

午後1時30分開会

【事務局（黒田都市計画課長）】 それでは、定刻となりましたので、ただ今から第231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、ここに御報告を申し上げます。

本日は、新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、座席を2列に分け、会議室のドアを開放させていただいております。御不便をおかけし、申し訳ございません。

それでは、お手元に、「第231回東京都都市計画審議会 資料一覧」、A4横の白い紙の資料がございます。こちらの資料の御確認をお願いいたします。

その一番上をおめくりいただきまして、A4横1枚、「議案一覧表」でございます。

その次に、薄茶色表紙の冊子で、「議案・資料」でございます。

次に、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」でございます。

次に、クリーム色表紙の「意見書の要旨」でございます。

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、戻っていただきまして、「議案一覧表」を御覧ください。

議事日程は、日程第1及び日程第2で、合計7件ございまして、全て議決案件でございます。

それでは、加藤会長、よろしくをお願いいたします。

【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、お手元に配布しております「傍聴にあたっての注意事項」を厳守されるよう、お願いをいたします。

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。

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1番、東京都議会議員、米川大二郎委員でございます。

【米川委員】 米川です。よろしくお願いいたします。

【加藤会長】 議席番号23番、都議会議員、高島なおき委員でございます。

【高島委員】 はい、よろしくお願いいたします。

【加藤会長】 議席番号29番、都議会議員、原田あきら委員でございます。

【原田委員】 よろしく申し上げます。

【加藤会長】 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といたしますので、御了承をお願いいたします。

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、御協力をお願いいたします。

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。

---

【加藤会長】 それでは、初めに日程第1といたしまして、議第7457号から議第7459号までを一括して議題に供します。

まず、議第7457号及び議第7458号について、小野幹事の説明を求めます。

【小野幹事】 議長、都市づくり政策部長

【加藤会長】 小野幹事

【小野幹事】 日程第1、議第7457号、港区赤坂七丁目地内における東京都市計画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」11ページから33ページまでとなっております。

「議案・資料」14ページの位置図と併せまして、モニター上の航空写真を御覧ください。

本地区は、モニター上、赤線で囲まれている区域で、丸ノ内線・銀座線「赤坂見附駅」と銀座線・半蔵門線・大江戸線「青山一丁目駅」の中間に位置し、放射4号線、通称青山

通りに面した、面積約1.2ヘクタールの区域でございます。

本地区は、道路基盤がぜい弱で、老朽マンションも複数存在し、防災性の向上が課題となっております。

また、起伏のある地形であることからバリアフリー空間のネットワーク化や、緑地空間の連続化などによる市街地環境の向上が求められております。

このような背景を踏まえ、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とともに、安全で快適な歩行者ネットワークや地区周辺とつながる緑のネットワークを形成し、緑豊かな魅力ある複合市街地を形成するため、港区におきまして、地区計画や第一種市街地再開発事業などを決定することとしておりまして、これに併せて用途地域の変更を行うものでございます。

ここで、参考としまして、港区が決定します都市計画について御説明いたします。

まず、地区計画についてでございます。

「議案・資料」26ページから33ページまで、併せてモニターを御覧ください。

地区計画の区域の約1.3ヘクタールについて、立地特性を踏まえ、地区を「A地区」と「B地区」の二つに区分し、それぞれの土地利用の方針を定めております。

地区整備計画では、地区施設として、区画道路、広場、緑地等を定めるとともに、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度等を定めております。

次に、第一種市街地再開発事業についてでございます。

「議案・資料」21ページから25ページまで、併せてモニターを御覧ください。

施行区域は、地区計画における「B地区」全域、及び「A地区」のうち区画道路に係る部分の約1.2ヘクタールとなっております。

モニターに投影しておりますパースは、本事業で整備する予定の施設建築物のイメージとなっております。

主要用途は住宅、事務所及び店舗、延べ面積は約9万2,000平方メートル、高さの限度は高層部が160メートル、中層部が30メートルとなっております。

また、公共施設として、区画道路、緑地を整備する予定となっております。

次に、高度利用地区の変更についてでございます。

「議案・資料」16ページから20ページまで、併せてモニターを御覧ください。

区域は、市街地再開発事業と同一で、面積は約1.2ヘクタールとなっております。

建築物の容積率の最高限度及び最低限度、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」15ページの計画図と併せて、モニターを御覧ください。

以上、御説明申し上げました都市計画の決定や変更と併せて、約1.2ヘクタールの区域にお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、第二種中高層住居専用地域、建蔽率60パーセント、容積率300パーセントだったものを、第二種住居地域、建蔽率60パーセント、容積率400パーセントに変更。

また、計画図中②の区域について、第二種住居地域、建蔽率60パーセント、容積率300パーセントだったものを、用途地域、建蔽率はそのまま、容積率400パーセントに変更いたします。

また、今回の用途地域の変更と併せて、港区におきまして、防火地域及び準防火地域の変更と高度地区の変更が行われる予定となっております。

なお、本案件につきまして、令和2年9月23日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、2名から1通の意見書の提出がございました。

クリーム色表紙の「議案・資料」別冊「意見書の要旨」の1ページから3ページまでを御覧ください。

反対意見に関するものが1通でございます。そのうち、都市計画に関するものの主な意見の概要としましては、

「高層住宅の建築という点に、理解、賛成できない。

当地区に隣接する赤坂四丁目では、赤坂ガーデンシティやパークコート赤坂ザタワーといった高層の建物が建築されたことにより、景観が損なわれ、一部住宅では日照が得られなくなり、閑静な住宅街というイメージが崩れた。当地区で新たに高層の建物が建築されれば、更なる影響が懸念される。加えて、隣接するパークコート赤坂ザタワーでは、当地区の高層住宅と互いの部屋が見えるなど、プライバシーに関わるほか、眺望が失われ、資産性が大きく下がることになる。

以上のことなどから、隣接する草月会館と同程度の高さの建物で十分と考える。

高層住宅の建築をしないのであれば、用途地域の変更も必要ないと考える。」

というものでございます。

これに対する都の見解は、

「本地区は道路基盤がぜい弱で、老朽マンションも複数存在し、防災性の向上が課題と

なっている。また、起伏のある地形であることから、バリアフリー空間のネットワーク化や緑地空間の連続化などによる市街地環境の向上が求められている。

このような背景を踏まえ、老朽マンション等の建築物の更新に合わせて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とともに、安全で快適な歩行者ネットワークや地区周辺とつながる緑のネットワークを形成し、多様なライフスタイルに対応した良質な住宅を中心とした業務、商業、文化、交流機能及び生活利便施設の集積等、緑豊かな魅力ある複合市街地を形成するため、港区において、地区計画及び市街地再開発事業を決定することとしている。

また、建築物の高さの最高限度を、薬研坂通りの道路境界から約50メートル以西は160メートル、同以東は30メートルとし、高層部を敷地の西側に配置し、周辺の高層住宅との対面距離を確保するとともに、敷地の東側は高さを抑え、周辺の街並みに配慮した計画を誘導するとしている。

こうした地区計画や市街地再開発事業の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更することとしている。」

というものでございます。

議第7457号の説明は、以上でございます。

続きまして、日程第1、議第7458号の「練馬区石神井町一丁目ほか各地内」におけます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」35ページから74ページまでとなっております。

「議案・資料」39ページの地図と併せまして、モニター上の航空写真を御覧ください。

用途地域の変更箇所は、モニター上、赤色でお示ししている区域で、西武池袋線石神井公園駅周辺に位置します、都市計画道路補助線街路第132号線及び第232号線周辺の、面積約4.6ヘクタールの区域となっております。

練馬区都市計画マスタープランにおいて、石神井公園駅周辺は地域拠点に位置付けられ、商業・業務環境を高めることや、都市計画道路等の道路網整備を進め、交通環境を改善するとともに、防災性の向上を図ることが示されております。

こうしたことから、市街地再開発事業と併せて、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いる補助第132号線の整備に伴う沿道等のまちづくりを進めることに加え、次の付議予定案件議第7459号で御説明いたします、本地区南側の土地区画整理事業を施行すべき区域に指定されている区域について、良好な住環境

の形成を図っていくため、練馬区において地区計画を変更することとしており、これに併せて用途地域の変更を行うものでございます。

参考としまして、練馬区が決定・変更します都市計画について、御説明いたします。

まず、地区計画についてでございます。

「議案・資料」50ページから74ページまで、併せてモニターを御覧ください。

地区計画の区域約15.6ヘクタールについて、地区の特性に応じて、区域内を10地区に区分し、それぞれの土地利用の方針を定めております。

地区整備計画区域の拡大に伴いまして、新たに地区施設として区画道路、緑地、広場等を定めますとともに、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、高さの最高限度等を定めております。

次に、第一種市街地再開発事業についてでございます。

「議案・資料」45ページから49ページまで、併せてモニターを御覧ください。

施行区域は、一点鎖線で囲われました約0.6ヘクタールで、補助第232号線の整備と併せて、地域拠点としてふさわしい魅力ある駅前の複合市街地を形成します。

モニターに投影しておりますパースは、本事業で整備する予定の施設建築物のイメージとなっております。

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となっております。

次に、高度利用地区についてでございます。

「議案・資料」41ページから44ページまで、併せてモニターを御覧ください。

区域は、市街地再開発事業と同一で、面積は約0.6ヘクタールとなっております。壁面の位置の制限等とともに、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」40ページ、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都市計画の決定・変更に併せまして、面積約4.6ヘクタールの区域について、用途地域を変更いたします。

変更の主な内容としましては、補助第132号線沿道の計画図中⑥の区域について、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パーセントだったものを、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、また、土地区画整理事業を施行すべき区域の削除を行う計画図中⑩の区域につきましては、第一種中

高層住居専用地域、建蔽率50パーセント、容積率150パーセントであったものを、用途地域はそのまま、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、今回の用途地域の変更に合わせまして、練馬区におきまして、準防火地域から防火地域の変更と高度地区の変更が行われる予定となっております。

なお、本案件につきまして、令和2年9月23日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、3名から2通の意見書の提出がございました。

クリーム色の表紙の「議案・資料」冊子「意見書の要旨」4ページを御覧ください。

反対意見に関するものが2通でございます。そのうち、都市計画に関するものの主な意見の概要としましては、

「『用途地域』、『土地区画整理事業』の変更なども一体となつて行われるもので、東京都の判断が重要になる。再開発全体の実態を理解し、急いで結論を出さずに合意形成を第一として、審議してほしい。」

というものでございます。

これに対する都の見解は、

「練馬区都市計画マスタープランにおいて、石神井公園駅周辺は地域拠点に位置付けられ、市街地再開発事業を推進し、土地の高度利用を図ることにより、商業・業務環境を高めることや、都市計画道路等の道路網整備を進め、交通環境を改善するとともに、防災性の向上を図ることとしている。

こうしたことから、都市計画道路補助線街路第132号線の整備に伴う沿道等のまちづくりの推進及び良好な住環境の形成を図るため、地区計画の変更と併せ、用途地域の変更を行うものである。」

というものでございます。

次に、「議案・資料」冊子「意見書の要旨」5ページを御覧ください。

その他の主な意見の概要としましては、

「まちづくり計画並びに景観計画が平成23年に、そして地区計画が平成24年に区と住民の長い議論の末に制定され、この地域は建物の高さ制限を35メートルにすることが決まったが、昨年12月に突然、高さ制限を変更して100メートル越えの超高層ビル建設を可能とするという素案が出された。一回たりとも住民への説明や話し合いもなく、合意形成もなかった。明らかに区側の手続の瑕疵と言わざるを得ない。」

というものでございます。

これに対します都の見解は、

「区からは、これまでエリアごと、課題ごとに地域の意見を伺うため、石神井公園駅周辺地区まちづくり懇談会、市街地再開発事業検討状況報告会、補助132号線周辺地区まちづくり意見交換会、街並み整備勉強会をそれぞれ複数回実施した後、町会・商店会の会合や戸別訪問を行うとともに、都市計画素案説明会及び原案説明会を開催し、関係権利者や地域住民の意見を伺いながら、検討を進めてきたと聞いている。」

というものでございます。

議第7458号の説明は、以上でございます。

【加藤会長】 それでは、続きまして、議第7459号について、朝山幹事の説明を求めます。

【朝山幹事】 市街地整備部長

【加藤会長】 はい、朝山幹事

【朝山幹事】 引き続きまして、日程第1、議第7459号、東京都市計画土地区画整理事業、練馬大泉石神井付近土地区画整理事業の施行区域の変更について、御説明いたします。

資料は、薄茶色表紙の「議案・資料」75ページから83ページまでとなります。

「議案・資料」82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、水色で示す「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、昭和44年に緑地地域を廃止し、同エリアにおいて都市計画決定されたものでございます。

この練馬大泉石神井付近地区につきましては、当初約2,116ヘクタールございましたが、その後、都が定めましたガイドラインに基づきまして一部除外され、現在約2,104ヘクタールとなっております。

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して、地区計画や街路事業等の土地区画整理事業以外の手法によりまして、土地区画整理事業と同程度の整備水準が担保される地区を、「すべき区域」から除外できることとしてございます。

「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。

本案件に関連して、先ほど議第7458号で説明があった通り、練馬区がモニター上の赤い点線で囲まれた約15.6ヘクタールの区域で地区計画を変更し、地区整備計画区域を拡大いたします。

本案件は、この地区整備計画の範囲に含まれる黄色で示す約1.7ヘクタールの区域でございまして、「ガイドライン」で定める整備水準が担保されることとなったため、当該区域を「すべき区域」から除外するものでございます。

なお、令和2年9月23日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、本案件について、2名から1通の意見書の提出がございました。

クリーム色表紙の「議案・資料」冊子「意見書の要旨」4ページを御覧ください。

反対意見に関するもののうち、本案件に関する意見の概要といたしましては、

「『用途地域』、『土地区画整理事業』の変更なども一体となって行われるもので、東京都の判断が重要になる。再開発全体の実態を理解し、急いで結論を出さずに合意形成を第一として、審議してほしい。」

というものでございます。

これに対する都の見解でございますが、

「練馬大泉石神井付近土地区画整理事業は、都が昭和44年に都市計画決定したものである。今回の変更は、都市計画道路補助線街路第132号線の整備等の土地区画整理事業以外の手法により、一定の市街地整備水準が担保された地区において、土地区画整理事業の都市計画を除外するものである。」

というものでございます。

日程第1、議第7459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1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。

**【加藤会長】** 原田委員

**【原田委員】** 日本共産党都議団で都議会議員をしております原田あきらと申します。何分初めての都市計画審議会ですので、右も左も分からないことだらけなんですけど、主に本議案に対する意見を述べさせていただきますとともに、幾つかの質問もさせていただきますと思います。

まず、本日の議題である用途地域そのものについて一言、考え方を示させていただきます

いと思います。

用途地域は、土地利用の用途の混在を防ぐこととよく言われますが、乱開発から住環境を守りながら、住居、商業、工業など、それぞれの地域にふさわしい発達を促すことが目的とも言われます。都市計画法の記載を見ても、多くの用途地域の表現は、「〇〇住居の環境を保護するため定める」と記載されているわけです。用途地域の緩和というのは、その瞬間はその限定された地域にとっては住民の生活の向上に寄与するよう見えますが、広い地域的視野、長い時代的視野で見ただけの場合には、その地域の住環境にとって不利益を与え得るという強い危機感を持って事に当たらなければいけないということを考えている次第です。

本来、乱開発から住環境を守るはずの用途地域が、それを緩和することで開発の乱発を生み出す、そういう傾向はあるまいか。都市計画審議会にあっては、そうした乱開発に手を貸すような用途地域の変更ではなく、あくまでも住環境が未来を通して守られていく、持続可能なまちづくりを進める上での用途地域の変更になっているのかを問われないと思わなければなりません。

そこで、今回の計画について都民意見を見ても、早速160メートルもの高層建築がなぜ必要なのかという疑問が湧いているのが見られます。建て替え費用や現在の住環境の確保だけなら、現在200戸と言われる戸数を700戸にまで拡大する必要があるのか疑問である。つまりは住民の必要な建て替え経費と住環境の確保だけでなく、ディベロッパー等の莫大なもうけを視野に入れての700戸の高層建築であれば、住民からすれば、都は用途地域の緩和、区は高度利用地区の指定等、行政がタッグを組んで地域の住環境を切り売りして、ディベロッパー等の利益をつくり出しているようにも見えてしまうわけです。

さらに、都民の意見は深刻なまちづくりの問題を投げかけています。先行してできた東側のマンションの西側眺望が重大な被害を受けるというんですね。マンション同士でこうした問題が起きることも、本当に用途地域の変更が住環境の保護につながっているのか問われなければならないのではないのでしょうか。

そこで、お聞きしますが、細分化された地域を統合するのが市街地再開発の目的の一つと言われますが、実際、細分化の基準というものがあるのか、伺いたいと思います。

また、この地域は細分化されていると言えるのかもあわせてお答えください。

【鈴木担当部長】 議長、防災都市づくり担当部長

【加藤会長】 鈴木担当部長

【鈴木担当部長】 お尋ねの件でございますけれども、本地区のような第一種市街地再開発事業の施行区域の要件でございますけれども、都市再開発法の第3条に定められているところでございます。このうち、土地の利用状況に関するところでございますが、当該区域内に十分な公共施設がないこと、それから、当該区域内の土地の利用が細分化されていること等により、当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であることが要件となっております。この規定に基づき、本再開発事業の都市計画決定権者でございます区が、地区の状況も見た上で要件に該当するかどうかを判断することになってございます。

本地区におきましては、築40年以上の区分所有マンションが建ち並び、また、細街区沿いに細分化が進んだ土地に非耐火造を含みます家屋が建ち並んでおり、土地の利用状況が著しく不健全であり、先ほど申し上げましたような要件を満たしていることとしていただいております。

【原田委員】 議長

【加藤会長】 原田委員

【原田委員】 今回の答弁を聞いておりますと、やっぱり細分化の基準というのはないわけですね。私がこの計画地を調査して思ったんですけれども、杉並の狭あい地域から比べれば十分余裕のある街並みと言えるわけですね。老朽化とか現代風でなくなったとか、いろんな建て替えの理由はあると思いますけれども、それらの理由が本当に今、容積率や高さ制限の緩和をしてあげなきゃいけない理由に本当になるのかどうか問われなければいけません。今回のように一度どこかに高層マンションができれば、すぐそこそこに同じような計画が乱発していく、玉突きのように生まれていく、こういうことが起こり得るのではないのでしょうか。

赤坂七丁目の再開発事業準備組合の現在の合意率、どうなっているかお答えください。

【小野幹事】 議長、都市づくり政策部長

【加藤会長】 小野部長

【小野幹事】 本年9月時点での区域内の合意率でございますけれども、所有権者で約88パーセント、借地権者で約95パーセント、合計で約88パーセントと聞いております。

【原田委員】 議長

【加藤会長】 原田委員

【原田委員】 9月に我が党都議団の和泉なおみ都議が都市整備委員会で質問した際、

88. 48パーセントでしたから、3か月たっても動く気配がなかったということですよ。明確な見識を持って反対されているのだと思います。あるいは、やむにやまれぬ事情がおありなのか。いずれにしても市街地再開発事業というやり方っていうのは、事実上こうした少数の意見を封殺してしまい、住民の暮らしと財産に重大な影響を与えてしまうシステムとなってしまっています。

12パーセントほどの地権者が合意に至ってないということですが、マンションは1権利者として数えられています。3棟の区分所有のマンションが存在していると聞いてますが、それぞれのマンションで1から数名ほど合意に至ってないとお聞きしました。単なる用途地域の緩和とはいえ、乗りかかった船ですから、しっかりと行政が目光らせていないと、目いっぱい建てて高層階にした分のもうけはほとんどディベロッパーなどに持っていかれ、完成後の共益費が何万円として生活が滞ったり、思ったよりも居住環境がよくなかったりと、様々な問題が発生することが市街地再開発事業にありますので、チェックしていくことが必要だと思っております。

目いっぱい700戸建ててしまいますから、次回の建て替えの際には、今回のように戸数を増やして建て替え費に充てるということがもうできなくなってしまいますよね。次回の建て替え時には大変な困難がこの再開発には待ち受けているのがほぼ確実なわけです。しかも、このビルが建てばまた近くにビルが建ち、お互いに環境負荷をぶつけ合うことになるわけで、今建っている東側のビルと今回ビルが建つのと全く影響が同じことがまた起こるかもしれない。こういう建て方が果たして持続可能と言えるのか。用途地域を変更する我々は真剣に考えなくてはならないときが近づいてきていると思います。

さて、全く違う角度から再開発に警鐘を鳴らさねばならないのが環境問題だと思っております。ビル1棟建てるのは、まず建材の生産から始まり、建築、そして完成後の建物の稼働まで、大変な規模の温暖化ガスの排出を伴います。今後のまちづくりは、このことと切り離して考えてはならないのではないかと思いますので、お聞きしますが、再開発ビルの建築によって排出される温暖化ガスの量はどのような規模か。現在そうした数値がないとすれば、都として開発規模からしておおよその排出量を都市計画手続の段階で見積もることはしないのか。教えていただきたいと思っております。また、交通量についてもお示しくください。

【小野幹事】 議長、都市づくり政策部長

【加藤会長】 小野部長

【小野幹事】 都市開発諸制度を活用する開発におきましては、個別に温暖化ガスの排

出量は算定しておりませんが、環境都市づくりの精神を目的とし、建築物の熱負荷の低減や設備システムの省エネルギーについて、一定レベル以上の環境性能を確保するように評価基準を設定し、これを満たすことを要件としております。さらに、大規模な都市開発ではより高い水準を誘導することを目標としており、当地区ではこの目標に沿った計画としております。

開発により発生する交通量が周辺に与える影響につきましては、大規模開発地区関連交通計画マニュアルに基づき予測を行っており、必要な措置を講ずることとしております。当地区では、周辺の主要な交差点で交差点需要率0.9を下回るなど、交通上、支障がないことを確認しております。

【原田委員】 議長

【加藤会長】 原田委員

【原田委員】 「ゼロエミッション東京戦略」が掲げられて、2030年には温暖化ガスの排出を猛烈に減らさなきゃいけないと打ち出したときです。このときに最新の決算値を見てもほとんど減ってないことが、この東京都で排出量が減ってないことが分かってます。個別に温暖化ガスの排出量は算出しない。ところが、もう今回だけでも2棟、100メートル、160メートルのビルが建ちますけれども、これから新宿、中野、いろんなところで、こういうビルが、100メートル級、200メートル級のビルがボンボン建てて、できていくことになると、それに対して、計画段階で誰もこれを見ようとするところがないとか、その機会がない。本当に大丈夫なのかと思うんですね。

環境性能のいい空調システムや建築物の熱負荷の低減を言うんですけども、そもそもビルを増やしたら意味がないどころか、ものすごい規模の環境負荷が生じるわけです。答弁のように個別に温暖化ガスの排出量を算定していないわけです。今回の用途地域の緩和はもはや開発とセットですから、そうした視点の情報提供も、私なんかはそういう視点の情報提供もいただきたいと思うんですね。

ただし、参考資料としては実はこう書かれています。「議案・資料」の27ページの一番下の枠なんですけども、「都心部におけるヒートアイランド現象の緩和や、高橋是清記念公園との一体的な緑の形成」なんて言ってるわけですね。1.2ヘクタールの土地に9.2ヘクタールの床面積を持つ160メートルの巨大マンションを建てる計画で、よくもヒートアイランド対策と言えたかと、本当に驚きますよね。でも、実はこうやって環境問題も、実は開発の際に問われてはいるということは分かります。ちょっとした空地や緑地が巨大

マンションの環境負荷を補うはずがなく、温暖化ガスの排出量や景観の問題というものを、もうちょっとこの計画段階で考えていかなければならないんじゃないでしょうか。今回はあくまでも用途地域の緩和が議題とのことなので、質問にせず、意見としておきたいと思えます。

今回改めて用途地域等に関する指定方針及び指定基準、この全文を見てきましたが、ここを見ますと、広域的には概成する環状メガロポリス構造の更なる強化で、地域的には集約型の地域構造への再編が呼びかけられています。この方向性は都市計画区域の整備開発及び保全の方針の下で、区域マスの下で更に強化される方向性が提起されているわけですが、しかしながら、こうしたまちづくりの在り方は、コロナ禍を経て変化が訪れているんじゃないかな。特に集約型のまちづくりっていうのは、一定の見直しが求められているんじゃないかな。

一方で、都市づくりのグランドデザインに基づいて、地域ごとの拠点整備みたいな開発を先導しているわけですが、一方ではデジタルトランスフォーメーションで、鉄道の混雑緩和、テレワークの普及なども口にしてしているわけです。「新しい日常」と宣伝していますが、訴えてますけど、実際、東京のまちづくりは相も変わらず高く大きく新しい建築をするばかりです。これでは持続可能なまちづくりからはやっぱりかけ離れているんじゃないかということ指摘して、この議案には反対という意見を述べさせていただきたいと思えます。

これ、議案ごとですか。

【加藤会長】 いや、一括して。

【原田委員】 一括して。

【加藤会長】 はい、御質疑は一括してお願いします。

【原田委員】 議長

【加藤会長】 原田委員

【原田委員】 それでは、次に、練馬区石神井公園南、132号線の沿線の用途地域の緩和ですかね、質問させていただきたいと思えます。

今、練馬区は石神井公園駅南口における市街地再開発計画によって大変な不安が渦巻いています。その市街地再開発と時を同じくして、都市計画道路補助132号線沿線の用途地域の緩和が行われるのが本日の議案です。今回は飽くまでも都市計画道路の完成に伴う用途地域の緩和だというのですが、改めてお聞きしたいと思います。

このたびの用途地域変更は、主には132号線の供用に伴い、沿線の用途地域の変更が行われるものがほとんどですが、これは石神井公園駅周辺の地域全体のまちづくりにどのような影響を与えていると考えていますか。

【小野幹事】 議長、都市づくり政策部長

【加藤会長】 小野部長

【小野幹事】 補助第132号線の沿道では、地区計画と併せて用途地域を変更し、沿道にふさわしい土地利用を誘導することにより、延焼遮断帯の形成による防災性の向上と、住宅と店舗などの調和した街並みや、商業地のにぎわい創出をすることとしております。こうしたことによりまして、駅を中心として石神井公園まで連続した魅力あふれる町の実現を目指すこととしております。

【原田委員】 議長

【加藤会長】 原田委員

【原田委員】 今回の用途地域の変更は、飽くまでも132号線の沿道のまちづくりに関わっての土地利用の誘導だけだという答弁だったと思います。ただし、「議案・資料」の40ページを見ますと、132号線沿線とは外れた①という、高架下に当たるんでしょうか、用途地域の変更の箇所があります。そこでお聞きしますが、①の用途地域の見直しによって、近隣商業地域から商業地域に変わりますが、このことが石神井公園駅南口西地区第一種再開発事業に与える影響について、お示してください。

【小野幹事】 議長、都市づくり政策部長

【加藤会長】 小野部長

【小野幹事】 地区計画の決定に併せまして、用途地域を変更し、鉄道高架下に周辺環境と調和した商業・業務系の土地利用を誘導することとしております。このことによりまして、駅周辺が歩いて楽しい街並みの形成や、地域生活を支える拠点である駅を中心とした活動的にぎわいのある町の形成を図ることとしております。

【加藤会長】 原田委員

【原田委員】 答弁、何か、この①の部分だけが取り残されていたので、周りに合わせますと言いたげな答弁だったんですけども、この①の北側には連続して近隣商業地域が広がってます。あえてここをその近商地域からはがして商業地域にしたと考えられるわけですね。そのことに関わって興味深い議論を練馬区の都市計画審議会に見つけました。この日の議論は大紛糾してしまっていて、石神井駅南口西地区再開発ビルがあまりにもひどいと

いう議論になります。

私が大げさに言っているのではないということを証明するために少し引用しますが、部会長自らが発言しています。石神井公園のボート乗り場からこのビルを見たときのあまりの景観の悪さについてこう言っているんですね。「高層にしたのに、また巨大なる壁かよ、はっきり言って」。さらには、「これはかなりひどいよ、はっきり言って。」と繰り返すんですね。高層にしたらもうちょっとスリム化されるのかと思ったら、高層にして更に巨大になっていくと、ぎりぎり建てていく。これはかなりひどいと訴えているんですね。

これを言われた事業の関係人が、地権者の皆さんは町のシンボルになると喜んでますよと答弁すると、部会長は「石神井公園から見える景観は地権者だけのものじゃないでしょう。練馬区区民全員のものでしょう。」と切り返します。関係人が、「御意見は賜りました。承知しましたということで。」と言うと、部会長が「承知しましたじゃないだろう。あとは適当にやるといふんじゃ困るんだ」とまくしあげるといふ具合にすごい盛り上がったわけですね。極めて真剣なやりとりがあったわけです。

それもそのはずで、実はこの地域は、先ほどの紹介にもありましたけれども、石神井公園の風格を守ろうと、行政と住民が真剣に話し合って、平成23年にまちづくり計画並びに景観計画を策定しました。翌年の平成24年には地区計画を完成させ、この地域の高さ制限を、駅前で35メートル、もうちょっと公園に近づくと25メートル、公園の間近で17メートルの制限を設けていました。これを専門家も重視し、真逆とも言える103メートルのビルづくりの方針の変更に対して、103メートルという方針に対して慎重に議論をしてくれているわけなんですね。

南口西地区の再開発ビルは、こうした住民との合意を無視して、突如103メートルの高さという異常な計画で発表され、今年7月に原案説明会があり、8月には公聴会が開かれました。その間、意見書が328通となり、大変大きな反対の声が上がっています。練馬区は「石神井公園は地域拠点であるから、土地の高度利用を図るべく」と言いますが、そもそも高度利用は土地の有効活用であって、高くすることではないと知事宛てに1級建築士の方が意見書を出しています。高度利用は地区計画や景観計画の規定の中で実現すべきとこの方は指摘しますが、そこで練馬区の景観計画をひもといてきました。

すると明瞭でした。駅前35メートルの高さ制限と同時期につくった景観計画で、石神井公園駅前は何と記載されていたかという、「高さ、規模は周辺の建築物群の街並みとの調和を図り、著しく突出した高さの建築物は避ける。石神井公園からの眺望の中で突出し

ないよう、高さを抑える」と、ばっちり書いてあるわけです。こうした記述を残したまま、このような市街地再開発が進められていいのかが問われているわけですが、ここまでは市街地再開発の話で、まだ本日の議案である用途地域の変更には関わりません。

しかし、練馬区のこの都計審で本議案に関わる議論が出てくるのがこの後なんですね。とある委員がビルの形状や規模に関わる議論として、永久日影の範囲が知りたいと聞くんですね。すると、関係人は線路の手前までと答えたわけです。永久日影っていうのは、冬至も何も関係なく、どう逆立ちしても1年中一回も日が当たらない場所を指すわけです。それが線路の手前まで来ているっていうんですね。だとすると深刻なんじゃないかな。日影規制におけるいわゆる5時間、3時間、日が当たらない場所がどこまで広がっているのかというと、実は線路の北の端までとなるんじゃないかという指摘があります。ここは現在、近隣商業地域ですから、5時間、3時間の規定によって、このビルは、南口の再開発ビルは建ててはいけないことになるわけですね。

ちょっとここで急な質問で恐縮ですけれども、お聞きします。私の考えに間違いありませんか。

【小野幹事】 議長、都市づくり政策部長

【加藤会長】 小野部長

【小野幹事】 ただ今委員からいろいろお話ありましたけども、都としましては、先ほど言った趣旨で用途地域の変更をしたと考えております。

【加藤会長】 原田委員

【原田委員】 つまり、今回の用途地域の変更でこの高架下の部分、商業地域になって、日影規制が効かない地域となります。ですから、近隣商業地域のままだったら、日影規制に基づいて南口の再開発ビル、建たないんじゃないかという疑問が今示されたわけですね。

ただし、それと今回の用途地域は関係ないんだという答弁もあった。私は、この実態を見ますれば、本議案である用途地域の変更は南口再開発ビルにとって不可欠な用途地域の緩和だと言えるのではないかと思うんですけど、改めて教えてください。

【小野幹事】 議長、都市づくり政策部長

【加藤会長】 小野部長

【小野幹事】 先ほども御答弁させていただきましたけども、今回の用途地域の変更でございますけども、練馬区の地区計画の変更の決定に併せまして用途地域を変更し、鉄道高

架下に周辺環境と調和した商業・業務系の土地利用を誘導することとしております。特段、再開発事業との関係はないと考えております。

【加藤会長】 原田委員

【原田委員】 しかし、不思議なんですよね。本当にここだけ残されたわけじゃないんです。この①の部分から上も近隣商業地域のままなんです。そこまでやればよかったのに、なぜこの部分だけ今回用途地域を変更したのか。ちょうどそこに日影規制のもう建てられないよという際がやってきてる。本当に偶然なんですか。私も議事録見るまで分からなかったわけですよ、この練馬区の議事録を見るまで。この高架下の用途地域変更の意味、本当に重要になってきているんじゃないでしょうか。

実は練馬区で大変な問題となっている南口再開発ビルと密接な関係のある議案なのではないか。私は、こういう影響が事前に知らされていない、というか定かでない段階で、本当に本日結論を出してしまっているのかと、率直に思うんですね。私も分からないから聞いてんですよ。そうしたら、答弁を聞いていても分からない。本当にこれで採決してしまっているのか。この用途地域の変更が南口再開発ビルに何らかの影響を与えたとしたら、再開発ビルに賛成であっても反対であっても、私は本日の審議にとって重大な問題が明らかになったんじゃないのかと思うんですね。

一度、高度利用地区に指定して、100メートルの再開発ビルを完成させてしまえば、赤坂七丁目と一緒にですよ。ディベロッパーが土地をまとめさえすれば更なる開発が行われ、そこでも高度利用地区の設定が行われる可能性が出てくるわけです。で先行したマンションの価値が下がってということが、玉突きで起きていく。石神井公園の自然環境がもしそういうことになれば、台無しですよ。昨年8月の再開発に関わる景観事前協議の場では、都市計画や建築の専門家である委員から「50メートルに抑えるべきだ」との意見が続出したにもかかわらず、関係人や区は「50メートルでは事業採算が成り立たないんだ」とあけすけに語ったとお聞きしました。

そして、今回100メートルまで高度を上げて再開発するわけですが、それでもなお区役所が3フロアを公費で、30億円で買い上げるという事業計画になっているっていうんですね。練馬区の部会長、こう言っています。「やはり駅周辺のマスタープランをちゃんとやっていないと、いつも採算で、何かそこが非常に曖昧な採算の話で、100メートル必要だみたいな議論だけになってしまうので、もう少し全体としてこの地域をどういうふうにするかというのがやっぱりないと」、こういうわけですね。一度100メートルのものが

建ったら、こんなものがつくれるのかと、ポンポンとつくられてしまい、とんでもない町になってしまいますよと警鐘を鳴らしているわけです。

そのような中、今回の用途地域の変更が明確に100メートルの再開発ビルの高さに影響があるんじゃないか、あるかもしれないと分かった以上、私はちょっと慎重にならざるを得ないんじゃないかと思うんですね、議長。

議長、一度100メートルの建物が建ってしまえば、この町の景観、元に戻るかどうか分かりません。そうした計画に少しでも触れる内容が見つかり、しかもその認識があまり都側になく、資料が詳しいものが私たちにもたらされなかった以上、私はここは慎重に議論を進めるためにも、本日結論出すのはやめて、この議題は継続にすべきじゃないかということを実際に思っているんですけども、議長、どうでしょうか。皆さんの意見を是非聞いていただければと思います。

【加藤会長】 まず、東京都の担当の部長さん、どうですか。

【小野幹事】 議長、都市づくり政策部長

【加藤会長】 小野部長

【小野幹事】 その前に一点補足させていただきますけども、委員のほうから鉄道高架下の用途地域の変更について疑義があるようなお話がありましたけども、今回もそうですけども、この西武池袋線沿線のほかの駅、例えば練馬駅とか大泉学園駅、中村橋駅も、駅の周辺の高架下というのは商業地域が指定されておりますので、特段、今回の変更も何か変わったことをやっているってということではないということをお話しておきたいと思いません。

あと、今回の用途地域もるるお話がありましたけども、再開発事業につきましても区のほうで丁寧に地元調整等進めており、大半の方は早期に再開発事業の推進と、あるいは、駅周辺のまちづくりを進めてもらいたいという、こういった意見が出ております。

また、委員も現場に行つてらっしゃると思いますけども、非常に道路基盤がぜい弱で、歩道もなく、歩行者とバスがすれ違うような危ない場所でもありますので。

【原田委員】 100メートルのビルは関係ないでしょう。

【小野幹事】 早期にこの用途地域を決定し、駅周辺のまちづくりを進めてもらいたいと思っております。

【原田委員】 何の話ですか、今の。何の答えにもなってないじゃん。

【青山委員】 会長、3番

【加藤会長】 青山委員

【青山委員】 マンションの戸数の問題なんですけれども、この平成の30年間に東京都の人口というのは17パーセントほど増えています。一方、世帯数につきましては、47パーセント、平成の30年間に増えています。これは東京都が毎月発表しております、東京の世帯と人口という統計によるとそういうことで、人口は17パーセントしか増えてないのに、30年間に世帯数は47パーセント増えちゃった、これがいわゆるマンションに対する都民のニーズの増加の根底でございます。

はっきり言って、需給関係からいうと、東京のマンションていうのは果たしてニーズを満たしているのかという点について議論されるのはここなんです。結局、マンションには人口単位ではなくて、世帯単位で住みますので、そういったことになるわけです。これを具体的に言いますと、東京の社会がどうなるかということについてはよく議論されるところなんですけども、世帯の細分化という現象が生じているわけです。これは人々の世帯の持ち方に対する価値観の多様化とか、社会の多様化ということがありまして、細分化が進んでいるということになります。

東京都の2年前に発表した公式の予測によりますと、あと数年で東京都の世帯数の過半数が一人世帯になる、単身世帯になるということも既に報道されているところだと思います。そういったところからまず東京の、特に区部を中心としたマンションの需要があるということはまず抑えなければならない点かと思えます。

それから、マンションは、分譲マンションに限って言いますと、どういった価格で取得できるのかということなんですけど、ちょうど今日、今この会議に来る途中で3階の都民資料センターに寄りまして、「東京の土地」という資料を私、購入してきたんですけれども、これに1都3県のマンション、75平米当たりの価格と年収倍率の計算がなされています。これによりますと、最新の平成30年の数字で、東京区部の場合は年収倍率が11.2倍になってます。それに対して、埼玉、千葉は6倍前後、それから、神奈川と東京の多摩は7倍台ということで、東京区部は非常に年収に比べて高いマンションを、分譲マンションの場合は購入せざるを得ないという傾向がございます。

ちなみに、私が都庁の現職だった頃の数字がここには出てますけれども、その頃は6倍から7倍程度でした、東京区部が。現在はその11.2倍ということで、収入に比べて非常にマンション価格が高くなっている、それにもかかわらず売れているという状況がありまして。そういう意味では、東京の住宅は何か満たされているように誤解している人がい

るかもしれませんが、こういった面から見ると、必ずしも需給関係はそれほど楽観的なことは言えないということが言えるんだと思います。

次に、コロナ禍を経て都心居住志向、あるいは、区部への居住志向等が減ったのではないかというような新聞記事が最近散見されます。これはかなり統計の読み方が間違っていて、東京都が毎月発表しています転出入の人口の動向を見ると、これは日本人と外国人が両方足して発表されていますが、内訳もホームページで私たちは取ることができます。これを見ると、新聞の見出しが踊った今年の8月に、昨年の8月に比べた前年同月比で、東京区部の転出入でいうと転出が多かったという見出しが踊ったんですけど、中身を見ると実は外国人が出ていった分が多くて、それを差し引いて日本人だけを見ると、区部への転入のほうが多かったという結果を、誰でも東京都のホームページで見ることができます。

次に、この赤坂七丁目のマンションについて言いますと、これは赤坂見附駅、あるいは青山一丁目駅、あるいは赤坂駅において、半蔵門線・銀座線・丸ノ内線・大江戸線・千代田線等に徒歩圏徒歩10分以内という場所にございまして、ある意味、こういったところで低密利用ということでのいいのかという議論が当然起こり得るところでございまして、私はここは高度利用に用途地域等も変えていくということは必要なことだと思います。

それから、防災上の問題なんですけども、この地域は246の道路については、1964年の東京オリンピックで拡幅をしました。ですから、246沿いは東宮御所の向かいが非常に高い建物が建っているように見えるんですけど、その一皮入ったところは迷路のような細街路が多く、また坂や階段が多く、そして、オリンピックの後、かなり小さい敷地にそれなりにマンションが建ってしまったので、それから50年以上経てかなり老朽化した地域になっているという側面があります。それは建物によって違いますけど。20年ぐらい前に薬研坂で、旧レコード会社のところとか、そういった再開発がございましたけれども、ややこのところ止まった地域でして。そういう意味では、ここでマンションの戸数は多くなってますけれど、そういった土地のライフサイクルからいうと、ここで今、高層マンションが建つということは必要なことだと思います。

そういったことから、本議案については、速やかに採決をされて、少なくとも政治や行政がこういった民間の行う再開発を邪魔するということのないようにすることが適当であると、そう考えます。

【加藤会長】      ありがとうございました。

ほか。原田委員

【原田委員】 今、青山委員からお話があったわけですが、今、赤坂のお話をされましたが、私、特に慎重な審議が必要だと訴えましたのは石神井のほうでございまして、これはマンションの需要と関係ないといいますか、別な話なんですね。やっぱり実は単に132号線沿いの用途地域の緩和というだけに限らない。この南口の再開発ビルとも関わってくる重要な資料が我々にもたらされていなかったのではないのか。この町を挙げての非常に大事な議論ですから、ここは本当に急がなくてもいいんじゃないのかな。

是非、慎重な資料も求めて当審議会で議論をしていただいても罰当たらないのかなと思うんですけども、その是非、議論をしていただければな。事によっては挙手による採決も求めたいと思います。

【加藤会長】 青山委員

【青山委員】 折角ですので、石神井についても発言をさせていただきたいと思います。

西武線は西武池袋線と西武新宿線と2本ございましてけれども、やはり西武池袋線というのは、都心からの距離感からいうと時間がとても速く池袋駅等に行き着く。有楽町線ですと、都心に直通で行きますけれども。西武新宿線に比べると、西武池袋線は例えば所沢から池袋まで、所沢から西武新宿までの駅からという、10分以上違うというぐらい、西武池袋線は都心に対する通勤利便性の高い路線でございます。

そういったところで、光が丘は大江戸線を利用しているわけですが、練馬区というのは都心との距離感からいうと非常にマンション需要の高いところだと思います。そして、私が申し上げたマンションの需要一般というのはあくまでも東京区部、23区全体に対してのニーズの話をさせていただいたわけで、ちょっと強弱はあるかなと思いますけれども、石神井についても速やかに採決をされることを望みたいと思います。

【加藤会長】 原田委員

【原田委員】 先ほどと同じ話になるんですけど、マンションのニーズの話をしているわけではないんですよ。この地域の用途地域の変更に關わる重要な資料であるとか観点というのが、この審議において少し足りなかったのではないのか。この町を挙げての重大な問題ですから、練馬区の都計審の中で「これはひどいよ」と部会長が訴えて、何でもっと町全体の未来を考えて出さないんだ、採算、採算でまちづくりを考えてたら、今はポートの池のところから3つのビルが見えるわけですけど、これが4棟、5棟になっていったら、もう重なって、ただの壁になるんだよ、そんな町にしているのかっていうことを部会長や委員が口々に訴えてるわけですね。それはそこでの議論なわけですけど。

ただ、こういう、この町にとって極めて重要な密接な関連を持っている議案なんではないですか、今回の用途地域の変更は、実は。そういう情報がなかなか私たちにしっかりともたらされていなかった面があるんじゃないですかと。是非ここは慎重にやってみてもいいんじゃないのかという意見なんです。

【加藤会長】 今の原田委員の御意見なんですけど、もともとこれは、今の御意見からすると、練馬区で決定しようとしている地区計画に併せて、今回の用途地域の見直しをされるということですよ。それからすると、練馬区の今回決めようとする地区計画の決定というのは、しっかりした手続を踏んで決められたかどうかという点に関して、都のほうではどういうふうに受け止めておられるのでしょうか。

【小野幹事】 議長、都市づくり政策部長

【加藤会長】 小野部長

【小野幹事】 今、議長からもお話ありましたけども、今回の用途地域の変更は、あくまでも練馬区が決定しました地区計画に基づき変えるものでございまして、当然、区の中の都市計画審議会あるいは議会の中で十分審議を経て出されたものと認識しております。

【原田委員】 よろしいんじゃないでしょうか。採決、是非採っていただきたい、保留も含めて。反対、賛成、保留の採決を採っていただければと思います。あ、継続に反対、賛成、保留の。

【加藤会長】 ほか、委員の皆様、いかがでしょうか。ほかに御意見……。

【高島委員】 議長、23番

【加藤会長】 高島委員

【高島委員】 今、原田委員から保留も継続もという話ですが、この都市計画審議会では賛成か反対かという採決を採るべきだと思っておりますので、速やかに議長は採決にしていきたいと思っております。

【加藤会長】 はい、承りました。ほか。

【原田委員】 あとは議長に任せます。

【加藤会長】 ありがとうございます。

それでは、御質問、御意見がございませんようでしたら、日程第1の案件について採決をいたします。

まず、議第7457号、港区赤坂七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7458号、練馬区石神井町一丁目ほか各地内の用途地域について、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7459号、練馬大泉石神井付近土地区画整理事業について、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2といたしまして、議第7460号から議第7463号までを一括して議題に供します。

谷崎幹事の説明を求めます。

【谷崎幹事】 議長、都市基盤部長

【加藤会長】 都市基盤部長

【谷崎幹事】 日程第2、議第7460号から議第7462号、東京都市計画下水道 東京都公共下水道（三之橋ポンプ場放流管渠、三之橋ポンプ場、三之橋雨水調整池）の変更について、御説明いたします。

本都市計画変更は、三之橋ポンプ場放流管渠及び三之橋ポンプ場を廃止し、跡地の一部に浸水対策等に資する雨水調整池を設置するものでございます。

資料は、お手元薄茶色表紙の「議案・資料」の85ページから89ページを御覧ください。

「議案・資料」の87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。

本件対象地は、JR総武線の両国駅の南東部、首都高速7号小松川線及び堅川に近接した位置にございます。

三之橋ポンプ場放流管渠及び三之橋ポンプ場は、墨田区立川四丁目に位置しており、墨

田区立川、菊川、江東橋、江東区森下、猿江などに降った雨を堅川に排水するために吸揚げし、放流するためのポンプ場及び放流管渠かんきょでございます。

東京都市計画下水道において、三之橋ポンプ場から堅川へ排水していた雨水については、両国ポンプ場へ流下させ、隅田川へ排水することとしております。

また、平成26年6月に改定いたしました「東京都豪雨対策基本方針」では、当該箇所には雨水調整池を設置し、時間50ミリの降雨への対応を図ることとしております。

さらに、東京湾などの水質改善を図るため、合流式下水道の改善を進める必要性がございます。

本計画は、不要となったポンプ場及び放流管渠かんきょを廃止するとともに、雨水調整池を設置し、雨水を貯め、晴天時に砂町水再生センターへ送水することで、時間50ミリの降雨へ対応すると同時に、合流式下水道の改善にも資することを目的とし、都市計画の変更を行うものでございます。

「議案・資料」88ページの計画図1を御覧ください。

今回、破線で示す区域の三之橋ポンプ場放流管渠かんきょ及び三之橋ポンプ場を廃止いたします。次に、89ページの計画図2を御覧ください。

実線で示す区域を三之橋雨水調整池として決定いたします。

なお、各案件につきまして、令和2年9月23日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、1団体から1通の意見書が提出されました。その内訳はその他の意見となっております。

資料は、クリーム色表紙の「議案・資料」の別冊「意見書の要旨」の7ページから8ページまでとなっております。

主な意見といたしまして、資料7ページ左側の(1)に記載されている、

「当地区において3,590平米の広大な面積の公共用地は少なく、雨水調整池上部の空間利用は地域住民にとって貴重な場であることから、今後、東京都・墨田区とともに地域住民や有識経験者等と空間利用に関する勉強会を開催していただきたい、「みらい」の有効活用について官民一体となって検討する場を設けていただきたい。

なお、現在の地域住民からの要望としては、地域集会施設・防災拠点施設・多目的広場・緑地帯等があるが、更に有効で有意義な施設当の検討を行っていただきたい。」

などの意見がございました。

この意見に対する見解といたしましては、同じく資料の7ページ右側に記載されてお

ます。

「雨水調整池上部や今回廃止する豎川沿いの土地の具体的な土地の利用方法については、事業者から、墨田区と調整して地域住民とも意見交換をしながら検討をしていくと聞いております。」

というものでございます。

また、関係区へ意見照会を行った結果、墨田区長から「本都市計画案については、異議はない。」との回答がございました。

日程第2、議第7460号から議第7462号、東京都市計画下水道 東京都公共下水道（三之橋ポンプ場放流管渠、三之橋ポンプ場、三之橋雨水調整池）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。

【谷崎幹事】 すみません、続きまして日程まだございます。

【加藤会長】 そうですか。

【谷崎幹事】 失礼いたしました。

【加藤会長】 はい。

【谷崎幹事】 続きまして、日程第2、議第7463号、東京都市計画下水道 東京都公共下水道（小菅水再生センター）の変更について、説明いたします。

本都市計画変更は、小菅水再生センターの敷地の面積を縮小するものでございます。

資料は、お手元の薄茶色表紙の「議案・資料」91ページから94ページを御参照ください。

「議案・資料」92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。

本件対象地は、JR常磐線綾瀬駅の南側、荒川と綾瀬川との間の位置にございます。

本施設は、葛飾区小菅一丁目に位置しており、葛飾区四ツ木、立石、青戸、亀有、足立区中川などの汚水を処理する施設でございます。

汚水処理から発生する下水汚泥の処理については、処理の効率化や震災時及び故障時の信頼性向上を図るため、送泥ネットワークの整備等とともに汚泥処理施設の集約化を進めることとしております。

本計画は、当該水再生センターから発生する下水汚泥を葛西水再生センターや、みやぎ水再生センターへ送泥し、処理することにより不要となる当該センターの区域のうち、今後も下水道施設として使用する見込みのない区域について縮小するものでございます。

「議案・資料」 93 ページの計画図を御覧ください。

今回、小菅水再生センターのうち、破線で囲まれた約3,900平方メートルの区域の範囲を除いた約13万6,400平方メートルの区域に、都市計画公共下水道処理施設を変更いたします。

なお、本案件につきまして、令和2年9月23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。

また、関係区へ意見照会を行った結果、葛飾区長から「本都市計画案については、異議はない。」との回答がございました。

日程第2、議第7463号、東京都市計画下水道 東京都公共下水道の説明は、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、お伺いをいたします。

【保坂委員】 議長、7番

【加藤会長】 保坂委員

【保坂委員】 私は、都議会議員、都民ファーストの会、保坂まさひろでございます。私からは、本日の議第7460号から7462号までの東京都市計画下水道の都市計画変更について、賛成の立場で一点、質問させていただき、意見表明をさせていただきます。

今回対象となっています、墨田区にあります三之橋ポンプ場及び三之橋ポンプ場放流管渠かんきょは、周辺の雨水対策として隣接する豎川に排水するため、昭和25年に都市計画決定後、長年にわたって運用されておりましたが、平成16年にポンプ場の老朽化対応に加え、豎川の水質改善を目指して、その機能が両国ポンプ場に切り替えられております。

三之橋ポンプ場付近の下水道は合流式で整備されておりますが、時間50ミリの降雨へ対応するとともに、合流式下水道を改善して隅田川の水質改善に資するために、今回、当該地地下に雨水調整池を新設することとなっております。今回の調整池整備については、都内では16か所目で、この東部低地帯、私も住んでおります東部低地帯の、特に墨田区では初めての整備となります。水害対策という点ではこの地域に果たす役割というもの非常に大きいというものを感じております。

加えて、新たに生まれます調整池の上部地、公共空間でございますが、ポンプ場があった豎川沿いの土地の利用について、地域の期待は更に大きいものがあります。昨年8月に

は、地元町会を中心とします三之橋ポンプ場再構築検討協議会が東京都に対して、地域住民の居場所や憩い・やすらぎ・交流の場として活用や、地域水害時の防災・減災・避難・復興の拠点としての活用を求める要望書が提出されております。我が会派も所有地の積極的な有効活用を推進しております。その中でも、この地元墨田区の選出であります成清都議を中心に、当該地が地域の防災拠点となるため、地域住民の要望もしっかり受け入れてこの整備をされることを都に求めています。

そこで、一点だけ伺わせていただきます。今回の当該地を今後どう活用していくかについては、地元の協議会や墨田区と丁寧に協議を進めていくべきと考えますが、改めて見解を伺います。

【谷崎幹事】 議長、都市基盤部長

【加藤会長】 谷崎部長

【谷崎幹事】 地域の住民の団体から、雨水調整池の上部や今回廃止いたします堅川沿いの土地の利用の要望があったことは承知してございます。雨水調整池上部などの具体的な利用方法につきましては、事業者でございます下水道局から、「墨田区と調整して地域の住民の方々とも意見交換をしながら検討していく」というふうに聞いてございます。

【加藤会長】 保坂委員

【保坂委員】 確認させていただきました。是非、地域に愛される調整池、当該地整備となるよう願っております。さらに、今後は工事についても地域に情報提供をしていかれるとともに、工事の見学会なども実施されるなど、調整池の役割なども理解していただくことで、ソフト・ハード両面から地域の防災力を高めていけますよう、地域とともに進めさせていただきますことを要望して、私の質問を終わります。

【加藤会長】 ほかに。

【高島委員】 23番

【加藤会長】 高島委員

【高島委員】 今の三之橋については御承知のように東京都内でも低地帯で、いつ災害が起きるかという非常に危険なところでございます。先ほど説明で時間当たり50ミリというお話ですけれども、もう既に75ミリの対応をしなければならない、そういう声が出ている段階でございまして、その意味ではこの案件について、私ども速やかに採決をして賛成をしたいと思っております。

あわせて、小菅のセンターについては、私も足立区ですから、この小菅のセンターにつ

いては十分理解をさせていただいておりますので、これも同様に速やかに採決をしていた  
だきたいと思っております。賛成ということで御理解いただきたいと思います。

以上です。

【加藤会長】 それでは、御質問、御意見がございませんようでしたら、日程第2の案  
件について採決をいたします。

まず、議第7460号から議第7462号まで、東京都公共下水道（三之橋ポンプ場放  
流管渠、三之橋ポンプ場及び三之橋雨水調整池）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7463号、東京都公共下水道（小菅水再生センター）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、私のほか鬼沢委員にも御署名をお願いしたいと存じます。よろしく  
お願いいたします。

これをもちまして、本日の審議会を閉会とさせていただきます。

ありがとうございました。

午後2時51分閉会

※本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。