

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 5 0 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充足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は、画面右上の非同期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。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。第 2 5 0 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」

次に、資料 4、「議案・資料 別冊 意見書の要旨」

次に、資料 5、「資料〔別冊〕 都市計画（素案）田町駅東口地区」

最後に、資料 6、「議案・資料〔別冊〕 東京都市計画事業上篠崎一丁目北部土地地区画整理事業の事業計画変更に伴う意見書の審査について 別冊（1）意見書、別冊（2）現地写真」

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 4 まで、議題は 5 件ございます。

はじめに、去る 5 月 3 1 日に当審議会の原田会長が御都合により御退任されました。つきましては、本日の日程第 1 におきまして、東京都都市計画審議会条例第 4 条第 1 項に基づき、新会長を選出していただきますが、それまでの間、会長の代理にあらかじめ指名されております、佐々木会長代理に議長をお願いしてございます。

それでは、佐々木会長代理、よろしくお願いいたします。

【佐々木会長代理】 委員の皆様方、本日は御多忙のところ御出席どうもありがとうございます。ただ今事務局から御説明がございましたように、前会長から会長の代理として指名されておりますので、新会長が選任されますまでの間、私の方で司会、議事運営を務めさせていただきます。佐々木と申します。どうぞ、よろしくお願いいたします。

はじめに、委員の異動につきまして御報告をさせていただきたいと思います。「議案・資料 別冊 委員の異動報告・委員名簿・幹事名簿」を御覧ください。委員の異動報告を記載してございます。新しく委員になられました方を御紹介申し上げたいと思います。

議席番号2番、財務省関東財務局長、後藤健二委員でございますが、本日は御都合により、代理の方に出席をいただいております。

続きまして、議席番号4番、東京都議会議員、高橋まきこ委員でございます。

続きまして、議席番号5番、農林水産省関東農政局長、菅家秀人委員でございますが、本日は御都合により、代理の方に出席をいただいております。

続きまして、議席番号6番、公益財団法人自転車駐車場整備センター理事長、樺島徹委員でございます。

【樺島委員】 樺島でございます。

【佐々木会長代理】 続きまして、議席番号7番、東京都議会議員、吉住はるお委員でございます。

【吉住委員】 よろしくお願ひします。

【佐々木会長代理】 続きまして、議席番号8番、台東区長、服部征夫委員でございますが、本日は御都合により欠席する旨の御連絡を事前にいただいております。

続きまして、議席番号9番、板橋区議会議員、田中しゅんすけ委員でございますが、本日は御都合により欠席する旨の御連絡を事前にいただいております。

続きまして、議席番号16番、国土交通省関東地方整備局長、橋本雅道委員でございますが、本日は御都合により、代理の方に出席をいただいております。

続きまして、議席番号18番、東京都議会議員、三雲崇正委員でございます。

【三雲委員】 よろしくお願ひします。

【佐々木会長代理】 続きまして、議席番号19番、福生市長、加藤育男委員でございますが、本日は御都合により欠席する旨の御連絡を事前にいただいております。

続きまして、議席番号20番、福生市議会議員、佐藤弘治委員でございますが、本日は

御都合により欠席する旨の御連絡を事前にいただいております。

続きまして、議席番号 21 番、東京都議会議員、中山寛進委員でございます。

【中山委員】 よろしく申し上げます。

【佐々木会長代理】 続きまして、議席番号 22 番、中央大学総合政策学部教授、篠木幹子委員でございます。

【篠木委員】 篠木でございます。よろしくお願いいたします。

【佐々木会長代理】 続きまして、議席番号 27 番、消防総監、市川博三委員でございますが、本日は御都合により、代理の方に出席をいただいております。

続きまして、議席番号 29 番、東京都議会議員、宮崎大輔委員でございます。

【宮崎委員】 宮崎でございます。よろしくお願いいたします。

【佐々木会長代理】 続きまして、議席番号 30 番、瑞穂町長、山崎栄委員でございます。

【山崎委員】 山崎でございます。よろしくお願いいたします。

【佐々木会長代理】 続きまして、議席番号 31 番、日の出町議会議員、濱中映慈委員でございます。

【濱中委員】 濱中でございます。よろしくお願いいたします。

【佐々木会長代理】 なお、委員の議席につきましては、当審議会運営規則第 4 条に基づきまして、委員名簿の議席番号のとおりと定めますので御了承をお願いいたします。

---

【佐々木会長代理】 それでは、議事日程に入ります。

はじめに、日程第 1 といたしまして、議第 7699 号を議題に供したいと思います。

本件は、原田会長の御退任に伴う東京都都市計画審議会会長の選任についての案件でございます。

東京都都市計画審議会条例第 4 条第 1 項によりますと、会長は、学識経験者のうちから、委員の選挙によって定めると規定されております。そこで、会長の選出方法についてお諮りをしたいと思います。御意見がございましたら、御発言をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

松行委員、お願いいたします。

【松行委員】 ありがとうございます。会長選出について意見を申し上げます。

選出方法ですが、推薦方式を提案いたします。

そして、会長には、都市計画法及び都市計画制度に精通しておられることから、審議会を総括し、運営するにふさわしい方である樺島徹委員を推薦申し上げます。

【佐々木会長代理】      ありがとうございます。ただ今、松行委員から、選出方法として推薦方式及び樺島委員を推薦したいという御発言がございました。

他に御意見等はございますでしょうか。

【全員】      なし。

【佐々木会長代理】      よろしいでしょうか。

特に他に御意見がございませんようでしたら、日程第1、議第7699号の会長の選出については、松行委員から御提案の樺島徹委員を推薦により会長に選出するという事で採決をさせていただきたいと思います。

本案に賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【佐々木会長代理】      全員賛成と認めますので、よって、樺島徹委員を東京都都市計画審議会の会長とすることに決定いたしました。

樺島委員には、会長に御就任方、よろしくお願いいたします。

それでは、会長代理としての私の務めはこれで終わりとさせていただきますので、議長を交代させていただきます。樺島会長、どうぞ議長席へお越し願います。

【樺島会長】      それでは、就任に当たりまして、一言挨拶をさせていただきます。

ただ今、皆様から御推挙いただきました樺島でございます。首都東京のまちづくりの基盤となります都市計画を取り扱う職責の重要性を認識し、当審議会の審議に当たりましては公正かつ円滑な運営に努めてまいり所存でございます。皆様の御指導、御支援のほど、よろしくお願いいたします。また、就任に当たっての挨拶といたします。どうぞよろしくお願いいたします。

なお、東京都都市計画審議会条例第6条第2項の規定によりまして、会長は、会議の議長となることが定められておりますので、これより私が議長の役を務めさせていただきます。恐縮ですが、着座にて進行させていただきます。

本審議会におきましては、限られた時間の中で、十分に御審議をいただきたいと存じますので、議事の進行等につきまして御協力をお願いしたいと存じます。

まず、説明幹事等に申し上げます。各案件の説明及び答弁に当たりましては、簡潔に、要領よく行うようお願いいたします。また、委員の皆様方におかれましても、御質問、御

意見は、付議案件について簡明にさせていただきますよう御協力をお願いいたします、なお、御発言の際は、議席番号をお示しくさるようお願い申し上げる次第であります。

それでは、まず、審議に入ります前に、本日の議題のうち、非公開で審議すべきものがあるかどうか、皆様にお諮りいたします。

本日の議題のうち、日程第4、議第7703号、東京都市計画事業上篠崎一丁目北部土地地区画整理事業の事業計画変更に伴う意見書の審査についてでございますけれども、当審議会運営規則第11条第2項に基づく会議の公開に関する取扱要綱第3条の規定によりまして、非公開で審議すべき案件であるかどうかについてお諮りをする次第でございます。

本件の審議につきましては、お手元の意見書等の資料の中に、東京都情報公開条例第7条第2項に規定する個人情報が含まれておりますことから、会議を公開いたしますと、個人情報に触れずに議論することとなり、自由な議論が妨げられることになります。これまでもこのような意見書についての審議は非公開で行っていたという先例もございますことから、本件の議題については、会議の公開に関する取扱要綱第2条第1号の規定に基づき、非公開で会議を行うことが妥当であると考えてところでございます。

この点、委員の皆様方の御意見はいかがでございましょうか。

26番、よろしくお願いします。

【原田委員】 都議会議員の原田あきらです。非公開といった場合に、この議事全部が出ないとしても、例えば、どのような議事が行われたのか、その要旨であるとか、私の意見であるとか、質疑応答であるとか、それについては情報公開条例に触れない限り情報提供をするということはよろしいのでしょうか。

【樺島会長】 それについて事務局の方でお答えいただけますでしょうか。

【事務局（谷都市計画課長）】 事務局から回答させていただきます。会議録を後日作成しますけれども、個人情報を伏せた形で、この場での審議等はこれまでも公開してございます。

【樺島会長】 よろしいでございましょうか。

【原田委員】 結構です。

【樺島会長】 他によろしいでしょうか。

それでは、採決をいたします。

本件の意見書審査等について、会議を非公開で行うことが妥当とお考えの方は挙手をお願いいたします。

〔 賛成者挙手 〕

【樺島会長】 全員賛成と認めます。

よって、日程第４、議第７７０３号の意見書に関する議題につきましては、会議を非公開で行うことといたします。

したがって、日程第４以降の審議に当たりましては、傍聴者及び報道関係者の方の御退出をお願いしたいと存じます。御了承をお願いいたします。

---

【樺島会長】 それでは次に、日程第２といたしまして議第７７００号及び議第７７０１号を一括して議題に供します。

栗原景観・プロジェクト担当部長の説明を求めます。

【栗原担当部長】 それでは、日程第２、議第７７００号、東京都市計画都市再生特別地区田町駅東口地区、及び、議第７７０１号、東京都市計画地区計画田町駅東口地区地区計画は関連する案件のため一括して説明申し上げます。

まず、都市再生特別地区の変更について説明いたします。

今回の変更は、国家戦略特別区域法に基づき、東京都の都市計画審議会に付議されたもので、事業主体はＮＴＴ都市開発、鹿島建設、東日本旅客鉄道及び東急不動産株式会社でございます。

画面上の航空写真を御覧ください。

本地区はＪＲ田町駅に近接し、なぎさ通りなどの幹線道路に接する約２．７ヘクタールの区域です。また、本地区は都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域である品川駅・田町駅周辺地域内に位置しており、現在は、国立大学法人東京科学大学の附属高校として活用されております。本計画地は７５年の定期借地契約を大学と提案事業者４社間で締結し、民間による土地活用事業を進めるものです。

画面上の参考図１を御覧ください。

本計画はイノベーション・エコシステムの形成に資する都市機能の導入、駅まち一体の都市基盤の構築、環境への取組と防災対応力強化に取り組むもので、当該緊急整備地域の地域整備方針に沿うものであり、かつ、都市再生の効果が高いものとなっております。

具体的な都市再生の貢献内容については、主なものといたしまして、国内最大規模の大学発スタートアップ支援のためのインキュベーション施設の整備及び支援体制の構築を行います。施設運営に当たっては、これまでもスタートアップを支援するインキュベーショ

ン施設を運営している東京科学大学が参画することで、その専門的知見やノウハウを生かす計画となっております。

加えて、提案事業者等が運営する田町イノベーションコンソーシアムや都が運営する東京イノベーションベースとの連携により、産官学が一体となったスタートアップ支援を行ってまいります。なお、大学と事業者間で運営法人設立に向けた覚書を締結し、その際に都も報告を受けることとなっております。

また、駅まち一体の都市基盤の構築のため、まちの東西や周辺市街地、運河をつなぐ駅周辺の歩行者ネットワーク整備等を行うことで、現状における駅東西自由通路の混雑解消に寄与するものとなっております。

画面上の計画書を御覧ください。

都市再生特別地区の都市計画変更の内容について説明します。容積率の最高限度につきましては、本計画の都市再生への貢献内容を適正に評価した上で1，150パーセントとし、一部を産業支援に寄与する施設の用途とします。

続いて、画面上の計画図2を御覧ください。

建築物の高さの最高限度につきましては、高層部は180メートル、低層部は45メートルといたします。

画面上の参考図2を御覧ください。完成イメージ図となっております。

続きまして、議第7701号、田町駅東口地区地区計画の変更について説明いたします。

画面上の航空写真を御覧ください。

本地区は、都市再生特別地区の区域を含む、オレンジ色で示す約6.4ヘクタールの区域です。平成4年に当初の地区計画を決定し、地区西側のA街区では道路整備等と合わせ、オフィス、商業、住宅などの整備が行われております。今回、都市再生特別地区の変更に合わせて、赤色の区域に地区計画の区域を拡大し、B、C、D街区の地区整備計画を追加するなどの変更を行います。

次に、画面上の計画図2-1を御覧ください。

道路交通環境の改善と駅前交通結節機能の強化を行い、ゆとりある歩行者空間を確保するため、赤色で示す地区内集散道路を拡幅することとして、主要な公共施設として位置付けます。

画面上の計画図2-2を御覧ください。

周辺市街地と運河をつなぐ歩行者ネットワークを形成するため、青色で示すデッキレベルの歩行者通路や広場などを地区施設に位置付けます。このほか、用途の制限や壁面の位置の制限などを定めます。

これらの案件につきまして、令和7年9月22日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、地区計画に対して1名から1通の意見書の提出がございました。

画面上の意見書の要旨を御覧ください。

主な意見は、「田町駅新自由通路と新改札口の早期・暫定供用を希望する。」というものでございました。

これに対する国家戦略特別区域会議の見解は、「本計画では、駅周辺の混雑等の課題を踏まえ、田町駅の東西方向や周辺市街地との回遊性を強化するため、新改札口や新自由通路などを整備することとしている。事業者は施工条件等を踏まえながら、段階的に整備することとしており、新改札口及び新自由通路を含む東側への歩行者ネットワークについては令和13年度、西側への歩行者ネットワークとなる歩行者通路7号については令和15年度の整備完了を目標としている。なお、工事期間中については、朝夕の混雑時間における工事車両の通行を抑制するなど、歩行者の安全性及び利便性に配慮することとしている。」というものです。

日程第2の説明は以上でございます。

【樺島会長】 担当部長の説明が終了いたしました。

それでは、日程第2につきまして、御質問、御意見がございましたらお願いいたします。

26番、原田委員、お願いいたします。

【原田委員】 田町駅東口地区について質疑をさせていただきます。

この計画は国家戦略特区と。私たち都市計画審議会委員は、無数の国家戦略特区、都市再生特区を目の当たりにしてきましたけれども、ここに来て、東京都の再開発の実態というものを、私は総括しなければいけないと、新会長も誕生したわけですが、思っております。

2002年に小泉政権の下、グローバル化や都市再生を口実にして規制緩和の法令が下され、都市再生特別措置法が作られました。簡単に言えば、同じ土地でも高さや容積率を緩和して、より高く、より大きく建てられるようにしてあげたわけです。これにより、空が金になる仕組みが作られました。まさに錬金術です。それまで景観や住環境を大事に



してきた東京都のまちづくりですから、超高層ビルを建てれば、そこからの眺めは凄まじいものになるでしょう。一方で、その足元では異様な圧迫感と日照時間の減少とビル風。さらには路線価が引き上げられ、固定資産税、都市計画税が跳ね上がり、庶民の住めないまちが作られていく。選手村の跡地の晴海フラッグでは、新設した小学校の新入生がなんと8クラス。新たな学校を作らねばなくなるなど、インフラにも混乱を引き起こします。急激な、無計画な都市再開発は交通問題を深刻化させ、結局、臨海地区には都が新しい地下鉄を作るというとてつもない出費を引き受けることになろうとしています。俗に、人口コントロールをされると言われている容積率の緩和は、こうした歪を生み出すわけです。

さらには、多くの再開発が国や都、自治体の補助金により、更なる儲けをたたき出し、都民は都営住宅を手に入れられるような巨額を超高層ビルに差し出させられています。税金です。安倍政権においては、こうした計画を更にスムーズに遂行できるよう、国家戦略特区制度がつくられ、今の異常な再開発に拍車がかかりました。この10年間で、都内に完成した100メートルを超える超高層ビルは、なんと137棟に及んでいます。近年では土地の確保に躍起で、選手村のような都有地、あるいは、神宮外苑のような都市計画公園まで再開発に差し出す傾向が強まっています。都営住宅を半分近く減らして、再開発に充てた事業もあります。青山。これは果たして持続可能なまちづくりなんのでしょうか。私たち都市計画審議会委員は、この問題を真剣に議論しなければならない事態に直面していると思っています。

そこで、今回の計画を見ると、いくつかの点で都市再開発の問題点が浮き彫りとなります。本計画の用地は、東京科学大学の附属科学技術学校の校舎跡地で行われる予定の都市再生特別地区。今も生徒が通っていますけれども、この計画で生徒たちは大岡山に追い立てられることとなる予定です。東京科学大学は、国立東京工業大学と国立東京医科歯科大学が合併して誕生した大学であり、その土地は元国有地であり、独立行政法人の所有地とはいえ、国民共有の財産です。そんな土地が、今回、田町駅周辺の大企業による再開発に差し出されるわけです。

さて、国民共有の財産を差し出したと言っても、さすがに同地を売却するのは気が引けるのでしょうか。同地はNTTと鹿島建設、JR東日本、東急に定期借地をすることとなりました。ただし、この年数が凄まじい。なんと75年です。ほぼ分譲したような年限。田町駅と言え、この間も、西口の森永ビルが1社の土地にも関わらず、特区によって再

開発を決定したばかりです。土地がありさえすれば超高層ビルを建てたがる、資本の暴走は留まることを知りません。その原動力は、なんと言っても容積率の緩和です。都市整備委員会で先日お尋ねをしましたが、この計画の容積率は、なんと、現在の412パーセントから1,150パーセントへと3倍近くまで跳ね上げてもらえます。これはもう大企業にとっては飛びつかないわけがないわけです。田町駅周辺で再開発が進む中、広い校庭など、落ち着いた空間を有しているのが当該用地です。それがまた、どこにでもある圧迫感の塊と変貌するわけです。これは本当に公共性を有している計画なんでしょうか。再開発は必ず公共性が問われます。公共性があるから、それに見合う容積率の緩和が行われるわけです。

では、どれほど公共性が高い計画なのかお尋ねします。本計画は都市再生への貢献として、方針3において、防災対応力の強化を掲げていますが、超高層ビル自体が東京都の震災時リスクを高めていると指摘されている昨今です。例えば、帰宅困難者などの受け入れは何人ほど見込んでいるのか。

【樺島会長】 栗原景観・プロジェクト担当部長

【栗原担当部長】 本計画では、帰宅困難者対策としてB街区では約2,800人分、C街区では約740人分の一時滞在施設を整備することとしており、これにより、周辺建物での一時滞在施設の受け入れ可能人数約7,320人と合わせて、計約1万860人となり、芝浦、海岸、港南エリアにおいて発生する帰宅困難者数約1万400人を上回る計画となっております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 B街区で、たった2,800人しかスペースをつくらないんですか。ちょっと桁が違うのではないかと思います。私は、都市整備委員会で事前にお聞きしておりましたけれども、この計画で増える昼間人口は、再開発前に比べて約1万5,000人増加するんですよ。従業員だけで。1日の来街者数は、なんと3万7,000人に増加すると言われているわけです。それで、帰宅困難者の受け入れ数が2,800人しかない。さっきC街区も入れて740人と言っていましたけれども、C街区は線路の向こう側で、そっちの方にはそっちの方の帰宅困難者の数字があるわけですね。この2,800人とかで1万400人を上回る計画になるんだと言っているんですけれども、そもそも、この計画で来街者数は3万7,000人になってしまうわけです。その計算は入っていないわけですよ。この地域で帰宅困難者数が1万400人と計算したのは、今からもう何年も前

の話です。それで、この間、この都計審でやった田町駅西口地区の森永ビルの巨大再開発も入ってくるわけですね。都市貢献どころか、都市にリスクを負わせている計画になっているのではないですか。

また、同じく、都市再生への貢献の方針3で、環境への取組を掲げていますが、この計画によって気候変動、あるいは、ヒートアイランド現象は必ず助長されます。この問題点について、事業者や都はどう考えているのでしょうか。

【樺島会長】 栗原部長、お願いします。

【栗原担当部長】 都は、都市全体の環境負荷の低減を目指し、再生可能エネルギーの利用拡大や先駆的な技術の普及促進にもつながるよう、民間の都市開発における積極的な脱炭素化の取組を誘導しております。

事業者は、本計画建物において、使用する電気を原則100パーセント再生可能エネルギー由来とするとしており、また、本地区を含む品川駅、田町駅周辺を対象に、都が策定したまちづくりガイドラインに基づき、風の道確保の誘導や暑熱対策によりヒートアイランド現象の緩和を図ることとしております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 CO<sub>2</sub>排出量は、現在の付属高校は都への排出報告の義務がないほど出していないんです。それが、この再開発が行われたら、年間1万4,400トンものCO<sub>2</sub>の排出になってしまうんですね。しかも、どんなに太陽光パネルで再エネ化しても、東京都がゼロエミッション東京で掲げているエネルギーの問題。そもそもエネルギーを50パーセント減らさなければいけないんだという目標には全く関係がないわけです。エネルギー自体は使われるわけです。熱エネルギー自体は、太陽光を使おうが、何のエネルギーを使おうが、膨大な規模で放出され、ヒートアイランド現象や豪雨頻発の原因になっていくわけです。

現在、日本はこの100年で気温が1度上昇していますけれども、東京都は3度上昇しています。それを更に重大な規模で助長していくことになるわけです。いろいろな再開発がそうですけれども、今回の計画では、再エネを使うからとか、高性能の機器を入れるからとかいって、都市に貢献していると。容積率緩和の根拠にまでなっているわけです。こんなでたらめな話があるんですか。都市貢献どころか、都市損害なのではありませんか。

風の道に配慮するから大丈夫という答弁もありましたけれども、要は、風の道に立ちは

だかるんだという話でしょう。しかも、周辺の再開発ビルとの複合的な風の道確保までは考えていないわけです。もういい加減、このでたらめな再開発の都市貢献、評価、辞めませんか。なんで、こんないい加減な理屈で容積を緩和できるのか。より高いものを建てさせてあげてしまうのか。少なくとも、都民の代表者である私たち審議会委員がおかしいよと言っていかなければいけないのではありませんか。

都市貢献として、この開発の大きな目玉の一つになっているのが、田町駅の混雑緩和です。現在、東西自由通路を改良工事中ですが、田町駅は、近年、周辺開発が進んでおり、朝夕のラッシュ時の混雑が大変なことになっていると言われています。先ほど紹介のあった意見も、そこに集中していました。この計画では、新たな改札をつくと同時に、そこに東西自由通路をつくる計画となっており、これが混雑緩和に貢献するというわけです。新改札と東西自由通路の新設ならば、間違いなく混雑は緩和されるでしょうが、今回は、そこに超高層ビルが新たにつくられるわけです。それ自体が生み出す混雑というのがあるわけです。田町駅の混雑は大変なものであるらしいんですけども。田町駅、混雑と検索するといっぱい出てきますよね。田町駅で降りる客数は1日12万人ほどです。1日に降りる客数の30～40パーセントほどが朝の時間帯に集中すると言われているらしいんです。田町駅の深刻な混雑を生み出しているのは、つまり、大体4万人ほどだと考えられます。

そこで、今回の計画で、昼間人口はどれだけ増えるのかを聞いてみますと、1万5,000人だというんです。この多くは、朝の時間帯であることが予想されます。出勤は。いくら新改札と自由通路をつくったからといって、さばき切れない事態に陥ることも危惧せねばなりません。先ほども指摘しましたが、田町駅周辺では再開発が進んでおり、ついこの間、西口の森永乳業本社ビルの都市再生特区が決定を受けたばかりです。こういう複合的な観点が東京の再開発においては皆無です。

お聞きしますが、西口森永乳業ビルの昼間人口の変化は従前従後でどうなるのか。

【樺島会長】 栗原部長

【栗原担当部長】 田町駅西口駅前地区の計画建物では、事業者が一定の仮定条件のもとに試算した結果によると、開発後の昼間時の就業者人口は、開発前に比べ、約5,000人増加する見込みと聞いております。また、開発後の平日1日の来街者数は、開発前に比べ、約1万1,000人増加する見込みと聞いております。

なお、本開発計画を含む、駅周辺開発に伴う交通量の増加を踏まえ、交通影響の予測を

行っており、歩行者について通行上支障のないことを確認しております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 これ、また、万の単位で昼間人口が増えるわけです。こうした中で、容積率1, 150パーセントの建物を建て、また、昼間人口を集中させることのどこが都市への貢献かと思わずにられません。この開発によって昼間人口が1万5, 000人増え、来街者数は3万7, 000人に及びますが、新改札と自由通路で開発によって増える来街者や、この間、増え続けている田町駅の乗降客をさばくことはできないのではないですか。お答えください。

【樺島会長】 栗原部長

【栗原担当部長】 本計画では、現況で混雑する既存の東西自由通路の品川方面に新たな自由通路及び改札を整備し、歩行者交通量分散と、まち全体の利便性及び回遊性を向上させることとなっております。

なお、本開発計画を含む、駅周辺開発に伴う交通量の増加を踏まえ、交通影響の予測を行っており、歩行者について通行上支障のないことを確認しております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 いろいろ答弁をされたんですけれども、具体的に通行に支障がないということはどうやって確認したのかとか、そういう答弁はなかったなと思うんです。これまでおよそ4万人で大変だと言っていたラッシュ時の田町駅が、そこに加えて、西口の再開発ビルで来街者が1万1, 000人、従業員数で5, 000人増えてしまうと。さらに、この計画で1万5, 000人近くがラッシュ時に降りる客数を増やすことになるわけです。大丈夫だ、大丈夫だと言うんですけれども、これまでの田町駅の開発は全部大丈夫だと言って開発されてきているわけです。全部の開発が通行上支障はないと言ってきているのに、もうネット上では田町駅の朝は大変過ぎるんですけれどもという声が溢れると。本当に大丈夫なのか。大丈夫ではないんじゃないですかと。

今後は、更に周辺再開発が増えていくと言われていきますから、もはや混雑緩和どころの話ではなくなるのではありませんかと。新改札と自由通路の設置は、現在の混雑に緩和効果があるのは間違いありません。ところが、それを都市貢献だと言って、超高層ビルを建てさせてあげてしまうということによって、ラッシュ時の人数をまた増やしてしまうと。私はこれを都市計画とは呼べないと思うんです。本計画については、国民共有の財産たる土地を大企業に明け渡し、より混雑するまちをつくり、気候変動を助長するなど、問題点

が数多くあり、到底認められる計画ではないこと指摘し、不承認とします。

【樺島会長】 他にいかがでしょうか。

高橋委員

【高橋委員】 私からは、日程第2、議第7700号の都市再生特別地区、そして、議第7701号の地区計画に関連しまして、1点の質問をさせていただきます。

この田町駅東口地区につきましては、9月19日に開催されました東京都議会都市整備委員会の中でも私より確認させていただきましたところではございますが、新たな自由通路整備を含む、駅まち一体の都市基盤の構築は、本開発計画における都市再生への貢献の一つであり、多くの駅利用者が待望しているもので、2027年度より整備工事が開始される予定と伺っております。

意見書の要旨につきましては、先ほど御説明をいただいたところではございますが、見解のとおり、工事期間中における歩行者の安全性及び利便性に配慮しながら、施工条件なども踏まえつつ、予定どおり早期の整備を期待するものです。

また、新たな自由通路の整備とともに、駅利用者のバリアフリールートが増えることで、駅周辺のより広範囲の住民の皆様へ利便性の向上が図られることも、先日の委員会で確認をさせていただいたところでございます。

高齢者やファミリー世帯をはじめ、バリアフリー動線を必要とする利用者のニーズが十分に踏まえられているか。これからも注視していただく必要があると考えております。このため、地元区である港区や鉄道事業者などとの連携により、都の継続的な対応を改めて要望としてお伝えさせていただきます。

一方で、田町駅周辺は羽田空港からのアクセスを生かした好立地であることから、飛行機はもちろん、リニアを含む新幹線との両方にアクセスがしやすくなることから、拠点としての優位性は更に高まると想定されます。田町駅周辺は、現在もビジネスとアカデミーの中心として役割を果たしていますが、このポテンシャルを生かした本開発計画による国内最大級となる大学発スタートアップ支援のためのインキュベーション施設の整備は大きな魅力であると考えられます。

そこで、本開発計画におけるインキュベーション施設の整備につきまして、これまでの計画経緯と今後の予定について伺います。

【樺島会長】 栗原部長

【栗原担当部長】 2016年に国立大学法人法が改正されたことにより、その対価を

教育研究水準に支障のない範囲に限り、文部科学大臣の認可を受けて、土地等を第三者に貸し付けることが可能となりました。東京科学大学の前身である旧東京工業大学は、2019年に国立大学法人法の文部科学大臣の認可を受け、インキュベーション施設等を含む産学官連携機能を要求水準とした土地活用事業の事業者公募を実施し、2021年に提案事業者である民間企業4社を事業予定者として選定いたしました。

また、都が策定した東京ベイeSGまちづくり戦略2022では、田町地区において大学を核とした新たなオープンイノベーションの創出など、インキュベーション施設の整備促進を図ることを掲げております。

今後、2027年度より建物工事に着手し、2033年度には大学発スタートアップを支援する国内最大級となる約1万6,000平米のインキュベーション施設が完成し、新たな産学官連携の拠点が形成されることとなっております。

【樺島会長】 高橋委員

【高橋委員】 ありがとうございます。

本開発計画は、イノベーション・エコシステムの形成に資する都市機能の導入、駅まち一体の都市基盤の構築等に取り組みいただき、東京の都市再生の役割の一端を担うものであるとともに、ただ今御答弁いただきましたとおり、とりわけ、インキュベーション施設の整備は、大学はもとより、東京都や国におきましても国際競争力を高める産学官の連携により進めてきたもので、国内外から大きな期待が寄せられています。本開発計画は、田町駅周辺エリアのまちづくりに貢献するのみならず、東京の都市再生に寄与するものであり、議第7700号及び議第7701号に賛意を示すとともに、この都市再生プロジェクトを着実に進めていただくことを要望いたします。以上です。

【樺島会長】 他にいかがでございますか。

宮崎委員

【宮崎委員】 私からは、地元でもあります田町駅東口地区について質問をさせていただきます。

先ほど、委員からの質問もありましたが、本計画地周辺のJR田町駅では、通勤時、本当に混雑が発生しています。私も街頭演説などでいつも田町駅にいたんですけれども、エスカレーターの下などはすごく行列ができていて、本当に大変な状況になっています。新聞などでも、このような状況が報じられています。駅に向かう人と歩行者の接触なども多く発生しており、トラブルに発展して、私の耳にも地元の方からどうにかしてほしい

いという声が入ってきています。港区からの要請もありまして、今年の7月に駅東口に路面標示やホールなどが新設され、動線分離のための対策を講じていることは理解できますけれども、抜本的な解決には全く至っていない。そういう状況であります。

その中で、本計画を含む、駅周辺の開発により、更なる昼間人口の増加が見込まれることは、散々、先ほど、委員からの御指摘でもありました。そこで、田町駅周辺の混雑や、今後の増加が見込まれる昼間人口に対して、その計画においてどのように対応していくのか伺います。

【樺島会長】 栗原部長

【栗原担当部長】 本計画では、既存の東西自由通路の品川方面に新たな自由通路及び改札を整備し、歩行者交通量を分散させることで、現状における駅東西自由通路の混雑解消等に寄与することとしております。具体的に、新たな自由通路及び改札を含む東西方向への歩行者ネットワークについては、令和9年度より整備工事に着手し、駅東側については令和13年度に、駅西側については令和15年度に完了する予定となっております。なお、今回新設する東西自由通路は、将来的な交通負荷に対して十分に余裕を持った幅員計画とする必要があるため、本開発計画を含む駅周辺開発に伴う交通量の増加を踏まえ、周辺物件の将来の建替えの可能性も加味した交通影響の予測を行っており、通行上支障のないことを確認しております。

【樺島会長】 宮崎委員

【宮崎委員】 本計画による影響はもちろんのこと、その他、周辺開発に伴う人口増加も踏まえて、交通量のシミュレーションを行っていることが確認できました。

先ほどの意見書の要旨の説明にもありましたが、新たな東西自由道路には早期の整備を望む声が非常に多くなっています。現在、工事が行われている既存自由道路の拡幅に加えて、本計画による新開発自由通路の整備によって、田町駅周辺の交通環境は大幅に改善されること、それを期待しております。

田町駅の利用者や周辺にお住まいの方の課題を解決する、新自由通路整備を含む本計画を予定どおり着実に進めていただくことや、工事期間中の利用者の安全面への配慮を事業者が適切に取り組むよう、都や港区など行政の立場からもしっかりと指導していただくことを切に要望いたしまして、本案件に賛同することとしまして、私からの質問を終えます。以上です。

【樺島会長】 他にいかがでしょうか。



御質問、御意見が他にございませんようでしたら、日程第２の案件について、採決に移らせていただきます。

まず、議第７７００号、都市再生特別地区田町駅東口地区の案件につきまして、賛成の方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

【樺島会長】 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７７０１号、田町駅東口地区地区計画の案件について、賛成の方は挙手をお願いいたします。

〔賛成者挙手〕

【樺島会長】 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。

---

【樺島会長】 次に、日程第３といたしまして、議第７７０２号を議題に供します。

飯泉幹事の説明を求めます。

【飯泉幹事】 日程第３、議第７７０２号、品川駅西口地区地区計画の変更について説明いたします。

今回の変更は、国家戦略特別区域法に基づき、都市計画審議会に付議するものでございまして、事業主体は、京浜急行電鉄、西武不動産、東急不動産株式会社、高輪三丁目品川駅前地区市街地再開発組合、都市再生機構でございます。

画面上の航空写真を御覧ください。

当地区は、品川駅の西口に位置する約１４．７ヘクタールの区域で、平成３０年に当初の地区計画を決定し、段階的にまちづくりを進めております。

本地区は都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域である品川駅・田町駅周辺地域内に位置し、品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン２０２０において、国際交流拠点・品川の実現に向けて、高度な利便性を備えたＭＩＣＥ、業務、観光支援、宿泊などの機能の充実や、居住機能の導入の誘導、既存の崖線や高輪森の公園等を生かした緑のネットワークの形成等が示されております。

画面上の計画図１を御覧ください。

今回、赤色で示しておりますＢ－１－２地区、Ｄ地区等において、土地利用転換の動き

が具体化したことから、地区整備計画の追加などを行います。

続きまして、計画図2を御覧ください。

大規模で緑豊かな空間を保全、拡充するため、赤色で示す緑地1号を主要な公共施設として位置付けます。

また、地区内外の回遊性の強化等を図るため、青色で示す歩行者通路10号、11号等を地区施設として定めます。

このほか、道路整備やオープンスペース等の整備を踏まえ、容積率の最高限度をB-1-2地区740パーセント、D地区800パーセントとして定めるとともに、高さの最高限度や壁面の位置の制限などを定めます。

なお、国家戦略特別区域法に基づき、地区計画の変更に併せ、高度地区の変更及び防火地域への変更について、港区都市計画審議会へ別途付議されております。

本件につきまして、令和7年9月22日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、2名1団体から2通の意見書の提出があり、いずれも反対意見でございました。

画面上の「意見書の要旨」を御覧ください。

都市計画に関する主な意見といたしましては、(1)の「二本榎通り側の壁面位置の制限に比し、柘榴坂側の制限は極めて不十分。二本榎通りが拡幅されることを考えれば、対面への圧迫感の差は更に著しい。」などの意見がございました。

これに対する国家戦略特別区域会議の見解は、「二本榎通り沿いの西側は、主に住居系の土地利用がなされており、柘榴坂沿いの南側は、複合的な土地利用がなされていることから、それぞれの沿道の土地利用の特性に配慮し、壁面の位置の制限を指定している。また、柘榴坂については、道路からの離隔距離を確保しつつ、長大な壁面にならないよう高層棟を2棟に分節し、圧迫感の軽減を図るとともに、緑豊かな歩行者空間を確保するなど、柘榴坂からの俯瞰に配慮した景観形成を行うこととしている。」などというものでございます。

日程第3の説明は以上です。

【樺島会長】 幹事の説明が終了いたしました。

それでは、日程第3につきまして、御質問、御意見がございましたらお伺いをいたします。

原田委員

【原田委員】 品川駅西口地区地区計画の変更について質疑をします。

グランドプリンスホテル新高輪を含む再開発計画です。当該地域は、高輪の森といわれた崖と大量の樹木からなる風光明媚とうたわれてきた場所です。桜坂、柘榴坂などの坂道と、比較的低層のホテル群や歴史的建造物、さらには低層のマンションが、木々にカバーリングされながら立ち並ぶという、他とはちょっと一線を画したような環境がつくられてきました。近年、再開発の機運を受けて殺伐とした風景がつくられてきてしまいましたが、高輪森の公園という樹林帯では、プレーパークが行われており、その画像などを見ると、都心とは思えない風景が広がっています。本当に山の中で遊んでいるのではないかという、崖にそのまま樹木が生えて、そのまま公園になっているんですね。

都市整備委員会で事前にお聞きしましたが、こうした高輪の丘で容積率を2.5倍ほどに緩和するんだと。B-1-2街区で、現在の300パーセントから開発後は740パーセント、D街区のマンションは、現在、加重平均で317パーセントのところを開発後には800パーセントにするというんですね。これは大手町の容積率と一緒にですよ。本来、高輪は、東に海岸線、西に高い崖の深い緑と美しい自然美の広がる地形です。海岸線こそ、もう見えませんが、今でも崖線は、はっとするような佇まいが、第一京浜沿いのビルの合間から見えてきますよね。泉岳寺や高輪ゲートウェイの巨大開発が進み、そして、とうとう品川駅西口地区も超高層ビルで埋められようとしています。既に、A地区、C地区で再開発の決定が進められておりますけれども、今回の計画、B-1-2地区及びD地区のビルの高さ及び既に決定しているA地区、C地区のビルの高さをそれぞれお示しください。

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 今回の計画の建物高さはB-1-2地区が約140メートル、D地区が約135メートルでございます。既に令和4年11月に都市計画決定しておりますA地区及びC地区は約155メートルでございます。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 B-1-2地区は140メートルとお答えいただきましたが、事実上、オフィス棟とホテル棟の2本の140メートルが建つわけですよね。その辺、丁寧にお答えいただきたいなと。今回の計画で3本の超高層ビル。A地区、C地区もそれぞれ155メートルのビルが建つわけで、合わせて5本の超高層ビルが、かつて風光明媚と言われたこの高輪の森に建つことになるわけです。グランドプリンスホテル新高輪は、現在、全ての客室にテラスが施された贅沢なつくりで、高輪の森へも比較的圧迫感のない落ち着いた

建造物の配置となっています。ところが、今回の開発によって、単なる長方形の2本の超高層ビルに様変わりします。風情も何もあったものではありません。

お聞きしますが、高輪森の公園は、超高層ビルやデッキによる日照時間の減少があるか。それはどれぐらいになるのかをお示してください。

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 事業者は、区立高輪森の公園を現在の約4,900平方メートルから約8,000平方メートルに拡張し、緑豊かな空間として整備することとしております。また、今回の計画は、冬至において、公園面積の50パーセント以上の範囲で3時間以上の日照を確保することとしており、区の水準を上回ることを港区が確認しております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 8,000平方メートルの新たな森をつくるんだと言いましたけれども、どうせ芝生とか植栽でしょう。それは、今の森を伐採してやられたところで、森が増えたなんて話にはならないのと、答弁、驚きました。六本木ではないんですよ。同じ港区といっても、高輪の崖線を守ってきた緑地帯ですよ。それを公園敷地の日照時間で言うと、公園敷地のたった半分に3時間以上の日差しが当たっていれば問題ない。そういう基準が、今、答弁されたわけです。日差しも十分に浴びて、子どもたちがプレーパークをやって、品川の駅前とは思えないような環境があったところが、公園敷地の半分に3時間以上ぐらいしか日差しが当たらなくても問題ない。逆に言えば、それぐらいしか日差しは当たらない。樹木は日照時間が足りなければ、枯死していくわけですよ。高輪森の公園から超高層ビルやデッキが見える状況は、景観悪化につながらないのか認識を伺います。

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 今回の計画建物は、緑地や広場の整備により公園からの離隔距離を確保しつつ、長大な壁面にならないよう分節化し、圧迫感の軽減を図るとともに、建物の低層部等に立体的な緑化を行うなどの配慮を行っております。歩行者通路1号のデッキは、地区中央の崖線の手前で地上に擦りつく構造となっており、公園からの見え方に影響するものではなく、その他のデッキについては、計画の具体化に併せ、圧迫感の軽減を図るなど、公園からの見え方にも配慮することとしております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 初めて聞くような答弁がいくつも出てきて驚いたんですけども、低層部に緑化を施すと言いましたね。さっき4,000平米が8,000平米に増えると言い

ましたけれども、ビルの壁沿いとかに植栽を入れると。それを緑地だと言っているということがよく分かりました。そうやって緑地を増やすという意味なんですね。

公園からの離隔距離を確保しつつと言いましたけれども、要は、公園からの距離を確保しないと大変な圧迫感があると。長大な壁面にならないように分節化し、というのは、皆さん、聞いていて意味が分からないと思いますけれども、今回のB-1-2地区というのは、さっきも言ったように、140メートルのビルが2本建つことになるわけです。ただ、建物は一つなんだと。低層部でつながっていて、1本の建物なんだけれども、二つの超高層ビルに分かれているんです。それは、長大な壁面にならないように分節化した努力なんだと言っているわけです。見紛うことなき重大な圧迫感がこの地域を襲うことになるわけです。私、事業者がつくっている絵とかを見てみたら、歩行者空間みたいなテラスのところから森を上から眺めるような絵も出てきて、上からの眺めはいいかもしれませんが、下からの眺めは最悪だろうなと思います。

品川駅は西口地区の中心に伸びる歩行者通路第1号のデッキ、その高架下の部分は、人がくぐれるようになるのか、現在の樹木はどうなるのかをお示してください。

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 本地区で整備する歩行者通路1号は、国道上空デッキから地区中央の崖線の手前で地上に擦りつく構造となっており、既に都市計画決定しておりますA地区の歩行者デッキ広場3号の高架下は国道に面する駅前広場として整備されることとなっております。

地区内の既存の樹木につきましては、今後の計画の具体化に併せ、樹木医や専門家の意見を聞きながら、できる限り保存、移植を図ることとしております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 崖線の手前で地上に擦りつく構造ということは、そのまま崖線の緑をそぎ落としていくということですよ。私が聞いたかったのは、それまでの高架化されているデッキの下はどうなっているんですかと。くぐれるようになるのか。いずれにしても高架の下は極めて殺伐とした風景になるわけですが、どうなるのかと聞いたんですけれども、その辺のお答えはありませんでした。

品川駅前で7メートルの高さのあるデッキが、この高輪に伸びてくるわけです。その高架下は殺伐とした風景が予想されます。巨大なデッキに踏みつけられる地域はどうなるのか。樹木は生きていけないだろうことは容易に想像がつきます。

お聞きしますが、この再開発による樹木の伐採は何本になるのか。

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 ただ今の御質問の前に、先ほどの答弁の補足をさせていただきます。

国道上空デッキが地区中央の崖線の手前で地上に擦りつく構造となっているということで、崖線をそぎ落とすというようなことを発言されていましたが、崖線の手前で擦りつく構造になってございます。

ただ今の御質問でございますが、事業者は、今後、計画の具体化に併せ、樹木医や専門家の意見を聞きながら、できる限り既存樹木の保存、移植を図ることとしております。また、高輪森の公園を拡張するとともに、地区内に新たな植樹を行うことなどによりまして、緑地空間を拡充することとしております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 追加の答弁はよく分からなかったんですけども、崖の手前で擦りついて、そのまま崖と一緒に上っていくと言ったら、そのデッキの下の樹木はそぎ落とされるのではないんですか。ちょっとよく分からなかったんですけども。私は、樹木の伐採は何本になるんですかと聞いたんですけども、お答えいただけませんか。

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 今後、計画の具体化に併せまして、樹木医や専門家の意見を聞きながら、できる限り既存樹木の保存、移植を図ることとしております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 事前にいろいろお話を聞いていた時には全然聞いていなかった、4,000平米の森だったのを8,000平米に増やすと、わりと具体的に計画の内容を、さっき突如お話になられたんですよ。ところが、伐採される樹木は何本ですかと言ったら、分からないと。今後の計画だと。おかしくないですか。

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 繰り返しになりますけれども、今後の計画の具体化に併せて、樹木医や専門家の意見を聞きながら、できる限り既存樹木の保存、移植を図ることとしております。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 4,000平米の森を8,000平米に変えると、増やすんだと、そこまで計画が決まっているのに、伐採する樹木は何本になるんですかと聞くと、一切答えな

いと。神宮外苑再開発の時もそうでしたけれども、都市計画決定の時点で、今日ですね、再開発による自然環境の変化が示されないというのは重大な問題なわけです。増やすということは分かっているんだけど、では、どれだけ減るのかというのはまだ分からないなんて、そんなおかしい話はないでしょう。恐らく重大な規模の樹木伐採が予想され、CO<sub>2</sub>の吸収量も激減するでしょう。そして、代わりに大量のCO<sub>2</sub>を排出する超高層ビルができ上がっていくと。

今回のB地区とD地区は、都に報告義務のないレベルの排出量です。ホテルとかいっぱい建っていますけれども、巨大なCO<sub>2</sub>を出してないんです、今。それが再開発後は1万8,200トンに変貌するわけです。排出量のまさに。しかも、D地区はマンションなので、このCO<sub>2</sub>は家庭部門に振り分けられ、1万8,200トンのCO<sub>2</sub>排出量の中にほとんど入っていません。CO<sub>2</sub>排出量は、恐らくD地区、C地区を合わせれば、2万トンから3万トンに及ぶ開発となるのではありませんか。

計5本の超高層ビルが森や風情ある坂道を見下ろすことになっていく。それぞれのビルの高層階から目につくのは超高層ビル群です。とにかく規制緩和で床を増やしたい。とにかく空を金に変えたい。金に目がくらんだ設計が、長年かけてつくられてきた風景を破壊していく。これが本当に都市計画と言えるのか。私は委員の皆さんにも聞きたいと思うわけです。本議案は不承認にすべきと訴え、質疑を終えます。

【樺島会長】 他にいかがでございますか。

宮崎委員

【宮崎委員】 私の地元であります品川駅西口地区の地区計画について質問させていただきます。

先ほど、原田委員の御指摘がありましたように、都内各地で再開発が進められておりまして、老朽化した建物や土地の有効活用が図られる一方で、再開発後に新たに誕生した高層マンションの住民と従来から地域を支えてきた町内会、商店街の住民との間に距離が生じるケースが多く見られます。新住民は建物内の自治会には加入しても、地域全体をまとめる町内会には入らず、地域活動や防災訓練などにも関わらない傾向が指摘されています。その結果、再開発によって都市機能は向上しても、地域コミュニティとしてのつながりは分断され、地域に穴ができるという深刻な課題が生じています。こうした状況は、平時における地域の支え合いを弱めるだけではなく、首都直下型地震のような大規模災害の発災時に共助による人命救助や避難支援が滞るなど、防災、防犯面でのリスクを高めるお

それもあります。本来、再開発は地域全体の再生と発展を目指すものであり、地域コミュニティを分断する結果となっては、その意義が大きく損なわれかねません。

今回の港区の品川駅西口地区計画においても、大規模な再開発により新しい住宅や商業施設が誕生しますが、こうした新旧住民の融合、地域との連携をいかに確保していくかが、今後のまちづくりのまさしく鍵となると考えます。

そこで伺います。周辺地域とも連携し、地域がよりよくなるような再開発を進めるために、今回の計画では、どのような取組を行うのか具体的にお示しください。

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 今回の計画では、地区東西の高低差を解消するバリアフリーの歩行者ネットワークを整備し、周辺地域の方々も含め、誰もが移動しやすい利便性の高い歩行者空間を創出いたします。また、高輪森の公園の拡張により視認性やアクセス性が向上し、安全で安心な空間とするとともに、広場や歩行者ネットワーク沿道では、にぎわい施設なども整備し、地域の活性化を図ることとしております。

今後、事業者は、地区計画の区域全体でまちづくり団体を設立し、広場等でイベントを開催するとともに、防災、防犯活動を実施するなど、周辺地域と連携したエリアマネジメントを実施することとしております。

【樺島会長】 宮崎委員

【宮崎委員】 ありがとうございます。

ハード面、ソフト面、それぞれ回答があったかと思います。

ハード面においては、高輪森の公園の拡充や誰もが移動しやすい利便性の高い歩行者ネットワークの形成など、一定の評価をいたします。

ただ、今、難しいのはまさしくソフト面です。再開発により誕生する新たな居住者が、地域の一員として積極的に地域に参画し、既存の町内会、商店街と共同して地域防災、防犯、福祉活動を推進できるよう、都及び事業者が厳しくその点を監視、監督していただきたいと思っております。

また、周辺では高層建物による日照の影響が心配されている声があります。これは都市整備委員会で質問をさせていただきましたけれども、この点も引き続き、周辺住民に丁寧な説明をいただきますよう、私からお願いをして質問を終えます。以上です。

【樺島会長】 他にいかがでございますか。

高橋委員、お願いします。



【高橋委員】 私からは議第7702号、品川駅西口地区地区計画について質問させていただきます。

9月19日の都市整備委員会、こちら都議会の中でも2点確認をさせていただきました。本地区では、特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針や、品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドラインなどに基づき、羽田空港の国際化やリニア中央新幹線の整備を契機として、国際交流拠点・品川の実現に向け、品川駅の開発とも連携し、現在のMICE機能や宿泊機能などが拡充され、そして、国際競争力を更に強化する取組が実施されていくということを確認いたしました。

また、2点目としましては、地区東西高低差を解消するデッキレベルを基軸とした、誰もが移動しやすい緑豊かなバリアフリーの歩行者ネットワークが形成され、市街地環境が大きく改善、そして、向上されることも確認させていただきました。

今回の計画は、国際交流拠点・品川にふさわしい都市機能の融合が図られ、また、品川駅からまちへと歩行者ネットワーク等が整備されることで、利用者にとって安全で安心できる移動に寄り添う計画であり、賛成の立場で改めて2点を確認させていただきます。

質問の1点目です。本地区は崖線や既存のホテル周辺など、御説明もございましたように緑豊かなエリアでございます。都市整備委員会で自然環境を生かし、緑地空間を拡充するとの旨、御答弁をいただいたところですが、現在の緑の保全や緑地空間の拡充についてはどのように取り組むのかを伺います。

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】本地区の中央部には南北方向に崖線が残されており、区立高輪森の公園となっております。また、明治、大正期に皇族の邸宅があったことから、まとまった緑が残っております。事業者は有識者の意見も踏まえ、皇族の邸宅があった頃から受け継がれている緑地を保全し、地域の歴史ある景観を継承することとしております。併せまして、高輪森の公園を拡張し、視認性やアクセス性等の向上を図るとともに、地区内に新たな植樹を行うことなどにより、緑地空間を約4.9ヘクタールから約5.4ヘクタールに増加させることとしております。

【樺島会長】 高橋委員

【高橋幹事】 ありがとうございます。

本地区の開発によりまして、地域の歴史のある景観を継承する崖線や、既存の緑保全にも取り組み、さらに新たな植樹により緑量も増加するということを確認させていただきます。

した。高輪森の公園はNPOとの連携でプレーパーク事業が実施され、子どもたちが森を探検したり、水や泥遊びができる場所ともなっています。そこが拡充されていくことで、視認性やアクセス等が向上すること、その場で子どもたちの笑顔も増えていくことでしょう。そういった場が増えていくことに大きな期待を寄せるところでございます。

次に、D地区において計画をしている住宅、こちらにつきましては、環状4号線沿道の区画整理事業の従前権利者の生活再建を図るとともに、多様化する国際ニーズに対応していく住宅が整備されていくと伺っております。また、B地区では、MICEや宿泊機能の強化を図ると伺っており、これらの整備により、国際交流拠点・品川にふさわしい機能の導入が行われていくと捉えております。こうした機能の導入とともに、施設の整備に当たりましては、環境負荷低減の取組が重要であると考えます。今回の計画では、どのような取組を行うのか伺います。

【樺島会長】 飯泉幹事

【飯泉幹事】 今回の計画では、地域冷暖房施設や高効率のコージェネレーションシステムの導入、建築物の断熱性能の向上など、先進的な取組を実施するとともに、今後、再生可能エネルギー由来の電力利用に取り組み、CO<sub>2</sub>排出量を削減することとしております。

【樺島会長】 高橋委員

【高橋幹事】 こちらの開発におきまして、環境面の先進的な取組により環境負荷の低減等を進めていただくことが分かりました。大規模な都市開発におきまして、先進的な環境負荷低減の取組を積極的に導入することで、高い環境技術や再生可能エネルギーの活用が進み、広く一般に普及するなど、環境への配慮と豊かな社会生活の両立を確立していくことが重要だと考えます。

本地区を含め、品川駅周辺の開発を推進することで、東京が目指す、人を中心にしたまちづくりを着実に進め、人に優しいまちづくり、そして、これからの日本をけん引する国際交流拠点の実現に向け、本地区の開発を着実に進めていただきたい旨、要望いたしまして、質問を終わります。

【樺島会長】 他にいかがでございませうか。

他に御意見、御質問がございませうでしたら、日程第3、採決に移りたいと存じます。

議第7702号、品川駅西口地区地区計画の案件につきまして、賛成の方は挙手をお願い

いたします。

〔 賛成者挙手 〕

【樺島会長】 賛成多数と認めます。

よって、本案は原案のとおり決定いたしました。

---

【樺島会長】 それでは、次に、日程第4でございますけれども、入ります前に、会議冒頭に決定いたしましたとおり、これより会議を非公開で行います。傍聴者及び報道関係者の方は、恐れ入りますけれども、係員の指示に従って御退室をお願いいたします。

委員の皆様方におかれましては、準備が終わるまで、しばらくお待ちいただきたいと存じます。

〔 傍聴者及び報道関係者退室 〕

それでは、議事を再開いたします。

日程第4、議第7703号を議題に供します。

澤井幹事、説明を求めます。

【澤井幹事】 日程第4、議第7703号、東京都江戸川区施行による東京都市計画事業上篠崎一丁目北部土地区画整理事業の第5回事業計画変更に伴う意見書の審査について説明いたします。

本案件につきましては、東京都市計画事業上篠崎一丁目北部土地区画整理事業の第5回事業計画変更に当たり、施行者である江戸川区長が事業計画案を令和7年1月16日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、都知事宛てに1通の意見書の提出がございましたので、当該意見書の審査をお願いするものでございます。

なお、口頭陳述の申し立てはございませんでした。

航空写真を御覧ください。

本地区は、江戸川区東部にある江戸川沿いに位置する面積約4.0ヘクタールの地区であり、図面の黄色い線で囲われている、地区の大部分を占める一の区域、飛び地である二の区域に分かれております。一の区域は、東西約300メートル、南北約300メートルの面積約3.8ヘクタールの区域であり、区域の西側は都立篠崎公園に隣接しており、東側は東京都市計画道路補助第288号線と接しております。二の区域は、一の区域から南へ約300メートル離れた場所にあり、面積約0.2ヘクタールの区域でございます。

なお、本地区は、昭和44年5月に土地区画整理事業を施行すべき区域として都市計画

決定された区域の一部でございます。江戸川区は、平成28年3月より国土交通省が施行する高規格堤防事業との共同事業により、本地区における土地区画整理事業を施行しております。

続いて、事業計画変更の内容について説明いたします。

変更前後対照図（第5回変更）を御覧ください。

換地設計及び土地利用の変更に伴い、事業計画変更を行うものでございます。

内容は次の2点です。

変更前後対照図の右側を御覧ください。

1点目が、公共用地及び宅地の変更です。高規格堤防の整備に伴い、区画道路を含めた宅地を盛土し、区画道路内に擁壁を設置いたします。これに伴い、赤色の細い縦の線の部分にあります公共用地の面積が増加するため、黄色の部分の緑地を宅地に変更しています。

続いて、左側を御覧ください。

2点目が、墓地の位置及び形状の変更です。寺院である妙勝寺の換地について、寺院からの要望により、墓地の位置及び形状を変更前は青色破線のL字型から、変更後は紫色実線のとおり、四角の形状に変更しております。

次に、意見書の要旨と施行者の見解について説明いたします。

意見書内容整理表の1、事業計画に関することを御覧ください。

意見書の要旨は、「令和6年11月に妙勝寺と江戸川区が開催の墓地移転説明会において、埼玉県川口市の善光寺の寺院移転の話について紹介した。墓地移転した後に被災した場合の補償について不安である。」というものでございます。

これに対する施行者の見解は、「施工不良による被害であれば施工者の契約不適合責任が問われるものであるが、震災や水害などの自然災害による被害については補償することはできない。墓地移転先に限らず、造成工事に起因する被害がないよう盛土範囲は所定の地盤性能を確保していることを確認してから引き渡す。」というものでございます。

なお、これ以下の意見につきましては、事業計画以外に関することであるため、説明を省略させていただきます。

日程第4の説明は以上でございます。

【樺島会長】 幹事の説明が終わりました。

それでは、議第7703号につきまして、御質問、御意見がございましたらお願いいた

します。

原田委員

【原田委員】 上篠崎一丁目北部土地区画整理事業の事業計画変更に伴う意見書の審査について質疑をさせていただきます。

本審査は、国のスーパー堤防、高規格堤防の計画に基づいて江戸川区が行う区画整理事業の計画変更に当たり、変更案に対するパブリックコメントが出た場合は、東京都の都市計画審議会でも審査をすることになっている。その定めから行われるものです。意見自体は、墓地移転後の不測の事態に対する補償の不安などであり、それに対する都の回答に大きく問題があると言えるものではないのかなと思います。

ただ、1点、気になる記載があります。今回、用地移転後の補償に不安を覚える方の質問でしたが、これに対して江戸川区の回答の中には、水害など自然災害の場合は補償できないという回答が含まれています。水害対策で堤防をつくるのに、水害による堤防の破損等の被害は賠償しないというのは合理性があるか。

【江戸川区】 議長、江戸川区

【樺島会長】 江戸川区、お願いします。

【江戸川区】 施行者である江戸川区よりお答え申し上げます。区画整理事業においては、施工不良による被害であれば、施工者の契約不適合責任が問われるものでありますが、地震や水害などの自然災害による被害については補償することはできません。これらにつきましては、お示した施行者見解のとおりでございます。以上です。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 水害対策でつくられる高規格堤防なのに、水害がもしも発生したら補償しないというところに、ちょっと頭がこんがらがる思いがするんです。水害が発生した時、施工不良なのか、自然災害なのかなんて分からないから、全部自然災害にされてしまうのではないかと、ちょっと不安になる気持ちがします。

いずれにしても、本審査は、この地域で大きな批判と不安が渦巻いてきた高規格堤防、スーパー堤防計画の手続の一環と言えます。この賛否は、高規格堤防への賛否が問われる側面もあり、慎重さが必要です。その点で、この意見が出る背景については明らかにしておく必要があります。

そもそも国の高規格堤防計画は、大河川の堤防を強化するという名目で、まちごと嵩上げて、盛土の上に新たなまちをつくるという、いわゆる大型公共事業全盛期につくられ

たバブルな計画です。莫大な費用が掛かる問題とともに、膨大な立ち退きを要するために、緊急性の高い大河川の水害対策にも関わらず、何百年経っても完成しないと言われるなど、本末転倒の計画です。現在、高規格堤防の進捗状況は、都や江戸川区でどのようなになっているか。

【樺島会長】 澤井幹事

【澤井幹事】 国土交通省の河川データブックによりますと、行政界ごとに集計されてはございませんけれども、令和6年4月末時点の河川別の整備済延長は、江戸川が約1.9キロ、荒川が約6.2キロ、多摩川が約2.8キロについて、整備済みと記されてございます。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 ちゃんとした本を読まなかったものであれなんですけれども、江戸川で整備される距離は120キロぐらいと言われているのか。そんなにはない。全体で。

【樺島会長】 澤井幹事

【澤井幹事】 江戸川でございまして、高規格堤防の整備区間延長は22キロとなっております。

【原田委員】 22キロと言われていると。そうすると、およそ何パーセント。22キロのうち1.9キロしか進んでないんですよね。この計画の始まりは1987年、バブル全盛期ですから、あれから38年。38年かけて1.9キロしか進んでないということは、このままのペースだと、本当に二百何十年かかるということですよね。大河川の堤防強靱化は喫緊の課題なんです。日本共産党都議団は途方もない計画にしがみつくとより、堤防をそのまま強靱化するアーマーレビー工法などの代替案を提案しています。都は国と堤防強靱化の方針について検討をしたことはないんですか。

【樺島会長】 澤井幹事

【澤井幹事】 江戸川の治水対策ですけれども、河川管理者である国の責任において実施されるものと考えてございます。都は、国に対しまして、首都圏の洪水や地震に対する安全性を高め、まちづくりにも寄与する高規格堤防事業の着実な推進を引き続き要望してまいります。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 二百数十年かけて要望していくつもりですか。固い決意を表明していただいたと思いますけれども、分かっているのでしょうか。アーマーレビー工法というの

は、どこかで誰かが考えた工法ですよ。共産党都議団が持ち出したわけではないんです。旧建設省土木研究所、現在の国交省国立研究開発法人土木研究所、これを中心に、複数の研究者、技術者によって開発された技術なんです。安くて、早くできるんですよ。ところが、国は、より大きな工事費を要する高規格堤防を優先して進めているんです。多額の税金がかかり、非現実的な時間を要するのにです。むしろ、税金を巨額に動かしたいとでも思っているのではありませんか。こんな無謀な計画によって、現地では何が起きているのか。もう1回言わせてください。なんで何百年かかる、超巨額のお金がかかる高規格堤防にしがみついて。自分たちで作りだした最高の技術でしょう、アーマーレビー工法。これを後塵に追いやって、その技術を生かそうとしないのか。本当におかしな話だと思っています。

こういう無謀な計画によって、現地では何が起きているのか。高規格堤防で敷地を成形することになる寺院、妙勝寺で混乱が生じていると聞いています。さっき、説明の中で、妙勝寺さんの方からの土地を成形したいんだという申し出に基づいて計画が進められているんだみたいな話がありましたけれども、昨年11月に説明会が開催されたと聞いていますが、妙勝寺と区が連名で説明会を開いたと聞いています。その際、妙勝寺の補償が問題になったと聞いていますが、どのような問題があったと聞いていますか。

【江戸川区】 議長、江戸川区

【樺島会長】 江戸川区、お願いします。

【江戸川区】 令和6年11月に開催しました檀家説明会におきまして、檀家の方々から寺院の移転補償の見通しが立っていないことについて御意見を頂戴しました。現在、移転補償契約に向けた協議を寺院とさせていただいているところでありまして、権利などに係る内容も含まれますので、詳細については回答を控えさせていただきます。以上です。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 そうですよ。この説明会には地権者や妙勝寺の檀家が、実に300名ほど集まったと聞いています。この説明会は大変紛糾しました。それは、単に、寺院や墓地の土地を成形するという単純な話ではなく、寺院の建替えが余儀なくされるために、その補償が大きな問題となったからです。要は、建替えができるような補償費が提示されていないというんです。

そこでお聞きします。高規格堤防の造成の際、寺院など、巨額の再建費用が必要となる建築物はどのような補償が行われることになるのか。

【江戸川区】 議長、江戸川区

【樺島会長】 江戸川区、お願いします。

【江戸川区】 寺院に限らず、施行地区内で移転を要する全ての建築物等は、土地区画整備事業損失補償基準等に基づいて、区が調査を行い、建物移転補償料や工作物移転料などについて公正かつ適正に算定を行っております。以上です。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 寺院に限らずというところが大事な答弁ですよね。要は、寺院に限らずということは、一般家屋も寺院も損失補償基準等に基づいて算定が行われてしまうと。大きな差を付けてもらえないわけですね。損失補償基準等に基づいて算定しているということでしたけれども、正にその算定が、再建できるようなまともな額ではないという話が飛び出したわけです。寺院は、言うまでもなく、一般の家屋とはまったく違う高額な費用が建替えに必要となります。ところが、高規格堤防計画では、そうした特殊なケースがまともに考慮されていないわけです。ちなみに、引っ越しの費用さえままたらないとも言われています。確かに、墓地を引っ越すわけですから、一般の家屋の引っ越しとは全く違うわけですね。ところが、それも一般の家屋と一緒に。この説明会では、妙勝寺関係者が出席し、提示された補償額はまったく折り合えるものではないとはっきり表明されたそうです。檀家からは、不十分な補償費で、足りないお金は寄付なんてことになったらたまったものではないという声が上がりました。当然です。東京都が先ほど説明したような、寺院の方から求められてやろうとする区画整理だという話には全くなっていないわけです。江戸川区は、檀家に対し、墓地移転にかかる個別説明を始めるとしていましたが、現在、どのような状況にあるのか。

【江戸川区】 議長

【樺島会長】 江戸川区、お願いします。

【江戸川区】 寺院からの申入れを受けまして協議を行い、その結果、個別説明を延期とさせていただいております。現在の状況ですが、個別説明の実施に向け、引き続き寺院との協議を行っているところでございます。以上です。

【樺島会長】 原田委員

【原田委員】 江戸川区は、今年の1月から檀家の皆さんなどへの個別説明を始めるとしていましたが、このような状況で延期をせざるを得なかったと。それでも見通しが立たず、現在、未定となってしまうと聞いています。



江戸川区だって大変だと思うんですよ。どれだけの労力をかけているのか。もしも妙勝寺の費用負担が無くなるほど補償額を上げたとしたら、その際は、全区域で同じようなケースも含め、膨大な予算増となり、より非現実的な計画に陥るのがこの高規格堤防です。貴重な地方自治体職員の労力と、予算を垂れ流していくスーパー堤防、高規格堤防計画は、即刻、断念することを求めるものです。

本議案の背景には、こうした不合理な高規格堤防の実態が横たわっていたわけです。大河川の堤防強化の在り方を抜本的に見直すためにも、本審査が住民と都のやりとりだけをもって承認すべきものではありません。むしろ、無謀な高規格堤防の道をひた走ったがゆえの議案であると捉えて、不承認を主張し、質疑を終えます。

【樺島会長】 他にいかがでしょうか。

加藤委員

【加藤委員】 私は質疑ではなく、意見表明だけをさせていただきたいと思っております。

現在、上篠崎一丁目北部地区では、国の高規格堤防事業と一体で行う土地区画整理事業、都市計画道路の整備、江戸川緑地事業や都立篠崎公園の整備が共同で行われております。これらにより、都市基盤の整備や地域の住環境の改善、防災性の向上が図られます。江戸川区を含む東部低地帯は、いわゆる0メートル地帯が広がっており、近年、地球温暖化の進行による台風や線状降水帯など、大規模水害が発生するリスクがより一層高まっている地域であります。高規格堤防は、大規模水害から人命を守る重要な施策であり、地元のまちづくりに合わせて進めることが重要であります。

私の地元、墨田区におきましても、荒川に接するエリアの住民から、高規格堤防の早期設置を求める要望をいただき、かつて、太田国土交通大臣のもとへ一緒に陳情に行ったことがありました。これによりまして、水害対策と地元のまちづくりも前進させたいとの住民の熱い思いを受けた要望でございます。墨田区におきましても、残念ながら、いまだ高規格堤防の設置が決定をしておりませんけれども、そうした意味では、ちょっとうらやましいと言いますか、江戸川区の取組は、水害対策とまちづくりの観点から大事なことと認識をしております。現在、江戸川区において、区画整理事業にかかる地元地権者と話し合いを行っている聞いておりまして、都は、引き続き、着実に事業の進捗に努めていただくことを要望し、今回の意見書については不採択とすることを求めます。以上です。

【樺島会長】 他に何かございますか。

原田委員

【原田委員】 先ほど、江戸川で整備される距離が22キロで、現在、1.9キロだったので、二百数十年と言いましたけれども、440年の間違いです。改めて、高規格堤防というのは本当に酷い計画なんだなと思いました。

ただ、もしかしたら私の認識の違いがあったかもしれないんですけども、理事者にお聞きするんですが。この意見のやりとりを承認するのか、それとも、この意見を言った人の意見を承認すると言っているのか、区の回答を承認するのか、どちらなのでしょう。

【樺島会長】 意見書の採択が議題ということですから、採択されれば、事業計画の変更が求められることになりまして、不採択になれば、そのまま実施されるという。

原田委員

【原田委員】 ごめんなさい。私、根本的に間違っていました。その点で言えば、最後、意見として不承認と言いましたけれども、この意見者の意見は承認するという事で。失礼いたしました。

【樺島会長】 他にいかがですか。

他に御質問、御意見がございませんようでしたら、日程第4、議第7703号についてお諮りをいたします。

この採決を行う前に、念のために申し上げます。

今も話が出ましたが、意見書を採択するということは、江戸川区が施行者として作成した事業計画について、これを修正すべきであるということになります。逆に、意見書を採択しない、不採択とすることは、事業計画のとおり施行するということになります。

それでは、議第7703号について採決をいたします。

本件の意見書を不採択とし、江戸川区が作成した事業計画を修正する必要はない。事業計画のとおり施行してよいとお考えの方は挙手をお願いします。

〔賛成者挙手〕

【樺島会長】 賛成多数と認めます。

よって、本件の意見書は不採択といたしました。

以上をもちまして、本日の議事は全て終了いたしました。委員の皆様には長時間にわたり御審議をいただき誠にありがとうございました。

なお、議事録には、私のほか町野委員にも御署名をお願いしたいと存じます。よろしく

お願いいたします。

これをもちまして、本日の審議会を閉会いたします。御苦労さまでした。

午後 3 時 1 5 分閉会

※本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。