林田力（『東急不動産だまし売り裁判』著者）

二子玉川東第二地区市街地再開発事業計画（案）に対する口頭意見陳述原稿

2010 年 4 月 20 日

林田力（『東急不動産だまし売り裁判』著者）
http://sky.geocities.jp/hayariki4/

序 1
日照侵害 1
経済的基礎の欠如 3
東急の事業遂行能力の欠如 4
結語 6
証拠物件 6

序

口頭意見陳述を始めます。私の陳述には隠すべき内容は何もありませんので、傍聴人は誰であれ歓迎します。

二子玉川東第二地区市街地再開発事業計画（案）は近隣住民にも事業者にも行政にも禍根を残すものであり、住民参加による計画の全面的見直しを求めます。

見直しを求める理由は意見書に記載したとおりです。意見陳述では意見書提出後に判明した事実も加えて、大きく３つの点について指摘します。日照侵害、経済的基礎の欠如、東急グループの事業遂行能力の欠如の３点です。最後の事業遂行能力の欠如が本題です。

日照侵害

最初に日照侵害です。私は 2009 年 7 月発行の書籍『東急不動産だまし売り裁判　こうして勝った』106 頁で、二子玉川東地区再開発を「景観を破壊するだけでなく、風害や大気汚染、洪水の激化など住民の生活を脅かす街壊しである。」と書きました。他にも日照侵害、圧迫感、電波障害、反射光の照り返しなどの被害が続出しています。

この中で日照侵害について補足します。日照侵害は日光不足・冷えなどにより、ビタミン D 欠乏症など健康に悪影響を及ぼします。また、照明・暖房費など光熱費も増大させます。

既に再開発地域では超高層タワーマンション「二子玉川ライズ タワー＆レジデンス」が 3 棟も建てられています。私は 3 月 27 日に多摩川の河川敷から見ましたが、タワーマンションは大昔に死に肉が腐り果てた巨大な化け物の骨のように見えました。

この３棟のタワーマンションは周辺地域だけでなく、お互いにも日影になっています。その様子をインターネット新聞の記事に書きましたので、証拠物件・第２号証として提出します。この状態で今回の第２地区にも超高層ビルを建設したならば「二子玉川ライズ タワー＆レジデンス」

に入居する住民も含めて複合的な日照被害を引き起こします。

さて、日照侵害の問題では環境と開発や経済成長という対立する価値基準のどちらを優先するかという観点から論じられる傾向がありました。私は歴史的な政権交代を果たした鳩山政権のキャッチフレーズ「コンクリートから人へ」にあるとおり、環境の価値を優先する立場から計画案の見直しを求めます。

一方で、日照侵害について経済的な視点からマイナス効果を論じる動きが出ています。この点について説明した記事を証拠物件・第 3 号証として提出します。ここでは要点を説明します。

建築・住宅ジャーナリストの細野透氏は SAFETY JAPAN というポータルサイトに 2010 年 3 月 25 日付けで掲載された「「日照侵害の慰謝料」高騰か。「太陽光発電」の普及で「賠償金・補償金が数百万円」に跳ね上がるケースも。建築主・近隣住民が知っておくべき「日照紛争の対処法」とは」という記事を発表しました。

この記事では太陽エネルギー発電が実用化されたことにより、高層建築によって太陽エネルギー発電が妨げられたことの経済的損失も日照侵害の補償対象になると論じています。そして、これは現に太陽エネルギー発電設備を設置している住宅だけでなく、導入していない住宅でも将来的に導入する可能性を阻害されたとして、補償金を要求する権利を主張するケースが増えるとしています。

本文を以下に引用します。

裁判による賠償金や、和解による補償金の額は、従来、住宅 1 軒当たり、数十万円からせいぜい百万円程度に収まっていた。

しかし、太陽エネルギーを活用する技術が開発されて、太陽光発電、太陽熱温水器、太陽熱ソーラーシステムなどが普及している昨今では、日照権侵害に対する賠償金や補償金の額は、一気に数百万円台へと跳ね上がっていく可能性が高い。

（中略）

要するに、高層マンションの建築主は、最低でも設備投資に匹敵する 240 万円～390 万円を、最大ではその設備が稼働して生み出す価値に相当する数百万円を、補償金（慰謝料）として住宅の所有者に支払う義務を負うことになりかねない。

注意したいのは、これは現在の技術を基にした試算であるということ。

今後、技術が進歩すれば、初期投資はより少なくなり、逆に節約額はより多くなるはずである。すると、補償金（慰謝料）の額はさらに上積みされる可能性もある。

また、太陽エネルギーを活用する設備を導入していない住宅の場合でも、将来的に導入する可能性を阻害されたとして、補償金（慰謝料）を要求する権利を主張するケースが増えることも考えられる。

（中略）

日照権は従来、憲法第 25 条「すべて国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する」にもとづいて保護されてきた。

しかし、太陽エネルギーを活用する時代には、憲法第 29 条「財産権は、これを侵してはならない」を根拠にして、新たな観点から検討し直す必要があるのかもしれない。

既に太陽エネルギー発電は住民に現実的な利益を生み出すものとして、世田谷区内でも利用されています。再開発地域に近い世田谷区野毛二丁目の分譲マンション「クレヴィア二子玉川」では屋上に太陽光パネルを設置しています。それで発電した電気を貯蔵し、マンション共用部の夜間照明などに割り当てています。共用部の夜間照明は太陽エネルギー発電で賄える計算で、マンション 1 戸あたり月々約 1200 円の管理費負担が軽減されます。

超高層ビルが建設されると、そのビルによって日照を妨げられる全ての住宅は、環境に優しい太陽エネルギー発電を享受する可能性が失われることになります。これは社会的に大きな損失です。

超高層ビルを建設するということは周囲の環境に負荷を及ぼすことになります。その負荷は太陽エネルギー発電のように経済的価値に換算できるものもあります。超高層ビルは環境を破壊するだけでなく、地域に経済的な損失を及ぼします。経済と環境という異なる価値観が対立するだけでなく、特定の企業の金儲けによって多数の周辺住民が損失を被るという経済の問題です。そのデメリットの大きさを御判断くださりますようお願いします。

経済的基礎の欠如

次に経済的基礎の欠如です。都市再開発法第 17 条は認可できない場合として、「第一種市街地再開発事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分でないこと」を挙げます。

二子玉川東第二地区市街地再開発事業では「事業を遂行するために必要な経済的基礎」が欠けています。それは経済不況や少子高齢化などから明らかであり、意見書でも述べた通りです。計画案は「コンクリートから人へ」の社会状況にも逆行しています。

計画案は超高層ビルを建てて、オフィスビルや商業施設にする典型的な開発優先の再開発です。バブル経済期に考えられた計画であり、今の時代に沿ったものではありません。六本木など都心部がやり尽くした再開発を今頃になって二子玉川が真似する必要はありません。それは国分寺崖線と多摩川に挟まれ、自然と共存してきた二子玉川の魅力を破壊するものです。

各地で開発計画が縮小されています。意見書提出後に判明した動きとして、小田急電鉄による川崎市多摩区の向ヶ丘遊園（むこうがおかゆうえん）跡地利用計画があります。具体的な内容は証拠物件・第 4 号証に書かれております。

当初の計画は 5～６階建てマンション 850 戸、計画人口 2775 人の大型開発でしたが、戸建 60 戸・３階建てマンション 160 戸の計 220 戸 770 人に縮小されました。戸数、人口とも約 4 分の１への縮減で、高さもすべて 10m 以下となりました。

ここからは未だに超高層ビルを建てようとする二子玉川東第二地区市街地再開発の異常性が浮き彫りになります。

再開発に税金を投入することも問題です。予定されている建物は商業施設やオフィス、ホテルです。商業施設やオフィス、ホテルのニーズがあるならば民間が自らの計算とリスク負担で行うべきです。そのような事業に税金を投入することは、自らの責任で事業を遂行している他の事業者に対してアンフェアになります。

二子玉川東地区再開発が東急電鉄や東急不動産ら東急グループのビジネス（金儲け）の場になっていることは周知の事実です。再開発事業は東急グループを中心に進められており、東急グループが私物化していると言っても過言ではありません。そもそも二子玉川東地区再開発事業は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ます。また、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になっています。

しかし、超高層ビルの建築を中心とする計画案は経済界からも時代遅れと受け止められています。メリルリンチ証券は2010年3月に東急電鉄の投資判断を「買い」から「アンダーパフォーム」へと2段階引き下げ、目標株価を110円も減額しました（「東京急行電鉄(9005)はメリルリンチの2段階格下げを嫌気　「来期は分譲事業で大幅減益の公算」」NSJショートライブ 2010年3月17日）。不動産市況の低迷が続き、不動産賃貸の空室率上昇が懸念されるためです。

既に東急不動産には「バブルの遺物」となった失敗開発事例の前科があります。千葉市緑区あすみが丘で高級住宅街を開発しようとしたワンハンドレッドヒルズ（俗称チバリーヒルズ）です。地域や社会を無視してバブル経済に溺れた成れの果てです。これについては証拠物件・第４号証の末尾に言及されています。

二子玉川は都心から離れており、オフィス立地としては魅力に欠けます。そこに超高層ビルを建設し、大規模なオフィスを作っても空室を増やすだけです。バベルの塔ならぬバブルの塔になってしまいます。

計画案は住民の権利を侵害するだけでなく、東急にとっても負担となります。計画案のままで事業の破綻を回避しようとするならば行政がオフィスを借り上げて公共施設を入居させることになります。これは税金で負担することになり、行政・最終的には納税者が尻拭いをすることになります。このような計画案は経済的基礎に欠けています。

東急の事業遂行能力の欠如

最後に東急グループの事業遂行能力の欠如です。再開発準備組合の中心になる東急グループには再開発事業を「的確に遂行するために必要なその他の能力」（都市再開発法第17条）に欠けています。

事業遂行能力としては、最初に物理的に事業を行うための経済面や技術面の能力を想起します。どちらも東急グループには欠けています。

経済面については「経済的基礎の欠如」で述べました。この時代に超高層ビルを中心とする計画案を作成する東急グループは、社会状況や市場動向を的確に判断する能力が欠けています。

技術面については騒音や振動など住民への配慮に欠ける第一期事業の工事の進め方から地域社会と調和して事業を遂行する能力に欠けていることは明らかです。この点は意見書の「乱暴な工

事」で述べました。

より重要な事業遂行能力として、公共の福祉に寄与できるかという点があります。再開発は地域社会に大きな影響を及ぼすものであり、公共の福祉に寄与することが求められます。これは都市再開発法第 1 条の目的に定められています。それ故に事業認可の基準になっている事業遂行能力も、物理的に事業を行う能力だけでなく、公共の福祉に寄与できるかという見地から判断する必要があります。まさに、この点が東急グループには決定的に欠けています。

東急グループは街づくりを担えるような体質ではなく、事業を遂行する能力に欠けます。東京都情報公開条例に基づく 2010 年 3 月 1 日付の開示請求により第 1 期の再開発事業における「意見書及び口頭陳述要旨整理票」が開示されました。そこでは東急グループの体質を批判する声が数多くありました。代表的な意見を読み上げます。

「東急により、立ち退きで（店の場所を）変わることになった。そのときも、いきなり弁護士を連れてきての一方的な対応であり、馴染みのお客から離れなくてはならないので、代替地をしっかり見つけて欲しいなど要望したが、こちらの要望は全く聞き入れられなかった。東急のやることは全てこちらを不安にさせる。会報さえもらえなかった。」

「小さな庶民はお金さえもらって地区外に出て行けばいい、それでなければ開発の建物に入ればいい。そのようなことでしか見てもらえない。結局、東急が大きな土地をどうにかしたいという計画である。不安だけで何のメリットもない、明日も見えてこない。」

「東急の経営状態を見て認可すべきだ。」

「企業が数十年も前から土地を買占め、住民の生活に不安を与えてきた。」

「開発区域の大半が東急電鉄の私有地であり、再開発は公的資金による東急の経営支援である。」

「東急は自分のところの利益の拡大を考えている組織なので、検討しますとは言うが、そこから先は具体的に決まってからと答えが何もないのが事実である。」

「東急グループとして有利子負債を 1 兆 2 千億円（短期が３千、長期が９千）かかえている。本来なら不良資産として取り上げられるべきもの。東急グループの売上げはたかが１兆円である。それに対して都や区が税金を投資しても無駄になる。」

「東急の施設の周辺は道路に木々や雑草を生やしっ放してあり汚い。そのため、東急は信用できない。企業の言うこととやることが違う。」

「小売店がどんどんつぶれている。ささやかな人と人との結びつきがある所なのに、東急主導のまちづくりに憤りを感じる。」

「東急の事業に世田谷区が相乗りして、一部の地権者が食いついたというのが今回の再開発の図式。東急主導の再開発で公的な再開発といえるのか。行政としては、ブレーキをかけるべき。」

ここから浮かび上がる東急グループの体質は、第１期の再開発事業に限定されるものではありません。東急の本質的な企業体質となっているものです。

私も東急の被害者です。私は東急不動産から新築マンションを購入しましたが、それは不利益

事実を隠した、だまし売りでした。東急不動産と販売代理の東急リバブルは、マンション建設後に隣の土地が建て替えられ、日照や眺望、通風が妨げられるという不利益事実を隠して販売しました。引渡し後に真相を知った私は消費者契約法第４条第２項に基づき、売買契約を取り消し、裁判で売買代金を取り戻しました。

詳細は証拠物件の第 5 号証、第 6 号証、第 7 号証にまとめられています。東急グループの対応は不誠実の一語に尽きます。それは二子玉川再開発に対する意見書で表明された住民の憤りと重なります。このような東急グループの体質は再開発事業を的確に遂行する能力に欠けるものです。

結語

地域活性化の成功事例として、徳島県上勝町（かみかつちょう）の「葉っぱビジネス」というものがあります。山に落ちている葉っぱを集めて高級料亭に卸す事業です。ここからは地域の人にとって何気ない自然が地域の魅力を高めるものであったという教訓を引き出すことができます。二子玉川の自然も同じです。

この「葉っぱビジネス」の発案者である横石知二さんを作家の村上龍さんが大絶賛しています。横石さんの著書『そうだ、葉っぱを売ろう! 過疎の町、どん底からの再生』に書かれています。村上さんは以下のように述べています。

「横石知二さんは現代の二宮尊徳だと思う。重要なのは「町興し」「村興し」ではなく、その土地に生きる一人一人が目標と生きがいを持てるかどうかだと、見事に証明して見せた。」

再開発の事業計画は、二子玉川に生活する一人一人に目標と生きがいを与えるものでなければなりません。再開発事業がバブルの遺物となることを回避し、住民の生活を守り、目標と生きがいを与えられる街づくりの知恵と経験は住民運動の中にあります。

住民団体では専門家の知見を利用して、自ら街づくりの提案を行っています。証拠物件・第 8 号証に書かれています。都議会にも陳情し、都議会議員が東京都に住民のためにベストを尽くすように注文しました。これは証拠物件・第 9 号証に書かれてあります。

その後も住民運動は活発に活動しています。一例として証拠物件・第 10 号証を提出します。裁判でも再開発による住環境の破壊が生々しく証言されました。これは証拠物件・第 11 号証に書かれてあります。そして住民提案の事業採算性を肯定される研究も発表されました。これは証拠物件・第 12 号証で書かれています。

住民と話し合い、その提案を真剣に検討し、取り入れることで二子玉川の街づくりの危機的状況は打開できます。是非とも実質的な観点から意見書や口頭陳述を審査し、採用くださりますようお願い申し上げます。

証拠物件

第１号証　林田力「二子玉川東第二地区市街地再開発事業計画（案）に対する口頭意見陳述原稿」2010 年 4 月 20 日

本書面

第２号証　林田力「お花見交流で見た二子玉川の環境破壊（１）　二子玉川ライズ タワー＆レジデンス」JANJAN 2010 年 3 月 29 日

http://www.janjannews.jp/archives/2958303.html

超高層ビルによる風害・圧迫感・超高層ビル自身も含めた日照被害を報道する記事

第 3 号証　林田力「経済損失としての日照権侵害」PJ ニュース 2010 年 4 月 12 日

http://www.pjnews.net/news/794/20100411_2

http://news.livedoor.com/article/detail/4712580/

日照侵害が経済損失をもたらすことを説明する記事

第４号証　林田力「向ヶ丘遊園の跡地利用計画は大幅縮小=神奈川・川崎」PJ ニュース 2010 年 4 月 10 日

http://www.pjnews.net/news/794/20100410_2

http://news.livedoor.com/article/detail/4710817/

向ヶ丘遊園の跡地利用計画が大幅に縮小したことを報道する記事

第 5 号証　林田力『東急不動産だまし売り裁判　こうして勝った』紹介資料

景観と住環境を考える全国ネットワーク第３回首都圏交流会（2009 年 11 月 24 日）で使用した資料。東急不動産だまし売り裁判で見られた東急不動産の不誠実な体質について説明

第 6 号証　林田力『東急不動産だまし売り裁判』もめタネ研 2 月定例会 2010 年 2 月 5 日

もめごとのタネはまちづくりのタネ研究会 2 月定例会（2010 年 2 月 5 日）で使用した資料。東急不動産だまし売り裁判で見られた東急不動産の不誠実な体質及び東急リバブル・東急不動産の不動産トラブルを説明

第 7 号証　林田力「不動産トラブルと消費者契約法」JANJAN 2007 年 1 月 23 日

http://www.janjan.jp/living/0701/0701218525/1.php

東急不動産の消費者契約法違反（不利益事実不告知）を説明

第 8 号証　林田力「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」JANJAN 2009 年 10 月 27 日

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

住民団体「二子玉川東地区住民まちづくり協議会」が具体的な街づくり案を提案することを報道する記事

第 9 号証　林田力「二子玉川東地区まちづくり協議会が陳情審査結果を報告」JANJAN 2010 年 3 月 15 日

http://www.janjannews.jp/archives/2882906.html
都議会議員が二子玉川東地区の問題を指摘し、住民のためにベストを尽くすよう都に注文したことを報道する記事

第 10 号証　林田力「二子玉川の環境を守ろう お花見交流会開催=東京・世田谷」PJ News 2010 年 3 月 28 日
http://www.pjnews.net/news/794/20100327_6
http://news.livedoor.com/article/detail/4684711/
再開発に対する住民運動について報道する記事

第 11 号証の 1　林田力「二子玉川再開発差し止め訴訟控訴審証人尋問(上)」PJ ニュース 2010 年 4 月 14 日
http://www.pjnews.net/news/794/20100414_1
http://news.livedoor.com/article/detail/4717010/
二子玉川東地区再開発で水害激化など住環境が悪化するとの住民の証言を紹介する記事

第 11 号証の 2　林田力「二子玉川再開発差し止め訴訟控訴審証人尋問(下)」PJ ニュース 2010 年 4 月 15 日
http://www.pjnews.net/news/794/20100414_2
http://news.livedoor.com/article/detail/4719036/
二子玉川東地区再開発で水害激化など住環境が悪化するとの住民の証言を紹介する記事

第 12 号証　林田力「二子玉川東地区再開発住民提案の採算性分析」PJ ニュース 2010 年 4 月 16 日
http://www.pjnews.net/news/794/20100415_9
http://news.livedoor.com/article/detail/4722043/
二子玉川東第二地区市街地再開発事業を低層建築中心とする住民提案が事業採算性を満たすことの裏付け研究を紹介する記事

以上