

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と思いますが、定刻となりましたので、ただ今から、第 220 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 220 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、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」。

最後に、薄緑色表紙の「議案・資料 別冊 東京における土地利用に関する基本方針について（都市づくりのランドデザインを踏まえた土地利用のあり方）（諮問） 土地利用調査特別委員会の設置について」。

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。恐れ入りますが、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 5 まで、合計 15 件ございます。そのうち、日程第 1 の議第 7347 号につきましては知事からの諮問、その他につきましては議決案件ということになります。

それでは、加藤会長、よろしくお願いいたします。

【加藤会長】 委員の皆様方には、本日は御多忙のところを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。御了承願います。

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。

なお、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いたしますので、御了承願います。

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します。

説明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、要領良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、御協力をお願いいたします。なお、御発言の際は議席番号をお示しくださるよう、お願いいたします。

【加藤会長】 初めに、日程第1といたしまして、議第7347号を議題に供します。

東京における土地利用に関する基本方針について、知事から当審議会への諮問でございます。

本日は長谷川副知事から諮問文をお受けしますので、副知事が入室されるまで少々お待ち願います。

〔 長谷川副知事、入室し、諮問文朗読場所へ移動 〕

〔 加藤会長、立ち上がり、長谷川副知事の前まで歩み寄る 〕

【長谷川副知事】 本日は、知事が都合により出席できませんので、恐縮でございますが、私から諮問文を朗読させていただきます。よろしくお願いいたします。

東京都都市計画審議会宛て

都市計画法第77条第1項の規定に基づき、下記のとおり諮問する。

平成30年2月6日

東京都知事 小池 百合子

記

1 諮問事項

東京における土地利用に関する基本方針について（都市づくりのグランドデザインを踏まえた土地利用のあり方）

2 諮問理由

東京都は、昨年9月に都市づくりのグランドデザインを策定し、持続的に発展する高度成熟都市を目指し、2040年代の目指すべき東京の都市像やその実現に向

けた取組の方向性を示した。

このグランドデザインを踏まえ、世界をリードする国際ビジネス拠点の育成、燃えない・倒れないまちづくりの加速化、美しい緑と水に彩られた都市空間の創出、多様なライフスタイルに応じた暮らしの場の提供など、都市づくりの推進に向け、東京の土地利用について適切に誘導していくため、用途地域等の指定方針などを見直す必要がある。

ついては、東京における土地利用に関する基本方針について、貴審議会の御意見をお示し願いたい。

以上でございます。どうぞ、よろしくお願いいたします。

〔 長谷川副知事から加藤会長へ諮問文を手渡す 〕

【加藤会長】 なお、長谷川副知事は、公務のため退室されます。

【長谷川副知事】 では、よろしくお願いいたします。

〔 長谷川副知事退室 〕

【加藤会長】 知事からただ今、諮問をいただきましたので、引き続きまして、議第 7 3 4 8 号、土地利用調査特別委員会の設置についてを議題に供します。

久保田幹事の説明を求めます。

【久保田幹事】 議長、久保田幹事

【加藤会長】 久保田幹事

【久保田幹事】 日程第 1、議第 7 3 4 8 号、土地利用調査特別委員会の設置について、御説明いたします。

資料は、お手元の薄緑色表紙「議案・資料 別冊」になります。

資料の 2 ページをお開きください。

本件は、東京都都市計画審議会運営規則第 1 4 条第 1 項の規定に基づき、当審議会に特別委員会を設置することを提案するものでございます。

同運営規則第 1 4 条第 1 項を読み上げさせていただきますと、「審議会は、特別の事項を調査審議させるため必要があると認めるときは、その議決により、特別委員会を置くことができる。」というものでございます。

特別委員会の名称は、土地利用調査特別委員会としております。

この特別委員会を設置する理由は、ただ今、副知事が代読いたしました知事の諮問事項である、東京における土地利用に関する基本方針について、専門的な見地から集中的に調

査検討を行って頂く必要があるためでございます。

特別委員会の委員につきましては、東京都都市計画審議会運営規則第14条第2項の規定により、会長が指名することになっておりますことを申し述べさせていただきます。

特別委員会の期間につきましては、平成31年2月までを予定しております。

なお、当審議会におきまして中間のまとめをしていただき、当審議会からの答申を平成31年2月にいただきたいと思いますと考えております。

また、答申後の予定といたしましては、答申に示されました内容に基づきまして、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」を改定していきたいと考えております。

最後に、都として、諮問の背景について、簡単に御説明させていただきます。

都は、「2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について」当審議会からいただいた答申を受け、都市づくりのグランドデザインを策定いたしました。このグランドデザインで示された都市像の実現へ向け、東京の土地利用について適切に誘導していくため、土地利用の基本的な方針について当審議会から答申をいただき、それに基づき用途地域等の見直しを行っていききたいと考えております。

このような認識の下、東京における土地利用に関する基本方針について、当審議会に諮問させていただいたところでございます。

日程第1の説明は以上でございます。

【加藤会長】 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、御質問、御意見がございましたら、お伺いいたします。

【白石委員】 議長、29番

【加藤会長】 白石委員

【白石委員】 特別委員会の設置については反対するものではありませんが、意見を述べさせていただきます。

まず、そもそも都市づくりのグランドデザインは、東京の将来の問題として、人口減少を始め、2040年代には高齢化率が3割を超える、巨大地震の脅威や深刻化するエネルギー問題などを掲げております。本来であれば、こうした問題に対して、震災対策や子育て支援、また、高齢者が安定的に暮らせるためのインフラ整備などが真っ先に検討されるべきです。

ところが、都市づくりのグランドデザインは、人口減や高齢化率上昇を理由にして、日

本はもとより、世界をリードする都市に変えることが必要だと力説をされており、世界からヒト、モノ、カネ、情報を引きつけ、世界を先導する高度成熟都市のまちづくりを目標にされております。

この構想の具体化が、スマートシティの中核である国際金融都市の実現です。取組として、複数の国際ビジネス拠点づくり、起業家や外国人が魅力を感じるビジネス、滞在環境などのインフラ・環境整備を都心に集中させて、中核広域拠点を造り出します。道路ネットワークの強化では、環状メガロポリス構造を進化させ、加えて、羽田空港、港湾機能の強化を図り、これにリニアも加わり、世界最大のスーパー・メガリージョンを目指そうというものです。

更に東京一極集中が加速され、様々な問題を引き起こす可能性があります。こうした角度からも、様々な意見を持つ委員が必要であり、委員の選考は別途時間をとって行うべきです。ついては、委員の選任はこの場で決めることには同意はできませんので、是非とも、議長のところでもお願いを申し上げたいという意見も述べさせていただきまして、終わりにいたします。

【加藤会長】 ほかに御質問、御意見がございませんようでしたら、日程第1、議第7348号について採決いたします。

土地利用調査特別委員会の設置について、賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【加藤会長】 全員賛成と認めます。

よって、当審議会に土地利用調査特別委員会を設置することと決定いたしました。

なお、土地利用調査特別委員会の委員につきましては、白石委員に御意見をいただきましたが、幹事からも説明のありましたとおり、東京都都市計画審議会運営規則第14条第2項の規定によりまして、会長が指名することになっております。つきましては、本日この席で、私の方から土地利用調査特別委員会の委員を指名することとさせていただきます。

まず、当審議会の委員の皆様のうち、学識経験のある者として任命されておられる、桃色表紙の「議案・資料 別冊 委員の異動報告・委員名簿・幹事名簿」の2ページの、議席番号3番、青山侑委員、議席番号11番、田畑日出男委員、議席番号14番、久保田尚委員、議席番号17番、堀江典子委員、議席番号32番、宇田左近委員、以上の5名を土地利用調査特別委員会の委員に指名させていただきます。

次に、先ほど御紹介はいたしませんでしたが、当審議会の臨時委員として新たに知事か

ら任命されました、「委員の異動報告・委員名簿・幹事名簿」３ページの、東京大学大学院工学系研究科教授、浅見泰司委員、学習院大学法学部法学科教授、櫻井敬子委員、日本大学理工学部建築学科教授、根上彰生委員、東洋大学理工学部建築学科教授、野澤千絵委員、昭和女子大学グローバルビジネス学部特命教授、八代尚宏委員、東京大学大学院工学系研究科教授、横張真委員、以上の６名を土地利用調査特別委員会の臨時委員に指名させていただきます。

ただ今、土地利用調査特別委員会の委員に指名させていただきました１１名の皆様におかれましては、限られた時間の中ではございますが、東京における土地利用に関する基本方針について調査・審議のほど、よろしくお願いいたします。

日程第１は以上で終了させていただきます。

【加藤会長】 次に、日程第２といたしまして、議第７３４９号から議第７３５７号までを一括して議題に供します。

久保田幹事の説明を求めます。

【久保田幹事】 議長、久保田幹事

【加藤会長】 久保田幹事

【久保田幹事】 日程第２、議第７３４９号、港区海岸一丁目地内における用途地域の変更について、御説明いたします。

資料は、薄茶色表紙「議案・資料」９ページから３６ページまでです。

「議案・資料」２２ページの位置図と併せて、モニター上の航空写真を御覧ください。

モニター上、赤色の実線でお示しをしている地区は、旧芝離宮恩賜庭園の西側に位置するＪＲ浜松町駅を含む、約１．６ヘクタールの区域です。

都市再生緊急整備地域の地域整備方針では、国際化に対応した浜松町駅周辺の交通結節機能の強化を図ることとされており、港区まちづくりマスタープランでは、浜松町駅周辺において、地上・地下・デッキレベルで立体的な歩行空間を形成することとされています。

今回、ＪＲ浜松町駅機能の強化の具体化に合わせ、駅東西のアクセス性を向上する歩行者ネットワークの形成を図るため、港区において地区計画を変更することとしており、これに合わせて用途地域を変更いたします。

ここで、参考として、港区決定の地区計画の変更について御説明いたします。

「議案・資料」２４ページから３１ページの計画書、３４ページの計画図２－２と併せ

てモニターを御覧ください。

地区計画の区域は、モニター上、赤の斜線でお示しをしているⅡ地区の区域を新たに追加をいたしました、青の一点鎖線で囲まれた約5.5ヘクタールとなります。地区整備計画では、新たに歩行者専用道などを地区施設に位置付けます。

恐れ入りますが、資料をお戻りいただきまして、「議案・資料」23ページの計画図と併せてモニターを御覧ください。

ただ今、御説明をいたしました地区計画の変更に合わせて、約1.6ヘクタールの区域について用途地域を変更します。

変更の内容は、計画図中①の区域について、第一種住居地域、建蔽率60パーセント、容積率200パーセントであったものを、準工業地域、建蔽率60パーセント、容積率200パーセントに変更いたします。

また、今回の地区計画の変更に合わせて、港区において、準防火地域から防火地域への変更が行われる予定です。

なお、本件につきまして、平成29年12月1日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

議第7349号の説明は以上です。

次に、議第7350号の品川区戸越五丁目地内における用途地域の変更について、御説明いたします。

資料は、薄茶色表紙「議案・資料」37ページから57ページまでです。

「議案・資料」40ページの位置図と併せて、モニター上の航空写真を御覧ください。

モニター上、赤色でお示しをしている地区は、東急大井町線戸越公園駅北側に位置する都市計画道路補助第29号線の沿道の区域で、約0.3ヘクタールの区域です。

今回、東京都木密地域不燃化10年プロジェクトにおいて特定整備路線に選定されている補助第29号線の事業の進捗に応じ、延焼遮断帯形成に向けた不燃化を促進し、併せて商店街の活力を維持し、地域生活拠点の核となる都市型住宅の整備を促進することにより、にぎわいを創出するため、品川区において地区計画などを決定又は変更することとしており、これに合わせて用途地域を変更いたします。

ここで、参考として、品川区が決定又は変更する都市計画について御説明いたします。

初めに、地区計画の決定について、「議案・資料」42ページから45ページの計画書、46ページの計画図1と併せてモニターを御覧ください。

地区計画の区域は、赤色の一点鎖線で囲まれた約５４．３ヘクタールです。地区の特性に応じて区域内を４地区に区分し、それぞれ土地利用の方針を定めます。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等を定めます。

次に、高度利用地区の変更について、御説明いたします。「議案・資料」４９ページから５０ページの計画書、５２ページの計画図２と併せてモニターを御覧ください。

高度利用地区の区域は、赤色の一点鎖線で囲われた約０．３ヘクタールであり、壁面の位置の制限をするとともに、先ほど御説明した地区計画における広場の整備を行うこと等を条件に、建築物の容積率の最高限度を定め、駅前にふさわしい土地の高度利用を誘導します。

次に、第一種市街地再開発事業の決定について、御説明いたします。「議案・資料」５３ページの計画書、５４ページの計画図１と併せてモニターを御覧ください。

市街地再開発事業の施行区域は、高度利用地区の区域と同様、赤色の一点鎖線で囲われた約０．３ヘクタールであり、地域生活拠点の核となる都市型住宅を整備します。

「議案・資料」５７ページのイメージパースと併せてモニターを御覧ください。

事業の施行により、低層部を商業施設、高層部を住宅とした建築物が整備される予定です。これらの都市計画の決定や変更と合わせて、約０．３ヘクタールの区域について用途地域を変更いたします。

恐れ入りますが、資料をお戻りいただきまして、「議案・資料」４１ページの計画図と併せてモニターを御覧ください。

変更の主な内容として、補助第２９号線沿道において、計画図中①の沿道２０メートルから３０メートルの区域については、第一種住居地域、建蔽率６０パーセント、容積率２００パーセントであったものを、近隣商業地域、建蔽率８０パーセント、容積率４００パーセントに変更します。

また、これらの都市計画の決定や変更と合わせて、沿道建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯の形成を加速させるため、品川区において、準防火地域から防火地域への変更と高度地区の変更が行われる予定です。

なお、本件につきまして、平成２９年１２月１日から２週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

議第７３５０号の説明は以上です。

次に、議第７３５１号の品川区西大井四丁目地内における用途地域の変更について、御

説明いたします。

資料は、薄茶色表紙「議案・資料」５８ページから５９ページまでです。

「議案・資料」５８ページの位置図と併せて、モニター上の航空写真を御覧ください。

本地区も都市計画道路補助第２９号線の沿道にあり、先ほど御説明した戸越・豊町地区の南約１．５キロメートル、大田区との行政境界の北側に位置する約２．６ヘクタールの区域です。

今回、沿道建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯の形成を加速させるため、品川区において、沿道３０メートルの区域について、防火地域と高度地区を変更することとしており、これに合わせて用途地域を変更いたします。

ここで、参考として、品川区決定の都市計画について御説明いたします。「議案・資料」５９ページの計画図と併せてモニターを御覧ください。

延焼遮断帯の形成を図るため、沿道３０メートルの計画図中①、②及びア、イ、ウの区域について、準防火地域から防火地域に変更します。

また、高度地区は、同様の区域について、新たに最低限度を７メートルと定めます。

これらの都市計画と合わせて、沿道建築物の建替えを促進するため、約２．６ヘクタールの区域について用途地域を変更いたします。

「議案・資料」５９ページの計画図と併せてモニターを御覧ください。

変更の主な内容として、計画図中①の区域につきましては、第一種低層住居専用地域、建蔽率６０パーセント、容積率１５０パーセントであったものを、第一種中高層住居専用地域、建蔽率６０パーセント、容積率２００パーセントに変更します。

なお、本案件につきまして、平成２９年１２月１日から２週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

議第７３５１号の説明は以上です。

次に、議第７３５２号、世田谷区若林五丁目ほか各地内における用途地域の変更について、御説明いたします。

資料は、薄茶色表紙の「議案・資料」６１ページから８１ページまでです。

「議案・資料」６４ページの位置図と併せて、モニター上の航空写真を御覧ください。

モニター上、黄色の実線でお示しをしている地区は、小田急電鉄小田原線の豪徳寺駅の南側約３００メートル付近に位置する環状第７号線から補助第１２８号線までの間の、補助第５２号線沿道約５．３ヘクタールの区域です。

地区の中央を東西に横断する都市計画道路補助第52号線は、環状第7号線から東急世田谷線までの区域が特定整備路線に選定されています。補助第52号線の事業進捗に応じ、この度、周辺の住環境との調和と防災性の向上を図りながら、地域にふさわしい土地利用を誘導するため、世田谷区において地区計画を決定することとしており、これに合わせて用途地域を変更いたします。

ここで、参考として、世田谷区決定の地区計画について、御説明いたします。「議案・資料」66ページから68ページの計画書、69ページの計画図と併せてモニターを御覧ください。

今回、補助第52号線の沿道20メートルに定める地区計画の区域は、一点鎖線で囲まれた約9.8ヘクタールです。地区の特性に応じて区域内を4地区に区分し、それぞれ土地利用の方針などを定めます。地区整備計画では、敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度などを定めます。

次に、参考として、既決定の世田谷区役所周辺地区防災街区整備地区計画の変更について、御説明いたします。「議案・資料」70ページから78ページの計画書、79ページの計画図1と併せてモニターを御覧ください。

道路整備と合わせて、赤色実線でお示しをしている区域について、広域避難場所外周B地区へと地区区分を変更いたします。

恐れ入りますが、資料をお戻りいただきまして、「議案・資料」65ページと併せてモニターを御覧ください。

ただ今、御説明をいたしました地区計画の決定、変更に合わせて、約5.3ヘクタールの区域について、用途地域を変更いたします。

変更の主な内容として、計画図中①の区域については、第一種低層住居専用地域、建蔽率60パーセント、容積率150パーセントであったものを、第一種中高層住居専用地域、建蔽率60パーセント、容積率200パーセントに変更します。

また、今回の地区計画の決定に合わせ、世田谷区において高度地区の変更が行われる予定です。

なお、本案件につきまして、平成29年12月1日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

議第7352号の説明は以上です。

次に、議第7353号、世田谷区松原一丁目ほか各地内における用途地域の変更につい

て、御説明いたします。

資料は、薄茶色表紙「議案・資料」８２ページから９０ページまでです。

「議案・資料」８２ページの位置図と併せて、モニター上の航空写真を御覧ください。

モニター上、黄色の実線でお示しをしている地区は、京王線明大前駅の南側に位置する約１．５ヘクタールの区域です。

世田谷区都市整備方針では、明大前駅周辺地区は、地域の核となる区民の身近な交流の場として、地域生活拠点に位置付けられています。今回、京王線の連続立体交差事業に合わせ、駅前広場や補助第１５４号線を整備するとともに、駅周辺の活気ある良好な商業環境の育成と地区の防災性の向上を図るため、世田谷区において地区計画を決定することとしており、これに合わせて用途地域を変更いたします。

ここで、参考として、世田谷区決定の地区計画について、御説明いたします。「議案・資料」８４ページから８７ページの計画書、８８ページの計画図１と併せてモニターを御覧ください。

地区計画の区域は、赤色の一点鎖線で囲まれた約１．９ヘクタールです。地区の特性に応じて区域内を３地区に区分し、それぞれ土地利用の方針などを定めます。地区整備計画では、建築物等の用途の制限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」８３ページの計画図と併せてモニターを御覧ください。

ただ今、御説明いたしました地区計画の決定に合わせて、約１．５ヘクタールの区域について、用途地域を変更いたします。

変更の主な内容として、計画図中①の区域については、第一種住居地域、建蔽率６０パーセント、容積率２００パーセントであったものを、商業地域、建蔽率８０パーセント、容積率４００パーセントに変更します。

また、今回の地区計画の決定に合わせ、世田谷区において、準防火地域から防火地域への変更と高度地区の変更が行われる予定です。

なお、本案件につきまして、平成２９年１２月１日から２週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

議第７３５３号の説明は以上です。

次に、議第７３５４号、渋谷区富ヶ谷二丁目ほか各地内における用途地域の変更について、御説明いたします。

資料、薄茶色表紙「議案・資料」９１ページから１０５ページまででございます。

「議案・資料」９４ページの位置図と併せて、モニター上の航空写真を御覧ください。

モニター上、赤色でお示ししている地区は、小田急小田原線代々木八幡駅の南西約６００メートルに位置する、約０．９ヘクタールの区域です。

渋谷区都市計画マスタープラン２０００では、みどりと潤いのある環境を保全し快適に暮らせるまちづくりを進めることとされており、富ヶ谷二丁目地区まちづくり指針では、安心して、快適に、住み続けられる、潤いのあるまちの形成を目標としています。

今回、安全な避難や円滑な消防活動に資する身近な避難場所・オープンスペース等の確保を行い、防災性の向上を図るため、渋谷区において地区計画を決定することとしており、これに合わせて用途地域を変更いたします。

ここで、参考として、渋谷区決定の地区計画について、御説明いたします。「議案・資料」９６ページから１０１ページの計画書、１０２ページの計画図１と併せてモニターを御覧ください。

地区計画の区域は、赤色の実線で囲まれた約２０．１ヘクタールです。地区の特性に応じて区域内を５地区に区分し、それぞれ土地利用の方針などを定めます。地区整備計画では、建築物の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」９５ページの計画図と併せてモニターを御覧ください。

ただ今、御説明いたしました地区計画の決定に合わせて、約０．９ヘクタールの区域について、用途地域を変更いたします。

変更の内容は、計画図中①の区域について、第一種低層住居専用地域、建蔽率６０パーセント、容積率１５０パーセントであったものを、第一種中高層住居専用地域、建蔽率６０パーセント、容積率２００パーセントに変更します。

今回の地区計画の決定に合わせ、渋谷区において高度地区の変更が行われる予定です。

なお、本案件につきまして、平成２９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７３５４号の説明は以上です。

次に、議第７３５５号、中野区沼袋一丁目ほか各地内における用途地域の変更について、御説明いたします。

資料は、薄茶色表紙「議案・資料」１０７ページから１２１ページまでです。

「議案・資料」１１０ページの位置図と併せて、モニター上の航空写真を御覧ください。

モニター上、赤色でお示しをしている地区は、西武新宿線沼袋駅前から補助第７６号線までの間に位置する、中野区画街路第４号線沿道の約１．１ヘクタールの区域です。

区画街路第４号線は、東京都防災都市づくり推進計画において一般延焼遮断帯に位置付けられており、西武新宿線の連続立体交差化を契機とした区画街路第４号線の事業の進捗に応じ、この度、にぎわいを感じられる商店街として再生するため、中野区において地区計画を決定することとしており、これに合わせて用途地域を変更します。

ここで、参考として、中野区決定の地区計画について、御説明いたします。「議案・資料」１１２ページから１１６ページの計画書、１１７ページの計画図１と併せてモニターを御覧ください。

地区計画の区域は、赤色一点鎖線で囲まれた約１０．９ヘクタールです。地区の特性に応じて区域内を７地区に区分し、それぞれ土地利用の方針などを定めます。地区整備計画では、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び高さの最高限度並びに最低限度などを定めます。

恐れ入りますが、資料をお戻りいただきまして、「議案・資料」１１１ページの計画図と併せて、モニターを御覧ください。

ただ今、御説明をいたしました地区計画の決定に合わせて、約１．１ヘクタールの区域について、用途地域を変更します。

変更の主な内容として、計画図中①の区域については、第一種低層住居専用地域、建蔽率６０パーセント、容積率１５０パーセントであったものを、近隣商業地域、建蔽率８０パーセント、容積率３００パーセントに変更します。

また、今回の地区計画の決定に合わせ、中野区において、準防火地域から防火地域への変更と高度地区の変更が行われる予定です。

なお、本案件につきまして、平成２９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７３５５号の説明は以上です。

次に、議第７３５６号、練馬区旭丘二丁目ほか各地内における用途地域の変更について、御説明いたします。

資料は、薄茶色表紙「議案・資料」１２３ページから１３６ページまでです。

「議案・資料」１２８ページの位置図と併せて、モニター上の航空写真を御覧ください。

モニター上、赤色でお示しをしている地区は、西武池袋線江古田駅に隣接する約0.1ヘクタールの区域です。

本地区は、「練馬区都市計画マスタープラン」において、狭い生活道路の改善や土地の細分化の防止を図るとされております。

練馬区では、平成4年度から密集住宅市街地整備促進事業により、生活幹線道路の拡幅が進められ、この度、商業地の保全及び防災性の維持を図るため、練馬区において地区計画を決定することとしており、これに合わせて用途地域を変更します。

ここで、参考として、練馬区決定の地区計画について御説明します。「議案・資料」130ページから133ページの計画書、134ページの計画図1と併せてモニターを御覧ください。

地区計画の区域は、黒色一点鎖線で囲まれた約36.3ヘクタールです。地区の特性に応じて区域内を4地区に区分し、それぞれ土地利用の方針などを定めます。地区整備計画では、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」129ページの計画図と併せてモニターを御覧ください。

ただ今、御説明をいたしました地区計画の決定に合わせて、拡幅整備前の道路境界線から沿道20メートルであった用途地域を拡幅整備後の道路境界線から沿道20メートルまで、約0.1ヘクタールの区域について用途地域を変更します。

変更の主な内容として、計画図中①の区域については、第一種低層住居専用地域、建蔽率60パーセント、容積率150パーセントであったものを、近隣商業地域、建蔽率80パーセント、容積率300パーセントに変更します。

また、今回の地区計画の決定に合わせ、練馬区において、準防火地域から防火地域への変更と高度地区の変更が行われる予定です。

なお、本案件につきまして、平成29年12月1日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

議第7356号の説明は以上です。

次に、議第7357号、練馬区平和台四丁目ほか各地内における用途地域の変更について、御説明します。

資料は、薄茶色表紙「議案・資料」137ページから144ページまでです。

「議案・資料」137ページの位置図と併せて、モニター上の航空写真を御覧ください。

モニター上、赤色でお示しをしている地区は、東京地下鉄有楽町線平和台駅に隣接する、約 2.3 ヘクタールの区域です。

地区を南北に縦断する都市計画道路放射第 35 号線は、東京都防災都市づくり推進計画において、主要延焼遮断帯に位置付けられており、放射第 35 号線の整備に合わせ、この度、沿道の適正な土地利用及び良好な市街地の住環境保全を進めるため、練馬区において地区計画を決定することとしており、これに合わせて用途地域を変更します。

ここで、参考として、練馬区決定の地区計画について御説明いたします。「議案・資料」139 ページから 142 ページの計画書、143 ページの計画図 1 と併せて、モニターを御覧ください。

地区計画の区域は、黒色一点鎖線で囲まれた約 25.8 ヘクタールです。地区の特性に応じて区域内を 7 地区に区分し、それぞれ土地利用の方針などを定めます。地区整備計画では、建築物の高さの最高限度などを定めます。

恐れ入りますが、資料をお戻りいただきまして、「議案・資料」138 ページの計画図と併せてモニターを御覧ください。

ただ今、御説明いたしました地区計画の決定に合わせ、約 2.3 ヘクタールの区域について、用途地域を変更いたします。

変更の主な内容として、計画図中①の区域については、第一種中高層住居専用地域、建蔽率 60 パーセント、容積率 200 パーセントであったものを、第一種住居地域、建蔽率 60 パーセント、容積率 300 パーセントに変更します。

また、今回の地区計画の決定に合わせ、練馬区において、準防火地域から防火地域への変更と高度地区の変更が行われる予定です。

なお、本案件につきまして、平成 29 年 12 月 1 日から 2 週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

日程第 2 の説明は以上でございます。

【加藤会長】 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、御質問、御意見がございましたら、お伺いいたします。

【白石委員】 議長、29 番

【加藤会長】 白石委員

【白石委員】 議第 7350 号、戸越五丁目地内と、議第 7351 号、西大井四丁目地

内の用途地域の変更、また、議第7352号、世田谷区若林五丁目の用途地域変更について、それぞれ質問いたします。

初めに、品川区戸越五丁目地内と西大井四丁目地内の用途地域変更について、幾つか質問させていただきます。

本案件は、戸越公園駅北側に伸びる戸越公園中央通り商店街の両側沿道20メートルの延焼遮断帯を30メートルにすることを目的としております。具体的には、延焼遮断帯形成のために、現在の第一種住居地域から近隣商業地域へと緩和を行い、新たに7メートル以下、最低高度を定めて建物を建設、7メートル以下の建物を建設できないように高度地区を新たに設定すると。これまでよりも高い建築物で沿道整備するよう誘導していく都市計画変更となっております。

初めに伺いたいと思いますが、この用途地域の変更区域内にある建物棟数はどのくらいあると把握をしているのか、伺いたいと思います。

また、都決定の用途地域の変更と連動して、品川区決定の高度地区等の変更により、不適格とならない建物はどの程度あるのか、それぞれお答えいただきたいと思います。

【加藤会長】 久保田幹事

【久保田幹事】 今回、用途地域等の都市計画の変更を予定してございます区域に掛かる建物棟数を地図上で数えると、戸越については54棟、西大井については281棟でございます。

また、品川区によると、最低限度高度地区及び防火地域の変更の影響がない3階建て以上の耐火建築物につきましては、戸越は13棟、西大井は12棟でございます。

なお、道路事業区域に掛からない建築物については、建替えの期限がなく、将来建替えを行う際に、新たな基準への適合が求められることとなります。

あわせて、今回の用途地域の変更に伴い容積率を緩和することで、沿道の不燃化や周辺の住環境との調和を図りながら、沿道にふさわしい土地利用を誘導するとともに、沿道の方々の生活再建に早期に対応できるようにしているところでございます。

【加藤会長】 白石委員

【白石委員】 つまり、戸越では7割以上、西大井では9割を超える建物に影響を及ぼす可能性があるということです。一連の都市計画変更によって、従前居住者が建替えを検討しても、7メートル以上の住宅にしなければならず、なおかつ、木造よりも割高な耐火建築に更新が義務付けられ、経済的負担増により建替えを断念するなど、深刻な事態を引

き起こしかねないということになります。

とりわけ、戸越公園駅周辺は高齢化率が品川区平均より高く、高齢化が進行しているというのが現状の地域となっております。高齢者世帯が住む住宅の建替えは、経済的・肉体的・精神的にも厳しく、一層困難な状況が広がることも考えられます。だからこそ、頭から規制をかけて進めるのではなく、地域住民の理解と合意を得ながら丁寧に進めていくことを前提にしていくことが、結果、防災力の向上に資するまちづくりにつながっていくというふうに思っております。

ところが、今回の都市計画変更の前提は、特定整備路線補助29号線の道路計画となっております。29号線は幅20メートル、およそ60店舗が軒を連ねる戸越公園中央通り商店街の東側を根こそぎ剥ぎ取って、住民を追い出していくという計画となっております。

29号線沿道の商店街で長年にわたり商売をしている方からは、次のようなお手紙をいただきました。読み上げたいと思います。

私は商店街で商売をして生活をしております。道路建設が始まれば仕事を失い、生活に困ります。代替地に移転できたとしても、今までと同じように商売ができるとは限りません。祖父の代から築き上げた80年分の歴史と信用を余りにも軽視していませんか。東日本大震災以降、地域のきずなの重要性が見直されていますが、今でも商店街はまちの中心で、ふれあいの場です。壊さないでください。皆さんにとっては小さな事案かもしれませんが、私たち住民にとっては人生を左右する大問題です。特定整備路線29号線の事業化の白紙撤回と廃止を強く求めます。

と、このような手紙をいただきました。この思いを正面から誠実に受けとめることが、何よりも今求められてると思います。

事実確認をしたいと思いますが、補助29号線の道路整備は、住民から事業認可取消しの訴訟にまで発展してるとありますが、都の認識を伺いたいと思います。

また、品川区へは今回の都市計画変更に対し寄せられた主な意見はどのようなものがあったのか、それぞれお答えいただきたいと思います。

【加藤会長】 久保田幹事

【久保田幹事】 補助第29号線は、国に対する事業認可取消請求訴訟として、現在係争中であることは都として認識をしてございます。

また、品川区へ意見書で寄せられた主な意見としては、まだできていない補助第29号線を前提とした都市計画変更は行うべきでない、補助第29号線は、住民追い出し、まち

壊しの計画であり、必要ない、などでございます。

都といたしましては、補助第29号線は一般延焼遮断帯に位置付けられており、更に、木密地域不燃化10年プロジェクトを策定し、地元区の意見を踏まえた上で特定整備路線に選定したものでございます。沿道の不燃化を促進し、地域の安全性の向上を図るため、早期に整備を行う必要があると考えてございます。今回、補助第29号線沿道の建築物の不燃化を促進し、延焼遮断帯の形成を推進するとともに、道路事業に御協力いただいた沿道の方々の生活再建に早期に対応するため、品川区が決定する都市計画と合わせ、用途地域を変更するものでございます。

【白石委員】 議長

【加藤会長】 白石委員

【白石委員】 今答弁でもあったように、現在、29号線をめぐり、事業認可取消しの裁判が起こされております。このことから、住民の理解と合意はそもそも現在得られていないということは明白だというふうに思います。

29号線も用途地域の変更も、最大の理由は、先ほど御答弁でもあった防災のためとしております。そこで伺いたいと思いますが、延焼遮断帯の形成を図るために、道路沿道両側30メートルの延焼遮断帯の形成をするために、用途地域の変更や関連する都市計画の変更を行うと、このような提案です。だとしたら、現状からどの程度防災上の効果となるのか、科学的根拠をもって説明をしていただきたいというふうに思います。

【加藤会長】 久保田幹事

【久保田幹事】 科学的根拠につきましては、平成15年に東京消防庁が公表いたしました、東京都の地震時における路線別焼き止まり効果測定でございます。これを基に、防災都市づくり推進計画において、道路幅員ごとに延焼を遮断できる沿道建築物の不燃化率による判断基準を設定してございます。

今回、用途地域の変更を行う補助第29号線の計画幅員は20メートルとなっており、防災都市づくり推進計画では、沿道30メートルの不燃化率が60パーセント以上となれば延焼遮断帯としての機能を発揮するとされてございます。

繰り返しになりますが、都といたしましては、補助第29号線の整備と合わせ、生活再建にも配慮しながら、沿道建築物の建替えを促進し、防災性の向上を図ることに加え、沿道まちづくりを推進することによって既存商店街の活力の向上と都市型住宅の供給を図るなど、日常的な暮らしを支える拠点の形成を図るため、品川区において地区計画の決定や

防火地域・高度地区の変更を行うこととしており、これに合わせて用途地域を変更いたします。

【加藤会長】 白石委員

【白石委員】 今、科学的根拠として延焼シミュレーションを取り上げていましたが、この間、私も都議会で、この29号線について、更には特定整備路線について、科学的根拠を示していただきたいという質問を何度も行っております。この延焼シミュレーションについては、当時の建設局長も答えているとおり、この延焼シミュレーションで測ったものというのは地域の安全性を測るものではないと、このように答弁がされております。よって、科学的根拠というふうに言われておりますが、この延焼シミュレーションは、ただ焼け止まるかどうかのシミュレーションであり、この地域がどのようにして防災性が向上するのかという科学的根拠になるものではないということを、はっきりと申し上げたいと思います。

私が質問したのは、定量的に防災性がどのくらいこの地域で向上するのか、延焼遮断帯が形成されたら、それを測るためのシミュレーション実験や、飛び火の想定などの調査を行って、科学的知見に基づいて検証がされた上で都市計画の変更を提案しているのかというふうなことを質問いたしました。質問に答えてもらっていませんので、改めて伺いたいと思いますが、いかがでしょうか。

【加藤会長】 久保田幹事

【久保田幹事】 繰り返しになりますけれども、この科学的な根拠につきましては、東京消防庁が公表いたしました、東京都の地震時における路線別焼き止まり効果測定でございます。これを基に、防災都市づくり推進計画において、延焼遮断帯の判断基準を設定しているものでございます。今回の用途地域の変更を行う補助第29号線の計画幅員は20メートルとなっており、防災都市づくり推進計画では、沿道30メートルの不燃化率が60パーセント以上となれば、延焼遮断帯としての機能を発揮するというふうにされてございます。

【加藤会長】 白石委員

【白石委員】 繰り返しの答弁です。科学的根拠ではないということははっきりとしています。まともに説明できないということです。そもそも、科学的知見などに基づいた調査も検証もされていないということだと思います。繰り返し御説明されているのは、29号線が整備され、沿道建築物が耐火建築物に建て替わったとしたらという、あくまでも都

の目標を繰り返し説明をされているということが明確だと思います。

例えば、国土技術研究センターの研究報告によれば、延焼遮断帯のスペックは、市街地の特性に応じて性能評価し、決定することが望ましいとしております。性能が満たされる場合には、従来の要求スペックよりも緩和されたものとするのが可能となり、都市における課題に対応することが可能なんだと、このように書かれています。つまり、都が説明している一般論ではなく、地域ごとの特性を適切に評価して延焼遮断帯の在り方を決定することが望ましいということになります。

また、国総研の都市研究部長の論文では、防災対策を的確に評価することが必要とした上で、防災まちづくりは行政と住民が互いの役割分担をしつつ、協働で進めることが望ましいとしております。そのためには、行政と住民の合意形成が重要な課題となるとして、合意形成の課題を乗り越えるには、行政などが提案するプランがどの程度防災性能が改善されるのかを、市街地シミュレーションを活用して、住民目線で定量的に比較することを推奨しております。そのプランの費用対効果の検討なども住民ができるようにすることが有効であり、このようなことを行いながら合意形成をして、地域の特性に合った防災まちづくりを検討していくことが重要だと、このようにしております。

以上のことからですね、先ほどから都の説明では、延焼シミュレーションをやったとか、それから、都の目標を繰り返し答弁されていますが、その地域、地域の特性に合わせて防災をどのようにしていくかというのは当たり前で、しっかりと調査して、検証されなければなりません。しかし、これまでの御答弁でもあったとおり、具体的な調査・検証もされていないということは明確です。やはり、ここは重要な問題だと指摘をしておきたいと思います。

次に伺いたいと思いますが、戸越五丁目地区内の都市計画変更は、延焼遮断帯の形成を目的とされておりますが、それ以外にどのような目的があるのか伺います。

【加藤会長】 久保田幹事

【久保田幹事】 これまた繰り返しになりますけれども、補助第29号線の整備と合わせて、生活再建にも配慮しながら沿道建築物の建替えを促進し、防災性の向上を図ることに加えて、沿道まちづくりを推進することによりまして、既存商店街の活力の向上と都市型住宅の供給を図るなど、地域生活拠点の核の形成を図るため、品川区において地区計画の決定や、防火地域、高度地区の変更を行うこととしており、これに合わせて用途地域を変更するものでございます。

【加藤会長】 白石委員

【白石委員】 簡単に今、御答弁を要約いたしますと、今回の都市計画変更は、戸越公園周辺のまちづくりを進めることが目的に入っているということだと思います。

戸越公園のまちづくりをどこが自発的に検討しているのかというと、戸越公園駅周辺まちづくり協議会というものがあります。

この協議会の組織名簿などを私も入手をいたしました。この協議会の組織名簿を見て非常に驚きました。協議会の顧問として地元選出の衆議院議員、当時の都議会議員、現区議会議長、地元区議会議員です。顧問で政治家として入っているのは全て自民党所属の、国会、都議会、区議会議員となっております。また、監事には東急電鉄、事業協力者として大成建設、そして、オブザーバーで品川区と東京都が組織名簿に記載をされております。

このまちづくり協議会は、品川区のまちづくり補助金交付団体に登録をされ、これまでも協議会の運営費一部補助など、区の税金も投入されている団体となっております。このように、区の補助金も受けているまちづくり協議会が、自主的とはいえ、公正性が求められていることは当然だと思います。

しかし、特定政党の政治家が顧問を務め、開発業者と行政が一堂に入っていると、住民から見れば、何らかの政治力が働き、協議会で下打合せがどんどん進められているとの疑問は拭い去れません。

東京都はオブザーバーとして参加をしておりますが、公的に参加をしているとの理解でよろしいですか。また、どのような理由でこのまちづくり協議会の組織の中に入っているのか、それぞれ伺いたいと思います。

【加藤会長】 久保田幹事

【久保田幹事】 戸越公園駅周辺まちづくり協議会の会則によりますと、その目的は、東急大井町線戸越公園駅の将来的な高架化及び都市計画道路、都道補助第29号線の将来的拡張事業を契機として、商店街の中心性と密集市街地の防災性を高め、戸越公園駅周辺の地域全体が安全で住みやすいまちとして、また、美しく豊かにぎわいのある環境として維持していくための課題の整理と、まちづくりを考えることを目的としてございます。

その会則の第6条の7におきまして、学識経験者や地方公共団体並びに公的機関等を、顧問やオブザーバーとしておくことができるとしてございまして、組織名簿では東京都と品川区が行政機関としてはオブザーバーとして参加しているということでございます。特に東京都が参加したということは、この協議会からの要請に基づいて、平成25年から参

加しているというふうに聞いているところでございます。

地域の方々が中心となって、様々なまちづくりの検討、課題の整理、検討を行うということで、それに行政としても支援しているということではないかというふうに考えているところでございます。

【加藤会長】 白石委員

【白石委員】 今、会則を言われました。

私、質問したのは、公的に参加をしているという理解でよろしいかということですが、その点はどうでしょうか。

【加藤会長】 久保田幹事

【久保田幹事】 オブザーバーという形で参加しているというふうに聞いてございます。

【加藤会長】 白石委員

【白石委員】 つまり、公的なんです。

そういうふうな中で、この前提が29号線。先ほど言ったとおり、訴訟にもなっているということです。いつから参加をしているのかという点では、25年ということですから、今から4年前からもう入っていると、参加をしているということだというふうに思います。

この協議会が策定した昨年3月24日の資料では、戸越公園中央通り商店街まちづくり将来イメージの例が描かれております。そこには、今回の用途地域の変更区域に6棟の、見た感じでは14階建てと思われる、50メートルぐらいの高層マンションが建設されるということが、イメージとして描かれています。東側にはそれ以上に高いマンションの絵も描かれております。

現在、商店街西側は第二種高度地区に指定され、高さ15メートル以下の建物しか建設できないという規制がありますので、当然、今の現状では、このイメージ図のような高層マンションは建てられないというふうに思います。しかし、今回提案されている一連の都市計画変更がなされれば、計画に道が切り開かれるのかなというふうに思います。

都は、協議会にオブザーバーとして参加しているので、この計画は当然知っていると思いますが、いかがでしょうか。

【加藤会長】 久保田幹事

【久保田幹事】 詳しいことは、その中で検討されているということですが、そういう計画があるということは認識をしてございます。

【加藤会長】 白石委員

【白石委員】 認識をしていると、知っているということですね。

協議会の資料では、昨年2月以降の戸越公園駅周辺まちづくり協議会の活動予定として、戸越公園駅北側西ブロックまちづくり勉強会の開催との記載があります。そこで書かれているのは、まちづくりの活動として、戸越公園駅北側の道路整備を見据えて、今後のまちづくりを考えていくことを目的とした戸越公園駅北側西ブロックまちづくり勉強会の開催支援を行いますと。そして、その後にはですね、協議会と品川区との合同開催で、東京都もこれまではオブザーバーとして、勉強会に出席をしていただいておりますと書いてあります。次回以降は主催者となるようですと、このようにしておりますが、都は勉強会的主催者に現在なっているのか。また、協議会が描いている再開発などを前提としている勉強会なのか、伺いたいと思います。

【加藤会長】 久保田幹事

【久保田幹事】 都は主催者ではないということでございます。

【加藤会長】 白石委員

【白石委員】 現在、主催者ではないということですね。じゃ、この記載されているところは、これは事実誤認だということよろしいですか。

【加藤会長】 久保田幹事

【久保田幹事】 事実の誤認ということでございます。

【加藤会長】 白石委員

【白石委員】 この勉強会は、多分、この再開発のイメージが前提となっているというふうに思います。

これ以上言いませんけれども、まちづくり協議会の性質からいっても、特定政党の政治家だけが顧問となって、都市計画の変更など決定権者の行政が入り、戸越公園駅周辺のまちづくりが先行して検討されているのであれば、公平・公正な行政の大原則をも著しく逸脱していると指摘せざるを得ません。防災の名をかたり、まちを一変する再開発が、前提として政財官が入った協議会が先行して、このまちづくりの下打合せがされている可能性もあり、今回の用途地域の変更は到底認められないことを強く主張し、反対の態度を表明したいというふうに思います。

次に、世田谷区若林五丁目ほか各地内についての関連する質問を取り上げたいというふうに思います。

本用途地域の変更は、特定整備路線に位置付けられている補助52号線の整備に伴って

行われるものです。補助52号線に関連して、都市計画法第16条と世田谷まちづくり条例第14条に基づく地区計画原案や、用途地域などの変更などに対する説明会での意見や、寄せられた主な意見書はどのようなものだったのか、伺いたいと思います。

【加藤会長】 久保田幹事

【久保田幹事】 まず、説明会における都市計画に関する主な意見といたしましては、用途地域を一律に第一種中高層住居専用地域に、より高い建物が建てられるようにしたのはなぜか、低いままでよい、などでございます。

その他、道路事業についての主な意見として、補助52号線の整備は環境破壊である、などがございました。

意見書における道路事業についての主な意見として、道路建設による騒音・振動などが予想される、道路と周辺区域が実際にどう変わるのか、具体的に示されていない、などがございました。

都といたしましては、補助第52号線は一般延焼遮断帯に位置付けられており、更に、環状第7号線から東急世田谷線までの区間は特定整備路線として選定され、沿道の不燃化を促進し、地域の安全性の向上を図るため、早急に整備を行う必要があると考えてございます。今回、この補助第52号線の整備と合わせ、沿道の不燃化や周辺住環境との調和を図りながら、沿道にふさわしい土地利用を誘導するとともに、道路整備に御協力いただいた沿道の方々の生活再建にも早期に対応できるよう、世田谷区が決定する地区計画と合わせて、用途地域を変更するものでございます。

【加藤会長】 白石委員

【白石委員】 原案の段階から、説明会でも意見書でも反対意見ばかりということだと思います。

この補助52号線は、住宅地の中、道がない場所も進んでいく20メートル幅の道路計画となっております。環状7号線から入ると、まず墓地にぶつかります。そのすぐ先には中学校の校庭、そして民家、幼稚園の園庭をかすり、巨木がある造園業の敷地を潰すなど、多くの立ち退きや、建替えが必要になります。

加えて、今回の用途地域の変更によって、高さ制限10メートルの住宅地を変え、高さ25メートルまで可能にします。用途地域の変更は、補助52号線本線と道路両脇20メートルを含め、60メートル幅で環状7号線から住宅地に伸びていきます。

今回の変更部分だけでも約350軒もの家屋などが地域内に入ることです。道路

に直接掛かっている住民だけではなく、その周辺の住民からも反対の声が多数出ております。特定整備路線に選定されていると、沿道の不燃化や住環境の調和が図られると、このような趣旨が地区計画でも記載がされておりますが、変更エリアの戸建て住宅の方は、どのような声が上がってるかといいますと、2階建ての我が家の隣や前に高さ25メートル、8階建てのビルやマンションが建ち上がることになるとか、大型幹線道路ができ、大型車が地域に流入してくる、世田谷の閑静な住環境をなぜ壊すのか理解できないと、世田谷区や都の計画の撤回を求めています。

地区計画の区域内の沿道には、小中学校や幼稚園、様々な公共施設が多数あると思いますが、どのくらいあると認識をされておりますか。

【加藤会長】 久保田幹事

【久保田幹事】 補助第52号線沿道の地区計画の区域内につきまして、地図上で数えると、小中学校が3校、幼稚園が1校でございます。

世田谷区は沿道で、今回決定する地区計画では、緑豊かで周辺の住環境と調和した良質なまちづくりを行うこととしており、建物の高さの最高限度を25メートルとするなど、補助第52号線の整備に合わせ、その周辺の閑静な住宅地としての住環境に配慮することとなっております。

また、世田谷区は、周辺住民等との意見交換を重ねるとともに、まちづくりニュースの配布などによりまして、計画内容の周知に努めるとともに、教育委員会等に対して計画内容の説明を実施してきているところでございます。

【加藤会長】 白石委員

【白石委員】 計画区域内は4校というふうな御答弁です。

まあ、周辺にはたくさん学校なども集まっているというのは、私もいろいろ確認をいたしました。幼稚園であったりとか、それから、なごみ保育園分室、若林小学校、山崎小学校、城山小学校、世田谷小学校、世田谷中学、国士館中学・高校など、とにかく大勢の子供たちが朝夕に通園・通学で使う道が網の目のように広がっています。これが分断され、大きな道路を横断することの危険や、これまで静かだった教育環境が道路によって損なわれると、保護者からも反対の声、意見が出されております。

こうした補助52号線への反対の住民の声は、特定整備路線と指定されてから起きたものではないんです。地域住民に対する補助52号線の初めての説明会は1996年でした。住民は一貫して道路計画に反対をしております。にもかかわらず、都は、19年もたった

2015年に認可し、引き続き現在も反対意見ばかりなのに、手続を進めようとしております。

今回の用途地域などの変更は、地域の合意形成ができている状況ではないというふうに思いますが、都の認識を伺いたいと思います。

【加藤会長】 久保田幹事

【久保田幹事】 世田谷区は、平成26年9月より、権利者及び住民等を対象としたまちづくり懇談会の開催やアンケートを実施をいたしまして、意見交換を重ねるとともに、まちづくりニュースの配布などによりまして計画内容の周知に努めてきております。懇談会等での意見を踏まえ、昨年7月に地区計画等の素案説明会、昨年9月に地区計画等原案説明会を、それぞれ実施をいたしまして、地区計画の原案の公告・縦覧の手続を行い、地区計画等の案の作成をしてございます。今後、区と道路事業者におきましても、沿道の方々などに対して、引き続き丁寧に説明・対応していくこととしてございます。

【加藤会長】 白石委員

【白石委員】 今、答弁で、懇談会などでの意見を踏まえてと、地区計画案を作成というふうなことをおっしゃられました。

世田谷区は、平成26年より9回にわたるまちづくり懇談会、アンケート、そして説明会も開催をしておりますが、そのいずれも道路計画には賛成できないとの住民意見であふれ、都や区が説明する「住環境との調和が図られる」に同意する住民意見は皆無に等しいということです。先ほど、都市整備局、皆さんから、自らが住民の声や意見書を紹介したとおりだというふうに思います。

補助52号線の初めての地元説明会は1996年です。参加者約300名で、その当初から補助52号線は必要ないとの意見です。97年には、都議会に道路整備計画の再検討を求める署名が2,246名分提出をされました。また、2003年の都市計画道路の第3次事業化計画の中間のまとめの意見募集では、全都の廃止・見直し意見439件のうち、補助52号線は371件も出ております。2004年には、個別路線の廃止・見直し意見、39路線314件のうち、補助52号線だけで100件です。ちなみに、推進意見はゼロとなっております。今回、昨年8月7日、小池知事宛ての要望書として2,372筆が提出をされております。その内容は、要望に誠意を持って対応され、計画を一旦中止し、住民参加で見直しを検討することとなっております。

これほど反対ばかりの中で、どこに地域の合意形成があるのかと、いえるのかというこ

とを厳しく指摘したいと思います。

加えて、今回、住民の財産権に大きな影響が出るにもかかわらず、まともな説明がないまま、道路用地買収や今回の用途地域変更手続を進めようとしていることも、重大な問題だと思います。特に途中の豪徳寺地域には、かなりの高低差があります。この周辺地域の住民からは、2階の屋根の上に道路ができるのではとの声や、共同建替えてマンションにしたとしても住めない地域になるのではないかと、ここで道路がどのような形状で造られるのかと、不安の声が上がっております。

住民は何度も、この地域の立体図面を提示するよう東京都に求めています。世田谷区も、住民の声を受け、同様に、都に提示を求めたのですが、現在まで、都は一向に公表しておりません。自分の家や周辺がどうなるのか、丁寧な説明も行われないうまま、都市計画審議会にかけるとは問題だと言わざるを得ません。都の意見を伺いたいと思います。

【加藤会長】 久保田幹事

【久保田幹事】 補助第52号線の道路形状などにつきましては、道路整備に関わる内容でございまして、建設局において関係権利者ごとに丁寧に説明をしており、今後も適切に対応していくというふうに聞いてございます。

繰り返すにはなりますけれども、都といたしましては、今回、この補助第52号線の整備と合わせ、沿道の不燃化や周辺の住環境との調和を図りながら、沿道にふさわしい土地利用を誘導するとともに、道路整備に御協力いただいた沿道の方々の生活再建にも早期に対応できるよう、世田谷区が決定する地区計画と合わせ、用途地域を変更するものでございます。

【加藤会長】 白石委員

【白石委員】 個別にしっかりと丁寧に説明をしているというふうな御答弁でしたが、それでは、個別に説明を受ける際には、こういう立体図であつたりとか、道路形状なんかも含めての図が提示されていると、立体図面が提示されてるというような理解でよろしいですか。

【久保田幹事】 議長、久保田幹事

【加藤会長】 久保田幹事

【久保田幹事】 それぞれの御自宅に関係する箇所について形状が示されてるというようなことを、お聞きをしてるところでございます。

【加藤会長】 白石委員

【白石委員】 個々のところでは、その自分の掛かるところの形状については説明をしているということです。

住民は、道路の高さ、皆さんですね、どうなってしまうのかということが、再三にわたって声が上がっております。それについては、個々では言うけれども、全体がどうなるかは全く説明がないと。個々で示せるのであれば、それは全体で示せばいいと、それがそもそも丁寧な説明だと、少なくともですね、そういうふうなことになると思います。にもかかわらず、都市計画の手続が進められて、都計審で用途地域の変更を決定し、住民に押しつけようというのは余りにもひどいやり方ではないかと、厳しく指摘したいと思います。

最初の説明会から今年で22年もたっております。その間に世代も代わり、住んでいる住民の多くもかわりました。しかし、なぜ相変わらず反対の声が1,000件も2,000件も上がるのかといえば、この補助52号線の整備を特定整備路線に選定し直し、住民のため、防災のためだとする都と区のまちづくりに道理がないからではないでしょうか。

補助52号線計画のすぐ南側は、江戸時代から、松陰神社、招き猫の豪徳寺、世田谷八幡神社が続く歴史的な地域となっております。しかも、住民が守ってきた古道や文化遺産や緑地もあります。木と鳥の音が響く貴重な自然が残る、落ち着いた住宅地が広がり、その中を、都内でも2本しかない路面電車の世田谷線が走っております。青い空が本当に広く見える地域となっております。この環境を住民から奪おうという道路計画に、住民合意は得られていないのが現状です。

都は、各地で補助52号線のように特定整備路線を選定し、2020年までに完成させる計画ですが、しかし、各地で住民と相入れず、裁判で6件の提訴が出されているという、かつてない事態です。住民や商店などから反対の声が上がっているところは、凍結や撤回をすべきだと、強く申し上げたいと思います。

本件の用途地域の変更も、補助52号線計画推進のために住民の財産に関わるような道路構造も、全体として説明をされないままに都市計画審議会にかけてしまうというやり方自身、問題です。補助52号線の推進計画を凍結し、住民合意で見直すとともに、本件の用途地域変更の撤回を求めて、反対の立場を表明して、質問を終わりというふうに思います。

【加藤会長】 青山委員

【青山委員】 延焼遮断帯と不燃化の促進の件なんですけども、基本的に、火災のシミュレーションの評価というのは、いろいろ分かれるところだと思います。火災というのは

そもそも、特に震災時の火災の発生というのは、気象条件だとか、出火場所ですとか、出火件数ですとか、初期消火ができるかできないか、そういった時間帯がどうかとか、それから、延焼の状況ですとか、極めて与件として与えるべき条件というのは多岐にわたるので、シミュレーションの評価というのはいろいろあるというのは、確かなところだと思います。

ただ、基本的に言えるのは、不燃化も延焼遮断帯の整備も、これは、名前は延焼遮断帯なんですけども、ただ延焼を遮断するというだけではなくて、今話題になってるような密集住宅地では、人々にとっての避難路であり、また、防災機関にとっては救援のための道路であるということがございます。

そういったことは昔から分かっていて、90年前の関東大震災の震災復興でも、東京23区のこれらの地域について広い道路を整備すると、で、近隣住宅街の生活道路も最低6メートルという震災復興計画を、1923年、発災の年に後藤新平が提案して決定したということは御承知のとおりです。

ただ、予算が大幅に削減されて、結局、不燃化と延焼遮断帯としてできた道路というのは、靖国通りだとか晴海通りだとか、そういった主要道路だけだったということで、震災復興計画はある意味実現できたけど、ある意味実現できなかったと。特に、今おっしゃってるような住宅街が置き去りにされたというのが実態だったと思います。

その後、共産党も支持していた時期があった美濃部都政の時代に、白鬚の東、墨堤通り周辺ですけど、墨田区、白鬚の西、荒川区の汐入ですけど、それから亀大小と、それから高円寺北というのを広域防災拠点に指定をして、これらの地域について防災道路の確保と不燃化を促進するという計画を実施したわけです。高円寺北は実現しませんでしたけども、白鬚の東、白鬚の西、亀大小は、御承知のように、オープンスペースと道路と公園と、それから、全ての建築物が中高層の不燃建築と、木造住宅は一軒もないという地域を実現したと。周辺から逃げ込むことができる地域というのを造ったということで、東京の防災力の向上にはそれなりの寄与をしたということがあったと思います。

現在、いろいろな形で、とても難しいんですけど、各地震の被害想定をした場合に、例えば首都直下地震で東京湾北部断層が動くとか、そういった想定をした場合には、今話題になってるような地域が非常に危険地域と。昔は、墨田区とか荒川区とか江東区にその種の危険地域が多かったんですが、現在では品川区とか世田谷区が非常に目立つという時代になったこともまた、確かでございます。都民の安全ということを考えた場合は、私

は、これらの事業はスピード感を持って実施するということが大切ではないかという意見を申し上げておきたいと思います。

【たきぐち委員】 1 番です。

【加藤会長】 1 番、たきぐち委員

【たきぐち委員】 はい。戸越五丁目地内の用途地域変更に関して、一言だけ意見を申し上げたいと思います。

当該エリアは、木造建築物が密集する重点整備地域でありまして、防災上の課題があると同時に、今、いろいろとお話があったとおりでございますが、防災上の課題があると同時に、戸越公園駅や中央通り商店街と接し、まちのにぎわいを失わないようなまちづくりが必要だと、地元においても 10 年にわたって議論がなされてきたと伺っているところでございます。

地区内を縦断する補助 29 号線は、特定整備路線に選定をされておりまして、平成 32 年度までの整備が予定されていますが、用途地域変更による建替えが進んだ後も、商店街の活性化と合わせて、地元の方々が安全に通行できて、安心して商店を利用できる環境づくりが必要であることは言うまでもありません。沿線の 6 か所の開かずの踏切の解消であったり、広域避難場所である戸越公園一帯への避難経路確保などの御要望もあるやに聞いておりますので、地元の声に耳を傾けながら、防災性向上とにぎわい創出が図られるよう、事業が進められることを要望して、本議案に賛成いたします。

【加藤会長】 ほかに御質問、御意見がございませんようでしたら、日程第 2、東京都市計画用途地域の案件について、採決いたします。

まず、議第 7349 号、港区海岸一丁目地内の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【加藤会長】 全員賛成と認めます。

よって、本件は原案どおり決定いたしました。

次に、議第 7350 号、品川区戸越五丁目地内の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【加藤会長】 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。

次に、議第 7 3 5 1 号、品川区西大井四丁目地内の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【加藤会長】 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。

次に、議第 7 3 5 2 号、世田谷区若林五丁目ほか各地内の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【加藤会長】 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。

次に、議第 7 3 5 3 号、世田谷区松原一丁目ほか各地内の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【加藤会長】 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。

次に、議第 7 3 5 4 号、渋谷区富ヶ谷二丁目ほか各地内の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【加藤会長】 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。

次に、議第 7 3 5 5 号、中野区沼袋一丁目ほか各地内の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【加藤会長】 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。

次に、議第 7 3 5 6 号、練馬区旭丘二丁目ほか各地内の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【加藤会長】 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。

次に、議第 7 3 5 7 号、練馬区平和台四丁目ほか各地内の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【加藤会長】 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。

【加藤会長】 次に、日程第 3 といたしまして、議第 7 3 5 8 号及び議第 7 3 5 9 号を一括して議題に供します。

久保田幹事の説明を求めます。

【久保田幹事】 議長、久保田幹事

【加藤会長】 久保田幹事

【久保田幹事】 日程第 3、議第 7 3 5 8 号の環状第二号線新橋・虎ノ門地区地区計画の変更について、御説明いたします。

資料は、薄茶色表紙「議案・資料」 1 4 5 ページから 1 6 7 ページまでです。

「議案・資料」 1 5 7 ページの位置図と併せて、モニター上の航空写真を御覧ください。

モニター上、青色の実線でお示ししている本地区は、ＪＲ新橋駅の南西、約 2 0 0 メートル付近に位置する面積約 1 3 . 8 ヘクタールの区域です。

本地区は、立体道路制度を活用し、環状第二号線とその上空及び路面下の建築物等の整備を一体的に行い、魅力と個性ある複合市街地の形成などを図るため、平成 1 0 年 1 2 月に当初の地区計画を決定し、順次、段階的な開発が進められております。

更に、沿道建築物の更新や細分化した敷地の統合を図り、にぎわいと統一感のある街並みを形成するため、東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づき、平成 2 5 年 3 月に街並み再生方針を策定いたしました。

今回は、モニター上、赤色でお示しをしているⅨ－1 街区において、街並み再生方針を踏まえるとともに、本地区地区計画の方針に沿って整備計画が具体化したことから、地区整備計画を変更するものでございます。

また、本地区に隣接する虎ノ門一・二丁目地区地区計画と関連して、モニター上、赤色でお示ししている箇所において、本地区地区計画の公共施設を変更するものです。

まず、Ⅸ－1 街区において変更する地区整備計画の内容について御説明いたします。「議案・資料」 1 5 9 ページの計画図 2－1 と併せて、モニターを御覧ください。

地区施設として、歩道状空地进行位置付けます。また、建築物等に関する事項として、容積率の最高限度や壁面の位置の制限などを定めます。

次に、公共施設の変更について御説明いたします。「議案・資料」159ページの計画図2-1と併せてモニターを御覧ください。

本地区に隣接する虎ノ門一・二丁目地区において計画されている広場と連携して、主要な公共施設として位置付けている広場を拡大いたします。

なお、本案件につきまして、平成29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7358号の説明は以上です。

次に、議第7359号、新宿六丁目地区地区計画の変更について、御説明いたします。

資料は、薄茶色表紙「議案・資料」169ページから184ページまでです。

「議案・資料」180ページの位置図と併せて、モニター上の航空写真を御覧ください。

モニター上、青色でお示しをしている本地区は、JR及び京成金町駅の西側、約800メートルに位置する、面積約33.3ヘクタールの区域です。

本地区は、平成17年11月に当初の地区計画を決定し、葛飾区新宿六丁目地区まちづくり方針等の上位計画を踏まえ、順次、段階的な開発が進められております。

「議案・資料」181ページの計画図1と併せてモニターを御覧ください。

今回は、モニター上、赤色でお示しをしている複合地区2において、本地区地区計画の方針に沿って整備計画が具体化したことから、地区整備計画を追加するものです。

追加する地区整備計画の内容について、御説明いたします。「議案・資料」182ページの計画図2と併せてモニターを御覧ください。

地区施設として、広場状空地、貫通通路及び緑道を位置付けます。また、建築物等に関する事項として、容積率の最高限度や高さの最高限度などを定めます。

また、今回の地区整備計画の追加に合わせ、葛飾区において、準防火地域から防火地域への変更及び高度地区の変更が行われる予定です。

なお、本案件につきまして、平成29年12月1日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

日程第3の説明は以上でございます。

【加藤会長】 久保田幹事の説明が終了いたしました。

それでは、日程第3につきまして、御質問、御意見がございましたらお伺いいたします。

白石委員

【白石委員】 第7359号、新宿六丁目地区地区計画について、意見表明をいたします。

当該地区は、三菱製紙跡地に、理科大、特養ホーム、高層マンション、商業施設などができ、近隣地域のマンション建設と合わせて、葛飾区内で最も人口が、流入が激しい地域となっております。

理科大の学生数は、当初4,000人としておりましたが、現在は5,200人となっており、最寄り駅である金町駅から大学まで通う学生たちが歩道からはみ出しているというのが現状です。今後、新たな学部の増設も計画されているので、更に学生も増加していくことが想定をされます。

加えて、周辺には超高層マンションが増えたことで、駅の混雑がひどく、乗降客数は、JR東日本の管理する1,600以上の駅の中で、増加率は近年では8番目に高い駅となっております。

人口集中が激しく、保育所不足で待機児童についても深刻さが増しております。そのことから、人口増に伴い不足している公共施設の増設や歩道などの安全性を検討し、原因者である事業者への適切な負担も求めながら、必要な整備をすることを要望して、本案件については、意見を述べた上で賛成としたいというふうに思います。

【加藤会長】 ほかに御質問、御意見がございませんようでしたら、日程第3、地区計画の案件について、採決いたします。

まず、議第7358号、環状二号線新橋・虎ノ門地区地区計画の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

【加藤会長】 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。

次に、議第7359号、新宿六丁目地区地区計画の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

【加藤会長】 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。

【加藤会長】 次に、日程第４といたしまして、議第７３６０号を議題に供します。

中島幹事の説明を求めます。

【中島幹事】 議長、中島幹事

【加藤会長】 中島幹事

【中島幹事】 日程第４、議第７３６０号、東京都市計画道路幹線街路放射第１９号線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の「議案・資料」１８５ページから１９０ページでございます。

それではまず、「議案・資料」１８８ページの位置図と併せてモニターを御覧ください。

初めに、放射第１９号線の路線概要について、御説明いたします。

放射第１９号線は、中央区京橋一丁目を起点といたしまして、港区三田三丁目を経て大田区東六郷三丁目を終点といたします、延長約１７．９キロメートルの路線です。

今回、都市計画を変更する箇所は、品川駅の西口付近となります。

品川駅西口におきましては、既存の機能集積を生かしたＭＩＣＥ・宿泊機能等の充実が期待されておりまして、国内外から多くの人々が訪れることから、品川の玄関口として、京浜急行本線の泉岳寺駅から新馬場駅区間の連続立体交差化にあわせました京急品川駅の再編や、周辺開発との連携によります品川駅西口駅前広場の再整備等を行うこととしております。

これを踏まえまして、国土交通省と東京都は、昨年２月、品川駅西口駅前広場に面する国道１５号につきまして、整備方針を公表いたしました。

「議案・資料」１９０ページの参考図と併せてモニターを御覧ください。

整備方針では、国道１５号の道路上空を活用いたしまして駅前広場を整備し、駅と街との回遊性の向上や、にぎわい空間の創出等を図ることとしております。この方針に基づきまして、昨年９月、国土交通省は、西口駅前広場の事業計画の策定に向けました民間の事業協力者を決定いたしまして、現在、検討を進めているところでございます。

また、昨年１１月には、国道１５号を挟んで駅と反対側となります品川駅西口地区の開発を予定してる事業者から、西口駅前広場の再整備を含めましたまちづくりの方針が示されるなど、具体的な取組が進んでおります。

西口駅前広場の再整備につきましては、駅利用者の安全性・利便性に留意することが重要でございまして、今後、計画段階から事業実施段階まで、関係者間で連携・協力を密に

図りながら進めてまいります。

次に、今回の都市計画の内容につきまして御説明いたします。

恐縮ですが、資料をお戻りいただきまして、189ページの計画図と併せましてモニターを御覧ください。

本計画は、京急品川駅の再編をはじめいたします基盤整備計画の具体化や、品川駅西口周辺のまちづくりの動向などを踏まえまして、図の黄色で示しました区域を廃止するものでございます。

なお、本計画案を、平成29年12月1日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書は提出されませんでした。

日程第4、議第7360号の説明は以上でございます。

【加藤会長】 幹事の説明が終了いたしました。

それでは、日程第4につきまして、御質問、御意見がございましたらお伺いをいたします。

白石委員

【白石委員】 幹線街路放射第19号線の一部廃止について、意見表明をいたします。

この19号線は、国道15号線、第一京浜の品川駅西口の交通広場を廃止する変更となっております。

この廃止は、京急線の地平化に伴って、交通広場が廃止されるというものです。この京急線の地平化の背景には、品川、田町駅周辺の再開発計画があります。630ヘクタール、東京ドームが134個分も入ってしまうというような広大な地域に八つもの開発を集中的にやろうという、巨大な開発計画が背景にあります。山手線新駅と合わせてJR東日本の開発だけで、報道を見ると、160メートルの規模の超高層ビル、オフィスビルが5棟、マンションで3棟も建てるという計画だと言われております。

開発される地区で働く人の人数は、六本木ヒルズの3倍以上の10万人規模になる見通しだという報道もあります。これほどの人口が一気に集中すれば、今でも激しい駅の混雑や周辺の交通渋滞など、一層の環境悪化も懸念されることから、そのような巨大開発を行うための一歩となる本案件に反対の立場を表明して、意見表明いたします。

【加藤会長】 青山委員

【青山委員】 私も意見を申し述べます。

田町電車区跡地の開発の在り方自体については、本来、JRが民間会社であるから、あ

る意味、その計画については自由に立案できる立場だとは思いますが、しかし、ある意味、JR、その前の国鉄というのは国民の財産であったわけですから、これが特に上野東京ラインという、千代田区民にはある意味犠牲もあったわけですが、によって可能になったところを、このように、ほしいままに開発していいのかと、もっと公共的な用途に使う議論があつていいのではないかというふうに私も思いますが、しかし、この今回の案件の品川駅の、この駅前広場自体については、ある意味、この補助14号線方向に行く高輪三丁目、四丁目方向のまちの発展に比べて、ある意味、この品川駅の駅前広場がとてもシャビーだったという面はあるので、この案件自体は必要なものであると考えて、賛成をしたいと思います。

【加藤会長】 ほかに御質問、御意見がございませんようでしたら、日程第4について採決いたします。

議第7360号、幹線街路放射第19号線の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

【加藤会長】 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。

【加藤会長】 次に、日程第5といたしまして、議第7361号を議題に供します。

山下幹事の説明を求めます。山下幹事

【山下幹事】 日程第5、議第7361号、東京都市計画土地区画整理事業、板橋西部土地区画整理事業の都市計画区域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、191ページから201ページまでとなります。

「議案・資料」の193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。

今回変更する区域は、土地区画整理事業を施行すべき区域、いわゆる「すべき区域」の一部でございます。

「すべき区域」は、無秩序な市街地開発を防止し、計画的に良好な市街地を形成することを目的に、緑地地域に代わるものとして、昭和44年に都市計画決定されました。その後、「すべき区域」は、区画整理事業の実施及び都が定めたガイドラインに基づいた地区計画の策定により、順次、削除されてまいりました。

板橋西部地区におきましても、当初、約216.4ヘクタールございましたが、現在、約68.1ヘクタールまで減少しております。

なお、このガイドラインとは、都が平成14年3月に「すべき区域の市街地整備のためのガイドライン」として定めたものでございます。このガイドラインにおいて設定した整備水準を満たす地区計画を策定することにより、土地区画整理事業以外の手法で削除を可能としたものでございます。

「議案・資料」191ページから192ページまでの計画書と併せて、モニターを御覧ください。

本案件も、区画整理事業の実施及び「ガイドライン」に基づき地区計画を策定することにより、区域削除を行うものでございます。囲みで示している区域のうち、斜線がかけられている2地区を削除いたします。

四葉二丁目地区、約20.4ヘクタールにつきましては、都施行の土地区画整理事業が完了済みであるため、削除いたします。

また、赤塚六丁目北地区の約1.8ヘクタールにつきましては、板橋区が、「ガイドライン」に基づく地区計画を本案件と同時に定めることから、削除いたします。

ここで参考といたしまして、板橋区が定める地区計画について御説明いたします。「議案・資料」の195ページから201ページを御覧ください。

本地区計画は、土地の有効利用の促進を図りつつ、地区特性に応じた住居系市街地及び沿道複合市街地の形成を図り、地区の住環境の保全と地区にふさわしいまちづくりを進めることを目標としており、地区施設に位置付けられた区画道路沿道は、0.5メートルの壁面後退を行うとともに、緑化に努めることとしております。

なお、本案件につきまして、平成29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5、議第7361号の説明は以上でございます。

【加藤会長】 幹事の説明が終了いたしました。

それでは、日程第5につきまして、御質問、御意見がございましたらお伺いをいたします。

御質問、御意見がございませんようでしたら、日程第5について採決いたします。

議第7361号、板橋西部土地区画整理事業の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【加藤会長】 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。

【加藤会長】 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、長時間にわたり御審議をいただきまして、誠に、ありがとうございました。

なお、議事録には、私のほか、久保田委員にも御署名をお願いしたいと存じます。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。

午後 3 時 1 1 分閉会

※本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。