

景住ネット・全国まちの問題フォーラム in 名古屋 2016

止まれ乱開発

住み続けられる街の仕組みをつくろう!!

2016.10.22(土) - 23(日)

明治安田生命名古屋ビル 16 階

(名古屋市中区新栄町 1-1 名古屋駅から地下鉄東山線で 2 駅目、栄駅下車、5 番出口直結)

まちの問題
から
まちづくりを
考えよう!!



主催 景観と住環境を考える全国ネットワーク 共催 東海マンション被害対策住民ネットワーク

Program

ご挨拶

奥田泰正、八幡一義（瑞穂・堀田・井戸田住環境を守る会・白龍）

日置雅晴（弁護士・景観と住環境を考える全国ネットワーク代表）



第1部 生まれ乱開発 13:00～

現代総有と美しい町

講演 五十嵐敬喜（法政大学名誉教授）

全国まちの問題レポート

全国14グループからの報告

休憩



第2部 経験をシェアし、まちの未来につなげよう 15:30～

"人・まち・住まいの未来を考える
—「紛争住民」から「創造市民」へ—"

講演 延藤安弘（建築家・都市研究者）

オープン・ディスカッション

大会アピール 鈴木恵利、都築直孝（東海マンション被害対策住民ネットワーク）

終了の挨拶 後藤 徹（建築士・東海マンション被害対策住民ネットワーク）



現代総有と美しい町

講演 五十嵐敬喜(法政大学名誉教授)

全国まちの問題レポート

- 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
- 4、和解の事例
大阪 針原祥次 弁護士(資料はありません)
- 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/白龍
- 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/白龍
- 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、大学病院の再編事業による地域住環境改善は欺瞞(資料のみの報告)
東京 FUKUSHIMA 順天堂再編事業による問題点を検証するネットワーク
- 12、文京区の紛争調整制度を目指す請願 —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
- 13、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
- 14、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

現代総有と美しい町

2016年10月22日
法政大学名誉教授
五十嵐 敬喜

第1 人口減社会と様々な都市論

- 1 戦後70年間の国土計画上の課題
全総計画と「東京一極集中と自治体消滅」
- 2 地方創生とコンパクトシティ
- 3 縮小都市、コミュニティデザイン、スマートシティなど
- 4 美しい都市
美しいとは「秩序」
真鶴町「美の条例」と景観法

第2 都市はどのようにして作られるか

- 1 絶対的土地所有権と建築の自由
- 2 土地・建築の市場化と分断
- 3 便利・機能性（新幹線・リニア）と個化（引きこもり、自殺、孤独死）
- 4 家庭・地域の崩壊と自治体・国の崩壊

第3 現代総有論

- 1 つながりの回復
人與人
人と自然
生と死
- 2 土地所有権論の変革
コモンズ
土地所有権の絶対性の修正と土地の共同利用
- 3 都市の中の現代総有
中間組織として総有組合
独自のルール
民主主義の貫徹
規制と事業の一体化
地域・公共還元

第4 制度改革

- 1 田中角栄の実験
都市政策大綱と日本列島改造論
100本の法律と近代都市法の感性
- 2 拡大都市から縮小都市への転換
ビジョン 森の共有と小さな都市
大平正芳「田園都市論」などの再検討
- 3 議員立法
国と自治体
- 4 都市法改革案など

参考文献

五十嵐敬喜編著「現代総有論序説」（ブックエンド社 2014年）

1 北九州・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

団体名	八幡市民会館と八幡図書館の存続問題を考える会
住所・ホームページ	北九州市八幡東区尾倉三丁目3番22号
発表者・mailアドレス	三浦さと子・shidarezakura60@gmail.com
(1)八幡駅前の景観とその意義	<p>①1945年8月8日「八幡大空襲」で焼け野が原となり、多くの方が犠牲となった地</p> <p>②「防災・文化・平和」がコンセプトの戦災復興都市計画で形成された都市空間～正面の皿倉山を借景として、駅前からの50m道路・平和祈念像が建つロータリー・八幡市民会館・八幡図書館、そして約300名の避難者全員が亡くなった小伊藤山防空壕跡地の公園～</p> <p>③村野藤吾の八幡市民会館・八幡図書館・福岡ひびき信用金庫本店…「一目三棟村野藤吾」</p> <p>◆鎮魂と慰霊の聖地（広島のパルコ公園と同じ意味合いをもつ地）</p> <p>◆戦災からの復興を象徴する八幡の歴史と文化を伝える貴重な遺産であり北九州市の財産</p> <p>◆八幡にゆかりの著名な建築家・村野藤吾氏の作品であり、八幡市民会館は第1回BCS賞を受賞、ドコモモジャパンが「日本におけるモダンムーブメントの建築」に選定し、周辺環境も含めた保全への格別の配慮を求めた。（2014年度の選定、通知は2015.6.12）</p>
(2)問題の概要	<p>2012年11月：八幡市民会館の近傍にある「市立八幡病院」の新築移転先に、八幡市民会館と八幡図書館に隣接する「尾倉小学校跡地」を選定した。【市民会館と図書館は大規模改修を済ませており、2008年、2010年の議会答弁は「市民に親しまれており大切に使う」】</p> <p>2014年3月31日：「八幡市民会館の機能廃止、八幡図書館は移転し解体」決定（敷地不足解消）</p> <p>①公共施設マネジメントの先行事例として、単なる箱物との認識で廃止・解体を決定</p>
(3)取り組みの概要	<p>②病院の移転先敷地の1/4は既存棟で毀損され、周辺は土手や高台で平地は60%しかなく、明らかに敷地不足の瑕疵物件、なぜこの地を選定したのか（マネジメントだけでは理解不能）</p> <p>2014年2月：存続の会発足（事務局会議111回、実行委員会・世話人会12回、懇談会6回）</p> <p>①存続を求める・個人署名：議会へ（7,500筆） 議会でも採択後、市長へ（3,400筆）</p> <p>②「大好き 八幡市民会館・八幡図書館 フェスタ de シンポ」（2014.11.3）講演：二宮厚美先生</p> <p>③存続を求める・団体署名：利用団体および市民団体（76団体）</p> <p>④陳情書：歴史的・文化的視点、移転先選定への疑問、景観重点整備地区の視点、観光資源・市の貴重な財産としての価値…2年間で18件（議会事務局が切り分け総合的視点欠落の26件に）</p> <p>⑤当会としての提言作成【要望書】…八幡市民会館リポーン委員会の提言への対案として</p> <p>⑥情報開示請求：不開示「移転先選定の検討」と「市民会館廃止・図書館移転・解体の検討」</p> <p>⑦文化庁に要望書提出 ※東京チームの方々と出会い、その後の応援につながる</p> <p>⑧村野藤吾の八幡図書館解体を止める緊急署名：市長へ（4,500筆）、解体見守り行動など</p> <p>※八幡たてもの応援団+全国景住ネットの支援：八幡まち歩き・トクセッション（2016.2.5～7）、シンポジウム（2016.4.17）、葉書、マップ、リノベーション提案、東郷和彦氏来訪、など</p>
運動での課題★	村野藤吾の八幡図書館は様々な存続要望にもかかわらず解体され、周辺樹林も伐採され更地となり取り組みの成果は見えない。今後は八幡市民会館の再開（復活）をめざす。また、議会と市当局が専門的見地からの検討をせず施策を進めてきた問題点を明らかにしたい。
全国集会で議論したいこと★	景観や建築への歴史的・文化的価値を、地域住民が知り感じ受け継いでゆくための取り組みのありかた。また、行政が住民の意見や要望に真摯に向き合った事例を知りたい。

2 景観と住環境を守る全国ネットワーク名古屋集会報告

～京都の最近の状況

20161022 飯田 昭（弁護士・同志社大学法科大学院講師）

第1 概略

京都では、1980年代後半からの「第1次マンションラッシュ」、1990年代後半からの「第2次マンションラッシュ」を経て、2階建ての町家や路地の横に11階建てのマンションが乱杭状に建てられ、景観と住環境が破壊された。これらに対する20数年のまちづくり住民運動が結実したのが、2007年の新景観政策であった。

その後の新景観政策の「深化」については、新景観政策による高さ・景観規制でなお不十分な点について、地区計画の活用と、市街地景観整備条例に基づく「地域景観づくり協議会」（現在8地域）が、ハード面とソフト面の車の両輪と言ってよい（詳細は全国ニュース参照）。

他方で、ここ数年、空前の観光ブームも背景にして新景観政策は激しい「逆流」にさらされている（但し、京都市は、これを「進化」と称している）。

即ち、①一人地区計画を利用した規制緩和（京都会館建替問題など）、逆流②～エコ・コンパクトシティを名目とした京都駅周辺などの規制緩和、逆流③～世界遺産や神社仏閣の敷地 or 周辺の開発問題であり、現在なお、激しいせめぎ合いが続いている。

第2. 勝利報告～左京区高野の「カナート洛北」（イズミヤなど）横大型パチンコ店進出問題

左京区高野のカナート洛北（イズミヤなど）に隣接した「ホテルアバンシエル京都」（旧ホリデイイン京都）が解体され、跡地に京都市街地では最大規模のパチンコ店の進出が計画された。周辺は、旧住都公団の開発した高野住宅（第1～3）を初めとする落ち着いた中層マンション地区で、道路を隔てた南側は西開児童公園、近辺には西北側に下鴨病院（約100m）、東北側に高野保育園などがあり、パチンコ店は建設できない住居地域（第1種、第2種）であるが、現地だけは近隣商業地域で、用途上はパチンコ店の建設が可能。また、カナート洛北の敷地西側約20mは鴨川風致地区である。

近辺にはパチンコ店は無く、地域住民は管理組合・町内会等10団体で「高野パチンコ店建設反対住民連絡会」（その後まちづくり運動に発展し、「高野赤レンガまちづくり協議会」に改称）を結成（2012年10月）して京都府、京都市に1万5773筆の反対署名を提出、京都市議会では全会派一致で請願が採択された（2012年12月）。

同計画は、都市計画法に基づく開発許可（区画の変更）を免れて、高容積を確保するため、カナート洛北の「増築」として計画されたが、①イズミヤなどの商業施設とパチンコ店は「用途上不可分」とは到底言えないこと、②敷地を一体とするのであれば、風致地区内の建ぺい率（40%）と按分比例すべきにもかかわらず、されておらず建ぺい率（59.8%）においても風致地区条例に違反しているとして、建築確認がおろされた場合には取消の審査請求（京都市建築審査会）を先行的に準備し、約4500名の請求人が集まった。

地域住民は、パチンコ店の禁止を含む地区計画をすすめようとしており、そのステップとして2013年12月8日には「まちづくり高野赤れんが憲章」を採択したが、京都市は、地区計画には消極的な対応。

他方、近接するマンション「高野川ハイツ」では、かねてより念願であった集会所を併設した図書館の開設を実現し、風俗営業法上もパチンコ店の営業許可は困難になった。

予想される全民間確認機関にも不適合の申し入れを行い、京都市も全会派一致の請願採択を受けて厳格な対応を表明したため、建築確認は2014年1月9日に「不適合」となった。

これに対して業者は京都市建築審査会に審査請求し、住民は処分庁に参加。2014年12月12日、審査会は「一敷地一建築物の原則」を理由に業者の審査請求を棄却（勝利）した。

業者側は、大阪地裁に、建築確認義務付け等の訴訟を提起し、合わせて民間の建築確認検査機関及び京都市に対して約5億円の損害賠償請求訴訟を提起（住民側は処分庁に訴訟参加）。

また、2015年3月、京都地裁に、高野川ハイツの図書館を被告として、図書館運営の差し止めを求める不当訴訟を提起した（請求棄却。業者側控訴）。

2016年9月、業者側がカナート洛北の運営会社に土地を売却し、上記裁判（市と民間確認機関への損害賠償請求を除く）を取り下げたことにより、住民側の全面勝利解決になった。

今後、地区計画及び地域景観づくり協議会を策定していく予定。

第3. 御室仁和寺前ガソリンスタンド・コンビニ建設計画の撤回と地域景観づくり協議会への発展（スライド紹介）

世界遺産である御室仁和寺の真向かいの大規模土地に、24時間営業のガソリンスタンド（出光）とコンビニ（ローソン）の進出が計画されたことに対し、地域住民は仁和寺も含めて撤回を求めた。

集会や民事調停の申立とともに、監査役に対する要請を行い、マスコミも大きくとりあげる中で、事業者が（マンション業者とは異なり）社会的影響を考慮し、撤退の判断を導いた。

その後、第8箇所目の地域景観づくり協議会へと発展している。

第4. 下鴨神社マンション+倉庫建設問題

問題の発端

2015年3月、下鴨神社の境内南端のバッファゾーン（緩衝地帯）に高級分譲マンションを建設する計画が新聞に大きく報道されることになり、初めて市民の知ることとなった。マンション建設予定地はもともとは糺の森の一角であったが、駐車場と研修道場からなる。この場所に、8棟からなる低層高級分譲マンションを建設し、定期借地権（50年間）で販売するというもの。神社側の主張は、「式年遷宮」に要する約30億円を寄附でまかなおうとしたが不足し、年間8000万円の地代を受けることによって、伝統的行事を維持しようとするもの。

マンション計画の問題点と住民・市民運動

第1には、開発による世界遺産への負の影響である。

ユネスコの作業指針では、「完全性」「真正性」が世界遺産の必須の条件となっているが、マン

ション建設は遺産の荘厳・神聖さを大きく損なう。しかも、糺の森を象徴するニレの樹木群を一本も切らないと発表していたのが、45本も伐採することが、後日明らかになった。

第2は他の神社仏閣への影響である。京都の代表的神社、下鴨神社で開発行為が認められるならば、同様の計画が相次ぐことが懸念される。

第3には、住民・市民への説明を無視した手続きである。世界遺産は国民の共有財産であるにもかかわらず、住民・市民には計画を決めてから初めて公表した。住民・市民が怒るのも当然であり、これを後押しした京都市の責任も重大である。

市民運動「世界遺産・下鴨神社と糺の森問題を考える市民の会」と住民運動「糺の森・未来の会」は、ユネスコの世界遺産センターにむけての国際緊急署名運動も取り組んでいる。

倉庫問題は審査請求でストップ

マンション建設のために取り壊す研修道場は倉庫でもあるため、神社北東側の駐車場として利用されていた世界遺産のコアゾーン（本体）である市街化調整区域に大型倉庫を新築しなければならないとして、神社は建築確認を取得した。

本来、市街化調整区域には、特別の事情がなければ、建物は建てられないし、建築は「建築許可」が必要であるのに、京都市は、「建築許可不要」として、大型倉庫の建築を容認したものである。

敷地周辺は住宅地であり住民は大型倉庫の建設により日照、通風、火災の際の危険、交通上の支障など、多大の被害を受ける。

そこで、同年7月、1084名の住民が建築確認の取消を求めて京都市建築審査会に審査請求をおこない、京都市建築審査会は9月11日付で、建築確認の執行停止決定を出し、倉庫建設はストップした。

しかしながら、12月24日付で出だされた裁決は、行政の裁量を大幅に認めて、取消請求を棄却した不当なものであったが、本年6月に建築確認取消請求を提訴し、本年7月の第1回口頭弁論直前に建築確認の取りやめ届が提出された。

マンション問題の状況

他方、事業者（JR西日本開発）は2015年10月末までに予定地にあった大量の樹木を撤去し、工事を強行した。風致許可の審議過程においても、市美観風致審議会において、市側が「日本イコモスの理解を得ている」と虚偽の説明していたことが明らかになった。

本年3月には、マンション建設に対する風致許可の取消訴訟を京都地裁に提訴するとともに、本年9月には、建築確認の取消訴訟も提起されているが、工事は進んでいる。

3 世界遺産・下鴨神社境内のマンション建設反対の取り組み

弁護士 中島 晃 (京都)

1、世界遺産・下鴨神社の境内で、世界遺産のコアゾーンにあり、神社の東側、泉川と道路でへだてられていた空地に大型倉庫を建設する計画に対し、近隣住民が提起した建築確認の取消を求める裁判の第1回期日が、2016（平成28）年7月26日京都地裁で開かれた。

この日の法廷で、被告京都市の代理人から、大型倉庫の工事取りやめ届が提出されたことが明らかにされた。下鴨神社をとりまく糺の森をこよなく愛し、その自然的歴史的環境を守ることをめざして、ねばり強く運動に取り組んできた地域住民の努力が、ようやく報われることになった。

もっとも、神社は、大型倉庫の建設を完全に断念したわけではなく、規模を縮小して大型倉庫を建設したいとしており、なお予断を許さないものがある。

2、1994年に世界文化遺産に登録された「古都京都の文化財（京都市、大津市、宇治市）」の17の構成資産の一つである、下鴨神社の境内、糺（ただす）の森の一角に分譲マンションの建設計画が発表されたのは、2015年3月初めのことであった。

神社側は、21年毎に行う式年遷宮のための費用が募金などでまかなうことができなくなったとして、この費用

にあてるために、糺の森の一部をマンション用地に提供して、年間8000万円の借地料を受け取ると説明している。

これに対して、2015年3月20日、京都・まちづくり市民会議などの住民団体が、京都市と下鴨神社に計画撤回等を求める申し入れを行い、これを契機に4月中旬には、「世界遺産・下鴨神社と糺の森問題を考える市民の会」が発足し、また、下鴨神社周辺の住民を中心に、マンション建設による糺の森の環境破壊に反対して、「糺の森未来の会」が結成された。

「市民の会」と「未来の会」を車の両輪として、マンション計画の撤回を求める申し入れや署名活動が取り組まれ、活発な運動が展開されている。

具体的には、15年7月に、周辺住民1084人による大型倉庫（マンション建設にともなう関連施設）の建築確認の取消を求める審査請求、11月には福岡で総会が開催されたイコモス（世界遺産の登録審査を担当する国際NGO）本部への直訴、12月にはJR西日本不動産開発の違法工事（風致地区条例違反）に対する告発、16年1月には神社をとりまく街頭パレードなど、多様な取り組みが行われてきた。

3、2016年に入って、マンション建設が動き出したことから、16年2月7日、1106人の住民によるマンションの建築確認の取消を求める審査請求、3月23日、風致地区条例にもとづく京都市の許可取り消しを求める行政訴訟の提起（原告126人）と、次々と糺の森の破壊にストップをかけるために法的な措置がとられた。

また6月17日には、冒頭でも紹介した大型倉庫の建築確認の取り消しを求める行政訴訟を提起し、さらに9月20日にはマンションの建設確認取消訴訟を提起するなど、法的な措置を取る一方で、糺の森を市民の森とする構想を発表して、その実現に向けて、市民の森構想検討委員会を発足させ、また下鴨神社ばかりではなく、世界遺産・二条城でも駐車場の設置計画が進行する中で、ユネスコの世界遺産センターに向けて、世界遺産の保護を求める国際緊急署名運動が始まるなど、さまざまな運動がねばり強く展開されている。

現在提起されているのは、(1) 下鴨神社境内のマンション建設に対し、京都市風致地区条例にもとづく、樹木保存などの許可基準に違反することを理由とする、風致許可の取消しを求める訴訟、(2) 大型倉庫が市街地調整区域に建設されることから、市長の建築許可不要の判断が誤りであるとして、建築確認の取消しを求める訴訟、(3) 全部で8棟のマンションをエキスパンションジョイントによる渡り廊下で結んで、一個の建築物とすることが、一建築物、一敷地の原則に違反するとして、建築確認の取消しを求める訴訟である。

これらの訴訟は、いずれも景観・まちづくりに関する重要な法律上の問題を争点とするものである。

4、世界遺産は、1972年ユネスコの第7回総会で採択された世界遺産条約（正式名称「世界の文化遺産と自然遺産の保護に関する条約」）にもとづくもので、文化遺産と自然遺産を次世代に伝えていくことを目的として登録されるものである。この条約の締約国は、現在192の国と地域で最多の国際保護条約であり、日本は先進国では最も遅い125番目の締約国となった。

世界遺産は、人類にとって「顕著な普遍的価値」を有するものであり、「締約国は、自国の有する全ての能力を用いて」、世界遺産を保有して「将来の世代へ伝えることを確保する」ために、「最善を尽くすものとする」（条約4条）とされている。

しかし、日本では、世界遺産を観光資源ととらえ、営利活動に利用しようという動きが強まっている。これは、世界遺産をかけがえのない歴史的文化遺産として後世に伝えていくことに逆行するものである。

今、世界遺産の普遍的価値を破壊してはばからない神社と、それを容認している行政を厳しく批判し、糺の森のかけがえのない環境の保存に向けて、地域住民の意気高い取り組みが進められている。

京都地裁に提訴されたスラップ訴訟について

弁護士 中島 晃 (京都)

京都地裁に上京区で計画されている5階建学生マンションについて、学生マンションの建設反対などに取り組んでいる地域住民の団体(「考える会」)の代表者を相手どって、建設業者が建設反対などをアピールする掲示物などの撤去と5000万円もの高額な損害賠償を求める訴訟が提起をされました。

こうした訴訟は、「スラップ訴訟」とよばれるもので、経済的に力のある団体や企業が、自分たちの活動に対抗する反対派の代表などを狙い打ちにして、恫喝を目的として提起されるものであり、言論、表現の自由を揺るがす行為として欧米を中心に、社会問題化しているものです。

おそらく、京都地裁でこのような訴訟が提起されることは初めてと思われ、表現の自由という民主主義社会の根幹にかかわる事柄であることから、見逃すことができない問題と考えます。

京都における今後の住民運動にとって重要な影響を及ぼす訴訟でもありますので、大いに注目していただく必要があります。

(訴訟の具体的内容)

原告 司興産株式会社(本社:大阪市北区、代表取締役 森岡政司)

被告 S.M(男性74才:「ヴィラ塔之段跡地学生マンション建設を考える会」代表)

裁判所 京都地方裁判所第1民事部合議A係(裁判長 三木昌之)

訴訟の目的

- ① 被告の自宅の玄関などに取り付けてある「5階建て学生マンション断固反対」などの掲示物や旗を撤去せよ。
- ② インターネットのウェブページからの投稿の削除
- ③ 損害賠償として金5000万円を支払え。

(注) ②のインターネットに投稿しているのは、被告(S.M)ではない。

訴訟の経過

2016年3月7日提訴、第1回期日4月28日、現在まで6月16日、7月21日、9月5日と4回の期日が開かれている。

次回は10月24日

以上

5 太陽はみんなのもの、独り占めは許さない！！

日照権問題

名古屋市北区上飯田南町5丁目79番地の5

後藤一級建築士事務所 後藤 徹

電話 052-912-7180

私が労働事件原告として裁判闘争を行っているとき、自分の弁護士の日照問題の相談をうけたのがきっかけで、以来27年、500余件ほどかかわってきました。多くの人たちが初体験ではありますが、それぞれ真剣に取り組みいろいろな成果を上げてきました。

日照権はまだ発展途上の権利です。この日本の衣食住のうち、住環境だけは劣悪です。日照問題はその象徴的問題です。

ある日突然、あなたの家の南側に高層のマンションが建つと知らされたら

奥さんはパニック。ご主人も何とかしてと奥さんに迫られ、パニック。

デベロッパーは「建築基準法に適合した適法な建物で、ご理解していただけるものと存じております。」と、また「おはなしはお受けする所存でありますので、何なりとお申しつけください。」と繰り返し言う。夕方の忙しい時間に来訪し、タオルの一つもおいていく。同時に建築概要書、配置図、平面概画図、立面図そして日影図。A3版の図面を5～6枚おいていく。見慣れない図面、でも敷地の大きさ、建物の階数から目の前にこんな大きな建物が建てられたら、私の家は真っ暗、心も真っ暗になります。

マンション業者は住民の扱いになれているプロの集団です。多分あなたの家は想像通りに真っ暗なると思われます。これが日照権問題の始まりです。

とにかく冷静になって、冷静になって、・・・・

●日照を不当に奪われないために

「太陽はみんなのもの、太陽の独り占めは許されない。」

全国で日照権の裁判が繰り返され、勝ったり負けたりしています。どの建物もすべて「建築許可」（本当は建築確認であって、許可ではありません）をうけているものです。それでも、被害の大きいものは建築の差し止めが容認されるものは数多くあります。

立ち上がることです。

耐震偽造問題と日照権

建築確認は建築主が行うのです。普通はその建物を利用する人が建築主ですが分譲マンションは建築確認申請をする者は住む人ではありません。マンションは人間の生命財産を保護するものでなく、非常に高額な金融商品になってしまっています。いかに巧妙に売ってしまうか。姉歯事件で明らかになったように、「大事なお客？」さんを誤魔化すようなデベロッパーが周辺住民のことを考慮するはずがありません。まちづくり住宅づくりとは全く無縁な建築物が続出しています。

立ち上がろうとすると、もし反対したり、裁判をやって負けたり、工事が遅れると、遅れた分の損害賠償を支払わされるとか、もっともらしい「忠告？」をしてくれるひとがいます。反対の意思表示をしたり、裁判を受けるのは憲法で保障された国民の権利です。そういう「忠告」は無視してもいいのです。

1、説明を求めること

被害者が多ければ無論みんなです。被害を受けるのは奥さんだけではありません。ご主人も、息子さんも娘さんも、おじいさんもおばあさんも。

各被害家庭が一緒になって、集まって、業者から説明を受けるのです。

「女房が出るから、俺はでなくていい」、「主人が出るから私はいかない」、「お隣さんもお向かえさんも出られているから、うちは失礼しよう」。これが最初の最大のつまづきです。（業者は一人一人と、一軒ずつ別々に対応したいのです。）

誰かがひとり反対すれば、相手に伝わり、相手が止めてくれるような問題ではありません。本当にみんなが反対していることを伝えなければなりません。

計画建築物の説明を

図面がなければ図面を要求します。図面にしたがって説明を受けます。

第一回目は最初に配られた図面で説明を受けることになると思いますが、多分説明資料はほんの一部分でしかありません。次の説明会には十分な資料を要求しましょう。

要求すべき資料

- 1 建築計画の概要（容積率など、実際のもものと法定上のもの。）
- 2 配置図（周辺被害住戸の正確な配置図）
- 3 各階平面図（採光斜線が算定できる間取り入り。屋上の図面も）
- 4 立面図（東西南北）
- 5 日影図（時刻別日影図、等時間日影図、立面日影図）それぞれ冬至、立春、3月1日、春秋分のもの、日影ができなくなるまで。法定日影図も
- 6 半天空図（1年中の太陽経路が書かれたものを被害者毎に）
- 7 断面図（建物高さ、階高寸法入り、道路斜線、採光斜線が書き込まれたもの）
- 8 全天空図と形態率図・採光被害資料（天空が覆われる状況）明るさの変化量
- 9 設備図（浄化槽、駐車場、機械式駐車場、ポンプ室、境界の塀など）
- 10 地質調査結果（ボーリング図など）
- 11 風害予測データ（強風時のため16方向の風速増加領域図、風環境の変化など）
- 12 電波障害調査計算書及び図面及び対策計画、維持方法も
- 13 敷地境界図面（敷地面積が算定できる数値入りのもの）、
- 14 計画建物の模型（S：1/200～1/300）被害周辺建物も
- 15 関係機関との協議経過書（中高層建築物指導要綱、条例、消防署の指導、道路管理、警察、学校にかかわるもの）
- 16 入居者と交わす協定書
- 17 事前事後調査計画・要領書

要求したら、すんなりと資料が提出されるわけではありません。でも要求します。将来「要求されなかったから出ませんでした。」という言い訳を防がなければなりません。

2 説明会の前準備

説明を業者から受ける準備のため、建築基準法の基本、確認申請とは、日影規制の仕組み、自分の家の被害の状況を自らの努力で知らなければなりません。被害者の立場に立った建築士などから説明を受けておく。（専門家の意見を聞く、ある程度費用がかかります）

自分たちの要求すべき事項を明確にします。相手はプロ、言い負かされます。

住民側の立場に立った、建築の専門家の協力が必要です。残念ながらあまりありません。

3 住民の行うこと

① 自治体の紛争調整機能の活用

各自治体には「中高層建築物指導要綱」や条例がありますから、役所や役場に出かけて、業者に対して指導するよう、真剣に要請します。満足できる対応がないので、いらいらすることが多いですが工夫する以外にありません。名古屋市の紛争斡旋や調停は意外に効果が上がっていません。30mもあるマンションで、数十センチ下がる程度の斡旋案が出る程度で我慢せざるを得ません。

② 金融機関により融資されることが、建築工事の動機であることが多く、「住みやすい街づくり」からみて、近隣住環境を破壊するような計画には融資しないように要請することも大切な行動です。融資決定をしないうちに行くことが肝要です。

③ 建設反対の看板やのぼりなどを立て、多くの人々にマンション等の建設で一方向的に住環境が壊されようとしていることを訴えます。業者の宣伝で見に来る人にも。

世論に訴える活動は非常に重要です。マンションが建ってしまって、入居者を訴えているところもあります。少し大人げないと思っただけののぼりを立てることを躊躇しがちですが、のぼりは多くの人に訴えるものです。建設業者向けではありません。営業妨害とか裁判を起こされたこともあります。言論の自由を守って、正々堂々で行えば負けることはないようです。

④ 姉齒事件で有名になりました。イーホームズとか日本E R I、ビューローベリタス、など民間建築確認会社に建築確認を申請しています。建築確認に問題があると思ったら建築審査請求などやってみるべきです。

⑤ 同じようにマンション建設で悩んだり、反対運動を行ったり、裁判を始めた人も沢山います。最近は「東海マンション被害対策住民ネットワーク」という集まりができました。すこし会費が必要ですが、是非加入をされることがいいと思います。

⑥ インターネットなどを活用していろいろの知識を用にしてください。建築基準法などもこの際読んでみてください。

4 マンション被害のいろいろ

① 日照被害

日照被害は建築基準法の規制だけでは守られません。

建築基準法56条の2にある日影規制の仕組みは例えば住居地域で「冬至日の午前8時から午後4時までの間に、平均地盤面から1.5m又は4m上空の地点で敷地境界から水平距離5mの地点で4時間、10mの地点で2.5時間以上の日影を生じさせてはならない。」となっています。

条文を守り、朝8時から10時までと午後2時から4時まで日が当たりさえすれば、建築確認はおります。被害を受ける側は朝と夕方の弱い日光しかなくても、いいことになるのです。また、以前からある建物によって朝や夕方の日照はなくなっていた場合は全く日が当たらないことになりませんが、規制は受けません。

非常に背の高い建物の場合は冬至と同じ状況が夏至に近い頃まで続いても、規制は受けません。したがって、日影のための図面はいろいろな時期のものが必要になります。

周辺被害建物も含む模型はそのためには非常にわかりやすい資料になります。太陽にあてて実際日影を作ってみれば一目瞭然です。(業者は作りたがりません。)是非、要求したいものです。作ってくれない場合は被害者側で作っても、模型はよくわかります。

一枚の図面で一年間の被害の状況が判明する、半天空図という図面があります。この図面も是非要求し、図面の見方の説明を受けましょう。

8時～9時頃の太陽光の強さと11時～13時頃の強さは大きく違います。また建物の向きによって光の強さも変わります。建築基準法はそうした違いを全く考慮していません。

② 採光被害

目の前に大きな建物が建つと太陽だけでなく、空が覆われ、部屋が真っ暗になります。

日照権は直射日光だけではありません。北側の部屋が明るいのは空が明るいからです。その空がマンションによってなくなれば、部屋が暗くなります。建物の色でも大きな違いがおこります。

これまで晴れた日で2000ルクスもあったところが300ルクスになってしまった家を多く見てきました。建てられる前に明るさを測っておくべきです。簡易な照度計は東急ハンズなどで数千円で買うことができます。

商業地域の被害は極めてひどい状態が多いのです。春日井市の商業地域ですが、窓から50cm離れたところで、5000ルクスあったところが、一挙に10ルクスになってしまったところがあります。

明るさと、健康とは密接な関係があります。直射日光の被害ではありません。

③ 風害(ビル風)

強風時、高層ビルの周りには風速が一段と強まる場所が生まれます。これを風速増加領域といいます。この被害も深刻です。99年春一番の強風にあおられ落下死亡事故もあります。大規模建築物の増加領域のうちでした。98年台風7号ではマンションの周りでは被害が続出していました。しかし、ほとんどの人が高層マンションのために被害が一層強くなっているとは思っていません。知らされていないのです。最近では風害シミュレーションを行う会社も多くなっています。一方酷い会社は風害シミュレーションを行うことは義務づけられていないなどといいます。「そうか無理か」などと思わないことです。東京にある風工学研究所編著「ビル風の基礎知識」という書籍があります。是非購入して読んでみてください。風の問題は建築家なども大部分は素人同然です。

風害のシミュレーションは2～500万円ぐらいかかるのです。風洞実験に至っては、1000万円もかかります。マンション業者は「やれない」「やらない」、「風は吹いてみなければわからない」などと、平気でいっています。

④ 圧迫感

大きな建築物は大きな圧迫感をもたらします。東京理科大学武井正昭教授が圧迫感の研究を行っていられます。圧迫感を数値で測り、その程度を調べます。

圧迫感を感じるといふこの圧迫感の評定値は162です。形態率を算定することで評定値がわかります。

天空が（形態率で）8%失われると圧迫感が受忍限度を越えます。

圧迫感の算定は全天空図を書いて、天空率を算定し、形態率（100-天空率）を求め、形態率の0.8乗と係数30.2との積が圧迫感となります。

$$(\text{圧迫感} : \Psi \quad \text{形態率} : c \quad \Psi = 30.2 \cdot c^{0.8})$$

最近、圧迫感に対する関心が広がり始めました。

狭い道路に面したビルが斜めになっているのをよく見かけます。あれは道路斜線という制限いっぱい建てているためです。これを国土交通省は建築基準法に天空率という概念を取り入れて、更に規制緩和を行いました。そのため、全天空図という図面と天空率が簡単にパソコンで書くことができるようになりました。その天空率から形態率算定でき、圧迫感が算定できるのです。

⑤ 電波障害

郵政省から電波障害のための指導要綱が出されています。被害補償は比較的よく定着しています。共同アンテナ方式、ケーブルテレビ方式など長期の費用負担を含めて、よく交渉しておく必要があります。建設前の電波状況を調査してその報告書を受けておく必要があります。また、BSテレビ、CSテレビなど衛星放送も気をつける必要があります。

⑥ プライバシー

マンションが目の前に建つと家の中が丸見えになります。目隠しの設置が必要です。これもよく話し合う必要があります。比較的费用がかからないので、応ずる業者は少なくありません。

⑦ 工事公害

騒音振動をはじめ、大きな工事用の穴が掘られ隣接住宅が傾く場合が少なくありません。そのため、工事前に建物の現状調査をしておいてもらわなければなりません。（事前調査）

建物が傾いたものの元へ戻したり地盤を固めたりするためには新築工事費の6割以上必要と言われていています。建物が不均等に沈下するのです。被害者、加害者ともに極めて厄介な問題です。地質調査図、どのように基礎を作るのか、敷地ぎりぎりに深い穴を掘る計画になっているのが普通です。どのような強度計算が行われているのか知らなければなりません。建築基準法の施行令第136条の2の3「根切り工事、山留め工事等を行う場合の危害の防止」という条項があります。法律の後ろの方過ぎるのか、大手建築会社も無視している現場が少なくありません。ボーリング図（地質図面）とか、山留め計算書とかを要求しましょう。

工事によって生ずるほこり、悪臭、騒音、振動などもないがしろにできません。

5、裁判所によって解決を図る場合

再三交渉を行っても、「適法な建築物が何が悪い」と建築を強行する業者が非常に多い。次の手段として、裁判所の調停、裁判（仮処分）の方法があります。調停は双方の合意が条件です。仮処分は申立をする人の意志だけで行うことができます。

裁判官の日照障害に対する受忍限度の判断要素は以下のようです。

- 1、日照障害の程度（どれほどの被害があるか、2～3時間の被害は認められにくい）
- 2、地域制（住居地域なのか、商業地域なのか。都市計画法での用途地域）
- 3、被害回避の可能性（設計変更の可能性、考慮すればうまくいくのにやらないなど）
- 4、先住関係（被害者がその地域にいつ頃から住んでいたか）
- 5、建物の用途（被害建物が住宅かそうでないか。加害建物の用途）

- 6、公法上の規制違反（建築基準法に違反していないかどうか）
- 7、付近建物の状況（近隣の建物による既存の日照被害-複合日影）
- 8、交渉時の誠意（加害者が交渉時にどのような態度であったか。テープで記録を）
- 9、被害者、加害者の態度（被害者が自分も北側に対して被害を与えている。）

以上のような要件を当事者、弁護士、建築士等、三者が一体になって丁寧に科学的に立証することが肝要です。裁判所へ訴えても訴えただけでは工事は止まりません。「建ててはならない。」という裁判官のお墨付きが必要です（仮処分では決定、本裁判では判決）。裁判官を一生懸命説得して、工事を止める決定や判決をうるのが大切です。

裁判を行うとき、弁護士が必要になります。弁護士はほとんどが建築については素人です。建築士は法律についてほとんど知識素養がありません。弁護士と建築士の協力がどうしても必要です。被害者側に立つ、建築士が必要です。建築士がいなくなかなかうまく進めません。

裁判を受ける権利が国民誰にもあります。裁判官だけにわかるような判決は許せません。敗訴者が内心「なるほど」とうならざるをえない判決を裁判官はだすべきだと思います。

裁判は公の場で行うものです。多くの支援者をつくり、沢山の傍聴者を集めましょう。

弁護士に依頼したら、裁判所へ行かなくても良いなどと思っていたら日照権裁判は勝てません。

裁判の結果

勝訴例

金額は供託金

名古屋地裁	91年4月	一部建築続行禁止を認容	住居地域を保護	300万円
	93年3月	工事が進んでる建物の一部撤去を認容した。		600万円
	93年4月	12階建て差止原決定が認可。		
	95年8月	第一種低層住居地域	一部建築禁止	1000万円
	95年11月	3階建ての北側一部を撤去認めた。		
	96年10月	損害賠償を認めた。		
大分地裁	97年	商業地域内	14階建てマンション全体の差し止め	
名古屋地裁	97年1月	建築中建物の一部を続行禁止		
広島地裁	97年6月	なかよし保育園の南、建築工事禁止	供託金なし	
名古屋地裁	98年3月	損害賠償を認めた。		
勝利的和解例	98年3月	3階北側の住居を作らないことで大きく日影緩和した。		
	99年7月	損害賠償請求	解決金支払いで和解。	

異議申し立てで逆転敗訴

名古屋地裁	91年12月	その後	和解
	97年1月	その後	和解

敗訴例

名古屋地裁	95年7月	日影は1階で45分、2階で2時間55分として却下。
	95年8月	冬至の日影は酷いが春秋分は日影がないと却下
	96年3月	被害者建物の南側が境界に接近、被害が大きいと却下。
	96年8月	冬至日の日影被害は4時間以内として却下。
	99年7月	日影被害は2時間以内として却下。

最近の例は和解が以前と比較して少なくなってきたように思われます。

日影規制がない商業地域といえども被害が大きいので一部作ってはならないという主張が認容された。異議申し立て原決定が却下された。しかし、日影規制のない商業地域でも日照権が認められる場合があることがわかり、多くの人が立ち上がり始めています。

たとえ建てられてしまっても、損害補償を要求しましょう。周辺先住民が築いてきた建築環境を利用し、その日照などを奪う責任は入居者にもあります。将来、被害補償を要求される可能性をよく知らせなければなりません。

審査請求と行政訴訟

名東区の亀の井 中部住宅保証（株）を相手 ダイア建設の件 で取消
行政訴訟でも取消。高裁で却下。

瑞穂区田辺通り、ビューローベリタスジャパンを相手 名鉄不動産の件 で取消

マンションがすべて悪いわけではありませんが、多くのデベロッパーや建築家が、いかに建築基準法ぎりぎりに設計するかを競い合っております。こうした設計態度も街を壊すものとなっています。

いま、多くの人たちが建設業者寄りの行政に困っています。

裁判官も街づくりに大きな影響を及ぼしていることを自覚してもらわなければなりません。

負けるからと言って尻込みせず、勇気をもって裁判にも挑戦しましょう。

姉歯建築士による構造偽装の問題は日本の土建業界の腐った状況が深刻なことをみせてくれました。実態はまだ何も変わっていません。

審査請求

2006年12月名東区のマンション、2010年4月瑞穂区のマンションの建築確認の取消を求めた審査請求で、建築確認の取消が成功しました。名古屋では初めてのことです。ぎりぎり設計が基準法の規制を超えてたことが明らかになったのです。建築工事はたちどころに止まりました。06年の件は再度建築確認の提出で工事は再開されました。

行政訴訟も行いましたが、一審は勝ちましたが高裁で覆され、弁護士が様々工夫をして頑張りました。

主張の根拠

建物の高さと平均地盤

建物の高さを測るのは地面から。地面には凹凸があるため、建物の周囲が地面が接した位置の平均高を地盤高さという。平均地盤から測った高さをいう。

周囲に盛り土をして地面をかさ上げがされる場合が多い。法律は地面とある。地面は2m以上の広がりが必要ということになっている。

建物の周囲 口の字型の建物の場合は内部の地盤面は含まれるか含まれないか。この場合建物の中央部分は外部として建築面積には加えられていなかった。

周りにちょうど2m幅に土を2.5mから6mも積み上げる。すると完全に1階は地下階になる。それではマンションとして売れないためちょうど2m幅にドライエリアをつくる。地盤面の計算は2m外側の盛り土部分となる。名古屋市の建築基準例規集はこの2m幅に「おおむね」という一文が書き込まれている。建物前面が4m以上あってもこの「おおむね」が使われた。こうして高さ10m以上建てられないところに4階建てのマンションが建設された。多分こんなことが問題にしてなければ、盛り土を入居者が勝手に取り除けば立派な4階建てになる。土を取り除くことは建築基準法違反にはならない。

近所に元大手ゼネコンの設計者がいる。容積率は極限まで利用せよと言明される。名古屋の中心街にある清水建設の29階建てマンション。申請容積率は余裕は59㎡、各階あたり2㎡しかない。共同住宅は廊下、階段は面積不算入を最大限利用。廊下の真ん中にあるでっかい柱だけでも4カ所はある。審査請求では面積算定表を提出してきた。階段廊下以外にデッドスペースなる部屋をつくって540㎡もの面積を除外してしまっている。各階あたり18㎡もオーバーしている。

デッドスペースとは、ビューローベリタスジャパンの解説書によれば1階の階段下の倉庫に使う時、奥の方の3角の低い部分や体育館のキャットウォークなどの例示がある。

沖縄おもろまちの超高層も同じ清水建設の設計だが、これまたぎりぎり設計。建物は超高層が2棟が地下階でつながっている。だから1棟だそう。これに地域貢献施設という地域向けの別棟がある。地域の住民にたいする「あめ玉」建物である。これこそ、基準法施行令1条の可分建物である。可分である以上「一建物一敷地の原則」により別敷地が必要となる。そうすると敷地面積が不足して、本体が容積率オーバーとなってしま

います。

建物の外観が同じとか、電気の配線が一体だとか給排水管も共通だとか理由にならないものを付け加えて審査会は認めてしまっているのです。

さらにたちの悪いことに容積率などがわかる計算書の提出を要求しました（求釈明）が、認められたことは閲覧だけでした。書写、撮影禁止、日にち指定2日間、9時から17時まで那覇市役所建築課会議室で。係員2名の厳重な監視付きで内緒に写真撮影などできません。計算表入り図面はA4で98枚、これを声を上げて読み、ICレコーダーで録音した。疲れることこの上なし。

むろん98枚は無理で、半分ほど何とか記録しました。

これまで閲覧といったら、ただ漫然とみるだけでしたが、事前に何を見るか、どのように録音するか重要です。漫然と録音してもだめで、再生の頭出しが楽にできなければ意味がなく、使い物になりません。自分の声でも早口で読んで聞き取り筆記できません。もう二、三度やればもう少しうまくなりそう。

ほとんどのマンションがぎりぎり設計だから全国で審査請求をやってもらいたい。

裁判官は全くわかっていない。

埼玉県草加市の場合と名古屋市の場合

一昨年（2011年）1月に被害者が名古屋まで出てこられた。その一ヶ月後わたしが草加市へ出かけた。

建築基準法第条は共同住宅の場合のみ、共用の廊下階段は容積率にカウントしないとある。マンションはエレベーターおりて玄関まで共用廊下がある。突き当たりの居室などは途中で柵を立てて、扉をつけて犬が飼えるなどと宣伝している。

名古屋の設計事務所は「共用廊下の占用使用」などと裁判官の前で平気でうそぶいている。

これが草加市の審査会では違法と断罪され、工事が止まってしまった。その直後に名古屋では同様の審査請求をおこなったが、扉を開ければ誰でも通れるとか、玄関までのポーチとか、施錠ができる構造だといっても、勝手な理由を認めて負けてしまいました。

最近のマンションの容積率違反

マンションの説明会で渡される「説明資料」とか「建築概要書」をよく見ると、敷地面積とともに延べ面積、建築面積が書かれているはずですが。容積率は延べ面積を敷地面積で割った値に100を掛けたパーセント表示です。建ぺい率は建築面積を敷地面積で割ったものです。

通常の建物は延べ面積を敷地面積で割ったものが容積率ですが、共同住宅は共用の廊下階段は延べ面積に不算入ということになっており、実際の容積率は通常の1.5倍もの大きな建物になっています。廊下階段は法律に書かれていますから、争えませんが、廊下やベランダにある柱の占める床面積が明らかに廊下やベランダでないにもかかわらず、廊下ベランダ化されているのです。明確な法的根拠はどこを探してもありません。あれば正々堂々と出してくるはずですが、何度も審査請求で根拠を要求していますが、「建築実務上定着している」ということしか明らかになっていません。

マンションは小さなものでも柱は8本10本もある。1本当たり0.8㎡から1㎡、1階当たり6㎡～10㎡階数を掛ければ100㎡ほどの誤魔化しが生じています。少なくとも私がかかわった名古屋市、愛知県、岐阜市では「赤信号みんなで渡れば怖くない」状態であります。

以上

6 「近隣商業地域」が、なぜ残ったのか

団体名★	瑞穂・堀田・井戸田住環境を守る会／白龍
住所・ホームページ★	名古屋市瑞穂区白龍町 1-44
発表者氏名・mailアドレス★	渡邊 正之 nabesann46@hotmail.com
計画など概要 (敷地、高さ、戸数、デベロッパーなど)	生活道路に未だ、「近隣商業地域」が指定されて居る矛盾指摘。 住居地域である筈の地域に巨大建造物建設誘導が進む。 ・事業者:イワクラゴールデンホーム(株) ・用途地域:近隣商業地域／第2種中高層住居専用地域 ・建物用途:分譲マンション ・総戸数:70 戸 ・構造規模:鉄筋コンクリート造 地上 15 階、高さ:44.95m ・敷地面積:2,510.61m ² 、延床面積:7,324.21m ²
問題点・経緯・活動 (審査請求、裁判、陳情など)	大昔の「字と字との間を結ぶ字道・他府県(諸藩)への交易幹線道路(塩の道・鎌倉街道・東海道への接束道)」の特性から 4 車線幹線道路路線に都市計画決定時に「近隣商業地域」指定。その後、2 車線の生活道路へ格下げされたにも関わらず、「近隣商業地域」指定は、残ったままにて、混乱、遺恨を残してしまっている現状を報告いたします。
解決の目標	「近隣商業地域」の地域指定解除ないし、「住居地域」への指定変更。
法制度の問題点(問題に取り組んだことで感じた制度の問題点)	行政の遅れ(地域特性の見極め・都市計画の質・矛盾及び秩序保全的改善)を正す。 1946 年(昭和 21 年) 4 車線化都市計画決定・近隣商業地域指定。 2009 年(平成 21 年)63 年経過後、2 車線に格下げ決定。近隣商業地域指定はそのまゝ存続されて、今日現在(70 年経過)に到る。／早期に指定解除及び変更決議決定を強く望む。
運動での課題★	行政を動かす為のエネルギー。／組織・議員・議会・識者・市民住民の意見集約に長時間を要し甚だ困難。／改善達成に向けての行動が長期に渡り、頓挫しがち。／運動中の意見対立等で内部分裂の発生、実現には非常に高いハードルを感じる。
全国集会で議論したいこと★	改革・改善を実現させる手法、法制度等の提言がいただきたい。

7 IoT技術を活用した住環境影響評価

団体名★	瑞穂・堀田・井戸田住環境を守る会／白龍
住所・ホームページ★	名古屋市瑞穂区白龍町
発表者氏名・mailアドレス★	八幡 一義
計画など概要 (敷地、高さ、戸数、 デベロッパーなど)	
問題点・経緯・活動 (審査請求、裁判、陳情など)	現在の住環境影響評価は、経験値や机上結果によるものが一般的であるが、(曖昧・改ざんを含め)真の住環境影響が反映されていない等の問題点が多い。
解決の目標	今回、新規のIoT(Internet of Things)技術を活用し、真の住環境影響を評価するための解析システムを構築する。
法制度の問題点(問題に取り組んだことで感じた制度の問題点)	<ul style="list-style-type: none"> ・情報公開、住民参加が不十分。 ・規制基準の達成を目標としていて、環境影響を最小化する視点がない。 ・審査の公平さや信頼性に欠ける。 ・生活の質に関わる部分、景観、災害等安全性等の項目が含まれていない。 ・時代に即した評価項目や評価手法に欠ける。
運動での課題★	
全国集会で議論したいこと★	IoT 技術を住環境に活用することで、「もっともっと期待できること」を議論したい。

8 名古屋教会幼稚園の奮闘

団体名	名古屋教会幼稚園
住所	名古屋市中区丸の内3-4-5 大津橋交差点南西のキリスト教会内
発表者	園長 石原 ゆかり 052-962-4955
計画	<p>生和コーポレーション（株）が幼稚園の南隣の敷地にある4階建てのビルを壊し、14階建てのマンション計画がもちあがった。</p> <p>一級建築士 後藤 を探し、弁護士も依頼し急速に運動を始めた。5月6連日の運動の効果により、生和コーポレーション（株）は計画を断念した。</p> <p>この問題になった土地をプレサンスコーポレーションが買い取り、いま着々と既設ビルの解体を行おうとしており、建設計画を進めている。</p> <p>【問題点紛争を意識した建築業者である。</p> <p>【解決の目標】 想定できない。弁護士が4人で取り組んでいる。</p> <p>名古屋市は保育園幼稚園は比較的良好に頑張った歴史があるが、今度の業者は全く油断ができない。</p> <p style="text-align: right;">一級建築士 後藤 徹 代筆</p>

9 超高層マンションが乱立するまち—武蔵小杉—

団体名、★	小杉・丸子まちづくりの会
住所	〒211-0068 川崎市中原区小杉御殿町1-706-1 橋本方
ホームページ★	http://kosugimaruko.web.fc2.com/
発表者氏名	入交滋子
mail アドレス★	irimas@s08.itscom.net
計画概要	<ul style="list-style-type: none"> ● 小杉町2丁目地区地区計画:17,252㎡、高さ180m×2棟、1200戸、容積率600%、三井不動産レジデンシャル・JX日鉱日石不動産 ● 小杉町3丁目東地区地区計画:8,350㎡、高さ165m、約520戸、容積率599%、市街地再開発組合 ● 日本医科大学武蔵小杉再開発計画:41,730㎡、高さ180m×2棟、約1500戸、容積率600%、日本医科大学・三菱地所レジデンス ● 小杉駅北口地区開発計画:4,000㎡、高さ170m、約500戸、容積率920%、三井不動産レジデンシャル
問題点	<ul style="list-style-type: none"> ● 武蔵小杉駅南側の開発地域ではこの10年間に12棟の超高層マンションが建設されてきたが、さらに小杉駅北側の中低層の住宅街に200m近い超高層マンション計画が相次ぐ。現在2棟が建設中で、今後4棟が計画されている。複数の超高層マンション建設による住民への複合日影、ビル風、交通混雑、保育園・小学校の不足などの問題が発生している。しかし現在の環境アセスでは単独の事業による影響を評価すればよいとされるが、住民は複数の事業計画が住環境に及ぼす影響を全て受けてしまう。例えば1つの超高層による日影が5時間未満であっても、さらに他の複数の超高層による長時間の日影阻害も起きてしまうが、全く評価されない。また複数の超高層によるビル風の評価ランクが、歩行者の体感と合っていない。環境影響評価の技術指針の見直しが必要である。 ● 都市計画決定、環境影響評価のプロセスで住民は意見書提出、公述などの機会があるが、住民の意見は全く無視され、計画には一切反映されない。 ● 大規模開発計画において、発生する諸問題を総合的に解決する行政組織がない。
運動での課題★	現実に起きている環境破壊やインフラ整備の遅れなどを示して、行政の具体的な対策を求める運動の展開。
全国集会で議論したいこと★	広域の拠点開発に於ける、周辺住民の環境を守る行政の制度のあり方。

団体名★、	「小田1丁目の住環境を守る会」
住所 ホームページ★	〒210-0846 川崎市川崎区小田1-14-6 畑 稔弘方
発表者氏名 mail アドレス★	笹岡 敏紀 fwkk9775@mb.infoweb.ne.jp
計画など概要 (敷地、高さ、戸数、デベロッパ ーなど)	<ul style="list-style-type: none"> ・2・3階建の住居ばかりの静かな環境の街中に、約1000坪の土地を目一杯使い、7階建107戸のマンションを建てる計画。 ・高さ制限20mの地域であるが、19.99mというぎりぎりの高さ。 ・設計・施工は長谷工コーポレーション/事業主(販売者)はタカラレーベン
問題点・経緯・活動(審査請求、裁判、陳情など)	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション周辺の住居に多大な日照被害をもたらす。 ・近隣住居に極めて接近した棟があり、壁の如きものが建つ。 ・マンション前面道路の幅員が4.53mという狭隘な道路であるが、そこに98台もの5階建ての機械式駐車場を設置。狭い道路はその車の出入りで危険な道路と化す。 ・マンション建設反対運動をする「会」として、「小田1丁目の住環境を守る会」を結成。今年の6月より活動を開始。現在の会員は130余名。 ・川崎市議会に「行政に対し業者に住民の暮らしを守る適切な指導を求める」請願を提出。11月初旬、川崎市議会「まちづくり委員会」で審議される。 ・活動の基本は、「住民のつどい」を何度か開催し、業者を呼び計画の変更を迫っている。 ・建設反対の「幟」を130本、計画地周辺だけでなく、町内に広い範囲に立てている。
解決の目標	<ul style="list-style-type: none"> ・住民の被害の軽減を業者に迫り、たとえ工事をするにしても、「工事協定」をきちんと結ばせること
法制度の問題点 (問題に取り組んだことで感じた制度の問題点)	<ul style="list-style-type: none"> ・「建築基準法」のひどさ。特に「日照権」の問題についての規制のゆるさ。建築業者サイドに立った法律であること。 ・川崎市には「建築行為及び開発行為に関する総合調整条例」というものがあるが、「建築基準法」を盾に、業者の利益しか考えない。
運動での課題★	<ul style="list-style-type: none"> ・業者が工事を強行した後の、「小田1丁目の住環境を守る会」の結束をどう持続させるかが課題。業者は10月31日を工事開始日としている
★議論したいこと	<ul style="list-style-type: none"> ・現行の「建築基準法」の基本的問題点等。

大学病院の再編事業による地域住環境改善は欺瞞

団体名	順天堂再編事業による問題点を検証するネットワーク
住所・ホームページ★	東京都ならびに文京区特例都市計画を指摘する。http://lovethesun.blog121.fc2.com/
発表者氏名・mail アドレス	FUKUSHIMA smileleo@rj9.so-net.ne.jp
<p>【順天堂再編事業計画について】</p> <p>1) A棟研究棟建設 施工会社 鹿島建設 敷地面積5,715.67m² 最高高さ67M 容積率600% 13階 塔屋1階 地下2階 (土壌汚染指定区域あり、鉛、六価クロム化合物)</p> <p>2) B棟 竣工 高さ99.72m (北側住居側) 容積率748.07% (総合設計制度)</p> <p>3) C棟 竣工 (既存1号館増築) 41.70M、9階 地下1階</p> <p>4) D棟 竣工 (中長期再編計画になかった診療棟) 地上9階 地下1階 PH2層 42.45M</p> <p>5) C-D連絡通路および区道地下連絡トンネル 完了</p> <p>6) 1号館とB棟高層棟を結ぶ上空通路 (院内移動通路)</p> <p>7) 区道本郷2・3丁目歩道橋 (1号館とB棟低層棟間の院外上空連絡動線)</p> <p>8) 既存9号館とB棟低層棟間の連絡通路 (油坂上空通路) 完了</p> <p>上記2から8までは (4の鹿島を除く) 施工会社は清水建設 (10号館などの改修工事を含む)</p> <p>【経緯と問題点】</p> <p>2010年年末に、住民側に突然B棟建築計画が2Hの地域住民に周知された。1Hの直近マンション居住者には地域全体の説明会 (合計7回) 以前に切り崩しを計画した。地元の会とこのマンションの会の2つの会との意見交換会は、10回開催された。約2年間計画変更を求めたが、高さも公開空地の幅、建物の配置は変更されず、救急車出入口 (以前のとおり東西)、集合住宅の日影抑止 (わずか30分) ために高層棟の角度を変更?したのみ。1Hの範囲限定で経済的解決を意見交換会出席者のみに順天堂側は提案した。その後、漠然とした 地域の皆様への配慮 (案) が順天堂側から発議された。マンションの代表は、日影の迷惑料をもらい、鹿島によるA棟建築でも鹿島曰くの 「日影については個別に話し合い」 に乗じ、2016年3月に町を去った。集合住宅の区分所有者等と地域地権者とが、計画による予見可能性のある住環境への迷惑を訴える際に結果として1つにならなかった。当ネットワークでは、有志とともに東京都建築審査会に総合設計制度取消しの審査請求を行った。審査会と民間の確認検査機関の資料との間には、容積率が一致せず、軽微な変更届が提出されていない。東京都建築主事 飯泉洋は、環境改善に著しい影響を与えるものではなかったからなどと弁明した。北西側にある東京都水道局本郷庁舎上にある、本郷給水場公苑に与える日影の影響など考慮にない。平均地盤面は長い間定まらず、最高高さが変遷した。風害はひどい。区道を平然と闊歩する白衣が翻り、帽子は飛び、携えた書類は散乱するほど風は強い。陰湿な北側公開空地は名ばかりの飾りであり、緑の連続にならない。日影はもとより地震、火災、建物倒壊、炎上による影響を受けるという理由で請求人適格は認められた。病院機能を止められないからと釈明し、南側を低層棟にし、北側公苑側、住民側に高層棟を建てる姿勢はA棟でも変わらなかった。B棟での区道上の終日日影極小改善は消滅。文京区絶対高さ制限で、当該地域が70Mの高度地区でありながらも、最高高さ67M以下に抑えたなどという計画で圧迫感が緩和されたなどというのは、事業主の環境へ配慮とは到底思えない。位置が逆なのである。南側外堀通りに高層棟既存不適格病院を並べ、北側は大学院 (センチュリータワー) のように、空けておくべきである。ほぼ生涯この再編事業と対峙せねば、住環境が悪化するのを抑止できない。なぜなら、非連続の土地建物敷地面積不問で集合住宅でさえ軒並み買い漁るからである。順天堂の提示した 地域の皆様への配慮 (案) は、ほぼ画餅に帰しており、学内で共通認識がない。約束反故である。気が付かない、学習しない、配慮すらない事実を晒す。再編事業により一時移転目的で区立旧元町小学校を平成30年8月まで区と賃貸再契約をし、1棟貸して、元町ビルなどと名称変更している。文化財である旧元町小学校が順天堂に契約通り原状回復され、かつ区民のための有効活用検討会議を監視せねばならない。なぜなら、平成19年前後にこの震災復興小学校に連続した震災復興公園である元町公園を潰す計画があったからである。なお土壌汚染の要因を自然由来とすることは不適切であり、特定有害化学物質を使用していたことから、順天堂はなぜ汚染を放置していたかを説明すべきである。</p>	
	総合設計制度は地域の環境改善にはならないことを明示する。1つの敷地に完結せず、区道を挟む分散型医学系学校法人と地域住民との闘いの記録、医療安全を監視する。2011年11月、名古屋の後藤徹氏に相談した際、行政から公開された図面が黒塗りでは違法を問う以前の問題であると指摘された。
全国集会で議論したいこと	国公立と私立の違いはあるが、再編計画は特に私立大学の学校経営に起因する。地域貢献どころか営利目的ではないのか? 地域医療の発展への貢献を謳うが、地域住民を軽視排除してきた医療従事者の姿勢は、独善である。住民は監視活動を強めてもらいたい。無関心が一番危険である。建物は、施主である理事長の人格が具現化される。公益性を名目に国民の血税は必ず投入されている

文京区の紛争調整制度を目指す請願 —きっかけとなった紛争案件の報告とともに—

団体名★	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
住所	文京区小石川二丁目
ホームページ★	http://koishikawa2.mansion.michikusa.jp/
発表者氏名	中山 代志子
mail アドレス★	y.nakayama@aoni.waseda.jp
計画など概要 (敷地、高さ、戸数、 デベロッパーな ど)	敷地面積 4341.76 平方メートル、建築面積 2255.56 平方メートル、延べ床面積 13377.67 平方メートル (2010 年) 高さ 27 メートル、総戸数 107 戸 (2015 年) 建築主：株式会社 NIPPO、神鋼不動産株式会社
問題点・経緯・活 動(審査請求、裁 判、陳情など)	1) マンション紛争の現状 住民有志が東京都建築審査会に対して、建築確認の取消を求めて審査請求していたが、2015 年 11 月 2 日、審査請求人の請求を認める裁決が下された。この裁決の取消を求めて、建築主 (NIPPO と神鋼不動産) は、2016 年 5 月、東京地方裁判所に対して、東京都を被告として訴えを提起した。 現在、第 2 回期日まで開かれ、東京都の答弁書が提出され、第 3 回期日 (11 月 10 日) に向けて、原告らの準備書面が提出される予定。 東京都の答弁書は全面的に訴えを争っており、裁決が手堅く書かれていることもあるため、おそらく東京都が敗訴することはないと推測しているが、訴訟なので予断を許さない。そこで、住民有志は、せっかく勝ち得た裁決の行方を見守り、必要があれば訴訟活動を行うことができるよう、訴訟参加する。 2) 請願 以上の 1 2 年に及ぶ (まだ続く)、非常にストレスの多い紛争を踏まえ、紛争の防止と早期解決を可能とする制度づくりをしなければならないと考え、同じ思いを共有する区内の団体が合同で請願を行った。現在、請願をきっかけに条例づくりを目指して運動中。
解決の目標	狛江市、世田谷区のような、住民重視の制度づくりが目標。
法制度の問題点 (問題に取り組ん だことで感じた制 度の問題点)	制度というより、関係者の法意識の問題として、最低限の基準さえ守っていれば、合法で何をやってもよい、という認識が充満していること。加えて裁判所が、個々の市民の主張を尊重しているとはいいがたく、区役所などの行政も、自らのやりたい施策最優先で、非民主的組織であることが、最大かつ最も困難な問題。
運動での課題★	積極的に問題解決に乗り出そうと決してしない行政に、どのように役割認識を変えさせるか。
全国集会で議論し たいこと★	住環境を大激変させる建築活動を野放しにせず、多くの住民の声を反映させ、公正で納得できる手続によって物事を進める世の中にするためには、どうしたらよいか。

13 千葉ネットの活動の近況

団体名★	景観と住環境を守る千葉ネットワーク
住所 ホームページ★	
発表者氏名 mail アドレス★	海老塚 良吉 ryou.ebizuka@nifty.com
計画など概要 (敷地、高さ、戸数、 デベロッパーなど)	千葉県内では、船橋市が 2009 年に内陸部の住宅地で 20m、臨海部では 31m の絶対高さ規制を実施し、続いて、千葉市で 2013 年にほぼ同様の絶対規制を実施、今年 9 月に流山市で住宅地では 12m などの絶対高さ規制が告知された。高さ規制の導入である程度はマンション紛争が少なくなり、県内のマンション紛争をめぐっての住民運動は下火になったが、市川市での赤レンガ倉庫の保存や民間図書館、庁舎の建て替え、空き家問題などの各地の地域問題をめぐって、1 年に 1, 2 回の情報交換を行っている。
問題点・経緯・活動 (審査請求、裁判、陳情など)	船橋市では、20m の絶対高さの規制で 14 階建てなどの高層マンションは内陸部の住宅地では建設できなくなったが、容積率 200% をぎりぎり使って 7 階建てマンションが建設されると、隣接の戸建て住宅地に圧迫感をもたらし、住民からの反対運動が起きている。郊外の戸建てが主体となった住宅地では、容積率 100% 程度の密度規制が必要と思われ、大阪府箕面市のまちづくり条例がその先行事例としてある。しかし、容積率にまで踏み込んだ都市計画規制を求めようとする住民運動や自治体の都市計画行政は今のところ、見られない。 UR の千葉海浜部の中層住宅団地では、当初から容積率 100% を制定して、適切な空間構成となっている。団地の建て替えで一部に 6 階建てや 7 階建てを入れる場合でも、容積率 100% 程度で建設すると、豊かな住環境が実現できている。
解決の目標	国の法制度で、容積率の制限を厳しくするのは現状で実現性が低い、郊外部の自治体が条例として密度規制を入れたまちづくり条例を制定するならば、箕面市の前例があり、十分に実現の可能性はある。各地で密度規制に取り組む運動を開始して、実現してほしい。
法制度の問題点 (問題に取り組んだことで感じた制度の問題点)	高さ 20m の 7 階建てのマンション紛争の住民にアドバイスをしたが、マンション業者からわずかな日照補償の解決金を得ただけで、反対運動は収束した。郊外の戸建て住宅地の環境を守るためには、容積率の規制が不可欠と思われるが、住民運動がこれを目標として掲げるのは、難しい状況にある。
運動での課題★	マンション紛争だけを取り上げると、千葉ネットの運動に限界があり、地域のまちづくり全般に広げて、関連の住民運動と連携が必要と思われる。
全国集会で議論したいこと★	郊外住宅地での容積率 100% などのダウンゾーニングが、密度規制を入れたまちづくり条例を制定して実現できるのか、できれば議論していただきたい。

団体名★	景観と住環境を考える全国ネットワーク事務局
発表者氏名	上村千寿子
mail アドレス★	chizuko31@mac.com
景住ネットと都市問題の一年	<p>2015年 小石川マンション建築確認取消</p> <p>2016年</p> <p>1月 神楽坂サロン・「始まっている区分所有マンションの放置」、「住宅バブル」が終焉する年になる 新築にも中古にも異変の兆しが現れている」東洋経済、流山のパチンコ店撤退</p> <p>2月 「軀の浦埋め立て正式断念へ」、所沢の超高層マンションで火災、老朽化マンション建て替え促進 都、条例制定</p> <p>3月「ゼネコンを覆う「全棟建て替え」の恐怖」、台東区谷中のマンション計画9階建てから6階に計画変更、アスベスト問題シンポ、＜マンション＞分譲皆無…秋田で6年ぶり着工、朝日新聞にスラップ訴訟記事</p> <p>4月 北九州・八幡図書館保存問題シンポジウム、ホテル容積率、緩和へ…訪日外国人急増に対応</p> <p>5月 埼玉県の空き家調査の報告書、民泊を全面解禁、住宅地で営業認める政府原案</p> <p>6月 首都圏賃貸アパート「空き室率30%超の衝撃」Yahoo!News、「確認取り消しマンション」塩漬けに（日経アーキテクチャ）、原宿駅建て替えへ 東京五輪までに 現駅舎の保存は未定、宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設に係る通知を发出</p> <p>7月 大規模開発に風穴、文京区の11の住民団体が共同で協議を義務づける条例提案</p> <p>8月 神楽坂サロン・「軀の浦裁判報告会」、流山高度地区見直し告示</p> <p>9月 神楽坂サロン・「ドイツの街並み」</p> <p>空き家が増え、人口減少といわれる中で、区分所有マンションがの建て替えやスラム化が話題になった。新築マンションの供給戸数は、対前年度で首都圏が-7.3%、中部地域では-8.2%とかなり減少しているが、近畿地方では逆にプラス8.1%と増加している。首都圏ではマンションの完成在庫の増加もささやかれている。一方、政府はオリンピックでの宿泊施設の供給不足補うと言う名目で、ホテルなど宿泊施設を住宅地域にも建設可能にすると同時に容積も緩和する制度を創設した。またもや経済対策だけを考えた施策で街並みや環境への影響が懸念される。従来から建築紛争の多い文京区では、建築確認取消事例がでたことを契機に、住民11団体が共同で協議調整型まちづくり条例制定を議会請願し、本格的な住民提案の条例制定をめざす。2008年の景住ネット結成以来、千葉県内の高さ規制運動が成果をあげ、その流れから今年流山では従来のまちづくり条例と高度地区を組み合わせた新しい制度ができた。このような制度制定の流れを加速するため、来年はまちづくり条例のキャンペーンを行いたい。</p>
運動での課題★	知識・経験の共有
全国集会で議論したこと★	地域の課題を制度的に解決する発想や技術。それぞれの地域に適した制度を住民から提案できること



" 人・まち・住まいの未来を考える
ー「紛争住民」から「創造市民」へ "

講演 延藤安弘 (建築家・都市研究者)

オープン・ディスカッション

ファシリテーター

野口和雄 (都市プランナー)

コメンテーター

延藤安弘 (建築家・都市研究者)

五十嵐敬喜 (法政大学名誉教授)

日置雅晴 (弁護士)

後藤 徹 (建築士)

針原祥次 (弁護士)

飯田 昭 (弁護士)

小磯盟四郎 (川崎まち連)

小枝すみ子 (千代田区議)

登壇者・コメンテータープロフィール (敬称略)

延藤安弘

名古屋在住の日本の建築家、都市研究者、都市計画家、教育者、地域プランナー、地域活動家。まち育ての研究と実践、人材育成のほかに各地で「幻燈会」を開いて啓蒙につとめる「まち育ての語り部」。名城大学、千葉大学教授、国立台湾大学客員教授などを歴任。日本建築学会賞論文賞、日本建築学会賞教育賞を受賞。

五十嵐敬喜

1966年早稲田大学法学部卒業。前内閣官房参与。現在、法政大学法学部教授・弁護士。主な著書に『美しい都市と祈り』、『美しい都市をつくる権利』(学芸出版)、『市民の憲法』(早川書房)、『「都市再生」を問う』、『建築紛争』、『道路をどうするか』(小川明雄氏との共著、岩波新書)ほかがある。

野口和雄

都市プランナー。野口都市研究所代表、画期的なまちづくり条例「真鶴美の条例」ほか、狛江市、練馬区、白井市、武蔵野市などで住民参加による先進的な条例作りにかかわる。横浜市のアドバイザーとして支援する大口商店街が「まちづくり功労者国土交通大臣表彰」受賞、白井市まちづくり委員会委員長
著書「まちづくり・都市計画なんでも質問室」(ぎょうせい 編著)、「自治体都市計画の最前線」(学芸出版者 共著)、「まちづくり条例の作法」(自治体研究社)、「都市計画法改正ー土地総有の提言」(第一法規 共著)、「美の条例」(学芸出版 共著)。

日置雅晴

1956年三重県生まれ、1980年東京大学法学部卒業、1982年第二東京弁護士会 弁護士登録、1992年日置雅晴法律事務所開設、2005年立教大学大学院法科大学院 講師就任、2009年早稲田大学大学院法務研究科（法科大学院）教授就任。都市住宅学会会員。杉並区まちづくり景観審議会委員、練馬区都市計画審議会評価部会員、墨田区環境審議会委員など。主な著書に『市民のためのまちづくりガイド』（学芸出版 共著）、『自治体都市計画の最前線』（学芸出版 2007年 共著）、『拡大する放射能汚染と法規制』（早稲田大学出版部）。景住ネット代表。

後藤 徹

1936年 愛知県名古屋生まれ 名古屋工業大学建築学科卒業。1961年大熊鉄工所入社・一級建築士。労働活動を熱心に行う。1976年 オイルショックに便乗の整理解雇。8名で、不当解雇闘争をはじめ。1988年 解雇撤回・賃金補償。1986年～現在、日照権運動、500件ほど、他、建築トラブルに関わる。景住ネット副代表

針原祥次

弁護士、大阪大学高等司法研究科客員教授（公法訴訟）、大阪府環境審議会委員、大阪府公害審査会委員。大阪を中心に景観問題、マンション紛争などを多数扱う。近年は大阪中央郵便局の保存問題など歴史的建造物の保存問題にも関わる。

主な著書に「実践判例行政事件訴訟法」（三協法規出版 2008年共著）。景住ネット副代表。

飯田昭

弁護士・同志社大学法科大学院講師。「持続可能な都市」の実現は「人権」（景観権を含む）の拡充と共に21世紀のキーワード（keyword）との信念から長年景観問題に取り組む。船岡山マンション問題、京都会館建て替え問題など京都の景観裁判に数多く取り組む。

主な著書に「歴史都市京都の保全・再生のために」1992年3月（飯田昭・南部孝男著 文理閣）「京の自然保護とまちづくり」1996年3月（京都弁護士会公害対策・環境保全委員会編 分担執筆 京都新聞社）、2008年の景住ネット運営委員。

小磯盟四郎

1943年川崎市生まれ。早稲田大学政経学部卒。1991年、経営していた町工場の隣地、5.5haの工場跡地で始まった大規模開発に遭遇。その反対運動を通して、日本の都市法制のゆがみを実感、以降乱開発から緑と住環境を守る住民運動に係わる。2001年住民運動の駆け込み寺を目指して「こむて21」を立ち上げ、翌年「まちづくり・環境運動川崎市民連絡会」（川崎まち連）を結成して事務局長に専念。景住ネット副代表。

小枝すみ子

墨田区出身、千代田区役所勤務を経て、平成3年に千代田区議会議員に当選。現在7期目。都市計画における規制緩和の中心地千代田区で、1990年初頭の規制緩和の時代から、一貫して都市計画、まちづくりにかかわっている。

人・まち・住まいの未来を考える
— 「紛争住民」から「創造市民」へ—

2016.10.8

延藤安弘

1. なんのためのまちづくりか？

— 絵本『スヌーピーのしあわせはあたたかい小犬』
(チャールズ・M・シュルツ作、谷川俊太郎、角川SSコミュニケーションズ)

2. 発想の転換へ

— 絵本『3ひきのかわいいオオカミ』
(エリック・トビ『ザ』文、ハジ・オカボリ『絵、こだまともこ 訳、富山房、英)

3. 開発をめぐるトラブル発生の現場と周辺地区を歩く

— 瑞穂区白龍地区

4. 住み続けられるまちの仕組みづくり

— 武蔵野市緑町団地

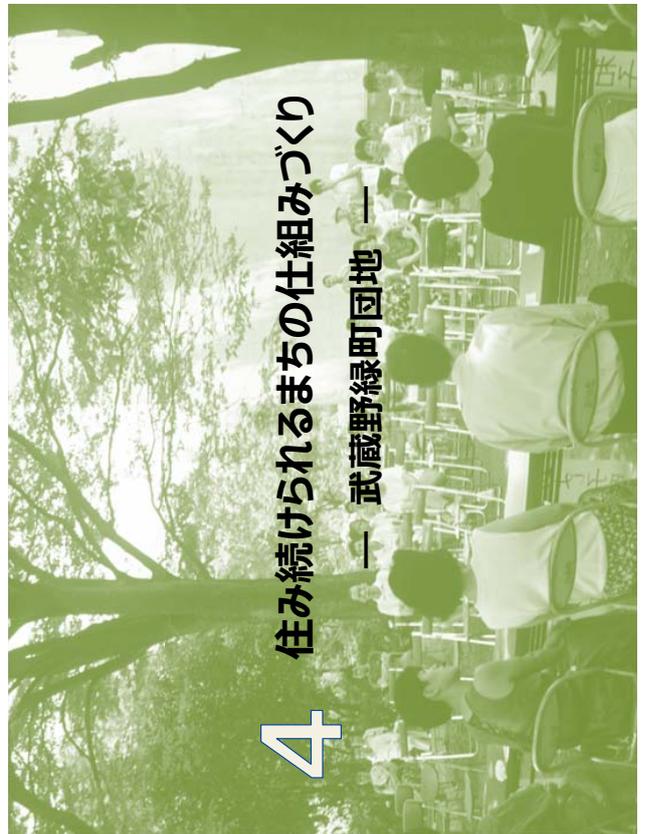
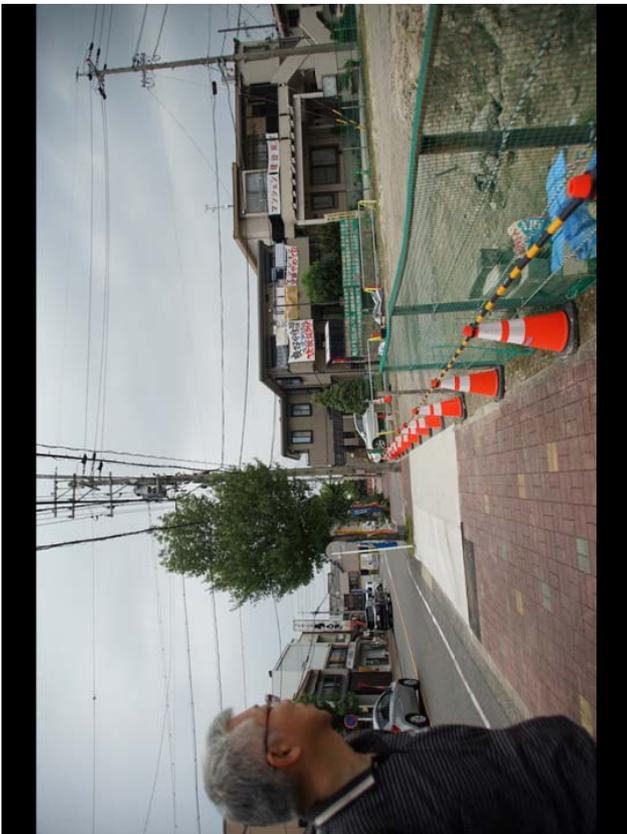
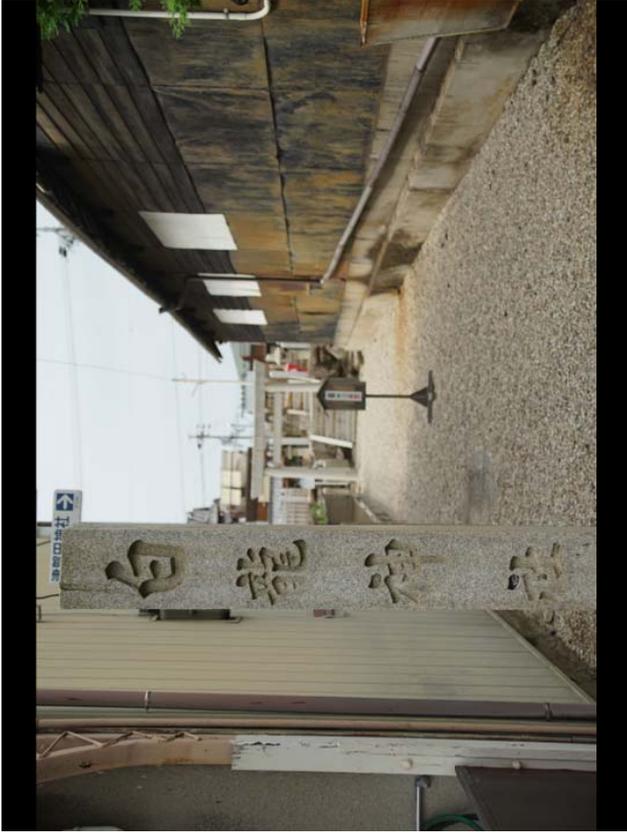
5. まちの未来像・ビジョンづくりと実践活動の持続

— ドン底からまちの育みへ (錦二丁目長者町地区・名古屋市)

しあわせって
もやい
わかちあうこと

Happiness is
sharing.



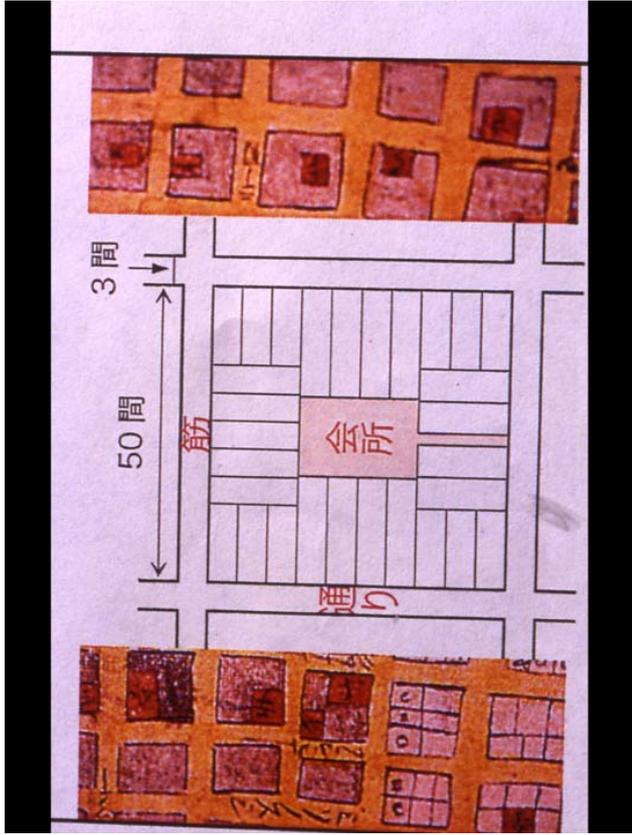


4 住み続けられるまちの仕組みづくり — 武蔵野緑町団地 —

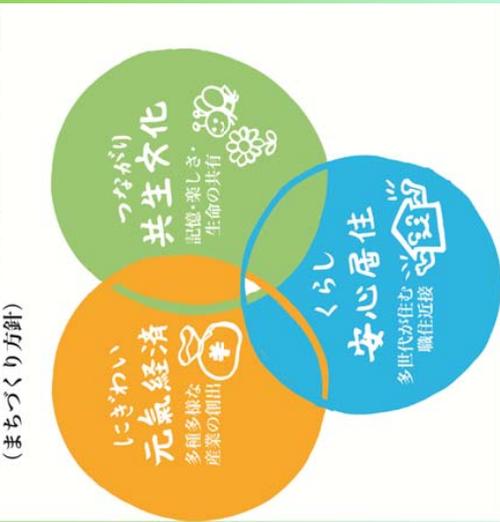
5

まちの未来像・ビジョンづくりと実践活動の持続

一丁ん底からまちの育みへ（錦二丁目長者町地区・名古屋市中区）



どんなまちを目指すのか (まちづくり方針)



● 内発・自立・共生のまち育て

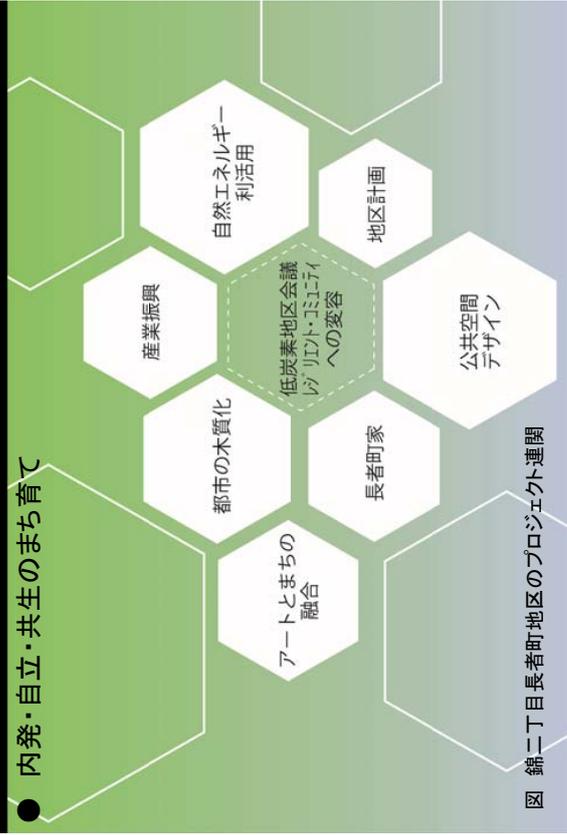


図 錦二丁目長者町地区のプロジェクト連携

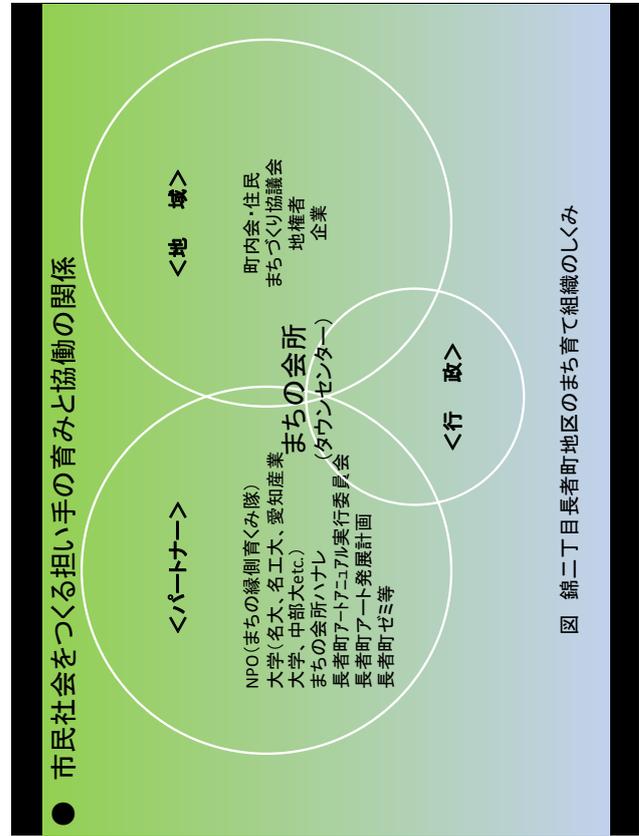
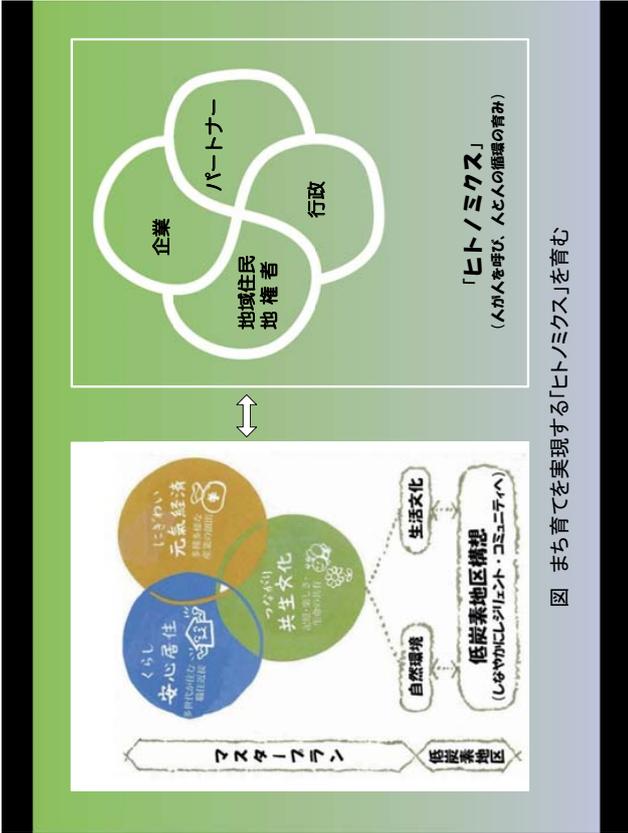
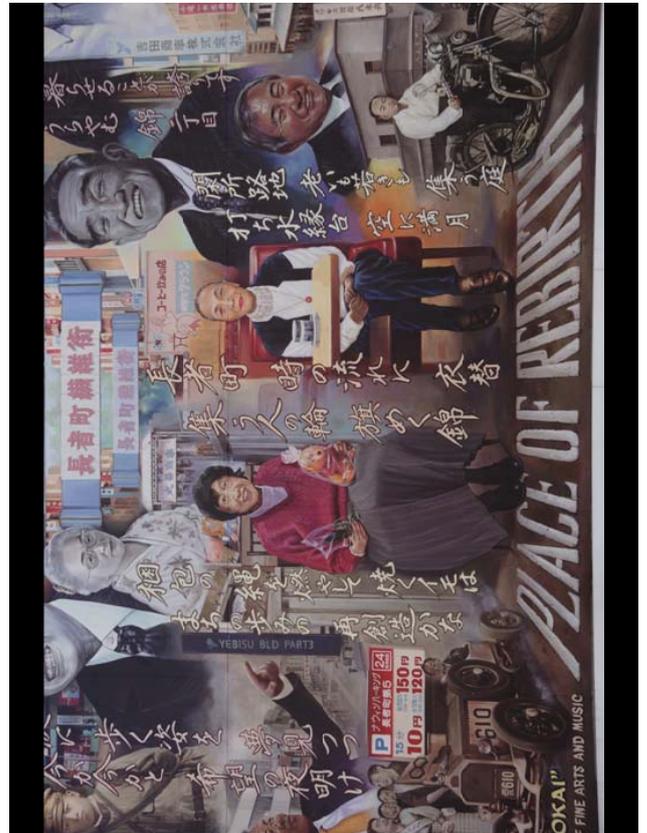
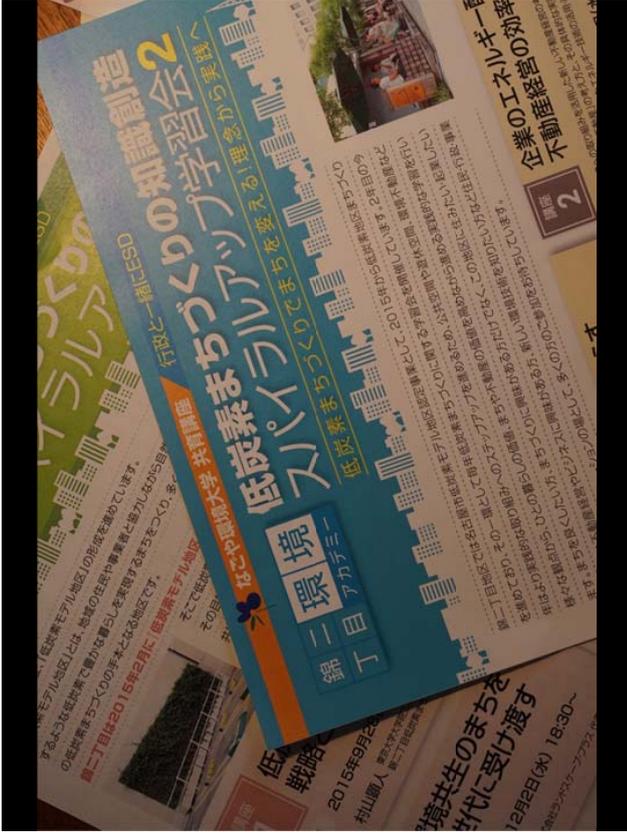


図 錦二丁目長者町地区のまち育て組織のしくみ





「紛争住民」から「創造市民」への実現条件

—自分たちのまちは自分たちで守り育もう—

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！」

法的係争の勝利事例

20161023 日置雅晴

都市を取り巻く紛争に関しては、根本的に開発の圧倒的優位の法制度と、司法制度が前提となっており、きわめて困難な道である。しかし、だからといって、法的勝利へのチャレンジをおこなわなければ、その狭き道さえ広がることがない。最近扱った事件から法的に勝利した事例と背景を簡単に紹介する。

1 文京区小石川マンション事件

2015年、東京都建築審査会は、完成間近の100戸あまりのマンションについて、執行停止を認めた上で、建築確認を取り消した。この結果、事業者は完売していた契約を解消し、販売を中止した。この事案では、最初に建築計画が出てから10年あまり周辺住民は法的係争を継続しており、建築確認取消審査請求・勝訴（第1次計画）、開発許可取消訴訟（最高裁まで）、道路供用開始決定取消訴訟（最高裁まで）、建築確認取消審査請求と、考えられる手段を継続した。最後の建築審査会では、審査期間約4年、反論書23まで提出して徹底係争の上、取消裁決を勝ち取った。なお、現在事業者は東京都を相手に取消裁決の取消訴訟を提訴して係争中である。この事案では、あきらめずに、可能な法的係争を次々に継続したことが、事業者の場当たりの対応につながり、それが次の手続きでの勝利につながっている。

2 日影規制発散法違法判決事件

2014年、さいたま地裁は日影規制判定における発散法を違法として建築確認を取り消した。この事案は、大手通信会社のデータセンター建設を巡り、近隣住民が係争した事案である。近隣住民の中に建築基準法の立法等に関わった経験もある人がいて、日影規制の発散法がおかしいということに徹底してこだわって、立法当時の資料等を詳細に調査した結果、取消判決に至った。ただし、当時の制度上建築審査会を経由して取消訴訟を起こす必要があり、最大限急いでも判決は建築物完成直前に成り、控訴後完成して訴えは訴えの利益がなくなったとして却下となってしまった。しかし、この判決は、長年多くの自治体が根拠不明のまま採用していた発散法という緩和型の判定方法を法文上の解釈から違法と判断したもので、同種事案に与える影響は大きい。国土交通省の内部でもかなり衝撃として受け止められたようである。おかしいと思ったことをとことん追求した結果の成果である。

3 鞆の浦世界遺産訴訟

2009年、広島地裁は、鞆の浦の埋め立て架橋計画に関して、公有水面埋め立て許可の差し止め（行政訴訟）を命じた。世界遺産の価値があると言われた鞆の浦を埋め立てて橋を架けるという計画であったが、近隣住民らは、法改正で創設された差し止め訴訟という訴訟制度を活用、事前の差し止めを求めた。現実的には、提訴後、10万を超える反対署名や世界からの支援の声などが集まり、行政は社会的に計画推進が困難となり、許可が出ない状態で判決に至って、差し止め判決となった。その後行政は控訴したが、控訴審は6年間開かれないうまま、地元での話し合い解決を目指したが決着せず、2016年県が許可申請を取り下げ、原告側も訴えを取り下げて勝利的に集結した。

判決でも勝利しているが、それを支えたのは全国的・全世界的な反対の声の盛り上がり、それを支援した市民や研究者などの声の高まりであった。法的手続きと反対運動が結びついて勝利に至った事例である。

高層マンションの問題（参考資料）

2016/10/22

野口和雄

周辺環境の観点からだけでなく、住宅環境の視点からも考える必要がある。

高層マンション反対運動は社会的使命なのかもしれない。

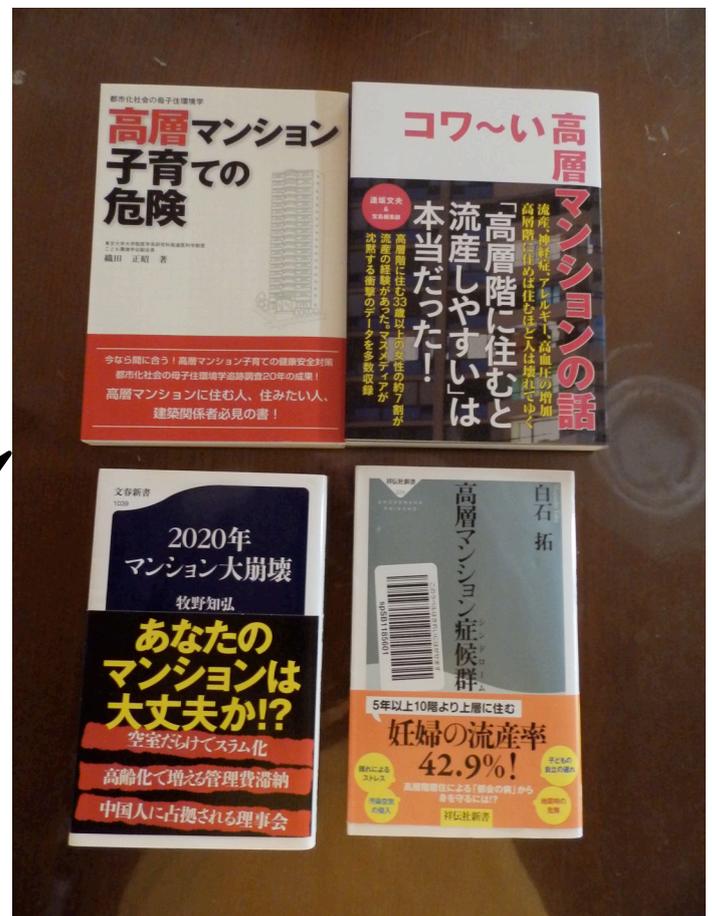
「2020年マンション大崩壊」（牧野知弘著）の目次から

スラム化するリゾートマンション
 放置される都心空家マンションの実態
 割に合わない新築マンション購入
 老朽化マンションが抱える「スラム化」の恐怖
 まったく足りないマンション修繕費
 投資マネーが頼りのタワーマンションライフ
 相続したら大変なことになるマンションという資産
 所有権の呪縛から解放されよう

「高層マンション症候群」（白石拓著）の目次から

高層階に長く暮らすほど流産率が高まる
 建築業界の一部も認識する「妊婦と母子は高層階に住まないほうがよい」
 自立が遅れ、「高所平気症」になる子どもたち
 高層階を襲う「熱帯夜」と「光化学スモッグ」
 「長周期地震動」で超高層マンションが倒壊する？
 高層階では風揺れで船酔いする！？
 メキシコ地震でなぜ中高層ビルが倒壊したか

高層マンションを
 買う前に読むべき



流山市で厳しい高さ規制（絶対高制限型高度地区の導入）

野口和雄（都市プランナー）

「母になるなら、流山市。」「都心から一番近い森のまち」として子育て世代を集める流山市が、低い「絶対高制限型高度地区」を導入した。

厳しい「絶対高制限」

●特徴は、低い「絶対高制限」にある。高度地区を活用する自治体の多くは、比較的緩やかな「斜線制限型」や「絶対高制限型」を採用している。

・流山市では、住居系用途地域で低層住宅を中心とした区域については高さ12m、幹線道路沿道の住居系用途地域で、北側に第1種低層住居専用地域を指定している区域については

15m、上記以外の幹線道路沿道や中層住宅等を誘導する区域、商業系用途地域では20mという比較的低い絶対高制限とした。土地区画整理区域で集合住宅などの高度利用を図る区域については、31mとしている。



認定、許可による緩和

●その上で、良質な市街地環境の形成に貢献する建築については、認定又は許可により緩和する。

・【認定による緩和】500㎡以上の敷地面積で壁面のセットバック、グリーンチェーン認定のレベル1以上に適合しているもの、一定以上の敷地内緑化を図るものについては、市は認定により20mを24mまで、31mを37mまで緩和できる。

・【許可による緩和】敷地面積が3,000㎡以上の敷地で相当のセットバックを行い、グリーンチェーン認定を定レベル2以上に適合し、相当の敷地内緑化を図っているもので、周辺環境への調和と市街地環境の維持に大きく貢献するものについては、市は許可により、12m又は15m⇒20m、20m⇒31m、31m⇒「必要な高さ」まで緩和できるとした。

・【手続きは街づくり条例】市では、街づくり条例で、一定規模以上の開発事業で、周辺住民が開発構想案に不服があるときは、街づくり委員会に訴えることができる市独自の調停制度を設けている。

（訴えがあれば）委員会での公開議論と調停結果が緩和する場合の判断材料になる。

・【先事例】このように低い絶対高制限型高度地区とまちづくり条例を合わせて運用する方法は、東京都練馬区、武蔵野市、横須賀市、三浦市等いくつかの自治体で採用している。

経過

●布石は街づくり条例中間報告

・市は、街中に緑の連鎖が生まれる環境を創造するためのグリーンチェーン戦略、開発事業の許可基準等に関する条例、景観条例、街づくり条例、街づくり・環境配慮制

(5) 特例により緩和できる建築物の高さの最高限度

絶対高さ制限値	緩和できる高さの最高限度		認定または許可による特例で緩和するときに加算する建築物の高さの最高限度
	認定	許可	
12m	—	20m	建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界までの水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とする。
15m	—	20m	建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界までの水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とする。
20m	24m	31m	建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界までの水平距離の1.25倍に20mを加えたもの以下とする。
31m	37m	必要な高さ	—

認定または許可による特例で緩和する場合、新たに隣地斜線制限が適用されます。

度と次々に街づくりに関する独自の制度を制定してきた。

・街づくり条例の制定過程では、市民等による検討委員会が設立された。その中間報告で、条例制定にあたっては、「絶対高制限型高度地区」の導入を図る必要があるとしていた。

見直し前後対照図

変更前	変更後		
	北側斜線制限	絶対高さ	隣地斜線制限
第一種高度地区	第一種高度地区 (変更なし)	1.2m	なし
		1.5m	なし
		2.0m	1.5m+1:2.5
		3.1m	1.5m+1:2.5 (水平距離4mから2.5m+1:1.25)
第二種高度地区	第二種高度地区 (変更なし)	1.2m	なし
		2.0m	1.5m+1:2.5
		3.1m	1.5m+1:2.5 (水平距離4mから2.5m+1:1.25) 2.0m+1:2.5
指定なし つくばエクスプレス駅周辺を除く近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域 第一種低層住居専用地域 つくばエクスプレス駅周辺の近隣商業地域、商業地域	第三種高度地区 (制限なし)	2.0m	1.5m+1:2.5
		指定なし(1.0m)	
		指定なし	

景観と住環境を考える全国ネットワーク

<http://machi-kaeru.com> 162-0825 東京都 新宿区神楽坂 3-2-5 SHKビル 4F

東海マンション被害対策住民ネットワーク