

景観市民運動の論理

東京大学大学院 新領域創成科学研究科
社会文化環境学専攻 清水 亮

住民運動の争点としての「景観」

- 「景観」: 風景。景色。特に、すばらしいながめ。
landschaft(独), landscape(英)の訳語
- 開発・建築 → 景観の変化
 - 眺望問題、「高さ」問題、「まちなみ」の破壊
 - 日照被害・風害・電波障害・・・
 - インフラ問題(道路・学校・商業施設・・・)
 - コミュニティ破壊

住民運動

〈開発の論理〉
〈建築の論理〉

〈行政の論理〉



対立→紛争

■ 住民運動とは

- 異議申し立てや要求の運動 「言い分」＝〈住民の論理〉
- 多大な労力・・・決して単なる「変わり者」ではない
- 既成制度・秩序と現実社会との間で起こる社会問題
社会の矛盾の現れ＝〈隙間〉

景観市民運動全国ネット

- 設立 2005年12月
- 中心メンバー
 - 運動家・コンサルタント(都市計画)
 - 研究者はアドバイザー的存在
- 活動内容
 - 定例会(情報交換)
 - 勉強会
 - 個別運動支援



景観市民運動全国ネット

■ 特徴

- 国立マンション訴訟の運動経験者が中心
- 経験の伝授

「悔しさ」「無念」→他地域でのリベンジ
⇒経験の履歴化

- 「全国」のはずだったがやがて関東地区に活動が集中
- 制度(法)の改正へ向けた組織的活動の鈍さ
- 一つ一つの事例(個別相談)を丁寧に扱う

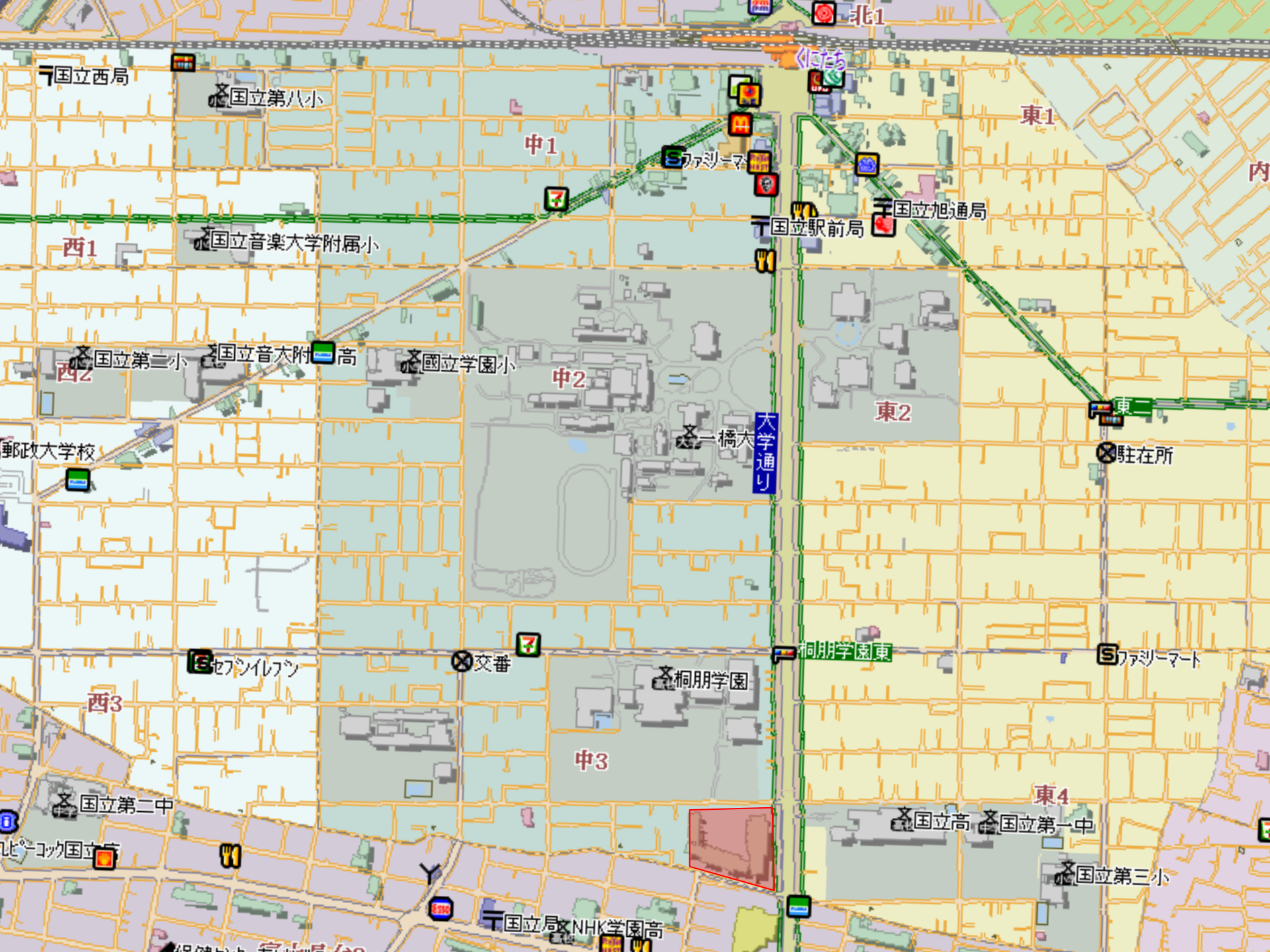


石原一子,2007,
『景観にかける:国立マンション
訴訟を闘って』,新評論

国立マンション訴訟

国立マンション訴訟

1999.1.1.	国立市景観形成条例施行
7.24.	明和地所土地売買契約(東京海上一明和地所)
9.22.	建設見直しの陳情を採択(国立市議会)
2000.1.5.	建築確認済証交付・即日着工
1.31.	地区計画の建築条例化(国立市)
2.24.	地区計画・建築条令無効確認の提訴(明和)
2001.3.29.	20m超えの撤去等を求めた提訴(住民)
2002.12.18.	一審判決において住民勝訴
2004.10.27.	二審判決において住民の逆転敗訴
2006.3.30.	最高裁判決で住民敗訴



国立西局

国立第八小

中1

ファミリーマート

北1

東1

内

西1

国立音楽大学附属小

国立駅前局

国立旭通局

国立第二小

国立音大附高

国立学園小

中2

一橋大

東2

駐在所

郵政大学校

西2

セブンイレブン

交番

中3

桐朋学園

桐朋学園東

ファミリーマート

西3

国立第二中

北1

Y

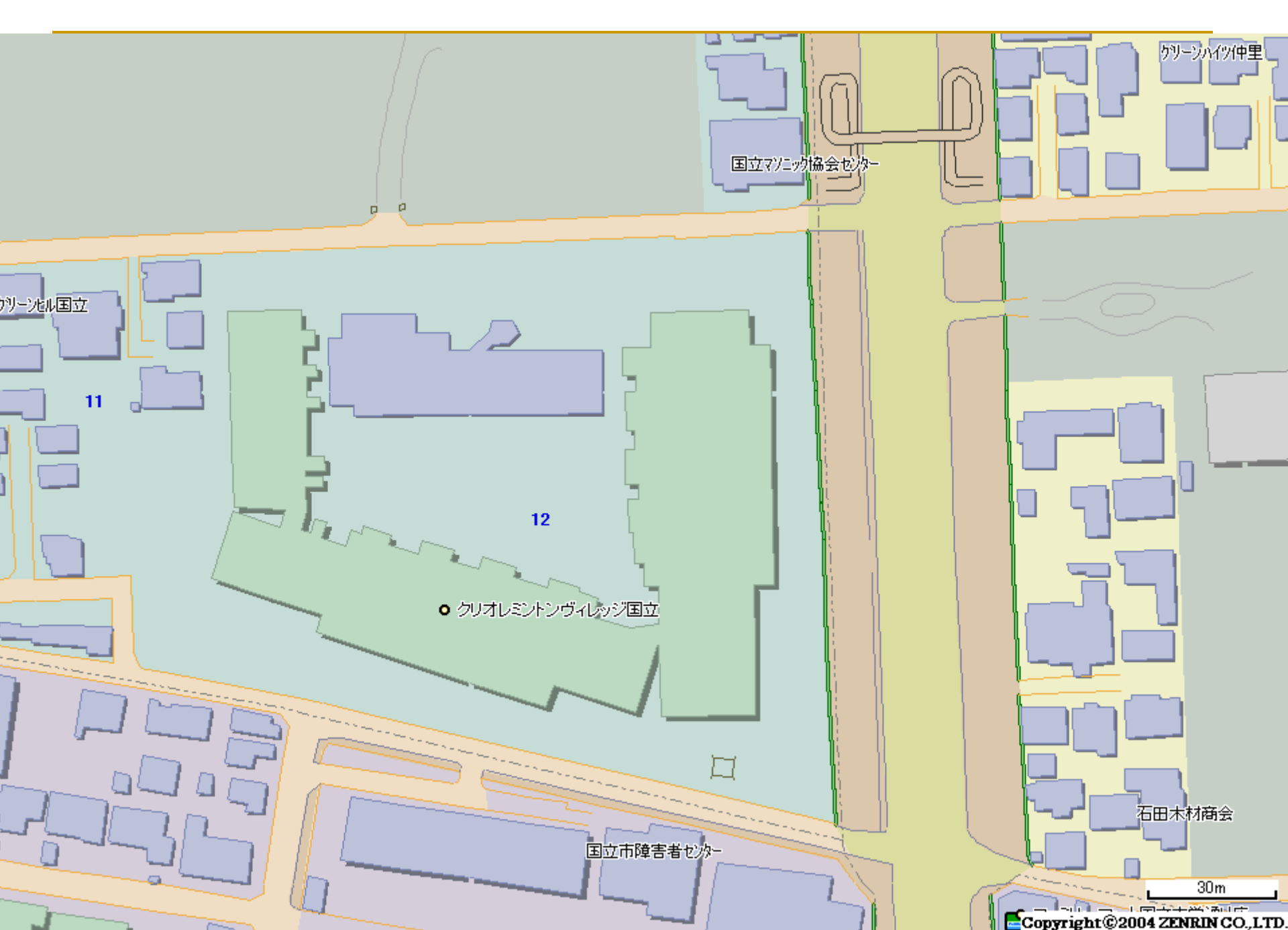
国立局 NHK学園高

国立高

国立第一中

東4

国立第三小



国立マニッパ協会センター

クリンハイム仲里

クリンハイム国立

11

12

● クリオレミントンヴィレッジ国立

国立市障害者センター

石田木材商会

30m

Copyright © 2004 ZENRIN CO., LTD.

クリオレミントンヴィレッジ国立

- 総戸数 353戸
- 2001年12月竣工
- 地下1階・地上14階建
- 第二種中高層住居専用地域、第一種低層住居専用地域、第一種高度地区、準防火地域
- 売主：明和地所株式会社
- 特記事項：「当マンションはいわゆる既存不適格建築物のため、将来の建て替え時において20mを超える高さの建築物は再建築できません。」















1 審判決(住民勝訴)

国立市マンション訴訟2002年12月判決

地権者らは、土地所有権から派生するものとして、景観を自ら維持する義務を負うとともにその維持を相互に求める利益(景観利益)を有するに至った

…(中略)…

高さ20mを超える部分を撤去しない限り、地権者らの景観利益に対して侵害が継続することになる。

景観の権利性

一審	二審
長期にわたる自己規制、社会通念上も良好な景観と認められ、地権者の所有する土地に付加価値を生み出した場合には、土地所有権から派生するものとして景観利益を有するに至ったと解し、これは法的保護に値する。	個々の地域住民が、私法上の個別具体的な権利・利益として良好な景観を享受するものと解することはできない。良好な景観の形成は、行政が主体となり整備されるべきである。

「景観利益は保護」最高裁初判断

東京都国立市の「大学通り」沿いの14階建てマンション(高さ約44層)をめぐる、地元の住民が「景観が壊された」と建築主の「明和地所」(渋谷区)などを相手に、上層部の撤去などを求めた訴訟の上告審判決が30日、あった。最高裁第一小法廷(甲斐中辰夫裁判長)は、「良好な景観の恩恵を受ける利益(景観利益)は法的保護に値する」とする初めての判断を示した。だが、今回の場合は「利益への違法な侵害はない」として、住民側の上告を棄却。住民側の敗訴が確定した。

国立マンション訴訟

第一小法廷は景観について「歴史的、文化的環境を形作り、豊かな生活を構成する場合には客観的な価値がある」と指摘。憲法の幸福追求権をベースに地域住民には「景観利益」があると認め、景観被害をめぐって住民が裁判で回復を求める道を開いた。

住民の上告は棄却

ない」と、被害救済には高いハードルを設けた。

「大学通り」については、整備された経緯や街路樹と建物の高さの調和などから「景観利益がある」と判断。だが市には当時、高さなどを規制する条例はなく、建物自体に法令違反もないため、「容積と高さを除けば、調和を乱すような点はない」として、景観利益の侵害はないと結論づけた。

一方で、利益が違法に侵害されたと言ったためには、「侵害行為が法令や公序良俗に反したり、権利の乱用に当たると、社会的に認められた行為としての相当性を欠く程度のものでなければなら

この訴訟では、一審・東京地裁判決が「地権者の景観利益を侵害する」として、通りに面した棟の20層を超える部分(7階以上)の撤去を命じたが、二審で覆された。

「景観」の規範化

- 「国立」以降、「景観利益」の存在が認められる判決が増加
 - 京都洛西ニュータウン(2005)、ときわ台(2006)、玉川学園(2007)、石垣島吉原マンション景観訴訟 (2009)
 - ただし、保護の対象になるケースは少ない
- 景観法(2004)の制定
- 鞆の浦訴訟(2009)による開発差し止め判決
- 葛城市ごみ焼却施設建設訴訟(2014)
 - 自然公園法を根拠とした景観利益と原告適格

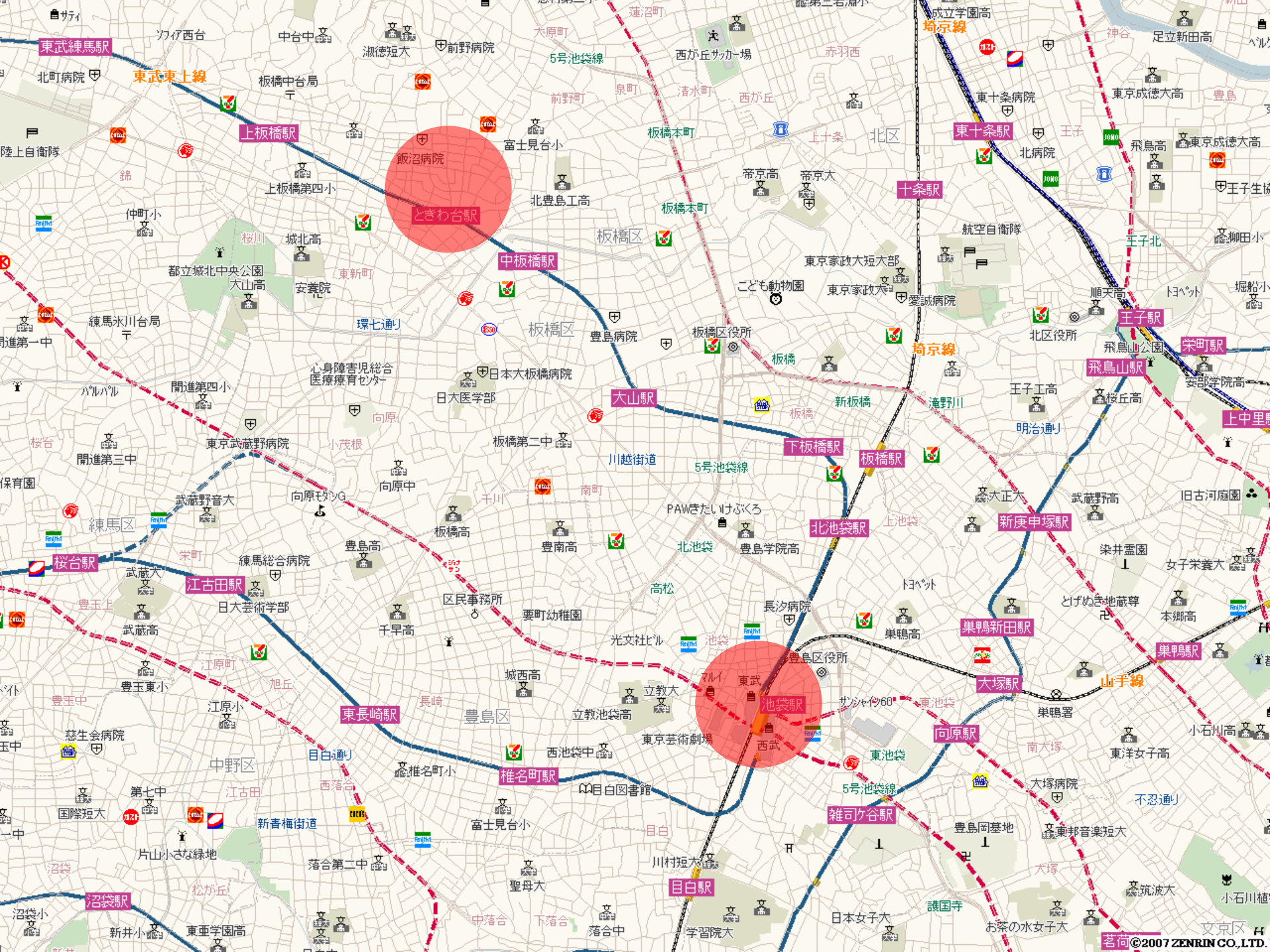
国立マンション訴訟の論点

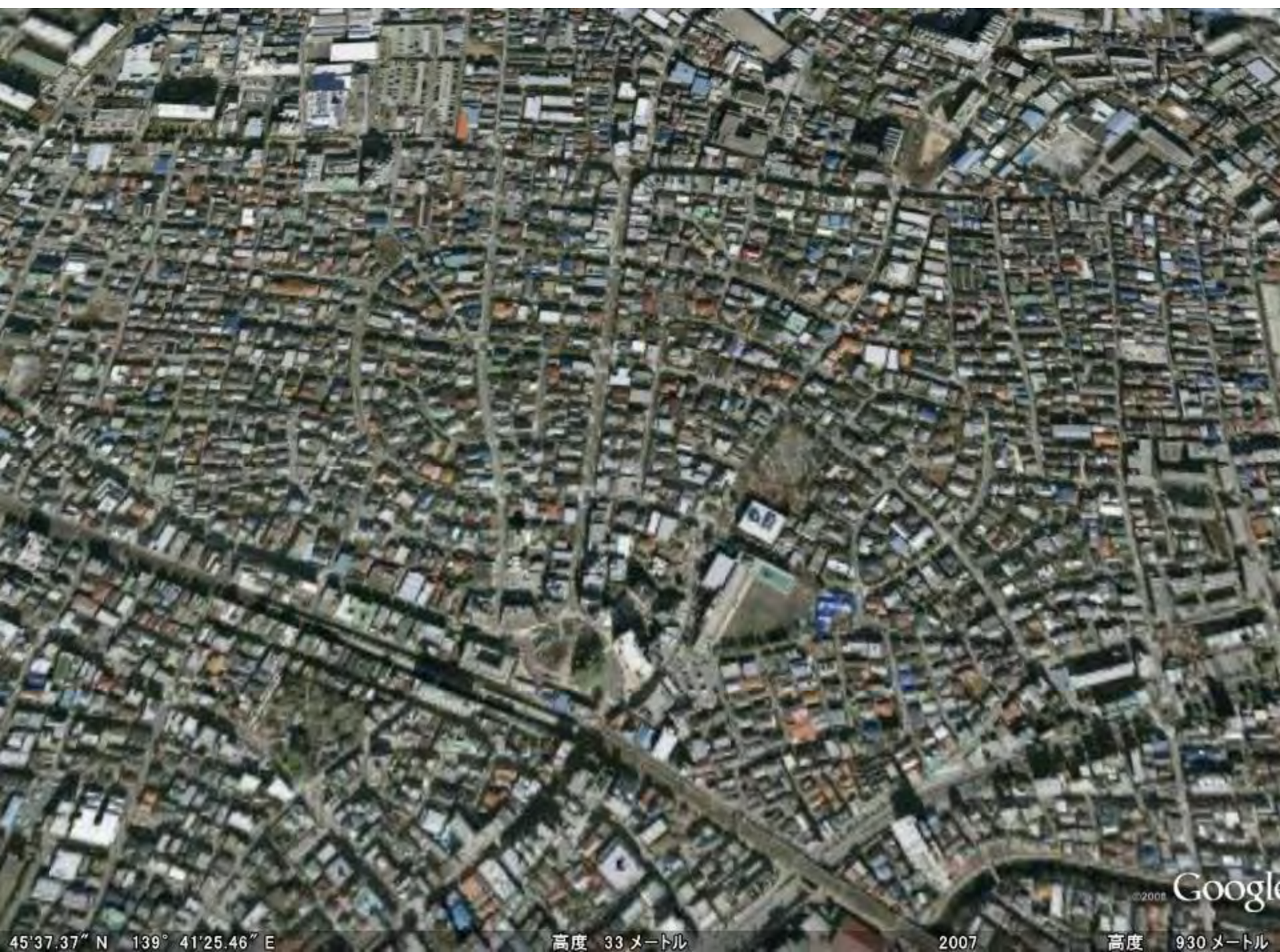
- 「景観利益」の創出
 - 景観法への足がかり
- 運動の連鎖性
 - 裁判の「負け方」
 - 全国からの支援 → 景観市民ネットへ

ときわ台の景観まちづくり

ときわ台

- 板橋区常盤台1丁目、2丁目
- 昭和初期の開発
- 曲線状の街路、クルドサック
- 「板橋区の田園調布」





©2008 Google

45°37'37" N 139° 41'25.46" E

高度 33 メートル

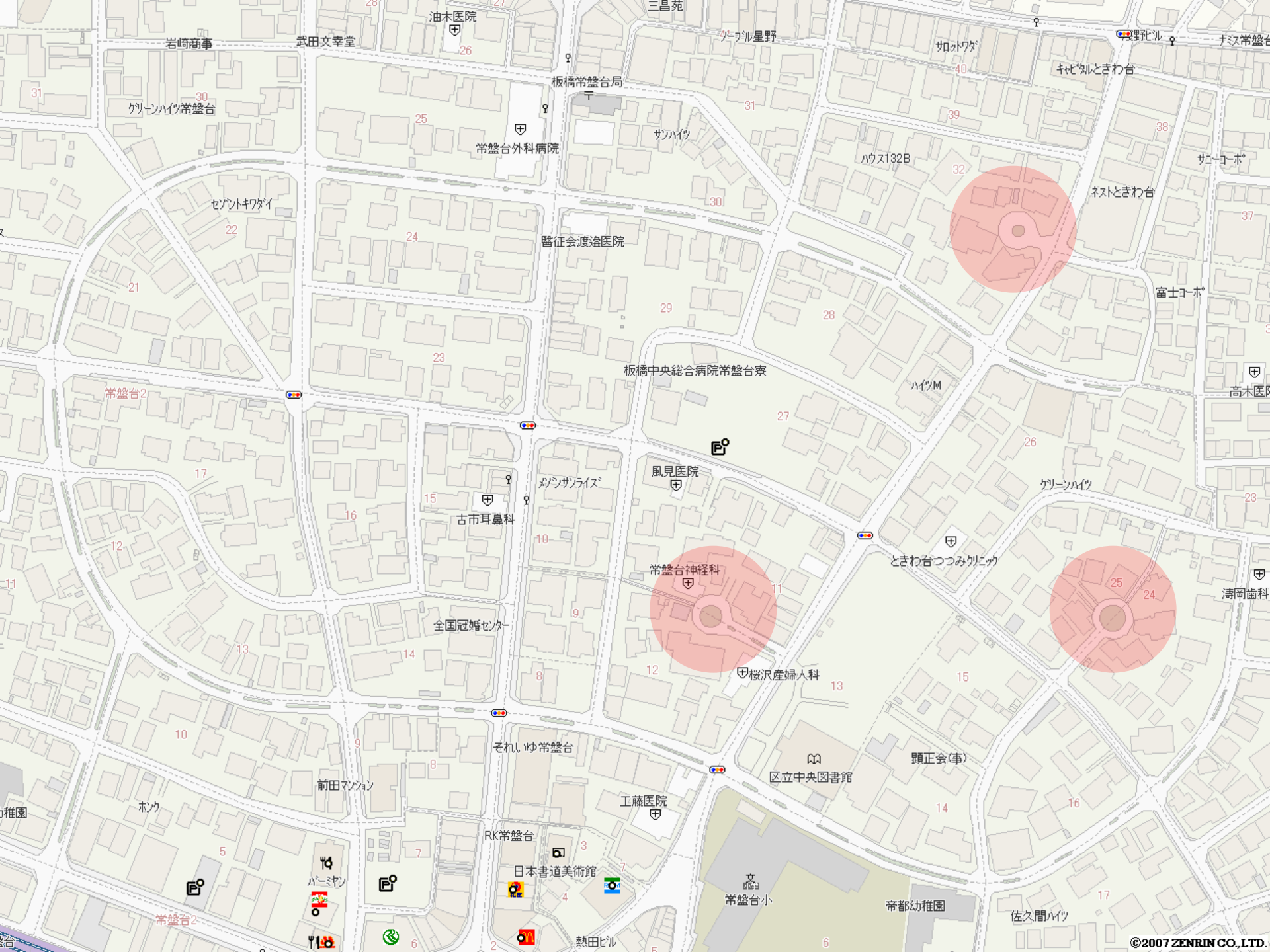
2007

高度 930 メートル



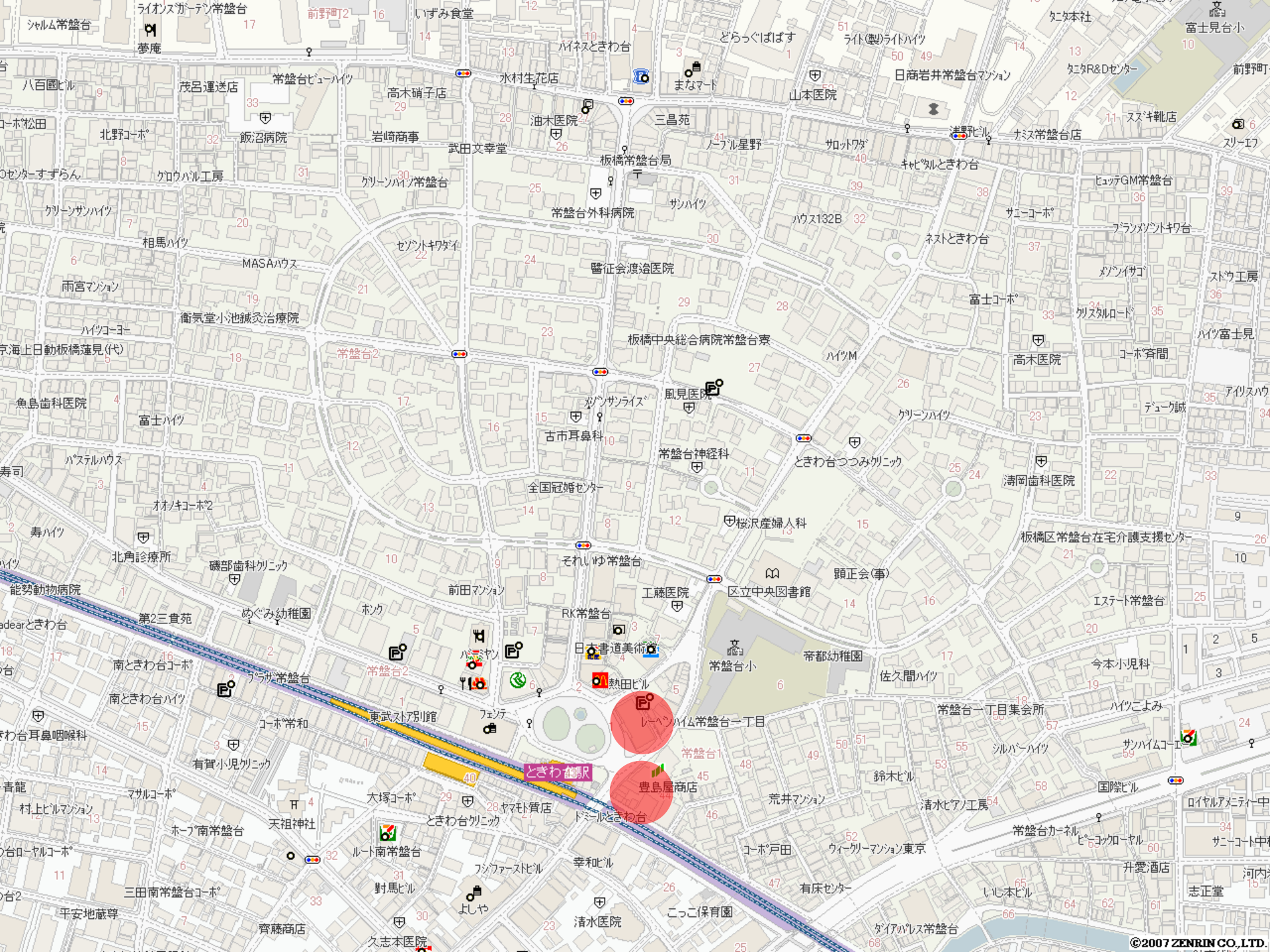






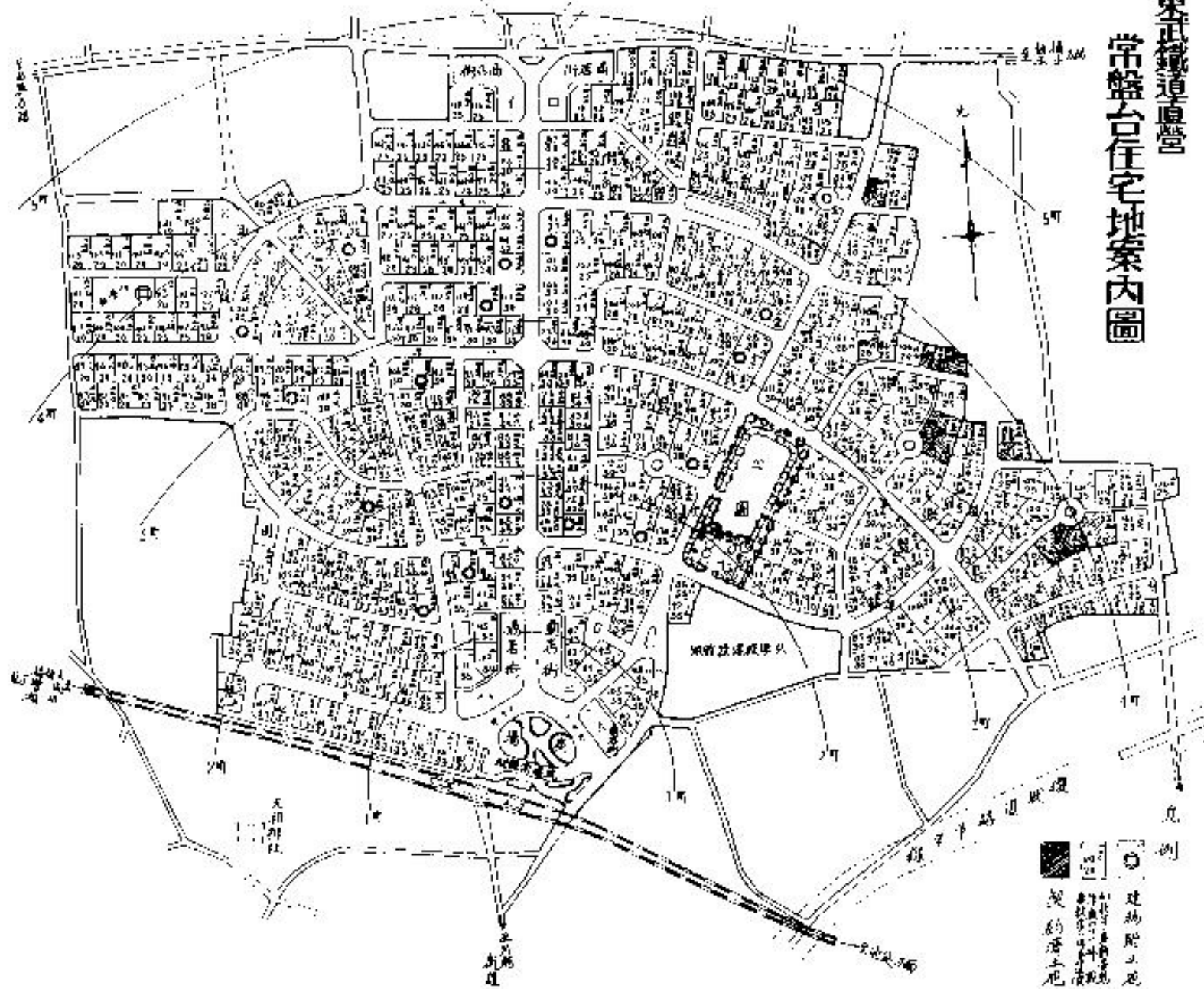






東武鐵道直營

常盤台住宅地案内圖



昭和11年案内図

ときわ台～タカラレーベンマンション問題

- 2002.12 銀行合併に伴う店舗売却地に高層マンション計画
- 2003.01 住民組織「ときわ台まちづくり委員会」発足
- 2003.02 建築計画掲示→「駅前高層マンション建設絶対反対」ののぼり旗
- 2003.03 建築確認申請
- 2003.05 5700余筆の署名(板橋区へ)
- 2003.06 着工
- 2003.07 東京地裁に工事差止め仮処分申請(→2004.02 申請却下)
- 2004.07 7階以上の撤去を求める民事裁判(申立人126名)
- 2005.11 タカラレーベン、住民に1億円損害賠償を求める提訴
- 2006.09 一審敗訴(景観利益は認定、損害賠償棄却)→控訴
- 2007.03 二審敗訴(駅前の景観は認めがたい)→上告
- 2007.09 最高裁上告棄却(商業地域にも及ぶ景観利益は認定)



ときわ台～藤和マンション問題

2006	計画発覚
2007.02-04	住民説明会(計7回)
2007.05	開発許可(板橋区)
2007.07	東京都開発審査会に審査請求(→2007.12請求棄却)
2007.09	建築確認認可
2007.11	建築審査会に審査請求(→2008.07請求棄却)
2008.12	建築確認処分取り消しの行政訴訟
2011.02	地裁判決住民敗訴(→控訴)
2011.11	高裁判決住民敗訴(→上告せず確定)

ときわ台～景観ガイドライン

- 2004.03 「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく街並み景観重点地区指定(常盤台一・二丁目)
- 2004.07 住民組織「ときわ台しゃれ街準備協議会」設立
→「街並みデザイナー」の派遣、「ときわ台景観ガイドライン」策定へ
- 2006.09～ 「ときわ台景観ガイドライン」案に対する地権者の賛否確定作業
- 2007.06 NPO法人「ときわ台しゃれ街協議会」発足
- 2007.10 協議会を「まちづくり団体」認定(東京都)
- 2007.11 「ときわ台景観ガイドライン」の承認(東京都)

ときわ台～景観ガイドライン

- 地域のルールとして制定
- 地権者の2/3の合意が必要
- 景観作りの目標、建物の形態やデザイン、緑化の基準などを規定
- 敷地分割・建築物解体・業務用駐車場の開設・建築確認が必要な場合 → 事前協議

①建築物の高さの基準

住宅地の環境保全や商業地における良好な街並みの形成を図るため、各地域の特性を踏まえた建築物の高さにしましょう。

商業地域	建築物の高さは地盤面から 20m以下の高さもしくは地上 6 階建てまでを目安にしましょう。
近隣商業地域	建築物の高さは地盤面から 15m以下の高さもしくは地上 5 階建てまでを目安にしましょう。
第一種中高層住居専用地域	建築物の高さは地上 3 階建てまでを目安にしましょう。
第一種低層住居専用地域	建築物の高さは地上 2 階建てまでを目安にしましょう。

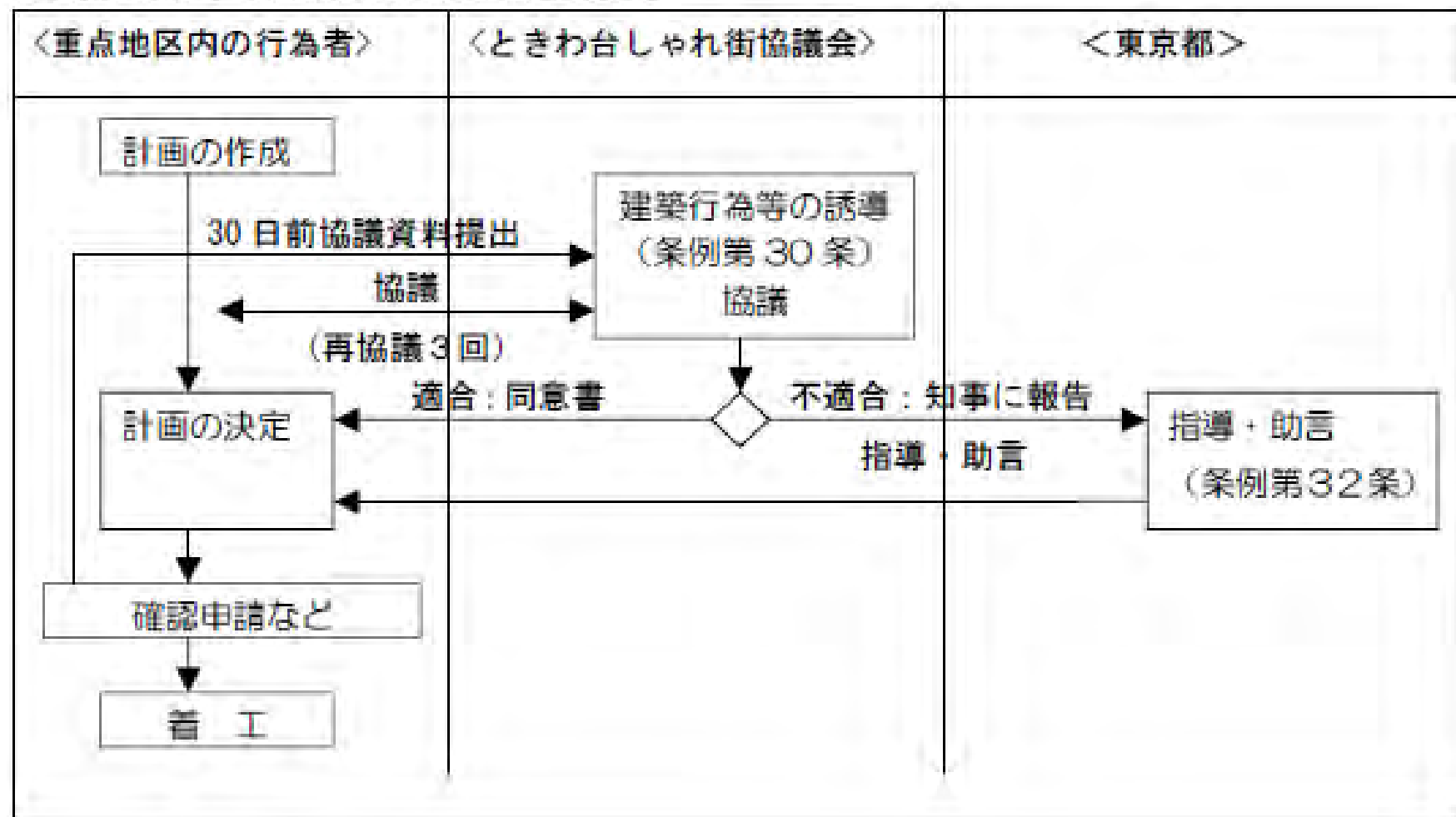
②屋上看板

景観の調和を乱さないよう、商業地域や近隣商業地域であってもビルの屋上看板はやめましょう。

③風俗店の出店

商業地域にあっても、新たな風俗店の出店はやめましょう。

<ときわ台しゃれ街協議会との協議手続き>



ときわ台～板橋区景観条例：景観重点形成地区

- 2014年に景観重点形成地区に追加
- 景観法に則った規定
- 強制力は強くない
- 景観作りの目標、建物の高さ、色、最低敷地面積などをコントロール
- 区(景観行政団体)による業者との事前協議

ときわ台の景観まちづくりの論点

- 国立マンション訴訟からの影響
- 運動・活動の継続による積み上げ

小石川植物園 周辺道路拡幅問題

小石川植物園

- 東京大学大学院理学系研究科附属植物園
- 貞享元年(1684)小石川御薬園
→明治10年(1877)東京大学へ移管
- 面積:161,588m²
- 日本の近代的植物学発祥の地であるとともに東アジアの植物研究の世界的センター
- 国の史跡及び名勝に指定



千駄木

大塚

文京区

小石川植物園



小石川植物園周辺道路拡幅問題

- 2003頃 万年堀の強度問題等が話題に
- 2008 1mセットバックと堀改修の打診(文京区→東大)
- 2009.12 文京区長と東大総長で基本協定締結
- 2011.07 堀のデザインコンペ
- 2014.07 文京区への監査請求→却下
- 2014.11 L字型基礎変更の働きかけ
- 2014 文京区を相手に守る会の提訴
- 2015 L字型からI字型への基礎形状変更
- 2015 地裁敗訴→控訴→2016高裁敗訴(行政裁量権)

小石川植物園周辺道路拡幅

●小石川植物園周辺道路基本計画(案)に関する住民説明会 資料

- 整備の目的 : 小石川植物園周辺道路の環境向上
- 整備の概要 : 既存道路の植物園側への拡幅による道路の再整備

西側道路の道路整備の考え方

現況

現況幅員 約6.3m
道路幅員は比較的広いですが、沿道は印刷業等の工場が多く、道路上等での作業空間に配慮が必要です。

計画

道路の幅員構成(全幅員 約6.5~7.5m)
→車道4.0~5.5m・歩道1.5~3.0m (植栽帯含む)
拡幅 0~2.0m(平均1.3m)
※道路の標準イメージについては、2ページを参照ください

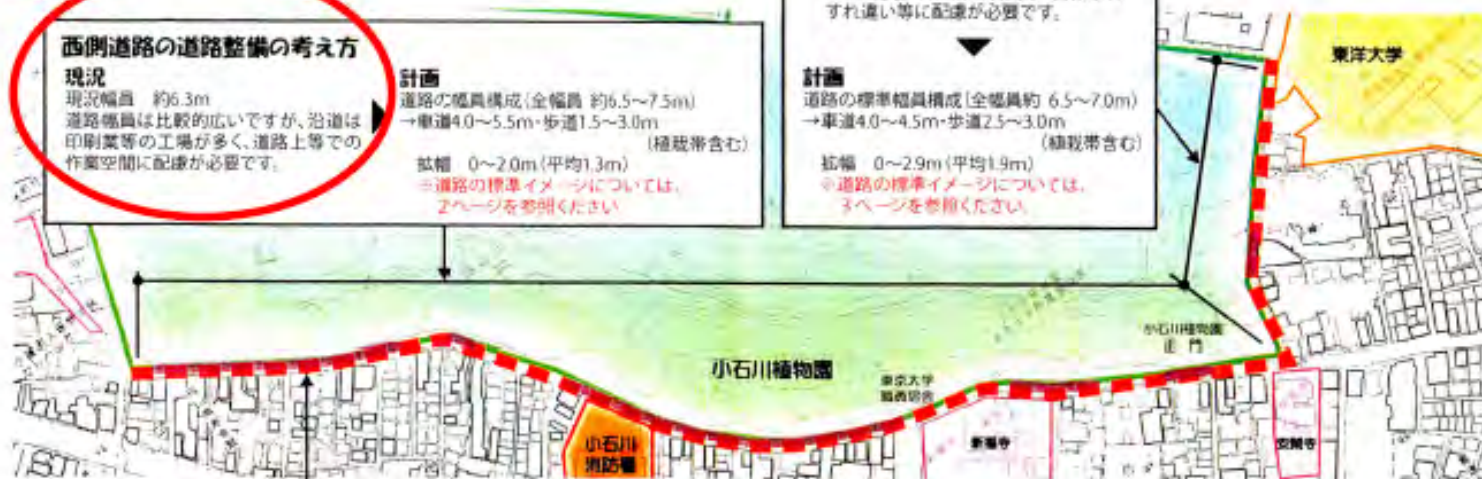
御殿坂の道路整備の考え方

現況

現況幅員 約5.3m
道路の勾配が急であり、幅員も狭いため、歩行者の安全性、自動車・自転車のすれ違い等に配慮が必要です。

計画

道路の標準幅員構成(全幅員約 6.5~7.0m)
→車道4.0~4.5m・歩道2.5~3.0m (植栽帯含む)
拡幅 0~2.9m(平均1.9m)
※道路の標準イメージについては、3ページを参照ください



待避スペース(予定地)

印刷業等の工場がある前回は、部分的に車道を広く(5.0~5.5m)確保します。
※標準の整備イメージについては、2ページを参照ください

凡 例

- 整備範囲
- 待避スペース(予定地)



※図の内容は現段階における計画

平成23年3月16日 小石川植物園周辺道路基本計画(案)説明会資料 1ページ
(コメント) 一方通行のこの道路は比較的広いが印刷業者の作業空間に配慮が必要と書いてあり、作業場拡大が目的と書いてある。(図中の赤矢印)

「小石川植物園を守る会」の運動

- 文京区コミュニティゾーン協議会での情報収集と意見表明
- 植物園長訪問・東大施設課訪問・東大キャンパス計画室長訪問・文京区道路課訪問
- 署名活動(3200筆)
- L字型基礎問題に関する情報収集(専門家・国交省)
- 区議への働きかけ
- 文京区を相手に訴訟



2011.05.04



2014.07.11



計画時の植栽帯がなくなり歩道が拡幅





2011.11.15 発掘調査

小石川植物園問題の論点

- 植物園の存在意義とその歴史
- 所有者の「権利」と「義務」

その他の取扱事例

■ 小平道路建設を巡る住民投票

- 國分功一郎,2013,『来るべき民主主義 小平市都道328号線と近代政治哲学の諸問題』,幻冬舎(新書)

■ 関さんの森

- 関啓子,2020,『「関さんの森」の奇跡:市民が育む里山が地球を救う』,新評論

■ 鶯谷マンション訴訟

- 竹居治彦,2020,『再開発は誰のために?:欺瞞と浮利で固められたマンション「ラ・トゥール代官山」』,新評論

まとめ

- 制度(法)と現実の〈隙間〉に社会問題が発生
⇒問題解決の過程において新たな秩序形成の芽
- 「景観」をめぐる秩序形成(「権利」の生成過程)

「景観」とは

- 風景。景色。特に、すばらしいながめ。
視覚的な美しさ……「美しさ」の基準問題
 - その土地、風景への住民の関係性
思い入れ・記憶
土地への具体的な働きかけ(自主的な制限等)
「まちづくり」の厚み・履歴化
- 景観＝人と土地・自然・建物などとの関係性
の視覚的現れ