

不動産開発は地域に持続可能性をもたらせるか -神宮外苑再開発を踏まえて-

長岡篤（千葉商科大学）

開催日時：2024年11月24日 14:20~16:00（100分）

場 所：麗澤大学工学部棟さつき2階D会場（3201教室）及びZoom配信

討論者（五十音順）

- ・石川幹子（東京大学名誉教授、（一社）日本イコモス国内委員会理事、国際文化的景観科学者会議（ISCCL）日本代表）
- ・大方潤一郎（東京大学名誉教授）
- ・カップ・ロッシュェル（経営コンサルタント）
- ・原科幸彦（千葉商科大学学長、東京工業大学名誉教授）

コーディネーター：長岡篤（千葉商科大学基盤教育機構助教）

【趣旨】

不動産開発は容積率の緩和による大規模化や計画地の多様化が進んでいる。東京都では既存の超高層建築物の解体・建替を伴う開発も多くなっている。しかし、持続可能性への様々な影響が懸念されており、脱炭素社会実現のためのスクラップアンドビルドの削減要請に逆行するとの批判など、不動産開発に対しては様々な議論がある。このような中で、特に神宮外苑再開発に対しては昨年、国際影響評価学会（IAIA）日本支部が環境アセスメントの問題点を指摘し、続けてイコモスがヘリテージアラートを発出した。今年は日本弁護士連合会、さらに国連人権理事会「ビジネスと人権」作業部会が、日本の環境アセス制度の問題の代表例としてこの再開発を取り上げている。不動産開発は経済的利益の追求だけではなく、社会的側面や文化的側面、環境的側面を踏まえた、地域の持続可能性の追求が必要であると考えられる。

本ワークショップは、昨年度大会で実施したワークショップ「脱炭素社会を見据えた都市開発のあり方-神宮外苑再開発を踏まえて-」の続編として、神宮外苑再開発のその後の展開も踏まえ、不動産開発が地域にもたらす持続可能性とは何かを議論する。そこで以下の問題意識から議論し、神宮外苑再開発で明らかとなった環境・歴史・文化・法制度・参加の課題を踏まえ、今後の不動産開発が地域の持続的可能性の向上をもたらすための方向性を示す。

- ・不動産開発による地域の持続可能性とは何か（経済面、社会面、環境面、文化面、法制度面、市民参加などの手続き面 など）
- ・神宮外苑再開発など現在計画されている不動産開発は地域にどのような価値をもたらすのか、または毀損するのか
- ・神宮外苑再開発の問題点・国際的な論点について（イコモスのヘリテージアラート、国連人権理事会「ビジネスと人権」作業部会の指摘、Due Diligence など）

- ・海外における不動産開発は、どのような持続可能性の向上をもたらしているのか

ワークショップの流れは以下のとおりである。

1) 趣旨説明：長岡篤

2) 報告

- ・不動産開発の課題、インフラ・都市公園のあり方、環境アセス専門家としてアセスと人権、**Due Diligence** の問題について：原科幸彦
- ・ <神宮外苑・伐採強行（2024年10月28日）>
「社会的共通資本としての緑地」（グリーンインフラ）と歴史・文化の重層する都市。
世界の事例と神宮外苑再開発（ニューヨーク・ボストン・エムシャーパーク・中国都江堰
そして、東京・神宮内外苑）：石川幹子
- ・神宮外苑再開発のような都市計画公園再整備事業に係わる都市計画制度の問題点について：
大方潤一郎
- ・海外における不動産開発のレピュテーションリスク、市民運動を踏まえた開発について：カ
ップ・ロッシュェル

3) パネルディスカッション

問題意識と報告を踏まえ、以下の論点について議論することを予定する。

論点1：神宮外苑再開発で明らかになった問題点・国際的な論点と対応について

論点2：神宮外苑再開発のような不動産開発に対して、行政、開発事業者、市民には何が求められるか

4) フロアーとの質疑応答

フロアーからの質疑応答を行い、議論を深める。

5) まとめ

以上