

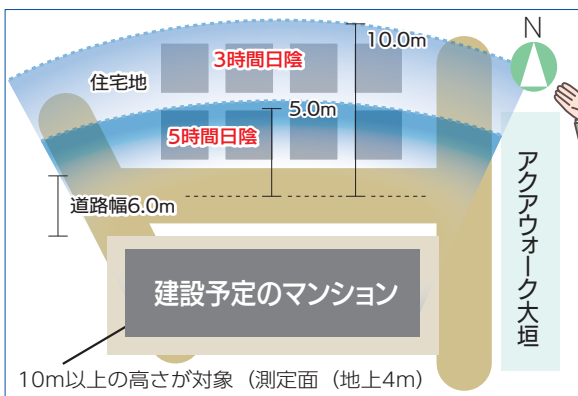
岡田まさあき 市政・県政報告

完全無所属・市民派
市民の目線で行動します！

マンションの建設中止求め 仮処分申請を住民ら地裁支部に提出！

JR大垣駅近くの低層住宅街で7階建てマンション（高さ約21メートル）の建設が進められている問題で、建設に反対する住民有志らは令和5年11月1日、大手建設デベロッパーの「プレサンスコーポレーション」（大阪）や施工主に建設中止を求める仮処分を岐阜地裁大垣支部に申し立てました。

申立人の住民と弁護士は「日照権を争った裁判では自然に形成された街並みの中に高層住宅を建てることの是非が問われたが、今回は182軒の住民が2階建てまでのガイドラインに基づき街を作ってきた」と低層住宅街「ガーデンテラス大垣駅北」の特異性を指摘しました。「建設基準法は守られるべき最低限の基準だが、先に住む住民の住環境が侵害されるなら、司法の間では建設が認められない余地はある」と話しました。



申立人の1人の女性によると、自宅1階の和室は、1年の半分以上で日が入らなくなる。1階の居住スペースにしている男性は「一日中、日が差し込む環境が失われてしまう」と声を落としていました。

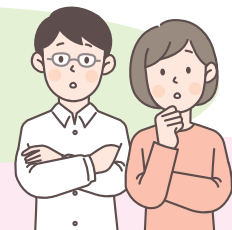
マンション建設デベロッパー「プレサンスコーポレーション」から住民らへの説明業務を受託している「ティーワイエム」（大阪市）によると、マンションは令和5年10月16日に着工。完成は令和7年3月を予定しています。

(令和5年11月2日の中日新聞の記事を引用)

マンション建設の推移

- 令和2年 8月 8日 大垣市都市計画課はガーデンテラス大垣駅北地区の「用途地域変更（準工業地域→第一種住居地域）」についての説明会を実施する
- ・10日 そのなかでの質問に都市計画課は下記の文章で答えました*
- 令和4年 1月21日 大手建設デベロッパー「プレサンスコーポレーション」が、旧結婚式場「ザ・スイトハウス」の土地を買収したことを大垣市・都市計画課に報告する
- 令和4年12月16日 旧結婚式場「ザ・スイトハウス」の跡地に、マンションが建つことをガーデンテラスの自治会長が建築課に確認に訪れる
- 令和4年12月23日 大垣共立銀行がプレサンスコーポレーションに対し債券額8億円で抵当権設定する（1坪約100万円）
- 令和5年 1月11日 大手建設デベロッパー「プレサンスコーポレーション」の委託を受けた三輪設計が、マンション建設のための情報収集に建築指導課を訪れる
- 令和5年 4月 1日 大手建設デベロッパー「プレサンスコーポレーション」が近隣住民に第1回説明会を行う。以後4回行う（大垣市は不参加）
- 令和5年 9月14日 建築確認済書が発行される
- 令和5年 9月19日 大垣市建築指導課が日本ERIからの建築確認済書を受け付ける
- 令和5年10月16日 マンション建設工事を着工する
- 令和5年11月 1日 住民らが建設中止を求め仮処分申請を行う
- 令和5年11月14日 建築基準法の不服を申し立て、審査請求を建築課に行う→大垣市建築審査会へ提出する

12m以上の建物は
立たない信じて
いました...



※用途地域変更についての住民からの質問／建築できる建築物は変わるのか？（大垣市建築指導課の答弁）

変更後である「第一種住居地域」は、現状の「準工業地域」に比べて、建築できる建築物の制限が厳しくなります。

具体的には、建築物の高さについて制限され、高さ15m程度までで許容されていた場所で建築を行う場合は、高さ12m程度が限度となり、また建築不可となる建築物は、「麻雀屋・パチンコ屋に類するもの」「カラオケボックス等に類するもの」「3,000㎡を超える店舗等」「劇場・映画館等」「倉庫業を営む倉庫」「キャバレー等に類するもの」「工場（危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ないものを除く）」があります。建築物についての詳細は大垣市建築指導課にお問い合わせください。

(令和2年8月8日・10日建築指導課からの住民への配布文書より)

赤鉛筆 大垣市は万全を尽くしたのか!?



今回のマンション建設は、重大な問題があると考えられます。退職金を叩いて買った、長年の夢であった快適な住まいが、建設工事が始まれば一日中、日の当たらない住まいになってしまいます。その後、長年に渡って日の当たらない住まいで生活しなければならないのです。この理不尽な環境に、ある日突然陥ったということです。

この問題は、3つの企業・団体に重大な責任があると考えられます。

一つ目には、大手建設デベロッパー「プレサンスコーポレーション」です。この会社は、10年あまり自らで作ってきた環境ガイドラインを守り、住んできた「ガーデンテラス北大垣」の住民に環境破壊と交通渋滞をもたらそうとしています。また、今回のマンションは、建築基準法の上限 容積率200%のところ、199.99%というありえない数字で提出しています。

二つ目には、この大手デベロッパー「プレサンスコーポレーション」に多額の融資（約800坪の土地に8億円の抵当権設定 1坪約100万円）をした大垣共立銀行です。この土地にマンションを建設することによって、住民の日照権を始めとする生活権や環境権を侵害することにならないかを熟慮した上で融資をしたかが問題です。大垣共立銀行はご存知のように、岐阜県や大垣市の指定金融機関であり、県民・市民の税金を扱う地元の地方銀行です。経営不振に陥った融資先の旧結婚式場「ザ・スイトハウス」の融資の回収を優先し、さらに利益の確保のために、よく調査・分析せずにマンション建設を前提に融資をしたのではないかが疑われます。

裏面に続く→



いっしょに風を創ろう

岡田まさあき

〒503-0824 大垣市旭町1丁目5番地 TEL 71-8677 FAX 75-2455



ホームページが
新しくなりました



公式
YOUTUBE



ご意見ご質問は
Eメール