

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２３回東京都都市計画審議会を開催させていただきます。

まず、委員の出席状況でございますけれども、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、ここに御報告申し上げます。

本日は、新型コロナウイルス感染症の拡大防止のために、参加いたします幹事を最低限とさせていただきます。

また、座席を２列に分けさせていただきまして、会議室のドアを開放させていただいております。御不便をおかけいたしまして、申し訳ございません。

また、傍聴者と報道の方々及び一部の幹事につきましては、隣の会議室にモニターとスピーカーを設けまして、会議の状況を御覧いただけるようにさせていただいております。

それでは、資料の確認でございます。

お手元に第２３回東京都都市計画審議会資料一覧、Ａ４横の紙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。

その下でございますけれども、Ａ４横１枚の「議案一覧表」でございます。裏表ございます。

その下に、薄茶色の冊子で「議案・資料」、メインの資料でございます。

その次に、桃色の表紙で「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。

その下でございます。クリーム色の表紙で「議案・資料 別冊 意見書の要旨」でございます。

次に、灰色の表紙でございます。「議案・資料〔別冊〕東京都市計画事業南小岩七丁目土地地区画整理事業の事業計画決定に伴う意見書の審査について」ということで、意見書と現況写真をとじたものでございます。

最後でございます。青色の表紙で「議案・資料〔別冊〕東京都市計画土地地区画整理事業中野三丁目土地地区画整理事業の事業計画変更に伴う意見書に対する意見について」ということで「(意見聴取)」でございます。意見書と現況写真をとじたものでございます。

不足はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

ありがとうございます。

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、今、上から2番目の「議案一覧表」、A4横でございます。これを御覧ください。議事日程でございますけれども、日程第1から第5まで、案件にいたしまして合計9件でございます。

まず、初めにですね、去る3月31日に、当審議会の加藤会長が御都合により御退任なさいました。つきましては、本日の日程第1におきまして、東京都都市計画審議会条例第4条第1項に基づきまして、新会長を御選出いただきます。それまでの間、会長の代理にあらかじめ指名されておいでの青山会長代理に議長をお願いしてございます。

それでは、青山会長代理には議長席にお移りいただきまして、進行のほうをよろしくお願い申し上げます。

【青山会長代理】 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。ただ今事務局から説明がございましたように、前会長から会長の代理として私が指名されておりますので、新会長が選任されますまでの間、しばらく議事運営を務めさせていただきますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

初めに、委員の異動について御報告します。

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が記載してございます。

新しく委員になられました方々を御紹介申し上げます。

議席番号6番、東日本建設業保証株式会社取締役社長、原田保夫委員でございます。

【原田（保）委員】 よろしくお願いいたします。

【青山会長代理】 議席番号20番、日野市議会議長、窪田知子委員でございます。

【窪田委員】 どうぞよろしくお願いいたします。

【青山会長代理】 議席番号27番、消防総監、清水洋文委員でございますが、本日は御都合により代理の方に御出席いただいております。

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といたしますので、御了承を願います。

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は、よろしく御協力のほどお願い申し上げます。

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、御意見等は、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さるようお願いをいたします。

【青山会長代理】 初めに、日程第１といたしまして、議第７４９５号を議題に供します。

本件は加藤会長の退任に伴う東京都都市計画審議会会長の選任についての案件でございます。東京都都市計画審議会条例第４条第１項によりますと、会長は学識経験委員のうちから委員の選挙によって定めると規定されております。そこで、会長の選出の方法についてお諮りをいたします。御意見がございましたら、御発言をお願いいたします。

１４番、久保田委員

【久保田委員】 １４番の久保田より、会長の選出について発言をさせていただきます。

まず、選出方法につきましては、推薦方式を提案させていただきます。その上で、私からは原田保夫委員を会長として推薦させていただきます。原田委員は都市計画の法制度あるいは行政に極めて精通されており、会長としてふさわしいものと思います。

以上でございます。

【青山会長代理】 ただ今、久保田委員から選出方法として推薦方式と、原田保夫委員を推薦したいという御発言がございました。

ほかに御意見等ございますか。

原田あきら委員

【原田（あ）委員】 日程第１、会長の選出について意見を述べます。

ただ今推薦されました原田保夫氏の経歴を見ますと、国土交通省の審議官を経て、民間都市開発推進機構の理事長に就任されてきた方であります。本審議会に付議される多くの案件との関係で、客観的・第三者的立場にあるとは言えません。東京都都市計画審議会に国の立場を持ち込むのではなく、地方分権の立場に立つ人選を求めて、日程第１、会長の選出、ただ今の推薦については反対とさせていただきます。

【青山会長代理】 久保田委員

【久保田委員】 改めて発言をさせていただきます。

原田委員におかれましては、先ほど申しましたように、都市計画行政全般にお詳しいだけでなく、例えば防災とか住宅政策とか、都市計画に関するあらゆる部門に精通されておられます。したがって、審議会を総括して会長として務めていただくのにふさわしい

と改めて発言させていただきます。

以上です。

【青山会長代理】 ほかに御意見等がございませんようでしたら、日程第 1、議第 7 4 9 5 号の会長の選出については、久保田委員から御提案の原田保夫委員を推薦により会長に選出することで採決をいたします。

本案について賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【青山会長代理】 ありがとうございます。

賛成多数と認めます。

よって、原田保夫委員を東京都都市計画審議会の会長とすることに決定いたしました。

原田委員には会長御就任方、どうぞよろしく願いいたします。

それでは、会長代理としての私の務めはこれで終わりましたので、議長を交代させていただきます。

原田会長、どうぞ議長席のほうにお移りいただきたいと思います。

【原田（保）会長】 ただ今、委員の皆様方の御推挙をいただきました原田保夫でございます。今後、会長として首都東京の都市計画の一翼を担うという責任の重大さを自覚をいたしまして、審議会の審議に当たりましては、公正かつ円滑な運営に心掛けてまいり所存でございます。委員の皆様方におかれましては、御指導、御協力のほどお願い申し上げます。まして、甚だ簡単でございますが、就任に当たっての御挨拶とさせていただきます。よろしくお願い申し上げます。

なお、東京都都市計画審議会条例第 6 条第 2 項の規定により、会長は会議の議長となることが定められておりますので、これより議長の役を務めさせていただきます。よろしくお願いをいたします。

まず、審議に入ります前に、本日の議題のうち、非公開で審議すべきものがあるかどうか、皆様にお諮りをしたいと思います。

本日の議題のうち、日程第 4、議第 7 5 0 2 号「東京都市計画事業南小岩七丁目土地区画整理事業の事業計画決定に伴う意見書の審査について」及び日程第 5、議第 7 5 0 3 号「東京都市計画土地区画整理事業 中野三丁目土地区画整理事業の事業計画変更に伴う意見書に対する意見について」の 2 件の議題について、当審議会運営規則第 1 1 条第 2 項に基づく会議の公開に関する取扱要綱第 3 条の規定により、非公開で審議すべき案件である

かどうかについてお諮りをしたいと思います。

これら２件の審議につきましては、お手元にお配りしてございます意見書等の資料の中に、東京都情報公開条例第７条第２号に規定する個人情報が含まれていることから、会議を公開にいたしますと、個人情報に触れずに議論することとなり、自由な議論が妨げられることとなります。

これまでもこのような意見書の審議については非公開で行っていたという先例もございますことから、この２件の議題につきましても、会議の公開に関する取扱要綱第２条第１号の規定に基づき、非公開で会議を行うことが妥当であると考えておりますが、委員の皆様方の御意見はいかがでございましょうか。

意見もないようでございますので、それでは採決をいたします。

この２件の意見書の審査等について会議を非公開で行うことが妥当とお考えの方は挙手をお願いいたします。

〔賛成者挙手〕

【原田（保）会長】 賛成多数でございますので、よって、日程第４、議第７５０２号及び日程第５、議第７５０３号の意見書に関する議題につきましては、会議を非公開で行うことといたします。

したがいまして、日程第４以降の審議に当たりましては、傍聴者及び報道関係者の方の御退出をお願いいたしたいと思っておりますので、御了承のほどよろしく願いをいたします。

【原田（保）会長】 それでは、日程第２に入らせていただきたいと思います。議第７４９６号から議第７４９９号までを一括して議題といたします。

小野幹事の説明、よろしくお願いします。

【小野幹事】 議長、都市づくり政策部長

【原田（保）会長】 小野幹事

【小野幹事】 日程第２、議第７４９６号「千代田区飯田橋三丁目地内」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」１３ページから３６ページまでとなります。

「議案・資料」１６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、赤色で囲まれている区域で、ＪＲ中央線・総武線飯田橋駅東口側

に位置しており、ＪＲに加え東京メトロ東西線・有楽町線・南北線、都営大江戸線のそれぞれの飯田橋駅にも近接する面積約０．７ヘクタールの区域でございます。

飯田橋駅東口の周辺では、歩道が狭く、広場も不足しております。また、土地の細分化や建物の老朽化が進んでいることから、広場などの歩行者空間の充実、土地の共同化や高度利用などによる駅周辺にふさわしい基盤整備とにぎわい創出が課題となっております。

今回、本地区において、駅及び駅周辺における安全性・快適性の向上や、にぎわいと潤いのある都市空間の形成を目指して、飯田橋二・三丁目地区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。

参考として、千代田区決定の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」２７ページから３６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１７．７ヘクタールのうち、約０．７ヘクタールについて、新たにＢ－２地区として定め、土地利用の方針等を定めております。Ｂ－２地区の地区整備計画では、新たに地区施設として区画道路、広場、公共広場、貫通通路、歩道状空地を定めるとともに、建築物等の用途の制限、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。恐れ入りますが、資料をお戻りいただきまして、「議案・資料」２２ページから２６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－２地区全域の約０．７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。主要用途は事務所、店舗及び駐車場、延べ面積は約４万５，７００平方メートル、高さの限度は１３０メートルとなっております。また、公共施設として区画街路、公共広場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」１８ページから２１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０．７ヘクタールでございます。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。

「議案・資料」１７ページの計画図と併せまし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に伴って、約０．７ヘクタールの区域において用途地域を変更いたします。

主な変更の内容は、計画図中②の区域について、商業地域、建蔽率８０パーセント、容積率７００パーセントであったものを、用途地域、建蔽率はそのまま、容積率８００パーセントに変更いたします。

なお、本案件について、令和３年２月１７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７４９６号の説明は以上でございます。

次に、議第７４９７号「世田谷区南烏山四丁目外各地内」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、「議案・資料」３７ページから５５ページまでとなります。「議案・資料」４１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。

用途地域の変更箇所は、モニター上、黄色で示しております京王線千歳烏山駅の周辺の面積約３．７ヘクタールの区域でございます。

本地区は、世田谷区北西部、補助第２１６号線の西側、補助第１２９号線の南側に位置し、京王線千歳烏山駅を中心として、南北両側にそれぞれ複数の商店街が密度高く広がり、歩行者や自転車利用者を中心とした買物客でにぎわっております。また、周辺には戸建て住宅や集合住宅を中心とした住宅地が広がっております。

現在、京王線の連続立体交差事業、補助第２１６号線、駅前広場の整備事業が進められており、都市計画施設の整備を見据えた公共交通の分散解消、歩行者等の安全性の確保、快適な買物空間の形成を図ることが求められております。

今回、合理的な土地利用、安全で快適な歩行者空間の確保及び防災性の向上などを誘導し、住環境に配慮しながら回遊性のある魅力的な駅前商業空間の維持・増進を図るため、世田谷区が地区計画を決定することとしており、これに併せて用途地域を変更するものでございます。

参考としまして、世田谷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」４３ページから５５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１３．６ヘクタールについて、地区の特性に応じて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。地区整備計画では地区施設として区画道路を定めます。１０地区それぞれの特性に応じまして、建築物等の用途の制限、敷地面積の制限、壁面の位置の制限等を定めます。

次に、用途地域の変更についてでございます。恐れ入りますが、資料をお戻りいただきまして、「議案・資料」３７ページから４２ページまで、併せてモニターを御覧ください。

以上の地区計画の変更にあわせまして、面積約３．７ヘクタールの区域について用途地域を変更いたします。

主な変更の内容としまして、計画図中③の区域について、近隣商業地域、建蔽率８０パーセント、容積率３００パーセントであったものを、建蔽率はそのままで、商業地域、容積率４００パーセントに変更いたします。

計画図中⑤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パーセントだったものを、商業地域、建蔽率８０パーセント、容積率５００パーセントに変更いたします。

計画図中⑧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パーセントだったものを、用途地域、建蔽率はそのままで、容積率３００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併せて、世田谷区において、高度地区の変更と防火地域及び準防火地域の変更が行われる予定です。

なお、本案件について、令和３年２月１７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７４９７号の説明は以上でございます。

次に、議第７４９８号「荒川区西日暮里五丁目地内」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、「議案・資料」５７ページから８６ページまでとなります。「議案・資料」６０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、赤色でお示ししている区域で、ＪＲ山手線・京浜東北線、東京メトロ千代田線及び日暮里・舎人ライナーの３つの鉄道が結節している西日暮里駅の駅前に位置し、鉄道と放射第１１号線及び環状第４号線に囲まれた面積約１．３ヘクタールの区域でございます。

現在は交通広場やＪＲ線と日暮里・舎人ライナーの乗換動線の整備が不十分であるなど、交通結節機能が不足しているとともに、細分化された土地や低・未利用地が多いなど、土地の合理的な利用がなされていないことなどの課題がある地域でございます。

今回、当地区において、土地の大街区化・共同化による合理的な高度利用と都市機能の

更新を行い、文化交流拠点にふさわしい地域の個性を生かしたまちづくりを推進するため、荒川区におい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、これに併せて用途地域の変更を行うものでございます。

参考として、荒川区が決定・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」79ページから86ページまで、併せてモニターを御覧ください。

施行区域は、一点鎖線で囲まれた約2.3ヘクタールの区域でございます。地区整備計画では地区施設として地上部に広場及び歩道状空地和、2階レベルには歩行者デッキである歩行者専用道路を定め、JR線と日暮里・舎人ライナーの円滑な乗換動線を位置付けます。また、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ます。

次に、都市計画道路の変更についてです。恐れ入りますが、資料をお戻りいただきまして、「議案・資料」67ページから68ページまで、併せてモニターを御覧ください。

赤色の区域において、新たに交通広場を含む荒川区画街路第13号線を追加いたします。

次に、都市計画駐車場の決定についてです。「議案・資料」69ページから70ページまで、併せてモニターを御覧ください。

赤色の区域において、約500平方メートルの自転車駐車を地下に計画するもので、駐車台数は約1,000台を予定しております。

次に、西日暮里駅前地区第一種市街地再開発事業の決定についてです。「議案・資料」71ページから78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、面積約2.3ヘクタールです。公共施設として地区外周道路である荒川区街路第13号線、2階レベルにJR線と日暮里・舎人ライナーをつなぐ歩行者専用通路である特別区道荒319号線、320号線を新設いたします。

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。手前、南棟の主要用途は店舗、公益施設、コンベンション施設等となっております。奥、北棟の主要用途は業務、住宅、公益施設等となっております。

次に、高度利用地区の変更についてです。恐れ入りますが、資料をお戻りいただきまして、「議案・資料」62ページから66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、面積約2.3ヘクタールとなっております。

グレーで塗られている最も大きい部分をAゾーンとし、このゾーンにおいて土地の合理

的かつ健全な高度利用を図るため、壁面の位置の制限等とともに、容積率の最高限度を定めます。

「議案・資料」 61 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・変更に併せて、面積約 1.3 ヘクタールの区域において用途地域を変更いたします。

主な変更の内容は、計画図中①の区域について、準工業地域、建蔽率 60 パーセント、容積率 400 パーセントだったものを、商業地域、建蔽率 80 パーセント、容積率 600 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、荒川区において、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ございます。

なお、本案件について、令和 3 年 2 月 17 日から 2 週間、公衆の縦覧に供しましたところ、14 名から 15 通の意見書が提出されました。

クリーム色の「議案・資料 別冊 意見書の要旨」 1 ページを御覧ください。

賛成意見に関するものが 6 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、「JR や東京メトロ、舎人ライナーの駅があるものの、日常品の買物も含めて不便に感じている。駅前としてにぎわいのあるふさわしい場所となるように、商業地域と指定され、環境が改善されることを希望する。」というものでございます。

これに対する都の見解は、「荒川区都市計画マスタープランでは、本地区は商業・業務機能をはじめとする多様な都市機能が集積した広域拠点として位置付けられている。今回、荒川区が都市計画決定する地区計画では、地域の核となる駅前にふさわしい拠点的な商業・業務機能、都市型住宅等の多様な機能を導入し、魅力ある複合市街地を形成するとともに、防災活動や地域コミュニティの形成に資する広場等を整備することとしており、この地区計画の決定にあわせ、用途地域を変更するものである。」というものでございます。

「意見書の要旨」 2 ページから 8 ページまでを御覧ください。

反対意見に関するものは 9 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、2 ページに記載しております。

「今回の主要変更では、準工業地域を商業地域に変え、建蔽率 80 パーセント、容積率を 600 パーセントに引き上げる。住居専用地区の建蔽率 50 パーセント、容積率 100 パーセントでも、空地や庭はほとんど取れないとされる。80 パーセントの建蔽率は、極度の密集と言える。さらに、今回はボーナス容積が認められ、950 パーセントの容積率となり、共用部を含む実質容積 16 万 2,900 平方メートルは 1,320 パーセントに

当たる。こんな変更が許されるなら、建築法制が守ろうとする健康で文化的な都市生活は崩壊し、街の秩序が失われ、未来の超高層廃墟棟が西日暮里の駅前にそびえることになり、この変更は道理に反する不当な案であり、再検討を加えるべきである。」というものでございます。

これに対する都の見解は、「荒川区都市計画マスタープランでは、本地区は商業・業務機能をはじめとする多様な都市機能が集積した広域拠点として位置付けられている。また、荒川区の西日暮里駅周辺地域まちづくり構想では、本地区は文化交流、商業・業務、住宅機能等の拠点的な都市機能を導入し、地域の活力等を創出する多様な魅力を備えた区内最大の広域拠点としてのまちづくりを進めることとしている。今回、本地区において、土地の大街区化・共同化による高度利用や、交通広場等の基盤整備などの都市機能の更新を行い、文化交流拠点にふさわしい地域の個性を生かしたまちづくりを推進するため、荒川区が都市計画決定する地区計画にあわせ、用途地域を変更するものである。」というものでございます。

議第7498号の説明は以上でございます。

最後に、議第7499号「江戸川区上篠崎一丁目外各地内」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「議案・資料」87ページから102ページまでとなっております。「議案・資料」90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。

用途地域の変更箇所は、モニター上、赤色でお示ししております、都営新宿線篠崎駅から北に約0.5キロメートルに位置します都市計画道路補助第288号線沿道など、面積約5.2ヘクタールの区域でございます。

都立篠崎公園の南側では土地区画整理事業が、また、区画整理事業の東側では補助第288号線の整備が、共に江戸川区により進められております。これらの事業を契機に、地区一帯の約25.2ヘクタールの区域でまちづくりの検討を進めてまいりました。このたび、土地区画整理事業の仮換地指定などがなされたことを踏まえ、地区の防災性・利便性の向上と緑に恵まれた住環境の創出を図るため、区において地区計画を定めることになりましたので、その一部につい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、江戸川区が決定します地区計画について御説明いたします。

「議案・資料」92ページから98ページの計画書、99ページの計画図1と併せましてモニターを御覧ください。

地区計画の区域約25.2ヘクタールについて、地区を「区画整理事業施行地区」、「補助第288号線沿道地区」、「まちなみ検討地区」の3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。地区整備計画では、「区画整理事業施行地区」、「補助第288号線沿道地区」について4つの街区に区分し、地区施設として区画道路と広場を定め、街区の特性に応じて、敷地面積の最低限度や建築物等の高さの最高限度等を定めております。

以上の地区計画の決定に併せまして、面積約5.2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」91ページの計画図と併せましてモニターを御覧ください。

主な変更の内容としまして、計画図中③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150パーセントであったものを、用途地域、建蔽率はそのまま、容積率200パーセントに変更、計画図中④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150パーセントであったものを、建蔽率はそのまま、第二種中高層住居専用地域、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併せ、江戸川区において、高度地区の変更と防火地域及び準防火地域の変更が行われる予定となっております。

なお、本案件について、令和3年2月17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2の説明は以上でございます。

【原田（保）会長】 以上の説明につきまして、御質問、御意見等あったら、よろしくお願いをいたします。

【原田（あ）委員】 29番

【原田（保）会長】 29番、原田委員、よろしくお願いします。

【原田（あ）委員】 日程第2、まず、第7496号「千代田区飯田橋三丁目地内」の用途地域変更について、まず意見を述べます。

本議案は用途地域を変更し、一部で、一部用地で500パーセントから800パーセントへの変更、大部分の用地で700パーセントから800パーセントへと変更する議題となっています。

飯田橋の駅前であり、周囲の環境からすれば、極めて突出した開発になるとは言えず、ディベロッパーを入れずに地権者同士で進めてきた計画であることが特徴と言えます。同

意率も９７パーセントと聞いており、反対者も事業自体には賛成していると聞いております。ディベロッパーに引きずられ、過度な利益を求めるような計画ではなく、地権者が主体となり、周囲の環境との整合性に留意した計画となっていると考え、賛成いたします。

次に、「世田谷区南烏山四丁目外各地内」の用途地域の変更について意見を述べます。

本議案は京王線の千歳烏山駅付近の立体事業に伴って、駅前広場などの整備を踏まえ、用途地域を変更するものです。補助２１６号線に沿って、第一種住居地域の容積率を１．２ヘクタールにわたって２００パーセントから３００パーセントに引き上げたり、２ヘクタール以上の各地を第一種住居地域や近隣商業地域から商業地域へと変更する用途地域の変更となっています。

今回の用途地域の変更の議題については賛成としますが、今後の再開発にも連関する議題であるため、再開発に当たっても意見を付しておきます。地権者の生活や事業の継続性、近隣住民の住環境に配慮したまちづくりが進められるよう、ディベロッパーの利潤第一となって、転出が余儀なくされるような住民が一人も出ないような公正で公平な、かつ慎重な議論の場が持たれることを望みます。

次に、「荒川区西日暮里五丁目地内」の用途地域の変更について、これは質疑も行わせていただきまして、意見を述べます。

本議案は当該地域に整備される駅前広場や、荒川区画街路１３号線の整備などに伴って行われる用途地域の変更です。この用途地域の変更は、直接この後に行われる第一種市街地再開発事業の基盤整備に当たるものとなります。本議案の賛否や再開発事業に対する賛否に直結すると言って過言でないため、まずお聞きします。

都市計画法などで用途地域を変更する場合の条件・規定などは、どのように定められているのか。また、住民の意見に関する規定のようなものがあるのか伺います。

【原田（保）会長】 小野幹事

【小野幹事】 国の都市計画運用指針では、「都市計画は都市計画区域マスタープランなどにおいて、住民に理解しやすい形で、あらかじめ長期的な視点に立った都市の将来像を明確にしておくことなどが極めて重要である。」また、「用途地域は積極的に望ましい市街地の形成を誘導するため、都市計画区域マスタープランなどに示されている地域ごとの市街地の将来像に合った内容とすべきである。」とされております。

西日暮里地区の将来像については、例えば、西日暮里駅周辺地域まちづくり構想では、「商業・業務系市街地への転換及び土地の高度利用により、文化交流、商業・業務、住宅

機能等の拠点的な都市機能を導入し、地域の新たな魅力と活力を創出する文化交流拠点を形成」と位置付けられております。

また、住民の意見につきましては、都市計画運用指針では、「都市計画などの案を作成しようとする場合には、説明会の開催など、住民の意見を反映させるために必要な措置を講じること」とされており、都や区のマスタープランなどを定めるに当たりましては、その計画案についてパブリックコメントなどが行われ、今回の用途地域の変更に当たりましては、都市計画法に基づき都市計画案の縦覧を行うなど、適切に変更手続を進めてきたところでございます。

【原田（あ）委員】 議長

【原田（保）会長】 原田委員、29番

【原田（あ）委員】 国の都市計画運用指針では、用途地域の変更は市街地の将来像に合った内容とすべきとされている。当然その市街地の将来像は、住民の声を聞いて構築されるべきものであります。その点で今進められている再開発事業、かなりの課題を背負い、住民から批判が渦巻いている事業となっており、とてもじゃありませんが、住民とともにつくった将来像と言える状況にありません。

再開発区域には道灌山中学校跡地、区立ひぐらし保育園、社会福祉法人西日暮里地域包括支援センター、社会福祉法人在宅高齢者通所サービスセンターがあり、区域の実に60パーセントが公共用地です。ところが、再開発で出来上がる地上47階超高層タワーマンションで、区の施設になるのは何と7階部分だけです。この地域外の多くの区民からも批判が広がっています。何て言ったって、区の施設、大量に投入して、今回の計画地の60パーセントですから、それを投入するわけですね。そして、区域内からも自分たちの居住権が脅かされると心配の声、あるいはそうした声が届かないという怒りの声が沸き起こっています。

この地域は特に分譲マンションや借家人が多く居住しているそうですが、再開発事業の丁寧な説明もなく、区域内権利者数の80パーセント以上が合意しているからといって、強引に計画が進められています。

8割の合意率にもかかわらず、議会にも陳情が出されるなど、多数の反対の声が起きているのは一体なぜなのか。お聞きしますが、再開発事業について区域内の地権者や居住者、借家人などの数は把握していますか。

【鈴木担当部長】 議長、防災都市づくり担当部長

【原田（保）会長】 はい、どうぞ。

【鈴木担当部長】 当該計画区域内の権利者数についてでございますが、78名でございます。その内訳は土地所有者33名、借地権者45名であると区から聞いております。また、借家人につきましては約300名、居住者数につきましては約440名であるとお聞きしております。

なお、荒川区が決定する市街地再開発事業の都市計画についてでございますが、今年3月の区の都市計画審議会におきまして、賛成多数で議決されているところでございます。都市計画決定後は準備組合が地権者等との協議を重ねまして、引き続き合意形成を図っていくこととなります。

【原田（保）会長】 29番、原田委員

【原田（あ）委員】 29番

権利者数は78名なんですけれども、実は借家人が約300名で、居住者で見れば440名であると。つまりですね、この地域には分譲マンションや賃貸物件が多いということなんですよね。分譲マンションは何戸そのマンションに入っていようが、権利者数は1と数えられてしまい、その規模に見合った意見を計画に通しにくい。借家人はそもそもまとめた説明も行われぬ。自分たちの財産は、居住空間は守られるのか保証がない。こういう状況ですから、反対の声が上がるんですね。

区も当初は190億円をかけてホールを造る予定でしたが、コロナ禍を経て断念。民間のコンベンションホールをつくらうと言いますが、経営として成り立つのか非常に微妙です。そもそも区もホールを諦めている状況で、コンベンションホールが結局できる。商業施設もつくられますけれども、駅から少し離れておりまして、駅直結の集客のようなものがですね、見込めるわけではありません。わざわざ駅を降りて買物に来るだけの魅力的な施設となり得るのか。超高層ビルの中の新商業施設だからといって、人々が押し寄せる時代ではもはやありませんから、不安になって当然だと思います。

計画どおりに事業が進むのか、高額な管理費を要求されたりしないか。区民は公共用地を大量に投入するにもかかわらずですよ、1,000戸ものタワーマンションは、それを売りさばいたディベロッパーの資金回収に費やされ、多くの居住者は不安な日々を過ごすような計画となってやしないかと、関係者は怒りを隠しません。不本意にもこの地を後にしなければならなくなる居住者や区分所有者が出てくることになるでしょう。今回の用途地域の変更が、このこうした再開発計画への一里塚どころか、計画を進める大きな一歩

であることを考えれば、賛成はできません。本議案については反対の意見を表明いたします。

次に、第7499号、上篠崎一丁目の用途地域の変更について意見を述べます。

今回の用途地域変更は、区画整理事業や補助288号線の整備に伴う用途地域の変更で、率直に言って国の高規格堤防、いわゆるスーパー堤防の計画ありきの用途地域の変更と言えます。

この地域は江戸川区で最古と言われる創建938年、篠崎浅間神社が鎮座し、住宅や公共施設、畑がそこに残る心落ち着く風景の町です。実際、まちなみ検討会という公募会員17名、自治会役員5名からなる検討会で行ったアンケートには、この町を評価する様子が刻まれています。

町のいいところについて聞かれると、地域のコミュニティが形成されている、そう答えた人が11名、そう思わない人は7名。低層で緑豊かな町並みが形成されている、そう答えた人が12名、そう思わない人はたった5名。骨格道路や歩道が一定程度整備されていると答えた人が15名、そうは思わないと言った人が2名しかいない。皆さん、骨格道路や歩道が整備されていると思っているわけですね。

町の課題を聞いても、問題とかを聞いてもですね、身近な公園が少ないかとの設問に対して、そうは思わないと答えた人が14名で圧倒的。幅員が狭い道路や行き止まり道路が多いですかと聞かれて、11名がそうは思わない。いずれも多くが町の課題、問題を特に感じていない様子が、はっきりこのアンケートで示されちゃっていたわけですね。

確かに地区計画において、まちなみ検討地区とされている現地は、格子状の道が整備され、これ以上どう快適にするのか思いつかないほど、碁盤の目に整備されちゃっています。

補助288号線についても、交通量がそもそも少なくてですね、道路の拡幅をする必要はないと反対の意見がたくさん出ていたとのことですが、聞く耳を持たずにこの計画はどんどん進んできていると、江戸川区の区計審でも指摘する質疑がありました。

このアンケートのまとめが振るっています。「町の課題としては、良好な町の環境を維持できるのかと心配されている方が多いという結果となりました。」と言うんですね。これはつまり、むしろ開発の動きこそ町の一番の心配になっていると。このような地域で地区計画や道路整備やそれに伴う用途地域の緩和がごり押しされるのは問題であります。

国のスーパー堤防の整備と区画整理事業、同時に道路建設も一気にやっつけてしまおうというのでしょけれども、住民にニーズのない不要不急の施策であります。大体スーパー堤

防自体、整備し終わるまでに数百年かかるとも言われている中で、台風19号の被害を受けてですよ、国も河川堤防に関する技術検討会を立ち上げて、スーパー堤防ではなくてですね、安くて効果的な堤防強化に力を入れ始めているわけです。その点からもスーパー堤防に関わる計画を今ごり押しするべきではありません。

事業地の真ん中に突如として飛び換地が設置されていますが、通常、区画整理事業であれば、その土地に戻るものなんですけれども、スーパー堤防といっても、いわゆる盛土です。そのようなところに戻ってくることの不安さ・不便さを考えれば、おのずとこうした飛び換地が必要になってしまう。

元はトマト畑でありまして、その点ではですね、この町を代表する風景の一つの場所だったということではないでしょうか、この飛び換地。青山さんもですね、一言言いたくなるんじゃないでしょうか。スーパー堤防の無理がたたって、様々な矛盾が噴出しています。

以上の問題点から「上篠崎一丁目外各地内」の用途地域の変更には反対とさせていただきます。

【原田（保）会長】 御回答はよろしいですか、事務局

ほかに御意見ございますでしょうか。

3番、青山委員、お願いします。

【青山委員】 3番、青山です。

何か私の名前が出ましたけれども、スーパー堤防一般については、墨田区ですね、白鬚西、荒川区の今の汐入ですね、それから亀大小、江戸川区の小松川等と江東区の亀戸ですね、それぞれ50ヘクタール、50ヘクタール、200ヘクタール、いずれも現在、従前以上の居住者が住み、かつ2万人程度の人口に対して20万人の避難場所になっているということで、非常に意義のある事業だと思います。

ただ、これは美濃部都政時代の社会党・共産党が支えた都政の時代に始まった巨大プロジェクトで、私はその時代としては成功したんだと思います。今行っても、どこもとて、例えば亀大小なんかは、ロンドンのハイドパークみたいだと言っている人もいますけれども、そういういい居住地帯ができたということで評価すべきだと私は思います。

ただ、これから今言っているようなそういった事業が、スーパー堤防事業がこれから50ヘクタール、100ヘクタール規模でできるのかというと、これはまた時代に合った、美濃部都政時代とは違ったプロジェクトのやり方があるだろうと、まず一般論についてはそう思います。

私は議第7498号の荒川区の西日暮里の計画なんですが、これはですね、地元の荒川区として学校を統廃合した跡地を主体、主要な部分とした土地に、1,000戸のマンションを建てるというのが、そこだけ取り出すと、私は、じゃ、そこにまた学校に行く子がどれだけ来るのかということの見通しがつくのかと。もうこの辺りには小学校2つ、中学校1つあるんですけども、私はこの地域をよく知っているんですけども、ここから大きな道路を渡らないと、どの学校にも通えないので、この1,000戸のマンションからは。そういった点について、そもそも荒川区のように人口密度の高いところで、本来なら空地とか広場とか公園が欲しいんじゃないのかというふうに心配するわけですけども、ただ、報道されているように、多くの議論を経た上で、荒川の区議会でも都計審でも、この案を是として都計審に伝わってきたわけですから、この点についてはいろいろ悩み苦しんだかもしれないですけども、こういった形でみんなで案をつくってきた、そういうふうに理解するわけです。

今度、東京都の都計審としてこれを見た場合には、1,000戸のマンションが新たにできるというのは、そんなに人口が荒川区に欲しいのかなとは思いますが、ただ、東京全体としては、特に23区の区部としては、やはりマンションに対するニーズというのは非常に根強いので、これは人々の願いであり、特に勤労者にとっては、ここは大手町まで10分か15分で地下鉄で千代田線で行けるという場所なので、やはり都民あるいは勤労者の住宅ニーズという観点からいったら、ここにマンションを建ててくれるんだったら、やはりマンションを建てていただきたいという地域ではあると思います。

更に言うと、東京全体の都市構造からいうと、やはりこの日暮里・舎人ライナーとJR山手線・京浜東北線と千代田線という3線の接続の中でも、ここは非常に重要なポイントなので、しかも日暮里・舎人ライナーが、今では足立区方面からは朝乗れない人が出てくるというぐらいの非常に利用密度が高い路線ですから、その乗換利便性をここで飛躍的に向上させることはまた間違いないので、都市計画的にいうと非常にメリットのある計画だと、そう思います。

そういったところで、総合的に判断すると、東京都の都計審としては、これはやはり通すべきだと、そう思います。

【原田（保）会長】 ほかに御意見、御質問等ございませんでしょうか。

それでは、ほかに御意見、御質問等ないようでございますので、これから採決に入らせていただきますが、採決は1件ずつやりたいと思いますので、よろしくお願いします。

まず、議第 7 4 9 6 号、千代田区飯田橋三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 〕

【原田（保）会長】 総員賛成と認めます。

よって、本件は原案どおり決定をいたしました。

続きまして、議第 7 4 9 7 号、世田谷区南烏山四丁目外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 〕

【原田（保）会長】 総員賛成と認めます。

よって、本案は原案どおり決定をいたしました。

次に、議第 7 4 9 8 号、荒川区西日暮里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 〕

【原田（保）会長】 賛成多数でございます。

よって、本案は原案どおり決定をいたしました。

次に、議第 7 4 9 9 号、江戸川区上篠崎一丁目外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 〕

【原田（保）会長】 賛成多数と認めます。

よって、本案は原案どおり決定をいたしました。

【原田（保）会長】 それでは、続きまして、日程第 3 といたしまして、議第 7 5 0 0 号及び議第 7 5 0 1 号を一括して議題といたします。

谷崎幹事の説明をお願いします。

【谷崎幹事】 議長、都市基盤部長

日程第 3、議第 7 5 0 0 号から第 7 5 0 1 号は、産業廃棄物処理施設等の用途に供する特殊建築物の許可についてでございます。

建築基準法第 5 1 条において、産業廃棄物処理施設等の用途に供する建築物の新築又は増築をする場合は、次のどちらかでなければならないとされております。

1 つは、敷地の位置を都市計画決定しているものであるか、もう一つは、ただし書とし

て特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可したものであるかのいずれかでございます。

今回御説明する２件は、後者のただし書規定に基づき、東京都都市計画審議会に付議するものでございます。

まず、議第７５００号、一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設の用途に供する特殊建築物の許可について、広陽サービス株式会社新木場リサイクルセンターに関する説明をいたします。

資料はお手元の薄茶色表紙、「議案・資料」の１０５ページから１０９ページまででございます。モニターの航空写真と併せて、「議案・資料」の１０７ページの計画図を御覧ください。

計画地は江東区にあり、ＪＲ京葉線、東京メトロ有楽町線及び東京臨海高速鉄道りんかい線の新木場駅の南東約１．１キロメートルに位置しております。幹線臨港道路新木場若洲線を経由して、北側は国道３５７号線に接続し、南側は東京ゲートブリッジ方面につながっております。

計画地は工業専用地域内にあり、半径１キロメートル範囲内に住宅はございません。

広陽サービス株式会社新木場リサイクルセンターでは、平成３１年より主に都内の事業所で発生した産業廃棄物の受入れ・破碎・圧縮などの中間処理を行っております。

今般、広陽サービス株式会社は、一般廃棄物の新規受入れや産業廃棄物のリサイクル処理需要の増加への対応のため、同リサイクルセンターにおける稼働時間の延長により、廃棄物処理量の増強を計画いたしております。一般廃棄物処理、産業廃棄物処理のいずれも、既存の破碎処理施設を用いますが、１日の処理能力が許可基準処理量を超えるため、同条ただし書の許可が必要となっております。

「議案・資料」１０５ページの計画の概要を御覧ください。

計画地の敷地面積は約０．１５ヘクタール、許可の対象となる一般廃棄物処理施設の１日の処理能力は、破碎機については廃プラスチック類が１４．４９トン、圧縮機についてはスチール缶が１１．５２トンなど、計画の概要に記載のとおりとなります。

また、産業廃棄物処理施設の破碎機のうち、許可対象となる破碎機の１日の処理能力は、廃プラスチック類の１４．４９トンとなります。

一般廃棄物と産業廃棄物で同じ施設を使用しますが、投入する時間帯を分けることにより分別処理を行います。

施設の配置につきましては、「議案・資料」１０８ページの参考図１、施設配置図のとおりでございます。

「議案・資料」１０９ページの参考図２、外観図を御覧ください。

周辺の生活環境への影響を最大限回避・低減するために、建屋の出入口に電動シャッターを設置し、作業中はシャッターを閉じる、作業場所・保管場所を全て屋内にする、適宜噴霧器による消臭剤を散布する等の騒音・振動・臭気対策を図ることとしております。

なお、事業者が行った廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく生活環境影響調査の結果によりますと、今回の施設の稼働に伴う周辺地域の生活環境に及ぼす影響は少ないと予測されております。

モニターの航空写真を御覧ください。

本件について、江東区に意見照会をしたところ、都市計画上支障ない旨の回答をいただきました。「なお、許可に際しては、新木場・若洲線と国道３５７号線との交差点での渋滞という交通事情があるため、搬出入の時間帯が分散されるよう留意することを指導いただきますようお願いします。」との付記がございました。

これを受け、事業者と協議した結果、事業者は通勤時間帯の搬出入台数を控えたり、搬出入の時間帯を分散する運行計画とするなど、一層の交通渋滞軽減に寄与した取組を実施することとしてございます。

議第７５００号の説明は以上でございます。

続きまして、議第７５０１号、産業廃棄物処理施設の用途に供する特殊建築物の許可について、株式会社共同土木東京中間処理工場に関する説明をいたします。

資料はお手元の薄茶色表紙、「議案・資料」の１１１ページから１１５ページまででございます。モニターの航空写真と併せて、「議案・資料」の１１３ページの計画図を御覧ください。

計画地は江東区にあり、東西線の南砂町の南約１．２キロメートル、ＪＲ京葉線の潮見駅の東約１．１キロメートルに位置しております。また、計画地は区有通路及び特別区道を経て、清砂大橋通りに接続しております。

なお、計画地は砂町水再生センターや産業廃棄物処理施設が立ち並ぶ工業専用地域にあり、半径１キロメートル範囲内には住宅はございません。

株式会社共同土木東京中間処理工場は、主に都内の建設工事現場から発生する建設系産業廃棄物の受入れ・破碎・圧縮梱包などの中間処理を行ってございます。事業者の株式会

社共同土木は、平成１５年に建築基準法第５１条ただし書許可を受けた前の事業者から、平成２２年に土地と施設設備を購入し、事業を継承しております。

今般、同社は社会的にリサイクル処理の需要が見込まれるため、老朽化した機器の更新にあわせ、１日当たりの破碎処理能力の増強を計画いたしております。また、あわせて、屋外作業場所の屋根の設置及び計量事務所の新設を計画しております。

「議案・資料」の１１４ページの参考図１、施設配置図を御覧ください。

今般、図面の左側グレー部分に屋根を設置するとともに、図面の上側グレー部分に計量事務所を設置いたします。また、現在は屋外に設置されている破碎機２機と屋内に設置されている破碎機２機とを撤去し、機能を集約した１機を新設いたします。これが図の中央に記載のある破碎施設（新設）でございます。

今回の変更により、作業効率の向上及び施設稼働に伴う環境負荷の低減を図ることとしております。なお、今回の計画では、新たに設置する破碎機の１日当たりの処理能力が既存施設の１．５倍を超えることから、同条ただし書の許可が必要となったところでございます。

「議案・資料」１１１ページの計画の概要を御覧ください。

計画地の敷地面積は約０．９ヘクタール、許可対象となる施設の１日当たりの処理能力は、廃プラスチック類の破碎が約５４０トンなど、計画の概要に記載のとおりとなります。

「議案・資料」１１５ページの参考図２、外観図を御覧ください。

周辺の生活環境への影響を最大限回避・低減するために、防音性能を持つ建具の設置や、シャッターを二重にする等の騒音・振動・粉じん対策を図ることとしております。

なお、事業者が行った廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく生活環境影響調査の結果によりますと、今回の施設の変更に伴う周辺地域の生活環境に及ぼす影響は少ないと予測されております。

モニターの航空写真を御覧ください。

本件について、江東区に意見照会をしたところ、都市計画上支障ない旨の回答をいただきました。「なお、許可に際しては、清砂大橋通りとの交差点及びそこへ至る経路での交通安全について、周辺の事業者とも協力の上務めることを指導いただきますようお願いいたします。」との付記がございました。

これを受け、事業者と協議した結果、事業者は、搬出入車両の計画的な運行に努めたり、運転員に向けた安全運転講習を定期的実施するなど、交通安全を最重要事項として認識

した取組を実施するとしております。

日程第3の説明は以上でございます。

【原田（保）会長】 説明が終わりました。

それでは、本件につきまして御意見、御質問等あればよろしくお願いをいたします。

29番、原田委員

【原田（あ）委員】 日程第3、第7500号、広陽サービス株式会社新木場リサイクルセンターの24時間化について、一言申し上げます。

地元では交通問題についての懸念の声が上がっておりました。目の前の道路を進むと、ほどなくして住宅地との境目に出ることになります。この地域では痛ましい交通事故があったやに聞いておりまして、交通量が増えることへの心配があるそうです。24時間化とすることで、いつの時間帯に交通が必要となるのか定かではありませんが、その点事業者にはくれぐれも気をつけるよう申し伝えていただきたいということです。

以上です。

【谷崎幹事】 議長、都市基盤部長

【原田（保）会長】 はい、どうぞ。

【谷崎幹事】 今、委員の御意見、ありがとうございました。

その辺につきましては、事業者には申し伝えたいと思いますが、広陽サービス株式会社の状況を述べますと、近くの交差点の交通量が1日当たり4万3,676台のうち、本事業で搬入・搬出の台数が計98台でございます。寄与率は0.4パーセントでございます。ただ、増えるということはございますので、その点についてはこれまでも協議、指導してきているところでございまして、引き続き安全対策等は申し入れていきたいと思っております。

以上でございます。

【原田（保）会長】 ほかに御意見、御質問等ございませんでしょうか。

それでは、ないようでございましたら、採決に入らせていただきます。

まず、議第7500号、一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設の用途に供する特殊建築物の許可、広陽サービス株式会社の案件について、都市計画上支障がないとお考えの方は挙手をお願いをいたします。

〔賛成者挙手〕

【原田（保）会長】 全員賛成と認めます。

よって、本案は都市計画上支障がないものといたします。

続きまして、議第 7 5 0 1 号、産業廃棄物処理施設の用途に供する特殊建築物の許可、株式会社共同土木の案件について、都市計画上支障がないとお考えの方は挙手をお願いいたします。

〔 賛成者挙手 〕

【原田（保）会長】 全員賛成と認めます。

よって、本案は都市計画上支障がないものといたします。

【原田（保）会長】 続きまして、日程第 4 に入らせていただきますが、その前に、会議冒頭に決定いたしましたとおり、これより会議を非公開で行います。傍聴者及び報道関係の方は、恐れ入りますが、係員の指示に従って御退出をお願いをいたします。

しばらくお待ちください。

よろしいですか。

議事を再開いたします。

日程第 4、議第 7 5 0 2 号を議題に供します。

朝山幹事、説明をお願いします。

【朝山幹事】 議長、市街地整備部長

【原田（保）会長】 朝山幹事

【朝山幹事】 日程第 4、議第 7 5 0 2 号、江戸川区施行による東京都市計画事業南小岩七丁目土地区画整理事業の事業計画決定に伴う意見書の審査について、御説明いたします。

資料は、お手元の薄茶色表紙、「議案・資料」 1 1 9 ページから 1 5 7 ページ及び灰色表紙、「議案・資料 別冊」となっております。

まず、「議案・資料」 1 1 9 ページを御覧ください。

本案件につきましては、南小岩七丁目土地区画整理事業の事業計画を決定するに当たり、事業計画案を令和 2 年 6 月 1 5 日から 2 週間、公衆の縦覧に供したところ、都知事宛てに 1 通の意見書の提出がございましたので、当該意見書の審査をお願いするものでございます。

なお、口頭陳述の申立てはございませんでした。

それでは、まず、本事業の概要について御説明いたします。

「議案・資料」の 1 2 2 ページの位置図、1 2 3 ページの設計図と併せて、モニター上

の航空写真を御覧ください。

本地区は、ＪＲ総武本線小岩駅の南側に位置しております。

次に、「議案・資料」の１２８ページの事業計画案の設計の概要を御覧ください。

事業の目的ですが、本地区は、土地地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行により、駅前にふさわしいにぎわいの創出と公共施設の整備改善を行い、防災性や利便性を高めるとともに、良好な住環境の整備を図るため、平成２７年１２月に都市計画決定されたものでございます。

次に、モニター上の現況写真を御覧ください。

現況の地区の状況といたしましては、フラワーロード・サンロード沿道などで複数の商店街が形成されているところでございます。

同じく、現況写真を御覧ください。

商店街以外のエリアでは、戸建て住宅を中心とした木造密集市街地となっております。また、地区内の道路は、幅員４メートル未満の狭あい道路が多い状況でございます。また、モニターにも示しておりますが、本地区の周辺では、南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業や、南小岩七丁目西地区第一種市街地再開発事業により、市街化が進んでおります。

次に、意見の要旨と施行者の見解について御説明いたします。「議案・資料」の１１９ページから意見書の内容を整理し、表にまとめてございます。

事業計画に関するものといたしまして、「フラワーロードの拡幅はもちろんであるが、歩行者側の花壇を１つ飛ばしで撤去して、荷下ろし用等の駐車場とし、自転車があまり車道にはみ出さないで通行できるようにしてほしい。」というものでございます。

この意見に対する施行者の見解は、「フラワーロードは都市計画道路として既に整備済みであり、計画幅員を満たしているため、本事業による道路拡幅は行わない。なお、本事業区域内のフラワーロード沿道は再開発ビルが整備され、それぞれのビル内において駐車場が設置されるため、荷下ろし用の駐車場は不要と考えている。また、自転車の安全な通行を確保する手段については、今後もフラワーロード全体の状況を踏まえ検討していく。」というものでございます。

次に、「「１００年栄えるまち」を目指しているなら、更に集中する町全体の交通渋滞を解消しながら、洪水調整池兼用の地下駐車場を建設し、更に降雨強度、毎時１００ミリにも対応できるよう、七丁目地区全体の大深度地下に調整池を造ってほしい。」というものでございます。

これに対する見解は、「駅前交通渋滞の原因となる駐車対策については、再開発ビル内に駐車場を設ける。また、水害対策においては、現行の基準である降雨強度、毎時50ミリに対応した雨水貯留施設を再開発ビル内に整備し、道路に流出しない環境性能の高いまちづくりを目指していく。」というものでございます。

次に、「洪水時でも駅からそのまま再開発のビルまで、また、その逆の駅への移動できる避難路、避難場所としてのペDESTリアンデッキを造ってほしい。」というものでございます。

これに対する見解は、「ペDESTリアンデッキの設置については、今後、事業化を予定している再開発ビルとの調整や、JR、道路管理者及び交通管理者との協議を進めながら検討していく。」というものでございます。

次に、「議案・資料」の120ページでございます。

「サンロードが拡幅されるが、車は通過するだけで、商店には寄り付きにくく、路駐が増えるだけであり、町全体が栄えるようにしてほしい。段差のないくつろげるスペースをつくってほしい。」というものでございます。

これに対する見解は、「サンロードは駅までの広域的な補助幹線道路であり、今回の整備では安全で円滑な交通環境を確保することを目的としている。なお、再開発ビルにおいては、歩道と敷地内の建物の間に段差のないスペースを確保し、ゆとりある歩道の確保とともに、町のにぎわいに資する活用を行う計画である。」というものでございます。

最後に、「地蔵通り、サンロードと中央通りの交差点辺りは治安が悪い。ここも一体に開発してほしい。」というものでございます。

これに対する見解は、「本事業の範囲については、平成27年12月21日に都市計画決定済みである。地蔵通り、サンロードと中央通りの交差点辺りについては、大部分が本事業の区域外である。なお、サンロードと中央通りの交差点付近及び地蔵通りの一部を含む本地区内では、地区計画により建築物等の用途を制限し、健全で良好な市街地の形成と環境の向上を図るとともに、周辺地域も含め、所管警察署や地元町会・自治会等と連携し、これまで以上に治安の向上に努める。」というものでございます。

事業計画以外に関することにつきましては、説明は省かせていただきます。

日程第4の説明は以上でございます。

【原田（保）会長】 以上で説明が終わりました。

御意見、御質問等あれば、よろしくお願いします。

【原田（あ）委員】 29番

【原田（保）会長】 29番、原田委員

【原田（あ）委員】 第7502号、南小岩七丁目土地区画整理事業の事業計画決定に伴う意見書の審査について、意見を述べます。

本意見書は区画整理事業というよりも、まちづくりそのものに対する意見ではありますが、着眼点としては実態を反映したものも見受けられます。フラワーロードの自転車走行問題の現状認識は正確でありまして、自転車走行帯が事実上機能していないのは、地元の課題となっています。下水道の能力を50ミリ対応から引き上げることも、どこまで行くかは議論がありますが、適切な提案と言えます。

ペDESTリアンデッキで駅とも直結という提案や、再開発ビルに区役所機能をという提案も、いずれも個人だけの意見でなく、行政も含めて検討した形跡があるというお話も聞いてまいりました。

私としては、こうした様々な意見を丁寧に取り入れつつ、区画整理事業の段階からまちづくりの将来像を住民とともに作り上げてほしいという趣旨から、本意見書については採択とさせていただきます。

【田の上委員】 議長、12番

【原田（保）会長】 12番、田の上委員

【田の上委員】 私からも議第7502号、都市計画事業南小岩七丁目土地区画整理事業の事業計画決定に伴う意見書の審査について、幾つか質問をしてまいりたいというふうに思っております。

この意見書は、まさに南小岩七丁目に御在住の方から出された意見書でございまして、ここに議案資料というところに幾つも抜粋して出ていますが、実際はもっともっと多くの御意見を出されているやに思います。その中からですね、私もですね、幾つか質問をさせていただきたいと思っております。

この方は事業計画そのものに反対をしているというわけではなくて、小岩地区の課題を解決して、よりよいまちづくりをしてほしいという趣旨というふうに私は捉えております。御提案と御懸念が示されているというわけでございます。

まずですね、御存知のとおり、私の地元でございます江戸川区は東部低地帯に位置しております。この方も懸念されていますけれども、洪水対策をはじめ高潮、浸水など、災害対策に力を入れている区であります。昨今は広域避難という言葉も出して、様々な方策を

掲げている区でございます。

そこで、まず、この提出者の言う洪水対策や浸水対策が考慮されている部分は計画にあるのでしょうか。伺いたいと思います。

【江戸川区】 議長、施行者、江戸川区です。

【原田（保）会長】 江戸川区さん、よろしくお願いします。

【江戸川区】 施行者である江戸川区より申し上げます。

土地区画整理事業については、道路や公園等の公共施設の整備改善及び宅地利用の増進を図ることが目的でありますので、本計画において直接的に洪水対策や浸水対策を示すものではございませんが、適切な排水対策を行っていく予定でございます。

あわせて、他地区で整備が計画されている再開発ビルや、今後、一体的施行によって地区内で整備が予定されている再開発ビルにおいて、雨水貯留槽や防潮板を設置しながらですね、官民が連携して地域全体で洪水対策や浸水対策に取り組む予定でございます。

以上です。

【田の上委員】 議長

【原田（保）会長】 はい、どうぞ。

【田の上委員】 再開発ビルにおいて雨水貯留槽や防潮板を設置していくということでございます。様々工夫をしていただきたいというふうに思っております。

私、議会の中でもですね、下水道局の質疑などで、部分分流化の可能なところは実施してほしいというふうに何度も訴えてきております。私の認識では、面的な再開発がある場合など、できるところは部分分流化できるのではないかなというような認識なのですが、本事業の中で話し合いの中で部分分流化というものは考えられてこなかったのか伺います。

【江戸川区】 施行者、江戸川区です。

【原田（保）会長】 はい、どうぞ。

【江戸川区】 下水道の部分分流化をですね、市街地整備と併せて行うためには、雨水の放流先となる河川や海域が事業地区に隣接しており、直接放流できることなどが条件として必要でございます。本土地区画整理事業においては、そうした条件が整っていないことから、合流式で施工することとしております。

【田の上委員】 1 2 番

【原田（保）会長】 田の上委員

【田の上委員】 雨水の導水の課題ということであるかと思います。なかなか難しいと

ころはあるのですが、そうであれば、やはり浸水対策というのに一層力を入れていただきたいというふうに思っております。

小岩地区ではないんですけれども、江戸川区の他地区ではですね、浸水によって雨水だけではなく汚水によって様々な声を聞いているところがございますので、ぜひともしっかりと対策をお願いしたいというふうに思います。

そしてですね、もう既にＪＲの小岩駅周辺はですね、もう今までとはちょっと違う景色になっております。新しいビルもできておりますが、ペDESTリアンデッキのように新しいビルと駅がつながっているという様子は、今のところ見受けないわけですが、今後計画を進めていくに当たり、バリアフリーの観点というものはどのように工夫されているのか伺います。

【江戸川区】 施行者、江戸川区です。

【原田（保）会長】 はい、江戸川区、よろしく。

【江戸川区】 東京都のですね、福祉のまちづくり条例に基づく点字ブロックや、それから誘導ブロックの設置、さらにはですね、バリアフリーに対応したインターロッキングブロックの採用を予定しております。なお、関連施設を接続するペDESTリアンデッキの整備について、事業化を予定している再開発ビルとの調整やＪＲ、それから道路管理者、さらに、交通管理者などの協議を重ねながら計画を進めていく予定でございます。

【原田（保）会長】 田の上委員、どうぞ。

【田の上委員】 これから協議をして検討していくということでございますが、様々な声を聞きながらですね、移動しやすい町、バリアフリーの町ということも、ぜひですね、重要視していただければというふうに思っております。

小岩地域というのは、最近に住みたい町ですとか、住みやすい町のランキングに名前が上がってくるようになりました。しかし、一方でですね、提出者が述べていますように、治安の悪い地域がございます。私もよく知っているところではございますが、地蔵通りの近辺ですとか、やはり客引きが多くてですね、こうした地域と一緒に開発されないと治安が改善されないというふうに、この提出者は述べておりますが、そういった御意見ももつともな部分であるというふうに考えます。

そこで、この東側の地域が開発に含まれない理由というものを伺います。

【原田（保）会長】 はい、どうぞ。

【江戸川区】 東側の地域についてでございますが、既に小規模共同化や高度利用が図

られている地区でもございます。ＪＲ小岩駅周辺地区まちづくりの検討の中においてですね、地元住民よりですね、小岩らしさを残してほしいといった要望もございました。そうしたことからですね、今回の区画整理事業区域から外したという経緯がございます。しかしながら、当該地域はですね、開発誘導地区に設定されておりますので、今後、建築物の老朽化が進んで住民から開発の機運が高まればですね、官民連携の下、市街地再開発事業等に取り組んでいく予定でございます。

【田の上委員】 １２番

【原田（保）会長】 田の上委員、どうぞ。

【田の上委員】 ぜひですね、いろいろ取り組んでいただければというふうに思っております。小岩はですね、住みやすい町のランキングにも出てきているんですが、ネットで調べたりするとですね、一方で、逆に住みにくい町という形でも出てきます。その理由が大体この治安の悪さになってきますのでですね、これは地元の警察署もすごく一生懸命やってくださってしまして、それはとても理解をしているんですけども、ぜひですね、このまちづくりの中でもまた工夫を重ねていていただきたい、そのように要望させていただきます。

そして、小岩の地域はですね、ＪＲの駅を中心に、幾つもの商店街が扇状に広がっております。サンロードのほうは、先ほどもお話ございましたけれども、拡幅をされるわけですが、昭和通りというところが、また様変わりしてしまうというふうに聞いております。現状、車も通ることができる昭和通りでございますが、一部幅員の狭い歩道になるというふうに聞いておりますが、その計画の経緯についてお尋ねいたします。

【原田（保）会長】 はい、施行者、どうぞ。

【江戸川区】 御指摘のとおりですね、昭和通りと中央通りの交差点部を含む一部車道のところはですね、歩行者専用道に変わります。この点についてはですね、交通管理者との協議におきまして、現状の交差点の形状の問題から、歩行者の安全性を確保するのが難しいといった見解に至りまして、従前の道路をですね、歩行者専用道路に整備する計画となりました。

【田の上委員】 １２番

【原田（保）会長】 田の上委員、どうぞ。

【田の上委員】 安全上の問題ということでございます。また、一部ということで、少しほっとしている部分ではございますけれども、昭和通りというのもやはり、区のホーム

ページにも写真がございますけれども、1967年ぐらいからの写真がありますが、とても小岩という趣のある通りでございまして、またそこも大事にしていきたいという思いがございます。

また、いろいろなお話し合いの中で決まっていくことかと思いますが、そこで1つだけ確認をしたいと思います。まちづくりは時代に応じて、また住んでいる方、利用している方の声を聴きながら、都度変えていくことができるというのがいいのではないかなというふうに思っております。例えば今こうして再開発をしています、30年後、40年後になりますと、人口動態も変わりますし、また生活様式も変わっていくという中でですね、この昭和通りがまた車が通れるような形にしていきたいという思いが出てきたときに、また逆になる場合もあるかもしれません。車をあんまり使わなくなるかもしれないんですが、戻すことができるのか、道路としての権利、これは区道だったわけでございますが、これについての御説明をお願いいたします。

【江戸川区】 施行者です。

【原田（保）会長】 はい、どうぞ。

【江戸川区】 いずれにしてもですね、時代の経過に合わせて道路が必要になった場合にはですね、柔軟に対応していきたいと思っております。

【原田（保）会長】 田の上委員、どうぞ。

【田の上委員】 この事業計画につきましてはですね、地元の町自治会の方々であるとか、商店街の方々であるとか、様々な方々とお話し合いの上に立っているものというふうに思いますけれども、今回こうした形で意見書が都のほうに提出されてきたわけでございます。これ、もっとですね、計画段階のところですね、様々な意見をもっと反映できるように、すくえるように今後工夫をしていっていただきたいというふうに思うんですが、もし御意見ございましたら、お願いいたします。

【朝山幹事】 市街地整備部長

【原田（保）会長】 朝山幹事

【朝山幹事】 都といたしましては、引き続き、事業に当たりましてですね、地元の意見に耳を傾けて、丁寧にですね、対応していく、御説明していく、そのような形でですね、施行者のほうには働きかけをしていきたいと考えてございます。

【原田（保）会長】 ほかにございませんでしょうか。

18番、上野委員、どうぞ。

【上野委員】 18番、上野でございます。

私のほうからは意見要望ということでお願いいたします。ここの南小岩七丁目地域というのは、昔は沼地だったということですね、非常に地盤が緩い。液状化マップでいくと、もう真っ赤なんですね。非常にそういった意味では、これから首都直下地震等があったときにですね、その液状化対策というのは極めて大事な地域だと思っております。

そういう視点がですね、ちょっと防災面では、どうも水害とかそういう面にいって、それについては今言われたとおりですね、対策を取ろうとされていますけれども、液状化対策というのがどこにも出てこないもんですから、一応意見要望として、区画整理事業をやる時というのは、これは液状化対策をやるチャンスなんですね。なかなかやっぱり液状化対策というのはできない。そういったときに、こういった区画整理事業をやるチャンスの方にですね、ぜひとも液状化対策も考慮してもらいたいということで、これを意見要望とさせていただきます。

【原田（保）会長】 意見要望ということで。

ほかに意見ございませんでしょうか、御質問等々。

ございませんようでしたら、日程第4、議第7502号についてお諮りをいたします。

採決を行う前に、念のため申し上げますと、意見書を採択をするということは、江戸川区が施行者として作成した事業計画について、これを修正すべきであるということになります。一方、意見書を採択をしない、不採択とするということは、事業計画のとおり施行してよいということになります。

それでは、議第7502号について採決をいたします。

本件の意見書を不採択として、江戸川区が作成した事業計画を修正する必要はない、事業計画のとおり施行してよいとお考えの方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

【原田（保）会長】 賛成多数と認めます。

よって、本件の意見書は不採択ということになりました。

【原田（保）会長】 それでは、次に、日程第5、議第7503号を議題といたします。

鈴木担当部長の説明を求めます。

【鈴木担当部長】 議長、防災都市づくり担当部長

【原田（保）会長】 鈴木部長

【鈴木担当部長】 日程第5、議第7503号、独立行政法人都市再生機構施行による東京都市計画土地地区画整理事業、中野三丁目土地地区画整理事業の事業計画変更への意見書に対して、東京都都市計画審議会の意見を聴く案件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」161ページから173ページ及び青色表紙、「議案・資料 別冊」となっております。

まず、「議案・資料」の161ページを御覧ください。

本案件につきましては、土地地区画整理法第71条の3第15項の規定に基づく事業計画の変更の認可に当たり、同項において準用する第4項の規定により、国土交通大臣が令和2年9月25日から10月8日までの2週間、変更案を縦覧に供したところ、同項において準用する同条第5項の規定において、利害関係者から1通の意見書が提出されました。このため、同条第6項の規定により、当該意見書に対する審議会の意見を聴くものでございます。意見書及び都市計画審議会の意見は国土交通大臣に送付しまして、国土交通大臣が採択・不採択を判断することになります。

なお、口頭陳述の申立てはありませんでした。

それでは、本土地区画整理事業の概要について御説明いたします。「議案・資料」の162ページの位置図、163ページの設計図、併せてモニター上の航空写真を御覧ください。

本地区はJR中野駅の南西側に位置しております。東西約180メートル、南北約60メートルに広がる約1.0ヘクタールの地区でございます。

次に、事業の概要について御説明いたします。「議案・資料」の165ページの事業計画変更案の概要を御覧ください。

事業の目的でございますが、本地区は土地地区画整理事業の施行により、駅直近の利便性を生かした商業・業務・住宅等の有効・高度利用の促進を図るとともに、小学校跡地を活用し、利便性の向上とにぎわいの創出を図るため、平成27年3月に東京都市計画土地地区画整理事業、中野三丁目土地地区画整理事業として都市計画決定され、同年7月に国土交通大臣の事業認可を取得しました。

本事業は、現在整備中の中野駅西側南北自由通路の南側の受け口として駅前広場を整備するとともに、街区の再編や道路を整備する面的まちづくりを行い、防災性や利便性を高め、生活環境の向上を図ることを目的としています。

今回の事業計画変更は3点でございます。

1点目は、地区内の小学校跡地をUR都市機構が中野区から購入したことを受け、地積

の内訳を変更いたします。あわせて、地区界測量の実施により、約 1. 0 1 ヘクタールから約 1. 0 2 ヘクタールに施行面積を変更するものでございます。

2 点目は、電線共同溝工事の追加等に伴う施行期間の変更及び過年度の施行実績を踏まえた資金計画の変更です。

3 点目は、中野駅南北自由通路の完成時期が令和 2 年から令和 8 年に変更されたことを踏まえ、本事業の施行期間を令和 6 年 3 月 3 1 日までから令和 1 1 年 3 月 3 1 日までに変更するものです。

モニターを御覧ください。

交通広場の予定地には、駅前の利便性を生かした商業・業務ビルや店舗併用集合住宅が林立していました。

4 メートル未満の狭あいな道路もあり、駅直近の高い利便性がありながら、機能更新が進んでいない状況でした。

小学校跡地でございます。現在は解体が終わり、更地になっております。

次に、意見書の要旨と施行者の見解につきましては、「議案・資料」の 1 6 1 ページの意見書内容整理表に記載してございます。

まず、資金計画に関するものとして、左側 1 段目になりますが、「中野駅西口広場予定地の雨水貯留施設の整備に要する資金計画が不明である。」というものでございます。

この意見に対する施行者の見解は、「中野駅西口広場予定地の雨水貯留施設は、約 4, 7 0 0 平方メートルの道路予定地を対象として約 2 8 0 立方メートルの貯留量を予定しており、その整備費用は公共施設整備費、築造の広場施設費に計上しております。」というものでございます。

次に、土地利用に関するものとして、左側 2 段目になりますが、「私が独自に作図し計算したところ、公有財産であった小学校用地のうち 4 分の 1 以上を占める面積の土地処分方法及び利用計画が不明のままである。この土地を保留地に追加し、売却益を事業資金に充当するか、駐輪場や防災公園など公共の福祉の増進に活用すべきであり、その利用計画を事業計画書に明記するべきである。」というものでございます。

この意見に対する施行者の見解は、「本事業地の地積 1 万 2 0 2 平方メートルに対し、公共用地 4, 7 4 6 平方メートルと保留地 5 3 9 平方メートルを除いた地積 4, 9 1 7 平方メートルが小学校跡地を含む換地として予定しており、保留地及び換地の土地利用については、地区計画等の都市計画に用途が定められております。また、本事業計画書の設計の

方針では、桃丘小学校跡地を活用し、利便性の向上とにぎわいの創出を図る拠点となる拠点施設用地を配置すること及び自転車駐車場と商業施設など、市民の交流に資する施設を複合的に整備することを定めております。」というものでございます。

日程第5の説明は以上でございます。

【原田（保）会長】 説明は以上で終了しました。

では、この件につきまして、御質問、御意見等があればよろしく願いをいたします。

【原田（あ）委員】 29番、議長

【原田（保）会長】 29番、原田委員

【原田（あ）委員】 7503号、土地区画整理事業、中野三丁目土地区画整理事業の事業計画変更に伴う意見書に対する意見について、意見を述べさせていただきます。

本区画整理事業の大きな用地面積を占める桃丘小学校跡地は、以前から地域住民から集会所など公共施設としての利用が求められてきた土地でした。また、いつとき避難場所としても地域住民にとって極めて重要な広場でした。この桃丘小学校跡地がURに売却された時点から、地域住民の大変な不評を買ってきたというのが、計画に対する住民のまなざしです。

今回の区画整理事業からは、どれだけの公共施設が整備されるのか分からないわけですが、地域に愛された桃丘小学校の跡地を使うのですから、区画整理の段階から地域住民の要望に基づいた再開発の方向性が示されねばなりません。そうした丁寧なまちづくりの進め方が全く行えていません。少なくとも、いつとき避難場所として機能は失われてですね、数百メートル先の学校が、この地域の人たちの避難先に指定変更される時点で、具体的な被害がこの地域の人たちに生じていると言って過言ではありません。

今回、公告・縦覧に寄せられた意見は1通ですが、縦覧に意見を送付することのハードルが高い住民はたくさんいらっしゃいます。今後の再開発も含めた一連の計画全体には、地域住民の大変な不信感があることをここに報告をさせていただきます。

本意見書は様々語っておりますが、要点としては、桃丘小学校跡地を活用した区画整理、そして再開発については、小学校跡地が十分に活用された公共施設の整備に使ってほしいんだという願いが込められ、そうした計画の方向性を、住民とともにしっかりと築き上げてほしいという願いが込められていると理解します。そうした観点から本意見書については採択とさせていただき、意見とします。

【原田（保）会長】 意見ということで。

ほかにございませんでしょうか。

【青山委員】 3番、青山

【原田（保）会長】 3番、青山委員

【青山委員】 私はこの区画整理の設計自体は、163ページの図にもあるように、にぎわい創出拠点をつくる。それから、小さいけれども、西口駅前広場をつくる。それから、少なくとも区域内道路は整備するということで、区画整理計画としては優れた計画であって、事業計画のとおり進めるべきだと思います。

ただしです、この議案自体はそういうことでもいいと思うんですけども、問題はこの非常に優れた計画の広場とにぎわい創出拠点が、周辺から孤立しているということだと思います。

今日、せっかく中野区議会の議長が都計審の委員なのに欠席なのは残念なんですけれども、この162ページの地図を見れば分かりますとおり、まず、西側についてはすぐ杉並区になるんですけども、このここ自体は2車線道路なんですけど、すぐ1車線道路の狭い道路に変わって環七に出る。実際には一方通行で出られないんですけども、環七方向ということになります。

それから、この地図で分かるように、西側、南側はほとんど、すぐ杉並区になるんですけども、いわゆるとても良好な環境の、住んでいけば静かで快適だろうな、車も通らなくてというような杉並区の住宅街です。ただ、消防自動車が入れるのかなと心配になるところはあるんですけども、住んでいる分にはとてもいいところだと思います。

中野駅についていうと、中野駅の南口駅前広場というのは、この中野通りに整備されているんですけども、そこに行くには歩車道分離のない、僅かな距離ですけども、坂道ということになります。さらに南側にずっと行って、中野通りと大久保通りの五差路があるんですけども、そこに行く道は商店街で、歩車道分離がなされていない狭い道で、普通は車が通れないということになります。

ということはですね、せっかくこの区画整理でURがいいにぎわい創出拠点と小さい西口駅前広場をつくったとしても、周辺から孤立した場所になるということは火を見るより明らかなので、私はですね、この区画整理計画自体は是としますけれども、今後ですね、やはり中野区はもっと努力して、この駅前広場が孤立しないようにということが1点、それから、もう一つは、杉並区とどういう調整をしているのかという点が明らかではないんですが、すぐにもう西側は杉並区になりますので、そういった調整をきちんと行うべきだ

と思います。

ちなみに、この162ページの地図の北側の警察学校跡地については、この区画内道路の立派な道路は全て、杉並区との区界で行き止まりということになったのが、これは当時大きく報道されたので、皆さん御存知のとおりです。そういった調整が今後この計画をめぐっては必要になるだろうということを申し上げておきたいと思います。

【都市再生機構】 施行者

【原田（保）会長】 はい、施行者、どうぞ。

【都市再生機構】 それでは、施行者の都市再生機構より申し上げます。

ただ今お話のありました中野三丁目地区でございますけれども、その事業において設けられます中野駅西口広場でございますが、一応計画上はですね、歩行者系の駅前広場とさせていただきますいております。特に車両、バス・タクシーですが、一般車両交通を担う交通広場といたしましては、新北口駅前、北側ですね、に新しくまた整備されます駅前広場と南口駅前広場にて機能分担する計画としてございます。

当地区に係る車両動線といたしましては、当事業に係る将来交通量を踏まえて道路計画を行っておりまして、交通管理者との協議により一方通行等を設ける……失礼しました、鉄道沿いにですね9メートル、車道7メートルと歩道2メートルの道路を設ける計画としてございます。

またですね、地域住民からですね、事業後における地区内の通過交通の懸念というところも寄せられたところも踏まえまして、交通管理者と協議を進めた結果、一方通行により交通規制を行って、そういったものを活用しながら、自動車は線路沿い道路を経て中野通りへアクセスする計画としてございます。

また、歩行者系の動線につきましては、施行地区内外のそういった回遊性というのを高めるために、当事業により歩行者空間を設けた区画道路等を配置いたしまして、バリアフリーに配慮した歩行者動線というものを確保すると同時に、中野通りへのアプローチといたしましては、当地区の中野通り側にレンガ坂という4メートルの歩行者専用規制のかかった道路がございまして、そちらにつながるネットワークというものを確保させていただいております。

先ほど中野通りの五差路の話もございました。ちょっとここも以前はかなり右折ができないという規制がかかっておりましてですね、そういった混雑もあったと伺っておりますが、平成26年にその右折レーンが新たに設けられましてですね、そういったところによ

って、以前と比較してはそういった混雑は減っているというふうに伺ってございます。

先ほどお話もありました杉並区側への車両の将来的な計画というところにつきましては、ちょっと私どもとしては地区外の道路というところもございまして、中野区にもただ今の話は伝えてまいりたいと考えてございます。

以上でございます。

【青山委員】 はい、3番

【原田（保）会長】 青山委員、どうぞ。

【青山委員】 URさんからその説明をしていただいてよかったとは思いますが、ただ、私が申し上げた課題は全くそれでは解決できないので、少なくとも、ここににぎわい創出拠点をつくるわけですから、人の流れというのが増すような、そういうにぎわい創出拠点をつくるというのが望ましいわけで、またそれは今の南口のほとんど住宅街になっているところでは、そういった機能というのは中野の中でも求められると思いますし、杉並区民も使えるところになると思いますので、URのこの計画自体は私は是としますが、周辺についての改善計画というのは、私は中野区が責任を持って進めるべきだということを、もう一度申し上げておきたいと思います。

【原田（保）会長】 御意見ということにさせていただきます。

ほかにございませんでしょうか。

【原田（あ）委員】 29番

【原田（保）会長】 29番、原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 杉並区の選出の都議としてもですね、今の議論、大変興味深く聞かせていただきましたが、やはり高円寺の地域はですね、その落ち着いた環境が皆さん気に入っておられまして、ここに北側でですね、都市計画道路の動きもありますけれども、これには大変なですね、反対の声が沸き起こっている場所であります。今回の計画とですね、南側に更に環七と中野の南口を、西口を結ぶような道路計画などは到底ですね、地域住民は許さないという立場に立つと思いますので、改めてこうしたことからですね、全く動線なども考えずに、地域住民の声も聴かずにやった計画なんだろうなというのがはつきりしたなという感想であります。

【原田（保）会長】 御意見ということにさせていただきます。

よろしいですか。

【原田（あ）委員】 ごめんなさい、もう一度。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 青山先生の意見をですね、中野区にお伝えするということですが、杉並の私の意見もですね、こういう意見もあったということは伝えていただかないと困ると、URにはしっかりとっておきたいと思います。

以上です。

【原田（保）会長】 はい。じゃ、そういうことでよろしくお願いします。

ほかに御意見ございませんでしょうか。

それでは、御意見ございませんようですので、日程第5、議第7503号についてお諮りをいたします。

本件は都市再生機構が施行する土地区画整理事業の事業計画に関する意見書でございます。この意見書の審査は、土地区画整理法第71条の3第8項の規定により、国土交通大臣が行うということになっておりますが、同法同条第6項の規定により、東京都知事が当審議会の意見を聴き、その意見を付して国土交通大臣に送付をするということとなっております。

そこで、当審議会は意見書の意見を考慮すべきか否かを決定をするということになります。

それでは、採決をいたしますが、それでは、この意見書について考慮すべきではないとされる方は挙手をお願いをいたします。

〔賛成者挙手〕

【原田（保）会長】 賛成多数と認めます。

よって、本件の意見書は考慮すべきではないと決定をいたしました。

【原田（保）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賜りまして、誠にありがとうございました。

なお、この議事録には、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회를閉会といたします。

ありがとうございました。

午後3時18分閉会

※本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。