

午後 1 時 3 1 分開会

【事務局（榎本都市計画課長）】　　まだお見えになられていない委員の方がいらっしゃいますが、定刻となりましたので、ただいまから第 1 6 7 回東京都都市計画審議会を開催させていただきますと思います。

現在、2 2 名の委員にご出席をいただいておりますので、定足数を満たしておりますことをご報告いたします。

では、お手元に、「第 1 6 7 回東京都都市計画審議会資料一覧」をお配りしております。配付資料のご確認からお願いいたします。

まず、「議案一覧表」でございます。次に、薄茶色の表紙の冊子で「議案・資料」でございます。最後に、黄緑色の表紙で「議案・資料」別冊、意見書の要旨でございます。

本日お配りいたしました資料は以上でございます。

それでは、鹿島会長、よろしくをお願いいたします。

【鹿島議長】　　本日はご多忙のところ、ご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

初めに、本日の審議会は、当審議会運営規則第 1 1 条に基づきまして、会議を公開で行いますので、傍聴者及び報道関係者の入室を認めております。ご了承をお願いいたします。

次に、傍聴者及び報道関係者の皆様に申し上げます。当審議会の会議を傍聴する際は、東京都都市計画審議会の会議の公開に関する取扱要綱に規定されております遵守事項を、厳守されますようお願いいたします。

次に、委員の異動につきましてご報告申し上げます。お手元にお配りいたしてございます「第 1 6 7 回東京都都市計画審議会議案・資料」の 2 ページに、委員の異動報告を記載いたしております。今回、新しく委員になられました方はございません。よろしくお願いいたします。

なお、議席につきましては、東京都都市計画審議会運営規則第 4 条の規定に基づきまして、委員名簿記載のとおりといたしたいと存じますので、よろしくお願いいたします。

それでは、これより審議に入ります。本審議会におきましては、限られた時間の中で十分にご審議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ご協力をお願い申し上げます。つきましては、説明幹事に申し上げます。各案件の説明及び答弁に当たりましては、簡潔にかつ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、ご質問、ご意見はできる限る簡明にさせていただきますようご協力をお願い申し上げます。なお、発言の際は、議席番号をお示しいたいただきますようお願い申し上げます。

---

【鹿島議長】 それでは、日程第1、議第6643号から議第6649号までを一括して議題に供します。森下幹事の説明を求めます。

【森下幹事】 それでは、用途地域関係の案件につきましてご説明申し上げます。

「議案・資料」の17ページをお開きください。議第6643号でございますけれども、港区におきます用途地域の変更案件でございます。位置図が20ページでございます。

本地区は、港区の中央部で、都営大江戸線赤羽橋駅など地下鉄3駅に近接しました0.8ヘクタールの区域でございます。この区域につきましては、平成13年7月、隣接した密集市街地と一体的に地域全体の再開発を行う目的で、地区計画が策定されております。この際に、本地区の西側に隣接します地区におきましては、用途地域の変更と第一種市街地再開発事業などの都市計画決定を行っております。これに引き続きまして、今回、本地区につきましても地区整備計画を策定し、用途地域の変更と第一種市街地再開発事業などの決定を行うものでございます。

22ページ以降が関連して決定します地区計画でございます。25ページに計画図がございます。地区計画の区域は約4.3ヘクタールでございますけれども、そのうちB地区は決定済みでございます。新たにA地区、約1ヘクタールについて地区整備計画を策定いたします。その中で、市街地再開発事業を行う地区をA-1地区、その他の地区をA-2地区として、区画道路とか広場、歩道上空地を地区施設として定めております。そのほか、壁面の位置の制限、建物の形態、意匠の制限を定めます。用途の制限としましてはホテルなどを制限してございます。

21ページに戻っていただきまして、この地区計画の変更に伴いまして用途地域を変更しようというものでございます。現在は第一種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率300%の指定がされているものを、第二種住居地域、建ぺい率60%、容積率400%に変更するものでございます。

それから、関連して28ページでございますけれども、用途地域の変更と同時に決定いたします。これは港区決定になりますけれども、高度利用地区と再開発事業についてご説明いたします。

30ページが図面でございます。高度利用地区ですけれども、既決定部分の東側に約0.

9ヘクタールを追加しまして、約2ヘクタールの区域といたします。31ページに制限の内容でございますけれども、広場部分のほか、道路などから3メートルないし5メートルの壁面後退の位置を定めてございます。これによりまして容積率の最高限度を60%、建ぺい率の最高限度を60%にいたしております。

それから、33ページが再開発事業でございますけれども、高度利用地区を拡大した部分、約0.9ヘクタールにつきまして事業を行います。この事業によりまして、約550戸の共同住宅を整備いたします。地上35階建て、地下1階、高さ130メートルの建物でございます。37ページにイメージパースがございます。ご覧いただきたいと思っております。

以上の案件につきまして、平成16年10月15日から2週間、縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。

なお、本案件につきましては、区からの意見照会の回答がまだ提出されておられませんので、その状況について若干ご説明申し上げます。

港区では、12月14日に港区の都市計画審議会を開きまして、計画や事業に反対ということではないんですけれども、委員の出席数がたまたま少ないということから、会長の判断によりまして採決を見送りまして、継続審議となっております。これからのこととなりますけど、12月27日に再度、港区の都市計画審議会を開催して、都からの意見照会について答申をいただくことになっております。

港区におきます審議状況について若干補足説明をいたしますと、再開発事業の区域どりであるとか、公園の配置について意見が出されましたけれども、具体の反対意見ということではなくて、事業の早期実現を要望するとの賛成意見がございました。反対意見はなくて、そういう賛成意見が出たということでございます。

また、区の都市計画案につきましては、17名の方から意見書の提出がございましたけれども、これはいずれも賛成の意見書という状況でございました。

都としましては、市街地再開発事業について、地元の地権者の合意率が約8割にも達しておりまして、地元でのまちづくりの機運も盛り上がっているということで、この再開発にあわせまして用途地域の変更を行うべきであると考えているところでございます。

以上、補足の説明をさせていただきました。

続きまして39ページでございますけれども、議第6644号、世田谷区におきます用途地域の変更案件でございます。42ページに位置図が出てございます。この地区は世田谷区の南西部で、東名高速道路と外郭環状線の交差する地域に位置してございます。本地

区を含みまして、喜多見一丁目から七丁目に至る広い範囲にわたりまして、土地区画整理事業等の面整備事業により整備することを目標といたしまして、既に地区計画が策定されてございます。今回、区画整理事業施行中の区域につきまして、地区計画の変更とあわせて用途地域を変更するものでございます。

44ページ以降が地区計画でございます。図面が51ページになります。地区計画の区域でございますけれども、現在約106.6ヘクタールでございますけれども、これを約107.8ヘクタールに拡大して、約5.8ヘクタールについて、地区整備計画の変更を行うものでございます。51ページの斜線の部分が、地区整備計画の策定を行う5.8ヘクタールでございます。

地区整備計画の変更内容でございますけれども、敷地面積の規模に応じて容積率の最高限度を100%から200%とする。あるいは、建物の高さの最高限度を10メートルから15メートルとしてございます。用途の制限として、共同住宅や長屋における30平方メートル未満の住戸を規制しております。その他、敷地面積の最低限度100平方メートルなどを定めているところでございます。

43ページの計画図に戻っていただきまして、これが用途地域の変更内容でございます。現在、第一種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率100%でございますけれども、これを第一種または第二種の中高層住居専用地域で、建ぺい率60%、容積率200%に変更するものでございます。

これにつきましても、縦覧をいたしましたけれども、意見書の提出はございませんでした。

続きまして、53ページをお開きください。議第6645号と議第6646号ですけれども、これはいずれも豊島区におきます用途地域の変更案件でございます。初めに56ページの位置図をご覧ください。この地区は、池袋の北西約800メートルに位置しておりまして、池袋副都心と環状6号線を結びます都市計画道路補助173号線の沿道区域でございます。この補助173号線は現在事業中でございます。今後、沿道建物の更新が本格化することとなりますけれども、沿道の合理的な土地利用と防災性の向上を目的としまして地区計画を決定し、あわせて用途地域を変更するものでございます。

62ページに関連してきます地区計画がございます。この地区計画の区域は全体で約12.3ヘクタールでございます。地区整備計画としては、63ページの図面にございますように、地区を縦断します区画道路を地区施設として定め、建物の用途の制限として、大規

模なワンルームマンションとか風俗営業などを制限しております。建物の高さの最高限度は22メートルから16メートル、敷地面積の最低限度を65平方メートルとしてございます。

それから、64ページでございますけれども、補助173号線の沿道20メートルの区域につきましては、1階部分のみ0.6メートルの壁面後退をさせております。容積率については、最高限度は当分の間300%としておりまして、事業の進捗状況に応じまして400%とするという地区計画となっております。

このような地区計画に基づきまして用途地域を変更するわけですが、57ページをご覧ください。用途地域の変更内容でございます、補助173号線沿道20メートルの区域につきましては、用途地域の用途はそのままですが、建ぺい率60%を80%へ、容積率300%を400%へと変更するものでございます。

以上の都市計画案を、平成16年10月15日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、1通の意見書が提出されました。意見書の中身につきましては、別冊子の黄緑色の表紙の意見書の要旨をご覧くださいと思います。その1ページでございますけれども、意見書は反対の意見1通でございます。その内容は、第一種住居地域で建ぺい率60%では狭い土地で家が建てられないので、70%に変更できないかということでございます。

これに対する東京都の見解は、本地区計画において、住宅地区では、土地利用の方針として、中高層の集合住宅や戸建て住宅が立地する潤いのある住宅市街地の形成を図ることとしており、現行の建ぺい率60%とすることが適切であるということでございます。

引き続き、同じ豊島区の議第6646号でございます。位置図が65ページでございますけれども、この地区は、豊島区の南東部、都電荒川線早稲田停留所の北西約200メートルに位置しておりまして、都市計画道路環状4号線の沿道区域でございます。この環4も現在事業中でございます。今後の建物更新のために、沿道の合理的な土地利用と防災性の向上を目的として地区計画を決定し、あわせて用途地域を変更するものでございます。

67ページ以降が地区計画の内容で、69ページに地区計画の計画図がございます。地区計画の計画区域は全体で5.5ヘクタールでございます。地区整備計画としては、建物の用途の制限として映画館などを制限するほか、建物の高さの最高限度を22メートルから19メートル、敷地の最低限度を65平方メートル、1階部分の壁面後退などを定めているところでございます。先ほどの案件と似たような規制でございます。

その決定に伴いまして、66ページにお戻りいただきますけれども、用途地域を変更い

たします。変更内容は環状4号線沿道30メートルの区域につきまして、用途地域の用途はそのままで、建ぺい率60%を80%へ、容積率300%を400%へと変更するものでございます。

この案につきましても、平成16年10月に公衆の縦覧に供しましたところ、やはり1通の意見書の提出がございました。先ほどの意見書の要旨の2ページをご覧いただけたらと思いますけれども、反対の意見書1通でございまして、その内容は、環状4号線道路の整備に伴い、周辺地区の用途・容積の見直しをしてほしい。沿道地区のみの見直しでは不服であるという意見でございます。

これに対する都の見解は、本地区計画の周辺準工業地区及び周辺住居地区では、土地利用の方針に、それぞれ、工場や業務と住宅が共存し調和した中層の市街地の形成を図ること、中層の集合住宅や戸建て住宅が立地する潤いのある閑静な住宅市街地の形成を図ることとしてございまして、現行の用途地域が適切であるというものでございます。

続きまして71ページ、議第6647号でございまして、江戸川区春江町三丁目南地区におきます用途地域の変更案件でございます。位置図が74ページでございます。この地区は、都営地下鉄新宿線一之江駅から北に約500メートル、新中川沿いの面積約6.4ヘクタールの区域でございます。地区の中央を通ります都市計画道路補助288号線は、現在事業中でございます。この地区一帯は、土地区画整理事業を施行すべき区域に指定されておりますけれども、本地区につきましては、区画整理から地区計画に整備手法を変更して市街地整備を図っていくため、地区計画の策定とあわせて用途地域を変更するものでございます。

なお、後ほどご説明申し上げます議第6653号の案件で、土地区画整理事業の都市計画変更によりまして、この地区をその区画整理の施行区域から除外いたすというものがございます。

76ページから地区計画でございまして、計画図が81ページでございます。地区計画の内容ですけれども、地区施設として地区内の区画道路の整備を定めてございます。それから、建物等につきましては、街並みと良好な環境の維持・確保のために、高さの最高限度を10メートルから16メートルに、壁面の位置の制限を0.5メートルとしてございます。これらによりまして、道路幅員によります容積率の制限と、道路斜線の制限について緩和いたしております、建てやすくしているということでございます。そのほか、敷地面積の最低限度を90平方メートルまたは200平方メートルとしてございます。

この決定に伴いまして、75ページにお戻りいただきますけれども、用途地域を変更いたします。現在、中高層住居専用地域で容積率が100%ないし150%でございますけれども、これを中高層住居専用地域または住居地域で、容積率を全体として200%に変更するというものでございます。

この案件についても、縦覧いたしましたけれども、これは意見書の提出はございませんでした。

続きまして、85ページをお開きください。議第6648号でございます。八王子都市計画用途地域の変更案件でございます。位置図が88ページでございます。本地区は多摩ニュータウンの最も西側で、京王相模原線南大沢駅の西方約1.5キロに位置しております。東京都が新住宅市街地開発事業により基盤整備を行った地区でございます。社会経済状況の変化や新住宅市街地開発事業の進捗によりまして土地利用計画を変更したことから、事業の適切な誘導を図るために、地区計画及び用途地域を変更するものでございます。

この地区の一带では3つほどの地区、上柚木鑓水地区、鑓水南地区、水南地区といえますけれども、その3つの地区で地区計画を定めておりますけれども、今回、それぞれの地区で地区計画の変更を行っております。変更内容が大変多岐にわたりますので、ここでは用途地域の変更箇所に絞り、ご説明申し上げたいと思います。

まず、89ページでございますけれども、の区域につきましては、今回、地区計画の区域に追加しまして、その周辺と同じ第一種低層住居専用地域、建ぺい率40%、容積率80%に変更するものでございます。隣のの区域につきましても、地区計画の区域に新たに追加して、生活関連施設地区として学校、病院、店舗などを配置していく考えでございます。これにあわせまして用途地域を、現在の第一種低層住居専用地域、建ぺい率30%、容積率60%から、第一種中高層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率150%に変更するものでございます。

それから、3点目として資料の90ページでございますけれども、の区域につきましては、地区計画において、現在の生活関連施設地区の約1.4ヘクタールを生活利便施設地区に変更し、店舗などを計画的に配置する地区としてございます。これにあわせまして用途地域を、現在の第一種中高層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率150%から、第二種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%に変更するものでございます。

この案件につきましても、縦覧いたしました。意見書の提出はございませんでした。

続きまして、107ページをご覧ください。議第6649号、多摩都市計画用途地域の

変更案件でございます。位置図が114ページでございます。本地区は、JR南武線南多摩駅と稲城長沼駅との中間に位置しておりまして、川崎街道に面している区域でございます。この地区では、東京都が公営住宅建て替え事業を計画してございまして、これを契機に、民間の創意工夫も活用しながら、土地の有効利用と多様な機能が調和した複合市街地の形成を推進していく予定でございます。そこで今回、地区計画を定めるとともに、用途地域の変更を行うものでございます。

なお、これにあわせまして都市計画一団地の住宅施設を廃止いたします。

120ページをご覧ください。地区計画の計画図でございます。地区計画の区域を中高層住宅地区と複合市街地地区の2地区に区分しまして、それぞれ土地利用の方針等を定めてございます。隣の121ページですけれども、地区施設として、区画道路や地区内通路、公園・緑地などを定めております。建築物等の用途の制限としましては、中高層住宅地区では、建築可能なものを共同住宅、福祉施設、店舗などに限定しております。また、複合市街地地区では、戸建て住宅、マージャン屋、パチンコ屋、自動車修理工場などを制限してございます。その他、壁面の位置の制限を0.5メートル、高さの最高限度を36メートルなどと定めてございます。

以上の地区計画に基づきまして、115ページにお戻りいただきますけれども、用途地域を変更いたします。変更の内容としては、まずの部分ですけれども、複合市街地地区で現在、第一種中高層住居専用地域、容積率200%などに指定されております区域を、第二種住居地域、容積率200%に変更するものでございます。そのほかの区域につきましては、第一種中高層住居専用地域、容積率200%などに変更するものでございます。

この案件につきましても、10月に縦覧いたしましたけれども、意見書の提出はございませんでした。

以上、用途地域の変更案件でございます。

【鹿島議長】 ありがとうございます。幹事の説明が終了いたしました。

それでは、日程第1につきまして、ご質問、ご意見がございましたらお伺いいたします。26番。

【長橋委員】 では、私のほうから、私の地元であります議第6645号、同じく議第6646号の2つの案件につきまして、確認の意味でご質問をさせていただきたいと思っております。

今回、池袋二丁目、三丁目の補助173号線、その周辺地区と、それから高田一丁目の

環状4号線周辺地区の用途地域の変更であります。この変更案件でございますけれども、池袋を中心とした西口、東口、大変に渋滞の解消が大きな課題でございます。特に副都心である池袋周辺は、渋滞の解消とともに防災性の向上、また、未利用地の有効利用、その他さまざまな課題が山積しているわけでありまして、今回、特に補助173号線につきましては、西口の渋滞緩和、今、池袋から練馬に向かっている放射36号は整備されているんですけれども、非常に渋滞が激しいところでございますので、この補助173号線は大変期待しているところであります。同じく4号線につきましても、不忍通りから抜ける道として、これも期待しております。

まずは、それぞれの地区の道路のほうの整備状況について、また、あわせてまちづくりの状況について、どういうふうになっているのかお伺いいたします。

【森下幹事】 まず、補助173号線のほうでございます。現在事業中でございますけれども、平成19年3月の整備完了を目指してございまして、現在、用地買収率が約5割でございます。それにあわせて当地区では、平成11年3月以降、区と地元住民により「補助173号線周辺地区まちづくり協議会」というものを設置いたしまして、調和のとれた街並みと防災性の高い市街地の形成を図るまちづくりについて、お話を進めてまいりました。その結果、この地区計画の案がまとまったというところでございます。

それから、環状4号線のほうでございますけれども、やはり平成23年3月の整備完了を目指しておりまして、用地買収率は現在約7割でございます。当地につきましても同様に、平成15年10月からまちづくりについての話し合いを進めておりまして、現在、この地区計画の案がまとまったところということでございます。

【長橋委員】 それぞれ事業中ということですので、用地買収が5割もしくは7割進んでいるというところでもあります。これからが大変ご苦労があるところだと思いますので、ぜひ早期整備に向けて積極的に進めていただきたいと思いますというわけでもあります。特に周辺地域は、豊島区だけではありませんけれども、少子高齢化の中にあって、そういった視点のまちづくりも必要かと思っております。

そういった意味で、このまちづくりを進めていくに当たって、まずは地元の課題、それぞれ地域性があると思いますし、そして用途地域の変更に伴う効果というものが期待できるわけですので、まず、その課題とその効果、そして今まで進めてきました地元の声、要望を聞いておりましたら、お伺いいたします。

【森下幹事】 地元の課題でございますけれども、道路整備に伴う地元のまちづくりの

課題という点でご説明させていただきますけれども、都市計画道路の沿道、用地買収されるわけでございますので、敷地が狭くなりまして、その建て替えにより従前の床面積の確保が困難になるという状況がございます。そのために、今回も用途地域を見直しまして、建ぺい率や容積率を緩和することによりまして、今の住みなれた土地で生活再建を可能としていきたい、そういう必要があるということが課題でございます。

また、用途地域を見直すことによりまして、沿道全体では建て替えが促進されることとなりますので、やはり良好な街並み形成であるとか、防災性の高いまちづくり、地区計画で掲げている目標でございますけれども、そういうまちづくりを早期に実現できるという効果があると考えてございます。

この道路整備に伴います地元の皆さんの要望でございますけれども、区のほうで補助173号線の周辺地区のアンケートというものをやっております。この中では、今、申し上げましたような、道路事業の収用後に残された所有地の面積が小さくなって、使い道に苦慮している、建ぺい率、容積率を緩和してほしいという要望は出ております。一方では、現在の用途地域のままでもよいという方もいらっしゃいますし、あるいは、地域振興の観点から、商業系の用途地域にしてほしいという意見も出されてございます。そのような要望があったということでございます。

【長橋委員】　あとは要望にとどめておきますけれども、良好な街並みの形成、防災性の向上のためにはぜひ、まずは事業の早期実現を目指して頑張っていただきたいと思うわけであります。

私は都市整備委員会でもお話しさせていただいたんですけれども、やはり先ほども申し上げましたけれども、少子高齢化の中で、道路優先のまちづくりから、やはり歩いて暮らせるまちづくりへ変えていかなきゃいけない。それはひいては住んでみたい町ということになりますし、それがやはり東京の魅力の向上につながるものだと思っております。ぜひそういった視点を踏まえて、これからの事業を進めていただきたいと思います。

ちなみに東口は環状5の1号線の周辺整備、昨日、この南池袋二丁目地区が街並み再生地区に指定されたということで、大変な期待をし、大きく活性化されることを期待しておりますので、西口も含めまして、東京都の道路、こういった良好な街並みの形成とともに、やはり高齢者にやさしいまちづくりを目指して、ぜひご努力をお願いしたいと思います。

以上でございます。

【鹿島議長】 ほかに。29番。

【松村委員】 最初の議第6643号について伺います。説明の最後に補足ということで、部長のほうから、港区からの意見照会の回答が来ていないという説明がありました。ならば、今日の都市計画審議会で付議すべき案件ではないと思いますが、この点ではどうでしょうか。

【森下幹事】 私どものほうで、当然この案件でございますので、区のほうに意見照会をさせていただきました。その期限の範囲内で回答がなかったということでございますけれども、先ほど申し上げましたように、港区のほうから、たまたま委員の出席数が少ないということで継続審議になったということで、次回が12月27日でございますけれども、直ちにそちらで審議をするということを聞いております。そういうことで、また改めて正式な形での回答がこちらに出てくるということでございますので、今回、ぜひ本審議会において審議をしていただきたいと考えているところでございます。

【松村委員】 港区の都計審では2回、審議が継続、審議未了になって、そして14日ですか、20名の委員中10名が欠席していたと。それで、先ほど反対意見がなかった、賛成意見があったというけど、それはちょっと事実確認をしたいというか、我が日本共産党の議員も港区の都市計画審議会委員におりますし、はっきりと私は伺っております。それから、この港区の都計審を傍聴した住民の方からも、女性委員が、後でも触れますけれども、C地区のほうですか、全体計画が決まらないで急いでやるべきじゃないと、時間をかけてやるべきだという態度というか意見を述べていたということも聞いております。だから、その点は違うのではないかとということをはっきりと言っておきます。

それから、港区のまちづくり推進部長さんから、森下部長に回答というか公文書で来ていますね。私、これを手元にもらったんですけれども、それを見ても、例えば「区としましては、用途地域の変更につきましては支障ないと考えておりますが、港区都市計画審議会に付議した後、正式に回答いたします。なお、次回、都市計画審議会は、平成16年12月27日に開催し、用途地域の変更と関連する下記案件の答申を得ることとしております」と。ですから、私、この文章でいきますと、今日の都市計画審議会の付議事項はいわば待ってくれというか、そういうふうにも受け取れるんですよ。ですから、部長さんは今、この文書についてどういうふうにとめましたか。

【森下幹事】 これは、区は、前々からこの地区のまちづくり再開発事業を推進してございまして、地元の合意形成も非常にまとまっているということで、ぜひ早期に推進した

いということが基本的な姿勢でございます。私どものほうには、ぜひ今回、用途地域の変更については都の都計審のほうで決めていただきたいということでございます。たまたま12月の都計審で出席委員が少ないために、会長さんのご判断で延期したけれども、また次の機会ですべてそれを決めていくということでございましたので、私どもとしては、むしろ区のほうは、今回の審議会で審議をしていただいて、早期に決定していただきたいという要望であると受けとめております。

【松村委員】 港区は、区としてこういう市街地再開発事業をやりたいとか、そういう高度地区の利用を変更したいという考え方があっても、やはり港区の都市計画審議会があって、そこに区長から諮問をして、その意見というか決定に基づいて事を進めるというのは、もう民主主義のというか、当然の手续ですよ。だから、港区がこうしたいという意向を持っているということで、港区の都市計画審議会がまだ決定していないものを、都が決定する用途地域の変更は賛成だというか、反対しないということをもって、ここに付議するのはいかがなものかと私は思うんです。

といいますのは、この資料の中にも、例えば29ページに三田小山町東地区の第一種市街地再開発事業、この再開発事業の決定に伴い、港区が高度地区を変更し、地区計画を変更して、その決定があって初めて今、東京都で私たちが付議されている都市計画の用途の変更を行うというものですから、決定がないのに審議を進めることはいかがかと思うんです。だって、皆さんの説明にも、決定に伴ってこういう高度地区に決定すると、それに基づいて港区がそういうふうにしたから、それをもって東京都に今、付議して、この変更を審議して決定してもらいたいということになると私は思うんですけれども、違うんでしょうか。

【森下幹事】 都と区の決定案件が同時に進むということは、これはすべてそうございまして、当然この用途地域の変更案件については、区の決定、再開発事業とか地区の決定と同時に決定していくものでございます。ただ、決定する審議のプロセスの中で、都の都計審がたまたま先に審議しているというだけのことでございまして、従来すべての同時決定案件については、同時に両方の手続を進めておりまして、各審議会で議論していただく。その結果、両方で決定された場合に、同時に告示するというものでございまして、そのことはいささかも変えるものではございません。

たまたま東京都が意見照会をしたときに、その期限までに間に合わずに、意見照会の回答がおくれているというだけでございます。その意見照会についても、12月27日に開

かれる都計審で、きちっと都計審の意見を聞いた上で、区のほうで正式に回答するという  
ことを言っておりますので、同時に決定していくということについては何も変わるものでは  
ございません。

【松村委員】 それでは、今まで意見照会し、回答がなされていない案件を、この都市  
計画審議会に付議した前例はあるのか、お聞きしたいと思います。

私、3年ちょっとこの審議会委員をやらせていただいていますけれども、私の経験した  
最近の事例では、地元の結論が出ていないということで、一たん予定されて、都議会の常  
任委員会にも都市計画審議会付議案件ということでかけられたのが、そういう質疑も終わ  
っていながら、都計審には、今言った地元の態度が決定していないということで、直前に  
なって付議しないということで次回に見送られたケースなんです。

だから、そうしないと、やはり意見照会というのは意味をなくしてしまうし、私たちも、  
やはり広いし、たくさんあるから、十分に全部を判断というか、調査するというわけにも  
いきませんから、地元の意向とかをいろいろ確かめて、それを前提にしながら、やはり皆  
さん、それぞれの委員の方々が判断されていると思うんです。だから、それがまだ決定し  
ていない。

それから、先ほども反対意見がなかったというけれども、この隣のB地区においても、  
前回、平成13年に都市計画決定をしたときには6項目の附帯意見がつけられていた。私  
はそういうのを参照というか、参考にしながら、この都計審でも間違いのない判断、決定  
をするのが当然だと思うんですけれども、お答えください。

【森下幹事】 まず、意見照会に対する回答がなくて、付議したことがあるかどうかと  
いうことでございますけれども、以前、圏央道の件で、秋川市のほうから意見照会に対す  
る回答があったが、都計審の結論がでていない状態で、かけたという記憶がございます。

私どもは、東京都の決定する案件と区の決定する案件で、当然、正式に意見照会の回答  
をいただいてやれば、都の都計審として大変好都合であるということはよくわかりますけ  
れども、あくまでも地区計画とか再開発事業は区で決定するものであって、今回の用途地  
域は都で決定するものでございます。その同時決定をするということは全く同じでござい  
まして、それぞれの審議会の中身を審議していただいて、決定して、同時に告示していく  
というものでございます。

その際に、たまたま東京都が設定した意見照会の期日までに、向こうの出席者数が少な  
いということで正式の回答に至らず、区だけの回答で来たということでございますけれど

も、基本的には方向性について、区としては前に進めてほしいということを了解した上で、こちらにご報告して、東京都としても審議を願っているわけでございます。そういうことで、諮問は11月で、12月に審議したわけでございますけれども、それがたまたま出席者が少なく、また12月27日になるというだけの事情でございまして、内容的には、この再開発事業については反対の意見書もございませんし、その審議会の中でも具体的な反対等はなかったと聞いております。

その隣のB地区等について、かつていろいろ議論があったことは聞いておりますけれども、今回の案件につきましては、そういう意味では具体的な反対はなかったと理解しております。そういう案件でございますので、当審議会においての審議についても支障ないものと考えているところでございます。

【松村委員】 私、ちょっとくどいようすけれども、前例というのにしたくないし、先ほどの圏央道というのはどういう事情がちょっと分かりませんが、もちろん本当に緊急性とか、いろんなことが場合によってはあるかもしれません。今、同時並行的にやっているんだということも理解しないわけではないんですけれども。

ただ、やはりこれが、例えばよくあるじゃありませんか、いろんな開発だとか、いろんな評価をして容積率を積み増すだとか。そうしたら当然そういう決定があって、それを受けて私たちは、こういうふうに容積率とかあれを変えるのがふさわしいかどうかというのがこの場だと思うんです。それが見込みで、まだ決定していないものを、やはりあくまでもその決定に伴ってなんですから、そしてそれがいろんな意味での評価をしてやるわけですから。

私はこの案件について、そんなに今日のこの委員会で、12月27日に区の都市計画審議会が開かれる、そして正式回答をしたいと文書でもって言ってきているわけだから、当然これは常識的に考えれば次回の、今度は2月ですか、そういうところでその決定をもってやはり審議し、そしてこの都計審でも用途の変更を決めるというふうになぜしないのか、なぜそこにこだわるのか。

前回、私が覚えているのは、防潮堤でしたか、あれもそんなに急ぐべき案件だったかどうか分かりませんが、そのときにも送っているんですよ。

だから、圏央道のときに、そういうときのそういう事情で決めたかもしれませんが、委員の皆さん方もそれを論議して、それでいいんだというので決めたかもしれませんが、今はやはり都市計画審議会も開かれて、傍聴が認められるとか、いろんな変化

というか、より住民が主体になったまちづくりというか、そういうあれがやっぱり反映していると思うんです。そういうときにあえて今、部長さんがおっしゃるような、それはもうあたかも何か形式論みたいなことでいいんだということで、本当に進めていいものでしょうか。

これは私の意見なので、ぜひ議長さん、ほかの委員の皆さん方の意見も伺っていただきたいと思うんです。皆さんがそれでいいんだというならあれだけども、やはりそういう手続のことからいって、今後の東京都の都市計画審議会が権威を持つためにも、きちっとしたほうが、行政側とか事業者の都合によって形式的な論議に終わらせないためにも、ぜひひとつ私の意見も諮っていただきたいと思います。

【鹿島議長】 それでは、29番委員のお話でございますので、ただいまのご発言につきまして、各委員、ご発言がございましたら、どうぞおっしゃっていただきますように。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

〔「審議続行」と呼ぶ者あり〕

【鹿島議長】 ご意見、ございませんですか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

【鹿島議長】 それでは、私から申し上げます。法律問題ということではもちろんないわけで、松村委員もおっしゃるとおり、手続の議論としてどちらかというお話であったかと思えます。今、お伺いしましたところ、ご意見は特にないようでございますので、この際、ご承認を頂戴したいと思いますのですが、日程第1につきまして、議論を進めさせていただきたいと存じます。よろしく願いいたします。

【松村委員】 残念ですが、私は事務局方については、やはりしっかりそういう点を踏まえながら進めていただきたいということを、これは厳重に要望しておきたいと思えます。

それでは、中身に入らせていただきますけれども、今回のA地区の市街地開発事業に対する住民の合意状況はどうなっているのかを伺います。

【渡辺参事】 先ほどもご説明いたしましたとおり、約8割の合意を得ております。

【松村委員】 8割の合意ということですが、33ページで、地権者のというか、この地域の住民の状況がわかると思うんですが、プライバシーにわたらない点でいいんですが、33ページでいきますと、この斜線になっている中にも、8割というから2割反対があるということですね。主にこの地域を見ると、戸建て住宅は1、2、3

ですか、あとはほとんど駐車場です。ここに何かマンションがあります。ですから、ちょうど分譲マンションですから地権者がいると思うんですけども、2割はその分譲マンションの方々なのでしょうか。どういう合意状況かを。

【渡辺参事】　しばらくお待ちください。

【松村委員】　と言いますのは、皆さんに見ていただきたいけれども、この市街地再開発事業の区域というのが、点線で囲まれてある斜線ですけども、これを見ていただくと、北側のほうの道路沿いのところの一画、角地のところが外されているんですよ。それからもう一つは、今言った左手の道路側の上のところはマンションです。その下のところの戸建ての4戸も外れているわけです。私、非常に区域が不整合というか、きちっとしていないんじゃないか。

だから、つまり反対がある方々をこの区域からもともと外してしまって、合意状況が今、言った8割、それ以外に2割もあるというんだと、ここに居住されている方とか権利を持っている方も含めれば、やっぱりこういう合意状況で本当にいいのかどうかという点を確認したいために私は伺ったんですけども、いかがでしょうか。

【渡辺参事】　大変失礼いたしました。まず、2割につきましては、正確に申しますと反対ということではなく、今はまだ合意できないということでございまして、その中には、やはりこれから権利変換等さまざまな条件が明らかになって、そういったところで同意を出したいという方とか、転出希望ですけども、売却の時期が不明のため、まだ同意できないという方も含まれております。

それから、今のマンションの方でございまして、マンションの方は基本的にはマンション総会等での説明を受けて、全体的な形としてはマンション総会等での合意はできておりますが、個々の事情がそれぞれございまして、現在同意書を提出できない方がいらっしゃいます。基本的にはマンション全体の総意に従うというようなことは、区のほうからも伺っております。

なお、ただいまお話がありました、この区域から外されている北東側、今、指してございます部分には、既に新たに堅い建物が建っているということで、事業上の考え方からこれは外してございます。それからもう一つ、今、指してございます戸建ては1つの筆のところ建てられて、この方たちは、基本的には皆さん一緒の、一族というものであっても、この中では入りたくないというのは事実でございまして、計画論としては、先ほどお話しした、この西側も含めて地区計画で定めてございまして、この間を通す区画

道路も入れまして、計画論上は支障がない状況にさせていただきます。

【松村委員】 私、現場へ行ってみても、非常に不整合だなと思ったのは、特にマンションの南側の4戸です。これ、入りたくないというか、反対していらっしゃるということですけども、今度決定しようとしている市街地再開発事業は140メートルの高層です。既に平成13年に決定されたというB地区のほうは、やはり130メートルとかそういう高層なんですよ。この2棟の巨大な建築物の中に、この4棟が埋もれるような形になっている。やはりこういう方々も含めて同意できるようなまちづくりというか、計画というのを立てるべきじゃないか。だから、先ほど言ったように、十分時間をかけてというか、そういう意見が当然地元からも出されていると思うんです。

そのことを指摘すると、次の34ページに区画街路、区画道路3号とあります。これはこれからつくる道路ですけども、今度の事業区域には入っていないんですけども、どういうことになっているのでしょうか。

【渡辺参事】 先ほどのご説明のB地区といいました今回の案件の西側の再開発、既に都市計画決定をしておりますけれども、その再開発のほうでつくることになっております。

【松村委員】 そうするとB地区のほうが先行して、そのときには当然この周辺の道路がない、これは道路があるようでも、ここは今は住宅なんですね。それで権利変換をしたりする再開発事業ですけども、当然そういうところでは、A地区はまだ計画がないという段階で、B地区がこの区画街路をつくらないと、その計画自体が成り立たないということを取り込んだんですけども、今度は逆にA地区も始めて、例えば同時並行的に行くなれば、この道路の権利を一体だれが負担するのかというのが当然持ち上がってきて、B地区側も自分たちの側で負担するのは問題じゃないかと、A地区の計画を進める場合には、当然その負担状況についてもやはり整合性を持って話し合わなければという意見が出されているんですけども、それについてはいかがでしょうか。

【渡辺参事】 この区画道路3号、先ほど言いましたように、西側のB地区のほうで整備するわけですけども、B地区のほうの都市計画は、先ほどご説明したように、平成13年に都市計画決定しましたが、その後、平成15年にさまざまな社会情勢に合わせるために都市計画変更をしております。そこから今、事業計画を練り直して合意形成を図るという状況でございます。当然、参加組合員予定者等が参画することも予定されておりました、事業の確実性は向上していますので、こちらのほうも進んでいくと考えておりました、区画道路3号は当然整備されると考えています。

【松村委員】 6メートル道路ですし、全然道路がないところにこの道路を通すわけだから、大変な権利関係のあれが発生すると思いますし、事実、このA地区のほうの都市計画決定に当たっても、これはやはり一つの問題というか、出されている点を私は指摘したいと思っています。

それで、今も話がありましたけれども、関連するので、B地区は平成13年に都市計画決定したというんですけれども、今の進捗状況というのはどういう状況になっているのか、簡潔でいいですから言ってください。

【渡辺参事】 先ほどご答弁いたしましたように、15年に、それまでの業務床を少し減らしまして住宅床を増やすという形で変更を行っております。その後、事業計画などについて見直しを行いまして、現在、地権者の合意形成を進めているところでございます。小規模な宅地の権利者も多いことから、きめ細かな対応を行っている聞いております。事業協力者や参加組合員予定者も参画がほぼ予定されておりますので、先ほど申したように、準備組合の努力によって地権者の理解が進んで、事業に向けて進捗していくと考えています。

【松村委員】 もう3年間かかって、まだ準備組合から本組合に入れないと、反対も多いという中で、つい最近、本組合にするという組合側の動きがあった中で、改めて例えばこういう署名、三田小山町の2地区、これはB地区のことだと思いますけれども、2地区市街地再開発事業での本組合の設立に現時点では反対ですという署名が25%、4分の1が既に署名に応じて港区に出されていると聞きまして、私はそういう意味では、B地区のほうもかなり困難が伴うと思うんです。

それで、全体計画としてはさらにC地区があるわけです。ところが、C地区は全くまだ動きがない中で、既にイメージパースに出ているように、こちらの今度新たに計画するのは140メートルですか、それからB地区で既に提案されているのが130メートルか140メートル、C地区はまだ未定ですけれども、本当にあの地域へ行ってみて、周辺をずっとつくった模型図を私も見ましたけれども、ないですよ。本当にこれが突出した2棟、それでさらにC地区も今後いろいろまちづくりを進めるといふふうになっていますけれども、これも出ていないということで、やはりこの地域環境に与える影響というのは非常に大きいと思うんです。

今、隣接の住民も、自分たちの権利者としてのまちづくりをどうするのかと、そういう超高層が高過ぎるとか、中低層のまちづくりがいいんじゃないとか、いろんな論議もし

ているそうです。

特に私が最後にお聞きしたいのは、北側の住民、これは東麻布地域、この商店街や町会からも、陳情書が港区の都市計画審議会の会長あてに出されているという状況はご存じですか。いいです、ご存じだということなので。そこには、これだけの超高層建築によって日陰の被害とか電波障害、風害、環境問題等被害が生じることは明らかですと。しかるに東麻布地域の住民には何も知らされていませんと。知らないんですね。普通、やっぱりこれだけの環境を与える状況、140メートル、130メートルだったら、かつては当然環境アセスメントをやって、周辺住民に対する意見やあれを聞いて、やはりそういう権利者だけじゃない、まちづくりですから。ところが、見ると、これだけのことを進めながら全然説明がなされていないと。

前回のB地区の都市計画決定をやったのが3年前ですよ。東京都が直接説明するというのではなくて港区かもしれませんけれども、しかしやはり港区と協議しながら、やっぱり東京都が一つの誘導をしてやって、東京都の用途も変えようというときに、こういう商店街や町会や住民から、一切知らされていないというようなことであって、本当にいいんでしょうかというのが私の気持ちですし、質問なんですよ。今、知っているということだったから、これを知っているんだったら、どうして手を打たないんでしょうか。そのままでもいいことじゃないんでしょうけれども、どうですか。

【渡辺参事】 まず、この東麻布の方たちというのは、今、この地図ではちょっと上のほうになってしまいますが、川、首都高速がありまして、そのさらに北側の方たちでございます。そういう位置関係でございます。

その方たちの陳情でございますけれども、基本的に説明をしてほしい、その中身をいろいろ伺いたいということですが、この再開発についての説明は、都計法17条の縦覧をしたときにも開いておりまして、その際に、この日影、日照についてもご説明をしております。こういう縦覧に基づいて意見書を提出するわけですが、その際、意見書の提出はなかったというのは先ほどの説明のとおりでございます。

なお、区の要綱で、またアセスをすることになっておりますので、この後も引き続き、都市計画の後、事業計画が詳細化してまいりますので、そういったことも加えながら、さらに理解を得るような説明をしていくと聞いております。

【松村委員】 この、それぞれ町会とか商店街の代表者の連名の陳情書を見ても、やはり計画を決めるときには、計画の概要とか住環境等に及ぼす影響に対する対策について、

初歩的な情報を住民関係者に周知させることと、住民関係者に説明して意見を聞いてくださいと、それに基づいて貴審議会にご審議をお願いいたしたく陳情しますというようなね。

先ほど、縦覧したから意見書が1通もなかった、だからみんな賛成しているんだ。そんなことは今、この本当に忙しい中で、また文章を書いたり出したりするということはなかなかできませんよ。こういうこと自体出されることを、やっぱり謙虚に受けとめるべきだと私は思います。

私は、やはり関係権利者の方々だけの利害関係だけで事を運ぶという時代じゃないし、そういうまちづくりは本当にすべきではないと、改めてやはり原点に立ち戻って、この計画は時間をかけて行うべきだということで、この件については反対する態度表明をして終わります。

ほかにあれば、どなたか。

【鹿島議長】 ほかにございましょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

【松村委員】 日程第1、まだあるんです。

【鹿島議長】 あるんですか。29番。

【松村委員】 では、議第6643号を終わらせていただきまして、あと、議第6644号、意見だけ述べます。これは世田谷区の案件です。この地域における区画整理の進捗に伴い規制を緩和するものでありますが、現在、喜多見三丁目ほか、この議案の地区は、第二種風致地区であります。ここで規制を緩和することは、マンション建設や緑の減少につながり、議第6644号は反対です。

次いで議第6645号、豊島区の案件です。これも道路建設の進捗に伴い用途を緩和するものですが、第一種住居地域の緩和は、日影規制がなくなり、住環境が悪くなり、最高限度22メートルは高過ぎるなど、住民の不満も出ております。よって反対です。

議第6646号も意見だけ述べます。環4道路をつくるための地区計画であります、ほかの地域では少なくともまちづくり協議会をつくってやっていますけれども、できなかったということで、まちづくり協議会もつくらないで進めているとも聞いております。住民不在との声があり、反対です。

それから、次いで議第6648号も意見を述べます。八王子の件です。新住宅市街地開発事業の破綻で、現状の土地利用に追認するものという意見があります。特に地区は、建築物の敷地面積の最低限度を1,500平方メートルとしているため、大型建築物しか許

されないなど、まちづくりの視点からも問題があるので、反対します。

日程第1は以上です。あとの日程第1の案件は賛成です。

以上です。

【鹿島議長】 ほかにご質問、ご意見ございませんでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

【鹿島議長】 ございませんようでしたら、日程第1につきましては、適宜分割して採決いたします。

初めに、議第6643号から議第6646号まで、港区三田一丁目地内ほかにかかわる東京都市計画用途地域の案件につきまして、一括して採決いたします。

本案について賛成の方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

【鹿島議長】 ありがとうございます。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6647号、江戸川区春江町三丁目地内にかかわる東京都市計画用途地域の案件につきまして採決いたします。

本案について賛成の方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

【鹿島議長】 ありがとうございます。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6648号、八王子都市計画用途地域の案件につきまして採決いたします。

本案について賛成の方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

【鹿島議長】 ありがとうございます。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6649号、多摩都市計画用途地域の案件につきまして採決いたします。

本案について賛成の方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

【鹿島議長】 ありがとうございます。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。

【鹿島議長】 次に、日程第2、議第6650号を議題に供します。

森下幹事の説明を求めます。

【森下幹事】 それでは、「議案・資料」の125ページをお開きください。議第6650号でございますけれども、丸の内一丁目（その2）特定街区の決定に関する案件でございます。126ページが位置図でございます。

この地区は、JR東京駅の丸の内口の駅前広場に面した、新丸の内ビルディングが立地している街区でございます。行幸通りを挟んだ反対側には、平成14年8月に丸ビルが竣工してございますけれども、今回は現在の新丸ビルの建て替えを行おうとする特定街区の案件でございます。

本地区を含む東京駅・有楽町駅周辺地域につきましては、言うまでもなく我が国を代表する中枢業務機能の集積地でございます。当地区のまちづくりに関しましては、従来より大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会などによりまして、公共と民間の協力・協調による、都心にふさわしい魅力あるまちづくりを進めるための検討が行われておりまして、個別の建て替えについての検討のほか、平成12年8月には「大手町・丸の内・有楽町地区地区計画」を策定してございます。本計画は、このような経過等を踏まえながら、老朽化したオフィスビルの更新を図ることにより、首都東京の、国際ビジネスセンターにふさわしい、風格ある都心市街地の形成を目指すものでございます。

都市計画の概要についてご説明いたします。まず、容積率につきましては、都市計画として定められた指定容積率は1,300%ですけれども、この敷地は、特例容積率制度の活用によりましてJR東京駅舎の未利用容積を移転し、特例容積率として1,665%の指定を受けてございます。JR東京駅舎につきましては、このような容積移転を行うことによりまして、創建当時の3階建ての駅舎への復元を図る予定となっております。

「議案・資料」の130ページをご覧ください。本計画に関連いたしました公共施設の整備でございますけれども、本街区に隣接して2つの都市計画施設が計画されております。1つは千代田歩行者専用街路、専用道5号線、これは東京駅前地下広場の一部となります。もう一つは、行幸通り地下通路でございます。今回の特定街区では、本街区の開発業者が、あわせてこれらの都市計画施設の整備を行うこととなっております。これを評価しまして、95%の容積率の割り増しを行っており、全体では1,760%の容積率となっております。

131ページがイメージパースでございます。

本地区の建築物の高さの制限でございますけれども、丸の内地区全体のスカイラインとの調和を配慮しまして、高層部を200メートル、中層部は、歴史的に形成されました31メートルのスカイラインを表情線として継承するために、32メートル以下などと定めてございます。また、歩行者空間の確保であるとか、街並み形成の観点などから、壁面の位置の制限を定めております。

以上が計画内容のご説明でございますけれども、この建築物につきましては、東京都環境影響評価条例の対象となるために、現在、業者によりアセス手続が進められてございます。建築着工は平成17年3月、平成19年の完成予定となっております。この案件につきまして、平成16年10月15日から2週間、公衆の縦覧に供しましたけれども、意見書の提出はございませんでした。

以上でございます。

【鹿島議長】 幹事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、ご質問、ご意見がございましたらお伺いいたします。29番。

【松村委員】 この案件は、全国で唯一の特例容積率適用制度が適用されている、都市再生緊急整備地域の一つでもありますけれども、この特例容積率適用制度の今後、全体計画としてはどういうふうに進められるのでしょうか。今、これが3番目ということで、指定容積が1300を600幾つですか、あと、地下道などを積み増して大きな容積率にしているわけですが、この特例容積率制度の適用、今後まだ未利用があると伺っていますけれども、全体計画の中ではどういうふうに応用していくのでしょうか。

【森下幹事】 今、委員ご指摘ですけれども、特例容積率適用区域の指定は、この大手町・丸の内・有楽町地区の1カ所のみでございます。

あと、この容積の移転についての今後の全体計画は、市街地建築部のほうから。

【野本幹事】 特例容積の適用ですけれども、これまでに第1回目に東京ビル、第2回目に八重洲開発、そして今度の新丸ビルと決まっておりますけれども、まだ今後の予定については計画が決まっておりません。

【松村委員】 要するに容積、地上権というんですか、上空権を売買するんですけれども、やはり都民にわかるような、こういう都市計画ですから、大体幾らというか、どういう形での売買なんですか、過去2つの事例があって。全く東京都も知らない、それも民間ベースだというようなことの話なんですか。

【野本幹事】 特例容積のやりとりにつきましては、当然ながら、この制度をつくったときの趣旨に合うものを行政としてチェックした上で、可能なものであれば東京都が公告をすると、それから現地にもそういった表示をするということで、皆さんの目によく触れる形で運用しております。

【松村委員】 いや、率直に聞きたかったのは売買の価格というか、なぜかという、少なくともそういう上乘せをして、指定容積率をさらに積み増して巨大なビルを建てると、その結果、環境に対して人工排熱とか負荷はあります。よく環境税とかいろんな話もありますけれども、そういうのをもう少し都民にわかるような形で還元するとか、非常に、不明朗じゃないんですけれども、一方においては、東京駅の保存だという大義名分があることは理解できます。ただ、その地上権というか容積の売買などが都民の目にわかるような形で、だってそのことによって積み増すわけですから、そこら辺についての考え方というか何かありましたら。

【野本幹事】 今回の特例容積の適用につきましては、今、委員ご指摘のように、東京駅の赤れんが駅舎を復元するといった大きな目的がございますので、その目的のために容積の売買の金額を使っていくということでは明瞭になっているかと考えております。

【松村委員】 明瞭になっているって、都民の目からは明瞭になっていないので聞いたんですけれども、それ以上は答えられないと思いますけれども。

それでは、そうやって大きな建物を、この街区というか地域においてもまだ今後の計画が相当ありますよね。例えばこの地域だけでも、既にどのぐらいの床面積が増えて、今後事業化されていく全体の総量というのは、床面積で言えばどのぐらいになるんでしょうか。

というのは、私、この案件を審議するのでも、個別の案件というよりも、やはりこの地域全体の既に今までの計画による影響、また、今後どのぐらいの容量が膨れ上がって、都市計画の点からそれが果たしてふさわしいのかどうかという判断が当然求められてくると思うんですけれども、その点についてはいかがでしょうか、どういうふうにとらえているのでしょうか。

【森下幹事】 大丸有地区におきまして、これまでと今後の再開発によります床面積の増加というようなご質問かと思っておりますけれども、わかっている範囲でお答えしますと、まず、地元の大丸有の再開発協議会というのがございますけれども、その協議会事務局が地権者を対象に行った調査によりますと、大丸有地区全体の、平成16年現在の延べ床面積の合計が約580ヘクタールでございます、このうち平成12年から現在までの5年間

の増加量が約55ヘクタールでございます。今後の増加分の想定ですけれども、現在工事中の5件の物件がございますけれども、その5件の物件によって42ヘクタールぐらい増加し、さらにその後着工されます、今回の新丸ビルの案件を含めた2件のプロジェクトによる増加分が約20ヘクタールと、そのような状況でございます。

【松村委員】 私、今後の課題としても、全体のこの地域のまちづくりというか都市計画によってどのぐらいの、今、お答えがありましたけれども、そういうものをもっと精査して、全体像を示していただきたい。それによって、どのぐらいの例えば人工排熱などが出るのか、または車の集中とか、そういうのが見込まれるのか、それに対する、後でちょっと汐留でも触れたいんですけども、さまざまなヒートアイランドとかの対策、どういことができるのか。ですから、私たちも、こういう都市計画の決定にあわせてそういう意見や要望を出すこともできると思うんです。もう少し負荷をなくしてほしいとか、高過ぎるとかいうことの議論や審議ができるような形に、ぜひしていただきたいと思うんです。

石原知事となって5年間、私たちいろいろ調べてみましたら、この5年間だけでも東京全体で507ヘクタールの床面積が増えて、大体50棟分ぐらい増えて、東京ドームに換算すると109個分だということで、改めてそういう負荷ですのでびっくりしております。

ところが、今日も都市計画決定しましたけれども、これからの既に今、建築中とか、既に都市計画決定されたものがどのぐらいかということでは、77地区、820ヘクタールの開発が予想されている。今、この大丸有のところだけでも580ヘクタールで、そのうちまだ55ヘクタールということですから、やはり大変なボリュームの開発が行われていると思うんです。

最後にお聞きしたいことは、それだけのオフィスビルの需要が果たしてあるんですか。この点においては、どうとらえているのでしょうか。東京都が、言葉を変えて言えば、そういうまちづくりを誘導しているんですから、やはりそういう面でのとらえ方をして、ご報告などをしてほしいと思うんですけれども、その点ではどうでしょうか。

【森下幹事】 東京のオフィスは、現状の機能の面であるとか、老朽化の点などからいいますと、まだまだ非常に問題が多いものもあるわけですが、地震時の安全性の面からも問題があると。今後、東京の国際競争力というものを向上させていくためにも、やはり良好なオフィスの供給というのは必要ではないかと考えてございます。そういった一環として今回のプロジェクトもあるわけがございますけれども、そういう大規模なプロジェクト自身は、使用者1人当たりのオフィス面積の拡大とか、耐震性の向上などに資するものでご

ざいまして、今後も同様の、機能更新を進めていくような優良なプロジェクトについては必要であると、そういう認識を持っているところでございます。

【松村委員】 この件では最後にしますけれども、やはり都市整備局の事務方が、東京の全体の今後の開発とか、そういう見通し、需要もしっかり立てながら進めていくと。私どもが実は都議会の本会議で石原知事にただしたら、そんなことは、建てる側ですか、事業者に聞いてくれという答弁で本当にびっくりしたんですけれども、もっとやっぱり事務方というか都市整備局が支えて、そんなことじゃ、都民にきちっとした説明責任を果たしていないと私は思うんです。ですから、やっぱりこういう都市計画審議会なども一つの大きな機会ですから、そういうのをやはりきちっととらえていただきたい。

そういうことをる述べましたけれども、よって、この案件については反対いたします。

【鹿島議長】 ご質問、意見がございませんようでしたら、日程第2、議第6650号、特定街区の案件につきまして採決いたします。

本案について賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【鹿島議長】 賛成多数と認めます。よって、本案は原案どおり決定されました。

---

【鹿島議長】 次に、日程第3、議第6651号を議題に供します。

森下幹事の説明を求めます。

【森下幹事】 133ページをご覧いただきたいと思います。議第6651号、汐留地区の地区計画の変更に関する案件でございます。位置図が144ページでございます。

汐留地区は、銀座、新橋、浜松町などの商業業務地域に隣接します、面積約25.1ヘクタールの区域でございます。

145ページの計画図をご覧いただきたいと思いますが、本地区では、平成4年8月に地区計画の方針の都市計画決定を行いまして、その後順次、各街区に地区整備計画を策定してきておりますけれども、このたび南側の玄関口となりますI-2街区、業務系複合ゾーンにおきまして、汐留地区で最後となります開発計画を受けまして、面積約1.6ヘクタールについて、地区整備計画を変更するものでございます。

主な変更内容でございますけれども、149ページの参考図をご覧ください。主な公共施設のうち、歩行者通路5号の延長を約60メートル延伸することによりまして、面積約1,350平方メートルに変更いたします。地区施設につきましても、歩行者連絡通路7、

幅員6メートルのものでございますけれども、これを30メートル延伸し、延長約120メートルに変更いたします。

それから150ページ、建物の計画内容でございますけれども、容積率の最高限度は、公共施設の整備、有効空地の設置など、地域の貢献度の評価、土地利用などを勘案しまして900%といたします。既に共同住宅の建築工事に着手しています住宅ゾーンにつきましては、約0.14ヘクタールでございますけれども、700%としております。建物の高さの最高限度は、芝離宮からの景観上の配慮などから140メートルとしてございます。あと、壁面の位置等を定めているところでございます。

それから、本案件を平成16年10月15日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、区域内の地権者から1通の反対に関する意見書の提出がございました。先ほどの意見書の要旨、別冊の3ページをご覧いただきたいと思っております。反対意見1通でございます、(1)歩行者連絡通路7の設置により、住宅ゾーンの敷地は、4方向が道路・通路に面することとなり、プライバシーとか防犯の上から問題が生ずる。それから、住宅ゾーンの容積率を700%にフィックスする必要性が理解できないということでございます。

これに対する都の意見でございますけれども、この施設は、地区内の円滑な歩行者ネットワークの強化を図るため、新たに延長するものである。この具体的な整備内容につきましては今後、事業者が、住宅ゾーンの権利者などと協議するというものでございます。それから住宅ゾーンにおきましては、現在、建築工事中でございます、容積率は当該敷地の規模、形状などを勘案して、適正に設定しているものでございます。

以上でございます。

【鹿島議長】 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、ご質問、ご意見がございましたらどうぞ。29番。

【松村委員】 汐留地区の最後の事業としてのI-2街区だと伺っております。ここでも24階、高さ138メートルのオフィスビル、駐車場が259台と聞いておりますけれども、これについても地元の港区の都市計画審議会ではるる審議され、私もその速記録等を読ませていただいたわけですが、附帯意見がついておりますね。今、何の説明もなかったんですけれども、どうしてなのでしょう。どういう附帯意見なのか、なぜそれを例えば資料としても配付したりしないのでしょうか。

【森下幹事】 港区からの意見回答、私どもの意見照会に対する回答については、原案どおり異議なしという回答でございますけれども、そこに附帯意見がついております。そ

れについてご説明申し上げますと、第1点は、汐留計画に伴うヒートアイランドの対策並びに景観対策、第2点目として、地区周辺、特に浜松町駅の改良計画などを含め、交通安全対策、3点目として、容積率の割り増しに伴う公共空地緑化対策の充実、この3点につきまして配慮してほしいとの意見がついてございます。

【松村委員】 都の事務局はそういう取り扱いなのかなと、私は、地元では非常に残念に思われるんじゃないかと思うんです。

この審議内容を見ても、後でもちょっと触れたいと思うんですけれども、やはり当初の計画よりも、環境面、交通量とかヒートアイランド現象の問題とか、今、附帯意見の中にもありました3つに集約したんですけれども、そういうのがるる審議されて、最後は会長は、本当はノーと言えれば一番いいんだと、しかし東京都が決定すべきもの、港区が決定すべきもの、東京都が決定すべきものだから、ただ港区がノーと言ったってそれに終わってしまうと、それよりも意見をつけたほうがいいんだという、全体の最後の意見の集約がそうだったんですよ。

それで、どういう意見をつけるかを休憩をとって、私も、石原知事に出した港区長の意見照会の案文を持っていますけれども、先ほど読み上げたとおり、やさしいあれにおさまっていますけれども、実際の審議内容というのは本当にそうではありませんよ。

当初の計画よりも、例えば昼間人口などが増えて、けが人が出るとか、大変なアクセス状況になっている、こういうところについてのきちっとしたデータを、今、現状はどうなっているか。いよいよこれが最後の計画なんだから、そういうときに、全体の今の汐留の開発が持っている負荷を明らかにすべきだというような質問があっても全然答弁がない。それに対して、やっぱりどうなんだと、だめだというような意見の中から、こういう附帯意見というのは本当に出されていたと。

これは私の思い違いじゃなくて、実際の審議会の速記録から読ませていただいたんですけれども、そういう意見が実際に地元から意見照会で見出されながら、私たちが実際に審議するときに当たってやはり出さないというか、少なくとも私はそういうあれは改善していただきたい。こちらからそういうことがあって初めて言って、今、私の手元にしか持っていませんけれども、そういう意見照会の、これは附帯意見というけど、はっきり言えば条件つきですよ。これに対して、東京都の対応はどうなんでしょうか。

【森下幹事】 意見照会のことでございますけれども、基本的には原案どおり異議なしということが全体でございまして、3点についての配慮が求められたということでござい

ますので、そのような形で報告させていただいたわけでございます。

それで、東京都としての考え方でございますけれども、まず、第1点のヒートアイランド対策でございますけれども、本地区の建築計画は、南の卓越風に対しまして見付面積を小さくすること、あるいは中・高木によります緑化を十分に行うことなどによりまして、ヒートアイランド現象緩和への対応を行っていると考えてございます。また、景観対策につきましては、地区計画の方針でございますように、銀座側と浜松町側を高く、中央部の浜離宮沿いの街区を低くした建物によるスカイラインを形成するものということになってございます。

それから、2点目の地区周辺の交通安全対策でございますけれども、この計画の実現に伴いまして、今、画面上に出てございますけれども、浜松町駅のほうに連絡します歩行者通路を整備することとなってございます。この整備につきましては、今後は港区が中心となりまして、周辺事業者の協力を得ながら具体的な検討を行うということとなってございまして、今回の計画の中でも十分に配慮しているところでございます。

それから、3点目の公共空地緑化対策についてでございますけれども、本計画におきましては、建物の外周に大規模な空地を設けるとともに、中・高木による十分な緑化を行いまして、緑化率は30%以上となっているところでございます。

以上でございます。

【松村委員】 いずれにしても、先ほども、最初の議案のときに反対意見はありませんでした、そういうふうに聞いていますというような報告や説明じゃなくて、皆さん方は説明員なんですから、やっぱりしっかりと事実関係を確かめて、今、言ったこの案件についても、ぜひそれは審議会の記録があるわけですから、話を聞くと同時に、やっぱりきちっとした正確な情報というか報告をしてもらいたいということを、私は意見として述べておきたいと思います。

それからもう一つは、港区でも全体でどういう開発が行われて、当初の計画に比べてどういう負荷が伴ったりというのはなかなか、これは東京都の土地区画整理事業ですから、やっぱり答えられない面があると思うんです。そういう意味では、やはり全体的な、今、ここに挙げた特に3点がまとめられておりますけれども、十分今後とも環境影響についての状況を示していただきたい。

以上によって、私たち、汐留土地区画整理事業は従来から反対しておりますし、もう過密、過剰なんですよ、あの地域。これ以上の高層ビルは要らないというのが地域住民の率

直な感情でもあると思います。よって反対いたします。

【鹿島議長】 それでは、ほかにご質問、ご意見がございませんでしたら、日程第3、議第6651号、地区計画の案件につきまして、採決をさせていただきたいと思います。

本案について賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【鹿島議長】 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。

---

【鹿島議長】 次に、日程第4、議第6652号を議題に供します。

森下幹事の説明を求めます。

【森下幹事】 議案書の151ページをお開きください。議第6652号、多摩ニュータウンで施行中の新住宅市街地開発事業の変更案件でございます。資料の167ページをご覧いただきたいと思います。施行者別の開発図が出ております。

新住事業区域では、現在約15万人が居住してございますけれども、この中で、既に東京都住宅供給公社の施行区域では事業を完了しておりまして、東京都の施行区域でも都市基盤施設整備を完了してございます。残る都市再生機構の施行区域も、平成17年度末に事業を完了することとしてございまして、新住宅市街地開発事業の収束を迎えることとなっております。

少し戻っていただきまして、162ページと163ページの見開きでございますけれども、今回の変更箇所図でございます。今回、ご提案しますのは、公共施設の区域、規模の変更、それから宅地の利用計画の変更などを行うものでございます。

まず、公園及び緑地の変更でございます。詳細な区域としては、168ページから172ページまでになりますけれども、それぞれ公園・緑地の変更が出てございます。これは、既に計画決定しております都市計画公園であるとか都市計画緑地を、新住宅市街地開発事業においても位置づけをしまして、都市計画上の整合を図るものでございます。

次に、宅地の利用計画の変更でございますけれども、詳細な区域としましては173、177、178ページの3か所でございます。これは、事業の進捗状況や社会経済状況の変化などを踏まえまして、稲城市の若葉台地区、若葉台東地区及び向陽台地区で、特定業務施設用地のうち約7ヘクタールを、商業業務用地、その他公益的施設用地などに変更するものでございます。

それから次に、初めのページへ戻りまして151ページ以下でございますけれども、表

が出てございます。これは、新住の都市計画の計画書で、ここでいろいろな数字を整理してございますけれども、実施計画段階での土地利用の名称に合わせた面積整理を行い、住宅用地や道路、公園・緑地などの面積を変更してございます。これに加えまして、測量精度の向上によります誤差の整理などを行いまして、事業区域面積についても変更・精査しているものでございます。

追加でご説明させていただきますけれども、153ページ、中段の中ほどに面積(ha)と書いてございまして、その3つ目の3号地区公園というのが約19.4ヘクタールと書いてございますけれども、これは実は、これまで従来の計画書で約19.7ヘクタールと書いてございますのが誤記でございまして、今回、正しく訂正してございます。大変申しわけございませんが、直させていただきます。

この案件につきまして、縦覧に供してございますけれども、意見書の提出はございませんでした。

以上でございます。

【鹿島議長】 それでは、日程第4につきまして、ご質問、ご意見がございましたらお伺いいたします。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

【鹿島議長】 よろしゅうございますか。ご質問、ご意見がございませんようでしたら、日程第4、議第6652号、新住宅市街地開発事業の案件につきまして採決いたします。

本案について賛成の方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

【鹿島議長】 全員賛成と認めます。よって、本案は原案どおり決定されました。

---

【鹿島議長】 次に、日程第5、議第6653号及び議第6654号を一括して議題に供します。

石井幹事の説明を求めます。

【石井幹事】 茶色表紙、議案書の179から188ページをご覧願います。議第6653号及び議第6654号は、江戸川区内の土地区画整理事業の施行区域に関する都市計画変更でございますので、一括して説明させていただきます。

まず初めに、これら事業の都市計画決定の経緯でございますが、区部周辺部につきましては、戦後復興期における生鮮食品の生産の場の確保や、都市の過密化防止等の観点から、

昭和23年に都市計画で緑地地域の指定を行い、厳しい市街化抑制措置を講じました。しかし、その後の急速な市街化の進展により、市街化抑制という本来の目的と実態とがそぐわなくなり、徐々に緑地地域の指定を縮小せざるを得なくなってきました。こうした状況下におきまして、無秩序な市街化の進行やスプロールの拡大を防止するとともに、計画的な市街地の整備を図るため、昭和40年から44年にかけて、緑地地域にかえて、約9,000ヘクタールの区域を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しました。

こうした経緯で都市計画決定した土地区画整理事業を施行すべき区域でございますが、計画決定後30年以上が経過した現在におきましても、いまだ事業化されていない区域が約7割も存在し、都市計画法による建築制限が存続することにより、土地の有効利用が図れないなどの課題を抱えております。

このような課題に対応するため、都では、国や関係区とともに、施行すべき区域の都市計画の見直し方針の検討を開始いたしまして、平成14年3月に見直しの指針となります「周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン」を策定いたしました。このガイドラインは、施行すべき区域について、区画整理事業以外の他の整備手法に変更できる道筋を示すとともに、引き続き面整備が必要な地区をより明らかにすることにより、市街地のよりよい整備を推進するための手引きとなるものであります。

具体的に申し上げますと、道路や公園等の基盤整備が一定の水準に達しており、地区計画等の導入によりまして区画整理事業並みの整備が見込まれるような、他の整備手法に変更可能な地区につきましては、施行すべき区域から削除できることとしており、また、引き続き面的整備の必要な地区につきましては、地区の整備方針や整備計画を策定し、整備を促進することとしております。

今回の都市計画変更は、このガイドラインを活用いたしまして、整備手法を変更する地区並びに既に土地区画整理事業が完了した地区につきましては、施行すべき区域から削除するものでございます。

次に、都市計画変更の具体的な内容についてご説明いたします。まず、江戸川東部篠崎付近土地区画整理事業は、「議案・資料」182ページ的位置図に示すとおり、江戸川区の北東部に位置し、北側はJR総武線、東側は江戸川に接した面積約901ヘクタールの区域でございます。

都市計画変更の内容につきましては、議第6647号で説明がありましたとおり、春江町三丁目南地区につきましては、江戸川区により地区計画が定められることになっており、これにより区画整理事業と同程度の整備水準が担保されるため、この地区を施行すべき区域から削除し、区域面積を約901ヘクタールから約895ヘクタールに変更するものでございます。

次に、江戸川南部土地区画整理事業は、「議案・資料」187ページの位置図に示すとおり、江戸川区の南部に位置し、北側は新川、西側は荒川、東側は旧江戸川、南側は旧海域で、現在は区画整理事業により埋め立て整備されました地区に接しました、面積約764ヘクタールの区域であります。

都市計画変更の内容でございますが、既に地区計画の導入により、区画整理事業と同程度の整備水準が担保された東葛西五丁目付近地区並びに土地区画整理事業が完了した地区を施行区域から削除いたしまして、区域面積を約764ヘクタールから約373ヘクタールに変更するものでございます。

なお、両事業の都市計画の変更案につきまして、10月15日から29日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたが、意見書の提出はありませんでした。

以上で、説明を終わらせていただきます。

【鹿島議長】 幹事の説明が終了いたしました。

それでは、日程第5につきまして、ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

【鹿島議長】 ご質問、ご意見がございませんようでしたら、日程第5、議第6653号及び議第6654号、東京都市計画土地区画整理事業の案件につきまして、一括して採決します。

本案について賛成の方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

【鹿島議長】 ありがとうございます。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。

---

【鹿島議長】 次に、日程第6、議第6655号を議題に供します。

野本幹事の説明を求めます。

【野本幹事】 それでは説明させていただきます。

議第6655号、東京都市計画一団地の住宅施設、桐ヶ丘一団地の住宅施設の変更についてご説明いたします。資料はお手元の「議案・資料」189ページから195ページまででございます。192ページの位置図をお開きください。

本団地の位置でございますが、北区の北西、JR赤羽駅から西側へ約1キロメートルの丘の上にあります。北区桐ヶ丘一、二丁目、赤羽北三丁目、赤羽台三、四丁目の各地内に位置しております。昭和29年に都市計画決定がなされ、東京都が建設した都営住宅を中心とする面積約45.4ヘクタールの団地でございます。桐ヶ丘団地内は、平成9年4月の都市計画変更に基づきまして、現在、都営住宅の建て替え工事が進められているところでございます。今回の変更は、団地内にあった保健所の移転に伴いまして、保健所の用途を廃止し、その跡地を一団地の区域から削除する都市計画変更を行うものです。

現在の都市計画内容は、190ページの新旧対照表に記載してありますとおり、区域面積は約45.4ヘクタール、計画戸数は中高層住宅約5,060戸となっております。公共施設は、道路、公園・緑地など、公益的施設は、保健所、教育施設、病院、体育館、福祉施設などを定めております。

193ページ、計画図1の区域図をご覧ください。今回変更する保健所の位置でございますが、図面右側、桐ヶ丘団地の北東の端、斜線で囲まれたところでございます。

保健所は、昭和38年に建設されたもので老朽化が著しく、また、保健機能の利便性の向上を図るため、平成16年3月、赤羽駅に近接した赤羽会館内に移転し、保健サービス機能の維持継続を図っております。

一方、団地に近接して国立王子病院がありましたが、立川市内の災害医療センターに統合・移転いたしました。その跡地には、区の要請により、地域医療の総合病院として東京北社会保険病院が平成16年4月に開設いたしました。これを機に、区は、改定中の北区基本計画において、この地域を救急医療の場と位置づけ、24時間救急医療体制の充実を図ることとしております。都といたしましても、365日24時間の安心を掲げ、小児の救急医療の充実に取り組んでいるところであります。

区は、保健所の跡地を東京北社会保険病院の医師用の住宅用地として活用する方向で、具体的な検討を進めております。医師用住宅用地を確保することは、小児医療を含めた24時間医療体制を確立する上で、各科の専門医が病院に近接した場所に暮らすことが必要不可欠と考えるからです。

このような経緯を踏まえまして、今回、一団地の住宅施設の保健所の用途を廃止し、医

師用住宅用地への土地利用変換を図ることに伴いまして、保健所跡地約0.2ヘクタールを削除し、桐ヶ丘一団地の住宅施設の区域を約45.2ヘクタールに変更するものです。

なお、平成16年10月15日から公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。

説明は以上です。

【鹿島議長】 幹事の説明が終了いたしました。

日程第6につきまして、ご質問、ご意見がございましたら、どうぞお願いします。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

【鹿島議長】 ご質問、ご意見がございませんようでしたら、日程第6、議第6655号、一団地の住宅施設の案件につきまして採決いたします。

本案について賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【鹿島議長】 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。

---

【鹿島議長】 次に、日程第7、議第6656号を議題に供します。

審議に先立ちまして、念のため申し上げます。市町村が都市計画の決定を行うときには、当該市町村の都市計画審議会の議を経ることとされております。しかし、市町村に都市計画審議会が置かれていないときは、関係住民の権利保護を図る観点から、市町村が直接都道府県の都市計画審議会に付議することと、都市計画法第19条第1項に規定されております。本案件は大島町決定の案件ですが、大島町には都市計画審議会が設置されていないことから、当審議会において審議を行うものでございます。

それでは、沖山大島町生活環境課長の説明を求めます。

【沖山大島町生活環境課長】 議第6656号は、大島都市計画ごみ処理場、第2号大島エコ・クリーンセンターの決定で、「議案・資料」の199ページから203ページになります。

本件は、大島町決定、知事同意の案件でございますが、大島町には都市計画審議会が設置されていないため、都市計画法第19条1項の規定により東京都の都市計画審議会に付議を行うものであります。

「議案・資料」の200、201ページの位置図、計画図をご覧ください。本件の位置は、大島町の南部、差木地漁港の北側、大島町差木地字奥山地内に位置し、計画地周辺は

山林となっております。

これまで大島町で発生する缶、ペットボトル、発泡スチロールなどの不燃ごみは、一般家庭において選別され、島外に搬出し、再資源化を図ってまいりました。しかしながら、一般家庭の選別では十分な再資源化が図られない状況にあり、その多くは埋め立て処分を行うこととなっております。こうした状況から、大島町では、民間事業者による不燃ごみの処理施設の整備・運営を図り、最終処分量の削減及びごみの再資源化の促進に取り組むものであります。

「議案・資料」202、203ページをご覧ください。今回決定する面積は約0.5ヘクタールでございます。施設の延べ面積は約756平方メートル、鉄骨造の平屋建てでございます。

最後に、意見書の提出でございますが、10月15日より2週間、縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。

以上で、説明を終わります。

【鹿島議長】 説明が終了いたしました。

それでは、日程第7につきまして、ご質問、ご意見がございましたらお伺いいたします。29番。

【松村委員】 本案件については賛成ですが、確認のために2点質問させていただきます。1つは、このエコ・クリーンセンターの事業費、また、町の財政への影響について、ご質問いたします。町の財政に与える影響について伺います。

【沖山大島町生活環境課長】 事業費につきましては3億4,000万円程度を見込んでおります。大島町では、町の財政への影響を極力少なくするために民間事業者の資金で施設を整備させ、11年間で民間事業者に返済する方式を採用するとともに、施設の運営を民間事業者に委託し、運営の効率化を図ることとしております。

【松村委員】 町の財政への影響という点ではどうなのでしょう。委託費など、だんだん赤字になれば相当持ち出すと思うんですけども、どういうことになっているのでしょうか。

【沖山大島町生活環境課長】 まず、町の財政への影響はございません。少ないと思います。

【松村委員】 何か施設の稼働が12年目で黒字になるというような、そういう見込みを出していると事前に聞いていたんだけど、そうじゃないんですか、その点。

それからもう一つは、私も先日、城南島のスーパーエコタウンのところを見てきて、既に、そのスーパーエコタウンとは違う、先行的に都がやっているエコタウン事業などを大分聞いてきたんですけれども、やはりプラスチックなど、不燃といっても、弁当だとかそういう残りがすがついて、なかなかリサイクルといってもできないから、つぶして圧縮してやっぱり埋め立てると、やっぱり管理型のほうのあれで、相当何段にわたって汚水漏れとかで大変だと伺った話もあるんです。

今まで島外で処理していたものが、今度は島内でそれを埋め立てると。管理型の埋立場もつくって、そこに最終的に持っていくと聞いたので、そういう環境に与える影響は大丈夫なのかどうか、その点についても、念のため伺っておきたいと思います。

【沖山大島町生活環境課長】 食品などが付着して資源化が図れないプラスチックにつきましては、島内のごみ焼却場で焼却処分とし、発生する焼却灰は、現在建設中の管理型最終処分場に埋立処分を行います。

東京都の島しょ町村一部事務組合において建設中の管理型最終処分場は、平成10年6月に改正された「一般廃棄物の最終処分場及び産業廃棄物の最終処分場に係る技術上の基準を定める省令」に基づき整備しており、遮水シートを二重にするなど、周辺環境への対策を十分に行っております。また、維持管理基準に基づき、浸出水や地下水の水質検査を実施するなど、適切な管理運営を図ることにより、環境への影響に十分配慮してまいります。

以上です。

【松村委員】 ぜひ、そういった今の答弁があった点などは、町の議会や住民にも十分説明して、理解や合意を得ながら進めるように要望しておきたいと思います。

以上です。

【鹿島議長】 ほかにご質問、ご意見がございませんようでしたら、日程第7、議第6656号、大島都市計画ごみ処理場の案件につきまして採決いたします。

本案について賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【鹿島議長】 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。

---

【鹿島議長】 次に、日程第8、議第6657号を議題に供します。

審議に先立ちまして、念のため申し上げます。本案件も、先の案件と同様に、新島村決

定の案件ですが、新島村にも都市計画審議会が設置されていないことから、当審議会において審議を行うものでございます。

それでは、大沼新島村民生課長の説明を求めます。

【大沼新島村民生課長】 ご説明申し上げます。議第6657号は、新島都市計画火葬場、第1号新島火葬場の決定で、「議案・資料」の207ページから211ページになります。本件は新島村決定、知事同意の案件でございますが、新島村に都市計画審議会が設置されていないため、本都市計画審議会に付議するものであります。

「議案・資料」の208、209ページの位置図をご覧ください。本件の位置は、新島の東部、新島空港の北側、新島村字道下地内に位置しております。周辺には村所有の山林やごみ焼却場、民間の資材置き場などが立地しております。

新島村の既存の火葬場は、昭和46年に建設され、施設稼働後30年あまりが経過しております。このため、施設は老朽化が著しく、また、平成12年に発生した地震による被害の影響も随所に見られ、早急に機能更新を図る必要があります。こうしたことから、新火葬場を整備するため、既存火葬場を含み約0.3ヘクタールの地域を都市計画決定するものであります。

「議案・資料」の210、211ページをご覧ください。施設の延べ面積は約290平方メートル、鉄筋コンクリート造の2階建てでございます。

最後に、意見書の提出ですが、10月15日より2週間、縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。

以上で、説明を終わらせていただきます。

【鹿島議長】 ご説明が終了いたしました。

それでは、日程第8につきまして、ご質問、ご意見がございましたらお伺いいたします。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

【鹿島議長】 ございませんようでしたら、日程第8、議第6657号、新島都市計画火葬場の案件につきまして採決いたします。

本案について賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【鹿島議長】 全員賛成と認めます。よって、本案は原案どおり決定されました。

---

【鹿島議長】 以上をもちまして本日の議事はすべて終了いたしました。委員の皆様には

は長時間ご熱心にご審議を頂戴いたしまして、まことにありがとうございます。

議事録には、私のほか、波多野委員にもご署名をお願いいたします。

これをもちまして本日の審議会は閉会いたします。ご苦労さまでした。

午後 3 時 3 1 分閉会

\* 本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。