

午後 1 時 3 0 分開会

【事務局(須藤都市計画課長)】　まだお見えになられていない委員の方もおられますけれども、定刻となりましたので、ただいまより第 1 7 7 回東京都都市計画審議会を開催させていただきます。

現在、2 1 名の委員の方、ご出席いただいておりますので、定足数を満たしておりますことをご報告いたします。

配付資料の確認をお願いいたします。

まず、「議案一覧表」。

次に、薄茶色の表紙の冊子で、「議案・資料」。

次に、桃色の表紙の冊子で、「委員の異動報告」。

次に、黄緑色の表紙の冊子で、「意見書の要旨」。

次に、藤色の表紙の冊子で、「大手町一丁目 6 地区都市計画の提案書」。

次に、薄桃色の表紙の冊子で、「日本橋室町東地区都市計画の提案書」。

最後に、薄緑色の表紙の冊子で、「北品川五丁目第 1 地区都市計画の提案書」でございます。

よろしいでしょうか。

それでは、鹿島会長、お願いいたします。

【鹿島議長】　本日はご多忙のところ、ご出席をいただきまして、まことにありがとうございます。

初めに、本日の審議会は、当審議会運営規則第 1 1 条に基づきまして会議を公開で行いますので、傍聴者及び報道関係者の入室を認めております。ご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「東京都都市計画審議会の会議の公開に関する取扱要綱」に規定されております遵守事項を厳守されますようお願いいたします。

次に、委員の異動につきまして、ご報告を申し上げます。

お手元に、桃色の表紙の「議案・資料」別冊「委員の異動報告・委員名簿・幹事名簿」の 1 ページ目をお開きいただきます。そこに、委員の異動報告が記載してございます。

今回、1 1 名の方が異動されました。

このうち、今回は、新しく委員になられました 9 名の方をご紹介申し上げます。

議席番号 2 番、財務省関東財務局東京財務事務所長、其田真理委員でございます。本日は、ご都合により、代理の方にご出席をいただいております。

次に、議席番号 4 番、東京都議会議員、秋田一郎委員でございます。

次に、議席番号 8 番、新宿区長、中山弘子委員でございます。

次に、議席番号 9 番、目黒区議会議長、雨宮正弘委員でございます。

次に、議席番号 10 番、経済産業省関東経済産業局長、藤田昌宏委員でございます。本日は、ご都合により、代理の方のご出席をいただいております。

次に、議席番号 13 番、国土交通省関東運輸局長、安原敬裕委員でございます。本日は、ご都合により、代理の方にご出席をいただいております。

次に、議席番号 19 番、東大和市長、尾又正則委員でございます。

次に、議席番号 20 番、羽村市議会議長、水野義裕委員でございます。本日は、ご都合により欠席の旨、事前に通知をいただいております。

最後に、議席番号 27 番、消防総監、小林輝幸委員でございます。本日は、ご都合により、代理の方にご出席をいただいております。

なお、議席につきましては、東京都都市計画審議会運営規則第 4 条の規定に基づきまして、3 ページに記載してございますが、委員名簿のとおりといたしたいと存じますので、ご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。本審議会におきましては、限られた時間の中で十分にご審議をいただきたいと存じますので、議事の進行につきましてご協力を賜りますようお願いいたします。つきましては、説明幹事に申し上げます。各案件の説明及び答弁に当たりましては簡潔に、かつ要領よく行うようお願いいたします。また、委員の皆様方におかれましても、ご質問、ご意見はできる限り簡明にさせていただきますようご協力をお願いいたします。なお、ご発言の際は議席番号をお示しくくださるようお願いいたします。

本日は暑うございますので、上着を召しておられる方が多いようでありますけれども、どうぞおとりいただいて結構でございます。お願いいたします。

【鹿島議長】 それでは、早速、日程第 1 でございます。議第 6809 号及び議第 6810 号を一括して議題に供します。瀧開発プロジェクト推進担当参事の説明を求めます。瀧本参事。

【瀧本参事】 開発プロジェクト推進担当参事の瀧本でございます。

私から、日程第1、議第6809号及び6810号についてご説明申し上げます。

最初に、議第6809号、都市再生特別地区（大手町一丁目6地区）の変更についてご説明いたします。

資料は、お手元の薄茶色表紙、「議案・資料」の7ページから13ページでございます。また、あわせて、お手元の藤色表紙、「都市計画（素案）の提案」をご参照ください。

今回の変更については、有限会社東京プライムステージ取締役・堀川朋義さんから、本年3月、公共施設整備等の都市再生貢献を図るため、都市再生特別地区についての提案があったものでございます。

画面をご覧ください。

本地区は、都内に8地域指定されている都市再生緊急整備地域のうち、東京駅・有楽町駅周辺地域内に位置しております。

本地域の整備の目標は、「東京都心において、わが国の顔として、風格ある街並みを備えた国際的な中枢業務・交流拠点を形成し、併せて、商業・文化などの多様な機能を導入することにより、にぎわいと回遊性のある都市空間を形成する」というものでございます。本計画は、この上位計画に基づきまして、都市再生特別地区内での整備を行うものとして、これを変更するものでございます。

「議案・資料」8ページをご覧ください。

計画地は、大名小路と永代通りが交差するところに位置する約1.5ヘクタールの区域でございます。

この区域の北側に、東京メトロ丸ノ内線・半蔵門線の大手町駅、西側に千代田線・都営三田線、南側に東西線の大手町駅が近接し、地下鉄5路線が交錯する交通上重要な位置でございます。

画面には、地区の航空写真を示しております。

東側が大名小路、南側が永代通りに接しております。

事業者からの提案内容につきましては、地域整備方針に適合し、また、周辺環境への配慮や、都市基盤との均衡が図られ、かつ、都市機能や都市環境改善などの都市再生貢献が高く、周辺地域のおおむねの同意も得られているものと判断いたしてございます。

「議案・資料」12ページをご覧ください。

本計画における公共貢献の概略をお示したものでございます。

本計画の特色として、日本を代表するビジネス街に、いわば大手町の森とも言える、約

3,600平方メートルの緑地を整備いたします。この大手町の森は、クールスポットの創出により、ヒートアイランド現象の緩和にも寄与するほか、災害時の消防活動の拠点や仲通りの大手町・神田方面への歩行者空間延伸の基点となるなど、大きな役割を果たすものとなります。

また、東西線大手町駅のラッチ外の整備を行い、乗り換え通路の拡幅及びバリアフリー化を図るとともに、地下2階に連結通路や広場を整備し、大手町地区の地下ネットワーク機能の向上に貢献いたします。

さらに、国際級のホテルを配し、隣接地に整備される国際カンファレンスセンターと連携して、当地区のグローバルビジネスの戦略拠点を形成いたします。

先ほど申し上げました大手町の森などの公共貢献を総合的に評価して、容積率の最高限度などを定めるものでございます。

「議案・資料」7ページ及び9ページをご覧ください。

都市計画の内容でございますが、建築物の容積率の最高限度は1,600%とし、そのうち200%はホテルなどの宿泊機能の用途に供する部分といたします。

建築物の高さの最高限度は200メートルで、「大手町・丸の内・有楽町まちづくりガイドライン」にも合致したものとなっております。

事業完了後のイメージパースが、「議案・資料」13ページにございます。

左側が、建築物の外観イメージでございます。右側上部が、そのイメージパースでございます。また、右側下部は、低層部地下プラザの断面イメージパースでございます。

なお、本案件を平成19年5月25日から2週間、公衆の縦覧に供しましたが、意見書の提出はありませんでした。

続きまして、議第6810号、都市再生特別地区（日本橋室町東地区）の変更についてご説明いたします。

資料は、お手元の薄茶色表紙、「議案・資料」の15ページから21ページでございます。

また、あわせて、お手元の薄桃色表紙、「都市計画（素案）の提案」をご覧ください。

今回の変更については、三井不動産株式会社・野村不動産株式会社から、本年3月、都市再生特別地区についての提案があったものでございます。

画面をご覧ください。

本地区も、ただいまご説明いたしました大手町一丁目6地区と同じ、東京駅・有楽町駅周辺地域内にあります。この地域の整備目標は、歴史と文化を生かした潤いと風格ある街

並みの形成、業務・商業機能などが適切に調和した魅力ある複合集積地の形成などとなっております。

「議案・資料」19ページをご覧ください。

本地区は、JR東京駅から約500メートル、JR新日本橋駅にも至近に位置し、地区内の地下部分に東京メトロ銀座線の三越前駅が近接しております。

対象となるのは、中央通り及び区道に囲まれた約1.8ヘクタールの区域で、AからEまで5つの地区から成っております。

画面には、地区の航空写真を示しております。

この地域は、事務所、商業施設などが混在しており、周辺には、老舗と言われる店舗が多く集積しております。

事業者からの提案内容については、地域整備方針に適合し、また、周辺環境への配慮や都市基盤との均衡が図られ、かつ、都市機能や都市環境改善などの都市再生貢献が高く、周辺地域のおおむねの同意が得られていると判断いたしております。

「議案・資料」20ページをご覧ください。

こちらは、地域貢献の概略図でございます。

特色といたしまして、5つの地区を一体化してまちづくりを行うことによる、業務・商業・居住などの機能更新への貢献、歴史的資源を活用した都市景観の形成、区道下の空間・建物内の地下広場及び通路と地上との歩行者を結ぶ縦動線など、地上・地下の立体的歩行者ネットワークの整備改善などがございます。

具体的には、電線類の地中化や地上・地下をあわせて約1,560平方メートルの広場空間の整備、約40戸の住宅など、地域に不足した機能を導入いたします。

また、本地区を含む10.7ヘクタールをしゃれた街並みづくり推進条例の街並み重点地区として指定し、本地区内における5つの地区を一体的に整備することにより、良質な街並み景観を形成いたします。

各地区の一体化により、地下駐車場のネットワーク化を可能とし、出入り口を全体で2カ所とすることで、自動車と歩行者の動線を整理いたします。

また、地区内の緑化のほか、江戸桜通りなどの区道を保水性舗装とするなど、ヒートアイランド対策を図っております。

以上申し上げました地域への貢献を総合的に評価して、容積率の最高限度などを定めるものでございます。

「議案・資料」15ページ及び17ページをご覧ください。

都市計画の主な内容でございますが、建築物の容積率の最高限度は1,300%とし、また、建築物の高さの最高限度については、C地区125メートル、A、B、D地区110メートルという計画になっております。

「議案・資料」21ページをご覧ください。

こちらが、完成予想図のパースでございます。高さ31メートルまでの低層部は、列柱などで統一感のあるデザインとするなど、風格ある通りの景観を形成いたします。

なお、本案件を平成19年5月25日から2週間、公衆の縦覧に供しましたが、意見書の提出はありませんでした。

説明は以上でございます。

【鹿島議長】 ありがとうございます。

担当参事の説明が終了いたしました。

それでは、日程第1につきまして、ご質問、ご意見がございましたら、お願いいたします。1番委員。

【立石委員】 大手町一丁目6地区について、このプロジェクトについては、ビル街に大手町の森をつくることや、地下鉄駅を相互に結ぶ通路の整備など、都市再生貢献に努めていることを理解した上で、幾つか質問したいと思います。

大手町一丁目6地区では、昔からのビルの建て替えに合わせ、平成4年にできたビルを取り壊し、新たな1つのビルに建て替えると聞いておりますが、都市再生事業とはいえ、かなり早い取り壊しと思いますが、どのようなお考えであるかお聞かせください。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 大手町一丁目6地区におきましては、昭和41年にできたビルと平成4年にできたビルを新たに1つのビルに建て替える予定となっております。

この都市再生プロジェクトの提案において、ビル2棟を個別に建て替える場合と、新たに1棟として建て替える場合で、CO₂、二酸化炭素排出量を試算いたしました。1棟とした場合に、建て替えてから壊すまでのCO₂排出量が若干少なくなるとの結果が得られました。

また、1棟に建て替えることにより、約3,600平方メートルの空地进行を生み出すことができ、緑豊かな高木による大手町の森として整備することができます。

さらに、1棟とすることで、丸の内仲通りの延長上に歩行者通路が確保できること、さ

らには、地下通路ネットワークの拡充が可能となり、歩行環境の改善ができるようになります。このように、2つのビルを1つのビルに建て替えることが、環境の面、都市づくりの面などから好ましいと判断し、民間プロジェクトの提案を妥当といたしました。

【鹿島議長】 1番委員。

【立石委員】 次に、民間プロジェクトの提案について、環境の面、都市づくりの面などから評価したとの説明であります。例えば、大手町の森を整備することにより、地球環境がどの程度改善されるのか、また、歩行環境の改善について、より具体的な説明を伺いたいと思います。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 この大手町の森につきましては、2メートル程度の盛り土に雨水がしみ込むことや高木などの植栽からの蒸散によりまして、地区内の気温は2度弱低下すると予測されております。

また、歩行環境につきましては、大手町は、丸ノ内線など、地下鉄5路線の大手町駅があり、相互に地下通路で連絡されておりますが、乗り降り客、乗り換え客により、朝夕の激しい混雑が生じております。

そこで、この民間プロジェクトの中で、東西線大手町駅コンコースの拡幅や東西線と半蔵門線を結ぶ地下通路の改善を図ることといたしております。

また、地上部では、大手町の森を整備する中で、歩行者通路を設け、仲通りの歩行機能を大手町地区に延伸することといたしております。

【鹿島議長】 1番委員。

【立石委員】 意見を申し上げたい、要望を申し上げたいと思います。

この民間プロジェクト提案については、特に東京の国際競争力の強化を図ることを主眼に、大手町地区の環境面や交通面の改善などの都市再生貢献を評価されたと理解しておきたいと思います。

一方、建築されて日が浅いビルが解体されるということについては、ビル所有者のお考えを尊重しなければなりません。ビルの建設には、大工、とび職、左官など、いわゆる職人の、江戸以来の伝統を受け継ぐ多くの技術者たちが心血を注いでつくり上げたことを忘れてはならないと思います。意見を申し上げておきます。

今後の都市再生においては、既存のビルを改善して、良質な都市のストックとして、長く活用することなども視野に入れて、首都・東京の環境改善とまちづくりに貢献できるプ

ロジケットを配することを強く期待したいと思います。

【鹿島議長】 ほかにいかがでございましょう。

21番委員。

【吉田委員】 東京都では、昨年12月に「10年後の東京」を公表し、水と緑の回廊で囲まれた美しいまち東京の復活ということ、10年後に向けた8つの目標のうちの1つに位置づけて、本格的な取り組みを開始しようとしているところでございます。

私としても、これは大変時宜を得た取り組みだと評価しております。ぜひ、現場を抱える東京都の強みというものを生かして、高く掲げた目標の実現に向けて実効性のある方策を1つ1つ打ち出していきたいと思っております。

この案件につきまして、私なりに道路率とか緑地率とか、さまざまな指標について調べてまいりましたけれども、各案件とも、都市の価値を高めていくということで、改善、向上がなされていると認識しておりますが、改めて、特に緑地率、ここに注目して、現況と本計画による開発がどういう状況になるのか、これをお伺いし、そしてまた、これの参考のために、23区の区部平均、諸外国の緑地率、大都市、主要都市の数字についてお伺いいたします。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 お尋ねの緑地率の現況と本計画でございますけれども、大手町一丁目6地区は、現況が約9%、計画が約27%であり、日本橋室町東地区は、現況が0.6%、計画が約15%となっております。

また、23区平均値では約6%、諸外国の主要都市として、ニューヨークでは約27%、パリでは約24%、ロンドンでは約11%となっております。

【鹿島議長】 21番委員。

【吉田委員】 ありがとうございます。

23区の平均が6%と、ニューヨークやパリに比べて大変低いという状況でありますので、今回、9%だった大手町が27%、従来0.6%だった室町で15%と、これは大変改善が行われていると高く評価させていただきます。

大手町と比べて、室町は15%という、向上しているといいつつも、諸外国に比べて、あともう一頑張りしていただきたいかなというような数字であるんですけれども、これ、どのような計画によって、地元への貢献というか、都市再生の貢献を行っているのか、緑地率以外についても、いろいろとしていただいていると思っておりますので、改めてお伺いいた

します。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 都市再生貢献ということでございます。大手町1 - 6地区は、都市計画道路が完成し、大規模な敷地で街区が構成され、地下鉄駅密度など、公共交通機関も高い水準で整備された地域でございます。こうした地区特性を踏まえ、良好な環境と潤い空間の創出のための大手町の森、既存の公共交通をより質の高いものとするターミナル機能や歩行者ネットワークの整備を図ることといたしてございます。

また、日本橋室町東地区でございますが、都市計画道路は整備されているものの、大手町と比較して、敷地規模が小規模なロットで構成されておりまして、中央通りの街並み景観形成、潤いの創出、回遊性の確保などが求められる地域でございます。

5つの街区を一体的に整備することにより、連続した街並み景観の形成、駐車場の集約化や地上・地下の歩行者ネットワークの整備による歩行環境の改善、緑地の集約化などにより、まちなぎわいを創出する計画といたしてございます。

【鹿島議長】 21番委員。

【吉田委員】 ただいまのご説明で、大変に貢献をしていると、緑地率の向上というのが15%にとどまっているけれども、それを補って余りあるいろいろな貢献があるんだということはよく理解いたしました。

しかし、先ほど、諸外国の例を見ても、できれば20%というものを目標にというか、実現できるように頑張っていたら良かったわけですが、このところ、大変困難であったということについて、改めて理由というか、状況をお尋ねしたいと思います。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 大手町地区でございますが、街区の規模が大きく、「大・丸・有ガイドライン」において、その特性を生かして、公開空地ネットワーク型のまちづくりを目指しております。この地区では、このガイドラインを受けて、緑のネットワークの基点となる大手町の森をはじめ、空地の確保を図ったところでございます。

一方、日本橋室町東地区は、大手町一丁目6地区に比べまして、街区のロットが小さく、敷地単独では空地が生み出せないため、5つの街区を一体的に整理することで、E地区及びその周辺に空地を集約・確保するとともに、敷地周辺屋上など、可能な限りの緑を配置し、確保いたしてございます。

【鹿島議長】 21番委員。

【吉田委員】 いろいろ各地区の特性の違いがある中で、最大限の緑化の努力をされているということについて理解いたしました。

引き続き、一般的にこういう都市再生特別地区、あるいはその他の大規模開発におきましてもでございますが、緑地率を上げていく、このために努力をしていただかなきゃならないと思いますが、こういう一般的な問題意識について所見をお伺いいたします。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 望ましい市街地像を実現していくためには、緑の創出は重要な施策の1つであると考えてございます。緑の創出のためには、都民やさまざまな企業の協力が必要であると認識してございます。

今後、都市再生特別地区などの都市開発に当たりましては、事業者に対し、地区内の緑化の推進にお一層のご協力をいただくよう要請してまいりたいと存じます。

【鹿島議長】 1番委員、どうぞ。

【立石委員】 先ほど、大手町一丁目の件につきましてご質問させていただきましたが、引き続き、室町東につきまして質問いたします。

日本橋は、江戸・東京を代表する多くの老舗が店を構え、また、金融など多くの企業が立地し、地域と共存し繁栄してきたまちであります。このプロジェクトは、地区内の老朽化したオフィスを機能更新し、江戸からの伝統と新たな創造が融合して、共存共栄するまちをつくるものと認識しております。これまでのまちの特性、歴史性を生かしつつ、新たな時代に対応するまちづくりを進めるプロジェクトには基本的に賛成する立場ですが、地元の町会などから、大規模なビルができることによる営業面などへの影響に不安の声もあり、地元区に要望がなされていると聞いています。

この点も含めまして、何点か質問したいと思います。

初めに、このプロジェクトでは、業務以外の商業、住宅などが計画されているとのことですが、具体的に、その用途と面積について伺います。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 当地区のプロジェクトにおきましては、にぎわいと活力ある複合市街地を目指しておりまして、地区全体での床面積約15万5,000平方メートルのうち、一般的な飲食、商業店舗に加え、ホール、シネマコンプレックスなどの文化交流施設、医療、集会研修施設等の用途に約5万9,900平方メートルを予定しております。

また、住宅については、約5,700平方メートルで40戸を予定しております。

具体的なテナントや各用途施設の配置につきましては、今後、事業を進める中で詰めていくと聞いてございます。

【鹿島議長】 1 番委員。

【立石委員】 大きなビルができ、多数の商業店舗や文化交流施設ができ上がりますと、多くの方々が訪問されることになるわけでありますが、どの程度の就業者、来訪者を想定しておられますか、質問させていただきます。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 事業者の想定によりますと、1 日当たり、ビジネスなどの就業者が約 1 万 5,000 人、商業店舗や文化施設のお客さんが約 6 万 6,000 人で、合わせて約 8 万人が訪れることとなっております。このプロジェクトによりまして、にぎわいと活力があるまちが生まれるものと期待できます。

【鹿島議長】 1 番委員。

【立石委員】 1 日に約 8 万人が訪れることを想定し、約 6 万平方メートルとかなりの規模の店舗、文化施設などが計画されておりますけれども、地元の店舗の方々からは、新たな店舗にこれまでの客が流れるのではないかと懸念する声もあると聞いております。地元区としても看過できない問題と認識し、事業者と連携をとりながら対応していると聞いておりますが、区や事業者はどのように対応しようとしているのか、質問させていただきます。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 地元の店舗の方々から、町会を通じまして区に要望が出されており、この要望を受けて、地元区では早速、6 月 27 日に、区、地元町会、事業者による協議会を発足させました。そして、この中で、集客力のある施設を計画し、回遊性を高めることで、地域との共存共栄が図れることなどを説明するとともに、店舗、飲食などの内容については、協議会を引き続き継続する中で協議していくことで地元のご理解を得たと聞いてございます。

事業者からは、協議会と並行して、地元町会関係者などへの個別訪問も行い、事業内容の説明、地元の意向や要望の把握などに努めながら事業を進めていくとの報告を受けております。

【鹿島議長】 1 番委員。

【立石委員】 先ほどの大手町一丁目 6 地区では、大手町の森をつくる計画があると説

明を受けましたが、この日本橋室町地区では、地域の歴史的資産である神社を復元し、新たに鎮守の森をつくり、地域のにぎわいの核としていくとのことですが、こうした地域の歴史を尊重し、新たなまちづくりに取り組むことは、地元にとって大変意義深いものがあると考えられます。このことについて、もう少し具体的な説明をお願いしたいと思います。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 お尋ねの福德神社につきましては、平安時代に地元に設けられまして、近年、市街地化、ビル化が進んでからは、ビルの屋上に移されております。今現在は、地区の一隅にある建物内に収納されております。

そこで、このプロジェクトの中で、神社の場所を確保し、あわせて、高木等を植栽した広場空間を設けることによりまして、地域のコミュニティの核として、また、来訪者が立ち寄り、憩える場所として整備していくことになっております。

【鹿島議長】 1番委員。

【立石委員】 日本橋の伝統と歴史性を尊重しながら、新たなまちづくりに取り組むプロジェクトであると理解した上、こうしたまちづくりを推進する立場から、改めて意見を申し上げたいと思います。

町会の関係者も了解した上で、中央区、地元町会、事業者による協議会が設けられ、区や事業者が地元の意向を汲み上げることは、まちづくりを円滑に進める上で大変重要なことだと思います。この地元からの意向をくみ上げ、事業に反映させていくことは、事業が竣工するまで継続していくことが必要であり、ぜひとも東京都の立場からも、引き続き協力し、指導していただきたいことを私の意見として申し上げます。

最後に、東京の都市づくりにおける技術の伝承について一言申し上げたいと思います。

中央区などには、江戸以来の技術を受け継ぐ大工、とび、左官などの技術職人が多数おり、これまで心血を注ぎ、首都・東京のまちづくりに貢献してきました。その結果が、今日の私たちの生活を大きく支えていることを忘れてはならないと思います。彼ら職人の方が仕事に誇りを持ち、手を抜くことなく、匠の技とも言うべき、いわゆる職人かたぎの仕事を堅持してきましたが、今日の東京をつくってきたことに改めて注目し、この技術を未永く伝承していくことが重要であると考えます。

これらの東京の都市再生に当たっては、国際性や環境面の配慮に加えて、この江戸から続く匠の技を活用し、都市としての品格を一層高めていくよう、関係者の皆様に強くお願いして、要望、意見を終わらせていただきます。

【鹿島議長】 ありがとうございます。

ほかにいかがでございましょう。

29番委員。

【松村委員】 日程第1の2議案を一括して質疑させていただきたいと思います。

地球温暖化対策は、国際的にも緊急かつ最重要課題となっていることは申すまでもないと思います。都政にとっても、地球温暖化対策は待ったなしの課題に位置づけられてきました。この点から、今回の2つの特区提案に、初めてといいますか、こういうオフィスビルのCO₂排出量が明らかにされたという点ですので、この点について少し質疑させていただきたいと思うんです。

まず最初に伺うことは、この大手町一丁目6地区では、容積率を1,300から1,600へと300%アップしています。また、日本橋室町東地区では、760%から1,300%へと、こちらは540%もアップするわけですが、その評価の内訳はどうなっているのでしょうか。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 容積率アップの考え方ということでございます。

大手町一丁目6地区でございますが、当該地区は、指定容積率1,300%でございますが、地区計画により、1,000%を超える場合は一定の育成用途を導入することなどが条件となっております。

今回の計画では、大手町の森の整備、東西線コンコースの拡幅や地下通路、広場の整備、地域に必要なホテル機能の導入などの貢献を行うこととしております。こうした都市再生貢献を総合的に評価し、1,600%は妥当であると判断したものでございます。

また、日本橋室町東地区につきましては、当該地区は容積率800%及び700%が指定されておまして、5つの街区全体の平均で760%となっており、また、機能更新型高度利用地区が定められております。

本計画では、商業、文化交流、住宅など、地域に求められる機能を導入するとともに、福德神社周辺の広場、地下歩行者ネットワーク、周辺区道の電線類の地中化や街並み景観形成などの貢献を行うこととしております。これらの都市再生貢献を総合的に評価して、1,300%は妥当であると判断したものでございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 今、いろいろ聞いていても、結論的には総合的に評価してという言葉で、

妥当なものという判断だというんですけれども、なぜ大手町のほうが300%で、日本橋のほうがプラス540%かという、その物差しというか、評価の基準が、この2件じゃなくて、今までも特区提案出された中で、やっぱりなかなかはっきりしてないんですね。確かに、環境に配慮したとか、いろいろ挙げられているんですけれども、この点は今後また、ほかの件でやりたいと思うので、今日、私が聞きたいのは、いずれにしても、容積率のアップに伴い、床面積も大幅に増加します。

そこで、現況と事業完成後の床面積はどう変化するのか。また、床面積が増えることに伴ってCO₂排出量も増加することになりますが、これも現況建築物と比較し、どの程度増加するのか、お答えいただきたいと思います。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 まず、床面積につきまして、現況と事業完成後でございます。

大手町一丁目6地区の床面積は、従前が13万3,300平方メートル、計画では17万6,600平方メートルとなっております。

また、日本橋室町東地区の床面積は、従前が10万2,800平方メートル、計画では15万4,800平方メートルとなっております。

それから、二酸化炭素(CO₂)の排出量の変化ということでございますが、大手町一丁目6地区におきます年間のCO₂排出量といたしまして、従前の建物では1万1,900トン、計画建物では、グリーン電力購入を含め、約1万1,600トンとなりまして、従前建物と比べて約300トン削減することとなっております。

また、日本橋室町東地区における年間のCO₂排出量は、従前の建物では約7,700トン、計画建物につきましては、CO₂削減のため、現在の技術で考えられる最高水準の対策を講じているところでございますが、商業施設など、CO₂排出量の多い用途を多く導入するというところでございまして、グリーン電力購入を含めても、約8,800トンとなり、従前建物と比べて約1,100トン増加することになってございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 床面積の増加は、2つ合わせると9万5,000平方メートル以上も増加する。また、それに伴って、当然、CO₂の排出量も増えると思うんですが、今のご答弁では、逆に、大手町一丁目6地区が300トンの削減、日本橋東地区のほうは、いろいろやっても1,120トンですか。提案書が、今、配られていますよね。大手町一丁目6地区の28ページ、ここの下段に、CO₂対策というのがありまして、この事業者、提案者に

よりも、既存建物、1万4,215トンから、本計画では1万5,244トンと書いてありますよね。今おっしゃったCO₂対策と、これを読んでみても、確かにグリーンエネルギーですか、グリーン電力証書の購入でできる限り抑制するというので、その根拠というか、これは事業者の提案にはないですよ。努力はすると。しかし、ほんとうにそれが実行されるのかどうか、企業としての取り組みと。なぜ300トンにまで、それだけ増えて、事業者提案も、1万4,215ですから、1,029トン増加するんですよ。

それから、もう一つ、日本橋東地区、これは38ページにCO₂排出量が出ています。これも実際、A、B、C、EとD地区と分かれていますけれども、これを合計して、既存建物よりも、この計画の建築物がどのくらい増えるかということ、2,073トン。ですから、大手町と日本橋東地区を合わせると3,102トン、CO₂の排出量が増えるんですね。私、当然、そうだと思うんです。これだけ大きな規模の床面積が増えるわけですから。

今、答弁者の説明では、ここにも書いてありますよね。室町東地区でも、下のほうにグリーン電力証書。これも例えば、A、B、C、E地区では、グリーン電力を100万キロワットアワー、要するに、100万キロ契約することで、約6.8%のCO₂削減が可能となるということであって、また、その下のD地区も可能となるということで、じゃあ、あくまでも努力目標ということなのに、やっぱりそれを前提として見るというのはいかがなものでしょうか。明らかに、さっき言った、提案者によりますと、3,102トンも、2つの特区提案によってCO₂排出量が増えるということ、理解しなければいけないんじゃないかと思うんですけれども、いかがでしょうか。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 今お尋ねの点でございますが、大手町一丁目6地区の28ページにございます数字でございますが、これにつきましては、通常、建築物の使用時におけるエネルギー消費に対応したCO₂の排出量に加えまして、建物を建設するとき、修繕するとき、あるいは解体するときに排出される量を含めましたライフサイクルのCO₂で算出しております。したがって、これはここに注がございましたように、LCCO₂ということで、この事業者の資料においてはLCCO₂で算定しているところでございます。

もう一つ、日本橋室町地区におきましての38ページでございますけれども、こちらにつきましては、建築物の実際の使用しているときの運用のエネルギーに対応したCO₂の排出量について算出しているというものでございます。

先ほど、私のほうでご説明いたしましたのは、通常、一般的にCO₂排出量という場合

には、使用しているときのエネルギーというもので比較をするということでございまして、それについて、それぞれ、大手町地区では1万1,900トン、グリーン電力を入れて1万1,600トン、日本橋室町では7,700トンで8,800トンとご説明したものでございます。

なお、このグリーン電力につきましては、これをきちっと購入していただくということで、私どもと事業者で協定等をつくって、協定によりまして担保いたしているところでございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 前段は質問じゃないんですよ。さっき、立石委員のほうからあった、新しい建物を解体すれば、余計CO₂というか、大きなあれがかかるので、それを一丁目の、正直に書いてあるので、私はその数字を使ったのであって、委員会ではそういう数字を挙げたので、なぜ違うのかと、私、聞いていたので、今、そういう答弁も長々としていただいたんでしょうけれども。

今、私が聞きたかったのは、グリーン電力の証書、証券を買うということについて、例えば、ほんとうにそれが買えるのかどうか。やってもらうというんですけれども、今、室町東地区で減るから、この計画よりも削減できると言ったんですけれども、よく見てください。あんまり細かいことを言ったら恐縮なんですけれども、38ページのグリーン電力証書、A、B、C、Eは100万キロを契約することで6.8%ですよね。E地区は、35万キロを契約することで6.8%と。今のお答えにあった最初の答弁、それでも1,121トン増加するんだというんですけれども、それはあくまでも200万キロ購入するということが皆さん方の前提なんですよね。実際、提案者の事業のやつは、これでよく見てください。最初に、上のほうが100万キロだけど、下のほうは35万キロ契約することですよ。事業者の提案は、やってもらったとしても135万キロしか。だから、数字が合わないじゃないですか。あと65万キロはどうなるのか。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 今お尋ねの数字でございますけれども、事業者のほうで提案書が提出された時点では、ここにございますように、35万キロワットの契約をするということで進めてございました。その後、私ども、東京都ともいろいろご協議をさせていただいて、やはりA、B、C、D地区と同様に100万キロワットずつ購入していただくということになりまして、現在、この地区については200万キロワットとすることで東京都と協定を

結んでおります。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 じゃあ、この問題については、そういう話し合いが東京都というか、こういう提案をして、私たちが決めるわけですけれども、あくまでもこれは、この計画を見て、この特区提案がいいのかどうか、この審議会で決めるわけですけれども、今聞いて初めて、そういうご説明があって、CO₂の削減対策がこの程度あるんだというんですけれども、それは何か担保があるんですか。私が努力目標じゃないかと言ったんですけども、そうじゃなくて、はっきりこの提案の前提として義務づけられているんだと。法的にもとってはちょっと言い過ぎかもしれませんが、そういうことなのか、1点確認しておきたい。その点について。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 お尋ねのグリーン電力証書の購入でございますが、東京都と事業者とで協定を締結いたしておきまして、そこでこの200万キロワットを購入するというところで締結させていただいております。現在、購入につきましても、契約の手続を進めているというところでございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 そうすると、こちらの大手町一丁目6地区のほうには、この文書から見ると、これから努力するというか、これについてもきちっと、先ほど言いました300万キロワット購入するという協定があるんですね。その点を確認しておきます。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 大手町一丁目6地区におきましても、協定を締結して、電力を300万キロワット購入していただくことになってございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 それにしても、この2つの地区を合わせても、グリーン電力証書を購入して買ったとしても、明らかに、先ほどの説明があった1,121トン、この都市再生計画によってCO₂が増えるんですね。東京都は、これからマイナスにしていこうというんですけれども、明らかにこういう大規模建物が、特に容積率などが大幅にアップすることによって増加していくという点は大きな問題だと思うんですけれども、そのことが1つ。

もう一つは、大手町の森などの緑の創出、大変結構な、それはそれで必要なことであると思います。それでは、緑の創出に伴うCO₂の削減効果について伺いたいと思います。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 緑の創出、緑を植栽することによりましてCO₂の吸収をする量ということのお尋ねかと思いますが、これにつきましては、京都議定書の目標達成計画、これによるデータでございますけれども、これでは育成林や天然生林ということを対象にしておりまして、その中の、最も少ないといえますか、天然生林、この炭素の吸収をここにも想定してございますが、1平方メートル当たり換算いたしますと、年間で約0.33キログラム程度となっております。したがって、例えば、大手町の森の3,600平方メートルということになりますと、掛け算していただくと、年間1.2トン程度の吸収はあるということでございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 大手町の森の3,600平方メートルでも、CO₂の吸収する量は年間1.2トン程度だと。もちろん室町のほうは数字にもならない点だと思うんですけども、やはりCO₂の抑制効果としてはほんとうに微々たるものと言わざるを得ないと思うんです。ですから、合わせて1,121トン増加させ、緑の創出で、CO₂の面から言えば1.2トンですから、明らかに今の地球温暖化という面から見れば、問題ありと思います。

そこで、意見を言いますけれども、大手町一丁目6地区の容積率拡大による3万3,100平方メートルの床面積は、2,547平方メートルの利用権を得たのに等しいと。私、この2,547平方メートルの利用権というのがどのぐらいの価値というか、金額にするのかなということ、地元からもいろいろ、路線価とか聞きました。平成18年相続税路線価、永代通りと大名小路、北面道路の3方向の道路などのその借地権を90%勘案すると、地価上昇のもと、借地料にしても、450億円から500億円の価値になりますよということを教えてもらって、私も、やっぱり容積率のアップというのは大変な価値を生み出すんだなということに改めて感じたんですけども、これではというか、緑の森3,600平方メートルや、森を抜ける歩道とか地下通路など、評価すべき点もありますけれども、あまりにも開発者の利益に傾いているのではないかと。そういう点では、結論から言えば、大企業本位のまちづくりと言わざるを得ない。よって、2つの特区提案には反対を表明いたします。

以上です。

【鹿島議長】 ほかにいかがでございますでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

【鹿島議長】 ご質問、ご意見ございませんようでしたら、日程第1、議第6809号及び議第6810号、東京都市計画都市再生特別地区の案件につきまして、一括して採決いたします。

本案について賛成の方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

【鹿島議長】 ありがとうございます。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。

【鹿島議長】 次に、日程第2、議第6811号を議題に供します。野本幹事の説明を求めます。野本幹事。

【野本幹事】 議第6811号は、足立区における用途地域の変更の案件でございます。

「議案・資料」34ページ、そして、画面上の航空写真をご覧いただきたいと思います。

本地区は、東武伊勢崎線梅島駅の南西約200メートル、旧日光街道西側及び都市計画道路補助138号線に面する赤色の線で囲まれた区域でございます。本地区は、防災都市づくり推進計画に定める重点整備地域に位置し、補助138号線沿道では不燃化促進事業が進められております。

また、平成17年より、まちづくり協議会が開催され、地域のまちづくりの検討を進めてまいりました。このたび、合意形成が図れたことから、既に定められた地区計画を変更し、あわせて用途地域を変更するものでございます。

画面上の航空写真をご覧いただきたいと思います。参考として、足立区が決定する地区計画につきまして説明いたします。

地区計画の区域は、黄色の線で囲まれた約51.3ヘクタールでございます。

資料の43ページをご覧ください。用途地域を変更する幹線道路沿道地区では、幹線道路沿道としてふさわしい合理的な土地利用を誘導することとしております。

用途地域の変更でございます。地区計画の決定に合わせて、主な変更の内容は計画図の中ののところですけれども、変更前、工業の60、200を、変更後、準工の80、300とします。

以上の案件を平成19年5月25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。

以上です。

【鹿島議長】 幹事の説明が終了しました。

それでは、日程第2につきまして、ご質問、ご意見がございましたら、どうぞ。特にございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

【鹿島議長】 ご質問、ご意見がございませんようでしたら、日程第2、議第6811号、東京都市計画用途地域の案件につきまして採決いたします。

本案について賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【鹿島議長】 ありがとうございます。全員賛成と認めます。よって、本案は原案どおり決定されました。

【鹿島議長】 次に、日程第3、議第6812号から議第6815号を一括して議題に供します。野本幹事の説明を求めます。野本幹事。

【野本幹事】 議第6812号は、新宿六丁目西北地区地区計画の決定に関する案件について説明いたします。

「議案・資料」54ページをご覧ください。

本地区は、新宿副都心の東端、明治通りと職安通りの交差部に位置し、現在、都営地下鉄大江戸線に加え、平成20年度の開業を目指して東京メトロ副都心線の新駅の整備が進められております。

地区の現況でございますが、画面航空写真の青色の線の部分ですけれども、中心部にある日本テレビゴルフガーデン跡地を平成11年9月に都市再生機構が取得し、その後、地区住民を交えてまちづくりの方向性を議論してまいりました。

その結果、跡地及び跡地外周部を含めてまちづくりの方向性についての合意形成が図れたことから、本年3月に、東京都は本地区を「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく街並み再生地区として指定し、あわせて街並み再生方針を策定しました。今回は、この街並み再生方針の内容を地区計画として都市計画に位置づけるものです。

「議案・資料」の47ページをご覧ください。

今回、地区計画を定める区域の面積は約7.0ヘクタールです。地区計画の目標ですが、当地区では、拠点敷地と地区外周部が調和したまちづくりの実現等を目指すこととしていきます。

55ページをご覧ください。

区域を、拠点N地区、拠点S地区など4地区に区分しまして、地区整備計画を策定するものです。

48ページ及び56ページをご覧ください。

主要な公共施設について説明します。

土地利用転換後の新しい土地利用を支える基盤として、区画道路1号や歩道状空地を整備します。

「議案・資料」49、50ページをご覧ください。

建築物等に関する事項についてですが、容積率の最高限度については、拠点S地区で500%、拠点N地区については、今後、事業者の公募決定後に街並み再生方針にのっとり、改めて定める予定です。

高さの最高限度は120メートルとするほか、周辺にも配慮した壁面の位置の制限等を定めます。

本案件を平成19年5月25日から2週間、公衆の縦覧に供しましたけれども、意見書の提出はありませんでした。

次に、議第6813号です。東品川四丁目地区地区計画の変更に関する案件でございます。

「議案・資料」65ページをご覧ください。

本地区は、東京臨海高速鉄道品川シーサイド駅の周辺の約13.9ヘクタールの区域で、地区の東側は京浜運河に接しております。

資料66ページをご覧ください。

本地区は、日本たばこ産業の工場跡地を中心とした、工場、物流機能が立地する地域でありましたが、品川シーサイド駅の開設に伴い、駅前にふさわしい土地利用を図ることとして、平成10年3月に地区計画を決定いたしました。

地区のA及びB街区においては、平成16年度に市街地再開発事業が完了しております。今回の変更は、地区計画の目標等に基づき、D街区の3-1、3-3において、オフィス等の業務機能の導入を図るものです。

資料61ページをご覧ください。変更内容について説明します。

良好な市街地環境の形成を図るため、風俗営業等の建築物を制限するほか、商業地域内に建築できない建築物を制限します。

このほか、容積率の最高限度590%などを定めます。

なお、本件につきまして、平成19年5月25日から2週間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6814号でございます。大崎駅西口地区地区計画の変更に関する案件でございます。

資料77ページ、位置図をご覧ください。

本地区は、JR大崎駅西口に位置し、明電舎工場跡地やソニーテクノロジーセンターなどの大規模敷地を含む面積約9.1ヘクタールの区域でございます。

資料78ページをご覧ください。

本地区では、当初、平成14年度に地区計画を決定し、Eの東地区、Eの南地区及びA地区において事業を実施しております。

今回の変更は、D地区において、品川区における市街地再開発事業の都市計画決定にあわせて、地区計画の変更を行うものです。

資料79ページをご覧ください。

今回、地区整備計画を定めるD地区の面積は、約1.2ヘクタールです。D地区においては、地区計画の土地利用の方針において、業務、商業、居住機能等の整備を図ることとしております。

変更内容について説明します。

市街地再開発事業の具体化に合わせて、歩道状空地や区画街路、公園、広場状空地等について追加、変更するものでございます。

また、良好な市街地環境の形成を図るため、容積率の最高限度650%、建築物の高さの最高限度120メートルなどを定めます。

参考としまして、品川区における第一種市街地再開発事業の決定及び都市計画公園の変更について説明させていただきます。

資料81ページ、82ページをご覧ください。

市街地再開発事業の都市計画としまして、道路・公園の整備や約220戸の住宅供給などを定めております。

資料86ページ、87ページをご覧ください。

公園の変更につきまして、市街地再開発事業の具体化に合わせ、大崎西口公園約0.08ヘクタールを約0.15ヘクタールに変更いたします。

なお、本件につきまして、平成19年5月25日から2週間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6815号でございます。新宿六丁目地区地区計画の変更に関する案件でございます。

「議案・資料」97ページをご覧ください。

本地区は、葛飾区の北部、JR常磐線金町駅より約800メートルに位置する三菱製紙株式会社工場跡地を含む、面積約33.3ヘクタールの区域でございます。

資料98ページをご覧ください。

本地区は当初、平成17年11月に、道路、公園等の都市基盤整備とあわせ、住宅、商業、医療福祉等の多様な機能の導入を図ることとして、地区計画の方針を決定しております。

今回の変更は、複合B地区において、葛飾区高齢者福祉計画及び地区計画の目標等に基づき、医療福祉の機能の導入を図るもので、特別養護老人ホーム等の施設の整備をするものです。

資料99ページをご覧ください。変更内容について説明いたします。

今回、地区整備計画を定める区域は、複合B1地区、約0.3ヘクタールの区域です。地区施設としまして、地区の外周に緑地帯を位置づけます。

また、良好な市街地環境の形成を図るため、風俗営業等の建築物を制限するほか、第二種住居地域内に建築できない建築物を制限いたします。

このほか、容積率の最高限度300%、建築物等の高さの最高限度30メートルなどを定めます。

なお、本件につきまして、平成19年5月25日から2週間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。

以上です。

【鹿島議長】 幹事の説明が終了しました。

それでは、日程第3につきまして、ご質問、ご意見がございましたら、どうぞお願いいたします。

29番委員。

【松村委員】 まず、6812号の新宿六丁目西北地区ですが、この案は当初提案された計画より、地元住民の意向を若干入れたものとなって、一応、周辺住民との合意形成が

図られているので賛成ですが、賃貸住宅730戸は、一般庶民も入れるような住宅にしたいです。それから、拠点N地区、これから民間提案によるオフィスや事務所などの計画だそうですが、周辺環境を悪化させるような大規模開発にならないよう配慮することを要望しておきます。

次に、6813号、これについての意見だけ述べます。

大企業のオフィスビル建築計画のため、容積率をアップすることで、狭小敷地をさらに細分化し、高層ビルが建てられれば、運河沿いに壁をつくり、風の道をふさぐなど、周辺環境にも重大な影響を与えます。よって、反対です。

次に、6814号についても、意見だけ述べます。

これは、大崎西口地区ですけれども、区の土地を種地にした再開発計画ならば、もっと弱小権利者が住み続け、商売できるような、また、環境に配慮した計画にすべきですが、本計画は、公園の配置計画はあるものの、指定容積率を2倍以上引き上げ、土地の高度利用を専ら図り、周辺環境にも悪影響を与える大企業本位のまちづくりとなっており、賛成できません。

6815号は賛成です。

以上です。

【鹿島議長】 ほかにいかがでございましょう。

21番委員。

【吉田委員】 まず、大崎駅西口地区の地区計画についてお尋ねいたします。

いろいろ、今回も挙がってきております案件の中で、この大崎駅のところは、道路の形状あるいは街区の形状、こういうものが、ほかの案件に比べて、道路もぐにゃぐにゃした形のものが挙がってきているというか、そういう意味で、これはどうしてこういう計画になっているのかなど。いろいろなご苦労の中で、地元との合意形成を図った上で、こういう形になっていたんだとはもちろん推察いたしますが、道路というのは、一度敷きますと、なかなか形状というか、変えられないということを考えますと、開発に伴って、なるべく街区の整形化、あるいは道路の形状の整形化というか、そういうふうにしていくべきだろうと思いますが、どうしてこういう計画になっているのか、お尋ねいたします。

【鹿島議長】 野本幹事。

【野本幹事】 大崎駅西口地区は、土地利用転換に合わせた土地の高度利用を図るとともに、交通広場や歩行者ネットワークの形成などにより、魅力とにぎわいのある良好な都

市空間の形成を図ることとしております。

例えば、地区幹線4号でございますけれども、開発区域内の交通処理のみならず、周辺市街地の未整備道路を補完し、地区の利便性と防災性の向上を図る道路でございます。道路の線形は、地域の意向、あるいは既存道路の配置、市街地再開発事業の区域等を踏まえつつ、土地の有効活用と安全で円滑な交通処理を図る計画となっており、適切なものと考えております。

【鹿島議長】 21番委員。

【吉田委員】 ありがとうございます。ただいまは、適切というご説明がございました。もちろん、適切に機能している計画なんだろうと思いますけれども、例えば、今、言及されました地区幹線の4号、端切れのところ、公園1号として公園にしていच्छるとか、もちろんご努力もされているんですが、もう少し公園の部分を広げて、道路の形状をより真っすぐにして、知らない人もわかりやすい、見通しがきく、安全な通りやすい、あるいは防災性もあるような道路の敷き方、街区の形成というのが、もうちょっと野心的なというか、10年後、100年後に向けて努力をさらに続けていただきたいなど。

例えば、今回のD地区の区画道路2号というところにつきましても、広場状空地もあるようですが、ここの部分だけでも直線の部分を増やすとか、こういうご努力を、ここはこれでいろいろ合意形成できているんでしょうけれども、さまざまな計画において進めていただきたいと思うところであります。

そして、同じ観点から、新宿六丁目地区、ここについてもお伺いいたしたいんですけども、ここは、都市再生機構さんというところが、このプロジェクトの土地を全部買って、今、地権者が1人になっている。そして、新しい計画を立てていくというところであります。

大崎のように、たくさんの地権者がおられて、合意形成は難しいというところではなく、もう少し自由に計画が立てられるところであるわけでございます。そして、この周辺を見ますと、周辺は直線状の碁盤の目の街並みが周囲を囲っているという中で、ぱっとここの再開発のエリアだけがくると丸い道路があって、区画割りをつくっている。これ、素人的に考えますと、周辺の道路の延長線上にというか、短冊状、あるいは碁盤目というか、そういう街区を形成していくといいのではないかなと素人的には思うわけですが、どういう経緯でこういう計画になったのか、お伺いいたします。

【鹿島議長】 野本幹事。

【野本幹事】 新宿六丁目地区は、大規模工場跡地において、道路等の都市基盤整備とあわせ、住宅、商業、医療福祉等の機能の導入により、良好な複合市街地の形成を図ることとしております。

地区幹線道路や主要区画道路は、開発に伴う交通を適切かつ安全に処理するとともに、近隣地域の利便性の向上等を図ることを目的とした道路でございます。道路の線形については、敷地の有効利用、あるいは周辺市街地との連携、既存の道路との接続などを考慮した計画となっております、適切なものと考えております。

【鹿島議長】 21番委員。

【吉田委員】 ありがとうございます。こちら、適切な計画と、もちろんそういうことなんでしょうと思いますけれども、重ねて、やはり道路というのは、先ほども申し上げたとおり、一度敷くと、いわば未来永劫、なかなか敷き直しというのはきかない。そして、また、別の部分が再開発するということになって、街区に不都合が生じるようなこともないように、つぶしの効くというか、将来、計画の変更、あるいは当初の予想を超えたような都市機能の集積とか、そういうことがあった場合には、いろいろとつぶしのきく計画にさせていただく必要があるんじゃないかなと。部分均衡的に、与えられたエリアの中で最大限の効果を考えると、現在つくっていただいているようなこういう計画になるのかもしれませんが、そういう部分均衡的な観点より、東京全体の、あるいは周辺も含めたネットワーク形成ということも含めた観点からは、やはり都計道だけでなく、区画道路についても、周辺との接続とか、そういうことを考えていただくと、やっぱりもうちょっと街区は違った形にさせていただける可能性があるのではないかと、こういうふうにも思うわけでございます。

そういうことも含めて、別に今回、反対は致しませんけれども、今後の計画に当たっては、街区の整形化、あるいは道路のネットワークを、例えば、直線でも曲線でも結構ですけども、このエリアの中だけではなくて、周りとの接合等もよくよくわかりやすいものにしていただきたいということを重ねて要望を申し上げます。

【鹿島議長】 ありがとうございます。

ほかにいかがでございましょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

【鹿島議長】 ほかに、ご質問、ご意見ございませんようでしたら、日程第3につきましては、適宜、分割して採決をいたします。

初めに、議第6812号、東京都市計画地区計画の案件につきまして採決をいたします。
本案について賛成の方は挙手を願います。

{ 賛成者挙手 }

【鹿島議長】 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6813号、東京都市計画地区計画の案件につきまして採決をいたします。
本案について賛成の方は挙手を願います。

{ 賛成者挙手 }

【鹿島議長】 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6814号、東京都市計画地区計画の案件につきまして採決いたします。
本案について賛成の方は挙手を願います。

{ 賛成者挙手 }

【鹿島議長】 ありがとうございます。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6815号、東京都市計画地区計画の案件につきまして採決いたします。
本案について賛成の方は挙手を願います。

{ 賛成者挙手 }

【鹿島議長】 ありがとうございます。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。

【鹿島議長】 次に、日程第4、議第6816号を議題に供します。

升幹事の説明を求めます。升幹事。

【升幹事】 議第6816号は、東京都市計画道路幹線街路補助線街路第123号線の変更に関する案件でございます。

資料は、お手元の薄茶色表紙の「議案・資料」101ページから107ページでございます。

102ページの位置図をご覧ください。また、地区の航空写真を画面に写しておりますので、あわせてご覧ください。

港区港南地域は、明治以降、昭和にかけて埋め立てられ、港湾流通機能を中心として、都市の発展を支えてまいりましたが、近年における人口の都心回帰を背景に、土地利用転換が急速に進展している地域でございます。

港区まちづくりマスタープランでは、本地域において、新しい商業・業務機能や文化交流機能及び都市型住宅の誘導を推進しており、居住人口の増加に対応したまちづくりを行うこととしております。

本件は、港南地域の人口増に対応した公共公益施設の整備を行うと同時に、防災機能の向上を図ることを目的に都市計画の変更を行うものでございます。

次に、都市計画の変更内容についてご説明いたします。

「議案・資料」１０１ページ及び１０３ページをご覧ください。

補助第１２３号線は、港区港南四丁目を起点とし、港区港南一丁目を終点とする延長約１,５４０メートル、幅員２５メートルの路線であり、品川駅港南口付近には約１万４,０００平方メートルの交通広場が計画されております。

今回は、港区が港南四丁目に取得した大規模公有地を活用し、補助第１２３号線の線形を一部変更することで、街区の整形化を図り、本地域の人口増に対応した学校施設の整備・拡充を行うものでございます。これにより、地域の防災拠点である港南緑水公園へのアクセス性も改善することとなります。

なお、補助第１２３号線の整備及び街区の整形化につきましては、港区が施行する土地区画整理事業で実施される予定でございます。

また、今回の変更にあわせて、補助第１２３号線の車線数を４車線と決定いたします。

次に、本案件に関連する港南四丁目地区地区計画についてご説明いたします。この地区計画は、港区決定の案件でございます。

「議案・資料」１０４ページから１０７ページをご覧ください。

地区計画及び地区整備計画を定める区域は、約５.１ヘクタールで、地区施設として、区画道路１号と歩行者通路を定めることとしております。

また、建築物の用途の制限や壁面の位置の制限などを定めております。

最後に、意見書の要旨についてご説明いたします。

黄緑色の表紙の「議案・資料別冊(２)」 「意見書の要旨」の１ページから２ページをご覧ください。

補助第１２３号線の計画案を、平成１９年５月２５日から２週間縦覧に供したところ、合計１３通の意見書の提出がございました。

その内訳は、賛成に関するものが１０名の方から９通、反対意見に関するものが、３名、１団体から計４通となっております。

主な意見といたしましては、まず、賛成意見に関するものとして、「道路線形が直線化され、緑水公園へのアクセスが改善される」、「線形変更により、学校の環境がよくなる」などの意見が出されております。

反対意見に関するものとして、「児童数の増加は一過性のものであり、線形変更により多額の費用をかけることはむだである」、「道路線形の変更により、バス利用及び車の出入りが不便となる」などの意見が出されております。

これらの意見に対する都の見解は資料にも記載しておりますが、主なものといたしまして、「補助123号線の線形を一部変更することで、街区の整形化を図り、本地域の人口増に対応した学校施設等の整備・拡充を行うものである。また、これにより、地域の防災拠点である港南緑水公園へのアクセス性も改善される」、「バス停や沿道からの出入りについては、事業実施段階で交通管理者等と協議を行い、適切な位置への確保に努めていく」などがございます。

以上で説明を終わらせていただきます。

【鹿島議長】 幹事の説明が終了いたしました。

それでは、日程第4につきまして、ご質問、ご意見がございましたら、どうぞ。

21番委員。

【吉田委員】 この補助第123号について、幾つかお伺いいたします。

これ、既に完成されて供用されている道路を直線的な形状の道路に変更すると。また、これに伴って街区が整形されるという内容でございます。

東京において、既に完成している道路を直線的に変更して作りかえるという事例はなかなか少ないように思いますけれども、私は、先ほどの案件でも申し上げたとおり、これは大変喜ばしく認識しているんですが、直線道路に変更するというを都としてどのように評価しているのかお伺いいたします。

【鹿島議長】 升幹事。

【升幹事】 今回の都市計画変更に関する地域につきましては、港区まちづくりマスタープランにおきまして、新しい商業・業務機能や文化交流機能及び都市型住宅の誘導を推進することとしており、居住人口の増加に対応したまちづくりを行うとしております。

本件は、ただいま画面に示しております国有地、これを港区が取得いたしましたが、都市計画道路補助第123号線で分断されておりますため、街区を整形化することによりまして、人口増に対応した学校施設の整備・拡充を図ることを目的に都市計画変更を行うも

のでございます。

具体的には、港区が施行する土地区画整理事業によりまして、既存の学校敷地、補助第123号線及び取得した国有地で土地の交換分合、いわゆる換地を行いまして、敷地の集約化を図るとともに、道路の再配置を行うものでございます。これにより、道路で分断されていた街区が整形化され、土地の有効活用が図れるものでございます。

このように、今回の都市計画変更は、土地の交換分合と直線的な道路への再配置によりまして、地域の課題に対応したまちづくりに大きく寄与するものだと考えております。

【鹿島議長】 21番委員。

【吉田委員】 ありがとうございます。

今回の変更区間が既に供用されているようでありますので、沿線には住宅や事務所などが立地して、今、土地利用が実際に図られているところでございます。この変更にあたって、特に沿道の住民の方々の理解・協力が不可欠だろうと思います。特にこの変更で、道路に面さなくなる方とか、また、将来、自分の土地の建て替え等を行うときに支障を来すというようなこともあり得るのかも含めて、沿道の方々が変更について、どう受けとめているのか、反対、賛成、先ほど、意見書の要旨がございましたけれども、特に沿道関係でお伺いしたいと思います。

【鹿島議長】 升幹事。

【升幹事】 お手元の「議案・資料」107ページをご覧ください。

今回の都市計画道路の変更と時期を合わせまして、港区が当該地域に移築計画を決定することとしております。107ページの図面は、港区が決定する港南四丁目地区地区計画の計画図でございます。今回の都市計画変更によりまして、補助第123号線から外れる道路の一部、図の中央部分、斜線で表示してある範囲につきまして、この地区計画で区画道路に位置づけ、道路法上の道路がそのまま残ることとなるため、実態上の道路としての利用や将来の建て替えの観点から、特段の支障は生じません。

また、学校敷地の西側で、補助第123号線に面しなくなる方々の意向についてのお尋ねでございますが、港区が本年3月20日と21日の2日間、地元説明会を開催し、説明を行いました。特に反対の意見を出された方はおられないと聞いてございます。

【鹿島議長】 21番委員。

【吉田委員】 ありがとうございます。重ねて申し上げますが、曲がっていた形状、湾曲していた形状の道路を直線的にして、街区を整形させるということが、地元の方々にも

同意をいただいて行われる、ほんとうにすばらしいことだと思います。

都市100年の計というのを考えれば、こういう街区、道路というものがきちんと整然とあるというのは、都市のポテンシャルを大きく引き上げるという観点で、短期的に、若干お困りになる一部の方がいるとしても、東京全体の利益というものを考えると、ぜひ押し進めていただかなければいけない、このようにも考える次第でございます。

港区のように財政力のあるところがやるからこそ住みやすい、また、ほかのところだと住みにくいというような予算制約もあるのかもしれませんが、ぜひ、こういう案件があちこち東京でどんどん重視をしていって進めていただきたいと、このようにお願いする次第でございます。

先ほども申し上げましたが、例えば、道は曲がっていても味があるんだとか、都市の魅力の一部だというような考え方ももちろんございます。しかし、東京の場合は特に、曲がっている道が多過ぎて、味が多過ぎてか、何の味がするのかわからない。結局、まずいというような状況になっておりますので、やはりもうちょっと薄味なというか、すっきりした街区形成、交通網、そういうことをぜひお考えいただきたい。委員会でもちょっと触れましたけれども、イスラム圏で、昔の市街地のメディナと言われるところは、人が2人すれ違うぐらい細い道で、袋小路で曲がりくねった毛細血管のような道が続いていて、真っすぐな道なんか全くないというところが逆に都市遺産となって、世界遺産として指定される。一種の美しさもあるわけでございますけれども、現代の地震国でもあります日本で、防災性とか、あるいは都市の国際競争力を上げていく、こういう観点から見ても、やはり今回の港南四丁目のような道路、あるいは街区の形成ということをより強く関心を持って進めていただきたいというお願いをいたしまして、質問を終わります。

【鹿島議長】 ありがとうございます。

ほかにいかがでございますでしょうか。

18番委員、どうぞ。

【きたしろ委員】 この案件に関して、意見だけ述べさせていただきます。

港区港南地域における人口増加に対応して、道路線形を見直し、街区の整形化を図ることにより、学校施設等の整備・拡充を目的とするものであり、本変更案のとおり進めていくべきものと考えております。

しかしながら、先ほど説明にあったように、道路線形の変更により、交差点の位置が変わり、バス利用や車の出入りなどが不便となるという意見書も提出されているところです。

今後、道路整備を進めていく上では、これらの方々への配慮も重要であると思います。道路の取りつけ位置が変わるため、交差点も移設されることはやむを得ないと考えておりますけれども、海岸通りという交通量の多い道路だけに、安全確保のために、車の出入りなど、現在の機能を可能な限り確保できるよう、事業実施段階で、東京都の意見にも入っておりますけれども、交通管理者など、関係機関と調整することを要望して、本案件に対する意見とさせていただきます。

【鹿島議長】 ほかにご質問、ご意見がございませんようでしたら、日程第4、議第6816号、東京都市計画道路の案件につきまして採決いたします。

本案について賛成の方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

【鹿島議長】 ありがとうございます。全員賛成と認めます。よって、本案は原案どおり決定されました。

【鹿島議長】 次に、日程第5、議第6817号から議第6819号を一括して議題に供します。座間民間開発担当部長の説明を求めます。座間部長。

【座間部長】 議第6817号、北品川五丁目第1地区第一種市街地再開発事業の決定、議第6818号、北品川五丁目地区地区計画の決定及び議第6819号、都市再生特別地区の変更について説明いたします。

お手元の資料では、「議案・資料集」109ページから131ページ及び薄緑色の表紙の「都市計画（素案）の提案」、北品川五丁目第1地区でございます。

画面に、大崎副都心北品川五丁目地区の航空写真を示しております。

北品川五丁目地区は、大崎駅の北東約200メートルの目黒川沿いに位置しておりまして、現況は、住宅、事務所、工場等が混在し、一部に工場跡地等の低未利用地が散在してございます。

また、地区内の道路は大半が幅員6メートル未満の道路でございまして、交通ネットワークの充実・強化が求められている地区でございます。

本案件は、北品川五丁目地区におきまして、業務、商業、文化、居住などの複合的機能を備えた中核拠点の形成、及び緑豊かな魅力とにぎわいのある良好な都市空間の形成を図ることを目的として、第一種市街地再開発事業、地区計画及び都市再生特別地区を決定するものでございます。

まず、議第6817号、北品川五丁目第1地区第一種市街地再開発事業について説明いたします。

「議案・資料集」109ページから115ページでございます。

施行地区は、112ページ、計画図1に1点鎖線で示しております約3.6ヘクタールの区域でございます。

113ページ、計画図2をご覧ください。施行区域内に整備される公共施設は、幅員16メートルの地区幹線道路と区画道路及びB街区南にございます公園でございます。

また、街区の配置は、地区幹線道路を中心に、A街区からE街区の5街区に区分してございます。

建築物の整備ですが、109ページ中段と画面をあわせてご覧いただきたいと思っております。

高層建築物といたしまして、A1街区に143メートルの事務所棟、A2街区に75メートルの住宅棟、C1街区に100メートルの事務所棟、D街区に143メートルの住宅棟を整備いたします。

中層建築物といたしまして、B街区に10メートルの地域コミュニティ施設、C2街区に30メートルの作業所棟、E街区に20メートルの商業棟を整備いたします。

各街区の建築物の延べ面積につきましては、109ページにそれぞれ記載のとおりでございます。

110ページをお開きください。

建築敷地の整備でございますが、歩道状空地及び広場状空地を確保して緑化することによりまして、屋上緑化と合わせて緑被率約30%の緑を創出するとともに、目黒川を軸とした風の道を確保いたします。

また、大崎駅とA1街区を結ぶ歩行者デッキを整備し、安全で快適な歩行者動線を確保いたします。

また、都心居住に資します住宅建設の目標といたしまして、約800戸の住宅を建設する予定でございます。

114ページをお開きください。

計画図3でございますが、建築物の高さの限度図でございまして、各街区の高さの最高限度、並びに壁面の位置の制限範囲を示してございます。

115ページの参考図には、地区幹線道路や歩行者デッキのイメージパースを示してございます。

次に、議第6818号、北品川五丁目地区地区計画について説明いたします。

「議案・資料集」117ページから124ページになります。

まず、121ページの位置図及び122ページの計画図1をご覧ください。

地区計画の区域は、市街地再開発事業の施行区域を含む約5.4ヘクタールの区域でございます。

118ページ、119ページ及び123ページの計画図2をあわせてご覧いただきたいと思っております。

主要な公共施設といたしまして、地区の中央に環状6号線と補助15号線、通称、八ツ山通りでございますが、こちらを結ぶ地区幹線道路を設置するとともに、良好な歩行者ネットワークを形成する歩道状空地を設置いたします。

また、地区施設といたしまして、区画道路、公園、緑地、歩道状空地等を配置いたします。

建築物等の用途の制限につきましては、120ページの上段、壁面の位置の制限等につきましては、120ページの中段及び124ページ、計画図3にお示ししておりますので、ご参照ください。

続きまして、議第6819号、都市再生特別地区について説明いたします。

本年3月に、愛知産業株式会社ほか4法人より、都市計画（素案）の提案がございました。薄緑色表紙の「都市計画（素案）の提案」をあわせてご覧いただきたいと思っております。

この提案内容が、地域整備方針に適合し、周辺環境への配慮や改善、都市基盤との均衡が図られ、周辺地域のおおむねの同意も得られているものと判断いたしましたので、今回、都市再生特別地区を変更するものでございます。

都市再生特別地区の変更につきましては、「議案・資料集」125ページから131ページにお示ししてございます。

127ページの計画図1をご覧ください。都市再生特別地区の区域は、市街地再開発事業の施行区域と重なります約3.6ヘクタールでございます。

128ページの計画図2をご覧ください。

A1地区からE地区における建築物の高さの最高限度と壁面の位置の制限範囲を示しております。

125ページをご覧ください。

容積率の最高限度につきましては、都市再生への地域貢献や計画の内容等を評価した容

積率をA1地区からE地区に配分し、A1地区の10分の110(1,100%)から、E地区の10分の40(400%)まで、各地区の容積率の最高限度を定めております。

129ページの別添図1をご覧ください。

地域貢献といたしまして、区域北側の斜線部の地区幹線道路の整備、あわせまして、区域南側の目黒川を横断いたします歩行者デッキを整備いたします。

また、130ページの別添図2には、整備する合流改善施設といたしまして、導水管の経路と貯留槽の位置を示してございます。

131ページの参考図は施設配置のイメージでございまして、都市再生の貢献項目を示してございます。

この施設といたしましては、地区幹線道路の整備や合流改善施設のほかに、C1棟に産業支援交流施設、C2棟にものづくり産業施設などを整備することとしております。

これらの3案件につきまして、5月25日から6月8日までの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。

説明は以上でございます。

【鹿島議長】 担当部長の説明が終了いたしました。

それでは、日程第5につきまして、ご質問、ご意見がございましたら、どうぞ。

21番委員、どうぞ。

【吉田委員】 この案件につきましても、日程第1の大手町一丁目とか室町地区と同じように、緑地率が、約2%が約30%へ大きく向上するという内容であります。そして、さらに地域貢献も、たくさんの方が考えられているということで歓迎させていただきます。

そして、さらに、本地区では、風環境の調査として、ビル建設による風害について検討していて、加えて、風の道、クールスポット形成についても検討しているということで、高く評価したいと思います。

ドイツなどでは、既に風の道というものを考慮したまちづくりを本格的に進めているということを聞いております。また、日本でも、東京でも、計画の段階から、風の道を検討したまちづくりというものを、ここだけでなく進めていくべきだと考えます。

そこで、今後、風の道を考慮して、都市計画の検討を進める必要があると考えますが、所見を伺います。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 風の道につきましては、都は既に、10年後の東京においても、海からの風を市街地へ呼び込むなど、その働きに着目し、大崎、品川などの計画の中でも検討対象としているところでございます。

今後、大規模な土地利用転換を要する計画などにおきまして、地域特性を踏まえながら研究してまいりたいと存じます。

以上です。

【鹿島議長】 よろしゅうございますか。

29番委員、どうぞ。

【松村委員】 この案件では、区が最大の権利者でありながら、なぜ、民間提案の特区申請なのか。

【座間部長】 当地区におきましては、平成9年に準備組合が結成されまして、市街地再開発事業を行うこととして、地元、区を含め話し合いを進めてきたものでございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 じゃあ、聞きますけれども、この区域の最大の権利者は区じゃないんですか。

【鹿島議長】 座間部長。

【座間部長】 当地区におきまして、品川区の所有の土地でございますけれども、約3,800平方メートルございまして、最大の地権者でございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 だから、その開発で特区申請を行ったわけですけども、特区というのは民間提案ですよ。何か、どうもなじまないというか、わからないんですけども、どうして区も入った、そういう団体がというか、特区というのは民間提案なんでしょ。区が最大の地権者だから、その関係を教えてほしいと言っているんです。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 北品川五丁目第1地区における都市再生特別地区の民間提案でございますが、これには地元の品川区は入ってございません。民間の方々の提案ということでお受けいたしているところでございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 私、不勉強かもしれませんが、そういうのはあり得るんですか。例えば、区の膨大な公園や土地があって、そこで民間の権利者があって、その土地も含め

て特区提案をすると。区は関係ないということは、どういう関係になっているのか、特区提案との法律の関係と、最大の権利者が区でありながら、なぜ前面に出てこないというか、民間提案を我々がここで審議してオーケーを出すとか、その関係がわかりません。もう少しはっきり整理して言ってください。

【瀧本参事】 この北品川五丁目第1地区を含めまして、都市再生特別地区の提案でございますけれども、都市再生特別法によりまして、地区内の3分の2以上の同意をもって提案を受けるといってございまして、この地区につきましては、区を除いて、その要件を満たしております、民間の方々の提案ということでございます。

なお、区においては、提案者には入っておりませんが、その提案につきましては同意をしているということでございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 じゃあ、一体という意味で、含めて、しかし、法的には民間提案だと。たまたま、たまたまというか、3分の2で提案できると。区は3分の1以上じゃないということなので、民間提案が区の土地を含めて提案できると、そういう理解で次に進みたいんですけれども、いいですか。

【鹿島議長】 瀧本参事。

【瀧本参事】 先ほど申し上げましたように、区も同意をいたしてございますので、同意者のカウントの中には、当然区も入っているということでございます。提案自体は、民間の方々が行ったというものでございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 ちょっと理解しがたいんですけれども、先に進みます。

とにかく、区も一体のものだと。ただ、法律の建前は、あくまでも民間提案に基づくものだというから、こういう形をとっているというんですけれども、そこが住民にとっても非常にわかりにくいんですよね。

そこで、この提案による御殿山小学校への日影の影響はどうなるのか。私も現地に行って、御殿山小学校の校舎や校庭の配置を見てきましたが、事業者提案の33ページ、日影図が出ていますので、これは小さいので、もっと拡大していただければわかるんですけれども、要するに、143メートルが2つと100メートルの高層ビルが建つわけですけれども、その真裏側に御殿山小学校があるわけです。この日影図を見てもわかるとおり、校舎は、朝8時から午後4時まで全く日が当たらない状況になるのではないかと思います。

れども、どうなのでしょう。

【鹿島議長】 座間部長。

【座間部長】 御殿山小学校に対しまして日影の影響でございますけれども、本再開発事業に対しまして、品川区の教育委員会から、本地区の北東端にございます御殿山小学校のグラウンドに、午前中、日陰を落とさないようにという要望がございました。

この御殿山小学校のグラウンドにつきましては、再開発事業地区、ここでいいますD街区のほぼ真東にございまして、建築計画に当たりましては、施行地区内の外縁部に空地、ここでは広場2号になっておりますけれども、これらを配置いたしましたり、E街区がございしますが、E街区の建築物の高さを抑えるなどの配慮をしております。

この結果、午後は数時間の日陰を落としますけれども、午前中、日陰の影響はないという計画としてございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 今、校庭については、午前中、日陰にならないようにということですが、私が今聞いたのは校舎なんですね。校舎は、朝8時から午後4時まで、全く日陰になるという点はどうなんですか。区の教育委員会は、校舎はしょうがないというか、そういう考えなんですか。今、私、区の教育委員会が云々じゃなくて、校舎がそうなるんじゃないですか、そういう計画なんじゃないですかと聞いたんです。

【鹿島議長】 座間部長。

【座間部長】 御殿山の小学校につきましては、今、品川区におきまして、建て替えの計画を検討していると聞いておりますので、この事業に合わせた計画を策定すると考えております。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 改築計画があるということですが、これ、ほぼ真南に143メートルと、39階ですよ。さらに、その前面に、また同じように143メートル。その真ん中に100メートルという点では、学校からは、どういう改築計画を考えているかわかりませんが、いずれにしても相当な、日陰もそうですし、南の景観が、あそこ、私もよく見ていますが、あそこに143メートル、100メートルと建ったら、やはり景観が遮られるんです。ちょうど真南なんですね。至近距離ですから、圧迫感も相当なものですよ。私、こんな計画が許されるのかという感を強くしたんですけれども、そういう景観とか圧迫感については、ことさら、そういう谷間だから、谷間になってもしょうがない

ということになるのでしょうか。

【鹿島議長】 座間部長。

【座間部長】 御殿山小学校の改築につきましては、先ほど申し上げたとおり、この再開発事業に合わせて学校を改築しまして、現行の校舎の位置を大幅に変更することによって、校舎への日陰の影響を最小限に食いとめることができるということで、区から聞いております。

また、圧迫感につきましては、今回、教育委員会からの特段の要望はございませんけれども、先ほどご説明いたしましたように、超高層部分を、敷地から約15メートル以上離すなど、圧迫感を与えないような計画としてございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 改築計画で、地元の品川区議会でいろいろやりとりした委員会や、区の都計審の質疑のやりとりも全部見させていただきましたけれども、校庭は、ずらして計画して、さっき言ったみたいに、午前中は日陰を落とさない工夫が何とかできるかもしれないけれども、校舎はどう移しても日陰になるということが、どうやら結論というか、そういうやりとりしか答えとして出てこないんですね。

しかも、改築といっても、教育委員会さえ答えられないというか、どういう計画、まだ具体的じゃないというんですね。具体化されてないんですよ。ただ、改築計画はあると。だから、後でも触れますけれども、民間の近隣住民に対する、学校関係者が心配する声が多い数出ているんですけれども、それに対しても明確に民間事業者は、区と一体でありながらも、民間業者の提案だからというので民間業者が一生懸命説明して、やっぱり住民は納得できないというか。しかも、それが議会の委員会の質疑でも、改築計画は考えているけれども、どういう改築計画になるかは具体的じゃないというようなことが、私、わかりました。

そこでお聞きしたいのは、学校の改築計画があるというけれども、民間の建築計画が先にあって、その影響を避けるために、特に学校施設ですね。どういうふうに持っていったらいいとか、今後、民間がもう既に決めて建てた高層ビルの影響をどう少なくするかというような考え方ですね。今後、具体化というようなことは、私、あまり聞いたことがないし、ほんとうに本末転倒じゃないかと思うんですけれども、これは品川区という地元区の計画や考え方だと思うんですけれども、それを受けて、私たちは審議して決めるんですから、やっぱりしっかりそこら辺のところは明らかにしてもらわないと決められないと思

うんですけれども。だから、本来違うんじゃないかと。公共施設があるんだと。先にその計画ができて、ちゃんと具体化されて、住民も区民も安心して、それに影響ないように民間の開発計画を決めるというのが本来のあり方だと私は思うんですけれども、その点についてはいかがでしょう。

【鹿島議長】 座間部長。

【座間部長】 民間の都市再生の計画と地元区の小学校の改築計画が必ずしも時期的に一致するわけではございませんので……。

【松村委員】 うん？ ちょっと今……。

【座間部長】 先ほども答弁いたしましたけれども、品川区といたしましては、この事業計画、再生事業に合わせて学校の改築をいたしますということでございまして、当時、品川区議会、あるいは文教委員会、建設委員会にもご報告をして了解を得ていると聞いております。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 今の答弁はちょっと置いておきます。必ずしも了解を得ていると、私は、すべての資料を見て、そういう理解できておりませんけれども、いずれにしても、これ、区が最大の権利者で、そこに入っているならば、学校施設という、ほんとうにこれから永久に残るといふか、子供たちを教育する大事な現場ですよ。それと一体的に整備するというんですから、学校の改築計画をきちっとして、それを待って、それにいかに影響が少ないような民間提案のやるかということなをなぜ待てないんですか。私は結局、ここに特区の問題があると思うんですよ。出されたら、それを受け付けなきゃいけない。そして、期限が決められている。だから、民間提案が最優先。しかも、一定の6カ月以内に結論を出さなきゃいけないという、だれが責任持って、将来ほんとうに禍根を残さないような形なのかというのは、なってないんです。そこが私は、特区の一番問題だと思うんです。ただ、容積率だけはほんとうに積み上げると。だから、こういう大変な超高層が現実には建てられるようになるんだけど、後でその影響をどうやって少なくするかというのは、やっぱり違うと思うんです。

この地域も、長年、関係者が、ほんとうに中小の町工場といいますが、それらしきがやっている。そういうところでまたそういうのを集積して、なるべく残そうとか、この間、地元も含めていろいろ積み上げてきていることもよくわかりますけれども、しかし、今度、特区だからといって、そういう期限の中に入れ込んでやるところに相当無理が出てくるん

じゃないかと思うんです。学校の改築計画を待ってからでもいいと思います。それは意見だけ言っておきます。

もう一つは、先ほど、周辺住民というか、大方の合意がとれているというご説明もありましたけれども、周辺住民の合意状況というのはどうなんでしょうか。もう一回正確にお答えいただきたいと思います。

【鹿島議長】 座間部長。

【座間部長】 先ほども少し触れましたけれども、当地区におきましては、平成9年から準備組合が結成されております。この準備組合の中では、この地区について、再開発事業を行うということを前提に話し合いが進められてきております。現在、この地区内の地権者が45名おられますが、そのうちの38名、84%の方がこの計画に合意されていると聞いております。

周辺の住民の方につきましては、先ほど、説明の中で申し上げましたけれども、都市計画案の縦覧を2週間行っておりましたが、周辺の住民の方からの意見は特段ございませんでした。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 もう一回ちょっと正確に。私、いろんな議事録を読んだら、関係権利者ですか、地権者、198名と。つまり、土地所有者と借地人、普通、これが関係権利者というので、借家人は除いているんですけれども、それが198名という。品川区の都市計画審議会ですらそういう数字が出ているんですけれども、今の45名というのと相当乖離があるので、もう一回、土地所有者、借地人、いわゆる区内の関係権利者、それが何人、借家人が何人、そのうち準備組合から提案した、会議というか、まだ準備組合ですか、その参加人数、参加率をお答えいただきたいと思います。

【鹿島議長】 座間部長。

【座間部長】 現在、借家人につきましては120名おられます。この借家人に対しましては、先ほど、建物の権利者を通じまして、この事業について話をしてございますけれども、特段の反対があるとは聞いてございません。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 だから、私は議事録を読んだら、さっき言った、土地所有者、借地人、それが関係権利者というんですけれども、それが何名なんですかというの。さっき、45名と、私の聞き違いがなければ、そういう。

【鹿島議長】 座間部長。

【座間部長】 先ほど申しましたのは、権利者が45名、地権者、土地をお持ちの方が45名、借家人の方が120名ですので、合計165名となります。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 もう一回訂正というか、引き続き、きちっとした答弁があるのかどうか分かりませんが、もう一回言いますと、所有者と所有権者と借地人を関係権利者というのが、私は従来からそういう認識なんです。それが関係権利者なんです。それを分けてもいいですけども、何人と。それから、借家人が今、120人と。そして、準備組合への参加者は何名、どのぐらいの割合かと。何度も聞くようですけども、それに答えていただければ。

【鹿島議長】 座間部長。

【座間部長】 大変申しわけありませんでした。

土地所有者の方が41名、借地権者の方が4名、借家権者が約125名でございます。そのうち、組合に参加されている方が、土地所有者が35名、借地権者が3名、合計38名でございます。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 もう一回、後で確かめてください。私は議事録を読んだら、関係権利者として198名という話があったんです。そうすると、どうもおかしいですね。これは、借家人も、区の答弁の関係権利者に入れているということでしょうか。そして、今、120人と言ったので、125名ですね。私も、借家人が125名というふうに書いてあるんですけども、先ほど、120人と言ったのが、125名でいいわけですね。じゃあ、準備組合というのは、借家人といっても、そこでご商売をやったり、事務所を開いたりとか、長年やったりする方がいるわけですね。そのの方々には、近隣の説明会が初めて1回あって、そこに参加して、ほんとうにびっくりして、自分たちはどうなるんだろうと。今まで、平成9年、ここからずっと積み上げてやってきたというけれども、やってきたのは、41名の土地所有者と4名の借地人者、45名中38名が準備組合に入っていると。借家人といっても、今言ったみたく、従来から仕事をやったり商売をやったりとかいう方がいるんですね。そして、この2月に初めて1回、こういう計画だと、特区提案を民間でするんだということを聞いて、ほんとうに今びっくりされているのと、そこに出た多くの学校関係者や近隣の方々、もう既に私、そこを見たら、ほんとうに頑張って、民間でも

きれいにというか、マンションとか建て直したりとか、だから、地形が悪いんですよ。既にそういう開発を地元でも一生懸命やって、中には、工場をきちっと建物をつくって、そこでやっていらっしゃる方々なんかも、多くの努力があるんですよ。そういう中で、新たに開発をやって住んでいる方々なんかも、一体この計画は何だということでの多くの意見も出されていて、1回、2日間やった近隣説明会には359名参加し、多くの反対、疑問の意見が出されたと聞いております。

2月末の1回の近隣説明会以降、今日の都市計画審議会の提案に至るまで、さらに説明会をやっていらっしゃるのでしょうか。これだけの疑問や意見や、さらに説明会を開いてくれという意見が多数出されていて、先ほど言いました、小学校に対する日影問題など重大な懸念が出されて、そこは何も、私、日本共産党所属ですけれども、共産党の品川区の議員だけじゃなくて、超党派、すべての会派から、もっと住民に丁寧に説明すべきじゃないかとか、学校はどうなっているのかというような意見が議会にも出されていると思いますけれども、今の点、幾つか言いましたけれども、1回の2月末の近隣説明会以降、そういうもとで今日に至るまで、説明会が近隣住民に対して開かれているのでしょうか。

【鹿島議長】 座間部長。

【座間部長】 ただいまお話にございましたように、準備組合といたしましては、今年の2月9日と10日、2日間、説明会を開催しております。その後、そのご意見を踏まえまして、準備組合と品川区、東京都も含めて、3月29日に地区計画の内容等について説明会を開いております。

【鹿島議長】 29番委員。

【松村委員】 的確に答えてくれないんですけれども、その説明会というのは地権者なんですよ。3月29日に開いたのは、関係権利者でしょ。私も議事録を見たら、3月29日、近隣住民じゃないですよ。近隣住民は2月末にやって、もう開かないよというような地元の区の態度じゃないのでしょうか。そういうままで今日を迎えていると思うんですけれども、もうこういう時期で、時間をとってやれないですね。必要最小限にとどめますけれども、結論をとにかく言います。やはり近隣住民の合意形成ばかりか、説明も十分ではありません。ましてや、学校施設や周辺環境に与える影響が極めて大きいわけです。結局、一部の、事務局に入っているのだからスーパーゼネコンでしょ。これが完全に主導してやっているんですよ。そういう一部、巨大企業やゼネコンの開発に税金を投入して、もともとから住んでいる住民や企業を立ち退かせる大企業本位のまちづくりであり、反対いたし

ます。

以上です。

【鹿島議長】 ほかにいかがでございましょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

【鹿島議長】 ご質問、ご意見がございませんようでしたら、日程第5、議第6817号から議第6819号、東京都市計画第一種市街地再開発事業、東京都市計画地区計画及び東京都市計画都市再生特別地区の案件につきまして、一括して採決いたします。

本案について賛成の方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

【鹿島議長】 ありがとうございます。賛成多数と認めます。よって、本案は原案どおり決定をされました。

【鹿島議長】 日程第6、議第6820号を議題に供します。升幹事の説明を求めます。升幹事。

【升幹事】 議第6820号は、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の案件でございます。(仮称)「ユーフ新木場エコロジーセンター」の建築に関するものでございます。

建築基準法第51条では、廃棄物処理施設は、都市計画において、その敷地の位置が決定しているものであるか、または、ただし書きで特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合において建築することができるということになっております。

当該施設は、このただし書きの規定に基づきまして、本審議会に付議し、東京都が許可するものでございます。

お手元の薄茶色表紙の「議案・資料」135ページから139ページをご覧くださいと思います。

計画地は、江東区の南東部、東京地下鉄有楽町線新木場駅の南東約1.1キロメートル、荒川の西側に位置しております。

計画地周辺の土地利用状況につきましては、画面の航空写真をご覧くださいと思います。計画地の用途地域は、工業専用地域でございます。

事業主体でございます株式会社ユーフは、昭和62年に産業廃棄物の収集・運搬業を開

始し、平成6年より産業廃棄物中間処分業の許可を受けて、埼玉県所沢市内で廃プラスチック、がれき類、木くず等の破碎を行っております。

本件は、都内の建築工事現場などで発生いたしました廃プラスチック、がれき類などを破碎する施設でございます。

処理能力はそれぞれ、1日当たり廃プラスチックの破碎が約35トン、がれき類の破碎が約570トンでございます。破碎された廃プラスチックは、発電施設のボイラーで使用する燃料及び再生プラスチック製品の原料として、がれき類は、再生砕石として路盤材等に再利用いたします。

「議案・資料」の138ページをご覧いただきたいと思っております。

施設は、建築面積880平方メートル、敷地面積1,513平方メートルでございます。

なお、施設の稼働に伴う周辺地域の生活環境に及ぼす影響につきましては、事前に環境局に出された報告書によりますと、生活環境への影響は少ないと予測されております。

以上で説明を終わります。

【鹿島議長】 幹事の説明が終了いたしました。

それでは、日程第6につきまして、ご質問、ご意見がございましたらどうぞ。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

【鹿島議長】 ご質問、ご意見がございませんようでしたら、日程第6、議第6820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の案件につきまして採決いたします。

本案について賛成の方は挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

【鹿島議長】 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。

【鹿島議長】 以上をもちまして、本日の議事はすべて終了いたしました。委員の皆様方には、長時間、ご熱心にご審議をいただきまして、まことにありがとうございました。

なお、議事録には、私のほか、波多野委員にもご署名をお願いしたいと存じます。どうぞ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3時45分閉会

本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。

