

午後 1 時 3 0 分開会

【事務局（宮島都市計画課長）】 それでは、まだお見えになられていない委員の方がいらっしゃるようですが、定刻となりましたので、ただいまから第 2 1 6 回東京都都市計画審議会を開催させていただきます。

委員の出席状況につきましては、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 1 6 回東京都都市計画審議会資料一覧をお配りしてございますので、御確認をお願いいたします。

初めに、A 4 横 2 枚の「議案一覧表」でございます。

次に、薄茶色の表紙の冊子、「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」。

次に、クリーム色の表紙の「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。

続きまして、本日の日程についてでございますが、A 4 横の「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 4 まで合計 1 5 件ございまして、全て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、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 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。御了承をお願いいたします。

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「傍聴にあたっての注意事項」を厳守されるようお願いいたします。

次に、委員名簿ですが、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」に記載のとおりでございます。また、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。

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、議事の進行等について御協力をお願いいたします。

説明幹事の皆様に申し上げます。案件の説明・答弁に当たりましては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、付議案件について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、日程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７２９８号を議題に供します。

上野幹事、説明をお願いいたします。

【上野幹事】 はい、議長。日程第１、議第７２９８号、八王子都市計画区域区分の変更につきまして御説明いたします。

薄茶色表紙の「議案・資料」は７ページから１２５ページまででございます。

お手元「議案・資料」８ページから１１ページの位置図と併せて、モニターの全体図を御覧ください。

今回の変更箇所はモニター上、赤色、青色及び緑色で示されております八王子市内の全６０か所でございます。いずれも八王子市による八王子市都市計画マスタープランの改定などを踏まえ、区域区分の変更を行うものでございます。赤、青、緑の色の違いは変更理由の違いによるものでございまして、それぞれの具体的な理由につきまして順次御説明いたします。

まず「議案・資料」１２ページの計画図１と併せてモニターを御覧ください。

モニターに赤色でお示ししております４か所につきましては、平成２５年の新滝山街道の全線開通に伴い、沿道の地区につきまして八王子市において地区計画を決定することとしておりまして、計画的な市街地整備の見通しが明らかになったため、今回区域区分の変更を行います。

次に「議案・資料」１３ページから２９ページの計画図２から計画図１８と併せてモニターを御覧ください。

モニターに青色でお示しております５３か所につきましては、道路整備事業等により、区域境界としておりました地形地物等が移動したことなどを受けまして、昨年８月に八王子市におきまして、都市計画マスタープランの一部改定が行われ、それらを踏まえ、今回

区域区分の変更を行います。

次に「議案・資料」３０ページから３２ページの計画図１９から計画図２１と併せてモニターを御覧ください。

モニターに緑色でお示ししております３か所につきましては、住宅地造成事業が完了した後、特例により知事の許可を要することなく建築物の建築等が行われた区域でございます。これらの既成市街地の区域につきましては、昨年８月に八王子市におきまして都市計画マスタープランの一部改定が行われ、それらを踏まえ今回市街化調整区域から市街化区域に変更いたします。

変更内容につきまして、ただいま御説明いたしました計６０か所につきまして、約１４．１ヘクタールを市街化調整区域から市街化区域に変更し、約１．８ヘクタールを市街化区域から市街化調整区域に変更いたします。

なお、区域区分の変更に伴い、八王子市におきまして用途地域、高度地区などの変更を適宜行うこととしております。

なお、本案件につきまして、平成２８年１２月１日から２週間、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。

日程第１の説明は以上でございます。

【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。

吉田委員

【吉田委員】 よろしいですか。それでは、簡単に意見だけを述べさせていただきます。

土地の状況変化に合わせて区域区分を変更することは当然のことです。ただ、今回の見直しの中でも大きな面積となる、先ほど説明がありましたが、新滝山街道沿いの北側約２キロメートル程度だと思いますけれども、市街化区域に編入することについては同意しかねます。

新滝山街道は先ほどの地図でも示されたとおり、僅か近くの北側に平行して滝山街道があります。新滝山街道の整備について、それ自身、市民や環境保全団体から物流開発拠点の促進につながるなど、自然破壊への懸念の声が上がっていました。対象となる沿道北側の現況を現地で確認してもらいましたが、農地１５パーセント、森林５０から６０パーセント、宅地が１５パーセントという話を伺いました。やはり開発を抑制し、残された貴重な自然環境、農地を守ることに留意すべきではないかと思います。

以上です。

【近藤会長】 ほかに御意見、御質問ございませんでしょうか。

それでは、日程第１、議第７２９８号、八王子都市計画区域区分の案件につい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 〕

【近藤会長】 賛成多数と認め、原案どおり決定いたしました。

【近藤会長】 次に、日程第２につきまして、議第７２９９号から議第７３０５号まで一括して議題に供したいと思います。

上野幹事、説明をお願いいたします。

【上野幹事】 日程第２のうち、議第７２９９号、千代田区永田町二丁目地内から、議第７３０５号、豊島区東池袋四丁目ほか各地内の合計７件につきましては、再開発等促進区を定める地区計画における基盤整備の完了を踏まえ、用途地域を変更するものでございます。

資料は、薄茶色表紙の「議案・資料」１３５ページから１６７ページまででございます。モニターの全体図を御覧いただきたいと存じます。

変更箇所はモニターの赤色でお示ししております７か所でございます。それぞれ関連する地区計画区域を青色で、最寄り駅を黒丸でお示ししております。

変更内容につきまして御説明いたします。「議案・資料」１３５ページから１６７ページまでと併せて、モニターの変更内容一覧表を御覧ください。

今回の永田町二丁目地内など７か所、約３４．１ヘクタールにつきましては、再開発等促進区を定める地区計画を活用しております。今回それぞれの地区におきまして、再開発等促進区を定める地区計画を決定した時点で想定しておりました用途地域等に変更を行うものでございます。

なお、本計画案につきまして、平成２８年１２月１日から２週間、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。

議第７２９９号から議第７３０５号の説明は、以上でございます。

【近藤会長】 ありがとうございます。

御意見、御質問ございますでしょうか。

吉田委員

【吉田委員】 すみません。この日程第2についても、議第7299号から議第7305号までについて意見を述べさせていただきます。

7件の案件は再開発等促進区の指定を受けて進められ、事業完了をもって用途地域の変更を行うと認識しています。この7件について、私どもは都市計画審議会及び該当区の都市計画審議会等で問題点を指摘し、反対をいたしました。

例えば中央区勝どき案件は、190メートルを超えるツインマンション、TOKYO TOWERSを整備した案件だと思います。近隣への影響など地域住民からも反対の声が、批判の声が上がった案件です。中野区の中野四丁目案件は、いわゆる警察大学校跡地の再開発ですが、対象地域は当初中野区、杉並区、東京都の3者で約4ヘクタールの防災公園を中心とした利用計画が策定していたものを、防災公園を大幅に縮小し、中高層ビルを中心にした計画に変えたものです。当然周辺住民から強い疑念があり、住民合意はなされていないと私は認識しています。対象地域は引き続き、避難人口10万人を受け入れる広域避難場所としていますけれども、現状では発災時の10万人収容はもちろん、避難場所としての役割が本当に発揮されるのか。こういう問題も現実に疑問として残されています。

以上の立場から、この日程第2については、一括反対を表明いたします。

【近藤会長】 ほかに御意見ございますでしょうか。

それでは、日程第2のうちの議第7299号から議第7305号、東京都市計画用途地域に関する案件について、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〕

【近藤会長】 賛成多数と認め、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2のうち、残りの議第7306号及び議第7307号について議題に供したいと思います。

【上野幹事】 はい、議長。日程第2のうち議第7306号、杉並区久我山一丁目ほか各地内における用途地域の変更と、議第7307号、杉並南部土地区画整理事業の変更につきましては、双方とも杉並区による地区計画の決定に合わせて行うものでございますので、一括して御説明いたします。

資料は薄茶色表紙の「議案・資料」１６９ページから１９５ページまでとなります。「議案・資料」１７２ページの位置図と併せてモニターの航空写真を御覧ください。

本地区はモニターの赤色で囲まれております区域で、都市計画道路放射第５号線沿道にあり、京王井の頭線久我山駅から南側３００メートルに位置する約２４．８ヘクタールの区域でございます。この区域を東西に走る放射第５号線は、東京都防災都市づくり推進計画において、骨格防災軸に位置付けられているとともに、杉並区都市マスタープランにおきまして、沿道については中層住宅を中心とした良好な市街地の形成を促進する地区などとして位置付けられております。今回放射第５号線の事業の進捗に応じ、杉並区による地区計画の決定と併せて用途地域を変更いたします。

ここで参考といたしまして、杉並区決定の地区計画につきまして御説明いたします。「議案・資料」１８７ページの計画図４と併せてモニターを御覧ください。

地区計画の区域は黒色実線で囲まれた約３４．２ヘクタールでございます。地区の特性に応じて区域内を区分し、それぞれ土地利用の方針などを定めます。また、地区整備計画では敷地面積の最低限度や壁面の位置の制限などを定めます。

恐れ入りますが、資料をお戻りいただきまして、「議案・資料」１７３ページの計画図と併せてモニターを御覧ください。

ただいま御説明いたしました地区計画の決定に合わせて用途地域を変更いたします。変更の主な内容は計画図中②の区域につきまして、第一種低層住居専用地域、建ぺい率４０パーセント、容積率８０パーセントであったものを、第一種中高層住居専用地域、建ぺい率６０パーセント、容積率２００パーセントに変更いたします。

本計画案につきまして、平成２８年１２月１日から２週間、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。

議第７３０６号の説明につきましては、以上でございます。

続きまして、議第７３０７号、杉並南部土地区画整理事業の変更につきまして御説明いたします。

「議案・資料」１９４ページの位置図と併せてモニターの航空写真を御覧ください。

本地区はモニターの赤色で囲まれております約４７３．９ヘクタールの区域でございます。昭和４４年に緑地地域の指定解除に代わるものとして、都市計画決定されました杉並南部土地区画整理事業を施行すべき区域でございます。そのうち西側の部分にございます黄色で囲まれております区域につきまして、今回削除を行います。

「議案・資料」１９５ページの計画図と併せてモニターの航空写真を御覧ください。

今回、青色で囲まれております区域につきまして、杉並区が先ほど御説明いたしました地区整備計画を定めることとしておりまして、その決定に合わせ、東京都の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に基づきまして、黄色の約１１．１ヘクタールの区域を削除するものでございます。

なお、本計画案につきまして、平成２８年１２月１日から２週間、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。

議第７３０６号及び議第７３０７号の説明は以上でございます。

【近藤会長】 ありがとうございました。

御意見、御質問ございますでしょうか。

吉田委員

【吉田委員】 何点か質問させていただきます。

本提案は放射５号道路の整備を理由に、沿道の容積率や高さ規制を緩和するなど、用途地域の見直しを図るものです。しかし、そもそも放射５号道路は歴史的価値が高く、貴重な植物などの環境が残されている玉川上水の両側を挟み込む幹線道路として整備すること自体、地元住民から強い反対の声がありました。

玉川上水の保全という場合、それ自体の保全だけではなく、周辺の自然や地域環境と一体となって保全がされるべきだというふうに思います。しかし、今回の提案では周辺のとりわけ南側の多くを一種低層住宅から、一種中高層住宅にし、高さを緩和するということは見過ごすことができません。

質問いたします。

対象地域は東京都杉並区の景観計画の範囲内だと思いますけれども、この景観計画はどのように定められているのか。また、今回の用途地域見直しに当たって、こうした景観計画に対してどのような配慮がされたのかを御説明ください。

【近藤会長】 上野幹事

【上野幹事】 景観計画の内容につきましては、まず東京都の景観計画におきまして、玉川上水はその中心から両側それぞれ１００メートルの範囲を、玉川上水景観基本軸に位置付けられております。また、景観形成基準におきましては、景観基本軸内の建築物等につきまして、玉川上水や緑道の樹木の最高高さを超えないよう工夫するなどとしております。また、杉並区の景観計画におきましても、東京都と同じ区域につきまして、水とみど

りの景観形成重点地区に位置付けをし、東京都景観計画と同様の景観形成基準が定められております。

今回杉並区が決定する地区計画におきまして、御指摘のあった高さにつきましては、東京都及び杉並区の景観計画を踏まえ、放射５号線沿道地区などにおける建築物等の高さの最高限度を１３メートル以下などとしております。この地区計画の決定に合わせ、放射５号線沿道などにつきまして、杉並区まちづくり基本方針等に基づき用途地域を変更するものでございます。

【近藤会長】 吉田委員

【吉田委員】 都営住宅団地などの場合、保育園の整備等も配慮をして、一定の留意をする必要があるとは思いますが。そして地区計画でそもそも１３メートルに抑えることが定められているという答弁がありました。しかし、先ほどの景観計画についての御説明では次のようになっていました。玉川上水の中心から両側それぞれ１００メートルの範囲を、玉川上水景観基本軸に位置付け、この区域を対象に玉川上水や緑道の樹木の最高高さを超えないように工夫するというふうに定められています。

この見直しの範囲の一部は、中心から明らかに１００メートルの範囲の中に入ります。そうしますと、この景観計画でいえば、樹木の最高高さを超えないようにということについては、１３メートルだけではなく、それ以上の計画もあるかと思いますが、明らかに景観計画に反するものではないかというふうに私は判断せざるを得ません。

玉川上水の周辺の自然環境保全の立場から、放射５号には強い反対の声があったものであり、私、先日改めて地元の人間ではありますけれども、見てきましたが、全く手が着いていない三鷹側と比べてみて、異様な光景になっていました。道路が整備されつつあること自身が。その上、周辺道路整備を理由にして緩和するということは景観上も認めることはできません。

続いて、区画整理事業についても質問させていただきます。

用途地域見直しを是とし、これと一体となった提案には私は同意できませんけれども、この機会に１点伺いたいと思います。

この杉並南部土地区画整理事業は、約４７４ヘクタールの非常に広大な地域にかかっていますが、もともとは昭和４３年、旧都市計画法に基づき、市街地の無秩序な膨張を防止し、農地の確保のために緑地地域というふうに指定されていたものだそうです。その多くが昭和４４年に、土地区画整理事業を施行すべき区域となったというふうに聞いています。

しかし、一部を除き、全く事業化の計画はなく、また、既に事業化できる状況にないのではないのでしょうか。現時点で事業化の計画はあるのでしょうか。改めてそもそもこの土地
区画整理事業そのものを再検討するときではないかと思うんですが、いかがでしょうか。

【近藤会長】 奥山幹事

【奥山幹事】 区部周辺部において定められております土地区画整理事業を施行すべき
区域は、無秩序な市街地を防止し、道路等の都市基盤の整備などにより、計画的に良好な
市街地を形成することを目的としまして、昭和40年代に都市計画決定されております。
これらのうち、本件杉並南部土地区画整理事業は、今お話がありましたように、約474
ヘクタールで、昭和44年に都市計画決定されております。

この都市計画区域のうち今回削除する区域以外の区域では、和泉四丁目と高井戸東一丁
目の2か所におきまして土地区画整理事業が実施されており、良好な市街地が形成される
など一定の成果を挙げております。一方、これ以外の地域では都市計画決定から長期間が
経過し、市街化の進行などにより事業化には至っておりません。

このような地域におきましては、地区計画など地域の実情や意向に即したまちづくりを
進める必要があるため、都は平成14年にこれらの道筋を示すガイドラインを策定いたし
ました。本ガイドラインでは都市基盤などが一定の整備水準に達している地域においては、
地元区の選択により、他の整備手法への変更を可能とすることなどが示されており、地域
特性に合ったよりよい市街地整備を推進することとしております。

【近藤会長】 吉田委員

【吉田委員】 今の御答弁にも関連して最後に発言しますけれども、もともとは無秩序
な市街地の膨張、市街化の防止ということと承っておりますけれども、紹介のあった2つ
の事例のうち、高井戸東一丁目南地区事業は、いわゆる三井の森という貴重なこの山林が
残されたような条件の地域にマンション群を整備をするというもので、いまだに周辺住民
から厳しい批判の声が起きているもので、到底良好というふうには私は言うことはできま
せん。

杉並南部地域の中には、今回削除されようとしている玉川上水周辺など、減少はしまし
たけれども、それでも貴重な自然や農地が残っています。地区計画に応じて地域指定を廃
止していくのではなく、貴重な自然や農地を守るためのより実効性ある対策をとることを
求めて発言いたします。

【近藤会長】 ほかに御意見、御質問ございますでしょうか。

それでは、採決に入りたいと思います。

議第7306号、東京都市計画用途地域杉並区久我山一丁目ほか各地内の案件について、賛成の方、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、原案どおり決定いたしました。

続きまして、議第7307号、杉並南部土地地区画整理事業の案件について賛成の方、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、原案どおり決定いたしました。

【近藤会長】 続きまして、日程第3といたしまして、議第7308号及び議第7309号を一括して議題に供したいと思います。

上野幹事、説明をお願いいたします。

【上野幹事】 日程第3、議第7308号、神宮外苑地区地区計画の変更につきまして、御説明いたします。資料は薄茶色表紙「議案・資料」197ページから213ページまでとなります。208ページの位置図と併せてモニターを御覧ください。

本地区は新宿区などの3区にまたがり、明治神宮外苑とその周辺を含む約64.3ヘクタールの区域でございまして、緑豊かで風格と活力を兼ね備えた魅力的なまちの形成などを図るため、平成25年6月に地区計画を決定しております。209ページの計画図1と併せてモニターを御覧ください。

本地区地区計画の方針に沿って、今回、赤色の斜線でお示ししております区域におきまして、整備に関する計画が具体化したことに合わせ、地区整備計画約1.1ヘクタールを追加いたします。追加する地区整備計画の内容につきまして御説明いたします。

212ページの参考図1と併せてモニターを御覧ください。

地区施設といたしまして、広場や歩道状空地などを位置付けいたします。また、建築物に関する事項といたしまして、容積率の最高限度や高さの最高限度などを定めます。

なお、本計画案につきまして、平成28年12月1日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出が2名の方から2通ございました。

クリーム色表紙の「議案・資料」別冊「意見書の要旨」の1ページを御覧いただきたいと存じます。

意見書のうち、都市計画に関する反対意見に関するものが1通ございまして、この意見の概要といたしましては、2ページの7行目からになりますけれども、「ホテルは大規模スポーツ施設ではなく、公園でもない。新規に建設するホテルは当然、既存施設等の再編整備にも該当しない。A区域で定めた土地利用の方針と今回の神宮外苑地区地区計画のA-6地区につくるホテル計画は何一つ合致しない。」というものでございます。

これに対する都の見解は、恐れ入りますがお戻りいただきまして、1ページになりますけれども、「神宮外苑地区では、再開発等促進区を定める地区計画を活用し、緑豊かで風格と活力を兼ね備えた魅力的なまちの形成などを図ることとしており、本地区地区計画におけるA地区については、土地利用に関する基本方針において、スポーツクラスターの形成に向け、魅力的なにぎわいを与える商業・交流等機能の集積を図ることとしている。今回この方針等に沿って、具体的な機能として宿泊機能等を導入する整備計画の具体化に合わせ、都市計画変更を行うものである。なお、宿泊施設等は都市公園法に基づく便益施設として立地が可能である。」というものでございます。

議第7308号の説明は以上でございます。

次に、議第7309号、豊洲地区の地区計画の変更につきまして御説明いたします。資料は薄茶色表紙「議案・資料」215ページから233ページまでとなります。229ページの位置図と併せてモニターの航空写真を御覧ください。

本地区は、豊洲埠頭及びその東側の区域を含む約102.2ヘクタールの区域でございまして、業務、商業、住宅、文化など多様な機能の導入によるにぎわいのある魅力的な複合市街地の形成を図るため、平成5年7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、開発が進められております。

230ページの計画図1と併せて、モニターを御覧ください。

本地区地区計画の方針に沿いまして、今回、赤色の斜線でお示ししております区域につきまして、整備に関する計画が具体化したことにあわせ、地区整備計画約1.1ヘクタールを追加いたします。

追加する地区整備計画の内容につきまして御説明いたします。231ページの計画図2と併せてモニターを御覧ください。

地区施設といたしまして、緑道及び歩道状空地进行を位置付けいたします。また、建築物に関する事項といたしまして、容積率の最高限度や高さの最高限度などを定めます。なお、今回の地区整備計画の追加に合わせ、江東区におきまして、同一区域につきまして、準防

火地域から防火地域への指定の変更が行われる予定でございます。

なお、本計画案につきまして、平成２８年１２月１日から２週間、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。

日程第３の説明は以上でございます。

【近藤会長】 ありがとうございました。

御意見、御質問ございますでしょうか。

吉田委員

【吉田委員】 それでは、まず議第７３０８号、神宮外苑地区地区計画について、何点か質問させていただきます。

この神宮外苑地区を巡っては、新国立競技場整備、さらにＪＳＣ、いわゆる日本スポーツ振興センター及び日本青年館が入るビルの整備、そして外苑ハウスの建替え、また、日本体育協会ビルの新たな整備が進められ、そのための都市計画の変更が本審議会にかけられてきたと思います。いずれも当該事業者の提案がほぼそのまま都市計画変更案として、本審議会にかけられてきたと思います。

こうした結果、歴史的な遺産であり、緑に覆われた神宮外苑全体が絵画館を除いて、周辺に巨大な高層ビルが林立をするということになりかねず、地域を大きく変貌させることになると思います。私はこうした動きに大変危機感を持っています。そうした視点に立って、この機会に何点か質問いたします。

初めに、本提案の経過について確認をしたいと思います。今回のＡ－６、Ｂ地区は具体的に高層ホテル整備計画を前提に新たな地区計画に追加するものですが、今回の変更にあたって、提案はいつ、誰からどのような形で東京都に提出されたのでしょうか。そして、現在計画されているホテルの高さ、階数、部屋数、事業者について御説明をお願いいたします。

【近藤会長】 上野幹事

【上野幹事】 整備計画につきましては、昨年平成２８年８月、明治神宮及び三井不動産から提案がされました。この計画内容につきましては、本地区地区計画の方針等に沿って、既存樹木を生かしつつ、緑化空間の拡充を図るとともに、スポーツ活動と関連したにぎわいを形成するため、宿泊機能を導入する計画となっております。

宿泊施設の高さは地上１３階建て、約５０メートル、客室数は３５０から４００室でございます。宿泊施設の事業者は三井不動産でございます。

【近藤会長】 吉田委員

【吉田委員】 念のために確認させていただきますけれども、事業者から提出された企画提案と、今回示された地区計画の変更案で大きな違いがあるのでしょうか。あるならどのようなものか、御答弁お願いいたします。

【近藤会長】 上野幹事

【上野幹事】 事業者から提案されました本地区地区計画の素案と、本都市計画案につきましては、内容に違いはございません。提案内容につきましては、上位計画や本地区地区計画との整合性が図られておりまして、運用基準に基づき計画の妥当性、適切性が認められたものでございますので、都市計画法等に基づく手続を進めることとしたものでございます。

【近藤会長】 吉田委員

【吉田委員】 関連する様々な法的なものに合致しているという御答弁でしたけれども、いずれにしても事業者から出された提案、素案、それがそのまま、今回都市計画案として提案されているということですね。事業者からすれば、絵画館をはじめ、神宮外苑を真下に見下ろせる位置にホテルを造ることは大きなメリットだというふうに思います。

また、地区計画ではにぎわいや活力のあるまちづくりが強調されていますけれども、神宮の歴史的景観や貴重な環境の保全が損なわれるようなことは絶対あってはならないというふうに思います。

そこで質問いたしますけれども、改めて神宮外苑の全体の意義、役割についてどのように認識し、対応されているのか。お答えをお願いいたします。

【近藤会長】 上野幹事

【上野幹事】 本地区は大正期に整備されました神宮外苑の都市構造を基盤といたしまして、風格のある都市景観と苑内の樹林による豊かな自然環境を有しております。また、国立競技場をはじめとした日本を代表するスポーツ施設が多く集積し、国民や競技者がスポーツに親しむ一大拠点形成している地区でもございます。また、この地区につきましては、東京都の長期計画におきまして、スポーツクラスターとしても位置付けられておりまして、集客力の高い、にぎわいと活力のあるまちとしても再生していく必要がございます。

これらを踏まえ、国立霞ヶ丘競技場の建替えを契機として、国内外から多くの人が訪れるスポーツ拠点を創造するとともに、神宮外苑イチョウ並木から明治神宮聖徳記念絵画館

を正面に望む首都東京の象徴となる景観を保全するため、平成25年6月に、本地区地区計画を都市計画決定したものでございまして、これまで成熟した都市、東京の新しい魅力となるまちづくりを段階的に推進しているところでございます。

【近藤会長】 吉田委員

【吉田委員】 御答弁がありましたけれども、風格のある都市景観と苑内の樹林による豊かな自然環境を有しているというお答えがありました。その一方で、他の地域と同じように、にぎわいと活力のまちづくりの推進ということも強調されました。こうしたことをすれば、貴重な歴史的景観や自然は損なわれかねないということになりかねません。

なお、まちの再生という言葉が使われましたけれども、こういうところに、何をどう再生するのか。非常に違和感を感じました。これは別に質問しません。

お伺いしたいのは、貴重な環境を保全するために、神宮外苑全体が風致地区に、種類、様々ありますけれども、指定されています。今回の提案地域も風致地区だと思いますが、この風致地区は保全のためにどのような制約を課しているのでしょうか。その下で今回のホテル計画を認める根拠を示してください。

【近藤会長】 上野幹事

【上野幹事】 風致地区内におきましては、建ぺい率が40パーセント以内、あるいは建築物の高さが15メートル以下などと制限がされております。ただし、高さにつきましては計画的なまちづくりが行われる場合には緩和が可能となっております。本計画はこれら風致地区の許可基準等に適合しているものでございます。

【近藤会長】 吉田委員

【吉田委員】 冒頭述べたとおり、この、今回対象となっている地域だけではなくて、全体が風致地区でありながら、非常に高い高さ制限が緩和されているのが周辺の状況だと思います。そういう状況と一体の中で今回の計画についても、私は見ていく必要があると思います。

そこで改めて、しかも第一種風致地区はたしか高さ制限が10メートル、第二種が15メートルということになっていますよね。ところが次々とこれが緩和されていると思いますけれども、新国立競技場、更に先ほども出たJSC・日本青年館ビル、外苑ハウス、日本体育協会ビルなどの高さ制限はどのように緩和されているのでしょうか。

【近藤会長】 上野幹事

【上野幹事】 恐れ入ります。「議案・資料」の203ページを御覧いただきたいと存じ

ます。新国立競技場が建設予定となっておりますA-2地区につきましては、都市計画におきまして高さが75メートル、日本青年館、JSC本部棟が建設及び日本体育協会、JOC新会館が建設予定となっておりますA-4地区、及び外苑ハウスが建てられる予定となっておりますA-5地区につきましては、都市計画上高さ80メートルと定まっております。

【近藤会長】 吉田委員

【吉田委員】 このように、次々と、しかも大幅に風致地区でありながら高層、あるいは超高層のレベルまで高い建物が建てられようとしております。こうしたビル計画を用途地域の指定した高さ制限に合わせることを求めるのではなく、事業者から提出された計画に合わせて用途地域を緩和し、高さを引き上げる。こういうやり方というのは、私はかつてはなかったんじゃないかというふうに思います。

かなり前になりますけれども、東京体育館の改築設計をした横文彦先生とは、私、新国立競技場の見直し問題で何度かお会いをして話を聞きましたが、先生は東京体育館改築に当たって、大変周辺環境に配慮するために努力をしたと述べています。

論文の中でも次のように述べています。「新東京体育館の設計に与えられた条件は、既存の施設の建ぺい率、そしてその最高高さは28メートルを超えるものであってはならないということであった。一方、新体育館は旧体育館の観客席4,000に対し、2倍の8,000席が要求された。」

こういう中でいかに周辺景観、しかも高さでいえば風致地区基準を超えたといっても、既存の今ある建物の最高である28メートルを超えてはならないという中で御苦労されたということです。高さは既存施設以下で、今回のように風致地区規定の何倍もの緩和ではありません。その後、今回も含め、なぜ事業者からの企画提案に合わせて規制を緩和するようになったのか。どのような政策的な判断の変更があったのか。御答弁お願いいたします。

【近藤会長】 上野幹事

【上野幹事】 ただいまの御質問につきましては、事実経過として御説明をさせていただきますと存じます。

平成2年の東京体育館の改築につきましては、風致地区内の建築物の高さが15メートル以下と規制されておったところ、当地の許可基準に基づき高さが緩和されたものでございます。その後、平成12年に風致地区の許可権限の一部が区に移管された際、許可基準

が新たに策定されまして、計画的なまちづくりが行われる地区などでは緩和が可能となった経緯がございます。

一方、平成23年12月に策定されました2020年の東京計画におきまして、本地区はスポーツクラスターとして位置付けがされまして、それは現行の都の長期計画である実行プランに引き継がれております。その都市づくりの方向性を踏まえ、平成25年に、本地区地区計画を都市計画決定しております。

今回の計画変更につきましては、都市計画決定されております本地区地区計画の方針等に沿って、新たに地区整備計画を追加するものでございまして、風致地区の許可基準に基づき、高さの緩和を受けることを予定しているものでございます。

【近藤会長】 吉田委員

【吉田委員】 緩和が、基準に基づいて緩和することが可能になったんだという御説明ですけれども、しかし、それはそれに基づいてどのようにするかというのは、政策的判断があつてのことだというふうに思います。

今御答弁がありました2020年の東京の中の地区計画で、この地域をにぎわいと活力のあるまちの再生という方向をとったことが、こうした従来のように高さ規制を緩和したとしても、こんなに何倍も緩和をするというようなことは到底あり得なかったことではないでしょうか。しかもそうしたことが次々この神宮外苑内のビルの中で行われているということは見過ごすことはできません。

そこでちょっと具体的な質問に入らせていただきますが、樹木に対する影響も私は深刻だというふうに思います。新国立競技場整備で既存樹木の多くが伐採された上、それに比べたら狭い地域ですけれども、今回の計画でも伐採しかねないのではないのでしょうか。既存樹木を生かしということがありましたけれども、狭い地域でありますけれども、私は現地に行ってみました、40本程度の非常に古い既存樹木が密集していました。これらは残されるのでしょうか。

また、あわせて、すぐ隣にある新国立競技場の場合、1,764本の既存樹木があるということが報告されていますが、どのようなことにこの周辺の既存樹木はなるのでしょうか。お答えください。

【近藤会長】 上野幹事

【上野幹事】本地区地区計画の緑化等の方針におきましては、神宮外苑の良好な風致の保全とスポーツ施設等の集積による活力あるまちづくりの推進を実現するため、地区全

体で緑化を図り、緑豊かな都市環境を保全、強化することとしております。この方針に沿いまして、今回の計画地でございますA－6地区におきましては、既存樹木を生かしつつ、緑化空間等の拡充を図る計画となっております。

具体的には計画地内東側に緑量の多い緑地空間が現在ございますけれども、既存樹木につきましては、そこの東側の緑地空間を中心といたしまして、一部伐採はするものの、ほとんど保存、あるいは移植する計画となっております。また緑化面積につきましては、従前約2,200平方メートルのところ、整備後は約3,100平方メートルに拡大する計画となっております。

なお、新国立競技場につきましては今回の都市計画案件とは別の案件のため、立ち入ったことにつきましてはお答えを差し控えさせていただきますけれども、既存樹木を可能な限り保全、移植に努めるとともに、緑化面積は従前よりも増加する計画となっております。

【近藤会長】 吉田委員

【吉田委員】 緑化面積そのものが増えるんだということが強調されました。しかし、この今回の見直し地区については、新宿区の景観審議会でも一部伐採ということは明確に当事者が述べております。そして新宿区の景観審議会に出された資料では、具体的にどの樹木を残し、新たにどの位置に樹木を植栽するのかということも、図面も出していますから、本来ならば何本伐採するのかということはお答えいただきたかったというふうに思います。

直接この審議会の議案ではありませんけれども、連動することで新国立競技場の既存樹木伐採についても聞かせていただきました。今のお答えだと、既存樹木の多くが残されるという旨の答弁だったというふうに承っております。

しかし、1,764本のうち、工事の関係で現時点で残されているのは3本だというふうに聞いております。一部移植して植え替えるということになるでしょうけれども、昨年の10月に発表されたフォローアップ計画を見ますと、こういう図面があるんですけども、既存樹木はこの茶色の点だけなんですよね。そういうことからすれば、風致地区でありながら、高さと同時にこうした貴重な樹木そのものも大きく変貌せざるを得ないということも指摘をしておきたいと思います。

次に景観についてです。今回のホテル計画は景観法、景観条例上問題ないのでしょうか。だとすれば、その根拠を示していただきたいと思います。

【近藤会長】 上野幹事

【上野幹事】 本件の案件につきまして都市計画手続を進めるに当たりまして、東京都景観条例に基づき、別途適切に景観に関する協議を東京都と事業者の間で行っておりまして、それによりまして支障がない計画となっております。具体的には東京都景観計画に基づき、明治神宮、聖徳記念絵画館の背後の一定区域に立地する建物を、都の景観計画で定める眺望点から見えないようにするなどの計画としております。

【近藤会長】 吉田委員

【吉田委員】 都が定めた眺望点から見えない計画にすることが言われました。これは1か所ですよ、複数箇所じゃなくて。ある特定の1か所から見たときに、絵画館の後ろに見えなければいいというのは極めて現実的ではないというふうに思います。

やはり全体として、複数のところから見たときの景観がどうであるのかということで、私は判断されるべきだというふうに思います。しかも都が定めた眺望点は、遠くイチョウ並木の手前ですね。青山通りのところがたしか眺望点というふうに定められていると思うんですが、わざわざあの遠くから絵画館を見ようなんて人はいませんよね。絵画館を見ようと思ったらずっと前に出てくるわけですよ。なぜ、わずか1か所だけで判断をしているんでしょうか。お答えください。

【近藤会長】 上野幹事

【上野幹事】 まず関連ですけれども、新宿区におきましては、都の景観計画と整合を図りながら、区民に身近な町並みの景観形成に関する取組を行っておりまして、絵画館につきましても独自の視点場を設け、開発事業者に対して絵画館の背後における建物の見え方につきまして配慮を求めているところでございます。新宿区の景観審議会におきましては、今回計画のホテルの見え方などについて意見や要望が出されておりまして、その点については事業者におきまして引き続き検討を進めることとしております。

東京都におきましては、広域的な景観形成の取組を行っておりまして、絵画館に対しましては、首都東京の顔にふさわしい緑豊かで風格ある景観を形成する観点から、眺望の保全を行っているものでございます。その眺望点の設定を含め、東京都の景観計画は東京都の景観審議会の議を経て適切に定めているものでございます。本件の開発計画につきましては、東京都景観計画による絵画館などからの眺望の保全策との整合を図りながら、建物の位置、形態等を計画しているものでございます。

【近藤会長】 吉田委員

【吉田委員】 今御答弁ありましたように、当該区の新宿区はですね、景観審議会に事

業者のほうから1か所ではなく、十数箇所にわたる、その眺望点からのモンタージュ写真、シミュレーション写真を掲載をしています。これがあるべき姿だと思いますし、新宿区がやっているからということではなく、本来私はこの審議をするに当たっても、そうしたものが示されてしかるべきではないかと。そして新宿区の資料を見れば、絵画館の手前に野球グラウンドがあり、その際に立って絵画館を見たときには、残念ながら皆さんにお示しすることはできませんけれども、丸い、中央のドーム型の左側にはっきりと、今回計画しているホテルが見えるということが出されています。

さらに、他の地域から見た場合にもより多くこうした景観に大きな影響を及ぼすことが明らかになっていますし、先に御答弁されましたけれども、新宿区の景観審議会では「白紙撤回してもらいたい」というなどの厳しい意見が複数の方々から出されたことも紹介しておきます。こうした声を無視して、今回の高層ホテルを初め、にぎわい、活力の名でビル計画を推進して、本当に神宮外苑全体だけではなく、絵画館自体も景観そのものが台無しになりかねないというふうに強く指摘をしておきたいと思います。

なお、これは要望ですけれども、本件のように歴史的に形成された都内で貴重な神宮外苑に重大な影響を及ぼす案件でありながら、景観への影響に関するシミュレーション写真も、既存樹木の保存に関する資料も、さらに、新宿区の景観審議会での議論などの資料も全くない中で、私はやっぱり議論をするというのは極めて不十分だと思います。本来ならば採決すべきではないという意見を持っていますけれども、ぜひ会長におかれては、今後やはりこうした審議に必要な資料というものを、きちんと東京都都市整備局に提出を求めているいただきたいということを意見として述べておきます。

最後に議第7309号、豊洲地区計画については一言だけ意見を述べます。

本提案は大和ハウス工業からの企画提案に基づいて、従来の地区計画に追加するものですけれども、大和ハウスの計画では16階建て、高さ約72メートルのホテルで、客室330室、他にスポーツジム、トレーニング機能と連携したクリニックを整備すると聞いています。オリンピック・パラリンピックを見据えた計画だというふうに承知しますが、対象地区の計画の核をなす新市場問題が根底から再検討する事態になっています。また、今回のホテル計画の土地取得の経過についても、改めて適正であったのかどうか調査検討が求められていると思います。こうした事態である現時点で地区計画を決定することは同意できないことを述べさせていただきます。

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、御質問ございませんでしょうか。

それでは採決に入りたいと思います。

議第7308号、神宮外苑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】 賛成多数と認め、原案どおり決定いたします。

次に、議第7309号、豊洲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】 賛成多数と認め、原案どおり決定いたしました。

【近藤会長】 次に日程第4といたしまして、議第7310号から議第7312号までを一括して議題に供したいと思います。

中島幹事、説明をお願いいたします。

【中島幹事】 それでは、日程第4、議第7310号、東京都市計画下水道、東京都公共下水道（千代田幹線）の変更について、御説明いたします。資料はお手元の薄茶色表紙「議案・資料」の235ページから237ページでございます。

まず初めに「議案・資料」236ページの位置図と併せて、モニターの航空写真を御覧ください。

今回の変更対象である千代田幹線は、港区港南三丁目の芝浦水再生センターを起点とし、千代田区霞が関一丁目の日比谷公園付近を終点とする黄緑色の線を表示した内径4.9メートル、延長約4.6キロメートルの幹線でございます。この幹線は、芝浦処理区内の千代田区永田町、霞が関、港区の赤坂、虎ノ門などの区域の下水を芝浦水再生センターに送水するための幹線ございまして、昭和51年に都市計画決定されております。

「議案・資料」237ページの計画図と併せて、モニターを御覧ください。

今回、本幹線の維持管理を長期的な視点で効率的に行うよう検討した結果、千代田幹線内へ大型の資機材などを搬入搬出するための維持管理用の人孔を、芝浦水再生センターの敷地内に設置するため、計画図に示します黄色の破線を赤色の実線で示した線形に変更するものでございます。今後の事業につきましては、平成29年度に事業認可の取得を行い

まして、事業に着手する予定でございます。

なお、本計画について、平成２８年１２月１日から２週間、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。

議第７３１０号の説明は以上でございます。

次に、議第７３１１号、東京都市計画下水道、東京都公共下水道（浜町ポンプ場）の変更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」の２３９ページから２４１ページでございます。

まず初めに「議案・資料」２４０ページの位置図と併せて、モニターの航空写真を御覧ください。

今回の変更対象である浜町ポンプ場は、中央区日本橋浜町三丁目に位置し、千代田区、中央区の一部、約１７０ヘクタールの区域の雨水を隅田川へ放流するための施設でございます。敷地面積は、約３，４３０平方メートル、計画排水量は、毎秒２４立方メートルのポンプ場でございます。昭和５１年に都市計画決定され、平成元年に供用を開始して以来、約３０年が経過しております。

今回、震災時にも雨水を安定的に排水するため、非常用発電設備を増設いたします。併せて、日本橋川の水質改善を目的として、隣接する区域の雨水の放流先を一部、水量の多い隅田川に切り替える施設などを整備するため、ポンプ場の区域を拡大いたします。

「議案・資料」２４１ページの計画図と併せて、モニターを御覧ください。

今回の計画では、ポンプ場の区域につきまして、黄色の破線で示します境界線を赤色の実線に変更するものでございます。今後の事業につきましては、平成２９年度に事業認可の取得を行い、事業に着手する予定でございます。

なお、本計画について、平成２８年１２月１日から２週間、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。

議第７３１１号の説明は以上でございます。

続きまして、議第７３１２号、東京都市計画下水道、東京都公共下水道（大森東ポンプ場）の変更につきまし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」の２４３ページから２４５ページまででございます。

まず初めに「議案・資料」２４４ページの位置図と併せて、モニターの航空写真を御覧

ください。

今回の変更対象であります大森東ポンプ場は、大田区大森東一丁目及び大森ふるさとの浜辺公園地内に位置しまして、約343ヘクタールの区域の雨水及び約389ヘクタールの区域の汚水を吸い上げ、雨水は京浜運河へ放流し、汚水は森ヶ崎水再生センターに送水するための施設でございます。

敷地面積は、約2万9,640平方メートル、計画排水量は、雨水が毎秒36立方メートル、汚水が毎秒3立方メートルのポンプ場でございまして、昭和55年に都市計画決定され、平成4年から供用を開始しております。

大森東ポンプ場では、雨水の放流先である京浜運河の水質改善を目的といたしまして、貯留池を設置することとしております。この貯留池につきましては、昭和55年に、南側の平和島運河を埋め立て、対岸と地続きになることを前提として、対岸の敷地に都市計画決定を行いました。しかし、平成4年に平和島運河の埋め立てが中止となったことから、計画の見直しが必要となっております。

「議案・資料」245ページの計画図と併せて、モニターを御覧ください。

今回、大田区との調整が整い、大森東ポンプ場に隣接する大森ふるさとの浜辺公園の地下に貯留池を設置することが可能となったため、黄色の破線で示します区域を廃止して、同公園内に新たに赤色の実線及び黒色の斜線で示します立体的な範囲を定めるものでございます。

今後の事業につきましては、平成29年度に事業認可の取得を行いまして、大田区の公園整備の進捗に併せて、整備を進めていく予定でございます。

続きまして、意見書につきまして御説明いたします。

クリーム色表紙の「議案・資料」別冊「意見書の要旨」の10ページ及び11ページを御覧ください。

本計画案につきまして、平成28年12月1日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書が1通提出されました。その主な概要として、「Ⅱ 反対意見に関するもの」で、「2 事業施行に関する意見」として、(2)①「大森東ポンプ場東側の地下を25メートル位掘り下げる大工事は、大森海苔のふるさと館からふるさとの浜辺を眺める眺望を数年にわたって損なう。」また、②の3行目からになりますが、「大地震のあった際に、大森東、大森北、大森西の被害を大きくする一因となる。」などの意見が出されました。

これらの意見に対します東京都の見解として、10ページの右側の(2)になりますが、

「工事の施行に当たっては、工事説明会を行うなど、地元の皆様に工事内容を丁寧に説明するとともに、周辺環境に十分配慮することとしている。また、大深度の掘削に当たっては、一般的に地震に対して影響が少ない地中連続壁などを採用しており、今回の工事においても、周辺地域への影響を最小限とするよう努めることとしている。」というものでございます。その他の意見及び都の見解につきましては、資料のとおりでございます。

日程第４の説明は以上でございます。

【近藤会長】 御意見、御質問でございますでしょうか。

崎田委員

【崎田委員】 ありがとうございます。質問ではなくて、意見ということで一言申し上げたいんですけれども、今回３つの案件に関しては、下水道からの放流水の水質改善とか、あと豪雨時の対策、そういうことにつながるものだと思っております。

特に私が申し上げたいのは、オリンピックの２０２０年に向けて、やはり東京湾の水質改善という御努力は大変進んでいると思っておりますけれども、それに対する社会の関心というのも大変高まっておりますので、より一層取り組んでいただければありがたいなというふうに思っております。

特に今回、例えば下水道ですと、合流から分流にとかそういう抜本的な対策というのは無理かもしれませんが、しっかりと豪雨の後の放流水の水質対策とか、そういうことに関しては、今回案件が３つですけれども、東京湾に注ぐところ全体をしっかりと見据えた上で、一層取り組んでいただければ大変ありがたいなと。それが今後の２０２０年以降の私たちの生活環境の改善につながるというふうに思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

【近藤会長】 ありがとうございます。

ほかに御意見、御質問でございますでしょうか。

それでは、採決に入りたいと思いますが、議第７３１０号から議第７３１２号まで、東京都市計画、下水道に関する案件について、一括して採決に入りたいと思います。

賛成の方は、挙手をお願いいたします。

〔 賛成者挙手 〕

【近藤会長】 全員賛成と認め、よって原案どおり決定いたしました。

【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。

長時間にわたり御審議いただきましてありがとうございました。

なお、議事録の署名には、私のほかに堀江委員にも御署名をお願いいたしたいと思えます。

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した。

午後２時３５分閉会

※本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。