

# N-CITYにおけるマンション紛争和解までの経緯

(多摩市街づくり審査会での講演録)

宇野 健一

## はじめに

今、中林会長のほうからご紹介がございましたとおり、たまたま私、1993 年頃から多摩ニュータウン長池地域の街づくりにかかわっている関係で、N-CITY に多少詳しい事情がありましたので、それが幸か不幸かわかりませんが、住民の方から相談があつてかわったマンション紛争が、これもたまたまですけれども和解に至った。そういう経験をさせていただく機会がありまして、もしこの委員会の中で参考になる部分があればということで、きょうは貴重な時間を20分ばかりですが頂戴し、ご紹介させていただいて、皆さんの意見をお聞かせいただければと思っています。

お手元のほうに1枚ほど、簡単な和解までの経緯、それから私の観点で、今回、和解に至るまでのプロセスの中でどういうところがポイントだったのかなというところをかいつんでまとめているので、紙と画面をごらんいただきながら、お話を聞いていただければと思います。

## 問題となった場所

さて、そもそも問題となったマンション建設予定地ですが、八王子市別所N-CITYというUR都市再生機構が開発しました約400戸の戸建て住宅地に隣接する約1.6ヘクタールの集合住宅用地です。建蔽率、容積率は 50%、150%。この、URが所有する敷地の



N-CITY マンション問題の位置

半分以上が斜面の南北方向に細長い土地の公募が2006年の1月13日に行われます。その公募に応じたマンション事業者、複数社あったと聞いていますが、URの審査・入札の結果、D社がその土地を落札するわけです。URの公募の場合、URの公募条件、通常URはニュータウン開発の当事者として都市計画で定められた規制より厳しい条件を課することが当たり前ですが、今回も同様、都市計画で定められた規制より厳しい規制が課されていたと聞いています。公募に応じる企業は、その条件に応じたプランを提出しなければ、入札の前にはねられてしまいますから、落札したD社の案はURの公募条件を満たしていたということになるわけです。

## 第1回住民説明会

で、その土地を買ったD社ですが、落札してしばらく経った7月8日に第1回住民説明会を開催するんですね。そこで配布されたのが下の図面です。



D社が説明会で配布した当初案(配置図)



当初案立面概念図

これを見た住民のみなさんは、これはちょっととんでもないプランが隣で動きそうだとこの事実をそこではじめて知るわけです。下の立体画像はD社の計画案に基づく3Dで、住民の方が説明会后これを作成され



住民が作成されたD社当初案の3D

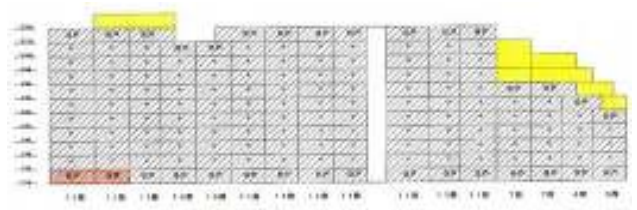
たようです。D社のプランに基づいて、それを立体的に表現してみるとこんな感じになるぞと。それで、住民の方々、これは参ったということで大騒ぎになるわけです。住民の方々と言うのは、このマンションのすぐ東側、この範囲の方々です。N-CITY西町会といって、約150戸の戸建住宅にお住まいの方々です。全然話が違ふと。このマンション開発が動き出す7～8年前、2000年前後でしょうか。当時、N-CITYができたばかりで、今N-CITYにお住まいの方々がURから土地・建物を買うときに聞いた説明によると、中層のマンションぐらいは建つかもしれないけれども、高層は絶対に建ちませんなんていう説明を聞いたという人もいたりして、URに対して話が違ふじゃないかと、D社に対して周りの景観のことをちゃんと考えて計画しているのかとか、皆さんD社の計画に猛反発され、説明会は大いに紛糾したようです。

### マンション問題対策協議会の立ち上げ

住民の方々の対応も早く、有志数人で数日後に「N-CITY 西町会マンション問題対策協議会」を結成されて、西町会として具体的に反対運動をスタートされます。それが7月ぐらい。

8月には八王子市の都市計画室に相談に行かれたり、D社あるいはURに反対署名を提出されたりしています。反対署名は147世帯のうちの105世帯から集まったそうです。D社は、これはちょっと困ったなということで、住民の声をプランニングに反映させて、第2回目の交渉が8月27日に行われます。

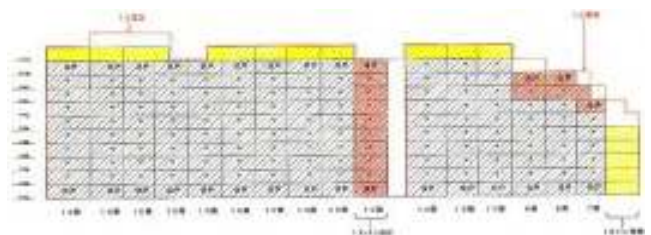
ここで示されたのが下の「第一次修正案」です。D社は12階建てを11階建てに、1階分高さを落として、



第一次修正案

これでどうでしょうかと説明されるのですが、住民の方々は当初、URから5階建て以上は建たないと聞いていたということもあり、あるいは自分たちが今住んでいる戸建て住宅地に隣接するエリアでの集合住宅の高さは、せいぜい5階建てが受忍の限度であるということ強く主張され、話し合いは並行線をたどって、収束の気配なしという状況が続きます。

その後もD社と住民の間で協議が続くのですが、結果的にはD社の変更修正計画というのはとってつけたような案を超えるものではなくて、最後に出てきた案が下の「第二次修正案」です。



第二次修正案

D社としてはこれ以上の検討はできないという案で、これ以上文句を言うんだったら、もう話を聞けないので、強引に建築工事に入るぞというぐらいのことを住民の方々に突きつけて示された図面です。高さは12階建てが10階建てになるのですが、残念ながら横に1列増えて横幅が広がっている。高さは2階分下がるのですが、横幅が広がって、住民の方々が強く主張していた壁のようなマンションが圧迫感を与えているということをますます助長する火に油を注ぐようなプランなんですね。到底納得できないということで、住民の方々の態度が益々硬くなっちゃいまして、URに再度D社への指導を要請したり、八王子市の都市計画室に再度相談に行ったりするのですが、URも地元八王子市さんも、法的に何の問題もないプランです



から、もうこれ以上、事業者に対しての指導は難しい  
というような回答で、なかなか打開策が見えないまま  
時間だけがただ過ぎていきます。D社も海千山千の  
企業ですから、周辺住民からの反発はおそらくある  
程度は覚悟されていたはずですが、ここまでこじれる  
とは想定外の範囲外だったんじゃないでしょうか。D社  
は既に土地をURからもう買っているわけですから、  
時間がかかればかかるほど、金利負担がどんどん膨  
らんでいく。たまったものではないはずです。一刻も  
早く事業に着手したいんだけど、住民の反対運  
動はおさまる気配なし。それどころか益々エスカレ  
ートして行って、打開策が見当たらずに、三者が三すく  
みというような状態がしばらく続いたようです。

### Aさんからの相談

11月末ぐらいだったでしょうか。ちょうどそのころ知  
り合いから間接的に私に声がかかるわけです。実は  
当時私はN-CITYの一面でコーポラティブ住宅の  
建設を進めていて、月に最低1回ぐらいは訪れてい  
たものですから、のぼり旗が、ある日突然150戸のう  
ち120何世帯の玄関先に一斉に掲げられたことは知  
っていました。下の写真のような感じですから非常に  
目立つんですね。



団地内のほとんどの家の玄関先に掲げられたのぼり旗

最初は何が書いてあるかまでよく見てなかったの  
で、何か団地のお祭りでもあるのかなぐらいにしか思  
っていなかったんですが、よく見たら「マンション建設  
絶対反対！」と書いてある。この街のことをよく知って  
いたので、あー、多分隣のマンション開発が原因だな  
とすぐに状況を察しましたが、当時は上手く話がまと

まるといいなと願うぐらいでまるで他人事だったんで  
すね。まさか私に相談が舞い込んでくるとは思っても  
いませんでしたから、最初はちょっとびっくり仰天しま  
したが、マスタープランを描いて今も街づくりにかか  
り続けている街で起きている問題でもあり、しかも知  
らない人からの相談じゃなかったこともあって、とりあ  
えず話を聞いてみるだけ聞いてみよう。それで、そ  
の知り合いから図面を見せていただくんですが、それ  
が先のような案ですから、これはちょっとまずいなど。  
引くに引けなくなっちゃった。

私はまず、D社が説明会でこれまで提示してきた図  
面を見せていただきながら、これまで皆さんがどうい  
う交渉をされてきたのか、これまでの経緯を聞いてみる  
ことにしました。すると、これまでの交渉は、お互いに  
主張されていることの接点を見出そうとする会議では  
なくて、お互いの主張をそれぞれが勝手に主張して  
いるばかりで、話を聞いている限りは、どう考えても  
すり合うはずがないなと思えました。事業者はとにかく  
早く155戸の住宅を建てたいと考えている。一方で、  
住民はD社の計画案はとんでもないと。5階建てのマ  
ンション計画じゃないと、とてもじゃないけど納得でき  
ないというふうにおっしゃっている。隔たりが余りにも  
大きいんですね。そこで、私の方でもう一回原点に立  
ち返ってみましょうという話を切り出すわけです。ここ  
でマンションを建設しようとしている企業はD社にもう  
決まっています。D社はそこで事業経営上、155戸の  
マンションを合法的に建設したいと考えている。住民  
の方々は住民の方々と、圧迫感を何とか軽減したい。  
高さももう少し低くしてもらいたいということですから、  
じゃ、どうすれば皆さんが納得できて、同時に事業者  
もこういう提案だったら話に乗ってもいいかなと、そう  
いう接点を見出すことから始めてみませんか。このま  
ま争いを続けていても平行線を辿るばかりで、みなさ  
ん精神的に負担を抱え込んだまま、おそらく事業者  
は今のプランで突き進んでいっちゃいますよ。それで  
いいんですか。そうじゃないでしょう。たとえ100点満  
点じゃなくても、みなさんがここで主張していることを  
どういうふうに事業者に聞いてもらうか、そのためには  
どんな提案があり得るのか、そこんことを考えること  
のほうがむしろ重要なんじゃないでしょうか。そういう

話をしたところ、とにかく専門家の立場で今のプランを見ていただいて、どういうことなら現状を打開することが可能なのか検討してみてもらえませんか。そういう方向に話が進んでいったわけです。その時点でこれだったらいけるという確たる案があったわけではないので、困ったなというのが正直な心境でした。

### 住民案の検討開始

ぐずぐずしていてもしょうがないので、1週間ぐらいでいいので少し時間を下さい、持ち帰って少し検討してみますということで、D社がこれまで提示してきた図面をじっくり眺めて見ました。しばらくして、10階建てを5階建てにするのはとても難しいんですけども、ちょっと工夫すれば、60点か70点かわかりませんが、もうちょっといい点数はとれるんじゃないかなと。そんな感触を得るわけです。私が住民の方々に提案した案は下のような案でした。

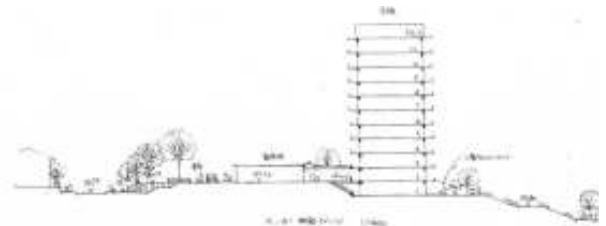


D社に提案した住民検討案(配置図)

D社の提示してきた最終案(第二次修正案)は、ざらっと並んだ10戸を10層上に積み重ねた単純なプランでしたが、エレベーターが幸いに4基、平均4戸に1基ずつ置かれていたんですね。右端の棟に1基、左側の棟に3基あった。エレベーターが3基計画されているということは、そこが別に板状でつながってなくてもいいんじゃないか。ここはもしかしたら、エレベーターの増設なくして、つまり大きなコストアップなくして4棟に分割してもらえるかもしれませんよ。それをちょっと言ってみましょう。というのが1点。

それから、高さについては、事業者はURから買った土地の造成地盤の上にそのままマンションを建て

ようとしていた。もともと買ったときの地盤が道路よりも2メートルぐらい高いんですね。事業者はあまりお金をかけたくないの、買った土地の上にそのままマンションを建てようとするのはある意味理解できるのですが、そうは言っても周りの住民からこれだけ強い反発の声が出ているのに何もしないのは不味いだろう。工夫する余地があるとしたら、下の図のように建物の地盤の範囲だけでいいから、3メートル地盤を削って、見かけ上の高さを1階下げてもらおう。というのが2点目です。



D社に提案した住民検討案(断面図)

そのぐらいだったらやってもらえるんじゃないかと考えてみたわけです。そのことによって、1階住戸の平らな部分、つまり専用庭も広がるし、事業者にとっては、4分棟することで角住戸が増えてマンションとしての資産価値も上がるわけですから、資金回収もその分たくさんできるはずですよ。造成・建築コストが嵩む分多少事業収支は当初案に比べてマイナスかも知れないけれども、検討の余地ありと思ってくれるんじゃないかなと。それを言ってみましょうということを提案してみたわけです。

それから、あと、道路沿いの景観については、最も身近な皆さんの目に触れる場所ですから、その部分については、できるだけ住民の方々が日常目にして気持ちいいな、ここにこういう開発ができてよかったな、そういうふうに思ってもらえるような外構デザインを今の段階でできるだけお願いしておきましょうということも提案しました。

要求しようとしたのは、道路沿いの外構処理についての工夫です。既に歩道がある道路があるんですが、道路沿いにこれだけ豊かなオープンスペースをとっているのであれば、多少敷地の中に歩道の延長とおぼしきオープンスペースをとってもうらことも検討の余地があるだろうと考えてみたわけです。図面に表現

しているように道路沿いに歩道を少し広げるような形で、歩道空間を確保してもらいましょうという提案です。それから、高さ2メートルの高低差をいきなり道路との境界線上で擁壁処理されると何とも風情がないので、道路には腰かけぐらいの土留めはあったとしても、そこから緩やかな斜面で擦り付けていくような外構処理をお願いしましょう。その斜面に雑木のような木を植えてもらって、歩いていて気持ちいいな、そんな通りをつくってもらいましょうということもついでに提案しました。

それから、あと、敷地のほぼ真ん中にこのマンション居住者専用のロータリーがあるんですけれども、当初案には外からの入り口がなかったんですね。N-CITYに対して背中を向けているようなプランだった。それはないだろう。将来マンションにお住まいの方々も、いずれN-CITYにお友達ができて行ったり来たりすることが大なり小なり出てくる。そうなったときには、駅に近い図面の左端の部分だけにエントランスがあるだけじゃなくて、N-CITYの住民の方々やこのマンションにお住まいになる方双方がお互いのおうちに遊びに行きやすいように、この中央のロータリーの部分にサブエントランスをつくってもらいましょう。ざっとこんな内容を住民のみなさんに提案してみたわけです。

このぐらいのことで皆さんどうでしょうか、見かけ上、高さはD社さんがこれまでの歩み寄りで10階建てまで許容してくれているので変わらないんですけれども、4棟に分割して、それから、外構デザインについても、皆さんが空き地だったときよりも快適だと思える空間をつくってもらえるのであれば、どうです、納得できますか？ できませんか？ ここは腹を決めないと、交渉は前に進みませんよということを皆さんにやんわりとお伺いしてみたわけです。そんな提案では生ぬるいという意見も数人の方からありました。そこで、図面だけではよく分からないので、日を改めてみんなで模型を作って検証してみませんかと提案し、後日、ヒートカッターとスチレンボードを持ち込んで、みんなでボリューム模型を作りながらD社の案との比較検討を続けました。これが功を奏したのか分かりませんが、立体化されたみんなで作った模型を囲みながら話し合っ

た結果、マンション問題対策協議会の方々全員が納得してくださった。これでうまくいくかどうかはともかく、住民の提案ということで、D社にぶつけてみますと。その前に、148世帯の自治会のほうに諮ってからにしたいので、少し時間くださいということになり、1週間後ぐらいだったでしょうか、自治会の臨時総会に諮り、この案でいくということの合意を取り付けられて一気に話が進展するわけです。

### D社への住民案の提示、回答そして和解へ

八王子市の斡旋で滞っていたD社との協議が再開されたのが1月下旬でしょうか。協議会の方々と一緒に検討した先の住民案を、再開された会議の場でD社に提案したところ、D社が検討させてくださいということで持ち帰られ、出てきた案が下の「最終合意案」です。



D社から提示された最終合意案(配置図)



D社から提示された最終合意案(断面図)

基本的には4棟に分割してくれています。私たちの提案に対して左端の棟が道路斜線から逃げるために少し南側(右側)に寄っている分、若干配置に変化がありますが、基本的には大筋を合意してくれたのかなということで、住民の方々も、この案を100点満点とは言えないところがあるにしろ、D社も頑張ってくれたということで、合意に至ります。スライド写真に感謝と書



きましたが、本音でみなさんD社に感謝されたんじゃないかと思います。今までの今までの、全く話を聞いてくれなかったD社が、住民の提案に前向きに対応してくれたということで、感動されている人もいたりして、話がこれで一気に進み出すことになるわけなんです。それが年が改まった2月12日。1月後の3月24日に双方がN-CITYの集会施設に集まりまして、基本合意の調印式が行われます。

### 基本協定調印式

その後、D社と協議会双方で細部の調整や工事期間中のルールなどについて話し合いが続けられ、それがまとまった2007年11月4日、D社、協議会双方の関係者一堂が西町会の集会施設クラブウェストに会して基本協定の調印式が行われました。下の写真はそのときの模様です。



D社との工事基本協定調印式

私も記念すべき日なのでということで招待され、あつかましく同席しているんですが、私たちの向い側にD社の関係者20数名が向かい合って座っています。決してけんかしているという雰囲気じゃなくて、皆さんとっても和やかな雰囲気で、過去の出来事を懐かしむ雰囲気さえ漂っています。基本協定書類に双方で調印して、今までいろいろあったけれども、これから周辺のことも気をつけながら、丁寧に工事させていただきますのでよろしくお願いしますとD社の方から挨拶があり、そして、住民の代表の方から、2年後になりますか、お迎えする新しい住民の方々と、同じ地域社会の中で暮らすコミュニティーの一員として仲良く暮らしていきたいと思っているので、よろしくお願いします

すという趣旨のご挨拶が続きます。

2006年の春から、住民の方々は約2年間、精神的に随分苦勞されたと思うんですが、双方がお互いの立場を理解して積極的な歩み寄りを行うことによって結果的には丸くおさまったわけです。というのが私がかかわったN-CITYでおこったマンション紛争が和解にいたるまでの経緯です。

ついでにご紹介しておきますが、次の写真は、約2年間にわたって、N-CITY西町会約 120 数世帯のお宅の玄関先に掲げられていたのぼり旗を撤収されているときの記念写真です。



のぼり旗撤収時の記念写真

のぼり旗を持っている方々がマンション問題対策協議会の主要メンバーの方々です。この写真はみなさんが自主的に立ち上げられているホームページに掲載されているものですので、許可もいただいていますから、お顔まではっきり紹介させていただきました。私が相談を受けたのはこの方です。で、こちらが委員長。最初お会いしたときは怖そうな方で、この調子で相手と交渉していたら、とてもうまくいかないだろうなと。もうちょっと優しくそんな顔で交渉しましょうよと。最初からけんかするようなつもりで交渉していても決していいことはありませんよというようなことをお話させていただいて、終わったら非常に和やかな顔になりました。

多分、住民のみなさん今回の結果にたいして100%納得はされてないと思うんです。ただ、このまま正論を主張し続けて事を長引かせるのか、どこかに妥協点を見出そうとするのか、そここのところの違いに気づいて、どうやってこの問題を終結させるかということ

に関して、頭を柔らかくして対応してくれたこの人たちの存在がなかったら、今回の交渉は多分うまくいかなかったんじゃないかなと思っています。逆に私なんか提案した非常に中庸な提案に対して、おまえは何者だみたいなことにならなかったとも限らない。そういう意味では、この人たちの力は大きかったんじゃないかなと、そういうふうに思っています。

現在、既にもう現場は建築工事が動いていまして、次の写真は一層分削るための土取り工事の様子です。



建設工事が始まった現地

### 反対運動～和解 そこから学んだこと

最後になりますが、私が今回の経験で学んだことについて4点ほどお話してお終いにしたいと思います。

#### 相手の立場を正しく理解すること

まず、マンション業者の方々がどういう思考回路の中で仕事をされているかということを少し知っておく必要があるのかなということ。相手の立場を理解することがあるんじゃないかなと思っています。マンション業者の方は実は周辺環境について、全てではないと思いますが、あまり考慮されていないということが往々にしてあるんだということが1つあるんじゃないかなと思います。これは非常に限られた時間の中で、一気に物事をまとめ上げて、マンションを建設しなければいけないという社会経済的な側面のなせる部分がものすごく大きいのではないかなと思うんですが、当然、コストの圧縮が求められますから、設計にそんなに時間をかけられないんですね。現地調査に行って、周辺の方々の声を聞いて、高さ関係、どこか

らどういうふうに見えるのか、通常の建築計画であれば、その辺、用意周到、きめ細かく検討するんですが、おそらくなかなかそういう余裕が……。設計料が安かったりする部分もあるんじゃないかなと思うんですが、限られた時間の中で、ある種の最適解を求められるわけですから致し方ないと言われればそうかもしれません。したがって、周りの環境に関して、十分なサーベイが行われていないということが1つ前提認識として、私たちの身の回りで起きていることに関して、すべてがすべてそうだとは言えないと思うのですが、大いにあり得ると。そういう問題をはらんだまま身の回りの建築行為が動いているということに、少し敏感になったほうがいいのかなと。そういう目で物事を見ておいてもいいんじゃないかなということです。

#### 法律の限界を知ること

それから、もう1点は今回の件もそうですが、D社のプランは法律上何の問題もないわけです。むしろURから法律以上に厳しい規制を課せられて、それを受け入れて検討されたプランであり、法律の範囲内どころか法律以上に抑制されたプランなんですね。それでも問題になるということは、あくまでも法律は最低限守らなきゃいけない基準を示しているだけということに対する認識を僕たちは新たにしないといけない。法律の限界をあらかじめ僕たちはしっかり認識した上で、次何をしなきゃいけないのかということに関心を向けなければいけないということですね。今回、多摩市街づくり条例が制定され、その積極的な運用についてみんなで知恵を出しているところなんですけど、そういう認識を前提に身の回りの環境について常日頃から考えておかなければいけないと思います。

#### リアリティのある提案の重要性

それから、3点目ですが、そういう状況の中に置かれている僕たちの身の回りで何か問題が起きたとき、住民は何をしなきゃいけないのかなという心構えの問題です。そういう状況の中で物事が動いているわけですから、残念ながら100点満点というのは基本的に最初からあり得ないというふうに考えてぶつかっていかなきゃいけない。当事者が100点満点だと思って進めているプランに100点満点を求めても、最初から無理。観念的、抽象的にあの計画は100点満点じゃ

ないから絶対だめというふうに唱えていても、企業はそういう事情の中で動いているわけですから、最初から聞く耳を持っていると思ってかからない方が良いでしょう。企業に聞く耳を持ってもらうためにはどういうふうに物事を考えていくかという、一歩先を見た戦略的な物事の判断と対応、そういうものが必要なんじゃないのかなと思っています。

今回のようなケース、企業が住民提案を100%受け入れてくれたというケースがどこでも起こり得るかという、恐らくケースバイケースで、必ずしもうまくいくとは限らないと思うんですが、企業もこれは意外といいかもしれない、あながち無視できないぞ、話を聞いてみる価値があるかもしれない、それをすぐれた提案というかどうかはともかく、そういう提案に関しては、企業も最初からノーということはないという現実もある。ですから、僕たちが身の回りに起こっている問題に対応していくためには、ただノーと言うだけではなくて、少し知恵を絞って、企業が限られた条件の中であまり時間をかけていないプランに対して、しっかり我々が検討して、リアリティのある対案を提示できれば、もしかしたら企業に対抗できるかも知れない。ただし、タイミングを見失っちゃうとどうしようもないですから、そのタイミングに関しては慎重になる必要があると思います。今回の件も着工前の対応だったので、かろうじて滑り込みセーフみたいなのがあるんですが、タイミングとあと具体的な相手が聞く耳を持ってくれる提案、この存在が大切なのではないかと思います。ただ単に反対運動を唱えていても戦えない。そういうことに関して、僕たち住民一人一人は決して強くはないんですが、力を合わせれば、そういう企業の論理に対して対抗できる可能性がある。メモには相手にすきがあると書いていますが、時間をそんなにかかけられていない分、彼らは法律にしかよるすべはないものですから、もしかしたらわきが甘いプランで、そこをうまく突けば、聞く耳を持ってもらえるんじゃないかと、そう思っています。

### 数値規制ではなくデザインこそ

4点目は、最後ですが、今後、街づくり条例を活用しながら、あるいはこの街づくり審査会の場で少し気にしておいたほうがいいのかはなからうかと思ってい

る部分です。今回のD社のマンション紛争もそうですが、結局のところ街づくりって数値規制が大切なんじゃないくて、実は僕は基本的にデザインこそが大切だと思っています。そこに踏み込んでいかない限り、僕たちの身の回りの環境って豊かになっていかないんじゃないかなと、そういうふうに思っています。都市計画法、建築基準法は残念ながら、みんなが納得しやすい客観性が求められる分、主観的な表現がネグレクトされて、だれもが客観的に理解しやすい数値規制が圧倒的にというか、100%そうだと言っていいと思うんですが、街並みを数字でコントロールしようとしているんですね。そこから一歩踏み出て、デザインに関して何らかのよりどころを持っておかないと、今回のような問題に対しては、未然にそれを抑止することも難しいでしょうし、いざトラブルになったときになかなか戦えない。そういうことがあるんじゃないかと思います。

今回の件で言うと、D社の当初案というのは法律の範囲内で非常に経済合理性を追求した、敷地の中だけに限定すれば100点満点に近い優れたプランということが言えるのかもしれませんが、残念ながら建物は砂漠の中の一軒家でもない限り周辺環境を無視してはあり得ない。周辺環境とどう折り合いをつけるかということにたいして考えざるを得ないわけです。そういう意味でD社の当初案は建物をどうデザインするかという観点での詰めが甘かったということが言えるんじゃないかと思うんですが、D社は最終的に1棟を4棟に分棟してくれました。これは、この間、D社の設計者が住民のみなさんと生きた言葉を交わすことによって、デザインするということが喚起され、経済性を克服したというか超越した結果だと思うんですね。分棟することは周辺への圧迫感を軽減し周辺環境に対する親和性を高めてくれる。と同時に建物の見てくれをスマートに仕上げてくれる。この素人でもわかるような簡単なことにD社は気付かれた。数値規制を守っていれば事が丸く収まるということではなくて、最初から数値規制を超えてデザインするということにたいして1歩でも2歩でも踏み込んでいけば、もしかしたら今回のようなトラブルは起きなかったかもしれません。これは数値規制では絶対にコントロール不能で、やはりデザインの問題、もっと言うとデザイナーのセン



スの問題だと思うんですね。

そういう意味で、皆さんもご存じだと思いますが、日本でも有名な真鶴が取り組んだ『美の条例』には学ぶことが多いんじゃないかなと思っています。こういう本が出ていってご存じの方がいると思いますが、真鶴ではクリストファー・アレクサンダーが提唱したパターンランゲージという手法を取り入れてまちづくり条例が作られています。クリストファー・アレクサンダーのパターンランゲージというのは、都市は数字でつくられるものじゃなくて、むしろ人間の感性をよりどころに心地よいと思われる環境をどうやってつくっていくかということだと言っているんですね。それは数字じゃなくて人間の感性に訴えかける言葉だと。みんなが分かり合える言葉を熟成し醗酵させることこそ、街づくりに求められていることではないのかと。真鶴はそれに真っ向から取り組んで、うまくいっているものもあり、そうでないものもあるようですが、住民の方々が納得できる共通の言語を街づくりのルールの中に取り込むことによって、事業者がその街づくりのルールを表現する日本語をどう理解するか、出てきたアウトプットを日本語で、数字で評価をするのではなくて、それを日本語でつまり人間の感性でいいのか悪いのかを評価する。そういう仕組みによって進められている街づくりが真鶴の「美の条例」ですが、こういう条例に多摩市も踏み込んでいくのかどうかは別にして、今後自分たちの街の街づくりについて検討していく地区が出てくるとすれば、大いに参考にしてもいいのかなと思っています。

### 日ごろのコミュニティ意識をどう育むか

最後に余談になりますが、今回のN-CITYの住民の方々の反対運動が丸く収まったのは、結局もとを正すとURの開発コンセプトに住民参加型の街づくりということがあらかじめ織り込まれていたからなんじゃないかという気がしています。というのも、通常の住宅地開発ですと、UR、民間を問わず、売ってしまえば、あとは住んでいる人の皆さん、どうぞご勝手にという商売をするんですが、今回のN-CITYの街づくりは、住民がお金を出してそこに住む権利を手に入れるのと裏返しに、自分の家や庭だけではなく街をみんなが管理する義務を負うんですよと、そういう考え方が

コンセプトになっていた。だから、こういう問題が起きたときの住民の団結心というのは非常に強かった。これは事業者に対抗する上で実は非常に大きな力になったんじゃないかなと思っています。そういう意味で、日常的なコミュニティ活動をどう育んでいくか、それを育むために、地域の専門家がどのように力になれるのかということにたいして、少し意識的な行動が必要なんじゃないかなと改めて思いました。

それと同時に、住民の方々が自ら問題に対処できればいいのですが、交渉のテクニックであったり、そもそも事業者に対抗する技術的なプランニングのセンスであったり、あるいは対抗するための戦略づくりであったり、いろいろな立場の専門家の力を必要とする場面というのが意外と多いんですけれども、そういう専門家の方々に気軽に相談できる街づくり相談センターというんですかね、何というんでしょう。そういうシステムがあったらいいんじゃないかなと思っています。

一方で、専門家も決して万能ではありませんから、そういう専門家を育んでいくことも必要だし、そういう専門家は大体ボランティアでそういう相談にお答えする場面が多くて、それは裏返すと専門家の社会的な地位が低いということもあるのですが、そうじゃなくて、そういうことに対する汗に対しては、きちんと対価を支払いできるようなシステムも構築していく必要があるのかなと思っています。ちなみに今回、私、相談に乗って、数日、時間を拘束されたんですが、そこは自治会の方々のご判断で、寸志ですけれども、コンサルタント費をいただきました。それが満足できる金額かどうかはともかく、ご苦労さまでした、ありがとうございますということで、お金がほしいからお手伝いしたわけではありませんが、ありがたく頂戴いたしました。こういうことが社会的にシステム化されていれば、専門家も仕事をしやすいし、住民の方々も気軽に相談しやすいということがあるんじゃないかなと思います。

随分長くなってしまいましたが、以上で私の話を終わりにしたいと思います。どうもありがとうございました。

**街をつくる  
まちに生きる**

多摩NT40年

住まい⑥

今月4日、八王子市別所（U.R）が旧公営時代、所の住宅地「エヌ・シティ西」の真ん中にある集合所。住民代表と大手マンション業者の支店長らが集まった。隣接する土地でのマンション建設をめぐり、両者が工事協定に調印した。

「ようやく折り合いがついた」。エヌ・シティ西の「マンション問題対策協議会」代表、佐々木裕さん（68）は胸をなでおろした。

一帯は都市再生機構（公団）の計画を住民が知ったのは、昨年1月に

業者が開いた説明会が最初だった。12間建て（1棟のようなマンション）ができると知り、驚いた。

隣接地は富士山が見える方向にある。U.Rは否定的だが、購入の際、「建つのはせいぜい5階建て」と言われた住民もいるという。

「巨大型マンション絶対反対！——道沿いに黄色いのぼり旗150本を掲げた。だが低層化の要求は、採算性を理由に業者に拒まれた。

行き詰まった交渉を打開したのは、住民側の知恵だ。専門家に代替案を作ってもらい提示したのだ。地面を3倍掘っ

V.A.N.T.でもなく、きりした街並みの「エヌ・シティ西」。右手前がマンション建設予定地。八王子市別所十目で

建物には4分間。圧倒感を醸成し、住宅地からの見通しを確保する。建設費はかかるが、角部屋が増え販売価格の総額は伸びる。業者は「双方にメリットがある」と受け入れた。

だが、U.Rへの不信感が住民に残った。90年に分譲事業から撤退したU.Rは、民間へ不動産売却を進めた。エヌ・シティ西の近くでも、最高25階建てのマンション群が建った。「壁マンション」の土地を売却する際も、U.Rは当初の建築計画を認めていた。それは、住民が入居後に思い悩んだ街の姿でいい。U.Rはニュータウンの街づくりに狙っていないはず。取り返けに窮している。佐々木さんの憤りは収まらない。

**計画内容認都市機構に憤り**



1989年から入居が始まったエヌ・シティ西は、緑豊かで健れた景観が気に入る。（終のすみか）として移り住んだ住民も多いという。

隣接地の計画を住民が知ったのは、昨年1月に

業者が開いた説明会が最初だった。12間建て（1棟のようなマンション）ができると知り、驚いた。

隣接地は富士山が見える方向にある。U.Rは否定的だが、購入の際、「建つのはせいぜい5階建て」と言われた住民もいるという。

「巨大型マンション絶対反対！——道沿いに黄色いのぼり旗150本を掲げた。だが低層化の要求は、採算性を理由に業者に拒まれた。

行き詰まった交渉を打開したのは、住民側の知恵だ。専門家に代替案を作ってもらい提示したのだ。地面を3倍掘っ

V.A.N.T.でもなく、きりした街並みの「エヌ・シティ西」。右手前がマンション建設予定地。八王子市別所十目で

建物には4分間。圧倒感を醸成し、住宅地からの見通しを確保する。建設費はかかるが、角部屋が増え販売価格の総額は伸びる。業者は「双方にメリットがある」と受け入れた。

だが、U.Rへの不信感が住民に残った。90年に分譲事業から撤退したU.Rは、民間へ不動産売却を進めた。エヌ・シティ西の近くでも、最高25階建てのマンション群が建った。「壁マンション」の土地を売却する際も、U.Rは当初の建築計画を認めていた。それは、住民が入居後に思い悩んだ街の姿でいい。U.Rはニュータウンの街づくりに狙っていないはず。取り返けに窮している。佐々木さんの憤りは収まらない。