

[要旨]

住環境保全を目的とした住民自治組織による紛争予防の取り組み —玉川学園地域における近隣住民と建築主等を仲介する事例を対象として—

堂免 隆浩

法的な裏付けを持たない自主ルールは、公的な仕組みではとらえきれない問題に、柔軟に対応することが可能である。ただし、既存研究では、自主ルールの集団規定に対する補完的側面が着目されるのみであり、必ずしも事前協議による公的な紛争予防に対する補完的側面に焦点が当てられていない。そこで、本研究では、公的な紛争予防でも実施されている、近隣住民と建築主等の仲介を住民自治組織が実施している事例を確認し、住民自治組織による仲介の仕組みを明らかにし、紛争予防の実効性を高める条件を考察することを目的とする。東京都町田市の自主ルールである「建築協約」全25個の内、町内会自治会への届け出、近隣住民への計画の周知および説明会の開催という手続きを明記しているのは、玉川学園地域の申し合わせ事項のみである。玉川学園地域では、町田市の紛争予防の仕組みと比較し、申し合わせ事項がより幅広い種類およびより小規模な建築行為にまで適用され、“近隣”の範囲の定義も広く設定されると共に、説明会のみが開催され協議が行われている。これは、住民自治組織による近隣住民と建築主等の仲介が公的な紛争予防に対する補完的役割として機能することを示している。ただし、双方の利害対立の決着にまで関与できていない。一方、住民自治組織が仲介に取り組める背景には、仲介に対する需要、および、多くの住民の住環境に対する関心を挙げることができる。そして、自主ルールの実効性を高める条件の一つは、地域で推奨あるいは制限される基準の明記である。基準が明確であれば、採算のとれない建築主等は、事前に基準を知ることによって、地域への不参入を決定できる。また、行政は、建築主等に対し町内会自治会へ届け出を行うよう正確に指導できる。基準の明記には住民の合意が必要である。ただし、基準の明記は私権の制限につながる。玉川学園地域では、地主および若い層から必ずしも賛同が得られておらず、合意形成が今後の課題である。