

大阪における紛争の概要と特徴について

2008年5月10日

弁護士 針原祥次

1 大阪市とその衛星都市（ベッドタウン）におけるマンション紛争の概要

・相続や会社移転などの理由により、マンション業者に土地が売却されることから紛争は始まる（建築確認後に売却されるケースもある）。マンション業者は、経済的利益を重視し法的規制（容積率・建ぺい率）の限度ぎりぎりまで大きなマンション建設を計画する。

・自治体は『高層建築物紛争処理条例』などを制定し、掲示板の設置・説明会の実施を義務付けている（義務違反しても氏名公表程度の制裁だが、多くの業者は従っている）。行政内での紛争調停・あっ旋の手続も規定されているが、マンション業者側の同意が前提となっており実効性は乏しい。

議会は保守系が支配してマンション反対運動には冷ややかであるが、請願が採択される場合もある（地方では民主が自民公明に同調する傾向があった）。

・マンション反対運動が組織的に取り組まれた地区（箕面市）では、高度地区の指定が実施されたことにより、マンション紛争は無くなった。

2 マンション紛争の特徴、「高度地区」指定

大阪には「守るべき景観や緑地はない」と言われることもあるが、実際には大阪市阿倍野区北畠地区や豊中市刀根山地区には良好な都市景観が残っており、これを破壊するマンション建設に対して住民運動が盛り上がっている。

① 箕面市におけるマンション紛争の顛末

箕面市は、ホワイトカラー（新住民）のベッドタウンであり、住民運動の素地がある（特定政党の影響力も少ない）。また、行政側も開発要綱による開発規制に似た条例上の「人口密度規制」を堅持していた。これに対しては、国や保守系議員からの突き上げがあった。

市民参加をスローガン（「まちづくり3条例」の制定）とする橋本前々市長の辞職により、梶田前市長に代わると空前のマンション建設ブームが発生した（平成12年ころ）。箕面市内の10箇所以上でマンション反対運動が起きた。その結果、市民9割の賛同を得て、市街化区域全域に高度地区指定（都市計画法8条1項3号、17号、建築基準法58条）を実施した。

当時、マンション紛争に関する訴訟は3件あり、結果はすべて敗訴だったが、うち1件は開発業者が土地を転売して戸建て住宅地になったので実質的な勝訴。ユニークな住民運動を行い、開発審査会への申立も住民自身が行ってマンション業者を完全撤退させたケースもある。

その後、マンション反対運動を組織した市民派の藤沢市長が誕生している。

② 大阪市阿倍野区北畠地区のマンション紛争

マンション予定地は「聖天山風致地区」に指定されており、『やしろ坂』と呼ばれる坂に面している。近くには北畠親房・北畠顕家を祀った『阿部野神社』があり、北畠という地名もこれに由来している。平成18年4月からスタートした「大阪市景観計画と景観施策」のパンフレット表紙には、大阪市の代表的な都市景観として『やしろ坂』を掲載している。そして、風致条例では、i) 建築物の位置、形態及び意匠が当該建築の行われる周辺区域と著しく不調和でないこと、ii) 風致に必要な植栽を行うことが要求されているが、本件マンション建設計画はこの要件に当てはまらない。

また、本件開発区域の付近には上町断層が走っており、地震の際には極めて大きな揺れあるとの予測が大阪府と市の調査結果として公表されている。

さらに、本件開発許可が都市計画法上の「接続道路（6m又は4m）」の要件を満たしていない。

住民側と業者側とは、工事車両の通行をめぐるそれぞれ仮処分を申立てたが、その中で業者側が道路法の許可条件（通行時間）に違反していることが判明した。仮処分手続中は、開発工事も中断している。

裁判は仮処分のほか、車両通行差止めと損害賠償を求める民事訴訟と開発許可と建築確認を争う行政訴訟を提起している。

③ 豊中市刀根山地区のマンション紛争

豊中市も、大阪市のベッドタウンである（箕面市より交通の便が良く早くから住宅街として開発されている）。本件マンション予定地は、豊中市都市景観形成基本計画において『鎮守の森』として景観形成を目指す地域とされており（豊中市は否定しているが）、また、鳥や哺乳動物にとり「緑の回廊」として重要な場所である。

本件開発区域の付近（千里園地区）は、最近10年に4度も浸水被害に遭っており、今回のマンション計画が実施されるならば、緑地減少による保水力の低下により千里園地区ばかりでなく刀根山地区においても極めて重大な生活被害が発生すると考えられる。

本件開発区域は都市計画法上の都市計画法上の「接続道路（6m又は4m）」の要件を満たしていない。また、本件開発区域は公園等に関する基準（開発面積3000㎡以上の場合は3%の緑地が必要）や排水施設に関する基準も満たしていないという違法がある。

裁判は、行政訴訟として開発許可と特殊車両通行認定の差止めを提起している。訴訟提起して1年以上となり、実質的には開発許可が差止められた状態が続いている。その間、地下室部分の容積率不算入に関する条例が制定された。

以上