

午後 1 時 3 0 分開会

【事務局（谷都市計画課長）】 定刻となりましたので、ただ今から第 2 4 8 回東京都都市計画審議会を開催させていただきます。

委員の出席状況につきましては、委員の 2 分の 1 以上という定足数を満たしておりますことを御報告いたします。

委員の皆様には、ペーパーレス会議システムを活用し、都計審資料をタブレットで御覧いただいております。御説明の際には、事務局が操作する画面を同期して表示させていただきますが、御自身で画面操作をされたい場合には、画面右上の非同期ボタンをタップしますと同期が解除されます。

そのほか、タブレット端末の操作方法につきましては、机上に簡単なマニュアルを御用意しておりますが、御不明な点がございましたら、お近くの事務局担当者までお声掛けください。

それでは、本日の資料でございますが、第 2 4 8 回東京都都市計画審議会資料一覧を御覧ください。

まず、資料 1、「議案一覧表」でございます。

次に、資料 2、「議案・資料」

次に、資料 3、「議案・資料 別冊 委員の異動報告・委員名簿・幹事名簿」

最後に、資料 4、環境影響評価書「多摩都市モノレール（上北台～箱根ヶ崎）建設事業」が、「概要」「要約」「本編」及び「資料編」の 4 種類ございます。

本日の資料は以上でございます。

続きまして、本日の日程についてでございます。

「議案一覧表」を御覧ください。

議事日程は、日程第 1 から日程第 6 まで、議題は合計 1 6 件ございまして、全て議決案件でございます。

それでは、原田会長、よろしく願いいたします。

【原田（保）会長】 それでは、委員の皆様方には、本日お忙しい中御出席をいただきまして誠にありがとうございます。

それでは、ただ今から会議を始めさせていただきます。

はじめに、本日の審議会は、運営規則に基づきまして、従来どおり会議を公開で行いますので、傍聴者及び報道関係者の方々に入室をいただいております。御了承をお願いいた

します。

次に、傍聴者の皆様に申し上げます。傍聴される際には、お手元に配付しております「傍聴に当たっての注意事項」を厳守されるようお願い申し上げます。

次に、委員の異動について御報告を申し上げます。

「委員の異動報告・委員名簿・幹事名簿」を御覧ください。

新しく委員になられた方を御紹介申し上げます。

議席番号24番、警視総監、迫田裕治委員でございます。本日は御都合により、代理の方に御出席いただいております。

それでは、これから審議に入らせていただきますが、本日は案件がたくさんございますので、効率的な審議に御協力のほどよろしくお願い申し上げます。

【原田（保）会長】 それでは、議事日程に入らせていただきます。

まず、日程第1といたしまして、議第7675号から議第7678号までを一括して議題といたします。説明をお願いします。

山崎幹事

【山崎幹事】 日程第1、議第7675号から7678号まで、江東区海の森一丁目、大田区令和島一丁目などにおける区域区分の変更、用途地域の変更、臨港地区の変更及び下水道の変更について、関連する案件でございますので一括して御説明させていただきます。

画面上の航空写真を御覧ください。

変更箇所は、江東区と大田区の臨海部に位置する中央防波堤内側埋立地及び外側埋立地の一部の区域です。区域区分、用途地域及び下水道の変更箇所は、赤色で示しております面積約304.2ヘクタールの区域で、臨港地区の変更箇所は、青色で示しております面積約265.8ヘクタールの区域でございます。

今回の都市計画変更は、埋立事業の進捗や上位計画の改定を踏まえ、市街化調整区域から市街化区域に編入し、併せて用途地域、臨港地区及び下水道の変更を行うものです。

本区域は、東京港港湾計画に基づき、昭和48年以降、順次埋立事業が実施され、最終的に平成26年に埋立竣工認可がなされております。

また、令和元年には、江東区と大田区の行政境界が確定し、令和4年には、江東区及び大田区の都市計画マスタープランにおいて、本区域の土地利用の方向性が定められまし

た。

さらに、令和5年に策定された東京港第9次改訂港湾計画において、本区域は、埠頭用地、港湾関連用地などに位置付けられました。

これらの上位計画等を踏まえ、計画的かつ適正な土地利用の誘導を図るため、関連する都市計画の変更を行うものです。

区域区分の計画図を御覧ください。

赤枠で示しております約304.2ヘクタールの区域について、市街化調整区域から市街化区域に変更いたします。

次に、用途地域の計画図を御覧ください。

用途地域の変更は、上位計画や現況の土地利用を踏まえ、赤枠の①の区域につきましては、工業専用地域、建蔽率60パーセント、容積率200パーセントに指定いたします。

赤枠②の区域については、第一種住居地域、建蔽率60パーセント、容積率200パーセントに指定いたします。

赤枠③及び④の区域については、準工業地域、建蔽率60パーセント、容積率200パーセントに指定します。

また、用途地域の変更に併せて、江東区及び大田区において、新たに準防火地域の指定が行われる予定です。

次に、臨港地区の計画図を御覧ください。

港湾計画との整合を図り、赤枠で示しております約265.8ヘクタールの区域について、新たに臨港地区を指定いたします。

次に、下水道の計画図1を御覧ください。

市街化区域への編入に併せて、赤枠で示しております約304ヘクタールの区域について、公共下水道計画区域に編入いたします。

本地区は、汚水と雨水を別々の管渠で排除する分流式下水道を採用しており、汚水については、砂町処理区へ編入いたします。

次に、下水道の計画図2を御覧ください。

雨水については、新たな排水区として、海の森排水区と令和島排水区をそれぞれ追加いたします。

なお、本案件について、昨年12月2日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

日程第1の説明は以上です。

【原田（保）会長】 それでは、日程第1につきまして、御質問、御意見等ございましたら、よろしく願いいたします。

尾崎委員

【尾崎（あ）委員】 議第7677号、都市計画臨港地区、東京港臨港地区の中央防波堤内側地区、中央防波堤外側地区について、意見を述べたいと思います。

今回の東京港臨港地区の変更は、東京港第9次改訂港湾計画の土地利用計画を踏まえて、港湾の管理運営上の観点から検討した結果、現行地区を変更するというものです。

日本共産党都議団は、そもそも第9次改訂港湾計画には反対をしています。今後の港湾事業を進める上で、要となる貨物量の見通しについて、10年後、コンテナ貨物量の見通しを650万TEUと試算しています。今後人口が減少すること、日本の人口推計は、今後の20年で13パーセント減少に向かっています。この間も、第7次のコンテナ貨物量の見通しについて、2015年には520万TEUになると想定していましたが、実際には462万TEUでした。

2023年までの第8次見通しも、コンテナ貨物量は610万TEUでしたが、2018年のピーク時で510万TEUでした。つまり、コンテナ貨物量の見通しがかなり過大に見積もっているのではないかと云わざるを得ません。

このことがベースになって、コンテナバースの機能拡大が計画されており、経済状況を見ながら、コンテナ貨物量の見直しなども必要ではないかと考えます。中央防波堤内側、内防の機能強化は、反対するものではありませんが、新海面処分場に、さらに、Y3の整備や中防外側のZ1の整備には反対しているところです。

よって、今回の変更には反対と意見を表明します。

【原田（保）会長】 回答はよろしいですね。それでは、本件につきまして、ほかにございませんでしょうか。

それでは、ないようでございますので、日程第1の案件について採決に入らせていただきます。

1件ごとに採決させていただきます。

まず、議第7675号、東京都市計画区域区分の案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

【原田（保）会長】 全員賛成と認めます。

よって、本案は原案どおり決定をいたしました。

次に、議第7676号、東京都市計画用途地域の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【原田（保）会長】 全員賛成と認めます。

よって、本案は原案どおり決定をいたしました。

次に、議第7677号、東京都市計画臨港地区の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【原田（保）会長】 賛成多数と認めます。

よって、本案は原案どおり決定いたしました。

次に、議第7678号、東京都市計画下水道の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【原田（保）会長】 全員賛成と認めます。

よって、本案は原案どおり決定をいたしました。

【原田（保）会長】 次に、日程第2、議第7679号を議題といたします。

説明をお願いします。

山崎幹事

【山崎幹事】

日程第2、議第7679号、足立区江北一丁目外各地内における用途地域の変更について、御説明いたします。

画面上の航空写真を御覧ください。

用途地域の変更箇所は赤枠で示しております、日暮里・舎人ライナー江北駅の南西に位置する、補助第138号線の沿道、面積約1.8ヘクタールの区域です。

足立区の都市計画マスタープランでは、補助第138号線の整備を促進し、沿道の高度利用を図り、併せて延焼遮断帯を形成することとされております。

今回、補助第138号線の整備に併せて、良好な住環境や延焼遮断帯の形成を促進する

ために、足立区の地区計画の変更に併せて、用途地域の変更を行うものです。

ここで、参考として、足立区が変更する地区計画について御説明いたします。

地区計画の計画図1を御覧ください。

地区計画の区域のうち、赤枠で示しております約2.7ヘクタールについて、赤色で示した「補助第138号線沿道商業地区」と、青色で示した「補助第138号線沿道住工地区」に区分し、それぞれ土地利用の方針、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限などを定めます。

次に、用途地域の計画図を御覧ください。

ただ今御説明いたしました地区計画の変更に併せまして、右上の表のとおり用途地域を変更いたします。

主な変更として、緑色で示しております①の区域について、第一種中高層住居専用地域、容積率200パーセントであったものを、準工業地域、容積率300パーセントに変更いたします。

また、水色で示しております④の区域について、準工業地域、容積率200パーセントであったものを、用途地域はそのまま、容積率300パーセントに変更いたします。

また、用途地域の変更に併せて、足立区において高度地区並びに防火地域及び準防火地域の変更が行われる予定です。

なお、本案件について、昨年12月2日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

日程第2の説明は以上です。

【原田（保）会長】 以上につきまして、御質問、御意見等ございましたらお願いいたします。

原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 それでは、議第7679号について、質疑をさせていただきます。

本議案は、都市計画道路補助138号線の足立区江北一丁目の区域について、沿道の用途地域を変更する議案です。

この地域は、現在、完全な住宅街で住宅地であり、元となるような道路も一切ない地域です。そこを用地買収が進んでいない段階から、建築制度を緩和するという議案であり、慎重な審議が必要と考えます。

また、都市計画道路の計画線を東に向かいますと、特定整備路線に指定された区間があり、ここでは強い反対の声が上がっている、そんな都市計画道路です。

一方で、葛飾区に差し掛かると、一定程度計画推進を求める住民がいる区域もあるといういささか微妙な路線と。そこで、2間ほどお聞きしたいと思っているんですが、まず、用途地域を変更する補助第138号線の都市計画道路の区域内の地権者は何人いるのかと。また、住民からも道路整備に関する不安の声は都に届いているのか伺います。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 まず、都市計画道路区域内の地権者の数でございますが、約100名と足立区から聞いております。

地権者からは、今回の補助第138号線の整備に伴う生活再建などに対する意見があり、引き続き丁寧な対応を行っていくと区から聞いております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 地権者は、この短い道路計画で100名を超えるとのこと。所有する土地が丸々道路の計画線の中に入っていればまだいいんですが、例えば、半分の土地を削られるとか、3分の1削られるという地権者にとっては、これは重大な懸念となるわけです。

東京都は、そうしたいわゆる残地というものの補償は、基本的に行いません。百歩譲って地域一帯から要望のある都市計画道路だったとしても、地権者の財産が侵害されないようにするには、どのような計画にすべきか。今どき住民との合意形成は必須です。

あるいは、残地が残るとしても、例えば、周りの土地との共同化など丁寧な進め方があれば、そうすれば、初めて住民の合意というのは得られていくんだろうなと思います。お聞きしたところ、案の定、足立区などには、地権者らから、補償はどうなっていくのかと、自分たちの人生はどうなっていくのかという声が届けられているようです。

本議案はそのような状況下、沿線30メートルの用途地域を変更緩和し、容積率を引き上げる計画となっています。都市計画道路の通常は、それなりに用地買収が進んでから、道路建設の目途が立ってきたところで用途地域の変更というのを行うものなんですが、本議案は、全く用地買収を進めていない段階での用途地域の変更緩和となります。

今までよりも高い容積率の土地にしてもらうわけで、用地買収が進めやすくなるという側面もあると思いますが、そんな単純な話ではありません。そこで確認しておきたいと思うんですが、用地買収が進んでいない中で、用途地域を変更することで、用地買収の価格

が上がることになるのかお答えください。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 土地価格の評価につきましては、足立区が区の財産価格審議会の評定等を得て決定することになると区から聞いております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 もうちょっといろいろ喋ってくれるのかと思ったんですけども、正面から答弁を避けたわけですね。しかし、ごまかすわけにはいかないと思います。私は、用地買収をしていない段階で土地の価値を上げてしまったら、用地買収のお金が上がってしまうんじゃないですかと聞いたんです。通常の都市計画道路の総工費よりも税金がかかってしまうということです。答弁は、私の指摘をむしろ否定しませんでした。そして、区の財産価格審議会の評定を得て決定というんですから、要は、通常よりも多額の税金をかける道路建設になるということです。

問題は、都にも買ってもらえなかった残地の件です。多少用途地域が緩和されたからといって、一定の面積を不整形に削られた土地が、企業や個人に買ってもらえるのかと。いくら容積率を高くしてもらっても、買ったたかれるという危険性は十分にあるわけです。

私は、こうした財産補償の懸念がしっかりと住民と共有されているのかと。東京都がそれを乗り越えてでも、足立区がそれを乗り越えてでも、必要な道路建設と言えるのか。説明責任を果たしているのかと。丁寧な検証があったようには到底思えません。現段階では、住民周知と住民合意が図られていると言える段階ではなく、そのような状況で用途地域だけ先行して緩和する都市計画変更は、認められません。多額の税金を上乗せしないと完成しない。そんな都市計画道路は、そもそも抜本的に見直しが必要だということを指摘して、反対意見とします。

【原田（保）会長】 ほかに御意見、御質問等ございませんでしょうか。

それでは、ないようですので、日程第2の案件について採決に入らせていただきます。

議第7679号、足立区江北一丁目外各地内の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【原田（保）会長】 賛成多数と認めます。

よって、本案は原案どおり決定をいたしました。

【原田（保）会長】　　続きまして、日程第3としまして、議第7680号を議題といたします。

説明をお願いします。

山崎幹事

【山崎幹事】　　日程第3、議第7680号、江東区青海一丁目外各地内における臨港地区の変更について御説明いたします。

画面上の航空写真を御覧ください。

変更箇所は、画面上赤色で示しております、臨海副都心の南側に位置する合計約57.6ヘクタールの区域です。

これらの区域は、昭和54年から段階的に臨港地区が指定され、現在、東京港湾合同庁舎、東京ビッグサイト、公園等が整備されております。

令和5年に策定されました東京港第9次改訂港湾計画では、こうした土地利用の状況を踏まえ、土地利用計画を変更し、都市機能用地、緑地等の都市的土地利用を図るエリアとされました。

都市計画区域内における臨港地区に関する運用指針では、一般的な市街地と同様な土地利用が行われる区域は、臨港地区を解除することとされており、今回、臨港地区の変更を行うものです。

計画図を御覧ください。

赤枠で示しております約57.6ヘクタールの区域について、臨港地区を解除いたします。

なお、本案件について、昨年12月2日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

日程第3の説明は以上です。

【原田（保）会長】　　それでは、日程第3につきまして、御質問、御意見等ございましたらよろしく申し上げます。

原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】　　議第7680号について質疑をします。

本議案は、青海地区の合同庁舎、テレコムセンター、巨大駐車場と、有明地区においては、主に国際展示場ビッグサイトの区域から臨港地区の指定を解除する議案となっております。

臨港地区は、港湾機能に資する機能を集積して、それ以外の土地の用途に制限をかける地域地区の一つです。ところが、この地域はここ数年、全く違う目的での土地利用が狙われていることが明らかとなっている地域でもあります。特に青海地区は、小池知事のカジノ調査によって、カジノの誘致先として最も合理的とされた地域と報告されています。

東京ベイ e S G まちづくり戦略でも、マンションやオフィスとおぼしき木造超高層ビルだと書いてありましたけれども、そういうものが描かれている一大開発拠点のそうした地域に当たっています。この地域は、そもそもお台場という歴史遺産が土台となり、海が近く、ベイブリッジを眺めることだってできる景観もあり、人工の砂浜もつくって、そして大規模商業施設も誘致して、ゆりかもめまで走っていると。それでも、一大観光地としてお金かけてやってきた場所ですよ。そもそもが、臨海副都心開発という中で。それでも最近では客足に陰りがあるのか、そうした企業らから求められ、大噴水の設置まで、26億円、10年間の運営費、更に20億円という巨額の税金をかける噴水計画が持ち上がっていると、そういう地域です。

臨海副都心開発の失敗に、更に税金を上塗りするようなことになるのではないかと多くの都民が心配しています。そこに、起死回生とでも思っているのでしょうか。小池知事は、今年も来年度予算にカジノ調査の費用を計上しました。極めてしつこいわけですね。そんな中、今回の臨港地区の解除がそうした小池都政の税金の無駄遣いと、カジノ誘致などという亡国の政治に関わることはないのかを見極めていかなければなりません。

そこで、まず、臨港地区の解除が今この時期である理由とといいますか、なぜこのタイミングで臨港地区を外すのかということが問題だと思うんですね。現状に合わせただけかのように説明を受けたりもしましたが、有明の国際展示場も、青梅合同庁舎やテレコムセンターも昔からそこにあったわけですね。そこでお聞きしますが、東京国際展示場の用地に臨港地区はいつ指定されたのか。また、臨港地区には建築物の制限がありますけれども、国際展示場の立地は可能なのか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 まず、東京国際展示場の用地は、その一部の区域が昭和55年9月に臨港地区に指定されております。その後、昭和58年4月に臨港地区の区域が拡大されておりました。平成3年3月に全ての区域が臨港地区に指定されております。

東京国際展示場は、東京都臨港地区内の分区における構築物に関する条例に基づき、公益上やむを得ないものとして建築が認められたものであると港湾局から聞いております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 つまり、今の答弁からすると、国際展示場は、そもそも臨港地区にあっても建築できるものであって、公益上臨港地区に資する施設に位置付けられているというなんですね。やはり臨港地区を外さねばならない理由が分からないわけです。臨港地区の位置付けと国際展示場は矛盾しないのに、今回、臨港地区を外すことになった理由、不明瞭のままです。そうですね。

そこで、本議案の変更理由というものがこの黄色表紙の45ページの下に、なかなか見づらい字で小さく書いてありまして、それを見ますと、こう書いてあるわけです。

「第9次改訂港湾計画の土地利用計画等を踏まえ、港湾の管理運営上の観点から検討した結果、臨港地区を変更する」とあるわけですね。小さく書いてあるでしょう。ですので、私は、東京港第9次改訂港湾計画で当該地がどのように扱われているのかを見てみました。すると、この地域は、交流厚生用地から都市機能用地に位置付けを変える方針というのがつくられていたわけです。

交流厚生用地、港湾労働者の交流とか、厚生労働省の厚生に、厚生に資する用地というんですかね。この交流厚生用地から港湾関係者の、それをもう都市機能用地に位置付けを変えるんだということが示されていたと。

都市機能用地を導入したい。これは、小池知事が目指すお台場地域や中央防波堤での巨大開発に向けて、やっぱりこの動きが関連しているんじゃないかと気になるわけです。そこでズバリお聞きしますが、臨港地区を解除することによって、率直にお聞きしますよ。遊戯施設や大規模商業施設、ホテルなどの建築が可能となるんじゃないでしょうか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 臨港地区においては、東京都臨港地区内の分区における構築物に関する条例を定め、建築物などの制限を行っております。臨港地区の解除により条例の制限は適用除外となり、建築基準法に基づく用途制限が適用されることとなります。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 ごまかすのはやめてもらいたいと思うんですね。臨港地区が指定されていると、遊戯施設やカジノも含まれますよね、遊戯施設や大規模商業施設は建てられないということでしょう。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 繰り返しになりますが、臨港地区におきましては、東京都臨港地区内の

分区における構築物に関する条例によって、用途建築物の制限が行われているということでございます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 もう一回だけ聞きますね、議長。いいですか。臨港地区が指定されていると遊戯施設はつくれないんですよね。「はい」か「いいえ」で教えてください。議長も指摘してください。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 臨港地区におきましては、先ほど申し上げました条例に基づいて建築物の制限などを行っているということでございます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 今のは、少し半歩だけ進んだのかな。要は、遊戯施設や大規模商業施設は建てられないと。今回臨港地区が外され、特に、カジノの最有力地とされた青海地区では、大規模駐車場やテレコムセンター、合同庁舎がピンポイントで臨港地区から指定を解除されると。

こういう状況を見れば、改めて本計画が第9次港湾計画に基づいて、さらに東京ベイ e S Gまちづくり戦略やカジノまちづくり戦略に基づいて、さらに、カジノの用地として狙われている土地であるということからすれば、今回の臨港地区解除の目的には、不明瞭さもありませんし、重大な懸念があるんだということを、改めてこの質疑で明らかになったのではないかと思います、本議案の変更については賛同できないと、承認できないということをご指摘して、質疑を終わります。

【原田（保）会長】 本件につきまして、ほかにごございますでしょうか。

青山委員、どうぞ。

【青山委員】 今回のこの臨港地区の解除というのは、この30年余りのこの地区の土地利用の変化の流れを受けて、順次、港湾機能を重点から都市機能に変化するという地域的な土地利用の変化に合わせて、臨港地区の解除を一部行っていくというものなので、私は極めて妥当なものだと、そう思います。

30年ぐらい前には、この地区の土地利用計画というのは、都庁の中でも港湾局が行っていました。それは、やはりこの地区の一角が港湾機能との連携が欠かせないという考え方でした。もちろん、今でもそういう部分はあるわけですが、地区別に徐々に、都市機能との連携が重要だという部分が増えていきますので、それに従って臨港地区を解除

して、都市計画でコントロールしていくというのは当然のことかと思えます。

また、この地区の全体計画については、2年前に港湾局ではなくて、都市整備局がベイエリアビジョンというものを策定していますけれども、そういった流れに沿った一連の変化の中での都市計画区域への変更というふうに捉えると、タイミング的に言っても、内容的に言っても、非常に適切なものだと、そう考えます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 久々に青山委員が発言されましたので、それに対して私も何か一つ言わないといけないなと思いました。東京都と同じように、青山委員は土地利用の変化を受けて、順次やってきたんだとおっしゃいますけれども、先ほど私が明らかにしたように、そもそも、例えば、国際展示場は、臨港地区の中で資する施設として何の矛盾もないわけです。昔と今とでは違って来たというんだったら、解除していくんだたら分かりますけれども、そもそも臨港地区において、国際展示場は存在できる施設ということなんです。それで順次ということであれば、それこそ第8次の港湾計画が数年前にあったわけですから、そのときになぜやらなかったのか。なぜ今なのか。これも全く不明瞭です。今の青山委員の説明から言えば、国際展示場が出来てから相当経っていますから、96年かな、出来たのが。第8次でやればよかったんじゃないですか。臨港地区を外すことぐらいは。ですので、あまりにも流れの中でと言われても、今回の解除は不明瞭です。

都市機能の連携が必要だと言いますけれども、これ以上海の上に都市機能を広げていってどうするのかというのは、今、重大に問われているんじゃないですか。災害時に、海の埋立地の上の超高層ビルはどうなるのかというのは、最大の問題になりつつあるわけですよ。そちらの方に都市機能をどんどん広げていくと。この後出てくる議案でも、晴海のところにもう一個小学校を増やさないといけないという議案出てきますよね。そのときに言おうと思っていましたけれども、晴海フラッグに出来た小学校1学年が、小学校1年生8クラスですよ。満杯になってしょうがないから、1、2、3年生だけ、次に出来る学校に持っていくという苦肉の策です。これ都市計画成功しているんですか、これ。この街をどんどん都市機能を海の方に海の方に広げていって、誰が責任取るんですか、最後。

その点でもですね、先ほどの青山委員の御指摘は、相当時代にずれていると指摘をせざるを得ないと思えます。

以上です。

【原田（保）会長】 青山委員、どうぞ。

【青山委員】 さらに、長期的な歴史から見ると、国際展示場というのは19世紀からロンドンとかパリで始まったものでして、その時代には船で往来していたので港湾地域につくるとというのが普通だったので、概念的に言うとやはり港湾と非常に馴染みが深いというところから、その後も、必ずしも船で往来しなくても港湾地域につくられてきたという歴史があるので、そういった意味から言うと、文化的、歴史的な面から言うと、港湾機能と馴染んでいたということがありますけれども。21世紀に入れば、これはある意味、国際展示場というのは港湾機能ではなくて、むしろ都市機能という側面が強くなっているという、そういった歴史的な変化ということ的前提にして考えると分かりやすいかなと思います。

【原田（保）会長】 ほかにございませんでしょうか。

原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 短く。今、国際展示場の話もされましたけれども、だったら8次でなぜやらなかったのかという話だと思います。いろんな国際競争力を基にして、Z0、Z1、Z2のバースまで、これからどんどん大規模な港湾をつくっていくんだみたいな計画の中に位置付けられて、しかも都市機能と言われて第9次でやられる。今回臨港地区を外されるということですから。なぜ8次でやらなかったのかという疑問は、正直、青山さんの御指摘を受けても思います。残ります。

そして、国際展示場もさることながら、この議案で最大の問題になるのは、やはり青海地区の合同庁舎やテレコムセンターや巨大駐車場があえて臨港地区から外され、カジノも含む商業施設や大規模商業施設、こういうものがホテルとかも建てられるように変更してしまうというところに、またまた私達が住んでいる街の耐震化も何にもできてない状況の中で、わざわざ海の方に、危険なところに街の機能を広げていくという計画と一体になっているんじゃないですかということを、この私の疑問といいますかね、懸念は、全くこの議論でも拭うことはできなかったということを指摘したいと思います。

以上です。

【原田（保）会長】 西沢委員、どうぞ。

【西沢委員】 確認させてほしいんですが、今回の件は、お台場カジノを前提としているものということではないですよ。一応そこだけ確認したいと思います。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 今回の臨港地区の解除につきましては、港湾局におけます、東京港第9

次改訂港湾計画を踏まえた港湾局からの申出に基づいて行うものでございます。港湾局からは、解除する区域につきまして、土地の状況等を踏まえて土地利用計画を、先ほどもちょっと出ましたけれども、交流厚生用地であったものを都市機能用地と変更するというようなことを踏まえて、そうした港湾計画の改訂を踏まえて、今回臨港地区を解除するというものでございます。

【原田（保）会長】 西沢委員、どうぞ。

【西沢委員】 つまり、お台場カジノを前提としたものなんでしょうか。ちょっと確認させてください。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 少なくとも、港湾局からそのような話は聞いてございません。

【原田（保）会長】 それでは、ほかにございませんようでしたら、採決に入らせていただきます。

議第7680号、東京都市計画臨港地区の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【原田（保）会長】 賛成多数と認めます。

よって、本案は原案どおり決定いたしました。

【原田（保）会長】 次に、日程第4としまして、議第7681号から議第7687号までを一括して議題といたします。

説明をお願いします。

長尾幹事

【長尾幹事】 それでは、日程第4、議第7681号から7687号まで、都市高速鉄道多摩都市モノレール第1号線と関連する都市計画道路について、一括して御説明をさせていただきます。

画面上の都市高速鉄道の位置図を御覧ください。

本案件は、多摩都市モノレールを上北台駅からJR八高線の箱根ヶ崎駅付近まで延伸することに伴い、関連する都市計画を一体で定めるものでございます。

なお、都市モノレール整備事業は、東京都環境影響評価条例の対象案件であり、都市高速鉄道と特殊街路については、同条例による手続を併せて行う、いわゆる「後合わせ」案件でございます。

また、今回、幹線街路については、本対象案件の関連案件となります。

本計画の実施により、多摩都市モノレールが箱根ヶ崎から多摩センター駅まで約2.3キロメートルつながり、多摩地域の東西の交通ネットワークが強化され、多摩地域のアクセス利便性の向上が図られるとともに、沿線だけでなく、多摩地域全体の活力や魅力の向上などが期待されます。

なお、事業実施に向けて、令和4年10月に都市計画素案の説明会を、令和5年12月に都市計画案及び環境影響評価書案の説明会を開催しており、その後、令和6年7月に多摩都市モノレール株式会社が国土交通省に対して、軌道法に基づく特許申請を行ったところでございます。

次に、今回の都市計画の内容について御説明いたします。

今回都市計画を定める都市高速鉄道都市モノレール第1号線と特殊街路の計画区間は、多摩都市モノレールの終点の上北台駅が位置する東大和市上北台一丁目から、武蔵村山市内を通過し、西多摩郡瑞穂町大字箱根ヶ崎までの延長約7キロメートルでございます。

次に、都市計画道路の位置図を御覧ください。

幹線街路として、立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線については、一部区域の変更、福生都市計画道路3・4・4号新青梅街道線については、一部区域の変更及び一部幅員の変更、福生都市計画道路3・4・10号東京環状線については、一部幅員の変更となります。

次に、都市高速鉄道の計画図を御覧ください。

画面には代表して、(仮称)No.1駅周辺の計画図をお示ししております。

本計画において都市高速鉄道として必要となる、図の赤色で示した部分について新たに区域を決定いたします。

次に、(仮称)No.7駅周辺についても、図の赤色で示した部分について新たに区域を決定いたします。

なお、青色の位置にJR箱根ヶ崎駅が位置しております。

次に、都市計画道路の計画図を御覧ください。

画面には、先ほどと同様、(仮称)No.1駅周辺の計画図をお示しており、赤色で示した部分が変更箇所となります。

立3・2・4号新青梅街道線に関して、新駅の設置により一部区域を変更いたします。

次に、(仮称)No.7駅周辺につきましても、赤色で示した部分が変更箇所となりま

す。

福3・4・4号新青梅街道線及び福3・4・10号東京環状線に関して、新駅の設置により一部区域を変更するとともに、福3・4・4号新青梅街道線の箱根ヶ崎アンダーパスの構造物等を避けるため、北側にモノレールを配置する計画としていることから、一部幅員を変更いたします。

こちらは、事業完了後における、一般部、駅部の横断図イメージを区間及び駅別にお示ししたものでございます。

今後、国や沿線市町、運営会社など関係者と一層連携を図りまして、2030年代半ばの開業を目指してまいります。

次に、環境影響評価書の概要について御説明をいたします。

東京都環境影響評価条例に基づき、令和5年11月に本路線の環境影響評価書案を提出し、この評価書に対して、昨年8月に知事の審査意見書を受領しております。

この中で、「調査、予測及び評価はおおむね、「東京都環境影響評価技術指針」に従って行われたものであると認められる」との意見をいただいております。

本事業における環境に及ぼす影響の評価の結論は、「騒音・振動」「土壌汚染」「日影」「電波障害」「景観」「史跡・文化財」「自然との触れ合い活動の場」及び「廃棄物」の8項目について、予測及び評価をしております。

いずれの項目につきましても、予測結果は環境基準等の評価の指標を満足していることから、環境への影響は少ないと考えられ、都市計画を変更する上で支障はないものと判断しております。

関連案件として、武蔵村山市が都市計画を定める立川都市計画道路7・4・2号榎本町線について御説明いたします。

図面の参考計画図を御覧ください。

(仮称)No.3駅が設置されることに伴い、交通広場を設置するものでございまして、赤色で示した部分が変更箇所となります。

なお、この交通広場については武蔵村山市が整備を予定しております。

最後に、本案件を令和5年12月14日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、本案件については意見書の提出はございませんでした。

日程第4の説明は以上でございます。

【原田（保）会長】 それでは、日程第4につきまして、御質問、意見等ございました

らよろしく申し上げます。

伊藤委員、どうぞ。

【伊藤委員】 　ただ今御説明いただきました、多摩都市モノレールの延伸は、関係自治体、特に武蔵村山市にとっては長年の願いであり、市民の期待も大きく、1日も早い完成が望まれています。

本審議会に提出されている道路については、私も当該地近隣の者として、準備が着々と進んでいることを日々実感しています。

本事業が進むに伴い、地元では協議会が設置され、住民や民間交通事業者などとともに、計画の進捗やまちづくりについて話し合われています。

本事業を進めるに当たっては、計画を進めることと同時に、地域における将来のまちづくりを考えていくことは重要であり、切り離して議論を進めることはできません。

こうした協議の中で、例えば、バスやタクシーなどの交通事業者は最大の協力者であり、利害関係者でもあります。既存のモノレールが出来たとき、それまでのタクシーやバス利用者がモノレールに移行し、経営的に大打撃を受けたという経緯があります。ですので、本事業に対する期待がある反面、今後起きることへの不安を抱えている方がいることも事実です。

多摩のまちづくり戦略（案）にも示されているように、拠点をつなぐ交通ネットワークを整備し、本事業により関係者がWin-Winになることで、初めて事業の成功と言えるのだと考えます。その意味でも、住民、民間事業者などの理解と協力を得るとともに、不安払拭に努めることが重要です。

都市計画決定がされた後は、現場である基礎自治体に物事が移っていきますが、今後、事業を進めるに当たっては、関係者の不安払拭に努め、理解を得ながら事業を進めていくために、都としても調整やアドバイスなどについて、更なる努力、そして、地元自治体との連携が必要と考えますが、見解を伺います。

【原田（保）会長】 　長尾幹事

【長尾幹事】 　先月公表いたしました、多摩のまちづくり戦略（案）におきましても、多摩都市モノレールは多摩の成長に欠くことができない基幹的なインフラであるとしておりまして、沿線市町とともに、駅を中心とした公共交通ネットワークの充実を図り、地域の更なる発展へとつなげていくことが重要であると考えております。

引き続き、国や運営会社、バス事業者など関係者と一層連携を図りながら、沿線市町が

主体的に地域の交通課題の解決に取り組めるよう、様々な形で都としても支援をしてまいります。

【原田（保）会長】 ほかにございますでしょうか。

尾崎委員、どうぞ。

【尾崎（あ）委員】 私の方からは、意見を述べさせていただきたいと思います。

多摩都市モノレールの延伸に関わる今回の議題は、反対するものではありません。私の地元である東大和市、活動地域である武蔵村山市内では、モノレールの導入空間となる新青梅街道の拡幅のための用地取得も進み、まちの様子がだいぶ変わってきています。特に、鉄道が走っていない武蔵村山市では、多摩都市モノレールの延伸は悲願であり、市議会と住民運動が一体となって取り組んできただけに期待は強く、住民の方からは目の黒いうちに開業してほしいなどの要望も寄せられています。

都市計画の決定のみ事業概要及び測量説明会等を経て、年計画事業として事業許可を得るということになること、開業時期については2030年代半ばを目指すということも聞いております。多摩都市モノレールの上北台から箱根ヶ崎まで、建設事業の環境影響評価書でも、工事予定期間は約10年となっています。多摩都市モノレールの延伸に関わって、七つの新しい駅をつくるための道路の拡幅が必要であり、今回変更になります。

駅舎については、環境影響評価書の中で、周辺環境や地域景観と調和するようデザイン、色彩等に配慮するとともに、駅舎の形状や意匠、デザインなどは、地域の景観づくりに寄与するよう配慮するとなっているのは重要であり、その地域の歴史、文化、自然、地域性に配慮してほしいと思います。

駅周辺の広場については、地元自治体を実施するものだと思いますが、駅周辺がどういうものになるかは、そのまちの新しい顔となる大変重要なものです。そして、先ほど他の委員からも発言がありましたが、地域ネットワーク、交通のネットワークは、大変重要な問題です。私も東大和にモノレールが走ってきたときに、バスの本数が削られるという結果も見てきました。ですから、地元住民にとっては、大変、交通問題、ネットワークは大事だと思います。地元自治体が住民参加でまちづくりの一環として取り組めるよう要望して、意見とします。

【原田（保）会長】 ほかにございますでしょうか。

杉浦委員、どうぞ。

【杉浦委員】 今、お二人からいろいろな御意見頂戴しましたけれども、地元の自治体

として、武蔵村山市、あるいは、瑞穂町も含めまして、沿線自治体が連携しまして、将来のまちづくりに向かって計画づくりを進めているところでございます。

なお、バス事業者との連携につきましての御懸念等もございましたけれども、公共交通体系の再構築、これを自動運転も含めて、これからは進めていく予定でございます。

それから三つ目でございますけれども、都市モノレールの効果を最大限にまちづくりの中で発揮できるように、渋滞緩和も含めまして、先ほど申し上げました交通体系を再構築していくということを進めていきたいと思っております。具体化に向けての第一歩と考えております。

以上でございます。

【原田（保） 会長】 ほかにございませんでしょうか。

それでは、ないようでしたら、日程第4の案件について採決に入らせていただきます。個別に賛否を取らせていただきます。

まず、議第7681号、立川都市計画都市高速鉄道都市モノレール第1号線の案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

【原田（保） 会長】 全員賛成と認めます

よって、本案は原案どおり決定いたしました。

次に、議第7682号、福生都市計画都市高速鉄道都市モノレール線第1号線の案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

【原田（保） 会長】 全員賛成と認めます。

よって、本案は原案どおり決定をいたしました。

次に、議第7683号、立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線の案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

【原田（保） 会長】 全員賛成と認めます。

よって、本案は原案どおり決定いたしました。

次に、議第7684号、立川都市計画道路9・6・1号、多摩南北線の案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

【原田（保）会長】 全員賛成と認めます。

よって、本案は原案どおり決定いたしました。

次に、議第7685号、福生都市計画道路3・4・4号新青梅街道線の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【原田（保）会長】 全員賛成と認めます。

よって、本案は原案どおり決定いたしました。

次に、議第7686号、福生都市計画道路3・4・10号東京環状線の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【原田（保）会長】 全員賛成と認めます。

よって、本案は原案どおり決定をいたしました。

最後に、議第7687号、福生都市計画道路9・6・1号多摩南北線の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【原田（保）会長】 全員賛成と認めます。

よって、本案は原案どおり決定をいたしました。

【原田（保）会長】 続きまして、日程第5といたしまして、議第7688号を議題といたします。

説明をお願いします。

長尾幹事

【長尾幹事】 それでは、日程第5、議第7688号、東京都市計画流通業務団地、西北部流通業務団地の変更について、御説明いたします。

画面の航空写真を御覧いただければと思います。

本件は板橋区にあり、赤枠で示しております都営三田線西高島平駅の北側、国道17号及び首都高速5号池袋線の東側、新河岸川の南側に位置する約31.4ヘクタールの区域でございます。

対象区域は、計画図1のとおりでございます。

はじめに、西北部流通業務団地の経緯について、御説明をいたします。

西北部流通業務団地は、昭和46年、都内で3番目に都市計画決定をされた、首都圏の物流を支える拠点でございます。

流通業務団地とは、昭和41年に施行された流通業務市街地整備法に基づき、計画的に都市基盤を整備し、流通業務施設を集約した都市施設でございます。

西北部流通業務団地は、当初の都市計画決定より50年以上が経過し、物流を取り巻く環境は大きく変化をしております。

今回の都市計画変更は、近年の物流ニーズを踏まえた適切な施設と機能の更新を図るために実施するものでございます。

なお、南部流通業務団地においては令和2年に、北部流通業務団地においては令和5年に、それぞれ今回と同様の都市計画変更を行っております。

次に、変更概要を御覧ください。

「2 流通業務施設の規模」につきましては、現在はトラックターミナル等貨物の積卸しのための施設、卸売市場、倉庫・野積場等、事務所又は店舗、その他の施設と、業種ごとに敷地の位置と規模を定めておりますが、今回、団地内の全ての敷地を流通業務市街地整備法第2条に定義する流通業務施設を整備できる敷地といたします。

流通業務施設の敷地の位置は、画面上の計画図2のとおりでございます。

これにより、近年の物流施設の多様化や高度化に対応した複合的な施設の整備が可能となります。

次に、変更概要を再度御覧ください。

「3 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合」につきましては、現在は全ての敷地において10分の6と定めておりますが、敷地が耐火建築物等であるか、または敷地が角地等にある場合には、建蔽率を10分の1加えて10分の7まで緩和することを可能といたします。

これにより、近年の物流ニーズに対応したフロアの大型化が可能となるとともに、大型車への対応や充実した休憩室も設置しやすくなります。

なお、本計画案について、令和6年12月2日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はなく、関係区へ意見照会を行った結果、板橋区長から「案のとおり決定することに、異議ありません」との回答がございました。

日程第5の説明は以上でございます。

【原田（保）会長】 それでは、日程第5につきまして、御質問、御意見等ございませ

たらよろしく願います。ございませんでしょうか。

それでは、ないようでしたら、日程第5につきまして、採決に入らせていただきます。

議第7688号、東京都市計画流通業務団地、西北流通業務団地の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

【原田（保）会長】 全員賛成と認めます。

よって、本案は原案どおり決定をいたしました。

【原田（保）会長】 次に、日程第6といたしまして、議第7689号及び議第7690号を一括して議題といたします。

説明をお願いします。

山崎幹事

【山崎幹事】 日程第6、議第7689号、晴海地区地区計画の変更について御説明いたします。

画面上の航空写真を御覧ください。

本地区は、赤枠で示しております中央区晴海に位置する面積約90ヘクタールの区域です。

平成2年に策定された豊洲・晴海開発整備計画等に基づき、平成5年7月に当初の地区計画を決定しております。

本地区計画では、「多様な都市生活に対応した居住機能を導入するとともに、生活利便施設や公共・公益施設の充実を図り、国際的なビジネス拠点を支える都市型居住ゾーンを形成する」などを目標に掲げ、順次、地区整備計画を定めながら、開発が進められてまいりました。

続いて、計画図1を御覧ください。

今回、赤枠で示しております「第4-2街区」において、中央区の小学校の整備に関する計画が具体化したことから、地区整備計画の追加を行います。

続いて、参考図を御覧ください。

第4-2街区においては、緑色で示しております緑地や歩道状空気を地区施設として位置付け、ゆとりと潤いのある空間や歩行者ネットワークの形成を図ります。

また、容積率については、現在指定されている400パーセントを最高限度として定め

ます。このほか、高さの最高限度、壁面の位置の制限などを定めます。

なお、本案件について、昨年12月2日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

議第7689号の説明は以上です。

次に、議第7690号、若葉地区地区計画の変更について御説明いたします。

画面上の航空写真を御覧ください。

本地区は、赤枠で示しておりますJR信濃町駅の北東及び四ツ谷駅の南西に位置する区域でございます。

新宿区の都市計画マスタープランにおいて、「地区計画等を活用し、道路等の基盤整備を促進するとともに、共同建替を誘導し、まちの不燃化を進める」こととされております。

平成6年に東京都が再開発地区計画を決定し、これまで新宿区において、木造住宅密集地区整備促進事業により、道路整備等に合わせた共同建替の取組が実施されてまいりました。

今回、更なる建替の促進等による防災性の向上を図るため、新宿区が新たに街並み誘導型地区計画を決定することに併せ、東京都決定の地区計画を廃止するものです。

ここで、参考として、新宿区が新たに決定する地区計画について御説明いたします。

計画図1を御覧ください。

地区計画の区域は、黒破線で囲まれた面積約6.1ヘクタールでございます。

今回、壁面の位置の制限等によるゆとりある歩行者空間を確保するとともに、前面道路幅員による容積率の制限及び斜線制限を緩和することなどにより、共同建替等を促進する地区計画を定めます。

また、新宿区は、この地区計画の決定に併せ、東京都建築安全条例に基づく新たな防火規制の導入により不燃化を促進し、災害に強く良好な居住環境の形成を図ることとしております。

続いて、計画図を御覧ください。

ただ今御説明いたしました、新宿区の地区計画の決定などに併せて、東京都決定の地区計画を廃止いたします。

なお、本案件につきまして、昨年12月2日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

日程第6の説明は以上です。

【原田（保）会長】 それでは、日程第6につきまして、御意見、御質問等ございましたらよろしくお願ひします。

原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 議第7689号、晴海地区地区計画について、意見を申し述べます。

本議案は、晴海地区地区計画区域において、新たに小学校を設置するために行われる地区計画区域の変更です。学校が異常に過密化している同地域において、公立学校が新たに設置されることについて異論はありません。しかし、その無計画ぶりについては、厳しい指摘をせざるを得ません。

勝どき地域では、相次ぐ超高層マンションの建設により、学校の規模が大きくなり過ぎる事態を招いてきました。そこに来て、元選手村跡地に晴海フラッグが建てられることとなり、更なる社会インフラ整備が求められることとなりました。社会インフラがもう本当に足りなくなってしまう状況、それを超えてガンガンと住宅地をつくっていってしまう。本来、人が住むことのできなかつた埠頭区域に、盛土をしてまで宅地開発を進めたことにより、この地域の人口をコントロールする機能が失われました。

この地域の小学校は、今年度なんと1年生8クラスと大変な状況です。既に満杯となっている勝どき地域からも入学してきているためです。しかも、この学校は小中一貫校であり、ただでさえ満杯なのに、中学生が小学生と一緒に校舎で学び暮らさなければならないという大変な環境を押し付けられている状況です。

今回新しくつくられる学校は、なんと1、2、3年生だけという計画です。もはやこれまでの日本の教育の在り方さえも踏み外しているような状況です。そもそも、あれだけの広大な敷地があるにもかかわらず、7、900平米しか敷地を学校のために取らなかつたと。1万平米の土地も用意できなかつたということに私は驚きを隠せません。ディベロッパーが大変なもうけを出す一方で、子供たちの教育環境が脇に置かれるようなまちづくりは、都市計画の名に値しないということを指摘し、意見の開陳を終わります。

【原田（保）会長】 ほかにございませんでしょうか。

それでは、ないようですので、日程第6につきまして、採決に入らせていただきます。

まず、議第7689号、晴海地区地区計画の案件について、賛成の方は挙手を願ひます。

[賛成者挙手]

【原田（保）会長】 全員賛成と認めます。

よって、本案は原案どおり決定をいたしました。

次に、議第7690号、若葉地区地区計画の案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

【原田（保）会長】 全員賛成と認めます。

よって、本案は原案どおり決定をいたしました。

【原田（保）会長】 以上をもちまして、本日の議事は全て終了いたしました。

委員の皆様方には円滑な審議に御協力をいただきまして、誠にありがとうございました。

なお、議事録には、私のほか鬼沢委員にも御署名をお願いしたいと思います。

これをもちまして本日の審議会を閉会といたします。ありがとうございました。

午後2時39分閉会

※本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。