みなどが午後6時まで議論されました。パネラーは川崎の小磯さん、日置先生、後藤先生、針原先生、千代田区議の小枝さん、飯田先生、

延藤先生、五十嵐先生。パネラーだけの議論だけでなく、会場からの意見も聴く形で進められ、まちづくりについてはジェイコブズ論から、現代総有論の具体的な形式事例、国内で専門家に頼らなかった運動事例、住民運動から制度を変えていった事例なども挙げられました。

特に印象的だったのは、日置先生からは法律家としての関わりかたの話です。「こうした紛争については法律家として関わって勝てるかといえば、滅多に勝てるものではない。難しい問題だがチャレンジする人がいるからこそ、たまに勝つ事例が生まれてくる。ディベロッパーは基本的には負けたくないと思っていて、たまに負けると大損害になる。今の日本のシステムでは強引に建てられるが、たまにとことん戦って100に一つでも建たない事例ができれば、ディベロッパーは強引に建てるよりは協議をした方がいいのではないかと、一つの動機になる可能性がある。こうしたことの繰り返しが、勝てるような要素がある事案は、徹底して戦って勝つことにチャレンジする。この積み重ねが制度を変えていく流れにもなる。」

マンション紛争・建築紛争の厳しい現実ですが、しかしそこにチャレンジし続ける市民がいるからこそ、本当に僅かばかりでも少しずつ変化が生まれるのだと思いました。

当日の参加者は120名余りとなり、用意した資料が足りなくなるほどの大盛況でした。この様子は名古屋の地元テレビ局でも報道され、少しは関心を集めたのだと思います。

「蝶の羽ばたきがやがて台風を生む」という言葉がありますが、私たちの全国での小さな羽ばたきが、いつか大きな台風となるように、これからも支え合い、励まし合い、協力し合って、この活動を続けていけたらと思います。



▲地元名古屋のJNNニュースが翌日朝のニュースで丁寧に的確に報道してくれました

▼のぼりと横断幕も賑やかな白龍町の現場。のぼりがいっぱい立っているとなぜか元気になる。



◀白龍町の主婦パワー

▼集合場所の隣、オアシス21の前で参加者の記念撮影。お天気に恵まれて11月とは思えない温かな日でした。



名古屋・まちの問題現地ツアー

▲白龍町の街並み。近隣商業地域だが、商店はほとんどなくほとんどが住宅としての土地利用だ。高度成長期ならともかく、ここに15階を許しているのは納得できない。



上と右の写真。東別院の再開発ビルとその駐車場で既存マンションが被害を受けた。数年経った今も横断幕が掲げられている。



日程の二日目、23日(日)は午前10時に栄で集合し、まちの問題現地ツアーとして、名古屋市内の紛争の現場をマイクロバスを使って20数名で現地見学が行われました。マンション紛争の住民の支援をしてきた後藤先生や現地での関係者の説明により、白龍町や瑞穂区川澄町、田辺通などの現場をまわりました。2, 3階建てが大部分の住宅地の中に、近隣商業地域ということで15階建てのマンションが1棟だけ立ち上がろうとしている白龍町は計画が発表されて1年間が経過し、基礎工事が進められていますが、周辺住民の老若男女の住民があきらめず工事を止めたいとされています。こうした状況が進む中で名古屋でも今後は、住居系の地域での絶対高さ制限をきめ細かく設定することが必要で、更には、容積率200%を100%などにダウンゾーニングすることが求められているのではないかと思います。

日本が直面している少子高齢化社会、人口減少、空家問題がある一方で、都心では待機児童の問題など、全国的に人口バランスが崩れていること、そのために問題認識の意識にズレが生じていますが、根本的な問題は全てそのまちをどういうまちにするのかという、都市計画がしっかりなされていないというところに辿り着くと思います。日々の運動では心が折れそうになることもありますが、地元の小さな運動から私たちは日本が抱える大きな問題に気づいた訳です。これからも全国の皆さんと協力し、私たちがそして次世代の子どもたちが住みやすい日本にするために、制度改革へつなげる一歩を歩んで行けたらと思いました。

▼幼稚園のとなりの解体中のビル。振動や粉じんがあまりに酷く、現在別の幼稚園に間借りしているそうだ。



◀当日はマイクロバス貸し切りという好待遇にお菓子が回ってくる和やかさ。

▼反対ののぼりが立ち並ぶ白龍町



▲かわいいイラストの横断幕が掲げられた名古屋教会幼稚園。



二日目のツアーの前に前日聞いた、延藤先生のお話に出てくる長者町へ。ちょうどイベントの準備中で朝から賑わっていました。

- 1 「道路の上に巨大球体が!!」とびっくり、実は公園の中にある「名古屋科学館」の建物でした。
- 2 高速道路にも緑。意外に緑が多いという印象
- 3 長者町ではちょうどお祭り
- 4 ソフビの怪獣を売る屋台も
- 5 かなりの距離に屋台が続く
- 6 木のコーナー
- 7 不思議なデザインのビル
- 8 ここも緑が多い
- 9 地下鉄の出入り口は機械のようなデザインに塗装されている。他にも近くの数カ所の出入り口がこのデザインになっている。

名古屋さんぽ





15階建てマンション計画に 異議あり!!

抗議行動の幟旗列とハード・マイク・?????

名古屋市瑞穂区下坂・白龍町のマンション反対運動

瑞穂・堀田・井戸田 住環境を守る会 渡邊正之

「負の遺産」を孫達に、渡せない。

山の手高級住宅街と工業地帯へと下るその接点に、わが町があります。

鎌倉時代、荘園開墾の担い手であったであろう、民人の集落を古地図には見られます。現代は、グローバルIT企業の城下町に発展を遂げ、そのベッドタウンとして重要な存在と成って居ます。

1,000年余の歴史が、わが街の成り立ちなのです。

一朝一夕に、この街並みが出来た訳ではありません。質素に、堅実に、コツコツと造り育ててきたこの街。しかし、行政の不備によってその努力が「風前の灯」にと、追い遣られて居ます。

事業主からの発注を受け、毎日、施工業者は、着々と工事を進めて居ます。これを許せば、50年、100年と巨大な「墓標」が、建ち残る事でしょう。誰も解体してくれません。私たち世代から、「負の遺産」を孫たちに受け継ぐ事は出来ません。

伊吹おろしが吹き、町を白く染める淡雪が降り、さつきが、紫陽花が、そして、彼岸花が咲きました。四季を愛でいつもの、毎日が有るはずのわが街に、有史以来の「危機」に曝されて居ます。

民家の軒先に迫る重機。唸りを轟かせ、瓦が落ちんばかりの振動が住民を苦しめて居ます。1週間やそこらでは有りませんが、2年余の長きに亘ると予告されて居ます。この工事被害だけでも「受忍の範囲」と一笑されていいのでしょうか。

こんな、毎日が続きますが、それはわが街だけでは有りません。

反対運動の難しさ

反対運動の難しさとして、資金繰りと住民の団結があります。

ピラヤのぼりの製作費、弁護士への相談料など、反対運動にも想像以上にお金がかかります。住民の団結も大きな問題です。反対の理由も個々に違い、ライフスタイルも違う。運動のやり方で意見が対立することもあります。また、地域のすべての住民が反対運動をしているわけではなく、無関心な人や関わりたくないと思っている人も多く、反対住民が強く主張すれば、地域から孤立する危険性も感じています。運動の前線に立つ住民は今、事業者側から工事妨害の損害賠償請求を申し立てられています。地域の環境を守りたいという想いを胸に、様々な苦労の上にやっとならして居ます。

住民が住環境を守る手立ては?

用途地域が「近隣商業地域」に設定されていることがそもそもの問題です。名古屋市では幹線道路(4車線以上)の両側20m(および30m)の範囲を近隣商業地域に指定しています。しかし、マンション建設予定地前の道路は幹線道路ではありません。70年近く前、幹線道路敷設決定の際に近隣商業地域に指定されましたが、道路計画はとん挫。用途地域だけが今も残っている状況です。名古屋市では住居系の地域であれば高さ制限は20mですが、近隣商業地域の場合45mの制限になっています。現状、ほとんどが住宅用途に使われていることや今後の人口なども考えれば、近隣商業地域という指定は弊害しかもたらさないと考えています。

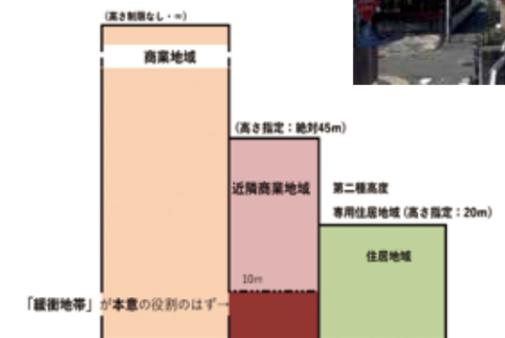
地区計画や建築協定をやっておけば良かったと指摘されることもありますが、一般にこの制度が知られているとは言えず、技術的な面でも、合意形成の面でもハードルが高いものです。実際、



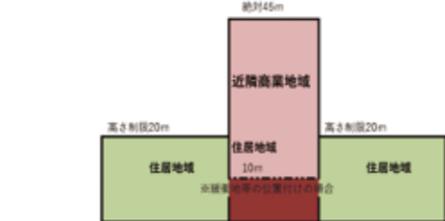
①ゴミ収集車を出迎える今朝、②日常に咲く紫陽花とマンション現場、③愛犬たちとの散歩、④巡る季節を愛でる、⑤鎮守の森の街並み、⑥工夫を凝らした反対意思表示、⑦家の軒先に迫る重機、⑧我が町並み



「用途地域」と「高さ制限」の位置付け
①「一般的概念の説明図」



②「住居地域内の近隣商業地域」概念図



③「住居地域化の概念図」/「在るべき姿の概念図」



名古屋市内で地区計画を決定済みの面積は、2.7%でしかありません。(2016年2月末)

行政の責任

住居地域の中に入り込む、「準幹線街路(生活道路)」に「近隣商業地域」指定されて居る所が多く、マンション紛争が多発しています。

紛争は住民から都市政策に対する悲鳴でもあります。沿道地域の近隣商業地域の指定見直し、高さ制限の見直しなど、4車線幅・幹線道路に「近隣商業地域」指定を行い、街区に必要な小規模商業施設誘導できれば、言うことはありません。2車線・生活道路格下げされた街路に「近隣商業地域」の指定だけが残り、紛争の火種になるような都市計画を放置して、地区計画を策定しない市民が悪いというのは、まさに「行政の怠慢」に他なりません。

早急に都市計画を見直し、また紛争を防止する条例制定を進めて欲しいと思います。「建設反対紛争」が起き、社会的損失は計り知れないものです。

マンション事業者にとっても、「住居地域」に隣接する「近隣商業地域」が存在する為に、「紛争」を抱える地域で事業をすすめるのは大変な負担となっていると思います。

「紛争」の根源である「近隣商業地域」指定の見直しに対する「行政の不作為・責任」追及が、何より優先的に取り扱われねばならない事は明白。ここに、英知を結集して頂けん事を切望いたします。

名古屋白龍町の マンション紛争現場で、 とんでもない事件が 起きました。



思ってもしなかった「傷害容疑での逮捕」

日本のまちづくり制度の中で、マンション紛争は途切れることなく繰り返されてきました。それは良好な生活環境を求める問題意識から生まれるもので、住民運動や裁判、抗議活動の積み重ねの中から日照権や景観法、全国の自治体のまちづくり条例制定、高さ規制など「景観・環境」を重視する制度が整備されてきたのです。

名古屋白龍町でイワクラゴールデンホームが15階建てマンションを計画したことに対して、住民が異議を唱えるのは周辺の低層の街並みや環境への影響を考えれば当然といえます。

もともと名古屋市はマンション計画地前の通りを幹線道路として整備する計画でした。その方針を見直した際に、建物の制限を緩いまま放置したことが今回の紛争の原因を作っています。このような状況の中で、ケガをした事実もないまま、住民の一人が現場監督の通報によって傷害容疑で逮捕・拘束されるという事件が起きました。今までのマンション紛争ではほとんど前例のない事件です。

暴力などなかった

事件当日、住民代表のOさんが腕組みをして抗議をしていたところ、その腕に現場監督が手を出したため、Oさんは反射的にその手を払いのけました。すると、現場監督はよろけたそうです。しかし、ケガをするような状態とは到底思えないよけ方だった。

その後、現場監督が警察に通報、パトカーが5台も来て、住民の目の前で代表のOさんは手錠をかけられ現行犯逮捕されて

しまったのです。

そしてなんとそのまま2週間も留置。自宅と自営のお店を、家宅捜索までされています。一体、何を隠すというのでしょうか。そして、釈放される直前、傷害容疑が暴行容疑に変更され、信じていたことに暴行罪で起訴（公判請求）されてしまいました。

暴行容疑とは一般に傷害未遂ですから、実際にはケガをしていないことなのになにに傷害と決めつけて、2週間も取り調べを続けられたのです。

本人はもちろんやっていないので、容疑は認めませんでした。いままで、マンション紛争で住民が刑事起訴された例は、ほとんど聞いたことがありません。

住民側が工事妨害禁止の仮処分裁判で訴えられたり、損害賠償で訴えられたりすることは珍しくありません。スラップ訴訟と言われる企業が住民を威嚇する目的で訴える場合も、民事訴訟なので、訴える側も訴えられる側も弁護士費用など負担が少なからずかかります。

一方、刑事事件は訴える側の費用負担はまったくなく、その一方で逮捕・拘束された人の仕事や毎日の生活への影響は計り知れないという性質もっています。ですから十分な捜査の上に逮捕されなければならないのは当然のことです。しかし、今回の事件では、それが行われたとはとても言えないと思います。

さらに、事業者の窓口となる現場監督が住民に現場の代表として理解をもとめるのではなく頻りに警察に通報していました。

今回の事件は、決して他人事ではなく人権に関わる大きな問題ですが、同時に都市問題の深刻さが現れた事件でもあります。この問題の行方を私たちはしっかりと見守り、Oさんの容疑が晴らされるようサポートしたいと思います。

名古屋市河村市長に提案したい 白龍町の都市計画見直し

景住ネット事務局 上村千寿子

今回、白龍町のマンション紛争現場を「まちの問題現地ツアー」で見学した。都市計画がこのマンション紛争の原因とする地元の方の指摘について、少し調べてみた。

図1は白龍町がある瑞穂区の都市計画図の用途地域。幹線道路の多くは近隣商業（ピンク）で、高さは45メートル制限になっている。全体を見ると幹線道路が近隣商業に指定されているところはかなり多い。

図2は、問題の白龍町の用途地域だ。まん中を縦に通る片道一車線の道路の両側20メートルが近隣商業（ピンク）に指定されている。隣接しているのは第一種住居（黄色）と第二種中高層（薄緑）で、高さ20メートルの制限になっている。マンション計画地の周辺の状況は写真1でわかるように、戸建てを中心に4～5階の建物がばらばらと建っている地域だから、ここに15階の建物ができればかなり違和感があるだろう。

図3は、東京だ。新宿駅から一駅の東京都渋谷区初台付近、幹線道路の首都高速4号線と山手通りの交差点付近の用途地域だ。首都高の両側は商業（濃いピンク）に指定されているものの山手通りは準住居（オレンジ）の指定。高さはいずれも40メートル制限。近隣商業（薄ピンク）に指定されているところは元々の商店街で、今も小さなお店が並んでいる。ここは高さ20メートル制限。地域としては一部再開発が進んでいるが、全体としては主に一種住居（クリーム色）の高さ20メートル制限地域と一種低層住居（濃い緑）の高さ10メートル制限地域に指定されている。

東京の中心部の住宅地でも、十分とは言えなくてもある程度環境を守ろうとしていることが読み取れる。一方で名古屋はその意図が十分感じられない。リニア開通で名古屋の開発圧力は確実に高くなるだろう。このままでは住居系の地域でも思いもよらない計画によって、紛争が頻発する可能性がある。白龍町の住民の指摘は正しかった。今回のマンション計画地前の道路は、かつて拡幅予定だったため道路の両側も近隣商業に指定されていた。しかし計画が見直された今、近隣商業の理由も45メートルの理由もない。白龍町の住民からぜひ都市計画の見直しを提案してほしい。



白龍町のマンション計画地とマンション計画地前の道路。
ここに15階は調和するはずがない



図1、名古屋市瑞穂区の用途地域。幹線道路は近隣商業（ピンク）に指定されている場合が多く、高さ制限は45メートルが多い。



図2、白龍町付近の用途地域。マンション前は片側1車線の道路の両側が商業地域（ピンク）の指定されているが交通量も少なく、周辺は主に住宅としての土地利用。



図3、東京都渋谷区初台付近の用途地域。右の山手通りは準住居（オレンジ）、中央の首都高は商業（濃いピンク）でいずれも高さは40メートル制限。左右の近隣商業（薄ピンク）は今でも日常品を扱う商店街。ここは高さが20メートルに制限されている。

人口減少時代への新しい提言

「現代的総有」は、災害復興や少子・高齢化、人口減少時代への切り札として、「所有」や「共有」を超えた第三の土地活用法。五十嵐敬喜・法政大学名誉教授らが提唱するこの概念は、「土地・海面・森林・都市などの地域資源は全員で利用し、その恩恵・利益を地域全員に還元していく」ことで、日本のまちづくりシーンに新たな可能性を導くもの。この「現代的総有」を体系づけた初めての一冊として2014年に出版された「現代総有論序説」から2年余り、2016年11月にその集大成として「現代総有論」が法政大学出版局より出版された。(今回もちろん中心は五十嵐敬喜・法政大学名誉教授であり、現代総有論を共に研究してきた萩原淳司氏、建築家の渡辺勝道氏、コモンズ研究の専門家である茂木愛一郎氏の編著である。)

2年前の「現代総有論序説」では、専門の異なる研究者が学際的に議論し、さまざまな事例や視点から、ひとつの思想的な、また実践を伴った方法論を主にコモンズ論として一冊の本にまとめた形であったが、今回は総有理論で最も重要となる都市問題について、土地所有権の問題、さらには土地制度改革論にまで切り込んだものである。2040年までに日本の人口は約9千万人に減り、ほぼ半数の自治体に消滅の可能性がある。この急激な変化に日本社会は根源的な転換を迫られている。明治以来の土地所有権の絶

対視とそれがもたらす現代の都市空間の歪みを明らかにし、地域と人々のつながりに基づく所有権の新しいあり方「現代総有」によって、日本社会の大転換に対応する理論とそのプロセスを包括的に提示する。

この本を手にとることで、閉塞感を感じる日本社会の中にある新しい可能性について触れることができるだろう。



五十嵐 敬喜編著 本体 2700円+税

100年経過した集合住宅も世界遺産になる

住まいとまちづくりコープ主催のドイツ、オランダ団地再生視察ツアーの報告会に参加した。ドイツ・オランダはコンクリートの集合住宅も100年前後経過したものをきれいに維持管理しているそうで、中には世界遺産に指定されたものもあるという。

古いものも維持管理は良いようで、エレベーターを設置したり、居住者の居場所を作ったり、などさまざまな手も入っているようだ。また壁をカラフルな住宅には「色はあせないのか」という質問があり、参加していた塗装会社の人から、日本では少ない無機塗料の話なども聞くことができた。



後半はビールやお菓子を食べながら和やかに質問タイム

景住ネット NEWS no.15 2016.12.9

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
 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 ■ 10月の全国集会の準備中に、メインで準備を進めてくださっている団体、白龍町の代表Oさん逮捕という一報には驚きました。こちらに非があるとは思えず、逮捕には一方的な操作地元のみなさんがそこで再度一致団結。今回の全国集会では会場から溢れるほどの参加者になりました。
 また、逮捕されてから拘束が続き、どうなることかと心配しましたが大会前日に保釈。全国集会当日には壇上で無事お話しただけでした。また、地元の延藤先生

も景住ネットの集いに初参加いただき、歌うように楽しいレクチャーをしていただいて、延藤先生のまち育ての世界を体験できました。
 ■ 今回の逮捕の話地元で聞いて、日本の司法は大丈夫なんだろうかと思わずにはいられませんでした。Oさんは何もしていないのに、2週間も拘置され起訴されました。先進国では容疑者の拘束は48時間までというのが一般的といえますから、考え方がまったく違うと言えます。今回の事件で、こんな問題にも気づかされましたが、人ごとではなく、だれもが容疑者になるのだと思いました。

