

## 市街地再開発事業における周辺住民への対応

——太子堂・三軒茶屋4丁目地区第一種市街地再開発事業を事例に——

金澤 良太

(せたがや自治政策研究所特別研究員)

### 1. 本稿の課題

本稿は三軒茶屋の市街地再開発事業を事例として取り上げ、開発主体と周辺住民との関係について論じる。言うまでもないことであるが、再開発は開発の対象地だけでなく、隣接する地域の住民や商店にも大きな影響を与える。

再開発による変化とその地域への影響は、最大公約数的に言えば次のようなものだろう。再開発の対象となるのは築年数の長い低・中層建築物が建ち並ぶ地域である。密集した建築物の間を狭い道路が縫うように走っていた地域が、大規模な高層建築と広いオープンスペースに置き換えられる。道路も併せて整備され、交通環境が改善される。しかし同時に、高層建築はしばしば日照やビル風、電波障害の問題を引き起こす。物理的な変容は社会的な変容を伴っている。新しくオフィスが造られれば、就業人口は増加する。大規模な商業施設ができれば、広い商圈からたくさんの買い物客を集めることになる。静かな住宅地は騒々しくなるかもしれない。小規模な地元店舗は再開発ビルのテナントになるか、代替地に移転するか、あるいは廃業するかという選択を迫られる。多くの店舗が営業を継続したとしても、商業空間の全体的な雰囲気はがらっと変わることになる。マンションが建設されれば、旧住民と入れ替わるようにして、新住民が流入してくる。マンションが大規模なものであるほど、多くの新住民がやってくる。どのような人々が新たな住民となるのか、彼らと既存の地域コミュニティはどのような関係を取り結ぶことが出来るのかという点は、住民にとって大きな問題である。

以上のように、物理的にも社会的にも周辺住民への影響は大きいのだが、再開発に周辺住民が関わる余地は制度的にはほとんどない。再開発に関する先行研究の多くは、その点を問題視するものである（五十嵐・小川 1993, 2006）。周辺住民が再開発事業の過程や施設計画に何らかのかかわりを持つようとするならば、ほとんどの場合は反対運動や訴訟を通してでしかなく、したがってこれまでの再開発研究では開発主体と周辺住民の対立に焦点があてられてきた。周辺住民が納得できるだけの参加をすることができないような制度設計の不足を指摘し、改善の方向を示すことはもちろん必要なことである。また、反対運動を理解するうえで、開発と対立ないし矛盾するような、住民の地域に対する愛着や利害を把握することが重要であることはいままでもない（三浦 2016）。それだけでなく、開発主体と周辺住民がお互いに納得できる形で何らかの妥協点を見出す過程を明らかにすることも重要であろう。そのような妥協点、あるいは「共同利益」は、周辺住民・行政・デベロ

ッパーの間の社会的相互作用の過程の中から生み出されている（任 2014）。開発主体にとっては、地域社会との関係でいえば、いかにして地権者を説得して同意を得るかが事業推進上の最重要課題なのであって、周辺住民から協力や支持を得ることは必ずしも重要視されているとは言えない<sup>1</sup>。しかし、周辺住民の存在は決して無視できるものではないのである。本稿では、市街地再開発事業における開発側と周辺住民との関係について、太子堂・三軒茶屋 4 丁目地区第一種市街地再開発事業を事例に論じる。

## 2. 太子堂・三軒茶屋 4 丁目地区第一種市街地再開発事業の概要と経緯

三軒茶屋地区は世田谷区内の商業集積地の一つであり、区内の主要な鉄道と道路が交わる結節点に位置している（図表 1）。三軒茶屋は古くから交通の要衝として栄え、関東大震災をきっかけとした大量の人口流入にともなう商店街の成長や、第二次大戦後には空襲の被害にあった三軒茶屋交差点付近にヤミ市が形成されるなど、常に商業が盛んな地域であった（佐藤 1993; 原田 2001）。しかし、1960 年代から 1970 年代にかけて大きな変化を経験し、その商業的繁栄に陰りが見え始める。1964 年には国道 246 号線の拡幅、その 246 号線を走る路面電車の玉電は 1969 年に廃止、1971 年に首都高速道路が 246 号線上に高架で整備され、1977 年には新玉川線（現・東急田園都市線）が開通した。とりわけ 246 号線の拡幅と首都高の整備は地域に大きな物理的分断を生み出した。さらに、モータリゼーションの進展によって国道 246 号線、茶沢通り、そして世田谷通りに車の交通量が増えて混雑し、地域内の分断に拍車をかけた。以上のようにして、地域内の回遊性が著しく低下し、商店街に大きな打撃を与えた。

三軒茶屋という立地それ自体の商業上の優位性も失われつつあった。図表 1 のように、三軒茶屋は渋谷と二子玉川に挟まれた位置にある。渋谷では 1967 年に東急百貨店本店、1968 年に東武百貨店渋谷店、1973 年に渋谷パルコ PART1 が開業するなど一段と発展し、他方の二子玉川では 1969 年に玉川高島屋 SC がオープンし、日本初の本格的郊外型ショッピングセンターとして順調に売り上げを伸ばした（楠田 2013; 金澤・玉野 2017; 『Casa BRUTUS Extra Issue 渋谷 PARCO は何を創ったのか ALL ABOUT SHIBUYA PARCO』2013.6.14）。

---

<sup>1</sup> この点は開発主体の性質によっても異なる。たとえば、鉄道事業者による再開発の場合、沿線住民は重要な顧客なので、地域との関係を良好に保とうというインセンティブがあることや、事業者がまちづくりにも責任を持つという考えを持っていることにより、比較的周辺住民に対する配慮が手厚いようである（金澤・玉野 2017）。

図表 1 三軒茶屋の位置



出典：世田谷区都市整備政策部市街地整備課（2016）

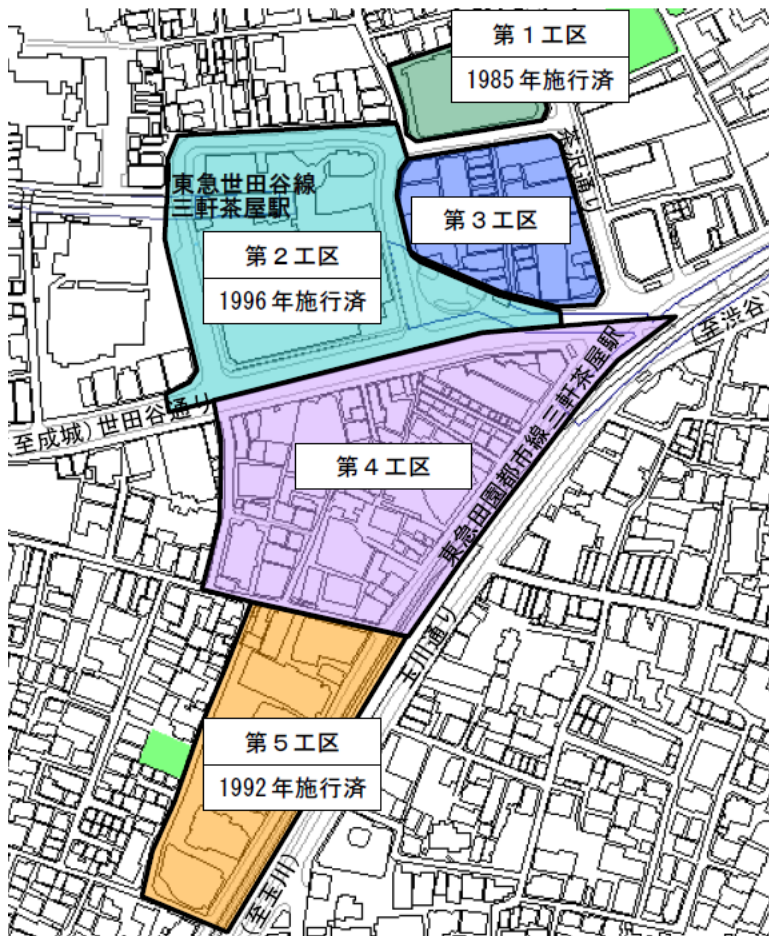
これまで述べてきた地域内外の変化により、三軒茶屋の商業は苦境に立たされるようになり、地元において再開発による活性化への機運が高まっていった。三軒茶屋再開発事業に携わった区職員が述べるには、1960年代後半に共同ビル化を目指した勉強会ないし構想検討会が行われたが、1970年頃に一旦挫折したという（梅田 1998）。その後、ふたたび再開発を目指した動きが地元で生じ、1979年の準備組合の設立につながった<sup>2</sup>。世田谷郵便局の移転により広大な跡地が生まれたことが、これを後押ししたようである。跡地を「利用して再開発を行おうという主張が商店を中心になされ、商店街が中心となって郵政省に払下げの陳情を行[い、その後]……区に払い下げを受けるように陳情を行った」（明治大学文学部川口ゼミナール編 1999: 127）<sup>3</sup>。また、区にとっても三軒茶屋の拠点整備は重要な位置づけにあり、世田谷郵便局跡地が「転売されたり他の官庁が来たのでは再開発ができないので、区としてはその跡地をどうしても獲得したい」（梅田 1998: 76）との考えのもとで取得に動いたようである<sup>4</sup>。区は郵便局跡地を取得したことにより、都市整備公社と併せて施工区域内の40%強の土地を所有する大規模地権者となった。

<sup>2</sup> 「主要幹線道路に分断された地域構造により商店街の振興整備が伸び悩んでいる現状をふまえて、54年6月、現在の三和振興組合（商店街）が1.3ヘクタールの区域を想定し、24名の会員により三軒茶屋太子堂4丁目地区再開発準備組合を発足させた」（小泉 1980: 17）。

<sup>3</sup> 亀甲カッコ（〔 〕）内は筆者による補足。なお、以下で〔 〕を用いる場合も同様。

<sup>4</sup> 「当地区〔三軒茶屋地区〕の再開発計画は、世田谷郵便局が移転した跡地の有効活用をはかることが発想の原点でもあったので、今後、郵便局跡地払下げについて郵政省の積極的な協力を求め、当地区の再開発事業の完成に向けて努力をしているところである」（小泉 1980: 17）。

図表 2 各工区の位置



出典：世田谷区都市整備政策部市街地整備課（2016）

三軒茶屋地区は 1987 年の『世田谷区新基本計画——21 世紀のヒューマン都市世田谷を目指して』において、下北沢、二子玉川と並んで広域生活拠点に位置付けられており、「これらの地区は、再開発により広域的な商業・業務機能や文化・情報機能の高度な集積につとめ、広域性をもった都市施設の整備を図っていく」（世田谷区企画部企画課 1987: 10）ということが謳われている。さらに、「魅力ある広域生活拠点づくり」は重点事業としても位置付けられており<sup>5</sup>、「三軒茶屋地区については、区も市街地再開発事業に地権者として参加し事業の推進を図るとともに、ショッピングプロムナードや太子堂まちづくりと整合した商業・業務機能の再整備、文化と生活情報の拠点づくりや周辺交通環境の改善に取り組み、東の玄関口にふさわしい広域生活拠点の形成に取り組む」（世田谷区企画部企画課 1987: 156）とし、事業展開の方策として「三軒茶屋駅周辺おおむね 500m 圏を、市街地再開発事業等により土地の高度利用を図る中心地区、商業地区、住宅地区に区分し、中心地区には

<sup>5</sup> 重点事業とは、『新基本計画』において「今後 10 年にわたり、区政の総力をあげて実現につとめていくもの」（世田谷区企画部企画課 1985: 148）とされている。

街区の特性に応じた整備方針を設定し、複合機能を持つ再開発を促進する」（世田谷区企画部企画課 1987: 156）と述べている。

三軒茶屋の拠点整備の一角をなす、区が地権者として参画するという再開発が、本稿で取り上げる三軒茶屋・太子堂四丁目地区第一種市街地再開発事業である（以下では同事業を三軒茶屋再開発と呼ぶ）。図表 2 の第二工区が施行区域にあたる。同事業には世田谷郵便局跡地が含まれ、先述のとおりそれを世田谷区が取得したため、区も地権者として参画することになったのである<sup>6</sup>。事業は図表 3 の年表のように進められた。完成した再開発ビルはキャロットタワーと名付けられ、オフィス、商業施設、文化施設からなる複合施設となっている。

図表 3 三軒茶屋再開発（第 2 工区）の経緯

年月	
1979. 6	準備組合設立
1981. 4	三軒茶屋地区市街地再開発事業基本構想
1986. 3	三軒茶屋地区全体整備計画策定調査
1988. 8	都市計画決定
1990. 9	事業計画、組合設立認可
1992. 8	権利変換計画認可
1993. 3	施設建築物着工
1996. 11	施設建築物竣工
1996. 12	公共施設竣工

出典：『三軒茶屋』（1994.6 都市開発課編集・発行）、『三軒茶屋・太子堂 4 丁目地区第一種市街地再開発事業 Carrot Tower』（1998.3 三軒茶屋・太子堂 4 丁目地区市街地再開発組合）、「三軒茶屋・太子堂 4 丁目（キャロットタワー）」『日本の都市再開発 5——市街地再開発事業の全記録』（2000.7 全国市街地再開発協会）

### 3. 周辺住民の反応

いつ頃から三軒茶屋再開発に向けた動きが周辺住民の間に広く知られるようになったのかは定かではない。ただ、それが広く知られるようになったきっかけのひとつは、まちづくり三茶フェスティバルの開催だろう。まちづくり三茶フェスティバルは、再開発を含めた三軒茶屋・太子堂のまちづくりについて住民に知ってもらうことを目的に区がおこなったイベントである。1985 年 7 月に第一回が開催され、会場は 2 か所設けられたが、そのうち一つは再開発の対象となる世田谷郵便局跡地であった（『区のおしらせ「せたがや」no.576』

<sup>6</sup> 郵便局跡地は直接買収ではなく、郵政省の必要とする官舎用地を購入し、それと交換して取得した（梅田 1998）。

1985.7.15)。イベントは三軒茶屋の課題について身をもって感じてもらい、再開発の機運を高めることを意図していたと言ってよいだろう。

そういうふうに〔国道 246 号線、世田谷通り、茶沢通りによって〕分断されてしまった〔三軒茶屋の〕街をどうネットワーク化していくのかということで、いくら説明会をやっても仕方がないので、昭和 60 年頃から「三軒茶屋街づくりフェスティバル」をやりました。1.2 メートル角くらいの大きさの、昭和 15 年代のほのぼのとしていた頃の三軒茶屋の街の模型、現況の模型、それとある種の広域生活拠点として高層化を図った高層ビルの模型を 3 つ置いて、隣の会場では盆踊りや植木市をやり、ほかにも何か所か会場を分けて、要は住民に街を回ってもらおうとしたわけです。その時に、いかにこの道路が邪魔かということを考えてみようではないかと。(梅田 1998: 78)

再開発の計画が広く知られるようになった当初、住民はどのような反応であったのだろうか。第 1 回まちづくり三茶フェスティバルで開催されたシンポジウム「三茶の未来を創る」での参加者の発言から、それをある程度読み取ることが出来る。なお、このシンポジウムの記録は大場(1985)に収録されているが、引用する際の文献注は(シンポジウム記録, 頁数)と記す。

太子堂在住で、地域で子どもの環境を守る活動をしているという母親は、再開発による生活環境の変貌への懸念を述べている。

私たちが今しようとしていることというのは、子どもの環境を守りたいということです。守りたいということの先には、自分の老後が重なるわけです。……私自身、新宿や渋谷の駅の近くに自分が老後住んでいかれるのかしらと考えると、二十二階建てのビルは恐ろしいという気だけです。自分自身が土地を持っていないから、その高さを低くするために供給する土地がなかったりしますけれども、本当はそういうことも考えてやっていただけたらと思いますけれども……。……皆さんにも、お母さんたちのこと、また子供たちのことをぜひ考えて、それらを含み合わせたうえでのまちづくりを考えていていただきたいと思います(シンポジウム記録, 46 頁)

周辺の住民、とりわけ子どものための活動をしている人々にとっては、自分たちが住む地域に高層ビルが建てられることに不安を感じることはごく当たり前の反応だと言える。高層ビルが建つことで、新宿や渋谷の繁華街のようになってしまい、住宅地としての生活環境が損なわれることへの不安が表明されている。他の住民は、高層ビルが建てられる予定であることに對して、地域住民の間で驚きが広がっている様子を語っている。

実は最近、ここに 22 階のビルが建つということが、ちまたでどんだんうわさに出てきます。町の人とそういう話をするとき、22 階、ええっということ、実際 22 階とい

っても、どのくらいの高さかわからないんですが、今のマルコーの2倍近くありますという、ええっという形で、皆さん、かなり驚くんですね。信じられないという形になる。これは一般に住んでいる方たち、また、再開発を進めようとする人たちの立場もいろいろあるでしょうけれども、一般の感じとして、風景として見たとき、やはり人のスケールを超えたようなものがあります（シンポジウム記録、53-4頁）

周辺商店街の人々はどうだったのだろうか。ある商店街振興会の理事長は、一貫して「町があって初めて商店街づくり」（シンポジウム記録、51頁）だということを主張し、商店街のための再開発ではなく、まちづくりの重要性を訴えている。その背景には、三軒茶屋とその周辺商店街の苦境があり、商店を増やすことが地域の活性化に直接につながるわけではないという認識がある。三軒茶屋周辺にあった西太子堂や中里、三宿の商店街を三軒茶屋が「食い尽くしながら、ていたらくなんて言うと怒られますけれども」（シンポジウム記録、51頁）と断わったうえで、以下のように発言をしている。

今回、世田谷区が莫大な費用をもって私たちの商店街、また、三軒茶屋にいろいろつくってくれるんですが、商店街のための再開発ではなく、お願いしたいということです。よくビルを建てると、商店をいっぱい入れて、そして事務所をつくって、上はマンションとか、いろいろな形はあるんですが、もう三軒茶屋には商店はこれ以上は無理だと思います。……私たちも努力しますから、開発、まちづくりということをどうか本格的に考えていただきたい。（シンポジウム記録、51-2頁）

この人物は、太子堂2・3丁目のまちづくりを高く評価している<sup>7</sup>。また、商店街の活性化は、まちづくりがあって初めて可能であるということ、駐車場や駐輪場の設置にも地元町会との協力が必要であるということ、を例に挙げながら主張している。まちづくりの活発な地域社会がなければ、そして地域社会の協力がなければ、商店街活性化のための事業はうまくいかないという考えを持っているのである<sup>8</sup>。また、商業者ではない地元住民も、やや異なる観点から再開発による商店街振興への疑問を呈している。

いろんな町、魅力ある町というものが、また商店がにぎわったり何かしているところを東京の近辺で見た限りでも、巨大なビルのおもとあたりで、そんなににぎわっているかと言ったら、そうではないような感じがします。例えば港区の六本木、青山とかいったところでも、にぎわっているのは、むしろごちゃごちゃとしたところであっ

---

7 「今、太子堂2丁目、3丁目はいろんな意味ですばらしい町をつくらうとして、皆さんが努力してくれます」（シンポジウム記録、50頁）と発言している。

8 「この町をどのようにしようか。最初、夢を持ちました。世田谷の顔である三軒茶屋ですから、一方通行にしたい。天蓋、アーケードかモールにして、ボンエルフにして、など色々考えました。全部夢は消えました。そこで大事なことはまちづくりなんです。町がなくて商店街はないんです。」（シンポジウム記録、49頁）

たりします。(シンポジウム記録, 54 頁)

先の商業者にしても、上の発言をした住民にしても、再開発ビルを建てて、そこに有力なテナントを誘致するというだけでは地域全体の活性化にはつながらないのではないかと考えている。もちろん、開発側にそのような視点がなかったわけではないが、まだ事業自体が具体的にはどうなるかわからない時期であったため、周辺住民や商業者から将来の不安や疑念を持たれてもしかたがない状況であったと思われる。

この時期、周辺住民の中には再開発に対して漠然とした不安や疑問を持つ人々が一定数いたことが推察できる。シンポジウムなどを通して再開発の構想が地域で広く知られるところとなったが、すぐさま反対の機運が高まったというわけではなかった。シンポジウムが開かれたのと同じ 1985 年、太子堂でまちづくりに取り組む団体が地域住民に呼びかけて再開発に関する勉強会を開いたが、参加者が少なく、数回で終わったという(小山 2018)。

#### 4. 周辺住民による反対運動

##### 4.1 1988 年 2 月の住民説明会

いくつかの文献で指摘されている通り、周辺住民や商店街の間で反対運動の機運が高まったのは 1988 年に住民説明会が開催されてからである(原田 2001, 2003; 大黒ほか 2001; 小山 2018)。1988 年 2 月の説明会の開催により、計画の詳しい内容が周辺住民に広く知られ、地域での関心が高まり、反対運動も組織的におこなわれるようになった。当日の説明内容は残されていないが、そこでの質疑応答については世田谷区都市整備部開発課が作成した『三軒茶屋・太子堂四丁目地区第一種市街地再開発事業 質問と回答の要旨』から主要なものが確認できる<sup>9</sup>。反対運動の動きには、当日説明された計画の内容はもちろんのこと、それに対して出された参加者の意見や区とのやりとりも影響を与えただろう。というのも、再開発に問題意識を持つ人々は、説明会で出された意見や参加者と行政とのやり取りを見聞きして、そこに考えや立場を同じくする人々の存在を見出し、反対運動をおこなうグループを組織して活動したのだと考えられるからである。説明会で出された意見のうち再開発に関する懸念や不安を表明していると思われるものに、周辺住民が反対運動をした理由を見出すことができるだろう。

2 月の説明会における反対意見は、以下のとおりである。まず、再開発が地域社会のごく一部のみを利するだけなのではないかという懸念を表明した意見である。具体的には、「再開発により 30 階のビルができることにより、この街と街の住民にどのような利益があるのか明確に示してほしい」、「地区全体の整備を考えた場合三軒茶屋 1 丁目の計画がないのはおかしい」、「この地域は商業者と一般住民が住んでいるので、両者にとって同様にメリットがあるような計画にして戴きたい」といった意見が該当する。ここにあげた意見は、そもそもこの再開発が地域に必要であるのかという立場であるか、地域全体に利益のあるよ

---

<sup>9</sup> 4.1 と 4.3 では特に断りが無い限り、質問と回答の引用は本資料からのものである。



うな計画でなければ賛成できないという立場だと考えられる。

次に、再開発によって再開発地区やその周辺の住民や商店が地域に留まることが出来なくなるのではないかという意見がある。「権利者に大企業が入っていて、それが商業施設としてビルに入るといふ噂を聞いているが、その場合我々小商人はどう対応したらいいのかという心配がある」、「再開発により地価や店舗の家賃が上がり、今まで住んでいた人が追い出されることのないようにしてほしい」、「地上げ・地価高騰等再開発により予想される周辺住宅地への影響に対する対策は〔あるのか〕」といった意見である。これらの意見の背景には、行政が地域住民ではなく大企業の利益にのみ配慮しているのではないかという疑念があるのだろう。

生活環境への悪影響に対する不安も数多く表明されている。「車による来街者が増え一層混雑するのではないか」というような交通混雑、それと関連した排気ガス等による環境汚染、高層ビルによる電波障害や風害といった問題が取りざたされている。周辺住民にとつては無視できない問題である。

最後に、再開発事業の手續に対する反対意見として、住民参加の必要性が訴えられている。「今後、住民がどんなふう意見を言え、それを計画の中で検討する可能性があるのか」、「今回の再開発計画に市民参加と市民自治をどのような形で生かしていくのか」といった意見が出されている。それに対する区の返答は、住民参加には消極的だと参加者には理解されただろうと思われる。前者の意見に対しては「再開発事業は権利者が法制度を活用して行うものであり、行政は地域社会のことを考え、地域住民の意見・要望をとりまとめ、組合にお願いをして利害を調整する立場にある」、後者に対しては「法制度としては、都市計画決定に当たって、公告、縦覧、意見書の提出がある。区はこの法制度をより充実したものとするため、今後とも事前説明会を開催する」と述べるにとどまっている。もちろん、都市計画法や都市再開発法の枠内で行うために致し方ないという面もあるが、区が大規模地権者として参画していること、隣接する地域が修復型まちづくりで名高いことを考慮すれば、上のような説明では住民感情としては納得できない向きがあったのだろう。事業に対する区の関わり方は、5月の説明会ではより厳しく問われることとなる。

## 4.2 反対運動団体の結成

2月の説明会をきっかけに、反対運動を中心的に担うこととなった環境を守る会が結成された。後に反対運動の中心人物となった住民の1人は、「キャロット〔タワー〕ができる前、あそこが駐車場になった。なぜ駐車場にするかと思っていたら、2月29日（閏年）に三軒茶屋駅前再開発についての区の説明会があって（開発側の）魂胆がわかり、皆結束したのです」（大黒ほか 2001: 65）との証言を残している<sup>10</sup>。すでに述べたように、同会が結成される以前にも、既存のまちづくり団体がどちらかという再開発に反対する立場で勉強会を開催したことがあった。ただし、既存の団体はもともと再開発に反対することを目的に

---

<sup>10</sup> () は原文ママ

活動していたわけではなく、再開発に対して立場や考えの異なる人々により構成されているために、団体の総意として反対運動をすることは難しい<sup>11)</sup>。また、既存の団体やまちづくり活動家個人が反対運動をするにしても、活動全体のミッションとの関連でおこなわれるという意味で、反対運動は活動の一環としての位置づけを持つにすぎない。そういうわけで、「地区の活動家たちが、『誰かが中心となって反対運動を行うべきだ』と提案」（明治大学文学部川口ゼミナール編 1999: 167）し、環境を守る会が結成され、他の団体で活動している人は地域住民や有志として参加することとなった。さまざまな団体が反対運動に関与したが、同会がその中心であった（大黒ほか 2001）。当初、反対運動は再開発の阻止を目的に開始された。

#### 4.3 1988年5月の住民説明会

反対運動が激しくなってきたことは、5月の説明会の『質問と回答の要旨』から読み取ることが出来る。既に触れたように、原田によれば5月の説明会で周辺住民と区担当職員との間の意見対立が先鋭化した（原田 2001）。そこでは、再開発自体の必要性が問われるとともに、区行政のあり方が厳しく批判されたのである。

最も直接的に再開発が不要であるということを表明した意見は以下のものである。

この地区は現在の特長を生かした街で十分。地元を圧迫し、大資本を利用する計画ではないか。区は企業や再開発組合にだけ目をむけ、地域住民を忘れている。区は、再開発、プロムナード、防災まちづくりを分けて考えている。税金のむだ遣いなので再開発をやめるべきだ。

この意見に対して、区の見解では広域生活拠点の整備の必要性和三軒茶屋地区の整備方針を説明し、「この方針は区議会の決定でもあります」と念を押している。ただし、区議会の決定であるということが、再開発に反対する立場をとる住民を説得するだけの根拠とはならなかったようである。反対運動に関与したある住民は、『世界』への投稿文で以下のよう述べている。

議会についても一言付け加えさせていただきます。わが区としては初めての超高層オフィスビルという大事業に関して、我らの代表と言われる区議会議員は、誰ひとりとして住民に対し説明会も公聴会も開かずに、あるいは行政に開かせずに、行政と一緒に、しかも全党一致して賛成したのは驚きでした。こんな大事なことを地元の議員が、その地元の意見を聞くことなしに決議に加わる軽率さと傲慢さ、無責任さをどう考えたらよいのか。このような場合、議員として住民への働きかけとか周知の仕方は、一考を要するものと思われま（豊田 1991 : 328）。

---

<sup>11)</sup> あるまちづくり団体の代表は、「さまざまな立場・考え方の人がいるので……会として反対するのは難しい」（大黒ほか 2001: 66）と語っている。

参加者から出された意見には、区から住民へのアプローチがないという指摘もあり<sup>12</sup>、区と周辺住民との間に十分なコミュニケーションがとられないままに再開発計画が進められていることに反対派住民は不満を持っていることが分かる。この点と関連していると思われるが、「地域全体の街づくり構想が住民合意によってできてから、再開発を進めるべきではなかったか」という再開発を含めた街づくりの手法に関する批判的な意見が出されている。これに対し区は、「理想的にはご指摘のとおりです」と認めたとうえで、住民合意を待つことができない事情もあるという弁明をしている。

地域全体の街づくり構想が住民合意でつくられるまでには大変長い年月がかかります。その間に権利を持つ人が家を建てたり、事業を起こすのを止めることはできません。そこで行政としては、長期的な展望をもって、将来の矛盾をなくす方向で規制誘導していきます。

住民合意による街づくり構想の形成には困難が多く、それを待っていてはせっかく再開発の機運が高まったのに水を差すことにもなりかねないため、将来を見通して先行できるところから街づくりをしていく他にないというのは現実的な見解ではある。ただし、それでは行政による計画ありきの街づくりという捉えられ方をされることもあるだろう。上に引用した雑誌『世界』で議会に苦言を呈した反対派住民は、区が掲げる住民参加についても以下のように批判している。

叩き台と言いながら、住民のヒアリングの前にあらかじめ計画図をつくってくるのです。行政には、『はじめに区がイメージするまちありき』というわけです。……私は“住民参加”とは、行政が住民の声を生かして一緒に作りあげて行くものと思っておりました。(豊田 1991: 326)

話を説明会でのやり取りに戻そう。参加者から出された「この事業に対する区行政の役割は何か」との意見に対して、区は法制度や各種要綱を事業者が遵守するよう規制・指導することと、法制度や要綱を超えた住民の要望について事業者との調整を図ることを基本として挙げている。続けて、区は「各種要綱や住民等の要望については限界があり、これを理由に法制度上認められている権利を拒むことはできませんので理解していただきたい」と述べている。このような区の見解は法制度からすれば当然のものである。ただし、区が大規模地権者であるということが、周辺住民の間に混乱を生じさせたということが考えられる。第二工区は組合施工の第一種市街地再開発事業であり、制度的には民間による再開

---

<sup>12</sup> 「近隣住民への区からのアプローチがない」という意見があり、区は「もしそのようなことがあれば早急に改善します。この事業の権利者としての区の事務は都市整備公社に委任しており、地元にも事務所を設けているので活用してください」との見解を示している。

発なので区は指導する立場にあるが、同時に区が大規模地権者として推進側に参画しているために、区は矛盾した立場におかれていたのである<sup>13</sup>。その結果、再開発は結局のところ区が主導し、地域に押し付けたものだという認識が反対派住民にはあったようである。区行政への厳しい批判は、その表れであったと思われる<sup>14</sup>。

#### 4.4 世田谷区都市計画審議会での議論

説明会の後、反対運動は環境を守る会を中心に活発に展開した。同年6月25日に開催された世田谷区都市計画審議会には、同会の代表から傍聴願と陳述の願いが出され、審議会会長の提案により傍聴は退けられたが陳述は認められた。その陳述の内容は分からないが、おそらく、都市計画案の縦覧期間にだされた反対意見を下敷きにしたものであっただろう。審議会で幹事より紹介のあった反対意見は以下の6つである。

- ・「地元住民に対して説明不足、理解不足、あるいは意見の反映不足であり、周知徹底がなされていない。町会や商店会初め、住民が納得する合意形成のもとで計画を進めるべきだ」（『第2回 世田谷区都市計画審議会 63年6月25日 速記録』14頁、以下では同じ資料を『区都計審』と記す）
- ・「再開発により第2工区周辺道路に交通混雑を招き、交通量の増大で環境の悪化が危惧される」（『区都計審』14頁）
- ・「地下道計画は、老人、車いす、自転車利用者の不便を助長する。また、一部商業者にとって不利益をもたらす」（『区都計審』14頁）
- ・「大企業奉仕の業務ビルが地元住民の利益につながるとは思えない。安価な住宅の提供を」（『区都計審』15頁）
- ・「再開発ビルの出現により周辺地価が高騰し、周辺住民が追い出される」（『区都計審』15頁）

陳情者からの陳述の後に再開した審議の中で、複数の委員から再開発計画に関する説明の不徹底が指摘された。

---

<sup>13</sup> 区の矛盾した立場は、ある区職員が事業を振り返って述べた次の発言に集約されている。「世田谷区は当初、指導監督官庁としての区と一地権者としての区という二つの立場で関わっていました。……最初は都市整備部課長が指導監督官庁でありながら地権者としての用務もするというような、ある意味で自家中毒を起こしそうな仕事をやっていたわけです」（梅田 1998：78）。事業を推進する過程で、区は組織内での分業体制を発展させていった（原田 2001）。住民側がそのような組織内分業を把握していたかどうかは定かではないが、把握できていなかったとすれば、やはり不満の種になっただろうと思われる。

<sup>14</sup> 「世田谷区は一方で修繕型まちづくりを進めながら、他方の「再開発」地区では、世田谷区が約2分の1の地権者として再開発準備組合なるものをつくったのでした。区主導により、住宅密集地の真中に、高さ150メートル、30階建ての超高層オフィスビルを建てることを一方的に宣言しました」（豊田 1991：326）。

いわゆる地元の方とか、商店街の方から陳述がありましたが、何かまだ十分周辺に対する説明が徹底していないという気がしているわけですね。……今の商店街の方のお話を聞いても、再開発についてのお話はあったけれども、その当時は賛成してきたけれども、中身についてほとんど聞いていないというような話がありましたし、何かその点を見ましても、まだまだ十分な説明がし切れていないというような認識を私は持っている（『区都計審』16-7頁）

今はこの再開発の基本計画の段階から都市計画決定の手続をとる重要な段階で、……ほぼ基本的な上級機関に対する手だては終わった。しかし、一番大事なのは、その上級の手続でほぼ内諾を得て、これで補助金は大丈夫だというときに、北側の9メートルの区道に隣接する〔空白2文字〕さん、それから東側に隣接する方々、こういう人たちが今言ったような私たちの疑問〔再開発ビルの高さ、風害対策など〕に、明確には言わないまでも、答えがなされていない。こういう食い違いというのはどこから生ずるんでしょうね。（『区都計審』20頁）

大体都市計画事業におきましては、説明会のあり方について、住民側と行政側と非常に差があって、行政では十分説明をしたと言うけれども、住民の方では余り聞いていないということが多いんです。今回ほどその開きが大きいのも珍しいのではないかと思うんですね。（『区都計審』27頁）

上のような発言に対して、幹事は都市計画決定で決まる内容と施設計画の内容とを混同して議論してしまうことが、理解を阻害する一因になっているという考えを示している。

都市計画決定で決める内容と、その後、建築確認等で議論する話を意識的に一緒にして、町場で提案しているという動きがあるのは残念ながら事実でございます。そのことがかえって理解を阻害しているのではないかと一面では考えております。（『区都計審』20-1頁）

住民の方では説明を聞いていない。行政の方では何回も説明をしたということの乖離についてでございますけれども、……都市計画審議会の案件内容と、今後予想されま<sup>す</sup>建築確認、あるいはそれに基づきます中高層棟の紛争調整条例に基づく調整内容と、やや一緒にしての議論が出て、その辺のご理解が十分ではなかったのではないか。これがすべてではないのですけれども、そんな切り口があるのではないか。（『区都計審』29-30頁）

ある委員はこの考えを踏まえつつ、よりきめ細やかな住民対応の必要性を主張している。

私のところへも、昨日、本日と大変いろんな文書が参っております。それで懸念されることが幾つかありますけれども……〔都市〕計画決定した後に正規の手続きを経て、具体的な内容についてまだ詰めていかなければならない。……〔再開発〕組合が設立された以降、私は組合と公社、これと地元の住民、さらには周辺商店街、こういう人たちとの間に、先ほど来から、この文書にも、あるいは陳情者が言ったような問題が、頻りに議論が交わされてくると思うんですが、そのときには、この組合の対応だけでは決して十分だとは言えないと思います。したがって、従来からこの計画に参画してきた立場と、今後行政が指導していかなければならない部分、さらに区自身が半数以上の土地を所有している。そういうところからいけば、当然住民から表明されている懸念に対する対策というものは〔区として〕十分講じていかなければならない……さらには区自身が、この計画について成功させるために必要不可欠な住民との——これは全くだめな部分もあるかもしれませんが、合意形成に向けての努力、こういうことは当然続けられていかなきゃいかんと思うんです。（『区都計審』22-3頁）

この委員は、区が住民と頻りに接触して不安や疑問を知り、それに対して答えていく必要性を指摘している。また、住民の不安・疑問に回答する際には、大会場で行うような従来型の説明会ではなく、「もう少しきめ細かな形で会合が持たれてくると思いますけれども」（『区都計審』24頁）と期待を述べている。

ある委員は、住民や商店会が三軒茶屋の活性化を目的とした再開発それ自体に反対することはないということを前提とし、彼らは生活がかかっているゆえに再開発に熱心に取り組んでいるのであって、彼らの多様な意見を出し合う機会を持つことができなかつたことが反対意見を生み出していると考えている。以下の発言に見られるように、問題は都市計画決定までのスケジュールの短さであり、合意形成がされないままに事業が進められようとしていることなのである。

ここの再開発の計画は、もともと三軒茶屋の商店街の地盤沈下、三軒茶屋という町の地盤沈下を防いで活性化させることが大きな目的であるかに伺っておりますので、商店会の方たちも、住民の方たちも、再開発することに対しては、反対している方はないと思うわけです。ただ、その手法について、やり方について、皆さんは自分たちの生活がかかっているから非常に真剣になっている。……この皆さんのエネルギーを入れてまちづくりをすると、それをうまく吸収することができれば、将来大変いいまちづくりができるかと思います。地方でも方々でまちづくりが成功したところがございますけれども、大体反対運動が起こって、その反対運動の人たちが、真剣に自分たちの街を考えて、いろいろアイデアを出し合ってやったところが成功していると聞いておりますので、ここで皆さんの気持ちをうまく誘導して、まちづくり、再開発をしていただきたいと思うわけです。……もうちょっと時間を持って、この問題をみんなで考えて意見を出し合うチャンスを与えてあげた方が、より将来にいいのではないかと

考えるわけでございますが、いかがでしょうか（『区都計審』 32-3 頁）

スケジュールの短さは、上に引用した発言を受けて、以下のように他の委員も指摘している。

今回の公告縦覧の後から、この都市計画決定をきょうの審議会で決定する期間が短いという点が指摘がありました。私も、実際にそういう感じを持っているわけですよ。……ただ心配しておりますのは、周辺の商店街の人たちにとっては、今後大きな死活問題につながる問題ですし、そういう周辺商店街の皆さんが、こぞって反対ということではなくて、説明不足ということが提起されているとすれば、たしか当初賛成をされたという話も聞いておりますけれども、しかし、十分理解がされていないということは事実なわけですね。ですから、そういう点では、世田谷区としては将来に向けての大きな事業ですし、理解不足とか、そういう中できょう決定すれば、区に対して恐らく大きな不信がかえって起きてくるのではないかとということを懸念するわけです。……きょうの審議会の中でこの諮問案を決定することについては、もう少し伸ばしていただけないかということをお願いしておきます。（『区都計審』 34-5 頁）

世田谷区都市計画審議会の議論は、都市計画の内容それ自体や再開発の必要性というよりも、住民や商店会の懸念や不安が生じた原因として区の説明不足や都市計画決定までの手続きのスケジュールの短さがあるのではないかと、この審議会で決めるべきかどうかという点に収斂した。審議会会長は、先延ばししてかえって事業が進まなくなることの弊害を述べ、付帯意見をつけて採決をすることを提案する。

私は、もし延ばすことによってこの仕事がうまくいくのならば、本当は延ばしたっていいと思います。ということは、今まで 5 年もかかっておりますから。ただし、私のつたないこういう計画から事業へつながる経験では、そういうことによってタイミングを逸して、せっかくの努力が全部むだになって、逆に役所が不信感を招いて、二度と似たような仕事ができなくなった例も知っております。そういう意味で、いろいろな意見はあろうかと思いますが、私は本日決めさせていただきたいと思います。……私としては、やはり事業化についての心配が主となっておりますように思いますので、当然のことではございますが、市街地再開発計画の事業化に当たっては、引き続き周辺住民への周知に努めるとともに、周辺環境に十分配慮した施設計画を行うように指導、誘導をされたいという趣旨の付帯意見をつけまして、ご賛成の方には挙手をいただくというご提案をいたしたいと思いますが、特にお差し支えなければ、それで採決させていただきます。（『区都計審』 44-5 頁）

多少の文章は、お任せいただけるなら後で修正いたすとしまして、「市街地再開発事業

の事業化に当たっては、引き続き住民への周知に努めるとともに、周辺環境に十分配慮した施設計画を行うよう指導されたい。なお、今後、事業者も周辺の住民と十分協議されるよう要望する」。……こういう付帯意見をつけまして、本諮問案に賛成の方は挙手を願います。(『区都計審』47頁)

採決の結果は、保留の委員もいたようであるが賛成多数であった。

#### 4.5 その後の動き

環境を守る会と地域商店会は、区都市計画審議会の結果を踏まえて、「三軒茶屋再開発を考える集会」を開いた。彼らは事前に署名活動をおこない、3000名分を集めており、この頃は反対運動が一定の広がりを持っていた。集会を告知するチラシには、「日影、風害、交通等の問題に対して、何の具体的な解答も出されないまま、6月25日都市計画審議会を通りました」と記載されており、反対派にとっては区都計審の議論は満足のものではなかったと思われる<sup>15</sup>。集会には100人余りが参加し、「住民らは『これだけの大きな計画なのに説明が極めて不十分で不明な部分が多い。日陰、交通面など環境悪化が心配』と述べ、また商店主は『東急玉川線と地下道で結んだり、大手の大型店が入るという話もあり、商店街が悪影響を受ける』などの不安を訴えた」(『朝日新聞』1988.7.7朝刊、東京面)。再開発計画が世田谷区都市計画審議会を通ったため、環境を守る会の代表は「『当面、15日の都計審延期と差し戻しに全力を』と呼びかけた」(『朝日新聞』1988.7.7朝刊、東京面)。

同年7月15日、三軒茶屋・太子堂4丁目再開発計画は東京都都市計画地方審議会を通過した。環境を守る会は「審議会場付近でプラカードを持ってアピールするなどした」(大黒ほか 2001: 66)という。「東京都の都市計画審議会では、2時間半くらい論議して危うく流産しかけました」(梅田 1998: 79)との証言もあり、反対運動の存在がかなり影響を及ぼしたようである。「周辺住民から強い反対の声が出ている三軒茶屋・太子堂4丁目の開発については、『事業実施にあたっては周辺住民とも十分話し合い、周辺環境に十分配慮して施設設計を行うよう指導されたい』との付帯意見をつけた」(『朝日新聞』1988.7.16朝刊、東京面)のである。これを踏まえ、開発側と反対派住民との実質的な対話の場が設けられることとなり、周辺住民に参加の機会が与えられた。

### 5. 周辺住民との話し合い

#### 5.1 小規模な話し合い(近隣住民との会合)

都市計画決定に「事業実施にあたっては周辺住民とも十分話し合い、周辺環境に十分配慮して施設設計を行うよう指導されたい」との付帯意見がつけられたことにより、区は準備組合に「施設設計、環境問題などについて準備組合は、周辺の住民の方々とも十分話し

---

<sup>15</sup> 「お知らせ！住民の手で三軒茶屋再開発を考える集会を開催します」(発行者、発行年月日不詳)



合うように」との指導をした（『再開発ニュース NO.26』1989.6.20）。これを受けて、準備組合は1989年3月6日に第1回近隣住民との会合を開催した。なお、ここでいう近隣住民とは、主に環境を守る会で活動している住民らのようである。並行して、半径500m以内の商店会との話し合いも進められた<sup>16</sup>。以下では、近隣住民との会合の経緯を取り上げる。

第1回近隣住民との会合では、話し合いをどのように進めるかについて意見が交わされ、「会合は月1回、第2水曜日に定例化し、人数を限定して内容の深い話し合いを重ね、相互の理解を深めていくことが確認された」（『再開発ニュース NO.26』1989.6.20）。このような話し合いの進め方を採用したことについて、当時の担当職員は以下のように述べている。

200～250人くらいの住民を体育館に集めてやるような場面では具体的に実のある話にならないものです。その頃、私は開発課長でしたから『住民側も住民代表といわないまでもできれば5人くらいが出席してくれないか、組合側もコンサルタント以下大軍団で会議に臨むのではなくて、具体的に話ができる5人くらいがテーブルについて、5対5で、ぼくが行事役だ』ということで、具体的な話し合いをしたのです。……再開発組合の計画も周辺の意見を実質的に反映するようにかなりの修正をしていったわけです（梅田 1998: 79）

再開発に反対する住民との話し合いを、参加人数をしばり、かつ定例化しておこなうことは、話し合いの内容を具体的なものにし、それを施設計画に実質的に反映するための工夫であった。会合は述べ37回行われた（梅田 1998）。第1回目の会合で少人数の深い話し合いや相互の理解が合意されたとはいえ、すぐにその方針に沿った話し合いができたというわけではなかったようである。近隣住民との会合の経緯を、残された資料で分かる範囲で追ってみたい。

会合が始められた当初は、周辺住民の再開発への反対感情はかなり強いものであり、梅田（1998: 79）の言う「具体的に実のある話」がされる場となるにはしばらく時間がかかったようだ。第3回目（1989年5月10日）の会合では、住民側から「30階建て構想については、高さに対して抵抗感がある。なぜ30階なのか。その必要性、理由が理解できない」という強い反対意見が出され、それに対して組合は「現時点では、30階を基本的な認識として作業を進めている。都市計画決定の範囲内で、あらゆる面から検討してより良いものを造りたい」と回答しており、議論にすれ違いが生じているように見受けられる（『再開発ニュース NO.26』1989.6.20）。第4回目の会合（1989年6月14日）でも再び高さの問題が取り上げられている。周辺住民は「なぜ、再開発ビルを建てるのか。なぜ、30階建てな

---

<sup>16</sup> 「組合では、去る3月6日に施設部会が〔環境を守る会代表と同名〕氏、〔個人名〕氏を中心にお集まりいただいているグループ（近隣住民）と、また4月4日に商業部会が三軒茶屋交差点を中心に概ね半径500M圏内にある17商店会（近隣商店会）に対して話し合いを始めました」（『再開発ニュース NO.26』1989.6.20）

のか」と強く反対の意を示しており、明白に準備組合と対立する態度をとっている（『再開発ニュース NO.27』1989.11.11）。それに対して準備組合側は一步も引くことはなく、30階建ての計画は長く時間をかけて検討した結果であることを述べている<sup>17</sup>。第6回の会合（1989年8月9日）においても、組合から日影問題について説明がされた後に、周辺住民側からは「周辺環境のためにも高さを抑えてほしい」との意見が出された。それに対して組合は「都計案の時よりも低くしようと考えている。また、階数ではなく、全体の高さを抑えたい。私達ができる範囲内で最大限の努力をしているので、ぜひ理解していただきたい」と住民の意見を施設計画に取り入れる姿勢を見せている。

しかし、再開発ビルの高さに対する周辺住民の拒否感には根深いものがあったようで、以上のようなやり取りを「住民は組合側の誠意が見られない」（『日経地域情報 1989年10月』28頁）と感じた。そこで、準備組合との会合と並行して、周辺住民は再開発ビルの高さを少しでも低くすべく、裁判の準備を始めたのである。周辺住民が求めたのは再開発ビルの設計変更であり、その当時の案よりも10階低い20階建てのビルを代替案として示そうとした（『区画・再開発通信 238号』1989.10.15）。

このような再開発見直し訴訟に向けた動きが進められる中、9月13日に開かれた第7回近隣住民との会合では組合の再開発計画案が説明され、意見交換がされた。『日経地域情報』（1989年10月）が報じるによれば、その会合で「組合は初めて30階建てを28階建てに変更すると発表……さらに建物の1フロアの高さも低くし、原案より14メートル低い133メートルにすると口頭で伝えた」ものの、住民側は「『単なるすりかえで、あくまで施設全体の見直しを求める』考え」であったという<sup>18</sup>。準備組合発行の資料によれば、組合側の説明の後、住民は「この案は、今までの話し合いの中での住民の意向を全然取り入れておらず、都計案とあまり変わっていない。高さにしてももっと低く、階数を抑えなければ納得できない」と強く反発している。これに対し、準備組合は「ようやくまとまってきた案を今回初めて出したもので、今後は皆様方に具体的な問題点を指摘してほしい。ただし、できることとできないことがあるので、その辺は理解していただきたい。高さにしても今までの話し合いの中で言ってきたように、少しでも低くなるよう努力してきたつもりである」と述べている。裁判に向けた動きが進められていることもあって、意見対立が先鋭化し、かなり激しいやり取りがされたことがうかがわれる。

裁判によって再開発の見直しを求める運動が一時期は盛り上がったものの、実際に裁判

---

<sup>17</sup> 周辺住民の反対意見に対し、おそらく地元商店主と思われる人物が次のように返している。「私達のところは、30年ほど前は世田谷で一番商売が繁盛していたが、その後だんだん衰退してきた。そこで、10年ほど前から自分達の生活再建について真剣に考え始めるようになった。当然、区の都市整備構想に基づき区の指導を受け、他商店会並びに近隣住民に対しても配慮しつつ、しかも三軒茶屋の活性化に役立ち、全員がこの事業をやって良かったと思えるような事業を都市計画決定の範囲内で行えるよう検討を続け、今日に至った。30階建ては、事業の採算上の問題と周辺環境への配慮のうえから考えられたものだ」（『再開発ニュース NO.27』1989.11.11）。

<sup>18</sup> 「成り行き次第で再開発事業に大きな影響——世田谷区三軒茶屋で都内初の再開発見直し訴訟」『日経地域情報』1989年10月、28-9。

が起こされることはなかった<sup>19</sup>。その後、近隣住民との会合は当初想定されたとおり、住民の意見を施設設計に反映させるための具体的な話し合いの場となったようである<sup>20</sup>。第8回近隣住民との会合（1989年10月11日開催）以降は、資料から確認できる限りではビルの高さが論点になることはなくなり、そのかわりに日影や風害、道路整備に伴う自動車交通などの点に関する話し合いが中心となっていたことがうかがわれる。話し合われた内容を施設計画にどのように反映していったかについて、区の職員が以下のように振り返っている。

当初、超高層ビルはセンターコア方式、つまり真ん中にトイレや階段があつて、その回りにオフィスがあるという施設計画を立てていたのですが、周辺住民から、上から覗かれては生活ができないという住宅地なるが故のプライバシー保護をかなり強烈にいわれました。そこで、センターコアをやめて、北側にエレベーターを置き、窓も小さくするというように大幅に設計変更しました。また、真四角だとビル風の害が起こるのでビルの角を削って上からのビル風は人間の頬に感じる前に上にあげるとか、小ホールがある部分は9メートルくらい壁が建ち上がるようになっていたのですが、周辺には7.5メートルくらいの高さの町並みが広がっている。ならば、それに揃えましょうと。演劇ホールはどうしても閉鎖的な塀みたいなイメージになるから、少し穴を開けたり、ドライエリアをつくったりして、町並みに揃えました。……再開発組合の計画も周辺の意見を実質的に反映するようかなりの修正をしていったわけです。（梅田 1998: 79）

会合で周辺住民に組合の施設計画を説明する際には、「1、2回の単なる説明ではなくて、しかもなるべく図面で説明するのはやめてできるだけ模型を使って」（梅田 1998: 80）、分かりやすく丁寧な対応がなされた。それもあつてのことだと思われるが、「工事着工前には大半の地域住民等から事業に対する合意を得た」（原田 1998: 70-1）という。

## 5.2 区画街路を考える会

再開発ビルの建設にあわせて整備される区画街路の計画についても、周辺住民を含めた関係者の間での意見調整が必要とされていた。区画街路については先に述べた近隣住民と

---

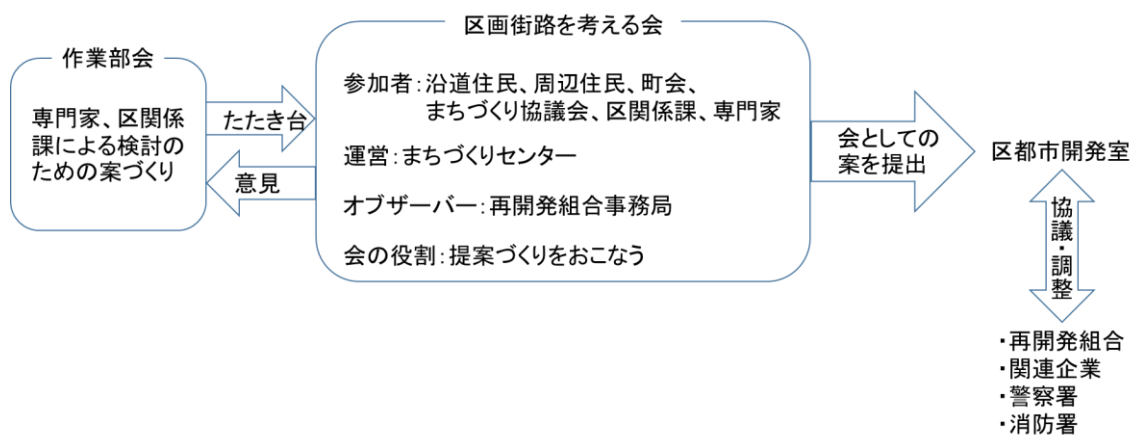
<sup>19</sup> 大黒ほか（2001）では、再開発見直しではなく再開発差し止めの訴訟が地権者がいなかったことにより断念したという記述がある。しかし、他の資料を見る限り、ここで述べているもの以外に裁判に向けた動きはない。

<sup>20</sup> 反対した住民の戦略上の変化が具体的な話し合いを成立させた側面もある。反対運動に携わったあるまちづくり関係者は、「当初、再開発自体を阻止しようと反対運動を起こしていた」が、「反対者の中に地権者がいなかったので阻止できなかった」ため、「せめて再開発によって周辺環境を悪化させないようにしようという運動に方向転換し」と明治大学文学部川口ゼミナールの行った聞き取りで述べている（明治大学文学部川口ゼミナール 1999: 165）。

の会合でも論点として取り上げられており、1990年9月28日に開催された第19回近隣住民との会合で、「北側道路については皆様〔周辺住民〕の意向を出来る限り反映していく」（『三茶再開発ニュース第1号』1990.11.28）ことが確認された。これを具体的に進めたのが、区画街路を考える会である。

浅海ほか（1996）によれば、区画街路を考える会が設けられることとなった経緯は次のとおりである。区画街路のあり方に対し周辺住民は様々な要望を持っており、また関係者間で情報の共有が十分にされていなかったため、区画街路に関する考え方にすれ違いが生じていた。道路管理者である区の土木課は相互交通にする意向であった。他方で道路沿道や周辺に住む住民は、道路整備による交通量増大にともなう生活環境の悪化を避けるため、相互通行に強く反対し、一方通行にしたいと考えていた。他の地区では地元からの要望で相互通行が一方通行に変更された事例はいくつもあったので、それらに倣えば彼らの考えが実現可能だと思っていた。区画街路に関して以上のようなすれ違いが存在し、また他にも様々な関係者がいたが共通認識が形成されておらず、この問題に関する有効な解決策が図られないままになっていたのである。そこで、住民を含めた関係者間でコミュニケーションをとって皆が納得できる計画案をまとめるために、区の都市開発室がまちづくりセンターに住民会議の運営を依頼したことにより、区画街路を考える会が始まることとなった<sup>21</sup>。

図表4 区画街路を考える会の体制



出典：浅海ほか（1996: 37）に筆者加筆・修正

図表4のように、区画街路を考える会には道路沿道に住む住民、周辺に住む住民、まちづくり協議会、区関係課、専門家が参加し、まちづくりセンターが運営を担った。なお、再開発組合事務局はオブザーバーとして参加した。区画街路を考える会の話し合いは1994年2月から始められ、翌年9月19日まで計7回行われた。話し合いの進め方としては、「参

<sup>21</sup> ただし、当初、まちづくりセンターはこの依頼を固辞したという。というのも、再開発組合には財世田谷区都市整備公社が組合員として参画しており、まちづくりセンターは同公社に属していたため、中立・公正な立場での会議運営が困難だと考えられたからである。

加者の住民から要望や整備のアイデアを出してもらい、それを区および専門家による『作業部会』が整理表や図などにわかりやすく具体化し、それをもとにさらに検討」（浅海ほか 1996: 34）をするという形をとった。第4回までに区画街路を考える会としての案はほぼ合意された（図表 5）。なお、この案の作成には再開発組合や警察が参加していないため、住民と区の関係課からの要望という形がとられた。案の完成以降は区と警察等関係機関との間で調整・協議が進められ、その進捗が区画街路を考える会に報告された。

図表 5 区画街路を考える会で合意された考え方

1. 交通規制は、左回りの一方通行とする。ただし、再開発ビルへの車の出入りは基本的には西側通路のみで処理するので、その部分は両側通行とする。
2. 自転車の交通量及び速度はできるだけ抑制するデザインとする。
3. 車いす等にも配慮した、人にやさしい道とする。
4. 植栽や水についても、できるだけ整備する。
5. 違法駐車、放置自転車をさせない工夫をする。
6. 消防車等非常用車両の通行を妨げないデザインとする。
7. 北側の歩道は、4メートルを確保する。
8. 植栽は大きな街路樹を植える。

出典：浅海ほか（1996: 35）

原田（2001, 2003）によれば、区画街路を考える会での協議を通じて住民らの意見を取り入れるかたちで区画街路の設計が変更されたことにより、反対運動が終息した。反対運動に参画していた地元まちづくり関係者は、区画街路が一方通行とされたことを運動の成果として挙げている（明治大学文学部川口ゼミナール 1999; 大黒ほか 2001）。

以上述べてきた区画街路を考える会の取組みは、世田谷まちづくりセンターが 1996 年に発行した『参加のデザイン道具箱 PART2 [プロセスデザイン：事例とワークブック]』というワークショップを紹介する書籍に事例として取り上げられている。当時の世田谷が先進的に用いていたワークショップの手法が、再開発をめぐる複雑な地域の状況の解決に役立てられたのである。

## 6. 結論

これまで述べてきたように、三軒茶屋再開発には周辺住民からの強い反対があったが、周辺住民の意見を実質的に反映していくための粘り強い取組みがおこなわれた。これは、市街地再開発事業においては珍しいことであると思われる。というのも、市街地再開発事業を推進する開発側にとって地域との関係で何よりも重要なのは、地権者を説得して同意を得ることだからである。地権者の中には様々な立場や考え方の個人や法人が含まれ、彼らの意見をひとつにまとめることだけでも相当な労力のかかる仕事である。地権者への対

応が最優先事項なのである。

他方、法律によって定められた機会を除き、周辺住民が事業に対して意見したり、ましてや事業の内容に影響を与える機会はほとんどないのが実態である。しかしながら、三茶再開発の場合は、法律で定められた制度をこえた社会的な領域における交渉の場が設けられ、しかも反対住民の意見にも相当の配慮がなされ、それを実際に施設計画や区画街路の設計に反映したのである。

なぜ事態はこのように特異な進捗をしたのだろうか。その大きな理由は区が大規模地権者として事業に参画していたことである。制度的には組合施行であるから民間による再開発なのだが、大規模地権者としての区の存在があったことで、周辺住民からは区主導の再開発と認識され、世田谷区都市計画審議会の議論でも区が責任をもって周辺住民と協議する必要性を指摘されるなど、事業の推進にあたって区に法制度をこえた交渉の場を設けるよう求める社会的要請が生じたのである。反対運動が起きたこともあり、都市計画決定に住民との協議を求める付帯意見がつけられることとなった。ただし、住民との協議を円滑に進めるには付帯意見の存在だけでなく、それを実質化する住民参加の手法が必要である。

実際、本稿の事例においても様々な困難があった。それでも周辺住民と意見を調整し、計画に反映させ、事業を進めることができたのは、世田谷に蓄積されたまちづくりの伝統があったことによるだろう。再開発ビルの設計に関して様々な交渉・調整をおこなった周辺住民との会合は、ごく少人数で開催されたものであり、そこに参加する住民は専門的な領域に根気強く取り組むことのできるだけの力量をもっていたからこそ、具体的に施設計画について意見のすりあわせをすることができたのだろう。区画街路を考える会も同様である。また、区画街路を考える会では話し合いの手法としてワークショップの手法が活用されており、話し合いの運営においても世田谷で蓄積されたまちづくりの経験が生かされたのである。立場や考えの異なる多くの人々が納得できるハードな都市整備は、ソフトなまちづくりの基盤があって初めて可能になるのではなからうか。本稿が取り上げた事例では、まがりなりにもソフトなまちづくりとハードな都市整備が結びついたと言えるだろう。

#### [付記]

調査研究の過程で、世田谷区 OB の八頭司達郎氏にはヒアリングにご協力いただき、様々なご教示をいただくとともに、資料を提供していただいた。また、世田谷区都市整備政策部市街地整備課には、同課保有の資料を閲覧させていただいた。記して感謝申し上げます。

#### [文献]

浅海義治・大戸徹・中里京子，1996，『参加のデザイン道具箱 PART2 [プロセスデザイン：事例とワークブック]』世田谷まちづくりセンター。

原田栄二，2001，「地域の行政組織の多面的役割と効果的運営——都市開発総体の機構及び

- その管理に関する研究』『都市計画』50(5): 68-79.
- , 2003, 「都市拠点の再開発——三軒茶屋駅周辺都市デザインプロジェクト」日本建築学会編『建築設計資料集成——地域・都市 I プロジェクト編』丸善, 24-7.
- 五十嵐敬喜・小川明雄, 1993, 『都市計画——利権の構図を超えて』岩波書店.
- , 2006, 『建築紛争——行政・司法の崩壊現場』岩波書店.
- 金澤良太・玉野和志, 2017, 「二子玉川の再開発過程——調査報告」『人文学報』513: 87-111.
- 小泉隆, 1980, 「世田谷区における都市基盤整備」『都政研究』13(10): 16-18.
- 小山弘美, 2018, 『自治と協働からみた現代コミュニティ論——世田谷区まちづくり活動の軌跡』晃洋書房.
- 楠田恵美, 2013, 「玉川高島屋 SC という起源——巨大商業施設の前史とその誕生」若林幹夫編『モール化する都市と社会——巨大商業施設論』NTT 出版, 33-60.
- 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」『地域社会学年報』26: 75-89.
- 明治大学文学部川口ゼミナール, 1999, 『三軒茶屋の都市再開発』.
- 三浦倫平, 2016, 『「共生」の都市社会学——下北沢再開発問題のなかで考える』新曜社.
- 大場啓二, 1985, 『まちづくり最前線——巨大都市世田谷から』日本経済評論社.
- 大黒聡・佐々木隆爾・世田谷自治問題研究所編, 2001, 『大都市のサブ・センターの変容と再生の可能性——21 世紀と世田谷区・三軒茶屋の新しい胎動』こうち書房.
- 佐藤久武, 1993, 「駅と再開発——三軒茶屋の再開発について」『新都市』47(1): 17-23.
- 世田谷区企画部企画課, 1987, 『世田谷区新基本計画——21 世紀のヒューマン都市世田谷をめざして』
- 世田谷区都市整備政策部市街地整備課, 2016, 『三軒茶屋駅周辺のまちづくり』
- 豊田キヨ子, 1991, 「住む側からまちづくりを考える」『世界』561: 326-9.
- 梅田義智, 1998, 「バブル崩壊を生き抜いた三軒茶屋地区のまちづくり」『造景』13: 76-80.

[資料（本文で用いたもの）]

- ・『三軒茶屋・太子堂四丁目地区第一種市街地再開発事業 質問と回答の要旨』（世田谷区都市整備部開発課）
- ・『第 2 回 世田谷区都市計画審議会 63 年 6 月 25 日 速記録』
- ・『再開発ニュース NO.26』1989.6.20（三軒茶屋・太子堂 4 丁目地区再開発準備組合発行、再開発準備組合事務局編集）
- ・『再開発ニュース NO.27』1989.11.11（三軒茶屋・太子堂 4 丁目地区再開発準備組合発行、再開発準備組合事務局編集）
- ・『三茶再開発ニュース第 1 号』1990.11.28（三軒茶屋・太子堂 4 丁目地区市街地再開発組合理事長発行、総務部会編集）