

神宮外苑再開発の不条理を問う ——都市計画の公共性から——

1. 企業に占拠された都市計画の公共性
2. 神宮外苑再開発の「公共性」を支える東京都市像
3. 企業利益優先の都市計画法とその運用

新建東京支部 岩見良太郎

1

1. 企業に占拠された都市計画の公共性

○なぜ、神宮外苑再開発という不条理がまかりとおるのか

→ **都市計画の公共性の変質**
「市民の公共の福祉としての公共性」から
「企業の利益増進としての公共性」へ

○それは、**都市再生**の中で、急激に進んだ

都市計画公園を例にみてみよう

2

◆立体都市公園(2004年都市公園法改正)

○**立体都市計画** (2000年) の公園版

○宮下公園の概要

- ・公園を上空に持ち上げ、その下にホテル、商業施設、地下駐車場
- ・事業者：三井不動産
- 設計：日建設計
- 施工：竹中工務店
- 手法：PFI事業

例.宮下公園



3

◆Park-PFI (公募設置管理制度)

○都市公園法の改正 (2017年) により創設

○広場等の公園整備を併せて収益施設 (カフェ、レストラン等) 設置、建蔽率の緩和等

例.明治公園

○こうした公園づくりが、「都市公園の健全な発達を図り、もつて公共の福祉の増進」(都市公園法)をはかるという、公園の公共性とされるのである。

明治公園 認定公募設置管理計画概要			
別紙1			
●事業コンセプト			
TOKYO LEGACY PARK 世襲に継ぐ。家業という都市の「レガシー」となる公園を創り、未来を持って持続的に運営。希望と誇りと共に次世代へ継承			
●公募対象の施設			
種別	公募施設種別 (業種・業態)	構造・階数	建築面積
1階	飲食施設 (2F・3F等・2F施設等)	鉄骨造・地上2階建	約1,000㎡
2階	宿泊施設 (2F)	鉄骨造・地上2階建	約1,000㎡
3階	宿泊施設 (3F)	木造・地上2階建	約1,000㎡
4階	宿泊施設 (4F)	木造・地上2階建	約1,000㎡
5階	宿泊施設 (5F・6F等)	木造・地上2階建	約1,000㎡
●特定公園施設			
施設名称	面積		
緑地・遊歩道の広場	約1,000㎡		
広場 (希望の広場、2F・3F広場)	約1,000㎡		
水景施設 (1F)(2F・水景・水景・水景)	約1,000㎡		
管理棟・トイレ	約1,000㎡		
30棟	約1,000㎡		

4

◆ 新秩父宮ラグビー場もPFI

○「新秩父宮ラグビー場、「音楽×スポーツ」で高収益狙う」（『日経』、2022年8月23日）

○PIF事業者：鹿島、三井不動産、東京建物、東京ドーム等の企業グループ（設計・建設・運営を担う）



独立行政法人日本スポーツ振興センター広報室（2022.8.22）NEWS RELEASE

5

◆ 企業活用は、市民的公共性をもたらしうるのか

○かくして、公園、スポーツ施設づくりの全プロセス（設計・建設・運営）が、大企業の収益性至上主義によって支配されていく

→都民にとって使いづらい施設になるのではないかと（樹木が伐採されると同じくらい重要な問題）

○行政の論理：公園・公共施設の管理を民間にまかせれば、財政負担を軽減できる。利用者へのサービス向上する。ひいては、市民利益（公共の福祉）にもつながる。

○しかし、本当に、**市民的公共性につながるのか。**



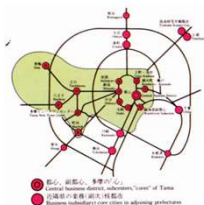
○この問に答えるには、問いは、より大きな**東京都市像の「公共性」**にまで拡大されなければならない
神宮外苑再開発を正当化する都市計画の公共性は、都市再生が目指す東京大改造というより大きな公共性によって支えられているからである。

6

2. 神宮外苑再開発の「公共性」を支える東京都市像

◆大東京・都心強化をめざす東京都市像

鈴木都政の 多心型都市構造



- 都心の「分散」から「再集中」へ
- 都市東京の巨大化
- センターコアを最重視

日本経済の成長のエンジンとしての都市東京

石原都市再生の 環状メガロポリス

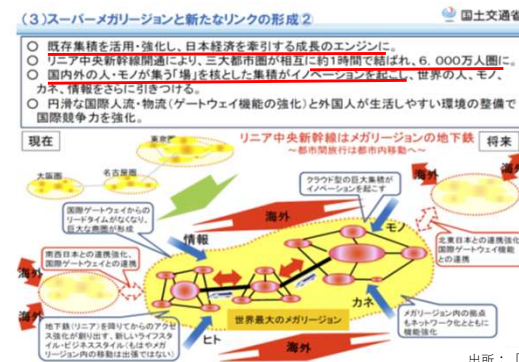


東京構想2000－千客万来の世界都市をめざして－（2000年12月）

7

◆スーパーメガリージョンに融合する東京巨大都市

東京都心は、6000万巨大都市圏のセンターへ



出所：「国土のグランドデザイン2050 資料」（国土省、2014年）

8

◆ 継承される石原環状メガロポリス：

小池都政の「都市づくりのグランドデザイン」（2017年）

都市の将来イメージ

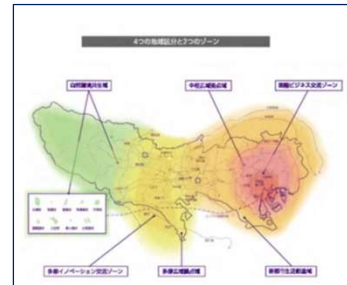


戦略01 関連
持続的な成長を生み、
活力にあふれる拠点を形成

FUTURE IMAGE

社会経済情勢が更に大きく変化していく中でも、東京は、環境負荷の低減や誰もが活躍できる社会を実現しながら、国際的なビジネス活動をダイナミックに展開するとともに、多様なイノベーションを創出し、日本の活力をリードしていきます。

国際ビジネス交流ゾーンの強化を最重視



9

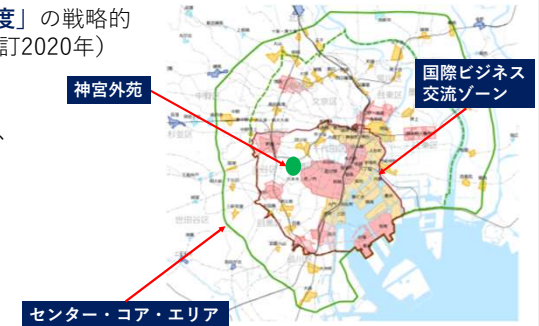
◆ 「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」

○『グランドデザイン』の都市像を実現

→「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」

○エリアごとに「都市開発諸制度」の戦略的活用方針（2003年策定、最新改訂2020年）

※「都市開発諸制度」
再開発等促進区、高度利用地区、
特定街区、総合設計の都市計画
規制緩和4制度



10

◆ センター・コア・エリア内の公園・緑地整備誘導制度としての「公園まちづくり制度」（2013年）

○制度創設の目的

「都市開発ポテンシャルの高い地域」における未供用区域を対象に、まちづくりと公園・緑地の整備を両立させる仕組みとして」創設

○「公園まちづくり制度」の適用要件（同「要綱」から）

- 1.対象：センター・コア・エリア内の都市計画公園
- 2.まちづくり要件：「再開発等促進区を定める地区計画」の提案により、土地利用転換後の地域の将来像を示すとともに、必要な都市基盤の整備、土地の高度利用等を図ること」

神宮外苑再開発は、東京都市像からブレイクダウンされた計画
→神宮外苑再開発批判は、東京都市像の批判まで行きつかなければならない

11

3. 企業利益優先の都市計画法制とその運用

○神宮外苑再開発：公園まちづくりー再開発等促進区ー市街地再開発

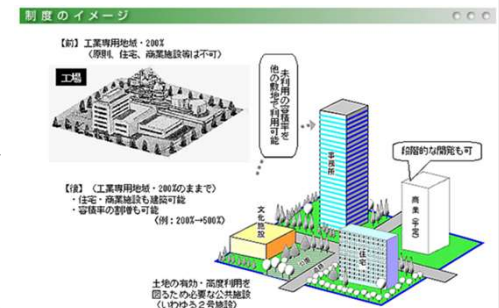
◆ 猛威をふるう再開発等促進区

○1988年、再開発地区計画として創設

○既定の用途・容積率等を無視し、あらたな都市計画への変更を可能にする、**究極の都市計画規制緩和手法**として登場

○協議型まちづくり手法：

事業者がまちづくりへの貢献を提案、行政が評価して、容積率の上積み等を認める。



12

◆ 再開発等促進区：制度運用にみる問題

1. 行政－企業の対等な協議なく、企業追従型の運用

- 実際は、事業者の提案鵜呑み
- 密室協議：企画提案書・評価書、交渉記録の非公開
- 協議型まちづくりの制度趣旨からいえば、市民も、交渉の場への参加が認められてしかるべき

2. 乱用される再開発等促進区

例. 閑静な住宅地で再開発等促進区——地区計画に穴あけ

日テレによる再開発促進区提案



- ・高さ最高60mの地区計画⇒90mのビル計画
- ・住民過半数反対⇒ストップできる仕組みなし

13

◆ 都市再開発法（1968年）：積み重ねられてきた企業イニシャティブ強化の法改正

○小さな法改正例

例. 認可条件が満たされれば、
知事は「事業認可できる」⇒「認可しなければならない」

したがって、神宮外苑再開発を知事に圧力をかけて、ストップさせることは、極めて困難（ただし、認可条件を満たしているかどうかで争える余地あり）

○大きな法改正例

例. 会社施行制度の創設 → 民間に収用権が与えられる

14

◆ 制度の悪用：個人施行市街地再開発を例に

○神宮外苑再開発は個人施行市街地再開発

○個人施行再開発とは

- ・手続きを簡素化して、小さな再開発を促進することを目的に創設された制度。
- ・都市計画決定を必須条件としない
- ・事業計画の縦覧もない

○その悪用例：晴海選手村個人施行再開発

都有地13.4haを10万円/㎡（時価の1/10）でディベロッパーグループに売り渡すため、強引に個人施行を採用

→極めて歪んだ再開発になった



15

いかさま再開発

○東京都が一人ですべて所有する、しかも更地⇒そもそも、再開発を行う必要のない土地

○東京都一人三役の再開発——地権者：東京都、個人施行者：東京都、事業認可者：東京都

○巨大再開発であるにもかかわらず、非都市計画事業として施行
→都民の目から逃れるため（個人施行のみ、都市計画決定は必須要件とされない）

○都市再開発法108条2項の悪用：施行者が公共団体である場合、地方公共団体の財産の管理処分に関する法令の規定は、適用しない。

16

◆ 危惧される神宮外苑再開発の情報の非公開

1. 非都市計画事業として再開発を施行
2. 民間施行の壁（“東京都は知りません。施行者に聞いてください。”）
3. PFI等、多数の企業が関わることで、情報分散、たらい回しにされる

以上