東京都知事　小池百合子様

2022 年 3 月 24 日

氏名：[redacted]

住所：[redacted]

電話番号：[redacted]

虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業の事業計画縦覧に際しての意見書

私は、本再開発事業と同じ港区で再開発計画が浮上している地区の住人です。そして「虎ノ門一丁目東地区の再開発を心配する会」（以下心配する会）の皆様の思いに共鳴している者です。意見書を出す資格がないかもしれないことを承知で、表記の再開発事業計画および再開発組合認可に対して反対の立場から意見書を提出します。

以下、その理由を述べます。

①　港区において令和 3 年 2 月 4 日に都市計画決定が、付帯意見 1・2・3 を満足させることを条件として決議されたと聞いています。しかしながら、「心配する会」の皆さんの納得を得ていない状況です。

a）付帯意見 1　「事業計画の事業化に当たって、小規模地権者や従前居住者など関係権利者との協議調整を適切に行い、丁寧な合意形成を図られたい」

この点に関し、「心配する会」は、会合開催時期、従前資産評価等々をめぐって、令和 4 年 1 月 18 日に「抗議文」を準備組合、港区、東京都に対して送付していて、その後の合意形成ができていません。

b）付帯意見 2「従前地が分筆されているが同意率を上げるためではないかという観点から質疑がなされた。事業を進めるに際してこの点に十分留意するよう、適切に事業者を指導されたい」

この点に対し、「心配する会」から、都市計画決定における「8 割同意」を達成する

ために、事業者側が所有する土地を 10 平米単位などと切り刻んで分筆し「地権者数を水増し」した指摘されています。区議会でも問題視され、令和 3 年 11 月 18 日付け朝日新聞夕刊でもとりあげられています。事業者側・区側は、あくまで適法と突っぱねていますが社会常識に反しているとしか思えません。

ｃ）付帯意見３「事業化にあたっては、コロナ渦の影響を見通し、過大な開発とならないように留意するとともに、新しい生活や働き方を踏まえて事業計画の内容に反映するよう、適切に事業者を指導されたい。」

この点に関し、「心配する会」は、準備組合から、もっぱら権利変換モデルの説明だけで、事業計画や定款については、十分な説明をうけていないと訴えています。

② 私の個人的意見としても、令和の時代に入って、社会経済環境は大きく変化をして先行きは不透明な時代に入っていると思います。人口減少、少子高齢化、東京一極集中、地方消滅、新型コロナ感染禍、自然災害、脱炭素化をはじめとする地球環境の危機、新自由主義の弊害の顕在化、そして、ロシヤによるウクライナ侵略というカントリーリスク、安全リスクなどなど、留意すべき事態が続いています。これまでのように、選択と集中による一元的な高層化による都心の再開発がすべて進むべき方向であるとは思えません。多様な進め方があってもしかるべきかと思います。特に開発リスクをとれないかもしれない小規模事業者が多く存在する地区に関しては時間をかけて計画を考えるべきです。

バブル崩壊期の岡山県津山市の中心市街地再開発に失敗の例をはじめ、将来を見通すのは至難の業です。

現下、国連が「誰一人取り残さない」と持続可能な開発目標（SDGs）を、宣言しています。港区もこの目標を取り入れ基本計画等を策定しております。少数者を取り残すことを前提とした再開発は果たしてＳＤＧｓの目標に合致するのでしょうか。

現段階では、少なくともコロナ禍による社会変化を見極めてから、事業計画の認可をするべきなのではないでしょうか。事業計画・再開発組合の認可を延期させるべきです。

最後に、私は、都市は各地域地区の成り立ち・特徴・関連住民全体の意向を生かして発展させるべきと考えます。同じような、超高層ビルを中心としたまちづくりをすすめたら、都心にあっても、平板で画一的、退屈な街になってしまうでしょう。それぞれの地区・地域の違いがあってこそ、人々は活性化し、創造的になってゆくのではないのでしょうか。それが、東京都が目指す、都市の活性化、本当の意味での国際的競争力も生みだすのではないでしょうか。また、災害リスクの分散化にも貢献するのではないでしょうか。

私見ですが、銀座の町をみても、大規模店舗がならぶ中央通りの背後には小規模店舗・事務所がならぶ並木通りのような、いわば街を下支えしている複合的な構造をしているように見受けられます。持続可能な街の発展に示唆的であると思えます。

形式的法的条件さえ整えば、行政として認可せざるを得ないという姿勢を見直すべく努力すべきなのではないでしょうか。

以上の観点から、本再開発事業及び再開発組合認可を見直すべきと考えます。

（注）「虎ノ門一丁目東地区の再開発を心配する会」は、「虎ノ門　再開発を心配する会」として公式ホームページで意見表明しています。