

# とちぎ義博 議会レポート

第25号 2004年 秋号  
発行者:福岡市議会議員 栃木義博

〒814-0001 福岡市早良区百道浜1-3-13-305  
TEL.845-7669 FAX.845-8511  
E-mail:tochigi@bronze.ocn.ne.jp

ホームページを開設しました  
http://www11.ocn.ne.jp/~tochigi/



博多湾クルーズ・浜風のつどいで挨拶するとちぎ義博  
9月23日、西鉄マリエラ船内にて

9月議会  
の動き

## 校庭芝生化の効用認める

福岡市教育委員会 ヒートアイランド対策で

福岡市教育委員会は、9月10日の定例議会で、ヒートアイランド対策の一環として、学校の校庭芝生化は効果があるとの認識を示しました。その際、百道浜小学校(早良区)などをモデル校に指定し、地域の連携と協力のもとで校庭の芝生化事業を実験的に進めていることを説明。さらに、「保護者など学校関係者が、芝生化事業を成功させるために、さらに校庭での芝生の拡張を望んでいる」ことも合わせて紹介しました。同委員会は、芝生の養生、管理のあり方について、学校関係者や地域の皆さんとともに検討していくことを示しました。

実験プラントの芝生刈りをする百道浜小学校関係者や地域の皆さん(7月25日)



## 完成7年遅れに批判集中!

(福岡都市高速道路5号線)

福岡市は、建設中の福岡都市高速道路5号線の完成・供用開始が7年間も遅れるという整備計画の変更を提案しました。

福岡高速5号線は、月隈(博多区)から福重(西区)までの約18kmで、福岡高速1号線と2号線ならびに前原有料道路に直結して環状型高速道路網になるものです。今回の整備計画の見直しでは、現在供用中の野多目JTC(料金所・南区)から堤JTC(城南区)までが平成18年春に、野芥JTC(早良区)が20年春、前原道路・福重JTCまでは23年春で、都市高速5号線と1号線との接続は25年春までずれ込む見通しです。



その理由は、国と県、市の財政難が要因ですが、現在の千鳥橋JTC付近の慢性的な渋滞に悩む市民の期待と市民経済の損失を考えれば、わたしたちは一刻も早い完成と供用開始を強く訴えました。議会側の厳しい追及に対して、福岡市は、1~2年間の短縮の可能性について工法の検討を約束しています。なお、通行料は据え置くとしています。

## 議会特集

## マンションビルの公開空地 「公開空地の使い方に明確なルール示して」 住民の声、議会に届ける!!

超高層マンションや都心の商業ビルでよく見かけるようになった「公開空地」といわれる広場の使い方や使われ方をめぐっては様々な問題や課題が見受けられます。とちぎ義博は、9月10日の市議会一般質問で、公開空地の適正な管理運営のあり方や都心での有効な使い方について、住民・市民の立場から質問しました。



### 公開空地のルールづくり動き示す(福岡市)

これまでは都心の商業ビルか、あるいはシーサイドももち地区の超高層ビルやマンションに限られてきた公開空地をともなう超高層建造物が中央区の都心周辺部でも最近目立つようになってきました。建物の容積を決められた基準以上に増やす見返りに、人びとに広く公開された空地を提供するという建築基準法の総合設計制度は、福岡市が関与できる数少ない、まちづくりのための貴重な手段を提供しています。

まちづくりにとって優れた側面があるいっぽうで、とくに住居系のマンションが有する公開空地をめぐって、いろんなトラブルや問題点が浮き彫りになってきました。

「公開空地を使わさせてほしいという要請に管理面の不安から、その対応に苦慮している。空地の利用方法についての明確なルールを示してほしいし、管理組合に使い方の決定権を与えてほしい」。これは、公開空地を有するマンションの管理組合でだされた意見です。また、別の管理組合では、「公開空地でも、通り抜けなどで、明らかに不特定多数者の通路や公道上の歩道と一体に使われており、これを原因に発生する補修費用を区分所有者がずっと負担し続けるのは疑問が残る」、さらに「公開空地がマンション住民、地域社会にとってどのような恩恵を浴しているのか定かでない」、区分所有者としては固定資産税の割高感が重い」とも話していました。



(上)通り抜けとして使われた空地(中央区)

(下)芝生の公開空地(早良区)

公開空地は、容積率を増やし、販売単価を抑えるうえで優れた制度であり活用すべきメリットは大きなものがありますが、入居した区分所有者にすれば、公開空地そのもののメリットを必ずしも実感できていず、いっぽうで入居後、時が経つにつれて発生するトラブルに直面して、その処理の煩わしさや発生する公開空地の維持管理費用と固定資産税の重みを実感することになります。

数年前にはシーサイドももち地区で地元の放送局主催による花火大会の見物人がマンションの公開空地に入り芝生が踏み荒されるのを防ぐ自衛のために、居住者が周囲にフェンスを張り巡らしたことが公開空地の性格上問題だとして報道されましたが、本質的には同様の問題が引き起こされている訳です。

とちぎ義博は、公開空地の運用方法が極めて曖昧なために、様々なトラブルの要因となっている事実を質した結果、福岡市は明確なルールづくりの必要性を認め、これを約束させました。

(栃木) 公開空地の管理運営のあり方について、福岡市は条例制定の意思はあるのか。少なくとも管理

組合や開発業者などと十分に協議をして、ルールづくりを進めるべきではないか。

(福岡市) 公開空地の適正な管理運営のためのルールは必要と考えているため、そのあり方について他都市の事例を調査するとともに、事業者や管理者の意見も聴きながら、研究したいと考えている。

(栃木) 不特定多数の通行する歩道となっている公開空地の維持管理費用の発生に対して、福岡市による支援制度の創設や、固定資産税の税率軽減など税制優遇措置の導入などインセンティブを与えるべきではないか。

(福岡市) 総合設計制度は、容積率や高さの制限を緩和していることもあり、公開空地の維持管理費用に対する支援は困難と考えているが、歩道のない道路に面する空地や緑地などのように公共歩行空間の整備の一環として、とくに評価できるもののインセンティブについて研究していく。

### 公開空地にカフェテラスはいかが?

都心の魅力は、時の過ぎ去るのを忘れてワクワクする、ハレの気分させるところにあります。物を買う求めるだけではないいろいろな楽しみ方を享受できる、ぶらぶら歩きの楽しめる大人の街として、天神や博多の都心が変貌してほしいものです。そのような意味で、官民を交えて検討の始まった福岡都心構想づくりには期待感が高まりますが、私は都心の商業・業務ビルに付帯する公開空地に新都心づくりの視点から、新たな意味を与えるべきではないかと考えるものです。

### 公開空地とは...

建築基準法の総合設計制度による公開空地のことで、建築物の敷地内に空地を確保することで、市街地の環境改善を促進するため、容積率や高さの制限緩和をインセンティブとした制度です。

この制度による公開空地は、歩行者が自由に通行または利用できる日常一般に開放された空地をいい、この空地の環境の向上に寄与する緑地なども含まれます。福岡市によれば、歩行空間や広場としての使われ方を想定しており、とくに、歩道の無い道路に面する空地や、緑地などを積極的に評価し、快適な歩行空間の確保や、良好な都市景観の形成を図っているとしています。

しかし、この総合設計制度による公開空地の提供は、建物を造るための手段としては容積率を増やし、販売単価を抑えると言う意味では優れた制度ですが、公開空地そのものの使い方、使われ方についてはほとんど考慮されていないことが様々なトラブルを生む原因となっています。

福岡市内では、総合設計制度を活用した建築物は、業務系で天神イムズビルなど49箇所、住居系はコアマンション大手門タワーなど30箇所あります。また、地域別では商業用途地域に67箇所、住居系用途地域に12箇所となっています。近年では年間6件程度の許可実績があり、本年も継続的に事前相談を受けていることから、今後も総合設計制度を活用した建築計画のニーズが高まりそうです。

福銀本店の空地(天神)

これらの公開空地は、建造物の容積率を緩和するための道具と言う以上のものは見られず、まちづくりの観点から考慮しても積極的な役割は見受けられません。「手付かずの高価な空間」として残されています。

とちぎ義博は、この貴重な都市空間を福岡都心の魅力アップに活用すべきだと考えます。人が集まる、人が楽しむ、人が憩える、人がワクワクする場として再生する公開空地の役割を望み、福岡市の考えを質しました。



イムズビル前の公開空地(天神)

(栃木) 都心の商業・業務系ビルの公開空地であれば、例えばオープンカフェなど不特定多数の来街者のために有償、無償の休憩施設や交通施設、小規模の飲食・物販店舗など、人を中心に据えた都心の魅力を引き立たせるための仕掛けについては、地権者や所有者に条件を設けて認めてもよいのではないかと。福岡市) 公開空地の管理運営に関するルールづくりについては、都心の魅力を引き立たせるための仕掛けなど、指摘の視点を踏まえて調査研究する。また、都心部等において、緑化その他の環境負荷の軽減に配慮した計画等に対しては、インセンティブの強化を図るなど新たな視点での取り組みを進めていく。

### 公開空地の使われ方(横浜市の場合)

とちぎ義博は、8月5日、横浜市郊外の賃貸マンション(港北区)と分譲マンション(緑区)の公開空地の使われ方の実際について現地視察し、同住宅の管理会社と許可権者の横浜市建築指導課に話を聞きました。

横浜市では、そもそも建物の高さに対する制限の厳しい都市で、視察した両マンションとも15階(5階建て程度)の絶対高さ制限が設けられていたが、その緩和の見返りに、もともと整備の遅れている歩道(公道)と一体となった公開空地による広幅員歩道の整備を主な目的としているようです。空地の管理運営については、自治会や管理組合が行っていますが、近隣住民のペットの散歩による糞の未処理などはあるものの、目立ったトラブルは今のところ見当たらないとのことでした。

横浜市建築指導課は、「市内の歩道整備の遅れを公開空地で補完する目的で、許可基準を設定している」としており、「今後はこれまで許可していなかったオープンカフェの緩和を検討している」と言っています。



狭い道路に歩道として整備された公開空地。(左)南日吉団地(横浜市港北区)



(右)ウォルトンコート長津田(横浜市緑区)

## 博多湾クルーズ

# 潮風に吹かれて中国琵琶を堪能! とちぎ義博・浜風のつどいに200名

楊晶(ヨウショウ)さんの演奏による中国琵琶でスタートした、とちぎ義博の市政報告会となる「浜風のつどい」は、9月23日の秋分の日博多湾船上で約200名を集めて開きました。博多湾クルーズとしての開催は、昨年続き2度目です。

とちぎ義博は、アイランドシティをはじめ、福祉や環境、教育など市民生活の質の向上にあって課題山積の福岡市政に対しては、「現場主義の視点から市政の将来方向を誤らないように議会内外で積極的に発言していく」と、政治姿勢を示しました。

つどいには、藤田一枝衆議院議員(福岡3区)と家原松夫県議(早良区)がかけつけ、政権政党をめざす民主党の政策理念を訴えました。初秋の昼下がり楽しいひとときを過ごしました。

ご参加いただいた皆さんを前に市政報告



中国琵琶を演奏する楊晶さん

☆ボランティアの皆さんを募集しています☆

この議会レポートをご町内やマンションに配布するご協力をお願いいたします。(ご連絡 845-7669)