

陳情番号	陳情第24号	受理日	令和4年6月22日
件名	常磐町マンション計画についての陳情(開発指導の強化について)		
陳情者	住所	西宮市常磐町	
	氏名(団体名)	「(仮称)プレサンスロジエ西宮常磐町」建設計画を考える会 代表 高橋 和也 ほか23名	

(陳情趣旨)

2023年に「文教住宅都市宣言から60年」を迎えるにあたり、西宮市では「文教住宅都市・西宮市のバージョンアップ」を進めています。一方で、常磐町では宣言に逆行するようなマンション建設計画が進められようとしています。この事実を記録に残し、西宮市が「将来に向かって」行う開発指導に資する材料としていただきたく、陳情を行います。

株式会社プレサンスコーポレーションが常磐町にて進める新築分譲マンション「(仮称)プレサンスロジエ西宮常磐町」建設計画はまもなく近隣協議期間を終え、市と事業者の協定が締結されようとしています。当然のことながらマンション会社にも開発を行う権利があり、住民はこれを否定するものではありません。ただし当建設計画は以下の点において、近隣住民や常磐町に対する影響が大変大きい内容です。

① 立地からの検証

建設地は四方のうち三方が戸建住宅や低層の集合住宅を中心とした街区と隣接しており、公道に接しているのは北側のみという細長い土地であり、7階建てマンション建設の立地として相応しいとは言えません。現にプレサンスコーポレーション自ら「他のマンション会社ならこの土地を購入することはないだろう」と認めているような場所となります。このような「変則的」な立地における7階建てマンション建設は日照・通風・風害・交通安全・電波障害や、機械式駐車場による騒音・振動等、生活環境に甚大な影響をもたらします。特に敷地東側では隣地境界線からわずか67cmの距離に建物が建つため、工事中の安全対策やプライバシー・防犯・防火・落下物対策の点でも重大な危惧を抱いています。

② 用途地域、地区計画からの検証

本件敷地は、「用途地域」として近隣商業地域と第1種中高層住居専用地域、安井地区「地区計画」として中部市街地沿道地区Bと西部市街地内層地区が混在しています。敷地東側では高さ20メートルまで、敷地西側では高さ12メートルまでの制限が存在するため、建物は敷地の東側に大きく寄せられています。その結果、建物と東側隣地との距離が極端に狭くなっており、周辺環境との調和よりも土地を目一杯使うことに拘る、利益のみを追求した計画であると言えます。

③ 株式会社プレサンスコーポレーションの企業姿勢からの検証

他のマンション建設計画でも繰り返されることですが、事業者である株式会社プレサンスコーポレーションは当初「合法的な計画であり、一切変更しない」の一点張りでした。

プレサンスコーポレーションは説明会の場には一度も出席せず、説明業務代理の株式会社ティーワイエムに住民対応を担わせており、近隣住民と直接対話する意思は全くありません。対話する意思がないどころか、あろうことか「異議があるなら直ぐにでも紛争調整をすればいい」といった暴言を投げ掛けてきていました。また「住民との軋轢は覚悟の上である」「住民活動は悪意ある引き伸ばしである」「売上の最大化と販売戸数 No.1 の維持こそが我々にとっての事業の根幹である」と放言し、住民の神経を逆撫でしてきました。

度重なる近隣住民からの交渉要求によりプレサンスコーポレーションの態度に若干の軟化が認められるものの、プレサンスコーポレーションにとって近隣住民とは「利益相反する敵対者」「警戒の対象」であることには変わりなく、また意識しているのは「建設予定地内のみの合法性」です。そこに近隣住民や自治会とも連携した「街づくり」という発想は全くありません。このような「企業市民」としての自覚もなく、責任も果たさない開発業者が今後も西宮市内で「自社利益最優先」の開発行為を行うことに対し、市民として大いに憂慮を感じます。

④ 景観形成からの検証

西宮市では「景観」の定義について、「山や海等の自然」「建築物や道路等の人工物」に限定せず、「日々の暮らしや営み」も含め、「目に見えるものはすべてが景観の構成要素」であるとしています。西宮市の「都市景観条例」第4条には事業者の責務として以下の規程が明記されています。

「事業者は、事業活動の実施に当たっては、専門的知識、経験等を活用し、都市景観の形成に積極的に寄与するよう努めるものとする」

また都市景観条例に基づく「西宮市都市景観形成基本計画」には、市民・事業者・行政をはじめ様々な主体に対して

「良好な景観形成のために、各主体が目標や方針を共有し、同じ方向を向いて取り組んでいく」

ことが求められています。

当マンション計画は明らかに「都市景観条例」「都市景観形成基本計画」に抵触しています。プレサンスコーポレーションが金科玉条のように振り翳す「合法的」という言葉の中にはこの「都市景観条例」「都市景観形成基本計画」は含まれません。計画には「景観形成」という視点がなく、また「事業者と市民が目標や方針を共有し、同じ方向を向いて取り組んでいく」というような姿勢を見せたこともありません。住民と事業者が一度も対話することなく、本計画が認められることは「文教住宅都市・西宮市のバージョンアップ」の方針とは合致しません。数値制限が定められた躯体の高さ、容積率、建蔽率、開口緑視率、明度、

彩度等の基準さえ満たしていれば問題ない、という姿勢ではなく、基本計画が謳う理念を具体化するための取り組みが必要です。そのためにも市当局が「景観形成」の視点から行う開発指導を強化する必要があります。

西宮市の住環境を守り、後世に繋いでいくために、以下の事項について要望致します。

(陳情事項)

1. 開発指導に当たり、定量規制のある法・条例だけではなく、「都市景観条例」や「都市景観形成基本計画」等に基づく指導を必ず行うものとし、数値化された基準のみならず、策定の趣旨を踏まえた対応を事業者、市民双方に求めて下さい。
2. 特に用途地域・地区計画が複数の区分に跨っている計画地では、利益中心でなく、当該地区の現状を考慮した開発計画になるよう将来に向かって指導して下さい。