

地権者自らルール作り

標題は朝日新聞 5 月 20 日朝刊「マンション建設紛争 名古屋から 下」。地区計画で景観や高さなどを決め、整然とした街並みが続く住宅地として名古屋市南区豊田 5 丁目を取りあげられている。

ここでは、11.7 畧の工場跡地再開発が、14 年決定の地区計画に基づき進んでいる。開発業者と市が協議して作った計画では、住宅ゾーンは 130 平方畧以下の開発を禁じ、建物の高さも 12 畧までとした。

土地購入者の権利を制限することになるが、「街並みが保証され、差別化できる」と、業者は期待する。建築協定も地区計画も、地権者同意が前提で、効力はその地区限りだ。それでも、これらが無秩序な開発を防ぐ一定の根拠となる。

面積が名古屋市とほぼ同じ福岡市は、行政の働きかけもあり建築協定が 86、地区計画が 124 ある。ともに名古屋市のほぼ 2 倍。約 20 年前に比べ建築紛争の相談が半減したという。私の「行政は住民の自主的な街づくりの動きを支援し、実態に合った都市計画にすべきだ」というコメントで連載を結んでいる。

山崎川下流域を見るために、名鉄常滑線の「大江」から「道徳」まで歩いたときに、地図を片手に豊田 5 丁目に行った。そのとき撮った写真からも、整然とした街並みが続いている。販売センターに残っていたパンフレットには、次のようには書かれていた。

—「サーラタウン名古屋南」は、ショッピングゾーンやスポーツ・レクリエーションゾーンと一体的に整備される、全 71 区画の住宅地です。「地域の生活・交流・安心安全の核」としてだけでなく、地域の防災性向上の役割も担うことを期待され、名古屋市が定めた地区計画にもとづいて整備されます。ショッピングゾーンと住宅地の間には、幅 5m の緑地からなる緩衝帯。住民の交通を妨げないように、街区内に新たな幹線道路が計画されるなど、おだやかな住環境を守るための配慮もなされています。



連載記事のようにマンション建設紛争をなくすには、地区計画や建築協定という制度も有効な手段であろう。しかし、既存の住宅街で空家・空地が発生して、そこに突如としてマンションが計画される場合など、地域の実態に合った対策、手法も求められよう。

(2017 年 6 月 12 日)