

報告

建築・都市の専門家からみた神宮外苑 再開発の問題点と私たちの提言

糸長浩司

明治神宮外苑の再開発の再考を願う
建築・造園・都市計画の専門家有志 代表
元日本大学教授
NPO法人エコロジー・アーキスケープ 理事長
脱炭素社会推進会議 幹事
日本建築学会脱炭素社会推進WG
同 原発長期災害対応特別研究委員会 委員長
飯舘村放射能エコロジー研究会共同世話人

目次

1. 専門家有志の一連の活動概要

- ① 3月8日 都知事等への中止の要請書 提出
- ② 要請書への専門家・市民の賛同活動
- ③ 5月12日 東京都環境影響評価審議会委員への
要望書 提出
- ④ 9月11日 東京都知事等への中止の再要請書
提出

2. 異常気象・人新世における脱炭素行動に逆行する都市再開発の異常／熱波渦中での都市再開発

3. 3月8日の都知事等への中止要請書の概要説明

2023年3月8日

東京都知事小池百合子様

東京都議会議長三宅しげき様、 東京都環境影響評価審議会会長柳 憲一郎様

神宮外苑再開発事業の施行許可の見直し及び環境影響評価の継続審議に関する要請書

明治神宮外苑の再開発の再考を願う建築・造園・都市計画の専門家有志

石川幹子（東京大学名誉教授）、◎糸長浩司（元日本大学教授）、岩見良太郎（埼玉大学名誉教授）大方潤一郎（東京大学名誉教授）、原科幸彦（千葉商科大学学長）、藤本 昌也（日本建築士会連合会名誉会長）、若山 徹（新建築家技術者集団会員）、（◎有志代表）

神宮外苑再開発事業は、この間の状況を鑑みると、市民及び東京都住民、専門家の十分な参加を保障する行政的手続きが進められていません。都市の改変はそこに暮らし、生活する都市住民の意思を尊重して進められるべきです。残念ながら現在の神宮外苑再開発による改変は、この理念を無視したものと なっています。

神宮外苑は長い歴史的経緯の上に、現在の東京の核となる自然的、文化的、景観的な価値ある環境であり、国内外を含めた人々の憩いの場であり、交流の場であり、歴史を感じる場となってきました。この貴重な宝物の環境、空間の改変に関しては、多くの都民、市民の賛同なくして実現すべきではありません。

(以下は要請項目のタイトルのみ。実際の要請文は全部で5頁。)

1. 東京心の核としての緑地空間の保全
2. 一世紀にわたって継承され続けてきた日本最初の風致地区の歴史的価値
3. 歴史的価値ある建築の改修による保全
4. 都市防災拠点の縮小
5. 「公園まちづくり」及び再開発等促進区の非民主的な決定プロセスによる公共空間の破壊
6. 都市公園エリアでの容積移転による再開発の問題
7. 環境影響評価情報の公開と適正で公平なプロセス
8. 東京都環境影響評価システムの見直し
9. 東京の都市再開発事業によるな考える建設時CO2排出問題

以上、9点において、外苑再開発は建築・造園・都市計画における重大な問題を抱えた大規模再開発です。都知事と東京都は施行認可を撤回し、再度、本再開発事業に対しての一連の手続きを検証し、その情報を広く都民に開示し、神宮外苑地区の今後の維持と整備の在り方について、広く論議の場を設定することを求めます。

専門家有志の中止要請書に対する専門家・市民の賛同者数 5月段階

建築系	190
都市計画系	81
造園系	69
森林・環境系	35
法律・政治・経済系	47
その他専門・市民	308
合計	730

建築・造園・都市計画専門家有志の要請書への賛同者数（専門家有志が集めた賛同者数）2023年5月15日時点								
分類	建築系	都市計画系	造園系	森林・環境系	都市法・環境法系	環境経済系	その他	合計
氏名公表了解者数	150	65	50	17	18	16	16	332
氏名非公開賛同者	16	7	13	1	7		4	48
合計	166	72	63	18	25	16	20	380

明治神宮外苑の再開発の再考を願う 市民有志の会 専門家有志の要請書への賛同者 2023年 3月6日現在

分類	建築系	都市計画系	造園系	森林・環境系	法律・政治系・経済系	その他	合計
氏名公表了解者数	24	9	6	17	6	288	350

賛同者合計 2023年5月15日時点

分類	建築系	都市計画系	造園系	森林・環境系	法律・政治系・経済系	その他	合計
氏名公表了解者数	174	74	56	34	40	304	682
氏名非公開賛同者	16	7	13	1	7	4	48
合計	190	81	69	35	47	308	730

東京都環境影響評価審議会委員各位

系長浩司、大方潤一郎、藤本昌也、若山徹

神宮外苑再開発事業に関する東京都及び事業者の対応はあまりにも誠意がなく、各専門家の評価に耐えうるものではありません。そのため、審議会においても、専門
家有志の要請を受け止めていただき以下について真摯に審議いただくことをお願い
申し上げます。

また、植物、生態系、伝統的な建築価値、風況・日照影響等非常に専門的な視点
から見て課題も多くあり、審議会としては、環境影響評価の継続的審議を多様な専
門家及び市民の意見反映も含めてご検討いただきたく切にお願い申し上げます。

審議会委員に要請する内容

- ① 審議会の責任で条例第74条の2の「その他関係者」として
イコモスの意見、専門家の意見を聞く場を設けること
- ② 樹木の具体的な移植・保全方策を明らかにすること
- ③ 計画の中央広場からの計画球場へのパースは、植栽・移植
計画を反映した正確な図が必要
- ④ 専門家有志の要請書を一読し、審議の参考にしていただき
たい

2023年9月11日

東京都知事 小池 百合子様
東京都環境影響評価審議会会長 柳 憲一郎様

明治神宮外苑再開発事業の施行認可の撤回及び環境影響評価の継続審議に
関する再要請書

明治神宮外苑の再開発の再考を願う建築・造園・都市計画の専門家有志

石川幹子（東京大学名誉教授）

◎糸長浩司（元日本大学教授）

岩見良太郎（埼玉大学名誉教授）

大方潤一郎（東京大学名誉教授）

原科幸彦（千葉商科大学学長）

藤本昌也（日本建築士会連合会名誉会長）

若山徹（新建築家技術者集団会員）

（◎有志代表）

環境影響評価については、国際影響評価学会（IAIA）日本支部から都知事に対し、公開の議論を行うこと、評価書の重要な疑義が解明されるまで、事業者に対し工事の中止を命じることを求める勧告が出されています。9月7日には国際記念物遺跡会議（ICOMOS）からヘリテージ・アラートが発せられました。しかし、東京都はこのような専門家、都民の意見を聞くことなく、明治神宮外苑再開発を遮二無二に推し進める事業者に手を貸すばかりです。そのため、工事の差し止めや樹木伐採の中止、工事によるCO2排出の被害を受けない権利を求める訴訟にまで至っています。 略

©KOJI ITONAGA

March 8, 2023

To: Tokyo Governor, Yuriko Koike and others

**Request for withdrawal of authorization for Meiji Jingu Gaien redevelopment project
and continued deliberations on environmental impact assessment**

From: Volunteers in architecture, landscaping, and urban planning experts hoping to rethink
Meiji Jingu Gaien redevelopment
Koji Itonaga (Volunteer representative, Former Nihon University Professor)

summary

As experts, we request that the authorization for the Meiji Jingu Gaien redevelopment project be withdrawn and that the environmental impact assessment be continued. This redevelopment project is not proceeding through administrative procedures that ensure the full participation of many Tokyo residents and experts. Large-scale remodeling of cities should be carried out with respect to the will of the city residents who live there. Over time, Jingu Gaien has become a place of natural, cultural and scenic value at the heart of Tokyo. It has become a place of relaxation, a place of exchange, and a place to feel history for Tokyo residents and visitors from Japan and abroad. A large-scale alteration of Tokyo's precious treasure space should not be realized without the understanding and support of many citizens.

We request that the administrative approval of this project be withdrawn from the following professional viewpoints.

1. The green spaces that form the core of central Tokyo should be preserved.
2. The historical value of Japan's first legal scenic district, which has been maintained for a century, should be respected.
3. Buildings with historical value should be restored and preserved, not demolished.
4. The valuable base space for urban disaster prevention in Tokyo cannot be reduced.
5. The decision-making process for redevelopment projects through the use of the Park-Urban Development Program, which is the outline of the Tokyo Metropolitan Government, and the application of redevelopment promotion districts is undemocratic.
Public spaces such as a park designated by the City Planning Law must not be destroyed by the forced decision process.
6. Redevelopment of skyscraper construction by volume transfer in urban park area is a problem.
7. Demand disclosure of environmental impact assessment information and a proper and fair process.
8. The Tokyo Metropolitan Environmental Impact Assessment System should be reviewed.
9. These urban redevelopment projects generate a huge amount of CO2 emissions during construction, which goes against decarbonization.

Professional Volunteer Member

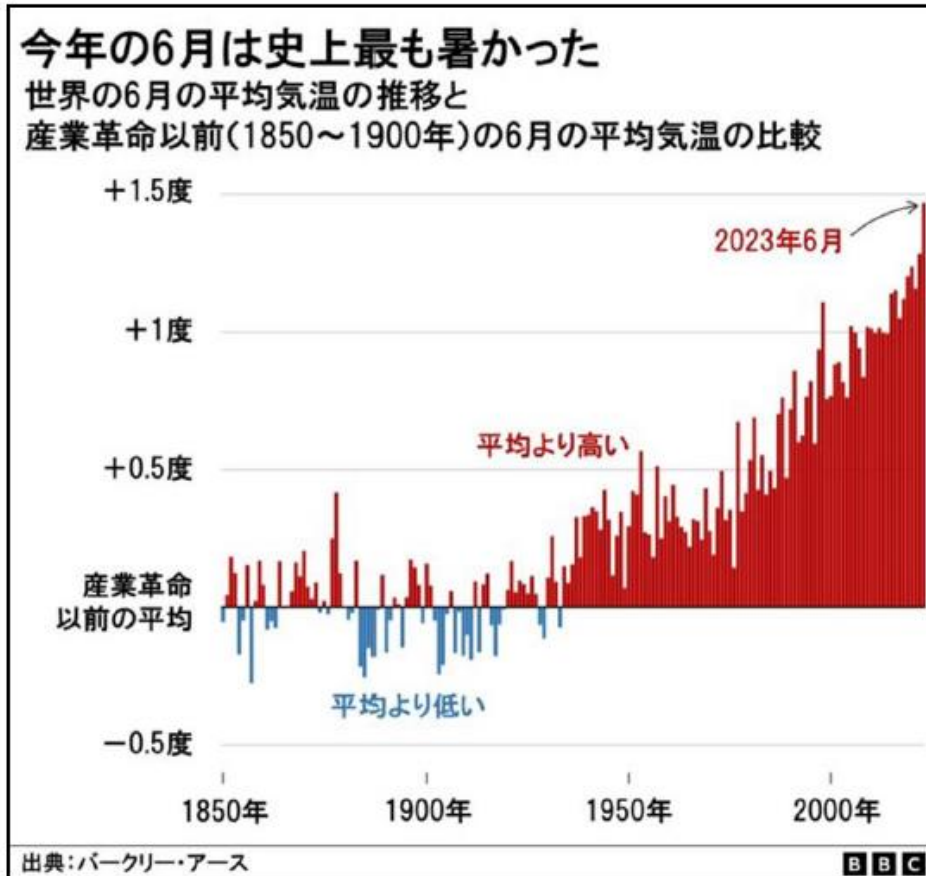
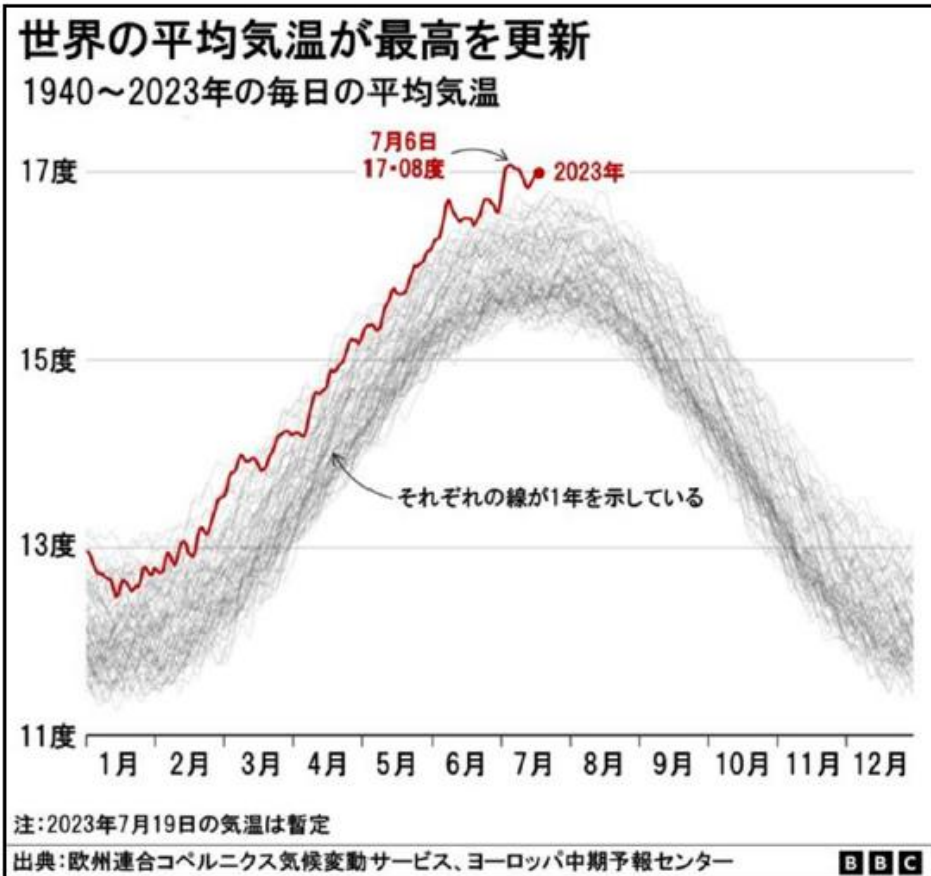
Name	Affiliation	Specialized field
Koji Itonaga	Former Nihon University Professor NPO-EcologyArchscape, Representative	Architecture City and Rural Planning
Mikiko Ishikawa	Prof. Research & Development Initiative, Chuo University, Prof. Emeritus, The university Tokyo Director of ICOMOS JAPAN	Landscape Architecture City and Regional Planning
Ryotaro Iwami	Prof. Emeritus, Saitama University	City Planning
Junichiro Ookata	Prof. Emeritus, The university Tokyo	City Planning
Sachihiko Harashina	President, Chiba University of Commerce Professor emeritus, Tokyo Institute of Technology Representative, IAIA Japan Branch	Environmental Planning and Policy Making Impact Assessment
Masaya Fujimoto	Honorary Chairman of Japan Federation of Architects & Building Engineers Associations	Architecture
Toru Wakayama	New Union of Architects and Engineers	City and Regional Planning

★As of May 2023, 728 experts and citizens have agreed.

July 30, 2023

Koji Itonaga 

2. 異常気象・人新世における脱炭素行動に逆行する都市再開発の異常／熱波渦中での都市再開発



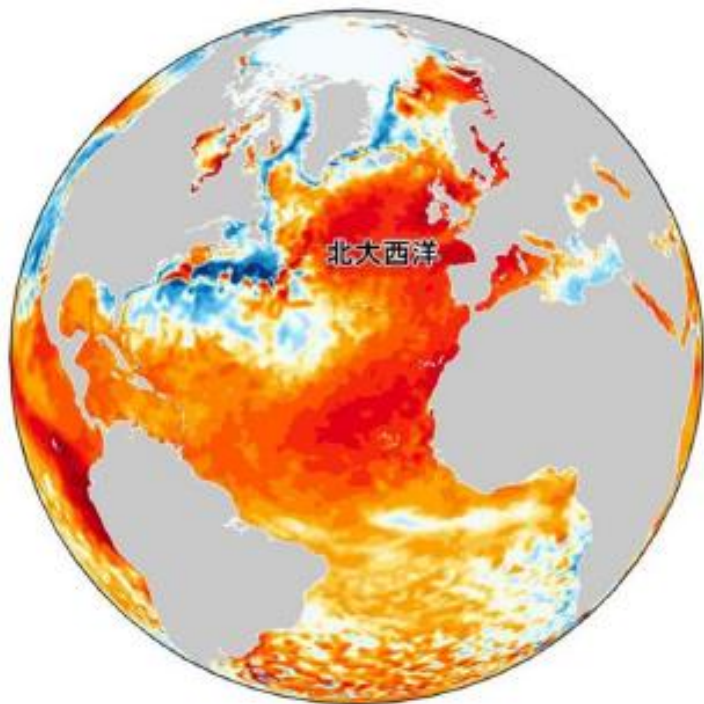
2023年7月23 BBCジャパン 「地球は未知の領域に」

<https://www.bbc.com/japanese/features-and-analysis-66253356>

©KOJI ITONAGA

北大西洋の水温が記録的な高さに

2023年6月の水温と1991～2020年の6月の平均水温との比較

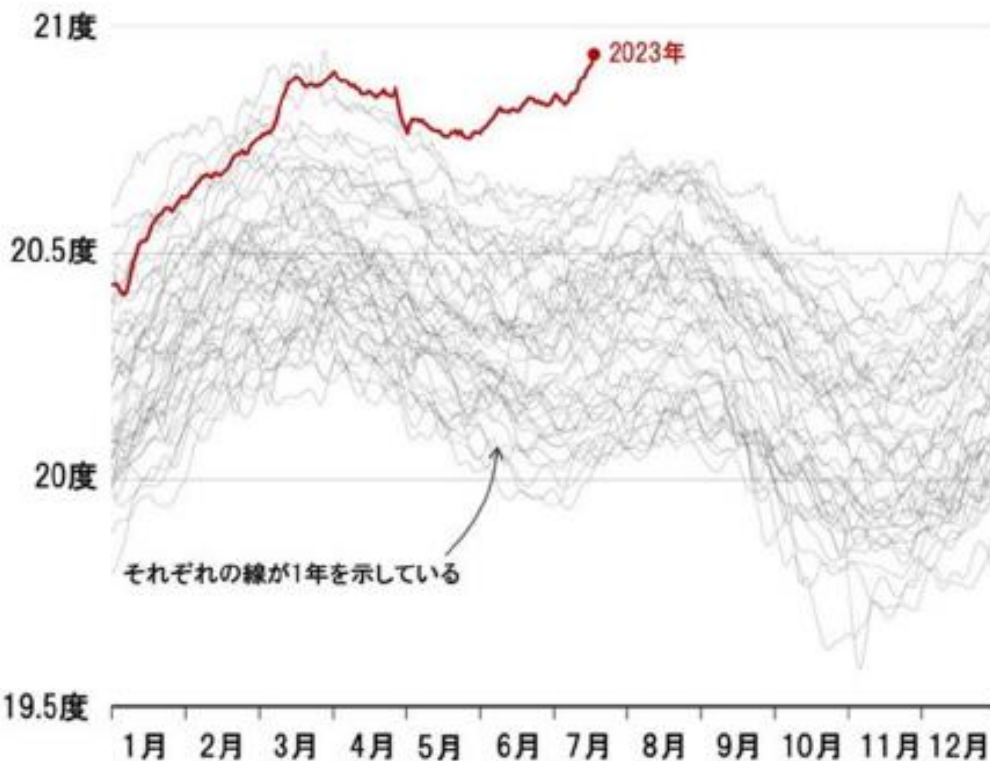


出典: 欧州連合コペルニクス気候変動サービス、ヨーロッパ中期予報センター

BBC

海水温が季節の最高を更新

北緯60度から南緯60度の海面の平均温度の推移(1979～2023年)



出典: 欧州連合コペルニクス気候変動サービス、ヨーロッパ中期予報センター

BBC

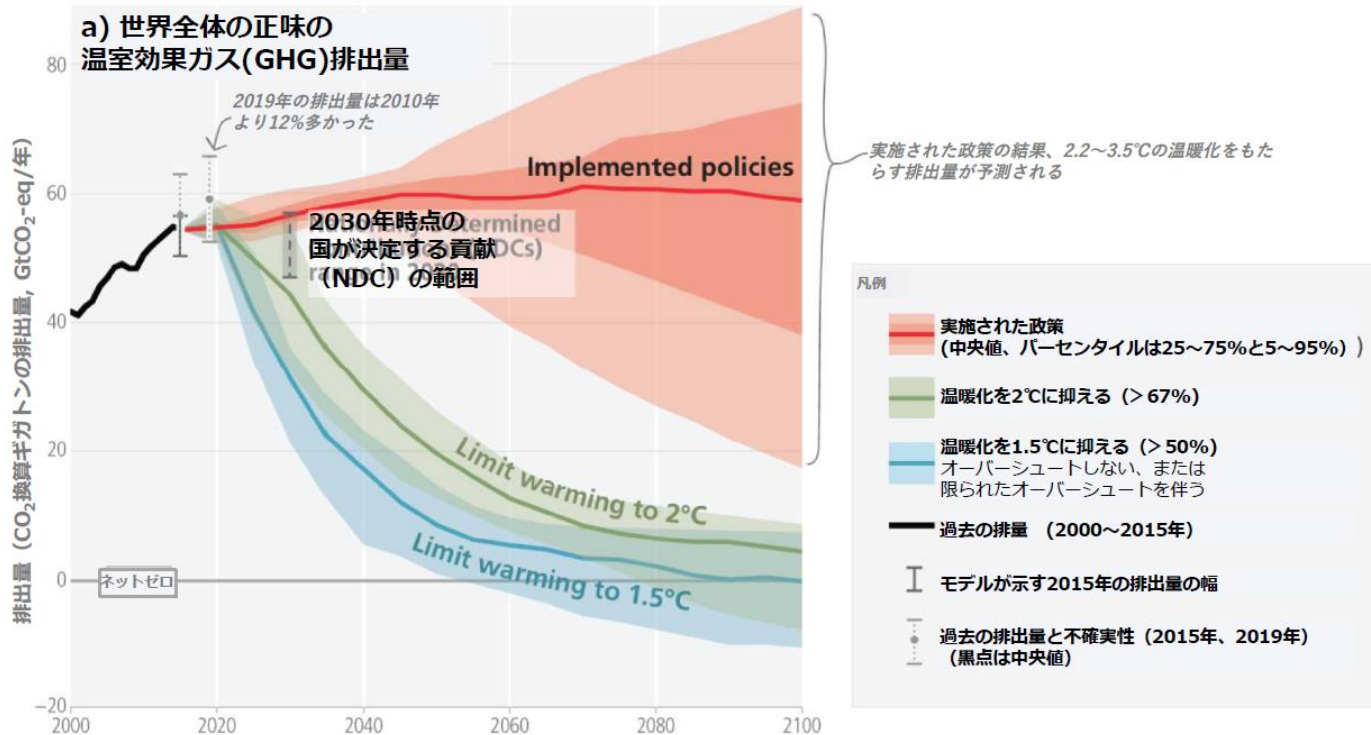
2023年7月23 BBCジャパン 「地球は未知の領域に」

<https://www.bbc.com/japanese/features-and-analysis-66253356>

©KOJI ITONAGA

温暖化を1.5℃と2℃に抑えるには、急速かつ大幅で、ほとんどの場合緊急にの温室効果ガスの排出削減が必要である

CO₂正味ゼロ及びGHG正味ゼロの排出量は全ての部門における大幅な削減によって実現しうる



☒ SPM.5(a)

<https://www.env.go.jp/content/000121451.pdf>

★ 地域コミュニティからSEGsへ

「人間と自然の関係に関する価値観の転換」
普遍性の「**自然**」**幻想**を作った西洋型自然観から離脱

資本主義システムがもたらしてきた社会生態系ガバナンスの課題、**建築・都市構築経済システムにメス**

2022年国連総会全体会議「清潔で健康的かつ持続可能な環境への権利」**環境権、自然権**

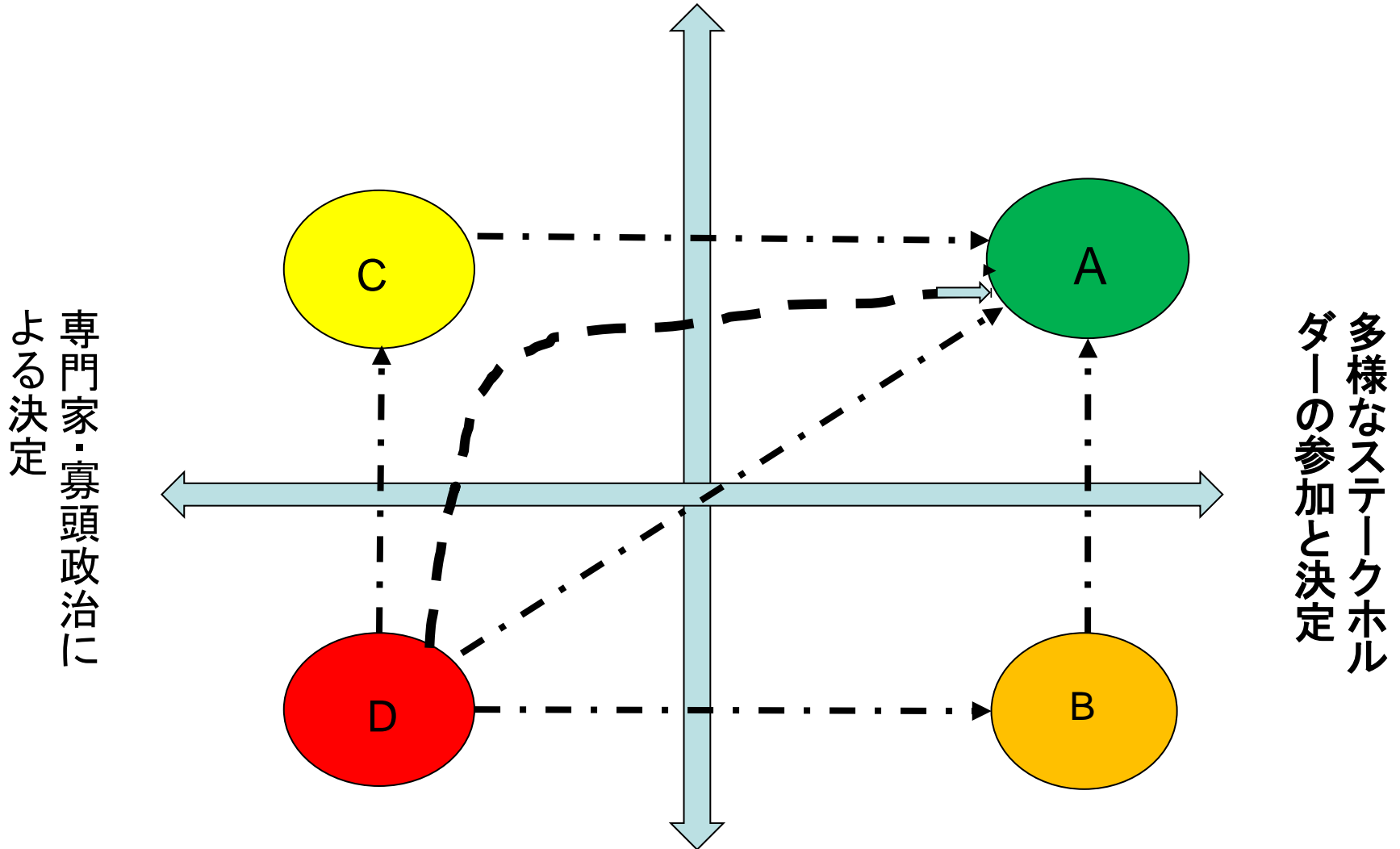
建築のマルチピーシーズアートへの貢献

「**開発**」言説からの離脱 『開発との遭遇』 エスコバル

SDGsから**SEGs**へ

SEGsの建築・都市デザイン

ローカル・地域での多元的な価値による
社会・経済・環境・政治の成熟



グローバルな社会・経済・環境・政治への一元価値によるコントロールの強化、徹底化

脱炭素に逆行する都市再開発の異常

／熱波渦中での都市再開発

大都市集中加速

土地神話 → 容積率神話

省エネ建築神話「イノベ建築神話」

スクラップアンドビルド型都市大再開発

大都市再開発ブーム 不動産・建設景気

解体+建設による大量なCO2排出

大破滅への建設バブル

2030年まで半減の脱炭素に逆行

日本建築学会の社会的責任、どう果たすか

→ **大都市再開発即時中止**

**ストック（建物・緑・水）活用・市民参加
型都市づくり（法的根拠も含めて）**

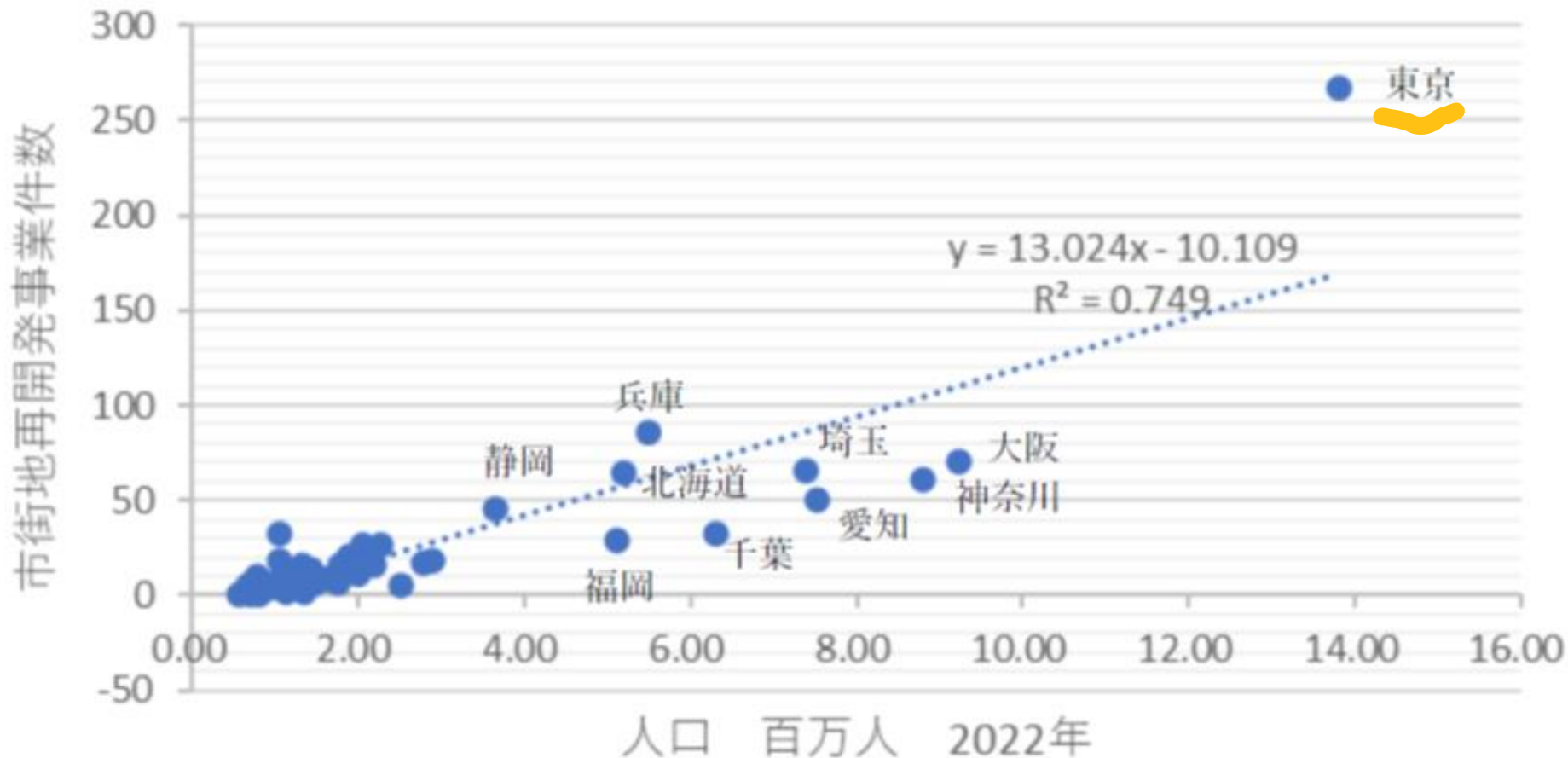


図 都道府県人口規模と市街地再開発事業件数の関係

2023年2月1日作成 糸長浩司（全国市街地再開発協会のWEBのデータより解析、都市再開発法に定める市街地再開発事業（法定再開発）の事業地区）©KOJI ITONAGA

Special Feature プロジェクト予報2022

東京大改造 2030

未来都市のキーワードを読み解く

石橋が掲げた首都-東京は、次の10年に向けた都市計画の中心。ITとAIの融合を計り、実空間と仮想空間をシームレスに融合させる。足元では緑化が進む。新自由-東京-2030というキーワードは、未来都市のキーワード。大改造のキーワード。本誌は、設計事務所や建設会社、大手デベロッパーなど。計10社から経営者や役員、分業者の内閣府計画部と連携。2030年に向けた東京大改造は、主要な建設ラッシュに注力する。最新キーワードは「持続可能性」「次世代交通」「フューチャブル/ターミナル」「水資源」「グリーン・ウッド」。石橋が掲げても「大改造」のキーワードは、2030年に向けた東京大改造。首都-東京は、次の10年に向けた都市計画の中心。ITとAIの融合を計り、実空間と仮想空間をシームレスに融合させる。足元では緑化が進む。新自由-東京-2030というキーワードは、未来都市のキーワード。大改造のキーワード。本誌は、設計事務所や建設会社、大手デベロッパーなど。計10社から経営者や役員、分業者の内閣府計画部と連携。2030年に向けた東京大改造は、主要な建設ラッシュに注力する。最新キーワードは「持続可能性」「次世代交通」「フューチャブル/ターミナル」「水資源」「グリーン・ウッド」。石橋が掲げても「大改造」のキーワードは、2030年に向けた東京大改造。

エリア動向



持続可能性

環境負荷低減と資源の有効活用を推進し、持続可能な社会の実現を目指す。



次世代交通

公共交通機関の利便性を高め、歩行者や自転車利用を促進する。



フューチャブル/ターミナル

未来志向の都市開発と、新たな商業・文化拠点の創出を目指す。



水資源

水資源の確保と、水循環の改善を推進する。



グリーン・ウッド

都市緑化の推進と、自然環境の保全を目指す。

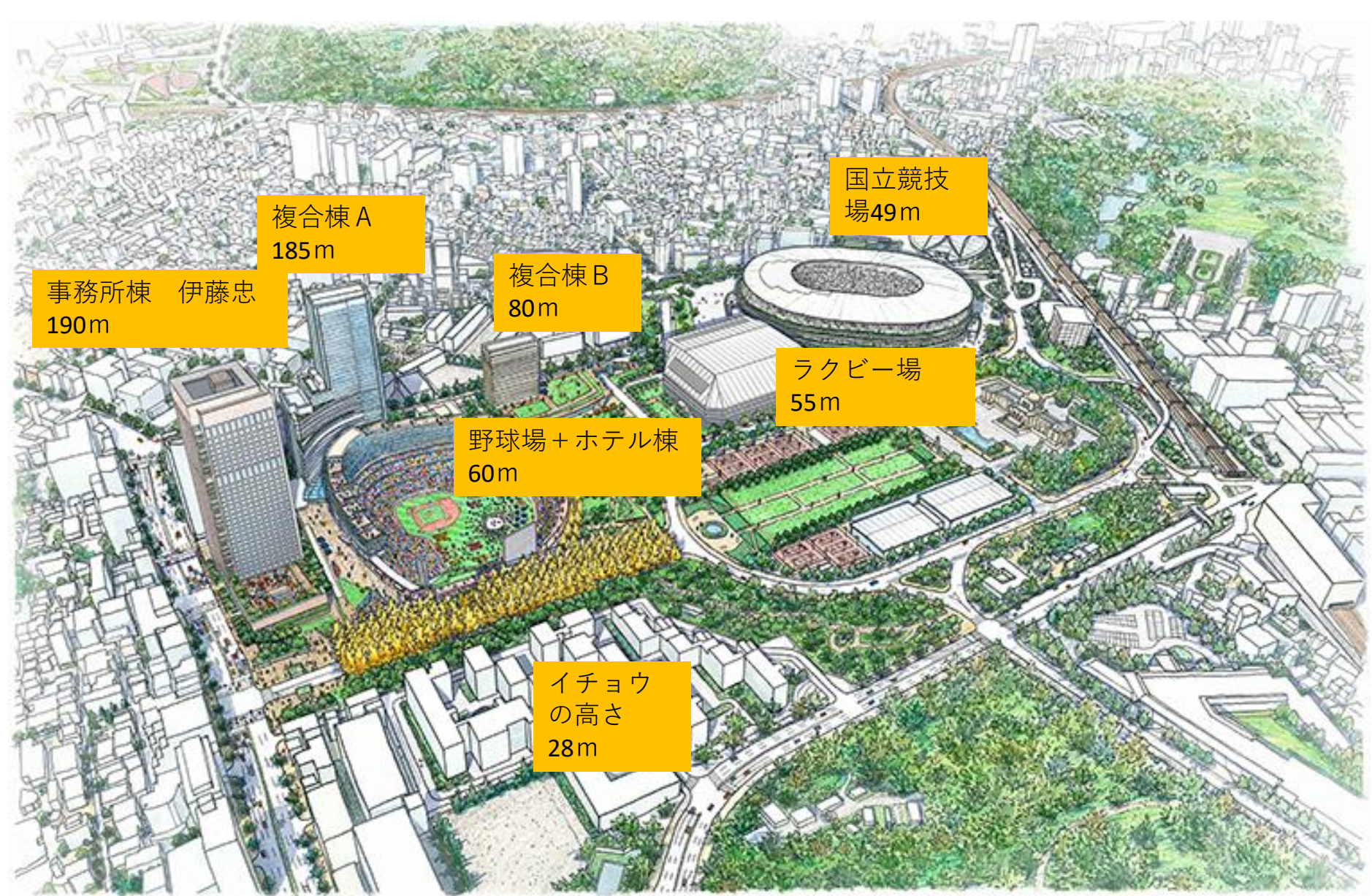
3. 3月8日の都知事等への中止要請書の概要説明

★オリンピックを契機とした神宮外苑の再開発と超高層化

外苑地区では五輪を機に高層建築の整備が進む



図5 神宮外苑
一体の高層建築
の建設（東京新
聞2023年3月
23日朝刊）



複合棟 A
185m

事務所棟 伊藤忠
190m

複合棟 B
80m

国立競技場
49m

ラグビー場
55m

野球場+ホテル棟
60m

イチョウ
の
高さ
28m

明治神宮外苑再開発 イメージパース

三井不動産の
イメージパースに加筆 糸長

3月8日の専門家有志の都知事等への神宮外苑再開発の中止要請項目

(以下は要請項目のタイトルのみ。実際の要請文は全部で5頁。)

1. 東京心の核としての緑地空間の保全
2. 一世紀にわたって継承され続けてきた日本最初の風致地区の歴史的価値
3. 歴史的価値ある建築の改修による保全
4. 都市防災拠点の縮小
5. 「公園まちづくり」及び再開発等促進区の非民主的な決定プロセスによる公共空間の破壊
6. 都市公園エリアでの容積移転による再開発の問題
7. 環境影響評価情報の公開と適正で公平なプロセス
8. 東京都環境影響評価システムの見直し
9. 東京の都市再開発事業によるな考える建設時CO2排出問題

(1) 東京都心のグリーンインフラの削減

東京は中心にゼロの空間がある。

皇居を核とした一連の緑地・水空間である。

東京都心の環境調整機能や癒しの空間である。

江戸時代から400年近く続く巨大な半自然の空間である。

この緑地・水域は、生き物にとってのオアシスであり、ヒートアイランドを低減する東京の肺でもある。

皇居から離宮・神宮外苑・新宿御苑・神宮内宮との緑の塊は、東京の貴重なグリーンインフラである。

オープンアクセスの拡大が期待される。

この緑地・水空間を維持することは東京の都市づくりの核。

その一角の神宮外苑の緑地空間を維持・継承は重要。

外苑のオープンスペースは貴重な避難空間。

密集市街地からの避難者を避難させられるだけの空間の不足

超高層ビル建設により、昼夜間の定住人口が増加するこの都市再開発は東京都心の防災計画の視点からも逆行



東京おもちゃ美術館

新宿御苑前

新宿御苑

市ヶ谷

四ツ谷

千駄ヶ谷

信濃町

迎賓館

いちよう並木

日枝神社

(2) 建築・緑・空の織り成す景観の喪失

- ・ 明治神宮内外苑附近風致地区は大正15年に指定
- ・ 外苑は昭和26年に風致地区に指定され、その時に銀杏並木も
- ・ 神宮球場は1926年に建築家小林政一（隣接する重要文化財の絵画館の設計者）により設計・建設され、アーチ型の外壁は当時の表現主義的特徴を持つ貴重な建造物。
耐震補強も完了し各種の施設整備も行われ、部分改修で対応可能
- ・ 秩父宮ラグビー場は、1947年に建設されたラグビーの聖地
- ・ 神宮球場、秩父宮ラグビー場、絵画館というシンボリックな文化・スポーツ施設と銀杏並木や建国記念の森という、建物・緑が融合したスカイラインの景観は都心の景観としては非常に貴重な歴史文化的価値がある。
- ・ 新たな超高層建築はこの一体的景観を破壊する。



写真1 神宮球場のアーチ型の外壁 (写真=編集部)

神宮外苑再開発問題 特別寄稿①

市民の声を拒む神宮外苑再開発を問う 『ランドスケープデザイン 150号』

糸長浩司 (NPO法人エコロジー・アーキスケープ 理事長、元日本大学生物資源科学部教授)

2023年4月

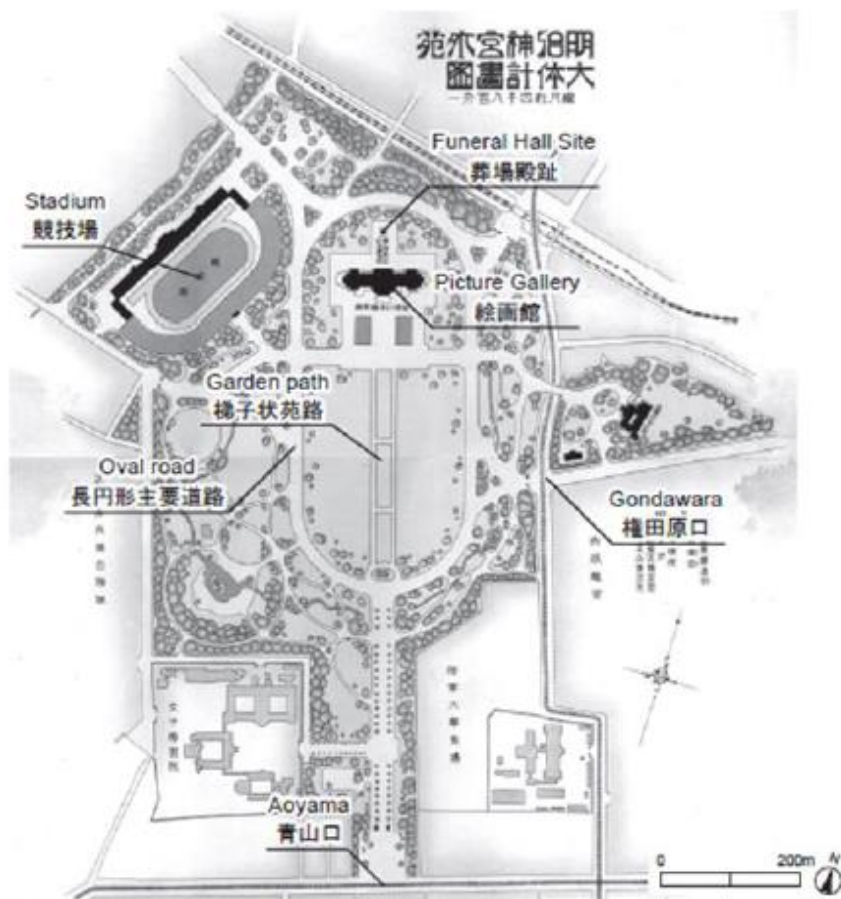


Fig.7 Plan of the Meijingu Gaien project outline 1918-1923
明治神宮外苑大体計画図

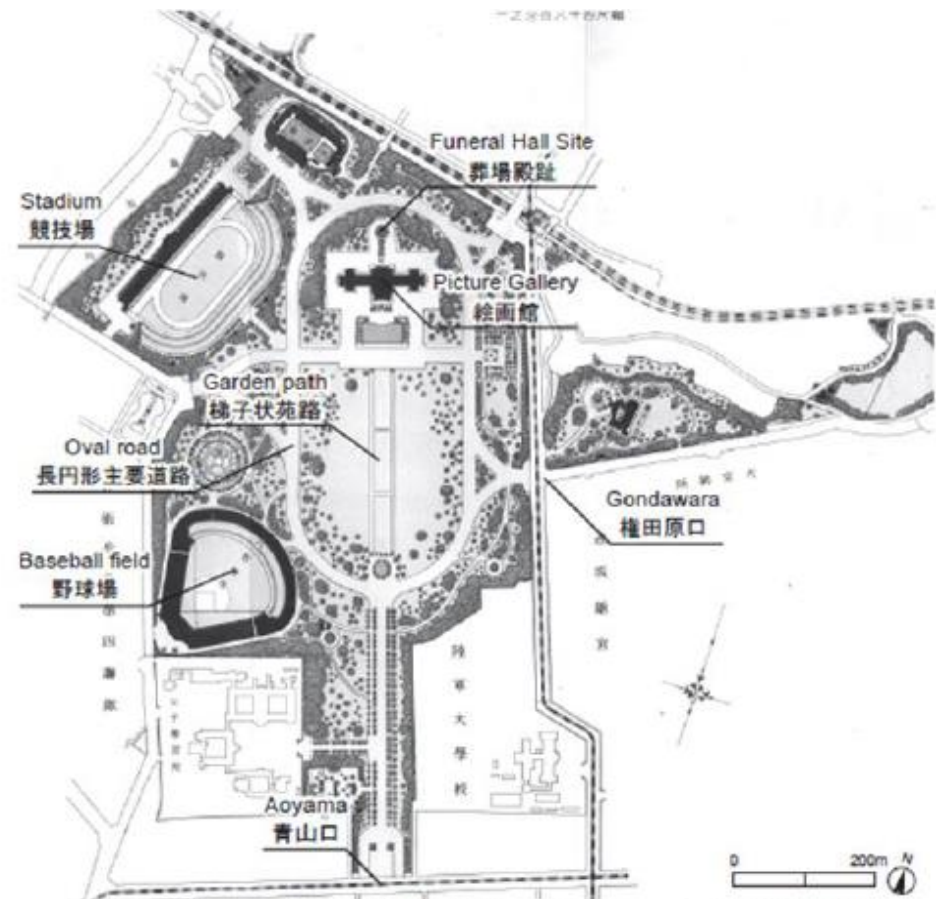


Fig.8 Ground plan of the Meijingu Gaien project 1924-1930
明治神宮外苑平面図

明治神宮外苑競技場の配置計画に関する研究

THE STUDY ON THE SPATIAL PLACEMENT OF THE MEIJINGU GAJEN STADIUM

今 和俊*¹, 橋本 剛*²

Kazutoshi KON and Tsuyoshi HASHIMOTO

明治神宮外苑工事に就て

敷地一帯は、苑内風致上重要ななる
美観をを保持しむるに努めたるは勿
及び苑地との對稱上、特にその高さ
運動家より提出せる當初の希望を、
得ざる次第なりとす。又建物の外觀
周圍には縁樹を設けしめて、風致を添
補とは、自らその趣を具にする所あ
場場の規模次第の如し。

なる部なるを以て、場の内外共に相當の
は勿論にして、例へば觀覽席等は繪畫館
さを制限し、之がためには收容人員も、
を、容る、能はざるに到れるも、止むを
外觀には、相當の意匠裝飾を施し、外野
を添はしめたる等、他の實用一方の競技
所あり。

(3) 周到に進められた非民主的な都市再開発手法

オリンピック開催決定と同時の2013年に東京都が策定した
「公園まちづくり」要綱＝再開発推進のための元凶

都市計画公園の一部を除外し、民活（民間提案）の都市再開発誘導
民間の再開発提案書を都庁内部の職員による審査機関審査認定

その後都市計画法による地区計画の見直し
（再開発促進区地区計画等の導入）→再開発事業認可

都行政と民間が共同し

公共空間の都市計画公園に超高層建築物・アニューズメント施設新設
形式的には都市計画法の地区計画制度によるが、要綱という行政手続
きに基づく密室的・閉鎖的な仕組み、都民意見の反映は狭く非民主的

都市計画法の隙間を突き、都市計画公園を活用した民間資本の資本増
大的土地利用改変・都市再開発、それを行政が誘導する構図

2013年の公園まちづくり制度以降の2023年2月までの一連の流れ

2013年 公園まちづくり実施要綱

2015年 神宮外苑地区まちづくりに係る基本覚書を締結（東京都と明治神宮・伊藤忠・三井不動産等、スポーツクラスターと魅力ある複合市街地を実現）

2018年 東京2020大会後の神宮外苑地区のまちづくり指針を策定
2020年 事業者、「公園まちづくり制度」に基づく公園まちづくり計画の提案書を提出。東京都審査会（都の職員）承認

2021年 「神宮外苑地区公園まちづくり計画」提案書について、東京都公園まちづくり制度を適用する旨、事業者に通知

2022年 神宮外苑地区地区計画の変更・都市計画公園明治公園変更

2023年 神宮外苑地区第一種市街地再開発事業の施行認可

★地区計画で導入された再開発等促進区

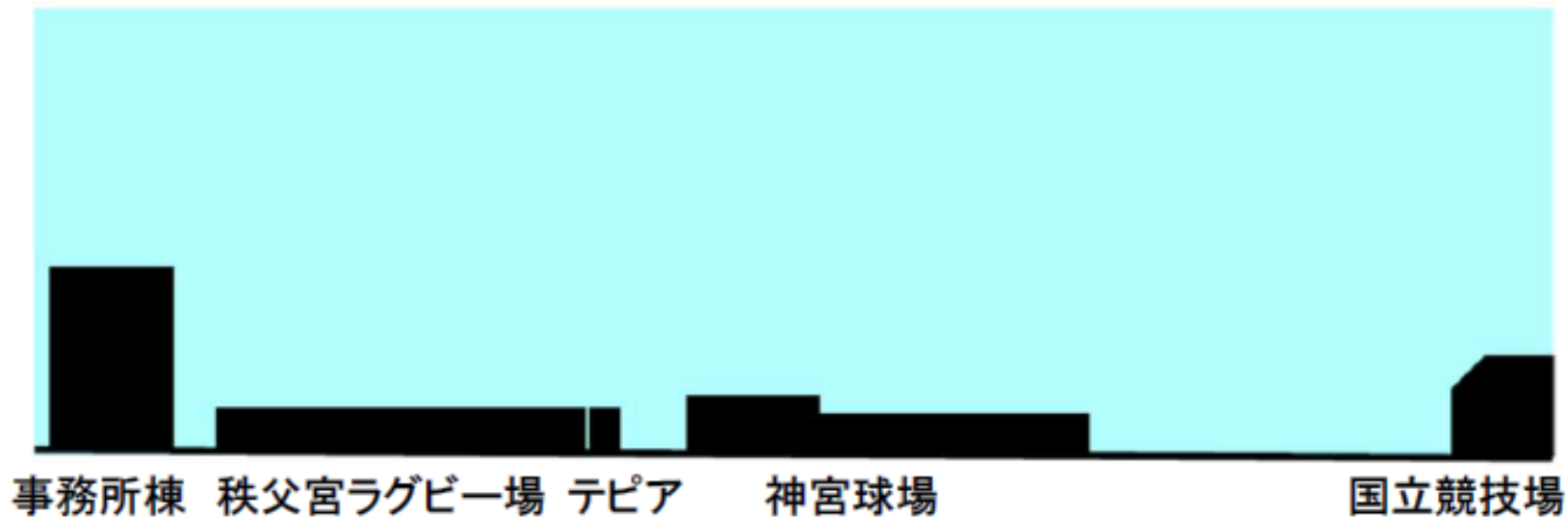
「土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域」（都市計画法12条5項3）。

国交省HPでは工業専用地での再開発の絵が描かれ、都市計画公園内での都市公園を再開発するようなことは想定されていない。

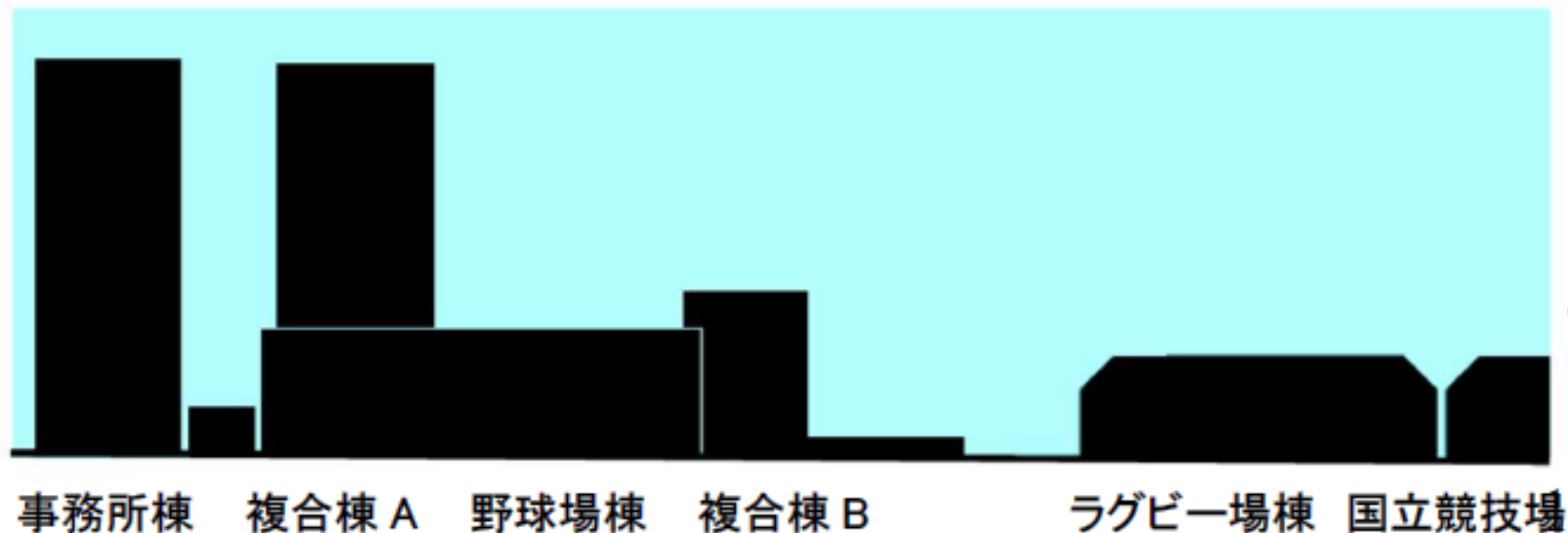
(4) 都市公園での容積移転、不動産経済のための都市再開発

- 都市計画公園区域内の容積率を、公園外の再開発地に移転
- 都市計画公園区域は良好なオープンスペース確保するため建物規制
- 指定された容積率は余裕があるとしても、その残余容積をその土地の空中権として、隣地に移転売却することは問題
- 隣地に転化し超高層建築が建てば、公園の空中の魅力が激減し、公園の環境機能は低下する。
- 容積率移転は都市計画公園の魅力向上の逆の効果
- 歴史的なコモンズの空間を資本経済的論理で改変することの罪
- 明治神宮外苑における再開発促進区適用での容積移転は、どんな歴史的建築・空間・環境・景観を保全するのか、大きな疑問
- 認可された再開発事業は完全なスクラップアンドビルドであり、保全されるべきものは破壊され、超高層の建造物が建つ。
- 保全されるべき神宮球場、ラグビー場は破壊され、数千の樹木が伐採・移植され、シンボルの銀杏並木の存続も危ぶまれる。
- 歴史的環境・景観の保全ではなく、破壊の手法として容積率移転が利用されている。この手法は明治神宮外苑以外での適用も危惧。

緑と青空の景観を守る新建の提案



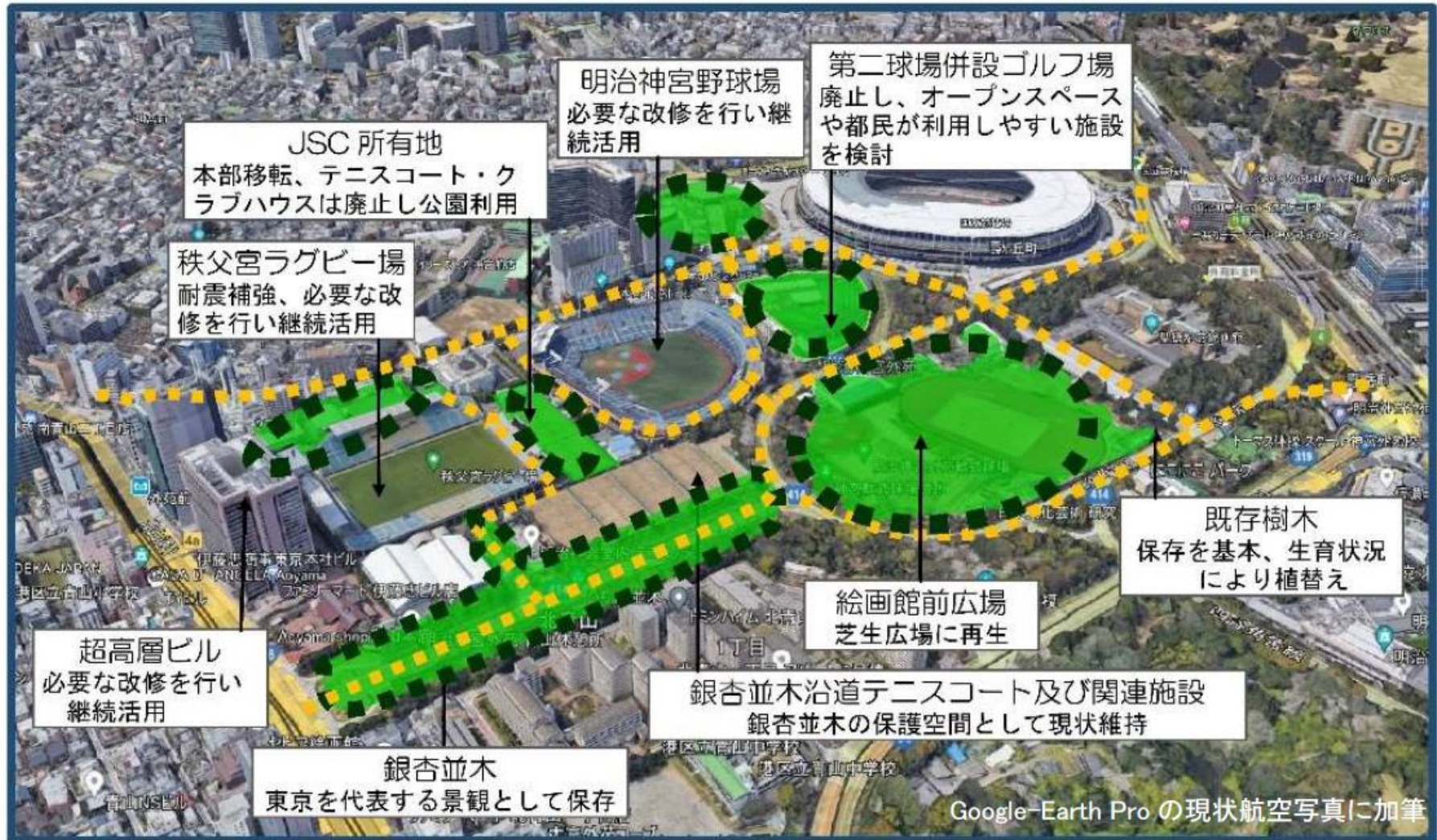
緑を壊し青空を狭める事業者の提案



新建築
家集団
提供

新建築家技術者集団東京支部の提案

私たちは、住む人、使う人の立場に立つ建築・都市計画の専門家の集まりです。
私たちは、神宮外苑の森と景観を受け継ぐ、再生整備を提案します。
私たちは、神宮外苑の森と景観を破壊する大規模再開発の見直しを求めます。

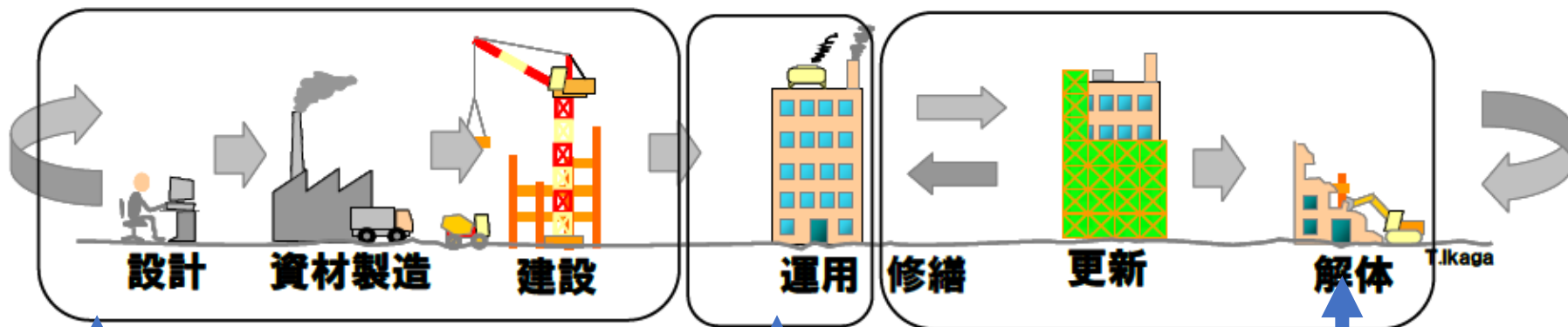


神宮外苑—夢のかけはし—
JINGU GAJEN—
Bridge for the Peaceful World

イコモス アラート 2023年9月



(5) 地球温暖化対策に逆行するCO2排出



図Ⅲ. 2.2 CASBEE 広島におけるLCCO₂評価範囲

<https://www.city.hiroshima.lg.jp/uploaded/attachment/2748.pdf>

建設時排出するCO₂

解体時に排出するCO₂

運用時排出するCO₂

都市再開発の排出CO₂は、解体+建設の合体排出CO₂

アップフロントCO2排出量 算定事例（不動産協会【建設時 GHG 排出量算定マニュアル】 2023年6月公開による）

計算事例	用途	構造	床面積m2	地上階	地下階	建設時co2 排出量ト/m2	算定 方式
1	事務所	S造	1,800	9		1.21	詳細
2	事務所	S造	9,900	11		1.07	標準
3	事務所	S造	20,000	14	1	1.03	標準
4	事務所	S造	22,000	14	1	1.19	詳細
5	事務所	S造	68,000	17	2	1.04	標準
6	事務所	S造	170,000	26	3	1.27	詳細
7	集会施設	木造。免浸	3,500	11	1	0.94	詳細
8	ホテル	S造	13,000	16		1.21	標準
9	商業	S造	100,000	3		0.84	標準
10	倉庫	柱RC造、梁S造	55,000	4		0.62	標準

★日本建築学会2023年度大会（20230915）時、

「建築分野の脱炭素化を実現するための課題と展望」協議会、加工糸長浩司

★事務所建築の建設時co2は、**1.04~1.27 トン/m2**

東京の都市再開発による膨大なCO2排出

東京都市街地再開発事業（都市再開発）2021年10月段階の総量
新築床1000万ha→建設によるCO2排出量 1ト/m²換算 約1000万トン
10年間の事業とすると、毎年 約100万トン のco2排出量
★30～40年生の杉林のCO2吸収量 年間8.8トン/ha（林野庁）
→再開発事業により排出されるCO2の吸収に必要な杉林の面積
 $1,000,000 \div 8.8 = 11.4$ 万ha（東京森林面積 約7.86万ha）
→東京都の市街地再開発でのco2排出をゼロにするためには
毎年、東京の森林面積の1.14倍の森林面積必要

再開発事業の例	総床面積 m ²	co2排出量ton
「内幸町一丁目街区」	1,100,000	1,100,000
虎ノ門・麻布台プロジェクト	860,400	860,400
神宮外苑地区市街地再開発事業	565,000	565,000
広町地区の駅前大規模再開発	260,000	260,000
小計	2,785,400	2,785,400

神宮外苑再開発 56.55万トンのCO2排出量
=6.4万haの森林吸収 東京森林の約8割 10年で割ると0.64万ha

三井不動産の所有森林面積 0.5万ha 主に北海道 ©KOJI ITONAGA

**ヘリテージ・アラート：東京・神宮外苑の都市林に差し迫った脅威。
再開発により 3.4 ヘクタールの公園と約 3,000 本の文化的資産としての樹木が失われる**

プレスリリース、2023 年 9 月 7 日

イコモスは、日本国内委員会（ICOMOS Japan）および国際文化的景観委員会（ISCCL International Scientific Committee on Cultural Landscapes）と共に、2023 年 9 月に予定されている神宮外苑再開発計画（3,000 本以上の樹木の伐採計画を含む）の撤回を求めるヘリテージ・アラートを発する。これは、17 世紀から続く東京における「庭園都市パークシステム」の中核を保全し、継続させるために不可欠なことである。

再開発において計画されている 3 棟の高層ビルの建設と、既存の野球場とラグビー場の新球場への建て替え・移転は、過去 100 年にわたって形成され、育まれてきた都市の森を完全に破壊することにつながる。

事業者は、三井不動産株式会社、明治神宮、日本スポーツ振興センター、伊藤忠商事株式会社である。東京都は、都民や関係者との適切な対話もないまま、この再開発計画を承認した。

都市公園は人々の憩いの場であると同時に、豊かな生物多様性の維持にも貢献している。都市のヒートアイランド現象を緩和し、大地震などの自然災害時の避難場所にもなる。神宮外苑は、市民の寄付と奉仕活動によってつくられた、世界の都市公園史上類を見ない優れた文化的資産である。

以上を踏まえ、イコモスはこのヘリテージ・アラートを発し、以下を要請する：

1. 事業者である三井不動産株式会社、明治神宮、日本スポーツ振興センター、伊藤忠商事株式会社は、神宮外苑の再開発計画を直ちに撤回し、国際企業として、宗教法人として、また、公明正大なスポーツ振興者としての社会的・倫理的責任を果たすこと。
2. 東京都は、超高層ビル建設のために、都市計画公園を削除するという決定が、公園を利用する都民の権利を永久に奪うものであること、再開発事業のために実施された環境影響評価には根本的な誤りがあり、科学的方法論に基づいて再審を行う必要があることを認識し、関連する都市計画決定を見直すこと。
3. 明治神宮は、神宮外苑が市民の寄付と奉仕活動によって造られ、「永遠に美しい公園として維持する」という約束のもと明治神宮に奉献されたことを認識し、再開発事業から直ちに撤退すること。
4. 港区、新宿区、渋谷区は、将来の世代のために、神宮外苑が「名勝」に指定されることを確実にするため、協力をして取り組むこと。
5. 日本国政府は、東京だけの問題とせず、積極的な解決策の方法を考え、共に取り組んでいくこと。

日本イコモス、大量の樹木の伐採を伴わず、現在の計画から生じる二酸化炭素の排出を防ぐ代替案を提示した。

イコモスは、多様な利害関係者が、公園の将来についての議論に貢献できるフォーラムを創り出すことを要請する。

建設・不動産業界の脱炭素の取り組みをサプライチェーン全体で推進 三井不動産と日建設計「建設時GHG排出量算出マニュアル」策定

2022年3月31日

三井不動産株式会社
株式会社日建設計

- 三井不動産と日建設計が日本建築学会の「建物のLCA指針※1」をより実務的に活用しやすいようアレンジした「**温室効果ガス（GHG）排出量算出マニュアル**」を策定
 - 従来「工事総額」に一定単価を乗じた簡便的な方法から部資材ごとの積上方式となることで**高精度のGHG排出量の算定**が可能に
 - 本マニュアルの試行を進め、将来的には学協会・施工会社や不動産会社など関係者へ幅広く共有。建設・不動産業界のオープンイノベーションを図り、**脱炭素社会の実現に貢献**
- 三井不動産株式会社および株式会社日建設計は、オフィスビル等の建設時における温室効果ガス（GHG）排出量を算出するための実務者向けマニュアル「建設時GHG排出量算出マニュアル（以下、本マニュアル）」を策定しました。

今後、建設時GHG排出量算出に活用すべく、**三井不動産が関与する発注物件において本マニュアルの試行を進める**とともに、日建設計は関連する学協会とも連携しながらマニュアル・ツールの改訂・改良を行ってまいります。そして、両社は策定した本マニュアルを、学協会・同業他社（不動産会社・設計事務所）・施工会社・建築資機材メーカーなど幅広い関係者に共有し、より使いやすい実務ツールとして整備することで、サプライチェーン全体でのオープンイノベーションを図るとともに、**脱炭素社会の実現に向けて**努めてまいります。

- 1 建物のLCA指針・・・日本建築学会により2013年に定められた、日本で唯一、建物のライフサイクル環境負荷（LCA※2）の計算方法を学術的に確立した指針。
- 2 LCA（ライフサイクルアセスメント）・・・ある製品やサービスのライフサイクルにおける環境負荷を定量的に評価する方法。

■脱炭素社会実現に向けた取り組み

三井不動産グループは、2021年11月に「脱炭素社会の実現に向けたグループ行動計画」を策定しました。本マニュアル策定は、以下の行動計画に沿ったものとなります。今後も**サプライチェーン全体でのGHG排出量削減**に向けた取り組みを一層加速させていきます。

*三井不動産グループの「脱炭素社会の実現に向けたグループ行動計画」の詳細については、ホームページをご参照ください。

https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/carbon_neutral/
(「脱炭素社会の実現への取り組み」ページ)

- ・2022年度中に学識経験者・設計者と協働し「建設時CO2排出量算出ツール」を整備
- ・**2023年度中に全ての施工者に対し上記ツールを用いた建設時CO2排出量算出を義務化**

	質問	回答
<p>48 二酸化炭素</p>	<p>・今回の再開発計画の工事(解体や建設)、関連活動でどれだけのCO2発生、廃棄物の発生等の環境負荷がかかると試算しているのか、できるだけ詳細に教えてください。</p> <p>・建て替えと補修での炭素排出量の差も計算してください。 ・工事による二酸化炭素の放出量、また、成長した樹木の激減による二酸化炭素の増加量を、具体的な数値で示してほしいです。また、貴社の対策を知りたいです。 ・緑のスペースが増えると言っても、芝生ではCO2の削減などできず、都心の空気はより一層悪くなると思うのですがいかがお考えですか？</p> <p>・13年にわたる神宮外苑再開発計画の工事によって、どれぐらいのCO2が排出される想定でしょうか？三井不動産と日建設計は「建設時GHG排出量算出マニュアル」を策定されております</p> <p>(https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2022/0331_03/?fbclid=IwAR1flqAbSTOOI8XRfvPW2QqlStLkDvYwliOtYsb2nvhD2SqRlxsHMyf6Eo) ので、それに沿って排出量を算定できると思われま。工事全体とそれぞれの工事（例：神宮球場の取り壊しと新球場の建設で〇〇トン排出など）ごとにお答えいただけますと幸いです。</p>	<p>当地区の従前の建築物からのCO2排出量については、全体の実績値が把握できないため算定できておりません。整備後のCO2排出量は年間約47,000トンと試算しております。今後も、地域冷暖房の整備、再生可能エネルギーの積極的な活用などにより、脱炭素化を図ってまいります。</p>

<p>二酸化炭素</p>	<p>・当まちづくりは2036年まで続けられ、その間も工事によりCO2（温暖化ガス）が排出されると思いますので、木を伐採することによりそれらの木が今後6年の間に吸収できたであろうCO2量と、その樹木のCO2固定量も含め、すべてのCO2（温暖化ガス）がどれだけの量になるか算出されていますか。それらの排出量および失われる吸収量をどのようにリカバーするのか、全てリカバーできるのか、またその期間（いつから始まり、どれぐらいの時間を要するか）を教えてください。</p> <p>・事業者は、今回の再開発で、樹木による二酸化炭素の吸収量が大きく低減することについてどのように考えているのでしょうか。</p> <p>・7月24日に以下の質問をしましたが、頂いた回答が質問に対する答えとなっておりませんので、再度質問させていただきます。神宮外苑再開発計画の工事によって、どれだけのCO2が排出される想定でしょうか？三井不動産と日建設は「建設時GHG排出量算出マニュアル」策定されています</p> <p>（https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2022/0331_03/?fbclid=IwAR1flqAbSTOOI8XRfvPW2QqlStLkDvYwliOtYsb2nvhd2SqRlxsHMyf6Eo）ので、それに沿って排出量を算定できると思われます。工事全体とそれぞれの工事（例：神宮球場の取り壊しと新球場の建設で〇〇トン排出など）ごとにお答えいただけますと幸いです。</p>	<p>樹木の保存、移植、伐採、新植等に係るCO2排出量等の算定は行っておりません。</p> <p>神宮外苑再開発計画の工事によるCO2排出量に関して、今後の検討の中で、三井不動産の施工する建物については建設時GHG排出量算出マニュアルに沿って排出量を検討する予定です。試算結果は改めて公開いたします。</p>
--------------	--	---

表 7-1 環境影響要因と環境影響評価の項目との関連表

区分	環境影響要因	環境影響評価の項目																
		大気汚染	悪臭	騒音・振動 (低周波音を除く)	水質汚濁	土壌汚染	地盤	地形・地質	水循環	生物・生態系	日影	電波障害	風環境	景観	史跡・文化財	自然との触れ合い活動の場	廃棄物	温室効果ガス
工事の 施行中	施設の建設等					○	○		○								○	
	建設機械の稼働	○		○														
	工事用車両の走行	○		○														
工事の 完了後	施設の存在						○		○		○	○		○		○		
	施設の稼働	○	○	○													○	○
	ごみ収集車両等の走行	○		○														

注 1) ○は環境影響評価の対象項目として選定した項目

注 2) 地盤及び水循環における工事完了後とは地下く体工事完了後を示す。

357.(仮称)神宮外苑地区市街地再開発事業,環境影響評価書(概要版)

2023年1月 事業者提出

(4) 予測結果

1) 二酸化炭素の排出量

ア. 基準建築物のエネルギー消費量及び二酸化炭素排出量

基準建築物のエネルギー消費量は約 1,161,947GJ/年で、二酸化炭素排出量は約 58,181-t-CO₂/年と予測する。

イ. 計画建築物のエネルギー消費量及び二酸化炭素排出量

計画建築物のエネルギー消費量は、約 929,558GJ/年で、二酸化炭素排出量は約 46,545-t-CO₂/年と予測する。

2) 二酸化炭素の削減量

基準建築物の二酸化炭素排出量は約 58,181-t-CO₂/年、計画建築物の二酸化炭素排出量は約 46,545-t-CO₂/年、削減量は約 11,636-t-CO₂/年、削減率は約 20.0%と予測する。

(5) 市民主体の計画アセスとレファレンダム

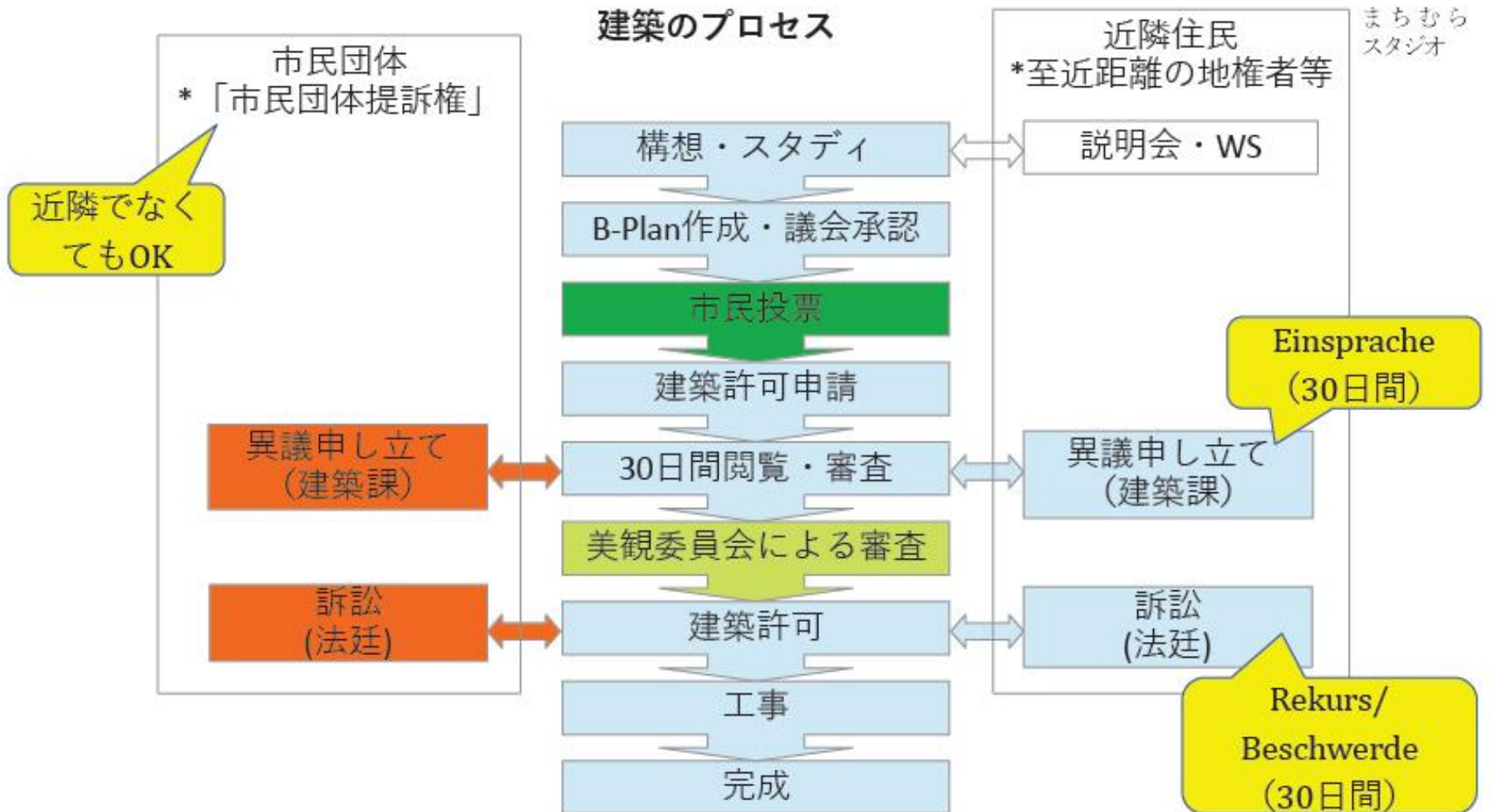


図9 スイスでは都市計画・インフラ・建築関連の計画設計段階でのレファレンダム(市民投票)が認められている(提供/木村浩之)



写真4 建設現場での計画輪郭表示が閲覧・審査期間に義務づけられ、建物の建つ現場での高さや環境について市民が直接感じ異議申し立てできる。ポールが設置され、建物の高さが示されている (Wikipedia commonsより)

市民参加による都市再生への途

課

題

東京おもちゃ美術館

解決の方向

人新世時代の緊急対応

- ①CO2の急激削減 (緩和)
- ②異常気象災害対策 (適応)
- ③ロスダメと補償



都市再開発は大量なCO2排出

→大都市栄えて地球水没

東京都都市再開発のCO2排出量

=吸収するには森林が

毎年、東京森林の1.14倍 必要
大規模都市再開発の要因

新自由主義型建築・都市計画制度

環境と調和した建築・不動産業

への革新が急務。ESG、SDGs、

TCFD (気候関連財務情報開示)

TNFD (自然関連財務情報開示)

を真摯に取り組む

脱炭素型の建築都市制度への転換

市民参加と

建設拒否権(リファレンダム)と

提案権 (イニシアティブ) の確立

関係有識者と市民とのオープン討議

閉鎖型有識者審議会 (エリート層)

から市民ベースの意思決定への脱皮

脱炭素型の建築・都市手法への転換

開発型から修復型建築・都市再生

緑地保全再生

ネイチャーボディティブ

グリーンインフラ都市

企業・投資倫理の革新

投資先企業への監視

年金積立金管理運用独立行政法人

(GPIF) 保有株総額50兆円

緩和と適応への的確な投資の監視