

午後1時30分開会

【事務局（黒田都市計画課長）】 定刻になりましたので、ただ今から、第238回東京都都市計画審議会を開催させていただきます。

委員の御出席の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、参加幹事を最低限とさせていただいております。また、委員の座席は2列に分けて、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して申し訳ございません。

それでは、資料の確認でございます。

お手元に、「第238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おりますので、これを基に資料の御確認をお願いいたします。

はじめに、A4横1枚の「議案一覧表」でございます。裏と表がございます。

次に、薄茶色の表紙の冊子、横A4で「議案・資料」。

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

今度、A4縦型です。薄緑色の表紙で、「資料〔別冊〕都市計画（素案）日本橋一丁目1・2番地区」です。

次に、オレンジ色の表紙、「資料〔別冊〕都市計画（素案）新宿駅西南口地区」でございます。

右側の山に移りまして、薄紫色表紙で、住宅市街地の開発整備の方針の資料、これが7冊ございます。表紙の左上に丸の番号を付してございまして、1番目に、これだけ薄いのですが、「住宅市街地の開発整備の方針①」、概要版でございます。以下②から⑦まで冊子がございます。

本日お配りいたしました資料は以上でございます。よろしゅうございますでしょうか。

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、最初の「議案一覧表」、A4の裏表でございます、こちら、議事日程が日程第1から日程第7までございます。議題につきましては合計31件ございます。全て議決案件となっております。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、早速でございますが、原田会長、よろしくお願いいたします。

【原田（保）会長】 ただいまから会議を開催いたします。委員の皆様方には、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。

はじめに、本日の審議会は、従来どおり公開で行いますので、傍聴者及び報道関係者の方々に御入室をいただいております。

傍聴者の皆様には、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「傍聴に当たっての注意事項」を厳守されるようお願い申し上げます。

次に、委員の異動について御報告をさせていただきます。お手元の、桃色の表紙の「議案・資料 別冊」を御覧ください。

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た方々を御紹介申し上げます。

議席番号 2 番、財務省関東財務局長、成田耕二委員でございます。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。

議席番号 9 番、墨田区議会議長、木内清委員でございます。

議席番号 1 0 番、経済産業省関東経済産業局長、太田雄彦委員でございますが、本日は御都合により、欠席する旨の御連絡を事前にいただいております。

議席番号 1 3 番、国土交通省関東運輸局長、新田慎二委員でございます。本日は御都合により、代理の方に御出席をいただいております。

議席番号 1 6 番、国土交通省関東地方整備局長、廣瀬昌由委員でございます。本日は御都合により、代理の方に御出席をいただいております。

なお、委員の議席につきましては、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しておりますので、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ございます。また、特に本日は議案も多数に上っておりますので、十分に御審議をいただく一方で、議事の進行等につきまして、皆様方、御協力方よろしくお願いいたします。

【原田（保）会長】 それでは、議事日程に入らせていただきます。

日程第 1、議第 7 5 5 8 号と議第 7 5 5 9 号を一括して議題に供します。

山崎幹事、説明をお願いします。

【山崎幹事】 日程第 1、議第 7 5 5 8 号、東京都市計画都市再生特別地区日本橋一丁

目1・2番地区について、御説明いたします。

資料は、お手元の、薄茶色表紙「議案・資料」3ページから78ページまででございます。あわせて、薄緑色表紙「都市計画（素案）日本橋一丁目1・2番地区」も御参照ください。

今回の変更は、国家戦略特別区域法に基づき、国家戦略特別区域会議から東京都の都市計画審議会に付議されたもので、事業主体は、日本橋一丁目1・2番地区再開発準備組合でございます。

「議案・資料」6ページの位置図と併せて、モニターを御覧ください。

本地区は、東京メトロ東西線及び銀座線日本橋駅の北西側に位置し、重要文化財である日本橋に近接した、約0.8ヘクタールの区域でございます。また、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域である東京都心・臨海地域内に位置しております。

「議案・資料」10ページの参考図1と併せて、モニターを御覧ください。

本計画は、日本橋川沿いの連続的な水辺空間と歩行者基盤の整備、都心型複合MICE拠点形成を支える都市機能の導入、環境負荷低減と防災対応力強化に取り組むもので、当該緊急整備地域の地域整備方針に沿うものであり、かつ、都市再生の効果が高いものとなっております。

具体的な都市再生への貢献内容につきましては、主なものといたしまして、エリアの回遊性を高める重層的な歩行者ネットワークや、日本橋川沿いのにぎわいある水辺空間と交流空間を整備するとともに、首都高地下化の実現に向けた協力を行います。

さらに、都心型複合MICE拠点形成を支える、日本橋の伝統と先進性を融合した文化体験施設約700平方メートルのほか、名橋日本橋に面する立地をいかした情報発信・交流施設約300平方メートルを整備いたします。

「議案・資料」の3ページから5ページまで、及び8ページの計画図2と併せて、モニターを御覧ください。

都市再生特別地区の都市計画変更の内容について御説明いたします。

容積率については、本計画の都市再生への貢献内容を適切に評価した上で、最高限度を地区全体で1,630%といたします。また、街区ごとにも最高限度を定め、A街区においては1,880%とし、一部を都市の魅力創造に資する施設といたします。

高さの最高限度は、A街区においては、高層部を145メートル、低層部を31メートルなどいたします。

「議案・資料」の11ページと併せて、モニターを御覧ください。完成予想図でございます。

参考といたしまして、国家戦略特別区域法に基づき、国家戦略特別区域会議から中央区都市計画審議会へ別途付議されております都市計画について、御説明いたします。

まず、日本橋・東京駅前地区地区計画の変更についてでございます。

「議案・資料」の12ページから72ページまでと併せて、モニターを御覧ください。地区施設として、広場や歩行者通路、歩道状空地などを位置付けます。

また、本計画地の地下に首都高速道路が整備されることを踏まえ、道路の上下の空間に建築物等を建築できるようにするため、重複利用区域を定めます。

次に、日本橋一丁目1・2番地区第一種市街地再開発事業の決定についてでございます。

「議案・資料」の73ページから78ページまでと併せて、モニターを御覧ください。都市再生特別地区を定める区域において、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、市街地再開発事業を決定いたします。

なお、これらの案件につきまして、本年6月9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。

議第7558号の説明は以上です。

次に、議第7559号、東京都市計画都市再生特別地区新宿駅西南口地区について、御説明いたします。

資料は、お手元の、薄茶色表紙「議案・資料」79ページから113ページまででございます。あわせて、オレンジ色表紙「都市計画（素案）新宿駅西南口地区」も御参照ください。

今回の変更は、国家戦略特別区域法に基づき、国家戦略特別区域会議から東京都の都市計画審議会に付議されたもので、事業主体は、京王電鉄株式会社及び東日本旅客鉄道株式会社でございます。

「議案・資料」84ページの位置図と併せて、モニターを御覧ください。

本地区は、昨年3月に都市再生特別地区の決定をいたしました新宿駅西口地区に隣接し、甲州街道を挟んで南北二つの街区で構成される、約1.9ヘクタールの区域でございます。また、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域である新宿駅周辺地域内に位置しております。

「議案・資料」88ページの参考図1と併せて、モニターを御覧ください。

本計画は、新宿グランドターミナルの実現に向けた基盤整備、国際競争力を高める都市機能の導入及び環境負荷低減と防災対応力強化に取り組むもので、当該緊急整備地域の地域整備方針に沿うものであり、かつ、都市再生の効果が高いものとなっております。

具体的な都市再生への貢献内容につきましては、主なものとして、既に事業中の新宿駅直近地区土地区画整理事業などと連携した重層的な歩行者動線の整備により、駅とまち、まちとまちをつなぐ東西南北の歩行者中心のネットワークを構築いたします。

また、新宿駅西口地区と連携した、南北400メートルにわたる開放感あふれる滞留空間の整備などにより、新宿グランドターミナルのにぎわいと交流を創出いたします。

さらに、新宿駅の交通結節点としての強みをいかし、にぎわい形成に資する観光産業拠点約3,000平方メートル、多様な過ごし方を提供する二つの宿泊施設約2万3,300平方メートルを整備いたします。

「議案・資料」の79ページから83ページまで、及び86ページの計画図2と併せて、モニターを御覧ください。

都市再生特別地区の都市計画変更の内容について御説明いたします。

容積率については、本計画の都市再生への貢献内容を適切に評価した上で、最高限度を地区全体で1,540%といたします。また、街区ごとにも最高限度を定め、南街区においては2,000%とし、一部を居住・滞在施設、都市の魅力創造に資する施設といたします。

高さの最高限度は、南街区においては、高層部を230メートル、低層部を80メートルなどといたします。

「議案・資料」の89ページと併せて、モニターを御覧ください。完成予想図でございます。

参考といたしまして、国家戦略特別区域法に基づき、国家戦略特別区域会議から新宿区都市計画審議会と渋谷区都市計画審議会へ別途付議されております都市計画について、御説明いたします。

まず、新宿駅直近地区地区計画の変更についてでございます。

「議案・資料」の90ページから111ページまでと併せて、モニターを御覧ください。地区施設として、新宿駅西口地区などと連携し、立体広場や歩行者デッキ、通路などを位置付けます。

次に、第24号新宿駅南口駐車場の変更についてでございます。

「議案・資料」の113ページと併せて、モニターを御覧ください。

新宿駅周辺の基盤整備の一環として、区域を変更し、モニター上、黄色で示す範囲を廃止いたします。

なお、これらの案件につきまして、本年6月9日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、2名から1通の意見書の提出がございました。

資料は、お手元の、クリーム色表紙、「意見書の要旨」1ページから4ページまでとなります。

賛成及び反対意見はなく、その他の意見が2名から1通ございました。

主な意見は1ページになりますが、「屋上を日常的に利用しているビルもあるが、事業者による調査では地上30メートルでの高さの風環境の調査は全くされていない。又、簡単な模型を使った風洞実験では隣棟間隔の狭い場所に起こる「谷間風」の正しい調査結果が出ていない様に思う。事業者は計画建物が周囲に及ぼす風環境に対してさらなる調査はされるのか。」などの意見がございました。

これに対する国家戦略特別区域会議の見解は、1ページ右枠の記載のとおりで、「都市再生特別地区の都市計画提案にあたり、事業者が事前に地区周辺の歩道等の風環境の予測・評価を行っている。

これによると、開発後の風環境は、大部分が低中層市街地相当におさまるとともに、一部の地点が中高層市街地相当となっている。開発前後とも、強風地域相当となる地点はなく、開発後も、計画地周辺の低中層市街地相当と中高層市街地相当が混在した現在の土地利用の状況に応じた風環境であることを確認している。頂いたご意見については事業者に伝えている。」などというものです。

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、御意見等がございましたら、よろしく願いいたします。

古城委員、どうぞ。

【古城委員】 地元新宿におります一人でございますので、その立場から意見とまた質問を一つずつさせていただければと思います。

皆様御承知のとおり、新宿は内藤新宿を淵源といたしまして、特に戦後から現在に至る街の発展は、駅と共にあるところでございます。そして、今、新宿グランドターミナルへの再編ということがうたわれておりまして、この駅周辺では都市再生を推進するために国

家戦略特区制度が、新宿の住友ビルですとか、また歌舞伎町一丁目地区、また先ほども説明がございました新宿駅西口地区でも活用されまして、今回付議されております新宿駅西南口地区でも活用されるところであります。

こうした新宿グランドターミナルへの再編においては、特に誰もが安心して心軽やかに移動できる整備が重要であると考えます。歩行者に配慮した取組というの、大いに期待をしております。

またこの3年余りのコロナ禍を乗り越えた先の新宿、そして東京全体に活気をもたらすであろう街のにぎわいや活気を起こしたプロジェクトを基に、ここ新宿から発信していくことが待ち望まれている、こうしたことも繰り返し訴えてまいりました。

これらの様々なプロジェクトは長期にわたるものでございます。したがって、にぎわいや活気を絶やすことなく進めることが特に重要であると考えます。

そこで今回付議されております新宿駅西南口地区におきまして、先行する事業とどのように連携をし、また、安全で快適な歩行者ネットワークの整備に取り組んでいくのか。さらに今も申し上げました長期間にわたりいくつもの事業が並行して進められていくこととなりますので、工事期間中のにぎわいの創出にどのように取り組んでいくのか、この点お尋ねをさせていただきます。

【山崎幹事】 議長

【原田（保）会長】 はい、山崎幹事、どうぞ。

【山崎幹事】 まず、歩行者ネットワークの整備についてでございますが、本地区では先行いたします土地区画整理事業で整備される東西デッキ、南北デッキや、新宿駅西口地区などで整備されます歩行者空間と連携いたしまして、街区内を貫通する東西の歩行者通路を整備するとともに、甲州街道の南北の移動を円滑化する道路上空のデッキ整備や地下広場の拡充等に取り組めます。

また、本地区に隣接する地下駐車場につきまして、土地区画整理事業による出入口の移設に合わせ、荷捌き車両も利用できるよう改修することで、現在の都道に面した荷捌き車両の出入口の利用の大幅な抑制を実現し、歩行者環境を向上させるなど、複数の事業間での連携した取組により、駅とまち、まちとまちをつなぐ東西南北に重層的に広がる快適で安全な歩行者ネットワークを構築いたします。

次に、工事期間中のにぎわい創出についてですが、今後、本地区事業者も参加いたしまして設立予定のエリアマネジメント協議会による、まちづくりの機運を高めるイベント等

を実施することとしております。

本年10月には西口地区の工事が開始されることから、現在、西口地区の工事仮囲い、デジタルサイネージ等を活用し、新宿グランドターミナルの将来像を情報発信するなど、街のにぎわいの維持にも配慮した取組について関係者間で調整しているところでございます。

【原田（保）会長】 古城委員、どうぞ。

【古城委員】 やはり駅の大きな課題である歩行者動線の、東西南北の行き来、さらには縦動線、特にエレベーターシャフト、外国人の方の視認性、また子供連れの御家族、ベビーカーを押すお父さんお母さん、また高齢者の方、車椅子を利用される方、そうした方にとって、より利用しやすい駅、また駅周辺の各ビル、こうしたことを期待するところがあります。

またあわせて要望とさせていただきたいところですが、やはりこれから工事が始まっていくに当たって、今後このグランドターミナル全体としては2040年代を目途にしております。したがって、未来に向かっての移りを分かりやすく示していただきたいということ、また先ほども申し上げましたが、新宿は内藤新宿以来の歴史ある街であります。したがって、街の過去から未来への生まれ変わっていく、そうした将来像も可視化、過去から未来へのそうした移り変わりも可視化をしていただきたい。こうしたことを踏まえて、是非とも新宿に住まう方々、また新宿において働いておられる方々、また新宿に来られる多くの皆様にとって、夢と希望あふれるプロジェクトとしていただきたいと思います。

こうした中で、既に皆様も御覧いただいていると思いますが、都施行の土地地区画整理事業の駅前広場の通りの道路の切替工事と、また駐車場の出入口工事が始まっております。また来月の2日には、新宿駅西口地区の着工に向けて、小田急百貨店さんの新宿店本館が最終営業日を迎えるわけですが、こちらについては新宿西口ハルクにおいて営業が継続されると伺っております。街の光は続いていくわけでありまして、年が明けまして明年の1月には、来年4月に開業予定の、東口側、東急歌舞伎町タワーが竣工いたします。

そして今回、付議をさせていただいております新宿駅西南口地区の都市計画の決定ということが、今年度行われるわけですが、正にこの令和4年度、2022年度は、新宿の街づくりにおいて節目の一年であろうかと思っております。

この新宿が2040年代に向かって大きく動き出していくというのがこの年であります。そうした中で、是非とも東京都、特に都市整備局の皆様におかれましては、この東京の発

展を先導する国際的な交流拠点の形成という目的が、この新宿にあるわけですが、これを着実に進めて行っていただきたいと強く要望をさせていただきますとともに、是非ともこの新宿駅西南口地区につきましては、皆様の御賛同を得て速やかに議決をしていただけることをお願い申し上げまして、質問と意見とさせていただきます。以上でございます。ありがとうございました。

【原田（保）会長】 ほかにございますか。

原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 それでは、まず日本橋一丁目1・2番地区特区について質問をさせていただきます。

本地区周辺では、この間、首都高地下化とともに、一気に大型開発の計画が進められてきました。長年その土地で定められた建築規制に基づく計画であれば、まだ日本橋の風情は守られたと思いますが、開発特区の名の下に、全ては国際競争力の名の下に、それまでの歴史も風情もかなぐり捨てて、無秩序な容積率の緩和により、200メートルを超える超高層ビルがびっしりと日本橋川沿いに建設される予定です。

そこでまずお聞きしますが、地区全体での容積率は何%から何%に緩和されたのか。またA街区で容積率は何%から何%に緩和されるのか。

【原田（保）会長】 はい、山崎幹事、どうぞ。

【山崎幹事】 区域全体の従前の容積率は加重平均で約705%であり、変更後の容積率は1,630%としております。A街区の従前の容積率は、加重平均で、約702%であり、変更後の容積率は1,880%としております。

【原田（保）会長】 はい、原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 本計画のA街区に立つビルは140メートルほどと、周りの超高層ビルからすれば一段低くなっています。しかし、敷地の狭さからすれば余りに超高層であり、驚くべき建築物です。そこで容積率をお聞きしたところ、ただでさえ引き上げられてきた日本橋川沿いの700%を超える容積率が、A街区に至ってはなんと1,880%と。だから狭い敷地にこれだけの建物が計画できるわけですね。隣接する人たちへの圧迫感はずさまじいものと想像します。街区に比して行き過ぎた詰め込みを行うことで、私は資産価値の問題も深刻な影響を受けると思っています。

日本橋に限らず全ての再開発ビルに言えることですが、ここまで目一杯容積率を緩和したことで、今回の建設費用が余剰床の処分によってペイできるスキームになっているので

しょうけれども、次の改築の際にはもう余剰床は生まれません。なんなら社会が無秩序な超高層ビルの乱立を規制する方向に動いた際には、本再開発ビルは既存不適格となり、縮小した改築を余儀なくされる危険性だってあるわけです。欧米では始まっている炭素税が導入された際には、この再開発ビルは間違いなく対象とされ、管理費にのしかかってくることだって予想されます。

そうした思わぬ事態に備えて、果たして、事業者たる、事業協力者たるディベロッパーは、余剰床処分による儲けを将来に残してくれるのでしょうか。余剰床の売却益は、大方が事業協力の対価として持っていかれてしまうことにならないのか。地権者は確認が必要だと思っております。

しかし、そうした事業計画について、事業協力者は一切全貌を語らない。こうした苦情を各地でお聞きします。これは、単なる苦情にしておくにとんでもない結果を招きかねません。

例えば本計画も現在、準備組合段階では何も明らかにされず、本日の都市計画審議会を承認を受けたとして、その後、本組合が結成され、そこで初めて各地権者の受け取る価値が示されるというのが通常です。そのときにはもう後戻りできないところまで話が進んでいる。こんな話がほとんどなのじゃないでしょうか。

私たち都市計画審議会委員も、容積率の極限までの緩和を決定するという、この地域の人たちの将来に重大な影響を与える計画について、率直に言って計画の全貌を知らされないうまま、都市計画決定の賛否を出さねばならないことに、私は制度上の重大な問題を感じざるを得ません。本日も多くの再開発が審議されますが、それらを貫く問題意識として述べておきたいと思えます。

そこでお聞きしますが、本件の都市再生特別地区の権利者の人数と同意の状況について伺います。

【原田（保）会長】 山崎幹事、どうぞ。

【山崎幹事】 事業者からの都市計画素案の提出時における当地区の権利者数は15人でありまして、同意率は約87%となっております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 15人中恐らく2人ほどが反対されているという計算になりますでしょうか。この街区周辺には正に老舗と呼ばれるお店がいくつもありまして、全国に名だたるこうした老舗の店主が、日本橋一体の巨大開発に苦言を呈しているという話を、私

も聞いております。数千億円もの税金をかけて、せつかく首都高を地下に潜らせるというのに、日本橋周辺は巨大開発で埋め尽くされてしまい、日本橋の川面を開放した意味が失われるからです。

そこでお聞きしますが、日本橋川南側にはこの数年間に都市計画審議会を経た超高層ビルだけで何地区あるのか、またそれぞれのビルの高さを教えてください。

【原田（保）会長】 山崎幹事、どうぞ。

【山崎幹事】 これまで日本橋川の南側では、日本橋川に面して本地区以外に4地区の開発プロジェクトが都市計画決定されています。都市計画に定められた各地区の高さの最高限度は、日本橋一丁目東地区が約240メートル、日本橋一丁目中地区が約290メートル、八重洲一丁目北地区が約235メートル、大手町地区D-1街区が約390メートルとなっております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 聞きましたか、審議委員の皆さん。都庁級の超超高層ビルが、超が何個も付く高層ビルが、川沿いにびっしりと並ぶわけですよ、南側に。極めつけは西の端に大手町D-1街区の390メートルがそびえると。

そこです、本計画の資料別冊には、8ページ、イメージパースが示されています。このイメージパースですが、「西側から望む」と括弧書きがされておりまして、日本橋川上流から、西の方から本計画地を望む絵が描かれています。光の配置から見て、太陽がまだ東の地平線付近に位置する時間帯のパースのように見えるんですが、本計画のビルにはその東側に超高層ビルが建っている。にもかかわらず、北側からの日当たりがあるように描かれているわけです。一般的に北側から日が当たるといことは珍しいことのように感じるかもしれませんが、改めてこのパースの想定時期や時間帯について伺います。

【原田（保）会長】 山崎幹事、どうぞ。

【山崎幹事】 お話のパースですけれども、夏至の午前8時から9時ごろを想定したものととなっております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 また、その想定時期や時間帯以外に本計画に北側から日光が当たる時期や時間帯はあるのかも、併せてお答えください。

【原田（保）会長】 山崎幹事、どうぞ。

【山崎幹事】 春分から秋分までは、建物の北側から日光が当たりまして、その時間帯

は春分及び秋分で日の出から午前9時頃まででございます。夏至では日の出から午前10時頃まででございます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 太陽というのは、東そして南の方から上がるのかと思いきや、夏至の周辺というのは少し北から上がるわけですね。午前中のうちに南に太陽が行ってしまうわけですが、日の出といっても、答弁は日の出の時間帯からと言っていました。この地域地平線を見渡せるような地域ではありませんから高いビルだって立っているわけで、日の出からすぐ日が差すわけでもありません。

つまり、今の答弁というのは、このパースのように本計画ビルに日の当たるような光景は、一年中を通して針の穴を通すような特定の時期の朝の短時間しかないんです。その点ではよく考えられたパースだなと。そして、その短時間以外は、太陽は南側にずらっと並ぶ超高層ビル群に阻まれ、日本橋川を照らすことはありません。西日でさえ390メートルのトーチタワーが影を落とすのみです。

一つ一つの開発はその単体の影や圧迫感だけならいいだろうと、正に自分だけよければいいという発想で建つわけです。しかし、一つ建てば次から次へと開発が続き、日本橋に立ち上がるようにびっしりと、都庁級のビルが立ち並ぶと。これを本当に都市計画と呼べるのかと。

本日の審議会で問われているのは、この一棟のビルだけのことではないんだと、日本橋のこの無残な全貌が明らかになってきた下で、都市計画とは一体何のために存在しているのかが問われているんじゃないでしょうか。

さて、こうした超高層再開発ビルが無秩序乱開発と言われることの一つに、気候変動への無責任ぶりを、私は指摘してまいりましたが、昨今こうした主張を訴える有識者の研究も目立ってくるようになりました。

いつものようにお聞きします。地区全体での従前、従後の建築物CO₂排出量はどのようになるのか。

【原田（保）会長】 山崎幹事、どうぞ。

【山崎幹事】 まず、ただいまの御質問にお答えする前に、川沿いに超高層が周りに林立するという御指摘について若干コメントさせていただきたいと思います。

現在、日本橋川は、首都高により暗い閉鎖的な空間となっているほか、川沿いには川に背を向けた中高層ビルが立ち並ぶなど、都心の希少な河川空間を十分にいかせていない状

況にあると考えております。

これを首都高の地下化と併せまして、日本橋川沿いの複数の地区が連携してまちづくりを進めることで、川の上空には空を取り戻すとともに、開放的な河川空間をいかした歩行者ネットワークの形成などを進め、国際都市東京を代表する魅力的な水辺空間、水辺景観を形成していくものであると考えております。

それから、CO₂についてでございますけれども、当地区の開発前の建物からのCO₂排出量は、エネルギー実績等が把握できないため、地区全体のCO₂排出量を算定できません。

当地区の開発後のCO₂排出量につきましては、環境面での先進的な取組により、最高水準の環境性能を確保し、目標としたCO₂排出原単位以下とするなど、一定の仮定条件を基に試算いたしますと、年間約4,480トン以下となります。

さらに、今後建物供用開始時までには、事業者が最大限に努力しながら再生可能エネルギー由来の電力利用に取り組むことなどによりまして、実際のCO₂排出量は大幅に削減いたします。

加えてゼロエミッション東京の実現を目指し、今後の社会状況の変化や技術革新の状況などを踏まえ、更に効果的な取組を継続して検討することとしております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 今回の答弁へのコメントの前に、その前にあった部長の水辺へのコメントについて思うんですけど、日本を代表する水辺空間とおっしゃいました。歴史を紡いできた日本橋を上から見下ろす、というか、都庁級のビルですから最上階まで行ったら日本橋なんか見えませんよ、川面なんて。そんな超高層ビル群が日本を代表する水辺空間なんだと。これが何個も、さっきも私質疑で明らかにしましたけれども、何個も建つわけです。確かにある意味で、今の日本を代表する建築群になるんだろうなど、本当に思います。情けないなど。

この地域は報告義務のないCO₂排出量しかなかった地域だということが分かりました。そんな地域が開発後は年間4,500トン。これは一般家庭3,300世帯の家が突如現れるようなエネルギー消費とCO₂排出を意味します。15人の地権者の土地で3,300世帯分のエネルギーが消費され、CO₂が排出されることになるわけです。

都市整備局は、今答弁で、再生可能エネルギー由来の電力利用に取り組むことなどにより、実際のCO₂排出量は大幅に削減するんだと言いましたが、百歩譲って100%再生

可能エネルギーを使うとして、CO₂の排出は免れたとしても、莫大なエネルギー消費自体が進んでしまうわけです。

そこでお聞きしますけれども、新ゼロエミ東京戦略では、2030年までに消費エネルギーを50%削減するという目標が掲げられているわけですが、省エネの観点から本計画はどのように配慮がなされた計画となっているのか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 当地区では、様々な最先端の環境技術を導入することで、省エネルギー性能及び建物の熱負荷に対する性能を最高水準とし、高層部のオフィスにおいては、新築時に一般的に求められている省エネ性能と比較して、4割以上の消費エネルギーを削減するZEB Oriented相当を目指すこととしています。

また、地域冷暖房施設の導入により、地区・街区単位でのエネルギー有効利用を促進し、建物供用開始後もエネルギーマネジメントを実施してまいります。

こうした取組に加えまして、本地区の事業者は、2050年のCO₂排出実質ゼロを見据え、洋上風力発電や地熱発電等の再エネ新技術の活用や、新たな創エネ事業の展開を積極的に検討することとしております。

なお、本年8月の東京都環境審議会の答申では、2030年のカーボンハーフの達成に向けまして各部門が目指すべき削減目標を提示し、各部門の削減対策を促進していくべきとされておりまして、業務部門では2000年比でエネルギー消費量を約25%程度削減するなど、新たな部門別の目標も示されておりまして。

また、その実現に向けましては、省エネルギー性能のより優れた建物の建築推進や、既存建物におけるキャップ・アンド・トレード制度等の強化拡充などによる、更なる省エネ対策等に取り組むべきとされておりまして、今後この答申を踏まえ環境基本計画が改定される予定となっております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 正に、今答弁されたような様々な最先端の環境技術を導入することで、省エネに努める計画になっているわけです。それなのに、毎年4,500トンのCO₂、電力消費でおよそ1,035万kwhのエネルギーを消費してしまうわけです。

だから今の答弁になってないわけです、はっきり言って。どんなに頑張っても環境性能を整えたかというのを話したんです、その上でこれだけの排出量を出してしまうんです。1,880%も容積率緩和してしまうから。あと8年で2000年比50%、エネルギー消費

を削減しなきゃいけないんですが、最新のデータで24%しか削減できてないわけです。産業や運輸部門がどんどんエネルギー消費を東京都で減らしてくれている中で、業務部門、つまりはこうした超高層ビルの建設などががんがんエネルギー消費を増やしちゃっている。あと8年でどうやって50%まで削減するというのか。

140メートルほどのビルでこれだけのエネルギー消費ですから、立ち並ぶことになる都庁級の二百数十メートルのビル群は、この辺りの地域一体で猛烈な排熱を行うこととなります。これらの再開発ビルに、この地域の方々はクーラー代を請求すべきだと思いますけれども、ところで、今後、欧米のように炭素税の課税も議論のテーブルに上がるようになってまいりました。猛烈なCO₂排出を行う超高層ビルは、その維持費に重大な負荷がかかる危険性があることを、ディベロッパーはそろそろ地権者にも情報提供していかなきゃいけないんじゃないのかなと。洋上風力だとか地熱発電で、自分たちがつくったビルを全部再生可能エネルギーでやれるというのならいいですけども、ガス抜きのように答弁の中に織り交ぜてもらっても、なんら根拠が希薄であります。

容積率はその地域の人口のコントロールを意味すると言われていています。つまり莫大な容積率を与えることは、人口の増加による環境負荷やインフラへの負荷が心配されるわけです。その点でお聞きしますが、本開発後に昼間時の就業者人口及び来街者はどのくらい増えるのか。

【原田（保）会長】 山崎幹事、どうぞ。

【山崎幹事】 事業者が一定の仮定条件を基に試算した結果によりますと、開発後の昼間時の就業者人口は約4,600人でございまして、開発前に比べて約2,300人増加する見込みと聞いております。

開発後の平日の1日の来街者数につきましては、延べ約1,200人でございまして、開発前に比べて約700人増加する見込みと聞いております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 5,000人近くの人ということで、やはりすごい人が集まってくる計画になっているわけですね。23区の区庁舎が1個できるような感じでしょうか。もっと高いか、大きいか。

これは、電気の消費だけでなく、上下水道の配管強化、誘発交通への対応、公共交通機関の不足など、行政にも様々な影響が出て、往々にして税金も出動するという、都民に直接的な負荷もかかるわけですが、今日は防災の観点でこの後のいくつかの開発でも影響を

聞いてみたいと思うのですが、開発後、再開発ビル周辺地域の避難場所に対する影響はどうか。

【原田（保）会長】 山崎幹事、どうぞ。

【山崎幹事】 当地区は不燃化が進み、万が一火災が発生しても、地区内に大規模な延焼火災の恐れがなく、震災時に広域的な避難を要しない地区内残留地区にしております、避難場所は割り当てられておりません。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 最近、新たな被害想定というのが出てまいりまして、日本共産党はその報告をまとめた先生にもお話を聞いてまいりましたが、今度の被害想定では、超高層ビルのエレベーター閉じ込めなど、超高層ビルの林立など、新たな東京の災害に対する脅威を、定性的な被害想定という言葉で対策を求めています。

長周期地震動というものが改めて検証され、超高層ビルが長周期地震動の影響を受けて長時間にわたって揺れる現象など、いろいろと指摘をしてくれています。この地域は不燃化が進んでいるので広域的な避難を要しない地区だとのことですが、この超高層ビル内が避難場所となるわけです。大きな地震には必ず余震が来ます。果たして大地震が来た後に、倒壊の危険はないからと、人々は超高層ビルに身を寄せてくれるのでしょうか。そもそも大地震後、一度階段を降りたら高層階にはもうたどり着けないということもあるわけです。しかし、どんどんと超高層ビルが建っていきます。これだけ容積率を緩和したいだけ行って緩和して、私たちは本当に人口のコントロールを誤るような、そんな計画に無関心ではないと言い切れるのか、鋭く問われている気がするんです。

このような様々な都市への負荷をかけるわけですから、逆にお金を取りたいくらいの計画が、日本橋では目白押しなんです、ここでお聞きします。本計画において国や自治体の補助金は計画されているのか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 再開発準備組合は、市街化再開発事業に補助金を活用する予定と聞いております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 都市への多大な負荷をかけながらその代償を支払うどころか、国際競争力に貢献するなどいろいろな理由をつけて、逆に行政が補助金を支払うことになるわけですね。その額はいくらかと聞いてみましたが、当たり前ですけれども、都市計画決

定後に決めるから言えない、と。ちなみに、この補助金額は、地権者にも本組合設立というもう後戻りできない状態になる瞬間まで知らされません。

一体我々はこういう状態でこの計画の何を決定するというんでしょうか。情報提供が全く整っておらず、地権者の将来が不透明な計画であっても、容積率の緩和で都市の将来に暗雲が立ち込めても、それはこの都市計画決定では問われていないと言うんでしょうか。

しかし、それでは東京の街づくりに責任を持つ都市計画審議会の役割を果たせないのではないかなと、私は思うんです。そのことを指摘させていただきまして、本計画には強く反対の意思を表明して、この日本橋についての質疑を終えます。

次に、新宿駅西南口について質疑させていただきます。

小池知事による都市計画マスタープランの改定で、開発拠点はそれまでの32地域から85地域に、倍以上に拡大されました。どこもかしこも巨大開発という方針そのものに反対しますが、本計画は新宿という誰もが東京の顔の一つとして認める地域であります。

南北通路の開通、複数の大型商業施設の垣根を越えた駅と各施設の分かりやすい動線など、一定の開発は都民のニーズと言えるでしょう。

しかし、やみくもな高密度の建築を進めれば、逆に利用しづらい巨大施設ができ上がりかねませんし、環境負荷も深刻さを増すことのないよう、最小限にとどめなければならないことは言うまでもありません。

そこでお聞きします。地区全体で容積率は何%から何%に緩和されるのか。また、南街区と言われるところで容積率は何%から何%に緩和されるのか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 まず、区域全体の従前の容積率ですが、加重平均で約924%でございます。変更後の容積率につきましては、1,540%としております。

また南街区ですが、従前の容積率は加重平均で約644%でございます。変更後の容積率は2,000%としております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 加重平均で900%台だった容積を1,540%まで引き上げると。それでも一見その1,800%がざらな日本橋よりはタガが外れた計画ではないんじゃないかと思えてしまいますが、南街区を見るとこの計画がとんでもない計画であることが見えてまいります。

これまで駅前とは認識されていなかった甲州街道を挟んだ南街区という区域を指定して

作って、雑居ビルが立ち並ぶそれほど広くない敷地に、何と230メートルの超高層ビルを強引に建てる計画です。無理な計画であることを示すように、容積率はとうとう2,000%という大台に乗せてしまいました。

お聞きします。区域全体で1,540%ということですが、南街区単体に目を向けると2,000%となります。南街区の建物は1,540%の場合と比較してどれほど床面積が増えるのか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 南街区の建物は、1,540%の場合と比較すると、床面積では約2万9,000平方メートル増加ということになります。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 100メートル掛ける100メートルが1ヘクタールですけれども、2万9,000平米と、2.9ヘクタール。現状は容積率600%という大きな駅の近くでは標準的な値の場所です、現状は。でも、周りも似たり寄ったりの建築物の地域に、突如2,000%の容積率の建物が建つことになるわけです。

たった5,000平米ほどの土地に、甲州街道を挟んだ新宿駅前から2万9,000平米の床面積が飛んできて上乘せされるわけです。極めてバランスを欠いた計画に、意見書を見ても周辺地域から強い批判の声が集まっていることが分かります。

都庁だって周囲のビルから大体100メートルほどの離隔を取って建設されています。ところが、このビルは代々木に向かう道を挟んだ向かいの中層ビルとは、ほんの十数メートルしか離れてない。そこに230メートルが建つわけです。皆さんも、この審議会の帰りに都庁を十数メートル離れたところから見上げてみた圧迫感を感じていただきたいと思います。

このように無茶な建築は地震災害に対してどのような対策を取っているのでしょうか。お聞きします。新たな被害想定でも超高層ビルにおける長周期地震動による被害がされるようになり、超高層化は防災上リスクでもあることが改めて示されました。本来、超高層は建たないような敷地に230メートルもの超高層ビルが建てられる本計画は、超高層ビルのリスクをどのように考えているのか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 超高層建築物を新たに建てる場合は、建築基準法に基づき、構造上の安全性について国土交通大臣の認定を受ける必要があり、建設地で発生すると想定される長

周期地震動を考慮した検討を行うとともに、家具の転倒・移動防止対策を講じることが求められています。

当地区の建築物につきましても、国の認定基準に基づき、家具の転倒・移動防止対策を適切に行っていくとともに、オイルダンパー等により揺れを抑制する制震構造とすることで、長周期地震動にも対応していく予定と聞いております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 長周期地震動を考慮して折れ曲がったりしないように建てるけれども、長周期地震動を避けることはできないので、対策としては家具が動かないように固定しますと、二度も家具の転倒・移動防止に努めると答弁いただきまして安心しました、というわけにはいかないわけですね。大きな地震が来るとがたいのいいビルでも、何分も揺れ動くんですよね。こんなひよろ長いビルだとどのくらい揺れ幅があるのか、何分揺れ続けるのか本当に心配ですけれども。

本開発後に昼間時の就業者人口及び来街者はどのくらい増えるのか。

【原田（保）会長】 山崎幹事、どうぞ。

【山崎幹事】 事業者が一定の仮定条件を基に試算した結果によりますと、開発後の昼間時の就業者人口は約8,600人ございまして、開発前に比べ約3,200人増加する見込みと聞いております。

また開発後の平日の1日の来街者数は、延べで約18万5,000人ございまして、開発前に比べ約7万8,000人増加する見込みと聞いております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 開発後、再開発ビル周辺の周辺地域の避難場所に対する影響はどうなるのか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 当地区の大半は不燃化が進み、万が一火災が発生しても、地区内に大規模な延焼火災の恐れがなく、震災時に広域的な避難を要しない地区内残留地区の中に位置しておりまして、避難場所は割り当てられておりません。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 この巨大施設が生み出す大量の帰宅困難者、いらっしゃいますし、しかもここで働く人たちも3,200人増えて8,600人と。余震が来るたびにものすごく揺れるんじゃないかと、そこに人々が避難、この十八万何千人というのは延べです

から、その時に瞬間に何千人なのか分かりませんが、いる人たちが本当に安心して避難できるような場所になるのかどうか、本当に心配だと思うんですね。エレベーターが停止した場合は、中層階までしか避難所は受け入れることはできないと思いますし、そうしたことも考慮されているのかどうかというのは、今の答弁ではなかなか分かりにくいと。

環境負荷についても確認します。地区全体での従前、従後の建築物CO₂排出量は。西南口地区については北街区、南街区それぞれどのようになるのか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 北街区の開発前のCO₂排出量は、2019年度の実績値によると、年間約1万5,890トンとなっております。南街区の開発前のCO₂排出量は、エネルギー実績等が把握できないため算定できません。

当地区の開発後のCO₂排出量につきましては、環境面での先進的な取組により、最高水準の環境性能を確保し、目標としたCO₂排出原単位以下とするなど、一定の仮定条件を基に試算いたしますと、北街区で年間約1万6,640トン以下、南街区で年間約1万4,650トン以下となります。

さらに、今後の建物供用開始時までに、事業者が最大限に努力しながら再生可能エネルギー由来の電力量に取り組むことなどによりまして、実際のCO₂排出量はこれよりも大幅に削減すると考えております。

加えまして、ゼロエミッション東京の実現を目指し、事業者の自営発電所の低・脱炭素化を進めるとともに、今後の社会状況の変化や技術革新の進展も踏まえた、省エネ技術の積極的な導入などを一層推進するとしております。

【原田（保）会長】 原田委員、お願いします。

【原田（あ）委員】 京王の開発だけで3万1,000トンの排出量と。先ほどの日本橋のビルの排出量4,500トンだけでもすさまじい排出でしたが、こちらはもう桁外れです。京王だけですからね。これで小田急もある。一般家庭2万3,000軒分のCO₂排出量であり、エネルギー消費量となるわけです。これが京王だけで。

この上に先に都決している小田急再開発もあって、東口も大型開発が現実視されていると。もはやゼロエミッション東京戦略などは振り返るつもりもない計画のありように驚きます。

今、成熟した都市たる東京が、どのような秩序に基づいて街を建設すべきなのか、考え

ねばならないときは来ていると指摘して、本計画には反対とさせていただきます。

【原田（保）会長】 それでは、ほかに御意見はございますでしょうか。

青山委員、どうぞ。

【青山委員】 日本橋と新宿を通じて、容積率の考え方の話ですが、元々昭和43年の現在の都市計画法ができたときの容積率導入の考え方というのは、道路鉄道等の都市基盤の整備の状況と、それから容積増加、すなわち床面積の増加による発生交通量等との間のバランスをとるといふ考え方だったと思います。

そうだとすると、やはり日本橋のように、かなり道路とか交通機関等が整備された地域、あるいは新宿のように交通機能が輻輳している地域においては、一定の容積率の有効利用ということが、都市の発展にとっては必要なことであるかと思えます。

特に今日の議案に出ている日本橋のこの地区というのは、日本橋そのものに近接している、ポイントとなる地域なんだと思います。

それから、新宿の西南口の場合は、今日出ている資料の都市計画素案の98ページに折込みの図がありますけれど、この図を見ると分かりやすいと思えますけれど、西南口に地下広場を設けるといふことと、このビルの建設に伴ってバスタ方面あるいは甲州街道の代々木方面において、エスカレーターができるということにして、現在、地上出口は、今この図面で見える部分で3箇所あるんですけれども、全て階段というのが現状でございます。そういったことから言うと、全体としてこの98ページの図にあるように、バスタを含めたJRとか都営新宿線あるいは大江戸線を含めた、京王線、小田急線含めて、乗換え利便性が飛躍的に上がるというメリットがあると思えます。

そういった意味から全体的に見ると、この都市計画審議会としては、日本橋、新宿西南口、両議案とも決定すべき議案であると考えます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 今、青山委員から、昭和43年の容積率の考え方というのを冒頭話されましたけれども、青山委員自身が様々な環境とのバランスをとるためにできた指標だと、規制だとおっしゃいました。

正に今容積率というものがどんどん緩和されていく中で、いろんなバランスが崩れているんじゃないかという疑問をさせていただいたと思っております。

青山委員は、都市の発展にとって容積率の有効活用が大事だとおっしゃいましたけれども、その言葉が正に物語っていると思えます。

私たち若い世代にとっては、気候変動というものは本当に死活問題、私達の子供達や孫達にとってどういう社会を手渡すかの、一番東京の街づくりにとって大事な課題なわけですね。

ところが、そのことについては何ら触れることがなく、容積緩和の環境負荷に対する影響が全く語られていなかったということに対して、正に大人達がお金のために今どんどんとやればいけないか、後先は知らないという意見のように聞こえてしまいました。

改めてこの計画及び本日、それからこの間かけられてきている容積のやみくもな無秩序な緩和に対して、強い批判を表明したいと思います。

【原田（保）会長】 ほかにございませんか。

ほかにないようでございますので、日程第1について採決いたします。

まず、議第7558号、日本橋一丁目1・2番地区の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

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7559号、新宿駅西南口の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

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。

【原田（保）会長】 続きまして、日程第2、議第7560号から議第7562号までを一括して議題といたします。

それでは、山崎幹事、説明をお願いします。

【山崎幹事】 日程第2、議第7560号、世田谷区上祖師谷二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」123ページから136ページまでとなります。「議案・資料」126ページ的位置図と併せて、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、赤色でお示ししております、京王線千歳烏山駅から南に約1.0キロメートルに位置する都市計画道路補助第54号線沿道の面積約1.9

ヘクタールの区域でございます。

本地区は、平成5年に決定いたしました地区計画に基づき、緑豊かな住環境を生み出すとともに、農地と住宅地が共存する街づくりが進められております。

このたび、補助第54号線の整備に合わせて、沿道市街地の延焼遮断機能の向上を図るとともに、生活利便施設などが適切に配置される、住宅を主体とした土地利用を適切に誘導するため、世田谷区が地区計画を変更し、これに合わせて用途地域の変更を行うものです。

ここで、参考といたしまして、世田谷区が変更いたします地区計画について御説明いたします。「議案・資料」135ページの計画図と併せてモニターを御覧ください。

補助第54号線の沿道について新しく地区を区分し、土地利用の方針を定めます。

地区整備計画では、地区の特性に応じて、建築物等の高さの最高限度等を定めます。

以上の地区計画の変更に合わせて、面積約1.9ヘクタールの区域について用途地域を変更いたします。

「議案・資料」127ページの計画図と併せてモニターを御覧ください。

変更の内容といたしまして、計画図中①の区域について、第一種低層住居専用地域、建蔽率50%、容積率100%であったものを、第一種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%に変更いたします。

また、今回の用途地域の変更に合わせ、世田谷区において、高度地区の変更が行われる予定です。

なお、本案件について、本年6月9日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

議第7560号の説明は以上です。

次に、議第7561号、江戸川区東葛西八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」137ページから148ページまでとなります。「議案・資料」140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、赤色でお示ししております、東京メトロ東西線葛西駅の南側約800メートルに位置し、環状7号線に面する面積約11.9ヘクタールの区域です。

本地区は、次の議第7562号で御説明いたします、土地区画整理事業を施行すべき区域に指定されています。

江戸川区都市計画マスタープランでは、環状7号線沿道は沿道複合地区として、商業やサービス施設の立地を図るなど、多種多様なニーズに対応した複合地区を形成するとされ、後背地は低・中層住宅地として、地区計画や密集住宅市街地整備促進事業などにより、生活道路や公園の整備を促進し、住環境を改善するとされています。

そこで、江戸川区において、密集住宅市街地整備促進事業を進め、安全で安心して生活できる良好な市街地を形成するとともに、緑豊かで次の世代も暮らしやすい住環境の創出を図るため、東葛西八丁目地区地区計画を決定することとしており、これに合わせて用途地域の変更を行うものでございます。

ここで、参考として、江戸川区が決定いたします地区計画について御説明いたします。

「議案・資料」147ページの計画図と併せて、モニターを御覧ください。

地区計画の区域、約13.5ヘクタールについて、区域を2つに区分し、それぞれ土地利用の方針を定めます。地区整備計画では、地区施設として区画道路、地区公園、緑道を定めるとともに、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限などを定めます。

以上の地区計画の決定に合わせまして、面積約11.9ヘクタールの区域について、用途地域を変更いたします。

「議案・資料」141ページの計画図と併せて、モニターを御覧ください。

変更の内容は、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150%であったものを、建蔽率と容積率はそのまま、第二種中高層住居専用地域に変更、計画図中②の区域につきまして、第一種中高層住居専用地域、建蔽率50%、容積率100%であったものを、第二種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率150%に変更いたします。

また、今回の用途地域の変更に合わせ、江戸川区において、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、本年6月9日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

議第7561号の説明は以上です。

【原田（保）会長】 続いて、三宮幹事、説明をお願いします。

【三宮幹事】 議第7562号、東京都市計画土地区画整理事業江戸川南部土地区画整

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、お手元の薄茶色表紙、「議案・資料」149ページから154ページまででございます。「議案・資料」の152ページの位置図と併せまして、モニターの航空写真を御覧ください。

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

すべき区域は、無秩序な市街地開発を防止し、計画的に良好な市街地を形成することを目的に、緑地地域に代わるものとして昭和40年に都市計画決定されました。

この江戸川南部地区につきましては、当初約764ヘクタールございましたが、区画整理事業の実施又は都が定めたガイドラインに基づく地区計画の策定により、順次削除され、現在約282ヘクタールまで縮小しております。

なお、このガイドラインとは、都が平成14年3月に周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドラインとして定めたもので、地区計画を策定することにより、土地区画整理事業以外の手法でも、同等の整備水準を確保するものでございます。

「議案・資料」153ページの計画図と併せまして、モニターの航空写真も御覧ください。

本案件につきましては、江戸川区が、スクリーン上の赤色の点線で囲まれた約13.5ヘクタールの範囲で地区計画を定めることから、この地区計画の範囲と同じ黄色で示す約13.5ヘクタールのすべき区域を削除するものでございます。

なお、本案件について、令和4年6月9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の説明は以上です。

【原田（保）会長】 それでは、日程第2につきまして、御質問、御意見等があったらよろしく申し上げます。

ございませんようでしたら、日程第2について、採決をさせていただきます。

まず、議第7560号、世田谷区上祖師谷二丁目に係る案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

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7561号、江戸川区東葛西八丁目地内に係る案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

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。

続きまして、議第7562号、江戸川南部土地区画整理事業に係る案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

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3といたしまして、議第7563号を議題といたします。

朝山幹事、説明をお願いします。

【朝山幹事】 東京都市計画道路幹線街路補助線街路第229号線の変更について、御説明いたします。

資料は、お手元の薄茶色表紙、「議案・資料」155ページから159ページまでとなります。

「議案・資料」の156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。

補助線街路第229号線は、練馬区旭丘一丁目を起点とし、練馬区関町南四丁目武蔵野市境を終点とする、延長約10.2キロメートルの路線です。

「議案・資料」の157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。

補助線街路第229号線のうち、練馬区下石神井四丁目から杉並区井草五丁目までの約660メートルの区間について、令和元年11月に東京都・特別区・26市2町で策定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基づき、概成道路となっている区間を対象とし、道路構造条例等における現道幅員やそれ以外の地域の実情による評価を行ったところ、歩道部と車道部を合わせた現道総幅員が評価幅員以上であること等が確認

できたため、現道合わせとして都市計画変更を行う区間といたしました。

このため、本路線の一部幅員を20メートルから17メートルへ変更することといたします。

なお、本都市計画案を令和4年6月9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区の意見でございますが、杉並区から異議なし、練馬区から意見なしとの回答がございました。

続きまして、補助線街路第229号線の変更に伴い、同時決定案件である杉並区決定の杉並区画街路第3号線について御説明いたします。

「議案・資料」の159ページの参考資料を御覧ください。

杉並区画街路第3号線は、杉並区井草五丁目地内に位置する約120メートルの路線です。今回、補助線街路第229号線の一部幅員の変更に合わせて、終点位置の変更を行います。

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、ただいまの説明につきまして、御質問、御意見等があればお願いします。

特にございませんか。ございませんようでしたら、日程第3につきまして採決に入らせていただきます。

議第7563号、補助線街路第229号線の案件につきまして、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

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】 続きまして、日程第4、議第7564号を議題といたします。

朝山幹事、説明をお願いします。

【朝山幹事】 日程第4、議第7564号、東京都市計画都市高速鉄道第3号線の都市計画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」161ページから171ページまでを御参照ください。

はじめに、薄茶色表紙「議案・資料」164ページ及び165ページの位置図1、2と併せて、モニターを御覧ください。

都市高速鉄道第3号線は、東京メトロ銀座線として、現在、渋谷駅から浅草駅間が開業しており、東京圏の鉄道ネットワークを構成する重要な路線の一つとなっております。

このたび、位置図1に示しております渋谷区渋谷二丁目地内におきまして、渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業が、また位置図2に示しております中央区日本橋一丁目地内におきまして、日本橋一丁目1・2番地区第一種市街地再開発事業が予定されており、それぞれの再開発事業につきまして、施設建築敷地に都市高速鉄道の区域が含まれております。

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。

続いて、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」166ページの計画図1と併せて、モニターを御覧ください。

こちらでは、都市高速鉄道第3号線の区域を緑色に着色しており、このうち、渋谷区渋谷二丁目地内において、立体的な範囲を定める箇所を黒色の斜線で表示しております。

次に、「議案・資料」167ページの計画図2と併せて、モニターを御覧ください。

こちらでは、都市高速鉄道第3号線のうち、渋谷区渋谷二丁目地内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おります。

次に「議案・資料」168ページの計画図3と併せて、モニターを御覧ください。

こちらでは、都市高速鉄道第3号線の区域のうち、中央区日本橋一丁目地内において、立体的な範囲を定める箇所を、黒色の斜線で表示しております。

次に、「議案・資料」169ページの計画図4と併せて、モニターを御覧ください。

こちらでは、都市高速鉄道第3号線のうち、中央区日本橋一丁目地内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おります。

なお、これらの案件につきまして、令和4年6月9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区の意見でございますが、渋谷区から意見なし、中央区から都市計画案について適当である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、御意見等があればよろしくお願いたします。

ございませんようでしたら、日程第4の案件につきまして、採決をさせていただきます。
議第7564号、東京都市計画都市高速鉄道第3号線の案件につきまして、賛成の方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

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7565号を議題といたします。

山崎幹事、説明をお願いします。

【山崎幹事】 日程第5、議第7565号、東京都市計画公園第7・5・15号石神井公園の変更について、御説明いたします。

資料は、お手元の、薄茶色表紙「議案・資料」173ページから176ページまでとなります。

「議案・資料」175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。

緑色の実線で表示している区域が、東京都市計画公園第7・5・15号石神井公園でございます。練馬区の南西部、西武池袋線石神井公園駅の南西約400メートルに位置し、三宝寺池や石神井池を中心に都市計画決定されました、面積約41.1ヘクタールの特殊公園でございます。現在、約28.1ヘクタールの区域が都立石神井公園や練馬区立公園として、開園しております。

東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、本公園が位置する石神井公園地域は、駅及び商店街のにぎわいと緑豊かな石神井公園が連続する、魅力と活力のある地域の拠点形成とされています。

また、練馬区都市計画マスタープランにおきまして、本公園が位置する西武池袋線沿線地域は、石神井川や白子川などをみどりの軸とし、本公園などをみどりの拠点として、みどりのネットワークを形成するとされています。

「議案・資料」176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。

赤斜線で示す本区域は、開園区域に接するオープンスペースであり、三宝寺池の水源涵

養に資する位置にあることから、本公園の風致の保全において重要でございます。

また、本公園は、東京都震災対策条例に基づく避難場所とされております。本区域は、池や斜面地が多い本公園において、平場の広場となり避難場所として有効でございます。

こうしたことから、みどりの拠点の拡大、風致の保全及び防災機能の更なる向上を図るため、本区域を追加する変更を行います。

なお、本案件につきまして令和4年6月9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5の説明は以上です。

【原田（保）会長】 それでは、日程第5につきまして、御質問、御意見等があればよろしくお願ひいたします。

ございませんですか。それでは、日程第5について、採決をいたします。

議第7565号、石神井公園の案件につきまして、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

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6といたしまして、議第7566号から議第7568号を一括して議題といたします。

山崎幹事、説明をお願いいたします。

あと案件を控えていますので、説明は簡潔によろしくお願ひいたします。

【山崎幹事】 日程第6、議第7566号、北青山三丁目地区地区計画の変更について、御説明いたします。

資料は、お手元の、薄茶色表紙「議案・資料」177ページから199ページまでとなります。

「議案・資料」189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、東京メトロ表参道駅の北側に位置し、青山通りに面する約5.9ヘクタールの区域です。

本地区は、老朽化した都営住宅の建替えを契機として、最先端の文化・流行の発信拠点として、業務、商業、文化、交流、居住等の都市機能が融合し、青山通り沿道の洗練されたにぎわいと西側市街地の落ち着いた環境とが共存した、魅力のある複合市街地を形

成するため、平成28年10月に当初の地区計画を決定いたしました。

「議案・資料」190ページの計画図1と併せて、モニターを御覧ください。

今回、市街地再開発事業による土地利用転換の動きに合わせまして、再開発等促進区の区域を拡大するとともに、B-1地区及びB-2地区約2.9ヘクタールに、地区整備計画を追加するなどの変更を行うものです。

「議案・資料」191ページの計画図2と併せて、モニターを御覧ください。

今回の変更では、主要な公共施設として、区画道路1号及び広場2号を位置付けますとともに、地区施設として、区画道路2号や歩行者通路等を位置付けます。

このほか、建築物に関する事項として、容積率の最高限度をB-1地区770%、B-2地区200%、建築物等の高さの最高限度をB-1地区180メートル、B-2地区30メートルなどと定めるほか、壁面の位置の制限などを定めます。

また、港区において、第一種市街地再開発事業の決定と中高層階住居専用地区及び高度地区の変更が行われる予定です。

参考として、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」195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。

地区計画の区域のうち、B-1地区及びB-2地区において、第一種市街地再開発事業を決定するものです。再開発事業の区域面積は、約2.9ヘクタールでございます。

なお、本案件について、本年6月9日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、5名から4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18ページまでを御覧ください。

反対意見に関するものが4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は、5ページ左枠に記載の(1)になりますが、「北青山プロジェクトは、敷地の約8割が所有地で、都民共有の財産である。都民のために活用するのが当然である。

ところが、地上38階、地下2階、180メートルの超高層ビルの大半は、事務所ビルで、一般都民とは関係のない、企業のための活用である。

元々582戸あった都営住宅が302戸に減らされてしまった。港区の都営住宅の空き家募集では、80倍、90倍、100倍という狭き門である。都民のための活用をするのであれば、都営住宅を建設すべき。計画の抜本的な見直しを行うべきである。」というものです。

これに対する都の見解は、5ページ右枠に記載のとおり、「港区が策定した「港区青山通り周辺地区まちづくりガイドライン」では、土地の有効高度利用、にぎわい・文化施設等の機能集積、防災性を向上する魅力あるオープンスペースやまとまりある緑の確保により、エリアの拠点となる複合市街地を形成することとされている。

また、都が策定した「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト事業実施方針」では、都営住宅の建替事業と、質の高い民間開発を誘導しながら、創出用地を生かし、青山通り沿道と一体的なまちづくりを段階的に進めることにより、エリアの拠点となる複合市街地を形成することとしている。

今回の開発のB地区においては、にぎわいや回遊性の改善、緊急輸送道路である青山通り沿道の耐震化、オープンスペースの確保による防災性向上等を図ることとしている。また、ファッション・IT等のクリエイティブ産業の集積を促す質の高いオフィス機能に加え、にぎわいの核となる商業機能や交流を促す文化教育機能等を持つ施設を複合的に配置することで、文化・流行の発信に寄与する地域の拠点を整備することとしている。

この実施方針等を踏まえ、本地区では、従前の都営住宅の機能は確保しつつ、都営住宅の高層・集約化により創出された用地を活用し、地域の防災性の向上に資する緑豊かな大規模広場や、地域住民等の多目的な活動を支える公共公益機能、青山通り沿道におけるにぎわいの連続性を創出する商業機能等の誘導などにより、地域のにぎわいの強化、魅力の向上を図るものである。

なお、都営住宅の建替えについては、従前の世帯数に相当する約300戸を整備したものである。」というものです。

議第7566号の説明は以上です。

次に、議第7567号、品川駅西口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」201ページから244ページまでとなります。

今回の変更は、国家戦略特別区域法に基づき、東京都の都市計画審議会に付議されたもので、事業主体は、京浜急行電鉄株式会社、株式会社西武リアルティソリューションズ、高輪三丁目品川駅前地区市街地再開発準備組合、独立行政法人都市再生機構でございます。

「議案・資料」222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、JR及び京浜急行本線の品川駅の西側に位置し、放射第19号線に面する約14.7ヘクタールの区域です。

本地区は、国際交流拠点の実現に向けた多様な都市機能の導入と、緑豊かな空間の調和のとれた複合市街地を形成するため、平成30年6月に当初の地区計画を決定いたしました。

「議案・資料」223ページの計画図1と併せて、モニターを御覧ください。

今回、市街地再開発事業及び土地区画整理事業の決定に合わせ、A地区、B地区及びC地区、約13.9ヘクタールに地区整備計画を定めます。また、歩行者ネットワークの整備など、地区の一体的な土地利用転換に合わせ、再開発等促進区の区域を地区計画の区域全体に拡大いたします。

「議案・資料」224ページの計画図2と併せて、モニターを御覧ください。

今回の変更では、主要な公共施設として、地区中央に公園及び緑地1号、地区東西を結ぶ歩行者通路1号、国道上空デッキと接続する広場2号、3号などを定めます。また、地区施設として、地区内道路、地区内車路、歩行者通路などを定めます。このほか、建築物に関する事項として、容積率の最高限度としてA地区1,000%、C-1地区990%、C-2地区50%、建築物等の高さの最高限度を165メートルなどと定めるほか、壁面の位置の制限などを定めます。また、立体道路に関する事項として、C-1地区の一部に重複利用区域などを定めます。

参考といたしまして、国家戦略特別区域法に基づき、港区都市計画審議会へ別途付議されております都市計画について御説明いたします。第一種市街地再開発事業及び土地区画整理事業の決定、防火地域及び準防火地域、高度地区の変更が行われる予定です。

参考として、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」240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。

一点鎖線で示す区域において、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2.2ヘクタールでございます。

なお、本案件について、本年6月9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ございました。

クリーム色表紙の「意見書の要旨」19ページから21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は、19ページ左枠に記載の(1)になりますが、「大きな箱物を作って経済を追いかける時代は終わった。世界の玄関口としてふ

さわしい100年、200年と継承してゆける緑豊かで品格のあるまちづくりを、今こそ行政の力で進めていただきたい。」というものです。

これに対する国家戦略特別区域会議の見解として、19ページ右枠に記載の(1)のとおり、「国家戦略特別区域及び区域方針」では、東京圏の目標として、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備することにより、世界から資金・人材・企業等を集める国際的ビジネス拠点を形成するとともに、国際競争力のある新事業を創出することとしている。

また、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020」では、品川駅前の立地特性をいかし、高度な利便性を備えたMICE（コンベンション機能等）の充実とともに、業務、観光支援、宿泊などの機能の充実、居住機能の導入を誘導することとなっている。さらに、歴史的資源や既存の緑をいかした緑豊かな住環境の保全を誘導することとなっている。

これらの上位計画を踏まえ、本地区計画は、広域交通結節機能の更なる拡充・強化や国際ビジネス交流都市の持続的発展を牽引する拠点を形成するため、周辺市街地に配慮しつつ歴史的に継承された大街区を、都市機能の高度化を図りながら、周辺に開かれた一体的な空間へと転換していくことで、日本の玄関口にふさわしい迎賓空間を創出するとともに、豊かな自然と業務、商業、宿泊、MICE、居住等の都市機能が高度に融合した複合交流拠点を形成するものである。また、地区中央における緑地・公園が一体となった憩いの場の形成や、駅や周辺市街地とのアクセス性を向上させる歩行者ネットワークの形成により、地域に開かれたまちづくりを推進するものである。」というものです。

議第7567号の説明は以上です。

次に、議第7568号、飯田橋駅西口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」245ページから271ページまでとなります。

「議案・資料」262ページ的位置図と併せて、モニターの航空写真を御覧ください。

本地区は、JR中央・総武線飯田橋駅の南側に位置する、面積約3.8ヘクタールの区域です。

本地区は、平成20年6月に、面積約2.5ヘクタールの区域において、街としての集客力を高める業務・商業・サービス、都心居住機能の集積、土地の高度化などを目標に、当初の地区計画を決定いたしました。

「議案・資料」263ページの計画図1と併せ、モニターを御覧ください。

今回、市街地再開発事業による土地利用転換の動きに合わせて、本地区における整備計画が具体化したことから、モニター上、赤色でB-1地区と示す区域約1.3ヘクタールについて、地区計画の区域に加え、再開発等促進区の区域を拡大するとともに、B-1地区及びB-2地区に地区整備計画を定めるなど、地区計画の変更を行うものでございます。

「議案・資料」264ページの計画図2と併せて、モニターを御覧ください。

今回の変更では、区画道路4号や広場5号などを地区施設に位置付けます。また、建築物の容積率の最高限度として、B-1地区で850%、B-2地区で500%、建築物等の高さの最高限度として、B-1地区で130メートル、B-2地区で40メートルと定めます。

また、千代田区において第一種市街地再開発事業の決定が行われる予定です。

参考として、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」269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。

地区計画の区域のうち、B-1地区及びB-2地区において、第一種市街地再開発事業を決定するものです。

再開発事業の区域面積は、約0.5ヘクタールでございます。

なお、本案件について、本年6月9日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、4名1団体から5通の意見書の提出がございました。

クリーム色表紙の「意見書の要旨」22ページから29ページまでを御覧ください。反対意見に関するものが5通ございます。

そのうち、都市計画に関するものの主な意見は、22ページ左枠に記載の(1)になりますが、「駅前でもないのに、この場所にこのような高層ビルが必要なのか、大変疑問である。」というものです。

これに対する都の見解は、22ページ右枠に記載の(1)のとおり、「「東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、飯田橋の将来像は、交通結節機能の強化や高経年マンション、業務ビルの建替え、公共施設の整備と合わせ、高度利用により、業務・商業、文化・交流、医療、教育など複合的で多様な機能が集積し、活力とにぎわいの拠点を形成することとしている。

また、飯田橋・富士見地域まちづくり協議会が策定した「飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン」では、商業・業務・サービス・文化交流・都心居住など、まちの集客力

を高める魅力ある機能の集積を目指した拠点形成を進めることとしている。「飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン補足基準」では、ゆとりある安全な歩行空間の形成や、地域に開かれた広場空間の形成に向け、まちの面白さ・楽しさ、歩きやすさ・心地よさなどの魅力を高めるなどとしている。

今回の計画は、「まちづくりガイドライン」などを踏まえた再開発準備組合からの提案を受けて、区が都市計画決定する市街地再開発事業にあわせ、地区計画を変更するものである。」というものでございます。

日程第6の説明は以上です。

【原田（保）会長】 日程第6につきまして、御質問、御意見等があればお願いいたします。

原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 それでは、三つの地区計画の変更のうち、品川西地区地区計画から伺います。

今回、当審議会に付されているのはA地区とC地区です。公共施設等の設置に関わる諮問ですが、それを審議するにも全体像が見えなければまともな審議ができません。その点で他の計画にも増してこの計画資料が分かりづらいということ、冒頭指摘するものです。

「議案・資料」を見ますと、242ページに参考資料として、C地区に165メートルの超高層ビルが建つのが分かります。しかし、この計画は、この地域はこれにとどまりません。206ページの縦軸の6行目を見ると、建築物等の高さ最高限度とあります。ここに165メートルと記載があるのですが、よく見ると横軸に横断して枠が取られています。この横軸は更に前のページに戻って見てみますと、A地区、B地区、C-1地区にまたがっていることが分かります。

今言葉で言っても本当によく分からないと思うんですけども、つまりはA、B、C地区のいずれにも165メートルの超高層ビルが建つ計画になっているわけですね。私も何度か所管課長とやり取りしましたけれど、そうした説明は一切ありませんでした。目を皿のようにして読み込まない限り、見えてこない計画の全体像。開発に関わるお仕事の間では有名な計画なんだと思いますけれども、誰もがそういった専門家ではありませんので、参考資料として載せるなら、242ページにはA、B、C地区それぞれの超高層ビルの位置や規模の分かるものを示していただきたいと要望しておきます。

それにしても、品川の駅前とは思えない緑豊かな高輪の緑地帯です。あと美しい崖。し

かし、これを南北に分断して地元から愛される桜坂や崖線を破壊する環4の道路計画線が走っているのが北側に見えます。それを前提に策定された本計画は、その地域に3本の超高層ビルを建てる計画です。

今回開発する地区の容積率は何%から何%に緩和されるのか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 今回開発する地区における従前の容積率は、A地区は加重平均で586%、C-1地区は加重平均で406%、C-2地区は300%でございます。

変更後の容積率は、A地区が1,000%、C-1地区が990%、C-2地区が500%でございます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 A地区は品川グースがあった場所で、586%の容積率が今度の開発で1,000%に跳ね上がり、C-1地区はおよそ400%からほぼ1,000%に跳ね上がります。

A地区は京急電鉄1社が保有する土地ですが、C地区は一定の地権者がいます。お聞きしますが、C地区における権利者数と同意状況は何%か。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 まず、権利者数は24人ございまして、同意率は約80%と港区から聞いております。

なお、今回の市街地再開発事業の都市計画につきましては、港区決定でございまして、8月30日開催の港区都市計画審議会において、案のとおり賛成多数と議決がなされております。

引き続き、再開発準備組合が、地権者等と協議を重ね、合意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】 24人中5名ほどが合意していないんじゃないかと思われる同意率です。

C地区において計画に同意している権利者の所有する敷地面積と、反対している地権者の敷地面積はそれぞれいくらか。

【原田（保）会長】 山崎幹事、どうぞ。

【山崎幹事】 まず、計画に同意している権利者の敷地面積の合計ですが、約2万2、

000平方メートルでございます。計画に同意していない権利者の敷地面積の合計は、約1,200平方メートルでございます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 同意していない権利者の所有土地面積の合計が1,200平米と、4,5人だと思いますが、1,200平米、本当に一般の方の所有規模って感じがしますよね。

計画地全体の敷地からすれば大きくはありません。しかし、意見書にもありましたが、こうした市民の中にこそ高輪の緑を守りたいと願う地元の方々がそれなりにいらっしゃるようです。

こうした声を合法的に踏みつけ事業を進めることが可能になってしまうのが、市街地再開発の恐ろしいところです。正に、賛成している、同意している権利者の面積は10倍以上、同意していない人の。2万2,000平米も持っている。大企業とか大きな企業、地権者が寄ってたかってこの地域の巨大開発に躍起になっていっているのではないかと。

そこでお聞きしますけれども、再開発事業の区域には、京浜急行電鉄、三井不動産、野村不動産、東京建物、大成建設という名だたる5社が、分割してほんの約191平米の土地を所有している場所があります。この5社がこのたった191平米を、この名だたる5社が分割して所有している場所があるんですね。この5社が本用地を取得したのはそれぞれいつか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 お話の土地につきましては、まず京浜急行電鉄が1959年、昭和34年に取得しております。その後、大成建設が2017年、三井不動産、野村不動産、東京建物が2020年に取得しております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 この土地なんですけれども、更地とか何とかではなくて私道です。道路なんです。これを、今の話だと、京浜が1935年から持っていた私道だったと。これをある日突然、2017年に大成建設が取得をして、2020年に三井、野村、東京建物が、取得していくんですね。これを取得して再開発に入り込もうとするんでしょうか。こうやって準備組合の中で大きな企業が地元の声よりも多数派を形成していくのでしょうか。都民からすれば多数派となる、高輪の豊かな緑、景観を守れという主張が、組合の中ではまるで少数派のような圧力がかかっていくようになるわけです。

港区まちづくりガイドライン、三田高輪地区では、緑と歴史が息づくたずまいを継承し未来へつなげるまち、としているんですけれども、今回の開発における現有樹木数のうち何本伐採されるのか示されたい。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 今回開発を行うA地区及びC地区には、地上1.2メートルの高さにおける幹の周囲が1.0メートル以上の樹木は約80本ございます。

事業者は今後計画の具体化に合わせて、樹木医の意見も聞いてできる限り既存樹木の保存や移植を図るとともに、新たな緑の創出し、従前よりも緑の量を増やす計画としております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 この段階にあって、どれだけの樹木を伐採するのかは言えないんだと。これから検討すると言っていました、2本の165メートルのビルがどこに建つかも分かっているわけですよ。樹木がどこに生えているかなんてのは一目瞭然なわけです。しかし、その予想伐採本数については教えていただけませんでした。それが今の答弁です。

本計画の従前、従後の建築物CO₂排出量はどうか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 開発前のCO₂の排出量につきましては、A地区が年間約1万3,000トン、C地区についてはエネルギー実績等が把握できないため算定できません。

開発後のCO₂の排出量につきましては、一定の仮定条件を基に試算いたしますと、A地区は年間約2万800トン、C地区は年間約1万1,200トンでございます。

なお建物の竣工後、事業者が最大限努力しながら再生可能エネルギー由来の電力利用に取り組むなどによりまして、実際の排出量はこの試算よりも削減する見込みでございます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 165メートルぐらいのビルで、2万800トンのCO₂を出すと、それなりのボリュームだと分かっています。かなり現状を大きく動かす計画になるんじゃないかなと思うんですね。

今の答弁は要するに、これまで1万3,000トンほどの排出量だったA、C地区が、今後は合わせて3万2,000トンのCO₂を排出するようになります。新宿西南口の開発と同じ規模の排出量です。つまり、一般家庭2万3,000軒分に匹敵するCO₂排出量。エネルギー消費量もそれぐらいの規模のエネルギー消費を出すと。今まで緑豊かで風

光明媚だった場所が、巨大なヒーターが起き上がるようなものです。

C地区において国や自治体の補助金が計画されているのか教えてください。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 C地区におきまして再開発準備組合は、市街地再開発事業の実施に当たり補助金を活用する予定と聞いております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 ここも豊かな森を伐採し、大変な環境負荷を地域一帯に撒き散らしながら補助金を受ける計画になっているんだと。大変な規模の容積緩和をしてもらい、余剰床を手に入れる業者も出てくる。その上、補助金もあてにするというわけです。私は、これでは区民の納得も都民の納得も得られないと思います。

幸い、まだ高輪の森、失われていません。環4で桜坂が潰されるようなこともされていません。まだ間に合います。そのことを訴えて品川西地区地区計画には反対と意見を表明させていただきます。

【原田（保）会長】 山崎幹事、どうぞ。

【山崎幹事】 今回の開発ですが、放射第19号線の拡幅や区画道路の整備、品川駅から環状4号線など周辺市街地への歩行者ネットワークの整備を図るとともに、土地の共同化による合理的かつ健全な高度利用を図り、老朽化した市街地の機能更新や防災性の向上を促進し、良好な市街地環境を創出するなど、公共性の高い事業でございます。

また緑豊かな広場や緑地の整備、建物の屋上や壁面の緑化とともに、連続性のある樹木配置や保水性舗装による道路等の整備により、ヒートアイランド現象の緩和を図るとともに、高効率の設備機器やシステム、地域冷暖房施設の導入、再生可能エネルギーの活用などにより、CO₂排出量の抑制を図るなど、環境負荷の軽減も図る計画となっております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 今の意見を聞いておりましたが、本当に歴史が作り上げたこの高輪の風情を、本当にお金のお力でぶっ壊していくと。車が通れる社会が一番美しい街並みだという、そして高いビルが建つことが一番美しい街なんだと、近代的でいいんだと。本当にいつの時代の感覚なのかと。

これからの都市計画のあり方が大きく問われてくるのではないのかなというのを、今の話を聞いていて思いましたし、今日は時間もないんですので、あまり余計な回答をしない方がいいんじゃないかなと、一言言わせてください。

飯田橋駅西口地区についてお話をお聞きします。

130メートルの超高層ビルが建設される計画とのことです。飯田橋から歩いてすぐの地域で、敷地の周囲半分を道路が接していますが、一部接道がない区画があり、そこは建替えも難しく、地権者から対策を求める声は上がりそうな地域ではあるなど感じました。しかし、そうした本当に狭い路地も味があります。やみくもに真新しく高いビルを建てればいいわけではありません。

そこでお聞きします。本地区内の権利者の人数と同意状況を伺います。

【原田（保）会長】 山崎幹事、どうぞ。

【山崎幹事】 権利者は38人で、同意率については約80%と、千代田区から聞いております。

なお、今回の市街地再開発の都市計画につきましては千代田区決定でございまして、7月26日開催の千代田区都市計画審議会において、案のとおり賛成多数で議決をされております。

引き続き、再開発組合が、地権者等と協議を重ねまして、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】 同意率でも反対の方が一定いらっしゃるということです。しかし、反対者にはマンションが入っていると聞きました。マンションには、何人も入居者がいるわけですけれども、地権者としては1として数えられてしまいます。

まだ実態が見えないなと思い、現地を歩き地域の人や店舗の人に話を聞いて回ってみました。すると、何人かからお話を聞かせていただきましたが、反対だという人が少なからずいらっしゃるんですね。

とある店舗の若い方は、割と長い年月その地で店を構えているらしく、路面店でお客さんが付いているので再開発に反対とのことでした。敷地は狭いんですけれども、家賃は安いでしょうし、階段の3階建てになっていて若い人からすればスペースも確保できるし、ちょうど業態にあっているんだろうなというふうに思いました。

マンションの方のお話も聞きました。再開発後戻ってこられるんだろうかと。不動産屋に聞いているとのことでしたが、まだ分からない。生活のことだけでなく、超高層ビルは将来的にはいろんな問題が起きるということ、その方は指摘されました。

超高層ビルを建ててしまうなら避難所は増やすのかと聞かれたのでお聞きします。本開

発後に昼間時の就業者人口及び来街者はどれくらい増えるのか。また、開発後、再開発ビル周辺地域の避難場所に対する影響はどうか。

【原田（保）会長】 山崎幹事、どうぞ。

【山崎幹事】 再開発準備組合が一定の仮定条件を基に試算した結果によりますと、開発後の昼間時の就業者人口は約2,000人で、開発前に比べ約1,500人増加する見込みと聞いております。

また開発後の平日の1日の来街者数は延べ約6,700人で、開発前に比べ約1,500人増加する見込みと聞いております。

当地区につきましては不燃化が進み、万が一火災が発生いたしましても、地区内に大規模な延焼火災の恐れがなく、震災時に広域的な避難を要しない地区内残留地区の中に位置しておりまして、避難所は割り当てられておりません。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 やはり、昼間人口はそれなりに増えるわけですね。増加をして6,700人になると。しかし、避難所については、そもそも燃えにくくなるはずなので地区内で残留することになっている地域だとのことでした。数千人がいられるような場所か、少し心許無い気が、現地を歩いていてしまったね。

あと、おしゃれなレストランとかがあって、扉の前で開店後人が待つなど、いい雰囲気もありました。そこでお聞きするんですけれども、賃貸で入居しているマンション住人や、道路に面したいくつものレストランや漢方薬局屋さん、飲み屋さんなどからは、どのような意見が都には届いているのか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 都が開催いたしました説明会での意見や都に届いた意見書の中には、今回開発区域内の賃貸マンションの住民や店舗の営業者と思われる方からの、居住継続や営業継続への御不安といった意見などは見当たりませんでした。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 そうなんですよ。むしろ都の意見募集に問題があるように感じるほど、現地の人たちは思ったよりはっきり反対だという姿が目立ちました。賛成の方もいましたけどね。

この辺りには東京大神宮という神社がありまして、地元から愛されています。ごちゃごちゃした部分を再開発してほしいと思っている人たちも、大神宮に配慮した高さの計画で

あってほしいなど、私の元には声が届いています。いろんな人たちの声が届いていると。

お聞きしますけれども、本計画の容積率は何%から何%に緩和されるのか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 今回開発する地区の従前の容積率は、B-1地区が加重平均で445%、B-2地区が500%でございます。

変更後の容積率は、B-1地区が850%、B-2地区は従前と同じでございます。500%でございます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 B-2地区の方が駅に近いんですけれども、変わらず500%と。B-1が445から850とおおよそ2倍。ここに超高層ビルが建つんですね。大神宮は目と鼻の先です。木造住宅密集状態の適度な解消を求める声はあっても、超高層化までは望まないという声もあると聞いています。

お聞きしますが、地区全体での従前、従後の建築物CO₂排出量、どう変化するか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 開発前のCO₂排出量につきましては、エネルギー実績等が把握できないため算定できません。

開発後のCO₂の排出量につきましては、一定の仮定条件を基に試算しますと、年間約2,320トンでございます。

なお、建物の竣工後、事業者が最大限に努力しながら再生可能エネルギー由来の電力利用に取り組むことなどにより、実際のCO₂排出量はこの試算よりも削減の見込みでございます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 やはりそれなりの環境負荷があります。区の施設もありながら、なぜこうまで再開発の話になると、住民の声に耳を傾けずに、その地域の極限まで容積率を高くしてしまうのかと。

確認しますが、本計画地には千代田区の施設があったと聞きますが、その敷地面積は全体の何%を占めるのか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 区域内には千代田区の福祉会館がございましたが、現在は広場となっております。その面積は再開発事業区域の敷地面積の約15%でございます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 それなりの敷地を区も持っているのであれば、再開発に対してもっと、大神宮も含めて、この地域の街づくりのあり方について要望を突きつけるべきだったと思うんですね。

また、こうした区有地がありながら、開発後の区の立ち位置が見えないという方もいらっしゃいました。

そこでお聞きしますが、開発後の総床面積と区が所有することになる床面積、何平米になるのか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 開発後の延べ床面積は約4万6,200平方メートルでございます。

開発後に千代田区が取得いたします床面積については、今後、都市再開発法に基づき地権者等において検討し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】 都市計画決定されるというのに、今回、全敷地の15%を保有する千代田区が、再開発後はどれだけのフロアを手に入れられるか分からないというのは、本当に区民にとっては不信が募るんだと思うんですね。

そこでお聞きしますが、本計画において、国や自治体の補助金は計画されているのか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 再開発準備組合は、市街地再開発事業の実施に当たりまして、補助金を活用する予定と聞いております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 区民には何も明らかにしないんですけれども、国や都からは、もしかすると千代田区も出すんでしょうかね、更に補助金を得ようとしていることが、この計画は明らかになりました。

これでは区民や都民の納得が得られないと思うんですね。もうちょっと自治体も入る計画なんですから、ナイーブな地元住民の声をしっかりと聴いて、適切な計画をつくっていかなければならないということを指摘して、本計画には反対とします。

最後に、北青山三丁目地区について質疑をさせていただきます。

本計画は都営住宅跡地を民間活用し、都営住宅と民間施設を建設する計画です。既にA-1地区に都営住宅、A-2地区に民間の賃貸マンション及びサービス付き高齢者住宅や、

商業施設が入った複合棟がつくられています。

そして、今回B地区に建設されるのが180メートルの超高層ビルで、これも民間施設となります。一見して広大な都営住宅用地を民間に明け渡し、環境破壊の超高層ビル建設を都自らが誘導する、悲惨な計画であることが分かります。

用地のほとんどが都有地である点で、他の再開発にはない特別重大な問題を抱えていると冒頭指摘するものです。意見書も北青山三丁目の計画に対するものがたくさん来ています。

そこで現状確認していきたいと思います。大規模な都営住宅の土地が使われる計画ですが、A-1、A-2地区と合わせ、都が従前に所有していた敷地面積と床面積は、開発後にどのように変化するのか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 まず、都が従前に所有しておりました旧都営青山北町アパートの土地は、地区計画におけるA地区とB地区に位置しておりまして、土地の面積はA地区で約1万9,000平方メートル、B地区で約2万1,000平方メートルでございました。合わせて約4万平方メートルでございます。従前の建物の延べ床面積は、A地区で約1万4,000平方メートル、B地区で約1万3,000平方メートルであり、合わせて約2万7,000平方メートルでございます。

開発後につきましては、既に竣工しているA地区では、土地は引き続き都が所有しておりまして、都が所有する建物、都営住宅になりますが、延べ床面積約2万1,000平方メートルでございます。B地区では、都営住宅の跡地と青山通り沿道の民間等が所有する土地において、市街地再開発事業が予定されておりまして、都が取得する土地や建物については、今後、都市再開発法に基づき地権者等において検討し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】 つまり、重大な規模で、そのほとんどが都有地なんですけれども、この都市計画決定を私たちが賛否を出す段にあって、都がどれだけのこのB地区において土地や建物を取得するのかさっぱり分からない。

A地区とB地区を合わせた敷地は4万平米と大規模な用地です。これだけの土地があれば、都民から高まる一方の都営住宅建設への要求を十分に担保しながら、低中層で緑豊かな、かつ一般にも広く開放された公園機能を有することもできたでしょう。青山の名にふさわしい、後世に名を残すような名建築が誕生するかもしれません。一方で一度失われた

ら二度と手に入らないような場所なんです。

先行したA地区で現在までにどのような街がつくられてきたかを確認します。地区計画では、都営青山北町アパートを建て替え、高層、集約化するとともに、創出される用地をいかし、青山通り沿道との一体的なまちづくりを進めることとしています。開発前と開発後の都営住宅の戸数、どうなっているのか伺います。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 従前の都営住宅の戸数は586戸でございまして、竣工済A-1地区の開発により整備された戸数は302戸でございます。

なお都営住宅の建替えにつきましては、従前の世帯数に相当する戸数を整備したものでございます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 驚きますよね。住宅戸数は、高層、集約化された上、減っているわけです。古い団地建築というのは、人間らしい住環境を目指して、間取りこそ狭いところもありますけど、建物と建物の間に適切な空間が配置されて、高さも抑えられて周囲への圧迫感も少ないのが特徴です。それを高層化し、高密度の建物に人々を押し込めるに留まらず、何と住宅戸数自体を減らしてしまったわけですよ。

都営住宅の入居者は追いやられてA-2地区に建設された民間建設はどのような建物かと、何度所管に聞いても、本日の諮問と関係がないと頑なに答弁していただけませんので、調べてまいりました。A-2地区で完成した超高級賃貸マンションは、家賃が安くて30万円、高くて200万円、月です。超高級サービス付き高齢者住宅は何と月額の使用料90万円。都有地ですよ。

これは本当に都有地を活用してつくらねばならない施設だったんですか。生活に困窮し苦しんでる都民は相当数います。都営住宅は若い人にも高齢者にもそのニーズはずっと高いままです。にもかかわらず、一般的な都民には手が出ないような民間施設に、都有地を差し出すのはおかしくありませんか。

ちなみに、今回いったいいくらでこのA-2地区の民間施設に都有地を貸しているのか聞きましたが、何と答えてもらえませんでした。後日財務局に聞いてみたいと思いますが、答えないってどういうことなんですか。

この一点取っても、都民ニーズに応えた適切な計画なのか、都有地という都民の財産がどのように扱われているのか分からないという点で、これに連なる本計画の信用性も、私

の中では低くなる一方です。

さて、B地区ではどのような再開発ビルができていくのかお聞きします。今回の開発区域における現在の総地権者が有する総床面積と、再開発ビルの総床面積を示してください。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 現在、各地権者が所有しております床面積の合計は、約4万6,000平方メートルでございます。

開発後の床面積の合計は、約18万2,000平方メートルでございます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 B地区の現在の総床面積は都営住宅も含め4万6,000平米です。それが再開発ビルになると18万平米になると。3倍以上に跳ね上がります。

もう一度言いますが、ほとんどは所有地なんです。A-1地区でも、300戸しか、580から300戸にしか、580戸元々あった都営住宅が300戸しか都営住宅をつくっていませんから、280戸も減っていますから、当然この超高層ビルにも住宅などが整備されるのかと思いましたが、公共住宅は0と。民間のホテルが代わりに入るとのことです。その多くはオフィス。完全に民間ビルです。

お聞きしますが、この民間ビル、所有地を使った民間ビル、B-1地区の容積率は何%から何%に緩和されるのか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 B-1地区の従前の容積率は、加重平均で461%でございます。

変更後の容積率は、770%でございます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 今まで見てきた超高層ビルの容積緩和と比べると、470から770%と、上がってはいるんですけど、千数百%といった緩和とはなっていません。これは逆に、いかにこの所有地が広いかを物語っているわけです。

本計画における事業協力者、いわゆるディベロッパー、誰になるのでしょうか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 現地時点では、事業協力者は未定であると、施行予定者である都市再生機構から聞いてございます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 この計画は、URが施行予定者として現在事業を進めていたわけ

ですね。東京都と独立行政法人がタッグを組んで、なぜこのような計画になるのかと。広大な都有地を使って民間を儲けさせるような計画に、なんでなるのか。

また、問われているのは環境負荷の問題もなわけです。今回、青山の地域の人々が大切にしてきた高さ、高度地区がなくなっています。30メートルほどから60メートルほどとされていた高度地区が外され、青天井になって180メートルのビルが建つわけですね。神宮外苑で190メートルの伊藤忠ビル、185メートルの三井不動産のビルが建つということが、今社会問題となっていますけれども、この青山通り沿いの超高層ビル、180メートルビル化、これを正にお墨付きを与えるような計画が、東京都とURで進められている。とんでもない話なわけですよ。

高度地区は、一般論として、なぜ設定されているのか、その意義と、高度地区を外す場合のデメリットはどのような問題を地域に引き起こすと考えられているかお答えください。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 高度地区は、都市の合理的土地利用計画に基づき、将来の適正な人口密度、交通量その他都市機能に適応した土地の高度利用及び居住環境の整備を図ることを目的として定めるものでございます。

港区が策定いたしました青山通り周辺地区まちづくりガイドラインでは、土地の有効高度利用、にぎわい・文化施設等の機能集積、防災性を向上する魅力あるオープンスペースやまとまりある緑の確保により、エリアの拠点となる複合市街地を形成することとしてございます。

このガイドラインに示した地域の将来像を実現するため、周辺環境や交通基盤への影響、良好な景観形成などを踏まえつつ、高さの最高限度など必要な事項を地区整備計画に定めることに伴いまして、高度地区を変更するものでございます。

なお、今回の開発では、A地区と一体となった約1万平方メートルの広場を、隣接いたします北西側の住宅市街地との間に配置をいたしますとともに、日影規制の対象区域から除かれているその北西側の住宅市街地に対しまして、日影規制が適用されるものとして計画をしておるなど、周辺環境へ配慮した計画となっております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 70メートル先に180メートルのビルが建つということで、環境が配慮されているってどうして言えるんでしょうか。

有効高度利用というような話もありましたが、正に決まっていたわけですよ、青山通り

のすぐその路面は60メートルぐらいだと。住宅地の方に近くなったら最大でも30メートルぐらいだということが決まっていたわけです。それ全部取っ払ったわけです。

高度地区はなぜ設定されているのかと聞いたら、将来の適正な人口密度、交通量、その他都市機能に適応した土地の高度利用、あるいは居住環境の整備を図ることを目的とすると、答弁がやってまいりました。高度地区は、この地域は何十メートルまでにしようねと、そういうことによってその地域の活性化と、でも環境破壊まではさせないよと、そうやって高度地区が定められていたわけですよ。

これを外すデメリットについては、なぜか答弁がありませんでしたが、正に今答弁されたような、人口構成やインフラに適応しない建物が建つという事なわけです。居住環境が悪くなるということなわけです、この高度地区を取っ払うということは、今答弁されたとおりです。

意見書を見ると、青山に超高層ビルは要らないという意見がたくさんあるんですね。広く青山の周りを見渡しますと、渋谷や六本木、新宿など、超高層の街並みがたくさんあります。そんな中、青山という決めて超高層でなくてもすごくおしゃれな街、歩きやすい街。有名なブランドのお店や美容室、これ、海外のじゃなくて本当に日本人発のブランドとかそういうクリエイターが集っているわけですよ。有名無名問わず、多くのクリエイターが低層の事務所にその拠点を構えていると。そんな街ですから、超高層ビルが建ったらカッコいいなどという感覚はありません。むしろ低層建築に憩いの公園が欲しいという声がほとんどなわけですね。

環境の問題も若い人たちは今本当に関心が高いわけですがけれども、地区全体で従前、従後の建築物CO₂排出量、どう変化するのか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 開発前のCO₂排出量につきましては、エネルギー実績等が把握できないため算定できません。

開発後のCO₂の排出量については、一定の仮定条件を基にして試算いたしますと、年間約1万6,200トンとなりますが、建物の竣工後、将来の建物運用期間にわたって、事業者が最大限努力しながら、再生可能エネルギー由来の電力利用に取り組むなどにより、実際のCO₂排出量はこの試算より削減する見込みでございます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 排出量が算定できないぐらいの街だったわけですよ、青山通り沿

いなのに。

商業と住環境が一つになって、環境負荷も与えない、本当に素敵な街が広がっていたのが、この開発によって突如1万6,200トンの排熱とCO₂を吐き出すとんでもない超高層ビルが建つことになる。喜ぶと思いますか、若い人たちが、あの街の人たちが。

ゼロエミ東京戦略における2030年までに消費エネルギー50%削減目標との関係で、本計画はどのように配慮がなされた計画となっているのか、都有地を使った開発であって、特段配慮が必要と考えるんですけども、都の認識を伺います。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 まず、本地区では、都市開発諸制度活用方針で示しております、環境性能評価基準を上回る断熱性能や設備の省エネ性能を確保することとしております。

こうした取組に加えまして、建物の竣工後、エネルギーマネジメントに取り組むなど、エネルギー消費量の削減に努めることとしております。

なお、本年8月の東京都環境審議会の答申では、2030年のカーボンハーフ達成に向けまして、各部門が目指すべき削減目標を提示し、各部門の削減対策を促進していくべきとされておりまして、業務部門では2000年比でエネルギー消費量を約25%程度削減するなど、新たな部門別目標も示されておりまして。

また、その実現に向けましては、省エネルギー性能のより優れた建物の建築の推進や、既存建物におけるキャップ・アンド・トレード制度等の強化拡充によりまして、更なる省エネ対策等に取り組むべきとされておりまして、今後この答申を踏まえ、環境基本計画が改定される予定となっております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 本当に今までと全く同じ他の開発と同じ答弁だったんですけど、東京都はあと8年で消費エネルギー50%削減するんだって言っているんですよ。そんなときに、消費エネルギーをものすごい規模で増やす建物を、わざわざ都営住宅を建てるでもなく、民間建築の180メートルビルを都有地を使ってつくってあげると。それをやっているのが民間に任せたらまだしも、東京都とURで進めていると。

何やってるんですか一体。1万6,200トンのCO₂排出量というのは、今、年間に東京都が出している排出量が6,200万トンですから、4,000分の1。東京都にウツとビルとか建物とか人々住んでいますけど、その4,000分の1をこのビル1本が吐き出すんですよ、これから。それ都有地でやるんです。

本計画において国や自治体の補助金は計画されているか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 こちらの地区は補助金を活用する予定はないと、都市再生機構から聞いてございます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 それは、主体がほぼ都とURですから、補助金なんて地元自治体は出したくないですしね。

でも、改めてこの答弁聞いてちょっと思ったんですけど、余剰床の処分で補助金がなくてもこうした大規模開発ってまかなえちゃうんですね、やっぱり。容積率の緩和というのがどれほど富を生み出しているのかというのを示したような気がしています。容積緩和による余剰床の増大と行政からの補助金。ディベロッパーはどれだけ儲けるのかって思いますよね。

地権者は等価交換しちゃいけないですから、地権者が儲かるということはほぼないわけです。ディベロッパーだけが儲けられるわけです。今回URですけれど。

最後に、改めて意見書を読んで思ったんですが、一番目立った意見は、ガラス張りの超高層ビルは青山の雰囲気合わない、という意見でしたね。新宿や大手町でやってくれというんです。要は、ダサイと言われてしまっているわけです。

私も青山三丁目付近の街を歩いていて思うのは、古びたコンクリートの建物をいろんなアイデアで個性あふれる外観に仕立て上げて、そこに民家もあったりして、本当に街と商業とファッションの最先端、クリエイティブな空間が、みんなによってつくられているなというふうに感じています。

そこに、本当だったらすごく低層な住居と、そして公園と、緑豊かな公園と、できたかもしれないのに、ガラス張りの180メートルの超高層ビルをつくって、ちょっと先に行った神宮外苑の超高層化を支えてしまうと、誘発してしまうと。

本当にこの北青山三丁目の計画については、都有地を使ってURも入って行われる開発ということで、特段の今の都市計画の問題がすごく色濃く現れているなということを指摘させていただきまして、同計画には反対の意見を表明して終わります。

【原田（保）会長】 青山委員、どうぞ。

【青山委員】 北青山三丁目の都営住宅の建替えというのは、長年の課題だったと思います。

資料の194ページの地図を見るとよく分かるんですけど、青山通りのこの外苑前駅の更に先に行ったところは、南青山一丁目の建替えというのを、やはり民間に対する定期借地という形で、20年前に都営住宅の建替えを実現しました。東宮御所の向かい側ですね。

それから、そこは外苑東通りですけども、神宮外苑の側についての建替えも実現しました。

で、あとここが残っていたわけですけども、ある意味20年間の課題だったわけですけども、この表参道駅のこの地図の更に南側は、もう表参道ヒルズ、国連大学、その他があるところでして、ここの再開発というのは長年の課題だったと思います。

そういう意味では、これは、今回は地区計画の変更という議案ですけども、これを一歩進めるということで、都市計画審議会としては決定すべきだと思います。

それから、再開発に対する同意、不同意の話がちょっとありましたけれど、美濃部都政時代の白髭西の再開発というのは、私たちは職員で関わったことがありますけれども、用地買収と、あのときもやはりもっと不同意というのはとても多かった時代もありますけれども、これはある意味、生活が大きくまちづくりの変更によって変わるわけなので、当然そういった意見というものはあるわけですけども、御承知のように、今、荒川区の汐入ということで、街にはかなりの人がやはり戻り入居して、いい街になっているというのがあります。

そういった意味で、今回の地区計画の変更の議案は、今日は決定すべきだと思います。

【原田（保）会長】 それでは、ほかに御意見はございませんようでしたら、日程第6につきましては、採決に入らせていただきます。

まず、議第7566号、北青山三丁目地区に係る案件につきまして、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

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7567号、品川駅西口地区に係る案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

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7568号、飯田橋駅西口地区に係る案件につきまして、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

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。

【原田（保）会長】 それでは、日程第7、本日の最後の案件でございますが、議第7569号から議第7588号まで、20件ありますが、一括して議題といたします。

浦口幹事、説明をお願いします。説明は簡潔にお願いいたします。

【浦口幹事】 日程第7、議第7569号から議第7588号まで、東京都市計画ほか19都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について、御説明いたします。

資料は、お手元の資料7、薄紫色表紙の冊子で、左上にそれぞれ住宅市街地の開発整備の方針①から⑦と付された7冊となります。

御説明は、①の「住宅市街地の開発整備の方針の概要」を用いて行わせていただきます。

はじめに、1ページをお開きください。

本方針は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的、かつ総合的なマスタープランとして策定するものでございます。

今回、令和2年度に改定した都市計画区域マスタープラン、令和4年3月に策定した第7次東京都住宅マスタープランなどの内容を踏まえ、東京都市計画及び多摩部の19都市計画について、住宅市街地の開発整備の方針を変更するものでございます。

本方針には、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法、いわゆる大都市法第4条に基づき、住宅市街地の開発整備の目標、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針、重点地区の整備又は開発の計画の概要を定めております。

次に、2ページをお開きください。

都市計画の主な内容として、1に構成を、2に策定の目的等を記載しております。

本方針の目的は、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の計画を一体的に行うこと、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動を適切に誘導することなどがございます。

3ページを御覧ください。

3の住宅市街地の開発整備の目標では、居住の場としても魅力的な東京の実現のために、概成する環状メガロポリス構造を活用した機能的かつ効率的な地域構造の実現に加え、集約型の地域構造への再編を前提とした、成長と成熟が両立した未来の東京の実現を基本的な目標としており、その実現に向けて、3ページ右側から5ページにかけて記載してございます、10の目標を定め、それぞれに示す2040年代の姿を目指すこととしております。

5ページ右側を御覧ください。

4としまして、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針を記載しております。

まず、住宅市街地における土地利用として、東京都市計画区域については、中枢広域拠点域及び国際ビジネス交流ゾーン並びに新都市生活創造域の方針を示しております。

次に6ページをお開きください。

このページから20ページまで、3ページに示す四つの地域区分及び二つのゾーンごとの住宅市街地の整備又は開発の方針を、都市計画区域ごとに記載しております。

21ページをお開きください。

5としまして、重点地区等の整備又は開発の方針を記載してございます。

国際ビジネス交流ゾーンを含めた中枢広域拠点域を重点地域として位置付けるとともに、一体的かつ総合的に整備し、又は開発すべき地区として重点地区を定めております。

重点地区は、住宅マスタープランにおける重点供給地域のうち、都市計画の決定や事業実施等が見込まれるものを、区市町の意見を踏まえながら選定しております。

22ページをお開きください。

都市計画区域別の重点地区の総括表でございます。

一番下の行の総計にありますとおり、(b)欄の既決定の地区数は490地区で、(c)欄の削除地区は事業完了等により今回除外した141地区、(d)欄の新規地区は今後事業実施が予定されているなどの79地区となっております。また、面積の変更があった地区もございます。

結果として428地区となり、変更前からは62地区の減少、地区面積は1万8,988ヘクタールで、変更前からは161ヘクタールの減少となっております。

23ページを御覧ください。

このページから31ページまで、重点地区の一覧を都市計画区域ごとに記載しております。番号の欄に、新規に指定する地区を米印で、区域を変更する地区を三角で示しており

ます。

32ページをお開きください。区部の変更後の重点地区の位置図でございます。

33ページは、多摩部の変更後の重点地区の位置図でございます。

本都市計画案につきまして、令和4年6月9日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、1通1名の意見書の提出がございました。

別の資料、クリーム色の表紙の「議案・資料 別冊 意見書の要旨」という冊子の、30ページから32ページを御覧いただきたいと思います。

小平都市計画につきまして、反対の意見に関するものが1通ございます。そのうち、都市計画に関するものの主な意見は、「重点地区である、平. 14小平駅北口地区（約2ha）について、対象地域内に永年住み続けている複数の土地所有者が「高度利用地区」に指定する方針に反対している。削除することを要求する。

一部の業種を除き社会経済活動が低迷している時代に、駅前広場の整備と商業施設等が入居するツインタワーマンションを建設し、交通渋滞や騒音問題、日影問題、小中学校の校舎増改築や学区変更問題等を発生させる原因をつくる必要はない。駅前広場と都市計画道路の整備を主体とした方針にするべきである。」というものでございます。

これに対する都の見解は、30ページの右枠に記載のとおり、「小平市都市計画マスタープランや都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更を経て、都市再開発の方針（令和3年3月変更）では、当地区について「駅前の高度利用により都市機能の充実を図りつつ、オープンスペースを創出し、土地の有効活用を進める」こととされている。今回の変更は、地域のまちづくりの検討が具体化する中、都市再開発の方針等との整合を図り、見直すものである。

なお、本方針は良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランであり、具体的な開発計画等に関する事項については、地域住民等の意見も踏まえながら地元市等において検討が行われるものとする。」というものでございます。

日程第7の御説明は以上でございます。

【原田（保）会長】 それでは、本件につきまして、御質問、御意見等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、簡潔にいくつか質問していきたいと思います。

今御説明いただきましたように、それぞれの地域で都市計画に住宅市街地の開発整備の

方針を定めるということで、まとめて今出てきておりますけれども、改めてこの住宅市街地の開発整備の方針、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランであるという御説明がありました、それぞれの自治体で住民の皆さんや関係者が集まって、街づくり行われている、住宅政策の方針も決めている、それとは別に、東京都としてこうやってこのような方針を改めてつくる目的について確認したいと思います。

【原田（保）会長】 浦口幹事

【浦口幹事】 住宅市街地の開発整備の方針は、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法、いわゆる大都市法及び都市計画法に基づき都市計画に定めるものであり、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の構想の明確な位置付けを行うものでございます。

また、併せて住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の計画を一体的に進めることにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的として定めるものでございます。

なお、それぞれの区市町が地域の課題や特徴を踏まえ地区計画などを都市計画に定める際は、本方針に則して定めることとされております。

【原田（保）会長】 里吉委員、どうぞ。

【里吉委員】 最後に、それぞれの区市町村の地域が課題や特徴を踏まえて、それぞれ定めるという御説明だったんですけれども、その際もこの方針に則して定めるということで、この計画が方向を示すというものになると思うんですね。

その上で、今回、住宅市街地の開発整備の方針、変更する理由として、都市計画区域マスタープランですとか東京都住宅の方針が新しく決まったということも踏まえて変更されるということで伺っています。

そうしますと、昨年3月に変更された都市計画区域マスタープラン、これも、大きな影響をこの計画に及ぼすと思うんですが、拠点の位置付けや考え方を再編しました。中枢広域拠点については、先ほども話ありましたけれども、更なる東京の魅力の向上や国際競争力の強化に向けてという理由をつけて、環七の内側では従来の32か所から85か所に拠点の数を一気に、2.5倍増やしました。

私は、コロナ禍も経て、多くの専門家も言っていましたけれども、今までのような開発の計画はもう時代遅れなのではないか、見直すべきなのではないか、という声もありました。

また、先ほど来議論がされてきましたけれども、気候危機への対応としても、カーボンゼロへの対策としても、改めてどのような建物をどの場所に建てるのか、数全体も減らしていくことも必要ですし、開発計画は見直すべきということを書いてきました。

今回は住宅の方針ですけれども、この方針によって住宅市街地の開発市街地の構想の明確な位置付けを行うものということで、これからのまちづくり、住宅を含めたまちづくりに大きな影響を与えるものと思っております。

改めて1点確認したいのですけれども、これは平成27年に変更して以来の変更ということで、都市づくりのランドデザインの策定や、都市計画区域マスタープランの策定、住宅マスタープランの改訂を踏まえてどのように変わったのか、特徴をお示してください。

【原田（保）会長】 浦口幹事、どうぞ。

【浦口幹事】 今回の変更案では、本年3月に策定した新たな東京都住宅マスタープランを踏まえ、住宅市街地の開発整備の目標を見直し、成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けて、新たな日常に対応した住まい方の実現など10の目標を定め、それぞれに示す2040年代の姿を目指すこととしております。

また、この目標の実現に向けて、都市づくりのランドデザインで示された中枢広域拠点域など、四つの地域区分と二つのゾーンについて、それぞれの特性と将来像を踏まえた都市づくりの視点から、地域ごとに住宅市街地の整備又は開発の方針を定めるものでございます。

【原田（保）会長】 里吉委員、どうぞ。

【里吉委員】 それでは、どのように具体的に今回の内容に反映されているのか、お示しいただきたいと思っております。

【原田（保）会長】 浦口幹事

【浦口幹事】 実現すべき住宅市街地の在り方に関しましては、近年、住生活をめぐる状況が変化しており、地震、水害などの自然災害への備えや、DXの進展、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした新たな日常などに対応した住宅政策が求められていること、また都市計画区域マスタープランでは、高齢者、子育て世帯、障害者などあらゆる人々が暮らしやすい場を提供するとともに、ライフスタイルや価値観の多様化に応じて、住み、働き、憩う場を選択することができる都市を目指すとしていることなどを踏まえ、本方針においては、成長と成熟が両立した未来の東京の実現を基本的な目標に掲げているものでございます。

この目標に向けて住宅市街地の整備又は開発の方針では、例えば、中枢広域拠点域において、いわゆる広域ゼロメートル市街地では、浸水に対応したまちづくりを進めていくほか、木造住宅密集地域では、道路・公園整備や不燃化を促進すること、また新都市生活創造域では、サテライトオフィスの設置やテレワークの環境整備による職住の融合などを図り、都民の生活の場としての住宅市街地を整備することなどとしております。

【原田（保）会長】 里吉委員、どうぞ。

【里吉委員】 ここに述べられている地震や水害など自然災害への備えですとか、あらゆる人が暮らしやすい場を提供するということについては、必要なことですし、誰も反対しないと思うんですね。取り組むべき課題だと思います。

しかし、実際にこの細かい一つ一つの計画を見てみますと、いくつもの地域で見られるんですけれども、防災対策などを理由に挙げて、巨大道路をつくって地域コミュニティを壊していく、そういう街づくりといっても、そこに住んでる人達が出ていかなければいけないような計画が進められているというのが実際だというふうに思います。

今回、新規の重点地区として足立区や練馬区など10か所以上増えています。これは都市計画マスタープランでも新たに環七の外側にも地域の拠点など新たな拠点を設けたことの反映ではないかというふうに、私は理解しました。また、品川では重点地区の箇所数は増えていないんですけれども、対象地域が拡大していると、一つ一つが面積が広がっているということがありました。

その結果、この計画それぞれの地元の皆さんから私たちのところにもいろんな意見が寄せられています。そこで改めて、これ最後の質問ですが、今回の方針それぞれの地元と意見調整を行ったということですので、どのように行ってきたのか伺います。

【原田（保）会長】 浦口幹事

【浦口幹事】 本方針の見直し案の作成に際し、令和3年6月に、都は、関係区市町に対して、策定の考え方を示した上で、住宅市街地の開発整備の方針の見直しの原案の確認を依頼し、同年8月に区市町からの回答を頂いております。

都は、区市町の回答を精査して取りまとめの上、令和4年3月に、都市計画の案を作成いたしました。

その後、都市計画法第18条に基づき、区市町への意見照会を行い、全区市町から令和4年8月までに、案について意見がない旨の回答を頂いております。

また並行して、都市計画法第16条に基づく公聴会の開催、都市計画案の縦覧、意見書

の提出などの手続きの中で、都民等の意見を聴取しております。

このように、区市町との調整や都民等の意見聴取を十分に行った上で策定しているものでございます。

【原田（保）会長】 里吉委員、どうぞ。

【里吉委員】 地元自治体とは協議の上で決定しているというお話でした。しかし、これからの意見を申し上げますけれども、実際には地域で地元住民の声を反映した街づくりが行われていないという訴えをいくつも伺っております。

今回まとめてたくさん出ておりますので、都市計画住宅市街地の開発整備の方針については、併せて意見を申し上げたいと思います。

まず、東京23区、一番最初の議題ですけれども、例えば、品川区では、新たに加わる国際ビジネス交流ゾーンでは、国際水準の住宅サービスアパートメント、医療、教育、子育ての施設等の整備を誘導するとありますが、外国人富裕層のための土地利用を進める方針で、住民の権利や生活を壊すものになるのではないか、という意見。

足立区では、千住旭町や日ノ出町地区など、それから西新井駅東口地区などで、地権者の一部が反対している中で整備が進められている。また西新井本町など西新井駅東口周辺地区では、特定整備路線もあり、立ち退きを迫られて困っている住民も多くいる。

また他の区でも住民の反対が多い、先ほど述べましたような、道路建設を前提にした街づくり住宅建設の方針が出されていて、反対の意見が出されています。

また、多摩地区ですが、いくつか意見述べます。

小金井市では、方針全体が再開発を誘導するもので、武蔵小金井駅北口の再開発の促進が示されていること。住宅確保については不十分であるということから反対。

羽村市では、羽村駅西口区画整理事業について、現在の計画は地元では合意がない。今見直しのための検討が行われていることから反対。

小平市では、意見書が寄せられていましたけれども、重点地区である小平駅北口地区について、対象地域内に長年住み続けている複数の地権者が、高度利用地区に指定する方針に反対している。削除することを求めている。

小川駅西口地区についても、見直しを求めており反対。

あきる野市では、武蔵引田駅北口区画整理事業について、そのやり方にいくつもの問題が指摘されています。一部住民からも反対がありますが、道路工事などが進められており、反対する。

国立市では、老朽化が進んでいる大規模団地の建替え、公共施設のリニューアルなどについて、国立市の示してしている方針にある富士見台URの建替えについての反対の声が出ているんですが、今回のこの計画では、全域が一つの対象地域に国立市の場合になっているので、具体的にどこの場所を示すのか明確ではないが、賛成できませんという、地元の声をいただいております。

よって、7569号、7579号、7581号、7586号、7588号については、反対。7584号については、意見を保留したいと思います。

また、今回反対まではしないものの、都市づくりのランドデザインや都市計画区域マスタープランなどの変更について、危惧する声も寄せられており、反対とまでは言えないという地域も、賛成はするけれどもそれは積極的賛成ではないよという声もいくつもありました。

言うまでもなく、街づくりの基本はあくまでその地域に住む住民です。住民不在の都市計画や街づくり政策を抜本的に見直して、住民が本当に主人公と言える街づくりとすることが求められています。

現在行われている街づくり事業に対して、本当の意味での住民参加、住民主体の計画づくりを推進する都市計画制度、私は本当に変更することが必要だと考えています。そのことが必要だということも併せて申し上げて意見いたします。

【原田（保）会長】 ほかに御質問、御意見、ないようでしたら、日程第7につきまして、採決に入らせていただきます。

住宅市街地の開発整備の方針につきましては、都市計画区域ごとに定めるということになっておりますので、それぞれごとに採決をさせていただきます。

20件ございますが、御協力よろしく願いいたします。

まず、議第7569号、東京都市計画に係る案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

賛成多数と認めます。

続きまして、議第7570号、八王子都市計画に係る案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

全員賛成と認めます。

続きまして、議第7571号、立川都市計画に係る案件について、賛成の方は挙手を願

います。

[賛成者挙手]

全員賛成と認めます。

続きまして、議第7572号、武蔵野都市計画に係る案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

全員賛成と認めます。

続きまして、議第7573号、三鷹都市計画に係る案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

全員賛成と認めます。

続きまして、議第7574号、府中都市計画に係る案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

全員賛成と認めます。

続きまして、議第7575号、調布都市計画に係る案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

全員賛成と認めます。

続きまして、議第7576号、青梅都市計画に係る案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

全員賛成と認めます。

続きまして、議第7577号、昭島都市計画に係る案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

全員賛成と認めます。

続きまして、議第7578号、町田都市計画に係る案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

全員賛成と認めます。

続きまして、議第7579号、小金井都市計画に係る案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

賛成多数と認めます。

続きまして、議第7580号、日野都市計画に係る案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

全員賛成と認めます。

続きまして、議第7581号、小平都市計画に係る案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

賛成多数と認めます。

続きまして、議第7582号、国分寺都市計画に係る案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

全員賛成と認めます。

続きまして、議第7583号、東村山都市計画に係る案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

全員賛成と認めます。

続きまして、議第7584号、国立都市計画に係る案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

賛成多数と認めます。

続きまして、議第7585号、西東京都市計画に係る案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

全員賛成と認めます。

続きまして、議第7586号、福生都市計画に係る案件について、賛成の方は挙手を願

います。

[賛成者挙手]

賛成多数と認めます。

続きまして、議第7587号、多摩都市計画に係る案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

全員賛成と認めます。

続きまして、議第7588号、秋多都市計画に係る案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

賛成多数と認めます。

それぞれ20件につきまして、原案どおり可決されたということでございます。

【原田（保）会長】 それでは、長時間にわたりましたけれども、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御審議に御協力をいただきまして、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署名を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いたします。ありがとうございました。

午後4時27分閉会

※本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。