

午後 1 時 3 3 分開会

【事務局(榎本都市計画課長)】 まだお見えになっ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 172 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、27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 172 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、桃色の表紙の冊子で「議案・資料」別冊、委員の異動報告・委員名簿・幹事名簿でございます。

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、藤色の表紙で、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。

それでは、鹿島会長、よろしくお願いいたします。

【鹿島議長】 本日は、ご多用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。ご了承願います。

次に、傍聴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をいたします。

次に、委員の異動につきましてご報告を申し上げます。

お手元に桃色の表紙の「第 172 回東京都都市計画審議会委員の異動報告」を配付いたしております。恐縮でございますが、1 ページをお開きをお願いいたします。そこに委員の異動報告が記載されてございます。今回、再任及び新任を含めまして 4 名の方々が異動なされております。そのうち新しく委員になられました 2 名の方々をご紹介申し上げます。

議席番号5番、農林水産省関東農政局長、伊藤健一委員でございます。本日はご都合によりまして代理の方にご出席をいただいております。

次に、議席番号24番、警視總監、伊藤哲朗委員でございます。本日はご都合によりまして代理の方にご出席をいただいております。

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、2ページに記載しております委員名簿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、かつ要領よく行うよう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くださるようお願いをいたします。

【鹿島議長】 それでは、日程第1といたしまして、議第6715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7ページから12ページをご覧いただきたいと思っております。議第6715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、昨年11月11日に、都市再生特別措置法第37条の規定によりまして、学校法人モード学園から提出されました提案の内容に基づい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」という資料があると思っておりますけれども、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っております。

まず「議案・資料」の8ページの地図をご覧いただきたいと思っております。

本地区は新宿駅西口前に位置しております。モニターのほうに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対象地区でございます。

区内では、昨年12月に指定されました渋谷駅周辺地域を含めまして8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新宿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、それぞれ地域整備方針が定められております。「新宿駅周辺地域の方針」では、整備の目標といたしまして、「我が国の国際的な中枢業務機能を担う拠点形成、あわせて商業、文化などの集積による多様な魅力を備え、回遊性のある観光・交流拠点を形成する」としております。

また、公共・公益施設の整備に関する基本事項といたしまして、駅周辺の歩行者ネットワークの充実・強化を挙げております。

以上のような方針のもとに、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ものと判断いたしましたので、都市再生特別地区として指定しようとするものでございます。

内容でございますけれども、「議案・資料」の9ページの計画図をご覧いただきたいと思っております。

都市再生特別地区の区域は、2点鎖線で囲われました約0.9ヘクタール、建築物の主要な用途は専修学校でございます。

都市計画の内容といたしましては、少しお戻りいただきまして7ページにございますように、容積率の最高限度を1,370%、最低限度を400%、建ぺい率の最高限度を80%、建築面積の最低限度を3,000平方メートル、また、建築物の高さの最高限度を、高層部210メートル、低層部35メートルとしているところでございます。

このうち、容積率の最高限度につきましては、地下、地上、デッキの各レベルにおける歩行者ネットワークの形成、広場など空地の整備、また、一般にも開放されたホールを中心とする文化交流施設の整備など、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。

このほか、壁面の位置の制限を定めておりますけれども、詳細は「議案・資料」10ページの参考図1に記載のとおりでございます。

次に、「議案・資料」11ページの参考図2は、施設配置のイメージでございます。建物の周囲は広場状に整備いたしまして、地下には図面のやや左側のほうに青い太い破線で示しておりますけれども、南北方向の自由通路を設けまして、新宿駅西口から延びる中央通りの地下道と北側の街区の新宿エルタワーの地下通路を結びまして新たな歩行者ネットワ

ークを形成することとしております。

地上と地下の連絡につきましては、図のほうでは紫色の破線で丸く表示しておりますけれども、2か所のサンクンガーデンを設けまして、階段及びエレベーターで縦方向の動線を確保しております。

このほか、図ではちょっとわかりづらくて恐縮でございますけれども、右のほうと上のほうに空色の細い破線で表示しておりますけれども、現在、新宿駅からエルタワーまで整備されている歩行者デッキを、さらに南と西の方向へ延伸する計画となっております。

次に、「議案・資料」12ページの参考図3はイメージパースでございます。左の図は建物外観のイメージでございますけれども、高層棟は学校施設、その横の丸い低層棟には、600人及び450人収容の2つのホールを中心とする文化交流施設を計画しております。ホールは学校での利用のほか、一般にも広く利用されるような運営形態をとることとしております。

右下の図は、地下と地上を結ぶサンクンガーデンの断面でございますけれども、縦動線の確保とともに、地下に自然光を取り込む工夫をしております。

本案件を平成17年12月12日から2週間公衆の縦覧の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。

また、本審議会でのご審議に先立ちまして新宿区へ意見照会をいたしましたところ、本件についておおむね支障ないとした上で、緑化計画など環境負荷の低減に配慮すること、周辺環境に配慮した学校運営に当たること、学校認可、ホールの一般開放、通路の通行時間帯などに関する区との協議などについて、都としても事業者を指導してほしいとの要望が付された回答を得ております。

なお、モード学園は本件の提案に合わせまして、計画地の街区及び北側の街区を含む約2.6ヘクタールの区域につきまして、駅周辺の回遊性を高め、魅力ある複合的な市街地の形成を目標とする地区計画の都市計画提案を新宿区に対して行っておりまして、昨日開催されました区の都市計画審議会です承されたところでございます。

説明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。

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、どうぞ。

【松村委員】 ほかにもいろいろ案件がありますが、今日は特にこの案件が重要

だと思い、あとの案件については意見だけ述べるので、若干時間をちょっととらせていただきます。

都市再生特別地区申請は、0.5ヘクタール以上で、土地所有者の3分の2以上の同意、それから、周辺地域のおおむねの同意が要件とされていると伺いますが、今回の提案は、地権者が1名、それから周辺住民という点ではないわけですから、それにかわる地元の自治体、新宿区のこの審議状況や同意が私は非常に重要な案件だと思います。

そこで、まず区の都計審の審議状況についてお聞かせください。

【鹿島議長】 金子参事。

【金子参事】 新宿区の都市計画審議会でございますけれども、この案件につきましては、今年の1月23日に開催された審議会でも審議されておまして、本件については賛成多数で可決されたというふうに聞いております。

議論の詳細につきましてはちょっと承知していないわけですが、環境負荷の増大ですとか、学生の増加による影響を指摘する意見のほか、緑化計画などについて意見があったというふうには聞いております。

【鹿島議長】 29番委員、どうぞ。

【松村委員】 賛成多数で可決というんですけれども、私も先ほど述べた立場から非常に大事な案件だと思ひまして、いろいろ地元の意見も聞きました。審議会、まあ半日ですけど、最後の結論は、賛成が9で反対が6ということでかなり拮抗したと聞きますけれども、そうでしょうか。

【鹿島議長】 金子参事。

【金子参事】 賛成9、反対6ということで可決されたというふうに聞いております。

【鹿島議長】 29番、どうぞ。

【松村委員】 学識経験者の委員も2名の方が反対したと聞きます。非常に経験豊かで、恐らく都市計画の専門家というか、そういう立場からも反対したということで、その反対意見がどういうものであったのかをお聞かせください。

【鹿島議長】 金子参事。

【金子参事】 どなたがどのようなご意見を言われたというのは、ちょっと私どものほうでは把握してございませんので、意見としては、先ほど申し上げたように緑化計画について不十分ではないかというような意見もあったというふうに聞いております。

【鹿島議長】 29番、どうぞ。

【松村委員】 継続審議を求める意見や、一度は新宿区の都市計画審議会会長からは、結論を出さず、意見だけつけて答申するというのではどうかという、そういう提案まで休憩を挟んであったというふうに聞きます。結局、都市再生特別措置法の縛りがあって、その日に結論を出さなければならないということで、決をとった結果、先ほどの賛成9、反対6ということになったと聞きます。

私はこれでは基礎的自治体としての判断がかなり制約されるというか、正確な、本当に将来の都市計画やまちづくりにとってもどうなのかという点がきちっと反映しないのではないか。この都市再生特別措置法は、民間の提案をすべてそのまま議題として審議会にゆだねると。新宿区に対しては東京都の決定としての意見照会ということですが、そういう点では、この出された学校法人モード学園の事業者の提案というのはそのままです。これが何か、例えば東京都の都市整備局の内部の審査会などで修正されたとか、特に変わったと、そして、今日のこの我々の審議会の議題になっているのではなくて、出された提案が今の都市再生特別措置法では特区申請があれば、そのままその案をここの場の議題に供して、我々自身がその是非を判断する。

我々としては、現場や事業者、今日来ていますか、聞き取りとかいろいろな、少なくとも新宿の都市計画審議会では事業者からいろいろ質疑やこの計画についての是非や判断を行っているわけですが、我々審議会がこれを決定するわけですね、事業者提案が出されて。先ほどのようなそういう地元の審議会の意見や判断を本当に、前々からもいろんなこと言っていますけれども、出していただき、十分我々、この東京都の都市計画審議会委員がしっかり結論を判断できるように私はしていただきたいということが、この案件ではなくて前から要望しているわけですが、しかし、今参事さんからの説明は本当に簡単で、どういうこの事業者提案に問題があるかということすらつかんでいない。つかんでいないというよりも、我々にはその点が報告されないという点では、非常に我々も判断できないというか、困難だというふうに思うんですね。

しかも、先ほど言いましたみたく、新宿区の都市計画審議会ではもうその日のうちに判断をつけなければ、継続審議もできない、いろいろ資料が不十分だったと。だから、審議の結論は出せないというようなことも受けて、会長も一度はそういうふうに判断をせざるを得なかったんだけど、結局、都市再生特別措置法の半年間で決定するという縛りがあるということでの状況ですから、よっぽど私もこの審議をするに当たってきちっと教えていただかねばならないというふうに思いますけれども、都市計画の、これはどういう結

論になるかわかりませんが、あり方としては本当にこれでいいのかというふうに疑問に思うんですけれども、この半年間の縛りがある事業者、民間から出された提案を、それをそっくりこの審議会にかけるといようなあり方についての問題点というか、都市整備局としては感じてないんでしょうか。見解を伺いたいと思います。

【鹿島議長】 金子参事。

【金子参事】 まず区での審議が十分に行われなかったというふうな話でございますけれども、区には昨年の11月24日に意見照会をしております、一応回答期間といたしましては2か月を見ているということで、短過ぎるというふうには考えておらないところでございます。

また、都市再生特別措置法では、提案から6か月以内に都市計画審議会に諮った上で都市計画決定をするか、あるいは都市計画決定をしない旨を提案者に通知することが定められているわけでございますけれども、これまで本件を含めまして、5件の都市再生特別地区の処理を行ってきた中で特段の支障はございませんでした。これは都市再生の推進のために迅速な処理が求められているというものでございまして、今後とも、その趣旨に沿って進めていきたいと考えております。

それから、検討の期間が短いのではないかとというようなことでございますけれども、今回のこの案件につきまして、当部で受理いたしましたのは、昨年の11月11日でございますけれども、事前相談を受けるといような形で検討を開始いたしましたのは、さらにその1年以上前ということになっております。以後、さまざまな角度から検討を行うとともに、事業者に対しましては、地元区、まあ新宿区ですが、新宿区のほうともよく相談するようにということで促してきたところでございます。そういった中で、今年の7月には建築デザインなどにつきまして新宿区の景観審議会の意見を聞く機会も設けているといったところでございます。

また、最終的な内容が大体固まった10月に、新宿区も同席いたしまして検討会を開催いたしました。また、環境局などの関係局を交えた会議で庁内調整も行った、そういった上で提案を受理しているといったところでございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 今の答弁を聞きますと、もう既に1年前から正式な受理じゃないんですけども、いろいろ検討してきたということですが、まず、じゃ新宿区もそうだという、地元自治体ですね、でも、実際、審議会の委員の皆さん方がこれを審議したのは、先

ほど言いました1月7日ですか、半日の2時間ですね。その中でいろいろ質問があって、資料も出されない、いろんな問題点がある、これでは結論が出せないと、私、そのことを言っているんです。

じゃ、その前に1年間もあるんでしたら、そういう形でかけて意見をいただいて、少なくともそういう審議会、都民の代表や議会の代表も出ているというふうに思うんです。これも私は、例えばこの場で既に議会のほうには、1か月前ですか、都市計画審議会の案件の事前説明があったりして、私も今日までいろいろこれを検討してまいりました。しかし、実際審議する場合は今日、この場ですよ。それがだから果たして、何かじゃこの都市計画審議会というのは、新宿区も含めてまさに形式的と言っちゃ失礼ですけども、前に私は形骸化という言葉のある案件で使ったことがありますけれども、そういうふうに事務局というか、都市整備局は考えているんでしょうか。

それで、じゃ、伺いたいことは、最初の事業者提案はどういうものであり、それをいろいろ検討して、後でも伺いますけれども、容積を1,370にしたとか、高さを何メートルにしたとか、そういう非常に形状が今までにないような建物のあり方ですね。だから、新宿区の景観審議会にもかけられているんな議論も、その中身を私は聞きましたけれども、そういうのを少しでも、例えば当初の計画はこうだったんだけど、我々審議会にかける前に、事務方としていろいろ検討して、この地域にふさわしいあり方として、このように変えたとか、こうしたとかいうことを逆に私はじゃ資料としても出していただきたいし、明らかにさせていただきたいと思うんですね。そうすると、私たちはそれを見て、この審議会の本当に限られた時間の中でも、ああ、そういうことなのかということで判断できるというふうに思うんですけども、いかがでしょうか。

【鹿島議長】 金子参事。

【金子参事】 1年前から事前相談をしていたということでございますけれども、当初はまとまった計画というような形ではなくて相談、こういう考え方、計画を立てたいんだけど、いかがでしょうかというような相談からスタートしております。で、いろいろと我々のほうから意見を申し上げたり、助言をしたりして、こういった都市計画審議会に付議できるような案件としてまとめてきたということでございまして、そのプロセスではさまざまな、例えばデッキのことについて、あるいは歩行者ネットワークについてとか、そういったことについて助言をしたり、意見を言ったりしてきたところでございます。また、建築のデザインにつきましても、区の景観審議会でのご意見もありましたけれども、

私どものほうからもさまざまな角度からご意見を申し上げてきたところでございます。

【鹿島議長】 29番、どうぞ。

【松村委員】 結論から言うと、我々事務方でいろいろ検討して、こういう結論になったから、まあ、この審議会でもそうしると言っちゃおかしいけれども、そうなんだということが、私は形骸化という言葉はおかしいんですけども、果たしてそれで本当にいいのかということです。

後でいろいろ意見も言いたいと思いますけれども、次に移りますけれども、それじゃ、皆さん方も一緒になっていろいろ検討してきて、これでいいんだと、こういう都市計画が最適というか、適しているんだということなんですけれども、まず建築物について伺います。

「議案・資料」の9ページにちょっと位置図も含めた計画図が載っておりますので、これを見ると、今回の都市再生特別地区の区域は、これは真ん中にあるのが東京モード学園の予定建築物ですね。それと、都市再生特別地区の今回の申請、決定しようとしているのは、この破線の部分ですけれども、先ほども言いましたように、都市再生特別地区の申請要件は0.9ヘクタールです。そうすると、この0.9ヘクタールというのは、この都庁に通ずる広い街路を半分取り込み、また、その隣の新宿センタービルに隣接する広い街路を取り込んで、またその上方の道路も取り込んで0.9ヘクタールとしていると見られますけれども、じゃ、実際東京モード学園の敷地の面積は、この街路の部分を除くとどのぐらいになるんでしょうか。

【鹿島議長】 金子参事。

【金子参事】 まず1点ちょっと誤解があるかと思しますので申し上げますが、都市再生特別地区の提案の要件でございますけれども、0.5ヘクタール以上の都市再生事業を行う者が都市計画の提案をできるということになっておりまして、この場合ですと0.5ヘクタールということになっております。今、お手元の図面で2点鎖線で囲まれた都市再生特別地区の区域につきましては、これは全部で0.9ヘクタールでございます。

そして、この道路部分を除きまして、建築物の敷地でございますが、モード学園の敷地につきましては5,172平方メートルということで、これだけでも0.5ヘクタール以上の面積がございます。

【鹿島議長】 29番。

【松村委員】 この建物の容積率1,370、高さ制限210メートルにしておりますけ

れども、この根拠は何ですか。

【鹿島議長】 金子参事。

【金子参事】 先ほどもご説明の中で申し上げましたけれども、この計画につきましては、まず都市再生特別地区につきましては、民間の創意工夫を引き出すために、事業者からの提案によることを基本としておりまして、審査におきましても、一律の基準によらずに都市再生の貢献の度合に応じて総合的に判断して容積率を設定するということとしております。

今回の計画では、地下、地上、デッキの各レベルにおけます歩行者ネットワークの形成、広場など空地の整備、また、一般にも開放されたホールを中心とする文化交流施設の整備などを都市再生への貢献という観点から総合的に評価したものでございまして、1,370%の提案は妥当なものというふうに判断したものでございます。

【鹿島議長】 29番。

【松村委員】 この周辺の超高層ビルの容積率はどうなっておりますか。

【鹿島議長】 金子参事。

【金子参事】 周辺のビルでございますが、幾つかありますけれども、例えば北側の新宿エルタワーが1,150%、損保ジャパン本社ビルが1,090%、新宿野村ビルが1,090%、それから新宿センタービルが1,100%、工学院大学が1,120%、エステック情報ビルが1,150%といったところでございます。

【鹿島議長】 29番。

【松村委員】 今センタービルが1,100と、それから、その隣の、今お答えなかったんですけれども、新宿三井ビル、これが1,100%だそうです。それから、この都庁の第一庁舎、この広い敷地面積でも1,300というふうに聞きますが、この案件の東京モード学園、これは1,370ですよね。この地図を見てわかるとおり新宿センタービルなどは、私たちもよく知っていますけれども、ビルは確かに高層ビルが建っておりますけれども、かなり敷地があって、いろいろ歩行者空間だとか、緑化だとか、さまざまなものをとっています。もちろんこの都庁舎だって、広いああいふ都民広場があったりとか、それぞれこの超高層ビルの立地条件を見ると、これはすべて四方は特定街区でやっておりますけれども、それが今までのルールというか、行政の判断だというふうに思うんですよね。

ところが、今度は、見てくださいよ。目で見たって、この建てようとしている敷地、ここに容積を、このセンタービルや三井ビルやこの都庁よりも容積率を緩和している。それ

は今言った緑化だとか、デッキだとか、2つの600と450ですか、そのホールを、これは文化施設だからとか、そういう貢献があるからということを挙げていますけれども、余りにもちょっと不自然というか、その根拠というものが、私は都民にというか、示せないのではないかとこのように思えてならないです。この点についてはどうでしょうか。

【鹿島議長】 金子参事。

【金子参事】 周辺のビルとの比較でございますけれども、周辺のビルが建設されました当時と今日とでは、社会情勢ですとか基準、あるいは都市計画の制度なども違っておりまして、一概に比較することはできないわけでございますけれども、現在の基準では、特定街区などの既存の制度で300%程度の容積率の割増しを付与することができる形になっております。

今回のモード学園の場合でございますけれども、これにつきましては、特定街区に準じた整備水準を確保した上で、これに加えて文化施設の設置ですとか、あるいは地下、地上、デッキレベルの歩行者ネットワークの整備、そういった都市再生貢献を図るという都市再生特別地区の提案がなされているわけございまして、都といたしましては、公共施設ですとか、あるいは敷地内の整備、地域に必要な機能の導入といった都市再生貢献を総合的に評価して、まあ妥当なものであるというふうに判断したところでございます。

【鹿島議長】 29番。

【松村委員】 今の答弁を聞きますと、そうすると、そういう敷地にゆとりを持ち、一定の空間をつくったりとか、こういう都庁やほかの周辺の超高層ビルのつくられた時代とは今は時代認識というんですか、時代の要請が違うんだというんですけれども、じゃ、今後は、こういう狭い敷地というか、そういうところに超高層のノッポビルが建てられると、これは可能ですよということを私たちが示すことが、これからの時代の、そういう答弁をそのまま受けたら ということになってしまうのではありませんか。

それから、私がこれで見ていると、明らかに今の東京モード学園の隣にはビルがありますよね。スバルビルや、その隣の松岡セントラルビル、ここは一体何階でしょうか。そして、これは1年も前から相談を受けていたといたら、なぜぎりぎりの、敷地で先ほど0.5ヘクタールあるから都市再生特別地区の申請の要件をこれだけで満たすんだと言っているんですけれども、普通でしたら、これ1区画というか、当然今のスバルビルや松岡セントラルビルと一緒にって特区の計画を立てて申請しなさいと、まあ指導を行ったか行っていないかわかりませんが、だれが考えてもそういう土地柄ではないんでしょうか。

どうですか。

【鹿島議長】 金子参事。

【金子参事】 まずスバルビルと松岡セントラルビルでございますけれども、どちらも9階建てで、高さは31メートルということでございます。

それと、隣接する既存ビルも含めた計画とすべきではないかということでございますけれども、今回の計画を進める過程で、都のほうとしても事業者に対して、隣接地権者と共同開発したらどうかというようなことを申し上げたのですが、事業者といたしましても、共同開発の打診をしたけれども、相手方にも将来の構想があって、現時点で事業を行う意思はないということでございました。そういうふうに聞いております。

このため、都といたしましては、計画地が新宿駅の正面ということでもありますので、地域の将来像を描いた上で開発を進めていくべきだろうということで、今回の都市再生特別地区の提案とあわせて、区に対して地区計画の提案も行うように事業者のほうに示唆したところでございます。

その結果、事業者としては、今回、新宿区に対しまして、計画敷地等の街区と北側の隣接街区を含みます約2.6ヘクタールの区域につきまして地区計画の都市計画提案をしたというところでございます。

【鹿島議長】 29番。

【松村委員】 私も毎日通って見ていますけれども、当事者には失礼なんですけれども、スバルビルはかなり老朽化していますね、松岡ビルも。大変人の出入りがはやっておりますけれども、そこにはやはり建替えの時期も来るし、そういう将来というか、そういうことの計画を立てるんだというんだしたら、私は、じゃ、その時期まで待てと。これもともと持っていた旧朝日生命がやっぱりもう老朽化しちゃってどうにもならないんだ、建て替えるんだということを言うてくるならばまだというか、そうかというんですけれども、これを取得して、私、東京モード学園が云々というわけではないんですけれども、すぐ近くに、青梅街道沿いに今ビルで学校がありますね。それが手狭でどうしようもないとか、そっちをどうしてか移らなきゃいけないというような理由も余りこの提案を見ても出てこないんですけれども、たまたま旧朝日生命を取得したからということなんでしょうけれども、少なくともそういう相談や打診があったら、じゃ、この今言ったスバルビルや松岡セントラルビルさんが将来計画を立てるときにご一緒にやったらどうなのかとか、そしてまた、新宿の地区計画でもここを含めた地区計画の区域を持っているわけですね。だから、ここ

だけがこういう都市再生特区で認められたら、ほかの地区計画というか、こういうのがやれなくなっちゃうというような意見も出されたというふうにも聞いているんです。そういう非常に無理というか、やはり計画じゃないかと。だから、私は慎重にしたいというふうに思うんです。

そして、この新宿緊急整備地域の地域指定は220ヘクタールありますね、都市再生緊急整備地域の新宿駅周辺地域というのは。ここに0.5、街路を入れて0.9という形で、あと220ヘクタールも緊急整備地域に指定されているんですよ。そして、0.5ヘクタールというような形で申請できると。それも決めたのは、その指定されている地域も、木造家屋や戸建て住宅があつたりとか、いろんなところがあるから、そういうのをまとめてやる1つの区域を最低0.5ヘクタールと。そして、その3分の2の同意要件での特区申請だというふうに思うんですね。それが私は法の、是非はともかくとして基準だというふうに思うんです。

だから、これが第1号なんですね、この220ヘクタールある新宿駅周辺地域の。もしこれが第1号としてこの審議会で認められたら、もう何ら歯止めがないというか、こういう形でどんどん、じゃ、この220ヘクタールの地域にこういうビルが建つことが果たして本当に私たちが認められるような都市計画なんでしょうかというふうに言いたいのですよ。最初のこれは第1号ですから、そういう点ではいろいろ1年間も検討してきたわけですから、お考えがあるんですか。これは新宿区の都市計画審議会でもこういう形で認めたら、もう地区計画とか、そういうあれが後、ほかはできなくなっちゃうと。今まで建てられた地域全体をやるんじゃなくて、そこをまさに細分化して認めるというようなことに対する根本からのいろんな問題提起、建物の形状もあります、緑化の問題もいろいろありますけれども、私はそこが大きな問題点だというふうに思うんですけれども、この議案が新宿駅周辺地域の220ヘクタールの第1号となるわけですから、そういう全体的なこれからの都市再生に対する東京都の検討に当たっての考え方を聞かせてください。

【鹿島議長】 金子参事。

【金子参事】 例えば新宿駅周辺地域に限って言いますと、都市再生緊急整備地域は約220ヘクタールと指定されておりますけれども、この220ヘクタールすべてが都市再生特別地区で埋め尽くされるということを前提としているわけでございまして、もともとこういった地域につきましては、民間の優良なプロジェクトを積極的に誘導していこう、そして都市再生を進めていこう、そういった趣旨で指定されたものでございます。

例えば大崎駅周辺地域では、前々回ですか、都市計画審議会でもご審議いただきましたけれども、木造密集地域の解消にかかわる都市再生特別地区についても指定してきたところでございます。今後そのようなケースもいろいろと出てくるのではないかというふうに考えております。

【鹿島議長】 29番。

【松村委員】 その点については、最後の部分で私は結論の意見を言いたいと思いますけれども、やはり都市再生というのは、これが出されてから重大問題だと思うのは、民間提案をすべて受け入れて、そして、それに対しては行政というか、官は余り口出しするなと。乱暴な言い方ですけども、そういうような本当にこれからの都市計画ではなくて、どっちかと言うと、政治的な動きですかね、都民とか、本当に都市計画関係者が望んで東京のまちづくりをこうしたいということからそもそも都市再生特別措置法というのは出てきたのではないというのが私の意見ですから、当然そうなるのかなと思うんですけども、逆に今、全部が全部220ヘクタールになるんじゃないといたって、次々に民間が提案してきたものを、それは行政がいろいろ口を挟むのではなくて、全部この審議会に出しなさいということなんだから、私はその第1号だから慎重にならざるを得ないんです。だって、前の件では認めたではないか、何でそれが認められないんだということに、我々都市計画審議会、そういう立場に立つわけですよ。だから、それこそしっかりした、例えば区なら区の地区計画、こういうものに少なくとも整合させるとか、この地域で見たら、だれであっても隣のスバルビルやその他のビルを取り込んだ1つの区域という地区計画、上のエルタワーも含めてですか、そこをやっぱり尊重した計画になるように事業者としても周辺の方々と努力しなさいということの、それこそ事前相談があるんだったら、私は待ったをかけても当然だというふうに思います。

この点については後で言いますので、もう一点だけ、環境問題についても伺いたいんです。区からの付帯意見にも環境問題が取り上げられています。青梅街道に面している現在のモード学園は学生数が2,304人と聞いていますけれども、今度このビルでの学生は約1万人、5倍近い学生数が1日に入入りすることになります。この結果、さまざまな問題が起きるということで、ごみ問題とか、近くにいろんなワンルームができるのではないかとか、それから、やはり一番問題で大きな議論になっていたのが自転車やバイクなどの、そういう問題です。これについてはどのような処理や対策がなされるんでしょうか、お答えください。

【鹿島議長】 金子参事。

【金子参事】 駐輪場の件でございますけれども、駐輪場につきましては、新宿区の条例に基づきまして1,900台分が必要とされております。区と事業者が協議いたしまして計画しているものでございます。

【鹿島議長】 29番。

【松村委員】 聞くところによりますと、地下ですか、と、それから6階に自転車置き場を設けて6階に自転車置き場を設けるって、よほど敷地がないからそうならざるを得ないのかもしれませんが、地下の駐車場と6階に1,000台の駐輪場というふうに聞きましたけれども、これはどうやって上げるかといったら、エレベーターというんですけれども、エレベーター1基で3台ぐらい。朝というか、どういう時間帯になるかわかりませんが、1万人近い方々、今は校則で自転車通学が禁止されていると。そういうことが、周辺を今日も見てきましたけれども、放置自転車、区でも駅前の広場のところに有料で自転車置き場をつくっておりますけれども、それでも周辺地域には放置自転車、バイクなどもたくさんとまっておりますけれども、果たして1日1万人の学生さんが出入りすると、前はすぐ青梅街道沿いのところが、今2,300人程度の学生さんということで本当に大丈夫なのか。実際、新宿区の都市計画審議会でも交通専門家や地元の警察の方からも非常に心配だというような意見も出されていたというふうにお聞きしますけれども、都としてもどうなんですか。都庁に近く、都庁の顔でもあり、今、さまざまな今日も撤去の車が新宿区のが来ておりました。今まで自転車通学原則禁止というのが、1万人、5倍近い学生を受け入れようという中で、6階まで駐輪場にして受け入れよう。受け入れざるを得ないような、そういう事態だというふうに思うんですけれども、この問題においての再度、都としても、放置自転車とか、そういうのは区だと言うんですけれども、こういう都市計画を我々は認めるわけですから、本当に周辺環境の悪化というような形には絶対なってはならないし、先ほども区長からの付帯意見の中にもそういう環境への配慮というのが、そういうことも含めて、東京都への指導を求めています。私たちに對する付帯意見でもありますから、お答えいただきたいと思います。

【鹿島議長】 金子参事。

【金子参事】 駐輪場についてでございますけれども、先ほど新宿区の条例に基づいて、1,900台の設置が求められているというふうに申し上げました。駐輪場につきましては、6階だけではなくて、地上から直接入る中2階、地下1階と地上の間でございますが、そ

こに800台、それから地上に100台設置をすることにしております。残りの1,000台を6階に設置する計画ということになっております。

モード学園といたしましては、時差通学による混雑緩和を図るとともに、駅前という交通利便性を考慮いたしまして、バイク、自転車の通学を抑制して交通混雑の負担軽減を図るとしてしております。具体的には、現在のモード学園では、一応校則で自転車及びバイクでの通学を禁止しておりますけれども、今回の計画では、経済的理由等によって自転車通学を必要とする学生につきましては、登録制などによって駐輪場を利用させるというようなことを考えているというふうに聞いております。

そういったことで、中地下と地上部で収容し切れない場合に6階に収容するということになるわけでございますけれども、6階を利用する場合でも、2台の専用エレベーターがございまして、これによって円滑に駐輪できる計画というふうになっていると考えております。

【鹿島議長】 29番。

【松村委員】 モード学園は受験がなくて、応募者すべてを受け入れられるということも聞きました。だから、特に4月と10月生というか、2回で相当その時期、当初の混雑の状況が予想されるわけです。本当に十分な対策をとる必要があるというふうに思うんです。

最後に環境問題として、温暖化やヒートアイランド問題です。ここは今まで、旧朝日生命は9階建てでしたね。それが環境に配慮すると。私も提案のこれを読ませていただきましたけれども、非常に抽象的に省エネタイプというんですか、横文字でなかなか覚えられなかったんですけれども、そういう建物構造だから環境に配慮しているんだということですが、実際、今まで9階の旧朝日生命ビルがやっぱり敷地いっぱい50階建てですよ。幾ら冷暖房に配慮するといっても、相当なやっぱり熱量を出すと思うんです。そういうのはきちっと、例えば都市計画がこういうのを認める場合、これは環境だから環境局というのではなくて押さえているのでしょうか。例えば、9階のビルから50階建てのビルが1棟できると。どのぐらい今の温暖化、CO₂やそういうものが増加するののかということを私は、少なくとも都市計画側としても把握しつつ、きちり計算できて、そのとおりになるというわけじゃないんですけれども、そういうものも、私はこれだけ温暖化問題、地球環境問題が問題となっているし、私の住む練馬も、都心につくられている超高層ビルなどの大きな影響がヒートアイランドとなって練馬の上空に、練馬の上空だけじゃありま

せんけれども、本当に居座って熱帯夜が続くとか、本当に集中豪雨などの異常気象を起こしているんですね。練馬はこれだけ緑をつくって貢献しているのに、全く我々ができないそういう都心部のこういう計画によってつくられると。だから、この問題というのは、決して新宿だとか、その周辺だけの問題ではない。都民全体の問題だということも私はよく要望というか、伺うんです。そういう点からも、我々がこういう都市計画を認める立場だから、それに対してしっかりと答えられるものを持つべきだというふうに思うのですけれども、どうなんでしょうか。

それで、私が言いたいのは、この1個の個体が、これだけ超高層をつくるから、どのぐらいの環境にそういう排熱量なんかを出すかというだけではなくて、これがこれから認められれば、さっきも言ったように、幾つもの個体として、というか、超高層ビルがこの220ヘクタール地域に建つ可能性というのは否定できないんですね。それを全体として、皆さん方事務局としても、どのぐらい抑えるのか、そういう指導はしますと。そして、その負荷を軽減するために緑化をこのぐらいするとか、風の道をつくるとか、どうやるというような計画も含めた都市計画に本当にこれからしていかなければならないし、私たちもそういう面で審議していかなければならないというふうに思うんですね。その点が、今度のこういう提案においても、この個体としてはいろいろ考えて出しているんでしょうけれども、それは私はこの提案者の責任ではないと思うんですけれども、逆にこういう個体によってどれだけの負荷が出るかという点は、当然我々審議する立場から考えていかなければならない点だというふうに思いますけれども、この点についてはいかがでしょうか。

【鹿島議長】 金子参事。

【金子参事】 旧朝日生命ビルとの関係でございますけれども、この旧朝日生命ビルは、昭和38年に建設されておまして、先ほど9階建てというふうに申し上げましたが、地下も5階ありまして、層で言いますと14層あるというものでございます。このビルは既に解体されておまして、今回の計画と比較することはできないわけでございますけれども、本計画ではさまざまな環境対策を講じておまして、例えば、建築物自体につきましては、コージェネレーションシステムの導入ですとか、地域冷暖房施設からの熱供給によりまして、エネルギーの効率化、人工排熱の低減といったことを図っております。また、外部空間につきましても、旧朝日生命ビルではほとんど緑化スペースがなかったわけですが、本計画では敷地内の緑化のほか、保水性舗装の導入など環境に対する配慮に努めております。

定量的な面から言いますと、正確なものはなかなか難しいのですが、いろいろ文献を当たって試算したところによりますと、旧朝日生命ビルが1990年のCO₂排出量の水準であると仮定しますと、大体1.4倍程度というふうに見ております。そういった試算は正確なものではございませんけれども、試算しているところでもございます。

【鹿島議長】 29番。

【松村委員】 最後に意見を述べますけれども、今の答弁でも……。

【鹿島議長】 金子参事。

【金子参事】 間違いました。申しわけありません。床面積にしては1.4倍程度になりますけれども、単位面積当たりの排出量ではいろいろな設備を設けて、あるいは建築的な配慮をすることによって、1990年のCO₂排出量と今回の計画の水準を比較すると、単位面積当たりの排出量では15%程度低減するのではないかという試算がございまして。失礼しました。

【鹿島議長】 29番、どうぞ。

【松村委員】 いずれにしても、今の答弁では非常に不十分で、都市計画側としては、はっきり言えば、そこはノー規制というか、全くルールがない。明らかにもちろん増えることは事実で、それが個体だけではなくて、先ほど言いましたようなこういう1つの計画を認めて、全体にこの地域がなったらどうなるかというぐらいのことはやっぱり見ながら、我々としてはこの計画についてはどうだというような回答を出すべきというか、そういうことを私は都市整備局としてもやるべきだというふうに思います。

最後に意見として述べますけれども、結局やはり都市再生というのは、規制緩和の典型だというふうに思うんです。都市計画を民間提案どおり行う。先ほど言いましたけれども、行政は余り口を出せない。容積率や高さ制限を緩和する。しかも、その緩和する方向に全くルールがない。何かそういう文化ホールでも、そういうのをつくったから貢献するというけれども、この文化ホールといっても、学校のホールですね。1万人近い学生が利用すれば、それが優先されて、一般開放といってもどの程度それが地域に対する貢献になるのか。また、利用料の問題も出てきますね。利用料の設定によってはできないと。結局ホールといっても学校ですから、余計そういう利用になる。本当に地域への評価ができる。だから、容積率を認めるといっても、やはりその貢献になっていない。

ましてや、今、緑化でも、植樹をするといっても、やっぱり屋上緑化すらできない構造ですよ。今日はこの点についてはもう触れません。景観というか、この形状がいいのか

悪いのか、さまざまな議論があります。でも、少なくとも屋上緑化すらできない。じゃ、せめてホールの側を緑化したらいいと思うんですけども、そのホールも円形にして、屋上緑化も全くできないと。なぜですか。指導として、少なくともそちらのホール側は広く屋上緑化をやりなさいとか、そういう形があって当然だというふうに思います。だから、植樹をすとか、デッキといっても全体的なデッキがどうなって、どのぐらいの役割が必要なのかというしっかりしたこの地域全体の中でデッキなどを位置づける、そういう問題があるわけです。そこら辺が全くないんですね。

それから、アセス対象からもこの間こういうものは外されているなどなど、今、規制緩和とか、官から民へなどということがどういう事態をもたらしているのか。私はこの都市再生も、今の政治の流れの一環として出てきたものだというふうに思いますし、その典型だというふうに思うんです。それがいろんな問題では、やはり国民の命や安全すら脅かすような問題がもう既に起きていますね。そういうときに、じゃ、こういう超高層を民間提案だ、規制緩和だというふうに言って、我々が認めていったら、本当に東京全体の、今言いました環境なども、何が今後起きてくるか私はわからないと。そのときになって、だれが責任をとるといってはおかしいですけども、そういうことが今、当初はなかなか気がつかなかったという点でも、今の規制緩和や官から民へという流れのやり過ぎといえますか、そういうのがもう既に問題提起されている中での今日の審議会だというふうに思いますから、ちょっと時間をもらいましたけれども、そういう点を本当に踏まえていかなければいけないと。ですから、私は結論としては、この案件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すので、日程第1、議第6715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たいと思えます。

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2、議第6716号から6719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】 日程第2、議第6716号は、東京都市計画世田谷区におきます用途地域の変更の案件でございます。

「議案・資料」集では21ページから31ページに記載がございます。

まず24ページを参照いただきたいと思います。位置図がございまして、本地区は世田谷区の北西部で小田急線成城学園前駅から北方約1キロメートルに位置をしております。

25ページをご覧いただきたいと思います。

今回用途地域を変更いたします区域は、約0.8ヘクタールでございまして、現在ゴルフ練習場等となっているところでございます。この地区、また周辺の特徴でございしますが、都営住宅や有料老人ホームなど比較的大規模な施設が立地している反面、狭隘な道路、また行きどまりの道路が多く残っているところでございまして、交通上や防災上、安全性などの課題を有しております。

地域のこうした課題の解決を図り、低層住宅と中層住宅の調和したまちづくりを行うことを目的に、このたび地区計画を策定いたしまして、あわせて用途地域の変更をするものでございます。

最初に、ご参考ではありますが、26ページから30ページに記載がございます世田谷区が決定をいたします地区計画につきまして、若干ご説明申し上げます。

成城八丁目地区地区計画でございまして、26ページから29ページまで計画書、それから、30ページ、31ページに計画図がございます。

地区計画の区域全体では、約10.1ヘクタールございまして、地区の特性に応じまして、それぞれ住宅地区Aのほか、B、C、Dと大まかに4つの地区に分けまして、それぞれ土地利用の方針を定めているところでございます。

このうち、今回用途地域を変更いたそうとする区域につきましては、30ページのところに住宅地区Bというところで、色が比較的薄く抜いているところでございまして、この地区が該当いたすわけでありませう。

地区整備計画といたしましては、地区施設といたしまして、区画道路1号から12号、道路の新設のほか、既存道路の拡幅によりまして道路のネットワークの形成を図るとともに、歩道状空地や約3,500平方メートル程度の公園を確保する計画となっております。

敷地面積の最低限度につきましては、それぞれ地区の特性を踏まえまして設定しておりますと同時に、建築物の高さや壁面の位置の制限につきましても、それぞれ特性に応じて定めているところでございます。

ただいまご説明をいたしました地区計画の決定に伴いまして、25ページにまたお戻りいただきたいのでありますが、先ほど申し上げましたこの0.8ヘクタールの区域、現状、第一種低層住居専用地域・建ぺい率40%・容積率80%の地域を、南側に隣接をする低層住宅地への景観や環境にも配慮し、中層住宅地としての土地利用を誘導していく観点から、第一種中高層住居専用地域・建ぺい率50%・容積率150%に変更をいたそうとするものでございます。

この用途地域に係る案件でございますが、平成17年11月30日から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。

続きまして、議第6717号のご説明を申し上げます。

「議案・資料」集では36ページ。33ページから記載がございますが、36ページをおおけいただきたいと思っております。

6717号は、八王子都市計画用途地域を変更するものでございまして、本地区の位置でございますが、八王子市中心市街地の北西約4.5キロほどに位置をします。現在、この地区は組合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して、本地区につきましても、区画整理事業の仮換地が最近行われましたことから、このたび地区計画を定め、用途地域を変更するものでございます。

37ページをご覧いただきたいと思っておりますが、用途地域の変更につきましても、37ページ、凡例、右肩に とまで付してございます4か所でございます。この中で主なものをご説明申し上げますが、 という表示をしてございます、この区画整理事業の右のほうに当たりますけれども、ここの地区は低層住宅の土地利用を目指すものでございまして、約4.9ヘクタールの区域につきましても、現状第一種低層住居専用地域・建ぺい率40%・容積率80%の区域を建ぺい率50%・容積率100%と、基本の用途は変えずに建ぺい率と容積率のみ緩和をいたします。

それから、 と表示をしております高尾街道側に沿った街区でございまして、この地域は生活利便施設を誘致する地区ということで、約3.5ヘクタールでございます。従前第一種低層住居専用地域・建ぺい率40%・容積率80%の地区を、この地域に周辺住民の方々から求められておりました商業施設の立地が可能な第二種住居地域・建ぺい率60%・容積率200%に変更いたそうとするものでございます。

この地区におきましても地区の特性に応じまして地区計画を定めてございまして、39ページから記載がございます。それぞれ土地利用の方針、高さの制限などを定めておりま

す。

本案のうち、用途地域にかかわる内容につきまして、平成17年11月30日から2週間縦覧をいたしました。意見書の提出はありませんでした。

続きまして、同じく八王子都市計画用途地域の案件でございます。議第6718号の案件をご説明申し上げます。

「議案・資料」集では44ページをおあけいただきたいと存じます。

まず位置でございますが、この地区は京王相模原線南大沢駅の南方約1.5キロメートル程度に位置をいたしております。東京都及び都市再生機構が新住宅市街地開発事業により基盤整備を行った地区でございます。

本地区につきましては、道路等の公共施設の整備が完了いたしましたことから、交通利便性を生かした業務流通施設等の立地などを目標とする地区計画を八王子市が定め、用途地域の変更を行うものでございます。

用途地域の変更につきましては、45ページをご覧いただきたいと思いますが、主なものは2つございますが、一番大きなものは と表示をしておりますが、第一種中高層住居専用地域・建ぺい率50%・容積率150%の地域から、先ほど申し上げました業務・流通等の施設を誘導するという観点で、準工業地域・建ぺい率60%・容積率200%に変更いたすものでございます。

なお、この案のうち、用途地域に関係いたします内容につきまして、平成17年11月30日より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。

続きまして、立川都市計画用途地域の変更についてご説明申し上げます。49ページ以降に記載がございまして、

議第6719号、本地区の位置でございますが、56ページ、モニターの画面もご参照いただきたいと思いますが、東大和市の東南部、新青梅街道沿いの一団で開発され、道路など基盤整備が進んだ地区と、それから新青梅街道以南、南方の低層住宅地区でございます。

この地区につきましては、東大和市が東大和市都市マスタープランを策定をいたしております。今後も良好な住環境の保全に努めることとしてございます。その目標のために、このたび用途地域で敷地面積の最低限度を定めて、敷地の細分化を防止をしようとする内容でございます。用途地域の変更内容でございますが、57ページから65ページにそれぞれの拡大図がございまして、基本的には2つの内容になってございまして、1つは、第

一種低層住居専用地域・建ぺい率40%・容積率80%に指定しております地区につきましては、基本となる用途地域はそのままに、建ぺい率、容積率をそれぞれ建ぺい率50%、容積率100%と1ランク上げますが、その環境の担保といたしまして、敷地面積の最低限度を今回指定をするというものが1つ。

それから、新青梅街道以南のところにつきましては、第一種低層住居専用地域・建ぺい率50%・容積率100%に既に指定されております区域でありますので、ここにつきましては、敷地面積の最低限度110平方メートルのみを指定するというものでございます。

この案につきましても、平成17年11月30日から縦覧をいたしました但、意見書の提出はございませんでした。

以上でございます。

【鹿島議長】 幹事の説明が終了いたしました。

それでは、日程第2につきまして、ご質問、ご意見がございましたらお伺いいたします。
29番。

【松村委員】 日程第2について意見だけ述べます。

まず6716号です。

これは都営住宅建替えのために、一団地認定を外し、周辺地区計画をつくって道路などを整備するとするものですが、都営住宅の建替えがどのようなものが明らかにされていません。そのもとで、本議案が住宅地区Bの容積、高さなどの規制緩和を緩めるというものです但、これはマンション開発などを促進する規制緩和となり開発を誘導するものとして反対です。

次に6717号、この八王子市の犬目町ですか、檜原町の用途変更ですけれども、巨大な商業施設を想定したまちづくりは、自動車交通量の増大や周辺商業集積に与える影響も大きいので反対いたします。

次に6718号、これも八王子市南大沢の尾根幹線道路を利用したのまちづくりですけれども、これも大企業の巨大物流センター建設をするため、まあいろいろ公募するそうですけれども、そのための用途の緩和であり、反対です。

それから6719号は、土地の細分化をせずに、環境のよいまちづくりを目指す点から賛成です。

以上です。

【鹿島議長】 ほかにご意見はございますしょうか。

〔「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すので、日程第2につきましては適宜分割して採決をさせていただきたいと存じます。

初めに、議第6716号から議第6718号まで、東京都市計画用途地域、八王子都市計画用途地域の案件につきまして一括して採決をいたします。

本案について賛成の方の挙手を求めます。

〔 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6719号、立川都市計画用途地域の案件につきまして採決いたします。

本案について賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【鹿島議長】 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6720号から議第6723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】 日程第3、議第6720号から6723号までの道路に関する4件の案件をご説明申し上げたいと思います。

昭島都市計画道路及び福生都市計画道路を変更する東京都決定案件でございまして、それぞれが密接に関連いたしますので、一括してご説明申し上げたいと思います。

お手元の薄茶表紙の「議案・資料」の67ページから81ページまでをお開きいただければと思います。

まず70ページ的位置図をご覧いただきたいと思います。

昭島都市計画道路3・4・2号江戸街道線は、昭島市のほぼ中央部をJR青梅線に沿って東西に計画されてございまして、立川市境付近から国道16号を結ぶ地域の骨格道路でございまして、拝島駅周辺地区を除きまして完成している路線でございます。

現在、拝島駅には、JR青梅線、五日市線、八高線、西武拝島線が乗り入れてございまして、鉄道により地域が南北に分断され、地域住民は延長約130メートルの踏切を横断しております。

このため、駅利用の利便性、安全性の向上を図ることを目的といたしまして、拝島駅の橋上駅舎化と南北自由通路の整備が平成16年度から進められております。

一方、駅利用者の約7割が利用いたします南口駅前には、交通広場が未整備でございますし、路線バスやタクシー等の交通需要に十分対応しておりませんで、また、道路も歩車分離されていない状況となっております。

地区の現況写真をブースに写してございますのでご覧いただきたいと思います。黄色い線が今回変更する路線と箇所でございます。線になっているのは路線、四角く囲んでいるのは、これは駅広でございます。

変更理由でございますけれども、昭島市は拝島駅の橋上駅舎化と南北自由通路の整備に合わせましてこれらの整備計画を進めており、南口の交通結節点機能の早期の強化と交通の円滑化を図るため、今回変更するものでございます。

変更の主な内容でございますけれども、73ページの計画図をご覧いただきたいと思えます。

交通広場につきましては、乗降客数の増加への対応と南北自由通路の整備と整合を図り、駅利用の利便性の向上を図るために、広場の区域・面積を約3,150平方メートルから約5,600平方メートルに広げるとともに、都市計画の位置づけを昭島3・4・19号拝島駅南口中央線に附属する交通広場から、昭島3・4・2号江戸街道線に附属する交通広場へと変更するものでございます。

このため、昭島3・4・19号拝島駅南口中央線の交通広場を廃止いたしまして、起点位置及び延長を変更するものでございます。

74ページをお開きいただきたいと思えます。南口交通広場配置図を参考図として付してございます。

現在の江戸街道を交通広場から出の一方通行といたしまして通過交通を排除し、バスバースを5か所、タクシーバースを2か所、タクシープールを8バースと一般車用バースを5か所設置するものでございまして、そのうち1バースは身障者用対応といたしまして設置し、南北自由通路と一体的に整備することによりまして、拝島駅の交通結節点機能を強化する計画でございます。

なお、橋上駅舎化及び南北自由通路のイメージ図につきましては、75ページに参考図として付してございます。

続きまして、73ページ及び76ページをご覧いただきたいと思えます。

昭島都市計画道路3・4・2号江戸街道線につきましては、駅周辺の円滑な交通処理を図るために、国道16号、都市計画名といたしましては昭島3・1・10号東京環状線及

び福生3・4・10号東京環状線でございます。これとの接続部に右折2車線を付加車線として設置するために、一部線形を変更いたしまして、16メートルの幅員を最大19メートルに拡幅変更いたすものでございます。この幅員の拡幅変更によりまして、昭島3・1・10号東京環状線及び福生3・4・10号東京環状線の隅切りの一部を変更いたすものでございます。

また、この変更にあわせまして、昭島3・4・2号江戸街道線、同3・1・10号東京環状線、同3・4・19号拝島駅南口中央線及び福生3・4・10号東京環状線の車線の数を決定するものでございます。

事業につきましては、交通広場を含む昭島都市計画道路3・4・2号江戸街道線の整備は昭島市が、これを18年度から着手いたしまして、22年度の完成を予定してございます。この事業の施行によりまして、現在、この区間の西側地区で建設局が事業中の福生3・4・3の2号新五日市街道線と、既に完成しております通称睦橋通りとをあわせまして、立川市からあきる野市五日市までの路線が整備されることとなります。

また、国道16号につきましては、国が八王子～瑞穂間の拡幅事業を行ってございまして、JR青梅線等をまたぐ武蔵野橋周辺地区につきましては、平成14年度から拡幅事業に着手してございます。

なお、本計画案を平成17年11月30日から2週間公衆の縦覧に供しましたが、意見書の提出はありませんでした。

私の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。幹事の説明が終了いたしました。

それでは、日程第3につきまして、ご意見、ご質問がございましたら、お伺いいたします。

28番委員、どうぞ。

【浅野委員】 28番、浅野でございます。

今のご説明の中で、昭島都市計画道路3・4・2の江戸街道の駅前広場に関連して若干ご質問させていただきます。長々しい意見は申し上げます。

この駅前広場ができることは大変いいのですが、この駅前広場と、それから自由通路が別途整備される予定で、74ページと75ページにその図がございます。このように都市計画と自由通路が同時に整備されるって大変いいことなんですけれども、自由通路の整備に当たっては東京都並びに昭島市のお金も入ると、こういうことになると、これによ

って、将来的な話ですけれども、鉄道を立体化するという点に関しては、なかなかこれから可能性はなくなってしまう。同時に、昭島は鉄道の拠点の地区でもございます。立体化はなかなか難しいと思いますが、その辺、これからこの自由通路ができるということは、立体化はもうこれから考えないと、そういうふうを考えてよろしいか、ちょっと伺いたいと思います。

【鹿島議長】 成田幹事。

【成田幹事】 今回の自由通路と駅前広場が整備されることで立体化の芽がつかえるのではなからうかと、こういうご質問かと思っておりますけれども、ＪＲ中央線から青梅線に至ります鉄道の立体化につきましては、東京都といたしましてもかねてから検討してきた経緯がございます。このうち、三鷹から立川間につきましては、既にご案内のように平成7年11月、事業化を図っております。現在、事業中でございますけれども、拝島駅につきましては、今委員ご指摘のようにＪＲ青梅線、それから西武拝島線を初めとしまして、全部で11線ございまして、確かに単純にあれしますと、現時点では鉄道の立体化をすぐするという事は非常に難しい側面がございます。

しかし、ＪＲ青梅線の立川から東中神駅付近につきましては、平成16年に、私ども踏切対策基本方針というようなものを出しまして、この中におきまして、鉄道立体化の可能性を検討すべき区間ということで位置づけてございまして、今ご指摘のＪＲ青梅線の立体化につきましては、ＪＲ中央線の立体化後の課題であると考えてございます。

【鹿島議長】 28番。

【浅野委員】 ありがとうございます。大変よくわかりました。

それで、駅前広場と自由通路との関係で、事業的なことから言いますと、事業者との協議で自由通路の幅員等もなかなか制約を受けるということもございまして、1つの考え方としては、駅前広場と、それから自由通路を同時に都市計画として決めてしまうという考え方も当然成り立つと思います。過去に、例えば特殊街路で計画決定をされた例もありますし、それから、都市計画の都市施設の中にその他交通施設というのがありまして、その中の通路で計画決定をして、将来的にも十分な幅員を担保しておく、ということも十分考えられます。

そういう意味で、今回はもうこれで進むと思いますが、これからの方向としては、できるだけ駅前広場と自由通路と、それから、できれば反対側の駅前広場も含めた一体的な都市計画の施設として決めるような検討もしていただくと大変ありがたいと、そんなふうに

思います。

【鹿島議長】 成田幹事。

【成田幹事】 今、委員ご指摘の都市計画の整合性というふうな観点から見ますと、確かにご指摘のとおりでございます。ただ、現実のいろいろな事業推進上の制度その他の制約等によりまして、今委員ご指摘の課題もあることは、これは事実でございます、自由通路を道路区域としない形で、鉄道施設のまま整備できるよう、平成10年以降、私ども自由通路整備のための補助制度が設立されていまして、今回、これらを活用して、事業の推進、あるいは地元への利便性の向上を優先させたところでございます。

拝島駅の自由通路につきましては、そのため、JRあるいは西武鉄道と協定を結びまして事業を進めてまいりまして、都市計画に位置づけなくてもできるというふうなことでございますけれども、これは事業化の観点から進めたことでございますけれども、冒頭申し上げましたように都市計画の整合性というふうなことを考えますと、これらの施設をそれぞれ都市施設として定めていくことが必要かと思えます。

そのため、今後、東京都といたしましては、都市施設の位置づけを明確にしていきながら、そういう観点で極力委員ご指摘の点も踏まえながら都市計画との整合性を図れるよう検討してまいりたいと思えます。

【鹿島議長】 29番、どうぞ。

【松村委員】 6720号、これは拝島駅の南口の駅ターミナルなどをつくる、住民が非常に待ち望んでいたものであり、賛成です。

【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すので、日程第3、議第6720号から議第6723号まで、昭島都市計画道路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】 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4、議第6724号から6727号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】 日程第4、議第6724号から議第6727号まで一括してご説明申し上げたいと思います。

6724号でございますけれども、公共下水道の案件でございます。

お手元の薄茶色表紙の「議案・資料」の83ページから85ページをご覧いただきたいと思います。

6724号は、東京都市計画下水道東京都公共下水道の変更でございます、晴海ポンプ場の建設に関する東京都決定の案件でございます。

「議案・資料」の84ページから85ページ及び現況写真をご覧いただきたいと思ます。

計画地は、中央区晴海二丁目の晴海通り南側、晴海埠頭の南岸沿いに位置してございます。

晴海地区につきましては、平成2年度策定の「豊洲・晴海開発整備計画」の中で、晴海二丁目から四丁目までの既設防潮堤の外側となっている区域を、高潮に対して安全となるように新たな防潮施設を整備することとしてございます。

この防潮施設の整備によりまして、新たに堤内地となる区域の雨水は、自然流下で排水することができなくなります。このため、この区域の雨水を排水するために、当該ポンプ場を都市計画に追加するものでございます。

ポンプ場の概要でございますけれども、ポンプ場の敷地面積は約3,300平方メートル、建築面積は約1,300平方メートル、建物の高さは約15メートルとなっております。ポンプ設備は4台でございます、そのうち1台は予備でございます。その排水能力が、3台合わせまして毎秒6立方メートルとなっております。

そのほかの主な施設は、流入ゲート、沈砂地、スクリーン、電気設備などでございます。

また、ポンプ場からの放流管渠は、内径2.2メートル、延長約60メートルとなっております。

意見書でございますけれども、黄緑色表紙の「意見書の要旨」の1ページをご覧いただきたいと思ます。

平成17年11月30日から2週間地元の縦覧に供したところ、1通、2団体からの意見書の提出がございました。この要旨につきましてご説明申し上げます。

まず、都市計画に関する意見に関しましては、ございませんでした。

また、事業施行に関する意見といたしましては、ポンプ場の整備につきまして、近隣住

民の平穏な生活環境を妨げないことというご意見がございまして、この意見に対しましては、施行者はポンプ場の整備に当たり、騒音や振動に対し規制、基準より厳しい数値を適用することなどによりまして、生活環境に配慮していくこととしてございます。

また、その他の意見といたしまして、「ポンプ場の後背地の都有地に中央区が児童館等の福祉施設を低層でつくること」というご意見がございましたけれども、このご意見につきましては、この土地利用について、現在、中央区と晴海二丁目の開発事業者が地元と協議しながら検討することとなっております。

続きまして、議第6725号から6727号までご説明申し上げたいと思います。お手元の薄茶色表紙の87ページから95ページをお開きいただきたいと思います。

6725号は、多摩・八王子・日野及び町田都市計画にまたがります多摩川右岸南多摩流域下水道の排水区域の変更です。

6726号は、日野及び八王子都市計画にまたがります多摩川右岸浅川流域下水道の排水区域の変更でございます。

6727号は、八王子・昭島・日野・福生及び秋多都市計画にまたがります多摩川右岸秋川流域下水道の排水区域の変更に関する、いずれも東京都決定の案件でございます。

多摩地域におきます下水道の整備状況でございますけれども、平成16年末の人口普及率で約95%となっております。しかし、まだ下水道を使えない人口は、三鷹市の人口約18万人と同等にのぼっておりまして、未普及地域におきます整備促進が大きな課題となっております。

今回の変更は、下水道の未普及地域におきまして、各地域ごとに最も効果的な整備手法を検討した結果、流域として下水道整備が望ましい区域を新たに排水区域に追加し、地域毎に処理する合併処理浄化槽による整備を行うことが望ましい区域につきましては、現排水区域から削除するものでございます。

こうした計画に基づきまして、生活環境の改善と河川等の公共用水域の水質保全を効果的に図ろうとするものでございます。

「議案・資料」の92ページをご覧くださいと思います。それぞれの流域区域を示してございます。

多摩川右岸南多摩流域下水道の排水区域は、多摩地域の南東部でございまして、八王子・町田・日野・多摩・稲城の5市からなりまして、発生する汚水は南多摩水再生センターで処理されております。

また、多摩川右岸浅川流域下水道の排水区域は、多摩地域の南西部で、日野市、八王子市からなりまして、発生する汚水は、浅川水再生センターで処理されております。

多摩川右岸秋川流域下水道の排水区域でございますけれども、これは多摩地域の西部でございますまして、八王子、昭島、日野、羽村、あきる野市、日の出町からなりまして、発生する汚水は八王子水処理再生センターで処理されてございます。

「議案・資料」の 87、89、91 ページ及び 93 ページから 95 ページの総括図をご覧くださいと思います。

まず、93 ページから 95 ページにまたがります八王子市の排水区域についてご説明申し上げます。

現在の排水区域から除外いたしますのは、総括図の横線の部分でございますまして、市街化調整区域であります。この地域は集落が点在いたし、下水道整備に長期間と多額の事業費を要することから、地域特性、費用対効果を踏まえまして、汚水処理整備手法の検討を行いました結果、地域毎に処理する合併処理浄化槽による整備を行うことといたしまして、排水区域から削除するものでございます。

新たに排水区域に追加いたしますのは、総括図の黒塗りの部分でございます。市街化調整区域内でございますが、病院、学校、清掃施設等の公共施設が存在する地域や、明治の森高尾国定公園内に位置する高尾山のような観光地などにつきましては、地域特性と費用対効果を踏まえまして、整備手法を見直した結果、流域として処理する下水道による整備を行うことが適当というふうなことで排水区域に追加するものでございます。

続きまして、日の出町の排水区域についてご説明申し上げます。95 ページをご覧くださいと思います。

排水区域に追加いたしますのは、総括図の黒塗りの部分でございます。これも市街化調整区域でございます。町営の温泉施設や病院、公共施設が存在する地域につきまして、地域特性と費用対効果を踏まえまして整備手法を見直した結果、下水道による整備を行うことといたしまして排水区域に追加するものでございます。

ただいまご説明申し上げました八王子市と日の出町の排水区域の見直しによりまして、多摩川右岸南多摩流域下水道の排水区域を 6,420 ヘクタールから 5,933 ヘクタールに、多摩川右岸浅川流域下水道の排水区域を 4,423 ヘクタールから 3,886 ヘクタールへ、多摩川右岸秋川流域下水道の排水区域は、7,370 ヘクタールから 6,879 ヘクタールに変更するものでございます。

最後に意見書でございますけれども、平成17年11月30日から2週間縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。

私の説明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。

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】 6724号については、三菱地所などの大企業の開発に資するために防潮堤をつくった上、その処理のためのポンプ場として反対です。

6725号を初め排水区域にかかわる3議案については賛成です。

ただ、合併浄化槽に伴う住民の自己負担をなくしてほしいという地元からの意見もあります。聞くところによりますと、環境局が新たな助成を考えているというふうに聞きますので、ぜひ今後とも自己負担を軽減させるために努力をしていただきたいことを要望しておきます。

【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すので、日程第4につきましては、適宜分割して採決をさせていただきたいと存じます。

初めに、議第6724号、東京都市計画下水道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。

次に、議第6725号から議第6727号まで、多摩都市計画、八王子都市計画、日野都市計画及び町田都市計画下水道外2件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】 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。よろしくお願いいたします。

これをもちまして本日の審議会は閉会いたします。

午後 3 時 0 5 分閉会

本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。