

午後 1 時 3 0 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 170 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、21 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 170 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、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。ご確認をお願いいたします。よろしいでしょうか。

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、委員の異動につきまして、私からご報告を申し上げます。

お手元の「議案・資料」の 2 ページをお開き願います。そこに委員の異動報告が記載してございます。今回、再任及び新任を含めまして 19 名の方々が異動なされました。そのうち新しく委員になられました 14 名の方々をご紹介申し上げます。

議席番号 1 番、東京都議会議員、立石晴康委員でございます。

次に、議席番号 2 番、財務省関東財務局東京財務事務所長、小林行雄委員でございます。本日はご都合により代理の方にご出席をいただいております。

次に、議席番号 4 番、東京都議会議員、高橋かずみ委員でございます。

次に、議席番号 9 番、文京区議会議員、成澤廣修委員でございます。成澤委員につきましては、本日都合によりまして欠席する旨事前にご通知をいただいております。

次に、議席番号 12 番、東京都議会議員、宮崎章委員でございます。

次に、議席番号 13 番、国土交通省関東運輸局長、大藪讓治委員でございます。本日はご都合により代理の方のご出席をいただいております。

次に、議席番号 14 番、財団法人東京都公園協会理事長、山下保博委員でございます。

次に、議席番号 15 番、東京都議会議員、小沢昌也委員でございます。

次に、議席番号 16 番、国土交通省関東地方整備局長、門松武委員でございます。本日はご都合により代理の方のご出席をいただいております。

次に、議席番号 18 番、東京都議会議員、花輪ともふみ委員でございます。花輪委員におかれましては、本日都合によりまして欠席する旨事前にご連絡をいただいております。

次に、議席番号 21 番、東京都議会議員、伊藤まさき委員でございます。

次に、議席番号 23 番、東京都議会議員、大松成委員でございます。大松委員におかれましては、本日都合によりまして欠席する旨事前にご連絡をいただいております。

次に、議席番号 27 番、消防総監、関口和重委員でございます。本日はご都合により代理の方のご出席をいただいております。

次に、議席番号 31 番、日の出町議会議長、東亨委員でございます。

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、4 ページに記載してございます委員名簿のとおりといたしたいと存じますので、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ご審議をいただきたいと存じますので、議事の進行につきましてご協力をお願いいたします。

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をいたします。また、委員の諸先生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いたします。

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申し上げます。

【鹿島議長】 それでは、早速議事に入らせていただきます。

日程第 1 といたしまして、議第 6695 号を議題に供します。石井幹事の説明を求めます。

【石井幹事】 私からは議第 6695 号、西東京都市計画都市再開発方針につきましてご説明いたします。薄茶表紙の議案書では 11 ページから 24 ページに相当いたします。

それでは、12 ページをご覧いただきたいと思います。

まず「都市再開発の方針」の概要についてご説明いたします。

「都市再開発の方針」は、都市再開発法第2条の3に位置づけられた東京都が広域的な視点から定める都市計画の一つでございます。市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランでございます。

本方針は、「東京の新しい都市づくりビジョン」や「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を実効性のあるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるものでございます。

本方針における再開発とは、一般的な「まちの再開発」という意味合いでございます。都市再開発法による市街地再開発事業のみにとどまらず、土地区画整理事業などの開発事業、さらには地区計画による規制誘導手法による修復型のまちづくりなども含むものでございます。

本方針は、これまでは「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の中に含めて決定されておりましたが、平成12年の都市計画法の改正により、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」とは別に、都市計画区域ごとに定めることができるようになりました。

この法改正を受けまして、東京都では平成16年4月に、区部及び多摩部を含めた一斉見直しを行って、26ございます都市計画区域のうち、ちょうど半分の13の区域で「都市再開発の方針」を定めております。

残る13の都市計画区域のうちの一つに、今回ご提案申し上げます西東京都市計画がございます。西東京市では、市内における個別の事業の進捗状況の把握や、今後再開発が必要とされる地区の選定など策定に向けた準備が整いましたものですから、同都市計画区域内における再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として本方針を定めるものでございます。

続いて、本方針で定める内容についてご説明をいたします。議案書の17ページをご覧くださいと思います。

本方針につきましては、5つの事項を定めることとなっております。

1点目は「基本方針」、2点目は「都市再開発の施策の方向」、3点目は「1号市街地」、そして、18ページには4点目の「2項地区」、5点目の「誘導地区」、以上の5つを定めることとなっているわけでございます。

まず1点目の「基本方針」でございますが、「基本方針」としては、幹線道路の整備を進め、災害に強い市街地整備を行う。また、田無、ひばりヶ丘、保谷の各駅では、駅周辺の

拠点性の強化を図り、だれにとっても住みやすくやさしいまちづくりを目指すとしております。

2点目の「都市再開発の施策の方向」につきましては、この「基本方針」に沿う形で、拠点の整備、安全な市街地の整備、快適な居住環境の整備、自然や歴史・文化などの環境を生かした整備の4項目を示してございます。

3点目の「1号市街地」についてご説明いたします。

「1号市街地」とは、当該都市計画区域の市街化区域内において計画的な再開発が必要な市街地を指します。議案書23ページにその区域を示してございますので、ご参考にさせていただければと思います。

本方針においては、「1号市街地」を全市域について定め、議案書19ページから20ページに示すように4つの地域に区分しております。保谷駅周辺を中心とする北東部地域、東伏見駅、西武柳沢駅周辺を中心とする南東部地域、ひばりヶ丘駅周辺を中心とする北西部地域、田無駅周辺を中心とする南西部地域、以上の4つの区域ごとに再開発の方針を定めております。

4点目の「2項地区」についてご説明いたします。議案書21ページをご覧いただきたいと思います。

「2項地区」とは、1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区を指します。この区域は事業の進捗の状況及び再開発の必要性を勘案して選定してございます。具体的に申し上げますと、保谷駅南口地区を「2項地区」として定めます。

この地区では、市の東の玄関口としてのイメージを高め、シンボルとなるような都市環境を創出するため、駅前広場の整備にあわせ、木造建物の不燃化及び建物の共同化により、商業の活性化や土地の有効利用を図るとともに、交通環境の改善を行うため、市街地再開発事業を実施することとしてございます。議案書24ページにその区域を示してございますので、ご参考にさせていただければと思います。

最後の5点目、「誘導地区」についてご説明いたします。議案書22ページをご覧ください。

「誘導地区」とは、1号市街地のうち再開発の推進の必要性は高いものの、2項地区として定めるまでには至っていない、そういった地区を指します。

具体的には、ひばりヶ丘駅北口地区を「誘導地区」として定めます。議案書23ページ

にその区域を示してございますので、ご参考にしていただければと思います。この地区では、駅前広場、都市計画道路の整備にあわせ、街区再編まちづくり制度などの手法を活用し、狭小宅地の集約化や細街路の整備を図ることとしております。

これまでご説明したとおり、都市再開発の方針では5つの項目を定めますが、本方針を策定する効果といたしましては、まず、再開発の基本的な方向を明らかにし、計画的に位置づけを行うことにより、再開発の促進のための下地づくりとなるというようなこと、また民間の建築活動を適正に誘導することができるなどが挙げられまして、本案の決定により、市全域にわたる総合的な再開発のマスタープランとして機能することを期待しております。

なお、本都市計画案について、9月16日から30日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

以上で議案の説明を終わります。

【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をいたします。29番委員、どうぞ。

【松村委員】 本案件の一つに保谷駅南口の開発計画がありますが、保谷駅南口の現状について、地域の住民からの安全に歩行できるようにしてほしい、安心して買い物ができるまちにとの強い要望があります。そして、新市長が見直しを検討し、情報公開や市民への説明責任を果たすとの立場をとったものであることから、私どもは賛成するものです。

その上に立って一、二質問をし、要望も出したいと思います。

伺いたいことは、保谷駅南口開発について、開発利益を受けるのは西武鉄道や西武バスなどが大きな利益を受けるというふうに思いますけれども、この開発者負担はこの計画ではどういうふうになるのでしょうか。

【鹿島議長】 石井幹事、どうぞ。

【石井幹事】 西武鉄道などからの負担は取っているのかというお尋ねかと思いますが、通常、駅前広場を整備する場合は、駅前広場面積の6分の1に相当する土地を鉄道側から無償提供してもらうことになっております。これを通称「建運協定」と呼んでおりますけれども、この協定によりまして、本件の場合もこれに相当する面積について鉄道側が負担すると、このようになっております。

【鹿島議長】 29番、どうぞ。

【松村委員】 今、6分の1という答弁がありましたけれども、計画を見ますと、現状のバス停ですか、バスターミナルのところからさらに大きな駅前広場に広がります。そうすると、西武の6分の1の提供というのは、ほぼ現状の維持ではないかというふうに思うんです。私はさらに、住民にとっても安全や利便性のよいそういう公共施設ができるわけですけれども、やはり最もこの利益を受ける、まあお客さんでありますから、西武鉄道やバス会社などに対しても開発者負担というものをもっと求めてしかるべきだというふうに思います。今後の課題だとは思いますが、ぜひそういう点を強めて、市の負担や公共負担を軽くすべきだということを要望して終わります。

以上です。

【鹿島議長】 4番、どうぞ。

【高橋(かずみ)委員】 今、松村委員からも発言がございましたけれども、私も実は、私の場合で恐縮ですけれども、この駅を利用している者でありまして、この開発を地域として期待をしております。ただ、今日の資料の中に良好な商業機能の高度化とか、要するに今発言がありましたけれども、買い物とか、そういった人たちへの配慮というか、そういったことも大切な地域。ということは、実は、少し前までは保谷市、今は西東京市でありますけれども、行政境でありまして、開発の南側、東西に通っている道が、都道ですけれども、ちょうど中心が境になっておりまして、なかなかこの道路の安全というか、そういったものに配慮して行政の目から見ていただくのが、ちょっと過去遅かったのかなというような気がするんです。ぜひこの開発を機として、その辺のこともお考えをいただくよう要望だけ、答弁は結構です。こういう声があったということ記録していただきたいと思えます。

以上です。

【鹿島議長】 ほかにいかがでございましょうか。

〔「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1、議第6695号、西東京都市計画都市再開発の方針の案件につきまして採決をいたします。

賛成の方は挙手をちょうだいしたいと思います。

〔 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をいたしました。

【鹿島議長】 日程第2に移らせていただきます。

議第6696号から議第6702号までを一括して議題に供します。福島幹事の説明を求めます。

【福島幹事】 議第6696号は、千代田区における用途地域の変更の案件でございます。

大手町地区は、国の第5次都市再生プロジェクトに指定をされ、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まして、業務中枢機能を維持しつつ、計画的かつ段階的に大手町地区全体の機能更新を図ることとされております。

それに伴いまして、本地区がこれまで官公庁主体の土地利用から国際ビジネスセンターへと土地利用転換を誘導すべき区域となったことから、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。

恐縮でございます、資料集では33ページから始まりますので、申しわけございません、46ページまでに記載がございます。参考といたしまして、45ページになりますが、千代田区が決定いたします「大手町・丸の内・有楽町地区地区計画」の変更を簡単にご説明申し上げます。

地区計画の区域は、全体で約119.1ヘクタールでございます。今回用途地域を変更しようとする地域の地区整備計画でございますが、日本橋川沿いの魅力ある空間形成等を一体的に進めるなど、歩行者専用道路沿いに9メートルの壁面の位置の制限を、また、地区施設として幅員8メートルの通路を定めております。

さらに、42ページをご覧いただきたいと思いますが、表の名称、大手町のところに記載してございますように建築物等の用途の制限のほか、区画整理事業の仮換地がなされるまでの容積率の制限、建ぺい率の最高限度、敷地面積の10分の3以上の開放空地の設置などを定めてございます。

ただいまご説明いたしました地区計画の変更等とあわせまして容積率を変更するものでございます。現在、商業地域、建ぺい率80%、容積率700%の地域につきまして、容積率を1,200%に変更いたします。

この案件を平成17年9月16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。

引き続きまして、議第6697号及び6698号は、江戸川区における用途地域の変更の案件でございます。

最初に篠崎西部地区についてご説明を申し上げます。

案件資料では50ページになりますが、白黒といいますが、大変わかりづらいので画面のほうをあわせてご覧いただきたいと存じます。

本地区は、江戸川区の中央を東西に走る都営地下鉄新宿線篠崎駅の西側に位置してございます。この地区を含みます周辺地域は、「区画整理を施行すべき区域」に位置づけられておりまして、駅東側では、東京都施行による区画整理事業が実施されております。本地区におきましても、江戸川区の施行による区画整理事業が実施されておりまして、事業にあわせ既に地区計画が決定されております。このたび、駅前街区の地区整備計画の策定にあわせて用途地域を変更するものでございます。

地区計画の区域でございますが、55ページをご覧いただきたいと思っております。面積は約14.8ヘクタール。このうち、新たに駅前街区におきまして地区整備計画を追加いたします。

その内容でございますが、駅前街区におきまして、区画道路や西口駅広場、駅出入口に通ずる通路を地区施設に定めております。また、駅前街区にふさわしい土地利用を図るため、建築物の用途の制限や敷地面積の最低限度を100平方メートルとするなどのほか、壁面の位置の制限等も定めております。

ただいまご説明申し上げました地区計画の変更にあわせまして用途地域を変更いたします。変更の内容につきましては、駅前街区の区域を第一種中高層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率100%から、近隣商業地域、建ぺい率80%、容積率400%に変更いたします。

この案件につきまして、平成17年9月16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。

恐れ入りますが、別冊資料の黄緑色の冊子をご覧いただきたいと思っております。

意見書は反対の意見1通1名でございます。内容は、この意見を出された方の居住するマンションでございますが、「居住するマンションは目の前に高い建物が建たない場所を選んで購入した。近隣商業地域への変更は財産権の侵害に当たるものであり反対である」という意見でございます。

これに対します東京都の見解でございますが、篠崎駅の周辺は「都市再開発方針」におきまして駅前にふさわしいにぎわいのある中高層の商業地として位置づけられておりまして、近隣商業地域への変更はこの方針に基づき策定をされた地区計画にあわせて行うもの

でございます、適切であると考えているものでございます。

以上でございます。

続きまして、議第6698号は上篠崎四丁目2番地区における用途地域の変更でございます。「議案・資料」集では58ページになります。

本地区は、ただいまご説明しました篠崎駅西部地区の北側に位置をしてございまして、本地区におきましても、今後、江戸川区の施行による区画整理事業が実施されることとなっております。区画整理事業による道路等の整備や地区の一部におきまして土地の共同化による良好な居住環境の形成及び防災性の向上等を図ることとしてございます。このたび、こうした地区計画の決定にあわせ用途地域等を変更するものでございます。

区域は、約0.5ヘクタールでございまして、地区計画の区域内を住居街区、それから共同化促進街区に区分してございます。

「議案・資料」集では62ページに計画図を記載してございますが、住居街区におきましては、道路拡幅や行き止まり道路の解消を図りまして、また共同化促進街区におきましては、狭小敷地の集約化及び共同化を行うなど、良好な居住環境の形成を図ることとしてございます。

整備計画の内容でございまして、地区施設といたしまして、区画道路4号から7号及び緑地の新設を定めております。また、住宅地にふさわしい土地利用を図るため、建築物の用途制限や敷地面積の最低限度、例えば100平方メートル、また地区によって500平方メートルとするなどのほか、高さの最高限度、壁面の位置の制限なども定めてございます。

ただいまご説明しました地区計画の決定にあわせまして用途地域を変更いたします。変更の内容は、第一種中高層住居専用地域の建ぺい率50%、容積率100%から、第一種住居地域、建ぺい率60%、容積率300%へと変更いたします。

この案件につきまして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。

続きまして、議第6699号は、立川都市計画用途地域を変更する案件でございます。

「議案・資料」集は72ページをご覧いただきたいと存じます。

本地区は、多摩都市モノレール上北台駅の北に位置をする立川都市計画道路3・3・30号立川東大和線沿線の地区でございます。

この地区につきましては、都市計画道路の供用開始時期が来年4月と具体的になったこ

とから、沿道につきまして地区計画を定め用途地域を変更するものでございます。

地区計画の目標といたしましては、道路の整備にあわせまして、沿道の土地の適正かつ有効な利用を図り、周辺の郊外住宅地と調和のとれた良好な市街地の形成を図ることとしております。

次に、整備計画でございますが、容積率の最高限度を定め、特定行政庁が交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないと認めた場合は、容積率200%を適用することとしてございます。また、敷地面積の最低限度は100平方メートルに定めるほか、壁面の位置の制限等も定めております。

以上の地区計画の決定に伴いまして用途地域を変更いたします。内容は、現在、第一種低層住居専用地域などに指定されております区域を、いずれも第一種住居地域、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、本年9月16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。

続きまして、議第6700号でございますが、昭島都市計画用途地域を変更する案件でございます。薄茶表紙では80ページに記載がございます。

本地区は、昭島市のほぼ中央に位置するJR昭島駅北口の平坦な地域でございます。北側はゴルフ場、南側は青梅線、東側は都市再生機構つつじが丘団地、西側は都営美堀町四丁目アパート、また工業地域などに囲まれてございます。

当地区は、主に工場用地として利用されてまいりましたが、工場の集約化に伴い土地利用転換が進んできていることから、商業、スポーツ、文化機能が調和し、快適でゆとりある市街地整備を誘導するべく、昭島駅北口駅前地区地区計画を定め、あわせて用途地域等の変更を行うものでございます。

地区計画の目標といたしまして、商業、スポーツ、文化機能が周辺環境と調和し、快適でゆとりある市街地整備を誘導するとともに、基盤施設の充実とイチョウ並木などの既存樹木を生かした緑の創出を図ることによりまして、にぎわいと人・自然が融合した市街地空間を形成することとしてございます。

土地利用の方針といたしましては、大きく5つの地区に区分をいたしまして、それぞれの立地環境にふさわしい土地利用を誘導してまいります。

また、既存の並木を生かした安全で快適な歩行者動線を整備することとしております。

整備計画の内容でございます。茶色表紙で88ページ、89ページをあわせてご参照く

ださい。

地区施設といたしまして、区画道路1号から5号までを整備いたしまして、その沿道の大半に環境緑地を整備いたします。

今回地区整備計画を定めます4つの地区におきましては、1階部分を住宅とすることなどを制限し、敷地面積の最低限度を1,000平方メートルとするほか、壁面の位置の制限なども規定してまいります。

以上の地区計画の決定にあわせて用地地域の変更を行います。変更の内容は、中心商業地区に該当する部分を商業地域に、西側商業地区に該当する部分を近隣商業地域に、また、西側業務地区と周辺業務・文化地区に該当する部分を第二種住居地域にそれぞれ変更するものでございます。数字は計画書をあわせてご覧いただきたいと思います。

なお、この案件につきまして、9月16日より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。

続きまして、6701号は日野都市計画用途地域を変更する案件でございます。

本地区は、京王線平山城址公園駅に隣接し、組合による土地区画整理事業が施行されている区域でございます。本地区につきましては、土地区画整理事業の仮換地指定にあわせて地区計画を定め、用途地域の変更を行うものでございます。

茶色表紙98ページの計画図をご覧いただきたいと思います。地区計画の区域4.9ヘクタールでございます。地区計画の区域内を、住宅地区、沿道地区及び店舗地区に区分をいたしまして、それぞれの地区の特性に応じた土地利用の誘導を図ってまいります。

整備計画でございますけれども、全地区で建築物の用途制限のほか、敷地面積の最低限度を地区に合わせまして、住宅地区では120平方メートル、沿道地区では130平方メートル、商業地区では200平方メートルとするなどの最低限度を定めるほか、壁面の位置の制限等を定めております。また、店舗地区におきましては、高さの最高限度もあわせて定めることにしております。

こうした地区計画の決定に伴いまして用途地域を変更いたします。店舗地区におきましては、第一種低層住宅専用地域、建ぺい率40%、容積率80%から近隣商業地域、建ぺい率80%、容積率200%に変更いたします。住宅地区におきましては、計画書記載のとおりでございます。

なお、この案件につきまして、9月16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。

続きまして、議案第6702号は、日野都市計画用途地域を変更する案件でございます。

この地区は、JR中央線豊田駅の南に位置しまして、日野市によります土地区画整理事業が施行されている区域でございます。この地区につきましては、用水、また湧水や緑を残し、より現況を生かすため、土地区画整理事業の内容を見直しまして、区画道路の位置が変更されることになりました。これに伴い、既に定められておりました地区計画の区分を変更し、あわせて用途地域の変更をするものでございます。

100ページをご覧いただきたいと思います。画面のほうもあわせてご覧いただきたいと思いますが、この変更につきましては、最初の表示の青いところ、それから三角形になって赤く表示してございます膨らんだところがございますが、先ほど説明いたしましたように旧区画整理の区画道路が、実は、今表示をしております上側に下の都市計画道路にほぼ平行して、日野3・3・2という28メートルの道路ですが、これに平行して区画道路が区画整理の事業計画上決められてあった。

ところが、この地区は、先ほど申し上げましたように湧水、用水など地区の特性を持った場所でございますので、区画整理の進捗過程で、現道を生かした形に事業計画を変更することになりました。これに伴いまして変更する内容でございますが、都合5地区にこのような形の部分での変更がある内容でございます。

こうした内容でございますけれども、平成17年9月16日から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。内容等につきましては、計画書に記載のとおりでございます。ご参照いただきたいと思います。

これで説明を終わります。

【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をいたします。29番、どうぞ。

【松村委員】 まず第6696号、大手町の合同庁舎跡地の開発計画についてですけれども、初めに伺いたいのは、この時点での容積率の変更提案の理由についてお答えいただきたいと思います。

【鹿島議長】 福島幹事。

【福島幹事】 ちょっと説明が雑ぱくだったので申しわけございませんが、先ほどご説明を若干いたしましたけれども、千代田区は、先ほどの地区計画に大手町地区全体の機能更新を図り、国際ビジネス拠点の形成を進めることが目標として掲げられまして、この合

同庁舎街区においても国際ビジネスセンターへの土地利用転換を誘導すべきということが示されたことが1点。

それから、2点目といたしまして、地区計画に地区施設の通路とか、将来の市街地整備の条件、これは用途の制限とか空地の割合など、こういったものを記載をいたしまして担保するというのをいたしまして、この地区の整備の方向性を明確にした、この2点をもちまして、今回用途地域の変更を行う提案をいたしているものでございます。

【鹿島議長】 29番。

【松村委員】 通常、土地区画整理事業においては、基盤整備などの進捗率を待って、それに伴って容積率などを変更するやり方をとっているというふうに思います。たしかこの案件は、前回、今年の2月でしたか、都計審で私も審議しましたけれども、そこではまず区画整理手法というものでその区域を決めることと、それから幹線街路だとか、歩行者通路だとか、そういういわば基盤を整備することを決めました。ですから、そういう道路、街路だとか、そういうのは既にもう工事が始まって進捗率が進んでいるんでしょうか、お聞きします。

【鹿島議長】 福島幹事。

【福島幹事】 この地区の、今、具体的な進捗が何かということでございますけれども、この地区におきまして、いわゆる土地区画整理の関係でいきますと、準備会が設置をされておりまして、事業化に向けた調整が行われております。区画整理に関しますと、そういうことで、あとは、この地区におきましては、現地で特に目立った何かが進捗しているという、そういう状況はございません。

【鹿島議長】 29番。

【松村委員】 ですから、通常はそういう基盤整備だとか、それに伴って今言った用途の変更、容積率の変更などがあるわけですがけれども、今はまだ地区の整備方向が定まったというだけの今この時期に、前は2月にやって、今10月ですか、どうも何か唐突というか、わからないですね。今の時期じゃなくても、もう少し状況を見定めるとか、いろいろ私はあるんじゃないかというふうに思いますけれども、本日の都計審でというには、1つは疑問点がわからない点と、それからもう一つちょっと伺いたいんですけれども、随意契約はいつ締結されましたか。また、土地取得価格は幾らなのか。1平方メートルの単価についてもお伺いしておきます。

【鹿島議長】 福島幹事。

【福島幹事】 失礼しました。先ほどの区画整理の件でございまして、補足をさせてもらいます。

資料集の42ページをご参照いただきたいと思います。42ページのところに地区の区分が、表頭のところでございますが、大手町AからB以下全部で5地区ございまして、この5地区の特性に分けてございますが、この大手町Bというところ、一番文章の記載の多い箱をご覧くださいまして、表側の真ん中、容積率の最高限度のところを大手町Bのところと合わせてご覧いただきますと、大手町土地区画整理事業の区域内の敷地につきましては、仮換地指定前は、合同庁舎街区は10分の90ということで、先ほどご指摘のありました3月にこの地区施設などを決めた際に、まだ容積率云々という部分について、今回あわせて変えますときに、この仮換地がなされる前までは、つまり900%までしか使えませんよと、こういうふうに縛りを入れてございまして、ご懸念のように特段ここだけ変わった用途地域の変更を行おうとしているものではございません。失礼いたしました。

それから、ただいまのご質問の随意契約のお話でございます。

平成13年3月3日付で財務省から都市再生機構に払い下げられてございます。払い下げ価格でございますけれども、約1,300億円と聞いてございまして、1平方メートル当たり換算いたしますと、約970万円ということになるかと思います。

【鹿島議長】 29番。

【松村委員】 今、土地の取得価格の1平方メートル当たり970万ですか、1,300億円というのが、まあ高いか安い。将来の土地利用計画などを勘案して売買があるという、3月ですか、前回都計審でお答えになりましたけれども、今後私もよく検討したいと思うんですけれども、今、その前のここだけ特別容積率を決めるんじゃないというけど、今回の提案は、だって、今までの合同庁舎が建っていたところは容積率は700なのを1,200にするという提案じゃないんですか。ここだけ特別じゃないというのは、ちょっと今の答弁はよく理解できなかったんですけれども、このまさに合同庁舎跡地のところを1,200というんじゃないんですか。私の理解が違いますか。

【鹿島議長】 福島幹事。

【福島幹事】 1点訂正をさせていただきます。その前の答弁で、平成13年と私は申し上げましたが、17年の3月3日でございまして。失礼いたしました。

それから、私、先ほど区画整理の進捗とあわせて変えるという話につきましては、この街区につきまして、既に地区施設などを決めている700%のときから、今回900%ま

で変えるという部分につきまして、ここはこの議案の中で1,200%になってございますけれども、いずれにしても、この容積率を使うということにつきましては、区画整理の仮換地がなされませんと、その途中の中の900%の部分までは使えませんよと、こういう縛りが入っておりますので、ちょっと説明の巧拙がございましたが、そういう部分にご理解いただきたいと思っております。

【鹿島議長】 29番。

【松村委員】 だったら、余計その縛りが900とかかっているんだったら、今1,200と今日この都計審で決める意味が私はないように思うんですけども、この点。

それから、容積率を700から1,200%にした根拠は何か。また、今後、この容積率を引き上げることはあるのか、ことになるのか。あれば、どういうときかも伺いしておきたい。

【鹿島議長】 福島幹事。

【福島幹事】 先ほどのご説明の中で、この街区につきましては、建築物の用途の制限、それから建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、また、敷地の中で開放空地の設置の割合など、具体的な市街地の整備状況を地区計画として定めますことから、あわせて900%と、また300%を足した1,200%に今回変えるものでございます。

それから、700%から1,200%に見直す根拠であります。この地区がもともと大手町合同庁舎というふうに国の機関としての土地利用をなされておりましたが、先ほど申し上げましたように、この地区を国際ビジネス拠点として整備をする、いわゆる民間主体の開発をしていく、こういう方向、目標を持ったことから変えるものでございます。その要件を備えたと、こういうことでございます。

それから、今後さらに容積率を上げる予定はあるのかというご質問でございます。

この跡地につきましては、現在、都市機構が土地の取得をしております。今後建替えを希望する地権者が区画整理の換地の手法を用いまして、この土地と希望するみずからの土地と交換をして今後再開発ビルを建てることとなりますが、この人たちが都市再生特別地区を活用して、都市再生への貢献の度合いにおいて提案をしてくる場合におきましては、貢献度の度合いに応じまして容積率を変更することも考えられるわけでございます。

【鹿島議長】 29番。

【松村委員】 要するに、なぜ1,200%かということについては、今お答えがありませんでした。今までの合同庁舎から国際ビジネスセンターなんだから1,200なんだとい

う答えですね。それが、じゃ1,100ではなぜ違うのか、1,300じゃないのかということがよくわかりません。

それからもう一つは、今後も容積率を引き上げる点については否定しないで、そこを取得した地権者の要望があれば、いろいろな、貢献度という言葉を使いましたけれども、組み合わせによってはさらにこの容積率がアップするという何を何か前提としたご答弁だったというふうに思います。

いずれにしても、意見を申し上げますけれども、やはり当初から日本経団連などが内部文書で明らかにしていたように、容積率まで引き上げて新たな資金の拠出なしで現日本経団連会館ビルと同等の床面積を確保し、さらに利益を上げようとする、本当に大企業本位の計画そのものであると言わざるを得ないと思います。大体自治体としての東京都が民間企業に肩入れし、世界都市間競争に勝ち抜くために大手町を国際ビジネスの戦略拠点として整備することに乗り出すことの間違いがその根底にはあるというふうに思います。

同時に、この容積率の大幅な緩和は、都心部における超高層ビルをますます激化させ、そのもとでヒートアイランド現象などのさまざまな環境悪化をもたらすことになることは必至だと思います。

以上、こういう理由を上げてこの議案に反対するものです。

以上です。

それから、次に6701号については意見だけ一言申し上げます。

これは日野市の平山地区区画整理事業ですけれども、本案件について関係者が要望していることもあって、結論的には賛成しますけれども、必ずしも私はよしとするものではありません。生産緑地を維持したいけれども、宅地並み課税が本当に多くのしかかって、結局はこういう選択をせざるを得ないとなれば、東京の緑などはどんどんなくなってしまいます。この根底にある本当に宅地並み課税という、私はこれは悪法だと思いますけれども、これは本当に廃止すべきではないか。こんな中ではどんどんこういう事案が出てくるというふうに思います。

本案は賛成ですけれども、そういう意見だけは述べさせていただきたいと思います。

あとの案件については賛成です。

【鹿島議長】 4番、どうぞ。

【高橋（かずみ）委員】 案件に入る前に、私は都市計画審議会は始めてなので、ちょっと素朴なことを要望しておきたいと思うんですけれども、この資料もかなり前にちょう

だいいたしましたので、審議会のメンバーとすれば、自分で実踏して、しっかり現場を見て当たらずにちゃいけないことは十二分にわかるんですけども、できましたら、写真を横から1枚とか、上から1枚とかありましたら、案件によってはそういったものを、せっかくテレビがあるんですから、参考の資料として、今後、そんなこともちょっと考えていただけたらなと、ちょっと要望だけしておきます。

今、松村委員からも発言がありましたが、6696号、この案件でありますけれども、私は大手町地区の連鎖型都市再生というのは、民間企業を利するというか、そのようにも聞こえたので確認をしたいと思っておりますけれども、そうではなく、やはり私どもがそく聞しているのは、東京の国際競争力の強化など大変意義のある国家的プロジェクトと聞いておりますけれども、その点をお伺いいたします。

【鹿島議長】 福島幹事。

【福島幹事】 本日も審議いただいておりますのが用途地域の変更についてでございますけれども、若干繰り返しになりますが、質の高い市街地整備に向けた条件を地区計画で定めることとあわせて、用途地域を見直すということを経由に提案をさせていただいております。

また、この大手町地区の連鎖型都市再生といえますのは、貴重な国有地を活用いたしまして、日本経済の中核機能を担う大手町・丸の内・有楽町地区を国際ビジネスの戦略拠点として再構築していく貴重な都市再生プロジェクトでございます。今回の用地地域の変更は、こうした取組みを進めるための第一歩となるものと考えてございまして、ご理解をいただきたいと思っております。

また、今後、合同庁舎におきまして具体的な建築計画が定められる際には、ご指摘のありました環境面に配慮するという点については、当然建築計画に適切に配慮していくよう誘導してまいります。

それから、ご提案のございました審議の際にもう少し状況がわかるような工夫ができないかということですが、十分検討させていただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

【鹿島議長】 ほかにいかがでございましょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

【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2につきましては適宜分割して採決をいたします。

初めに、議第6696号、東京都市計画用途地域の案件につきまして採決をいたします。
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6697号から議第6702号まで、東京都市計画用途地域、立川都市計画用途地域、昭島都市計画用途地域及び日野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。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6703号を議題に供します。福島幹事の説明を求めます。

【福島幹事】 次に、議第6703号でございます。

本件は、新宿六丁目地区地区計画について東京都が決定する案件でございます。「議案・資料」集では107ページから113ページに記載がございます。

本地区の位置でございますが、111ページをご覧くださいと存じます。葛飾区の北部に位置をいたしまして、JR常磐線金町駅の東側、駅より800メートルほどの圏内でございます。西側は中川、南側はJR常磐線に接しております約33.3ヘクタールの区域でございます。

地区の現況でございますが、製紙工場の跡地約18.2ヘクタールとガス化学関連製品の製造工場約13.2ヘクタールとなっております。

本案は、工場跡地の土地利用転換を適切に誘導しながらまちづくりを進めるため、地区計画を決定するものでございます。

内容でございますけれども、112ページをご覧くださいと存じます。

先ほど申し上げましたとおり、面積は約33.3ヘクタール。このうち約16.9ヘクタールに再開発等促進区を定めるものでございまして、今回決定いたしますのは、土地利用や公共施設、建築物等の整備の方針を定めます「区域の整備、開発及び保全に関する方針」と土地利用転換等を支えていきます主要な公共施設を定めるものでございます。

建築物の具体的な制限となります地区整備計画につきましては、将来、土地利用の方針などに沿って開発を行う際に順次定めてまいります。

次に、地区計画の目標でございます。107ページにお戻りいただきたいと存じますが、目標といたしましては、地域の活性化に資する新たな生活拠点を形成することとしてございます。また、隣接する金町駅の中心市街地と連携をいたしまして、広域的な中心性を備えた市街地を目指すこととしております。

次に、土地利用の方針でございますが、112ページの計画地を分けた図面をご覧くださいと思います。画面にも表示してございます。

当地区を4つに大きく分けをいたしまして、それぞれの記載がございますような機能を備えたまちづくりをしていくこととしております。公共施設等の整備の方針についてでございますが、113ページをご覧くださいと思います。公共施設等の整備方針におきましては、近隣隣接地区との周回道路などを引きまして、また、円滑な交通処理を図るため、地区幹線道路2路線のほか、主要区画道路を整備することとしているわけでございます。また、都市計画公園をあわせて整備もいたします。

次に、建築物の整備の方針ですが、高さの限度のほか、ユニバーサルデザインの導入、また、当地区での将来の開発計画におきましては、容積率300%を想定するなど、開発に当たっての事前の明示をしてございます。緑化等の方針につきましても、計画書に記載のとおりでございます。

この案件につきまして、平成17年9月16日より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。

日程第3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】 葛飾区金町の三菱製紙工場の跡地の利用計画としての議案ですが、都内最大の工場跡地だそうで、約3万坪、東京ドーム4個分にも匹敵すると聞いています。私も現地に行って見てまいりましたが、こういう大規模な土地の利用に関しては、その地域、ひいては東京のまちづくりにとっても、現在、そして将来にわたって大きな影響を与えるものであるというふうに思います。時間を十分にかけて、特にまちづくりの主体者である住民の参加による計画としていくべきだと思います。

そこで、提案されている地区計画の策定に至る住民合意などがどのように図られてきた

のかを伺います。

【鹿島議長】 福島幹事。

【福島幹事】 この地区計画につきましては、葛飾区が策定をしました「新宿六丁目地区まちづくり方針」に基づいて策定をしまいいりまして、この策定過程におきまして、葛飾区は地元町会や商店会などを通じて説明をいたしまして、意見をいただくなどの場を持ってまいりました。

また、土地所有者であります都市再生機構によります地元説明会も行われてまいっているわけでございます。

【鹿島議長】 29番。

【松村委員】 先日、「三菱製紙跡地のまちづくりを考える会」というものができまして、区民の集いが開かれました。私も現地を見るかたがたその会に出席し、住民の声を聞く機会を得ましたけれども、参加者は跡地には関心を持っていたけれども、計画の中身は今日初めて知った。寝耳に水の話だとか、そういう発言が非常に多かったことに私は本当にびっくりいたしました。ほとんどの住民には知らされていないことがわかりました。

今、ご答弁の中では町会や商店会とか、そういうあたかも住民の方々からの参加を得る中でのそういう計画の策定だということですがけれども、その会に参加していた町会長さんからは、区のプロデュース会議や説明会に参加したのは、町会や商店街の連合会の代表の方だったと。多くの町会長さんは参加していないという発言もありました。

また、その区のプロデュース会議ですか、また、そういう説明会に参加したという方からは、やたらと横文字が多く、今も何かこの区の会議はプロデュース会議と言うそうなんですけれども、あとリーディングプロジェクトだとか、ランドマークだとか、そのほか幾つか挙げておりましたけれども、やたらと横文字が多くて、本当にちんぷんかんぷんのような形で中身が理解できなかったなどという発言もありました。

これが私はこの地区計画が出されるまでの大多数の区民にとっての実感というか、実情にあるのではないかと。このように住民参加や合意がないもともと言わざるを得ない状況で、計画だけがどんどん進むのはまずいではありませんか。9月15日の都市整備委員会で既にこの問題が論議されておりましたけれども、都市づくり政策部長は「この地区計画の提案につきましては、地元葛飾区が相当古くから検討を開始してまいっております」と。そして、「このような工場跡地などの低未利用地につきましては、地元区、住民の意見を反映しつつやっていく計画だ」というふうに答弁されています。

都としても、地元区などと協力というか、指導して、住民との話し合いの場を設けるようにすべきではないのでしょうか。ご見解を伺います。

【鹿島議長】 福島幹事。

【福島幹事】 本案作成過程におきましては、17年7月26日から都市計画法第16条に基づきます、いわゆる案の作成前の縦覧をいたしまして、ご意見をちょうだいしてございます。また、17年9月16日から9月30日におきましては、都市計画法17条に基づきます案についてのご意見もちょうだいしてございます。また、その両回におきまして説明会を開催をしているところでございます。

したがって、私どもといたしましては、こうした過程を経て今回提案をさせていただいておりますところでございます。また、ご意見をいただくという意味での縦覧にも付したところでございましたが、ご意見もないということございまして、これは私どもといたしましては、基本的に進めていくというような判断をいたしましたものでございます。

なお、今後の説明会等につきましては、今後、将来開発者が具体的に機構から土地を取得をした際に、順次出てまいると思いますが、十分な説明をしていくということについては、当然私どもとしても指導してまいります。

【鹿島議長】 29番、どうぞ。

【松村委員】 本件に対する葛飾区長の意見照会については、先ほど説明が一切ありませんでしたけれども、聞くところによると、異議なしという回答だったということですが、葛飾区の都市計画審議会では賛成多数で原案となったと聞きますけれども、開発の問題点や開発の前提条件などの意見が相次ぎ、審議会の委員長、まあ座長が最後のまとめの改善要望というものを出しているというふうに聞いておりますけれども、具体的にご説明してください。

【鹿島議長】 福島幹事。

【福島幹事】 失礼いたしました。区の都市計画審議会におきまして、私ども聞いております主な意見といたしましては、大規模空地活用により葛飾区北部の発展をしていくように目配せをしてほしい、それから、大規模開発の活用による地域活性化という視点も重要である、それから、衣食住、教育、保育、医療などが充足できるようなまちにしていきたい、こうした意見のほか、交通処理などの心配も出されたと、このように聞いてございまして、今ご披露ございましたように賛成多数で原案どおり可決をされておきまして、審議会から、私どもが伺うところによりますと、区長に対して改善の要望が出された、今

ご発言のあったようなことにつきましては、今日時点で私どもは聞いてございません。

【鹿島議長】 29番、どうぞ。

【松村委員】 まだ地区計画の段階の構想でも地元の都計審でさまざまな懸念の意見、今その一端が交通問題とか幾つか出されておりましたし、やっぱり一番は地元住民にもっとよく説明して理解を得るべきだと、もっと住民のそういう参加といいますか、必要なんだということがその根底に私は強い要望として出されたからこそ、座長のまとめでも話し合う場を設けてよりよい内容にすべきだということが出されているというふうに聞いております。

何か先ほどの答弁で、この計画案の縦覧をやったところ、意見がなかったということ。今までも都市計画の手続でいろいろ縦覧されますけれども、なかなか本当に私たち議員とか、都市計画の専門家でも難しいんですよ、意見書を書いて出すとか。ましてやこの案件でもいろいろな、文言一つとってみてもよく聞かなければ、これは意見を出せと出たって出てこないから何も意見がないんだとか、賛成なんだとかいうことでは決してないというふうに思います。事実、都市再生機構が7月に開いた町会長や商店会長などを対象にした説明会では、巨大マンションとショッピングセンターによる大規模開発の計画が、こういう地区計画じゃなくて、どういうイメージかというので具体的にアミューズメントだとか出されて、そういう計画が示された時点、説明があつて、参加者からほとんどが納得できないとか、そういう反対の意見だったというふうに、こういう説明会の状況も聞いております。

そこで、改めてそういう声、納得ができない、または区の都市計画審議会でも出されている意見でもあるんですけれども、その主な理由をちょっと整理してみますと、1つは、やはり交通問題、計画地周辺は道路ネットワークの整備が全くできていない。周辺の3つの道路は現在でも交通渋滞が発生しているのに、この開発で駐車場は最低でも4,000台、新たな車の発生は2万台と聞いています。かぎになる補助138号線も今は計画ということで、新たな橋、橋梁をつくらなければならないと。しかし、これは足立区などにかかって都市整備委員会でも既に論議がありましたので、私は多くを費やしませんけれども、やはりこれからそれをつくるといっても大きな課題を抱えているということが議会の委員会質疑の中でも都の答弁によっても私は明らかだというふうに思うんです。

それから2つ目は、計画地が金町駅と至近の距離から言って、駅を中心とする既存の商店会やまちと一体的な整備が進められなければ、車も人も危険な事態が生まれると。私も

現にあそこの道路を歩いてみましたけれども、金町駅北からこの計画地、1本の本当に車が通れるかどうかという歩行者道路があるだけだという、こういう状況の中で、私はこの跡地だけの利用ではなくて、さらに今、周辺市街地と一体となってやらなければ、こうした危険な事態が生まれるということは解決できないんじゃないかというふうに思います。

それから3つ目は、巨大ショッピングセンターが及ぼす影響で、周辺には相次いで、ここだけではなくて、巨大商業施設が建設されております。これも多くは言いませんけれども、そこに新たな参入ともなれば、既存の商店街に壊滅的な打撃を与えることは私は必至だと思うんです。現にそういう商店街というのは、本当に地域のお祭りだとか消防団だとか、いろんな防災面だとか、あらゆるそういう商店街のご主人や若い方、青年部だとか、本当にまちの主体というか中心なんですよね。今そこを本当に大事にしなければならないときに、みずからの商店街がなくなって営業ができない、どこかに勤めに行かなきゃいけないとか、そういう事態、こういうことも今やはり本気になって考えて、それが共存共栄という言葉で言いますけれども、成り立つような形として跡地計画も一体的にとらえるべきだという、私は当然の意見だと思うんです。

それから4つ目は、現在でも不足している保育園や学校です。周辺には小学校、保育園、幼稚園がありました。これが今でも不足しているのにどうなのか。また、アミューズメントとなれば、いろんな娯楽施設ということですか、青少年に与える影響も心配されると。私はまずこういう計画の前提として、これらの課題の解決や方向性が明らかにされなければならないと思いますけれども、こういう課題といいますか、東京都はどのような地区計画を定めてこれから進めようという立場に立つという見解を持っているのか伺いたいと思います。

【鹿島議長】 福島幹事。

【福島幹事】 ご質問が多岐にわたっていただきましたので、もし漏れがありましたらご指摘いただきたいと思います。この開発によりまして周辺交通の影響というものもございまして、現時点で想定のできます開発規模から交通量などを推定をいたしまして、周辺道路等の容量などをチェックをいたしまして、基本的に私どもは現時点では交通処理上支障がないというふうに考えてございまして、これは今推計をして進出をしてくるであろう、その用途というものを大ざっぱに見ておりますので、今後具体的にここに進出をしてくる具体の業種なり機能が明確になりました時点で改めてチェックをいたしまして、そういった懸念のないようにしてまいりたいと考えております。

それから、既存の商店街との関係におきましては、もともと「まちづくり方針」におきまして、地域の活性化を非常に大きなテーマとして挙げてまいっておりますので、今回アミューズメントを含む大規模商業などの機能を導入するというふうはこの方針の中で言うてございますけれども、こういったものをにぎわい、活性化の核としたいというような考え方で導入してきておりますので、これも私どもは基本的にこういう方向がよろしいのではないかと考えてございます。

また、金町駅がこの地区の中心になりますけれども、中心市街地とこの開発が基本的に連携をしていくということが重要でありますので、先ほど申し上げましたように、今後この開発の中で整備をする地区、道路とか、それからこの駅などとの連携はよりこの開発を契機といたしまして考えていくところがあると思っておりますが、今回その意味では、そうした地区施設の道路なども準備をすると、こういうふうになってございます。

また、具体的な事業主を今後公募をしてまいることになると思っておりますけれども、既存の商店街と今回の開発におきます大規模な業務施設などの共存あるいは連携策につきましても、どのような考え方がとれるのかというようなことも、公募条件の中に盛り込んで、地区計画に沿った開発を誘導していく、このように考えてございまして、また、公共施設、保育園、学校などというものにつきましても、区のほうといたしまして十分検討していると、このように聞いてございますので、もろもろご懸念が具体的ににならないように、私どもとしても取り組んでまいりたいと考えております。

【鹿島議長】 29番。

【松村委員】 一つ一つにはもう触れませんが、基本的なそういう課題があることは今答弁の中でも認めるというか、そういう認識があるというふうに思います。ですから、そういう基本的な問題をきちっと解決すると。そして、住民と話し合って解決の方向性を示しながら計画を進めるべきじゃないかということが私の質問というか、その趣旨なんです。この点についてはもういいんだというふうには言いません。だから、そういう基本的な課題の少なくとも方向性を示す、そういう住民との話し合いの場といいますか、そういう進め方については、くどいようですけども、もう一度答弁いただきたいと思いません。

【鹿島議長】 福島幹事。

【福島幹事】 この地区の開発に当たりましては、地元葛飾区が相当大規模な工場跡地として現状の状態がいいというふうに考えてございまして、相当な熱意を持ってまちづ

くりの取り組みを行ってございます。今後地元葛飾区ともよく相談をして、私どもとして必要な支援はしてまいりたい、このように考えてございます。

【鹿島議長】 29番。

【松村委員】 普通、地区計画から整備計画が出されるのは、地区計画による基盤整備などの進捗を待って整備方針が出されているのが、私は長年この都市計画審議会委員をやってきておりますし、都議会議員もやっておりますので、そのように認識しているんですけども、この計画については、都市整備委員会では、建物の建設は平成18年度より順次着手する予定などと答弁があって、私もびっくりいたしました。まだこれから土地を持っている都市再生機構は今言った公募をやって譲り渡す事業者を決めようという、まだこれからで、しかも、その譲り受けた事業者が、また私たちの都計審に整備計画、具体的な建物の計画などを出して、それが審議されて、その決定を待って初めてそういう建物やいろんな事業が動き出すと思うんですけども、都市整備委員会で何を根拠に平成18年度より順次建物が着手されるなどという答弁があったんでしょうか。

【鹿島議長】 福島幹事。

【福島幹事】 この具体的な土地利用につきましては、今回地区計画で定めた方針を踏まえまして、都市再生機構が公募を行うというふうに申し上げました。その後、土地を取得した新たな事業者となる人が、私ども並びに区と協議を経まして、地区計画の方針に即した具体の開発の提案を行うことになってまいります。私が委員会で申し上げた18年度から建設着工が行われる見通しというふうに申し上げましたのは、現所有者の都市再生機構が想定をいたしましたスケジュールによりまして発言を申し上げましたが、これが私どもの確定的なご説明というふうにお取りいただいたのでありますれば、この都市再生機構からの考えている予定というふうにお考えをいただきたいと存じます。

いずれにいたしましても、今後、地区整備計画というものを具体的に都市計画で策定をしてまいりますので、住民のご意見などは十分伺っていく機会があると、このようにご理解をいただきたいと思っております。

【鹿島議長】 29番。

【松村委員】 最後にもう一点だけ質問して終わりたいと思うんですけども、今の答弁も都市再生機構の考え方ですか、そういう予定をそのまま都議会という、そういう場の中で見通しについて聞かれたら答えるというのは、どこに東京都のイニシアチブやこういうまちづくりについての、しかも都内で最大だと言われる、本当に十分将来に禍根を残さ

ないようなことをやらなければならないときに、私はそういう東京都の指導性というか、イニシアチブが本当に発揮されているものかということ、改めて私は懸念するところがありますけれども。

そこで、今、事業者を公募するという話がありました。私はこれについても、地元の都計審で、ある方から、例えば地元からもそういう事業団体といいますか、共同でもつくって、そして地元のためにそういう公募区画に入るとか、そういうことをやるのも本当に大事なのではないかと。そのためにはやはり公募期間を十分時間を取って、地元からも応募できるような機会を与えてほしいとかいうような意見もあったというふうに聞きます。私もこれは一つの提案かなというふうに思います。そういう点では、今、その期間を本当に心配したんですけれども、公募といっても、もう形だけ、短期間で、そして事業者を決めて、そしてどんどん進めるようなことがあってはならないということを強くこれは意見を申し上げておきます。

最後にまとめの意見としては、これだけの大規模な土地利用の計画です。拙速を避け、住民合意を完全にとってこの計画を進めるべきです。そういう状況がないもとでの現時点での今回の提案には反対です。

以上です。

【鹿島議長】 どうぞ、21番。

【伊藤委員】 今さまざまやりとりがございましたけれども、まさに私はこの地域に住む地元の出身者として、また区議会議員もやっておりましたので、この地区のことをよく知っている者の一人として質問を簡単にさせていただきたいと思います。

今回の地区計画は今後進められるまちづくりに先行して道路や公園など都市基盤を整備することを目的となされているものであると認識をしております。地区計画の目標で、新たなにぎわいを創出する多様な都市機能の導入を図るとあるように、大規模な施設規模を生かして、大規模商業施設のみならず、文化・交流施設などによるまちづくりもあると考えます。地域から現在出ておりますさまざまな不安や期待の声にこたえて、地区計画の実現と具体的なまちづくりに向けては、東京都は区や地元とより強固に連携を図り、既存の中心市街地を生かして、活力あるまちとなるように努力することを強く求めて、以下質問をいたします。

まず、当地区の隣接地は、先ほどもお話にもありましたように中心市街地の活性化法の適用地区に指定をされており、地元も熱心に取り組んでおります。法律が施行されてすぐ

に、恐らく全国で2番目とかなり早い段階で国から適用を受けております。今回の地区計画は、このような取り組みとの関連をどのように考えておりますでしょうか、ご見解を伺います。

【鹿島議長】 福島幹事。

【福島幹事】 本地区計画におきましては、計画地と隣接をいたします金町駅を中心とした中心市街地との連携によりまして、両地区が中心性を備えた市街地にしていくことを目標にしてございまして、具体的には、周回道路による回遊性の向上やオープンスペースを活用したイベントの共同開催などによりまして、既存商店街の活力向上にも寄与することを目指してございます。このような取り組みによりまして関連性を持たせているというふうに考えてございます。

【鹿島議長】 21番、どうぞ。

【伊藤委員】 地区計画の目標を中心市街地との連携により金町駅周辺全体が幅広いサービスを提供できる広域的な中心性を備えた市街地になることを目指すとしたとのことですけれども、具体的に事業主体はどこになるのか、また、どのような具体策があるのかお答えください。

【鹿島議長】 福島幹事。

【福島幹事】 ご質問の事業主体というのは、地区施設や何かを含めた、あるいは開発者というふうにとらえてよろしゅうございましょうか。

【伊藤委員】 はい。

【福島幹事】 今回決定いたします地区計画では、先ほどお話がございました道路とか公園などの整備、土地利用方針を示してございまして、このうち、都市再生機構は道路などの公共施設の整備をいたします。それから、具体の敷地におきまして、建築物を整備する者は、先ほど来申し上げました機構が公募をいたしまして、そこで選ばれた人が具体的なそこの建物建設など施設整備を行うということになってございます。

こうした公募に当たりましては、地元区の意向も踏まえ、また、公募条件に既存商店街との連携策などについても盛り込むと聞いてございまして、今後、地区計画の方針に沿ったものとなるよう、私どもといたしましては、新たに進出をされる方に企画提案書というようなものも提出をさせることになってございますので、こうしたものを通じて都と区、また地元が一体となったまちづくりを誘導してまいりたいと、このように考えてございます。

【鹿島議長】 21番、どうぞ。

【伊藤委員】 ご答弁をいただきましたが、先ほど来お話にもあるように、地元の不安の声もあることも事実でございます。東京の東側の玄関口として大きな影響力もございませぬし、また、これだけ大規模な跡地の開発ですから、周辺地域に与える影響もかなり大きいものと考えます。東京都のさらなる本腰を入れた努力をお願いを申し上げて質問を終わります。

【鹿島議長】 ほかにいかがでございましょうか。

〔「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3、議第6703号、東京都市計画地区計画の案件につきまして採決いたします。

本案につきまし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4、議第6704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6704号についてご説明させていただきます。

お手元の「議案・資料」117ページから121ページをご覧くださいと思います。

議第6704号は、産業廃棄物処理施設の用途に供する特殊建築物の許可についての案件でございます。前田道路株式会社木質バイオマスコージェネレーション施設の建築に関するものでございます。

建築基準法第51条では、廃棄物処理施設は都市計画においてその敷地の位置が決定しているものであるか、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合において建築することができることとなっております。当該施設は、この規定に基づきまして、本審議会に付議し、東京都が許可するものでございます。

「議案・資料」の118ページ及び119ページをご覧くださいと思います。

計画地の位置は、江東区の南部、東西線南砂町駅から約1キロメートル、砂町運河に面した場所でございます。計画地の用途地域は工業専用地域でございます。

事業主体は、前田道路株式会社でございます。当該会社は、道路舗装工事や舗装材料の製造販売を行っており、本計画地の隣接地におきまして平成13年よりアスファルト製造工場を操業してございます。

今回申請されております江東区及び周辺区部におきましては、木造建築物の解体により発生する木くずを受け入れる施設が慢性的に不足している状況でございます。本施設はこれらの解体された木くずを受け入れ、破碎し焼却する施設を設置するものでございます。

この施設的能力でございますけれども、木くずの破碎は、1日当たり140トン、焼却は1日当たり95トンでございます。なお、本施設は木くずの不完全燃焼により発生するガスを利用し、熱及び電気の2種類のエネルギーを回収するいわゆるコージェネレーション施設でもあり、あわせて生物資源である木くずを利用していることから二酸化炭素の抑制に寄与する施設でございます。本施設で回収された熱及び電気は、隣接するアスファルト工場で骨材やアスファルト製品の加熱などに利用するものでございます。

「議案・資料」の120ページ及び121ページをご覧くださいと思います。

施設配置でございますけれども、木くずをストックしておくヤード棟、木くずを破碎してチップにする破碎処理棟と、チップを燃料に発電を行う発電施設棟から構成されております。敷地面積は6,619平方メートルでございます。また、施設の設置に伴う周辺地域の生活環境に及ぼす影響につきましては、環境局に提出された報告書によりますと、生活環境への影響は少ないと予測されてございます。

私のほうからは以上でございます。

【鹿島議長】 幹事の説明が終了いたしました。

ご質問、ご意見がございましたら、どうぞお願いいたします。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

【鹿島議長】 ご質問、ご意見がないようでございますので、日程第4、議第6704号、産業廃棄物処理施設の用途に供する特殊建築物の許可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をいたしました。

【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いただきまして、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したいと存じます。よろしく申し上げます。

【松村委員】 議長、ちょっといいですか、その他で。

【鹿島議長】 はい。

【松村委員】 ちょっと時間をとって恐縮ですけれども、今日の審議会ですけれども、実は今、都議会の決算委員会が開かれております。私、事前から申し上げていたんですけども、この審議会の日程と、私は各会計決算の委員をやっておりましてけれども、日程調整がしていただけてませんでした。ですから、私は都議会のほうを辞任して今日はこの審議会に実は出ております。

そこで、1つは、やはりそういう日程調整をきちっと図っていただきたいということですね。複数の都議会からの委員が出ていらっしゃる会派の方は、どなたかできると思いますけれども、私ども都民に責任を負って、やっぱり採決の場ですから、きちとした態度をどうしてもとらなければなりません。

そういうことで、日程調整をしていただきたいという要望と、ちょっと私、議長に、先ほどの出席の新たな紹介をされたときに、代理という方で出ておりますよね、代理で。もちろん決に加わっておりますけれども、私、これだったら、私の代理でそういう場合には、どなたか出ていただければ済むように私はちょっと思ったのですが、今日の審議会のこの場の中でそういう説明は一切事務方からはありませんでした。それだったら都市計画審議会委員のそれこそ辞職というか、辞任できちっとかわらなければあり得ないというふうに言われましたから、あえて私は都議会のほうで大変な思いをして辞任手続を議長に申し出てとったということなんです。この点については、ちょっと確認と、私のそういう場合には代理出席で私同様の役割を果たせたら、それで私は済んだ話ではないかというふうに思うんですけども、いかがなんでしょうか。

【鹿島議長】 福島幹事。

【福島幹事】 事務局をしております書記をして説明させます。

【事務局（榎本都市計画課長）】 では、事務局のほうからお答えいたします。

まず日程の関係でございますけれども、前にも一度そういうご質問があったときにお答えいたしましたが、都計審の日程は、あらかじめわかっている議会の日程は当然避けてございます。また、区市町村も都市計画の案件に密接に関係しておりますので、区市町村等

の都市計画審議会の日程ということと合わせるということのために早目に決めて、区市町村にも通知しなければいけないということがございまして、約半年ほど前におおむね決めております。その後、そのことを議会のほうの事務局に通知をして調整をしていただいているという状況で決めていっております。

今回も事前に、今回の10月の審議会につきましては通知をさせていただいたんですけども、結果として日程上重なってしまったというところがございます。今後も議会局とより十分に調整をいたしまして、議会日程と重ならないように事務局としても努めてまいります。

それとあと、都市計画審議会の委員の先生の代理ということですが、これは都市計画審議会の運営規則の中で、代理ができる委員の方を定めてございまして、関係行政機関の委員の方、それから、市長、区長等首長の委員の方、それから、各区議会、市議会、町議会の代表の方ということで、それ以外の委員の方につきましては、代理ということが規則上できないという形になってございますので、ご了解いただければと思います。

以上でございます。

【鹿島議長】 よろしゅうございますか。

それでは、ありがとうございました。

これをもちまして本日の審議会を終了いたします。

午後3時17分閉会

本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。