

解かれた封印 外苑再開発の真相

明治神宮外苑が大規模再開発の波にさらされている。先人たちが厳しい規制をかけて、100年近く守ってきた都心の緑。誰が何のために、開発への封印を解いたのか。再開発に至った経緯をひもとく(敬称略)。

連載 ① 源流 2003年～

規制ガチガチだった神宮外苑

1人のコンサルが吹聴した「将来像」が「開発利権」に火を付けた

東京新聞 2024年1月29日 配信

「このままでは神宮も立ち行かなくなる」バブル崩壊後の1990年代、あるゼネコン関係者は、懇意にしていた明治神宮の宮司(当時)から、たびたび厳しい財政事情を聞かされていた。

◆神宮球場が老朽化、でもカネがない 日本一の初詣客を誇る明治神宮だが、広大な敷地を持つ内外苑の維持管理費は、神宮球場や結婚式場の明治記念館がある外苑の事業収入がなければ立ち行かない状態。その稼ぎ頭の球場は老朽化が進んでいたが、建て替えたくともカネがなかった。宮司の依頼に、ゼネコン関係者は都市計画の専門家を集めて勉強会を開く。2年ほどかけ2003年8月、外苑の再開発の構想ができあがった。外苑創建時に先人たちが託した理念を尊重したものだ。「今の再開発は営利目的。こっちは緑を守るのがコンセプトだから」。ゼネコン関係者は20年前に手掛けた構想に胸を張る。



建てられてから100年近くたつ明治神宮球場

◆ドーム球場にホテル…資料抱えて行脚 この構想が呼び水になったのか、同じ頃、外苑の再開発話が複数、浮上した。なでつけた髪に眼鏡、ビジネスマン風の初老の男性が、デベロッパーやゼネコン、商社を行脚していた。「今、外苑の将来像を考えているんです」。抱えた資料には神宮球場をドーム化し、明治記念館をホテルにするといった構想が描かれていた。費用を捻出するために、今の計画につながるような外苑の未利用の容積を周囲に移転して土地を高度利用するスキームも紹介されていた。ビジネスマン風のこの男性は、江戸後期の国学者・平田篤胤ゆかりの平田神社の宮司でもあった米田勝安。経営難の社寺に再開発を指南する経営コンサルタントだった。米田も、明治神宮の窮状を宮司から聞き及んでいたという。当時、ゼネコン関係者は米田の動きを「外苑再開発がカネになりそうだから群がってきた」と冷ややかな目で見ていた。



再開発に揺れる東京・明治神宮外苑地区。中央奥から国立競技場、解体が進む神宮第二球場、神宮球場、秩父宮ラグビー場が並ぶ。中央下はイチヨウ並木=2023年12月、本社へ「あさづる」より

◆漫画かもしれないが…業界内で評判に だが、構想は行く先々で評判になった。米田とともに構想を練ったという建築士が打ち明ける。「外苑を開発できるのか」「うちが費用を持つから、もっと具体的な計画を立ててほしい」と前のめりの反応もあったという。当時はまだ、外苑一帯は景観維持などのために厳しい建築規制が敷かれていた。デベロッパーらにとって、外苑は都心の一等地に眠る再開発利権と映った。「米田ペーパー」について、建築士は「今みたいに外苑再開発ドカンという話ではない。ざっくりした絵で、現行法のできる範囲の構想だった」とし、こう続けた。「米田の描いた絵は漫画かもしれないが、外苑に再開発のポテンシャルがあることを示した」

◆「森喜朗元首相も好意的に受け止めた」 建築士によると、米田ペーパーは複数の政治家にも渡ったという。その一人が後に、東京五輪の大会組織委員会会長を務めることになる森喜朗元首相だ。米田は、多くの政治家を輩出した早大雄弁会の出身。森の1年先輩に当たり、森の結婚式で司会を務める間柄でもあった。建築士は米田から「好意的に受け止められた」と後に聞いている。森に経緯を尋ねると、弁護士を通じて「外苑地区の再開発は、五輪の組織委員会会長に就任する前に、すでに都と関係官庁が中心に協議してまとめたもので、森喜朗氏には関係ありません」と回答があった。



2003年11月、衆院総選挙で自分の名前に当選のバラを付ける森喜朗元首相=東京都千代田区で

◆電通も構想「将来は五輪誘致」 米田ペーパーが出回っていた頃、広告大手の「電通」も再開発の構

想をまとめている。当時取材した週刊金曜日の元編集長の平井康嗣によると、電通の企画書には、将来の五輪誘致がうたわれていた。まだ五輪の話題すらなかったとき。平井は「適当な資料だなと思った」と振り返る。電通の関係者は、「大規模な開発プロジェクトの企画事業を手がけていた時期で、打ち合わせに何度か出た」と社内で再開発を検討していたことを認める。米田や電通の構想が、その後どうなったのか定かではない。2003年に専門家らがまとめたものも実を結ぶことはなく幻となった。だが、その後、外苑再開発はにわかにも現実味を帯びてくる。



電通名で作成された外苑再開発の企画書と、外苑のシンボルのイチヨウ並木

(この連載は森本智之、中沢誠、市川千晴、押川恵理子が担当します)

【関連年表】

1926年10月 明治神宮外苑が完成。一角を日本初の風致地区に指定し開発を規制

1951年12月 東京都が風致地区を外苑一帯に広げる

1964年10月 東京で五輪開催、旧国立競技場がメイン会場に

1999年4月 石原慎太郎が都知事に初当選

2000年4月 森喜朗が首相に就任

2003年10月 明治神宮の依頼で専門家らが外苑の再開発構想をまとめる

2004年6月 電通名で外苑再開発の企画書作成

2005年9月 東京都が2016年五輪の招致を表明

外苑再開発は今… 東京都は2023年2月、事業を認可。3月に神宮第2球場の解体を皮切りに再開発の工事が始まった。それでも大量の樹木伐採への懸念から、計画見直しを求める声はやんでいない。樹木伐採が迫りつつあった9月になって、小池百合子知事が、事業者に樹木保全の具体策を示すように指示。樹木伐採はいったん見送られた。事業者代表の三井不動産は現在、保全策を検討中。まとめれば環境影響評価(アセスメント)書の変更届を都の審議会に報告する予定で、伐採の開始時期の見通しは立っていない。

連載 ② 復活 2005年～

東京五輪の招致失敗、そこから「復活」した外苑再開発 唐突な東京都の方針転換と森喜朗元首相の説得

東京新聞 2024年1月30日 配信

「オリンピック開催を起爆剤として日本を覆う閉塞(へいそく)感を打破する」
2005年9月、東京都知事、石原慎太郎が、都議会で2016年五輪の招致を表明した。

◆**森が石原を口説き落とした** この4日前、自民党最大派閥を率いていた森喜朗は日本体育協会(現・日本スポーツ協会)会長として、都庁内の知事室を訪問。五輪招致について石原と会談していた。外苑再開発の構想を描いた「米田ペーパー」に関心を示していたとされる森。スポーツ行政に影響力を持ち、2016年五輪招致でも招致委員会の役員を務めた。都でスポーツ政策に携わった元幹部は「もともと東京都は五輪に積極的じゃなかった。森さんが石原さんを口説き落として招致したわけです」と明かす。森の真意はどこにあったのか。

◆**五輪メイン会場、外苑から臨海部に** 複数の都の関係者によると、森は老朽化の進む国立競技場を改修し、ラグビーのワールドカップ(W杯)を日本でやりたか

ったという。国立改修にはカネがかかる。関係者らは「五輪を招致できれば国立を含む外苑周辺のスポーツ施設を一気に更新できると考えていた」と口をそろえる。森自身も2017年の雑誌のインタビューに「国立競技場を建て替えるためには、何らかの起爆剤が必要でした。それが五輪だった」と振り返っている。森の考えに呼応するように、石原は当初、五輪のメインエリアを国立のある外苑にしようと考えており、記者団には「(外苑周辺は)大開発になる」と漏らしていた。

ところが、メイン会場が外苑から臨海部の晴海に変更となる。外苑の厳しい



2016年五輪の招致決起集会で笑顔で握手する東京オリンピック招致委員会の森喜朗理事長と同・石原慎太郎会長=2007年11月19日、東京都内のホテルで



旧国立競技場=2005年12月26日、本社へリ「おおつる」から撮影

建築規制で国立の建て替えを断念したことが理由だった。外苑か晴海かで揺れたメイン会場選び。森は自著で、会場が晴海に決まった後も「そんな海のところに行かないで、神宮のもの(国立)を直せばいいのではないですか」と主張していた。

◆招致失敗の1年後、事態が動いた 迎えた2009年10月。東京は2016年五輪招致の決選投票まで残ることができず、開催地には南米リオデジャネイロが選ばれた。デンマーク・コペンハーゲンからの帰途、石原は



開催地を決めるIOC総会の前日、「東京は勝てる」と意気込みを語っていた石原慎太郎氏ら＝2009年10月1日、コペンハーゲンで

機上で涙した。それでも外苑再開発への熱意は冷めていなかった。森のもう一つの悲願だったラグビーW杯は、日本開催を勝ち取っていたからだ。1年後、突如として事態が動く。2010年12月、都が長期的な政策目標をまとめた「10年後の東京」の実行計画に、外苑一帯をスポーツ施設の集積地(クラスター)とする方針が盛り込まれた。

◆「政治的としか思えない」「霞ヶ丘競技場(国立競技場)一帯は、神宮スポーツクラスターとして、特区制度の活用などにより整備され、各種世界大会が活発に開催」これまでネックになっていた建築規制を緩和し、外苑再開発を進めようという都の意思表示だった。策定にかかわった都の元幹部は「都にとって最上位の行財政運営の指針。ここに載れば実現の可能性が高まる」と、その意義を説く。周囲は驚いた。共産党都議だった吉田信夫もその一人。すでにスポーツ施設は集まっているのに、なぜわざわざ、こんな構想を打ち出すのか。それも外苑に土地を持っているわけでもない都が。「スポーツクラスターと装って開発を進めようとしているのではないか、政治的な背景があるとしか思えない」外苑の再開発が都の「最上位の指針」に盛り込まれた経緯は判然としない。スポーツ施設の再整備をうたった計画にもかかわらず、都のスポーツ施策を審議する都スポーツ振興審議会でも「外苑の話はなかった」と、当時委員だった大阪体育大学長の原田宗彦は証言する。



2010年12月に東京都が作成した「10年後の東京」の実行計画。外苑一帯をスポーツクラスターとする方針が明記された

◆再招致、お膳立ては整ったが… 再び五輪招致へのお膳立ては整った。ただ、肝心の石原の態度は煮え切らない。都議会で、五輪招致へ再挑戦の意思を問われるたび、「都民、国民の意向を付度し、都議会での議論を踏まえて東京としての結論を出すべきだ」とかわし続けた。石原は手痛い招致の失敗も経験。「都政への意欲を失った」と周囲には映っていた。3期目の任期満了が近づいても、本人は進退を明言しない。後に自ら「150%出るつもりはなかった」と語ったように、不出馬を心に決めていた。だが、石原ではなければ世論を盛り上げ、五輪招致を勝ち取るのは難しいと多くの関係者がみていた。



2011年2月、都議会に出席した石原慎太郎都知事(当時)。この時は、まだ4選出馬への意思を明らかにしていなかった

◆4選出馬 夜明けまで続いた説得 都知事選の告示まで2週間に迫った2011年3月10日夜、石原は都内のホテルの一室で、森と向き合っていた。森が切り出した。「一緒にオリンピック招致をやりましょう」。説得は夜明けまで続いた。翌11日、都議会の定例会最終日。すべての議事日程を終えた後に、石原は自ら発言を求めると、「心身の限界はあるが、身命を賭して最後のご奉公をする決心をした」と4選出馬を表明した。東日本大震災の起こる30分ほど前のことだった。4カ月後の7月、石原は五輪招致の再挑戦を表明した。2020年五輪の立候補ファイルに記されたメイン会場は、外苑にある国立となっていた。その翌月、文部科学省は国立競技場を建て替える方針を決定。2012年度の国の予算に1億円の調査費が盛り込まれた。

連載 ③ 密談 2012年～

15分の密談後、森喜朗氏は外苑再開発案に「素晴らしい」と声を上げた 東京都幹部、水面下の交渉内容

東京新聞 2024年1月31日 配信

2012年5月、衆院第2議員会館301号室。東京都副知事の佐藤広と、再開発を担当する都市整備局幹部の安井順一が、森喜朗元首相を訪ねた。「神宮外苑の再整備について、東京都として考えているイメージをご説明にあがりました」

◆「外苑再開発とセットで」至れり尽くせり 五輪までに国立競技場を建て替えて、五輪後には神宮球場と

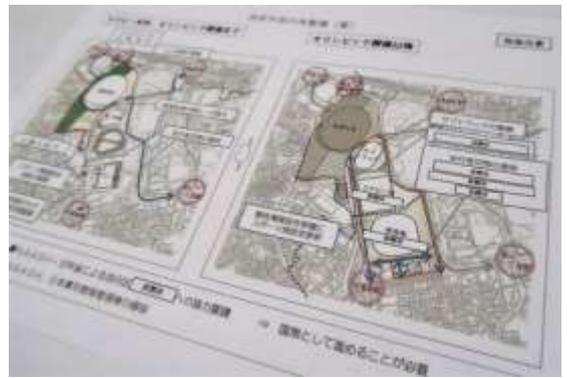
秩父宮ラグビー場の場所を入れ替える——。「取扱注意」と書かれた資料には、2024年の今、外苑で進む再開発の原案がイラスト入りで描かれていた。一通り説明を聞いた森は、満足そうに答えた。「すばらしい案じゃないか。長生きしないと」スポーツ施設の更新を目的に外苑の再開発を訴えていたという森。当時、もう一つ気にかけていたことがあった。かつて自身が会長を務めた日本体育協会(現・日本スポーツ協会)をはじめ競技団体の事務所が入居し、「スポーツの総本山」と呼ばれた岸記念体育会館(東京・渋谷)の老朽化だ。現地建て替えも検討されたが、代々木公園に隣接しており厳しい建築規制があった。五輪を機に一体開発を見込む外苑に移転すれば、全てが丸く収まる。「(森との面会は)都の方から『外苑の再開発とセットでやれば』と提案するためだった」。経緯を知る元都幹部は、そう証言する。

◆もし五輪招致がダメでも本命は… 当時、都の内部では、岸記念体育会館の外苑移転を見込んで検討を進めていた。都知事だった石原慎太郎の周辺は「どうすれば建築規制の厳しい外苑地区で体育会館を高層化できるか、森さん側と調整を重ねていた」と明かす。高層化できれば余ったフロアを貸したり売ったりして建設費と相殺できるなどのメリットがあるからだ。後に安井は、都の聞き取りに「(外苑移転は)森氏から石原知事に相談があったのだと思う」と証言している。森と都幹部の面会では「本命はやはり五輪よりも外苑の再開発」だとうかがわせるようなやりとりも交わされていた。東京開催が決まるのは、翌年の9月。この時は、まだ招致レースの真ただ中だった。森「不吉なことを言うようで悪いけど、もしこっち(五輪招致)が×になつたらどうする？」佐藤「神宮外苑全体の再整備は進める」面会を終えると、森は再び声を上げた。「すばらしいよ」。時間にして、わずか15分間の密談だった。

◆3時間後、次は「都議会のドン」詣で 森との面会から3時間後、安井は都庁にとんぼ返りし、自民党で「都議会のドン」と呼ばれた内田茂(故人)にも同じ再開発案を説明している。内田は中央政界にも影響力を発揮していた実力者。都政では都幹部が内田にお伺いを立てる「内田詣で」が日常茶飯事だった。説明を聞いた内田は、安井らに自民会派内の重鎮2人までにとどめるよう口止めした。外苑再開発の構想は秘中の秘だった。当時の都の幹部は「外苑の再開発は、森と近い内田、安井が話し合っただけで決めた」とする。岸記念体育会館の移転話も内田が森に持ち掛けたと、都の内部文書には記されている。内田と外苑再開発との関わりは古い。2003年、明治神宮の依頼で専門家らが外苑再開発の構想をまとめた際、内田の下にも、その一端が伝えられていた。持ち込んだのは内田と旧知の仲だったというゼネコン関係者。内田は「俺が働かないといけない時は言ってくれよ」と関心を示したという。

◆会談の当事者たちは本紙の取材に… 内田の家族は「(外苑再開発について)森先生と話をしたことは聞いている。再開発の議論の中でオリンピック誘致の話も出たとのことだった」と説明。2003年の構想は「承知していない。他の案件も含め、ゼネコン絡みの話を聞いたことは全くありません」と答えた。都は、都議会で森との面会の事実を認めている。本紙は改めて、森や内田と面会していた安井に取材を申し込んだが、返答はなかった。佐藤は「お答えすることはない」とのことだった。森は本紙の取材に、弁護士を通じて「秩父宮ラグビー場の場所の入れ替えについて、もともと森喜朗氏に意見はなかったが、説明を受け、新しく建設されるのであれば、当時ラグビーのW杯開催を控えていた日本ラグビー協会としても、ありがたいことだと思ひ、そのように返事した」と回答した。

◆2012年の外苑再開発を巡る水面下の交渉(都の開示文書から、肩書きは当時)
2/28 国立競技場建て替えて萩生田光一元衆院議員と都幹部が情報交換
国立競技場建て替えてを巡り、当時衆院議員落選中の萩生田光一と、東京都都市整備局幹部だった安井順一との面会記録。森元首相から「競技場施設そのものは国。しかし都が一生懸命汗をかいてくれないと困る。君が調整してくれ」と言われたという萩生田の発言が記されている。
5/10「内田元都議が森元首相に岸記念体育会館の外苑移転を提案」と報告



2012年5月、東京都幹部が森喜朗元首相に示した外苑再開発の構想図



外苑移転前の岸記念体育会館=2019年1月、東京都渋谷区で



「すばらしい案じゃないか」。森喜朗元首相は東京都幹部との会談で再開発計画を称賛した。



自民党都連幹事長も務めた内田茂都議(当時)=2017年2月

◆3時間後、次は「都議会のドン」詣で 森との面会から3時間後、安井は都庁にとんぼ返りし、自民党で「都議会のドン」と呼ばれた内田茂(故人)にも同じ再開発案を説明している。内田は中央政界にも影響力を発揮していた実力者。都政では都幹部が内田にお伺いを立てる「内田詣で」が日常茶飯事だった。説明を聞いた内田は、安井らに自民会派内の重鎮2人までにとどめるよう口止めした。外苑再開発の構想は秘中の秘だった。当時の都の幹部は「外苑の再開発は、森と近い内田、安井が話し合っただけで決めた」とする。岸記念体育会館の移転話も内田が森に持ち掛けたと、都の内部文書には記されている。内田と外苑再開発との関わりは古い。2003年、明治神宮の依頼で専門家らが外苑再開発の構想をまとめた際、内田の下にも、その一端が伝えられていた。持ち込んだのは内田と旧知の仲だったというゼネコン関係者。内田は「俺が働かないといけない時は言ってくれよ」と関心を示したという。

◆2012年の外苑再開発を巡る水面下の交渉(都の開示文書から、肩書きは当時)

2/28 国立競技場建て替えて萩生田光一元衆院議員と都幹部が情報交換

国立競技場建て替えてを巡り、当時衆院議員落選中の萩生田光一と、東京都都市整備局幹部だった安井順一との面会記録。森元首相から「競技場施設そのものは国。しかし都が一生懸命汗をかいてくれないと困る。君が調整してくれ」と言われたという萩生田の発言が記されている。

5/10「内田元都議が森元首相に岸記念体育会館の外苑移転を提案」と報告

副知事ら都幹部らの打ち合わせメモ。当時都議落選中だった内田茂から森元首相に「岸記念体育会館も国立競技場の建て替えに合わせて移転した方がいい」という発言があったと記されている。5月15日以降、副知事が森元首相との面会を調整する方針も示されている。

5/15 外苑再開発案について都幹部が森元首相に説明

森元首相と安井ら都幹部との面会記録。イメージ図を添えて、都が考えている外苑再開発の構想を説明。このとき既に秩父宮ラグビー場と神宮球場を入れ替えて建て替える計画になっていた。

5/15 外苑再開発案について都幹部が内田元都議に説明

内田元都議と安井ら都幹部との面会記録。森元首相との面会から3時間後、都幹部は同様に、再開発の構想を説明している。内田元都議は、現時点では自民会派の重鎮2人までに情報をとどめるよう口止めしたと記されている。

【関連年表】

- 2011年7月 東京都の石原慎太郎知事が2020年五輪招致を正式表明
- 2012年3月 国立競技場の将来構想を考える有識者会議発足。石原知事や森喜朗元首相もメンバーに
- 5月 外苑再開発について森元首相と都幹部が面会
- 7月 建て替える国立のデザイン募集
- 10月 石原知事が辞意表明
- 11月 建て替える国立のデザインをザハ・ハディド案に決定
- 12月 猪瀬直樹が都知事に就任
- 2013年9月 2020年五輪の東京招致決定
- 2014年1月 東京五輪の大会組織委員会発足、会長に森元首相
- 2019年4月 岸記念体育会館の新ビルが外苑内に完成

連載 ④ 布石 2012年～

緑あふれる神宮外苑に巨大ビルを建てるため 国立競技場の建て替え騒動の裏で着々と打たれた「布石」の数々

東京新聞 2024年2月2日 配信

国立競技場の建て替えは、外苑再開発への足がかりだった。元首相の森喜朗と東京都の幹部が面会した2012年、いよいよ建て替えの動きが本格化する。

◆建て替え検討の場で「地区全体の構想を」 東京都で再開発を担う都市整備局幹部の安井順一らが元首相の森喜朗に面会する2カ月前の3月、国立の将来構想を話し合う有識者会議の初会合が都内で開かれた。「建て替えだけではなく、神宮外苑地区全体の構想が必要だと考えている」委員の一人として出席した都知事の石原慎太郎が訴えた。応じたのは、同じ委員の森だった。「石原さんの話は大事なことである」国立の建て替えを協議する場において、すでに外苑再開発を見越した発言が交わされていた。

◆「高さ15メートル」の禁を解く 翌4月には、安井は国立建て替えの実務者会議に出席していた。「都市計画にかけて段階的に計画が可能になるようにしたい」この日、安井はのっけからこう述べた。都は外苑の景観を守るため、一帯を風致地区に指定し、条例で高さ15mを超える建物を認めていなかった。2016年五輪の招致の際も「都市計画法等の規制が多い霞ヶ丘(国立)では不可能」として、メイン会場を晴海に移転した経緯がある。その禁を自ら解く。都市計画を変更し、高層建築を可能にする規制緩和によって――。安井の口調にためらいはなかった。

◆ザハ案を「究極の規制緩和」で追認 都はすでに長期計画「10年後の東京」の実行計画で、外苑のスポーツ施設の再整備を宣言。都にとって規制緩和は既定路線となっていた。「規制緩和ありき」を裏付けるように、まだ都市計画が変更されてもいない2012年7月、「高さ70m以下」との基準で「世界一」を



国立競技場の建て替えについて2012年3月から有識者会議を開き、検討が行われた=2013年11月、東京都港区で



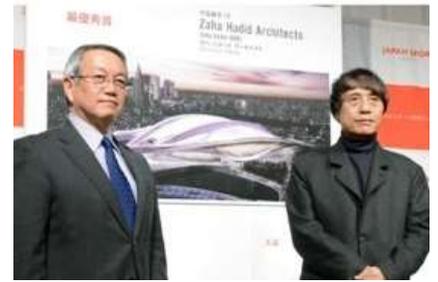
解体される旧国立競技場=2015年3月、東京都新宿区で

目指した新競技場のデザインを募集が始まった。その結果、高さが70mまで達する英国の建築家ザハ・ハジドの巨大スタジアム案が選ばれる。翌2013年、都はザハ案を追認する形で、一帯を「再開発等促進区」に指定し、高さ制限は75mにまで一気に緩和された。再開発等促進区は、利用が進まない土地の規制を緩和して一体的に再開発するための制度で、「究極の規制緩和手法」とも呼ばれる。

◆指針の拡大解釈が必要と言っていたが… 元になる制度を国が作ったのはバブル景気の時代。急激な地価高騰を伴う土地不足を解消するため、都心近郊の塩漬けの土地を再開発できるようにして土地供給を増やすことが主な目的だった。工場や鉄道操車場の跡地などでの活用を想定しており、制度設計に関わった旧建設省の元官僚は「外苑は、制度を作った時の想定とは明らかに違う場所だ」と指摘する。景観を守るため開発を規制してきた都も、外苑に適用する難しさを自覚していたフシがある。2011年9月の都の検討資料に「適用する場合、運用指針の解釈の拡大が必要」「ハードルは高い」と記されていたからだ。後に共産都議の原田暁が、都議会で「拡大解釈したのか」とたずねると、都側は「国の指針は、あくまで例示」とはぐらかした。原田は「無理をしても再開発したいという、都のなりふり構わない姿勢が浮き彫りになった」としている。

◆白紙撤回に森元首相は渋った 念願の五輪招致に成功して間もなく、ザハ案が物議を醸す。建築家の槇文彦が「外苑の景観を破壊する」と批判したのを機に、反対運動が巻き起こった。外苑を巨大開発に供して良いのかという現在につながる問題提起だった。最後は建築費の高騰を理由に、首相の安倍晋三が白紙撤回を決めた。政府関係者によると、事務方から説明を受けた安倍は計画見直しにすんなり納得したという。抵抗したのは森だった。計画を見直すと、国立の完成が、こだわってきたラグビーのワールドカップ(W杯)に間に合わない。「安倍さんが2、3度、説得に出向いた」と明かす。

◆「国立のための規制緩和」外苑一帯に 見直し後の新デザインは、建築家の隈研吾が手がけ、高さ47mに抑えられた。国立の建て替え騒動の裏で、外苑大改造の布石は打たれていた。国立のための規制緩和だったにもかかわらず、緩和したエリアは、神宮球場や秩父宮ラグビー場を含む、外苑地区一帯に広がっていたからだ。「何かがあるとは思っていたけど、まさかこんな超高層ビルが計画されていたとは思わなかった」。ザハ案の見直しを求めた建築家の大橋智子は漏らした。この後、外苑地区では、国立のための規制緩和の恩恵を受け、国立を超える高層ビルが次々と現れることになる。



国立競技場のデザイン・コンクールで、最優秀賞となったザハ・ハジド氏の作品を発表する日本スポーツ振興センター理事長の河野一郎氏(左)と審査委員長の安藤忠雄氏(いずれも当時)＝2012年11月、東京都千代田区で



森喜朗元首相との会談を終え新国立競技場の見直しを表明する安倍首相＝2015年7月17日、首相官邸で



2019年11月に完成した新国立競技場＝東京都新宿区で、本社へ「おおづる」より



東京五輪の招致成功に沸く中で生まれた「公園」新制度 「できないはず」だった外苑再開発の道を開いた

東京新聞 2024 年 2 月 3 日 配信

「開催地は…トキョー」2013 年 9 月、国際オリンピック委員会の総会でジャック・ロゲ会長が 2020 年夏季五輪の東京開催を宣言した。

◆五輪決定 3 カ月後、議会にも諮らず… 日本中が歓喜に沸く中で、東京都庁内では、ある規制緩和の準備が進められていた。高さ制限を緩和しただけでは、国立競技場を建て替えることができて、外苑内に高層ビル建設などの商業開発はかなわない。外苑一帯は法律で開発が規制される「都市計画公園」に指定されていたからだ。商業ビルを建てるには公園の指定も外す必要があった。東京五輪の決定から 3 カ後の 12 月、都は、外苑内にも商業ビルを建てられる特例制度を創設していた。その名も「公園まちづくり制度」。一定の条件を満たした公園なら、都が指定を解除できる。「公園」の名が付いていながら、実態はデベロッパーらに公園の再開発を促すものだった。



2020 年夏季五輪の東京開催が決定し、都民報告会でくす玉を割る猪瀬東京都知事ら＝2013 年 9 月 10 日、東京都庁で

公園まちづくり制度 東京都心で、都が将来的に公園とすることを決めた都市計画公園のうち、用地買収が進まないなどの理由で開園のメドが立たない区域が対象。公園指定を解除して事業者に再開発を認める一方、一定規模以上の緑地を確保させることでまちづくりと公園整備を両立させるのが狙い。

◆ブラックボックス 都議さえ気付かず 「制度をつくる当時、外苑での適用は想定していたとは思う」と都の担当者。ただし、公園まちづくり制度は、成り立ちからブラックボックスに包まれている。庁内の決裁だけで決まった都の内規にすぎず、都議会にも諮っていない。都議すら「気付かなかった」と振り返る。庁内の検討内容は公開されておらず、担当課に尋ねても「記録がないので分かりません」。この制度を活用して外苑の再開発を進めていることが公になるのは、2018 年に入ってからだ。

◆サブトラックが消え、超高層ビルが… 2014 年 7 月、都の都市整備局の担当者が副知事の元を訪ねている。差し出したのは、外苑再開発の修正案だった。かつて都が森喜朗元首相に示した原案には描かれていたサブトラックが消えていた。サブトラックは、五輪をはじめ陸上競技の国際大会はもちろん国体レベルでも必要な設備だ。都は「地権者と調整する過程で、まちづくりを進める上では、設置する空間余地がないことから設置困難と整理した」と説明している。2021 年の東京五輪では、外苑内の軟式野球場を一時閉鎖し、仮設を作ってしまった。サブトラックが消えた代わりに、修正案に加わっていたのが「事務所ビル等」だった。実際に現計画では、ここに 185m の超高層ビルが建つことになっている。



野球場（神宮球場）の左隣に「事務所ビル等」が出現し、サブトラックが消えた 2014 年 7 月当時の再開発案。球場と右隣のイチョウ並木の間隔も狭まった

◆「容積移転」というカラクリ 都は、公園まちづくり制度を使ってビル予定地一帯の公園指定を解除。その上で、周辺の土地から使っていない空間の容積を集める容積移転という都市計画の手法により、高さの上限を大幅に積み増していた。容積率は実に 200%から 900%にアップした。容積移転の狙いについて、ビルを建てる三井不動産は「新たな床を生み出すことで市街地再開発事業全体の事業費を賄い、（再開発を）経済的に成立させるため」と答える。できるだけたくさん床を増やし、その床を売却して利潤を生み、開発資金を捻出するというカラクリだ。高層ビルは、外苑再開発にとってなくてはならない存在だった。



容積移転 住宅やビルを造る際には、敷地ごとに大きさ（容積）の上限があるが、上限まで使わない場合、一定の条件を満たすと余った容積を近くの敷地に譲ることができる。代表例が東京駅周辺の再開発で、駅舎の未利用容積を周辺のビルに譲り、一帯では新丸の内ビルディングなど高層ビルが実現。東京駅側はその対価で、赤れんが駅舎を保存・復元した。建物の巨大化を促すため、無秩序に行くと景観侵害などの弊害もある。

◆どこが「スポーツの聖地」？ 当時、都知事は石原慎太郎から猪瀬直樹を経て、舛添要一に代わっていた。超高層ビルを可能にした容積移転について、舛添も 2015 年 3 月、事務方から説明を受けたことが記録に残っている。舛添は「記憶にない」としているが、舛添の周辺は「外苑の計画については、いろんなレクがあったが、知事から『こうしろ』と言われた記憶はない。もう決まっていた感じだった」と振り返る。建築士の若山徹の分析によると、再開発で外苑内に新たにできる施設（絵画館前広場を除く）の 7 割弱がオ

フィスや商業施設だという。再開発の目的は「世界に誇れるスポーツ・クラスター(集積地)をつくる」ことだったはず。若山は「これでスポーツの聖地と言えるのか」といぶかる。

◆「あらゆる手段を総動員」 修正案では、「事務所等ビル」に押しやられるように神宮球場が、外苑のシンボル、イチョウ並木に迫るような配置に変わった。引き継がれた現計画では、新球場とイチョウ並木の間隔は8m弱しかない。イチョウの生育への影響も指摘されている。浮かび上がるのは、再開発に道筋を付けようとする都の献身ぶりだ。都の関係者も「できない理想を実現するため、あらゆる手段を総動員した」と認める。公園まちづくり制度という特例まで駆使し、外苑再開発への外堀は埋まった。制度ができて10年弱、これまでに都が適用を決めたのは外苑だけだ。



2015年2月、定例記者会見で質問に答える舛添要一都知事＝東京都庁で

【関連年表】

- 2013年9月 2020年五輪の東京招致決定
- 12月 東京都が公園まちづくり制度を創設
- 2014年2月 舛添要一が都知事に就任
- 7月 外苑地区に常設サブトラックの設置を断念
- 2015年3月 都の事務方が舛添知事に「容積移転」と公園まちづくり制度の活用を報告
- 4月 再開発に向けて明治神宮ら地権者と都が覚書。再開発の概要が初めて公になる
- 2018年3月 公園まちづくり制度の活用を想定し地権者と都が確認書
- 2021年7月 都が外苑再開発の事業者に公園まちづくり制度の適用通知



左が2012年5月、都幹部が森元首相に示した外苑再開発の案。右が2014年7月時点の案。比較すると、14年案ではサブトラックが消え、野球場と右側のイチョウ並木(黄色部分)との間隔が狭まっている＝都の資料を一部加工