

公述意見の要旨及びこれに対する東京都の見解

東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の原案を令和2年7月1日から令和2年7月15日まで公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第16条第1項の規定により、公述の申出があり、令和2年8月20日及び21日に公聴会を開催し、計12人の方々から37件のご意見をいただきました。公述意見の要旨及びこれに対する東京都の見解は次のとおりである。

名称	公述意見の要旨	東京都の見解
東京都市計画 都市計画区域の 整備、開発及び 保全の方針	<p>【新型コロナ危機について】</p> <p>(1)今般のコロナに対応した生活の在り方、都市の在り方を考えると、一極集中を是正し、東京への人口の流入を抑え、建物の総床面積を全体としては縮小していくことが必要ではないか。</p> <p>(2)東京も、コロナ禍の今こそ、災い転じて福となす好機であると思います。高さ、容積率、ビルの集積といった量的拡大主義を改め、開発を抑制し、住民にとっての住みやすさ、景観、緑、安全といった質を求める政策に転換すべき時期に来たのではないか。</p> <p>(3) コロナ対応の3密の考え方を取り入れ、今後の東京都や品川区の人口動向を見極めた上での適正規模のまちづくりを考える必要があるため、マスタープランの見直しを要求する。</p>	<p>(1)～(5) 新型コロナ危機はテレワークやデジタル化の進展など経済・社会への影響とともに、人々の生活等への意識にも変化をもたらしました。</p> <p>このため、本マスタープランにおいても、新型コロナ危機を踏まえ、記述を拡充しました。</p> <p>多様なライフスタイルに対応した住まいや働く場の整備など、都市の持つ集積のメリットは生かしつつも、三密を回避し、感染症の拡大防止と経済社会活動の両立を図る新しい日常にも対応した都市づくりを進めていきます。</p>

	<p>(4) 新型コロナウイルスで起こっている私たちの生活の変化や経済的な変化にも全く対応しておらず、この計画のまま東京都の都市計画を遂行していくことは、将来的に都民にとっての不利益以外の何物でもない。</p> <p>(5) 今までのまちづくりで重要であった防災・環境の視点に、さらに公衆衛生の視点、上下水道整備など旧来からの公衆衛生の視点に、3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。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。</p> <p>(6) 不要不急の事業は休止する副知事依命通達に従い、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り、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。</p> <p>【都市づくりの目標・戦略について】</p> <p>(1) 都市づくりの目標で記載した成長とは、我々が暮らす町としての東京というより、グローバルな経済活動を中心とする都市であるということを選択しており、まさに都民を置き去りにしている。</p>	<p>(6) 新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、会場の換気、傍聴者の入場制限や傍聴席に一定の間隔を確保するなどの対応のもと実施しました。</p> <p>(1)本マスタープランでは、都市づくりの目標として「あらゆる人が活躍・挑戦できることや、生活のゆとりを楽しみ、個々人から見れば、特色のある個性を有する様々な地域で、多様なライフスタイルに柔軟に対応した住まい方、働き方、憩い方を選択できる都市を目指す。」としました。</p>
--	---	---

	<p>【東京の都市構造について】</p> <p>(1) 環状メガロポリス構造戦略による東京都市計画は、まさに再開発優先であり、都民の暮らしは後回しにするものとなっていることから、東京の目指すべき将来像の項で掲げられている環状メガロポリス構造推進の方針を削除すべき。人々の生活、なりわい、コミュニティをどう支え、本当に安心・安全で人間的なまちをどうつくっていくのか、自然環境をどう守っていくのかということを、東京都市計画の基本戦略にすべき。</p> <p>【地域区分ごとの将来像について】</p> <p>(1) ビジネスに重点を置いた中枢広域拠点域に対しての都市計画の問題も、総床面積を全体的に抑制の方向で検討することが必要である。同時に、中枢広域拠点域であっても、住宅は広く展開しており、今後も中低層居住地区の保全や整備も欠かせないのですが、そのような視点があまり認められない。</p> <p>(2) 新都市生活創造域であっても、既に大規模事務所ビルが集</p>	<p>(1)本マスタープランでは、東京の都市構造として「東京での少子高齢・人口減少社会の到来やグローバル化、ICTの進展、巨大地震の脅威など国内外における急激な社会変化を見据え、広域レベルと地域レベルの二層の都市構造を示すことにより、都市活力の維持・向上と快適でゆとりのある都市生活を両立していく。広域レベルの都市構造では、概成する環状メガロポリス構造を最大限に活用し、人・モノ・情報の交流を更に促進していくことが重要である。」としています。</p> <p>また、都市づくりの戦略として、「③災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築」、「④あらゆる人々の暮らしの場の提供」「⑤利便性の高い生活の実現と多様なコミュニティの創出」「⑥四季折々の美しい緑と水を編み込んだ都市の構築」を設定し、先進的な取り組みを進めることとしています。</p> <p>(1) 本マスタープランでは、中枢広域拠点域において、「都心の貴重なみどり空間の形成に資する良好な住環境の保全・創出などに取り組む」としています。また、主要用途の配置の方針として、「中枢広域拠点域では、外周部などにおいて良好な低層及び低中層の住宅地の環境を保全しつつ、質の高い中高層住宅地を計画的に誘導する。」としております。</p> <p>(2) 都市づくりのグランドデザインでは、東京の魅力を更に発</p>
--	---	--

	<p>中している区域もあるため、東京都区部を中枢広域拠点域と新都市生活創造域の2つに区分して、都市計画のキーワードを色づけすること自体に無理があるのではないか。</p> <p>(3) 中枢広域拠点地区内の活力とにぎわいの拠点から、品川区の大井町を外してもらいたい。現在のにぎわいを維持するには、効率化を考えた高層ビルを建てることは必要なく、コロナ発生後の今、既成市街地の人口密度の水準を満たすことは不可能と考える。現状に合わせた、低層開発のマスタープランに変更を求める。</p>	<p>展させていくためには、それぞれの地域の強みや特色を映し出す将来像を描き可能性を引き出していくことが必要であり、都市機能の集積や地域特性などを踏まえ、4つの地域区分を設定しております。これに基づき、本マスタープランでは、各拠点域の誘導の方向や将来像を示すとともに、主要用途の配置の方針として「中枢広域拠点域では、外周部などにおいて良好な低層及び低中層の住宅地の環境を保全しつつ、質の高い中高層住宅地を計画的に誘導する。」、「新都市生活創造域では、立地適正化計画などとの整合を図りながら、計画的な中高層住宅地とともに、低層及び低中層を主体とした住宅地を形成する。」などとしています。</p> <p>(3) 本マスタープランでは、「今後の成熟期において、東京が一段と質の高い成長が遂げられるよう、「地域の個性やポテンシャルを最大限に発揮し、各地域が競い合いながら新たな価値を創造」していくため、商業、文化、交流など地域の活力やにぎわいを生み出す多様な都市機能の集積を図る「活力とにぎわいの拠点」を中枢広域拠点域内に定める」とし、大井町を商業、医療、文化、交流など、地域の活力やにぎわいを生み出す多様な都市機能の集積を図る「活力とにぎわいの拠点」として位置付けております。</p> <p>また、拠点や地域の個性を活かしながら魅力的なまちづくりを進め、東京全体の活力を向上させていくため、地域の特性や地元区のまちづくりの方針、開発動向等を踏まえ、「特色ある</p>
--	---	--

	<p>【土地利用について】</p> <p>(1) 改築や減築などのストック活用により、質の高い中低層集合住宅を都や区が積極的に社会資産として運用していくべきです。良質な住宅を長く活用できれば、結果的に社会の豊かさにもつながります。少しずつでも、その方向を都の姿勢として示してほしい。</p> <p>【都市施設について】</p> <p>(1) 呑川の水質改善に向けて、水道局が管理する調布取水堰のうち、昨年度をもって終了した工業用水の取水枠を城南地区の清流復活事業に活用できないか。</p>	<p>地域の将来像」として、「道路等の基盤整備、土地利用転換や再開発・共同化が進み、業務、商業、宿泊、文化、交流、公共公益など地域の魅力を高める機能が高度に集積し、広域交通アクセスの利便性を生かした区部中心部を補完する業務機能と区を中心核としての複合都市機能を備えた活力とにぎわいの拠点を形成」していくとしております。</p> <p>ご意見は、今後の都市づくり政策の参考とさせていただきます。</p> <p>なお、個別の具体的な開発計画等に関する事項については、地元区等において検討されるものと考えます。</p> <p>(1) 本マスタープランでは、土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針として、「居住機能の充実、住環境の維持・改善、ゆとりある住宅地の形成など、地域の特性に応じた快適で良好な住宅地の形成を図る。」としています。</p> <p>また、平成 28 年度に策定した東京都住宅マスタープランでは、既存ストックの有効活用を目標実現に向けた着眼点の一つとしています。</p> <p>(1)(2) 都市計画区域マスタープランは、長期的な視点で都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を示し、都市計画に位置付ける法定計画です。</p>
--	--	--

	<p>(2) 西馬込駅に近い馬込坂下歩道橋に隣接する換気口用地は、本年3月、大田区が交通局から借り受け、馬込坂下自転車駐車場として整備されました。このように、東京都が所有する土地を区市町の要望を踏まえ、有効に活用し、住民にとって住みやすい良好な住環境の形成に積極的に努めてほしい。</p> <p>【災害について】</p> <p>(1) 東京の都市計画の中では災害低減を明確に位置づけてほしい。人口減少社会で、さらには自然災害リスク低減を都市計画に展開するには、緑と水辺空間の充実こそが有効な手法である。過密を防ぐ意味で、自然災害を低減する意味で、有効な緑地空間の拡大を全区部に積極的にうたってほしい。</p> <p>【環境について】</p> <p>(1) 交通量が多く、密集した都市にあっては、小規模な土地であっても、緑化により歩行者や周辺住民に安らぎを与えることのできる貴重な空間になることから、都有地を区市町の要</p>	<p>ご意見は、今後の都市づくり政策の参考とさせていただきます。</p> <p>(1) 本マスタープランでは、「東京が目指すべき将来像」の中で、骨格のみどり（丘陵地、まとまりのある農地、大規模な都市公園、崖線、河川、幹線道路沿いの街路樹等）と地のみどり（都内全域に点在する身近な都市公園、社寺林や屋敷林、農地、敷地内のみどり等）は、都市において必要不可欠なものであるため、骨格的なみどりを充実させるとともに、都内全域で地のみどりの量的な底上げと質の向上を総合的に推進するとしております。</p> <p>(1)～(3)都市計画区域マスタープランは、長期的な視点で都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を示し、都市計画に位置付ける法定計画です。</p>
--	--	---

	<p>望を踏まえ、有効に活用し、住民にとって住みやすい良好な住環境を形成してもらいたい。</p> <p>(2) 生活の質を上げるために密集市街地にこそ、都有地を活用して緑の公園を造っていただきたい。</p> <p>(3) 緑の保全と緑化をしっかり守っていただきたい。Park-PFIではこれまで人々の憩いの場所だった土地に、カフェやコンビニ、最近ではホテルまで建てる公園が出ている。このため不要に木を切ってしまう、新しく上物を建てるのが、緑を守ることに繋がっているとは思えない。</p> <p>【特色ある地域の将来像について】</p> <p>(1) 海上移転に伴う空港跡地については、国家戦略特区としての新しい拠点として位置づけられていることから、住民視点での環境や自然環境配慮などが既に軽視されているため、将来計画に対して住民が積極的に意向を示しやすい仕組みをつくって、住民合意を前提としたまちがつけられるよう配慮してほしい。</p> <p>(2) 立石の再開発に反対であり、方針から「土地の有効・高度利用により」云々の文言を削除するように求める。工場跡地を利用した公園づくりを進めることを、是非入れてほしい。市街地再開発を言うのならば、超高層化ではなく、低層で、</p>	<p>ご意見は、今後の都市づくり政策の参考とさせていただきます。</p> <p>(1)～(7)都市計画区域マスタープランは、長期的な視点で都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を示し、都市計画に位置付ける法定計画です。</p> <p>なお、個別の具体的な開発計画等に関する事項については、地元区において検討されるものと考えます。</p>
--	---	---

	<p>住民がそこに住み続け、なりわいを続けられるようなまちづくり、住民のコミュニティーが育まれるような、本当の意味での身の丈再開発にするべき。</p> <p>(3) 立石地区の将来像の内容変更を求める。原案に記載されている目標の大部分は既に達成されており、高度利用との文言は、市街地再開発事業を前提としたものと考えられるため、削除し、住民の生活や町の歴史と文化に配慮した将来像とするべきである。</p> <p>(4) 羽田空港周辺は既に開発済みの施設がたくさんあり、これ以上この地域の開発を進めるべきではない。</p> <p>(5) 池上では、不要に大きな駅ビルを造っている。もともと、小さな商店が立ち並ぶ駅前のよさというようなものを今、失っている状態であり、これ以上の開発計画は不要である。</p> <p>(6) 目黒区自由が丘地区では、人や車の往来が多く、また、極めて騒々しく、ごみ、車の振動等で住民として迷惑していることから、駅前商業地区の開発を中止もしくは凍結してもらいたい。</p> <p>(7) 中央区のまちづくりにおいては、人口増に伴う児童増加に合わせた校舎増築で校庭を狭くし、教育環境の悪化を招く</p>	
--	--	--

	<p>ことから、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。</p> <p>(8) 環状7号線外側(南西部・南部)の環七周辺地域において、無電柱化を進めることは、5Gの導入をセットで推進するつもりではないか。5Gの導入に関しては、その害について世界各地でまだ議論がされており、東京都が安易に無電柱化を進めることに反対である。</p> <p>(9) 大森地区において、平和島等へのアクセス強化は何をするのか。バスもあり、道の幅も広く、これ以上の開発や交通網の整備は不要である。</p> <p>(10) 都知事が2017年6月20日に約束した「築地は守る、豊洲を活かす」を踏まえ、築地市場跡地を売却するのではなく、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。</p> <p>(11) 蒲田の将来像では、国内外の来街者でにぎわう活気溢れる枢要な地域の拠点と書かれているが、子供が増えているとこ</p>	<p>(8)本マスタープランでは、災害に係る主要な都市計画の決定の方針として「震災時の救急救命や消火活動、物資の輸送や復旧復興の生命線となる緊急輸送道路から、優先的に無電柱化を進める。」としております。また、都市景観に係る主要な都市計画に関する方針として「中核的な拠点や活力とにぎわいの拠点、地域の拠点など、多くの人々が利用し、まちの顔となる道路において無電柱化を加速し、良好な景観形成や回遊性の向上、バリアフリー化を促進する。」としております。</p> <p>(9)(10)都市計画区域マスタープランは、長期的な視点で都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を示し、都市計画に位置付ける法定計画です。</p> <p>なお、個別の具体的な開発計画等に関する事項については、地元区等において検討されるものと考えます。</p> <p>(11) 都市計画区域マスタープランは、長期的な視点で都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を示し、都市計画に位置付ける法定計画です。</p>
--	--	---

	<p>るも多く、また、古くからの住民も多いことから、生活者の視点でのまちづくりの在り方を最優先とするべき。</p> <p>【その他全般】</p> <p>(1) 都が町の都市計画まで細かく記載することは、区市町村の個別具体的なまちづくりまで拘束することになり、自主性や住民自治は自治権を侵害することになり、問題である。2013年に国家戦略特区法が成立し、都市計画の合意形成を簡素化することが可能になり、事業者と首長と内閣総理大臣など一部の大臣と有識者と規制の適用除外を決められるようになったのと無関係とは言えず、危機感を覚える。</p> <p>(2) 都市計画法に基づき策定する計画より先に、東京都都市計画審議会から出された答申を踏まえたとはいえ、「都市づくりのランドデザイン」をつくり、「未来の東京戦略ビジョン」をつくり、それらを踏まえてこの都市マスをつくるというのは、都市マスを軽視し形骸化させている。</p>	<p>ご意見は、今後の都市づくり政策の参考とさせていただきます。</p> <p>(1)都市計画運用指針では、「都市計画は、その目的の実現には時間を要するものであることから、本来的に長期的な見通しをもって定められる必要がある。このため、法第6条の2の規定に基づく都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）、市町村マスタープラン及び立地適正化計画においては、それぞれ住民に理解しやすい形であらかじめ長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくことが、極めて重要である。」とされています。このため、本マスタープランでは、「都市づくりのランドデザイン」で示した4つの地域区分及び2つのゾーンに基づき、それぞれの誘導の方向・将来像や特色ある地域について、それぞれ将来像を記述しております。</p> <p>(2)～(4)本マスタープランは、「未来の東京」戦略ビジョンで示した方向性や都市づくりのランドデザインで示した将来像などを反映し、公聴会における都民の意見聴取やパブリックコメント、都市計画審議会への中間報告を経て、都市計画案を作成しております。今後、都市計画法に基づく手続きを進め、決定してまいります。</p>
--	---	--

	<p>(3) 具体的な事業に関わる事業者の意向なしに「未来の東京戦略ビジョン」、「都市づくりのグランドデザイン」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（原案）」がつくられたとは考えにくく、これで利するのは事業で利益を確保する投資家に対して、蚊帳の外で決まった事業のツケを都民が支払わされるのは問題である。</p> <p>(4)都市計画においては、全体を見渡して、地域ごとの役割を見定める上からの視点と、住民の声に基づき地域の実情に応じた目標を定める下からの視点とのバランスが大事だと思う。</p> <p>(5) 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。</p> <p>(6) マスタープランを実効性あるものとする仕組みが欠如している。住民が自ら参加しながら、まちの将来像を考えること、キャパシティーを事前審査すること、事後評価をきちんと行うことを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むべき。</p>	<p>(5)～(7)都市計画区域マスタープランは、長期的な視点で都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を示し、都市計画に位置付ける法定計画です。</p> <p>ご意見は、今後の都市づくり政策の参考とさせていただきます。</p>
--	--	--

	<p>(7) 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、連携の仕組みを担保し、書き込むべき。</p> <p>(8) 持続可能な都市という観点から、林立する超高層ビルの次の建て替え手法の提示、環境影響評価制度における二酸化炭素のアセスメント、風害の調査と対策を求めたい。</p>	<p>(8) 都市計画区域マスタープランは、長期的な視点で都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を示し、都市計画に位置付ける法定計画です。</p> <p>環境影響評価の項目については、対象事業の実施段階において検討するものと考えます。</p>
--	--	--