

二子玉川東第二地区市街地再開発事業計画（案）に対する意見書

2010年1月26日

東京都知事 石原慎太郎様

林田力  
（『東急不動産だまし売り裁判』著者）

序 .....	1
景観の破壊.....	2
住環境悪化.....	3
反公共性 .....	4
都市計画の私物化 .....	4
組合員構成の偏り .....	5
社会状況に逆行.....	5
住民無視 .....	6
不誠実な説明.....	7
乱暴な工事.....	8
結語.....	8
記事一覧 .....	8

## 序

私は、二子玉川東第二地区市街地再開発に関係のある土地、建物に権利を有する立場から、意見書を提出する。

私は二子玉川東地区再開発に関する住民運動を継続的に取材してきた（後掲「記事一覧参照」）。建築・不動産分野を中心に記事を発表しており、該当分野について単行本を出版している（林田力『東急不動産だまし売り裁判 こうして勝った』ロゴス社、2009年）。二子玉川東地区再開発についても継続的に取材してきた。取材などでの住民の声を踏まえ、地域の抱える課題を解決し、住民の生活環境の向上に寄与する街づくりとなることを願い、本意見書を作成した。

標記計画案については以下の理由から反対意見を表明し、計画案の廃案などの抜本的見直しを求める。尚、この意見の審査にあたっては、口頭意見陳述を申し立てる。

## 景観の破壊

本計画案では地上 31 階、高さ約 137m の超高層ビルが立ち、それ以外の敷地のほとんどを約 30～20m のビルが覆うことになる。これは二子玉川の景観を破壊し、地域の魅力を損なう。景観は住民が毎日見て暮らすものであり、その心理状態への影響は甚大である。

再開発地域の二子玉川は国分寺崖線と多摩川に挟まれた自然環境豊かな風致地区である。富士山、桜、花火、多摩川、崖線（坂道）など、水と緑と景観を大切にすることが二子玉川スタイルである。これら二子玉川らしさを本計画案は破壊する。国分寺崖線上から富士山や丹沢連峰を望む景観も河川岸辺から崖線を望む連続性のある景観も超高層ビルが妨げてしまう。

再開発組合の有力地権者である東急不動産自身が再開発地域周辺の東京都世田谷区上野毛 2 丁目に分譲マンション・上野毛ファーストプレイスを 2003 年頃に販売した際、景観をセールスポイントとした。即ち、所在地は従来から豊かな自然に恵まれ、国分寺崖線から多摩川の夕日や、多摩川越しの富士山の眺望が望まれる地域とし、「品格と趣を脈々と継承する静謐の地」であるとして本来の本件地域の特質を最大の広告文句とした。

物件の広告 Web サイトでも以下のようにアピールしていた。

- 「第一種低層住居専用地域・風致地区という閑静な邸宅街。国分寺崖線の緑に調和する 3000 本以上の緑化計画・屋上緑化などの環境条件のみならず、そこには多摩川や富士山を見渡す絶景が広がります。」
- 「国分寺崖線の傾斜を利用し、多摩川の潤い、富士の頂きを遠景に豊かな緑を暮らしの借景として望められるよう多摩川を望む西向住棟としました。」
- 「黄昏時、多摩川に映えるあたたかい夕日に、時を忘れたかのような美しさを覚え、バルコニーから鑑賞する夏の夜空を彩る花火に迫力と感動を知る。そして晴れた日の遠景に富士山の荘厳さを思う。この窓辺には心奪われる瞬間が今日も広がります。」

その景観を東急不動産自身が組合員となっている再開発組合が破壊することは自己矛盾である。景観の良さというセールスポイントを信用して購入したマンション購入者との信義の点から許されない。現実に販売時のみ都合の良い説明をする詐欺的商法は訴訟（東急不動産消費者契約法違反訴訟アルス東陽町 301 号室事件）になった。

東急不動産は江東区東陽でも洲崎川緑道公園への眺望などをセールスポイントとして分譲マンションを販売したが、不利益事実（隣地建て替えによる景観・眺望阻害など）を説明しなかった。このため、301 号室の購入者（＝筆者）は消費者契約法第 4 条第 2 項（不利益事実不告知）に基づき売買契約を取り消し、東京地裁平成 18 年 8 月 30 日判決（平成 17 年（ワ）3018 号）は東急不動産に購入者への売買代金全額返還を命じた（林田力『東急不動産だまし売り裁判 こうして勝った』88 頁）。

景観の保全是行政上の要請でもある。条例が以下のように宣言するとおりである。

- 世田谷区風景作り条例前文「風景は、風土と文化や歴史の表れであり、そこに生活

する人々によって創造され、受け継がれてきたものである。それゆえ風景は、そこに生活する人々のまちへの愛着を深め、地域の個性や価値観を形成するものであり、そこに生活する人々の貴重な共有の財産である。」

- 東京都景観条例前文「良好な景観は、生活に快適さと潤いをもたらすものである」

石川啄木は「汽車の窓はるかに北に故郷の山見えくれば襟を正すも」と詠んだ。山を望む景観は人々の心の原風景である。その貴重な共有財産である景観を本計画案は破壊するものである。

## 住環境悪化

住宅地における超高層ビル建設は住環境を悪化させる。そもそも住宅地に 100 メートル超の超高層ビルが建設されること自体が異様である。以下、各論を詳述する。

第一に日照被害（日照権の侵害）である。日照が喪失したことにより、病気になることもある。起床後に清々しい朝の光を体いっぱい浴びれば、体内時計がリセットされ、脳もスッキリと目覚めることができる。

実際、新築マンション「東急ドエル・アルス南砂サルーテ」（東京都江東区東砂）において、マンション購入後に隣地にマンションが建設され、日照時間が 0 時間となった住戸（計八戸）では住むに値しないため、いずれも所有者自身では住まず、部屋を賃貸マンションとして貸し出した（「街が変わる 江東マンションラッシュ」毎日新聞 2002 年 5 月 16 日）。ここでも売主の被告東急不動産は、隣接地の再開発計画により日照がなくなるとを説明せずに販売したとして購入者とトラブルになった。

第二に風の流れが乱れる「ビル風」による風害である。ビル風によって高層建築の周辺地域では歩行が困難になり、物が飛ばされることがある。ビル風害により転居を余儀なくされた住民による損害賠償請求が認容された事例がある（大阪高判平成 15 年 10 月 28 日判時 1856 号 108 頁、大阪地判平成 13 年 11 月 30 日判時 1802 号 95 頁）。しかし、裁判で勝訴しても元の住環境がビル風で損なわれた事実は変わらない。このような悲劇を回避することが行政の務めである。

第三に圧迫感である。本計画案では約 137m の超高層ビルを筆頭に敷地のほとんどを約 30 ~ 20m のビルが覆うため、見る場所によっては大きな圧迫感を与えることになる。

第四に大気汚染である。本計画案は再開発地域周辺の交通量を増加させ、大気汚染を深刻化させる。その結果、地域住民に甚大な健康被害をもたらす。以前より二子橋の交通渋滞が地域課題であったが、本計画案では何の考慮もされていない。

第五に電波障害である。地上波デジタルやスカイツリーへの移行が計画されている現在、電波障害は現時点で解消できれば済むという問題ではない。たとえば東京タワーからスカイツリーに変わったならば別の場所が電波障害になる可能性がある。この点については大きな問題になるとビジネス誌で指摘された（「盲点は都会に潜む“陰”」日経ビジネス 2009 年 12 月 7 日号 95 頁）。

既に第一期工事（分譲マンション・二子玉川ライズタワー＆レジデンス建設など）が進行中であり、上述の被害が顕在化している。ビルの反射光により、変なところから変な時間帯に光が照射されるという想定外の被害も明らかになった。また、住民が親しんで来た多摩川からの風も届かなくなっている。

住民は生命と健康を危険に晒す複合被害に苦しんでいる。住民は多大な心理的、生理的な影響を受けている。この状態で新たに超高層ビルを建設すれば住民の被害激化は明白である。

## 反公共性

本再開発事業は、規制緩和・容積率割増の上に巨大な超高層ビルを建設することを主眼とし、有力地権者である東急グループが開発利潤を追求する営利事業に過ぎない。本再開発事業に公共性は皆無である。これは以下の点が裏付ける。

第一に本事業は1988年の世田谷区長と東急グループとの密約を出発点としている。

第二に予定されている建物は商業施設やオフィス、ホテルである。これらは私企業が自らのリスクと負担で行うべきものである。文化・医療施設などの不足を感じている地域のニーズとの乖離が甚だしい。

第三に再開発事業予定地の85%以上が東急電鉄、東急不動産ら東急グループの所有地である。

二子玉川ライズが営利中心の再開発であり、二子玉川の魅力を喪失させるものであることはマスメディアでも認識されている。

「日本初のショッピングセンターが発散するおしゃれな雰囲気と、昔ながらのひなびた風情。東京都世田谷区の二子玉川駅周辺、通称ニコタマの魅力は、外来者と地元住民が織り成す『モザイク』にある。都心から離れた多摩川べりの人気エリアが1,000億円を投じる巨大開発の波に洗われるとき、何が失われ、何が残るのだろうか」

玉川高島屋SCのリニューアルにかかわった建築家の彦坂裕氏は以下のように語る。「ここは都心から離れた、いわば『離宮』。一般的な経済原理ではなく、時間軸が違う何か求められる。山手線の駅前のような、ごく普通の開発になってしまえば、ニコタマのクォリティは保てない」（「二子玉川 - 「離宮」に寄せる波」日経マガジン 2009年4月19日）

## 都市計画の私物化

本計画案は東急グループの利潤追求のために東急グループに都合の良いように歪曲された都市計画に基づくものである。現実には二子玉川東地区再開発は駅前に都市計画公園を整備する風致地区という当初の都市計画から逆行している。

1988年に東急電鉄株式会社・東急不動産株式会社と当時の世田谷区長・大場啓司の間で「二子玉川公園計画に関する協定」が締結され、それに沿って計画公園の予定地が変更さ

れた。その結果、現在の形の二子玉川東地区再開発事業が可能になった。

また、再開発地域の容積率は200%、建ぺい率は60%であった。ところが都市計画決定によって容積率520%、建ぺい率80%に変更された。公園になるべき土地に高層ビルが建てられるようになり、東急グループに莫大な利益をもたらすことになる。

しかも再開発予定地周辺は高さ制限が課せられているが、再開発予定地には高さ制限がない。お互い様ではなく、周辺住民が一方向的に迷惑を被る再開発である。周辺住民を犠牲にして東急グループの利益を図る再開発事業に公共性はない。

また、元々の再開発の計画では広域生活拠点を目指すとしてつつ、吉祥寺や立川、町田をモデルとしていた。新宿や六本木のような高層ビル街にする現在の再開発とは乖離している。

### 組合員構成の偏り

本再開発事業は組合員構成の偏りの点でも重大な疑義がある。再開発事業予定地の85%以上が東急電鉄、東急不動産ら東急グループの所有地である。このため、再開発組合といっても圧倒的な大土地所有者である東急グループの意を体現したものに過ぎない。

実際、第1期事業は、二子玉川東地区市街地再開発組合の組合員の中に設立認可申請にも同意しなかった明確な反対地権者や具体的な権利変換に応じない実質的反対者を含めると、相当数の反対者がいたにもかかわらず、持分による多数決原理で強行された。地権者の真の総意に基づく再開発ではなかった。同じ悲劇を繰り返してはならない。

再開発は「当該区域内の土地の利用が細分されていること等により、当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全である」地域を対象とする（都市再開発法第3条）。しかし、本事業は以下の理由から上記の要件に該当しない。

- 再開発事業予定地の大半は東急グループの所有地であり、「土地の利用が細分」の要件に該当しない。
- 予定地は風致地区であり、土地の高度利用を想定しておらず、「利用状況が著しく不健全」との要件に該当しない。

再開発は土地所有権などの財産権を制限するものであり、その適用は厳格に行われなければならない。大地権者である大企業が再開発組合を牛耳り、中小地権者を事実上追い出す大企業本位の再開発は都市再開発法の趣旨に反する。

### 社会状況に逆行

本計画案は現在の経済・社会状況に逆行する時代遅れの計画である。

第一に本計画案は経済状況・市況の悪化を無視した大規模な計画であり、事業が破綻する可能性は少なくない。100年に一度の大不況とも称される経済情勢下でバブル的な発想の営利施設が成功する可能性は低い。

人口減少で将来的にはオフィスも余ることは確実である。高層建築は維持費用・補修費

用も高額になる。高くなればなるほど、メンテナンスの費用が指数関数的に増加する。建設会社は建設すれば儲かるが、再開発事業が行き詰ったら税金で穴埋めさせられる危険が高い。現実に身の丈に合わない、過大規模の再開発事業が破綻した例は少なくない。

「二子玉川再開発の解決をめざす集会」(にこたまの環境を守る会主催、2009年2月28日)では「東急グループの「事業遂行能力」の危うさ」という表現まで飛び出している(「二子玉川再開発の解決をめざす集会開催」JANJAN 2009年3月2日)。

もともと本計画案は社会・経済情勢の変化を名目に第1期の事業計画認可(2005年3月)では白紙とされたが、その後にサブプライム・ショックやリーマン・ショックが起きた。経済状況は悪化する一方である。

現実に各地の再開発事業で規模縮小が行われている。たとえば小山市城山町3丁目の再開発事業では計画規模を当初の地上27階建て(高さ約100メートル)から20階程度(約60メートル)に縮小する(「100メートルビル60メートルに縮小 小山の再開発高層マンション」下野新聞2009年10月29日)。

第二に区民負担である。世田谷区の財政は決して豊かではない。世田谷区では保育園、幼稚園の保育料値上げ、各種施設使用料値上げなど、区民の負担増加が見込まれている。再開発への税金投入は負担増加に苦しむ区民の納得を得られない。

第三に大規模開発そのものが時代遅れとなりつつある。歴史的な政権交代により誕生した鳩山政権は「コンクリートから人へ」をキャッチフレーズとし、開発中心の土建国家的発想からの決別を宣言した。現実に公共事業の大幅な削減方針が打ち出されるなど、建築界・土木界を取り巻く環境は激変した。

第四に環境問題である。大規模開発は環境保全・二酸化炭素削減の動きにも逆行する。

以上より、本計画を現在の社会状況に合わせた現実的な計画に軌道修正することを要望する。

## 住民無視

地域環境に大きな影響を及ぼす再開発事業では周辺住民との合意形成をきちんと持ちながら詳細計画をつくり、また、実際の建設を行っていく必要がある。しかし、計画案では住民意見が反映されておらず、周辺住民との合意形成を作っていく手法が担保されていない。

本事業には計画変更を求める多数の請願署名が集められ、区議会及び都議会に陳情が提出された。「二子玉川東地区住民まちづくり協議会」「にこたまの環境を守る会」「二子玉川の環境と安全を取り戻す会」「玉川にECO townを作る会」など様々な住民団体が活発に活動し、「二子玉川東地区住民まちづくり協議会」からは具体的な提案も提示されている。これらの動きに対し、事業者や行政の対応は不十分である。現段階で本計画案は地域住民の合意形成を得た計画とは程遠い状況にある。

住民集会「わたしたちのまち二子玉川を守る集い」(にこたまの環境を守る会主催、2008

年1月14日）で出された住民意見を紹介する（林田力「二子玉川東地区再開発・見直しを求め集い」JANJAN 2008年1月20日）。

「今の景観が気に入っている。再開発ビルが建つようであれば、引越したい」

「バス停の前のケヤキが全て伐採されたのがショックであった。再開発によって自然が失われてしまう」

「世田谷区は何故、再開発組合の言いなりになっているのか」

「税金によって地域住民を追い出し、税金によってビルを建て、公害を撒き散らす」

「後世に残す財産がコンクリートの建物だけというのは貧しい」

「再開発組合主催の説明会に出席したが、腹が立って仕方がない。ガス抜きのための説明会であって、住民の意見を聞こうという姿勢は皆無である」

再開発事業の住民無視の例として、以下で「不誠実な説明」と「乱暴な工事」について述べる。これらは第一期事業で明らかになったことである。第一期と第二期では事業主体（再開発組合）は形式的には別組織であるが、東急電鉄・東急不動産が有力地権者である点が変わらず、同じ体質である。この状態では住民無視が繰り返されることは確実であり、周辺住民と合意形成していく制度的手当てを担保する必要がある。

#### 不誠実な説明

本再開発事業の住民軽視の体質は既に第一期事業で明らかになっている。

第一期事業は地権者や住民に十分な説明もなく、東急グループ中心に進められた。たとえばI-b街区の商業棟は元々8階建てと説明されていた。それがいつの間にか16階建てとなり、階数が倍増してしまった。このような不誠実な説明が横行している状況に住民の不信感は高まっている。

この不誠実さは東急グループの体質的なものである。以下の事例がある。

東急不動産は不利益事実（隣地建て替えなど）を隠してアルス東陽町301号室をだまし売りし、裁判で消費者契約法に基づく売買契約取り消しが認定された（前述の東急不動産消費者契約法違反訴訟）。

東急不動産はアルス横浜台町（横浜市神奈川区台町）でも隣地マンションの建替え計画を説明せずに販売し、購入者から買戻し及び損害賠償を求めて提訴された。購入価格5220万円の物件が日陰になったために売却査定では3100万程度しかなかった。

東急不動産は東急ドエル・アルス南砂サルーテを「再開発計画などまったくない」「ここ5、6年で何か建つことはない」と説明して販売したが、入居から僅か4ヵ月後で11階建てのマンション建設計画が持ち上がった。東急不動産は開発計画を知らないと主張したが、マンション問題に詳しい折田泰宏弁護士は「状況から判断して知らなかったはずはない」と指摘する（「日照権をめぐるトラブル 事前説明のないマンション建設」日本消費経済新聞2000年7月3日）。住民の一人は「誠意ある対応をしてもらえなかったのが残念」と憤る（「街が変わる 江東マンションラッシュ」毎日新聞2002年5月16日）。

また、東急電鉄については秘密主義と住民への不誠実な対応が住民反対運動を噴出させていると分析されている（「ブランド私鉄」東急沿線で住民反対運動が噴出するワケ」週刊東洋経済2008年6月14日号）。

東急グループは沿線の住宅を優良住宅地として分譲してきた。その東急が二子玉川東地区再開発で住環境破壊・街壊しを進めている。この点で二子玉川東地区再開発も上述のマシオンだまし売りも「売ったら売りっぱなし」「売り逃げ」という同根の問題である。

### 乱暴な工事

現在進行中の第一期工事も住民を無視した乱暴なものである。町中至る所で工事を行っており、工事現場の中を道路が通っている感がある。二子玉川駅東口を出ると目の前が工事現場で塞がれる。工事現場を迂回しなければ目的地に着くこともできない。工事の都合で道路が突然、通行止めになり、住民は毎週のようにルートを変えなくてはならない。夜間、自転車で走っていて通行止めのバーに衝突した人もいる（林田力「二子玉川住民が再開発を意見交換」JANJAN 2009年8月3日）。

住民団体「二子玉川東地区再開発を考える会」総会では「工事の振動と騒音が酷すぎて、寝ていられない。」との声が上がった（林田力「二子玉川東地区再開発を問う住民の会発足」JANJAN 2008年12月3日）。

NHK総合のテレビ番組「プラタモリ」（2009年10月15日放送）でも二子玉川を訪れたタモリに「工事ばかり」と酷評された（林田力「TV番組「プラタモリ」と再開発で失われるニコタマの魅力」JANJAN 2009年10月17日）。

### 結語

二子玉川は後世に悔いを残すバブルの遺物となる瀬戸際にある。鳩山内閣による八ツ場ダム建設中止発表後の混乱が象徴するように一度進行したプロジェクトの中止には大きな痛みを伴う。この点を踏まえるならば本計画も早急に進めるべきではない。住民の合意形成を得るための話し合いの場を作り、住民の意見を幅広く集約して計画案を検討し直すことを要望する。

### 記事一覧

二子玉川東地区再開発・差止訴訟被告側証人尋問（1）

<http://www.news.janjan.jp/living/0801/0801158957/1.php>

住民無視が見えた「二子玉川東地区再開発・差止訴訟」被告側証人尋問（2）

<http://www.news.janjan.jp/living/0801/0801168999/1.php>

二子玉川東地区再開発・見直しを求める集い

<http://www.news.janjan.jp/area/0801/0801199192/1.php>

二子玉川東地区再開発を問う住民の会発足



<http://www.news.janjan.jp/area/0812/0812022692/1.php>

二子玉川再開発の解決をめざす集会開催

<http://www.news.janjan.jp/living/0903/0902288449/1.php>

「これで良いのか二子玉川再開発」の集い開催

<http://www.news.janjan.jp/living/0904/0903290449/1.php>

二子玉川住民が再開発を意見交換

<http://www.news.janjan.jp/area/0908/0908018086/1.php>

二子玉川再開発差止訴訟は洪水被害が焦点に

<http://www.news.janjan.jp/area/0909/0909180387/1.php>

二子玉川東地区住民まちづくり協議会が住民提案を披露

<http://www.news.janjan.jp/area/0910/0910252196/1.php>

二子玉川再開発差止訴訟・住民側はあらためて「洪水被害」を主張

<http://www.news.janjan.jp/living/0910/0910292391/1.php>

二子玉川再開発差止訴訟・洪水被害の立証へ一歩前進

<http://www.news.janjan.jp/living/0912/0912164460/1.php>

二子玉川第2地区再開発事業計画縦覧と住民陳情

<http://www.janjannews.jp/archives/2235623.html>

以上