

全国の皆さんへ

## 東海マンション被害対策住民ネットワーク

報告者 一級建築士 後藤 徹 Fax 052-912-7180

### 1、東海マンション被害対策住民ネットワークの結成

2004年2月マンション等による日照被害から、健康、環境を守るために20ヶ所ほどの被害者グループが集まり、共同してがんばるため、被害対策のネットワークをつくりました。

それまでは、取り組みがバラバラで、建築士の私だけが皆さんとつながっているだけでした。どの問題もそれぞれに困難で、なかなか元気が出ない状況でした。そんなとき国立の目の覚めるような判決がでました。私の住んでいる名古屋北区の野村不動産マンションの被害者と名古屋の栄の近く東区泉一丁目の積水ハウスの17階建ての巨大マンションの被害者が中心になって呼びかけを行い、国立の皆さんの話を聞き、元気を出そうと国立の方にきて頂く段取りの集まりを持ちました。皆さん方はただお話を聞くだけでなく、これを契機に被害者の相互協力の会を結成しようと言うことになり、この集会には石原先生、大西先生、佐藤先生ら国立から4名もきていただき、大きく盛り上がり名古屋マンション被害対策住民ネットワークを結成することができました。

参加グループは名古屋を中心に愛知県下、三重県、岐阜県に広がり、名前を「東海マンション被害対策住民ネットワーク」と変更しました。

### 2、ネットワークの結成後の変化

遠山さんらの泉一丁目積水ハウスの17階建てのマンション反対運動は運動のメッカのような役割を果たしました。運動は2年ほど続けられており、毎日路上に反対の旗を掲げ、夕方には片づけるという、気の遠くなるような取り組みが続けられ、積水ハウスは営業妨害と2度にわたって差し止めの仮処分をかけてきましたが、2度とも却下され、意気盛んに宣伝が続けられました。新たな運動を始めた人はつぎつぎに現場に訪れ、現場を見て、「入居者も訴えます」などと書かれたのぼりなど、反対運動のやり方を見てみな元気になりました。「反対運動をすると多額な損害賠償を請求される」などと言う妨害に尻込みしていた人々が、反対ののぼりをどこへ注文するか。どういう旗の色がよいか、どう書けばよいのかということなどが教えたり教えられたりしています。

生まれて初めての緊張した反対運動は弁護士や建築士だけではほぐれませんが、互いに話し合うことで落ち着いて取り組んでいけるようになりました。

積水の民間巨大マンションに国と名古屋市が再開発名目で4億5千万円もの補助金を出しており、反対運動がないことが条件でもあるのに反対運動がないと嘘をついて申請していたことがわかりました。こうしたことも互いの交流の中で教えられたものです。

先日事務局で、政府の個人の財産には補助を出さないと言う立場には反するじゃないかと申し出たところ、名古屋市の担当者は「個人の財産には補助していません。あれは廊下・ベランダ玄関ホールなど共用部分に出している。」のだそうです。「共用部分の個人の財産でないか」といったら、「そりゃそうですけれども。」と絶句していました。

### 裁判傍聴を広げる

仮処分では傍聴はできませんが、本裁判になっている事件では、裁判傍聴にネットワークは大きな役割を果たしました。

普通日照権裁判は小さな法廷で、ささやかにやられます。最近では名古屋地裁の大法廷をいっぱいにして、相手を圧倒することができるようになりました。大法廷をいっぱいすることはマスコミで知られた大事件しかないことです。皆さんが自分の事件のように訴えて傍聴者を集めました。これは裁判官にも大きな影響を及ぼしました。また、初めて個人で裁判をおこした人たちも、仲間で裁判をおこしているような状態に変化してきました。

同じ東区の代官町の大和ハウスの南側の方は全国に先駆けて「圧迫感」をメインにした裁判に挑戦する決心をされました。一番は案の定いい加減な判決になりましたが、証人になることで緊張したりすると互いに情報や経験を交換して良い結果を得てきました。

また同様東区矢田の安藤さんの裁判では、仮処分で却下され、本訴に変え続けている事件ではありますが、裁判官が悪くて、本訴でありながら、法廷は開かず弁論準備だけで、結審まで持ち込まれそうになった事件がありました。裁判は傍聴者も大事な構成員だとネットワークで話し合い、正規の法廷を開いてくださいと要請書を裁判官に出し、さらに弁論準備の部屋に入れてくれるかどうかわからないままに出かけ、裁判官の訴訟指揮を変え、やる気のなかった証人調べを勝ち取りました。被告関係者がいっぱい入り込んでいる部屋の中で、原告弁護士と裁判官とのやりとりだけでは変えられなかったと思います。

証人調べの時は傍聴のしがいもありますが、単なる弁論だけの時は、一生懸命に傍聴をお願いして来て頂いても、裁判が始まって、裁判官が一言三言小さな声で話したと思うと裁判が終わってしまいます。みな狐につままれたような顔です。裁判は傍聴人に何が行われているのか裁判官は知らせるべきです。傍聴者が内容がわかって少し大きな声を出すときは大きな声でたしなめるくせに、肝心の裁判は傍聴者に聞こえないのです。

#### 運動の大きな成果 積水の巨大マンション

裁判を行っているうちに建物が建ってしまった積水相手の遠山さんの裁判、徹底したピラマキが行われ、入居者も2人、共同不法行為で訴えました。入居は進まず、反対運動に音を上げたのででないか。4軒の被害者に太陽反射装置、総額1億円近い数千万円（和解金額は公表しない）の勝利的和解が成立しました。現在装置の建設進んでいます。この和解は日照被害が深刻なことと反対運動の前進のために一歩前進と裁判官が熱心すすめてくれました。

名古屋市の隣、甚目寺町の名鉄不動産のマンション反対では、敷地まで入り込む道路が狭いという事を中心に、保守革新含む広い町会議員の応援をうけ、ついに建設断念させることができました。先日この土地は戸建て住宅になるとの新聞報道もあり、また別の会社のマンション計画という不安もなくなりました。

#### 保育園の前に12階建てのマンション。

強引な建築設計事務所と元名古屋弁護士会会長に支えられた建築主に対し、全く素人の保育園の若い親たち、大学の若い先生を中心に名古屋市相手に建築確認の取り消しを求めて審査請求を独力で行った。万博会場では「名古屋市は環境を守るなどといい、一方では子供の環境を破壊している」とピラ撒きも。英語でピラが作れる人たち、公認会計士や様々な能力のある親たちが力を合わせて、共同経営者や融資先などへ運動を広げ、ついに建築をしないと建築主は断念してくれました。

#### 8年闘った尾張一宮の風害裁判

名古屋地域では8年にわたる長期マンション紛争の雄。闘った人は2軒、弁護士、建築

士の私も原告と一体になって闘いました。我が国1・2位争う大手建築会社を相手にビル風害と建築工事に伴う地盤沈下被害を争いました。学者のような社員、技術士、建築士の集団を有する建築会社と弁護士相手に互角以上に奮闘できました。これまた争っているうちに工事は完成し、そして、全戸入居、目隠しも、防風壁もデベロッパーでは対応できないなどと言い始めたため、全入居者を被告にすることになりました。デベロッパーは入居者の裁判を請け負いました。

この運動はマンションが完成したためビル脇に2台の風速計、ビルの影響のない支援者の駐車場に比較するため2台の風速計を設置して、長期間の風速を測定しました。台風直後の一宮市内の広範囲な台風被害調査、周辺住民に対するビル風被害アンケート、数年にわたる風環境調査が進められました。長期間にわたって地盤沈下の測定や、地震波発生の非破壊検査など調査にも力を集中しました。ついに風洞実験まで行いました。

ついに原告の要求金額満額で和解成立しました。長期間ご苦労様でした。

風害や地盤沈下について、原告、弁護士、建築士も相当専門家に成長しました。

#### 孤軍奮闘の女性の成果

マンションデベロッパーはだいたい女性を馬鹿にします。そうしたひとりぼっちな女性がネットワークに参加し、お稲荷さんもびっくりするほどのぼりを立て、執拗に交渉。ついに音を上げたデベロッパーが和解交渉へ。いずれもマンションができてしまっていますが、泣き寝入りすることなくがんばった例が生まれています。

#### 3、成果のない収束もいくつか

この間、仮処分をいくつか行いました。まさに仮処分裁判では連戦連敗。裁判にもう少し正義や公正さを信じていた人たちががっかりしてしまいます。裁判は決して正義の実現ではありません。ときどき、当たり前の判決をする裁判官もいてくれますが、日照権等マンション被害は他人任せ、裁判任せではうまくいきません。デベロッパーもそれなりに鍛えられています。被害者が裁判をやればデベロッパー自身が負ける事がわかっているようなことをやるはずがないのです。新たなマンション被害は相変わらず発生しています。だれもがやり場のないイライラにおちっています。誰もが最初に思いつく、力のあると思われる地元選出の保守系の市議員、「建築許可」をする市役所の建築課へ。いってみて驚くことは、企業の太鼓持ち、企業の代理人になっているようにみえることです。

残念ながら姉歯事件が起こるようなマンションデベロッパー天国が日本なのです。裁判所もこの仕組みを支えている一員なのです。

自分のお客の購入者まで騙す連中が、周辺住民のことを考慮するはずがないでしょう。

世論に訴え、様々な方法でがんばりましょう。

#### 4、「教育施設に日影を与える建物は協議を」市条例を守れ

昨年8月名古屋市中区由緒あるお寺の近く、少し庭の広い個人の住宅のあとに12階建てのワンルームマンションが計画された。住宅地でありながら用途地域は商業地域、日影規制はなく、容積率はでかい。「じつは、名古屋市は中区全域が商業地域、住居地域は名古屋城を含むゆったりとした市役所・県庁・裁判所・愛知県警庁舎のある人ひとり住んでいない三の丸だけ。ゆったりと配置された官庁街、本来商業地域だろう。5年ごとに見直しというが長い間そのまま。用途地域が単に容積率のみを規制しているものにすぎないことがよくわかる。」名古屋の中心ではあるが、小学校も中学校もある大部分は住居地域で

ある。

例にもれず保守系の市会議員にお願いに上がった、議員は「条例を変えてもがんばりませう」とってくれたのでひとまず安心してた。しかし手のひらを返したように、1階下げさせるから合意しろと豹変してしまった。このマンション北側住民だけでなく名古屋の小学校の2番目に狭い運動場を冬至頃は午後7割がた日影にしてしまう。

PTAが怒って、臨時総会を開き断固反対を決議した。そのとき出席していたはずの校長が反対運動は好ましくないと言ったので反対運動に反対、PTAはPだけのものではないとPTAは動けなくなってしまった。教育委員会が動き出したこと。

名古屋市には全国に誇る「建築主等は教育施設に日影を生じさせる場合は設置者と協議をしなければならない。」という条例があります。建築主（実際はデベロッパー）は協議どころか説明もせず、挨拶に出向いた程度で協議完了の報告を許しているのです。ここにも姉歯状況があります。

名古屋市議会がつくった条例を行政は無視して平然としているのです。名古屋市建築指導部長が「日照権先進都市だ」と言っていたことは嘘で、「協議」があると安心している市民に対して、詐欺をはたらいているようなものです。

現在保育園に日影を与えるマンションが北区、守山区のにあります。名古屋市は協議もなく、建設にゴーを与えて、行政が条例を無視しております。少し、作戦を考えなければなりません。保育園の日照を守るネットワークもつくられました。中日新聞、朝日新聞が報道しています。

#### 5、建築の審査請求

建築基準法第94条に不服申立の制度があります。建築物が適法性を確保するための制度だそうです。申請者・設計者の間違いを正す建築確認をする建築主事、さらにその間違いを正す建築審査会と建物の適法性は三重の安全装置がつくられています。しかし、この機能は発揮されていません。最近では住友シティーハウスの被害者や田代保育園の親が審査請求を行いました。ともに却下されましたが納得できるものではありません。却下するのなら、素人向けに懇切丁寧に理由を書くべきです。

千種区今池南のマンション住民が地域の人と共にビューローベリタスジャパン相手の審査請求を行いました。

建築物の敷地の規定が建築基準法施行令第1条にあります。この規定から1建物1敷地の原則ということになっています。一つの建物は一つの敷地でなければならず、敷地は道路に2m以上接していなければならないと一面合理的なものです。

これが悪用されています。一棟にすると日影規制にかかります。無理矢理2棟にわけて別々に申請すると日影規制は免れることができるというのです。

説明会は一度しかやりません。販売も管理も同一です。2棟重ねた日影図を出せといっても出しません。「出す必要がない」というのみです。被害者の側が図面を書いて大きな違反の事実を突きつけても知らん顔です。

建築士はこうした脱法行為を当たり前の知恵と知っているようで、さらに建築主事も民間確認会社同様です。審査請求を念頭に、名古屋地区にある13の民間建築確認会社に事前に事実を指摘しておきましたが、案の定確認はおろされました。

原則など実際はないに等しい。市内の大和ハウスの大きな2棟は敷地分割はされていま

せん。申請に文句をつけないのです。「申請されたとおり確認するだけ」うそぶいているのです。同じ建築基準法第56条の2には同一の敷地に2棟以上建物がある場合は1棟と見なすとあるのです。都合のいい方をとらせている。審査請求など審査委員は素人よりは建築のことを知っていようが実態はみることなく、意見陳述を極端に押さえ、やくにんのいいなりです。基準法違反を裁判で争うためには審査請求が事前になければならないと建築基準法にあるため行わざるを得ないというものですが、なぜ事前に行うかというのはより専門家らが十分審理を尽くして行う方が、専門家でない裁判官が行うより公正な判断ができるという前提なのです。違法行為を犯したという訴えを訴えられている側の弁護士が判決を下ろすようなものでほとんど無意味なものです。

一昨年、愛知県下で初めての建築確認の取消決定をえた。

ギリギリ設計の最たるもの。「平均地盤面の算定に違法」が初めてでました。私たちだけでも何度も審査請求に挑戦してきました。「建物高さに40cmの違法」をみとめました。理由も分からないままそれが30cmに直され、建物高さを30cm下げて建築は続行されました。さらに建ぺい率違反で行政訴訟も行いました。これが認められましたが、確定していないかぎり従う必要がないというのが行政庁の態度です。

現在最高裁にかかっています。弁護士が非常に建築基準法に詳しくなりました。指定確認審査機関を相手に建築基準法で争うのですから、まさに「ホールインワン」を2回続けたような大勝利でした。しかし、負けても負けない日本の行政と業界です。

愛知県尾張事務所の建築主事は少し小さめに書く日影ソフトを見逃していました。人手が足りないからやむを得ないというものでした。確認が通ればいい、通せばいい。施主、設計者、建築主事一体の犯罪といわざるを得ません。基準法違反が平然と見逃されているのです。裁判所もこうした仕掛けを指摘しても知らんぷりをして免罪しています。

違反工事が露わになり、訴えられたとき負けるかもしれない。設計事務所は保険に入れているのが国土交通省の指導です。違法となるような、建物を利用する人、周辺の環境を変えるような大型建物を設計するものは厳格に、身をただせというべきです。

国民を危険にさらす設計が第三者がチェックできない仕組みです。「守秘義務」によって守っています。しかも守秘義務の必要のない公共建物はなんと公開されるべき、建築概要書がないのです。

マンション建設によって日照被害等反対運動がおこり、マンション購入者や周辺住民に訴える看板やのぼりが立てられます。こうしたマンションは利益追求のみのデベロッパーです。急いで買わないでください。

## 6、私たちのネットワークの課題

闘いを終えた人たちの運動継続の問題 中心的な運動の担い手を拡大する問題

貧弱な財政を少しでもよくする問題 会員の拡大 マスコミの協力を重視すること。

中心でがんばっている人たちの意気込みは誰にも負けないと思っております。一時事件が解決し、静かになりましたが再び、マンションが増え始めました。

図面を添付します。

全国の心ある建築家の皆さん。マンション紛争に知恵と力を発揮しようではありませんか。