

都市計画の案に関する公聴会

開催日：平成26年8月28日

場所：都庁第二本庁舎 二庁ホール

【議長（都市計画課長）】 それでは、定刻となりましたので、ただいまより都市計画法第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・都市計画課長の新井と申します。よろしくをお願いいたします。

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いたします。

現在、東京都では、「都市再開発の方針」及び「住宅市街地の開発整備の方針」の都市計画変更手続を進めております。この手続の一環としまして、本年7月1日より15日までの2週間、これら2つの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が、その際、あわせて公述人の募集をいたしましたところ、6名の方より公述のお申出がございました。

本日は、「都市再開発の方針」及び「住宅市街地の開発整備の方針」の原案について、3名の方に公述していただく予定でしたが、1名の方が都合により御辞退されましたので、2名の方に公述していただきます。

これからお聞きする公聴会で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、都市計画の案ができましたら、都市計画法第17条に基づく縦覧手続をとり、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、この場で御意見に対する東京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、公述意見をお聞きする職員を御紹介いたします。

東京都都市整備局市街地整備部・松本民間まちづくり担当課長でございます。

【公聴人（民間まちづくり担当課長）】 民間まちづくり担当課長をしております松本です。よろしくをお願いいたします。

【議長】 都市整備局住宅政策推進部・小久保企画担当課長でございます。

【公聴人（企画担当課長）】 企画担当課長の小久保と申します。どうぞ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。

公述にあたっては、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チャイムを鳴らしますので、時間をお守りになって公述をしていただけるよう、お願いいたします。

なお、公述は、公述申出の際に御提出いただいた公述要旨に即し、かつ東京都都市計画公聴会規則第7条第1項の規定により、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、傍聴にあ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、公述を始めさせていただきます。

よろしく申し上げます。

公述整理番号 第 3 号

公述者氏名

【公述人】 大田区から参りました■■■■と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

本日意見を申し上げますのは、東京都市再開発方針に関する東京都原案に対する私の意見ということでよろしいでしょうか。

【議長】 わかりました。

では、始めてください。

【公述人】 先ほども申しましたように、私は、大田区の山王一丁目というところから参りました。大田区山王といいますと、御存じの方もいらっしゃるかもしれませんが、JR大森駅の西側にありまして、昔から駅に近い割には緑が多いというふうに、良好な住宅環境というふうに言われております。しかし、近年、私の周りでも住環境の悪化が続いております、建築紛争なども起こっております。

今日、申し上げたいことを結論から先にお伝えしてしまうと、今回、東京都市再開発方針というところに、山王一丁目3番地の1号というところが入っているのですが、そこを外してくださいという意見を結論としては申し上げたいと思います。

まず、そのお願ひをする理由というところをお話したいと思うのですが、お手元に昨日お願ひしてコピーをしていただきました、こういった資料があると思います。これを見ながら聞いてくださると御存じない方も、私どものほうの周りの環境を御理解いただけると思います。

まず、大田区は、東京23区の中でも南の端、多摩川を挟むともう神奈川県というところに位置しております。人口70万を超えました。23区でも多いほうだと思います。蒲田駅と大森駅が大田区の二大拠点ということになっておりますけれども、蒲田駅と大森駅の周辺ではかなり特色が違います。まず、蒲田駅周辺というのは商業集積が、商業地が非常に広がっておりまして、それに比べると大森駅のほうは東口側に商業の集積が多く、西口側は先ほどお伝えしましたように、駅を降りるとすぐのところから住宅地が広がっております。第一種低層住居専用地域と言われていて、高さ10メートル制限になっているところがすぐに広がっています。

それで、1ページ目の図は、大田区の都市計画マスタープランのあるページでございま

す。平成23年3月に策定されました大田区では上位の都市計画でございます。その中で大森地域というのは、このように位置づけられています。「住環境と産業が調和した、歴史と文化のかおりただよう中心拠点としてのまち」というふうにここでは書かれています。これは大田区の中心拠点という意味で、東京都全体から見ると、大森はやはり生活拠点だというふうに捉えられていると思います。中心拠点というと、やはり中央区とか、千代田区とか、そういうところになると思いますが、この大田区の中では、この大森駅周辺はこういった集積があるというふうに捉えられています。そして、この真っ赤になっているところというのが集積地ということで、すぐ後ろにありますグリーンのところというのが一種住専、いわゆる低層の地域が広がっているところでございます。

それで、そのすぐ下を見ていただきますと、「大森貝壚」碑と「大森貝塚」碑という写真を載せておりますけれども、これは線路からご覧になった方もあると思うのですけれども、この辺は昔から人が住んでいた。要するに縄文時代から人が住んでいました。そのために、まちが古いということもあるのですけれども、この貝壚碑は大森駅のすぐ近くでございます。今からお話する、先ほど申し上げた山王一丁目3番地1号、そこにこの貝壚碑が国史跡なのですけれども、置かれているというか、あるわけですね。この辺の住民は、そういった意味でも、ここが日本考古学発祥の地として全国的に、また世界にも知られていることに非常に誇りも持っておりますし、環境を維持するために大森貝塚保存会というようなものも50年前からつくって、地域の方々でその環境を整えるように、また、モースさんの顕彰というか、そういうものをお伝えするようという努力が行われているところです。

ちょっと大森駅のことを申し述べますと、東京でも3番目に古い駅ということになっています。横浜―新橋間に鉄道が開通して、その次に大森に仮の停車場ですけれども、できたのが明治9年と言われていまして、その翌年に来たモースさんが切り開いたところに貝が散乱しているのを見て貝塚を想定し、掘りに来たというのは非常に有名な話だと思うのですけれども、そういった意味で、駅のホームにも考古学発祥の地というモニュメントが立っておりまして、大森の住民たちは非常に誇りに思っております。

そして、先ほども申しましたように、一丁目3番地というのには碑が立っておりますが、その敷地はもともとホテルモントレという、表が3階、奥が6階のホテルが建っております。そこに、一応、建てるときに配慮されて、その貝壚碑の北側の部分には建物は建っていないのです。ところが、平成23年の夏にホテルモントレが突然解体されて、

そこに建築計画が発表されました。それが22階建て80メートルということで、近隣の人たちは非常にびっくりするとともに、非常に怒った方たちも多かったのですね。

それはなぜかという理由を今、説明しますが、2ページ目のところをちょっと見ていただきますと、今、お話している、これが都道の28号線という、通称池上通りと言っている駅の前の通りなのですが、山王口の交差点というところから見たところなんです。高い建物がないということをご覧いただけると思うのですが、このすぐ右側のところに今、申し上げた高いタワーマンションが建ち、この左側のほうがずっと神社があり、お寺があるということで、今までも何十年もの間、ここに8階建ての計画はいくつも出てきたのですが、そのたびに住民たちがいろいろ努力をして、3階に抑えてきたという、そういう場所です。ここから見えるだけでも、神社もありますし、お寺もあります。この池上通りの下にあるこれが神社の入口の写真になります。

そして、その次のページが圓能寺というお寺なのですが、お寺の参道に向かって、後ろは何も建っていない、一種住専ですので。この右側、左側の建物は池上通りに面して、近隣商業300%ですが、やはり後ろの後背地に配慮して、3階建ての建物ということにしています。

こういったように、自分たちで住民が環境を守ろうというふうに動いているところに突然タワーマンションの話が出て、住民がびっくりした。しかも、怒ったというのはなぜかという、地区計画というものを住民たちが10年間勉強して、平成10年から勉強会を続けて、平成20年に大田区のほうに案を出していたのですね。当然、その計画というのは自分たちだけでやっているわけではなくて、大田区の協力、それから地元のまちづくり協議会の協力、そういうものを得て行っておりました。

それは番地でいいますと、山王一丁目1番地、2番地、3番地というのが大田区の都市計画マスタープランの中でも環境維持向上型というふうになっておりまして、それはどちらかというと、近隣商業とか商業地にはめずらしく、そういうものに抑えられていた。それは住民のやはり努力だったというふうに捉えられています。

このタワーマンションの写真を飛ばしまして、こののところにカラーになっているこういった…。

もう10分ですか。

【議長】 簡単にまとめていただけますか。

【公述人】 わかりました。

これとその次のページが地区計画の案でございます。

では、このタワーマンションの写真を見ていただきますと、いかに、例えばこれですと一種住専3階建てのところ突然建ったものというのがどのくらい突出した建物であったかということを見ていただきたいと思いますと思って写真をお出ししました。

あと、これに関して、私どもは2つ大変気になっていることがございます。

まず、1番というのは、この問題になっているところというのは500%の商業地なのですけれども、今回この都市再開発の方針というところで、その建物の土地だけ、2,300平米なのですが、それが都の一般拠点に入っていた、この再開発の促進地域にも入っていたことが初めてわかりました。

私どもとしましては、ここは商業地であるなら商業ビルが建てば500%のビルだったはずなのですけれども、共同住宅だったために、700%という容積率を使ったものが建ってしまったということで、非常に矛盾を感じています。

また、私たちは長年にわたって大田区とともに地区計画を進めてきたのに、その間、担当の課長さんが4人替わられているのですが、どなたからもその旨、お知らせがなかったということで、大変がっかりしております。今後はどのようにして自分たちの環境を維持していくかということが問題になってきます。

そのためにも、ちょうどただいま大田区では高さのルールを決めようとしています。それはやはり環境の悪化を防ぐため、また、あちこちで建築紛争が起こっているので、高さの制限のルールを決めることによってそれを未然に防ごうという目的です。

その中で1つ、この山王一丁目3番地を全て高さ制限から外すという案が出て、それに対して住民たちがパブリックコメントを出しました。その返答という中に、山王一丁目3番地の一部が都の一般拠点に含まれているので、これは高さ制限から外すのだというコメントが区からありまして、私どもは大変驚きました。

それで、一丁目3番地の1が都市再開発促進の地域に入っていることは、私どもといたしましては、ホテルモントレだったときに大変古い建物だったし、地盤も危なかった。今度は免震構造の22階建てのすばらしいマンションになった。そのことによって再開発の目的というのは遂げられたのではないかというふうに地元では捉えられておりますので、ぜひこの一丁目3番地1号を今回の見直しにおいて外していただきたいと思いますというのが趣旨でございます。

もうちょっとお話をしたかったですけれども、時間がなくなりましたので、書類を出

させていただきますので、お読みください。

どうもありがとうございます。

【議長】 どうも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】 では、次の方、どうぞ。

【公述人】 大田区に住んでおります[REDACTED]と申します。

東京都市再開発方針に関する東京都原案及び住宅市街地開発整備の方針につきまして、意見を申し述べさせていただきます。

都市再開発の方針は、土地区画整理事業、市街地再開発事業、木造住宅密集地域の整備、大規模跡地利用等による面的整備などの各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランで、地区ごとにまちづくりの目標、方針、整備計画の概要などを都市計画で定めています。そして、都市づくりビジョンや都市計画区域マスタープランを実効性あるものとするために策定されています。

東京都が2001年に策定した都市づくりビジョンには「世界をリードする魅力とにぎわいのある国際都市東京」という目標が掲げられていて、このビジョンをもとに東京都は、経済活力はもとより、国際都市に不可欠と考えられる環境、文化、生活などの様々な魅力を備えた都市の実現に取り組んできています。その結果、幹線道路の整備や羽田空港の再拡張と国際化、大手町連鎖型再開発など、都心部の機能更新が進み、首都東京の都市再生に向けた取組は大きく進展したと評価されていて、2009年には羽田空港の拡大する発着枠を活用したさらなる国際化など、国際競争力の強化に加えて、環境、緑や景観、耐震などの視点を一層重視した都市づくりが必要であるとした改定を行っています。

策定時から都民生活のためという位置づけが希薄だった東京都市づくりビジョンですが、2009年の改定で、「東京圏の近隣自治体と連携して首都機能を担い、日本経済の牽引役となる」と記されるなど、経済の牽引役としての首都東京にふさわしい都市基盤をつくるための経済的側面がさらに強調されたビジョンになっています。

一方の都市マスは「長期的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するもの」と位置づけられていますが、都市マスの公聴会で申し述べさせていただきましたとおり、その大半は、市街地再開発や土地区画整理事業、耐震改修、バリアフリー化、道路整備、連続立体交差事業、リニア中央新幹線、エレベーター整備、ユニバーサルデザイン、サイン事業、コミュニティバスの運行、LRTやBRT、バ

スレーン、下水道貯留施設、下水の高度処理、河川の整備、堤防や水門などの耐震・耐水対策、スーパー堤防、清掃工場や不燃ごみ処理施設、スーパーエコタウン事業など、インフラ整備に割かれています。

日本は既に人口減少が始まっていて、首都東京のさらに都心部23区も2020年以降、人口減少が予測されているにもかかわらず、首都圏350万人の人口をさらに都心部に集中させることで、今後5年間の膨大な公共事業による投資メニューを成り立たせようとしているのが改定都市マスではないでしょうか。

この都市マスや都市づくりビジョンを実効性あるものとするため策定されているのが都市再開発の方針ですが、具体的な効果として、①再開発の積極的推進の動機となる、②市街地再開発の十分な効果を発揮させられる、③民間の建築活動を再開発で誘導できる、④早期の住民の合意形成を図ることができる、と記されています。再開発の方針に書き込めば、民間が再開発を積極的に進められ、住民の合意形成も得やすいと言っているわけです。

それでは、この再開発の方針は誰の意見をもとに策定されているのでしょうか。東京都は策定にかかわり自治体に意見を求めています。例えば私の住む大田区は、都市計画審議会には報告のみで、諮問すらしておらず、公に区民意見聴取の場を設けていません。住民不在で決めても再開発の方針に書き込めば、再開発を積極的に進められ、住民の合意形成も得られているというのはどういうことでしょうか。

都市マスは地権者と事業者という利害関係者の発意で始まり、都市再開発方針も住民不在でいつの間にか決まるにもかかわらず、財政負担だけは地権者であるなしにかかわらず、当たり前のことですが、広く国民に転嫁される構図になっています。

例えば、再開発促進地区に指定されている大森駅前地区ですが、まちづくりの組織の準備会は行政主導で始まっています。大田区が法人個人65名の土地建物権利者を集め、大田区が策定したまちづくりの方針を示すとともに、駅周辺の課題と解決の方向性を説明し、大田区がまちづくりの組織が必要だと住民に理解を求め、大田区がまちづくり組織の準備会の立ち上げを提案し、住民から賛同を得ています。

住民の発意は見え、大田区主導、土地や建物の権利者だけで再開発の準備会が立ち上がっていますが、一旦、準備会が立ち上がれば事務局の費用など公費が投入され、再開発は既成事実化されていきます。

再開発促進地区に指定されている地域は、23区域では総面積621平方キロメートルの約4分の1の、146平方キロメートルにも及びます。一旦、再開発促進地区に指定さ

れてしまえば、こうして行政主導で進めても住民の合意形成をとったことになってしまうわけです。いっどこで再開発をしたくなくてもいいように広めに指定しているかのようにさえ見えてしまいます。

しかも、再開発は保留床を売却して事業費が賄われるかのような印象を持っている方も多いと思いますが、莫大な税金が投入されます。それでも、経済の牽引役東京都が税収を稼ぎ出し、その有り余る税収から再開発が行われ、まちがよくなるならまだしも、東京都は国からは富裕団体と見なされているにもかかわらず、そこに住む都民は常に住民サービス、特に福祉サービスの不足にさらされています。高齢化や経済状況の悪化、雇用の流動化などにより東京都の保育や介護や障害などの社会保障ニーズは高まる一方ですが、経済の牽引役東京都の恩恵を都民は受けていないわけです。

しかも、この10年間の構造改革により、基礎的自治体に福祉の事業主体が集約されてきています。特に東京23区は保育園の待機児や特養の待機者の深刻な区域ですが、法人住民税の国税化の影響を受けるなど、基礎的自治体としての財源は厳しくなるばかりです。例えば、大田区の糎谷駅前再開発の総事業費は198億7,000万円。そのうち大田区が58億3,000万円、国が43億8,000万円を負担していて、再開発組合の負担は約2分の1の96億6,000万円に過ぎません。道路や広場など都市施設の整備に莫大な公費が投じられるわけで、区の負担は国の負担より大きくなっています。東京都は計画しますが、大きな負担は基礎的自治体である大田区に来るわけです。

こうした状況で東京都が再開発の方針を定めれば、限りある、不足が明らかな財源から優先的に再開発に財源が投入されることを意味します。しかも、再開発は特区のしくみを使うことで法人事業税や固定資産税などの減税措置が受けられる場合もあり、再開発すればするほど税の支出は増えるわけですが、税収、収入は増えない可能性が高いのです。

東京都は再開発の方針策定にあたり、個々の再開発に国、都、区市町村で一体いくらの公費投入を伴うか明らかにすべきで、そこから再び議論し直す必要があります。このままの再開発のしくみで方針を定め、再開発が始まれば、結果として、社会保障を中心とした大田区など、基礎的自治体の住民サービスに影響が及ぶことになります。

東京都が手を挙げた国家戦略特区は、容積率を上げ再開発を後押しするものですが、特区のしくみを使うことで法人事業税や固定資産税などの減税措置が受けられる場合もあり、再開発しても都市施設が更新されても公費の負担ばかりで税収が増えません。来年度の大田区の予算編成方針を見ると、こうした影響が私の杞憂でないことが見てとれます。

例えば大田区では、平成27年度、特別区民税は微増ですが、法人住民税、固定資産税を主な原資とした特別区交付金は連動して増えないのみならず、5年と区切って同じ傾向が続く見込みであると言っています。これは、法人住民税の国税化や、5年を年限とした特区の再開発に対する減税措置の影響も大きいのではないのでしょうか。

しかも、法人住民税の国税化は税源の偏在是正という、東京都が国から富裕団体と見なされた結果ですが、にもかかわらず、23区中、財政的には中位と見なされる大田区においても平成27年度予算編成方針の「選択と集中」という言葉に象徴されるあからさまな住民サービスの切り捨てが行われる可能性が出てきています。

改定する東京都の都市マスは、周辺部から都心部にさらに集中される考え方になりますが、防災機能を低下させはしないでしょうか。都心部を高度化し、更新すれば、周辺部に空き家が増えることも考えられますし、周辺部に空き家が増えないということは、再開発による集中が成功しなかったことを意味します。東京都の再開発の方針は、周辺部の人口減少という犠牲と、都心部の防災機能などの低下を招く可能性を持った方針でもあります。

人口減少、超高齢化社会において、右肩上がりの経済成長をつくり出そうとすれば無理をせざるを得ません。再開発の手法そのものの問題は別の機会に譲るとして、再開発の方針が、一部の利害関係者が投資利益などを得た後、膨大な都市施設と財政負担だけが残る方針にしないためにも、区域をより限定的にすること、財政フレームを明確にし、基礎的自治体の社会保障ニーズ財源を圧迫しない範囲での再開発とすることなど、区市町村への影響も含め検討し、一部の地権者にとどまらない合意形成を行うことなどの視点から、方針の見直しを求め、原案に反対いたします。

【議 長】 ありがとうございます。

以上をもちまして、本日の公述は終了いたしました。公述人におかれましては、貴重な御意見をありがとうございました。また、傍聴人の皆様も御清聴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。