

午後 1 時 3 0 分開会

【事務局(宮内都市計画課長)】 まだお見えになられていない委員の方がいらっしゃいますが、定刻となりましたので、ただいまから第 190 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 190 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します。

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」。

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、近藤会長、よろしくお願いいいたします。

【近藤議長】 本日はご多忙のところご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

初めに、本日の審議会は、当審議会運営規則第 11 条に基づきまして会議を公開で行いますので、傍聴者及び報道関係者の入室を認めております。ご了承をお願いいたします。

次に、傍聴者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る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。お手元に桃色の表紙の「議案・資料 別冊 委員の異動報告・委員名簿・幹事名簿」の 1 ページ及び 2 ページをお開き願います。そこに委員の異動報告が記載してございます。今回 8 名の方が異動されました。そのうち、新しく委員になりました 4 名の方をご紹介申し上げたいと思います。

議席番号 2 番、財務省関東財務局長、森川卓也委員でございます。本日はご都合により、代理の方にご出席いただいております。議席番号 5 番、農林水産省関東農政局長、宮本敏久委員でございます。本日はご都合により、代理の方にご出席いただいております。それ

から議席番号9番、江戸川区議会議長、須賀精二委員でございます。最後に、議席番号10番、経済産業省関東経済産業局長、内山俊一委員、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。

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、ご了承お願いいたします。

それでは、これより審議に入りたいと思います。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、議事進行につきましてご協力をお願い申し上げます。

それから、説明幹事に申し上げます。各案件の説明、答弁、簡潔、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くださるようお願いいたします。

【近藤議長】 それでは、日程第1といたしまして、議第7021号から議第7026号までを一括して議題に供します。

安井幹事、説明をお願いいたします。

【安井幹事】 日程第1、議第7021号から7026号までは、町田市と神奈川県相模原市の行政境界の変更に伴う、都市計画区域、区域区分、用途地域、都市計画道路、土地区画整理事業の都市計画を変更する案件のため、一括してご説明いたします。

薄茶色表紙の「議案・資料」7ページからでございますけれども、8ページの位置図をごらんください。

今回の変更を予定している箇所は、東京都町田市と神奈川県相模原市の市境となっている2級河川境川沿いのうち、おおむね連続する約2キロメートルの区間と飛び地約0.1キロメートルをあわせました約2.1キロメートルの区間でございます。町田市と相模原市の行政境界は、かつては蛇行する境川に沿いまして、曲がりくねった形で設定されていましたが、河川改修により、流れが直線的に変わり、これに伴って両市の区域の一部が、互いに河川を挟んで反対側に残る状況が生じてきました。

こうした状況を改善するため、両市では、当該区域住民などと合意形成を図りながら、

行政境界を改修後の河川の形状に沿った形となるよう、順次変更を行ってまいりました。

これまで、平成11年度、16年度、19年度の3期にわたり、行政境界の変更を行っており、今回の第4期目の変更につきましては、既に、昨年12月の町田市議会、相模原市議会、及び本年3月の東京都議会、神奈川県議会におきまして議決を得ております。先月31日には、総務大臣による行政境界変更の告示がなされており、12月1日に効力が発生する予定となっております。

次に、都市計画の変更について説明いたします。

資料の9ページから13ページにかけて、変更箇所図を5枚にわたり掲載してございます。これらを合計いたしますと、相模原市から町田都市計画区域に追加する面積が約1.7ヘクタール。逆に相模原市に編入され、町田都市計画区域から削除される面積が約1.1ヘクタールとなりまして、差し引き、町田都市計画区域は0.6ヘクタール増加いたします。

同様に、次の16ページから20ページにかけましては、区域区分の計画図を5枚掲載してございます。

今回の変更箇所は、全て市街化区域内となっております。追加または削除される区域の面積は、都市計画区域の変更と同様でございます。差し引き、町田都市計画区域の市街化区域が0.6ヘクタール増加いたします。

次に、25ページから29ページにかけまして、用途地域の計画図を掲載してございます。新たに町田都市計画区域に追加される約1.7ヘクタールの区域につきまして、それぞれ周辺の指定状況を踏まえ、用途地域を指定するとともに、町田都市計画区域より削除される約1.1ヘクタールの区域について、用途地域を削除いたします。

次に、資料の39ページから47ページにかけまして、計画図及び参考図によりまして、都市計画道路の変更を説明いたします。

都市計画区域の変更に伴い、町田都市計画道路のうち、3・4・16号根岸図師線及び3・4・18号能ヶ谷根岸線の2路線を変更いたします。

3・4・16号根岸図師線につきましては、今回の行政境界の変更を契機に、起点位置及び延長を約1,240メートルから1,210メートルに変更いたします。また、3・4・18号能ヶ谷根岸線につきましては、都市計画区域の境界にあわせまして、都市計画道路の区域を一部変更いたします。

あわせて、両路線とも車線の数を2車線と定めます。

なお、どちらの路線につきましても、境川周辺におけます整備は、既に完了してございます。

次に、52ページでございます。位置図及び計画図で、土地区画整理事業の変更を説明いたします。

忠生土地区画整理事業の区域約196ヘクタールのうち、今回、相模原市に編入される区域約1ヘクタールにつきまして、土地区画整理事業区域から削除いたします。

恐縮でございますが、資料30ページに戻っていただきまして、参考といたしまして、町田市決定の公共下水道について説明いたします。

今回の行政境界の変更に伴いまして、町田市公共下水道の排水区域について、追加、削除を行います。

以上の案件を、平成22年7月16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。

説明は、以上です。

【近藤議長】 ありがとうございます。

それでは、この日程第1につきまして、ご質問、ご意見がございましたら、お伺いしたいと思います。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

【近藤議長】 それでは、この日程第1、議第7021号から議第7026号まで、町田都市計画区域、町田都市計画区域区分、町田都市計画用途地域、町田都市計画道路及び町田都市計画土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たいと思います。

賛成の方は挙手をお願いいたします。

〔 賛成者挙手 〕

【近藤議長】 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いたしました。

【近藤議長】 次に、日程第2、議第7027号を議題に供したいと思います。

安井幹事の説明をお願いいたします。

【安井幹事】 日程第2、議第7027号は、世田谷区におけます用途地域の変更案件でございます。

資料は55ページからになりますけれども、まず、64ページの位置図をごらんくださ

い。

本地区は、京王線芦花公園駅の南に位置しまして、駅至近から南側の粕谷区民センター通りに至ります、千歳通り沿道の約840メートルの区域でございます。

拡幅の整備が進められている千歳通りは、世田谷区都市整備方針におきまして、通勤通学、買い物など、徒歩を主体とする「地域生活軸」として、また、防災まちづくりの目標では「延焼遅延帯」として、位置づけられております。

本地区の周辺には、蘆花恒春園や世田谷文学館、公的住宅団地などとともに、武蔵野の面影を残す緑も見られ、千歳通りの沿道において、周辺環境と調和した魅力ある街並み形成を図ることとなっております。

このため、千歳通り沿道におきまして、住宅と商業、業務などが調和した防災性の高い市街地環境や、緑豊かで潤いある良好な街並み景観を形成するとともに、安全で快適な歩行者空間を確保するため、地区計画を定め、あわせて用途地域を変更いたします。

参考といたしまして、世田谷区決定の地区計画につきまして、資料66ページから75ページの計画書、計画図で説明いたします。

千歳通りを含みます「千歳通り北部沿道地区」地区計画の区域は、約3.7ヘクタールで、地区の特性に応じまして、「A地区」、「B地区」、「C地区」の3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、建築物等の用途の制限、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度などを定めております。

今回決定します地区計画の一部約1.4ヘクタールが、既に平成5年に決定いたしました「西部地域粕谷・南烏山地区」地区計画区域と重複することとなったことから、当該区域を「西部地域粕谷・南烏山地区」から削除いたします。

資料の65ページにお戻りください。

以上の地区計画の決定にあわせまして、約1.6ヘクタールの区域で用途地域を変更いたします。

変更後の内容でございます。

計画図中の区域につきましては、第2種低層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率150%、高さの限度を10メートルから12メートル、また、敷地面積の最低限度を、80平方メートルから70平方メートルへ変更いたします。

また、計画図中の区域でございますが、用途地域の種類を、第1種中高層住居専用地

域から、第2種中高層住居専用地域といたします。建ぺい率、容積率はそのまま変更いたしません。

以上の案件を平成22年7月14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。

説明は以上です。

【近藤議長】 ありがとうございます。何かご質問、ご意見ございましたらお伺いいたしたいと思います。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

【近藤議長】 それでは、日程第2、議第7027号東京都市計画用途地域の案件につきまして、採決いたしたいと思います。

本案について賛成の方は挙手をお願いいたします。

〔 賛成者挙手 〕

【近藤議長】 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いたしました。

【近藤議長】 続きまして、日程第3、議第7028号及び議第7029号を一括して議題に供したいと思います。

安井幹事、説明をお願いいたします。

【安井幹事】 日程第3、議第7028号及び7029号の地区計画に関します案件について、一括して説明いたします。

まず、7028号は、晴海地区地区計画の変更に関する案件でございます。議案・資料は77ページからとなります。はじめに、87ページの位置図をごらんください。

本地区は、東京臨海部、中央区晴海に位置する面積約90ヘクタールの区域でございます。

平成5年7月に当初の地区計画を決定し、順次、開発が進められてきてございます。

資料の77ページから計画書、計画図、参考図がございますので、順次、変更内容を説明いたします。

89ページの「計画図2」をごらんください。

今回は、地区の南東部、晴海二丁目に位置します第2-6街区におきまして、児童館と認定こども園を併設した複合児童福祉施設を整備するために、地区整備計画約0.3ヘクタ

ールを追加するものでございます。

続きまして、資料91ページの「参考図1」をごらんください。

本街区では、区画街路2-1号、この計画幅員12メートルございますが、このうちの区域内の幅員は、6メートルを地区施設として位置づけるとともに、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、高さの最高限度、壁面の位置の制限などを地区整備計画として定めます。

以上の案件を平成22年7月14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7029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。議案・資料は93ページからでございますが、まず106ページの位置図をごらんください。

本地区は、臨海副都心の北東部、江東区有明に位置する面積約130ヘクタールの区域でございます。

平成5年7月に、土地区画整理事業や環状第2号線などの都市計画決定にあわせまして、当初の地区計画を決定し、順次、開発が進められてきてございます。

戻りますけれども、93ページから計画書、参考図がございまして、次のページの107ページの「計画図1」をごらんください。

今回の変更は、有明北地区2区域の地区整備計画がまだ未策定の街区を対象としまして、平成14年に当初策定し、平成19年に改定した「有明北地区まちづくりガイドライン」のルールについて、街並みの統一性や歩行者ネットワークの連続性の確保などを都市計画として担保するため、地区整備計画約32.3ヘクタールを追加するものでございます。

また、2-2-A街区におきまして、施設計画の具体化にあわせまして、地区整備計画約1.2ヘクタールを追加いたします。

次に、資料の108ページ、「計画図2」をごらんください。有明北2区域におきまして、区域を東西に走る各区画道路、及び区画道路7号の沿道に「歩道状空地」を地区施設として定めるとともに、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の敷地面積の最低限度などを地区整備計画として定めます。

最後に2-2-A街区におけます、地区整備計画をご説明いたします。

資料は110ページの「参考図」でございます。

2-2-A街区では、地区広場2-5号、約1,000平方メートルや歩行者専用通路2

- 6号、幅員2～4メートル、延長約160メートル、歩道状空地2 - 6号、幅員2メートル、延長約160メートル、緑地2 - 1号、幅員2メートル、延長約80メートルをそれぞれ地区施設として位置づけるとともに、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、高さの最高限度、壁面の位置の制限などを地区整備計画として定めます。

今回変更する街区の高さの最高限度につきましては、同じ有明北2区域において、既に地区整備計画が策定されている街区と同様に、「有明北地区まちづくりガイドライン」に基づきまして、A・P・120メートルといたします。

なお、以上の案件を平成22年7月14日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、反対に関する意見書の提出が1件ございました。

クリーム色の表紙をお手元にお取りください。「意見書の要旨」でございまして、1ページをごらんください。

反対意見の「都市計画に関する意見」のうち、主な意見は(1)でございます。「変更案の有明北2 - 2 - A街区における建築物等の高さの最高限度をA・P・120メートルとすることは、「有明北地区まちづくりガイドライン」等に定める、臨海副都心の基本となる開発目標に抵触する不当な内容である」というもので、これに対する都の見解でございます。「有明北地区まちづくりガイドライン」等では、臨海副都心地域全体として一体感のあるスカイラインの形成等に配慮することなどの基本的な考え方が定められており、これらの上位計画に基づきまして、地区計画における「建築物等の高さの最高限度」につきまして、2区域の建物高さをA・P・120メートル程度以下としている」というものでございます。

次に資料の3ページをごらんください。

(2)でございます。「臨海副都心の地区計画策定にあたっては、一部事業者の事業計画をそのまま追認するのではなく、臨海副都心の開発目標に沿い、各ガイドラインに則り、事前に住民など他の利害関係者の意見を十分に斟酌することを要望する」というもので、都の見解としては、「臨海副都心は、推進計画やガイドラインの上位計画に基づきまして、街区ごとの開発計画の具体化にあわせて、段階的にまちづくりが進められてきている。加えて、有明北地区は、臨海副都心内の他の地区とは異なり、従前から多数の民間地権者が存在する地区であることから、民間地権者ととも、「有明北地区まちづくりガイドライン」が策定されている。今回の変更は、これらに即しており、今後とも同様の方針のもと、開発計画を進めていく」というものでございます。

さらに5ページをお開きいただきたいと思います。

その他の意見の(2)でございます。「変更案は、都市計画法第16条に定める手続きを遵守せず、利害関係人の意見を反映することなく、一部事業者の利益のみを反映して作成されたものであり、都市計画法に反する違法なものとする」というものと、次の7ページの上から3つ目の段落でございますけれども、「審議会におきまして、利害関係人の意見陳述の場を設けていただくことを要望する」という意見陳述要望がございました。

これに対する都の見解でございます。「都は、都市計画法第16条の規定に基づき、説明会の実施や意見の聴取など、適正な手続きにより、本都市計画案を取りまとめている」というものでございます。

さらに申し添えますと、都は、都市計画法第18条第2項に基づきまして、意見書の内容を踏まえて、その要旨を作成し、本審議会の開催に先立ち、各委員に資料として提出することにより、審議に反映させております。従いまして、都市計画案に対する住民からの意見の聴取・反映につきましては、十分ご理解いただいているものと考えてございます。

説明を終わります。

【近藤議長】 ありがとうございます。ただいまの説明にありました、審議会における意見陳述の要望が出ているわけでございますが、これにつきましては、先例もあると聞いているのですけれども、法に基づく適正な手続によって、この都市計画案が取りまとめられていること。それから今、安井幹事から説明ありましたように、各委員に事前に送付されている意見要旨、これが既に配られている。したがって、委員の皆様にはそういった意見があることは精通しているというふうに理解できると思いますので、意見陳述につきましては、認めないこととしたいと考えますが、いかがでございましょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

【近藤議長】 それでは、そういうことで、意見陳述につきましては、改めてこの審議会でも認めるということはないということにいたしたいと思っております。

それでは、今、安井幹事の説明の日程第3につきまして、ご質問、ご意見がございましたら、お伺いいたしたいと思っております。

中村委員。

【中村委員】 それでは、7029号の臨海副都心有明北地区の地区計画について質問をします。

有明北地区については、平成19年12月に改定された「有明北地区まちづくりガイド

ライン」に基づいて整備が進められているとのこと。過去に議論された、臨海副都心の開発の是非や多額の負債については、都市計画審議会の性格上、ここでは議論せず、現在の計画を前提に質問しますが、社会情勢の変化の中で、臨海副都心有明北地域の開発がどのように進められているのかを伺いたいと思います。

まず、有明北地区のある臨海副都心全体の現在の位置づけを、改めて確認します。都は、多心型都市構造として、新たな拠点都市として7つの副都心の整備を進めてきました。しかし最近では、コンパクトシティの考え方も定着してきた中で、既存の都市機能の更新へと移ってきている感があります。都心への業務人口の集中を避けて、快適な都市空間を目指したはずでしたが、昨今では、山手線沿線の駅前には、超高層ビルが建設され、多摩地域でも駅前に高層ビルが立ち並ぶなど、分散しないまま拡大しつつあり、むしろ東京への一極集中化がますます進んでいる状態です。

こうした社会情勢の変化がある中で、臨海副都心並びに有明北地域の位置づけについて、特に見直しを行ったのかを伺いたいと思います。

また、人口については、有明北地区の計画人口、誘導水準で居住人口3万8,000人、就業人口は1万4,000人とのことですが、達成への見通しはどのようなのでしょうか。仮にそれだけの人口が住まうときに、臨海副都心でこれだけの雇用が賄えなければ、都心に逆流をして、業務人口の分散になるどころか、集中を避けるという副都心構想の基本が崩れてしまいかねません。計画人口の達成の見通しについて伺います。

また、都の計画では、平成27年度までにまちが概成することになっていますが、その計画通りに進行しているのかを伺います。この地区計画変更は、全体の中で予定通りの時期に行われているものなのでしょうか。有明北地域について、計画目標の平成27年度に向けて、順調に進んでいるのかどうか伺いたいと思います。

【近藤議長】 安井幹事、お願いします。

【安井幹事】 3点のご質問がございました。

1点目は、臨海副都心有明地区の位置づけ。それから、2点目は人口フレーム。3点目は、計画達成に向けての進捗でございました。

まず1点目でございます。都は、昭和61年に公表いたしました東京都長期計画におきまして、臨海副都心を7番目の副都心として位置づけまして、開発にかかる基本計画や推進計画等を策定し、これらの計画に基づきまして具体的な事業を進めてきてございます。

臨海副都心の位置づけや、まちづくりの基本的な方向につきましては、大きく変更はし

てございませんけれども、対象区域が広大で、整備期間も長期にわたるということから、今日までの間、社会経済情勢の変化や開発の進捗状況など踏まえまして、事業を推進する上で必要となる計画の見直しや、計画内容の充実を図ってきてございます。

当局が所管します「都市づくりビジョン」でございますが、これは当初平成13年に策定しましたが、この中でも目指すべき将来像を示してございまして、さらにこのビジョンを昨年7月に改定いたしまして、計画内容を充実させているところでございます。

具体的に申し上げますと、臨海副都心におけます、有明南、青海、台場地区につきましては、職・住・学・遊のバランスのとれた複合的なまちが実現され、羽田空港の国際化などにも対応した、21世紀の東京や東京圏に求められる新たな機能を備えた先導的な拠点を形成することとしてございます。

また、このビジョンの中で、特に有明北地区につきましては、緑豊かな旧防波堤や海の眺望景観を生かし、潤い豊かな住宅地と、活力とにぎわいのある商業、業務機能等がバランスよく複合した市街地を形成することとしてございます。

このような将来像の実現に向けて、これまで開発、あるいは基盤整備を進めてきているところでございます。

2点目でございます。人口フレームでございますけれども、平成9年度に、青海地区を対象とする、都民提案というのを行ってございます。この結果を踏まえまして、平成18年に、臨海副都心におけます従来の土地利用などを一部見直す中で、有明北地区の人口フレームを再設定してございます。就労人口1万4,000人は変えずに、居住人口を3万8,000人としているわけでございます。この有明北地区でございますが、臨海副都心の他の地区と異なりまして、民間地権者が多く、その中には現在の事業の継続を希望する地権者もいらっしゃることから、人口フレームについては、具体的な目標達成年次を定めずに、誘導すべき水準としているところでございます。今日までの開発状況や土地利用計画などを勘案いたしますと、人口フレームは誘導可能な数字であると見込まれてございまして、今後とも、当地区の民間地権者ととも策定したガイドラインに基づきまして、目標の実現に向けてまちづくりを進めていく考えでございます。

3点目でございます。予定通り計画は進んでいるのかというご質問でございました。臨海副都心は、先ほどお答えしましたように、社会経済状況の変化にいち早く対応できるように、段階的に開発を進めていくこととしてございます。今日まで、ゆりかもめ・臨海高速鉄道・放射34号線、通称晴海通りでございますけれども、これらの延伸など、骨格的

な交通基盤施設の整備は、ほぼ予定通り進んでございます。また、台場地区、有明南地区のまちづくりがおおむね完成するなど建築物の整備も進展しているところでございます。

現在、有明北地区内におきまして、補助315号線が、平成22年度におおむね完成する予定でございます。建物開発につきましても、引き続き、「まちづくり推進計画」や「まちづくりのガイドライン」などに基づきまして、適切な開発誘導を図っていく考えてございます。

以上でございます。

【近藤議長】 中村委員。

【中村委員】 ご答弁いただきましたが、建物の開発については、具体的な完了年次を設定しないことですので、計画人口になるかどうかはかなり先で、いつになるか明確に決まっていないようです。しかし、有明北2区域の整備は順調に進まなければ、その北側にあたる、港湾局が新たに埋め立てた有明北1区域についても影響が出るため、その先の計画を見据えてしっかりとした取り組みが必要です。大きな負債を抱えている臨海開発ですから、企業会計であるとの認識を持って、取り組んでいただくことを申し述べます。

次に、今回の地区計画の変更で、有明北地区がどのようなまちになるのかを伺います。先日、実際現地を訪れて、臨海線の国際展示場駅から2-2-A地区、近くまで歩いてきました。現在、地区計画の地域では、建設中を含めて幾つかの高層マンションが点在をして、倉庫や流通などの業務施設と混在していました。以前に比べれば業務施設が減り、更地も増え、住居の整備に向けて取り組んでいる途上という状況でした。

今回の計画では、2-2-A街区において、地区計画で壁面後退や街路の整備等を行うことで、容積率を300%から450%に上げるのが主な目的とのこと。それにあわせて高層マンションが建設されるようですが、実際にはどのようなまちになるのでしょうか。また、そのようにして高層化されたマンションは、実際販売される見通しはどのようでしょうか。計画後のこととは言え、計画を立てるためには重要なことです。隣接している有明北3区域の売却は非常に困難を極めて、1割値下げをしても3度目の公募を行っています。景気が必ずしもよくないからとは言っても、このような状態が続けば、今後の有明北2区域の開発も雲行きが怪しくなってしまいます。有明北1区域の東京都港湾局の埋め立て地も売却しなければ都の負債がなくならないだけに、有明北2・3区域の付加価値向上は重要です。

そのためにも、単なる普通の住居地でいいかは検討しなければいけません。既に建設さ

れたマンションでは、1階にコンビニエンスストアやクリーニング店などが入っていますが、それだけではにぎわいとは言えません。今後更地になっている場所だけではなく、現在業務施設がある場所なども対象になると予想されます。売却のめどが立ったら、その都度地区計画を変更するのだとは思いますが、有明2、北2区域の2-2-A街区以外についての見通しも伺いたいと思います。

また、地区計画において、一定割合を業務床として決めることなどはできなかったのでしょうか。既にこの地域には業務施設は存在していますので、地域としては住居と業務が混在してはいますが、将来的に住居地域に変わっていく中、下層階に特に業務床のないマンションが開発されていくことになると、地区計画にあるような商業業務機能をどのように導入していくつもりなのでしょう。単にそこに住まう人だけのための開発ではあまり好ましくありません。さらなる付加価値がつかなくなってしまいます。例えば、すぐ南側には、有明のテニスの森もありますので、スポーツ振興のまちづくりをするなど、ソフト面での施策も含めた付加価値のあるまちづくりにできないものかどうか伺いたいと思います。今後有明北2区域の全体をどのようなまちにしていくのか、ご所見を伺いたいと思います。

【近藤議長】 安井幹事。

【安井幹事】 今後のまちづくりの取り組みでございますけども、先ほどもお答えいたしました。有明北地区の2区域は、運輸であるとか倉庫業であるとかの既存施設もございまして、これらの現業を継続する意向を持つ地権者も少なくございません。こうした地区の特性を踏まえつつ、「まちづくりガイドライン」におきまして、地区の拠点及び骨格を形成するエリアの建築物は、街並みににぎわいを形成するように進めることとされており、こうした将来像の実現に取り組んでいるところでございます。

今後都が、有明北地区でまとまった土地を処分する場合には、まちづくりの計画指針に沿って、商業機能などを積極的に配置し、地区の顔となる空間形成を図る計画を誘導するという考え方で、付加価値を高めるという観点を含めて進めていきます。

また、民間事業者の開発が具体化し、提案があった場合には、容積率、都が所管してございます容積緩和の制度も活用しつつ、にぎわい施設等の導入も図れるよう、開発事業者と協議するなど、まちづくりの方針や条件に沿ったまちづくりを適切誘導しまして、先ほど答弁しましたような、都市づくりビジョンに掲げてございます、活力とにぎわいのある商業・業務機能がバランスよく複合した市街地を形成していくということに取り組んでま

いる考えでございます。

【近藤議長】 中村委員。

【中村委員】 先ほども企業会計であるという認識を持って取り組んでいただきたいと言いましたが、今回の議案である有明北2区域は、多くは民有地ですので、都がどのように誘導して魅力あるまちづくりをしていくかが重要です。そのことは、その後の北側の港湾局が所有している有明北1区域にも大きく影響してきます。臨海副都心は大きな負債を背負いながら、台場・青海・有明南と整備が進んできましたので、最後となる有明北についても早急な負債の清算という側面もありますし、何より都民にとって魅力ある臨海副都心のまちづくりを行うため、今後計画的に取り組んでいただくことを申し述べまして、質問を終わります。

【近藤議長】 ありがとうございます。ほかに意見ございますでしょうか。

崎田委員。

【崎田委員】 22番の崎田裕子です。私は簡単に質問させていただきます。先ほど意見書が出ていました。1団体からなんですけれども、かなり詳細なご意見が書かれておりましたので、東京都のご見解の表明はありましたけれども、この意見書を、どのように受けとめて、検討していただいて、どういうふうに配慮していただいたのかというあたりをもう少しご説明していただくと、大変ありがたいというふうに思います。よろしくお願いいたします。

【近藤議長】 安井幹事、お願いします。

【安井幹事】 意見書に対するご質問でございました。

都は、都市計画手続を進めるにあたりまして、住民などとの合意形成を図りながら、案を取りまとめるために、都市計画法の規定に基づきまして、縦覧や意見書の提出に加えまして、説明会も実施してございます。

また、このような都の審議会に先立ちまして、地元区も都市計画審議会が開催され、この場におきましても計画案に対する住民などからの意見が説明された上で、審議が行われているところでございます。

当審議会でお示ししています意見書の要旨は、都市計画法17条の規定に基づきまして提出された意見書について、内容を吟味し、作成したものでございます。あわせまして、都市計画案との関係などについて、都の見解を取りまとめ、審議に資することとしているものでございます。この都の見解につきましては、都だけではなく、地元区のマスターブ

ラン、ガイドラインなどの上位計画、あるいは、地域の特性などを勘案しながら、提出された意見を都市計画の内容に反映することが妥当であるか否かなどにつきまして、都市計画決定者として、判断した結果を示しているところでございます。

【近藤議長】 よろしゅうございますか。

【崎田委員】 ありがとうございます。今伺いまして、こういう都市計画というのは、ご意見の内容はともかく、住んでいる方にとっては大変大事な問題ですので、そういういろいろな立場の方のご意見に寄り添いながら、合意形成をできるだけ信頼感あふれて取り組んでいただくように、これは私から意見というか、言わせていただいて、これでもうお答えは結構ですので、よろしくお願ひしたいと思ひます。どうぞ、よろしくお願ひいたします。

【近藤議長】 ほかにご意見ございますでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

【近藤議長】 それでは、日程第3、議第7028号及び議第7029号、東京都市計画地区計画の案件につきまして、一括して採決いたしたいと思ひます。

本案について賛成の方は挙手をお願ひいたします。

〔 賛成者挙手 〕

【近藤議長】 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いたしました。

【近藤議長】 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。ご協力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ひしたいと存じます。よろしくお願ひいたします。

これをもちまして、本日の審議会を閉会いたします。ありがとうございます。

午後2時11分閉会

本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。