



圧倒的多数が景観に調和していないと回答

南流山の小中学校の隣にできる 14 階建てマンションは景観に調和しているだろうか



写真を合成して作ったシュミレーションです。

10 年前に裁判になり大変な問題になった都立大跡地の長谷工マンション。そっくりの風景。



長谷工問題協定書締結へ

流山の街づくり条例での調停は、10 月 8 日の第五回街づくり委員会で双方が合意、協定書を締結する事になった。

計画変更の内容は以下の通り。

1. 建物は最高高さを 14 階(当初 15 階)にし、西側の高さを階段状にし、3 戸削減することで北側住宅への圧迫感を軽減する。
 2. 北側の緑地スペースの幅を広げて緑化と修景を行うことで、マンションの高い壁の存在感を和らげる
 3. 立体駐車場の北側壁面のスリム化
 4. 街づくり計画書もこれにともない充実させて市長に提出する
- これをどう評価するかはたぶん意見が分かれると思う。

ある人は、長谷工は譲歩したと思うかもしれないが、もともとの風景を考えれば、そんな事はないと思う。特に今まで、北側の住宅地は特別意識することなく、普通に暮らす中で、流山市の景観条例に十分にあった気持ちよい街並みを作り出してきた。一方、最大限に収益を上げようとする企業は、景観条例やガイドラインの存在を知っていても違法とは言えないから守らないという。結果として、今まで条例を守ってきた北側の住宅地の目の前に、高さ 45 メートル、幅 80 メートルのコンクリートの壁がそびえ立ち、気持ちのいい街並みが失われようとしている。

こういう風景がどんどん消えていくのなら、流山に住む魅力はどんどん失われてしまうだろう。便利な街ならいくらでもある。森があり広い空があるから、流山に魅力があるのではないだろうか。残念ながら、法律を研究し、法律の範囲内で最大の利益をねらって

る企業にはなかなか対抗策がない。市民が、この景観をどう思うかにかかってくる。この建物、景観に調和していると思いますか？

議会は条例を守らないのだろうか

9 月議会に提出された長谷工マンション北側住民から提出された陳情。内容は「景観条例などを守るよう指導して欲しい」というとても控えめなもの。しかし、議会は継続審査とした。どうして条例を守るべきという陳情が継続審査なのだろうか。市民の多くも高さが調和しているとは思っていないというアンケート結果が出ている。

アンケート実施



長谷工マンションへの市民の評価は、

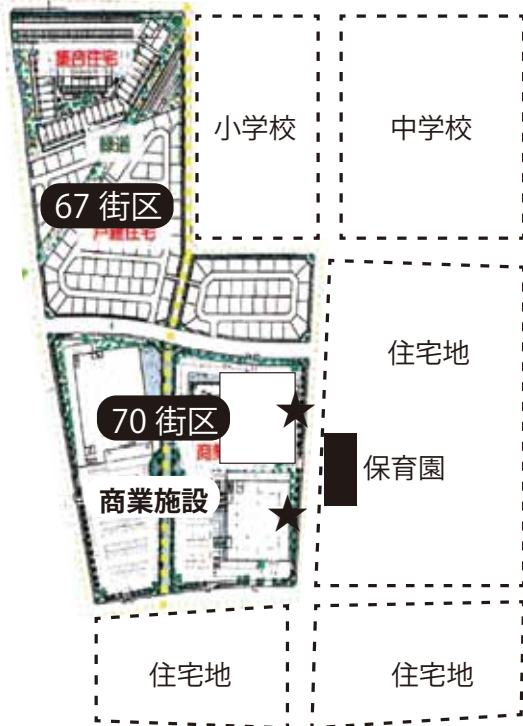
56 対 9

圧倒的多数が調和しないと回答しました。

※市内の二か所でアンケートを実施。

木地区 70 街区 静かな住宅地と 駐車場 800 台の商業施設の共存は可能か

★印は商品の搬入口。
4 トン～10 トンのトラックが出入りします。



現在の
予定地付近

大型商業施設のとなり住宅地

千葉県などの区画整理で整備された 70 街区は大型の商業施設が誘致されました。便利という声の一方で、800 台あまりの駐車場が隣接すると、車の出入りや買い物客が来ることで環境がどうなるのかと近隣の住宅地からは不安の声が出ています。この住宅地は元々住宅地でも一番規制が厳しい第一種低層住宅専用地域。千葉県は、県外からも買い物客を集めて税収を増やすことをねらったようですが、元々住宅地用に計画されたので道路幅も狭く、流山街道もいつも混雑していますから、どうなるのと心配です。特に、お店に商品を搬入する搬入口(★印)が通学路にあたるので、もっと安全な場所に変更して欲しいという声が強くなってきています。車両も最大 10 トンといいますが、車両の幅は 2.5 メートル。道路は片側 3 メートルの幅なのでまさにぎりぎり。歩道を横切り場内に入るわけですから確かに心配です。住民側からの不安の声に対して、ヤマダ電機、ヤオコーなどの事業者側の回答は、「すでに警察とも協議し、調整した結果だから一番適切と考えている。変更等は考えていない」というものでした。住民側が最重要に考えている点はこの一点だけです。子どもたちの安全に関わる問題ですから、ぜひ事業者側の工夫と歩み寄りを期待したいところです。

県はなぜ商業地に変更したのか

ここは県が開発したところですから、便利さとともに住宅地としての環境や安全性を大切にすべきところ。県も赤字続きの事業で大変でしょうが、やはり流山市の街づくりの方針を尊重して、質のいい街づくりへと協力が欲しいところ。今後ずっとトラブルの種になるような計画を造らないで欲しいというのが市民としての率直な感想。

繰り返される負の連鎖 「ドミノマンション」

日本の建築や都市計画の制度は規制が弱く、比較的自由に建築できますが、一方でさまざまな問題が生じています。たとえば、駅周辺などの「商業地域」に指定された場所は、事務所や商店の建設を想定していますが、住宅の建設も可能です。最近、便利さから駅前にマンションが多く建設されますが、「商業地域」は住宅の環境を守るルール、例えば日影規制がありませんから購入する場合は注意が必要です。正面に、窓を塞ぐようにマンションが建設される「ドミノマンション」になってしまうものもあります。ところが、ドミノマンションの可能性を知らず計画し十分に説明しないまま販売するデベロッパーも跡を絶ちません。このドミノマンションの可能性があるのかどうかは、販売担当だけでなく、市役所の都市計画課に問い合わせるのがお奨めです。

人口が増えたり、高齢化したり、街は必ず変化しますから、将来の街の姿も考えて、購入を検討することが必要になります。



有名な浦和駅近くのドミノマンション。次々に南側に平行してマンションが建設され、そのたびにマンション反対運動が起きています。昼間でも照明が必要なお宅もありますが、現在の法律では合法的な建物とされています。