

都市計画の案に関する公聴会

開催日時：令和2年8月21日 19時

場 所：都庁第一本庁舎5階 大会議場

【議長（都市計画課長）】 それでは、定刻となりましたので、これより都市計画法第16条第1項及び東京都都市計画公聴会規則に基づく、都市計画の案に関する公聴会を開催いたします。

私は、本日議長を務めます東京都都市整備局都市づくり政策部都市計画課長の黒田と申します。どうぞよろしく願いいたします。以降、座らせていただきます。

公述を始めていただく前に、本日の公聴会の趣旨及び運営につきまして簡単に御説明申し上げます。

現在、東京都では、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」並びに「都市再開発の方針」の都市計画変更手続を進めております。この手続の一環といたしまして、令和2年7月1日から同月15日まで、これら2方針の原案を都民の皆様の縦覧に供したところがございます。その際、併せて公述人の募集をいたしまして、17名の方から公述の申出を頂いております。

公聴会は、今回を含め計4回開催いたしますが、今回は3名の方に公述していただくことになっております。

これからお伺いする公聴会での公述内容につきましては、最終的に作成いたします都市計画の案の参考意見とさせていただきます、都市計画の案が固まりましたら、都市計画法第17条に基づく縦覧手続を取りまして、再度、皆様に都市計画案をお示しすることとなっております。

次に、本日の公聴会の運営について申し上げます。

まず、当公聴会は、公述人の方の御意見をお聞きする場として設けたものでございます。したがって、この場では、御意見に対する都の見解を述べたり、質疑を行うといったことはいたしません。また、後日、本日の公聴会の議事録、御意見の要旨とこれに対する東京都の見解を文書にまとめ公表いたしますので、あらかじめ御了承願います。

それでは、今回、公述意見をお伺いする職員を御紹介いたします。東京都都市整備局都市づくり政策部政策調整担当課長の伊東でございます。

【公聴人（政策調整担当課長）】 政策調整担当課長の伊東です。よろしく願いいたします。

【議長】 東京都都市整備局市街地整備部企画課長の藤原でございます。

【公聴人（企画課長）】 企画課長の藤原でございます。よろしく願いいたします。

【議長】 続きまして、公述人の方に申し上げます。公述に当たりましては、まず御自分

の氏名と御意見の対象となる都市計画原案の名称を述べていただいた後、公述をお始めください。また、公述時間は10分以内となっております。制限時間となりましたらベルを鳴らしますので、時間をお守りになって公述をしていただけますよう、よろしくお願いいたします。

なお、公述は、東京都都市計画公聴会規則第7条第1項の規定にのっとり、今回の都市計画の原案に関する範囲内で御発言をお願いいたします。

最後に、傍聴人の方に申し上げます。受付にて傍聴に当たっての注意事項を配付いたしましたが、これまで申しあげました公聴会の趣旨等を御理解の上、円滑な会の運営に御協力をお願いいたします。

それでは、公述を始めていただきます。1番目の公述人の方、よろしくお願いいたします。それでは、御自分の氏名と御意見の対象となる都市計画原案の名称をお述べになってから、公述をお始めください。

公述整理番号	第 15 号
公述者氏名	■■■■■

【公述人】 ■■■■と申します。「東京都都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（原案）」、令和2年5月東京都の文章の109ページ、一番上の自由が丘。これについてでございます。

その前に、本日このような席を設けていただいた東京都の皆様、厚く御礼申し上げます。また、このような遅い時間に傍聴に来ていただいた方々にも、こちらから御礼申し上げます。

意見申し上げます。109ページの目黒区自由が丘の開発につきまして。内容としましては、自由が丘駅前商業地区の開発を中止もしくは凍結して下さるようお願い申し上げたいところです。

その理由として、現在、自由が丘地区においては人や車の往来が多く、極めて騒々しく、ごみ、車の振動等で住民として迷惑しております。本計画推進によって住環境がこれ以上悪化することを防いでいただけますよう、心よりお願い申し上げます。

以上でございます。

【議長】 ありがとうございました。

公述整理番号	第 16 号
公述者氏名	■■■■■

【議長】 それでは、次の方、どうぞお願いいたします。

それでは、御自分の氏名と御意見の対象となる都市計画原案の名称をお述べいただいた後、公述をお始めくださいませ。

【公述人】 東京都大田区で区議会議員をしております■■■■■です。「都市再開発の方針（原案）」について、反対の立場から意見を申し述べさせていただきます。

都市再開発法は、その目的を、「都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与すること」として定められている法律です。この都市再開発法の施行令で、23区は、おおむね区部全域が「計画的な再開発が必要な市街地」として1号市街地に位置付けられています。

また、23区では「1号市街地のうち、特に再開発を促進すべき再開発促進地区」として、これまで344地区1万4,385ヘクタールが位置付けられていましたが、今回の「再開発の方針」では316地区になっています。

多摩部では、1号市街地に指定されていない区域もあり、2号の再開発促進地区に指定されている地区も48地区と、前回と変わりません。

23区で再開発促進地区は344地区から316地区に減っているものの、いかに23区で集中的に再開発を行おうとしているかが分かります。

今回、改めて都市再開発法を見て、法律の成立が昭和44年であったこと、再開発の目的が、「都市における土地の高度利用と都市機能の更新により公共の福祉に寄与すること」で、23区全域が計画的な再開発が必要な市街地だということ、また、23区の4分の1近い面積が再開発促進地区に指定されていたことに驚かされました。都市における土地高度利用は、もう十分に行われているものだと思っていたのに、更に高度利用するための法律を使い、方針を定めているからです。

そして、この再開発で、既に23区は人口密度で1平方キロメートル当たり約1万5,000人と非常に過密な状況であるにもかかわらず、新しい住宅の供給をするために容積率を緩和し、膨大な税金を投入して再開発を促進させ、更に密集させようとしています。都市マスで防災に取り組むとしながら、一方で高度化で都心部を密集させ、防災的に危険なまち

をつくっています。空き家に悩まされているのに、都心に新たな住宅を作り、周辺からの転入で空き家の問題は更に深刻になります。矛盾したことを行っているのです。

今回、同時に改定しようとしている都市マスでは、環七より内側を中枢広域拠点区域として集中するエリアを狭めて、人口が減ってきているのに、無理やり23区域の更に少し内側で東京一極集中を続けようとしているように見えます。一極集中でヒト、モノ、カネを都心に集めても、集まった財源は再開発と都市マスで都市施設に使われて、都市はいつも社会保障サービスが足りず、都民にいいことはありません。

コロナで3密を避ける、リモートワークで自宅で仕事をする、自宅で学習をすると言われていますが、再開発の効果は、1人当たりの居住空間の増加でも、まちの空間の増加でも、豊かな緑でもなく、民間の建築活動を再開発へ誘導させることで、そのための早期の住民の合意形成を図ること、事業者が税制の優遇や減税を受け、容積率割増しの対象になり、自治体は用地買い付けの貸付けが認められ、これらはどれも再開発そのものが目的で、制度による再開発への経済的なインセンティブは見えますが、私たちがどう働き、どう暮らし、それによってどの程度の収入と時間的、空間的ゆとりと、自然や人との触れ合いを確保した暮らしができて、都心部がどう良くなるのか、都市づくりのグランドデザインでも未来の東京戦略ビジョンでも都市マスでも、美しい言葉は並びますが、一向に見えてきません。

再開発でひたすら、まちを更地にして、建物は建替えられますが、暮らしていた人は働き住み続けることができず、莫大な税金を投入して、事業者は利益を得ても、都民全体の暮らしの底上げにはなりません。一体誰のための再開発でしょう。

都民の視点で見れば、

1、再開発や区画整理事業には莫大な税金が使われるので、暮らしを支える住民福祉に財源を回せなくなります。

1、地権者にとっては、一見無料で建物を建替えられるので、良い話に見えますが、土地の容積率を上げ、その一部と建物を等価交換しているだけなので、土地の権利という財産権が失われ、土地という固定資産が、建物という償却資産、流動資産に変わってしまいます。区画整理事業は、土地の価値が上がるという理屈で土地の面積を減歩しますから、やはり資産が減ります。地域によっては、戸建てと集合住宅との権利変換が始まっているとも聞いています。

1、一方で事業者は、市街地再開発でも区画整理事業でも、土地を購入するなどのリスクを取らずに、再開発事業なら保留床、区画整理事業なら保留地を売却することで、建物の建

築費や土地の整備などの事業費に充て、利益を確保することができます。

1、その上、調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費など、再開発ビルの整備に要する費用の補助を受けられ、総合特区や国家戦略特区の仕組みを使って利子補給や減税措置を受けられる事業もあります。

1、再開発の場合、一般に困難な用地の確保は、行政の都市マスや再開発の方針で線引きして決めてくれますし、住民との合意形成もコンサルが入り、補助金まで出て行政が後押ししますから、事業者は極めて低いリスクで高い収益を上げることができると思います。

そこでもう一度、再開発法ができた昭和44年、1969年という時期を考えると、1955年頃から1973年頃までと言われている高度経済成長も、終盤に近づいてきていたときだということが分かります。

再開発法そのものが、行政という公のまちづくりから、企業にまちづくりで利益を上げさせる仕組みへ転換するための法整備だったのではないかということです。これは、海外の開発の仕組みと比べると、日本の再開発が事業者利益を優先していることから分かります。企業利益のために、憲法が保障する財産権を侵害してよいのでしょうか。

日本の再開発では、子育て世代の人口が一挙に増え、保育園や小学校の需要が急激に増えることがあります。日本の再開発が、事業者に道路や公園や保育園や学校など、必要な都市施設の整備を義務付けていないからです。

今回の都市再開発でも、公共施設は公共が行うと書き込まれていますが、例えばオランダのまちづくりは、区画を決めると事業者プランを立てさせ、コンペを行い、決まった事業者は開発した住宅を売却し、その売上げで道路や公園や学校や保育園の整備まで行っていました。住民に買ってもらえる「値段と質」を確保したまちづくりを事業者のリスクで行うのがオランダ式のまちづくりでした。

日本のこの再開発のように、行政が手取り足取り、合意形成にまで関与し、その上、補助金で建設費から金利リスクまで負担する事業のどこが民間活力の活用でしょうか。

既に住宅の数も足りている中で、行われている再開発や区画整理事業は、地権者や行政の土地の権利まで借りて、事業者に莫大な利益をもたらす事業者のための事業になっていて、時代のニーズに逆行した事業者利益のための事業です。その合意形成さえ時間がかかり非効率的だとして、国家戦略特区の仕組みでは合意形成が簡素化されていますし、国家戦略特区を改正して可能になったスーパーシティでは、内閣総理大臣が事業を認定すると、国会や地方議会の議決を待たず、官僚のチェックもすり抜けて、提案した事業者に行政情報を見る

ことを許すなど、更に意思決定が簡素化しています。

しかも、今回の公聴会に際し、2014年に策定した都市再開発の方針の結果、どれだけの税金を使い、どういった効果があったのか示していただきたくて、東京都に確認いたしましたが、東京都は、「そういった検証はしていない。」と答えました。国も、国家戦略特区で再開発に関する減税や利子補給などの優遇措置があるため、同様の問合せをいたしました。が、「分からない。」と言っています。そんなことが本当にあるのでしょうか。これだけ莫大な税金を投入しながら、その効果も検証せず、私たちの税金は、ひたすら事業者の利益のために使われているのです。

国や東京都のコロナの対策の誤りで、今、中小企業や商店、診療所はじめ、個人事業主という日本の中流と呼ばれる、どちらかといえば高額所得者層が廃業の危機にさらされていますから、今後税収も大幅に減るのではないかと心配です。このまま再開発を続ければ、莫大な税負担で増税も免れないと思います。

今、私たちが使わなければならない税金は、再開発ではなく、こうした個人事業主や中小企業が支える地域内循環経済のためであり、再開発による投資利益に税金を使い、高層集合住宅でコミュニティを分断すべきではないと思います。速やかに事業者の利益のための再開発はやめるべきです。

以上です。

【議長】 ありがとうございます。

公述整理番号 第 17 号

公述者氏名

【議長】 それでは、次の方、お願いいたします。

御自分の氏名と御意見の対象となります都市計画原案の名称を述べていただいた後、公述をお始めくださいませ。

【公述人】 東京都中央区月島三丁目在住の[REDACTED]と申します。月島三丁目小児科クリニックを開業する小児科医師です。医師として、まちが健康でなければ、そこで働き働く人は健康になれないと日々感じながら、診療を行っております。今回、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針—以下、単にマスタープランと言います—について、抜本的に見直すべき旨の意見を述べます。

抜本的に見直すべき理由は、以下6点です。

まず第1の理由として、マスタープランはコロナ感染の発生のない2019年に検討がなされたものであり、アフターコロナ、ポストコロナのまちづくりを全く想定せずに作成されている。アフターコロナのまちづくりについては、建築家、隈研吾氏は「一極集中主義と経済活性化が一体であるという考え方は成立しなくなっている。」と。建築家、内藤廣氏は「人や建物が高密度で集まるという都市構造は、ひょっとしたら遠のくかもしれない。」と。都市計画の専門家、饗庭伸氏は「コンパクトシティという考え方に新たな意味が加わり、密度を動的に制御する考え方へ進化する。」旨、それぞれ述べられている。

私も、今までのまちづくりで重要であった防災・環境の視点に、更に公衆衛生の視点、上下水道整備など旧来からの公衆衛生の視点に、三密回避という新たな公衆衛生の視点を追加して盛り込むべきであると、医師として強く要望する。ワクチンが開発されて、今回新型コロナウイルスが収束したとしても、それで終わりではなく、新型インフルエンザなどを含め、次の来るべき感染症に備えるまちづくりをしなければならない。公衆衛生の視点からは、更に感染症対策だけではなく、超高層の住戸が子供たちに与える健康、環境影響の評価など、過去になされているが、コロナ禍を経て、再度調査分析し、まちづくりに生かすことを求めたい。

第2の理由は、副知事依命通達に従う視点が欠けていることである。東京都は本年5月5日に副知事4名連名で、今後の財政出動の考え方を示し、新型コロナウイルス感染への財源確保

のために、不要不急の事業は休止する依命通達一以下、副知事依命通達一を発出した。コロナ禍において現在、不要不急の事業は休止すべきであるとする。本来、不要不急である今回の公聴会の開催自体を延期し、コロナが収束し、かつ、経済への影響がはっきり見えてきてから開催すべきであった。

8月19日のモニタリング会議の結果でも、感染状況は最悪のレベルのままのレベル、また医療体制レベルも最悪のレベルの1個下のレベルというふうに、感染は今、拡大している。副知事依命通達で言う不要不急に反して開催された今回の公聴会は、都民の生命と健康への重大なリスクを犠牲にしつつ、それゆえに傍聴の方も大幅に制限し、大切な多くの都民が参加して公開の議論がなされなかったこともあり、開催自体がもしかしたら無効ではないと言うべきものではないかと考える。コロナ収束後、改めて本公聴会から都市計画の手続をやり直すべきであると考えます。

更に、副知事依命通達に指摘のある財源不足の観点を入れ、マスタープランにあるまちづくりへの規模の縮小、事業の取捨選択の考え方を盛り込む必要性があり、どのような視点で取捨選択をするのか、その基準も明示したマスタープランの抜本的な見直しを要求する。

第3の理由は、現行のマスタープランに基づくまちづくりでは、子供たちの教育環境が守られないことである。現行の中央区のまちづくりでは、大規模な再開発が完成してしまった後に、小学校の教室不足からの過密や、保育園の供給が追いつかない状態が露呈している。再開発を行う事業者も、開発協力金を1戸当たり100万円区に支払えば、それ以上は責任を負わないという姿勢である。

実際に私が住み働く月島三丁目では、僅か10ヘクタールという小さな丁目に2つの大規模再開発が進行中である。月島三丁目南地区第一種市街地再開発事業一以下、南地区一は、面積1ヘクタール、地上50階建て、高さ190メートル、容積率932%を緩和して、723戸の住戸を建設する。隣に北地区、その南地区の規模の1.5倍で、面積1.5ヘクタール、地上60階建て、高さ199メートル、容積率1,000%を緩和し、1,384戸の住戸を建築する。工事期間を2022年から、4～6年かけて同時期に行われる。

教育委員会のほうでは、月島三丁目の学区である月島第一小学校の教室が7教室不足し、狭い校庭を潰して増築が必要であると予測する。月島第一小学校の校庭面積3,471平方メートルに対する全校児童数の最大増加数969人で計算すると、1人当たりの校庭は3.6平方メートル。文科省の基準、1人当たり10平方メートルの3分の1強しかない。このような校庭を狭くさせてしまい、また校庭で増築した校舎により、その校庭の日当たりもな

くなってしまう。

中央区のまちづくりにおいては、結局、発言する機会のない子供たちに、校舎増築で校庭を狭くさせてしまうという教育環境の悪化を押しつける結果となってしまうっており、誰も責任を取ろうとしていない。教育委員会が推計をし出しながら、計画をダウンサイジングさせようとしていない。周辺の小学校も同様な事態が起きている。経済合理性のみ追求し、子供たちの不幸を顧みない行動は、大人の責任ある行動とは決して言えず、恥ずかしい。マスタープランに、子供たちの教育環境を守り、充実させるための抜本的な見直しを要望する。

第4の理由については、持続可能な都市の構築という強い姿勢が感じられないことである。マスタープランの原案には、「災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築」と記載があるが、持続可能な都市という観点から、記載を更に充実させるべきである。

充実させるべき観点を具体的に述べると、その1、林立する超高層ビルの次の建替え手法を提示すること。100年以内に起こり得るであろう再度の建替えの手法はどのように考えているのか。「事業資金を再度、容積率緩和により獲得する。」とでも言うのか。それでは更に超高層、更に超過密都市が誘導されてしまい、コロナ等の防災面、公衆衛生上も、今以上にぜい弱な都市構造を将来危惧してしまう。

その2としては、二酸化炭素の排出量。これに関しては、環境影響評価制度において、二酸化炭素のアセスメントも必ず行っていただきたい。

その3は、風害対策。これも、私の診療においても、実際に風害で、超高層のビル、中央区にある晴海トリトンスクエア、オリンピックの施設が入っておりますけれども、そこにおいてはレベル4の風害が起きており、突風にあおられて自転車の転倒事故を起こした親子を私も実際に診察しており、風害をほったらかすのではなくて、その調査及び対策を求める。

第5は、マスタープランを実効性あるものとする仕組みの欠如であります。先ほど述べましたように、月島ではそのような大規模再開発が行われておりますけれども、このマスタープランの巻末に書かれている特色ある地域の将来像という部分において、月島は実は、「佃及び月島では、路地空間などを生かした個性ある街並みを形成」とあるにもかかわらず、路地空間を区道まで住民との公開の議論なく廃止し、それぞれ1棟の超高層の建物を建てて、個性ある街並みを破壊している状況です。せっかくいいまちの将来像を出したとしても、それが実行されていない。

そうしたら、具体的に実行される仕組みとしては、どのようなものをつくるべきか。その1としては、住民が自ら参加しながら、まちの将来像を考えること。また、キャパシティー

が、範囲が、超えてしまうということが起こるのであれば、そのキャパシティーを事前審査して、キャパシティーをダウンサイジングするという事前審査を行うこと。また、前の方が述べられたように、まちづくりをした後に、それぞれの目的、経済が活性化したか、コミュニティが再生されたか、日なた、日陰がちゃんと起こっていないか、風害が起こっていないか、それらのことを事後評価をきちんと行うこと。それらがなされていくというふうなことを仕組みとして担保するようなことを、このまちづくりのマスタープランにも書き込んでいただきたいと考えるところであります。

また、福祉のまちづくりとかいうこと、コロナだけでなく、福祉のまちづくりに対しても、都の都市整備部が福祉保健部と一緒に考えていく、防災部と一緒に関連して考えていくという、「連携、連携」と言うだけではなくて、その連携の仕組みを担保、書き込んでいただきたいと思えます。

中央区民として最後に述べたいことは、築地の再開発。これは都知事が2017年6月20日に約束しました「築地は守る。豊洲を活かす。」、このことをきちんと、売っ払っちゃうのではなくて、都の持ち物として保持しながら、月島のまちづくりをしていただきたいと考えるところです。

以上です。

【議長】 ありがとうございます。

以上をもちまして、今回の公述は終了いたしました。公述人の皆様におかれましては、貴重な御意見を賜りまして、誠にありがとうございました。

それでは、公聴会を終了いたします。本日はどうもありがとうございました。