

午後 1 時 3 2 分開会

【事務局(須藤都市計画課長)】 まだ、お見えになっていない委員の方がおいでになりますけれども、定刻となりましたので、ただいまから第 1 8 1 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名の委員の方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申し上げます。

では、お手元に、第 1 8 1 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。配付資料の確認をさせていただきます。

まず、「議案一覧表」。

それから、薄茶色の表紙の冊子で、「議案・資料」。

次に、水色の表紙の冊子で、「議案・資料 別冊 委員の異動報告・委員名簿・幹事名簿」。

次に、クリーム色の表紙の冊子で、「議案・資料 別冊 意見書の要旨」。

次に、若草色の表紙の冊子で、「資料 別冊 都市計画(素案)の提案(神田駿河台三丁目9地区)」。

次に、だいたい色の表紙の冊子で、同じく「資料 別冊 都市計画(素案)の提案(京橋二丁目16地区)」。

次に、薄緑色の表紙の冊子で、「環境影響評価書の概要」。

次に、薄桃色の表紙の冊子で、「議案資料 別冊 東京都市計画防災街区整備方針」。

最後に、白い色の表紙の冊子で、「東京都景観計画【変更案】」。

以上でございます。

よろしいでしょうか。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 1 1 条に基づきまして、会議を公開で行いますので、傍聴者及び報道関係者の入室を認めております。ご了承をお願いいたします。

次に、傍聴者の皆様をお願い申し上げます。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いただきますようお願いいたします。

次に、委員の異動につきまして、ご報告いたします。お手元に、緑色の表紙の「議案・

資料 別冊 委員の異動報告・委員名簿・幹事名簿」の1ページ目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してございます。

今回、2名の方の異動がございました。新しく委員になられましたお二方をご紹介申し上げます。

議席番号19番、八王子市長、黒須隆一委員でございます。

次に、議席番号20番、あきる野市議会議長、下田孝雄委員でございます。

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、2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、よろしく願いをいたします。

【鹿島議長】 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を申し上げます。

つきましては、説明幹事に申し上げます。各案件の説明及び答弁に当たりましては、簡潔に、かつ要領よく行うようお願いいたします。また、委員の皆様方におかれましても、ご質問、ご意見、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】 早速であります。日程第1といたしまして、議第6872号及び議第6873号を一括して議題に供します。

瀧本開発プロジェクト推進担当参事の説明を求めます。瀧本参事。

【瀧本参事】 開発プロジェクト推進担当参事です。日程第1の都市再生特別地区の2件について、ご説明申し上げます。

最初に、議第6872号、都市再生特別地区（神田駿河台三丁目9地区）の変更について、ご説明いたします。

資料は、お手元の薄茶色表紙、「議案・資料」でございます。あわせて、お手元の若草色表紙「都市計画（素案）の提案」もご参照ください。

今回の変更は、都市再生特別措置法に基づき、三井住友海上火災保険株式会社から、本年1月、都市計画の提案があったものでございます。

画面をご覧ください。

都における都市再生緊急整備地域は、8地域、約2,510ヘクタールが指定されており、本地区は、秋葉原・神田地域内でございます。

「議案・資料」8ページをご覧ください。

計画地は、東側に本郷通り、西側にお茶の水通り、南側に道灌通りが隣接する約2.2ヘクタールの区域でございます。

画面には、地区の航空写真を示しております。

計画地北側にJRお茶の水駅、東側に千代田線・新お茶の水駅、南側に新宿線・小川町駅が近接しております。

事業者からの提案内容については、地域の整備方針に適合し、周辺環境への配慮、都市基盤との均衡が確保されるとともに、都市再生貢献が高く、周辺地域の方々のおおむねの同意も得られていると判断いたしてございます。

「議案・資料」11ページをご覧ください。

本計画は、業務機能の拡充を図りながら、地域の大学や住民、ビジネス関係者の交流機能を整備し、地域の活性化を図るものでございます。

また、質の高い既存の緑地を含めた緑化空間の拡充整備を図り、周辺の緑地とあわせて「緑の大地」を形成いたします。

環境負荷低減の取り組みとして、既存本館は、現在の高い設備性能を一層向上させ、CO₂排出量を削減し、新館は、最新技術を導入した環境対策を実施いたします。

さらに、お茶の水通りの電線類の地中化や、地下鉄のバリアフリー出入口の整備を行い、歩行者の安全性、回遊性の向上を図ります。

災害時の支援機能として、防災備蓄倉庫を整備するとともに、帰宅困難者のための一時収容場所を確保いたします。

「議案・資料」7ページ及び9ページをご覧ください。

都市計画の主な内容として、容積率の最高限度は710%とし、そのうち90%は交流施設、店舗、地域冷暖房施設等の用途といたします。高さの最高限度は、高層部の部分で105メートルといたします。

「議案・資料」12ページをご覧ください。

完成予想図でございます。

主要用途は、事務所、店舗、交流施設、地域冷暖房施設、駐車場となっております。

クリーム色表紙、「議案・資料 別冊 意見書の要旨」の1ページをご覧ください。

本案件を2月20日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、1通の意見書の提出がございました。その主な内容は、「終日日影を隣接地に落とす都市計画を決定するには、周辺地権者の理解のもとに進める必要がある」、「周辺の環境への影響に優先して評価すべき地域への貢献があると思えない」、「日照・風害・歩行者動線等に関して周辺地権者と十分協議されるべきである」などでございます。

これらの意見に対する都の見解は、「計画地周辺には日影規制区域の指定はなく、また、終日日影の影響範囲は、従前建物よりも小さくなっている」、「緑の拡充整備、歩道の拡幅、地下鉄出入り口の整備など、地域への貢献が図られている」、「事業者は、地域住民への説明を適切に実施していくこととしている」などでございます。

次に、議第6873号、都市再生特別地区（京橋二丁目16地区）の変更について、ご説明いたします。

お手元のだいたい色表紙「都市計画（素案）の提案」もご参照ください。

今回の変更は、都市再生特別措置法に基づき、清水建設株式会社から本年1月、都市計画の提案があったものでございます。

画面をご覧ください。

本地区は、都市再生緊急整備地域の東京駅・有楽町駅周辺地域内にございます。

「議案・資料」14ページをご覧ください。

計画地は、西側に昭和通りが隣接し、東側に首都高速都心環状線が近接する、約0.7ヘクタールの区域でございます。

画面には、地区の航空写真を示しております。

計画地西側の昭和通りの地下に、浅草線・宝町駅、都営宝町駐車場が隣接しております。

事業者からの提案内容については、地域の整備方針に適合し、周辺環境への配慮、都市基盤との均衡が確保されるとともに、都市再生貢献が高く、周辺地域の方々のおおむねの同意も得られていると判断いたしてございます。

「議案・資料」17ページをご覧ください。

本計画は、環境負荷低減の取り組みとして、高層ビルとしては世界初となる「窓面太陽光発電」や、「輻射式冷暖房」など、先進的な技術の導入を図るとともに、緑化の推進など環境対策を実施するものでございます。

また、待機児童の解消のため、子育て支援施設を整備するほか、地域の活性化に向けて業務機能の拡充とともに、地域技術交流センターを整備し、物づくりの技術や文化の継承・

交流拠点の形成を図ります。

さらに、街区再編に伴う歩道上空地や、貫通通路の整備により、歩行者ネットワークの強化を図るほか、浅草線・宝町駅及び都営宝町駐車場のバリアフリー出入り口等を整備いたします。

災害時の支援機能として、防災備蓄倉庫を整備するとともに、帰宅困難者のための一時収容場所を確保いたします。

「議案・資料」13ページ及び15ページをご覧ください。

都市計画の主な内容として、容積率の最高限度は1,230%とし、そのうち120%は地域交流施設、40%は子育て支援施設の用途といたします。

高さの最高限度は、高層部Aの部分で120メートルといたします。

「議案・資料」18ページをご覧ください。

完成予想図でございます。

主要用途は、事務所、店舗、交流施設、子育て支援施設、地域冷暖房施設、駐車場となっております。

なお、本案件を2月20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。

説明は、以上でございます。

【鹿島議長】 担当参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、どうぞお願いいたします。1番委員。

【立石委員】 質問いたします。

都市再生特別地区は、これまで12地区が都市計画決定されていますが、いずれの地区も都市再生緊急整備地域の整備方針に即しながら、それぞれの地域の課題解決に向けて取り組みが行われており、また、緑や環境など、時代が求める要請に対応し、東京の都市再生に貢献していると評価しています。

今回、提案された2件の地区についても、都市機能の拡充や公共施設の整備のほか、新たな環境技術の導入や緑の創出に取り組むなど、時代の要請に対応したプロジェクトであると思います。そこで、こうした先進的技術の導入や、公共貢献が東京の都市再生にもたらす効果を確認する観点から、何点かお伺いしたいと思います。

まず京橋二丁目地区ですが、今回の計画では高層オフィスビルで世界初となる「窓面太

「陽光発電」の導入、「輻射式冷暖房」と、乾燥剤を用いたデシカント空調という方式による空調システム、さらに全体照明と個別照明を連携させたタスク・アンビエント照明という照明方式の採用など、省エネルギーの先進的な技術を導入するとしています。そこで、こうした取り組みを行うことにより、環境負荷の低減に、具体的にどのぐらいの効果があるのか、まずお伺いをいたします。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 「窓面太陽光発電」につきましては、窓面に太陽光による発電パネルを約2,000平方メートル装着することによりまして、年間約8万キロワットアワーの電力を生み出し、これによるCO₂削減効果は年間約32トンとなります。

また、「輻射式冷暖房」と、乾燥剤によって除湿を行い、効率的に冷暖房するデシカント空調、在室者が手元で操作する照明と、明るさを抑えた全体照明により、省エネルギーを図るタスク・アンビエント照明を採用することによりまして、一般の対流式冷暖房システム、全般照明方式と比較して、CO₂削減効果は年間約631トンとなります。

さらに、解体工事においてはゼロエミッションの推進に向けてコンクリート鋼管柱を再利用する取り組みを進めることとしておりまして、これにより、計画建物のコンクリート量を減らすことができ、CO₂削減効果は約1,400トンとなります。

【鹿島議長】 1番委員。

【立石委員】 太陽光発電や空調等照明の先進的な設備方式により、毎年700トン近いCO₂が削減されるとのことであり、大いに評価したいと思います。

今回の計画では、環境負荷の低減とともに、地域への貢献として地下鉄のバリアフリー出入り口の整備、子育て支援施設や地域技術交流センターの整備などが挙げられています。

これらのうち、地下鉄出入り口の整備については、事業者の提案に対して公共貢献という観点から、どのように評価を行ったのか、経過を含めて説明をお願いいたします。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 現在の地下鉄浅草線・宝町駅でございますが、2方向避難の経路が確保されておらず、また、既存の出入り口はバリアフリーとなっております。

宝町駅において、2方向避難となる場所に用地を確保し、エレベーターを有する出入り口を整備するためには、駅周辺の民間敷地の協力が不可欠でございます。これまで、地下鉄当局は駅周辺で用地の確保に努めてまいりましたが、今回、本計画の事業者から地下鉄出入り口を設置し、2方向避難の確保を図るとともに、エレベーター、エスカレーター等

を整備する計画が提案されました。この提案は地域を行き来する人々の安全で快適な歩行空間を実現するものでございまして、都市再生特別地区ならではの貢献として、高く評価をいたしているところでございます。

【鹿島議長】 1 番委員。

【立石委員】 私も宝町駅はしばしば利用いたしておりますが、階段を上り下りしている中で、階段が急で、段数も多く、バリアフリー化されていません。そのため、ご近所や商店街、ビジネスマンなど、大勢の方々から「何とかしてほしい」という長い期間の陳情が出ておりました。

今回の計画で、都市再生特別地区の制度を活用することにより、民間と公共が協力して、地域の長年の課題が解決されることは大変素晴らしいことだと思います。

そこで次に、今回の計画でものづくりの技術や文化の継承・交流の拠点として、地域技術交流センターを整備することが提案されています。このセンターが地域にとって有意義なものとなるのかどうかという観点から、センターの運営をどのような形で行っていくのかお伺いをいたします。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 地域技術交流センターは、中央区の地場産業である建設業の発展や、地域の活性化に向けまして、区と事業者が協議を重ね、計画の提案が行われたものでございます。

区では、このセンターを区の産業振興施策の中に位置づけ、事業者と協定を締結しまして積極的に活用することとしております。センターの運営につきましては、事業者が事務局となり、区のほか、地元の町会や商工会議所、地域住民が参画する運営委員会を設置しまして、実施する事業の内容、研修や講習会のカリキュラム等を設定することとしております。

また、職業訓練法人、NPOや大学などとも連携し、地域の企業、技術者や技能者、住民などのニーズを汲み取った効果的な事業の展開に努めることとしております。

【鹿島議長】 1 番委員。

【立石委員】 中央区などには、江戸以来の技術を受け継ぐ大工・とび・左官などの職人が多数おり、これまで心血を注ぎ、首都東京のまちづくりに貢献してきました。こうした職人たちの匠のわざとも言わなければならない技術や技能をより広く、そして未永く伝えていくことが重要だと思います。

今回、提案されている地域技術交流センターの運営については、今答弁がありましたように、「区や地元の町会、商工会議所や住民を含めた運営体制をつくり、地域のニーズに対応しながら、広く世の中に技術や情報を提供し、普及する仕組みとする」とのことであり、評価できます。今回のセンターが地域に開かれた施設として、技術の発展や継承、地域の人々の交流に役立つとともに、産業の振興や地域の活性化に効果を発揮することを期待します。

次に、神田駿河台三丁目地区について伺います。今回の提案の中で「緑の大地」を形成するとして、計画地内に緑を整備するほか、お茶の水仲通りや周辺の区道の緑を拡充することにより、神田明神や湯島聖堂の緑と連たんする、まとまりのある緑地の形成を図ることとしています。この「緑の大地」の中で、既存本館には大きく成長した樹木が多数見られます。今回の計画は、この既存本館の優良な緑を残すものであり、有意義なことです。既存の緑の保存を図るというだけでは公共貢献として弱いと考えます。

今回のプロジェクトにより、保存や拡充を図る緑に、周辺にお住まいの方々や、この地域を訪れる人々が気軽に接することができるのか、この点が重要です。このことについて、お伺いをいたします。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 今回の計画において、既存本館と新館で整備する約7,000平方メートルの緑のうち、これまで開放を前提としていなかった既存本館の屋上庭園や、敷地内の緑地について、地区計画の地区施設として位置づけまして、公共性を確保し、一般利用に供することとしております。

本館の屋上庭園は、道路から直接アクセスできるよう、外部にエレベーター、階段を設置するとともに、わかりやすい案内板やサイン等を設置しまして、利用しやすい計画いたします。また、新たに整備する新館の緑も、地区施設に位置づけるとともに、適切な案内板等を設置し、地域住民等の円滑な利用を促進してまいります。

【鹿島議長】 1番委員。

【立石委員】 今、説明があった方向で、きちっと取り組みを進めていただきたいと思います。

今回の計画について最初に聞いたときは、この両地区とも15年から20年ぐらいの、まだつくったばかりの建物を壊してしまうというので、「もったいない話だな」と感じました。15年、20年で壊していくことは、だれが見てももったいないというのは当たり前

の話です。

しかし、よく聞けば、都市再生特別地区の制度を活用することにより、地域に必要な施設の整備が行われます。例えば京橋地区では、地下鉄の出入り口や、地域技術交流センターの整備、保育園の待機児童が区内に200人もいることに対して、子育て支援施設の整備、神田駿河台地区では、地下鉄の出入り口やお茶の水仲通りの整備、交流機能の整備などが行われます。さらに、緑の保存や拡充、環境負荷の低減に向けた先進的な取り組みなどが提案されているほか、取り壊す建物のそのほとんどが廃材にならないように、工夫・再利用される計画となっています。

これらを総合してみると、今回の計画については、計画地周辺のそれぞれの地域に暮らし、働く人々は、地域の課題の解決や都市再生を待ち望んでいると考えられます。今回の計画プロジェクトが早期に実現することを期待して、質問を終わります。

【鹿島議長】 ほかにいかがでしょうか。29番委員。

【松村委員】 日程第1の二つの特区提案について、まず京橋二丁目地区について何点が伺います。

これは、清水建設の本社ビルをつくるものでありますけれども、今、現に建っているこの清水建設のビルは、今もお話がありましたとおり、竣工が1994年3月となっておりますから、まだ14年しかたっていないビルであります。なぜ、この本社ビルの建て替えなのか。

隣に、私、現地に行きましたけれども、兼松ビルがありまして、ここは1993年と書いてありましたから15年です。現場に行ってみてもわかるとおり、非常に立派なビルだし、恐らく建て替え計画などはないと思いますけれども、ビルの耐用年数は60年と言われていることから、今、地球温暖化問題が緊急の事態となっていることから、既存の建築物のリニューアルなど、開発を抑制することを行政全体が取り組むべき、指導すべきだということではないかと思うんですが、この点についてまず伺います。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 まず、この地域の状況でございますけれども、京橋二丁目地区においては、地下鉄浅草線・宝町駅は2方向避難の経路が確保されていない上、既存の出入り口はバリアフリーとなっております。

また、中央区には約200人の保育所の待機児童がおりまして、子育て支援施設の早期整備が求められております。このほか、地域や、産業振興の拠点となる地域技術交流セン

ターの整備についても、地元区から強い要望がございました。

このように、緊急性を要する地下鉄出入口の設置や、子育て支援施設の整備、地域振興の拠点整備などを行うためには、現在ある建物を取り壊さなければ実現できないということから、築14年あるいは19年の建物も含めまして、この計画地全体を一体として再開発することによって、地域に必要な施設の整備を図ることとしたものでございます。都といたしましても、今回の計画はそうしたことから妥当であると考えてございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 今、るる、この建てかえの正当性といいますが、提案の理由がありましたけれども、これは都営浅草線ですよ。バリアフリーとはなっていないといいますが、それからまた、駅の出入口の利便性とか、そういう課題も、やはり私は行政課題として取り組む、いろいろな物理的な、その既存建築がなければもっとスムーズに行くとか、合理的な理由はあるでしょうけれども、やはり、私はそういう超高層のビル建設とか開発がなければ、それができないというのは、それを正当する理由にはならないと思いますし、ましてや地域の子育て支援施設、地域の技術交流センターとか、災害支援の地域防災倉庫などは、それはやはり行政としても解決を図るべき問題で、私は、こういう民間の事業開発を受けてしかやらないということは、やはり本末転倒になるのではないかというふうに思いますし、もう一つは、これが、じゃあ今の通常のご協力をいただいて、そうした地域の課題にこたえるということならば、もっと今の、この開発を適正な規模に抑制していくということが必要なのに、これは都市再生の貢献があるということで、1.6倍ですよ。

しかも、非常に、後で触れますけれども、区道を廃止したりとか、またもう1本区道をまたいで、それを一団地というか1街区にして、通常ではあり得ないというか、本当にルールを度外視したような形での120メートルもの高層ビルの建築を認める提案だというふうに思いますけれども。もう一度、その都市の、そういう1.6倍に容積率をアップさせる評価の中身について伺いたいと思います。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 京橋二丁目地区でございますけれども、歴史と文化を生かした業務・商業機能等が適切に調和した、魅力ある複合市街地の形成や、業務・商業機能の高度化、敷地内に整備される空地などのネットワーク化による安全・快適な歩行者空間の確保など、地域の整備方針が定められてございまして、こうしたものにまず合致したプロジェクトで

あるということが挙げられるかと思えます。

そして先ほど申し上げましたとおり、緊急性を要する地下鉄出入口の設置や、子育て支援施設の整備、地域振興の拠点整備などを行う必要性というものがございました。これにつきましては、もちろん行政側としましても、地下鉄当局あるいはこの中央区においても整備に向けて、これまでも取り組みを進めてきたところでございますけれども、現在まで実現に至っていない状況がございます。

そうした中で、そういう状況に対して、今回のプロジェクトでございますが、子育て支援施設や地域技術交流センターなどの導入、敷地外の区道や地下鉄出入口の整備、地下駐車場のバリアフリー化、さらに緑化の充実や、歩行者ネットワークの形成などを行うものでございまして、これらについて他の開発諸制度における評価の仕方も踏まえながら、総合的に評価を行ったところでございます。

このように、計画内容を総合的に審査し、評価しているところでございまして、妥当であるというふうに考えてございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 今の評価の中には、先ほどの質疑にもありましたけれども、公共施設ということで、これをB地区のところに建てますよね。このB地区のところは、現在まだ既存の建物がありましたけれども、新しいところでは、お聞きしましたら2005年に清水建設が買い取って、ストックしているというようなところですよ。

しかし、いずれにしても、このB地区のこれは南側というんですか、首都高が走っておりますよね。私は、物すごい騒音と排気ガスで本当に息苦しく感じましたけれども、ここは道路本数にして4本、車線にして8車線。しかも、それが、通常走っているのではなくて上下に、地下から上に上がるのと、上から下に沈むのと、ものすごい、やはり車の走行台数が走っております。

だから、私はこのB地区のところの、この界限をいろいろ見てきましたけれども、やはり駐車場とか倉庫とか、そういう用途として使わざるを得ないんだと、そういうところを清水建設が、こういう開発計画にあわせて、その前後に買い、そこを、今、言ったというか、公共施設にすると。しかも、区道を廃止して、その底地を借り上げるとか、またはその面積を、いわばこの公共施設に譲り渡すようなことの代替というようなやり方をとっている。

私、本当にそれで、これはもう地元区の課題だと思いますけれども、本当に、ここに保

育所、どういう形態かまだ地元でもはっきりしていないそうですけれども、公立か民間か認証保育かわかりませんが、保育施設を開設いたしますよね。私は、地域の環境からいって、本当にふさわしくないんじゃないかというふうに率直に感じましたけれども、この点についてはどうなんでしょうか。

特に端的に、時間があれなので言いますけれども、首都高速が走っていて、そこに何にも、換気も側道もなく、いきなり建物が建ちますよね。その3階がこの子育て支援室ですか、保育室。それで園庭がその屋上。いわゆる3階の屋上が園庭だということなんですけれども、私は、これ高速道路との高さを見て、壁など、そういう環境遮断帯を壁面かなんかで取るんでしょうけれども、私は、果たして、そこで子供たちは遊ばせる園庭になるのかどうか。または、幾ら強固な建物をつくっても、その騒音ということから、非常に私は心配になりましたけれども、この点についてはどうなんでしょうか。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 今回の計画におきましては、高速道路沿いに今ご指摘の子育て支援施設の整備を行うということでございまして、大気環境、あるいは騒音等について子育て支援施設を整備する場所として妥当なのかどうか、測定調査を実施しておりまして、支障のないことを確認いたしております。

具体的には、大気環境の調査については、窒素酸化物、粉じん濃度、二酸化炭素などについて行っておりまして、いずれの値も基準値を下回っております。また、騒音につきましては、この裏側のB地区のビルの室内において測定調査を行っておりまして、これは学校の基準に準じて、室内の基準ということでございまして、測っております。

ただし、この室内において測りましたけれども、窓を全開にした状態で測定した数値が学校基準、これは学校基準では窓を閉めた状態の室内基準になりますが、それを下回っているというところを確認いたしております。

さらに、今回の計画では、積極的な壁面緑化によりまして、緑に囲まれた潤いのある施設として整備を図るということにいたしております。

それから、さらに子育て支援施設の屋上園庭と、首都高速道路の高さの関係ということでございますけれども、この計画、建物側の地盤を基準にいたしまして算定してみますと、計画されている子育て支援施設の園庭部分の床面の高さが約1.6メートルということになります。それから首都高速道路の路面の高さが約8.5メートルということになりまして、園庭部分の床面が約7.5メートル高い位置にございます。

そうした状況でございますけれども、さらにこの園庭の周囲の外壁を高さ6メートルほどに立ち上げる計画をしております、緑化を図りますとともに、遮音性能を高くする計画ということで、園庭の環境性能を図っていくということにしていると聞いてございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 それほど、この地域には、そうした子育て施設だとか、必要な施設が求められているというふうに思いますけれども、逆に、私は、同じ開発を許すんだったら、B地区ではなく、じゃあこの区道も廃止して大きな規模、高層を建てるんですね、清水建設本社ビル。その用地がないかと言えば、この兼松ビルの、これ議案の資料の16ページを見れば隣ですね。左手には兼松ビルが、先ほど言いましたように非常に立派なのが建っておりますけれども。その隣に、これ明らかに「株式会社清水総合開発」ということで、京橋二丁目駐車場というのがあるんですね。そこも古い木造がまだ何軒かありますから、恐らく買収など行われてきて、駐車場になっておりました。

逆に、そういうところの方も、少しでも環境がいい方に地域に求められている、この課題の解決への取り組みなどを、私は、東京都としても支援しながら、こういうのを同じ都市再生への計画といっても、見直したとか、そういうことを私は特区全体には、私たちは賛成しませんけれども、やるべきではないかというふうに思います。

もう一つ、この今言った清水総合開発株式会社、もし間違っていたら取り消しますけれども、やはり同じ清水の関連会社じゃないかというふうに思うんですけれども、またこの駐車場という更地で、開発がもう十分行われるんじゃないかという可能性があります。今日そこまでは踏み込みませんが、この地元の自治会でも前回でしたっけ、三越のやはり同じように区道を廃止して、このときに付け替えをやっておりましたけれども、それを許したら歯止めが効かなくなるんじゃないかといったら、またこれ出てきましたよね。既にそういう計画になっております。

また、この兼松のところの区道と、この駐車場を含めた開発計画が持ち上がったときに、同じような区道が実際には廃止されるということになりはしないかと。そういう歯止めというものが、これは地元区が決めることだといっても、やっぱり特区を許可するのは、この都市計画審議会、東京都ですから、その点についてのご見解も質しておきたいというふうに思います。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 この、今お尋ねの区道の廃止ということでございますが、中央区の市街

地でございますけれども、都市計画道路は整備されておりますけれども、古くからの街区割りのまま発展をしております、小規模な街区が形成されているという特性がございます。区では業務商業機能等の機能更新とともに、地域に必要な公共施設を整備していく上で、小規模な街区の統合について、良好なまちづくりの計画に資する場合など、その必要性を認識しております、今回、街区の統一について認めることとしているものでございます。

委員からございましたお隣の兼松のところのお話しがございましたけれども、その開発について私どもは承知しておりませんが、今回の計画においては事業者と中央区との協議に基づきまして、当該街区間のみを起終点とする、交通量の少ない一方通行の区道を廃止して、街区を統合することによりまして、高規格の業務中枢機能や地域の活性化に資する地域技術交流センターの機能を導入するとともに、地下鉄駅の出入り口や駅前空間の整備など、歩行者空間の改善を行うものでございます。

そして、こうした区道の廃止というものに当たっては、道路機能の改善、あるいは地域環境の改善などが認められること、地域住民の理解及び交通管理者の同意が得られていることといったような基準を設けまして、区の方で審査を行っているというふうに聞いてございます。

そうしたことから、都としても、今回の街区の統合は妥当であるというふうに考えてございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 いずれにしても、都市再生の名による、ルールなき再開発競争のために区道が廃止される大きな問題を含んでおり、既に銀座三越同様、計画の歯止めがきかなくなっています。

1企業に大きなメリットを与え、1.6倍もの容積率を上乗せし、延べ床面積5万1,000平方メートルの巨大ビルができ、発生自動車交通量などとともに、環境への負荷があまりにも大きいものです。よって反対します。

6872号についても意見だけ述べます。

歩道上空地や広場、バリアフリーなど、この案件については評価される点もありますが、これからのまちづくりでは当然の対応であり、都市再生特別地区の理由にはなりません。

また、都市計画を街区で指定するのではなく、北側は民地の敷地境界で区画され、開発事業者のための変則的な提案と言わざるを得ません。高さ、間口、これ図面見てパーセン

トが出ておりますけれども、これを見ても約100メートルの巨大な壁となり、現状でもビル風のため高齢者が転倒し、骨折するなどの事故があり、ビル風を心配する声も払拭されていません。よって反対といたします。

以上です。

【鹿島議長】 ほかに、いかがでございましょうか。28番、浅野委員。

【浅野委員】 28番でございます。立石委員、松村委員の質問に関連してでございますけれども、事務局のお考えをちょっと伺いたいと思います。

繰り返しになることは避けたいと思いますが、既に都市再生特別地区の都市計画決定12になっております。個別の案件に関しては、ここで審議の議を踏んでいるわけですが、これを少し、東京23区全体で、こういう、この開発が進んできたときに、どういう影響があるかということ、一度、少し広い目といいますか、環境の問題もありますし、都市基盤の問題もありますけれども、その辺を総括するようなご検討というのは可能かどうかということ、ひとつお聞きしたいというのが第1番目でございます。

事実、これまでの都市再生特別地区で、基準容積とそれから提案の容積との差で床面積計算してみますと、数十万平方メートルの床がふえて、着実に東京23区の中、容積の高度化が進んでいると、そういう状態の中で、一度見ておく必要があるかなということを感じております。

それからもう一つは、都市再生地区、この二つの地区も含めてでございますけれども、若干遅きに失するところはあると思いますが、例えば、この開発が終わった後1年後ぐらいに、実際に開発された地区が、周辺なりにどういう影響を与えているかということモニターするような制度なり仕組みって、そんなことが考えられると、あとこれからの開発にとって大変役に立つし、貢献できるかなと。

そんなことでこの二つの点について事務局のお考えをお聞かせいただけると大変ありがたいと思います。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 まず1点目でございますけれども、都市再生特別地区は、いろいろ、これまでも12地区やっています、今後やっていくことについて、都市全体という中からの評価ということでございますが、この都市再生特別地区につきましては、先ほどからもいろいろ申し上げております。この緊急整備地域の方針を踏まえまして都市計画の視点に立って、そして周辺を含めました公共施設の整備や、都市機能の状況というものを、その

プロジェクトで把握をして、進めております。

そうした中で、交通ですとか、あるいは環境の面などに大きな負荷を与えていないかというものを審査をしているところがございます、一つ一つのプロジェクトについては、その都度そうしたチェックをいたしているところがございます。そうした中で、この全体についてどのような状況になるかということもございますが、これについても東京都の都市整備局における、さまざまな計画の中で全体の評価というものを当然これまでもしてきておりますし、これまた定期的に、その計画の見直しの中で対応をしていくということになるかと思えます。

いずれにしましても、この都市再生特別地区でございますけれども、例えば今回の計画についてはこの都心地域、あるいは神田お茶の水というところでの都市開発であり、今そこで容積の割り増しもあるわけでございますけれども、こうした緊急整備地域の拠点に都市機能の集積を図るということによりまして、コンパクトで効率的な都市構造へと再編をしていくということが可能になるというふうに考えてございまして、都市全体から見て環境負荷の抑制にもつながるものというふうに考えてございます。

それから、こうした都市再生特別地区の開発、これまでの12地区のうち、今1地区竣工いたしております。ほかのものは、いずれにしましても工事中でございまして、今も、その窓から見えるところもございまして、いずれにしましても、これについては定期的に、その都市計画決定以後、報告を受けるといことにしてございまして、少なくとも、建ち上がった後も、毎年の報告というものはしていただいて、その都度その状況がどうなっているか、私どもこの都市再生特別地区の提案をいただいて、別途、事業者の方とはこの協定を締結いたしまして、この素案の提案の内容については、きちっと遵守をしていっていただくということにしてございます。

そうしたことから、そういうもののチェックというものも当然必要でございますので、そういった中で、このモニターといいますか、そういうものをさせていただいているということでございます。

以上でございます。

【鹿島議長】 28番委員。

【浅野委員】 ちょっと確認でございますけれども、23区全体での視野で、少しこの都市再生特別地区の開発をご検討いただくということは、特にはおやりにならないと、こういうふうに聞こえたんですけれども、そういうことございますか。

【鹿島議長】 野本幹事、どうぞ。

【野本幹事】 今、瀧本参事の方から説明しましたけれども、都市再生特区を進める場合には緊急整備地域を指定しまして、それに対応することとしております。ですから、その地域が都市再生を進めるにはふさわしい場所かどうか、そういうゾーンであるかどうかということをもまず検討しまして、方針を定めると。その方針を定める際には、土地利用であるとか、導入すべき機能、それから大事なインフラ等々の整備の状況、あるいは、これから整備すべきこと、そんなことを考えながらやっていくというふうなことでございますので、23区全体でどうなんだということなんですけれども、まず緊急整備地域を指定するときに、そういうところで特区をやったらどうかということで、その妥当性を考えてから地域を指定するという、そういう考え方をしていますので、ご理解いただければと思います。

【鹿島議長】 28番委員。

【浅野委員】 もう、これでやめますけれど、ということは、そういう検討はおやりにならないと、こういうことと私は理解をしたんですが、よろしいですね。

【鹿島議長】 野本幹事。

【野本幹事】 緊急整備地域を指定するときには、当然、そういった開発をすればどうなるかと、どういった方向に持っていくかということを考えますけれども、緊急整備地域を指定しないところについては、特に検討はしないということでございます。

【鹿島議長】 よろしゅうございますか。

〔「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1、議第6872号及び議第6873号、東京都市計画都市再生特別地区の案件につきまして、一括して採決をいたしたいと存じます。

本案について、賛成の方、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されました。

【鹿島議長】 次に、日程第2、議第6874号から議第6876号までを一括して議題に供します。

野本幹事の説明を求めます。

【野本幹事】 議第6874号は、豊島区における用途地域の変更の案件でございます。

「議案・資料」、薄茶色表紙の30ページをお開きいただきたいと思います。

本地区は、豊島区の中央部に位置し、春日通りと日の出通りを結ぶ都市計画道路補助81号線、補助175号線の沿道に位置しております。補助81号線は、都電荒川線に沿った都市計画道路で、本地区は向原駅と東池袋四丁目駅との間に位置しております。

画面上をご覧いただきたいと思います。

本地区は、豊島区都市計画マスタープランにおいて老朽住宅等の建て替えを促進し、建物の不燃化・共同化を図るとともに、あわせて道路やオープンスペースの確保など、公共施設の整備を行い、居住環境の向上に努めることとされております。

また、現在、都市計画道路補助81号線及び補助175号線の事業が進行中であり、これらの事業の進捗に伴い、合理的な土地利用と沿道の建築物の不燃化を促進し、延焼遮断効果を高めることを目的に、地区計画を決定し、あわせて用途地域の変更を行うものです。

32ページから37ページをご覧いただきたいと思います。

参考として、豊島区が決定する地区計画につきまして説明いたします。

地区計画の区域は約20.3ヘクタールでございます。

地区の特性に応じて、地区計画の区域内を、「幹線道路沿道地区」「補助175号線沿道地区」など、七つに区分しまして、それぞれの土地利用の方針を定めております。

38ページ、39ページをご覧いただきたいと思います。

次に、地区整備計画でございますが、区画道路1号から7号を地区施設に位置づけることや、建築物の高さの最高限度や最低限度などを定めております。

また、用途地域を変更しようとする補助81号線沿道地区では、道路の整備状況に応じた容積率の最高限度を定めております。

31ページをご覧いただきたいと思います。

以上の地区計画の決定にあわせて、約5.1ヘクタールの区域で用途地域を変更いたします。

主な変更の内容は、計画図中の区域で、変更前が一種住居の60/300を、変更後近隣商業の80/400と変更するものです。

「意見書の要旨」でございます。恐縮ですが、別冊のクリーム色の表紙の2ページ、3ページをご覧いただきたいと思います。

本件につきまして、平成20年2月20日から2週間の公衆の縦覧に供しましたところ、5通の意見書の提出がございました。賛成意見に関するものが1通、反対意見に関するものが4通ございます。

まず、賛成意見として、「スケジュール通りに決定してもらいたい」というもので、都としても「適切に進めていく」ということでございます。反対意見の主なものとしましては、「日影規制の緩和につながることから、容積率や建ぺい率の緩和に反対」というもので、都の見解は「道路整備に伴い、沿道にふさわしい市街地及び延焼遮断帯の形成を目指すことから、今回変更するものである」というものでございます。

次に、議第6875号は、足立区における用途地域の変更の案件でございます。

画面上をご覧いただきたいと思っております。

本地区は、足立区のほぼ中央、東武伊勢崎線の西新井駅の南方に位置しまして、東京都の防災都市づくり推進計画の重点整備地域に指定されている区域でございます。

「議案・資料」44ページをお開きいただきたいと思っております。

本地区周辺では、平成11年から住宅市街地総合整備事業により、防災機能の強化のため、基盤整備を進めているところでございます。今回本地区で防災機能や居住環境を確保し、合理的な土地利用を誘導することについて、大方の合意形成が図られたことから、既に定めてある防災街区整備地区計画の区域に点線の区域を新たに追加し、あわせて用途地域を変更するものでございます。

58ページをお開きいただきたいと思っております。

参考として、足立区が変更する「防災街区整備地区計画」につきまして、ご説明いたします。

地区計画の区域は、全体で約51.9ヘクタールでございます。防災性の向上と居住環境の改善などを土地利用の方針としております。

59ページをお開きいただきたいと思っております。次に、地区整備計画でございますが、災害時における円滑な避難、消防等の防災活動を支えるための防災生活道路や、区画道路等を定めております。また、地区全域に東京都建築安全条例の新たな防火規制と同様の構造制限を定めます。

58ページをお開きいただきたいと思っております。特定建築物地区整備計画は、画面上の赤い点線で囲まれた区域でございます。延焼遮断機能の向上を図るもので、間口率の最低限度、高さの最低限度及び工作物の設置の制限等を定めております。また、半分以上を住宅

とする建築物は、容積率の最高限度を240%に緩和しております。

45ページをお開きいただきたいと思います。以上の地区計画の変更にあわせて、用途地域を変更いたします。主な変更の内容は、計画図中の区域で、用途及び容積率は変えずに、建ぺい率を60%から80%とするものでございます。

以上の案件を平成20年2月20日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出はございませんでした。

次に、議第6876号は、三鷹市における用途地域の変更の案件でございます。

66ページをお開きください。

本案は、三鷹市の第一種低層住居専用地域以外の、住居系用途地域及び準工業地域のほぼ全域に敷地面積の最低限度を定めるものでございます。平成16年に市内の約64%に当たる第一種低層住居専用地域のほぼ全域に、敷地面積の最低限度を定めておりますが、近年、第一種低層住居専用地域以外においても、敷地の細分化が進んでいることから、敷地面積の最低限度を定めるものでございます。

67ページから79ページをご覧いただきたいと思います。用途地域の変更でございますけれども、第一種低層住居専用地域以外の住居系用途地域及び準工業地域のほぼ全域に対し、敷地面積の最低限度を建ぺい率が50%の地域は100平方メートル、それから60%の地域は90平方メートルと定めるものでございます。なお、建ぺい率、容積率については変更はございません。

以上の案件を平成20年2月20日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出はございませんでした。

以上で説明を終わります。

【鹿島議長】 幹事の説明が終了いたしました。

日程第2につきまして、ご質問、ご意見がございましたら、どうぞ。29番委員。

【松村委員】 6874号について意見を述べます。

今回の地区計画区域は、池袋駅に近接する木造密集地域で、約3,600世帯、7,500名の住民がおり、このうち5,000名の住民が居住していますが、65歳以上の世帯は3割を超え、年金生活者は動けないとの声があります。ましてや、まちづくりは住民が主体となって進めるものですが、意向調査でも明らかのように、今回の計画は住民不在で進められています。また、建物の高さは1階から6階の低中層とする区民の声を無視して、最高限度を25メートルとしています。さらに総合設計制度など、区長が認めたもの

は25メートルの高さ制限も外す例外規定を設け、大型開発に誘導するもので、東池袋四丁目市街地再開発に見られるように、住民追い出しにつながり、緑化計画も全くありません。よって反対です。75号、76号は賛成です。

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6874号、東京都市計画用途地域の案件につきまして、採決いたします。

本案について、賛成の方は、挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

【鹿島議長】 ありがとうございます。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6875号及び議第6876号、東京都市計画用途地域及び三鷹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6877号から議第6879号までを、一括して議題に供します。野本幹事の説明を求めます。野本幹事。

【野本幹事】 議第6877号は、「豊洲二・三丁目地区」地区計画の変更に関する案件でございます。

「議案・資料」の96ページをお開きいただきたいと思います。

本地区は、東京臨海部地下鉄有楽町線及び新交通ゆりかもめの豊洲駅の周辺、面積約50.5ヘクタールの区域です。本地区では当初、平成14年6月に地区計画を決定し、現在約80%の街区で地区整備計画を策定し、住宅などの開発が進められております。今回の変更は、地区中央、区域3の3街区、約5.9ヘクタールにおけるものです。

変更の内容について説明いたします。資料の93ページ、98ページをご覧いただき

いと思います。業務・商業ビルの計画の具体化にあわせて、街区内に広場や豊洲駅と連結する地下連絡通路、歩道上空地などを地区施設として定めるものであります。また建築物の用途の制限や容積率の最高限度600%、高さの最高限度80メートル、壁面の位置の制限などを定めるものでございます。

なお、本件につきまして平成20年2月20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。

次に、議第6878号は、「臨海副都心有明北地区」地区計画の変更に関する案件でございます。

資料の109ページをお開きいただきたいと思ひます。

本地区は、臨海副都心の北東部に位置する面積約9.5ヘクタールの区域です。本地区では当初、平成5年7月に土地区画整備事業や環状2号線などの都市計画決定とあわせ、地区計画を決定しております。現在五つの街区で地区整備計画を策定し、住宅や大学の整備が進められております。

変更内容について説明いたします。108ページ及び111ページをご覧いただきたいと思ひます。今回の変更は図面右側の3-2街区、約2.9ヘクタールの区域におけるものです。江東区の小・中学校の計画の具体化にあわせて、歩道上空地や緑地を地区施設として定めるものであります。また、建築物の用途の制限や、容積率の最高限度300%、高さの最高限度30メートルなどを定めるものでございます。

本件につきまして平成20年2月20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。

次に議第6879号は、「臨海副都心有明南地区」地区計画の変更に関する案件でございます。

「議案・資料」の126ページをご覧いただきたいと思ひます。本地区は臨海副都心の南東部に位置し、「りんかい線」国際展示場駅及び「新交通ゆりかもめ」の有明駅、国際展示場正門駅の周辺の、約10.7ヘクタールの区域です。本地区では当初、平成3年1月に地区計画を決定しまして、現在約55%の区域につきまして地区整備計画を策定し、開発が進められております。

変更の内容について説明いたします。123ページ及び127ページをご覧いただきたいと思ひます。今回の変更は図面左側のG-1街区、約2.2ヘクタールの区域におけるものです。業務・商業ビルの計画の具体化にあわせて、建築物の用途の制限や、容積率の

最高限度400%、建築物の高さの最高限度100メートル、壁面の位置の制限などを定めるものです。

本件につきまして平成20年2月20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。

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。

日程第3につきまして、ご質問、ご意見がございましたら、どうぞ。29番委員。

【松村委員】 まず6877号について意見を述べます。高さ75メートルの大企業のビル3棟を建てる計画であり、環境に悪影響を及ぼす、これ以上の臨海部の開発は認められません。よって反対です。

79号についても意見を述べます。投資コンサルの賃貸業務ビル事業で、都民の貴重な税金をつぎ込んでつくった土地のばら売りに帰するもので反対です。

78号は、賛成です。

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、ご意見ございませんようでしたら、日程第3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6877号、東京都市計画地区計画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】 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されました。

次に、議第6878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。

次に、議第6879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。

本案について、賛成の方は、挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【鹿島議長】 ありがとうございます。賛成多数と認めます。よって、本案は原案どおり決定をされました。

【鹿島議長】 次に、日程第4、議第6880号を議題に供します。升幹事の説明を求めます。升幹事。

【升幹事】 議第6880号は、町田都市計画緑地を新たに追加する案件でございます。

資料は「議案・資料」129ページから132ページをご覧ください。

当緑地の予定地は丘陵地であって、小田急線鶴川駅の南東約2キロメートルに位置しております。

モニターの航空写真をご覧ください。

当該地は、北側は宅地化が進行しているものの、多摩南部地域の丘陵の一端を担い、市内でも有数の緑の骨格と里山の景観を形成しております。

一方で、隣接する神奈川県側の横浜市では、農業と地域の活性化を目指した「寺家ふるさと村」を指定しております。町田市は、これらの状況を踏まえて、今後、樹林地の保全を進めながら、自然や農業との触れ合いの拠点を育成していく考えであり、都市計画上の位置づけを検討した結果、面積約20.4ヘクタールの区域を新たに都市計画緑地として決定するものでございます。

モニターには横浜市側から見た当該地の写真を映しております。なお、三輪緑地の事業者は町田市を予定しております。

次に、「意見書の要旨」についてご説明いたします。「議案・資料 別冊 意見書の要旨」4ページから5ページをご覧ください。本都市計画案について、平成20年2月20日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、7通の意見書の提出がございました。7通とも「その他の意見」でございまして、「都市計画に関する意見」や「事業施行に関する意見」などでございます。

主な意見といたしましては、「都市計画に関する意見」として、第1に「都市計画区域に隣接する現在動物霊園となっている既存宅地を計画区域に加えてほしい。」というもの。第2に「本計画区域の西側に隣接するまとまった緑を、計画区域に含めてほしい。」という意見でございます。

1番目の意見に対する見解といたしましては、町田市は動物霊園事業者と近隣住民との

間で係争中であり、現時点では具体的な対応を図るのは難しいが、係争が終結した後、諸条件を踏まえ、適切に対応していくこととしております。

2番目の意見につきましては、町田市は緑の基本計画などにおいて、三輪緑地を含む周辺の緑を主要な緑の拠点等として位置づけており、それを踏まえ、今回本地区について都市計画決定するもので、今後は三輪緑地周辺についても可能な限りさまざまな保全施策を検討していく考えでございます。

なお、他の意見につきましては、5ページ等をご覧いただきたいと思っております。

以上でございます。

【鹿島議長】 幹事の説明が終了いたしました。

それでは日程第4につきまして、ご質問、ご意見がございましたら、どうぞ。26番委員。

【吉倉委員】 町田市都市計画緑地の変更、第27号三輪緑地について、何点か質問いたします。豊かな自然環境の保全を図り、住民の厚生に資するため、町田市の都市計画緑地に、第27号三輪緑地を追加することについて賛成いたします。

今、都においても、10年後の東京の実現に向けて、水と緑の回廊に包まれた美しいまち東京を復活させることを筆頭に挙げ、緑豊かなまちづくりに取り組んでおりますが、多摩南部の町田市において、広大な三輪緑地の決定にこぎつけた努力に敬意を表したいというふうに思います。

そこで、まず約20ヘクタールに及ぶ三輪緑地は、町田市の上位計画において、どのように位置づけられているのかお聞きしたいと思います。

【鹿島議長】 升幹事。

【升幹事】 今回の三輪地区を含みます周辺地域は、「町田市都市計画マスタープラン」や「町田市緑の基本計画」などにおいて、自然環境や歴史資源の保全地域として位置づけられてございます。三輪緑地は町田市における都市計画緑地の規模におきまして、小山田緑地、大戸緑地に次いで3番目に大きいものとなり、町田市は今後、水と緑の拠点として市民に広く活用してもらえらるものと期待しております。また、東京都といたしましても、三輪緑地は里山景観の保全の観点からも重要なものというふうに考えております。

【鹿島議長】 26番委員。

【吉倉委員】 今日の環境保全の要請からして、こうした大規模な緑地を将来のために確保していくことは大変素晴らしいことだというふうに考えております。町田市には、計

画地周辺についてもできる限り調整を進め、長期的視点で拡張してほしいと思いますが、意見書にも見られますように、拡張については課題も抱えております。計画地に隣接する動物霊園に対し、近隣住民が反対をし、三輪緑地に加えてほしいとの強い要望があります。

そこで、なぜこの問題に至ったのか、これまでの経緯をご説明いただきたいというふう
に思います。

【鹿島議長】 升幹事。

【升幹事】 意見書にございます動物霊園につきましては、平成16年8月に計画が持ち上がり、町田市
の指導を受けて事業者が地元説明会を開催いたしました。開催いたしましたところ、地元自治会が生活環境の悪化や、三輪地域の自然環境の保全などを理由に、反対運動を起こしたということが始まりでございます。

その後、地元自治会は運動の一環といたしまして、当該地を町田市が買い上げ、三輪緑地に加えるよう市議会に2度にわたって請願を行い、2度とも採択をされております。これを受けて地元自治会は平成18年5月以降これまで、町田市に対して請願の実現を要望してきております。

一方、事業者は、平成17年12月に動物霊園をオープンいたしましたが、住民とのトラブルが続いたため、平成19年4月に営業妨害であるとして、地元自治会等を相手に損害賠償を求める民事訴訟を起こしております。現在、この裁判が継続している状況でございます。

【鹿島議長】 26番委員。

【吉倉委員】 概略わかりました。現在、事業者と住民は係争中ということですので、推移を見守る必要がありますが、ここに意見を出さざるを得なかった住民の立場も十分に酌み取るべきであるというふうに考えております。すなわち動物霊園の焼却炉から出る排気と熱気に加えて、その臭気による自然環境汚染にさらされる住民の思いは深刻であります。

そこで、この緑地の事業者である町田市は、こうした問題にどう対処しようとしているのか、伺います。

【鹿島議長】 升幹事。

【升幹事】 町田市は動物霊園事業者と近隣住民との間の係争が、まだ東京地裁で続いているため、現時点ですぐに具体的な対応を図るのは難しいということとしております。しかし、この係争が終結した後は、緑地としての可能性などの条件を考慮した上で、市

として適切に対応していく考えであるということとしております。

【鹿島議長】 26番委員。

【吉倉委員】 住民は、この三輪緑地の計画に賛成した上で、計画地に隣接する既存宅地を含めた拡張を望んでおります。ぜひ、係争終結後には町田市だけでなく、東京都も拡張に努力していただきたい、このように要望を申し上げて、質問を終わります。

【鹿島議長】 ありがとうございました。ほかにご質問、ご意見ございませんでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

【鹿島議長】 よろしければ、日程第4、議第6880号、東京都市計画緑地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】 全員賛成と認めます。よって、本案は原案どおり決定をされました。

【鹿島議長】 次に、日程第5、議第6881号及び議第6882号を一括して議題に供します。

升幹事の説明を求めます。升幹事。

【升幹事】 議第6881号及び6882号は、東京都市計画河川第11号古川の変更に関する案件と、それに関連する案件でございます。

まず、古川の変更についてご説明いたします。資料は「議案・資料」133ページから139ページでございます。

モニターの航空写真をご覧ください。

古川は、港区西部の南麻布四丁目の天現寺橋下流から港区東部の海岸一丁目の浜崎橋付近までの約4.4キロメートルの二級河川でございます。このうち、港区東麻布三丁目から港区南麻布四丁目に至る約2.3キロメートルの区間において、港区、渋谷区などの洪水対策として河川機能の保全を図るため、昭和22年11月に都市計画決定を行っております。

「議案・資料」の135ページをご覧ください。近年都内の一部の区域において局所的、集中豪雨が頻発していることから、東京都では平成19年8月に豪雨対策基本方針を策定し、豪雨対策の方向性を取りまとめております。基本方針の中で古川は、豪雨に伴う浸水

被害が頻発していることから、優先的に対策すべき「対策促進流域」の一つとして位置づけており、10年後までに、時間50ミリ相当の降雨に対応することとしております。

このためには通常、河川の拡幅が必要となりますが、首都高速道路の橋脚や、ビルなどの建築物が護岸に接して立ち並んでいることから拡幅することが難しい状況にあります。そのため、治水安全度を向上させることを目的に、地下調節池を追加するものでございます。

モニターの概要をご覧ください。

古川の地下調節池は、現河川の下部に幅8メートル、延長3,300メートルのトンネルを設置し、港区白金五丁目取水を行い、港区三田一丁目排水を行う、貯留量約13万5,000立方メートルの施設でございます。そのうち、新たに都市計画に追加する区域として、港区三田一丁目地内の排水施設、及び地下調節池のトンネル部分約730平方メートル、港区白金五丁目地内に取水施設約1,200平方メートルの2カ所、あわせて約1,930平方メートルでございます。また、三田一丁目地内については、都市計画公園との合理的な利用を図るために、立体的な範囲を定めることといたします。

事業につきましては、東京都施行で、平成20年度に着手し、平成27年度の完成を予定しております。

続きまして、古川の変更に伴い、関連する変更案件、東京都市計画下水道、東京都公共下水道、渋谷川幹線についてご説明いたします。

資料は「議案・資料」の141ページから143ページでございます。

初めに142ページをご覧ください。渋谷川幹線は昭和25年に渋谷区の大部分の汚水と雨水を収集し、芝浦水再生センターへ流下する合流管として都市計画決定しております。また、昭和37年には、渋谷川・古川をカバーする雨水渠を渋谷川幹線として都市計画決定しています。

合流管は昭和35年に完成していますが、雨水渠は渋谷区渋谷二丁目及び一丁目カバーされたのみで、港区三田一丁目から渋谷区渋谷二丁目までは未施工区間となっており、現在、河川と下水道の都市計画が重複しております。

今回、治水対策のための河川施設を整備すること、また、雨天時越流水対策としてしゃ集量を増加させる古川幹線の整備を既に行っていることから、港区三田一丁目地内から渋谷区渋谷一丁目地内までの区間の雨水渠を廃止いたします。

次に意見書についてご説明いたします。

「議案・資料 別冊 意見書の要旨」の6ページをご覧ください。古川及び渋谷川幹線の計画案を、平成20年2月20日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、古川の変更案に対しまして、2通の意見書が提出されております。

2通とも反対意見に関するもので、主な意見として、「取水施設の位置は、港区白金五丁目地内ではなく、さらに上流部または白金公園にすべき。」という意見でございます。この意見に対する都の見解としては、五之橋などの水理上の影響、首都高の近接や搬入路確保といった施工性、工事・用地費などの経済性などを総合的に判断して決定したものでございます。渋谷川幹線の変更案に対する意見書は提出がございませんでした。

以上で説明を終わります。

【鹿島議長】 幹事の説明が終了しました。

それでは日程第5につきまして、ご質問、ご意見がございましたら、どうぞお願いいたします。12番委員、どうぞ。

【きたしろ委員】 今、説明にもあったんですけども、ちょっとダブリがあるかもわかりませんが、お許しをいただきたいと思います。

近年、都市部においてはヒートアイランド現象などが要因とも言われている、時間50ミリを超える局所的な集中豪雨による浸水被害が大きな問題になっているところです。私の地元の港区で、古川の件でありますので、その件について。

本当に古川はしばしば溢水しているわけです。平成11年には15.6ヘクタールも浸水し、平成16年には麻布十番駅への浸水による地下鉄南北線の運休や、明治通りの道路冠水による通行止めなど、地元にも多大な影響を及ぼしたこともありました。

そこで、昭和22年に決定したことに関して、今まで過去何十年といいません、10年に関して地元から、区長、あるいは地元、あるいは地元区、地元区議会から、どのような意見が出されたのか、その経緯をちょっとお伺いをいたします。

【鹿島議長】 升幹事。

【升幹事】 平成11年8月に大きな水害が起こっておりまして、平成11年8月の水害以降、毎年のように要望や陳情が出てございます。平成18年12月までに地域の住民の方から2件、それから港区や港区議会から7件の意見、要望でございますとか陳情が提出されております。これ以外にも都議会におきまして、整備の質問でございますとか、早期整備という、ご質問をいただいているところでございます。

【鹿島議長】 12番委員。

【きたしる委員】 都議会で質問したのは私なんで、そのことに関しては申し上げませんけれど、古川というものは、本当に港区にとっては願望だったんですよね。溢水が起こらないように。そして、私がまだ区議会議員をしていたときに、全会派一致、それはもう共産党も賛成をされたわけなんですけれども、このときには「早期整備を求める意見書」というのが全会派一致で東京都に提出をされたわけです。

ただ、今回、14軒が移転しなければいけないということを聞いて、私自身もびっくりしたわけです。早期整備はしてほしいんですけども、やはり、地元の人を転出はしてもらいたくないというのは正直な思いなんです。私の友人もそこに住んでいるわけです。

しかし、かといって、これだけの古川の沿線に関して、住民の安全・安心を求めるという立場からするならば、これは、やはり止むを得ないのかなというふうに思っているわけです。そこで、私は今、意見書にもありましたけれども、白金公園がいいのかなんていうふうに思っていたんですけども、このような取水施設の位置を検討する場合には、どのようなことが条件になるのかお伺いをいたします。

【鹿島議長】 升幹事。

【升幹事】 取水施設の位置を検討するための前提といたしましては、水理学的な実証でございますとか、施工環境などを考慮する必要があります。一般的には、過去に浸水被害が発生している地域より上流に位置すること、それから川の流れが安定している場所であること、効果的に河川の水を取水できる位置であること、施工のためのスペースが確保できる場所であることなどを条件として選定しておりますところでございます。

【鹿島議長】 12番委員。

【きたしる委員】 今回の答弁の中で、条件はいろいろあるということだけれども、今回の取水施設を決めていく場合は、ほかにはなかったのかどうか。比較をされたのかどうか、その辺のところをちょっと教えてください。

【鹿島議長】 升幹事。

【升幹事】 今回の古川の取水施設を決めるに至る経過の中では、過去の溢水被害の状況などを勘案いたしまして、四之橋より上流で、かつ渋谷川と第二青山幹線が合流する付近で、水流が安定する狸橋より下流の区間で選定することを考えたものでございます。

この区間におきまして、複数の候補地を考えましたが、水理上、ボトルネックとなる五之橋の上流部で取水することが溢水防止となること、首都高の橋脚や桁の影響を受けないで施工できること、取水施設設置に際して五之橋の通りなど、工事用通路が確保できるこ

と、1街区となっているなど、取水施設が組み込まれる、まとまった用地であることなどを比較検討の上、取水位置を選定いたしました。

なお、当該取水施設につきましては、水理実験を行い、安定した取水ができるということを確認したところでございます。

【鹿島議長】 12番委員。

【きたしろ委員】 今回の答弁からすると、やむを得ず、このところに候補地として決めたといいふうに、私なりに理解はするんですけども。取水施設内の14世帯の方々に対して、配慮はものすごく大切なことだと思うんです。都は今までどのように対処されてきたのか、お伺いをいたします。

【鹿島議長】 升幹事。

【升幹事】 東京都は平成19年9月に取水施設予定地の関係地権者に対しまして事前説明を行い、平成20年1月には河川沿いの住民の方を対象にいたしまして、地元説明会を3会場で開催いたしました。

また、今後も工事を実施するに当たりまして、地権者の方々の理解が得られるよう説明会を開催するとともに、個々の話し合いの中でも適切に対応していく考えでございます。

【鹿島議長】 12番委員。

【きたしろ委員】 今、これからも話し合いをしていくということですけども、やはり今まで住んでいた人たちですから、出ていくということになれば非常に自分なりの精神的なもの、いろいろな思いや悩みがあると思うんです。そういう意味では、東京都は誠実に、誠意を持って対応していただきたいというふうに思っております。

また、本当に、この古川に関しては、私が区議会議員のときから要望してきた案件であり、非常に感慨深いものがあるわけですけども、一日も早い事業実施と効果の発現を期待して、私の質問を終わります。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 意見だけを申し上げます。

古川の治水対策を一刻も早く図ることが求められていることは当然ですが、工事をすることで移転をしなければならなくなる14世帯の住民の方への説明と納得、生活再建の見通しが前提であることも当然です。

私は練馬ですけども、本当に、その中小河川の拡幅については、やはり東京都の姿勢は過度の拡幅を一辺倒として、長い時間かかってそれができずに、もっと以前に調節池や遊

水池の可能なところを適切にやることができたという、本当に苦い思いをしております。

今の質疑を聞いておりまして、私も地元の区議団から意見を聞いておりますけれども、やはりそのツケが今、こういう14世帯の方々への大きな生活上の犠牲といえますか、そういうものを余儀なくしていることだというふうに思います。

地元からは現状では全く東京都の14世帯の方への説明と納得、生活再建の見通しへの取り組みが不十分で、東京都は都市計画決定したらよく話し合うという姿勢ですが、決定する前に話し合いは十分すべきだと、そういう意見が寄せられています。

14世帯の中には、50年住み続けている93歳のひとり暮らしの高齢者もいるそうで、もともと都は「理解を得ながら進めます」と約束したにもかかわらず、手続だけを先行させているとの意見に耳を傾けて、関係住民の理解と納得を最優先すべきです。

よって、現時点での決定には同意できません。賛成できません。

【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5、議第6881号及び議第6882号、東京都市計画河川及び東京都市計画下水道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をされました。

【鹿島議長】 次に、日程第6、議第6883号を議題に供します。

金子幹事の説明を求めます。金子幹事。

【金子幹事】 議第6883号は、東久留米市と西東京市にまたがる「ひばりが丘一団地の住宅施設」の廃止に関する案件でございます。

「議案・資料」145ページから164ページをご覧いただきたいと思います。

初めに、「議案・資料」146ページ、ひばりが丘団地の位置でございますが、東久留米市の南東、西東京市の北西の市境にありまして、西武池袋線「ひばりが丘駅」から南西約1キロメートル、西武新宿線「田無駅」から北へ約2キロメートルに位置しております。

モニターに現況の航空写真を写しておりますので、あわせてご覧いただきたいと思います。

ひばりが丘団地は、昭和33年に都市計画決定されまして、当時の日本住宅公団・現在の都市再生機構によって建設された団地でございます。平成14年に老朽化した住宅の建

て替え計画にあわせて、都市計画変更を行っており、現在の一団地の住宅施設の都市計画の内容は、区域約34.5ヘクタール、住宅予定戸数約3,600の団地で、議案・資料147ページに記載のとおり、公園、緑地などの公共施設や、地域センター、保育所、児童館などの公益的施設の位置を定めております。

既に、北側の一部の区域では、都市再生機構による従前居住者のための建て替え工事が進捗しておりまして、建て替え移転によって創出される区域については、都市再生機構より民間事業者へ売却が予定されております。

このたび、公共公益施設の整備拡充の必要性や、地域需要の変化などを受け、高齢者福祉施設等の誘導を図るため、団地全体の土地利用計画を見直して、新たに地区計画を策定し、一団地の住宅施設を廃止するものでございます。

次に、参考といたしまして、東久留米市及び西東京市がそれぞれ決定する「ひばりが丘地区地区計画」についてご説明いたします。

「議案・資料」149ページから155ページが東久留米市の地区計画、156ページから164ページが西東京市の地区計画でございます。

モニターに、両市の地区計画図の合わせたものを写しておりますので、ご覧いただきたいと思っております。

地区計画の策定にあたりましては、ケヤキ並木や桜並木など、これまで培ってきた良好な居住環境を継承し、多様な供給主体による住宅、高齢者福祉施設等の整備の誘導を図り、生活拠点にふさわしいまちづくりを目指すこととしております。

地区計画の区域は、現在の「一団地の住宅施設」の区域と重なるもので、東久留米市が定める地区計画の区域が約13.1ヘクタール、西東京市が定める地区計画の区域が約22.3ヘクタール、全体で約35.4ヘクタールとしております。

地区の特性に応じまして、「中高層住宅地区」、「低中層住宅地区」、「商業地区」、「公共公益地区」、「公園地区」など、7地区に区分し、それぞれの土地利用の方針を定めます。

地区整備計画では、団地内の主要な道路を主要区画道路及び区画道路として位置づけるとともに、公園、緑地なども地区施設として位置づけます。

また、地区周辺及び地区内の環境に配慮するため、建築物等の用途の制限、容積率及び建ぺい率の最高限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度などを定めます。

以上のような地区計画の決定にあわせまして、現在の「一団地の住宅施設」を廃止するものでございます。

なお、平成20年2月20日から2週間、本計画を公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。

【鹿島議長】 幹事の説明が、終了いたしました。

日程第6につきまして、ご質問、ご意見がございましたら、どうぞ。29番委員。

【松村委員】 意見を述べます。建て替え中のひばりが丘団地の戸数を、従前の2,720戸から1,300戸余と、大幅に削減を行い、当初計画の3,600戸の残り2,060戸は民間開発業者によるものとするものです。公共住宅としての公団住宅の役割は、現在も求められており、公団住宅の削減は容認できません。よって反対です。

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6、議第6883号、東村山都市計画及び西東京都市計画一団地の住宅施設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】 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7、議第6884号から、議第6886号までを一括して議題に供します。

宮村幹事の説明を求めます。宮村幹事。

【宮村幹事】 議題番号第6884号から第6886号について、ご説明を申し上げます。

「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、それに関連いたします「地区計画」及び「都市計画道路」の変更案件で、いずれも東京都決定の案件でございます。また、本再開発事業による高層建築物の建設は、東京都環境影響評価条例の対象事業であり、再開発事業の都市計画とアセスの手續を並行して進めてまいりました。お手元の薄茶表紙の議案資料では、165ページからでございます。

それでは、169ページの位置図をご覧ください。環状第2号線新橋・虎ノ門地区は、港区の北東部に位置し、都市計画道路環状第2号線の新橋駅付近の第一京浜国道から、虎ノ門の外堀通りまでの区間と、これに隣接いたします街区とで構成された、面積約8ヘク

タールの区域で、東京都施行により市街地再開発事業を実施中でございます。

モニターをご覧ください。現況の航空写真であり、黄色の枠が再開発事業区域を示しております。

この再開発事業の目的は、環状第2号線の整備にあわせまして、周辺地区を含めた一体的なまちづくりを行い、都市機能の更新や魅力ある複合市街地の形成等を図るものでございます。環状第2号線につきましては、本地区内の約1.35キロメートルが未整備となっておりますが、立体道路制度を活用して、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っております。

次に、現在までの進捗状況でございます。170ページの施行区域図をご覧ください。この区間の用地取得につきましては、買収が必要な面積のうち約65%の用地を取得しております。また、施設建築物につきましては、三つの街区がございますが、このうち新橋寄りの街区は、平成19年10月に特定建築者を決定し、今年度の着工を予定しております。また、虎ノ門の方の街区におきましては、再開発ビルが既に完成いたしまして、19年4月から入居しております。

今回の変更でございますが、街区の建築物を4棟から2棟に集約し、文化交流施設を配置することにより、大規模なオープンスペース・緑地の創出や、国際性豊かな交流ゾーンの形成を図り、また、環状第2号線の街路樹と周辺の大規模緑地とのつながりのあるグリーンロードネットワークの形成に資するために、変更を行うものでございます。

変更概要は、167ページにございますが、171ページの計画図2をお開きください。施設計画の見直しに伴いまして、図の上の方ですけれども、区画道路1号線の幅員を15メートルから18メートルに拡幅いたします。

また、次の172ページの計画図3をご覧ください。街区の建築物の高さの限度を、高層部につきましては210メートルから250メートルに変更いたします。このほかに建築物の建築面積、延べ面積、主要用途、建築敷地の面積などを変更いたします。街区の計画建物のパースの参考図を173ページに載せてございます。ご覧いただきたいと思っております。

なお、本案件を平成19年7月17日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出はございませんでした。

続いて、環境影響評価についてご説明を申し上げます。

本日、環境影響評価条例に従いまして、本事業の環境影響評価書を知事に提出いたしました。お手元の薄緑色表紙の「環境影響評価書の概要 - (仮称)環二再開発(街区：虎ノ門街区)建設事業 - 」に、その「要約」を挟み込んでおりますので、その要約版をご覧くださいと思います。

昨年7月の前合わせ時に提出いたしました本再開発事業による高層建築物の建設が、周辺環境に及ぼす影響についての評価書案に対しまして、昨年12月に、知事より評価書案審査意見書を受理いたしました。その内容は要約版の7ページ、8ページの左側の欄に要約しております。

この中で、本事業の評価書案における調査、予測及び評価は、おおむね「東京都環境影響評価技術指針」に従って行ったものであると認められております。また、環境影響評価書を作成するに当たり、次に指摘する事項について留意すべきとされ、例えば8ページでございますけれども、3の電波障害では(1)で『地上デジタル放送は、受信電波の衰退が一定限度を超えると突然受信不能になることから、工事の進捗状況と電波障害との関係を明らかにするとともに、事前に具体的な電波障害対策について検討を行うこと』とされております。これに対しましては、右側に記載のとおり、工事の進捗状況に応じた地上デジタル放送の電波障害対策について記載を追加いたしました。その他の事項につきましても、記載のとおりその内容及び表現をさらに明確にし、環境影響評価書を作成したところでございます。

続いて環境に及ぼす影響の評価の結論につきましては、要約版の2ページから6ページに記載してございます。大気汚染、騒音・振動につきましては、最新の知見をもとに評価書案の予測を見直しておりますが、「大気汚染」を初め、いずれの予測結果も、環境基準等の評価の指標を下回るか、事業による環境への負荷率が小さいことから、環境への影響は少ないと考えられ、本事業の実施が周辺環境に与える影響については、都市計画を変更する上で支障はないと判断いたしております。

続きまして、再開発事業の変更に関連いたします二つの案件についてご説明をいたします。

初めに「地区計画」の変更についてでございます。

薄茶表紙「議案・資料」の179ページからの「変更概要」これは左側が既定計画、右側が今回の変更案でございますが、この次のページ、180ページの主要な公共施設の配置及び規模及び185ページの計画図2をあわせてご覧いただきたいと思います。環状2

号線、地上部道路の街路樹と連続したまとまりのあるオープンスペースを配置して、都市環境の向上に資するため、広場の面積を3,000平方メートルから約6,000平方メートルに拡張いたします。

次に181ページの上の方の「建築物の容積率の最高限度」をご覧ください。街区における都心居住の促進に資する住宅整備の評価や、主要な公共施設である広場の拡充を図るなどの見直しを行った結果、街区の容積率を930%から1,150%に変更いたします。また、187ページから192ページにかけては、再開発事業の建築物計画の変更に伴い、環状第2号線と建築物の整備を一体的に行う、重複利用区域の変更などを行います。

次に、「都市計画道路環状第2号線の変更」については、193ページからでございますが、196ページの計画図をご覧いただきたいと存じます。再開発事業の計画変更に伴い、一部区域及び幅員の変更を行うとともに、適正かつ合理的な土地利用を図るため、道路の立体的な範囲をあわせて定めることといたします。

なお、両案件を2週間、公衆の縦覧に供したところ、いずれの案件につきましても、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。日程第7につきましてご質問、ご意見ございましたら、どうぞお願いいたします。23番委員どうぞ。

【藤井委員】 議案の第6884号の環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業外2件については、賛成であります。

関連いたしまして、環境対策についてお伺いをしたいと思います。

まず、この環状第二号線新橋・虎ノ門地区の第二種市街地再開発事業については、都市の骨格を形成する幹線道路であります環状2号線と、その周辺を含めた個性ある魅力的な複合市街地を整備して、都心部の交通渋滞を緩和するとともに、臨海部を含めた沿道の開発を誘発して、東京の土地構造を再編・誘導するまちづくりを目指すというふうに聞いております。

一方で、この地球温暖化への取り組みというのが、大変重要なテーマになっておりますが、大規模なこういう開発においては、都市機能の更新に加えまして、特に環境に配慮した取り組みというのが求められております。この都市開発によって都市の機能を高めていくこととともに、こうした機会をとらえまして、建物の省エネ性能、こういったものを向上

させ、CO₂を省く都市づくりを進めていくことが重要であります。

来月に行われます都議会第二回定例会では、この温室効果ガスの排出量が相当大きい事業所を対象にいたしまして、CO₂の削減義務と排出量取引制度が盛り込まれました環境確保条例の改正が提案される予定になっております。

そこで、都市整備局といたしましても、温暖化対策という観点から、この開発案件に対して強く指導していく必要があると思いますが、どのような指導が行われているのかをお伺いいたします。

【鹿島議長】 野本幹事。

【野本幹事】 都市整備局では、先進的な省エネ技術による低炭素型都市づくりを進めていくために、都市開発の機会をとらえましてCO₂削減策を10年後の東京への実行プログラムに掲げまして取り組んでおります。

具体的には、総合設計制度など、都市開発諸制度を適用する大規模な開発案件に対しまして、建物の断熱性能、あるいは設備のエネルギー効率など、一定の水準以上となることを条件とするものでありまして、本年の1月から試行を開始していきまして、現在個別に指導を行っている段階でございます。

また、省エネ法に基づきまして、延べ床面積が2,000平方メートル以上の建築物を対象に、エネルギーの効率的利用のための届出と、維持・保全状況の定期報告が建築主に義務づけられております。建築確認等の機会を活用しまして、一層の省エネ促進を図っております。

【鹿島議長】 23番委員、どうぞ。

【藤井委員】 環境対策については、都庁全体で取り組みを進めていくことが重要ですが、この審議会を担当しております都市整備局としましては、ほかの局と連携をとって具体的な対策を進めているのかどうか、その点についてお伺いいたします。

【鹿島議長】 野本幹事。

【野本幹事】 都では先進的環境都市を実現するため、全庁横断的な戦略組織としまして、環境都市づくり戦略合同会議を設置しております。カーボンマイナス都市づくりの取り組みを各局が連携して進めているところでございます。具体的には例えば地域冷暖房の導入によるエリア全体でのエネルギー利用の効率化、あるいは下水処理水の排熱を活用した未利用エネルギーの活用など、各局と連携した取り組みを進めております。

【鹿島議長】 23番委員。

【藤井委員】 最後に1点だけ質問させていただきますが、東京は2016年にぜひオリンピックを招致をするということで、今取り組んでおります。オリンピック招致という点からも、環境対策というのは大変重要であるわけですが、都市づくりにおいても温暖化対策を進めて、環境先進都市としてモデルを示して行ってほしいというふうに要望したいと思います。

そこで、東京都が掲げます目標、すなわち2020年までに2000年と比べて25%削減と、こういう目標があるわけですが、これに対して都市整備局としてどう取り組んでいくのか、最後にお伺いいたします。

【鹿島議長】 野本幹事。

【野本幹事】 本年3月に環境局が策定しました東京都環境基本計画では、都が掲げる、今ご指摘の2020年までに、2000年比25%を削減するという目標の達成におきまして、各部門別の削減目標を定めております。

産業業務部門全体では、2000年比10数%、このうち業務部門としましては7%の削減を、それから運輸部門では40%程度の削減を、それから家庭部門では20%程度の削減に取り組むこととしております。

こうした部門ごとの目標をにらんで、当局ではまず業務部門におきましては都市開発の機会をとらえ、環境性能にすぐれた高性能の機器の導入などで先進的な取り組みを積極的に誘導していくとともに、例えばそのほかには運輸部門におきましては、3環状道路など、骨格的な道路交通ネットワークの整備推進による慢性的な渋滞の解消など、CO₂削減につながる取り組みを積極的に展開しまして、低炭素型都市づくりを進めてまいります。

【鹿島議長】 ほかにいかがでしょうか。29番委員。

【松村委員】 6884号外2関連議案について、若干質疑をさせていただきたいというふうに思うんです。

これは、もう環状2号道路というから、私は練馬ですけども、環状8号線がようやく全線、長い時間かかって開通したといっても、環状8号線なんですよ。

環状2号線がなぜ事業化ができなかったかということについては、やはりそこに長年住む住民が住み続けたいという強い願いで、事業化が困難であったものを、道路の上に建物を造ることができるような法律まで作って、進めました。しかし、では、実際、従前居住者、事業者は住み続け、営業をし続けることができるのでしょうか、最近の権利状況について伺います。

【鹿島議長】 宮村幹事。

【宮村幹事】 最近の権利者の入居状況についてお答えいたします。

平成19年3月末現在の従前の権利者数は、土地あるいは建物所有者があわせて458人、それから借家の方が484人で、あわせて942人でございます。

このうち、実際に入居を希望する割合ですが、地権者の方、要するに土地建物所有者では144人、約32%、それから借家人につきましては56人、約12%でございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 権利者が借地借家人を含めると942人と。それで、今、この権利者の中で、やっぱり転出率というものを今の数字で見ますと68%。約7割近い方々が転出を余儀なくというか、転出していると。借家人に至っては92%と。

そうしますと、明らかにこの計画の、当初の、やはりそこに住み続けられるということからして、言葉を換えて私たちよく言うんですけれども、住民追い出しの計画になってはいないかと。しかし、これにかかる事業費がまた莫大なものだというふうに思いますけれども、現在の総事業費とその財源内訳についてもお聞きします。

【鹿島議長】 宮村幹事。

【宮村幹事】 先ほど、私が申し上げたのは借家人の方で入居希望の方が12%ですので、今、委員がおっしゃったような転出というような言い方は、逆にしますと88%ということになります。

再開発事業という、こういう事業の計画上、これは権利者の方の意向によって、地区内の再開発ビルでの生活再建、あるいは地区外へ転出して生活再建をするといった選択をしていただくというような仕組みになっております。

しかしながら、共同の、いわゆるマンションなり共有のビルになりますので、自社ビルとか一戸建ての住宅を希望される方、あるいは印刷業など、再開発ビルでの営業になじまない方など、権利者の個々のいろいろな希望やご事情によりまして、地区外へ転出を選択される権利者もいらっしゃいます。

また、先ほど率の多い借家人ということですが、この地区では借家人の約9割の方が事務所あるいは店舗の方でございます。2度も移転をするという煩わしさを避けるといったことから、みずから周辺の賃貸物件へ直接移転を選択されるという方も少なくはございません。

一方で、こういう当地区では、できるだけ地域に残りたい、床の譲り受けを希望する権

利者の方に対して、資産の少ない方についても、できるだけ入居が容易になるような小規模タイプの住宅とか店舗を配置するなど丁寧な対応を進めてきておりますし、今後もやってまいります。

そういう中で、この事業の事業費でございますが、既定計画で算出しております、総額で約1,454億円でございます。このうち約900億円が環状2号線の道路整備のための公共管理者負担金でございます。

それから、1,454億円の財源内訳でございますが、環2の道路整備などに対する国庫補助金が約566億円、それから国庫補助金の裏負担などの、東京都の負担金が約680億円、そして残りが敷地処分等でございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 何か、私の言った数字が訂正されたような答弁がありましたけれども、私は、これ地元で出された資料を、地元というか、区議会もしくは区の都市計画審議会、その同じ平成19年3月末で権利者数合っておりますから、そのいただいた資料では、例えば借家人12%の入居率だといいましたけれども、権利者484人のうち譲り受け希望者が56、転出者が424。これでいいますと、明らかに入居率は8%で、転出率は9.2%という、こういう資料の表をいただいておりますので、そのことも言うておきます。

ですから、明らかに当初、やはりそこに住み続けたいという方々の77%、転出率が8割近いと。明らかに、この計画の私は前提といいますか、ねらいがやっぱりそうならないと、その根本からの見直しといいますか、そういう反省があるべきではないかというふうに思いますし、また、これにかける事業費、今いろいろ「裏負担」とかという言葉を使いましたけれども、454億円のうち、今言った開発事業の敷地の売却金などによって入るのは250億円というふうに聞いておりますから、残り、1,200億円は、今言った公共管理者負担だとか道路の分などがあるとはいっても、これはやっぱり国費や都費の税金投入ということになるのではありませんか。これだけの莫大な、そういう事業費をかけて、果たしてこの事業というものの、やっぱり私は是非が今問われているというふうに思います。

同時に、環境問題についても伺いますけれども、これも今、石原知事も言うように、環境問題は都政にとって最重要課題となってきました。今日はアセスが出されておりますけれども、今までアセスは何ら事業に支障はないというようなことが繰り返し述べられておりますから、いろいろな点で問題点を感じますけれども、今日は、とりわけアセスに

は検討事項に入らない、このCO₂の問題について若干伺いたいと思いますけれども、この事業によるCO₂の排出量はどののでしょうか。

【鹿島議長】 宮村幹事。

【宮村幹事】 今回、都市計画変更を行います再開発ビルからのCO₂の排出につきまして、お答えいたします。

現在計画している建物につきましては、断熱性能の向上やエネルギー効率の高い、省エネ機器を積極的に採用いたしまして、平均的なCO₂排出量の一般建築物と比較いたしますと、単位面積当たりのCO₂発生量を約25%以上削減を図るということとしております。仮に25%の削減とした場合に、その際の運用時のCO₂の年間排出量は約1万8,600トンと想定をしております。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 いろいろ省エネを講じているといいますが、実際には今1万8,000と。しかし、これには住宅分が含まれていないのではないかと、そこを試算していないということが都市整備委員会の答弁でもありましたから、やはり約2万トンを超える新たなCO₂が年間排出されるんですね。今まで、これパースを見ても、本当に巨大な建築物ですよ。2万トンのCO₂が新たに、ずっと排出され続けるんだと。

しかし、これは今日も二つの、駿河台と京橋の特区の建物、これはやはり、これも委員会の答弁であって、約1万トンなんですね、この二つの、先ほどの審議した地区の、あれだけ巨大なビルでもあわせて約1万トンと。だから、その2倍にわたる新たな排出量を、この環状二号地区の建物が、そういう負荷を与えるということになると思います。

もう一つお聞きしたいのは、解体とか新築という、新たに建物をつくる、それにも莫大なエネルギーというか、CO₂がかかるとは思いますけれども、これについてはどうなのでしょう。

【鹿島議長】 宮村幹事。

【宮村幹事】 新築とか、それから解体により発生するCO₂につきましては、まだ現段階では基本設計段階でございますので、具体的な材料とか工法等、きちんと詰まっておりますので、そういう試算をしている現時点では、私、試算を持っておりません。

なお、2万トンというお話が出ましたけども、現況どうなんだというのも、なかなかつかみ切れない状況があります、確かに。

現時点の環二の再開発範囲って8ヘクタールございますけれども、全区間にわたります

て環2の建築制限が、幅員40メートルでかかっていますので、そこについては3階建てまでしか建っていないということで、比較的小規模な建物がずっと連たんしているというふうな状況があります。一部で、虎ノ門等で中層ビルも混在していますが、そういうところで実際どれぐらいの排出量があるかということは、私ども数値を持っておりませんが、そういう現況の一定の排出量が、それにかわって新たなものが出てくると、そういうことだと思います。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 先ほどの特区の提案でも、計画というか申請段階で、やはりきちっと試算しているんですね、民間の提案においては。ところが、少なくとも、今、東京都は試算していないと。これだけCO₂が大問題で、開発のあり方が問われているときに、そういう姿勢で、これを通すということが決定的ということが、本当に私は問題だというふうに思うんです。

それから、解体とか新築に伴うCO₂の排出についても、この委員会では先ほどの二つの駿河台、京橋においては出されておりますよね。それで、しかもその数は11万6,000トンというような数字でした。

ですから、先ほどは、まだいろいろな低層の住宅もあって、それを取り壊すとか、そういうエネルギーがどうなのか。しかし、少なくとも、これだけの高層ビルを建てるには相当の排出をしますと思いますけれども、先ほどの二つの特区は約11万トンですから、こちらの方はどうなのかと。やはりきちっと示すべきではないかというふうに思うんですけども、その点についてはどうでしょうか。

【鹿島議長】 宮村幹事。

【宮村幹事】 先ほどと同じ答弁になりますけれども、現時点でこの街区の超高層ビルの建てるための建築に伴うCO₂の排出、あるいは従前存在していました、既に壊れているのもたくさん、現にもう更地にしているわけですが、かなりありますけれども、そういう解体撤去のためのCO₂については、特に試算をしておりませんので、それはお答えできる数値は現在お持ちしておりません。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 99年度比で6%削減ということが世界的な約束で取り組みが進んだと、京都議定書の中にも、それがしっかり踏まえられながら、逆に、この間6%増やしていると。私はその本当に反省というか、上に立ってこれからの新たな計画を決めなければ、

やっぱり実効性がどう担保されるかわからないと。そういう意味では、やはりこういう開発が引き起こすCO₂の排出量というのは大きいわけですね。

それから、もう一つ、これだけのビルをつくれれば、自動車の発生集中というものが増えるけれども、これは、どこかの走っている車がこちらの方に入ってくるから、その自動車のCO₂の排出量はなかなか同程度なんじゃないかと、とらえ切れないとか、そんなことはないと思うんですね、新たな需要を呼び起こしますから。しかも、自動車の排出量というのは、やはり、先ほどの中でのCO₂の占める割合というのは排出の割合大きいわけですね。それすらというか、出していないと。

しかも、私は言いたいのは、民間いろいろ問題がありますけれども、少なくともそういう特区提案だとかということで出されているんですね。そういう努力は皆さん方がやったから出したんでしょうけども、これは文字どおり東京都の施行でしょう。東京都が自らやる開発において、やはり、きちっと、今、大問題の、こういうCO₂の関係がどうなるのかと。少なくとも増やさないと、そういうような形をしっかりと私は都民に示すべきだというふうに思います。

そういう点では、やはり世界からも、日本、それから東京、本当に今の温暖化対策については切迫性、緊急性、責任性というのが問われていると、日本の向いている顔は違うんじゃないかというような、私、厳しい批判の声も、我が党が先日、調査団に欧州に行きましたけれども、指摘されたという報告も受けております。

そういう点を指摘し、最後に意見を述べて終わりたいというふうに思います。

今回の変更によって、高さ250メートルの超高層ビルを建て、環境も悪化させるし、再開発によってそれまで住み、営業してきた方々が追い出されてしまいました。アクセスについても道路と建築物を別々に行うなど、まともなやり方ではないと思います。緊急課題のCO₂の排出量については試算すらしていない。まち壊し、環境悪化、住民追い出しを東京都が率先してやることなどは許せません。よって反対します。

以上です。

【鹿島議長】 ほかにいかがでございましょう。12番委員、どうぞ。

【きたしろ幹事】 今回の都市計画変更案について、賛成の立場で意見を述べさせていただきます。

ここは私の地元である港区です。町会長や地元権利者などの人たちともよく話をするんですけども、この事業決定されてからは、一日も早い完成を望んでいるというのが今の

姿だと思えます。

ただ、一言言っておきたいのは、都市計画事業が決定されるということは、その私権が制限をされるということになるんです。やっぱりそういう意味では、一度決定されたら一日も早くその計画を実行に移してあげるといことが、生活再建とかいろんな意味で、その人たちに影響を少なくするといことが、非常に大切なことだと私は思っているんです。

それこそ、昭和47年あるいは昭和55年、意見書が港区議会から総務省あて、これでは総務省じゃないな、このときは自治大臣。55年によろやく東京都知事あてに出ているわけです。環状2号線、廃線にしてください。事業がいつ決定するかわからない。生活もできない、私権も制限されるという状況だったんです。

でも、そういう中で、事業計画が決定されて、よろやく皆さんが、じゃあ一日も早い完成をして、私たちの生活再建をしようじゃないかといことで、今の現状になっていると思うんです。

そして、よろやく平成元年に創設された立体道路制度。これ大塚たかあきさんのお父さんが大臣のころやったんじゃないか。そうだね。といことで、再開発事業で一体的に整備するといことで、住民の了解も得られて事業が始まったものなんです。

この再開発事業によって、既に完成した再開発ビルや、間もなく工事に着手するビルもあり、現地を見ると事業が順調に進んでいることがよくわかります。今回の都市計画変更の内容は、権利者の要望も取り入れて、地域のシンボルとなる再開発ビルと緑豊かな都市空間を創出することを目指しているわけです。

事業の実施により、この地域がより活性化し、にぎわいのあるまちになるとともに、いつも私が言うんですけれども、「水と緑の都」、「環境にやさしいガーデンシティ東京」の実現のためにも、この環2の道路が緑のロードネットワークをつくることによつて、CO₂、より環境にいい道路にしてもらいたいといふうにも思っているわけです。環境影響評価についても、環境影響評価審議会の答申を受けて作成された知事の審査意見書で、評価書案の調査予測及び評価は、概ね技術指針に従って行われたと認められております。また、審査意見書で指摘された項目についても、評価書ではきちんと反映しており、適切に行われていると考えております。

再開発事業といつと、住民追い出しとか二酸化炭素の発生量が増加し、地球温暖化に逆行するといつ声もありますけれども、すべての開発を認めないといつことでは、地域の発展が阻害されるだけでなく、国際競争力からも取り残されるといつ心配を聞きます。いか

に質の高い開発を誘導するかということが重要であると私は考えております。

その視点から考えると、本事業では建物の断熱性の向上や、省エネ機器の採用により、二酸化炭素発生量を可能な限り抑制することとしているわけです。また、環境影響評価はもとより、建築物環境計画書制度など、環境に対する都の取り組みとも整合を図っており、質の高い開発と言えると思います。

今後は、この都市計画変更案に基づいて、残された虎ノ門街区や環状2号線の整備を推進し、この地域にふさわしい、緑豊かな環状2号線の表通り、地上部の街路が、緑豊かな散歩道になることを心から期待をして、私の意見表明とさせていただきます。

【鹿島議長】 ありがとうございます。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、ご意見ございませんようでしたら、日程第7、議第6884号から6886号まで、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及び東京都市計画道路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されました。

【鹿島議長】 次に、日程第8、議第6887号を議題に供します。

座間民間開発担当部長の説明を求めます。座間部長。

【座間部長】 議案第6887号、東京都市計画防災街区整備方針の変更について、お手元の薄桃色の表紙の別冊に挟んでございます「整備方針の概要」、これを用いまして説明をさせていただきます。

まず、1ページをお開きください。本整備方針は、防災上危険性の高い木造住宅密集地域におきまして、延焼防止機能及び避難機能の確保と、土地の合理的かつ健全な利用が図られる防災街区の整備を促進し、安全で安心して住めるまちとして再生を図るために策定するものでございます。

本整備方針は、平成9年5月に交付されました「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」、いわゆる「密集法」に基づきまして、都市計画法第7条の2により都市計画に定めるものでございまして、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即して

防災街区整備事業などの個別の都市計画の上位に位置づけられるものでございます。本整備方針に定める事項は、防災再開発促進地区及び当該地区の整備または開発の計画の概要、そして防災公共施設及び当該施設の整備等の概要でございます。

主な策定の経緯ですが、東京都は密集法に基づきまして平成11年1月に防災再開発促進地区として19地区、約1,331ヘクタールを指定いたしました。その後、3回の追加指定を経まして、現在62地区、約2,888ヘクタールを指定しております。

2ページをご覧ください。都市計画案の主な内容になります。まず整備方針の構成ですが、の基本的事項、の策定の考え方、の本方針において定める事項、内容で構成されております。

まず指定の考え方ですが、「防災都市づくり推進計画」で定める重点整備地域を中心に、防災街区の整備に資する事業・制度等が既に導入されている地区、または導入が確実に見込まれる地区などを「防災再開発促進地区」として指定いたします。

また、「防災公共施設」につきましては、防災再開発促進地区内におきまして、周辺の建築物等と一体となって延焼防止機能、及び避難機能を確保するために整備すべき公共施設などを指定いたします。

指定の効果につきまして、4ページをご覧いただきたいと思います。体系図が示してありますが、基本的には体系図の下段に示してございます「防災都市づくり推進計画」の重点整備地域で実施されます各種補助事業との連携を深めることにより、防災街区の整備を促進するものでございます。

「防災再開発促進地区」におきましては、危険な老朽木造建築物の除却勧告が可能になるほか、建て替え計画の認定による共同建て替え補助等の補助事業が拡充されます。

また、「防災公共施設」を指定し、周辺建築物の間口率の最低限度等を定める「特定防災街区整備地区」などを導入することによりまして、延焼遮断帯や避難路への効率的な整備を図るほか、都市施設として整備すべき「防災公共施設」について、都市計画に施行予定者及び建築制限の期間満了日を定めることができるなど、早期整備が可能となります。

3ページにお戻りいただきたいと思います。中段の「防災再開発促進地区」につきましては、都市再開発法に基づく2号地区と整合を図ることとしております。

次に、今回の整備方針において定める内容ですが、「防災再開発促進地区」におきましては、新規指定5地区、区域変更7地区、あわせて約880ヘクタールを追加し、合計64地区約3,770ヘクタールといたします。また、このうちの22地区におきまして、防

災公共施設として道路136カ所、公園9カ所、計145カ所を新規に指定いたします。

5ページをご覧ください。ここに附図といたしまして、防災再開発促進地区と防災公共施設の位置図を示してございます。網かけしてある部分が新規追加地区、斜線部分が防災公共施設を指定する地区を示しております。

次、6ページをお開きください。ここには防災街区整備方針の一覧を示してございます。

印が新規に指定する防災再開発促進地区、 が区域変更する防災再開発促進地区、 が新規に防災公共施設を指定する地区を示してございます。

7ページには、防災街区整備方針（案）に対する関係区との調整経緯について記載しております。

この計画案を平成20年2月20日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、1名、1通の意見書の提出がございました。

お手元のクリーム色の表紙の最後の8ページをご覧ください。意見書の内容でございますが、その他の意見になりますが、建築関係法令の適用されない駐車場などが、緊急車両の通行の妨げとなっており、消防法の充実による細街路の拡幅を希望するというものでございます。これに対する都の見解といたしましては、現行の消防法では細街路拡幅はできないので、地区計画等の規制誘導方策や木造住宅密集地域整備事業等の補助事業を活用することにより、一層の細街路整備の促進を図るとしております。

説明は、以上でございます。

【鹿島議長】 座間部長の説明が終了いたしました。

日程第8につきまして、ご質問、ご意見ございましたら、どうぞお願いいたします。29番委員。

【松村委員】 意見を述べます。2004年、平成16年4月に定められた防災街区整備方針に、新たに5地区を新規追加し、7地区の区域を変更するものです。防災街区整備方針は「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」、いわゆる「密集法」と呼ばれているものですが、この第3条第1項に基づく方針ですが、我が党は法制定時に阪神淡路大震災の教訓からも、密集市街地の防災整備は急務であり、密集市街地は権利関係が複雑で、細分化した土地の建築物が密集しており、自力による建て替えや市街地整備が困難であり、特別な支援が必要で、そのための施策が盛り込まれていることを評価いたしました。

同時に、密集法の制定意義を認めつつも、その中に居住者の同意がなくても居住安定計

画を定めることができ、その場合、居住者の同意なくして借地借家法の保護規定が適用除外にされることとなっています。また、延焼等危険建築物に対しての行政庁の除却勧告制度が盛り込まれており、これまた居住者の同意を要件としていないものであり、居住者の居住権の侵害につながるおそれがあることを指摘し、修正案を提出した経緯があります。

今日、迫りくる首都直下型地震に対して、都内木造密集地域の解消に向けて全力を尽くすことが求められており、その改善に資する側面もあり、反対するものではありません。

しかし、実際のまちづくりにおいては、先ほどの案件もありましたけれども、東池袋四丁目地区の沿道整備計画にもあるように、住民追い出しとなっています。

この点からも、指定区域内の事業の整備に当たっては、住民の参加と住民合意で進めるべきだということを強く申し上げまして、終わります。

以上です。

【鹿島議長】 ほかにいかがでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

【鹿島議長】 ございませうでしたら、日程第8につきまして、議第6887号、東京都市計画防災街区整備方針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9でございます。議第6888号を議題に供します。

安井都市景観担当部長の説明を求めます。安井部長。

【安井部長】 議第6888号を説明いたします。表紙に「東京都景観計画の変更(案)」と書かれた別冊資料の本編に挟み込みました概要版をご覧ください。

本計画は、現在の景観計画に新たに小笠原、父島を対象とする施策を追加するための変更(案)でございます。都は、昨年8月から小笠原村とともに、景観法を活用した施策の検討に取り組み、現地調査、地元説明会を経て素案をまとめ、今月12日開催の景観審議会、同13日開催の広告審議会で案の了承を得ました。このため、景観法の規定に基づき、計画の変更に先立ち、当審議会にご説明し、意見を聴取いたします。

表紙の次のページをおめくりいただきますと、1ページでは枠で囲った部分が今回の変更箇所を示してございます。(3)小笠原(父島二見港周辺)景観形成特別地区、建築物等

における色彩の基準、屋外広告物の表示等の制限に記述を追加いたします。

2ページから、景観形成特別地区の概要を記載しております。まず、指定の目的でございますが、小笠原諸島は、東京の南約1,000キロメートルに位置する亜熱帯の海洋島で、美しい自然と豊かな海洋資源に恵まれ、世界自然遺産の候補地に選定されています。その玄関口である父島に、景観形成特別地区を指定し、自然保護や観光振興などに資するよう、魅力ある景観の創出を図ります。

2の対象区域は、島民の生活の中心である二見港周辺のうち、国立公園区域、保安林及び森林生態保護地域を除く区域といたします。3の対象とする地域の特徴ですが、美しい山や海、色彩豊かな草花などの自然を背景に、気候・風土を反映した家屋がある一方、軽量鉄骨造のプレハブなども目につくまちなみとなっております。

このため、4の景観形成の目標では「自然環境との関係を重視し、空や海の深い青、森林の豊かな緑と調和した亜熱帯の島を印象づける景観を形成する」としております。

3ページでは、景観形成の方針、具体的な行為の制限に関する事項などを記載しております。まず、景観形成の方針ですが、村では平成17年に村民が建築などを行う際に、景観配慮の手引となる「小笠原まちなみ景観ガイドライン」を策定しております。

都はこのガイドラインを基本とし、小笠原の自然と調和した建築物や、屋外広告物の誘導について、景観法の枠組みを活用して実効性を担保いたします。

また、タマナなど、南洋の樹木の積極的な活用を図るとともに、島の建築物には公共公益施設の占める割合が比較的高いことから、都自ら公共事業を通じて良好な景観形成を進めることといたします。

6の具体的な行為の制限に関する事項のうち、景観法による届出は、3階建て以上または延べ床面積300平方メートル以上の建築物の建築のほか、村のガイドラインに定めのない、一定規模以上の工作物の築造、開発行為、物件の堆積などの行為を対象とします。景観形成の基準は、建築物の配置や壁面線、色彩、屋根勾配などについて定めます。

7番の、屋外広告物の表示などの制限ですが、現在、屋外広告条例は自然公園区域内のみに適用されております。今後は、集落池を含む島全体に条例を適用し、特色ある自然や文化を反映した、良質な広告物の表示を誘導いたします。

4ページは、小笠原の自然を貴重とした色彩基準をマンセル色彩表に置きかえたイメージ図でございます。資料の右上に示すように、指定区域を海側と山側の二つのゾーンに区分し、美しい海岸や山並みに溶け込む色彩を基本色に定めております。

説明を終わります。

【鹿島議長】 安井部長の説明が終了いたしました。日程第9につきましてご意見ございましたら、どうぞお願いいたします。29番委員。

【松村委員】 1点だけちょっと質問します。小笠原・父島の景観形成に実効ある取り組みが必要と考えますが、そのためにも補助などの支援する仕組みを検討すべきではないか。地元からもそのことを求める意見が寄せられていますが、見解を伺います。

【鹿島議長】 安井部長。

【安井部長】 例えば、先ほどご説明しました建築行為につきましては、階数3階建て以上、または延べ床面積300平方メートル以上を届出義務としております。これは都や国、村の公共施設、あるいは島の外部資本などが観光施設などを建てる場合に対象となる規模と想定してございまして、一方、島内で一般住宅や店舗などの9割以上は、この届出対象とならない規模でございます。

こうしたことから、都としては景観形成特別区の指定に伴う助成というものは考えておりません。しかしながら、良好な景観形成は、そもそも地域に愛着を持つ人々によって自主的に取り組まれるべきものというような期待がございまして、村でも平成17年にガイドラインを村民に配布し、自らの取り組みを促しているところでございます。

都としては、このような取り組みを踏まえ、景観法の枠組みを活用して施策の実効性を担保し、島内において施設が建て替わる際に、基準に合わせていただくことを期待しているものでございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 要望します。建物の更新時期にやるから必要ないという、これまで一般論は聞いているんですけども、今のご答弁もありましたけれども、やはり小笠原などの島嶼の貴重な自然を保護する一環からも、島嶼振興を図る観点から国などの支援を活用して、支援の仕組みづくりに取り組んでいただきたいということを要望して終わります。

以上です。

【鹿島議長】 それでは日程第9、議第6888号、景観法第9条第8項において準用する同法同条第2項に基づく東京都景観計画の変更につきまして、ただいま幾つかご意見を頂戴いたしました。総じて、全体この変更について了承するというところで、ご異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

【鹿島議長】 ありがとうございます。ご異議がないようでございますので、これで意見聴取を終わらせていただきます。

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く、よろしくお願いをいたします。

これもちまして、本日の審議会を閉会いたします。ありがとうございました。

午後4時02分閉会

本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。