

午後 1 時 3 0 分開会

【事務局（新井都市計画課長）】 まだお見えになられていない委員の方がいらっしゃいますが、定刻となりましたので、ただいまから第 2 0 1 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、24名の委員にご出席を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。

では、お手元に第 2 0 1 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、配付資料のご確認をお願いいたします。

初めに、「議案一覧表」がございます。

次に、薄茶色の冊子で「議案・資料」。

次に、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」。

次に、クリーム色の表紙の「議案・資料 別冊 意見書の要旨」。

次に、桜色の表紙、A4縦の冊子、「議案・資料〔別冊〕 都市計画提案に係る都市計画の素案」。

次に、青色の表紙の「議案・資料 別冊 都市計画提案に係る意見書の要旨」。

次に、藤色のA4縦の冊子、「資料〔別冊〕」の「都市計画（素案）の提案 大手町地区（B-3街区）」。

次に、だいたい色のA4縦の冊子、「資料〔別冊〕 都市計画（素案）の提案 渋谷駅地区」。

次に、若草色のA4縦の冊子、「資料〔別冊〕 都市計画（素案）の提案 渋谷三丁目2-1地区」。

最後に、灰色のA3横の冊子、「資料〔別冊〕 渋谷駅周辺の再整備に伴う都市計画の概要について」でございます。

本日お配りいたしました資料は以上でございます。よろしいでしょうか。

続きまして、本日の日程についてでございますけれども、日程第1、議第7113号から7115号まで、及び日程第2、議第7116号から7119号までにつきましては議決案件、日程第3、議第7120号につきましては意見聴取事項ということで、お願いいたします。

それでは、近藤会長、よろしくをお願いいたします。

【近藤議長】 委員の皆様方には、本日ご多忙のところ、ご出席いただきまして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11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、お手元に配付しております「傍聴にあたっての注意事項」を厳守されるようお願いいたします。

次に、委員の異動につきまして、ご報告いたします。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ページをお開き願います。そちらに委員の異動報告を記載してございます。

今回新しく委員になられました3名の方を、議席の番号順にご紹介申し上げます。

議席番号2番、財務省関東財務局長、坂本正喜委員でございますが、本日は、ご都合により代理の方に出席いただいております。

次に、議席番号19番、青梅市長、竹内俊夫委員でございます。

【竹内委員】 よろしく申し上げます。

【近藤議長】 次に、議席番号20番、三鷹市議会議長、伊藤俊明委員でございます。本日は、ご都合により代理の方に出席いただいております。

なお、各委員の議席につきましては、当審議会運営規則第4条に基づきまして、2ページに記載しております委員名簿の議席番号のとおりといたしますので、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、議事の進行等につきましてご協力お願い申し上げます。

説明の幹事さんに申し上げます。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、ご協力をお願い申し上げます。なお、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。

---

【近藤議長】 それでは、初めに日程第1といたしまして、議第7113号から議第7115号までを一括して議題に供したいと思っております。

小野景観・プロジェクト担当部長の説明をお願いいたします。

【小野景観・プロジェクト担当部長】 日程第1、議第7113号の都市再生特別地区、大手町地区の変更につきまして、ご説明いたします。

資料は、お手元の薄茶色表紙「議案・資料」7ページから27ページまででございます。あわせて、藤色表紙「都市計画（素案）の提案 大手町地区（B-3街区）」もご参照ください。

今回の変更は、都市再生機構から昨年12月に提出された都市再生特別措置法に基づく都市計画の提案を踏まえたものでございます。

モニター画面をご覧ください。都における特定都市再生緊急整備地域の指定状況でございます。本地区は、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。

地域整備方針では、国際競争力の向上に資する先進的なビジネス支援機能の導入促進などが目標に掲げられております。

薄茶色表紙の「議案・資料」の18ページ、位置図とあわせてモニター画面をご覧ください。

計画地は、既に都市再生特別地区が決定されている大手町地区約16.2ヘクタールのうち、Bゾーンの一部であり、北側に首都高速4号新宿線が近接し、西側に大名小路が接する面積約2.4ヘクタールの区域を、B-3街区として変更の提案があったものでございます。

モニター画面は、地区の航空写真を示しております。計画地は、地下鉄丸ノ内線、半蔵門線の大手町駅に隣接しているほか、地下鉄東西線、千代田線の手町駅に近接しております。

本地区を含む大手町、丸の内、有楽町地区は、東京の活力を牽引し、日本経済の国際競争力の一層の向上を図るため、公共と民間が協力・協調してまちづくりを進めていくという理念のもと、平成12年に大手町・丸の内・有楽町地区まちづくりガイドラインを定め、まちづくりを進めております。今回の都市計画の提案も、このガイドライン等に沿い、都や区との調整を経ましてなされたものでございます。

薄茶色表紙「議案・資料」の26ページとあわせて、モニター画面をご覧ください。都市再生の貢献でございます。

国内インターネット回線と海外との結節点に直結する高速性・安定性・安全性に優れた

インターネットデータセンターを整備することにより、情報通信機能の強化を図ります。また、国内最高水準の通信環境を生かしたカンファレンスを整備し、大手町地区の国際的なビジネスセンター機能を強化いたします。

地域冷暖房施設のサブプラントを設置し、新たに隣接街区と導管を接続することで、大手町地区全体の導管のループ化を図ります。これにより、災害時に導管の一部が仮に分断した場合でも、別系統からの熱の融通が可能となります。さらに、コジェネレーションシステムや非常用発電機を導入し、業務継続機能の強化を図ります。また、一時待機施設や備蓄倉庫の整備などの帰宅困難者対策に取り組みます。

このほか、敷地の南西側に地下鉄大手町駅の改札口を新たに設置し、地下鉄と地上を結ぶ立体的な都市広場を整備しますとともに、敷地の北東側から日本橋川を渡る人道橋を整備いたします。さらに、都市広場と人道橋を接続するセントラルプロムナードを建物内に配置することで、大手町地区と神田・日本橋地区をつなぐ回遊性の高い歩行者ネットワークを実現いたします。

これらの提案につきましては、当地域の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判断しております。

薄茶色表紙「議案・資料」の10ページと24ページをご覧ください。都市計画の主な内容としまして、容積率の最高限度を1,570%とし、うち40%以上を情報通信基盤、国際カンファレンスなどいたします。高さの最高限度は、高層部Aを180メートル、高層部Bを170メートル、低層部Aを65メートルなどいたします。

薄茶色表紙「議案・資料」の27ページとあわせまして、モニター画面をご覧ください。完成予想図でございます。

なお、本案件につきましては、平成25年2月18日から2週間、公衆の縦覧に供しましたが、意見書の提出はございませんでした。

続きまして、議第7114号及び議第7115号、渋谷駅周辺の都市再生特別地区の変更に係る案件を一括してご説明いたします。

灰色表紙の「渋谷駅周辺の再整備に伴う都市計画の概要について」を中心にご説明いたします。お手元の薄茶色表紙「議案・資料」は29ページから104ページまでとなります。また、だいたい色の表紙「都市計画（素案）の提案 渋谷駅地区」と、若草色の表紙「都市計画（素案）の提案 渋谷三丁目21地区」もあわせてご参照ください。

モニター画面をご覧ください。都における特定都市再生緊急整備地域の指定状況でござ

います。

今回、都市再生特別地区を定める渋谷駅地区及び渋谷三丁目21地区は、特定都市再生緊急整備地域である渋谷駅周辺地域内に位置しております。

地域整備方針では、渋谷駅の機能更新と周辺都市基盤の再編を契機に、魅力ある商業、業務、文化・交流機能の充実を図るとともに、次世代による先進的な生活文化等の情報発信拠点を形成することが掲げられております。

モニター画面をあわせまして、灰色表紙の「資料〔別冊〕 渋谷駅周辺の再整備に伴う都市計画の概要について」の1ページ、「位置図及び整備の考え方」をご覧ください。

渋谷駅地区は、渋谷駅を中心に東西の駅前広場や東急プラザ、その周辺を含む約4.9ヘクタールの区域であり、駅街区と道玄坂街区で構成されております。

渋谷三丁目21地区は、東急東横線の地下化によって生じた鉄道敷等の跡地と周辺市街地を含む約1.0ヘクタールの区域でございます。

渋谷駅地区につきましては、東京急行電鉄株式会社、東日本旅客鉄道株式会社、東京地下鉄株式会社、道玄坂一丁目駅前地区市街地再開発準備組合理事長ほか4名から、渋谷三丁目21地区につきましては東京急行電鉄株式会社から、本年1月に提出された都市再生特別措置法に基づく都市計画の提案の内容を踏まえ、都市計画の変更を行うものでございます。

渋谷駅は、8つの路線の鉄道が結節し、1日約300万人が利用する大規模ターミナル駅でございますが、明治・大正時代からの鉄道の乗り入れ等に合わせ順次増改築を重ね現在に至っているため、乗りかえ経路が複雑でわかりにくく、バリアフリー施設の整備が不十分であり、さらに、歩行者広場の不足等による歩行者とバスの錯綜など、安全性・利便性の面で多くの課題を抱えております。また、駅の周辺は谷地形となっている上に、鉄道、幹線道路などによりまちが分断されていることから、歩行者ネットワークが脆弱で、細街路や老朽建物が多といった課題も抱えております。

こうした課題を解決するためには、鉄道改良にあわせまして駅前広場等と周辺市街地を一体的に再編整備し、渋谷駅とその周辺の安全性や利便性を抜本的に改善する必要があります。このため、平成18年10月には、学識経験者、鉄道事業者を含む開発事業者、国土交通省、渋谷区、東京都で構成するまちづくり検討会を設立し、渋谷駅周辺の開発について検討を重ねてまいりました。また、これらの検討を受け、平成24年10月に渋谷区が「渋谷駅中心地区基盤整備方針」を策定するなど、公民協調によるまちづくりを進め

てまいりました。今回の都市計画提案は、これまでの検討や基盤整備方針等に基づいてなされたものでございます。

「資料〔別冊〕」の2ページとモニター画面をご覧ください。恐れ入りますが、「資料〔別冊〕」、灰色のA3判でございますが、この2ページをご確認ください。「渋谷駅周辺の現状と将来のイメージ」でございます。左側が現状、右側が計画でございます。右側の計画のピンク色で示した部分が駅前広場、だいたい色が歩行者デッキとなります。

同じく、「資料〔別冊〕」の3ページとモニター画面をご覧ください。「鉄道事業者等による鉄道改良の取組」でございます。本年3月16日に、東横線の地下化による副都心線との相互乗り入れが開始されております。この東横線の地下化によって生じる空間を活用しますとともに、銀座線ホームを東側に移設し、現在350メートル離れておりますJR山手線と埼京線を並列化することで、乗りかえ利便性の向上を図ります。また、JR南口改札や東西自由通路の整備などにより、地域の分断を解消し、利便性の向上を図ります。

「資料〔別冊〕」、次の4ページ、モニター画面をご覧ください。「駅前広場等の整備」でございます。渋谷駅では、土地区画整理事業により、東西の駅前広場や自由通路の整備を実施するほか、国土交通省が国道246号線の拡幅工事などを実施いたします。さらに、民間が都市再生貢献としまして敷地の一部を立体的な交通広場として整備し、歩行者と自動車の動線を分離することで、駅前広場の機能を拡充し、安全性や利便性の向上を図ります。また、自由通路の拡幅とあわせて歩行者空間を大幅に拡充し、東西駅前広場の連続性・一体性を向上いたします。

次の5ページ目をお開きください。また、あわせてモニター画面をご覧ください。民間が都市再生貢献として取り組みます歩行者デッキとアーバンコアの整備でございます。JR・地下鉄駅などと周辺市街地を結ぶ歩行者デッキや縦の動線であるアーバンコアを整備し、多層にわたる歩行者ネットワークを形成することで、東西方向の分断等を解消し、回遊性、鉄道施設等の乗りかえ利便性の向上を図ります。

恐れ入りますが、薄茶色表紙の「議案・資料」にお戻りいただきまして36ページ、あわせてモニター画面をご覧ください。「議案・資料」の36ページになります。渋谷駅地区における都市再生への貢献でございます。

都市基盤の整備に加え、音楽、ファッション、映像等のクリエイティブコンテンツ産業の成長を高めるための国際交流施設や、産業進出支援施設などを整備しますとともに、国内外から観光客を誘引する情報発信や観光支援の機能を導入いたします。

さらに、コジェネレーションシステムや非常用発電機の整備により電力の自立化を図るとともに、帰宅困難者対策として一時滞在施設や備蓄倉庫を整備いたします。このほか、地域冷暖房施設の導入や設備の高効率化、大規模な壁面緑化を行うなど、環境負荷低減に取り組めます。

薄茶色表紙「議案・資料」の88ページとモニター画面をご覧ください。88ページになります。渋谷三丁目21地区における都市再生への貢献でございます。

駅地区と同様、都市基盤の整備に加え、クリエイターを育成するためのさまざまな施設を整備しますとともに、電力の自立化や帰宅困難者対策など、防災機能の強化を図ります。このほか、渋谷川を再生し、水流の復活と緑豊かな水辺空間の創出による潤いのある都市環境の形成を図るとともに、地域冷暖房施設の導入等により環境負荷の低減に取り組むこととしております。これらの提案につきましては、当地域の整備方針に沿うものであり、かつ、都市再生効果が高いと判断しております。

また、鉄道改良や公共施設整備を含め、渋谷駅周辺の開発の事業完了は平成39年度の予定であり、工事が長期間にわたることから、工事期間を含め、まちの魅力の向上や防災・防犯対策などを行うことを目的に、開発事業者、道路管理者がエリアマネジメントを実施する予定でございます。今後、エリアマネジメントの具体化をさらに図りますとともに、都市計画提案されましたコンテンツ産業の成長を高めるための各種の施設などが将来においてもその機能が適切に確保されるように、十分調整して実現を図ってまいります。

恐れ入りますが、A3の灰色表紙の「資料〔別冊〕」6ページにお戻りください。A3の灰色の資料でございます。6ページとあわせてモニター画面をご覧ください。参考としまして、渋谷区決定の関連都市計画の概要についてご説明いたします。

資料左側は「地区計画、市街地再開発事業の決定及び変更」でございます。渋谷駅地区地区計画につきましては、都市基盤の整備・拡充に伴い、区域面積約4.3ヘクタールを4.6ヘクタールに変更し、新たに地区施設等を定めます。また、道玄坂一丁目地区地区計画約7.2ヘクタール、渋谷三丁目地区地区計画約17.4ヘクタールにつきまして、地域の目標や方針、地区施設等を決定いたします。また、道玄坂一丁目駅前地区第一種市街地再開発事業約0.6ヘクタールを、土地の高度利用を図るため決定いたします。

資料の右側は「交通広場、道路、駐車場の決定及び変更」でございます。あずき色で囲まれた区域約1,300平方メートルにつきまして、民間の敷地内にバスターミナルを整備することから、都市計画交通広場（渋谷駅道玄坂一丁目広場）の立体的な範囲等を定め

ます。また、西口広場と道路線形の改良を図るため、都市計画道路（渋谷区画街路第2号線）の区域を変更いたします。駅街区と道玄坂街区の区域の一部に、移動制約者と荷さばきのための駐車場、約0.95ヘクタールを都市計画駐車場として決定いたします。

続きまして、7ページとモニター画面をご覧ください。「都市再生特別地区の概要」でございます。渋谷区決定の都市計画とあわせて、渋谷駅地区約4.9ヘクタール、渋谷三丁目21地区約1.0ヘクタールの区域に、都市再生特別地区を定めます。渋谷駅地区駅街区では、容積率の最高限度を1,560%、高さの最高限度を、高層部230メートル、中層部80メートル、65メートル、低層部35メートルと定めます。渋谷駅地区道玄坂街区では、容積率の最高限度を1,400%、高さの最高限度を120メートルと定めます。渋谷三丁目21地区では、容積率の最高限度を1,350%、高さの最高限度を、高層部180メートル、中層部55メートル、低層部42メートル等と定めます。

なお、本案件につきましては、平成25年2月18日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、渋谷駅地区が2名1団体から反対意見3通、渋谷三丁目21地区は1団体から反対意見1通の意見書が、それぞれ提出されております。

恐れ入ります、クリーム色の表紙「議案・資料」の別冊、「意見書の要旨」1ページ目から7ページとなります。クリーム色の表紙でございます。

渋谷駅地区に対する意見のうち、主なものをご説明いたします。

1、都市計画に関する反対意見でございます。

まず、(1)バスターミナルについてでございます。西口広場や東口広場のほとんどはバス発着所と化し、ハチ公広場ですら人のための領域が奪われている。バスターミナルとしての機能と人のための地上の広場としての機能が両立する計画に見直すべきというものでございまして、これに対する都の見解は、本計画では、老朽化した駅舎を含めた鉄道改良や駅前広場の整備と一体的に民間の開発を進めることで、民有地の一部を立体的な交通広場として整備し、駅前広場全体の面積を現状の約2万3,400平方メートルから約3万2,800平方メートルへと拡充する。あわせて、バスターミナルの再編やタクシー乗降場の地下化を図り、歩車分離された安全で利便性の高い駅前広場とするとともに、歩行者滞留空間の面積を約2,700平方メートルから約9,100平方メートルに拡充する。さらに、東西駅前広場をつなぐ北側・南側東西通路の幅員の拡充や、通路の勾配を解消することで東西駅前広場の連続性・一体性を向上する。こうしたことで、駅前広場の機能拡充を図ることとしているというものでございます。



次に、(2) 4階スカイウェイの段差についてでございます。昨年の地元調整協議会を最後に地元との協議の場が持たれないまま、審議の途中で、段差がつく案が都市計画提案の一部とされてしまった。4階スカイウェイができれば、交通弱者にとって東西に水平に移動ができ、駅付近の地上の混雑を避ける、わかりやすい動線となる。災害時には電気設備を使わずに移動できること等、いろいろな利点が考えられる。ぜひ4階で水平に移動できるようにしてもらいたい。事業者として、既存のマークシティの建物になるべく手をつけずに済むよう考えた提案と思われるが、既存テナントに支障がなく、現井の頭・JR線通路の屋上を4階レベルで水平にスカイウェイとして利用できるように見えるというものでございまして、これに対する都の見解は、渋谷駅周辺は、谷地形や鉄道・幹線道路などによりまちが分断され、駅と周辺市街地を結ぶ歩行者ネットワークが脆弱であること等が課題となっている。このため、「渋谷駅中心地域の整備に関する調整協議会」における地元との調整や、マークシティを含む既存施設への接続の条件などを踏まえ、渋谷区が策定した「渋谷駅中心地区基盤整備方針」に基づき、JRや地下鉄駅などと周辺市街地を結ぶ歩行者デッキや縦の動線であるアーバンコアを整備し、多層にわたる歩行者ネットワークを形成することで、地域の分断を改善し、回遊性や鉄道乗りかえ利便性の向上を図ることとしている。4階レベルに整備する東西スカイデッキについては、東口スカイデッキは、駅街区内の4階広場から渋谷ヒカリエまでをつなぐことで、宮益坂上方面への歩行者ネットワークを形成し、西口スカイデッキも同様に、4階広場から渋谷マークシティ3階までをバリアフリーにつなぐことで、道玄坂上方面への広域的な歩行者ネットワークを形成するものである。なお、渋谷駅周辺の開発における災害時の高齢者・障害者等の避難経路等の詳細については、事業者が渋谷区とも調整・協議し、今後、建築計画の具体化に合わせ、適切に確保できる計画としていくというものでございます。

次に、渋谷三丁目21地区に対する意見のうち、主なものをご説明いたします。6ページをご覧ください。

#### 1、都市計画に関する意見でございます。

(1) 渋谷三丁目21地区はターミナル駅群の外側に位置し、本地区が交通結節機能を持つものであるとは考えがたい。また、既に明治通りを中心に立体的な歩行者ネットワークが存在しており、交通結節点機能の強化の意味はない。本地区において交通結節点機能の強化を図る必要性はなく、本計画は、その必要性に名を借りた商業施設のためのものである。

(2) 現在の人の流れは、本地区と並走する明治通りに既にでき上がっており、活気あふれる商店街が形成されている。本計画は、既存の商店街の衰退を招くことは必定であり、東急の新施設のための計画と言わざるを得ないので、低層部B部分は本計画に必要なはないというものでございまして、これらに対する都の見解は、渋谷駅はホームやコンコースが複層にわたるなど乗りかえ動線が複雑で、駅周辺は、谷地形や鉄道・幹線道路などによりまちが分断され、駅と周辺市街地を結ぶ歩行者ネットワークが脆弱であることなどが課題となっている。このため、地元の商店街や町会からの意見などを踏まえて渋谷区が策定した「渋谷駅中心地区基盤整備方針」に基づき、本計画では、明治通り沿いの低層部B部分の敷地を活用して、東急東横線・東京メトロ副都心線と歩行者デッキとをつなぐ縦の動線であるアーバンコアを整備するとともに、国道246号線横断デッキや、新たに整備されるJR南口改札と周辺地域をつなぐ歩行者デッキを整備する。これにより、駅と周辺市街地を結ぶ歩行者ネットワークを形成し、スムーズな鉄道アクセスや乗りかえ利便性を向上するとともに、渋谷駅南側への人の流れを生み出すことで、地域のにぎわいの連続性の強化を図るものであるというものでございます。

次に、(3)本計画では「渋谷川の再生と緑豊かな水辺空間の創出」が掲げられているが、その実態は、川面を今以上にコンクリート構造物で覆い、そこに広場を構築して本地区の商業施設への玄関口的なものを演出している。さらに、本地区外の下流で放流している水を本地区の中心部まで引き込み放水する計画は、渋谷川の再生とは正反対で、本地区の商業施設を彩るための安っぽい演出にほかならない。計画は渋谷川とその自然の破壊以外のなにものでもないというものでございまして、これに対する都の見解は、本地区付近の渋谷川は水量が少なく、川沿いに建物が密集し水辺に近づける空間がないなど、環境や景観面などでの課題があり、地域資源である渋谷川が活かされていない状況にある。このため、学識経験者や都、区、周辺住民等で構成する協議会を設置し、渋谷川的环境整備について検討を進めてきた。本計画は、協議会の検討を踏まえ、清流復活水を活用し渋谷川の水流を復活させるとともに、渋谷川と一体となったにぎわい広場、緑豊かな護岸や親水空間、遊歩道の整備などを行うもので、良好な水辺環境やにぎわい空間の創出により渋谷川の再生を図るものであるというものでございます。

日程第1につきましては以上でございます。

【近藤議長】 ありがとうございます。

日程第1につきましては、ご質問、ご意見ございましたら、お願いいたします。

特段、ご質問、ご意見がないようでございますので、日程第1の議第7113号から第7115号、東京都市計画都市再生特別地区の案件について、一括して採決いたしたいと思っております。

賛成の方は挙手をお願いいたします。

[ 賛成者挙手 ]

【近藤議長】 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。

---

【近藤議長】 次に、日程第2、議第7116号から第7119号まで、一括して議題に供したいと思っております。

永島幹事、説明をお願いいたします。

【永島幹事】 日程第2、議第7116号は、赤坂九丁目地区地区計画に関する案件です。薄茶色表紙の「議案・資料」は105ページからとなります。

112ページの位置図とあわせまして、モニターの航空写真をご覧ください。本地区は、都営大江戸線六本木駅及び東京メトロ千代田線乃木坂駅に近接する、面積約10.2ヘクタールの区域です。

平成13年に最初の地区計画を決定し、現在、東京ミッドタウンと檜町公園が整備されております。今回、東京ミッドタウンの北側にあるC地区、面積約0.8ヘクタールにおける開発計画の具体化に伴い、地区計画の区域を拡大し、地区整備計画を定めるため、地区計画を変更します。

地元港区では、東京ミッドタウンの地区整備計画を定めた平成15年以前より、檜町地区街づくり構想の策定や、まちづくり懇談会の開催など、東京ミッドタウンと当地区の一体的なまちづくりを目指した取り組みを進めてきました。当地区では現在、老朽化した木造家屋が密集しておりますが、道路幅が狭く建て替えが進まないことや、赤坂通りと東京ミッドタウンとの高低差が13メートルありバリアフリー動線が確保されていないこと、急傾斜地崩壊危険箇所として公表されている斜面地に接しているなどの課題がございます。今回、これまでの区の取り組みなどにより、良好なオープンスペースによる快適な都市環境の創出や都市型住宅の整備など、東京ミッドタウンと一体となった魅力ある複合市街地の実現に向けたまちづくりについて地権者の合意が形成され、当地区の再開発の計画が具体化したものです。

続きまして、地区計画の内容でございます。105ページから108ページの計画書とあわせて、モニターの計画図をご覧ください。

地区計画の区域は、C地区を追加した、面積約10.9ヘクタールに変更します。

東京ミッドタウンの開発にあわせて整備された歩行者専用道路2号と接する急傾斜地崩壊危険箇所を、今回、C地区の開発にあわせて、東京ミッドタウンの公共空地につながる安全で緑豊かな空地として整備し、防災上の課題を解消します。

主要な公共施設としては、歩行者専用道路3号と、バリアフリー動線として歩行者通路4号を定め、既に整備されている歩行者専用道路2号とあわせて、赤坂通りと東京ミッドタウン、六本木通りを有効に連絡する歩行者ネットワークの拡充を図ります。また、現在、道路を挟んで分散している児童遊園は、今回、1つに集約し再整備するとともに、新たに設ける公共空地2号については、児童遊園と一体な利用ができるように整備することで、地域の憩いの空間となるオープンスペースを創出いたします。

建築物等に関する事項としては、建築物等の用途の制限や容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限などを定めます。

参考として、港区決定の第一種市街地再開発事業について説明を申し上げます。117ページから118ページまでとあわせて、モニターの計画図をご覧ください。

事業区域の面積は、C地区の地区整備計画区域と同じく約0.8ヘクタールです。

本事業では、老朽化した木造家屋の密集を解消するため建物を共同化し、児童遊園などの空地を整備することにより、地域の防災性向上を図る計画としています。また、歩行者専用道路緩衝帯としての緑地の再整備や、東京ミッドタウンにつながる歩行者動線としての歩行者専用道路3号を位置づけます。

120ページとあわせてモニターのイメージパースをご覧ください。本事業において、定住人口を確保するため、約330戸の住宅を計画しております。また、低層階は、多様化している子育てニーズに対応できる子育て支援施設や、高齢者が住みなれた地域で安心して住み続けられるための高齢者福祉施設等の公益施設を導入することを、地元港区で検討しております。

なお、以上の案件を、平成25年2月18日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、意見書の提出が6名1団体から7通ございました。その内訳は、賛成意見に関するものが4名から4通、反対意見に関するものが2名から2通、その他の意見に関するものが1団体から1通でございます。

「議案・資料 別冊」、クリーム色表紙の「意見書の要旨」 8ページをご覧ください。

まず、賛成意見の都市計画に関する意見のうち、主な意見の概要としましては、(1) 地区内に住んでいるが、火事や地震などの災害について非常に不安を持っている。道路も狭く、消防車や救急車が入ってこれない。また、周辺は崖に囲まれており、地盤が低いため、地震時には崩れてくる不安もある。そのため、今回の開発により建物の安全化が図られ、赤坂と六本木の高低差が解消することで高齢者の通行が楽になることは地域にとってもよいことだと思うという意見や、(3) この地域は児童遊園の緑や桜など緑豊かな地域でもあり、児童遊園が再整備されることやがけ地が安全できれいになる計画となっていることも望ましいとの意見が出されております。

これらに対する都の見解の概要は、本地区計画案では、地区内の公共空地は、集約して再整備する桑田記念児童遊園と一体的に利用できるよう配慮し、地域の憩いの空間として整備するとともに、急傾斜地となっている歩行者専用道路緩衝帯は、地域の安全性の確保を図るため緩傾斜化し、地域の緑化空間として再整備することとしている。また、地形の高低差を解消する歩行者のバリアフリー経路として、昇降機を併設する歩行者通路を設けることとしているというものであります。

次に、「意見書の要旨」 10ページをご覧ください。

反対意見のその他の意見のうち、主な意見の概要としましては、(1) 当初から一体の地区計画であったならば、今回新設されるビル単体で周辺地域の日照の影響を評価するのではなく、既存のミッドタウンのビル群とあわせ一体として再評価するべきである。また、基準を満たしている場合であっても、日照時間に対する影響は累積的なものとなるため、周辺地域に対する相応の配慮や対策が必要となる。こうした点を明らかにし、周辺住民に説明し、理解を得た上でなければ事業化すべきではないとの意見が出されております。

これに対する都の見解は、ミッドタウンビル群と本地区で予定されている建物とは建設時が異なるため、それぞれで日照の影響を検証することで基準を満たしている。計画案では、赤坂通り沿いに集約して再整備する桑田記念児童遊園をあわせて公共空地を整備し、街区公園相当のオープンスペースを確保することで、北側にある赤坂小学校や市街地への日照の影響について配慮しているというものです。

日程第2、議第7116号につきましては以上でございます。

続きまして、議第7117号から議第7119号までを一括して説明申し上げます。

新宿区、渋谷区、港区にまたがる神宮外苑地区における地区計画の決定並びに都市計画

公園及び都市計画道路の変更の案件でございます。薄茶色表紙の「議案・資料」は121ページからとなります。

まず、128ページの位置図とあわせて、モニターをご覧ください。本地区は、新宿区、渋谷区、港区の3区にまたがり、JR千駄ヶ谷駅、JR信濃町駅、地下鉄の国立競技場、外苑前、青山一丁目の各駅に近接する、面積約64.3ヘクタールの区域で、明治神宮外苑とその周辺を含む区域です。大正期に整備された明治神宮外苑を基盤として、象徴的な都市景観と苑内の樹林による豊かな自然環境を有するとともに、1964年開催の東京オリンピックのメイン会場となった国立霞ヶ丘競技場を初めとした、日本を代表するスポーツ施設が多く集積している地区です。

モニターの航空写真をご覧ください。

2020年の東京計画では、本地区は、大規模スポーツ施設を中心としたさまざまな施設が集積するスポーツクラスターとして、集客力の高い、にぎわいあふれるエリアを目指すとしています。本地区は、新宿区の新宿区都市マスタープランにおいて、国立競技場や神宮球場など、スポーツ拠点を生かしたまちの活性化を図ることとされており、また、渋谷区の渋谷区都市計画マスタープラン2000、港区の港区まちづくりマスタープランでは、大規模緑地及び絵画館イチョウ並木の景観の保全や、青山通り沿道の魅力の維持・向上を図ることが位置づけられています。

今回、国立霞ヶ丘競技場建て替えの取り組みが本格化したことを契機に、神宮外苑地区一帯を再整備して、ここに集積している日本を代表するスポーツ施設を更新し、世界的競技大会の開催が可能となるスポーツのメッカを形成するとともに、歴史的な都市景観や緑地環境を保全することを目的に、今回、神宮外苑地区約64.3ヘクタールの区域において新たに地区計画を定め、あわせて都市計画公園と都市計画道路を変更します。

121ページから127ページの計画書とあわせてモニターの計画図をご覧ください。

まず、地区計画の内容について説明を申し上げます。

地区計画の目標及び方針では、地区を大きくA地区とB地区に分け、A地区では、国立霞ヶ丘競技場の建て替えを契機として、既存のスポーツ施設や関連施設等の更新とあわせて、公園、広場等の再編整備を行い、世界に誇れる我が国のスポーツの拠点を形成します。あわせて、青山通り沿道などでは、優良な民間開発を誘導し、業務、商業、文化、交流など、地区の魅力や活力の増進に資するにぎわい施設の導入を図ります。また、B地区は、聖徳記念絵画館や神宮外苑イチョウ並木を中心とした歴史的な都市景観や緑地環境を保全

し、より魅力的で利用しやすい地区を目指します。

これらの目標や方針に基づき、主要な公共施設や地区施設として、多くの来場者の安全で快適な滞留空間となる広場1号及び2号と、安全な歩行者空間を確保するため、歩道状空地1号から6号及び歩行者通路を定めます。また、イチョウ並木から絵画館にかけて首都東京の象徴的な歴史的景観を今後とも保全していくため、緑道1号及び2号を定めます。

126ページをご覧ください。今回、国立霞ヶ丘競技場国際デザインコンクール等に基づき施設計画が具体化されたことにあわせて、地区計画の目標、公共施設等の整備方針などに基づき、A-1からA-4地区について、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度などを定めます。

次に、東京都市計画公園第5・7・18号明治公園の変更について説明を申し上げます。

133ページから137ページとあわせて、モニターの航空写真をご覧ください。

都市計画明治公園は、昭和32年に明治神宮外苑及び国立霞ヶ丘競技場、秩父宮ラグビー場などのスポーツ施設を含む区域について都市計画決定された、面積約58.5ヘクタールの総合公園です。現在、このうち約5.7ヘクタールが都立明治公園として開園しており、それ以外の区域につきましては広場や樹林地などとして公開されています。

今回の変更は、先ほど説明いたしました地区計画の決定にあわせて、広場やバリアフリー動線の確保など公園機能を向上させるため、都市計画公園区域の再編を図るものです。具体的には、計画図中の黄色部分の国立競技場テニスコート及び都立明治公園の一部を都市計画公園区域から削除し、新たに赤色部分の都営霞ヶ丘アパートの敷地と都市計画道路の上部を追加するものです。また、歩行者と車両を分離し、スポーツ施設や公園の利用者の安全なバリアフリー動線を確保するとともに、適正かつ合理的な土地利用を図るため、都道である都市計画道路環状4号線、及び区道である補助24号線の上部、並びに競技場敷地内においてデッキ上に都立公園を再配置する区域について、都市計画公園の立体的な範囲を定めます。

次に、東京都市計画道路幹線街路環状第4号線の変更について説明を申し上げます。139ページから142ページとあわせて、モニターの計画図をご覧ください。

今回の変更は、明治公園及び日本青年館の北側にある新宿区道が新国立競技場の敷地設定に伴い廃道される予定であることから、環状第4号線との接続部に当たる交差点の隅切り部分を削除する区域の変更を行うものです。

なお、以上の案件を、平成25年2月25日から2週間、公衆の縦覧に供しましたとこ

ろ、意見書の提出が3名3団体から6通ございました。その内訳は、反対意見に関するものが2名3団体から5通、その他の意見に関するものが1名から1通でございます。

「議案・資料 別冊」、クリーム色表紙の「意見書の要旨」13ページをご覧ください。

反対意見の都市計画に関する意見のうち、主な意見の概要としましては、(2) 廃道を予定している区道部分における車両の通行機能を確保するよう地区計画を見直す。24時間の車両の通行機能が確保されるのであれば、道路法上の道路の形態には特にこだわらない。よって、競技場建設に要する敷地の一体化が必要不可欠である場合は、区道部分を地区施設として通路と位置づけ通行機能を確保するとの意見が出されております。

これに対する都の見解の概要は、国立競技場建て替えの事業者である日本スポーツ振興センターの提案では、新競技場は収容人員8万人規模になることから、現競技場南側の都立明治公園と日本青年館の敷地を含めた敷地設定となっている。また、歩行者については、敷地内に新たに設けられる広場等の有効空地が日常一般に開放され、通行が可能となる。なお、車両交通については、現状の交通量に開発交通量を含め予測し、周辺交通への影響に支障がないことを確認した上で都市計画案を作成しているというものであります。

最後に、「意見書の要旨」14ページをご覧ください。

(3) 土地利用方針では、緑豊かな風格ある都市景観を保全する地区としてB地区についての記述はあるが、A地区においても、緑のみならず、川としての流路の復活(渋谷川の再生)を切に望む。また、本地区計画で、暗渠化された渋谷川に該当する区域は歩道状空地1号と認識しているが、歩道状空地1号は、この流路復活には幅員が狭いことが懸念される。歩道状空地1号の幅員を見直し、水と緑にあふれたA地区のコア的なスペースとして検討いただきたいとの意見が出されております。

これに対する都の見解の概要は、地区計画では、緑化等の方針において、大規模スポーツ施設の人だまり空間や、歩行者ネットワークと調和した緑化を積極的に推進し、魅力的な都市環境の創出・強化を図るとしており、これはA地区を含む地区全体に適用される方針である。現在、都立明治公園沿いに埋設されている下水道千駄ヶ谷幹線については、敷地内に移設される計画となっている。地区施設である歩道状空地1号については、新国立競技場への多くの来場者が周辺から安全、快適にアクセスできるよう、敷地内の外周に設置し、広場等の有効空地と一体的に、日常一般に開放されるものである。そのため、川としての流路の復活のために歩道状空地1号の幅員を見直すことは考えていないというものであります。



日程第2につきましては、以上でございます。

【近藤議長】 それでは、日程第2につきまして、ご質問、ご意見ございましたら、お願いいたします。

特段ないようでございますので、日程……

【堀江委員】 すみません、委員長、よろしいでしょうか。

【近藤議長】 堀江委員。

【堀江委員】 すみません、ありがとうございます。17番の堀江でございます。

計画対象地である明治公園と神宮外苑の一带は、歴史があるスポーツエリアであると同時に、都心部にありながら非常にボリュームがある緑が育っているからこそ風格と魅力があり、また、都市気象の緩和や生物多様性向上といった環境面におきましても、極めて重要な役割を果たしている地区であると理解しております。今回、老朽化した施設更新とあわせて地区全体の機能強化が図られるということに期待しているわけですが、計画を具体的に進めていくに当たりましては、このような地区の特性を踏まえて、ぜひ機能を十分に発揮できるだけの圧倒的な緑の量と質、そして、ユニバーサルデザインの徹底によって、世界にも、そして次の世代にも誇れるスポーツエリアを実現していただくようお願いしたいと思います。

以上でございます。

【近藤議長】 都側からの説明はございますか。

【永島都市づくり政策部長】 特にございません。

【近藤議長】 ほかに、ご意見、ご質問はございますでしょうか。

それでは、日程第2、議第7116号から第7119号、東京都市計画地区計画、公園、道路の案件について、一括して採決いたしたいと思っております。

賛成の方、挙手をお願いいたします。

[ 賛成者挙手 ]

【近藤議長】 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。

---

【近藤議長】 続きまして、東京都から意見聴取事項がありますので、日程第3、議第7120号を議題に供したいと思います。

永島幹事、説明をお願いいたします。

【永島都市づくり政策部長】 日程第3、議第7120号は、都市計画法第21条の5第2項に基づく都市計画提案に係る意見聴取に関する案件でございます。

薄茶色表紙の「議案・資料」は143ページ、144ページになります。あわせて、桜色表紙の「議案・資料〔別冊〕 都市計画提案に係る都市計画の素案」をご覧ください。

初めに、都市計画提案制度の概要について説明を申し上げます。モニター画面のフロー図をご覧ください。

都市計画の提案制度は、平成14年の都市計画法改正により創設され、「一定規模以上の一団の土地の区域について、土地所有者等が都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる」という制度でございます。提案された都市計画が要件を満たしている場合、地方公共団体は提案に基づく都市計画の決定をするかどうかを判断し、都市計画決定をする場合は通常の都市計画決定手続を行い、都市計画決定をする必要がないと判断する場合は都市計画審議会の意見を聴くという手続を行うこととなっております。

東京都は、今回の提案について、都市計画決定をする必要がないと判断し、都市計画審議会の意見聴取を行うものでございます。

薄茶色表紙の「議案・資料」の143ページとあわせて、モニター画面の航空写真をご覧ください。株式会社府中カントリークラブ代表取締役、齋藤超氏より提出された「都市計画提案に係る都市計画の素案」の概要についてご説明いたします。

提案区域の位置は八王子市別所二丁目地内及び多摩市中沢一丁目地内、面積は約62.2ヘクタール、土地所有者は株式会社府中カントリークラブでございます。

提案内容は、府中カントリークラブゴルフ場用地62.2ヘクタールについて、昭和45年12月に決定された都市計画法第7条に基づく区域区分を見直し、市街化区域から市街化調整区域に変更するというものでございます。

提案者から提出された都市計画提案書の内容をご説明いたします。桜色表紙の「議案・資料〔別冊〕 都市計画提案に係る都市計画の素案」右下1ページ、「府中カントリークラブゴルフ場用地にかかる計画提案書の提出について」という表題の資料をご覧ください。

提案者の主張は、府中カントリークラブは、昭和34年の開場以来、多摩ニュータウン計画と市街化区域の決定の2つの都市計画決定により、会社の存立が脅かされてきた。1つ目の多摩ニュータウン計画については、当該ゴルフ場用地が多摩ニュータウン計画の区域に編入される構想があり、都からの買収の打診もあった。2つ目の市街化区域の決定に

については、市街化区域であることによる固定資産税と都市計画税の負担がゴルフ場経営を大きく圧迫しており、法令や近県の状況等を調べると、ゴルフ場用地は市街化調整区域であるべきだと確信するようになった。また、周辺地域の市街地整備が進み緑地が失われつつある中で、広大で貴重な緑資源の確保をしていくことは、非常災害時の地域住民の安全と地球環境の保全にも寄与するものである、としております。

続いて、資料の右下4ページ、「区域区分の見直しに関する計画提案について」という表題の資料がございます。この中で、提案者は提案理由を5点挙げております。

4ページの中ほど、【理由 1】は、府中カントリークラブゴルフ場用地は、区域内の人口密度や建築物の面積が既成市街地の要件を満たしておらず、また、株主総会において将来とも市街化せず、ゴルフ場として利用していくことを決定したことにより、概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき地域にも該当しないことから、法令・通達に規定されている「区域区分の決定及び見直し基準」の市街化区域の要件に該当していない、というものです。

6ページの【理由 2】は、当該ゴルフ場用地は現に市街化されておらず、今後ともゴルフ場として永続的に使用していくことにより計画的な市街地整備の見込みもないことから、法令・通達に規定される「区域区分の決定及び見直し基準」の積極的に市街化調整区域に編入する要件に該当する、というものです。

7ページの【理由 3】は、当該ゴルフ場用地の市街化区域設定の根拠であったと思料される多摩ニュータウン計画の公的機関による住宅地等の造成事業が、平成16年に終了している、というものです。

9ページの【理由 4】は、当該ゴルフ場用地を宅地開発せず永続的にゴルフ場として利用を続けることは、八王子市及び多摩市の都市計画マスタープランの土地利用計画にも整合し、非常災害時の地域住民の安全、緑資源の確保を通じて地球環境の保全にも寄与できる、というものです。

10ページの【理由 5】は、昭和45年に行われた区域区分の決定は昭和34年に設立された株式会社府中カントリークラブの定款の趣旨に反しており、これを放置することは企業経営の安定を損ねるおそれがあることから、この都市計画決定の是正を求める必要がある、というものです。

以上の理由により、提案者は市街化区域から市街化調整区域に変更することを提案しております。

次に、現在の都市計画についてご説明いたします。

モニター画面の用途地域の指定状況をご覧ください。提案区域及びその周辺は、八王子市側も多摩市側も全て市街化区域となっており、用途地域は、提案区域及び隣接する区域が第一種低層住居専用地域、さらに、その周辺の区域は主に第一種中高層住居専用地域となっております。

次に、薄茶色表紙の「議案・資料」の144ページをご覧ください。

今回の都市計画提案に対し、東京都は計画提案を踏まえた都市計画の変更の必要はないと判断しております。

その理由の1点目は、提案理由が都市計画の目的等に合致していないということでございます。都市計画は、都市の健全な発展を図り、まとまりのある良好な市街地の形成を行うことを基本とし、もって公共の福祉の増進に寄与することを目的として定めるものであります。市街化区域と市街化調整区域の区分、いわゆる区域区分は、この目的を達成するための根幹的な都市計画でございます。この区域区分を前提として、用途地域などの地域地区、道路、下水道、公共交通などの都市施設に関する都市計画の内容が決定され、市街地環境の悪化の防止や、計画的かつ効率的な公共施設整備などが図られるものでございます。区域区分は、このような都市計画の目的等に照らして、適切に土地利用をコントロールするために運用されるものでありますが、今回の都市計画提案は企業の税負担の軽減を目的とするものであり、区域区分の変更理由には当たらないものと考えております。

2点目の理由は、本地区は市街化調整区域への編入要件を備えていないということでございます。本地区は、昭和45年の区域区分の決定当初、その周辺地域において新住宅市街地開発事業が進捗することを想定し、当時の都の設定方針に基づき、周辺地域と一体的に市街化を図るべき区域として都市計画案を作成し、適正な手続を経て市街化区域に指定され今日に至っています。現在、本地区及びその周辺地域においては、既にゴルフ場施設が立地していた本地区を含めて、新住宅市街地開発事業等により、道路、下水道、公共交通などの計画が一体的に立案され、広域的なネットワークが形成されており、共通の都市基盤によって都市活動が支えられている、一つのまとまった市街地が形成されているとみなされます。さらに、ゴルフ場は、現行法のもとでは開発許可を要する大規模な工作物である第二種特定工作物であり、市街化調整区域に編入すべき土地利用には当たらないものと考えております。

これらの理由により、計画提案を踏まえた都市計画の変更の必要はないと判断しました。

次に、青色表紙の「議案・資料 別冊 都市計画提案に係る意見書の要旨」をご覧ください。青色表紙であります。

東京都では、都市計画運用指針のV-3に定める「提案に係る都市計画の変更を行わない場合には、必要に応じて提案を行った者が都市計画審議会において意見を述べる機会を設けることが望ましい」との趣旨を踏まえ、法第17条第2項の意見書の手続を準用いたしまして、提案者に対し都市計画に係る意見書の提出を求めたところ、4月30日付けで提案者から意見書が提出されたものです。今回の意見書は大きく、「Ⅰ 総括的事項についての意見」、「Ⅱ 判断理由書に記述された個別事項についての意見」、「Ⅲ 結論」の3項目にわたり意見が出されております。

それでは、青色表紙の「議案・資料 別冊 都市計画提案に係る意見書の要旨」の1ページをご覧ください。

なお、「意見書の要旨」としてありますが、こちらには提案者から提出された意見書の原文をそのまま掲載させていただいております。

総括的事項についての意見のうち、「1 東京都の計画提案への対応について」として、(1)本計画提案書は、東京都に対し、昨年6月に事前説明、7月に提出したものの、正式受理はそれから遅れること6カ月、昨年12月28日であった、との意見でございます。

これに対する都の見解の概要は、本計画提案は、固定資産税や都市計画税の負担軽減を目的として都市計画の変更を求めるものであることから、都は、本計画提案が都市計画法の目的や法に定める提案制度の趣旨に合致するか、また、法に定める要件などを満足しているかをあらかじめ検討した上で受理することとしたものであるというものであります。

次に、(2)その後の手続について、都は、東京都都市計画の提案に関する規則第3条に、「手続の進行状況に関する情報提供」の規定があるにもかかわらず、何ら連絡のないまま棄却案を決定し、都議会常任委員会での説明や都市計画審議会に付議することの公開など、「都市計画審議会において都棄却案を決定するための既成事実の積み上げ」を図る対応に終始している、との意見でございます。

これに対する都の見解の概要は、本計画提案について、都市計画法に基づき都市計画審議会の意見を聴くものであるが、都は、他の都市計画審議会付議案件と同様に取り扱い、審議会での審議に先立ち、都議会都市整備委員会における事前説明やホームページでの付議予定案件の公表を行ったものである。また、都は、本計画提案について、都市計画を変

更せず現状を維持することが妥当と判断したことから、東京都都市計画提案に関する規則に基づく情報提供の必要はないと考えるというものであります。

2ページをお開き願います。

次に、(3) 都市計画決定権者の案と計画提案者の案が対立的な内容である場合には、委員の方々の十分な理解と公平なご審議をいただくため、府中カントリークラブが意見を述べる機会を設定していただけるよう要請しているが、拒否されている、とのご意見でございます。

これに対する都の見解の概要は、都は、都市計画決定権者としての判断が適正になされるように、計画提案者に決定権者としての判断を通知する前に、公正な都市計画審議会の場において意見を聴くものである。また、都市計画運用指針の趣旨を踏まえ、本件については、他の都市計画決定・変更を求める案件と同様に、計画提案者からの意見書提出の機会を設け、これに都の見解を付して都市計画審議会の資料として提出しているというものであります。

次に、「2 判断理由書の全体構成について」、

府中カントリークラブの計画提案書は、30ページにわたり、計画提案の内容及び理由について、法令・通達等に基づき詳細かつ具体的に述べたものであるのに対し、都の判断理由書は僅か1ページの文書で、根拠等に全く触れていない、とのご意見でございます。ここで言うております判断理由書とは、先ほどご説明をいたしました薄茶色表紙の「議案・資料」144ページの部分でございます。

これに対する都の見解の概要は、都は、法第21条の5の規定等に基づき、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴取するため、都市計画決定権者としての判断や理由の案を作成したものであるというものであります。

3ページをお開き願います。「判断理由書に記述された個別事項についての意見」として、3ページの1から7ページの4まで、まとめてご説明いたします。

「1 都の主張「計画提案は、都市計画の目的等に合致していない」のうち、「区域区分は、適切に土地利用をコントロールするために運用されるものであり、この都市計画提案の内容は、区域区分の変更理由には当たらない」について」、本地区は、昭和45年、多摩ニュータウン計画区域とともに市街化区域に指定されたものの、本来、都市計画法令等の基準により市街化調整区域とすべきであったものである。その後において、地元八王子・多摩両市の都市計画マスタープランでは、当該区域を「緑地・公園」と位置付けてい

るほか、平成16年には多摩ニュータウンの開発が終了したにもかかわらず、本地区の区域区分を一度も見直しの対象にしていけないのであるから、見直しが行われるべきである。

5ページをお開き願います。「2 都の主張「本地区を市街化区域と見なす法令上の根拠は、都市計画法第7条第2項の規定のうち、後段の“おおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域”の規定である」について」、本地区は、昭和45年の区域区分の決定当初から、多摩ニュータウンの新住宅市街地開発事業の計画区域に含まれておらず、同事業も平成16年に終了している。また、本地区に係る市街地整備の計画が今後具体化する可能性は全くない。

6ページをお開き願います。「3 都の主張「本地区は、市街化調整区域への編入要件を備えていない」について」、区域区分の見直しに関する通達等では、市街化調整区域への編入要件として、「市街化区域の設定以来、計画的な市街地の整備が行われず、今後も計画的整備が行われる見込みのない区域」を規定しており、本地区はこの要件に該当する。

7ページをお開き願います。「4 都の主張「本地区は市街化区域への編入要件を備えていない」のうち、「本地区は、昭和45年の区域区分の決定当初、その周辺地域において新住宅市街地開発事業が進捗することを想定し、周辺地域と一体的に市街化を図るべき区域として市街化区域に指定され、今日に至っている。」について」、先ほど、2でご説明した内容とほぼ同様のご意見でございます。

恐れ入りますが、3ページにお戻り願います。

これらに対する都の見解の概要は、「(1)市街化区域指定の考え方」として、昭和45年4月に都が策定した「市街化区域及び市街化調整区域設定方針」では、10年後に1ヘクタール当たり40人以上の人口密度と予想される区域とともに、そのような区域に囲まれた大規模工場、都市施設等の非可住地についても市街化区域の範囲とすると定めている。本地区は、多摩ニュータウンにおける新住宅市街地開発事業の範囲外ではあったが、今後計画的な市街地整備が予定される区域に囲まれた非可住地であったことから、都は、設定方針に基づき都市計画の案を作成し、法に基づく縦覧を行い、利害関係人としての計画提案者からの意見がないことを確認した上で、周辺地域と一体的に市街化区域に指定した。

「(2)市街化調整区域編入要件について」として、本地区における土地利用は、ゴルフ競技を行うための施設を提供する事業所であることから、運用指針に記載されている「市街化区域内の土地であっても、現に市街化されておらず、当分の間営農が継続することが確実と認められる」などの市街化調整区域の編入要件に該当しない。また、ゴルフ場は、

法では開発許可が必要な特定工作物に位置付けられている。このため、平成14年に都が改定した「市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等」における市街化調整区域の編入要件である「緑地として保全すべき丘陵地、樹林地等」には該当しない。さらに、企業の定款等はゴルフ場経営者や特定の会員の意向を示したものにすぎず、緑地の保全や、先ほどの設定方針等における市街化調整区域の編入要件である「今後も計画的整備が行われる見込みのない区域」を都市計画として担保する根拠にならない。最後に、他の都市計画付議案件と同様に、本地区が位置する八王子市及び多摩市に対して、市街化調整区域への編入の検討について意見照会を行った結果、両市からは検討していないとの回答を得ているというものであります。

次に、7ページをお開き願います。「5 都の主張「本地区は、市街化調整区域への編入要件を備えていない」のうち、「本地区及びその周辺地域における道路・下水道などの都市基盤施設は、新住宅市街地建設事業等により一体的に計画され、整備されている」について」、府中カントリークラブ用地は、そのような都市基盤施設をこれまでも、また将来も必要としていない。府中カントリークラブと多摩ニュータウンは全く別個に計画され、かつ別個に整備され事業が終結しているため、一体的に計画、整備された事実は全くない、とのご意見でございます。

恐れ入りますが、7ページにお戻り願います。

これに対する都の見解の概要は、多摩ニュータウン一帯は、昭和40年の新住事業の都市計画決定や、その後の本地区も含めた市街化区域の指定を経て、計画的に市街地整備が進められたことにより、道路、鉄道、下水道などの広域的なネットワークが形成された。これらの都市基盤施設によって都市活動が支えられており、一つのまとまった市街地が形成されているというものであります。

次に、8ページをご覧ください。

「6 都の主張「本地区は、市街化調整区域への編入要件を備えていない」のうち、「ゴルフ場は第二種特定工作物であり、市街化調整区域に編入すべき土地利用にあたらぬ」について」、都市計画法第34条では、第二種特定工作物は開発許可各号に該当する必要はなく、逆に言えば、ゴルフ場は市街化調整区域にあるのが当然との考えになる。東京都近県においては、近い将来宅地化を予定している2つのゴルフ場を除き、全てのゴルフ場が市街化調整区域に指定されている、とのご意見でございます。

恐れ入りますが、8ページにお戻り願います。



これに対する都の見解の概要は、6、ゴルフ場は、先に述べたとおり、法においては開発許可を必要とする特定工作物に位置付けられている。このような特定工作物が、法第34条の許可基準を適用しないこととしていることは、当該施設の立地が市街化区域、市街化調整区域を問わず、計画的、段階的な市街地形成を阻害することにはならないものと考えられるためであり、法第34条の許可基準を適用しないことをもって第二種特定工作物が市街化調整区域に立地するのが当然ということではないというものであります。

10ページをお開き願います。「結論」として、「計画提案を踏まえた都市計画の変更の必要はない」とする都の判断には、都市計画法第7条第2項、同法第34条等の適用と解釈に重大な誤りがあるとともに、関係通達等を蔑ろにしたものであり、かつ主観的・独善的であると主張します。これを撤回し、直ちに計画提案に沿って諸手続を進めるよう、都に要求します、とのご意見でございます。

これに対する都の見解の概要は、今回の都市計画提案の目的について、計画提案書によると、税負担の軽減を図るため都市計画の変更を提案しているものである。このような都市計画提案は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする都市計画の目的に合致するとは考えられない。また、本地区及びその周辺地区は、法及び平成14年に都が策定した「市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等」に定める市街化調整区域の編入要件を満足しているとは言えず、昭和45年の市街化区域指定時から今日まで区域区分の変更を必要とする土地利用の変更はなく、昭和56年、平成2年などの区域区分の変更段階でも、利害関係人としての計画提案者からは、法に基づく都市計画案に対する意見も提出されていない。さらに、本地区の土地利用はゴルフ競技を行うための施設を提供する事業所であり、周辺地域を含めて、新住事業等によって整備された都市基盤施設により都市活動が支えられており、一つのまとまった市街地が形成されているとみなされる。こうしたことから、計画提案を踏まえた都市計画の変更の必要はないと考えるというものであります。

説明は以上でございます。

【近藤議長】 ありがとうございます。

ただいま、東京都の現段階での意見に対して意見ございましたら、お願いいたします。

【関東地方整備局長（代理）】 16番、お願いします。

【近藤議長】 関東地方整備局長。

【関東地方整備局長（代理）】 関東地方整備局長の代理の上野でございます。

都市計画は法令に則って、社会経済状況の変化等を踏まえて変更の必要性を検討し、適切に見直しをするものであり、本件についても、このような点を踏まえて慎重に対応する必要があると考えられます。

以上です。

**【近藤議長】** ほかに意見ございますでしょうか。

11番、井上委員。

**【井上委員】** 11番の井上でございます。

ただいま、16番の方がおっしゃいましたけれども、私も賛同、賛成いたします。

と同時に、今この62.6ヘクタールという非常に広大な緑地というのは、どれだけCO<sub>2</sub>を削減できているかという問題もあるわけですね。そういうものを市街化調整区域とするということができるならば、こんないいことはないんじゃないのかなというふうに思うわけですね。周りがますますこれ市街化が今進んでいて、非常に将来の環境がどうなるのかなという点だけあってあるんじゃないのかなということ等々を考えると、やはり府中の方々ともっと話し合いをして、よく意見を聴取する必要があるんじゃないかと。

また、と同時に、この2016年からはゴルフがオリンピックに採用されるわけですね。これもスポーツであるんで、この日本で今度、オリンピックが日本に来たときに、ゴルフというものが採用されるんだと。そういうものを何か特別扱いしているという感じもする。

と同時に、今、東京都の環境、ますます悪くなっている。高齢化の人が亡くなると、大きな家はみんな分断され、庭の木は全部切られ、そして小さく建てる、小さな家が建つ。そういう状況であるわけですね。もっともっと、こういうことについては東京都としてもしっかりと取り組んで、考えるべきだろうというふうに思います。

以上です。

**【近藤議長】** 東京都側、何か。永島幹事。

**【永島幹事】** まず、慎重に対応する必要があるというようなご趣旨のご質問かと思えますけれども、都が昭和45年に策定をいたしました市街化区域及び市街化調整区域設定方針に基づきまして、適正な手続を踏んで、府中カントリークラブゴルフ場用地とその周辺地域を市街化区域に指定いたしました。その後、社会経済や土地利用の状況、さらには地域のまちづくりや都市基盤整備の動向などを踏まえ、法に則った手続により適宜都市計画を見直ししてきております。

今回の計画提案につきましても、地元自治体の意見を聞きながら、都市づくりに関連す

る各種行政計画との整合や周辺市街地の整備状況などを踏まえ、適切に判断してまいります。

また、CO<sub>2</sub>の削減の話でございますけれども、市街化調整区域への編入は、必ずしも緑地の保全の担保につながるというものではございません。土地所有者が緑の保全を望むならば、市街化区域、市街化調整区域にかかわらず、地元市の意向を踏まえた上で、都市計画に定める緑地保全制度の活用が望ましいと考えております。

【近藤議長】 ほかに。崎田委員。

【崎田委員】 ありがとうございます。今、緑地環境に関して質疑応答がありましたので、それに関して、私も関心を持っておりますので、質問をさせていただきたいと思っております。

やはりゴルフ場というのは人工的な環境ですので、自然環境、緑地、公園というふうに純粹に言うのは難しいかもしれないんですけども、東京は非常に緑のネットワークが減少している。減少というのは申しわけないかもしれないけれども、まだ十分とは言えないという。こういう環境の中で、こういう緑をしっかりと維持をするという、その辺に関して少しきちんと考えていただければありがたいというふうに思います。よろしく申し上げます。

【近藤議長】 東京都側、永島幹事さん。

【永島幹事】 都市における緑地は、人々に潤いと安らぎを与え、ヒートアイランド対策などの都市環境の改善や良好な景観形成など、都市の魅力の向上に大切な役割を果たしていることから、緑地の保全は重要な課題であると認識しております。このため、都は平成22年、区市町村とともに緑確保の総合的な方針を策定し、都立の公園・緑地のみならず、民有地における既存の緑を含め、NPOなど多様な主体とも連携し、緑地の保全に取り組んでおります。

【崎田委員】 よろしいですか。

【近藤議長】 崎田委員。

【崎田委員】 ありがとうございます。

それで、先ほど、前の委員の方のご質問のお答えの中で、この市街化調整区域の提案ではなくて、ほかの制度を、ほかの提案ではというお話がありました。都市計画においてこの地区の緑を保全するには、どういうふうな対応をしたらいいのか。その辺を少し教えていただければと思います。

【近藤議長】 永島幹事。

【永島幹事】 都はこれまで、計画提案者から、都市計画公園緑地の指定についてのご相談、協議を持ち込まれたというところは、まだちょっと事実はございませんが、今のご質問の中で、都市計画手法により本地区の緑を保全する方法としては、都市において良好な自然環境となる緑地の保全を目的としました特別緑地保全地区や、都市計画公園・緑地などの指定が考えられます。指定に当たりましては、特別緑地保全地区では、土地の買い取り請求先となる地元市との調整、また、都市計画公園・緑地では、事業主体の決定などについて調整が必要でございます。

【崎田委員】 どうもありがとうございます。

それでは、今回のこの提案、都市計画提案制度を使ったこういうものなんですけれども、できれば今のようなお話を提案者にお伝えいただくなど、少し協議を継続していただくような、何かそういうような視点もあってはいかかなと思います。これは私の意見ということで、お答えは結構でございます。よろしく申し上げます。

【近藤議長】 ほかに。

【波多野委員】 このゴルフ場が市街化区域を調整区域にしようということで、大変私は英断だと思うんですね。これで、大変今日も議論が出ておりますので、今日ここで直ちに採決して決めるということじゃなくて、やっぱり東京都も大変お忙しいとは思いますが、ゴルフ場さんともう少し、ただ文書等でなくて話し合いをして、そして解決をするという努力をしていただかないと。今、調整区域やろうなんていうところはほとんどないんですよ。しかも、東京都で、そういうゴルフ場が。ゴルフ場の経緯を踏まえてみますと、都市計画法ができるその前にもう既にゴルフ場は発足しておるわけでございますので、こういう議論は、非常に私は尊い議論だと思いますので。何も今日ここで直ちに結論を、裁決をするんでなくて、会長ね、もう少しゴルフ場と東京都、並びに関係者で話し合いをして、今日ここで直ちに裁決しないようにですね。私は、もう大変重要な問題ですので、東京都として、こういう逆線引きをするというのは初めてでございますので、こういう例が今後どういうふうになるかわかりませんが、非常に慎重にして、今日の結論出さないでいただきたいなど、私は、両者とゆっくり話して、いい方法で解決していただきたいなど、こう思いますので、よろしくお取りはかりをお願いいたします。

【近藤議長】 ほかにご意見ございますでしょうか。福島委員。

【福島委員】 25番でございます。私は、1つ質問を含めて、くどくならないように、

若干おさらいをしておきたいと思います。

本件提案地は、小田急、京王、多摩都市モノレールの多摩ニュータウンセンター駅の西側にありまして、南に小田急唐木田駅、北に京王堀之内駅があります。東西に長い多摩ニュータウンのほぼ真ん中に提案地がございまして、敷地の周囲は多摩ニュータウン事業区域で全てが囲まれている。この地形でございまして、丘陵地あるいは谷戸がありまして、こうした地形を巧みに生かした鉄道は言わずもがな、道路、これもこういう幅員、高規格の幹線道路や生活道路が適切に配置をされております。また、近隣公園、病院、学校などの公共施設のほか、住宅も低層一戸建て住宅から中層、高層にまでわたり住宅がありまして、良好な、そういう意味での広範な地域環境が形成をされているところだと思っております。当該地はニュータウン事業区域には入っていないということですが、地理的にも、インフラ施設の整備状況、また、今後このまちをどうしていくかということを議論する上では、多摩ニュータウン全体との関係を踏まえないわけにはいかないものだというふうに思っております。

そこで、都のほうに伺いますけれども、計画から現在までほぼ50年、これ、ニュータウン事業を中心にこの地域の開発が行われてきたわけでありまして、当初からまちづくりの目標、整備などの目標に変遷があったと思っておりますが、それはどういうものであり、現下の課題というものをどう捉えているのでしょうか。

**【近藤議長】** 永島幹事。

**【永島幹事】** 多摩ニュータウン事業は、住宅難への対応と、これに伴う周辺部の急速なスプロール防止を目的として、都、日本住宅公団、東京都住宅供給公社の三者により、昭和41年に事業が着手されました。当初の開発の目的は、低廉で良質な住宅の大量供給でございましたが、1980年代に入ると、昼夜間人口の不均衡などを解消するため、業務施設の立地が必要となり、住宅都市から多機能複合都市へと変化してまいりました。

既に事業は終了していることから、今後のまちづくりにおいては、少子高齢化など新たな時代要請に 대응するとともに、昭和40年代に入居が始まった団地の再生が求められております。このため、都は、平成24年に多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドラインを策定するなど、広域的なまちづくりの観点から、地域におけるまちづくりの中心を担う地元自治体の支援を行っております。

**【福島委員】** 今ありましたが、都市を取り巻く課題というのは、先ほどお話のありました地球環境の問題、それから成熟化社会に向けた人口減少や高齢化をどうしていく、社

会にどう対応していくのか、非常に複雑な様相を呈しております。個々の課題に一個一個アプローチをしていくということでは解決に至らないということは、多くの指摘があるところでもあります。いずれにしても、この地域の課題を地域で総合的に検討していくということがまず重要でありまして、そうした意味で、地元を初めとした地域の自治体、また東京都のなすべき役割には大きなものがあると考えております。

今回の提案そのものは、その位置、それから規模、経緯等から見て、地域の課題といえますか、解決に向けてのまことに貴重な、この場所が持っている空間であるという認識でありまして、地権者、利用者の提案にとどまらずに、地元自治体なども巻き込んで、十分に議論した上で判断していくことが重要だと思っております。

結論といたしまして、先ほど来言っておりますが、慎重な判断をすることが重要と考えておりまして、この提案に、にわかに賛同はしがたいというのが私の意見でございます。

【近藤議長】 ありがとう。

私からも質問させていただきたいと思いますが、この区域区分が行われたのが昭和45年ということで、40年間放置されていて、現段階では当初の予想以上に全体として宅地化が進行している状況の中で、そして、今まで線引きの変更がいろいろあったと思われるんですが、そのときに意見が出なくて、今回、調整区域への逆編入を求めてきた背景というのは、例えば特別の事情、その地権者として積極的に、井上委員あるいは崎田委員からあったわけですが、緑地として保存するという明確な意思は出ているのでしょうか。

永島幹事さん。

【永島幹事】 この今回の提案書の中にも書かれておりますように、緑地での保全についての明確な意思というのは私どもに示されていないというふうに考えております。

【近藤議長】 ありがとうございます。

ほかに。

【堀江委員】 17番、堀江でございます。

【近藤議長】 堀江委員。

【堀江委員】 ありがとうございます。

府中カントリークラブは、これまで長年にわたり計画都市である多摩ニュータウンの中心に位置するゴルフ場として、大変質の高い管理がなされて、その価値を高めてこられたものと理解をしております。また、計画提案のように市街化調整区域に編入したとしても、都市計画として緑地の保全が必ずしも担保されないという説明が先ほどあり、私もそのよ

うに理解しているところです。

しかし、本件のように民間事業者が所有する量的にまとまりがある緑被地というのは、都市においては非常に重要な機能を持つと考えられます。都及び関係の市におかれましては、このような緑の存在の持続性というものを考慮しつつ、今後も健全な都市整備を進めていただきたいというふうに思っております。

以上です。

【近藤議長】 ありがとうございます。

ほかに。

本件は通常の案件とは異なりまして、都市計画提案に係る現段階の東京都の判断について審議会の意見が求められておりまして、通常の案件とは違いまして、法律上、イエス・オア・ノーを判断するものではございません。いろいろ委員から意見が出てまいりましたので、ただいまの各委員のご意見をそのまま都に報告するという事で整理させていただいてよろしいでしょうか。

[ 「異議なし」の声あり ]

【近藤議長】 それでは、ただいま各委員から出された意見をそのまま東京都に報告するという事で、この審議会の判断を整理させていただくことにいたします。東京都におかれましては、本日のご意見を踏まえて、最終的に慎重に判断されることを期待いたします。

---

【近藤議長】 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いたしたいと思っております。よろしくお願いいたします。

これもちまして、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 3 時 0 7 分閉会

※本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。