

マイリスト「野の記憶一日記から」(2007年1月)

## ディベロッパーに取り込まれる研究者たち

### 1. 山万の開発手法を「賞賛」する論文が・・・

数年前、私が住む佐倉市ユーカリが丘地区が「民間企業主導による先進的なまちづくり」がなされていると高く評価する論文が、その当該民間企業「山万」の手で配布されたことがある(関佑也・小林重敬・内海麻利「住環境形成に係る民間主導型地域管理の実態に関する研究—佐倉市ユーカリが丘地区・臼井地区の事例に着目して」『都市住宅学』no.39 2002年8月、以下<A>論文とする)。たしか、山万の役員が講師の一人として話をした地域福祉のセミナーだったと思う。そのときはとくに説明されることもなかったが、家に帰って読んでみると、山万サイドの広報資料と関係者のヒヤリングなどを利用して臼井地区とを比較した研究で、いわば宣伝資料として配布されていたのがわかった。

また最近、山下博樹(鳥取大学)による「民間ディベロッパーによる持続可能なコミュニティ開発の現状—佐倉市ユーカリが丘の事例」(人文地理学会「都市圏研究部会」第20回研究会、2006年12月9日、放送大学鳥取学習センター、以下<B>論文とする)という学会報告をインターネット上で知った。

<A>では、行政・企業・住民が一体となって行われる地域管理を評価する。とくにその管理主体としての山万及び関連企業が必要なサービスを提供、自治会との間では懇親会や説明会の開催により山万の情報・コンセプトを共有し、意見交換を積極的に実施する点を高く評価している。<B>では、民間ディベロッパー山万が先見性に富んださまざまな取組みを行い、それに呼応した住民・NPOとの協働によって持続可能なコミュニティ開発を行っているユーカリが丘の事例を評価している。

### 2. 論文と現実の落差をどうする

私たち家族が、このユーカリが丘地区に住み始めて18年になり、とくに後半の10年間あまり、私自身が地域の自治会活動、ミニコミ誌発行、開発・環境問題を考える住民運動に参加して直面する問題と二つの論考との間には大きな落差を感じざるを得なかった。<A><B>において、住民との協働というときの、その「住民」の捉え方は共通しており、そこには一つの「すり替え」があることに気付く。

山万は、新年、年度初め、施設の竣工などの機会を捉え、懇親会やパーティーを開き、自治会、子ども会、商店会、社会福祉協議会、地元NPO、ボランティア団体などの幹部は参加を要請される。その実態は、実費一部負担という形をとることもあるが、限りなく「ご招待」に近い。また、山万はユーカリが丘地区自治会協議会の定例会に年2度ほど出席して自社の開発計画や販売予定を披露する。私も自治会役員を務めていた数年間、それらの会やパーティーに出席したことがあるが、山万の広報活動の一環としか思えなかった。住民との意見・情報交換の場としては機能していない。一方、個別の自治会が山万との開

発にかかわる詳しい説明会を求めても、すでに自治会協議会で説明済みだといって断わるケースも多かった。個別の自治会の発する、開発に伴う土砂の搬出、協議会組織の広域変更などへの疑義ですら、協議会に異議を唱えるとして封印・排撃された。自治会協議会の幹部は山万の代弁者のように振舞うことも多かった。ついには山万の支援を得て、市議会議員に立候補する者も現れた。自治会連合団体幹部との関係を住民との協働にすり替えているのではないか。二つの論考には、以上のような事実関係を把握することなく、山万サイドの情報しか収集・利用していなかった形跡が見える。

### 3. 行政に取り込まれる研究者たち

さらに、佐倉市・千葉県都市計画のなかで位置づけられた山万による開発事業は、二論考が手放しで評価するような単純なものではなかった。論考が強調する「企業と住民とによる協働」のまちづくりの裏側には、実は行政による企業への手厚い保護があったことが、多くの情報公開による資料で実証されることになる。さらに、行政の都市計画決定過程における住民参加制度がいかに形骸化している制度であるかも、縦覧・意見書提出制度、公聴会、都市計画審議会の運営実態をみれば明白になる。

これまで、私は断片的にはあるが、このブログにおいても佐倉市による地区画整理組合方式を標榜する民間ディベロッパー（対象区域の7割近い土地を所有する山万が業務代行を務める）の開発事業への助成、都市計画道路建設に伴う千葉県から組合に交付された公共施設管理負担金における用地費高額算定への疑義などを指摘してきた。さらに、千葉県による都市計画見直しについての公聴会での公述意見の取扱い、佐倉市・千葉県の都市計画審議会の審議などを知れば知るほど、「やらせ」というか「出来レース」に近い実態を浮かび上がらせる結果となった。

今回紹介した二つの論考は、実態を知らずして、開発業者の情報だけで、軽々に「市民との協働」し、「企業と市民が一体となって」などの言葉を皮相的に評価をしている点で問題を残している。こうした研究姿勢と都市計画審議会に学識経験者として参加している研究者たちの審議姿勢には通底するものがある。前者は企業情報のみを利用した結果であり、後者は行政の提案をその期待通り受け入れる役割を果たしているに過ぎないからである。結果的に企業御用達、御用学者になりさがってしまっているのではないか。研究者はなぜそんな役割を率先して担うのか。一般的に、審議会委員は学外の社会的活動の一つとしてカウントされたり、箔をつけたりすることにでもなるのだろうか。

ちなみに、千葉県都市計画審議会会長である大学教員は、わが家の近くに住む住民で、その肩書きを付して、山万のPR誌「わがまち」で山万を賞賛し、山万主催の講演会やシンポジウムにたびたび登場する。この一点でも、都市計画審議会の中立公平性の担保はありえないだろう。行政の任命責任や研究者自身にはその良心が問われるべきではないのか。こうした構図が大企業や国政レベルでもまかり通っているのはご承知の通りである。地方都市や自治体をその

縮図にしてはならない。

#### 4. ナイーブな学生の調査報告に出会う

こうした研究者の姿勢と比べる意味でも、私は、次のような学生のナイーブな調査報告を紹介したいと思う（押田音々夢「宅地開発と農業」『佐倉市農業の現状と課題—1991年度学生農村調査報告』 東京大学農学部農業経済学科1992年4月）。「第3節ユーカリが丘ニュータウンの建設とその中に残った農業」において次のように述べる。開発された新興住宅地をめぐる新交通システムの環状軌道の内側に50戸ほどの旧集落と水田地帯がそっくり残ったが、これは開発業者（山万）が買収できなかった結果として残ったもので、その緑地を計画的に残したかのように宅地分譲の“売り”にしている点の誤りを市へのヒヤリングによって確認している。

なお、私がこの報告書の存在を知ったのは、調査執筆者の学生を泊めたという旧集落の農家の方からだった。当時旧集落の住民の反対で手付かずの鎮守の杜のある里山を、いま組合（業務代行山万）が進める開発によって境内地のみを残してすべて伐採、それに続く調整池一帯を「宮の森公園」と名づけたり、いまだに旧集落の緑地を「むかしのまんまの森」とか「トトロの森」とか称して、ユーカリが丘地区のキャッチフレーズにしていることは、かつての学生が喝破した通りである。