

1 極端な建築の出現・・・規制緩和の影響が実際に出てきている

天空率による斜線緩和

地下室マンション・・・対策条例は出てきているが、設計は巧妙化

総合設計の確認化・・・紛争がふえる 元々過大な容積をさらに緩和している

民間確認による弊害・・・無理な確認

一建築物一敷地の解釈など

審査会による取消・・・わずかではあるが一定の歯止め

紛争の激化

REIT ますます進む所有、建築、利用の分離・・・当事者意識の希薄化

シミュレーションによる限界的な高度利用・・・変更困難

民間確認による地域環境と確認の分離

地方都市への波及・・・特殊な建て方はコストがかかるので、地価が上昇するほど 地方にも拡大する可能性がある。また建築技術の進歩により、高層建築や地価の建築コストが下がることも同様の要因につながる。

地価動向は不透明だが、国の政策はここ20年以上規制緩和路線であった

2 法的救済の限界

訴訟による救済・・・各地、各弁護士が様々な工夫をしている。

しかし、現実的には法的手法によって実質的勝利を獲得しているのは例外的

昭和40年代の経験・・・住民運動と勝利判決による日照権確立から日影規制へ

昭和50年代・・・日影規制導入後の建築基準法適合と民事上の違法性の関係

最近の状況・・・裁判所による民事的救済の可能性・・・ほとんどない

東京地裁ではここ20年ほど、建築差しとめ決定は特殊事例のみ

全国的に見ても、全面差し止めはまれ、一部差しとめもかなり珍しい

その背景・・・日影規制の公法化、民事裁判の要件事実教育と住民運動への理解、裁判官、行政担当者、住民の時代的背景

国立マンション事件の評価・・・一審の撤去判決、最高裁の景観利益認容の意義は大きいがあれだけの景観のあるところで現実的救済は否定された・・・他の地域で最高裁の要求する救済要件を満たせるケースがあるのか

行政訴訟の可能性・・・入り口は多少広がったが、本案は厳しい、しかしちらほらと勝訴判決も出つつある。いくつかの確認取消判決、都市計画を違法とする判断など。

問題は、執行停止がほとんどでない(いくつか出た事例はあるがすべて高裁で取消)ために、工事完成による訴えの利益喪失がネック、目先の獲得目標は開発許可についての近隣住民の原告適格の認定

事後的・個別的救済には大きな限界がある

事前規制の必要性・・・これを勝ち取るためにも個別での勝利は必要

3 建築基準法の改正問題・・・紛争には影響せず？

安全レベルは、マイナスではないが、効果以上に手間が増加

手間の割に効果があるか？

期間がかかることは、反対のための時間としてはプラス

事後的設計変更が困難になったことは、近隣紛争ではマイナス側面も・・・確認取

得後の変更が困難と言うことを理由に事業者が計画変更をこれまで以上に否定する？

基本的にはそもそも集団規定を許可制（行政が判断）にしないと都市紛争は解決しない
がこの点は当面手つかず、長期的な改正運動が必要

そもそも甘い都市計画規制が、さらに建築基準法の緩和と結びついている
日影規制の緩和、総合設計の確認化、斜線緩和など

4 地方自治と建築基準法、都市計画法

本来自治事務になったはずだが、条例の範囲は限定されている

自治条例は建築確認の対象外

民間確認機関の確認の場合、それ以外の行政コントロールと切断される

これまで自治体により様々な問題に対する行政指導や要綱と確認が事実上リンク
されていたが、民間確認では分離してしまった。

基本的には集団規定は自治体による許可制として、単体規定は民間確認で良いの
ではないか

自治体の独自性が限定されている中で、手続き条例などで建築紛争への対処方法に
関して工夫する自治体が増えてきている

狛江市、国分寺市、練馬区など

事前情報届け出制度

市民関与型の紛争調整制度

相次ぐ高度地区導入の動きと高すぎる指定高度の問題

自治体がやる気になれば都市計画決定により導入可能な手法

適切な高度規制はマンション紛争抑圧に有効

指定高度が既存建築などを考慮しすぎて高すぎると、規制の論理が無くなる。

5 反対運動・・・昭和40年代の日照権獲得の時代からむしろ後退？

基本的に日影規制導入後、反対手法の前進はほとんどない

裁判所の判断はむしろ後退

個別反対運動の限界と地域まち作りの中での位置づけの必要性

自分のところの紛争が終わってしまえばそれまででは改善されない

単なる反対では説得力がない、どういうまちを作りたいか、それと比べて問題ある
建築には反対という明確な地域の意思が重要

全国ネットワークの必要性

インターネットというツール・・・過去になかったネットワークの可能性

事業者は今や世界ネットワーク・・・反対運動も全国的・世界的視野が必要

専門家ネットワークの必要性

地域における条例制定や都市計画規制厳格化と全国レベルでの立法運動の必要性

他方で個別の紛争でこれまで以上の成果を上げる必要・・・そのためには勝利事例の
情報とノウハウ、敗退事例の分析と反省が重要

これらの目的達のために有益な知識の集約と相互援助が重要

専門家とは・・・弁護士、建築士、都市計画家、議員等