

## マンション建設における住民運動の実態と制度的要因に関する研究

A study on conditions of neighborhood movements and the legal factors in construction of apartment buildings

岡田知\*・松倉寛\*・室田昌子\*\*

Tomo Okada\*, Hiroshi Matsukura\* and Masako Murota\*\*

The purpose of this paper is to search for the factor of the various problems between apartment buildings developer and resident around apartment buildings. There were problems respectively for the developer side, for the resident side, and for the system regulations and the system operation. We examined the problem in the system regulated and the system operation. Consequently, there was incompleteness in the above-mentioned points of the method of specifying zone restrictions, the system regulated and the system operation of the deregulation type, the entrepreneur escapes intentionally from Building Standard Law and the development ordinance. In addition, penal regulations of the guidance outline etc. are lack, and regulations of the conflict prevention ordinance are insufficient.

**Keywords:** Neighborhood protest movement, Apartment buildings, Building Standard Law, Townscape  
住民運動、マンション、建築基準法、まちなみ景観

### 1. 研究背景と目的

近年、大都市圏の既成市街地では、団塊ジュニアの住宅ニーズや都市型居住の志向を反映して、マンションの建設が増加している。既成市街地の地価の高さなどを反映し、多くのマンションが限られた敷地の中で建設されており、周辺市街地の形態と、マンションの高さや規模などが異なるケースが数多く見られる。その結果、周辺住民とマンション事業者との間で軋轢が発生し、マンション建設に対して多くの反対運動が起こっている。

これらのマンションの大半は、建築基準法等の法律の範囲内で計画されており、法律上は問題がないとされるものが多い。従って計画が変更されるケースは少なく、訴訟などにおいても、住民側が敗訴するケースが多い。しかしながら、新たなマンション建設は、周辺地域に対して景観上の問題をはじめ、騒音、交通問題、公共施設の不足、さらには近隣コミュニティ問題など多くの影響をもたらしている場合も少なくない。

景観に対する住民の認識は向上し、より良い住環境を求めるニーズも高まり、今後ますますこのような紛争が増加し、激化することが予想される。景観法が制定され、より良い景観形成が各地で進められているが、景観を維持する上でも何らかの対処が必要であろう。本研究では、東京及び神奈川を中心にマンション建設による紛争を把握し、マンション計画の内容、紛争の内容、問題発生を要因を探る。既存研究には計画に対する住民運動や、関連する法制度に関するもの等(注1,2)はあるが、本論では複数の運動に着目し、その傾向を把握することを目的としている。

### 2. 研究方法

反対運動の起きたマンション計画の概要、反対運動団体の特徴、運動の経緯、具体的に問題としている点を調査するため、運動主体にアンケート及びインタビュー調査を行い、分析を行った。アンケート調査に関しては、ウェブサイトの検索による反対運動の主体への郵送とマンション紛争等を取り上げている住民ネットワーク団体(注3,4)の会合でアンケートを配布した(2006年2月・3月、合計32部配布、26件回収)。インタビュー調査に関しては、2006年6月から11月に、アンケート回答者を中心に24件行った。住民団体のネットワークの範囲の特徴によって、調査

を行った事例は東京都及び川崎市に集中している。

また、マンションの計画地と周辺地域の土地利用や都市計画規制については、ゼンリン住宅地図と都市計画図を用いた。

### 3. 計画概要からみる実態

#### 3.1 面積に関して

今回対象のマンションの敷地面積を見ると、0-1,000㎡未満の事例は6件、1,000㎡以上2,000㎡未満の事例は7件あり、紛争のあるマンションが大規模な計画とは限らず、むしろ小規模、中規模程度のマンションの紛争が目立つと言える。

一方で、2,000㎡以上3,000㎡未満は3件、3,000㎡以上5,000㎡未満は5件、5,000㎡以上7,000㎡未満は3件、10,000㎡以上が6件となっており、規模の大きい事例も多い。敷地面積10,000㎡を超えるものは、事例3,7,15,17,19,25(注表4の事例番号による、以下同じ)と6件あり、周辺地の住宅の規模と、マンションとの規模の差が大きくなり、問題が発生している。

#### 3.2 容積率について

マンション計画の積率については、100%以上150%未満であっても紛争化しているケースが5件あり、これらはいずれも周辺地域が第1種低層住居専用地域(以下、一低とする)を含んでいる。150%以上200%未満は4件あり、これらの周辺地域は一低を含む地域もあるが、第1種中高層住居専用地域(以下、一中高とする)の場合もある。200%以上300%未満は10件あるが、周辺地域は第1種・第2種中高層住居専用地域(以下、二中高とする)が多いほか、準工業地域や近隣商業地域もある。

#### 3.3 高さに関して

マンションの階高をみると、2-3階建ての事例は5件あり、低層マンションも紛争化しており、これらの周辺はいずれも一低を含んでいる。4,5階建ての中層は3件しか把握できなかったが、6-10階建ての事例は8件、11-15階建ての事例は11件、16-20階建ての事例は4件あった。6-10階の周辺は、一低もあるが、一・二中高、第一種住居地域(以下、一住とする)もある。

\* 非会員 武蔵工業大学環境情報学部環境情報学科(Musashi Institute of technology)

\*\* 正会員 武蔵工業大学環境情報学部環境情報学科(Musashi Institute of technology)

表-1調査事例概要(注1)

事例	所在	マンション計画概要							都市計画			以前の土地利用		
		敷地面積(m <sup>2</sup> )	建築面積(m <sup>2</sup> )	述べ床面積(m <sup>2</sup> )	単純計算建蔽率(%)	単純計算容積率(%)	最高高さ(m)	階数(階)	戸数(戸)	駐車台数(台)	棟数(棟)		用途地域(注2)	周辺用途地域(注3)
1	川口市未広	11249	5568	39902	49.5	354.7	44.95	15	359	-	1	準工	準工	-
2	川口市未広	1554	406	4026	26.1	259.1	44.95	15	43	-	1	準工	準工	-
3	市川市真間	12980	2924	13651	22.5	105.2	19.95	6	122	-	6	一低	一低	-
4	板橋区常盤台	750	553	4582	73.7	610.9	34.05	11	72	-	1	商業	商業	銀行2階建て
5	大田区北千束	1262	690	2998	54.7	237.6	17.56	6	-	-	1	一中	一中	空地・戸建
6	葛飾区金町	703	420	4123	59.7	586.5	44.9	15	43	-	1	商業	商業	町民会館
7	国立市中	17661	6401	35853	36.2	203.0	43.65	14	343	-	4	二中	一低・一中・二中	企業ビル
8	国立市東	1946	943	3568	48.5	183.4	14.95	5	40	-	1	一中	一中・二中	-
9	江東区枝川	812	491	4484	60.5	552.2	53.67	18	144	37	1	準工	準工	-
10	江東区南砂	-	4822	24316	-	-	36.71	11	209	150	1	準工	準工	ゴルフ場練習場
11	渋谷区神宮前	4147	2455	18912	59.2	456.0	140.8	20	170	200	1	商業	二中・二住・商業	駐車場
12	渋谷区西原	6361	2858	18837	44.9	296.1	39.93	13	165	-	1	一住	一低・二中・一住	社宅
13	渋谷区初台	2495	1590	8717	63.7	349.4	27	9	-	-	1	一住	一住	-
14	渋谷区広尾	-	-	-	-	-	62.4	19	700*	-	8	二中	二中	病院
15	杉並区高井戸東	-	21026	101616	-	-	20	6	650*	-	9	一中	一低・近商	ランド
16	文京区小石川	1776	1242	9974	69.9	561.6	45.57	14	67	48	1	一住	一中・一住	駐車場
17	町田市南大谷	47655	13470	59096	28.3	124.0	31	10	588	593	1	二中	一低・一中・二中	ランド
18	川崎市麻生区上麻生	3397	1327	6034	39.1	177.6	13.87	7	65	54	1	一中	一中	森林
19	川崎市高津区久地	30327	12058	98688	39.8	325.4	60	20	855	-	2	準工	一低・一住・準住・準工	-
20	川崎市高津区新城	2955	1764	6550	59.7	221.7	14.7	5	80	80	1	二中	二中・二住・近商	社宅2棟
21	川崎市高津区二子	3256	1612	7189	49.5	220.8	19.95	7	85	47	3	一住	一住	戸建34戸
22	川崎市多摩区生田	4766	2380	5464	49.9	114.6	9.9	3	54	27	1	一低	一低・一中	森林
23	川崎市多摩区寺尾台	322	160	424	49.7	131.7	8.8	2	11	-	1	一低	一低	戸建
24	川崎市宮前区大蔵	2831	1408	6248	49.7	220.7	14.9	5	65	66	1	一中	二中・近商	畑
25	川崎市宮前区鷺沼	26716	10469	59127	39.2	221.3	30.95	11	500*	-	4	一中・一住	一低・一中・二中・一住	学校
26	川崎市宮前区十橋	1365	-	4033	-	295.5	-	7	35	23	1	二中	二中	空地
27	川崎市宮前区宮前平	6750	3694	19187	54.7	284.3	-	-	171	131	1	一中	一中	-
28	川崎市多摩区菅馬場	5939	2715	6116	45.7	103.0	9.97	3	73	52	1	一低	一低・二中	空地
29	世田谷区成城	1287	-	1952	-	151.7	9.97	3	17	-	1	一低	一低・一住	-
30	世田谷区太子堂	270	164	1738	60.7	643.7	44.3	15	-	-	1	-	-	-
31	世田谷区太子堂	906	411	5760	45.4	635.8	41	15	-	-	1	商業	一中・近商	-
32	世田谷区太子堂	1172	599	2025	51.1	172.8	14.9	5	28	-	1	一住	一住	戸建
33	世田谷区深沢	3105	1650	5799	53.1	186.8	9.98	3	63	-	1	一低	一低・一住	社宅6棟2階建て

注1)-は不明

注2)-低:第一種低層住居専用地域、一中:第一種中高層住居専用地域、二中:第二種中高層住居専用地域、一住:第一種住居地域、二住:第二種住居地域、準住:準住居地域、近商:近隣商業地域、商業:商業地域、準工:準工業地域とする。

注3)周辺は当該敷地境界線から50mの範囲とする。

### 3.4 入居戸数に関して

マンションの戸数をみると、0-50戸の事例が7件、51-100戸が9件、101-200戸が5件、201-250戸が1件、250戸以上が7件となっている。特に大規模なマンションにおいて、事例17,25のように一挙に世帯数が増加し、公共施設や駅前などまちの容量及び定員オーバーが懸念されている。また、世帯数とともに車の台数も増え、事例10,21,25では前面や周辺道路の渋滞、それに伴う事故の危険性の増加が懸念されている。

### 3.5 用途地域に関して

用途地域の特徴として、マンション計画地は、一中高が7件、一住が7件と多い。マンション計画地と周辺地域の関係を見ると、同じ用途地域が指定されている地域が16件、周辺地域が厳しい(一部同じ指定を含む)指定がなされている地域が12件、また、逆に周辺地域が緩い(一部同じ指定を含む)指定がなされている地域が4件ある。

## 4. 運動概要からみるマンション反対運動の特徴

### 4.1 運動の担い手に関して

#### 4.1.1 運動の組織に関して

マンション建設に反対する上で組織だった団体を発足した地域が33件中30件であった。周辺住民を中心に団体を設置し、代表などを置いて運動を進めている地域が多いが、これはアンケートの配布方法からすれば、ある程度組織的な活動を行っている地域に片寄った可能性がある。

#### 4.1.2 運動参加世帯数に関して

50世帯未満の事例が15件であり、約半数を占めている。計画地に隣接する住民が運動の主体であり、大規模な反対運動は多くない。一方で200世帯以上が参加している事例も6件ある。これは、計画地自体が大きく直接的な被害をこうむる世帯が多い場合

表-2運動概要1(注1)

事例	団体有無	参加世帯数(世帯)(注2)	中心年齢層(代)(注3)	運動開始時期(注4)	工事着工時期(注5)	活動内容				
						看板のぼり	ピラ	行政幹旋・仲介	建築審査会へ要望	請願・陳情書提出
1		200	40	2005年10月	-					
2		200	40	2005年10月	-					
3		200	50	2002年4月	-					
4		80	60	2003年1月	2002年6月*3					×
5		39	-	2006年3月	2003年6月*2					×
6		56	40・50	2003年12月	2006年4月*1					×
7		100	50	1999年11月	2004年2月*2					×
8		28	50	1998年10月	2000年1月*3					×
9		60	-	2006年1月	2006年5月*1					×
10		96	30	1999年6月	2000年4月*3					×
11	×	200	40・50	2004年10月	2006年10月*1					×
12		30	-	2002年6月	-					×
13		300	40・60	2004年8月	-	×				×
14		-	-	2006年4月	2004年6月*1	×				×
15		-	-	2004年11月	2006年6月*1					×
16		-	-	2006年2月	2006年2月*1					×
17		5000	-	-	2002年10月*3					×
18		20	60・70	2006年1月	2006年5月*1	×				×
19		150	30・40	2002年4月	2005年3月*3					×
20	×	25	50	2005年7月	2005年12月*1					×
21		30	50・60	2005年6月	2005年11月*1					×
22		30名*	-	2006年6月	2006年9月*1	×	×	×	×	×
23	×	4	70	2006年7月	-					×
24		40	30	2006年1月	2006年3月*1					×
25		120	50・60	2001年10月	2003年1月*3					×
26		11名*	-	2006年2月	2006年10月*3					×
27		17	40	2005年10月	-	×				×
28		-	-	2006年7月	2006年10月*1	×				×
29		20	50	1996年4月	-					×
30		27	40・50・60	-	-					×
31		100	50	1972年11月	-					×
32		50	50	1998年9月	-					×
33		30	50・60	1997年2月	-					×
合計	30					28	30	21	10	29

注1)-は不明

注2)\*は参加者数とする。

注3)複数回答可とする。

注4)事業主との話し合いを行った日とする。

注5)\*1:標識より、\*2:資料より、\*3HPより

表-3運動概要2(注1)

単位:件

活動内容	話し合い以前(注2)	1ヶ月以内	2ヶ月以内	3ヶ月以内	4ヶ月以内	5ヶ月以内	6ヶ月以内	7ヶ月以内	不明	計
		看板のぼり	1	5	6	3	1	3	1	1
ピラ配布	1	11	6	3	1	-	1	-	7	30
行政幹旋・仲介	1	4	3	5	2	-	1	2	3	21
建築審査会へ要望	1	-	1	2	2	2	-	2	-	10
陳情・請願提出	2	5	4	8	1	2	-	2	5	29
計	6	25	20	21	7	7	3	7	22	

注1)-は不明

注2)活動開始時期から各活動が始まるまでの期間を示す。

と、まちづくりに関心のある地域が町並み景観という視点から反対する場合の2タイプがある。

#### 4.1.3 運動参加年齢層に関して

50代が13件と最も多く、40代が8件、60代が7件と50代を中心とした年代が多く運動に参加している。これは、定住意識が高い世代が自身の住環境を守るという意識が高いことの表れといえる。また60代は仕事をリタイアした人が多く、時間があり地域貢献する活動として参加するケースも見受けられる。

#### 4.2 活動内容に関して

反対の意思表示を行う看板及びのぼりの設置を行った事例が28件で全体の85%、運動を周辺に周知させるためのビラ配布を行った事例が30件91%、行政等に対し事業者に指導を頼む陳情書や請願書といった書類提出を行った事例が29件88%と多い。一方、建築審査会への要望を提出したケースは10件と少なく、建築審査会が活用されていない。

#### 4.3 活動時期に関して

それぞれの活動が運動開始からどれだけ経過してから行ったかをみると、ビラ配布などの運動周知活動は、事業者との話し合いが始まってから1ヶ月以内で12件40%が始めており、看板及びのぼりの設置は2ヶ月以内が12件43%、陳情・請願提出は2ヶ月以内が11件38%である。全体として、2ヶ月以内、遅くとも3ヶ月以内に各活動が実施されている。

運動開始時期と工事中時期を比較すると、運動開始から12ヶ月以内に工事が着工している事例が2件、34ヶ月が6件、56ヶ月が5件、642ヶ月が2件、13ヶ月以降が5件ある。運動開始後、半年以内に工事開始に至る事例が65%を占める。

#### 4.4 活動上の問題点とその後の変化

インタビュー調査時多く聞かれた反対運動する上での問題点を挙げると、住民側の問題として、「住民間で抱える問題が違う」、「問題が起こるまで、住んでいる土地について知らなかった」、「問題が起こるまで、地域内のコミュニケーションが少なかった」、「活動時間が確保しにくい」、「活動人員が慢性的に不足していた」といったものが挙げられた。

事業者側の問題として、「事業者は協議を仲介業者に委託するため、話し合いの場が設けられていても住民の声が直接届かなかった」、「一方的にマンション概要に関して説明をされただけで、住民の意見を聞いてもらえなかった」などが挙げられた。

運動のメリットとして、「これまで知らなかった隣人と知り合えた」、「地域のコミュニティが活性化した」、「地域全体や、未来を見据えた広い視点を持てるようになった」などがある。事例15,23,25のように、住民で地区計画を作成となった事例もある。

#### 5. 制度及び制度運用上の問題点

マンション紛争には、事業者側の事業に対する姿勢や地域に対する住民側の無関心、法制度の規定と運用上の問題、インフラや土地利用計画の問題などの多くの要因が複合的に存在する。本

項では、各事例に関わる法制度の規定と運用上の問題に着目し、制度的要因を把握する。なお、住民が問題視した制度をとりあげており、事例1,2,3,6,13,29に関しては、インタビュー調査を行っておらず具体的に問題を把握できず、本項では除いている。

#### 5.1 用途地域の指定方法に関する問題

用途地域の指定方法に関する問題には3タイプあり、当該計画地の用途地域のみ指定が緩いタイプ1、規制の緩い地域と厳しい地域が隣接しているタイプ2、実際の土地利用と指定用途地域が乖離しているタイプ3に区分できる。そのうち用途地域指定が問題視されるものをみていく。

タイプ1には、事例15,31が該当し、事例15では、周辺地域は第一種低層住居専用地域であるにも関わらず、当該地のみが第一種中高層住居専用地域の指定がなされている。事例31では、周辺地域は第一種中高層住居専用地域と近隣商業地域であるにもかかわらず、当該地のみ商業地域となっている。また、その他の問題として、学校や病院等に代表される大規模な跡地を取得し、マンションを計画するという事例が事例10,14,15,17,25と5件挙げられるが、これらでは土地の用途が変更されるにも関わらず用途地域の指定は変更がないことが問題となっている。

タイプ2には、事例4,8,11,12,16,17,19,25,31の9事例が該当する。例えば事例4は、当該地とその周辺地では商業地域の用途地域が指定され、隣接して第一種低層住居専用地域の用途地域が指定されている。異なる用途地域を隣接して指定している地域の多さが反映されていると思われる。

タイプ3は、事例5,13,18,20,21,27,32が該当する。例えば、事例21では、当該地を含め第一種住居地域の用途地域が指定され、第三種高度地区が指定されているにもかかわらず、戸建住宅が広がる地域になっている。

#### 5.2 地下部の容積率緩和に関する問題

地下部の容積率緩和に関する事例として事例18,22,28が挙げられる。これは建築基準法第52条によって定められている地下部の容積率緩和に係る事例である。3事例とも、意図的な盛土により地下部を作りだし、地盤面を操作する点が問題視されていた。事例22,28は、法律上地上部分は3階建てであるが、地下部分を含めると全部で5階建てとなっている。事例18法律上7階で、地下部分を含めると9階建てである。また、事例18,22,28は川崎市の事例であり、川崎市では2004年6月より川崎市斜面地建築物の建築の制限等に関する条例を定めたが、工事の着工は条例施行の後であり、まだ十分に解決されていないと考えられる。

#### 5.3 一の建築物のみなし方に関する問題

一敷地一建築物という原則に係り、一の建築物の見なし方に関する事例として、事例17がある。当時例は、本来は別棟と見られる建築物10棟を、廊下でつなぐことで1棟とみなすというものであり、別棟であれば、容積率などの基準オーバーにより違反となる建築物の計画である。

#### 5.4 規制緩和制度に関する問題

川崎市では一定の広さの土地を有し公開空地を設け、建築審査会の同意を得ることで高度地区制限の適用除外を受けることができる。事例25では、コの字をした中庭式の公開空地によって2004年1月1日以前の旧許可基準の許可を得ることで高度地区規制が緩和され、南側に戸建住宅が並び周辺地域と規模の差異による景観破壊等の問題が懸念された。川崎市では、この事例の経緯から、2004年1月に許可基準を改正し、周辺環境を考慮し、併せて中庭式の公開空地を認めないこととした。

また、特定地域を規制緩和する際に周辺住民との協議を行わなかったとして、紛争化した事例に、事例15がある。当事例は、周辺を含めて一低が適用されていた地域を、計画地のみ中高に変更、同時に第一種高度地区から第二種高度地区へ変更したが、この際周辺住民との協議が不十分だったことで、紛争化している。

#### 5.5 建築・開発行為における条例の適用逃れに関する問題

建築・開発行為等の対象規模から僅かに下回る、条例の適用逃れの事例として指摘されたものに、事例24がある。川崎市の開発行為に関する総合調整条例第9条に、対象事業区域の面積が3000㎡以上の建築行為に公園又は緑地の設置義務を定めているが、事業面積を2999㎡として緑地提供義務を受けていない。

#### 5.6 紛争予防条例における規定に関する問題

多くの事例に共通して指摘される制度上の問題として、紛争予防条例に関する問題がある。住民側が指摘した事例は、4,5,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,30,31,32,33であり、ほぼ全てに該当すると言って良い。中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例は、マンション建設の際に隣接住民や周辺住民への計画や工事の説明を規定している傍ら、説明事項の細かい規定や説明の方法、問題が生じた場合の対処方法等の規定がなく、またその住民範囲も限られている。従って、説明会自体は開催されても一方的なものになっているケースや、事業者が説明会を代理企業に委託することで直接住民の意見が届かないケース、説明会に参加したいが参加できない住民が不満に思うケースなどが多い。

#### 5.7 緑の保全に関する条例における罰則規定に関する問題

緑の保全に関する条例への遵守が不十分として指摘された事例に、事例18がある。事例18の計画地は川崎市の緑地保全指針である「緑の30プラン」において、川崎市緑の保全及び緑化の推進に関する条例における緑の保全地域の指定を受けた。開発時に緑化指針に基づく開発を求めたが、事業者は十分な対処することなく事業の実施を行った。保全に関する指導に従わないことによる罰則がないため許可をしたケースである。

### 6. まとめ

本研究では、紛争の生じたマンションを対象にその計画内容、紛争の内容、制度的要因について把握をした。

マンション計画については、敷地面積では2,000㎡未満の事例が13件と4割程度を占め、必ずしも大規模な計画に限らないと言える。これらは、周辺との高さの違いや、敷地一杯に建設す

ることによる圧迫感や日照などの問題があり、規模に関係なく紛争化している。高さについても2,3階建ての低層マンションが5件もあり、中高層マンションのみが対象になるとは限らない。これらは、地下室マンションやワンルーム形式、前面の道路幅員などが問題視されているためである。5階建て以上の中高層では、周辺地域と高さが異なる場合は、紛争化しており、例えば周辺が戸建て住宅地で5階建てマンションが建つ場合は紛争化している。一方、250戸以上の大規模なマンションでは、人口増加による学校や地域施設などの容量オーバー、交通量の増加による渋滞や事故の増加への懸念など、地域の公共インフラが計画に対して不十分であることが問題視されている。

紛争の特徴としては、今回対象とした事例における活動主体は、大部分が団体組織を設置していたこと、参加世帯数としては50世帯未満が半数を占めていたものの200世帯以上の大規模な活動があったこと、参加年齢層では40～60代が中心となっていること等の特徴が見られた。活動内容の特徴は、看板及びのぼりの設置やビラ配布、陳情及び請願書の提出といった活動をしている団体が多いが、建築審査会の利用は少なく、十分に活用されていない。活動時期は、工事が半年以内に着工されるケースが多いことを反映し、概ね3ヶ月以内に様々な活動をしているといえる。

マンション紛争の制度的要因としては、第一に用途地域の指定方法の問題がある。跡地などの場合で、当該計画地の用途地域のみ指定が緩く、その後見直しをしないタイプ、規制の緩い地域と厳しい地域が隣接しているタイプ、実際の土地利用と指定用途地域が乖離しているタイプの3つのタイプあり、用途地域の指定方法が紛争要因となるケースが少なくない。第二に、紛争予防条例に関する問題であり、ほぼ全ての事例で指摘されている。ケースによっては、紛争予防条例が、紛争をより激化させる要因にもなっており、ほぼ機能していないと言わざるを得ない。説明方法や意見交換の方法、対処方法、説明範囲などの見直しが必要であろう。さらに、第三に、規制緩和を適用する際に、周辺住民との協議が不十分であるケースがあり、さらに建築基準法や開発条例逃れ、指導綱や条例等の指導に従わないなどのケースもある。

紛争化の背景として、制度以外にも、事業者側の説明や対応に対する姿勢から紛争の激化を招くという実態があり、一方住民側にも、地域への無関心さや都市計画制度への認識の低さがあり、このような構造的問題を解決することも併せて求められる。

#### 謝辞

本研究を進めるにあたり、アンケート及びインタビュー調査にご協力いただいた方々、景観市民運動全国ネット、まちづくり環境運動川崎市民連合の皆様へ深く感謝いたします。ここに記して謝意を申し上げます。

#### (補注)

- 1)窪田亜矢「各主体の動向に基づくマンション紛争防止に向けた考察～神楽坂超高層マンション計画を事例として～」日本都市計画学会 都市計画論文集「一般研究論文」no.38-1 pp52-pp57 2003
- 2)大澤昭彦・中井換裕・中西正彦「高度地区指定による絶対高さ制限の正当性に関する研究」日本都市計画学会 都市計画論文集「学術研究論文発表会論文」no.40-3 pp427-432 2005
- 3)手をつなごう！景観市民運動全国ネット
- 4)まちづくり環境運動川崎市民連合

#### 【参考文献】

- 1)もめタネ研究会(2005)「もめごとのタネはまちづくりのタネ」。もめタネ研究会