

# 景住カフェ・レポート

2014.  
3.29

## 初台、山手通りを歩く

### 初台駅近く、国光建設前集合



隣のマンション屋上に立って、工事現場(ブルーシート)を見る

問題の積水のマンションは、初台駅から徒歩3分ほどの山手通りの裏手。あれほど広い山手通りですが一歩はいると静かな住宅街という雰囲気です。このあたりは山手通りが拡幅されたためとても便利になった側面はあるものの、道路両側の用途地域が変わり、容積率が緩和されたため、周辺の住宅街にとっては大変な環境の変化が起きることになりました。この現場もそういう例のひとつと言えるでしょう。

早速、現場隣の5階建てマンション屋上にのぼり、現地の様



周辺の街並みはおちついた低層住宅街

子を見ました。被害を受ける5階建てマンションは築年数は経っていますが、地下駐車場を設けるなど高級な仕様。永年住み続けている人が大多数です。一方、問題の積水マンション(14階建て)は、20数平米のワンルーム。ほとんどの部屋は低層の住宅地の方向に向いて建つことで、眺望の良さを確保し、売り物の一つにしています。その影響でマンションと向かいの小林さん宅に全ての窓が向くこととなります。

現在、近隣の小林さんなどが圧迫感と風害被害を訴え、計画を少しでも変えて欲しいと裁判中です。

「何も言わなければただ工事は進むだけ。ここで苦しんでいる私たちがいることを少しでも裁判所と事業者に訴えたい。」と小林さんはその思いを話してくれました。



### 山手通りを歩く

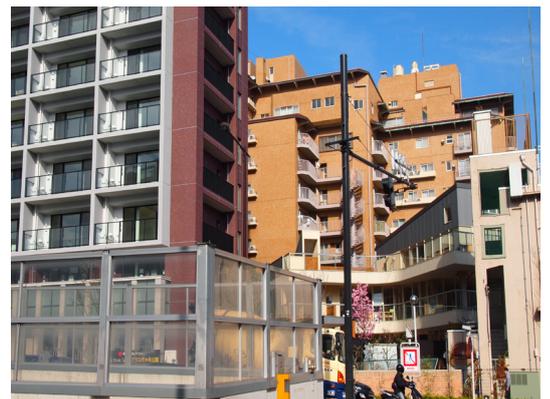
続いて、山手通りを歩く。

驚くほど歩道が広く、整備されてきている。一方で道路拡幅とその周辺の容積を感化をするというのは、高層のコンクリート建築によって防火壁を造るという意味があるという。しかし、実際には建て方はそれぞれ自由なので、必ずしも壁状になっているわけではありません。意味があるのでしょうか。下の空き地は山手通り沿いで奥は第一種低層。2008年に渋谷区が高さ規制をするまでは超高層の計画がありましたが、山



裏手の住宅街と山手通りの差が大きいだけに、境目の住民の苦勞は大きい。

手通りに40メートルの規制が出来た事を機に計画は中止されました。近隣住民は規制直前の駆け込み着工に抗議し、行政や議会に働きかけを行いました。計画は膠着状態のまま高さ規制が実施され、計画は変更を余儀なくされました。船橋市でも同じような攻防がありました。市は着工後に規制を実施しています。渋谷区と同じだったらと思うと残念です。表通りに戻ると、新しい高層マンションと古い高級マンションのドミノ現象が。右側の低層の建物はこども園。大人の経済活動が子どもたちの生活にも影を落としています。



場所を神楽坂キーストーン法律事務所の会議室に移して情報交換にうつりました。

新宿区三菱地所レジデンス

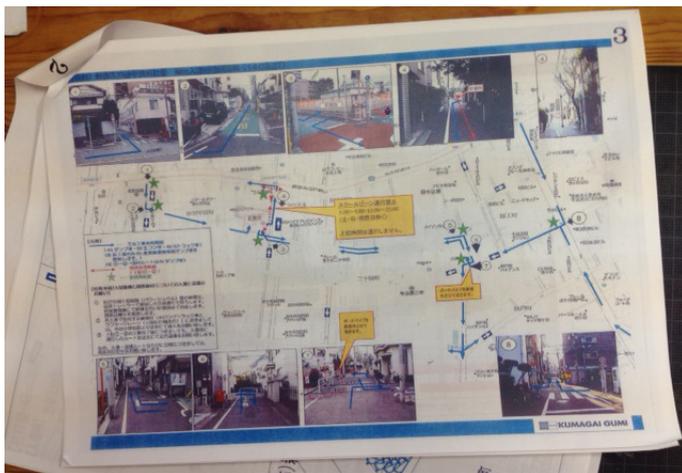
建築確認取り消し判決！！

新宿の豊原さんから市ヶ谷甲良町の三菱地所マンション計画の報告。工事は熊谷組。

景観と住環境を考えるネットワークさいたまからの報告。建築確認における日影の算定に現在広く使われている「発散方式（建築主側に有利）」が違法とされた画期的な判決がさいたま地裁で出され、その報告があった。

ともかく近隣の道路がどこも4メートル、5メートルと細い。この土地にマンションを建設するのは誰の目から見ても困難に思えますが、計画を進める自信がどこかにあるのでしょうか。どこを通路を利用するとしても、曲がり角がポイントですが、私有地に乗り上げてとがめられなければOKと考えているようです。少なくとも三菱、熊谷という大手企業がこ

建築基準法の日影時間規制は、「発散方式」の説明が30年ほどまえに当時の建設省通達に添えられてきたため、国交省が示した法解釈として扱われてきたし、建築確認の解説書などでも紹介されているという。



しかし、国交省にはこの通達に関する記録が残っておらず、その後建築基準法の位置づけが変わり、通達そのものが廃止されたため、今となっては、その内容を確認できない。当時の関係者も、発散方式についてまったく国交省では議論されていなかった、と意見書で記述している。



判決で裁判長は、「敷地境界線から道路の反対側に放射状に任意に延ばした線の長さを道路の『幅』と捉える解釈は、(建基法施行令135条の12第1項1号) 条文の文言からおおよそかけ離れている。実務で多く採用されているからといって、法解釈として適切であるとも言えない。」とし、誤った解釈により行われた建築確認を取り消すとの判決が出された。

その後、判決直前に建築主側が変更確認を行っていたことが判明し、今後判決がどう確定するか不明な部分もあるが、「発散方式」を採用すると訴訟リスクを抱えることになるため、中高層建築の計画に大きな影響を与えるだろうと言われているとのこと。期待したいものです。

のように法律や常識を軽く見ているのことに驚くばかりです。一方、豊原さんらは、道路利用計画や車両の軌跡図など詳細な資料を熊谷組に要求し入手。それを元に行政とたびたび交渉し、成果をえています。今のところ大きな工事機械は分解して搬入!! 道路法車両制限例を適用し規制していますが、行政は右左折に私有地にはみ出すようなところまで認定するなど、とても住民側の安全を重視しているとは思えないので今後、豊原さんらの交渉は続いています。マンション建設は1年以上の長い期間、大量のダンプカーや建設機械が走り回り、激しい振動や騒音が住宅街の生活の場にもたらされますが、被害が比較的きちんと評価、補償された例は、京都の地盤被害の事件しか私は知りません。こういう問題も被害としてなんとかならないものかと思うことの一つです。

日影の算定方法に違法判決、さいたま地裁

2014/03/27

■ 画策で採用されていても違法

さいたま地裁は原告の主張を大筋で認めた。原告一部異議は判決文で、「敷地境界線から放射状に任意に延ばした線の長さを『幅』と捉える解釈は、(建基法施行令135条の12第1項1号) 条文の文言からおおよそかけ離れている。実務で多く採用されているからといって、法解釈として適切であるとも言えない。法上のみならず敷地境界線は、明確な方式であるべき」とした。そのうえで、発散方式で算出した事務所の日影時間は、規制値を上回るため違法とし、建築確認取り消しを命じた。

日経アーキテクチュア  
ホームページ→  
<http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/building/news/20140325/656476/>

景観と住環境を考えるネットワークさいたまのホームページ  
(さいたま 住環境 で検索できます)

●片倉工業株式会社社長宛て直談判へ ●ソフトバンクビル株式会社社長宛て直談判へ

**自治会の取り組み**

当初はビルが大きすぎることから、携帯基地局による電磁波の健康被害が重大であり、周辺自治会の住民にも影響を及ぼすという認識から、周辺の自治会の皆様にも協力をお願いし、巨大電波塔ビル及び携帯基地局建設反対の署名運動を開始した。その結果多数の方々のご協力を頂いた。又さいたま新都心駅前でのビラ撒きや署名の呼びかけも実施し多数の賛同を得ることができた。

一方 巨大ビル建設の見直しを求めて、自治会会員や特に近隣の会員の賛同を得て、地味な署名運動を「アゲ」による署名長も行って来た。説明会に於ける再三の追求の結果、携帯基地局については今後も建設しない旨の誓約を文書で受け取る事が出来たが、巨大ビルについては、譲歩する気配は見られず、4回の説明会でも平行線であった。

ビル建設の予定地は片倉工業の所有地で、現在は住宅展示場として使用されている。本来さいたま新都心地区の開発理念は、賑わいととまめきの商業地区であり、又東側は30数年を経て、明るく緑豊かで閑静な戸建ての住宅地である。何故その様な住宅地に隣接した場所に巨大ビルを誘致したのか、との質問にたいして片倉の担当者は「予定地は商業地区であり、もっと高度利用する権利がある」と聞き直るばかりで住民に対する配慮を感じ取ることは出来ない。

そもそもインフラ的にも電波塔誘致は問題であることを片倉社長への直談判でも指摘している。建設するにしても、公園からわずか2mという建物配置やビル風対策、ガソリンスタンド100店分の

