

まちづくり・環境運動川崎市民連絡会

事務局長 小磯 盟四郎

【I】地下室マンション建設の横行と規制条例

(1) 1994年の建築基準法改正(地下室の容積率不参入)を機に、90年代後半主に川崎、横浜、横須賀などで横行。それまで土木工事費割高のため放置されていた崖地が開発適地に変貌

地盤面を操作することで高さ規制をすり抜け、低中層住宅地に高層巨大マンションが出現。斜面緑地を狙い撃ちすることで貴重な緑の破壊を加速

各地の強力な反対運動の結果、2004年、上記三市で規制条例が成立

(5F～7Fへの階数制限)

翌05年、規制強化(容積率不参入となる階を最下層に制限)→横浜では建設が激減

(2) 規制条例「内」の新たな地下室マンション(階段状地下室マンション)

①斜面の下方に地上3階地下1階、その裏側(斜面の上)に同じものを建てる

②地下室の容積率不参入を使わず、規制条例の適用を受けない

2006年、緑豊かな川崎北部で3件の紛争発生

・開発審査会、建築審査会に対する審査請求の闘い

①「意図的盛土」を審査する部局はどこか

*「意図的盛土」=本来の高さ規制をすり抜けるため盛土をして地盤面を嵩上げ

市開発審査部局 「盛土の安全性は審査するが、盛土の当、不当の審査は対象外」

市建築審査部局 「開発許可で認められた盛土は合法、再審査はしない」

開発審査会裁決(07.6.20)「盛土の目的自体にかかわる審査部局がないのはおかしいと

の審査請求人の主張は十分その趣旨を理解、一理ある」

しかし、「権限の範囲を超える」として棄却

②横浜市との規制の違い

意図的盛土禁止の運用の決定的違い、浮き彫りに

川崎 容積率不参入となる地下室の増加だけを禁止

横浜 盛土によって地盤面が高くなった結果、階数が増加し、床面積が増える場合も禁止対象

川崎で許可された階段状地下室マンションは横浜では不許可

【II】工場跡地の超高層巨大マンション建設の規制を求める闘い

(1) 2000年初頭～、工場撤退跡地で敷地の広さと用途地域規制の緩さ(工業地域、準工業地域)を利用した(超)高層、巨大、過密マンション建設あいつぐ

突然起こる過密な人口集中と「まち」がもつキャパシティ=既存の都市基盤施設(インフラ)との激しいギャップがもたらす影響は、近隣住民から「まち」全体へ広域化
・個々の反対運動とともに、市に土地利用転換のルール確立を求める運動を展開。工業地域にも高さ規制を設けろとの世論高まる。

川崎市 工業地域のマンション建設に20mの高さ規制(第3種高度地区)を
都市計画決定(05年、06.1施行)

(2) 高さ制限だけで、日影規制欠落のツケ

高津区富士通ゼネラル売却地の長谷工マンション

当初、総合設計制度で高さ45m案を持ち込んだが市が難色

→ 20mに変更したが、変わりにこれ以上詰め込みようのない過密マンション計画
隣接マンションと朝鮮初級学校に最大7時間超の日影被害

(3) 止らない超高層巨大マンション建設

再開発促進区など規制緩和メニューのフル活用

武蔵小杉駅前再開発 国内最高層59階を含め、超高層14棟、5000戸、
計画人口 1万5000人

☆既存の建築・都市計画システムの下では、

- ・ 部分的な規制の強化も、新たな脱法を生みだすたちごっこが避けられない
- ・ 至れり尽くせりの規制緩和メニューの前には焼け石に水

【Ⅲ】建設中のマンションを解体に追い込み、高さを半減させた稀有な例

<宮前区鷺沼東急マンション建設問題>

(1) 2001年 計画発表 私立中高の跡地2.6haに、11階31m、539戸

1中高(15m制限地区)に、高度地区但し書き適用除外を使って倍の31mを計画

周辺は東急田園都市開発による閑静な戸建て住宅街の一角、高度突破を認める公開
空地が袋状の中庭であることから強い反発

建築審査会の承認実力阻止の闘い、5階以上の建築差し止めを求める景観裁判など

03年5月 廃棄物による土壌汚染が発覚、04年2月 計画完全中止発表

5階まで建ち上がっていた建物を解体・土壌汚染改良工事 100億円の損害

・川崎市 都計法但し書き許可基準を見直し(中庭を公開空地と認めない)

(2) 08年、新計画始動 高さ 31m→15m

高さは半減したのに戸数は539戸→490戸、1割弱しか減っていない

6棟を2棟とする「数の偽装」、現在過密解消=戸数削減を要求して闘争中