

再開発にとりくんで 感じる事、考える事、教えられた事

弁護士 淵脇みどり

(東京・晴海選手村再開発訴訟弁護団長
NPO法人区画整理・再開発対策全国連絡会議連絡会議・専門委員)

*本稿は淵脇先生の記念講演を編集部で要約しました(文責・編集部)

●二子玉川東 再開発との出会い

世田谷区二子玉川東の市街地再開発事業(以下再開発)では、広く住民運動をつくるということで「裁判での世論喚起」という相談をお受けしました。しかし、どのような主張で誰に対して裁判を起こせばいいのか、本当に手探りでした。再開発では、施行者は再開発組合、認可権者は東京都知事、お金が出るのは世田谷区などと、責任が分散されています。どこに行っても、たらい回しにされる感じでした。

もともと都市計画決定されていた都市計画公園を動かしてまで、容積率を上げ再開発する地域ではなからうと思いました。民事事件として再開発組合への再開発差止めを求めました。裁判の進行協議で裁判官に現地を歩いてもらい、景観、水害、大気汚染等の問題を訴えました。認可権者の東京都知事に対する行政訴訟としては処分取消を求めました。世田谷区長については、公金支出差止めの住民訴訟をやりました。裁判を通じて、住民の方に引張

られるようにこの連絡会議に入れていただきました。崖線の上の別荘地、川に任んでおられる方で超党派の大きな住民運動をつくって頑張つてこれたところは勉強になりました。

当時、早稲田大学の卯月盛夫教授にご協力いただき、まちづくりの案と図面や模型を準備してくださいました。住民の意見を建築、都市計画へ反映させ「まち」にする作業が、こういう形で可能なのだということが、私の確信になっております。

世田谷区長に対する住民訴訟では、区が環境への影響の説明や住民との協議が必要で大きな問題だという見解を出していただきました。そこで行政が真摯に取り組むことを前提に訴訟を取り下げてはどうかとなりました。

多摩川の内水氾濫など、環境の激的な変化が最近、起きています。再開発によって、自然が形を変えられ、周りに与える影響が長いスパンで非常に大きいという事案でした。

●中央区日本橋二丁目 借地権「水増し」訴訟

ここでは、行政的な意見陳述や都市計画審議会の傍聴、差し止め裁判など、地権者ができることを代理人としてひと通りやりました。裁判で再開発組合から「断行の仮処分」が申し立てられ、現場にも立ち会いました。ここでは情報公開や情報を確実に取ることが救いになるという経験をいたしました。

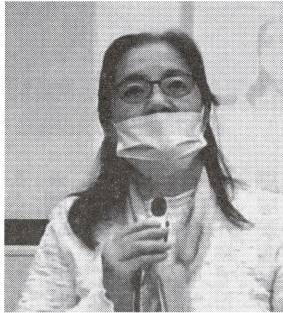
東京都に設立認可申請時の資料の開示請求をしたら、ほとんど真っ黒、いわゆる「のり弁」でしたが、元々、公にされている登記情報や公図で、一つの土地を三〇筆に分割してありました。公図には書き込みもなく、拡大図で三〇筆に分けて書かれていました。三井不動産が土地について系列三〇の会社の個別所有にして、建物の共有持ち分についてそれぞれ借地権の登記をさせていたのです。これで母数も、賛成数も増やすことができ、再開発組合を設立させたのです。

一番は違法を認めませんでした。二審ではおかしいとなりました。結果、

区画・再開発通信

★二子玉川東 淵脇先生らのご尽力に東京都も対応、再開発の事業計画縦覧時には、地区の内外から広く199名が意見書を提出、155人の口頭意見陳述申立ても公開、30人の傍聴席も設置。パワーポイントも駆使した審理を東京都は行った。「区画・再開発通信」2010年6月号各地欄掲載。

★日本橋二丁目 「借地権水増し事例」は『週刊東洋経済』2019年6月29日号が詳細を掲載(「区画・再開発通信」19年7月号で同誌を紹介)。(事務局)



たのです。

再開発の制度上「保留地」というものはありません。事業計画自体も途中で変更され、現状が把握できていない状況でした。土地の

●鴻巣市の土地買収で再開発無理押し
土地の高度利用の必要性が存在しないなかで駅周辺を再開発して、さらに再開発を進めようとするのに対して起こした裁判です。駅から少し離れたところが元々、市の中心部でした。そこを再開発する計画でしたが、業者が全部撤退していました。そこで市が「保留地」として一部土地を買い取って民間の再開発を無理押しすることになったのです。

●オリンピック選手村都有地投げ売り
大会の選手村敷地は東京都所有で、周辺の土地価格の一〇分の一以下の価格でペロップパーに売られてしましました。地方自治体の財産は、議会にかげられ、価格審査が必要など、一切やらないまま売ってしまったのです。ここに、再開発制度が絡んでいます。東京都の土地で、施行者、認可権者も同一人の東京都知事で、個人施行者の形をとったのです。再開発を自治体施行で行う場合は、国交省の認可や情報公開が必要でした。再開発による権利変換で得た施行者の土地をペロップパーに処分する際、議会などの手続きもなくスルーしたのです。

この筋書きはパシフィックコンサルタンツの業務報告書にすべて書かれています。これは大企業の共同企業体による大きな官製談合で、先日、公正取引委員会へも調査を申告したところ、再開発制度を濫用し地方自治法の根幹を壊した事件で、不当な敗訴判決のまま終わらすわけにはいきません。

●運動を起こし連帯、交流を大切に

行政は乱開発を止めて、住民に寄り添ったまちづくりに努力すべきです。また再開発は、財産的価値に評価されない地域性やコミュニティづくり、歴史や文化、時のつながりを分断してしまします。私が「なぜがんばれるのか」ということは、闘っておられる方なかに答えがあります。再開発をどう受けとめ、人生にどう位置づけるか、それに支えられています。一番しんどいのは孤立感です。再開発では、資産の情報が多く連帯が難しいこともあり、す。しかし連絡会議はいろんな立場からの交流があり、これからも関わっていきたいと思います。