

NO 8 まちづくりの問題点・・・まちづくりからまち壊しへ向かっている現状 近隣被害からまち壊しへ 「マンション建設トラブル」の変化と特徴 -

1、これまでのマンション建設に伴うトラブルは、主に 日影被害 電波障害 工事被害 などの「近隣被害」が中心課題

行政の定義（「中高層紛争調整条例」） 近隣=2H論（建物の高さの2倍の距離内の居住者）

2、近年、様相が変化

工場、社宅、保養所などの企業放土地で、マンション建設ラッシュ
敷地の広さと、用途地域規制の緩さ（工業地域、準工業地域）を利用して
高層（超高層）、巨大、過密 マンション建設 あいつぐ

3、その結果、マンション建設トラブルは

直接被害を受ける近隣住民から、「まち」全体へ広域化
被害と影響の質も、より広範囲で複雑化

何故、「まち壊し」というのか

、突然起こる過密な人口集中と「まち」がもつ許容量（キャパシティー）との矛盾
一つの町内会規模がそれ以上の住民が出現 久地 2600人、中丸子 6200人

地域の既存の都市基盤施設（インフラ）の整備水準との激しいギャップ

小学校、中学校の過密化、教室不足 鷺沼では、市営プールを廃止して小学校新設 交通渋滞
通学路、歩行者道路、安全問題 最寄り駅の混雑と駅前自転車問題 風害

、高層、巨大建築物による、まちなみ景観の破壊

例えば・整った戸建て住宅街（第1種低層住居専用地域）の目の前に、31 ㍍マンション（鷺沼4丁目）・津田山（32 ㍍）を見下ろす、63 ㍍の巨大な壁（久地、長谷工マンション）

人々が慣れ親しんできた（そこが気に入って移ってきた）景観・眺望を奪う

目の前にそびえるマンションの威圧感、圧迫感、プライバシー侵害におびえさせられる

人々が長年にわたって作り上げてきた、「まちのありよう」を一民間事業者が勝手に、激変させてしまうことが許されるのだろうか

国立一橋大学通りのように、特別すぐれた景観でなくても、「まち」には固有の人々の記憶が埋めこまれているはず

人々は、高層巨大ビルの谷間に身を縮めて生活することを強いられ、いずれは住み続けられなくなる可能性も

総合計画において提案、7つの疑問と課題

(1) 土地利用転換のルールを

元もとの用途地域（工業地域、準工業地域）と全く違う土地利用（住宅建設）を行うのに、用途規制の緩さを使って高層・巨大化をはかるのはおかしくないのか。

まず、住居系の用途地域に指定変えをするか、あるいは、住居系並みの用途規制にすべきでは

(2) 「土地の高度利用」神話を捨てて、高度規制を

横浜市の試み（工業地域のマンション建設に20 ㍍制限）

東京各区（容積率基準ではなく、絶対高さの制限） 東京はすでに超過密都市

23 区の人口密度は 130 人/ha = ニューヨーク市の 1,5 倍

どこにでも（超）高層を建てるのは日本だけ

(3) 「公開空地」は、高層化の口実以上の意味はない

鷺沼 4 丁目の袋状中庭が典型

マンション敷地内「公開空地」の、非公開性

公開空地には、高層化の環境破壊を償うだけのメリットはない

(4) 行政の「税収増」論は間違っている、行政負担はむしろ増加

巨大マンション建設を容認する行政の言い分

「30 才代中核世代を呼び込むことで、税収（住民税）増がはかれる」

インフラ整備は公共負担 市民が 1 人増えれば、それに伴う福祉、医療、教育ほかの
行政サービス支出は当然増える筈

(5) 事業者の適正負担を

マンション業者は、販売し終わればサヨナラ、

インフラ整備の財政負担は行政、それまでの迷惑は地元住民ではたまりません。

東京都江東区では、昨年、マンション業者に建設の中止・延期を求め、更に 1 戸あたり、125 万円の「公共施設整備協力金」制度を導入

川崎市でも、平成 8 年に廃止された「負担金制度」の復活を

(6) 工場撤退 巨大マンション建設を全市的に容認、促進して、

臨海部に続いて内陸部でも進む、「産業の空洞化」をどうするつもり 雇用の場の確保は

(7) まちづくり・都市計画の発想の根本的転換を

人口増加を前提にした開発一辺倒の成長型都市計画の破綻を直視し、人口減少時代のまちづくりへ、サステナブルシティ（持続可能な都市）

少子化、平成 6 年から人口減へ 多摩ニュータウンの空洞化

今、建設ラッシュのマンション群の 30 年先、50 年後は？！

緑地の保全とその利用

現在川崎市は市内いたるところ、高層、超高層ビル・マンション建設を促進するまちづくりを進めています。これでいいのでしょうか？

都市計画にかかわるあまりの規制の弱さが日本のまちを無秩序な乱開発の犠牲にしてきた（バチカンから見たローマ市街の美しさで東京！）のに、更に規制緩和を進めようというのは根本的に間違っているとおもいます。適切な規制、誘導で持続可能な個性ある美しいまちをつくる方向に、基本姿勢を大転換すべき、と思います。

久地で言えば、津田山、二ヶ領用水、円筒分水という自然的・歴史的環境を活かし、共生しうることが基本コンセプトであるべきです。これを破壊する巨大マンション計画なのに、販売コピーは「水と緑と歴史に彩られた云々」となるに決まっています。

20 年しか建てられない用途地域なのに、市がわざわざ都市計画決定して規制緩和し、まちなみの破壊に手を貸すとは！

緑の問題では斜面緑地の保全についてはいろいろありますが、1 点だけ。

まちづくり 3 条例で、例の開発に当たって「自然的環境保全配慮」制度ができ、緑政課が関与できるようになったことは 1 つの前進です。しかし、運用の実態は、あいかわらず緑政課と開発業者の「密室協議」と、緑政予算の貧困の壁にゆだねられています。

緑地破壊に歯止めをかけられるか否かは、市民への公開と参加の仕組みが不可欠です。市民参加の「緑地開発アセス」といった制度がなければ、実効性は期待できません。そしてそのためには、「多摩丘陵緑の保全条例」といった独立した条例が絶対に必要と思います。

.....

学校教育、幼稚園、保育園においても、環境教育が大切です。

ゴミの問題について、王禅寺に建設が予定されているガス化熔融路についてはその安全性への危惧もありますが、これからの少子高齢化社会に向かって、これ以上のゴミの排出は考えられません。広域化ではなく、循環型社会に向かって、市民によるゴミの減量化への取り組みを活性化させるべきと考えます。

まちなみ、景観については、真鶴市が「美の条例」によって、まちづくりを推進したごとく、まちづくりの理念が必要です。

多摩丘陵の里山を保全することは、古きよき時代の里山への郷愁ではなく、都市化の中で息づく自然を、新しく生かしきることにあると思います。高度は土地利用の知恵が市民に求められていると思います。