

景住ネット



都市計画法・
建築基準法を変えて
未来に向けた
美しい都市へ

NEWS

会員募集中!!

個人=年間2口以上
(1口1000円)
団体=年間2口以上
(1口5,000円)

<http://machi-kaeru.com/> no.19 2020.11.10

再開発 進む コロナ禍でも

湧水が街中に流れ出す静岡県三島では、子どもたちが川遊びをする風景がよく見られる。こんな豊かな風景のすぐそばで再開発計画と超高層の計画が進んでいる。各地で進む再開発計画の問題点をレポートした。



三島駅南口東街区再開発事業の計画

「水の都・三島」の 価値を傷つける 高層マンション計画を ストップ

特定非営利活動法人 グラウンドワーク三島
専務理事 渡辺豊博

地域協働の力で汚れた水辺環境を再生

グラウンドワーク三島は、「水の都・三島」の原風景・原自然の再生・復活を目指して、現在までの28年間にわたり、多様な環境保全活動を進めてきました。30年前は三島を代表する湧水河川である源兵衛川は、三島ゴミが捨てられ、汚れ、恥ずかしい姿を晒していました。

そこで、水を愛する人々が集まり、英国発祥の「グラウンドワーク」を日本で最初に三島に導入し、グラウンドワーク三島を設立して三島市や静岡県との支援を受け、市民・NPO・行政・企業との地域協働の力で、ホテルが乱舞し、子どもたちが川遊びに興ずる清流に蘇らせました。

成果としては、消滅した水中花・三島梅花藻の復活、鎧坂公園など市内荒地の公園化、学校ビオトープの造成、歴史的なお不動さんや井戸、湧水池の復活、松毛川の千年の森づくり、境川・清住緑地の里山保全など市内70箇所に実践地を造り、「水の都・三島」を回遊する魅力的な観光スポットとして、来訪者から好評を得ています。

三島型と評価できるまちづくりの基本は、多様な利害者との徹底的な話し合いの機会を設け、共有意識を醸成していくことです。源兵衛川の親水公園計画策定のために、3年間で200回以上にわたり、川沿いの地域住民を中心に各界各層の市民との議論・検討を積み重ねて「市民創意」による魅力的な水辺空間を創り上げました。

「まちは市民のものであり、市民の主体性と責任において創られるもの」だとの強い信念と愛郷心が、創造的な三島らしいまちづくりの発想と課題解決に向けた具体的な取り組みの規範・基盤になっています。

これらの相乗効果により、源兵衛川は「世界水遺産」と「世界かんがい施設遺産」にダブル登録され、「疎水百選」と「平成の名水百選」にも選定され、現在、水と緑を活かしたまちづくりの「成功モデル」として、国内外から高い評価を受け、当時の皇太子殿下や秋篠宮殿下にも、ご説明させていただきました。

「水の都・三島」を壊す再開発事業の「見直し・中止」が目標

このような中で、5年前より、三島市による三島駅南口東街区再

開発事業の計画(事業費211億円、補助金74億円、市負担額56億円)が進められてきました。しかし、この事業の実施によって「水の都・三島」の命・血液である富士山からの地下水に影響を与えることや市民に56億円もの税負担が強いられることが分かってきました。

現在までの30年近く、三島の水辺自然環境の再生・保全やまちづくりを主導し、地下水の特性やメカニズム、広域的な流動性などを熟知しているグラウンドワーク三島として、本事業の工事内容について精査した結果、地下水の減少や湧水池・水源の枯渇、水質汚濁の発生、生態系への影響、市民との議論不足など、「環境被害」の発生とともに、市民への情報公開不足が明確化したことから、本事業に対し「見直し・中止」の運動に取り組んできました。

広域的な立地を活かした計画ではない

本事業は高さ90m近い高層マンションとホテル、商業業務施設、駐車場を建設するものであり、伊豆・駿東・箱根などの観光地と連携した本地区の広域的な機能と優位性の高い立地・交通条件を最大限に活かした施設構成になっていません。

また、コンクリート造りの高層建築物が「水の都・三島」の情緒ある魅力的な景観・雰囲気を壊し、豊かな水辺自然環境とマッチした良好な環境・区域だとはいえません。

本事業に高額な税金を投資することの公益性や発展性・採算性があるとはいえ、楽寿園や白滝公園、源兵衛川、桜川など水と緑の憩いのスポットと一体化・有機的に連携した「回遊路」の起点としての機能整備を優先すべきだと考えています。

さらに、広域的な機能強化・拡大のためには、駿東地域と本地区を繋げ、東海道線を横断する「南北連絡通路」の整備が、この地区の整備前に必要とされており、静岡県との連携のもと実現化・事業化を図るべきです。

今の「水の都・三島」の街並みが人と施設・機能が点在した「疎」のまちづくりが、将来的には、社会的に高い評価を受けると考えています。経済性や機能性を集中化するのではなく、街中に点在させ、



1980年代のゴミが捨てられた源兵衛川



清流がよみがえった源兵衛川(第2ゾーン・水の散歩道)

東街区の方が溶岩層が薄い



東街区の地下溶岩層の様子

水辺自然環境の保全・活用をさらに進めて共生していく、新たな生活スタイルへの変動が起こるようになって考えています。今後、ますます経済情勢の悪化と低迷、混乱が危惧される、先の見えない不安定な低成長時代に移行する時代に、このような不確定な大規模事業を実施する必要性は無いと考えています。

市民創意の計画ではない

計画決定の前提となる「スマートウェルネス構想」は、2012年3月に定められたものです。三島市の構想は、コロナ危機による国内外の厳しい社会経済情勢への分析・評価が脆弱であり、財政規模380億円、人口11万人程度の地方都市としては身の丈に合った公共投資ではなく過大投資です。今こそ、長期的な視点から、本地区の広域的な役割と新たなまちづくりの拠点としての可能性を見直し「市民創意」のプロセスを踏まえての将来的な方向性を決めることが重要であり、本事業は「見直し・中止」すべきです。

既存の建築物や住居が密集する地域であり、今後、巨大で硬い溶岩層を壊す土木工事による騒音被害、交通渋滞の多発化、地下水の汚濁、ビル風や日照問題、既存建物への振動被害など「環境被害」の多発化が予測されます。しかし、これらへの事前調査も不十分であり、周辺や市内の飲食店や商業者は、今後の経営存続への不安と意欲の低下が起っています。

街中の商店街の倒産を含め、駅前への賑わいの集中化と同類店舗の誘致は、行政が昔からのお店を壊す当事者になっているとしか考えられません。コロナで経済的に弱り、廃業を考え始めている商店主の困窮に寄り添った、緊急性の高い施策への公的資金の投入による支援策を優先すべきです。

命の水・地下水の保全を優先すべき

本地区の直下には、富士山から流下する地下水脈の「本流」が流れており、下流部にある湧水池の菰池や白滝公園、桜川や源兵衛川などに清潔な地下水を供給する、「水の都・三島」の水辺自然環境を支える重要な場所です。

建設される高層マンションの高さは90m近く、高層建築物の耐震性の確保上、基礎部分として溶岩層を6m以上も掘削することになります。今後の地質調査結果によっては、さらに鋼管杭やコンクリート杭を何百本も支持層に打ち込むことになり、地下水脈の遮断

や減少、枯渇、汚濁など、下流側にある湧水地や湧水河川への甚大な「環境被害」の発生が予測されます。

地下水は「水の都・三島」の命・血液・宝物であることに鑑み、本事業による地下水への影響について科学的な根拠を前提として、数年間にわたる「環境アセスメント調査」や「地下水流動調査」、「ボーリング調査」「観測坑」の設置などが必要とされています。

三島市による「三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会」は、1995年の古い資料を使用しており、各種の追加調査による確実性の担保が必要不可欠です。今後、地質の専門家や三島の環境・生態学に詳しい学識経験者、グラウンドワーク三島を委員に追加すべきです。さらに、丁寧な環境調査と市民への情報公開も必要とされています。

今後、十数年以内に発生が予想されるマグニチュード9超かつ震度7超の南海・東南海・東海の「三連動地震」から高層マンションの倒壊を防ぐ基礎工事は、現行の基礎構造では安全とはいえません。

伊豆半島ジオパークへの悪影響を懸念

本地区には、富士山の噴火によって形成された「三島溶岩流」が基盤にあり、その溶岩層の中を地下水が流れる、地質学的・水利学的にも世界的な価値がある「ジオサイト」が広がっています。

これらの価値が世界的に評価されて、2018年4月に世界ジオパーク「伊豆半島ジオパーク」として認定されました。その中で、「三島ジオサイト」として「楽寿園の溶岩流や湧水・源兵衛川、菰池・白滝公園」が「境川・清住緑地・丸池ジオサイト」として「境川・清住緑地、丸池」が指定されています。今回の建設工事により、地下水や貴重な地質構造に悪影響を及ぼすことが専門的知見から明確化した場合は「伊豆半島ジオパーク」の「北伊豆エリア」のいくつかのジオサイトの取り消しも考えられます。

三島市民のプライドは、今の素敵な「水の都・三島」を市民主導で創り上げてきたことにあります。今回の事業者であるミサワホームや野村不動産などは、グラウンドワーク三島に1回も説明や相談、情報交換に来たことはありません。

まちは市民のもので、市民との連携・協働の意識が脆弱で市民無視の企業体が、人々に愛される都市を創ることはできません。今後とも、市民力と専門的知見を結集して自然環境を守る闘いを続けていきます。皆様のご支援をお願いします。

「番町の町並みを守る会」の活動 日本テレビ旧日本社ビル 再開発計画から 番町の住環境 教育環境を考える 「番町の町並みを守る会」共同代表・建築士 大橋智子



2018年(平成30年)5月24日
千代田区議会に配布された
「日本テレビ通り沿道まちづくり協議会」配付資料

2015年のスタジオ棟建設

番町は千代田区の北東、JR市ヶ谷駅から南へ新宿通りまでをつなぐ通りの東西に広がる住宅地で、100年の歴史ある学校が7校もある文教地区でもある。その中間に日本テレビの本社があったので、いつの頃からかこの通りを「日本テレビ通り」と呼ぶようになった。日本テレビは本社を汐留に移してからも麴町スタジオとして旧本社を使用してきた。ところが、2015年に日本テレビが、住宅地に面したエリアに、総合設計を使って60mの高さの新スタジオを建設することを発表したことで、地元住民とトラブルになった。なぜ表通りに面した場所に建てないで、住宅地側に建てるのか？表通りに寄せてもらいたい。何か別の計画があるのか？など住民からは多くの質問や要望が出た。女子学院中高等学校の正面玄関前に面した場所でもあったため、学校とも10数回に及ぶ調停を行った。しかし、その時は現行条例内の建築であったため、結局計画通りの建物が完成した。

日本テレビは超高層ビルを建てるのか？

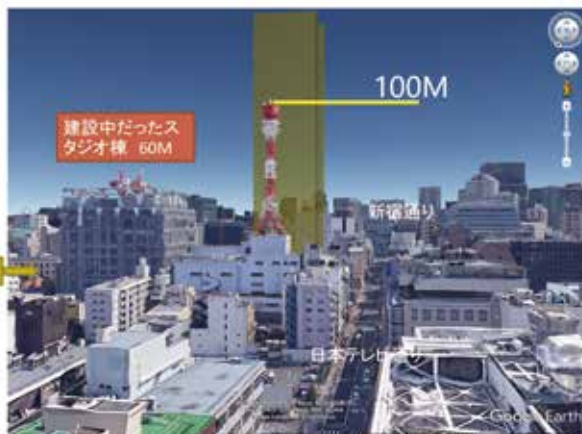
ところが2018年春に「日本テレビ通り沿道まちづくり協議会」が千代田区により設置された。区議会への説明のため配布された資料によると「新たな高さ制限を150mまでとし、益踊りのできる広場の設置や地下鉄麴町駅のバリアフリー化を行う」とされていた。このことを知った地元住民は「地区計画で60mまでの高さ制限があるのに、なぜ超高層ビルが建てられるのだろうか？」と疑問に思い危機感を持った。なぜなら千代田区では、飯田橋駅前の150mの超高層ビル「さくらテラス」建築の前例があり、大幅な規制緩和が行われる可能性があったからだ。そこでまず何が起きているのか知ろうということで、有志で6月に緊急勉強会を開催した。私も女子学院卒業生としてその会の発起人となった。「この呼びかけで果たして何名の方が来てくれるのだろうか？」と言う心配をよそに、開始時間になるとぞろぞろと参加者が集まり、70名ほどの住民と活発な意見交換ができた。参加者からは「勉強会をやっている場合ではない、すぐに署名活動しよう。」などの意見も出た。

番町の地区計画

番町は一番町から六番町まで六つの町で成り立っているが、その中で五番町と六番町偶数番地以外の町には地区計画がかかっている。元々はお屋敷町であったが、相続のたびにそのお屋敷がマンションに建て替わっていくという状況が続いていた。元の敷地が広いので、地割は江戸時代からあまり変わっていない。町の変化を危惧した六番町奇数番地の住民が発案して、2004年に高さを抑えた地区計画をかけた。その他の町は千代田区の提案で50mの高さ制限と総合設計を使っても60mを限度とする言うただし書きのついた地区計画を策定した。いずれにせよ、現在の番町では市ヶ谷駅前以外は、60mを超える調高層ビルを建てることはできないことになっている。

どうしたら超高層ビルが建つのか？

その番町に150mという新たな高さ制限を実現するために、スタジオ棟建設後すぐ、沿道に面した4町会長と日本テレビ振興会が「日本テレビ通り沿道まちづくり委員会」を設置し、「日本テレビ通りまちづくり素案」を作成し、千代田区に提案を行った。「日テレ通りの賑わい」「益踊りのできる広場の設置」「麴町駅のバリアフリー化」などがイラストで描かれた提案書を作成したのは、この委員会が依頼したコンサル会社であった。それを受けた千代田区は町会長を住民の代表と受け止め、2018年春、千代田区が事務局となった「日本テレビ通り沿道まちづくり協議会」を設置した。新たなメンバーには、これまでの委員会メンバーのほか、日テレ通りに面した町の学校法人や企業が参加していた。日テレから遠い町の学校法人が参加している一方、女子学院は日テレ通りに直接面していない一番町にあるため、日テレの真裏にありながら、そのメンバーには入っていなかった。当初のスケジュールでは、2018年度中にまちづくり案がまとまり、地区計画変更の素地が出来上がる予定であった。そのスケジュールでおそらく日テレも超高層案を計画していたものと思われる。第1回から第3回協議会までは一か月に一度というスケジュールで、委員会で作成していた素案



150m 超高層のシミュレーション画像
Google Earth を利用して守る会作成

を、そのまま利用した提案が次々に提出されていった。

陳情で待ったをかけた「番町の町並みを守る会」

当初の予定では、7月の第4回協議会でパブリックコメント案を確認して、8月末にはパブリックコメントを取る予定であった。私たちは何としてもこのパブリックコメントを止めなくてはならないと思った。これまでの経験から、パブリックコメントはすべてが決まった段階で形式的に実施され、どのような意見が出ようとはじめの提案内容で決まってしまう。協議会のメンバーでない我々は、意見を述べる場が用意されていない。そこで、区民代表である、区議会に訴えることとした。陳情は区議会が採択しやすいように「番町は良好な住宅地であり、文教地区でもある。住民の多くは日テレ通りに賑わいを求めている。これからこの住環境を守っていきたく思っている。協議会のメンバーだけで決めるのではなく、住民の意見も聞いてほしい。」という趣旨とし、1,500筆の署名を集めた。区議会はこの陳情を採択し、9月に双方の意見を聞く場を設けた。これでパブリックコメントは大幅に遅れることとなった。

また陳情だけでなく、住民に広く今何が起きているのか知ってもらうため6月の勉強会以降も頻りに勉強会を開催し仲間を増やしていった。都市計画の専門家に来て頂いたり、「成城」や「代官山」などまちづくりを行ってきたまちからも学ぶことが多かった。私は毎回「協議会の経緯」を説明した。

9月の第5回協議会からは住民として2名、また女子学院、グロービス経営大学院からも協議会に参加できることとなった。これで一気に協議会が議論の場となった。

ところが「まちづくり」の会と言いながらも、実際は主な目的である日本テレビの超高層ビル計画ができるような規制緩和のシナリオが進まなくなってしまったため、11月開催予定であった第7回協議会が開催されず、大幅に遅れた2019年1月に開催されることとなった。これまで傍聴者枠が10名しかなかったことも改善すべきと提案してきたので、一気に100名入ることができるホールでの開催となった。

「番町の町並みを守る会」(以下「守る会」)では、番町に超高層が建設可能になる議案が協議会で話合われることを知らせるチラシを1,000枚作ってポスティングして回った。その結果、第7回協議会には平日の昼間開催にもかかわらず、150名の住民が傍聴に足を運んだ。協議会はそれ以降現在に至るまで開催されていない。

その後の粘り強い活動

千代田区では、現在20年に一度の「都市計画マスタープラン」(以下「都市マス」)の改定時期に当たっている。「守る会」では勉強会



番町に超高層が建つ?
現在番町エリアにかかっている地区計画概要

に都市計画の専門家を呼んで勉強を重ねることで、「都市マス」は地域のまちづくりの基本方針を示すもので、事業計画の「上位計画」となる大事なものであることを知った。これまでの「都市マス」での番町のまちの位置づけは、「中層・中高層の住宅系の複合市街地」として、番町の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として教育施設、商業・業務施設が調和・共存したまちをつくります。また、空間的ゆとりがあり、緑に包まれた心やすらぐ住環境、美しい街並みを維持・創出します。」となっている。これは現在も住民が望んでいることで、変更しないように要望を続けている。千代田区はこの「中層・中高層の住宅系の複合市街地」の部分を書き換えようとしている。これらの言葉を消すことにより、「超高層」が一気に可能になってしまう。これまで住民はそういった言葉に気づいていなかった。しかし、2年以上にわたる期間に14回の勉強会を重ね、毎回1,000枚のチラシを配布し、100名近い住民に参加頂いて意見交換をするうちに、住民もまちづくりのために行政がどんなことをしてきたのかが、だんだんわかってきた。

日本テレビは具体的な計画を発表することなく、現在まで来ているが、旧日本の解体工事は進み、ほとんど更地に近くなってきている。

私達は、ここだけなら仕方ないだろうと地区計画を外してしまったら、歯止めが利かなくなると思っている。バリアフリーや広場は規制緩和と引き換えに与えられるものではない。コロナで都心のオフィス需要が減る中、方向転換を行ったとしても株主も文句は言わないだろう。従来型の再開発はもう見直し時期に来ている。千代田区でたった一カ所くらい超高層ビルのないまちがあってもいいだろう。番町らしさを貫くため、「守る会」では月一回のZOOM会議を持ち、次の勉強会は12月6日に行うことを決めた。



「番町文人通り」かつて多くの文人が住んでいたことから名づけられた。右が女子学院

多額な補助金を使い 530戸のタワマン建設と

コミュニティの破壊



川崎市宮前区役所・
市民館・図書館の
移転に反対し
鷺沼再開発を考える会
共同代表 小久保善一

1. 鷺沼再開発準備組合の東急（株）と川崎市のねらい

川崎市は人口153万人の指定都市で7区制、宮前区は市の北部に位置し、23万人が暮らす自然豊かな街です。そんな街に再開発が突然やってきました。

鷺沼再開発準備組合の東急（株）と川崎市は「まちの賑わいを取り戻すために、本市の地域生活拠点に相応しい整備が必要だとして、駅を中心に商業、住宅、文化・交流など多様な都市機能のコンパクトな集積と、交通広場整備など交通結節機能の強化をはかる」ことを共通目標に計画を進めています。

区のある区役所・市民館・図書館を区民の合意を得ずに、区の外れの鷺沼駅前に突然移転決定したことに強い反対が起きています。また、移転先の鷺沼駅前に計画されている2つの巨大タワーマンションは、交通不便の激化や風害、日照被害など深刻な環境被害をもたらすばかりか、敷地目一杯の超高層ビルで、憩いの広場も公園も無いゆとりなき開発に見直しを求める声が広がっています。

2. 再開発の概要

所在地：川崎市宮前区鷺沼1、3丁目。小台1丁目。面積約2.3ha
施行者：(仮称) 鷺沼駅前再開発地区市街地再開発組合

開発種類：第1種市街地再開発事業。川崎環境アセスの第1種行為（最大規模を表す）

事業費（市の概査）：約400億円から500億円、補助金約80億円から100億円（会の試算で150億円）。

内容：駅前街区に146m 37階建て、北街区に92m 20階建ての超高層ビル530戸で建物面積の6割方は住宅が占めるタワマン。区役所・市民館・図書館の公共施設と商業、交通広場（バスターミナル）等。

*市民には具体的な事業計画を示さず、実際と異なるイメージ宣伝で賛成世論を誘導する手法。

3. これまでの経緯と問題点

<経緯>

2015年6月：東急電鉄（株）と川崎市が駅と沿線を中心とした包括連携協定を締結

2017年3月：協定に沿った形で川崎市都市計画再開発方針や市の総合計画に改定

2017年8月：地権者5社により準備組合を設立（東急系3社は地権者の実態がない）

2018年3月：宮前区向丘地区町会長・自治会長会議での市の説明は「東急（株）から鷺沼再開発地区へ区役所を移転しないか、1年以内に決めて欲しい」と打診があったが市は未定と説明。

2018年5月：宮前区まちづくり第1回フォーラム開催で初めて市民に説明

2019年3月：市長は区役所等公益3施設を区の中央の宮前平から鷺沼に移転決定。

その後準備組合の東急（株）と市は住民説明会開催要求を拒否。

2020年7月：市民に初めての住民説明会を開催（条例に定められた環境アセスと都市計画素案で事業計画事態の説明はない）

2020年8月：都市計画と関連案件に関する公聴会（12名が公述、反対意見9名）

<問題点>

(1) 2015年に東急電鉄（株）と市の間で18年3月までの期限付きで「駅を中心とした沿線のまちづくり包括連携協定」を締結し、2017年に協定に合わせて市の総合計画や都市再開発方針を改定。市民意見の反映は無く、最初から東急（株）優先の街づくりで

- した。
- (2) 市民に対しては、「区役所を移転しなければならない理由はない」「移転の是非を議論するものではない」といしながら、市長が突然移転を決めるというダマシウチです。
 - (3) その後、住民は開発事業計画の住民説明会開催を再三申し入れたが、市と準備組合東急（株）は「説明しなければならない理由はない」として、事業内容不明のまま、環境影響評価への意見書提出と審議会を開催してきました。情報公開を請求しても重要部分は黒塗非公開です。
 - (4) 今年7月にコロナ禍を最大限利用して、この時とばかりに、人数制限の上で条例に基づく環境影響評価準備書と都市計画素案説明会を開催しました。以上のように、徹底した情報隠しで市民がわからない内に決定するのが市と東急の方針です。
 - (5) 東急系3社の実態が無いまま準備組合設立、市はそれを認めるという信じ難い事業です。組合施行の市街地再開発には、土地の所有権者が最低5社必要です。5社中、東急（株）を始め東急系3社の土地所有の実態がないことを追及すると20年9月になり、ようやく敷地面積の0.5%という極小土地を東急系2社が所有していると説明する有り様です。

4. 「宮前区役所・市民館・図書館の移転に反対し鷺沼再開発を考える会」の設立と活動

19年2月：NPO法人区画整理・再開発対策全国連絡会議の事務局長、遠藤哲人氏の講演会を開催し、運動に自信深めた所で正式に設立宣言。

- 19年1月：12月に約2,600筆を沿えて提出した陳情書「市民周知10%の不徹底状態で公共施設の移転をきめないでください」に対して、市は「事業者をこれ以上待たすことはできない」として不採択（共産党のみが採択に賛成）
- 19年2月に移転への意見書を17,840通、23,714件提出（多く

【配置イメージ・断面図】



は会の呼びかけによる)

- 住民説明会開催申し入れ：再三の申し入れで会との話し合いはできたが、住民説明会開催は拒否。
- 意見書提出：環境影響評価方法書、条例準備書、市民館・図書館基本方針、都市計画公聴会公述。
- 会による資金計画試算作成：市が資金計画を明かさないうち、会は「資金の流れと儲けの仕組みから見た鷺沼駅前再開発」HPに公表。
- 宣伝・学習会：駅頭等でのビラ宣伝（4万枚）。ホームページ作成。会員メールで情報交換。2020年11月より陳情署名の大運動を予定。

5. 鷺沼再開発が引き起こす2つの問題

- (1) 35年間、区民のコミュニティ拠点として親しまれてきた「区役所・市民館・図書館」を、区民の反対を押し切り、突然市長が区の外れの鷺沼に移転決定したコミュニティ破壊。
- (2) 駅前の幹線道路を廃止して敷地を広げ、建蔽率86%の目一杯のビルを2棟（146m、37階、92m 20階）建てることで起きる問題。
 - ① 深刻な環境破壊：日影被害358棟・海拔61mの高台で起きる強いビル風・電波障害・駅前にそびえる超高層の圧迫感、交通渋滞、学校や鉄道等の社会資本整備計画不整備等。中でも交通問題は最大の問題です。駅前唯一の幹線道路を廃止すれば駅前街区に入る車は一方通行になるため、どの方面から来る車も1.2～3kmほどの遠まわりが強要され、渋滞解消どころか不便極まりない。駐車場は今より約100台減少するため駐車場待ち渋滞など。
 - ② 公共用地減少で、広場も無く緑は減少：鷺沼再開発は多額な補助金投入の結果、公共用地が減少するという踏んだり蹴ったりの全国的に稀な開発である。

●住民のメリットはない

市民館・図書館・商業は今と同規模で遠方になるだけ。深刻な環境破壊。イメージ宣伝に利用した憩いの広場は作らずデッキ広場に変身。公園は無くなり、緑は大幅に減る。100億円を超える補助金と移転費約150億円を支出。この予算があれば図書館・市民館など公共施設や福祉施設等が沢山増やせる。バスターミナルは、一般車は利用できないため、それほど大規模なターミナルは

必要ない。バス路線整備は採算性を前提としているため多くは期待できない。そもそも公共施設利用者の4.3%しかバス利用者を見込んでおらず期待するほどではない。

- 開発事業者の東急(株)は利益を大きく拡大幹線道路廃止で大きな敷地と補助金を手に入れ、530戸のタワーマンが作れる。地価等不動産価値がアップ。国の方針「区役所等の公益施設を集客力ある不動産として活用する」の通り公益施設を客集めに利用できる。
- 市は開発認可権を持ちながら、市民より開発事業者東急(株)を優先し、チェック機能を放棄。東急と一緒に市民に情報を隠し、開発の全容不明のまま、計画の決定、工事着手を認可しようとしている。最近では環境影響審議会の市民団体推薦枠5名の委員を廃止し、住民意見が届かない環境影響審議会に改悪しようとしている。

6. 私達の提案と要求

- (1) 人口23万人の宮前区に図書館が1館、市民館2館しかない。同じ人口規模の他都市と比較すると図書館は調布市11館、厚木市10館。公民館は平塚市26館、厚木市16館。鷺沼には図書館・市民館の分館をつくり、今の図書館・市民館を存続させてください。
- (2) 区役所は災害対策本部になる所ですが、鷺沼駅周辺は土砂災害警戒区域であり、大規模災害時には線路法面や道路橋の崩落の危険があり、移転場所として不適切です。現区役所を存続させ、鷺沼に支所を設置し向丘出張所の機能充実をはかってください。
- (3) 鷺沼再開発は、憩いの広場や公園を設置し、豊富な緑でゆとりある開発にしてください。超高層ビルは、災害に弱く、大規模修繕が困難、三密そのもの、コロナ禍共存時代にはもはや適さない。中～低層への見直しを求めます。
- (4) 川崎自治基本条例に市民の権利として保障されている ①情報共有、②意見表明、③市政の施策形成に関与する権利等を厳守し、住民合意の努力を徹底してください。

以上

表① 月島の現在の大規模再開発 (2020.9 現在)

名称	規模	戸数・車台数 ・延床面積	工事期間
月島三丁目南地区 都市計画決定 H30/2018年2月 事業協力者：大成 建設・三井不動産 レジデンシャル・ 野村不動産	面積 1.0ha 地上50階 高さ190m 容積率 933%	723戸 221台 8万㎡ 総工費 412億円 (補助金 62億円 補助率 15%)	R4-R9 (予定) 2022-2027
月島三丁目北地区 都市計画決定 H30/2018年12月 事業協力者：五洋 建設・一般財団法人 首都圏不燃建設 公社	面積 1.5ha 地上60階 高さ199m 容積率 1000%	1384戸 359台 14万㎡ 総工費 845億円 (補助金 127億円 補助率 15%)	R4-R7 (予定) 2022-2025
月島一丁目西仲通 り地区 都市計画決定 H25/2013年2月 事業者等：大成建 設・三井不動産レ ジデンシャル・丸 紅	面積 0.7ha 地上32階 高さ122m 容積率 953%	503戸 166台 5.4万㎡ 総工費 296億円 (補助金 95億円 補助率 32%)	H29-R2 (工事ほ ぼ完成) 施工者：大成建 設

コロナ禍においても、
「超」過密のまちづくりを
続ける中央区。
教育環境の悪化に対し、
大人の責任を
果たせているのか。

中央区議会議員
医療法人小坂成育会こども元氣クリニック
小児科医師 小坂和輝 (Kosakakazuki@gmail.com)

「下町月島での超高層の乱開発」

月島三丁目南地区第一種市街地再開発事業（以下、南地区。以前もこちらでご紹介）と同北地区第一種市街地再開発事業（以下、北地区）を中心に東京都中央区・月島の再開発の問題点を述べます。

「愛する月島を守る会」について

南地区の計画を、私たちが知ったのは、区の『まちづくり基本条例』に基づき準備組合によって説明会がなされた2017年4月末でした。そこで、同再開発に影響を受ける地権者・借家人・周辺住民らにより「愛する月島を守る会」を、同年6月に急ぎよ結成。以来、一級建築士・まちづくり専門家・弁護士らの参加・協力を得ながら、ほぼ週に一回のペースで勉強会を開き情報交換をしています。本年10月に通算150回を迎えました。

両再開発に対し抜本的な見直しを求める署名活動や請願の提出、代替案の提示、両再開発の都市計画原案や案、事業計画案への意見書など各種意見書の提出や、事業計画案に対する都への口頭意見陳述（都市再開発法、以下法と略す。第16条4項）などをはじめ、南地区に対しては、予算執行差止めの住民監査請求及び予算執行差止め訴訟、さらには、南地区の都市計画決定取消し訴訟を提起、「処分性がない」ということで東京地裁・高裁と却下され、現在、上告中です。

私たちの活動の原点は、まちの更新が必要だとしても、多くのかたが感じられている、「なぜ、超高層が必要なのか？」というところにあります。ただ単に反対をすることが目的ではなく、代替案を示しながら、住民同士の話し合いを今までも求めて来ました。これからも誰一人後悔することのないまちづくりを提案していきます。

月島だけでなく、晴海選手村跡地はじめ中央区湾岸エリアに超高層再開発が乱立

東京の下町の一つ、月島は、明治の埋め立てから約130年、碁盤の目のように区画されたエリアに整然と長屋が建ち並び、路地には草花が植えられています（写真①）。路地の適度な距離は人と人との声掛け・会話・見守りの快適な空間となっています。戸建て空き家が散見される

ものの、情緒豊かな街並みが形成され、中心の通りは、西仲通り商店街、通称「もんじゃストリート」として賑わっています。

その月島に再開発の波が訪れ、まずは、月島駅前に再開発がなされ、次に、「もんじゃストリート沿い」に「月島一丁目西仲通り地区（503戸）」が本年11月に竣工予定となっています（表①）。図①に月島の再開発の位置図を載せます。

運河を隔てた隣町は晴海で、「選手村」があり、五輪後は、「HARUMI FLAG」として、5,632戸の街が五輪延期により1年延びて2025年に竣工予定です。他にも中央区の湾岸エリアにおいて、「勝どき東地区（3,255戸）」「豊海地区（2,150戸）」などの再開発があり、南地区（723戸）・北地区（1,384戸）を含め14,722戸が今後供給されることとなります。

中央区の湾岸エリアに大胆に再開発が集中する誘因に、区ほぼ全域が国の「都市再生緊急整備地域」に指定されていることと、区内で「日影規制」が浜離宮公園以外にはないことが大きく関与していることが考えられます。

ただし、上位計画である東京都の『都市計画区域マスタープラン』では、「地域の将来像」は、駅周辺ではない月島三丁目においては「路地空間などを生かした個性ある街並みを形成」とあり、超高層再開発は明らかに合致していません。

月島三丁目、同じ丁目内で、アセスなしに二つの大規模再開発工事が同時進行予定（表①）

南地区は、面積1ヘクタールに容積率を933%緩和して、高さ190m地上50階建て723戸、総工費は412億円（補助金62億円）の計画です。本年11月に都による事業計画認可がなされました。

北地区は、面積1.5ヘクタールに容積率を1,000%緩和して、高さ199m地上60階建て1,384戸、総工費は845億円（補助金127億円）の計画です。本年8月に都による事業計画認可がなされました。

約10ヘクタールの月島三丁目に、工事期間もほぼ同時期（南地区2022年～27年の6年間、北地区2022年～25年の4年間）に、二つの大規模（延べ床面積南地区8万㎡、北地区14万㎡）の再開発

工事が近接してなされようとしています。延べ床面積の合計は、22万㎡であり、事業者が同じ一つの再開発であれば、都の環境アセスメントが義務付けられる規模高さ180m超かつ延べ面積15万㎡超)となっています。住民が多数住んでいる地域であり、環境アセスメントを行い、工事の周辺住環境に与える影響を慎重に評価するべきです。

社会インフラの許容量をはるかに上回ることを予測しながら計画を縮小しないのはなぜ？

コロナ禍が、まちづくりに突きつけた課題は、「蜜を避ける」というものでした。例えば、子ども達の教室での学びにおいて、1～2mの間隔が求められたり、避難所における一人あたりの面積が、今までの1.65㎡から倍以上の4㎡必要になります。

高密度の中央区のまちづくりについて、昨年7月に全区的な地区計画の見直しを行い、住宅を作ることの容積率の緩和を撤廃しました。コロナを経験した今、まちづくりを指揮されてきた吉田不曇副区長も区のまちづくりを「集積のほころび」と議会答弁をしており、問題意識を持ち始めたようですが、上述の通り湾岸エリアのまちづくりは依然進められ、現時点で、方向転換の兆しは見られません。

問題なのは、コロナを経験する以前から、月島地域の三つの再開発は、急激な人口増加を招き、社会インフラの許容をはるかに超えることがわかっていながらもかわらず、都市計画法が求める妥当な規模に容積率を抑えることができなかった点です。区では、学区ごとに詳細な10年スパンの人口推計を行っています。児童急増に伴い、学区の月島第一小学校では、教室が最大7教室不足することとなり、狭い校庭をさらに狭くさせる増築が必要ということを教育委員会は見積もりました。しかし、それを見積もり・推計は生かされず、経済合理性に大人は目がくらんでしまい、子ども達にしわ寄せが行く結果となってしまっています。保育園・高齢者施設が不足するのまた明らかです。

再開発をしたい者の土地で再開発をし、再開発をしたくない者の土地には手をつけないで

南地区、北地区の再開発に対し、まちづくりのあり方について、「住民同士の膝を付き合わせた話し合いをしてほしい」と私たちは何度も準備組合に求めましたが、行われることはありませんでした。それどころか、再開発に問題意識をもつ住民に対しては、まちづくりの意見を伺うことなく、「7年間で2度しか訪問がなかった」というように両地区とも開発計画の情報共有から排除された地権者が複数おられました。

都市計画手続きに入るうえで区が参考にする同意率は、今まで9割以上の地権者の同意で進めてきましたが、ここにきて8割に達しないまま、都市計画手続きに入り、また、事業計画申請時の同意率も地権者の同意率で7割5分前後の状態です。

南地区では、住民説明会を開催して「事業計画案」が説明されることなく、東京都へ「事業計画」の申請書が提出されました。都からは開催は控えるべきことの通知がなされているにもかかわらず、「事業計画案」の承認を取るための準備組合総会をコロナ禍の本年3月30日に強行されました(緊急事態宣言が出されたのは4月7日)。当日は、会場内から机を4～5台持ち出してバリケードのように廊下に配置の上で、準備組合顧問弁護士と建設会社社員数名で、地権者の委任を受けた者の参加を無理やり阻止、後日、準備組合は、消防法違反で区から嚴重注意を受けることとなりました。東京都への「事業計画」申請書には、住民5名以上の連名が必要ですが(都市再開発法11条1項)、その申請者名が施行区域内の住民にさえ明らかにされていません。

電気設備が地下で浸水、自転車置き場が不便、避難階段やエレベーター不足

両再開発の事業計画に添付の設計図を見ると、両地区ともに、問題

点が多数存在しています。電気設備が地下であり、浸水被害に対応できていません。自転車置き場が地下1～2階或いは地上3階にあり、出庫までに時間が相当かかり大変不便です。

南地区では、避難階段が、一箇所に集中して配置し、避難経路に制約がかかっています。一世帯あたりのエレベーター数も少ないです。

意図が不明ですが、南地区では、部屋数が設計図上では726戸あり、事業計画の届出数の723戸から3戸多く設計されています。今話題の「事業協力者住戸」となるのでしょうか。

民主主義的な手続きの軽視、再開発組合理事選出に選挙をしない???

都市再開発法第24項1項で原則は「理事は組合員のうちから総会で選挙する」ことが規定されています。その趣旨としては、首長や議員を選挙で選ぶのは、その場所に住むということだけから強制的に税が徴収されるからで、その使い道を託せる人を選ぶためです。再開発でも同様で、施行区域に入れられてしまった以上は、強制的に自分の土地・建物が没収され、再開発が頓挫した際は賦課金徴収がありえるから、ディベロッパーやゼネコンに言われるがままではなく、住民代表として責任を持って事業計画の遂行を託せる人を選ぶ必要があるためです。

ところが、北地区の総会では、反対者がいたにも関わらず、選挙という投票行動が行われることなく多数決の形で再開発組合の理事が選出されました。

理事の任期は定款上5年、一度選ばれた理事のまま、再開発の大部分は終わってしまいます。

権利変換率が、北地区は周辺再開発の半分以下ともうわざで聞くところ。低い権利変換率を高めることや、設計図で明らかになった問題点を改善することそして、保留床を高い価格で参加組合員に負担させることなど託される重大な責務を理事は担うこととなります。

終わりに、一人で悩まないで、決してあきらめないで。

悔やまれることは、準備組合ができる前に(できてしまった場合は、最初の段階で)、情報をなんとか入手して、問題点を住民の皆様と共有できればよかったということです。

業者側は、「個別で相談をする」と口癖のように誘導してきますが、一人では、到底対応は難しいので、仲間をつくり、継続して取り組むことが大切です。

情報公開制度や法的手続きも、有効です。裁判のハードルは高いですが、それによって入手困難な資料を得られる利点もあります。

私たちは、ZOOMで公開の勉強会を開催していますので、よろしければ、のぞいてください。皆様と連携できますことを待ち望んでいます。フェイスブックやホームページ(<http://lovetsukishima.jp/>)からも情報発信しています。

都市計画決定の段階から違法性を争えるべく上告をしている裁判にも、ぜひ、ご注目下さい。



写真①



図①

中央区都市計画審議会資料より

愛する月島を守る会 事務局

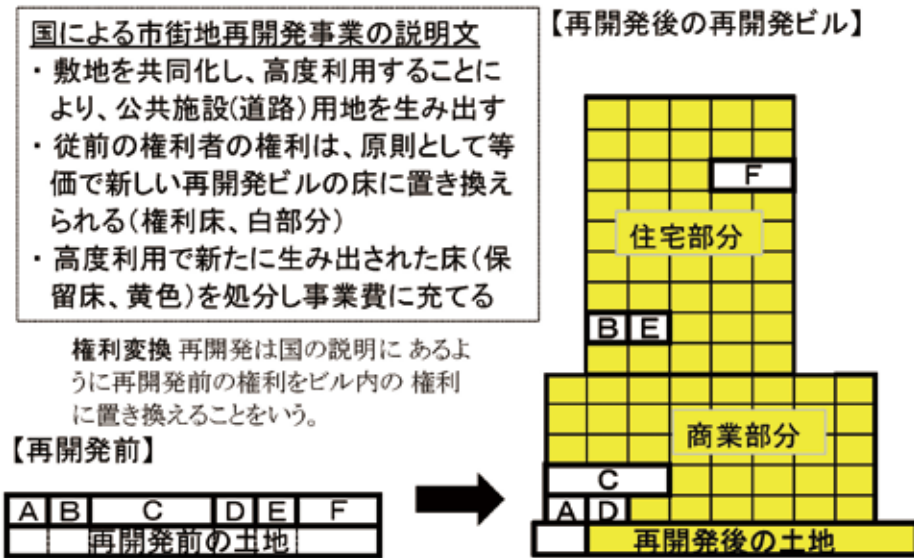
東京都中央区月島三丁目30番4号イジマビル1F

電話 03-5547-1191

再開発をめぐる誤解と現実

NPO法人区画整理・再開発対策
全国連絡会議・事務局長
遠藤哲人

図 市街地再開発事業



上の囲みの「国の説明文」は、国土交通省都市局ホームページから。
下の「図」は、昨今よくある再開発の姿。鹿児島市鹿児島中央駅前、19・20番街区再開発準備組合(「再開発ニュース」8号、2013年)の説明図に筆者が方眼を入れた。再開発後の床は区分所有イメージ、土地は共有。権利床と保留床の区分イメージを示すために筆者が共有の土地に罫線を入れた。

●再開発ってなんだ

再開発っていうとよく「権利変換」だと言われる。そしてこの耳慣れない言葉のために何がなんだか分からなくなる。国の説明でもそうだ。国土交通省都市局のホームページでは、別図囲みにあるように道路用地の話のあとに「権利床」の話が書かれており、地元権利者の入る建物床を「権利床」と呼ぶという説明(カッコ内筆者加筆)がある。再開発事業というのは権利者が権利床をつくるために行き、事業者がよぶんに造った床を売ることによって事業費をまかなう、だから権利者はお金の持ち出しなしに新しい床に入れるのだと思ってしまふ。「よぶんにつくった床」「高度利用で新たに生み出されたビル床」を「保留床」と呼ぶとも説明される。国は、未だにこの「保留床」のことを「余剰の部分」(国土交通省監修「逐条解説改訂8版都市再開発法解説」(375頁)、大成出版社、2019年)と呼んだりしている。

事業会計上はそのとおりだろうが、ここで大いなる誤解が与えられる。

現代の再開発っていうと、まずは後者の「保留床」がメインなのだ。保留床は、再開発の事業者である施行者が手元に「保留」しておく床で、かつては「余剰床」ともよばれ事業者はこれを大手デベロッパーや役所に引き渡してしまう。

別図をご覧ください。

鹿児島市でもうすぐ竣工となる鹿児島中央駅前19・20番街区再開発の絵図面だ。なんでこんなものを紹介するかというと、正直なコンサルタントが現代の再開発をリアルに描いて説明していたからだ。他方、どこの再開発の説明会でもよく使われている国の描く絵図面がある(前記ホームページ参照)。そこでは地元が入る権利床が半分、保留床が半分と8階建てのビルが示されている。これが誤解の元図面である。こんな再開発は現代では希少価値である。大半が鹿児島の正直コンサルタントが描いたようなイメージだ。

何が示されていたか。コンサルタントの提示の絵に筆者がメッシュを入れて勘定しやすくした。比率は変わらない。お部屋数のようにメッシュを勘定してみると、ぜんぶで85コマある。そのうち地元の入る権利床は9コマ、わずか11%に過ぎない。地元のお部屋の割合が11%という

ことは、土地、敷地の所有権もだいたいそれに比例しているから、11%だ。つまりそれぞれの地元権利者は自分の土地の9割を手放して真新しい立派なビル床をいただくに過ぎない。

裏を返して、デベロッパー側からいえば「再開発」は「地上げ」そのものなのだ。9割方、黄色部分は保留床、外部の者の床となる。

だから再開発のキーワードの第一は、保留床であり、権利床は二の次、三の次、わずかなものである。この地上げの操作を役所の権限と同じく強制的に行うことが「権利変換」にほかならず、これまでの土地建物の権利をビル床の権利に置き換えることだ。

1980年代、かつて中曽根康弘さんが首相だったアーバンルネッサンスの頃も、一大マンションブームだった。マンションといえば「地上げ」そのものであり、お金を積む、脅迫する、地権者が言うことをきかなければ火付けもあった。日々、不法行為の連続がテレビ、新聞をにぎわせた。

今は違う。2002年都市再生特別措置法制度化以降は、「都市開発は民間活力と時間管理」がキャッチフレーズとなり、80年代の地上げ屋さんの仕事はなくなった。さまざまな法整備のもとで、行政の公権力をフルに活用してこのマンションなどの不動産事業の用地手当てが始まった。これが「都市再生下の再開発」の現実だ。

時代を超えて、再開発も説明の順序を変えなければならないのだ。「保留床」は「余剰の部分」にあらず「保留床」こそが再開発の姿である。だから「再開発事業は地権者が組合をつくって行う地権者事業」であるというのは大いなる誤解である。

そこら中にそびえ立つタワーマンションの多くは再開発で整備されているが、8、9割方は「保留床」であり、大手デベロッパー、ゼネコンの「売り上げ」そのものがそびえ立っているといつてよい。

●広がる市民・権利者の運動

筆者も顔を出させていただいた本年9月2日の景住ネット「神楽坂サロン9月 コロナ禍 再開発の今」(Zoom交流会)でも、各地から再開発のご報告があった。メイン4本のご報告のうち、3本が前述し



▲ 新たな再開発がもくろまれる練馬区石神井公園駅周辺

た再開発、「都市再開発法にもとづく市街地再開発事業」だった。いま一つが千代田区でいま百条委員会に区長がしょっぴかれている番町の超高層ビル整備とおなじく「総合設計制度」によるとのことだ。

いずれも広い意味では「再開発」とよばれる。

ご報告をお聞きして、昨今の再開発が市民の大きな運動になっているんだなあと感じさせられた。かつての時代の権利者主体の権利者運動とは異なる。

川崎市宮前区鷺沼駅前の再開発をめぐる運動も、三島市三島駅南口東のグラウンドワーク三島の方々の運動にしても、万を超える市民運動のスケールで意見書を出したり署名運動を展開しているとのことだ。千代田区番町でも日本テレビ通りをめぐる超高層ビル整備に市民がノーと言う声をつきつけ運動が広がっているというお話だった。昭和の時代の再開発とことなり、現代の再開発では、超高層を実現することから地域の住環境への影響も広く測り知れないことが示されていた。

自治体財政への影響も多大なものがある。

三島市では、市民の行った情報公開請求でようやくデベロッパ作成の「事業協力者提案」が公開された。「事業協力者」とは、大半の再開発ビルの床を引き受けるデベロッパのことで、この再開発をしきる業者グループである。準備段階から地域に入り込み、地元の名士さんを口説き準備組合を組織させる。その「提案」をみると、なんと総事業費 210 億円のうち 93 億円が補助金であることが判明した。総事業費の 44%が税金の再開発事業だったのだ。

川崎市では事業の全体像の分かる情報、補助金額などはひた隠しだったようだ。やむなく市民運動側で各地の補助金額投入額が 2 割、3 割になっていることを前提にした再開発事業の全体像を想定する作業を進めたということだ。すると 2 割、3 割を占める補助金が、けっきょくは再開発ビルの 8 割方を占めるデベロッパのビル床購入の原価引き下げとなり、不動産事業として強い価格競争力をつくる目的だったことを明らかにした（「宮前区役所・市民館・図書館の移転に反対し鷺沼駅前再開発を考える会」ホームページ）。

ご報告では、コロナ禍、財政逼迫の中、このような膨大な財政投入を当て込んだ企業利益追求の再開発を認めていいのだろうかという問題提起もされた。

しかし一度走り出したら止まらないのが再開発事業だ。

中央区月島三丁目南北の再開発は、都市計画決定段階で大きな市民運動と権利者の住民運動が広げられたものの、事業が強行され、今や再開発の事業主体である市街地再開発組合の設立認可段階まで立ち至っている。「愛する月島を守る会」がこの間、超高層ビル群よりも月島三丁目の街並みを生かした代替案を出し運動を広げてきた。また都市計画決定に対する裁判にもとりこんできた。しかし東京地裁、高裁から「都市計画決定には処分性がない」なる形式論理的な結論を押しつけられ、いま最高裁に上告中とのことだ。その間、わずか 1ha の施行区域に 190 m (南)、1.5ha の区域に 199 m (北) にも及ぶ超高層ビルをつくる都市計画決定を中央区は強行し、組合設立段階となった。

まさに準備段階を突破されると「一度走り出したら止まらない」のも



▲ こんな駅前風景があった一泊江市小田急線粕江駅北口前の竹林

これまでの再開発なのだ。

●本当に止まらないのか

しかし世の中、何が起きるか分からないものである。筆者も長年、市民運動、住民運動の側から再開発事業に向き合ってきたが、こんなことは初めてのことであった。事業の手続き最終盤にあたる「権利変換計画」が、再開発反対を公約にかかげ当選した市長が認可しなかったのだ。これに対して、再開発組合が再開発反対の新市長の「不認可処分は裁量権の逸脱」と訴えた。訴訟は徳島地裁、高松高裁と組合側の敗訴となり最高裁へ上告。しかしついには 2019 年 2 月 8 日、最高裁が再開発組合の上告を「不受理」として決着した。再開発に反対と公約を掲げて当選した徳島市長の「不認可処分」は、市長として正当な裁量権だったとして認められたのである。かくして徳島市新町西地区の市街地再開発事業は中止となった。

いまだ再開発組合が解散できないのは、ゼネコンが貸し込んだ 6 億円の借金が返せないためだ。再開発組合は、徳島市が認可しなかったことにより膨大な損害を被ったとして、市に損害賠償を求めて訴え、争いの場は高裁に持ち上がっている。

まさに首の皮一枚の逆転だった。

他方、無理やり再開発事業に突き進んで破たんした津山市中央街区・アルネでの事例はつとに有名だ。破たん処理で再開発組合の権利者のビル床が差し押さえられ、権利者は権利床財産を失うという目にあったのだ。これは津山市のホームページが子細に報告している（津山市議会「再開発事業に関する調査特別委員会最終報告」（24 頁立て、2007 年）参照「港区泉岳寺周辺地区再開発を心配する会」ホームページ）。

コロナ禍、財政が大幅に絞られ、マンション販売がほぼ止まったかにみえる中、各地で無理やり都市計画決定や本組合設立に突き進む再開発はどうなるか。オリンピック選手村でほぼ竣工した 5600 戸のマンション群が市場に出されるこの数年後、不動産市場はどういう変貌をどげるか。

●何をかかげて運動を広げるか

膨大な財政投入、超高層を支える特別な都市計画の緩和、強制執行権の付与、これらはまさに公権力の行使そのものだ。本当の意味での「公共性」を問う運動が求められている。

つぶさに情報公開をして市民、住民の判断を仰いだのか、みんなの願い、要望を実現した計画か、自然環境、住環境を十分に配慮したか、財政のお金の使い道からみてバランスのとれた計画的な予算が立てられているか、など「公共性」に必須な要件に照らしてどう判断するか。なにも役所が判断したから公共性がある」という時代はどうに去っている。大手デベロッパ、ゼネコンも「私益」ばかりを追求することなく、しっかりと「公共性」の立場に立って社会に奉公する事業を構想するべきではないのか。

コロナ渦の香港で

香港在住の一市民より



手の建物はベニンシユラ香港、いつもは人も車も多いネイザンロードも4月初めの頃は休日でも閑散としていた



地下鉄の車内でも消毒が頻繁に行われていて姿をよく見る



収容50%以下にするために座席にテープを貼ったスタバ



4月初め第2波真っ只中のランカイフォン、この頃バーの営業は禁止されていたので全く人がいなかった

私が香港へ正式に引っ越しをしたのは2019年12月28日、1月に入ってから生活に慣れるために少しずつ何か始められたらと思っていた矢先、コロナの報道が次第に大きくなり始め、1月23日に初めて香港で感染者が確認され、1月25日には警戒レベルが最高の緊急事態との発表がされてから、まちの様相はガラリと変わりました。それ以降、ほぼ毎日政府から新型コロナウイルスに対する状況説明や政府対応の記者会見があり、外部専門家による諮問委員会を設置、緊急用務以外の公務員への在宅勤務が指示され、民間企業にもこれに倣うように推奨（公務員の在宅指示はその後4度延期され3月2日まで行われ、一時再開するも、何度も繰り返されて現在は基本的には通常とされるが、時差出勤や在宅勤務は推奨されている）、学校も休校となり再開は2月17日以降とすることを公表された。（その後これも延期が繰り返され、5月末に学年別に徐々に再開されることになったが、6月末からはまた休校、9月末によくオンラインと併用で学年別に再開されて今に至っている。）

香港でのコロナは1月の感染始まりから3月初めまでくらいが第1波、この頃の感染者は100名ちょっと、3月から4月末の拡大が第2波、この間の感染者は1,000人弱、死者4名に留まっています。6月中頃からさらなる感染拡大の第3波はかなり深刻な状況となり、10月22日時点で感染者数5,281人、死者数105人となっています。

香港政府はこの第2波の頃から、飲食店では入店時に検温を義務づけ、1卓4名まで（第3波の一番厳しかった時期は2名までの時もあった）、店内のテーブル間隔を1.5メートル以上離す、または仕切りを設置、店内の収容人数50%以下、バー、スポーツジム・遊興施設・映画館等の営業は禁止、職場等を除き公共の場における4名を超える集りを禁じるなど、規制を厳しく取るようになりました。第2波の頃は街中の緊張度も高く外出する人は激減しましたが、第3波では人も慣れてしまったのか、状況は深刻になっていたにも関わらず第2波の頃よりも街は賑わっていました。

2003年のSARS大流行の時に約300人の死者を出した経験からか、市民の危機意識も高く、1月の中頃からは自然と殆どの人がマスクをして外出するようになっていました。いわゆるロックダウンのような完全封鎖にまでは一度もなっていませんが、現在では公共の場ではマスク着用が必須となっていて、違反した場合には罰金が科せられるようになっています。

入境制限についても、2月最初の頃に中国からの入境制限をし始め、3月末には全世界からの入境制限をかけて、香港居民以外の入境は不可とし、入境後の14日間の強制検疫も始まりしました。香港のこの強制検疫

は厳しく、入国時に健康申告書の申告、PCR検査、その後自宅かホテルで14日間隔離することを義務付けています。隔離を徹底するために、香港ではリストバンドを装着されてスマホアプリと連動させ、スマホのGPS機能を使い居場所を確認されるようになっています。毎日3回、そのアプリで隔離場所にいることを送信し、送信しないと確認連絡が来たりします。健康申告書の虚偽申請や強制検疫の場所から離れるなどの違反がある場合は刑事犯罪とされて、最高罰金25,000HKD（34万円弱）及び、禁固6ヶ月の罰則が科されます。

しかし、この入境制限は第2波の時までは特例として航空機や貨物船の乗員などは免責されていました。6月に入って第3波が始まったのは、この免責されていた人たちが街の中で拡げてしまったと言われています。なぜそれが分かるかということ、香港では感染が始まった頃から特別サイトが立ち上げられていて、感染者には番号がふられ、日々の感染者の数とその感染者がどこに立ち寄り、どこに住んでいて、濃厚接触者がどれくらいいるか、現在どの病院に入院しているかなどがわかるようになっています。

厳しい規制の一方で政府からの補償はどうなっているかということ、2月には感染抑止に向けた防疫対策の強化や関連業界支援に向けた補助金の支給を柱とする「防疫抗疫基金」として300億HKDを充当すると発表し、一般レストランなどに20万香港ドル、軽食レストランやベーカリーなどに8万香港ドル、屋台ライセンスに5千香港ドルを支給するとされています。（これらは現時点で計3回支給されているとのこと。）また、香港に永住権のある18歳以上の市民に対しては10,000HKD（13万円強）の支給の他、2019/20年度の給与税及び個人所得税が100%減免（上限2万HKD）、法人に対する優遇措置として、2019/20年度の法人税を100%減免（上限2万HKD）、2020/21年度のBR（商業登記料）を免除、6カ月間にわたる月額9,000HKDを上限にした従業員向け賃金補助の実施、中小企業向け融資額の増額、航空業界等産業界向けの助成などが発表されています。

香港で暮らしてみても、このコロナ対策については日本と全く違う対策を肌で実感しました。市民のコロナへの危機意識も日本とは全く違う物だと感じます。厳しい規制のおかげで感染者数は減るという事には実感しましたが、その分犠牲も多かったのではないとも感じます。日本と香港と、普通の状況では比較出来ないことが今回出来ました。様々な過渡期の香港でこれからも色々なことを見て感じていきたいと思っています。

景住ネットNEWS no.19 2020.11.10

発行 景観と住環境を考える全国ネットワーク
http://www.machi-kaeru.com/ メールアドレス 510@machi-kaeru.com
〒162-0825 東京都新宿区神楽坂3-2-5 SHKビル4F
FAX (03) 5228-0392
※お問い合わせはメールまたはファクスで。土・日・祝祭日は休みです。

編集後記■しばらくお休みしていた景住ネットニュースですが、神楽坂サロンで取り上げたテーマで報告者の方にレポートを書いていただきました。働き方、住み方、暮らし方、社会が大きく変わろうとしているにもかかわらず、人口集中と過密になりやすい再開計画がそのまま進められている状況は疑問を持つ人が多いと思います。各地の再開の問題点から、日本の都市開発をあらためて考えていただけたらと思います。上村