

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けれども、定刻となりましたので、ただいまから第 171 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、23名の委員のご出席をいただいておりますので、定足数を満たしていることをご報告いたします。

では、お手元に「第 171 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、黄緑色の表紙の冊子で「議案・資料」別冊、「意見書の要旨」でございます。

最後に、藤色表紙の冊子で、資料〔別冊〕「都市計画(素案)の提案」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。ご確認のほど、よろしく願いをいたします。

なお、本日、幹事の梶山都市整備局長は、公務により欠席をさせていただきます。よろしく願いいたします。

それでは、鹿島会長、よろしく願いいたします。

【鹿島議長】 本日は、ご多忙のところご出席をいただきまして、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 11 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。

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、かつ要領よくお願いをいたします。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いたします。

なお、ご発言の際は議席番号をお示しくださるようお願いをいたします。

【鹿島議長】 日程第1、議第6705号を議題に供します。金子参事の説明を求めます。

【金子参事】 「議案・資料」の9ページから15ページになります。

議第6705号、東京都市計画都市再生特別地区の変更に関する案件についてご説明いたします。

本案件は、大手町地区を国際的なビジネス拠点として再生することを目的といたしまして東京都が検討を行ってきた内容と、本年10月14日に都市再生特別措置法第37条の規定に基づきまして有限会社大手町開発から提出されました、国の合同庁舎跡地に関する提案の内容を合わせまして都市再生特別地区を指定するものでございます。

事業者からの提案につきましては、お手元に藤色の表紙の「都市計画（素案）の提案」といった資料があるかと思いますが、これが提案書でございます。参考としてご覧いただければと思います。

まず、「議案・資料」の11ページ的位置図をご覧いただきたいと思っております。モニターにも対象地区の現況写真を示しておりますけれども、赤い線に囲まれた部分が本案件の対象地区、黄色い部分が合同庁舎跡地でございます。

都内では、平成14年に七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、このうちの東京駅・有楽町駅周辺地域内に位置しております。

都市再生緊急整備地域には、それぞれの特性に応じて地域整備方針が定められておまして、東京駅・有楽町駅周辺地域の方針では、整備の目標といたしまして、「東京都心において、我が国の顔として、風格ある街並みを備えた国際的な中枢業務・交流拠点を形成し、あわせて、商業・文化などの多様な機能を導入することにより、にぎわいと回遊性のある都市空間を形成する」としております。

また、本地区は、国の第5次都市再生プロジェクトに位置づけられておまして、大手町合同庁舎跡地を活用して、段階的かつ連続的に周辺地域の建替えを進めることにより、大手町地区全体の機能更新を図り、国際的なビジネス拠点としての再生を目指すこととされております。

以上のような背景から、合同庁舎跡地を含む区域につきまして、都市再生特別地区を定

めるものでございます。

なお、事業者からの提案内容につきましては、局内に設置いたしました審査会等で検討を行いまして、提案内容が地域整備方針に適合し、また、周辺環境への配慮ですとか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ものと判断いたしております。

内容でございますけれども、「議案・資料」の12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、一点鎖線で囲われました約12.4ヘクタールでございます。

区域はA、B、Cの三つのゾーンに区分しておりますけれども、このうちAゾーンが事業者から提案を受けた合同庁舎跡地でございます。

都市計画の内容といたしましては、恐縮でございますが少し戻っていただきまして、「議案・資料」の9ページにございますが、Aゾーンにつきましては、容積率の最高限度を1,590%、最低限度を400%、建ぺい率の最高限度を70%、建築面積の最低限度を8,000平方メートルとしております。BゾーンとCゾーンにつきましては、容積率の最高限度を1,470%、最低限度を400%、建ぺい率の最高限度を70%、建築面積の最低限度を700平方メートルとしております。

このうち、容積率の最高限度でございますけれども、Bゾーン及びCゾーンにつきましては、都市計画道路の整備に対する貢献を評価して設定したものでございます。Aゾーンにつきましては、同じく都市計画道路の整備への貢献に加えまして、国際カンファレンスセンター機能の整備、都心農園など緑の創出、歩行者ネットワークの整備など、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判断したものでございます。

また、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度を定めておりまして、壁面の位置の制限につきましては、「議案・資料」の13ページに記載のとおりでございます。

高さの最高限度につきましては、14ページをご覧いただきたいと思います。Aゾーンは、高層部を180メートル、155メートル及び125メートル、低層部を30メートルとしております。Bゾーン、Cゾーンにつきましては、高さの最高限度はいずれも150メートルを基本といたしますけれども、知事が市街地環境及び都市景観上支障がないと認めた場合には200メートルまで可能としております。

15ページの参考図でございますが、これは、合同庁舎跡地に計画されている建物のイメージパースでございます。3棟の高層棟が低層部で連結された計画となっております。

高層部には事務所などが入りますけれども、低層部は、国際会議場を中心とする三つのホールと中小の会議室群から構成される国際カンファレンスセンター、及び、これを支援するとともに、地域交流や文化交流の場としても活用されるライブラリーやスタジオなどの機能が配置されます。

また、低層部の屋上には、都心農園と称しまして、水田や畑などのまとまった緑を設けるとともに、併設する農業・農村ギャラリーとあわせて、周辺地域の住民の方や小中学生などに対して地域交流や学習の場を提供する計画となっております。

このほか、地下には地域変電所や地域冷暖房施設を設けるほか、歩行者ネットワークの強化のため、千代田線大手町駅と結ぶ地下歩行者通路を整備する計画となっております。

なお、本案件を平成17年11月11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。

また、本審議会でご審議いただくに当たりまして千代田区に意見を聞きましたところ、B・Cゾーンの建築物の高さの最高限度につきまして、大手町合同庁舎跡地における地区計画の内容と同様の扱いとするようにという意見がございました。

都といたしましては、B・Cゾーンに関する本計画の内容は、合同庁舎跡地、すなわち本計画でいうAゾーン部分に地区計画で定めた建築物の高さの最高限度の考え方を踏まえておりまして、地区計画との整合を図っているところでございます。

説明は以上でございます。

【鹿島議長】 ありがとうございます。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。
29番委員。

【松村委員】 前回、10月26日の都計審で、700%から1,200%に見直す根拠と、今後1,200%の容積を引き上げることがあるのかを私からただしました。もう一度そのときの議事録を見させていただきますと、福島幹事の答弁では、700%から1,200%に見直す根拠であります。この地区はもともと大手町合同庁舎という国の機関としての土地利用がなされていたのを、この地区を国際ビジネス拠点として整備する、いわゆる民間主体の開発をしていく、こういう方向や目標を持ったから700から1,200に変えるのだと。

私がさらに、今後この容積を変えるのかどうか、引き上げることがあるのか、あるとすればどういうときかというふうにただしたのに対して、福島幹事は、「現在、都市機構が土

地の取得をしてございまして、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。」このように答弁しているのです。

私は改めて、今日それが、10月26日に1,200%と変えて、引き続くこの審議会で1,590というのが提案されておりますけれども、ここでの答弁では、今後事業者が提案してくるといのは一体いつ提案してきたのか、そして、それをどういう形で今回の1,590の提案に至ったのかをご答弁いただきたいと思えます。

【金子参事】 提案がありましたのは、先ほどご説明いたしましたとおり、10月14日に受理しております。

10月の都市計画審議会では、大手町地区の用途地域の変更についてご審議をいただいたところでございますけれども、用途地域といえますのは、土地利用上の位置づけですとか都市基盤の整備水準などを勘案して定めるものでございます。一方、今回の都市再生特別地区でございますが、これは、民間事業者の計画提案に対しまして、都市再生への貢献に応じて容積率などについて判断するものでございまして、それぞれ別の考え方によるものでございます。

また、前回の都市計画審議会が開催された時点では、都市再生特別地区の提案につきましては既に受理しておりましたけれども、その取り扱い、すなわち提案された計画につきまして都市計画の進めるかどうかといった判断につきましては、基本となる用途地域に関する都市計画審議会のご審議の結果を踏まえまして決定するというにしていたものでございます。結果、用途地域の変更につきましてはお認めいただいたことから、都市再生特別地区につきましても、今回の都市計画審議会に付議させていただいたところでございます。

【松村委員】 14日にこの民間の有限会社大手町開発ですか、出されたと。14日に受けて、実際、局内の審査会が17日に持たれていますよね。それで、26日にこの都市計画審議会をやっているわけですから、私のこの質問に、受理して今検討していますとか、その中身が当然、発言というか答弁があってしかるべきだというふうに思うのです。

それで、今の答えのように、提案されてきた場合は貢献度の度合いに応じ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なんていう答弁をしておいて、決めたのは、こ

の26日の都計審が終わった翌日の27日に特区の審査会をやっているのですね。もう26日の時点では、そういう出された提案を受けて、ほぼ1,590というものを、合同庁舎跡地の容積をそこに変えることを決めていたのではないですか。

【金子参事】 審査会につきましては2度開催しておりまして、第1回目は10月17日、14日に提案を受理いたしまして、10月17日に開催しております。これは、それまでの経過ですとか検討会における議論を確認した上で、10月の都市計画審議会で用途地域の変更が認められるといったことを条件といたしまして、都市計画の手続を進めることをこのときに決定しております。

それで、2回目は10月都計審の後の10月27日に開催しておりまして、これは、都計審でのご審議の結果を踏まえて、12月の都市計画審議会に付議するということについて決定したものでございます。

【松村委員】 私は、一つは都市計画審議会のあり方というか、審議の状況もそうですけれども、やはりそういう情報を含めて、私たちが都民の負託にこたえてしっかりした決定が出せるような情報提供をすべきだというふうに思うのです。

大体、この26日に決めるのが1,200ですよ。それがあくまでも土台となって、そして出された民間からの提案が妥当なものかどうかも含めて検討されるという状況においては、そういう質問をしたならば、当然そういう情報を、参考までにとか、今現在確かに提案されていて、いろいろ検討しています、そしてこの1,200がここで決定されたら、さらにそれに基づいて検討したいというような答弁があって私はしかるべきだと思うのです。

逆に、26日の都市計画審議会でこういう決定があったということが、その報道を知って、その2日前には既に千代田区の景観審議会にこの民間事業者からの1,590が提案されていて、実はまだ決定もしていないということを知って、議長がそれを、配られた資料を撤回するというような大騒ぎというか、そういう問題も既に都市整備委員会の中で我が党議員から指摘したので繰り返しませんけれども、私は、なぜそれがその場で、26日の都計審で、そういうことをきちっと伝えた上で私たちが判断できるようにすることができないのか。私は、そういう点では本当にこの都市計画審議会を形骸化させるものだ。

ですから、翌日には早速、26日に都計審で決定したから、もう翌日の審査会で、もうその前に決めてあったのかどうかわかりませんが、追認したというか確認して、そして今回のこういう提案になってきたわけですから、どうなんですか。そういう意味

では、私は委員の1人としても、そういう事務局の、私たちの質疑に対する情報提供とってはおかしいのですけれども、やはり正確な判断ができる上での審議にこたえているのではないというふうに思いますけれども、再度、本当に都市計画審議会を形骸化させるものだというふうに私は思いますけれども、どうなのでしょう。

【福島幹事】 経過につきましては金子参事から今申し上げたとおりでございますが、10月審で私福島が申しあげましたのは、今後さらに容積率を引き上げることはあるのか、あればどういつかというご質問だったかと存じますが、都市再生特別地区の提案をしてくる場合というお答えをしたことは事実でございますが、その時点で提案があったとかなかったとかという認識を持って私は述べたわけではございませんので、決して審議会を軽視したとか、そういったことでこういうことの答弁をしたということではございませんので、ご理解をいただきたいと思ひます。

【松村委員】 もうやめようと思ったのですが、くどいようですけれども、だって事務局の都市整備局が、しかもこれは第三者の審査会じゃないのですよ。ここのあり方にも私は問題があると思うのですね。特区提案を受けてやるのが局内部の、しかも民間業者も含めてのそういうやりとりの中で決まっていくというのは非常に、都民の立場から見て、都市計画の決め方として本当にどうなのかということもありますけれども、少なくとも都市整備局、今この都市計画審議会が用途、容積を変えるときに、その答弁される代表の方が、そういう提案があったか、それがどう検討されているかまでは言いませんでしたけれども、全然それは念頭になかったというようなことで、本当に議長、いいものでしょうかというふうに、不信と言ってはおかしいけれども、意見を持つものです。私は、これ以上繰り返しませんし、誠にそういうやり方は今後謹んでもらいたいということを意見として述べたいと思っております。

その上で、結論的な意見ですけれども、やはりこうした超高層の、都心部における都市再生という名でのビル建設が今後、これも都議会の委員会で指摘しておりますので繰り返しませんけれども、この一つは例えば今省エネでこういうタイプのビルだといっても、全体これが連鎖型によってどのような、例えばCO₂だとか環境に与える負荷をもたらすのか、発生する車の交通量がどうなのかとか、やはり全体計画が示されて、なおかつやはりそういう規模に見合った、幾ら都市間競争に打ちかつ国際ビジネスセンターをつくるのだといっても、環境問題をないがしろにしていいという問題では決してありませんし、逆に、これからの東京にとっては重大問題だというふうに思ふのです。そういう点が本当に示さ

れないで、一つ一つの単体が、何かここにも都心農園がつくられるとか、どの程度の規模かわかりませんが、どの程度の効果を上げるかも私は定かじゃありませんけれども、それから都市計画道路だとかそういう配置があるから、これだけの容積率アップができるのだというような提案では、到底納得できないというか賛成できるものではありません。よって、この変更については反対いたします。

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、議第6705号、東京都市計画都市再生特別地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をいたしました。

【鹿島議長】 次に、日程第2、議第6706号から議第6709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6706号は、杉並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17ページから35ページにわたって記載がございます。

まず最初に28ページ、またテレビのモニターをご参照いただければと思います。

本地区は、京王井の頭線浜田山駅から西に200メートル付近に位置をしております。対象地の面積、規模でございますが、企業のグラウンドと樹林地等から成る約8.7ヘクタールの区域でございます。

このほど、グラウンドを閉鎖し、住宅地へと土地利用を転換することになりましたことに伴い、地区計画を定めるとともに用途地域を変更するものでございます。

用途地域の変更の基本的な考え方でございますが、まず土地利用につきまして、33ページ、34ページをご覧いただきたいと思います。当該土地は、既に避難場所に指定をされてございます。このため、土地利用転換後も引き続き避難場所としての機能の存続を図ることを主眼といたしまして、当該土地の北側の部分、画面ではオレンジに塗っておりますが、浜田山駅に近い約3.7ヘクタールの区域はオープンスペースが確保できる中層住宅地として、また南側の3.4ヘクタール、こちらの区域は戸建て低層住宅地として整備するものでございまして、この地区では、建物の構造につきまして、火災に比較的強い新たな防火規制として準耐火構造以上とするという条件をつけてございます。残りの区域1.4ヘ

クータルにつきましては、34ページになりますけれども、公園として地区を整備する。それぞれこうした考え方で整備をしております。

次に、道路など公共施設についてでございます。34ページをご覧いただきたいと思えます。地区計画によりまして、1号から6号、左側に凡例がございますが、また四つの通路、街区を囲むように歩道状の空地などを整備するほか、街区内を南北に通っております補助215号線について、街区内の部分のみ暫定的に整備をすることとしてございます。これらは、いずれも区画整理事業で整備を確実にしてまいります予定でございます。

こうした土地利用と基盤施設の実現のために、27ページに用途地域の変更概要の記載がございます。それから、29ページに計画図がございまして、左下に表示がございます。

と書いてありますところの3.7ヘクタールの部分、北側であります。第一種低層住居専用地域、建ぺい率50%、容積率100%の現行用途指定につきまして、第一種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率150%へと変更するほか、表と図に示しますように用途地域を変更するものでございます。なお、30ページから35ページまでには、対象土地のより具体的な整備の誘導方向を示すため、地区計画の目標などを記載してございまして、内容的には、敷地面積の最低限度、建物の高さの最高限度など杉並区が定める予定の地区計画について記載をしております。参照いただければと存じます。

なお、入れてございます黄緑の別冊をご覧いただきたいと思えます。

「第171回東京都都市計画審議会議案・資料」別冊でございまして、「意見書の要旨」というのがございます。

1ページをおあけいただきますと、この案につきまして、平成17年11月11日から縦覧をいたしました結果、1万867通、1万871名また2団体の方から意見の提出がございました。1ページは賛成意見に関するもので、2,778通でございます。それぞれ意見がございまして、省略をさせていただきます。

3ページをご覧いただきたいと思えます。反対意見に関するものは、3ページの中ほどにございますが、8,089通、8,094名、1団体から提出がございました。主なものといたしまして、都市計画に関する意見の中から拾いますと、1番の(1)、「周辺地域は3階建てまでしか建てられない第一種低層住居専用地域であり、用途地域が変更されて6階建てマンションが建つと良好な住環境・景観が破壊される」ということでございます。

これに対する都の見解といたしましては、右側にございまして、用途地域の変更は以下の理由によるもので、妥当と考えております。若干先ほどと重なりますが、土地区画整理

事業により道路や公園などの公共施設が整備されること、本地区が避難場所に指定されており、避難に有効なオープンスペースを確保する必要があること、浜田山駅からの周辺の状況などから、本地区のうち駅に近い地区を中層住宅地に誘導していくことは合理性がある、こうした用途地域の変更にあわせて、地区計画で建築物の高さの制限や壁面の位置の制限を定めまして、景観にも配慮した街並みを誘導することができる、このように考えているわけでございます。

次に、4ページの上段、(4)でございます。「用途地域緩和により大型宅地化が可能になり、70年培われてきた自然生態系を破壊する」というご意見でございます。

これに対しまして、都といたしましては、用途地域変更とあわせて定める地区計画や土地地区画整理事業によりまして、既存の樹林地を公園とするとともに、周囲のケヤキ並木や桜並木を歩道状空地や通路に取り込むことで保存を図る計画でございまして、自然生態系を破壊するものではないと考えてございます。

続きまして、反対意見の中のその他の意見のうち、主なものといたしまして、4ページの(2)「有効避難面積の大幅な減少により、広域避難場所の機能・防災機能が大幅に失われる」というご意見でございます。

これに対しまして、都といたしましては、避難場所は、地震時の大火から都民の生命を守るため鎮火するまで待つ場所であり、身近なところに必要な広さを確保することが重要である。本計画に対し都は、事業者へ避難場所機能の確保を強く要請した。その結果、事業者の協力が得られ、避難想定している人口1人当たり原則1平方メートル以上という指定要件を満足する避難場所を確保することとなった。当該地区は、こうしたこととあわせて耐震性貯水槽の設置や防災用品の備蓄などが予定されていることから、避難場所機能や防災機能は十分確保されるものと考えてございます。

続きまして、議案の6707号でございます。6707号は八王子市の都市計画の用途地域を変更するものでございまして、「議案・資料」集では37ページから45ページにわたって記載がございます。

40ページをご覧くださいと思います。本地区は、中央自動車道八王子インターチェンジの北側約1.5キロに位置をしております。この地区は、既に開発済みの住宅地に接して新たに宅地整備を行うことを踏まえまして、用途地域を変更するものでございます。

用途地域につきましては、39ページに変更概要、また41ページに計画図が記載してございます。41ページをご覧くださいますと、変更内容は、塗りつぶしてあります1.

2ヘクタールの区域を、現行の第一種低層住居専用地域はそのままにいたしまして、建ぺい率40%を50%に、容積率80%を100%に変更しようとするものでございます。

これにつきましても、より詳細な土地利用の誘導の方向を示す地区計画を市が定めることになってございます。その内容は42ページから45ページに参考として記載をしてございますので、ご覧をいただきたいと思えます。

本案件につきましても、平成17年11月11日から2週間縦覧をいたしましたが、意見書の提出はございませんでした。

続きまして、議第6708号、東村山都市計画用途地域の変更の案件でございます。「議案・資料」集では47ページから65ページにわたって記載がございまして、

まず、6708号は東村山市の用途地域の変更についてでございます。モニターの写真と54ページをご覧いただきたいと思えます。

この区域は、東村山市のほぼ中心部にございまして、西武新宿線久米川駅及び東村山駅の両駅からおおむね500メートル程度のところにございまして、

この地区は、東京都によります都営東村山本町団地の建替えによって生み出した土地を活用した民間活用事業、東村山本町地区プロジェクトが進められているところでございまして、平成17年1月に公募によりまして事業者を決定し、現在具体的なまちづくりが明らかになってきたところでございまして、

こうしたことから用途地域を変更するものでございまして、「議案・資料」集の53ページに計画の変更概要が、また55ページに計画図がございまして、この計画図の中で点を落としております、四角で真ん中あたりに「1」と書いてあるところがございまして、この地区につきましても、左上に記載がございまして、第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更するわけがございまして、面積は約1.8ヘクタールでございまして、2番、3番につきましても、区域の境界のとり方の部分で変えておりますので、面積はそれぞれ、ヘクタール表示では0となつてございまして、500平方メートル、780平方メートルと微小な変更をいたすものでございまして、先ほどの1のところにつきましても、当該地区の全体の店舗あるいはサービス施設などの核になるところでございまして、そのような観点から、今申し上げた用途地域に変更するものでございまして、

なお、56ページから65ページにわたりまして、より具体的な土地利用の誘導をしていくために市が定めます地区計画、また地区内での公園の位置の変更をいたす案件につきましても、参考といたしまして表示をしてございまして、ご覧をいただきたいと思えます。

この案件につきましても、平成17年11月11日から2週間縦覧をいたしました、意見の提出はございませんでした。

同じく東村山都市計画の用途地域の変更でございます6709号は、清瀬市の用途地域の変更でございます。67ページから74ページにわたって記載がございます。

この地区でございますが、清瀬駅の南口の南東部、70ページ的位置図でご覧いただきたいと思いますが、新座市との境に位置するところでございます、この地区では、東村山都市計画道路3・4・7号府中清瀬線と3・4・13号練馬東村山線の供用開始のめどが立ったことから、用途地域を変更するものでございます。

用途地域につきましては、69ページに変更概要の記載がございまして、71ページには計画図がございます。下のほうに凡例表示がございますけれども、四つの地区におきまして用途地域を変更するものでございますが、基本的には、からまでは道路が通ることにより沿道の土地利用を誘導するということと、それからも沿道でございますが、と表示しておりますのは南口の駅前広場に至る道路の沿道でございますけれども、この地域につきましては、第一種中高層住居専用地域から近隣商業地域に変更するものでございます。それぞれ個々の内容につきましては記載のとおりでございます。

なお、この案件につきましても、70ページから74ページにわたって、より詳細な土地利用の誘導の方向を示す観点から市が決定する地区計画の内容を記載してございます。あわせてご参照いただきたいと思います。

この案件につきましても、17年11月11日より2週間縦覧をいたしました、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】 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番委員。

【松村委員】 29番です。まず、6706号、杉並区高井戸東一丁目の三井グランドと呼ばれる跡地についてです。

私も現地に行ってみました。まず思ったことは、広大なグランドと、周辺は巨大な樹木に囲まれ、本当に閑静な住宅地に囲まれた、都心に近いこのような貴重な場所を失ったら取り返しがつかないのじゃないかなという思いでした。確かにここは企業、しかも大企業が持っている私有地です。企業が利益活動を追求するのは当然だとしても、しかしやはり

企業、とりわけ大企業には、私は社会的役割を果たすことが求められているというふうに思うのです。ただ、みずからはその利益を追求する立場から、なかなかやはりそういう貢献といっても難しい点があるからこそ、行政が住民ともどもその役割を求める必要があるというふうに思います。

行政の権限で規制をすることは、こういう点からも私は当然だと思いますが、残念ながらそうはなっていない。そこで、この審議会のチェックをする役割、どういう判断を下すかがそういう点からも重要であり、都民も期待していると思います。そういう立場から、決定に先立ち、何点か質問させていただきます。

まず、この土地の、三井不動産が現在所有しておりますけれども、その取得に至った経緯を、簡単でいいのですけれども、前はどのような土地であったのか、いつごろからどういう取得形態があったのかということをもまず伺います。

【福島幹事】 昭和8年から12年にかけて、当時三井グループの前身でありました三井合名が社員の福利厚生のために地元の地権者から取得をしたというふうに聞いております。

【松村委員】 その取得も、これだけの広大な地域ですから、農地、畑などを、当時の価格でどのくらいかわかりませんが、聞くところによりますと、福利厚生施設をつくるということでの協力でこういう土地提供を受け、以降、やはりそういう役割を果たしてずっと維持されてきたというふうに思いますし、また、いろいろなマスコミ情報によりますと、今度の開発計画が上がって、いわば三井グループの創始であられる方々、そのご家族、遺族の方も、本当にこういう開発は残念だ、反対だということで、この保存というか、守る会が立ち上がって運動しておりますけれども、そういう方々に賛意を寄せられているということも、そういう土地であり、そういう変遷があったからこそだというふうに思います。

ですから、私は前提としては、本当にここを、後でも触れませんが、広域避難場所という点から考えても、やはり今のような形態で維持されることが最も望ましい。一たんこういうところが開発になったら、私は都心に近いところでの、現在東京都政も環境問題でさまざまな課題を抱えている中で、本当に回復不可能な事態になるのじゃないかというふうに思います。

そこで、12月1日付で杉並区長がこの区画整理を許可というか認可していますが、まだ用途地域の変更が決定されていないのに、それを前提とした認可というのは、私は問題

じゃないかと思うのですけれども、いかがでしょうか。

【渡辺参事】 まず、本土地区画整理事業は杉並区が認可権者でございまして、杉並区が認可いたしております。法令上、要件を満たせば認可しなければならないという土地地区画整理法上は規定になってございます。

本事業は、道路、公園等の公共施設の配置や資金計画、それから認可の手続、そうしたものが土地地区画整理の関連法令に従って適切になさされていて、その結果、問題ないものとして認可したというふうに聞いてございます。

【松村委員】 今、法令上認められればということですがけれども、私は認可申請の事業計画書を見せていただきましたけれども、例えば、ここには今まで人口ゼロですよ。それが、この事業計画ではどのように変わるのでしょうか。

【渡辺参事】 本事業での計画人口は約1,830人であると聞いております。

【松村委員】 ということは、ここは第一種低層住宅地域ですから、今説明がありました中高層、その用途を変えなければ、それだけの住宅地というのは形成されないのじゃないでしょうか。ということは、この事業計画書には、今言ったみたいにはっきり二つの区画に分かれておりますけれども、計画戸数、人口ともに、事業計画の中の設計の方針としてきちっと述べられていますよね。まだ、今日この都市計画審議会でそのもとになるものを決めるかどうか決まっていらないのに、既に区画整理の計画書が法令上認められたものとしての認可というのがあり得るのでしょうか。私は大いに疑問があるというふうに思いますけれども、再度答弁を求めます。

【渡辺参事】 先ほど申しました計画人口というのは、この法令上の認可の時点での要件ではございません。しかしながら、どのような区画整理が将来行われていくのかということ、計画人口というのを定めます。それで、具体的に上物をどうしていくかということは、区画整理の中の直接の判断要件ではございません。先ほど述べましたように、1,830人、このこと自体は認可の審査要件ではございません。

【松村委員】 認可の審査要件ではないといっても、これから我々が、こういう開発というか区画整理を含めて妥当かどうか、本当に東京のまちづくり、そういう自然を残すそういう立場です。では今日ここでノーというふうになったら、この区画整理の認可というものはどうなるのですか。区の行政も含めて、全くそれは事業者に対しても失礼というか、おかしい話になるので、どうしてそういう、これは必ずしも法令の要件じゃないというようなことに盛んにこだわっていますけれども、やはり今のこういう社会情勢

という時代にあって、しかも住民とともにまちづくりをするのだという立場だったら、なぜそれが、きちっと法令に基づいてそういうことが可能になって、それからやはりそういうもとで明らかにして、住民にも公開して意見を求めるとかいうふうにならないのでしょうか。どうして東京都はそういう指導というか、そういうことを求めることをやらないのでしょうか。これは意見じゃなくて、再度聞きたいと思います。

【渡辺参事】 先ほど申しましたように、事業計画の認可権者は杉並区でございまして、これについて私どもが権限として何かを持っているということは、土地区画整理法上はございません。しかしながら、今までそういった計画の中身について実質的に話し合いながら、そして、今回の事業計画が法令上は問題ないし、この計画を進められるという見通しがあるから認可をするという区の判断は、私どもとしても間違っていないと思っております。

【松村委員】 全く見通しがあるからと、この都市計画審議会がすんなりそれを認めるというような立場に立ってのトップとの打ち合わせとかすり合わせということを強く私は感じるし、そういうことだとますます都民の不信というか、住民の合意形成などはなかなか図れないということも指摘せざるを得ません。

それで、この計画を見ますと、真ん中に都市計画道路補助215号がありますね。この図面を見てもわかるとおり、この開発は、補助215号が通り抜けることを前提に開発が認められる案件だというふうに、私はもうそれ以外にないと思うのですが、この点についてはどうでしょうか。

【福島幹事】 この図面をご覧いただいて、真ん中に今の215号線の道路が通ってございますけれども、今回この道路につきましては、地区内のうち南側の緑地のところ、ここの部分は未整備でございますが、そこから北方、この区間は暫定整備をいたしますけれども、今回の用途地域の変更につきましては、この道路を整備する、いわば沿道土地利用的なそうしたもので用途地域の変更をするものではございませんで、全体を土地区画整理事業による道路とか公園の整備、それからまちづくり上の位置づけ、周辺の市街地の状況などを勘案して用途地域を変更するものでございまして、改めて申し上げますけれども、この道路を整備することを前提に用途地域を変更するものではございません。

【松村委員】 私も現地に行ってみて本当にびっくりしたのですが、この8.7ヘクタールという広大な、しかもこれは全く、それこそ広大な芝生やグラウンド、かつては運動施設で使われていたということ、あと樹林地や巨木がある、緑がある、そういうところ

の開発ですけれども、ここにアクセスする周辺道路は、私も周りをずっと歩いてみましたけれども、南側は4メートルから6メートル未満ですね。それで、北側のほうは7メートルをちょっと超えるような道路もありますけれども、全くここにアクセスする道路がないわけです。ですから、私は、この開発地に消防自動車もスムーズに入れないような状況じゃないかと。すぐ直近に3本の踏切がありますけれども、これも現地で聞いたところ、朝夕は1時間に40分も閉まっているというような状況もあるというふうに聞きました。

こういう状況がある地域に、650戸の中層マンションと50戸の戸建て住宅を建設する開発を本当に認めていいのかどうか。私は根本から疑問に思うわけです。これが、650戸のマンションと50戸だから700戸、それで人口が1,800幾らですか。これがさらに1万人だとかいう場合、何か基準があるのじゃないですか。例えば、周辺のアクセス道路というのですか、そういうものがない中での、陸の孤島のような閑静な住宅地の中で、ここだけは確かに区画道路をつくったり、今言う215号の暫定道路をつくるということでの基盤整備はその地区内ではできても、その周辺は全くないわけですから、工事車両すら果たしてここに入ってくるのかと非常に危惧されるわけですね。

区画整理でやるからといいますけれども、やはりこういう開発に当たったの判断というのが、その周辺を含めて認められるというか、許可すべきものではないかというふうに思うのですけれども、どうでしょうか。そして、周辺道路のこういう状況を検証した上でのこういう提案になっているのかどうか、都の見解として伺いたいと思います。

【福島幹事】 交通渋滞を助長するのではないかと、また現況の道路を見ても、開発をする、あるいは作業をする、工事をするということについても不都合があるのではないかといったご質問だったかと思います。

交通渋滞につきましては、地区計画あるいは用途地域で開発の総量というものがわかるわけでありまして、杉並区がそれを想定して交通量推計をいたしておりますが、本住宅開発に伴う交通量が周辺へ与える影響といたしましては、大きなものではない、問題がないというふうに予測をしております。私たちも、その推計を見せていただいた段階でそのように判断をしております。

それから、道路状況が悪いというご心配でございますが、画面に35ページを出していただけますか。今回の開発の周辺をご覧いただきまして、ちょうど地図の右側にちょっと太く実線で塗っている新日鉄浜田山寮というのがあります。これもマンションでございます。高さは3階建てであります。それから、左の奥のほうに高井戸東小学校並びに公

社の住宅、これは5階建てだったと思いますけれども、こういうような建物がございまして、道路が完全に閉じているという状況ではございません。通常の生活道路以上にこの部分は車が通れる状況になってございますので、基本的には住宅地でございますから、住宅のサービスの水準の道路は十分維持されているというふうに考えてございます。

【松村委員】 杉並区、杉並区と、専らその判断だとかと言っていますけれども、私はやはりもっと東京都が、しかもこういう東京都の用途地域を変えなければ実際にはこういう開発が進まないわけですから、東京都の判断をもっとしっかりやるべきだと思いますし、どう見てもこの補助215号、これが前提となればというか通っているならば、こういう開発も将来的には私はあり得るのかなというふうに思いますけれども、実際にこの補助215号というのは、今やっております3期の優先事業路線にも入っていないのですね。10年間はこれは全く動かない。その先の、見ればわかるとおり全くの住宅地を分断するというか通る道路は全く将来的にも見通しが立たないのじゃないかと思う中でのこの開発は、やはり本当に無理があるというふうに思います。

そこで、私も現地に行って、この周辺に例えばいろいろな大企業、ちょっと例を挙げて恐縮ですが、新日鉄の土地があったそうです。そこに建物が建っておりますけれども、そこも非常にしゃれたというか、3階建てですよ。3階建てで、そういう跡地もやはり今の一種低層住宅の中でそういう約束を守って建てられて、非常に周辺とはマッチしているわけです。それから、この出された意見書の回答の中にも、杉並区がこの浜田山周辺、この近くを中層住宅という考え方を持っているということですが、私も、全体の住民が合意するのだったら、駅に近いわけですから、将来そういう広がりもあることはもちろん否定しません。しかし、逆にそうっていない、今は一種低層でまだ変えてもいないときに、この三井不動産、グランドに中層を認めていくというのは、まさに逆にそれを誘導するというものに、やはり杉並区などの考えているねらいもそういうところにあるのかなと。しかし、やはりそれも住民合意が大前提だというふうに思います。それを後押しするようなこういう用途の変更というものは、そういう面から見ても認められるものではないというふうに思います。

それから、もう一つ伺いたいのは、ここは広域避難場所に指定されていますけれども、この開発によってこれまでの杉並区民1人当たりの避難有効面積はどのようになるのでしょうか。

【石井幹事】 今お尋ねのこの場所でございますけれども、広域避難場所として指定し

ております。23区の広域避難場所の指定の状況について少しご説明いたしますと、23区内の避難場所は、公有地の指定だけでは不足しておりまして、また地域的にも偏在しておりますことから、グランドなどの大規模民有地につきましても、土地所有者の協力を得ながらその確保に努めてきているところでございます。

今回の案件である三井グランドもその一つでございまして、周辺を含めて避難場所として指定されており、この周辺を含む避難場所のこの地域の現在1人当たりの避難有効面積というものは約2.1平方メートルでございます。

【松村委員】 それがこの開発によってどのように変わのでしょうか。

【石井幹事】 避難場所の指定に当たりましては、災害対策基本法に基づく地域防災計画によりまして、地震時の大火から都民の生命を守る空間として、原則1人1平方メートルを確保すること、このようにされているわけです。このため、都といたしましては、先ほど福島幹事の説明にありましたように、繰り返しになりまして恐縮ですが、当該グランドについて、開発によって避難場所の機能が損なわれないよう、開発事業者に対しまして強く要請をいたしまして、その確保に努めてきたところでございます。その結果、開発後の1人当たりの避難有効面積は約1.1平方メートルとなり、指定基準でございます1平方メートルを満たすこととなります。

【松村委員】 1.1平方メートルは確保されるというのですけれども、それにしても今までの2.4平方メートルが相当、半分以下になる。しかも、1.1といっても、これは住民の方からも、また私の手元に寄せられているいろいろな要望書や意見を見ても、そこにはさっき例に挙げました新日鉄だとかほかの、かつては広域避難場所に指定されていたところも含まれているのじゃないかと。本当にきちっとそれが1.1平方メートル、それでも半減するわけですが、確保されるのかという、そこにも住民の不安があるわけですが、残念ながら、区の都市計画審議会やその他の住民とのいろいろな話し合いでも、全くその資料、根拠が示されていない。今のご答弁では、開発事業者が確保することを約束しているとか、そういう話でありますけれども、きちっとそういうデータを示すべきではありませんか。それはやっていただけるのでしょうか。

【石井幹事】 私ども、避難有効面積1.1平方メートルを確保できる見込みであるという根拠は、これまで新たな用途地域であるとか概算の建物計画に基づき試算した結果でございます。今後、具体的な建物計画が提出された段階で改めて詳細に計算を行いまして、1.1平方メートルの避難有効面積を確保していくこととしたいと思っております。

先ほど2.4平方メートルという話がありましたけれども、2.1平方メートルの間違いでございます。

【松村委員】 この意見書に対する東京都の見解もおかしいですよ。今までの広域避難場所がこの開発によって大幅に縮小するということは、だれが考えても明らかですよ。わずかに確保される公園、緑だとか、または住宅地の一部もそういう避難場所だ、これからそういうふうにしていこうということでしょうけれども、例えば3ページの、用途地域変更が妥当の理由の、本地区が避難場所に指定されており、避難に有効なオープンスペースを確保する必要があるとは、今まで半分ぐらいに減らしておいて、どうしてこういう見解書になるかというものを、こういうことは言えないということも指摘したいと思うのです。

それで、これも実際に現場に行って感じたのは、今はもう12月1日に区画整理の認可がおりたということで、工事に入っているのでしょうか。周辺がずっと囲ってありますよね。今避難場所として解除されたわけでは、工事中とかそういうときには解除されていないのですけれども、あれはどうやって入るのですか。周辺住民からもそういう指摘があるのです。今日、明日にでも地震が起きたときに、私たちが行っても私は事前に連絡したので、中に入れていただきました。住民の方々に案内してもらいたいということで、わざわざ頼んで一緒に来ていただいたら、工事中であり、議員の方だけにしてもらいますというので、住民の方は今の事務所で缶詰なんですね。いざ本当に地震が起きたときに、どういうふうな話し合いになっているのでしょうか。計画中とか工事中は避難場所の指定を解除するのでしょうか。ちょっと老婆心ながら、私は大変重要だと思いましたので、お聞きします。

【石井幹事】 現在は私有地でございますから、普通は閉まっているわけでございますけれども、避難場所に指定してあるということから、工事中につきましても、何かあれば、火災が迫ってきたというような状況の中では、当然あけていく必要があるわけでございます。

そこで、地震などで避難が必要な場合は、現在工事中でございますので、現地事務所に常駐している警備員がこの囲いのゲートのかぎをあげ、避難住民を誘導することとなっております。工事期間中につきましても、避難場所としての必要なオープンスペースを確保しつつ工事を進める、このように聞いております。

【松村委員】 いずれにしても、確かに私有地ですからさまざまな制約があると思いま

すけれども、先ほども、大事な東京都の仕事としての広域避難場所を指定するという点において、土地所有者の協力をいただいていると言いましたけれども、そういう実態があったので、率直に現地の事務所に私たちはそういう点を指摘したというか、聞いたのです。ここは広域避難場所、こういうふうな状況で、いざ地震が起きたときに区民が入れるのでしょうか。そうしたら、その回答が、避難場所は勝手に指定されたもので責任を負えないと。現場のそういうところを管理する方々が、私はその方を責めるとかということでは決してありませんけれども、本当にそれで果たしていいのかという思いを強くいたしました。早速住民の不信や不安を取り除くことは、ここの開発の是非にかかわらずやっていただきたいというふうに思います。

最後に結論として、私は、本当にかげがえのないこういうオープンスペースが失われていくということが、今後の都政からいってどうなるか。すぐ近くのもう一つあった、日本興業銀行ですか、そこは区が努力して確保したという話も聞いております。本当に東京都も一緒になって協力すれば、こういうかけがえのないスペースも、確かに東京都は財政が厳しいということを盛んに言うておりますけれども、私は一たんなくしたら、こういう貴重な土地の回復というか確保はできないと思うのです。そういう大きいところから、開発は何とかストップしたい。ですから、この開発を促進させる役割を果たすこの都市計画変更については反対いたします。

以上です。

【鹿島議長】 ほかにいかがでございますか。

【松村委員】 議長、すみません。それぞれの議案について、今は最初の議案だけの意見だったのですが、あとは意見だけで、簡単に態度を述べさせていただきます。申しわけございませんでした。

次に、第6707号について意見だけ述べさせていただきます。

この案件も、用途はそのまま建ぺい率、容積率を引き上げる案件ですが、その地域では、このぐらいの緩和がクリアされるとしても、細切れ、細切れで進めていけば、結局は自然や緑がどんどんなくなってしまうことになりかねません。自然や緑を維持できる全体計画を明らかにした上での検討が必要です。その立場から、反対いたします。

次に、6708号、東村山の件ですが、この議案は、民活手法により都営住宅を都市再生のための開発に提供するものであり、本来都営住宅用地は、不足する都営住宅や若年ファミリー世帯、勤労都民向けの公共住宅の建設を基本に利用を進めるべきだという立場か

ら、反対いたします。

次に、6709号、これも東村山都市計画の清瀬市の案件でございます。幹線道路の整備にあわせて沿道を商業・業務等都市型居住の土地利用だとしていますが、後背地を含めた影響など、十分な検証とまちづくり計画を住民合意で図って是非が判断されるべきだと思います。よって、反対いたします。

以上です。

【鹿島議長】 ほかにいかがでございますでしょうか。

〔「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2、議第6706号から議第6709号まで、東京都市計画用途地域、八王子都市計画用途地域、東村山都市計画用途地域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。

【鹿島議長】 次に、日程第3、議第6710号及び議第6711号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6710号は、港区六本木一丁目西地区の地区計画の変更に関する案件でございます、「議案・資料」集では75ページから88ページをご参照いただきたいと思っております。

最初に81ページでございます。当地区は、港区のほぼ中央に位置をしてございまして、地下鉄南北線の六本木一丁目駅の東側、面積約7.3ヘクタールの区域でございます。この地区は、平成6年4月に再開発地区計画の都市計画決定を既に行ってございまして、82ページをご覧いただきたいと思っておりますけれども、全体概要が載っております。7.3ヘクタールの区域につきまして、右側にAという街区がございまして、それから、左側にBという街区、上側に色の表示をつけてございませぬがCという街区、大きく三つの街区に分けて整備を進めているところでございます。

今回の変更につきましては、80ページの変更概要、表でございまして、テレビとあわせてご覧いただきたいと思っております。この80ページの表には、変更概要のうち、左側半分はこれまでの旧決定内容、それから「新」と書いてありますのは、決定をいたそう、変更

をいたそうとする内容でございます。

ちょっと細かくなって恐縮でございますが、地区整備計画の欄で地区施設、右側に参りますと「旧」のところには「その他の公共空地」に記載がございまして、「新」のところには広場4号約150平方メートル、それから歩行者通路などを追加いたしておりますのと、その下に地区の区分がございまして、旧来はA-4とA-5を合わせまして0.8ヘクタールのところを、今回、A-4、A-5、A-6というふうに三つの地区に分割をいたします。面積は、従前のA-4とA-5を三つに分けるということで、この三つを足し合わせると変わってございませませんが、それぞれ相互に微妙に面積の重なっているところがございますが、いずれにしても、この二つの地区を三つに分けるとするのが今回の変更の内容でございます。

それで、新たなA-5、「新」のところの表示にございますが、A-5をご覧いただきたいと思っております。このA-5につきましては、左側に容積率の最高限度がございませけれども、従前は10分の54というふうに区分をしておりましたが、今回10分の70に変更をいたすものでございます。

この新たなA-5地区には、85ページをご覧いただきたいと思っておりますが、ここに計画書の記載がございませけれども、面積が0.4ヘクタール、開発諸元の記載がございまして、下のほうに「住宅建設の目標」とございませますが、約190戸の住宅建設を目標とする、地元の港区が決定をいたす案件でございませますが、組合施行の市街地再開発事業がこのA-5地区で行われることになってございまして、これもあわせてご覧をいただきたいと思っております。

この案件は地区計画を変更するものでございませますが、この緑色の「意見書の要旨」の冊子をご覧いただきたいと存じます。7ページから記載がございまして、平成17年11月11日から縦覧をいたしましたところ、192通、184名、12団体の方から意見書の提出がございました。賛成につきましては49通、39名、10団体、反対が143通、145名、2団体、反対の意見につきましては9ページからでございます。

時間の都合がございませるので、賛成は省略をいたしまして、反対の意見につきましてご説明をしたいと思います。

反対意見に関するもので、都市計画に関する意見でございませますが、10ページの(3)「現行、容積率540%に規定されているA-5地区をA-5、A-6に地区区分し、700%に増率する根拠が不明確である。」こういうご意見でございます。

都の見解といたしましては、ここにございますように、既定の地区計画のA - 5地区は、これは84ページをあわせてご覧いただきたいと思いますが、A - 5とA - 6を分けるところの真ん中に地区幹線道路3号という道路がございます。東西二つの街区を形成してございまして、西側の街区、A - 6になるわけですが、既に地区施設や建築物の整備が完了してございます。今回その幹線道路を分けて西側といいますか、地図ではその角になります。ここを新たにA - 6として区分するものでございまして、未整備の東側の街区をA - 5としてそのまま残しまして、今回この街区で、自動車通路の位置の変更とか歩行者通路、広場の新設など地区施設の変更と、この敷地の中に整備される空地または住宅整備、先ほど住宅建設の目標を説明いたしましたが、そういったものを評価いたしまして、容積率を700%に変更するというものでございます。

それから、12ページの(1)をご覧いただきたいと思いますが。下段のほうに市街地再開発事業に関する意見ということで、「周辺建物は、15階程度の街並みであり、29階建て130メートルのビルは、周囲との調和、景観上高過ぎる。」こういうご意見でございます。

都の見解といたしましては、高さの設定につきましては、敷地内に整備する空地の規模、敷地境界からの建物の後退距離や周辺市街地への日影等の影響などを総合的に勘案して定めているものでございます。

それから、15ページでございますが、3の(3)「住民との対話をもっと必要である。」こういうご意見をいただいております。

都といたしましては、これまで都市計画につきまして、都と港区は現地に入りまして説明をいたしてございますし、事業については、組合施行の事業者になる予定の方々を今現在事業者とっておりますが、説明を行ってきてございます。そういった見解を持っております。

6711号の説明に移らせていただきます。

6711号は、江東区豊洲二・三丁目地区の地区計画の変更でございまして、「議案・資料」集では89ページから106ページまで記載がございます。

位置でございますけれども、101ページをおあげいただきたいと思いますが。画面にも写真が出ております。この地区は、東京臨海部、江東区豊洲二・三丁目の地区で、周囲は豊洲運河、晴海運河等の水域に囲まれておりまして、旧来造船所跡地であったところを含みます約50ヘクタールの区域でございます。

この地区は、平成14年6月に地区計画の方針を都市計画決定してございまして、その後、開発の熟度に応じまして、順次地区整備計画を都市計画決定してまいっております。これらの街区につきましては、既に業務ビル、また大学、商業、住宅などの整備が進められているところでございます。

今回、先行しております街区に加えまして、102ページ、103ページをご覧いただきたいと思いますが、この街区の右下、豊洲三丁目の8-3街区それから9-1、9-2、この街区につきまして新たに地区整備計画を決定しようとするものでございます。今回整備計画が決定されますと、この約50ヘクタールの街区のうち真ん中と左側の色を塗っていない区域を残し、おおむね6割の街区におきまして開発の方向が具体的に定められることとなります。

地区整備計画の内容でございますけれども、105ページをおあけいただきたいと思えます。105ページには今回整備計画を定めます8-3、9-1、9-2の街区を拡大して表示してございますけれども、ここでは、主要な公共施設、地区施設の内容を表示してございまして、106ページをご覧いただきますと、それぞれの敷地におきまして建物が下がるべき壁面の後退の位置などを定めることにしてございます。いずれにしても、これらの決定は、既に先行しております既決定の部分と基本的に水準を合わせているものでございます。

なお、建築物の整備につきましては、ページが戻って恐縮ですが、99ページをご覧いただきたいと思えます。計画書が載ってございまして、右と左に旧と新がございすけれども、右が区域8、今回の8-3街区でございますが、容積率を10分の40、それから下のほうに建築物の高さという表示がございまして、155メートルという建築物の建て方について決めると同時に、100ページをご覧いただきますと、左側が9-1、右側が9-2ということで、こちらは10分の32と10分の60の容積率、9-2街区につきましては175メートルを最高限度とする、このような地区計画を定めるものでございます。

同様に17年11月11日から2週間縦覧をいたしました。175名、2団体から172通の意見がございました。これにつきましては、同じく緑色の意見資料集をおあけいただきたいと存じます。18ページに記載がございまして。

意見書につきましては反対意見でございまして、主な意見について申し述べますと、1の(1)「9街区内で駅や公園に近い9-1街区の容積率を低くして、既存住宅地に最

も影響の大きい9 - 2街区にその分容積率を上乗せし、容積率600%、高さ制限175メートルとすることは、既存住民に大きな影響を及ぼすものであり、同意できない」というものでございます。

これにつきまして、都といたしましては、区域9は、北側に運河がございますけれども、運河の豊かな水辺環境と幹線道路沿道の立地特性を生かしまして、住宅、業務・商業等が複合する土地利用を行うこととしておりまして、また容積率や高さにつきまして、地区計画区域内に位置する公園や小学校に対する日影などに配慮するとともに、区域外に対する日影など周辺市街地に与える影響を最大限考慮した上で最高限度を定めているという見解でございます。

次に、「対岸住宅地の日影影響として、建築基準法で適用されている冬至以上に春秋分の日において日影の影響が大きいので、春秋分の日における日影に入る時間がせめて午後3時台になるように、9 - 2街区の高さ制限を引き下げてほしい」という意見でございます。

これに対する都の見解といたしましては、運河対岸の住宅への日影の影響につきましては、事業者から提出がございました企画提案書を審査いたしましたところ、建築基準法の規定に基づく日影規制対象区域また区域外の両方におきまして、同等の規制値を当てはめて検討しました結果、冬至日において満たしてございますのと、春秋分におきましても、冬至日と同じ時間帯で日影となりますのは1時間程度となっておりまして、周辺環境への一定の配慮がなされているというふうに判断してございます。

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。

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番委員。

【松村委員】 まず6710号、六本木一丁目西地区ですが、私は初めに議長にお願いしたいのですが、関係住民の方から、ぜひこの都市計画審議会で直接意見を言わせてほしいという要請を受けております。港区の都市計画審議会でもそういう要請があって、港区都市計画審議会では、審議会の場で直接意見を聞いたという話を聞きました。だから、この都市計画審議会でも、最終決定というか、そういう重要な場面なので求められたというふうに思いますけれども、各会派やそれぞれの委員の皆さん方にもそういう要請をするという話も聞きましたので、私から、異例というか、区画整理の場合には法的に義務づけ

られてやることになっておりますけれども、こういう都市計画案件については今出された意見書だけの審議ということに今まではなっているようではございますけれども、過去においてもやったことがあるということを知りましたので、ぜひ議長におかれまして諮っていただけたらというふうに思うのですけれども。

【鹿島議長】 どなたか特定の方がいらっしゃるのですか。

【松村委員】 いや、関係住民の方がそういう要請をしたから、来ていると思うのですけれども。

【鹿島議長】 ただいま29番委員より、議第6710号、六本木一丁目西地区地区計画の案件につきまして、利害関係者の方から意見陳述をさせたいという動議がございました。突然のことでもございますが、まず、この件につきまして事務局の見解を聞かせていただきたいと思います。

【宮崎委員】 議長、12番。

【鹿島議長】 すみません、ちょっと事務局の意見を聞かせていただけますか。

【宮崎委員】 先にこちらを。

【鹿島議長】 そうでございますか。ではどうぞ、12番、お願いいたします。

【宮崎委員】 今、松村委員さんから意見陳述というお話がございました。1人の委員さんからの発言で突然出されて、都市計画審議会の中で意見陳述をするということになりますと、どの委員さんが意見陳述をしたいという形になってまいりますと、全部させなければいけないという形になってまいりますから、前例はできるだけつukらないほうがいい。そして、今の説明で十分私は理解をできるというふうに判断をいたしております。今までの意見の中のやりとりを聞いて、事務局は一切折衝がないのですか。それで発表しているのですか。そんなことはないと思うのですが、事務局の見解だけを聞かせていただきたいと思います。

【鹿島議長】 それでは事務局から、この動議の提出案件につきましてのご見解と、今の12番、宮崎委員からのご質問も兼ねて、どうぞ意見を聞かせていただきたいと思います。福島幹事。

【福島幹事】 私ども事務局には申し出がございませんので、今委員のご発言がございましたように、突然の申し出でございました。それが1点と、私どもといたしましては、今日この場で読み上げは、代表的なというか、私もお会いをした、意見を出された方も今回の方かどうか全くわかりませんが、おりまして、そういう方々から非常に強く言われた

ような意見は特に選んで読み上げましたが、委員の皆様方にも、私どもとして要約をして、十分吟味をして、落とすことはないようにしたためて早目にお送りをさせていただいておりますので、それがこの中に凝縮をしているわけでございまして、お届けをしてあるというふうに考えてございます。よろしくお願いたします。

【鹿島議長】 ありがとうございます。

ただいまお二方のご発言をちょうだいいたしました。ご関係の向きのご意見を十分拝聴いたしましたわけでございますので、本案件につきましては、各意見書の内容につきまして十分吟味し意見書の要旨がつくられてございます。住民の方のご意見は、本審議会の場におきまして、この意見書を通じて十分に反映されているものと理解をいたしまして、口頭陳述につきましては認めないこととしたいと考えますが、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】 それでは、今回29番委員より動議のございました利害関係者の口頭陳述につきましては、認めないこととさせていただきます。よろしくお願いたします。

29番委員。

【松村委員】 それでは、若干質疑をさせていただきます。

こちらの「議案・資料」ですが、この80ページに、今回地区を細分化しておりますよね。今までA-4地区、A-5地区とあったのを、今説明があったようにA-4、A-5、A-6と三つに分けるといことなんですけども、この細分化する理由は何なのでしょううか。

【福島幹事】 区分する理由でございすけれども、先ほどの繰り返しになるかと思ひますけれども、83ページでご覧いただきますと、A-5とA-6というところで、A-6といいますのは、既にこの地区に必要な地区整備計画、この地区というか、全体に地区整備計画があったわけですが、先行して開発が終わっている。それで、このA-5でございすけれども、86ページにありますように、こちらの街区につきましてはいまだ敷地が細分化してございまして、この街区はまだ開発がなされていない。ここににつきまして、真ん中に幹線道路を挟みまして、こういう街区の性状でございすので、この地区で開発をしていく整備あるいは目標、こういったものが異なっておりますので、今回分ける提案をいたしているわけでございます。

【松村委員】 今まで二つの地区で540%の容積を、三つに分けることによって、これからやろうというところを700%にした。まさに地区を分けるというのは、その70

0にするための理由づけというか、その根拠にするためとしか言いようがないのですよね。そして、もう建て上がったから、さらに逆にそちらの地域の面積をもう一つの街区のほうに持っていき、こういうやり方じゃないかというふうに思うのです。

では、540というふうにもともと もともとというか、随分古いわけじゃないのですよね。つい最近、開発だということで二つの地域の容積を540と決めながら、新たな計画で700とした根拠は何なのでしょう。

【福島幹事】 今回700にいたします部分は、自動車通路の地下につくる通路がございますけれども、位置の変更と歩行者の通路、広場の新設、それから、先ほど申し上げましたけれども、この街区内に整備される空地とこの事業で行われる住宅整備、190戸と申し上げましたが、そういったものを評価いたしまして、700%に変更するものでございます。

【松村委員】 私は、行政の公平性からも非常に問題のある案件だというふうに、実は現地にも行って、歩いて見てきたのです。

例えば泉通りがあって尾根通りがあるところを挟んだ今度の開発は、大体周辺を見ても、確かに泉ガーデンとかもう立ち上がった、割と居住環境がいいというか、整備されているなというのは、全体の開発は私たちの立場からいえば是か非かはともかく、割と地域の街並みを守っているような景観があるというところですけども、そこに今回のこの700%を認めると、突如として周辺の2倍ぐらいの、のっぽの高さのマンションができる。やはりどう考えても、景観上からも、周辺への配慮からいってもふさわしくないように私は感じたわけなんです。

そういう点も、ただ、今言った地域の区画の面積にまだ余裕があるとか、都市計画道路ですか、今度区道を廃止して歩行者道路を取り込むとか、そういうことがあるから、ただ積み上げて700%の、今まで540と決めていたのを突如として今回の提案で700に変えるということが、今言った街区住民の全体の合意形成や景観とか、さまざまな配慮の上に立てたのか、それともそういうことは全く度外視して、こういう容積というのは一定の基準や積み上げによって、そういう要件があれば最高を認めるという提案なのか、いかがでしょうか。

【福島幹事】 説明の重複は避けますけれども、いずれにいたしましても、ここの地区の方々は、そういう都市計画の手法なりなんなりを前提に、組合施行の再開発事業を前提に勉強なり研究をしてまいった。その都市計画の手法の中で、今回そういった700%と

いう容積を実現する、先ほど申し上げました空地の整備のほか住宅建設、こういったものでそれに到達するということを検討の結果から出してきたものでございまして、これにつきまして、私どもは、特段とらえ方が間違っているということでない限り、しかも、景観や何かも総体的なバランスから見て妥当なものと判断をいたしましたものですから提案をいたしている、このように考えてございます。

【松村委員】 できる、しかも私はその可能性だと思うのですけれども、できるということと、その都市計画がそれにふさわしいから認めるということは、これまた別の判断というか次元だから、私たちもこの審議会でいろいろ検討すると思うのですけれども、事務局としてもそういう立場にならないのか。民間の方々がいろいろ、都市計画法等をあれして、こういうことをやればここまで行くということを求めるとか提案することと、それが本当に妥当なものかどうか。それはやはり都市計画に携わる皆さん方のお仕事というか、専門的な立場からいろいろな指導やあるべき姿を示すのじゃないか。逆に私たちに全部、この都市計画審議会に、できることと、いや、全体からいえばもっと落とそうとか、今の時点ではできてもここまで認めようとかいうことを全部私たちにゆだねるのでしょうか。ちょっともう1回、再度ご答弁いただきたいと思います。

【福島幹事】 いろいろのご意見をここに披露いたしましてご審議をいただいている、このように認識をさせていただきます。

【松村委員】 ではもう1回、再度、このAの既に建て終わったというところの、これはA - 6地区ですよ。もう建てちゃったからA - 6地区と。今度やろうとしているのがA - 5だということですが、A - 5がA - 6と違って、540じゃなくて700になった。さっき三つ、都心居住だとかを挙げていましたよね。もう1回ちょっと教えてください。

【福島幹事】 この地区につきまして、自動車通路の位置の変更それから歩行者通路、広場の新設など地区施設に加えまして、敷地の中に整備される空地と住宅整備、こういったものを評価いたしまして700に変更するものでございます。

【松村委員】 例えばその住宅整備ですけれども、確かに港区は定住人口というか定住居住を目指しておりますけれども、このA - 5に予定されているのは賃貸住宅というふうに伺いましたけれども、果たして今までも賃貸住宅で、一見住宅戸数が増えているようですけれども、私は改めてこの街区のこの間の、古くは昭和29年からの世帯数や人口の推移をもらいましたけれども、全然寄与していないというか貢献していないのですね。

ご案内のとおり、やはり今都心のそういう賃貸住宅は、例えば外国人だとか定住されないような、本当にどういう方が住んでいるかわからないような入れかわり立ちかわりがあったりとか、大分そういうことが問題にもなっているというふうに聞いております。ですから、そういうことをきちっと検証して、本当に都心居住、定住人口、港区なんかは、やはりそういう意味では最大の区政の課題なんですよ。そういうことを私は行政としても、都としても、都市整備局もきちっと検証するというかチェックして、本当にそういうふうになるのかどうかということからいかなければ、ただ住宅といういわゆる戸数の計画案が出されれば、もうそれでボーナスだというか、増やせるのだということではないと思うのです。

今さまざまな、同じ関係住民として既に建設が終わったというA-6のマンションの方々は、ほとんど定住人口で、長年住んでいて、自分たちみずからの力で建替えの計画をやって努力している。自分たちもさまざまな研究をしてやって、そしてそこまでを何とか、採算面からいっても住み続けられるということで完成して終わった。そこは540だ。それで、突然今度は、今の地権者の中身まで言いませんけれども、不動産とかいろいろ持っている方々、もちろん長く住んでおられる方も今度新しい組合をつくった方の中にいらるでしょうけれども、果たしてそれだけの高い建物が、目指す都心居住だとか、そういう地域に貢献する、そのためにもそれだけの容積の付加というか、認められるかということだろう。そういう立場からおかしい、やはり行政の公正さを欠くのじゃないか。もっと東京都は東京都としての、港区にも当然求めていますけれども、判断というものがあるべきじゃないかということで、意見書などにもこういう点が出されているというふうに思うのです。

そこで、私は、港区の都市計画審議会では、先ほど言わなければ、言わなければというか、質問しないといつも答えないのですけれども、付帯条件がつけられているのですけれども、そのことについては今ご説明がありましたか。これは東京都の決定ですけれども、当然それを区長に諮問して、その港区の都市計画審議会が審議した中身、意見、特に付帯意見がつけられたら、それは私たちが判断する大変大切な要素というか情報になると思えますけれども、私は、議長、前にも1回、そういうことはどうして質問したりたかさなければ私たちの審議に当たっての資料やそういう報告がないのでしょうかと、今後改めてほしいということを繰り返し言いながらも、実はさきの日程第1のところでも、私はあえて言いませんでしたけれども、継続審議を求める、例の杉並の三井のグラウンドの点です。8

対8で、最後は議長裁決で継続審議じゃなくて採決をする、しかもその採決に当たっても、反対が3分の1以上というのですか、賛成12、反対5、白紙が1というような、そういう多くの意見などが出されて、意見、要望も杉並の場合にはつけられているのですね。

私は、港区の付帯意見を報告してもらいたいのと、改めて、なぜ委員からそういうことがあったのじゃないかとたださなければ、そのことについては言わないのでしょうか。

【福島幹事】 誤解のないように申し上げておきますが、この都市計画を進めることにつきまして、港区も区の審議会を開いて、当方に区といたしまして原案どおり異存ない、または港区が決定する市街地再開発事業についても区の審議会で採決をいただいているという事実がございます。したがって、私たちだけで判断して進めているということではございません。

なお、お尋ねにありました、港区の審議会で何か付帯意見がついたのかということでございますけれども、私どもが聞き及んだ内容によりますと、区は、今後周辺住民との意思疎通と相互理解が得られるよう指導し、良好な再開発事業が進められるよう努められたい、こういう付帯意見がつけられたと聞いてございます。

【松村委員】 ですから、そういう付帯意見とか付帯条件ですよ。条件付きの東京都のこの案件に対する諮問についての審議会、ただ、区長意見としては異議ないものということになるかもしれませんが、それは私は重要な要素だというふうに思うのです。ですから、やはり住民合意が図られていない、その点が非常に大事な点だというふうに思うのです。

もう一つ、住民合意の点では、泉通りから尾根通りを結ぶ区道を歩行者専用通路に変更するのですね。これについては住民合意がとれているのでしょうか。

【福島幹事】 泉通りから尾根道を結ぶ区道というのは、歩道と車道が一緒になった狭い道路でございます。今回この部分につきましては、歩行者通路と自動車車路、これは地下に入れますけれども、分割して整備することにしてございます。歩車分離を図りまして、交通の安全に寄与していくという考えでございます。こういったものは、区が進めるこの地区全体のまちづくりの考え方に沿ったものでありますと同時に、説明などでもそうしたことをしてきているので、理解が得られていると思います。

【松村委員】 これもいろいろな利害関係があるのですよね。私、泉通りと尾根通りを歩いてみて、車が泉通りから尾根通りに行く。尾根通りからこちらに入る。大分見ていたら、そんなに広い道路じゃありませんけれども、区道ですけども、車の量はあるのです

ね。そうじゃないと、相当の区間が結ぶ動線がない。そこを、車道を閉鎖して歩行者道路ということに変える。それもやはり地区の面積を増やすためのそういうあれじゃないかというふうには思うのですけれども、そういう重大な変更については関係の近隣の、その開発をやろうとする方々だけじゃなくて、やはり合意をとるべきだと思いますけれども、とれていない。そういうこともあって、港区の審議会でも、種々いろいろな意見がある中でこの付帯条件がつけられたというふうには私は聞いておりますし、判断いたします。

この東京都の決定に当たって、住民合意といいますか、よく意思疎通や了解というか、今言った付帯条件がどういう形で担保されるのでしょうか。

【福島幹事】 現在、私どもは区とともに、周辺住民の方々も含めまして再開発事業者との話し合いの場を設けてございます。そうした意味で、相互の理解が得られるように取り組んでいるところでございまして、今後も必要に応じて、そういう場を通じて理解に努めていく考えでございます。

【松村委員】 住民が本当に納得するような形で、時間をかけて本当に慎重にやっていただきたいし、できたらそれまで、たとえこの審議会で決定したとしても、私は凍結のような形で話し合いの充実を図るべきだというふうに思いますけれども、どうでしょうか。

【福島幹事】 先ほどご答弁申し上げたとおり、場を設けておりますので、そうした場で努めてまいります。

【松村委員】 今の6710号は終わります。

6711号、これも意見だけを述べます。

土地の高度利用と都市機能の更新を誘導し新しい拠点の形成を図るため、8街区、9-1街区の地区整備計画を決定するものです。また、8-3街区、9-2街区は、それぞれ建築物の高さ制限を155メートル、175メートルと定め、とりわけ9-2街区においては、300から400%の容積率を600%まで緩和し、拠点となる超高層ビルの建設を誘導するものですけれども、意見書を見ますと、賛成意見はないのですよね。みんな反対と。そういうことから、東京一極集中を加速させ、人口集中、自動車交通量の増大、環境への負荷の増大などをもたらす地区計画の変更であり、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3、議第6710号及び議第6711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】 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6712号から議第6714号まで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】 議第6712号から議第6714号までの3件について、ご説明させていただきます。

まず、環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業と、これに関連する地区計画につきまして、一括してご説明いたします。薄茶表紙の議案書では、107ページから127ページに相当いたします。

それでは、お手数でございますが、111ページの位置図をご覧ください。

本地区は、港区の北側に位置しておりまして、環状第2号線の新橋駅南側の第一京浜国道から虎ノ門の外堀通りまでの区間と、これに隣接する建築敷地から成る街区とで構成されておりまして、モニターでもご覧いただけますように、ちょうど蛇が卵をのみ込んだような形となっております。面積は約8ヘクタールでございます。

都市計画決定の経緯について簡単に触れますと、本地区のほぼ中央に位置しております都市計画道路環状第2号線につきましては、昭和21年の都市計画決定以来、大変長い期間にわたり地元の反対運動がございました。

しかし、平成元年に施行されました立体道路制度の活用によりまして、道路区域内の居住者が現地に建築される再開発ビルに入居することが可能となりましたことから、市街地再開発事業と一体的に道路整備をすることで地元の合意が得られ、平成10年に市街地再開発事業と地区計画の都市計画決定を行い、その後、平成12年にはこれらの計画の一部区域を拡大してございます。

本地区の詳細でございますが、112ページをお開き願います。

本地区の施行区域は、通常の市街地再開発事業とは若干異なっておりまして、ご覧のとおり区域の大半が環状第2号線の道路区域となっております。幅員は40メートル、延長は1.35キロメートルでございまして、約8ヘクタールの施行区域のうち、道路区域だけで約7割 5.8ヘクタール相当になりますが を占めております。

この道路に隣接して、ご覧のとおり、再開発ビルの建築敷地となる三つの街区がござい

ます。

本事業では、環状第2号線に係る地権者等の方々のうち、地区外へ転出を希望されない方、言いかえますと、この地域で生活再建を図りたいという方々に対しまして、おのこの街区で整備する再開発ビルへ等価交換によって移転していただきながら、環状第2号線の道路用地を確保し、これを整備するというものでございます。

この三つの街区のうち、 街区と 街区は平成12年度の都市計画変更で追加された区域でございまして、主にこうした権利者を受け入れる再開発ビルを建設する街区としております。

現在の状況ですが、 街区は、権利者入居用の再開発ビルを建設すべく、地元との協議を重ねておりましたところ、このたび協議が調ったことから、今回、都市計画変更の審議をお願いするものであります。続いて 街区ですが、こちらは既に権利者の調整も終わり、現在、再開発ビルを建築中でございます。 街区は、これら二つの街区の後に整備する予定としております。

今回の変更は、ただいまご説明したように、この三つの街区のうち最も東側、新橋側の 街区について、施設建築物、すなわち再開発ビルの計画内容を変更するものでございます。

具体的に申し上げますと、 街区はこれまで、用途としては住宅、店舗、駐車場が計画されており、業務機能は入っておりませんでした。しかし、第一京浜国道を挟んですぐ隣に位置します汐留地区で本社機能を備えたビルが多く建設され、周辺地区も含めて一定の業務系エリアを形成しつつありますことから、 街区についても業務機能を追加し、これに必要な容積率等を確保するものでございます。

現計画のままでは、 街区周辺で事務所床を所有している権利者、そういう権利者の方が多くございますが、そうした権利者は、事務所床を整備する 街区の完成まで待つことになるわけでございます。しかし、この変更によりまして、これらの権利者は、 街区に新たに設けられます事務所床を取得できるため、早期の生活再建が可能となり、ひいては環状第2号線全体の整備に弾みがつくものと期待しております。

これにより、都市再生のこの地域の目標であります環状第2号線の整備とその沿道土地利用の促進を図るとともに、多様な機能を備えた、にぎわいあふれた国際性豊かな交流ゾーンを形成することに大きく寄与するものでございます。

具体的な都市計画の変更内容でございますが、107ページから110ページに記載し

でございます。このうち、109ページの新旧対照表、「建築物の整備」の項目をご覧くださいと
思います。

街区の主要用途に「事務所」を加えまして、建築面積及び延べ面積を増やします。そ
して、建築物の高さの限度を45メートルから70メートルにするなどの変更を行います。

次に、地区計画の変更でございますが、この内容につきましては、117ページから1
21ページに記載してございます。新旧対照表が120ページにございます。左下の「建
築物の容積率の最高限度」の項目をご覧くださいとしたいと思います。

街区における都心居住の促進に資する住宅整備等の評価や、当初 街区に整備を予定
していた業務機能の一部を 街区に移転するなどの見直しを行った結果、 街区の容積率
を340%から500%に、そして 街区の容積率を940%から930%にするなどの
変更を行います。

今回の変更に伴う地元の方々への事前説明でございますが、本地区につきましては、平
成14年に地元協議会が設置されてから、港区も含めまして、さまざまな話し合いが行わ
れておりまして、今回の変更案は、地元からの要望にもかなったものとなっております。

この変更について、都市計画法第16条に基づく原案の縦覧を9月8日から21日まで
の2週間行いましたが、意見書の提出はありませんでした。また、引き続き、都市計画法
第17条に基づく案の縦覧を11月11日から25日までの2週間行いましたが、これも
意見書の提出はありませんでした。

なお、本地区は、平成10年の当初決定の際に、東京都アセス条例に基づく環境影響評
価を行っております。今回の変更は、比較的小規模な施設建築物の変更であるため、アセ
ス条例第62条に基づく変更届を環境局に提出し、環境上、周辺に大きな影響を与えるも
のではないことを確認しております。

以上でこの件の概要の説明を終わります。

続きまして、議第6714号、亀戸・大島・小松川地区第二種市街地再開発事業につい
てご説明させていただきます。薄茶表紙の議案書では129ページから142ページ、黄
緑色表紙の議案書別冊、「意見書の要旨」では、22ページから23ページに相当いたしま
す。

それでは、議案書129ページをお開きください。また、議案書140ページにその位
置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。

本地区の位置は、旧中川を挟みまして、江東区と江戸川区にまたがる地域に位置し、北

側を京葉道路、放射15号線でございます、西側を補助144号線、東側を荒川に囲まれた地区でございます。地区内には都営地下鉄新宿線東大島駅があり、その北側には首都高速7号小松川線が東西に横断する面積約95.8ヘクタールの区域でございます。

本事業は、地域の生活環境の改善と防災拠点の整備を目的とした我が国で最大規模の再開発事業でございます。昭和58年11月に第二種市街地再開発事業の都市計画の決定を行い、翌年の昭和59年7月から事業に着手しております。事業着手以降、整備計画の見直しや地元との調整を図りながら、鋭意事業の推進に努めているところでございます。

事業の進捗状況でございますが、事業開始からおおよそ四半世紀を経まして、本地区の再開発事業はいよいよ総仕上げの時期に差しかかっております。平成16年度末現在、道路や公園などの公共施設の整備はおおむね完了しております。また、施設建築物につきましては、権利者用の住宅などはすべて完了し、その他の分譲・賃貸住宅も段階的に整備されてきております。

続きまして、変更概要についてご説明いたします。議案書の139ページをお開き願います。

今回の変更は、京葉道路の南側で、本地区の北東端に位置するE7街区、Eというのは江戸川という意味のEでございますが、E7街区について施設建築物の計画を見直すものでございます。議案書141ページにその位置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。

E7街区につきましては都営住宅の建設を予定しておりますが、この都営住宅の建設計画が、平成14年2月に策定されました東京都住宅マスタープランで示されました、世帯の小規模化や居住ニーズの多様化に対応するため、型別供給基準の見直しを行い、小規模な住戸の供給割合を増やすという考え方に基きまして、当初計画から変更となったものでございます。

これに伴いまして、再開発事業の計画について、建築面積を4,300平方メートルから2,900平方メートルに、延べ面積を3万6300平方メートルから2万2400平方メートルに、それぞれ規模縮小の見直しを行います。また、主要用途につきましては、本街区に計画されておりました「住宅」「工場」「事業所」「社会施設」「駐車場」の五つの機能のうち、「工場」「事業所」を削除いたします。なお、住宅建設の目標欄にございますように、住宅戸数は約200戸増加することとなりますが、これは1戸当たりの面積の減少によるものでございます。

続きまして、縦覧の結果についてご説明をいたします。

本都市計画（案）につきまして、11月11日から25日までの2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、31通、35名、2団体の意見書の提出がありました。

意見書の概要につきましては、緑色表紙の議案書別冊「意見書の要旨」22ページをお開き願います。

提出された31通の意見書は、すべて反対意見に関するものでございました。

このうち、都市計画に関する意見の主な要旨は、(1)「E7街区は公園や避難場所として活用してほしい。」また、(3)「荒川沿いに壁のように14階建ての都営住宅が建設されると、E7街区に近接するマンションから荒川が見えなくなるなど、景観が損なわれる。」などがございます。

これに対する東京都の見解は、(1)については、亀戸・大島・小松川地区内には既に防災公園が整備済みであるため、E7街区にはこれらの用途は考えていない。また、(3)に対する見解でございますが、現計画においてもE7街区は住宅を主要用途とした14階建ての建築が可能であり、今回の変更によって眺望が大きく変わるものではないとしております。

なお、事業施行に関する意見、その他の意見につきましては、資料の23ページに意見書の要旨と見解を掲載してございますので、ご覧いただければと思います。

最後に、今後の事業の予定でございますけれども、国直轄事業による京葉道路の拡幅などの工事や特定建築者による施設建築物の建設を進め、早期の事業完了を目指してまいります。

以上で議案の説明を終わります。

【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。
29番委員。

【松村委員】 6712号と6713号を一括して、意見だけを述べさせていただきます。

巨額な財政投入を伴う環状2号線の開発には、我が党は従来から反対してきました。今回の変更提案においても、建物の高さを45メートルから70メートルにすることや、柳通りからの壁面線の変更もなく、通行人への威圧感は解消されません。加えて、業務機能が追加されるなどにより、主要道路の混雑度がますます激しくなることが予想されるなど、

とても認めることができないものであり、よって反対です。

続いて、6714号について若干質疑させていただきますけれども、説明では地元との調整を図りながらということですが、まず、この案件については住民合意の状況はどうなっているのかを伺います。

【石井幹事】 今回の変更に関しまして、亀戸・大島・小松川地区全体の権利者に対しましては、防災再開発だよりというのが出ているわけですが、その冊子等により説明会の開催を周知いたしまして、これまで、今年の7月から8月にかけてでございますが、地元関係団体、地元住民に対しまして5回の説明会を開催しております。これらの説明会を通じまして、今回の変更、都市計画の諸元についての変更でございますが、これについて理解を得るべく努めてきております。

【松村委員】 今理解されるに至ったということは到底言えないし、そういう状況じゃないわけですね。話し合っている。にもかかわらず、つまり住民合意がとれていないもとで、なぜ今回こういう提案を急がれるというか、もっと十分話し合って住民合意を当然とるべきじゃないかというふうに思いますし、私はこれについても、委員の皆さん方の中にもいるかもしれませんが、それに先立ってこの都市計画審議会で、P e 何街区でしたか、それを審議したときにもいろいろ意見を言ったのです。ところが、やはり案の定住民合意がとれずに、都議会の委員会にストップというか、そういう陳情書が出されて、都議会でも大分、超党派で意見が出されて、事実上凍結に至って今日まで話し合いを続けているというふうに私は聞いていますし、私も事実この審議会委員として、あのときにもやはり決定すべきじゃない、もっと住民合意をと言ったにもかかわらずやりながら、結局、結果はそういう形で、私はそれはいい方向だというふうに思うのです。

今回の場合も、改めて住民の不信感というか、なかなか住民合意に至らないのも、公告縦覧、まだ決定もしていないのに、もう事業者がどんどん都営住宅の計画案を出すとか、そういう公告縦覧をやっておいて後に説明会をやるなんていう、あり得ないことからのやはり地元でのそういういろいろな批判、意見だというふうに思います。私のところにも、関係住民団体や地元の工業団体であるテクノタウン小松川などの理事長さんからも、そうした東京都の進め方について、批判というか意見を上げてほしいという要望も実は来ております。

決して住民は都営住宅や保育所、障害者施設に反対しているものではないというふうにくどく言っております。にもかかわらず、住民がなぜこれだけ反対するのか。先ほどの意

見書の中にもありましたとおり、壁状態のような都営住宅の設計を少しは見直してほしい。それだけの都営住宅の建設戸数が果たして必要なのか。また、そういう受け皿として商店や小学校や中学校、そういうものが実際にあるのかどうか。こういうことに対してはきちっと、やはり住民の理解を得るような説明や回答になっていないというところにあるわけなんですね。

まだまだ私は十分なそういう、これは最後の亀・大・小の仕上げだという状態にあるからこそしっかりやらなければいけない。大体、今年度末ですか、この亀・大・小の市街地再開発事業は終わりますよね。これを延期するというような話も聞きますけれども、既に大変な赤字で一般会計からも投入せざるを得ない事態になっている。いろいろな点を考えたら、私はやはりどうしても、そこの地域に本当に住み続けて、愛して町の発展を支えようという、しかもそれが一つや二つじゃないのですね。ここには意見書も、今も読み上げた中では多くの団体から、本当に心の底からの思いを持った都の話し合いの対応を求めているわけです。その点についてはどうでしょうか。

【庄司部長】 ご説明させていただきます。

今回の都市計画変更をお願いしている都営住宅の建設でございますが、これまで、地元江戸川区と連携し、連合町会を初めとする地域の諸団体や地元住民に対する説明をきめ細かに行うとともに、駐車場の台数を当初の62台から80台に増やすなど、近隣住民から出された要望に対しても誠実に対応してきているところでございます。

また、都営住宅の建設計画でございますが、日影など周辺環境に十分配慮するとともに、都民共有の財産である都有地を有効に活用し、江戸川区の保育所と障害者福祉施設を併設するなど、地域のまちづくりにも大きく貢献するものであり、江戸川区からも計画どおりに建設してもらいたいという強い要請を受けております。

説明会の全体を通してでございますが、江戸川区からもおおむねの理解が得られるというふうに聞いてございます。したがって、都としては、今後とも地元江戸川区や国とも密接に連携を図りながら、都営住宅の建設を進めていく考えでございます。

【松村委員】 時間をとって恐縮です。あと2点だけ質問いたしますけれども、一つは、今の都営住宅ですけれども、これも都議会の所管委員会でやっていますので繰り返しませんけれども、今都営住宅というのは、東京都は新規建設ゼロというふうに私たちは言っていますけれども、ここの建設はどうなんですか。新規建設なのでしょうか。

【庄司部長】 まず江戸川区内の都営住宅でございますが、約1万3000戸ありまし

て、その中に昭和30年代に建設された、老朽化し建替えの対象となっている住宅が約1,300戸ございます。これらの住宅の建替えをできるだけ速やかに円滑に進めるためには、受け皿となる事業用住宅を確保することが求められていることから、この事業を進める必要があると考えてございます。

【松村委員】 私は、地元の住民も都営住宅を何も否定していないというふうに言っていますし、私の立場からいって、先ほどの議案についても、若年ファミリー世帯とか勤労者のための都営住宅は足りないし、今までの石原知事になってからの7年間、新規建設ゼロなんていうのは本当に許せないという立場なんです。しかし、それはやはり適切に配置して建てなければならないのです。一点集中で今度新たに、既にもう建設するところと合わせると1,000戸でしょう。

大体、それが1,300戸の建替えが必要だといっても、その建替えのところに建替えるのが、従前の居住者も生活に慣れていて、大事なことなんです。全部ここに持ってきちゃって、結局、都営住宅が江戸川といっても広いと思うのです。そういうことになりかねないじゃないですか。建替え用の住宅だといったら余すわけにいかないのだから。結局、そっちが建替えになったら全部こっちに移ってもらいます、もう住宅がありますということが果たして妥当なのかどうか。ましてや、その地域における、先ほど言いました受け皿としての小学校や中学校やいろいろな課題を残して、江戸川区といっても、まだそこら辺がはっきりしていないということでは、私はだめだと思う。

その適切な規模の建替えなら建替えにすれば、もっと住民の皆さん方が求めている都営住宅のつくり方、形状の点でもっと見直すことができるわけです。そこは一切変えずに、話し合いた、話し合いた、さあ理解してくれと。しかも、最初のボタンのかけ違いを行って、都は重大な失点をやっているのですよね。公告縦覧をやった後に、求められて初めて説明会をやる。それを全然変えないで、変えないでというか、確かに駐車場だとか若干前進があるというから、私は大いに評価したいと思いますけれども、やはり一番住民が求めている要望にはこたえていただく。

そのためには、ぜひそういう改めでの検討が必要だし、ましてやスーパー堤防がこれは前提です。聞くところによると、これは国交省ですけれども、国もその形状が決まらなければ盛り土ができないと言っている。だから、待つと言っているにもかかわらず、東京都は、まだそういう形状も住民とはっきり合意されていないのにもう国交省に行って、そんなことを住民に約束しないでくれ、早くやってくれ、やってくれというようなことも

私は聞きました。本当にやはりそういう点では、別に私は何も声を荒げるだけが能じゃないと思うのですけれども、やはり本当にきちっとやっていただきたい。

あくまでも私は住民合意が前提だし、今日の都市計画審議会で都市計画決定先にありきだと、今の皆さん方の姿勢からいったら、ますますそれを一つのとこに、私たち審議会のせいじゃないのですけれども、それはもう決めたのだということで、だから既成の事実だということで皆さん方の姿勢はやりかねませんよ。私は断じて納得できないし、今日この決定は行うべきではないということを強く申し上げて、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4、議第6712号から議第6714号、東京都市計画第二種市街地再開発事業、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】 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】 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いたしたいと存じます。どうぞよろしくお願いいたします。

これをもちまして、本日の審議会は閉会とします。

午後3時56分閉会

本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。