

都市計画の案に関する公聴会

開催日時：令和2年8月20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きます、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きます前に、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日より同月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でございます。その際、併せて公述人の募集をいたしまして、17名の方より公述のお申出を頂いております。

公聴会は、今回を含めまして、計4回開催いたしますけれども、本日は7名の方に公述していただくこととなっております。

これからお伺いする公聴会の公述内容につきましては、最終的に作成する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、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、本日、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。よろしくお願いいたします。

【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。よろしくお願いいたします。

【議長】 続きまして、公述人の方に申し上げます。公述に当たっては、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、公述を始めてくだ

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るよう、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、これまでに申し上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述べていただいた後、公述を始めてください。

公述整理番号 第 3 号

公述者氏名

【公述人】 大田区在住の [REDACTED] と申します。大学で、主に建築構造学について研究・教育に携わって参りました。現在は、建築基本法制定準備会という団体の会長といたしまして、我が国の建築制度の在り方について、提案や提言を行っています。現状の法制度では、短期的な市場経済の原理が優先してしまっていて、質の高い建築が生まれにくくなっていることを危惧して、新しい建築基本法制定のための運動を展開しております。

今回、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」原案に対しまして、区部を対象とした意見を述べさせていただきます。

「東京都都市計画原案」は、2017年9月発行の「都市づくりのグランドデザイン」、A4判208ページの内容を基に、それを都市計画のための言葉に置き換えたのみになっていて、今般のコロナ対応の問題が視野に入っておりません。生活の在り方、都市の在り方を考えると、根本的な見直しが必要ではないでしょうか。原案のまま進めるということに対しては、大きな不安を覚えるものです。

基本的な考え方ということでは、目標としてESGやSDGsへも言及されていますが、ただ考え方を取り入れるのみでなく、まさにSDGsの17の目標1つ1つが反映されることを基本とする都市計画にすることが必要です。

都市づくり戦略として、言葉を換えて様々なキーワードを織り込んだ8項目が挙がっていますけれども、総花的な戦略になってしまうと、今まで同様に民間事業者任せの建築する権利の保障ということにしかありません。10年、20年、更には50年先を見据えると、戦略③の災害リスク低減と環境問題対応を最優先する形で東京の都市計画の明確な方向性をうたうことが必要です。そして、それをポストコロナの都市の在り方として、新しく計画し直す必要があると考えます。

まず、人口減少社会における東京の都市計画をどう考えるかで、具体的に提案させていただきます。

現実の統計を見ると、当初想定していたようには人口は減少していません。むしろ微増です。それは、東京の一極集中がまだ続いているからです。これを、このまま放置してはいけません。このことは、今回のコロナの問題そのものでもあります。我が国で、東京がまず第

一に新型コロナウイルス感染症の脅威にさらされたことを思うと、都市計画においても一極集中を是正し、地方の活性化を支援することです。東京として具体的にどのようにしてそれを可能にするかということを考えると、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ということではないでしょうか。

これは、直接的に災害低減にもつながります。人口流入の問題は、税法上の問題とも関わりがあって、対応が難しい面もありますが、一例を挙げてみます。

例えば、200平方メートルの土地に1家族4人で住んでいたけれども、子供が巣立ち、別のところに住む。親2人になる。やがて亡くなると、土地は開発業者の手に渡って、業者は売れるように3分割して3軒の木造3階建てに変わります。そういう状況があちこちで起きています。

あるいは、若者用のワンルームアパートとして経営するということで、もっと極端に人口増を奨励するような場合も多く見られます。結果として、住まい方は過密となり、当然、緑地面積は減らされ、住環境は悪化してしまうわけです。

これを変えるのは、個人の努力だけでは不可能です。都市計画として、このような状態が生じないように、政策と規制が不可欠だと思います。既に地価が高騰しているので、都区内で全ての家族に200平方メートルの土地を提供するのは無理であることは想像できますが、少なくともそのような住み方が引き継がれるような制度を考えるとともに、政策としても、ワンルームアパートの規制なども含めて、人口流入を都市計画として抑えるということを考えなくてはいけないと思います。

住宅の持ち主が亡くなると、空き家となる可能性が生じます。これも大きな問題になっています。安易に経済原理に委ねると、既に述べましたような状況が生まれてしまうので、そうならないような、例えば、様々な税法上の優遇措置なども考えた上で、質の高い住生活が可能となるような仕組みを考える必要があります。スクラップ・アンド・ビルドではなくて、ストックマネジメントとして展開できるように、都市計画でも方向性を明確にすべきだと考えます。

戦後の住宅政策も、当初は公営住宅と公団の二本立てでスタートしたのですが、ほぼ需要が満たされるにしたがって、今や、民間マンションの新築による市場経済に任せてしまっている。それが、景観の面でも、環境の面でも、問題を生じています。

財政を考えると、公営住宅を増加させることが容易でないことは想像できますが、50年、100年を考えると、セーフティーネットの意味からも、自治体の果たす役割は非常に大き

と思います。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とか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と思います。

以上は、どちらかという大田区として大部分が相当する新都市生活創造域を対象とする意見になっていますが、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と思います。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とか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ません。頻繁に「建替え促進」という言葉が登場しているのは問題です。

また、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中している区域もあります。東京都区部をこのように2つに区分して、都市計画のキーワードを色付けするということが自体に無理があるのではないのでしょうか。

大田区の場合、特に気になるのは羽田空港周辺です。羽田空港の拡大は、今年の4月から始まった増便のための新地上ルートなど、区の住民としては迷惑な面が少なくないことは想像できると思います。

また、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付けられていることもあり、SDGsの基本を逸脱する懸念が大きいです。国や自治体が大企業とともに経済的な有効性を狙うということで、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きています。都市計画としても、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と思います。

都としても、区単位での防災を都市計画の中にどのように位置付けるか、緊急の課題になっております。これまでの意見を具体的な形で都市計画に有効に展開するにはどうすればいいかという、緑化空間の増大です。人口減少社会で、更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す。従来の都市計画では、交通の利便性や効率性を重視し、災害ハザードを理解し、読み解いて、都市計画に展開するということをしてきていません。

今や地震や洪水のハザードは、地形や地盤、標高などとも関係し、調査研究の成果を誰でも見られるようになってきました。ハザードを理解した上で、リスクを減らすために都市計画

の中での明確な規制や誘導が必要です。都市計画が災害ポテンシャルを考慮してつくられなかったということは、大きな反省点になっています。是非とも東京の都市計画の中では災害低減を明確に位置付けてほしいと思います。

区部の公園や緑地の現状は、何ととってもとても貧弱です。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と思います。従来は、どうしても公開緑地など、極めて限定的でした。これからは、「東京都区部の緑化面積の増大こそが都市計画の狙いであり、SDGsの対応である。」と胸を張って言えるようにしていただきたいと申し上げて、私の意見陳述とさせていただきます。どうもありがとうございました。

【議長】 ありがとうございました。

公述整理番号	第 4 号
公述者氏名	■■■■■

【議長】 それでは、次の方、よろしく願いいたします。

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述べていただいた後、公述をお始めください。

【公述人】 私、■■■■■といます。東京に生まれ、東京で育ち、都庁に勤め、現在は年金生活です。

課題としましては、主要な都市計画の決定の方針の中の市街地における良好な居住実現の方針並びに下水道及び河川の都市計画決定の方針についての具体的な内容について触れさせていただきます。

新型コロナウイルスの感染拡大は、感染リスクとの戦いや経済活動の打撃など、負の影響は計り知れません。

内閣府が6月21日に発表した新型コロナウイルス感染症の広がりに伴う生活意識や行動の変化を探った調査結果では、東京23区の20歳代の3割以上が地方移住への関心を高め、若い世代の居住地選びの意識変化が伺えたとしています。

不動産住宅情報サイトによる東京都の住宅面積ランキングによる51の区市町の中で、23区のトップは葛飾区の21位、最下位は新宿区の51位です。

テレワークの普及は、居住地域の選択を拡大するとともに、住宅が仕事場となるため、住み心地のよさに関心が高まります。住み心地は、住宅面積にとどまらず、住宅周辺の環境も影響します。テレワークの普及に伴う若い世代の地方移住への関心の高まりは、東京23区の住環境の貧困さの現れです。良質な公共住宅の提供や、緑の空間の形成などによる良好な住宅環境の整備は、今、何よりも都民が求める都政の課題と言えます。

本日、私がお話しする1つは、東京都が所有する土地、施設を地域の街並み、沿道の緑化などに活用し、住環境の向上を図ることについてです。

2つ目は、清流復活事業の更なる充実により、城南地域に水と緑の空間を形成し、流域沿線の住み心地のよさを改善することについてです。

この2月、環状7号線と国道1号線に接する都営地下鉄馬込駅から西馬込駅間の東京都用地の状況について調べました。馬込駅前には、駐輪場跡地やフェンスで囲われた空き地が

あります。また、国道1号線馬込橋から馬込坂下間に5か所の換気口用地があります。

このうち、4か所の換気口用地は、いずれも歩道に沿って「危険につき立入禁止」、「ポスター・貼り紙等看板その他広告物の無断掲示を禁ずる」などの表示がされています。また、フェンスで交通局用地と国道歩道を仕切っています。

換気口用地に隣接する駐車場には、歩道に沿って自販機が設置されており、沿道景観を損ねているように思います。恐らく、交通局としては、この用地を換気口設置のため確保されているので、その土地周辺の環境にあまり関心がないのだと思います。

浅草線設置後、50年以上経過し、周辺の開発も進みました。都の所有する小規模な土地であっても、交通量が多く、密集した都市にあっては、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ります。緑多い沿道の形成に東京都は率先して努めていただければと思います。

なお、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いただけることを切に要望します。

次に、平成7年に実施された城南地域の河川、呑川、目黒川、渋谷川の清流復活事業についてです。

計画では、落合水再生センターから城南地域の3河川に、合計で毎秒最大1.0立方メートルの高度処理水を放流することとしています。近年の放流実績は、経費節減のためか、当初計画した放流量を下回っているようです。

呑川についてお話しします。下水道の整備により、世田谷区、目黒区内の呑川は蓋がけされ、下水道呑川幹線上流域となり、河川としての呑川は消滅しました。

現在の呑川は、落合水再生センターの高度処理水が放流される東工大大岡山キャンパスに隣接する工大橋から下流です。工大橋から呑川河口近くの産業道路呑川新橋まで、水と緑の遊歩道が形成されています。

現在の合流式下水道では、降雨が下水道管の能力を超えると、下水道管からあふれて、下流の呑川や東京湾に排出する仕組みになっています。下水道呑川幹線からあふれ出た下水は、西蒲田、蒲田駅付近で海水とぶつかり、停滞し、スカムを発生します。スカムから発生した臭気は強烈です。また、工大橋下流の呑川沿線住民は、ユスリカなどの発生に悩まされています。

東京都は、本年度より呑川の水質改善の一環として、洗足池幹線流域及び呑川幹線中流域を対象とした貯留施設を設置し、呑川への下水流入を減らす事業に着手します。しかし、現在までのところ、呑川幹線上流域を対象とした貯留施設の設置計画は未定です。

呑川の水質改善は、失われた呑川の上流域、中流域の集水域に本来流れたであろう雨水の流入分を補給することではないでしょうか。

ところで、水道局が管理する調布取水堰は、毎秒2.04立方メートルの多摩川河川水を取水することができます。内訳は、水道用水毎秒1.45立方メートル、工業用水、雑用水道、合計毎秒0.59立方メートルです。工業用水道事業は、昨年度をもって終了していません。

この水利権毎秒0.59立方メートル、つまり日量約5万立方メートルの河川水を城南地区の清流復活事業に活用できないでしょうか。調布取水堰地点の水質は、1990年代後半に入り改善が進み、水質環境基準B類型BOD 3mg/L以下を満たすようになりました。

多摩川の水を環境用水として呑川に補給することにより、呑川中流域の河川の流速を増し、ユスリカなどの発生を防止するとともに、呑川下流域、西蒲田、蒲田地区の滞留水から発生するスカム臭を減少させる効果が期待できます。

都市整備局が中心となり、河川を管理する建設局、調布取水堰を管理する水道局、水利権の許認可を行う国土交通省等と調整を図ることを要望いたします。よろしくお願いいたします。

【議長】 ありがとうございました。

公述整理番号	第 5 号
公述者氏名	■■■■■

【議長】 それでは、どうぞ、次の方、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述べていただいた後、公述をお始めください。

【公述人】 葛飾区から参りました、■■■■■と申します。「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」について述べさせていただきます。

今回、東京都は、マスタープランを新たにするということですが、私はそのためには、これまでの都市計画の方針がどういう結果を導いたのか、検証し、総括することが必要だと思います。その総括の上に、1,000万都民の生活環境を、今後どのような理念、方向性で導いていくのかを考えることだと思います。

今までの都市計画は、再開発優先の方針でした。再開発を大規模に始めたのが1999年の石原都知事です。当時、国土の均衡ある発展の考え方として、「首都機能移転」が国会でも議論されていました。過度の東京一極集中が地方都市を空洞化させ、深刻な弊害をもたらすことから構想されたものです。行政、経済活動、教育などを地方に分散化する構想です。

しかし、石原都知事はこれに猛反発。逆に、「東京を日本の経済成長の牽引役にする。」、あるいは「日本のダイナモにする。」などと言って、一層の東京一極集中に乗り出したのです。

「環状メガロポリス構造」とは、2001年に石原都知事が打ち出した構想です。それは、東京の中心区を「センターコア」と位置付け、経済活動の拠点とし、更に湾岸部を物流拠点として、全国から、世界から、ヒト、モノ、カネを招き入れようとする戦略です。そして、この石原戦略は、当時の小泉内閣の規制緩和、民間活力導入政策と結んで、東京を大改造する方向で動き出しました。「空中権」を導入した丸の内再開発をはじめ、銀座、新橋、日比谷など、都心部で、湾岸部で、再開発計画が生まれ、巨大な超高層ビルが続々と建てられ、今も進められています。

職住近接の名の下に、湾岸部を中心にタワーマンションも数多く建てられました。僅か20年でとてつもない変貌です。

確かにこの開発戦略によって、「国際的ビジネスセンター機能」は強化されたとは思いま

す。しかし、東京大改造は、東京都民に何をもたらしたのでしょうか。人々は豊かになったと感じたのでしょうか。住み良い東京となったのでしょうか。都心部では、次々と計画される再開発によって、住民は追い出されました。街並みは押し潰され、コミュニティは破壊され、古くからの商店街がどんどん消えていきました。

都心部だけではなくありません。例えば、私の住む葛飾でも、何箇所かで再開発計画が進められ、ゼネコンやディベロッパーがどかどかと庶民の間に入り込んできました。金町駅前では、超高層の再開発ビルが建ちました。しかし、駅前商店街は破壊され、住民の多くが金町から出ていかざるを得なくなりました。

また、私の住まいの近くの立石駅周辺でも再開発が計画され、住民は賛否で真っ二つに对立しています。駅の周りに超高層ビルが4棟も建つこの計画が進めば、立石の風情ある街並みも、人々の生活も、コミュニティも破壊されるでしょう。また、葛飾区内のどの商店街もどんどん廃れていっています。

葛飾はまた、町工場のまちでしたが、多くが消え去りました。国や都などの行政は、規制緩和や容積率緩和でゼネコンやディベロッパーには巨額の利益を得られるように計らい、税制や金融上の優遇措置で、国内外から投資や企業を呼び込むことには熱心ですけれども、地域の商店街や町工場には何の手助けも援助もしません。開発優先の東京都市計画は、ヒト、モノ、カネを大量に呼び込みましたが、肝心の人々の生活、介護や子育て、医療、格差貧困化問題、防災対策などの都民にとって切実な政策は二の次、三の次にされました。そして、コンクリートジャングルの登場は、自然の風を遮り、空を奪い、ヒートアイランド現象を著しくしました。

以上のように、石原都知事で始まり、その後の都知事に受け継がれてきた「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。都民の暮らしは後回しにするものでした。

今回、都市計画を見直すのであれば、改定原案でも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です。経済優先、大企業の金も受け優先の戦略をやめることです。そして、高度利用による再開発をやめることです。

顔を都民に向け、人々の生活、生業、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、東京都市計画の基本戦略にすべきです。そして、この都政の転換は、国の政策にも影響を与え、東京一極集中を是正し、経済、教育、文化の拠点を全国に分散して、衰退する地方都市や農村の

発展にもつながっていくでしょう。この方向での見直しは、現在のコロナ禍で現実のものとなっています。

今、東京都は、不要不急の再開発などの事業は後回しにし、コロナ感染拡大の影響から、都民の生活と生命を守ることを優先しています。また、コロナの後も、人々の「新しい生活様式」はそのまま定着していくことでしょう。すなわち、密集を避ける生活です。テレワークの普及で、働く人々の多くは地方に生活と労働を移していくとされています。企業も都心から、東京から離れていくかもしれません。超高層のオフィスビルも、タワーマンションも、密集だとして、需要が減退していくと思います。もう超高層の時代ではないのです。

最後に、私の住む葛飾区のことについて述べたいと思います。私の住む葛飾区立石は、今回の原案では、「土地の有効・高度利用により居住や商業・業務機能の導入を図る」と書いてあります。要するに、「市街地再開発事業として、超高層化による再開発をやれ。」と書いています。

また、この計画は、既に進められています。私は立石の再開発に反対しています。立石だけでなく、超高層ビルの市街地再開発は、どこもやめるべきです。

また、多くの再開発事業で、保留床が売れずに行き詰まっています。多くの再開発事業で行政が関与し、救済のために公益施設を入れ、税金の無駄遣いをしています。

立石駅北口再開発では、何と保留床のビル1棟を葛飾区が区役所として買い取る計画です。巨額の税金でまち壊しをしようというのです。立石再開発は一刻も早くやめるよう、私は求めます。

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ます。

逆に、「工場跡地を利用した公園づくりを進める」ことを、是非入れてほしいと思います。立石と中川を挟んだ奥戸には、広大な工場跡地があるのです。中川の立石側の川べりには、既に公園があります。レトロな街並みの立石駅商店街と2つの公園とを小道と人道橋で結べば、多くの人々が訪れると思います。

市街地再開発を言うのならば、超高層化ではなく、低層で、住民がそこに住み続け、生業を続けられるようなまちづくり、住民のコミュニティが育まれるような、本当の意味での「身の丈再開発」にすべきと考えます。

そして、大切なことは、まちづくりは住民が主人公だということです。再開発という手法を含めて、どのような手法を取るのかは、住民が決めることです。住民本意のまちづくり。このような理念こそ、東京都市計画の基本に据えてほしいと思います。

以上です。ありがとうございました。

【議長】　ありがとうございました。

公述整理番号	第 6 号
公述者氏名	■■■■■

【議長】 どうぞ、おかけください。

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】 ■■■■■と申します。千代田区に在住しております。

私は、東京都市計画原案の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」について、思うところを述べさせていただきます。

私は、四十数年間、丸の内に本社がある商社で働いて参りました。企業というのは、利益を上げること、適正適法で利益を上げることが至上命令でありますから、その前提で全てのことをやって参ります。私は、ビジネスマンとして、その当時に思っていたことと、引退して今思うことに大きなギャップを感じておりますが、その点について述べます。

今から20年近く前ですが、私は2002年から4年ほど、イギリスのロンドンに駐在いたしました。当時、日本では小泉政権だったと記憶しますが、規制緩和政策の下、都内で次々と超高層ビルが建ち始めたときであります。日本に時々出張して参りまして、大手町、丸の内、有楽町、いわゆる大丸有が大きく変わってくるのを見て、非常に驚いた記憶がございます。正直に言いまして、大丸有は世界に冠たるビジネス街に変貌したと思います。

その後、日本に帰りまして、昔は非常に閑散としていた丸の内の仲通り。これも高級店が入り、ショッピングでにぎわい、観光客もたくさん来るようになりました。ビジネス街でありながら、買物客、観光客を呼び込んでいる。すなわち、東京駅を中心とした大丸有の再生というのは、人を呼び込むという目的においては大成功であった。行政の誘導策と民間の活力が融合した成功例であったと思います。

一方で、定年いたしまして、一住民となって、もう一度自分の周りを見回しまして、これらの再開発の負の側面に目が行くようになりました。この都市計画の原案にも書いてございますが、鉄道結節点で再開発。今、都内のいろいろな場所で大きな鉄道駅の周りの再開発が進行しておりますけれども、これらの考え方は、ビジネス、または経済の発展、ショッピングの利便さということが前面に出てきておりまして、本来住宅地であった、または住宅地の近隣であった場所の地域の保全、住環境への配慮、緑、または具体的にはビル風対策とい

ったものが後回しにされていると強く感じております。

例えば、東京駅は、2012年に低層の非常に美しい駅舎が建て直されて、皇居側から見た場合、東京駅が青空の下に美しく見えたわけですが、今では中央区側に建った超高層ビルに、若干その美しさが減じられていると思います。

もともと東京駅がモデルとしたオランダのアムステルダム駅。これは、もう130年たっておりますが、今でもその背後には、大きな青空が広がっております。

このように、高さによって景観が減じられている例は、他にもたくさん見ることができます。永田町の国会議事堂も、昔は下から見上げると何もない、青空の中に堂々とそびえ立つビルでありましたが、今は赤坂の超高層ビルに見下ろされる、超高層ビルの前にちょこんといる議事堂になってしまいました。

非常に気になるのは、他県の例であります、広島の実験ドームです。原爆記念日にテレビに放映されますが、原爆ドームに向かって見ている方々の向こうには、ビルが建っております。普通のビルであります、原爆ドームという祈りの場としての厳かさというものが、こう言っては失礼な言い方になりますが、平凡なビルによって、その厳かさが失われたような気がいたします。

「富士見」と名が付く地名が東京にもたくさんありますが、その「富士見」と名が付く場所からは、富士山はほとんど見えなくなってしまいました。私たちは、いつの間にか高さというものに対して非常に鈍感になってきたのではないかなと思います。

先日、総務省が人口動態調査を発表いたしました。前の方がお話しされたとおり、東京と大阪、沖縄は微増ですが、東京を除いてほとんどの県で人口減、東京のみが引き続き強い磁力で人を集めているということかと思えます。

一言で言えば、日本全体が人口減少。1年間で50万人減ったそうです。にもかかわらず、東京だけが磁石のように人をひき付けている。こういう私も、50年前に磁石にひき付けられて、田舎から上京した人間ではあるんですが、人が増えるからビルが建つのか、ビルが建つから人が集まるのか。これは、もう一度考え直さなければいけないんだと思います。このままでは、東京は人であふれ、地方は疲弊するという悪循環が、国として続いてしまうと思えます。

地方では、シャッター街や空き家が大きな問題となっております。東京もそのうちなるでしょう。一方で、東京の都心部では、僅か築40年程度のビルが壊されて、その後に超高層ビルが建っています。地震対策という名目によって、超高層ビルが住宅地を侵食していった、

都心部はますます膨張、膨れ上がり、昼間人口、昼の人口がどんどん増えております。このままでは、多様性どころか、東京全体が画一的なまちになってしまうのではないかという気がいたします。

通勤ラッシュも同じです。コロナ自粛によって、若干いわゆる痛い通勤からは解放されていますが、それでもヨーロッパの諸都市の通勤の快適さには遠く及びません。そもそもインフラが追いつかない状態で、商業ビルやタワーマンションばかりを建設していくやり方を、もう一回、我々は反省すべきではないのでしょうか。

ロンドンやパリといった、これらは憧れのまちではありますが、まちの中心部が低層のビルで統一され、空が開けています。そもそも築何百年という建物が、外側の壁は残して、内部にリノベをかけて、そして、元の姿を再生し、まちのたたずまいを変えずに、歴史を大事にして、新しい時代に対応しているということかと思えます。

最近学んだことではありますが、ロンドンでは17世紀にペストと火災、今の日本で言えばコロナと水害、地震でしょう。そのペストと火災で、ロンドンは大変な被害に遭ったそうです。その経験に基づき、人口と都市の区域を制限するロンドン再建案が提出され、19世紀にロンドン市条例となって、その動きが繋がったと聞いております。

ロンドンを魅力的なまちにしている広大なグリーンベルト、市内にたくさんある大規模な公園、低層の白壁やれんがの共同住宅、これらが美しい街並みをつくっていると思います。

これに対して、やはり東京または近郊都市では、超高層ビル、タワーマンションがビル風を起こし、タワーマンションが水害を招くということは、つい去年も、今年も実際の例として報道されているところであります。

ロンドンが今の美しいまちになるのに100年単位の年月を要したわけです。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えます。

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と思います。

私は、総花的な、または玉虫色の都市計画はいけないと思っています。ビジネスを優先するのか、それとも住環境を優先するのか。これは、もう両方並立ではなくて、二者択一的な課題になってきたのであると私は思っています。

ビジネスをやる人間、ディベロッパーであれ、ゼネコンであれ、適正適法であれば、利益が出る方向に動くんです。したがって、我々の環境を守るためには、規制強化が必要です。

規制緩和というのは、非常に耳触りのいい言葉ですが、規制緩和ではなくて強化をしていく。

そのことが、今後の都市計画に必要であると私は考えております。

ありがとうございました。

【議長】 ありがとうございました。

公述整理番号	第 7 号
公述者氏名	■■■■■

【議長】 それでは、次の方、よろしく願いいたします。

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述べていただいた後、公述をお始めくださいませ。

【公述人】 品川区在住の一地主権者の■■■■■です。

東京都の都市計画原案で、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」と、同じく同じ原案の「都市再開発の方針」に対して意見公述いたします。よろしく願います。

その前に、本当に私は一地主権者で、もしも第一種市街地再開発になった場合には、今まで住み慣れた土地を出ていかなければならないような切実な、切羽詰まった気持ちで来ているので、公聴人の方は居眠りをしないで、しっかり聞いていただきたいです。

まず、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ください。

理由といたしましては、都市計画区域マスタープランの第1、改定の基本的な考え方、1の基本事項において、「都市計画基礎調査などを踏まえ、社会経済情勢の変化などの対応が必要となった場合には、都市計画区域マスタープランの変更を適時適切に行うものとする」とあるので、中枢広域拠点区域内、活力とにぎわいの拠点から品川区の大井町を外すことを要求します。

また、「都市再開発の方針」の中で、2号地区に指定されている大井町駅前地区の中からC地区を外してください。

理由といたしまして、品川区JR京浜東北線大井町駅東地区、C地区には、昭和的な飲食店街があり、その人気でC地区一帯がにぎわっています。品川区内において、22時以降に多くの人でこのようににぎわう飲食店街はありません。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いと考えます。現在においても、路面店は比較的繁盛し、逆に3階以上のビル内の店舗は空き物件が多くあります。

また、効率化・高度利用は、新型コロナ発生後の今は、三密となる政策と思います。

また、第一種市街地再開発事業のように大きな再開発を大井町で行った場合、大井町駅の乗降客が増え、ホームの混雑状況は今以上となります。ホームドアが大井町駅に設置された

とはいえ、朝夕のラッシュ時は、現在でも大変危険を感じる状態です。大井町駅に羽田方面への新線の乗り入れの計画もあり、ますますの乗換客や乗降客の増加が予想されます。列車本数の増便を考えなければ、単なるホームの整備だけでは対応できません。

同じ品川区のＪＲ山手線大崎駅では、再開発の結果、乗降客がさばけず、大井町駅や近隣の駅からバスを利用して、大崎駅の乗降客をさばく状態です。このような鉄道を含めたインフラ整備、電気、ガス、水道、保育園、幼稚園、小学校、中学校までを含めた計画が品川区のマスタープランには示されていません。

また、現在の東京都の都市計画区域マスタープランや品川区のマスタープランでは、新型コロナウイルスは想定外です。今後の長期にわたっての影響が出る可能性が残っています。

東京都の都市計画マスタープランは、コロナ発生前の都市計画基礎調査を基に作成されています。コロナ対応の三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と考えます。マスタープランの見直しを要求します。

コロナ発生前に行われた都市計画基礎調査が、コロナ後も有効と考えるならば、その根拠を都市計画基礎調査の数字を添えて示してください。

同時に、コロナ後の人口動向予想もお示してください。また、人口動向予想に用いた資料も示してください。

品川区のマスタープランは、一部の区民の意見しか反映されておらず、地域の状況に応じているとは思えません。品川区のマスタープランは、東京都のマスタープランにある環境に配慮し、人口減少社会にも対応した計画とは考えられません。

東京都は、品川区のこのような区のマスタープランを認めているのでしょうか。

東京都は、品川区に対し、このようなマスタープランの改善を指導してください。改善指導しないならば、その理由を教えてください。

現在の効率化、容積率の緩和などにより、規制緩和された基準一杯で建てられた建物では、老築化した場合、建替えが難しく、持続的な発展を考慮したものとは思えません。

また、画一的な開発では、長年築いてきたコミュニティが崩壊し、今の快適な人間関係が崩壊します。都市づくりの目標に「多様な住まい方を選択できる都市を目指す」とあるように、現在の多様な住まい方を認め、このままの生活を認めてほしいです。

マスタープランには、「既成市街地の人口密度の水準を満たすものとする」とありますが、その根拠を示してください。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

は不可能と考えます。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ます。

コロナ発生後の今、マスタープランにもある職住近接の考え方は変化してきています。

同じく、コロナ後の現在、マスタープランにある量的拡大は三密となるため、質の向上、ソーシャルディスタンスを保てる移住空間の確保を目指していただきたいです。

是非とも地域住民が主体、企業が入り、利益優先、高度利用優先の開発でない、防災性が高い、地域の特性を生かした、良好な住環境の実現に向けたプランに変更していただきたいです。ゼネコン主導では、利益至上の画一的な開発となり、本マスタープランの目標、「特色のある個性を有する様々な地域で多様な住まい方、働き方、憩い方を選択できる都市を目指す」に反しています。

どうか私の意見が届き、マスタープランを改定してください。よろしく申し上げます。ありがとうございました。

【議長】 ありがとうございました。

公述整理番号	第 8 号
公述者氏名	■■■■■

【議長】 それでは、次の方、どうぞよろしくお願ひいたします。

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】 よろしくお願ひします。■■■■■と申します。

「都市再開発の方針」で再開発促進区への指定が検討されている豊島 1 5 大塚駅周辺地区のうち、東池袋二丁目地域についてであります。

私は、この東池袋二丁目地域の住民として、再開発等促進区の指定を強く要望いたします。以下の観点からです。

まずは、防災、防犯上の観点からです。私が住んでいる東池袋二丁目地域は、JR 山手線内に位置し、大塚駅、池袋駅、ともに徒歩圏というポテンシャルがあると考えています。

しかしながら、狭あいな道路が多く、日頃から防災、防犯上の不安を感じております。実際に、私の家の前も狭あいな行き止まりの道路であり、地震や火災が起きても、緊急車両が入ってこられないという状態です。

また、狭あいな市道には、街灯も少ないため、夜は非常に暗く、妻や小さい子供のいる私としては、防犯上の不安を日頃感じております。

周辺にも、こうした狭あい道路にしか接していない木造家屋が多い上、地域全体の高齢化も進んでいることから、個別でメンテナンスや建替えも難しい状態になっています。

まずは、行政として、防犯上、防災上の向上に取り組んでもらいたいと考えています。

次に、環境上の観点から申し上げます。今申し上げたように、建物の建替え、機能更新がなかなか進まないため、老朽化した単身向け住宅が多く、ファミリー向けの住宅の供給も少なくなっています。そのため、子育て世代が地域に定住しにくいという問題を感じています。

東池袋二丁目地域には、公園や広場が少なく、緑も少なく、子供を安心して遊ばせることができる場所はほとんどありません。域内にある数少ない緑地公園も小さく、名ばかりです。

今申し上げた老朽化した風通しの悪い環境の中にあるためか、毎日のごみが捨てられ、子供を自由に遊ばせるのをちゅうちょせざるを得ないという状態になっています。

周辺に目を向けると、サンシャインシティやハレザ池袋など、共同化ですとか高度利用に

よって環境の改善が進んでいる一方で、このエリアだけが取り残されている感は否めない
と思っています。

防災上の向上や住民の憩いの場となるような良質の広場といった、今、地域に足りないものを一体的に整備することができる再開発事業等を促進すべき地域として、東池袋二丁目地域が新たに指定されることは、まちの将来を考える上で大きな一歩になると思っていますので、東京都として、是非強く推進していただきたいと思っています。

以上です。

【議長】 ありがとうございました。

公述整理番号 第 9 号
公述者氏名 [REDACTED]

【議長】 それでは、次の方、お願いいたします。どうぞ御着席くださいませ。

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】 私の名前は [REDACTED] といいます。

「都市再開発の方針」、マスタープランの両方針の原案の改題への提案と、ルールのための1つの一連のアプローチについて意見を申し上げたいと思います。

端的に申し上げますと、スローガンとしては、心にポエムを。自らも他の方にも勧める都市環境の整備の方法論です。

小池百合子都知事に公述のお許しを頂き、私がここ3年越しになる築地再開発事業の熱意が勝つ概略であるものの形になり、文章として正式な記録にさせていただける、努力が報われたと思い、これから中央区の市街地開発事業、中央区まちづくり基本条例で附則している条例を都のレベルで整備する際のバックボーンを手短に述懐する必要が生まれました。改めて、都知事への感謝の意を表し、都の職員の方々の本当に献身的なる職責への日頃の各位の教示の正義の発露に敬意で身を正し、表明する次第です。

そこで、築地再開発事業を深く考察し抜くことにより、今回、都政の都市整備のテクニカルチームのアプローチとして、視座を開発し、これを使って今後の再開発事業を推進するタスクフォースになる。5W1Hの言語のローカルな話ですけれども、泡理論という都市整備を考察します。

将来は、千葉、神奈川の東京湾岸ベイエリアで東京がリーダーシップを発揮して、各工業地帯での国交を想定していますが、もちろん内陸であっても、十分な社会原資環境整備の必要をクリアして、十分に機能すれば、内陸でも実現可能だと思います。

その産業のエンジンになるのは、プラズマ小型核融合エンジンであり、各産業へ、もしかすると各家庭へ入ることになり得る、個人が背中のかばんに背負うことも、そう先のことではないはずのプライベートモビリティの革命が起きる場合のことです。

その先駆けは、築地再開発を始点に始まります。明治に浜離宮を駅に熱機関車が全国に広まったようにあります。

今度は、移動手段というよりも、1830年代の今から200年前にスティーブン親子がイギリスで機関車を開発する前に蒸気機関の発明が不可欠だったように、今回がこれまでの産業革命と異なるのは、言語世界も同じ哲学である。ローカルですけれども、泡理論により説明が完備なことであり、それは日本の文化と上位互換、下位互換の関係でもあることでもあります。

それは、例えば、千利休の茶道文化とシンクロし、その文脈で語れ、なおかつ、今後の都市整備が茶道文化のリフォーメーションにより、その事業体も公学民社の茶道文化により統一され、民主的な組織だとしたらどうでしょう。つまり、自然科学技術、社会科学技術、人文科学技術全般であり、しかも人間そのものの存在、宇宙全体もトータルに包み込みます。その集約こそが都市生活に焦点化されるのです。

都市整備局の職員の方々の御協力と献身的な行政サービスに感謝する義務を感じ、今日、一部を開陳します。

都市デザインを茶道文化を積み木として、そのブロックとして積み上げていくこと。立方的に見ていいと思うんですけれども、又隠とか、茶道を立方体として見ていいんだと思うんですけれども、ああいうコンパクトに集約できる、仮に集積や技術を上げる場合、入れ子にして積み木をスケールダウンやスケールアップし、究極は積み木を原子や分子にまでスケールサイズを調節して、その分子設計、素材設計、材料設計にまで応用できます。

要素技術の在り方は、都市の人間の恣意の生産結果を眺めると分かるでしょう。要素のモチーフが全体になったり、全体が要素になったりする非有機的科学の世界であります。

1つの明かりが全部を照らしたり、大勢多数の明かりがライトアップして1つの電飾を表したり、日中の太陽と月夜のスカイツリーを見ればお分かりでしょう。

今日の日本は、リフォームでなければ改良、改善がうまくいかないでしょう。コロナにせよ、社会の事件にせよ、人間を細かく分解して、破壊して、全く新しい素材で作り直すことは、果たして賢明な行為でしょうか。

人間が人間を殺せないことは、本当の道德のはずです。人間を生かすように、物事を丁寧にリフォームして再生していくことが、人間の倫理に見合った最善の策です。人間を細かくして分解していなくても、その要素が分かれば、把握していれば、同じ人間で、同じ物事で、その要素を再生できることは理論的には保証できます。それは、ローカルですけれども、泡理論で明らかなことです。

築地再開発を考えると、地元の人々の厚意を酌み取ることは、すぐ再開発にも組み込め

るのは、上の論理から明らかです。こういうバックボーンを確保しておいて、次は、本タイトルにも出ている発明、発見という開発の仕掛けであります。

築地は、跡地にリサーチサーベイ機能を持たせる。それは、地元の産業の礎になるための種を育てるためです。

都市計画の原案を見せていただきましたが、着実なモックアップイメージへつながる原案であるので、プレモックアップイメージのノンスペシフィック、非特異的なところでも開発を起こし、スペシフィックなものへと焦点を合わせていきましょう。

例えば、組合せでなく、規定としての要素技術は数が一定量あるはずですが、組合せは無限であります。都市は人間の自由な思索も色濃く反映され、無限の組合せの自由度の高い建設になります。皆さんの発意で、そのプライオリティで形をつくり、都市生活環境をつくっていくのです。

例えば、計画を見せていただきましたが、杉並区と墨田区の商業高層ビル計画は、一本の道がT字路になっていて、T字路のバウンダリーに小高層ビルが建っているんですけども、そういうものが普通のルールでした。一般法則でした。道路沿いの際に水道管が敷設される、水そのものを考えるとき、商業高層ビルは道路バウンダリーになるようです。

サイドビュー視点の形式的には、千利休の「寂び」、わび寂びの「寂び」で勝手が多く、棚機能があり、部屋から部屋で身支度である、ホテルのラウンジや休憩場所的なところですよ。

トップビューで見れば、T字路で、茶室の炉、沸かすところの炉です。炉のように、火の対策でT字路になっている災害対策でしょう。これは、名目的に相互補完している積善の意は、余慶の積善です。差と積ですけれども、その生活臭のある夢の世界は、裏事情の情報が一杯であります。生命感あふれる表の世界は実質やハードそのものでできています。それに対して、内側のソフトは言語世界がにじみ出ている生活臭のある茶室の世界。

裏の世界は、金、情報、環境の栄養源であり、名目の世界であります。茶室の人、物、事は、積善、わび寂びの安全性の世界であります。グランドデザインは、統合された世界で、位相幾何的に自由自在であり、調和のある街並み、その実現のためには哲学が必要です。島を収納する除真。除く、真善美の真ですね。真善美の真、除真とも言えます。

名目の世界はミドルボディー、都市再生特別措置法で保障されるものについては、テクニカルチームはわびと実質で語れます。スペシフィックであり、特異的であり、これでお風呂の栓をするようなものです。

列挙すると、ハードラーニングで単独トップでコレクションすると、こういうことになり

ます。これは、マスタープランに書いてあることで、環境整備、密集市街地、居住者確保、周辺都市環境調和、十分配慮、農村、建替え、計画的土地利用、転換、生活、利便、施設、宿泊、公共公益、文化交流、業務、整備、調和、魅力、街並み形成。以上はミドルボディーの中の実質、以下はミドルボディーの中の名目であり、積善によって選択するものであります。ソフトランディングであります。相互補完します。

月島、都市近接、利便性、堤防創出、スーパー堤防。これは、住環境の地区です。ウォーターフロント、緑豊か、オープンスペース、超高層、低中層、建築物、組み合わせさせた、多様、魅力的複合市街地形成……。

【議長】 公述の途中でございますけれども、もうお時間でございますので、終わっていただけますでしょうか。恐れ入ります。ありがとうございました。

以上をもちまして、本日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、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。本日はありがとうございました。