

午後 1 時 3 4 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けれども、定刻となりましたので、ただいまから第 168 回東京都都市計画審議会を開催させていただきます。

現在、25 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 168 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。配付資料のご確認をお願いいたします。

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。次に、水色の表紙で議案・資料別冊（1）議第 6658 号「東京都市計画事業土支田中央土地区画整理事業の事業計画決定に伴う意見書の審査について」という冊子でございます。次に、黄緑色の表紙で、議案・資料別冊（2）「意見書の要旨」でございます。最後に、オレンジ色の表紙で資料・別冊「都市計画の素案」でございます。これは、都市再生特別措置法に基づき提案された都市再生特別地区等の提案書でございます。

本日お配りいたしました資料は以上でございます。ご確認をお願いいたします。

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、ご出席賜りまして、まことにありがとうございます。

初めに、ご報告いたします。「議案・資料」の 2 ページをお開きいただきます。そこに委員名簿が記載されておりますが、今回は委員の異動はございません。引き続きよろしくお願い申し上げます。

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思っておりますので、ご了承をお願い申し上げます。

次に、審議に入ります前に、皆様にお諮りを申し上げます。本日の議題のうち日程第 1、議第 6658 号、東京都市計画事業土支田中央土地区画整理事業の事業計画決定に伴う意見書の審査について、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、非公開で審議すべき案件であるか、否かについて、お諮りをいたします。

なお、本案件の審査に当たりましては、意見書提出者のうち 1 名の方から口頭による意

見陳述の申し出がありましたので、土地区画整理法第55条第5項の規定に基づき、後ほど意見の聴取を予定いたしております。

顧みまして、私は、意見書の審査につきましては、お手元にお配りしてございます意見書中に東京都情報公開条例第7条第2号に規定する個人情報があることから、会議の公開に関する要綱第2条第1号の規定に基づき非公開で会議で行うことが妥当であると考えます。また、会議を公開にいたしますと、意見陳述に当たって、第三者の個人情報等に言及しないよう留意を求めること等が必要となり、その結果、事業計画についての意見を口頭で自由に陳述するという制度の趣旨に反することとなり、口頭による意見陳述の聴取に当たっては、会議を非公開で行うことが適切であると考えております。委員の皆様方のご意見はいかがでございましょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

【鹿島議長】 ご異議がないようですので、日程第1、議第6658号につきましては、会議を非公開で行うことといたします。本案件以外の審議に当たりましては、当審議会運営規則第11条に基づきまして、会議を公開により行い、傍聴者及び報道関係者の入室を認めることとしております。ご了承をお願いいたします。

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は、ご協力をお願いいたします。つきましては、幹事に申し上げます。本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は、ご質問、ご意見はできる限り、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、ご発言の際は、議席番号をお示しくくださるようお願いをいたします。

---

【鹿島議長】 日程第1といたしまして、議第6658号を議題に供します。本案件は東京都市計画事業土支田中央土地区画整理事業の事業計画決定に伴う意見書の審査についての案件でございますが、審査を行うに当たって、先ほど申し上げましたとおり、意見書提出者のうち1名の方から口頭による意見陳述の申し出がございました。意見の陳述につきましては、土地区画整理法及び行政不服審査法の規定に基づきまして、実施するものでございますので、前例に倣いまして、5分程度の陳述を認め、本日この場で聴取いたします。ご了承をお願いいたします。

それでは、石井幹事の説明を求めます。

【石井幹事】 日程第1、議第6658号について、ご説明いたします。

議第6658号は、練馬区施行による東京都市計画事業土支田中央土地区画整理事業の事業計画決定に伴う意見書の審査についてでございます。薄茶色表紙の「議案・資料」11ページから43ページを、また、水色表紙の別冊(1)をご覧ください。

初めに、本事業の施行地区の位置及び概要についてご説明いたします。この地区は、薄茶表紙の15ページの位置図に示すとおり、練馬区の北西部に位置し、都営大江戸線光が丘駅の西方にございます。地区内は都市計画道路補助230号線が未整備であるとともに、区画道路や公園などの都市基盤の整備も不十分で、いまだ多くの農地が残されております。今後の交通環境の変化や将来の個別開発によるスプロール化進行の懸念があるため、これに対応するため、本事業により公共施設を整備し、良好な住環境と利便性が調和した秩序ある市街地形成を図ることを目的としております。

次に、経緯でございますが、昭和44年5月にこの区域一帯を土地区画整理事業を施行すべき区域として、都市計画決定いたしました。平成3年ごろになりまして、そのころから東京都が事業化に向けた調査・検討を開始し、その後地元とまちづくり懇談会等を開催してまいりました。

しかし、一方で、都財政の悪化や地方分権の推進にあわせた都区の役割分担のあり方が見直される中、都施行による事業化が困難な状況になり、平成14年に開催した地元とのまちづくり懇談会におきまして、練馬区が施行者として土地区画整理事業を行うことを提案いたしました。以後、練馬区は、地元地権者等に対しまして、各戸を個別に訪問して意向把握に努めるとともに、懇談会において計画のたたき台を提示するなど、地元意見を取り入れるための手順を十分重ね、事業計画案を作成したところでございます。

次に、事業計画案の概要でございますが、薄茶表紙の17ページにございますとおり、施行地区の面積は約14.3ヘクタールでございまして、減歩率は個々の地権者によりそれぞれ異なりますが、地区全体では、約28%となります。事業施行期間は平成31年度末まで、総事業費は約72億円を予定しております。

この事業計画案の策定に当たり、平成16年7月28日から8月10日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、41通の意見書が提出されました。水色表紙の別冊(1)の表紙の次に、一覧表、1ページから42ページに意見書を掲載してございます。

なお、ご覧のとおり2から41番の40通につきましては、同一文の意見書でございま

す。また、意見書の要旨と施行者である練馬区の見解を薄茶表紙の11ページから14ページに記載しております。こちらで説明いたします。意見書はその内容に応じまして、事業計画に関することと、事業計画以外のことに大きく2つに分けて整理しております。主な意見書の要旨と、それに対する施行者の見解の概要を説明させていただきます。

まず、11ページの項目別分類欄でございます事業計画全般に関するこの意見の概要でございますが、中段に大江戸線延伸には反対しないが、導入空間としての補助230号線の整備及び土地区画整理事業に反対する。

次のページ、2項目の中段に反対住民を無視して、行政はなぜ、土地区画整理事業にのみこだわり、ごり押しに事業を進めようとするのかとの意見がございます。

これに対する施行者である練馬区の見解の概要ですが、1ページお戻りいただきまして、11ページの右側に大江戸線の延伸を実現するためには、導入空間となる補助230号線の整備と沿道のまちづくりが必要と考えている。いまだに都市基盤が未整備であるため、土地区画整理事業により将来の生活拠点としてふさわしい市街地整備を図っていくこととしている。

次に、次ページの中段に平成14年1月から2月にかけて地元との懇談会を5回開催し、区施行により土地区画整理事業を実施することを説明し、さらに7月から8月、11月から12月の2度、地区内各戸を訪問し、地元の意向把握に努めている。平成15年1月には、整備素案2案を地元を示し、その後地元との懇談会を延べ19回開催して地元の意見を集約した。9月には地元意見を踏まえた修正案を発表し、地元との懇談会を延べ12回開催して再度地元意見を集約した。これらを踏まえ、平成16年6月に事業計画素案を示し、懇談会、個別相談会を開催した後、事業計画案を発表し、説明会を行っているとなっております。

13ページに移っていただきたいと思います。13ページ的设计に関するこの意見の概要でございますが、1項目の中段に、未整備ではあっても多くの自然に満ちた環境が、人工的環境に一変し、地域の特徴を著しくそくなってしまふ。4項目に、道路については新たに補助230号などの整備をしなくても、従来の区道54号線の拡幅などという手段もあるのではないかなどがございます。これに対する施行者の見解の概要でございますが、まず、本事業の目的は、みどり豊かな生活拠点として公共施設を整備し、良好な住環境と利便性が調和した秩序ある市街地形成を図ることである。次に、補助230号線は、区部北西部を東西に結ぶ幹線道路として、昭和41年7月に都市計画決定されており、本事業

により整備を行うものであるとなっております。

土地評価に関するこの意見の概要でございますが、整備後の利便性向上などの評価を強調して、利益者負担のような考えを謳いあげる心算なのか。このような評価方法は論外などがありまして、これに対する施行者の見解ですが、本事業によって公共施設が整備され、地域全体の快適性、利便性、安全性、防災性などが向上する。このことにより宅地の利用増進が図られるため、それぞれの利用価値の上昇する範囲内を限度に、権利者から公平に土地を負担していただくことにしているとなっております。

さらに14ページでございます事業計画以外のことにつきましては、意見書として取り扱うべき内容のものではございませんが、参考として、意見書の要旨と施行者の見解を掲載しております。

以上で説明を終わらせていただきます。

【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。

ご質問、ご意見は、陳述人の意見陳述が終了した後に、お伺いしたいと存じますので、ご了承願います。

それでは、意見陳述の聴取を行います。陳述人の入場をお願いします。

〔陳述人入場〕

【鹿島議長】 お待たせいたしました。ただいまから、東京都市計画事業土支田中央土地地区画整理事業の事業計画決定に伴います意見陳述をお願いいたしますが、その前に、ご注意を申し上げます。初めに、ご住所とお名前をお聞かせいただき、ご意見は5分程度で、陳述いただくよう要領よく簡潔にお願いをいたします。なお、陳述が終わりましたら、ご退席をお願いいたします。

それでは、お願いいたします。

【陳述人】 住所は 、名前は と申します。本日、ご出席の方々に意見を述べることを御礼申し上げます。

土支田中央土地地区画整理事業の実施につきましては、土地地区画整理法第55条事業計画の決定及び変更第2項に基づき下記1番から6番に要約いたしましたような理由により、反意を表明いたします。つきましては、当事業実施予定該当地域住民の立場からの意見を十分にご検討の上、当地域の土地地区画整理事業の実施については、撤回を含めて、ご考慮いただきたくお願い申し上げます。

1番、そもそも土支田地域に土地地区画整理事業計画が提案されたのは、地下鉄大江戸線

延伸及び新駅設置を実現するために地下鉄延伸のための導入空間づくりと一体化した都道補助230号線の建設、整備と地域一体のまちづくりが理由であり、このことは練馬区都市計画マスタープラン地域別指針概要版に、平成15年6月にも地下鉄大江戸線及び補助230号線の整備については、まちづくりと一体的に行う必要がありますと明記してあります。しかし、国の運輸政策審議会答申、平成12年に大江戸線の延伸については、2015年、平成27年までに整備を着手することが適当と規定されています。つまり、大江戸線延伸は、予定にすぎないのだと受けとめられ得る表現です。そしてまた、現実に地下鉄延伸と一体的ではなく、道路建設とそれに直結した土地区画整理事業によるまちづくりのみが多くの関係住民の反対意見を無視した形で、強引に押し進められようとしているのです。

2番目、当地域にいきなり土地区画整理事業計画が提示されたのは、平成4年末で、当初の対象地域は土支田一～四丁目と高松六丁目一帯を含む約144ヘクタール。これに対して地域住民の反対の声が一斉に高まりました。以後、対象地域は90ヘクタールへ、28ヘクタールへ、そして平成14年には現在の土支田中央地区14.3ヘクタールと縮小されたわけですが、その経緯の詳細については、一切伏せ、地域住民への説明はありませんでした。一体どうして、どういう理由で対象区域が削減され、施行主は都から区へ移行されたのでしょうか。また、この過程でどうして土支田の一部と高松六丁目土地区画整理事業対象区域から除外され、街路事業での道路づくりに変更されたのでしょうか。納得のいく説明は何一つされないままでした。

3番目、事業計画案によれば、当該地域については、都市基盤は未整備であり、生産緑地を含む多くの農地を残しているため、交通環境の変化や、将来の開発による急速なスプロール化の進行が懸念されているために、土地区画整理事業の実施によりみどり豊かな生活拠点として公共施設を整備し、良好な住環境と利便性が調和した秩序ある市街地形成を図るとしてはいますが、事業の実施によっては、逆にこれまでの住環境の極度な破壊を招く可能性さえあるのではないのでしょうか。街区を商業系、住宅系などと区分し、田柄用水跡地は、地域住民に親しまれるコミュニティ道路、幅員10から11メートルとして整備するなど、また、当該地域の人口が現在約300人であり、人口密度約22人パーヘクタールであるのを、約2,100、人口密度約152人パーヘクタールとするとしてはいますが、その結果、周辺的生活環境は大きく変化するのは明確で、高層ビルの林立によって、自然が破壊されることも、ありふれた人工的環境に一変し、地域の特徴が著しく失われてしま

うことは明瞭でしょう。

4番目、私たち地下鉄大江戸線の延伸に反対するものではありません。地下鉄延伸のための導入空間と称して、道路建設とそれに絡みあわせて、なぜ、土地区画整理事業なのか、疑問を明らかに抱かざるを得ないのです。地下鉄延伸と称し、何も道路下に導入空間を掘る必要はないのではないのでしょうか。かなりの深度の地下トンネル掘削、大深度方式も可能はずです。現に多くの地下鉄が都市部の地下深く自由に走行しており、それが地下鉄の交通機関として、大きな利点でもあるはずです。また、新駅予定地としてもっと周囲からのアクセスの便がよい位置に設定すべきではないかと思います。計画上に規定されている交通広場の位置では、交通混乱を引き起こすことも可能になりはしないのでしょうか。道路に関して言えば、補助230号線を建設・整備するなどしなくても、従来区道54号線の拡幅・整備という手段もあるのではないかと思います。

5番目、土支田地域の土地区画整理事業計画については、岩波前区長はかつて地域の住民、皆さんと話し合い、区画整理事業の具体をご理解いただき、それでも、地域の皆さんが反対ならば、進めることはできないと認識していると述べ、当該事業実施に当たっては、当該地域の住民の合意が必要であるとししました。区側のそうした態度が、事業実施計画地域が狭められた現在でも、いわば住民との公約として、当然受け継がれているのだと思います。ところが、事業計画は住民の納得のいく説明も不十分なまま、推進され、にもかかわらず、区の事業担当者は決まって、当該地域住民の合意が得られているといったぐいの報告を続けてきている始末です。現実に当該地域住民の多くが、土地区画整理事業の実施に反対のようですが、なぜ、区は住民との公約を守ろうとしないのでしょうか。これでは、当事業計画推進が真に住民のためのものではなく、まちづくりを看板に膨大な区予算を浪費し、特定業者と癒着しての利権絡みの事業ではないかとさえ疑われても仕方がないと思います。

6番目、区は事業推進のために当該地域住民とのより綿密な意見交換をオープンに行うべきで、最終的には、個々人の合意を取りつけるのが順当な方法であると思います。そればかりでなく、事業計画実施の先行区域に位置づけられた土支田中央地域外の周辺住民に対しても、理解を求めるべきです。合意を得るべきです。なぜなら、新道路建設などを含む地域変革の影響は、当然いろいろな形で広範な周辺地域に及ぶはずですから。そうした事情について、周辺地域の住民をも対象にあらかじめ合意を得る必要があると思うからです。区側のこうした努力態度がかいま見られないのは遺憾です。

終わります。いろいろありがとうございました。

【鹿島議長】 どうもありがとうございました。

それでは、陳述人の方はご退席をお願いいたします。

〔陳述人退席〕

【鹿島議長】 以上をもちまして、意見陳述の聴取は終了いたしました。

それでは、日程第1につきまして、本件の意見書及びただいまの意見陳述につきまして、ご質問、ご意見がございましたら、お伺いをいたします。29番委員。

【松村委員】 何点か質問させていただきます。この17ページにも、合算減歩率が28.18%というふうに記載されておりますけれども、この意見書を読ませていただきましても、ノー減歩、ノー清算金と区は言っているということですが、これはどういう中身なのかをまずお伺いさせていただきます。

【鹿島議長】 石井幹事、どうぞ。

【石井幹事】 この事業の施行者でございます練馬区では、通常の区画整理事業に加えまして、さまざまな工夫を凝らした上で事業を展開しようとしております。具体的に申し上げますと、地区全体の減歩負担軽減を図るため、都市計画道路と、それから、交通広場相当面積をあらかじめ用地買収により確保すると、このようにしております。また、小宅地につきましては、その利用が極めて限られたものでございますので、いわゆる宅地利用の増進が小さいということから、事業計画決定後設置される区画整理審議会の同意を得る必要がありますけれども、現段階から、200平方メートルまでの宅地は減歩をしないということと、200平方メートルから300平方メートルまでの宅地につきましては、段階的に減歩を緩和することとし、このために必要な用地は、区が売却希望者から買収して確保することとしております。こうした用地買収を行うことによりまして、地区全体の実質的な平均の減歩率は事業計画で定められた28%からおおよそ19%までに下げることができるなど、特段の地元負担軽減策を講じる予定だと、このように聞いております。

あわせて、土地区画整理事業の制度上、避けることのできません清算金につきましては、練馬区が土地区画整理事業とは別立てで支援策を講じることを検討していると、このように聞いております。

【松村委員】 区がさまざまな用地買収を行うということなんですけれども、果たしてそれで、区画整理事業という、そもそもの効果というか、目的を達成できるのか。それだったら、さまざまな例えば導入空間としての230号、これは東京都道ですから、都の街

路整備事業とか、区が必要な道路をつくるんでしたら、区道整備とか、公園とか、そういう手法があるのではないか。あえて、土地区画整理事業という手法にこだわる意味がわからないんですけども、その点、基本的な点については、どうなんですか。

【石井幹事】 練馬区の都市計画マスタープランでは、補助230号線の整備と大江戸線の延伸を区の最重要課題の1つと位置づけるとともに、その周辺のまちづくりを一体的に行っていく必要があると、このようにしております。特に今話題になっております区画整理をやりようとしている区域でございますけれども、この区域はいまだに道路などの都市基盤が未整備でございますして、将来を期待した開発圧力が大変高まっていると。こういう状況ですと、個別開発によるスプロール化の進行が起きやすいということで、その懸念に対しまして、あらかじめ、事前に対応する必要がありますが、区が住民の意向を踏まえて、土地区画整理事業を施行することにより、良好な住環境と利便性の調和した秩序ある市街地形成を図ることとしておるわけでございます。単純に、例えば230号線を用地買収するとしましても、230号線につきまして、本当に売りたいという人が、周りで売ってもいいよというような人があった場合、その土地を入れかえることができるのが、区画整理事業の最大の特徴でございますので、ねらって都計道路のところだけを買うということではない、事業手法として、大変有効であると、このように考えております。

また、練馬区は、この都市計画道路相当分については、土地を買うと言っているわけです。面積相当分を買いますと、こう言っていますので、実質的な地元負担はないと、このようでございます。

【松村委員】 当初のこの練馬区の区画整理対象区域というのは、相当あるわけですよ、この地域だけじゃなくて。しかも、この土支田の区画整理も、大江戸線延伸とあわせて、144ヘクタール、こういう提案だったんですね。それが先ほどの反対意見の中にもあったとおり、現在14.3ヘクタールというふうに、10分の1ぐらいに縮小しているでしょう。そういう点では、今の説明というか、答弁は、当初の意義であって、それがやはり失われているというふうに私は思います。

そこで、区は、これまで区施行の区画整理事業を行ったことはないというふうに私は思うんですね。それで、大体、そういう区の後年度負担はどのぐらいになるのか。ここの出されている資料、これ、32ページですか、それぞれ収入としての資金計画書がある中で、国、東京都、区単独費ということで、それぞれ内訳が書いてありますけれども、この区単独費24億では、到底今のような措置をとった場合に、この資金計画とは違うんじゃない

ないかと思うんですけれども、どのような後年度負担がかかるのかを教えてください。

【石井幹事】 32ページにある資金計画書は、この区画整理事業に直接かかわる費用でございますけれども、練馬区がこの地区に支出する総費用といたしましては、今お示しありました土地区画整理事業費の約72億円に対する区の負担相当分といいたしでしょうか、かかる費用として24億が計上されております。ほかに今お話ししましたような減歩緩和のための土地買収費用、これが46億円程度かかるかに聞いております。区では、国や都からの補助金に加えまして、都市計画交付金であるとか、都区財政調整制度の活用を図るなど資金計画を十分検討した上で事業を進めていくと、このように聞いております。いずれにいたしましても、基本的には、区の政策判断によって、このまちづくりが必要だというふうに判断したものと考えております。

【松村委員】 本来、区画整理の事業でしたら、あり得ないというか、あまり通常やっていないようなことを練馬区は新たにさまざまな用地買収を行うということで、46億円という今金額が出されましたけれども、それ以外にも、先ほどお答えがあったノー清算金、つまり、200平方メートル以下の方々にも、ノー減歩であり、なおかつノー清算金という意味が、結局、区が貸付制度を行うと。その貸付制度も、結局そこに住み続けるとか、一定の条件があれば、返済しなくてもいいというようなことまで言っている。私は、これは逆にこういう土地区画整理をほかに希望があればやる場所は大変、私はすばらしいというか、すごいと思うんですよね。でも、貸し付けて、それを返さなくていいというようなことが本当に制度的にもできるのかどうか。非常に疑問があり、さっきの意見書の中でもいろんな意見が出されております。果たしてそれは条例的にも将来にわたって裏づけできるのかということもありますし、等々入れると、練馬区などは、やはり独自にこの24億どころか、百数十億の負担が生じるというふうに言われておりますけれども、私が聞きたいのは、土地区画整理事業のノウハウを持っている東京都が、しかも今東京都と表面上というか、実質的には今土地区画整理の新たな展開はできないので、やらないということですが、実際には、東京都と、これ、一体となってやっているというふうに思うんですよ、実質的には。そういうことでは、新たな練馬区自体が、これだけの面積要件の土地区画をやるために、百数十億もの後年度負担がかかるようなことを果たしてやるのが、正常なのかどうかという、そういう判断。これは区がただやりたいんだ、やるんだということじゃないと思うんです。果たしてそれが本当に成功するか、失敗するのかと。例えば都施行でやった江戸川なども、今、財政危機の中で、大変なやっぱり事態になって、都

議会挙げてのいろんなやはり支援を計画どおりやるべきだという声も上がっているほどですよね、江戸川の場合には。そういうおそれというか、果たしてこの練馬区の土支田中央地区がないのかどうか。都はやはり、私は、これ、指導していると思いますよ。練馬区は今まで区施行の区画整理事業をやったことがないと思います。今はやらんがためにいろんなことを住民に言って同意、合意を取りつけているかもしれませんが、果たしてそれが今言うような形で、ほかにどこか行った事例があるんだったら、示していただきたいし、ただ、それが言葉や話だけで、住民合意が進んだとって、やること自体が正しいのかどうか。そのところ大局的な判断というか、一体となっている東京都としての判断、練馬区は財政負担が大変だったら、東京都もきちっと責任を持って最後まで財政援助していただけるんですね。そこら辺のところをお伺いいたします。

【石井幹事】 先ほどちょっと数字のお話が出て、百数十億というお話がございましたけれども、これは、国庫補助金であるとか、東京都の補助金をすべて含んだ、あるいは用地買収費も含んだ事業費でございます、区の負担は先ほど来お話ししていますように、24億プラス減歩緩和のために買う約46億円ということでございます。そのところをまずご理解をいただきたいと思います。

それから、技術的な支援を、これまでの経緯も含めまして、東京都は積極的にしてまいりますつもりでございます。

また、都では、これまで区市町村などが行う土地区画整理事業に対する支援策としましては、都市計画道路の整備相当額についての補助とか、あるいは都市計画公園のうちの施行地区面積の3%を超える部分の整備相当額の補助などもしてきてございます。都も大変この厳しい財政状況ではございますが、これまでも他の区市町村などからの補助要望にはできる限り対応してきているところでございまして、今後も他の区市町村と同様に練馬区に対しても必要な補助ができるよう努めてまいります。

【松村委員】 ちょっと今答弁の中で、46億というのは、先ほど数字がありましたけれども、私、ノー清算金で200平方メートル以下ですか。その貸し付けはするけれども、返さなくていいという、これ、将来的にというか、どのぐらいと見ているんですか。そのあれは今入っていないでしょう。そのことをちょっと聞きたかったのと、それから、私は、そういうことにもかかわらず、じゃあ、大江戸線の延伸の見通しについて、どうなのかと。大江戸線の延伸は本当に練馬区の公共交通がない中でいけば悲願であります。私どもも、従来から、私も大泉学園という地域に住んでいるもので、従来からものすごいやっぱり一

緒になった住民運動が起きて、これはもうすべて一致しているんです、大江戸線を練馬区には今度引いてほしいという。区画整理などという話は、一遍もなかったんですね。そういう運動が起きて、光が丘まで大江戸線が延伸して、さらに次には大泉学園方面に延伸するだろうということの運動や期待があった中で、ある日突然に、区画整理という話が持ち出されたんですね、事実経過としては。そういう中で、先ほど来も意見書の中にあったとおり、運政審では、まだ予定区間ですよね。ですから、今東京都が、こういう本当に見通しもないような区画整理、しかも、これ、住民のまだこれだけさまざまな手だてをしながら、本来私、ほかの事業だったら、こんな区画整理事業だったら、もうもろ手を挙げて賛成するんじゃないかというふうに、皆さん方、思う方もたくさんいると思うんですけどね。しかし、まだ、そうは言って反対地域をどんどん減らして行って、10分の1にもしながら、まだ、その地域の中でも、20%以上の方々が反対するかという理由をどうとらえているのか。大江戸線との絡みにおいて、もう私、あんまり長くここで審議会ですから、意見を言う必要はありませんけれども、ただ、ここでも、東京都のあれとしては、離れちゃいますので、ちょっときちっと聞いておきたいことは、委員の皆さん方のご了解をいただいて、伺っておきたいと思っておりますので、大江戸線の見通しと、それから、なぜ、そういうことにもかかわらず、20%ぐらいの方々が今のこの14.3ヘクタールの中でも反対しているのかを、東京都はどういうふうにとらえているかをお聞かせください。

【石井幹事】 私から先に、清算金のお話がちょっとございましたので、その点について、ご説明をしたいと思っております。清算金につきましては、現段階ではわかりません。これは、ご承知の方が多いと思っておりますけれども、換地が決まってから、最終的の微調整、換地が少し多い、換地が少ない、その差を地権者間同士で、金銭的な面で公平を期すためにやりとりをすると、こういう金額でございますので、必ず制度上、生ずるものでございます。その金額については、現段階では、まだ事業計画も決まっていない段階でございますので、換地が決まらない段階では、とてもわからないというのが実態でございます。

それから、ノー清算というお話がございましたけれども、制度上、ノー清算ということは、ありません。したがって、その清算金について、区が独自の何か別の施策を区としてとると。区画整理事業上の制度として、ノー清算というようなことを挙げているものではございません。以上でございます。

【成田幹事】 大江戸線の延伸の見込み、あるいは現況についてのお尋ねでございますけれども、松村委員、既にご存じのように、大江戸線は地下鉄大江戸線の光が丘から大泉

学園までの延伸については、平成12年1月の運輸政策審議会の答申第18号に基づきまして、2015年までに整備、着手することが適当であるという、いわゆるA2路線に答申されて、位置づけられておりまして、また、大泉学園より先の武蔵野線方面につきましては、今後整備について検討すべき路線、いわゆるB路線というふうなことで位置づけられてございます。この延伸につきましては、採算性の確保、あるいは需要の獲得、建設費の縮減、このための導入空間の確保等が課題となっているわけでございますけれども、こういうさまざまな課題を整理しながら、補助230号線の整備状況等を踏まえつつ、地元区や関係機関と一体となって現在検討を進めているところでございます。

【松村委員】 いずれにしても、その大江戸線延伸と一体的にやるからと当初言いながら、もう既に十数年以上たっている。いまだかつて、まだ予定路線で見通しもはっきりしない。私は、都議会の財政委員会の理事をやっていますけれども、全く今の東京都の財政状況で、新たに大江戸線延伸ということ、私は地元の練馬区だから、もうそれはとにかく約束ですしやってほしいけれども、到底やはり今の財政状況では厳しいことも事実でありますよね。ならば、なぜそこを、それならば、地域住民がこれだけやはり反対の声を挙げている中で、あえて大江戸線をうたいながら、やっぱり急いでというか、こういう形でやらなきゃいけないのか。到底私は今の意見書にあったとおり、理解に苦しむわけですし、確かに不便地域でありますけれども、今までみんなここで頑張って生活し、光が丘にも駅ができた。または、バス通りも整理されて、バスの便も利用できるようになった。外環も通って、ほかのバス路線のルートもできたということで、高齢化している中で、もうこれで住み続けられると。新たにまたここで区画整理をやって、新たな生活再建なんて到底高齢者に考えられないというのが圧倒的な願いであり、声なんです。そういうこともぜひ、東京都としても踏まえながら、練馬区に対する指導をすべきじゃないかというふうに思います。

いずれにしても、結論としては、この意見書を私は採択して、練馬区などに対して、この区画整理事業の撤回を求めていただきたいというふうに述べて終わります。

【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1につきまして、お諮りをいたします。採決する前に、念のため申し上げます。意見書を採択すること、事業計画を修正すべきであるということになります。また、逆に意見書を採択しないということは、事業計画のとおり施行してよいということになります。

それでは、議第6658号につきまして、採決いたします。本件の意見書を採択して、

事業計画を修正すべきであると考えられる方は、挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

【鹿島議長】 賛成少数と認めます。よって、本件の意見書は、不採択とすることに決定をいたしました。

以上をもちまして、日程第1の審議は終了いたしました。

---

【鹿島議長】 それでは、ただいまから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ます。しばらくお待ち願います。

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に当たりましては、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。

それでは、審議を再開いたします。

日程第2、議第6659号及び議第6660号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、「議案・資料」の47ページをお開きください。議第6659号、それから、次の議第6660号でございますけれども、大田区平和島運河の公有水面埋立事業の竣工及び大田区決定の都市計画公園の決定にあわせまして、区域区分、それから、用途地域等の都市計画を変更する案件でございます。関連していますので、一括してご説明申し上げます。

48ページをお開きください。位置図でございます。今回変更予定の地区は、図の中央でございますけれども、平和島運河の一角になります。この地区は大田区長期基本計画や都市計画マスタープランなどにおきまして、水とみどりのネットワークづくりの臨海部の拠点として位置づけられてございます。これらの上位計画に基づきまして、区立の地区公園として新たに整備するため、まず公有水面埋立事業を平成12年6月に着手し、昨年の7月に竣工したところでございます。

49ページ、計画図でございますけれども、まず、区域区分の変更としまして、公有水面埋立事業が竣工した約4.5ヘクタールについて、市街化調整区域から市街化区域に編入いたします。

それから、ちょっと飛びますけれども、62ページでございます。これは議題6660号になりますけれども、用途地域の変更案件でございます。市街化区域に編入する場所に

つきまして、隣接する都立平和の森公園の用途地域にあわせて、第一種住居地域を指定いたします。

それから、64ページでございますけれども、関連しまして、大田区決定の都市計画公園についてご説明をしますと、今回の公有水面埋立事業の竣工した地区を含め、約4.8ヘクタールの地区公園として大森ふるさとの浜辺公園を新たに追加決定するものでございます。

なお、この案を平成16年11月30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。

〔「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2、議第6659号及び議第6660号東京都市計画区域区分及び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。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3議第6661号及び議第6662号を一括して議題に供します。金子参事の説明を求めます。

【金子参事】 「議案・資料」の65ページから79ページをご覧いただきたいと思えます。議第6661号は東京都市計画都市再生特別地区の変更、議第6662号は大崎駅西口地区地区計画の変更に関する案件でございます。一括してご説明させていただきます。

これらの案件は、都市再生特別措置法第37条の規定に基づきまして、昨年10月5日、大崎二丁目8・9番地区再開発準備組合理事の田口昌司さん外7名の方から都市計画の提案がございまして、これに基づいて変更を行うものでございます。都市再生特別地区につきましては、都内で第2号ということになります。

お手元にオレンジ色の表紙の都市計画の素案という資料があるかと思えますけれども、

これが提案書でございますので、参考としてご覧いただければと思います。

また、このほか大崎駅西口中地区第一種市街地再開発事業の都市計画変更につきまして、区決定の案件として品川区のほうに提案がなされております。

まず、66ページの位置図をご覧いただきたいと思いますが、都内では、平成14年7月に7つの都市再生緊急整備地域が指定されておりますけれども、本地区はこのうちの大崎駅周辺地域にありまして、昨年1月に都内第1号の都市再生特別地区を決定いたしました大崎駅西口E東地区、これは明電舎のところでございますが、その南側にこの地区は位置しております。また、本地区の現状は、木造住宅が密集している市街地となっております。防災都市づくり推進計画では、整備地域に位置づけられているところでございます。

都市再生緊急整備地域には、それぞれの特性に応じまして、地域整備方針というものが定められておりますけれども、大崎駅周辺地域の方針における整備の目標では、臨海副都心線の開通と埼京線の接続によるターミナル機能の強化を生かし、大規模低未利用地の土地利用転換などにより、東京のものづくり産業をリードする新産業・業務拠点を形成し、魅力とにぎわいのある都市空間を形成するとされております。

また、市街地の整備の推進に関し必要な事項といたしまして、密集市街地の整備における従前居住者の居住の確保、周辺市街地との都市環境の調和などへの十分な配慮をあげているところでございます。

以上のような趣旨のもとに、今回、事業者からの提案を受けまして、局内に設置した審査会等で検討を行いましたところ、提案内容が地域整備方針に適合し、また、周辺環境への配慮や都市基盤との均衡が図られ、周辺地域のおおむねの同意も得られていると判断されました。そこで、事業者からの提案どおりの内容で都市再生特別地区として指定し、あわせて関連の都市計画を変更するものでございます。

内容でございますが、67ページをご覧いただきたいと思います。都市再生特別地区の区域は、一点鎖線で囲まれた約1.8ヘクタールでございます。恐縮ですが、少し戻っていただいて、65ページをご覧いただきたいと思います。容積率の最高限度650%、最低限度400%、建ぺい率の最高限度が60%、建築物の建築面積の最低限度を200平方メートルとしております。このうちの、容積率の最高限度につきましては、密集市街地の解消と都市型住宅の整備、ものづくり産業の活性化拠点の形成、地域に不足する保育所などの生活支援施設の整備、緑化空間や広場の整備とあわせた歩行者ネットワークの形成など、事業者からの提案内容を、都市再生への貢献という観点から評価いたしまして、その

設定を妥当なものとして判断したものでございます。

また、壁面の位置のほか、建築物の高さとして、高層部は副都心のランドマークを形成するといった意味で143メートル、低層部は周辺市街地との調和した街並みの形成を図るため40メートルとしております。

次に、69ページに参考図1がございますけれども、これは施設配置イメージでございます。街区を東西及び南北に貫通する赤い破線が記されておりますが、これが大崎駅と周辺市街地を結ぶ歩行者ネットワークの動線を示しております。それから、街区の中央と南西部、これは図面では左下のほうになりますけれども、この青い破線は広場状空間の位置を示しております。また、南側、図面の下のほうですが、南側の地区幹線道路3号、通称百反通りとっております、及び東側の区画道路1号沿いに黒い破線がございますけれども、これは低層建物による連続的な街並みの形成を図る区域をあらわしております。

次のページの参考図2ですけれども、これは建物の外観及び百反通りから見た街並みと広場空間のイメージパースとなっております。

次に、71ページから79ページをご覧くださいと思いますが、議第6662号は平成14年9月に決めました大崎駅西口地区地区計画の内容を変更する案件でございます。75ページに変更概要がございますので、そちらをご覧くださいと思います。主な変更内容でございますけれども、広場状空地1号の配置及び規模の変更など地区施設の変更と容積率の最高限度など、先ほどご説明いたしました都市再生特別地区で別途定める事項の削除でございます。

それから、次に参考となりますけれども、80ページ、81ページをご覧くださいと思います。関連案件として、品川区決定の案件でございますが、当地区に既に決定されている第一種市街地再開発事業の変更でございます。現行の業務機能を中心とした計画から、住宅機能を中心とした計画内容に変更するものでございます。

主な内容として、延べ面積を約9万4,400平方メートルから、約12万5,900平方メートルに、住宅戸数を約230戸から約1,120戸に変更するなどでございます。

計画の内容については、以上でございますけれども、都市再生特別地区及び地区計画に関する案件を平成16年11月30日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、9通、12名の方から意見書の提出がありました。

意見書の要旨につきましては、黄緑色の表紙の資料の1ページのところをご覧ください

たいと思います。賛成意見に関するものは、1通、4名の方からのものでございまして、老朽化した木造密集地であり、防災面から共同化によるまちづくりには賛成である。早期の事業実現のため、都市計画手続を進めてほしいというものでございます。

これに対する東京都の見解といたしましては、本計画は、防災拠点性の高い空間づくり、土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を目的としており、これを早期に実現するため、都市計画の変更を行うというものでございます。

残りの8通は反対意見に関するものでございまして、このうち都市計画に関する意見といたしましては、周辺環境への影響、近隣地域社会との分断、生活環境や幼児の成長への弊害などの面から、超高層住宅主体の本計画に反対するというもの、その他の意見といたしましては、説明が不十分など、事業の進め方に関するものや、現住居に住み続けたい、単独で建て替えたいなど、共同化に反対するというものでございます。

これらに対する東京都の見解といたしましては、人の住む副都心の実現のため、超高層住宅の導入により都心居住を積極的に進めるものであり、周辺環境への影響やコミュニティ形成等については、今後、事業者が適切な対応を行う。また、市街地再開発事業は、関係住民の理解と合意形成を図りつつ進めるものであり、引き続き、事業者と関係権利者が話し合い等を行っていく。早期の地域の防災性、安全性を高め、良好な住環境を整備するためには、共同化による市街地再開発が適切な手法であるなどでございます。

説明は以上でございます。

【鹿島議長】 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、ご意見、ご質問がございましたら、お伺いいたします。29番。

【松村委員】 何点か伺います。この大崎駅西口のA地区、私も、現地に行ってみましたが、今西口地区は明電舎がやっていますよね、今もう更地になって、すごい工事が始まっております。その左手にソニーがあって、そのちょうど裏手に当たるまだ住宅が多く貼りついている住宅地域です。ここでも住宅密集地域であるということですが、この地域の今までの住民の居住状況はどういうふうに移してきたのか。今日のこの開発計画というか、しかも、都市再生緊急整備地域ですが、どういうふうに東京都としては、とらえているのでしょうか。

【金子参事】 この地域の現在の地権者の居住状況と伺いますと、現在の地権者数という形になるかと思いますが、現在の地権者数は、土地所有者が22名、借地権者が57名の合計79名ということになっています。

【松村委員】 東京都が関与する都市計画の変更とか、地元の状況においては、もっとしっかりつかんでいただきたいと思うんですけども、私がちょっと述べたかったのは、ここはかつて、私も行って見て、まだ、本当に住居がたくさん建っていました。しかし、そこが本当にもぬけの殻というか、人が住んでいない。これはもうかつて地上げがやられたところだというふうにお聞きしていますけれども、440人、かつて10年あまり前は居住していたと。それが、2年前にも、この都市計画審議会に、私、当時の議事録、155回の都市計画審議会の議事録を持っていますけれども、ここで大崎駅西口地区の計画が出されました。後でもちょっと伺いますけれども、このときにも住民の状況というものを聞いたわけですが、そういう440人もいたのが、このバブルのときの盛んに地上げが行われる中で、278人と約4割ぐらいに激減したという状況でした。じゃあ、それが今現在、この新たな計画決定しようとしている時点においては、どのような居住人口の状況なのかということをお聞きしたいんですけども、今地権者とか、その他がありましたけれども、借家人もいると思うんですよね。もう少しちょっと正確にこの地域の状況をお答えいただけますか。

【渡辺参事】 当該地区、市街地再開発事業を予定してございますので、そのところでお答えをいたします。

まず、もう一度繰り返しますけれども、今回の地区の土地所有者、先ほどお答えしましたように、22名、借地権者が今57名の合計79名ということで区のほうから聞いてございます。借家人でございますけれども、区のほうの報告によれば、現在地区内には約120名の借家人がいらっしゃるというふう聞いております。

【松村委員】 地主さんというか、所有権者が22人で、借家人が今57名というふうに答えがありましたけれども、実際には63人の借地権者がいるというのが私の地元からいろいろ聞いた、調べた範囲なんです。なぜ、それが57人で6人も違うかということ、実際それは借地権者として申請した方という方しかとられていないんじゃないでしょうか。実際は63人の方がいて、まだ、申請していないとか、借地権者というのは、別に申請するのかどうか、私はわかりませんが、そういう区だとか、都が、こういう事業に当たって借地権者だったら、申し出なさいとか、そういうことで、手続をとっていないとか、いろんないきさつで漏れてしまったと。そういう周知もよくわからなかったということで、していなかった方々がおられるそうです。ですから、実際には、63人ということですが、そうじゃないんでしょうか。

そして、しかも、借家人が120人現在もいるということですから、じゃあ、その方々のこの計画への同意率ですか、同意状況はどうなっているんでしょうか。

【渡辺参事】 先ほど私のほうから借地権者とお答えしまして、57名。これはいわゆる借地権を申し出て確認できているという数字でございます。そのほかにそういう借地権を申し出ていないという方たちは、まだきちんとした数字がお答えできませんでしたので、先ほどお答えしませんでした。その数字は、やはり少し我々が未確認というか、確定はしておらないんですけれども、6人ではなく、7人いるのではないかというふうな情報もありますので、数字的には少し動きがあるかと思えます。

同意を申し上げますと、今確認できている、そういう権者で申し上げますと、まず、土地所有者数は22名でございます、同意が16名ということでございます。したがって、同意率は73%になります。

それから、借地権者でございますけれども、きちんと確認できているのが57名ということで、同意が50名。そして、それに対する同意率は88%ということで、地権者の合計にしますと、79名の地権者に対して、同意が66名、同意率は84%となっております。

【松村委員】 それで、この計画を進めるに当たる法的要件はどういうふうになっているんでしょうか。

【渡辺参事】 市街地再開発事業をこれから進めるということになりますと、都市計画自体では、そういう法定の同意というのは、決まっておりますけれども、事業認可の時点で、同意というのは、土地所有者、それから、借地権者の3分の2以上ということで、それから、さらに面積比においても3分の2以上ということになってございます。

【松村委員】 これ、特区の提案ですよ。これをだって、行うときにも、その法定要件が要るんじゃないですか、3分の2というのが、それを……。

【金子参事】 都市再生特別地区の都市計画の提案につきましては、都市再生特別措置法で要件がございまして、全地権者数及びその土地面積のそれぞれで3分の2以上の同意を得るということを要件としております。今回の提案があった今年の10月5日の時点では、地権者数で68%、土地面積割合で80%でございました。

【松村委員】 やはりちゃんとというか、厳しくというか、厳格に定められているんですよ。それで、その例えば特区申請、地元からというか、民間提案でも、今答弁があったように、所有者、借家人権者、それから、面積比でも、それぞれ3分の2以上という、

そういう要件がある。その中で、例えば今地主が22名で、私が現にこの直近で伺ったところ、同意が15名、不同意が7名と。そうしますと、1名の違い、1名ですよね、地主。あと借地権者が先ほどだから57というのが申請でしたけれども、63名になったら、その同意がどうなりますか、不同意が、私15名というふうに聞いているとか、そうなるくと、例えば地主、所有権者、この方々の1名の、1名が例えば不同意になったら、この特区申請ができないという非常に微妙な中で出されているというふうに思うんですよね。そういう点では、先ほどの借家権者などの申請も出された方だけだと言うけれども、やはりそこに住む方々の権利の問題とか、重大な問題ですから、そういう法定手続ですから、やっぱり十分時間をかけてというか、本当に慎重に調べ尽くして、そしてやはりきちっとした合意、そしてまた法定手続などを時間をかけてというか、やるべきじゃないんでしょうか。しかも、今まででしたら、9割というのが、この第一種市街地再開発事業というのは、ほとんど厳格でしたよね。9割というふうになっていますけれども、やはりもう100%の同意が要件だった。それが都市再生緊急整備地域だとか、どんどん改定というか、緩和されていって、今では3分の2というふうになって、その期間も短縮されてきたわけですけれども、それだけやはりそこに本当に住み続けたいというか、住民の不安というのは、想像以上のものがあるんですよね、私もいろいろ聞いてきました。もう少しこれは時間をかけて、そういう1人の賛成か反対かの違いによって、こういう重大な計画を進めるというようなやり方ではまずいんじゃないでしょうか。もっと十分時間を慎重にかけるとか、そういう点については、どうなんでしょうか。

【金子参事】 先ほど申し上げましたのは、都市再生特別地区の都市計画の提案時点の同意のお話でございまして、ちょっと市街地再開発事業の組合設立認可の同意条件と若干カウントの仕方も違います。今回は、登記済みの地権者のみを対象としておりまして、当時、10月時点ですけれども、相続の過程で移転登記がなされていないために、その同意の意思表示をしているにもかかわらず、同意者として算入できない地権者がいらっしまったわけですが、その後、相続の整理などが済みまして、11月の時点では、同意率は73.9%となっております。先ほど申し上げましたように、この数字というのは、再開発事業のように、例えば算定方法が、未登記借地権の申告制度とか、そういうのはございませんので、その時点で登記されているかどうかといったことを厳密にチェックしてカウントしているものでございます。

【松村委員】 それにしても、例えば今地主さん、土地所有権者22名で不同意が7名

と。借地権者も63名中不同意が15名という、私はこの数は少なからず、やはりまだ十分というか、熟していないというふうに判断するんですけども、そういう形で、こういう大きな規模のことを進める。確かに法的には、そういう基準を定めているかもしれませんが、東京都の都市計画の指導などにおいては、もっと具体的なというか、十分な合意を、先ほどはこれからいよいよ第一種市街地再開発事業をやる場合には、もっと住民合意とか、そういうものをとるようにしていきたいというんですか、そういう意向も出されましたけれども、もっとこの計画段階、この都市計画を決定する段階でもそれをやるべきじゃないんでしょうか、いかがですか。

【渡辺参事】 先ほどご答弁申し上げましたとおり、同意率につきましては、所有権者については、73%、借地権者に対しては88%、合計で84%の今合意形成になってございます。したがって、地域のこの市街地再開発に対する熟度は十分あるということで、機は熟していると考えております。

また、今も、それから、この後も、準備組合、市街地再開発組合設立に向けて地区内の方々の合意形成に努めておりますけれども、今後も組合設立や、権利変換の手続を進める中で、より多くの合意を得るよう引き続き指導してまいります。

【松村委員】 私、冒頭に言いましたけれども、かつて440名近い居住者が本当に住み続けたいと願っていても、なぜ10年間で、これだけ激減してしまったのかと。それは、この前回といいますか、平成14年9月4日のこの審議会のときにも、この地は千代田生命が例の本当に違法な迂回融資をやってダミー会社を使って、もうさんざんにやっぱり地上げをやって、そういうところの土地、しかも、前回、この155回で出されたのが、そこに業務棟を建設するという、都市計画だったんですけども、これは決定いたしましたよね、このときに。私が反対いたしました。絶対破綻すると。地元のやはりまだ同意がとれていないということで、私は、この会議の場の中でも、るる地元からの意見を聞いて、その点を指摘したわけですけども、再度聞きます。なぜ、これが当時、例えばオフィスビルが中心でした。そこに入る事業者、もう発表寸前で、決まっていると。あと発表できるのが時間の問題だと言いながらも、結局そういうオフィスビルへの参加組合員のなり手がなくて、破綻したというのがその経過だと思うんですけども、それをどういうふうに今日、とらえていますか。事務局として、この2年前ですよね、9月4日の都市計画決定した、この経緯にもちょっと伺いたいというふうに思います。

【金子参事】 この大崎駅西口A地区につきましては、市街地再開発事業等の都市計画

決定がなされているわけですが、このA地区を含みます大崎駅周辺地域につきましては、都市再生緊急整備地域の指定を契機といたしまして、地元地権者ですとか、品川区等からなるまちづくり連絡会を設立しております。それで、地域全体の連携ですとか、協調による総合的なまちづくりを進めるため、都市再生ビジョンというものを作成したところでございます。その中で、大崎駅西口につきましては、地区計画の方針を踏まえまして、駅から近い場所には、業務機能を配置する一方で、駅から離れた場所では、居住系の機能を中心として、地区全体の機能分担を行うと、そういった方向が明らかになったところでございます。

今回、この方針に基づきまして、地元地権者から都市計画の提案がありまして、これを受けて、提案どおりの内容で計画を変更しようというものでございます。

【松村委員】 その当時にも、その計画に対しては、例えば準備組合の加入率が90%だと。だから、その合意は整いつつあるというふうなことも都議会の委員会でも言い、また、この審議会でも繰り返し住民合意はできているんだと、9割近いというふうに言っていたわけですが、しかし、それが進まず、破綻したと。当時の住民合意、準備組合9割と言っていたわけですが、今日、先ほど盛んに合意はとれているという、その先ほど来、挙げていた数字、繰り返しませんけれども、その合意状況が果たして当時の2年前のこの計画に比べて、じゃあ、合意状況が進んだんでしょうか。

【渡辺参事】 数字については、繰り返しますが、今回の地権者、土地の所有者、それから、借地権者に対する同意のとり方というのは、実印付きの同意書によってとっております。計画も熟度が増しておりますし、そういう意味で、同意についての確認はきちんとした形でできているというふうに考えております。

【松村委員】 2年前の、これでいこうといった業務床ビル中心の開発計画、そのときの住民合意状況と、今日の、いよいよまた、これ、都市計画、新たに今度は都市再生緊急整備地域の特区として、そして、第一種市街地再開発事業をいよいよ品川区はやろうというわけですが、この合意状況は、ほとんど変わらないんじゃないですか。当時、新たに反対していた方が、今回、こういう計画ならば、大いに賛成だというふうに、賛成のほうの意向に回っていらっしゃる方、どのくらいあるんでしょうか。

【渡辺参事】 先ほど委員がおっしゃられました14年の時点での住民の合意状況のときに、準備組合の加入率ということで、その加入率が90%ということで、今私が申し上げましたのは同意の率でございますので、比べる数字が違っております。

【稲城市長】 この案件につきましては、法的手続きがどうなのかという質疑がありまして、それについては、しっかりと整えられているということで、議論は一応終わったわけですけれども、その後、過去の話に戻りまして、その中で、過去の案件と同意がどうであるのかというような話で、論点が非常にずれて質疑がされておりまして、今回のこの現在の案件とややすれ違いがあるなというふうに思っておりまして、意見をしっかりと出していただいて、早期に採決をしていただけるようお願い申し上げたいと思います。

【鹿島議長】 冒頭お願いを申し上げました。委員の皆様方におかれまして、ぜひ、ご質問、ご意見、できる限り、ひとつ簡にして明ということで、進めさせていただくようお願いをいたしてございます。どうぞよろしくをお願いいたします。29番。

【松村委員】 まあ、そういう貴重な意見を踏まえながら、簡潔に進めます。私は、今過去のというよりも、これ、まだ2年ですよ。2年ちょっとで、この同じ地域のまちづくり、しかも、そこに多くのやっぱり従来からずっと居住されている方々いらっしゃるんですよ。例えば先ほど借家人についての、ほとんど説明会、何が起きているのかも説明されていないという中で、40年間、ここでご商売をやっている借家人、営業をやっている方もいるんですよ。本当にその地域に貢献されている。こういう借家人、120人いても、全くこういう計画は、知らされていない。そして、しかも、2年前にそこに住み続けられる。そういう必要な再開発だといって、提案されたのが、もう全くそれで、そこを都市計画審議会で、そういう提案を受けて決定したんですよ。ところが、2年もたたずに、全くそれが進まず破綻して、結局また新たなというか、今度は都市再生緊急整備地域だと。特区だと。それで、やろうとしているという提案がなされているから、それこそ、しっかりその教訓に立って、何が問題でできなかったのかと。本当にこの計画は、地元居住者の生活再建や安心して住み続けられるこの地域になるのかどうかをやっぱりしっかり踏まえた議論でなければ、私はこの計画に同意できないというか、当然そうなるというふうに思うんですよ。

そういう立場から、今ちょっと取る時間をとらせていただいたんですけども、そこで、私がお聞きしたいのは、そのときの住民合意率も、要件は満たしているから大丈夫だというのが、説明だったんですよ。しかし、じゃあ、今日それが破綻したと。今回のこの計画の住民の合意率は、どうなのかというふうに私は伺いたいんですけども、私が聞いているのは、ほとんど、当時は反対したけれども、2年前の計画には反対したけれども、今日、今度のこの計画は非常によくて、これだったら住み続けられるとか、そういうことで賛成

している方は、じゃあ、増えたんですかと。合意率が高まったんですかということをお聞きしたいんですよ。結論を言えば、全く変わらないというか、同じ状況なんですよ。住民の合意率は高まっていないわけなのであります。

そして、先ほど来、借家人の方などに対しては、説明も十分なされていないという中で、なぜ、そういう状況のままで急ぐのかと。それで、これは文字どおり、かつての3分の2じゃなくて、9割とか、いよいよ実際再開発をやる場合には、かつての第一種は9割とかそれ以上ですよ。ところが、今度は3分の2に要件が下げられたんですよ、都市再生緊急整備地域だとか、新たな手法で。今度はこれがクリアできるだろうと。ただ、そういうことだけじゃないんでしょうか。しかも、このもう結論を言いますと、容積率も全く緩和というか、どんどん引き上げられていますよね。最後にちょっとどういうふうに、この間、容積率が変わられたのかだけ質問して、答えていただいて、もう一つ最後の結論だけ言いたいというふうに思います。

【金子参事】 容積率の最高限度についてでございますけれども、これは地区幹線道路等の都市基盤整備ですとか、密集市街地の解消と都市型住宅の供給に都心居住の推進、あるいは街並み景観に配慮した低層建築物の配置、生活支援施設等、地域に求められる機能の導入と。当初ご説明したような提案内容を総合的に評価いたしまして、その提案の内容が妥当であるというふうに判断したものでございます。前回は560%でございましたけれども、前回との比較につきましては、都市基盤整備、施設とのバランスの面から、交通処理計画との検証をしておりますして、都市計画の素案の30ページ以降にその検討内容が記載されておりますけれども、今回はその業務系から住宅系への変更であるということもありまして、容積率が増大しても、交通負荷については、ほとんど変わらないといった結果になっております。

その他、建築物の形態が変わることによる影響につきましても、やはりこっこの素案のほうの34ページ以降にございますように、風環境ですとか、電波障害、日影などについて、改めてチェックをしているところでございます。

【松村委員】 議長、もう終わります。終わりますけれども、ちゃんと答えてくださいよ。今560出しましたけれども、その560の前は幾つだったのかと。560が今回の75ページには、特区提案ですから、書いてありませんけれども、これ、650になったんでしょう。それだけこの緩和というか、大きな容積率で高い、できるようなものにして、しかも、住民の合意要件を今まで9割とか、そういうのを3分の2まで、66%ぐらいま

で引き下げる。しかも、これをやろうとしているのが一体だれなのかといたら、住友不動産でしょう。かつては千代田生命が違法な迂回融資までやって、地上げ屋にやらせたものを、高いオフィスビルを建てて、利益や収益を上げようとした。それがやはり失敗してとんざした。今度は、都市再生緊急整備地域で、新たに大手の会社を買って、しかも、これ、8割でしょう、もう資金まで聞きませんけれども、ここには、70億近い税金が投入されるんですね。しかも、その最大の床面積を買う不動産会社は、建築不動産会社は8割、事務所、それから、住宅の8割以上の床面積を取得するわけですね。それが本当に40年間もここで借家人をやって、まちのために築いてきた、または、この高齢者で、頑張っ、もうここで本当に一生を終えたいということで、長らく愛して、周り近所とも、本当につき合いのあった方々が、果たして、この36階、高さ137メートルの超高層マンションビルに住ま得ることが本当に心から喜んだものなのかということなんです、私の言いたい結論は。東京都も、前回の私の都市計画審議会のときには、やはり地権者の方々が安心して住めるように、納得ができるような事業として、東京都としても、できる限りの支援をしまいたい、これ、2年前の都計審でそういう答弁を行っているんですよ。全然同意率も高まっていない。前の計画も破綻してしまった。こういう支援、東京都としてできる限りの支援をしまいたいという、このことが本当にそういうことをやってきたんでしょうか。ただ、容積率を緩和するようなことだけになっていたんじゃないでしょうか。この点を最後にお聞きいたしまして、終わりたいと思います。

【渡辺参事】 この計画は、先ほど金子参事のほうからもご答弁いたしましたように、地元地権者、品川区からなるまちづくり連絡会、すなわち地域の人たちが話し合いをしながら考え、そして機能分担も含めて見直して、それを合意形成を図って、提案してきているというものでございます。そういう中で、当然地元の地域の同意も、実印付きの同意書で、これだけの率があるということで、高まっていると。私ども、これに対しまして、当然この後も地権者に対する準備組合、それから、区のそういう合意形成のさらに高める努力というものに対して、協力をしていきますし、事業を推進する中で、容積だけではなくて、種々の技術的な支援等も行っていくし、ルールの中での一定の補助金の支援というようなものも考えているということでございます。

【松村委員】 1点だけ述べます。従前居住者の住み続けることができない、しかも、超高層、こういうマンションで周辺環境にも重大な影響を与える、まさに大企業本位のまちづくりの典型として反対いたします。

【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3、議第6661号及び議第6662号、東京都市計画都市再生特別地区及び地区計画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】 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4、議第6663号及び議第6664号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、「議案・資料」の85ページをお開きください。議第6663号は、永田町二丁目地区地区計画の変更に関する案件でございます。90ページに位置図がございます。この地区は、首相官邸に隣接し、日枝神社を含みます面積約5.9ヘクタールの区域でございます。

92ページの計画図2でございますけれども、この地区は、平成5年4月に地区計画を都市計画決定しておりまして、平成12年2月にA地区に山王パークタワーが既に竣工してございます。主要な公共施設とか、地区施設につきましては、B地区に係る一部を除き、既に整備が完了してございます。今回は、B地区の開発計画を受けまして、地区整備計画等を変更するものでございます。

「議案・資料」の88ページに戻らせていただきますけれども、変更内容といたしましては、B地区におきます建築物の用途の制限につきまして、平成5年の都市計画決定時には、ホテルや店舗などの用途に限定しておりましたけれども、新たに事務所と共同住宅用途を導入いたします。多様な機能の導入によりまして、B地区の交流拠点としての機能強化を図るということでございます。

それから、89ページでございますけれども、容積率の最高限度910%につきましては、変更しませんけれども、事務所、共同住宅の割合を2分の1未満に制限するなどを追加してございます。それから、建物の高さでございますけれども、このB地区は、国会議事堂の後背地に位置することから、国会議事堂の背景となる景観を保全するために、その最高限度をT.P.+130メートルと定めます。この制限を行うことによりまして、近景のビューポイントから見て、計画建物が既存の樹木等の影に、おおむね隠れることになりまして、首都東京を象徴します国会議事堂の背景を保護してございます。

なお、本件につきまして、平成16年11月30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。

続きまして、95ページをお開きください。議第6664号、東品川四丁目地区地区計画の変更案件でございます。101ページに位置図がございます。この地区は、品川区の臨海部に位置し、京浜運河沿いの面積約13.9ヘクタールの区域でございます。この地区は、日本たばこ産業工場跡地を中心とした、工場・物流機能などが立地する土地利用でございましたけれども、りんかい線品川シーサイド駅が開設され、これにふさわしい市街地形成を図るために平成10年3月に東品川四丁目地区地区計画を都市計画決定いたしました。

102ページの計画図でございますけれども、地区内のA・B街区におきましては、市街地再開発事業が施行され、既に竣工してございます。また、D街区におきましては、平成15年11月に地区整備計画を策定し、現在D2ブロックで、建築物が建築中となっております。今回は、D3ブロックにおきまして、都心居住の推進を図る再開発を、段階的に行っていくために、地区計画の一部を変更します。その変更内容でございますけれども、今回D3ブロックに居住機能を導入するため、住宅ゾーン約0.1ヘクタールを位置づけ、このゾーンの容積率の最高限度を580%と設定いたします。

「議案・資料」の104ページが計画図3でございますけれども、また、隣接敷地の建物相互間の環境を保全するために壁面の位置の制限などを定めてございます。

この計画案につきまして、やはり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】 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4につきまして、ご質問、ご意見がございましたらお伺いをいたします。29番、どうぞ。

【松村委員】 それぞれ一言ずつ意見だけ述べて態度を表明いたします。

6663号です。これは既にここに既存に建っているホテルですけれども、このホテルだけの事業では、現在の経済状況の変化によって採算がとれなくなって、それにホテルに加えて事務所などを、それから、住宅を加えようということが変更の理由ですけれども、超高層による環境負荷を都心区では抑える必要が要請されているとき、容積率を低減させるのではなく、当初の容積をそのままにし、経済効率のみを理由とした今回の計画変更に

は反対です。

6664号です。この東品川四丁目地区地区計画も、都市再生の一端を担うものであり、環境問題の配慮が全くない点で反対いたします。

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4、議第6663号及び議第6664号、東京都市計画地区計画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をいたしました。

---

【鹿島議長】 次に、日程第5、議第6665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・資料」の105ページをお開きください。議第6665号は、多摩ニュータウン内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。115ページが位置図でございます。

多摩ニュータウンでは、約2,200ヘクタールの区域で新住宅市街地開発事業を施行しております。このうち既に東京都住宅供給公社の施行区域では事業を完了し、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。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段階となっております。

資料の117ページをご覧ください。変更箇所図でございます。117ページの左下のほうでございますけれども、今回、ご提案しますのは、新住宅市街地開発事業区域から一部区域を削除するものでございます。118ページがその拡大した計画図でございます。削除する区域は、乳製品や菓子パン類を製造する工場施設が立地する約0.8ヘクタールの区域でございます。地元多摩市では、産業政策の観点から、当該施設を現在地に存置させる方針であり、そのため、用地の全面買収を前提とする新住事業の区域から削除する必要が生じたものでございます。

資料の122ページでございますけれども、関連して決定します地区計画の計画図でご

ございます。この新住事業の区域から削除するに当たりまして、地区計画を定めてごさいます。地区計画の区域を特別産業地区と生活サービス地区の2地区に区分しまして、それぞれ土地利用の方針とか、用途の制限、敷地面積の最低限度、高さの最高限度などを定めてごさいます。

以上の案件につきましても、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。

以上です。

【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伺いいたします。

〔「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6665号、多摩・八王子・町田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】 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されました。

---

【鹿島議長】 次に、日程第6、議第6666号から議第6671号までを一括して議題に供します。

成田幹事の説明を求めます。

【成田幹事】 議第6666号、議第6667号、議第6668号及び議第6669号について、まずご説明申し上げます。

この案件は、東京都市計画道路の変更に関する案件でございまして、幹線街路補助線街路第124号線を一部廃止いたしまして、新たに特殊街路千代田歩行者専用道第6号、7号、8号線を東京都決定により都市計画決定するものでございます。関係資料はお手元の茶色の表紙の「議案・資料」123ページから145ページをご覧いただきたいと思っております。

まず、125ページが位置図でございます。大手町地区は金融、保険、新聞、メディアや、公益法人等の本社・本部などが集積する我が国経済の中核的役割を担う地区でございまして、平成13年10月策定いたしました。東京の新しい都市づくりビジョンにおいて

も、世界的なビジネス拠点としての位置づけがなされているものでございます。

しかしながら、地区内におきまして、建築後30年以上を経た建物が7割を占めるなど建築物や諸設備の老朽化が進んでおり、国際的ビジネスセンターとしての機能を維持していくためには、当地区の業務中枢機能を中断することなく、地区全体の機能更新を早期に進めることが喫緊の課題となっております。

こうした中、国は、平成15年1月、本地区の国際ビジネス拠点の再生を目的といたしまして、本地区の再生整備を都市再生プロジェクト（第5次決定）に位置づけました。

また、この決定を受けまして、同年3月には、東京都千代田区本地区の地権者等で構成する大手町まちづくり推進会議を設立いたし、本地区の機能更新を早期かつ計画的に進めるための具体的検討を行い、平成16年3月まちづくりの理念、目標、将来像を定めました大手町まちづくりのランドデザインと事業手法など、プロジェクトの概要を定めました大手町地区の連鎖型都市再生の基本方針を取りまとめてございます。

この中で、本地区におきましては、歴史的に形成されました大街区をベースに景観に配慮したオフィスビルの配置、歩行者通路・みどりのネットワーク、都市設備インフラなど一体的に整備いたしまして、先端ビジネスエリアにふさわしい多様で個性的な都市活動の場として再生する旨の整備方針が定められるとともに、補助第124号線につきましては、歩行者が主役となる緑豊かなアメニティ道路として整備することが定められてございます。

次に、都市計画の変更内容についてでございますけれども、「議案・資料」125ページを引き続きご覧いただきたいと思っておりますけれども、位置図に示しておりますように、皇居東側の大手町地区が対象でございます。まず、都市計画道路につきましては、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第124号線及び同特殊街路千代田歩行者専用道第6号線、同第7号線、同第8号線について一括ご説明申し上げます。

補助124号線は千代田区大手町一丁目一ツ橋付近を起点といたしまして、日本橋川に沿う形で同二丁目に至る延長約1,040メートル、幅員18メートルの路線でございます。今回の変更は、補助第124号線のうち補助98号線、補助167号線の区間を廃止するとともに、残されました放射9号線、これは白山通りでございますけれども、白山通りから補助167号線の区間につきまして、車線数を2車線として決定するものでございます。

また、廃止区間でございますけれども、新たに放射第10号線の本郷通り区間を千代田歩行者専用道第6号線とし、放射10号線、本郷通りから補助第94号線、外堀通りの区間を同第7号線とし、それから、補助第94号線、外堀通りから補助第98号線の区間を

同第8号線として、それぞれ幅員12メートルの歩行者専用道路として決定し、隣接いたします日本橋川と一体となり、緑豊かなアメニティ道路として整備することといたしてございます。詳細は127ページから130ページまででございますが、ご覧いただきたいと思っております。

続きまして、千代田区決定によります関連案件についてのご説明でございます。初めに、東京都市計画地区計画大手町・丸の内・有楽町地区地区計画についてでございます。138ページをご覧いただきたいと思っております。今回変更する内容でございますけれども、区域の整備・開発及び保全に関する方針の地区計画の目標の部分に、大手町地区において、合同庁舎跡地を起点とした連鎖型都市再生を進めることにより、魅力的な都市空間及び国際ビジネス拠点の形成を進める。また、地区施設の整備の方針の部分に合同庁舎跡地を含む街区において、交通ネットワークの充実を図るため通路を整備する旨の文言を追加いたしました。

地区整備計画におきましては、地区施設といたしまして、140ページの計画図の右上でございますけれども、大手町地区の合同庁舎跡地を含む街区内に通路2号、幅員約8メートル、延長約270メートルでございます。及び通路3号、幅員8メートル、延長約60メートルを追加いたします。

また、壁面の位置の制限等につきましては、現計画の3メートルを9メートルに変更いたします。

続きまして、東京都市計画土地区画整理事業大手町土地区画整理事業についてご説明申し上げます。

「議案・資料」の143ページをご覧いただきたいと思っております。143ページの位置図で黒の斜線がかかっている部分でございますけれども、ここが対象地区でございます。位置は、千代田区大手町一丁目及び二丁目、面積は13.1ヘクタールでございます。

主な内容といたしましては、区画整理事業に伴う公共施設の整備として、「議案・資料」144ページの計画図にお示ししてございますように、千代田歩行者専用道第6号、7号、8号線及び補助98号線、補助167号線の未整備部分を拡幅いたすものでございます。

また、宅地の整備につきましては、土地利用計画、街区の規模などについては、大手町という立地条件を配慮いたしまして、将来に向けてのビジネス街と新しい都市機能等が付加可能となるような整備を行うこととさせていただきます。

千代田歩行者専用道第6号、7号、8号線につきましては、都市再生機構が土地区画整

理事業によりまして、平成24年度までの完成予定で整備いたすこととなっております。

次に、意見書の要旨についてご説明申し上げます。お手元の黄緑色の表紙の別冊でございますけれども、意見書要旨の3ページをご覧くださいと思います。

平成16年11月30日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、2通の反対に関する意見書の提出がございました。意見書の要旨でございますけれども、1の都市計画に関する意見といたしまして、土地の処分については、主務大臣の認可を要し、また、資産価値を減少させることは許されていない。本案策定に伴い、使用上、収益上での不利益要素となることは明白であり、法令等に抵触または違反する恐れも否定しがたい。よって、本案については、撤回または修正されるべきというものでございます。

これに対します都の見解といたしましては、本計画の実現の際に土地区画整理事業が予定されておりますが、事業実施により当該地区の形質が変更される場合、従前の土地に照応する換地が定められているため、土地の資産価値が減少することはありません。

なお、土地区画整理事業により換地された土地は従前の土地とみなされるため、土地の処分には該当しないというものでございます。

続きまして、補助124号線は、幅員及び歩行者専用道への一部変更であり、延長等はそのままとしていただきたいというご意見でございます。いわば歩行者専用道路につきましても、補助124号線とした名称を残してほしいという内容でございます。これに対する都の見解といたしましては、大手町地区における都市再生の実現に当たり、当地区のまちづくりの将来像等を定めた大手町まちづくりのランドデザインでは、補助124号線を、歩行者が主役となる緑豊かなアメニティ道路として整備することが位置づけられている。今回の計画は、この方針に基づき、補助124号線の一部について、幹線街路としての機能を廃止し、新たに歩行者専用道として決定するものでございます。よって、124号線の延長及び名称については、これを変更いたすということでございます。

続きまして、議第6670号、議第6671号でございますけれども、立川都市計画道路3・2・4号、新青梅街道線及び福生都市計画道路3・3・4号、新青梅街道線を変更する東京都都市計画決定の案件でございます。お手元の茶表紙「議案・資料」147ページから160ページをご覧くださいと思います。151ページに位置図がございます。新青梅街道は、東京の都心部と多摩地域とを東西に結ぶ延長約33キロメートルの主要な幹線道路であり、多摩自立都市圏の形成に寄与する重要な路線でございます。しかし、一部の区間では、歩車道ともに狭隘であり、渋滞が慢性化しているとともに、歩道部では自

転車のすれ違いが困難となっています。特に多摩地域の東大和市、武蔵村山市、瑞穂町の区間では、交通量が多いばかりではなく、大型車両の占める割合も高い状況にあり、激しい交通渋滞が生じてございます。また、沿道では、区画整理事業や大規模な工場跡地を活用した街づくりが進められていることから、基盤となる道路の改良が求められてございます。

以上のことから、東京都では、東大和市の上北台駅付近から瑞穂町の加藤塚交差点付近までの約6.7キロメートルにつきまして、交通状況や沿道における街づくりの動向を踏まえ、豊かな道路空間の確保、交通渋滞の早期緩和並びに道路計画と街づくりの整合という3つの視点から、歩車道とも拡幅する必要があると判断いたしました。

そこで、都市計画の変更内容でございますけれども、渋滞緩和と安全性への向上を図るため、停車帯と中央分離帯を新たに設けまして、車道部を幅員13メートルから20メートルに拡幅いたします。また、歩道部につきましては、歩行者や自転車、車いすなどに配慮し、安全で快適な歩行者空間を確保するため、片側2.5メートルの幅員をそれぞれ5メートルといたします。以上により、現在18メートルで決定されております道路幅員を30メートルに拡幅・変更するものでございます。

また、このたびの変更にあわせまして、152ページから156ページにございますように、立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線につきましては、名称の変更などを行うとともに、車線の数を4車線に決定いたします。

また、157ページから160ページにございますように、福生都市計画道路3・4・4号線新青梅街道線につきましても、立川3・2・4号と同様車線の数を4車線に決定いたします。

事業につきましては、現在多摩地域におきます都市計画道路の事業化計画を見直しておりますことから、この中で事業実施時期を明らかにしてまいりたいと思います。

続きまして、関連案件の説明をいたします。161ページから172ページでございます。163ページでございますけれども、今回の新青梅街道線の拡幅変更に伴い、立川都市計画道路3・5・37号、中砂新道線並びに立川都市計画道路7・4・2号榎本町線の起点または終点位置などについて、変更いたします。

また、167ページでございますけれども、立川都市計画公園3・3・7号御伊勢の森公園、それから、171ページでございますけれども、立川都市計画土地区画整理事業、それから、172ページの武蔵村山都市核土地区画整理事業につきましても、それぞれ区

域、公共施設の配置などの変更をいたします。

以上の案件につきましては、いずれも武蔵村山市の決定案件でございます。

なお、本計画案を平成16年11月30日から2週間、公衆の縦覧に供しましたが、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6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。

12番、どうぞ。

【倉林委員】 時間も経過しておりますので、質疑をとりましたけれども、意見だけ申し上げます。

議第6670号と議第6671号であります。ただいま説明がありましたように、現状の新青梅街道は、右折レーンや停車帯が十分確保もされておられません。そういう中で慢性的な交通渋滞が発生をしております。また、歩道も、自転車と歩行者が満足に交差できないというのも、全くご説明のあったとおりであります。そういう中で、今回新青梅街道拡幅再整備に関する都市計画変更について、ご承知のように、地元の東大和市、武蔵村山市、そして、今日は瑞穂の町長さんいらっしゃいますけれども、瑞穂町からも強い要望が出ておりました。私も都議会において再三早急な取り組みを求めていたわけでありましてけれども、今回の都市計画変更の公告縦覧に対しましても、今ご説明があったとおり、反対の意見書1通も出されていないと。ということは、いかにそれだけ事業に期待が持たれているかということを示しているんだらうと、こう思うわけであります。

と同時に、また今回の都市計画変更の区間は多摩都市モノレール駅の上北台から16号線のところまでの約6.7キロということでありまして。これは多摩都市モノレールの延伸部分とほとんどラップされているわけでありまして。それだけに今回の都市計画の変更は、多摩都市モノレールの延伸とは、残念ながら具体的な説明等はないようでありましたけれども、拡幅再整備による物理的な投入空間が確保されているわけでありまして。ぜひ、交通渋滞の解消等に加えて、東京の中でもただ1つの市、1市だけ鉄道もない、駅もないというのが武蔵村山市であります。こういう地元の、それだけに地元の悲願にこたえる意味からも、早期に事業化を図るべきであると、このことを強くお願いをして、意見にかえさせていただきます。

【鹿島議長】 ありがとうございます。（「議長、訂正をちょっとお願いしたいんです

けれども、よろしゅうございましょうか」と呼ぶ者あり)どうぞ、成田幹事。

【成田幹事】 先ほどの説明の中で、議第6666号から議第6669号の中でございますけれども、地区整備計画につきましての壁面位置の制限のところでございますけれども、現行の3メートルを9メートルと申し上げましたけれども、現行の3メートルを6メートル及び9メートルの2つに変更するというようなことで、訂正お願いしたいと思いません。

【鹿島議長】 ほかにご質問、ご意見等がございましょうか、29番、どうぞ。

【松村委員】 この大手町のに関連して一括して、ちょっと一、二お聞きしたいんですけれども、この国の合同庁舎の跡地の、これ、随意契約で、売買するというわけですけれども、これはいつ行うんですか。また、その価格はどのぐらいなのか、そこについてお伺いいたします。

【森下幹事】 用地の処分でございますけれども、財務省は今年度中の処分を期待しているということでございます。価格につきましては、財務省が鑑定をとりまして、適正な時価で処分するということを聞いておりまして、現在処分の相手先でございます都市再生機構と協議が行われている段階でございます。

【松村委員】 もう1点、ここは現在容積率が700%ですね。それで評価されるのか。通常例えば容積率、東京都の例えば都有地などは、売却の場合、容積率の高さというか、それによって、やっぱり売買、土地の時価というのは、違うんでしょうね。

【森下幹事】 当然現状700%でございますけれども、その土地の時価で処分するということで、どのくらいの将来の土地利用があるかということの想定などしながら、その時点における適正な時価を算出して鑑定するものと聞いております。

【松村委員】 くどいようですけれども、将来的なものも含めて、その土地の時価というか、適切な売却値段を考えるとというのが、東京都なら東京都が、当事者ですからね。やる考え方なのか。

【森下幹事】 現在の定められている都市計画の中で、可能な土地利用を想定した上で、それで、時価を算出して鑑定するものと聞いております。

【松村委員】 都民もというか、国有地ですから、どういう形で財産、しかも、本当は競争入札ならばより公正というか、適切であろうと思うんですけれども、随意契約ということなので、よく見定めたいと思うんですけれども、例えば今容積率が700%のこの合同庁舎跡地が、例えばこれ、事業をやろうとしている都市再生機構や三菱地所などの資料

によりますと、容積率を1,690%にしているんですね、ここを、700%から新たな連鎖型開発を行うということによって、相当の容積率を考えているんですけども、大体そのぐらいの容積率、700%から上がることが可能なんですか、想定されているんですか。また、東京都はどのように認識というか、そういう開発当事者ですか、そういうような試算というか、そういう考え方、案を持っているということについては、どうなんですか。

【森下幹事】 将来の容積率でございますけれども、現在検討中でございます、具体的な数値はまだ定まっております。今後その見直しの考え方についてだけ申し上げますと、当地区では、今後区画整理事業、例えばご提案しております区画整理事業を実施しまして、都市計画道路などの基盤が整備されます。これに伴いまして、都市構造上の位置づけなども踏まえまして、容積率の見直しを行います。この合同庁舎跡地につきましては、さらに区画整理によりまして、将来再開発を行う民間地権者の土地と交換いたします。その交換した土地となるわけでございますけれども、この民間再開発につきましても都市再生への貢献度合いにも応じましても、容積率を見直していこうという考え方でございます。そういった具体的な計画が出た段階で、具体的な数字が出てまいりますけれども、考え方としては、そういうことで容積率を設定していく予定でございます。

【松村委員】 この段階で区画整理なら区画整理のそういった事業計画とか、資金計画だとか、きちっと定められてというか、見通しを持って、そういう提案と一体となって、区画整理の区域とか、それから、また何でこの歩行者専用道だけが先行的に道路が出てくるのか、よくちょっと理解できないんですけども、それをまっぴらして、決定してもいいのではないかというふうに思いますけれども、その点については、どうなんですか。

【森下幹事】 大手町の連鎖的な再開発を進めていくわけでございますけれども、その前提としては、国有地の処分でありますし、その国有地の処分というのは、この区画整理事業によって、換地をして、種地を移し変えていくということを保証するわけでございますけれども、そういう前提となる区画整理の手續があらかじめ必要となります。当然その区画整理で公共施設も整備するわけですので、必要な都市計画道路の変更等も早くやらなければいけないということございまして、大手町の連鎖的な再開発を進める上での前提となります区画整理だとか、都市計画道路につきましては、先行して決めていくというものでございます。あわせて、公共用地の処分の手續も進めていくということでございます。その後、区画整理により換地をした上での再開発事業についての計画を固め、改めて具

体の容積等の設定をしていくということでございます。

【松村委員】 国有地を売却するに当たっての区画整理という担保が必要だということの前提は、それはそれで、理解すると言っちゃおかしいんですけども、それはそれとしても、千代田の区計審でも、都計審でも、なぜ、じゃあ、道路が出てくるのかというのは、ちょっと私も理解に苦しむんですよ。区画整理は、前提として、国有地の払い下げと言うんだったら、区画整理を確かに提案ということはあり得ると思うんですけども、なぜ、この道路変更だけを先に決めるのかという千代田の都計審での意見もありましたけれども、この点については、どうなのでしょう。

【森下幹事】 区画整理は、ご存じのように、公共施設の整備を行うということが大きな目的となっておりますので、その整備を行う公共施設について、あらかじめ変更する必要が当然あるわけでございます。

【松村委員】 区域を決めるだけ、区域を決めればいいわけでしょう、区画整理の。そうじゃないんですか。そのときにだって、事業計画がはっきりしなければ、それはじゃあ、だれが、先ほど来あったけれども、減歩率はどうするのかとか、どこはだれが負担するのかとか、全然まだ連鎖型って言ったって、これからのことでしょう。たまたま1つの地区枠の種地だけは、ここからここへ移すと決まっています、あとは、だって、それをどこのだれがどういうふうに負担するかというのが、これ、全体の事業計画が決まらなければ、私、本来この土地の負担というのが責任を持った計画にならないんじゃないかというふうに、区画整理の仕組み上というか、制度上がそういうふうに考えるのが当然じゃないかというふうに思うんですけども、このじゃあ、今言った……、まあ、いいです。それで、どうなのでしょう、教えてください。

【成田幹事】 今回のこの大手町につきましては、面としまして区画整理で都市計画決定いたすわけでございますけれども、その中に基盤として道路があるわけございまして、この道路のほうは、東京都が決定いたします。それから、区画整理のほうは区決定となっておりますので、それぞれ審議する機関が別々で、たまたま時期がずれてございますけれども、考え方としては、一体的に都市計画決定をするというふうなことでございます。

【松村委員】 今後、きちっとしたものが出されるんでしょうから、そのときにまた審議したいというふうに思いますけれども、いずれにしても、この計画は、特定の本当に企業を利するような都市再生の私は典型だというふうに思います。よって、反対いたします。

【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6につつま

しては、適宜分割して採決いたします。

初めに、議第 6 6 6 6 号から議第 6 6 6 9 号まで、東京都市計画道路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】 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。次に、議第 6 6 7 0 号及び議第 6 6 7 1 号、立川及び福生都市計画道路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。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】 最後になりますが、日程第 7、議第 6 6 7 2 号を議題に供します。

成田幹事の説明を求めます。

【成田幹事】 議第 6 6 7 2 号でございますけれども、東京都市計画市場東京都中央卸売市場食肉市場分場の都市計画の変更に関する案件でございます。「議案・資料」の 1 7 3 ページから 1 7 5 ページをご覧くださいと思います。1 7 4 ページが位置図でございます。食肉市場分場は、増加する食肉需要に対応するとともに、食肉の安定供給を図ることを目的に、品川駅前でございます、食肉市場本場を補完する施設といたしまして、昭和 5 7 年 1 月に都市計画決定を行い、食肉事業を開始してございます。

今回の変更は、食肉流通機能の集約化及び合理化を図るため、食肉市場分場の機能を食肉市場本場に統合したことにあわせ、食肉市場分場の都市計画を廃止するものでございます。

「議案・資料」の 1 7 4 ページから 1 7 5 ページの位置図及び計画図をご覧くださいと思いますけれども、食肉市場分場は、JR 品川駅の東側、品川埠頭内に位置してございまして、食肉市場本場の東約 8 0 0 メートルの場所に位置してございます。平成 1 3 年 1 2 月に策定いたしました東京都卸売市場整備計画（第 7 次）におきまして、食肉市場分場の機能を食肉市場本場に統合することが位置づけられまして、食肉市場本場施設の建設にあわせまして、この分場の卸売業者や関連事業者等の移転が終了したことから、今回こ

の分場の都市計画を廃止するものでございます。

意見書の提出でございますが、11月30日より2週間、縦覧いたしましたところ、意見書の提出はございませんでした。

以上で説明を終了いたします。

【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。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

【鹿島議長】 ありませんようでしたら、日程第7、議第6672号、東京都市計画市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】 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した。

なお、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。よろしくお願ひいたします。

これをもちまして本日の審議会は閉会します。

午後3時47分閉会

本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。