

# 2009 年度 修 士 論 文

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

市川 翔

Ichikawa, Sho

東京大学大学院新領域創成科学研究科

社会文化環境学専攻

## 目次

### 1 章 はじめに

1 問題関心	4
2 再開発事業とは	5
3 現代の大都市における再開発事業の状況	8
4 再開発事業の問題点	9
5 研究の手法と対象事例	11

### 2 章 三田小山町における3つの地区の再開発のプロセス

1 三田小山町付近の歴史と現況	16
2 三田小山町再開発の経緯	17
2-1 三田小山町1地区	21
2-2 三田小山町2地区	25
2-3 三田小山町3・5地区	33

### 3 章 三田小山町における再開発に対しての各組織のアプローチ

1 行政	39
2 三田一丁目町会	46
3 再開発組合	49
4 再開発反対の組織	56
5 周辺地区の再開発反対運動組織	60

### 4 章 三田小山町における再開発に対する考えの混在

1 三田小山町内の各地区における再開発に対するアプローチの異なり	72
2 三田小山町再開発に対する住民と行政、ディベロッパー間の考えの異なり	76

3	三田小山町内の住民間の異なる考えの存在	84
4	三田小山町内外の再開発に対する考えの異なり	89
5章 再開発における考えの異なりについて		
1	再開発をする側と受ける側の情報の不均衡性	92
2	住民の再開発に対するアクションを起こす手段の不足	94
3	再開発自体が及ぼす、考えの同質化	97
6章 再開発による考えの同質化の停止と考えの異質化の継続による再開発の多様性実現 にむけて		
1	概要	104
2	具体策	105
7章 結論		
		115
	参考資料	119

## 1章 はじめに

### 1 問題関心

日本では、近代化したまちにおいても都市化した街区の中に昔ながらの趣を残している、世間でいうところのいわゆる老朽街区がいまだに現存しているケースが多く、多くの地区でよく見受けられる。建物が極度に密集している、または道幅が極端に狭いといった、火災や地震などの災害に対して脆弱な側面をもっている老朽街区の改善対策を行っていくに際して、ただ単純にその街区の防災対策を実行していくのとは異なる、別のファクターを含めて地区全体として考えていかななくてはならない。そこで、まちづくりの観点から、防災などの問題を解決させる手法の一つとして、再開発事業が現代の世の中では、しばしば行われている。

いわゆる老朽街区で実際に生活をおこなっている住民は、高齢者の方であるケースが比較的多く存在している。再開発事業によるまちづくりをおこなっていくにあたって、都市化した街区と老朽街区とのあいだでの世代や環境、社会風習、社会習慣、物事に対する価値観、育ってきた背景など、さまざま側面で異なっているコミュニティー間の意思決定統一などをどうやって実現させていき、再開発事業計画の対象地域全体でのまとまった対策としていくのかは、これからのまちづくりを考えていく上で、非常に重要な問題点となっている。

したがって、防災などの問題点を解決していきまちづくりを考えていくことにおいて、ミクロな視点でただ老朽街区だけを問題視して、老朽街区だけの問題としてのみとらえていくのではなく、地域全体としてマクロな視点で考えていく、防災などの問題点を解消するための再開発事業におけるまちづくりを検討していく。そのことにより、都市化した街区と老朽街区が混合したまちなみにおける都市計画上の意思決定がどのように行われていくか、そのプロセスの在り方も研究していく。さらに、地域全体としての意思決定がされていくプロセスの中で、その再開発対象地域を構成している人たちがどのように行動し、どのような意思決定における影響の受け方、その影響の因子は何であるか、また、影響の因子における背景、影響を助長する社会プログラムの存在などは何であるかを解明していく。

## 2 再開発事業とは

家が老朽化したため建て替えを行おうと考えたとき、まちづくりの観点から一軒一軒が個別に建て替えを行っていくより、地区全体として建て替えていくほうがまち全体にとって、また地権者にとって現実的な案であり、かつより良いまちづくりとなる。こういった事業を都市再開発法に基づいた再開発事業と呼んでいる。国、地方公共団体による建築規制の緩和、補助金、融資、税制などの事業支援によって再開発事業によるまちづくりが推進されている。

再開発事業のしくみとしては次のことが挙げられる。敷地を共同化し高度利用することにより公共施設用地を生み出す。さらに、従前権利者の権利は原則として、同価値で新しい再開発ビルの床（権利床）に置き換えられる。また、高度利用により新たに生み出された床（保留床）を処分し、事業費に充てる。

再開発事業の種類としても第一種市街地再開発事業と第二種市街地再開発事業の二種類が挙げられる。第一種市街地再開発事業とは権利変換方式と呼ばれる。権利変換手続きにより、従前建物、土地所有者等の権利を再開発ビルの床に関する権利に原則として等価で変換する方式である。一方、第二種市街地再開発事業とは、管理処分方式（用地買収方式）と呼ばれる。公共性、緊急性が著しく高い事業であり、いったん施工地区内の建物、土地等を施工者が買収もしくは収用をおこない、買収もしくは収用された者が希望すれば、その対償に代えて再開発ビルの床を与える方式である。再開発事業の施工者は、個人（第一種のみ施工）、組合（第一種のみ施工）、再開発会社、地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社等である。

再開発事業に関して国の具体的な補助としては次のことが挙げられる。調査設計計画費、除却整地費、共同施設整備費（駐車場を含む）など再開発ビルの整備に要する費用の一部に対する地方公共団体の補助に対する補助（補助率 1/3）を行う。地方公共団体施工の場合には直接補助となる。さらに、事業で整備される公共施設を管理する事となる地方公共団体が施工者に支払う負担金に対する補助（補助率 1/2 等）も行っている。

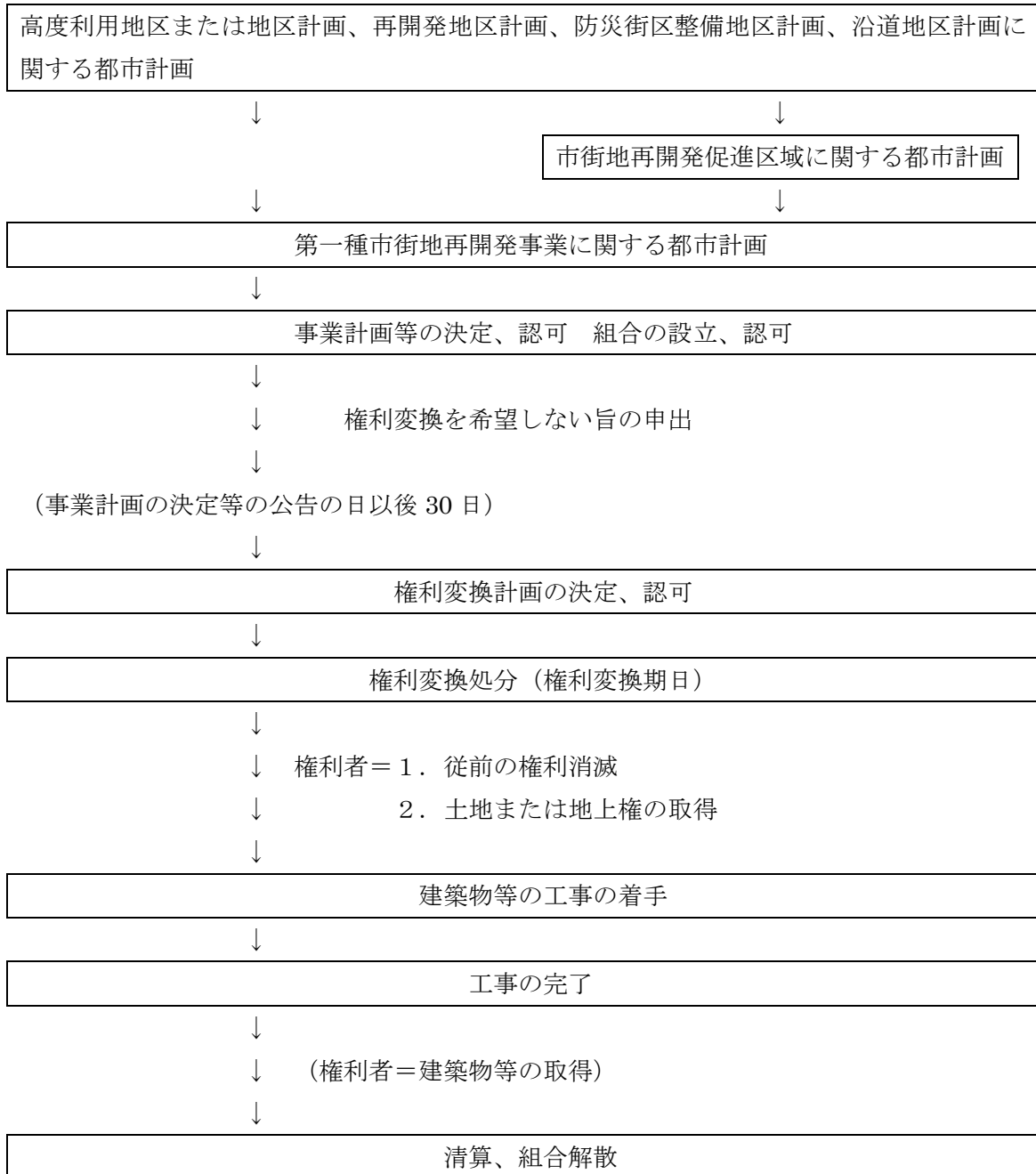
そして、再開発事業においては権利変換についての財産の移動がなかったものとみなされ、所得税、法人税、不動産取得税はかからない。これらの税のほか、固定資産税、事業所税、登録免許税においても各種優遇措置が講じられている。

その他にも、住宅金融支援機構、日本政策投資銀行の融資が有利な条件で受けられる。また、事業に関する補助金のうち、地方公共団体の負担分（いわゆる裏負担分）、地方公共団体施行の場合の事業資金などについては起債が認められている。

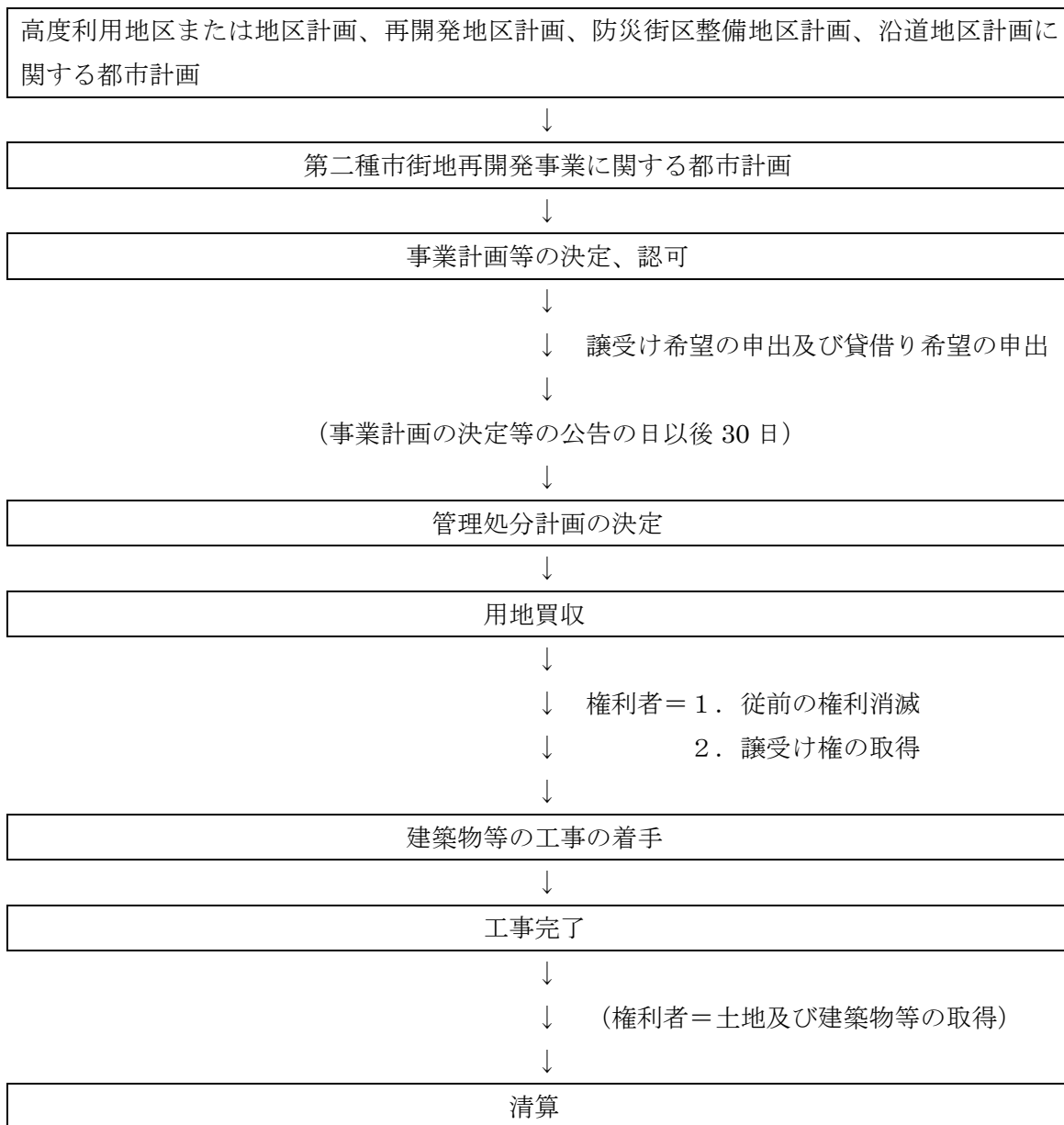
再開発事業の流れとして、公共団体による再開発の基本構想の策定や住民の再開発への機運の盛り上がりが始まり、都市計画決定、事業計画決定、権利変換計画（または管理処分計画）決定という手続きを経たうえで、新たな建築物等の完成をみて終了することになる。

<市街地再開発事業の流れ>

・第一種市街地再開発事業



・ 第二種市街地再開発事業



### 3 現代の大都市における再開発事業の状況

再開発事業にもいろいろあり、駅前再開発は各地に見られる事例である。さらに、大規模な敷地（工場跡地）の開発、密集した市街地の整備、災害からの復興などさまざまな事例が存在している。事業主体は公共機関の場合、民間機関の場合などが存在し、土地の所有形態や権利者の意向、周辺環境、事業採算性などを検討していき、事業内容が決められている。権利者が多数存在する場合などは特に計画から着工まで長期の検討期間を要することが多い。

現在にいたるまで、大都市の多くで再開発事業がおこなわれてきており、今もなお、進められている。具体的な事例として、東京都の例を挙げてみる。

テレビ朝日や周辺の敷地の再開発を行った六本木六丁目（六本木ヒルズ）は、テレビ朝日が施設更新の時期を迎えていたこと、周辺道路が非常に狭く、緊急自動車の通行にも大いに支障があったことなどから長期間をかけて合意形成を行っていき、組合施行で実施した。

二子玉川は大手不動産ほかによる組合施行の市街地再開発事業であり、2005年3月に東京都が認可をおこない、事業の完了は2011年9月を予定（第一期）としている。地上42階、最後部150メートルの超高層共同住宅、地上16階、最後部82メートルのオフィス、商業棟を中心としており、対象開発地区（第一期、第二期を合わせて）は約11.2ヘクタールの大きさで、民間施行の再開発事業としては全国最大規模のスケールになる見通しである。

また、豊洲では、東京都が豊洲一丁目から三丁目地区まちづくり方針を定め、再開発事業が複数進められている。

そして、北新宿一丁目、二丁目付近でも税務署通りの整備、拡幅と付近の木造住宅密集地の再開発事業が進行中である。さらに、西新宿三丁目、五丁目、六丁目、八丁目にもオフィスビルや高層マンションを想定した再開発事業がすでに完了もしくは現在進行中、あるいは計画見直し中も含めて、進められている。



#### 4 再開発事業の問題点

現代の大都市において、大企業による再開発事業がおこなわれ、街並みや住民をとりまく生活環境は激変してきている。再開発事業により、今まで存在していた商店の多くが廃業や移転を余儀なくされ、商店街は崩壊の危機となっているケースも多く見受けられる。さらに固定資産税、相続税、地代、家賃等の高騰等により、昔から住んでいた住民がその土地を離れざるを得ない状況も生まれている。

こうした状況に対し、国や地方公共団体などの行政は多くの補助金を出したり、道路を廃止して開発企業に払い下げるなどをおこなっていき、再開発事業を推し進めている。国や大都市が進める都市再生の下に再開発事業が進められていき、高層ビルが商業地域だけでなく住宅地域にまでも進出していき、街並みが一変してきている。再開発事業を行うことにより、地域コミュニティの崩壊、さらに、流動性の高い住民の増加による定住人口の減少といった問題が起こり、再開発事業の問題を語っていく上で非常に重要な問題となっている。

具体的な例をあげると、アークヒルズの再開発事業では、補助金 29 億円を使って、容積率は 380 パーセントから 740 パーセントへ増大したが、その地区の人口は 567 人から 252 人へと減少してしまった。また、泉ガーデンの再開発事業では補助金 33.5 億円を使って、容積率は 375 パーセントから 755 パーセントへ増大したが、その地区の人口は 489 人から 137 人へと減少してしまった。さらに、六本木ヒルズの再開発事業では、補助金 66 億円を使って、容積率は 321 パーセントから 719 パーセントへ増大したが、その地区の人口は 1154 人から 921 人に減少してしまった。つまり、多額の補助金を使って容積率を上げることができた結果の反面、その地区の定住人口の大幅な減少を招いてしまう結果となってしまった。

また、都心部では総合設計制度を逆手にとって、心地よい空間を提供するはずのこの制度によって高層ビルが乱立してしまうといった問題が生じてしまっている。そして、一定の所得がなければ再開発地区には住めないなど、特定の市民以外はお断りといった排他的なまちづくりとなってしまう。さらには、大規模な再開発事業によって、集中豪雨時などの都市型水害が多発したり、高層ビルによる風害を招いたり、ヒートアイランド現象が激化してしまうなど、これまでになかったような災害や環境の変化がもたらされている。それ以外にも、大規模なまちの変化で生活に密着した営業が成り立たない実態も顕著にあらわれている。身近な商店がなくなり、日常の生活が不便になっているケースも存在している。

先行研究では、丸の内や下北沢、長田地区（神戸）などの再開発事業計画をめぐる問題点の指摘、再開発事業計画の制度的問題点などを扱ったものがおこなわれている。そういった研究では住民間のコミュニティ論や景観論、従前権利者の権利確保、災害復興から

みるまちづくりなどのテーマが主に扱われている。再開発事業計画をめぐる先行研究がいくつか行われているなか、元からいる住民間の再開発事業計画をめぐるグループ化、線引きというプロセスを経た、いわゆる同質化、異質化といった人々の属性の観点からこの論文は再開発事業計画をとらえていくことを主眼としていく。

## 5 研究の手法と対象事例

麻布十番駅近くを流れている、古川（渋谷川）に架かる小山橋を渡った先の三田一丁目地区（三田小山町）を研究対象地区としている。古川（渋谷川）沿いの低地には住宅地、商店が混在しており、三田二丁目側の高台には高級住宅地が広がっている。近くには、三井倶楽部（旧三井邸）、駐日オーストラリア大使館（旧蜂須賀公爵邸跡地）などがあり、異国情緒あふれる街並みとなっている。麻布十番駅を降りて地上に出ると今風のきれいなマンションや店舗などのビルが立ち並んでいる。出口を出てすぐの路地に入っていき首都高速が頭上を走る古川を小山橋で渡っていくとそこは戦災を免れた昔からの街並みが残っており、お豆腐屋さんや洗濯屋さんなどのお店や、狭い路地が入り組んだ二階建ての家並みが肩を寄せて立ち並ぶ住宅街などが続いている旧三田小山町になっている。周りの高台に存在している高級住宅街とは違い、低層の建物が立ち並んでいる。また、街の路地の奥には小山湯という古くからある銭湯が存在し、この地区の住民たちにとっての憩いの場であり、様々な交流が行われた。



写真1 麻布十番駅前から見た光景



写真2 中の光景



写真3 小山橋から見た光景



写真4 小山湯

参照 (港区住民基本台帳による年齢別人口集中表をもとに筆者作成)

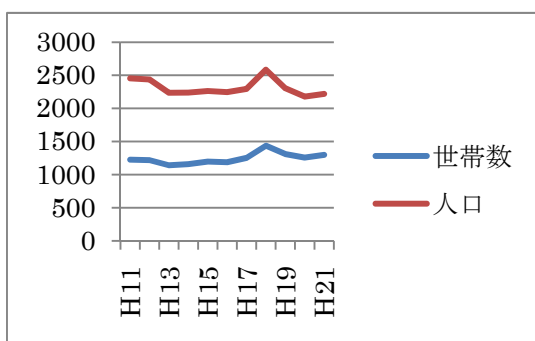


図1

三田一丁目における各年度の世帯数と人口

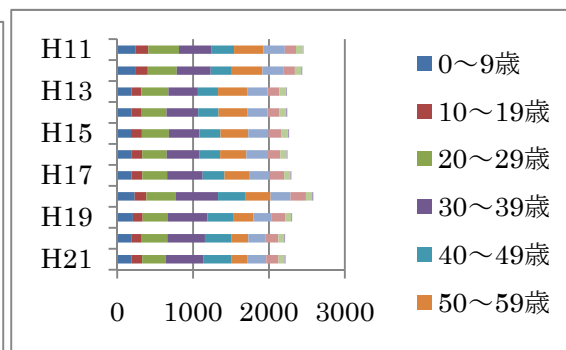


図2

三田一丁目における各年度の年齢別人口

研究手法としては、三田一丁目地区（三田小山町）における3つの地区の再開発事業をさまざまな視点から追っていく手法をとっていく。三田一丁目地区（三田小山町）には、再開発事業の進展段階の異なっている3つの地区が存在しており、隣接している。すでに、再開発工事が完了し、住民が住み始めている三田小山町1地区、再開発事業を行うことが決定しており、今現在、再開発工事を進めている最中の三田小山町2地区、そして、再開発事業を行うかどうか、今現在協議中の三田小山町3・5地区の三つの地区である。再開発事業のプロセスにおいてフェイズの異なっている三つの隣接した地区において、再開発事業に携わるさまざまな人たちから三田一丁目地区（三田小山町）の再開発事業によるまちづくりについてヒアリング調査を実施していき、三田一丁目（三田小山町）の文献調査なども合わせて研究していく手法をとっていく。

ヒアリング調査の対象としては、再開発事業を推進していくことに比較的積極的な立場をとっている行政、三田一丁目町会、再開発組合のみならず、再開発事業を行うことに比較的懐疑的な立場をとっている、再開発事業反対の組織、周辺地区の再開発反対運動組織をも対象にさまざまな立場の人から、さまざまな視点からヒアリング調査を行っていき、三田一丁目地区（三田小山町）のまちづくりの在り方を考えていく。そして、三田一丁目地区（三田小山町）の再開発事業のプロセスをフェイズの異なる三つの地区を調査していくことによって、再開発事業の在り方について研究していく。

再開発事業のプロセスにおいてフェイズの異なっている場所が同じ地区に隣接して存在していることにより、三田一丁目地区（三田小山町）全体のまちづくりの在り方を、段階を追って調査していくことが可能な対象地域であり、ある地区の再開発事業計画がとなり

の地区の再開発事業計画にはたしてどういう影響を与えていくのか、さらには地区全体というマクロな視点だけでなく、住民間の再開発事業に対するとらえ方にもどういう影響が示されていくのかというミクロな視点からも考えることができ、三田一丁目地区（三田小山町）のまちづくりの在り方を多角的にとらえることが可能であるため、三田一丁目地区（三田小山町）を研究の対象事例として選択した。

## 他参照地区

### ・荒川区町屋駅前地区再開発

三田小山町地区の再開発と同様に対象地区を分割してそれぞれが関わりを持たずに独立して事業を行っているケースがほかの地区にも存在している。その一つが荒川区町屋駅前地区再開発である。ここでの再開発は下記でも示すが、上手くいった地区だけでなく失敗に終わった地区もある。同じ地区にあり、条件も大差ない中なぜ失敗になったケースが存在するのか、三田小山町地区の再開発との比較、参照事項とするため、荒川区にヒアリング調査を行った。

- 再開発事業対象地区内に低層老朽木造家屋が密集しており、未整備の狭く折れ曲がった道路が街区を形成している。この再開発事業対象地区を東部、西部、中央部、南部、北部の 5 地区に分けて再開発事業をおこなっている。

西地区、東地区、中央地区はそれぞれ昭和 62 年、昭和 63 年、平成 8 年に再開発ビルが竣工した。南地区は平成 18 年に住宅と店舗などの複合施設「マークスタワー」が完成した。

それに対し、北地区は平成 17 年に準備組合が解散してしまい、この再開発事業対象地区にふさわしいまちづくり手法を検討中である（相談や支援を継続したり、建物の共同化など検討している）。

北地区の再開発がうまくいかなかった背景には、行政と地元住民とのあいだに入っていたコンサルタントとのあいだで行政の説明と地元住民が受け取った対応が合致せずに、話し合いがスムーズにいかずに意見調整が取れなかった点あげられる（具体例：すでに家を建て替えてしまった、商売ができなくなるなど、再開発事業をおこなえば不都合が生じてしまう）。また、金銭面などの問題もあり、地元住民側に不信感が募ってしまい反対意見が増えてしまった（再開発事業にたいして賛同 6 割、再開発事業に対して未賛同 4 割）。その結果都市計画決定の反対運動がおこり、延期となり組合の解散へとつながった。（引用；荒川区役所ヒアリング調査より）



図 3 再開発概要図 (引用：<http://www.city.arakawa.tokyo.jp/a001/b007/d04100001.html>)



写真 5 西地区



写真 6 中央地区 (第一地区) 写真 7 中央地区 (第二地区)



写真 8 東地区



写真 9 南地区

(引用：荒川区 HP <http://www.city.arakawa.tokyo.jp/a001/b007/d04100012.html>  
<http://www.city.arakawa.tokyo.jp/a001/b007/d04100009.html>  
<http://www.city.arakawa.tokyo.jp/a001/b007/d04100010.html>  
<http://www.city.arakawa.tokyo.jp/a001/b007/d04100011.html>  
<http://www.city.arakawa.tokyo.jp/a001/b007/d04100007.html>)

## 2章 三田小山町における3つの地区の再開発のプロセス

### 1 三田小山町付近の歴史と現況

三田小山町は、江戸時代には、寺社や武家屋敷と民家が共存しており、明治神宮を水源として渋谷、白金、広尾方面から流れている古川をはさんで、隣接している麻布十番とともに水運で栄えたまちであった。また、幕末には、麻布にアメリカ公使館ができており、幕府の用意した外国人のための宿舎兼応接所である、飯倉の赤羽接遇所に隣接したことにより、外国人をいち早く目にする地域でもあった。

明治になり、武家屋敷跡地には海軍造兵廠ができたり、学校がいくつかできたりしていたが、麻布十番という、商業地域・花町が隣接していたため、三田小山町のあたりは町民のまちとして栄えた。また、工場が川沿いに立ち並んでおり、住宅が密集した地域であった。

戦時中は延焼した麻布十番とは異なり、幸運にも大きな被害を受けることもなく、細い路地と小さな家々が連なるまちなみを残しており、水運を利用した木材業や小さな工場が立ち並び、戦後は赤羽橋という路面電車のターミナルと車庫に隣接したことで、多くの都電が走る便利な地域となった。

しかし、昭和30年代に入ると、道路上には車が多くなり、都電を利用する乗客は次第に少なくなっていき、路線バス、現在の都営バスへと移行していった。そして、昭和47年11月、現在の都電荒川線を残して都電は全廃してしまい、三田小山町は路線バスのみが交通手段のまちとなった。ところが、交通渋滞により、路線バスも渋谷駅に出るにしても1時間かかってしまい、さらに新宿駅行きに乗ると最長2時間もかかってしまう状態となってしまった。一番近かった当時の国鉄の駅は田町駅であったが、歩いて30分ほどであり、一番近い地下鉄の駅にも15分であった。また、古川が流れている以上、周囲は坂が多く自転車でも不便な地域であった。その結果、この土地に住む人たちからは、三田小山町は陸の孤島だと言われていた。

だが、陸の孤島であった三田小山町で大きな変化が起こる。バブル経済により、住民の長年の願いであった地下鉄開通の話が持ち上がる。しかし、不動産や銀行が地域をバラバラに分断してしまい、多くの住民が引っ越さざるを得ない状況になり、まちは大きな変化の局面を迎えた。そして、住民の長年の願いであった地下鉄がやっと開通したころには、その開通を願っていた人たちの一角は、すでに引っ越してしまい、その地下鉄の開通を見届けられなかったという皮肉な状態になってしまった。現在、三田小山町は再開発事業によってふたたび土地が整理されてしまい、住居や公園、昔ながらの施設があった場所は更地になってまちの光景はまた、劇的に変化している。



## 2 三田小山町再開発の経緯

三田一丁目地区は、古くから存在している木造老朽街区と新しく建てられた新興住宅地とが混在している地区である。そして、三田小山町地区は、三田一丁目地内に位置する約4.3ヘクタールの対象区域であり、震災や戦災などをまぬがれ、古くから培われた良好なコミュニティーを継承しつつ住、商、工の混在地域として発展してきたが、今日では土地の細分化や家屋の老朽化が進んでおり、防災面や市街地環境の面などで多くの課題を抱えている。

老朽街区は入り組んだ路地に存在しており、非常に密集した街区であるため、災害に対して脆弱な側面を持ち合わせている。そのためか、住民たちの間での防災意識は非常に高いレベルで、消火器の配置が短いスパンで設置されている。麻布十番駅と三田一丁目地区との間に存在している港区立新広尾公園には、非常時に対処するために港区立防災資器材収納庫の設置がされている。また、この地域は古川（渋谷川）の水があふれ出すことがあるため港区麻布地区総合支所が災害用ボート収納箱を設置していたり、土嚢の用意を欠かさないようにしている。（引用：ヒアリング調査より）

対象地区の周辺では高台を上がったところに高級住宅地が広がっているほか、三田一丁目二番地区には共同住宅、飲食・物販店舗、事業所、駐車場を備えた地上36階、地下1階のパークコート麻布十番ザタワーが建設されている。もともとこの地域に住んでいた住民には三田ガーデン棟という9階建ての権利者棟に住んでもらうようにしている。周りでは着々と再開発の波が押し寄せており、対象地区にも「三田小山町第3・5地区市街地再開発」といった計画も持ち上がっている。老朽街区を解消し、住宅棟を3棟、事務所棟を1棟配置し、1300世帯を収容することを想定している。地元住民の憩いの場であった小山湯も客足の減少から廃業してしまい、コミュニティー形成の契機となる場所の消失、またこの地区最大の問題である、災害に対する脆弱性の解消のため再開発の波は確実に押し寄せている。

<三田小山町地区の位置>

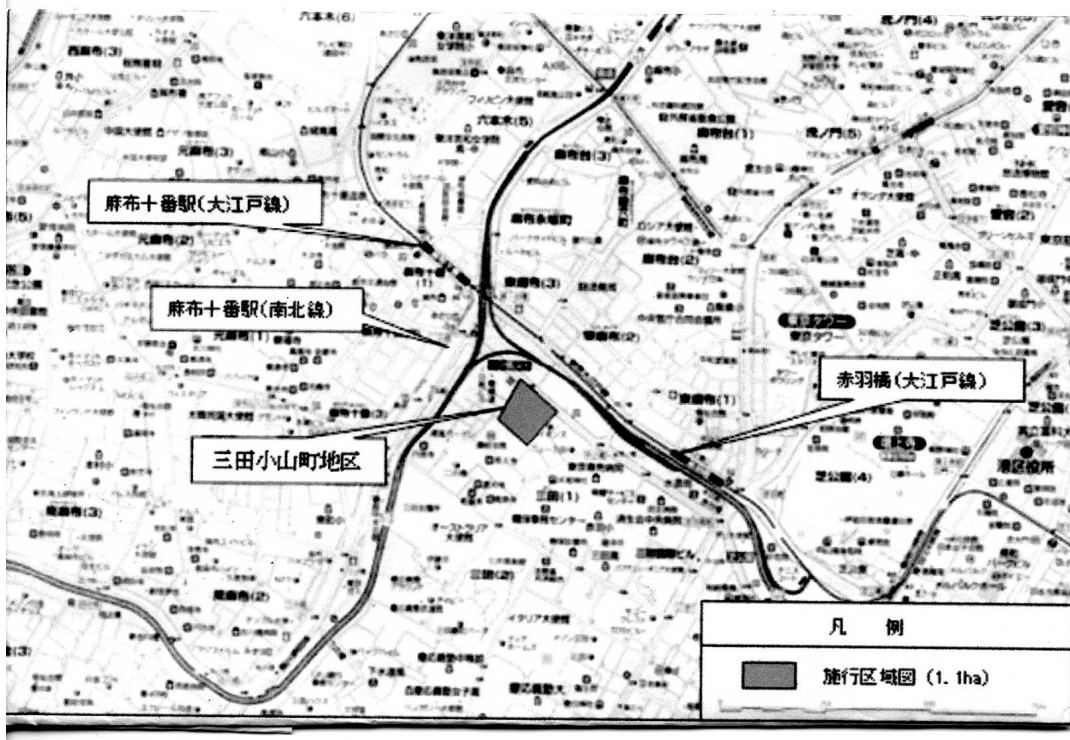


図4 三田小山町地区の位置

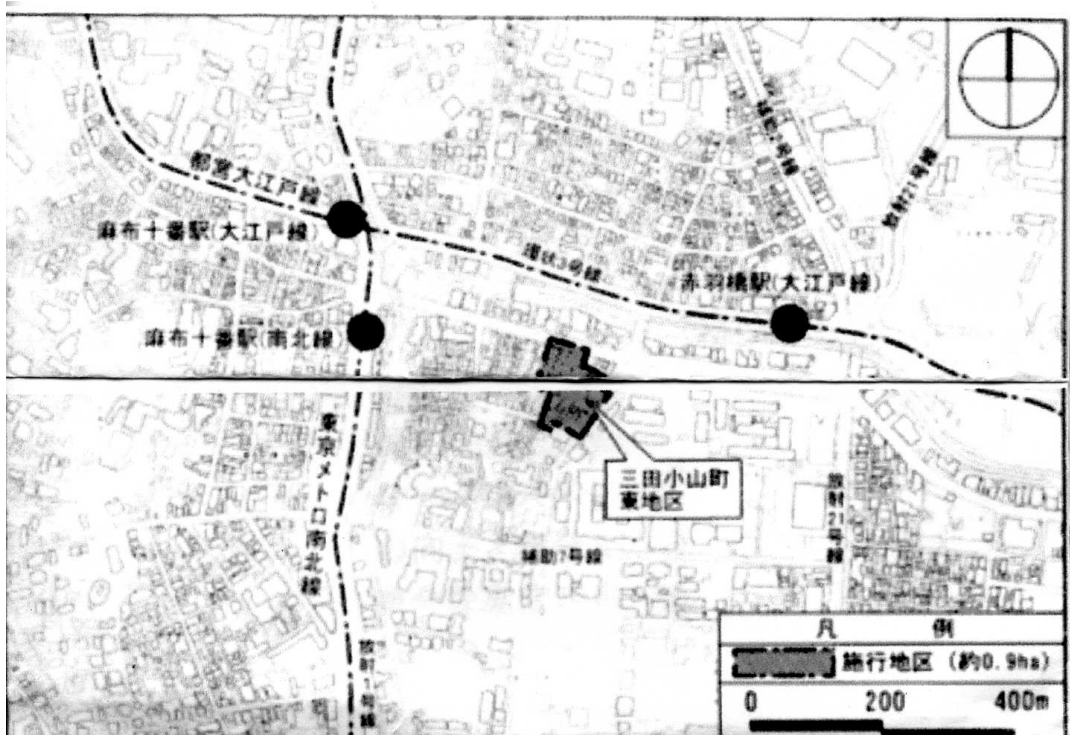


図5 三田小山町東地区の位置

＜三田小山町地区の変遷＞

図6 1989年当時の三田小山町（赤：1地区、青：2地区、緑：3・5地区）

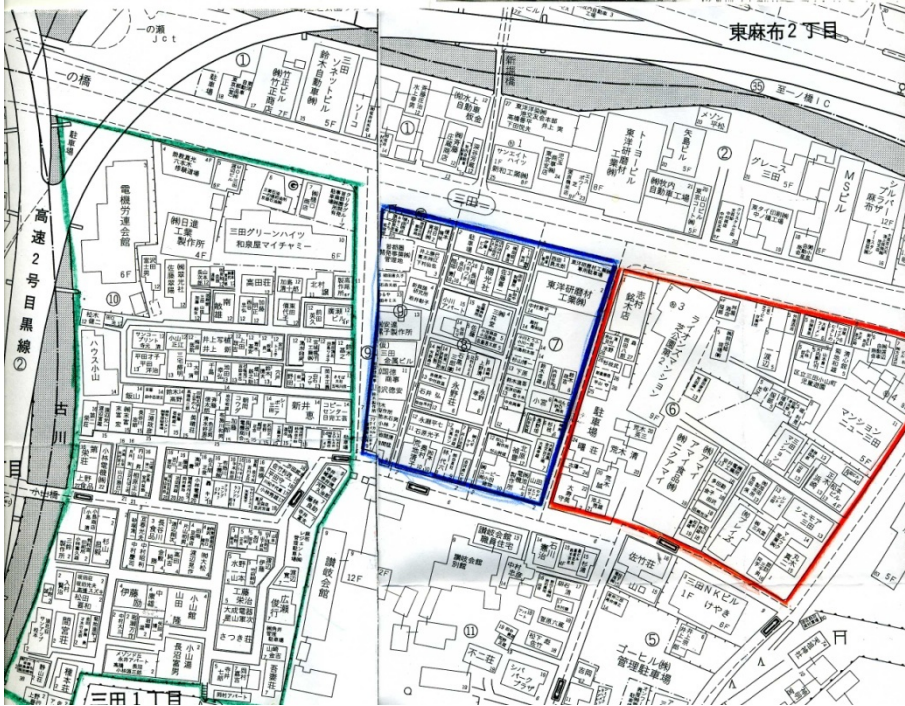


図7 1999年当時の三田小山町（赤：1地区、青：2地区、緑：3・5地区）

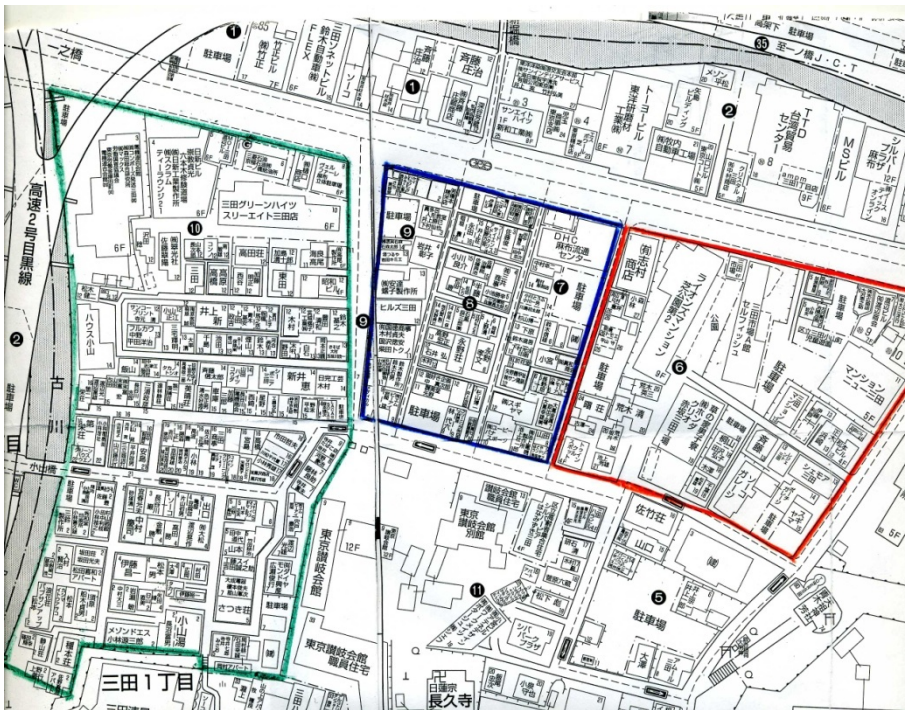
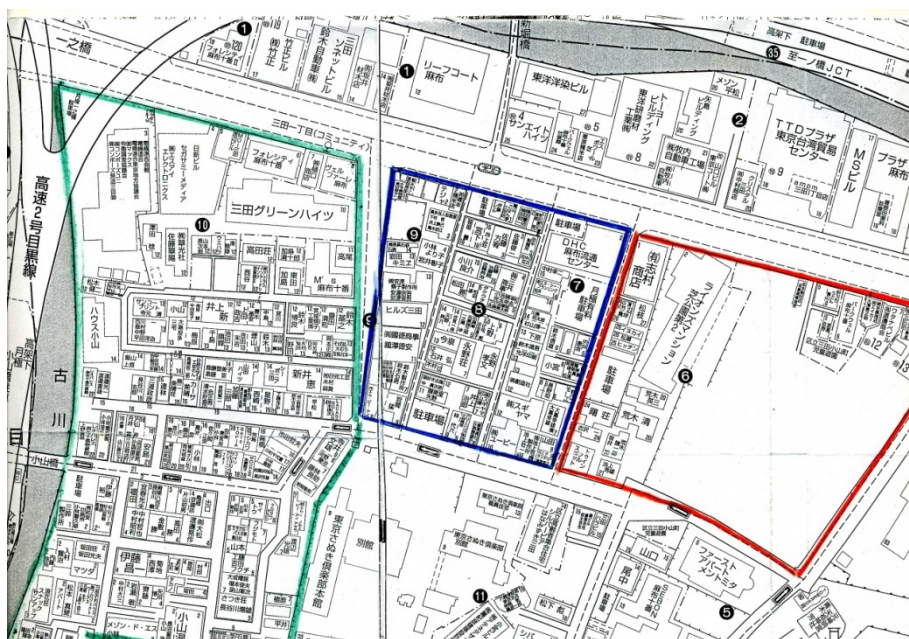




図8 2007年当時の三田小山町（赤：1地区、青：2地区、緑：3・5地区）



## 2-1 三田小山町1地区

事業名称：三田小山町東地区第一種市街地再開発事業

建物名：シティタワー麻布十番

事業者名：三田小山町東地区市街地再開発組合

場所：東京都港区三田一丁目6番15号

区域面積：約0.9ha

敷地面積：約6900 m<sup>2</sup>

建築面積：約3700 m<sup>2</sup>

延べ面積：約64600 m<sup>2</sup>

(容積率対象面積：約41400 m<sup>2</sup>)

構造：鉄筋コンクリート造  
(一部鉄骨造)

住宅戸数：501戸(非分譲住戸119戸、非分譲住戸用倉1区画含む)

階数：地上38階、地下2階

最高高さ：約130m

主な用途：共同住宅(分譲)、庫駐車場等

<計画地の位置>



図9 配置図



図10 パース

計画地である、三田小山町1地区は東京都港区三田一丁目1番2(地番)ほかに位置している。計画地の北側、南側、東側は区道に面しており、西側は三田小山町地区市街地再開発事業で新設する区画道路3号に面している。また、北東側と南西側の一部は住宅に接している。

さらに、北東側には環状3号線、東側には放射21号線、西側には放射1号線が存在している。対象計画地最寄りの駅としては、西側に東京メトロ南北線および都営地下鉄大江戸線の麻布十番駅、北東側に都営地下鉄大江戸線赤羽橋駅が存在している。

## <方針>

三田小山町地区（敷地面積：約 4.3ha）は、古くからのコミュニティーの継承、地下鉄新駅の開業に伴う土地利用の転換、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を目標にして平成 13 年 7 月に地区計画が定められており、計画対象地区はそのうちの約 0.9ha の地区である。（西側隣接地区約 1.1ha は市街地再開発事業の都市計画が決定済みである。）

居住機能を中心に整備して都市居住の推進を図っていくとともに、歩道状・広場状の緑豊かなオープンスペースを確保して、児童遊園などのスペースも確保していき、防災性の向上と良好な住環境の整備を行っていく計画である。

また、区画道路の整備等、実現可能な地区から段階的にまちづくりを推進していくことで、地区全体のまちづくりの推進を促していく効果が期待される事業である。

## <事業の目的>

再開発事業の対象計画地である、三田小山町 1 地区は、低利用な空地を中心として木造家屋および区分所有マンションが立地しており、区分所有マンションの老朽化、南側の区道の一部が狭小しており、クランク形状であることが課題となっていた。整備をおこなっていくにあたって、古くから培ってきた良好なコミュニティーを継承しつつ、土地利用転換を適切に誘導していき、安全で快適な魅力ある複合市街地を形成することをこの再開発事業の目標としている。

## <土地利用および建築計画>

再開発事業の対象計画地である三田小山町 1 地区は、三田小山町地区地区計画区域の一部であり、おもに居住機能を集約して配置していくことにより、定住人口の回復を図るべき地区と位置付けられている。したがって、遊休土地の有効活用と老朽マンションの建て替えを組み合わせたまちづくり事業として、都市型住宅の整備を中心として、道路を一体として整備する歩道状の空地や地区住民が利用できる広場等を計画的に整備するものである。

（引用；港区 HP

<http://www.city.minato.tokyo.jp/kurasi/sumai/toti/sigaitisaikaihatu/mitahigashi/index.html>）

<年表>

昭和 63 年		街づくり推進地区への位置づけ（港区）
平成 2 年		地区整備ガイドラインの策定（港区）
平成 4 年		市街地再開発事業推進計画策定（港区）
平成 12 年	11 月	三田小山町 1 地区まちづくり協議会結成
平成 13 年	7 月	三田小山町地区地区計画の都市計画決定告示
平成 15 年	6 月	三田小山町 1 地区市街地再開発準備組合設立
平成 17 年	1 月	三田小山町東地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定告示
平成 17 年	11 月	三田小山町東地区第一種市街地再開発事業の事業計画認可公告
平成 18 年	8 月	三田小山町東地区第一種市街地再開発事業の権利変換計画認可
平成 18 年	12 月	施設建築物工事
		～平成 21 年 8 月
平成 21 年	9 月	価額の確定、精算業務 入居開始（予定）
		～平成 22 年 2 月
平成 22 年	3 月	組合解散（予定）

（引用：三田小山町東地区第一種市街地再開発事業パンフレット）



## 2-2 三田小山町2地区

事業名称 : 三田小山町地区第一種市街地再開発事業

建物名 : パークコート麻布十番 ザ タワー

場所 : 東京都港区三田一丁目 1000 番地 (地番)

区域面積 : 約 1.1ha

敷地面積 : 約 7500 m<sup>2</sup>

建築面積 : 約 3740 平方メートル

公共施設の配置および規模 : 地区幹線道路 1 号

(幅員 9m[全幅 18m] 延長 約 100m) 既設(再整備)

区画道路 1 号

(幅員 9m 延長 約 70m)

既設(再整備)

区画道路 2 号

(幅員 9m 延長 約 90m)

拡幅

区画道路 3 号

(幅員 6m 延長 約 90m)

新設

構造 : 鉄筋コンクリート造

(一部鉄骨鉄筋コンクリート造)

規模 : 高層部 地上 36 階

低層部 地上 9 階

地下 1 階 塔屋 2 階

計画建ぺい率	: 50.1%
延べ床面積	: 約 65430 m <sup>2</sup>
容積対象面積	: 約 44882 m <sup>2</sup>
高さ限度	: 高層部 130m 低層部 35m
計画容積率	: 599.2%
駐車台数	: 約 305 台
住宅戸数	: 498 戸 (事業協力者住戸 80 戸含む。ほかに店舗 6 区画、オフィス 3 区画、三田ガーデン棟 58 戸あり。その他、管理事務会、共同施設あり。)
住宅建設面積	: 約 53900 m <sup>2</sup>
主な用途	: 共同住宅（分譲）、事務所、店舗、作業所、駐車場等
整備計画	: この三田小山町地区第一種市街地再開発事業では、道路境界より建物を後退させることによって、道路と一体となった歩行者空間を整備することを計画している。また、周辺からの利用に配慮した広場を整備することを目標としている。
参考事項	: 地区計画および高度利用地区内において、この三田小山町地区第一種市街地再開発事業はおこなわれることを計画している。

表1 権利者数（組合設立認可申請時点）

	人数	面積
土地所有者	90名	80147.9 m <sup>2</sup>
借地権者	6名	337.19 m <sup>2</sup>
合計	96名	8351.98 m <sup>2</sup>

<計画地の位置>



図11 配置図



図12 パース

再開発事業の対象計画地である、三田小山町 2 地区は三田小山町地区の中央に位置している敷地面積約 1.1 ヘクタールの区域であり、平成 12 年の東京メトロ南北線と都営大江戸線の開通がひとつの契機となって、隣接している三田小山町東地区（三田小山町 1 地区）や三田小山町 3・5 地区とともにまちづくりの気運が飛躍的に高まっている地区である。

再開発事業の対象計画地周辺には、大使館や医療機関などの都市機能が集積している一方で、麻布十番の街並みや古くからある神社なども共存しており、昔ながらの情緒を感じることができる。

#### <方針>

古くから培ってきた良好なコミュニティを継承しつつ、住、商、工の混在した地域として発展してきた三田小山町 2 地区の特性を踏まえながら、地下鉄新駅の開業に伴う土地利用転換を適切に誘導していく。土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更なる発展を進めていき、この地区の定住人口の回復、防災性の向上、良好な居住環境の創出を図ることにより、安全性と利便性の高い、快適で魅力ある複合住宅市街地を形成していく。

#### (施設の計画方針)

##### ・施設建築物

三田小山町地区第一種市街地再開発事業では、一棟の施設建築物を、高層部分と中層部分とに大きくふたつに区分をしており、高層部分の低層部には、従前権利者の生活再建および居住者の利便施設としての商業、業務系施設を配置することを計画している。また、そのほかの部分には、従前権利者はもとより、幅広い居住者層にも対応可能な都市型住宅を配置することを計画している。

- ・施設建築敷地

三田小山町地区第一種市街地再開発事業では、対象計画地区に隣接をしている街区との連続性を考慮した歩行者動線を十分に確保するため、壁面の位置の制限に合わせて歩道と一体となった歩行者空間を設けることを計画している。また、地域に開かれた広場などを積極的に整備することを計画している。

- ・道路公共施設

三田小山町地区第一種市街地再開発事業では、計画地区北側の区道（地区幹線道路1号）について、歩道部分を再整備することを計画している。計画地区の南側および西側の区道（区画道路1号および2号）については、施行地区内において9メートル幅員を確保するとともに、歩道を整備することにより歩車道の分離を図ることを計画している。また、計画地区東側には、区画道路3号（幅員6メートル）を新設することを計画している。

#### <事業の目的>

再開発事業の対象計画地である三田小山町2地区は、三田小山町地区地区計画（敷地面積：約4.3ヘクタール）の区域内に存在しており、まちづくりの方針として、災害に強い市街地の整備、都市基盤施設（道路や広場など）の整備、対象地区の定住人口の回復ならびに良好な都市環境の創出などが掲げられている。

この三田小山町地区第一種市街地再開発事業では、土地の高度利用とともに、建物の不燃化や諸機能の更新を図っていき、安全で快適な魅力ある複合住宅市街地の形成を目標としている。これにより、従前権利者の生活再建と合わせて、地区計画の掲げるまちづくりの実現に寄与することを目的としている。

（引用：港区HP

<http://www.city.minato.tokyo.jp/kurasi/sumai/toti/sigaitisaikaihatu/mitakoyama/index.html>）

<年表>

平成元年		防災性に乏しい地区として「街づくり推進地区」に指定される
平成2年		「地区整備ガイドライン」を作成
平成4年		「市街地再開発事業推進計画」を作成
平成4年	9月	三田小山町第2地区市街地再開発準備組合設立
平成13年	7月	都市計画の決定（変更）告示 東京都市計画地区計画の決定告示 東京都市計画用途地域の変更告示 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更告示 東京都市計画高度利用地区の変更告示 東京都市計画高度地区の変更告示 東京都市計画特別用途地域（文教地区）の変更告示 東京都市計画三田小山町地区第一種市街地再開発事業の決定告示
平成15年	12月	東京都市計画三田小山町地区第一種市街地再開発事業の変更告示
平成17年	11月	三田小山町地区市街地再開発組合設立認可
平成18年	12月	事業計画の変更
平成19年	3月	権利変換計画認可
平成19年	10月	工事着工
平成22年	5月	工事完了広告（予定）
平成22年	6月	入居開始（予定）
平成22年		組合解散（予定）

（引用：三田小山町地区第一種市街地再開発事業パンフレット）

参照

表 2 三田小山町 1 地区と三田小山町 2 地区の再開発事業の経過比較

	三田小山町東地区第一種市街地再 開発事業（三田小山町 1 地区）	三田小山町地区第一種市街地再開発 事業（三田小山町 2 地区）
S63	街づくり推進地区への位置づけ	
H0		防災性に乏しい地区として街づくり 推進地区に指定
H2	地区整備ガイドライン策定	地区整備ガイドライン作成
H4	市街地再開発事業推進計画策定	市街地再開発事業推進計画作成
H4.9		三田小山町第 2 地区市街地再開発準 備組合設立
H12.11	三田小山町 1 地区まちづくり協議 会結成	
H13.7	三田小山町地区地区計画の都市計 画決定告示	都市計画の決定（変更）告示
H15.6	三田小山町 1 地区市街地再開発準 備組合設立	
H15.12		東京都市計画三田小山町地区第一種 市街地再開発事業の変更告示
H17.1	三田小山町東地区第一種市街地再 開発事業の都市計画決定告示	
H17.11	三田小山町東地区第一種市街地再 開発事業の事業計画認可公告	三田小山町地区市街地再開発組合設 立認可
H18.8	三田小山町東地区第一種市街地再 開発事業の権利変換計画認可	
H18.12		事業計画の変更
H18.12~H21.8	施設建築物工事	
H19.3		権利変換計画認可
H19.10		工事着工
H21.9~H22.2	価額の確定、精算業務（予定）	
H22.3	組合解散（予定）	
H22.5		工事完了公告（予定）
H22		組合解散（予定）

参照（引用：「三田一丁目地区整備計画策定調査（平成6年3月）」）

・三田一丁目の再開発計画におけるオープンスペースの考え方

都市計画公園である一之橋公園、新広尾公園などに加えて、2号施設や地区施設、さらには敷地内の広場など、おのおの特色あるオープンスペースを計画的に配置して、地区内でネットワーク化を図ることによって、地区全体の都市環境の向上を図ることを計画している。

線の要素である歩道状のオープンスペースに面の要素である広場状のオープンスペースを重ね合わせて配置していくことによって、おのおののスペースが有機的に結び付けられた奥行きのある広場計画を考えている。

（広場状オープンスペース）

各街区内の整備を計画的に進めていくことによって、まとまりのある自然豊かな広場状のオープンスペースを創出する。具体的な事例を挙げると、ゲートプラザの整備をおこなうことによって、再開発事業計画対象地域のゲート性を創出する。また、センタープラザの整備をおこなうことによって、再開発事業計画対象地域の中心性を創出する。さらに、コミュニティープラザの整備をおこなうことによって、再開発事業計画対象地域のコミュニティーを創出する。

（歩道状オープンスペース）

各街路を整備するにあわせて、建物の壁面をセットバックさせることによって、連続した歩道状のオープンスペースを創出することを計画している。具体的な事例を挙げると、光と水と緑あふれるコミュニティーウェイである、ふれあいの道、歴史と文化の香るアートアヴェニューである、時を渡る散策路、にぎわいのあるヒューマンスケールのストリートである電車通り、古川の歴史的たたずまいを残すリバーフロントであるうるおいの小路などが挙げられる。



2-3 三田小山町第3・5地区

地区面積： 約 2.5ha

敷地面積： 約 20400 m<sup>2</sup>  
(北街区：10900 m<sup>2</sup> 南街区：9500 m<sup>2</sup>)

施設：地区幹線道路1号(幅員18m)

区画道路1号(幅員9m)

区画道路5号(幅員4m)

公園(約2500 m<sup>2</sup>)

延床面積： 約 179600 m<sup>2</sup>  
(北街区：108200 m<sup>2</sup> 南街区：71400 m<sup>2</sup>)

主要用途：北街区；住宅 約 80800 m<sup>2</sup>

事務所 約 13000 m<sup>2</sup>

店舗等 約 1600 m<sup>2</sup>

駐車場等 約 12800 m<sup>2</sup>

南街区；住宅 約 59600 m<sup>2</sup>

店舗等 約 1900 m<sup>2</sup>

生活全般 約 1100 m<sup>2</sup>

駐車場等 約 6800 m<sup>2</sup>

住宅戸数： 約 1300 戸

(引用：三田小山町3・5地区における再開発事業に関するまちづくりだより)

<計画地の位置>



図 12 配置図



写真 10 小山橋から見た風景



写真 11 街中の様子

上記の図に示しているように、C地区が三田小山町第3・5地区である。ちなみにA地区がすでに再開発事業が行われ建設工事も完了し住民が住み始めている三田小山町1地区であり、B地区が再開発事業が決定され建設工事が行われている最中の三田小山町2地区である。

三田小山町第3・5地区において計画されている再開発事業はまず、北街区と南街区に再開発事業対象敷地を大きくふたつに分けて計画を実行していくことを想定している。

北街区には住宅 A 棟、事務所棟などを配置し、南街区には、住宅 B 棟、住宅 C 棟、公園などを配置することによって、緑豊かで快適な、住民にとってここちよい生活環境を実現させることを計画している。

参照



写真 12 三田小山町第 3・5 地区における再開発事業に関するまちづくりだより

<小山町3・5地区 再開発に関する経緯>

- |                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| 平成 3 年 5 月            | 「小山町まちづくり協議会」発足                     |
| 平成 6 年 7 月            | 「準備組合」設立                            |
| 平成 8 年 6 月            | 事業協力者 A 建設 選定                       |
| 平成 10 年 6 月           | 準備組合 活動休止                           |
| 平成 13 年 11 月          | 準備組合 活動再開                           |
| 平成 14 年 3 月           | コンサル RIA 選定                         |
| 平成 15 年 11 月<br>～12 月 | 権利者との意見交換会（3 回開催）                   |
| 平成 17 年 3 月           | 第 1 回住民説明会                          |
| 平成 18 年 7 月           | ディベロッパー選定（5 社）                      |
| 平成 19 年 2 月           | 第 2 回住民説明会                          |
| 平成 19 年 4 月           | グループ懇談会<br>(地区内を 4~5 グループに分けた住民説明会) |
| 平成 19 年 6 月           | 個別相談会                               |
| 平成 20 年 6 月           | 営業者個別相談会                            |
| 平成 20 年 6 月           | 第 3 回住民説明会                          |
| 平成 20 年 7 月           | グループ懇談会<br>(地区内を 4~5 グループに分けた住民説明会) |

平成 20 年	8 月	個別相談会
平成 21 年	2 月	住民説明会
平成 21 年	4 月	住民説明会
平成 21 年	9 月	住民説明会
平成 21 年	10 月	都市計画決定のための仮同意集め開始
平成 21 年	10 月	個別面談

<三田小山町第 3・5 地区の再開発事業におけるこれからの予定（2009. 12 時点）>

現在、三田小山町第 3・5 地区における再開発事業において、上記の年表に示してあるように、再開発事業のための準備組合が設立している段階である。現在活動がおこなわれている準備組合では、再開発事業への準備を整えることがメインとなる業務である。準備組合が設立している段階では、現時点で再開発事業がおこなわれるかどうかは未定な段階である。三田小山町第 3・5 地区における再開発事業において、下記に示すスケジュールで進行していくことが計画されている。

まず、直近のことであるが、2009 年 12 月に、港区の審議会において都市計画決定がおこなわれる予定である。

さらに、一年後の 2010 年 12 月に本組合設立の住民投票がおこなわれることになり、3 分の 2 以上の住民が賛成なら、再開発事業をおこなうことが正式決定されることになっている。

さらに、再開発事業のプロセスが進んでいくと、半年後の 2011 年 6 月に権利変換の期日が迫ってくる。この権利変換の期日を過ぎると、その再開発事業対象地域の住民の家、土地の権利が無くなってしまう。

そして、さらに再開発事業のプロセスが進んでいくと、一年後の 2012 年 6 月に実際に再開発工事が開始される予定となっている。

最終的に、半年後の 2012 年 12 月に権利変換が決定され、再開発後のマンションの床面積が決定される予定となっている。

(引用：小山町 3・5 地区の再開発を心配する会提供資料)

## <再開発事業計画の概要>

東京都港区三田一丁目では、三田小山町第 3・5 地区市街地再開発準備組合が、再開発事業計画の準備を着々と進行させている。市街地再開発準備組合は上記に示したように 2009 年 10 月から、都市計画決定の仮同意集めをおこない始めている。しかし、市街地再開発準備組合が提示した事業計画では、マンションとの等価交換の条件、マンションの管理費や税金などの説明が地元住民にとってはあいまいな内容のままであり、かつ、権利変換を希望しない転居希望者にとっては多額の個人出費を強制される計画となってしまう。

三田小山町第 3・5 地区では、すでにディベロッパーやコンサルタントも決定しており、ディベロッパーやコンサルタントは事業収支に関わる数字を必然的に把握しているはずだが、将来のこととはいえ、住民の権利変換、転居補償などをシミュレーションできないはずはないのだが、対象地域の地元住民に対して情報が公開されていない。

### 3章 三田小山町における再開発に対しての各組織のアプローチ

#### 1 行政

港区は、2003年中に都内で竣工した超高層ビル46棟のうち20棟が集中している都市再生のいわゆる震源である。2004年から2006年までにも21棟の超高層ビルが竣工予定となっている。港区長は港区内のまちづくり状況について、「大規模な開発事業がいくつも進展しており、高密度化した居住空間で新たなコミュニティー空間が形成されるというほかの地域にはない特徴を有している」と評価をしており、大規模再開発事業の支援、推進を方針に掲げている。

港区区議会会議録を文献調査の一環でみると、再開発事業の総事業費における補助金の目途額についての記述がある。六本木一丁目西地区の再開発事業の総事業費における補助金の割合は0.378パーセントであり、六本木六丁目地区の再開発事業の総事業費における補助金の割合は0.226パーセント（補助金の目途額は55億5000万円）であり、一般的な都心の再開発事業では、だいたい0.3パーセント前後の割合で推移している。それに対し、三田小山町地区再開発事業での総事業費における補助金の割合は14.9パーセント（補助金目途額は80億6000万円）であり、非常に多額の公の資金が三田小山町地区の再開発事業に投入されている現状がある。さらには、再開発事業をはじめめる前に、対象地区の調査をおこなう必要があるのだが、その地区調査委託費は平成元年から平成10年までの総額で2億4800万円かかっている。

（引用 港区区議会議事録：

<http://asp.db-search.com/minatokugikai/dsweb.cgi/documentframe!1!guest03!!6470!0!1!1,-1,1!3307!180092!1,-1,1!3307!180092!7,6,5!2!2!2950!54!1?Template=DocOneFrame>)

三田一丁目小山町地区の再開発事業は1987年、まちづくり推進地区として住民がこちよく住み続けられるまちづくりと銘打ってスタートをきった。しかし、現実には三田小山町1地区の事例で見受けられるように、大手不動産会社が多く地元住民から非常に広大な土地を購入するなど、大手不動産会社主導の再開発事業が進行している。再開発事業が進行した結果、1986年と比較して三田小山町地区の世帯数が345世帯減少し、対象地区の人口も789名減少している（1999年11月30日時点）。

こういった再開発事業の結果について、三田小山町1地区、三田小山町2地区、三田小山町第3・5地区の地区内外から再開発事業について、住民の258通の意見書（内訳：賛成の立場の意見が241通、反対の立場の意見が16通、その他の立場の意見が1通である）がとどけられている

三田小山町地区の再開発事業に対して賛成の立場の意見は下記に示す通りである。

- ・まちづくりの基本的なルールをつくることが三田小山町地区には必要となってくる。
- ・古い家屋などが密集してしまい道路が狭くなっており、消防車、救急車が入れず、火事や地震などの災害が心配である。
- ・再開発計画が発足してから 10 年以上経っており計画通り進めることを要望する。
- ・家の個別建て替えができない。
- ・子供や高齢者が安心して暮らせる福祉やバリアフリーに配慮した施設整備がおこなわれることを要望する。
- ・現在の再開発事業計画の案で都市計画決定を進めることを要望する。
- ・三田小山町 2 地区の再開発事業計画は他の地区と異なり、企業がサポートについていない。都市計画決定も決まっていない状態では大事なことも決めていけない。地元住民の不安を解消するためにも早く都市計画の決定をおこなうことを要望する。
- ・集中豪雨で水害が発生して非常に困った経験があり、地元住民にとって安全に暮らせる環境づくりが必要であるため、早く再開発事業計画を進めることを要望する。

それに対し、三田小山町地区の再開発事業に対して反対の立場の意見は下記に示す通りである。

- ・具体的な権利変換や保証が明確に示されていない中での都市計画決定は早過ぎる。
- ・三田小山町地区の再開発事業のメリットが説明されたが、デメリットの説明のほうはおこなわれていない。
- ・三田小山町地区の再開発事業があること自体を知らされていなかった。したがって、急いで都市計画を決定しないことを要望する。
- ・三田小山町地区の再開発事業による周辺環境への影響、問題などにも配慮することを要望する。

(引用 港区区議会議事録：

[http://asp.db-search.com/minatokugikai/dsweb.cgi/documentframe!1!guest03!!8177!0!1!27,-1,27!3307!180092!27,-1,27!3307!180092!60,59,58!5!5!12790!176!1?Template=DocOneFrame\)](http://asp.db-search.com/minatokugikai/dsweb.cgi/documentframe!1!guest03!!8177!0!1!27,-1,27!3307!180092!27,-1,27!3307!180092!60,59,58!5!5!12790!176!1?Template=DocOneFrame)

2004 年 3 月 11 日の港区区議会会議録によると、2003 年 12 月 14 日、港区の都市計画



審議会において三田小山町地区の再開発事業計画の決定変更が容認された。これまで地元住民に説明していた建物 3 棟の再開発事業計画から建物 2 棟の計画に変更されていて、業務床、商業床の面積を縮小することにより、住宅を増やすことを目的とした計画となった。この再開発事業計画の決定変更により事業費も増額されており、港区の補助金も 21 億円から約 35 億円に増額され、総事業費における補助金の割合も 10 パーセントから 15 パーセントに増額された。

2003 年 3 月の時点で再開発事業計画における施設計画案はすでにできていたのだが、再開発事業対象地区内の地元住民への説明がおこなわれたのは 2003 年 7 月になってからであり、「再開発事業計画において施設計画の変更がなされたようだが、港区から地元住民に対して施設計画変更の説明がおこなわれていない」という地元住民の陳情によってやっと説明がおこなわれた次第である。

このことについて、賛成の立場の意見が 1 通 5 名、反対の立場の意見が 32 通 33 名、その他の立場の意見が 2 通出た。

- ・権利変換などをはじめとした再開発事業計画の内容が地元住民にとっては、はっきりせず不明瞭なものなので、現時点での本組合設立をおこなうのには反対の立場である。
- ・都市計画決定の付帯意見などが順守されずに、地元住民の不安がいつこうに解消されないままに一層の地元住民の不安をつくりだす都市計画の変更案には反対の立場である。

(引用 港区区議会議事録：

[http://asp.db-search.com/minatokugikai/dsweb.cgi/documentframe!1!guest03!!8177!0!1!27,-1,27!3307!180092!27,-1,27!3307!180092!63,62,61!1!1!94801!141!1?Template=DocOneFrame\)](http://asp.db-search.com/minatokugikai/dsweb.cgi/documentframe!1!guest03!!8177!0!1!27,-1,27!3307!180092!27,-1,27!3307!180092!63,62,61!1!1!94801!141!1?Template=DocOneFrame)

2005 年 9 月 29 日の港区区議会会議録によると、三田小山町地区の再開発事業計画に対しての同意率は 77.26 パーセントに到達し、組合設立認可の申し出が東京都に提出された。組合設立の認可がいざ公告されると、対象地区内の権利者は 30 日以内に権利変換を合意しない旨の申し出をしなければならぬ規則となっている。地元住民は、いわゆる再開発ビルに残るか、他の土地へ転出するかを決めて組合に申し出をおこなわなければならない。そのことに対し、本組合を設立する前に再開発事業計画に関する詳しい明確な条件、内容などを理解するのに綿密な話し合い、説明会が必要なのではないかという意見が多く出ている。

(引用 港区区議会議事録：

<http://asp.db-search.com/minatokugikai/dsweb.cgi/documentframe!1!guest03!!11977!0!1!76,-1,76!3307!180092!76,-1,76!3307!180092!79,78,77!3!5!102818!199!3?Template=Do>

## [cOneFrame](#))

これまでは、三田小山町地区の再開発事業計画のプロセスが進行していく上で行政が携わってきた流れを追ってきたが、下記では、実際に三田小山町地区の再開発事業計画がおこなわれる上で、具体的に行政が対応、対策などをおこなってきた事例についてくわしく述べていく。

三田小山町東地区では、今までは、いわゆる横長屋（あえてここでは長屋を横長屋と呼ばしてもらうのだが）の形式で地元住民が暮らしてきたものが、再開発事業計画によって縦長屋の形式へと変わっていつている。横長屋から縦長屋へと生活環境形式が変化することによって、その地区の住民間のコミュニティーのあり方、人の流れなどが劇的に変化してくる。

具体的な事例を挙げると、三田小山町東地区の再開発事業計画によって建てられたマンションはセキュリティー面を特に重要視していることがセールスポイントとなっている。さらに、三田小山町東地区の再開発事業計画では、携帯電話のICチップなどを利用することによって地元住民が出入りできるようにするなどのセキュリティー対策を計画している。

しかし、このことによってセキュリティー面を重要視する関係上、マンション住民がほかの階に住んでいる住民に会いに行く際に一階にわざわざ降りてからエレベーターで希望する階にいかなくてはならないという不便な状況が起こっている。そのため、行動範囲の比較的狭い、高齢者や足の不自由な方、障害を持つ方などには低層の住居に住んでもらえるようななどの配慮をしなくてはならない。

また、三田小山町地区の再開発事業計画では9階建ての低層棟と36階建ての高層棟の二つに棟を分けている。棟を二つに分けているのだが、その二棟は様式（エントランスなど）などが異なっている。低層棟のほうには権利床の方が比較的多く住んでいる傾向にある。しかし、高層棟のほうにも元から住んでいた人たちの半分の割合の住民が暮らしている。低層棟については管理費を低減させている。再開発マンションの住民も権利床のみではなく、元からいた住民がほかの地区へ転出してしまい、住戸が余ったりすれば保留床として売却をしている。低層棟のほうは管理費などを安く抑えているのに、元から住んでいた人たちの半分の割合は高い所に住んで眺望を楽しみたいなどの要望から、管理費をわざわざ払ってまで高層棟のほうに暮らしている人たちが多く存在している。低層棟と高層棟のあいだでは行き来が制限されている。また、低層棟の下には駐車場が整備されており、そこで得た駐車料金をプールして管理費のほうにまわすことによって費用を安く抑えるなどの工夫がなされている。（引用：ヒアリング調査より）

さらに、港区が行政の立場としてこの三田小山町地区の再開発事業計画にとりいれている基本となる事業メニューは補助金と行政手続き支援などである。行政手続き支援として具

体的な例は用途地域を変更することなどが挙げられる。再開発事業対象地域を第一種住居地域から第二種住居地域に変更することにより、再開発事業計画がスムーズに進んでいくことを想定する。再開発事業計画における設計者の方も時間をおおいにかけて地元住民からの話をよく聞いて話し合いを頻繁に開催して意見をまとめていき、計画している。権利者棟の設計についても部屋割をよく考えて全体のバランスを整え、位置取りを計画した。

こういった、行政の三田小山町地区の再開発事業における対応について、地元住民は必ずしも満足しているわけではないという。その結果、地元住民からさまざまな要望が行政に対して送られている。具体的には、再開発事業における地元住民が負担する金額分を軽減してもらうなどの要望が送られている。また、再開発工事着工ぎりぎりにまで三田小山町地区の再開発事業計画に反対の立場をとって行政ともめていた人たちがいたというのも事実であるという。(引用：ヒアリング調査より)

## 参照

### <三田小山町地区の再開発推進派 A さんのヒアリング>

ヒアリング調査をおこなった A さんは再開発事業が完成するまでのあいだ、現在は住んでいた場所の近隣である地区にあるサンウッド三田サイドパークタワーに住んでいて、A さんの長男も同じマンションの別の階に住んでいる。家族はそれぞれ別の階にバラバラに住んでいる。対象者である A さんは、再開発事業が完成後、マンションの 7 階に住むことを予定しており、A さんの娘さんは 15 階、長男は 36 階に住む予定にしているように、あまり家族が別々の階に住むことに対して特段抵抗感を持っていなかったという。

三田小山町地区の再開発事業計画をおこなっていくかどうかを議論した際、再開発事業計画をおこなっていくことに対して反対の立場の意見をとる人たちも数多く存在していた。地元住民の全員が再開発事業計画に賛成の立場をとっていたわけではなく、月島などほかの地区に引っ越してしまった人たちも数多く存在している。三田小山町地区の再開発推進派 A さんの話によると、現在、再開発事業計画をおこなうかどうかを協議している最中の三田小山町第 3・5 地区における再開発事業計画でも反対の立場の意見をとる人たちが数多く出ているという。

当初は、三田小山町第 3・5 地区と現在再開発事業計画が先に進んでいる三田小屋町地区とをセットにして再開発事業をおこなっていくことを考えていたらしい。しかし、再開発事業対象地区には地権者が多く存在しており、その分いろんな立場の意見が多く出たため、全体としての意見がまとまらなかったため、各地区で個別に再開発事業をおこなうことに決めたということだ。

再開発事業計画に反対する立場の意見として、再開発事業によって大勢の人で一緒に暮らすことになるために、自分が持っている土地がなくなってしまうことに対する、非常に強い抵抗感がぬぐいきれないというものがあつた。また、年をとっていてどうせ再開発事業が完成するまでには間に合わないのであるなら再開発事業をわざわざ実行に移さなくてもいいだろうと考える人も多く存在していた。さらには再開発事業によりマンション住まいの生活様式になることで経費が多くかかることを非常に不安視している意見もよく聞かれた。

こういった再開発事業計画に反対の立場をとっている意見に対して、現状の三田小山町地区における木造密集市街地の防災性の不安、その問題の解消を実現するためには再開発事業が必要だということをじっくりといねいに説明をおこない地元住民の方にも納得してもらえるようにしたと A さんは説明する。また、今までは三田小山町地域に多くある長屋

のうしろには日があまり当たらないことがあったが、再開発事業後のビルは南向きであり日照面からもよい条件であるという。

また、再開発事業計画により、生活様式がガラッと変わってしまう。その劇的な変化によって、行動範囲の比較的狭い、高齢者や体の不自由な方などにとっては新しい生活に適應していくことに対して、非常に不安感を募らせてしまうことも想定される。実際に三田小山町地区においても、寝たきりの人たちが何人か生活をおこなっている。そういった寝たきりの人などのように主体的に交流をおこなっていくことができづらい人たちに対して、町会で訪ねていったりすることによって積極的に交流をもつことができる環境を準備して配慮をおこなっていると A さんは説明した。

さらに、三田小山町地区（三田小山町 2 地区）においては再開発工事が施工されている最中であるのだが、実際に建設工事中の建物の中の様子を地元住民が見に行くことができるようになっており、地元住民一人一人の要望をある程度は聞いてもらえるようにしているという。

一般的な再開発事業計画では、六本木ヒルズなどの再開発事業計画の事例は大手不動産会社が買い占めをして事業をおこなうなどのように業者が主体となるケースが比較的多いが、三田小山町地区では住民自らがほかの地区の再開発事業計画の事例をいろいろ見て回るなど、住民主体で働きかけをおこない事業を実行に移しているのが特徴的なポイントであるという。

再開発事業計画が完成して権利変換をおこなった後に生じてしまう差額分の費用を地元住民が負担することについては事業者側から話は出ていたが、まだどの程度の額かははっきりとは分かっていないこともあって、今のところ地元住民側からは不満などの意見は出ていない現状である。また、引っ越しの際の移動費用は事業者側が負担することを想定しているという。

三田小山町東地区では、実際に住民が生活を送ってみていろんな意見が出ている。再開発事業計画の結果について批判的な意見としては、ベランダが小さいといった程度の不満ぐらいしか出ていない。一方、歓迎的な意見として再開発事業計画によって部屋が広がってよかった、きれいになってよかったなどの反応が多く出ており、大きな不満は出ていない。

## 2 三田一丁目町会

### 1) 三田一丁目町会としてのまちづくりに対する考え

三田一丁目町会に加盟しているのは13の事業所（マンション）と750所帯である。年齢層としては比較的高齢者の割合が多く、若い人はあまり加盟していないのが現状であるようだ。三田小山町第3・5地区市街地再開発事業については現在、住民間で議論をおこなっている最中であるが、三田一丁目町会会長にいわせれば賛成の方が多数という情勢である。三田小山町第3・5地区再開発事業に反対の立場をとっている意見にはマンション住まいそのものに非常に抵抗感を感じており、土地付き一戸建ての生活様式が望ましいと感じており、いまさら生活環境を変えたくないとする意見などが多くある。そのため、再開発事業に賛同の立場をどうしてもとれずに、結果としてほかの場所を求めて引っ越しした人もいくらかいる。

三田小山町地区にある小山湯という銭湯は客足が減っていったことも営業をやめてしまった理由のうちの一つであるが、長年の営業による老朽化がおこったことによって、煙突を燃やすと、煙が上へのぼっていき高台の上にある高級マンションに住んでいる人たちから多くのクレームが来るようになってしまったことも小山湯の営業をやめた理由の一つでもある。（引用：ヒアリング調査より）

再開発事業や小山湯が営業を停止してしまった件からわかるように、いかにして世代、背景など異なる側面を持つ住民間で地域の地域全体としての同意を得ることができるかが、老朽街区と都市化した街区が混在しているこの地域にとって非常に重要な問題となっていると見て取れる。

### 2) 防災の観点からみた全体としてのまちづくり対策

この三田小山町地域には水脈が流れていて井戸が存在している。ただし、飲める保証はない質である。災害時に住民がいちばん困ってしまう問題はトイレの水をどうするかなどである。食料は備蓄の分が多く在庫にあり、災害復旧支援がすぐに来ようになるために心配することはない。（引用：ヒアリング調査より）

災害時において、災害発生後三日間のうちは国としては対策のための動きをとることができないために各町会レベルで対策を自らおこなっていかねばならないことになる。日頃から、三田一丁目町会が主体となって地元住民たちにもちつきや火の用心など

の交流イベントをおこなってもらおうようにしている。三田一丁目町会で交流イベントにかかる経費を負担することによりなるべく多くの地元住民の方に参加してもらおうようにすることにより、地元住民と地元住民とのあいだのつながりが密な状態になるようにしていく必要がある。

しかし、周辺地区の高台に立地している高級マンションに住んでいる人たちの交流イベントの参加率はあまり芳しい結果ではない。防災によるまちづくりの基本となる要素は対象地域に住んでいる人たちの参加意識にあるとうかがえる。けして他人事ではなくまち全体の問題としてとらえ積極的にまちづくりに関わっていかうとする姿勢が非常に大事であることが見て取れる。

三田一丁目町会では、古川（渋谷川）の水があふれ出した時のために土嚢を備えるなどの災害などに対する準備がなされている。水があふれだしが 30 センチぐらいなら土嚢で対処して解決することができ、リアカーで運びだすようにして対処するなどの災害対策が計画されている。三田小山町地区では火災などはここ 10 年で 2 回発生した程度である。地元住民だけでは対処することができない問題も多くあり、そこを行政がカバーすることによって地元住民、行政が一体となって全体によるまちづくりを考えていくことが非常に重要なポイントであると私は考える。具体的な事例としては、古川（渋谷川）が氾濫したことによって引き起こされる洪水に対する対処として東京都が土管を通して対策を講じようとしているという。（引用：ヒアリング調査より）

### 3) 再開発に向けた背景

三田小山町地区における防災対策の観点からみたまちづくりとして、道路を拡幅したり、密集市街地を解消したり、個々の建物の防火対策をおこなうといった手段を選択するのではなく、再開発事業を通して防災対策をおこなっていく方向性を現時点で三田小山町地区が選択しているのにはいくつかわけがあるという。以下でその理由について述べていく。

もともと三田小山町という地域は戦災をまぬがれた昔からのまちなみが残っている場所であり、路地しかないところに住居をむりやり建ててきた場所である。よって、三田小山町地区内にある住居の一部は建築基準法に違反したいわゆる違法建築物であり、暗黙の了解でこれまでは問題とならずに過ごしてきた場所であり、個別の建物の防火対策のため建て替えをおこなうにしても、行政の建築確認がどうしても下りない事態となることが簡単に予想される。三田小山町地区における典型的な敷地である、間口が 2 間、奥行きが 5 間の面積が 10 坪の対象敷地に建築基準法にしたがって建物の建て替えをおこなおうとするのならば、建築面積が非常に狭くなってしまうのに加えて、階段も急な

こう配となってしまう建物しか必然的に建てられなくなり、三田小山町地区に比較的多く住んでいる高齢者にとっては非常に住みにくい生活環境となってしまうことが想定される。

したがって、すべての建物を取っ払ってしまっって再開発を行うことによって防災対策を行っていくほうが賢明な判断であるという考えが多数の人たちの意見である。現在の街区の形式をあえて言うなら横長屋であり、マンションという一種の縦長屋に変わるとき、その地域のコミュニティーを維持していくには結局は人の意識次第であることがうかがえる。

#### 4) 周辺環境の動向

三田一丁目 2 番地区のパークコート麻布十番ザタワーは 500 所帯を想定しているが、元から住んでいてパークコート麻布十番ザタワーに移り住む予定である人たちの割合は 2 割強であるという。パークコート麻布十番ザタワーに住む予定の人たちは子育てを終えた人たちの割合が圧倒的に多い傾向にある。高齢者の夫婦は生活をおこなっていくのにあまり面積をとる必要がなく、若い夫婦が二つ部屋を取って両親と住むというケースなどがある。昔から住んでいた人たちは 9 階建ての権利者棟に住んでもらう予定である。外廊下ではなく中廊下となっており、そのために管理費がかかる。したがって、修繕保障費は払ってもらいが管理費は無料としてなるべく多くの人たちに入居してもらうようにしているという。(引用：ヒアリング調査より)



### 3 再開発組合

#### 1) 再開発の経緯

元々、三田小山町東地区は古い木造住宅が非常に密集していた地域であった。時が過ぎ、バブル期に至ったころ、マンション事業をおこなうために、大手ディベロッパーによって用地取得の地上げがおこなわれることによって、多くの駐車場スペースへと生まれ変わっていった。その結果、三田小山町東地区は多くの駐車場スペースと、元からあるライオンズマンション芝公園 2、マンションニュー三田などのマンションスペースが対象敷地の大半の面積を占めており、あと少数の住宅スペースがある程度の対象地域であった。

三田小山町東地区は、低利用な空地を中心に木造家屋および区分所有マンションなどが立地しており、マンションが老朽化したり、対象敷地南側の区道の一部が狭小であったり、クランク形状となっていることなどが三田小山町東地区の非常に重要な課題となっている。

また、ライオンズマンション芝公園 2 とマンションニュー三田は昭和 30 年代から 40 年代に建てられており、三田小山町地区が都市計画決定された平成 13 年 7 月当時には築後 30 年以上経っていた。マンションというのは築後 30 年を経つとこれからどうしていくのかを決める分岐点にあたるという。マンションを修繕するか、それとも建て替えるかの選択をその地区に住んでいる人たちは迫られるのである。そこで、行政により三田小山町地区の再開発事業の話がちょうど持ち上がり、再開発事業によって全体を建て替えることに決めたという。(引用：ヒアリング調査より)

普通の再開発事業計画とは異なり、古くからある木造住宅に住んでいた人たちは駐車場用用地取得のための地上げによって、用地取得交渉をおこなった結果、土地を買収したため、元から住んでいる住民が再開発事業ののちに新しくできた建物に入居するといった方式ではない。つまり、再開発事業の前に駐車場用用地取得のステップを踏んでいるものである。そののちに再開発事業をおこなっているため、普通の再開発事業による元からいた木造住宅地の住民が再開発事業ののちに移り住んでくるといった形式ではないのである。

ただ、ライオンズマンション芝公園 2 とマンションニュー三田の住民に関しては権利変換をおこなって、再開発事業ののちに新しくできた建物に権利を持って戻ってくる、いわゆる権利床と呼ばれる人たちは多くいたという。具体的にはライオンズマンション芝公園 2 については、115 戸、100 世帯以上の人たちが住んでいたが、ほかの土地に移り住んでいく転出者の人たちは 2 軒のみで、ほぼ 100 パーセント、新しくできた建物に権利を持って戻ってきたのである。(参照：ヒアリング調査より)

## 2) 周りの再開発地域との関連など

三田小山町地区におけるそれぞれの再開発事業地区はおのおのが独立して活動をおこなっており、同じ三田小山町地域とはいえども積極的に関わっていき、おたがいに影響を及ぼしあうという事例はあまり見受けられないのが現状であるという。したがって、各地区間で再開発事業についての情報交換をおこなったり、外構部分、特に道路については歩道の仕様、色をそろえるなどの計画調整をおこなっているぐらいである。また、共用するインフラ（電気、水道、ガスなど）や敷地境界などにおいて対処しているぐらいである。

三田小山町東地区のとなりの三田小山町地区は、もともと米、菓などを販売している店舗が多く存在しており、三田小山町地区第一種市街地再開発事業では 1、2 階を店舗スペースとし、それより上の階を住居スペースとしている複合施設を再開発事業計画は想定しているのである。また、もともと住んでいた住民の人たちが権利を持っていて再開発後に新しくできた建物に入居するのに、棟を分けて権利者棟とした建物に入居することになった。

再開発事業において重要な要素となってくるのが施設管理の問題であると再開発組合の方は説明する。三田小山町東地区、隣の三田小山町地区を例に考えてみる。三田小山町東地区は駐車場スペースと古くからあるマンションが多くを占めているため、再開発後のマンションでの施設管理に対し十分な理解がある。一方、三田小山町地区は店舗や戸建ての住居が多くを占めているため、再開発後のマンションでの施設管理に対しては十分な理解が乏しい状態である。

そこで問題となってくるのが施設管理費の問題であるという。もともと住んでいて権利を持って戻ってきた権利者と外から新しく買って入ってきた分譲者とは、そもそも価格や条件について差が生じているのである。たとえば、もともと 5 階に住んでいた人には +3 階まで、つまり 5、6、7 階が割り当てられるなどのルールがある。そういった違いを含めて、1 棟の中で権利者、分譲者がともに暮らすか、条件の違いを考慮するために権利者は権利者の条件で、分譲者は分譲者の条件で住むために棟を分けて建てるかを選択しなければならないという。

1 棟で建てる場合、同じマンションの中で施設管理（掃除や警備など）について条件の差をつけることはできないため、同じ施設管理の条件、同じ値段の管理費でやっていく必要がある。

施設管理の仕方、管理費の値段を権利者、分譲者で分ける場合、棟を分けるケースが考えられるという。施設管理費などの分譲の仕様のコスト負担を望まないという意見が

数多く出れば権利者の住戸を分けることを選択することになる。同じマンションで管理の仕様を分けるのはおかしいことであり、分譲戸数も多いのでそれなりの管理の仕様になる。そのため戸数の大幅な増加によるスケールメリットがあり、結果として権利者の人が分譲者の人と同じマンションに住んで、同じ仕様の施設管理を受けたとしても、施設管理費は安く抑えられる計算となっていると説明する。実際に、三田小山町東地区は1棟での再開発を選択し、権利者にとって70戸から500戸の住まいへとスケールアップしたため、管理費が安く済んで1棟で権利者も分譲者も同じ施設管理を受けることに同意を得ることができたという。

また、三田小山町東地区（三田一丁目1地区）における再開発事業計画について同意を得ることができた背景には、もともとマンション住まいであったため、マンションでの施設管理、管理費などに対して十分な理解が得られる用意、下地があったことがあげられると再開発組合は言及する。

一方、三田小山町地区（三田一丁目2地区）では、もともと戸建の住宅が多く存在していて施設管理費などのマンションの施設管理体系についての理解に乏しい環境であった。そのため、権利者と分譲者との間で施設管理に対して意識、認識の差が生じてしまい、1棟で住むことで同じ施設管理体系を受け、施設管理費を納めてもらうことになかなか理解が得られなかった。そのため、最終的には、権利者と分譲者で住戸を分けることを選択したという。（引用：ヒアリング調査より）

### 3) 三田小山町東地区再開発の特徴など

三田小山町東地区の再開発事業計画の特徴としてあげられるのが、もともと住んでいた住民の方が権利を持って新しい建物に戻ってくる割合がほぼ100パーセントであるという点であると再開発組合は説明する。再開発事業計画において、一般的な事例では、もともといた住民のうち10パーセントから20パーセントはほかの土地へ再開発事業を契機として転出してしまうのが普通であるが、三田小山町東地区では、土地に魅力を感じてここにまだまだ住み続けたいとして再開発事業後も戻ってくる人の割合が大半であるという。商店街は遠いが、三田小山町東地区は東京メトロ南北線麻布十番駅、都営大江戸線赤羽橋駅が近くにあるため、交通の便が非常に良く、職場、学校、緑などの環境が充実している点が、転出者が少なく、ほぼ100パーセントの割合で権利を持った住民の方が戻ってくる要因であると考えられるという。(引用：ヒアリング調査より)

まちづくりにおける防災対策においては、公開空地を再開発事業対象敷地内に設けることにより、災害時用の広場として利用したり、管理トイレを設置するなど災害時の緊急対策も考慮に入れている。

今回おこなわれた三田小山町東地区における再開発事業計画は、当初から描いていた計画通りにうまくいった面、思うようにいなくてうまくいっていない面の両面が存在していると説明する。

うまくいった面には、前にも述べたようにマンションというのは築後30年も経てば、修繕か建て替えかなどの選択をしなければならない分岐点に差し掛かる。そんな折に三田小山町東地区の再開発事業の話が持ち上がり、再開発事業により建物を新しく建て替えることができ、対象敷地を大きくすることができた点がうまくいった面であげられる。再開発事業がなければ、自分たちで建て替えをおこなわざるを得ず、膨大なコストがかかる問題である。また、再開発事業の敷地エリアに入れば歩道がそれまでの倍の幅となり、街路樹なども整備されるなど環境面の改善がおこなわれた。再開発事業前は車が一方通行の交通体系であり、両幅に歩道はなかったが、再開発事業により歩道が付き安全性が向上し、敷地内も通り抜けられるようになったという。

一方、うまくいかずに苦心している面も多い。まず根本的に、各ディベロッパーはこれなら売れるだろう、売りたいと考えたプラン、モデルをもとから住んでいる人たちは必然的に受け入れざるを得ない。組合員が自由に設計したり、建物に対し権利者の希望を入れるのは非常に難しい点があげられる。あくまで個人の好みの範囲ではあるが、マイナスな側面であるという。(引用：ヒアリング調査より)

また、三田小山町東地区再開発事業計画のセールスポイントとしてセキュリティーを格段に向上させることがあげられ、四重のセキュリティーが設けられている。しかし、現状、たとえば4階に住んでいる人は4階にしか行けず、各階に行き来できない状態に

ある。別の階に行く場合には、1階にわざわざ降りてから、エレベーターに乗っていく手段を取らざるを得なく、不便な状態である。マンションの中のコミュニティーとセキュリティー、どちらかを優先せざるを得なく、一方を選べば他方を捨てざるを得ない状態にある。

セキュリティー重視の環境に応じたコミュニティー創生が今後の三田小山町東地区再開発の課題であると私は考える。コミュニティーが作りにくい環境をカバーするために地下に集会室を設けたり、掲示板やラウンジ、共用施設の充実など改善策を行っているが、あとは住民間でどうやっていくか（たとえば月一回の子供のイベントなど）、住民間の意識がカギであるとうかがえる。

#### 4) その他

再開発事業計画決定の前の事前説明において再開発事業対象地区の環境アセスメントについての説明がなされたという。具体的に言うと、再開発事業がおこなわれ高層マンションが建つことによって引き起こされると考えられる、風害、電波障害、工事車両、騒音問題、交通問題、通学路の子供の安全などについての説明が地元住民の方におこなわれた。風害に関しては基準に定められたランク以下であり、騒音についても対策を今後おこなっていくことを説明した。また交通問題に対しても業者がきちんと対応することを話した。

事前説明に対し、地元住民からの質問は多く出たが、問題に関する詳細なデータを提供することはなかったという。(引用：ヒアリング調査より)

再開発事業におけるデメリットを再開発組合の立場からあえて言うとしたら、今まで会っていた人たち、親しくしていた人たちと一時的とはいえ会わなくなる事態に陥ってしまう。つまり、再開発事業における地元住民を取り巻く環境の劇的な変化が最大のデメリットであると考えていると再開発組合は説明した。

人と会わなくなる以外に、具体的な事例として次のことが再開発事業を実施することにより生じるデメリットとしてあげられるという。今までは東京タワーが見えていたが再開発事業がおこなわれたことにより見えなくなってしまったとしてクレームをつける人がなかにはいる。いわゆる景観阻害を訴えるケースである。しかし、今後対象地区に新たな建物が建たない保証はなく、この権利は完全に認められているわけではないということクレームをつけた方に十分な説明をおこない、納得はしていないだろうが、理解してもらったという。(引用：ヒアリング調査より)

さらに、再開発事業をおこなうことによって、事業完成後に地元住民が最初に抱いていた思いと実際に生じた結果とのあいだでギャップを感じるケースもしばしば存在している。以下の記述でそういったギャップの性質やギャップを感じさせないようにする配慮などを述べていく。

元から住んでいた人たちが再開発事業後、権利変換をする際に生じる差額分を負担したり、地価上昇により税金などが上がるなどのケースが考えられるが、現状、特段税金などの地元住民が負担する金額が上がっているわけではないということである。現状は税制の特例により税金の金額を安く抑えていられる。しかし税制の特例の期限が切れた場合どうするかは地元住民間でも不確定な問題である。施設管理費も固定費であり 500 戸ものボリュームにより安く抑えられる。今のところ経費の負担で生活に響くという話は地元住民から出てこないそうである。

再開発事業者側と地元住民側とでギャップを特に感じるのは設計の仕様であるという。イメージしていたのと再開発事業完成後の部屋の広さの感覚が違うという声が多く聞か

れる。同じ面積で権利変換するのだが、昔の様式では共用部分（廊下、洗面など）を小さくして居室を多く取るようにするのだが、今の様式では共用部分を余裕を持って面積を取っているなどの部屋の間取りに対する感覚が変わってきているため、このような事態を招いたと再開発組合は考える。

再開発事業をおこなうことで必要になってくる新たな生活様式に、特に高齢者の方が対応していけるかについては若干心配の声があったが、高齢者の方が受け入れられないというほどではなく、慣れてしまえば大丈夫であると再開発組合の立場からは考えている。（引用：ヒアリング調査より）

再開発事業完成後に実際に住んでみて新しい生活を送っていく中で、ここを改良してほしいという声が地元住民の方からあがる点もしばしば存在する。たとえば、セキュリティーを保持していくため、生活を送っていく上でのルールが厳しい点などが挙げられる。廊下や自分の部屋の前などの共用空間を自由に使うことができなく、いろいろ生活を行っていく上で規制がかかってしまう。その結果、店屋物の容器を置くことができなかつたり、生協を利用する際に、箱を持ってきて玄関前に置くことなどはできなくなり、生協専用の置き場を設けなくてはならないなどの措置を別に必要とする状況になってしまう。

セキュリティーがゆるく、容易に地元住民間で交流を図ることができる環境下にあったが、セキュリティーを重視するため、なかなか簡単に地元住民間で交流を図ることができる環境下ではなくなってしまった。そのため、積極的に地元住民のあいだでコミュニケーションをとっていく活動をやっていかなければならない。管理組合で月一回会合などの集まり、イベントを積極的にやっていくなどが対策の一つであるという。また、住民間交流の機会自体を多く設ける必要がある。元からいた人たちと分譲で新しく入ってきた人たちの交流は比較的希薄になりがちであるため、管理組合がしっかりと対策をおこなっていく必要があることがうかがえる。

#### 4 再開発反対の組織

<三田小山町第3・5地区 再開発を心配する会>

##### 1) 三田小山町第3・5地区 再開発を心配する会の目的

1. 三田小山町第3・5地区の再開発事業計画の可否を判断する正しい情報を地元住民に知らせる。

- ・市街地再開発準備組合と行政は、再開発事業計画のリスク（危険性）に関する説明が不十分な内容である。市街地再開発準備組合と行政は、とにかく再開発事業を推し進めたいと考えているので、リスク（危険性）はまったく存在しないものとして、地元住民の方に説明をおこなっている。地元住民が三田小山町第3・5地区における再開発事業計画の真実をまったく知らないままに、再開発事業計画が進められていって、再開発事業計画が完成したあとになって、大金を負担することになり支払わなければならなくなって、生活ができなくなってしまう可能性が高い。
- ・再開発事業計画をおこなっていかどうかを適切に地元住民が判断できるようにするために、再開発事業計画のリスク（危険性）を調査して、地元住民に報告する。

2. 地元住民の生活再建の保障を得る。

- ・市街地再開発準備組合は、「地元住民の生活再建を保障はしない。」とコメントした。
- ・もしも、再開発事業計画がおこなわれる場合には、今と同じ生活水準が維持できる保障を得るために活動する。



2) 三田小山町第3・5地区 再開発を心配する会の主な経緯

2007年 11月 三田小山町第3・5地区 再開発を心配する会発足

2007年 12月 月一回の定例会を開始

2008年 4月 都市計画決定を性急におこなわないように求める署名と陳情書を港区に提出

署名者数 105名、権利者の 27パーセント以上（推測値）が署名（権利者数母数 164）

2008年 7月 最初のかわら版発行（不定期、現在、8号まで発行）

2009年 10月 都市計画決定に不同意する署名と陳情書を港区に提出

署名者数 89名、権利者の 25パーセントから 27パーセント（推測値）が署名（権利者母数 164）

（引用：小山町3・5地区の再開発を心配する会提供資料）

### 3) 三田小山町第 3・5 地区 再開発を心配する会の主な活動の概要

三田小山町第 3・5 地区の再開発を心配する会が、三田小山町地区内において現存している唯一の再開発事業計画に反対の立場の意見をとっている組織である。周りの再開発推進派の人たちの視線が三田小山町地区内では非常に厳しく、再開発事業計画に反対の立場の意見をとっている組織の多くはなくなってしまい、現存している唯一の反対の立場の意見をとっている組織である三田小山町第 3・5 地区の再開発を心配する会でさえも、活動は三田小山町の外でおこなわざるを得ない状況下であり、動きが限定されている。

現状、再開発事業計画は第一種再開発事業に関しては計画をストップするチャンスが残されている。しかし、総合設計制度に関しては止めることができない状態である。総合設計制度に関しては港区には権限は無く、東京都に権限がある。港区はほかの区と違いゾーニングなど東京都の意向が決まっており、東京都が港区のまちづくり方針を決めている。

三田小山町第 3・5 地区では地区内の 30 軒が再開発事業計画の仮同意に対してハンコをすでに押しているという。一方で、地元住民の 30 パーセントの割合の人たちが反対の立場の意見をとっている。港区では再開発事業を始めていくのに 70 パーセントから 80 パーセントの割合の賛成立場の意見が必要となってくる。単純に再開発事業計画に対して賛成の立場の意見、反対の立場の意見だけではなく、賛成の立場の意見にもいろいろな立場があり、反対の立場の意見にもいろいろな立場があり、立場を明確にしていないう人もいっていることである。(引用：ヒアリング調査より)

再開発事業計画に対して賛成の立場の意見をとっている人たちのなかにも、いわゆる地元住民による村八分が怖いので再開発事業計画に対して賛成の立場の意見にいる人たちもいる。

また、話し合いの様子を見て再開発事業計画に対して賛成、反対どちらの立場に動いてこうかと静観しつつ、情勢を見て、最後は自分たちにとって都合の良い立場のほうにつこうとする、話し合いの流れを見ていてよければその立場の仲間に加わるという人たちも多い。

絶対に再開発事業計画に対して反対の立場の意見をとっているけれど、再開発事業反対運動にはけっして参加したくないという人たちも数多く存在している。三田一丁目町会長の顔色をうかがって再開発事業計画に対して反対の立場の意見を明確に示すことができない人たちも数多く存在している。さらには、商売上、まちづくり運動に参加できないという人たちも多い。

再開発事業計画に反対の立場の意見をとっている人たちから言わせれば、この問題は自分たちの財産にかかわっている重要な問題なのに、再開発事業計画についての話し合

いで他人任せの考えに終始している人たちの態度が信じられなく、自分たちの財産がもしかしたら目減りしてしまうかもしれないのに何を考えているのかわからないと思っている。(引用：ヒアリング調査より)

現状の三田小山町地区の問題点として言われているのだが、木造密集住宅が地域内に多く存在しているために火災や地震などの災害に対してぜい弱な側面を示していることについては現状の三田小山町地区におけるコミュニティーのつながりを維持していくことで何の問題もないと三田小山町第 3・5 地区の再開発を心配する会の人たちは考えている。コミュニティーのつながりによって地域の人々が助け合わないとはしご車なども届くことができないし、現状、消防車、救急車はある程度入っていくことができるし、届かないところはホースを伸ばすことによって脆弱性を解消する問題は解決することができる。

その一方、高層ビルについては、阪神淡路大震災発生時に、火事が起こった場合、高い所に住んでいる人たちはなんども上り下りをしなければならず非常に大変で困った事態であった。実生活を送っていく上でコミュニティーの力で焼けないようにできるものは多くあるという。(引用：ヒアリング調査より)

三田小山町地区内の老朽街区である住宅地において築後 20 年から 30 年近く経っているものは建ぺい率 (6 割) をしっかり順守しているということである。また、関東大震災前からすでに建っているものに関してはその当時、何でも建てることができたので何ら問題となる事態ではない。(引用：ヒアリング調査より)

三田小山町地区においてしじみ地区と呼ばれる、非常に古くから存在している木造で小規模な住戸が極度に密集している地域に住んでいる人たちにとっては、住戸を再建築することが現実的に不可能であるため、建て替えることができないために再開発事業に合意しているという。(引用：ヒアリング調査より)

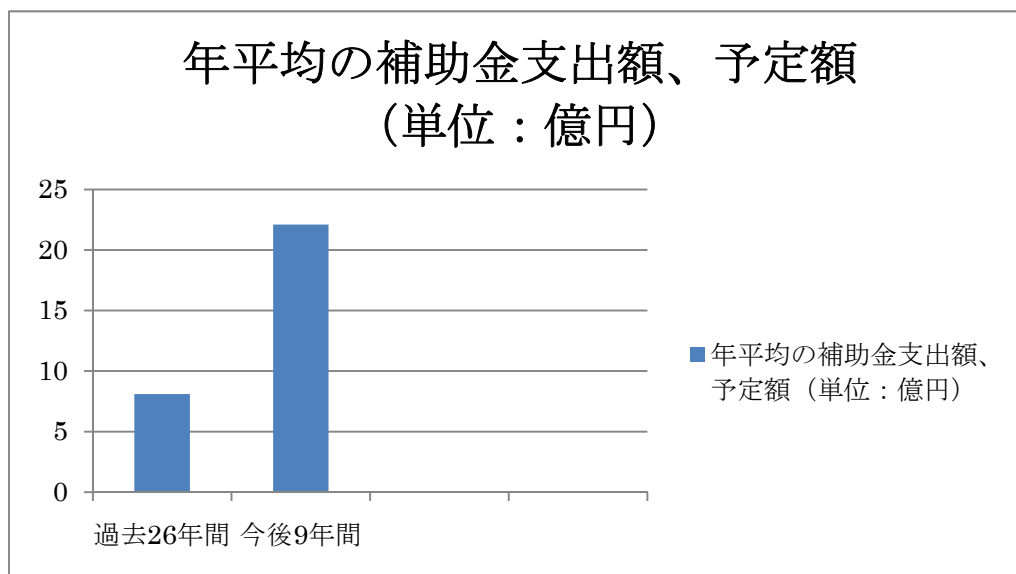
## 5 周辺地区の再開発反対運動組織

<日本共産党東京都港地区委員会>

港区は最もまちなみの様相が再開発事業の風景へと変わっていつているまちのひとつである。港区内には高さが100メートルをゆうに超える高層ビルが、計画がおこなわれている最中の高層ビルをあわせて104棟もあり、60メートルを超える高層ビルは240棟にもなる。この高層ビルの数は都内の超高層ビルの総数の三分の一の数にまで及ぶという。(引用：ヒアリング調査より) 今まで営業してきた商店の多くが廃業や移転の決断を余儀なくされ、商店街は崩壊の危機にあるとうかがえる。

こうした状況に対して、港区はこれまでの26年間で210億円の補助金を支出し、今年度も31億円をだし、今後9年間で200億円を支出する予定であるという。港区は今後9年間では、過去25年間の補助金支出額の値の3倍の規模とテンポで税金をつぎ込もうとしている。(引用：ヒアリング調査より) また、再開発事業計画をおこなっていくのにもなって、区道を廃止して再開発企業に払い下げてしまうなど、国や都と一体となってまちを壊し、地域のコミュニティーを壊すなどの無秩序な再開発事業計画を推進している。さらに総合設計制度を活用することにより空地を多くつくって、高層ビルを建設していくことをより一層おし進めている。

図13 年平均の補助金支出額、予定額 (単位：億円)



(引用：日本共産党東京都港地区委員会提供資料)

再開発事業計画に対しての反対を掲げる理由として下記のように、いくつかの点で挙げられるという。

第一に、再開発事業計画によって対象敷地の周辺環境が劇的に変化し、大変な状況になることである。日照権の問題、風害の影響、景観保持の問題（例：東京タワーなどの眺望）などである。目黒通りなどは個々に100メートルの高層ビル建設の条件緩和をおこなっている。

第二に、再開発事業計画は二酸化炭素の排出量削減をおこなうのに有効なものではないことである。超高層ビルは二酸化炭素を最も排出する建物である。平屋は電気ガスがあまり使われない建物である。一方100メートル以上の超高層ビルは電気量（例：クーラーなど）を多く消費する。（引用：ヒアリング調査より）

また、再開発事業計画においては施設管理費、建て替え費が高くついてしまい、生活に響いてしまうため、その土地の権利を売らざるを得なくなる住民が多く出てしまうという。ある再開発事業計画では事業完成後に残った地元住民は全体の5割に満たない結果も出ている。外部の土地から新しく入って来た分譲者が多く、元から中にいた地元住民は出て行ってしまう傾向にあると見て取れる。

ほかの地区の再開発事業計画と港区の再開発事業計画とを比較した意見も、日本共産党東京都港地区委員会の方の話からよく聞かれており、港区における再開発事業計画についての問題点、改善点などをそこから見出している。具体的な事例を下記で述べていく。

具体的な事例はあまり多くはないのだが、千代田区において、何軒かを共用して自分たち地元住民が主体となるまちづくりを共同住宅の形式をつかっておこなっている。地元住民主体の街づくりに対してしっかりと行政が補助金を出す環境を用意しておく必要があると共産党港地区委員会は考える。（引用：ヒアリング調査より）

一方、港区では本来、住民が主体となってまちづくりをおこなっていたのだが、港区まちづくり条例の制度改正をおこなったことにより、大きな会社が主体となるまちづくりになったという。（引用：ヒアリング調査より）

災害時には地元住民のネットワークが重要であり、人と人とのつながりによってお互いを助け合うことができる。しかし、再開発事業をおこなっていくと、今まで培われた人と人とのつながりがいったん解消され、誰がどこに住んでいるかわからない状態になってしまう結果を招いたと見て取れる。

そんな中、現状、再開発事業計画をおこなうかどうか協議中である対象地区の三田小山町第3・5地区では住民の三分の一の割合が反対の立場の意見をとっており、準備組合が立ち上がらない状態であるという。反対の立場の意見をとっている人たちの多くが弱小権利床の方であり、今も再開発事業計画実現のための交渉はひきつづきおこなわれているところである。

再開発事業計画は超高層ビルにお金を一銭も払わずに自分の家を確保できるという錯

覚を引き起こしていることがうかがえる。実際には自分たちの権利が大幅に減少してしまう結果となることが比較的多い現状である。ではなぜ再開発事業計画が進められるのかというと、大きな土地の権利を持っている裕福な権利者が住民たちを誘導していくことによって、再開発事業計画が進行している。地元住民間でも持っている権利によって各自の利害に差があると考えられる。

また、最近の住民はお互いに干渉されたくはなく、建物のセキュリティーが高いほうが住民にとって魅力的な条件であり、コミュニティーの維持に対してはあまり強い関心をもってはいない。そのため、地元住民のあいだで交流をはかるイベントをやろうとしても反対が起きてまちづくりに対して全体として働きかけていくことが難しい時代であると想定される。

さらに、仕事をおこなっている人に関してはまちづくりの活動に奔走することが現実的には難しいことであると私は考える。したがって、コンサルタントをつけることにより、専門的な知識を得たり、住民の活動を補助することによってまちづくりを全体としてかんがえていくのがいわゆる住民自治によるまちづくりのかたちであると共産党港地区委員会は考える。現状、法律の改正をおこない、住民主体のまちづくりが実現するような環境を整えることがこれからのまちづくりに求められている。

## <終の住処を守る会（芝地区）>

### 1) 終の住処を守る会の概要

港区芝三丁目地区のまちづくりのはなしが持ち上がり、北四国町東地区再開発事業計画として具体的なかたちとなった。そこで、2003年、地元住民たちへの説明をおこなうためにワークショップが開催された。このワークショップには行政、企業、推進協議会、住民などが参加をして話し合いをおこなった。そこで、港区芝三丁目地区におけるまちづくりをおこなう手法について異議を唱えていた住民たちによって、終の住処を守る会が設立された。

終の住処を守る会は次の事柄をスローガンとした組織である。

- ・先人が築いた長き歴史ある町、芝三丁目北四国町を愛する人たちの親睦の会
- ・ここに住む人たちの生活、生きる権利、安全を守り育てる会
- ・お互いに信頼し、笑顔であいさつする楽しい街づくりを考える会

この終の住処を守る会の目的としては、下記に示すように三つの事項が挙げられている。

1. 国、自治体などの開発政策のもと、一方的で住民犠牲の区画整理、再開発事業によって、住み続けることが困難になるような生活環境の激変、生業の破壊、住民、商業者の追い出しなどが起こる住民無視、住民犠牲の事業に反対する。
2. 住民ひとりひとりが主権者にして結束をおこない、暮らしと権利、生業の確保、住民主権を目的としたまちづくりを追及していくために住民運動を進めていく。
3. 住民によるまちづくりを推進していくために学習研究を深めていき、各地の運動団体との交流連帯をおこなっていき、住民の願いを実現するための活動をおこなう。

終の住処を守る会の活動内容としては、月 1 回の定例勉強会を開催したり、防災や介護保険などのテーマについて、行政港区出前講座を実現している。さらには、ワークショップなどのイベントや消防署の救急救護などの特別講座や港区まちづくり講座などを開いた。

終の住処を守る会は、現状、会員数が 297 名（正会員 134 名、準会員 147 名、参加企業 15 社、参加団体 2 団体）の組織である。そして、終の住処を守る会の組合員数は 1075 名であり町会の構成員数よりも多い。

終の住処を守る会主催の住民定例勉強会では、再開発事業や権利変換に対する基礎的な知識講習がおこなわれ、住民たちがそれぞれの得意分野を生かしながら情報を公開していくことを主眼としている。また、行政港区出前講座では、介護保険講座、防災講座、借地借家講座などを開催して、自分たちでできる学習方法としている。

現在の終の住処を守る会としての進行中の活動としては、都市マスタープランの改定に向けて、港区まちづくり講座を開催したり、基本構想の改定を目的としたタウンフォーラムを開いたりしている。また、さらにしばっこという芝三丁目周辺の歴史小冊子の作成やソフトから考える住民主体のまちづくりを方針とした定例勉強会の実施などをおこなっている。

(引用：終の住処を守る会提供資料)



## 2) 終の住処を守る会が考える三田小山町地区のまちづくりについて

### 1.三田小山町地区の再開発事業計画の現況

三田小山町東地区（三田小山町1地区）での再開発事業計画には一人を除いて反対者はいなかった。元々この地区はライオンズマンションの住民がほとんどであり、建て替えるのに、再開発事業によってお金を出さなくてよくなるために快く再開発事業賛成に応じた。マンションからマンションへと移るなら再開発事業後も生活様式はあまり変わらないので安心であると感じていたため、再開発事業合意にハンコを押す人も多かった。反対派の一人も再開発事業の仕法をよく理解していなかったために反対していた人であると終の住処を守る会は語る。（引用：ヒアリング調査より）

一方、三田小山町地区（三田小山町2地区）では、三田小山町に安心して永く住みつづける会という組織を中心として再開発事業計画に対して地元住民によっておこなわれる非常に強い反対運動が起こっていた。しかし、再開発事業計画のプロセスを経ていくうちに三田小山町に安心して永く住みつづける会を構成している地元住民がどんどんと高齢化をしていってしまったことによって、再開発事業計画に反対していく運動が一時期の勢いを失っていき、三田小山町に安心して永く住みつづける会を構成している地元住民の数がどんどんと減っていき、再開発事業計画に賛成の立場の地元住民が多数になったため再開発事業計画が実行にうつされていった。その結果として、再開発事業計画に反対の立場の地元住民はやむなく転出に追い込まれてしまった。

三田小山町地区の再開発事業計画は第一種市街地再開発事業である。第一種市街地再開発事業というのは組合施工型であり、対象地区の町会役員に再開発業者が近づいていき、多くの住民に再開発事業計画の内容が知られる前にすでに下話が進んでしまっているケースが非常に多く見受けられる（第二種市街地再開発事業は行政主導で再開発指導がおこなわれている）。

### 2.行政などの三田小山町地区の再開発事業に対する対応についての疑問点

行政は再開発事業計画を実行に移す前に開発調査費用をかけてアンケートなどをおこなっている。また、本組合ができるまではお金は動かしませんと行政は言っているが終の住処を守る会は非常に疑問に感じている。（引用：ヒアリング調査より）

再開発事業は地権者を対象としているが近隣住民はまるで関係ないような対応をしているのは問題であると私は考える。風の影響、日照権の問題、駐車場などの交通問題などを環境アセスメントできっちりと調べてその影響の程度を評価しなければいけない。たとえば、子供が急増した際、病院（例：産科、小児科など）などはきちんと整備されているのかを考えなければいけない。また、再開発事業計画の実行によって車が何台増えるのか、それに伴うインフラ整備をしっかりと、それによりかかる費用をディベロッパー負担にするとかなど、きちっとしたまちづくりの計画ビジョンを持っている必要があると終の住処を守る会は提言する。（引用：ヒアリング調査より）

また、なかなか地元住民にあまり情報が下りてこないのも問題である。個人情報、情報公開請求がきっちりでできていなく、第三者機関による監視、いわゆるオンブズマンの機能が作用していないことが見受けられる。

地元住民による情報公開の要望に対して、行政としても小山町再開発の際、環境アセスメントによる影響評価はデザインなどの面から3棟建ってみないとわからないなど不明確な対応も多いという。

高層マンションは揺れることにより耐震性を確保しているという話がよく聞かれるが、揺れることはあまり気分の良いものではない。超高層マンションによって防災において安全性が確保されているという話は偽りであるという意見も出ている。高層マンションが安全だと思って入っているのは間違いである。火砕流などにより気流が超高層を飛び超えてきたり、上に避難してもヘリが火災救助できるのかなど様々な問題点があるという。（引用：ヒアリング調査より）

再開発事業計画において、ほかにもいろいろな問題点がある。そのひとつが港区における定住人口の定義が非常にあいまいとなっていることである。港区の住民をどのように考え、どのように定義しているのかが不明確となっている。港区は昼間人口が100万人であるのに対して、夜間人口は20万人である。在勤の人数を定住人口と考えているのか、観光などを含め訪れる人数を定住人口と考えるのかが不明瞭である。特にいわゆる億ションの最上階に住んでいる人たちなどは流動性が激しく、根っからの港区が好きで定住したいわけではない。3年くらいで住む場所を変えていき別の場所に移っていく生活様式をとる場合が比較的多い。何年港区に住んでいる人たちのこと住民ととらえるのか、現時点でも行政としてもきっちりと定義をできていない事態であると見受けられる。

再開発事業計画についてはたして地権者はどの程度分かっているのかも終の住処を守る会は疑問に感じている点である。例えば、再開発事業が完成すると管の太さが違ってくるために、水道の基本料金が上がるというのもあまり知られていないし、言われていない。また、再開発事業が完成すると負担する税金額が上がる可能性があるということも分かっていなく、無知な地権者が多い。

再開発事業において地権者への事前におこなっていた説明と実際の再開発事業の状

況とで話が変わってしまっている事態も起きている。さらに再開発事業にとって悪い情報、事業主体者にとって都合のよくない情報はできるだけ流さないこともよくある話であると終の住処を守る会は語る。(引用：ヒアリング調査より)

具体的には、三田小山町地区における地権者用マンションにおいて施設管理費をタダであると説明をしていたが、景気の悪化を理由に、現在は軽減と表現を変え住民に負担を求めているという。さらには、家賃収入が入ると事前の再開発事業計画の説明で言っていたが、入る人が少ない現状である。また、駐車場料金をプールして施設管理費を安く抑えるという風に事前には説明していたが、駐車場に入る申し込み者が少なく事前の見込みの半分の量となった。さらには延々と駐車場料金収入が続くこと自体がありえないことである。それに加えて、土地の1.2倍しか権利変換しなく、土地を安く見積もっているという。(引用：ヒアリング調査より)

また、再開発事業計画に対して地元住民の側から不満を言う場がないのも問題である。行政、ディベロッパーは再開発事業が終了した後は関わらないし、組合は解散している。

また、再開発事業完成後のマンションに住むことになって生活様式が劇的に変化したことにより、特に高齢者は外に出なくなった。鍵を三つ開けないと自由に動けないなど不便である。

さらに、高層マンションに住む人たちにとって特有の問題である、子供が情緒不安定となる、元気な赤ちゃんが生まれない、痴呆が進む、同じ光景で参るなどについても問題である。

### 3.三田小山町地区の再開発事業計画の背景

再開発事業計画がおこなわれていくなかでディベロッパーが勝手に決まっっていて、三田小山町地区は地区別にディベロッパーが違っている状態にある。町会長と周りの人たちのみでディベロッパーの選定などの重要事項を決めている事情があるという。さらに各地区間で交流はもっていない。大江戸線開通でいっぺんに三つの地区を対象に再開発事業をやろうとしたが、反対意見が多くて別々に再開発事業をおこなうことになったと終の住処を守る会は述べる。(引用：ヒアリング調査より)

再開発事業がおこなわれていないところの住民は、ほかの再開発事業がおこなわれた地区の住民に対してある種のやきもちのような感情を抱いてしまい、再開発事業の情報が地区間で行き来することなどはあまり起こらない状態である。再開発事業計画合意に対してのハンコを押さなければ強制執行となってしまう。そのため、立ち退き料を上積みするよと甘い言葉で囁くなどの勧誘活動が頻繁におこなわれ、たとえ同じ

地区においても地元住民のあいだで不信感が発生しお互いが疑心暗鬼になってしまっていると終の住処を守る会は語る。(引用：ヒアリング調査より)

三田小山町地区において昔ほどのコミュニティーはなくなってしまった。住民の流動性が激しく、互いに干渉されたくない傾向にある。しかし、再開発事業計画に対する住民運動をおこなっていく過程で皮肉にも昔ながらのコミュニティーが復活していることがうかがえる。

#### 4.三田小山町地区再開発事業計画のもたらす影響

高層マンションにおいても限界集落のような状態、いわゆる限界マンションといった事態が想定される。子供に引き継ぐにも相続税の問題や老朽化といった問題があるため、権利が放棄されるケースが多発する。そのため、施設管理費の徴収を残っている住民のあいだで負担することになるが、現実問題できないことである。よってマンション自体の価値が大幅に下がってしまう。転売で誰に権利が移ったのかが不明確であるためにマンションの共同建て替えというのはむずかしい計画である。実際、三田小山町東地区の再開発マンションもいまだに分譲中であり半分しか売れていない現状であるという。(引用：ヒアリング調査より)

現在、組織のコミュニティー維持のためのイベントなどは現状ストップしているところが多いという。新規に再開発事業対象地区に入ってきた住民はあまり周囲の人々に関わりたがらない傾向にある。実際、三田小山町東地区では交流イベントはおこなわれていない。

#### 5.三田小山町地区再開発事業計画のこれからについて

終の住処を守る会、三田小山町第 3・5 地区再開発を心配する会としては再開発事業計画に対する対抗策として地元住民によるまちづくりをおこなっていくことを想定している。港区役所からコンサルタントをプランナー派遣してもらい、さらにプランナー登録をおこなっている。さらにコンサルタントを講師としてまちづくり運動に招く費用を行政である港区役所に支払ってもらいしくみを整えることを想定している。まちづくりの仕組みをきちんと整備することによって、5 棟、10 棟を一緒にコーポラティブハウスにする、また中低層にするにしても住民によるまちづくりを実現させていく。(引用：ヒアリング調査より)

実際に港区芝三丁目では再開発事業が始まっていないのに、事前に弁護士にお願いしており、再開発事業計画が立ち上がった時の対応をあらかじめ準備している。飯田橋の再開発事業計画ではなかなか話がまとまらずに工事が遅れたとして住民側に損害賠償請求が起こされた事態となっているケースもあるため再開発事業計画が始まる前からある程度リスク管理をかんがみて行動を起こしていく必要があると見て取れる。

さらに、再開発対象地域の近隣に住んでいる人たちをどうするのか、コストをどうするのかというのも問題であると終の住処を守る会は考えている。また、高齢者である親とその子供たちの再開発事業計画に対する考え方の違いをどうするのかも考えていかなければいけない。親はその土地にしがみつく傾向があるが、子供は金さえもらえれば出ていくという態度をとることが比較的多いという。(引用：ヒアリング調査より)

三田小山町地区の近隣地区である芝地区の総合支所では、昭和の地域力再発見事業というものがおこなわれており、昭和 30 年代にあったようなあたたかい人と人とのつながりの創成実現をめざしている。芝地区の昭和の地域力再発見事業における具体的な事例として、昭和 30 年代のあたたかいコミュニティーづくりとして芝の家という港区芝 3 丁目にあるコミュニティーづくりの拠点を設けている。芝の家はだれでも自由に入出りできる懐かしい空間で、お茶などを飲みながらゆっくりくつろいでいられるコミュニティー喫茶や、駄菓子とむかしあそびのあるオープンスペースなどがある子どもたちにとっての遊び場空間である。くつろいだ雰囲気の中、芝 3 丁目地域内外のいろいろな人たちの出会いが日々芝の家では生まれている。行政に芝地区内に交流施設をつくってもらおう。港区が借りて、運営は慶応義塾大学がおこなっている様式をとっている。大学と連携をおこなうことにより、行政としてもやりがいがあり、広報面など外部に影響力を持つことで再開発事業に対してアクションを起こすことができる。そのために行政が受け入れる、大学が受け入れる下地を用意していく必要があるとうかがえる。

## 6.再開発事業反対派の人たちが抱く不安要素

まず、最初に考えられる反対派の人たちが再開発事業計画に抱いている不安要素としては、再開発事業計画の情報において情報発信者側と情報受信者側のあいだで意識の差、ギャップはなかったのかということである。事前の住民への説明がどうだったのか、どこまで説明を信じていたのか、デメリット分の説明をどう考えていたかをもう一度再検討してみる必要がある。そして、再開発の話し合いをおこなっている時、地元住民がどの程度、再開発事業完成後を想定して意見統一が図られていたか不明確

である。

具体的な話をすると、元から住んでいた地元住民が再開発事業完成後、移り住むにあたって権利変換をおこなう際、若干差額分を負担しなければいけないケースがある。再開発事業対象地区の地価が上昇することによって、都市計画税、固定資産税などの各種税金が上がるのが想定される。再開発事業対象地区の所得が高くない住民にとっては負担金額の上昇は生活に響いてしまう。最終的には再開発事業対象地区に住めなくなってしまいほかの地区に出ていかななくてははいけないはめになる。結果として追い出されたようなものと住民は感じてしまう。そして、住民の財産が目減りをしてしまい、住民（特に高齢者）としては再開発事業計画で騙されたという思いを抱くことになるを見て取れる。

また、再開発事業計画がおこなわれることによって発生する劇的な環境変化に再開発事業対象地区の住民はどれほどついてこられるのか、新しい生き方を送っていいのか（特に高齢者）、非常に不明瞭な見通しであると私は考える。新しい生活様式に対して適応できない、再開発に事業計画によって孤独化してしまうといったケースはないのかを考えていかなければならない。

神戸の阪神淡路大震災の時、被災者たちは仮設住宅に住まなくてはならなかった。仮設住宅には抽選によって入る場所を決められてしまい、今まで交流を持っていた、親しくしていたグループはとたんにバラバラになってしまう結果となった。この阪神淡路大震災の時の失敗を反省し、能登地震以降は地域のコミュニティーをセットにして仮設住宅に入るようにした。

神戸の阪神淡路大震災の時にはボランティア活動が地域の人たちのつながりをつないでいき、地元住民の分断化を防いでいたが、三田小山町地区では、震災被害ではないのだが、何の要素がこの対象地域をつないでいくのか、今のところ見当たるものはない。神戸の阪神淡路大震災の時と同じことが三田小山町地区でもおこりうる。このことは当事者も想像していないことである。人と人とのつながりを担保していく要素、コミュニティーを支える資源がどのくらい再開発対象地区である三田小山町に残されているのかも再評価していく必要があると私は考える。現在の三田小山町の再開発事業計画においてコミュニティー創成の共用ポイントがどれくらい仕掛けていけるのかも考えていかなければならない。

さらには、再開発事業に限らず、マンションでの生活における問題である、新しく

分譲で入ってくる人たちと、元から住んでいた住民との関係も考えていかなければならないと私は考える。元から住んでいた人たちが権利変換をして再開発地域に入ると、それまで存在していた集合性を失うことになる。コミュニティーをゼロから仕切りなおすことになる。

そして、昔の長屋形式の住まいでは、プライバシーというものはあまり存在しておらず、路地から直接窓を開けて、挨拶をおこなったりして交流を図っていた。再開発事業が完成し、新しい生活様式になって、外の景色がうかがいしれない、中の人がかうかがいしれない環境下になってしまい、昔の気軽に交流が図れた環境に慣れた高齢者の方にとっては孤立感が生まれやすい土壌であり、健康被害をももたらす可能性があるとうかがえる。

#### <小結>

行政、三田一丁目町会、再開発組合などの推進派は再開発による土地の有効利用、高度利用によってより住みやすい環境への変化、つまりハード面の変化に重きを置き、再開発後の問題については住民間で解決できるとしている。一方、再開発反対の組織や周辺地区の再開発反対運動組織はハードよりも現在住んでいる人たちの生活などのソフトを重視し再開発後の問題を重くとらえ、発生自体を止めることを望んでいると見受けられる。

#### 4 章 三田小山町における再開発に対する考えの混在

##### 1 三田小山町内の各地区における再開発に対するアプローチの異なり

三田小山町地区内には三つの隣接している再開発事業計画対象地区が存在している。三田小山町 1 地区（三田小山町東地区）、三田小山町 2 地区（三田小山町地区）、三田小山町第 3・5 地区（仮称：三田小山町西地区）である。それぞれにおいて個々に独立した再開発事業計画が進行しており、ほかの地区の再開発事業計画に対しては干渉したり、影響を及ぼしたりすることはなく、情報交換できえもあまりおこなわれてきていないことは上記で述べてきた。

さらには、この三つの再開発事業計画対象地区は港区三田一丁目という同じ地区に存在しているのだが、再開発事業計画が立ち上がる前の環境、時代背景や、再開発事業計画のプロセス、なりたち、そして、再開発事業計画に対する地元住民たちの反応などのポイントにおいて、異なっている点も少なからず存在している。そうした異なりにおいて、この三田小山町地区における再開発事業計画が地元住民に示す様相が大変に変わったものとなることがうかがえる。

まず、第一に再開発事業計画を実行する前の三田小山町内の各地区のまちとしてのありかた、構成要素が根本的に異なっている。三田小山町 2 地区（三田小山町地区）、三田小山町第 3・5 地区（仮称：三田小山町西地区）では、細かく分割された土地に住居や店舗などが集合しており地区を構成している。その中には古くからある木造住宅地や新しく建てられた新興住宅地などがある。

一方、三田小山町 1 地区（三田小山町東地区）においては、もともとは三田小山町 2 地区、三田小山町第 3・5 地区と同様に、古い木造住宅などが非常に密集した地域であった。しかし、時が過ぎ、バブル期に至ったころ、マンション事業をおこなうために、ディベロッパーによって用地取得の地上げがおこなわれることによって、多くの駐車場スペースへと生まれ変わっていった。その結果、この三田小山町 1 地区は多くの駐車場スペースと、元からあるライオンズマンション芝公園 2、マンションニュー三田などのマンションスペースが対象敷地の大半の面積を占めており、あと少数の住宅スペースがある程度の対象地域であった。



したがって、再開発事業計画に対しての地元住民の反応は対照的なものとなった。

三田小山町1地区（三田小山町東地区）においては、再開発事業計画に対して極端に強い反対意見というのではなかった。それというのも、普通の再開発事業計画とは異なり、古くからある木造住宅に住んでいた人たちは駐車場用地取得のための地上げによって、用地取得交渉をおこなった結果、土地の買収をおこない、再開発事業計画が立ち上がる前に駐車場用地取得のステップを踏んでいる。そののちに再開発事業計画をおこない、すでにマンション住まいの生活様式であり、再開発事業計画によってマンション住まいからマンション住まいへと変わるため、地元住民間で強い抵抗感はあまり出づらな環境下であったからであることが見て取れる。

一般的な再開発事業計画の事例では、もともといた地元住民のうち10パーセントから20パーセントはほかの土地へ再開発事業計画を契機として転出してしまうのが普通であるという。一方、ライオンズマンション芝公園2については、115戸、100世帯以上の人たちが住んでいたが、再開発事業計画完成後にほかの土地へと移り住んでいく転出者の人たちは2軒のみで、ほぼ100パーセントの割合で、新しくできた再開発建物に権利を持って権利床として戻ってきたとヒアリングによって判明した。

反対に、三田小山町2地区（三田小山町地区）、三田小山町第3・5地区（仮称：三田小山町西地区）においては、今までの古い住宅地などの生活体系から、直接、再開発事業計画のプロセスを経て、マンション住まいの生活体系へと劇的に地元住民を取り巻いている環境の変化が生じる。そのため住民のあいだでも強い抵抗感や不安感が発生してしまい、再開発事業計画に対して反対の立場をとる人たちが多く存在し、なかなか再開発事業がスムーズに進行しない計画となった。（引用：ヒアリング調査より）

その結果、再開発事業計画がおこなわれている、三田小山町1地区（三田小山町東地区）と三田小山町2地区（三田小山町地区）では、再開発ビルの建設様式が大いに異なっている。

三田小山町1地区では、元からいた住民である権利床の人と新しく入ってくる分譲者である保留床の人とでは条件、環境面などにおいてあまり大きな差がなく、マンション住まいの独特の特徴である施設管理について受け入れる姿勢が新しく入ってくる分譲者である保留床の人はもちろん、元からいた住民である権利床の人にもできている。よって、施設管理費などの条件について、地域全体としての合意が図りやすい環境下であるために、再開発ビルの棟を一つにして施設管理などの生活条件を全体として一致させて、再開発事業計画を進めていくことができた。

一方、三田小山町2地区では、元からいた住民である権利床の人と新しく入ってくる分譲者である保留床の人とでは条件、環境面などで大きな差が生じており、マンション住まいの独特の特徴である施設管理について、元からいた住民である権利床の人は受け入れる

姿勢ができにくい環境下である。そのため条件などの地域全体としての合意を結局図れなかった結果、再開発ビルの棟を分けることを解決策として再開発事業計画を進めていくことになった。

また、スムーズに再開発事業計画が実行に移されなかった、三田小山町2地区（三田小山町地区）と三田小山町第3・5地区（仮称：三田小山町西地区）においても再開発事業計画の反対運動のありかたが異なっている面がある。

三田小山町2地区において、三田小山町に安心して永く住みつづける会という組織を中心として再開発事業計画に対して地元住民によっておこなわれる非常に強い反対運動が起こっていた。しかし、再開発事業計画の話し合いをおこなっていく中で、三田小山町に安心して永く住み続ける会を構成している地元住民が高齢化をしていってしまったことによって、再開発事業計画に対する反対運動が一時期の勢いを完全に失っていった。果てには三田小山町に安心して永く住みつづける会を構成している地元住民の数が減っていき再開発事業計画に対して賛成の立場をとっている人たちが再開発事業計画対象地区の住民の多数を占めていってしまったために再開発事業計画が実行にうつされてしまった。その結果として、再開発事業計画に対して反対の立場をとっていた人たちはやむなく転出に追い込まれてしまったという。

今となっては、三田小山町に安心して永く住みつづける会は解散してしまい、三田小山町を非常に愛していて、昔ながらの三田小山町に今後も住み続けていきたいと願って再開発事業計画に反対の立場をとっていた人たちは、ばらばらにほかの土地へ移り住んでいってしまった。三田小山町での再開発事業計画を巡る立ち退き料金の上積みなどのごたごたによって地元住民のあいだで不信感が生まれ疑心暗鬼になってしまったことに対して嫌気をさしてしまったという。そして、移り住んだ先の住所を誰にも知らせないようにして、三田小山町とは今となっては関係ないようにして三田小山町のことは忘れたいとして縁を切ってしまう人が少なからず存在している。ヒアリング結果より明らかになった再開発事業計画がもたらす、非常に悲しい結果である。（引用：ヒアリング調査より）

一方、三田小山町第3・5地区においては、三田小山町第3・5地区の再開発を心配する会が、三田小山町地区内において現存している唯一の再開発事業計画に反対の立場の意見をとっている組織である。周りの再開発事業計画推進派の人たちの視線が三田小山町地区内では非常に厳しいものであり、再開発事業計画に反対の立場の意見をとっている組織の多くはなくなっていった。現存している唯一の反対の立場の意見をとっている組織である三田小山町第3・5地区の再開発を心配する会でさえも、再開発事業計画反対の活動は三田小山町の外の地区でおこなわざるを得ない状況下であり、動きが限定されているという。（引用：ヒアリング調査より）

今のままでは、三田小山町2地区における三田小山町に安心して永く住みつづける会の

ように、再開発事業計画に対して何ら対策を講じられずに再開発事業が進められていくことになり、再開発事業計画反対の組織は解散の結末に至ってしまうことが想定される。したがって、三田小山町第3・5地区における、三田小山町第3・5地区の再開発を心配する会は、外部の再開発事業計画に対して先行している、終の住処を守る会と連携して対策をおこなっていくことを考えている。また、港区役所からコンサルタントをプランナー派遣してもらい、さらにプランナー登録をおこなうため、再開発事業計画に対して詳しい弁護士と協議していくことを計画している。これによって、再開発事業計画に対する対抗策としての地元住民によるまちづくりをおこなっていくことを想定し、準備、対応をしていることがヒアリングにより明らかになった。(引用：ヒアリング調査より)

## 2 三田小山町再開発に対する住民と行政、ディベロッパー間の考えの異なり

三田小山町第3・5地区の再開発を心配する会は港区長に対して、三田小山町第3・5地区の再開発事業計画についての陳情書をいくつか送っているという。その陳情書の趣旨としては、三田小山町第3・5地区の都市計画決定の手続きをおこなわないようにすることを求めるものであった。

再開発事業計画は、年金で暮らしている高齢者、住宅ローンを抱えている人たちなどのお金に余裕のないような非富裕層の人たちは、高額な施設管理費、修繕積立金、税金の再開発事業計画後に増額する分、光熱費の再開発事業計画後に増額する分などを支払うことができない。そういう人たちは、結果として、ほかの土地へ引っ越すことを強制されてしまう。また、再開発事業計画後のマンションに住みたくない人たち、地元で商売を続けられなくなる人たちなどもほかの土地へ引っ越すことを強制されてしまう。ほかの土地へ引っ越すにしても、再開発事業計画対象地区の近隣地区に代わりとなる土地はないため、遠隔地へ引っ越すことになってしまうと再開発を心配する会は言及している。実際に、再開発事業計画の準備組合も三田小山町地区の近隣地区に代わりとなるような土地は見つかっていないとコメントしている次第である。

都市計画法、第74条の趣旨である再開発事業計画で定められている生活再建措置では、再開発事業計画により土地、家屋などを提供したために生活の基礎を失うこととなってしまう者は、その受ける金銭補償に加えて、生活再建のための措置で住宅、店舗その他の建物の取得に関する事の実施のあつせんを組合に申し出ることができると書いてある。組合は、前項の申し出があった場合、事情の許す限り、当該申し出にかかわる措置を講ずるように努めるものとするとして書いてある。このことは、弁護士の見解によると、地権者の権利として認められているものではない。したがって、代替住宅などの確保は保障されていない。

さらに、再開発事業計画組合の設立申請に対して、行政は資金計画に関する権利者への説明および承認の合法性や、事業の成立性（権利者が大きな負担を負うような計画は認可しない）などを十分に審議したうえで、認可するとしている。事業実施段階の計画変更についても、同様の考え方で行政として組合に指導、監督をおこなうものとしている。しかし、行政が十分に審議して認可した、あるいは、行政が組合に指導、監督をおこなったとしても、再開発事業計画の予定が狂った場合に、権利者が金銭的負担を負わないという保障はない。

よって、住民が生活する環境が再開発事業計画によって劇的に変化することになり、今まで通りの生活を送ることが非常に困難な状態におちいることは現時点で目に見えていると再開発を心配する会は言及している。それによって、金銭的負担、精神的負担、体力的負担などを強いられてしまうため、再開発事業計画をおこなっていくと生活再建を

実現することが難しくなるのが想定されるという。(引用：ヒアリング調査より)

そのうえ、再開発事業計画では、再開発組合が設立されて、自分たちが今現在持っている住居と土地の権利をすべてないものとした後でないと、再開発事業計画後のマンションでの新しい生活様式の条件が原則的に決まらないことになってしまっているという。準備組合は再開発事業計画後の居住費、管理費、修繕費、税金などの新しい生活様式にかかる条件を具体的な数字を出して示すことがない。事実、ほかの土地へ引っ越す人たちに対する補償について港区や準備組合に対して説明を求めたが、補償が十分かどうかわからない、その時になってみないと不明瞭である、資産価値は時流によって変化するので、権利変換の条件を事前には確定できないといった、地元住民にとっては不十分な、満足しない返答しか返ってきていない。下記の参照で示すように、地元住民は補償金だけでは生活再建できないのに対して、港区や準備組合は不十分な対応しか今のところ示していない。(引用：ヒアリング調査より) 地元住民にとって最も重要な問題点が解決されていないまま、都市計画決定の仮同意を求められるのは到底納得いくものでないことが見て取れる。解決しないまま、再開発事業計画のプロセスが進んでいく。結果として、再開発事業計画後、居住費や施設管理費などを支払うことができなくなり、生活が立ちいかなくなってしまったために、ほかの土地へ引っ越さなければいけなくなる人たちもいづらか出てきてしまうことが想定される。

再開発事業計画は原則多数決によって施行されるまちづくりであるため、再開発事業計画に最後まで賛同していなかった人たちも強制的に再開発事業計画に巻き込まれてしまう。上記に挙げた、再開発事業計画の問題点に対する解決策についての説明が、地元住民が納得いくレベルに至るまで、三田小山町第 3・5 地区の都市計画決定の手続きをおこなわないようにすることを三田小山町第 3・5 地区の再開発を心配する会は港区長に陳情書の形で求めている。都市計画決定は再開発事業計画をおこなうことを決定する手続きであり、白紙撤回された例はほとんどない。(引用：ヒアリング調査より) いったん都市計画決定されたら、その後地元住民にとって、どんなに不利な条件が出てきても、変更することはできず、不満を言ってもしょうがなく、その条件を受け入れざるをえない。

参照 準備組合が開催したグループ懇親会の資料（2007年4月）

土地資産は、不動産鑑定士などの専門家の調査に基づき試算している。

建物資産＝推定再建築費×現在価値率（経年分を考慮）

＊推定再建築費：現在所有している建物と同種同等の建物を新築した場合に必要な費用である。これは建物調査結果により算定している。

＊現在価値率：耐用年数を基本とした建物の経過年数などに応じた建物の価値率である。建物の耐用年数は公共の基準に基づいて木造、非木造別に定められている。

（下図参照）

例：既存価値率 20 パーセントのとき、木造 30 年なら現在価値率 50 パーセント、鉄筋コンクリート造 45 年なら現在価値率 60 パーセント)

現在価値率（既存価値率 20%）

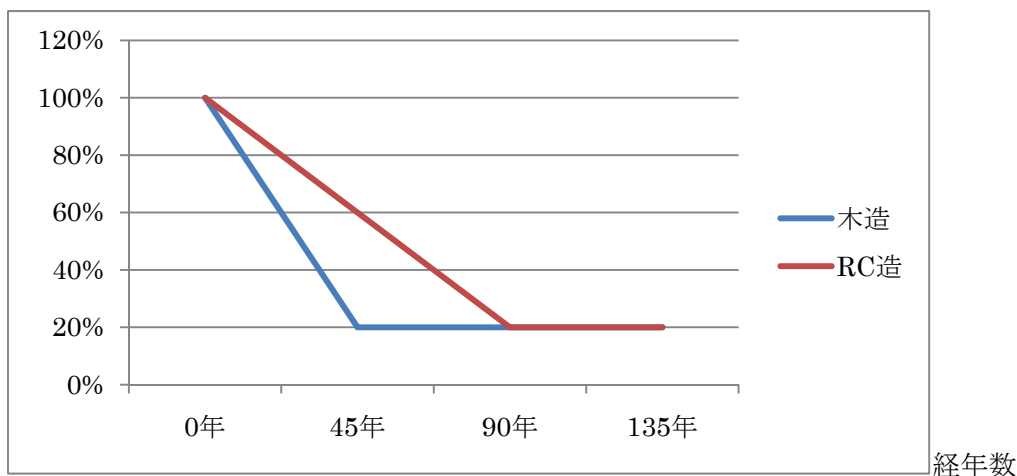


図 14 現在価値率の経年変化（既存価値率 20%の場合）

## 具体例

ケース：今の家が、築 10 年経過の場合

- ・再建築価格が 2000 万円なら、補償金は 1667 万円しかない。333 万円の個人出費が必要になる。
- ・再建築価格が 2500 万円なら、補償金は 2083 万円しかない。417 万円の個人出費が必要になる。
- ・再建築価格が 3000 万円なら、補償金は 2500 万円しかない。500 万円の個人出費が必要になる。

もし、築 5 年だったら、個人出費は上記の半額になる。

(引用：準備組合が開催したグループ懇親会の資料 (2007 年 4 月))

三田小山町 3・5 地区の再開発を心配する会が港区長に提出した陳情書には、100 名（40 数世帯以上）を超える署名を集めたという。それに対する、行政の対応としては、港区長は将来、港区が再開発事業計画を審議するときに状況に応じて判断するというものであるという。また、港区の再開発担当課は、三田小山町 3・5 地区は都市計画決定の手続きが何もない状態であり、30%の地権者が再開発事業計画に反対したら港区は再開発事業計画を認めないとしている。（引用：ヒアリング調査より）しかし上記のような三田小山町地区の都市計画決定の手続きをおこなわないことを求める陳情書に対して、港区長の返答としては、三田小山町 3・5 地区の再開発を心配する会が求めている答えとは焦点のずれたもののしか、現状、返ってきていない結果となってしまうことを下記で言及する。

三田小山町第 3・5 地区の再開発を心配する会は、三田小山町第 3・5 地区の地権者の大多数が再開発事業計画を進めることに賛成の立場をとったとしても、準備組合が示した再開発事業計画の資料のとおり再開発事業計画が進んでいくのであれば、ほかの土地へ引っ越す転居者の一個人が数百万円の個人出費を負担することになる。自らが現在もっている財産権を失ってしまうことは明確であり、損害が生じてしまうとしている。三田小山町第 3・5 地区の地権者の大多数が賛成の立場をとれば、一部の再開発事業計画に対して反対の立場をとっている権利者の財産権が侵害されてしまうのは寛容できない事態であるという。そのため、今の三田小山町第 3・5 地区の準備組合の再開発事業計画では、ほかの土地へ引っ越す転居者が多額の財産を失ってしまうことが明らかであるため、地権者の賛意の有無にかかわらず、港区として、都市計画決定の手続きを進めないように陳情している。再開発事業計画の実行によって、甚大な損害を被る地元住民の発生がないと港区や準備組合から確約されない限りは、再開発事業計画の手続きをおこなわないことを求めている。（引用：ヒアリング調査より）

しかし、港区長の陳情書に対する返答としては、陳情書の主張とはずれたものとなっている。

「区としましては補償に関する対処について準備組合に対し、透明性の確保や地権者の皆様にきめの細かな説明や情報提供をしていくように指導いたします。」（引用：陳情書に対する区の返答記録より）

港区長の陳情書に対する返答は、再開発事業計画後の生活再建保障に重きを置いたものとなっていることがうかがえる。

三田小山町第 3・5 地区の再開発を心配する会は港区に生活再建保障を求めているわけではないことが見て取れる。三田小山町第 3・5 地区の再開発を心配する会は、第一種市街地再開発事業をおこなおうとする場合、住民が生活再建できなくなる危険が必ずあるということを認識している。生活再建が成り立つかどうかは、将来、決まる話であり、今は、どうなるかわからないので生活再建できるかもしれないし、生活再建できないかもしれない



いということは認識している。

「区は、賛同する方々も接触する機会がありますが、賛同者の方々についても権利変換や事業の安全性について、不安の声を聞いております。」（引用：陳情書に対する区の返答記録より）

港区長は陳情書の主張を、将来の話なのでわからない、では困るから生活保障を何とかしてほしいというものととらえている。しかし、三田小山町第 3・5 地区の再開発を心配する会は、今の三田小山町地区の再開発事業計画の準備組合の計画のまま、進行していくのなら、必ず損害をこうむる住民が少なからず発生してしまうので、このまま再開発事業計画を進めるべきではないという主張をしていることが読み取れる。この主張のポイントのずれが、よりよい住民によるまちづくりの実現を阻害しているものであるのは確かなことであると見て取れる。三田小山町第 3・5 地区の再開発を心配する会は、港区長の陳情書に対する回答を自分たちの要求に当てはまらないものであり、かつ、解決につながるものでないととらえているという。（引用：ヒアリング調査より）港区の言うように、生活補償に関する対処について、準備組合に対して透明性の確保や地権者にきめのこまかな説明や情報提供をしていくように指導をおこなっていくことを実行したとしても、再開発事業計画による被害をこうむる住民の発生自体は避けることはできないので、納得いくものではないとうかがえる。

また、地元住民と再開発事業計画のコンサルタントのあいだにも意見の食い違いが生じてしまっている。具体的な例として、2007 年 2 月の準備組合による全体説明会で、地元住民がコンサルタントに再開発事業計画による、住居の強制撤去の実行の有無についての質問をしたのだが、コンサルタントは、都市計画法では住居の強制撤去はできないことになっていると回答したという。確かに、都市計画法では強制撤去のことは定められていないが、再開発事業計画による強制撤去は法的に認められているのであるという。（引用：ヒアリング調査より）地元住民は住居の強制撤去は、強制収用はおこなわれないものであると理解してしまったであろう。このような回答では、地元住民とコンサルタントとのあいだに信頼関係が揺らぐ契機となってしまう。ディベロッパーに関しても担当者によっていうことが異なってくる。このような状況下で再開発事業計画を進めていくのではなく、住民側、ディベロッパー側双方で努力、改善を行っていく必要がある。

そもそも、都市計画決定について、地元住民とディベロッパーとの間で事実認識に大きな差が現状生じていることが見受けられる。都市計画決定とは、ここでいうと、東京都が、三田小山町を、高層マンションの建設として決定し、マンション建設以外に土地を利用することを法律で禁止する手続きである。仮同意に、ある程度以上の住民がはんこを押すと、

都市計画決定とみなされてしまう。都市計画決定されると、再開発事業計画のプロセスにおいて、後戻りできなくなり、土地の資産価値が下がってしまい、家の建て替えに制限がかかってしまう。

よってディベロッパーは少しでも早く行政の都市計画決定へと進めたいという。手続きさえ済めば、高層マンション建設を進めるお墨付きをもらうことができるという。そして、都市計画決定されたら、三田小山町第 3・5 地区はマンション建設以外の土地利用ができなくなるので、土地の資産価値が下がってしまう。したがって、将来、何らかの事情で、土地、家屋を売却する場合に、土地が安く買いたたかれてしまうことになる。さらに、法律によって、家の建て替えや増改築などの一部ができなくなってしまうという。

再開発事業計画を熱心に推し進めているのは、業者であるディベロッパーと、一部の住民のみである。ディベロッパーは、膨大な資金と時間をかけているため、今更中止するわけにはいかなく、必死になって進めようとするのも当然である。そのため、再開発事業計画において、仮同意が急いで進めようとしているという。ディベロッパーは、準備組合の中に再開発事業計画に対して消極的な雰囲気広がる前に、一刻も早く再開発事業計画を決めてしまいたいと思っているという。(引用：ヒアリング調査より)

そこで、三田小山町第 3・5 地区における再開発事業計画の準備組合と行政である港区に対して、地元住民との事実認識の差を埋めるために、まず基本的なこととして次のことを求める必要があると見受けられる。

まず、三田小山町第 3・5 地区の再開発事業計画のデメリットを十分に住民に説明すべきである。現在の都市計画法、再開発法では、住民が仮同意の意思決定をするための条件、情報が不十分でも、再開発法では、手続きを進めることはできる。三田小山町第 3・5 地区の準備組合の進め方に、違法性はないため、再開発事業計画の条件は、事実上、白紙委任で決められてしまうことになる。また、現状では、仮同意の取り方が、準備組合（業者）に任されており、そのやり方などが不透明である。実際、行政である港区に訴えかけると、港区から準備組合に、仮同意の取り方を透明にするように指導するという言葉を得たという。準備組合側と地元住民との間で、情報における不均衡さをなくすために情報公開を密におこなうべきである。そして、権利変換などの再開発事業計画後の生活環境にかかわる条件をはっきり決めてから、再開発事業をおこなうかどうか、地元住民の同意を得る必要があるとかがえる。

具体的な地元住民の生活保障の案として、三田小山町第 3・5 地区の再開発を心配する会は、下記のことを提案している。

たとえば、生活保障を再開発事業計画による受益者であるディベロッパーが負担する公共事業にするというものであるという。ほかの地区の再開発事業計画の事例である、六本木ヒルズ、森ビル再開発では、ディベロッパーは、ほかの土地へ引っ越す転居者を含む地

元住民に対して、生活再建の補償契約をおこなっている。ほかの土地である六本木ヒルズ、森ビルの再開発事業計画では生活再建の補償契約をおこなえていることなので、三田小山町第 3・5 地区の再開発事業計画のディベロッパーは、なぜ、地元住民の生活再建を保障しないのか疑問であると再開発を心配する会は感じている。

転居を希望してほかの土地へ引っ越す人たち全員に、今の三田小山町の最寄りにある駅から徒歩 5 分であり、代わりとなる土地をまず確保したうえで、今と同じ家を建てるのに十分な補償金を出すようにするという。しかし、港区において、再開発事業計画後に代わりとなるような土地は存在しないことを強調しておくべきである。事前にほかの土地へ引っ越すことを希望する転居者はそのためのかわりとなる土地を事前にディベロッパーに用意させるべきであるという。

さらに、再開発事業計画後のマンションに入居するのを希望する人たち全員の維持管理費の月額を 1000 円以下とするなどを三田小山町第 3・5 地区の再開発を心配する会の人たちは希望しているという。(引用：ヒアリング調査より)

### 3 三田小山町内の住民間の異なる考えの存在

三田小山町第 3・5 地区において、再開発事業計画の話が立ち上がっているが、地元の住民たちのあいだでも、再開発事業計画に対して、まちづくり運動にかかわる熱意や姿勢の程度や再開発事業計画についての情報の認知度の深さなどのレベルにおいて、大きな差が生じていたり、温度差を感じるほどであると見て取れる。本当に真剣に三田小山町第 3・5 地区の再開発事業計画によるまちづくりについて考え、積極的に行動をおこなっているのか、本当に三田小山町第 3・5 地区の再開発事業計画の情報をしっかりと理解しているのか、非常に不透明であると感じられる。

よりわかりやすいように、具体的な数字を示したケーススタディーを挙げてみる。

15 坪の土地（2 階建て、100 平方メートル）の今の住居が再開発事業計画がおこなわれることによって、約 70 平方メートルのマンション部屋へと変わり、今の住居より確実にせまくなるという。

また、約 70 平方メートルのマンション部屋の維持管理費は月 6 万円から 8 万円となる（港区内のある再開発事業計画の例）など住むために多額のお金がかかる。しかも、維持管理費の修繕積立金は、5 年後には約 1.5 倍になり、10 年後には約 2.5 倍となり、年々増加してしまう。そのうえ、再開発事業計画後のマンションに入居時には、数十万円から百数十万円もお金が必要となるという。（引用：ヒアリング調査より）

さらに、物価の上昇などにより、再開発事業計画マンションの建設費が上がったりしてしまい、しまいには、再開発事業計画マンションが不景気により保留床の分が売れ残ってしまうと、地元住民の持つことができる住居スペースはさらに狭くなってしまいか、再開発事業計画マンションの売れ残った分の金額を地元住民たちが支払わなければならないことも考えられる。

そもそも、ディベロッパーは資産を等価交換するというが、土地からマンションに資産が変わると、土地と違ってマンションに資産が変わると、土地と違ってマンションの資産は年々減っていく、いわゆる、減価償却資産に性格が変わってしまう。そもそも、等価交換の前提となる土地価格が路線価プラスアルファといわれており、これでは多くの住民が損をすることがうかがえる。

別のケーススタディーも示してみる。

たとえば、15 坪の土地で 2 階から 3 階建て、総床面積が 30 坪の家に住んでいる人の場合、マンションに権利変換すると、15 坪×1.4=21 坪になってしまい（三田小山町 2 地区を参考にした平均値）、しかも自分たちのものにならない。土地を取り上げられ、しかも狭くなってしまいうという。

さらに、麻布十番駅出口より自宅までの平均時間が今は約 3 分であるのに対して、再開発事業計画マンションができて、一番奥の地権者棟に移ると、麻布十番駅から遠くなるば

かりか、構造上の曲がりくねった道路や、カギを開けたり、エレベーターに乗るなどの時間も加えると7分になってしまう。三田小山町1地区の実際の再開発事業例でも、プラス4分かかってしまうという。

しばしば、施設管理費は駐車場代からプールすることによりねん出できるからタダになると言われてきている。しかし、施設管理費用の総額も駐車場の台数も決まっていない現状ではまったく信用できないものであるという。また、駐車場が埋まらなければ、施設管理費を払わされることになってしまう。いくら、口頭で言われても、どこにも施設管理費がタダになるという保証はないという。実際に、準備組合はディベロッパーと書面で約束をとりつけていない。その後、三田小山町2地区内では、駐車場収益の計画が狂ったために、予想外の管理費を払うことになったという。第3・5地区では、住民の床面積を減らして、その賃貸収入で管理費の低減を図るとディベロッパーは説明している。もはや、施設管理費はタダであるという話は消え去ってしまったと再開発を心配する会は説明している。

自分の土地に駐車場を持っている人でも、マンションの駐車場代はタダにはならない。月5万円ほどの駐車場代を払わなければならない。その一部がマンションの施設管理費に補てんされるので、駐車場を使う人は、地権者であろうと駐車場代は払わなければならないという。

現在、三田小山町地区の住民の固定資産税は、15坪、築4年の例で言うと、年間約8万円であるが、再開発事業マンションに移ると20万円前後になる可能性が専門家に指摘されている。年金暮らしのお年寄りも多いので金銭的に住み続けられないのではないかと懸念していると再開発を心配する会は説明している。(以上、再開発を心配する会提供資料引用)

こういった、三田小山町第3・5地区の再開発事業計画の実情を本当に地元住民はわかっているのか、また、再開発事業計画についての情報を積極的に取得しようという姿勢もっているのか、そもそもこういった情報に触れる機会があるのか、情報を取得する手段があるのかどうか疑問である。そこで、三田小山町第3・5地区において再開発事業計画に反対している唯一の自治体である、三田小山町第3・5地区の再開発を心配する会はかわら版を発行して、三田小山町第3・5地区の再開発事業計画についての情報を公開して啓蒙活動をおこなっている。

現状、再開発事業計画に反対する地権者の割合は、港区に地権者数を確認した結果、あと数名で30パーセントに達し、そうなれば三田小山町第3・5地区における再開発事業計画はできなくなると再開発を心配する会は説明している。本組合設立の意味をちゃんと認識しているのか疑問である。本組合設立は、ディベロッパーの提案する再開発事業計画に住民が同意して、自ら計画を進めていくことを意味している。したがって、本組合が設立

したあと、マンションの販売不振による施設管理費へのしわ寄せなどの不利益が発生しても、行政やディベロッパーに文句を言っても責任はなく、地元住民が責任を持って、再開発事業計画を進めていかなければならない。

現状、サブプライムローンの破たんにより引き起こされた世界金融危機によって、土地の価格が下落し、建材価格の高騰によるゼネコンの倒産ラッシュにより、マンション、オフィスなどが過剰生産となっているという。加えて、世界同時不況による年収減によって、マンション需要も確実に冷え込んでおり、超都心部のマンションも売れ行き不振となっている。さらには、マンションが売れ残った場合、売れ残り住戸分の建築費原価と売れ残り住戸分の修繕維持費、管理費を再開発事業計画の施行者である地元住民が支払わなければならない。こういった理由によって、各地区の再開発事業計画の権利変換条件が悪化している。

上記に述べたような再開発事業計画の条件、現状の認知度は三田小山町第 3・5 地区の住民のあいだにおいてばらつきが存在していることがうかがえる。最近の都市計画は、都市計画決定成立から 2 年ぐらいでやってしまう。計画決定から 1 年未満で本組合を設立する。そのあと、30 日以内にマンションに移り住むのか、地域外に転居するのかを地元住民に迫ってくる。再開発事業計画はまだまだ先の話と置いていたら大間違いであり目の前の出来事であるという。再開発には都市計画決定法、本組合設立、権利変換という三つの山があり、三田小山町第 3・5 地区は最初の山を迎えている。このまま、全体として理解を図らずに再開発事業計画のプロセスを進んでいくのではなく、地元住民のあいだの事実認識の差を埋め、全体としての再開発に対する意識を強くしていく必要がうかがえる。

再開発事業計画というのは、得をするごく一部の人たちだけが主体となって進められていくものであるという。再開発事業計画をおこなうことによってほとんどの住民は損害をこうむる可能性が存在する。

現在、再開発事業計画の話が立ち上がっている最中の三田小山町第 3・5 地区ではあるが、近隣地区の三田小山町 1 地区（三田小山町東地区）では、三田小山町第 3・5 地区に先行して再開発事業計画が実行に移されていき、すでに 2009 年 6 月から地元住民が完成した再開発事業ビルであるマンションに住み始めている。その地元住民からはさまざまな反応を得ている。（参照：再開発を心配する会提供資料）

- ・家賃収入をあてにして、別の所に住むつもりで、物件かを不動産屋に出しているが借り手がつかない状態となっている。そのあいだの施設管理費や駐車場代が高くて困っている。マンション販売も現状あまり売れていないと聞いており、不安な気持ちであ

る。

- ・今までは外に出ると必ず知人に会い、道で立ち話をおこなうのが当たり前であったのだが、再開発事業計画、人に逢うのにも、わざわざ連絡を取らなければ会えなくなった。一人暮らしにはつらい住処であり、毎日が孤独との戦いのため、元の住居に戻りたいと考えている。
- ・外に出るにしても、セキュリティーの関係上、鍵を三つも解除しなければならず、不便で仕方がない。さらに、南東、南西向きの部屋は暑いため、その分電気代がかかってしまう。さらに、洗濯物をベランダに乾かすことは禁止されているので、浴室乾燥をおこなうことになるためにその分ガス代もすごくかかってしまい、とても負担となる。

上記のように、三田小山町地区内において先行して再開発事業計画をおこなっていった三田小山町1地区では、再開発事業計画前に地元住民が想定していたものとは異なる結果を示している。再開発事業計画が実行される前に地元住民が先のことまで見通さずにあまり、深く情報を知ることなく再開発事業計画のプロセスに乗っていった結果であることが見て取れる。

三田小山町第3・5地区において、港区も、転居の条件などが決まるのは、本組合が設立された後で、数年先のことになるので、今はわからないと言っている。しかし、三田小山町第3・5地区の地元住民にとってはわからない状態のまま仮同意を求められるのは不十分な対応と言える。仮同意の段階をストップして、三田小山町2地区のマンションが完成した後に、地権者棟に住む地元住民の実際の暮らしぶりや施設管理費、税金などの状況をみてからじっくり判断するべきであるという提案を港区に送ったという。それに対して、港区は準備組合が進めていることなので地元住民と準備組合で話し合っしてほしいという答えを得たという。(引用：ヒアリング調査より)

再開発事業計画ではディベロッパーなどごく一部の人たちを除いて多くの人が損害をこうむる可能性がある。その一方で、三田小山町第3・5地区内で再開発事業計画で得をする人たちも中にはいることはあまり知られていない。三田小山町第3・5地区内に多く土地の権利を持っている権利床は再開発事業計画において有利にことを運んでいける。一方、あまり大きくない、小さな土地の権利しか持っていない、いわゆる弱小権利床は三田小山町第3・5地区内に多く存在しているのだが、再開発事業計画において不利になり、損害をダイレクトに被ってしまう。

さらに、再開発事業計画対象地区の周辺で土地を持っている人たちも、再開発事業計画

によって、得をする数少ない人たちである。

再開発事業計画が完了すると、人の流れが増えることによって、地域全体の土地の価値が上昇するために、周辺地域で土地を持っている人たちの資産が増大するというのである。

したがって、再開発事業計画というのは、ディベロッパーと、対象地域周辺の土地持ち住民が潤う現状にある。再開発事業計画の第一の当事者である、地元住民が資産を減らし、生活環境の激変を招き、ディベロッパーと、対象地域周辺の土地持ち住民を潤すというのは、まちづくりとしての再開発事業計画の本質とは少々ずれていると見受けられる。

三田小山町第 3・5 地区の再開発事業計画において、準備組合の町会メンバーからも、再開発事業計画はやめた方がいいのではないかという声がちらほら聞こえるようになったという。準備組合の町会メンバーも、再開発事業計画の準備に深くかかわってきて、厳しい現実がよくわかってきて、積極的になれないでいる。現状、準備組合の町会メンバーも、住民が損をするのが分かっているのにやめようとはいえない状況に、不幸にも追い込まれてしまっている。(引用：ヒアリング調査より)



#### 4 三田小山町内外の再開発に対する考えの異なり

再開発事業計画の話が立ち上がっている、三田小山町地区は、麻布十番駅から徒歩3分の場所にある、超都心地区である。今現在、三田小山町内に古くから住んでいる地元住民の土地はいわゆる超一等地である。三田小山町地区の外部の住民にとっては、三田小山町地区での土地付き一戸建て住居に住んでいるということは、一般的に非常に恵まれた環境下にあると感じられる。古くから長く三田小山町地区に住んでいる住民たちにとっては、あまり意識したことはないのかもしれないが、三田小山町地区に土地を持つというのは非常に価値の高いことである。

再開発事業計画において、自分たちの持つ土地の価値に気付かないまま、ディベロッパーや行政などの再開発事業計画推進派の描くプロセスのまま、土地を安く売り飛ばしてしまうということが往々にしてあるケースである。ディベロッパーは、三田小山町地区の貴重な価値の高い土地を得ることを望んでいる。したがって、三田小山町地区の地元住民はその土地の価値を再確認し、再開発事業計画のありかたについて、より考えていく必要がある。

三田小山町1地区、三田小山町2地区では、地元住民が十分満足できる権利を得ることができずに、再開発事業計画が進んでいってしまい、そのプロセスの中に地元住民が巻き込まれる形で損害が発生した。さらに、三田小山町第3・5地区でも再開発事業計画の話が立ち上がっており、このままディベロッパーの計画通りに再開発事業計画のプロセスが進んでいけば、また、地元住民の中にいくらか被害が発生する可能性があることがうかがえる。

一方、ほかの地区では、地元住民が再開発事業計画を実行していく上で、ディベロッパーや行政などと話し合いをしていき、十分満足できる権利を勝ち取った事例が存在しているという。

権利を勝ち取った具体的な地区の一つとして、六本木ヒルズの再開発事業計画が挙げられる。

六本木ヒルズの再開発事業計画は、テレビ朝日の建て替え計画と、港区役所の道路整備実現、住民が増えることで税収入増につながるという思惑が合致して、それに大手不動産会社が相乗りしてきて始まったものであるという。地元住民から望んだ再開発事業計画ではなかった。

再開発事業計画においてディベロッパーなどの推進派の人たちとの交渉をおこなってきたのだが、その交渉においては、口約束ではなく、書面で明確にしていかなければならないことが重要であるという。あいまいなまま再開発事業計画が進んでいくと地元住民に不

利なことが起きる可能性があるからである。六本木ヒルズ再開発事業計画では、施設管理費は自分の床面積の2坪分を提供し貸し出し、その家賃でまかなうシステムとなっている。そこで、仮に家賃が払われなくなった場合でも、大手不動産会社が払うことを約束させることに地元住民は成功した。しかし、ここで忘れてはいけないのは、施設管理費をねん出するために自分の床面積が2坪減ってしまっていることによる不利益は存在していることであるという。一方、六本木ヒルズの地権者用の建物は、壁が薄く隣の声が聞こえ、キッチンなどの内装のグレードは下げられるなどの書面では約束していなかったことは勝手に変更されたという。(引用：ヒアリング調査より)

また、六本木ヒルズ再開発事業計画では、準備組合の加入率を持って、都市計画決定の仮同意の数とした。再開発事業計画推進派は自らに有利な数字を示す。三田小山町第3・5地区でも仮同意をおこなう段階にきているので地元住民は注意して見る必要があるとうかがえる。

現状、都市計画の法案は土地が上がり続けた昔の考え方からつくられており、時代遅れの法律となってしまっているという。本来ならば自分の土地がどのくらいのマンションになるのかが約束されてから始めるのが筋であるのだが、再開発事業計画が先に決まってしまう、地元住民の財産のことは後回しになっているという。土地価格がどんどん下がっている現状では、最後の最後にやってくる権利変換交渉のときには自分の土地価格が半減している可能性が大きいという。(引用：ヒアリング調査より)

六本木地区の地元住民は、準備組合とは別に自主的に勉強会を立ち上げたという。大手不動産会社や港区などに陳情書を提出したり、直接交渉をおこなった。大手不動産会社と交渉を重ねた結果、具体的な約束を大手不動産会社から覚え書きで取り付けたという。覚え書きには都市計画決定時の土地価格を担保すること、施設管理費の補てんを約束することなどが盛り込まれた。また、港区が用意した79億円の補助金を、地権者の床を取得する費用にあてて、安く手に入れるようにしたという。これも、準備組合では手に入れることはできなかった権利である。(引用：ヒアリング調査より)

六本木ヒルズ再開発事業計画で以上のように地元住民が十分満足できる権利をディベロッパーや港区から勝ち取ることができた。再開発事業計画が立ち上がっている三田小山町第3・5地区の地元住民は六本木ヒルズ再開発事業計画の例を参考にして下記のことを頭に入れておかなければならない。

再開発事業計画をおこなっていく上で、再開発事業対象地域全体で連帯をしていき、住民同士でよく意見交換や情報交換などをおこなっていくことが非常に大事である。再開発事業計画において対象地区の住民はとにかく自分の財産は自分で守るということを強く意識しておく必要があることがうかがえる。また、再開発事業計画について話し合っていくうえで、何も言わずに黙っていてはだめであり、黙っていることは結局賛成していること

と同じであるとディベロッパーや行政などの再開発事業計画推進派の人たちに受け取られてしまう。ほかの人の目を気にして自分の主張を躊躇している場合ではない。自分が何千万円も損をする立場に立たされているという危機感を常にもっていく必要があると見受けられる。

#### <小結>

再開発において各地区、各立場、各住民、地区内外で重きを置く場所が異なっており、本来地域全体で統一して行っていく再開発の在り方を実現していくことが困難な状況になっている。再開発を実行していく仕組みや法律も全体の言い分をカバーするには不十分であり、再開発についての取得している情報量や知識の差によって、再開発を先導していく側と先導されていく側の二つに区分される下地ができているとうかがえる。

## 5章 再開発における考えの異なりについて

### 1 再開発をする側と受ける側の情報の不均衡性

前章で述べてきたように、三田小山町地区における再開発事業計画について、各地区によって考えが異なっていたり、再開発事業計画における立場によって考えが異なっていたりする。はたまた、再開発事業計画における立場が同じだとしても住民のあいだで考えが異なっていたり、そして、三田小山町地区の内部と外部でも当然考えが異なっていたりしている。

こういった、再開発事業計画における考えの異なりがどのようにして生まれていたり、その考えの異なり、ギャップをどうやって埋めていくのか、また、そうした再開発事業計画における異なりを越えていき、どういう形式で実行されていくのかをこの章では述べていく。

まず、再開発事業計画における考えの異なりは、再開発事業計画を実施していく立場の人たち側と再開発事業計画を受けていく立場の人たち側の間で情報が均衡な状態ではないことにより生まれていくことが見て取れる。このことは、上記で三田小山町地区を実例として何度か述べてきた。

再開発事業計画をおこなう際、ディベロッパーといった業者などの再開発事業計画をおこなっていく立場の側の人たちと地元住民などの再開発事業計画を受ける立場の側の人たちとのあいだで情報交流がおこなわれる。その中には、再開発事業計画における、生活条件の変化、金銭的負担の増加分、再開発事業計画が地元住民にもたらすデメリットなどのディベロッパーといった業者などの再開発事業計画をおこなっていく立場の側の人たちにとっては決して都合のよくない情報もある。しかし、地元住民などの再開発事業計画を受ける立場の側の人たちが納得し満足できるレベルまで十分には交流されていない。このことは再開発事業計画においてしばしばおこりうることである。

実際に、三田小山町第3・5地区においても、三田小山町第3・5地区の再開発を心配する会が主催した、六本木ヒルズの再開発事業計画において、ディベロッパーなどの再開発業者を相手に、地元住民の権利を守るために活動した人によるセミナーを開催したのだが、セミナー参加者からは次のような不安の声が続出した。

- ・再開発事業計画が、こんなにも地元住民のことを考えていないとはまったく知らなかった。自らが勉強をして自分たちの権利を守っていかなければならないと強く痛感し

た。

- ・再開発事業計画準備組合からは決して聞けない、ディベロッパーとの交渉方法がわかってよかった。
- ・今まで「大丈夫だよ」と、いろんな人から言われ、信じていたが、セミナーに参加して、初めて、再開発事業計画準備組合とディベロッパーの言いなりに進めてよいのか不安に思った。

(引用：小山町 3・5 地区の再開発を心配する会提供資料より)

上記の例から見てもわかるように、再開発事業計画における地元住民にとっては必ず知っておかなければならない重要な情報が地元住民には知らず、そのうえ、再開発事業計画における、完成した後の生活条件の変化、税負担の増額分、デメリットなどをちゃんと考慮に入れずに、危機感を持たずに再開発事業計画のプロセスのまま進んでいくことは再開発に対する用意が不十分であると見受けられる。さらに、そういった地元住民にとって重要な再開発事業計画における、完成した後の生活条件の変化、税負担の増額分、デメリットなどを地元住民自らが調べていたり、その対策をおこなうために実際に行動に移そうとする意識が薄いのも問題であるとうかがえる。再開発事業計画において、ディベロッパーなどの推進していく立場の人たち側の問題をこれまで指摘してきたが、再開発事業計画を受ける立場である地元住民側の意識や姿勢にも問題があることも見て取れる。まず、再開発事業計画のありかた自体を疑ってかかっけいき、本当に地元住民が主体のまちづくりとなっているのかを主眼として考えていかなければならない。ディベロッパー側の理屈に合わせたまちづくりとなっているのではないか、ディベロッパー側からの説明、行政側からの説明をそのまま信じ込んで受け入れるのではなく、地元住民が自分たちの目を見て、自分たちの頭で考え行動していく必要があるとうかがえる。そういった行動を起こしている人たちのグループもいくつかあるのだが、なかなか活動が地区全体に普及していかないのが現状である。

## 2 住民の再開発に対するアクションを起こす手段の不足

前の項で、再開発事業計画を受ける立場である地元住民の意識、姿勢について問題点を指摘してきたが、そういった、地元住民が再開発事業計画に対して、あまり強い危機感を持たずに再開発事業計画のプロセスにそのまま乗っかっていってしまう背景、土壌というのも存在している。

再開発事業計画に対して不安を覚え、対策を打つために行動している人たちのグループもいくつか存在はしている。しかし、再開発事業計画は、対象地区の住民のあいだでも再開発事業計画が完成した後の生活条件、得られる床面積の違いなどから考えに大きな差が生じてしまっている。

対象地区の中でも多くの床面積を所有しており、再開発事業計画後に多くの床が得られて大きな利益をあげることができる裕福な権利床がいる一方で、少ない床面積しか所有していない多くの弱小権利床が存在している。さらに、再開発事業計画というのは、利益になるにせよ、損失になるにせよ、多くのお金が動いていく事業である。それゆえ、再開発事業計画において、対象地区の地元住民のあいだでもお金を巡ってお互いが疑心暗鬼になってしまい、思っているよりも生臭い争いというのが生じてしまうという。同じ地区で住民のあいだで多額のお金がかかわってくる話なのでぎすぎすしてしまい、住民のあいだで関係性にひびが入ってしまうという。(引用：ヒアリング調査より)

また、多くの床面積を持っている裕福な権利床というのは、対象地区の地元自治会の要職などの高い身分の役職に就いている人たちである傾向が高く、地域内で権力を持っている。そのために、再開発事業計画に反対している立場のグループの人たちにはいわゆる村八分のようなことが生じてしまう、もしくは村八分を恐れてしまい表立って再開発事業計画に反対していく行動をとることができないといったケースも存在しているという。実際、再開発事業計画に反対していく立場のグループの人たちは再開発事業計画対象地区の中では活動をおこなっていくことは再開発事業計画を推進していく立場の人たちの目があるため気にしてできない。よって、再開発事業計画対象地区の外で活動をおこなっていくかざるをえない状態にある。

さらには、再開発事業計画に対して反対していく立場のグループの人たちのあいだでも、ディベロッパーが再開発事業計画を推進していくために反対していく立場のグループの説得をおこなっていく。自分たちが持っている土地の権利を売ることによって得ることができる値段の上積みをめぐって、噂が独り歩きをしてしまい、反対していく立場のグループの結束というものが崩れていってしまう。そのことによって、再開発事業計画に反対していく立場のグループの規模、活動が縮小していってしまう、果てには存在がなくなってしまうという。(引用：ヒアリング調査より)

三田小山町地区における三つの地区において、再開発事業計画についての活動や情報の交流というのは全くおこなわれてきていないということを上記で説明してきた。三田小山町地区のある地区の同じ地元住民のあいだでさえも、自分たちが持っている土地の権利を売ることによって得ることができる値段の上積みなどがあるために住民同士がお互いに疑心暗鬼におちいってしまう。その結果、再開発事業計画についての情報や交流はあまりおこなわれない傾向になる。

以上で示してきたように、再開発事業計画というのは実際に実施されることになったとしても、たとえ実施されないことになったとしても、その再開発事業計画の対象地区の人間関係が切れてしまい、再開発事業計画対象地区のコミュニティーというのは結局壊れていってしまうことが見て取れる。そういった結果、再開発事業計画に反対していく活動というのは非常に小さな規模でかつ再開発事業計画対象地区の外部でのみおこなわれていくために、対象地域の再開発事業計画に賛成するか反対するか決めかねている地元住民に活動がいきわたらずに啓蒙をおこなっていくことの効果が非常に小さくなってしまう。したがって、再開発事業計画の重要な情報をあまり知らずに、あまり強い危機感を持たずに再開発事業計画のプロセスにそのまま乗っかっていってしまうことになってしまうことがうかがえる。

再開発事業計画というのは仮同意を地元住民からある程度の割合を集めることによって再開発事業計画の本組合が設立してしまうと、もう再開発事業計画のプロセスを後戻りはできない。いくら再開発事業計画完成後の生活条件の変化、住民負担の増加分、あとから判明した再開発事業計画のデメリットなどに対し地元住民がいくら不満を持っていたとしても再開発事業計画の変更をおこなうことができないというのは上記で何度か述べたとおりである。

さらに、再開発事業計画がおこなわれた後にも地元住民の要望に対してなんとか対応をしてもらおうということは現在、非常に難しい状況である。つまり、再開発事業計画が完成した後の地元住民に対するアフターケアの体制というのはあまり整備されていない。そもそも住民の不満、要望に対応をしてもらおう場の存在自体がないのである。再開発事業計画に対して地元住民の側から不満を言う場がないのは非常に重要な問題である。再開発事業計画を推進してきた立場であった行政、ディベロッパーというのは再開発事業計画が終了した後にはいっさい関わることはないし、再開発事業計画の準備組合はすでに解散してしまっている。

再開発事業計画に対しアクションを起こすには地元住民から仮同意がある程度の割合を集められて再開発事業計画の本組合が設立してしまう前に地元住民は動いていく必要があると見受けられる。しかし、そのころには、再開発事業計画についての地元住民の理解度はあまり高くはない状態であり、また、再開発事業計画に対して危機感というのもあまり

感じていない時期である。そこで、あまり深くは考えずに再開発事業計画の本組合を設立するための仮同意に同意してしまいハンコを押してしまうことがたびたび生じやすい環境であることがうかがえる。

そもそも、仮同意に対して、地元住民は誤解しており、仮同意を決定ではない、あくまでも仮であるという印象を持ってしまっている。仮同意の仮というのは、事業者であるディベロッパー側が再開発事業計画を変更したい時に変更できるように使っている言葉にすぎないのである。つまり、仮同意をすると再開発事業計画を完全に了承したという答えを示したことになる。

事業者であるディベロッパー側は、地元住民に対して、権利者の意向を反映させながら再開発事業計画を進めていくとよく言っているが、反映させることが出来るのは廊下の構造を変えたいとか、エレベーターの数を増やしたいといった細部の事項のみである。偶々この地権者棟なんかに移るのはいやだから再開発事業計画をストップしたいなどといった大きな事項の変更はできないことがヒアリングから判明している。(引用：ヒアリング調査より)

また、なかなか地元住民に必要な不可欠であり重要である情報というのがあまり下りてこないがゆえに、個人情報、情報公開請求というのがきっちりとはできていなく、第三者機関による監視、いわゆるオンブズマンといった機能も作用をしていないのが現状であることが見て取れる。したがって、外部からの審査、目というのが働いていなく、外部から再開発事業計画についての議論を盛り上げていき、大きなうねりとなって活動していくということを実現していくのも難しい状況であるとうかがえる。



### 3 再開発自体が及ぼす、考えの同質化

再開発事業計画において、対象地域の地元住民のあいだでは、再開発事業計画についての個々の考えが地区全体の中で同質化したり、異質化したりする現象が見受けられる。ここでいう同質化とは、再開発事業計画についての考え方がある一方の方向に傾くことによって、地域全体の考えとしてまとまり進行していくことである。異質化というのは、再開発事業計画についての考え方がほかの地元住民たちとの考えとは異なっており、地域全体の考えとして一方の方向に偏らずにほかの考えと異なった状態で対象地域内に混在していることである。

再開発事業計画における考えの同質化のメカニズム、プロセスにもいくつかのパターンが存在している。再開発事業計画を推進していく立場の人たちによって、再開発事業計画に賛成していくのか反対していくのかどうかを決めかねていた人たちが綿密に説明、説得を受ける。そのことにより、十分納得をして再開発事業計画に賛成をして仮同意に同意することによって、地域全体として再開発事業計画に賛成していく方向で進んでいくパターンの再開発事業計画における考えの同質化がある。

それ以外にも、再開発事業計画を推進していく立場の人たちの説明に対して十分には納得はできなかったが、仮同意に同意するか同意しないのかを返答する期限というものがあつたために、ある程度は妥協をして仮同意に同意をする。よつて、地域全体として再開発事業計画に賛成していく方向に進んでいくパターンの再開発事業計画における考えの同質化もある。

さらには、再開発事業計画を推進していく立場の人たちの説明に最後まで納得はできずに仮同意を了承はせず、仕方なく、ほかの土地へ移っていく転居の方向の選択をする。その結果、違ひのある部分が削られていくことによつて残された再開発事業計画の対象地域には似通つた考え、似通つた背景、似通つたタイプの人たちのみが残つて、特定の人たち、同質な人たちのみが集まり住む地域へと変化していく。それにより地域全体として再開発事業計画を推進していく方向に進んでいくことになるパターンの再開発事業計画における考えの同質化もある。

中には、ディベロッパーによつて、再開発事業計画対象地区に社員をどんどん住民として住まわせることにより、再開発事業計画の本組合を設立するための仮同意に同意する地元住民の割合を高めていく。そのことによつて、強引な形式で再開発事業計画を実際に実行に移していき、泣く泣く対象地域の地元住民の考えの同質化の状態へと導いてしまうこともあるとヒアリングから判明している。(引用：ヒアリング調査より)

一般的に再開発事業計画というのは、仮同意を地元住民のある程度の割合を集めることによって再開発事業計画の本組合が設立してしまうと、もう再開発事業計画のプロセスを後戻りはできない。地元住民が再開発事業計画について不満、不平を持っていたり、計画の変更をおこないたいとたとえ考えていたとしても実行をすることはできない。ディベロッパーや行政などの再開発事業計画を推進していく立場の人たちが現状、示している再開発事業計画のプラン通りに受け入れなければならないというのは上記で述べた通りである。つまり、原則的には本組合設立が再開発事業計画における考えの同質化の契機であることがうかがえる。

しかし、地元住民において思想的にはもう少し手前のプロセスの段階で地域全体の再開発事業計画の考えの同質化が発生する分岐点が存在しているのではないかと考えられる。どの時点で再開発事業計画の考えの同質化が発生し、同質化に向かっていくのかを見定めていく必要がある。さらに、なぜ再開発事業計画における考えの同質化が働くのか、どうやって違いのある部分が削られていくのか、そのプロセス、背景を追っていくことによって、再開発事業計画における考えの同質化が発生するポイントをしっかりと見定めていき、取り除いていくこと。そのことが、地元住民にとって再開発事業計画をきっちり考えて、対象地区のまちづくりをちゃんと考えていける体制を整えていくことが可能にする。そして、現行のディベロッパーなどのある一定の立場の人たちが主体となった再開発事業計画によるまちづくりではなく、地元住民が主体となった、地域住民のためのまちづくりへと向かうことができると見受けられる。

そもそも、再開発事業計画には地元住民のためのまちづくりではなく、ディベロッパーなどのある一定の立場の人たちのためまちづくりである要素が多分に存在していると思受けられる。各地区には本来、容積が妥当なものを割り当てられている。そして、日本において法律は容積率を非常に甘く設定しており、事実、容積率いっぱいに使っているところは少ないのが現状である。そういった状況にありながら都市計画法を改定したり、総合設計制度を設けるなどを実施した。これはディベロッパーにとって有利な制度改定であると思見て取れる。なぜなら、ディベロッパーは事業費を安く抑えたいがために高層の形式で建てるようにする。容積率いっぱいにつくり、大きく建てて保留床を売り飛ばすようにしている。そのため、容積率を緩和していく制度改定はディベロッパーにとっては念願のことである。しかし、なぜ容積率が限界にきている地域において容積率の規定を緩和するのか疑問である。容積率が余っているところを再開発事業計画の対象地とすればよいのではないのだろうか。とりあえず、容積率の規定を緩和して建物をどんどん建てていく方式はやめた方が賢明であるとうかがえる。

再開発事業計画においてディベロッパーなどから地元住民に対して、再開発事業計画は建て替えるのにお金がかからないという説明をしばしば受けることがある。しかし、そも

そも家を建て替えるのにタダでやればよいというのは都市計画や財産の理屈には合っていないと見受けられる。

さらに、三田小山町第 3・5 地区を例に挙げると、再開発事業計画をおこなわずに今現在ある長屋形式の家の地域をすべて建て直し、もう一回長屋形式の家の地域を作り直すという方法もあるのである。では、なぜディベロッパーなどの再開発事業計画を推進していく立場の人たちはまちづくりの手段として再開発事業計画の方法を選択していくのであろうか。そこには、ディベロッパーなどにおける採算性といったお金の問題から再開発事業計画の手段を選択することになる背景が存在している。しかし、注意しておかなければならないのは、再開発事業計画にかかわっている法律にはお金といった採算性の話はいっさい出てこないのが現状である。

防災性などのまちの問題を解決するためには再開発事業計画が必要だと考えている再開発事業計画を推進していく立場の地元住民と、まちの問題はそれほど再開発事業計画を推進していく立場の地元住民がいうほどのレベルではないと考えている再開発事業計画を反対していく立場の地元住民は、再開発事業計画がもしなければ対立するわけではない。つまり、再開発事業計画を推進していく立場の地元住民だけが再開発事業計画をおこなっていけばいい話であり、全員が納得できる話であるという。なぜ、こういった再開発事業計画の方式がおこなわれないのか。それは、ディベロッパーによる再開発事業計画ビルの容積率の問題などの再開発事業計画の採算性などといったある一定の立場の人たちの理屈のみを優先して、再開発事業計画がおこなわれているためであり、再開発事業計画をめぐる対立を生む下地になっていると見受けられる。

今現在、再開発事業計画をめぐる制度のどの部分が効いているから再開発事業計画における地元住民の考えが同質化するなどの状態になって、再開発事業計画をおこなっていく方向に向かっていくのかを明らかにしていく必要があると見受けられる。ディベロッパーなどの再開発事業計画を推進していく立場の人たちにどのように制度を利用されることによって、再開発事業計画をおこなっていく方向に再開発事業計画の対象地域を向かわせていくようにしているのかも明らかにしていくべきである。そのポイントも分析していくことによって、ディベロッパーなどのある一定の偏った立場の人たちのみが主体となったまちづくりではなく、地元住民にとってここちよいまちづくりを実現するための体制を整備していく必要がある。

再開発事業計画をおこなっていくことによりさまざまな効果を対象地域に及ぼすことになる。具体的な事例として、人口が増えるために、道路を増設することが必要になることによって交通量が増えていき、大気汚染などの被害が生じたり、多くの駐車場を用意しな

ければならなくなる事が挙げられる。また、人口が増えるために、災害などのもしもの  
時のために避難場所を設置したりしなければならない。さらには、子どもたちが大幅に  
増えることも想定されるので、学校や保育園、幼稚園、さらには産科、小児科を伴った病  
院を設置していかなければならない。再開発事業計画においてさまざまなインフラを用意  
しなければならない必要性に駆られてしまうことがうかがえる。

しかし、再開発事業計画というのは、ニュータウンの問題と同様に、持ち家を取得した  
後の居住者の移動というのは、富裕層の住民などを除き、活発ではない。公共の賃貸住宅  
は家賃水準が抑えられているため、再開発事業計画マンションの住民は高齢化してしまい、  
限界集落のマンション版である、限界マンションのような状態になる傾向にあるとかが  
える。マンションに住んでいる住民は高齢化し、その子どもは出ていき、老朽化すること  
によって、マンション自体の価値が下がる。新しく入ってくる人も少なくなり、さらに老  
朽化し、マンション自体の価値が下がる。また、再開発事業計画が完成した後の高級マン  
ションに住むことができる住民というのは限られており、裕福な保留床であることが多い。  
そういった人々というのは、その地域を特に好きで住むわけではないため、その対象地域  
の定住性が低下し、時を経ると、人がいなくなり、マンション自体の価値がまたしても下  
がってしまう。

また、子どもが中学、高校へと年齢が上がっていくと、増設した保育園、幼稚園や小学  
校が地域には余ってしまい、いらなくなってしまう状況も想定される。そのために対策と  
して、再開発事業計画において、施工業者であるディベロッパーなどがインフラを用意し  
ていくことを義務付ける体制を整えていく必要があるとかがえる。インフラは本来、行  
政が用意するのが普通ではある。しかし、道路などのインフラの整備を行政に丸投げして  
しまい、ディベロッパーなどがただ乗りのような状態になってしてしまい、いわゆるフリ  
ーライダーの問題が生じてしまう。

再開発事業計画はもともと、対象地区を有効利用、高度活用の実現をおこなうために、  
調整をおこなうのが都市計画上の本来の役割である。容積率が低い再開発事業対象地域を  
かさ上げしたり、再開発事業計画対象地域の不燃化を推し進めたりするのが再開発事業計  
画の都市計画上の本来の役割である。しかし、上記で述べたように、現状、再開発事業計  
画はディベロッパーの採算性といったある一定の立場の人の理屈のみに沿ったまちづくり  
となってしまっており、地域住民が主体のまちづくりではないのであると見受けられる。  
再開発事業計画の、対象地区の調整をおこなうといった都市計画上の本来の役割とディベ  
ロッパーなどの採算性の理屈をいかにバランスよくやるかが、再開発事業計画における非  
常に重要な問題となっているとかがえる。

現状は、再開発事業計画の、対象地区の調整をおこなうといった都市計画上の本来の役  
割とディベロッパーなどの採算性の理屈とのバランスがうまく立ち回らなくなってしまう

ている。その結果、再開発事業計画のプランに沿わないと考えている一部の地元住民を排除してしまう形式で、地域全体の再開発事業計画における考えの同質化の発生といった状態になってしまう。現状の再開発事業計画を分析してみると、調整をおこなうといった都市計画上の本来の役割と採算性の理屈とのバランスがうまく立ち回っていないがゆえに、地域全体の再開発事業計画における考えの同質化が非常に行き過ぎてしまっている状態にあると見受けられる。

そこで、地域全体の再開発事業計画における考えの同質化が行き過ぎないようにするために反対の方向に、考えが異質化した状態の方向にまちづくりとしての考えを持っていこうと考えてみる。しかし、反対方向の、考えが異質化した状態のまちづくりだと何も対策をおこなっていない結果になってしまい、防災性などの、地元住民がまちとしての問題として考えていたことが何も対策を打たずに解決しない状態になってしまう。したがって、現状の再開発事業計画についての考え方がさまざまな状態であり、まちづくりについての考えが混在している状態、考えが異質化した状態を、本来、考えが同質化した状態である再開発事業計画が完成した後も担保していくにはどうやっていくべきかを考えていく必要があるとうかがえる。

昔は、人たちは農村的コミュニティー、集落的コミュニティーに所属していたという。村社会であるために、プライバシーというものはなく、個人情報はずつぬけであり、住民は村にまるまるとばらばらされているような状態であった。時を経ることにより、時代が変わっていくにつれて人々のコミュニティーのあり方というものは変わってきた。コミュニティーは個の空間、私的な空間へとかたちを変化させている。地縁を含めてしがらみのないものとなっており、住戸が売られているときの値段のバランスなどの条件から同じ世代、同じ年収などの同質的な人たちのみが集まることになる。都市化の流れが人々の考えの同質化を生んでいき、異質性を排除している。異質なものを包摂し、多様なものをとりこみ、紛争を含みながら異質な他者である地域全体に合わない部分をそぎ落としていくことにより、それが活力となってまとまっていく。これがコミュニティーにおいて集中させる意味となっていることがうかがえる。

#### <小結>

再開発の全体の調整という本来の役割とディベロッパーの採算性という個の理屈をどう整えるかが再開発の重要な問題である。ディベロッパーの採算性という一方向の指針を示しながら同質化した状態である再開発のなかにまちづくりについて異質化した状態をどう担保していくかが重要であると見受けられる。そのための法律などの環境整備をどうすることも重要であるとうかがえる。

参照

(三田小山町東地区第一種市街地再開発事業パンフレット、三田小山町地区第一種市街地再開発事業パンフレット、小山町 3・5 地区の再開発を心配する会提供資料をもとに筆者作成)

<三田小山町 1 地区と 2 地区と 3・5 地区の再開発事業の経過比較>

	三田小山町 1 地区	三田小山町 2 地区	三田小山町 3・5 地区
S63	街づくり推進地区指定		
H0		街づくり推進地区指定	
H2	地区整備ガイドライン策定	地区整備ガイドライン策定	
H3			街づくり協議会発足
H4	再開発事業計画策定	再開発事業計画策定	
.9		準備組合設立	
H6.7			準備組合設立
H8.6			事業協力者選定
H10.6			準備組合活動停止
H12.11	街づくり協議会発足		
H13.7	三田小山町の都市計画決定告示	三田小山町の都市計画決定告示	
.11			準備組合活動再開
H14.3			コンサル選定
H15.6	準備組合設立		
.11~12			権利者との意見交換
.12		再開発事業変更告示	
H17.1	都市計画決定告示		
.3			住民説明会
.11	事業計画認可公告	再開発組合設立認可	
H18.7			ディベロッパ選定
.8	権利変換計画認可		
.12		事業計画変更	
	工事着工		
H19.2			住民説明会
.3		権利変換計画認可	

.4			グループ懇談会
.6			個別相談会
.10		工事着工	
.11			再開発を心配する会発足
.12			定例会開始
H20.4			署名と陳情書提出
.6			営業者個別説明会
			住民説明会
.7			グループ懇談会
			かわら版発行
.8			個別相談会
H21.2			住民説明会
.4			住民説明会
.8	工事完了公告		
.9			住民説明会
	価額確定、精算業務開始		
.10			仮同意集め開始
			個別相談
			署名と陳情書提出
.12			都市計画決定
H22.2	科学確定、精算業務終了（予定）		
.3	組合解散（予定）		
.5		工事完了公告（予定）	
.		組合解散（予定）	
H23.6			権利変換期日（予定）
H24.6			工事着工（予定）
.12			権利変換決定

## 6 章 再開発による考えの同質化の停止と考えの異質化の継続による再開発の多様性実現にむけて

### 1 概要

再開発事業計画をおこなっていくかどうかの議論が立ち上がる際に、再開発事業計画をおこなっていくことに対して賛成の立場をとっていくにしろ、再開発事業計画をおこなっていくことに対して反対の立場をとっていくにしろ、特定の、偏った立場の人たちの意見によって強い影響を及ぼされる。その結果、再開発事業計画対象地区において、計画についての考えの同質化がおこなわれていき、対象地域内の少数の人たちの意見は地域のまちづくりとしての考えの中には組み入れられずに再開発事業計画が実際に進められていく傾向にある。その再開発事業計画の枠組みに当てはまっている立場の地元住民たちのみが対象地区内で生活をおこなっていくことを許されて、再開発事業計画の枠組みには当てはまっていない地元住民たちは対象地区内で生活をおこなえず対象地域の郊外部へと追いやられていってしまうのである。

現状、港区（三田小山町地区）は住民が住むことを選ぶのではなく、まち自体が住むべき住民を選んでいる状態にあり、特定の立場の人たちのみを集めているまちとなっている。そして、そういった人たちは特別、港区（三田小山町）に住むことが好きであるわけではなく、愛着を持っているわけでもないため、なかなか特定の場所に定住していくことは非常に少ない性質にある。対象地域内における住民たちの流動性も高くなっており、港区（三田小山町）の定住人口も不明瞭なものとなり、まちづくりの対象となる住民の定義が定まっていないため、まちづくりのイメージを描くことができずに地区全体のまちづくりを考えていくことが困難になることがうかがえる。

そこで、再開発事業計画において、地元住民のまちのありかたについての考え方が地域全体で同質化していくのを停止し、考えが異質化した状態のまま混在することにより再開発事業計画に多様性を持たせたまちづくりを実現させていく必要があることがうかがえる。それにより、特定の立場の人たちの利益のために、多くの地域住民が流されたかたちのまちづくりではなく、地域住民全員の利益のための、地域住民全員が主体となったまちづくりを実現させていく。



## 2 具体策

再開発事業計画による地元住民の考えの同質化の発生を停止していき、考えが異質化している状態を担保したままにする。そして、再開発事業計画を特定の立場の人たちのみの利益のための、特定の立場の人たちのみが主体となっておこなっていくものにはしないようにして、多様性をもった、地元住民のための、地元住民が主体となったまちづくりとしての再開発事業計画を実現させていく。そのために下記に示したポイントを押さえて解決していかなければならない。

- 地元住民において思想的にはもう少し手前のプロセスの段階で地域全体の再開発事業計画の考えの同質化が発生する分岐点が存在しているのではないかと考えられる。どの時点で再開発事業計画の考えの同質化が発生し、同質化に向かっていくのかを見定めていく必要がある。さらに、なぜ再開発事業計画における考えの同質化が働くのか、どうやって違いのある部分が削られていくのか、そのプロセス、背景を追っていく。それにより、再開発事業計画における考えの同質化が発生するポイントをしっかりと見定めていき、取り除いていく。
- 今現在、再開発事業計画をめぐる制度のどの部分が効いているから再開発事業計画における地元住民の考えが同質化するなどの状態になって、再開発事業計画をおこなっていく方向に向かっていくのかを明らかにしていくべきである。ディベロッパーなどの再開発事業計画を推進していく立場の人たちにどのように制度を利用されることによって、再開発事業計画をおこなっていく方向に再開発事業計画の対象地域を向かわせていくようにしているのかも明らかにしていくべきである。そのポイントも分析していく。
- 再開発事業計画はもともと、対象地区を有効利用、高度活用の実現をおこなうために、調整をおこなうのが都市計画上の本来の役割である。容積率が低い再開発事業対象地域をかさ上げしたり、再開発事業計画対象地域の不燃化を推し進めたりするのが再開発事業計画の都市計画上の本来の役割である。しかし、現状、再開発事業計画はディベロッパーの採算性といったある一定の立場の人の理屈のみに沿ったまちづくりとなっており、地域住民が主体のまちづくりではないことが見受けられる。再開発事業計画の、対象地区の調整をおこなうといった都市計画上の本来の役割とディベ

ロッパーなどの採算性の理屈をいかにバランスよくやるかが、再開発事業計画における非常に重要な問題となっている。

現状は、再開発事業計画の、対象地区の調整をおこなうといった都市計画上の本来の役割とディベロッパーなどの採算性の理屈とのバランスがうまく立ち回らなくなってしまっている。その結果、再開発事業計画のプランに沿わないと考えている一部の地元住民を排除してしまう形式で、地域全体の再開発事業計画における考えの同質化の発生といった状態になってしまう。現状の再開発事業計画を分析してみると、調整をおこなうといった都市計画上の本来の役割と採算性の理屈とのバランスがうまく立ち回っていないがゆえに、地域全体の再開発事業計画における考えの同質化が非常に行き過ぎてしまっている状態にある。

そこで、地域全体の再開発事業計画における考えの同質化が行き過ぎないようにするために反対の方向に、考えが異質化した状態の方向にまちづくりとしての考えを持っていこうと考える。しかし、反対方向の、考えが異質化した状態のまちづくりだと何も対策をおこなっていかない結果になってしまい、防災性などの、地元住民がまちとしての問題として考えていたことが何も対策を打たずに解決しない状態になってしまう。したがって、現状の再開発事業計画についての考え方がさまざまな状態であり、まちづくりについての考えが混在している状態、考えが異質化した状態を、本来、考えが同質化した状態である再開発事業計画が完成した後でも担保していくにはどうやっていくべきかを考えていく必要があるとうかがえる。

具体的に三田小山町地区を対象に再開発事業計画による考えの同質化を停止し、考えの異質化を継続していき再開発事業計画に多様性をもたらすために上記のことをクリアしていく事例を考えていく。

三田小山町 1 地区は上記で述べてきたように、再開発事業計画の話が立ち上がる前に、すでに、マンション住まいの生活環境となっており、すでにマンションの住戸を売られているときの値段のバランスなどの条件から同じ世代、同じ年収などの同質的な人たちのみがすでに集まっていることになるとうかがえる。もともと同質的な集まりとなっているので、再開発事業計画もスムーズに実行される。

したがって、三田小山町 1 地区では、再開発事業計画が実行される前にすでに考えの同質化がおこっている。そうして、再開発事業計画をおこなう前にすでに、マンション住まいの生活環境となっていることが、再開発事業計画についての考えの同質化を働きかけていると見受けられる。

三田小山町 1 地区において再開発事業計画についての考えの同質化が発生する背景には、

バブル期に至ったところに、マンション事業をおこなっていくために、大手ディベロッパーなどによって用地を取得するための地上げ活動が頻繁におこなわれていたことが挙げられる。

また、三田小山町1地区に建っていたライオンズマンション芝公園2とマンションニュー三田は昭和30年代から40年代のあいだに建てられており、三田小山町地区が都市計画決定をされた平成13年7月当時にはマンション建設後30年以上経っていたという。マンションというのは築後30年を経つとこれからどうしていくのかを決める分岐点にあたる。マンションを修繕するか、それとも建て替えるかの選択をその対象地区に住んでいる人たちは迫られることになるという。そこで、行政、ディベロッパーなどにより三田小山町地区の再開発事業計画の話がちょうど持ち上がり、再開発事業計画によって対象地域全体を建て替えていくことに決めた。(引用：ヒアリング調査より) マンションの経年によるあり方を考えていかなければいけない性質が再開発事業計画対象地区に住む地元住民のまちづくりの考えの同質化へとつながっていく契機となっているとうかがえる。実際、マンションに入居する際、最初から建て替えるための積立金を組んでいく。したがって、マンションに入居してすぐに、対象地域のまちづくりのありかたを考えていくことになる。さらに、建て替えるための積立金などの住民負担の条件が最初から設定されているために、まちづくりのありかたを考える上で同質的なあつまりがすでに生まれているとうかがえる。

三田小山町2地区は上記で述べてきたように、三田小山町1地区とは違って、小さな長屋形式の古い住宅や新興住宅、店舗などが軒を連ねていたり、一部では木造で密集した、いわゆる老朽街区なども含まれている地区である。つまり、再開発事業計画対象地区に住んでいる地元住民の世代も異なっていたり、生活環境も異なっていたり、経済環境も異なっていたりしている。したがって再開発事業計画についての考えが異質化している状態となっている地区であるとうかがえる。

また、再開発事業計画対象地区でも住民のあいだで再開発事業計画についての知識の量に大きな差、隔たりが存在している。再開発事業計画を積極的に推進していく立場の人たちのなかには、過去にも再開発事業計画にかかわって多くの床面積を所有していて再開発事業計画が完成した後に有利な条件を得ることによって多額の利益を上げることに成功した経験があり、今回も二匹目のドジョウをねらう目的で再開発事業計画を積極的に推進していく人たちも数多く存在しているという。(引用：ヒアリング調査より) そのため、最初の時点で再開発事業計画を実施していく目的、まちづくりの考え方、まちとしてのありかたの方向性が同じ対象地域の地元住民のあいだでも大きく異なっていると見受けられる。

また、三田小山町地区の再開発事業計画は第一種市街地再開発事業である。第一種市街地再開発事業というのは組合施工型であり、再開発事業計画対象地区の町会役員に再開発業者が近づいていき、多くの住民に再開発事業計画の内容が知られる前にすでに下話が

進んでしまっているケースが非常に多く見受けられるという（第二種市街地再開発事業は行政主導で再開発指導がおこなわれている）。再開発事業計画がおこなわれていくなかでディベロッパーが勝手に決まっていた、三田小山町地区は地区別にディベロッパーが違ってある状態にある。町会長と周りの人たちのみでディベロッパーの選定などの重要事項を決めている事情があることがヒアリングにより判明している。（引用：ヒアリング調査より）

そんななか、再開発事業計画のプロセスが進んでいく中で再開発事業計画に対して非常に強い反対の運動をしていた、地元住民によるグループである、三田小山町に安心して長く住みつづける会が活動を続けていた。しかし、構成している地元住民のメンバーが高齢化をしていってしまっただけで再開発事業計画に対して反対していく運動が一時期の勢いを完全に失っていった。果てには三田小山町に安心して長く住みつづける会を構成している地元住民の数が減っていき再開発事業計画に対して賛成の立場をとっている人たちが再開発事業計画対象地区の地元住民の多数の割合を占めてしまったために再開発事業計画が実際に実行に移されていったという。その結果として、再開発事業計画に対して反対の立場の立場をとっていた人たちはやむなくほかの地区への転出に追い込まれてしまった。（引用：ヒアリング調査より）

再開発事業計画が終了した後の生活条件は、対象地区に住むことができる住民を選んでしまう。老朽化した住居に住んでいて、建て替え資金の準備がある人たちならば、ディベロッパーや行政などが示した補償金や生活条件などで決して問題はないのかもしれないが、住居の建て替えの必要があまりない人にとっては、多額の個人出費は到底、受け入れがたいものであると考えられる。その結果、再開発事業計画対象地区に住むことができる人たちと住むことができない人たちに線引きされてしまい、まちに住むことができる住民を選ぶことになるとうかがえる。そして、再開発事業計画対象地区の生活条件に当てはまらない人たちが出ていくことになる。

三田小山町2地区の再開発事業計画では港区の都市計画審議会において三田小山町地区の再開発事業計画の決定事項の変更をおこなうことが容認されたという。これまで地元住民に説明していた建物3棟の再開発事業計画から建物2棟の計画に変更されていて、業務床、商業床の面積を縮小することにより、住宅を増やすことを目的とした計画となった。この再開発事業計画の決定変更により事業費も増額されており、港区の補助金も21億円から約35億円に増額され、総事業費における補助金の割合も10パーセントから15パーセントに増額されたという。（引用：ヒアリング調査より）

再開発事業計画における施設計画案はすでにできていたのだが、再開発事業対象地区内の地元住民への説明がおこなわれたのはだいぶ経った後になってからである。「再開発事業計画において施設計画の変更がなされたようだが、港区から地元住民に対して施設計画変更の説明がおこなわれていない」という地元住民の陳情によってやっと説明がおこなわれた次第であるという。

上記のように、港区、ディベロッパーと地元住民とのあいだで約束されていた再開発事

業計画についての生活条件や施設計画の変更を地元住民との相談もなしに勝手におこなわれていき、その生活条件や施設計画の変更についてのくわしい説明はその変更計画のプランが完成してからしばらく経った後になってからやっとおこなわれており、その説明自体も地元住民からの説明要求がおこなわれてやっとおこなわれて実施されたものである。こうした、行政、ディベロッパーなどの不親切な対応に対して地元住民からも不信感を感じる声が多く挙がった。

(例：賛成の立場の意見 1 通 5 名、反対の立場の意見 32 通 33 名、その他の立場の意見 2 通

- ・権利変換などをはじめとした再開発事業計画の内容が地元住民にとっては、はっきりせず不明瞭なものなので、現時点での本組合設立をおこなうのには反対の立場である。
- ・都市計画決定の付帯意見などが順守されずに、地元住民の不安がいつこうに解消されないままに一層の地元住民の不安をつくりだす都市計画の変更案には反対の立場である。)

(参照：港区区議会議事録：

<http://asp.db-search.com/minatokugikai/dsweb.cgi/documentframe!1!guest03!!8177!0!1!27,-1,27!3307!180092!27,-1,27!3307!180092!63,62,61!1!1!94801!141!1?Template=DocOneFrame>)

再開発事業計画に反対していく人たちはディベロッパーなどによる立ち退き料の上積みなどの説得による攻勢などによって三田小山町 2 地区で今までの生活を続けていくことをあきらめ、どんどんほかの土地へ引っ越していくことによって数を減らしていったという。再開発事業計画のプロセスを経ていくうちに、再開発事業計画に反対していく人たちのグループは活力を失っていき、反対運動の活動の勢いはどんどん失われていった。こうした現状と、再開発事業計画における行政、ディベロッパーなどの推進をしていく立場の人たちの地元住民に対する不十分な対応などから再開発事業計画に反対する人たちはあきらめの気持ちを感じてしまった。三田小山町 2 地区のまちとしてのありかたを守っていく気持ちが薄れ、妥協した選択肢をとりがちな傾向となった。

そのうえ、再開発事業計画対象地区に住んでいる住民の多くは日ごろ仕事をしているため、再開発事業計画についての活動に頻繁には参加できないという。そのため、熱心に三田小山町のまちづくり活動を考えたり、再開発事業計画についての情報を集めたりすることができずに十分深いレベルまでディベロッパーのプランを考えることがおろそかになりがちである。そのため、地域全体の雰囲気、周りの地元住民の感じについて流されやすくなり、気軽な選択をおこなってしまうと見受けられる。

三田小山町地区の再開発事業計画に対しての同意率は 77.26 パーセントに到達し、組合

設立認可の申し出が東京都に提出されたという。組合設立の認可がいざ公告されると、対象地区内の権利者は 30 日以内に権利変換を合意しない旨の申し出をしなければならない規則となっている。地元住民は、いわゆる再開発ビルに残るか、他の土地へ転出するかを決めて組合に申し出をおこなわなければならないという。(引用：ヒアリング調査より)

したがって、一度本組合が設立してしまうと、仮同意に最後まで同意をしていなくても、その人たちは、再開発事業計画が完成した後のマンションに住む予定の対象住民となる。それが嫌なら、ほかの土地へ転出するしか選択肢がない。しかも、最後まで三田小山町 2 地区の今まで通りの生活を送っていきたくと願っていた人たちはいきなり、ある一定の締め切り期限を区切られ、自分たちが想定していなかった選択肢を選ぶことになるとうかがえる。

そのことに対し、本組合を設立する前に再開発事業計画に関する詳しい明確な条件、内容などを理解するのに綿密な話し合い、説明会が必要なのではないかという意見が多く出ているという。

さらに、再開発事業計画をおこなっていくかどうかを決める手法に多数決のやりかたが用いられている。多数決によって、少数派の立場となった人たちの考えというのは尊重されずに、取り入れられずに再開発事業計画によるまちづくりは実施されていく。さらに、仮同意の取り方は業者の立場である準備組合に任されており、そのやり方などは不透明である。仮同意の取り方が不透明な人たちであると、何らかの不正な操作がおこなわれる余地、もしくは不正をおこなっているのではないかという疑念を生む要因を残してしまうことになると思受けられる。

結果として、再開発事業計画に反対する人たちのグループは解散してしまい、三田小山町を非常に愛していて、昔ながらの三田小山町に今後も住み続けていきたいと願って再開発事業計画に反対の立場をとっていた人たちは、ばらばらにほかの土地へ移り住んでいってしまったという。三田小山町での再開発事業計画を巡る立ち退き料金の上積みなどのごたごたによって地元住民のあいだで不信感が生まれ疑心暗鬼になってしまったことに対して嫌気をさしてしまった。そして、移り住んだ先の住所を誰にも知らせないようにして、三田小山町とは今となっては関係ないようにして三田小山町のことは忘れたいとして縁を切ってしまう人が少なからず存在しているという。再開発事業計画がもたらす、非常に悲しい結果である。(引用：ヒアリング調査より)

こういったことによって、徐々に三田小山町 2 地区内の再開発事業計画に反対していく立場の人々の数を徐々に減らしていくこと。そして、再開発事業計画対象地区内の異質化した存在を削っていく形で地区全体の再開発事業計画についての考えの同質化へと導いているとうかがえる。再開発事業計画対象地区内のある一方の立場をとっており、異質化した存在である地元住民をていねいに説明して納得させて考えを同じようなものに変えるのではなく、対象地区内から取り除いていき、対象地区内を同質化した存在のみが構成している地区へと形を変えていくとうかがえる。

さらに、再開発事業計画についての考えが同質化した人たちのなかでも、地域全体のためではなく、個人の利益のために積極的に再開発事業計画を推し進めていた人たちのほかに、積極的に推し進めてきた人たちの説明をなんとなくの理解度で受け入れ、自主性なしに受け入れていってしまう人たちも存在するとうかがえる。こういった人たちは、再開発事業計画がおこなわれた後に表面上には計画についての考えが同質化した状態であるが、再開発事業計画前には予期していなかった被害を受けてしまい、その不満を解消する手立てもなく、泣き寝入りしてしまうことになる。

こういった三田小山町2地区の再開発事業計画の現況を目の当たりにして、同じく再開発事業計画の話が持ち上がっている三田小山町第3・5地区の再開発事業計画に反対している人たちのグループは、再開発事業計画に賛成の立場をとらない転居者の人たちの財産権が損害されることがないように法律の改正をおこなうことを求めているという。地元住民の大多数の人が賛成の立場をとれば、一部の反対の立場をとる転居者の人たちの財産権が侵害されることになるため、地元住民の賛成、反対にかかわらず、損害を被る地元住民の発生がないと確約されないかぎり、港区として、都市計画決定の手続きを進めないように求めているという。(引用：ヒアリング調査より)

つまり、多数決によって再開発事業計画を進めていくことを決定するやりかたを改めていくことを考えているのがうかがえる。多数決によって少数派となった人たちの意見も再開発事業計画に取り入れることができるようにしていかなければならない。また、再開発事業計画を推し進めていく人たちの説明をなんとなくの理解度で受け入れ、自主性なしに受け入れていってしまう人たちによって地域全体の同質化がおこなわれることを防ぐ必要がある。そのため、業者であるディベロッパーが再開発事業計画収支にかかわる数字（権利変換や転居補償）の情報が仮同意の段階で示されていない状態で仮同意を集めることをやめるようにする必要があるとうかがえる。再開発事業計画が完成した後の具体的な予測の数値や再開発事業計画のデメリットなどのすべての情報を提示しオープンにして、地元住民全員がちゃんと理解した上で仮同意をとるようにするべきである。

再開発事業計画を推進していく立場の地元住民だけが再開発事業計画をおこなってほしい話であり、全員が納得できる話である。なぜ、こういった再開発事業計画の方式がおこなわれないのか。それは、ディベロッパーによる再開発事業計画ビルの容積率の問題などの再開発事業計画の採算性などといったある一定の立場の人たちの理屈を優先して、再開発事業計画がおこなわれているためであり、再開発事業計画をめぐる対立を生む下地になっているとうかがえる。

したがって、再開発事業計画対象地区において、再開発事業計画を推進していく立場の人たちと今のままの生活を望んでいる人たちとを適切に区分けをおこなっていき、再開発事業計画を推進していく立場の人たちだけが計画をおこない、再開発ビルに住むことにする。一方、今のままの生活を望んでいる人たちは、再開発事業計画をおこなわずに今現在ある長屋形式の住居の地域をすべて建て直していき、もう一回長屋形式の住居の地域を作

り直すという方法をとることを計画する。再開発事業計画対象地区内で再開発ビルの地区と長屋形式の住居群の地区とを一緒に隣接し、同居させたかたちのまちづくりとする。地元住民の各々の意思を再開発事業計画対象地区に反映させるようにする。こうすることによって、本来、まちづくりについての考えが同質化した状態である再開発事業計画が完成した後でも、まちづくりについての考えが混在し、異質化した状態を担保していくことができる。

現状では、再開発事業計画において、ある特定の立場の人たちの意見しか反映させることができていると見受けられる。特に、地域内で少数派となった地元住民の意見を取り入れる余地を確保することが求められている。住民が主体となって、しかも、多数決による多数派ではなく、地域内全住民が主体となった、再開発事業計画によるまちづくりを目指していく必要があるとかがえる。

そして、その生活保障を受益者であるディベロッパーが負担とする公共事業となるようにすることも必要であるとかがえる。そもそも、再開発事業計画にかかわっている法律にはお金といった採算性の話はいつさい出てこないで、ディベロッパーの採算性を優先順位高くは置かずにやっていくことにしていくように計画する。そういった条件でもディベロッパーが了承するなら再開発事業計画を実行してもらうことにすべきである。

上記でも述べたように、再開発事業計画の、土地を有効利用、高度利用を実現するための調整という本来の役割とディベロッパーの採算性とのバランスをうまく調整する必要があるとかがえる。あまりにディベロッパーの採算性がとれないプランであると、ディベロッパーもなかなか腰を上げずに、その対象地区で地元住民が日ごろから考えている問題点を解決することが全くできなくなってしまう。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任せっきりで指導と税金補助を行政はおこなってきた。その行政に、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必要があると見受けられる。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が必要であると見受けられる。

再開発事業計画をおこなう際、再開発事業計画を主導していく立場である行政、ディベロッパーなどと再開発事業計画を受けていく立場の住民とのあいだで再開発事業計画についての情報の不均衡性が生じてしまう。さらに再開発事業計画における少数派の人たちや対象地区の近隣に住んでいる人たちの意見をくみ上げる場もほとんど存在しておらず、再開発事業計画が終了した後においては地元住民たちの意見を受けつける場すらなくなって



しまう。よって、再開発事業計画を主導していく立場である行政、ディベロッパーだけでなく、第三者である審査機関を設けたり、再開発事業計画の知識に乏しい地元住民のためにコンサルタントを区に登録をして準備しておく。開かれた、地域全員参加のまちづくり計画にしていく必要があるとうかがえる。

三田小山町第 3・5 地区は三田小山町 1 地区や三田小山町 2 地区とは違い、まだ再開発事業計画をおこなうかどうかはまだ決まっていなかった状況であり、再開発事業計画のプロセスの途中である。しかし、すでに、三田小山町地区内で現存している唯一の再開発事業計画に反対の立場の意見をとっている組織である、三田小山町第 3・5 地区の再開発を心配する会もとりまく環境は厳しいものがある。三田小山町の外の地区で活動をおこなわざるを得ない状況下であり、動きが限定されていることがヒアリングにより判明している。(引用：ヒアリング調査より)

つまり、再開発事業計画に反対する立場をとるグループの人たちの活動が対象地区の外部地区へと追いやられてしまっている。すでに再開発事業計画についての考えが異質化した存在を対象地域の内部から取り除こうとする現象がもうすでに生じてしまっている。対象地域内において再開発事業計画についての考えが同質化する環境が徐々に整い始めているとうかがえる。

そういった結果、再開発事業計画に反対していく活動というのは非常に小さな規模となってしまう、かつ再開発事業計画対象地区の外部地区でのみおこなわれていく。そのために、対象地域の再開発事業計画に賛成するか反対するかどうかを決めかねている地元住民に対して活動がいきわたらずに啓蒙をおこなっていくことの効果が非常に小さくなってしまおうと見受けられる。したがって、再開発事業計画の地元住民にとって重要な情報をあまり知らずに、あまり強い危機感を持たずに再開発事業計画のプロセスにそのまま乗っかっていってしまうことになってしまう。それゆえ、対象地域において、再開発事業計画についての考えが同質化していくことが見受けられる。

それに加えて、再開発事業計画に対して反対していく立場のグループの人たちのあいだでも、ディベロッパーが再開発事業計画を推進していくために反対していく立場のグループの説得をおこなっていく。自分たちが持っている土地の権利を売ることによって得ることができる値段の上積みをめぐる、噂が独り歩きをしてしまい、反対していく立場のグループの結束というものが崩れていってしまう。そして、再開発事業計画に反対していく立場のグループの規模、活動が縮小していってしまう、果てには存在がなくなってしまうといった三田小山町 2 地区で見られたことが同様に三田小山町第 3・5 地区においても起こることが見受けられる。

## <小結>

第一種再開発事業は組合施工型であり、再開発組合、ディベロッパー、住民が主に実行していく。行政は税制支援などにとどまり、あまり深くは携わらない。しかし、都市計画決定を行うのは行政であり、より行政の関与を深める必要があることが見受けられる。再開発の調整という役割とディベロッパーの採算性の理屈を整える役割を今後はより求められるのではないかと見受けられる。

## 7章 結論

現状の港区三田小山町地区の再開発事業計画はある特定の立場の人たちを集めることによって、再開発事業計画対象地区の考えの同質化の発生を引き起こしていると上記よりうかがえる。集まった人たちや特に保留床である分譲者の性質上、特にこのまちが好きで住むわけではなく、だいたい3年くらいでほかの地区へと移り住んでいく。そのために、港区三田小山町が非常に住民の流動性が激しい地域となり、港区三田小山町の定住性というものが不明瞭なかたちとなっているとうかがえる。

一方、弱小権利床である、小さな土地のみを所有している地権者は散り散りになって対象地区を出ていき、対象地区の郊外部の生活環境の条件の悪いところに集まっていくことになる。防災対策をおこなうことを目的に、木造密集地域を解消するためにおこなわれたはずの再開発事業計画が対象地区の周りの地区に新たな木造密集地域を作り上げてしまう結果となっている。

再開発事業計画は対象周辺地区に対する影響力を強く持っているにもかかわらず、三田小山町地区では三つの地区が独立して、積極的な情報交換などもおこなわずに再開発事業計画を推し進めている。一律に再開発事業計画をおこなうのではなく、再開発事業計画を必要としている度合いに応じて新たに区分けをして、元からの地区と再開発事業計画対象地区とが混在した形を残したままの再開発事業計画も考えられるのではないか。そこではより一層、元からの地区の住民と再開発事業計画対象地区の住民とのあいだのコミュニケーションの充実が求められると見受けられる。そこで、あいだにコミュニティーの拠点となるものが必要となる。芝地区にある芝の家などのコミュニティーづくりの拠点が両者のあいだをつなぐ緩衝点になるのではないかとうかがえる。

三田小山町1地区は上記で述べてきたように、再開発事業計画の話が立ち上がる前に、すでに、マンション住まいの生活環境となっている。すでにマンションの住戸を売られているときの値段のバランスなどの条件から同じ世代、同じ年収などの同質的な人たちのみがすでに集まっていることになる。もともと同質的な集まりとなっているので、再開発事業計画もスムーズに実行されると考えられる。

したがって、三田小山町1地区では、再開発事業計画が実行される前にすでに考えの同質化がおこっている。そうして、再開発事業計画をおこなう前にすでに、マンション住まいの生活環境となっていることが、再開発事業計画についての考えの同質化を働きかけているとうかがえる

マンションを修繕するか、それとも建て替えるかの選択をその対象地区に住んでいる人たちは迫られることになる。そこで、行政、ディベロッパーなどにより三田小山町地区の

再開発事業計画の話がちょうど持ち上がり、再開発事業計画によって対象地域全体を建て替えていくことに決めた。マンションの経年によるあり方を考えていかなければいけない性質が再開発事業計画対象地区に住む地元住民のまちづくりの考えの同質化へとつながっていく契機となっているとうかがえる。さらに、建て替えるための積立金などの住民負担の条件が最初から設定されているために、まちづくりのありかたを考える上で同質的なあつまりがすでに生まれていると見受けられる。

以上で見てきたように、再開発事業計画というものは、計画の話が持ち上がる前から潜在的に考えの同質化が発生する下地が存在しているということが見て取れる。三田小山町1地区は再開発事業計画が実行される前にマンション住まいの生活環境となっており、すでに考えの同質化がおこっている。

さらに、上記で何度も述べてきたように、三田小山町地区の再開発事業計画は第一種市街地再開発事業である。第一種市街地再開発事業というのは組合施工型であり、再開発事業計画対象地区の町会役員に再開発事業計画の業者が近づいていき、多くの地元住民に再開発事業計画の内容が知らされる前にすでに下話が進んでしまっているケースが非常に多く見受けられるという。再開発事業計画がおこなわれていくなかでディベロッパーが勝手に決まっていて、三田小山町地区は地区別にディベロッパーが違っている状態にある。町会長とその周りの人たちのみでディベロッパーの選定などの再開発事業計画における重要事項を決めている事情があるという。(引用：ヒアリング調査より)

つまり、ディベロッパーと対象地区の大きな土地の権利を持っており、対象地区内で身分の高い役職に就いている権利床の人たちの利益、都合が優先されることがある。そして、地域全体が巻き込まれるかたちで再開発事業計画によるまちづくりがおこなわれていく。

さらに、再開発事業計画が終了した後の生活条件は、対象地区に住むことができる住民を選ぶ。老朽化した住居に住んでいて、建て替え資金の準備がある人たちならば、ディベロッパーや行政などが示した補償金や生活条件などで決して問題はないのかもしれないが、住居の建て替えの必要があまりない人にとっては、多額の個人出費は大きな負担となるものである。その結果、再開発事業計画対象地区に住むことができる人たちと住むことができない人たちに線引きが行われ、まちに住むことができる住民を選ぶことになる。そして、再開発事業計画対象地区の生活条件に当てはまらない人たちが出ていくことになるとうかがえる。

こうして、再開発事業計画における考えについて異質化した存在が対象地域内から取り除かれていき対象地域内が考えの同質化へとつながっていくと見て取れる。しかし、対象地域内を考えが同質化した人たちのみを集めた地域へと変えていくことにより、現実に地域内の定住人口の減少、それゆえの対象地域内の人口流動性の増大を招く。そして、徐々に対象地域内のゆるやかな縮小、活力の低下へとつながっていくとうかがえる。

さらに、一度本組合が設立してしまうと、仮同意に最後まで同意をしていなくても、その人たちは、再開発事業計画が完成した後のマンションに住む予定の対象住民となる。しかも、最後まで三田小山町2地区の今まで通りの生活を送っていきたいと願っていた人たちは、ある一定の締め切り期限を区切られ、ほかの土地へ転出するかどうかを選ぶことになる。

そして、地元住民の大多数の人が賛成の立場をとれば、一部の反対の立場をとる転居者の人たちの財産権が侵害されることになるため、地元住民の賛成、反対にかかわらず、損害を被る地元住民の発生がないと確約されないかぎり、港区として、都市計画決定の手続きを進めないように求めているという。(引用：ヒアリング調査より)

多数決によって再開発事業計画を進めていくことを決定するやりかたも改めていくことを考えている。多数決によって少数派となった人たちの意見も再開発事業計画に取り入れることができるようにしていかなければならない。また、再開発事業計画を推し進めていく人たちの説明を不十分な理解度で受け入れ、自主性を強く持たずに受け入れていってしまう人たちによって地域全体の同質化がおこなわれることを防ぐため、業者であるディベロッパーが再開発事業計画収支にかかわる数字（権利変換や転居補償）の情報が仮同意の段階で示されていない状態で仮同意を集めることをやめるようにしなければならない。再開発事業計画が完成した後の具体的な予測の数値や再開発事業計画のデメリットなどのすべての情報を提示しオープンにして、地元住民全員がちゃんと理解した上で仮同意をとるようになる必要があることがうかがえる。

そのうえで、再開発事業計画対象地区において、再開発事業計画を推進していく立場の人たちと今のままの生活を望んでいる人たちとを適切に区別をおこなっていき、再開発事業計画を推進していく立場の人たちだけが計画をおこない、再開発ビルに住むことにする。一方、今のままの生活を望んでいる人たちは、再開発事業計画をおこなわずに今現在ある長屋形式の住居の地域をすべて建て直していき、もう一回長屋形式の住居の地域を作り直すという方法をとることを計画する。再開発事業計画対象地区内で再開発ビルの地区と長屋形式の住居群の地区とを一緒に隣接し、同居させたかたちのまちづくりとする。地元住民の各々の意思を再開発事業計画対象地区に反映させるようにする。こうすることによって、本来、まちづくりについての考えが同質化した状態である再開発事業計画が完成した後も、まちづくりについての考えが混在し、異質化した状態を担保していくことができる。

上記でも述べたように、再開発事業計画の、土地を有効利用、高度利用を実現するための調整という本来の役割とディベロッパーの採算性とのバランスをうまく調整する必要があるとうかがえる。あまりにディベロッパーの採算性がとれないプランであると、ディベロッパーもなかなか腰を上げずに。その対象地区で地元住民が日ごろから考えている問題

点を解決することが全くできなくなってしまう。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任せっきりで指導と税金補助を行政はおこなってきた。そのため、行政が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必要があることが見て取れる。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必要があることが見受けられる。

再開発事業計画はその地域の土地の有効利用、高度利用を目的としている。木造密集地域などの問題は、個人では経済的にも解決していくことが難しく、ほっといたら状況がなかなか更新されない。そんな中、全体をいっぺんに事業を行うことにより、様々な税制補助を受け、地域全体での問題解決を図ることができ、より住みやすい環境へと整えていくことが再開発事業には可能である。再開発を行うことによって、行政としても、地域の問題を一気に解決できるだけでなく、地域が活性化することにより、人口の増加などによる税収の増加やインフラ整備に伴う雇用の創出、大型商業施設の誘致など様々な地域に対する恩恵を生むことができる。

しかし、上記で述べてきたように再開発事業はメリットだけでなくデメリットも存在している。そもそも、再開発事業は土地の有効利用、高度利用によってより住みやすい環境への変化、つまりハード面の変化に重きを置いている。再開発事業の目的の一つである木造密集市街地の解消、不燃化に関してだが、実質、もともといた人は少なくなっている。町をハードの要素でしか現状の再開発事業計画はとらえきれていないとうかがえる。実際に、権利変換をする際に土地に価値を置き、利用価値ではなく、資産価値としてしか策定されないのが現状の再開発事業全体の問題となっているという。現状の再開発事業は今住んでいる人を対象としていないことがうかがえる。都市計画決定が多数決で行われることにより異質化した要素を線引きし、都市計画決定から 30 日以内に再開発ビルに入るか、外へ転出するかを決断を迫られ排除を伴う。そのうえ、都市計画決定に必要な情報提供が不十分でも決定のプロセスは進められる。まず、再開発事業を行う側と住民側の情報の不均衡性をなくす必要があるとうかがえる。また、再開発後の条件で住むことができる人を線引きするようなものにしないよう、一律の条件で再開発を行うのをやめる必要がある。ある程度住民に対して異質な要素を担保するため選択肢の幅を持たし、再開発の進行度合いも変えた、いくつかの再開発のプランを提示し同質なグループにより地域内で分けて再開発を実施していくことが求められるのではないかと見受けられる。

参考資料

- ・港区住民基本台帳による年齢別人口集中表 12
- ・荒川区役所 HP 15

<http://www.city.arakawa.tokyo.jp/a001/b007/d04100001.html>

<http://www.city.arakawa.tokyo.jp/a001/b007/d04100012.html>

<http://www.city.arakawa.tokyo.jp/a001/b007/d04100009.html>

<http://www.city.arakawa.tokyo.jp/a001/b007/d04100010.html>

<http://www.city.arakawa.tokyo.jp/a001/b007/d04100011.html>

<http://www.city.arakawa.tokyo.jp/a001/b007/d04100007.html>

- ・港区役所 HP

<http://www.city.minato.tokyo.jp/kurasi/sumai/toti/sigaitisaikaihatu/mitahigashi/index.html> 21 22 23

<http://www.city.minato.tokyo.jp/kurasi/sumai/toti/sigaitisaikaihatu/mitakoyama/index.html> 28 29

<http://asp.db-search.com/minatokugikai/dsweb.cgi/documentframe!1!guest03!!6470!0!1!1,-1,1!3307!180092!1,-1,1!3307!180092!7,6,5!2!2!2950!54!1?Template=DocOneFrame> 39

<http://asp.db-search.com/minatokugikai/dsweb.cgi/documentframe!1!guest03!!8177!0!1!27,-1,27!3307!180092!27,-1,27!3307!180092!60,59,58!5!5!12790!176!1?Template=DocOneFrame> 40

<http://asp.db-search.com/minatokugikai/dsweb.cgi/documentframe!1!guest03!!8177!0!1!27,-1,27!3307!180092!27,-1,27!3307!180092!63,62,61!1!1!94801!141!1?Template=DocOneFrame>

<http://asp.db-search.com/minatokugikai/dsweb.cgi/documentframe!1!guest03!!11977!0!1!76,-1,76!3307!180092!76,-1,76!3307!180092!79,78,77!3!5!102818!199!3?Template=DocOneFrame> 41 42 109

- ・三田小山町東地区第一種市街地再開発事業パンフレット 22 24  
(三田小山町東地区市街地再開発組合作成)

・三田小山町地区第一種市街地再開発事業パンフレット (三田小山町地区市街地再開発組合作成)	25 26 27 30
・「三田一丁目地区整備計画策定調査(平成6年3月)」	32
・三田小山町3・5地区における再開発事業に関するまちづくりだより	33
・小山町3・5地区の再開発を心配する会提供資料	36 37 56 57 84 85 86 87 92 93
・日本共産党東京都港地区委員会提供資料	60
・終の住処を守る会提供資料	63
・準備組合が開催したグループ懇親会の資料(2007年4月) (再開発を心配する会提供)	78 79



2009年度 修士論文 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

市川 翔