

午後 1 時 3 0 分開会

【事務局（新井都市計画課長）】 まだ、お見えになられていない委員の方がいらっしゃいますけれども、定刻となりましたので、ただいまから第 2 0 6 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、22 名の委員に御出席いただいております、委員の 2 分の 1 以上という定足数を満たしておりますことを御報告いたします。

では、お手元に「第 2 0 6 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ので、配付資料の御確認をお願いいたします。

初めに、A4 横 1 枚の「議案一覧表」でございます。

次に、薄茶色の冊子の「議案・資料」

次に、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」

最後になりますけれども、クリーム色の表紙の「議案・資料」別冊「意見書の要旨」でございます。

本日お配りしました資料は以上でございます。よろしいでしょうか。

続きまして、本日の日程についてでございます。

恐れ入りますけれども、「議案一覧表」を御覧ください。

議事日程は、日程第 1 から日程第 3 まで、議題は都市計画決定・変更案件が 3 件、その他の付議案件が 2 件の合計 5 件でございますが、いずれも議決案件でございます。

それでは、近藤会長、よろしくお願いいたします。

【近藤会長】 委員の皆様方には、本日は御多忙のところ御出席いただきまして、誠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。御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、お手元に配付しております「傍聴に当たっての注意事項」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御報告いたします。お手元の桃色の表紙の「議案・資料」別冊「委員の異動報告・委員名簿・幹事名簿」をお開き願います。

1 ページに委員の異動報告を記載してございます。

今回、4 名、新しく委員になられました方を、御紹介申し上げます。

議席番号 2 番、財務省関東財務局長、細田隆委員でございます。本日は、御都合により代理の方に出席いただいております。

議席番号 9 番、豊島区議会議長、本橋弘隆委員でございます。本日は、御都合により欠席する旨の御連絡を事前にいただいております。

議席番号 1 1 番、東京商工会議所常議員、田畑日出男委員でございます。

【田畑委員】 田畑でございます。よろしくお願いします。

【近藤会長】 議席番号 1 6 番、国土交通省関東地方整備局長、越智繁雄委員でございます。本日は、御都合により代理の方に出席いただいております。

なお、各委員の議席につきましては、当審議会運営規則第 4 条に基づきまして、2 ページに記載しております委員名簿の議席番号のとおりといたしますので、御了承をお願いいたします。

それでは、これより審議に入ります。本審議会におきましては、限られた時間の中で、十分に御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御協力をお願い申し上げます。

説明される幹事等に申し上げます。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、御質問、御意見は、できる限り簡明にさせていただきますよう御協力をお願い申し上げます。なお、御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。

【近藤会長】 それでは、議題に入りたいと思います。

初めに、日程第 1 といたしまして、議第 7 1 4 3 号を議題に供したいと思います。

上野幹事、説明をお願いいたします。

【上野都市づくり政策部長】 日程第 1、議第 7 1 4 3 号、八王子市の川町地区における区域区分の変更について御説明いたします。

薄茶色表紙、「議案・資料」は 7 ページからとなります。

8 ページの位置図とあわせて、スクリーン上の航空写真を御覧ください。

本地区は、八王子市の北西部にあり、J R 中央線高尾駅の北側、約 3 キロメートルに位置し、八王子霊園に隣接する、約 2 9. 5 ヘクタールの区域でございます。

「議案・資料」9 ページの計画図とあわせて、スクリーン上の拡大した航空写真を御覧

ください。

川町地区は、コナラを主とした樹林地であり、沢筋にはホタルの生息が確認されている良好な自然環境を有しております。

本地区は、昭和５６年に計画的な住宅開発を必要とする区域として、市街化区域に編入され、平成８年に公的開発により戸建住宅及び中層集合住宅を計画的に整備する地区として地区計画が定められました。

その後、社会経済情勢の変化等により、住宅開発が取り止めとなったことから、平成２１年３月に「住宅市街地の開発整備の方針」において、開発すべき「重点地区」としての位置付けを削除するとともに、平成２２年３月に「八王子市みどりの基本計画」において「自然環境を保全し、自然とふれあうことのできるみどりとして活用を図る」地区とされました。

こうしたことを受け、これまで、計画的な市街地の整備が行われておらず、今後もその見込みのない本地区、約２９．５ヘクタールにつきまして、市街化区域から市街化調整区域へ、区域区分の変更を行うものでございます。

参考として、今回の区域区分の変更とあわせて、八王子市が変更する用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、地区計画について、御説明いたします。

「議案・資料」１０ページから１５ページとあわせて、スクリーンを御覧ください。

スクリーン上、赤色で示した、市街化調整区域へ編入する①から④の区域について、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域を廃止いたします。

あわせて、現在、公的開発により住宅を供給するために定められている地区計画を廃止いたします。

以上の案件を平成２６年６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。

日程第１の説明は、以上です。

【近藤会長】 日程第１につきまして、御意見、御質問がございましたら、お願いいたします。

２９番、両角委員

【両角委員】 ２９番の両角みのでございます。地元の案件ということで、何点か質問させていただきたいと思います。

今回、この案件は、基本的には市街化区域から市街化調整区域に再度区域変更するとい

うことでありますけれど、このことに関しまして、将来の土地利用などについて、特に地元の八王子市や大部分の土地を所有している環境局と、どのような調整を行ってきたのか、伺いたいと思います。

【上野都市づくり政策部長】 本地区におきまして、住宅開発が取り止めになって以降、八王子市が、平成22年3月に「八王子市みどりの基本計画」におきまして、「自然環境を保全し、自然とふれあうことのできるみどりとして活用を図る」地区として位置付けるなど、都と市においてそれぞれ上位計画における整備を行ってきました。

それと並行して、都は市との間で本地区における緑地を保全する方向での協議・調整を進めてまいりました。

一方、本地区の約9割の土地を所有する都の環境局におきまして、本地区の緑地や自然環境の保全に向けた管理等の手法につきまして、地元市や当局とも協議しながら検討してまいりました。

今般、関係者間におきまして、こうした協議・調整等が整ったことから、区域区分の変更を行うこととしたものでございます。

【近藤会長】 両角委員

【両角委員】 十分な協議をされてきたということで、ひとつ安心をしているところでございますが、この区域につきましては、先ほど説明がございましたとおり、昭和56年に市街化調整区域から市街化区域に編入をしていると。それを再度市街化調整区域に編入し直すということでありまして、なかなかそうあるケースではないかなと、そんなふうにも思うわけでございます。

そうした中であってですね、今回のこの対象用地の中に、約1.2ヘクタール、4名の方の民有地が含まれているということで聞いてございますが、今回の変更に関しまして、この民有地の所有者の方には、どのような説明をされてきたのか、あわせて十分な理解を得られているのか、伺いたいと思います。

【近藤会長】 上野幹事

【上野都市づくり政策部長】 八王子市では、以前より本地区における民有地の地権者の方々から、市街化調整区域に変更することについて要望を受けております。この要望も踏まえ、これまで都と市との間で、本地区における緑地を保全する方向で市街化調整区域への編入等についての検討や協議・調整を行ってまいりました。

その結果、市街化調整区域へ編入することが適切であると考えられたことから、今般、

区域区分を変更することとしたものでございます。

市では、今回の変更につきまして、関係地権者や周辺自治会への説明を行ったところ、反対意見はなく、都として、変更案について関係者の理解は得られているものと考えております。

【近藤会長】 両角委員

【両角委員】 説明いただきまして、それですね、この都有地については、特に市の緑地保全をしていきたいという意向にも沿った形で、今般、セブン-イレブン記念財団が東京都の環境局と協定を結んで、10年間、都民もかかわれる、中に入ったりオープンな形で自然学校、自然保全などをしていく、そんな運営をしてもらえるということになって、地元の者としても大変ありがたいなと思っているところですけども、この協定期間が10年ということございまして、これから東京都としても長期的な視野で、先ほどの民有地の扱いも含めて、地元の自治体の意向に沿った形で緑地保全に努めていただくよう、要望いたしまして、質問を終わります。

【近藤会長】 ありがとうございます。ほかに御質問、御意見ございますでしょうか。

松村委員

【松村委員】 意見を述べさせていただきます。

少子高齢化で日本は世界でも稀な人口減少期を迎え、2050年には国土の半分には人が住まなくなると指摘されています。高度成長期に出来上がった日本の都市計画を、従来どおりで動かしていくことはできない時代に入っています。今回の提案は、都市開発を縮小する考え方に沿ったものとして賛成です。

我が党は、これまで緑地として保存してほしいという要望を都に伝えてきたところですが、既に環境局が土地を所有し、自然環境を保全する事業を行っていると聞きますが、さらに市民の意見もきちっと踏まえて展開することを強く要望いたします。

以上です。

【近藤会長】 ありがとうございます。

ほかに御質問、御意見ございませんでしょうか。

ないようでございますので、八王子都市計画区域区分の案件、議第7143号、いわゆる逆線引きの案件ですけども、採決いたしたいと思います。

本件について、賛成の方は挙手をお願いします。

〔 賛成者挙手 〕

【近藤会長】 全員賛成と認めます。よって、本案は原案どおり決定いたしました。
ありがとうございました。

【近藤会長】 次に、日程第２といたしまして、議第７１４４号及び７１４５号を一括して議題に供したいと思います。

上野幹事、説明をお願いします。

【上野都市づくり政策部長】 日程第２、議第７１４４号は、田町駅東口北地区地区計画の決定に関する案件です。

薄茶色表紙の「議案・資料」は、１７ページからとなります。

２４ページの位置図とあわせて、スクリーンの航空写真を御覧ください。

本地区は、ＪＲ田町駅東口に隣接する、面積約８．２ヘクタールの区域です。

本地区を含む田町・芝浦地域は、「東京の都市づくりビジョン」において、「大規模な低・未利用地における業務、商業、文化機能等が複合した開発などにより、魅力的な複合市街地を形成する地域」に位置付けられております。

また、港区の「田町駅東口北地区街づくりビジョン」では、「環境と共生した魅力的な複合市街地の形成」に向けて、「緑豊かなオープンスペースの創出」や「複合拠点形成と歩行者ネットワークの構築」などを行うこととしております。

これらに基づき、市街地再開発事業等による土地利用転換に併せて、公共施設を整備しつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、田町駅東口北地区約８．２ヘクタールにおいて、新たに地区計画を決定するものです。

次に、地区計画の決定しようとする内容について御説明いたします。

「議案・資料」２５ページの計画図１とあわせて、スクリーンを御覧ください。

区の街づくりビジョン等を踏まえ、公民連携による一体的なまちづくりを推進するため、地区内を立地特性に応じて区分し、地区北東側に公共公益機能等を集積した「くらしの拠点ゾーン」として「Ⅰ街区及び公園街区」を、駅前に多様な機能を備えた「新たな都市の拠点ゾーン」として「Ⅱ－１街区及びⅡ－２街区」をそれぞれ設定し、さらに「Ⅱ－１街区及びⅡ－２街区」には再開発等促進区を定めることとしています。

「議案・資料」２６ページの計画図２とあわせて、スクリーンを御覧ください。

主要な公共施設として、歩行者の安全性及び快適性の向上を図るため、区道１０３０号線を地区内集散道路として拡幅整備するとともに、ＪＲ田町駅からⅠ街区までバリアフリ

一化された歩行者ネットワークを形成するため、「歩行者デッキ１号」を整備することとします。

このほか、建築物等の用途の制限や容積率の最高限度などを、地区整備計画として定めます。

参考として、港区決定の第一種市街地再開発事業について御説明いたします。

「議案・資料」３０ページとあわせて、スクリーンを御覧ください。

再開発事業区域は、駅前広場に面する地区計画のⅡ－１街区を含む区域、約０．３ヘクタールとなります。

本事業では、既存の商店街の建替えに併せて、交通広場の整備を行い、ゆとりある歩行者空間を確保するとともに、建物の低層部に商業機能を配置し、駅前のにぎわいの創出を図ります。

本計画案を平成２６年６月１１日から２週間、公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出が１名、１団体から、２通ございました。

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

その他の意見のうち、都市計画に関する意見として、主な意見の概要としましては、まず（１）「高層ビルが２棟できると空が見えなくなり暗くなる」というものです。

これに対する都の見解は、「本地区計画は平成１９年に港区が策定した「街づくりビジョン」を踏まえ、「駅至近の立地利便性をいかして、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、都市の活力、活性化に資する複合拠点を形成」する計画である。

建物の見え方については、外装にガラスを主体的に用い、建物のボリュームと存在感の低減を図っている。」というものです。

次に、意見書の要旨の２ページを御覧ください。

（４）「意見書を提出する期間が短い。概要書を理解する時間が必要である。」という意見でございます。

これに対する都の見解は、「２週間の縦覧期間を含め、都市計画手続きは、都市計画法に基づき適切に行っている。」というものです。

議第７１４４号の説明については、以上でございます。

続きまして、議第７１４５号、臨海副都心^{あおみ}青海地区地区計画の変更について、説明いたします。

薄茶色表紙の「議案・資料」は３５ページからとなります。

４６ページの位置図とあわせて、スクリーンの航空写真を御覧ください。

本地区は、臨海副都心の南西部に位置する、面積約１１７ヘクタールの区域です。

臨海副都心^{あおみ}青海地区は、平成３年１月に、当初の地区計画を決定し、その後、順次、地区整備計画を定め、段階的な開発整備が進められてまいりました。

「議案・資料」４７ページの計画図１とあわせて、スクリーンを御覧ください。

今回は、本地区の南側、青海３区域、Ｃ－２Ｓ街区におきまして、都立の特別支援学校の計画の具体化にあわせて、地区整備計画、約１．５ヘクタールを追加する変更を行うものです。

東京都教育委員会におきまして、平成２２年に「東京都特別支援教育推進計画 第三次実施計画」を策定し、都立特別支援学校の規模と配置の適正化を図るため、都有地を活用し、臨海地区へ小中学部を新たに設置することとしております。

この方針を踏まえ、東京都教育委員会が、知的障害のある児童・生徒が通う学校であるという観点から、最寄り駅からの距離や安全性等を考慮し、本街区に当該施設を計画したものでございます。

また、本街区は、「臨海副都心まちづくり推進計画」の土地利用方針におきまして、「公共公益系施設」に位置付けられております。

次に、地区計画の変更内容について御説明いたします。

「議案・資料」４０ページの計画書及び４８ページの計画図２とあわせて、スクリーンを御覧ください。

地区整備計画として、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度などを定めます。

本件につきまして、平成２６年６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。

日程第２、議第７１４５号の説明は、以上です。

【近藤会長】 ありがとうございました。

御質問、御意見ございますでしょうか。

２３番、斉藤委員

【斉藤委員】 それでは、後段の議第７１４５号について、１点伺います。

今説明がありましたように、ちょうど資料の４８ページの計画図２で見ますと、大変細かくわかるんですが、今回、先ほど説明がありましたように、教育委員会が所管します知的障害児向けの特別支援学校の建設が予定されているということでもあります。また、この

湾岸地域は、近隣区も含めて非常にマンション建設などが進んだ結果、大変児童数が増え
ておりまして、学校の部分の不足もよく言われるところなんです、それに伴ってどうし
ても比例的に障害児向けの特別支援学校の必要性というもの、学級数の必要性が非常に高
まって、大変今不足をしている状態であるということで、教育委員会のほうも、このよう
な地域に特別支援学校を新しくつくらないと十分でないということで、計画を考えている
ということでもあります。

実際に現地に足を運んでみたんですけれども、ゆりかもめのテレコムセンターの駅に近
いんですけれども、周辺に一般の住宅がない地域であります。もちろん、特別支援学校と
いう点でいうと、ほかの学校などでは地域との交流なども必要だったりするんですが、こ
ちらの場合ですと、周辺の企業の理解と、そしてまた情報交換というものがなくなって
くるのかなと思いますが、こういったところについては、教育委員会のほうの工夫を期待
するものであります。もちろん、児童が校外活動などではぐれた場合などに、行方がきち
んと把握できるようにというふうなことで、近隣の理解というのはいずれにせよ必要なも
のじゃないかと思います。

そして、今回この審議会で確認しておきたいところがあるんですが、臨海部ということ
であまりほかの学校で例がございません。特に今回知的障害児というふうなことになります
と、音や光といった強い刺激に対して敏感に反応する児童が非常に多くなってくるので、
大変平穏な学習環境を構築するという上で周辺環境との関係というのは非常に大事になっ
てくると思います。特に臨海部ということで、作業などで大きな音がするような施設が近
くにあったりすると、環境の構築というのはなかなか大変になってくるということが予想
されますので、そこがどのようなになっているか大変気になるところであります。

実際に行ってみますと、道路を挟んだ温泉施設であります大江戸温泉物語のほうは、大
きい駐車場に道路を挟んで面しておりますので、用途としては駐車場というふうなことで
理解をしやすいんですけれども、それ以外に、このC-2 S街区を囲むC街区、C-1街
区、両方についてどのような用途として、このC街区、C-1街区が使われているのか、
現状について確認をしていきたいと思います。よろしくお願いします。

【近藤会長】 上野幹事

【上野都市づくり政策部長】 今回の地区計画の変更につきましては、23区東部の湾
岸部に都立の特別支援学校が配置されていないことから、東京都教育委員会が平成22年
「特別支援教育に関する実施計画」を策定し、江東区臨海地区の都有地に小中学部を新た

に設置することとしたものでございます。

この方針を踏まえ、東京都教育委員会におきまして、知的障害のある児童・生徒が通う学校であるという観点から、最寄り駅からの距離や安全性等を考慮し、今回、本街区に当該施設を計画したものでございます。

御質問の周辺の街区の建物用途につきましては、現在、C街区にはテレコムセンタービルがあり、同ビルは事務所や店舗などとして使用されております。また、C－1街区には、国土交通省青海総合庁舎があり、事務所や資料館などとして使用されております。なお、両街区の建物とも周辺に影響を及ぼすような音や光を発するものではございません。

【近藤会長】 齊藤委員

【齊藤委員】 テレコムセンターにつきましては、私も実際行ったときに外形上オフィスであるかなというふうなことでありましたが、C－1街区についてはあまり情報がなかったもので、確認できてよかったと思います。周辺のものも大きな刺激があるような音や光がないということで確認できましたので、了解させていただきます。

【近藤会長】 ほかに、地区計画の案件につきまして、御意見、御質問でございますでしょうか。

松村委員

【松村委員】 まず、第7144号について伺います。

議案説明資料の25ページに、この街区はⅡ－1とⅡ－2に分かれておりますけれども、この街区の従前容積率は400%と500%で、加重平均は410%と聞いております。それが、今回の地区計画提案によりますと、940%と、非常に大きな容積率を認めることとなります。従前の2倍以上となりますが、その理由といたしますか、積算根拠を教えてください。

【上野都市づくり政策部長】 会長

【近藤会長】 上野幹事

【上野都市づくり政策部長】 Ⅱ－2街区の容積率の設定についてでございますが、本地区は、港区が策定した「街づくりビジョン」等を踏まえ、駅至近の立地利便性をいかして、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、都市の活力、活性化に資する複合拠点を形成するとともに、後背地の土地利用転換の進行に対応できるよう、交通結節機能の整備を行うこととしております。

具体的には、交通結節機能の整備として、地区内集散道路である区道1030号線の拡

幅整備や、駅前広場と一体となる交通広場の整備等を行うとともに、田町駅からの歩行者ネットワーク形成に資する「歩行者デッキ1号」などを整備することとしています。

東京都の再開発等促進区を定める地区計画の運用基準に基づきまして、これらの整備内容を容積評価の対象とした上で、本地区の目指すべき土地利用が実現できるよう、街区特性に応じ適切に容積率を見直し、本街区の容積率の最高限度を設定したものでございます。

【近藤会長】 松村委員

【松村委員】 積算根拠があって積み上げて、それで940%まで建てられるということですけども、これによって建物の最高限度が185メートルになります。つまり、180メートル級の高層ビルが2棟、ホテルが1棟、建設の予定と聞きます。これによってCO₂の排出やヒートアイランド現象の加速を私も懸念しますし、また、何よりも東京の一極集中をも加速させることになってくるというふうに思うんです。

私も現地に行ってみましたが、既に愛育病院を誘致したんでしょうか、それから、その隣には大きなスポーツセンターなど、表示には劇場とかそういう文化ホールなどの建物が既に出来上がっている状況を見ました。確かに多くの区民は公共公益施設は当然だというふうに思い、私もそういう必要性は認めますが、ただ、それらの区民の中にも、このⅠ街区、ここは東京ガスの研究所があったところです、それから、Ⅱ街区の99.8%は区の所有地だったと。それが区画整理によって交換されたと。実際、今まだ建っておりますけれども、十分使えるのではないかと思いますスポーツセンターとか区の施設を、新たなところに移して、このⅡ街区ができて、そこに先ほどの高層ビルとホテル、それからもう一つは、駅前の通りに面している既存の商店街のリニューアルという計画です。

ただ、区民はこの駅前の一等地を東京ガスの研究所の跡地と交換すると。そして、このⅡ街区にはもともと小学校の跡地だったということも聞きます。だから、小学校を別につくり、今ある既存の公益公共施設を東京ガスの研究所の跡地に移すということによる莫大な財政負担だとか、そもそもやはりそういう至近の一等地を東京ガス、この事業は東京ガスだけではなく、三井不動産と三菱地所ですか、主にこの3社が一体的に開発するというやり方というのは、明らかに納得できないというか、おかしいという意見も私は地元で聞きました。そういう点では、やはり大企業の利益優先の大型開発というふうに私どもは考えます。この点が一点。

そこで、もう一つは、同時に今回の開発は、今私が述べました駅前の商店街の再開発も含まれております。そこで伺いますが、その再開発への権利者の同意状況がどうなってい

るのか。また、未同意の方もまだいらっしやると伺っております。その理由をどう把握されているのか、伺います。

【佐々木防災都市づくり担当部長】 会長、防災都市づくり担当部長

【近藤会長】 佐々木幹事

【佐々木防災都市づくり担当部長】 まず、一点目の御質問にございました同意状況についてでございますが、再開発準備組合によりますと、権利者は、土地所有者が23人、借地権者が3人、合わせて26人ございまして、そのうち20人が市街地再開発事業の実施に同意しておりまして、同意率といたしましては、約77%となっております。

また、未同意者の御意見についてでございますが、再開発区域内の歩行者デッキや交通広場の維持管理費の負担などに懸念があるということで準備組合から聞いているところでございますが、再開発準備組合や港区は、これまでも未同意者と話し合いを続けてきておりまして、今年の6月に行われました準備組合の総会において、未同意者の意見を踏まえ、歩行者デッキ等の維持管理について、準備組合として今後検討していくことになったというふうなことで聞いているところでございます。

【近藤会長】 松村委員

【松村委員】 今の同意状況ですが、所有権者の同意率は78.3%と私も地元から聞いております。それから、借地権者は66.7%と。合計すると76.9%、大体今お答えにあったとおりですけれども、やはり同意率が6割、7割台であり、権利者みんなが同意しているわけではありません。まだ同意していない方も、同意している方でも心配しているのは、事業費が膨らまないか、完成後の固定資産税などの税負担に耐えられるのか、デッキ部分などを含めた管理費などどうなるか、こういう声でした。

こうした声を曖昧にしたまま拙速に決定せず、地区内権利者の理解と納得が得られるよう、努力することが大事だと思います。また、駅前商店街の将来の負担に耐えられなくならないように、都としても区に強く求めることを切望しておきます。いずれにしても、大企業本位の大型開発であり反対いたします。

以上です。

【近藤会長】 ありがとうございます。ほかに御意見、御質問ございますでしょうか。

松村委員

【松村委員】 それでは、続けて、第7145号について意見だけを述べさせていただきます。

本地区計画の変更は、臨海部の青海地域のテレコムセンターに隣接する都有地に、知的障害の子どもたちが通う特別支援学校を建設することを前提としたものです。現場を見ましたが、子どもたちが育つ教育環境にふさわしい場所とは到底思えませんでした。大体この区画には住民が全く住んでいません。祭日には大江戸温泉に人の出入りがあっても、平日は人通りがほとんどなく、地域で暮らす人たちの息づかいが全く感じられない場所でした。

最も近くにある小中学校、有明小中学校は数キロメートルも離れていて、障害を持たない子どもたちと日常ふれあうこともできません。文科省は、障害がある子どもたちが地域社会の中で豊かに生きる上で、障害のない子どもたちとの交流と共同学習が必要だと。そして、地域の人たちに学校行事に参加してもらったり、逆に地域の行事やボランティア活動に参加する取組を強調しています。こうした文科省の考え方からみても、障害のない子どもたちや住民から切り離されたところに特別支援学校がつくられることには反対です。

しかも、この付近には巨大倉庫やコンテナターミナルが本当に林立しておりました。大型トレーラーとトラックがひっきりなしに通るという点でも大変危険な場所です。確かに不足している特別支援学校を早急に増やしていくことは大変重要ですが、臨海地域であっても他にふさわしい場所に建設すべきだということを申し上げて、意見表明いたします。

以上です。

【近藤会長】 ありがとうございました。

ほかに、御意見、御質問ございますでしょうか。

ないようでございますので、2つの地区計画の案件について、別々で採決いたしたいと思えます。

まず、議第7144号、田町駅東口北地区地区計画の案件に賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【近藤会長】 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、原案どおり決定いたしました。

続きまして、議第7145号、臨海副都心青海地区地区計画の案件について、賛成の方は挙手をお願いいたします。

〔 賛成者挙手 〕

【近藤会長】 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いたしました。

【近藤会長】 次に、日程第３といたしまして、議第７１４６号及び７１４７号を一括して議題に供したいと思います。

鈴木幹事、説明をお願いいたします。

【鈴木市街地整備部長】 日程第３、議第７１４６号、江戸川区施行による東京都市計画事業北小岩一丁目東部土地区画整理事業の事業計画の変更に伴う意見書の審査について、及び議第７１４７号、東京都市計画事業北小岩一丁目東部土地区画整理事業の事業計画変更に伴う意見書審査に係る口頭陳述の聴取等について、御説明いたします。

資料は、お手元の薄茶色表紙「議案・資料」５１ページから７８ページまでとなっております。

まず、５１ページを御覧ください。

本案件につきましては、北小岩一丁目東部土地区画整理事業の事業計画を変更するに当たり、江戸川区長が事業計画変更案を平成２６年１月２４日から２月７日までの２週間、公衆の縦覧に供しましたところ、都知事宛てに２３通の意見書の提出がございました。また、意見書の提出にあわせまして、１５名の方から口頭により意見を述べたい旨の申立てがございました。

このため、「意見書の審査」と「口頭陳述の聴取等」の２つの議案のうち、ただいま御覧いただいておりますページの議第７１４６号の「意見書の審査」につきましては、口頭陳述の終了後、陳述内容とあわせて後日一括して御審議いただくこととし、本日は議第７１４７号「口頭陳述の聴取等」について、御審議、御決定をいただきたいと考えております。

「議案・資料」５５ページをお開きください。

議第７１４７号の「口頭陳述の聴取等」についてでございますが、行政不服審査法第２５条の規定に基づきまして、意見書の提出にあわせ、口頭により意見を述べたい旨の申立てがあった場合、申立者に口頭陳述の機会を与えなければならないこととなっております。

しかしながら、１５名の方の口頭陳述を都市計画審議会場で直接聴取することになりますと、聴取及び御検討の時間を確保した上で意見書の審査を行っていただくことになり、十分な時間の確保が難しくなります。そこで、行政不服審査法第３１条の規定によりまして、別途審議会の幹事に聴取させることで、意見書とともに聴取した内容を資料として事前に各委員に御送付する方法にさせていただき、具体の審査前に十分な御検討をいただけるようにするため、それに必要な事項について、あらかじめ審議会の御決定をいただくも

のでございます。

御決定をいただく事項は、ただいま御覧いただいております５５ページにありますように、第１は、都市計画審議会の幹事のうちから、会長が指名する東京都都市整備局の職員に意見陳述を聴取させるというものでございます。

なお、聴取する幹事につきましては、東京都市計画審議会条例に基づきまして、都知事が幹事に任命した課長級の職員のうち、都市計画課長や区画整理課長などを推薦させていただく予定でございます。

第２は、意見書の審査に当たりまして、行政不服審査法の規定によりまして、審議会の職権で行うべき事項、具体的には参加人に関する事項など、２に記載しております①から⑨までの事項の決定を会長が行うというものでございます。

ただいま御説明した内容を御審議いただくに当たりまして、改めまして、北小岩一丁目東部地区の土地区画整理事業の概要について、５６ページから５８ページによりまして、御説明申し上げます。

まず、５６ページの位置図とあわせまして、スクリーンの航空写真を御覧ください。

本地区は、ＪＲ総武本線小岩駅より東へ約１．５キロメートル、京成電鉄京成本線江戸川駅より南へ３００メートルの地域でございまして、都市計画道路放射第１４号線、補助第１４２号線、ＪＲ総武本線、一級河川江戸川により囲まれた面積約１．４ヘクタールの地区でございます。

従前の状況でございますが、江戸川沿いの密集地でございまして、道路幅員は狭小で、かつ行き止まり道路も多く、緊急車両の進入や災害時の避難経路に課題を抱えており、市街地の整備改善が急がれる地区でございます。

そのため、本事業では、都市基盤と住環境の改善を図り、安全・安心で快適なまちづくりを行うことを目的とし、５７ページにございます「設計図」にあるような区画道路など公共施設を計画しております。

ここで、資料にはございませんが、本事業の経緯について簡単に御説明申し上げます。

本事業は、平成２１年１１月に都市計画決定され、平成２２年５月に事業計画案の縦覧を行いました。

その際、８８４通の意見書が提出され、１２６名の方からの口頭陳述の申出があったことから、別途、口頭陳述の聴取を行った上で、本審議会において御審議いただきましたところ、意見書が不採択となり、平成２３年５月１７日に施行者である江戸川区が事業計画

を決定しております。

その後、平成２３年１１月には土地区画整理審議会を設置し、換地設計に関する協議を重ね、平成２５年３月に換地設計を決定しております。

さらに、平成２５年７月には仮換地指定及び平成２５年１２月１６日を除却期限とする建築物等除却通知・照会を行っております。

次に、高規格堤防整備事業との共同事業化の経緯について、恐れ入りますが、スクリーンを御覧いただきながら御説明申し上げます。

若干字が細かくて申し訳ないんですが、画面上、黄色の表示が高規格堤防整備事業に係る経緯となります。

高規格堤防整備事業との共同事業化に関しては、平成１８年以降、江戸川区と国土交通省は共同事業化を目指しておりましたが、平成２２年１０月に行われました行政刷新会議の事業仕分けで、高規格堤防整備事業が事業としては一旦廃止となりました。

そのため、平成２３年２月以降、国が設置した学識者からなる「高規格堤防の見直しに関する検討会」で見直しを行い、その結果、平成２３年１２月に、高規格堤防については、「人命を守る」ということを最重視し、そのために必要な区間として「人口が集中した区域で、堤防が決壊すると甚大な被害が発生する可能性が高い区間」で整備することとされました。その結果、従来の区間約８７３キロメートルから今後の整備区間を約１２０キロメートルへ絞ることになりましたが、北小岩一丁目地区はその整備する区間内に含まれております。

その後、平成２５年５月に、関東地方整備局事業評価監視委員会におきまして、「北小岩一丁目地区の江戸川高規格堤防整備事業については、まちづくりと一体となって実施することが妥当」という対応方針が出され、平成２５年度に予算化が図られました。

こうした経緯を受けまして、平成２５年５月３０日に「北小岩一丁目地区高規格堤防整備事業及び北小岩一丁目東部土地区画整理事業に関する基本協定書」を江戸川区と国土交通省で締結しております。

その後、具体的に共同事業を実施するための取り決め等の調整を重ね、事業計画変更の準備が整ったことから、平成２６年１月に事業計画変更の縦覧を行っております。

以上が本事業の経緯となります。

続きまして、今回の事業計画変更案の概要について御説明いたします。

今回の事業計画変更の内容は、国土交通省が施行する高規格堤防整備事業との共同事業

化に伴う、事業計画書にある造成計画の記載の変更及び国土交通省からの負担金を踏まえた資金計画の見直しとなっております。

また、これらに加えて、事業期間の見直しなども行っております。

スクリーンを御覧ください。こちらもちょうと細かくて申し訳ございません。

事業計画書からの抜粋となりますが、画面上、白の破線で囲まれた造成計画に関する記載が変更されておりまして、黄色の表示が変更前で、白の表示が変更後になります。

具体的な造成計画の変更内容でございますが、スクリーンにありますように、変更前は区画整理事業で盛土整備を行うという内容でございましたが、変更後は国による高規格堤防整備完了後、堤防上で土地区画整理事業による宅地造成を行うというものでございます。

次に、事業施行期間と資金計画の変更内容について御説明いたします。

恐れ入りますが、５８ページにございます「事業計画変更（案）の概要」を御覧ください。

事業施行期間につきましては、ページの右側中段の９にございます。

事業の完了時期を平成２８年３月３１日から平成２９年３月３１日まで１年間延伸しております。

次に、資金計画でございますが、ただいま御覧いただいた事業施行期間のすぐ下の１０にございます。

こちらは、北小岩一丁目地区高規格堤防整備事業との共同事業化に伴い、国土交通省負担金として約２０億円が新たに計上されており、江戸川区の単独費による負担が、ほぼ同じような金額が軽減されております。

以上が今回の事業計画変更案の概要となります。

なお、５９ページから７８ページには、縦覧に供しました事業計画書（第２回変更案）を掲載しております。

最後となりますが、スクリーンを御覧ください。

こちらが現在の地区内の様子となります。先ほど経緯で御説明したとおり、平成２５年１２月１６日が建物の除却期限であることから、現地では建物除却が進んでおりまして、現在、御覧のように数棟を残すのみの状況となっております。

残る数棟につきましても、現在、江戸川区が鋭意移転協議を進めているところでございます。

日程第３の御説明は以上となります。

【近藤会長】 ありがとうございました。

審議に先立ちまして、私からも一言申し上げたいと思います。

本件は、土地区画整理事業に関する計画の決定ということよりは、区画整理法の規定によります意見書の審査及び口頭陳述の聴取に関する案件でございます。

区画整理法によりますと、知事は意見書の提出があった場合は都市計画審議会に付議し、都市計画審議会はその内容を審査して、これを採択するか否かを議決するというようになっております。

また、意見書に関する口頭陳述につきましては、区画整理法、行政不服審査法の規定に基づき対応しなければならないものでございます。

そこで、本件につきましては、ただいま幹事から説明がありましたように、多くの方々から口頭での陳述の申出があります。したがって、意見書の審査である議第7146号は継続案件として、その前に議第7147号の口頭陳述の聴取等について御審議いただきたいと存じます。その内容は55ページにございます。

そして、口頭陳述の詳細な聴取方法については、原案のとおり会長に委ねるということに御同意いただければ、幹事の説明にありましたように、過去の同様の事例に則って実施したいと考えております。

それでは、本件について御質問、御意見ございましたら、お願いいたします。

両角委員

【両角委員】 それでは、何点か質問と要望をさせていただきたいと思います。

今、議長から「今回は議第7147号、手続についての決定をしてほしい」という旨の説明が改めてあったわけでありますけれど、本件は、土地区画整理法及び行政不服審査法の規定に基づいて、口頭陳述について特別に職員に聴取をさせたいとの提案であります。その根拠となるのが、行政不服審査法の第31条ということですが、その中で「審査庁は、必要があると認めるときは、その庁の職員に陳述を聴かせることができる」と、このように定めているわけでありますが、そこで、この「必要があると認めるとき」とはどのように解すればいいのか、まずお聞かせいただきたいと思います。

【近藤会長】 上野幹事

【上野都市づくり政策部長】 東京都の都市計画審議会におきまして必要があると認めるときは、多数の方々から口頭陳述の申立てがあり、申立者に対する取扱いの公平性の確保や、審議会の運営の円滑化の観点から、本審議会場で聴取する時間等の確保が難しい

場合を想定しております。

すなわち、審議会での陳述聴取に代えて、会長が指名する都の職員が聴取し、陳述の聴取後、その内容を記載した録取書と、その要旨を都において分類整理した資料を、事前に各委員に送付し、意見書を採択するか否かについて、あらかじめ十分な御検討をいただくことで、申立者に対する取扱いの公平性を確保するとともに、本審議会の運営の円滑化を図る必要がある場合を想定しております。

【近藤会長】 両角委員

【両角委員】 今、説明いただきましたけれども、砕いて言えば、現実的にこの審議会では対応が十分できるような時間的な制約があるんだというふうに理解をいたしました。そこで、こういった手続に関する案件がこの審議会では何回か出てきていると思います。前回も羽村の羽村駅の西口土地区画整理事業の案件で、この場合は陳述の申立者というのが350人もございまして、これは現実的に難しいなと直感的に私も感じたわけでございますが、今回は15名という人数でありますので、それに比べますと、随分絞られた数になっております。

そこで、この15名という数の判断なんです、審議会では直接聴取するようなことはできないのかどうかということを伺いたいと思います。

【近藤会長】 上野幹事

【上野都市づくり政策部長】 本件につきましての申立者の数を勘案いたしますと、申立者に対する取扱いの公平性の確保や、審議会の運営の円滑化の観点から、本審議会の場で聴取する時間等を確保することは難しいと考えております。

そこで、本件につきましては、審議会での陳述聴取に代えて、会長が指名する都の職員が聴取し、陳述の聴取後、その内容を記載した録取書と、その要旨を都において分類整理した資料を、事前に各委員に送付し、意見書を採択するか否かについて、あらかじめ十分な御検討をいただきまして、申立者に対する取扱いの公平性を確保するとともに、本審議会の運営の円滑化を図ることとさせていただきたいと考えております。

【近藤会長】 両角委員

【両角委員】 やはり時間的に限られるというような御回答でありました。

ここからは意見と要望ということでございますけれども、この法の趣旨というのは、行政不服審査法の第25条は口頭陳述の機会を与えなければならないと、そのように定められているわけでございます。ただし、この31条で、それを基本としつつも必要があると

認める場合には、職員に聴取させることができますと、こういう枠組みなわけですが、私は、基本的にはこの法の趣旨の解釈というのは、できるだけ直接の意見陳述の権利を保障すべきだと解釈をすべきではないかと、このように思います。

そこで、今後もこういった案件が、同様なことが幾つか起こってくるのではないかと思います。うわけでございまして、その中で、例えば公平性とか、例えば何人かのうちの何人かを無作為抽出することが公平なのかどうかという議論はありますけれども、でき得る限り審議会で聴取をするという基本姿勢を持って臨んでいただきたいので、そういったことを研究課題として、今後も事務局中心に取り組んでいただきたいということを要望させていただきます。

終わります。

【近藤会長】 ありがとうございます。ほかに御質問、御意見ございますでしょうか。

松村委員

【松村委員】 まず、議案第7146号ですが、先ほど議長の提案もありました。これは、今日は継続審議にして、口頭陳述などで行われた後に、詳しい資料も出して、その採択を行うという点では、その方向でいいと思います。

ただ、その間に、私どうしても質しておかなければならない手続といいますか、この問題があるというふうに思うんです。と言いますのは、この7146号に意見書内容の整理表というのが51ページに載っておりますけれども、ここでもその意見要旨に土地利用に関することというのがあって、この表の2段目ですけれども、高規格堤防特別区域となり、掘削が1メートルまで制限されると、工作物の設置等にも制限されることなどの土地利用上の制約を受けるということがありまして、私も改めてちょっと調べてみたんですが、例えばこれがどういうことかと言いますと、通常の登記ならば大深度地下未満、地下30メートル未満まではその上の土地を持っている方たちは利用できるということになっているということです。それが今回緩和されたといっても、このスーパー堤防、高規格堤防の事業によって、深さ1.5メートルに制限がされると。それから、工作物の設置でも大幅な制限がかかるとか、いざというときには堤防のほうが優先されるので、この上に載っている宅地については堤防よりも優先されないと、こういう制限がかかってしまうということがわかりました。

ですから、これまでは通常の区画整理事業で加えられる制限と、今度これが高規格堤防事業でやるとなると、しかもそれを国と施行者の区が協定を結んだということで、明らか

に土盛りをする主体者、事業主体が変わったというだけじゃなくて、こういう権利制限を伴うということになれば、やはり手続的にもこの変更案が、協定を結んでこういうふうに変更するということが認められないと。つまり、この都市計画審議会でそういう意見書を採択か不採択かを決めて、それを江戸川区が決定するということが必要なんじゃないかと。

ところが、御案内のとおり、今、様々な進捗というか、代執行、土地強制収用までが行われているということは、やっぱりこの都市計画審議会のあり方というか、存在意義からいっても、やはり施行者の区に、その決定を待って行うというか、進めるように言う必要があるんじゃないかと思ったんですけど、この点についての都の見解を伺います。

【近藤会長】 鈴木幹事

【鈴木市街地整備部長】 すみません、お待たせしました。

北小岩一丁目東部土地区画整理事業でございますが、平成23年5月に事業計画を決定いたしまして、盛土を含めて事業に着手してございます。今回、高規格堤防整備事業と土地区画整理事業の共同事業の基本協定書が締結されたことを受けまして、国土交通省が河川法に基づき盛土の造成に着手するというものでございまして、並行しまして土地区画整理事業の事業計画の変更の手続を行っているものでございます。

【近藤会長】 松村委員

【松村委員】 ですから、協定書を結んだことによって、これが一体の共同の事業になったと。だったら、対する権利者にとって、今までの土地区画整理事業でやってきたと、それに伴って加わる制限が新たに違った形の、より緩和されるんだったらいいですよ、そうじゃないものになったということでは、この協定書で結んだ共同事業の変更が認められるというか、その決定があるまでは少なくとも、土地区画整理事業で権利者に「もう立ち退き期限がきたんだからそこ退きなさい」とか、そういうことをやることは差し控えるというか、少なくとも、丁寧な、「こういう協定でこういうことになったから、さらに引き続き御理解をいただきたい」とか、そういう話し合いとかをなされるべきなのに、そうではない、もう区画整理事業は既定の事業として、どんどん進めようとしている。

だから、この意見書の集約の中にも、例えば、この9年間、江戸川区は、この9年の間に、これは52ページの一覧表の下段のほうにある意見ですけれども、家に説明に来たのはたったの一度しかない。一方的に出て行け、家を壊せと命令できるのかと。都には区を指導してほしいという意見書もあります。これを採択するかどうかは今後ですけれども、少なくとも今の答弁が納得というか、そうだという答弁になってないと思うんですけれど

も、再度その点はいかななものかというふうにお聞きします。

【近藤会長】 鈴木幹事

【鈴木市街地整備部長】 まず、地元の関係の住民の皆さんに対する説明の経緯でありますが、平成25年5月30日の高規格堤防整備事業と土地区画整理事業の一体整備に関する国と江戸川区の基本協定の締結後、平成25年6月の早々に江戸川区は国土交通省の河川事務所とともに、地区内権利者を対象としまして、両事業の一体整備についての地元の御理解をいただくための場としてまちづくり懇談会を開催しまして、共同事業となったことや今後のスケジュールに加えて、高規格堤防特別区域に関する説明を行っております。

また、この懇談会に参加できなかった権利者の皆様に対しては、懇談会の当日に配付した資料を後日直接手渡しするなどの方法により周知を図ってきております。江戸川区は、権利者の皆様へのこうした周知を行った上で、平成25年7月に仮換地指定や除却通知・照会などの土地区画整理事業に係る手続を進めまして、個別の折衝において十分な合意形成に努めてきているものでございます。

あと、御質問の御趣旨でございますが、都が認可した事業と異なる事業ではないかということかと思いますが、今回は共同事業化による、言ってみれば造成主体の変更であるということから、都としましては必要な事業計画の変更を行っているものでございます。

【近藤会長】 松村委員

【松村委員】 少なくとも共同事業というか同じ事業だというけど、関係者、権利者から受けるのは、明らかに違った権利制限がさらに強固というか強まると。ですから、この意見書の趣旨にもたくさん載っていますよね。共同事業化されたことを受けて改めて住民との合意形成を図るべきであるとか、共同事業化を明記した本計画変更案が認可されてから事業を進めるべきだとか、土地利用の制限についての説明が十分住民にされていないとか、こういう意見がたくさんあるから、詳しい中身はぜひ求めたいと思うんですけども、少なくともそういう立場に東京都も立ってほしいということを、今日は指摘して終わります。

次の手続ですけれども、先ほども他の委員から発言がありました。私も、15名ならば聴取できるのではないかと。聴取しなければならないと、それが大前提ですから、やはり直接生の声を私も聞きたいと思うし、少なからぬ委員の皆さん方もそういう気持ちがあると思うんですけども、これは議長に聞くのもおかしいんですかね。いかがかと。

【近藤会長】 今までの事例はどういう状況ですか。

上野幹事

【上野都市づくり政策部長】 これまでの事例といたしまして、土地区画整理事業に関する意見書の審査に係る口頭陳述聴取の案件につきましては、最近10年間で4件ございました。そのうちの2件は、それぞれ100名を超える口頭陳述の申立者がおりましたことから、会長に指名された都の職員が陳述を聴取しております。他の2件につきましては、申立者が1名ずつであったことから、本審議会での陳述を聴取しております。

【近藤会長】 松村委員

【松村委員】 私も15名ならばと思ったんです、例えば1人10分でも450分、どのぐらいかかるかということで。それでもやっぱり我々のあれとしては必要ないんじゃないかと思ったけど、通常、今まで何分の発言ですかと言ったら、口述時間ですね。5分だと言うんですよ。15人だったらそんな時間じゃないですよ。15人で5分、十分この審議会で聴いて審議できるのではないかというふうに判断したんですけど、幹事としてはその点どうなんですか。それでもやはり時間的にというか、物理的に無理だというような判断なんでしょうか。

【近藤会長】 上野幹事

【上野都市づくり政策部長】 本件につきましての申立者の数を勘案いたしますと、申立者に対します取扱いの公平性の確保や、審議会の運営の円滑化の観点から、本審議会の場で聴取する時間等の確保は難しいと考えております。

【近藤会長】 松村委員

【松村委員】 私はそうは考えないし、全員申立てがあった人を聴きたいと、本審議会という意見ですけども、せめて、せめてというか、譲ってと言っちゃおかしい言い方ですけども、この地区内、この権利者、ここにかかわる方からの口述の申立ては何人ですか、それでは。

【近藤会長】 上野幹事

【上野都市づくり政策部長】 地区内の権利者の方は2名となっております。

【近藤会長】 その点はどうですか、その2名の方に限りという点に関して。

上野幹事

【上野都市づくり政策部長】 口頭陳述申立者の方のうち、一部の方のみ審議会でも口頭陳述を聴取するとなりますと、申立者間の公平性を保つことができないことから、全ての

申立者の方に対し一律に対応させていただくことといたしております。

【近藤会長】 ほかに御質問、御意見ございますでしょうか。

松村委員

【松村委員】 15名全員から聴きたいと、させていただきたいということを申し終わります。

【近藤会長】 ほかに御意見ございますでしょうか。

それでは、一括して採決いたしたいと思います。

まず、第7146の意見書の審査については継続案件として、議第7147号の口頭陳述の聴取については、55ページの原案のとおりとすることに賛成の方は、挙手をお願いいたします。

〔 賛成者挙手 〕

【近藤会長】 賛成多数と認めます。よって、議第7146号につきましては、継続案件とし、議第7147号により決定いただきました口頭陳述の聴取が終わりました後に、御審議いただきたいと存じます。

【近藤会長】 以上をもちまして、本日の議事は全て終了いたしました。

委員の皆様には、御審議ありがとうございました。

なお、議事録の署名でございますが、私のほか、稲田委員にもお願いいたします。

これをもちまして、本日の審議会を終了させていただきます。ありがとうございました。

午後2時42分閉会

※本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。