

平成20年（ネ）第3210号 再開発事業差止請求控訴事件

平成20年（ネ）第3384号 再開発事業差止請求共同訴訟参加控訴事件

控訴人 澤田寿一 外53名

補助参加人 太田ハルヨ 外20名

被控訴人 二子玉川東地区市街地再開発組合

最終準備書面

東京高等裁判所第2民事部御中

2010年6月11日

控訴人ら及び補助参加人ら代理人

弁護士	淵脇みどり
同	原希世巳
同	小林容子
同	吉田悌一郎
同	牧戸美佳

第1 はじめに

原判決は本件再開発事業により、眺望利益、景観利益をはじめとする原告の法的利益の侵害があることを認めながら、本件再開発事業について、その、公共性、違法性に何らの検証を加えることなく、「まちづくりという公共的事業」だという理由のみで、「かかる権利侵害はいずれも受忍限度を越えるものではない」として、原告の請求を棄却した。

このような不当性について、控訴審では、主として原審で十分な審理が行われなかった洪水被害の増大の危険性について、控訴人が科学的立証活動を行うと共に、控訴人らのその他の権利侵害の事実について、補強する主張立証を行い、あわせて、本件再開発事業の公共性、違法性についても詳細な主張と、岩見意見書による立証を行った。その結果、以下の通り、本件再開発事業により、住民の権利が侵害される危険性が高く、実際に既に相当の権利侵害が現実化しており、本件再開発事業に何らの公共性がないので、速やかに本件再開発事業が差し止められるべきであることが明白になった。以下詳述する。

第2 洪水被害について

1 はじめに

本件再開発事業による洪水被害の危険性については、原審での審理が必ずしも十分なものであったとは言えず、「抽象的な危険を主張しているに過ぎず、そのような危険が現実に存在することを認めるに足りる的確な証拠はない。」として、控訴人らの主張は排斥された。

しかし、控訴審においては、下記のとおり、坂巻証人の意見書及び証言等により、本件再開発事業によって事業地周辺の洪水被害の危険性が決して抽象的なものではないことが明らかとなった。

2 坂巻証人の意見書及び証言によって本件再開発事業により洪水被害の危険性が増大することは立証された

(1) 本件再開発事業地周辺の水害被害発生危険性の危険性

ア 本件再開発事業地周辺は水害被害が発生する危険性が極めて高い地域である

これまでの控訴人らの準備書面で度々主張してきたとおり、本件再開発事業地周辺は、水害被害が発生する危険性が極めて高い地域である。

すなわち、本件再開発に関する最初の公文書である甲第225号証の世田谷区作成「昭和58年再開発基本構想」の「①対象地区の現況と問題点」では、C地区二子玉川駅周辺地域について「丸子川のはんらんがあり、浸水区域が多い。」と明記され、実際にも過去に水害被害が多発している（甲91、甲297、甲298～308）。さらに、「世田谷区ハザードマップ」でも、最大浸水深2～5mに達する部位として色分けされるなど、将来的に世田谷区内で最も重大な浸水被害の発生が懸念されている地域でもある（甲236）。

特に、本件再開発事業地周辺は、近年問題となっている局所的集中豪雨により、丸子川といった中小河川の氾濫による被害が懸念される地域である。昭和49年から平成18年の間の世田谷区が多摩川流域の浸水被害は昭和57年のみであるのに対し、丸子川流域では33年間のうち19年で浸水被害が発生していることは既に述べたとおりである（甲297）が、このような局所的集中豪雨による中小河川の氾濫による水害被害は、短時間で急激に水位が上昇するため避難や家財の移動をする時間的猶予がなく、人命財産に与える被害は多摩川等本流の大規模水害による被害と比べても勝るとも劣らな

いものである。実際、平成15年10月13日の集中豪雨では、玉川2丁目、瀬田2、4丁目で浸水面積0.6ha、床下浸水4世帯、床上浸水6世帯の計10世帯で被害が発生したが、このときの集中豪雨は13時28分から14時28分の1時間の間に当日の総雨量である51mmの降雨があった。このたった1時間の降雨で丸子川の水位は急上昇し、本件再開発地域周辺に浸水被害をもたらした（甲308の1、2）。

このように本件再開発事業地周辺が洪水被害の危険性の極めて高い地域であることは上記の資料等から極めて明白であるが、さらにこの事実が、坂巻証人の意見書及び証言によって裏付けられ、その原因も明らかとなった。

すなわち、坂巻証人の意見書（甲357）によれば、本件再開発事業地周辺地域は、「武蔵野台地の南西端に連なる比高約30mの急崖（国分寺崖線）の下に連なって、玉川に接する帯状の低地」であり、丸子川は、「人為的に崖線の裾で、約3m標高の高い、崖錐の上に移された。このために現在では排水機能はなくなり、治水上はむしろ、溢水した洪水流を舟底状の窪地に供給するマイナスの効果をもたらしている。」として、本件再開発事業地周辺地域が地形的、水系的に水害が発生しやすい地域であることを立証した。坂巻証人は法廷でも、自身の意見書添付の図1～3を指し示しながら、同趣旨の証言を行っている（本人証人調書3頁以降）。

イ 被控訴人の主張の不当性

これに対して、被控訴人は、「ハザードマップは、過去の水害常襲地を示す資料ではない」等々主張して、本件再開発事業地周辺地域が、水害常襲地であったことや、さらに将来的に世田谷区内で最も重大な浸水被害の発生が懸念されている地域であるということすら否定している。

しかし、上記「昭和58年再開発基本構想」（甲225）や過去の水害被害の実績（甲91、297、298～308）を見れば、本件再開発事業地周辺地域が水害常襲地であることは一目瞭然であるし、また世田谷区のハザードマップを見れば、本件再開発事業地周辺地域が将来的に世田谷区内で最も重大な浸水被害の発生が懸念されている地域であることは否定しがたい事実である。

このように、被控訴人は表向きは本件再開発事業地周辺が水害の危険性の高い地域であるということ自体を否定するが、実際は、被控訴人はこの点を十分熟知しながら本件再開発事業を遂行していることは明らかである。

すなわち、原審で被控訴人側の証人として証言したコンサルタントの宮原

義昭氏も、控訴人ら代理人の甲第91号証を見たことがあるかという質問に対して次のように答えている。

必ずしもこの図じゃありませんけれども、当然、いわゆる洪水ということについては、基本計画を作るにあたっては、そういったデータを含めて、見ておりますね。

そして、実際も6～7mという高さの人工地盤を建設して、自分たちには水害被害が及ばないようにと自衛措置を講じているのである。

このように、被控訴人は本件再開発地域が洪水被害多発地帯であるということをも十分認識し、自分たちには水害の被害が及ばないように人工地盤でグラウンドレベルを嵩上げしながら、その一方で、周辺住民にどのような被害が及ぼうと知らぬ存ぜぬといった態度で本件再開発事業を押し進めているのである。

(2) 本件再開発事業による人工地盤建設による水害被害の危険性のさらなる増加

ア 人工地盤の建設と本件再開発事業地周辺地域の水害被害危険性の増加

以上のように、本件再開発事業地周辺が水害被害の危険性の極めて高い地域であることは、もはや疑う余地がない。にもかかわらず、被告は、自分たちだけが水害被害に遭わなければよいと言わんばかりに、6～7mという高さの人工地盤の建築を遂行している。

このような人工地盤の建設は、本件再開発事業地に建設される建築物を洪水の被害から免れさせる一方で、本件再開発事業地の貯水容量を大幅に減少させてしまうものである。本件再開発地域の貯水容量が減少すれば、残りの土地の浸水水位が以前よりも著しく上昇することは明らかで、本件再開発事業地周辺の住民は、これまで以上に水害被害の危険にさらされることになる。特に、本件再開発地域は、前述したように多摩川及び丸子川に囲まれた細長い帯状低地であり、本件再開発地域より高い位置を流れる丸子川の排水機能を期待することはできないことから、本件再開発事業地域に行き場を失った水が滞留して、浸水被害がさらに拡大するおそれがあるのである。

また、本件再開発事業により、本件再開発事業地がコンクリートで覆われ、また、アスファルトで舗装されることにより、雨水の浸透能力は激減する。近年の都市型水害増加の原因として市街化の進展に伴って宅地等の浸透

能力の低い土地利用の割合が増えていることが挙げられているが（甲289の5頁）、本件再開発事業はまさに本件再開発地域の雨水の浸透能力を広範に低下させ、本件再開発地域の浸水被害拡大にさらに拍車をかけるものである（なお、この点については、「4 本件再開発事業地の雨水の浸透能力の低下と水害被害の拡大」で詳述する。）

このように、本件再開発事業における人工地盤の建設は、本件再開発事業地域周辺住民の浸水被害を拡大させるものであることは明らかである。

イ 再開発事業による洪水被害増加の推算

上記のように本件再開発事業地周辺ような地域的特性のある場所に、人工地盤が建設されて本件再開発事業地の貯水容量がカットされれば、周りの土地の浸水水位が以前よりも著しく上昇し、周辺の住民がこれまで以上に水害被害の危険にさらされることは、その方面での専門的な知識のない者でも常識的に考えてわかることではあるが、この点についても坂巻証人の意見書及び証言によって科学的に裏付けられた。

すなわち、「海拔10mの地点で地表面上2mの浸水を来したとして推算を行った場合」（同意見書4頁）、本件再開発区域に洪水流の浸入を許さないとすると、その想定水深は「2.48m」にもなるのである（同意見書5頁5行目及び本人証人調書12頁）。また、再開発の全用地面積の半分に湛水が受け入れられたと仮定しても、浸水深は従来よりおよそ「1割増加」することが見込まれるのである（同意見書5頁7行目）。同意見書5頁10行目にもあるように、床下浸水と床上浸水とでは、浸水被害を被った周辺住民の受ける財産的・精神的損害には大差があるのであり、たとえ25cm水かさが増えるに過ぎないとしても、受忍限度の範囲内だと言い切るのは大きな誤りである。

ウ 坂巻証人の推算に対する被告の主張と反論

坂巻証人の推算に対して、被控訴人は「推算のための仮定（条件）の設定が恣意的である。」として、次のような反論を行っている。

①集中豪雨の総降水量に関する仮定について

被控訴人は、坂巻証人の推算の集中豪雨の総降水量に関する仮定設定が恣意的であると主張する。

しかし、防災計画では被害予想として最悪の事態を想定して防災対策を考えるのは常識であり、この仮定設定は何ら恣意的なものではない。

世田谷区の洪水ハザードマップ（甲236）の全区版についても、これ

までこの地域で降ったことがないような雨量（想定雨量を総雨量589 mm，時間最大雨量114 mm）の雨が降ったと仮定して作成されているが，このような仮定設定は何ら恣意的なものではない。東京都豪雨対策基本方針（甲289）4頁の図1-4，図1-5からも，時間100ミリを越える豪雨の発生は頻発している。また，甲第371号証の2によれば，2009年7月24日には九州の5地点で時間降水量100 mm超の雨量が観測されているのであり（3時間降水量でも福岡や長崎で180 mmから230ミリに達している。），地球温暖化により局所的集中豪雨が頻発する今日においては，坂巻証人の設定した総雨量の仮定は決してありえないものではないのである。

②総降水量がすべて本件再開発地域周辺に流入するとの仮定について

また，被控訴人は「総降水量のすべてが，本件再開発地域に流入することは地形上もあり得ない。」と主張するが，仙川・谷戸川流域に降った雨は，丸子川に流入するのであり，このような仮定を設定することは何ら恣意的なものではない。

丸子川の本流の最源流は，改修された仙川の左岸に平行して設けられた側溝で終わっている。このため，丸子川よりもはるかに広い仙川の集水域で集中豪雨が起これば，まず，仙川が溢れ，その洪水流は丸子川に溢れこむのである。

したがって，野川から多摩川に至る領域に降った雨はともかく，武蔵野台地面に降った雨は丸子川に流入するのであり，坂巻証人の仮定設定は何ら恣意的なものではない。

③再開発区域に洪水流が全く進入しない構造であるとの仮定について

被控訴人は，「人工地盤は盛り土のような構造ではなく，人工地盤の下は駐車場等の空間であり，周辺地域全体が水に浸かるような洪水時には，人工地盤の下にも洪水流が流入することになる。」として，人工地盤の構造上水害被害が拡大する恐れはないこと，及び坂巻証人の上記仮定の設定が恣意的であると主張する。

しかし，坂巻証人は，被控訴人が駐車場に侵入する洪水流の量を科学的に明らかにしないために，再開発区域に全く洪水流の浸入を許さない場合と半分だけに湛水が受け入れられた場合の2つの仮定を設定して推算したのであり，その推算に恣意的な意図は全くない。

推算していただいた結果、本件再開発事業が行われると、どの程度水が上がることになるのでしょうか。

まず、本件再開発事業でもって、その事業面積は分かっています。ただ、その中にどのような水防対策を施されているのかということの具体的な資料を、まだ私は手に入れていません。したがって、その再開発地域に洪水が起こったときに、水が完全に遮断されて入らないものという仮定を置いて計算しました。ただ、この仮定が無理ではないだろうと思われることは、いただいた図面を見ても、建物の地下に機械室ですとか、駐車場の掘り込んで作ってあるスペースがかなりあります。もちろんここに水が入れば周辺への影響は少なくすむわけですが、こういうようなところに水が入ったら、おそらく建物の機能が死んでしまう。それから住民の財産にも被害が及ぶということで、ほかの低地にあるこの種の施設の例を見ますと、大体水の入りそうなところは遮水壁でもって囲んで、洪水の時にも耐えられるようにしてあるわけですね。そうすると、本来何もなければこの再開発面積の中に流れていた水がせき止められて、その分だけ周辺の水位が上がるだろうと、そういう仮定を置いて推算してみたわけです（坂巻証人調書 11～12頁）。

このように、坂巻証人は、被控訴人がマンションの水防対策のデータを開示しないがために、マンション販売主がマンション購入者のために当然に施すべき防水措置があるとの前提で推算を行ったのであり、その仮定設定は何ら恣意的なものではない。将来マンション管理組合が、完全な水害対策を施す可能性が高いことから、このような推算は十分な意味を有するものである。

むしろ、被控訴人が主張するように、マンションの駐車場を貯留槽の代替機能を果たさせることを予定しているとすれば、坂巻証人が証言したように、機械室等が浸水し、「建物の機能が死んでしまう」。また、駐車場は、居住者の大事な財産の保管場所でもあり、自動車の乗降や荷物の出し入れで居住者の出入りが当然予定されているスペースであるから、生命、身体、財産に対する危険性の極めて高い建造物という他ない。

このような控訴人らの批判に対して、被控訴人は「洪水は標高の高いところから低いところに流れるから、Ⅲ街区のすべての出入り口から一度に浸水してくることはない。激甚水害時にはE棟脇の高さ50cmの防潮板

を持つ標高の低い方の駐車場出口に水は向かうと考えられる。この出口は、・・・(乙78)。従って大洪水時にも(1m+0.5m)=約1.5mまで浸水を免れることになる。」と主張する。しかし、これはまさに、一番低い標高(区道6号線側)を基準にすると、水深1.5mまでは人工地盤の下に洪水流が流入することはないことを認めたことになる。人工地盤で囲まれる広大な敷地に、1.5m分の洪水流が流れ込まないことになるのであるから、その分周辺地域の水かさが増し、周辺地域の水害被害が増加することは明らかである。

この点、被控訴人は、「防潮版を超えて水が入るようになった状況でも人工地盤上にあるマンション居住者の生命財産は守られ、周辺住民が一時的に人工地盤の上に避難することも可能にする構造である。」などとして、あくまで人工地盤建設の正当性を主張するが、守られるのは人工地盤上にあるマンション居住者の生命財産のみである。また、1.5mの洪水が発生した場合に、短時間で急激に水位が上昇するような都市型水害では、周辺住民が人工地盤の上に避難することなど不可能であるから、被控訴人の主張は全く失当である。

エ その他被告の主張の不当性

被控訴人は、上記のように人工地盤の建設により水害被害が拡大する事はないと主張する一方で、人工地盤を作らなかった場合「居住者及び再開発施設への来訪者、そして都市公園及び多摩川河川敷への異動者の安全性、快適性の確保もできず、大震災及び激甚水害への地域貢献は困難になる。」などと主張する。

しかし、この被控訴人の主張は、あくまで人工地盤の居住者や来訪者のデメリットしか考えておらず、周辺住民のデメリット(水害被害)については全く配慮しないものであるという他ない。安全性、快適性といっても、自動車交通路との平面交差がないというだけのことであり、周辺住民の水害被害が増加するという大きな犠牲を払ってまで実現するレベルのものでは全くない。

3 周辺住民の水害被害に無関心ともいえる不十分な水害対策

(1) このように、本件再開発事業は、自らの事業地のみ人工地盤で自衛し、周辺住民の水害被害の増大させる極めて利己的、非公共的事業である。

事業の公共性を主張するのであれば、それは事業者のみならず、周辺住民に

とつてもメリットのある事業であるべきである。水害問題に限っていえば、再開事業が行われる前よりも周辺住民の水害被害の危険性を拡大しないための十分な対策をとるべきである。

ところが、本件再開事業は、周辺住民の水害被害の危険性を増大させるだけで、何ら周辺住民の水害被害の危険性を減少させるような対策はとられていない。

(2) 被控訴人の水害対策の不十分性

この点、被控訴人は、「『高床建築の推進（人工地盤を設置し建物はその上に配置する）』あるいは『地下空間への浸水対策（50cmの防潮版を設置する）』をすることによって被害の発生を自衛しているほか、『民間施設（ビル・住宅等）へ貯留浸透施設設置（雨水貯留槽を街区ごとに設置する）』をするなど、本件再開事業区域の自己所有の敷地内の降雨を一度に地区外へ流さないよう配慮し、河川や下水道への負担を軽減する対策を既に講じている。」などとして、水害対策を講じている旨主張する。

しかし、「高床建築の推進」や「地下空間への浸水対策」などは、自分たちだけ水害被害から免れようとする自衛手段にすぎず、およそ水害対策とは言い難い。

また、本件再開事業の貯留浸透施設は、所要対策量として、公共施設及び大規模民間施設部分においては50mm対応、道路部分においては29mm対応の基準を設定しているにすぎない（甲310の2、甲11の2、甲312の2、甲313の2）。

しかし、近年、都内では時間50mm以上の降雨量を記録する局地的集中豪雨が頻発し、その発生回数は年々増加の一途をたどっており、これを受けて東京都では平成18年5月学識経験者などからなる東京都豪雨対策検討委員会を設置し、前述の「東京都豪雨対策基本方針」（甲289）を作成するなどしてその対策を強化している。

また、世田谷区も、この「東京都豪雨対策基本方針」やこれまでの区民が被災した水害などの状況を踏まえて、平成21年10月に「世田谷区豪雨対策基本方針」（以下「世田谷区基本方針」という。甲383）の取りまとめを行った。世田谷区は、この「世田谷区基本方針」で、「雨水の流出を抑える『流域対策』の強化」として、（1）公共施設（世田谷区、国、東京都及び公共公益機関）における流域対策の強化として、「東京都豪雨対策基本指針に示されている対策基準である600m³/haを基本として、世田谷区における対策基準

を下記のように強化します。……。」とし、また、（２）民間施設における流域対策の強化として「東京都豪雨対策基本方針に示されている『敷地面積500㎡以上の開発行為や建築行為等について600㎡/haの雨水貯留浸透施設の設置』を基本として、世田谷区の民間施設における対策基準を設定します。」として規制をより強化している（甲383，甲384）。

なお、自治体によっては、800㎡/haという厳しい基準を設けているところもあるが、今日の集中豪雨の頻発に鑑みれば当然の措置というべきである（甲384）。

このように世田谷区や東京都の流域対策は、今日の集中豪雨の頻発や区内の水害被害の増加を受けて強化の方向に向かっているのである。本件再開発事業で設置される予定である雨水対策施設は、Ⅰa街区が従来通りの世田谷区雨水流出抑制技術指針の基準272㎡に対し285㎡、Ⅰb街区が基準943㎡に対し1000㎡、Ⅱb街区が基準224㎡に対し230㎡、Ⅲ街区が基準1422㎡に対し1500㎡と、50mm対応の世田谷区雨水流出抑制技術指針をわずかに上回るものでしかない（乙79）。すなわち、今日世田谷区や東京都が流域対策の強化として進めている600㎡/haという基準には到底満たないのである。

なお、この世田谷区雨水流出抑制技術指針の基準は、最低限設置が必要であるとされている基準であって、実際には世田谷区と事業者との間で事前協議を行い、より厳しい基準で雨水抑制施設を設置することを指導されることも多いのである（甲384）。

したがって、このような雨水対策計画では近時の局所的集中豪雨に対処することが不十分であることは明らかであり、上記のような人工地盤の建設による水害拡大要因を考慮すれば、本件再開発事業地周辺住民の水害被害の拡大は避けられない。

被控訴人の行ったと主張する洪水対策は、上記のような本件再開発事業建造物の居住者しか守らない自衛措置と、今日の基準にすら満たない雨水対策施設しかない。これでは、本件再開発事業地域の周辺住民の水害被害を増加させることはあっても、その水害被害を防ぐには極めて不十分としか言いようがない。

なお、現在多摩川に暫定堤防が建設される予定があるが、暫定堤防の内側（玉川1丁目）の地域内に降った雨は、雨水管を通じて多摩川に放流されることが予定されているが、多摩川の水位が上がって放流できなくなった場合には

放流口をふさぎ、多摩堤通りの下を通して再開発地域内の雨水管に合流されることが計画されているのである。そのような場合には、本件再開発事業地周辺の雨水管に、さらに玉川1丁目の雨水処理の負担がかかることになり、この舟底状の地域全体の水害被害の危険性はいつそう大きくなるのである。

このように、本件再開発事業地周辺住民の水害被害が拡大し、その生命、身体及び財産が侵害される具体的危険性が増大しているという事実が明らかになっている以上、当時の世田谷区の雨水流出抑制施設技術指針を充たしていれば本件再開発事業の違法性が阻却されるというものでは決してない。

4 本件再開発事業地の雨水の浸透能力の低下と水害被害の拡大

さらに、本件再開発事業は、これまで緑地等であった広大な敷地をコンクリートで覆ってしまうものである。これによって、これまで地面に浸透していた雨水が地面に浸透せず、周辺地域に流出して周辺住民の水害被害をさらに拡大する危険性がある。

すなわち、「雨水量算定に関する資料」によれば、建造物の場合の流水係数（すなわち、その面積に降り注いだ雨のうち、どの程度の水がその敷地外に流出するかという割合を示した数字）は0.85～0.95であり、降り注いだ雨水の85%から95%がその面積外に流出するのに対し、緑地の場合には、0.05～0.25であり、5%から25%しか流出しない。

もともと緑地であった本件再開発事業地をコンクリートで覆い尽くすと最大90%流出雨量が増大してしまうことになる。

なお、本件再開発事業のような大きな事業の場合、これが民間開発であれば、特別区との事前協議が必要となる（甲381）。

控訴人高田誠は、民間開発を業として長年開発にあたっての雨水対策の事前協議を経験してきた。坂巻証人が科学者として水害被害の拡大を証明したことは、控訴人高田誠は、開発業者である実務家としての、経験、開発をめぐる法規制の実情からも裏付けられるものである。

5 地下水の水位上昇による影響

(1) 雨水流出量の増大との相乗的影響

坂巻意見書は主としてコンクリートの建造物や道路の舗装工事にともない、雨水の流出量が増大することによる洪水被害が拡大することを論じている。主として地表面から見える部分での雨水処理の問題である。

しかし、巨大なコンクリート建造物による被害は、目には見えない地下水位にも影響を及ぼし、これが、さまざまな形で地下浸透水量の抑制や、地下水排水機能の喪失による洪水などを引き起こす危険がある。このような地表面での雨水処理と、地下における地下水位の変化は密接不可分な関係にあり、相まって、この地域の洪水被害をさらに拡大させる可能性があるのである。

(2) 地下水の水位上昇の条件

甲 3 8 2 号証「地下構造物の建設による地下水流動阻害減少の環境影響評価」と題する書面は清水建設株式会社技術研究所が作成したものである。この書面の「1 はじめに」で以下のように指摘している。

「近年、都市部における高速道路や鉄道などの新規開発プロジェクトにおいては、これらを地下に計画する事例が増加してきている。一中略一 地下建造物の建設により地下水の流動が阻害され、上流側の地下水位上昇、下流側の地下水位低下が発生する場合がある。さらにこれが原因となって、様々な地盤環境問題が誘発される可能性がある。例えば、地下水位の低下による井戸がれ、地番沈下塩水化、地下水の上昇による地下構造物への漏水増加、地下構造物の浮き上がり、植物の根腐れ等である。」

本件再開発では、乙 5 7, 5 8 号証の図面上明らかなように、地下に駐車場や、ピット、機械室などの広大な構造物が建設される。本件再開発事業周辺地域の地下水流は環境影響評価書案資料編（甲 3 8 5 号証）1 6 9 頁～1 7 1 頁によると、ほぼ、地表面の高さにそって、国分寺崖線方向から、多摩川方向へ、多摩川上流方向から下流へ向かって流れていることが確認されている。

再開発事業地に巨大な地下構造物からみると、原告高田誠の住所地周辺すなわち国分寺崖線側の住宅街は地下水の水流から見ると、上流側にあたる。従って、本件事業地内に巨大な地価構造物が建設されると、それによってせき止められる地下水流の上流にあたる国分寺崖線側の地域では、甲 3 8 2 号証が指摘するように「地下水位の上昇による地下構造物への漏水増加、地下構造物の浮き上がり、植物の根腐れ等」の被害が予測される条件が整っているのである。

(3) 原告高田誠の地下室漏水被害は将来の被害の危険性を予告、証明する。

原告高田誠は甲 3 6 1 号証、甲 3 7 8 号証の陳述書および、本人尋問で、地下水の漏水増大の被害について、証言している。原告高田の証言によれば、自宅から多摩川下流側に位置する銀行研修所跡地に「サウススクエア」という大型

マンションが建設された後から、豪雨時の漏水が発生し始めたというものである。甲382号証の知見や、甲385号証の地下水流の位置関係から見て合理性が認められる。さらに巨大な構造物である本件再開発事業地内の超高層マンションによる地下水流の阻害が地下水位流の上昇による被害を発生させる危険性は極めて高い。

(4) 被控訴人のあるべき被害対策について

地下構造物の水流阻害による環境影響について、事業者である被控訴人は当然のことながら、これを阻止する対策を講ずべきである。

甲382号証は、「上記のような問題の発生が予測される時、この影響が実害を及ぼすものであるかどうかを事前に評価して、対策の必要性を検討する必要がある。」として、その評価手法等について詳細に検討している。しかしながら、被控訴人はかかる観点からの環境影響評価を全く行っていない。

(5) 洪水被害に対する影響

このような地下水位の上昇は、坂巻証人の証言によって立証された地域に降った雨水の地表上の処理、対策と併せて、この地域全体の豪雨対策として、互いに密接に影響しあうものとして、相乗的に被害を増大させる可能性がある。地下水位の上昇により、漏水した場合には、その水をポンプで吸い上げて雨水、下水等の排水施設に流出させる必要がある。しかしながら、地表の流出雨量の処理のために、排水施設の容量を超えていると、地表や道路面上に排出せざるを得なくなる。さらにこれらの施設から逆流する被害も予測されるのである。

従って、坂巻証人の証言によって、予測される地上の雨水による被害に加えて、地下水位の上昇による漏水量の増大は、併せて洪水の被害を拡大するおそれがあり、その被害は受忍限度を大きく越えるのである。

5 行政の雨水対策も不十分である。

(1) 行政任せの責任逃れ

控訴人、参加人ら住民は行政に対してもより十分な対策を取るよう働きかけている。被控訴人は、洪水対策は、専ら行政の責任として、被控訴人の責任を免れようとする主張を行っている。しかし、控訴人ら被害を受けるおそれのある人間にとっては、事業者と行政の責任のなすりあいには翻弄されているわけ

にはいかない。相手が再開発事業者だろうが、国だろうが、東京都だろうが、世田谷区だろうが、下水道工事業者だろうが、自分たちの命や財産をまもり、地域を洪水被害のない町にするために、あらゆる機関に働きかけている。

被控訴人ら事業者も、関係各機関と最大限連携をとって、地域住民の安全確保のため、筆頭にたつて、責任を果たし、連携を強める要となるべき立場にある。しかるに、洪水対策は「行政任せ」との立場に終始し、参加人木村宏美への被控訴人代理人の反対尋問ではあたかも「本来の責任者である行政に働きかけをせずに被控訴人ばかりを責任追及しているのではないか」というような趣旨の発問をした。許し難いことである。

(2) 流水対策

被控訴人の引用する東京都の地域防災計画や東京都豪雨対策基本方針（甲289）を引用しているが、これらの計画や基本方針は、現状で十分な雨水対策になっているとはいえない。1時間あたり50mmの降雨には対応するように目標づけられているが、1時間100mmの降雨には対応できない。対策促進流域に丸子川流域が含まれていないことも大きな問題である。これについては、平成20年12月12日に340筆の署名をもって、東京都議会に対し、丸子川流域を豪雨対策促進エリアに指定するように求める請願を行った。（甲387号証）。

(3) 玉川1丁目エリアの雨水対策との関連

さらに、参加人木村宏美は地域全体の洪水行政の対策についても、深刻な危機意識をもって、自ら真剣に調査してより十分な対策になるように働きかけている。

参加人木村宏美が自宅の前で区街6号の下水道工事をしていた業者に調査したところ、玉川1丁目で行われている、暫定堤防事業と、本件再開発事業による開発とはたがいに影響しあって、より洪水被害の危険性を増大させる可能性があることが判明したのである。その詳細は以下の通りである。

現在、多摩堤通りから多摩川本流側の玉川1丁目エリアには、暫定堤防を作るという国土交通省の事業が進行中である。この事業で住民向けに開催された説明会で、国土交通省は住民に甲375号証の雨水污水経路図を配布した。前述したように、これをもとに、国土交通省は、玉川1丁目に降り注いだ雨水は水門を開けて、多摩川本流に流出する予定であるが、多摩川の水位があがった場合には水門を閉じて、多摩堤通りの下を通して再開発事業地内の雨水路に流し、多摩川のさらに下流まで流して放流する予定だという説明であった。二子

玉川一帯は従来船底のような低地であったが、多摩堤通りの内側にあたる再開発予定地は、広大な自然林が遺されており、この地域に降り注いだ雨水はほとんど地域に流出することなく、地下に浸透することによって処理されていた。また、多摩堤通りの外側に降った雨は多摩川の川岸に松林や桜並木などの自然を生かした地形がそのまま残っていたので、自然に地下に浸透したり、多摩川に流出したりして処理されていた。

ところが、一方で本件再開発事業により、コンクリートの巨大な構造物で雨水をほとんど人工的に流出処理しなければならなくなり、玉川1丁目のエリアの雨水も、自然に多摩川に流出できず、暫定堤防下の水門を開門して流出するようになると、多摩川の水位があがって、水門を閉じたり、人工的な流出容量をオーバーすると、多摩堤通の下を通過して再開発地域内に流入し、この船底のような地域一帯の人工排水施設で処理しなければならなくなる。その容量を超え、洪水被害が増大する可能性は高い。

実際に、既に2010年4月12日21時40分頃、玉川1丁目4番地2号、3号付近の区道で冠水事故が発生した。今回の冠水は工事にとまなう、種々の影響もあったようであるが、自然浸透水で処理していた雨水を、大幅に人工的な排水処理に切り替えると、このように思わぬ排水施設管理上の諸事情によっても、急激に雨水処理能力を超え、洪水の危険性が増大する可能性があることについて警鐘を鳴らす結果となった。

(4) 被控訴人の責務

控訴人らは、地域全体の雨水対策について、このように多角的な取り組みを行って行政にも働きかけている。しかし、その結果判明したのは、再開発事業及び、暫定堤防事業ともに、急激に自然浸透水による雨水の処理を人工的な雨水処理に切り替えると言う意味で、この地域の雨水処理の質を大きく変換させる重大な事業であるにもかかわらず、その重大さについて、危機感が全くない。縦割り行政で行政の管轄を超えて、この洪水多発、低地地帯という地域の特質をふまえた十分な雨水処理が行われているとは言い難いという危険な実情である。被控訴人は、この開発により得られる利益を独占するのであるから、このような不十分な行政の対応をもって、「洪水対策は行政の責任、自分たちは民間であり、責任がない」と言い逃れをすることは許されない。この地域に将来甚大な洪水被害が発生した場合、これは天災ではなく、行政と業者が共に責任を負うべき「人間のおごりによって引き起こされた人災」に他ならないのである。司法にも災害防止のために、勇気ある決断を求める。

第3 大気汚染による健康被害について

1 本件再開発計画の違法性

(1) 大気汚染に関する諸規定に対する違反

本件再開発計画が、大気汚染等を防止するため環境配慮を定めた諸規定に違反することは、すでに控訴理由書で指摘した。

すなわち、公害防止計画等との整合性を定めた都市計画法13条1項違反（控訴理由書24頁以下）、公害防止計画及び環境基本計画の定める施策に対する違反（控訴理由書25頁以下）、環境影響評価による不適正な評価（控訴理由書26以下）である。

なかでも、環境影響評価による適正な評価が実施されなかったという事実は、そもそも環境影響評価が、「大規模な開発事業等の実施に伴う環境影響を未然に防止するため、その事業の実施が環境に与える影響をあらかじめ調査・予測・評価し、住民や関係自治体の意見等を聴きながら、環境への影響をできるだけ軽減する」ための制度である（甲227）ことから、本件再開発計画によって原告ら周辺住民の生命や健康に直接被害を生じかねない事態を見逃すことに直結する。

ここでは、本件再開発計画に先立つ環境影響評価が如何に不適正なものであったのかということについてさらに詳しく論ずる。

(2) 浮遊粒子状物質（SPM）の予測・評価の不実施

ア 大気汚染物質に係る環境基準の存在

我が国では、大気の汚染等に係る環境上の条件について、人の健康を保護し、生活環境を保全する上で維持されることが望ましい基準を、「環境基準」として定めている（環境基本法16条1項）。大気汚染物質としては、二酸化窒素（NO₂）、浮遊粒子状物質（SPM）、光化学オキシダント（Ox）、二酸化硫黄（SO₂）、一酸化炭素（CO）があげられており、浮遊粒子状物質の環境基準は、1973年（昭和48年）に告示された。

以来、とりわけ二酸化窒素及び浮遊粒子状物質については、環境庁（当時）や東京都が中心となって環境基準を達成すべく努めたが、長年に亘り環境基準不達成の時代が続いたのである。

イ 環境影響評価における大気汚染物質の位置づけ

このような事態を背景として、環境影響評価技術指針は、大気汚染に係る環境影響評価の対象範囲として、「対象事業の実施が大気質に影響を及ぼすと予想される地域並びに影響の内容及び程度を対象とする」としている。そして、現況調査の調査項目については、「対象事業の種類及び規模並びに地域の概況を勘案し、対象事業の実施が大気質に及ぼす影響を適切に把握し得るよう十分配慮して、次に掲げる項目のうちから予測及び評価を行うために必要なものを選択する。」として、大気質の状況には、「次に掲げる物質のうちから予測及び評価を行うために必要なものを選択し、その物質の大気中における濃度等を調査する。」として、「環境基準が設定されている物質」の項目に、①二酸化いおう、②一酸化炭素、③浮遊粒子状物質、④二酸化窒素、⑤光化学オキシダントをあげている（甲 229, 15 頁）。

本件再開発計画に先立つ環境影響評価においては、これらのうち、二酸化窒素に関する調査しか実施してはいないうえ、その手法は既に控訴理由書 26 頁以下で指摘したとおり、環境影響評価技術指針に違反する杜撰なものであった。

ウ 本件再開発計画に先立ち、大気汚染物質に関する予測・評価の必要性

本件再開発計画は、大規模商業施設や高層マンションの建築を中心とした計画であって、駐車場台数を約 2 倍にし、住宅戸数を約 100 戸増加した（甲 129）ことによる自動車交通量の増加を一切考慮していない不十分な推計ですら開発交通量を 25,400 台／日としている（甲 33）のである。

かかる計画においては、自動車排気ガスによる大気汚染の深刻化が容易に想定されるところであるから、本件再開発計画に先立つ環境影響評価においては、少なくとも、自動車排気ガスに含まれ、人体に対する健康影響が懸念される大気汚染物質、すなわち二酸化窒素と浮遊粒子状物質については予測・評価をする必要があった。

なお、2000 年（平成 12 年）3 月に東京都環境局が刊行した「東京都環境白書 2000」は、自動車排気ガスとりわけディーゼル車排気ガスによる健康影響に着目し、自動車排気ガスに含まれる浮遊粒子状物質（粒径 10 ミクロン以下）のなかでも、粒径 2.5 ミクロン以下（PM2.5）のディーゼル排気微粒子（DEP）が肺の奥まで容易に到達し、生命や健康に対する脅威となることを指摘している（甲 35）。そして、これを削減するために、2003 年（平成 15 年）10 月 1 日から首都圏 8 都県市が共同して、ディーゼル車の乗り入れ規制

を実施している。

したがって、少なくとも二酸化窒素に加え、浮遊粒子状物質の調査・評価をすべきであったことは明白である。これを怠った本件再開発計画にかかる環境影響評価には、重大な違法があると言わざるを得ない。

2 大気汚染によって原告ら地域住民の権利を侵害する危険性

(1) 浮遊粒子状物質、とりわけ微小粒子状物質（PM2.5）による健康被害の危険

ア 各国における微小粒子状物質の規制

前述のように、早くから、浮遊粒子状物質のなかでもとりわけ微小粒子状物質が健康被害の原因物質であると懸念されているところであった。

さらに近年、各国で粒子状物質の健康影響に関する調査、研究が進み、微小粒子状物質が、粒子表面に様々な有害物質を吸収、吸着しているうえ呼吸器の深部まで入りやすく、健康への影響が最も懸念される物質であることが明らかとなってきた。

そして、そのような調査、研究を踏まえ、米国では1997年（平成9年）に微小粒子状物質の環境基準が設定され、さらに2006年（平成18年）には基準が強化された。世界保健機関（WHO）も2006年にガイドラインを設定している（甲388）。

イ 我が国における微小粒子状物質の環境基準告示

我が国においても、2007年（平成19年）5月に環境省水・大気環境局に「微小粒子状物質健康影響評価検討会」が設置され、微小粒子状物質の健康影響に関する検討が進められた。微小粒子状物質健康影響評価検討会は、2008年（平成20年）4月3日に報告書を取りまとめ、微小粒子状物質が呼吸器症状や肺機能の変化、死亡リスクの増加等に関連がみられるとともに、短期曝露の影響として呼吸器系・循環器系疾患による入院・受診数の増加、短期曝露及び長期曝露の影響として循環器系に関する機能の変化、死亡リスクの増加、長期曝露の影響として肺ガンに関する死亡リスクの増加についても関連がみられたとした。そして、総合的に評価すると、微小粒子状物質が総体として人の健康に一定の影響を与えており、大気汚染による曝露は人の嗜好や生活パターンによらず全ての者に及ぼしうるものであって、避けることが困難であるという特性を持つことからすると、公衆衛生の観点から微小粒

子による健康影響を軽視することはできない、と結論づけた（甲 389 抜粋）。

その結果をうけて、我が国においても微小粒子状物質の環境基準の設定が議論され、2009年（平成21年）9月9日、環境省は、環境基本法第16条第1項に基づき、1年平均値が $15\mu\text{g}/\text{m}^3$ 以下であり、かつ、1日平均値が $35\mu\text{g}/\text{m}^3$ 以下であることという微小粒子状物質の環境基準を告示した（甲 390）。

(2) 本件地域において、原告ら地域住民の権利侵害を生ずる蓋然性

ア 本件地域周辺における微小粒子状物質の濃度の推計

① 本件地域周辺においては、未だ微小粒子状物質の測定が実施されていない。それどころか、本件再開発計画に先立って実施された環境影響評価においては、浮遊粒子状物質の調査すら行われなかったのである。

しかし、既に微小粒子状物質の測定が実施されている地域では、道路沿道である（自排局）か否（一般局）にかかわらず、いずれも高濃度を測定しており、米国の環境基準やWHOのガイドライン、さらには我が国で設定された環境基準も達成できていないのである（甲 388）から、本件地域周辺においても、環境基準を超える濃度の微小粒子状物質が測定されるであろうことは容易に推測できる。

② また、微小粒子状物質の測定が十分実施されていない現在、浮遊粒子状物質の測定値から微小粒子状物質の数値を推計する手法が広く採用されている。

環境省の諮問機関である中央環境審議会大気環境部会は、微小粒子状物質環境基準専門委員会で、過去に実施した疫学調査（三府県コホート研究）を微小粒子状物質の濃度との関連で評価するため、微小粒子状物質（PM_{2.5}）と浮遊粒子状物質（PM₁₀）との比を0.7として、浮遊粒子状物質の測定値に0.7を乗ずる方法で微小粒子状物質の数値を推計している（甲 391）。

③ 本件地域に最も近い大気汚染の測定地点は、世田谷区が玉川総合支所屋上に設置した玉川大気汚染総合測定室であるが、他にも世田谷区内には区が設置した砧大気汚染総合測定室（砧総合支所屋上）、北沢大気汚染総合測定室（北沢総合支所屋上）、烏山大気汚染総合測定室（烏山総合支所屋上）、さらには東京都が測定を実施している世田谷一般環境大気測定局（世田谷区役所屋上）、成城一般環境大気測定局（世田谷工業高校）、上

馬自動車排出ガス測定局（世田谷区上馬出張所屋上），八幡山自動車排出ガス測定局（都営八幡山アパート）がある。

これらのうち，上馬と八幡山は自動車交通量が多い幹線道路沿道の大気汚染状況を測定する趣旨であるが，他はいずれも，区民の居住環境の大気汚染状況を測定するものである。

これらの測定局における浮遊粒子状物質の測定結果（年平均値）は甲 392 号証のとおりである。

- ④ これらの測定局における浮遊粒子状物質の測定結果に基づき，中央環境審議会大気環境部会が採用する，浮遊粒子状物質の測定値に 0.7 を乗ずる方法で微小粒子状物質の年平均値を推計すると，次の表のような数値となる。

	微小粒子状物質の推計値							
	単位： $\mu\text{g}/\text{m}^3$							
	砧	玉川	北沢	烏山	世田谷	成城	上馬	八幡山
H10	29.4	29.4	30.1	32.9	35	32.2	43.3	42
H11	24.5	24.5	24.5	26.6	27.3	28.7	36.4	33.6
H12	27.3	26.6	27.3	27.3	21.7	18.2	34.3	31.5
H13	27.3	24.5	26.6	25.9	22.4	28	37.1	35
H14	23.8	25.2	22.4	23.8	20.3	24.5	32.9	31.5
H15	22.4	25.9	21	22.4	20.3	23.1	31.5	27.3
H16	21	24.5	20.3	20.3	17.5	20.3	26.6	23.8
H17	19.6	25.2	23.1	20.3	15.4	18.9	28	22.4
H18	18.2	23.8	21.7	18.9	16.8	16.1	23.8	22.4
H19	14.7	17.5	16.8	15.4	15.4	13.3	23.1	21
H20	14	14.7	15.4	14.7	14.7	12.6	21	19.6

この表を見ると明らかなように，ようやく最近になって，環境基準をころうじて達成できるかという数値となったが，それも自動車排気ガスの影響を受けない非沿道の測定局における事態である。道路沿道の自動車排出ガス測定局では，一貫して環境基準を大きく超えているのである。

イ 本件地域における健康被害発生の危険

- ① 自動車交通量の増加による大気汚染状況のさらなる悪化

既に述べたように、本件再開発計画は、自動車交通の集中を招く大規模商業施設や高層住宅群の建築を内容とするもので、不十分な推計ですら開発交通量を25,400台/日としている(甲33)。既存の自動車交通量を考慮せずに開発交通量のみで見ても、この交通量は、平成17年度道路交通センサスにおける国道246号線の世田谷区上馬1-15、あるいは同じく世田谷区新町2-8の12時間交通量に匹敵する数値である(甲393)。本件地域は、環状8号線、国道246号、多摩堤通り、駒沢通り、第3京浜などの幹線道路に囲まれ、地域内の各所で渋滞が生じることからも明らかなように、既に過大な自動車交通量を負担している地域である。そこに、さらに幹線道路の12時間交通量に匹敵する交通量が加わるのであるから、そこから生ずる大気汚染がいかに深刻なものであるかということは容易に推測できる。ちなみに、国道246号沿道の上馬自動車排出ガス測定局における微小粒子物質の推計値は平成20年度においても環境基準を大きく越えるものとなっている。

このことから、本件再開発計画がその計画どおりに遂行されようものならば、原告ら住民は、上馬自動車排出ガス測定局や八幡山自動車排出ガス測定局のように、たちまち環境基準を大きく超える微小粒子状物質に曝露することとなるのは明白である。

② 地形的特徴による大気汚染物質の滞留

特に、原審で証言をした藤田敏夫証人によれば、二酸化窒素だけではなく浮遊粒子状物質も空気より比重が重いのであるから、低いところに滞留し高い濃度が測定されることが予測される(藤田敏夫証人調書9頁)。

そして、本件地域は、国分寺崖線と再開発計画による盛土の間が一番低い土地となるので、原告ら住民が居住するあたりが大気汚染物質の滞留によって深刻な被害を被ることとなるのである。

3 まとめ

以上のように、本件再開発計画は、環境基準を超える大気汚染物質とりわけ微小粒子状物質を件地域に蔓延させ、原告ら地域住民に対し、呼吸器症状や肺機能の変化、死亡リスクの増加、呼吸器系・循環器系疾患の悪化、循環器系に関する機能の変化、死亡リスクの増加、さらには肺ガンに関する死亡リスクの増加といった事態を招くおそれが大きい計画である。そのような事態は、原告ら周辺住民の生命・身体の安全を直接脅かすものであるから、直ちに中止あるいは見直し

をすべきである。

第4 圧迫感による被害について

1 原判決の誤り

本件再開発により控訴人らの被る圧迫感による被害については、控訴理由書及び控訴人ら準備書面（1）において詳述したが、ここではその主張の骨子を述べる。

原判決は、「本件再開発事業により、玉川1丁目又は2丁目地域で、武井正昭教授が許容限界値とする8%を超える場所が出現することが認められ、また、建築物の形態率が8%を超えると、当該建築物の存在につき不快感を憶える者が相当程度存在することは推認できる」としながらも、「圧迫感が精神、身体に与える具体的な影響に対する検証のないまま、単なる主観的な不快感のみを理由に、形態率8%を超える建築物を建設する行為が違法な行為であると認めることはできない」と判示している。

しかしながら、このように圧迫感を「単なる主観的な不快感」にすぎないものと位置づけている原判決の判断は大きな誤りである。

圧迫感は、東京理科大学名誉教授武井正昭氏の研究により、形態率の測定によってその数値化、客観化が可能となり、また、昭和62年以降現在に至るまで「環境影響評価が科学的かつ適正に行われるために必要な技術的事項及び留意事項」として「東京都環境影響評価技術指針」の評価対象となっているものであり、「単なる主観的な不快感」などでは決してない。

圧迫感は、人間の精神、身体に重大な影響を及ぼすものであり、圧迫感を受けずに生活することはまさに人間の人格的生存に不可欠である。よって、圧迫感を受けずに生活する権利も日照権などとともに住環境に関する人格権の1つとして法的保護に値する権利であるというべきである（名古屋高裁平成18年7月5日判決参照）。

2 被控訴人らの受ける権利侵害について

圧迫感の許容限界値は、計測対象の建築物の形態率が8パーセントを超えたときが許容限界値になると考えられている。ただ、広い場所で周辺に建築物が建っていない場合には、周辺に建築物が密集している場合と比べて、建築物が建つことによる圧迫感が大きくなるため、そのような場所では、形態率の許容限界値は4パーセントと考えられている。これは、上記武井正昭氏の圧迫感の

研究の中で行われた実験結果をもとに数値化されたものである。

そして、本件においては、一級建築士である高本直司氏が、本件再開発事業における圧迫感の予測調査を行った（甲128，甲138）。これによると、一棟を対象にした場合の形態率は、No.5（多摩堤通り沿い）で10.17%，No.6（多摩堤通り沿い）で9.68%，No.7（多摩堤通り沿い）で12.80%，No.8（多摩堤通り沿い）で22.15%，No.b（控訴人金子延治宅）で11.45%と、5地点で8%を超えている。また、本件再開発で建設予定の18棟の建築物全体を対象にした場合の形態率は、合計7地点で8%を超えており、特にNo.6，No.8の2カ所で20%を超え、最大は24%にもなっている（甲128）。

上記圧迫感の許容限界値は、その数値自体の根拠が相応の科学性・合理性を有することに加えて、圧迫感によって周辺住民が受ける不快さを防止する最低線の規制値であること等を考慮すれば、本件再開発事業によって控訴人らの圧迫感なく生活する権利が侵害されていることは明らかである。

その上、控訴人ら準備書面（1）において詳述したとおり、本件再開発事業の環境影響評価における圧迫感の変化の予測については、環境影響評価技術指針において示された「形態率」ではなく、「仰角による方法」を採用しており、法令に違反した環境影響評価を行っていること、平成6年12月発行の「技術指針」解説第15：景観の項目では、景観に及ぼす影響の内容並びに程度を評価対象としており（甲125），景観に及ぼす影響を評価する場合、もっとも影響が大きい場所で評価するのが当然である（本件では、本件再開発地域の外周に接している道路の反対側境界線）にもかかわらず、本件大開発事業の環境影響評価では、再開発事業地域から最小で150メートル、最大で500メートルも離れた場所の圧迫感の評価しており、測定地点が不適切であることなど誤りがある。

3 「東京都環境影響評価技術指針解説」における圧迫感の測定方法について

被控訴人が圧迫感の測定方法について、「仰角による方法」を採用したことは「東京都環境影響評価技術指針解説」（甲125）148～149頁の理解に誤りがあるものである。この点は甲286号証の高本直司意見書に詳細に論じられており、これをもとに、準備書面（1）17頁「5 控訴人らの権利侵害が受任限度を越えることについて、（2）環境影響評価の誤り」の欄で詳細に主張した。原判決の圧迫感についての判断にとって、控訴審において判断すべきもっとも

重要な論点である。まさに、形態率で測定すれば、上記のように、明らかに許容限界値を遙かに越える数値が出ているにもかかわらず、環境影響評価で問題にならないような結果を導き出したのは、意図的に測定方法をすり替えることによって、誤魔化したからに他ならないのである。仰角法はもともと圧迫感を測定する方法ではなかった。そのことから、昭和63年当時の技術指針解説（甲287）には「最大仰角図の作成」が例示として記載されているのに、平成6年12月発行の「技術指針解説」（甲125）ではこの記載が削除されていることや「次の文献を参考に評価を行う。」として、武井論文を参考にするように指摘している。このような科学技術の進歩による指針の変更と、「予測対象」ごとに、「予測手法」を特定して指示しているという緻密な技術指針を無視し、専ら「天空図の作成等」という表現の中に仰角法が含まれるとする被控訴人の主張は、科学的に行われるべき環境影響評価を意図的にねじ曲げる違法な方法である。その結果は形態率という極めて明白な数値化した圧迫感の予測値が、軒並み許容限度を上回っているという結果が何よりも物語っている。その詳細は、より具体的にわかりやすく、甲286号証24頁から25頁に詳細に記載している。

4 まとめ

以上より、本件再開発事業によって控訴人らの圧迫感なく生活する権利の侵害の程度が極めて大きいこと、被控訴人が環境影響評価において法令で定められた基準を遵守していないこと等から、本件で控訴人らが受ける被害はその受忍限度を超えていることは明らかである。

したがって、控訴人らが行う本件再開発事業は、控訴人らの圧迫感を受けることなく生活する権利を侵害し、それにより控訴人らの受忍限度を超える損害が発生することが明らかであるため、本件再開発事業は差し止められるべきである。

第5 本件再開発事業の違法は明らか

1 権利侵害の受忍限度

(1) 安易な受忍限度論適用は許されない

以上述べてきたとおり、本件再開発事業は、原判決も認めた眺望利益、景観利益などの法的利益を侵害するのみならず、水害発生危険性や大気汚染を深刻化し、原告の生命、身体、財産などの安全を侵害するものである。

このような場合、原審が安易に適用した受忍限度論の適用の余地はない

(この点の原判決批判は、控訴理由書5～9頁参照)。受忍限度論は本来生活妨害型の権利侵害についてその違法性を判断するものであり、上記のように生命、身体に対する侵害について受忍限度を検討する余地はないからである。

(2) 権利侵害の「受忍」を正当化するもの

仮に本件において受忍限度の検討が必要とされる場合(生命・身体に対する具体的な危険の発生までは認めがたいとされるような場合)、「被侵害利益の性質と内容、侵害行為の態様・程度」を比較考量して判断することとなる。

原判決は本件再開発事業の公共性を理由に、本件の権利侵害は受忍限度を超えるものではないと判断した。しかし本件再開発事業が権利侵害の受忍を正当化するだけの公共性を有しているかどうかについては何も具体的な検討をしていない。

控訴審においては、受忍限度の判断をするのであれば、実のある「公共性」の検討は不可欠であり、原判決のような形骸的な受忍限度論に陥ることのないよう強く要請するものである。

2 都市再開発事業の公共性

(1) 都市再開発事業の特性

ア 都市再開発事業については、その性質上、例えば道路、鉄道や、発電所(ダム)の建設などの一般的な公共事業とは異なる顕著な特性を有している。

道路等の公共事業は国民の生活や生産活動の一般的・基礎的条件を整備することが目的とされ、それ自体公共的な利益に貢献することが目的とされているものである。

他方、都市再開発事業は、その主要な目的は多くが高度化された商業用・業務用施設や高層住宅の建築にあり、それ自体が公共的利益に貢献するものとはいえない。

そしてその事業の主体となるのは、行政や公共事業体ではなく、事業区域の地権者からなる組合である。組合員はその所有する不動産を出資して事業を行い、完成したビルの床で配分を受けることとなり、本来的に営利事業としての性格を強く有しているのであって、上記のような一般的な公

共事業と異なり、しばしば公共的利益とは矛盾する危険を内包しているのである（甲365，調書8～10頁）。

イ 他方，都市再開発事業は，民間の再開発事業と比較しても顕著な特性を有している。

それは，都市再開発事業として認可されると，様々な形で建築法規上の規制が緩和され，また意思決定も多数決が保障され，また公的資金が投入されるなどの優遇措置がとられる点である。

また民間の開発行為では，事業者自らの負担で必要な道路，公園など公共設備を供出し，敷地取得に必要な移転費用，営業補償をしなくてはならないが，再開発事業であれば公共管理者負担金，補助金などの公的資金で賄うことが出来る。

このように再開発事業においては，組合員が出資した資本（不動産）の収益率を上げて，採算性を高める仕組みが用意されており，営利事業として有利な条件が作られている。

都市再開発事業においては，このような営利事業としての特性を強く有している性格を十分に考慮して，その公共性が判断されなくてはならない。

(2) 都市再開発事業の公共性

ア 都市再開発法第1条は，都市再開発の目的として「土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り，もって公共の福祉に寄与する」ことと定めている。

すなわち，再開発事業は公共的利益に貢献することを目的として行われなくてはならないのであって，組合や組合員の営利を目的としてはならないとされる。上述したような大幅な規制緩和，公的資金による援助を正当化するのには，その事業が公共的利益に貢献するものであることが必要であるからである。

イ ところで「公共の福祉」あるいは「公共的利益」といっても，その概念は多義的であり，またこれに対する「寄与」，「貢献」といってもどの程度のものが要求されるのかは法文上明確ではない。

建築上の規制緩和は必然的に周囲の住環境に影響を与え，多数決制度は必然的に小規模地権者の権利を制約することとなる。法1条はそれらを正当化し，更に公的資金を導入するに足るだけの公共的利益への貢献を再開

発事業に求めていると解釈される。

営利事業としての性格を強く有する再開発事業の特性を考えれば、この「公共的利益への貢献」の目的はしばしば形骸化、曖昧化される危険性を内包している。本件事業は後述するとおり、まさしくこの危険性が現実化したものであり、脱法的な事業化により都市再開発制度を濫用するものとなっている（控訴理由書 18～22 頁など参照）。

ウ　ところで原判決は、本件再開発事業の公共性を認める根拠として「昭和 53 年頃から存在した二子玉川地区のまちづくり構想の一環として行われるもの」であることを示している（これのみである）。しかしそれらの「まちづくり構想」がどのようなもので、本件事業がこの「まちづくり構想」で目指した目標にどれだけ貢献するものかなどとの検討は全く見られない（本件再開発事業がこれらの「まちづくり構想」とは全く異質なもので、そこで提起されたまちづくりの公共的な課題には何一つ貢献するものとはなっておらず、むしろこれと逆行するものであることは、控訴理由書 14～20 頁、準備書面 (3) 5 頁を参照）。

かかる判決は「公共的利益への貢献」の有無の判定が形骸化、曖昧化された端的な見本と言うべきであり、形式的で空疎な「公共性」判断に陥った欠陥判決という他はない。

(3) 「公共的利益への貢献」の判定基準

このような欠陥判決を繰り返さないためにも都市再開発法第 1 条の「公共の福祉に寄与」の判定基準は可能な限り明確化されなくてはならない。

控訴人らが主張している「考慮すべき事情」、すなわち①地域特性適合性、②計画適合性、③自然的環境の整備または保全への配慮、④住民意見の反映、の 4 点（控訴理由書 10 頁以下）も公共性の判定基準の明確化のための努力である。

また岩見良太郎教授が証言した「5つの公準」（準備書面(1)55頁）、すなわち、①地域環境の優れた資質を引き継ぎ発展させるまちづくり、②持続可能なまちづくり、③法制度の適切な適用と運用、④まちづくりにおける公平性、⑤住民参加も、この点についての大きな学術的到達点を示すものである（準備書面(3)2頁）。

控訴審においては、このような判定基準を参照しながら、本件再開発事業が原告らに権利侵害の危険性の受忍を正当化するにふさわしいだけの公共的

利益への貢献が認められるかどうか、冷静に、客観的事実に即して判断されなくてはならないのである。

(4) 計画の評価基準

ア 以上のような公共性の判定基準を明確化させる努力は行政においても進められてきた。再開発地区計画研究会による「再開発地区計画の手引き」(甲 369)はその一つの到達点である。

そこでは、当時立法化された再開発地区制度の運用に当たって、計画の妥当性を判定するための考え方として以下のように述べられている。

「新たな土地利用転換の妥当性を合理的かつ公平に評価して行くには、当該再開発の内容について、市街地環境の改善をはじめとする当該プロジェクトの都市に対する貢献として評価しうるとのようなプラス面があるのか、かつ、そのことと平行して、既存の都市の基盤並びに環境条件に対してマイナス面の影響に対する対策が十分に講じられているのかどうかをあらかじめ検討する作業が必要である。単に開発者側からの土地利用転換要望のみを持って規制の緩和を図ることは、それだけでは公正な視点を欠くことになり望ましくない。そこで当該プロジェクトの立地条件や既存都市基盤との関係などと照合しつつ、特例的な取り扱いを行うだけに足る合理性を明らかにし、計画内容についての公的主体及び市民等の社会的な評価と理解を経る過程を踏まえていくことが必要となる。」(甲 369, 63 頁)

このように、公共的利益に対するプラス面の有無、マイナス面に対する対策、さらには市民への理解を得る過程の必要性などが強調されており、本件再開発計画の公共性を判定していく上でも、基本的な考え方として採用すべきものである。

イ 更に上記「手引き」は、プロジェクトの計画内容は、①貢献内容、②実現の确实性、③容積率の設定を含む計画内容の妥当性などの要請に応えるものであることが望ましい(69 頁)としている。そして容積率設定のための評価基準の一つとして「優良な都市環境の形成に対する貢献」を掲げ、その評価の項目として以下の諸点をあげている(74 頁以下)。

a. 市街地環境の改善

(例示) ・道路公園駅前広場などの公共施設整備、駅とのアクセス改善、ほか

- b. 都市における諸活動の効率化
(例示) ・ 幹線道路整備等, ほか
- c. 美観の創出
- d. 良好なコミュニティ創出
(例示) ・ 公的若しくは勤労者向け住宅の供給
・ 市民の交流やにぎわいを生み出す広場等の整備
・ 福祉施設整備
- e. 地域の交通の改善
(例示) ・ 交通広場, 交通ターミナル, バスベイ, 新駅等の交通拠点に関する施設整備, ほか
- f. 地域経済の活性化
- g. 文化の創造
(例示) ・ 高次教育施設の設置, 美術館, 図書館, コンサートホールなど地域に必要な文化施設の設置・歴史的建造物の保全
- h. その他
(例示) ・ 供給処理施設 (中水道, 地域冷暖房等) 整備

要はこのような視点から公共的利益への貢献の程度を評価し, これが容積率などの規制緩和などの特別扱いをすることの合理的な根拠となるかどうか吟味されなくてはならないことが示されている。

3 本件再開発事業の公共性

(1) 控訴人らは以上のような枠組みの上に立ち, 控訴審においては都市工学の専門家岩見良太郎教授の意見書 (甲 354), 証言録 (甲 365) などを提出して, 本件再開発事業には公共的利益への貢献は認めがたいことを立証した。

その内容については当審準備書面 (1) 52~65 頁, 準備書面 (3) 1~7 頁などで明らかにしたとおりである。以下, 本件再開発事業の特徴に即して, 問題点を整理し, これらの議論を補充することとする。

(2) 超高層住宅を中核とする巨大な規模の事業であること

ア 本件再開発事業は施行区域 1 1. 2 ヘクタールと, かの六本木ヒルズ (1 1. 0 ヘクタール) を超える, 我が国最大級の規模を有している。総

事業費は998億円と世田谷区の財政規模の約半分となる巨大事業である（甲354, 28頁）。

計画によると高層・超高層建築物7棟が計画されており、最高高さ155m、延べ床面積41万7000㎡に及んでいる。3棟の超高層マンションを含むⅢ街区には1033戸の区画が予定され（甲284）、いずれもファミリータイプであるから、完成時には3000～4000人の人口がここに居住することが予想されている。まさしく「新しいまち」が作られるのである。

巨大事業であることは以下の2つの意味で公共的利益への貢献を困難にする要素となる。

イ 第1に、地権者にとっては経営リスクが大きくなるため、非営利的・公共的施設は自ずと制限される傾向が生ずる。

本件再開発事業においては、公共施設は道路、及び交通広場の他には、地区公園（520㎡）、街区公園（2000㎡）のみであり（原判決添付別紙3参照）、高層マンションと業務棟に公共的な施設は全くない。これら公園も建築物延べ床面積のわずか千分の6程の面積しかなく、いささかお寒い限りという他はない。

また、供給される住宅も一定以上の高所得者向けの「邸宅街区」（甲284）であり、前記「手引き」が例示するような「勤労者向け住宅」（アフォーダブル住宅）などは皆無である。

ウ 第2に、巨大開発は必然的にこれを支える都市基盤、公共施設への負荷を増大させ、地域の生活環境に大きなマイナス要因となる。

本件のような大規模な商業施設、業務施設は必然的に交通需要を増大させ、鉄道の混雑、自動車交通の増大をもたらす。本件において鉄道の混雑問題については全く何の対策も検討されていない。また一定の道路整備が計画はされているが、地域的な課題とされる丸子橋をネックとする玉川通りの交通渋滞問題（昭和58年基本構想・甲255）は一層深刻化することが明らかであるにもかかわらず、全く何の対策もとられていない。

また学齢人口（6～14歳）の全人口に対する比率は概ね7%内外であるから、第Ⅲ街区の住宅供給により200～300人もの学齢人口が増加することとなるが、これを受け止める教育施設、公共施設などは全く計画されていない。

さらには「地域に必要な文化施設」も「福祉施設」も全くない。

「手引き」の評価項目でいう「地域の交通改善」、「良好なコミュニティ創出」や「文化の創造」にこの事業が貢献する内容は一つもないのである。

(3) 東急グループ企業が事業地の85%以上を有している事業であること

ア 本件再開発事業地は、その85%以上が、東急電鉄、東急不動産、東急建設の東急グループ企業が所有している（甲354・39頁，甲12）。

特に第Ⅲ街区は東急グループ以外の所有者はおらず，第Ⅱ街区についても殆ど全てが東急グループの所有地である（甲354・41頁図15）。

この点は一般的な再開発事業と比較して，本件再開発事業の極めて顕著な特色と言うべきである。この事実は公共性云々以前に，「土地利用の細分化」とそれによる「不健全な利用状況」を再開発事業施行区域の要件とする都市再開発法第3条3号に違反する違法なものであることはすでに述べたとおりである（準備書面(1)63頁）。

イ また，この事実は公共的利益への貢献の有無を評価する際にも，軽視してはならない。

第1に，本件再開発事業による利益はほぼ独占的に東急グループが取得する構造となっていることである。この利益は出資不動産に対する配分のレベルのみならず，再開発事業による規制緩和などの特例的取り扱いや，公的援助などの優遇措置の恩恵を実質的にはほぼ全て東急グループ企業が享受することを意味する。

これら優遇措置により，東急が取得した利益について，岩見教授はこれを次のように試算し計900億円以上としている（甲394，第1期事業につき甲7・13頁，第2期事業につき甲376・9頁を参照）。

①公共施設管理者負担金＝170.1億円

東急による私的な開発事業であれば，再開発に必要な事業地内の道路整備は当然ながら東急が負担することになる。ところが本件では公共施設管理者負担金として道路の用地費，建設費を公共が負担することとなる。

②一般会計補助金＝219億円

③容積率アップによる利益＝511億円

本件では，高度地区の規制が撤廃され，法定容積率は区域によって100%から300%も緩和され（甲354，35頁），地区平均容積率

は222%から485%へと2.2倍上昇している。地価は容積率に比例するものとされるので、地価を平米70万円として7万3000㎡の宅地価格の上昇額の内東急が取得した利益分は511億円に達する。

これらの計画利益は本来公共の利益に帰属すべきものであり、公共に還元されなくてはならない。これに見合う公共的利益への貢献は認められるのが本件では問題とされなくてはならないのである。

(ちなみに東急グループは昭和63年7月29日に世田谷区長と協定書を交わし、都市計画公園予定地の一部を世田谷区に譲渡するとした土地の面積が29300㎡であるから、上記地価を基準にして計算すると約200億円である。東急グループにしては、200億円の敷地を提供しても、なお、900億円の利益を得られるとすれば、原資の4.5倍の利益を得ている計算になる。この敷地の提供をもって、容積率緩和の理由とすることは到底できない。)

ウ 第2に、多数決によって事業地の大半を所有する東急グループ企業の意思で事業内容等が決定されることとなっている点である。従って、「権利変換」の手法を用いることにより、駅前の商業地の零細地権者から合法的に地上げを実現することが可能となっている。

第Ⅲ街区全域と第Ⅱ街区の大半については、地権者である東急がやろうと思えば単独でビルやマンションを建築することが可能である。しかし東急はそのような方針はとらず、比較的他の地権者の所有地が多い駅前の一等地である第Ⅰ街区を含めて再開発事業を行うこととした。これにより、東急としては圧倒的な意思決定権限を保持しつつ、より有利な再開発を実現することが出来ることとなった。東急にとっては、第Ⅰ街区を第Ⅱ、第Ⅲ街区と一体のものとして再開発事業の枠組みを作ることに重要な意義があったのである。

エ こうして東急主導の権利変換計画によって、駅前の第Ⅰ街区にいた事業者(商店など)はⅡ-b街区の低層商業棟に、居住者は第Ⅲ街区の超高層住宅に変換された。そして東急はⅠ-b街区の駅前メインビル(ガレリア)に権利床を取得し、また保留床を取得することによってメインビルを独占することも可能となったのである。

このような事実は「再開発事業の公平性」を損なうものである(甲

354・45頁)ばかりか、従前の駅周辺の商店等を駅から150～250mも離れた区域に追いやり、駅前メインビルは東急のみが独占するというような事業が、「地域経済の活性化」、「商業及び業務の活性化」などの公共利益に貢献するものとは考えがたい。

オ さらに、駅前のバス、タクシー乗り場が廃止され、改札口から約150メートル離れた交通広場が設置され、そこには東急が独占取得した商業施設ガレリアを通らなくては行けない構造となっていることも、東急の利益を公共の利益に優先させたものとなっている。高齢者、乳幼児連れ、病人、障害者や、日常の通勤、通学で利用する多くの住民にとっては不便になるばかりであり、「市街地環境の改善」「地域交通の改善」などの公共的な要請には逆行するものというべきである。

(4) 公園変更と一体の計画であったこと

昭和63年11月に行われた公園の都市計画変更については、都市計画法21条に定める変更の必要性がなく違法であること、また変更の理由が本件再開発事業の遂行のためであることを明らかにしないまま都市計画法16条、17条の縦覧手続を行った点も手続的な正当性を欠くことなどはこれまで明らかにしてきたとおりである(控訴理由書20～21頁、準備書面(3)4～5頁)。

本件においては公園変更は再開発事業と一体のものとして行われたことは明らかであり(世田谷区と東急の「密約」にも明記されている。甲20)、このことは本件再開発事業の公共性判断にも重要な意味を有している。すなわち本件再開発事業の施行区域の大部分(概ね第Ⅱ、Ⅲ街区)は都市公園として都市計画決定がなされていたのであり、これが事業化され、9.8ヘクタールに及ぶ広大な公園が実現すれば、そのことの公共的な意義は極めて大きいと考えられる。

この公園は、優れた景観と水辺を生かしたオアシスとなり、更に様々な文化施設やスポーツ施設を充実させることにより、近隣住民の憩いの場となるのみならず、都心部や近郊からの文化施設への来訪、スポーツ参加・観戦、観光などによるにぎわいを生み出す広場にしていくことも期待できたであろう。二子玉川の駅前はこの緑深い公園広場の入り口に広がる商業・業務エリアとして計画的に整備していくことにより、大きな発展を遂げたであろう。

本件再開発事業地は、計画当時は「有効利用されていない大規模空地」

の体をなしていたかもしれないが、だからといって本件再開発事業が「市街地環境の改善」や「地域経済の活性化」などの公共目的に貢献したとの評価が正当化されるものではない。都市公園としての開発という既存の方針があったのであるから、これが実現すれば、それは地域の風致地区規制や、国分寺崖線などの自然環境と調和し、近隣住民に支持された優れた都市開発の姿として多くの人々から評価されたであろう。これに比べれば、本件再開発事業の公共的利益への貢献は評価に値するものとはなり得ないのである。

(5) 人工地盤が構築されること

ア 本件事業ではⅡ，Ⅲ街区について6～7mの高さの人工地盤が設けられることとされている。これが周辺地域の水害の危険性を高めるものであり、本件事業が何ら有効な対策をとっていないことはすでに詳しく論じたとおりである。

前述したとおり人工地盤は、これによってたとえ周辺地域の水害の危険性を高めても本件事業地のみは洪水被害から免れようとする極めて利己的な目的により設けられたものとする他はなく、地域の公共的利益に貢献するどころか、これを脅かすものとなっているのである。

イ 人工地盤の公共的意義を考える場合のもう一つの重要な問題は、「人工地盤は、周辺地域との連続性を心理的にも、物的にも希薄にし、周辺から隔離された孤立的環境を作り上げる」（甲354・30頁）ことである。

物理的には再開発区域外の居住者の多摩川河川敷へのアクセスを困難にするため、河川敷のレクリエーション機能を奪うばかりではなく、災害時の広域避難場所としての機能を奪うこととなる。世田谷区「都市整備方針」（2005年）でも、世田谷区の「都市計画概要」でも、再開発区域沿いの河川敷は広域避難場所から除外されている（甲354・24～25頁）。

また再開発地域内の住民と周辺住民が一体となって新たなコミュニティを作り出す可能性を極めて乏しいものとし（甲354・30頁）、逆に洪水被害をはじめとして住民の間に対立的な意識を生み出すことが容易に想像される。継続的なまちづくりの担い手である地域住民のコミュニティは分断、破壊され、「良好なコミュニティの創出」の目的には逆行し、また「持続可能なまちづくり」の観点からも憂慮すべき事態となる。

ウ 事業計画書では、人工地盤についてはⅢ街区の設計方針として「街区公

園と一体となった『水と緑の公開空地』の整備をおこなうこと、「二子玉川公園と『歩行者連絡通路2号』で連絡するなど、歩行者の安全性、快適性を確保する」ことを目的とするかのような記載がある（乙7・3頁）。

しかし「街区公園と一体」というのは二子玉川公園も盛り土による人工地盤を作ることが前提とされた議論であり、公園に盛り土をすることにも必然性がない以上、人工地盤の公共性を説明するものではない。公園から多摩川の水辺へのアクセスについても公園の構造、設備を工夫すれば何の問題もなく、また「緑の整備」を図るためには、人工地盤（被控訴人によればⅢ街区は盛り土をしないということなので一層）よりも自然の地盤の方が遙かに有利であることは言うまでもない。

また「歩行者の安全性、快適性」を確保するためであれば、人工地盤を作る必要はない。ペDESTリアンデッキなどにより、歩行者と自動車を分離するなどいくらでも手段はあるのである。

このように人工地盤には見るべき公共的利益への貢献は認められず、むしろこれを侵害するものであることが明らかである。

4 本件再開発事業の「目的」

(1) はじめに

本件再開発事業の「事業計画書」（乙7）では、本事業の目的を「都市基盤の整備と併せて駅周辺の商業及び業務の活性化を図ると共に、大規模未利用地を活用して土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を行い、水と緑の豊かな自然環境と調和した安全で快適な居住機能を含む複合市街地の創出を図ること」としている。

以下このような目的との関係で、本件再開発事業の公共性を吟味してみる。

(2) 都市基盤の整備

都市基盤施設とは、一般に、道路・街路、鉄道、河川、上下水道、エネルギー供給施設、通信施設などの生活・産業基盤や学校、病院、公園などの公共施設を意味する。

本件再開発事業においては、前述したとおり道路とわずかな公園以外、都市基盤施設は全くない。道路については事業地内道路（この整備は当然）の他、関連事業として放射4号線（玉川通り）、補助125号（玉堤通り）の

拡幅、補助49号（駒沢通り）の整備などが計画されている。これらは本件再開発事業による人口集積、交通需要の増大に対応する最低限の施策である。すなわち前記の「手引き」にいう「都市基盤に対するマイナス面の影響への対策」の域を出るものではなく、拡幅・整備区間も限局的で対策として十分なものであるかどうかは検証されていない。

他方本件再開発事業周辺地域では二子橋を起点とする玉川通りの交通渋滞問題が整備課題とされてきた（昭和58年基本構想，甲225・11頁など）。本件再開発事業はこのような地域の公共的な課題の解決に貢献するものとはなっておらず、むしろ渋滞を激化させる要因となるおそれが高いものである。

本事業は都市基盤整備（前記「手引き」のいう「都市における諸活動の効率化」）のため貢献したとは到底評価し得ないものである。

(3) 商業・業務の活性化

すでに述べたとおり、既存の駅前の商店等をⅡ－b街区に追いやり、駅前ビルを東急が独占するような本事業は、一時的には繁盛することはあっても、特定の大企業に依存した街の繁栄が持続的な商業業務の活性化につながるかどうか極めて疑問というべきである。

(4) 大規模未利用地の活用

この「大規模未利用地」は前述したとおり都市公園としての都市計画がなされていたもので、あたかも他に活用方がないかの如き、上記のような記載は極めて恣意的なものと言うべきである。

(5) 土地の合理的かつ健全な高度利用

土地の高度利用は、土地の経済効率を高め、その資産価値を上昇させる。これは土地の権利者の個人的利益を増大させるものであり、それ自体は公共的利益とは無縁である。むしろこれと対立的な影響を伴うことが多い（例えば高層建物が建つと、日照、風害、電波障害、圧迫感など周辺に様々な否定的影響が生じる）。そこで「合理的かつ健全な」高度利用でなくてはならないとされるわけであるが、その概念は曖昧であり、ともすると経済効率のみが優先され、高度利用自体が良いこととの誤りに陥りやすい（甲354・14頁参照）。

「再開発地区計画の手引き」（甲369）はどれだけの高度利用が「合理的かつ健全」といえるかの判定基準として、前述した「市街地環境の改善」などの評価項目をあげているのであり、本書面で行ったような各評価項目に即

した具体的な検討を抜きに、かかる目的を掲げて本事業の公共性を過大評価することは出来ない。

(6) 都市機能の更新

「都市機能の更新」は再開発地区計画の目的の一つとされたが、それは遊休地の土地利用転換により、優良な都市資産の形成を目指すものであった。例えば工場跡地（空地）がマンションになれば都市機能は更新され、これが土地所有者にとって優良な資産を形成することとなるのは明らかである。しかし「土地の高度利用」と同様、そのみで公共的利益に貢献するものと即断してはならない。

(7) 水と緑の豊かな自然環境と調和

本件事業地が水と緑の豊かな自然環境に恵まれた地域であることは、被控訴人とも認識は一致しているようである。しかしこのような優れた自然環境は風致地区、容積率規制などの規制を遵守しながら、地域住民が守ってきたものであるとの認識は欠けていると思われる。

風致地区の中に突如、超高層建築物が林立する光景は異様という他なく、景観破壊、日照被害、風害、交通混雑、大気汚染などといった環境への悪影響を生み出す本件事業が、自然環境と調和したものなどということが出来ないことは明らかである。

5 まとめ

以上、本件事業の際だった特徴面から、また本件事業の「目的」の面から、具体的に本件事業の公共的利益への貢献の有無について検討してきた。

以上の記述からも明らかなおおり、本件再開発事業は「手引き」の評価基準からしても、公共的利益への貢献は極めて乏しいものでしかない。周辺住民の権利侵害の受忍を強いることを正当化するだけの公共性は認めがたいことが明らかである。

第6 本件再開発事業をめぐる権利侵害の現実化と反対運動の高まり

1 2期事業（Ⅱ－a街区のこと以下2期事業という）の事業認可申請手続きの進行

控訴人は、2009年9月10日付準備書面（3）の21頁以下「第3 本件再開発事業工事強行による被害の現実化と、住民の苦悩の深まりと広がり」同

書面23頁以下「第4 解決への道筋（2期事業 II-a 街区の見直しの必要性）で、詳細に現状と解決の方向性を示した。

しかるに、被控訴人は準備書面（4）の4頁で「被控訴人は2期計画の主体（当時者）ではなく、2期計画について何らの権限も責任もない。」として、無責任な対応を決め込んでいる。しかしながら、2期事業地のほとんどは東急グループ所有地であり、同事業準備組合は、東急グループという巨大地権者、と巨大参加組合員が重複し、一体的開発を目指していることは間違いない。被控訴人の前身である、準備組合は単一準備組合であったものであり、事業認可申請が異なるという行政的手続きにおいて、法的に法人格が異なることは認めるが、形式的な抗弁にすぎない。

2期事業準備組合は2009年11月24日、住民らの権利被害に配慮する計画変更は一切行わないまま、2期事業について東京都知事に事業認可を申請した。

被控訴人と、2期事業準備組合とがともに、共同して、住民達に対する権利侵害を明確に認識した上での、強硬な事業の遂行態度に対し、これを差し止め、地域性にあった計画に変更すべきであるという声がよりいっそう大きくなっている。このような取り組みの広がりや深刻さと、その被害が住民の受忍限度を著しく越えることを証明するものである。

2 本件再開発事業の強行による権利侵害の現実化

被控訴人は、控訴人らの差し止め請求を全く無視し、控訴人の権利侵害を回避するための計画変更を全くしないままに、工事を強行した。事業地の様子は甲377号証の木村宏美陳述書添附の写真の通りである。

その結果、まだ、工事は竣工前であるが、控訴人らが提訴時に訴状にて主張した「将来予想される権利侵害」は日々、現実のものとなり、周辺住民は超高層ビルによる、景観、眺望の侵害、圧迫感による精神的苦痛、ビル風、日照被害、ガラス張りの窓の照り返しによる異常なまぶしさ、乱反射の被害、ビルの高層部居住者によって、上からのぞき見られるプライバシー侵害の被害等は極めて深刻である。工事車両の増大が原因と思われる大気汚染の悪化も現れている。

さらに、広大な面積での、超大規模工事により、騒音、振動、工事車両通路の変更による日常生活の不便等や、深夜、早朝の工事の断行など、長期間による工事被害も加わり、控訴人、参加人らは日常生活の平穏を著しく侵害され、

精神的苦痛に苦しんでいる。健康状態を害される住民も少なくない。

また、町の商店、交番、バス停、通路、道路、の位置が工事の必要性からつきつぎに変更され、日常生活に甚大な不便を強いられている。

3 事業に反対する動きの広がり

このような工事の進行、現実化によって、今まで、本件再開発事業に対し、反対の意思は持っていたとしても、裁判に踏み切らずにいた住民のなかからも、本件再開発事業による権利侵害を到底受忍できないという動きが広がってきた。その動きは、本件控訴審への補助参加と言う形での裁判への参加や、その支援という枠を超えて、世田谷区政や東京都政へのさまざまな要請行動として広がり、これに対する、理解、共感、支援もさらに広まっていった。

4 東京都への洪水対策の要請

控訴人ら、参加人らを含む、本件再開発地域の住民にとって、本件再開発事業周辺の地域が、世田谷区ハザードマップで最も深刻な洪水被害が予想される地域であること、本件再開発事業周辺地全体が昔から浸水被害が多い地域で、まちづくりにあたっては洪水被害対策が重大課題であることは共通の認識であった。そのうえ、本件控訴審の審理を通じて、坂巻証人の専門的所見が示され、さらに被控訴人が提出した本件再開発事業地内のマンションの構造が、人工地盤で覆われ、数少ない車両出入口があるだけで、しかも、区道6号線側には出入口がなく、グラウンドレベルで1メートル以上の場所で、50センチの防潮板が取り付けられること、貯留槽も建物敷地内の時間50mmの雨を1時間貯留するのに精一杯で、開発道路部分の雨水は時間29mmしか貯留できないこと等が次第に明らかになり、より不安は増大した。洪水被害の危険性はより、具体的、現実的になった。

平成18年度の東京都の豪雨対策基本方針について、丸子川が「豪雨対策促進エリア」に指定されなかったことから、地域住民は署名340筆で平成20年12月12日に東京都議会に対し、「東京都は丸子川流域を豪雨対策促進エリアにして指定して下さい。」という請願書を提出した（甲387号証）。

これが、被控訴人代理人が、参加人木村宏美に反対尋問した際に、参加人が回答した取り組みである。

5 2-A街区についての第2期事業について、住民提案作成の動き、

被控訴人が控訴人らの権利侵害に対して何らの配慮をすることもなく、本件再開発事業を強行したことにより、周辺の住環境は破壊され、地域の景観、眺望、は著しく侵害された。再開発事業地全域がそそり立つ要塞のような「人工地盤」によって覆われ、周辺地域との交流を断絶するかのようである。

控訴人、参加人らと、周辺地域に居住する住民は、事業認可の出ていない2期事業の2-A街区については、せめて住民の希望を取り入れた「住民提案」の再開発に計画を変更することにより、その権利被害を最小限に食い止め、洪水対策などの防災対策を充実させようと、様々な積極的取り組みを始めた。

(1) 「まちづくり協議会」の発足と早稲田大学卯月盛夫研究室の協力を得たワークショップと住民提案の作成

玉川1丁目と2丁目及びその周辺の住民を中心に、「二子玉川東地区住民まちづくり協議会」を作り、早稲田大学卯月盛夫教授、卯月研究室の協力を得て、3回にわたるワークショップで集約した意見をもとに、2009年10月24日に、住民提案（代替案A、B）を作成した。（甲395号証）。

住民提案の前提条件としては、地元住民の不安を解消し、また二子玉川らしいまちのあり方を考えるにあたって、提案に至るまでの考え方やプロセスを共有することが大事だと考え、下記の通り、現事業計画の問題点を改善すべき5つの方向性を示した。

記

ア、高さ

二子玉川の魅力である玉川の水辺、及び国分寺崖線の緑の連なり、水平的な連続空間を断ち切らないために、計画敷地内の建物高さの最高限度を、国分寺崖線の高さ25m以下とする。

イ、ボリューム、配置

周辺住宅地の魅力を損なわず、調和するために、大きな建物を集中して配置するのではなく、建物のボリュームをできるだけ小さくし、分散配置し、ヒューマンな雰囲気とする。

ウ、用途構成

玉川地域の新たな生活文化拠点とするために、商業業務施設に特化せず、芸術施設や福祉保健施設を充実する。また多世代で多様な区民が暮らせる町とする。

エ、自然環境

高層ビルの足下を彩る人工的な緑ではなく多摩川の水辺から吹き渡る風を感じ

ながら、土や緑に身近にふれることのできる二子玉川らしい「暮らしと自然」の共存する姿を追求する。

オ、安心安全

自動者交通の過度な集中と水害に対する不安を取り除き、安全と安心を確保するために、自動車の集中発生量を抑え、分散を前提とした交通マネジメントを行う。また、雨水浸透率の向上と、計画敷地内において周辺地域の治水についても貢献する。

このような住民提案の計画についての考え方のプロセスを丁寧に見ていくとき、被控訴人が施行する市場原理最優先、住民の権利無視の本件再開発事業のコンセプトとの対比が鮮やかである。

住民らは、具体的な提案を実現するために、後述のとおり、世田谷区区議会議員への働きかけや、東京都議会への陳情、東京都への都市再開発法16条の口頭意見陳述の取り組みの中で、卯月教授自身も補佐人として意見陳述した。その席上、同教授は、欧米諸国の実例を示しながら、現段階からであっても、「複数案」「住民代替案」を具体的に比較検討する場を設け三者（行政、事業者、住民）が合意形成するまで修正を繰り返しながら協議することが望ましい複数案を対比してより合理的なまちづくりを検討することがを要請している（甲396号）。そしてこのような協議の場の設置は法的には憲法13条「個人の尊厳」「幸福追求権」憲法25条「生存権」（健康で文化的な最低限度の生活を営む権利）に根拠をもち、世田谷区のまちづくり条例では住民の「まちづくり提案権」を保障していることとの理念とも合致することを述べた。

(2) 「玉川にエコタウンを作る会」の取り組み

さらに、地球環境の観点から、「玉川にエコタウンを作る会」というグループも、2-A街区の計画について、具体的な提案書を作成したり、東京都議会に陳情、東急電鉄株式会社に申し入れをするなど積極的な取り組みをしており、前述のグループとも連携して、東京都への都市再開発法16条の口頭意見陳述の取り組みなどを行っている。

6 世田谷区議会、東京都議会の動き

(1) 東京都議会への陳情とその審議

平成22年2月22日に東京都議会都市整備委員会において、前述の住民グ

ループから2つの陳情が審議された（甲398）。陳情署名は2つの署名を合わせると1326筆に上る。

記

陳情その1

整理番号6 陳情二一第一〇四号二子玉川再開発第二期事業計画における環境に配慮した持続可能なまちづくりに関する陳情

陳情者

世田谷区の玉川にエコタウンを作る会（代表 スチュワート・トシコ）他188名

「都において平成21年11月24日に世田谷区から意見具申された二子玉川東第二地区市街地再開発事業計画を、現在ある自然環境を維持するとともに、次世代のためにも現政権が目指す脱温暖化計画に沿ったプランに変更し、環境面での事業者負担の責任を組合に受容する指導し、現行の計画のままでの組合設立には認可を下さないようにして頂きたい。」

陳情その2

整理番号7番 陳情二一第一七九号、二子玉川東第二地区市街地再開発事業に関する陳情

陳情者

世田谷区の二子玉川東地区住民まちづくり協議会会長，飯住善一郎他1138名，

「都において二子玉川東第二地区市街地再開発事業計画について、今回の事業認可申請を審査するにあたって、次のことを実施して頂きたい。

一、事業者が住民の意見を十分聞くよう指導すること。二、地元区として、住民と事業者が話し合う場を調整するよう、世田谷区へ働きかけることと。」

上記都市計画審議会において、超党派の議員から質問があり、石川民間開発担当部長は、第2期事業について都市再開発法16条の事業計画縦覧に対する住民意見が199通提出され、そのうち191通が反対意見であることを答弁した。さらに、委員からは、住民の生活に大きく関わる問題であることや、住民が第1期の事業でも重大な被害を受けていることなどが発言された。その結果、陳情その2は継続審議となった。

(2) 世田谷区議会の予算案修正動議

世田谷区は、「平成22年度一般会計予算案」の審議に際し、二子玉川東地区再開発の第2期事業についても、事業認可されることを前提に予算に計上した。これに対し、超党派から「199通の意見書のうち191通が反対意見であることなどの経過をふまえ、現段階での予算計上をすべきでない」という理由で、「平成22年度世田谷区一般会計予算案から、二子玉川東地区再開発Ⅱ期事業への補助金5億2,720万円をけずり、予算を組み替えることをとめます。」という修正動議が提出され、他会派の賛成も得た。結果的には多数には至らなかったが、世田谷区議会内でも、本件再開発事業に対する住民の反対意見については、予算修正を求める議会内世論が形成されてきた。(甲398号証)。

第7 2期事業の事業認可申請に対する都市再開発法第16条の意見陳述活動の広がり

1 2009年11月に事業認可申請された本件2期事業の問題点

事業計画書(案)甲376号証によると、地上137メートルの32階建ての超高層ビルで、しかも、28,083平方メートルの敷地のうち、建ぺい率80%で、建築面積22,466平方メートルと、敷地のほとんどを広大な人工地盤で覆うという構造になっている。容積率も447%(共用部分等も含めた実質容積率は551%である。)という巨大な建築物である。

人工地盤による洪水被害の危険性についても、何らの改善、対策はなされていない。また、その用途もホテル、事務所、映画館、フィットネスクラブ、で商業施設のみである。

その意味で、本件訴訟で住民らが主張した権利侵害は、さらに、深刻な被害となり、再開発事業全体として、その公共性がないことがよりいっそう明白になった。

2 控訴人ら、参加人らを含む住民191名は上記の事業計画書を縦覧し、2010年2月4日までに、当該2期事業について、修正計画を求める意見書を提出した。意見書の総数は199通で、そのほとんどが反対意見であった。

都市再開発法第16条3項は、意見書に基づいて、知事は必要な修正命令を出すことができること、同条4項は意見書の内容の審査については、行政不服審査違法中処分についての異議申立の審理に関する規定を準用することが定められている。

これに基づき、意見書提出者らは2010年4月20日から同年5月21日までの間、それぞれがみずから東京都から指定された場所に赴き、意見を陳述した。現在陳述記録作成のために東京都と協議中である。（甲402号証）。

3 専門家の意見陳述

さらに、上記4項で引用される行政不服審査法は同法24条から31条までで、同法27条では参考人の陳述又は鑑定を求めることが定められているので、意見陳述者らは6名の専門家を参考人として申請した。（甲399号証）。併せて、修正命令をを出すにあたり、住民らの意見に基づく現場検証を申し立てた。

ところが、東京都はこの申立について不当な理由で採用を拒否した。そこで住民らはやむなく、同法25条2項の補佐人として許可申立をして、許可された。ここで、以下の6名の専門家がそれぞれの観点から、本件再開発事業2期工事が、住民の権利を侵害するものであり、より低層低容積の開発計画に修正すべきであるという意見を陳述した。

(1) 早稲田大学 芸術学校 卯月盛夫教授

甲394・395号証をもとに住民提案の合理性を説明し、複数案についての三者協議による合意形成が必要であり、現行法のもとにおいても、かかる協議は可能であり、必要であることを陳述した。

尚、卯月盛夫教授は元世田谷区の職員でもあり、各地で都市計画審議委員等の役職を務められ、実際の都市計画にも深く携わっている。

(2) 日本環境学会 坂巻幸雄氏

本件訴訟で証言されたように、本件再開発事業地における洪水被害の増大の危険性を陳述した。

(3) 埼玉大学 岩見良太郎教授 工学博士

甲395号証の陳述要旨と、パワーポイントを利用し、本件再開発事業の違法性を説明すると同時に、諸外国ではまちづくりが今や高層ビルを取り壊して低層ビルに建て替える方向で進んでいる事実や、その実例を示し、さらに本件再開発事業のとし計画決定により、東急グループがいかに莫大な利益を独占したのかを解明した。

(4) 日本環境学会 藤田敏夫氏

原審で証言されたように、本件再開発による開発交通量によって、大気汚染被害が拡大することを証言した。

(5) NPO 法人区画整理・再開発対策全国連絡会議 遠藤哲人氏

甲401号証の陳述要旨をもとに、卯月教授の住民提案について、再開発事業として採算上も可能であることを検証した。

(6) 一級建築士 三浦史郎氏

甲400号証の陳述要旨をもとに、自らがコンサルタントとして、手がける低層低容積の再開発事業では、都市計画が定める容積率の半分程度の容積で、十分に環境や周辺住民の生活にも配慮し、地権者にとっても利益となる再開発が実践できていることを陳述した。

以上の陳述により、低層低容積の再開発計画に変更すべきであることがより、多角的な視点から実証された。

4 審査基準の見直し協議の申し入れ。

さらに、控訴人、参加人らを含む意見陳述をした住民らは、本件で差止請求をしている第1期工事についての同条の意見書採択基準が、真に住民の権利保護のために有効な基準といえず、東京都が都市再開発法第16条、第17条の解釈を誤っていることから、引き続き、当該手続きについて、審査基準の見直しについて、東京都に対し協議の申し入れを継続している。

第8 関連事件の判決について

本件に関連する世田谷区長熊本哲之を被告とする公金支出差止訴訟（東京地方裁判所（行ウ）第160号）について、2010年5月25日、判決が言い渡された。

当該事件において、原告らは本件再開発事業関連予算の支出行為である財務会計行為において違法不当があるか否かについては、財務会計行為の違法の承継論によって、先行行為たる都市計画決定等も審理対象になること、若しくは、財務会計上の義務違反があるかいなかの判断の前提としての法規には、都市計画法や都市再開発法等も含めて考えるべきであること等を専修大学白藤教授の意見書等を根拠に主張した（甲403号証）。

判決は判決理由で財務会計行為の違法不当の判断にあたり、平成元年の都市計画公園の場所変更の都市計画決定まで遡って、一連の都市再開発法による行政手続きを、審理、判断したことは大変意義深い。しかしながら、その内容については、被告の形式的な反論を鵜のみにして、行政裁量を広く認めてしまう過ちを犯した。過ちの最たる点は、本件再開発地域における再開発地区制度の適用について、東急電鉄株式会社が、都市計画公園予定地の一部を世田谷区に譲渡したことを容積率の緩和の理由として肯定したということである。土地を

持っているもの、財物をもっているものが、これを提供することによって、都市計画法の理念に反し、例外的な利潤追求が許容され、町を私物化することを許してはならないはずである。

前述したとおり、東急は事業を行うだけで、提供した土地の価格の4.5倍以上の利益を得ることになるのである。このような不公平は許されない。

地裁判決は、上記の誤りを犯した結果、住民の請求を一部却下、一部棄却した。同事件の原告らは、直ちに抗議する声明を公表し、同年6月4日、この判決を不服として控訴した（甲404号証）。従って、今後、この一連の再開発事業に関わる都市計画決定の違法性そのものが、控訴審で再度、司法の審査を受けることになるのである。

第9 結論

本件訴訟は、まさに憲法13条、の定める個人の尊重、幸福追求権、環境権、同25条の生存権、という基本的人権の擁護を求める訴訟である。

公共の福祉の実現を目的とする都市計画法に基づく手続きが、このようなまちこわしと収益の独占の手段として濫用されている実態を看過すべきではない。災害に強いまちづくりのはずが、開発前は自然浸透によって処理されていた大量の雨水を再開発事業地外流出させ、船底のような低地の当該地域を急激に、極端な「都市型水害」地域と作り替え、しかも、再開発事業地上の人間だけが、人工地盤の上で被害を免れようとしていることについて、司法は明確に差し止めを命ずるべきである。科学的な英知をもって、将来の多数の人命のかかった大洪水という人災を防ぎうる最後のチャンスである。

本件再開発事業に伴う権利被害は洪水だけに限定されない。眺望、景観、圧迫感、等を含む複合的な住環境の破壊に他ならない。控訴審においては、原審を取消し、みずから控訴人らの請求を認容する厳正な判断をされるよう望むものである。

以上