

平成20年（ネ）第3210号控訴事件
平成20年（ネ）第3384号共同訴訟参加控訴事件
控 訴 人 澤田寿一 外53名
共同訴訟参加人兼控訴人 太田ハルヨ 外20名
二子玉川東地区市街地再開発組合

控 訴 理 由 書

2008年9月19日

東京高等裁判所第2民事部 御中

控訴人ら訴訟代理人				
弁護士	淵	脇		
同	原			
同	小	林	容	子
同	吉	田		
同	牧	戸	美	佳

<目次>

第1 原判決の本質的誤り	5 頁
1 はじめに	5 頁
2 問題の本質から目を背けた原判決	5 頁
3 受忍限度論を恣意的判断の隠れ蓑にした原判決	5 頁

4	都市再開発法違反と受忍限度	・・・	6	頁
5	空疎な公共性判断により権利侵害を合法化した原判決	・・・	8	頁
6	怒りの控訴と共同訴訟参加の広がり	・・・	9	頁
第2	本件再開発事業の違法性	・・・	9	頁
1	都市計画における違法性の判断基準	・・・	9	頁
	(1) 判例の立場	・・・	9	頁
	(2) 都市計画決定の内容の違法性判断における「考慮すべき事情」	・・・	10	頁
	①「地域特性適合性」があること	・・・	10	頁
	②「計画適合性」があること	・・・	10	頁
	③「自然的環境の整備または保全への配慮」が実現すること	・・・	11	頁
	④「住民の意思」が計画内容に反映されること	・・・	11	頁
2	本件再開発事業の地域適合性と計画適合性	・・・	11	頁
	(1) 本件再開発事業の地域特性適合性	・・・	11	頁
	ア 二子玉川及びその周辺地域	・・・	12	頁
	イ 本件地域の地形的特徴	・・・	12	頁
	ウ 本件地域の立地上の特徴	・・・	13	頁
	エ 本件地域の歴史的特徴	・・・	13	頁
	(2) 本件再開発事業の計画適合性	・・・	14	頁
	ア 計画適合性の判断	・・・	14	頁
	イ 昭和8年風致地区の指定	・・・	14	頁
	ウ 昭和34年都市計画決定	・・・	14	頁
	エ 昭和54年4月世田谷区基本計画	・・・	14	頁
	オ 昭和58年3月二子玉川地区市街地再開発基本構想（昭和58年基本構想）	・・・	15	頁
3	本件における侵害行為	・・・	17	頁
	(1) 侵害行為	・・・	17	頁
	(2) 侵害行為の主体	・・・	17	頁
4	侵害行為の態様	・・・	18	頁
	(1) 昭和60年3月基本計画（乙19）	・・・	18	頁
	(2) 昭和60年5月世田谷区「都市整備方針」（乙20）	・・・	18	頁
頁				
	(3) 再開発の必要性の偽装とそのねらい	・・・	19	頁
	(4) 必要性・合理性のない都市計画公園変更	・・・	20	頁
	ア 都市計画変更の要件	・・・	20	頁
	イ 公園の位置移動について都市計画を変更すべき必要性はない	・・・	20	頁
	ウ 再開発事業の予定があることは、変更の理由にならない	・・・	20	頁
	エ 都市計画法21条1項違反	・・・	21	頁
	(5) 世田谷区と東急の「密約」（甲20）	・・・	21	頁

頁	
5	平成12年の本件再開発事業の都市計画決定等の法令違反 . . . 22頁
	(1) 平成12年の都市計画決定 . . . 22頁
	(2) 都市計画法13条1項7号(都市計画基準, 一体的開発整備の必要性)違反 . . . 22頁
	(3) 再開発地区計画に関する都市計画法13条1項11号違反 . . . 22頁
	(4) 本件都市再開発事業の都市計画について都市再開発法4条2項1号(都市計画適合性)違反 . . . 23頁
	(5) 本件都市再開発事業の都市計画について都市再開発法4条2項2号(都市環境整備)違反 . . . 23頁
	(6) 都市計画法13条1項(公害防止計画等との整合性)違反 . . . 24頁
	ア 同条1項本文は公害防止計画等と整合すべきことを定めている . . . 24頁
	イ 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 . . . 25頁
	①総合的な交通需要管理の一環として自動車交通量の抑制を図る施策に対する違反 . . . 25頁
	②道路交通騒音・振動対策としての道路構造対策を実施する施策に対する違反 . . . 25頁
	ウ 環境影響評価における不適正な評価 . . . 26頁
	①公害防止計画及び環境基本計画における環境影響評価の位置づけ . . . 26頁
	②環境影響評価書技術指針に対する違反 . . . 26頁
	i 大気汚染調査に関する技術指針違反 . . . 26頁
	a 調査地域及び調査地点 . . . 26頁
	b 自動車交通量の等の状況の調査 . . . 27頁
	c バックグラウンド濃度 . . . 27頁
	ii 圧迫感の測定に関する技術指針違反 . . . 28頁
	エ 環境基本計画の地域別配慮の指針に対する違反 . . . 28頁
	①環境基本計画が定める地域配慮の指針 . . . 28頁
	②地域配慮の指針違反 . . . 28頁
	(7) 都市計画法16条, 17条違反 . . . 29頁
6	平成17年3月4日事業認可組合設立決定の法令違反(都市再開発法17条3項, 4項違反) . . . 30頁
	(1) II-a 街区中止問題 . . . 30頁
	(2) 事業認可決定は違法, 無効 . . . 30頁
7	本件再開発事業の違法性のまとめ . . . 31頁
第3	控訴人らの権利侵害 . . . 32頁
1	眺望の破壊について . . . 32頁

2	景観の破壊について	・・・	33	頁
3	圧迫感	・・・	34	頁
4	洪水被害	・・・	35	頁
5	大気汚染による健康被害	・・・	35	頁
6	関連事業の周辺道路の整備について	・・・	37	頁
第4	本件差止請求の法的根拠	・・・	37	頁
1	はじめに	・・・	37	頁
2	環境権	・・・	37	頁
	(1) 環境権の法的権利性	・・・	37	頁
	(2) 環境権に基づく差止請求権	・・・	38	頁
3	住民の「まちづくり参画権」	・・・	38	頁
	(1) はじめに	・・・	38	頁
	(2) 世田谷区における，まちづくりへの住民参加の手續について	・・・	39	頁
	(3) 都市計画法の立場	・・・	40	頁
	(4) 「まちづくり参画権」の法的権利性	・・・	41	頁
	(5) 本件再開発事業による住民のまちづくり参画権の侵害	・・・	41	頁
4	小括	・・・	42	頁
第5	結び	・・・	42	頁

第1 原判決の本質的誤り

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，かかる権利侵害はいずれも受忍限度を超えるものではないとして，原告の請求を棄却した。

これは以下に述べるように著しい事実誤認，理由齟齬，理由不備の違法があり，直ちに破棄されるべきものである。

2 問題の本質から目を背けた原判決

原判決は，本件再開発事業の違法性についての原告らの主張について，「これらの主張はいずれも，原告らの権利や法的利益に対する侵害を主張するものではないから，本件請求との関係では主張自体失当である。」としてその内容について全く何の判断もしていない（44頁）。

控訴人らは単純に都市再開発法等に違反していることをもって差止請求の根拠としているのではない。このことは原裁判所が原審記録をまじめに読めば自ずと理解できたはずである。

本件再開発事業は，後に詳述するように，公共性の衣をまとって公的資金の導入を

実現し、それによって東急グループによる莫大な再開発利益の独占的な享受を可能としたものであり、それはまさしく再開発手続きの乱用というべき本質を有しているからこそ、控訴人をはじめとする住民らは強く怒っているのである。原判決はこのような本件再開発事業が引き起こした問題の本質を全く見ることなく、安易にその公共性を認め、控訴人らに権利侵害の受忍を強制したのであり、断じて許されるものではない。

3 受忍限度論を恣意的判断の隠れ蓑にした原判決

ある行為によって一定の権利侵害がもたらされた場合、当該行為が違法な侵害行為と評価されるか否か、またこれを理由に当該行為の差止請求が認められるか否かは、権利侵害の内容、程度等と並んで、いかなる行為態様によって権利侵害がもたらされたかという点と深い相関関係がある。

例えば国立マンションに関する平成18年3月30日付け判決（甲66の1）は、景観利益は法律上保護に値するものとした上で、「ある行為が景観利益に対する違法な侵害に当たると言えるためには、少なくとも、その侵害行為が刑罰法規や行政法規の規制に違反するものであったり、公序良俗や権利乱用に該当するものであるなど、侵害行為の態様や程度の面において、社会的に容認された行為として相当性を欠くことが求められると解するのが相当である。」としている。

本件においては、被控訴人の行為が控訴人らに権利侵害を受忍させてでも実現すべき公共的な利益があるかあるかどうかが最大の論点となっているのであり、本件再開発事業が行政法規に違反し、社会的な相当性を欠く行為であるならば、権利侵害を受忍させる前提を欠くこととなるのである。少なくとも侵害行為の態様・程度として本件再開発事業の違法性の問題は避け得ない論点となっているのである。

原判決も、「ある行為が眺望利益に対する違法な侵害に当たると言えるためには、眺望を侵害する者の行為が、眺望利益を受ける者の受忍限度を著しく超えている必要があると言ふべきである。そしてその侵害となるかどうかは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べきである。」と判示している（36頁）。

この判示の中で、違法といえるためには受忍限度を「著しく」超えていることが必要としている部分については問題である（「受忍限度を超えていれば違法である」というのが「受忍限度」の概念からして正しい理解である。この点原判決は基本的な法律概念までご都合主義的にねじ曲げていると批判されよう。）が、それはここではおくとして、原判決は違法性判断において侵害行為の態様、程度を比較考量の要素として検討すべきことは（当然ながら）認めている。

本件において侵害行為とは、本件の再開発事業に他ならない。では原判決は本件再開発事業の「態様、程度」として一体何を検討したのか。

控訴人らはこうした点から、侵害行為の違法性判断のために不可欠なものとして本件再開発事業の違法性の問題を、最大の論点の一つとして提起し、立証を行ってきた。しかるに原判決はこれを「主張自体失当」と決めつけ、内容的な検討を全く行うことなく退けたのである。

原判決がよって立つ受忍限度論については、しばしば恣意的判断を覆い隠す隠れ蓑とされる危険性が指摘されている*。それだけに受忍限度判断における比較考量は丁寧な事実認定とそれに対する慎重な評価がなされなくてはならない。ところが原判決はこのような受忍限度判断の基本をなおざりにして、まさしく恣意的判断の隠れ蓑として受忍限度論を「活用」したのである。このような欠陥判決が出るから多くの学者によって受忍限度論が批判される羽目になるのである。

*例えば牛山積『現代の公害法』（1976年）84頁は、受忍限度内かどうかの判定は判定する者の主観によって左右され、結局「裁判所に対する白紙委任を認める理論」ではないかと批判する。

4 都市再開発法違反と受忍限度

（1）以下念のため、控訴人が主張する都市再開発法等の法令違反と受忍限度論との関係について整理しておく。

一般に本件の如き生活妨害の差止が認められるためには、受忍限度を超える権利侵害が要件とされる。いわゆる受忍限度論である。これは不法行為における侵害行為の違法性の判断に当たっては以下のような事情を考慮すべきであるとするものである（潮見佳男「不法行為法」新山社、21頁）。

- ①被侵害利益の性質及び程度
- ②地域性
- ③被害者があらかじめ有した知識
- ④土地利用の先後関係
- ⑤最善の実際的方法または相当な防止措置
- ⑥その活動の社会的価値及び必要性
- ⑦被害者側の特殊事情
- ⑧官庁の許認可
- ⑨法令で定められた基準の遵守

（2）以上のような受忍限度論が判例、学説で承認されていったのは、生活妨害型の権利侵害が、しばしば適法行為によって引き起こされることから、上記のような加害

側、被害側双方の事情を比較考量して、社会観念上、被害者において権利侵害を受忍すべきかどうかを判断するのが適当と考えられたためである。

特に本件のような差止請求においては、行為者の行動の自由に対する重大な制限をもたらすことになるため、行為者の行動の自由が社会にとって持つ意味を探求し、その制限を正当化するための論拠を示さなくてはならないとされている（潮見・前掲491～492頁）。

原判決もかかる受忍限度論を採用して、結果的に周辺住民が被るであろう様々な権利侵害・不利益についてはこれを受忍すべきだとの結論を示したわけであるが、前述したとおり上記のような事情について原判決が何をどのように吟味し、いかなる根拠でかかる結論に至ったのか、まともな説明は見られない。

- (3) またそもそも上記のとおり、受忍限度論を採用するのは加害行為が適法なものであることが前提とされているのである（前掲潮見490頁によれば「全ての生活妨害の差止が受忍限度を介して吟味されるかと言え、そうではなく」として、違法操業の態様が著しく悪質で違法性の高い事案には受忍限度論をもって律することは適切ではないとする判例〈東京高決平成元年8月30日〉を引用している）。

例えば土地の所有者が高層ビルを建築することは、本来的に財産権の行使として適法とされるであろう（もちろん建築法規その他の行政的基準を満たすことが必要であるが）。このような場合に周辺住民の被る日照や眺望、環境破壊など様々な不利益との調整の基準として働くのが受忍限度である。

では被控訴人である再開発組合が本件再開発事業を施行することは同様に本来的に自由なる権利行使といえるのであろうか。否である。再開発組合が再開発事業を遂行しうるためには当該事業が同法及び関連法規によって適法なものか否かが吟味され、正当な手続きによって承認され、認可されることが必要である。本件ではまさにこの点が問題とされているのである。

- (4) この点についての控訴人の主張を整理すると以下の如くである。

第1に、本件再開発事業は、そもそも都市計画法に違反する違法な事業であり、従って受忍限度の問題にすらならない。

第2に、仮にこれが受忍限度の問題になる余地があったとしても、本件再開発事業が都市再開発法などの法規に違反している事実は、受忍限度の判断において権利侵害の違法性を大きく高める要素である。

具体的には、上記受忍限度判断にあつて考慮されるべき「事情」の⑧⑨などの項目に関わるものである。またこの点は上記「事情」の⑥「その活動の社会的価値及び必要性」の問題にも関わる。本件事業の都市再開発法違反の事実は、本件事業が「公共性」の仮面で特定の大企業の利益にのみ奉仕する実態を覆い隠したものに過

ぎないことを明らかに示すものである。

5 空疎な公共性判断により権利侵害を合法化した原判決

原判決は、本件再開発事業による眺望の破壊が住民の法的利益を侵害するものであることを認めながら、「本件再開発事業は・・・，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って，公共性が認められる」と判示して，権利侵害を受忍すべきものとした（39頁）。

これは前述したとおり，本件再開発事業の違法性の問題を全く無視し，あたかも「再開発事業＝公共性あり」との思いこみから，権利侵害を合法化してしまう過ちを犯したものである。

すなわち本来であれば本件再開発事業が有する「公共性」の実体をどう捉え，それがいかなる意味で公共的な性格を有するののかという点についての十分な検討が必要であったにもかかわらず，原判決は「まちづくり構想の一環」というだけで安易に公共性を認めたものであり，その中身は空虚で正義に反するものとなっている。

しかも，本件再開発事業が昭和53年頃からの二子玉川地区のまちづくり構想の一環であるという原判決の判示も全く誤ったものである。後述するとおり本件再開発事業は，昭和53年当時のまちづくり構想とはおよそ異質な，超高層ビル群を中核とした特定資本への利益供与に奉仕するものに過ぎず，およそ公共的な性格のものとはいえない。

これまで空港，新幹線，道路，発電所などのいわゆる公共事業が，深刻な公害問題を引き起こしたことから，その「公共性」の内実が厳しく問い直され，また環境，周辺住民の生活利益や福祉自体が公共的な利益であるとの認識も生まれ，果たしてどのような場合「公共性」が周辺住民に不利益を受忍させることの正当な理由になるのかなどという点が大いに議論されてきた。

これらの公共性論の到達点からしても，原判決が本件再開発事業の公共性を安易に認め，これを理由に受忍限度を超えないと判断したことは，およそ容認されるべきではないことは明らかである。

6 怒りの控訴と共同訴訟参加の広がり

以上総論的に原判決の欠陥を指摘してきた。

原審原告ら54名はこの判決を聞いて，権利救済の最後の砦と信頼してきた司法にも裏切られ，怒りをもって，控訴審に臨んでいる。また本裁判の提訴後，本件再開発事業の実態を知り，また自らも深刻な権利侵害の危険にさらされ，正義を求めて本裁判を支援してきた近隣住民21名が，この理不尽な原判決に怒り，あえて共同訴訟参

加して、控訴審での正当な審理と判断を求めて立ち上がった。

御庁においては、原裁判所のように本件で提起された問題の本質から目をそらせることなく、国民の司法に対する信頼を回復しうるような充実した審理と、適正な判断をなすよう切に求めるものである。

第2 本件再開発事業の違法性

1 都市計画における違法性の判断基準

(1) 判例の立場

ア 都市計画の違法性の判断基準として、最高裁第一小法廷平成18年11月2日判決（小田急高架事業認定取消訴訟）は以下の通り判示している。

都市計画法13条に定める「都市計画基準に従って、都市施設の規模、配置等に関する事項を定めるに当たっては、当該都市施設に関する諸般の事情を総合的に考慮した上で、政策的、技術的な見地から判断することが不可欠であると言わざるを得ない。—中略— 裁判所が都市施設に関する都市計画決定、又は変更の内容の適否を審査するに当たっては、当該決定または変更が裁量権の行使としてされたことを前提として、その基礎とされた重要な事実に誤認があることにより、重要な事実の基礎を欠くこととなる場合、又は事実に対する評価が明らかに合理性を欠くこと、判断の過程において、考慮すべき事情を考慮しないこと等によりその内容が社会通念に照らして著しく妥当性を欠くと認められる場合」には違法となる。

すなわち、①基礎となる重要な事実の誤認、②不合理な事実評価、考慮事項の漏れなどによる妥当性のない判断があった場合に計画決定は違法となるとされる。

イ さらに、最高裁第二小法廷平成18年9月4日判決（東京都林試の森都市計画公園事件）は明確な規定のない裁量事項に関しても「都市施設は、その性質上、土地利用、交通等の現状および将来の見通しを勘案して、適切な規模で必要な位置に配置することにより、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するように定めなければならないものであるから、都市施設の区域は当該都市施設が適切な規模で必要な位置に配置されたものとなるよう合理性を持って、定められるべきものである。」とし、合理的な考え方によって、計画が立案されたことを明確にできない場合には裁量権逸脱になりうるという司法判断の基準を明確化した。また規模の適切さ、施設配置の合理性なども重視されている。

ウ 最高裁平成20年3月11日判決（静岡県伊東市都市計画道路事件）は裁量判断について、その前提資料が、合理的か否かを判断し、合理性を欠く資料に依存

してなされた裁量判断は違法となることを判示した。

エ 一連の判断では、当該都市計画が「適正な規模、配置」かどうかにつき、総合的判断について行政に一定の裁量はあるとしながらも、その基礎となる事実の正確性、資料の合理性、や、その事実に対する評価が明らかに合理性を欠き、判断の過程において考慮すべき事情を考慮しないこと等により、その内容が社会通念に照らし、著しく妥当性を欠くものと認められる場合には違法と判断すべきとしている。

(2) 都市計画決定の内容の違法性判断における「考慮すべき事情」

上記判断の中で、最高裁が「判断の過程で考慮すべき事情」としている具体的中身は何か。それは都市計画法、都市再開発法等の目的、理念、その内容等から見て重要と評価されるべき事情である。このような視点から見れば、以下の4点が特に重要である。

①「地域特性適合性」があること

都市計画法5条は都市計画区域の策定にあたり、「自然のおよび社会的条件並びに人口、土地利用、交通量、その他国土交通省令で定める事項に関する現況および推移を勘案して」定めるものとしている。

都市計画法13条1項本文でも「当該都市の特質を考慮して・・・定めなければならない。」とされる。

さらに同法6条ではおおむね5年ごとに都市計画における基礎調査を行うこととし、その判断が正確な基礎調査に基づくものであることを求めている。

同法はさらに都市計画区域を、都市計画区域、区域区分、地域地区などの地域ごとに細分して指定し、その地域特性にあった内容の計画を整備していくことを定めている。

②「計画適合性」があること

都市計画法13条1項本文は都市計画基準が既存の他の国土計画等、道路、河川、等の国の計画などとの適合性、を要求している。

また都市再開発法4条1項は都市再開発事業の計画の内容が既存の都市計画に適合するように定めるべきであると定めている。事業計画は都市計画のみならず、いわゆるマスタープランなどの上位計画にも適合していなくてはならないことは当然である。

都市計画法そのものが計画適合性を大前提に基本理念（同法2条）の実現を目指そうとするものであるから、計画適合性は、都市計画手続きにおける本質的理念である。

③「自然的環境の整備または保全へ配慮」が実現すること

都市計画基準を定める都市計画法 13 条 1 項本文は市街地再開発事業においては「自然的環境の整備又は保全に配慮しなければならない。」と定めている。

今や地球環境の保護，CO₂規制が世界的緊急課題となっている状況からはこれは重大な要素といえる。

④「住民の意見」が計画内容に反映されること

都市計画法 1 条は「公共の福祉の増進」を目的にあげ，都市再開発法 1 条は「公共の福祉に寄与すること」を目的としている。ここで言う「公共」とはまさに，一部の個人若しくは法人のみの利益に偏ることなく，広く地域住民全体の利益に結びつくことを言うのであるから，「住民の意見が計画内容に反映されていることは」不可欠である。そのため，都市計画法 16 条は「公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講じるものとする。」とし，同 17 条では「計画縦覧」と，意見書の提出の手続きを定めている。従って，この手続きは形式的にその機会が確保されたというだけでは足りず，実質的に住民の意見が計画に反映されているか否かが考慮されなければならない。

2 本件再開発事業の地域適合性と計画適合性

(1) 本件再開発事業の地域特性適合性

本件再開発事業の違法性判断において考慮すべき周辺地域特性として重要な点は以下の通りである。

- ①古来より豊かな水と緑，眺望と景観に恵まれ，このような恵まれた環境を住民と行政が努力して守ってきた伝統と実績のある地域であること
- ②地形的特徴からしばしば水害の危険にされされた地域であること
- ③立地的には低層住宅が密集し，周囲を幹線道路に囲まれ，二子橋がボトルネックになるなど，改善すべき課題のある地域であること

本件再開発事業はこれらの地域特性に全く適合しないものであり，①の優れた特性を破壊し，②③などの課題を一層深刻化させるものである。

この点を明らかにするため，以下，まずは上記のような本件地域の特性について述べることとする。

ア 二子玉川及びその周辺地域

本件再開発地域及びその周辺地域は，古来から多摩川と国分寺崖線に囲まれた水と緑の豊かな地域である。建築基準法上も，従来から同地域について広範囲にわたって風致地区としての規制を設け，第一種低層住宅専用地域として指定されていた。そのため，同地域には広い空が確保され，多摩川越しに富士山を望め，その遠景を遮るものはほとんどない。控訴人らを含むこの地域の住民にとって，この地域の街並みや自然は憩いの場所であり，これらの落ち着いた静かな環境に憩

いを求めて、散策やハイキング、花見、花火大会など四季折々の余暇を楽しむために遠方から訪れる人々もいる。

世田谷区も、同地域のこうした良好な環境に早くから着目し、昭和59年（1984年）に、同地域のうちの5ヶ所（「多摩川土手の緑と水」、「新二子橋からの眺め」、「兵庫島」、「多摩川沿いの松林」、「多摩川土手の桜」）を世田谷百景に選定した（甲45）。また、世田谷区上野毛3丁目の東急大井町線が架けられた富士見橋は、平成14年（2002年）12月に、世田谷区風景づくり条例に基づく地域風景資産に選定され（甲46）、また、平成16年（2004年）12月には、国交省関東地方整備局による「美しい関東づくり」の一環として、関東の富士見100景のひとつに選定された（甲47）。

また、世田谷区は、こうした区内にある眺望・景観等の自然環境を守るため、平成11年（1999年）3月に、上記の「世田谷区風景づくり条例」を制定した。同条例の前文には、「風景は、風土と文化や歴史の表れであり、そこに生活する人々によって創造され、受け継がれて来たものである。それゆえ風景は、そこに生活する人々の貴重な共有財産である。」とした上で、「次代を担う子どもたちがふるさと世田谷に愛着と誇りを持てるように、更なる風景づくりを進めていくことが、私たちの役割である。」と宣言している（甲50）。

イ 本件地域の地形的特徴

本件再開発計画が予定されているのは、ほぼ世田谷区玉川1丁目、2丁目の多摩川沿いに位置する平地である。この再開発予定地を含む本件地域は、多摩川の河岸段丘である国分寺崖線が多摩川からわずかに離れているため、本件再開発予定地を含むわずかな平地が作り出されているのである。そして、標高10メートル程度のわずかな平地から標高35メートルを超える国分寺崖線が一気に立ち上がっている（甲36）。

そして、周辺で最も低地となったあたりには、丸子川が多摩川と併走するように流れている。多摩川岸に沿った再開発予定地と国分寺崖線の麓を流れる丸子川の間のみならず、低層住宅が建築された住宅地となっている。

ウ 本件地域の立地上の特徴

本件地域は、国分寺崖線の崖上台地部分を走る国道466号（環状8号線）と、これにほぼ平行して低地の多摩川の川岸を走る都道大田調布線（多摩堤通り）に挟まれている。そして、多摩川の下流では、国道466号が本件地域を囲むように有料の自動車専用道路である第三京浜となって多摩川橋によって多摩川を渡り川崎市方面に続いている。また、多摩川の上流方向では、国道466号（環状8号線）及び都道大田調布線（多摩堤通り）が国道246号（多摩川通り）とそれぞれ交差して、国道246号は二子橋によって多摩川を越え川崎市方面へ延びている。本件地域から多摩川を渡って川崎方面に行くには、第三京浜が有料道路であり、国道246号支線が本件地域よりも東京方面よりで本線から分かれているため、国道246号の二子橋が唯一のルートになっている（甲34の17頁）。

さらに、本件地域内で、国分寺崖線上を走る国道466号（環状8号線）と多摩川の川岸を走る都道大田調布線（多摩堤通り）を結ぶ幹線道路は、都道古川橋二子玉川線（駒沢通り）と上野毛通りである。これらの道路は、前述のように25メートルを超える標高差のある国分寺崖線の崖上と低地を結ぶ道路であるか

ら、いずれも急勾配の道路となっている（甲34の17頁）。

このように、本件地域は四方を幹線道路に囲まれた上、川崎方面への唯一のルートである二子橋が片側一車線に車線が削減されているため、二子橋がボトルネックとなっている。

エ 本件地域の歴史的特徴

本件地域の地形を特徴づけている国分寺崖線は、多摩川が10万年以上の歳月をかけて武蔵野台地を削り取ってできた段丘である。国分寺崖線の斜面には、貴重な自然の緑地が広がり、湧水も豊富である。国分寺崖線の湧水から流れ出た水は、崖線の麓を走る丸子川に注ぎ込んでいる。周辺には、多くの動植物が生息している。

また、国分寺崖線から多摩川の方向を望むと、大きな空が広がり、丹沢の山並みや富士山の眺望が得られる地形である。

このような豊かな自然と美しい風景に恵まれた本件地域には、大正から昭和初期にかけて政財界人の別荘が多数建築された（甲53）。第二次世界大戦後は、住宅建設が進められたが、本件地域の豊かな自然と風景が本件地域を特徴づけることに変わりはなく、近時のマンション分譲においても住宅の付加価値として宣伝されている（甲17、甲54、甲55）。

（2）本件再開発事業の計画適合性

ア 計画適合性の判断

本件再開発事業の違法性判断のうえでは、以下の4つの都市計画、上位計画が重要である。本件再開発事業は後述するようにこれらの計画適合性を欠いたものである。

イ 昭和8年風致地区の指定

昭和8年、旧都市計画法により、本件地域周辺は風致地区に指定された。風致地区とは、自然的要素に富んだ良好な景観を形成しており、都市の土地利用計画上、また都市環境の保全を図るため、風致の維持を図ることが必要な地区とされる。

まさしく前述したように、国分寺崖線の緑と、多摩川の水の流れが美しく、豊かな自然と、景観、眺望に恵まれた地域であり、大正から昭和初期にかけて、政財界人の別荘が多数建設された本件地域周辺の地域特性に合致し、その優れた特長を長年にわたって守ろうとするものである。

ウ 昭和34年都市計画決定

本件再開発事業においてⅡ街区及びⅢ街区にあたる場所は、昭和60年まで、東急グループが自己所有地に二子玉川園という遊園地を営業しており、広く周辺住民から憩いの場として愛されていた場所である。

昭和34年、このような実態に合わせて、この二子多摩川園の全域6.28ヘクタールについては都市公園として都市計画決定された（甲19）。これにより

敷地内に高層の建築物は建築できず、周辺の風致地区としての美しい景観、眺望の地域性にも合致し、土地利用の歴史や規制の公平性に沿った合理的な計画であった。

エ 昭和54年4月世田谷区基本計画

昭和53年6月世田谷区は、地方自治法2条4項「地方公共団体は、その事務を処理するにあたっては、議会の議決を経て、地域における総合的かつ計画的な行政の運営を図るための基本構想を定め、これに即して行うようにしなければならない。」に従い、「世田谷区基本構想」を議会議決により策定した。

ここでは、世田谷区は、区民主体の世田谷のまちを築きあげるための区政の長期的な基本の方針として「区民参加とは区民が主権者としての自覚に立ち、権利と責任を持って、区政に参画すること」と位置づけ、「(1) 区民生活優先 (2) 区民自治の確立と広域協力の確保 (3) 科学性、計画性の徹底」を行政運営の3原則とすることを宣明した。

そして昭和54年4月には「福祉社会を目指すヒューマン都市世田谷・世田谷区基本計画」(以下昭和54年基本計画)を庁議決定した(乙17)。

基本計画は上記の行政運営の3原則を貫くものとしたうえで、「今後10年の間に世田谷区が取り組むべき主要な施策の方針と、その内容を示す」ものとされ、当時の世田谷区のまちづくりの基本計画が定められている。

その具体的な内容は被控訴人が基本計画の全文を提出しないため不明であるが、乙17号証の末尾「図Ⅲ. 1. 1世田谷区基本計画ー地域への提案ー」の地図をみると、本件再開発事業地周辺は、奥沢、下北沢、三軒茶屋、成城、経堂、千歳烏山とともに「楽しく歩けるまちづくり拠点(買い物環境をはじめとして日常生活上の交通環境を整えていくべき代表的拠点)」と位置づけられている。また丸子川親水公園など「みどりとみずのまちづくり拠点」としても位置づけられている。すなわちその内容は被控訴人が主張するような「広域生活拠点」等というようなものではなく、前述のような地域特性を踏まえた住民の合意に叶った内容であったことが推察される。いずれにしても本件再開発事業の必要性などは全く想定されていないことは明らかである。

かかる本基本計画の重要性に鑑み、被控訴人に対し基本計画の全文を開示するよう釈明を求めるものである。

オ 昭和58年3月二子玉川地区市街地再開発基本構想(昭和58年基本構想)

これは「二子玉川園駅を中心とする一段の土地を対象とした、市街地整備に関する基本構想と、その構想に基づき計画地区における、再開発基本構想の2つの構想づくりを作業の主題にする」(1頁)としており、本件再開発事業地周辺を

含むまちづくりのマスタープランとしての性格を有している。

これは本件地域に「再開発構想」というような機運が醸成されてきていることを前提に、再開発のあり方などを検討するものであり、再開発の必要性をあたかも無条件で前提にしているようにも読める点で問題がある。これは東急グループの意を受けたコンサルタント会社R.I.A建築総合研究所（現在は株式会社アール・アイ・エー。以下R.I.Aという）が作業班となって作成に関与しており（乙18・1丁裏）、多分にその影響を受けたことによる限界というべきであるが、ここで提起されている再開発の構想については、これまで述べてきたような地域特性適合性や計画適合性を最大限配慮して、環境との調和を図ろうとした努力のたまものであり、本件再開発事業はここで確定された基本計画のあり方とは全く異質であり、適合性のないものとなっている。以下、本基本構想の内容を概観する。

本件再開発地区は、本基本構想で検討しているAからEまでの5つのゾーンの内Cゾーンに属するものであるが、Cゾーンについては「基盤整備済みであるが道路等再整備が必要な地区」と位置づけられ、整備方針としては「交通網の再編成をしながら、拠点性を高め土地の高度利用によって再整備を行っていく必要がある」とされている（甲225、5頁）。

他方この地域の土地利用の方向性については、「商業地域（の）規模としては、他の拠点地域（吉祥寺、町田）等を参考に（駅の西側も含めて）20ha前後」とするとして、現在よりも相当に小規模なものが想定されている。さらに「住宅の形態としては、中高層住宅ではなく、低層高密住宅としてできるだけ景観を損ねないようにする。」とし、「国分寺崖線、多摩川の水と緑のゾーン。その中には水と緑と文化の拠点があり、景観としても、二子玉川の町としての性格を象徴する地区。」「水と緑の環境を保全し、水と緑の文化の拠点の整備、及びそのネットワーク化を図る地区。」とされている（13頁）。

さらに、対象地区の整備課題として「丸子川の氾濫を防止するため、河川改修が必要」、「小公園、図書館等区民利用施設が不足している」等との指摘（5頁）、二子橋の幅が不足であること、玉川通りの交通渋滞等の指摘（11頁）もなされている。

また整備内容として商業業務環境整備、ないし住環境整備のために土地の高度利用、建物の共同化が記載されている（15頁）が、その内容は、「商業地整備のイメージ」（17頁）を見ても分かるとおおり、そこに描かれているのはせいぜい10階建て以下のビルであり、超高層ビルなど全く想定されていない。また「建物の共同化」といってもイメージ図（18頁）を見る限り、せいぜい3階建ての住宅兼商業施設が構想されているにすぎず、「住環境整備のイメージ」を見ても3階建て程度の住宅、ないし共同住宅が考えられているのみで、本件再開発事業のような超高層マンションなどは全く想定されていないのである。

このように現在強行されようとしている本件再開発事業は、昭和58年当初の再開発の基本構想を大きく逸脱し、完全に地域にそぐわない超巨大規模の超高層ビルによる不動産建築販売事業に転換してしまったことが分かる。

なお58年基本構想については、被控訴人は原審においてわずかに本文の「目的」と「対象地区」の部分の写しを提出したのみであった。控訴人らは原審の結審直前の時期に公金支出差し止め請求事件（東京地裁平成19年（行ウ）第160号）で世田谷区長から甲225号証の文書が提出されたことで、初めて上記のような内容を知ることになったのである。このような本件再開発事業の上位計画として、その違法性判断に重要な意義を有する資料を裁判所の目に触れないようあえて隠匿したとしか考えられない。このような不誠実な応訴態度は本来公共的なものであるべき再開発組合としては許されざるものであり、本件再開発事業の適法性に自信が持てない故の姑息な訴訟追行であることを物語るものである。

本件再開発事業が適法であると主張するのであれば、前述の昭和54年基本計画についても、その内容を隠蔽する必要はない。被控訴人は原審での恥ずべき過ちを繰り返してはならない。

3 本件における侵害行為

(1) 侵害行為

本訴は本件再開発事業が原告（控訴人）ら周辺住民の権利被害もたらす侵害行為であるとして、その差止を求めるものである。その際注意すべきは、本件再開発事業の違法性を検討する場合、昭和57年の「二子玉川再開発を考える会」の発足以降、本件再開発事業の実現に向けて、世田谷区などに働きかけ、都市公園の変更決定、都市計画決定をとり、さらには事業認可・再開発組合として法人格を取得し、再開発事業を推進する一連の行為が本件の侵害行為として、その態様の違法性が問題とされなくてはならないことである。

そして、上記の都市公園変更の都市計画決定、平成12年の本件再開発事業の都市計画決定が都市計画法ないし都市再開発法に違反している事実は、上記侵害行為の違法性を決定的に高めるものである。

(2) 侵害行為の主体

昭和57年6月、「二子玉川再開発を考える会」が発足した。会員は本件再開発事業予定地の85%以上を所有する地権者である東京急行電鉄株式会社、東京急行不動産株式会社など東急グループ各企業が中心であった。

昭和58年4月には、「二子玉川東地区再開発準備組合」に移行し、本件再開発事業の実現のための活動が本格化し、平成17年の本件再開発事業認可と同時に、法人格を付与されたものが被控訴人に他ならない。

すなわち被控訴人は、法人格を取得する以前の「考える会」、そして「準備組合」の段階から同一性をもって今日まで存続しており、以下に述べるような具体的な活動によって本件再開発事業を推進してきたものである。

なお被控訴人組合は「考える会」以来、一貫して圧倒的な土地所有比率を持つ東急グループ各社がその意思決定権限を掌握しており、事実上東急グループ各社の意向に従った組織、運営がなされている。すなわち被控訴人組合は、外見上、建前上は、非営利組織とされているが、その実態は営利活動を目的とする特定の企業グループの利益に奉仕するものとなっていることに注意しなくてはならない。

4 侵害行為の態様

(1) 昭和60年3月基本計画（乙19）

上記「考える会」の発足にあわせて、R.I.Aが、東急グループ（形のうえでは「考える会」）の委託をうけて、本件再開発事業の実現を目指す活動が開始された。

またR.I.Aは同時に世田谷区からも委託を受けて、前述のとおり再開発事業の必要性を認めるかのような昭和58年基本構想（乙18）を作成した。

更に昭和60年3月には「世田谷区二子玉川東地区市街地再開発事業・基本計画策定調査報告書」（乙19）（以下昭和60年基本計画報告書という）を作成した。この報告書は、昭和58年基本構想を踏まえて、「具体的整備の一つの提案として再開発基本計画案を示したとされる（乙19、「はじめに」）。

これによると「（二子玉川地区は）世田谷区の都市整備方針においても、広域生活拠点として位置づけられており、今後さらに広域拠点としての発展が期待されているところである。／しかしその一方で、かつての郊外リクリエーション場 “二子玉川” の中心的存在であった二子玉川園が衰微し、閉園（が予定）されるに至った。そのため、貴重な大空閑地が活かされないままになっているうえ、駅東側の商店街は衰退しつつあり、再整備の必要性が高い。」との認識が示されている。

しかし、まず世田谷区の都市整備方針が二子玉川地区を「広域生活拠点」と定めたのは昭和60年5月の都市整備方針（乙20）であり、それ以前にはこのような規定はなかった。また二子多摩川園は閉園が予定されているだけで当時は営業中であり、さらにここは都市計画公園としての都市計画があるのだから、閉園後はこれに従って、公園整備されるべきで、「大空閑地」でもなければ、「活かされないままになっている」ともいえないはずである。閉園後の利用方法は既に決定していたのである。

このように、昭和60年基本計画報告書は、事実を反し、ひたすら再開発を熱望する東急グループの一方的なプロパガンダとでもいうようなものにすぎない。こうしてコンサルタントによって、東急グループの事業欲求が、第三者機関による公的な装いの下に「再開発の必要性」としてねつ造されたのである。

(2) 昭和60年5月世田谷区「都市整備方針」（乙20）

また東急グループは、これらの動きと並行して、R.I.Aを通じるなどして、本件再開発事業の上位計画である世田谷区の基本計画や東京都のマスタープランの事後的変更を働きかけ実現させた。

こうして昭和60年5月、世田谷区「都市整備方針」を出させ、二子玉川周辺地区は、従来昭和54年基本計画（乙17）における「楽しく歩けるまちづくり拠点」との位置づけから「広域生活拠点」との位置づけに変更され、「再開発の事業を誘導しながら、積極的に商業業務・文化施設などを配置していく」とされた。

しかしこのような変更がなされたこと理由は上記「都市整備方針」には全く記載されておらず、また昭和54年基本計画（乙17）や昭和58年基本構想（甲225）等で検討されていた、二子玉川周辺地区の豊かな自然環境や地域特性などに

についても、全く検討がなされた形跡はない。

昭和60年「都市整備方針」は地域適合性も、先行するマスタープランとの適合性もことごとく無視して、ひたすら都市再開発事業による「超高層ビルの建築事業」に道を開くものとなっている。

(3) 再開発の必要性の偽装とそのねらい

以上のように、無理矢理再開発事業の必要性を偽装し、行政に働きかけ、これを説得して本件のような超高層ビルを核とした再開発事業を展開していこうとしたのは、言うまでもなく東急グループの欲求に根ざすものである。

東急グループは、二子玉川遊園が衰微し、これに変わる事業への転換を迫られる中、超高層ビル住宅建設事業、駅舎および駅前商店街の土地の独占的利用による商業施設の建設などを目指した。しかしそのための最大の障害は、駅からのアクセスや交通の便に優れる二子玉川遊園の敷地部分が都市計画公園予定地とされているため、ビル建築事業が不可能であったことである。そこで東急グループは都市計画公園予定地を奪還して上記欲求を実現するため、再開発制度を利用することを計画したのである。

企業にとって、再開発事業による不動産建設事業は、民間単独の開発事業よりも、経済的にさまざまな利点がある。民間開発行為の場合、事業者は自らの負担で、開発地域の面積に応じた道路や公園を供出し、敷地取得に必要な移転費用、営業補償費等もすべて自らの負担となる。これに比べて、再開発事業は、敷地内の道路や公園などの公共設備については、公共管理者負担金、権利変換のための移転費用等については、補助金という公的資金で賄うことができ、その他の税務上や融資上の利点もある。さらに、容積率や高度規制等の都市計画上の規制も、再開発を理由に例外的に最大限緩和され、収益率を上げることが可能となる。東急グループのように、駅前の商店街（Ⅰ街区）の土地の権利を任意に全部を買い占めることはできない場合でも、地権者の権利を、他の街区（Ⅱ街区，Ⅲ街区）内の権利床に「権利変換する」という手法で、駅前の合法的な地上げを実現することも可能になる。

このように、都市再開発制度は東急グループの上記目的達成のためには、大変好都合なものであった。しかし、これは再開発事業が住民全体の利益に資する公共性が見地から、様々な制約を受けることが条件であるはずであるが、実際には様々なかたちでの行政への働きかけをおこなって、それらの制約を事実上免れ、脱法的に本件再開発事業の計画決定を勝ち取り、事業化させることに成功したのである。被控訴人の行為はまさしく都市再開発制度の濫用に他ならない。

(4) 必要性・合理性のない都市計画公園変更

ア 都市計画変更の要件

平成元年6月16日、遊園地二子玉川園の敷地部分についてなされていた都市

公園の指定（昭和34年都市計画決定。以下旧指定という）が取り消され、現在の再開発事業地の東側の区域を都市公園に指定する都市計画決定がなされた。これはまさしく上記のような東急グループの意向に沿ったものである。

しかし都市計画の変更には「変更の必要性がある」ことが要件とされている（都市計画法21条1号）が、本件都市計画公園の位置変更について変更の必要性、合理性はなく、上記都市計画決定は違法なものである。

イ 公園の位置移動について都市計画を変更すべき必要性はない

上記都市計画決定は、都市計画公園の位置を二子玉川駅から350mから400m遠方に移動させるものである。

指定では、都市公園予定地は本件再開発事業地Ⅱ、Ⅲ街区に相当する位置で、駅からも近く、周辺住民にとっても、公共交通機関利用者にとっても、利用しやすく、駅西側に玉川高島屋などを中心に広域から集まってきた人達にも利用しやすい位置であった。さらに、周辺はもともと、風致地区として高い建物について規制がされ、水と緑の景観が保護されてきた歴史から、都市計画公園として整備されることは地域性に適した都市計画であった。これを、駅からことさらに遠く不便な位置に移動する必要性はない。

ウ 再開発事業の予定があることは、変更の理由にならない

都市公園の予定地に再開発ビルなどを建築する必要があるとの事情は、都市計画変更の理由にはならない。逆に都市再開発事業は他の都市計画との整合性が求められており（都市再開発法4条）、既存の都市公園の計画を尊重して再開発の計画が作成されなくてはならないのである。

また本件再開発事業のマスタープランである昭和61年11月の東京都市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針（甲234号証38頁）でも、本件再開発事業は「都市計画公園と一体として整備する」とされているのである。

都市計画公園の位置の移動については、移動した後のどんなまちづくりのために移動が必要なのか、公園の現在位置のままでは何が不都合なのか、位置変更することによって、どこがどのように具体的なよりよいまちづくりに資するのか、位置変更の距離はどの程度が合理的なのか等が具体的に検討されたうえで、位置の変更がより公共の福祉に合致するものになると言えて初めて公園の都市計画公園の位置変更の必要性、合理性が承認されるのである。

ところがこの時点では東京都の都市計画審議会の議事録（甲235号証）をみても、公園移転の必要性、合理性についての説明はなく、むしろ「公園事業の早期事業開設をはかりたい。」等と虚偽の説明がなされている。

エ 都市計画法21条1項違反

以上の通り、平成元年6月の都市計画公園の位置変更決定は、既存の計画との計画適合性を無視するものであり、いかなる角度から見ても、都市計画法21条1項の変更要件を欠き、重大かつ明白な違法があり、無効である。

(5) 世田谷区と東急の「密約」(甲20)

以上のような、違法な都市公園決定の変更が、どうして強行されたのか。その直接的な理由を示す証拠が、上記の「密約」である。

昭和61年11月から昭和63年7月にかけて、東急グループと世田谷区との間で4通の覚書が作成された。これらの覚書はいずれも、平成11年までの長期間、区民にはその存在すら公表されなかった。区議会の質問のなかで、その存在が明らかになり、区議会議員から開示を求められて、初めて区民の知るところとなったもので、「密約」と称されている。

昭和61年11月15日付け覚書付属文書では、「再開発事業は公園事業と一体として計画、実現する」こと、「都市計画公園・緑地の指定替え」について双方で努力することが、世田谷区都市整備部長の川瀬益男、世田谷区都市整備公社常務理事の矢崎達哉、東急電鉄ビル事業部広田穰との間で合意されている。

昭和62年10月31日付け覚書では、公園指定の区域変更は、昭和63年度予定の用途地域一斉見直しに合わせて進めることが、世田谷区助役の佐野公也、東急電鉄常務取締役、東急不動産社長との間で合意された。

そして昭和63年7月29日付け協定では、世田谷区長、東急電鉄社長、東急不動産社長との間で、「現行公園区域の変更を図るため」東急電鉄と東急不動産は変更後の公園用地約2万9300㎡を世田谷区に無償譲渡することが約束されている。

このように、東急グループは、昭和34年都市計画で指定された公園の地域を変更することの見返りに、公園用地を世田谷区に贈与することを約束している。このような東急グループからの働きかけにより、平成元年6月に都市計画公園の位置変更が決定されたのである。都市計画の変更が東急グループという特定企業と行政との約束によってなされるという極めて異常な事態といわなくてはならない。

しかもその内容は6.3haという広大な公園敷地を全面的に都市計画公園の指定からはずすという大幅な変更である。議会の議論も経ず、法的に合理的な変更理由のないまま、恣意的合意により、まさに、「都市計画公園予定地の東急グループへの返還」が確約されたのである。

これは前述したとおり、駅からのアクセスに優れた旧都市公園指定地域を、何が何でも商業スペースとして確保し、本件再開発事業の収益性を高めたいという東急グループの欲求が貫徹されたものであった。

5 平成12年の本件再開発事業の都市計画決定等の法令違反

(1) 平成12年の都市計画決定

東京都は平成12年6月26日、本件再開発事業についての都市計画決定、再開発地区計画の都市計画決定、及びこれに関連する道路の拡幅等の都市計画決定を行った。

しかしこれらの都市計画決定は、以下に述べるとおり都市計画法、都市再開発法に違反するもので、違法、無効である。

(2) 都市計画法13条1項7号（都市計画基準、一体的開発整備の必要性）違反

同条1項7号は「市街地開発事業は、市街化区域内において、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について定めること」としており、あくまで一体的開発・整備の必要性の存在が都市計画の要件とされている。

しかし本件再開発事業はこれまで見てきたとおり、地域特性から見てもこのような大規模、高層建築を中心とした再開発の必要性はないにもかかわらず、東急グループの利潤追求のために強行された事業であり、一体的開発・整備の必要性の要件を欠くものである。

よって本計画決定は都市計画法13条1項7号に違反する違法、無効なものである。

(3) 再開発地区計画に関する都市計画法13条1項11号違反

同条1項11号は「再開発地区計画は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新が図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の再開発が実施されることとなるように定めること」と定めている。

ここにいう「土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新」とは、当該地域の地域性を重視し、地区整備の整備課題を解決し、整備方針に適合して、住民にとって快適で住みやすい街につくりかえることをいう。

土地の高度利用に関しては昭和58年基本構想でもふれられているが、前述したとおり、そこで構想されているのは3階建ての共同住宅や商業施設、せいぜい10階建て以下の中高層建物などであり、本件のような超高層建物は想定されていなかった。

本件再開発地区計画によると、容積率は最大660%まで認められ、高度制限も撤廃されたため、第1種住居専用地区に近接した場所に超高層ビルや圧迫感の強い商業施設の建築を可能とした。この結果、控訴人金子宅においては一般的に8%が受容限度とされる圧迫感について、その4倍以上が算定される、35%を超える形態率に及ぶ圧迫感の被害を発生させ、超高層ビルによる景観、眺望、等の複合的な

深刻な被害を及ぼすことになった。

このような土地の「高度利用」は、地域特性の見地からも、上位計画の見地からも適合性は認められないものであり、決して「合理的」なものでも「健全な」ものでもない。

また地区整備の課題についても、例えば昭和58年基本構想で指摘された様々な課題（丸子川の氾濫防止、区民利用施設の不足、二子橋のボトルネックなど）は全く改善されないばかりか、これを深刻化させるものとなっている。

このように本計画は無秩序、無制限の乱開発に他ならず、「合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新」という地区計画要件に反し、違法、無効である。

(4) 本件都市再開発事業の都市計画について都市再開発法4条2項1号（都市計画適合性）違反

同条2項1号は「道路、公園、下水道、その他施設に関する都市計画が定められている場合においては、その都市計画に適合するように定めること。」と定めている。

前述したとおり、平成元年の都市計画公園の移転の都市計画決定は必要性を欠くもので都市計画法21条1項に明確に違反し、違法であり、当然無効である。

従って、本件再開発事業は昭和34年都市計画決定による旧指定と決定的に矛盾するものとなっており、都市計画適合性を欠き、都市計画法4条2項1号に違反して違法であり、当然無効である。

(5) 本件都市再開発事業の都市計画について都市再開発法4条2項2号（都市環境整備）違反

同条2項2号は「当該区域が適正な配置及び規模の道路、公園その他の公共施設を備えた良好な都市環境のものとなるように定めること。」と定めている

しかし本件再開発事業は全くこの要件を満たしていない。

本件再開発事業の中で、公共施設と呼べるものは道路と交通広場だけである。

本件計画によると、従来二子玉川駅前にあったバス、タクシー乗り場が廃止され、改札口から約150メートル離れた場所に交通広場が設置されることとなっている。しかも駅から交通広場に通じる経路の両側はI-b街区としてガレリアという商業施設が並んでおり、バス、タクシー、自家用車等を利用した住民が、駅の改札口に行くためにも、また電車を利用した乗客が、バス、タクシー等を利用するためにも、商業施設の中を約150メートルも歩かなくてはならないのである。このような設計は、商業施設内を通行させることで購買意欲を刺激し、買物をさせるためのもので、露骨な商業主義という他ない。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、到底

「良好な都市環境になる」とはいえない。

道路に関しても、超高層ビル建築に必要な幅員を満たす目的で、再開発地域の横だけに拡幅、建設されるにすぎず、二子橋の拡幅がない限り、あらたな渋滞の被害は拡大するのみである。関連事業として都市計画決定された駒沢通りについては不必要に民間の土地に道路を拡幅して、より直線的、急勾配で危険な坂道を造り出していること、現在多摩堤通りに接続している上野毛通りについても再開発区域でふさぐなど、到底「良好な都市環境になる」とはいえない計画内容である。

前述したとおり、本計画は「良好な都市環境」を実現するための昭和58年基本構想にも反し、二子橋の拡幅には手をつけず、いっそうの発生集中交通を創出し、丸子川の河川改修をせず、再開発事業地の人工基盤に盛土することにより、あろう事か周辺住民の氾濫時の洪水被害の増大を創出し、立川、町田、吉祥寺の規模を遙かに越える超高層ビルが乱立し、保護されるべきとされた景観を明らかに侵害する計画内容である。かかる区民の権利をことごとく侵害する計画内容の再開発事業が良好な都市環境を実現するものとはいえないことは明らかである。

よって本計画は都市再開発法4条2項2号違反するもので無効である。

(6) 都市計画法13条1項（公害防止計画等との整合性）違反

ア 同条1項本文は公害防止計画等と整合すべきことを定めている。

東京都は、昭和47年に東京地域公害防止計画を策定し、以後概ね4年ごとに改定するとともに、公害防止計画を実現するために、昭和55年に東京都環境影響評価条例を制定した。平成5年11月に環境基本法が制定されると、東京都により、平成9年3月、東京都環境基本計画（以下「環境基本計画」という）が定められた（甲226号証）。

そして平成10年2月には、平成9年から平成13年を計画期間とする公害防止計画が策定された（甲227号証）。公害防止及び環境の保全に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的とする公害防止計画は、都市に特有の公害にも対応すべく具体的な施策を定めた環境基本計画と相互に補完しあって機能するのである。したがって、都市計画法13条1項本文が定める「公害防止計画」には、環境基本計画も含まれると解される。

本件再開発計画は、以下の点で公害防止計画、東京都環境影響評価条例や環境基本計画に違反する。

イ 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

①総合的な交通需要管理の一環として自動車交通量の抑制を図る施策に対する違反

公害防止計画は、大気汚染対策の一環として自動車交通量対策を実施するとして、「自動車交通量の抑制を含む総合的な交通需要管理に取り組み、地域の特性に応じた施策の試行を都民、事業者関係者の合意形成を図りながら、実施していく」と定めている。また環境基本計画は、「大気汚染や交通渋滞等を解

消するため、関係機関、事業者、都民等と連携して物流・人流対策、交通流対策等の交通需要管理に取り組み、自動車交通量の抑制を図っていく。」とする（甲226号証52頁）。

しかし、本件再開発計画は、事業者である再開発準備組合（当時）及び世田谷区が作成した環境影響評価書によっても、1日あたり2万5400台の開発交通量を予定する計画である（甲23号証24頁）。しかも二子橋のボトルネックの解消対策を何らとらないまま、開発交通量のみを増加させる計画となっており、本件再開発予定地域の大气汚染、交通渋滞が悪化することは明白である（甲132号証、甲225号証9頁）。

このような計画が、自動車交通量の抑制を掲げる公害防止計画及び環境基本計画に違反することは明白である。

②道路交通騒音・振動対策としての道路構造対策を実施する施策に対する違反

公害防止計画は、道路構造対策として「幹線道路については、騒音低減効果の期待できる低騒音舗装を敷設し、また、住宅地域においては、地形や土地利用状況を勘案し、環境施設の設置等を進めている。」としている（甲227号証113頁）。また、環境基本計画は、道路交通騒音・振動対策としての道路構造対策に、「沿道の生活環境を保全するため、植樹帯、街路樹等の緑化を推進するとともに、地域の状況を勘案して環境施設帯の設置を検討し、緑豊かな道路空間の整備を図る。」と定める（甲226号証61頁）。すなわち、公害防止計画も、環境基本計画も、道路沿道住民の生活環境を守るために、植樹帯や街路樹を積極的に設置していこうと言うのである。

しかし、本件都市計画決定の内容である補助49号線（駒沢通り）の拡幅工事によって、沿道のけやき並木が伐採されるおそれがある（甲76号証）。

また、補助125号線（多摩堤通り）では、路面を1メートル高くしたうえ、1～2メートル拡幅する計画である。沿道の土手側には、周辺住民だけではなく広く区民さらには都民から親しまれてきた桜並木があるが、補助125号線の工事のために、まさに掘り起こされようとしている（甲228号証）。

これらの計画は、いずれも上記の公害防止計画及び環境基本計画に違反するものである。

ウ 環境影響評価における不適正な評価

①公害防止計画及び環境基本計画における環境影響評価の位置づけ

公害防止計画は、「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ことは、極めて重要である。」として、公害防止計画を実現するために不可欠の手法であるとしている（甲227号証243頁）。環境基本計画も、同計画が目的とする環境環境配慮を優先した「循環型社会」の都市づくりの手法のなかでも、環境の悪化を未然に防止することを目的とする環境影響評価を、極めて重要であると位置づけている（甲226号証46頁）。

東京都環境影響評価条例第2条5号、東京都環境影響評価条例施行規則第3条は、環境影響評価の対象事業を定めている。これによると、本件都市計画決定は、補助125号線（多摩堤通り）道路の改築、高層建築物の新築、自動車駐車場の設置が対象事業となる。

環境基本計画が、環境影響評価書を環境の悪化を未然に防止する制度であることに鑑み、東京都は環境影響評価技術指針（以下「技術指針」という）を定め、この技術指針に基づいて適正に評価すべくその解説を定めている。そして、本件における環境影響評価書案は平成10年7月14日に提出されているので、平成6年12月の定められた技術指針に拠ることとなる（甲125号証，甲138号証，甲229号証）。

②環境影響評価書技術指針に対する違反

i 大気汚染調査に関する技術指針違反

a 調査地域及び調査地点

技術指針は、調査地域について、「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とする。」と定め（甲229号証18頁）、調査地点については環境影響評価技術指針解説（以下「解説」という）が、「調査地点の設定については対象事業の実施により、高濃度汚染が出現すると予想される地点又はその近傍に、調査地点を設置する」（甲229号証20頁）としている。しかし、本件にかかる環境影響評価では、既存資料調査と現地調査を併用しているものの、本件再開発地域周辺の地形から、最も標高が低く、大気汚染物質が滞留する可能性が高い丸子川付近の測定が全く行われていない（甲132号証，甲230号証103頁以下）。

b 自動車交通量の等の状況の調査

解説は、大気汚染調査の前提をなす自動車交通量の等の状況の調査について、既存資料を用いる場合、「最新の年（年度）の資料を用いること」としている（甲229号証22頁）。しかし、環境影響評価書が用いた交通量調査は、平成6年度全国道路交通情勢調査の資料（甲230号証112頁，甲231号証42頁）や、さらには平成3年調査の資料である（甲232号証110頁表5-1-9）。この平成3年調査の資料を使った表については、余りに古い資料であったためか、環境影響書においては調査時期を示すことすらされていないのである（甲230号証113頁表5-1-9）。全国道路交通情勢調査は平成9年度及び平成11年度にも実施されているのであるから、これらの資料が使われるべきであったのである。

c バックグラウンド濃度

解説は、バックグラウンド濃度（道路沿道以外の後背地の濃度）の推定の仕方について、「大気汚染の状況の推移等を考慮し、バックグラウンド濃度を推定する。」と定める（甲229号証27頁）。ここで、「大気汚染の状況の推移」というのは、現実の測定データの経年変化を検討してバックグラウンド濃度を推定せよという趣旨である。しかし、本件における環境影響評価書は、自動車NO_x法に基づいて策定された「東京都自動車排出窒素酸化物総量削減計画」が、平成12年度までに二酸化窒素の環境基準をおおむね達成し、さらに平成17年度には全ての測定局で環境基準を達成するとして計画が実現することを前提としてバックグラウンド濃度を推計している（甲231号証54頁）。「東京都自動車排

出窒素酸化物総量削減計画」は、あくまでも計画であって、現実に実現できるか否かは、環境影響評価を作成する時点では未確定であったのである。未確定の情報を確定的なものとして推定の基礎とすることは、不適正と言わざるを得ない。

実際も、東京都における平成12年度の二酸化窒素の測定局における達成率は一般大気測定局で93%、自動車排出ガス測定局で43%と「東京都自動車排出窒素酸化物総量削減計画」は達成できなかったのである（甲233号証）。この事実からも環境影響評価のバックグラウンド濃度の推計の仕方が、技術指針に適合しないことは明らかである。

ii 圧迫感の測定に関する技術指針違反

技術指針は、圧迫感の測定方法について、「圧迫感の変化の程度についての予測は、形態率図表による形態率の算定、天空図の作成等の手法による。」（甲125号証149頁）。形態率とは、測定する対象の建築物によって天空が遮られる度合いを示す数値を言い、建築物等の外壁面の大きさから受ける不快感である圧迫感を数値的、客観的に取り扱うために用いられる手法である。

これに対し、本件の環境影響評価は、仰角による方法を用いている（甲230号証402頁）。仰角による方法は、もともとドイツ人建築家メルテンスによって唱えられた手法であるが、本来圧迫感の測定のための手法として考えられたものではない。仰角の手法による場合は、建築物の高さと建築物との距離のみが測定の要素とされるにすぎず、圧迫感を生ずる大きな要因となる建築物の外壁面の大きさ等を評価することができない。そのため、結果としては圧迫感を過小に評価することになってしまうのである（甲138号証）。

技術指針に違反して仰角の方法で圧迫感を測定した環境影響評価書は、再開発事業が環境へ与える影響を、可能な限り少なく予測しようという意図で作成された疑いがある。

エ 環境基本計画の地域別配慮の指針に対する違反

① 環境基本計画が定める地域配慮の指針

環境基本計画は、東京都全域を7つのエリアに区分し、各地域ごとに環境の特性を踏まえ、地域別に配慮すべき事項を示している（甲226号証89頁以下）。そして、本件再開発計画が予定されている世田谷区は、「新山の手エリア」とされ（甲94号証95頁）、主な配慮の指針として、生活環境に関するものが3項目、都市と自然に関するものが11項目定められている（甲226号証90頁）。

② 地域配慮の指針違反

新山の手エリアの都市と自然に関し配慮すべき指針には、崖線や雑木林等自然地の保全や、寺社、史跡、古墳など歴史的文化的な建造物や遺構の保全など、地域の特性に着目しを指針が掲げられている。なかでも、「多摩川沿いの景観軸の形成に努める」という指針は、多摩川の流域である本件再開発予定地域にこそ妥当する指針である。

しかし、本件再開発計画は多摩川の川縁に、盛り土までして高層の建物群を建築しようとするものである。このような計画は、長年地域の住民だけではな

く、広く区民、都民さらには地域を超えた多くの人々が愛してきた水辺の景観を破壊するものに他ならない。このような計画は、環境基本計画が定める地域配慮の指針に違反するものである。

(7) 都市計画法16条, 17条違反

ア 都市計画法第16条1項は「公聴会の開催等住民の意見を反映させるために、必要な措置を講ずるものとする。」と定めており、17条は縦覧と意見書の提出の手続きを定めている。これらはいずれも都市計画の根幹である「住民の意見を反映するため」という目的の為の手続きである。

本件においては、形式的には公聴会や計画縦覧の手續が取られているが、法律がその目的としている「住民の意見反映」は全く確保されておらず、実質的にはこれらの条項に違反するものである。

イ 平成11年4月8日に行われた公聴会記録によると、専門家も含めた10名の公述人が東京都の環境影響評価についての意見を述べた(甲24号証)。

10名の公述人は具体的な資料又は自己の経験に基づいて説得的に意見を述べており、10名が10名とも反対意見である。しかも、その意見が根拠とする本件再開発事業予定地の特性は乙8号証の基本構想が整理分析したとおりであり、その事実に基づく当然の意見である。しかしながら、一つも採用されなかった。

ウ 東京都都市計画審議会に報告された17条2項の意見書(甲23号証)の状況は次の通りである。

賛成意見は、2,508通との総数が記載されているが、その内容についての項目を見ると、都市計画に関する意見が9項目、事業に関する意見が3項目、その他の意見が4項目で合計わずか16項目しか記載がない。しかも、その内容を見れば、賛成意見の中にも「図書館などの公共施設を望む、渋滞により抜け道の交通が危険だから渋滞対策を期待する、大地をコンクリートで埋めるのは息苦しい」などの意見が含まれており、これらは、反対意見に分類されるべきである。一方反対意見は総数こそ、1,762通と賛成意見より少ないが、その項目は、都市計画に関するもの122項目、事業に関するもの29項目、その他12項目で合計163項目にわたり、多項目にわたる詳細、かつ具体的な反対意見が多く、前述の公聴会の意見や、昭和58年3月の再開発基本構想の指摘にも符合する。

この手續は住民の意見を取り入れて、より住民の希望に沿った計画内容に変更することを想定しているのに、その趣旨は全く活かされていない。それは本件都市計画が、前述のように、住民のための事業ではなく、東急のための事業に完全に変質してしまったからである。

6 平成17年3月4日事業認可組合設立決定の法令違反(都市再開発法17条3項, 4項違反)

(1) II-a 街区中止問題

平成15年8月29日再開発準備組合総会は「昨今の社会・経済情勢の大きな変化」を理由として「本件再開発事業において, 3つの街区中の中心位置にあたるII-a街区のホテルなどの事業を中止」することを決定した(甲25)。

そして平成17年3月4日の事業認可決定はII-a街区を除いた事業についてのみ事業認可をする内容となっている。

しかし前述したように, 都市再開発事業は, 総合的・一体的な事業として計画されなくてはならないことは重要な前提条件になっている(都市計画法第13条1項12, 13号 都市計画基準)。しかるに, 現在II-a街区については準備組合の文書に明らかなように「社会, 経済情勢の変化から大規模な事務所ホテル計画は見直さざるを得なくなっている」(甲4号証)という事態に陥っている。この地域は本件再開発地域の核となる中心部に位置し, その開発内容が定まらないということは, そもそも総合的・一体的に開発という条件が失われたことになる。すなわち, 再開発事業自体の規模が地域性, 及び, 東急グループの財政能力に比して, 適正を欠き, 超大規模にすぎたために, 抜本的な見直しが必要な事態となっているのである。

II-a 街区中止問題は, このような法律や, 地域性を無視した無謀な事業超大規模化の矛盾の集積の結果に他ならない。

(2) 事業認可決定は違法, 無効

都市再開発法17条は事業認可決定の不認可要件として, 「定款又は事業計画若しくは基本方針の決定手続き, または内容が法令に違反していること。」(2項), 「事業計画若しくは事業基本方針の内容が当該第一種市街地再開発事業に関する都市計画に適合せず, 又は事業期間が適切でないこと。」(3項), 「当該第一種市街地再開発事業を遂行するために必要な経済的基礎及び, これを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分でないこと。」(4項)などを定めている。

本件再開発事業は, 上記の通り経済的理由により, 都市計画の中心地域II-a街区の計画見直しによって総合的・一体的開発の必要性が喪失しており, これはもはや, 平成12年の都市計画に適合するものとはいえない。

また事業期間については, 認可申請時は「着工平成17年10月竣工平成20年9月」としていたものが, 現在は「着工平成19年12月竣工平成22年11月」と当初計画よりも大幅に変更して, 長期間にわたり, 地権者や, 周辺住民に工事期間による重い負担をかける内容になっている。

総事業費についても認可時は「約816億円」となっていたものが, 約182億円増額して「998億円」に変更しており, 計画の杜撰さも露呈している。

事業計画の設計内容も, 事業認可後に居室数を約1割増, 駐車場台数を1.7倍にする大幅な変更をおこない, 環境影響評価の前提の見直しが必要である。

このような事実はすべて, 「事業遂行に必要な経済的基礎及び, その他の能力が十分でない。」ことに他ならない。十分な基本設計作業をせずに, 「超高層ビル建築事業先にありき」でバブル経済を象徴する乱開発は事業が具体化するにつけ, 全く計画性がなく, 再開発組合に事業遂行能力がないことは明白である。

平成17年当時もⅡ-a街区中止、基本設計での代案（中低層開発）検討未了の事実は明らかであったのだから、本件再開発事業の都市再開発法17条違反は明らかであり、当該設立認可、及び事業認可が違法無効であることは明白である。

7 本件再開発事業の違法性のまとめ

控訴人らは、一貫して本件再開発事業の違法性を主張してきた。

東急グループは、東急グループによる、都市計画公園指定地の奪還と風致地区の制限の撤廃による、超高層ビルによるホテル、マンション分譲、商業ビル経営を実現させ、もって、周辺住民の権利をことごとく犠牲にして、歴史ある自然的景観を経済的収益のために独占する目的で、再開発手続きを利用しようとした。

本件事業のコンサルタントであるR.I.Aの宮原証人は原審の反対尋問で、本件事業の計画内容について、「超高層でない、中低層を想定した計画を吟味したことがあるか」という問いに対して、「この地区ではありません。」と明確に答えている（宮原証人尋問調書24頁）。「景観の保全のために低層住宅を」という昭和58年の再開発基本構想の指摘を当初から無視し、当初から、「まちづくり」という公共的観点には隠れ蓑で、不動産事業としての超高層マンション、ビル建築事業を目的としていたことを自認したのである。

そしてこの目的を実現するために、地域特性も既存の都市計画、上位計画を無視して、行政に働きかけ、再開発事業の必要性を公認させ、さらには都市計画公園を奪回するための取引を隠密に行い、本件再開発事業を推し進めたのである。

それは公共の福祉の実現という目的に反するあきらかな再開発手続きの濫用であり、まさしく「目的的权利侵害行為」の違法事業に他ならない。

このように本件再開発事業の違法性は明らかであるにも関わらず、原判決は違法性に関する控訴人らの主張については「主張自体失当」として内容的な判断を回避し、「再開発事業であるから公共性がある」といわんばかりの杜撰な判示に終始した。

このように被控訴人側の論理を追認するだけであれば、本件再開発事業のような、都市計画、公共的事業に名を借りた官民癒着による、制度の濫用、不当な権利侵害を司法が追認、擁護することになる。司法判断の流れは、今や都市計画の実態を直視し、その合理性、必要性についても、実態に即して厳しく判断することが求められているというべきである。

なお、本件再開発事業の行為態様の違法性に関しては、このような事業の推進が都市工学の観点から見て、都市計画法の理念目的に反し、到底合理性がなく、社会通念上著しく妥当性を欠くものであること、また都市社会学・地域社会学の観点から、平成13年に実施された社会学的住民調査の結果などをもとに、この計画の内容が著しく妥当性を欠くものであることなどについて、次回の準備書面でさらに補充して主張

し、専門家の意見書等により立証する予定である。

第3 控訴人らの権利侵害

原判決は、このように、本件再開発事業の本質を見誤ったため、控訴人らの権利や法的利益の侵害による被害の深刻さを正確に認定せず、いずれも安易に受忍限度を越えるものでないとしたこと、控訴人に将来の権利被害について、高い技術水準を要する科学的立証を要求し、その住環境全体を破壊する複合的被害の特質を看過しており、重大な事実誤認があり、不当である。

控訴審ではそれぞれの権利被害の深刻さについて、さらに次回の準備書面により、主張、立証を追加する。

1 眺望の破壊について

原判決は、眺望利益が法律上保護に値するものであることを認めた上で、眺望利益の侵害があるか否かは、「被侵害利益である眺望利益の性質と内容、侵害行為の態様、程度等を比較考量して判断すべきである。」とした。そして控訴人らが享受している眺望には「経済的価値があるものと認められ」、「法的に保護に値する」としたが、本件再開発事業が①「昭和53年ころ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って、公共性が認められること」、②「建築予定の高層ビル群が、高さ制限に係る行政法規に違反するものとは認められないこと」、③「高層ビル群が建築されたとしても、原告らがこれまで享受してきた眺望が全く失われるわけではないこと」を根拠として、被控訴人の行為が眺望利益を有する控訴人らの「受忍限度を著しく超えているとまではいえない。」と結論づけた。

しかし、原判決は、そもそも眺望利益の根拠を経済的価値のみに求めたところに誤りがある。東京高裁昭和51年11月11日判決や横浜地裁横須賀支部昭和54年2月26日判決を検討すれば明らかなように、眺望利益は、快適さ、精神的・文化的満足感と結びつく利益であるから、人格権（憲法13条）とも位置づけられる利益なのである。したがって、「公共性」の内容を吟味しないまま「公共性」を根拠として安易に排斥できるものではない。

また、本件再開発事業予定地は本来風致地区であるから、本件再開発計画において建築が予定されている高層ビル群が高さ制限に係る行政法規に違反しないと言えるには、本件再開発計画の公共性、適法性が真に認められなければならないのである。この点について控訴人らは、原審において本件再開発計画には「公共性」が認められないことを主張・立証してきた。しかし、原判決は控訴人らの主張に十分答えることなく、再開発事業であるから「公共性」が認められると断じているに他ならず、極めて不当である。

さらに、原判決が、控訴人らがこれまで享受してきた眺望が、「全く失われるわけではない」と断じている点については、眺望についての無理解を指摘せざるを得ない。控訴人らが享受している眺望は、その一部が切り取られるような事態ともなれば、全く別のものとなってしまい、その価値は失われてしまうのである。

このように、原判決が控訴人らの眺望利益が侵害されるとの主張を排斥したことは不当であり取り消されるべきである。

2 景観の破壊について

原判決は、控訴人らが主張した景観について、「人為の加えられない自然を対象としたものであり、行政や本件再開発地域周辺の住民らが、景観を守ることを目的として意識的な活動をしてきた形跡がない以上、控訴人らが主張する景観が歴史的又は文化的環境を形作っていると認めることができず、景観利益と評価することはできないとして控訴人らの主張を排斥した。

追って詳しく論じるが、本件再開発地域周辺の景観は古く江戸時代の頃から高く評価され、今日まで脈々と維持し受け継がれてきたのである。そして、自然的景観であってもただ放置しておくだけではそれを維持することは困難であり、今日まで本件再開発地域周辺の景観が受け継がれてきたのは、行政と住民が、それぞれ、あるいは時に協同しながら努力を重ねてきたからこそなし得たことなのである。特に控訴人らを含む住民らは、本件再開発地域周辺の景観や環境を愛しその環境や景観を守り後世に伝えていかなければならないという強い思いで、風致地区の厳格な規制に服し、さらには私費を投じ時間の負担を厭うこともなく本件再開発地域周辺の景観や環境を守る活動に取り組んできた。すなわち、本件再開発地域周辺の景観や環境は住民のなかに深く根差し、既に歴史的・文化的環境を形作っているのである。

原判決は、このような事実にも少しも目を向けることなく、控訴人らの景観や環境が破壊されるという主張を排斥した。不当な原判決は取り消されるべきである。

3 圧迫感

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%の形態率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。」として、控訴人らの主張を退けている。

このように、原判決は圧迫感を「単なる主観的な不快感」にすぎないと位置づけているが、これは大きな誤りである。

確かに、圧迫感は、建築物、構築物等に向き合っ立った場合、視覚を通じて建築物の外壁面等の大きさから受ける不快感と定義され、主観的、心理的な要素を多分に含んだものではある。

しかし、東京理科大学名誉教授武井正昭氏の研究により、形態率（建築物によって天空が遮られる度合いを示す数値）の測定によってその数値化、客観化が可能となり、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のである。

圧迫感、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、圧迫感を受けずに安心して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というべきである。

長年、二子玉川地域に居住し、広い青空のもと快適な住環境を享受してきた控訴人らが、突然形態率の許容限界値である8%以上を超える高層ビル群の直近で生活をしなければならぬとなればその精神的苦痛は計り知れないものがある。しかも、その精神的苦痛は、当該高層ビル群が存在する限り継続するのである。原判決は「圧迫感が精神、身体に与える具体的な影響に対する検証がないまま・・・違法な行為であると認めることはできない。」としているが、150メートルを超える高層ビル群の直近で、今後生活を営まなければならない控訴人らの精神、身体に甚大な悪影響が出るのは火を見るより明らかである。

控訴人らが受ける圧迫感による重大な損害を軽視し、圧迫感を受けずに安心して生活する権利の要保護性を認めなかった原判決は直ちに破棄されるべきである。

4 洪水被害

原判決は、本件再開発事業によって周辺地域の洪水の危険が高まるにも関わらず、実効ある防災対策が行われていないとの原審原告の主張に対し、これは「抽象的な危険を主張しているにすぎず、そのような危険が現実存在することを認めるに足りる的確な証拠はない。」としている（43頁）。

しかし近年、地球温暖化、ヒートアイランド現象などの影響もあって、とりわけ都市部において頻繁に集中豪雨が発生しており、多摩川と丸子川に挟まれた細長い低地である本件再開発地域周辺は、洪水の危険が具体的なものとして高まっている。

このことは東京都の「浸水予想区域図」（甲92）でも、世田谷区作成の「ハザードマップ」（甲236）でも、本件再開発地域周辺が都内でももっとも洪水の危険の高い地域の一つとされていることから明らかである。

本件再開発事業は、事業用地全体に6～7メートルの盛り土をして、これをグランドレベルとして設計されている。そのため本件再開発地域は洪水の被害から免れることになるが、その周囲の低地部分は再開発ビルの地下1～2階の深さに相当し、そのため盛り土によって停滞した溢水に、本件再開発地域に降った雨水なども周囲に流れ

込むことによって、一層深刻な洪水被害が生じることになる。

このように周辺は水没しても自分だけ助かればよいというまさしく独善的で、「あとは野となれ（周囲は池となれ?）」とでもいうような、反公共的な事業が進められようとしているのである。原判決のように「抽象的な危険」などといってすましている場合ではない。

控訴審においては、とりわけ本件再開発ビルなど超高層ビル街の影響などの新たな知見なども交えて、本件再開発地域周辺における洪水被害の危険性がまさに現実的なものとして対策が求められている事実、本件再開発事業が浸水被害を一層高めている事実について、立証をしていく予定である。

5 大気汚染による健康被害

(1) 原判決は「本件再開発事業の差止めを求めるためには、原告らにおいて、本件再開発事業の実施により、原告らの健康に被害を及ぼす蓋然性のある大気汚染が発生することを立証する必要がある」としたうえで、住民が行った二酸化窒素の測定によっても、「特定日の特定箇所におけるppm濃度が環境基準値を上回ることがあることを明らかにしたにすぎず」これによって上記のような蓋然性のある大気汚染が発生するとは認められないとした。

しかし現状において、周辺地域の相当の箇所において環境基準値を超過する二酸化窒素濃度が測定されている事実は、これを軽視してはならない。

しかも環境基準値を超過する高濃度が測定されているのは、住民による調査だけではなく、本件の環境影響評価における現地調査でも、4箇所中3箇所において調査期間7日間の内3日間にも及んで、二酸化窒素の環境基準を超える数値が測定されているのである（甲33）。このように環境基準値を超える測定値は珍しいものではなく、たまたま特定日の特定箇所で測定された特異なデータであるなどといえないことは明らかである。

一般的には「1時間値の1日平均値0.02ppm」を超えると呼吸器疾患の有症率が増加するものとされ、これが1973年に決定された環境基準とされた（以下旧基準値という。その後現行の基準値に緩和された）。すなわち旧基準値を超えるような場合にはぜん息などの呼吸器症状発症の危険が高まるのであり、従って現状においてすら本件再開発地域周辺の住民は常に大気汚染による健康被害の危険にさらされているといわなくてはならないのである。

本件再開発事業により周辺地域の自動車交通量は大幅に増大することは明らかであり、交通量が増加すればそれに比例して大気汚染は確実に悪化する。ここで侵害される法益が人の生命、健康というかけがえのないものであることをも考えれば、

差止を否定した原判決の誤りは明白といわねばならない。

(2) また原判決は、「大気汚染とぜん息の因果関係が不明であることに照らすと、・・

本件再開発事業の実施により、原告野崎のぜん息が悪化するとの事実を推認することができない」としている(35頁)。

原判決が「大気汚染とぜん息の因果関係は不明」とした点については、明らかに誤ったものである。従来大気汚染とぜん息等の疾病との因果関係については、多くの大気汚染公害訴訟で争われているが、そこでは主要には大気汚染と呼吸器疾患の発病の因果関係が争われているのであって、すでにぜん息などを発病した患者が大気汚染によって症状が悪化するとの因果関係(増悪の因果関係という)については、ほぼ争いはないのである。

例えば尼崎公害訴訟判決(神戸地判H12.1.31)でも「沿道居住原告は、気管支喘息の発症・増悪因子となる大気汚染が存在することにより、すでに発症している気管支喘息の症状が増悪するという健康被害にされされているから、」として大気汚染の差止を命じている。

この点に関しては数多くの疫学的知見が集積しており、また臨床的、病理学的な知見も確立したものがあつた。この点控訴審においては十分な立証をしていく予定である。

6 関連事業の周辺道路の整備について

本件再開発事業の関連事業として実施される補助49号線(駒沢通り)の拡幅事業について、原判決は、被控訴人が事業主体ではないから控訴人らの主張は前提を欠くとして排斥した。

しかし、補助49号線の拡幅事業は、本件再開発事業と一緒に都市計画決定がなされており、本件再開発事業を前提として計画されたものである。すなわち、補助49号線の拡幅事業は、本件再開発事業と一体不可分の計画であつて、幹線道路と多摩川に周辺を囲まれた本件再開発地域に至る不可欠のアクセス道路として位置づけられているのである。したがつて、補助49号線の拡幅事業と本件再開発事業とは、相互に一方の違法性が他方にも及ばざるを得ない関係にあり、この点を考慮せず控訴人らの主張を排斥した原判決は不当である。

第4 本件差止請求の法的根拠

1 はじめに

控訴人らは、原審において、①人格権、②環境権、③住民の「まちづくり参画権」に基づいて、本件再開発事業の差し止めを求めてきた。

これに対して、原判決は、人格権又は法律上保護に値する利益は差止請求権と根拠

となりうることを認めたものの、環境権及び住民の「まちづくり参画権」については、「実体法上の根拠がなく、その成立要件・内容・法的効果等も不明確であることに照らすと、差止請求権の根拠として認めることはできない。」として、その法的根拠性を否定した。

しかし、下記に述べるとおり、環境権及び住民の「まちづくり参画権」も人格的に生存するためになくってはならない重要な権利であり、今日においては多数の国民にその権利の必要性、重要性が認識されている。環境権及び住民の「まちづくり参画権」はすでに新しい人権として十分に成熟性を有しているのであり、このような現状に目を背けてその法的根拠性を否定した原判決は不当である。

2 環境権

(1) 環境権の法的権利性

環境権とは、良き環境を享受し、これを支配し、かつ、人間が健康で快適な生活を求める権利である。環境を構成する大気・水・日照・通風・景観・静穏などの自然環境が良好な状態に保たれていることは、人間が生命や身体を維持する上で不可欠であり、さらにこれらの自然環境は人間の精神、ひいては人格形成に大きな影響を与えるものである。

このように環境権は人格が自然環境の関係で成立した人格的利益に関わる権利であり、一般的な人格権同様、憲法第13条及び第25条によって保障されるものである。

(2) 環境権に基づく差止請求権

環境権をめぐっては、判例上未だにこれを明確に認めたものは見当たらない。

しかし、環境権的発想のもとに差止請求を認めたいいくつかの下級審判例も現れており（大阪空港騒音公害訴訟控訴審判決等）、学説も多く有力説が環境権理論を支持し発展させようとしている。また、環境権という文言こそないものの平成5年（1993年）に制定された「環境基本法」第3条は「環境の保全は、環境を健全で恵み豊かなものとして維持することが人間の健康で文化的な生活に欠くことのできないものであること及び生態系が微妙な均衡を保つことによって成り立っており人類の存続の基盤である限りある環境が、人間の活動による環境への負荷によって損なわれるおそれが生じてきていることにかんがみ、現在及び将来の世代の人間が健全で恵み豊かな環境の恵沢を享受するとともに人類の存続の基盤である環境が将来にわたって維持されるように適切に行われなければならない。」と規定し、実質的に環境権を承認している。

世界的規模で環境破壊が進行し、人類の将来に大きな不安を投げかけている今日においては、人権としての環境権の意義が見直されるべきである。自然環境は、一旦失われれば回復することが著しく困難ないし不可能なものである。また、その破壊は一個人の人格形成を越えて地域住民全体の人格形成に影響を与え、さらには当該地域に住む将来世代の人格的利益を侵害するものである。

したがって、個々人の人格権とは別に、地域住民は環境権の共有者としてこれを侵害しようとする者に対し、侵害の差止を求める権利を持つというべきである。

3 住民の「まちづくり参画権」

(1) はじめに

上記の他、控訴人ら住民は、「まちづくり参画権」に基づく本件再開発事業の差止請求権を有している。後述のとおり、現在、法律や条例において、まちづくりに住民の意思を反映させるための住民参加の手續等が整備されてきており、住民は「まちづくり参画権」という法的権利を有している。そして、この「まちづくり参画権」は差止請求権の根拠となるものである。

(2) 世田谷区における、まちづくりへの住民参加の手續について

近年、積極的に「居住環境としての総合的、有機的空間総体としてのまちづくりについて積極的に参画する権利」の理念の認識が進み、様々な建築紛争、都市計画事業、再開発事業への反対運動、景観訴訟などの運動の高まりを通じ、法令、条例制定などの立法作業を経て、次第に市民権を得てきている。これは、「まちづくり」について、本来住民が主体となって自分たちのまちづくりについてプランを出し合い、土地所有者の経済的観点からの有効利用という観点だけからの無秩序な建築を規制し、総合的な生活、文化、歴史、自然環境、景観等を護り、これらの総合的な拠点として発展させていくべきものであるという理念である。

この点、法制度としても、まず昭和49年に地方自治法が改正され、特別区の区長選挙が区民の手で行われることになり、その頃から少しずつではあるが、地方自治・地域自治・市民参加・住民参加への重要性が認識され始めた。都市計画法においても、地区レベルの計画が大切であると考えられ「地区計画制度」という小規模な地区を単位として、関係する住民を基本として地区まちづくりを進める制度が作られ、地区ごとの特性や事情を反映できるまちづくりが期待されるようになった。そして、世田谷区では、昭和56年に、全国で初めて「世田谷区街づくり条例」を自治体のまちづくりガイドラインとして作り、これを機に、世田谷区内の地区まちづくりにおける市民参加が少しずつ模索・実践されるようになってきた。

この昭和56年に制定された「世田谷区街づくり条例」には、当初は「地区街づくり計画」の規定はなく、それぞれの地区では、地区計画や国・都の補助事業による事業計画をもとにまちづくりが進められていた。しかし、平成7年の条例改正で「地区街づくり計画」が規定され、世田谷区は以後の新たなまちづくりに対して、この「地区街づくり計画」を決定し、届出・勧告制度により街づくりの誘導を行っている。

この「地区街づくり計画」は、街の将来像であり、文書や図で表せるものはすべてルールとして定めることができる。一方で、「世田谷区街づくり条例」は、「地区計画」の手續も規定しているが、この「地区計画」はまちづくりの手段として都市計画法で定められた一定の規制を決定できるというものである。よって、世田谷区のまちづくりは、この「地区街づくり計画」と「地区計画」の連携により進められていると言える。これまで街づくり協議会などのまちづくり活動団体が存在する地域では、これらの団体から住民提案をもとに、「地区街づくり計画」というルールを定めた上で、その内容の一部を「地区計画」により規制をかけるという流れでまちづくりを進めている。

このように、「世田谷区街づくり条例」は、まさに我が国の地方自治体の中でも先進的な取組として、住民参加のまちづくりの実現を制度化させたものである。

(3) 都市計画法の立場

昭和43年5月の都市計画法改正により、住民参加の意味を持つものとして、公聴会の開催と都市計画の案の縦覧とこれに対する意見書の提出という2つの制度を

設けた。また、一定の地区を限定した住民参加としては、昭和55年5月の都市計画法、建築基準法の改正により、地区計画制度が採用された。さらに、平成4年12月20日付の都市計画中央審議会答申では、「具体の都市計画の決定に当たっては、住民の意向を十分に尊重し、的確に反映させる必要がある。特に近年、住民のまちづくりに対するニーズの多様化等を背景として、都市計画に対する住民参加の要請が一層高まってきている。」という住民参加の充実を求める意見が出された。

そして、平成4年の都市計画法改正により、市町村の都市計画に関する基本的な方針についての規定（第18条の2）が設けられた。これによると、市町村は、(1)議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想、(2)都市計画区域の整備・開発・保全の方針に即して「当該市町村の都市計画に関する基本的な方針」を定めることとされている。この基本方針は、「都市づくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、個別具体の都市計画の指針として地区別の将来あるべき姿をより具体的に明示し、地域における都市づくりの課題とこれに対応した整備の方針等を明らかにする市町村のマスタープランとして制度化されたものであり、その的確な策定及びこれに基づく都市計画の総合的推進に努める」（都市局長通達）ものとされている。このような基本方針を定める趣旨は、要するに、都市を豊かな生活の場として整備し、個性的で快適な都市づくりを進めるためには、その目標すなわち望ましい都市像というものを明確にしておかなければならないが、それをわかりやすく住民に提示して、住民の理解と参加の下で都市整備事業を総合的に実施していく必要があるからである。

さらに、都市計画法では、市町村が都市計画の基本方針を定める際、及び都道府県あるいは市町村が具体的な都市計画案を作成する際には、公聴会等の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとされ（第16条1項、第18条の2第2項）、また、都市計画を決定するためには、都市計画案を理由書とともに公告縦覧に供さなければならず、住民は都市計画案に対して意見を提出することができる（第17条2項）、住民が都市計画決定の過程で意見を述べる機会が複数回設けられている。

このように、都市計画法の立場からも、近時は住民の意見を反映させたまちづくりを意識した制度設計がなされている。

(4) 「まちづくり参画権」の法的権利性

このように、法律や条例によって、住民のまちづくりへの参画の制度が設けられている趣旨は、まず、住民は主権者であり、その住民が様々な立場から計画策定に関与することでその計画は民主的プロセスを経たとして正当性が強化され、また、様々な主張や利害の調整過程を経ることで住民の理解と受容が深まり、様々な主張や議論を幅広く行うことで、計画にとって重要な多様な視点、情報が網羅的に提供され、行政、専門家の持つ知識や経験と生活や活動に根ざした住民の日常的な知識や経験が合わさることで、より公共的かつ適切な計画が作られるという点にある。法律や条例においても、土地の経済的な有効利用という視点だけではなく、逆にそれを制限してでも「まちづくり」を重視する大きな価値観の転換がなされていると言える。

さらに、住民の立場から言えば、住民は、その地域の自然、歴史、文化、景観などを国民の共有財産として有しているのであり、その地域のまちづくりに積極的に

参画していくことは当然の権利である（まちづくり参画権）。そして、このまちづくり参画権は、憲法第13条、15条、25条等に基づいて認められる憲法上の人権であり、上記の都市計画法や世田谷区街づくり条例は、その「まちづくり参画権」の具体化である。

すなわち、住民の共有財産であるその地域の自然、歴史、文化、景観等に深く関わるまちづくりは、その住民の重大な関心事であり、今日においては、住民がそのようなまちづくりに参画することは、個人の人格的生存にとって必要不可欠であると言えることから、まちづくり参画権は憲法第13条を根拠に新しい人権として認められる。そして、まちづくり参画権は、国民が我が国の主権者として、国の政策に関与する権利の一環であり、また、国に対して、積極的に住民をまちづくりに参画させる制度を要求する権利でもあるため、憲法第15条及び25条も根拠となる。

(5) 本件再開発事業による住民のまちづくり参画権の侵害

本件再開発においては、もともと対象地の85%以上を東急グループが所有していることで、その目的が一私企業の利潤追求目的に偏重しているものであることに加え、都市計画決定前に、上記のような覚書を結ぶことにより、本事業の権利床の中に、東急グループが所有する割合をますます高くすることになり、本件再開発事業により生み出される権利を東急グループが独占し、その売却益を取得するという構造になっている。また、上記のように、平成12年5月の都市計画決定の際、そもそも75%の賛成が達成された根拠となる文書を東京都が所持しておらず（甲21）、賛成が75%に達していなかった可能性が高い。さらに、被控訴人は、上記のとおり、組合設立認可申請に向けて地権者の同意を得るに際し、地権者に対し、あたかも権利変換内容についてはまだ十分に地権者の意思が尊重され、自由処分之余地があるかのような誤解を与える説明を行い、本件再開発組合の設立に同意しない地権者からも、不正確な認識のまま、設立申請に同意させている（甲22）。また、被控訴人主催の住民説明会においては、全体時間が2時間とあらかじめ決められており、1時間は挨拶やビデオ説明などであり、残りの1時間で質疑応答をするが、再質問は認められず、すぐに時間切れを理由に散会となり、罵声と怒号の中で終了し、住民の意見が計画内容に反映することはなかった（一審原告保坂芳男本人調書8～10頁）。

このように、本件再開発事業の手続は、一貫して住民の意思を無視した運用がなされており、被控訴人は、控訴人ら周辺住民の「まちづくり参画権」を侵害して本件再開発を強行しようとしている。したがって、控訴人ら住民は、「まちづくり参画権」に基づき本件再開発事業の差止めを請求することができる。

4 小括

以上より、本件再開発事業の差止請求は、①人格権、②環境権、③住民の「まちづくり参画権」に基づいて認められるべきであり、環境権及び住民の「まちづくり参画権」の法的根拠性を否定した原判決は、直ちに破棄されるべきである。

第5 結び

控訴人らは、現在、専門家による立証の準備をしつつ、さらにその意見書や研究成果を待って、控訴理由についての主張を準備書面で補充する予定でいる。

また、準備書面では、原審における裁判所の訴訟指揮や、被控訴人の応訴態度の不当性が、本件訴訟の審理が十分に尽くせなかった原因になっている経過があるので、その点も主張する予定である。

控訴審では十分な審理をつくし、事業の違法性と控訴人らの権利侵害の深刻さを正確に認定し、適正な判断を下されるよう、切に求めるものである。

以 上