

# 三田小山町における再開発についての考えの同質化と異質化について

## About Homogeneous-izing and Heterogeneous-izing of the Idea about the Redevelopment in Mita Koyama-cho

学籍番号 086733

氏名 市川 翔 (Ichikawa, sho)

指導教員 北沢 猛 教授、清水亮 准教授

### 1. 問題関心

近代的な街において都市化街区中に昔の趣を残す、老朽街区が現存する。対策を行うのに、街区の防災の実行とは別要素を含め全体で考えるべきだ。街づくりの点から、問題解決手法として再開発が行われる。都市化街区と老朽街区との間の様々な点で異なるコミュニティー間の意思決定統一をどう実現し、全体でまとまった対策とするかは、重要である。街区だけを問題視でなく、全体として考える、街づくりを検討する。都市化街区と老朽街区が混合した都市計画上の意思決定がどう行うか、その過程も研究する。全体として意思決定される過程の中でどう行動し、どう意思決定に影響を受け、その影響因子は何か、影響因子の背景、影響を助長するものは何かを解明する。

### 2. 研究対象と視点

三田小山町の3地区の再開発を様々な視点から追う。工事が完了し、住んでいる1地区、再開発決定し工事中の2地区、再開発協議中の3・5地区である。段階の異なる場所が隣接して、全体の街づくりを調査可能であり、ある地区の再開発が隣地区にどう影響するか、全体視点だけでなく、住民間の再開発の捉え方にどう影響するかという視点からも考え、三田小山町の街づくり

の在り方を多角的に捉えられる。



### 3. 再開発に対しての各組織のアプローチ

#### 1) 再開発組合

再開発において重要なのが施設管理である。1地区は駐車場とマンションが多くを占めるため、再開発後の施設管理に理解がある。一方、2地区は店舗や住居が多くを占めるため、再開発後の施設管理に理解が乏しい。1棟で権利者、分譲者が暮らすか、棟を分けるかを選択する。分譲の負担を望まない意見が多ければ住戸を分けることを選択する。1地区の再開発に同意を得られた背景には、マンション住まいであったため、施設管理に対して理解の用意があったからである。一方、2地区では、もともと戸建が多くマンションの管理体系の理解に乏しい環境である。そのため、権利者と分譲者で施設管理に意識の差が生じ、1棟で住むことに理解が得られなかった。権利者と分譲者で住戸を分けることを選択した。

#### 2) 再開発反対の自治会

推進派の視線が地区内で厳しく、反対自

治会はなくなり、活動は外で行われ、動きが限定される。単純に再開発に対し賛成、反対でなく、賛成、反対にも色々あり、立場を明確にしない人もいる。村八分が怖く賛成の人もいる。情勢を見て、最後は都合の良い方につこうとする人も多い。絶対に反対だけど、運動に参加したくない人もいる。町会長の顔色をうかがい再開発に反対を明確に示せない人も多い。商売上、運動に参加できない人も多い。財産に関わる問題なのに、他人任せに終始する人が信じられない。老朽街区の住宅地は建蔽率を順守している。関東大震災前から建っているものは当時、何でも建てられ、問題ではない。老朽木造密集地域の住民は、再建築不可であり、建替できなく再開発に合意している。

### 3) 周辺地区の再開発反対運動組織

2 地区で、自治会を中心に反対運動が起こった。過程を経て、住民が高齢化し運動が勢いを失い、賛成多数になり実行された。反対住民は転出した。町会役員に業者が近づき、公になる前に下話が進むことが多い。再開発によるインフラ整備をし、費用を業者負担にする、計画を持つ必要がある。住民に情報が下りない。公開請求ができず、オンブズマン機能が作用しない。公開要望に、行政も不明確な対応も多い。定住人口の定義が曖昧である。再開発後の住民は流動性が高く、定住しない。行政も定住を定義できない。再開発について地権者はどの程度知っているかも疑問。事前の説明と実際とで話が変わる。再開発に住民から不満を言う場がない。行政、業者は再開発が終了した後は関わらず、組合は解散する。完成後のマンションに住み生活様式が変化し、高齢者は外出しない。業者が勝手に決まっ

て、地区別に違う。町会長と周りのみで重要事項を決める。一遍に三地区の再開発をやろうとしたが、反対が多く別々に行く。合意にハンコ押さないと強制執行となる。勧誘活動が頻繁に行われ、住民の間で不信感が発生する。再開発の対抗策に住民によるまちづくりを想定する。区からコンサルタントを派遣し、登録する。再開発の情報発信者と受信者の間で意識の差はないのか。事前説明がどうか、どこまで説明を信じたか、デメリットをどう考えたかを再検討する。住民が再開発後を想定し意見統一が図られたか不明確である。再開発による変化に住民はついてこれるか、不明瞭である。何が対象地域をつなぐのか。つながりを担保していく要素どのぐらい残っているかを再評価する。コミュニティー創成の共用点がどれくらい仕掛けられるかも考える。

### 4. 再開発に対する考えの混在

#### 1) 各地区の再開発への取り組みの異なり

2 地区、3・5 地区は、細かく分割した土地に住居や店舗が集合し地区を構成する。中に古い木造住宅地や新興住宅地がある。1 地区は駐車場とマンションが大半を占める。1 地区は、再開発でマンションからマンションへと変わるため、住民間で抵抗感が出づら環境であった。全員が新建物に権利床として戻った。2 地区、3・5 地区は、住宅地の生活体系から、再開発により、マンションの生活体系へ変わるため、反対が存在した。1 地区と 2 地区では、様式が異なっている。2 地区では反対の人は転出した。会は解散し、再開発を巡るごたごたで住民の間で不信感が生まれ、嫌気がさし、縁を切った人が存在する。3・5 地区の会は、外部と連携し対策を行うのを考える。再開発

の対抗策として住民による街づくりを行うことを想定し、準備している。

## 2) 住民と行政、業者間の考えの異なり

引越すにも代用地はなく遠隔へ引っ越す。代替住宅確保は保障されない。行政が審議し認可しても予定が狂った場合、権利者が負担を負わない保障はない。組合は再開発後の生活様式条件を示さない。問題が解決されないまま、仮同意を求めるのは納得いかない。再開発は多数決により施行され、最後まで賛同しなかった人も巻き込まれる。一旦都市計画決定されたら不利な条件が出て変更できず不満を言えず受け入れざるを得ない。都市計画決定手続きを行わないのを求めるのに対し区は会が求める答えとずれたものしか返していない。再開発実行により損害を被る住民がいないと確約されない限り手続きを行わないのを求めている。区の返答は、再開発後生活再建保障に重きを置く。会は生活再建保障を求めている。都市計画決定はマンション建設以外の土地利用を禁止する手続きである。決定されると土地資産価値が下がり建替に制限がかかる。手続きさえ済めば住民の権利は後回しにし強引に建設を進められる。再開発を進めるのは、業者と一部住民のみ。業者は、資金と時間をかけ、必死に進める。3・5地区の再開発のデメリットを説明するべきである。法律では、仮同意の意思決定のための情報が不十分でも手続きを進めることはでき、再開発の条件は白紙委任で決められる。仮同意の取り方が業者に任せ、やり方が不透明である。組合側と住民との間で情報の不均衡をなくすため情報公開を密にすべきである。再開発後の条件を決めてから、住民の同意を得るべきで。生活保障を業者

が負担する公共事業にする。転居希望者に、代用地を業者が確保し、同じ家を建てる補償金を出すようにする。

## 3) 住民間の異なる考えの存在

3・5地区において再開発に反対する会はかわら版を発行し再開発の情報公開をし啓蒙を行う。本組合設立の意味を認識しているのか疑問である。本組合設立は、業者の再開発に住民が同意し自ら計画を進めるを意味する。不利益が発生しても行政や業者に文句言っても責任なく、住民が責任持って、再開発を進めていく。再開発条件、現状認知度はばらつきが存在している。全体として理解を図らずに再開発を進めていくのは危険で住民の間で危機感が薄い。再開発とは、得をする一部の人だけが主体となり進めていく。再開発により大抵の住民は損をする。1地区では事前に住民が想定していたのとは異なる結果を示す。実行される前に住民が先まで見通さずに再開発の過程に乗った結果である。仮同意を止め2地区が完成した後に住民の状況をみてから判断するべき。地区内に多く土地を持つ権利床は再開発に有利に運べる。対象地区周辺で土地を持つ人も、再開発事により、得する人である。再開発は業者と周辺の土地持ち住民が潤うのが本質である。

## 4) 内外の考えの異なり

三田小山町は、超都心地区であり地元住民の土地は超一等地である。古くから住む住民にとって、意識してないが、三田小山町地区に土地を持つのは価値の高いことである。業者や行政の言葉を信じ、安く売り飛ばしてしまう。住民は土地の価値を再確認し、再開発を考える必要がある。再開発を行っていく上で地域全体で連帯をしてい

き住民同士でよく意見交換を行うのが大事である。自分の財産は自分で守ることを意識する必要がある。再開発について話し合う時黙っているのは賛成と業者や行政に受け取られる。他人の目を気にし主張を躊躇する場合でない。

#### 5. 再開発における考えの異なりについて

再開発において、考えが地区の中で同質化したり、異質化したりする。なぜ業者は街づくり手段として再開発を選択するのか。そこには、業者における採算性の点から再開発を選択する背景がある。再開発に関わる法律には採算性は出てこない。再開発推進の住民だけが行えばいい話である。業者の容積率による採算性といった、ある立場の理屈を優先して、再開発が行われる。再開発事において、業者がインフラを用意するのを義務付ける体制を整える。再開発は対象地区の調整を行うのが役割である。再開発の、調整を行う役割と採算性の理屈をいかにバランスよくやるかが重要である。現状は、バランスが立ち回らなくなり計画に沿わない住民を排除する形式で同質化に至る。考えが異質化した方向に街づくりを持っていくにしても、何も対策を行わなくなる。再開発についての考えが異質化した状態を同質化した状態である再開発が完成した後でも担保するにはどうすべきかを考える必要がある。

#### 6. 同質化停止と異質化継続の多様性実現

地区では、再開発が実行される前に同質化している。徐々に2地区内の再開発に反対の人を減らし、異質化した存在を削り強引に同質化へと導く。3・5地区の反対の人は転居者の財産権が損害されないよう法改正を求める。多数決による再開発を改める。

業者が再開発情報が示されないで仮同意を集めないようにする。住民の意思を再開発に反映させる。考えが同質化した再開発完成後も異質化した状態を担保していく。

#### 7. 結論

推進派と現状維持派とを区分けし、推進派だけが計画を行い、再開発ビルに住む。現状維持派は今ある長屋住居地域を建て直していき、もう一回長屋形住居地域を作り直すことを計画する。再開発ビル地区と長屋住居地区を隣接したまちづくりとする。再開発の調整という本来の役割と業者の採算性とのバランスを調整する必要がある。業者の採算性がとれないと腰を上げず問題を解決できない。そのために、再開発事業計画について、計画完成後の生活環境などの、地元住民にとって非常に重要な情報をディベロッパーが公開しないのを注意せずに、地元住民と準備組合の話し合いに全部任せっきりで指導と税金補助のみをおこなってきた行政に、広いマクロな視点で地域全体のまちづくりを考え、今まで以上に積極的に再開発事業計画に携わっていき、ディベロッパー側の視点、地元住民側の視点、地域全体のまちづくりの視点から適切な税金補助、法律改正を含めてマスタープランを描いていくことを期待する。再開発事業計画の本来の役割とディベロッパーの採算性とのバランスを調整するのはまさに行政の役割である。広い視点であり、かつ長期的な視点をもった行政による三田小山町地区のマスタープランに沿って、地元住民、ディベロッパー、行政、周辺地域の住民などさまざまな立場の人たち全員でまちづくりをおこなっていくことを期待する。