

区画・再開発通信 2023.9 vol.645

めざせ!! 住民主権のまちづくり

もくじ

発言／灼熱都市で「土地神話」と「容積率神話」にあえぐ 糸長浩司
各地／東京晴海 裁かれなかった公有地投げ売り 東広島 違法な強制執行で高裁判決確定
解説／連続開発が自治体を歪める (枚方)

解説／いま公園が危ない! 「稼げる公園づくり」
投稿／区画整理でどうする既存不適格擁壁
本棚／『ニュータウンに住み続ける』三浦展編
切りぬき帳／民需なき「官製都市」広がる
第二部 第56回区画整理・都市再開発対策全国研究会



灼熱都市で「土地神話」と「容積率神話」にあえぐ

糸長浩司

(NPO法人エコロジー・アーキスケープ理事長)

異常な都市再開発と容積率飛ばしと
割り増し

明治神宮外苑再開発は二〇万人以上の市民や専門家の反対★を無視し、都市計画手続きや環境影響評価審査に関しても多くの疑義が出ているにも関わらず、東京都、明治神宮、日本スポーツ振興センター、三井不動産、伊藤忠らによって進められている。この再開発事業は既存の神宮球場、秩父宮ラグビー場を解体し土地交換で新建設し、かつ現在の土地所有者ではない三井不動産が巨大な高層ビルの床所有者になるとい魔法のような仕掛けで実現される。建設



される建築床面積は約五六・五万㎡であり、概算すると約五六・五万トンのCO₂が建設時に排出される(建設時CO₂排出元単位一トン/㎡)。

灼熱地獄にあえぐ日本、山火事に襲われたハワイやカナダ、近年の気象

異常は脅威である。その原因としての地球温暖化要因の二酸化炭素を早急にゼロに近づける削減努力が社会企業、市民、行政に求められているにも関わらず、膨大な都市再開発が都政と民活の協働で実施されていると言わざるを得ない。大丸有★の都市再開発、渋谷駅周辺都市再開発、日比谷公園周辺の都市再開発と東京中心部での都市再開発が異常な水準にあり、脱炭素社会に逆行する。

「容積率神話」による都市の破壊

この近年の都市再開発は容積率の割り増し、移転という制度により可能となっている。近未来の建物の床面積の価値を算定し、その市場売買を想定して事業が成立している。市場売買が成立するまでは架空の価値であり、売買できるという想定の下に建設事業費を支出(投資)する。ちなみに年金積立金管理運用独立行政法人は三井不動産及び伊藤忠のそれぞれの株の八%以上を所有してお

★糸長浩司(いとなが こうじ)先生 1951年生、工学博士、環境建築学、農村都市計画学。九州大学工学部建築学科卒、東京工業大学大学院社会開発工学専攻博士課程修了。いいで農村未来研究所所長、日本建築学会原発長期災害対応特別研究会委員長、建築SDGs宣伝推進特別調査委員会幹事、脱炭素社会推進会議幹事、日本建築士会連合会環境部会委員、飯館村放射能エコロジー研究会(IISORA)共同世話人。

★筆者の中止要望書 『ランドスケープデザイン150号』<https://www.marumo-p.co.jp/SHOP/LD150.html>

★大丸有(だいまるゆう) 東京都千代田区にある大手町・丸の内・有楽町の3町域を合わせたエリア。

★Eco-DRR 持続可能な地域づくりのための生態系を活用した防災・減災(環境省HP)。

り、国民の監視も重要となってくる。限定した土地でより多くの想定市場価値を獲得するためには容積率を拡大すること、あるいは近接の土地の持つ容積率を当該土地の容積率増しとして移転し床面積を拡大する。この都市再開発の常套手段が近年の都市計画制度の改悪で可能となった。その見本が大丸有都市再開発であり、神宮外苑再開発である。あくまでも近未来に対する市場投資であり、売買が成立し投資資金以上の収益があるかどうかは神のみぞ知るである。中国の近年の建設途中の高層ビルの姿を予感する。「土地神話」ならぬ「容積率神話」が今流布され、都市の健全な環境は破壊されてきている。

区画整理事業は土地改造による架空の付加価値創造

都市創造・改造の手段として区画整理事業が生まれた。事業による地価の上昇を想定した市場投資型事業である。「容積率神話」に先立つ「土

地神話」を前提とした事業である。国土省のHPでの区画整理事業の説明には、「地権者においては、土地区画整理事業後の宅地の面積は従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られる」とある。利用価値の高い土地⇨地価が高くなる土地の意味となる。住宅地が密集するような地域での区画整理事業が厳しいのは、永住の地として決めた生活権ともいえる宅地が縮小されることへの反対である。道路を整備する(直線・拡張)ことが快適な環境を産むとも限らない。自然地形に沿った豊かな環境の方が多少不便でも快適な永住地にはなる。快適な居住環境、生活環境とは何かについて、近代都市計画の限界と罪を洗い出し、地球温暖化時代、人新世時代における居住性をこの惑星地球上に

異常気象による災害対応にどう対処すべきか、適応すべきか、グリーンインフラ、EcoDRR★のエコロジカルデザインを組み込んだ手法の開発と早急の適用が求められている。地球温暖化の緩和と適応に貢献するための区画整理事業の進退・革新が求められている。

「容積率神話」も「土地神話」も土地及び建物の私的所有権がその根拠にあり、かつ、私的所有権の価値は市場価格によって評価される。土地の価値は所有者が持つものなのか。多様な人的物的公的投資の上に創造された土地の価値の所有者は、本来、社会や大地に還元すべきであるという考え方はある。また、かつての農村の入会地のように皆で維持活用してきた土地・大地の価値は、総有として地域社会が持ちその処分活用に関して地域社会全体の合意の上に行うという仕組みを新たに組み込むこむための智慧を創造してほしい。

都市計画は再考すべきである。かつ、