

# 住民・来街者によるまちらしさの捉えられ方 —下北沢地区再開発計画に着目して—

Difference of city identity between resident and visitor  
—Shimokitazawa redevelopment project as a case—

学籍番号 47-086735  
氏名 伊藤 瑛子 (Eiko, Ito)  
指導教員 清水 亮 准教授

## 1. 研究背景・目的

参加型のまちづくりが提唱されるようになって久しい。しかし、住民・市民の意見を効果的に計画に反映する為には、そのプロセスや意見の反映の程度等、考えるべき点が残っている。具体的には「住民の為のまちづくり」と言われるように、その参加の対象が偏っている、住民が参加したという事実を作る形式的なものである、等の問題点が挙げられる。これらは、問題意識は持たれてはいるが、学術的には具体的に論じられておらず、実際のまちづくりの現場である行政等では、意識はしているが対策はとられていないのが現状である。

そこで本研究では、実際に事例をみることにより、人々のまちづくりへの参加の仕方、まちの捉え方の差異をみることを目的とし、今後の参加型まちづくりについて寄与したい。

## 2. 研究対象

東京都世田谷区下北沢地区を対象とする。下北沢地区は現在、大きな転機を迎えようとしている。小田急線の地下化から始まり、下北沢というまちが大きく変化しようとしている。そしてその計画を巡り、様々な団体が盛んに活動を行っている。団体を構成

するのは、住民や商業者、専門家等様々な主体が活動を行っている。

本研究では、活動団体とその他の住民、来街者を主な対象とする。

## 3. 研究方法

まず、活動団体へのヒアリングから、計画への問題意識や団体間の関係性について探る。次に、計画に対して反対運動、まちづくり運動を行っている団体にヒアリングを行い、計画に対する問題意識、彼らの考えと計画との相違点を探る。

そしてこれらを総合的に考えることにより、実態と問題点を探っていく。

## 4. 下北沢地区開発事業の概要

事業計画には、「都市計画道路補助 54 号線」、「区画街路 10 号線 (駅前広場等)」、「地区計画」の大きく 3 つの事業がある。計画が実施されると、多くの幅員の狭い路地で形成された歩行者優先のまちは、自動車が通行するようになり、低層の建築物が並んでいるまちは、高層の建築物が建てられるようになる。

## 5. 活動団体について

上述した事業計画を巡り、5 団体が活動を行っている。各団体は連携することはあるが、再開発問題へのアプローチのしかた

に違いがある。活動団体は主に、その開発計画によって一般的に「下北沢らしさ」や、「下北沢の魅力」が喪失されると問題視している。

### 5-1. 活動団体の概要と特色

#### ①「Save the 下北沢」

2003年11月に設立。世田谷区内、区外を問わず幅広い人々から成る。

#### ②「下北沢商業者協議会」

2005年12月に設立。下北沢で商業を営む人で成り立ち、道路計画の影響を直接に受ける当事者性が強い。街に根ざした商業者の視点から再開発計画の見直しを求める。

#### ③「まもれシモキタ！行政訴訟の会」

2006年8月に設立。住民や商業者が中心で、下北沢地区の再開発計画全体の違法性を問い、都市計画の見直しを実現することを目指して活動している。行政訴訟の為に作られた。

#### ④「下北沢フォーラム」

2004年12月発足。都市計画家、建築家、ジャーナリストなどの専門家が中心。再開発の計画を住民に知らせ、意見書・代替案などを作成。活動休止中。

#### ⑤「小田急線跡地を考える会（以下、「あとの会）」

2008年1月発足。主に「下北沢フォーラム」のメンバーから成る。小田急や行政との連携を取ること、小田急線跡地である区画街路10号線に何ができるか考える。小田急は難しいが、行政は正式ではないが何かある時には連絡を、といった模様である。補助54号線については横に置き、小田急線が地下化することでできる土地の利用方法について考える。

### 5-2. 参加の対象の偏り

街づくり懇談会参加者やトラストまちづくりへのヒアリングより、行政が捉える参加の対象は、昔から下北沢に関わる地権者のみであり、地縁組織に偏っているようだ。

また、まちづくりにおける区の方針としては、生活者に重点を置いていることが伺えた。

### 5-3. 団体間の関係性

「Save the 下北沢」、「下北沢商業者協議会」、「まもれシモキタ！行政訴訟の会」と、「下北沢フォーラム」、「小田急線跡地を考える会」とでは考え方が異なる。前者は、主に訴訟での勝利、つまり事業計画の中止を目的とした活動を中心に活動を進め、その後のまちのあり方や、浮上している問題については、訴訟が終わってから考えるという姿勢にあるようである。似田貝(1976)は、「開発計画やその実現に対する、いわば消極的な反対理由が、運動の展開によって、積極的な課題提示の運動に転化され、開発計画や政策そのものの意味すら問う姿勢の運動が数多く現れてきている。」と述べている。彼らは、「いらない」、「必要ない」といったような消極的な主張をしており、彼らの活動は未だ反対運動の域にとどまっているといえる。

それに対し後者は、訴訟は必要ではあるが、今後の課題である小田急線跡地利用について考え、それをきっかけに新たな街のイメージを共有し、区民と行政が協力しあえるよう世田谷区との話し合いの場を継続させていきたいと活動をしており、これはこれからのことを考えるまちづくり運動であると言えるだろう。

そして、この考え方の違いから両者間には溝が存在する。前者は、事業計画に反対

し、その1つである区画街路10号線に含まれる小田急線跡地の利用について考えることにも難色を示している。その点が溝の要因だろう。

小田急線の地下化工事が進み、空地ができる事は決まっているが、その内容が未確定であることや、駅南口前はチェーン店の割合が上がり個性的な店が減少している等、下北沢地域には考えなければならない問題が目の前に存在する状況にある。これからのあり方を考えなければならない段階にきている今、今後の下北沢地域の発展の為、彼らがいかに反対運動からまちづくり運動に発展するかが今後の鍵になって着うだろう。

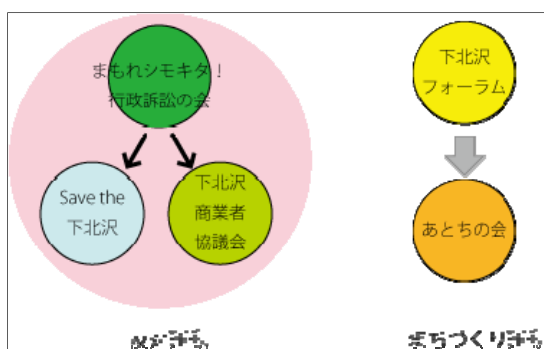


図1. 団体間関係

#### 5-4. 都市計画における住民・市民の役割

下北沢に関わる者として、忘れてはならないのが来街者である。しかし彼らは、この地域において土地や建物に所有権を持っていない。補助54号線及び区画街路10号線は、道路事業であり、財産権の制限の問題が出てくる。財産権は制度上、当確の区域の地権者のみに関わる問題である。つまり、それ以外の人には制度上では当確地域のまちづくりに関わる事ができないのが現状である。つまり、この地域の構成員では

あっても、事業の対象は街ではなくその範囲以内の地域である為に意見を吸い上げる仕組みがない。

これは、当然と言えば当然であるが、下北沢地域は商業地域である。商業地域においては商業経営者及び来街者が重要であることは否定できない。これらの立場の人を多く含む活動団体も、世論形成はしているが、面と向かって意見を言うことはできないのが実態である。現在は制度上何の権限も持たないが、彼らの意見の重要性も含め、参加の対象について再考すべきではないだろうか。

#### 6. 「下北沢らしさ」の捉えられ方

抵抗団体は、再開発計画が、下北沢らしさを損なうと主張している。しかし、その「下北沢らしさ」とは何なのかは彼ら自身も明確には認知していない。「雑多性」、「多様性」、「若者のまち」等、「下北沢らしさ」として表現される言葉は多々あるが、どれも曖昧なものである。本章では、この曖昧に表現される「下北沢らしさ」について明らかにし、再開発計画においてどのようにこの「下北沢らしさ」が喪失されるのか、検証を行う。

##### 6-1. 分析方法

ヒアリング及びアンケートより、人々が①下北沢らしい、特徴的であると表現する言葉を抽出し、②それらが空間的にどの部分に当たるのか要素還元を行い、③それらをどのように評価しているのか、分析した。空間要素として、都市の骨格、建物、建物用途の3段階に分類した。

次に、人を①元々の住人、②新規住民、③来街者の3者の立場に分類し、その下北沢らしさを構成する要素を各々がどのよう

に評価しているのかを明らかにする。そして、事業計画が実施されることにより、その要素がどう変化するのかを明らかにし、各々がどのように評価するか、現状との違いと比較を行う。

## 6-2. 下北沢らしさの捉え方の差異

①既存住民・商業者と、②新規住民・商業者と、③来街者とでは、「人の個性を受け入れる」、「低層の街並み」という点を全ての立場の人は共通して下北沢らしいと捉えており、その為には建物が小規模であること、個人商店の継続が必要だと分かった。そして、それを構成する空間要素は、建物が小規模であること、建物用途として個人商店が存続することが必要であることが分かった。

事業計画については、補助 54 号線は全ての立場の人が反対し、区画街路 10 号線は、交通の便より①既存住民・商業者のみ賛成し、②新規住民・商業者と、③来街者は反対している。地区計画については、下北沢らしさ存続の為、高度制限・容積率等の規制強化が必要である。

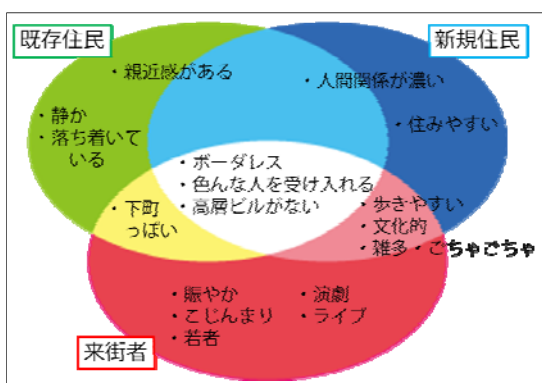


図 1：下北沢らしさの捉えられ方

## 7. まとめ

世田谷区においては、行政の考える参加の対象は、地縁組織に偏っており、新規住民・商業者の意見を取り入れる場は用意さ

れていないことが分かった。そしてその参加の場も、原科（2005）の論ずる所のフォーラムに留まっており、意思決定までの権限はないようで、形式的なものにあるが、「住民が参加した」という根拠に使われ、住民参加の形式を濫用していることが伺える。

また、商業地である下北沢では、来街者の影響が高いが、彼らは制度上何の権限も持っていない現状にある。彼らの意見の重要性も含め、参加の対象について再考すべきではないだろうか。その点で、現在活動を行っている団体を中心に展開していくのが妥当だと考える。しかし現在は、活動団体の方向性が交錯し溝が存在し、各々の強みを活かしきれていないようだ。反対運動団体がまちづくり運動に発展し、団体間で連携し、より効果的に活動を行う事が、今後の下北沢の発展に繋がるのではないだろうか。

その為にも、今回行ったまちらしさの分析からまちづくりについて考えていけばよいのではないだろうか。今回行った分析は、方法や人の範囲等の点で未熟さが残るが、現時点でこのように様々な立場の人の意見を聞き考えることを行っていない現状である。この分析の精度を上げて、下北沢地域のまちらしさや魅力について幅広い人の意見をまとめていくことから考えていくことが一つの方向性ではないだろうか。

## 8. 参考文献

- 松原治郎, 似田貝香門, 1976, 「住民運動の論理」学陽書房
- 清水亮, 2006, 「都市化と都市政策の展開」, 「地域社会学講座 第3巻 地域社会の政策とガバナンス」, 東信堂
- 金子賢三, 2005. 5, 「街に生きる 下北沢計画の問題点と“Save the 下北沢”の活動」, 現代思想 33-5
- 小林正美, 青木仁, 二瓶正史, 木村和穂, 2006. 2, 「下北沢一歩くまちと都市計画道路」, 建築とまちづくり no. 14
- 高野公男, 2006. 2, 「道路の公共性と界限性」, 建築とまちづくり no. 14