

博士論文

論文題目 景観まちづくりにおける共同利益—建築・開発をめぐる
事前協議を事例に—

氏 名 任 修 延

目次	1
第1章 建築紛争における共同利益検討の必要性	4
1. 問題の所在	4
2. 研究の目的・対象・方法	8
2.1 研究の目的	8
2.2 研究対象	8
2.2.1 東京都町田市玉川学園	
2.2.2 東京都世田谷区二子玉川	
2.3 研究方法	11
3. 先行研究の検討	12
3.1 法学及び建築、都市計画の先行研究	12
3.2 社会学の先行研究	15
4. 分析枠組みとしての所有論と共同利益という分析概念	18
4.1 近代における絶対的、排他的な土地所有権の確立	18
4.2 所有権をコントロールするためのコモンズの議論	20
4.3 総有論の批判的検討	22
4.3.1 五十嵐敬喜の総有論	
4.3.2 鳥越皓之の総有論	
4.4 分析枠組みの中心となる清水亮の専有論	26
4.5 分析概念としての共同利益	27
5. 本研究の構成	29
第2章 景観まちづくりの新潮流と建築物をめぐる事前協議	30
1. 景観まちづくりとしてのマンション紛争	30
1.1 景観まちづくりの意味と歴史	30
1.1.1 景観まちづくりの意味	
1.1.2 景観まちづくりの歴史	
1.2 マンション紛争のあらわれ	35
1.2.1 規制緩和による建築物の高層化、高密度化	
1.2.2 デベロッパーの類型と特性	
1.3 反対運動の現況	38
1.3.1 高層マンションをめぐる多様な論点	
1.3.2 今日の反対運動の様相	
1.3.3 紛争の解決方法	
2. 新たな法的権利確立の意義と限界	40

2.1 日照権の事例	40
2.2 景観利益の事例	41
2.3 新たな法的権利の意義と限界	43
3. 住民参加制度の現状と課題	45
3.1 住民参加の制度化	45
3.2 住民参加の制度をめぐる課題	45
4. 事前協議の成立要件としての共同利益	47
4.1 事前協議という社会的な取り組み	47
4.2 土地を媒介にした共同性と共同利益	48
第3章 町田市玉川学園地域における学生寮の建設事前	49
1. 町田市玉川学園の紹介	49
1.1 「学園都市」の誕生経緯	49
1.2 まちづくりの根深い歴史	53
2. 事前協議の前史としてのマンション紛争	57
2.1 マンション紛争の概要	57
2.2 「景観利益」という成果	58
2.3 「楽しい」反対運動	61
2.4 まちづくり活動の継続	63
3. 学生寮建設をめぐる事前協議の経緯	66
3.1 早期段階の働きかけ	66
3.2 住民グループとA大学間の事前協議	71
3.3 東京都の条例による行政指導	77
4. 玉川学園地域における共同利益	79
4.1 共同的な土地利用の成立	79
4.2 「良い環境」という共同の利益	81
5. 小括：紛争の経験を媒介として生まれた共同利益	82
第4章 東京都世田谷区二子玉川における建築紛争の事例	84
1. 二子玉川における大規模再開発事業の登場	84
1.1 郊外住宅地二子玉川の発展史	84
1.2 市街地再開発計画の台頭	86
2. 再開発をめぐる運動手段の変化	89
2.1 法と住民感覚のズレ	89
2.2 社会レベルの取り組み	93
3. 「住民参画」を目指した代替案の提案	97

3.1 代替案作成の経緯	97
3.2 〈暮らしの価値〉に基づいた住民代替案	100
3.3 「住民参画」の実現に向けて	104
4. 二子玉川における共同利益	108
4.1 共同性の不在がもたらした交渉決裂	108
4.2 新たな局面からみえた共同利益の兆し	109
4.2.1 新たな首長選出の意味	
4.2.2 変化の兆し	
4.2.3 新たな共同の模索	
5. 小括：葛藤と対立を乗り越えて生み出す共同利益	118
第5章 共同的な土地利用が生まれる場のあらわれ—事例の比較検討から	122
1. 共同的な土地利用が生まれる協議の場	122
2. 共同利益の成立条件	123
2.1 非経済的な利益へのまなざし	123
2.1.1 地域の社会規範に対する理解と配慮	
2.1.2 利益に対する新たな捉え方	
2.2 更なる利益創出に向けて別様な価値へ着目すること	128
2.2.1 利害一致の瞬間が持つ意味	
2.2.2 企業経営における責任	
2.3 価値の違いを認め、他者を尊重する振る舞い	133
2.3.1 地域社会の異質性	
2.3.2 相手の異質性に対する理解と配慮	
3. 景観まちづくりにおける共同利益	137
3.1 共同利益を事前に設定することの意義	137
3.2 残された課題と新たな可能性	138
3.3 地域管理の主体としての住民活動	140
第6章 共同利益に基づく景観まちづくりに向けて	142
参考文献	147
資料	153
謝辞	154

第1章 建築紛争における共同利益検討の必要性

1. 問題の所在

私の所有している物は私の意思に従って自由に利用できる。これは日本における私的所有の基本的な考え方で、法制度によって支えられており、所有権について「自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利」（民法第206条）と定義している。所有に対するこうした考え方はその対象が土地である場合もほぼ同様で、建築基準法や都市計画法といった公法上の法律違反がなければ、土地を所有している者がその土地に自由に建築、開発行為を行うことが可能である。すなわち、今日の法は実質的に土地所有者の自由な土地利用を保障しているのである。こうした絶対的で、排他的な所有観念から起因する「建築自由」の思想によって、日本の都市には様々な社会問題が発生している。その例として本稿が注目するのは、主に中低層の建物で構成されている周辺地域と調和しない高層の異質な外観の建物を建て、長い時間をかけてつくられてきた良好な地域景観が損なわれる事例である。近頃、都心各地で見られる「高層マンション建設反対」と記されたのぼりは、土地所有者と周辺住民間の先鋭な葛藤を示す典型例である。マンション建設という行為自体は土地所有者の適法な権利行使の一環であるにも関わらず、あまりにも周辺地域との調和を等閑視したために近隣紛争の種となり、結果的に都市景観の統一性を損なう事態が発生しつつある。

より具体的にマンション紛争の様相を検討すると、一般的に土地を所有し、その土地に建築や開発事業を行うデベロッパーは決まった範囲内でできるだけ建物の容積率を引き上げ、金銭的な利益の最大化を図るケースが多い。だが、高層の建物が少なく、以前から良好な町並みが維持されてきた住宅地では、景観破壊をはじめとして、日照被害、電波障害、ビル風、プライバシー侵害などを理由に高層マンションに反対する人々が現れやすい。日本の大都市のように狭い地域に建物が密集しているところでは、土地や建築物といったハードウェアが必然的に相互影響するしかなく、周辺地域の開発によって様々な被害が発生する可能性が高い。ゆえに、経済的利益の最大化を追求するデベロッパーと良好な住環境の維持を最優先とする住民間の対立は、裁判に至る場合も多く、数年にわたって続けられることも少なくない。こうした紛争は両者にとって時間的、金銭的損失であることに加え、長い時間をかけてつくられてきた既存地域の間人関係はもちろん、新しいマンションの居住者たちも含めた新たなコミュニティをつくることにも悪影響を与えるため、社会的に多大な被害が発生すると言える。それだけでなく景観の質という側面からも、地域の人々が長期にわたって積極的につくってきた価値のある都市の景観が、異質な高層建築物によって壊されてしまうことは大きな損失であるだろう。

すでに述べたように、建築や開発をめぐるデベロッパーと周辺住民間の紛争が発生する第一の理由は周囲に比べて圧倒的な建物の高さにある。日本における建築物の高層化・立体

化の傾向は、1980年代後半から提起されてきた規制緩和・民間活力の主張によって進められてきた。これに対する政策的後押しは2000年代にも続き、都心とベイエリアにターゲット型の規制緩和が可能になったことで、東京に超高層建築物が急増した(平山 2006)。ベイエリアの開発が埋立地を利用するため周囲に住宅地がなく、周辺住民の反発なしに建物の建設が可能であることに対して、都心の開発は既成市街地の跡地を利用することが多く、超高層建築物を計画する場合以前から住んでいた周辺住民とトラブルが発生する可能性が高い。最近、都心で高層マンションに対する住民の反対運動が目立つのはこうした事情に起因する。

一方、都心の高層マンションに対する住民の反対運動が、近年注目を集めるようになったのは確かであるが、建築や都市計画のあり方を問題にする住民運動は過去にも数多く存在していた。とくに、1960年代後半から70年代にかけて活発に行われた日本の住民運動は「土地所有(→空間)を生活のための使用価値」(似田貝 1976:363)とし、法規制などの体系が整備されていない状態を新しい権利要求運動として突破しようとした。たとえば、当時相次いだ日照紛争から確立された日照権や2000年代以後の景観訴訟から生まれた景観利益などが、権利要求運動としての住民運動の画期的な成果と言える。

しかし法的権利として保障される土地所有者の「建てる権利」に対抗し、居住空間を守るための方法として新たな法的権利の創出に集中することにはいくつかの困難がある。まず新たな法的権利の確立は、簡単に手に入れるものではなく、運動の拡張や世論の拡大、そして判例の蓄積といった相当の努力と時間が積み重なった上で得られるものである。またひとつの新たな法的権利が誕生したとしても、当然紛争を取り巻くすべての問題が解決されるわけではない。裁判によって認められる利益は、客観的、定量的、可視的なものが多く、日常的な住民感覚の「被害」は、利益の侵害として取り扱われない隙間になる。さらに、建築紛争の現場で住民が最も問題にしていることが人々の暮らしに対する配慮がかけられている都市計画、建築のあり方であることから、今日裁判は道具として(阿部 2002)、そして運動レパトリーとして(三浦 2009)利用される傾向がある。こうした背景から近年の高層マンションに対する周辺住民の反対運動は、デベロッパーを被告にして裁判を行いつつも個別の地域を舞台に社会レベルで問題解決を図ることが多い。すなわち、人々は強力な開発圧力によってコントロールされる都市空間の諸利益をいかに調整できるかについて取り組むことになる。具体的に、住民は土地所有者であるデベロッパーとの交渉を通じて、事業計画が確定される前に土地利用について住民と協議することを求める。

しかし現状において、土地所有者が土地の利用方法を決定することは所有権に付随する権限であるため、デベロッパーに周辺住民との事前協議を通じて建築、開発行為を進めるべき義務がない。従って、土地利用に関する事前協議は住民側からの積極的な要請及び説得とこれに対する事業者側の「英断」がなければ、なかなか成立し難いのが事実である。デベロッパーと周辺住民間の事前協議は、現行法が保障する土地所有者の自由な土地利用に対する非所有者の関与を意味すると言える。土地所有者からみると、いかに土地を利用するかを

決める過程に周辺住民が関与する行為はわずらわしいことで、場合によっては事前協議を通じて土地所有者側の経済的な利益の調整が要求されることもありうるため、簡単に受け入れることではないだろう。それにもかかわらず、事業者が住民の言い分に耳を傾け一定の配慮を行うことから、事業の早期段階で周辺住民の「関与」が円満に成立すれば、所有者と周辺住民が実質的に共同的な土地利用が成立したと解釈することができるだろう。こうした前提から、本研究は土地をめぐる所有者と周辺住民間の事前協議という共同行為の可能性について論じるために、社会学を中心に展開されてきた所有論、そのなかでも土地の共同利用について検討してきたコモンズ論を参考にする。

共同的土地利用を論じる前に、今日疑いの余地がないように思われている絶対的、排他的な所有観念が実は近代以後に定着したものであるという点を指摘する必要がある。所有権と所有観念は時代に沿ってその性格と特性が変遷してきた。例えば、前近代日本の農村社会では現代のような私的所有の観念とは異なる形態の土地利用事例が存在していた。入会地と代表されるように、現行法上の所有権とは関係なく地域住民が共同で自然資源を利用する事例があったのだ。多くの研究者がこのような資源の共同利用事例を参考に、私的所有の弊害として現れる現代社会の都市問題や環境問題の解決方法を検討し、資源の持続可能な利用及び管理の可能性を考察してきた。このように地域構成員によって共同で利用、管理される資源をコモンズ Commons という。社会学を含め、法学、人類学など様々な学問領域を基盤とするコモンズ論の展開については後に詳しく検討することとして、ここでは膨大な蓄積を有しているコモンズ論のいかなる問題領域に注目して本研究を展開していくのかだけを簡単に述べたい。

多くのコモンズ論者らは、コモンズがある社会や集団の有用な資源管理手法であって、当該地域が抱えている問題解決の鍵となる可能性の高いことに着目し、いかに市場経済の論理や私的所有のシステムとは別のレベルでコモンズが維持、存続されるのかに関心を持つこととなった。「コモンズの長期存立のための8条件」(Ostrom1990:130-132)は、正に世界中のコモンズの実態分析からすでに存在するコモンズの条件を解明する試みであった。しかし、Ostromの研究はコモンズが世代を超えて「存在する条件」は示したものの、新たに「生成する条件」は説明していない(関 2005)。その後の「コモンズの自己組織化条件」(Ostrom 2001)において、一定の条件(資源に関して4指標、利用者に関して6指標)で、集団的な協調行動をとるときの便益がその費用を上回る際にコモンズが自己組織化すると説明しているが、そもそも上記の条件として示された「共通認識」や「信頼関係」が存在しないケースを対象としているため、厳密な意味でのコモンズが「生成する条件」を解明したとは言えない(関 2005)。

本研究がテーマにしている現代都市の建築紛争の事例のように、諸主体がそれぞれ異なる価値を求める社会で成立するコモンズの内実を追究するにあたって、コモンズの生成条件に注目した関良基の視点はとても重要な着眼点である。これについて井上真は「フロンティア社会の典型とする文化的同質性が低い社会、すなわち異質性の高い(heterogeneousな)

社会において、メンバーによる集合行為(協調行動)を誘発してコモンズを『生成させる条件』と、歴史的に存続してきたコモンズを『持続させる条件』とを峻別し、これまでのコモンズ論で等閑視されてきた前者を解明することは、なるほど重要である」(井上 2008:206)とする。こうした議論を踏まえ、本研究は住民と企業間で成立する土地の共同利用の可能性について検討する際に、とくに両主体の異質性に注目したい。前近代農村社会とは異なり、構成員間の同質性が低い現代都市において、諸主体間の共同行為が成立するためにはその行為を誘発する要件が必要になるだろう。

一方、コモンズについて注目してきた研究者の中では、土地の共同利用の可能性を総有や専有などの代案的な所有概念を用いて説明することがある。とくに阪神淡路大震災後の復興まちづくりの事例研究を行った清水亮は、いかに所有権の壁を乗り越える土地の共同利用が成立したのかという問いに対して、構成員間の「共同の利益」の存在を論じる(清水 2008)。合理的かつ理性的な個人が所有権に含まれている土地の独占的な利用権限の一部を他人と地域社会に譲渡する行為は、その行為を通じて別様の利益を得られなければ、なかなか成立できないためである。ゆえに土地の共同利用が成立するためには、理論上共同利益という概念が必要となる。

そこで本研究は、清水の「共同利益」を分析概念と設定し、多様な価値が衝突する建築、都市計画の現場において、土地所有者と住民間の共同的な土地利用の可能性を検討する。すでに述べたように、デベロッパーと周辺住民は、属性が大きく異なり、互いが異質な価値を追求するという点で、共同利益に代弁される共同性の接点を探ることが難しい。理論的だけでなく、建築紛争のような対立の現場で実際現れている現状もそのような状況である。

しかし、行動原理が異なり、異質な相手とは言え、いつまでも葛藤が続くことは将来的に望ましくないという判断で、いかに問題を解決できるかに取り組む住民の動きが現れている。また、現場レベルでは周辺住民との事前協議によって建築、開発計画を作成、または変更しても企業側にとってある種の「利益」があるということを説得する必要性も提起されている。実際、本研究が取り上げる紛争の事例では、従来の建築、開発をめぐる住民運動側がとってきた「全面闘争」とは異なる様相の問題解決方法として、デベロッパーという相容れ難い存在に対して一定の配慮を行う住民の振舞いを確認できる。これは今日の住民運動の到達点を示唆しており、先鋭に対立している相手と折り合いをつけ、紛争の落としどころを探る過程において、異質な他者と共に生きる社会を目指すための住民の実践と言える。

最後に本研究がテーマにする景観まちづくりについて簡単に説明すると、本研究で取り上げる「景観」は都市を構成する物的・視覚的要素だけを示すものではない。それは「一定の経過の下で人々の行為とともに作りあげられてくる」もので、不断のまちづくりによって成り立つ「社会的な存在」である(清水 2013:111)。例えば、高層マンションをめぐる建築紛争に直面する住民たちは、最初は地域に突然現れた高層マンション計画への反対から運動を始めるが、次第に視野を広げ、地域全体の景観問題に関心を寄せるようになることが多い。そして景観をつくりあげ、維持することは住民自身であることに気づき、次第にまち

づくりの主体として地域と関わり続けることとなる。本研究において、こうした建築紛争にかかわる一連の住民運動を景観まちづくりと呼ぶ理由がここにある。

2. 研究の目的・対象・方法

2.1 研究の目的

上述した通り、土地所有権に基づいて建築・開発行為を行うデベロッパーや事業者に対して、企業としての社会的責任を迫り、自らまちづくりの主体となり地域と関わりつづける住民たちがいる。本研究は、まずこうした人々の営みに注目することから始まる。そして、事例地における紛争解決及び防止のための取り組みとして住民側から提起された土地利用に関する事前協議が円満に成立することを、実質上の「共同的な土地利用」として捉え、コモンズ論の議論を参照して検討する。換言すれば、本研究における「共同的な土地利用」は、土地所有者が周辺住民の論理に耳を傾け、住民の居住に対する認識及び以前から構築されてきた地域像に対する一定の配慮を通じて、事業計画を立てたり変更したりすることを意味すると言える。また、こうした実質上「共同的な土地利用」が成立できる背景について両主体間の共同利益という分析概念を利用して論ずる。とくに、数年から数十年の長期間にわたって、土地所有者と周辺住民が葛藤、対立、または交渉してきた二つの事例に注目して、両者間の共同的な土地利用の可能性を解明する。

まとめると本研究は、排他的で絶対的な私的所有権の保障を最優先とする現代都市において、建築/開発をめぐる事前協議を通じた所有者と周辺住民間の共同利益はいかに成立可能か、そして土地利用をめぐる紛争を回避し、解決するためには、土地所有者と周辺住民にいかなる振る舞いが要求されるかという問いを設定する。また、これらの問いに対する解明から、一見異質な価値を追求するよう見える企業と住民という二つの主体が他者に対する理解と配慮の下で、現代的な意味の共同性を創出していくダイナミックな過程を検討することを研究の目的とする。

2.2 研究対象

本研究が注目するのは、都市の建築物をめぐる紛争や協議の過程である。そのなかでも、主に高層マンションをめぐる発生する土地所有者(デベロッパー)と敷地の周辺住民間の近隣紛争の検討から現代都市の共同的な土地利用の可能性を考察することを目指している。都市とは生活様式及び土地利用慣行が多少異なる農山村などの事例を検討するためには、本研究に加えてさらに別の視点が必要であると考えられる。ゆえに本研究の議論は、上述のような都市地域の土地利用事例を当座の対象として想定している。

本研究の研究対象は、より具体的には、建築や開発をめぐる土地所有者と周辺住民間の

交渉の展開様相が異なる東京都町田市玉川学園地域と東京都世田谷区二子玉川の事例である。なぜこの二つの事例を研究対象にするのかについて簡単に説明すると、まず両事例はいずれも他人の土地利用について敷地の周辺住民たちが関与しようとした点で共通する。それに加え最も重要な特徴は、一般的な建築紛争の事例とは異なる展開様相を見せてきた極めて特殊な事例という点である。普通の建築紛争の事例では周辺住民が高層マンションなど建築物の計画に対して既存景観と調和しないとの理由で異議を唱えても、説明会や調整会が実施されるものの、結果的に骨抜きで終わってしまうケースが圧倒的に多い。土地所有者が一部でも住民の要求を受け入れて、計画変更のような実質的な変化を生み出す事例は極めて稀である。こうした状況を鑑みれば、本研究が検討する二つの事例では土地所有者が周辺住民の要求を全面的に、もしくは一部でも反映した点で、土地利用をめぐる発生した建築紛争の局面ではなかなか例をみないものと言える。

二つの事例地における共同的な土地利用は簡単に成立したものではなく、忍耐強い住民活動が存在したからこそ生み出されることができた。本研究の二つの事例から確認できる住民たちの粘り強い説得とコミュニケーションの過程は、現代の都市を支配する近代的な所有観念から派生した建築、都市計画の限界と問題点を住民自らが補うための実践であって、良好な住環境を住民自らが守り、育てていく景観まちづくりの最前線と言えるだろう。ここでは見通しをよくするために、二つの対象事例の概要だけを記しておくことにする。

2.2.1 東京都町田市玉川学園

一つ目の事例地は、東京都町田市玉川学園地域である。玉川学園地域とは、一般的に町田市の小田急電鉄小田原線、玉川学園前駅近辺の玉川学園 1～8 丁目、東玉川学園 1～4 丁目と南大谷を指す（面積は約 390ha、2012 年 1 月 1 日現在約 13,200 世帯・約 30,100 人）。昭和初期、駅を招致して宅地開発を行い、その利益によって学校法人玉川学園を創設する方式で都市が造成され、現在もこの地域には玉川大学を含め 3 つの大学キャンパスがある。元山野地帯に位置しているため、住宅の多くが丘陵地の斜面に建ち並んでおり、戸建ての中低層住宅が多い。農地や尾根道、自然公園など豊かな緑が特徴である。

この事例地における研究対象は、A 大学の学生寮の建設過程における事業者と周辺住民間の事前協議である。2011 年 3 月、A 大学は土地の用途を決めていない状態で三菱化学生命科学研究所の跡地を買収した。その後当該土地に学生寮を建てることを決め、工事を実施した（2014 年 3 月竣工、敷地面積約 18,020 m²、建築面積約 1,400 m²）。土地の買収後竣工に至るまで、A 大学と周辺住民たちは数回の意見交換を行ってきた。当時住民側は A 大学に対して環境・自然・近隣への配慮として 17 項目を要請した。これを受け入れた A 大学は、建築物の規模を地上 3 階とし、既存樹木の伐採をしないで、野鳥の衝突に配慮するためのルーバーを窓面に設置するなどの対応をとった。

こうした事前協議は事業者の法的義務ではなく、諸主体間で自律的に行われた社会的な

取り組みという特徴がある。法律さえ守ればいいという一部デベロッパーの姿勢が建築紛争の現場で住民たちの反発を引き起こす要因の一つであることを考えれば、玉川学園地域の土地所有者はマンションデベロッパーではないにしても、極めて例外的な姿勢をとったと言えよう。

なぜ法的な担保が存在しない、こうした出来事が成立したのだろうか。これにはA大学が持つ土地所有者としての特殊性に加え、周辺住民、A大学、そして学生寮敷地の前所有者である三菱化学の関係者間で行われた、相手の価値に対する理解と配慮に基づいたコミュニケーションが大きく作用した。玉川学園地域で行われた事前協議の経緯とそこで生成された共同利益の内実については第3章でひも解いていく。

2.2.2 東京都世田谷区二子玉川

二つ目の事例である二子玉川は、東京都の西南部に位置して東急田園都市線・大井町線二子玉川駅周辺を中心とした地域の通称で、その範囲は一般的に行政地名として世田谷区の玉川・瀬田の一部に該当する。この一帯は「東急城下町」といわれるほど、東京急行電鉄株式会社(以下、東急)と深いかかわりを有し、1900年代初期から東急グループの沿線開発によって、多摩川や国分寺崖線という丘陵地と調和した郊外住宅地として発展してきた。1980年代以後、玉川高島屋SCが位置していた駅の西側に比べ、老朽化した東側に再開発事業の話が広まり始めた。遊園地の跡地を中心とした約85%の土地を東急が所有していたため、事業は東急主導で行われた。二子玉川東地区という地区名は再開発事業上の名称であり、事業は主に玉川1丁目と2丁目(両丁の面積は46.6ha、2013年1月1日現在2,590世帯・5,212人)に渡って約11.2haを施行区域とする。その中でもⅢ街区にはタワー型マンション3棟などが建設されており(約1000戸)、最も高いマンションが約150m(地上42階)である。こうした高層・高密度の再開発計画に反対する主婦、退職者など中高年齢層の周辺住民たちは、2005年を機に、《にこたまの環境を守る会》(2011年《二子玉川の環境を守る会》と改名)を結成し、裁判活動を展開した。しかし彼らにとって裁判は重要な運動手段ではあったものの、裁判による全面的な問題解決を目標にしたわけではない。

そこでこの事例地から注目する研究対象は、2009年以後活発化した再開発第2期事業をめぐる社会レベルの取り組みである。敗訴が続くなかで、住民感覚と法とのずれを裁判のような制度的解決ではない、別様の手段を通じた突破しようとした動きが現れた。その一環として《二子玉川東地区住民まちづくり協議会》は、低層・低密度の住民代替案を作成して、認可以前の再開発第2期事業の計画変更及び事前協議を求めた。こうした住民たちの要求は頓挫してしまっていたが、その後紛争をめぐる様相に小さな変化が現れた。東急が第2期ビルに周辺住民も利用できる公共施設のスペースを無償提供することを発表し、地域の諸団体が集まって将来に向けたソフトのまちづくりを議論する場に関わるようになったのである。

なぜ東急は住民側からの事前協議の要求を受け入れられなかったのか。そして、東急はそ

の後なぜこれまでの対立的な態度とは少々異なる姿勢をとるようになったのだろうか。玉川学園地域における共同利益とは生成パターンの異なる、二子玉川のデベロッパーと周辺住民間の共同利益の成立可能性について第4章で検討する。そして、このことが景観まちづくりの現場に与える実証的な知見と環境社会学、地域社会学の学問分野に与える理論的な含意についても重ねて考察する。

2.3 研究方法

本研究は聞き取り調査を基本とし、必要に応じて関連文書の検討を行った。質的調査を中心に研究を行う理由は、建築や都市計画の現場から捨象されがちな、コミュニティのあり方に対する住民感覚の問題意識に眼を向けるためである。インタビューを通じて暮らしや環境に対する人々の考えを調査することで、今日建築紛争の現場で生じている問題についてより具体的な知見を得られると考える。聞き取り調査の対象は土地所有者(企業、大学、再開発組合)と建築、開発をめぐる交渉する周辺地域の居住者である。そして行政職員に対しても聞き取り調査を加えた。事例地による具体的な調査期間と対象者及び内容は以下の通りである。

第1事例である玉川学園地域に関しては、2013年1月から2015年8月にかけて8回の聞き取り調査(合計7人)を行った。まず、A大学及び三菱化学と土地利用に関する事前協議に携わってきた住民たちに対して聞き取り調査を行った。とくに住民I氏を含めメンバーのほとんどが《玉川学園地域の景観を守る会》のメンバーである。この会は学生寮敷地の近所の高層マンションに対する反対運動を契機につくられた組織で、マンション紛争が終了した現在は地域の様々なまちづくり活動に関わっている。住民への聞き取り調査に加え、会が出した資料とマンション紛争の際の裁判資料を検討した。

また、学生寮の建築事業者であるA大学本部管財部施設課の担当者と学生寮敷地の前所有者として、A大学に土地を売却した三菱化学株式会社総務部の関係者に対して聞き取り調査も加えた。さらに学生寮の建築過程で実施された緑化計画書制度について検討するために、東京都環境局多摩環境事務所自然環境課の担当者に対して聞き取り調査を行った。なお参与観察として、学生寮敷地に隣接したかしの木山自然公園で実施された野鳥観察に参加した。この野鳥観察は《玉川学園地域の景観を守る会》と協力関係にある《かしの木山自然公園愛好会》が主催したもので、両組織のメンバーは一部が重なっている。

第2事例である二子玉川については、2009年6月から2015年8月にかけて21回の聞き取り調査(合計14人)を行った。対象者は再開発地の周辺住民が中心で、支援者として参加する世田谷区内や区外の人もある。主に《二子玉川の環境を守る会》、《二子玉川東地区住民まちづくり協議会》、《玉川にエコタウンをつくる会》、《玉川1丁目の住環境を守る会》などで役員を担っているコアメンバーらである。二子玉川の住民運動の場合、再開発を問題にしているグループの数が多く、それぞれ独自の活動を行うこともあるし、複数のグループが協

力して活動することもあった。また、住民たちが問題にする事案も時間の経過に伴って変化することもあった。こうしたことを考慮し、各グループの主張を把握しつつ、活動に積極的に参加するメンバーらに対して聞き取り調査を実施した。住民から裁判（再開発事業差止請求訴訟、公金投入差止請求訴訟、再開発第2期事業認可取消訴訟）資料を提供してもらい、分析作業を行った。各住民グループが作成した会報も資料として検討した。

そして、再開発事業を推進する側である、再開発組合の役員に対して聞き取り調査を行い、再開発事業の計画変更に対するデベロッパーとしての意見を調査した。そのほかにも、数回の参与観察を実施した。主なものは2010年5月再開発事業に対する口頭意見陳述会の傍聴、2011年12月9日グループの住民会議参加、2012年3月公金投入差止請求訴訟控訴審の傍聴、2013年10月公共施設に関する世田谷区主催の説明会参加などである。

3. 先行研究の検討

建築、開発をめぐる事業者と住民間の葛藤や交渉、そして協議といった社会的行為はいかに研究されてきたのだろうか。こうしたテーマに関する研究は、主に法学及び建築と都市計画学の領域で行われてきた。以下では主流であったこれらの分野で行われた研究に加え、数は少ないが社会学をベースにして行われた関連研究を概観する。一方、所有権をめぐるこれまでの議論については、本研究の理論的な枠組みとなる所有論とコモンズ論と結びつけて後述する。

3.1 法学及び建築、都市計画の先行研究

法学では、近年顕著にみられる都市問題の原因が過度な規制緩和にあるとの認識に基づいて、建築紛争の争点となる各種法規制の問題点を指摘する研究がなされてきた。主要なものとしては、日置(2004)、五十嵐・小川(2006)などが挙げられる。主に弁護士など法律の専門家によって行われたこれらの研究は、建築紛争の現場で起きている問題に対する理解から、日本の建築関連制度や法律が余りにも事業者側の便宜を優先している現状を指摘する。また弁護士の坂和章平も実践者側のアプローチで、自ら関わってきた関西地方の事例を中心に再開発やマンション紛争など各種都市問題の論点と課題をまとめており、注目に値する(坂和1990、2006)。また、『都市づくり—弁護士奮闘記』、『津山再開発奮闘記—実践する弁護士視点から』という表題からも解るように、理論的な解明よりは、現場の状況を十分承知している弁護士としての丁寧な事例分析と法に関わる問題提起が印象的である。法律専門家らによるこれらの研究は、究極的に都市空間を取り巻く対立と葛藤を防ぎ、望ましい都市づくりを志向している点で本研究のスタンスと類似している。これらは、今日建築紛争の現場で実際発生している諸問題の原因を明らかにし、そこから法律や制度の改善に貢献している点で貴重な著作である。

また、土地所有者と周辺住民間の建築紛争が裁判に至った場合、具体的な権利侵害の内容に関する分析と法律についての研究も多数蓄積されてきた。これに関連して1970年代以後に行われて日照権に関する研究がある。当時日本では住宅密集地域に高層マンションが増えることから近隣紛争が多発し、裁判で日照問題が争われることが急増した。日当たりの享受という以前にはなかなか認められなかった居住者の権利が裁判で認められるものは、五十嵐(1973、1980)、辻(1973)などがある。なかでも五十嵐敬喜は日本で始めて日照権を提唱した人物として知られている。そして、2000年代以後には景観利益に関する研究が現れた。景観利益も日照権と同様に、建築紛争に関わる住民と事業者の裁判から生まれた新たな権利概念で、東京都国立市大学通りのマンションをめぐる裁判から派生した。法的権利の手前の段階と評価されている景観利益については、角松(2002)、内田(2004)、吉川(2008)、富井(2010、2012)などがあげられる。開発事業者の土地所有権に対抗し、住民が自分たちの居住空間が守られる新たな法的権利に関する研究は、現場の人々が考える居住に対する認識が裁判を通じて法的権利を包摂されていく過程と論理を説明している点で本研究に大きな示唆を与えてくれる。

一方、建築紛争を対象にしている研究ではないが、法律や条例のアプローチとして地域コミュニティの意思決定権限の重要性を強調する名和田(1998)の研究も示唆に富む研究である。法学系の書物としてはまれなアプローチであるこの研究は、地域の問題について住民自らが決めていくボトムアップ的な方向性を示している点で、本研究が取り上げている諸主体間の事前協議とも深い関連がある。また阿部(2002)は、法社会学の視点から高層マンションをめぐる住民運動の現場で法や法制度が道具として利用される現象を分析している。氏は今日住民運動の担い手たちの法への志向が「今ここで直面している問題の解決のために法が道具として有効である限りにおいて、ただそのことのゆえに法を利用する」(阿部2002:206)と説明する。これは、前述の日照権や景観利益といった法的権利の成立過程とその意義について分析した一連の研究とは法に対する視点が少し異なっているが、今日の住民運動にとって法や法制度がもつ意義が変化していることをよく示している点で本研究に大きな示唆を与える。

一方、まちづくり条例に関する一連の研究も注目に値する。1980年代以後全国の自治体では住民集団の声を直接的に政策に反映するための取り組みとして、まちづくり条例が導入され始めた。なかでも、神戸市では全国に先駆けてまちづくり条例を制定(1981年)し、市長に住民提案を尊重することを義務付けた。近年では、全国一律のルールではなく、「美の条例」といわれる真鶴町のまちづくり条例のような、地域独自の開発コントロールを実現するためのまちづくり条例が制定されるケースが現れてきた(秋田・小泉・大方2003)。自治体のまちづくり条例は、良好な地域環境を守ろうとする住民活動を自治体が支援し、その活動に一定の公共性を与えているという点で注目すべきである。ただ、真鶴町のまちづくり条例を検討した秋田らの研究が示しているように、住民提案の実現が事業者の主体性に委ねられている点などは課題として残されている。

また、小林重敬は今から約 20 年前という比較的早い段階から都市計画における諸主体間の協議に注目し、欧米諸国の協議型まちづくり手法を検討し、日本の現状と課題を分析した(小林編 1994)。その上で公共主体による事前確定型まちづくりではなく、公共主体に加え民間企業と住民の協議によるまちづくりの必要性を強調した。小林は、協議型まちづくりを展開させるための課題として「公益性の確保」、「公共団体によるインセンティブの付与」、「各主体間の交渉の内容の透明性」、「協議によって開発にあたっての条件、計画内容などが決まることからくる不確定性」、「協議型まちづくりが協議を経ることから、長時間かかるという課題」などを説明した(小林編 1994:283)。この研究は日本でまだ多様な主体によるまちづくり方式が定着していない時期に、産業システムや都市構造の転換という時代的变化を的確に把握し、協議型まちづくりの定着に要求される現実的な課題を検討しているという点で重要な貢献である。特にまちづくりの主体として民間デベロッパーの役割を強調した点においては、筆者の問題関心と深く響きあう。

一方、開発事業者と住民間の紛争及び協議について、関連制度やプロセスに焦点を当てた研究が多くなされてきた。たとえば、田口・後藤(2002)、窪田(2003)、山口・大村・有田(2006)などが挙げられる。そのなかでも山口・大村・有田(2006)の研究は、本研究の事例地の一つである東京都世田谷区二子玉川の再開発問題を取り上げている点で注目に値する。山口らの研究は、具体的に一連の協議プロセスにおける「市民参加の課題」を検討し、法定前の段階に周辺住民などが意見を表明し計画内容を議論する場がないことや情報共有が行われないことなどを指摘する。そしてドイツの事例を参考に、各種計画の決定及び変更を議会の決定を経ること、早期段階において行政主導で多様な主体の意見聴取を行うことなどを提案する。法定前の段階に住民が事業者と計画内容について話し合う場が必要であるという問題関心は筆者の問題関心と類似しており、本研究にも多大な影響を与えた。本研究は山口らの知見を踏まえた上で、現場の人々がいかなる論理でそのような話し合いを要求しており、協議を通じて目指す地域像とはいかなるものかといった、社会学ならではの視点から考察を加えたい。

他方、マンション紛争に焦点を当て、民間事業者と周辺住民の協議を検討したものでは山口(2000)、菅野ほか(2002)、野澤・藤井(2004)などがある。3つの研究は同じく東京都台東区谷中のマンション「ライオンズガーデン谷中三崎坂」の協議事例を取り上げている点で共通する。山口(2000)は、この地域における取り組みの概要と特徴を紹介し、こうした協議が成立するためには地元側の専門性確保、協議参加住民の代表性・正当性確保などが重要であることを語る。そして菅野ほか(2002)は、谷中のケースの成立要因として「開発業者と住民との明確な妥協案提示と、その導いた専門的視点」に加え、「事業者の経営改革(社長交代)」を論じる(菅野ほか 2002:72)。さらに、野澤・藤井(2004)は当事者間の直接的な開発協議と条例に基づく開発協議を事例にし、「地域合意を踏まえたマンション開発の実現には、地域の合意形成状況に応じた地区基準を導入する一方で、開発協議による開発の規制・誘導を行い、協議の成果を再び地区基準に還元するような、地区基準と開発協議を連携した動的

な開発コントロールプロセスが有効」(野澤・藤井 2004:112)と説明する。これらの研究は、現状において極めて数少ないマンション建設における協議事例を取り上げ、諸主体間の合意の成立背景やそのプロセスの普遍化に向けた方策を検討するという点で、本研究に多大な示唆を与える。本研究は上記の都市計画分野の研究から学んだ内容を参考に、協議に関わる制度的な分析よりは現状においてなかなか実現し難い事前協議の内実と社会的な意義を明らかにすることを旨とする。

以上、法学及び建築、都市計画領域の先行諸研究についての検討から、都市計画の現場では法や制度と住民感覚が乖離しているために、葛藤と紛争という都市問題が発生していることや、それに対する対処として早期段階で住民が協議に参加できる場を設ける必要があることが確認できた。さらに、関連研究の検討から建築や開発を取り巻く紛争の現場において、法的・制度的な解決案が模索されてきたことも確認できた。建築や開発が法律の規定に沿って進められ、事業者と周辺住民の間で葛藤が生じる場合、裁判に至ることが多い点を考えると、確かに法学の研究は重要な貢献である。ただ、後に検討する事例研究からも確認できるように、法はあくまでも社会構成員が守るべき最低限のルールを定めているもので、裁判を通じた全面的な問題解決には原理的な限界があると言わざるを得ない。それに加え、「居住」に関わる住民感覚の問題意識すべてが法制化に至ることも事実上困難である。本研究が、社会的な取り組みによって異質な価値を追求する他者と折り合いをつけようとする人々の生き様に注目する理由がここにある。そしてこうした問題について社会学からのアプローチが必要な理由もここにあると言える。

つまり、制度的義務ではなく現場の人々の主体的な取り組みとしての事前協議について注目する。そして、事前協議による共同的な土地利用が成立する背景として、異質な主体間で行われた価値や利益の調整について検討する。こうした協議が異質な相手との妥協と配慮によるものである以上、それを可能にする要件について社会的な検討が要求されると思われる。法律や制度を利用しつつも、建築・開発の現場で、相手企業との直接的な交渉を通じて問題を解決しようとする人々の営みとそこで生成されている協議の内実に関して、社会的な検討が必要であるだろう。では、以下ではこうしたテーマに関わる社会学からのアプローチを検討する。

3.2 社会学の先行研究

では、社会学の研究状況はどうであろうか。前述の通り、建築や開発をめぐる紛争と交渉、協議に関する研究は主に法学や建築、都市計画の領域で行われてきた傾向がある。とはいえ、社会学に関連研究がないわけではない。前述の法学や建築、都市計画の研究が法律や制度に焦点を当てたことに対して、地域社会学や環境社会学の研究者らが注目したのは対立や葛藤の発生背景となる社会構造、そして法律や制度のなかで生きていく人々の生活そのものであったと言えよう。ゆえに社会学では、居住者に対する配慮が欠落している開発や都市計

画のあり方と、それに対抗して住みやすい都市をつくろうとする人々の取り組みを描く運動論の研究がなされてきた。本研究は住民運動論の研究とは言えないが、学史的に運動論から多大な影響を受けたことは確かである。そこで、住民運動論の系譜を確認し、大規模地域開発などに対して声を出してきた人々の営みに光をあててきた社会学の研究業績を概観する。

1960年代から70年代にかけて多発した日本の住民運動を本格的に社会学的研究として集大成したのは、『住民運動の論理』（松原・似田貝編 1976）である。著者らは、その時期各地で発生した原子力発電所、バイパス建設、新幹線開発、ショッピングセンター建設、幹線道路開発などをめぐる住民運動の現場に入り込み、計画・開発行政と資本の「公共性」に対して、住民が「批判的公共性」を構築していく過程を描いた。従来の地域研究が構造分析の手法によって行われたことに対して、『住民運動の論理』はイシュー分析の方法から社会を解明している点で大きな特徴があった。その上で「生活空間の環境悪化の反対運動の論点は、生活空間の利用の仕方についてであり、この利用の仕方の底辺には、生活空間の価値を形成していく基本的契機としての土地所有・土地利用の問題が横たわっているのである。この問題こそ、資本の論理による土地所有・土地利用及びそれによる空間の価値形成と、生活の論理による空間の利用（生活価値形成）の対立の問題」（松原・似田貝編 1976:362）と説明する。

開発に対する反対運動を都市空間における資本の論理と生活の論理の対立として理解した似田貝の見解は、本研究で取り上げる近年のマンション紛争のような事例にも適合的で、示唆するところが大きい。土地を利用して経済的な利益を創出しようとするデベロッパーと良好な居住環境を維持しようとする住民の間ではそれぞれが求める論理と価値が異なっており、その異質性によって必然的に対立が生じやすい。『住民運動の論理』の発刊以後数十年が経ったが、都市問題を取り巻く基本的な対立の構造は大差がなく、社会の問題について意義申し立てを行う人々の行為の理由とそのことが社会に与えるインパクトを解明しようとした似田貝の研究は現在もその力を失っていないと言える。

ただ、時代の変遷に連れて住民運動の具体的な様相と問題の解決方法も変容することが当然であるだろう。1960年代後半から～70年代前半の住民運動を分析した似田貝の研究が対立と闘争を現場として住民運動を描いたことに対して、筆者は今日の建築・開発の紛争現場において、対立の構造を乗り越え問題を解消し、他者と新たな関係性を模索しようとする住民たちの振る舞い方に注目する点で差があると言える。対立の生じる基本構造は過去とほぼ一緒であっても、現場の人々の問題に対する対処の仕方は変化しつつある。本研究はこうした変化に光をあて、現代都市を舞台に異質な存在間で生成される新たな意味の共同性の内実を解明することを目指す。

一方、1960年代以後日本の住民運動は量的、質的变化を迎える。1970年代から80年代までの間、石油危機に起因する経済の低成長に伴って住民運動が停滞し始めたと評価されており（庄司 1980）、変容と退潮（町村 1987）が議論されるようになったのである。しかし、こ

うした見解に対して似田貝は住民運動団体の量的減少は認めたものの、運動体はボランティア的な市民生活関連活動団体へ成熟していたことを指摘する(似田貝 1997)。そして 1995 年の阪神・淡路大震災を契機に、住民運動論はマイナー市民の自立を支援するボランティア活動へ目を向けるようになる(似田貝 2008)。

最近では、都市の住民運動に関する研究は多くはないのが事実である。しかし散発的ではあるが、大型建設事業や巨大な開発事業のあり方を問題にする現場の人々の実践的行為に着目した優れた事例研究は多数見られる。20 世紀前半の日本の地域社会において最も問題になったのが公害による住民の被害であったならば、後半には空港や新幹線、ダム、原子力発電所の建設などに代表される大規模開発事業による葛藤と対立が重要問題と浮上した。こうした傾向にある開発問題に関する近年の主要研究を整理しておこう。

高速交通網の拡大に伴い、新幹線や空港などをめぐる葛藤が本格的に台頭したのは 1970 年代の半ばである。こうした社会問題に着目した船橋晴俊、長谷川公一らのグループは、新幹線公害と東北新幹線建設問題に関する調査研究を実施する(船橋ほか 1985; 船橋ほか 1988)。新幹線建設という大規模開発事業によって生じる加害と被害、受益と受苦を環境社会学の理論である「受益圏・受苦圏論」を通じて解明しようとした点で研究の特徴がある。また、船橋らの研究は「受益圏・受苦圏論」の適用だけでなく、開発に関する政策や制度を分析の対象とした点も大きな特徴である。その後船橋グループは、1980 年代に発表された上記の研究の延長線上で、青森県六ヶ所村におけるむつ小川原開発と核燃料サイクル施設建設問題に関する調査研究を発表した(船橋・長谷川・飯島編 1998)。

1990 年代に入ると、前述した船橋らの六ヶ所村の研究に加え、大規模開発やそれに対する反対運動に関する事例研究が次々と発表される。例えば、鶴飼(1992)は沖縄県石垣島の空港建設問題を事例にして開発の論理と反対運動の論理について検討し、井上(1996)は白神山地の大規模林道建設問題を事例にして、環境保全運動の経緯と意義を論じる。また、森(1996)は神奈川県逗子市で起こった米軍住宅建設反対運動誕生と拡張、そして運動体の合意によって住宅承認へと転換していく過程を分析した。

2000 年代以後にも開発問題を取り巻く優れた研究の蓄積は続き、帯谷(2004)は宮城県・新月ダム、大分県大野町・矢田ダム、そして徳島県木頭村・細川内ダムなどを事例に、ダム建設計画をめぐる地域コンフリクトの構造分析から日本の河川政策と環境運動の変遷及び特質を解明した。また、中澤(2005)は、同じく原子力発電所という争点を抱えていたが、日本最初の政策争点に関する住民投票が実施された新潟県巻町と当初の計画通り原子炉が建設された柏崎市刈羽村を事例に、異なる選択の背景を検討し、戦後日本の地方政治について論じる。

一方、三浦(2010)は東京都世田谷区下北沢地域の景観紛争を事例に、小田急線連続立体交差事業に反対する運動側のなかで「公約不可能な公共性」が形成されていく過程とその論理を検討する。三浦の研究は、現場の人々が都市の景観を問題にして反対運動を展開している点で筆者が取り上げる二子玉川の再開発紛争の事例と類似しており、本研究の対象地区と

近い東京都世田谷区の事例に注目していることで学ぶところが多い。また、異質な諸価値の調整を通じて対立の解消を試みる人々の生き様と都市空間のコモンズについて議論しているという点で本研究に大きな示唆を与えている。しかし、三浦(2010)が検討したのは同じ開発反対派同士の意見調整過程であったことに対して、本研究が取り上げる二子玉川の紛争事例では開発を進めるデベロッパーとそれに反対する周辺住民が対象であるため、共通の価値創出に向かう論理の内実とその構築方法が異なる点は注意する必要がある。三浦の事例では「文化の街」「若者の街」という下北沢の場所性を背景に、商業者や周辺住民、そして来街者も含めた形で「文化的利益」を構築することが可能であった。一方本研究では、こうした点を踏まえた上で、住民と企業という異質な存在間で生成される現代的な意味の共同性を論究していくことを目指す。

以上、開発をめぐる社会学の主要研究の概観から、三浦(2010)を除けば、都市の開発問題に対する最近の研究が少ないことがわかる。また、歴史的環境保存をテーマにして、街並みや景観に関する社会学の研究はあるものの(堀川 2010)、日常的な都市景観を取り上げた研究は見当たらないのが事実である。本研究は、都市の景観という従来の社会学研究ではあまり関心を寄せなかったテーマに着目し、高層化・高密度化に代表される開発に対抗して、日常的な生活空間を守ろうとする住民たちの動きについて検討する。しかし住民運動そのものを分析の対象とするよりは、土地所有者と周辺住民が対立を解消し、共同的な土地利用へ向かう過程で現れる振る舞いへ目を向け、土地所有者と周辺住民間で生成される共同利益の内実を解明することに、本研究の特徴があると言える。

以下では、近代以後の所有権をめぐる議論を検討する。そして、近代的な所有観念から派生する諸問題を考える上で理論的な枠組みとして注目を浴びているコモンズ論について概観し、社会科学を中心にコモンズの議論がいかに関心されてきたのかを確認する。こうした検討を通じて、なぜ今日景観まちづくりの現場で諸主体間の共同利益が求められるようになったのかを解明する。

4. 分析枠組みとしての所有論と共同利益という分析概念

4.1 近代における絶対的、排他的な土地所有権の確立

本研究で検討する二つの事例は、ある敷地の土地利用の方法を決める過程に周辺地域の居住者たちが関与しようとした事例という共通点がある。住民たちには住民感覚に基づいた関与の言い分と論理が存在していたが、現行法上こうした関与は土地所有権に対して対抗力を持ち得ない。従って、土地所有者には周辺住民の関与を受け入れる法的義務が存在しない。すなわち土地所有者は周辺住民と事前協議を行う法的義務がないし(町田市玉川学園地域の事例)、周辺住民が作成した代替案を受け入れて既存計画を変更する法的義務がない(世田谷区二子玉川の事例)。事実上、周辺住民が土地所有者の土地利用方法に異議を唱えて、

問題を裁判に持ち込み、法的な解決を求めてもなかなか相手の所有権に対抗できる法的権利を認めてもらえないのである。こうした現象は「自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利」(民法第 206 条)という所有権の定義に基づき、土地所有者が自由に自分の土地利用方法を決められることを意味しており、排他性・絶対性という近代的土地所有権の特徴を表している。

こうした所有権の性格は、本来的なものではないことに注意する必要がある。所有権は時代や国家、地域によって多様な形態と性格に変遷してきており、今日のような強硬な私的所有権は近代以後に確立された。近代的所有権の観念は、自然法思想家ジョン・ロックが 1690 年に出版した『市民政府論』において、その基本的な考え方を確認することができる。ロックは「アダムが他のすべての人々を排して世界全体に対する私的な支配権と所有権を独占していたとの仮定」を批判した上で、「労働を投入することによって初めて人は、個人で利用することを目的として土地を所有する権利を得ることができた」としている(Loak1690=2011:64)。すなわち、国家や絶対的な権威者ではなく、人間自らの土地に対する働きかけを通じて所有権の正当性が認められると捉えたのである。ロックにとって政治社会とは、「所有権を保全する目的のために一所有権者としての家長たちによって形成されたものであった」(村上 1979 : 84)。社会の存在理由を所有権の保存と主張するほど、ロックは所有権を重要視したのである。また、彼は貨幣という要素を加え、時間が経つに連れ腐ってしまう剰余生産物の交換を力説した。こうしたロックの論理は近代的な資本主義所有観念の正当性を裏付けることで、当時商人や小規模資本家などから全面的な支持を受けた。

ロックのこうした思想はやがて、アメリカの独立戦争(1775 年)とフランス大革命(1789 年~1795 年)を経て、人間の普遍的権利としての私有財産権が確立されるに至った。こうした世界的潮流に乗り、日本でも所有権の絶対性が確立されてきた。1889 年(明治 22 年)に制定された明治憲法は個人に所有権の保障を明確にし、「日本臣民ハ其ノ所有権ヲ侵サル、コトナシ」(明治憲法第 27 条第 1 項)と規定した¹。また、1946 年(昭和 21 年)に公表された日本国憲法の第 29 条項においても「財産権は、これを侵してはならない」と規定されている。

このように所有権が人間の普遍的権利として確立されてきた歴史がある一方で、強固な私有財産権の反作用として現れる弊害に注目した論者らの問題提起もなされてきた。その例として 18 世紀前半ジャン=ジャック・ルソーは、後にフランス大革命の思想的な背景となった『人間不平等起源論』を通じて、私的所有こそ人間社会に不平等をもたらした原因であると批判した(Rousseau1755=1933)²。そして 19 世紀の社会主義思想家カール・マルクスは人、間疎外の根本的な原因が土地といった生産手段の私的所有にあると主張した。このように歴史的に所有/所有権をめぐる論争は激烈に継続されてきたが、長い葛藤と対立の結果、

¹ 明治憲法の条文は土地収用に関する公益適合性の要件については示しているが、保障については具体的に述べていないなど、私有財産の保障の側面からは不十分なものであったと評価される(稲本・小柳・周藤 2004)。

² ルソーは『政治経済論』(1755)においては所有権の神聖さ、重要性について強調しているため、彼の思想は矛盾を表しているとの指摘もある(藤田 1989)。

現代社会は私的所有を基本とした資本主義が定着し、経済と社会の発展を牽引したと言える。

4.2 所有権をコントロールするためのコモンズの議論

私的所有権の確立が資本主義の隆盛を促し、人類に経済的な豊かさをもたらしたのは否定の余地がない事実であるだろう。しかし人間の生活と最も密接な生産手段である土地の場合、絶対的、排他的な性格の所有権は、思わぬ反作用として様々な社会問題が生じる背景となった。例えば、森林の荒廃、景観の破壊、そして都市の乱開発に至るまで様々な環境問題の発生に大きな影響を与えたのである。すなわち、土地に対する権限が全面的に所有者に与えられるため、周辺地域への影響や全体としての統一性などを無視して、自由に土地を利用する所有者が現れた。よって、社会問題まで引き起こす過度に強力な私的所有権をコントロールし、土地利用に一定の秩序を与える必要性が提起されてきた。ただ、ここでのコントロールは個人の土地所有権すべてに制限をかける発想を意味するのではないことに注意する必要がある。私的所有の基本方針を維持しながらも、いかにその弊害を防止し、社会の持続可能な発展を目指すことが可能かという問いが前提となった。

こうした考え方から現れた試みのひとつは、法理論に関する検討として、所有権者の有する法的権利に対抗できる非所有者側の権利概念を確立することであった。日本では、高度成長期の後、環境破壊や公害に関する訴訟を契機に環境権の議論が浮上しており、都市環境をめぐる紛争と裁判で日照権や景観利益が争点となり、法理論の分析が盛んにおこなわれた。こうした新たな権利論の意義と限界は次章で具体的に検討する。

本研究は絶対的、排他的土地所有権の持つ反作用として現れた環境問題及び社会問題について検討し、その解決方法としてあるべき土地利用のあり方を探ることを目的とするが、上述した対抗的な権利概念の構築とは異なる次元で議論を進める。すなわち、現場の当事者が中心となる問題の社会的な解決方法に関する考察である。本研究の事例地において、土地利用をめぐる、地域住民が土地所有者に対して働きかけた結果行われる事前協議や事業計画の変更などは、所有権者が周辺住民の言い分を聞いて、一定の「配慮」を行うことを意味する。これは、諸主体間の社会的な合意によって、実質的に土地利用がコントロールされ、土地が共同化される場面を意味すると捉えられる。

こうした本研究の問題関心をコモンズ Commons に関する社会科学の諸議論と結び付けて検討したい³。コモンズは、文化人類学、林政学、経済学、法学、社会学に至るまで様々な分

³ コモンズは、自然資源の管理に関わる問題だけでなく、社会科学の多様な問題を解決するための鍵として注目されてきた。「なぜコモンズについて研究するのか」という問いについてショウジョウバエの比喩を用いて説明する興味深い議論がある (Dietz et al. 2002:5)。ショウジョウバエの研究は、最初は遺伝学の素材として研究されたが、現在はより大きな自然の法則を解明することに寄与している。このように、コモンズ研究も資源の共同利用に関する議論から始まって、個人の欲求と社会的規範の調和といった社

野で研究されており、当然その定義は学問分野と論者によって多様であるが、基本的には「共同で利用、または管理される資源」として定義できる。コモンズが一般に広く認知されるようになったのは、生物学者ギャレット・ハーディン Garrett Hardin が 1968 年『サイエンス』誌に「コモンズの悲劇」The Tragedy of the Commons を発表した影響が大きい。ハーディンは、誰もが牛を自由に放牧できる共有地があれば、牛飼いたちは自己利益を最大化するために牛を増やし、結果的に牧草地が荒れてしまうと主張した (Hardin 1968)。ハーディンの主張は、資源管理がしっかり行われている共有地と誰でも利用できるオープン・アクセスを混在しているなどの指摘が相次いだ。彼の理論は論難の的となる一方で、1970 年代末からコモンズに対する研究が活発化する契機ともなった。その後、コモンズが良好に管理される事例も報告されており、エリノア・オストロム Elinor Ostrom らは「コモンズのドラマ The Drama of the Commons」(Ostrom et al. (eds.) 2002) という実証研究を総括した著作を通じて、コモンズが悲劇も、喜劇もなりうるドラマであることを力説した。

一方、日本のコモンズ論は 1970 年代後半のエントロピー学派によって活発になった。エントロピー学派は地球の持続性に関して自然科学的な分析を進める一方、それを実現するための社会経済的な考察を進め、玉野井芳郎、室田武、中村尚司、多辺田正弘などのコモンズ論という成果を生み出した (三俣 2008:47)。こうした一連の研究を日本のコモンズ論の第 1 期とすれば、1990 年以後から今日までの研究を第 2 期とすることができる (三俣 2008:48)。

近年では、主に経済学者らであったエントロピー学派の研究を継承し、環境社会学と森林政策学のコモンズ研究が蓄積されてきた。井上真 (1997)、宮内泰介 (1998)、嘉田由紀子 (1998)、鳥越皓之 (1997a、1997b) などが代表的である。

池田恒男は、コモンズ研究者らからみられる共通の論調を「市場メカニズムの限界を指摘し、市場メカニズムを重要な媒介として破壊されようとしてきた人間にとっての外部環境とりわけ自然環境を市場作用の前提条件となっている私的所有 (private ownership) あるいは私物化ないし私有化 (privatization) の制度的欠陥を指摘しようとする強い傾向性」

(池田 2006:4) と語る。池田の指摘通り、一連のコモンズ論者らは土地の私的所有から起因する諸問題の解決のためのあり方をコモンズの思想から模索しようとする。さらに、最近のコモンズ論は自然環境の問題に限らず、都市の環境問題や都市問題一般にまで幅広く展開されており、森反章夫は「現代的コモンズ」について「まちづくり実践において、土地の近代的所有権などの排他的な権利関係を相対化し、空間/場所の共用可能性を顕在化させ、管理/運営/持続させる仕組み」(森反 2006:180) として定義する。

そして前近代の農村社会だけでなく、現代の都市でもコモンズのような、地域構成員が共同的に利用できる土地が成立可能であることを論証するために研究者らが提起する枠組みが、総有や専有といったオルタナティブな所有形態である。近代的な所有権の性格から派生する諸問題の新たなあり方を模索するために、総有や専有の枠組みを検討する論者らは、所

会科学的なテーマまで応用できる学問分野とされている。

有物(土地)をめぐる人と人の関係に注目する⁴。すなわち、総有と専有の議論はいずれも地域構成員によって、近代的な所有権の権利関係とは異なるレベルで土地利用がコントロールされる例外的な現象を説明しようとする点が類似している。

しかし二つの所有の枠組みは論議の構築方法において相違点がある。以下では、近年現代都市が抱えている土地問題に焦点を当て、新たな所有のあり方から問題解決の突破口を模索してきた研究者らの事例研究を検討する。具体的に五十嵐敬喜の総有論と鳥越皓之の総有論、そして清水亮の専有論を比較検討する。

4.3 総有論の批判的検討

4.3.1 五十嵐敬喜の総有論—高松市丸亀町商店街の事例

五十嵐敬喜が主張する総有論の検討に先立って一般的な総有の定義から確認しよう。法社会学者川島武宜は次のように説明する。

総有とは、「農業＝漁業共同体に属するとみなされる土地（牧場・森林・河川・水流等）をその構成員が協同体の内部規範により共同利用するとともに、同時に協同体自身はその個々の構成員の変動をこえて同一性を保持しつつその土地に対し支配権をもつところの、共同所有形態」（川島 1960:136）

五十嵐はこうした川島の定義に基づいて、「現代総有論」⁵を展開しており、香川県高松市丸亀町商店街の再開発方式を現代の総有的土地利用事例として紹介する(五十嵐 2010;五十嵐他 2009)⁶。香川県の県庁所在地である高松市の中心商業地域に位置している丸亀町商店街は全長 470m で、約 400 年の長い歴史を誇る。町営駐車場の建設、アーケードのリニューアル、路面のカラー舗装などの取り組みを通じて維持、発展してきたが、地元スーパーによる郊外への大型店出店が表面化されるなど、商店街の存立に対する危機感が生じた。こうしたなか、中心市街地活性化のための対策として、1990 年代以後本格的な再開発事業が進められるに至った。

⁴ 法社会学者川島武宜は「所有権の現実の問題は常にその歴史的形態をめぐるって存在したということ、またその問題が歴史的な問題、すなわち人間対人間の問題であったということ、所有権は人と物との関係の側面において現れる人間と人間との関係であるということ—これらのことがわれわれの問題提起・把握の出発点でなければならない（川島 1987:10）」と語る。

⁵ 五十嵐が 2014 年刊行した著作では「現代総有論」について、「みんなで共同して土地・海面・森林、都市などなどの地域資源を利用して、その恩恵・利益を地域全員・全体に還元していく」（五十嵐 2014:10）ことと定義する。

⁶ 五十嵐は、平竹耕三（2006）が紹介した事例を参考にしている。

丸亀町商店街の再開発方式の特徴は二つで、まず土地の所有と利用の分離がある。これは土地の所有は個々の所有者にあって、土地の利用権を第3セクターのまちづくり会社に帰属させる開発方式をいう。そして二つ目の特徴は、定期借地権の導入で、地権者らの全員同意に基づいて62年間土地を借り上げる方式を選択した。こうした取り組みを通じて、丸亀町商店街は一元的な店舗構成と統一的な街並みを実現され、その結果、商店街は客足を取り戻し、成功した再開発事例として全国的に有名になった。

丸亀町商店街の再開発事例は、中心市街地の商店街衰退という現実問題を打開するための方策として有効な手段であったことは否定の余地がないだろう。ただ、丸亀町商店街の事例を現代の都市問題を突破する鍵と主張する五十嵐の議論には疑問が残る。土地の所有と利用の状況を確認すると、丸亀町商店街の事例は所有者と開発者が同一である状況で、定期借地権⁷を使い、所有権は所有者に帰属させ、利用の面だけを共同意思に従う方式を選択した。商売が成り立つうちには金銭的なメリットが与えられる点が所有者たちを説得する論理になっただろう。斬新な再開発手法であることは確かだが、この事例の一般化と普遍化は簡単ではないと考えられる。丸亀町の再開発は、商店街の衰退という共通の認識に基づいて行われたもので、住民たちの共同利用は諸主体間の同質性に依拠している特徴がある。総有に基づく共同的な土地利用事例として世間に広く知られてはいるが、この事例を見本として、構成員間の同質性を期待できない現代都市のコモンズを論じるとなれば、事例地の状況が持つ特徴が現実社会とはあまりにもかけ離れていると言える。とくに本研究が検討対象にするマンション紛争の事例では、明らかに住民とは異なる行動原理を有するデベロッパーが土地を開発しようとするので、丸亀町の事例のような総有の議論では、所有権を有しない者が土地をコントロールするための対抗要件について説明できない。結果的に本研究のフィールドには適合しない議論であると言えるだろう。

4.3.2 鳥越皓之(1985、1997a、1997b)の総有論—神戸市《都賀川を守ろう会》の事例

一方、環境社会学者鳥越は、法学的な立場とは多少異なる認識に基づいており、法律でいう総有の概念と社会学者が主張する総有の概念にズレがあることを明確にした上で議論を展開する。すなわち「社会学では私有権が成立しているその土地の底に地盤のように私有地を支えている（結果的には私有権を制限している）のが総有の機能（鳥越 2000:314-315）」と語る。そうした社会学的な総有概念の具体例を、村落の人々の同意を得てから売買や地目変更ができる、という暗黙的な土地慣行から説明する（鳥越 1985）。鳥越によると、主に農村で現れた総有権が都市でも発見できるとして名づけたのが「共同占有権」で、「当該地域に住んでいる住民は伝統的にある種の所有権があり、その所有権にもとづき当該地域の環

⁷ 付随的な問題であるが、再開発にあたって設定した62年の定期借地権は、契約期間が終了した後は更地にして地権者に返すとするが、仕組みの安定的な維持を担保していないという点で、制度設計上の限界があると言える。

境改変に対し、判断権をもつ」（鳥越 1997b:66）と説明する。そして現代都市で人々が「共同占有権」を持つようになった事例として紹介するのが、神戸市の《都賀川を守ろう会》の活動事例である。

都賀川は神戸市灘区を南北に貫流し、大阪湾に流れ込む河川である。高度経済成長期から不法投棄されたゴミやヘドロが急増し、悪臭が発生する汚い川になってしまったが、1975年に開かれた区民会議を契機に、1976年《都賀川を守ろう会》が結成され河川を取り巻く様々な市民活動がスタートした。活動内容は年5回の定例掃除、水遊び場の開放、魚のつかみ取り大会などである。鳥越は、長年の苦労の結果得られたこの会の「共同占有権」を理由に《都賀川を守ろう会》の承諾を得ずに河川改修など、川に手を加えることが現状としてできないと主張する（鳥越 1997b:72）。

こうした鳥越の議論は、土地という自然物に対する持続的な人間の働きかけから獲得される「対抗力」について分析しようとした点で特徴があり、大きな意義を有する。こうした捉え方は法学の領域ではなかなか語りきれない人間社会の特質を明らかにしている点で、優れた社会学研究の成果であろう。ただ、鳥越も説明するように、氏の語る総有権は法律でいう権利概念ではない。当然ながら《都賀川を守ろう会》が持つ「共同占有権」というものは所有権や管理運営権⁸に対抗できる法的権利性を持たない。万が一、川に対する権限が問題となり、裁判に持ち込まれることになったとしても「共同占有権」は法的権利として取り扱われないのである。まるで社会規範が法的権利へ延長されるような言い方で、誤解を招いている点は指摘する必要があるだろう。

もちろん、土地に対する実質的な占有が法的には排除されるが、現状としては排除されない場合がありうる。この際、人々が特定の状況において、自分の論理や言い分を主張するために、わざわざ「権利」という言葉を持ち出す場合があるかもしれないが、こうした場合を除けばあくまでも「権利」という用語は固定して使われる必要がある。現状として実質的な占有が可能となるのは、「権利」と表現される法とは異なるレベルで、利用の行為が社会的に承認されるためであろう。鳥越はこのことを見逃し、カール・マルクスの「本源的所有」*Ursprüngliches Eigentum* 概念を手がかりとし、この問題を所有の問題と結び付けて理論構築する。

マルクスのいう本源的所有とは、近代のような私的所有が登場する以前の原始状態の所有を説明する概念で、ここで所有と労働は同じ意味で使われる。「資本主義的生産に先行する諸形態」では、「つまり所有(傍点は原文による)は、本源的には一それゆえに [und so] それのアジア的、スラヴ的、古代的、ゲルマン的形態では一、労働する(生産する)主体(すなわち再生産する主体)が生産あるいは再生産の諸主体にたいして、自分の諸条件にたいする様態で関わること」(Marx1858=1993:149)と説明する。さらに、「最も本源的な形態で措定されたときに土地所有が意味するのは、大地に対して所有者[Eigner]として関わることであり、大地のなかに原料が、用具が、そして労働によるのではなく、大地そのものによっ

⁸ 河川法に基づいて、二級河川の都賀川は国有で、管理は自治体が行う。

て作りだされた生活手段があるのを見いだすことである。この関係がいったん再生産されれば、もろもろの二次的用具と労働そのものによって作りだされたもろもろの土地果実とは、原始的な諸形態にある土地所有に含まれるものとして現れる。」(Marx1858=1993:154) という。これに関連して、平田清明は、所有について「人間が、何らかの形態において類を形成しつつ、労働の客体的諸条件をわがものとすることであり、その成果の取得と享受を、相互に承認しあうことにほかならない」(平田 1971:56) という。つまり、マルクスが規定する本源的な所有とは、労働を通じた生産行為の結果得られる果実を全面的に所有可能になることを意味し、このことは社会的な承認によって成立する。

これに対し、鳥越は、「もしその土地に労働が投下されていれば、実際は本源的な意味での所有権(例:耕作権)がその土地に保持されている」(鳥越 1997b:55) とし、耕作権や共同占有権など、権利論として理論を展開するが、これは生産行為や社会的な承認に対する理解が欠落している分析と言える。長谷川公一も《都賀川を守ろう会》の活動について、「普遍性の強い権利的な性格というものというよりはむしろ行政と当該地域住民との間での個別的・文脈依存的な権力関係により規定されたもののように思われる」(長谷川 2000:296-297) と指摘する。

鳥越の事例では、行政所有の河川を住民団体が利用しており、行政が住民団体に管理を委託しているような状態で成立している。こうした例外的な現象が成立した背景には、過去から実績を持って河川を利用している歴史性があるからだ。住民組織は河川管理を担うような状態を通じて活動に正当性を確保することができただろう。一方、河川の管理はもともと行政の仕事であるが、行政が《都賀川を守ろう会》に河川管理を委託しているような状態を外に出すことは、行政主体にとっても意味があると判断したからと考えられる。結果的に、住民団体と行政の利害が一致し、住民が河川を管理しているような状態を構築したとみることができる。しかしこれは行政というステークホルダーの持つ特殊性に起因する事例であって、民間では成立が難しい話である。鳥越が想定する総有は、川島(1960)で説明する総有とは意味合いがだいぶ異なる。この意味合いの変化は、本研究が着目する建築紛争の事例を検討するにあたって、現実の所有問題を歪曲する結果をもたらす。所有権に基づくデベロッパーの土地利用の場面で、弱い立場となる住民を無視せずに共同的な土地利用を議論する上で、鳥越の説明する《都賀川を守ろう会》の事例は適応可能性が低いと言わざるを得ない。

では、総有という所有の枠組みは、現代の都市問題を考える上で一般的に適用できる枠組みであろうか。数少ない入会地などの例外を除けば、今日の土地は一般的に所有者に帰属されている。ゆえに、総有の議論では私有地を含めたコモンズの検討が困難であろう。また、前近代の村落社会のような強い共同性を有し、総有的土地利用が可能な地域は限られている。とくに、現代都市は前近代農村社会と違って、住まいや職業から価値観に至るまで構成員間の異質性が目立つ社会として、地域構成員間でも共同性が生成されにくい場合も多い。絶対的、排他的特徴を持つ近代的な所有権は実定法上の権利であって、こうした所有権の枠組

みとは別の次元でコモンズという共同資源が成立する都市空間を分析するためには、その成立条件に関する検討が必要となる。すなわち、権利論ではない、社会的な合意と配慮が働く現代的な共同性の内実について議論しなければならぬのである。

4.4 分析枠組みの中心となる清水亮の専有論—神戸市長田区野田北部における復興まちづくりの事例

上述した問題意識から本研究の事例を分析するために検討するのは清水亮の専有論である。清水も総有論者らと同様に、近代的な所有権が都市の土地利用にもたらす問題点を議論展開の根底において、コモンズ的な土地利用が行われる事例に注目する。清水がこうした事例を分析するために設定した所有の枠組みは、マックス・ヴェーバーの専有で、「専有」は、所有関係を社会関係としてとらえる（Weber1922=1972）。すなわち「社会がその成員に対して独占的な利益獲得の機会を帰属させる社会関係である」（清水 2008:74）。清水はこうした「専有」概念を援用し、阪神淡路大震災後神戸市長田区野田北部地区の復興まちづくりを分析した。

1995年発生したマグニチュード7.2の大地震は、関西地域を中心に未曾有の被害をもたらした。神戸市長田区野田北部でも地区全体で全壊・全焼が70%余り、半壊・半焼が25%余りと死者41名という莫大な被害が発生した。震災発生から2年経った1997年、「復旧」から「復興」へまちづくりの重点が移動する時点で、野田北部では町並み整備に向けて地区計画とは別にまちづくり協定が設けられた。これは道路構造、屋根の形状、建築の形態などについて規定し地域の統一性を追求するもので、法的に担保されない社会規範であった。住民たちはこれを維持するために、自ら啓蒙、説得、指導活動を行い、ルールを守らない者には最終的に白眼視というサンクションを果たした。野田北部の住民たちは、ルールの厳守によって「共同的な利益」の獲得が可能な関係に基づいて「契約的協働関係」を結び、コミュニティ独自の社会規範を行うことからローカル・ルールの不担保という現行法体系の制度的限界を乗り越えたのである（清水 2008:175-176）。

上述した一連の総有論に対し、野田北部の事例を通して清水が展開した専有論の特徴は、絶対的所有権から派生する都市問題の解決の糸口を「権利」と結び付けて議論していないという点である。今日の土地所有権は現行法で担保される強い権利であって、土地の共同的な利用をめぐる法廷で争うようなことになれば、その利用に関する主張は所有権に対抗することが困難である。本研究の事例地である町田市玉川学園地域の周辺住民には土地所有者であるA大学に対して事前協議を要求する法的権利は存在しなかった。このことは土地所有者も住民も承知していたことで、だから住民は土地所有者にひたすら「お願い」をしたのである。また、東京都世田谷区二子玉川の住民が土地所有者である再開発組合を相手に裁判を起こし、事業による様々な被害を主張してもほとんどが認められておらず、敗訴が繰り返されてきた。

結果的に、所有権に基づいた土地利用をコントロールするためには、私的所有権の制限という極めて敏感で難しい問題に対して、いかに地権者を説得し、総意を集めるか工夫しなければならぬのである。上述した野田北部の事例から清水は、ルールに従うことによって獲得できる「共同的な利益（良好な住環境）」が存在したため、住民たちが所有権に対する支配の一部をコミュニティに譲渡することができたと説明する。このことからわかるように、法と制度によって担保された現代社会の土地所有観念がもたらした弊害を見直すために検討されるべき課題は、ある土地や都市空間がコモンズとして成立し、維持される条件やプロセスを明らかにすることであろう。そこで、本研究は清水が検討した「共同的な利益」に着目し、共同利益という分析概念に発展させ、事例の分析を試みる。

4.5 分析概念としての共同利益

上述したように、本研究が土地の共同利用の可能性を考察するにあたって、共同利益という概念に着目したきっかけは、神戸市長田区野田北部の復興まちづくりの事例を検討した清水の研究である。共同利益は、所有権が各々の所有者に担保されている現代都市で共同的な土地利用、すなわち「現代版のコモンズ」という例外的な出来事がいかに成立できたのかを解明する重要な概念である。そこで本研究は、地域構成員間の共同利益を分析概念として、状況が異なる二つの景観まちづくりの事例に光を当てる。

本研究の全体を貫通する分析概念として共同利益を用いる際、「共同」の関係に該当する主体は、交渉の当事者である土地所有者と開発地の周辺住民である。そしてここで土地所有者は、マンションデベロッパーなどの企業を指す。清水が検討した野田北部の事例で「共同」の対象になったのが居住者同士という、同質性を有した存在であったことに比べ、本研究の企業と住民は同質性を導き出しやすい関係ではない。一般的に自社所有の土地を利用し、最大の利潤を創出しようとする企業と既存の町並みと暮らしを維持しようとする住民たちは、紛争の場面で相容れない関係になりがちである。属性が異なることによって、両者が求める価値も大きく経済的価値と暮らしの価値に分けられるからである。結局、両者間の異質性は建築紛争が生じる根本的な原因となる。

しかしそれぞれが異質な価値を求めるとして、対立、没交渉の状態が継続されるのは地域社会にとって決して望ましくないだろう。同じコミュニティ内で土地という物的基盤を媒介に何らかの関係を結ぶ以上、安全で快適な暮らしを共に構築せざるを得ない関係とならざるを得ない。町並みの整備といったハードの関わるまちづくりから災害対策に至るまで、地域社会には地域構成員の協力を要する課題が少なくない。このことは、土地利用をめぐる、対立する土地所有者と住民が相容れる関係として、新たな形態の共同性を構築する必要があることを示唆している。

一方、「利益」と言えば、一般的に金銭的なものと考えがちで、とくに企業にとっての「利益」は、経済的な「利潤」と考えられる傾向がある。しかも企業は即効性のある利潤を優先

する。しかし、清水が検討した野田北部で、住民が他人に土地利用を許可することによって獲得できた利益は、決して金銭的なものではなく、「良好な環境」という非経済的・不可視的なものであった。このことから、建築紛争の現場において、企業と住民が共同の関係を結ぶことから得られる利益も地域の将来につなぐ非経済的・非可視的なものになることが考えられる。

さらに、共同利益は一時的な同意によってつくられるものではなく、異質な価値に対する理解と配慮によって生成できるものであろう。相手の言い分に対する尊重がなければ実現困難で、現行法が所有者の権利を最優先する以上、住民は土地所有者に対して不断の努力をするしかない。そこで、土地所有者である企業を説得し、建築・開発を通じて共同利益を創出しようとした人々が、玉川学園地域と二子玉川の住民たちである。玉川学園地域の事例において、A大学は「お金かけて森を切って、かつ近隣と喧嘩して学生さんの環境もよくないというんだったら、森と木を残して活かしちゃう」と述べた。こうした土地所有者の決定について住民たちは、「学生さんをウェルカムで迎え入れる」姿勢を見せた。ここで生まれた両主体間の共同利益は、相手が求めることに対する理解と配慮によって生まれたものと言える。そして二子玉川の事例において、住民代替案に基づいた計画変更なしで再開発を進めてきた以前とは違う東急の姿勢は、住民側の絶えない要求と地域の政治構造の変化に加え、企業側が更なる収益創出の可能性などを検討した結果と言える。この場合は、生成過程にある共同利益であって、共同利益の兆しとして解釈することができるだろう。これは、玉川学園地域で生成された共同利益とはその成立経緯や内実が多少異なっており、長い軋轢の末に生まれつつある新たな関係性の始まりと理解される。とくに二子玉川の事例において、住民たちは企業が営利を追求する組織であることを否定せずに、先に相手の価値を認める振る舞いをとった上で、相手に自分たちの価値を認めることを要請した。この行為を、相手との異質性を乗り越え、新たな共同性を構築していく一歩として注目したい。

建築・開発をめぐるデベロッパーと住民が激しく対立する紛争の現場において、両者間の共同利益の可能性についての検討は、過去とは異なる新たな問題解決のあり方に大きな示唆を与えると考えられる。さらに、多様な価値、利害が交錯する景観まちづくりの現場で、それぞれ異なる利害を調整していくプロセスを考える上で、有用な視座を提供することが期待される。この点は本研究の実践的な意義になるだろう。

本研究では住民と企業の異質性に焦点を当てているが、今日都市で生きていく住民たちも一枚岩ではなく、それぞれが求める価値は同質とは言えない。建築紛争という問題の前にして争っている住民と企業という存在はとくに異質性が目立つだけであって、現代社会は異質な存在の集合体である。しかしこれまでのコモンズ論では、地域構成員間の同質性を前提にした研究が蓄積されており、異質な主体間で生成される共同性の要件についてはあまり議論されてこなかった傾向がある。本研究は、こうした先行研究から残された課題に注目し、近代的な所有権の枠組みを超える共同的な土地利用の可能性を分析するにあたって、地域社会を構成する諸主体がいかに異質性を認め合いながら、共同の関係を構築していくの

か追っていく。このことは本研究のアカデミックな意義になると考えられる。

5. 本研究の構成

本研究は6章で構成される。以下で、各章の要点は記す。第1章では研究の概要として、建築紛争という問題が土地の所有と利用をめぐる争いであることを示し、コモンズ論に関する豊富な先行研究のなかから、建築紛争といった都市問題の解決のあり方として本稿が論じる共同利益について紹介する。

第2章では、都市計画に対するこれまでの住民運動を概観する。そして、住民運動によって確立されてきた新たな法的権利の事例として日照権と景観利益の事例を検討し、こうした新たな法的権利の意義と限界について説明する。そして事業者と周辺住民間の事前協議が議論されるようになった経緯について示す。その上で、なぜ建築紛争が景観まちづくりと言えるのかを説明する。

第3章と第4章は事例研究である。第3章では町田市玉川学園地域の極めて珍しい共同的な土地利用事例を参照し、いかに関係者間の自律的な事前協議が成立できたのかを分析し、そこで生成された共同利益の内実を考察する。

第4章では、長期間の葛藤と対立が続いてきた東京都世田谷区二子玉川の建築紛争事例から、玉川学園地域とは多少異なる土地利用状況を確認し、諸主体間の共同利益がいかに頓挫し、また新たに生まれようとしているのかを明らかにする。

以上の事例研究を踏まえて、第5章は二つの事例研究を比較検討することで、事例によって異なる共同利益の内実とその成立条件について論じ、景観まちづくりの現場に与える社会的な含意を明らかにする。

第6章にて本研究全体をまとめ、共同利益に基づく景観まちづくりの可能性について検討し、現代都市における土地利用のあり方に関して提言する。

第2章 景観まちづくりの新潮流と建築物をめぐる事前協議

本章では、今日既成市街地を中心に相次いでいるマンション紛争が景観まちづくりの一環であることに着目し、既往研究や現場の実践を検討することから、なぜ紛争の現場において建築物をめぐる事前協議が求められるようになったのかを明らかにする。こうした分析を通じて本研究が分析概念とする土地所有者と周辺住民間の共同利益が事前協議の成立要件となることを解明する。

1. 景観まちづくりとしてのマンション紛争

1.1 景観まちづくりの意味と歴史

1.1.1 景観まちづくりの意味

「まちづくり」という用語は、1952年雑誌『都市問題』に「町づくり」として初めて登場した。当時は都市計画という物的計画を意味する用語ではなく、むしろ住民による社会運動の意味合いが強かったという。そして革新系首長が相次いで誕生した1960年代以後、行政全般や住民生活の様々な場面で現代的な文脈の「まちづくり」という用語が多く使われるようになった。例えば、美濃部東京都知事や飛鳥田横浜市長あえて選挙公約として「まちづくり」という言葉を出したという(卯月 2012)。

論者によってまちづくりの定義は多様であるが、概ね地域が抱えている問題を解決し、住みやすいまちをつくるための活動全般をいう。こうしたまちづくりは、大別して建物、道路、公園といった地域のハードに関わる領域があれば、地域住民間の交流、防災・安全などの意識向上、文化・芸術の享有といったソフト面に至るまで、様々な分野で行われている。そしてまちづくりの対象がいかなる領域であれ、住民生活と密接に関連する以上、住民たちの主体的な参加と諸関係者間の協働は欠かせないと言える。つまり既存の都市計画や都市開発は、国が定めた内容を自治体や一般住民が従うトップダウン方式であることに対して、まちづくりは住民と自治体が協力して地域問題に取り組んでいくボトムアップ的な方式を意味している。

では、景観とは何か。そもそも「景観」はドイツ語の *Landschaft* に対して、明治時代に植物学者三好学が与えた名称だとされている(井手 1975)。景観という用語は現在一般用語としても広く用いられており、その場合は一般的に「景色」や「眺め」として理解される。また、地理学をはじめ、造園学、建築学・都市計画などの多様な学問分野で使用されている。これらの学問分野では当然景観概念をめぐる若干の相違がある。地理学では、景観に価値意識を加えた評価は行わないで、客観的な分析により地域の実存を明らかにしようとする

傾向があることに対して、工学や緑地学（造園学）の分野では、生活環境整備に関する明確な目的意識をもって研究する点で違いがあるという（井手 1975:10）。

景観とは何かを考える上で、景観生態学の諸議論は注目に値する。ドイツの地理学者カール・トロール(C. Troll)によって 1938 年に創始された景観生態学は、1960 年代より自然地理学を中心とした研究が蓄積され、1970 年代には地理学の一分野として確立された。また、隣接学問である生態学や造園学、そして林学のなかにも考察方法が取り入れられるなど、様々な影響を与えた（横山 1995）。トロールの言う景観は人の目にする単なる景観や風景と意味するものではなく、「一定の機能をもち、水平的に広がる同質な三次元的空間単位」を意味していると言える（横山 1995:11）。こうした景観生態学の最も重要な特徴は、人の存在を考慮に入れて景観を捉えようとした点である。トロールの考え方によると、人間の関与があるとしても地域を研究することが可能であって、単なる自然景観地域の他にも二次林地帯、農村地域などに研究対象を広げることができるという（横山 1995）。従来の生態学が自然生態系のみ注目し、人間の働きかけに関心が少なかったことを鑑みると、景観生態学の捉え方は画期的なものであった。

また、景観生態学の分野からはランドスケープを視覚的な対象ではなく、より広く捉えようとする試みも現れた。例えば、沼田(1996)は景観についての従来の限定的な捉え方から脱却し、景相という言葉提案し、景観生態学の方法論を一層発展させた。すなわち、沼田は景相を「広義の景観」と定義した上で、「景には視覚に訴えるものだけでなく、五感に対応し、さらに心のなかの景観(inscape)をも含める」(沼田 1996:2)と説明し、Augustin Berque の人間環境の学や Yi-Fu Tuan のトポフィリアにも通じる概念と紹介する。そして「環境に対する人間影響、全体的な人間生態系のなかでの保全と管理や環境評価の役割を明らかにするのが景相生態学の役目」(沼田 1996:4)とする。

既存の生態学の議論では、生態系を通じて景観を理解しようとする傾向があり、都市の景観はあまり関心の対象にならなかったのが事実である。ここでいう生態系とは、生物と生物との関係や生物と環境との関係から成り立つ。都市の景観は自然物によって成立するというより、河川や森林などが一部存在するものの、概ね建築物や道路といった人間の開発行為によってつくられる。そのため、生態学的な観点から都市の景観を理解することは現実的に困難である。ただ、景観に働きかける人間の行為に注目し、包括的な意味の景観を理解しようとする景観生態学の捉え方を応用すれば、都市景観を語ることも可能になるかもしれない。

都市の景観は、われわれが目にする建築物や道路といった視覚的な要素だけを意味しない。景観生態学の観点を借りて社会的な景観を説明すれば、景観は、視覚的なものから派生するものの、それよりは裏に隠れている景観を作り上げる人間の様々な活動と景観をめぐる人と人との関係性に注目しなければならない。すなわち、生態系が存在するがゆえに景観が存在するように、人と人が深い関係を結んでいるからこそ都市の景観が景観として存在すると理解できる。

そこで、本研究が取り上げる都市景観とは、都市に住む人々が緊密に関係を結び、相互影響して生きていく都市の環境を意味していると言える。つまり、景観を維持、管理、創出してきた人々の営みが存在するからこそ、都市景観が「景観」として我々の眼に立ち現れてくるのである。それに関連して、田村明は都市の景観について「市民の協働の作品」（田村2005:34）と語っており、清水亮は「一定の経過の下で人々の行為とともに作りあげられてくる」（清水2013:111）ものと説明する。

上記の学術的な定義に加え、国土交通省は「協働による魅力的な景観まちづくりのために」というタイトルの教育手引きにおいて「歴史・風土、文化・伝統、人々・暮らし、技術・制度」が「一体となって目に見えてくるものが景観」と紹介し、こうした「まちの景観を維持・継承・改善するための様々な活動が景観まちづくり」⁹と説明している。このように景観は、単なる視覚的な要素という捉え方から、長期間に渡って積み重なってきた人間活動の総体であるという認識が共有されつつある。

さらに近年では、これまでの景観に関する研究が歴史都市の街並みなど一定の評価が得られた特徴的な空間に限定されているという指摘から、生活の営みの蓄積としての一般的な市街地の景観に注目した「生活景」の研究が登場した。とくに、日本建築学会都市計画委員会都市景観小委員会が中心となって編集刊行した『生活景—身近な景観価値の発見とまちづくり』は注目に値する。主査として執筆に参加した後藤春彦は生活景について次のように定義する。

「生活景」とは、生活の営みが色濃く滲みでた景観である。すなわち、特筆されるような権力者、専門家、知識人ではなく、無名の生活者、職人や工匠たちの社会的な営みによって醸成された自生的な生活環境のながめである。ここで用いる生活環境とは広義に捉えるべきもので、浸食空間にとどまることなく、生産・生業、信仰・祭事、遊興・娯楽のための空間も含むものとする。言い換えるならば、「生活景」は、地域風土や伝統に依拠した生活体験に基づいてヒューマナイズされたながめの総体である（後藤2009:25）。

観光の対象になるような「遠い」景観だけでなく、人々が毎日の生を営む一般市街地で見られる「身近な」景観もその場所の豊富な地域性を表現しており、価値を有することを強調している点で生活景の議論に特徴があるだろう。こうした生活景の議論は、本研究の景観に関する捉え方と深く響き合う。既成市街地に現れる高層マンションの問題点は、普通の人々が地域社会と触れ合いながら日常生活を送るなかで積み上げていく景観の履歴に関する理解が乏しいことである。このように、生活景の議論をはじめとして、人々の日常生活と近い

⁹ 国土交通省「協働による魅力的な景観まちづくりのために—行政が取り組む景観まちづくり教育の手引き」<http://www.mlit.go.jp/crd/townscape/gakushu/data1/kyoudou-all-a4.Pdf>（最終アクセス2014/11/11）

意味での都市の景観に関する研究はようやく立ち上がりつつあると言える。

本研究がテーマにする「景観まちづくり」は、都市の良好な景観の維持・向上を目標にする地域住民たちの主体的で継続的な活動を意味する。なぜ、建築紛争から始まった住民活動が景観まちづくりなのか。建築や開発をめぐる住民運動は、最初は地域の景観と調和しない、異質な建築物を問題にして反対運動を展開していく。しかし周辺住民に計画が知られた段階では、ほとんど変更可能な内容はなく、多くの場合建築物は計画のまま建てられてしまう。そして、事後阻止型の運動として始まったが、人々は運動の過程でまちづくりの主体は住民自身であることに気づき、地域の景観を守るためには日常的で、継続的な活動が必要であることを自覚していくケースが多い。そこで住民運動は多くの場合、建築紛争が決着された後もまちづくり活動を続けることになる。本研究の事例地である町田市玉川学園地域の事例は、約7年間のマンション紛争が終了した後も住民組織が継続的にまちづくり活動を展開してきた好例である。

2005年に施行された景観法は、景観行政団体が景観に関する計画や条例を作成する際の法制度としての重要な役割を担っているが、現状として景観法のレベルでコントロール可能な問題は極めて限定的である。そこで、法によってはコントロールできない隙間的な領域に対して、建築紛争を経験した住民たちが自ら地域の素朴な都市景観を守っていく自律的な活動は、景観まちづくりとして理解することができるだろう。

1.1.2 景観まちづくりの歴史

上述のような景観まちづくりが対象としてきた景観を大まかに分類すると、①町並み保全のような歴史的景観、そして②緑地の保全のような緑の景観、最後に③都市地域を中心とする市街地景観に分けることができるだろう。もちろんこれらの分類は地域や事例によって重なることもある。以下では、本研究の対象である市街地景観を中心に、日本の景観まちづくりの歴史とそれに関する主な出来事を概観する(下の表2-1を参照)。

明治時代以後日本では、都市化の進展の伴い、都市計画の分野に法制度の整備が求められるようになった。それに対応するために1919年都市計画法と市街地建築法が制定されており、そこに風致地区と美観地区という制度が設けられた¹⁰。こうした国の動きに対して、市民社会側の特記すべき動きは都市美運動の興隆と衰退がある。中島直人によると、大正末期から昭和戦前期にかけての時期に展開された都市美運動は日本における最初の景観運動である。この運動は、都市美協会という民間の任意団体によって提唱され、都市計画をはじめ

¹⁰ 当時制定された風致地区と美観地区について、中島は「あくまで対象とする地区を絞り込み、限定した上での『美』の主題化を可能にする仕組みに過ぎず、都市全体としては『美』は『交通、衛生、保安、経済等』(筆者注:当時の都市計画法第1条が提示した都市計画の観点)『等』に吸収されてしまう程度の副次的な課題であったと言えよう。つまり、美しい都市風景の育成は、都市計画が正面から取り組むべき課題であるとは認識されていなかった」(中島2009:2)と指摘する。

様々な分野の会員が集まり、市民啓蒙のイベントや建議運動などを実施した。当時この団体と類似した目標を掲げた団体が全国各地で設立されるなど、都市美運動が社会に与えたインパクトは大きいものであった(中島 2009)。

1960年代以後は都市景観に対する社会的な関心が本格的に芽生えた時期と言える。特記すべき出来事としては、1963年建築基準法が改正に伴い、絶対高さ制限から容積率制度に変更され、超高層建築物の計画が可能になったことがある。その一方で、近代建築の取り壊しが行われることに危機感が生まれ、各地で景観・美観論争が生じた。巨大な塔が京都の歴史的な景観と調和しないと、論争の対象となった京都タワーや皇居の前に超高層建築物は適合しないと問題となった丸の内東京海上ビルがその例である。また、1971年には横浜市に都市デザイン担当職が設置されるなど、いくつかの自治体を中心に先進的な景観政策が施行され始めた。

表 2-1 都市景観をめぐる各主体の動向

年代	市民社会の動き	市町村の動き	国の動き
1900年代初期	1925年都市美研究会(協会)の設立		1919年旧都市計画法(風致地区) 1919年市街地建築物法(美観地区)
1960年代~ 都市景観に対する 関心の芽生え	1964年京都タワー景観論争 1965年丸の内美観論争 1974年国立歩道橋事件判決	1968年金沢市伝統環境条例 1971年横浜市都市デザイン担当職設置 1972年京都市市街地景観条例	1963年建築基準法改正(容積率制度導入) 1968年新・都市計画法
1970年代中半~ 都市景観に対する 取り組みの展開	1992年京都ホテル事件判決	1978年神戸市都市景観条例 1984年シンボルロード整備事業開始 1993年真鶴町まちづくり条例(美の条例)	1980年地区計画制度 1982年年地域住宅計画(HOPE計画)創設 1983年都市景観形成モデル事業創設 1999年地方分権一括法
2000年代~ 景観まちづくりの 本格化	2002年国立マンション事件判決(景観利益の認め)	2003年東京のしゃれた街並みづくり推進条例	2003年美しい国づくり政策大綱 2004年景観法 2004年まちづくり交付金創設

(資料) 西村(2004)、大野(2009)を参照して筆者作成

1980年にはドイツのBプランなどを参考にした地区計画制度が制定され、住民合意に基づいて住民と近い地区スケールで良好な景観を保てる制度が設けられた。その後、都市景観形成モデル事業を創設し(1983年)、全国で都市シンボルロードが整備される(1984年)などの取り組みが行われた。景観を守るための市町村レベルの取り組みは、景観条例の制定として現れた。そして平成(1989年)以後、景観条例を制定する市町村が急増し、地方分権一括法が施行された2000年には400を超える市町村で景観条例が制定されたという(大野 2009)。

2000年以後現れた市街地の景観をめぐる事件として、社会に広くインパクトを与えたの

は東京都国立市大学通りのマンション紛争とそれを契機に認められた景観利益がある。これについては後述する。大学通りの住民たちの景観利益が大きな話題となったこともあり、景観に対する社会的関心の向上や市町村における景観条例という実践の蓄積を背景に、2004年景観法が制定された。自治体の自主的な取り組みを後押しする形で制定されたこの法は、景観に関する日本初の基本法であることに大きな意義があるだろう。

1.2 マンション紛争のあらわれ

1.2.1 規制緩和による建築物の高層化、高密度化

上述の通り、2000年代以後、日本では良好な景観の維持及び創出に対する関心が高まり、景観に関する画期的な取り組みとして、評価される景観利益の判決や景観法の制定などが実現されるなど先進的な試みが続いてきた。しかしその一方で、既成市街地の身近な生活景観を損なうとして批判される巨大なマンションも増加し、それに伴う近隣紛争も相次いでいる現実がある。なぜ近年このような高層建築物が増えているのだろうか。以下では日本の大都市において、周辺地域に比べて圧倒的な高さとボリュームの建築物が急増してきた政治・経済的背景について確認する。

まず、建築物の高層化や高密度化の背景には、1980年代以後の都市計画及び建築関連法規の規制緩和があげられる。規制緩和はバブルとポストバブルに一貫して主張された。バブル期においては建築供給の不足が地価高騰を促すということで、ポストバブル期においては経済刺激のために建築供給を拡張する必要があるという点で規制緩和の主張が提起された(五十嵐・小川 2003)。とくに2000年代以後小泉内閣は、構造改革の一環として都市再生政策を進め、大規模プロジェクトに規制緩和と金融支援が行われた。業界を中心し、経済が好況でも不況でも建築供給が重要な課題として要請され、建築物の容積率¹¹の制限が緩和される背景となった。

都市計画に関連した規制緩和の手法には大別して、一般規制の緩和とターゲット型の緩和がある。後者は特定のプロジェクトを促進する目的に、特定の地区、街区、及び敷地を対象とし、一般規制とは別に規制内容を定め、容積率などの制限を緩める方式である。例えば、再開発等促進区を定める地区計画、用途別容積率・街並み誘導型などの地区計画、地域地区の都市再生特別区・高度利用地区・高層住居誘導地区・特定街区、建築基準法上の総合設計

¹¹ 容積率とは敷地面積に対する建築延べ面積(延べ床)の割合のことである(建築基準法第52条)。例えば、容積率が200%であれば、建物の床面積が、敷地面積の2倍であることを示す。

制度¹²・連坦建築物設計制度¹³などがある(平山 2006)。こうした規制緩和は、結果的に東京の都心(丸の内、汐留、品川、六本木など)やベイエリア(青海、豊洲など)の高層化・高密度化を加速させた。

上記のターゲット型の規制緩和手法は既成市街地から分離した埋立地などで用いられ、周辺住民と軋轢を避けることができた。これに対して、一般規制の緩和は市街地建築の高層化をもたらし、以前から住んでいた周辺住民との反発を招いた(平山 2006)。既成市街地において、規制緩和により突然周囲に比べて巨大なスケールの建築物が計画されると、周辺住民の反発が生じやすいのは言うまでもない。さらに、高度経済成長期を経た 1980 年代後半からは超高層¹⁴といわれる建築物も増加した。当初超高層ビルには事務所と中心とした非住居系の建築物が多かったが、2000 年代からは住居系の建築物も急増したという(中山・橋本 2012)。いわゆる超高層タワー型マンションがそれにあたるだろう。

一方、都市改造の伝統的な手法といわれる市街地再開発事業は、近年、超高層かつ高容積の建築をとまなう傾向がある(平山 2006)。そして、こうした再開発を牽引するのは民間デベロッパーである(矢作 2002)。市街地再開発事業は、道路や公園といった基盤施設の整備が並行されるため、行政から補助金が投入されたり、規制緩和が行われたりすることが一般的である。民間デベロッパーの役割はますます拡大されており、正に行政に続くまちづくりの重要な担い手となっている。

1.2.2 デベロッパーの種類と特性

不動産会社のうち、自ら開発や分譲を行うものをデベロッパー (developer) という。とくに、公団・公社を公共デベロッパーと呼ぶことに対して、宅地造成、再開発事業、オフィスの建設やマンションの分譲といった事業を行う企業を民間デベロッパーと呼ぶ。大手不動産会社には、古くから都心などの土地を大量に保有していた旧財閥系企業と沿線の住宅開発などを担ってきた鉄道会社が中心を成している。2015 年 7 月 27 日に市場経済研究所と不動産経済研究所が発表した資料によると、2014 年度全国マンション供給実績上位 10 社は表 2-2 の通りである。

¹² 市街地に建築物が密集し、公共的な空間が乏しいことから、建築物の周囲に公開空地を確保する条件で、容積率の緩和を許可する制度。1970 年に創設され、建築基準法第 59 条の 2 に規定されている。

¹³ 複数敷地により構成される一団の土地の区域内において、既存建築物の存在を前提として建築する場合、各建築物の位置及び安全上、防火上、衛生上支障がないと特定行政庁が認めるものについては、複数建築物を同一敷地内にあるものとみなして建築規制を適用する制度である。

¹⁴ 超高層建築物に関する明確な定義はないが、一般的に高さ 60m 以上の建物を超高層ということが多い。

表 2-2 「2014 年度全国マンション供給実績ランキング」(上位 10 社)

順位	会社名	2014 年度実績		2013 年度実績
1	野村不動産	6,162	(12.2%)	5,491
2	住友不動産	5,260	(7.3%)	4,900
3	三井不動産レジデンシャル	4,800	(-26.8%)	6,557
4	三菱地所レジデンス	4,584	(-26.8%)	6,259
5	大京	3,066	(-19.1%)	3,790
6	大和ハウス工業	2,436	(-20.7%)	3,073
7	プレサンスコーポレーション	2,273	(-2.4)	2,328
8	東急不動産	2,061	(-21.7%)	2,633
9	タカラレーベン	1,620	(-5.8%)	1,719
10	東京建物	1,376	(-27.7%)	1,902
10	近鉄不動産	1,376	(-11.6%)	1,556

(資料) 「不動産経済 住宅データ・ニュース」

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/213/md20150727.pdf> (最終アクセス 2015/11/19)

(備考) 単位=戸。カッコ内は 2013 年度実績比増減率

このなかで住友不動産、三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンスなどが旧財閥系企業に該当する。そして東急不動産と近鉄不動産が鉄道系の不動産会社である。鉄道会社の場合、その多くが鉄道事業だけでは経営が成り立たないことを理由に、事業の多角化を図り、直営あるいは子会社などで宅地やマンションの開発といった不動産業と商業施設の建設を進めている。そしてこうした事業は、鉄道や駅の開発とセットで行うケースが多い。また近年、都市再開発事業はデベロッパーの重要な業務分野のひとつになっている。1961 年特定街区制度創設や 1963 年容積率の規制の導入、さらにその後建物の高さ規制などが大幅に緩和されたことを契機に、民間事業者が再開発事業に進出するようになった。

本研究の事例地のひとつである二子玉川東地区の場合、東急電鉄と東急不動産が再開発事業を主導してきた。東急グループが再開発事業とそれに伴う高層ビルによって周辺住民と軋轢を生んだものの、現在周辺住民たちとの関係改善のための新たな取り組みがなされているのは、総合デベロッパーとして地域と関わり続けざるを得ない関係におかれている点がある。そもそも東急電鉄は沿線開発を通じて二子玉川一帯とまちの造成期から深く関わってきており、再開発によって完成された二子玉川ライズは、大規模複合施設として地域社会はもちろん地域住民たちと不可分の関係を持つ。二子玉川における住民とデベロッパー一間の土地を媒介とした関係性は、マンション紛争が起こった他地域ではなかなか目にすることができない特性である。なぜならば、一般的な分譲マンションの場合、契約と入居が終了すると、デベロッパーは地域から撤退し、次のプロジェクトに移動するのが一般的であるからだ。ゆえに、地域や周辺住民に及ぼす影響について真剣に考慮しない一部デベロッパーのスタンスはマンション紛争を呼び起こす原因のひとつになることが多い。

1.3 反対運動の現況

1.3.1 高層マンションをめぐる多様な論点

既成市街地に高層マンションが計画されると、いかなるものが紛争の争点となるのだろうか。まず、何よりも建物の高さから起因する問題があげられる。既成市街地における高層建築物は、主に中低層で構成されている地域の既存まちなみと異質であるため、周辺住民から景観破壊として批判されることが多い。また日照障害や眺望の侵害、圧迫感も建築物の形状による問題である。また、風害も紛争の争点になりうる。ビル風ともいわれる風害は、建物が高層化することによって上空を流れる強い風が下方または建物に回り込んで吹いてくる風をいう。そのほかに建築物による電波妨害などもある。

また建築物自体による被害とは別に、高層マンションが集合住宅であることから、急激に人口が増えることが問題として指摘されることもある。十分な対策が整えられる前に急な人口増加が発生した結果、保育園や学校、病院などのインフラ不足が発生する可能性がある。さらに、居住者が増えることは車が増えることを意味しており、車通行量の増加による交通渋滞、大気汚染なども起こりうる。

高層マンションの計画が知られ、紛争に発展すると、地域の人々にとって最も重要と認識される問題に論点が絞られる場合もある。しかし上記の建築、開発自体による被害以外にも、マンション建設をめぐる手続きや開発の公共性、正当性などの問題を指摘する者も多い。地域や個人によって、高層マンションをめぐる論点は異なり、その論点や被害も様々なレベルに分かれている。

1.3.2 今日の反対運動の様相

まさに高層マンションの計画が知られると、住民が「このまさに巨大なマンションはおかしい」と思っても、公法上の法律違反がない限り、土地所有権に基づいた権利行使はデベロッパーの自由で、「合法的な」営利活動となる。一部の住民は、その時はじめてまちの景観や都市計画に関心を持ち、勉強をはじめめる。田村明は、地域に起こった突然の出来事を契機に、住民がまちの問題に気がつき、反対運動を展開する一連の過程について次のように語る。

初めから明確な私たちの理念が存在していたのではない。現実の問題がおきてから、初めて裏山の緑、水辺や水路、自然の緑、里山などという価値に目覚めて、それが理念になった。「まちづくり」の理念とは、抽象的でなく具体的で、多くは実践を通じて認識されてくる。ふだんはその価値に気がつかず、いつまでもあるものと思っていたのが、ある日突然に失われそうになってその価値に目覚め、「まちづくり」の理念になったものだ。理念がはっきりすれば、現実の動きを変える具体的な行動として反対運動を起こ

す。だからそこに止まらずに、ある時点からまちづくりの実践活動に転換していった。理念を一層よく実現し、もっと「まち」全体の将来を考えたいからである(田村 1999:49-50)。

先述の通り、まちづくりとは住民が地域の問題について自ら取り組んでいく主体的な活動を指す。地域に突然現れた高層マンション計画に対して、なぜ高層マンションが問題なのか、そのことがまちの環境にいかなる被害を与えるのか、そして建築・開発はどうあるべきかを自ら勉強し、事業者を含めた多くの人々を説得していく住民たちの活動は、まさに景観まちづくりなのである。その際、まちの景観は住民が日々の生活を送る中で作ってきた住環境の総体とも言える。

そして反対運動を進める過程で、問題が起こってから(高層マンション計画が発表されてから)の対処では、対応が困難であることを経験から学び、単なるマンション反対運動ではなく、問題が一段落した後も予防的なまちづくり活動を持続するケースが少なくない。例えば、本研究の研究事例である玉川学園地域の住民たちは、数年に至るマンション紛争を経た経験を活かし、不断のまちづくり活動のなかで、A大学寮の建設をめぐる事前協議に至った。そして二子玉川の住民たちも、再開発反対運動を進めていくなかで地域の高校跡地問題や公共施設の整備といった様々な地域問題まで関わってきており、反対運動が終了していくなかでも地域の将来を考える活動は続けている。

また、反対運動に携わる人々は巨大なマンションによってまちの景観が損なわれる問題が自分たちのまちだけに限定されないことに気が付く。類似した問題は他の地域で現に起こりつつあることを知り、交流・連携を行う場合が多い。例えば、《景観市民運動全国ネット》と《景観と住環境を考える全国ネットワーク》がその活動の例である。前者は2005年設立された組織で、東京都国立市大学通りで起こったマンション紛争の際に活動したコアメンバーらが中心となっている。会が紹介する活動目標は「市民相互の力を結集しながら解決に向け、ひとつひとつの問題に向き合っていくとともに、『市民の力で街並み景観を守り育てる』こと¹⁵⁾」である。その目標通り、毎月行われる定例会では、各地で反対運動に携わる人々が集まって交流し、運動に関して助言し合う。《景観と住環境を考える全国ネット》でもシンポジウムなどを開き、住民間の意見交換と交流を行っているが、ここでは法改正に力を入れている特徴がある。問題解決に向かう志向は多少異なるが、両組織はいずれもローカルレベルでマンション問題に取り組んでいる住民たちが手を組んで連携しているという点では類似していると言えるだろう。

1.3.3 紛争の解決方法

¹⁵⁾ 景観市民ネット http://keikanshimin.net/xpsx/modules/pico/index.php?content_id=1
(最終アクセス 2014/12/12)

住民たちは前述した被害への懸念に基づいて、様々な方法で高層マンションの建設を阻止しようとする。その際、住民たちがとる対応策は大きく制度的（法的）解決と非制度的（社会的）解決に分けることができるだろう。前者は建築確認に対する不服審査請求や行政訴訟・民事訴訟などをいい、後者は開発業者との交渉・協議などである。建築審査会に対して、建築確認処分の取消を求める審査請求をいう。建築計画が「建築基準関係規定」（建築基準法や同法に基づく政令、省令など。建築基準法6条1項）に違反しているにもかかわらず、建築確認の処分が出された場合に、その処分は建築審査会の裁決により取り消されることになる。一方、裁判所に行政訴訟（取消訴訟）を提起するためには、建築審査会の裁決を経なければならない（建築基準法96条、「審査請求前置主義」）。

都市環境をめぐる過去の住民運動は、法規制などの体系が整備されていない状態を新しい権利要求運動として突破しようとし、多くの住民運動の現場では裁判を通じた法的解決が図られてきた。高層マンションをめぐる行われた過去一連の都市住民運動の過程で、「勝ち取った」と評価される法的成果が日照権と景観利益である。以下では、新たな権利確立の事例として日照権と景観利益について概観し、裁判を通じた新たな権利確立という問題解決方法の持つ意義と限界について検討する。

2. 新たな法的権利確立の意義と限界

2.1 日照権の事例

日照をめぐる紛争が顕在化したのは1960年代以後、急激な都市化が行われる高度経済成長期とされる。当時の日照紛争の発生背景は、急激な都市への人口と産業の集中、これによる大都市の住宅供給の不足、この問題を克服するための建築物の高層化、あまりにも急激な都市化により建築物を建てるにあたって周囲の環境に対する配慮が乏しかったことなどがあげられる（吉川 1976）。住宅地の住民個人間の紛争の場合、一般的に加害者側に建築基準法の違反があったことに対し、住宅地の真ん中に高層マンションが建つようになってからは、マンション側に建築基準法違反はないのが一般的であった。「つまり現行の建築基準法を守っていても、隣地の日照は大幅に侵害され、同法が日照権の保護の点でほとんど無力」（有泉 1974：14）であったのだ。

こうした状況で日照紛争は大都市の各地で頻発し、社会問題として発展した。1960年代以後、日照を問題にする住民運動の様相について『近代建築』は第3段階に分類した（下の図2-2を参照）。第1段階で、住民は個別に対応する「点的住民運動」を展開するが、第2段階では組織化し「線的住民運動」に発展する。そして1970年代以後住民運動の勢力はより巨大化し、「面的住民運動」として展開される。1970年代以後の運動は、より積極的に自治体に対して働きかけることとなった。その例として、日照を問題にした多くの裁判や住民運動に関わっていた弁護士の五十嵐敬喜の主導によって、建築公害対策市民連合が1973年

5月「日当たり条例」の直接請求を東京都知事に対して行った。この条例の作成を通じて、「住民の生活と環境を十分に保護し、同時に、住民の直接参加の下で、自治体がマクロ的な総合性をもったプランニングをすること（篠塚・鎌田・浦川 1973:38）」が目指された。後に確立された日照権の手掛かりといわれる「日当たり条例」は、一定の建築物を建築するには関係住民の同意が必要であることを示したもので、建築に周辺住民を関わらせようとした点で大きな特徴があった。

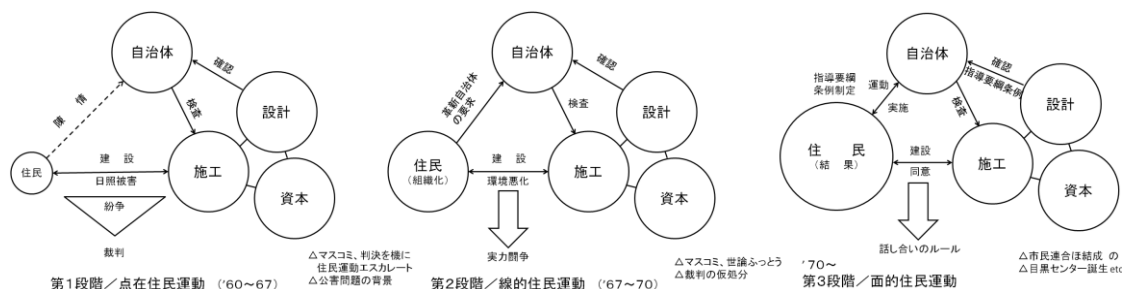


図 2-1 日照紛争における住民運動のパターン

(出典)「近代建築」(1975年2月、33p)

上記のような住民運動の拡大とそれによる自治体の取り組み、そして日照の法的保護を認めた裁判例の蓄積から、日照権はやがて1976年建築基準法の改正にあたって、第56条「日影における中高層建築物の高さの制限—日影規制」に確立された¹⁶。日影規制とは、冬至の日の午前8時から午後4時において発生する日影の量を、地域の特性に合わせた区分に従って制限するものである。公法に日照の確保を目的とした条項が規定されたことから、日照は実質的に保護すべき権利として確立された。

日照権は幅広い住民運動と市民運動の連携によって、条例化、そして法制化の道を辿った結果得られた生活者のための権利であった。また、人々の普段の暮らしや住環境と密接な日照は、国の法体系のなかで保護の対象ではなかったが、やがて法律として保護される領域に包摂されるようになった。このことは大きな進歩であろう。しかし一方、法律として守るべき最低基準の規定は、それさえクリアすれば法的な問題は発生しないことを意味する。そのため、むしろ法が開発業者に抜け道を用意した不本意な結果を招く場合が生じたとの指摘もある。

以上、日照権の確立過程を概観してきた。以下では、2000年代以後、日照権と類似したプロセスを辿ってきたといわれる景観利益について検討する。

2.2 景観利益の事例

「権利の手前の段階」、「生成中の権利」といわれる景観利益は、東京都国立市大学通りの

¹⁶ 日照権の法理論や裁判例などについては五十嵐(1980)を参照。

高層マンション建設をめぐる裁判から派生したものである。国立市は、東京都の西南部に位置している、東京都内で2番目に小さい市である。大正末期東京商科大学(現在の一橋大学)の移転を契機に、ドイツの大学町ゲッチングゲン(Goettingen)をモデルとし、学園都市として計画された。大学通り、旭通り、富士見通りの3本の街路が円形公園を中心にデザインされている。そのなかでも、マンション紛争が起こった場所は、JR 国立駅から一橋大学を通過して南に伸びる大学通りで、桜・イチョウ並木が有名な国立のシンボルであった。

そもそも国立市民は、大学通りのマンション紛争の以前にも地域のまちづくりに主体的に参加してきた長い歴史を有していた。例えば1950年代初期に住民たちが文教地区指定運動を展開し、全国初の住民発意による文教地区指定を受けたことがある。そして1969年には大学通りの美観の損失を理由にした歩道橋建設反対運動も行った。その後も大学通りの景観を守るための住民活動は続き、自己犠牲をとめない規制の厳しい第一種住居専用地域にさげる運動を展開するなど、住民たちは個人的な利益よりも良好な住環境と景観を優先する根強い意識を持っていた(石原2007;奥2008)。



図 2-2 大学通りの高層マンション

(筆者撮影 2008/6/13)

景観利益で世間の注目を集めたマンション紛争の始まりは1999年である。明和地所が大学通りにある東京海上跡地(1.8ha)を購入し、高層マンション計画を発表した。最初18階の計画を発表した明和地所は後に14階建て、高さ約44mに計画変更した。これに計画地の周辺住民側は大学通りの並木の高さである20mまでとすることを要求しながら「東京海上跡地から大学通りの環境を考える会」を立ち上げた。住民側は、マンション事業者である明和地所を相手にマンションの20mを超える部分(7階以上)は違法であるとし、建築物違法部分撤去等請求訴訟を提訴した¹⁷。

¹⁷ 当時このマンション建設をめぐる、行政、住民、マンション事業者らの間に複数の訴訟が提起された。主なものは、①住民の事業者への建築物違法請求訴訟、②事業者の国立市への損害賠償訴訟、③住民が東京都へ撤去命令を求める行政訴訟である。ここでは住民の景観利益が争点となった①の裁判のみを検討対象とする。

2002年12月18日、東京地裁は「特定の地域内において、当該地域内の地権者らによる土地利用の自己規制の継続により、相当の期間、ある特定の人工的な景観が保持され、社会通念上もその特定の景観が良好なものと認められ、地権者らの所有する土地に付加価値を生み出した場合には、地権者らは、その土地所有権から派生するものとして、形成された良好な景観を自ら維持する義務を負うとともにその維持を相互に求める利益（以下「景観利益」という。）を有するに至ったと解すべきであり、この景観利益は法的保護に値」¹⁸とし、高さ20mを超える部分の撤去を命じた。すでに建築済みのマンションに撤去を求めた判例はなく、この判決は画期的なものと評価された。

しかし2004年10月、東京高裁は第1審判決を取り消し、原告個人の利益が侵害したとは言えないと判断することで、「景観利益」を全面的に否定した¹⁹。その後2006年3月、最高裁は「良好な景観の恵沢を享受する利益（以下「景観利益」という。）は、法律上保護に値する」²⁰という見解を述べたものの、原告側の上告を棄却した。

上告は棄却されたが、「景観利益」が法の保護対象になり、マンションが建設された事後においても住環境を守れる手段となったのは住民運動にとっての大きな成果であった。また景観利益に関する判決は、社会的に多大な影響を与え、各地で類似した訴訟につながる契機となった。その後、京都洛西ニュータウン、東京都板橋区常盤台、町田市玉川学園などで景観利益の存在が認められる判決が相次いだ。さらに、国立の景観利益についての判決は、2004年に景観法が制定される契機のひとつにもなった。

2.3 新たな法的権利の意義と限界

西村幸夫は、日照と景観をめぐるマンション紛争が「いずれの場合も、居住原理で構築されてきた都市空間に経済原理に基づく開発が投入されることによって引き起こされた問題であるという点が共通」（西村2005：13）するという。所有権に基づいたマンションデベロッパーの営利活動と良好な住環境を維持しようとする住民間の対立が裁判となったのである。この過程で、人々が住環境にとって重要であると思った価値がやがて権利・利益として司法の場で認められるようになった。こうした新たな権利・利益の確立は住民運動及び市民運動にとっての大きな成果であることは言うまでもない。

では、居住地に対する理解と配慮が欠落している都市計画、建築のあり方に対抗しうる

¹⁸ 東京地判平成14年12月18日（平成13年（ワ）第6273号）

http://www.courts.go.jp/app/files/hanrei_jp/739/005739_hanrei.pdf（最終アクセス2014/12/7）

¹⁹ 東京高判平成16年10月27日（平成15年（ネ）第478号）

http://www.courts.go.jp/app/files/hanrei_jp/013/000013_hanrei.pdf（最終アクセス2014/12/7）

²⁰ 最一判平成18年3月30日民集60巻3号948

http://www.courts.go.jp/app/files/hanrei_jp/819/032819_hanrei.pdf（最終アクセス2014/12/7）

「武器」として、裁判を通じて、新たな権利を次々につくりだせば紛争がなくなるのだろうか。問題はそう簡単ではない。まず、新たな法的権利の確立までには長い年月を要する。日照権の場合、紛争が顕在化され、1976年建築基準法の改正にともない、日照が実質的に保護すべき権利として確立されるまで十数年の期間がかかった。また、景観利益はまだ権利には至らず、「利益」の段階に留まっている。すなわち、権利というのは運動の拡大・連携を通じて、社会に訴えていく長期間に渡る努力の結果が得られるものである。そのため、問題の解決方法として、新たな法的権利の創出を通じた制度的解決を図る場合、その達成までには長い時間が必要となる。問題は、高層マンションが建てられてしまうと既存の住環境を取り戻すことはできないという現実を前にして、新たな法的権利の創出までに「権利」を主張してもその権利性がほとんど認められなく、当座の困難に対応しきれないという点である。

さらに、住民が持つ都市計画に対する多種多様な問題意識のすべてを権利化することも困難である。現代社会は時代の変化と発展に伴い、様々な分野において新たな法的権利の範囲を徐々に広げ、法で保護される領域と包摂してきた。しかし、司法の場で権利侵害として認められ難い住民感覚の問題意識もある。例えば、本研究の事例地である二子玉川のある住民は長年付き合ってきた零細地権者らが再開発にあたって移転を余儀なくされたことに対して、次のように語る。

まちのハードが壊されるだけじゃなくて、人間と人間がつくってきたものが壊されることが大きい。

(2009/6/6《二子玉川の環境を守る会》の事務局長 I 氏ヒアリング)

第4章で具体的に検討するが、二子玉川で生まれ育った70代の住民にとって、コミュニティの解体は大きな「被害」であることがわかる。しかし裁判は社会構成員間の利害の衝突を解決・調整するための最も権威のある問題解決手段ではあるが、客観的、可視的、定量的な利益が認められやすく、住民が大事にする生活者固有の問題意識は裁判では救済されない隙間として残存する可能性が高い。こうした背景から、今日建築紛争の現場では「法は道具にすぎない」(阿部 2002:9)という認識が運動者のなかで共有されており、裁判は「運動レパトリー」(三浦 2009)として採用される傾向がある。実際、運動の手段として裁判活動も行ってきた二子玉川の住民は次のように語った。

もちろん〔裁判で〕勝とうと思ってやっているんだけど、そんな甘くないのは承知していて、むしろ裁判をすることによって明らかになってくるような証拠とか事実を積み重ねて追及していくというための一つの道にすぎないのよ。

(2011/11/26《二子玉川の環境を守る会》の事務局長 I 氏ヒアリング、〔 〕内の補足は引用者)

結果的に、今日マンション紛争の現場で、周辺住民は法や裁判を当面した問題解決の手段として利用しつつも、同時に社会レベルで問題解決を図ることが多い。この場合、住民運動は強力な開発圧力によってコントロールされる都市空間の諸利益をいかに調整できるかについて取り組む傾向がある。そして、具体的な問題解決手段としてデベロッパーとの交渉・協議を選択し、高層マンションの計画変更を求めることになる。

3. 住民参加制度の現状と課題

3.1 住民参加の制度化

今日市民の政治参加は基本的な社会原理であるが、現代社会における政治参加は運動の担い手らの要求から始まったとみるのが妥当であろう。住民が建築や開発に関わる政策決定の過程にいかに参加できるのかは運動側にとって長い間重要な課題であり、それを実現することは運動の目標であった。こうした人々の要望が実り、1960年代後半から70年代前半にかけて、運動側と協力関係を結んだ革新自治体²¹が各地で相次いで誕生した。当時の革新自治体は、開発優先政策から福祉優先政策への転換を掲げ、様々な制度改革を実施した。そして、1967年当選された美濃部都政の「対話から参加へ」が象徴するように、革新首長は運動側の地方政治への参加要求にこたえ、住民参加や情報公開などを充実化した。さらにその後「参加」と区別される「協同」の関係として再構築し、これによって住民自治を機能させよう（中道 2000:197）とする動きも現れた。

1960年代後半以後、スプロール地域で頻発した開発紛争を背景に全国で「開発指導要綱」が制定された。これは地域自治を確立するための取り組みとして全国に拡大したが、1968年に制定された新都市計画法、1970年に改正された建築基準法が様々な課題を有していたこと、さらに国による一連の規制緩和政策が相次ぎ、地域では土地利用をめぐる問題が激化した。自治体はこうした状況で、より土地利用規制を強化させるため「開発指導要綱からまちづくり条例へ」と動きだしたのである（野口 2013:72）。こうした背景から1980年代以後、住民自治を基本理念とするまちづくり条例が多くの自治体で制定されるようになった。まちづくり条例を含め、まちづくり基本条例、行政基本条例などその名称は自治体によって異なるが、なかでも1981年制定された神戸市まちづくり条例は住民集団が「国家と同等な公共性の担い手」（名和田 1998:7）となったと評価される。

3.2 住民参加の制度をめぐる課題

²¹ 革新自治体とは、日本共産党・社会民主党（旧日本社会党）などの革新勢力が首長となった地方自治体を指す。革新自治体と呼ばれた代表的な例は美濃部亮吉知事時代の東京都（1967~1979）の他に蛭川虎三知事時代の京都府（1950~1978）、長洲一二知事時代の神奈川県（1975~1995）、飛鳥田一雄市長時代の横浜市（1963~1978）などがあげられる。

とくに建築紛争の調整機能に注目すると、今日多くの地方自治体では自主条例として中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（図 2-3 を参照）などを設け、事業者が届出、近隣住民への周知、説明会、事前協議などを行うように定めている。

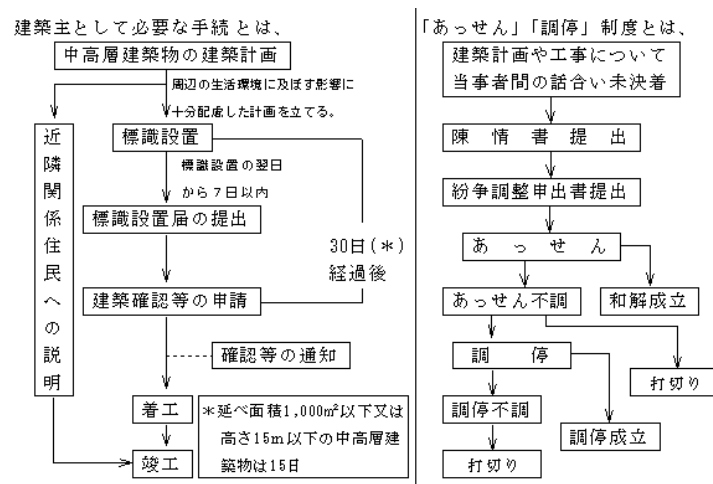


図 2-3 東京都中高層建築物に関する紛争の予防と調整の概要図

（出典）東京都都市整備局 <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/hunsou/>（最終アクセス 2014/12/14）

すなわち開発許可や建築確認の前に、条例による独自の手続に従うことを定めている。こうした手続の主な機能には「①公共施設などの整備基準を対象となる開発及び建築行為に適合させる『基準適合審査機能』、②標識の設置、近隣住民説明会、意見書の提出、あっせん、調停などの市民の意見を反映させる『周知調整機能』、『紛争調整機能』、③早期段階で政策や市民参加に基づく計画に開発事業等を適合させる『計画適合機能』など」（内海 2008:78）である。

では、実際こうした条例による自治体の調整機能はマンション紛争の現場で十分な効果を発揮しているのだろうか。東京都狛江市で「調整会」が開かれた 11 件の実際事例の運用実態を検討した松本・瀬田（2014）の研究を参考にしたい。この「調整会」は、狛江市まちづくり条例に基づいて市が主導して実施する独自制度である。通常の場合、行政は紛争調整に直接関与しないが、狛江市では住民と事業者の話し合いで問題が決着しない場合、住民または事業者の要請に基づき、市、まちづくり委員会、住民、事業者の 4 者が集め、市の主導で再度の協議調整を行っている。こうした「調整会」による事例の運用実態を分析した結果、「事業者は規模や戸数の変更を伴わない軽微な変更には応じる傾向が強いが、規模（戸数・容積率等）の縮小を伴う計画変更には応じ難い傾向がある」（松本・瀬田 2014: 102）とした。ほとんどのマンション紛争において、周辺住民は建物の高さとボリュームを問題にする傾向が強いが、条例による「調整会」が開かれても最も根本的な住民側の要望の実質的な受

け入れには至らないことがわかる。すなわち、戸数や容積率といった企業の利潤に大きく影響する要求には実効性を持ち難いのである。この制度は法的強制力がなく、合意に至らなくても建築基準法上違法でなければ、建築・開発行為は可能である。結果的に、事実上建築計画をめぐる事前協議は、周辺住民とのトラブルを防止しようとする事業者側の意志によって成立可能と言っても過言ではない。

4. 事前協議の成立要件としての共同利益

4.1 事前協議という社会的な取り組み

建築、開発に関するこれまでの都市の住民運動は、景観まちづくりの一環として活動を広げ、あるべき都市像を明確にしながら国や自治体に対して積極的に声を出してきた。それによって法律の改正や住民参加の制度拡充を促し、多様な成果を蓄積してきた。しかし裁判を通じた紛争解決や法制化による問題解決では解決が困難な隙間が依然として残されており、住民感覚のすべての問題意識が法や制度に包摂されることも実現困難である。また、現行の都市計画制度は、私権の制限という極めて敏感な問題に対しては積極的に介入できない。所有権の制限は「公共の福祉（憲法第 29 条）」が損なわれると判断される場合のみであって、原則として法律という全国一律のルールの下での制限となる（清水 2008）。結局、地域固有の様々なレベルのローカル・ルールは国が規定する「公共性」とほど遠いものとして扱われてしまうのである。

こうした状況において、従来の都市計画をめぐる住民運動が裁判を通じて権利論的側面から開発計画に対して規制をかけることに集中してきた傾向があったならば、最近の住民運動は、建築や開発をめぐる発生する軋轢を利害調整の領域として捉え、問題解決を図る傾向があると言える。一般的に法的規制の整備は、社会的な必要に応じて「最低限」のルールを設けていく仕組みである。それに対して利害調整の手法は、一層多様な次元の要求や主張を交渉に組み込むことができ、結果的に問題解決の可能性をより広げることが可能である。もちろん、あまりにも速い社会の変化に対して、法制度側の対応が大幅に遅れている場合は、規制の整備が何より求められるだろう。しかし、今日建築紛争の現場において人々の問題意識は、「最低限」の住民生活を守ることにあるのではない。それより、建築や開発は人々の暮らしやまち全体といかに調和されるべきかという一層豊富な議論に発展しつつある。

こうした問題意識に基づいて、今日建築紛争と出会う人々の多くは建築や開発に関わるプロセスの早期段階から参画し、計画が変更可能な段階において、自らの意思を計画に反映させようとする。すなわち、計画内容が固まっていない段階において、事業者と周辺住民が話し合いを重ね、計画を定めていくことを目指す。そしてこうした事前協議を通じて、共通の突破口を開くために、住民は企業としての事業者側の利益を考慮し、共同利益を工夫する

ようになる。

4.2 土地を媒介にした共同性と共同利益

現代都市の景観は、人の手が加わらない原生自然とは異なり、人間活動によって創出される存在である。住民が築いてきた良好な景観の住宅地は、建物や道路といった単なる物的要素の集合体ではなく、長い時間と絶えない努力の蓄積、場合によっては自己犠牲まで加わって作りだされる社会的な実践の産物である。そのため、良好な住宅地を維持することに努力してきた住民はまちの景観に特別な思い出や意識を持つことが多い。このようにつくられてきたまちでマンション紛争が起こる場合、事業者は上記の住民感覚の問題認識について十分配慮しないケースが多い。すでに述べたように土地所有者には、所有権という法的権利によって自由な土地利用が保障されるからだ。つまり、「配慮」の必要性は法には書かれていない。

しかし、デベロッパーがマンションを建設し販売する際には、土地の上物として建築物のみを販売するのではなく、当然敷地の周辺環境もそこに含まれることになる。良好な周辺環境をマンション販売の売りにするのは、不動産の広告チラシを見ればよくわかる。地域の良好な環境を宣伝する一方で、周辺環境とマンションとの調和を無視する行為は、景観をつくりだしてきた既存住民と地域社会のルールを無視する行為として、フリーライダーになることを意味すると言える。

既存住民とマンション事業者が共に努力しなければ、せっかくできあがっている良い住環境は存続が困難である。そのことは、住民とマンション事業者という属性の異なる主体間で生成される共同性の土台になるだろう。そうした共通認識が、さらに相互の利益として成立すれば共同利益が生成される場面が現実に現れる。そして、そうした共同性を成立要件として事前協議が実施され、事業者が周辺住民の暮らしぶりに対する「配慮」が働く状態となれば、現代的な意味における「共同的な土地利用」が成立するのである。次章では具体的な事例研究を通じて、諸主体間の社会的な実践によって生成される共同利益の内実について明らかにする。

第3章 町田市玉川学園地域における学生寮の建設事前

本章では、土地利用をめぐる土地所有者と周辺住民間で数回の自律的な事前協議が実施され、円満に建設工事が終了された町田市玉川学園地域の事例を検討する。この地域では、ある私立大学が学生寮を建設する過程で、建物の用途が寮であることすら決まっていない早期段階から、周辺住民と建物の用途や高さを含め様々な内容の協議を実施した。こうした事前協議は、建築や開発の現場で極めて珍しい事例である。なぜならば、前述したように土地所有者として建物を建設する事業者には、敷地の周辺住民と土地利用に関して協議するなどの「配慮」が法的に義務付けられていないからだ。周辺住民側の継続的な努力と所有者側の格別な配慮によって可能となった玉川学園地域の一連の事前協議は、土地所有者と周辺住民間で成立した共同的な土地利用の好例と言えるだろう。こうした異例な事前協議はいかなる経緯で可能だったのだろうか。以下では、法的な規制を通らずに信頼に基づいたコミュニケーション、そして相手への理解と配慮によって成り立った共同的な土地利用の経緯について、共同利益という分析概念から明らかにする。

1. 町田市玉川学園の紹介

1.1 「学園都市」の誕生経緯

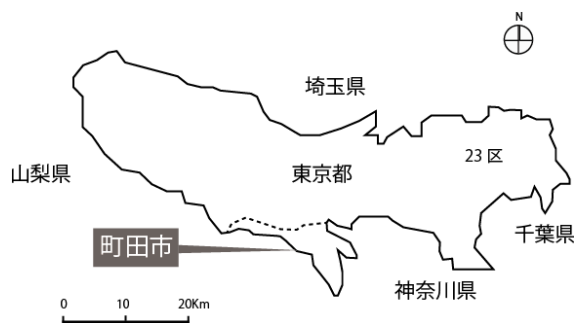


図 3-1 町田市的位置

この事例の舞台となる玉川学園地域は、町田市にある。町田市は東京都の南端に位置しており、東京都から神奈川県側に突出したような形になっている(図 3-1 を参照)。市域の大部分が多摩丘陵に属し、面積 71.64 km²、人口は約 42 万 6 千人(2013 年 4 月 1 日現在)で、1893 年神奈川県から東京府へ移管された。その後、JR 横浜線(1908 年)、小田急線(1927 年)が開通し、広域的な鉄道網を有するようになった。戦後は町田駅周辺の商店街が復興し、人口も増加をはじめ、1958 年に町田町、鶴川町、忠生村、堺村合併し、町田市となった。東京都第 9 番目の市制で、当時の人口は約 6 万人であった。そして東急田園都市線や東名高速道

路の開通などを背景に、1960年代初頭より東京都郊外のベッドタウンとして開発され始めた。

町田市産業の大部分を占めるのは商業である。現在、町田駅周辺などの中心市街地(原町田地区)には多数の店舗がある。この商店群は江戸時代後期に原町田地区は「絹の道」と呼ばれる産業交通路の拠点となり、「二の市」「六の市」が立つほど栄えたことが原点とされる。そのほかに工業や農業は、市の郊外に宅地部分と混在して分布している。農業の場合兼業農家がほとんどで、農地は長期的な減少傾向にあるとされる。宅地化や都市化の影響で、農家の戸数も長期的に減少傾向にある。また、バブル経済期以後には東京都区部からの私立大学の転入が進み、現在も市内には大学の校舎が点在している。これは玉川学園地域にもみられる特徴である。現在町田市内にある大学の数は9つ(桜美林大学、国士舘大学、昭和薬科大学、玉川大学、東京家庭学院大学、東京女学館大学、法政大学、和光大学、鶴川女子短期大学)で、町田市を生活圏とする大学も6つ(青山学院大学、麻布大学、恵泉女学園大学、多摩美術大学、東京工業大学、東京造形大学)あるなど、町田といえば「青年の街」というイメージがある。

本稿の事例地である玉川学園地域は、町田市の中央部の東側に位置し、神奈川県横浜市に隣接している。小田急電鉄小田原線、玉川学園前駅近辺の地域を指しており、行政区域名では玉川学園1～8丁目、東玉川学園1～4丁目、南大谷などに該当する。この区域に属する面積は約390ha、世帯数は13,640世帯、人口30,469人(2015年1月1日現在)であり、地域全体として少子高齢化の傾向にあるとされる。駅北東に玉川学園があり、駅の東西及び南側には線路と平行し走る道に商店街が形成されている。駅の周辺地域は文教地区と指定されているため、パチンコ店などの風俗営業がないことも特徴である。この地域が文教地区となった経緯については後述する。そして玉川学園地域の住宅は、ほとんどが丘陵地の斜面に建ち並んでおり、その周囲に尾根道や坂道などが存在する。また、住宅地にまたがるかしの木山自然公園(面積約5.5ha)には、クヌギ、コナラ、シラカシなどの雑木林が豊富で、谷戸から泉が湧き、小川が流れるなど豊かな自然生態系が造成されており、1988年開園以来多くの市民に愛されてきた。そのほかにも地域の各地に小規模農地が点在しているなど、全体的に緑に抱かれた落ち着いた住宅街を成している。

都市計画マスタープランは玉川学園の地域的な特色をよく表している。町田市都市計画マスタープランの地域別構想編²²(2013年改正)によると、玉川学園地域の魅力は、「昭和初期に開発された歴史ある閑静で眺めの良い住宅地」「市街地の中に残された貴重な自然環境」「歴史があり、文化・芸術の香る地域」「活発なまちづくり活動」などと紹介されている。こうした地域的な特徴は、開発当時の歴史から起因するところが大きい。

玉川学園の歴史は、その名が示しているように、1929年学校法人玉川学園の創設に遡る。そして、玉川学園を創設した教育学者小原國芳氏を抜きにしては地域の歴史を語れないだ

²²https://www.city.machida.tokyo.jp/kurashi/sumai/toshikei/toshikeikaku/toshi_mp_2013.files/tamagawagakuen.pdf (最終アクセス 2015/1/17)

ろう。「最後の私塾創立者」といわれる小原氏は、玉川学園の創設に先立って、東京都世田谷区に位置している成城学園の拡張に大いに寄与した人物である。成城学園は1925年、駅（成城学園前駅）を招致して宅地開発を行い、その利益で学校を建設する方式で造成された²³。小原氏は、1926年から成城高等学校の校長としてキリスト教の精神と全人教育の理念に基づき、学生指導に力を入れてきたが、学校が帝大進学のための予備校になってしまったことに不満を抱くようになった²⁴。そうした経緯で、小原氏は新たな地域に学校をつくることを決意し、現在の玉川学園の地を探した²⁵。

小原氏が、この地域を新たな学園都市の対象地として選んだ理由は、まず、東京府に属しているため、宅地分譲をしやすいことがあった。新宿を出た小田急線は多摩川を渡って神奈川県へ入る。5つほど駅を過ぎると、もう一度東京へ入って、再び神奈川へ出て小田原へ抜けるという。境界線がジグザグになっているため、町田は東京府に属していたのである。神奈川と東京とは、買い手に与える印象が違い、高く売しやすい。そして、土地経営の秘訣は地価をぐんと上げる新駅ができるかどうかである。当時は駅と駅の間が3マイル以上であれば、その中間に新駅を造れるという設置条件があった。駅間3マイル以上の土地は、両駅から最も遠いから地価も一番安い。ところが新駅ができると、一挙に地価が高騰する。小原氏は「土地経営者」としての能力をここで発揮したのである²⁶。最後に、何よりも美しい丘陵地帯が、ペスタロッチのイノホーフの学校に類似した環境であったことから小原氏は

²³ 成城学園が現在の成城に移転したのは1925年であるが、学園の歴史は1917年からとされる。1917年、創立者澤柳政太郎によって、東京市牛込区（現在の東京都新宿区）に成城小学校が創設され、その後1922年成城第二中学校が開設される。1925年学園が成城に移転し、成城玉川小学校の併設と成城幼稚園の開設が行われる。1926年、成城高等学校（7年制）が開設され、成城第二中学校は廃止される。沿革は成城学園のウェブサイトを参照した。<http://www.seijogakuen.ed.jp/introduction/history/enkaku.html> 最終アクセス2015/2/7

²⁴ 玉川学園を創設した当時、小原氏は成城学園と並行して学生を指導したが、教師や保護者を巻き込んだ「成城事件」が起こる。小原氏はこの紛争の火種を玉川学園の創設が成城学園を刺激したことと述べる（小原1977）。そのため、「反小原派」が小原氏を公金横領の疑いで告訴したのだ。小原氏は、講演料、印税、土地分譲の利益などの私財を投じて成城を経営したが、接待費や諸雑費の費目を設けなかったため、その費用が「小原へ」とされたことだと説明した（小原1980）。結果的に不起訴処分となったが、小原氏はその後成城学園から身を引き、玉川学園での教育に専念するようになる。

²⁵ 当時「学園都市」として開発された地域には、東京の西南部では大泉（練馬区）、国立（国立市）、小平（小平市）、日吉（横浜市）などがあるが、いずれも宅地化の促進や鉄道乗客の確保を目的に、開発事業者が教育機関に優先的に土地を譲渡したもので、学校そのものが地域開発を担ったわけではない。学校自身による開発は小原氏による成城学園と玉川学園、そして羽仁吉一・もと子夫婦による自由学園（東久留米市）の3地域のみとされる（玉川学園町内会2009）。

²⁶ 小原は土地購入の見通しが立つとすぐに小田急の利光鶴松社長と交渉し、学園創立の1週間前、1929年4月1日に玉川学園前駅を開業させた。ただ、新駅開設に際しては、駅敷地及び駅舎の提供、さらに売上金が1か月200円に満たない場合、学園側が負担するとの条件が付けられた。

この地を新たな理想の学園都市として選定することとなった(小原 1977、1980)。

当時、この一帯約 330 万平方メートルの土地の地主は約 270 人であった。小原氏が土地を買収するために 300 人近い地主を集めて行った演説では、この土地に対する小原氏の強い愛着がよく表れている。

お願いいたします。私はこの土地に世界一の学校を造りたいのです。田や畑をつぶしてくれとは申しません。山と丘が欲しいのです。考えてみますと、比叡山も高野山も身延山も永平寺も、学問と修行の場は山の中にあります。昔から大本山と申すではありませんか。私はこの丘陵に学問の本山を造りたいのです。どうか山を譲って下さい。成城学園は平地に造りましたが、平地というものは、どうも平凡になってしまいます。山地は建物がふえても、眺望がきき、それだけで心が豊かになるのです。お譲り下さい。先祖伝来の土地を手放すことが、どんなに大変なことか、じゅうぶん存じております。私も出来るだけ奮発します。現在の地価の三倍。三倍をお払いしますから、売ってください(小原 1980:95-96)。

小原は、まとまった土地を一度に入手するため、土地所有者に地価の何倍も払う決断力を発揮し、結局土地の買収に成功した。しかし土地購入の資金を小原が持っていたわけではなく、父兄の一人である井上憲一王子製紙社長の仲介で、野間清治大日本雄辯会講談社(現在の講談社)社長との面談が実現し、野間個人の資産から 45 万円を借りて調達した。土地の造成には小原が組合長となって「耕地整理法による耕地整理組合事業」という方法が用いられた。開発用地 100 ヘクタールのうち、3 分の 2 は住宅地として造成し、それを分譲して学校建設にあてる仕組みであった。造成に際して、事前の精密な測量や詳細な設計はされなかったという。小原が、拡大された参謀本部の 5 万分の 1 の地図上で等高線沿いに幹線道路を走らせ、そこから支線を伸ばし、道路に沿って宅地を割りつけた。幹線道路は比較的傾斜が少ないものの、支線は急坂という現在の玉川学園地域の道路構成は当時からのものとされる。そして、東京近郊という立地と豊かな自然環境をアピールし、積極的な土地分譲が行われた。1929 年発行された学園誌『学園日記』の創刊号の巻末には次のような広告が掲載されていた。

高原の学園都市 分譲地二十餘萬坪 一坪六圓より、五百坪一口、五年々賦(教育者歓迎の意味にて最初二百坪の小口も作りました)東京近郊の軽井澤……海拔三〇〇尺餘 武相の平野一望の下、快きスロープ、森林美 交通至便……國鐵横濱線と小田急五方に通ず 新宿まで四十分、一日上り四十回 横濱、八王子、江ノ島 約四十分 近く賣切れの恐れあり、すでに三分の二契約済(玉川学園五十年史編纂委員会 1980:19)

500坪という成城学園に比べて広い面積について、小原は「(成城では)夏の日の夕方など、開放した書齋で書見をしていると、前の家の台所から胡瓜もみをつくる包丁の音が、カタカタ、カタカタと聞こえてきて、うるさくて困った。そこで玉川学園では、500坪もあればそういうこともなかろうと……」(玉川学園町内会 2009:8)述べたそう。登記簿を確認すると、分譲後5年間で約7割の面積(14万坪弱)が譲渡済みであり、1940年8月現在の「玉川学園土地分譲契約者芳名録」には336名の名前が載っていた。しかしそれらは必ずしも住民の増加には結びつかなかった。その理由は小原の教育理念に賛同する人たちが支援の意味で現地を見ずに土地を購入するが多かったためである(玉川学園町内会 2009:10)。定住化には時間がかかったが、ゆとりのある雰囲気と豊かな自然を求めて移住してきた人々は、まちづくり活動にも主体的に取り組んできた。開発当初から明確だった学園都市としての地域像は、昭和初期の開発から約1世紀を迎えようとしている現在も居住者の間で受け継がれていると言えるだろう。以下では、まちの開発以後住民たちのよって維持・継承されてきた玉川学園地域の主体的なまちづくりの歴史について紹介する。



図 3-2 1929年4月1日開設当日の玉川学園前駅

(出典)玉川学園五十年史編纂委員会(1980:19)

1.2 まちづくりの根深い歴史

玉川学園は最初から学園都市という理念の下で計画され、小原氏の志に賛同し、それを後援する人々が多く移住してきたため、小原氏を媒介にした住民同士の交流がおのずから生まれた。開発初期居住者が増えだした頃から、何ヵ所に分かれて最寄りの家に集まり、週1回ほど小原氏の話聞く会が開かれたのである。その組織に1933年《丘の会》という名称がつけられた。そして《丘の会》は今日の町内会のような、地域内の様々な活動も担うようになった。例えば、葬儀を手掛けた時代があって、お礼は会に出してもらい、それを資金に桜や柳の苗木を植えてきた。当時植えられた桜は、現在も住宅街のあちこちに残されている

という。

また、宅地分譲の際から、まちのハードに関する細かルールについても《丘の会》は了解し、生活上の不便や不自由を介意せず相互合意によって守ってきた。『玉川学園町内会広報』第30号（1984年2月25日刊）の座談会特集には次のような発言がある。

「小原学長の街づくりの基本というのがあったな。石垣を使わぬこと、門構えをせないこと、道路の角のスマ切りにすること、高さ三尺の生垣にすること、……土地を買うのに、こうした条件が入っていたんですよ。」

「あれは丘の会でも皆が話し合って守ったわね。」

（玉川学園町内会：2009から再引用）

このように明文化はされなかったが、小原氏自身も町並み形成のため心がけ、居住者たちもそれに賛同し、従ったことがわかる。このように玉川学園の住民たちは、生活に関わるソフト面の活動から、建物や道路といったハード面の活動に至るまで、自らが主体的に取り組み、まちづくり活動を行ってきたのである。こうした独特のまちづくりの歴史を有する地域はおそらく多くないだろう。《丘の会》はその後、急速な住民の増加もあって、会の役割も変わらざるを得なくなる。そうした背景で、1962年《丘の会》の一部の役割を引き継いだ形で新たな組織が結成され玉川学園町内会が誕生した²⁷。当初の会員数は937世帯だった。

町内会は、1966年から住宅地としての環境を守り、子供に豊かな自然を残すことを目的に、文教地区指定運動を実施した。この運動には玉川学園町内会はもとより、学校法人玉川学園、第五小学校、桜ヶ丘自治会、玉川学園第一住宅自治会など、地域全体が一丸となって進めた。約2年間に渡る運動の結果、玉川学園地域は1968年町田市議会で可決され文教地区として指定を受けることになった。指定は玉川学園、東玉川学園、金井町及び南大谷の一部約212haになされている。これによって都市計画の用途地域指定より強い規制がかかり、現在も駅前商店街にはゲームセンターなど風俗営業の進出が厳しくなっているのである。

文教地区指定運動が成功した後も、住環境の整備とまちづくりに向けた居住者たちの自主的な活動が継続された。その例として、交通問題に関わる住民たちの活動がある。1979年5月、玉川学園7丁目のある住民から、放置自転車の増加でゴミ置き場に近寄れないなどの問題提起がなされた。これを受けて自転車を置かれる側、置く側、双方の有志の自主的な集まりとして、《玉川学園駅前周辺の自動車置き場を考える会》が結成された。そしてその後、町内会なども加わって《玉川学園前駅周辺の自動車バイク等置場問題連絡協議会》が発足し、置き場の設置を求めて小田急本社を訪問し要請、市長あての要望書の提出や自転車条例改正の要請など様々な活動を展開した。こうした取り組みが実り、地域内の7か所に自転車置

²⁷ 一方、《丘の会》が町内会となったわけではあるが、住民の一部は1974年《玉川丘の会》として改めて組織を結成し、「玉川学園地区発展のための文化的事業を推進する」ことを目的に、講演会や講座などを開催してきた。

き場が設置されるようになった。しかし収用台数の限界もあり、問題の全面的な解決には至らなかった。そこで町内会や警察と協力し、乱雑な駐輪を防ぐ啓蒙キャンペーンを年2回実施してきた。

その後、自転車などを使わないですむようにミニバスを導入しようという提案が浮上し、会の名前も《玉川学園交通問題協議会》と改称される。交通不便地域の解消や高齢者などの交通便利性の確保など、地域に山積した様々な問題への突破口を開くための試みであった。会は居住者に対するアンケート調査や市への申し入れなどを行った。そして、数年間の紆余曲折を経た後、協議の成果としてやがて2005年コミュニティバス「玉ちゃんバス」が試験運行されるに至り、翌年本格運行が実施された。このコミュニティバスは全国に先駆けた三者協働の取り組みとして、地域の住民が行政や事業者と連携し、運行条件の整備や利用促進活動を担うなど、事業存続に向けて積極的に活動している。1979年一人の住民の考えから始まった活動が、組織を変えながら数十年間継続され、成果をあげてきたのである。しかも行政や事業者への全面的な要求や依存ではなく、協力関係のなかで、住民自らができることを担ってきたのは、この地域の主体的な住民たちの姿勢が伺えるところである。

一方、1985年住民(主に女性)や町内会役員経験者から建築の専門家の参加も得て、継続性のあるまちづくり組織をつくろうという声があがり、《玉川学園地域を考える住民懇談会》が発足された。規約もなく、会員の出入りも自由なこの組織は、1985年各町内会・自治会の後援を受けて実施した「環境アンケート」を皮切りに、桜マップの作成、桜シンポジウム in 町田の裏方の作業、都営住宅建て替えへの専門的アドバイスなど様々な活動を展開してきた。

さらに、自然環境との調和を目指した近年の住民活動としては、駅前の大欒(画像)保全活動があげられる。1998年8月都市計画道路拡幅工事にあたって、駅前の大ケヤキを伐採する町田市の計画が知られた。この大ケヤキは、学園創立当初に植えられたものとされる樹木であった。これに住民たちが《大欒を残す会》を結成し、玉川学園町内会も伐採反対の署名活動に協力した。その結果合計6,369名の署名が市長に提出され、翌年3月市長は大欒を暫定的に残すことを発表した。通行に不便が生じるにもかかわらず、緑や自然に対する地域住民たちの強い意識が伺える事件であったと言える。

玉川学園地域は、郊外の豊かな自然を活かした学園都市として計画されたが、近年の急激な都市化自体を避けることはできなかった。今から約30年前に出版された「成城・玉川学園住宅地(山口広編『郊外住宅地の系譜—東京の田園ユートピア』)」には「キャンパス内でも、幼稚園から玉川大学までの校舎が林立して過密化は例外ではなくはなっているが、最近土地狂騰の波が住宅地にも押し寄せ成城学園住宅地を追うように、宅地の細分化とマンション化が目立ち、学園都市の理想、文教地区の理想はさらに矛盾にさらされている。」(坂井1987:260)と書かれている。こうした現象は、現在も地域住民が悩まされている問題であるといえる。

数々の住民の主体的なまちづくり活動の歴史は、住民が求めてきた本来の地域の良さが

失われていく過程において、居住者自らがその流れを止めようとし、生活環境を守ってきた歴史でもあった。玉川学園地域に押し付けられた諸問題は現在も続いており、次節で説明する高層マンションをめぐる紛争が正にその問題の頂点にあったと言えるだろう。開発初期からマンション紛争が発生する以前までの地域の歴史やまちのできごととは以下表 3-1 の通りである。

表 3-1 地域の出来事

年	地域のできごと	社会の移りかわり
1926	小田原急行鉄道「境塚トンネル」工事開示	大正天皇崩御、「昭和」と改元
1927	小田原急行鉄道開通	
1928	小原國芳氏、30万坪の土地購入を完了 小田原急行鉄道と玉川学園前駅新設の契約 当時、地区の人口は「0人」	
1929	4月1日、玉川学園前駅開設 4月8日、玉川学園創設	世界恐慌始まる
1930	桜の植栽始まる 1月現在の地図に学園以外2戸	
1933	小原氏の話聞く「丘の会」発足	
1934	3月現在の地図に学園以外に38戸の住宅	
1940	住宅50戸~60戸となる(学園住宅以外)	
1945	住宅80戸となる(学園住宅とも)	ポツダム宣言受諾 終戦
1946	8月、盆踊りを開催	
1949	住宅300戸、玉川学園商店街誕生	
1958	住宅560戸、水道がひかれ始める	1万円札発行
1961	「丘の会」で入学児童にお祝いを出す、桜を配る	カラーテレビ放映
1962	玉川学園町内会の結成	
1966	文教地区指定運動、請願署名(5,817名)	日本の人口1億人突破
1968	文教地区指定	
1971	民間のデベロッパーによる宅地開発計画に対して住民運動がおこる	
1972	地域住民懇談会(市主催)開催	沖縄返還
1977	小原國芳氏逝去	
1978	玉川学園地域の人口14,642人 町内会員3,345世帯	
1979	「玉川学園前駅周辺の自動車置き場を考える会」発足	東京サミット
1985	「玉川学園地域を考える住民懇談会」発足	
1987	大正海上火災研修センター(8丁目)の建設に住民運動(12月に合意)	地価異常高騰 国鉄民営化
1988	かしの木山自然公園開園	
1990	昭和薬科大学、世田谷から東玉川学園に移転、開校	
1992	「さくらの散歩路」マップを全戸に配布	
1996	玉川学園交通問題協議会「コミュニティバス」運行の本格的活動開始 東京都景観コンテストで「玉川学園のさくらの散歩道」特別賞(応募267地区)	
1998	北側大ケヤキ伐採反対署名(5,500余名)市長に陳情	多摩モノレール開業
1999	市長より玉川学園前駅北側大ケヤキを暫定残置の回答	
2003	南大谷旧日本 IBM グラウンド跡地にマンション建設を発表、玉川学園町内会・南大谷町内会・南台自治会が「旧日本 IBM グラウンド跡地対策協議会」を結成	
2005	玉川学園コミュニティバス試験運行開始 コミュニティバスの名称を公募し「玉ちゃんバス」と命名	

	玉川学園地区まちづくりの会発足	
2006	玉ちゃんバス本格運行を開始	
2009	玉川学園創立 80 周年 玉川学園地区町内会自治会連絡会総会において「玉川学園 地域まちづくり憲章」の制定を決意	

(出典)玉川学園町内会(2009)

2. 事前協議の前史としてのマンション紛争

2.1 マンション紛争の概要



図 3-3 学生寮建設地の位置

本格的に A 大学学生寮の建設過程をめぐる事前協議について論じるに先立って、その前史として玉川学園地域で起こったマンション紛争について検討する必要がある。その理由は、今回事前協議の対象となった学生寮とマンション紛争の対象となった高層マンションとの距離が約 200m しか離れていないため、関係する周辺住民が重複しているからである(図 3-3 を参照)。言い換えれば、A 大学の学生寮の事前協議過程に関わった地域住民たちは、高層マンションの周辺住民としてマンション紛争の当事者でもあった。それに加え、約 7 年に及ぶマンション紛争の歴史と経験が、地域の景観や環境をいかに保全するかという点において、当事者住民はもちろん学生寮建設地の所有者側にも多大な影響を及ぼしたと考えられるためである。

マンション紛争の話は 2002 年 9 月に遡る。日本 IBM(株)が総合グランドとして利用してきた南大谷 705~6 他所在 47000 m²の用地をナイス、東武鉄道、近藤産業、三校不動産、丸増の 5 社に共有持ち分で売却した。その後長谷工コーポレーションが事業主となって、2003 年 2 月に近隣地域の 3 町内会(玉川学園南台自治会、南大谷町内会、玉川学園町内会)

に対して住民説明会を実施した。説明会では16階建・601戸マンションの計画が発表された。それは玉川学園地域では過去にない高層マンションの計画であった。しかも周辺地域には低層のアパートや小規模マンションがいくつか点在しているだけで、戸建て住宅が一般的だったため、圧倒的な規模のマンション計画に対する周辺住民からの反発は相当激しかった。さらに事業者側は10棟に見える建物をS字型につなげ、1棟として建築確認を申請した。分棟されたマンションを渡り廊下でつなげ一棟にして(エキスパンションジョイント)建築確認を申請すると、日陰規制の適用が緩和されるため、事業者側に有利な建築手法とされる。しかしこうした変則的な手法は周辺住民からすると、一層巨大な建物が建てられることを意味するため軋轢を生みやすい。

マンションの予定地は町田市内にある12個の拠点間を繋ぐ多摩丘陵・谷戸山南北軸の「緑の連絡ゾーン(緑の回廊)」内に位置しており、周辺には尾根道やかしのき山自然公園などがあって豊かな緑が特徴であった。そしてその一帯には絶滅危惧種であるオオタカなどが生息していた。ゆえに、マンション計画が知られた直後から、住民たちは自然生態系と調和した良好な住宅地を守ってきた既存住民の暮らしぶりを尊重しない計画であるとし、町内会を中心に激しい反対運動を展開した。

住民側は、2003年2月長谷工の住民説明会が終了した直後、玉川学園南台自治会、南大谷町内会、玉川学園町内会の3つの町内会共同で《旧IBMグラウンド跡地対策協議会》(以下、《対策協議会》)を発足した。3町内会のうち、最も反発が強かったのが南台自治会であった。南台自治会に属した55戸は約30年前に開発された一戸建て住宅で、開発と同時に一斉に移住してきた歴史がある。その後、住民たちは建築協定や防災訓練などに円満に協力しており、バーベキュー大会などの親睦会も盛況だったという。こうした南台自治会の反対運動に対して、5000世帯規模の玉川学園町内会、1500世帯規模の南大谷町内会が支援する形で3つの町内会・自治会がマンション反対運動を行うこととなったのである。一般的に町内会がマンション反対運動に関わる事例はまれである。自治体との関係を考慮し、政治的に敏感な問題には関与しないとする保守的な雰囲気が地域にあるからだ。

しかし、前述した玉川学園地域の数多くの住民活動の歴史や「玉川学園町内会は、まちづくりのためにはぼんぼんいうところだったんですね」(2013/1/12《玉川学園地域の景観を守る会》代表I氏ヒアリング)という語りからもわかるように、この地域の町内会は独特な文化を有していた。まちづくりや住環境の維持・保全のために住民自らが積極的に関わっており、生活上の困難や地域の問題についても行政に問題提起をする同時に、その一方で住民たちが問題解決に取り組んできた歴史があることからその特徴がわかる。玉川学園地域の豊かな自然環境や独特の景観、それらによって構築された住環境に対する価値観が住民間で共有されてきた長い歴史が、結果的に町内会ぐるみの住民運動を可能にしたと言えるだろう。

2.2 「景観利益」という成果

主に地域の中高齢層の居住者で構成された《対策協議会》は、結成直後から周辺地域と調和しない異質な高層マンションの建設を阻止するために様々な活動を展開した。当時住民側は大きく二つの運動手法を用いたが、それは事業者や行政への働きかけと法的解決を求める裁判活動であった。そして裁判のなかには、建築禁止を求めた民事訴訟から不服審査請求や行政訴訟²⁸、そして住民が被告とされた裁判²⁹もあった。ここでは住民の景観利益が認められる契機となった民事訴訟について概観する。

工事着工から半年後、2005年4月住民101名が、東武鉄道ほかの権利5社及び事業主であった長谷工コーポレーションを相手に、東京地裁へ建築工事差止訴訟を提訴した。建物や道路使用の違法性を争うのは基本的に行政訴訟だが、民事訴訟では行政訴訟のように原告適格が大きく制限されることなく、マンション建設に反対する住民が自由に参加することができる。民事訴訟は4年間続き、大勢の住民が陳述書を提出し、その都度1万を超える署名をつけた複数回の公正判決と環境保護を求める請願、住民側が作成した交通量調査と景観写真集、町田市のおオタカ調査グループの報告書、専門家の意見書などが裁判所へ続々提出された。相当の手間をかけた作業だったことはいまでもない。そしてこうした裁判過程を通じて住民たちのなかでは「守りたいなにか」の重要な要素として地域の「まちなみ景観」が浮き彫りにされた。

裁判の結論を先にいうと、原告住民側は敗訴した³⁰。しかし、法によって白黒をつけることにおいては住民が負けたかも知れないが、その過程で得られた大事な成果があった。地域住民の景観利益が東京地裁で認められ、後に高裁で確定されたのである。2007年、東京地裁は玉川学園地域の景観利益について次のような判断を示した。

本件地域は、発展の当初から学園都市を目指して地域の整備が行われたとの70年以上にわたる歴史的経緯があること、玉川学園前駅前のケヤキの保存に関する活動を初

²⁸ 2003年7月、住民側は、違法の疑いが高い建築物に建築確認を下したとし、町田市建築審査会に「建築確認不服審査請求」を行った。当時すでに、規制緩和や民営化の流れで建築確認処分が民間に開放されるようになっており、紛争の対象となった高層マンションも民間審査機関のひとつである(株)日本 ERI によって建築確認処分がなされたのである。住民側の不服申し立ては棄却されたが、行政訴訟の前置主義により、住民側は国土交通省への「再審査請求」に進んだ。それによって住民側は2005年7月東京地裁への行政訴訟に踏み切ることができた。しかし、すでに2004年10月、マンションの工事が強行されていた。住民側は高裁、最高裁へ行政訴訟を進めたが、最高裁は2007年10月、建物の完成から訴えの利益なしと判断した。

²⁹ 長谷工及び入居者から、「業務妨害」などを理由に3度裁判が起こされた。被告にされるのは個人であったが、個人相手の訴訟も地域ぐるみで対応したという。

³⁰ 住民側は2007年11月、建物の完成に伴い請求の趣旨を「建築物の一部撤去」に変えて控訴し、2008年9月最高裁へ上告したが、2009年3月棄却された。棄却の理由は、憲法違反が見あたらないということ(民事訴訟法312条)と前例に反する事実がないこと(同法318条)とされる。

めとして多少の利便性を犠牲としても自然環境を維持することを目的とする住民運動も多く行われており、環境や景観の保護に対する該当地域住民の意識は高いと評価できること。(略)本件土地周辺の景観は、良好な風景として、豊かな生活環境を構成するものであって、この景観に近接する地域内の居住者は、上記景観の恵沢を日常的に享受しており、上記景観について景観利益を有するものというべきである。(東京地裁判決文 56～57 ページ)

こうした裁判所の判断の背景には、学園都市・文教都市としての良好な景観を維持するために努力してきた住民活動の長い歴史がある。「最終的に裁判で勝ったと思われるのは景観利益を認めてくれた〔からだ〕」(2013/1/12《玉川学園地域の景観を守る会》代表 I 氏ヒアリング、〔 〕の補足は引用者)と述べるように、裁判によって認められた景観利益の存在は住民にとって格別な意味を有していた。そして、マンション紛争が終了した後も住民たちがまちづくり活動を継続する根源的な背景となった。景観利益として認められるべき良好な景観をつくりあげ、守る存在は住民自身であるという主体的な認識がより強固になったからである。

一方、もうひとつの住民運動の成果として挙げられるのは行政側に対する働きかけによる制度的な変化である。2009 年、町田市は住民側が裁判で提起した主張と大きく重なる内容の町田市景観条例を制定した。それによって、一定規模以上の建築物について景観法に基づく届出を提出する仕組みの景観計画づくりが進められることとなった。

裁判を含めた長期にわたる猛烈な反対運動と交渉の結果、マンションは2006年最初の16階建て・601戸の計画から規模を縮小し、最終的に10階建て・550戸と竣工された(図3-4を参照)。建物の規模が最初の計画より多少なりとも抑えられたことも住民側にとっては運動の大きな成果だったと言えるだろう。



図 3-4 竣工後のマンション

(筆者撮影 2013/1/12)

2.3 「楽しい」 反対運動

マンション建設とは、土地を所有している企業がその土地を利用して適法的な営利活動を行うものである。周辺住民が建物による「被害」や「権利侵害」を訴えても、現行の法と制度は事実上土地所有者の権利を最優先とする。こうした状況において、反対運動の長い争いの過程で住民たちには時間的、金銭的な費用が発生し、時には住民同士での喧嘩や分裂、コミュニティの崩壊を引き起こす場合もある。そして、そのうち高層マンションは建てられていく。巨大なマンションを目の前でただ見るしかない住民にとって、マンション紛争は辛い経験になりがちである。しかし玉川学園地域でマンション反対運動に携わった人々は、運動が必ずしも辛いものではなかったことをいう。むしろ楽しかったことについて語る。その楽しさは、反対運動を契機に生まれた濃密な住民交流の経験から起因する。そして、その住民交流の拠点は、小さなテント小屋であった。

テント小屋は、反対運動の強い熱気を表す象徴的な存在で、マンション工事現場の正門前に設営され、運動の拠点となった。地域住民が運営していたマンション開発地の前の駐車場の土地を借り上げ、テントを設営することとなったのだ。テント小屋は 2004 年 11 月から 2009 年 9 月にかけて、盆と年末年始を除いて年日開かれ、毎日 10 名前後の人々が訪れ行動を共にした。そこに集まった住民たちは、工事車両の通行量や違反車両の摘発、入居希望者・見学者などのチェックを行いつつ、自らも違法・違反の行為にならないように注意を払った。そして、テント小屋でほぼ毎日顔を合わせる住民たちは、コーヒーを沸かしたり、近所にある自分の畑で採れた野菜を持ち寄りしたりする「朝市」のような拠点をつくっていった。テント小屋は、約 5 年間「闘いの根拠地」でありながら「住民交流のサロン」であった。

そして猛烈な 7 年間の反対運動が終了した後、対策協議会は『テント小屋物語』というパンフレットを制作した。そこに 36 名の住民がマンション紛争の経験とテント小屋での思い出を記録として残した。『テント小屋物語』のはしがきには、パンフレットをつくった経緯について「マンション建設反対運動が、三町内会の統一と団結の力があつたものの、7 年間もの長いあいだ闘い抜くことが出来た大きな要因として、テント小屋を拠点に多くの人々が活動に参加したことに」あるとした。そして当時の経験について「一番に挙げたい運動の成果は『豊かな人間関係を築いた』こと」³¹、「予想以上の効果は地域住民の関係が薄れつつある現代、このテント小屋が地域住民の『コミュニティ』の場となっていたことであり、私自身多くの友人が出来た事は最大の財産」³²、「テントで出会った人々とまた新しいコミュニティづくりが出来ることを願って止みません」³³などの記述が相次いでいる。さらに、住民 I 氏は当時の反対運動の経験について次のように語った。

³¹ I 氏の記録「テントの設営当時と教訓」より(旧日本 IBM 跡地対策協議会 2010:9)

³² K 氏の記録「コーヒーの香りに包まれて」より(旧日本 IBM 跡地対策協議会 2010:18)

³³ T 氏の記録「ハロー・グッドバイ」より(旧日本 IBM 跡地対策協議会 2010:25)

ぜひ今日はコーヒーでもいいからお渡ししようと、こういう戦いになると、〔他地域でマンション紛争により〕今つらいと言ってる人たちも、責任を感じたり、裁判官とやりとりするの大変だと思わないで、日常の生活で当たり前に取り入れて、もう負けてもいいんだというか、負けるというよりも、戦ったことのなかでね、法律が変わっていったり、まちがよくなってくれればいいんでね、自分の戦いだけは満足すればいいというんじゃないかと、そういう意味で今私たちは楽しくやれたから余力はあるというか。

(2013/1/13 《玉川学園地域の景観を守る会》代表 I 氏ヒアリング、〔 〕内の補足は引用者)

マンション反対運動に参加し、その後 A 大学の学生寮建設をめぐる事前協議を含めた様々なまちづくり活動を主導してきた住民 I 氏は、楽しい反対運動だったからその余力で現在のまちづくり活動ができると述べた。玉川学園地域で起こったマンション紛争という非日常的な出来事は、辛い場面があったのかもしれないが、結果的には住民間の濃密な交流を生み出す特別な契機となった。そしてこうした住民の楽しい交流活動は、マンション紛争が終了した後もそのメンバーたちが一緒にまちづくり活動を続けられる背景となったと言える。玉川学園地域の 7 年間に及ぶ高層マンション反対運動をめぐる各主体の動向は以下表 3-2 の通りである。

表 3-2 マンション反対運動の簡易年表

年月	事業者側の動き	自治体側の動き	反対運動側の動き
2002年9月30日	日本 IBM が町田市南大谷 705~6 他所在の土地をナイス他 5 社に共有持ち分で売却		
2002年10月16日	長谷工コーポレーションが事業主となって、マンション建設計画の内容を町田市に説明		
2003年2月2日	長谷工、住民説明会開始		
2月3日			南台自治会、南大谷町内会、玉川学園町内会が「旧 IBM グランド跡地対策協議会」を発足
5月27日		町田市が指導要綱に基づいた 4 者協議会を開催(市、事業主、住民、議員)	
7月15日			建築確認不服審査請求
2004年6月24日		町田市、「絶対高さ 31m 規制」施行	
7月5日	長谷工、住民へ損害賠償請求訴訟を提訴		
11月7、8日			《対策協議会》がグランド跡地正門前にテント小屋設営

2005年4月25日			《対策協議会》側、建築差 止訴訟提訴
6月14日	損害賠償請求訴訟、取り 下げ		
2006年8月4日	マンション(ユニヴェル シオール)竣工		
2007年10月23日			東京地裁、一部撤去請求棄 却。11月2日に高裁へ控訴
2008年8月28日			東京高裁、控訴審棄却。9月 8日に最高裁へ上告。
2009年6月24日		町田市、景観条例制定	
9月27日			テント小屋撤去
12月26日			《対策協議会》解散
2010年7月17日			《玉川学園地域の景観を 守る会》発足

(資料)『景観を守る玉川学園地域住民の7年間の闘い』を参照して筆者作成。

2.4 まちづくり活動の継続

マンションの竣工と裁判の終了後、マンション反対という組織の目標がなくなったため、2009年12月《対策協議会》は解散した。一般的なマンション紛争の場合、マンションが竣工してしまうと、住民が目標にした計画阻止や計画変更が叶わなかったことに挫折し、次第に反対運動も動力を失っていくケースが多い。しかし、玉川学園の住民たちはそれとは異なる道を歩んだ。翌年《対策協議会》のメンバーたちが、引き続き《対策協議会》を継承した《玉川学園地域の景観を守る会》を組織したのである。《玉川学園地域の景観を守る会》の代表I氏は、マンション反対運動が終了した後も、会としてまちづくり活動を続けてきた理由について次のように語った。

やっぱり基本的にはまちづくり、住みよいまちづくりですもんね。そのうちのひとつがマンションの反対だったんであって。だからマンション問題が一応落ち着いたけど、あと住民の心はまだ続いているという感じですかね。

(2013/1/12/《玉川学園地域の景観を守る会》代表I氏ヒアリング)

上記の発言からわかるようにこの地域のマンション紛争は、ただ「高層マンション反対」を求めていたのではない。この運動は、地域の景観と調和しない巨大な建物に対する問題提起をし、以前から形成されてきた良好な住宅地での建築・開発のあり方はどうあるべきかを問い直してきたと言える。当時の反対運動は住民主体のまちづくりのひとつであった理由がそこにある。ゆえに、マンションが竣工され、裁判が終了しても、景観を含めた地域の住環境を守り続けたいという住民の意志が継続されるのである。こうしたミッションは、マンション反対運動からまちづくり活動組織に形を変えても変わらないものであった。

さらに『テント小屋物語』のはしがきには、「建物は立つには建ったかもしれないが、住

民運動は闘い抜き、気持ちには負けてはいない」書いてある。上述したように、裁判での景観利益の認定や市の景観行政で現れた変化、そして最初の計画から規模が縮小された高層マンションなど運動の成果と言えるものに加え、7年間にわたるマンション紛争という共通経験、そしてそこで積み重なったコミュニティ構成員間の交流はまちづくり活動の継続を可能にした。その活動のなかにA大学の学生寮をめぐる事前協議がある。

一方、《玉川学園地域の景観を守る会》のほかにもこの地域にはマンション問題を契機につくられた住民組織と環境保護団体がいくつかあり、《玉川学園地域の景観を守る会》とともにまちづくり活動に協力している(表3-3を参照)。それらについて簡単に紹介すると、まず《かしの木山自然公園愛護会》という自然保護団体がある。この組織は、1988年開園したかしの木山自然公園を町田市と共に管理、維持するために1986年につくられた経緯がある。設立当初会員は近隣住民を中心に約300名であった。現在は公園の修理・管理から観察会など各種イベントを手掛けている。

表3-3 まちづくり活動に協力している住民組織

組織名	玉川学園地域の景観を守る会	かしの木山自然公園愛護会	町田猛禽類調査プロジェクト	玉川学園地区まちづくりの会
設立年度	2010年	1986年	2002年	2004年
会員数	47名	約300名(設立初期)	15名	25名
設立経緯	マンション反対運動を主導した「旧IBMグランド跡地対策協議会」を継承した組織で、地域の景観保全活動を継続するために設立	かしの木山自然公園(1988年開園、面積約5.5ha)を町田市とともに造成・管理するため、近隣住民が中心となって結成	マンション計画が発表された後、かしの木山自然公園愛護会の野鳥部が専門的な地域を有するメンバーによって組織を立ち上げ、環境省野生生物課・専門家などの協力を得て活動を開始	自然と人が調和した学園都市をめざし、町田市住みよい街づくり条例に基づく「街づくり市民団体」として登録
活動内容	地域の建築・開発計画への働きかけなど	公園の修理・管理、各種観察会や自然講座、工作教室など各種イベントを開催	町田市南部を中心に那須高原・八ヶ岳などへも遠征調査研究	2007年まちづくり憲章を作成するなど、様々なまちづくり活動を展開

そしてマンション紛争を契機につくられたのが《町田猛禽類調査プロジェクト》と《玉川学園地区まちづくりの会》である。前者は、かしの木山自然公園愛護会の野鳥部が2002年12月旧IBMグランド跡地の高層マンション計画が知られた直後、絶滅危惧種であるオオタカへの影響を懸念して立ち上げた団体である。15名の会員のうち30年以上野鳥の調査活動を続けており、専門的な地域を有するメンバーも多く、マンション紛争の際はオオタカに関する調査研究に基づいて、自然環境に配慮したマンション計画の変更を求めてきた。現在は町田市南部を中心に野鳥に関する調査研究を行っており、建築や開発を含めた地域の様々なまちづくり活動に関わっている。そして後者の《玉川学園地区まちづくりの会》は2004年マンション問題の最中に設立された団体として、マンション反対運動に注力していた《対

策協議会》とは別個に地域のまちづくり活動全般に関わってきた。この団体は「町田市住みよいまちづくり条例」に基づく「街づくり市民団体」に登録されており、「玉川学園地区まちづくり憲章」などを策定した。最近では、地域内の宅地開発問題に対応したり、商店街の活性化のためのイベントに取り組んだりしている。

これらの住民組織に加え、場合によっては玉川学園町内会自治会が加わり、住民生活に関わる諸問題に対応している。なかには重複するメンバーも多くいる。マンション紛争を契機に組織された住民団体が、紛争が終了した後も協力関係を維持しながら地域問題に継続的に関わっていることはこの地域の大きな特徴と言える。

マンション反対運動が終了していくなかで《玉川学園地域の景観を守る会》が中心となって上記の団体と共に手掛けた地域のまちづくり活動について以下で簡単に紹介する。

- ・昭和薬科大学の講義棟の増築への働きかけ(2007年)

大学側が、計画に関して猛禽類などの生物への影響や住民の景観意識などを配慮し、専門家を含めた複数回の調整会議を設定した。その結果、規模(高さ・容積)、配色、野鳥の衝突防止対策など景観に配慮した建築が行われた。2014年3月に、町田市初の「自然景観賞」を受賞した。

- ・三井住友ランド研修所増築への働きかけ(2010年)

同社から増築工事の連絡があり、住民が尾根道の景観や猛禽類への配慮を要望した。その結果、既存の建物(解体前)と同じ規模の3階建ての低層となった。2011年末に竣工し、2014年に町田市の景観賞を受賞した。

- ・玉川大学の11階建て校舎・食堂棟の建設計画への働きかけ

大学入り口周辺の池や林の保全と緑化計画など周辺環境に配慮し、一部建物を覆うように求めたが、結局大学側は住民の要望に応じなかった。

- ・町田市の都市計画マスタープラン玉川学園地域別構想策定への参加

町田市が、新たな施策展開に対応するため、都市計画マスタープラン(地域別構想編)の改正作業に取り組んだ際、《玉川学園地域の景観を守る会》のメンバーらが積極的に参加し、意見交換を行った。

- ・玉川学園駅前の大ケヤキの保全活動

過去に道路拡幅のため伐採が計画されたが、計画が取消となり、地域のシンボルとなった駅前の大ケヤキが強風対策のため再び伐採が議論されるようになった。それに対して、《玉川学園地域の景観を守る会》では多少不便な暮らしでも緑を大切にしようという意味で保全活動を展開した。

このように、《玉川学園地域の景観を守る会》は《対策協議会》として活動していた当時から、マンション反対運動の以外にも建築や開発問題のほか、地域の環境や暮らしに関する

多様な課題に取り組んできた。そして行政との協力も進め、都市計画マスタープランづくりに参加するなど、景観利益が認められるほどの価値のある地域景観を残すことを住民自らが取り組んできた。本研究が研究対象としている A 大学の学生寮をめぐる早期段階からの事前協議もこうした主体的な住民活動の一環から派生したものであった。

3. 学生寮建設をめぐる事前協議の経緯

3.1 早期段階の働きかけ

以下では本研究が注目する、学生寮の建設をめぐる事業者と周辺住民間で行われた事前協議の経緯について検討する。まず、事前協議の対象となった敷地の過去の土地利用状況について説明する必要があるだろう。本来学生寮の敷地には、三菱化学株式会社³⁴の子会社である三菱化学生命科学研究所が位置していた。この研究所は、玉川学園前駅からは約 2 km 離れており、その面積は約 18,020 m²に至る。広い敷地のなかには低層の研究所建物があり、古い樹木が多いことから、隣接したかしのき山自然公園と調和した豊かな自然環境に囲まれていた。この研究所と地域との関わりは約 40 年にも及んだ。

同研究所は 1971 年 6 月、三菱化成工業株式会社(後の三菱化学株式会社)の会社創立 20 周年記念事業の一環で、三菱化成生命科学研究所という名称で設立された。当初、この周辺には建物がほとんどなく未開発の状態だったが、研究所の設立以後周辺に住宅造成が始まったという。1994 年 10 月三菱化学株式会社発足に伴い、三菱化学生命科学研究所の名称が変更され「生命研」「L 研」などと呼ばれるようになった。研究所は設立以来遺伝子などの基礎研究や生命倫理に関する提言などを行っており、100 名を超える大学教授を輩出するなど、日本の生命科学の研究においてパイオニア的存在であった。しかし、近年研究テーマの事業化が困難だったことや同じ三菱ケミカルホールディングス傘下で医療事業が拡大していたことなどを理由に研究所の解散が決定された³⁵。そして研究所の解散が地域住民に知られたのは 2008 年 3 月であった。

この時期は《玉川学園地域の景観を守る会》がまだ《対策協議会》としてマンション反対運動を行っていた時で、研究所はマンションの敷地から約 200m しか離れていない場所にあった。2 年後に研究所が解散されるという情報を知った住民たちは、研究所解散後に新たな建築・開発が行われることを予想し、地域に残された最後の大規模開発に対して早目の対策

³⁴ 東京都千代田区丸の内には本社を置く日本の総合化学メーカー。三菱グループのひとつで、三菱ケミカルホールディングスの完全子会社である。1994 年 10 月、三菱化成(株)と三菱油化(株)が合併し、三菱化学(株)として発足した。その淵源は 1934 年 8 月三菱鉱業(株)及び旭硝子(株)の折半出資により設立された日本タール工業(株)に発している。合繊原料や樹脂などの石油化学部門を中心に、医薬品や電子材料分野へと事業拡大を図っている。

³⁵ 日本経済新聞 2008 年 3 月 25 日付

をとる方針を決めた。三菱化学が土地の売却や用途変更の計画を確定する前に、住民が直接交渉を手掛けることにしたのである。土地が売却される前という早い段階から交渉を始めたのは、マンション紛争の経験からの教訓であった。建築計画の具体的な内容が決定されてからは、地域住民が事業者側に建築に関する協議を求めても話し合いはなかなか実現できない。そして計画内容の変更も簡単ではない。そこで住民たちは《対策協議会》としてマンション反対運動を行いつつ、地域の建築・開発全般を視野に入れながら、他の建築・開発が実施される早期段階から景観問題に取り組んでいた。前述の通り、すでに2007年地元の昭和薬科大学が建物を増築する際、規模や配色などに配慮した建築が出来るように大学側に働きかけたこともあった。

とくに研究所の解散をめぐって住民が最も懸念したのは、土地がマンション業者に売却され、地域住民たちと数年間軋轢を生んだ近所のマンションのような高層マンションが建てられることであった。低層・低密度の建物に豊富な樹木があり、野生鳥類の生息地として、そして良好な自然環境の維持の一助となった研究所の跡地に高層建築物が建てられると、その一帯の景観はもちろん自然環境や住環境にも大きな影響が生じる可能性があった。高層マンションの事業者側との紛争で、数年にも渡り痛い目に合った人々としては、当然な懸念であっただろう。ゆえに、研究所解散が決定された後、住民側が三菱化学へ出した第一の要望は、何よりも地域の環境に配慮する事業者を選択し、マンション業者には売却しないしてほしいということであった。それに加え、文教地区として教育施設や研究機関などが望ましい、オオタカが生息する環境を保存するため敷地内の緑は可能な限り残すこと、具体的な計画があれば今後も話し合いをしてほしいことなどを要望した。

法的な権利から言えば、土地の処分に関する権限は全面的に所有者側にある。所有者側は自己判断によって、自由に土地を売却できる。ゆえに、土地の売却先に関する住民側の要望はあくまでも要望にすぎず、土地所有者側にとってそれに従うべき法的義務はなかった。言い換えれば、三菱化学にとって、「マンション業者には売却しないほしい」という住民側の要望は無視しても法的には何の問題もないことであったのだ。しかし三菱化学は、住民の要望に丁寧に対応し、積極的に受け入れた。2010年3月8日、かしの木山自然公園愛護会のメンバーらが三菱化学本社を訪問して担当職員と話し合った後に残した議事録によると、三菱化学は「高層マンションなどの計画は考えていない」ことを明確にした。その上で、三菱化学の担当者は、町田市に買い上げを要望したが拒否されたこと³⁶や寄贈も検討したが現在の経営環境では無理であること、そして三菱グループ内で再活用も検討したが現段階での計画は未定であることなどを述べた。今後の土地の活用方法が決まっていない段階においても、三菱化学は研究所の跡地を高層マンションにしないことだけは明確にしていたことがわかる。前述したように、売却を含めて土地をいかに処分するかは所有者の自由である。では、なぜ三菱化学は住民側の要望を積極的に受け入れたのだろうか。そうした決定の背景について、三菱化学の職員は次のように語った。

³⁶ この計画は町田市の予算不足で叶わなかったという。

〔研究所の土地を〕どこかに売却するというようなことで動きだしたなかで、今までのお付き合いのなかで、いろんなコミュニケーションができるなかでそういう話を持っていったときに当時マンションの関係でいろいろトラブルになっていたというふうなことは聞いてはいましたけれども、L 研 [=三菱化学生命科学研究所] の跡地ってどうなるんだと、どうするのよ、マンションになるのかという話は当然ながら聞こえてくるというなかで我々としてもですね、今までお付き合いさせていただいたなかでの話ですから、ここの部分というのはしっかり受け止めながら我々としても売却せざるを得ない、閉鎖しなければいかんということについてのご理解を得ながらやっていかなきゃいかんということで、よく言ってしまうとそこの要望をきちんと受け止めてとなるんでしょうけれども、そこも充分加味しながら、というのが正確だと思うんですね。

(2014/3/28 三菱化学総務部の K 氏ヒアリング、〔 〕内の補足は引用者)

こうした発言から見えてくるのは、三菱化学が地域住民との関係性を意識していたという点である。長い間近隣関係を維持してきた住民側の切なる訴えを拒否することはできないと判断したのだろう。とくに、三菱化学は、地域で起こったマンション紛争について承知しており、その争いによりさらに確固たるものとなった景観や住環境に対する地域構成員らの深い思いについて十分理解していたことがわかる。すなわち、三菱化学の行為には地域住民の社会規範に対する理解と配慮があった。こうした相手の規範を理解した関係は土地売却の際に突然成立したのではなく、三菱化学と地域住民の間には以前から小さな交流が存在してきた。例えば、生命科学の研究を担ってきた三菱化学研究所が、生物多様性や豊かな自然環境を守りたいといった地域住民の主張に耳を傾け、マンション紛争の際に《町田猛禽類調査プロジェクト》のメンバーらに研究所の立ち入りを許可し、オオタカの生息調査に協力したことがある。このように三菱化学と住民グループは、以前から好意的な関係を築いてきた。

2010年3月8日に行われた住民との話し合いで、三菱化学は「計画が確定するまでは、閉鎖後も三菱化学本社が管理を続ける」「本社が即応出来ない場合を想定して、正門の電話連絡網を維持しておく」ことに加え「何らかの動きがあれば、自治会に連絡し真摯に対応する」ことを述べた。そして約束の通り、三菱化学は《対策協議会》が解散した後は《玉川学園地域の景観を守る会》を相手に土地売却に関する知らせを伝えてきた。その後、土地の売却先は翌年明らかになった。2011年1月、三菱化学の担当者によって土地契約に関して A 大学と交渉中であることが知らされたのである。三菱化学は《玉川学園地域の景観を守る会》に3月末に正式契約が行われる予定であることを知らせた。正式の契約に先立って関係住民に直接そのことを知らせた行為は、土地所有者として周辺住民に対する誠意を見せた行為といえるだろう。そして、計画の通り3月末三菱化学と A 大学は契約が締結された。

周辺住民に対する三菱化学の配慮はそれだけではない。契約の当時、もっとも異例なこと

は土地売却に伴い契約条件が付いていた点であった。三菱化学は住民グループの意向を反映し「高い建築物を建てないこと」と「敷地内にできるだけ森を残すこと」を「お願い事項」としてA大学と契約を締結したのである。こうした内容は契約書には記載されなかったが、A大学も同意し、納得した上で契約が取れたという。これは「マンション業者には売却しないしてほしい」という住民側の第一要望に応じたことに加え、土地の所有者として次の所有者に対して、より積極的に自然環境や住環境に対する地域住民の思いを伝えたことを意味する。しかも契約後、三菱化学はA大学と住民グループ間の話し合いに仲介役として出席するなどの誠意を見せた。このことも前所有者である三菱化学に義務づけられた手続きではなかった。住民側の要望に適合した売却先と契約を締結し、買収者に地域のルールとなっている内容についてきちんと理解させた上で、土地の売却後にも前土地所有者として誠実な姿勢をみせた三菱化学の行為は、極めて珍しい。

こうした事例と極端な対比になるが、都心でみられる多くのマンション紛争の場合、高層マンションが地域性に反することが予想されるにもかかわらず、土地所有者がマンション業者に土地を売却することから問題が始まる。近年良好な町並みが維持、管理されてきた住宅地にある大規模建築物の跡地に高層マンションが計画され、周辺住民と軋轢を生むケースが多い。例えば、最も有名なマンション紛争の事例である国立市大学通りのケースでは、土地を所有していた企業が売却提示額を高くした上で、地域住民の意向に反したマンション業者に土地を売却した³⁷。結果的に地域の規範に抵触した高層マンションが建設され、各種裁判を含めて長年の対立が続いた。

上記のケースと比較してみると、三菱化学は土地を売却する際金銭的な利益の最大化を最優先としなかったことがわかる。もし三菱化学が土地売却提示額を高くしたならば、買収する側は採算性を取るためにどうしても建築物の容積率を上げることを考えざるを得ない。しかし結果的にそういうことは起こらなかった。三菱化学は、土地の売却について「ある程度適正な価格での取引」（2014/3/28 三菱化学総務部のO氏ヒアリング）だったと述べた上で、売却金はグループ内の資金返済や設備投資に使われると語った。そして経済的な利益の最大化を求めなかった背景について次のように語った。

³⁷ 紛争となった高層マンションの敷地の前所有者である東京海上火災保険株式会社は、大学通りに面した5300坪の土地を約30年間事務計算センターとして利用していた。その間1987年、東京海上は計算センターが手狭になったことから、6階建てに増築するため、用途地域変更の陳情書を国立市に提出したが、市は大学通りの景観保全を理由に拒否した。その後、1998年大学通りは都市景観形成重点地区の候補地に指定される。この土地に6階以上の建物が建てられないことはマンション業界に常識のようなことだったが、東京海上の売却提示額は非常に高く、6階以下の建物では採算がとれないことから各社は購入を断念していたようだ。しかし、そこに明和地所が市に14階建ての400戸のマンション計画を打診した。明和地所が土地を購入するという情報を知った住民たちは、東京海上宛に高層マンションを計画している業者に土地を売却しないほしいという「お願い」を提出したが、東京海上は住民の要望に沿えず、明和地所と契約を締結した(石原2007)。

我々って今まで地域住民ととくに工場というところでの付き合いの仕方、やり方とかそういうことというのは、根底にやっぱりあるので。そういう意味での〔経済的な側面の〕最大利益を求めるかということ、そこまで押して〔経済的な側面の〕最大利益を求めるのが必ずしも企業の方針ではないというのがあります。(略)〔今回の契約が〕結果として〔経済的な側面の〕最大利益だったかもしれないし、本当の最大の利益というのはお互いウインウインの状態であまくまとまる〔ことだと思えます〕

(2014/3/28 三菱化学総務部のK氏ヒアリング、〔 〕内の補足は引用者)

こうした発言は、地域住民が地域の良好な環境を保全したいという立場であることを承知した状況で、それに反する行為をすることが企業として必ずしも「利益」ではないと判断したことを意味している。そしてこうした考えは、すぐ手に入れる金銭的な利益のみを「利益」と捉えない姿勢で、金銭面での利益とは別様な利益に関する捉え方でもある。即効性のある経済的な利益への最優先ではなく、別様な価値へ着目することから住民と企業の「お互いウインウインの状態」を構築しようとした考えは、単に経済的な利益をあきらめたことを意味することではない。次の発言から、その考えの背景がわかる。

コストへの考え方というのが不動産業者と我々のようなメーカーとだいぶ違うんだと思うんですね。不動産屋さんはやっぱり土地なり建物なりで利益を上げるのが、それが株主さんへの責任というのが大前提にあるんですけども、〔三菱化学の〕本業はあくまでもモノを作ることですから、そこに影響があるようなことですね。イメージダウンとかそういったものに対する意識の方が重要視していると。

(2014/3/28 三菱化学総務部のO氏ヒアリング、〔 〕内の補足は引用者)

こうした発言は、土地や建物を利用し利益を上げる不動産会社とは異なる化学会社としての三菱化学の特徴を意味している。土地売却から最大の経済的な利益を得ることより、会社に対するいいイメージを構築しながら、本業である商品販売を促すという経営方針であろう。確かに業種による利益創出の方式の差がないとは言えない。しかし本業が不動産でない企業なら、すべての企業が三菱化学のような選択ができるとは言いがたい。前述した国立の事例でも、土地を売却した企業は不動産会社ではなかったが、周辺住民の反発を呼び起こした売却契約を強行し、地域に紛争の種を残したことを鑑みるとよくわかるだろう。基本的に利益創出を目標にする企業なら、数字で算出される目の前の経済的な利益を譲ることは容易にできないのが事実であろう。

結果的に、三菱化学は地域住民の景観や環境に関する規範を理解し、売却の際に法的義務とは無関係な、土地所有者としての最大限の配慮を行った。三菱化学が住民に対して行った配慮の背景には、その行為は即効性のある金銭的な利益を生み出すことは困難かもしれないが、企業と住民間の「相互ウインウインの状態」を構築することから企業として今後の経

済的な利益に繋がりうるいいイメージを得られるという判断があった。こうした三菱化学の社会的な実践は、三菱化学から土地を買収した A 大学と住民間で土地利用をめぐる円満な事前協議が成立することに多大に寄与したと言える。むしろ、住民と土地所有者間の事前協議は三菱化学が A 大学に土地を売却する以前からはじまったと言っても過言ではないだろう。

3.2 住民グループと A 大学間の事前協議

前述の経緯から 2011 年 3 月 A 大学は「高い建築物を建てないこと」と「敷地内にできるだけ森を残すこと」という「お願い事項」を了解した上で、三菱化学と土地契約を締結した。

土地の新たな所有者となった A 大学は東京都千代田区に本部を置く私立大学で、契約当初は買収した土地をいかに利用するかについて定まっていなかったという。一時期関係者のなかで大学の付属小学校を設置する案が議論されることもあったが、周辺道路が狭いなどの理由で小学校としては適切でないと判断され、実行には至らなかった。その後議論を重ねた結果、買収した土地を学生寮として利用することが決まった。そして学生寮の拡充は A 大学の創立 130 周年記念事業の一環として計画された。2019 年に創立 130 周年を迎える A 大学は、新しい学部や初等教育機関の設置、最新設備を整えた病院の建設などに加え、地方出身学生を受け入れる学生寮の建設を記念事業として進めることにしたのだ。学生寮は、町田市の玉川学園地域に建設されたもののほかに、東京都世田谷区に 2 ヶ所と千葉県町田市に 1 ヶ所があって、合計 4 ヶ所である。

建物の用途を学生寮にすることが決まった後、A 大学は具体的な事業計画を作成するに先立って、住民の意見を設計に反映したいと住民側に提案してきた。用途だけが決まってい、具体的な計画内容が決まっていない早い段階での提案であった。すでに述べたように土地をいかに利用するかを決めることは土地所有者の固有の権限であって、土地の周辺住民の意向を尋ねる行為は事業者には義務付けられた手続きではない。建築紛争の現場で多くの周辺住民が問題とするのが、事業者によってほとんどの計画が決まったあと地域住民に告知されることであることを鑑みれば、A 大学の態度は珍しい。これは、事業者の自主的な取り組みとして極めて異例なことであった。そして以前からその地域に居住し、地域管理の主体として多様な問題に関わってきた住民たちに対する尊重といえるだろう。

A 大学の提案から、住民グループは 2011 年 5 月 11 日三菱化学当時の建物の高さ・規模を超えないことなどを含め、建物に関して 6 条項、工事に関して 6 条項、その他学生指導などに関して 5 条項を A 大学に要請した。そこには建物の高さや規模に関する要望から寮に入居する学生たちの生活指導に至るまで様々な内容がきめ細かに書かれていた。住民側が書面を出した要請をもとに、翌年 5 月 11 日地元のさくら会館で話し合いが行われた。この場に A 大学と設計会社の職員、そして《玉川学園地域の景観を守る会》と《町田猛禽類調査プロジェクト》のメンバーらが集まった。このような話し合いの場に事業者が設計会社の職員

を同席させることも異例なことで、住民との話し合いをなるべく実際の計画に反映させようとする事業者側の意図が読み取れるだろう。

2011年5月住民グループがA大学側に書面で要請した内容と、翌年5月住民と事業者及び設計者間の話し合いでA大学が答弁した内容を項目ごとにして以下の表3-4にまとめた。

表3-4 住民側がA大学に要請した内容とA大学の答弁

1. 建物に関して	①	三菱化学当時の建物の高さ・規模をこえないよう配慮をお願いします →建物の高さは最大4階まで(3階を基本に考えている)、配置は三菱化学の建物跡を基本に考えており、高さ範囲を超えないものとします。緑の中に隠れるでしょう。
	②	オオタカが生息する環境であり、現在の緑を可能な限り残すことを前提に計画し、樹木伐採がやむを得ないと判断する場合は代替案などお知らせください。屋上の緑化を要望します。 →オオタカについては、都の多摩環境事務所に指導を仰ぎます。現状の緑はやむを得ない場合以外、基本的には手をつけません。また、かしのき山との一体の森林として配慮します。屋上緑化は難しいが検討します。
	③	周辺住宅に圧迫感及びプライバシーに関して配慮をお願いします。圧迫感を和らげる観点から建物を可能な限り低くするか、南側(高カ坂側)に配置し、駐車場、その他オープンスペースはバス通り側に配置するなどお願いします。また南台住宅街の窓には特に配慮をお願いします。 →三菱化学の建物は最大6階建てで相当で、A大学の場合は最大4階建てであることより、周辺住宅への圧迫感は大幅に減少します。日影、プライバシーは道路側バス通り側の南台、南大谷の住宅に十分配慮します。
	④	バス道路に面する住宅には十分な日照を確保して頂きたい。そのためバス通り側の樹木の剪定は必要となると予想します。 →日照は建物が低くなることより、従来以上確保されます。バス通り側の樹木は剪定に十分に配慮します。
	⑤	豪雨時の土砂流出対策をお願いします。西側道路斜面側に輸出事例があります。 →防災は大優先課題であり、十分に配慮します。
	⑥	できるだけ早めに建物の概要について、お知らせ頂きたいと考えています。 →これから年内一杯かけて設計完了したいと思います。設計案が出た段階で「守る会・自治会・その他」に提示し意見を聞きます。工事は2013年4月頃着工し、2014年3月竣工を目指します。オオタカについては十分協議して行きます。東京都多摩環境事務所の指導を仰ぎます。
	2. 工事に に関して	①
②		土砂の移動は防災対策を除き、できるだけ現状を維持し、防塵に取り組んでください。大量の粉塵が舞い上がった事例があります。 →基本的には現状のままの土地活用を考えており、大幅な土地移動はなく、粉塵の影響は最小限に抑えます。
③		地盤が軟弱であり、三菱化学取り壊し時は震度3程度の揺れが続きました。振動対策および大型建機の転倒防止などの十分な対策を検討してください。 →工事による振動、大型建機の転倒には十分配慮します。住民とも常時連絡をとれる体制にします。
④		道路渋滞・路上待機・排気ガス・騒音について ミキサー車など大型車両の待機は近隣の路上では行わないようにお願いします。工事現場内の車両の排気ガス・騒音にも配慮をお願いします。 →工事車両には無線連絡により路上待機による道路渋滞を防止、出入り口には警備員の配置により万全を期します。

	⑤	学童の登下校時間などに配慮した工事時間帯の設定をお願いします。 →南大谷小学校、中学校の登下校を確認の上、工事時間帯の配置を行います。
	⑥	早朝深夜の工事・作業については事前にお知らせください。 →早朝深夜の工事にも配慮をいただき、感謝します。また事前に相談します。
3. その他	①	大災害時の住民の避難や地域で実施する防災訓練などにも配慮をお願いします。また、防災時の飲料水確保とし井戸建設を要望します。 →井戸は難しいですが、検討します。
	②	地域住民と A 大学の交流の機会（講演会・コンサートなど）を設けてほしいです。地域のブランドアップ・文化の観点よりお願いします。 →検討します。
	③	新たなバス停の設置を A 大学と町内会自治会が協働して関係部署に働きかけることを考えています。（現在の大谷原バス停利用時の安全上の問題） →バス停の設置のための土地の提供は難しい問題です。
	④	かしの木山自然公園との境界側は多様な生き物たちを考慮して纏まりのある「緑の環境」となるように配慮をお願いします。 →緑の環境に配慮しますが、基本的には現在の樹木を残すものの植樹は考えていません。
	⑤	入居する学生の生活指導・管理について 花火の禁止や深夜の騒音防止の配慮をお願いします。大学祭などイベントは基本的には了解する方向ですが、事前にお知らせください。入居する学生の車利用も考えられ、住民を巻き込まないようあらかじめ交通渋滞や事故に対する指導など配慮をお願いします。（かしの木山自然公園への自動の危険な道路横断や人身事故の事例が多いため） →地方からの苦学生を対象にした、男子学生寮 100 人規模を考えています。管理人は置く方向で考えています。学生の通学は玉川学園前駅まで徒歩を考えています。

（備考）住民グループの要望内容に対して、その下の水色の枠内が A 大学の答弁を指す。

（資料）下記の資料をもとに筆者が作成した。

- ①2011 年 5 月 11 日付けで《玉川学園地域の景観を守る会》《玉川学園南台自治会》《玉川学園まちづくりの会》が A 大学本部施設課 Y 課長殿に送付した「A 大学学生寮建設に関する地域住民からのお願い」
- ②2012 年 5 月 11 日に行った A 大学・設計会社と住民グループの話し合いの終了後《玉川学園地域の景観を守る会》の K 氏が作成した「A 大学との話し合いについて・メモ」

住民側の要望書には、三菱化学が A 大学に土地を売却した当時のお願い事項であった「高い建築物を建てないこと」と「敷地内にできるだけ森を残すこと」を基本とし、さらに多様な項目が記載されていた。建物の規模や配置などのハード面での要請だけでなく、安全・防災に関わる問題に加え、学生たちへの生活指導など、ソフト面の要望までを伝えたことに特徴がある。そしてこれらの要望は、住民が手がけて守ってきた地域の住環境や周辺住民の暮らしぶりに対する配慮を求めたものであって、学生寮の敷地を含めて地域全体が今後も文化都市、教育都市としての理念を保ち続けたいという思いを込めたものであった。

A 大学は合計 17 項目のうち、防災用の井戸の建設、バス停の設置のための土地提供、植樹など 3 項目の要請に関しては困難であることを述べたものの、建物の高さや規模、そして敷地内の樹木の保存などを含め、地域住民の生活と自然環境への配慮に関するほぼすべての住民要望に肯定的に答弁した。当日の話し合いについて、住民グループが作成した議事録には「全体として大変好意的な話し合いの雰囲気」だったことが書かれている。すでに述べたようにこの話し合いは、条例に定められた住民説明会ではなく、A 大学と住民間で行われた非公式の事前協議であった。こうした法的、制度的な義務によらない自律的な話し合いの場は、他の建築・開発の事例ではなかなか例を見ない珍しいものである。

A 大学は長い歴史を有して継続的に地域管理に携わってきた住民グループを信頼し、彼らが守ってきたまちへの思いを尊重した。その配慮によって、土地をいかに利用するかという土地所有者固有の権限に関わる問題に周辺住民の意見を受け入れることが可能となり、両者間で共同的な土地利用が成立したのである。

第 1 回の話し合いはこのようにして終了し、約 2 ヶ月後の 2012 年 7 月 25 日 2 回目の住民説明会が行われた。この場には A 大学や設計事務所の職員を含め、玉川学園町内会・南大谷町内会・玉川学園南台自治会の役員、《町田猛禽類調査プロジェクト》《玉川学園地区まちづくりの会》《玉川学園地域の景観を守る会》のメンバーらが出席した。そして 2 カ月前の話し合いの時よりさらに具体的な建築計画が発表された³⁸。

例えば、建築物に関しては、三菱化学研究所の跡地を利用し、鉄骨・コンクリートの地上 3 階建てにすることが計画された。それによって、建築物の最大高さは 13m から 9.5m となり、三菱化学研究所の高さより 5m 低くなった。そして近接する住宅への配慮として、旧三菱化学の建物より西側に 4m から 5m がセットバックされることが発表された。また、動植物と景観に配慮したアースカラーで建物の配色が決定された。自然環境への配慮としては、計画範囲を超える箇所は原則として手を加えないこと、倒木などの伐採は行うが樹木の移動伐採は行わないこと、野生生物に配慮として必要最小限の管理(竹林の伐採管理など)は継続的に実施することが計画された。また、野鳥の衝突防止のため、大型の窓面には「ルーバー」などの対策を取ることと、現在アスファルトになっている部分(約 2,000 m²)は浸透性の高いアスファルトとすることも発表された。その他に、オオタカの生殖する環境の保護策として東京都多摩環境事務所の指導に従うことが述べられた。このことに関しては後述する。

そして約 1 ヶ月後、2012 年 8 月 30 日 3 回目の住民説明会が行われた。先に行われた 2 回の話し合いが非公式的な住民説明会だったことに対して、3 回目の説明会は「町田市住みよい街づくり条例」第 28 条や「町田市景観計画」に基づく公式的な住民説明会であった。この場には A 大学を含めた主催者側が 8 名、関係住民が 24 名出席し、質疑応答方式で協議を行った。既に 2 回の非公式的な話し合い、関係者間のメールや電話での意見交換が実施されてきたため、建物や敷地など主要内容に関する住民からの問題提起はなく、バス通り側住宅の樹木による日影・管理、そして寮の運営方法などが課題として指摘されるだけで、当日の説明会はスムーズに終了された。

事業者にとって住民との協議は、土地所有権に付随する自由な土地利用に関する非所有者の関与として、権利侵害と見なされることもありうる。しかし A 大学は、自治体の条例が規定している住民説明会よりも先に実質的な協議を実施しており、土地所有者として周辺住民に対する配慮を行ったことがわかる。

さらに、町田市の条例に基づく住民説明会の場合、事業者は話し合いの記録を自治体へ報

³⁸ 2012 年 7 月 25 日に行った住民説明会の終了後《玉川学園地区まちづくりの会》の K 氏が作成した「日本大学学生寮計画の概要説明会について」を参考に作成

告することになっている。A 大学は、当時説明会に出席した《玉川学園地域の景観を守る会》から住民が確認した上で町田市へ提出してほしいという要望を受けた。A 大学はこれに応じて、町田市長あての説明会開催結果報告書を《玉川学園地域の景観を守る会》の確認をもらった後に提出した。住民の確認の上で説明会の報告書を提出した事例は他には例をみないことで、A 大学が町田市で初めてだったという。このエピソードから A 大学が、学生寮の建設計画に対してできるだけ情報を公開し、住民との協議に誠意をもって対応しようとしたことが伺える。図 3-5 は学生寮の配置図である。広い敷地に小規模の建築物が計画されていることがわかる。

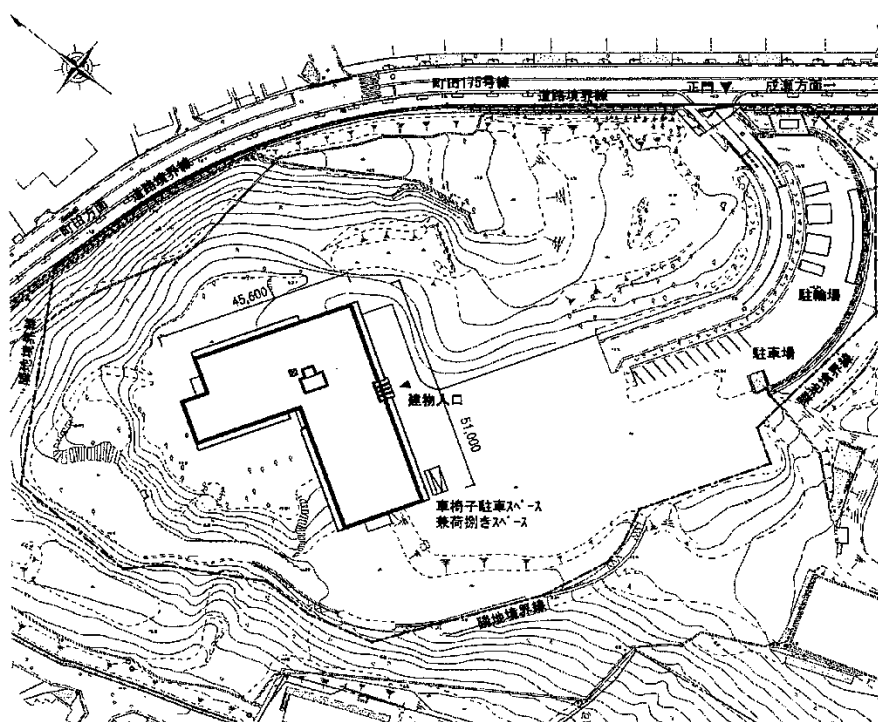


図 3-5 学生寮の配置図(縮尺 1:1,000) (住民 I 氏提供)

学生寮が建設される場所は、第 2 種中高層居住専用地域で高さ限度は 31m となっていた。しかし A 大学は計画の段階から、自律的な事前協議を通じて住民の意見を積極的に反映し、高さ約 13m、地上 3 階の建物を計画し、約 18,020 m²の敷地面積に建築面積約 1,400 m²、延べ面積約 4,100 m²の計画を立てたのである。既に述べたように、A 大学が住民との事前協議で見せた誠意は一般的な建築・開発行為からはなかなか例をみないものであった。法律や制度で定められた範疇をはるかに超える周辺住民への配慮は、いかなる背景で可能だったのだろうか。A 大学本部の職員とのヒアリングから確認しよう。

まず、住民と円満な協議が行われた背景のひとつには、この学生寮の建設が A 大学の創立 130 周年記念事業の一環であったことがある。A 大学の職員 H 氏は次のように説明した。

要は 130 周年記念のときに施設ができてないと、記念式典というのをやるときに建物これできたんだというのと、これ作り中なんですよ、というのでちょっと違うんで、できあがって 130 周年を迎えたい。

(2014/2/24 A 大学本部管財部施設課の H 氏ヒアリング)

創立 130 周年記念事業の一環として、首都圏各地で大学の施設が建設されていた当時の状況を考えると、大学本部としては玉川学園地域の学生寮の建設もなるべく創立 130 周年となる 2019 年までに合わせて進めていきたいと思うのは当然あり得る。しかし、周辺住民との事前協議を通じて、住民の意向を反映させ、地域の景観と自然環境に配慮した建築物を生み出した理由はそれだけではなかった。工事の早期竣工も目標のひとつだったが、大学側が念頭に置いていた考えのなかには近隣関係の重要性があった。

[創立 130 周年に] 間に合わせたいというか。それも確かに大事ですけど。やっぱり工事が終わって、130 周年記念事業で建物があって終わりじゃない。建物は何十年使いますから。喧嘩してできあがって、何十年も近隣の人と喧嘩しながらいくんだったら、ご迷惑かけることにはかわりないんでね。[住民に] 説明して納得はできないかもしれないけど、説明してなんとなくわかっていただいて、少しでもストレスなく、使いたいし。学生寮に入る学生だって、近隣の人と仲悪いんだよね、この寮って、いうよりは、みんなが仲良く使ったほうがいいので、それでそういう意味も含めてやりました。130 周年に合わせるためにやっただけじゃないです。それは 2 の次、3 の次ですね。僕らの立場としてまずは近隣の人とうまく仲良くやりたい。

(2014/2/24 A 大学本部管財部施設課の H 氏ヒアリング、[] 内の補足は引用者)

こうした発言から A 大学は何よりも学生寮周辺の近隣関係を意識していたことがわかる。一般的な建築・開発の事例でもそうであるが、周囲の景観と調和しない建物か建てられ、何らかの被害が予想される場合、住民としては反対まではしなくても喜ばないのが普通であろう。とくに、景観を含めた地域環境に対する周辺住民の規範が明確なこの地域において、地域規範に反するような建物を建設することは、近隣関係の悪化につながりやすい。地域で起こった 7 年間の激しいマンション反対運動の歴史が示している。このことは、玉川学園地域に新しく参入しようとする外部の者なら承知している情報であろう。A 大学は、地域住民に歓迎されない建設計画を立て近隣関係が悪化することは、大学にとっても、そして寮に同居する学生たちにとっても望ましくないと判断したのである。

A 大学と周辺住民間で行われた事前協議は、基本的には大学と住民との非公式的なものから始まったが、その過程に関わったもうひとつの主体がある。それは、東京都環境局多摩環境事務所である。

3.3 東京都の条例による行政指導

町田市は建設に関わる一盤的な指導・確認はあるものの、オオタカなど希少動植物を確保するための条例はなく、学生寮周辺の自然環境に適した、より丁寧な指導は困難であった。そこで、この地域の建設計画は、東京都環境局多摩環境事務所の指導によって進められてきた。以前この地域で起こったマンション紛争や 2007 年昭和薬科大学講義棟の増築の際も、多摩環境事務所の行政指導が加わった。ただ、問題となった高層マンションの事業者はこの行政指導に積極的には従わなかったため、周辺住民とうまく折り合いをつけることまでには至らなかった。このように以前から多摩環境事務所と交流があった《町田猛禽類調査プロジェクト》のメンバーたちが中心となり、A 大学の学生寮に関しても対応を依頼することになった。住民が A 大学に土地利用に関する要望書を提出してから約 9 ヶ月後である 2012 年 2 月、《町田猛禽類調査プロジェクト》は多摩環境事務所へ「A 大学学生寮の建設計画(町田市南大谷)に伴うオオタカの保護と生息環境の保全に関する要望」を提出し、行政指導を要請した。結果を先に言うと、多摩環境事務所の行政指導も A 大学の学生寮が住民の意向に沿って既存の環境を損なわずに竣工に至ったひとつの要因と言える。この行政指導の仕組みについて以下で説明しよう。

東京都内で 1,000 m²(国及び地方公共団体が有する敷地では 250 m²)以上の敷地での開発や建築等を行う場合、「東京における自然の保護と回復に関する条例」(通称「自然保護条例」という)の第 47 条(または第 48 条)及び第 14 条に基づき、「開発許可」の申請や「緑化計画」の届出が必要となる。開発許可の対象となるのは、敷地内に樹林地や農地、草地などの自然地为一定規模以上含む土地において、建築物や工作物の建築など、条例で定められた行為を行う場合である。また、対象となる規模は市街化区域などでは 3,000 m²以上、風致地区や市街化調整区域などでは 1,000 m²以上である。ただ、許可にかかる土地の面積が 30,000 m²以上である場合やその他知事が特に必要があると認めるものについては、東京都自然環境保全審議会に付議する。これに対して、緑化計画の届出は開発許可に当たらない開発などでは、かつ敷地面積 1,000 m²(国及び地方公共団体が有する敷地では 250 m²)以上が対象となる(東京都環境局自然環境部緑環境課・東京都多摩環境事務所自然環境課 2009)。東京都の緑化計画書制度は、地上部の緑化をはじめ、建築物の屋上や壁面、ベランダなどの建築物上の緑化、そして道路に接する部分に緑を確保する接道部の緑化を義務付けている(東京都環境局自然環境部緑環境課 2012)。緑化計画書制度が新たな緑を創出し、市街地の緑化を推進する仕組みであるとするれば、開発許可制度は損なわれる緑を最小限にとどめ、自然を保護するものである。前者は届出制であって、後者は許可制である。事業者にとっては「緑化計画」よりは「建築許可」の方が、時間的にも金銭的にも負担が大きい。

当時学生寮が建設される予定だった土地は「緑化計画」に該当するか、「建築許可」に該当するか、判断が難しいグレーゾーンであったという。学生寮の土地の場合、開発区域だけ

では約 18,000 m²になるが、周りの樹林地を含めると約 30,000 m²になる。そのため、行政の判断によって緑化計画でも建築許可でも適用が可能であった。しかし前述した通り、建築許可になると 10,000 m²以上の土地に対しては自然環境調査を行う必要があり、その上で 30,000 m²以上の土地の場合は東京都自然環境保全審議会に付議しなければならない。もし、A 大学の土地が建築許可に該当することになれば、事業主である A 大学は調査会社に委託し、オオタカなどの動植物に関する調査を行う必要があつて、その期間はオオタカの営巣期（東京都の場合大体 2 月から 8 月までの間）を考慮すればほぼ 1 年がかかる。しかも、その後審議会の手続きもほぼ 1 年を要して、一連の手続きを済ませると約 3 年が経過してしまう。手続きが長引きするのは、時間的、金銭的損失を意味するため、事業者にとっては当然よろしくない状況であろう。そこで、多摩環境事務所自然環境課の M 氏は A 大学に対して、次のように提案したという。

自然環境調査をやったださって、近隣の方とも良好な関係でできるのであれば、
〔建築許可ではなく〕こっち [=緑化計画] にしますというような形で、正直なところ、
指導というよりはかなり誘導したと。

(2013/12/5 東京都環境局多摩環境事務所自然環境課 M 氏ヒアリング、〔 〕内の補足は引用者)

この引用からわかるように、多摩環境事務所は積極的に A 大学に行政指導を行い、周辺住民に配慮しながら事前協議が進められるように誘導した。これに従って、A 大学は周辺に生息するオオタカを含めた動植物に対する保全計画を充実に立てながら建設計画を進めていった。結果的にこのような行政指導は、A 大学が本来の自然環境を活かした建設計画をつくるインセンティブとして作用したのである。

しかし多摩環境事務所の行政指導が、事業者と住民間の協議及び地域の環境と調和した建物の竣工を可能にした絶対的な要因と捉えることはできない。なぜならば A 大学は、行政指導が働く前にも住民グループと好意的な関係のなかで建設計画に対する話し合いを積極的に行ってきたからだ。さらに多摩環境事務所の M 氏によると、A 大学に行った行政指導はあくまでも事業者に配慮を「お願い」したことであつて、多少の金銭的、時間的な損失が発生しても行政指導に従わずに強引に建設計画を進めていく事業者も多いという。

そして、M 氏は A 大学の学生寮の建設過程が「良好に進められた事例」と評価した上で、その背景には学生寮の近隣住民でもある《町田猛禽類調査プロジェクト》のメンバーたちの熱心な活動があることを強調した。

本当の自治ですよ。自分たちで自分たちの地域を守っていく。自分たちのまちなんで景観も守るし。それぞれの方たちが地域に愛着を持って活動をしていて、助け合う。だから公のほう [=多摩環境事務所] は、助けてあげたいという気持ちになりますけどね。

(2013/12/5 東京都環境局多摩環境事務所自然環境課 M氏ヒアリング、[]内の補足は引用者)

M氏が指摘しているように、地域の環境を守ることを目的にした住民グループの継続的な働きかけは、事業者はもちろん行政職員に伝えられ、学生寮の建設が円満に進められることに寄与したと考えられる。A大学の学生寮をめぐる出来事は以下表3-5の通りである。

表3-5 A大学学生寮の事前協議に関する年表

	土地所有者	住民グループ	行政
2008年3月24日	三菱化学生命科学研究所が解散を発表		
2010年3月8日		《かしのき山自然公園愛好会》(メンバー12名)が三菱化学の本社を訪問し、担当職員と話し合い	
3月23日		《南台自治会》が三菱化学を訪問し会議	
4月28日	三菱化学、研究所建屋解体工事に伴う住民説明会を開催		
2011年3月	三菱化学、A大学へ研究所の跡地を売却		
3月	A大学、学生寮建設計画を発表		
5月11日		《玉川学園地域の景観を守る会》、A大学へ住民要望書を提出	
2012年2月		《町田猛禽類調査プロジェクト》が多摩環境事務所へ「A大学学生寮の建設計画に伴うオオタカの保護と生息環境の保全に関する要望」を提出	
4月24日		《町田猛禽類調査プロジェクト》と多摩環境事務所の担当者が話し合い	
2012年5月11日	A大学と設計会社が住民グループ(《玉川学園地域の景観を守る会》や《町田猛禽類調査プロジェクト》)と話し合い		
7月25日	学生寮計画の概要に関する住民説明会を開催		
8月30日	町田市の条例に基づく近隣説明会を開催		
2013年4月	新築工事を開始		
8月29日		《玉川学園地域の景観を守る会》、第1回町田市景観賞にA大学町田校を推薦	
2014年3月13日	学生寮竣工		

4. 玉川学園地域における共同利益

4.1 共同的な土地利用の成立

A大学は、住民グループと数回の非公式的・公式的な話し合いを実施しながら学生寮の建設工事を進めていった。悪天候によって倒れた敷地内の樹木の処理について《玉川学園地域の景観を守る会》のメンバーに電話で相談してくるなど、A大学は「敷地内にできるだけ森

を残す」という契約当初のお願い事項及び住民からの要請を誠実に守ってきた。土地所有者に対して土地の利用と処分に関する独占的な権利を与えている現実法の考えでは到底理解できないかも知れないが、敷地内で倒れた樹木の処理といった細かい問題まで周辺住民に相談してくるほど A 大学は周辺住民の意向を尊重した。こうした一般的な土地所有者の発想をはるかに超える A 大学側の振る舞いに対して住民たちは何回も感謝の気持ちを語った。このように A 大学と住民は、数年間コミュニケーションを重ねながら深い信頼関係を構築することができた。

こうした好意的な関係を示す出来事がある。それは、《玉川学園地域の景観を守る会》が、周辺地域と住民に対する A 大学の配慮に感謝する意味で 2013 年 8 月「第 1 回町田市景観賞」の候補へ A 大学を推薦したことである。推薦当時 A 大学の学生寮がまだ竣工していない建物であったため、最終的な候補には選ばれなかったが、《玉川学園地域の景観を守る会》が作成した推薦書には「A 大学からの最終的な提案は住民側、及び町田猛禽類調査プロジェクトなど自然保護団体などの話し合いの結果を十二分に満たすもの」と評価されており、住民側の高い満足度が表れていた。



図 3-6 竣工後の学生寮

(住民 I 氏提供 2015/3/26 撮影)

2014 年 3 月 13 日大学と住民の協議の産物である学生寮が竣工した(図 3-6 を参照)。A 大学は大学のウェブサイトにて「贅沢な自然がある都会のオアシス」として玉川学園地域の学生寮を紹介しており、学生たちの入居も完了された。A 大学と住民グループが長い間土地利用に関する様々な内容の意見交換を行い、内実のある協議を重ねた結果、学生寮は周辺地域の自然と環境に調和した建物として完成された。そして地域の住環境と自然環境を良好なものとして維持するために不断の努力を続けてきた住民たちは、学生寮の土地に対して、オオタカが生息する豊かな自然環境を維持してほしいという念願を叶えることができた。こうした結果は、土地所有者である A 大学と非所有者である周辺住民が、事前協議という共同行為を通じて事実上土地を共同的に利用したことを意味しており、このようにして生まれた空間を現代的な意味のコモンズとして理解することができるだろう。

結果的に周辺地域一帯と調和した学生寮の土地利用方式は、このまちの人々が昭和初期の開発当初からつくってきた自然と調和した学園都市としての理想に適したものであったと言える。そして玉川学園地域に成立した学園都市としての地域像は住民だけの利益ではなく、土地所有者であったA大学にとっても利益であったと考えられる。では、A大学はここで大学が得られた利益についていかにとらえたのであろうか。以下で詳しく検討しよう。

4.2 「良い環境」という共同の利益

土地がコモンズとして地域構成員の間で共同利用される事例を検討する場合、現代都市のコミュニティはその構成員が必ずしも同じ住民同士と限定されない。たとえば、マンション紛争の事例においてコミュニティの外部から参入してきたデベロッパーは、一般住民と同様に土地を所有してはいるが、土地を利用して利潤を創出することを目標にするという点から、土地を居住のための空間として認識する一般住民と属性が大きく異なる。つまり、同じ地域でも住民と企業は、それぞれが追求する価値と利害が食い違うことが多い。そのため、属性が異なる両主体間で共同的な土地利用を成立可能にする何らかの共同性を有することが極めて難しいのである。

とくに、居住者たちが、良好な景観を維持・創出するために積極的に努力してきた地域では、良好な景観を含めた住環境が住民たちにとっては利益となるが、この種の利益は一般的な企業からは、利益として考える金銭的な利益とは別様のもの見なされる傾向がある。ゆえに、建築紛争の現場で住民が「まちの景観を守りたい」「既存のまちなみと調和した開発をしてほしい」と訴えても、デベロッパーはなかなか説得できない。それよりは可能な限り最大の容積率の建物を建てた方が、金銭的な面で得するからである。

では玉川学園の事例で、なぜA大学は周辺住民との事前協議に積極的に応じ、住民の要請に沿って森を残した低層の建物として学生寮を計画したのだろうか。前述したとおりA大学は否応なく三菱化学の「お願い事項」を了解し、住民側の要求を受け入れたわけではない。創立130周年記念事業としての位置づけや学生寮の近隣関係への心遣いなどがあったことに加え、A大学が住民と行われた一連の協議プロセスには「環境」という要素に関する明確な認識が存在していた。A大学本部のHさんと筆者との会話を見てみよう。

Hさん：…森が多くて環境いいと、我々も思った。そこをできるだけ残した方が、環境は良いだろうと思った。それは周りじゃないですよ。我々もですよ。

筆者：どういう面で「良いと思ったの」ですか。

Hさん：例えば、あなたもお家住んでいて、がたと「窓を」開けたら隣の壁、家の壁がここにあるより、森が広がった方がいいなと思わない。

筆者：思いますね。でも、普通の事業者としてはなかなか考えられないことじゃないですか。

Hさん：そう、全部切っちゃって、平にして、寮を作った方が儲かるよね。大学は儲らない

んですよ。…営利ではないんですよ。学生だってがたと開けたら目の前道路よりは森の方がいいよね。木を切るのにもお金がかかるんですよ。捨てられないから切ったってそれなりに処分しなきゃいけないし。東京都には条例があって、緑化率、緑を何パーセント残しなさい、植えなさいという法律があるなかで、お金かけて切って、お金かけてかつ近隣と喧嘩して、学生さんの環境もよくないというんだったら、森残して、木を残して植えなさいいけない木が最初から植えてあるんだから活かしちゃおう。それをうまく調和できたのが今回の〔学生寮〕計画だったと思いますよ。

(2014/2/24 日本大学本部管財部施設課のH氏ヒアリング、〔 〕内の補足は引用者)

会話が示しているように A 大学は、周辺地域と調和の取れた敷地内の良好な自然環境をできるだけ残し、学生寮の建設計画に活かした方が、今後学生寮に居住する学生たちの生活の面でも望ましいと判断したのである。そして結果的にこのことが大学にとっても利益になると判断したことがわかる。こうした環境に関する捉え方は、マンション紛争のように住民と事業者の間で対立が生じている地域ではなかなか例を見ないものである。

5. 小括：紛争の経験を媒介として生まれた共同利益

玉川学園地域は、豊かな自然環境が残されている郊外地域である。丘陵地に沿って建てられた住宅と一体となった広い自然公園、田んぼや畑などが豊かな田園風景を成している。しかもこのまちは元々から山の上の学園都市として計画され、そのことを好んで移住してきた人々が多かったという歴史的な背景もある。そのため、まちとまちの景観に対する強い愛着を持っている人々が多かったのは言うまでもないだろう。今回 A 大学の学生寮をめぐる自律的な事前協議の成立及び地域の環境と調和した建築物の竣工は、上記の地域的な特徴が作用したと思われる。

しかし最も重要なのは、過去にあったマンション紛争の存在である。それは、マンション紛争の当事者であった住民たちが紛争の後、A 大学との事前協議を担ってきたことからわかる。このまちにマンション紛争が起こらなかったならば、住民と大学間の事前協議も実現できなかったかも知れない。それほどマンション紛争は、住民たちに大きなインパクトを残した。7 年間に至る激しいマンション紛争の経験から、《玉川学園地域の景観を守る会》は重要な教訓を得ることができた。紛争当時の裁判で住民側が敗訴したが、裁判を通じて景観利益を認めもらう成果を得た。そして裁判で認めもらった良好な地域の景観を守るのは住民自身であることに気付いた。さらに、長い紛争の経験から、既に決まった内容は住民がいくら訴えても計画変更は現実的に困難であることを確認した。よって、住民は、可能な限り問題が発生する前に、事前に事業者と協議して調整する必要があることに気付いたのである。このことは都市計画の素人である普通の住民であれば知らないことであろう。玉川

学園地域の住民たちは、マンション紛争を通じて自ら学んだからこそそのことがわかったのである。

こうした経験による学びから、住民たちはマンションをめぐる裁判が終了していく過程で地域の他の開発問題にも関心を寄せ、紛争が終了した後も組織を解散せずにまちづくり活動を続け、まちで起こりうる建築・開発事業を注視してきた。A大学の学生寮の場合、この土地に関して流れた最初の話は三菱化学生命科学研究所の解散のことであった。研究所が解散する場合、所有者である三菱化学が土地を売却することを予測して、住民たちが動き始めたのである。このように地元で起こったマンション紛争の経験は、住民たちに日常的なまちづくり活動の重要性を認識させ、できるだけ早い段階から交渉に取り組むことを可能にした。7年間に至るマンション紛争の教訓は、住民自らが良好な環境を守るために不断のまちづくりを続けなければならないということであった。人々はそのことを忘れずに三菱化学とA大学に事前協議に基づく共同的な土地利用を要請してきたのである。

一方、三菱化学とA大学は長年のマンション紛争の当事者でも、関係者でもなかったが、長年地元を騒がした紛争の存在を承知しており、地域住民たちの景観に対する格別な思いを理解していた。マンション紛争という出来事、しかも地域の人々が一致団結して対抗した共通経験を契機にして構築された地域の社会規範の存在が、地域の「環境」という要素の重要性をA大学が認識することへ寄与したと推察される。つまり、一連の紛争は、A大学が、地域の景観や環境の重要な価値を認めるきっかけになったと考えられる。このようにA大学の振る舞いから現れた、非経済的な利益へのまなざしについて、共同利益の成立に貢献した重要な要素のひとつとして、第5章で具体的に検討する。

学生寮をめぐる事前協議の事例では、たまたま大学という営利を最優先としない教育機関が土地所有者だったことが大きく作用し、住民とのトラブルなく平穩に事業を完了することができたが、玉川学園地域の住民たちは、デベロッパーのような一般的な事業者も地域住民たちから理解してもらえるような建築・開発が広がることを目指して現在も活動を続けている。すなわち住民たちは、すぐ手に入れることのできる経済的な利益だけでなく、地域の良好な環境といった非経済的な利益に対して理解する事業者が増えることを期待しながらまちづくり活動をしている。

では、次章で玉川学園地域の事前協議の成立事例とは多少状況が異なる二子玉川の再開発紛争事例について検討を進めよう。

第4章 東京都世田谷区二子玉川における建築紛争の事例

1. 二子玉川における大規模再開発事業の登場

1.1 郊外住宅地二子玉川の発展史

本章の事例地二子玉川が属した世田谷区は、東京都23区の南西部に位置している。東は目黒区・渋谷区・北は杉並区・三鷹市、西は狛江市・調布市、南は大田区とそれぞれ接しており、多摩川をはさんで神奈川県川崎市と向かい合っている。面積は58.08 km²で、23区のなかで大田区に続き2番目の広さであり、最も小さい台東区の約6倍にあたるという。さらに、人口は約87万4千人(2015年1月1日現在)で、23区のなかで最大として、小さな県に匹敵する。

世田谷区の地形は、台地と低地からなっている。南西部は多摩川沿い、成城・大蔵・瀬田・野毛に至る急な崖(国分寺崖線)があり、この崖を境に北東側は台地、南西側は低地である。そして区内の主な河川には、多摩川・仙川・野川・鳥山川・北沢川・蛇崩川・九品仏川・谷沢川・呑川・丸子川などがある。これらの河川は、かつてはかんがい用水として利用されていたが、宅地化が進むにつれて農地が減少したため、現在は大半が下水道幹線として暗渠化され、地表は緑道となっている³⁹。

一方、世田谷区の近現代史は、この地域の都市化の歴史であるとともに、東京の巨大化の歴史でもある。『世田谷の歴史と文化』によると、東京の近郊農村であった世田谷に郊外住宅が建設され始めたのは明治末以降である。東京都心部の衛生状態の悪化により、良好な環境を求める政財界の人々が世田谷に住宅を設けたのがその始まりで、当時は交通の便が悪かったため、住宅は日常的な居住ではなく週末の別荘として使われていた。その後、都内に通勤する役員や軍人、大企業の正社員のような中産階層の移住が増加するにつれ、まとまった郊外住宅地の造成が行われるに至った。1923年9月関東大震災が発生すると、安い地価、便利な交通を求めて近郊へ移住する下町の人々が増え、世田谷も急激に人口が増加した(世田谷区立郷土資料館編2005)。

こうした世田谷地域の住宅地開発は、玉川電気鉄道、小田原急行鉄道(現在の小田急電鉄)、目黒蒲田電鉄(現在の東京急行電鉄)などの鉄道系企業によって交通網の整備とともに行われた。世田谷地域はJRのような国鉄路線がなく、すべての路線が民間企業によって建設・運営され、東京と郊外を結んできたという特徴がある。区内の鉄道は主に大正から昭和初期にかけて開通が行われた。

1932年10月1日東京市の区域が拡張され、世田谷も東京市に所属し、世田谷町・駒沢

³⁹ 「区のあらまし」http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/107/159/780/d00134905_d/fil/011-034.pdf (最終アクセス2015年3月12日)

町・玉川村・松沢村の2町2村で「世田谷区」が誕生した。その後、第2次世界大戦の終わりにころには世田谷も空襲に遭い被害を受けたが、他地域に比べ損失が比較的少なかったため、戦後から昭和40年代にかけてさらに人口が急増した。また高度経済成長期に首都圏への人口集中によって、世田谷区は農村地区から一挙に都内有数の住宅地区として変貌した。かつて近郊農村だった世田谷区は、戦後の急速な人口増や近代化によって80万区民の住む巨大な住宅都市となったが、現在は緑や歴史的遺産の消失など新たな都市問題に直面している⁴⁰。

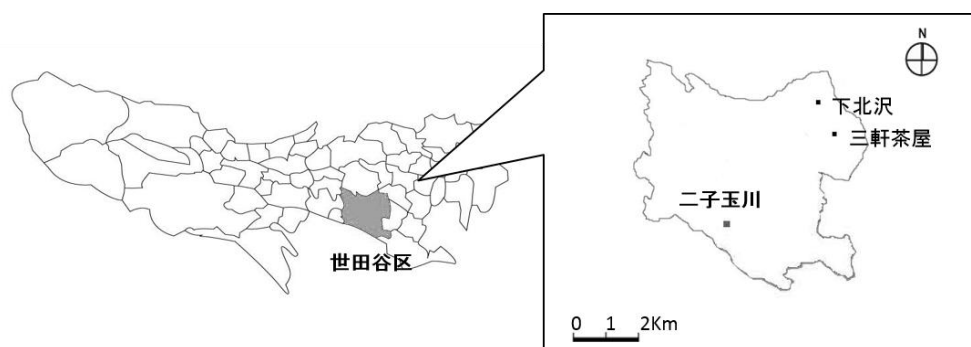


図 4-1 二子玉川の位置

一方、本研究の二つ目の事例地である二子玉川は、東京都世田谷区の南西部に位置している(図 4-1 を参照)。二子玉川という行政地名はなく、二子玉川駅周辺を中心とした地域の通称で、その範囲は一般的に世田谷区の玉川1丁目~4丁目・瀬田の一部に該当する。この地域は、比較的緑が多く、都内としては豊かな自然環境が残されている。南側には山梨・東京・神奈川を流れる一級河川多摩川がある。河原にある兵庫島公園は緑地が多く、コイやナマズといった淡水魚も見られるため、つりを楽しむ人もいる。多摩川の河川敷にはバーベキュー広場が設置されており、毎年8月には大規模の花火大会が行われるなど多くの住民から愛される空間となっている。また、北側には^{こくぶんじがいでん}国分寺崖線という緩やかな丘陵がある。「みどりの生命線」と言われるこの段丘は、多摩川が10万年以上の歳月をかけて武蔵野台地を割り切ってきたもので、現在も樹木や湧水が多く残されており、生き物の重要な生息空間になっている。二子玉川は「ふたこ」や「にこたま」といった愛称で呼ばれることも多く、自然と調和したおしゃれな住宅街としてのイメージがあることから、「東京の住みたい街ランキング」で毎年上位に入る。

二子玉川は元々、江戸時代にこの地にあった渡し船により地域一帯が栄えたことから始

⁴⁰ 「世田谷の歴史と文化」世田谷区立郷土資料常設展示 平成24年3月
http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/106/150/651/d00013029_d/fil/13029_1.pdf#search=%E4%B8%96%E7%94%B0%E8%B7%E5%8C%BA%E3%81%AE%E6%AD%B4%E5%8F%B2 (最終アクセス2015年6月28日)

まり、大正末期から昭和初期にかけては都内有数の行楽地へ発展した歴史がある。当時地域には三業地(芸妓置屋、待合茶屋、料亭の三業種の営業を許可される区域)が存在し、町の発展を支えたという。1907年には玉川電気鉄道(後の東急玉川線)玉川駅が開業し、多摩川への行楽客を集めるようになった。一時期近所にある遊園地の名前と同じく二子玉川園駅に改称された時期もあったが、2000年以後現在の二子玉川駅となった。国道246号線の通過し、東急田園都市線・東急大井町線の乗換駅となるなどの影響で、二子玉川は東京の南西部における交通の要所となった。この地域の都市化を加速させた出来事には、1969年に駅の西側に玉川高島屋ショッピングセンターがオープンしたことがある(彦坂編1999)。日本初の本格的な郊外型百貨店といわれる高島屋のオープン以後、駅の西側は毎日買い物客で賑わう「セレブの街」となり、東京都内のみでなく、隣接した川崎・横浜などの神奈川県方面からも客が訪れるようになった。現在二子玉川は、下北沢及び三軒茶屋と共に世田谷区の「広域生活拠点」として位置づけられており、多様な機能が集積された区内の中核地域であることがわかる。

この地域を説明するにあたって、東急グループは欠かせない存在である。二子玉川は、地域住民から「東急城下町」といわれるほど、東京急行電鉄株式会社や東急不動産株式会社などと深いかかわりを持つ。そのかかわりの歴史は約100年前に遡り、この一帯は1900年代初期から東急グループの沿線開発によって、多摩川や国分寺崖線という丘陵地と調和した郊外住宅地として発展してきた。この事例で取り上げる二子玉川東地区の再開発事業も実質的に東京急行電鉄株式会社および東急不動産株式会社が主導して行われてきた。2015年7月17日、再開発事業によって誕生した二子玉川ライズにホテルが開業し、これをもって再開発地の全施設が開業を迎えた。再開発地の超高層マンション群には約1千世帯の住民が入居しており、駅前の高層ビルには数々の商業施設、オフィスが入店し、連日たくさんの人で賑わっている。駅の東地区は、玉川高島屋のある駅の西側と立ち並んで商業の街となった。これが、再開発の話が台頭されてから30年以上が経過した現在の様子である。たくさんの人から愛される町となり、成功した再開発事業の典型のように見えるこの再開発事業をめぐって、過去数十年間何が起こったのだろうか。以下で詳しく検討しよう。

1.2 市街地再開発計画の台頭

まず、約11.2haに至る広大な再開発地の過去の土地利用状況を確認する必要がある。かつてここには、二子玉川園という遊園地があった。二子玉川駅から約200m離れて、多摩川の左岸に面した土地に立地したこの施設は1922年に玉川電気鉄道が開設した玉川第2遊園地が起源である。二子玉川園は地元の人はもちろん、遠くの来訪客が訪れる遊園地として知られていた。後に玉川電気鉄道を合併した東京横浜電鉄、東京急行電鉄の経営及び運営を経て、1985年に閉鎖されるに至った。二子玉川園跡地の利用問題に加えて、当時駅の東側は老朽化した木造建築物が多く残されており、土地利用上のみならず、防災上の対策も求めら

れた。そこで、再開発事業の必要性が議論されるようになったのである（大黒・佐々木・世田谷自治問題研究所編 2001）。

二子玉川園の閉園後、その敷地は二子玉川タイムスパークと転用された。当時すでに二子玉川東地区には再開発の計画が浮上した状態だったため、再開発開始までの期間において敷地を活用しようということで、二子玉川タイムスパークは最初から期間限定の施設としてオープンした。そこでは複数のテナントがそれぞれ敷地を借りて、ナムコワンダーエッグ、ねこたま、いぬたまなどの娯楽施設を運営していた。これらの施設は再開発事業の遅れによって当初の計画より営業期間が延期されたが、2000年代以後再開発事業の本格化に伴い閉鎖された。

市街地再開発事業とは、「都市再開発法に基づき、市街地内の老朽市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る」⁴¹ことを目的としている。そして事業は、敷地を共同化し高度利用することによって、公共施設を生み出し、従前権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）仕組みになっている。そして事業費は高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分して充てることになる。市街地再開発事業には2種類があって、第一種市街地再開発事業（権利変換方式）は権利変換手続きにより、従前建物や土地所有者など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交換する。それに対して第二種市街地再開発事業は（管理処分方式、用地買収方式）は公共性、緊急性が著しく高い事業で、一旦施行地区内の建物・土地などを施行者が買収または収用し、買収または収用された者が希望すれば、その対償に代えて差開発ビルの床を提供する方式である。

事例地で実施された再開発事業は、前者である権利変換方式である。前述した通り、二子玉川駅の東側に本格的な再開発の話が持ち上がったのは上述のように1980年代のことで、最初の公式的な動きは1982年6月二子玉川東地区に《再開発を考える会》の発足であった。再開発を推進することを目的に作られたこの会は翌年《二子玉川東地区再開発準備会》に移行され、1987年には《二子玉川東地区再開発準備組合》が設立された。再開発組合と世田谷区が説明した再開発事業の目的は、防災性の向上と地区の活性化であった。

総開発面積は約11.2haで、公式的な再開発主体は再開発組合であったが、二子玉川園の跡地を中心に約85%の土地を東急が所有していたため、実質的には東急の主導で行われた。残りの約15%の土地を所有していた小地権者には、二子玉川駅の東口近辺で八百屋・果物屋・魚屋などを経営していた人々が多かった。大半の店が老朽化した木造の建物で、1階が商売のための空間、2階は住居空間として構成されていた。当初、この零細地権者のなかには再

⁴¹ 国土交通省 都市局 市街地整備課 市街地再開発事業

<http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/shuhou/saikaihatsu/saikaihatsu.htm#top>
（最終アクセス2015年6月29日）

開発に反対する者もあり、周辺住民とは別個に地権者の会を組織して反対運動を展開したが、賛成派による継続的な説得の結果、法律が規定している地権者の3分の2以上の同意が得られ、最終的に再開発事業が可能となった。しかし、1980年代に計画された二子玉川東地区の大規模市街地再開発事業は、すぐには開始できず、経済不況の影響で20年以上土地が放置された。2005年、最初の動きから約20年以上経過した時点で第1期事業が東京都によって認可され、事業が本格化した。当時この計画は民間再開発としては都内最大級といわれていた。

二子玉川東地区という地区名は再開発事業上の名称であり、事業は主に玉川1丁目と2丁目（両丁の面積は46.6ha、2013年1月1日現在2590世帯・5212人）に渡って行われた。商業施設、オフィス、住宅街区などを総称し、「二子玉川ライズ」と名づけられた。第1期事業の対象区域（約8.1ha）は2010年から2011年にかけて次々竣工しており、各種商業施設がオープンした。また、再開発地全体には7棟の高層ビルが建設される計画であるが、その中でもⅢ街区にはタワー型マンション3棟（1,033戸）などが建設されている（図4-2を参照）。最も高いマンション棟が約150m（地上42階）である。2010年マンションの竣工後、玉川1丁目の人口が大幅に増加した。



図4-2 二子玉川東地区第1種市街地再開発事業の概要図

(出典) 「二子玉川東地区の都市計画」(世田谷区ウェブサイト http://www.city.setagaya.tokyo.jp/topIcs/toshiseibibu/02_machidukuri/tosikaihatu/FUTAKO/AVNPLN.HTM) と岩見(2012)を参照して作成。

(備考) 黒塗りの道路は都市計画道路、灰色のそれは既存道路を示す。

多摩川近辺に位置している再開発地は、従前風致地区などとして指定されていたが、2000年に再開発地区計画が再開発と同時に都市計画決定され、風致地区の厳しい開発規制を外すことができた。結果的に容積率の緩和によって六本木ヒルズに匹敵する大規模再開発が可能となった(岩見 2012)。再開発事業は二子玉川駅付近に商業施設とオフィスを集中させ、徒歩圏内のⅢ街区に高層マンションを立地させることを基本としている。複合都市の創出を目標に、建物の高層化・高密度化によって、商業施設とオフィスの利用者そして高層マンション居住者の利便性を高めることができる。

総事業費は第1期事業が約1,024億円、第2期事業が約391億円である。このうち建築物の整備だけでなく、再開発地周辺の幹線道路や区画道路、二子玉川公園などの周辺整備が並行されるため、約700億円の公金が投入されてきた。この再開発事業が土地を利用した私企業の営利活動の一環であることに加え、莫大な税金が投入される公共事業であるという点は、再開発事業による被害を懸念する周辺住民にとって納得のいかないことであった。そこで周辺住民は、再開発事業の公共性を問題にし、土地所有者として再開発事業を推進する再開発組合のほかに行政を相手(世田谷区と東京都)に訴訟を起こした。

2. 再開発をめぐる運動手段の変化

2.1 法と住民感覚のズレ

駅の東側はかつて広い遊園地などはあったものの、巨大な建物はなく、主に小規模のマンションやアパート、一戸建て住宅などで構成された住宅街だったため、最初超高層ビルを中心とする再開発計画が地域に知られると、既存住民から環境悪化を懸念する声が上がった。建物による圧迫感や交通量の増大に伴う渋滞および大気汚染など、住民たちは再開発事業によって発生し得る様々な被害を危惧したのである。そうした思いから1998年再開発地の周辺住民を中心に《二子玉川東地区再開発を考える会》がつくられ、高層・高密度の再開発計画の見直しを求める活動を展開した。当時運動に積極的に関わっていた人々は30~40名程度で、当時の活動について憶えている住民はその時代を反対運動の「前史」と紹介する。

《二子玉川東地区再開発を考える会》は、世田谷区・東京都へ再開発計画の見直しを要求する陳情書を提出し、環境影響評価を誠実に実施することを求める署名活動を展開した。

これらの活動を通じて会が目指した目標は、都市計画決定をさせないことであった。一旦都市計画の決定がされてしまうと、再開発事業は公が担保する「決まり事」となり、事業内容の変更・修正がなかなか困難である。このことを承知していた住民側は、どうにか運動を広げ、都市計画の決定を阻止しようとしたのである。しかし、住民が「都市計画決定をさせないようにする運動が正直言って十分ではなかった」(2010/6/12《二子玉川の環境を守る会》事務局長I氏ヒアリング)と振り返る通り、運動は思い通り盛り上がりせず、2000年6月都市計画の決定を迎える。当時反対運動が賛同者を増やせなかった理由について、住民I氏

は「多くの人はそのような大きいこと〔高層ビル〕出来っこないよ」と(2010/6/12《二子玉川の環境を守る会》事務局長I氏ヒアリング、〔 〕内の補足は引用者)油断していたことを語る。二子玉川だけでなく、都市計画の素人である一般住民が建築・開発計画の早期段階から事業がいかに進められ、将来いかなる建物が建てられるかを的確に知ることは簡単ではなく、後に事業者と周辺住民間で紛争が生じることが少なくないのが現実である。結局、《二子玉川東地区再開発を考える会》の都市計画決定をさせないための運動は成果を得ず、一段落した。再開発事業を実行する側からすると都市計画の決定は、事業の大きなターニングポイントとなった。

そして都市計画の決定から5年後、2005年第1期事業の組合設立と事業計画の認可を迎える。東京都の認可は、再開発事業の本格的な始まりを意味するもので、これを契機に二子玉川の住民運動も再び活発化した。とくに都の認可が下りた以上、訴訟は避けられないこととなり、ちょうどこの時期から住民側は裁判を本格的な運動手段として取り入れることになる。そこで以前から存在していた6つの運動体及び小規模住民グループが《にこたまの環境を守る会》(2011年《二子玉川の環境を守る会》と改名)を結成し、裁判活動を展開し始めた⁴²。

この運動の参加者は中高年齢層の退職者・主婦が多く、数十年以上の居住歴を持つ者が多数である。アパートや一軒家の所有者がほとんどで、長期にわたって愛着を持って暮らしてきた人が多い。居住地でいえば、再開発地周辺の玉川1丁目や2丁目の住民が中心である。それに加え、二子玉川駅の西口側にある玉川3丁目や4丁目、さらに二子玉川駅から電車で一駅二駅離れている上野毛、瀬田などの居住者も運動に関わっており、世田谷区外の者もいた。《二子玉川の環境を守る会》の会員数は運動が最盛期だった時期は200名に及んだこともある⁴³。このなかで、再開発事業差止請求訴訟の原告として訴訟に関わった者が66名で、他の建築紛争の裁判に参加する原告数より相当多い方である。一般的な高層マンションをめぐる建築紛争より広い範囲の居住者たちが反対運動に携わることはこの運動の特徴のひとつと言える。その理由は、住民が問題とする事業が超高層ビル計画に加え、各種道路工事及び公園の整備なども並行される大規模事業であるからと考えられる。当然事業による被害や影響を懸念する人々の範囲も広く、問題意識も様々であるといえる。一方、地元の町内会は再開発に対して意見を表明することはなく、会として反対運動に関わることもなかった。その理由として、町内会の役員のなかに地元で働く自営業者が多く、政治的に敏感な再

⁴² 6つのグループとはいえ、事実上《二子玉川東地区再開発を考える会》が中心となって反対運動を主導した。その他の組織はいずれも小規模の近隣単位の集まりで、再開発の一環で進められた駒沢通りの拡幅に反対した《駒沢通りの環境を守る会瀬田有志》・《上野毛有志》・《上野毛ハイム有志》、そして国分寺崖線周辺居住者として再開発地の超高層マンションによる景観被害を懸念した《富士見住宅》《上野毛ファーストプレイスマンション有志》がある。

⁴³ 各種裁判や第2期事業に対する取り組みが落ち着いた2015年2月時点では、会費を払う正式会員の数が約100名となった。

開発問題に関わろうとしなかったと推測される。

2005 年から本格的に裁判活動を始めた《二子玉川の環境を守る会》が再開発反対運動の一環として提訴した訴訟は①再開発組合に対する再開発事業差止訴訟、②世田谷区長に対する公金支出差止訴訟、③東京都に対する第 2 期事業再開発組合設立認可処分取消訴訟であった。

以下では、再開発を推進する主体であった再開発組合に対して、《二子玉川の環境を守る会》が提訴した再開発事業差止請求訴訟について検討する。この裁判に注目した理由は、土地所有者である再開発組合に対して住民が再開発事業の何を問題にし、裁判という法的解決手段を用いたのかがわかるからである。すでに述べたようにこの訴訟の原告は全て再開発地の周辺住民であり、市街地再開発事業をめぐる地権者でない周辺住民が提訴した最初の訴訟という意義を有している。そのため、この裁判は再開発地という土地をめぐる土地所有者と非所有者（周辺住民）間の争いで、現行法が担保している土地所有者の自由な土地利用権限に対する周辺住民たちの異議申し立てであった。裁判の流れと結果を言うと、2005 年 10 月に住民が提訴した訴訟は原告敗訴となり、2008 年 5 月控訴した。2010 年 11 月控訴敗訴後最高裁へ上告したが、最終的に 2012 年 6 月棄却された。ここでは、控訴審の判決文（平成 20 年（ネ）第 3210 号 再開発事業差止請求控訴事件）に依拠して検討を進める。

裁判を通じて、再開発事業の実施という被告側の権利に歯止めをかけるためには原告側に妥当な根拠が必要である。そこで原告住民側は、再開発事業差止請求訴訟において、環境権及び住民の「まちづくり参画権」を再開発事業の差止請求権の根拠として主張した。これについて「原審は、環境権及び住民の『まちづくり参画権』を認めなかったが、これらは憲法 13 条、25 条に基づく人権として十分に成熟した重要な権利である」と説明した。しかしこうした主張に対して裁判所は、「環境権や住民の『まちづくり参画権』を認めるべき憲法上の根拠は見いだせないし、これらが憲法上の権利として成熟しているということもできない。住民がまちづくりに参画することは、実定法規に根拠となる規定がある限り、当該法規によって権利性を与えられることがあり得るが、憲法は、選挙権、請願権等を認めるにとどめているのである、そのような具体的立法を待たずして、憲法上保障された権利であるということとはできない。控訴人らは、法律、条例等において住民のまちづくりへの参画の制度が設けられていることを挙げているが、本件訴訟において侵害されたと主張している個別の権利等の根拠となる具体的規定があるとうのではなく、それらの規定の背後に憲法上の権利があるという趣旨であると解されるから、失当である」と判断した。

裁判所の指摘通り住民の「まちづくり参画権」というのは、実態法上の根拠がある権利概念ではない。住民はむしろ「周辺住民には法的な権利はないから、周辺住民が裁判やってもこれは難しい」（2009/6/6 《二子玉川の環境を守る会》事務局長 I 氏ヒアリング）という現実を十分認識していた。では、法的根拠も貧弱な「まちづくり参画権」というものを裁判の前面に押し出したのはなぜだろうか。

だからまちづくり事業者とかね、自治体だけがやるんじゃないでやっぱり住民がただ参加じゃなくて、ちゃんと権利をもって参画できることは、内容を変えさせるとかさ、そういう実行力。

(2010/6/12《二子玉川の環境を守る会》事務局長 I 氏ヒアリング)

周辺住民側は、再開発組合が土地所有権に基づいて開発事業を進め、しかも自治体が支援する公共事業となった再開発事業に対して、周辺住民もそこに実効性を持って関与する「権利」があることを主張したのである。こうした主張は、今日の都市計画のあり方に対し、所有権に基づいた自由な土地利用の権限の保障だけでなく、それによって様々な「被害」を被る周辺住民の生活への配慮も必要ではないのかというアピールでもあった。このことがわざわざ「まちづくり参画権」という馴染みのない「権利」を住民自らが命名し、提唱した理由であった。

裁判所としては「まちづくり参画権」を受け入れることはできず、そのことを否定した上で、原告の人格権または法律上保護に値する利益を侵害する違法行為の有無という観点から差止の請求原因について検討した。

まず、原告住民側は再開発事業による自動車の通行量の増加により、二酸化炭素が上昇すると主張した。これに対して裁判所は、受忍限度を超える二酸化炭素による被害が発生することについては、控訴人らに立証責任があるところ、控訴人らの健康に被害を及ぼす蓋然性のある二酸化炭素による大気汚染が発生することを認めるに足る証拠がないことは、原判決が判示するとおりであるとした。

また、眺望被害に関して、住民は自分たちが享受している眺望が法的保護に値するとして、受忍限度を著しく超えているとまではいえないと判示した原審が不当であると主張した。これに対して裁判所は「控訴人らの主張する眺望利益は、法的保護に値すると認められるが、本件再開発事業が都市計画法、都市再開発法等の手續に従い、所定の認可を受けて行われているものであること、これによって控訴人らの眺望利益が侵害される程度等にかんがみると、控訴人らの眺望利益の侵害が本件再開発事業の差止めを求めることができる程度に達していると認めることはできない」と判断した。

さらに住民側の景観破壊の主張については、「世田谷区はこの地域での良好な景観の形成についての考え方は、時代とともに流動しているとみられるし、地域の住民の意識も多様なものであることがわかる。そうすると、控訴人らの主張するような景観こそ、この地域の保全すべき良好な景観であり、これを変更することは良好な景観の破壊に当たるということについて、世田谷区、地元住民等の間において共通の理解が定着してきていると認めることはできない。したがって、低層住宅にとどめることこそこの地域の良好な景観の保全に資するという考え方も成り立ち得る一方で、高層住宅の建設を含む事業も新たな良好な景観の形成に資すると言う考え方も成り立ち得るのであって、前者が良好で、後者が劣悪であるという前提で、控訴人らのいう景観利益を認めることは、できないといわざるを得ない。

そして、本件再開発事業の実施は、都市計画法、都市再開発法等の行政法規の定める手続に従って東京都知事の認可を受けて行われているものであって、刑罰法規や公序良俗に違反し、権利の濫用に当たるといふべき理由も見いだせないから、これが社会的に容認される行為としての相当性を欠くものとは認めがたい。」と判断した。

それに加え、建物による圧迫感の主張については、「圧迫感による被害を理由に、建築行為等の差止めを求めるためには、それが行政法規に違反するかどうかではなく、人格権等を侵害する不法行為に当たるといふかが問題となるのであるから、差止めを求める者において、受忍限度を超える被害を受けることを立証しなければならない。そして、受忍限度を超えるといふためには、単に不快感を憶えるといふにとどまらず、それが精神、身体に対する健康被害を生じる程度に著しいものであることが、認定されなければならないと解すべきである。ところが、控訴人らの主張、立証によつては、本件再開発事業により控訴人らに健康被害が生ずると認めることはできないから、控訴人らの主張は、採用することができない。」とした。

また、裁判の控訴審が進行される過程において最も争点となったのは洪水による被害の件であった。住民側は洪水被害を立証するため力を入れ、世田谷区の洪水ハザードマップに基づいて再開発地周辺が洪水被害を受けやすい地域であることを主張し、再開発地全体の人口地盤がかさ上げされていることによって周辺地域に洪水被害が激化されると述べた。証人尋問も行われるなど、裁判は洪水問題に集中されていった。しかし裁判所は「非控訴人がⅢ街区に人口地盤を設置することにより、控訴人らの一部に対する関係で、洪水被害が生じた場合に、浸水深が大きく高まり、あるいは洪水被害を受けるはずがないのにこれを受けることになるとは認められない。」とした上で、「本件再開発地域内の広大な構造物により、地下水の水位が上昇することを認めるに足りる証拠はない」と判断した。

周辺住民が再開発事業によって発生し得ると考えた「被害」は様々であったが、裁判所の判断から明らかになったように、裁判においては客観的、定量的、可視的な被害のみが認められやすい。裁判はもっとも有用な紛争解決の手段であるが、住民感覚のすべての問題意識が救われることはそもそもできないのである。

2.2 社会レベルの取り組み

運動者らが再開発による被害として認識したものは、上記の被害に限定されない。周辺住民の中には、長年にわたってつくられてきた既存コミュニティの解体のような人間生活のソフト面における被害を訴える者もいた。《二子玉川の環境を守る会》の事務局長 I 氏は、70代で、二子玉川で生まれ育った人である。そんな I 氏は次のように語った。

私は子供の時からここで買い物もして、子供たちもここで育ったもんだから、まちの人たちの、ま、いま流行りの言葉で言うと、キズナがね、壊されるっていうか。そのの

最たるものが私たちは周りの人間ですけど、地権者と言って、地主さんや土地を借りていた人やその地を借りて商売をしていた人、要するにそれをまとめて権利者というんですけど、その方たちが、この10年間の間にね、みんな最初はほとんどの人が〔再開発に〕反対だったんです。それなのに、だんだんだんだんね、「〔再開発を進める側が零細地権者に対して〕あなたたちお金出さなくてもいいのよ、土地を持ってるんだから、その土地を再開発という手法で、税金も入れてあげるから、自分で家を立て直さなくても、商売が続けられるのよ」と言って、「私貧乏だからこの話にのったわ」という人がいたんです。そうやって騙されて地権者の人たちが巻き込まれていく。それである時、それはだめだと気が付いた人は、出ていくんだけど、出ていくにあたって本当に自分の生活や商売が続けられないような形で出て行く。そういう人たちをみているから、その人たちのね、私たちとの繋がりが壊されちゃうということが私は、本当にもう一番憤るか。…〔中略〕…。だからそういうね、まちのハードが壊されるだけじゃなくてね、人間と人間でつくってきたものが壊されることが大きい〔被害だ〕と思います。…〔中略〕…。そうやってせつかくできているコミュニティね、私たち走り回れば「こんにちは」と言いながら走ったんだけど、そういう人たちが知らない町へ、飛び込んだようなそんな風になっちゃうというのは、私は、とても心配です。

(2009/6/6《二子玉川の環境を守る会》事務局長I氏ヒアリング、〔 〕内の補足は引用者)

I氏は、長年付き合ってきた零細地権者らが再開発にあたって移転を余儀なくされたことに対し、再開発による「被害」であると認識していた。このように住民の中には、再開発事業による物理的な被害からコミュニティの解体に至るまで、様々な「被害」認識が混在していた。I氏は、自分が問題と認識する上記の「被害」について裁判で証言したこともあったが、裁判の過程で争点にはならなかった。上述した通り、一般的に裁判には客観的、可視的、定量的利益が認められやすく、人間関係の断絶といった個人の主観的な認識は、司法の場で救済の対象になりにくい。すなわち、法による救済が困難な隙間として残されてしまうのである。裁判が有効な紛争解決の手段であることは疑いの余地がないが、人々の多種多様な問題意識すべてを救うことはそもそもできない。このことは紛争解決方法として裁判の持つ原理的な限界と言えるだろう。

ただ、ここで注意しておきたいのは、裁判を主導してきた《二子玉川の環境を守る会》がそもそも問題解決手段として裁判のみに頼っていったわけではないという点である。確かに《二子玉川の環境を守る会》は裁判をきっかけにつくられた組織であるが、会則には裁判を支えることに加え、「まちづくりの夢を語ること」が設立目標として明記されている。もちろん、裁判活動を主導する《二子玉川の環境を守る会》の会員の中でも裁判結果に対する期待値がそれぞれ異なっていたため、敗訴に落胆し、原告をやめる人も出てきた。しかし大多数の運動参加者は裁判だけで問題解決を図ることは現実的に困難であることを認識していた。「裁判にかなり力を入れてはいるけれど、裁判だけじゃない」(2010/7/19《二子玉川

の環境を守る会》のS氏ヒアリング)と考えたのである。

二子玉川の再開発問題において、運動手段として裁判が持つ意味について会の事務局長は以下のように語った。

もちろん〔裁判で〕勝とうと思ってやってるんだけど、そんな甘くないのは承知して
いて、むしろ裁判をすることによって明らかになってくるような証拠とか事実を積み
重ねて追及していくというための一つの道にすぎないのよ。

(2011/11/26《二子玉川の環境を守る会》事務局長I氏ヒアリング、[]内の補足は引用者)

裁判を通じて住民側が高層マンションによる権利侵害を立証することや、さらに土地所有者の所有権に対抗すべき新たな法的権利を確立することは極めて難しい。長年この運動に携わってきたI氏はこの点を承知しており、裁判が問題解決を図る「一つの道」であることを明確にした。こうした考えに関連して、三浦(2009:87)は運動レパトリーとしての行政訴訟の意味について「事業認可自体の取り消しが可能であるというだけでなく、法廷の場では少なくとも対話のテーブルに行政を座らせることができ」る点と「情報公開などで、それまでの手続き過程でいかに違法であるのか公衆の面前で示すことで、計画推進派側の『正統性』を崩すことも可能」であることを指摘する。二子玉川において運動の手段として裁判が持つ意味も同じく理解できるだろう。

そこで、二子玉川の住民たちは、住民感覚と法とのずれを裁判のような制度内の解決ではない、別様の手段を通じて突破しようとした。それは具体的に再開発第2期事業をめぐる社会レベルの取り組みであった。ここで社会レベルの取り組みとは土地所有者との交渉や協議を意味する。二子玉川の再開発問題をめぐって、この取り組みが一層活発となった2009年は、第2期事業の認可を目前にした時点であった。約11.2haの開発区域の中で二子玉川駅前から近いところの約3.1haの土地が第2期事業の対象地である。最初は第1期事業だけが計画、進行されており、第2期事業の計画はまだはっきり決まっていなかったという。そのような状況のなか、2009年、第1期事業の工事が相当進んでいる状況で、未認可状態だった第2期事業に対する東京都の認可が下りられようとしたのである。第2期事業も、第1期事業と同様に高層・高密度の計画であったため、この件に運動の動力が集中されることは住民たちにとって当然のことであっただろう。

さらに当時《二子玉川の環境を守る会》を中心に地域の9グループが連携をはじめたのは運動の大きな転換点となった。9グループは、それぞれ成り立ちと活動内容が少々異なっていたが、超高層マンションに代表される再開発事業への反対という共通点で、会の名前や会則がない緩い連携を始め、第2期事業の見直しに取り組んだ。9グループとはいえ、事実上反対運動を主導してきたのは、裁判活動をリードしてきた《二子玉川の環境を守る会》と、メンバーらの居住地が再開発地と近接している《玉川一丁目の住環境を守る会》、そして最初から第2期事業見直しを目標に会を組織した《二子玉川東地区住民まちづくり協議会》と

《玉川にエコタウンをつくる会》の4つである。それ以外の組織は、再開発と関連のある別の事業を問題にするため、もしくは隣地でマンション反対運動の経験があるなどの理由で再開発反対運動に協力してきた。実際には《二子玉川環境を守る会》とメンバーが重複する場合も少なくなかったが、ともかく2009年当時運動側は連携を通じて運動の拡張を図った(表4-1を参照)。

一方、《二子玉川環境を守る会》が裁判を主要運動手段としていたことに対して、その他のグループには政治志向や区行政との関係を考慮し、裁判には関与しないで、再開発組合や自治体との交渉などに取り組む者が含まれていた。このことは当時二子玉川の再開発反対運動が社会レベルの取り組みへ集中される背景の一つと考えられる。

表4-1 2009年から再開発反対運動に関わる9グループ

関係	運動体名	構成	設立年度	設立当初の運動内容
主導	二子玉川環境を守る会	団体	2005年	再開発関係の裁判活動とまちづくり運動
	玉川1丁目の住環境を守る会	団体	2009年	玉川1丁目のマンション反対運動(終了)
	二子玉川東地区住民まちづくり協議会	団体	2009年	再開発2期事業への住民代替案作成
	玉川にエコタウンをつくる会(NPO法人)	団体	2009年	再開発2期事業の見直し活動
協力	二子玉川公園と道路を問う会(有志)	団体	1990年	東急自動車学校跡地の解体工事に交渉活動
	二子玉川環境と安全を取り戻す会	団体	2007年	多摩川の暫定堤防計画の反対運動
	二子玉川住環境を守る会	個人	2008年	玉川4丁目のマンション反対運動(終了)
	上野毛3丁目小さな森	個人	2005年	国分寺崖線沿いの生態系保存活動
	瀬田の平坦地地下室マンション反対運動	個人	2007年	瀬田4丁目のマンション反対運動(終了)

第2期事業をめぐる運動側の取り組みは、裁判とは別様の問題解決手段で、再開発事業差止請求訴訟で原告側が命名し主張したが、その権利性を認められなかった「まちづくり参画権」の社会レベルにおける実践であった。その実践過程において、住民たちは自らが目指す地域像を込めた住民代替案を作成し、再開発組合及び行政に提案した。この住民代替案は、土地所有者の適法的な権利行使に対する周辺住民の関与として、一見唐突な提案であった。周辺住民側の提案が土地所有者側に受け入れられ、土地所有者が周辺地域に配慮するような形で開発計画を変更したならば、このことを共同的な土地利用と解釈することが可能だったであろう。結論から先に述べると、住民たちの積極的な努力と働きかけがあったにも関わらず、土地所有者と周辺住民間の共同的な土地利用には至らなかったが、再開発組合案に対して住民代替案を作成し、自らまちづくりの主体になろうとした人々の試みは十分注目に値する。なぜならば、住民運動や社会運動のような人々の集合行為を分析するに当たって「勝ち」「負け」それ自体より「負け方」の方が重要な場面があるからだ。言い換えれば、出来事の結果ではなく、その結果に至るプロセスに光を当てる必要があることを意味する。では、二子玉川の人々はいかなる考えに基づいて住民代替案を作成し、それはなぜ土地所有者側に受け入れなかったのだろうか。事例地において、住民代替案の作成と提案という行為が持つ社会的な含意を以下で検討しよう。

3. 「住民参画」を目指した代替案の提案

3.1 代替案作成の経緯

運動側は、建物による被害を訴えても第1期事業が地域住民の意見反映なしに着々と建設されてきた経験から、一旦計画が確定されると政策執行過程に住民が参加しても計画内容の変更自体は極めて難しいという共通認識が存在していた。事業者の作成した計画が確定され、都の認可が下りられると、計画内容は事実上「決まり事」になる。ゆえに、東京都の認可を目前にした再開発第2期事業（Ⅱ-a 街区、約 3.1ha）は、早期段階から住民の意見を反映させ、第1期事業とほぼ同様の高層ビルを中心とした計画内容を変更させようとした。すでに竣工を目の前にした第1期事業の高層マンションによる日照被害、圧迫感、電波妨害などの被害が顕在化されていたため、住民たちのなかで危機感が高まったのは言うまでもない。

運動側では土地所有者である再開発組合に対して計画内容の変更を求める際、単なる反対ではなく、妥当な代案を提示して相手を説得する必要があるとの判断が存在した。そこで2009年7月に結成された《二子玉川東地区住民まちづくり協議会》（以下、《協議会》）が第2期事業に対する住民代替案づくりに取り組んだ⁴⁴。《協議会》は全く新しい組織ではなく、その前身は《有志の会》で、約2年間再開発問題について周辺住民の意見を反映させる活動を行った。主に再開発地の周辺住民で構成された《有志の会》は規則や会費などのない緩やかな組織で、玉川町会会館などで集会を開くと約30名程度の参加者が集まったという。しかし、《有志の会》の人々はほとんど都市計画について素人で、再開発事業についてそれぞれが求めることはあっても、なかなか一つの住民の意見としてはまとまらず、会の活動も行き詰まってしまったという。《協議会》のT氏は、過去《有志の会》の活動について「文句は言うけど、どうやってほしいかというのをあまり具体的に出せなかった」と振り返った。そこで、メンバーたちは一旦《有志の会》を解散し《協議会》を結成する。そして過去の経験を生かし、都市計画に関して素人である住民が土地所有者や行政に適切な提案をするために、最初から専門家に協力を得ることを決めた。実際、当時《協議会》が主度した一連の代替案作成作業は、早稲田大学都市デザイン科の卯月盛夫教授の協力を得て行われた。

⁴⁴ 世田谷区は、世田谷区街づくり条例にもとづき「地区街づくり協議会」という制度を運営しており、都市計画法に定められた提案者に加え、地区街づくり協議会も都市計画の決定などを提案することができる。また、区は地区街づくり協議会に対して、街づくり情報の提供や街づくり専門家の派遣、活動経費の一部造成などを実施している。ただ、《二子玉川東地区住民まちづくり協議会》は、区が政策として推進している再開発事業に対して反対の立場を取っていることから、区の制度を頼らずに、任意の団体として活動してきた。

一方、《協議会》と同じく2009年7月に結成された《玉川にエコタウンをつくる会》も再開発第2期事業の見直しを求めて、敷地のほとんどに緑を植えるイメージ画を製作・発表した。

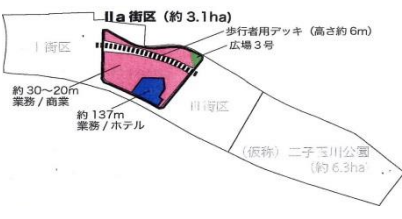

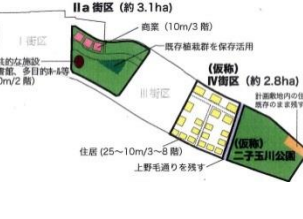
主に再開発地の周辺住民で構成された《協議会》は、住民の意見を集めるために2009年7月から8月にかけて3回の住民意見交換会を実施した。参加人数は延べ100名で、ほとんどの参加者が再開発地の周辺住民であった。そして、そのうち約半数が《協議会》の会員であった。意見の集約は、KJ法を活用して行われ、参加した住民が再開発事業に関する意見をポストイットに記入して、それを模造紙に張り付ける方法で整理された。3回の住民意見交換会を実施した結果、住民たちが考える再開発事業の問題点とそれを補完する新しいコンセプトが集約された。

その内容を記述すると、再開発事業の問題点としては、大きく再開発組合の説明不足と高層ビルによる悪影響があげられ、日照、電波妨害、プライバシー侵害、ビルの照り返しなどの問題が生じていることが指摘された。また、再開発差止請求訴訟の控訴審で争点となった水害の可能性なども問われた。さらに都市計画公園が駅から最も離れた場所に移動することへの疑問⁴⁵、再開発によって水と緑が魅力的であった「二子玉川らしさ」が失われること、再開発地域に福祉、文化に関する公共施設が少ないことが問題点としてあげられた。3回の住民意見交換会は、高層・高密度の再開発事業によって周辺地域に生じる影響を議論する場であると同時に、失われつつあるまちの魅力を再確認し、それを残すために知恵を絞って工夫する場でもあった。

そして意見交換会で出された内容を参考にして、高さ、ボリューム配置、用途構成、自然環境、安全安心という5つのコンセプトを踏まえ、再開発第2期事業に対する新たな住民提案が作られた。その後、2009年10月24日「住民代替案お披露目&意見交換会」が玉川町会会館で開かれ、卯月教授が模型を用意して2つの代替案を住民に披露した(表4-2を参照)。

⁴⁵ 再開発地区計画制度が発足した翌年の1989年、再開発に向けて、それまで二子玉川駅前に位置していた都市計画公園(東急の所有地)の計画変更を行い、駅から数百メートル離れている位置に立地変更を行った。これにより「東急は自らの所有地を公園から駅前一等地に仕立て上げることに成功した」(岩見2012:143)。周辺住民はこの措置に対して、東急と世田谷区間の「密約」であると批判してきた。

表 4-2 第 2 期事業に対する東急の計画案と住民代替案

	東急 第 2 期事業基本計画 (2008 年 12 月時点)	代替案 A	代替案 B
配置プラン			
高さ	<ul style="list-style-type: none"> ・業務・ホテル棟：137m (31 階) ・業務・商業棟：約 20~30m (3 階) 	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィス棟：25m (7 階) ・商業・公共的施設・住居：10m (2~3 階) 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業・公共的施設：10m (2~3 階) ・住居 (仮称、IV 街区)：10~25m (3~8 階)
ボリューム、配置	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ 137m、延床面積 160,800 m² のホテルとの複合型オフィスビルをもつまちを創出 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の街並みとの調和を図るため道路側は低層棟を配置 ・道路に面した建物は、分節化して連続的に配置 	<ul style="list-style-type: none"> ・II-a 街区：商業、公共的な施設を配置 ・IV 街区：既存の街並みを意識した低中層分散型の配置
用途構成 (床面積)	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画で定められた内容 容積率：520%/建ぺい率：80% ・用途構成 延床面積：160,800 m² オフィス (高層)：86,700 m² (53.9%) オフィス (低層)：8,350 m² (5.3%) ホテル：7,050 m² (4.4%) シネコン：6,200 m² (3.9%) フィットネス：4,200 m² (2.6%) 商業 (大型専門店)：4,200 m² (2.6%) 商業 (路面店)：6,250 m² (3.9%) 駐車場：31,300 m² (19.5%) 	<ul style="list-style-type: none"> ・様々な機能が適度に混在する一体感のあるまちなみを形成 ・用途構成 II-a 街区延床面積：約 60,000 m² (容積率約 200%) オフィス：40,000 m² 商業：15,000 m² 住居：1,500 m² 公共的な施設 (図書館、多目的ホール等)：2,000 m² 駐車場：200 台程度 	<ul style="list-style-type: none"> ・ファミリー向けから公共住宅まで、様々なライフスタイル層を取り込むことにより、ソーシャルミックスを実現 ・用途構成 II-a 街区延床面積：7,510 m² 商業：5,000 m² 公共的な施設 (図書館、多目的ホール等)：2,000 m² IV 街区延床面積：40,000 m² (容積率 130%) 住居：40,000 m²
自然環境	<ul style="list-style-type: none"> ・広場 3 号 (駒沢通りと補 329 号線の交差点部分) ・その他は未定 	<ul style="list-style-type: none"> ・人口地盤はつくらない ・敷地内に残る既存樹木はなるべく保存し、活用する ・多摩川と国分寺崖線の風の通り道を確保する 	<ul style="list-style-type: none"> ・人口地盤はつくらない ・II-a 街区：玉川遊園地の記憶をつなぐオープンスペースを創出 ・IV 街区：緑と共存する住宅を作り出す
安全安心	<ul style="list-style-type: none"> ・I 街区と III 街区を結ぶ歩行者用デッキ「リーボンストリート」：高さ約 6m と、公園の一部を盛土 (7.6m) することにより、駅から公園まで 2 階レベルで直結させる。 ・災害等対策については未定 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の土壌をなるべく残すことによって、雨水浸透率を向上させる 	<ul style="list-style-type: none"> ・II-a 街区と二子玉川公園部分にそれぞれ貯水場を設けることで、過度な集水を抑制し周辺住宅への影響を軽減する。 ・上野毛通りを残し、329 号への車の集中を軽減する

(資料) 《二子玉川東地区住民まちづくり協議会》の代替案紹介資料 (2009/11/5 発行) を参照して作成

最初住民案は 2 つ用意され、再開発地の中央部分である II-a 街区になるべく建物を少なくし、緑地空間を増やす代替案 B の方が住民が高い評価を受けたが、より都市計画変更が少

なく、現実的と判断された A 案が最終的な住民代替案として決定された。再開発組合を実質的に代表する東急が 2008 年 12 月時点で発表した案に対して、住民代替案の主張は「とにかく超高層をやめることが最大のポイント」（2012/5/18《協議会》会長 E 氏ヒアリング）であった。具体的に組合案は、II-a 街区に 137m（31 階）の高層ビルを計画していたが、住民代替案は二子玉川のシンボルである多摩川の水辺と国分寺崖線の緑との調和を図るため、計画敷地内の建物の高さを国分寺崖線の高さ 25m 以下に制限し、できるだけ小規模の建物を分散配置する。周辺住民は、当時工事の最中であった第 1 期事業の高層マンション群と同様に、第 2 期事業の対象地である II-a 街区にも高層建築物が建てられることに強い危機感を感じていたのである。

さらに、《協議会》が再開発組合に要請した計画変更の内容は、高さやボリュームといった建築物の形態に関することだけではなかった。具体的に用途構成では、業務、ホテルなど商業施設への特化ではなく、図書館・多目的ホールなど芸術文化施設や福祉保健施設を充実することが求められた。自然環境では、人口地盤⁴⁶をつくらず、敷地内に既存樹木をなるべく保存し、多摩川と国分寺崖線の風の通り道を確保することが提案された。最後に安心安全の面からは、既存の土壌をなるべく残すことによって、雨水浸透率を向上させることが要求された。こうした内容からわかるように、建物の形態から、中身、そして自然環境との調和に至るまで、住民側は思い切り理想のまち像を代替案に込めた。

二子玉川東地区の再開発は多額の公金が投入されるため、公共事業としての性格も有することは確かであるが、あくまでも土地所有者の適法的な権利行使に当たる。このことは住民側も承知していたはずである。では、《協議会》はいかなる論理で他人の土地利用に対してブレーキをかけ、事実上再開発組合を代表するデベロッパーを説得しようとしたのだろうか。

3.2 〈暮らしの価値〉に基づいた住民代替案

すでに述べた通り、上記の住民代替案の最大の要点は超高層建築物の高さと規模を抑えることであった。そして建築物の形態を変更してほしいという主張の背景には自分たちが暮らしているまちに対する格別な思い入れが存在していた。例えば、「二子玉川らしい生活文化拠点」、「二子玉川らしい暮らしと自然」（《協議会》の代替案紹介資料 2009 年 11 月 5 日発行）という表現が示しているように、周辺住民は代替案を用いて「二子玉川らしい」地域像を求めたのである。すなわち、商業都市としての二子玉川の特徴を生かしながらも、多摩川や国分寺崖線のような都内としては珍しい自然環境と調和した住宅都市としての地域性を尊重することを再開発組合へ要求したと言える。この表現が単なるレトリックではない

⁴⁶ 再開発地全体に人工地盤をつくり、約 7 mかさ上げされるため、雨水の流れを堰き止めると周辺住民は懸念してきた。人工地盤による周辺地域への洪水被害の増大可能性は、市街地再開発差止請求訴訟の控訴審で争点となった。

のは、周辺住民たちが日常会話で「二子玉川は渋谷ではない」という発言を頻繁にすることからもわかる。この発言は、二子玉川が同じ東急田園都市線沿いで、急行電車を利用すれば2駅(約10分)離れている渋谷駅周辺のような高度商業地域とは異なるとの認識を表している。つまり住民たちは、商業施設と調和した住宅地としての地域認識に基づいて、再開発組合に対して長年にわたってつくられてきたまちの住環境への尊重を要請したのである。さらに、当時代替案を通じて周辺住民が目指したことについて《協議会》の会長は以下のように振り返っている。

再開発の地域だけじゃなくて、周辺住民も含めた良いまちにすると、そういうことが必要じゃないかと私達〔周辺住民〕は思ったんですよ。それが再開発地域だけでやって、結果的には周りの周辺住民に迷惑をかけるというのが現実なんですよ。

(2012/5/18《協議会》会長 E氏ヒアリング、〔 〕内の補足は引用者)

この発言は住民が考える「良いまち」の条件として、再開発地の周辺地域への配慮が必要であることを示している。そして結果的に周辺に配慮しないだけでなく、むしろ再開発事業が周辺地域に「迷惑」をかけていることを指摘する。こうした発言には、地域の関係性への思い入れが表れている。つまり、住民たちは、再開発地と周辺地域が物理的・非物理的に相互影響するひとつのコミュニティであるという認識を有していたのである。このように地域に根差して「暮らす」ことから起因する生活者固有の価値を〈暮らしの価値〉としたい。これは、「建築自由」の考えに基づき周辺地域への配慮ないしに開発を進めていく一部のデベロッパーの価値に対比される概念で、コミュニティの関係性を重視する思想を意味する(任2014)。

ここで、関係性とは二つの意味がある。一つは土地、建築物のような都市のハードウェアと人間との関係であり、もう一つはそこに居住する人と人との関係である。前者は、都市を構成する物的基盤が人間生活に与える影響を意味する。土地は大地の一区画で、単独では存在できず、土地の用益・処分が近隣周囲に影響を及ぼす(大庭2000)。こうした考えは土地の上に建てられる人工物である建築物の場合も同様で、いかなる形態であれ、建築物は周辺地域へ影響なしで存在することが不可能に近い。ゆえに建築基準法は集団規定を設け、建築と周囲との相互関係を定めている⁴⁷。事例地における建築物による影響は、二子玉川の住民

⁴⁷ 建築基準法の中に、建築物と都市との関係について規定している条文を集団規定という。これに対して、建築物自身の安全や衛生に関して規定する条文を単体規定と呼ぶ。法令上定義された用語ではないが、一般的に建築関連法規で広く使われている。集団規定としてあげられる主な内容としては、以下のようなものがある。①建築物の用途に関する規定(用途規制)、②建築物の高さの制限(絶対高さ制限、斜線制限、日影規制)、③建築物の大きさの制限(容積率、建ぺい率など)、④敷地と道路の関係に関する規定(接道義務など)⑤その他、建築物と都市の関係に関する規定(景観に関する規定など)

たちが高層建築物群による様々な被害を訴えてきたことからわかる。受忍限度を超えないなどの理由で、ほとんどの利益侵害の主張が裁判で認められなかったが、裁判所の判断は「再開発事業による被害がない」ことを意味するのではない。例えば、二子玉川の住民たちは再開発事業の竣工の後に地元で現われている風害の対策について継続的取り組んでいる。このことについては後述する。

もう一つの関係性は人と人との関係で、同じ地域に生きる人々間のつながりを指す。既成市街地である二子玉川は、近い場所に高島屋ショッピングセンターのような巨大な商業施設が位置していたものの、都内としては自然環境がそれなりに残されている住宅地として発展してきた。長年反対運動に携わってきた人々の中には、この土地の生まれ育ちの人も何人かいるなど、数十年以上暮らしてきた者が多く、その人々は二子玉川が畑や田んぼがある「のんびりした田舎」（2011/12/26《玉川にエコタウンを作る会》会長 ST 氏ヒアリング）だった時代を覚えているほど、地元の変遷過程をよく知っている。1969 年高島屋ができてから二子玉川はもはや「田舎」ではなくなり、都市化が加速したが、それでも住民たちは自分たちの住む二子玉川について、自然と調和した成熟した住宅地として考えながら暮らしてきた。

とくに反対運動に長年関わってきた住民のなかには、一戸建て住宅やアパートを所有している人々が多く、住まいそのものに格別な思いを持って生きてきた。二子玉川に夢のマイホームがあったのだ。その人たちにとって、二子玉川は住み慣れたまちであり、これからも住み続けるまちであるため、地域の人々と深い関係を結ぶことはごく自然な行為であった。そこで住民たちは、日常生活を共有しながら深い人間関係を築いてきており、顔の見える濃密なコミュニティをつくっていた。事例地における「居住」というのは、住宅のなかで暮らす個人的な行為以上の意味で、住民たちが互いに触れ合いながら生きていく社会的な行為であった。たとえば、かつて再開発地で商売をしていた、品揃えもよくない古くて狭い菓子屋をある住民が快く利用したのは、「息子の友達のお店だったりするからいいなと思って」いたからである（2009/11/10《二子玉川の環境を守る会》事務局長 I 氏ヒアリング）。このように、住民たちが積み重ねてきた日常の交流はごく素朴なものであったが、当事者にとってはかけがえのないものであっただろう。

しかし、都内最大級といわれるほどの大規模再開発事業は、長期にわたって蓄積されてきたコミュニティにも多大な影響を与えてしまった。反対運動に関わってきた住民たちは、再開発事業に対する問題点を指摘する際に必ず再開発地の零細地権者や借地人が移転を余儀なくされたり、商売が困難になったりしたことを気遣わしく語った。同じコミュニティの構成員で、日々の日常を共にしてきた隣近所だから、自分とは無関係な他人の被害として軽視できないのである。上述した引用のなかで、「まちのハードが壊されるだけじゃなくて、人間と人間でつくってきたものが壊される」（2009/6/6《二子玉川の環境を守る会》事務局長 I 氏ヒアリング）という発言の背景には、長い時間をかけて築いてきた濃密な人間関係があっただろう。

さらに、もともと存在していたコミュニティの解体に加え、大規模の新住民が移住してくることはまちの様子がすっかり変わることを意味しており、既存住民は漠然とした不安を感じさせられた。「一千世帯のセレブの人が引っ越してくる」(2009/6/6《二子玉川の環境を守る会》事務局長 I 氏ヒアリング) という発言は、相当異質なライフスタイルを有するはずの再開発地の高層マンション群の居住者たちと既存住民との漠然とした距離感を示すことであった。だが、住民が大事に思う人間同士のつながりや都市のハードウェアと人間との関係性について事実上ハードに関わるまちづくりの担い手であるマンションデベロッパーも行政もあまり関心を寄せないのが現状である。コミュニティというものがどれだけ有機的につながっており、居住者たちの日常的な暮らしに影響するのを見ようとしないのである。

そこで、二子玉川の再開発反対運動側は今日の都市計画のあり方から捨象されがちな生活者の〈暮らしの価値〉を住民自らが守ろうと試みた。〈暮らしの価値〉を込めて作成した住民代替案を持って、事実上再開発事業を主導してきたデベロッパーの東急を説得したのである。では、《協議会》が住民代替案を通じて得ようとした実質的な目標は何だったのだろうか。住民代替案に基づいた第 2 期事業の提案活動が収まった 2012 年時点のヒアリングで《協議会》のメンバー T 氏が語った本音は以下の通りであった。

提案というのは〔住民の〕理想を求めた内容になってるでしょう。だからこれ〔住民代替案〕を住民として提案しても、これ〔住民代替案〕に近いことが実現するということはそんなに考えてなかったんですよ。考えられないなと思ったんです。ただ今の 130 何メートルのビルがね、少しでも低くなるとか、開発が小規模になれば助かるなどということで、これを提案したんですよ。こんな理想的なものは無理ですよ。東急が営利でやっているわけですから。

(2012/5/18 《協議会》 T 氏ヒアリング、〔 〕内の補足は引用者)

《協議会》は、既存の組合案に対して極めて大胆な内容の住民代替案を提案したが、その通りに実現される可能性が希薄であることを承知していた。その上で、住民たちが代替案をもって土地所有者である東急に要請したのは、建設予定の超高層建築物を少しでも小規模にしてほしいという割と単純なことであった。

そしてこのことを相手に提案するにあたって、《協議会》は独自の取り組みを用意した。NPO 法人区画整理・再開発対策全国連絡会議の事務局長遠藤哲人氏に依頼し、代替案の採算性と実現可能性を検証したのである。代替案の採算性を検証した取り組みは、二子玉川の住民たちが再開発地の最大地権者である東急に対して持つ振る舞い方をよく表しており、この住民運動のスタンスを示している。《協議会》に代替案の採算性検証を依頼された遠藤氏は、建築敷地の面積、実質容積率、事業費単価、地区の地価など 4 つの要素から代替案の内容を検討した。その結果、高さを押さえ 2 階から 7 階までの小規模建物を分散配置する

住民案に対して、地主の権利を損なわずに容積率を200%以下に調整することができると分析した⁴⁸。

《協議会》が住民代替案の採算性を検証したのはなぜだろうか。それは、超高層建築物の高さや規模を押さえても、再開発事業の採算性が取れることを相手企業に説得しようとしたと考えられる。すなわち、住民代替案が主張している通りに、建物の規模を押さえても再開発が事業として成り立つという点を示していた。こうした行為の根底には、再開発事業というものが防災性の向上と地区の活性化を目的とした公共事業であると同時に、事実上土地を所有しているデベロッパーの営利活動であることへの理解がある。そこで住民側は、住民代替案の採算性を分析することで、経済的利益の追求という私企業の論理を無視せずに、一定程度の配慮を行ったのである。こうした住民側の歩み寄りとは、この運動が紛争という対立の状態に置かれているものの、相手の論理を全面的に切り崩していくことを目標としているわけではないという点を示唆している。むしろ住民たちは、デベロッパーが営利を追求する企業として事業性や採算性を考えざるを得ない存在であることを認識しており、〈暮らしの価値〉に基づいてまちづくりを考える住民とは、求める価値が異質であることを認容していた。その上で、再開発地の最大地権者である企業に対して、周辺地域への配慮として周辺地域と調和したまちをつくるために、経済的な利益や価値の調整を求めたことがわかる。

都市計画や建築をめぐる土地所有者と周辺住民、または行政と住民が揉めている地域で、開発の推進側の計画に対して、住民が代替案を作成して自分たちの意見を提示し、相手を説得しようとするケースは他にも少なくない。また、作成した代替案の採算性を評価することも多くなされているのが事実である。二子玉川の《協議会》が代替案を作成し、その実現可能性を検証した行為は、取り組み自体として新しいとは言えない。そして本研究では、住民代替案の採算性の検証という手法自体を評価しようとするわけではない。ここでは戦い方としての独自性や妥当性などについては論外で、代替案の採算性を分析する行為を通じて、営利性を追求する相手(デベロッパー)と同じところを見ていることをアピールした住民側のスタンスにこそ焦点を当てている。このスタンスは、長年対立的関係にあった相手と折り合いをつけるための住民側の「譲歩」のジェスチャーでもある。

3.3 「住民参画」の実現に向けて

《協議会》は、専門家に依頼し住民代替案の採算性を検証する作業を終えた後、再開発第2期事業に対して「住民参画」を実現させるために、東京都議会に対して、事業者が住民の意見をよく聞くよう指導してほしい旨の陳情書を1,138名の署名を添付して提出したが、継続審査となってしまった。引き続き都市再開発法に規定されている口頭意見陳述会を開

⁴⁸ 二子玉川東地区の住民代替案に関する分析内容は、NPO法人区画整理・再開発対策全国連絡会議の機関紙「区画・再開発通信」2010年4月号(2010年4月15日発行)に「再開発・住民提案の実現可能性を考える」と題して掲載された。

くことを東京都に申し入れた。都市再開発法には、第一種市街地再開発事業に関係のある土地もしくはその土地に定着する物件について権利を有する者、または参加組合員は、縦覧された事業計画について意見があれば、都道府県知事に意見書を提出することが可能である（都市再開発法第 16 条第 2 項）。そしてこの意見書の審査では行政不服審査法を準用するので、意見書提出者から申し立てがあった時、都道府県知事は意見書提出者に口頭で意見を述べる機会（口頭意見陳述会）を与えなければならない（同条第 4 項）。そこで、東京都は住民側の申し入れに応じ、2010 年 4 月 20 日から 2 か月間世田谷玉川総合支所で口頭意見陳述会を開いた。当時、住民 131 名と補佐人 9 名が都職員を前にして再開発事業の問題点を指摘し、第 2 期事業に対する自分の意見を語った。

とくに、《協議会》の住民代替案作成作業に協力した早稲田大学の卯月教授は、2010 年 5 月 13 日の意見陳述会に補佐人として参加し、1970 年代より欧米では住民・NPO などコミュニティによる再開発の代替案作成が増えてきていることを指摘した上で、「二子玉川再開発に関して数多くの住民の意見書および代替案が提出されている以上、東京都は三者が創造的に協議する場を事業者と世田谷区に提案してほしい」（2010/5/13「二子玉川東第二地区第一種市街地再開発事業に対する意見書の補佐人としてのコメント」）と述べた。すなわち、第 2 期事業の認可が下りていない事業の早期段階で、住民代替案を用いて「住民と事業者、そして世田谷区が創造的に協議する場」を設けることを求めたのである。ここで「協議」というのは、前述した住民 I 氏の発言にあるように、「〔事業の〕内容を変えさせる」ことが可能な時点において「権利をもって参画できること」を意味すると言える（2010/6/12《二子玉川の環境を守る会》事務局長 I 氏ヒアリング、〔 〕内の補足は引用者）。これは一般的にいわれる、事業計画が確定された後計画変更が困難な状況に設けられる住民参加のプロセスとは異なる。住民が求める真の意味での参画であった。これまで二子玉川の再開発問題において、住民たちは常に「権利を有していない」という壁に直面し、まちづくりの主体として再開発地の土地利用に実質的に関与することができなかった。そこで《協議会》を含めた二子玉川の住民側が代替案を持って要求したのは、土地利用に関する諸主体間の事前協議であった。認可以前の事業者と住民間で事前調整が成立して、再開発計画が地域の一体性を考慮し、住民の意見を反映した形で変更されれば、実質的に土地利用が共同化されることと捉えることができるのである。

こうした第 2 期事業に対する住民の取り組みは再開発差止請求訴訟で原告住民側が主張したが、その権利性が認められなかった「まちづくり参画権」の社会的な実践として理解できるだろう。2 ヶ月にも及ぶ意見陳述会は二子玉川の人々が自分のまちの将来について語り、再開発事業について事業者と行政に積極的に意見を提示する場となった。地元の 9 グループの連携を背負って運動を広げた住民側は、131 名も意見陳述を実施するほど奮闘した。再開発第 1 期事業によって高層マンション群が竣工していく時点で、第 2 期事業だけは周辺地域と調和した形態に計画を変更させようという強い思いがあったからこそ可能であったのだろう。

都の職員と傍聴者を前にし、第2期事業に対する住民たちの熱烈な意見陳述が相次いだ。最終的に住民代替案は採択されず、東京都は2010年6月30日「二子玉川東第二地区市街地再開発組合」の設立を認可した。そして131名の意見陳述者らには、陳述会終了からわずか1か月後に意見不採択の通知が送付された。《協議会》が調査した限りでは、意見の調査過程とその結果については一切記載されておらず、すべての意見陳述者に同一の文言だったという。住民たちは組合設立の認可という結果より、誠意のない東京都の対応方式に強く批判した。第2期事業に実質的な「住民参画」を実現しようとした運動者らの試みは、事業計画の変更なしに認可されることで終了してしまっただ。

「参加は政治における近代化のもっとも重要な要素の一つ」（篠原1977:5）として、今日市民の政治参加は基本的な社会原理に間違いない。現代日本においてそれは市民・住民運動の担い手らの積極的な要求から始まった。1970年代以後、運動側と協力関係を結んだ革新自治体が増え、美濃部都政の「対話から参加へ」が象徴するように、多様な住民参加方式が導入された。その後、住民参加が形骸化されるにつれ、「参加」と区別される「協同」の関係として再構築し、これによって住民自治を機能させよう（中道2000:197）」とする動きが現れた。「国家高権」、「計画高権」といわれた都市計画分野においても、分権と自治の思想が強調されてきた。その例として、地区計画の創設（1980）は住民と近い市町村に都市計画の権限を付与するものであった。また、住民集団が「国家と同等な公共性の担い手」（名和田1998:7）となった神戸市まちづくり条例の制定（1981）も大きな進展である。

しかし依然として住民参加は政策執行過程のひとつの「プロセス」として扱われることが多く、住民に自らの意見を反映させる権限が十分付与されているとは言い難い。二子玉川の運動側が求めた「参画」は、計画内容の変更が可能な段階において自らの意見を計画に反映させることであったと考えられる。すなわち、行為の結果として土地の利用方法が、周辺地域に配慮する方向に調停されることであったと言える。そしてこうした配慮が働きうる可能性をより高めるために、行政と再開発組合に事業計画が認可される前の早期段階で事前協議を要求したのである。

《協議会》が再開発組合に住民代替案を提案した行為や再開発第2期事業について住民たちが各自の意見を語った行為は、他人の土地利用に対する非所有者の関与で、現行法上成立し難い大胆な行為であった。とりもなおさず、二子玉川の住民たちは他人の所有物に対して自分たちが求める方向へ変更してほしいと要請したのである。現行法において、土地をいかに利用するかというのは土地所有者の持つ固有の権限である。ゆえに、事例地の住民側の行為は土地所有者からすると、不当な干渉と考えられるかもしれない。

しかし、その一方で住民代替案の作成と提案という取り組みは、コミュニティの関係性に基づいて、住民自らが考えるまち像を行政と土地所有者に提案する主体的な行為でもあった。これに行政がいかに対応するかによって諸主体間の協働のまちづくりの可能性がかかっていたが、住民意見の処理過程で表れた東京都の対応は運動者らに失望感を与えただけに終わった。意見陳述会のような、住民参画に関する制度をいかに活用するかについては、

行政の「意地」と深く関連する。協働のまちづくりにおいて、行政は「場を設ける」ことに加え、「場を活かす」ための繊細な対応を工夫する必要があるだろう。

では、土地所有者として再開発事業を推進してきた再開発組合は、なぜ第2期事業に対する事前協議や住民代替案の反映が困難だったのだろうか。再開発組合の役員は次のように語った。

K氏：ここ [=再開発第2期事業の対象区域であるⅡ-a街区] だけ云々という話ありましたよね、[高層ビルを] 低層にする。非常にその考え方として、非常に歪な形になってしまいますよね。トータルな考え方で、このまちづくりをやろうということで、都市区画決定し、それから事業計画も決められてるわけですよね。ですから多分そういう意味でIさん〔《協議会》の会長〕たちが提案されたのはわたしどもには具体的には合っていないと。… [略] …。すでに全体の統一性を考えて決定されたので、変更とかはできないと考えてると思います。東京都もあるいは国も含めてですね。

筆者：統一性がすでにある所だから、変更はできないということだと、高さとかについて統一性があるからという話ですか。

K氏：考え方のなかでね、事業性だとか、そういうのも含めて。… [略] …。

筆者：事業性というのは、建物を下げたりすると事業性が減ってしまう [ということですか]？

K氏：そうです。ある程度ね。要は土地があるわけですよね。この土地をどうやって活かすかですよ。有効利用とよく言いますが、そういうのも多分加味してこういうプラン [組合案] を考えた。もし全部低層でやったら多分事業はなりたないんじゃないかなと思うんですよ。

(2013/11/15 再開発組合事務総長K氏ヒアリング、[]内の補足は引用者)

再開発組合の役員K氏は、《協議会》が代替案を作成して求めてきた第2期事業の超高層建築物の高さと規模を抑えることが困難だった理由について、再開発地全体の統一性が崩れてしまうことを述べた上で、統一性の維持という考え方のなかには、事業性に対する検討があったことを語った。こうした発言から再開発組合を代表する東急は、住民代替案から企業としての利益を見出せなかったと推察される。土地や建物を利用して利益を創出するデベロッパーである東急の立場からすると、すでに計画された高層建築物の容積率を下げることは、利潤の一定程度を放棄することを意味するため、私企業としては簡単に受け入れることのできない要求であっただろう。結局第2期事業の認可段階において、代替案に象徴される周辺住民の利益と東急の利益は接点を見出すことに失敗した。

先述した通り、二子玉川の再開発事業は現行法の下で行われる地主の正当な権利行使であった。しかし土地の利用面において、デベロッパーである東急と周辺住民が折り合いをつけることができなかったため、両主体が紛争状況に置かれ、長期間に渡って争いが続いたの

である。土地の所有と利用をめぐる発生したこのような建築紛争で、企業と住民という属性が異なる主体はいかに問題解決の糸口を見つけるだろうか。本研究は土地の所有者と周辺住民間で、相手の言い分に対する配慮から事前協議が実施され、両者が共に土地利用の方法を決めていく取り組みを共同的な土地利用の現れと捉えた。そして事前協議といった関係者間の自律的な交渉によって事実上土地利用が共同化されるのは、土地所有者と周辺住民間で共同利益が成立される場合と理解し、その成立可能性を検討してきた。事例地において、大勢の住民が代替案を持って再開発第2期事業の見直しを求めたが、住民とデベロッパーの間で共同利益を生み出すことはできなかった。なぜ、交渉は決裂されたのだろうか。

4. 二子玉川における共同利益

4.1 共同性の不在がもたらした交渉決裂

二子玉川における土地所有者と周辺住民間の共同利益について分析するに先立って、本研究が理論枠組みとして参照した清水(2008)の神戸市長田区野田北部地区の事例を振り返ってみよう。野田北部では、阪神淡路大震災以降復興まちづくりの過程において、街づくり協定というコミュニティ独自の社会規範をつくり、住民がそれに従うことによって、統一した街並みを形成することができた。清水は野田北部のまちづくりにあたって、共同利用に供された住民の土地に対して「現代版の〈コモンズ〉」(清水2008:174)と分析し、その成立背景について、ルールに従うことによってコミュニティの構成員が『『良好な住環境』という共同的な利益』(清水2008:175)を獲得できたからと説明した。

では、なぜ二子玉川の事例では成立が困難だった共同的な土地利用と構成員間の共同利益が、野田北部では成立可能だったのだろうか。結論から先に述べると、野田北部にはコミュニティ構成員間で「共同性」が芽生えやすい諸条件が揃っていたからである。まず、野田北部の場合、良好な街並み形成という共同的な土地利用に関した人々が住宅地の居住者であるという共通点を有していた。居住者という比較的同質な属性を有している人々同士であったため、コミュニティのルールを従わない者が現れる際、説得・啓蒙・白眼視といった、法的効力を持たない実践が実効力を持ちえたのである。

また、野田北部の住民たちは震災以前から一貫して、地区全体を一つの家として考える〈一体化〉の思想を持ち続けてきた。その結果、統一的な街並み形成の必要性について違和感なく、合意することができたと考えられる。そして、野田北部には震災前から人口減少や高齢化といった地域の問題に対する危機意識が存在し、土地所有者ではなく、実際その土地に住む居住者を優先とする「居住者優先の思想」があった。すなわち、〈所有の論理〉に対比される〈居住の論理〉(清水2008:161)が地域に歴史的に育まれていたのだ。こうした条件も震災以後、野田北部の街並み整備の際、住民間で生成された共同性の背景であろう。

最後に、当時発生した未曾有の震災が地域にもたらした影響も欠かせない。地域に莫大な

人命・財産被害を残した阪神淡路大震災という共通体験は、人々の間で「安全性」といった共通の価値基盤ができあがることを可能にした。普段の日常生活を営むだけだと、同じ地域の居住者であるとしても安全性のような価値の共有はなかなか難しい。なぜならば、安全性といった非可視的な価値は、今すぐ手に入れる利益ではなく、災害など将来の危険に対応するためのものである。そのため人々は、生活を営む上で必要な価値として優先しない傾向がある。そういう意味から、阪神淡路大震災という非日常の悲劇的な出来事は、普段は見逃している安全性という新たな価値基盤が人々の間で生成され、共有される重要な背景となったと言えるだろう。

以上をまとめると、野田北部にはコミュニティ構成員が共同的な土地利用を納得できる様々な要件が満たされていた。これは、換言すれば、土地利用をめぐる諸主体間の共同利益の成立は震災以降の野田北部という特殊な事例のみで通用可能な議論であることを意味する。つまり、清水（2008）が援用したマックス・ヴェーバーの「専有」の関係は、ローカリティが成立・維持できなければ、社会規範の実効性は担保できなくなり、コモンス的な土地利用もできないことを意味する。そしてこのことは「専有」の理論上の限界と関連する。「専有」による所有関係は、社会関係が閉鎖的で、メンバーが固定的な社会でのみ成立可能であるのだ。

本章で検討した二子玉川のような建築紛争の事例において、外部者であるデベロッパーが地域に建築・開発事業を行おうとする場合、コミュニティレベルの社会規範は法規範の範疇を乗り越えることができず、実効力を持つことが困難である。現状において、デベロッパーのような外部者、とくに利益創出を最も重要な目標にする私企業には既存の地域住民と同じコミュニティの構成員であるという認識が成立し難いため、コミュニティレベルの社会規範が通じないのである。ゆえに、二子玉川においても激しい住民反発と既存計画に対する見直しを要請する住民運動が長期にわたって続いてきたが、2010年段階で再開第2期事業の計画内容変更は行われなかった。結果的に、住民と企業という属性の異なる主体間で、共同性の接点を探り出すことが難しかったため、住民代替案に基づいた事前協議は実施されなかった。また、再開組合と住民間の実質的な土地利用の共同化にも至らなかった。

4.2 新たな局面からみえた共同利益の兆し

4.2.1 新たな首長選出の意味

2010年段階で二子玉川の再開問題をめぐって活動してきた住民グループが協力・連携して行った再開第2期事業に対する住民代替案の提案やそれに伴う一連の取り組みは事業計画の変更を達成せずに、東京都の認可が下りることで終了した。またすでに住民側は《二子玉川環境を守る会》が中心となって、2005年から再開事業組合・世田谷区・東京都に対して、それぞれ再開事業差止請求訴訟・公金支出差止請求訴訟・第2期事業認可

取消訴訟を提訴したが、2011年時点でいずれも敗訴が続いてきた。さらに2011年3月、再開発第1期事業の全街区がオープンした。Ⅲ街区の高層マンション群が巨大な姿を披露しており、約一千世帯の新住民が超高層マンションに入居した。長年再開発反対運動に携わってきた住民たちにとっては、悔しい状況の連続だっただろう。とくに、周辺住民側が最大の問題としてきた超高層マンションの竣工は運動が力を失う出来事に違いなかった。こうした状況において、難関を打破する方法はないように見えた。

しかし、住民にとっての悪条件が続くなか、二子玉川に再開発反対運動に転換点となる重大な政治的变化が訪れる。2011年4月、前衆議院議員保坂展人氏が世田谷区長に当選したのである⁴⁹。教育ジャーナリスト出身の氏は「脱原発」、「大型開発優先の区政からの転換」を公約として掲げ、社民党、国民新党、新党日本、生活者ネットなどから支持を受けた。とくに、保坂氏は以前から世田谷区下北沢駅前再開発問題について深い関心を示し、運動団体と長年協力関係を築いてきた。区内の環境問題を考えているグループや道路や大規模開発に対して問い直している人たちが中心となって、保坂氏に区長選に立候補することを要請した(保坂 2012)。これに応じて保坂氏は区長選に出馬し、二子玉川の再開発反対運動に関わっていた住民グループも、選挙戦が行われた当時個人責任による保坂氏への支持活動を展開した⁵⁰。二子玉川の再開発事業の場合、事業を認可したのは東京都であるため、区長に再開発に係わる許認可権はない。区長は再開発事業自体を取り消し、中断させる直接的な権限は持っていない。しかし二子玉川東地区の再開発事業が700億円以上の補助金が投入される事業であって、都市計画の一環である以上、「味方」の区長を選出することは、住民運動側としては問題解決を試みる一つの手立てで、第1期事業によって地域の様子に変化していくなかでの「最後のかけ」(2011/12/26《玉川にエコタウンをつくる会》会長ST氏ヒアリング)であった。二子玉川において新たな首長の現れは、いかなる意味を有していたのだろうか。

日本における自治体の統治構造は国のそれと異なる。国は議員内閣制を採用しており、国

⁴⁹ 保坂氏は、公選制が復活してから3代目の世田谷区長である。元区長には大場啓二区長(1975年~2003年)と熊本哲之区長(2003年~2011年)がいる。とくに区役所出身の大場元区長は、7期28年の長期にわたって区政を進めてきた。

⁵⁰ 住民グループが、会として保坂氏への支持活動をしなかったのは、前回の区長選での経験があったからだ。2007年の区長選で、世田谷区民が中心となって《市民政策せたがや》という団体が組織された。《二子玉川の環境を守る会》は、再開発事業の見直しの意思を代弁する候補を選出するために、会として《市民政策せたがや》に参加した。当時《市民政策せたがや》は、区長候補を公募し、参加した3人のうち1人を最終決定した。しかし残りの1人も民主党に推薦され立候補することとなり、票が分裂された。その結果、現職区長が再選に成功した。当時、二子玉川の運動側のなかでは選挙失敗責任をめぐって激論が交わされたという。過去の経験を踏まえ、二子玉川の住民グループは2011年の区長選挙では会として特定の候補を支持することをやめて、あくまでも個人責任による前衆議院議員保坂展人氏への支持活動を行った。ただ、住民グループの内部では政治的志向、支持政党、保坂氏との親密度によって氏への支持に対する温度差も存在していたのは事実である。

民によって国会議員が選出され、その中で内閣総理大臣が指名される。行政権と立法権は密接に融合しており、こうした構造を一元代表制という。一方、自治体の場合、住民によって議会と首長が選出される二元代表制を採用している。つまり自治体において議会と首長はともに住民の代表機関である。府県知事、市町村長の直接公選制は1946年に導入され、現在も続いている。日本の二元代表制は、同じく二元代表制を採用しているアメリカの大統領制に比べて首長にかなり大きな権限を付与している。そのため日本の二元代表制は首長制（首長主義）とも言われる（伊藤・金井・伊藤 2007）。

こうした首長の大きな権限は、1960年代後半から1970年代にかけて、次々と革新自治体を生み出す背景となった。高度経済成長期における反公害、反開発を掲げる住民・市民運動側は、問題解決のために首長を運動の「仲間」として支持する傾向が強かった。日本共産党・社会民主党などを基盤とする革新首長の登場は、当時の社会運動側によって幅広く支えられた。また近年には、住民・市民団体、NPOや労働組合などの積極的な支持を背負って支持者の声を政策に反映することをめざす「市民派首長」が登場してきた。こうした「市民派首長」は、地域社会が政治的な課題を抱えており、激しい対立が発生した場面で登場することが多く、例えば、原発をめぐる日本初の住民投票が実施された新潟県巻町で町長となった笹口孝明氏（1996年当選）などがある。こうした傾向は、選挙という民主的正統性に沿った制度を通じて、自治体レベルの様々な決定権限を有する首長を選出し、地域社会に当面した問題の解決を図ろうとする人々の意志が反映されたものであろう。

ただ、二子玉川事例において保坂氏の選挙勝利の場合、世田谷区内の住民・市民団体から幅広い支持を受けたとはいえ、革新自治体の拡張期のような社会的な雰囲気の影響した結果とは言い難い。また、保坂氏の掲げた一連の選挙公約が有権者に強くアピールしたと解釈することも難しいと考えられる。当初、有力候補ではなかった保坂氏の当選の背景について、世田谷区の投票率が統一地方選の13区長選中、下から2番目（41.76%）であったことに加え、自民党支持層の分裂と民主党の準備不足が指摘されたことをみると、様々な理由が選挙に影響したことが推測される⁵¹。

保坂区長の当選後、再開発反対運動に関する住民たちのなかで自ら「区長に追い風になって、区長に決断させやすいように」（2012/9/15《二子玉川の環境を守る会》H氏ヒアリング）することが運動の方針として共有されるようになった。保坂区長は当選後も自身の支持基盤であった二子玉川の住民グループと好意的関係を築き、当選直後の2011年6月再開発反対運動に携わる住民代表らと会見を行い、二子玉川の再開発問題に関して話し合った。こうした住民グループと区長との会見は前区長の時代にはなかったことだという。

さらに、世田谷区と住民側の関係が好意的に変化した兆しは裁判にも表れた。住民が前世田谷区長を提訴した再開発事業への公金支出差止訴訟の控訴審（2012年3月）で、原告住民側が訴えを取り下げたのである。裁判の原告だった《二子玉川の環境を守る会》は、取り下げの理由について、再開発によるビル建設で生じた問題に区として適切に対応すること

⁵¹ 2011年4月26日朝日新聞

を区長が約束したためと説明した。当時二子玉川東地区では、再開発地の高層建築物が高さを増やしていくこととほぼ同時に風害が顕在化され、住民グループは、区と事業者に対して対応を求めているのである。そして会はこの裁判の結果を「実質的な和解」と発表し、「都市計画をめぐる住民訴訟で実質的な和解が成立するのは極めて異例」と高く評価した⁵²。

実際世田谷区は、風害について住民グループと協力しながら対策を整えてきた。再開発第1期事業が竣工していく当時、地域では高層マンションによる圧迫感や日照障害、電波妨害などの問題が住民グループからのなかから指摘されてきたが、最も問題になったのは風害であった。2011年3月にオープンした二子玉川駅前(I-b街区)の16階建ての建築物の影響で、ビル南西側の多摩堤通り(補助125号線)にある2本の横断歩道の周辺では強い風が吹いた。強風の原因は、駅から南西に約100m離れている多摩川から吹いてくる風がビルに当たって吹き下ろすからという。地元で懸念の声がでるなか、2011年8月に横断歩道を渡っていた80代の女性が背後からのビル風で前方に倒れ、肩を骨折する事故が発生した⁵³。

高層ビルによる景観の問題や圧迫感、日照障害、電波妨害などは、迷惑や生活の不便に過ぎないが、風害は健康と安全にかかわる生活上の重大な問題であった。実際地域住民のなかで怪我人が出てくることから、住民運動側の問題意識は再開発によって残された課題についてどう取り組んでいくかに集中されることとなった。より具体的な実態把握のために、再開発について協力関係にあった9グループのうち、3つのグループ(《二子玉川の環境を守る会》、《玉川1丁目の住環境を守る会》、《二子玉川東地区住民まちづくり協議会》)が主導し、駅から近い玉川1丁目の居住者を対象に再開発による被害についてアンケート調査を行った⁵⁴。住民側は調査結果を世田谷区の生活拠点整備部に持ち込んだ。その後、世田谷区は、風工学に関する学識経験者4名で構成された「二子玉川東地区風調査検討プロジェクト専門家会議」を設置し⁵⁵、風害に対する実態把握を進めながら、事業者に対策を要請した。事業者は区の要請に応じて、防風スクリーンやビル壁面に沿った高木、防風パネルなどを設置した。

事例地において新たな首長の当選は、再開発を取り巻く政治的状況を大きく変化させており、これは運動体と行政の関係のあり方が変わる決定的な契機となった。運動側は再開発による地域社会の課題を行政に積極的に持ち込み、会合と協議の場を設けることが可能と

⁵² 2012年3月13日二子玉川東地区再開発事業公金支出差止訴訟原告団、弁護団が発表した「二子玉川東地区再開発公金支出差止訴訟実質的な和解について」より

⁵³ その他に約一年の間、少なくとも3人の高齢者が重軽傷を負っていたことが東京新聞により報道された。2012年7月1日東京新聞

⁵⁴ アンケート調査は2012年4月から2ヶ月にわたって、住宅のポスターに入れる方式で約1200枚を配布し、回収されたのは60弱であった。その内容としては、風害を指摘する回答が最も多かったという。また夜バスロータリーでスケートボードに乗る人々が出す音から交通信号の位置に至るまで、様々な生活上の不便も指摘され、合わせて90項目に及ぶ。

⁵⁵ 2013年1月24日から2014年10月31日にかけて、計12回の専門家会議が開催されており、2014年12月1日には検討結果の説明会が開かれた。

なったのである。こうした首長と運動体の関係のあり方変化は、革新知事である美濃部都政下での都行政と住民運動者間の関係と類似している。1967年から1979年の12年間（3期）東京都知事を務めた美濃部氏は、社会党と共産党を支持基盤にし、公約として「都民参加」を掲げたため、当時の運動体は少なくとも東京都と対話のチャンネルを持つことが可能となったのである。

二子玉川の場合、保坂区長の当選後区と住民間に対話のチャンネルが設けられ、好意的な協力関係が構築されたことに加え、再開発組合側の動きにも変化の兆しが現れ始めた。その例として、再開発第2期事業のビルに地域住民が利用できる図書館ターミナルの計画が発表されたことがある。

4.2.2 変化の兆し

再開発ビルに図書館ターミナルを設置する計画は保坂区長が当選した直後から水面上に浮かび上がった。この背景には、二子玉川東地区の再開発が莫大な補助金が投入される事業にも関わらず、地域住民が利用できる図書館のような公共施設が足りないという住民側の問題意識があった。そこで《協議会》は、再開発地の周辺住民も利用できる施設を充実することを再開発第2期事業の住民代替案に書き込んだ。こうした再開発を取り巻く新たな動きに関して、代替案提案活動が終了してから約2年が経過した時点のヒアリングで《協議会》の会長は代替案の提案活動が「全然無駄ではなかった」（2012年5月18日、《協議会》のE氏ヒアリング）と評価した。世田谷区も、大勢の新住民が増える二子玉川東地区に、住民が利用できる公共的な施設が不足しているという判断があっただろう。それに加え、行政として再開発組合と住民間の紛争を調停しようとする意図もあったと考えられる。そこで、2013年10月世田谷区は東急が無償で再開発ビルの約50㎡のスペースを提供し、ここに図書予約・貸出・返却のサービスを提供する（仮称）図書館ターミナルを整備することを発表した。

しかし、住民グループは新たな公共施設の設置という取り組み自体には歓迎したが、具体的な計画内容については反発した。世田谷区が2013年10月17日に開催した公共施設に関する住民説明会で、住民たちは二子玉川には確かに集会所や図書館などの施設が必要であるとした上で、区が計画した図書館ターミナルは閲覧室がなく、予約・貸出・返却を行うカウンターだけの施設であるため、更なる検討を求めた⁵⁶。

一方、再開発組合の役員は、図書館ターミナルの設置が区の方から東急に提案してきた内容であったと述べた。今回の取り組みに区の働きかけが作用したことを認めたのである。しかし、新たに浮上した公共スペースの無償提供計画は東急にとって経済的な損失を意味す

⁵⁶ 計画内容に関する住民の不満の声が上がったにも関わらず、2013年10月に区が発表した内容と大差のない計画が確定され、2015年4月再開発ビルに図書館ターミナルがオープンした。

る。床の無償提供によって発生する企業利益の減少分について再開発組合の役員は「〔再開発事業という〕全体の中で呑み込める。〔再開発事業が〕ある程度規模があるから、そのぐらいはただでも大丈夫」と語った（2013/11/15 再開発組合事務総長 K 氏ヒアリング、〔 〕内の補足は引用者）。

東急は、わずかな面積とはいえ、再開発ビルに公共施設のスペースを無償提供することは、利潤の最大化という企業の経営論理から一步譲った態度をとったことを意味すると言える。こうした地域貢献に繋がる振舞いは、住民グループと全面对立の状態だった以前とは変わった様子で、住民側に一定の配慮を行ったと理解できる。また、こうした企ての背景に、紛争を調停するための区行政の努力があったことも欠かせないだろう。

4.2.3 新たな共同の模索

対規模再開発事業をめぐって土地所有者と住民が激しく揉めてきた二子玉川において、2009 年から新たな動きが始まった。2015 年春に再開発地のすべての施設が開業を迎えることになっている以上、まちが大きく変わることは決まっており、これから増える新住民やオフィスの会社員、来訪者などといかにまちをつくって行けるかが課題になった状況であった。そこで、世田谷区が地域住民や町会、そして地元事業所のある企業などに呼びかけ、今後のまちづくりを考える会を開いた。「100 年繁栄するまちづくり」を実現するという意味で《二子玉川 100 年懇話会》という組織がつけられた。玉川町会が中心となって、地元の諸団体、小学校や PTA、世田谷区、商店街、玉川警察署、玉川高島屋ショッピングセンター、そして再開発の最大地権者である東京急行電鉄株式会社など多数の企業・組織が 2009 年から隔月で集まって、情報・意見交換を行いつつ様々なプロジェクトを推進している。プロジェクトは年度ごとに課題を設定し、専門家の協力を得て進められている。2010 年以後《二子玉川 100 年懇話会》が実施したプロジェクトには、二子玉川ものしりマップ初級編の作成(2010 年)、二子玉川震災対策マップの作成(2011 年)、ご近助広場(2011 年)、交通安全対策プロジェクト(2011 年～12 年)、街情報プロジェクトの始動(2012 年)、二子玉川通り名検討委員会(2013 年)、まちづくり研究会(2013 年)、帰宅難民プロジェクト(2014 年)などがある。

このなかで、まちづくり研究会とは、2013 年 9 月からは改めてまちづくりについて考えるために取り組み、5 回にわたってまちづくり全般や多世代・コミュニティ・働く、健康・医療などのテーマごとに講師を招いて意見交換を行ったものである。これを踏まえ、2014 年 7 月に前年度の活動を踏まえたまとめの会を開催し、同年 9 月にはそれまで集まった意見を整理し、「まちづくりの基本方針(案)」を作成した。住み心地、みどり・歴史・文化、にぎわい、安全・安心、しごとなど 5 つのテーマについて将来に向けた目標およびビジョンをまとめた。具体的なまちづくり基本方針の内容は以下の表 4-3 の通りである。

表 4-3 まちづくりの基本方針(案)

テーマ	内容
住み心地	(1)誰でも気兼ねなくサークル活動やイベントなどに参加でき、人とのつながりを深めることができる機会を増やすことで、住民が日々の暮らしに楽しみを感じることができるまちにする。
	(2)快適で利便性の高いまちの仕組みづくりを進めるとともに、次世代に豊かな環境を残すため、持続可能なまちづくりへの取り組みも視野に入れた住環境づくりを進める。
	(3)どんな人もどんな考え方の人でも受け入れられる土壌を作るとともに、まちに関わる機会を増やし、知ることによってまちに誇りと愛着を持つ人を増やす。
みどり・歴史・文化	(1)多摩川や国分寺崖線などの大きな自然に囲まれた地理的特性を生かしながら、河川敷、緑道といった身近な緑も積極的に創出し、これらを活用して「かわ」と「まち」の良好な関係づくりを目指す。
	(2)大山道を始めとする二子玉川周辺の歴史文化を守り、正しく伝えるために、歴史継承に関連する情報を集め管理する仕組みを作り、さらに伝えていくための人の輪を広げる。
	(3)スポーツやアートのイベントなどに多くの人に触れる機会を増やすことで、これらの多様な文化を育む素地を作る。
にぎわい	(1)歴史文化や自然資源のほか、商業的な拠点を巡る回遊ルートの充実を図り、案内表示を設置するなどの環境整備を進めることで、まち全体を行き来したくなる仕組みを作る。
	(2)住民だけでなく来街者などの多くの人気が気軽に楽しめる仕組みやきっかけをつくり、常に賑わいと活気があるまちを目指す。
	(3)住民、商業者、公的機関などまちの関係者をはじめとした、二子玉川という街を愛する全ての人々が実施するイベントにおいては、常にお互いが連携できるような賑わいづくりを支える体制を作る。
安全・安心	(1)より良い交通環境を目指し、住民、商業者、公的機関などのまちの関係者が交通規制への取り組みや歩行空間の整備、交通安全マナー啓発活動などとともにを行うことにより、安全で快適なまちづくりを進める。
	(2)来街者など多くの人も行き交うまちの特性を考慮し、災害に強い街並みの形成を進めるとともに、住民、商業者、公的機関などのまちの関係者の連携を深めることにより、効果的な災害対策を進める。
	(3)子どもから高齢者までが安心して暮らせるように、日頃から住民同士が助け合える関係づくりを進め、災害や犯罪に強いまちを目指す。
しごと	(1)複数企業が集まる”働く街”としても発展できるように、職住近接の特徴を活かし、企業の活動と住民の豊かな暮らしが共存共栄できるまちづくりを進め、地域と支え合う企業との交流を深める。
	(2)就業者や学生のほか、企業を訪問する来街者などに対しても、地域と触れ合える仕組みやきっかけづくりを進め、まちの活動に企業や学術機関などのちからを活かすことができる関係づくりを進める。
	(3)子育て世代やシニア世代などが、時間を工夫しながら自分らしく地域で働ける仕事を増やすことにより、多様な働き方を選択できる環境を整える。

(資料) 「二子玉川のまちづくり研究会活動報告」

http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/120/345/348/d00138481_d/fil/machikenhokokusyo.pdf
(最終アクセス 2015 年 9 月 20 日)を参照して作成

《二子玉川 100 年懇話会》が進めてきた各種プロジェクトやまちづくりの基本方針案の内容は、新しいコミュニティづくりのための一環として、たくさんの人々が地域で触れ合い、快適で安全な生活を営むための仕組みづくりを目標にしていることがわかる。ここで注目したいのは、反対運動に携わってきた住民たちの一部と再開発事業を主導してきた東急の

職員が顔を合わせて、まちの魅力を高めていくことで協力している点である。

再開発問題で東急と対立していた住民たちがこれに関り始めたのは、最初からではなく、再開発問題を取り巻く裁判活動の終わりごろで、再開発事業が計画内容のまま進められていくことが目に見える時期であった。言い換えれば、住民運動を通じて再開発事業の計画内容を変更させることが無理であることが明らかになった時期から、反対運動に携わっていた住民たちの中で何人かが個人判断によって《二子玉川 100 年懇話会》が進める意見交換会や勉強会などに参加するようになったのである。

もちろん懇話会には、町会や地元企業なども参加しており、地域住民も多く参加しているが、そこには以前再開発反対運動に参加し裁判の原告だった人もいる一方で、裁判の原告を途中で辞めた人もいる。そして、反対運動とは関係のない住民や再開発地に建設された高層マンションの入居者まで、幅広い住民層が関わっている。しかしここで注目する対象は、裁判闘争まで行いながらデベロッパーと揉めてきたが、懇話会に参加し、企業と新たな関係づくりに取り組んでいる人々である。

《二子玉川の環境を守る会》の事務局長 I 氏によると、懇話会は、世田谷区の関係者や町会の会員、地元の様々な企業の関係者などが集まる場であるが、再開発地のデベロッパーも参加する場でもあることから、反対運動の内部からそこに住民が参加することに対する反対の声も上がったという。当然ながら住民たちは一枚岩ではなく、反対運動に参加していた人々の中でも再開発問題をめぐって、多様な立場と温度差が存在していたため、すべての住民たちが長年争ってきたデベロッパーと簡単に顔を合わせることはできなかったのである。ゆえに、懇話会の催しには、個人の希望に沿った参加が行われた。とくに、懇話会に参加する者は再開発地と比較的隣接した玉川 1 丁目や 2 丁目に居住する事務局長 I 氏と K 氏、Y 氏などで、この人々は反対運動のコアメンバーでもあった。

一方、二子玉川の再開発反対運動には居住地が隣接していないが、支援の形で運動に参加した世田谷区の居住者もいた。この人たちは高層、高密度の再開発事業による物理的な被害より再開発事業の公共性などを問題にしながらこの運動に関わってきた。《二子玉川の環境を守る会》の会員 S 氏の場合も居住地が再開発地から離れている上野毛にあるが、再開発事業が終了していくなかで S 氏は、I 事務局長に再開発事業が終了した後の活動は「崖の下の人たち」（玉川 1 丁目と 2 丁目の居住者）が求める方向で進めていくことを語ったという。これはすべての再開発事業が終わった状況で、二子玉川の今後の住民活動がより居住者の日常生活に密接した方向で再編されていくことを意味する発言として理解できる。そして反対運動に関わっていた再開発地の周辺住民が懇話会に顔を出すようになったことがそのような変化のひとつであるだろう。

先述した通り《二子玉川の環境を守る会》の設立目標は「裁判を支えること」と「まちづくりの夢を語ること」であった。運動が盛んだった時期、事業者と顔を合わせ地域の将来について議論することは住民たちが求めていたことであるが、ハードウェアと関連する建築紛争の場面ではなかなかその希望が叶わなかった。そして住民たちは再開発地の地権者で

ないがゆえに、都市計画の過程において疎外されることについて大きな問題意識を有していた。反対運動が終了せざるを得ない変化の岐路において、過去から継続して有していた住民が参画するまちづくりという根源的な活動の目標をそのまま維持し、活動を続けている。良いまちというのは当然ながらハードウェアの整備だけでなく、ソフトウェアの充実も必要であろう。再開発事業によって道路や公園といったハードの整備がすでに終了された状況で、住民が関与できることはほぼなく、反対運動は「反対」の目標をなくしたと言える。そこで、住民生活や安心、安全などに関する議論を進めることは、良いまちをつくらうとする住民運動を継承した住民活動として理解できる。これは、反対運動は終わったものの運動の精神はそのままであることを意味するだろう。懇話会に参加する人々は、懇話会のような新たな活動を通じて、住民たちの〈暮らしの価値〉に配慮するまちになる可能性が生まれるとしたら、反対運動の当時住民たちが求めていた理想に少しでも近づくことが可能かもしれないと思ったであろう。

もちろん、住民と東急二者だけが会合に参加しているのではなく、《二子玉川 100 年懇話会》のなかにはその他の諸団体、地元で活動する様々な企業が関わっている。しかし、長年裁判問題で全面対立の関係であった住民側と東急が、対等な立場でまちづくりのための場に同席しているという点は、二子玉川東地区の再開発紛争の歴史において過去とは異なる新しい出来事であるといえる。すなわち、事例地では、再開発事業という地域のハードに関する問題では住民と東急が長年対立的関係であったが、再開発事業が相当進められた後から、暮らしに関わるソフトのまちづくりでは共同の模索が現れつつある。

激しい紛争と反対運動が続けられてきたなかで、「敵」であったデベロッパーと没交渉にならずに、住民が共同の行為に足を踏み込んだ背景にはいかなる考えがあるのだろうか。

《二子玉川 100 年懇話会》の事務局長で、《二子玉川 100 年懇話会》にも参加している住民 I 氏は次のように説明する。

それ [=再開発地の建物] はもうどうせできなものだと思って、知らんぷりする対処の仕方もあるけど、やっぱりそういうところ [=二子玉川 100 年懇話会] にも顔を突っ込んで、[デベロッパーと] 一緒になってまちをよくする、そういう方が良いだろうと思ってね。

(2014/5/28 《二子玉川 100 年懇話会》事務局長 I 氏ヒアリング、[] 内の補足は引用者)

上記の発言から、住民は「まちをよくする」ために対立関係にあった企業に対して、「知らんぷり」をせず、行動を共にする振る舞い方を選択したことが読み取れる。高層・高密度の再開発計画に対して、周辺地域への配慮として建物を小規模、分散配置することを求めてきた住民運動は成果を得ずに終了し、住民としては悔しさが残ったかもしれない。しかし運動の目標が「まちをよくする」ためであったならば、建物は建てられたが、地域での生活に関わるソフトの面では協力することも不可能ではないだろう。《二子玉川 100 年懇話会》

に参加して、一緒に活動している東急に対して住民 I 氏は以下のように語った。

住民が色々うるさく言ってくるから、事業者もマンションなんかの場合はさ、建てたらもう後はどうぞどうぞと言って建てたら事業者は本社に帰っちゃうわけね。ところが再開発、これだけ大きいとき、東急もはいさようならとはいかないよね。だから《100年懇話会》のなかにならず顔を出してるとか、それこそ町会でね、毎月清掃する日があるんだけど、そこには東急の課長だったひととかが一緒になってごみを拾ったりとかさ、100年懇話会のつながりだと思っただけど、ここのまちのために、がんばらざるを得ないというかさ、そういう姿を見せてるのよ。〔略〕ある意味では住民の思った通り〔再開発計画の計画変更〕にはなっていないけど、この新しい再開発のあとのまちづくりでその100年懇話会としてね、事業者も含めたまちのなんだろうな、改良改善に、事業者も取り組まざるをえない、ひとつの典型になるかなと思う。

(2015/8/20《二子玉川の環境を守る会》事務局長 I 氏ヒアリング、〔 〕内の補足は引用者)

住民 I 氏が評価しているように、再開発組合を実質的に代表している東急は、一般的なマンションデベロッパーとは立場が異なり、グループの多様な部門が二子玉川と絡み合って継続的に営利活動を行っている。とくに再開発によって誕生した大規模ショッピング施設やオフィスの存在は東急が今後もこの地域と関係を結び合っていくことを示す。このように、属性の異なる住民と企業の間で生まれようとしている共同性は、今後も両主体が共に地域を舞台に関わり続ける関係であることから起因する。またこれを住民と企業の共同利益の兆しとしてみなすことができるのではないだろうか。二子玉川における新たな局面は、長い時間をかけて、異質な価値と論理の調整を通じて生まれようとするもので、野田北部の住民間で成立した、主体間の同質性から生まれた共同性とは違うタイプのものである可能性を示している。諸主体の様々な利益が交錯する今日の都市空間において、こうした共同利益のあり方は建築紛争の解決に向けて大きな示唆を与えるだろう。

5. 小括: 葛藤と対立を乗り越えて生み出す共同利益

二子玉川の再開発事業は1980年代からその話がささやかれ始めたが、不況の影響で長年土地が塩漬けされ、2000年代以後本格化した。そして住民運動側は2005年10月、再開発組合に対して再開発事業差止請求訴訟を提訴することで、裁判活動を始めた。長期にわたる葛藤であったのだ。裁判の最中は当然緊張関係が強く、住民と再開発組合は全面対立の関係であったと思われる。その時期は、《二子玉川の環境を守る会》が主導する運動の主要手段が裁判であったため、組合と何らかの形でも折り合いをつけることは想定されなかっただろう。しかし一般的なマンション紛争の裁判がそうであるように、二子玉川の住民側も敗訴を繰り返していった。裁判敗訴に落胆して裁判の原告をやめる人も何人か出てきた。その

ようななかで、2009年《二子玉川の環境を守る会》を中心に地域の9グループが連携を始めたのが運動の大きな転換点となる。《二子玉川の環境を守る会》がそれまでに裁判を主な運動手段としてきたことに対して、その他のグループは政治志向や区行政との関係を考慮し、裁判には関与せずに社会レベルの活動に参加する人が少なくなかった。そのなかで住民代替案の提案作業を主導した《協議会》は、裁判とは異なる手段で再開発問題を突破しようとした。住民代替案の提案活動は、裁判のような相手との全面対立の構図では問題解決の見通しが立たない時期に現れた運動の手段と考えられる。運動手段として裁判が持つ限界を承知していくなかで、新たな突破口を見つけたとも言えるだろう。そして、《協議会》は対立的関係を乗り越え、異質な価値を求める相手を説得するために、住民代替案の採算性の検証といった一定の配慮を行っただろう。こうした振る舞いは、紛争の初期段階から現れることは難しい。住民側は紛争を経験し、相手と交渉と試みるうちにいかに相手と折り合いをつけることかを工夫していった。つまり、対立する他者と譲り合うための方法を学んでいったのである。

こうした住民側の振る舞いの変化に加え、保坂展人新区長の登場は二子玉川の再開発問題の様相が変化する過程において重要な役割を果たしたと考えられる。「脱原発」、「大型開発優先の区政からの転換」を公約として当選した保坂氏は、当選後支持基盤であった二子玉川の住民グループと好意的な関係を築き、長引く紛争を調整しようとした。実際、第2期ビルに周辺住民も利用できる図書館ターミナルが作られたのは保坂区長の働きかけがあったからと言われる。

一方、最近現れている東急の動きは裁判などで住民と対立的関係だった過去とは異なる方向性を見せている。再開発地の最大地権者は東急で、東急はその土地を法が許容する限りではいかに開発してもかまわない。よって、法的に言えば、東急は地域の諸主体を集めて、まちの将来を議論する場にいる必要はなく、自由に土地を開発し、商業施設を運営すればいいはずである。しかし、最近の動きから確認されるように、東急は住民を含めた地域の諸主体と同じテーブルにつくことを自ら選択した。裁判の最中では東急も住民と対立的関係であったが、裁判が終了し、再開発事業が竣工した現在は、二子玉川を離れない総合デベロッパーとして地域住民たちと新たな関係を構築していった方が望ましいと判断したと推察される。新たな協議の場の生成は、東急が他者との関係を閉じていないことを意味しており、対話のチャンネルを構築していることを示している。理由と背景はどうかであれ、こうしたチャンネルがつくられたことは一般的な建築紛争の事例とは異なる、二子玉川の事例が持つ大きな成果である。また、こうした二子玉川における共同利益の兆しは、第3章で検討した玉川学園地域の共同利益の成立パターンとも異なる。つまり長期にわたる葛藤と対立を乗り越えて、異質な相手との利害を調整していくなかで生み出している共同利益であると言えるだろう。二子玉川の再開発問題に関する年表は下の表4-4の通りである。

対立していた住民と対話のテーブルについて東急の新たな動きには、第3章の玉川学園地域の事例の土地所有者であるA大学側の振る舞いとは多少異なる背景が存在すると考え

られる。つまり、民間デベロッパーとして、更なる利益創出に向けて別様な価値へ着目しようとする意図が背後にあったのだろう。このことは、長い紛争の末に現れつつある二子玉川の共同利益の生成の重要な要素のひとつとして第5章で具体的に検討を進める。

表 4-4 二子玉川再開発問題 年表

年	月	再開発組合側の動き	行政側の動き	住民側の動き
1982年	6月	「再開発を考える会」発足		
1983年	3月		二子玉川地区再開発基本構想の策定	
	4月	「再開発を考える会」から「二子玉川東地区再開発準備会」に移行		
1986年	11月		「再開発促進地区」に指定	
1987年	6月		「二子玉川東地区基本計画」発表	
	7月	「二子玉川東地区再開発準備組合」設立		
1989年	6月		(仮称) 二子玉川公園・多摩川緑地の都市計画変更	
1991年	11月		第3次東京都長期計画の「地区中心」に指定	
1992年	1月	準備組合による「施設計画原案」完成		
1996年	6月	準備組合による「施設計画見直し案」完成		
1997年	4月		東京都業務商業施設マスタープランの「業務商業重点地区」に指定	
1998年	4月			「二子玉川東地区再開発を考える会」結成
1999年	2月	「環境影響評価書案」の説明会実施	「環境影響評価書案」並びに「都市計画」の案の説明会実施	
	9月	「環境影響評価書案」に関する見解書の説明会実施	「環境影響評価書案」に関する見解書の説明会実施	
2000年	5月		都市計画審議会の開催	
	6月		「都市計画」決定	
2003年	3月			世田谷区長宛に再開発の中止を求める署名3100筆余と質問状を提出
	9月	施行地区の公告申請	施行地区の公告	
2004年	6月	「組合設立」の認可申請		
2005年	3月	「二子玉川東地区市街地再開発組合」設立	「組合設立・事業計画」認可	
	10月			《二子玉川東地区再開発を考える会》など地元が存在していた6グループが《こたまの環境を守る会》に結集 東京地裁に再開発事業差止請求訴訟提訴(対再開発組合)
2006年	3月		世田谷区環境審議会開催(二子玉川再開発環境計画等を審議)	
	12月	「事業計画変更」及び「権利変換計画」の認可申請		
2007年	2月		「事業計画変更」認可	
	3月		「権利変換計画」認可	東京地裁に公金支出差止請求訴訟提訴(対世田谷区長)
	4月	土木工事着工		
	9月	「定款変更」及び「事業計画変更」の認可申請		
	10月		「定款変更」「事業計画変更」の認可	
	11月	起工式		
	12月	III街区建築工事着工		
2008年	3月	1-b街区建物工事着工		
	4月	1-a街区建物工事着工		
	5月			再開発事業差止請求訴訟原告敗訴、控訴
	8月	11-b街区建物工事着工	(仮称) 二子玉川公園事業認可	
2009年	4月	第2期「組合設立」認可申請		
	9月	第2期施工地区の公告申請		
	10月		第2期施工地区の公告	
2009年				再開発に反対する9グループ連携、《協議会》など3グループが東京都議会に陳情

2010年	4月	11-b 街区建物竣工 1-b 街区建物一部先行開業		第2期事業に対する意見書の提出と口頭意見陳述
	5月	111 街区1期竣工		公金支出差止請求訴訟原告敗訴、翌月控訴
	6月		第2期組合設立・事業計画認可	
	7月	第2期「二子玉川東第二地区市街地再開発組合」設立		
	11月	第1期建築工事完了		再開発事業差止請求訴訟控訴審原告敗訴、最高裁へ上告・上告受理申立
	12月			東京地裁に第2期事業認可取消行政訴訟提訴
2011年	3月	土木工事（道路インフラ）竣工 竣工式 駅前大型商業施設オープン 第2期「事業計画変更」の認可申請		
	4月		保坂展人氏、世田谷区長当選 第2期「事業計画変更」の認可	個人責任による保坂氏への支持活動
	6月	第2期「事業計画変更」の認可申請		
	7月		第2期「事業計画変更」の認可	
	8月	第2期「権利変換計画」の認可申請		
	10月		第2期「権利変換計画」の認可	
	11月	第2期「定款変更」「事業計画変更」の認可申請		
	12月		第2期「定款変更」「事業計画変更」の認可	
2012年	1月	第2期11-a 街区起工式、 11-a 街区建築工事着工		
	3月			公金支出差止請求訴訟の控訴審で原告側訴えを取り下げ（実質的な和解）
	6月			再開発差止請求訴訟、上告棄却
	7月			第2期事業認可取消行政訴訟敗訴、原告側控訴
	9月	「二子玉川東地区市街地再開発組合」の解散認可申請		
	10月		「二子玉川東地区市街地再開発組合」の解散認可	
2013年	1月		風害に関する専門家会議開始	
	3月	「二子玉川東地区市街地再開発組合」の決算報告承認申請	「二子玉川東地区市街地再開発組合」の決算報告承認	
	9月			第2期事業認可取消行政訴訟敗訴、翌月最高裁へ上告・上告受理申立
2014年	11月			第2期事業認可取消行政訴訟上告棄却
2015年	4月		二子玉川公園一部開園、開園式	
	6月	第2期11-a 街区建物竣工		

(資料) 以下のウェブサイトなどを参照して作成。

「世田谷区 <http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/102/118/1813/d00033510.html>」

「二子玉川東地区市街地再開発事業 <http://www.futakotamagawa-rise.com/present01.html>」

「二子玉川の環境を守る会 <http://www.futakotown.net/progress/>」

第5章 共同的な土地利用が生まれる場のあらわれ—事例の比較検

討から

1. 共同的な土地利用が生まれる協議の場

現代の都市では、諸個人の多様な価値が共存するなかでも時には激しく対立しており、そうした対立は各地で建築や開発をめぐる紛争として現れている。そこで本研究は、所有権という現実の法とは別個のレベルで土地所有者と周辺住民が自律的な交渉・協議を行い、土地利用が実質的に共同化される可能性を探ることを目的に二つの事例研究を行った。

一つ目の事例は土地の売却以前から土地所有者側と周辺住民が土地利用に関して円満に話し合ってきた事例で、二つ目の事例は長期にわたって再開発をめぐる土地の最大地権者であるデベロッパーと周辺住民が揉めてきた事例である。大きく異なる展開を見せてきた二つの事例から浮き彫りにされた土地所有者と周辺住民間の共同利益の存在、もしくはその兆しは、他者の価値への配慮と譲り合いといった振る舞いに基づいたもので、地域社会に様々な被害をもたらす建築紛争という社会問題の解決に向けて重要な視座を提供している。さらに、現代都市において土地利用をめぐる異質な価値を求める人々の間で生成される共同利益の内実は、地域社会学が古くから重要な研究テーマとしてきた共同性の内実に関して新たな知見を与えている。

本研究でとりあげた二つの事例で展開様相の差はあったにせよ、結果的に協議の場が生まれた点については一般的なマンション紛争の事例とは異なる特徴を見せていると言える。一般的なマンション紛争の場合、土地所有者は開発に伴う法的な問題がないことを理由に周辺住民との交渉を拒否することが少なくない。二子玉川の事例のように、紛争が長年続いてきた事例で過去の全面对立とは異なる、共同の動きがあらわれているのは、そこに何らかの共同性が介在しているからであるだろう。そこで生まれようとする共同利益は一時的なもので、アドホックに成立したものである。たまたま利害が一致し、対立関係にあった両主体が手を繋いだことを意味する。こうした状態を否定する必要はない。二子玉川であらわれた変化は、一時的な利害の一致を意味する一方で、新たな関係の始まりを意味するからだ。対立的関係を乗り越え、対話のチャンネルとなる協議の場が生まれたのは今後のまちづくりに向けて重要な意味を持つ。ただ、今の状態は安定的ではなく、危ういことに注意する必要がある。現在の条件が崩れた瞬間、共同利益も崩れ去って、再び紛争状態になりかねない。共同利益は決して同質になったことを意味しておらず、いつまでも他者は他者のままであるからだ。ゆえに、この一時的な関係からいかに互いを認め、尊重し、次へ繋ぐかが問われることになる。そこで、二子玉川の住民たちは長い葛藤と対立の末に現れ始めた共同利益の兆しを次へつなげるために不断の努力をしている。

二つの事例研究から、多少異なる共同利益の成立パターンを確認できた。二つの事例から検討してきたように、異質な存在が互いを理解し、利害を調整していくためには協議の場が持つ意味は大きい。共同的な土地利用が生まれる協議の場は、法では語れない住民感覚の問題を語り、住民の価値とは異なる他者の価値を理解し、その異質さを調整していく場となる。事例によって展開様相は異なるが、結果的に住民と事業者間に協議の場がつけられ、共同利益が生み出されたことにはいくつかの条件があったと考えられる。換言すれば、この条件は他の建築紛争や開発を取り巻く交渉のケースで、共同利益を成立しやすくするためのあり方ということもできる。

では、次節では二つの事例研究をまとめながら、玉川学園地域の事例ではなぜトラブルなく構成員間で共同的な土地利用が実現できたのか、そして再開発事業の終了した現在二子玉川で見られる新たな動きは何を意味するかを利益に対する捉え方と結びつけて検討する。また、二子玉川において第2期事業の代替案作成過程で住民側が見せた振る舞いから、異質な相手と折り合いをつけるための努力について分析する。これらの検討から、利害対立が先鋭になりがちな建築や開発を取り巻く景観まちづくりの現場において、他者との異質性の認識に基づく共同利益の成立条件⁵⁷として i) 非経済的な利益へのまなざし、ii) 更なる利益創出に向けて別様な価値へ着目すること、iii) 価値の違いを認め、他者を尊重する振る舞いについて説明する。

2. 共同利益の成立条件

2.1 非経済的な利益へのまなざし

2.1.1 地域の社会規範に対する理解と配慮

第3章で検討した町田市玉川学園地域の事例は、土地所有者と周辺住民の間で、土地利用をめぐる円満に事前協議が行われ、周辺住民の意見を積極的に反映した建設計画が立てられた事例である。その結果、既存の豊かな自然環境と調和した低層の学生寮が竣工し、大学生が入居した。そして、数回の事前協議を重ねる過程で、住民とA大学は近隣関係者として深い信頼を築くことができた。事例地における事前協議は、東京都の条例に依拠したところもあるが、あくまでも法が強制する規定としての協議ではなく、諸主体間の話し合いによって自律的に成立した成果であって、建築や都市計画の現場ではなかなか例を見ない特殊なケースであったと言える。

玉川学園地域において、土地所有者であるA大学と周辺住民が意見の対立なく円満な事

⁵⁷ ここでいう共同利益の成立条件とは、三つの条件が同時に成り立てば共同利益が成立することを意味するのではない。あくまでも、共同利益が成立する際にはここで示した振る舞いが重要な要素となりうることを意味する。

前協議を進めてきたことは事実であるが、だからといって両者が全く同じ価値を追求したとは言い難い。すなわち両者を同質な存在と見ることはできない。一般的に住民という主体は、自分が暮らしている居住地で安全で快適な生活を営むことを大事な価値とする。それに対して、大学は学生教育と学問研究から社会に貢献することを使命とする組織である。たまたま同じ地域で近隣関係を結ぶことにはなったが、住民と大学という主体が必然的に持つ価値の差は明確である。では、同質な価値を追求するとは言えない A 大学と住民間の共同利益はいかにして成立したのだろうか。結論から先に述べると、それには A 大学が住民の価値に対して快く配慮したことによって成立したと言える。

学生寮建設に伴う A 大学の振る舞いには、以前から地域に存在してきた固有の社会規範に対する理解と配慮が存在していた。ここでいう社会規範とは、ある集団のなかで内在化された価値や意識として、法規範とは異なる。地域の社会規範の場合、暗黙のルールとも言えるが、法規範より強制力が弱いため規範を無視して、独断的に振る舞う者が現れやすい。地域に存在していた景観や住環境に関する社会規範を無視する典型例が、良好な住宅街に出現する異質な形態の高層マンションであるだろう。このように、ある地域の人々の間で地域固有の社会規範がつけられるのは当該地域の地域性とも深く関係する。

玉川学園地域における住環境を取り巻く社会規範とは、豊かな緑を特徴とする学園都市を維持することであった。これは、まちが造成された時点から地域のアイデンティティーとして人々の間で暗黙的に継承されてきた傾向があり、とくに近年地元で起こった 7 年間にわたる激しいマンション反対運動の歴史を通じてより明確になっただろう。玉川学園地域の住民組織は、マンション紛争をめぐる過去の裁判で景観利益を成果として得ており、反対運動の組織を継承した《玉川学園地域の景観を守る会》は、その後も継続して景観と住環境の保存を目的とした多様なまちづくり活動の蓄積を通じて、地域の社会規範を維持し守ってきた。長年のマンション紛争を経てより明確になったのは、玉川学園地域がオオタカの生息する豊かな自然環境と調和するまちという意識であった。こうした規範は、地域のあるべき姿として住民自らが作り上げ、守り続けてきたものである。

地域住民が求めるまち像については、マンション紛争の当時近隣地域で紛争を見てきた三菱化学はもちろん、その後三菱化学から土地を買収した A 大学も十分理解していたはずである。また、地域の環境と調和しない建築物に対して住民たちが反発することは当然であった。そこで、学生寮が建設された土地の前所有者であった三菱化学と現所有者である A 大学は、地域の社会規範を理解し、地域住民の考え方を尊重した。その地域の構成員になるためには、地域の環境に対する社会規範を守る必要があるという判断が作用したと考えられる。

2.1.2 利益に対する新たな捉え方

以下では法的義務ではない周辺住民との事前協議を快く受け入れて、周辺地域と調和し

た建物を建設した A 大学の振る舞いについて A 大学にとっての「利益」の観点から検討しよう。A 大学は、三菱化学から「高い建築物を建てないこと」と「敷地内にできるだけ森を残すこと」など二つの「お願い事項」を了解した上で土地を契約したが、A 大学がその後住民との協議を進めながら建築計画を立てる過程には、ただ受身的に「お願い事項」を受諾すること以上の思いが含まれていた。すでに引用したものの再引用になるが、大学の関係者と筆者の会話を再引用する。

H さん：…森が多くて環境がいいと、我々も思った。そこをできるだけ残した方が、環境は良いだろうと思った。それは周りじゃないですよ。我々もですよ。

筆者：どういう面で〔良いと思ったの〕ですか。

H さん：例えば、あなたもお家住んで、がたと〔窓を〕開けたら隣の壁、家の壁がここにあるより、森が広がった方がいいなと思わない。

筆者：思いますね。でも、普通の事業者としてはなかなか考えられないことじゃないですか。

H さん：そう、全部切っちゃって、平にして、寮を作った方が儲かるよね。大学は儲らないんですよ。…営利ではないんですよ。学生だつてがたと開けたら目の前道路よりは森の方がいいよね。木を切るのにもお金がかかるんですよ。捨てられないから切ったってそれなりに処分しなきゃいけないし。東京都には条例があつて、緑化率、緑を何パーセント残しなさい、植えなさいという法律があるなかで、お金かけて切つて、お金かけてかつ近隣と喧嘩して、学生さんの環境もよくないというんだつたら、森残して、木を残して植えなさいいけない木が最初から植えてあるんだから活かしちゃおう。それをうまく調和できたのが今回の〔学生寮の建設〕計画だつたと思いますよ。

(2014/2/24 A 大学本部管財部施設課の H 氏ヒアリング、〔 〕内の補足は引用者、第 3 章の引用文を再引用)

H さんは、A 大学が周辺住民との話し合いを通じて、地域の既存環境と調和した建築物を建てることになった理由について、東京都の条例や敷地内の樹木の処分に費用がかかること、近隣関係の悪化などを語った。確かに A 大学としては莫大な予算が使われる事業であるので、土地の契約と利用にあたって多角的な検討があつただろう。ここで注目したいのは、A 大学が本来から地域に存在していた豊かな自然環境を、大学にとっても「利益」として捉えている点である。

元々地域に存在していた樹木や森といった自然を利益と捉える土地所有者の発想は、建築紛争によって住民とマンションデベロッパーが揉めている地域ではなかなかみられない。なぜならば、土地を利用して建築物を建てようとするマンションデベロッパーのなかには、地元の良好な環境の維持や既存景観と調和のとれた街並みといった価値より、容積率をできるだけ引き上げ、マンションの戸数を増やすなど企業にとっての経済的な利益の最大化

をめざすケースが少ないからだ。容積率を引き上げると、確かに事業者が得られる経済的な利益も上がるが、まち全体としては既存の統一的な街並みが壊されてしまう恐れがある。この場合、事業者は既存の良好な地域景観を活かして建築計画を立てる行為やそうした計画の基に建てられる建築物について、利益とは見なさない。

ここで「利益」について考えてみよう。一般的な言葉の使い方として利益とは、事業などによって得られる利潤 profit を意味することが多く、資本主義社会では利益といえば経済的な利益、金銭面での利益を考える傾向がある。とくに一般的な私企業の場合、利潤創出を基本的な目標に設定しており、組織の存在理由とするため、利益といえば即効性のある経済的な利益のみを考え勝ちである。しかしその概念をより包括的に解釈すると、利益 interest とは「得になること」「益になること」という意味もあり、必ずしも金銭的なものに限定されない。こうした見方に立つと、何を「得」や「益」と捉えるかはあくまでも行動主体の価値判断の問題となり、いかなる価値を重視するかによって、利益に対する捉え方も広げられるのである。つまり、地域の人々が大事にしてきた豊かな自然環境といった、貨幣には換算しがたい非経済的な価値でも、判断主体にとって望ましいと判断すれば、「利益」になり得るのである。

では、A 大学が近隣紛争を引き起こす一部のマンションデベロッパーとは異なって、土地や建築物などを利用して得られる即効性のある経済的な利益より、本来から地域に存在していた「環境」といった非経済的な価値の方を大学にとっても利益として判断するようになったのはなぜだろうか。こうした考え方が成立した背景には A 大学という主体の持つ固有の性格と建築物の用途から起因するいくつかの理由があると考えられる。

まず、大学は非営利の教育機関であるという点があげられる。基本的に大学は、学生教育を通じて人材を育成し、学問研究を通じて社会と人類に貢献することをミッションとする組織であって、営利を追求する民間企業とは一線を画している。A 大学は、営利活動を通じて利潤を創出しなければならない企業とは異なって、土地利用から金銭的な利益を得ようとしなかった。あくまでも非営利教育機関としての組織の使命に従って、周辺地域との調和を考慮した上で、学生寮を計画し建設したことがわかる。そもそも営利を追求しなくてもいい存在であることは、玉川学園地域の事例において A 大学が地域社会の規範に反する振る舞いをしなかった重要な条件となった⁵⁸。

また、学生寮のような大学の付属施設は、一般的なマンションのように建設した後デベロッパーから入居者に引き渡されれば、事業者の仕事が終了する建物とは異なる。建設工事が終わり、建物が竣工しても、大学は土地と施設を継続して所有し、運営および管理を担うこ

⁵⁸ この事例において土地所有者が大学であったことは、確かに円満な事前協議が成立した大きな背景であるが、第3章で述べたように、だからと言ってどこの大学もこのような判断ができるとは言えない。最近都心に高容積の建築物を建てる大学も増えているし、それによって周辺住民と揉めているケースも現れている。しかも大学が営利事業を展開する多くみられることから、全ての教育機関は非営利であり周辺地域に配慮した建築物を建てるという説明はできないだろう。

となる。このことは、土地所有者と周辺地域及び周辺住民が継続して何らかの関係を維持していくことを意味する。土地所有者が土地と建築物を所有しているうちには、周辺地域や周辺住民との関係性を無視することは困難である。

それに加え、玉川学園地域に建設された A 大学の施設の用途は学生寮で、これは収益事業を目標にした建物ではなく、創立 130 周年記念事業の一環として建てられた 4 ヶ所の学生寮のひとつであった。あくまでも大学のミッションに基づいた学生のための施設として計画されたのである。そして、この寮は結局学生がこの地域の居住者になる施設で、A 大学の関係者はインタビューのなかで、寮に入居する学生たちが地域住民とトラブルなく生活することを希望していることを何度も述べていた。学生に対する管理義務を負う大学本部としては、学生が問題を起こして地域に迷惑をかけることを心配することは当然である。A 大学にとっては地域住民とのトラブルを避けることが優先的に選択すべき重要な利益となっていることが伺えるのである。

こうしたことを鑑みると、玉川学園地域の事例において、大学という非営利教育機関が、地域住民たちが長年守ってきた地元の良好な環境という非経済的な利益を自らの「利益」として積極的に捉えたことがわかる。結果的に A 大学は、コミュニティレベルの社会規範に対する理解として、他者の価値へ配慮したことが明らかになった。このようにして成立した良好な環境という諸主体間の共同利益は経済的な利益に換算し難いもので、ゆえに可視的な利益とも言えないが、「価値のあるもの」として人々が同意し、合意した社会的な配慮の産物といえるだろう。

そして、土地所有者と住民が数回の協議に基づいて実施した学生寮の建築過程によって地域に残されたのは景観を含めた豊かな自然環境だけではない。地域住民は、まちの社会規範を尊重してくれた A 大学に感謝の気持ちを表しつつ、好意的近隣関係を築いてきた。既に述べたように、住民グループは第 1 回町田市景観賞の候補として A 大学を推薦したことがある。また、A 大学は大雪の日除雪車両を利用して大学寮とその周辺の除雪作業を行う際、高齢の居住者が多い近隣の住宅街の雪も処理するなど周辺地域の住民たちに配慮してきた。こうした住民と大学の好意的な関係は、学生寮の竣工後学生たちが入居した後も継続され、地域住民たちは学生たちを地域の一員として受け入れた。住民は少子高齢化が進んでいるまちに若い学生たちが増えることを喜んでいることをヒアリングで語っており、「学生さんをウェルカムで向かい入れる」(2014/4/29《玉川学園地域の景観を守る会》代表 I 氏ヒアリング)ことを何回も語った。実際、2015 年 8 月には地域住民が毎年夏に開催するバーベキュー大会に学生寮に居住している大学生たちを招待したこともある。大学の夏休み期間中であつたため、帰郷などの理由で寮を離れた学生が多く、学生の参加は実現されなかったが、こうしたエピソードから A 大学の学生たちがコミュニティ構成員として既存住民と良好な関係を築いていることが推測できる。

最近、地域のルールやマナーを守らない居住者が多いとの理由でワンルームマンションが地域住民から嫌がられことを考えるとわかるであろうが、大学の学生寮も地域住民か

らは居住環境によくない影響を与えると懸念され、好まれない恐れもあった。しかし、古くから学園都市としてのアイデンティティを有していたこともあり、地域社会に対する理解と配慮の下で進められた学生寮の計画・工事過程は、住民とA大学間で同じコミュニティ構成員としての信頼感が生まれる契機となった。このように地元にできあがる相互信頼は、可視的な利益ではないかもしれないが、両者が継続的な近隣関係を営む上で重要な要素となるだろう。多くの場合、深刻なマンション紛争が起こった地域では事業者と既存住民双方にわだかまりが残り、この関係はマンションに新規住民が入居した後も影響することがある。その結果、同じ地域の住民であるにもかかわらず、既存住民と新規住民の間で日常的な交流もなく、互いを度外視することも生じうる。こうしたことを鑑みると、土地所有者と住民が協力して進めてきたまちづくりを通じて地域に残されたのは、良好な自然環境だけでなく、豊かな近隣関係もあることがわかるだろう。

以上、玉川学園地域の土地所有者側の振る舞いから、共同利益の成立に重要な要素となっている非経済的な利益へのまなざしを検討した。しかし、こうした利益に対する新たな捉え方は玉川学園地域の事例だけでなく、二子玉川で最近見られているデベロッパーの動きからも確認することができる。東急が地域の諸主体と共に今後のまちづくりについて議論する場に参加していることがその事例である。この取り組みは、デベロッパーが地域の一体性に基づいたまちづくりへ関心を示していることと理解することができる。これは再開発事業の事業性といった目に見える経済的な利潤へ集中してきた過去の振る舞いと対比される動きと言える。もちろん民間企業である東急としては、非経済的な利益がその後の経済的な利益へ繋がる可能性があることを念頭においているはずである。その点について以下で検討を進める。

2.2 更なる利益創出に向けて別様な価値へ着目すること

2.2.1 利害一致の瞬間が持つ意味

上述した玉川学園地域の事前協議の事例から、土地所有者側の「環境」という非経済的な利益へのまなざしの成立背景について検討することができた。こうした土地所有者の振る舞いは住民の価値を理解し、地域の社会規範に配慮した行為として高く評価できるだろうが、玉川学園地域の事例をマンション紛争のような建築紛争の事例に安易に当てはめることはできないだろう。なぜならばすでに述べたように、大学という非営利教育機関とデベロッパーとでは土地所有者側の根本的な属性の違いがあるからだ。デベロッパーは、大学と主体の行動原理が大きく異なり、そもそも民間企業は経済的な成果を達成することが第一の目標である。良好な地域景観が当該地域と社会にとって望ましいからといってデベロッパーに非経済的な利益へのまなざしを強調しても、企業は経済的な利潤を軽視できない組織であるため、その主張は説得力が欠けているとの批判に直面する。

二子玉川の再開発第2期事業に対する住民代替案の提案過程と住民の意見が排除される過程で明らかになったように、事業者である東急と周辺住民がそれぞれ追求する価値は相当異質なものであった。住民はコミュニティの関係性に対する居住者固有の〈暮らしの価値〉に基づいて、周辺地域と調和のとれた低層・低密度の計画を事業者に提案したが、それに対して東急は事業性の減少を理由に、高層・高密度の計画を変更なしに進めてきたのである。このようにそれぞれが追求する異質な価値の局段な対立により、事前協議に基づいた土地所有者と周辺住民間の共同的な土地利用も達成できず、没交渉の状態が長期間にわたって続いた。

しかしここで注目したいのは住民代替案に基づく計画変更が頓挫した後、地元で現れた変化である。二子玉川の事例で、住民と企業の共同利益は不成立のままに対立が継続されるように見えたが、住民グループから支持された新たな区長が選出された後(2011年4月)再開発を取り巻く紛争の様相にも小さな変化が現れ始めた。前述した通り、住民が前世田谷区長を提訴した再開発事業への公金支出差止請求訴訟の控訴審(2012年3月)で原告住民側が訴えを取り下げたのである。これは区行政と住民グループの関係変化を示唆する出来事で、その背景には選挙の前から支持してきた保坂展人新区長との協力関係に基づいて再開発問題に対応していこうとした住民グループの意図があった。そしてその後、再開発第2期事業のビルに図書館ターミナルの計画が発表され、東急が図書館ターミナルの床を無償提供することを約束した。周辺住民も利用できる公共施設を設置することは、2009年に《協議会》が作成した住民代替案にも含まれていた内容でもあった。わずかな面積で、貸出カウンターだけおかれている図書館ターミナルは、公共施設としての機能が不十分という住民からの批判もあったが、利潤の最大化という企業の経営論理から一步譲った態度は裁判などで東急と住民が揉めていた過去には見られないことであったのは確かである。こうした変わった態度を東急の周辺住民に対する一定の配慮として解釈することができるだろう。

さらに、再開発ビルが竣工した2015年現在事例地で現れたもう一つの注目すべき動きとして、地域の諸団体、町会、商店街、そして地域の様々な企業が《二子玉川100年懇話会》というまちづくり研究会を組織し、再開発が竣工した後のまちづくりの方向性について工夫していることがある。これに再開発を推進してきた東急と反対運動を進めてきた住民が関わっている。建築物や道路、公園といった再開発事業に係る地域のハードに関しては対立的関係にあった東急と住民が、住民交流や安全な生活といったソフトに関わるまちづくりの場面では、一応共同の関係になっているというのはいかに解釈できるだろうか。こうした事例地の出来事から、頓挫しているように見えた東急と地域住民間の共同利益の可能性を予見することはできないだろうか。

東急が《二子玉川100年懇話会》に参加しているのは、再開発地の土地所有者(最大地権者)である東急が一般的なマンションデベロッパーとは違うタイプのデベロッパーであることから起因する。すなわち、東急は総合デベロッパーであって、二子玉川の再開発事業がマンションだけでなく、オフィスや商業施設も含めた巨大な再開発であることにその理由

があると考えられる。先述したように、一般的なマンションの場合、分譲が終わるとマンションデベロッパーの仕事はなくなる。しかし二子玉川東地区の再開発事業を担ってきた東急グループの場合、第1期事業の高層マンション群の分譲と引き渡しを終了しマンション部門の役割が終結したことに対して、その他のオフィスや商業施設の賃貸部門は継続的な投資・管理が必要となる。ゆえに、東急としては、オフィスや商業施設の賃貸を促進し、継続的な儲けの機会を担保することが求められたと考えられる。

実際、最近見られる東京急行電鉄の収益モデルの転換はそのような状況を説明している。日本経済新聞の報道によると、従来の鉄道会社が沿線不動産の個人向け分譲を主力事業としてきたことに対して、東急はブランド力を強みに「BtoB」⁵⁹でも存在感を表しているという。東京急行電鉄は賃貸ビジネスをけん引役として収益モデルの転換を進めている。その例として、二子玉川の再開発ビルに楽天の本社を誘致することに成功しており⁶⁰、楽天は2015年夏から本社機能を二子玉川に移転してきた。最終的には約1万人が二子玉川に集結する見通しであるという。同じ東急の延線である渋谷でも、賃貸オフィスを中心とした成長戦略を立て、ベンチャー企業の成長度合いに応じたオフィスを提供しているという⁶¹。このように二子玉川と渋谷の開発は鉄道沿線から発展してきた東急にとって企業の再編成に繋がる重要な役割を担っている。東京急行電鉄の野本弘文社長は、最近の日経ビジネスとのインタビューで「強い企業集団となるためには何をすべきか。イメージしやすい言葉として2012年、現在進める2012～14年度の中期経営計画で、私は『3つの日本一』『ひとつの東急』を掲げました。東急沿線を『住みたい延線』、渋谷を『訪れたい街』、二子玉川を『働きたい街』として、それぞれ日本一を狙います。」⁶²と語った。

二子玉川が働きたい街になることによって東急グループが得られる利益は賃貸収入だけではない。二子玉川に大規模オフィスを誘致することで、職住近接を図ることが可能となり、延線の利用者を増やすことができる。では、働きたい街という東急が定めた二子玉川のコンセプトと《二子玉川100年懇話会》に東急が関わっていることはどういう関係があるのだろうか。これに関連して、野本弘文社長は「どの延線に住むかは、あくまでもお客様が決めることですが、一番重要なのは『延線の乗降客を増やすためにどうすべきか』という議論です。やはり少しでも多くの方に、電車に乗って動いていただくのが一番です。動いていただくためにはどうするか。それは当社単独ではなく、延線の街と一体になって考える方が、はるか

⁵⁹ BtoB(Business to Business)とは、企業間取引の意味で、企業間の物品の売買やサービスの提供、企業と金融機関との取引などが含まれる。

⁶⁰ 東京都品川区に位置していた楽天株式会社は二子玉川東地区の再開発第2期ビル(地上30階・地下2階建て)の26フロアを占めるオフィスの全フロアに入居することを発表した。本社移転の理由について「今後の事業拡大に伴う従業員の増加を見据えるとともにグループ企業を集約し、より一層の業務の効率化を図るため」とした。
楽天 http://corp.rakuten.co.jp/news/press/2014/0821_03.html (最終アクセス 2015/11/21)

⁶¹ 2015年8月8日 日本経済新聞朝刊

⁶² 2015年1月12日 日経ビジネス p. 76

に効果があります。地域の中で魅力ある場所を、地元も方と一緒にアピールすることで、お客様に多く来ていただく。」⁶³という。

オフィス街が多く立地している東京都心と違って、二子玉川には多摩川といった自然環境が残されており、田園都市として発展してきた歴史性や地域性を有している。東急は、住民を含めた地元の諸関係者と協力していくことで、職場として二子玉川が持つ魅力をさらに増やすことができると判断したのではないだろうか。また、東急がベンチャー企業から始まった楽天の本社の誘致に成功したことや、ビルのテナントとして主にベンチャー企業を想定していることは、既存のオフィス街とは異なる二子玉川の魅力をアピールできる相手であるからだと考えられる。

結果的に、東急が再開発事業の終了後も《二子玉川 100 年懇話会》のような二子玉川らしい魅力を活かすソフトのまちづくり活動に関わっていこうとするのは、更なる受益創出の可能性を考慮に入れた試みとして理解することができるだろう。このことが、すべての再開発事業が終了した 2015 年現在、二子玉川で見られる住民と東急をめぐる新たな動きの背景といえる。このように最近事例地で現れている東急の新たな取り組みは、単なる企業活動ではなく、より豊かな地域生活を目指す住民たちの価値と接点を生み出しているという点で注目すべきである。そして、こうした小さな接点が新たなコミュニティをつくる上で、意味のある役割を果たす契機になると考えられる。

複雑な利害関係が絡み合っている大規模再開発事業が進められてきた二子玉川では、最大地権者でありながらデベロッパーである東急と長年地域に住み慣れてきた周辺住民の間で相異なる価値観が対立したことによって、裁判を含めた激しい紛争が起こった。再開発事業自体は土地所有者の権利行使として、再開発法に基づく適法的な行為であったが、既存の街並みとの調和を求めた周辺住民の意向に反する計画であったため、対立が生じたのである。

しかし二子玉川の事例は、一度没交渉の関係だったとはいえ、その関係がいつまでも続くとは断言できないことを見せてくれる。それぞれ追求する価値が異質に見える住民と企業で、主体の行動原理からくる異質性は変わらないように思われたが、ある瞬間特定の条件の下で接点を発見する瞬間がありうるのである。これは特定の時点で両者の利害が一致する場面が生まれる可能性を内包している。

ここで成立する利害の一致とは、相手の価値に対する全面的な理解と配慮を意味するのではない。すなわち、二子玉川から見えてくる利害の接点は、玉川学園地域の事例からみえてきた A 大学と住民間で成立した共同利益のような類のものとは言い難い。だからといって簡単にその意味を低く評価することはできない。現実社会では、一時期深刻な対立的関係にあった国家同士も、状況次第では経済的な理由や政治的な理由によって、互いの利害が一致するときには手を結ぶことをよく目にする。関係性というのは必要に応じて変化できる

⁶³ 2015 年 1 月 12 日 日経ビジネス p. 79

ものである。再開発事業が竣工していくなかで、二子玉川で現れた企業と住民の新たな共同の取り組みは、その変化の瞬間を意味すると考えられる。こうした新たな場は、再開発問題をめぐって企業と住民の対立関係が継続されてきたなかで、ようやく現れ始めた貴重な転換点でありながら、新たなスタートに繋がる契機になる可能性を示唆している。

結果的に、事例地で生成された土地所有者と非所有者間の共同利益の兆しは、新たな価値へ目を向けることによって更なる利益創出の可能性を開こうとした企業の判断に影響されたと思われる。そしてこうした変化は、様々な運動手段を持ち込みながら、再開発事業が終了しても、居住者のためのまちづくりに向けて次から次へ取り組んできた住民たちがいたからこそ可能であっただろう。

このように土地所有者が今すぐ金銭的な価値に換算できる利益ではなく、別様な価値へ着目することによって、更なる経済的な利益を期待する行為は玉川学園地域の事例でも見られる。A 大学に学生寮の土地を売却した三菱化学の判断がそれに近いだろう。聞き取り調査によると、三菱化学は、化学品の販売を本業とする会社として、玉川学園地域の住民たちの要請に反する土地販売方式を選択し、会社のイメージが低下することを望まなかった。こうした三菱化学の判断は、土地売却による当座の金銭的な利益への優先より、会社のイメージを上げて、将来的に商品販売を促進する効果を期待した行為として理解することができるだろう。

2.2.2 企業経営における責任

都市のハードウェアをつくり、多くの居住者に生活空間を提供するマンションデベロッパーのような企業にとっての社会的な責任をいかに考えることができるだろうか。ここでは、実存主義を唱えたジャン＝ポール・サルトルの「アンガージュマン (Engagement)」(Sartre1946=2013) の議論を参考にしたい。近年、アンガージュマンは「責任」「社会参加」などと訳されることも多いが、サルトルがアンガージュマンという言葉を使い始めたのは戦争のときであった。ドイツとの戦争にフランス軍として動員されたサルトルは、交戦状態の時期、『存在と無』や『自由への道』などを執筆しながら、長い日記をノートで書き続けたという。その日記の大きなテーマは、自分が戦争に動員されたことをどう受けとめるかであった。『実存主義とは何か』を訳した海老坂武は、サルトルの言うアンガージュマンについて、「もちろんサルトルは、好んで従軍したわけではなかった。自分の生活と仕事とを中断させるこの戦争に、いわば巻き込まれた一拘束された(engagé)のである。ではそこでどうするのか、いかなる態度をとるのか。『共犯者になるか、殉教者になるか、二つに一つだ』と彼は考える。そして巻き込まれている一拘束されている以上は、自分を積極的にそこに巻き込む一拘束すること(s'engager)を選ぶ。『身に起こることを受け入れるのではなく、身に起こることを引き受けること』と。状況に対する受動性から能動性への転換、これがアンガージュマンというサルトル用語の誕生点である」(Sartre1946=2013:13-14) と説明する。

すなわち、サルトルの語るアンガージュマンは、社会的存在として人間を想定しており、個人がおかれた状況に対する関わり方として、より積極的な考えと振る舞いを強調する概念である。文学理論や作家の社会的姿勢としてアンカージュマンが論じられる場合もそのような意味が含まれていると言えるだろう。

こうしたアンカージュマンの思想を踏まえれば、企業が社会的な存在として、営利活動を通じて社会に参加する行為は、同時に社会に対して責任を果たしていくことと不可分の関係にあると理解できる。近年、企業の社会的な責任について様々な議論がなされており、例えば、コンプライアンス compliance というのは、「応じる、従う、守る」という意味の comply から派生した概念で、「企業の法律遵守」を意味する。しかしコンプライアンスは、企業の社会的な責任について極めて消極的に解釈していると言える。法令違反の有無は企業が行う行為の正しさについて判断する重要な基準となるが、法が規定するルールはあくまでも最低限に過ぎないため、法律さえ守れば良いというわけにはいかない。本研究で検討してきたように、デベロッパーが都市計画法や建築基準法などの法規定を守ったとしても、紛争が起これないとは言えない。

また、企業による社会貢献活動を指す、フィランソロピーphilanthropy も日本でよく取り上げている概念である。この概念が企業の社会的な公益活動全般を示すものであれば、メセナーは企業による芸術、文化への支援活動を意味する。例えば、大手食品会社が利益の社会還元の一環として、美術館などの文化施設を建てることあげられる。この取り組み自体は意味のある企業の社会貢献活動に間違いはないだろうが、サルトルのアンガージュマンの思想から考えれば、食品会社が社会的な存在として社会に責任を果たすことは、本業以外での社会的な貢献ではなく、食品と関連する部門で、消費者に安全で信頼できる食品を提供することであるだろう。

本研究が対象にしているマンションデベロッパーの場合も同様で、土地を開発して営利活動を行う際、デベロッパーの社会的な責任は、本業である土地開発という行為が持つ社会的な影響について主体的に責任を果たすことに他ならない。マンションを建設するデベロッパーが、可能な限り地域社会に被害がないような開発方式を選択することこそがアンガージュマンの思想に近い方式で社会的な責任を果たすことではないだろうか。

日本の都市は成長時代を終え、人口減少の時代となり、高齢化や無縁化といった社会問題に悩まされている。こうした状況で、デベロッパーにとっては、更なる社会問題を付加する高層・高密度の一律的开发ではなく、既存のコミュニティが蓄積してきた良好な住環境を活かしつつ、地域社会に貢献できる開発を行うことによって、持続的な収益創出が期待できるのではないだろうか。すなわち、デベロッパーは既存住民の生活と環境に配慮する開発を通じて、地域社会と接点を持ち続けながら更なる経済的利益を生み出す賢明なビジネスモデルを構築する必要があるだろう。

2.3 価値の違いを認め、他者を尊重する振る舞い

2.3.1 地域社会の異質性

本研究の第1章で検討したように、コモンズに関するこれまでの実証研究では、土地が共同利用の場面で共同の主体として同じ地域の住民同士を基本前提にして議論を展開してきた傾向がある。同質な住民同士のコミュニティなら、当然同質性から起因する共同性が生まれやすく、土地がコモンズとして成立・維持されることを可能にする。

しかし、コミュニティの構成主体について住民同士と限定するのはあまりにも狭小な捉え方で、住民とは異質な価値を求める外部者が現れ、対立している今日の地域社会の様子を十分捉えきれない可能性がある。これに関連して、清水亮は地域研究の主要方法とされてきた構造分析では地域を掴まえきれなくなった状況を指摘した上で、「地域を構成する諸主体がそれぞれ一定の関係を結び合っているのは自明のことであり、その関係自体が揺らいでしまったり、あるいは地域の枠を飛び越えた外の主体といきなり結びついてしまったりといったことはほとんど想定されてこなかった」(清水 2000:605)と述べる。こうした分析は、地域の「外の主体」であるデベロッパーと既存住民がいかに利害不一致を解消し、共通の価値を生み出して行けるのかを考えようとする本研究に示唆するところが大きい。

現代都市において、土地を所有し、その土地を利用し建築や開発事業を行うことから利潤を創出する企業は、当該地域のまちづくりの重要な担い手であって、そうした意味から地域社会を構成する主要主体とも言える。このようにデベロッパーは地域の物的要素をつくる上で大きな役割を担っている主体であるにもかかわらず、地域の外部者である企業がいかに地域住民とトラブルなく営利活動を継続していけるのかについて、これまでの地域社会学の分野ではあまり関心を寄せなかった傾向があったと考えられる。本研究の第4章で確認したように、住民と企業はそれぞれ求める価値が異なり、その立場から起因する行動原理も異なる。ゆえに、同じ地域の居住者同士なら通じるコミュニティの社会規範でも、外部の企業には通じないケースが多くみられる。そうした現象が現実問題として現れたのが、本研究で検討してきた地域性反する開発計画によって生じたデベロッパーと住民間の建築紛争である。

では、コミュニティの外部者である企業と住民という属性の異なる主体間の共同利益を共同性の観点から検討するためには、いかなるあり方が求められるだろうか。共同性とは、「複数の行為者が、何らかの価値や利害を分かち合っているような関係のあり方」(長谷川 2003:223)とされる。これまで地域社会学の議論では、コミュニティの共同性を語る際その前提になるのは人々の同一性や同質性であった。しかし、今日の地域社会のあり方を検討する上で、同質性を重視する考えや同質化が進んでいる状態を前提にするのが必ずしも適切であるとはいえない。なぜならば、同質化を求めることは、必然的に同質でないことを排除し、コミュニティ外部の異質な存在を拒否してしまう恐れがあるからだ。これに関連して三本松政之は、地域社会での共同性について「地域社会のもつ共同性には排除する共同性とい

う側面がある。身近な例でいえば仲間集団のようなインフォーマル集団の形成が思い浮かべられるが、人びとがまとまりをもった集団をつくりあげるときに必要なのは、同質性である。異質な要素が増えることは不安定要因となると考えられるからである。コミュニティ形成の必要性という認識にはまとまりの追求という目的が含まれており、その前提として同質性が重視され、結果として異質な存在に対する排除となる」（三本松 2005:227）と述べる。

人々間の共通の属性や性質によって構築された共同性が、異質な存在を排除する機能を果たすケースは現実でも現れている。例えば、最近、地域住民たちが一致団結して、ゴミ消却場、下水道処理施設、火葬場、そして障害施設などを迷惑施設であるとし、新設や増設に際して強い反対運動を展開するケースが少なくない。NIMBYと言われるこうした現象は、コミュニティの外側の者が持つ異質性を排除し、差別する行為を意味する。結果的に同質性を重視し、異質性を排除する考えは地域エゴイズム的な主張に使われる可能性がある。また、居住形態としてコミュニティ外部者に対する排除が極端に現れる事例が、住民以外は敷地へ出入りを制限するゲートドコミュニティ gated community である。

異質であることを理由に外部者を排除し、受け容れない振る舞いはコミュニティにとって決して望ましくない。そもそもコミュニティに所属されている住民も一枚岩ではなく、最初から同質な性質を有していたとは限らない。同じ地域の住民であっても利害が一致しない場合もあり、同じ地域に居住していることだけが共通していた異質な住民同士が共通の経験や時間の蓄積によってひとつのコミュニティとして発展していくケースも少なくない。今日社会を構成する人々の多様性を看過してはならない。さらに現代社会における都市というものは、異質な存在の集合によって構成される空間である。異質であることをマイナス要素として捉え、排除してしまう振る舞いでは、既存住民と新たに進入してくる者の間で対立が生じることは避けられない。

価値多元主義の立場に立つと、社会には複数の価値が存在する。異質であること自体は必ずしも否定的な要素ではない。より重要なのは、異質であることによって葛藤が生じる場合、妥協案が必要となる場面である。二子玉川の紛争事例において、相手の価値との違いを認めただ上、その違いに配慮した住民側の振る舞いに注目して検討を進めよう。

2.3.2 相手の異質性に対する理解と配慮

では、異質である他者と折り合いをつけようするときには、いかなる振る舞い方が必要となるだろうか。異質な主体が新たな関係性を構築する可能性を考えるために、佐藤恵の議論を参照したい。彼は「同一性を共同性の基礎に据える伝統的議論を乗り越え、差異の認め合いの下で、いかに同一化を回避しつつ交わりを切り結んでいくかが、包含に向けた実践のポイントのなるように思える」（佐藤 2004:189）と述べ、「包含」の前提条件として「差異の認め合い」を提示する。互いが異質であることを認め合うことは、共同の存在になるための一

歩である。本研究はこうした考えを引き受けた上で、相手の価値に対する相互尊重に基づいた利益の調整と配慮を新たな共同性の前提条件としたい。

本研究が検討してきた二子玉川の事例において、住民代替案を作成する過程において《協議会》のメンバーらがみせた振る舞いは相手の価値に対する配慮が含まれていたと言える。すでに第4章で引用したものの再引用になるが、住民代替案について《協議会》のメンバーが説明した内容を再引用する。

提案というのは〔住民の〕理想を求めた内容になってるでしょう。だからこれ〔=住民代替案〕を住民として提案しても、これ〔=住民代替案〕に近いことが実現するということはそんなに考えてなかったんですよね。考えられないなと思ったんです。ただ今の130何メートルのビルがね、少しでも低くなるとか、開発が小規模になれば助かるなということで、これを提案したんですよね。こんな理想的なものは無理ですよ。東急が営利でやっているわけですから。

(2012年5月18日《協議会》のT氏ヒアリング、〔 〕内の補足は引用者、第4章の引用文を再引用)

《協議会》は、住民が求める価値を込めた代替案を作成したが、住民代替案はあくまでも「理想的なもの」で、相手が営利を目的とする民間企業である以上、住民代替案通りに計画変更ができないことを承知していた。このことは、《協議会》が、住民と企業が求める価値が違うことに対して認識していたことを意味しており、相手の求める営利性を否定していないことを示している。

この点は、住民代替案の実現可能性と採算性を分析した作業で更によく表れている。住民代替案の採算性を分析した行為は、住民代替案を反映させ、開発の規模を縮小しても企業は一定の利益を得られるという主張であった。こうした住民側の振る舞いは、経済的な利益を最優先する企業と住民との間の違いを認識し、その違いに対する配慮を行った上で、相手に対して利益の調整を要請したことと解釈できる。すなわち、論理構成から考えてみると、住民側は相手企業の経済的な利益追求という企業としての行動原理に対して、一步譲歩したことを意味する。このことは長年にわたり地元の再開発問題をめぐってデベロッパーと揉めてきた住民グループが企業と折り合うために行った振る舞い方であった。

こうした住民側の態度は、住民運動の発想としては新しいところがある。従来の住民運動は相手企業への配慮が乏しく、自分たちの要求や目標をいかに貫徹するか集中してきた傾向がある。当時は、運動側の論理が「正しいこと」や「正義」であるという観点に基づいて社会問題に対抗しようとしたのである。しかし今日の都市開発は人々の諸価値をいかにコントロールするかが課題であり、もはや「開発の全面反対」では問題解決が困難となった。こうした状況を踏まえると、運動の現場で住民側に求められるのは、相手の価値や利益に対する尊重であって、さらには、相手にとっても利益と思わせる状態をいかに構築するかであ

るだろう。二子玉川の住民が行った代替案の採算性の検証作業は、そういった住民の試みの一つであった。二子玉川における住民たちの振る舞いが示唆するように、異質な価値を求める主体間の共同利益は、多様な価値が共存するなかで他者の価値に対する寛容によって生み出されるものと言えるだろう。

一方、こうした価値の違いを認め、他者を尊重する振る舞いという要素は、単に二子玉川だけでなく玉川学園地域の事例からも見られる。玉川学園地域の人々は、寮に入居する学生たちを地域の構成員として快く受け入れる姿勢を見せた。こうした振る舞いは、A 大学が、学生たちにとって良好な生活環境と教育環境をつくることを目指している点を承知していた住民側の配慮であろう。住民たちは、ただ自分たちにとって良い居住環境をつくることを求めていたわけではなく、相手が大学という教育機関として追求する価値についても十分理解し、尊重していたのである。このように二子玉川と玉川学園の事例は、問題の様相は多少異なるが、相手との違いを認めた上で、他者の価値に配慮した住民側の振る舞いを共通的に発見することができる。こうした検討を踏まえると、交渉や対立の場において、相手に対する配慮に基づいた振る舞いは、違いから起因する他者との対立の解消に役立ち、問題の円満な解決へ導く可能性をより広げることができると考えられる。

3. 景観まちづくりにおける共同利益

3.1 共同利益を事前に設定することの意義

玉川学園地域と二子玉川の事例から内実の異なる共同利益が生成される局面について確認することができた。両事例地における共同利益は、住民からの積極的な要請から始まり、利害調整の過程を重ねながら、交渉の結果として生み出されたものである。もし、共同利益が事前に設定可能なものとして、計画し、デザインできるものであるとしたら、このことは建築紛争を含めた景観まちづくりの現場でいかなる意味を有するのだろうか。

ここでいう事前設定の「事前」は建築物の設計段階や計画段階を意味する。玉川学園地域の場合、A大学の学生寮をめぐる事前協議の前史として、地元で起こったマンション紛争の歴史がある。7年間にわたる苦しい反対運動の過程で、地域住民が学んだのは、住民が建築物の計画内容を知った段階では、いくら周辺地域と調和した計画を求めても変更可能な内容がほとんどないことであった。そこで住民は、その後浮上したA大学の学生寮建設計画については最も早い段階から関わろうとしたのである。実際、住民たちはA大学に対して、早期段階から説得することに成功し、その後の学生寮建設のプロセスはスムーズに進められた。A大学は、住民との事前協議で設計者を同席させ、住民たちの意見を聞いた上で建築物を設計するほど早い段階であった。

一方、玉川学園地域の住民側は「学生さんをウェルカムで迎え入れる」(2014/4/29《玉川学園地域の景観を守る会》代表I氏ヒアリング)考えを有していた。このまちは玉川学園と

いう名が示している通り、学園都市として開発され、自然と調和したゆとりのある田園生活を求めて移住してきた住民が多かった。現在も地域に大学や研究施設が多く存在しており、住民は大学施設が建設されることと学生が増えることに好意的な態度を有していたのである。学生寮竣工の直後に行われたインタビューで、I氏は、ある近隣住民から学生たちを招いて餃子パーティをやろうという話があったことを伝えたことがあった。実際2015年8月地域住民は、寮の学生たちをバーベキュー大会に招待した。すでに述べたように、夏休み期間中だったため、学生たちの参加はできなかったが、住民が寮に入居した学生たちを最初の思い通り地域構成員として好意的に受け入れたことが伺える。一方A大学は、学生たちが地域住民に迷惑をかけることを心配しており、近隣住民と良い関係を築くことを大学側の利益として念頭においていたと考えられる。結果的に、他者に対する配慮によって成立した事前協議から、地域住民とA大学(学生を含めた)間で良好な関係が構築されたことがわかる。これは事例地の住民が積極的に意図したものではないが、結果的に両者が得られた成果である。

この事例が示唆しているように、共同利益を最初からデザインできるとしたら、紛争回避の可能性を高めることができるのではないだろうか。求める価値や利益が相違なる他者が現れても、計画の早期段階から利益の接点を探ることによって将来別の利益があることを説得できれば、相手企業も自分が求める利益の調整範囲を広げる可能性がある。例えば、企業としては地域住民と協議し既存計画を変更すれば、当座の経済的な利益は減少するかもしれないが、このまちが有していた魅力としての既存環境がある程度維持できれば、地域の価値を高めることができる。そしてこのことが企業の将来のビジネスチャンスにつながることもありうるのであれば、紛争を回避できる可能性も生まれてくることが期待される。事例地の検討から、地域の問題をめぐって異質な価値を求める他者と対立を回避しようとする際、事後ではなく、事前に共同利益という目標を設定し、それによって相手と利害の接点を探ることができれば、他者との全面対立は避けられる可能性があることがわかった。こうした点は景観まちづくり現場の利害調整の過程において大きな示唆を与えてくれる。

3.2 残された課題と新たな可能性

二つの事例において、住民たちは地域に起こった建築紛争という問題に向き合い、行政に全面的に依存するより、あくまでも条例(玉川学園地域の事例で住民と事業者の事前協議は条例と関係なく始まったが、後に東京都の条例を依拠して進められた)や法(二子玉川の事例で住民グループは都市再開発法に基づく口頭意見陳述会を申し入れ、その結果住民が第2期事業に対する意見を述べる場が設けられた)に規定された手続きを積極的に利用し、直接土地所有者との交渉に取り掛かってきた。

事例地における事前協議は地域の諸関係者が集まって、土地をいかに利用するかを議論する場で、土地がコモンズ的に利用される場面を意味すると言える。そこで生成された共同

利益は特定の場において、一部の地域構成員によって成立した一時的な合意の産物である。この場で生成された共同利益は当然ながらも永続的なものとは言えず、共同の利益を構成する中身は、時間の経過によって変化する可能性も十分ありうる。例えば、二子玉川の場合。去一時期は行楽地として知られた時期もあれば、玉川高島屋が出来た後はおしゃれな商業地としての性格も有するようになった。それにも関わらず、長い間東京都心からある程度離れ、それなりの自然が残されている住宅地としての性格もあった。そして大規模再開発事業が完了した現在から当分の間は、二子玉川はデベロッパーである東急が追求するコンセプトに沿って、巨大な建築物群で構成された「日本一働きたいまち」となるかもしれない。数十年後、まちの人々からいかなるまちが「二子玉川らしさ」として規定されるかは不確実である。再開発第1期事業の結果、高層マンション群に一千世帯以上の新住民が移住してきており、この人々が志向する二子玉川の様子は既存住民のそれと違う可能性もある。また、再開発事業を問題にして事業者と揉めてきた住民たちは時間が経つにつれてこのまちからいなくなる可能性もあるだろう。居住者の入れ替わりだけでなく、新たな開発業者が地域に進入する可能性も高い。ある局面で事業者と住民が小さな共通の接点を発見したとはいえ、都市の開発圧力はあまりにも強く、今後別の事業者が地域性に反する開発を進める可能性も考えられる。このように時間の経過の伴い、共同利益の中身や場、場に参加する構成員も変化し得るのである。

特定の時点で、一部の住民たちを含めた関係者間で生成された価値の接点はいかに持続されることが可能だろうか。これは、紛争の終結後日常的なまちづくりへ移行しつつある二子玉川にとっての重要な課題になるだろう。ただ、ここで考えられるのは、二子玉川で生成された新たな場の持つ意味と可能性である。たまたま諸主体間の利害関係が一致することによって生まれた《二子玉川100年懇話会》という場を、簡単に没交渉の関係にあった企業と住民間の共同利益の成立事例と言い切ることはできない。しかし再開発問題をめぐって長期にわたり紛争状態に置かれていた二子玉川において、こうした場が生成されたことは地域の今後に向けて重要な意味があると考えられる。なぜならば、以前とは異なる関係性が構築されていることを意味するからである。過去二子玉川ではデベロッパーと住民が互いを度外視する関係であった。相手の論理を理解し、配慮しながら接点を探ることの困難な没交渉の状態であったのだ。過去に対立していた相手と顔を合わせ、話を聴く場が生まれたのは、好意的とは言えないかもしれないが、少なくとも相手を排除しない関係が生まれていることを意味する。そして、異質な他者を知り、その上で理解するためにはまず相手の話を聴くことが先行される必要がある。

似田貝香門は阪神淡路大震災以来、被災者支援を続けてきたボランティア団体の活動から、「語る」ことと「聴く」ことによって生まれた被災者と支援者間の関係性について次のように説明する。「被災者が支援者に〈「語る」〉ことは、被災者が支援者の〈近傍による〉という接近 approaching である。同時に、支援者が被災者の話を〈「聴く」〉ことは、被災者への〈近傍による〉という接近である。こうした〈「語る」－「聴く」〉という対話は、異な

る人間間が、相互に他者として「隔たり」がありながら、相互に接近するという接触の同時性が、必要に応じて、〈そのつど〉、〈具体的、一時的、局所的〉に生成されている。これが〈共に一ある être-avec〉という共同の関係性である。」(似田貝 2008:305)。対立関係にあった住民とデベロッパーが、少なくとも互いを敵対せずに、地域のソフトに関して話し合う場にたどり着いたのは、「異なる人間間が、相互に他者として『隔たり』がありながらも、相互に接近する接触の同時性が、必要に応じて、〈そのつど〉、〈具体的、一時的、局所的〉に生成され」(似田貝 2008:305)る可能性を示しているのではないだろうか。「語る」ことと「聴く」ことを可能にする場が生成されたことは、次のステップに移る可能性が生み出されたことを意味しており、今後に向けた新たなチャンスが開かれたことを意味すると考えることができる。つまり、このように対話のチャンネルを構築することによって、地域の諸主体は今後の地域問題について協力できる可能性を獲得することになる。二子玉川において、今後に向けた住民活動が更に注目される理由がここにある。まさに紛争が終了した後、日常のまちづくりは対話のチャンネルを構築していく住民側の努力にかかっているとんでも過言ではないからだ。

3.3 地域管理の主体としての住民活動

良好な都市環境を維持・創出することを目的につくられてきた法や権利概念は、人々が考える建築や都市計画に対する問題意識の一部を制度レベルで包摂することができた点で高く評価すべきである。しかし、現状として法的な保護に値する利益は限られており、依然として居住を取り巻く人々の素朴な問題意識は十分保護されないという隙間が残されてしまう。このように法や制度を用いることだけでは解決しきれない建築紛争の現場において、所有権を乗り越える共同的な土地利用を生み出すためには、住民側の不断の努力が必要となる。つまり、現在を法的/制度的な対抗力が整えられていく過程(例えば、生成途上の景観利益)として捉えるならば、今現在当面の問題解決のためには、ローカルレベルで蓄積していく現場の営みが重要である。

本研究で検討してきた二子玉川の住民グループは、長年ねばり強い住民運動を通じて、企業と共通の接点を探るための努力を継続してきた。まず、強調したいのはこの事例地の住民たちが求めたのが「開発の全面反対」ではなく、利益の調整による低層・低密度の計画への変更という点である。それに加え、住民代替案の採算性を検証した取り組みは、企業が求める経済的な価値に対する配慮であった。これは、相手が住民自身とは相異なる価値を求めていることを認めた上で、その違いに対して尊重したことと解釈できる。二子玉川の紛争の事例では、開発をめぐる住民と事業者間で利益の調整や価値の相互尊重による共同利益の成立は結果的に困難だった。しかし、開発の終了後発生した風害の対策をめぐる取り組みや近年の《二子玉川 100 年懇話会》活動が示唆するように、この地域の住民たちはまちづくりのための不断の努力を続けてきた。事後阻止型の住民運動から始まった再開発反対運動は、

再開発事業の竣工後予防的なまちづくり活動へ展開させながら、今日に至っている。景観まちづくりの担い手は、住民自身であることを自ら実践してみせているのである。

二子玉川の住民運動は、ある住民が語るように「あの手この手」を用いた運動で、「七転び八起き」というほど粘り強く様々な活動を展開してきた。裁判で敗訴したから、建物が事業者の計画のまま建てられてしまったからとって、この運動を負けたとみることはできない。ある住民が「裁判を支えること、まちづくりの夢を語ること。まちづくりのいろんなことをどうやってやるか。それが〔二子玉川の環境を〕守る会の2大目的ですから」(2010/7/19《二子玉川の環境を守る会》のS氏ヒアリング、〔 〕内の補足は引用者)と語るように、裁判が終了しても、まちづくりの担い手として活動を続けるというミッションは残されている。これは二子玉川の住民運動が、裁判の勝ち負けの問題ではないことを意味しており、再開発取り消しや建築物の計画変更を目標にした運動ではないことを意味する。そして現在もそのミッションに基づいた活動が継続されていることがわかるだろう。

この点は玉川学園地域の活動も同様で、マンション紛争が終了した後も住民主体のまちづくり活動を継続してきた。そのなかでA大学の学生寮についての事前協議が成立したのである。このように、単なる「マンション反対」ではなく、継続的な実践を通じて都市空間のコモンズ化を図る住民たちを、地域管理の主体として理解することができるだろう。

第6章 共同利益に基づく景観まちづくりに向けて

私的所有権という権利自体は、近代市民社会が獲得してきた貴重な成果であることは確かであるが、所有物に対する独占的な支配権を保障するがゆえに、現代社会で発生する様々な都市問題や環境問題の原因として指摘されてきた。これに加え、都市に広がる強力な開発圧力と相次ぐ規制緩和の主張は、都心で高層・高密度の建築物が増える要因と語られてきた。本研究は近年既成市街地でよく目にする景観をめぐるデベロッパーと周辺住民間の紛争に着目し、いかにしてこのような対立を解消できるのかを社会的に検討してきた。言い換えれば、本研究は近代的な所有観念が支配している今日の社会において、他人の土地で行われる開発行爲に対して声を出し、土地利用の方法を決める過程に関与しようとする人々の行爲に焦点を当て、事前協議を通じた土地所有者と非所有者の共同的な土地利用がいかに成立可能かを検討した。とくに、すでに存在するコモンズがいかに維持されるのかではなく、ある土地がコモンズとして生成される局面とその条件を明らかにしようとした点で、アカデミックな意義があるだろう。また、共同利益という分析概念を用いた事例研究を通じて、今日地域社会の構成員間で成立する共同性の新たな内実を解明した点も本研究の特徴であると考えられる。

まず、事例の検討に先立って、本研究は建築紛争の現場で生じる利害対立の問題を解消する過程において、現行の法と制度がいかなる限界を有しているのかを分析した。その結果、土地所有者の強固な権利に対抗するための生活者の権利として日照権や景観利益などが確立されてきた歴史があるが、こうした法的な成果を得るためには運動の連携と拡張といった長い時間と努力が必要であって、その間開発は進んでしまうという現実問題が残されてしまうことを確認した。さらに、建築と開発を取り巻く住民たちの多種多様な問題意識のすべてを権利化することはそもそも困難で、法や裁判は原理的、現実的な限界があることが明らかになった。ゆえに、今日の住民運動は法や裁判を利用しつつも、地域社会を舞台に土地所有者と交渉を通じて社会レベルの問題解決を図ることとなる。

一方、住民運動や市民運動からの要請や地方自治の進展に伴い、都市計画に住民参加を可能にする制度的な整備が行われてきた歴史があるなかで、とくに建築紛争の調整機能に注目すれば、今日多くの地方自治体において自主条例として中高層建築物の建築に伴う紛争の予防と調整に関する条例などが設けられ、事業者と周辺住民間の事前協議を促している。しかし、事前協議が行われても建築物の規模など企業の利潤に直結する事項の計画変更はなかなか実現できないという限界があった。これらの検討を通じて、住民側が求める事前協議による土地利用方法の決定は、土地所有者に対する住民側の要請と説得によってこそ可能となることがわかった。こうした分析を踏まえて、土地所有者と住民間の共同利益に基づく共同的な土地利用がいかに成立可能であるかを解明するために町田市玉川学園地域の事例と世田谷区二子玉川の二つの事例研究を行った。

玉川学園地域の事例は、土地所有者である大学と住民間で自律的な事前協議が実施され、円満に学生寮が建設された事例であった。協議の背景には地元で起こったマンション紛争からの教訓を生かしてなるべく早い段階から事業者と土地利用に関して協議しようとした住民たちの存在が重要であった。そして、民間デベロッパーとは異なる非営利教育機関として大学の持つ土地所有者としての特性が大きく作用したことに加え、地域の社会規範に対する配慮と良い環境に対する理解があったことがわかった。一方、長期にわたって高層・高密度の再開発計画をめぐって紛争状態が続いてきた二子玉川の実例で、住民グループは〈暮らしの価値〉に基づいた低層・低密度の住民代替案を作成し、再開発組合を実質的に代表する東急に事前協議と計画変更を要請したが、東急は経済的な利益の減少を理由にいずれも拒否した。両者間で価値の異質性によって共同利益は成立できず、事前協議は頓挫してしまっただけである。しかし二子玉川では再開発事業が終了した現在、地域の諸主体が集まり、まちの将来を考えるソフトなまちづくり活動に共に取り組んでいる。このように新たな場で、対立関係であった企業と住民が同席しているという変化は、裁判の最中では見られなかったもので、長い葛藤と対立の末に現れた貴重な成果である。一般的なマンション紛争の実例ではなかなか例のない対話のチャンネルが構築されたことは、土地所有者として東急が持つ特殊性から起因する。つまり東急は、一般的なマンションデベロッパーとは違って、延線開発を担う総合デベロッパーとして今後も地域と関わり続ける企業であるからだ。最近、二子玉川で確認された共同利益の兆しは、二子玉川の今後のまちづくりに向けた重要なステップになると考えられる。

すでに述べたように清水は、阪神淡路大震災以後神戸市長田区野田北部地区の復興まちづくりの際に行われた住民間の共同的な土地利用の成立背景に、地域の社会規範に従うことによって得られる『良好な住環境』という共同的な利益（清水 2008:175）が存在していたことを語る。ここでは「共同的な利益」について定義しておらず、アカデミックな概念としなかったが、本研究は、清水の議論を手がかりにして、共同利益を、論文全体を貫通する分析概念と発展させた。

本研究が二つの事例研究の検討を通じて定義する共同利益は、異質な他者と価値の調整を通じて生成していく現代的な意味の共同性と言える。ここでいう共同性は、諸主体の行為の結果ではなく、時間軸が考慮されているプロセスとして理解できる。清水(2008)の実例における「共同的な利益」に対して、本研究が明らかにした共同利益の最も大きな特徴は、都市構成員の異質性に注目して、一見異質に見える主体間の共同性について検討した点である。玉川学園地域の事例が異質な主体間で価値の尊重と寛容によって成立した共同利益であるならば、二子玉川における共同利益はそれとは多少異なる内実を有する。つまり、異質な主体間の長期にわたる争いと調整の末に、価値の接点を探っていく過程で生まれつつある、共同利益の兆しと言える。このことは、いわば共同性の入口として理解することができるだろう。

国立市大学通りのマンション紛争の判例は、景観利益について、長年の努力によって守ら

れてきた景観の恩恵を楽しむ利益として説明しており、それが法の保護の対象となることを示している。「長年の努力」という表現からわかるように、地権者たちの景観利益には時間軸が考慮されている。こうした時間軸に対する捉え方は、利益というものが短期間でつくられるものではないことを示唆している。そして裁判所は、住民自らが景観利益をつくっていくプロセスについて評価していることがわかる。

こうした景観利益をめぐる利益の捉え方を踏まえて、本研究の分析概念である共同利益について考えてみると、事例地の共同利益も短期間で作られるものではないことがわかる。玉川学園地域の事例で、周辺住民とA大学は同じ価値を求める主体ではなかったが、相手の価値に対する尊重に基づいて円満な事前協議を重ねていくなかで、共同利益が育まれていた。玉川学園地域の事例が異質な主体間で価値の尊重と寛容から生まれる共同利益の事例であるならば、二子玉川における共同利益はそれとは多少異なる内実を有する。二子玉川の事例では、周辺住民とデベロッパーの間で一見異質に見える価値の対立によって共同利益が育みきれなかったが、ソフトに関わるまちづくり活動において企業と住民が共にする場が設けられた変化に注目すると、没交渉の状態であった両者間で共同利益が生まれていく可能性を残していると言える。つまり、異質な主体間の長期にわたる争いと調整の末に、価値の接点を探っていく過程で生まれつつある、共同利益の兆しと言える。このことは、いわば共同性の入口として理解することができるだろう。

事例地の検討から明らかになったように、共同利益はある行為から瞬間的につくられるものではなく、長期にわたる、時間と忍耐を要するプロセスとして理解することができる。このことを承知している事例地の人々は、マンション紛争が終了してもまちづくり活動を中断せずに、景観と住環境を守ることを目的にした活動を次から次へ広げる。玉川学園地域の学生寮をめぐる事前協議は、まさにそのような活動の成果であった。現場の人々にとって景観まちづくりは不断の活動であるとも言える。

共同利益の成立パターンの異なる玉川学園地域の学生寮建設事例と二子玉川の再開発紛争事例の検討を通じて、諸主体間の共同的な土地利用を可能にする協議の場が生み出される重要な要素として次のような3つの条件を示した。

- i) 環境といった非経済的な利益へのまなざし
- ii) 更なる利益創出に向けて別様は価値へ着目すること
- iii) 価値の違いを認め、他者を尊重する振る舞い

現代資本主義社会では利益と言えば経済的な利益のみが考える傾向があるが、玉川学園地域の事例で確認したように、捉え方によっては良い環境といった非経済的利益も企業にとっての利益になりうる。また今現在は非経済的な利益であっても今後金銭的な利益につながる可能性は常にある。二子玉川の実例でデベロッパーが過去とは異なる動きを見せているのはそのような可能性を示していると言える。そして、開発地の周辺住民は他人の開発行為に関与する権限が極めて制限されているという現実に向き合い、他者を排除せずに同じコミュニティの構成員としていかに接点を探るかを工夫してきた。とく

に二子玉川の住民グループによる代替案の作成過程で現れた、営利性の追求という相手の価値を無視せずに、代替案の採算性を検証した住民グループの振る舞いは、異質な価値を求める他者と折り合いをつけるための努力を意味する。つまり住民は、異質な価値を求める相手の論理を一定程度配慮した上で、利益の調整を求め、地域住民に配慮することを要請したのである。これは同質性や同一性に基づく共同性とは異なる形の共同性の生成可能性を意味しており、異質な他者を排除せずに価値の配慮と利益の調整を通じて成立する新たなコミュニティの可能性を内包していると言える。建築紛争という激しい対立の過程で現れたこうした問題解決のあり方は、従来の住民運動が見せてきた開発に対する対応の仕方とは異なるもので、地域社会が既存住民とは異質な他者をいかに受け入れることができるかについて大きな示唆を与える。

従来のコモンズ論の場合、本研究が第1章の4.3で検討した総有に関する諸議論が示唆しているように「みんなの物をみんなが使う」という、いわゆる共有地における土地利用のような発想に基づいていた。これに対して、清水が阪神淡路大震災以後神戸市長田区野田北部の事例から明らかにした「現代版〈コモンズ〉」(清水2008:174)は、所有権が各々の所有者に担保されている状況の下でのコモンズ的な土地利用の仕方を論じている。清水によると、野田北部の「現代版〈コモンズ〉」は、コミュニティの構成員が共同的な行為を行うことから得られる共同の利益が存在していたから成立可能だった。こうしたコモンズに関する解明は、私的所有の原理に基づいて土地が利用される現代都市での共同的な土地利用事例を考察した点で、従来のコモンズ論に対して独創性を有すると言える。

しかし、清水の事例では、コモンズ的な土地利用を共にする主体が、同じコミュニティの住民たちであるという共通点があったため、共同の関係を構築することが可能となった。また、住民たちが震災という災害の経験を共有していたことから、安全性という共通の価値基盤が生成されたことも、共同性が生成された重要な前提条件となった。このように震災以後、野田北部で生成された共同性は、住民間の同質性から起因するものである。一方、現代都市の大きな特徴が構成員間の異質性であることを考えると、異質的な存在間で生まれる共同性についての検討が課題として残される。そこで、本研究は、清水が検討した「現代版〈コモンズ〉」の成立要件であった共同の利益を分析概念として、住民と企業(デベロッパー)という一見異質に見える主体間で生まれる共同性について追ってきた。このように異質な相手との対立や没交渉の状態を乗り越え、利益と価値の調整、そして時間の共有によって成立可能な共同性は、従来のコモンズ論の射程をより広げることができるだろう。

都市の建築や開発を取り巻く紛争の現場において、共同利益は異質な他者と、価値と利害を調整していく長いプロセスであった。事例の検討から明らかになった共同利益の存在は、価値の対立によって長年揉めてきた紛争現場で、現行の所有権に基づく土地利用のレベルを乗り越え、土地所有者と住民間で共同的な土地利用が実現される可能性を示唆している。本研究の到達点はここまでで、都市の土地利用状況とは異なる農山村などといった他のフィールドまでには検討が追い付かなかった。しかし、共同的な土地利用に向けての諸主体間

の共同利益についての考察は都市のマンション紛争のフィールドを超えても応用可能性が十分ありうると考えられる。今後視野を広げ、他の領域について検討を進めるためには、その土地における共同的な土地利用とは何を意味するのか、いかなる論理によって共同利用が語られるのかなど、様々な分析視角が必要になると考えられる。

また、本研究では論じることができなかったが、一度生成された共同利益が実際地域社会でいかに保持されるか、またはいかに変容されるかに関する検討や、異質な他者と共同の価値を生み出していく地域社会のあり方の別の事例への応用可能性などは今後の検討課題として残したい。それに加え、本研究では分析概念である共同利益について論じる際、共同の対象となるのは主に周辺住民とデベロッパーを想定したが、両者は近隣地域の土地所有者であるという共通点がある。事例によっては土地を所有していない利用者も出てくる可能性が十分ありうる。こうした議論の拡張可能性については、別の事例から検証していきたい。

建築紛争を解決し、防止しようとする目的で新たな法を制定し、法律に落とされることを目指す見方もありうる。法に書き込まれることによって問題の発生を防止する側面も確かにあるだろう。また、「建て逃げ」「売り逃げ」という行為が目立つデベロッパーには根本的な規制が必要である。ただ、人々が居住に関して大事に思うすべての価値を、法として規定することは現実的に困難であって、法に書かれていないことで争いが生じる可能性は常にある。結局、法をつくり、運用し、守るのは人間であることを考えると、良好な景観とコミュニティを維持するためには社会に蔓延した絶対的で、排他的な所有のあり方をいかに変化させるかが問われるべきであるだろう。地域社会において、土地の共同利用といった小さな成果が蓄積され、時間が経ってもそこで生成された価値が継続的に共有されれば、土地所有の絶対性と排他性から起因する社会問題も解消することができるのではないだろうか。

様々な人々の利害が複雑に交錯する現代都市において、守るべき良好な景観は、視覚的な美への評価より、それをつくるための人々の諸活動、そして景観をめぐる人と人の関係性への検討から、解することができるだろう。言い換えれば社会学的な視点に立って語る良好な景観とは、都市の日常的な景観を良好な景観として守り続ける人々が存在するからこそ成立可能なもので、地域構成員間の社会的な合意の産物と言える。事例地で確認された共同利益は異質な価値の相互尊重によって生成されていくもので、主体的な住民による不断の努力を通じてその実態が現れつつある。事例地の住民活動が示しているように、都市の景観まちづくりは、良好な景観をつくることを目的に住民自らが他者と共同利益を創出していく過程、そのものに他ならないだろう。

〈参考文献〉

- 阿部昌樹, 2002, 『ローカルな法秩序—法と交錯する共同性』 勁草書房.
- 秋田典子・小泉秀樹・大方潤一郎, 2003, 「個別協議方式による開発コントロールの実態と課題—真鶴町まちづくり条例の美のリクエスト方式を事例として—」『都市計画論文集』 38(0):34-34.
- 有泉亨, 1974, 「日照権をどのようにして守るか」 有斐閣『ジュリスト (増刊)』 14-15.
- Dietz, Thomas, Dolšák, Nives, Ostrom, Elinor, & Stern, Paul C., 2002, “The Drama of the Commons”, in: E. Ostrom et al. (eds.), *The Drama of the Commons: Committee of the Human Dimensions of Global Change*, Washington, D. C. : National Academy Press, 3-35.
- 藤田勇, 1989 『近代の所有観と現代の所有問題』 日本評論社.
- 船橋晴俊・長谷川公一・畠中宗一・勝田晴美, 1985, 『新幹線公害—高速文明の社会問題』 有斐閣.
- 船橋晴俊・長谷川公一・畠中宗一・梶田孝道, 1988, 『高速文明の地域問題—東北新幹線の建設・紛争と社会的影響』 有斐閣.
- 船橋晴俊・長谷川公一・飯島 伸子編, 1998, 『巨大地域開発の構想と帰結—むつ小川原開発と核燃料サイクル施設』 東京大学出版会.
- 嘉田由紀子, 1998, 「所有論からみた環境保全—資源および途上国開発問題への現代的意味—」『環境社会学会』 4:107-124.
- 後藤春彦, 2009, 「生活景とは何か」 日本建築学会編『生活景 身近な景観価値の発見とまちづくり』 学芸出版社 23-36.
- 長谷川公一, 2000 「環境権」 地域社会学会編『キーワード地域社会学』 ハーベスト社, 296-297.
- 長谷川公一, 2003, 「共同性」 宮島喬編『岩波小辞典 社会学』 岩波書店.
- 彦坂裕編, 1999, 『二子玉川アーバニズム—玉川高島屋 SC 境界の創造と実験』 鹿島出版会.
- 日置雅晴, 2004, 「都市環境を巡る紛争事例の実情と規制の課題」『住宅』 53(5):9-13.
- 平竹耕三, 2006, 『コモンズと永続する地域社会』 日本評論社.
- 平山洋介, 2006, 『東京の果てに』 NTT 出版.
- 保坂展人, 2012, 『闘う区長』 集英社.
- 井手久登, 1975, 「景観の概念と計画」 日本都市計画学会『都市計画』 83:10-13.
- 五十嵐敬喜, 1973, 「日照権の論理と倫理」『近代建築』 27:85-90.
- 五十嵐敬喜, 1980, 『日照権の理論と裁判』 三省堂.
- 五十嵐敬喜, 2010, 「現代総有論」『季刊まちづくり』 学芸出版社 28:90-100.
- 五十嵐敬喜, 2014, 「序文 現代総有論の射程」 五十嵐敬喜編著『現代総有論序説』 株式会社ブックエンド, 10-30.
- 五十嵐敬喜・野口和雄・萩原淳司, 2009, 『都市計画法改正—「土地総有」の提言』 第一法規.

- 五十嵐敬喜・小川明雄, 2003, 『「都市再生」を問う—建築無制限時代の到来』岩波書店.
- 五十嵐敬喜・小川明雄, 2006, 『建築紛争—行政・司法の崩壊現場』岩波書店.
- 池田恒男, 2006, 「「コモンズ」論と所有論—近年の社会学的「コモンズ」論に関する覚書—」
鈴木隆也・富野暉一郎編『コモンズ論再考』晃洋書房, 3-57.
- 任修廷, 2014, 「建築紛争における周辺住民とデベロッパーの『共同利益』の成立可能性—
世田谷区二子玉川再開発反対運動を事例にして—」『地域社会学会年報』(地域社会
学会) 26:75-89.
- 稲本洋之助・小柳春一郎・周藤利一, 2004, 『日本の土地法 歴史と現状』成文堂.
- 井上孝夫, 1996, 『白神山地と青秋林道—地域開発と環境保全の社会学』東信堂.
- 井上真, 1997, 「コモンズとしての熱帯林—カリマントンでの実証調査をもとにして—」『環
境社会学研究』3:15-30.
- 井上真, 2008, 「コモンズ論の遺産と展開」井上真編『コモンズ論の挑戦—新たな資源管理
を求めて』新曜社, 197-215.
- 石原一子, 2007, 『景観にかける—国立マンション訴訟を闘って—』新評論.
- 磯崎初仁・金井利之・伊藤正次, 2007, 『ホーンブック地方自治』北樹出版.
- 岩見良太郎, 2012, 『場のまちづくりの理論—現代都市計画批判』日本経済評論社.
- 角松生史, 2002, 「景観保護的まちづくりと法の役割—国立市マンション紛争をめぐって」
『都市住宅学』38:48-57.
- 菅野彩子・大月敏雄・安武敦子・手嶋尚人・西河哲也, 2002, 「地域との共存を目的とした
民間分譲マンション供給の成立要因に関する研究—大東区谷中における事業事例
から—」『日本建築学会関東支部研究報告集 II』72:69-72.
- 川島武宜, 1960, 『民法 I 総論・物権』有斐閣.
- 川島武宜, 1987, 『新版 所有権法の理論』岩波書店.
- 小林重敬編, 1994, 『協議型まちづくり—公共・民間企業・市民のパートナーシップ&ネゴシ
エーション』学芸出版社.
- 窪田亜矢, 2003, 「各主体の動向に基づくマンション紛争防止に向けた考察—神楽坂超高層
マンション計画を事例として」『日本都市計画学会論文集』38(1):52-57.
- Locke, John, 1690, "Two Treatises of Government"—2011 角田安正『市民政府論』光文社.
- 町村敬志, 1987, 「低成長期における都市社会運動の展開 住民運動と『新しい社会運動』
- Marx, Karl Heinrich, 1858 "Grundrisse der Kritik der politischen Ökonomie"—1993 資
本論草稿集翻訳委員会訳『マルクス資本論草稿集 2 1857-58 年の経済学草稿 第
2 分冊』大月書店.
- 三俣学, 2008, 「コモンズ論再訪—コモンズの源流とその流域への旅」井上真編『コモンズ
論の挑戦—新たな資源管理を求めて』新曜社, 45-60.
- 松原治郎・似田貝香門編著, 1976, 『住民運動の論理—運動の展開過程・課題と展望』学陽書
房.

- 松本昭・瀬田史彦, 2014, 「分権社会における開発事業の紛争調整と地域的公共性の関係についての研究—狛江市まちづくり条例に基づく『調整会』制度を事例にして—」『計画行政』37(3):99-107.
- 三浦倫平, 2009, 「運動レパトリーとしての行政訴訟の意味—下北沢再開発問題を事例として—」『ソシオロゴス』33:79-100.
- 三浦倫平, 2010, 「都市空間における『共約不可能な公共性』の形成過程—世田谷区・下北沢地域の景観紛争を事例にして—」地域社会学会編『地域社会学年報第22集 地方から見た地域再生の現実』129-142.
- 宮内泰介, 1998, 「重層的な環境利用と共同利用権—ソロモン諸島マライ島の事例から—」『環境社会学研究』4:125-141.
- 森元孝, 1996, 『逗子の市民運動—池子米軍住宅建設反対運動と民主主義の研究—の間』, 栗原彬・庄司興吉編『社会運動と文化形成』東京大学出版会.
- 森反章夫, 2006, 「『居住縮小』現象と社会的実践としてのまちづくり」似田貝香門・矢澤澄子・吉原直樹編『越境する都市とガバナンス』法政大学出版社, 169-188.
- 村上淳一, 1979, 『近代法の形成』岩波書店.
- 中島直人, 2009, 『都市美運動—シヴィックアートの都市計画史』東京大学出版会.
- 中道實, 2000, 「地域社会における政策決定過程」間場寿一編『講座社会学9政治』東京大学出版会, 163-216.
- 中山健志・橋本真一, 2012, 「超高層建築物の供給実態と市場について」『総研レポート』7:37-42.
- 中澤秀雄, 2005, 『住民投票運動とローカルレジーム—新潟県巻町と根源的民主主義の細道, 1994-2004』ハーベスト社.
- 名和田是彦, 1998, 『コミュニティの法理論』創文社.
- 西村幸夫, 2004, 『都市保全計画 歴史・文化・自然を活かしたまちづくり』東京大学出版会.
- 西村幸夫, 2005, 「コモンズとしての都市」植田和弘・神野直彦・西村幸夫・間宮陽介編『公共空間としての都市』岩波書店, 5-27.
- 似田貝香門, 1976, 「住民運動の理論的課題と展望」松原治郎・似田貝香門編著『住民運動の論理—運動の展開過程・課題と展望』学陽書房, 331-396.
- 似田貝香門, 2008, 「〈ひとりの人として〉を目指す支援の実践知」似田貝香門編著『自立支援の実践知—阪神・淡路大震災と共同・市民社会』東信堂 249-323.
- 似田貝香門, 1997, 「現代都市の地域集団—地域社会の再生の組織論」蓮見音彦・似田貝香門・矢澤澄子編『現代都市と地域形成—転換期とその社会形態』東京大学出版会, 21-43.
- 似田貝香門, 2008, 「市民の複数性—現代の〈生〉をめぐる〈主体性〉と〈公共性〉」似田貝香門編『自立支援の実践知—阪神・淡路大震災と共同・市民社会』東信堂, 3-29.
- 野口和雄, 2013, 「まちづくり条例の展望と限界(特集 建築紛争とまちづくり)」『都市問題』

104 (2) : 72-80.

- 野澤千絵・藤井さやか, 2004, 「地域合意を踏まえたマンション開発の実現手法に関する研究」『住宅総合研究財団研究論文集』31:103-112.
- 沼田真編, 1996『景相生態学—ランドスケープ・エコロジー入門—』朝倉書店.
- 小原國芳, 1977, 『教育とわが生涯』玉川大学出版部.
- 小原國芳, 1980, 『教育一路』玉川大学出版部.
- 大黒聰・佐々木隆爾・世田谷自治問題研究所編, 2001, 『「巨大都市東京の地域と住民生活」の実態分析シリーズ. 4』
- 奥真美, 2008, 「国立市における景観形成への取組みの経緯と概要」『景観形成とまちづくり—「国立市」を事例として—』公人の友社 8-23.
- 大庭健, 2000, 「所有という問い—私のものは私の勝手…?—」大庭健・鷺田清一編『所有のエチカ』ナカニシヤ出版 42-80.
- 大野整, 2009, 「景観まちづくりの視点」自治体景観政策研究会編『景観まちづくりの最前線』学芸出版社 9-20.
- Ostrom, Elinor et al. (eds.), 2002, *The drama of the Commons: Committee of the Human Dimensions of Global Change*, Washington, D. C. :National Academy Press.
- Ostrom, E., 1990, *Governing the Commons: The Evolution of Institution for Collective Action*, Cambridge, UK: Cambridge University Press.
- Ostrom, E., 2001, “Reformulating the Commons”, in: B. Joanna, E. Ostrom, R. B. Norgaard, D. Policansky B. D. Goldstein(eds.), *Protecting the Commons: A Framework for Resource Management in the Americas*, Washington, D. C. :Island Press, 17-41.
- Rousseau, Jean Jacques, 1755, “Discours sur l’origine et les fondements de l’inégalité parmi les hommes”=1933, 本田喜代治・平岡昇訳『人間不平等起源論』岩波書店.
- 三本松政之, 2005, 「コミュニティ臨床社会学」『コミュニティ福祉学—地球の見地に立った人間福祉』有斐閣 221-233.
- 酒井憲一, 1987, 「成城・玉川学園住宅地」山口広編『郊外住宅地の系譜—東京の田園ユートピア』鹿島出版会 237-260.
- 坂和章平, 1990, 『都市づくり—弁護士奮闘記』都市文化社.
- 坂和章平, 2006, 『津山再開発奮闘記—実践する弁護士の視点から』文芸社.
- Sartre, Jean-Paul, 1946 *L’Existentialisme est un humanism*, Nagel. =2013, 伊吹武彦・海老坂武・石崎晴己訳『実存主義とは何か』人文書院.
- 佐藤恵, 2004, 「書評 鈴木敏正編著『社会的排除と「協同の教育」』お茶の水書房, 2002年」地域社会学会編、『地域社会学年報第 16 集 分権・合併/ローカルガバナンス—多様化する地域』188-190.
- 関良基, 2005, 『複雑適応系における熱帯林の再生—違法伐採から持続可能な林業へ』御茶

の水書房.

- 帯谷博明, 2004, 『ダム建設をめぐる環境運動と地域再生—対立と協働のダイナミズム』昭和堂.
- 清水亮, 2008, 「〈居住の論理〉に基づくコミュニティ形成—野田北部地区の復興まちづくり」似田貝香門編著『自立支援の実践知—阪神・淡路大震災と共同・市民社会』東信堂, 157-203.
- 清水亮, 2012, 「25回大会シンポジウム『市民と地域—自己決定・協働、その主体』印象記」『復刻 地域社会学会会報 3 巻』604-608.
- 清水亮, 2013, 「都市の住民運動」東京大学大学院新領域創成科学研究科環境学研究系編『社会文化環境学の創る社会』朝倉書店, 105-116.
- 篠塚昭次・鎌田薫・浦川道太郎, 1973, 「『日あたり条例』の考え方」有斐閣『ジュリスト』529: 36-41.
- 庄司興吉, 1980, 「住民運動の社会学」青井和夫・庄司興吉編『家族と地域の社会学』東京大学出版会.
- 田口太郎・後藤春彦, 2002, 「建築紛争における住民と開発業者の折衝の経緯と論拠—新宿荒木町12番地を事例に一」『日本建築学会計画系論文集』552:239-245.
- 田村明, 1999, 『まちづくりの実践』岩波書店.
- 田村明, 2005, 『まちづくりと景観』岩波書店.
- 富井利安, 2012, 「景観利益判決の射程」『関東学院法学』22(2): 1-48.
- 富井利安, 2010, 「景観利益判決を超える地平」『修道法学』32(2):178-153.
- 鳥越皓之, 1997a, 「コモンズの利用権と享受する者」『環境社会学研究』3:5-13.
- 鳥越皓之, 1997b, 『環境社会学の理論と実践—生活環境主義の立場から—』有斐閣.
- 鳥越皓之, 1985, 『家と村の社会学』世界思想社.
- 鳥越皓之, 2000, 「総有」地域社会学会編『キーワード地域社会学』ハーベスト社 314-315.
- 辻隆一郎, 1973, 『日照権の研究』一粒社.
- 内田雄造, 2004, 「明和地所の国立マンション建設に関する東京地方裁判所の判決の意味するもの—一連の日照権闘争と国立のまちづくりを踏まえて」『日本都市計画学会都市計画論文集』39:265-270.
- 内海麻利, 2008, 「まちづくり条例」似田貝香門・大野秀敏・小泉秀樹・林泰義・森反章夫編『まちづくりの百科事典』丸善 76-79.
- 鶴飼照喜, 1992, 『沖縄・巨大開発の論理と批判—新石垣空港建設反対運動から』社会評論社.
- 卯月盛夫, 2012, 「住民参加とまちづくり」『アカデミア』101:30-33.
- Weber, Max, 1922, *Soziologische Grundbegriffe, Wirtschaft und Gesellschaft.* =1972, 清水幾太郎訳『社会学の根本概念』岩波書店.
- 山口邦雄, 2000, 「マンション問題をめぐる周辺住民を含めた協議手法」『都市計画』224:13-

16.

- 山口美貴・大村謙二郎・有田智一, 2006, 「大規模都市開発における行政・企画提案主体・市民による協議の実態と課題—再開発等促進区と都市計画契約を活用した B プランの協議プロセスの比較を通じて—」『都市計画論文集』41-3:301-306.
- 吉川日出男, 2008, 「景観利益侵害に対する不法行為の成否—国立景観訴訟—」『札幌学院法学』25(1):121-147.
- Hardin, Garret, 1968 "The Tragedy of the Commons," *Science*, 162 (December) :1243-1248.
- 平田清明, 1971, 『経済学と歴史認識』岩波書店.
- 堀川三郎, 2010, 「場所と空間の社会学:都市空間の保存運動は何を意味するのか」『社会学評論』60(4):517-534.
- 矢作弘, 2002, 「究極の『開発の自由』は何をもたらすのか」『世界』706:241-250.
- 山口広編, 1987, 『郊外住宅地の系譜—東京の田園ユートピア』鹿島出版会.
- 横山秀司, 1995, 『景観生態学』古今書院.
- 吉川日出男, 1976, 「都市における日照問題」東京市政調査会『都市問題』67(4) 52-63.

〈資料〉

玉川学園町内会，2009，『我がまち—玉川学園地域 80 年のあゆみ—』.

玉川学園五十年史編集委員会，1980，『玉川学園五十年史』 玉川学園.

東京都環境局，2009，『東京都における自然の保護と回復に関する条例 開発許可の手引』

世田谷区立郷土資料館編，2005，『世田谷の歴史と文化—展示ガイドブック—』

謝辞

最初に、私の指導教員である清水亮先生に深くお礼を申し上げたい。先生は、研究が詰まってさまよう時期が来るたびに、温かく慰めて下さり、深い洞察に基づいた助言で、私が一歩ずつ前に進めるように見守ってくださった。先生の忍耐強いご指導に心から感謝している。

そして、今回論文執筆に当たり、副査の辻誠一郎先生、清家剛先生、秋田典子先生、福永真弓先生には多くのご指導を頂き、論文を大幅に改善することができた。先生方のご助言で、狭い視野をより広げることができた。深くお礼を申し上げたい。また、博士論文をだけでなく研究生活全般に貴重なアドバイスを戴いた、鬼頭秀一先生、堀川三郎先生、玉野和志先生、吉原直樹先生にも感謝している。

研究生活の仲間として、役立つコメントや意見を提供してくれた清水研究室の先輩や後輩の学生の方々にも感謝したい。とくに先輩の猪熊ひろかさん、宝田惇史さんには大変お世話になった。博士論文の日本語をチェックしてくれた望月美希さんにも感謝する。その他に、日々の生活を共にした文系院生室のメンバーたちにもお礼を申し上げたい。

この論文は現場の方々のご協力なしには決して成り得なかったものである。研究者の卵である私を信じて、調査に応じて下さった二子玉川と玉川学園地域の方々に深く感謝を申し上げたい。ここでは一人ひとりの名前を出さないが、調査に協力してくださった《二子玉川の環境を守る会》、《二子玉川東地区住民まちづくり協議会》、《玉川にエコタウンをつくる会》、《玉川1丁目の住環境を守る会》、そして《玉川学園地域の景観を守る会》方々に深く感謝しており、その方々のまちづくりに対する思いに心から敬意を表したい。

住民の方々だけでなく、A大学、三菱化学、東京都環境局多摩環境事務所、二子玉川再開発組合の関係者の方々が、外に出し難い敏感な話を「研究のため」ということで遠慮なく語って下さった。ご協力に、心よりお礼を申し上げたい。

また、長い間景観市民ネットの方々にもお世話になった。日本の住民運動と市民活動について貴重なコメントを戴いた石原一子代表と大西信也副代表以下、多くの方々に深く感謝している。

最後に、8年間の長い留学生生活を支えてくれた私の家族と夫に感謝の意を表したい。