

地域合意を踏まえたマンション開発の実現手法に関する研究

— 紛争から地域共生のまちづくりへ —

主査 野澤 千絵^{*1}

委員 藤井 さやか^{*2}

本研究では、地域合意を踏まえたマンション開発の実現手法を検討することを目的として、当事者間の直接的な開発協議が行われたケースと条例にもとづく開発協議の二つを取り上げて分析を行った。前者の事例としては、台東区谷中のライオンズガーデン谷中三崎坂及び京都市姉小路のアーバネックス三条を選定、後者の事例としては、国立市都市景観形成条例を選定した。協議過程の詳細分析から開発協議の成果と限界を検討した結果、地域合意を踏まえたマンション開発の実現には、開発協議による規制・誘導がある程度有効であるが、協議成果を再び地区基準に還元するような地区基準と開発協議を連携した動的な開発コントロールが必要との結論を得た。

キーワード : 1) マンション, 2) 紛争, 3) 開発協議, 4) 合意形成, 5) まちづくり, 6) 条例,
7) 住民参加, 8) 地域共生, 9) 景観, 10) 街並み

A STUDY ON THE DEVELOPMENT NEGOTIATIONS OF MANSIONS FOR BETTER RELATIONSHIPS BETWEEN DEVELOPERS AND NEIGHBORS

— From Conflicts to "Machidukuri" with Agreements —

Ch. Chie Nozawa

Mem. Sayaka Fujii

This paper aims to investigate the process and the effects of development negotiations of mansion developments. There are two types of negotiations; direct negotiations between developers and neighbors and administrative negotiations under the ordinance. To analyze the negotiation process, the cases of Yanaka in Taito-ku, Anekoji in Kyoto-city and the townscape ordinance in Kunitachi-city are chosen. To make negotiations effective, detailed discussions on townscape and design are needed. It is also important to reflect ideas that are discussed in negotiations to city planning

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

2002年に首都圏で供給されたマンションは88,500戸にのぼるがそのうち、約半分にあたる43,000戸は住戸100戸以上の大規模マンションとなっている。国有地・公有地の売却、不良債権処理、企業リストラに伴う土地売却などにより開発のタネ地となる大規模敷地の供給がこれからも続くと思われる。また、マンション間の競争が激化する中で、共用施設を充実させて、付加価値を高めた物件に人気が集まるという市場の要因も加わり、大規模マンションの開発は今後もしばらく続くものとみられる。しかし、周辺に建築物や既存住民の少ない臨海部での新規開発はともかく、既成市街地での大規模開発は、周辺の建物形態と著しく異なる規模と高さの建物で構成され、街並みの連続性を分断し、周辺環境に多大な影響を及ぼしている。このような開発に対して問題を感じる地域住民は多く、一部の開発ではマンション紛争が生じている。

マンション紛争自体は新しい問題ではなく、1970年代の第1

次マンションブームの頃から、日照や採光、通風、プライバシーといった相隣環境に関わる影響や工事の影響を理由とした近隣住民の反対運動が起きていた。これらの運動の成果は、日影規制・高度地区といった形態規制や紛争予防調整条例の創設として結実し、近年の開発はこれらの規制に適合したものである。また建築計画は、正式な建築確認等の審査を経ており、都市計画法や建築基準法上は合法的な開発である。にもかかわらず、無視できないほどの数のマンション紛争が各地で発生しているのが現状である。

その理由としては、まず、建築確認等のよりどころである規制が、適切な基準でない点が指摘される。現行の都市計画規制は、そもそもさまざまな規模と用途の建築物の混在を許容する非常に緩いものであり、地域の街並みと環境を守るための基準としては不十分なものである。さらに、指定されている規制と地域住民の認識に大きなギャップが存在しているため、規制に適合していても地域住民から地域にそぐわないと反対されることが多い。しかし、仮に規制が不十分だとしても、事後的な調

^{*1} 東京大学先端科学技術研究センター都市環境システム分野 特任助手

^{*2} 筑波大学大学院社会情報システム研究科 特別研究員

整が行われれば、紛争が頻発することはない。現に、多くの自治体では紛争条例が用意されている。ところが、紛争条例による調整は、紛争の解決を当事者に委ねてしまっており、協議が成立することは稀である。また当該事例の決着がついても、議論されたことが法定都市計画にフィードバックされるような仕組みも用意されていないため、次の開発計画が持ち上がった際に、同じコンフリクトを繰り返す可能性がある。つまり、現行の紛争条例では、紛争の根本的な解決手段にはなり得ていないというのが実態である。

このような状況を解消するためには、紛争化している状況において、建築計画そのものだけを議論しては根本的な解決を図ることはできない。協議過程で地域としてどのような開発を受け入れていくかにも踏み込んで考えていくことが必要である。そこで本研究では、従来の紛争条例によるあっせん・調停などの対応を超えて、建築計画自体の内容についてだけでなく、地域の街並み・景観や地域環境への配慮を求めるような開発協議が行われたケースを取り上げ、実際の協議がどのように行われているのかを明らかにすることで、既成市街地において、地域の合意を踏まえ、地域環境を向上しうるようなマンション開発の実現手法について検討することを目的としている。

1.2 研究の概要

1) 研究の対象

本研究では、地域合意を踏まえたマンションを実現するような開発協議が行われたケースとして、当事者間の直接的な開発協議と条例にもとづく開発協議の二つを取り上げる。前者の事例としては、事業者と地域住民が協力して開発計画の検討を行った台東区谷中のライオンズガーデン谷中三崎坂及び京都市姉小路のアーバネックス三条を選定、後者の事例としては、建物形態から意匠までを対象とし、事業者や住民の意向を踏まえた開発協議を行っている国立市都市景観形成条例を選定した。

2) 調査の方法

(1) 当事者間の直接的な開発協議

それぞれの事例について、開発協議に関わった関係者（事業者・住民・地元まちづくり組織・専門家など）へのヒアリングを行い協議の経緯を把握するとともに、開発協議の記録資料や関連文献を用いて、詳細な協議過程の分析を行うとともに、協議内容の確認のため、現地調査を行った。

(2) 条例にもとづく開発協議

国立市都市景観形成条例の仕組みの中で開発協議が行われている大規模行為の景観形成を取り上げる。届出が施行された1998年1月1日から2003年3月31日までの約5年間の調査対象期間とし、大規模行為届出受付簿から届出全体の傾向を把握した。開発協議プロセスの分析については、行政担当者へのヒアリングから概要を把握し、審議会議事録及び経過記録資料を用いて詳細な協議過程の分析を行うとともに、協議内容の確認のため、現地調査を行った。

2. 当事者間の直接的な開発協議

2.1 ライオンズガーデン谷中三崎坂

1) 事例の概要

開発地は台東区谷中にあり、周辺は由緒ある寺院や古い木造建築、豊かな緑が風情ある街並みを形成している。これまで大規模な開発は行われておらず、独特の風景や環境が保たれてきた。計画地は寺町の中心を通る三崎坂中腹に位置する約1600㎡の敷地である。地区で初めて大規模マンションが開発されるということで、周辺住民の抵抗感が強く、街並みにあった開発の実現を求める声が強くあがったが、事業者と地元の対話によって地域にあったマンション開発が実現している。（写真2-1）

2) 開発協議のきっかけ

1998年9月に事業者は9階・49戸のマンション開発を計画し、周知した。地元では、この開発が行われれば、他の敷地でも高層マンションの開発が続き、地域が大きく変化してしまう懸念があることから、地域の寺院や地元町会、まちづくりグループ・谷中学校などが集まって「ライオンズマンション台東谷中新築工事と谷中の町を考える会（以下、谷中を考える会）」を結成し、この問題に一致団結して取り組んでいくことになった。谷中を考える会は反対の署名活動を開始するとともに、事業者に対して、開発自体を反対しているのではないことを伝え、谷中にふさわしい開発となるよう計画を変更すること、話し合いの場を設定して住民の合意のもとで計画が検討することを求めた。また街並みを維持するための建築協定等の導入も検討し始めた。

900名もの署名と陳情書が台東区議会に趣旨採択された直後、事業者は建築確認を申請した。これを受けて谷中を考える会は、計画高さにバルーンをあげて開発の影響を示すイベントを行った。これを視察した事業者は計画案が著しく高いことに驚き、計画見直しを決定、1998年12月に事業者から建築確認申請の取り下げと計画見直しを行う旨が報告された。地元からは両者が協力して計画を検討することが提案され、事業者も了承した。これは谷中を考える会が地元の意を体現する組織として形成され、単なる反対運動ではなく、地域にあった開発の実現とまちづくりの推進を主軸として活動してきたことにもよる。

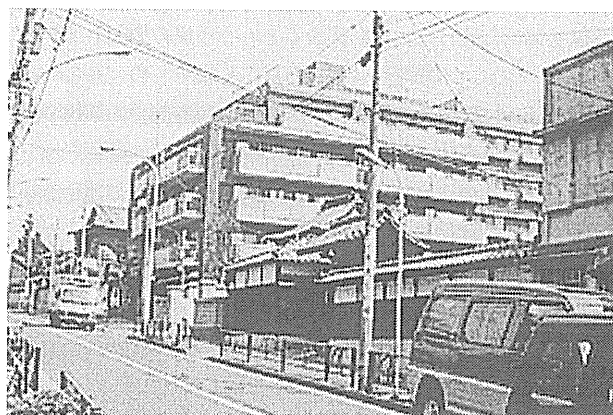


写真2-1 ライオンズガーデン谷中三崎坂

3) 開発協議の経緯

開発協議にあたっては「計画検討委員会」が設置され、事業者側から事業主役員及び設計施工者が、周辺住民側からは谷中を考える会から選出された寺方の代表、町方の代表、地元在住のまちづくり活動グループ「谷中学校」が参加した。

委員会は1998年12月から1999年7月までに10回行われた。まず7回かけて建築形態を検討し、それを全体大会で承認した後、外観意匠・内部構成・植栽緑化などの詳細計画を3回かけて協議した。以下にその詳細を示す。

(1) 建物形態の検討

事業者は最初の計画見直しで、9階を8階にすることや北側のセットバックなどを提示したが、地元側は更なる見直しが必要との見解を示した。これを受けて事業者から各フロアの面積を広げて高さを抑えた計画（第2案）が提示された。しかしこの案では三崎坂側は4階となっているものの、敷地奥では8階となるため、地元からは更なる検討が要請された。この次の協議では地元側から3つの代替案が提示され、事業者がこれを持ち帰って検討、事業採算性を満たした2つの案を作成した。1000坪の専有面積を確保しないと事業が成立しないとして、両案とも一部が7階の計画であるのに対し、地元は6階を強く要望し、両者の主張が対立した。しかし、最終的には6階・1000坪という条件で計画案を再検討することとなった。7回目の検討会議で、この条件を満たす第3案が事業者から提案され、地元側も様々な要求を満たしていると判断し、全体会にかけけることを決定した。1999年4月に行われた全体会では、検討会議の成果として第3案について事業者から説明があり、この案を元に意匠や使い方など細部の検討段階に移ることが満場一致で決議された。

(2) 詳細計画の検討

1999年4月末の1回目の協議では、検討の方針として、地元からはスケールを感じさせない意匠の工夫や素材の活用、環境共生の導入などが提案された。翌5月には、周辺のかねあい、バルコニー分節によるボリューム感の調整、三崎坂エントランス周辺の公共空間、意匠といった項目について重点的に検討された。検討にあたっては、地元のまちづくり組織が具体的な計画案を示された。3回目の検討会議では、地元側がより詳細な検討案を作成した。模型や図面も用意され、具体的な素材や施工方法など高度に専門的な内容も含む協議となった。事業者は検討案と話し合いの結果を持ち帰り、最終的な対応を返答することになった。1999年7月23日の全体会で、事業者から検討案のほとんどの項目を受け入れる旨の返答があり、双方の合意による計画案が確認された。事業者からは、8月中旬に建築確認申請を行い、9月末着工としたいとの申し出があり、地元もこれを了承した。また、地元からは、今後の進め方として、マンションの管理規約の中に地元との交流を盛り込むこと、検討中の建築協定に調印すること、地域と新規住民の交流がスムーズに図れるよう歓迎パーティーなどのイベントを開催することなどが地元から提案され、事業者はこれを了承し、協議が終了した。

4) 開発協議の成果

谷中で行われた協議の第一の成果は、地元と事業者の双方が納得した建築計画の実現である。当初の計画は、周辺から突出し、違和感のあるものだったが、事業者と地元の協議によって、伝統的な街並みと調和し、環境共生などにも配慮した建築計画が実現した。地元側に建築の専門家が加わったことで、高度に専門的な項目についても検討することができ、対立する主張の妥協案としての建築計画ではなく、より質の高い建築計画の検討が可能となった。

また建築形態にとどまらず、建物の細部や使い方についても、谷中らしさの実現が重視された点も大きな成果である。入居者と地域との交流がスムーズになるためのイベント実施なども行われ、地域に開かれたマンション開発が実現した。新規入居者の多くが周辺地域からであったことも、この開発が地域に受け入れられたものであることを示している。

建築計画の検討をすすめるのと平行して、地域の特徴を維持し、守っていくための建築協定の検討も行われている。具体的な建築計画の検討を通じて、すすめていきたいまちづくりのイメージもより鮮明になっていき、それが建築協定の締結につながったことも開発協議の成果の一つといえるだろう。

5) 開発協議の限界

ライオンズガーデン谷中三崎坂での開発協議は、地域にあったマンション開発の実現という大きな成果に結実したが、このような協議が実現したのは、双方に開発協議を行う利点が共有されていたことによる。しかし、事業者と地元の間にそのような共通認識が形成できていない場合、このようなプロセスは成立しえない。

ライオンズガーデン谷中三崎坂の開発協議が終結して工事が始まった直後の2000年1月に、近隣の上野桜木地区で14階の高層マンション開発の計画が発覚した。地元では谷中と同様の開発協議の実施を求める運動を直ちに開始し、事業者に交渉を申し入れたが、事業者は外観に和風の意匠を施すことで地域の景観に調和した開発であるとして、建築計画の見直しを受け入れなかった。地元は東京都の紛争予防調整条例にもとづくあっせんや調停を試みたが、両者の主張が平行線のまま、話し合いは打ち切りとなり、開発協議が成立しなかった。地元からは建設禁止の仮処分の申し立てや、大掛かりなデモが繰り返行われたが、手続きと工事はそのまま進行していった。事業者からは反対に工事妨害禁止の仮処分が行われるなど対立が強まったが、建物がほぼ完成する中、今後の関係に配慮し、駐車場の設備変更や路地の安全対策など建築計画見直しにいたらないまでも、地元にとっては重要な項目について配慮することをもって、反対運動を終結することとなった。

2.2 アーバネックス三条

1) 事例の概要

開発地は京都市都心部、東西方向は烏丸通りと河原町通りの中間、南北方向は御池通りと三条通りの中ほどに位置する。交通利便性が高いことから、地区の北は行政機能、西は業務機能、南に観光・商業機能が集積しているが、当地区には町家が多く残っている。地域全体は商業地域で、幹線沿いは容積率 700%・内側は 400%が指定され、一部には 10 階程度のマンションが建設されている。敷地は約 1200 m²で、一部が広場として地域に開放されていた時期もあり、周辺住民に親しまれていた。(写真 2-2)

2) 開発協議のきっかけ

事業者は 11 階・65 戸のマンション開発を計画し、1995 年 3 月に建築確認を申請、翌月に説明会を開始した。地域住民は、「大阪ガス G 高層分譲マンション対策委員会」を結成し、激しい反対運動を展開した。しかし、反対運動だけでは必ずしもよい成果を得られないと考えた住民は、1995 年 10 月に「姉小路界限考える会（以下、考える会）」を結成し、コンサルタントの支援を受けながら、地域のまちづくりを考える勉強会や見学会、ワークショップ、イベントなどを開始した。

住民への説明から約 1 年たった 1996 年 3 月末、事業者は計画を撤回し、その後、敷地は未利用のまま放置された。一方、考える会は、1997 年に設立された（財）京都市景観・まちづくりセンター（以下、まちづくりセンター）から「京都市まちなみデザイン推進事業」の地区指定を受け、会の運営費が補助されることになり、さらにまちづくりの活動を発展させた。

計画の白紙撤回から 2 年たった 1998 年 3 月「地域の人に受け入れられ、ともに享受しあえる施設建設を目指したい」として、事業者が地元との意見交換の仲介をまちづくりセンターに要請した。地域住民はその意義や進め方などについて慎重に協議を重ね、事業者の提案を受け入れることで合意し、関係町内会と姉小路界限を考える会、近隣のまちづくり団体、まちづくりセンターの代表が参加して 1999 年 1 月から当該地の土地利用を考える「地域共生の土地利用検討会（以下、検討会）」が発足した。



写真 2-2 アーバネックス三条

3) 開発協議の経緯

検討会には地元町内会に加え、「姉小路界限を考える会」「京の三条まちづくり協議会」などのまちづくり活動組織、事業者、また話し合いを支援する立場で学識経験者、地元の活動を支援していたコンサルタント、まちづくりセンターが参加した。

検討会は 1999 年 1 月から 2000 年 12 月までに 17 回行われた。検討内容は大きく二つの段階に分けられ、8 回をかけて将来のまちのあり方とそれにあった当該敷地での土地利用の機能イメージがまとめられ、次に建物形態・機能・新規居住者との交流について 9 回かけて協議した。以下にその詳細を示す。

(1) 土地利用方針の検討

初めに議論の共通基盤づくりとして、地域資源の発見や意見交換が行われた。またより多くの地域住民の意見を反映させるためワークショップも実施された。出された意見をもとにその後の検討会で討議を重ね、「居住」と「なりわい」と「地域の文化性」が常に一体で、そのバランスの上にまちが成り立ってきたことが、まちの特色として整理され、建築計画でも 3 つの要素のバランスを実現するようなものにすべきとの合意が得られた。土地利用方針については様々なアイデアが出たが、実現性を考慮して、最終的に 1 階部分に店舗を備えた賃貸集合住宅の計画に落ち着いた。店舗については地域に開かれた施設とし、その具体的な内容については、第二段階で検討することとした。

(2) 建物形態の検討

建物形態の検討からは事業者から設計を委託された設計者が加わった。事業者からは土地利用方針と事業採算性を考慮した事業化の前提として、容積率 250~300%（6 階程度）という条件が提示された。検討では、事業者と設計者が建物形態を検討会に提案し、出された意見を次の提案に反映させて、次の検討会で協議するという方式をとった。また敷地周辺の様子が分かる 500:1 と 200:1 の模型を製作し、街並みとの調和を検討する材料とした。計画の提案と意見交換が繰り返され、特に意見の多かった「日照への影響が心配」「高さに対する抵抗感は強い。総 6 階の方がいいのではないか」について、総 6 階プラン、北側 4 階・南側 8 階の 2 段プラン、3 階から 8 階へと段階的に高くなるプランの 3 つが用意し、春分・夏至・秋分・冬至ごとに等時間日影図を使って影響を検証し、段階的に高くなっている案がもっとも望ましいことを確認した。また京都大学高田研究室からは、まちのスケール分析が報告され、段階的なプランが周辺の街並みにあったものであることが示された。こうして検討されたプランの模型や検討経緯は検討会に参加していない地域住民にも公開され、この案をもとに建物形態が決定された。

(3) 建物機能の検討

建物の 1 階部分の施設については、「地域住民がかかわりながら、新規住民と交流を図っていけるような施設にしたい」という方針を受け、考える会とまちづくりセンターが中心となって具体的な施設内容を検討した。検討にあたっては、「こんな施設がほしい」というプラス機能の抽出とともに、「こんな施設は困る」というマイナス機能についても抽出し、施設内容の方向に

ついて幅広く探っていった。最終案として、お地藏さんと水場を設けて交流のシンボルとすること、1階部分には地元のギャラリの入居が決まったが、前者は世話役となる町内会の問題で実現せず、後者も採算等の問題から白紙となってしまった。しかし、その後もこれらのアイデアをもとに施設入居者を募り、最終的にはカフェレストランが入居することになった。

(4) 新規居住者との交流に関する協議

マンション開発に対し、地域からは新しい住民とどのように付き合っていくかという戸惑いの声が多くあがっていた。そこで、検討会では、新規住民と既存住民のコミュニケーションを図り、新しい交流関係を築くこと目的として、「まちなか住まい交流会」と「まちなか住まい交流会・ワークショップ」を開催し、入居希望者と地域住民との交流の機会をつくった。この結果、「顔の見える安心感」を大切に、自然な交流を図っていきたいという思いが、新規住民と既存住民の間で共有され、将来にわたってまちと人との豊かな関係が築けるよう、互いに協力・支援していくことを確認した。

4) 開発協議の成果

協議の第一の成果は、街並みにあった建築計画の実現である。当初の計画は、ボリュームが大きく、周辺環境との一体感、連続感がなかったが、検討会での協議によって、街並みにあったスケールの箱が積み重なる周辺環境への影響を最小限に抑えた建築計画が実現した。建物単体としては、いびつなものと映るかもしれないが、まちを歩く人の目には違和感を与えず、周辺の街並みになじんだ建物として受け取られる建物となった。

関係者が納得して開発に至ったことも、協議の重要な成果であろう。最初に協議の呼びかけのあった時、住民側は不信感を払拭できず、協議を始めるまでに時間を要した。また協議自体も決してスムーズなものではなく、内容が先行しすぎて住民が不信感を募らせることも何度かあったという。しかし、「対話を尽くす」との言葉に凝縮されているように、議論の過程であがってきた様々な疑問や懸念を一つ一つ取り上げて検証し、お互いの立場を理解して、納得できる点を探る作業を繰り返すことで、計画案を検討していった。そして、この経験が地域の大きな自信となり、後述するようなまちづくり活動へと発展したことは重要な波及効果といえるだろう。

また、建物の形態にとどまらず、用途や住まい方についても協議を重ねたことで、地域住民の不安を解消し、また新規入居予定者の不安をも解消することができた。建物は2002年8月末に竣工し、翌月から入居が始まった。建物完成会と地藏盆での交流の後、同年11月に都心界隈で実施された「まちなかを歩く日」のイベントでは、地域住民と入居者が歓迎レセプションとして行灯を並べている。さらにアーバネックス三条にある屋上庭園の一部を「界隈ガーデン」と名づけ、入居者と地域住民が一緒に維持管理を始めた。このように地域と新住民の交流が少しずつ深まっている。

5) 開発協議の限界

アーバネックス三条での開発協議は、事業者・住民ともに歩み寄り、両者にとって望ましい開発を実現することになったが、このような協議は、制度的に担保されているものではなく、当事者間の合意のみによって実現可能なものである。したがって、当事者（主として事業者）が協議による建築計画の検討に同意しない場合、このようなプロセスは成立しない。

姉小路界隈では、アーバネックス三条の敷地から柳馬場通を挟んで真向かいの敷地に、11階・80戸のマンションが地元との協議を経ずに建設されている。また、アーバネックス三条の北、御池通沿いにも、11階・165戸の壁状のマンションが、やはり地元との話し合いなしに建設されている。これらの開発は、アーバネックス三条の開発協議の進行と前後して建築計画が浮上し、地域住民は両事業者に対しても開発協議の申し入れをしたが、事業者は協議の実施に同意せず、建築確認等の手続きが進行していった。そのため、地域住民は行政やアーバネックス三条の協議を支援していた景観まちづくりセンターなどにも開発協議の仲介を求めたが、事業者が拒否している以上、行政からの指導は困難として協力を得ることができず、協議が実現しないまま着工、完成に至っている。

2.3 当事者間の直接的な開発協議の課題と方向性

両事例とも開発の問題点として「高さ」「規模」が挙げられていたが、協議に入った段階では「高さ」「規模」にとどまらず、建物細部の構成や意匠・素材に関わる詳細な建築計画に踏み込んだ検討が行われた。さらに町会との関係や住まい方など都市計画で扱う事項を超えたソフト面についても協議している。このような協議を行うには、高度に専門的な知識を要するが、両事例とも住民をサポートする専門家が協議に参加していたため、専門的な検討も可能になった。

しかし、このような協議は事業者・住民双方の合意なしには成立しないため、両地区とも協議ができないまま建設された高層マンションが存在し、地域で大きな問題となっている。地域景観に配慮を求める住民に対して、高さや規模の変更はしないが、外観・意匠や緑化などの工夫で対応できているとする事業者の主張が対立したまま建物が完成している。

開発を強行する事業者に対しては、強制力のない協議への協力を求めることは困難であるため、地区の景観・環境を守るための取り組みとして、両地区とも建築協定が締結されている。協定の内容は、協議の中で明確になってきた地域特性を反映したのとなっている。地域のルールを締結することは、開発協議を一つの事例での成果で終わらせず、地区全体の環境・景観保全につなげる動きとして評価できる。ルール化の方法としては、対象事項が詳細にわたること、地元の主体的な活動であることから、建築協定の活用が有効と考えられるが、協定から抜けている敷地や地区周辺での開発に対しては効力がないので、今後新たな紛争が生じるリスクが残っている。内容によっては地区計画などの法定都市計画の活用なども必要と考えられる。

3. 条例にもとづく開発協議

3.1 国立市都市景観形成条例の仕組み

1) 条例制定の背景

国立市は東京都西南部に位置する人口約 7 万 2 千人、面積 8.15k m²の自治体である。北端に JR 中央線国立駅、中央に JR 南武線谷保駅があり、二つの駅を結ぶ大学通りがシンボルロードの一つとなっている。市の北部は市街化が進行しているが、南部は農村風景と工業地域が広がっている。国立市には特徴的な都市景観と自然景観が多く存在しており、特に大学通りや国立駅舎などの都市景観については保全を求める住民運動も活発に行われてきた。国立市都市景観形成条例（以下、景観条例）もこのような住民運動の成果として 1998 年 3 月に制定されている。

2) 国立市都市景観形成条例の概要

景観条例は国立市の都市景観の形成に関する基本的事項を定め、「文教都市くにたち」にふさわしく美しい都市景観を守り、育て、つくることを目的としている。内容は「都市景観形成基本計画策定と都市景観形成重点地区指定」「重要景観資源の指定と保全」「大規模行為の景観形成」「市民の景観形成活動の促進（市民団体・景観協会の認定、顕彰・助成）」で構成される。重要な事項は景観審議会の審議を経て決めることとなっている。1998 年 1 月に施行された大規模行為の景観形成は、大規模な開発（表 3-1）を行う際、事業者がその旨を届け出、必要に応じて行政と開発協議を行うという仕組みで、調査対象期間中に 125 件の届出があり、景観条例の中心的な役割を果たしている。

3.2 開発協議の仕組み

1) 大規模行為の届出状況と手続きの概要

大規模行為とは、景観条例で定められた規模を超える建築物の新築・増改築等（届出数 88 件）、工作物の新築・増改築等（4 件）、広告物の表示（8 件）、土地の形質変更（28 件）、土石類採取（0 件）、木竹の態様（建築物の新築との重複申請 4 件を含む 6 件）、屋外における物品の集積・貯蔵（0 件）をさす。届出数は建築物の新築と土地の形質変更が大半を占めており、前者は市街化の進む市北部、後者は農地が残る南部に多い。

大規模行為の手続きは、景観条例単独ではなく、開発行為等指導要綱（以下、指導要綱）の仕組みと連動して行われる（図 3-1）。事業者は関係部局と指導要綱に基づく事前相談を行い、開発計画を立案し、開発計画を事前公開するため当該地に標識を設置する。標識設置から 2 週間以上の期間において事業計画事前協議書を提出し、関係部署との協議を行う。景観条例による大規模行為の届出は関係部署との協議の一つに位置づけられている。開発種類によっては、周辺土地・建物権利者及び居住者への説明を行う。関係部署との協議が終了すると事業計画事前審査願を提出し、毎月 1 度行われる開発行為等指導要綱審査委員会（以下、審査委員会）で、審査を受けることができる。事業計画事前審査願を提出するためには、景観条例の副本の交付が必要とされており、景観条例上の協議が完了しなければ、審査

委員会の審査を受けることができない仕組みになっている。審査委員会で承認されると、通知書が交付され、建築確認などの法定手続きに進むことができる。

表 3-1 大規模行為の対象

対象物	届出規模
建築物	
新築・増築・改築・移転・除去	延べ面積1000㎡ 集合住宅・戸建住宅10戸 高さ10m
外環の修繕・模様替え・色彩変更	壁面積500㎡
工作物	
煙突・コンクリート柱・高架水槽等	高さ10m
装飾塔等	高さ10m又は表示面積25㎡
擁壁、さく	高さ2mかつ長さ30m
コンクリートプラント・貯蔵施設・処理施設	高さ10m又は築造面積500㎡
自動車車庫	築造面積500㎡
電気供給施設	高さ20m
広告物	
表示・移転・表示内容の変更	面積25㎡
掲出物件の設置・改造・移転・修繕・色彩変更	高さ10m又は表示面積25㎡
土地の形質の変更	面積500㎡ 切土、盛土1.0m
土石類の採取	面積500㎡ 切土、盛土1.0m
木竹の態様	面積200㎡
屋外の物品の集積及び貯蔵	高さ3m又は面積500㎡

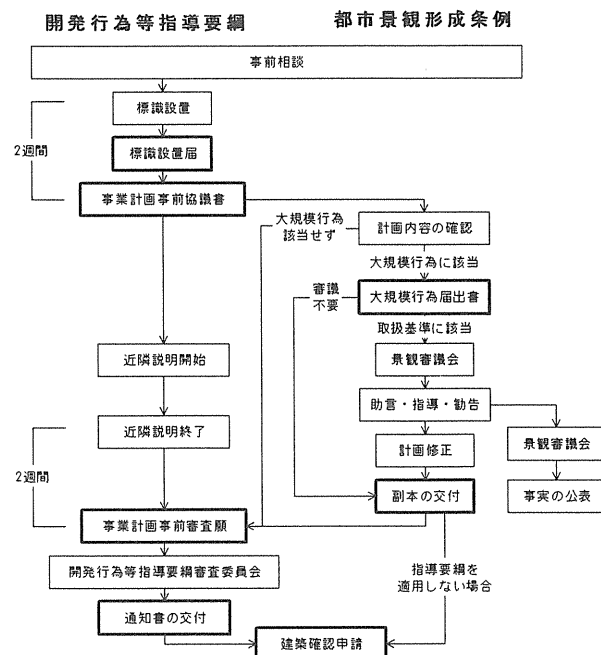


図 3-1 大規模行為の手続きの流れ

2) 大規模行為に関する開発協議の概要

景観条例に基づく開発協議は大規模行為景観形成基準（以下、景観基準。表 3-2）を参照して行われる。景観基準は開発行為の種類に応じて遵守すべき項目が述べられているが、その内容は抽象的である。開発計画が景観基準に適合しない時、行政は必要な措置を講ずるよう助言又は指導することができるが、重要なものについては景観審議会（以下、審議会）に諮問する。開発協議は 5 つの段階に分けることができる（図 3-2）。

表 3-2 大規模行為景観形成基準（抜粋）

第3 基準	
1 建築物及び工作物	
(1) 規模	
ア	高さは、まちなみとして連続性、共通性を持たせ、周囲の建築物等との調和を図る
イ	地域の特性に応じた高さにする
ウ	周囲の自然景観を妨げない高さにする
(2) 位置	
ア 壁面線の後退	
(ア)	外壁、柱、門塀等の位置はできる限り後退し、歩行空間を確保するとともに隣地とのゆとりある空間を確保する
(イ)	主要なエントランス回りのゆとりあるスペースを確保する
(ウ)	交差点でのゆとりある空地を確保する
イ 後退部分の舗装	
(ア)	素材、色彩は歩道等との調和を図る
(イ)	前面道路との段差をなくす

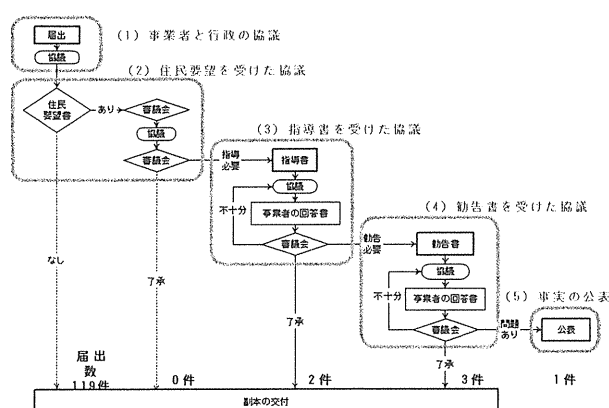


図 3-2 開発協議の流れ

(1) 事業者と行政の協議

行政が指導要綱及び景観条例の内容と手続きを説明し、基準と手続きの遵守を求める他、都市計画の方針や地域の状況に応じた計画変更などの要望も提示される。景観形成上、特に重要な地区の開発に対しては周辺景観への配慮が求められる。また住民の意識・関心の高い地区では、住民要望への対応や理解を得る努力を求めている。

(2) 住民要望を受けた協議

計画に問題がある場合、周辺住民は市長・審議会・市議会に対して要望書・陳情書を提出することがある。その場合、市長は審議会に状況報告し、指導内容を諮問する。審議会では住民要望の内容や市議会での陳情の審査状況を参考に指導方針を審議し、指導を要すると判断した場合、市長は事業者に対して指導書を提出する。

(3) 指導書を受けた協議

指導書が提出されると、その内容に基づいて行政と事業者の協議が行われる。事業者は対応を回答書として提出し、その内容を審議会が審議する。回答内容や住民意向を考慮し、十分な対応が得られたと審議会が判断すると副本の交付となる。事業者の対応が不十分な場合、さらに指導が継続されるが、それでも成果が得られない時は、審議会答申を受けて市長が勧告する。

(4) 勧告を受けた協議

勧告を受けて行政と事業者は協議を行う。指導書の段階と同様、協議結果が回答書として提出され、その内容を審議会が審議する。回答内容が十分なものと評価されれば副本の交付となる。そうでない場合は勧告を継続して協議を続け、それでも合意ができない場合、事実の公表へと進む。

(5) 事実の公表

勧告によっても計画の改善が行われない場合、事業者の氏名と協議の経緯が、広報や当該地付近等で公表される。

3.3 開発協議の実施状況

調査対象期間中の大規模行為の届出は 125 件であった。このうち 119 件では、(1) 事業者と行政の協議で副本の交付となっており、大規模行為の大半が審議会の審議を経ずに協議を終了している。これは大規模行為の多くで住民要望が提出されていないため、審議会の審議の対象とならなかったことによる。(2) 住民要望を受けた協議で終了となった事例は存在せず、審議会にかかったものには必ず指導書が提出されている。(3) 指導書を受けた協議で終結したのは 2 件、(4) 勧告を受けた協議で終結したのは 3 件、(5) 事実の公表が行われたのは 1 件であった。(図 3-2)

審議会が審議された事例の建築計画を表 3-3 に示す。勧告に至った事例 D-1 及び D-2 は、同じ事業者が連続した敷地で同時期に一体的に開発したものであるため、実質的には 5 つの開発が審議会にかけられている。これらはすべて都市化が進む市北部のマンション開発で、具体的には国立駅北側の国分寺市と接する北地区で 3 件、国立駅から東南方向に伸びる道路に沿いで 1 件、国立駅舎後背地で 1 件、大学通りで 1 件となっている。建物高さは当初の計画で 10～18 階となっているが、すべて周辺から突出した開発である。届出の平均処理期間は 33 日（約 1 ヶ月）だが、指導・勧告に至った案件では 1 年近くを費やしている。

表 3-3 景観審議会が審議された建築計画

件名	場所 敷地 (㎡)	変更前 (階数・高さ・戸数)			その他の変更事項	指導等 処理期間※
		変更後 (階数・高さ・戸数)				
A	北地区 991	14	41.85	47+店1	1階全て店舗と防災備蓄倉庫、14階の容積削減	指導書 252
		13	39.05	43+店3		
B	旭通り 421.28	11	35.25	17	大規模行為届出書提出前に11階から10階に変更	指導書 163
		9	29.26	15		
C	国立駅北 8199.67	14	43.5	244	店舗増床、北側歩道確保等の配置計画変更	勧告 267
		13	40.95	238		
D-1	北地区 1130.54	15	45.05	57	店舗確保はせず、機械式駐車場・歩道状空地の配置変更、容積率増加	勧告 304
		13	38.61	59		
D-2	北地区 1097.86	15	45.05	59		
		13	39.28	56		
E	大学通り 17805.11	18	53.06	441	なし	公表 344
		14	43.65	343		

※処理期間：届出書受理から副本交付までの日数。公表は届出書受理から公表まで

3.4 各事例における協議の実態

1) 指導が行われたケース

(1) 事例 A に関する開発協議

事例 A は国立駅北側の国分寺市に近接した近隣商業地域・容積率 400%に位置し、周辺には第 1 種低層住居専用地域の戸建住宅地となっている。当初は 14 階マンションが計画されたが、こ

の敷地は後述する事例D-1・D-2と連続しており、同時期に同規模の開発が3件計画されたことから周辺住民から高さ低減や周辺環境への配慮などの要望が提出された。審議会では3件の審議を同時に進め、「高さ・規模の縮小、配置・形状・色彩計画等は隣接計画と協調し周辺住環境と調和するよう配慮、店舗増床」が必要と答申し、景観条例に基づく指導書が提出された。指導を受けて事業者は1階をすべて店舗とし、高さについても徐々に削減、最終的には14階部分を完全に削減した13階へと変更した。審議会では「譲歩案は評価するものの住民要望がまだ出ている」として更なる話し合いの継続を要請したが、その後住民から「階数には不満があるものの歩みよりは認める」として工事協定を締結することが報告され、審議会も「高さに不満は残るが、住民が譲歩を受け止めて工事協定にまで進んでいる」ことから「総合的な状況を考えて手続を進める」として協議を終了した。

(2) 事例Bに関する開発協議

事例Bは国立駅から東南に伸びる旭通り（近隣商業地域・容積率400%）に位置し、周辺は第1種低層住居専用地域・容積率100%の戸建住宅地である。事業者は当初11階のコーポラティブマンションを計画したが、行政との協議で10階へと変更した。しかしそれでも周辺からは突出するため、周辺住民から高さ低減の要望が提出された。審議会では10階への変更は評価しつつも、周辺の要望が強く、より一層の努力が必要として「高さ低減、植栽充実、低層部分への店舗確保、住民への誠意ある対応」を答申、それを受けて景観条例に基づく指導書が提出された。指導を受けて事業者はさらに計画を見直し、高さを9階に変更して周辺住民に説明を行った。周辺住民は「9階は容認できない」としながらも、プライバシー配慮などを評価し、工事協定を締結することを市に報告した。審議会は景観上は問題が残るとしながらも、住民が理解を示していることから協議を終了した。

2) 勧告が行われたケース

(1) 事例Cに関する開発協議

事例Cは国立駅北側、大学通りからみて駅舎の左後ろの近隣商業地域・容積率400%と第1種低層住居専用地域・容積率100%に位置している。敷地の過半である1低の用途制限にしたがって、事業者は14階マンションを計画した。行政との協議で低層部分に店舗を設置することになり、事業者は店舗設置に必要な建築許可（建築基準法48条）を東京都に申請した。周辺住民からは規模が大きく駅舎の後ろにそびえ立つことから規模縮小の要望が提出され、審議会は「景観に寄与する工夫が欠如しており、もう少し検討が必要」との判断を示した。事業者は高さ50cm削減や店舗増床、北側歩道状空地の確保などの変更を提示しつつ、「市の要請には既に協力しており、これ以上の手続き遅延に対しては法的措置も考える」と抗議した。しかし審議会は街並み景観上問題であるとの答申を行い、「条例に照らして高さ・規模等がそぐわない、条例に即した計画見直しを図る」との指導書が提出された。指導に対して事業者からは「これ以上の譲歩はできない」との回答があり、審議会は「指導への対応がない

ため、勧告を行う必要がある」として、「高さ低減や住民要望を真摯に受け止め、誠意ある対応をされることを勧告する」との勧告が出された。勧告を受けて事業者は再度計画を見直し、高さを13階に変更した。審議会は「これ以上の行政指導は困難」と判断し、意匠の工夫で景観との調和を実現するよう努力を求めるとして協議を終了した。

(2) 事例D-1及びD-2に関する開発協議

事例D-1・D-2は北地区の事例Aと隣接した開発で近隣商業地域・容積率400%に位置している。事例D-1・D-2の届出は別々に行われているが、同一事業者による同時期の開発であることから開発協議は同時に進められている。事業者は2棟の15階マンションを計画した。事例Aと同様、周辺住民から高さ低減や周辺環境への配慮などが要望された。審議会では事例Aと一緒に審議し、「高さ・規模の縮小、配置・形状・色彩計画等は隣接計画と協調し周辺住環境と調和するよう配慮、店舗増床」のほか、「都市計画道路拡幅予定に配慮し空地を確保すること」を加えた計画変更が必要と答申し、景観条例に基づく指導書が提出された。指導を受けて事業者は計画を大幅に変更し13階の計画案を提示したが、高さは抑えられたものの容積率が増加する計画であり、また空地確保や配置計画の見直しには対応したが、店舗は確保されなかった。住民からは再度高さ低減の要望書が提出されたため、審議会でも「高さ低減は評価するが、対応されていない指導内容についての更なる検討と住民への対応が必要」として指導の継続が必要とした。これに対し事業者は工事を強行する姿勢をみせたことから、審議会では勧告もやむなしとされ、「階数低減や店舗確保など再考されること、住民への誠意ある対応」を勧告した。勧告を受けても事業者は「計画は変更できない」として着工に踏み切った。審議会では事実の公表も検討されたが、隣接地に同じ程度の高さの建物が既にあり、公表の法的根拠に不安な点があること、これまでの成果が白紙になり、開発担金等の協力も得られなくなることは避けたいとの判断から勧告継続にとどまった。その後、工事が事実上進行していることから、住民の一部は工事協定を締結し、それを受けて審議会は「景観配慮など不十分だが協議継続は困難、副本交付は望ましくないが公表は行政の判断にゆだねる、引き続き話し合いを続ける」との判断を示し、そのまま協議は終了した。

3) 事実の公表が行われたケース

(1) 事例Eに関する開発協議

事例Eは国立市の重要な都市景観資源である大学通り沿いに位置している。大学通り沿いは広幅員道路としては異例の第1種低層住居専用地域・容積率150%（学校敷地には第1種中高層住居専用地域・容積率150%）が指定され、イチョウや桜並木と調和した低層市街地が形成されている。当該地は従前の用途が業務施設であったことから第2種中高層住居専用地域・容積率200%が指定されていた。事業者は18階のマンションを計画し、行政は事業者の申請直後に予定していた指導要綱の改正を踏まえて手続きすることを要請したほか、説明会開催や周辺住民と

の十分な協議を要請した。しかし事業者はそれを拒否し、本来はすべての協議が終了してから提出する事業計画事前審査願を提出しようとした。そのため、行政は審議会への諮問を待たずに「周辺建物や 20m のイチョウ並木と調和する高さへの計画変更、ゆとりある歩行空間確保、植栽帯保全のための壁面後退」について指導書を提出した。指導に対して事業者は「並木に調和する高さは不明瞭であり、数値で示してほしい」と要請する一方で、植栽帯保全や説明会開催については応じるとの回答をよせた。さらに 18 階の計画を大幅に見直し 14 階への抜本的な変更を行ったが、これについて審議会では「20m (7 階程度) の並木の高さからすれば、まだ著しく突出しており、景観上問題がある」と判断し、再指導を行うこととした。それと平行して、事業者の開発強行に対応するため、行政は 20m の高さ制限を含む地区計画の策定準備を進めた。審議会では「20m 以下」と数値を明確にして高さ低減を指導することが可能か議論されたが、法的根拠を疑問視する声もあり、「20m の並木との調和」の表現にとどめることとなった。地区計画策定を知った事業者は建築確認を申請し、両者の手続きがほぼ同時に進められたが、わずかに建築確認が先行し、事業者は着工に踏み切った。そのため審議会から勧告が必要との答申が出され、景観条例に基づく勧告が行われた。しかしすでに工事が進行し、計画変更が見込めないことからさらに事実の公表が行われ、協議は決裂した。

3.5 開発協議の成果

開発協議と計画変更の関係を整理したのが表 3-4 である。審議会での審議が行われた開発は、計画変更後も周辺から突出しており景観上の問題は残っている。しかし事実の公表が行われた事例 E 以外では、事業者が譲歩を示し、その努力を周辺住民が評価して工事協定締結へと進む中、これ以上の指導継続は困難との判断から協議が終結した。

指導書で終結した事例と、勧告が行われた事例の違いは、指導書までの過程で行われた計画変更に、当初の計画案から容積率・階数をともに削減するような変更があったかという点にある。勧告と事実の公表の違いは、事例 E が市の中でも最も重要な景観を有する地区での開発であり、その計画を維持すること

が市にとっても政策上重要であること、周辺住民の強い反対があったことに起因している。勧告後に計画変更が行われなかった事例 D-1・D-2 では、事実の公表も検討されたが、事例 E と比べると景観保全の十分な根拠がないと審議会が判断し、また事実上工事が進行する中で、住民も反対するよりは工事協定を締結することを優先したため、協議の終結となった。このように、この開発協議の成果は、景観形成に資する開発計画の実現とはいいがたく、関係主体間の合意の妥協点にとどまっている。

3.6 条例にもとづく開発協議の課題と方向性

開発協議の対象となった項目には、「高さ」「規模」といった建物形態に関わるものと、「店舗設置」「空地」「色彩」といった建物の利用方法やデザインに関わるものがあつた。

このうち「高さ」については、明確な基準が示されていないため、協議の中で当初案の建物階数から数階分削減したという譲歩を評価して協議を終結する傾向がみられた。しかし、当初案の形態や周辺建築物の高さによっては、同じ階数分が削減されたとしても、結果として生ずる景観は大きく異なる。また法的基準一杯の当初案を提示した事業者の方が、当初から控えめな案を示した事業者より有利な結果となる点も問題である。

建物の利用方法や意匠については、事業採算性を大きく左右しない比較的小さな企画・設計の変更で対応可能な場合に限り、事業者の協力が得られているが、指導内容自体が「(色彩や意匠は) 周辺の景観と調和する」といった具体性に欠けたものであり、事業者の回答も「(調和するよう) 努力します」と抽象的なものにとどまっているため、「明るい色彩にすること」と指導された事例で、実際に開発された建物の色彩が黒に近いグレーであるなど、指導の意図した水準が達成されていないと思われるケースも発生している。

したがって、事前に望ましい水準を明示しない開発協議では、当初案から相対的にどれほど譲歩したかではなく、開発後に生ずる景観の質を評価しながら審議することが必要である。具体的には、事業者の協力が比較的得られやすい項目であれば、建物のデザインイメージを具体化し、それに合わせた詳細な項目や水準を提示するような協議の進め方が想定される。また要求事項の実現状況を確認する仕組みを用意し、不十分な場合は改善を求めるなど協議結果の実現性を担保することも必要である。

開発協議の対象となる開発計画は、周辺住民からの要望の有無によって判断されていたが、同じ地域の同じ規模の開発であっても審議の対象になるものとならないものがある状況は、地域の景観形成上も、手続きの公平性の観点からも好ましくない。また協議の終結は、事業者の譲歩の程度、周辺住民の意向、地域の景観との関係を総合的に考慮して判断されているが、景観に関して十分な成果が得られた上での終結とはいいたい。協議を行う中で少しずつ明確になってきた地域の景観特性を蓄積し、協議対象の基準、地域の景観基準や都市計画にフィードバックしていくことも必要であると考えられる。

表 3-4 開発協議の成果

	事例A	事例B	事例C	事例D-1・D-2	事例E
当初計画	14階 41.85m 47戸・店1戸	11階 35.25m 17戸	14階 43.5m 244戸	15階・15階 45.05m・45.05m 57戸・59戸	18階 53.06m 441戸
(1) 行政との協議による変更	変更せず	10階 30.94m 16戸	1階部分への店舗設置	変更せず	変更せず
(2) 住民要望を受けた変更	変更せず	変更せず	高さ50cm削減 店舗増床 歩道状空地確保	変更せず	変更せず
(3) 指導書を受けた変更	13階 39.05m 43戸・店3戸	9階 29.26m 15戸	変更せず	13階・13階 38.61m・39.28m 59戸・56戸 歩道状空地確保	14階 43.65m 343戸
(4) 勧告を受けた変更			13階 40.95m 238戸	変更せず	変更せず
協議の終結	高さに不満残るが、14階削減を住民も評価し工事協定締結	突出しているが、容積・階数削減を評価、住民も工事協定締結	景観上問題はあるが、譲歩案を評価し、これ以上指導困難と判断	階数削減したが容積増加で勧告、景観上問題があるが継続困難	事例Dと類似だが、景観形成上重要な地区なので、事実を公表

4. まとめ

周辺住民の意向を反映した開発協議によるコントロールについては、行政が中立的な第三者として参加する協議では、事前に望ましい開発水準を明示しない場合、事業者の好意による譲歩に依存することとなり、開発後に生ずる景観を評価しながら審議する仕組みとはなりえていなかった。そのような審議の方法としては、住民と事業者の直接的な開発協議でみられたような、住民に沿ったスタンスで意向を専門的レベルに変換しながら、必要に応じて住民への説得を行うような専門家の関与と、話し合いの公平性・透明性を担保するための開かれた協議の実施が有効であると考えられる。しかし、このような協議が実施されるかは、事業者の「英断」に依存しており、協議の普遍化には多くの課題が残る。とはいえ、開発協議を行う中で少しずつ明確になってきた地域の景観特性を蓄積し、協議対象の基準、地域の景観基準や都市計画にフィードバックしていくことで、ひとつの事例で行われた協議の成果を、後に続く他の開発計画に反映させることが可能になると考えられる。

そのような地域に応じたルールづくりのツールとしては、地区計画や建築協定、高度地区をはじめとする地域地区、自治体の自主条例にもとづく各種地区まちづくり計画の策定など活用できる仕組みの充実が図られてきている。しかし、市街地の実情に応じた基準の設定には、地域の市街地イメージや環境水準についての地域住民の合意が不可欠である。ところが、日本の一般的な市街地では、そのような合意が形成されていない地域が大半であり、地区基準の拡充には地域の合意形成を支援することが必要である。

以上から、地域合意を踏まえたマンション開発の実現には、地域の合意形成状況に応じた地区基準を導入する一方で、開発協議による開発の規制・誘導を行い、協議の成果を再び地区基準に還元するような、地区基準と開発協議を連携した動的な開発コントロールプロセスが有効と考えられる。

<参考文献>

- 1) 青山吉隆編：職住共存的都心再生 創造的規制・誘導を目指す京都の試み，学芸出版社，2002
- 2) 秋田典子，小泉秀樹，大方潤一郎：個別協議方式による開発コントロールの実態と課題—真鶴町まちづくり条例の美的リクエスト方式を事例として—，第38回日本都市計画学会学術研究論文集，pp199～204，2003
- 3) 李政炯，西村幸夫：既成市街地を対象とした自治体の条例策定による景観コントロール施策の展開—東京都豊島区と新宿区を事例として—，日本建築学会計画系論文集，No.504，pp147～153，1998
- 4) 大方潤一郎：計画なき都市再開発（「市民合意なき都市再開発を推進する都市再生本部の誤り（第1次草稿）」，エコノミスト，pp46～49，2002.4
- 5) 加藤仁美：神奈川県下における建築紛争調整制度の運用実態に関する研究，第36回日本都市計画学会学術研究論文集，pp685～690，2001
- 6) 角松生史：景観保護的まちづくりと法の役割：国立市マンション紛争をめぐる，都市住宅学，38号，pp48～57，2002
- 7) 窪田亜矢：高層マンション計画に対する施策についての一考察—荒川区の「マンション要綱」を対象として—，都市住宅学，

35号，pp87～92，2001

- 8) 窪田亜矢，小泉秀樹：マンション紛争問題を考える：都市計画の立場から，都市住宅学，38号，pp33～40，2002
- 9) 見上崇洋：制度論からみた開発をめぐる協議システム，都市計画，Vol.224，pp5～8，2000
- 10) 小林重敬編：地方分権時代のまちづくり条例，学芸出版社，1999
- 11) 佐谷和江，須永久，日置雅晴，山口邦雄：市民のためのまちづくりガイド，学芸出版社，2000
- 12) 高見沢邦郎：既成住宅地の計画的既成手法の研究，東京都立大学学位論文，1971
- 13) 谷口守：第3者を交えた協議システムの可能性—英国のインスペクターを例に—，都市計画，Vol.224，pp48～51，2000
- 14) 東京弁護士会，弁護士研修委員会編：弁護士泣かせの近隣紛争解決学，財団法人商事法務研究会，1998
- 15) 根来冬二：プロも知らない「マンション・建物紛争の解決ノウハウ」教えます，築地書館，2000
- 16) 原田敬美：景観アドバイザー制度による景観行政の実態—東京都北区の事例研究，第33回日本都市計画学会学術研究論文集，pp649～654，1998
- 17) 日置雅晴：開発をめぐる協議システムとしての裁判の現状と課題，都市計画，Vol.224，pp9～11，2000
- 18) 森反章夫：建築紛争の社会的基底と地域ガバナンス—国立市「クリオ国立」建築紛争の法社会学的分析に向けて—，都市住宅学，38号，pp65～69，2002
- 19) 山口邦雄：マンション開発をめぐる周辺住民を含めた協議手法，都市計画，Vol.224，pp13～16，2000
- 20) 山口邦雄：マスタープランと地区まちづくりの双方向的関係，第36回日本都市計画学会学術研究論文集，pp295～r300，2001
- 21) 山口邦雄：マンション開発を契機とするまちづくり，都市問題，92-2，pp57～74，2001
- 22) 横堀肇：近隣住民マンション対策委員会に参加して—マンション問題事例報告—，都市住宅学，38号，pp70～78，2002
- 23) 好美清光・大倉忠夫・朝野哲朗：日照・眺望・騒音の法律紛争第2版，有斐閣選書，1999
- 24) 谷中の町を考える会HP：<http://yanaka.site.ne.jp/>
- 25) お山の一大事HP：<http://www.tctv.ne.jp/sakuragi/>
- 26) 姉小路を考える会HP：<http://ane.cup.com/>
- 27) (財)京都市景観・まちづくりセンターHP：
<http://web.kyoto-inet.or.jp/org/kyoto-ws/index.html>
- 28) 東京海上跡地から大学通りの環境を考える会：
<http://www.kangaerukai.com/>
- 29) クリオレミントンヴィレッジ国立（明和地所）HP：
http://www.meiwajisyo.co.jp/552_RVKunitachi/top/top.html

<研究協力者>

- | | |
|-------|-----------------------|
| 大塚 真 | 東京大学大学院工学系研究科修士課程（当時） |
| 熊谷かな子 | 東京大学大学院工学系研究科修士課程（当時） |
| 宮森 剛 | 東京大学大学院工学系研究科修士課程（当時） |
| 佐藤 康之 | 東京大学大学院工学系研究科修士課程（当時） |

<謝辞>

本研究の調査にあたっては、各事例の関係者の皆様に、多大なご協力をいただきました。記して謝意を表します。

谷中：大越武様、手嶋尚人様、山口邦雄様ほか

姉小路：谷口親平様、梶原和久様、江川直樹様、仁科有美様、

(財)京都市景観・まちづくりセンターほか

国立市：建設部都市計画課ほか

また研究のまとめにあたって、大方潤一郎東京大学大学院工学系研究科教授及び、小泉秀樹東京大学大学院工学系研究科助教授には、多くの助言をいただきました。