

午後 1 時 3 1 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られますけれども、定刻となりましたので、ただいまから第 1 8 2 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 2 4 名の委員の方の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 1 8 2 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。資料の確認をさせていただきます。

初めに、「議案一覧表」。

次に、薄茶色の表紙の冊子で、「議案・資料」。

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」。

最後に、クリーム色の表紙の冊子で、「議案・資料 別冊 意見書の要旨」。

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 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していただきますよう、お願いをいたします。

次に、委員の異動につきまして、ご報告申し上げます。お手元に、桃色の表紙の「議案・資料 別冊」がございます。「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いただきます。そこに委員の異動報告が記載してございます。

今回は 1 0 名の方が異動されました。本日新しく委員になられました 8 名の方をご紹介します。

議席番号 2 番、財務省関東財務局長、村上和也委員でございます。本日はご都合により、代理の方のご出席をいただいております。

次に、議席番号 9 番、中野区議会議長、市川みのる委員でございます。本日はご都合に

より欠席する旨事前にご連絡をいただいております。

次に議席番号10番、経済産業省関東経済産業局長、塚本修委員でございます。本日はご都合により、欠席する旨事前にご連絡をいただいております。

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

次に、議席番号14番、株式会社セントラルプラザ代表取締役社長、杉浦浩委員でございます。

【杉浦委員】 杉浦でございます。よろしくお願ひいたします。

【鹿島議長】 次に議席番号16番、国土交通省関東地方整備局長、菊川滋委員でございます。本日はご都合により、代理の方にご出席をいただいております。

次に、議席番号第24番、警視総監米村敏朗委員でございます。本日はご都合により、代理の方のご出席をいただいております。

最後でございますが、議席番号25番、東京トラフィック開発株式会社、代表取締役社長、小林崇男委員でございます。

【小林委員】 小林でございます。よろしくお願ひいたします。

【鹿島議長】 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、3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ますので、ご了承をお願いします。

【鹿島議長】 それでは、これより審議に入ります。今日の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、簡潔にかつ明瞭に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делаいますよう、お願いいたします。

【鹿島議長】 それでは日程第1といたしまして、議第6889号から議第6891号までを一括して議題に供します。

安井幹事の説明を求めます。安井幹事。

【安井幹事】 説明いたします。議第6889から6891号は、江東区における区域区分、用途地域及び地区計画の変更の案件です。

「議案・資料」は7ページからでございますので、ご覧ください。

今回、有明北地区地区計画の北側に隣接する約35.2ヘクタールの区域について、区域区分と用途地域を変更し、地区計画の区域を拡大いたします。この区域では、平成17年10月に公有水面埋立事業が竣功しており、平成19年12月には「有明北地区まちづくりマスタープラン」を見直し、土地利用の方針を「住宅を中心とした複合市街地」を形成することとしております。

「議案・資料」の23ページからの計画書、36ページからの計画図で地区計画の変更内容を説明いたします。

埋立事業が完了した有明北1区域、約35.2ヘクタールを地区計画の区域に追加いたしまして、区域面積を約95ヘクタールから約130ヘクタールへ拡大いたします。また、「有明北地区まちづくりマスタープラン」に基づき、有明北1区域については『緑豊かな「旧防波堤」と海の眺望を活用した、うるおい豊かな居住機能を基本としつつ、活力や賑わいの創出を図る商業・業務機能がバランスよく複合した市街地を形成する』と土地利用の方針を変更いたします。

区域内には、新たに主要な公共施設として、区画道路10号から16号、公園1号及び2号を位置づけ、このほか建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、壁面の位置の制限などを定めます。

次に、「議案・資料」の9ページにお戻りいただきまして、区域区分を説明いたします。

周辺の幹線道路など整備状況や地区計画の変更などにより、計画的な市街地整備の方向が明らかになったことから、埋立事業が完了した区域を、市街化調整区域から市街化区域へと編入いたします。

また、「議案・資料」22ページの計画図でございますけれども、記載のとおり市街化区域への編入、地区計画の変更にあわせまして、用途地域を指定いたします。

地区の大部分を占める の区域は第一種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%。
公共公益施設が整備される の区域は第二種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%。
既存の市街化区域と接します 、 の区域は準工業、建ぺい率60%、容積率300%に
指定いたします。

なお、本件につきまして、平成20年7月11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。以上です。

【鹿島議長】 ありがとうございます。幹事の説明が終了いたしました。それでは日程第1につきまして、ご質問、ご意見がございましたらどうぞお願いいたします。

29番委員。

【松村委員】 この埋立地、調整区域から市街化区域にするということでありますけれども、既に国際オリンピック委員会には2016年オリンピック東京招致の選手村として計画が発表されております。この計画と今回定める地区計画は用途の変更との整合性についてご説明いただきたいと思います。

【鹿島議長】 安井幹事。

【安井幹事】 オリンピック計画との整合性でございますけれども、ただいまご説明した地区計画の変更では、有明北1区域の土地利用の方針を、『緑豊かな「旧防波堤」への眺望や景観を活用、うるおい豊かな居住機能の創出を基本とする』としております。

一方、平成20年1月にI O Cに提出しました申請ファイルでは、オリンピック開会後は環境共生型の住宅エリアとして、広く都民に提供されるようになってございます。こうしたことから両者の計画は整合がとれているというふうに見ております。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 実際に選手村の計画では49階建てを3棟、それから36階建て2棟、それからスポーツ施設、トレーニング施設が7万4,000平方メートル等々、具体的に計画されておりますけれども、これ、ページ37ページに区画道路15号から16号、区画道路13号、14号、また公園1号、2号というふうな計画になっておりますけれども、今言いました、それでは、この49階建て3棟と36階建て2棟、またトレーニング施設や、その他もろもろの、この選手村としての機能はどのようにおさまるんですか。

できたら図面で、この地区計画リストの関連で示していただきたいと思います。

【鹿島議長】 安井幹事。

【安井幹事】 ただいま委員がご説明されました計画図、オリンピック計画の図は、平成18年6月に提出されました開催概要計画書に記載されているものでございます。

確かに、今ご説明の内容はパースが書いてございますが、ここにも「イメージ図」というふうに明記されています。都としては、この計画概要書をもとに、今年の1月でございますけれども、申請ファイルというものを提出して、その中では、今、委員からご説明があったような具体的な計画を推進するわけでございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 私は建築というか、設計の素人ですけれども、今回出されているこの地区計画の、今言った区画道路とか、この配置図、公園等とか、一体どこに49階建て3棟、36階建て2棟と、トレーニング室等を含めた関連オリンピック選手村の、企画されたそういうものが、配置がおさまるのかどうか到底不思議でならないですし、実際1月には、申請ファイルが既にIOCに提出され、これが評価されて認められたということは石原知事も内外に発表しているところですし、逆に詳細な図面、これが来年の1月、立候補ファイルとして提出しなければならないものです。今、その具体的な、恐らく検討は毎日毎日やっぺらっぺらというふうに思います。もちろん選手村だけではなく、各種競技施設とか。

それに間違いがあれば、これはIOCに通用しないですね。実際、調査団が来て詳細に検討しますし、その評価が出されます。

そういう時期と重なり合っているときに、やっぱり、今回、有明の埋立地の都市計画決定をしようということですから、やはり一旦決めて、また全然違う、作り変えるとか、今までにも整備計画をつくる場合には、若干見直しだということはありませんけれども、全体的なこの配置だとかいうことは、そうそう、やっぱり都市計画決定を、一旦これはするわけですから、変えられていいというふうには思いません。そこら辺の整合性がどうなっているのか、関係所管ときちっと打ち合わせ、調整済みなのかどうかを重ねて質問しておきます。

【鹿島議長】 安井幹事。

【安井幹事】 初めにお答えしましたとおり、オリンピック招致委員会の方で検討されている計画と、今日ご説明した計画が整合とれ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】 そういう答弁がきちっと記録されるというふうに思います。この点については、また後々ほかのオリンピック関連でも質問したいと思いますけれども。

意見だけを最後に言いますけれども、埋め立てまでして16万坪の八割の、貴重な都民の海辺を、またこれまで莫大な都民の税金を使った事業です。

いわば、できてしまえば貴重な都民の土地であります。ここに高級分譲マンションなどを使うべきではありませんし、たとえ住宅としても都民区民は低廉な公共住宅を求めています。しかしその住宅も地元江東区では、保育園や学校施設など、今、大問題となってい

ます。臨海部でのこれ以上の開発はすべきではありません。都民のための緑や公園として利用すべきであると考えます。よって、本案には反対します。以上です。

【鹿島議長】 ほかにご質問、ご意見がございましたらどうぞ。

[「なし」と呼ぶ者あり]

【鹿島議長】 ございませぬようでしたら、日程第1、議第6889号から議第6891号まで、東京都市計画区域区分東京都市計画用途地域及び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2、議第6892号から議第6895号までを一括して議題に供します。

安井幹事の説明を求めます。

【安井幹事】 4件の案件を続けてご説明いたします。

まず議第6892号、練馬区における用途地域の変更を説明します。

「議案・資料」39ページからご参照ください。

本地区は、練馬区の北西部に位置し、現在、土地区画整理事業が施行されております。地区内には区北西部における道路ネットワークの形成に寄与し、都営大江戸線が光が丘から延伸される場合には、この導入空間ともなる都市計画道路補助230号線が計画され、現在事業中となっております。

練馬区都市計画マスタープランでは、『新駅予定地周辺における生活拠点にふさわしい賑わいのある商業集積を図りつつ、農地と住宅が共存するみどり豊かで良好な住宅市街地の形成を図る』こととしております。この実現を図るため、土地区画整理事業の進捗にあわせまして地区計画を定め、用途地域を変更いたします。

参考として、練馬区決定の地区計画について「議案・資料」44ページからの計画書及び計画図を説明いたします。

区域面積は約14.3ヘクタールで、地区の特性に応じまして、区域内を「低層住宅地

区」、「生活幹線道路等沿道地区」、「幹線道路沿道地区」、「駅周辺地区」の4つに区分いたしまして、それぞれの土地利用の方針を定めております。

地区整備計画では、地区施設として区画道路、公園、緑地などを、また建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度等を定めております。

なお、当地区では誘導容積型地区計画を活用しまして、公共施設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。

以上の地区計画の決定にあわせまして、約11.4ヘクタールの区域について、用途地域を変更いたします。

変更後の主な内容ですが、計画図中の区域は第一種住居地域、建ぺい率60%、容積率300%。計画図中の区域は近隣商業地域、建ぺい率80%、容積率300%でございます。

以上の案件を平成20年7月11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6893号、葛飾区における用途地域の変更を説明します。

「議案・資料」は51ページからでございます。

本地区は、JR常磐線「金町駅」の北西約1.8キロメートルに位置し、中川と都市計画道路補助261号線に囲まれた区域で、現在、土地区画整理事業が施行されております。葛飾区都市計画マスタープランでは、住環境維持保全型市街地として、緑豊かな中低層の住宅市街地の形成を図っていかうとしてございます。このため、土地区画整理事業の進捗にあわせ、地区計画を定め、用途地域を変更いたします。

参考として、葛飾決定の地区計画について「議案・資料」56ページの計画書及び計画図で説明いたします。

区域内面積は約5.5ヘクタールで、地区の特性に応じて区域内を「補助269号沿道地区」、「住宅地区」の2つに区分いたしまして、それぞれの土地利用の方針を定めております。地区整備計画では、地区施設として区画道路及び公園を、また建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度等を定めております。

なお、本地区では誘導容積型地区計画を活用し、公共施設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。以上の地区計画の決定にあわせまして約5.9ヘクタールの区域で用途地域を変更いたします。

変更後の主な内容ですが、計画図中の は第二種低層住居専用地域、建ぺい率60%、

容積率150%といたします。

以上の案件を平成20年7月11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6894、6895号の江戸川区における用途地域及び土地区画整理事業の変更を説明いたします。

「議案・資料」は63ページからご参照ください。

本地区は、都営地下鉄新宿線の一之江駅の北側に位置し、環状七号線、今井街道及び新中川に囲まれた区域です。災害に強く、安心して住み続けられるまちの形成、うるおいと賑わいのあるまち並みの形成などを図るため、地区計画を決定し、用途地域を変更いたします。

また、地区周辺は「土地区画整理事業を施行すべき区域」に指定されております。都は、平成14年に「周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン」を定めており、このガイドラインに基づきまして、今回の地区計画の決定と同時に、いわゆる「施行すべき区域」を変更いたします。

参考として、江戸川区決定の地区計画について「議案・資料」68ページからの計画書及び計画図で説明いたします。

区域面積は約6.8ヘクタール。地区の特性に応じまして区域内を「住居街区A」「住居街区B」、「近隣商業街区A」、「近隣商業街区B」、「環七沿道街区」の5地区に区分いたしまして、それぞれの土地利用の方針を定めております。

地区整備計画では、地区施設として区画道路、公園及び歩行者専用道を、また建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、高さの最高限度等を定めております。

以上の地区計画の決定にあわせまして、約4.5ヘクタールの区域で用途地域を変更いたします。

変更後の内容ですが、計画図中の は近隣商業地域、建ぺい率80%、容積率300%。計画図中の ですが第一種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率150%といたします。

これらの決定等にあわせまして、地区計画区域及び面的整備が確定した区域の合計約5.4ヘクタールを、江戸川東部篠崎付近土地区画整理事業を施行すべき区域から削除いたします。

以上、案件を平成20年7月11日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、3名から

2 通の意見書が提出されました。

黄色表紙の意見書の要旨をお開き願いたいと思います。

意見書要旨の 1 ページでございますが、反対意見の「都市計画に関する意見」のうち、主な意見は(1)「今井街道沿道の近隣商業地域の拡大は反対である。」というものでございまして、都の見解としては、地元区が定める地区計画と整合を図り、その内容を実現するため、当該地区の用途地域を変更する必要があると考えました。

また、反対意見の「その他の意見」のうち、主な意見としましては 2 ページの(1)でございますが「駐輪場を建替えて、区の施設、避難所スペース、駐輪場等を要望する。」という意見に対しまして、都としては、今回の地区計画は区と住民で構成された「一之江三丁目南地区まちづくり協議会」の議論を踏まえ、地域にとって必要な地区施設が位置づけられたものと、このように考えています。説明は以上です。

【鹿島議長】 幹事の説明が終了いたしました。それでは日程第 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】 まず 6892 号、練馬土支田地区について、意見だけ述べます。

地下鉄の導入空間のために、補助 230 号線道路が通行して、都施行の区画整理事業を行おうとしましたが、住民の猛反発で頓挫したものです。その後、区画整理地域を大幅に縮小して、230 号道路も、ほぼ街路事業の手法に切りかえながら、駅予定地域などを中心とした区画整理事業を区施行で実施しようというものです。しかし、地下鉄延伸の見通しもまだ立っておりません。

また、地下鉄延伸の多くの住民の願いを実現するには、地下は地下でと。新たな道路建設については多数の住民合意も得られていない問題です。にもかかわず、まだ見通しが立っていないのに、開発だけを先行させようとする意図での用途地域の緩和につながります。この地域は本当に良好な住宅地域です。交通不便といっても、すぐ隣接した大江戸線光が丘駅があり、皆そちらの方に行っておりますし、ここは長年住み続けた方々が本当に高齢化して、今さらながら土地区画整理事業などにはなじまないと。また、その開発によってさまざまな税負担が増えるということを大変心配しております。

この地域の開発につながる用途の緩和については慎重に行うべきです。以上であります。

【鹿島議長】 ほかにいかがでございましょうか。

[「なし」と呼ぶ者あり。]

【鹿島議長】 ご質問、ご意見がございませんようでしたら、日程第2につきましては、適宜分割して採決をいたします。

【松村委員】 じゃあ。日程全体でしたら、お許しをいいですか2点。

あと6894号、95号は異議なく賛成です。

6896号についても賛成です。

[「まだそこまで行ってないよ。」と呼ぶ声あり。]

【松村委員】 やっていないか。失礼しました。

【鹿島議長】 それでは日程第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6892号、東京都市計画用途地域の案件について、採決をいたします。

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】 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、議第6893号から議第6895号まで、東京都市計画用途地域及び東京都市計画土地地区画整理事業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3、議第6896号及び議第6897号を一括して議題に供します。

安井幹事に説明を求めます。

【安井幹事】 2つの案件を続けて説明いたします。

まず議第6896号、調布都市計画用途地域の変更を説明いたします。

「議案・資料」の81ページからをご覧ください。

本地区は、京王線布田駅の南口、京王線の連続立体交差事業と一体となって駅前広場や都市計画道路を整備し、駅前にふさわしい土地利用を図るため、土地地区画整理事業が施行されております。

調布市都市計画マスタープランでは、『業務・商業機能を重点的に誘導するとともに、都市型住宅の立地を誘導するなど、良好な市街地の形成を進める地区』となっております。このため、土地地区画整理事業の進捗にあわせまして、地区計画を定め、用途地域を変更い

たします。

参考として、調布市決定の地区計画について、「議案・資料」の90ページからの計画書、95ページからの計画図で、あわせてご覧になっていただいて、ご説明いたします。

既に決定済みの地区計画区域のうち、土地区画整理事業が施行される約1.5ヘクタールにつきまして地区整備計画を定めます。地区の特性に応じまして、「商業地区」、「住宅地区A」、「住宅地区B」の3地区に区分し、それぞれの土地利用の方針を定めております。

地区整備計画では、地区施設として区画道路、公園などを、また建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度などを定めております。

なお、本地区では誘導容積型地区計画を活用し、公共施設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。

地区計画の変更にあわせまして約1.1ヘクタールの区域で用途地域を変更いたします。変更後の主な内容ですが、計画図中 は近隣商業地域、建ぺい率80%、容積率300%。計画図中 は第一種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%といたします。

なお、本件につきまして、平成20年7月11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。

続きまして議第6897号、多摩都市計画用途地域の変更を説明いたします。

「議案・資料」は99ページからでございます。

本地区は、JR南武線南多摩駅の南約1.2キロメートル、京王相模原線・稲城駅の北西約0.8キロメートルに位置し、新住宅市街地開発事業が施行されており、地区の南側には多摩尾根幹線道路が通っております。

稲城市都市計画マスタープランでは、『多摩尾根幹線道路の沿道は「複合機能誘導地」として複合的な都市機能を導入し、その後背地では「一般住宅地」として良好な住宅市街地の形成を目指す』こととしております。地区内の区画道路の造成工事が完了しまして、宅地としての利用が可能となったことから、地区計画を定め、用途地域を変更いたします。

参考として、稲城市決定の地区計画について、「議案・資料」108ページからの計画書、また113ページからの計画図で説明いたします。

区域面積は約8.0ヘクタール、地区特性に応じまして、「低層一般住宅地区」、「低層生活利便地区」、「沿道地区」及び「幹線道路沿道地区」の4地区に区分し、それぞれ土地利用の方針を定めております。

地区整備計画では、地区施設といたしまして区画道路、公園、緑地などを、また、建築物等の用途制限、敷地面積の最低限度などを定めております。地区計画の決定にあわせて、約6.5ヘクタールの区域で用途地域を変更します。

変更後の主な内容ですが、地区の大部分を占める計画図中 は第一種低層住居専用地域、建ぺい率40%、容積率80%。「多摩尾根幹線道路の沿道」、計画図中 は第二種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%でございます。

なお、本件につきまして平成20年7月11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。説明を終わります。

【鹿島議長】 幹事の説明が終了しました。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】 6897号について意見を述べます。

本件はURのマンション計画が頓挫し、戸建ての低層住宅なら需要があるだろうということで、本年5月に稲城市が都市計画マスタープランをつくり直したことに伴う用途の変更ですが、用途をダウンゾーニングするなど、地元も歓迎する内容もあり、また既に現地は道路など造成工事も終わっている状況ということで賛成としますが、緑や環境を守る土地利用ができないのか。

今後、こうしたURの失敗した土地利用においては、公園などにして緑を確保する方向の土地利用を検討すべきだと要望しておきます。以上です。

【鹿島議長】 よろしゅうございますか。

他にいかがでございましょうか。

[「なし」と呼ぶ者あり]

【鹿島議長】 ご質問、ご意見がございませんようでしたら、日程第3、議第6896号及び議第6897号、調布都市計画用途地域及び多摩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されました。

【鹿島議長】 次に、日程第4、議第6898号から議第6900号までを一括して議題に供します。

安井幹事に説明を求めます。

【安井幹事】 それでは3件、地区計画の変更について説明いたします。

まず、議第6898号、「豊洲地区地区計画」の変更でございます。

「議案・資料」は117ページからご参照ください。

本地区は、有楽町線の豊洲駅の南西に位置し、面積は約102.2ヘクタールです。平成5年7月に当初の地区計画を決定し、昨年4月には2-1、3-1街区などについて整備計画を定めたところです。

今回は、地区の東側、区域3の3-2街区、約8.7ヘクタールを対象としまして、開発計画の具体化にあわせて、区画街路や歩道状空地、緑道などの地区施設と、5つに区分いたしました各街区の特性に応じまして建築物の用途制限や容積率最高限度、高さの最高限度などを地区整備計画として定めるものです。

本件につきまして、平成20年7月11日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、反対意見に関する1通1名の意見書がございました。

意見書要旨、黄色表紙でございますが、3ページをご覧ください。

反対意見のうち、「都市計画に関する意見」は、計画書に「都市環境の向上を図るため積極的に植栽、植樹する。特に大木の植樹を推進し屋上や壁面緑化と併せ、存在感のある緑のネットワークに寄与するなどを強調してほしい」というものでございまして、都の見解といたしましては、地区計画の方針において「地区全体の緑化環境の向上、緑のネットワークの形成を図るため植栽を積極的に行う。また、屋上や壁面緑化を推進し、良好な都市環境の創出とヒートアイランド現象の抑制に努める」と定めておりまして、今後、開発計画の具体化の中で、この方針に基づき、積極的な緑化を促すことといたします。

次に議第6899号、「大崎駅西口地区」地区計画の変更を説明します。

「議案・資料」は135ページからでございます。

本地区は、JR大崎駅西口駅前に位置しまして、面積は約9.1ヘクタールの地域です。平成14年9月に当初の地区計画を決定し、その後、E東・A・E南・D地区の地区整備計画を定めるため地区計画を変更しております。また、地区の一部では、既に市街地再開発事業や都市再生特別地区により、開発が進められております。

今回の変更は、地区の南側C地区、ソニーの研究所跡地約2.0ヘクタールを対象にい

たしまして、開発計画の具体化にあわせて、広場状空地を地区施設として位置づけ、また容積率の最高限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度などを地区整備計画として定めるものです。

なお、本件につきまして、平成20年7月11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6900号、新宿六丁目地区地区計画の変更を説明いたします。

「議案・資料」の145ページからご参照ください。

本地区は、JR常磐線・金町駅の西約800メートルに位置する三菱製紙工場の跡地で、面積は約33ヘクタールでございます。平成17年11月に当初の地区計画を決定し、昨年8月には「複合B-1地区」の地区整備計画を定めるため、地区計画を変更しております。

「議案・資料」155ページの計画図をご覧ください。

今回の計画変更は、住宅A地区約2.2ヘクタールにおいて、開発計画の具体化にあわせて、地区施設となる広場状空地、建築物の用途の制限や容積率の最高限度、高さの最高限度などを地区整備計画として定めます。

本件につきまして、平成20年7月11日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、18名から23通の反対の意見に関する意見書が提出されました。

意見書要旨の資料の4ページをご覧ください。

反対意見の「都市計画に関する意見」のうち、主な意見は(1)「45メートルの高さは守るべきである。民間マンションが、なぜランドマークになるのか」というもので、これに対する都の見解は、「今回の都市計画変更は、葛飾区が議会への報告及び住民説明会を踏まえて策定した「新宿六丁目地区まちづくり方針」に基づき、建築物の高さ等を地区計画に定めるものである。なお、ランドマークとは、ある地域の目印となる象徴的な景観要素であり、高層建築物もその一つになり得るものとする」というものでございます。

次に意見書の要旨5ページ(2)ですが、「超高層マンションは大きな壁であり眺望を塞ぐ。公園を予定している複合A地区から見ても日影をつくる。風害や電波障害が予想される。」というものでございまして、これに対する都の見解ですが、「今回の計画は、建築物を高層のタワー状にすることにより、長大な壁面を避け、眺望や日影への影響を軽減するものである。また、風害の検証を踏まえ影響の軽減を図っている。建設に伴う電波障害が明らかになった場合には、事業者が責任を持って対処する。」というものでござい

す。

意見書要旨の7ページでございます。(11)「企業が先に計画をつくり発表し、行政が追隨して都市計画を発表するなど都市計画そのものの公共性を否定するものである。」この意見に対し、都の見解ですが、「都及び区が地区計画の原案を説明し、その後、事業者は事業内容に責任を持つ立場から、地区計画に基づく具体的な開発計画の内容を説明している。」というものです。説明は以上です。

【鹿島議長】 幹事の説明が終了いたしました。日程第4につきましてご質問、ご意見がございましたら、お願いをいたします。

7番委員。

【村上委員】 議第6900号、新宿六丁目地区地区計画について、計画を推進する立場で何点が質問いたします。

葛飾区新宿六丁目地区は、平成11年に三菱製紙株式会社の移転に伴い、約18ヘクタールという膨大な土地が生まれ、その土地について計画的なまちづくりを進めるため、平成16年に葛飾区の要請により都市再生機構が土地を取得したと聞いております。このような大規模な工場跡地では、計画的なまちづくりを進め、開発を適切に誘導していく必要があると考えます。

まず初めに、このような大規模な工場跡地の開発を、都は、区や事業者との関係の中で、これまでどのように進めてきたのか、お尋ねいたします。

【鹿島議長】 安井幹事。

【安井幹事】 お答えいたします。

葛飾区では金町駅前の大規模な工場跡地について適切な土地利用転換を誘導し、地域のまちづくりに資するよう、区議会、区民等に地域の将来像を説明し、平成17年2月に新宿六丁目地区まちづくり方針を公表しております。

この方針を受け、都は、区及び工場跡地を取得いたしました都市再生機構と協議の上、土地利用の方針などを取りまとめまして、平成17年11月に当初の地区計画を決定しております。このまちづくりの方針や地区計画に基づきまして、都は、区や都市再生機構と協議・調整を重ね、開発業者の公募条件を整理いたしまして、都市再生機構が開発業者の公募を実施しております。

都は、公募により事業者が選定された後に、事業者からの具体的な提案を受けまして、区が定めた方針や、地区計画の内容の具体化などについて業者と協議を進めまして、検討

を行ってまいりました。

この間、複合B地区においては特別養護老人ホームの具体化をする地区計画を定めておりまして、また、本日住宅計画などを具体化するための地区整備計画を提案しているところでございます。

【鹿島議長】 7番委員。

【村上委員】 これまでも都は、区や都市再生機構との役割の中で連携をし、まちづくりの方向性を地区計画に定め、計画的にまちづくりを進めてこられたことはよくわかりました。では、都は計画の内容をどのように周知し、事業者に対して、どのように指導をしてきたのか、お伺いいたします。

【鹿島議長】 安井幹事。

【安井幹事】 都といたしましては、複合B地区に特養老人ホームを具体化するための変更を行った際と同様に、事業者の開発計画が、区の方針や地区計画を踏まえた、よりよい計画となるよう、今回の計画につきましても平成19年9月から事業者と協議を重ねてきております。

協議結果をもとに、都市基盤整備やオープンスペースの確保、緑化推進などの公共貢献などを踏まえまして、容積率や高さの限度を地区整備計画で定めた地区計画の原案を作成し、今年の4月に地元説明会を実施しております。

また、都は計画の内容について、都や区と十分な調整が行われ、一定の合意が形成された段階で、事業者に対しまして指導を行ってございまして、都は事業者の責務として、周辺住民等の開発計画の内容や開発に伴う影響などについて説明会を実施し、開発計画について十分周知を図るようにと、このような指導を行っております。

また今回の計画につきましては、先ほど今年の4月に都が都市計画原案の説明を行ったと申し上げましたが、その後に事業者は5月に開発計画に関する地元説明会を開催しております。さらに都は事業者の説明会での開催状況なども踏まえつつ、区報などにより説明会の周知を図った上で、6月に都市計画案の説明会を開催したところでございます。

【鹿島議長】 7番委員。

【村上委員】 事業者は行政と十分協議を行った上で、みずからの責任において開発計画の内容や開発に伴う影響などについて、周辺住民に十分な説明を行うことは重要であると考えます。本地区においては、民間活力を活用してまちづくりを行っており、行政と民間の役割を明確にした上で、周辺住民などへの計画の周知を図ったということがよくわか

りました。

最後に、地元では、今回の建築物の高さについて反対意見があると伺いました。都は事業者の高層建築物の計画について、どのように受けとめているのかお伺いいたします。

【鹿島議長】 安井幹事。

【安井幹事】 今回の意見書の中でもランドマークのことが言及されてございましたが、先ほどご説明したとおり、ランドマークとは地域の目印となる象徴的な景観要素のことでございまして、今回の計画もそのようなものとしてもあり得ると考えてございます。

今回、地区整備計画を定める住宅のA地区でございますが、区が策定したまちづくりの方針の中で土地の有効利用を進め、中高層計画を主体とする良好な住環境を踏まえた「中高層住宅ゾーン」と位置づけられてございます。

また、本地区を含む45m以下のゾーンにおいては、地域のランドマークを創出する建物については45mを超えることができること。その場合、高さの上限は、既に金町駅前決定されている市街地再開発事業における建築物の高さ以下とすることとされております。

こうしたことから、今回の開発事業者の提案は、この方針に合致した内容であるというふうに受けとめております。

【鹿島議長】 7番委員。

【村上委員】 同地区は平成11年の工場移転を契機に、地元葛飾区が中心となって金町駅に近接した土地を生かし、にぎわいの創出や良好な居住空間の確保、防災性の向上など、この貴重な空間を葛飾区のまちづくりに生かしていくため、関係者との協議を重ね、現在、都市計画により計画を具体化する大切な段階であると考えます。

今後は大学の誘致や都市計画公園の整備なども行われると聞いております。ぜひとも、都は葛飾区や都市再生機構との連携を図り、計画の実現を図っていただきたいと考えます。また今後とも民間の活力を生かした公民協調・協力によるまちづくりを着実に進めていくことを要望して、質問を終わります。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 まず議第6898号について意見を述べます。

この地域においては、既に豊洲の奥に位置する石川島播磨の大型開発でも、地域環境に大変悪影響を与えているのに、今回の東電の開発計画は住宅・商業ゾーンの床面積を28.1ヘクタール増やすもので、これ以上の臨海部における大企業の開発で、人口も土地をも

う増やすことは許されないと。よって反対です。

次に、6899号についても、意見だけを述べます。

本案件は大崎駅西口地区のソニー跡地開発計画の地区計画を、容積率300%から650%に増やす。高さの最高限度を144メートルとし、まさに大企業のための大型開発に便宜を図る用途の緩和を行うものです。今回の計画を含め、大崎地区の大型開発は、事前にいただいた資料によれば36ヘクタールの地域に住宅、それから商業業務の延べ床面積を162ヘクタールも増やすものです。こんな開発が進んだらヒートアイランド現象をさらに激しくし、地球温暖化などの環境破壊を激化することは必至で、世界の流れにも逆行したものでやめるべきです。よって反対です。

次に第6900号について、幾つか質疑を行います。

ちょうど3年前の10月でしたね、第170回の都計審で、本案件の地区計画を決めました。そのときの質疑で私は、「これだけの大規模工場跡地の土地利用は、その地域のみならず、東京のまちづくりにとっても大きな影響を与えるから、十分時間をかけて、まちづくりの主体者である住民参加による計画として、住民の意見を聞くべきだ」とたどしました。

これに対して都市整備局の当時の福島幹事は、「ご意見をいただくという意味での縦覧にも付したところでございますが、ご意見もないということでございまして、これは私もいたしましたし、基本的に進めていくというような判断をいたしましたものでございます。」と、こういうふうにご答弁しているんですね。この立場から言うと、今回は、今も説明がありました、この意見を聞いても、縦覧に付したら反対意見が23通18名、賛成意見なしでした。区の都市計画審議会に対しても19通19人の反対意見が出されて、賛成意見はなしでした。

まず、理由に関しても、これをどう受けとめているのでしょうか。

【鹿島議長】 安井幹事。

【安井幹事】 先ほどご説明いたしましたとおり、工場の移転が明らかになりました段階から、地元区では、縷々手続の方向を検討されてございます。工場跡地など、従来と全く異なるような土地の利用転換を行う場合には、地域の課題などを踏まえ、地元が中心となって道路や公園の配置、建物の用途・規模等、まちの姿を将来に明確にすることが重要と考えておりまして、こういったことを、こういうふうな点が明らかになって以降、ここはそれも必要でありまして、こうしたことを踏まえまして都と区と協議の上、地区計画を

提案するというところでございます。

それで、その過程において方針を、区民・区議会に説明、都市計画の原案、都市計画の案の説明、こういったことを重ねてきてございますので、地元の意見は十分酌み取っておる計画だと、このように考えております。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 前回はご意見もないということで、基本的に進めていくことを判断したというんですが、今述べたように、今回は、やはりこれだけの基本的な意見が出されている。慎重にも慎重を重ねて判断をすべきだと思いますが、ところが、その出された意見に対する都の見解、この意見書要旨を見ても、私は全くお粗末と言わざるを得ませんし、これでは到底住民の納得が得られるものじゃないと考えます。

さらに慎重に検討することを求めますが、そこで幾つかの点について伺います。

1点目はランドマークです。この4ページにランドマークについての都の見解、1で、「葛飾区のまちづくり方針に基づき、建築物の高さなどを地区計画として定める」としてありますが、この地域は建築物等の高さの最高限度を45メートルとすると。ただし、地域のランドマークを創出する建物については45メートルを超えることができるものとすると言われてますよね。つまり、この地域の建物の高さは45メートル以下が原則なんです。

ところが住友不動産が計画する高さ138メートル、39階建て、750戸の民間分譲マンションが、これが建てられるためには、このただし書き、これを使わなければならないんです。都は、なぜこのマンション計画をランドマークと認定するのでしょうか。その根拠を示してください。

【鹿島議長】 安井幹事。

【安井幹事】 ランドマークについての考え方は、先ほどご説明したとおりでございます。したがって、今回の計画も、そのようなランドマークの特徴もあり得るものと考えてございます。

なお、イメージ的にご説明申し上げますと、横浜には約300メートル近い商業施設がございますが、「ランドマークタワー」という名前で観光スポットの1つになっているところがございます。また、建設当初は非常に賛否両論があったエッフェル塔なども、今はパリのシンボル、ランドマークとしてなっていることは、もうご承知のとおりだと思います。

そうしたことから、このランドマークになり得るものということで、都としては判断してございまして、もう一つ、時系列的なことを申し上げますと、この周辺全体は45メー

ターの高さというご指摘ですけれども、ランドマークの形成に配慮する場合には、これを超えることができるということは、既に17年2月の、区のまちづくり方針の中に明らかにされていることをごさいますて、この段階では事業者は、まだ全く決定される段階ではございませんでした。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 今、ランドマークについて、この都の見解は高層建物のその1つとなるものと考えられるということですが、今、説明があった横浜の300メートル近い商業施設の建物、これは建てられて、その後、横浜市民やほかからの目印だとか、象徴だとか、そういうふうになってランドマーク的な存在。もちろん、パリのエッフェル塔、これはもう、そういうふうには呼べるというふうには思うんですね。しかし、この、まだこれから建てられようとする施設、高層建物であったら、じゃあ東京都すべてランドマークというような考え方を持つんでしょうか。

実際に、横浜の300メートルの商業施設はともかく、今度建てられようとする超高層、これは民間の分譲マンションです。高さが138メートル。こういう民間の分譲マンションが、ランドマークとなった実例が過去にはあるんですか。示してください。

【鹿島議長】 安井幹事。

【安井幹事】 私が先ほどご説明したのは、超高層建築はすべてランドマークであるというような趣旨でご説明したわけではございません。そうした超高層建築物のランドマークの1つになり得るものというものが都の見解だというふうにご説明したところでございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 「なり得るもの」。それはわかります。地域の方々が、あれはもう目印だと、この地域の象徴だと、ランドマークだというふうになればランドマークになってくるというのは。それで、今、時間的な経緯もあるというふうには思うんですけども、この、今、建てられようとしているこの建物が、なぜランドマークなのかと。

では、ランドマークとはだれがどの時点で認定するものなんでしょうか。

【鹿島議長】 安井幹事。

【安井幹事】 周辺が45メートルに制限されている。その中でランドマーク性を発揮するかなということですから、ランドマークとなる、先ほど定義をご説明したように地域の目印となるという意味では、周りが一定程度抑えた中で、ある程度、建物が一定の高さ

以上であるということでご理解いただけるのではないかと考えています。

また、そうしたことから、今回の計画はだれが認定するか。今、ご説明したランドマークをだれが認定するか、だれが認めるかということでございますけれども、今言ったような市街地の状況から、周辺の状況と、その対象となる建物ないしは構造物、場合によっては神社仏閣になるかもしれませんし、そうした状況の中でランドマークが認識されるというふうに考えております。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 周辺が45メートルで抑え込まれていると。だから、今度138メートルの建物は確かに目立ちますよね。だからランドマークだということですけども、だれがといったら、その周辺地域の方々がそうなったときに、果たしてランドマークと呼ぶんじゃないでしょうかというような、私は今の見解に受け取るんですけども。

非常にあいまいですよ。ランドマークとは何かということが、もう本当に問われていくというふうに思うんです。この重要な問題を、今のような都の見解のまま、この都市計画審議会でも新たな事例をつくってしまうような拙速は、私は避けるべきだと思います。

計画地の近隣で行ったアンケートでも、「地上130メートルの超高層マンションをランドマークにすることについて」というアンケートの91通の回答の中で、「理解できない」が79.2%だった。私は、こういう声にこたえて、今、幹事から答えがありましたよね。要するに、そういうランドマークというのは周辺住民というか、そういう方々が認知するものだということだったら、既に、それはもうランドマークにすることには理解できないという答えがあるわけですから、都市整備局としても慎重に検討すべきではありませんか。再度、見解を伺います。

【鹿島議長】 安井幹事。

【安井幹事】 今回の、都市計画の提案の過程までに、最初もご説明しましたような区の方針を区議会・地元住民への説明、また都市計画原案や都市計画の説明、またその過程では公募内容も都市機構は区議会に説明していると伺っております。

こうしたことから、手続そのものは十分。必要な手はずを重ねて進めてこられたと、このように考えます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 先ほど私が指摘しましたけれども、この葛飾区のまちづくりの整備方針においても45メートルが原則なんです。ランドマークというふうに認定されたという

か、建物であるなら138メートルが許されると。だから、だれが認定するのかということと、もしここで、それはランドマークとは言えないんじゃないかと、ほかでもいっぱいあるのに。もし、そういうことを認定というか、そうふうにして、ここで138メートルの建物を許可する都市計画を決めたら、それが1つの私は重大な前提事例になると。

だから、やはり、しっかりその点の、東京都は指導というか認識を、私は持つべきだと思うんですよ。区が言ってきたから、区がそれをランドマークとしてこれから認定するんだから、都もそれでいいんだと、それが区の方針だということでは、ここで、この都市計画審議会では整備計画、これは都ですよ。やはり決めることはいかななものかというふうに思います。

そういう意味では、私は慎重の上にも慎重を重ねるべきだというふうに、この点については要望というか、指摘しておきます。

それから、この意見書では、住環境に与える悪影響の懸念についても(2)以下に意見が出されています。都の見解は、課題を真摯に受けとめるというよりも、私はこの回答、都の見解というのは開き直りや、課題の先送りの感をぬぐえません。高層タワー状だから影響ないなどとしていますけれども、現に都心に建っている超高層ビルが周辺環境に与えている重大な影響を見れば、そんなことで私は済まされるはずはないというふうに思います。ましてや、この建物が日影になって、さらに周辺高層ビルが建てば、全く地域の環境は台なしになることは明らかだということも指摘します。

1~2伺っておきますけれども、金町駅の混雑で、このことの指摘もありますよね、意見が。これに対して都は、JRが適切な対応が可能としています。果たして今、金町駅の現在の実情、住民の声からも大変だという、利用者からもあるんです。そういう利用客の声などを、果たして聞いているんでしょうか。少なくともアンケートをとるとか、JRの輸送増強策を明らかにするとか、または危険がないように駅の改良の見通しなどを、やはり明らかにして示さなければ、やはり、こういう不安というか意見というものは解消されないというふうに思いますけれども、この点についてはどうでしょうか。

【鹿島議長】 安井幹事。

【安井幹事】 今回の都市計画案をまとめる過程の中で、区とも協議し、区から直接JR東日本に対しまして、今回の開発を行う場合に対する影響を確認してございます。この結果、金町における乗降客は十分、今の状況で対応可能であるということの話をされております。

しかしながら、さらに区としては、駅の利用しやすさというものをさらに向上するために、JRに対しまして高齢者対応などの駅改良を要望していくということでもあります。また、駅に至る過程の道路についても、いろいろ検討を重ねてございまして、開発から、金町駅の商店街の歩道では、幅員そのものはあれですけども、歩道等の違法駐輪等が課題になっておりますので、道路の整備水準としては十分にあるというふうな結果がございまして。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 対応できるとJRから回答をいただいているということなんですけども、どういう改良の回答なのか。私は具体的に利用客や住民に明らかにし、さらにその意見・要望に基づいて、はっきりとした解決の道を示すべきではないかというふうに思います。

それからもう一つは長周期地震震動。この問題についても意見が出されておりますけれども、長周期地震震動が超高層ビルに甚大な被害をもたらす問題で、都の見解は、これで回答になっているんでしょうかね。重ねて伺いますが、現在、法令などに定められた基準に適合すれば、適合したものだから大丈夫だという、これ一偏ですよ。しかし、長周期地震震動の、この危険性の認知といいますか知見は、これは最近ですよ。まだまだ、それ未知の分野があって、これから大問題だということが今、言われて、その不安や、そういうものがあるわけです。それに対して、法令等に、この基準に適合する現在の、大丈夫だということですけども、本当に長周期地震震動による、こうした超高層への被害はないと言えるのですか。

【鹿島議長】 安井幹事。

【安井幹事】 被害というものを、何をもちて被害とおっしゃられるかわかりませんが、揺れが大きくなるという事実はあるわけでございます。ただ、長周期の地震動につきましては、平成18年に土木学会・建築学会がまとめた調査提言によりますと、現在の耐震技術に基づき、慎重な設計がされた建築物については、おおむね耐震安全性は確保されると、このような提言がございまして。そうしたことから、今回、意見書の要旨に対するこの見解というようなものをまとめているところでございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 ようやく知見されて、今、さまざまな専門の分野の中でも、例えば1つの、そういう事例。それは建物がぼっきり折れるとか、つぶれるとかいうことにはならないと思いますけども、それは、やっぱり起きる甚大被害ということについては、どうしていいかということの、やはり、今、対策が急がれているということ、それに対する住民

の不安についても、きちっとこたえていくべきだというふうに思います。

それから、次に手続の点についても、住民は行政に大きな不信を持っています。意見書の、これはページ7ページの(10)、(11)のところに、その指摘も出ていますが、原則45メートル以下の高さの建物しか建たない地域に、業者が住民に138メートル、39階建て建築計画があると説明する。それを、もう住民は知って本当にびっくりしたんです。それから半月以上後に、都と区が、その計画内容をそのまま追認するような都市計画変更案を発表したというのが、住民の圧倒的なというか、多数の受けとめなんです。

こういうやり方に対して、企業と行政の癒着じゃないかというふうに住民が不信感を持つのも私は当然だと考えますけれども、この点については、先ほど縷々経過がありましたけれども、だったら、その1年前の9月から事業者といろいろ話し合ってきたということがありますが、住民は全くそういうものは知らされていませんよね。目に見えて出てきたのがその4月で、その後のこういう都市計画の変更という。

これについての、(10)、(11)これに対する、私は、都の見解の(10)、(11)、全くこれでは住民納得しないというふうに思いますけれども、この点についてはどうでしょうか。

【鹿島議長】 安井幹事。

【安井幹事】 先ほど時系列を追ってご説明したわけでございますけれども、今、委員が先ほど来問題にされてございますランドマークということについては、17年2月の都の方針の中で明らかにされていることでございます。これも先ほどご説明したとおり、区議会あるいは地元説明会を経ての構想でございます。で、都としては、これを法的に位置づけるということから、この17年の11月に都市計画を決めているというところでございます。

で、今、事業者との関係について言及されましたが、この段階では当然、事業者などはまだ決まっているわけではございませんで、18年に入りまして6月と11月にそれぞれ公募ということで、前回変更の特養ホーム、また今回の住宅計画をやる事業者が決まったということでございます。

正式に、今回の提案と申しますと、17年11月に都が、当初は都市計画を定め、業者が決まったのは19年の9月になります。協議が始まったのは19年の9月でございます。そうしたことから、時系列的にも何ら事業者の計画を前提として都市計画が組まれたんだということは全くそのとおりではないということを申し上げておきます。

また、説明会でございますが、地域によっては都市計画があるんだけど、なかなかわかりにくいということで、地域の地元住民が少しでも具体的な計画を知りたいということもあると思います。そういったときに都としては、できるだけ事業者の責務として、計画案をよく理解してもらうために事業者による説明を促しているところでございます。今回は都が都市計画原案を説明した後に、施行者が事業者として具体的な計画を説明しているということでございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 今、ランドマークだとか、そういう考え方や計画というのが葛飾区の方にもともとあったというような話もありますけれども、私も3年前の、この製紙跡地が最初の地区計画、ここに出されたときに、現地に行っているいろいろ聞いた。その当時は住民参加で説明会もやっているんだといっても、その区との会議をやっているのは町会長のさらにその上の代表、商店街の代表の代表の方がその会議には出ていたと。だから町会長や商店会長はもちろん、多くの住民は知らなかったと。

そこで、区のプロデュース会議に、その代表の方々が出席しても、多くの方々は、その会議の名称も「プロデュース会議」と。中身は「リーディングプロジェクト」だとか、「ランドマーク」だとか、そのほか、やたらに横文字が多くて、本当にちんぷんかんぷんで、中身が何一つ理解できなかつた。だから、戻っても、どういう開発がそれやられるのか説明できなかつたということ、私も直接聞きました。これは、そういうことで3年前の当審議会でも私は指摘した点なんです。

だから、きちっと住民参加にはなっていないと、やっぱりまちづくりの主体はその地域の住民であるから、もっと慎重に十分計画を具体化するようにと。それに対して当時の福島幹事は、東京都が支援するというか、指導するというか、そういう答弁もありました。

ですから、確かに、そういうランドマークということはあったんでしょうけども、そのことは地元住民にも知らされていないし、一生懸命、自分たちのまちをよくしよう、せっかく貴重な、膨大な跡地をどう、やはり葛飾区の誇りになるようなものしていくかって、みんな努力してきたんです。そしてその地域のまちづくりの、その計画が45メートルで抑えていると。だから、もともとそんな、だから138メートルの、区が事業者と話し合っていた中身などは知らない。

で、突然として、その4月に出されて、その後、行政から初めてちゃんとした説明があったのが、もう、その138メートルの住友不動産の建築計画を、まさに是認する形での

計画変更の内容であったと。私は、それが事実経過だというふうに思いますよ。

だから、ランドマークという考え方が突如として起きたんだということじゃないことも、私はこの結果からもわかりますけども、それがきちっと説明されていない。ましてや、そこが、そのランドマークがそういう形でなるのかということも、住民にとってはまさに寝耳に水だということであります。だから、先ほどのような厳しい声が出てきておりますし、周辺で、先ほど紹介したアンケートにおきまして、水道も、不動産の計画にあわせて区が都市計画の変更しようとしていることについては、「住友のいいなりだ」という回答が91件の回答のうち、89.2%をやっぱり占めていることにも、私はあらわれているというふうに思います。

もう一つちょっと伺いたいのは、都議会の委員会、都市整備委員会の中でも、我が党の委員から、この点を、手続についておかしいじゃないかという話があったら、事前にそれは事業者と計画を練るのは当然だという、それはなぜかという、再開発促進地区だから、事業者の提案をもって進めるというような答弁がありまして、私、これ言葉じりをとらえるわけじゃありませんけれども、そういうものなんですか都市計画というのは。

やはり、まちづくりだとか東京都の都市計画の考え方、誘導があって、そして事業者の提案ももちろんあるでしょうけども、それに対して、やはり東京都があらゆる角度から慎重に検討して、住民の意見に基づいて聞いて、やはり調整するというか、チェックするというか、あるときには「これはだめだ」というような形になるんじゃないかというふうに、私は理解しているんですけども、どうでしょうか。

最近、特区計画、これは逆に、短期間に都市再生をやるんだというので国が法律までつくり、事業者の提案が最優先され、それが出されたらそれを受けて、その成否については、適用については、我々都市計画審議会が判断するということになっておりますが、それは、あくまでも都市再生緊急整備地域に限られているわけでしょう。再開発地区において、今言ったような形、すべて事業者の提案と。

そしてまた、今、裏を返せば、何かその事業者の提案にあわせて都市計画を変更するというようなことは、私は、これはやっぱり違うんじゃないかと、逆転しているんじゃないかというふうに思いますけども。都議会の場でもそういう答弁がありましたので、この場でも、ちょっときちっと質問方、ただしておきたいというふうに思います。

【鹿島議長】 安井幹事。

【安井幹事】 地区の将来像もあり、マスタープランや構想でまちの整備を行っていく

必要があると思います。常任委員会でお答えしたのは具体的なプロジェクトの調整のことでございます。大規模な民間開発では事業者のノウハウや経験を生かすこと、これが大切でございます。行政としては、それが恣意的な判断によらず、公平性、透明性をもって適切な計画となるようにコントロールしているわけでございます。

具体的な計画では、再開発促進区と申しますと、一定の技術的な基準は事前に明示してございます。その基準に基づきまして、事業者から提案について、さまざまなやりとりを繰り返し、積み重ね、関係者とも十分協議しながら計画をまとめる、その過程のことを常任委員会ではご説明いたしました。以上でございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 最後にしますけれども、事業者の、私は提案を生かすということを否定するものではありません。それにしても、やはりまちづくりの主体である地域住民や都民、そういう意向や、もろもろの意見を、やっぱり、しっかり踏まえながら、先ほどのランドマークの点もそうです、都市計画のそういう提案も、やはり専門家としての都市整備局がきちっと私たちに示していただきたいと、いただかなければならないというふうに思っております。

最後にまとめの意見を述べますけれども、前回の審議会でも次の年度からなんか建設着工が行われる見通しなどという見解が示されて、私も本当にびっくりしたんですけども、それでも幹事の福島さんから、地元区ともよく相談して、私どもとしても必要な支援をしてまいりたいと、そういう答弁がありましたし、その後も、やはり住民は、これはもう大変だと、私たちの問題だということで、多くのさまざまな学習会や検討会や、区とのそういう話し合いも行われた中で、地元区も450億ですか、多額な区民の理解を得て、みずから公募といいますか応募して、土地を取得して、当初の計画を変更して公園と大学誘致と、そういう土地利用に変更しようという、そういう前進があった点については私も評価したいというふうに思うんです。

ですから、都としてさらに、今、出されたこのランドマークで、都が今日、住民が提起している、この意見書にも出されている、この課題をしっかりと受けとめ、住民の意向が反映されるような土地利用となるよう、地元とも連携して十分な指導をしていくことを要望したいと思います。

今回の提案は撤回を求めたいと思いますが、採決が諮られるならば反対いたします。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、ここで日程第4、議第6898号から議第6900号まで、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いたしました。

【鹿島議長】 次に、日程第5、議第6901号を議題に供します。

河村幹事に説明を求めます。

【河村幹事】 議第6901号は、多摩市の「多摩ニュータウン多摩第2団地の住宅施設」の廃止に関する案件でございます。

お手元の「議案・資料」157ページから167ページをご覧くださいと思います。

まず初めに「議案・資料」158ページ、ここをちょっとお開きいただきしたいと思います。本件の位置でございますが、多摩市の南、多摩ニュータウンの区域にございまして、京王線及び小田急線の「永山駅」から南へ約1.5キロメートルの範囲に位置してございます。今、モニター画面に現況の航空写真を写し出しておりますので、あわせてご覧いただければと思います。

「多摩ニュータウン多摩第2団地の住宅施設」は、昭和45年に都市計画決定されまして、当時は日本住宅公団、現在の都市再生機構によりまして建設された団地でございます。以下、本件につきましては「永山団地」というふうに呼ばせていただきしたいと思います。

現在の永山団地に関する一団地の住宅施設の都市計画の内容は、区域面積として約46.6ヘクタール、住宅予定戸数が約3,630戸のほか、「議案・資料」159ページ、ここにも記載してございますとおり、公園などの公共施設や、小学校、幼稚園、店舗等の公益的施設の位置を定めてございます。

永山団地では、少子高齢化の進展に伴い、団地内の小学校・幼稚園が廃止になるなど、地域需要の変化が生じておりまして、そうした中で、福祉施設等の誘導を図り、まちの活性化に取り組むため、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、多摩市が決定する「永山地区地区計画」について、ご説明させていただきたいと思います。

「議案・資料」161ページから167ページをご覧くださいと思います。

地区計画の策定にあたりましては、緑豊かで閑静な市街地環境を継承し、多摩の景観づくりや幹線道路沿いの住環境等に配慮するとともに、活力あるまちづくりを目指すこととしてございます。

地区計画の区域は、現在の「一団地の住宅施設」の区域と重なります約46.6ヘクタールといたしまして、地区の特性に応じて「住宅地区」「生活関連地区」、「公共公益施設地区A・B・C」の5地区に区分いたしまして、それぞれの土地利用の方針を定めてございます。

地区整備計画では、新住宅市街地開発事業などにより整備された道路・公園を引き続き維持、保全するため、地区施設として位置づけてまいります。また、閑静な市街地環境を維持・創出するため、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、壁面の位置の制限及び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」の都市計画を廃止するものでございます。

なお、平成20年7月11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5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。

[「なし」と呼ぶ者あり]

【鹿島議長】 よろしゅうございますか。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6901号、多摩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たいと思います。

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6、議第6902号を議題に供します。

石川民間開発担当部長の説明を求めます。

【石川部長】 議第6902号、府中駅南口地区第一種市街地再開発事業の変更に關する案件についてご説明申し上げます。お手元の資料では、「議案・資料」169ページから177ページになります。

「議案・資料」の172ページをご覧ください。

本地区は、府中市の中心に位置し、京王線府中駅の南側に隣接する施行区域約3.8ヘクタールの区域です。モニターをご覧ください。現況の航空写真であり、赤色の枠が再開発事業の区域を示しております。

次に、地区の状況ですが、173ページの施行区域図をご覧ください。本地区は昭和57年に、府中駅南口地区第一種市街地再開発事業として計画決定されています。施行区域は3つの街区に区分され、南側の2街区は平成7年度、東側の3街区は平成16年度に事業が完了しています。

事業未施行である1街区は、駅に隣接しているものの、4メートル未満の道路に沿って小規模な店舗等が建ち並び、交通広場等の公共施設や、土地の高度利用が不十分な状況にあります。本案件は、この1街区において、地域のコミュニティを回復するとともに、府中市の重要な景観資源であるケヤキ並木など周辺環境に配慮した土地利用を図るため、建築物の主要用途及び高さの限度等について変更するものです。

変更概要ですが、171ページをご覧ください。今回の変更箇所は1街区の建築物の整備に関する事項及び住宅建設の目標に関する事項です。建築面積について、低層部分の店舗面積を確保するため、約5,220平方メートルを約5,500平方メートルとし、延べ面積については、住宅及び駐車場整備のため、約4万8,670平方メートルを約5万7,000平方メートルとします。容積対象面積は、既定計画のとおりです。

主要用途については、既定計画では店舗、事務所、駐車場でしたが、近年、事務所需要が少ないことから、事務所用途を廃止する一方、周辺の公共公益施設が老朽化し再編整備が必要であること、また、本地区が「東京都住宅マスタープラン」において重点供給地域に指定されていること等から、公共公益施設及び住宅を主要用途として追加します。

次に、建築物の高さの制限について説明いたします。モニターには、形態制限の概略を示しています。左側に既定の都市計画内容、右側に今回の変更内容を示していますので、176ページの計画図4とあわせてご覧ください。建築物の高さの制限については、東側の交通広場に面する低層部を3街区の低層部にあわせ、既定の25メートルを35メータ

一に、西側の高層部を2街区の高層部にあわせ、既定の50メートルを60メートルとします。また、ケヤキ並木通りに面する10メートルまでの範囲を既定の50メートルを25メートルとします。

敷地面積に対する建築面積の割合については、約7.7/10を約8.0/10とします。住宅建設の目標については1街区に住宅約60戸を予定しており、3街区の240戸とあわせ、既定の約200戸を約300戸、既定面積約1万9,500平方メートルを、約3万3,000平方メートルとします。177ページに参考図としてイメージパースを示しております。

なお、事業主体は市街地再開発組合、事業年度は平成21年度から平成25年度を予定しております。

次に意見書の要旨についてご説明をいたします。

「議案・資料 別冊 意見書の要旨」の8ページをご覧ください。

本案件を平成20年7月11日から2週間縦覧に供したところ、2通、1名1団体から意見書の提出がありました。提出された意見書は、反対意見に関するものが1通1名、その他の意見が1通1団体です。

反対意見に関する内容としましては、「多くの地権者の理解が得られていない状況での都市計画の変更がなされることについて反対」というもので、都の見解としましては、準備組合に加入している地権者は約80%おり、都市計画の変更についても地権者の約75%が同意し、計画の変更については、おおむね同意が得られており、妥当であると考えております。また、その他の意見に関する内容としましては、記載のとおりでございます。以上で説明を終わります。

【鹿島議長】 石川部長の説明が終了いたしました。

それでは日程第6につきましてご質問、ご意見ございましたらどうぞお願いします。

29番委員。

【松村委員】 意見だけ述べます。

「多くの地権者の理解が得られていない状況」との意見書が出されているのに、準備組合加入状況の地権者が約80%、都市計画の変更についての同意状況も75%と記載されているように、やはり各権利のかかった、こういう開発においては、住民の合意状況がとれているとは私は言えないと反対いたします。

さらに、今回の再開発総事業費は330億円で、うち市負担が160億円、事業費に占

める割合が実に48%です。これまで完了した第2地区は24%、第3地区は22%だったことから、今回の第1地区の再開発事業が突出していると言わなければなりません。しかも開発ビルの2フロアを60億円で買い取るとしますが、何に使うかも決まっていな
いといます。取得する公共施設が市民全体にとって必要な施設なのかなど、市民全体の
合意も到底得られている状況ではありません。よって反対いたします。

【鹿島議長】 ほかに、いかがでございましょうか。

[「なし」と呼ぶ者あり]

【鹿島議長】 ご質問、ご意見がございませんようですので、日程第6、議第6902
号、府中都市計画第一種市街地再開発事業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
決定をいたしました。

【鹿島議長】 次に、日程第7、議第6903号を議題に供します。

升幹事の説明を求めます。

【升幹事】 議第6903号は、産業廃棄物処理施設の用途に供する特殊建築物の許可
についての案件であり、「昭石化工株式会社砂町工場破碎施設」の建築に関するものでご
ざいます。

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

薄茶色表紙の「議案・資料」の181ページから185ページをご覧ください。

計画地は、江東区の東部、東京メトロ東西線南砂町駅の南約1.2キロメートル、荒川
の西側約1キロメートルのところに位置しており、南側は砂町運河に接しております。計
画地周辺の土地利用状況は、モニターに写した航空写真のとおりでございます。計画地
の用途地域は工業専用地域でございます。

事業主体である昭石化工株式会社は昭和28年に設立し、平成4年より本計画地で東京

都内の建築物解体現場や、道路工事の建設現場から排出されるアスファルト廃材及びコンクリート廃材のリサイクル事業を行っております。今後、江東区などの建設現場から搬入されるコンクリート廃材の増加が予測され、特に年度末の工事ピーク時には施設の稼働時間を延長し、処理能力を上げることとしております。この結果、処理能力が建築基準法施行令で定める範囲を超えるため、建築基準法第51条の規定に基づき、本審議会に付議するものでございます。

本施設のアスファルト廃材及びコンクリート廃材の最大処理量は、1日当たり3,600トンでございます。なお、破碎したアスファルト廃材は、再生アスファルト合材として、また、コンクリート廃材は、再生路盤材として再利用いたします。

薄茶色表紙の「議案・資料」の184ページをご覧くださいと思います。

施設は、破碎プラント、原材料及び製品保管場と、再生アスファルト合材を製造するプラントで構成され、敷地面積約0.89ヘクタールでございます。

なお、施設の稼働に伴う周辺地域の生活環境に及ぼす影響につきましては、事前に環境局に出された報告書によりますと生活環境への影響は少ないと予測されております。説明は以上でございます。

【鹿島議長】 幹事の説明が終了しました。日程第7につきましてご質問、ご意見がございましたら、お願いいたします。

29番委員。

【松村委員】 意見を述べます。

これまでも産廃施設が集中している江東区から、ごみの搬入車の通過による、ごみ汁飛散や、埋立地からの灰被害、交通渋滞など、迷惑をこうむってきたことなどによる規制を求める声が上がっていました。

今回の許可は、現在、がれき類の破碎処理、8時間稼働100トン以下の処理量を、さらに24時間稼働、1日3,600トン処理をしようとするものです。このため23区内から搬入車両が、現在15台が、300台になるなど、一日中発生することになります。これでは規制を求める声と全く逆行するもので、もっと分散処理へと規制すべきだと考えます。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7、議第6903

号、産業廃棄物処理施設の用途に供する特殊建築物の許可の案件につきまして採決をいたします。

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した。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。

以上をもちまして、本日の議事は、すべて終了をいたしました。

委員の皆様方には、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、小林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 3 時 1 4 分閉会

本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。