

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 14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5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、公述意見をお伺いする職員を紹介いたします。東京都都市整備局都市づくり政策部広域調整課長の櫻井でございます。

【公聴人（広域調整課長）】 櫻井でございます。よろしく願いします。

【議長】 続きまして、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）】 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きますよう、よろしくお願いいたします
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の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、
公述をお始めください。

公述整理番号 第 10 号

公述者氏名

【公述人】 東京都大田区で区議会議員をしております[REDACTED]です。東京都市計画区域の東京都区部についての「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（原案）」—以下「都市マス」と言います。—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。

この都市マス原案では、都市計画法の第1条の目的に掲げている「国土の均衡ある発展にも、公共の福祉の増進」にも寄与しないので反対です。それどころか、コンクリートで固めて美しい国土を壊し、都市施設や市街地開発などに税金を投入することで、社会保障財源を減らします。

特に2014年の前回の改定から、「都市計画の決定の方針」の項に、大きなボリュームが割かれるようになりましたが、今回、都市施設、市街地開発事業、災害、環境、都市景観についての方針に、更に詳細で具体的な事業が書き込まれるようになっていきます。

都市マスは絵に描いた餅と言われることもある大枠を示し、そこから地域住民との合意形成を経て意思決定されてきましたが、こうして合意形成の前に、具体的に都市マスに書き込むことで、国・区市町村まで莫大な財政投入を必要とする個別具体的な都市計画のお墨つきを与えているように見えます。

また、今回の都市マスで特徴的なのが、自治体のまちの都市計画にまで、前回にも増して細かく書き込んでいること。災害に強い都市の形成に関する方針が増えたこと、AI、IoT、ICTといった情報関連の用語を使うようになったことで、人・物・資本・情報を駆使したまちづくりを行うとしていること、資本という経済活動に踏み込み、これまでになかった「投資」という言葉を使い、国内外から投資を呼び込むと言っていること、だと思います。経済のグローバル化に伴い、東京都と区、市のインフラを国内資本家のみならず、外国投資資本家の投資の対象として提供しようとしているのが、この都市マスだと思います。

開発で地面にコンクリートで蓋をし、農業、山林を衰退させたことで、雨が降っても大地に浸透せず、一気に都市河川に流れ込み、台風や雨の被害を更に大きくしています。環境への取組も心地良い言葉が並びますが、公園までパークPFIで民間投資の対象としています。緑化率さえ守れば切っても植えればよく、緑も消費財です。ころころとニーズが変わり、長期的なあるべき東京都の姿はどこにもありません。

東京都が投資を呼び込めば、私たちはこれら都市マスで、外国投資家の利益まで含めた開発の負担をさせられることとなります。しかも東京都の都市マスに、区市町村の都市マスは整合性を取らなければなりません。以前にも増して都がまち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、問題です。

特に23区は都市計画税の徴税権もなく、東京都が大都市事務として都市計画を担ってきた背景はありますが、地方分権の流れの中、前回の改定から加速する東京都主導のこの都市マスの策定の在り方は、地方分権の本旨に逆行していると言わざるを得ません。

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、危機感を覚えます。

都市マスは多くの都民があまり関心を持ちませんが、今日の日本のインフラ投資を決める極めて重要な計画になっていて、人口規模から都市のあるべき姿や、福祉、教育、医療など財源にまで大きく影響する計画だと思えます。ですから、パブリックコメントやこうした公聴会の開催を義務付けているのだと思えます。

ところが、東京都は2019年12月につくった「未来の東京」戦略ビジョンや、2017年9月に策定した「都市づくりのグランドデザイン」を踏まえてこの都市マスを策定するとしています。

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、「グランドデザイン」をつくり、「未来の東京」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て問題です。

未来の東京もグランドデザインも意見募集があったこと、できたことさえ大田区議会に報告がなかったにもかかわらず、大田区の様々な計画に既成事実として反映されています。こんな重要なことを区議会に報告しない大田区にも問題はありますが、膨大な財政負担を伴う都市マスを形骸化させる未来の東京やグランドデザインをつくった東京都の都民軽視こそが問題だと思えます。

しかも、これらの膨大な財政負担を伴う事業は、必ずしも住民福祉の視点から策定された需要に基づいた事業ではありません。逆にリニア中央新幹線、商業施設、バス案内システム、物流、シェアサイクルほか、事業には本来、公が行うべき事業を民営化して、株主という私益のための事業者になったにもかかわらず、民がリスクを取らずに行政の支援を受ける都

市計画に入り込んでいるリニア中央新幹線のような事業もありますし、そもそも民が行えばよい事業を、公のインフラをただ乗りして行おうとしているシェアサイクルのような事業もあります。

制度や税制の支援を受け、事業者は着実な利益を得ることができますが、人口減少局面でこれら膨大な量の開発を都民が税金や物の値段に転嫁されて負担することは不可能です。結果、増税や物価の上昇や社会保障費の削減につながります。

誰の発意で未来の東京、グランドデザイン、都市マスの原案がつくられたか分かりませんが、具体的な事業に関わる事業者の意向無しに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ですが、蚊帳の外で決まった事業のツケを都民が支払われるのは問題です。

特に東京都は、都区財調で23区の財源であるべき法人住民税、固定資産税などに加え、都市計画税含め毎年約1兆円という財源を23区域から得ています。地方分権で社会保障の責任主体が区市町村となったことで、東京都は財政調整割合を僅か3.1%区側に増やしただけで、石原都政以降23区の社会保障負担から次々解放されています。

1兆円のうちのどれぐらいかは分かりませんが、23区の社会保障に使うべき財源の多くが、これら都市マスの開発に使われるようになっていくわけで大問題です。

一方の23区は国が行ってきた行政改革と構造改革により、雇われて働き賃金で生活を支える人が増え、しかもその雇用が不安定で低賃金化しているため、社会保障ニーズが増えているにもかかわらず、増えたニーズに見合った財調割合の見直しがないたため、社会保障サービスは常に不足しています。23区の税金の使い方にも問題はありますし、都市マス原案は各自治体に意見聴取した上で策定したものと聞いていますから、同意した23区にも問題があると思います。

だからこそ、都民、区民不在でつくった住民福祉財源をひっ迫させる計画に、区民の代表として反対いたします。

そもそも人口の多い団塊世代を中心に労働市場から退出する時期ですし、商店などの個人事業主や中小企業の後継者不足による廃業、正規雇用が中心だった世代から非正規雇用や派遣が中心の世代に変わるなど、日本の豊かな中流と呼ばれてきた中間から高額所得者層が激減する時期に入っています。

その上、コロナはいつまでも未知のウイルスのときのみならず、国も都も具体的な予防策を示さず、自粛を繰り返していますから、打撃を受けるのは低所得者層もちろんありますが、

小売店やレストランなどの商業、中小企業、地域の診療所など、日本の豊かな中間から上の所得層で、結果として税収が大幅に減ることになると見ていますから、社会保障を優先させるべきです。

そもそも都市部ほど地縁、血縁が薄く、公共の福祉で暮らしを支えなければ、健康で文化的な最低限度の暮らしは維持できません。経済の中心にある23区ほど社会保障費を厚くすべきですが、その財源を充てにした都市マスの都市施設をはじめとした開発投資はあり得ません。

その上、先日の国家戦略特区法の改正で成立したスーパーシティーは、国会や自治体の意思決定や住民合意の前に、事業者に国や自治体などの情報を見る権利を与え、企業の発意と内閣総理大臣の主導で事業の計画と執行を既成事実化できる仕組みです。

都は、特区を積極的に推進しており、情報を駆使したまちづくりをこの都市マスで行おうとしていますから、このスーパーシティーを前提にしていると思われ、スーパーシティーによる企業主導の都市になるのも反対です。

都市マスと都市マスでつくる東京一極集中の利益を得るのは投資家で、都市マスは本来私たち、都民誰もが健康で文化的な生活を維持できる公共の福祉のためのまちをつくる計画です。誰の声を聞いて、この都市マスをつくったのでしょうか。反対をいたします。

以上です。

【議長】 ありがとうございました。

公述整理番号	第 11 号
公述者氏名	■■■■■

【議長】 今ちょっと支度をいたします。少々お待ちください。どうぞ、おいでくださいませ。

それでは、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】 葛飾区立石から参りました、■■■■■と申します。「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（原案）」に対する公述意見を述べさせていただきます。

まず第1に、原案の89ページから90ページに記載の立石地区の将来像の内容変更を求めます。原案には「駅周辺のまちづくりによる土地の有効・高度利用により、居住や商業・業務機能の導入を図るとともに、公共施設が集積する立地を生かし、生活利便性と防災性が高い、区の中心部にふさわしい活気とにぎわいのある安全・安心な活力とにぎわいの拠点形成」とあります。

現在の立石駅周辺は、多くの個人商店が集積する一方で、駅前にはスーパーもあり、ホームセンターや図書館、区役所も近くにあるなど、買い物から公共手続まで、生活に必要なほとんどのことを、徒歩圏内で済ませられる、大変生活利便性の高い地域です。

また、昭和の趣を残す街並みや、多くの有名飲食店があることから、区内でも有数の区外からの訪問客数を誇る地域でもあります。当然、活気とにぎわいにあふれています。つまり、原案に記載されている目標の大部分は既に達成されているのです。ただし、ほかの葛飾区内の多くの地域と同じ程度には、防災上の危険性を有しています。

また、駅周辺では、大手不動産会社等が事実上主導する、大規模な市街地再開発事業が計画され、前述したような街並みや特色は消滅の危機に瀕しています。

原案にある「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、削除を求めます。

この再開発計画の問題点は、後ほど詳しく述べますが、ここでは、現実的な問題として、多くの住民やお店が地区外に転出せざるを得ないこと、また、再開発ビルに入る方々も、この先ずっと高い固定費に悩まされるということを指摘しておきます。

また、立石には多くの高齢者が居住しています。その中で再開発を行えば、住み慣れた家から、転居させられる方々はもちろんのこと、再開発エリア周辺の方々も、ずっと変わらずにあった街並みが、突然全く別のものになることにより、認知機能の衰えが加速してしまう懸念もあります。

いずれにしても、立石地区の将来像は、より住民の生活やまちの歴史と文化に配慮したものとすべきです。既に達成されていることを、まるで達成されていないかのごとく列記したり、それらを口実に、新たな土地利用を一方向的に押しついたりすることをやめ、「現在の特色ある街並みやにぎわい、独自の食文化を維持すること」、「地域の活力とにぎわいの拠点及び生活の中心地として、地域の特性を顧みない開発行為を規制するとともに、住民主導の防災対策を促し、行政もそれを支援するなど、次世代が継承したいと思えるようなまちを形成すること」を将来像として掲げるべきです。

同様の理由から、「都市再開発の方針（原案）」に書かれた、立石地区の市街地再開発事業の記述も削除することを求めます。

第2に、原案全体に対する意見を申し上げます。この原案には、3つの重要な視点が欠けています。それは、「住民本位の都市計画を行うという視点」、「地域の経済を保護するという視点」、「都市が持つ様々な機能を一体的に捉える視点」の3つです。

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います。

しかし、私が本原案を読んで感じたのは、非常に、上から全体を見渡す視点のみに偏って書かれた「押しつけ感」の強い文章であるということでした。立石を例に取って言えば、本当に住民本位で都市計画がつけられているのであれば、多くの住民が損をする再開発を前提としたような将来像が出てくるはずがありません。

ちなみに、「上からの視点と下からの視点とのバランスが大事」と述べましたが、それは決してフィフティ・フィフティが望ましいという意味ではありません。行政は、特筆するような事情がない場合には、人々の生活や地域の歴史と結びついたまちの特色を住民自身が維持・継承していくことの手助けをするにとどめるべきです。手助けとは、具体的には事業継承や防災化の支援、地域の枠を超える大資本による開発行為からの保護といったことを指します。

次に、都市計画に「地域の経済を保護する」という視点があるならば、やはり本原案のよ

うな文章になるはずがありません。なぜなら、例えば、本原案では32ページの「活力とにぎわいの拠点では、商業、文化、交流など、多様な都市機能の集積を図る」。あるいは46ページの「商業、文化、福祉など、多様な機能を備えるとともに」といった表現が随所に登場しますが、一口に「商業」といっても、大手チェーン店と個人商店とでは、地域に与える影響が全く異なります。

地元の人が営み、利用する中小個人の商店や事業所が活性化してこそ、地域の中で循環するお金の流れが生まれ、地域の経済が安定するからです。反対に、大手チェーン店は、地域の富を大資本が吸い上げる役割を果たします。これらを、ただ「商業機能」という単純な表現で同列に扱って、地域への導入を図ることは、事実上、大規模店舗による駅前の一等地への進出を後押しし、地域経済を弱体化させることを意味します。

最後に、3つ目の「都市が持つ様々な機能を一体的に捉える視点」について、御説明します。各地域が備える商業や業務、文化、景観、コミュニティインフラといったものは、長い時間をかけて、その地域の歴史や人々の営みを通して積み上げられてきた結果であります。

立石を例に取るならば、立石のまちは大正年間よりおもちゃ産業などで栄えてきた町工場のまちです。こうした町工場の労働者たちの需要に応える形で、安価な焼酎ハイボールや豚のもつ焼きといった独自の食文化が育まれてきました。戦後には闇市ができ、それが、駅周辺の商店街に発展していきました。駅周辺は、労働者たちの憩いの場であると同時に、生鮮食品店や総菜屋などもそろそろ、庶民の生活の中心地でもあります。

今も町工場こそ往事より少なくなったとはいえ、長い歳月が醸成してきた立石の雰囲気、匂いにひかれてか、仕事終わりのサラリーマンからトラックの運ちゃんまで多くの労働者が立石のまちなを訪れ、買い物に行き交う主婦たちとともに、まちなにぎわいを生み出しています。車の通り抜けられない細い路地裏は、近所付き合いを密接にし、コミュニティを強固なものとしています。

このように、昔ながらの景観とまちな商業特性、食文化、コミュニティの強さは、一体のものなのです。まるでレゴブロックのパーツか何かのように、この地域に何々の機能を、あの地域には何々の機能を導入しようなどと、個別に切り貼りできるものではありません。

以上、述べたことを踏まえて、本原案の内容、そして理念を根本的に見直し、現実に即したものとすることを求め、私の公述といたします。

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 12 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】 ■■■■■と申します。本日は、「東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（原案）」についてお話しします。

私は大田区在住の■■■■■です。大田区内で「住むコト」という名前のまちづくりのグループで活動しています。また、「羽田空港増便問題を考える会」というグループの共同代表もしており、大田区内、そして、東京都で暮らす私たちの生活の問題に関心を持って活動しています。

この場で意見を述べさせていただく点は大きく3点です。1点目は、本計画の基本的な考え方についての私の意見。2点目は、公園や緑の保全についての意見。3点目は、私の暮らす大田区の各地域について示されている将来像についての意見です。

まず最初に、1点目、都市計画区域マスタープランの改定の基本的な考え方に関してです。私は、ここに示されている基本的な考え方を見直すべきと御提案します。

まず第1に、本改定が設定している目標年次は2040年代と長期間をカバーする方針であるにもかかわらず、昨今の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にもなりません。

また、都市づくりの目標として、ここにはゼロエミッション、ESG、SDGsなど、イメージ先行型の言葉とともに、「成長を進める」ということを繰り返し書いてありますけれども、ここでの成長は、グローバルな人、物、情報の活発な交流であったり、世界中から選択される都市であったりと、私たちが暮らすまち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んだなと思いました。

例えば、以下のような記述がありました。「人口減少、超高齢化の進行や、首都直下型地震といった災害リスクなど懸念される将来予測を乗り越え、今後東京が直面する様々な課

題を解決していきながら、都民や企業など多くの人々の共感を得て、明るい東京の未来の実現に向けた取組を推進する。」

本計画を今後20年間遂行することで、本当に明るい東京の未来が実現しますか。都民や企業の共感というのは一体何のことですか。東京の一極集中が長年、問題視されている中、これ以上都民の暮らしを置いてきぼりにして、東京都の経済的成長を最優先としますか。いま一度、お考え直しすべきだと思います。

次の提案は、緑の問題についてです。私たちの暮らしに欠かせない緑の保全と緑化をしっかり守っていただきたいということです。

令和2年4月の公園調書によると、都内の都市公園やその他公園等の人口割合比率は、1人当たり5.7平方メートル。私の暮らす大田区は、それよりもっと低い3.98平方メートル、この値は、23区部の平均値よりも少ないです。目標設定されている10平方センチメートルよりも少ないです。つまり、私たちは緑が少なく暮らしにくい環境で生活しているということです。

本原案では、公園の方針について「Park-PFIにより都市公園との一体的な管理を促進し、質の向上や良好な維持管理、それらの活用による地域の活性化を図る」と記載されていますように、民間事業者の積極的な利用をすることが、公園や緑の保全の計画として提示されています。

このような方針が私たちの緑を守ることに繋がっているとは私には思えません。

これまで、都内、また、全国各地で実施されているPark-PFIの事例を見るとそれは明らかです。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きました。公園や緑は市民の資産であり、民間事業者がお金もうけをする場所ではありません。

この方針が進められることで、不要に木を切ってしまう、新しく上物を建てることで、それが本来の緑の保全にはなりません。今ある自然をこれ以上減らさないこと。そのために何ができるか知恵を絞ることが、持続可能な都市の在り方ではないでしょうか。お考え直しいただきたいと思います。

最後に、私の暮らす大田区について示されている将来像について意見します。これまでに御説明した点と重なりますが、各地域の将来像についても、実態に沿うものとは言い難く、地に足のついた生活者優先の都市づくりをすべきと考えます。

以下、原案の中で見付けた点につきまして、具体的に申し上げます。まず、東京都南部の

環七周辺についてなのですけれども、「環七周辺（内部）」と書いてあるところで、「それ以外」というふうに分けている視点がありましたが、その根拠がよく分からず、大田区としては、その内部と外部で分断されてしまうという点について私は不安に思いました。

また、大田区内で見ると、このエリアだけが「無電柱化の推進」が記載されています。無電柱化と5Gの導入をセットで推進するつもりであるということは、東京都が昨年12月に公表した「長期戦略ビジョン」からも明らかです。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、導入を見合わせている地域もあります。よって、東京都が安易に無電柱化を進めることに私は反対します。

次に、大森地区です。「平和島等へのアクセス強化」と書いてありましたが、具体的に何をするつもりでしょうか。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必要ありません。

続きまして、羽田空港周辺です。現在、現時点で既に開発済みの施設がたくさんあり、それらと重複する施設や機能をこの計画に列挙していることに大変強い危機感を持っています。この先これ以上この地域の開発を許す根拠につながるのではないかと思いますので、記載することをやめていただきたいと思いました。

また、「東京都と世界や日本各地がつながり、活発な交流が生まれる」と書かれてありますが、これは東京都の都市の在り方の問題でしょうか。拠点を形成という部分だけにひも付いて新たに施設をつくりたいのならば、私は反対します。

続きまして、蒲田地区です。蒲田周辺の小学校では子供の数が増えているところも多く、また、古くからの住民もたくさんいて、生活者の視点でのまちづくりの在り方を最優先にしてください。将来像として、「国内外の来街者でにぎわう活気あふれる枢要な地域の拠点」と書かれてありますが、その前に、安心して長く住めるまちづくりの方針を示すことが大事だと思います。

続きまして、最後に池上地区です。「駅周辺では、誰もが安全で快適に過ごせる空間づくり」と書いてある一方で、今現在このまちでは不要に大きな駅ビルをつくっています。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す。

また、「商店街や観光資源等のネットワーク化」であったり、「建築物のリノベーションによる個性的な商業施設など」というふうに記載されていますが、実際には、自治体や支援団体に近い、一部の組織だけが利益を享受するような形になっており、このままこの計画を遂

行していくことはよくないと思っています。

以上が私の本原案に対する意見です。このコロナ禍のタイミングで計画をじっくり見直して、本当に私たちの生活を守るために必要な都市計画を、私たち都民と一緒に作り直していただくことを希望します。

以上です。

【議長】 ありがとうございました。

公述整理番号	第 13 号
公述者氏名	■■■■■

【議長】 それでは、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ります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】 東京都中央区に住んでいます■■■■■と申します。「都市再開発の方針」で中央区について、意見を述べさせていただきたいと思えます。

再開発促進地区、誘導地区の変更等を見ますと、日本橋兜町、日本橋茅場町と日本橋小網町の一部が新たに再開発促進地区へ誘導地区から変更されています。

ところで、中央区の地区計画では、新川・茅場町地区は一つとされており、なぜ新川地区が入れられていないか不思議なところです。

ここで再開発促進地区へ日本橋茅場町地区を入れることに反対いたします。理由として、ここに大きな問題があります。それは、中央区日本橋茅場町2丁目7の3、住居表示にありますイーストインタービル、旧横山ビルのことなのです。この建物は11階建てであるにもかかわらず、4階までしか建築確認が下りておりません。エレベーター確認もされておられません。

なぜこのような事態が発生しているかということ、中央区が平成2年頃、人口減少を止めるための一つのやり方としての用途別容積型地区計画を導入しようとして、テストケースとして、この建物が建設対象となりました。

まず、建物の建設着手前に行わなければならなかった建築協定や、一団地認定をしないで建設を始めてしまい、4階まで立ち上がってから、これらの建築協定や、一団地認定をしようとしてしました。しかし、周囲の賛同を得られなかったのです。にもかかわらず、建て始めてから3年ほどかけて、闇のうちに建ててしまったものです。その際、この建物の建設の指導誘導を指揮したのは、現中央区副区長の吉田不曇氏でありました。

その後、新たに導入した街並み誘導型地区計画の際には、何とこの建物を合法化しようと、高い高さ、全面道路8メートル幅で36メートルを、東京都へ要望しましたが、さすがに高過ぎるということで、30メートルに東京都からの指摘で抑えられ、またしても、違法状態が続くことになりました。

今回、この再開発促進地区への変更は、この建物、イーストインタービルを合法化するための理由付けとして使われようとしている可能性が大であり、中央区からの地域変更の要望ということからも大変疑わしいのです。

つまり、高層化を目指している再開発促進地区になれば、現在違法に建てられている。しかも、中央区、吉田副区長が深く関係しているこのイーストインタービルを誰にも気づかれないように、合法化して、跡形もなくすという思惑が見え隠れしております。

具体的にどのような経過をたどって建設されたかについて、東京消防庁に文書があり、正式な手続により入手しました。時間の許す限り読ませていただきたいと思います。東京都さんが、この違法建築物であるイーストインタービルを合法化することに参加、再開発促進地区を変更することで手を貸さぬよう、ここに予防する次第です。

それでは、東京消防庁にあります文書を読ませていただきます。

議事録。横山ビル新築工事、消防中間検査。平成6年10月3日。8番、建築確認の経過と指導記録の提出。

横山ビル許認可関係経過。平成3年4月11日、用途別容積型地区制度の適用を検討したい旨、連絡あり。5月14日、モデルケースとして、新制度を適用したい旨申入れあり、打合せを行う。都市整備部吉田地域整備課長、区議会議員、建築主。新制度条例成立平成5年春の予定。

9月6日、電話にて吉田課長と打合せ。現行法と新制度の2段階の申請で工事を進める。第1段階の申請は10月頃にできるよう、建築指導課と調整をしておくとのこと。第2段階の申請は平成4年7月頃可能とのこと。

10月7日、区役所建築指導課にて、吉田課長、指導課関係官と打合せ。とりあえず、4階案で申請を下さいとのこと。条例は平成4年6月議会提出、7月施行予定。したがって第2段階確認申請は7月頃可能とのこと。

10月11日、第2次案標識設置届。

10月16日、4階案確認申請。

平成3年11月29日、最終完成時（11階）の設計図書（構造、設備図共）を建築指導課に提出。

12月16日、4階案建築確認。第284号、地上4階建。

12月24日、着工。竣工予定、平成5年5月31日。

平成4年2月24日、中央区基礎配筋検査実施。

3月18日、日本橋消防署11階建事前打合せ。

5月12日、区役所にて条例の成立見通しを吉田課長に伺う。建築基準法改正とのからみで大きく遅れそうとのこと。用途別容積型地区指定の件のその後の動向について伺った。

1、現在のところ、この条例に関しては建設省からストップがかかっている。理由、今国会呈中の都市計画法、建築基準法改正の法案が可決し、国全体としての用途地域の見直しが終わってからという指示がある。

2、時期的なことについては、今のところ先が見えない状況にある。

3、最悪のケースでの流れは次のようになる。(1)都市計画法、建築基準法改正法案可決、手続、公布9月頃。(2)同条施行、平成5年4月1日。(3)国全体の用途地域の見直し。(4)東京都23区全域の基準作成。(5)上記基準に沿って、中央区の基準作成、2～3年先になる。

4、上記(1)から(5)の流れを主張しているのは建設省都市局であるが、住宅局としては、早期に実施していきたい方向のようである。吉田課長としては、現に動いているプロジェクトがあるという現実から、住宅局に働きかけを行っている最中である。少なくとも、(4)の東京都の基準作成を飛ばして、法案施行後、即中央区の基準を成立させる方向にしたいとのこと。

5、先行きどういう方向になるのか。次の目処は7月頃とのこと。

平成4年6月9日、中央区1階配筋検査。

7月1日、2階配筋検査依頼。写真提出でよい。7月22日、3階同上。8月7日、4階同上。

9月28日、今後の見通しについて打合せ。吉田課長、区議会議員、建築主、後藤所長。10月末に住民説明会予定。10月初に見通しについて返事があるとのこと。それによって鉄骨の発注を検討する。

10月30日、今後の工事の進め方について協議。吉田課長、区議会議員、建築主、後藤所長。条例の成立は5月、第2段階の確認申請は7月頃可能とのこと。1月末に住民説明会を予定しているので、2月に工事を再開することは支障がないとのこと。

11月10日、住民説明会は実施されず、見通しが確定しないため、工事中止、約3か月。

平成4年12月21日、新制度の活用に関する意向調査の案内がある。

平成5年2月初、個別説明。8階までだったら、当初計画の高さまで鉄骨建方を進めて工事再開して良い。

2月14日、工事再開。5階から8階鉄骨建方開始。

3月1日、住民説明会開催。

3月17日、7月末法律改正予定。

4月14日、中央区6階配筋検査依頼。写真提出で良い。

4月23日、中央区都市整備部と打合せ。監理事務所、後藤所長。

1、今後の工事の進め方について問合せあり。5月末次節、9階から11階鉄骨建方順次コンクリート打。11階コンクリート打はその後2か月後と返答。条例審議が6月末から7月中頃なので何らかの横槍が入らぬとも限らないので、目立つ行為は避けてほしい。次節の鉄骨建方は条例通過後としてほしい。同様に消防の中間検査などを条例成立後としてほしい。

2、条例成立後もすぐに確認申請受付とならないが、できる限り早く処理したいので、内々で事前に審査をしておく。申請図書を早急に提出のこと。構造関係は出来上がっているため、即届ける。

3、確認申請の前に建築協定の締結と一団地認定が必要である。敷地規模300平米以上のまとまりの中で、その範囲、地権者全ての同意が必要（協定の締結に要）。区役所、コンサルで協定を進めている。この場合の隣地境界の取扱いについては、部内で検討しておく。

4、以上の処置について、建築主側での問題があれば、区役所全体として話合いに応じる。

5、今後、鉄骨建方9階から11階分は中止したほうが良い。

平成5年4月28日、中央区7階配筋検査依頼。今後連絡しなくても良い。

5月20日、8階配筋監理検査実施。

6月23日に中央区吉田課長と施主打合せ事項。条件施行、7月9日予定。法律改正、6月25日済。

7月28日、中央区吉田課長と施主打合せ事項。都議区条例7月初済、施行令8月末、9月初施行。確認受付9月初、図面9月中まで。工事再開10月より予定。その後何の進展もなし、工事中止約7か月。

平成6年2月28日、施主より電話で区との調整できたので9階から10階分の鉄骨建方及び工事を始めて良い。

3月8日、9階から11階鉄骨建方開始。躯体事再開。

5月16日、9階配筋監理検査実施。

平成6年5月24日。

【議長】 恐れ入ります。公述人に申し上げます。お時間でございます。

【公述人】 もうちょっとなのですから。

【議長】 いや、もうお時間でございますので、お願いいたします。

【公述人】 そうですか。というところで、こういうことがありますので、この中央区の茅場町の促進地域への変更は、とどめていただきたいというところが結論です。

以上です。

【議長】 ありがとうございました。

公述整理番号	第 14 号
公述者氏名	■■■■■

【議長】 それでは、お願いいたします。

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

【公述人】 私、大田区鶴の木から参りました■■■■■と申します。まず、自分のほうから……。その前に名称のほうから。これは「東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」について、私の意見を述べさせていただきたいと思います。

私自身は、今申し上げた大田区に生まれ、今も大田区に住んでおりまして、現在は、職場を離れたので、主にボランティアをしておりますが、そのボランティア活動というのは、「多摩川とびはぜ倶楽部」というところで、やっていることは、多摩川の河川敷の河口の方に干潟があるのです。そこの整備。非常に台風19号で、物すごいいろいろなごみが蓄積し、底にたまっただのを皆さんと一緒に掃除をすることと、そしてあと、そこで子供たち小学生なんです、大田区の子供たちに自然観察。カニが8種類ぐらい今いるので、そういうことをお手伝いしたり、あと先ほど■■■■■さんとお話しになった「住むコト」という、これもボランティア活動の一つとして、そこのメンバーとして参加しております。

なぜ私がこういうボランティア活動しているかといいますと、私自身が今回の東京都の都市計画の改定の基本の考え方の中の都市づくりの目標というところにもあるように「みどりを守り、まちを守り、人を守る」という文言があるのです。ここでは、これを守るとともに「東京ならではの価値を高め、持続可能な都市東京を実現していく」というふうなことを書いてありますが、この「みどりを守り、まちを守り、人を守る」ということが、私自身非常に、なぜかすごく強く関心があるので、専らそれが非常に気になっている。

なぜかといいますと、私が大田区に生まれた頃の、私が見ているところは大田区だけなのですが、緑もまちも人も全部変わったのです。こんなに大きく激変していった、どうなったかということ、コンクリートジャングルになっていくと。

この改定の計画書を読むと、あらゆるところにこれから緑を増やしますなどといういろいろ緑という言葉が何十回と出てくるのですが、緑が確実になくなっていく。私自身、大田区の環八の近くののですが、武蔵野崖線の一番南端のところにおりまして、やはりあそこいらに

天明家という大きな何百坪の昔からの地主さんのお家があったのですが、そのおうちが、これ新聞記事にもなったので、皆さん御存じの方いらっしゃると思いますが、そこは本当に鳥たちの天国だったのです。そういうのも住民の反対があったにもかかわらず、その本家、それから分家ともに、今そこにマンションが建っております。

こういうことだけでなく、私の家の裏のうちは、200坪ぐらいの土地に今、あつという間に4件の鉛筆ハウスが建ってしまったと。裏のおうちも池があって緑が、というようなところがどンドン消えていくことに対して、非常に私は危機感を感じております。

それで、これが私の全体の感想なのですが、ちょっともう少し細かく一つ一つお話ししていきたくと思いますが、私は今言ったように「みどり・まち・人を守る」という観点からお話しさせていただきたいと思います。

まず、今お話しした住宅なのですけれども、今コロナの危機のときに、皆さんテレワークということがあって、そしてこの間テレビで、テレワークしてても子供がうるさくて仕事ができないから浴室でお仕事しているという、笑えないようなお話があったのですが、実際に住宅環境が、周りの緑もそうなのですけれども、住宅そのものも非常に私は、残念ながら、そんなに日本人の住宅は恵まれていると思いません。

昔、私の家も広い敷地に一軒真ん中に建っていたのが、実際には今2軒になっていますので、だんだんそうやって細分化していってしまう。このところを是非東京都として、是非もうちょっと厳しい基準で見えていただかないと、やがて東京はスラム化するというふうに私自身は思っております。

そういうことを考えたときに、たまたまインターネットで、世界主要都市のいろいろなランキングというのがあって、その中で、生活の質、Quality of Lifeの高い都市が幾つか出てきたわけです。そうすると、東京は8番目か何かで、なぜ8番目にあったかという、それは利便性がいいと。それは確かに東京都は利便性が良くて安全性。そういう面では、ある程度8位でいいかなと思ったのですが、ただ、個人の幸福度というのが、何と65か国中48位なのです。つまり、個人が非常に我慢している、耐えているというのが私の見ている日本人の生活だと思ふのです。

だから、その一人一人に対して手当てするのは大変かもしれないけれども、やはりここで格差が出てきているというところに、もうちょっと配慮していただきたい。例えば、おうちが狭くても、横に公園があって緑があればと思うことがあるわけです。だからそういう方たち、だから密集しているところにこそ緑の公園をつくっていただきたい。

それで、実は私、調べたのですが、これは東京都の「街のすきま緑化事業」というのがあったのです。これは東京都の環境局が「街のすきま緑化事業」というのをやっていたので、これはすばらしいと思って、実は「住むコト」のほうでもそういうことをやっているのですが、実はこれがもう今はやっていませんというお返事だったのです。

それで私、こういうせつかくのこういう事業をどうしてやめたのか分からないのですが、実は、私が住んでいる大田区の鵜の木の上三丁目のところに子供児童公園があって、その横に、スマホに写真があるのでお見せしたいのですが、東京有地、東京都の有地となって、フェンスで囲ってある。多分100坪ぐらいの有地があって、そういう有地が幾つかあるので、そういうところを、多分誰も入っちゃいけないということでフェンスでこういうふうに誰も入らないようにしているということが、なぜか私には分からないので、そういう隙間を是非探して、東京都が持っているらしいそういう土地がたくさん東京都内にもあるので、そこを是非緑化していただきたいと思っております。

それから、緑については……。ごめんなさい。さっき武蔵野崖線と言いましたが、私が住んでいるところは、国分寺崖線の南端でございました。

それで、そのちょっと近くに、実は昔、多摩川園というのがありまして、そこが多摩川せせらぎ公園という、今は公園になって。前はテニスコートから今は公園になっているのですが、そこに今、複合住宅が建って、1,000本ぐらいの木が倒されてしまったということがあって、是非、緑、緑と言っていらっしゃるんだったら、是非そういうことでこれから緑を守る施策をどんどん出していただきたいと思います。

終わりです。

【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。ありがとうございました。