

午後 1 時 3 0 分開会

【事務局（藤井都市計画課長）】 開催に先立ちまして、事務局より一言申し上げます。

本日の都市計画審議会は、台風 1 3 号の関東接近に伴いまして開催が一時危ぶまれる状況となりましたが、皆様の御協力により予定どおり開催することができましたことを、事務局より厚くお礼申し上げます。

それでは、定刻となりましたので、ただ今から、第 2 4 2 回東京都都市計画審議会を開催させていただきます。

委員の出席状況につきましては、委員の 2 分の 1 以上という定足数を満たしておりますことを御報告いたします。

では、お手元に「第 2 4 2 回東京都都市計画審議会 資料一覧」をお配りしておりますので、配布資料の御確認をお願いいたします。

まず、資料 1、A 4 横 1 枚の「議案一覧表」でございます。

次に、資料 2、薄茶色表紙、少し厚いですが、冊子の「議案・資料」でございます。

次に、資料 3、桃色表紙の「議案・資料 別冊 委員の異動報告・委員名簿・幹事名簿」。

最後に、資料 4、クリーム色表紙の「議案・資料 別冊 意見書の要旨」。

本日お配りいたしました資料は以上でございます。

続きまして、本日の日程についてでございます。

「議案一覧表」を御覧ください。

議事日程は、日程第 1 から日程第 4 まで、議題が合計 8 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、よろしくお願いします。

【原田（保）会長】 委員の皆様方には、本日は御多忙の中、また台風の中、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、会議に先立ちまして、本日の会議は公開で行いますので、傍聴者の方及び報道関係者の方々に御入室をいただいております。御了承をお願いいたします。

次に、傍聴者の皆様に申し上げます。当審議会の会議を傍聴する際は、お手元に配布しております「傍聴にあたっての注意事項」を厳守されるようお願い申し上げます。

次に、委員の異動につきまして御報告を申し上げます。

お手元の桃色表紙の「議案・資料 別冊」を御覧いただきたいと思います。

1 ページに、委員の異動報告を記載してございます。

新しく委員になられ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、伊野彰洋委員でございますが、本日は代理の方に御出席いただいております。

議席番号 8 番、足立区長、近藤弥生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頂いております。

続きまして、議席番号 9 番、渋谷区議会議長、丸山高司委員でございます。

議席番号 13 番、国土交通省関東運輸局長、勝山潔委員でございますが、本日は代理の方に御出席いただいております。

続いて、議席番号 16 番、国土交通省関東地方整備局長、藤巻浩之委員でございますが、本日は代理の方に御出席いただいております。

それから、議席番号 20 番、国分寺市議会議長、田中政義委員でございます。

【田中委員】 田中でございます。よろしくお願いします。

【原田（保）会長】 最後になりましたが、議席番号 25 番、大妻女子大学社会情報学部教授、松本暢子委員でございます。

委員の議席につきましては、規則に基づきまして、お手元の資料に記載しております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、限られた時間でございますので、十分御審議をいただくために、議事の進行等につきまして、御協力をお願い申し上げます。

【原田（保）会長】 それでは、日程に入らせていただきます。

日程第 1 といたしまして、議第 7621 号から議第 7624 号までを一括して議題に供します。

山崎幹事から説明をお願いします。

【山崎幹事】 議長、山崎幹事。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 日程第 1、議第 7621 号、港区三田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、お手元の薄茶色表紙「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、スクリーン上、赤色で囲まれている面積約 0.9 ヘクタールの区域です。

本地区は、地下鉄白金高輪駅の北東約 300 メートルに位置し、放射 1 号線に面する交通利便性の高い地区でございます。

本地区は、地区内の道路が狭い中で、老朽化した木造建築物が密集し、オープンスペースが不足しているとともに、工場、住宅、商業が混在しているなど、防災上、市街地環境上の課題を抱えています。

港区まちづくりマスタープランにおいて、本地区は、住宅と商業・業務などが共存する市街地としての土地利用の誘導を図るとともに、ものづくり産業と居住環境とが調和したまちづくりを推進するとされています。

また、白金高輪駅東部地区まちづくり構想では、利便性・安全性の高い駅前複合拠点として、交通結節機能の強化、地域に親しまれる緑やオープンスペースの整備を図るとされています。

このような背景を踏まえ、木造密集地の改善に併せて道路等の都市基盤やオープンスペースを整備し、工場等既存の機能の適正配置に併せて業務機能を新たに導入するなど、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、港区による地区計画の決定に合わせて、用途地域の変更を行うものです。

ここで、参考として、港区が決定する都市計画について御説明いたします。

最初に、地区計画について御説明いたします。

「議案・資料」27 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 1.3 ヘクタールについて、土地利用の方針を定め、地区整備計画において、区画道路や児童遊園などを地区施設に定めるとともに、用途の制限や敷地面積の最低限度等を定めます。

次に、第一種市街地再開発事業について御説明いたします。

恐れ入りますが、資料をお戻りいただきまして、「議案・資料」22 ページから 26 ページまでと併せて、モニターを御覧ください。

施行区域は、地区計画と同一の約 1.3 ヘクタールとなります。

モニターに投影しているパースは、本事業で整備する予定の施設建築物のイメージです。主要用途は、住宅、事務所、店舗、工場、駐車場、延べ面積は約 7 万 5,000 平方メートル、高さの限度は、高層部 160 メートル、低層部 40 メートルとなっています。また、

公共施設として、幹線街路、区画道路、公園を整備する予定となっています。

次に、高度利用地区についてです。

恐れ入りますが、資料をお戻りいただきまして、「議案・資料」16ページから21ページまでと併せて、モニターを御覧ください。

区域は、地区計画など同一の約1.3ヘクタールでございます。

区域をAゾーン、Bゾーンに区分し、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。

ただ今御説明いたしました区による地区計画等の決定に合わせて、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」15ページと併せて、モニターを御覧ください。

変更の内容は、①の区域について、容積率300パーセントであったものを、容積率400パーセントに変更いたします。

また、用途地域の変更に合わせて、港区において、準防火地域から防火地域への変更と、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、本年6月6日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、12名2団体から14通の意見書の提出がありました。

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。

賛成意見に関するものが13通、反対に関するものが1通でございます。

賛成意見については、1ページ（1）「私は、今回の用途地域の変更案について、広大な緑の広場や歩行者空間の確保など、住環境の改善にも寄与する三田五丁目西地区の再開発に相応しいと考えており賛成である。」などの意見がございました。

これに対する都の見解は、1ページ右の欄に記載のとおりとなります。

反対意見については、主なものとして6ページ（1）になりますが、「用途地域の変更について

建蔽率が60パーセントから変更なしであるにもかかわらず、なぜ容積率が400パーセントになるのかが分からない。容積を増やし、超高層ビルへとつながるような計画変更であることには反対である。」というものです。

これに対する都の見解は、「今回、港区が都市計画決定する地区計画では、木造密集地の改善にあわせて道路等の都市基盤やオープンスペースを整備し、工場等既存の機能の適

正配置にあわせて業務機能を新たに導入するなど、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こととしており、この地区計画の決定にあわせ、都の用途地域等に関する指定方針及び指定基準に基づき、容積率を変更するものである。」というものです。

議第 7 6 2 1 号の説明は以上です。

次に、議第 7 6 2 2 号、練馬区高野台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、お手元の薄茶色表紙「議案・資料」 3 5 ページから 5 4 ページまでとなります。

「議案・資料」 3 8 ページの位置図と併せて、モニター上の航空写真を御覧ください。

本地区は、西武池袋線練馬高野台駅の北側に位置しており、用途地域の変更箇所は、モニター上、赤色で囲まれている面積約 0. 8 ヘクタールの区域です。

本地区は、練馬区の都市計画マスタープランでは、災害時医療の提供体制を強化するなど、地域の医療の中核となる病院等の施設の充実を図り、地域生活を支える生活拠点としての機能を高めることが示されています。

このため、本地区では、商業施設や店舗等の立地、誘導を図るとともに、更なる医療提供体制の強化と医療施設の充実を図るため、練馬区による地区計画の変更に合わせ、用途地域の変更を行うものです。

ここで、参考として練馬区が変更する地区計画について御説明いたします。

「議案・資料」 4 0 ページから 5 4 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 7. 5 ヘクタールのうち、医療拠点地区及び学校周辺地区について、土地利用の方針等を新たに定めます。

また、地区整備計画では、新たに地区施設として歩行者専用道路や緑地などを定めるとともに、敷地面積の最低限度や壁面の位置の制限等を定めます。

ただ今御説明いたしました、区による地区計画の変更に合わせて、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」 3 9 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、容積率 2 0 0 パーセントであったものを容積率 3 0 0 パーセントに変更いたします。

また、用途地域の変更に合わせて、練馬区において、準防火地域から防火地域への変更と、高度地区の変更が行われる予定です。

なお、本案件について、本年６月６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７６２２号の説明は以上です。

次に、議第７６２３号、江戸川区南小岩七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、お手元の薄茶色表紙「議案・資料」５５ページから１２２ページまでとなります。

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

本地区はＪＲ小岩駅の南側に位置しており、黒破線の区域で、江戸川区施行の区画整理事業を実施中で、交通広場や道路等の都市基盤を整備します。

用途地域の変更箇所は、モニター上、赤色で囲まれている約１．６ヘクタールの区域です。

江戸川区都市計画マスタープランにおいては、都市生活拠点に位置づけられており、土地地区画整理事業や市街地再開発事業に合わせて適正な高度利用を図り、商業、業務、文化、居住などの都市機能を誘導するとされています。

今回、都市生活拠点にふさわしい魅力ある都市空間の形成と、防災性や利便性を高めるため、江戸川区による地区計画の変更に合わせて用途地域の変更を行うものです。

ここで、参考として江戸川区が変更する地区計画について御説明いたします。

「議案・資料」６９ページから１２２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５０ヘクタールのうち、南小岩七丁目駅前景観形成地区、南小岩七丁目東地区について、拠点整備街区として、土地利用の方針等を変更いたします。

また、地区整備計画では、区画整理事業で整備される道路や、再開発事業で整備される広場や立体歩行者通路などを、地区施設に定めるとともに、壁面の位置の制限、建築物等の用途の制限等を定めます。

次に、第一種市街地再開発事業について御説明いたします。

恐れ入りますが、資料をお戻りいただきまして、「議案・資料」６４ページから６８ページまでと併せて、モニターを御覧ください。

施行区域は約１．５ヘクタールです。

モニターに投影しているパースは、本事業で整備する施設建築物のイメージです。

主要用途は、店舗、住宅、公益施設等で、延べ面積は約１５万５，０００平方メートル

です。

次に、高度利用地区の変更について御説明します。

恐れ入りますが、資料をお戻りいただきまして、「議案・資料」６０ページから６３ページまで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の約１．５ヘクタールとなります。

建築物の容積率の最高限度及び最低限度、壁面の位置の制限などを定めます。

ただ今御説明いたしました地区計画の変更等に合わせて、用途地域を変更します。

恐れ入りますが、資料をお戻りいただきまして、「議案・資料」５９ページと併せて、モニターを御覧ください。

用途地域の変更については、「議案・資料」５９ページ右下の表に示しております。

変更の内容は、計画図中①の区域について、容積率５００パーセントであったものを、容積率６００パーセントに変更します。

計画図中②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３００パーセントであったものを、商業地域、建蔽率８０パーセント、容積率５００パーセントに変更します。

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、商業地域、建蔽率８０パーセント、容積率５００パーセントに変更します。

また、用途地域の変更に合わせて、江戸川区において、準防火地域から防火地域への変更と、高度地区の変更が行われる予定です。

なお、本案件について、本年６月６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７６２３号の説明は、以上です。

次に、議第７６２４号、江戸川区船堀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」５５ページから５７ページまで及び１２３ページから１４７ページまでとなります。

「議案・資料」１２３ページの位置図と併せてモニター上の航空写真を御覧ください。

本地区は都営新宿線船堀駅の北側に位置しており、用途地域の変更箇所は、モニター上赤色で囲まれている約２．５ヘクタールの区域です。

江戸川区都市計画マスタープランにおいては、行政・防災の中心に位置づけられ、区役所新庁舎の建設に併せて適正な高度利用を図り、多様な都市機能の集積を図ることとされており、また新庁舎については、区の防災活動拠点としての機能強化を図ることとされています。

今回、江戸川区において、駅前の拠点街区として、区役所の整備と併せて、商業・業務施設及び住宅等の誘導とともに、歩行者デッキなどの整備による防災機能の強化を図るため、江戸川区による地区計画の変更に合わせて、用途地域の変更を行うものです。

ここで、参考として、江戸川区が変更する地区計画について御説明いたします。

「議案・資料」１３９ページから１４７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１９．３ヘクタールのうち、市街地再開発事業を行う拠点街区Ａ、既存の区民ホールが立地する拠点街区Ｂについて、土地利用の方針等を定めます。

また、地区整備計画では、新たに地区施設として区画道路や広場等を定めるとともに、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度等を定めます。

次に、第一種市街地再開発事業について御説明いたします。

恐れ入りますが、資料をお戻りいただきまして、「議案・資料」１３３ページから１３８ページまでと併せてモニターを御覧ください。

施行区域は約２．６ヘクタールでございます。

モニターに投影しているパースは、本事業で整備する施設建築物のイメージです。

図の左側、庁舎棟の主要用途は、庁舎、駐車場、延べ面積は約６万１，４００平方メートル、図の右側、民間棟の主要用途は、店舗、住宅、事務所等、延べ面積は約６万４００平方メートルとなっています。

また、公共施設として、幹線街路、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御説明いたします。

恐れ入りますが、資料をお戻りいただきまして、「議案・資料」１２９ページから１３２ページまで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２．６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。

ただ今御説明いたしました地区計画の変更等に合わせて、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」１２４ページの計画図と併せてモニターを御覧ください。

用途地域の変更については、「議案・資料」１２４ページ右下の表に示しております。

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３００パーセントであったものを、商業地域、建蔽率８０パーセント、容積率５００パーセントに変更します。

計画図中②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４００パーセントであったものを、商業地域、建蔽率８０パーセント、容積率５００パーセントに変更します。

また、用途地域の変更に合わせて、江戸川区において、準防火地域から防火地域への変更と、高度地区及び特別用途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６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」９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。

主な意見は、９ページ（１）になりますが、すごく長いので要約して御説明をさせていただきますけれども、市街地再開発準備組合事務局は、区分保有マンション権利者に従前と同じ面積の取得を保証する一方で、非住宅用途所有権者の取得面積を減じることとしている。

非住宅用途所有権者の資産価値は、権利変換計画の評価基準日に等価であったとしても、面積が減じれば以後年々減少する。一方区分保有マンション権利者は、従前と同じ面積を新築物件で取得するため、資産価値が増加する。区分保有マンション権利者が恩恵を受ける一方で、非住宅用途所有権者は多大な犠牲を強いられる。

これらは、権利変換後の価額と従前の価額との不均衡を生じてはならないとする都市再開発法第７７条第２項の規定を潜脱するものである。などというものでございます。

これに対する都の見解は、「市街地再開発事業における権利変換については、地権者等の意向や生活再建などを踏まえ、今後、再開発組合が権利変換計画を定めることとなり、引き続き、再開発準備組合が丁寧な説明を行うとともに、都市再開発法に基づき、適切に対応すると区及び再開発準備組合から聞いている。」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、御意見、御質問等がございましたらよろしく願いいたします。

里吉委員、どうぞ。

【里吉委員】 私からは、港区三田五丁目地内の用途地域の変更について、1点確認し、質疑を行いたいと思います。

今回の変更は、三田五丁目西地区地区計画及び三田五丁目西地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、約0.9ヘクタールの区域の用途地域の変更を行うものです。

この都市計画を決定することは、三田五丁目西地区第一種市街地再開発事業を進めることとなりますので、その再開発とはどのようなものなのか質疑を1点行いたいと思います。

先の都議会の都市整備委員会では、従前の容積率は加重平均で348パーセント、で、従後の容積率は636パーセントになるという説明がありました。

今回の用途地域の変更よりも212パーセント高い容積率になるのは、高度利用地区など様々な開発手法によって、容積率の緩和が行われるためです。

この地区の地区計画の目標には、品川駅周辺に整備される国際競争力強化の拠点との連携や、地域の活性化等が期待されるというふうに書かれてありました。

既に白金高輪台の駅を最寄り駅とする20階建て以上のマンションに限り調べてみましたら、私数えたところ、既にもう12あるんですね。その中には35階とか45階とか、本当に超高層も、いわゆるタワマンもありました。

この場所に、さらに国際競争力強化のために、本当に新たなタワマンが必要なのか、大変疑問です。

既に風害や日照時間の減少で困っていると、地元から多数の意見が寄せられています。人口密集が進むことで、防災の観点からも考える必要があると考えます。

また、細い道路や古い木造住宅、建築物が密集していることから、市街地環境や防災上の向上が課題というふうにもありますが、これも再開発という手法しか解決策がないのかといえば、そんなことはないと思います。

2017年に準備組合がスタートしていますが、地権者の中での合意はできているとは言えない状況です。

地権者の方が土地を売って、どれだけの床面積を得られるのか、どの部屋に入れるのか、など、地権者への情報が本当に少ないのが現状です。

地権者の方の理解を得たいのであれば、準備組合に入っていなくても、地権者への情報提供は公平に行うべきです。

権利変換のときでないと明らかにできないと言われますが、地権者からすれば、生活再

建の保証があるのか見極めたいのは当然です。事業計画はできているはずですから、区域内的の地権者には情報の開示をするべきです。

特に低所得の方、高齢者の方、親の代やその前から代々ここに住み続けてきた方が、再開発後も住み続けられるのか、全く保障がありません。区の都計審には反対の意見が多数寄せられていました。

年金暮らしでは、再開発後のマンションは、共益費や修繕積立金の支払の上に、毎日の生活費を支払いながらの生活は、困難です。年金暮らしの高齢者に立ち退いてくださいと言っているようなものです。こういう意見も書かれてありました。

そこで改めてこの同意率を確認したいと思います。三田五丁目西地区の市街地再開発事業について、法人と個人の同意率はどれぐらいか、伺います。

【山崎幹事】 はい。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 まず法人の同意率は100パーセント、個人の同意率は約73パーセントと、港区から聞いてございます。

【原田（保）会長】 里吉委員、どうぞ。

【里吉委員】 個人の地権者の同意率は73パーセントなんですね。

これまで多くの再開発が行われてきましたが、地権者の方が同じ地域に住み続けることはできなくて、結局土地を売って出て行くしかなかった、こういう方、本当にたくさん私も見てまいりました。再開発によって人生設計が大きく変わるわけです。

ですから本来は、こうした再開発をやる場合は、地権者全員の納得と合意があってしかるべきだと思います。

港区でも再開発組合設立の要件は同意率80パーセントとしていますが、現在全く届いていません。このような状況で、これらの都市計画の手続を進めるべきではありません。

資料を見させていただきましたが、ここに住んでいる方々の個人の地権者の持っている土地ですね、40平米以下という土地所有者の方が本当に多かった。最小の方は21.71平米です。ここでずっと暮らしたいというそれだけの願いだけでも、それが叶うのか、本当に心配だと思います。

また、私ある地権者の方からお話を伺いましたが、木造密集地で危険だというのが、何年改修とか耐震補強とか、地域に人が住むのに安心して暮らせる方法はいくらでもある。補助制度もある。区の担当者の方が丁寧に一軒一軒回って説得すれば、こうした木造密集地

の対策も必要なんじゃないか。空き家だってそれで区の子供の居場所や高齢者の居場所づくりなど、いろいろ工夫ができるのに、そういう話は一切聞いてもらえないとおっしゃっていました。

再開発を進めたい事業者が、当たり前ですが、熱心に一軒一軒回っているのを見て、同じように区の職員が回ってくれば、また別の解決策もあったのではないかと思ったそうです。

木造密集地を修復型まちづくりで成功している地域もあります。まちづくりの主人公は、その地域の居住者や地権者です。地権者のこうした思い、再開発に同意できないという方が現在２７パーセントもいる中での、今回の都市計画変更については、反対の意見といたします。

また、この後出てまいります、都市高速鉄道第６号線の変更についても、同再開発と一体のものであり、反対といたします。

以上で意見とします。

【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】 私からは、江戸川区船堀四丁目地内の用途地域変更についてお聞きします。

この用途地域の変更、１万６，０００平米を超える敷地に、第一種市街地再開発を適用して、江戸川区が超高層の区庁舎を建設し、残り半分に超高層分譲マンションを建てる計画に基づいています。

そこで、まず、今回の市街地再開発の区域の従前、従後の容積率について伺います。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 従前の容積率は、加重平均で３４８パーセント、従後の容積率は、庁舎棟のＡゾーンが５００パーセント、民間棟のＢゾーンは６００パーセントでございます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 民間棟のＢゾーンは用途地域変更で５００パーセントになりますが、再開発事業による容積評価で１００パーセント増しの６００パーセントになるとお聞きしました。

市街地再開発事業の区域は、従前は都営住宅の敷地があったとお聞きしますが、都が従前所有していた土地の面積、都営住宅の戸数、区へ売却した土地の面積は何平米か伺いま

す。

【山崎幹事】 議長

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 まず、従前の都有地の面積は約1万1,200平方メートル。都営住宅の戸数は267戸でございます。都が区へ売却した土地の面積は約5,290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】 何とですね、1万6,000平米の敷地の大半に当たる1万1,200平米が都有地だったということが分かりました。

そこには、かつて267戸もの都営住宅があり、それを更地にすることで、都営住宅入居者が移住することになった。その先の都営住宅は高層化されることとなったと聞いております。

都はそうまでして、この土地を更地にして、この計画に活用させてあげているわけです、活用しているわけです。

しかし、今の答弁にもあったように、区庁舎を建てるはずの用地は5,290平米しか区に売却してない。5,800平米は、都が所有し続けることで、区庁舎は関東大震災がですね、間近と言われているこの時期に、わざわざこの江戸川区庁舎を超高層化することになります。

約半分の土地に民間分譲マンションを建てるということになるわけですね。

しかも、第一種市街地再開発事業による容積評価、つまりは容積ボーナスは、全て民間マンションに与えてしまうという大盤振る舞いになっているわけです。

お聞きしますが、都の権利は再開発事業でどのように権利変換されるのでしょうか。

【山崎幹事】 議長

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 都は従前の権利の一部を権利床として取得し、都税事務所として利用する予定でございます。残りの権利については権利変換を受けるか未定でございます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 これは驚くべき答弁だと思うんですよ。都は江戸川区庁舎ビルの中に都税事務所をつくるだけで、さすがに5,800平米ほどの底地の価値には見合わないと思われ、今の答弁でもあったように、余った価値については今後どうするか未定であ

る。未定なんですよ。

都市計画決定が行われるというのに、都営住宅居住者を高層化させた住宅に移住させておきながら、恐らく都営住宅もですね、戸数が減ったと思いますよ、もともと267戸あったのが、既に立っている都営住宅のところに押し寄せていって高層化したって、そんなに入れるわけじゃないですから。その土地の余った土地がどうなるか分からないと言うんですね。

そして、民間超高層マンションが半分弱の土地を使って建設されると、区庁舎は所有地を余すことなく活用すればですよ、ここまで超高層化させずにですね、都税事務所も入れながら建設が可能だったと思うんですけれども、こういう事態になっていると。

所有地が大半を占める事業計画で、江戸川区庁舎がわざわざ超高層化させられて、そして半分の土地を使って民間マンションが、超高層マンションが建てられる。容積率もそっちに全部あげて、容積評価の分をあげちゃって、それでも余る所有地の元都営住宅の跡地の価値は未定だと。

第一種市街地再開発事業ですから、補助金も入れることになるんだと思いますが、そこでお聞きします。再開発事業において、区からの補助金は考えているのでしょうか。

【山崎幹事】 議長

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 区はBゾーンの民間棟の共同施設整備費などに補助することを想定していると考えております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ

【原田（あ）委員】 わざわざ民間超高層マンションを巻き込んだことで、区や国がその民間マンションに対し、さらに補助金を出さねばならないということなんですね。

数十億にはなるんでしょうから、その額は本当にこれもまた未定と言われても、この時点で承認しろというのかと、言いたくなるわけですよ。

ここまで計画が進行していながら、区民には知らされていないというのが、いつもの都市再開発の風景です。

区庁舎建設について、江戸川区は、実は303億円という根拠不明な数値を出していますが、これが計画がどんなに進んでもずっと303億円だって言い続けるんですね。

第一種市街地再開発事業においては、最大限の容積率を活用して目一杯建てることで、保留床をつくってまいります、一般的にはね。その売却額が事業協力者、いわゆるディベ

ロッパーの懐に入っていくわけですが、区が購入した土地は、たかだか5, 290 平米です。その土地の値段が超高層行政ビルの価値に匹敵するとは思えません。

第一種市街地再開発を適用するということは、あくまでも従前の権利は再開発後の権利と等価、同じ価値でなければならない取決めがあります。

超高層行政ビル一本分の価値を所有するのに、足りない部分を恐らく区は買わねばならなくなります。ディベロッパーが用意した保留床を区は、303億円とは別に買うことになるんじゃないのか。

そのお金は、当初から公言していた303億円の建設費に含まれていないんじゃないですか。

地元区議に江戸川区に聞いてもらいましたが、今後の計画の話で、保留床を買うかどうか分からないという話でした。ここにきてまだ分かんないんだと。

303億円の土地購入費や建設費のほかに、重大な規模の保留床を買うという経費が必要になる危険性が出てきたというわけですね。

これだけの民間マンション棟への手厚い支援がありながら、行政はどれだけの補助金を出すのか、どれだけの保留床を買わねばならないのか、全く分からないというわけです。

この状況でその計画に重大な影響を与える用途地域の変更に賛成してほしいと言われても困るわけですね。不透明な部分が多過ぎます。

区民にとって最も必要な区庁舎が駅から離れて、民間マンションが駅近になる配置の計画も気になります。区庁舎の方が本当は駅にもっと近くなきゃいけないんじゃないか。

土地の価値、不動産鑑定は、一体現状でどうなっているのかも分かりません。むしろ不動産鑑定を現時点でしていない、公表していないという、この時点で問題です。

こうした第一種市街地再開発事業をどんなディベロッパーが関わっているのか。恐らく聞いても嫌がるでしょうから、私から調べた限り言いますと、東京建物と日鉄興和不動産と聞いています。

これだけ都有地を潤沢に使った区庁舎建設が、いつの間にか敷地の半分をマンション建設にし、民間大企業が大量の保留床を売りさばく計画になっているんじゃないのかと、都有地を使った儲け話になってやしないかと。この間の都計審案件で目立つようになってきました、こういう計画が。

特に、都営住宅をマンションにしてしまう悪政が目に残ります。同案件は多くの問題をばらんでおり、大事な部分はまだ未定という状態であり、本議案については承認できない

ことを表明し、この案件の質問と意見とします。

次に、南小岩七丁目計画についてお聞きします。

本議案も用途地域の変更なわけですが、南小岩のいくつもの商店街を壊し、１６０メートルの超高層ビルを経て、その後かなり広大な範囲で区画整理を行う計画となっています。

実際、この地域に視察に行ってみりまして、街の人に話を聞いてまいりました。

計画地は、個人商店が中心の商店街が駅から放射線状にいくつも伸びる街でした。

小岩というと、犯罪件数が多いなどと、マイナスのイメージが広げられることが多くありましたが、計画地は落ち着いた街並みでした。

とある商店街に面した小売店は、かなり以前から再開発の話があったと言います。店主はここに来て３０年になるが、個店が多くて住みやすい街だと言います。

再開発ビルができて、どこにでもある大手のお店が入居することは、昔ながらの街並みや魅力的な個店を減らすことになるかと批判します。

今後どうなるかまだ話を聞いていない、と言います。地権者に話が行っているのですが、店子のオーナーに話がまだ行っていないのでしょうか。

また、違う小売店主にお話を聞いてみましたが、この人は、割と賛成の方でした。計画地内の人は余りガタガタ言っていない、と言うので、「再開発後の御商売はどうかですか」とお聞きしましたところ、「まだ５、６年あるだろうから、そのときに考える」とのことでした。

そこでお聞きします。地区の同意状況についてお聞きします。

【山崎幹事】 はい。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 土地区画整理事業区域の一部において、市街地再開発事業を予定しております。地区全体の権利者数は２４７名でございます。

現在の権利者の意向は、再開発事業による権利変換を希望する人が１２３名、区画整理事業による土地の換地を希望する人は９０名、共同住宅への立体換地を希望する人は１６名、金銭清算を希望する人は１８名となっております。

このように、全ての権利者が事業に参画する意向を示しており、まちづくりへの反対意見はないと、区から聞いております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 第一種市街地再開発事業と区画整理事業が同時に行われる複雑な

計画で、合意状況ということでお聞きしました。

地権者とかにはですね、いろんな様々な再開発ビルに入りますか、それともそこに土地を持ちますか、あるいは用意したマンションの方に移りますかとか、いろんなメニューが、あるいは金銭清算というの、いろんなメニューが用意をされていて、先ほどの店主の言うように、何十年も前からその話があつて、やむを得ないのかなというふうに感じていたと。

しかし、心の中では、街に住んでいる人たちは、どこにでもあるようなビルをつくって、本当に大丈夫なんだろうか、小岩のこの街並みはというふうに思っている人もいるということなんですね。

ただ、大きな力が働いていますので、地区全体の権利者数247名の全てが、メニューにどれかに賛同、賛同というか、入るんだったらここというのを選択しているわけですね。

247名の地権者のうち、再開発ビルに権利を移す意向の方は123名とのこと。区画整理事業による土地の交換が90名ということで、この二つが大部分を占めます。

私心配なんですけれども、この同意状況の方々はどれぐらいのレベルで、自分の資産が再開発後どうなるか、予想されているんでしょうか。

例えば、100平米の土地を持っている地権者として再開発ビルに入った場合、あるいは区画整理された敷地に居を構える際、平米単価が大幅に引き上がり、大きく敷地を減らされて割り当てられるということがあります。

私が聞取りをした店主はですね、一人は店子さんで、5、6年後に考えると言った方ですけれども、この後、商売をどう続けるか、あと数年したら考えるということだったんですけれども、この計画のようですね、区画整理されて再開発ビルの建った土地はですね、猛烈に家賃が上がり、とてもじゃありませんけれども今までの個人商店がそのまま店を構えられるような状況ではなくなるんじゃないでしょうか。

様々なことが未定とされ、まともに地権者や商店主たちにリアルな結果が伝わっていないとしたら問題です。この計画、都計審後も丁寧な説明と質問、疑問への回答が求められます。

調べてみましたところ、この南小岩のディベロッパーにも、船堀と江戸川区庁舎建設と同じディベロッパー、日鉄興和不動産が入っていました。住友不動産も参入しています。

本当に必要な開発なら、そこに採算性も自然とついてくるものですが、この小岩駅周辺の開発は、2年ほど前の新聞です、朝日新聞の調査により、税金依存率が高い再開発第2

位として報道されたことがあります。

ちなみに、報道によると、第1位は上板橋駅南口、何と補助金の率が68パーセントで、総工費の68パーセントが補助金。第2位が小岩駅北口の58パーセントとなっています。恐るべき税金、補助金依存度であり、その分、民間マンション開発に対して江戸川区民は莫大な負担を強いられるわけです。

そこでお聞きしますけれども、区はどう再開発事業に補助金を想定しているか。

【山崎幹事】 議長

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 区は市街地再開発事業における共同施設整備費などに補助することを想定していると聞いております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 やはり補助金が投入されるということなわけですね。北口と同様ということになれば、またもや莫大な額の税金投入が行われることとなります。

しかし、いくら補助金が入るのか、またもや未定ということなんですね。地元の区議に聞いてみますと、小岩駅に関わるまちづくり基金というのが江戸川区にあるんですけど、このまちづくり基金の、小岩駅って書いてありますから本当ここだけです、関わるまちづくり基金の残高、いくらだと思いますか。300億円近くまだあると。

補助金はですね、市街地再開発にかける、高層ビルにかける補助金をいくらかけるのか分からないですけれども、区画整理事業にも大規模なお金が投入されると思うんです。

で、基金は数百億円規模で用意していると、でも補助金はいくらかけるのか言えないと。私はこういうところにも区民不在の行政の姿を感じずにいられません。

区画整理に対する、いや、っつか、基金って、行政ってのはしっかりしていますからね、300億円残高があるわけですよ。かなり綿密な計画に基づいて基金は用意しているんですよ。

ところが、補助金がいくらになるかは、現時点でははっきり言えないなんてね。こんな話があるのかなと。

区画整理に対する区民の期待が、ないとは言いません。しかし街並みの変化には、先ほどの商店主のように、賛否両論あり、しかもこれだけの補助金が投じられる計画であることに、どれだけの区民の理解が得られるというのか。

さらに申し上げますと、CO₂の排出という気候変動対策の問題から考えましてもです

ね、先ほど里吉議員からも質疑がありました三田五丁目、これ年間に2,400トンのCO₂を排出するようになります。

船堀の庁舎とマンション建設は、マンションを抜いて船堀、区庁舎だけで年間3,560トンのCO₂を排出するようになります。

南小岩は2,690トンのCO₂を排出することになりまして、このビル群を三つ合わせて8,650トン。もう超大型の開発と同類ということになります。

総合的に判断しましてですね、本議案には承認できないということを申し上げまして、質疑を終わります。

【原田（保）会長】 日程第1につきまして、ほかに御意見等はございますでしょうか。

はい、青山委員、どうぞ。

【青山委員】 一言だけ申し上げます。船堀もですね、小岩駅も、どちらもですね、江東5区の広域避難推進協議会の中で、他県等避難ということで、かなりセンセーショナルに打ち出された地域であるわけでして。

これらの地域はですね、特に江戸川区、ほかに葛飾区やなんかもそうなんですけれども、こういったですね再開発を進めることによってですね、安全な、あるいはその地域にとどまることができる住まい方ということを追求していくことが必要な地域だと思います。

さらに言うそうですね、白金、三田一带についても同様に言えることですが、白金、三田一带もですね、住宅密集地と、それから再開発ができた部分的な地域と混在している一帯で、現在過渡期にあるわけですが、これらの地域の場合に、再開発の機運が人々の間に高まったときに再開発をしていかないと、人々の生活というのはライフサイクルがあるので、ここの機を逃すとですね、また40年、50年そのまま、防災上危険な地域のまま行ってしまうということがあります。

これらは3件の再開発を通じて共通点だと思います。

それからもう一つ。地権者のうちの賛成率の話が出ましたが、都市再開発法は、準備組合が本組合になるときに3分の2以上の賛成という条件のみが付されておまして、経験的に言うと、やはり本組合になるときに3分の2以上の賛成があると、先ほど話にも出たように、再開発事業の進行過程で生活再建のめど、あるいは生活をどうしていくかという判断ができるという、そういうプロセスがありますので、法律でそうなっているというだけではなく経験的にもですね、準備組合が本組合に移行する時点で3分の2以上の賛成があると、再開発事業は結果的に実施されるということが知られておまして。

そういった意味からでもですね、白金高輪の場合も、既に個人で73パーセントの賛成があるということで、本組合に移行する条件も満たしているわけで、今日はまだ都市計画の決定ということであるわけですが、そういったことからするとですね、ここで都市計画決定の段階で案件を止めるというのは好ましくないという意味で、それぞれの案件全てについて賛成という意見を表明させていただきますので、よろしくお願いします。

【原田（保）会長】 それでは、ほかに御意見等はございますか。

はい、原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 先ほど今、青山委員からお話がありましたけれども、船堀で言えばですね、以前からずっとこの話があって、高台まちづくりの話も少しされていたように感じますけれども、令和元年にですね、突如、いやもう前から本当に区庁舎がこっちに来るんじゃないかって話があったんです、ところが令和元年に突如勉強会が開かれまして、もう数年後には準備組合が設立されて、令和3年3月の区庁舎の新庁舎の基本方針みたいな文書には、都営住宅跡地の1万1,000平米を使ってこれを新庁舎の用地とするという文言がですね、そのときに市街地再開発もばーんと打ち出されるんですけど、そういう文書が残っちゃっているんですよ。

矢継ぎ早にこの1万1,000平米のうち、民間のマンション、まだね堅牢そうなマンションが2棟建ってるんですけど、その人たちも巻き込んで、超高層マンションを建てる第一種市街地再開発計画に、この数年でぱっと変貌して、一気に進められてしまってるわけです。

中には、目まぐるしいこの状況の中で、ちゃんと反対する人も、中にはいるんですね。マンションの価値、大丈夫なのかと、こんなの巻き込まれてと。

防災っていうんだったら、本当に区庁舎を、1万1,000平米の土地を使って、そこを高台にして、区庁舎を建設すべきだったと思いますよ、低層階で。

わざわざ、今超高層にしたら大変だよって言われている時期に、区庁舎を超高層にする、ということが、私は本当に区民の納得を得られるのかと。

それが、半分の土地を使って超高層マンションをつくるってのセットになってるんですから、私はこういう事態がちゃんと区民に説明されていかなければいけないなというふうに思っています。

以上です。

【原田（保）会長】 里吉委員、どうぞ。

【里吉委員】 私からも一言。先ほど法律の話で3分の2の以上の同意があればという話がありました。私はこの法律そのものが本当におかしいと思っています。

確かにね、最後の一人まで賛成しないと何もできないというふうにはなかなかできないという事情があるのはよく分かります。しかし今、ここに住んでいた人たちが、ずっとこの地域にですよ、儲けようと思って住んでいたわけではないです、たまたま住んでいた場所の土地が上がって、再開発の話が持ち上がって、でもいろいろ人生設計があるので、もちろん賛成して中のマンションに住もうという方もいらっしゃるでしょう。超高層だと高いので、地権者用に低いマンションをつくるというのも最近はやられております。そこに住むという方もおられるでしょう。

だけれども、そのどちらも選択できないという方は、反対をし続けたら、これが通って話が進んで、いよいよ組合設立となったら、賛成しなくてもですね、一定の数が賛成すれば、組合が設立されて再開発が進んで、結局住み続けることができなければ、自分が代々住んでいた土地を追い出されるということになるという事実は、これまでもいくつもありましたし、少なくともですね、そういう皆さんにもう少し理解と納得していただけるような情報提供をして、機運が高まっているというのであれば、さらにですね、今賛成しかねる方々にもちゃんと情報を提供して、それから手続を進めるというのが、せめてもの行政がやる道ではないかというふうに思います。

ですから、この時点では、少なくとも再開発に賛成されている方もですね、一旦立ちどまるという選択をすることは十分あり得ると思うし、ぜひ委員の皆様にも、ここは同意しないでいただきたいということを申し上げておきたいと思います。

【山崎幹事】 議長

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 三田五丁目西地区の市街地再開発事業につきまして、先ほど同意率についてお答えしたとおりでございますが、再開発準備組合は、より多くの権利者から理解を得られるよう、引き続き丁寧な説明を行うこととしておりまして、港区においても権利者の合意形成が図れるよう再開発準備組合を指導していくと聞いております。

【原田（保）会長】 それでは、いろいろな御意見を頂きましたけれども、ほかに御意見等がないようでしたら、採決に移らさせていただきます。

まず、議第7621号、港区三田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 6 2 2 号、練馬区高野台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】 全員賛成と認めます。

よって、本案は原案どおり決定いたしました。

次に、議第 7 6 2 3 号、江戸川区南小岩七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。

次に、議第 7 6 2 4 号、江戸川区船堀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。

【原田（保）会長】 続きまして、日程第 2、議第 7 6 2 5 号を議題といたします。

三宮幹事、説明をお願いいたします。

【三宮幹事】 日程第 2、議第 7 6 2 5 号、三鷹都市計画道路 3・4・20 号西調布境橋線の変更について、説明いたします。

資料は、お手元の薄茶色表紙、「議案・資料」149 ページから 156 ページまでです。

「議案・資料」の 150 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。

本路線は、三鷹市大沢四丁目から三鷹市深大寺一丁目を経由して、三鷹市井口四丁目に至る、延長約 3.0 キロメートルの路線です。

「議案・資料」の 151 ページから 153 ページの、計画図 1 から計画図 3 をお開きください。併せてモニターに示した位置図を御覧ください。

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おいて、事業実施済区間となっている区間を対象とし、道路構造条例等を満たしているかを考慮するとともに、安全かつ円滑な交通が確保されているかなどの地域の実情も踏まえ、評価を行いました。

その結果、本路線のうち、三鷹市大沢四丁目から三鷹市大沢二丁目の約1,330メートルの区間は、道路構造条例等を満たしており、安全かつ円滑な交通が確保されていることなどが確認されたため、現道合わせとして都市計画変更を行う区間としました。

このため、本路線の一部線形を変更するとともに、全線にわたり車線数を2車線に決定することとします。

なお、本案件について、令和5年6月6日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出はありませんでした。

また、本案件に対する関係市の意見につきまして、三鷹市から異議なしとの回答がございました。

日程第2の説明は、以上でございます。

【原田（保）会長】 日程第2につきまして、御質問、御意見等があればよろしく願いいたします。

御意見、御質問、ございませんようでしたら、採決に移らせていただきます。

議第7625号、三鷹都市計画道路3・4・20号西調布境橋線の案件について、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をいたしました。

【原田（保）会長】 続きまして、日程第3、議第7626号から議第7627号までを一括して議題に供します。

三宮幹事から、御説明をお願いします。

【三宮幹事】 議長

【原田（保）会長】 三宮幹事

【三宮幹事】 日程第3、議第7626号、東京都市計画都市高速鉄道第6号線の変更について、御説明いたします。

資料は、薄茶色表紙「議案・資料」の１５７ページから１６３ページまでです。

はじめに、「議案・資料」１６０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６号線は、都営地下鉄三田線として、現在、東京メトロ南北線との供用区間も含め、目黒駅から西高島平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。

日程第１、議第７６２１号、東京都市計画用途地域港区三田五丁目地内の変更で説明のとおり、このたび、港区三田五丁目におきまして、三田五丁目西地区第一種市街地再開発事業が予定されておりますが、この敷地は、都市高速鉄道の区域を含んでおります。

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」１６１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６号線の区域を緑色に着色しており、このうち、港区三田五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」１６２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６号線のうち、港区三田五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、本案件につきまして、６月６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７６２６号の説明は、以上です。

続いて、議第７６２７号、東京都市計画都市高速鉄道東急電鉄大井町線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」の１６５ページから１７４ページまでです。

この案件は、東急電鉄大井町線の戸越公園駅付近における連続立体交差化に伴い、都市計画の変更を行うものです。

初めに、東急電鉄大井町線について御説明します。

モニター及び「議案・資料」１６６ページの位置図を御覧ください。

東急電鉄大井町線は、大井町駅から自由が丘、二子玉川などを經由し、溝の口駅に至る、総延長約１２．４キロメートルの路線で、東京圏の主要な鉄道ネットワークを構成する重

要な路線の一つです。

次に、連続立体交差化計画について御説明いたします。

モニター及び「議案・資料」１６９ページの参考図１を御覧ください。

今回、連続立体交差化を行う戸越公園駅付近の約１．１キロメートルの区間では、補助第２９号線などと平面交差する踏切が６か所あり、全てがピーク時間当たりの遮断時間が４０分以上の、いわゆる開かずの踏切となっており、交通渋滞のほか、鉄道による地域の分断が生じております。

こうした踏切による道路交通渋滞の解消及び沿線市街地の一体的なまちづくりの推進等を目的に、６か所の踏切を除却する連続立体交差化を行うことといたしました。

続いて、連続立体交差化計画の都市計画の内容について御説明いたします。モニター及び「議案・資料」１６９ページから１７０ページの参考図１から２を御覧ください。

鉄道の構造形式については、高架方式と地下方式の二つの案を検討しました。この二つの案について、鉄道周辺の地形などの地形的条件、除却する踏切の数などの計画的条件、事業費などの事業的条件の、三つの条件から比較検討し、総合的に判断した結果、地下方式では既存の交差道路３か所で通行できなくなるなど、計画的条件の面で高架方式が有利となること、事業費など事業的条件の面で高架方式が有利となることから、高架方式を選定しました。

恐れ入りますが、ページをお戻りいただき、「議案・資料」１６７ページから１６８ページの計画図１から２を御覧ください。

戸越公園駅付近の連続立体交差化により、都市高速鉄道として必要となる、図の赤色で示した部分について、新たに区域を決定します。

本事業は、総事業費約２４０億円で、事業認可の取得は令和７年度を予定しており、認可取得後約１１年の事業期間を予定しております。

次に、戸越公園駅付近の連続立体交差化計画に関連する、都市計画道路等について御説明いたします。

「議案・資料」の１７１ページから１７４ページを御覧ください。

今回の連続立体交差化に合わせて、沿線の良好な住環境の保全や、地域の交通の円滑化、安全性の向上などを目的に、鉄道附属街路３か所を同時に決定するとともに、戸越公園駅には、新たに交通広場を設けます。

最後に、本案件の意見書について、御説明します。

クリーム色表紙の冊子「議案・資料 別冊 意見書の要旨」15ページから16ページまでとなります。

都市計画案を令和5年6月6日から2週間縦覧に供しましたところ、本案件に関しては、3名から3通の意見書の提出がありました。

都市計画に関する主な意見として、連続立体交差化の構造形式を地下方式にするべきとの意見が提出されております。

日程第3の説明は、以上でございます。

【原田（保）会長】 それでは、日程3につきまして、御質問、御意見あれば、よろしくお願いいたします。

原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 大井町線の連続立体交差事業について一言意見を申し上げます。

六つの踏切解消につながる連立事業については、住民から求められている計画だと認識しております。

しかしながら、この連立事業を口実に地域の商店街や街並みを踏みつけるような特定整備路線のゴリ押し、再開発は、決して行ってはならないということを指摘し、意見とします。

【原田（保）会長】 ほかにございませんでしょうか。

それでは、ほかにないようでしたら、日程第3の案件につきまして、採決に入らせていただきます。

まず、議第7626号、東京都市計画都市高速鉄道第6号線の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

【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いたしました。

次に、議第7627号、東京都市計画都市高速鉄道東急電鉄大井町線の案件について、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】 それでは、本日の最後ですが、日程第４といたしまして、議第７６２８号を議題といたします。

三宮幹事から説明をお願いします。

【三宮幹事】 日程第４、議第７６２８号、産業廃棄物処理施設及び一般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、説明いたします。

建築基準法第５１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、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。

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」１７７ページから１８１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１７９ページの計画図を御覧ください。

計画地は江戸川区にあり、ＪＲ京葉線葛西臨海公園駅の西北西約３５０メートルに位置しており、一般国道３５７号線に接続しております。

なお、計画地は準工業地域内にあり、半径６５０メートル範囲内に住宅はございません。

事業主体であるヨシヤコーポレーション株式会社は、産業廃棄物・特別管理産業廃棄物収集運搬業や一般廃棄物収集運搬業、産業廃棄物処分業を行っております。

計画地においては、平成１８年より、主に事業所から排出される廃プラスチック類、金属くず、ガラス・コンクリート・陶磁器くずを中心に、産業廃棄物処理を行っております。

今般、同社は最終処分に至るごみの減量及び資源のリサイクルの向上を図るため、能力増強を計画し、産業廃棄物処理、一般廃棄物処理のいずれも、１日当たりの処理能力が許可基準処理量を超えるため、建築基準法第５１条ただし書の許可が必要となりました。

「議案・資料」１７７ページを御覧ください。

計画地の敷地面積は約０．１５ヘクタールとなっております。

当該施設の稼働時間を８時間から１２時間に延長、施設の既設破砕機の処理能力増強を行うことで、産業廃棄物の処理量を増加、新たに一般廃棄物を受け入れることを計画いたしました。

産業廃棄物処理施設のうち、許可対象となる破砕機の１日の処理能力は、廃プラスチック

ク類、木くずともに約８トンとなります。

また、一般廃棄物処理施設の１日の処理能力は、破砕機については廃プラスチック類が約８トン、圧縮機についてはスチール缶が約１３トンなど、計画の概要に記載のとおりとなります。

産業廃棄物と一般廃棄物で同じ施設を使用しますが、処理前・処理後とも保管場所を分けるとともに、処理する時間帯を分けることで、産業廃棄物と一般廃棄物の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」１８０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」１８１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、出入口シャッターを適宜閉めて作業するなど、騒音・振動・粉じん・臭気対策を図ることとしております。

なお、事業者が行いました、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。

当該調査結果につきましては、現在、環境局が審査しており、今後、同法に基づく施設の設置許可がなされる予定です。

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、関係法令遵守のほか、近隣住民等から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、との回答がありました。

この対応について協議した結果、事業者は、関係法令等を遵守・準拠し、近隣住民等からの問合せ・要望に対しては問合せ窓口を設置しており、御意見等があった際には誠意を持って対応することとしております。

以上のことから、敷地の位置が都市計画上支障がないと考えます。

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。

ないようでしたら、日程第４の案件につきまして、採決に入らせていただきます。

議第７６２８号、産業廃棄物処理施設及び一般廃棄物処理施設の用途に供する特殊建築

物の許可、ヨシヤコーポレーション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】 以上をもちまして、本日の議事は全て終了いたしました。委員の皆様には長時間にわたり御審議をいただきまして誠にありがとうございました。

なお、議事録には、私のほか鬼沢委員にも御署名をお願いしたいと存じますので、よろしくをお願いいたします。

これをもちまして本日の審議会を閉会とさせていただきます。ありがとうございました。

午後 2 時 4 6 分閉会

※本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。