

2004年5月25日

地下室マンションに係る暫定指導指針および条例の運用および見直しについての要望書

ヨコハマ市民環境会議

「共同代表」

松川康夫

岩橋宣隆

安田八十五

村田直子

本間 慎

「連絡先」中区日本大通り 17 朝日生命ビル

横浜合同法律事務所気付

TEL045-651-2431 FAX641-1916

全国に先駆けての、斜面地における地下室建築物に関する取り組みに敬意を表します。横浜における取り組みが引き金となって、川崎・横須賀においても「斜面地の地下室建築物規制条例案」が検討され、斜面地における地下室建築物規制の大きな流れとなっています。

いよいよ、6月1日よりいわゆる地下室マンション関連3条例が施行になります。

施行にあたり、先行して昨年8月25日から施行されている暫定指導指針における指導実態や事業計画の変更状況を具体的に検証し、成果と問題点を分析し反映させることが大切です。

全国に先行する取り組みであることから、暫定指導指針、条例が必ずしも十分なものではなく不備や欠陥を抱えていることもこの間の暫定指導指針の運用で明らかになったことと思えます。

斜面地の地下室建築物における緑・住環境破壊から市民生活を守る条例の施行にあたり、川崎や横須賀、鎌倉等他都市の条例、条例案もさらに検討され、条例の見直しも含めて要望します。

1. 暫定指導指針および「斜面地における地下室建築物の建築および開発の制限等における条例」は、周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える共同住宅又は長屋の用途に供する建築物で、当該用途に供する部分を地階に有するものと定めており、すべての斜面地に適用するものとしています。

ところが、具体的な高さに関する階数制限は第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域内の高度地区(最高限第1種)においては5を、第2種低層専用地域内の高度地区(最高限第2種)においては6を超えてはならないと定め、第1種低層および第2種低層住居専用地域以外は一切定められていません。そのため、暫定指導指針以後も制限地域以外の斜面地においては、階数の制限がなく野放しの状態で地下室マンションが計画、建設されています。このままでは、6月からの条例の施行後も用途地域とかけ離れた極端な地下室マンションが建設され続けることとなります。

すべての斜面地において、第1種低層および第2種低層専用地域に準ずる階数制限を設けることが、暫定指導指針および条例の趣旨に沿うものであり、見直しを要望します。

例 栄区小菅ヶ谷3丁目2300-35、2500-4 第1種低層と第1種住居にまたがる。  
地上9階(高さ19.9メートル)地下5階の計画となっており、地下も含めば30メートル以上となる。

事業主 オリックスリアルエステート、明建  
戸塚区前田町502-5他5筆 第1種住居地域  
地上7階(高さ19.9メートル)地下3階 事業主 オリックス

\* 横須賀市で検討中の斜面地マンション基準条例(素案)は、第1種低層または第2種低層住居専用地域においては、斜面地建築物が地面と接する最下位から上部の階(階の一部が地表面下にあるものを含む。以下「見かけ上の最上階」)は、4を超えてはならない。第1種中高層住居、第2種中高層住居、第1種住居又は第2種住居地域においては、斜面地建築物の見かけ上の地上階は、6を超えてはならない。としている

- 2 暫定指導指針にもとづいて指導がなされているが、検討委員会での具体的な指導内容とその結果としてなされた計画の変更を具体的に示してください。

例 金沢区富岡西3丁目1174-88、223 第1種低層住居専用地域  
地上3階(高さ9.9メートル)地下4階 東栄不動産

宅地指導課の指導によって、5回にわたって計画の変更がなされているようであるが東栄不動産から提出された当初計画の35戸が途中48戸となり、最終的には46戸と増加している。圧迫感、ボリューム感ある斜面地建築物を規制する暫定指導指針と矛盾する計画変更となっているのは何故か。

平成16年4月22日情報開示された建宅企第7号「地下室マンションに係る暫定指導指針」計画一覧表によると、暫定指導指針以後の地下室マンション計画に対して、青葉区-001、003、004、005など3回以上計画変更が行われているところも多数あります。その指導内容と計画変更を具体的に示してください。

- 3 「開発事業の調整等に関する条例」で、住民への説明について近接住民を対象として行う説明会の開催又は戸別訪問その他市長が認める方法と規定しているため、事業者はこの規定を先取りする形で説明会の開催を避け、戸別訪問を行っています。地下室マンションだけではなく、長年にわたる横浜における事業計画をみても明らかなように、戸別訪問は事業者にも有利であり、個々の市民・住民は弱い立場で意見は言えません。明らかに条例の欠陥です。

「説明会」開催を原則とすることを条例に盛り込むか、運用の中で「説明会」開催を指導することを明確にすることを要望します。

例 港北区日吉5丁目 マンション建築計画