

景住ネット



都市計画法・
建築基準法を変えて
未来に向けた
美しい都市へ

NEWS

会員募集中!!

個人=年間2口以上
(1口1000円)
団体=年間2口以上
(1口10,000円)
専門家=年間1口以上
(1口10,000円)
(専門家は学者・弁護士・建築士・議員
などの方で、自己申告です)

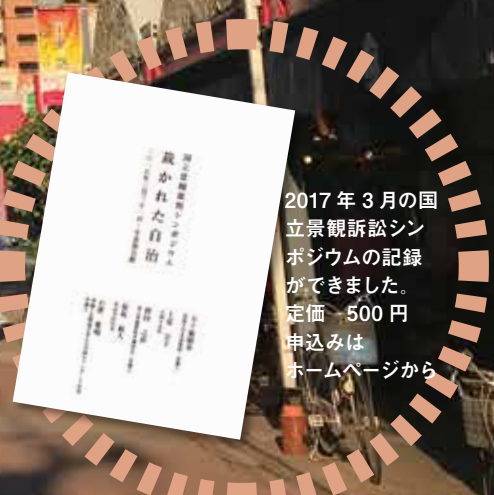
<http://machi-kaeru.com/> no.17 2017.11.10

なぜ、 再開発なのか

首都圏のあちこちで再開発が進む。

月島は下町らしい路地の街並みともんじゃ焼きが人気で、休日には多くの人
が訪れる。ところがその月島では再開発によって、路地の住宅やお店がどんど
超高層に替わっている。急激な人口増で学校や交通機関などのパンクも懸念さ
れ、住民が住み続けられる計画なのかという疑問の声もあがる。

なぜ、再開発なのか。





なぜ、
再開発なのか

建築エコノミスト・森山高至

都心一極集中は 自然現象ではない。



東京一極集中といわれて久しい。また、東京一極集中からくる弊害の抑制という国家的課題、経済社会を通じての目標はずっと日本の国土には染みついているか。

この話題は半世紀以上にわたり、矮小な国土と峻嶮な地形ゆえの移動の制約や、南北地域における豪雪や台風が飛来する気候の違い、活火山が多く地震等の自然災害、平地が少ない中での農業生産性の確保および流通上の課題に加えて、日本の自然条件を大前提とした社会制度上の大きな問題点とされてきた。つまり都のみが発展し、鄙は置き去りにされていることである。

高度経済成長期のまっただ中の昭和40年代生まれの私達の世代でも、物心ついたときには田中角栄の列島改造論を嚆矢として、「唯一の大都会としての東京への集中」の問題は耳にしていた。あらゆる文物や社会の変革は東京を中心におこなわれており、情報は常に東京から下げ渡ってくるものであり、少なくともマスコミを始めとするマスコミュニケーション、キー局制をとるテレビにおいては、その中心が東京であることは偽らざる事実であった。

一方、その東京とやらいったいどこに存在しているのか、地方都市における田園風景、海岸風景、森林風景のどこからどう繋がって、あの高層ビルが林立する大都会に繋がっていくのか、まったく現実感がなかったのも事実である。日本全国に知れわたる情報上の「東京」は常に現実感がなく、どこか遠い、電波によって運ばれてくる半ば異国の首都、異国のメトロポリスであった。

当時の地方都市少年として、実際に近隣に目を回してみても、東京に行ったことがある人物は非常にまれであり、東京から来たという人物も非常にまれであり、大人は地元の企業に勤め、年長

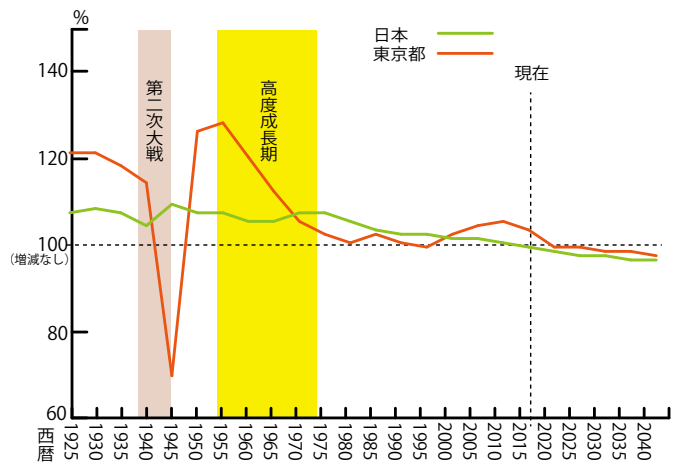
のお兄さんお姉さんも県内に通学、就職、通勤していた。東京は、選挙ごとに地元に戻ると称する不在地元民である国会議員や、地方企業の社員旅行の中継地のお土産モノとして象徴的に存在するものにすぎなかったのである。

長距離輸送機関が今ほど発達しておらず、全国一律の飲食チェーンやコンビニエンスストアもなかった。高度成長期、にもかかわらず、地方では具体的姿としての東京にリアリティがなかったのだが、実は、その当時がもっとも東京への人口流入が多かったという統計的事実がある。当時、年間30~40万人が東京に移住していったといわれている。その内訳は、若い労働力を求めた集団就職や出稼ぎと呼ばれた開発が進む首都圏周辺での工事人夫、それに伴い増大する派生的中小規模経済、飲食業等の増殖が過半を占め、その他は進学者であったという。当時は日本全体で人口が増えているという状況の中で、東京へのさらなる人口増という意味で、あふれた人材がそのまま東京に流入していたというわけだ。その当時と比較してみると東京への流入人口は現在ではピーク時の半分以下と言われている。東京への移住人口は減っているのである。

にもかわらず未だに東京一極集中と言われているのは、人口が増大しているエリアが首都圏にしかみられない事情からである。つまり、日本全体でみれば、人口減少が始まっているなか、東京にのみ流入しているという点が高度成長期と大きくことなる点である。

これはいったいなぜなのか？地方産業や企業の衰退等々。さまざまな理由があげられるが、そもそも、東京への人口流入はいつ

日本と東京都の人口の増減率（2020年以降は推計値）



※総務省統計局の人口データから。
※東京都は1945年のデータがないため1947年のデータを使用。

の事実上の撤廃といった政策のもと、タワーマンションが雨後の筍のごとく林立するありさまとなった。たしかに、若年人口の大幅増大という目標は達成されたもの、急激な人口増にともなう公共施設整備が追い付いておらず、特に子育て支援施設の大幅な不足と通勤通学時の輸送施設の大幅な不足と、駅やバス停における歩行者渋滞といった状況も起こしている。そして、これらの公共施設整備にはさらに十数年を必要としながら、それ異常のスピードで、さらにタワーマンションの建設が続くことが確定している。これらの高層住宅はデベロッパーの立場からすれば、一拠点における販売戸数の増大が見込めることから、あくまで戸数を大量に販売するという民間の企業の利益極大化行動としては、歓迎されるものではあろう。しかしながら、一棟あたり数百戸から千戸といったような、戸数オーダーはこれをただの民間建物の事業と呼ぶにはあまりに多く、地方の町村の定住戸数をはるかに上回るものである。町村であるなら本来、役場もあり郵便局も学校も幼稚園、保育園、病院、消防署といったような、公共施設を含んだ行政単位をもったコミュニティを形成すべき人口を擁した一棟建ての建物が十数棟、次々と数年間で出現し、そこに人々が移住しているのが、現在の都心の状況である。

このような事態を放置するどころか助長しているのが、現在の中央区をはじめとする東京一極集中の中における集中をみせる都心三区と臨海部である。

その状況に加え、東京五輪決定以降は、五輪施設整備や選手村整備を前提とした、さらなる整備計画が進行中である。

そこには、自然発生した経済的事由ではなく、デベロッパーと行政が一体となった人為的な集中誘導の結果であり、そのことによるさまざまな軋轢が起こりはじめている。そして今、これらのエリアは正常な都市生活的利便性の臨界点を超えようとしていると指摘してきたい。結果として今後十数年のうちに、これら一棟々が正常なコミュニティに育っていくことができるのか、今がその曲がり角であることは間違いない。

森山 高至（もりやま たかし）日本の一級建築士、1級建築施工管理技士。メディアでは建築エコノミスト、建築アナリストとの肩書で活動。新国立競技場・築地市場移転問題ではテレビの解説者として人気。公共工事や土木・解体や建築工事の請負、不動産、建築物の設計・監理を主な事業とする株式会社CRAの取締役。著書「非常識な建築業界「どや建築」という病」（光文社新書）、「マンガ建築考ーもしマンガ・アニメの建築物を本当に建てたら」（Think Map）など

から始まったものであろうか、歴史的統計をひもといてみれば、この東京のみへの人口流入は比較的最近のものであることがわかる。

そもそもの発端は徳川政権による江戸幕府の開闢であるが、その当時は京都も大阪も東京同等以上の都市として顕在であり、明治維新による京都から東京への遷都をもってしても、あくまで経済の中心、いわゆる人口の集中において、大阪府下および関西経済圏の優位は変わらなかった。同時に、東海道に鉄道が引かれるまで、東京と大阪の移動には、最速の蒸気船をもってしても数日を要していたわけだから、少なくとも当日移動範囲の中で経済圏も人口移動も閉じていたといってもいいだろう。

大きく首都圏と他の地域の人口動向状況の開きが生じたのは太平洋戦争中といわれており、その理由も経済的な帰結とか漸進的な社会的変遷といった自然的变化、自律運動ではなく、戦時体制の統合による強制的なものであることが現在の歴史的な分析であきらかになっている。つまり、東京に一極集中したのは官僚の緊急避難的措置であり、いわば異様な戦時体制により生じたものでありながら、それが現在にまで影響を及ぼしているということだ。戦後70年以上を経て未だに？と疑問を呈される諸兄もいらっしゃるだろうが、意外なことにこの戦時体制は実はその後も非常に長く様々な面で戦後数十年間維持されてきているのである。

この国家総動員法を中心とした大戦中の統制経済が、日本の産業構造に与えた影響は大きく、身近なところでいくつかの食品流通、特に塩やたばこの専売、酒の製造等級、米の栽培体制までが、厳しく統制されていたのは記憶に新しいところである。それぞれの製造方法にまで細かく規制を加え、品質や価格における競争をさせない仕組みとして機能していた。その後、これらの規制を外したことによる市場の活況としてわかりやすいのは、現在の地酒酒造ブームを思い起こしてみればいい。いかにこの戦時中の統制経済の名残が、それまでの伝統的地域社会文化をゆがませ矯めてきたのか。それは火を見るよりも明らかだろう。

東京一極集中においても、この戦時中の統制経済の名残なのである。そしてその原因をいつの間にか忘れ、一極集中が経済上避けられないもの、自然な変動と誤解されたままなのである。当時の経済統制の具体的施策としては、同一産業内での企業の統合、および各企業に課せられた本社の東京への統合、がもっとも大きな影響を与えたといわれている。

本土に空襲まで受けようかという戦時中の非常事態を考えれば、国家としても企業体としてもリスクをヘッジするためには、首都機能の分散が適当と考えられるが、そうではなく、真逆の統合がおこなわれたわけだ。

東京一極集中は一種異様な国家的状況の中で、緊急的政策として政府と軍とその官僚により意図的に行われたものであって、市場経済による自然淘汰であるとか、避けられなかった自然現象的事態ではないのである。

この歴史的事実から振り返ってみるならば、一極集中は人為的なものであり、ならば、一極集中は止められる、と考えるべきものである。つまり、現在起きている東京一極集中の中での、さらに都心への一極集中という現象も同様に自然発生的なものともて、迂闊に諦念し受容してはならないものである。現在、一極集中東京の中での一極集中エリアは、都心の中心三区とっていいだろう。そこは戦前戦後を通じていってみれば良好な都市景観や歴史的遺構も保持する江戸時代から続く町々のエリアであり、千代田区、中央区、港区に集中している

これらの地域では特に中央区が先行して、人口減少から増に転じる、ことを旗印に住宅系建築物の容積率の緩和や最高高さ制限



なぜ、
再開発なのか

「住みたい街」は 「住みやすい街か」 武蔵小杉の超高層再開発を問う 小杉・丸子まちづくりの会 事務局長 橋本 稔

超高層林立で2万人を超える街が出現！ さらに1万人以上の人口増計画

以前、小杉で暮らしていた友人が数年ぶりに小杉に立ち寄った際、「まるで浦島太郎になったようだ」と、街の変わりようにびっくりしていました。小杉の街は200m近い超高層マンションがところ狭しと建ち並び、昔の街の面影は全く消えてしまいました。

武蔵小杉は、JR南武線・横須賀線・東急東横線が交差し、東京都内や横浜市内にも30分足らずで行ける交通利便性を売りに、駅周辺の再開発が急ピッチで進められてきました。

この10年間に200m近い超高層マンションが17棟も建設され、すでに約7千戸、人口2万人を超える都市が出現しました。

今後も1万人以上の増加が見込まれ、合計3万人超の人口増になる見通しです。超過密で急激な人口集中をもたらした再開発は、長年この街に住みつづけてきた人々にさまざまな住環境の悪化をもたらし、その影響はさらに周辺に拡大しようとしています。

小杉再開発の「影」にスポット

近年、建築専門誌などで、「住みたい街ランキング」の上位に入り、若者に人気の街ともてはやされたのも束の間、このところそのランキングも二桁台に落ちてきています。ネットニュースでは「住みたい街は、住みやすい街か」のタイトルで、小杉の高層マンションに引っ越してきた子育て世代が、保育園に入れなくて途方にくれている姿を報じました。さらに、小杉駅の異常な通勤ラッシュや深刻なビル風の問題が、TVや新聞で盛んに報道されるようになっています。「小杉再開発の光と影」といった見出しのうち、「光」より「影」に焦点をあて始めています。

いま、人口急増の街づくりがもたらす「まち壊し」の現状が目

に見える形で噴出し始めているのです。

超高層再開発を誘導・促進する川崎市の都市計画

個々の超高層建設計画は、大手デベロッパーによる民間開発事業です。しかし、それらはいずれも川崎市が進める都市計画抜きにはありえません。市が2007年に策定した「都市計画マスタープラン」で、武蔵小杉駅周辺を市の「広域拠点」と位置づけ、大規模な超高層再開発計画を推進したのです。

土地の高度利用を名目に、再開発促進区などの地区計画制度を使って、高さ制限20m⇒180m、容積率200%⇒600%など、極端な規制緩和を認める都市計画の変更を推し進めました。

しかし、今や川崎市が率先して進める超高層再開発の都市づくりの問題点が次々と明らかになっています。

- 1、再開発計画が周辺住宅地域の環境について、何の考慮も払わないまま進められていることです。
計画は、あくまでも開発事業区域内に限定されたものであり、これに隣接し多大な影響を受ける周辺住宅地域は都市計画の外におかれています。「コンパクトシティ」というふれこみで、それとは真逆の超過密人口集中再開発を進め、周辺の町がどうなるか、どうするかを検討をなおざりにした結果が、周辺住民との摩擦を引き起こしている大きな原因です。
- 2、南武線南側の工場跡地から始まった小杉超高層開発は、6年前、北側の住宅地に進出し、ここで初めて大規模な反対運動に遭遇しました。4万通の都市計画意見書を初め数万を超えるアセス意見書提出など、川崎市のまちづくりにかかわる住民運動の記録を次々と塗り替える大衆的運動が立ちふさがったのです。しかし、行政が示した「都市計画素案」は、1字1句変えられることなくそのまま「原案」に昇格して、都市計画審議会にかけられ賛成多数で可決されてしまいました。私たちは、都市計画決定手続きが住民の意見を聞いたというアリバイ作り、通過儀礼でしかないことを痛感させられたのです。

「もう超高層マンションは必要ない」が80%… 住民アンケートに回答

静かで明るく住みよい街であった私たちの「ふるさと小杉」が、規制緩和と言う呪文と超高層という巨大な怪物によって一気に破壊されて行くことを目の当たりにして、次世代に負の遺産を残すことになるのではと苦痛を感じています。

「まちづくりの会」は、市の進める再開発によって小杉の町がどう変貌したのか、日々の生活で体感している住民自身の生の声をつかむため、住民アンケートを実施しました。

武蔵小杉駅周辺の7町内の住民3000戸にアンケート用紙を配布し、「住みたいまち」ランキングで上位を占めてきた小杉の街が、本当に「住みよいまちか？」を聞きました。

配布後約1カ月余りの間に、返信用封筒でアンケート442通の回答があり、小杉のまちづくりに高い関心があることが示されました。

「住んで不便に感じていることは？」の問いに、ビル風が強い72%、駅の混雑55%、公園や緑地がない41%など、街の環境が悪化していることを懸念しています。

次に、「住みよい街への意見」では、もう超高層マンションは必要ないが79.5%でトップ、駅の混雑解消55%、防災公園や緑地の設置48%、と住環境の改善と、安心して暮らせるまちづくりへの願いが示されました。

回答者の半数近い200人が設問以外に自由意見を寄せてくれ



横須賀線改札に入る行列



横須賀線ホーム

ましたが、最も多かったのは、人口急増で街が荒れているという意見が多数を占め、小杉駅周辺の急激な開発に対する強い批判の声があがっていました。

川崎市長と日本医科大学理事長に公開質問状を提出

まちづくりの会は住民アンケートの結果をまとめ、川崎市と日医大に公開質問状を送付しました。

- 「小杉駅の混雑解消」、「超高層マンションはいらない」は住民の圧倒的な声です。
- 「ビル風がひどい」と7割の住民が指摘。環境影響評価制度を改め、「複合アセス」が必要です。
- 人口密集地域に防災広場もない都市計画を改め、緑の防災公園が必要ではありませんか？
等、寄せられた回答は、どの質問に対しても正面から答えることを避けた居直り、はぐらかしでしかありません。再質問と、公開の場で質疑応答ができる対話集会の実現を求めています。

変化の予兆、人口減＝住宅過剰時代に即した都市計画への転換を

しかし、今年に入って、昨年夏に都市計画決定された日本医科大学再開設計画（180 m²棟建設）の着工が2年半延期されました。ホテルエルシー跡地の170 m²計画も、事業者説明会が1回開かれた後1年以上音沙汰なしの状態です。小杉超高層再開も、これまでの「行け行けドンドン」状態から、明らかに潮目の変化を感じさせる時期を迎えています。

日本の人口は、2008年の1億2800万人をピークに、減少に転じました。しかし、国の経済・金融政策に支えられてマンションなど過剰な住宅供給が止まりません。15年後には3戸に1戸が空き家となると予測されています。しかし、川崎市では、小杉などの再開発によって、当分の間人口増が続くと予想されています。急激な人口増によって深刻化するインフラ整備の遅れを解決するため整備を急げば、いずれ確実に訪れる人口減社会の到来とともに、その維持管理は深刻な負担となって跳ね返ってくることは明らかです。

「人の住まない超高層マンションが林立する小杉」という未来図があながち悪夢とは言い切れないのです。「洪水よ、わが亡きあとに来たれ」とばかりに超高層再開を競うゼネコンの道連れにされるわけにはいきません。再開発スケジュールに曇りが見え始めたかに見える今こそ、小杉再開発の抜本的見直しに向けた運動の持続と強化が求められていると思います。

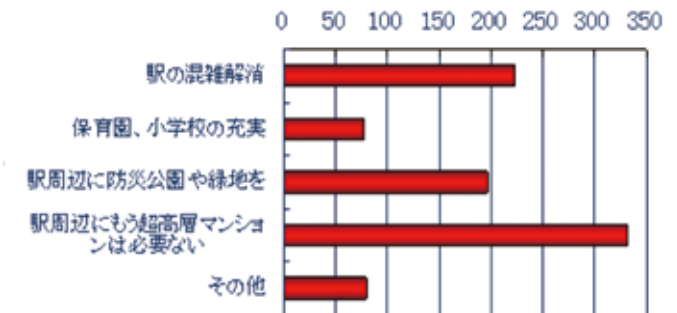
小杉のまち住民アンケート結果

2017年7月25日（回収票415）

Q. 武蔵小杉に住んで「不便に感じている」こと



Q. 武蔵小杉の「住みよいまちづくり」のための意見



横須賀線ホーム



なぜ、
再開発なのか

月島路地の街並みが 消えようとしている

月島三丁目南地区第一種市街地再開発事業

小坂こども元氣クリニック・病児保育室
中央区議会議員、小児科医師 小坂和輝

はじめに

月島三丁目南地区第一種市街地再開発事業（以下、「本事業」という。）は、借家人や周辺住民に対しては、なんらの意見を反映させる機会を与えられることもなく、明らかにされたのは、本年（2017年）5月の住民説明会の場であった。

下町の路地長屋の残る月島に突如降ってわいた超高層巨大マンション計画である。以後、地権者・借家人・地域住民が、「愛する月島を守る会」という有志の会を立ち上げ、定期的な勉強会を行い、FB等で情報発信が行われている。9月に不採択となったものの本事業の中止を求める請願が160名の賛同人を得て中央区議会に提出され、また、監査を経て棄却されたが、予算執行を差し止める住民監査請求が82名の請求人から区へ提出された。（監査請求提出時記者会見映像：<https://youtu.be/VbzLBTcofn4> https://youtu.be/isbUt_J6RII）

地権者のうち、都市計画手続きを進めることの同意書（以下、「同意書」という。）を区へ提出した割合は、7割7分と低いにも関わらず、来年2月の都市計画決定を目指し、超高層の計画ありきで進められようとしている。

中央区のまちづくりの姿勢含め本事業の問題点を述べる。

第1、超高層の分譲マンション計画

本事業は、①計画地（以下、「月島三丁目南地区」という。施行区域面積1.0ha）が、東京都中央区月島三丁目27番（15号除く）、28番、29番、30番で、現存建物がすべて取り壊され、②「28番・29番・30番（A敷地5640㎡）」は、地下1階・地上50階・高さ190m・750戸の超高層分譲マンション（鉄筋コンクリート、一部鉄骨造）が建設され、③「27番（B敷地935㎡）」は、地上2階建てのビル（鉄骨造）が建設される。④工事期間は、2021年

～24年で、2024年竣工の予定である（図1）。

現在、月島・晴海の近隣地区に13の再開発計画が進行中で、うち、月島には、i) 同じ町内にもう一つ「月島三丁目地区（1.5ha、三街区のうちA街区が地上59階・高さ199m・住宅1100戸・竣工2025年）」、ii) 隣の1丁目に建設中の「月島一丁目西仲通り地区（0.7ha、地上36階・高さ125m・住宅503戸・竣工2021年）」、iii) その斜め隣に平成27年竣工された「月島一丁目3・4・5番地区（1.0ha、二街区のうちI街区53階高さ181m・住宅705戸）」がある。近隣では、iv) 「勝どき東地区（3.7ha、住宅3120戸・竣工2026年）」、v) 「豊海地区（2.0ha、住宅2150戸・竣工2025年）」、さらに、vi) 晴海選手村跡地「晴海五丁目西地区」5,632戸の住宅転用の時期と本事業の竣工が重なっている。本事業竣工後約10年の2033年～38年をピークに中央区の人口も減少に転じるが、将来にまで、居住者で果たして埋まるのか疑問である。

第2、本事業の最大の問題点、住民の合意形成が不十分

当初、地権者103名中82名が同意書を提出しているところであったが、本事業について疑問を抱き、同意書を撤回する者が3名出たため同意率76.7%に低下し、8割にも達していないにもかかわらず、この9月に都市計画原案説明会（都市計画法16条）を行う等都市計画の手続きを区は開始した。9割以上の同意率で開始するという今までの区の慣例に反している。撤回した者の理由は、準備組合（事務局員は大成建設社員、コンサルタントは本郷計画事務所）から、「もう決まったことだから。」とか「同意していないのは、あなただけだから」という説明を鵜呑みにして同意してしまったことを後悔していたためであるという。同意率の低さとともに、同意の真意が疑わしく、いわゆる“錯誤”に基づく同意もかなりあるのではないかと疑われる。

第3、都市再開発法3条の施行区域要件について

「なぜ、50階が必要なの？」と近隣住民がまず抱く疑問と合致しているが、都再法3条3号について、特に要件を満たしていない可能性がある。施行区域は、①A敷地では、施行区域全体を、都道（清澄通り）を含め道路が四方を取り囲み、かつ、敷地内に4本の路地が通っており、歩行空間は、十分ある。そもそも月島の道路率は、約23%とも言われている。当該区域に隣接する27番15号には、2,282㎡の公開空地があり、清澄通りを挟んで月島第一小学校もあり広場も十分にある地域である。よって、公共施設がないとは解されない。②土地の利用が細分化されていることについても、地区内では既に、敷地面積が50㎡を超える建物が、107ある建物中、37（34.5%）存在し、建物面積が50㎡を超える建物は、21（19.6%）存在する。細分化した土地の状況においても、現行地区計画の制度の中で、個別建て替えがなされ、現在、「建築基準法第2条第9号の2」に規定する耐火建築物の割合は、約4割に達し、建物の耐用年数が2/3以下の建物は、建築面積で85%、敷地面積で84%である。土地の利用の細分化のため個別建て替えが著しく難しい状況は生まれていない（図2）。

なお、中央区の説明では、「本件区域は、敷地面積合計約0.6haに建築物が107棟あり、土地の利用が細分化されている」「同区域内には、老朽化した木造建築物などの建築物が多く立ち並んでいる」というのみである。単純に0.6ha ÷ 107棟 = 56.1㎡になるから細分化といえるだろうか。当該地区を具体的に取らえることなく、「土地利用が著しく不健全である」と評価することは、社会通念に照らし著しく妥当性を欠いており、当該地区を同条3号に該当するという判断は誤りであると私たちは考える。

第4、月島の路地文化とコミュニティについて

月島は、1891年（明治24年）埋め立てが開始された。東京大空襲の被災を逃れ、江戸時代の町割りによって作られた路地や三間・六間道路、長屋住宅の街並みが残る（図3）。世界遺産登録を目指す動きも地元にはある。

木造長屋の耐震性の向上や防火に課題はあるが、現状では、逃げ出す場合に、戸を開ければすぐに路地に出られ、近所同士も声が届く範囲であり、声を掛け合い助け合いながらの避難が可能である。さらに、平常時より、毎日声を掛け合い、お互いがお互いを見守る地域コミュニティが育まれており、今でも安心安全に日常生活を送ることができている。その地域のコミュニティの力は、例えば、認知症のかたの高齢者を見守ることに役立てられている。

さらに、路地裏には、緑視率50%以上の箇所もある緑の風景や、コミュニケーションの場がある（図4）。最近では、芝浦工業大学工学部建築学科志村研究室の働きかけで、路地を使った子ども達の落書きイベントが行われ、好評である。

第5、副区長がなした予算特別委員会における虚偽答弁

本事業について、平成29年3月16日に町会長らに示すために区が作成した資料と、同年9月20日開催の都市計画原案説明会で配布された資料は、まったく同じ「計画概要」の図面であった。

私は、平成29年3月22日の予算特別委員会において、本事業に対し平成29年度に計上されている予算1億5千8百万円の内容を調査するために、都市計画の案の前段階のようなものでも構わないので、計画素案を提出するように区に要求したが、吉田不曇副区長は、「絵がまとまっていないから、示しようがない」と答弁をした。町会長への説明会で使用できるほどの計画概要を既に持っているが、区は、「ない」との答弁は理解しがたい。

なお、区の言い分は、「準備組合作成の計画概要案は、準備組合との協議等を踏まえた結果を反映していないことから、区議会へ提出する資料としては適切なものではないと判断したことによる答弁であり、虚偽ではない」ということである。中央区のまちづくりの問題の核心部分であると考え、議会には「計画概要案」の段階で是非を問うどころか秘匿して実質的な審議を避ける一方で、町会長には、是非を形式的に問うてまちづくりが進められている。

終わりに

一民間の任意団体である準備組合が、非公開で検討を進めて来たものが、公開後半年ぐらゐの短期間で、計画ありきのまま公共事業となって行くことに疑問を抱く。区は、このまちづくりの手法を、「本件事業を計画し活動してきた実施主体は準備組合であり、区が行うことは本件区域に関する都市計画決定や行政指導である」としているが、せめて、素案の早い段階から議会で審議を行っていただきたい。

そして、本事業のような大規模開発では、必然的に失われることとなる大切な地域コミュニティを守るためにも、一度立ち止まり、まちづくりの民主的な手続きの下、月島の再生を考える必要がある。個別更新や共同建て替えによる街の再生の代替案も検討すべきである。

再生のアイデアをお持ちの方は、「愛する月島を守る会」までご連絡をお待ちしています。

東京都中央区月島3丁目30-4 飯島ビル1F
tel03-5547-1191、fax03-5547-1166
小坂宛 mail kasakakazuki@gmail.com



図1、本事業概要（環境建設委員会6月7日提出資料）



図2、地区内建物配置図（環境建設委員会8月15日提出資料）



図3、路地と長屋（芝浦工業大学 志村秀明氏講演資料）



図4、夏の月島路地 小林梨子氏撮影



なぜ、
再開発なのか

NPO法人区画整理・再開発
対策全国連絡会議・事務局長
遠藤哲人

超高層再開発は 「乱開発」状況



「超高層の乱開発」

「乱開発」といえばかつては、郊外地の農地での「ミニ開発」を指して、スプロールとも呼ばれた。しかし今や都心部は「超高層の乱開発」状況を呈している。

東京圏の都心部では、国家戦略特区と称しプロジェクト自体の計画策定過程に大手デベロッパーが首長などと同じ席で関与し、つぎつぎと大規模開発に持ち込んでいる。千代田、中央、品川、港などの各区での動きが急だ。東京駅八重洲側では240mなどの超高層再開発ビル（★1）数棟ビルの計画が急ピッチ（2区、八重洲二丁目中）で進んでいる。また品川駅一田町間では、新駅をつくり同様のビルが8棟建つ計画が進行中だ。

他方、東京圏ではそこら中が道路づくりとセットで再開発が計画され、市民、住民、権利者は四苦八苦の状態だ。戦後間もない頃に都市計画決定したと称する特定整備路線（28区間、延長25km）が「防災名目」でいっせいに復活し、道路整備と合わせてその路線沿いにゼネコンなどがはりつき超高層などの再開発ビル計画がしかけられている。

まさに「ひたはしるアベノミクス」の感があるが、そのどこもかしこも、事業起こしの説明会は、業者が行っているのが特徴だ。品川区大崎駅西口でも、150m級の超高層再開発ビルを建設すると言い出して説明会を始めたのは業者だ。業者といっても、みんな「再開発準備組合」なる看板をにかけているから、そうは見えない。

ゼネコン、デベロッパーが地域に入り込み地元の名士さんをかたいで「準備組合」を起ち上げ、そこに主催させるのだ。事務局はゼネコン社員、コンサルタントで仕切っている。地権者内の根回しが済むと、やおら区役所に持ち込んで都市計画決定をさせる。

こうしてできあがる「超高層再開発」について、各地で風害、眺望、学校や幼稚園・保育園不足、通勤地獄、商店街崩壊・破壊が指摘されている。川崎市の武蔵小杉駅周辺などは壮観な「超高層ビル」

群が林立しているが（2写真）、地域住民に深刻な生活困難がもたらされている。

はたしてこうした「超高層の乱開発」が「合理的かつ健全な高度利用」（都市再開発法第1条）なのか。

はてしない「高度利用」の競争

一箇所「超高層再開発」が進められると「連鎖」的に「高度利用」が広がる。都市政策が市場原理主義に委ねられ、都市が不動産市場に席卷されていることによる。超高層にすれば建築費は増大する反面、床価格に占める土地代は減る。建築費より地価がかなり高いところでは、超高層にすればより原価を抑えたマンション事業を展開できるとふむ。不動産業者としては、不動産市場にマンション床を投げ込むから、より仕入れ原価を抑えた事業をやろうと思う。だからある地域で「超高層再開発」が始まれば、連鎖的に広がることになる。「都市計画提案制度」はその流れをより加速させるツールでもある。

市民的に制御できない流れが広がっているのが今日の実情なのだ。

他方、「国家高権」として長らく君臨していた都市計画行政が、ここにきて解体状況である。企業、業者のいいなりに都市計画「規制緩和」を進めている。くわえて行政のOBが退職後、大手不動産会社にどんどん天下っている状況があり、行政と企業、そして政界のトライアングルで都市空間が破壊し尽くされる勢いといつてよい。

権利者からみた「再開発」ってなんだ

権利者から見ると「再開発」はどう見えるか。

一見すると、いままでのオンボロちい建物が新しいビル床になる。テナントもろくろく入らず、せいぜい壊して駐車場にしていた建物跡地が、再開発でだいたい同じないしそれ以上の面積のビル床になると聞けば、毎年入る家賃をトラタマ計算するのは人情だ。

2 図

東京駅丸の内側からみた八重洲側のイメージ図
 (三井不動産「都市再生特別地区(八重洲二丁目中地区)都市計画(素案)の概要」から)



国土交通省都市地域整備局のホームページには、未だ3人の地権者が1階から4階までの再開発ビル床に入り、残り半分、5階から8階の床を第三者に処分して建築費を生みだす絵が描かれている(3図)。のどかに見える絵であるが、超高層再開発ビルでは権利床が半分を占めるようなケースは稀だ。だいたい7割、8割は外部の第三者が取得して、権利者がせいぜい2割、3割を占めていることが少なくない。床面積は敷地面積にだいたい比例しているから、かんたんに言うと、それぞれの権利者は、自分の土地の7割、8割、例えば100坪もっていたとすれば、70坪から80坪の土地を手放して、再開発ビル床をもらうに過ぎない。だからオンボロっちい建物が新しくなって当然なのだ。

土地は何年経っても土地だが、建物は毎年減価する償却資産だ。50年もすれば物理的にも価値的にも朽ち果てる。だからビル床オーナーは、たんに家賃収益だけで利回り計算するのではなく、減価しゆくビル床代を回収しなければこの資産を失う。租税公課、火災保険料、修繕積立金のほかに減価償却分を年々積み立てておかなければ、数十年後、朽ち果てた共同ビルとわずかな共有の敷地持ち分しか残らない。はたして高収益家賃を50年間、継続的に維持できるのか。

だから権利者側からみた再開発の実態は、タダで家が新しいビル床になるなんていうのは幻想で、自らの資産構成を変えているに過ぎない。大半が土地だった再開発前の資産が、大半が償却資産であるビル床に変わったのだ。真夏の日、大枚はたいて高級アイスクリームを買ったようなもので、年々溶けてなくなっていく。

権利者からみた「高度利用の再開発」は、「土地の明け渡し」そのもの、昔の言葉でいえば「地上げ」されることにほかならない。

デベロッパーからみた「再開発」

デベロッパー側からみた再開発のメリットは何か。

第1にお上のお墨付きで、超高層再開発の条件である高い容積率が与えられる。ビッグな売上実現の「容積」そのものである。

第2に、その上で「仕入れ原価抑制」、地上げの土地・建物の価格抑制。公共事業で使われる「用対連基準」(ようたいれん、国土交通省・用地対策連絡協議会基準)に則って権利者に低い再開発前の土地・建物評価額を強制し明け渡しを求められることができる。加えて国の社会資本整備総合交付金交付要綱により再開発事業費の2、3割の手厚い補助金がもらえる。

第3に、30年前の地上げ時代と違って、行政処分権、強制執行権を背景に「時間管理」ができる。反対住民には、どんどん裁判所に強制執行をさせる。確実な投資計画を遂行できるのだ。

第4に、より巨大なビル実現、その確実な売上確保

には再開発ビル床に「公益施設」導入をはかる。それでビル床需要を確保し、また公益施設床に重い負担をおわせ、他のビル床の負担を軽減し「仕入れ原価」を抑えるなどの手法がとられる。豊島区や葛飾区では自治体の本庁舎まで入れた。

「公共の福祉」ってなんだ

こうしたことが「公共の福祉」なのか。

しっかりと市民・住民参加で計画を練り、市民・住民の役立つ施設をつくり、そこへ必要な税負担もする、他の施策とのバランスを考えながら地道に着実に計画を進める、環境に配慮する、などをみんなで考えることで「公共の福祉」が実現するはずだ。

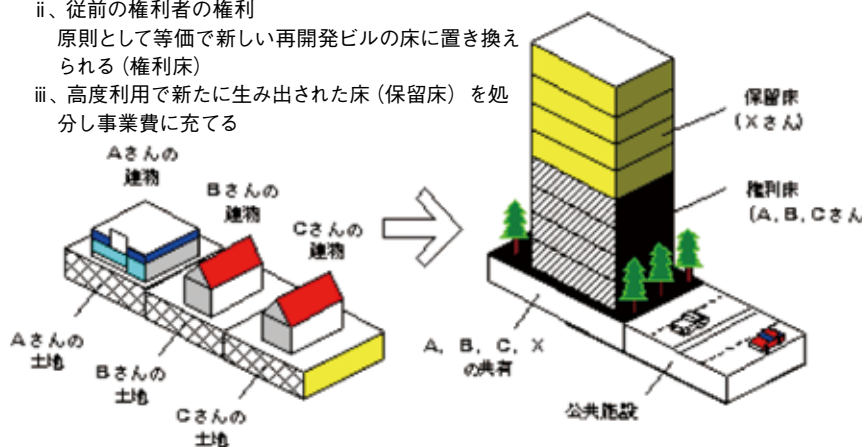
市民運動、住民運動、労働運動、自治体議会、自治体首長などが相携える「総合力」で、真の「公共の福祉」が実現するのだと思うが、そういう展望をもって、地道にいろいろな場面で運動をひろげたいものだ。

- ★1、再開発には広い意味と狭い意味がある。本稿で扱う再開発は、都市再開発法による狭い意味での市街地再開発事業のこと。
- ★2、NPO法人区画整理・再開発対策全国連絡会議。結成は1968年で会員向けニューズレター・月刊「区画・再開発通信」を発行、年1回全国研究集会を開いてきた。新宿区内に事務所。メール：info@kukaku.org 電話 03-5261-4031
- ★3 筆者は同連絡会議の事務局長。著書に『これならわかる再開発』(本の泉社)、『豊洲新市場・オリンピック村開発の「不都合な真実」』(自治体研究社)など。詳しいしくみの紹介、最近の動向についてはこれらをご参照下さい。

3 図 国土交通省市街地整備課のホームページから

事業のしくみ

- i、敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- ii、従前の権利者の権利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)
- iii、高度利用で新たに生み出された床(保留床)を処分し事業費に充てる



市街地再開発のイメージ図

千年の森を守ろう!!!

「まちづくり権」を掲げた高塚山の緑を考える会



代表の守山さんが描かれた高塚山

取材・文章 吉田朱音(景住ネット事務局)

夙川のシンボル高塚山の危機

そんな貴重な高塚山が今存亡の危機にある。

2016年3月に「高塚山宅地開発計画」が持ち上がったのだ。

高塚山は南北東西200m、約4ha(甲子園球場1個分)の森で、高低差は約44m、地元では先のように生活の中に溶け込んでいる山であることに加え、「千年の森」とか「阪神間の市街地に残された最後の森」などと呼ばれ親しまれている。

なぜ「千年の森」と呼ばれるかという、6~7世紀に築造された横穴式石室構造の高塚古墳群があり、この高塚山は高塚1号墳で2016年12月に西宮市が発掘調査を行ったところ、須恵器や土師器、装飾用のガラス玉などが発見されている。夙川流域を本拠地とした有力氏族が葬られている古墳群の一つだ。

つまり、ここはそれだけ昔から人の営みがあったということになる。

また、地形的な観点から言えばここには活断層の甲陽断層が走っていて、その断層面がはっきり見える場所としても有名だ。

近代になり高塚山は私有地となったが、持ち主の方は寛容に地元の方々に山を開いていたようで、近隣の人々にとって、春は鶯の鳴き声が響き、山桜に新緑、様々な動物たちの活動が活発になることを感じられ、夏は涼しい風を運んでくれ、秋は虫の音に紅葉、冬は春の喜びを教えてくれる、そんな四季を感じられる山であり、子供にとっては絶好の遊び場だった。

こうして近隣に親しまれてきた山だったが、日本全国に起きている相続問題によって、和歌山の開発業者に売られてしまったのである。

用途地域は第1種低層住居専用地域で、山を削平し1戸建て74戸、156世帯が入る集合住宅1棟が建設されるという。高低差があるので、地下室マンションも可能な場所である。建設期間中は、10tトラックが毎日200台も往来するらしい。

閑静な住宅街というだけあって、この辺りの道路幅は狭い。

普通車がすれ違わないままならぬ道もたくさんある。そんな住宅街に毎日10tトラック200台というのは、あまりにも無理がある。

千年の歴史を感じられる古墳も、四季を感じさせてくれる自然も、またその自然の中で遊ぶことの豊かさも、全てがなくなることになる。

「高塚山の緑を考える会」発足・まちづくり権を掲げる!

計画が発表されてから、近隣に住む主婦3名(守山さん、芦田さん、

沼野さん)が先頭に立って有志を集め、2016年5月に「高塚山の緑を考える会」を発足させた。古くからこの地に住む人が中心に集まり、32世帯、48名(2017年9月1日現在)が加わっている。発足以来、毎週1回の会合を重ねており、これまでに60回以上の話し合いを続けてきている。この貴重な高塚山の緑を残すために、署名活動や西宮市議会への請願、市長への要望書提出など様々な活動をされてきた。初めてのことばかりの活動を継続されること、毎週1回会合を持つことなど、そのご苦労はどれだけかと思うと計り知れない。

そうした中で、2016年10月の景住ネット主催の全国まちの問題フォーラム(名古屋)に会員の方が参加され、針原祥次弁護士と出会ったことをきっかけに、2017年6月23日この宅地開発の中止を求めて、住民主体による「まちづくり権」の侵害であるとして、民事訴訟を起こした。弁護人はもちろん針原先生である。

「まちづくり権」を住民主体の訴えとして主張するのは、日本では初めてのことで、これが認められたら日本にとってとても大きな意味のある判決になる。

これはメディアでも大きく取り上げられ、私個人は「まちづくり権」という言葉とそれを掲げた人たちがいることに、ものすごく勇気を貰った。

住民と「まちづくり権」勉強会

第1回公判を10日後に控えた2017年9月2日、「高塚山の緑を考える会」は、ニセコ市で全国に先駆けてまちづくり基本条例の策定に尽力され、また2003年に日田市が起こした「まちづくり権」の訴訟をされた北海道大学名誉教授の木佐茂男先生を招いて、勉強会を開催した。

参加者は定員が20名のところ、30名を超える大盛況で会場は熱気に包まれていた。

事務局次長の大山さんが、これまでの活動についてパワーポイントを使って報告をしてくれた。そこには、高塚山の豊かな自然が映し出され、鳥の鳴き声の録音などもあった。また、かつて芦屋浜が埋め立てられて無くなってしまった悲しい経験から、失われた自然と文化を取り戻す難しさにも触れ、高塚山も同じようなことにはならないと、経験からの言葉の重みと高塚山に対する愛情溢れる語りは、参加者の涙を誘った。

木佐先生が第一声に述べられたことは、「日本では建築基準法をクリアされれば、土地所有権の自由でどんなものでも建ってしまう。」ということだった。

上原さんのお話しに会場は笑顔に包まれる



奥田さんからの経過報告



上原公子さん



法廷の雰囲気



これでいいのか？ 名古屋白龍・マンション紛争 元国立市長上原さんの闘いに学ぶ

「名古屋白龍・住環境を守る会」
渡邊 正之

昨年、名古屋市瑞穂区白龍町のマンション建設現場で、工事被害に抗議していた、私たち「名古屋白龍・住環境を守る会」代表の奥田さんが、まったく身に覚えのない暴行容疑で突然逮捕・拘留された事件から1年。これまでの経緯を振り返り、新たなスタートを切ろうと国立景観裁判で有名な上原公子元国立市長を東京から迎えて講演会を開催しました。

第一部「奥田代表不当逮捕事件の核心部に迫る」

奥田さん自ら事件の概要を説明、明らかになってきたこの事件の真実と裁判の経過について報告が行われました。

この事件は、マンション建設着工から5ヶ月たった2016年10月7日早朝に発生。現場監督は、奥田さんに押されたためダンプに接触したと警察に通報。「ダンプカーとの接触」というごく小さな事件にも拘らず奥田さんは「現行犯逮捕」され、手錠を掛けられ連行されてしまいます。これは周辺の人にとって大変ショッキングな出来事でしたが、奥田さんは当初からまったく身に覚えのない容疑として否認を貫いています。裁判では「被害者・工事所長」は検事の尋問に、「事件後、早く帰って、夕食を済ませ寝た」と証言しましたが、直後、被告側弁護団からの尋問には「前からの約束があり酒を飲んで、代行運転で帰宅した」と証言を変更。直前に証人として真実のみを証言することを宣誓したばかりなのに、明らかに食い違う証言が法廷内には「ざわめき」が起きた程でした。

この後は、2017年11月21日第4回公判では、証拠映像につ

いて鑑定人に依頼することが認められたため、この日鑑定結果が報告される予定です。12月21日第5回公判で結審、来年判決が言い渡される予定です。私たちは「完全無罪」を確信しています。

最初から業者と警察側に依る「共謀罪」ブラックリスト化・摘発が行われた。国会で共謀罪・法が可決された「その時」でした。「物言えぬ市民」に益々追い遣られ、戦前の「赤狩り」そのもの。「えん罪」も減る事は無く、これでいい訳が在りません。主権者は「国民・市民・住民」の筈ですから。

第二部「国立市民は、かく闘かえり」市民が市長を送り出す

国立景観問題の当時の市長の上原さんから、直接当時の国立市民の街を大切に作る運動とそこに誕生した市長の闘いをお聞きすることができました。

市長就任後まもなく、国立の明和マンション問題が起きて、人口7万人、署名活動時10万筆を集める凄さ。これには会場のみなが驚きました。

分譲地単位が200坪以上で、当初から文化人や学者が多く住んだという都市の「文化的自覚意識」が高く、何より「自身の街」への思いが、市長までも立てることに繋がったのでしょうか。それも上原さんならではの「しなやかな資質」が在ってこそ、実現したとも思えますが、「事に当たり」用意周到なる思惑、住民・市民自身の意見集約こそ「鍵」で「核心」はここに在るのではないのでしょうか。

当日は60の方が参加。明るい笑顔の溢れる楽しい会になりました。

景住ネットNEWS no.17 2017.11.10

発行 景観と住環境を考える全国ネットワーク
http://www.machi-kaeru.com/ メールアドレス 510@machi-kaeru.com
〒162-0825 東京都新宿区神楽坂3-2-5 SHKビル4F
FAX (03) 5228-0392

※お問い合わせはできるだけメールまたはファクスで。土・日・祝祭日は休みです。
編集後記■今回の景住ネットニュースに新国立競技場問題・築地市場移転問題でテレビなどで解説されていた森山高至さんに寄稿していただきました。森山さんはこの夏の東京都議会選挙に立候補。築地問題と共に中央区内各地で進む再開問題で起きている問題についても打開策を示しました。選挙は惜しくも都民ファーストの候補に敗れましたが、急激な人口増、インフラのバンクなど、都市計画の視点

で政策を訴えた唯一の候補者でした。政治の世界では「都市計画は票にならない」と言われているそうですが、実は都市計画規制の緩和で巨額の利益を得ている事業者もいることに目を向けて欲しいのです。

お詫びと訂正

景住ネットニュース16号、4ページの「上野公園をテーマパークにさせない」の中で、「2013年以降、幹回り90センチ以上の大木だけでも244本伐採」は、正しくは「2010年以降」です。訂正してお詫びします。