

午後 1 時 3 0 分開会

【事務局（黒田都市計画課長）】 定刻となりましたので、ただいまから、第 2 3 7 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充たしておりますことをここに御報告いたします。

本日は、新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、参加する幹事を最低限とさせていただいております。また、委員の皆様のお座席も 2 列に分けまして、また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すが、申し訳ございません。どうぞよろしくお願い申し上げます。

それでは、お手元の資料の御確認をお願いいたします。

一番上に、「第 2 3 7 回東京都都市計画審議会 資料一覧」という A 4 横の 1 枚の紙がございます。

次に、A 4 横 1 枚の「議案一覧表」がございます。

その下に、薄茶色表紙の冊子で、「議案・資料」という冊子がございます。

その下に、水色の表紙で、「議案・資料 別冊 委員の異動報告・委員名簿・幹事名簿」という、薄いホチキス止めでございます。

次に、今度はクリーム色の表紙、「議案・資料 別冊 意見書の要旨」でございます。

最後に、桃色の表紙で、防災街区整備方針の資料が 2 種類、薄いものと厚いものがございます。それぞれ表紙の左上に、防災街区整備方針①、こちら①は概要書でございます。ホチキス止めです。防災街区整備方針の②、こちらは本編で、厚い冊子となっております。

お配りいたしました資料は以上でございます。よろしゅうございますでしょうか。

それでは、本日の日程についてでございます。恐れ入りますが、上から 2 番目にございました「議案一覧表」A 4 横の表を御覧ください。

議事の日程でございますが、日程第 1 から日程第 7 まで、議題が合計 1 1 件ございまして、全て議決案件でございます。

それでは、原田会長、よろしくお願いいたします。

【原田（保）会長】 それでは、委員の皆様方には、本日は御多忙の中御出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

まず初めに、本日の会議は公開で行いますので、傍聴者及び報道関係者の方々に入室をいただいております。御了承いただきたいと思います。

次に、傍聴者の皆様方に申し上げます。

当審議会の会議を傍聴する際は、お手元に配付しております「傍聴に当たっての注意事項」を厳守されるようお願いいたします。

次に、委員の異動につきまして御報告をさせていただきます。

お手元の、水色の表紙の「議案・資料 別冊 委員の異動報告・委員名簿・幹事名簿」を御覧ください。

まず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々を御紹介申し上げます。

まず、議席番号17番、東京農業大学地域環境科学部教授、水庭千鶴子委員でございます。

【水庭委員】 水庭と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

【原田（保）会長】 次に、議席番号20番、東村山市議会議長、土方桂委員でございます。

【土方委員】 土方でございます。よろしくお願いいたします。

【原田（保）会長】 なお、委員の方の議席につきましては、規則に基づきまして、2ページに記載している委員名簿の議席番号のとおりと定めますので、御了承をお願いいたします。

それでは、これより審議に入りますが、限られた時間の中での審議でございますので、議事の進行等につきまして、御協力をよろしくお願いいたします。

【原田（保）会長】 それでは、議事に入らせていただきます。

まず、日程第1といたしまして、議第7547号と議第7548号を一括して議題といたします。

山崎幹事の説明を求めます。

【山崎幹事】 日程第1、議第7547号、中野区中野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、お手元の薄茶色表紙の「議案・資料」11ページから33ページまでとなります。

「議案・資料」14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。

用途地域の変更箇所は、モニター上、赤色で囲まれている区域で、中野駅の西側に位置した、面積約0.8ヘクタールの区域です。

本地区は、木造の老朽化した建物や幅員の狭い道路が多く存在しており、防災性の向上が課題となっております。また、オープンスペースが不足していることから、広場や緑地空間

の整備など市街地環境の向上が求められています。

本地区において、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ため、中野区において囲町地区地区計画などを変更するとともに、囲町西地区第一種市街地再開発事業の決定をすることとしており、これに合わせて用途地域の変更を行うものでございます。

ここで、参考として、中野区が決定・変更いた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ページまでと併せて、モニターを御覧ください。

地区計画の区域約３．５ヘクタールのうち約０．８ヘクタールのＢ地区について、土地利用の方針等を定めています。

Ｂ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、歩道状空地、敷地内通路を定めるとともに、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限等を定めています。

次に、第一種市街地再開発事業についてです。

「議案・資料」２２ページと併せて、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地区内の約０．８ヘクタールです。

モニター上のパースは、本事業で整備予定の施設建築物のイメージです。主要用途は共同住宅、店舗、事務所及び駐車場等となっており、延べ面積は約５万６，０００平方メートルとなっています。

また、公共施設として、区画道路を整備する予定となっています。

次に、高度利用地区の変更についてです。

「議案・資料」１９ページと併せて、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０．８ヘクタールです。

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。

ただいま御説明いたしました、都市計画の決定や変更に合わせて、約０．８ヘクタールの区域において用途地域を変更いたします。

変更の内容として、第一種中高層住居専用地域、建蔽率６０％、容積率２００％であったものを、建蔽率はそのままで、第一種住居地域、容積率３００％に変更いたします。

また、今回の用途地域の変更に合わせ、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、本案件について、令和４年２月１７日から２週間、公衆の縦覧に供しましたところ、２名から２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」１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。

都市計画に関する主な意見は、１ページ（１）になりますが、「今回の都市計画変更は杉並区高円寺北一丁目で生活する住民に多大な影響があり、直ちに中止すべきである。高円寺北一丁目は、第一種低層住居専用地域で高さ制限１０メートルの閑静な住宅街である。過去にも、警察大学校跡地開発では、多くの住民の反対の声を無視して、大規模開発が行われた。その影響は、騒音、風害、日影増など多くあるが、これを進めた中野区、東京都などは責任も取らない。２つの大学による影響も、全て住民に犠牲が押し付けられている。その反省もなく、そのすぐ隣の今回の都市計画変更は認められない。」というものです。

これに対する都の見解は、「本地区を含む中野駅周辺一帯は、「中野区都市計画マスタープラン」において、「広域中心拠点」として、多様な都市機能の集積、交通結節点の整備を推進することとなっている。

今回の計画は、区のマスタープラン等を踏まえ、老朽化した低層住宅が密集している市街地の更新や広場の整備などによる防災性の向上や、商業・業務・都市型住宅の整備、補助第２２１号線や歩行者空間の整備等による交通ネットワークの形成などを図るため、中野区が実施する地区計画の変更や市街地再開発事業の決定とあわせ、用途地域の変更を行うものである。

周辺環境への影響については、準備組合が、東京都環境影響評価技術指針を踏まえ、予測評価を実施しており、その予測評価では、日影については、規制値を超えない計画としている。また、敷地西側に約９４０平方メートルの広場状空地等を整備し、周辺の住宅地との離隔距離を確保するとともに、塔状の建物計画とすることで、影響の低減を図ることとしている。

風環境については、植栽等による適切な対策を講じることにより、建設後においてもおおむね従前と同程度の低中層市街地相当の風環境が確保される計画となっている。また、今後計画の具体化に合わせて影響の軽減について検討すると準備組合から聞いている。」というものです。

議第７５４７号の説明は以上です。

次に、議第７５４８号、足立区谷中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、お手元の薄茶色表紙「議案・資料」３５ページから４８ページまでとなります。

「議案・資料」３８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。

用途地域の変更箇所は、モニター上、赤色で囲まれている区域で、東京メトロ千代田線北綾瀬駅に近接し、地区の南側には、環状７号線が東西方向に通り、西側には都市計画道路補助第１０９号線が南北方向を通る、面積約１．２ヘクタールの区域でございます。

足立区の都市計画マスタープランにおいて、北綾瀬駅周辺は地域拠点に位置付けられ、駅前の交通結節機能を向上させるとともに、主にファミリー層でにぎわう駅周辺のまちづくりを進め、利便性の高い駅前となるよう都市機能の更新を図るなどとしています。

今回、駅前交通広場や駐輪場の整備、快適な歩行空間の確保、大街区化した敷地での商業施設の誘導によるにぎわいの創出など、駅周辺の土地の有効利用を促進するとともに、北側の住宅地と調和した街並みの形成と区域内の住環境の維持保全を図るため、足立区による北綾瀬駅周辺地区地区計画の決定に合わせ、用途地域の変更を行うものです。

ここで、参考として、足立区が決定する地区計画について御説明いたします。

「議案・資料」４６ページの計画図２と併せて、モニターを御覧ください。

地区計画の区域約４．２ヘクタールについて、地区を４地区に区分し、それぞれ土地利用の方針等を定めます。

地区整備計画では、地区施設として、地上部には区画道路と歩道状空地を定め、２階レベルの改札口から計画区域内につながる嵩上げ式広場を新設いたします。

また、地区の特性に応じて、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等を定めます。

恐れ入りますが、資料をお戻りいただきまして、「議案・資料」３９ページの計画図と併せて、モニターを御覧ください。

ただいま御説明いたしました、地区計画の決定に合わせて、用途地域を変更します。

変更内容につきましては、右下の表に示してございます。

変更の主な内容は、計画図中①の区域について、第一種中高層住居専用地域、建蔽率６０％、容積率３００％であったものを、近隣商業地域、建蔽率８０％、容積率４００％に変更いたします。

また、今回の用途地域の変更に合わせて、足立区において、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、本案件について、令和４年２月１７日から２週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

日程第１の説明は以上です。

【原田（保）会長】 それでは、日程第１につきまして御質問、御意見等、あったらよろしく願いいたします。

原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 中野区囲町西地区の地区計画の用途地域のことについてお聞きします。

本計画は、同地における第一種市街地再開発事業に伴って、その地域の用途地域を変更するものです。

この地域は、中野駅から線路沿いの住宅街を一掃して、巨大なビルが何棟も建てられる、一連の計画が進められている地域に当たります。中野区のこの地域の開発の最後の土地と言って過言ではありません。

この地域は、駅至近で、かつ、落ち着いた住宅街でしたが、中野警察大学跡地の巨大開発によって、環境が一変し、とうとう、意に反して、住環境を追われる住民が出てくるという、重大局面に至っています。

一体、東京都は、いつからこういう非民主的な街づくりが行われるようになったのでしょうか。

少なからずの反対を押しきって進められる再開発の価値観は、駅前には、高容積の建物を建てなければもったいないという、金が最優先の街づくりであり、それは、街壊しにほかなりません。

今回の計画の隣は、もう杉並区でして、その用途地域は、第一種低層住居専用地域であり、高さ１０メートルの大海原が広がっています。その隣に、今回、高さ９０メートルの建物が建つことになるわけです。

都心のビル群に建つわけではありません。すぐ隣は住宅街なんです。そのことをしっかりとイメージして、答弁していただければと思います。

これまでの常識からは、そんなところに建つはずのない超高層ビルがなぜ建つのか、お聞きします。

この地域は、第一種中高層住居専用地域であり、現状、２００％の容積率ですが、高度利用地区で容積率の最高限度が５５０％になります。容積率設定の考え方を伺います。

【山崎幹事】 議長、山崎幹事

【原田（保）会長】 山崎幹事、どうぞ。

【山崎幹事】 本地区は、中野区都市計画のマスタープランでは、広域中心拠点として、都市型住宅等の整備による土地の高度利用や、都市計画道路補助 2 2 1 号線の整備などが位置付けられておりまして、この位置付けなどを踏まえ、用途地域等に関する指定基準に基づき、第一種中高層住居専用地域、容積率 2 0 0 % から、第一種住居地域、容積率 3 0 0 % に変更いたします。

また、東京都高度利用地区指定方針及び指定基準等に基づき、広場の整備や建築物の壁面後退、子育て支援住宅等の確保により、2 5 0 % の容積緩和を行いまして、指定容積率 3 0 0 % への変更と併せて、容積率の最高限度を 5 5 0 % としております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 広域中心拠点と、勝手に押しつけて、住民の追出しを行っていくと。

壁面後退とか広場整備とか答弁されましたが、それで 2 5 0 % も緩和されているわけですよ。本来は 2 0 0 % のところが、壁面を後退して、広場を整備で、2 5 0 % 緩和と。

本来なら、同じ敷地面積で 4 0 メートルとか、数十メートルしか建たないような場所に、広場をつくったり、壁面を数メートル後退させるだけで、逆に、9 0 メートルの超高層ビルが建ってしまうわけです。

逆に、広場を小さくして、壁面後退させなければ、数十メートルのビルに留まっていたという話なわけですよ。

何の緩和なんですか、これは。とんでもない話です。

本議案で、用途地域は、第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更されます。これは、容積率で 1. 5 倍となる 3 0 0 % に引き上げるだけではなく、建築物の違いが出てまいります。

そこでお聞きしますが、用途地域変更で第一種住居地域に変更されることで、どのような用途の建築物の建築が可能になるのか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 第一種住居地域に変更されることによりまして、例えば、床面積が 3, 0 0 0 平方メートル以下の店舗や事務所などの建築が可能となります。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 3, 0 0 0 平米以内の大規模店舗の設置が可能となります。同じ住

居地域といえども、杉並区の第一種低層住居専用地域と、今回の中野区の第一種住居地域とは用途地域の規模に相当の差が開くことになるわけですね。全然違う街になります。90メートルの高層ビルから、杉並区側の住宅までの最短の離隔距離は何メートルか。

【原田（保）会長】 山崎幹事、どうぞ。

【山崎幹事】 今回の市街地再開発事業で計画する建築物から、杉並区側の住宅までの、最短の離隔距離は、低層部で約40メートル、高層部では約55メートルとなっております。

なお、本地区の西側、杉並区側には、広場を配置いたしますとともに、高層部の壁面を後退させることなどによって、高層ビルをできるだけ東側に寄せ、杉並区側の住環境に配慮した計画としてございます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 いろいろ配慮したとして、たった55メートル先に90メートルのビルがそびえるわけですよ。第一種低層住居専用地域の海原に。覆いかぶさるような、圧倒的な圧迫感です。

一低層のすぐ隣に、地上90メートルのビルが建ち、その1階になるのでしょうか、2階になるのでしょうか、大規模な商店が現れることになれば、正に街は一変することとなります。

今回の用途地域の変更は、こうした杉並区とか他地域とのゾーニング上、適切なものと言えるのでしょうか。大変な喧騒が住宅のすぐ横にやってくることになるわけです。

そのコンセンサスは全く、地域一体でできてはいません。ディベロッパーと行政が、この地域にはこういう街づくりが必要なんだと、上から押しつける都市計画は、古い時代の都市計画であり、見直しが必要です。

同地域における再開発事業は、既にそのスケジュールを示していますが、そこには、今回の都市計画決定を見込み、来年にはもう組合設立認可と権利変換計画認可が行われる予定となっております。都計審の通過から権利変換計画まで、最長でも1年半しか考えていないと推察されます。

国交省のデータによれば、都市計画決定から権利変換計画認可までは、通常5年ほどかかるということを指摘する識者もおありまして、その点で、余りにも性急なスケジュールといえ、地権者の合意がどれほど取れているのか不安に思います。

そこでお聞きしますが、市街地再開発事業の権利者の同意率は何%か。

【原田（保）会長】 山崎幹事。

【山崎幹事】 中野区からは、再開発事業の検討を進めることに同意する権利者の割合は、約８０％と聞いております。

なお、中野区が決定いたします市街地再開発事業の都市計画については、今年４月の区の都市計画審議会において、賛成多数で議決されておりまして、都市計画決定後は、準備組合が地権者等との協議を重ね、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】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 約８０％の同意率みたいなことを言いましたが、再開発を進めることに賛成の人はという注釈が付きましたね。

再開発自体に異論はないけれども、今のやり方については非常に疑問があるという方も、中にはたくさんいらっしゃるわけです。かなりの割合の人たちが、再開発自体に反対していることがわかります。

実際、中野区長や中野区議会の建設委員会所属の議員、中野駅周辺整備・西武新宿線沿線まちづくり調査特別委員会の議員あてに、地権者から要望書が提出されており、そこには、拙速な事業の進め方には反対とし、準備組合に参加されていない方のほか、準備組合の中にも、現計画に反対の立場の方が、一定数いらっしゃるということです。

情報開示も議論も不十分で、地権者の意思を十分に反映しているとは言いがたいと、強く指弾しています。

以上の状況から、中野区民、杉並区民、両方から、批判の声が上がる同計画に賛同することはできません。コロナを盾にした不十分な住民説明を改善すること、住民から寄せられている情報の開示請求に、しっかりと準備組合が答えることも求めて、質疑を終えます。

【原田（保）会長】 本件につきまして、ほかに御意見、御質問等はありませんか。
青山委員、どうぞ。

【青山委員】 中野区囲町の計画なんですが、これは、薄茶色の資料の１４ページと２５ページのパスとを見ると、よく分かると思います。

現在、ここには多くの方が住んでいますが、１４ページの図に補助２２１号線と書いてある道路は、現在は、１車線の道路で、歩道はなく、この１４ページの地図で言うと、左側に高円寺中学校、今は高円寺中学校じゃないんですが、環７を高円寺駅から来る人は、ここを歩道で渡って、このあと、歩車分離されていない１車線道路をこちらの方に向かってくと。

中野駅から来る道路は、現在、道路と言えるほどの道路は、途中で切れていて、ないという状態のところなので、長い間、この道路をつくるというのは懸案になっていたもので、今回、

民間の再開発という形で、ここに道路ができるというのは、まだ部分的なんですけれども、一つの前進かなと思います。

それから、25ページのパースで分かるように、南側に線路がある場所なので、一定の高さ、90メートルということですが、その分は、壁面後退と広場ということで、確保されるという形になっているので、ある意味、現在の都市計画と建築基準法のもとでは、ぎりぎりのところでそういった再開発が成り立って、ようやく数十年の懸案であった道路ができるという再開発と捉えるのが自然であると思います。

ただし、警察学校跡地の再開発とも通じて、中野区と杉並区との調整がとれてないということも、問題として一方でありますので、私は、この会議でも、中野駅の西口広場の案件が出たときに、この案件自体は極めて優れた計画だけれども、周辺の、特に杉並区との調整が全くとれていないのは問題ではないかということを指摘した覚えがございます。

この再開発自体の、囲町西地区の問題ではなくて、むしろ、中野区と杉並区との調整というのが、都市計画において余りにも、ここは長い間調整がとれていないという地域なので、この案件とは別途、両区の調整というのは必要ではないかと思います。

いずれにしろ、囲町西地区の再開発は、よくここまで話が進んだと評価すべきであって、この都市計画審議会としては、話を進めるという方に、私は賛成する意見を申し述べさせていただきます。

【原田（保）会長】 それでは、田中委員が先ほど手を挙げておられましたので、田中委員、どうぞ。

【田中委員】 中野区の案件ですので、区は違うんですけれども、23区内の用途地域変更の案件ですので、一言申し上げたいと思います。

先ほどからの委員のお話を伺っていて、違和感を覚えたのですが、あたかも地域の声が反映されていない用途地域の変更だと言わんばかりの物言いですが、それはおかしいと言わざるを得ません。

中野区中野四丁目地区の都市計画用途地域の変更については、中野区の中野駅周辺まちづくりというグランドデザインに基づいて、地元が主体となって、区民と民間事業者と行政とがビジョンを共有して、街づくり構想を策定してきたという経緯があります。

それを踏まえて、中野区として計画決定するものですよね。本日の都計審に対する中野区長からの申入れにしても、その決定のプロセスには、中野区議会の建設委員会での議論があり、中野区の都市計画審議会での議決があるわけです。

それは、そこに参加する区議会議員や、区民の方々の意見が、当然、しっかりと反映されているものであるわけです。それを、さも十分ではないという物言いは、いかがなものかと思えます。

東京都の都市計画審議会は、各区市町村の意見を最大限尊重して、それを踏まえた審議を行う場ではないでしょうか。

私は、この場に23区の区議会の代表としての立場で参加しておりますので、言わずもがなと思うのですが、都の都市計画審議会において諮られる用途地域の変更についても、本日の審議に至るまでの地域におけるプロセス、区議会におけるプロセス、さまざまなプロセスを経た区民の声、区議会の声をしっかりと反映させたものであるということを、その重みを決して忘れてほしくはございません。

先ほどの発言の中に、非民主的、コンセンサスが全くない、勝手に決めた、そうした意見開陳は、先ほども申し上げましたとおり、違和感しか覚えません。そのことを強く申し添えさせていただきたいと思えます。

【原田（保）会長】 高島委員、どうぞ。

【高島委員】 基本的には、日程第1については、両議案に賛成ということで、お話をさせていただきたいと思えます。

特に、先ほどから、お2人の委員から、中野区の決定について、賛成の御発言がありました。全く同意見でございまして、是非賛成という形で進めていただけたらと思っております。

もう一点、実は、足立区の谷中の件についてでございますが、是非、各委員の先生方には賛成していただきたいというお願いでございます。

実は、この北綾瀬という駅は、東京都内でも珍しく、3両編成で、綾瀬駅までの1駅だけの車両で駅の機能がございました。

また、環7が、駅舎の北側にございまして、乗車する方が急いでいくために、何回か事故も起きたという経緯がございます。

足立区、東京都、メトロの御協力をいただいて、10両編成の始発を出すことができました、スタートさせていただいたのが、ごく最近でございます。

それに伴いまして、ペDESTリアンデッキを北側に設けて、利用者の安全を確保したという経緯がございます。

その中で、今回、この北綾瀬の地区計画と用途地域変更が具体的になったわけで、特に、この地域は、何十年と自転車置き場になっていたところで、駅前でありながら、全く街づく

りができなかったという、大変厳しい地域でございました。

おかげさまで、多くの皆さんの御協力をいただいて、今回、今日の都市計画審議会の案件になったわけですので、是非、私どもは、各委員の先生方に御理解をいただきたいというお願いでございます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 先ほど、青山委員から、221号線は1車線で、歩道がない、というお話がありましたけれども、青山先生が歩いてないとは思えないのですけれども、正に人の道になっておりまして、車が歩行者に対して、あるいは、ベビーカーを引くお父さん、お母さんとかに対して、気を遣って車が走るような場所があります。

これが、都市計画道路がつくられていけば、車の道になってしまって、歩道は今よりも、歩行者から比べたら格段に狭くなることとなります。

東西の行き来が便利になると言いますが、今、5～6メートルの道を、みんなが歩行者優先で歩いているわけですよ。これが、道路が中心になったら、歩道を狭く苦しく皆さん歩かなきゃいけなくなっちゃうんですね。

しかも、南北の行き来は各段に不便になります。今まで自由に南北に行けていたような、線路沿いにはパン屋さんとかもいろいろあったわけですが、この人たちが南北を無理に渡ったりすることによって、お年寄りやお子さん方がですね、事故は起きるわけです。

地域から、こんなところに都市計画道路ができれば大変なことになるぞ、という声が出ているのが実際です。

線路沿いには、パン屋さん、倉庫、職人さんもいらっしやいまして、皆さん、反対で、それを応援する地域住民の皆さんもたくさんいらっしゃるんです。

余りにも長い間このままだったと、青山先生がおっしゃいましたが、それが何よりも物語っているわけです。この地域に、そう簡単に通せるような道路じゃなかったわけです。

くしくも、青山先生のお父さんは、中野区の有名な区長さんだったわけですが、そのときになぜできなかったのかと言われれば、本当に住民思いの区長さんでいらっしやいましたが、なぜできなかったのかということは、それでよく分かるのではないかと思います。

あと、私の意見に対して、違和感、感じるという御意見もありましたので、一言付さなければいけないと思っているのですが、そうおっしゃるからには、街を歩いたことがあるということなんでしょうか。

そうすれば、知っていると思いますが、沿道に、測量反対の札がばあ一つと貼ってありま

す。のぼりも立っています。それを、地域の人たちがみんなで応援しているという状況もあります。違和感は、むしろ、先ほどの意見に、地域住民からすれば、感じたなというところ
です。

グランドデザインに基づいて民間企業と行政がという話もありましたが、正に、そこに住民が入りきれていないと、そこに問題があるわけです。ですから、議決があった後も、多くの委員に対して、批判の声、住民からの書面とかが届けられているという実態があります。

そのことを是非知った上で、違和感は感じていただきたいなど。

あと、北綾瀬については、高島先生から、是非賛成してほしいというお話がありましたので、一言付させていただきます。

この地域の再開発は、正に住民から求められておりまして、スーパーとか、大きな店舗も欲しいなど、むしろ、求められていた地域です。

私の同僚も公約に掲げた計画でありまして、賛成させていただきます。

【原田（保）会長】 各委員からいろいろ御意見をいただきましたが、事務局から何か御発言はありますか。よろしいですか。

例えば、先ほどの中野区の案件に関連して、中野区と杉並区との調整みたいな話がありましたが、それについて、東京都の考えがもしあったら、お聞かせいただければと思います。

では、山崎幹事

【山崎幹事】 中野区と杉並区、区境に位置しているということでございまして、本件につきましては、中野区が杉並区に対しまして、市街地再開発事業の概要や、周辺環境への影響などについて説明するなど、調整をしながら実施していると聞いております。

今後の案件につきましても、そうした区境といいますか、複数の区にまたがるような案件につきましては、相互によく調整しながら進めていくよう、区に言っていきたいと考えております。

【原田（保）会長】 それでは、日程第1につきまして、ほかにございませんですか。

ございませうでしたら、これから採決に入らせていただきます。

まず、議第7547号、中野区中野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 〕

【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。

次に、議第 7 5 4 8 号、足立区谷中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 〕

【原田（保）会長】 全員賛成と認めます。

よって、本案は原案どおり決定をいたしました。

【原田（保）会長】 次に、日程第 2 といたしまして、議第 7 5 4 9 号と議第 7 5 5 0 号を一括して議題に供します。

山崎幹事の説明を求めます。

【山崎幹事】 日程第 2、議第 7 5 4 9 号、臨海副都心青海地区地区計画の変更について、御説明いたします。

資料は、お手元の、薄茶色表紙「議案・資料」4 9 ページから 6 3 ページまでとなります。

「議案・資料」6 2 ページの位置図と併せて、モニターの航空写真を御覧ください。

本地区は、臨海副都心の南西部に位置する、面積約 1 1 7 ヘクタールの区域でございます。

平成 3 年 1 月に当初の地区計画を決定し、その後、臨海副都心まちづくりガイドライン等に基づき、開発計画の具体化に合わせ、順次、地区整備計画を定め、段階的な開発整備が進められております。

次に、地区計画の変更内容について御説明いたします。

「議案・資料」6 3 ページの計画図と併せて、モニターを御覧ください。

地区の北側の青海 1 区域内に位置する、T 2 街区、約 4. 2 ヘクタールにおきまして、開発計画の具体化に伴い、計画的な土地利用転換を図り、良好な都市環境を形成するため、地区整備計画を追加する変更を行います。

地区施設として緑地 2 号を位置付け、建築物等に関する事項として、容積率の最高限度 3 0 0 %、建築物等の高さの最高限度 1 1 0 メートル、壁面の位置の制限などを定めます。

なお、本案件について、令和 4 年 2 月 1 7 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。

次に、議第 7 5 5 0 号、品川駅周辺地区地区計画について説明いたします。

資料は、お手元の、薄茶色表紙「議案・資料」6 5 ページから 1 0 2 ページまでとなります。

「議案・資料」8 8 ページの位置図と併せて、モニターの航空写真を御覧ください。

本地区は、西側を国道１５号、東側は鉄道用地に挟まれた約２１．６ヘクタールの区域です。また、ＪＲ山手線・京浜東北線の品川駅及び高輪ゲートウェイ駅、都営地下鉄浅草線・京浜急行本線の泉岳寺駅に接しております。

本地区は、平成２８年４月に地区計画を決定しており、現在までに、区域１から区域６までについて地区整備計画を策定し、順次、開発が進められております。

「議案・資料」９８ページの参考図４と併せて、モニターを御覧ください。

今回、区域４－２のうち、約０．７ヘクタールにおいて、港区が決定する市街地再開発事業に合わせて、地区整備計画を追加いたします。

また、京浜急行本線の地平化などの品川駅の再編などに合わせて、赤色で塗られた約３．３ヘクタールを地区計画の区域に追加いたします。また、区域Ａ及びＢとして、地区整備計画に区分を追加いたします。

「議案・資料」９０ページの計画図２－１と併せて、モニターを御覧ください。

地区計画では、区域４－２において、デッキレベルに、歩行者通路１１号、１３号、地上に、広場５号及び歩道状空地７号、８号などを地区施設に位置付けます。

次に、「議案・資料」９１ページの計画図２－２と併せて、モニターを御覧ください。

区域Ａ、Ｂ及び区域６においては、デッキレベルに、駅広場２号、歩行者通路１５号から２１号までを、主要な公共施設及び地区施設に位置付けます。

このほか、区域４－２では、建築物に関する事項として、容積率の最高限度９５０％、建築物等の高さの最高限度１１５メートル、壁面の位置の制限などを定めます。

参考として、港区決定の第一種市街地再開発事業について、御説明いたします。

「議案・資料」１００ページの計画図１、施行区域図と併せて、モニターを御覧ください。

再開発等促進区の区域４－２に、第一種市街地再開発事業を決定するものでございます。区域面積は、約０．７ヘクタールでございます。

なお、本案件について、令和４年２月１７日から２週間、公衆の縦覧に供しましたところ、１名から１通の意見書の提出がありました。

クリーム色表紙の「意見書の要旨」５ページから６ページまでを御覧ください。

その他の意見として、「高輪ゲートウェイ駅の正面に位置し、本来、最もアクセスが便利な高輪二丁目の住民は、現状のままだと高輪二丁目交差点または泉岳寺交差点まで迂回する外回りで高輪ゲートウェイ駅にアクセスすることとなる。

既にＪＲの暫定開業は始まっており実感として住民は不便さを感じている。

そのため、地区計画の中心となる「高輪ゲートウェイ新駅」の駅前広場から直線的に放射19号線道路に面す5号広場から、向かいの高輪二丁目エリアに直接に直線的な歩行者のアクセスを敷設することを要望する。例えば、横断歩道や陸橋である。」というものです。

これに対する都の見解といたしまして、5ページ右枠に記載のとおり、「港区が策定した「三田・高輪地区まちづくりガイドライン」では、歩行者のアクセス性向上を図るため、まちづくりに合わせ泉岳寺交差点から高輪二丁目交差点の間で、国道15号を横断する歩行者ネットワークを検討することとなっている。

なお、品川駅北周辺地区の開発事業者であるJR東日本及び再開発準備組合と泉岳寺周辺の再開発準備組合等において、国道15号を横断する歩行者デッキネットワークの検討・調整が行われていると事業者から聞いている。」というものです。

日程第2の説明は以上です。

【原田（保）会長】 それでは、日程第2について、御質問、御意見等あればよろしくお願いいたします。

原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 臨海副都心青海地区地区計画の変更について、反対の立場から意見を述べます。

本計画は、トヨタの民有地である青海地区T2街区に、バスケットボール競技場や商業施設などを含む、高さ110メートルを限度とした施設建設を可能とする地区計画の変更です。

トヨタは、プロバスケットボールチームを持っており、その所有地にバスケットボール場がつくられるということに、異論があるものではありません。

しかし、青海地区地区計画全体という大きな視点で、この地域を見回した場合、実は、都民の多くは、この地域がどのように変化していくのか、全く分からなくなっているのが現状です。

臨海副都心として、気の遠くなるような、多額の税金をかけてつくられた青海地区ですが、ゆりかもめを通したり、道路を通したりしても、なかなか魅力を集めることができずに、都の関連施設や特別支援学校を設置してみたり、広大な空き地がそのままだったり、この地域のビジョンは曇り続けてきました。

この地域では、一貫して、都民のニーズというものが取り上げられてきませんでした。トップダウンの副都心開発と大企業主体の街づくりが進められ、その中でT2街区のように、

都有地が切り売りもされています。

都民にとって、そのニーズに応えた、一貫性のある街づくりとは言えない状況に陥っているのではないのでしょうか。

一方で、東京都は、東京ベイ e S G まちづくり戦略を発表し、この青海地区は、戦略上、主要な地域として位置付けられています。

今回のトヨタの施設も、かなりの巨大な施設で、ヴィーナスフォートも閉館する中にあって、それなりに地域一体のビジョンがなければ、投資できるような規模の施設ではありません。

東京都と企業の間では、かつて破綻した臨海再開発がよみがえるような、ビジョンと具体策が共有されていることがうかがえますが、私たち都民にはなかなか見えてきません。

この地域は、東京都が委託した調査で、何と、カジノ、I R の最適地とされた地域でもあります。その開発の動向は多くの都民の不安にもなっています。

こうした青海地区における都民不在の街づくりに反対する立場から、本議案には反対いたします。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 続けて、意見をさせていただきます。

品川駅周辺地区地区計画の変更について、意見を述べさせていただきます。

本計画変更は、品川駅周辺の開発に伴って、区域 4－2 の再開発、さらに、リニア新幹線の整備が進む中で、京浜急行の地平化や、それと合わせた品川駅周辺の歩道整備などが行われる計画となっています。

京浜急行の地平化や歩道の整備は、住民の要求です。一方で、区域 4－2 での再開発ビル建設は、ただでさえ 7 0 0 % と高い容積率を、さらに 9 0 0 % へと、規制緩和する計画で、環境負荷を及ぼします。

高輪ゲートウェイだけでも、大変なエネルギー消費と、都内屈指の温暖化ガス排出を余儀なくされますが、この地域の容積緩和で更なる開発が行われることは、放射 1 9 号線沿いの連続した開発に、道を開くものです。

品川駅周辺の地区は、巨大開発が巨大開発を呼ぶという状態になっており、地域住民の生活ニーズに耳を傾けず、気候変動対策はそっちのけの計画であり、持続可能な街づくりとは言えないということを強調しておきたいと思います。

そして、本計画の最大の問題は、何とんでも高輪築堤の破壊です。4－2 街区は、高輪

築堤の遺跡と重なっており、認められません。駅舎街区についても、5街区、6街区から連なる高輪築堤の保存という観点から、何ら検証がされていません。

高輪築堤という、世紀の大発掘があったのにもかかわらず、一部現地保存にとどめ、多くを記録保存と称して、破壊し続けていることについては、何と、イコモス本部から、イコモス国内委員会とイコモス本部がありますが、ヘリテージアラートがイコモス本部から発せられました。

高輪築堤の価値の高さと、日本の開発がもたらす、遺跡・遺構破壊のあり方に、国際社会から警鐘が鳴らされていると捉えるべきです。

高輪築堤は、5街区、6街区で遺構が発見されることが間違いなく、これを記録保存とせず、全面保存することも求め、意見の開陳とします。

【原田（保）会長】 ほかに日程第2につきまして、御発言はございませんですか。

それでは、御発言がないようですので、日程第2につきまして採決に入らせていただきます。

まず、議第7549号、臨海副都心青海地区地区計画の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔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。

次に、議第7550号、品川駅周辺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〕

【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】 次に、日程第3といたしまして、議第7551号と議第7552号を一括して議題に供します。

朝山幹事、説明をお願いします。

【朝山幹事】 日程第3、議第7551号、東京都市計画都市高速鉄道第1号線分岐線の都市計画変更、及び議第7552号、東京都市計画都市高速鉄道京浜急行電鉄湘南線の都市計画変更につきまして、一括して御説明いたします。

資料は、お手元の、薄茶色表紙「議案・資料」１０３ページから１１３ページまでを御参照ください。

初めに、薄茶色表紙「議案・資料」１０６ページの位置図と併せて、モニターを御覧ください。

都市高速鉄道第１号線分岐線は、都営浅草線及び京浜急行本線の泉岳寺駅から品川駅に至る、延長約１．２キロの路線でございまして、昭和３９年に都市計画決定されております。

また、都市高速鉄道京浜急行電鉄湘南線は、京浜急行本線の泉岳寺駅から大森海岸駅に至る、延長約５．１キロの路線でございまして、このうち、泉岳寺駅から北品川駅までにつきましては、平成３０年に都市計画決定されております。

先ほど日程第２、議第７５５０号、東京都市計画地区計画品川駅周辺地区地区計画の変更で説明がありましたとおり、このたび、港区高輪二丁目地内におきまして、都市高速鉄道の区域を施設建築敷地に含みます、品川駅北周辺地区第一種市街地再開発事業が予定されております。

本案件は、市街地再開発事業の事業計画において、都市高速鉄道が存するように定め、その機能を保全するため、施設建築敷地内の都市高速鉄道の区域について、立体的な範囲を都市計画として定めるものでございます。

続きまして、今回、都市計画に定める立体的な範囲を御説明いたします。

「議案・資料」１０７ページの計画図１及びモニターを御覧ください。

こちらでは、都市高速鉄道第１号線分岐線の区域を緑色に着色しており、このうち、立体的な範囲を定める箇所を黒色の斜線で表示してございます。

次に、「議案・資料」１０８ページの計画図２及びモニターを御覧ください。

こちらでは、都市高速鉄道第１号線分岐線の縦断面図及び横断面図において、立体的な範囲を定める部分を黒色の斜線で表示してございます。

また、都市高速鉄道京浜急行電鉄湘南線についても、ただいま御説明した都市高速鉄道第１号線分岐線の計画内容と同様の変更としてございまして、「議案・資料」１０９ページから１１３ページに表記しております。

なお、これらの案件につきまして、２月１７日から２週間、公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出はございませんでした。

日程第３の説明は以上でございます。

【原田（保）会長】 それでは、日程第３につきまして御意見、御質問がございましたら
よろしくをお願いします。

〔 「なし」の声あり 〕

【原田（保）会長】 よろしゅうございますか。御発言はございませんか。

それでは、日程第３につきまして、採決に入らせていただきます。

まず、議第７５５１号、東京都市計画都市高速鉄道第１号線分岐線の案件について、賛成
の方は挙手をお願いします。

〔 賛成者挙手 〕

【原田（保）会長】 全員賛成と認めます。

よって、本案は原案どおり決定いたしました。

次に、議第７５５２号、東京都市計画都市高速鉄道京浜急行電鉄湘南線の案件について、
賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【原田（保）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。

【原田（保）会長】 次に、日程第４といたしまして、議第７５５３号を議題に供します。

朝山幹事の説明を求めます。

【朝山幹事】 日程第４、議第７５５３号、福生都市計画道路３・４・２号志茂中央線
の変更について、御説明いたします。

資料は、お手元の薄茶色表紙、「議案・資料」１１５ページから１１７ページまででござ
います。

「議案・資料」の１１６ページの位置図をお開きください。モニターにも同じものを映し
ております。

志茂中央線は、福生市大字福生字志茂を起点とし、福生市北田園一丁目を終点とする、延
長約１．２キロメートルの道路です。

「議案・資料」の１１７ページの計画図とモニターに示した位置図を併せて御覧ください。

志茂中央線のうち、福生市北田園一丁目及び北田園二丁目に位置する多摩橋の橋詰は、令
和元年１１月に東京都・特別区・２６市２町で策定いたしました東京における都市計画道路
の在り方に関する基本方針におきまして、橋詰が未着手の箇所といたしまして検証を行い、

架替え用地としての必要性が低いことが確認されたため、橋詰の廃止を行うことといたしました。

また、秋多都市計画道路 3・3・4 号森山平沢線の起点位置との整合を図るため、志茂中央線の終点位置及び延長を変更することといたしました。

このため、本路線の多摩橋の橋詰の一部区域を変更することといたします。あわせて、本路線の終点位置を福生市北田園一丁目から福生市大字熊川字下河原に変更するとともに、延長を約 1, 180 メートルから約 1, 260 メートルに変更いたします。

なお、本都市計画案を令和 4 年 2 月 17 日から 2 週間、公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出はございませんでした。

また、本都市計画案に対する関係市の意見でございますが、福生市から異議なしとの回答がございました。

日程第 4 の説明は以上でございます。

【原田（保）会長】 それでは、日程第 4 につきまして御質問、御意見、ございましたらよろしくお願いいたします。

〔 「なし」 の声あり 〕

【原田（保）会長】 ございませんか。

それでは、御発言がないようですので、採決に入らせていただきます。

まず、議第 7553 号、福生都市計画道路 3・4・2 号志茂中央線の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【原田（保）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。

【原田（保）会長】 次に、日程第 5 といたしまして、議第 7554 号と議第 7555 号を一括して議題といたします。

朝山幹事の説明を求めます。

【朝山幹事】 目程第 5、議第 7554 号、東京都市計画下水道東京都公共下水道銭瓶町ポンプ場の変更について、説明いたします。

資料は、お手元、薄茶色表紙「議案・資料」119 ページから 121 ページを御参照ください。あわせて、モニターの航空写真を御覧ください。

本都市計画変更は、新設ポンプ施設の稼働により、既存のポンプ施設が不要となることから、銭瓶町ポンプ場の区域の面積を縮小するものでございます。

銭瓶町ポンプ場は、東京駅北側、千代田区大手町二丁目地内に位置し、千代田区及び中央区の約1,140ヘクタールの地域からの汚水を、本施設の南、約6キロメートル、品川区港南一丁目に位置する芝浦水再生センターへ送水する施設でございます。

本ポンプ場は、整備後50年以上が経過し老朽化が進んでいることから、既存のポンプ施設の隣に新たなポンプ施設を整備し、機能を切り替えることで、施設を更新することとしており、平成24年には、新設ポンプ施設に必要な区域を本ポンプ場の区域に加えております。

今般、銭瓶町ポンプ場に流入する汚水の新設ポンプ施設への切替えが完了いたしました。

このため、本案件は、新設ポンプ施設の稼働に伴い、不要となる既存ポンプ施設の区域について縮小する、都市計画変更を行うものでございます。

「議案・資料」121ページの計画図と併せて、モニターの航空写真を御覧ください。

今回、銭瓶町ポンプ場の1万980平方メートルの区域のうち、モニター上の航空写真に黄色で着色した区域について廃止し、5,360平方メートルに面積を変更いたします。

なお、本案件につきまして、令和4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。

また、関係区への意見照会を行った結果、千代田区長から「本件については、都市計画面案のとおり決定されたい。」との回答がございました。

議第7554号の説明は以上でございます。

続きまして、議第7555号、東京都市計画下水道東京都公共下水道浜川ポンプ場の変更について、御説明いたします。

資料は、お手元、薄茶色表紙「議案・資料」123ページから125ページを御参照ください。あわせて、モニターの航空写真を御覧ください。

本都市計画変更は、勝島ポンプ場の整備及び排水ルートの繋ぎ変えにより不要となる、浜川ポンプ場を廃止するものでございます。

浜川ポンプ場は、京浜急行本線立会川駅南東約200メートル、立会川が勝島運河に合流する箇所付近に位置し、品川区の一部、約30ヘクタールの地域から雨水を勝島運河へ放流するとともに、汚水を本施設の南約4キロメートルの大田区大森南五丁目に位置する森ヶ崎水再生センターへ送水する施設でございます。

東京都市計画下水道においては、閉鎖性水域にある勝島運河の水質改善、及び流域の浸水

対策を図るため、本施設の北東約600メートルに勝島ポンプ場を設置し、現在、浜川ポンプ場から勝島運河へ排水している雨水を、京浜運河へ排水することを、平成5年に都市計画決定しております。

今般、浜川ポンプ場流域の勝島ポンプ場流域への切替えが完了いたしました。あわせて、汚水についても、浜川ポンプ場を経由せず森ヶ崎水再生センターへ流下させるルートへの切替えが完了しました。これにより、本ポンプ場の機能は不要となります。

このため、本案件は、不要となるポンプ場を廃止する都市計画の変更を行うものでございます。

「議案・資料」125ページの計画図と併せて、モニターの航空写真を御覧ください。

今回、モニター上の航空写真に黄色で示す区域の浜川ポンプ場を廃止いたします。

なお、本案件につきまして、令和4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。

また、関係区への意見照会を行った結果、品川区長から「計画案のとおりで異議ありません。」との回答がございました。

日程第5の説明は以上でございます。

【原田（保）会長】 それでは、日程第5につきまして、御質問、御意見等がございましたら、お願いいたします。

原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 銭瓶町ポンプ場の廃止について意見を述べます。

本議案の経緯を振り返りますと、銭瓶町ポンプ場の老朽化に伴い、機能をとめることなく新築するため、平成24年、2012年、10年前ですね、ポンプ場の用地を追加し、新設工事を開始。今回、新ポンプ場への機能移転が行われたため、旧ポンプ場を都市計画上廃止する議案が提出されたというのが、この間の経緯であります。

こうした銭瓶町ポンプ場の移設、廃止自体に異論はありません。

しかし、下水道局、都市整備局は、私たち審議委員に対し、ポンプ場移設、廃止に関わる重要な情報提供を欠いているのではないのでしょうか。

ポンプ場の移設、廃止のスケジュールは、そもそも、この地域一体の都市再生特別地区を適用した再開発手続きの一環として行われています。

「議案・資料」を見ますと、都市再生特別地区が参考として記載してあってもおかしくありませんが、今回の議案資料は3ページで終わってしまいます。なぜこのように重要な情報

を、我々審議委員に提供しなかったのでしょうか。

実は、この地域の都市再生特区では、旧銭瓶町ポンプ場廃止後の跡地に、「東京Torch Tower」が建つ計画になっています。日本最高高度390メートルの超々高層ビルとなります。

この超高層ビルは、銭瓶町ポンプ場の移設なくして成り立たない計画ですが、下水道局や都市整備局の関わりは、それだけに留まりません。10年前となる平成24年、2012年に行われた、この都市再生特区の提案は、東京都から行われ、いわゆる行政特区です。

ほとんどの特区提案は民間によって行われてきましたが、この計画は行政が主導して提案している、数少ない事例なんです。

新ポンプ場建設の着手と特区提案は一体のものであり、このとき、容積率は、何と900%から1510%へと膨大な緩和が行われています。

これ全部東京都の提案です。

「東京Torch Tower」が特区にエントリーされたのは、その2年後であり、一連の流れであつたことが見てとれます。

つまりは、ポンプ場の移設、廃止は、超高層ビルの建設に不可欠な事業であり、それを、まさに主導してきた東京都の下水道局や都市整備局が、移設と一体の開発計画を、参考資料としても提示していないことは、都民の財産に関わる重要な情報を隠しておきたいという意図があるのではないのでしょうか。

これ一つ取っても、本議案への不信感は高まります。

「東京Torch Tower」は、いくら東京駅前とはいえ、当初900%の容積率が2倍以上の1860%に緩和されます。そのことによって、390メートルの超高度に達することができます。

ヒートアイランド現象を助長し、開発後の温暖化ガスは4万5,000トンと、たった1つのビルで猛烈な排出量となります。

この開発による地域インフラへの負荷も軽くありません。やみくもな都心の容積緩和は、本来の都市計画を無視する行為であり、気候変動に対する責任も問われていない現状は、容認されるものではありません。

こうした計画にとって、下水道局の持つ所有地が不可欠であること、東京都自らがその計画を主導してきたこと、その経緯を都民が知るために適切な情報が、都民や審議会に提供されてこなかったことは、重大な問題です。

私は、「東京Torch Tower」の開発自体に反対してきましたが、本議案の銭瓶町ポンプ場廃

止は、その経緯からも、その都市再生特区と密接不可分なものとして反対するものです。

同時に、神宮外苑再開発でも指摘しましたが、都市計画審議会における都市整備局の恣意的な情報提供のあり方には、強く抗議し、反対の意見とします。

【原田（保）会長】 ほかに御発言はございませんか。

それでは、ほかに御発言がないようですので、日程第5について採決に入らせていただきます。

まず、議第7554号、銭瓶町ポンプ場の案件について、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。

次に、議第7555号、浜川ポンプ場の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

【原田（保）会長】 全員賛成と認めます。

よって、本案は原案どおり決定をいたしました。

【原田（保）会長】 次に、日程第6といたしまして、議第7556号を議題に供します。

池内防災都市づくり担当部長、説明をお願いします。

【池内担当部長】 日程第6、議第7556号、東京都市計画防災街区整備方針の変更について、説明させていただきます。

お手元の資料としましては、桃色の冊子で、左上にそれぞれ防災街区整備方針①、薄いものと、②の厚手のものがございます。説明は、薄い方の概要書を用いながら説明させていただきます。

まず1ページをお開きください。

本方針の策定の目的でございますが、「未来の東京」戦略や都市づくりのグランドデザインで示す方向性の実現に向け、防災上危険性の高い木造住宅密集地域について、計画的な再開発又は開発整備により、延焼防止機能及び避難機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、安全で安心して住むことができ、魅力的な街並みの市街地へ再生を図ることを目的に、策定するものでございます。

次に、策定の効果ですが、防災再開発促進地区及び防災公共施設を定めることによりまして、耐火建築物等への建替えの促進や、延焼防止上支障のある建築物への除却勧告を行うこ

とが可能となります。

また、防災街区整備地区計画等の活用や、地域住民による市街地整備の取組みなどが可能となります。加えて、都市再生機構のノウハウ活用や、防災公共施設である道路・公園等の体系的・効果的な整備が図られます。

これらの効果により、防災街区の整備が促進されるものと考えてございます。

次に、右側の本方針の法的位置付けでございますが、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律、いわゆる密集法に基づく方針で、これを都市計画に定めるものでございます。

本方針は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる区域マスタープランに即し、都市再開発方針等と整合を図りながら定めるものでございまして、防災街区整備事業など個別の都市計画の上位に位置付けられるものでございます。

次に、2ページをお開きください。

左は、主な経緯でございますが、平成7年の阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、都は、地震に強い都市づくりの一層の推進を図るため、平成9年3月、防災都市づくり推進計画を策定、国も、同年5月に密集法を制定してございます。

平成11年1月、東京都市計画に防災再開発の方針を定めた後、平成16年には防災街区整備方針と名称を改め、防災再開発促進地区を指定しております。

さらに、地震に強い防災都市づくりを進めるため、平成24年からは特定整備路線と不燃化特区制度による集中的な取組みなどによって、木造住宅密集地域の改善に取り組んでまいりました。

なお、防災都市づくり推進計画は、令和2年3月に基本方針、令和3年3月に整備プログラムを改定しております。

続きまして、2ページ右側、本方針を定めるに当たっての考え方について、御説明いたします。

まず防災再開発促進地区の指定の考え方についてですが、防災再開発促進地区とは、「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」をいい、防災街区の整備に資する事業・制度等が既に導入されている、又は導入が確実に見込まれる地区などを指定します。

次に、2の防災公共施設についてですが、これは「延焼防止機能及び避難機能を確保するために整備すべき道路・公園等の公共施設」を指しまして、沿道の建物等と一体となって機

能する公共施設や、防災街区整備事業等が既に導入されている、又は将来導入が見込まれる地区の周辺にある公共施設などを指定しております。

そして、3の都市再開発の方針との関係ですが、防災再開発促進地区は、防災性の向上を目的とした市街地整備の計画が明らかであることから、都市再開発法第2条の3に規定する地区、いわゆる2号地区と整合を図っております。

続きまして、3ページを御覧ください。

本方針において定める内容は、①防災再開発促進地区及び防災公共施設、②防災再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要、③防災公共施設の整備等の概要となっており、このうち②と③については、この分厚い桃色の冊子の中に、別表1、2と記載しておりますので、御参照ください。

次に、3ページ右側、変更の概要についてです。

まず、防災再開発促進地区については、20地区を新たに追加、3地区を除外し、変更前の82から99へと地区数が増加しております。区域拡大した地区と併せますと、合計1,330.6ヘクタールの追加指定となります。

今回の改定では、従来より防災対策に取り組んでいる地区に加えまして、新たに指定した不燃化特区制度を活用する地区など、事業・制度等の実施状況と整合を図るため、都市計画の変更を行うものでございます。

次に、防災公共施設については、防災生活道路等を中心に、変更前の233か所から355か所へと122か所の追加となっております。

次に、4ページを御覧ください。ここからはモニターも適宜御参照ください。

防災街区整備方針と規制誘導、計画・事業等との関係を4ページは示しております。

続きまして、5ページをお開きください。

防災再開発促進地区と防災公共施設の新規指定や区域変更の状況についてですが、新規指定・区域変更した促進地区、あるいは新規指定した防災公共施設に黒丸を付けて、変更状況が分かるように示しております。

一覧は、5ページ及び6ページまで続いてございます。

続いて、7ページの位置図を御覧ください。各促進地区と防災公共施設の位置等についてお示ししております。

灰色に塗られたエリアは、既決定の促進地区を示し、ピンク色は新規指定又は区域変更の地区、緑色は除外した地区を示しております。また、左下がり斜線は既決定の防災公共施設

を含む促進地区、右下がり斜線は新たに追加した施設を含む地区を示してございます。

最後になりますが、意見書の提出についてでございます。

本件を令和4年2月17日から2週間、公衆の縦覧に供しましたが、意見書の提出はございませんでした。

また、本都市計画案について、関係区に意見照会を行ってまいりまして、墨田区から次のような御意見をいただいております。

「本区は、鐘ヶ淵周辺地区において、まちづくりの基本的な計画策定を行うとともに、その具体化に向けた取組みを進める中で、地域のまちづくりの気運も高まっている状況である。

については、都区連携して鐘ヶ淵駅周辺及び密集市街地におけるまちづくりを推進するとともに、補助120号線と東武伊勢崎線の立体交差化の早期事業化を強く要望する。」というものでございました。

都といたしましては、引き続き補助120号線の整備や沿道まちづくりを進めるとともに、地元墨田区における不燃化の取組みを、今後も支援してまいります。また、地元区の街づくりの進捗状況、あるいは交差する道路整備の具体化等を踏まえ、鉄道立体化に向け、区や鉄道事業者と今後も調整を進めていくこととしてございます。

日程6の説明は以上でございます。

【原田（保）会長】 それでは、日程第6につきまして、御質問、御意見があればよろしくお願いいたします。

里吉委員、どうぞ。

【里吉委員】 それでは、東京都市計画防災街区整備方針について意見を申し上げます。

防災街区整備方針は、防災上危険性の高い木造住宅密集地域を対象として、計画的に防災街区を整備するものであり、評価できるものです。

一方で、この整備方針には、延焼遮断を名目に、特定整備路線の多くが、防災公共施設として加えられています。

しかし、この特定整備路線を整備した場合に、延焼遮断効果があるとの根拠に使われている、東京消防庁の延焼シミュレーションは、そもそも別の目的で行われたものですし、これは、飛び火への配慮も全くされていません。

この結果をもって、これらの道路整備に延焼遮断効果があるなどと言えるものではありません。

もともと、特定整備路線の多くが、例えば、北区十条商店街の補助73号線、品川区戸越銀座の29号線、板橋区ハッピーロード大山商店街の26号線など、住民に親しまれている大型商店街を分断したり、商店街の一部を削り取る、あるいは多くの住民の立退きが迫られるなど、住民の強い反対で、長年にわたって具体化できなかったものです。

防災再開発促進地区は、防災街づくりを進めるもので、直接住民の権利に影響を及ぼすものではない、法的な強制力はないとの説明をいただきましたが、結局、科学的根拠の極めて乏しい延焼遮断効果を盾に、特定整備路線などを強引に進めることになっているのです。

街づくりの主人公は住民です。住民合意なしに、木造密集地域における不燃化を理由に、大型道路の建設や、沿道の建築物の高層化を進めるべきではありません。

よって、本件については反対をいたします。

【原田（保）会長】 ほかに御発言はございませんでしょうか。

それでは、ほかに御発言がないようですので、日程第6につきまして、採決に入らせていただきます。

議第7556号、東京都市計画防災街区整備方針について、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】 次に、日程第7といたしまして、議第7557号を議題に供します。

朝山幹事の説明を求めます。

【朝山幹事】 日程第7、議第7557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、御説明いたします。

建築基準法第51条におきまして、産業廃棄物処理施設等の用途に供する建築物を新築又は増築する場合は、次のどちらかであるものとされております。

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1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。

本件は、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。

資料は、お手元の薄茶色表紙、「議案・資料」129ページから133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１３１ページの計画図を御覧ください。

計画地は江戸川区内にあり、東京メトロ東西線葛西駅北東約１．２キロメートル、東京メトロ東西線浦安駅の西約７００メートルに位置しております。

また、計画地は区道を経て、都道１０号東京浦安線に接続しております。

なお、計画地は、準工業地域である旧江戸川の中州、妙見島内に位置しております。

また、都市計画緑地である江戸川緑地内となっておりますが、都市計画公園・緑地の整備方針において、今後１０年間で優先的に整備する優先整備区域には位置付けられておりません。

事業主体である世紀東急工業株式会社は、道路の施工・舗装を主業務として行っております。

計画地においては、昭和３８年よりアスファルトプラントを操業しており、その後、アスファルト及びコンクリートの破砕並びにそれらを原料とした再生品を生成する業務を行っております。

今般、同社は、設備機器の老朽化及び周辺環境への配慮等を踏まえ、破砕処理施設の能力増強やアスファルト・リサイクルプラント及び管理事務所の建替え、再生製品ヤードの設置等、施設及び設備機器の更新を計画いたしました。

「議案・資料」１２９ページを御覧ください。

計画地の敷地面積は約２．５７ヘクタール、破砕機の１日の処理能力は２，４００トンとなります。

今回、計画地の敷地の拡大及び新設する破砕機の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、建築基準法第５１条ただし書の許可が必要となったところでございます。

施設の配置につきましては、「議案・資料」１３２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」１３３ページの参考図２、外観図を御覧ください。モニターにも同じものを映しております。

周辺の生活環境への影響を最大限低減するために、敷地周囲に高さ約１０メートルの防音壁の設置、破砕処理設備の建物内への格納等、騒音・振動・粉じん対策を講じることといたしております。

また、敷地内には車両滞留スペースを十分に確保し、接続道路の渋滞を抑制するとともに、場内はもとより、沿道緑化、壁面緑化に努め、周辺との景観の調和を図ることとしております。

なお、本計画に際しては、準工業地域内にアスファルト・リサイクルプラントを設置することにつきまして、許可が必要ですが、別途、東京都建築審査会の同意を得て許可を得る予定となっております。

同様に、都市計画施設の区域内での建築物の建築についても、許可が必要でございますが、地元の江戸川区より、本年2月に許可がなされております。

また、本年2月に提出された東京都環境影響評価条例に基づく環境影響評価書などによると、今回の計画が周辺地域の生活環境に及ぼす影響は少ない、と予測されます。

本件について、江戸川区に意見照会をしたところ、配慮する事項として、「近隣住民等からの苦情の申立て等があった際には、誠意をもって対応すること、本計画については環境関係法令に基づく手続きを遅滞なく行うとともに、工場の稼働に当たっては、環境関係法令に定める規定を遵守すること」などの回答がございました。

これを受けた対応について事業者と協議した結果、事業者は、近隣住民からの問い合わせ・要望に対しては、問合せ窓口を設置し、誠意を持って対応する、事業の実施に当たっては、常に法令や計画・指針・ガイドライン等の改定を注視し、最新の各法令等を遵守・準拠することといたしております。

日程第7の説明は以上でございます。

【原田（保）会長】 それでは、日程第7につきまして御質問、御意見があればよろしく願いいたします。

里吉委員、どうぞ。

【里吉委員】 本件については、反対するものではありませんが、住民説明会などで、環境の保全の見地から様々な意見が寄せられましたので、2点求めたいと思います。

1つは、運転時間についてです。24時間、夜間運転を行う場合があるとの説明が行われたそうですが、夜間運転は最小限にするべきで、8時間を超えないことを守ること、夜間運転をせざるを得ない場合は、その事情を近隣住民に知らせることを求めます。

もう1つは、遮音壁や防塵・防音カバーの囲いなどで、環境改善を行うとのことですが、完成後は、新しい施設は、住宅地に今までよりも接近することから、完成後も、近隣住民の声をよく聞き、必要であれば、改善することを求めます。

以上を意見といたします。

【原田（保）会長】 ほかに御発言はございませんか。

それでは、御発言がほかにならないようですので、日程第7につきまして採決に入らせていただきます。

議第7557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、世紀東急工業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願います。

〔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】 以上をもちまして、本日の議事は全て終了いたしました。委員の皆様方には長時間にわたり議事進行に御協力をいただき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、本日の審議会を閉会といたします。ありがとうございました。

午後2時58分閉会

※本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。