

建設委員会 (記録)

開会年月日 平成 5年 4月15日 (木)

開会時刻 午前10時 3分

閉会時刻 午後 零時27分

開会場所 第3委員会室

議 題 別紙運営次第のとおり

出席委員	委員長 奥田 研二	副委員長 栗山 秀男
	委員 大田 伸一	委員 田中 茂雄
	“ 高田 明	“ 中村 辰三
	“ 小川 俊明	“ 山田 勉
	“ 倉持 和朗	
	議長 大野 喜久雄	副議長 岡本 今広

委員外議員

説明のため 出席した者	助 役 小島 基之	都市整備 佐藤 廣
	土木部長 正井 敏嗣	部長 建築環境 望月 政一
	都市整備 萩原 邦夫	部長 施設計画 藤井 賢介
	参事 地区整備 阿部 潔	課長 住環境計 弓削多 栄
	課 再開発 老月 勝弘	課長 管理課長 森和 梓
	課 交通対策 吉野 國博	課長 計画課長 郡山 基郎
	課 工事課長 斉藤 清	課長 公園課長 土居 利光
	みどりの 上杉 俊和	課長 監理課長 木村 靖男
	課長 建築課長 奥山 俊雄	課長 宮繕課長 小野塚 健司
	環境保全 八木 憲彦	課長

事務局職員	事務局 折倉 信一郎	事務局 吉田 昌弘
	局長 結城 克美	局長 杉山 達史
	書記	書記



委員長	開会宣告
小島助役	あいさつ
小島助役	新任部課長紹介
委員長	署名委員の指名
	栗山秀男君 大田伸一君
	○報告事項
	1 東京における土地利用に関する基本方針について
都市整備部参事	(説明)
委員長	本件については、質疑のある方は挙手願う。
山田	今回の変更は第1種住居専用地域・第2種住居専用地域・住居地域の3種類に集中している。実際に、本区でも相隣紛争が生じているが、これを踏まえて第1種、第2種、住居地域における現行の問題点をどのように捉えているのか。また、東京都から提示された用途地域をそのまま受け入れるのではなく、板橋区の実態にあわせて発展させていく態度が必要ではないか。
都市整備部参事	今回用途地域の細分化が行われた経緯は、都心部において住居系の地域に法律上の制限がないため、業務用の建物が多く建てられた。それに伴い、都心部の住宅がなくなり、人口の減少が激しくなっていく状況にあった。それを防止するために、住居地域をきめ細かく指定したというのが、今回の法改正の目的である。外国の事例では、住居系の用途地域は20種類以上と多く、きめ細かい制限がなされているが、今回の改正でこれに一步近づいたという事である。 現行の用途地域では、住居地域にパチンコ店・ホテルも認められるし、第1

5
4
5

	<p>種住居専用地域にカラオケボックスも認められる。ところが、一般区民の感覚では、住居系の地域にこのような施設が建てられることは住環境の破壊につながるという考え方である。そこで、板橋区はきめ細かいまちづくりとして地区計画を行っており、住民がどのような形のまちづくりを望んでいるかを基本にしてまちづくりを進めていけば、住民の意向に沿ったまちづくりが可能になると考える。</p>
山 田	<p>①都心部に従来制限がなかったために地上げや追い出し等の問題が起こったということであるが、それではこの法の改正は遅すぎたのではないか。 ②むしろ都心部ということではなく、環7の内側に問題の重点が移って、開発が進むと見た方が良くはないか。 ③環7を挟んで内側と外側では、この改正によりどのような影響が出ると判断しているか。</p>
都市整備 部参事	<p>①地上げ等の影響があって今回の改正が必要であったというのは事実である。しかし、バブル経済の崩壊により、土地の値段は下がってきているが、現在都心の空洞化ということが進んでいる。これを防止するために、新しく中高層階住戸専用地区に指定することにより、都心区は人口の呼び戻しに努力している。また、このような状況から考えれば、必要な法改正であったと考えている。 ②東京の一極集中を防止するために副都心を開発すると規定されているが、たまたまそれらの街が環状7号線の内側にある。やはり、まちづくりというのは都市計画を立案したとしても、それに伴う地域の実態を反映しなければ実施できるものではない。環状7号線の内側は交通等の基盤整備がなされているので、そのような地域を有効に利用することで、都心部の人口減少を防止することが基本的な考え方として述べられている。 ③都市計画審議会や住民及び業界関係者の意見等を踏まえ、基本的な考え方を説明しながら具体的なまちづくりを進めていくと考えている。</p>
山 田	<p>建築基準法の高度制限や北側斜線の制限は、法改正でどのように変化するか。</p>
都市整備 部参事	<p>今後東京都で指定基準が発表される予定であるが、その中にそれぞれの用途地域の高度制限の組合せが明らかになる。その具体的な指定基準によって用</p>

	<p>途地域の指定の作業を進めていく事になる。</p>
山 田	<p>都の指定基準とは23区すべてを拘束するものなのか。それとも、あくまでガイドライン的な指針なのか。</p>
都市整備 部参事	<p>指定基準では、容積率の高い所が高度地区も緩く、容積率が低い所は高度地区が厳しい。例えば、第2種住居専用地域の場合には建ぺい率60%、容積率100から150%の場合には第1種高度、建ぺい率60%で容積率200の場合には第2種高度、建ぺい率60%で容積率300の場合には第3種高度で、これについては選択の余地がある弾力性のある基準になっている。したがって、区の自主的な考えが入らないということではない。やはり、基本的な数値は東京都から示されるが、それを強化あるいは緩和するということがそれぞれの区の考え方のできる指定基準が出される。これに関しては、各区でも東京都に対してまちづくりの自主性を踏まえて弾力的な扱いを認めるようにという要望はいつも行っている。</p>
高 田	<p>①都市計画道路が計画されているのに拡幅されていない場合には、幅員はどのように見なされるのか。 ②本区の建ぺい率が60%で容積率300というのは非常に少ないと考えるが、現在は近隣の日照の関係で建物を高くするという訳にいかず、地下へ容積をふくらますという形が出てきている。地下室の設置は近隣に迷惑をかける訳ではないが、地下室についての容積率の緩和についてどのように考えているのか。 ③前回の用途地域の見直しの際に、工業地域にマンション等の建設を認めなかったが、見直し直後に特別用途地域に指定してそれを認めた。これは住民説明会を行いながら用途地域を見直しを行ったのに、その直後に見直したことに不明朗な感じを受けた。これでは、住民説明会で意見を言っても何も反映されないという危機感があるのではないか。今後は住民の意見・要望を十分に反映されるように努力してほしいと考えるが、見解を伺う。</p>
都市整備 部参事	<p>①都市計画道路として指定されて将来拡幅する予定の道路があるが、道路拡幅の場合には事業決定して用地買収をして事業認可すれば、完成まで2年程度である。事業決定まで至っている都市計画道路であれば、実際のまちづくり上で実現していると取扱うことは可能である。単に都市計画道路として指</p>

定されても、長い間放置されているものが多くあるが、これについては実際に道路がない状態なので容積に取り扱うことはできない。

②区内に建ぺい率60%容積率300の指定がされている地域は環状7号線の内側、高島平2・6・9丁目の高層団地の地域、幹線道路沿い、舟渡の地区計画を行った地域がある。しかし、この地域でも4m道路の場合には、容積率は160%しか建てられないという法律上の制限がある。そこで、道幅の狭い所に高い容積率を使った高い建物を建設することが認められるのかというのは今後の問題である。これについては、住民説明会の意見も参考にしていきたい。将来的には、区も東京都も高度利用を考えているが、基盤整備を伴ったような計画的な街を作った上で、高度利用を図ることが望ましいと都は考えている。

③板橋区は団地指導要綱で工業の保全という観点から工業地域においてマンションを建設する際には、厳しい条件をつけている。しかし、絶対工業地域にマンションの建設が不可能であるかという点については、監理課の方である程度の条件つきで建設を認める地域もあるが、一切建設を認めないという地域もある。例えば、新河岸川周辺の工業地域は建設が一切認められないが前野町周辺の工業地域では近隣の理解が得られ、一定の条件が整えば認められる。いずれにしても、説明会等で出た住民の意見は慎重に考えながら対処していきたい。

大 田 建築基準法の改正で用途地域の変更を実施する訳であるが、板橋区内でどの程度の変更が考えられるのか。

都市整備部参事 住居系の地域はすべて廃止されるので、すべてに新しい用途が指定される区内における住居系の地域の比率は60%であり、それがいずれ新しい用途になる。それから、商業系・工業系についても見直しを行う予定なので、残り4割がどの程度の変更になるのかについては具体的な基準が示されていないので、正確な予想はできない。

大 田 国会の論議では、都市計画法の改正について十分な時間がとられていたが先程の説明では地区計画制度の拡充に関しては十分なされていなかったため再度説明願いたい。なぜならば、土地の効果的利用が高度利用につながらない事が付帯決議となって現れている。その意味では誘導容積制度の事しか触れられていないが、これを民間業者が地区計画制度を利用したいというケース

が多くなる。そうするとアメリカやヨーロッパで行われているダウンズーニングの形と似ているが内容が違うと指摘されている。これから高度化に向かう危険性があるので、この点における都市計画法について正確に説明願いたい。

都市整備部参事 指摘の点は資料1-2の「誘導容積制度の創設」・「地区計画制度の拡充」に関連するが、主に誘導容積制度の創設が中心になり、公共施設の整備を行い土地の有効利用を促進して容積誘導を行うものである。これは都市計画であり、仮に実施する場合には地元住民に対し公聴会・説明会を開いた上でないと事業者と行政側だけで一方的には実施できないと考えている。これは都市計画決定の手続きを経なければならないので、一方的に開発者だけによって事業を進めることはできない。

大 田 地区計画制度については今後時間をとって報告していただきたいがどうか。

都市整備部参事 この制度については適当な機会に説明したい。

中 村 地価税の創設は土地利用の促進を前提にしている。確かに、住宅は非課税であるが、店舗・倉庫・事務所・工場は課税対象になっており、非常に苦しい思いをしている。また、用途地域の変更によって、地域が多目的に使えることは重要であるが、それによって路線価が上がってしまい、税負担の増につながってしまう。この件に関しては基本方針にも書かれているように、土地利用は社会経済情勢とは切り離すことができない状況である。この点について区はどのような見解を持っているのか。

都市整備部参事 地価税の創設は国の総合土地対策要綱に基づき制定されたが、その要綱では土地利用にも触れられ、今回の用途地域の見直しもからめて考え方が示され法改正につながった。現在、土地の用途を変更、例えば住居地域から商業地域にすると、土地の評価は上がり、固定資産税等もアップする。これでは、住宅として使用している方の税負担が重くなり、問題がある。確かに、土地の用途を緩和することは結構であるが、それに伴って税金が増えていくのも事実である。社会経済情勢をどのように捉えているのかについてであるが、東京の土地利用の変化が激しく、経済情勢の変化に法律改正が時を失わずに対応していくのが重要であるが、行政としては法律の改正を補う形で執行に

	<p>当たっていく必要があるのではないか。それから、今回の用途地域の見直しについてもこのような考え方を基本に、区民の理解を得られるような用途地域にしていきたい。</p>
中 村	<p>今回の用途地域の改正を個々の地権者が心理的にどのように捉えるのかが非常に心配であるので、地権者の心理面を見極め、税制の面も含めて、東京都と折衝してほしい。</p> <p>都心区ではオフィスビルに住宅を設置すると容積率にボーナスを与えることになっている。人々が住む場合に安全・快適・便利が要件になるが、都心区ではそのような要件に欠けるため、人口の減少傾向に歯止めがかからない。そこで、環境問題が重要視されるが、東京で安全・快適・便利を追求し、や精神的な面も充足することは、裏腹な部分があり、なかなか困難な面がある。この件についてどのような事を考えているのか。</p>
都市整備部参事	<p>用途地域の見直しは、土地利用の変化に即応する面が1つである。また、計画誘導していくという面がもう1つである。現在、都心区で住宅を作った場合に、容積率のボーナスにより土地の値段が安くなったとしても、サラリーマンが購入できるような金額ではない。板橋区においては、土地の余裕もあるので、安全・快適・便利なまちづくりが今後とも計画的に進められればと考えている。したがって、まちづくりいたばし21や住宅整備基本方針に基づいてまちづくりを進めていきたい。</p>
小 川	<p>①用途地域の見直しで、税金面を考えないでの土地利用の変化では住民の理解を得る事は不可能である。中山道沿道が最近商業地域で高さ20mが30mになったが、増えた10mは住宅以外に利用できないのに税金だけが増えてしまうという矛盾点が生じている。この点を踏まえて、今後検討課題としてほしい。</p> <p>②昭和52年の日影規制を作る際に、駆け込み申請が多かったと記憶しているが、用途地域の見直しによる駆け込み申請を防止する必要があるのではないか。</p> <p>③本区では多くの工業地域を抱えているが、工場の現状を見ると工場規制3法が改正されていないために、放置しておく配送センターという工場形態にならざるを得ない。一方、都市型工業の育成をうたいながら、発展につながらないのは工場規制3法があるためと認識している。この件については田土庁に要請しているとのことであるが、板橋区は工場の育成なくして考えら</p>

都市整備部参事	<p>れない。この点についてはどのような見解を持っているのか。</p> <p>④今後さらに検討すべき事項に、「必要な公共施設の整備に応分の負担を求めることを検討する」と書かれ、現在団地指導要綱でも応分の負担を求めているが、負担をするのは住民であるとすれば、これも曲がり角に来ていると考えるが、見解を伺う。</p> <p>⑤総合設計制度と用途地域の見直しとの関わりはどのようになるのか。</p>
	<p>①用途地域が改正されて、即土地の評価が上がるわけではない。例えば、商業地域でも、裏通りの狭い道に面している所と表の高度利用できる所と同じになることはない。いずれにしても、商業地域になれば建ぺい率が6割から8割になるので土地利用の値打ちが上がるので、税金との関連が出てくる。</p> <p>②法律制度が変更すると必ず発生する問題であるが、東京都・23区・多摩地区では統一的な取扱を行い、建築の確認の事務処理期間を想定して、受付日を切ってしまうのが過去の例であったが今回も同様の取扱になると考えられる。</p> <p>③工業地域の制限の見直しについては、区長会でも毎年要請しているが、なかなか見直されていない。しかし、工業等の制限法では許可権限が知事にあるので、今後は許可の範囲内で運用できるように要請していく必要があると考えている。</p> <p>④国では開発者の負担は基本的には良くないと言っているが、大規模な施設が建設されることにより、行政の負担が発生するため、負担を求めている。本区では200戸以上の建物については教育施設分担金の負担を求めているが、区内で200戸以上のマンションの建設はそれほど多くない状況であり、いろいろと論議はあるが今後の検討課題である。</p> <p>⑤総合設計制度は用途地域の規定以上に建物の容積を増やして建てるというものである。これは、あくまで特例の許可で行うものであるから、総合設計制度を考慮して用途地域を見直していく事ではない。</p>
委員長	<p>本件についてはこの程度了承願う。</p> <p style="text-align: center;">— 了 承 —</p> <p>2 平成5年度生産緑地地区指定について</p>

都市整備 部参事	(説 明)
委員 長	本件について質疑のある方は挙手願う。
山 田	30年の農耕の継続は非常にきつい要件であるので、緩和して安心して申請できるように再三要望してきたが、区としては要綱等でもって申請者を増やすことは考えていないのか。江戸川区では止める場合の要件を緩和しているが、板橋区では何らかの対策はないのか。
都市整備 部参事	江戸川区は指定の比率は板橋区と同程度あり、指定を緩和したから増えるという訳ではない。それから、30年指定という点では、現在農耕者が死にまたは病気で農耕ができなくなった場合には指定を解除できるので、30年だけが厳しいから指定が少ないということにはつながらない。
中 村	板橋区の緑地の保全から農地が重要であるとの観点にたてば、新たな展開がある。自治体として緑の価値観をどのように捉えるかが明らかにならない限り、ご確信をついた議論はできない。確かに30年という年数は問題であるので、この緑の保全という視点を踏まえた施策を展開してほしい。
委員 長	本件についてはこの程度了承願う。 ——— 了 承 ———
委員 長	次に、所管事項についての質問の申し出があるので、これを許可する。
山 田	今日の高島平新聞に「熱帯植物館建設で汚職か」という記事が大きく出ているが、熱帯環境植物館の建設にあたっては温室植物園が年間20数万人の利用者があるのに、区民や議会側の意向も吸収されないまま、前区長がマレーシアに行って急遽計画が浮上してきたという異常な経緯があった。この新聞では、「建設業者から区の幹部職員に金銭的なワイロが行われたという噂が広がっており、汚職事件へと発展しそうだ。」と報道がなされ、また「植物館疑惑のうわさに伴い区役所内部でも調査を実施、その結果「事実はない」と報告されているが、4月1日付で、都倉経理課長、みどりの課長、植物園

	計画調整に当たっていた主査が人事異動となった。この人事異動について区は「通常の異動」と説明しているが、左遷とする見方が区役所内部で強い。更に、金丸事件をきっかけに、大手建設業者との癒着問題がマスコミ等を賑わしている。熱帯環境植物館建設をめぐる疑惑には一部区議会議員の関与も含め、警視庁も関心を寄せ内偵を進めているという。」と書かれている。ローカル新聞と言いながら、かなりの読者数であり、社の運命に関わるような重要な記事である。そこで、区は調査をしたということであるが、だれがいつどのような調査を実施したのか。また、どのような評価でそのような事実はないという結論に達したのか。更に、2つ目は、「事実はない」という事であるが、関係課長及び担当主査が全部異動になっている事には納得がいかないし、事実関係を聞くにも異動になっているので聞けない。なぜ関係がないと言いながら、関係者をすべて異動させているのか。この2点について伺う。
委員 長	突然の事で、内容が理解できないと困るので、各委員に新聞の写しを配布したが、まずは助役から答弁願いたい。
小島助役	実は、ここに来る直前にこの新聞を受け取った。この新聞は4月15日付けの今日の新聞であり、内部でこの記事に関して打合せ及び調査も行われてないままにこの場に望んでいるが、今までの経過について申し上げたい。ホテルの問題の時に、それに関わった区民と以前から土木部に来て接触していた経緯がある。その際に、ここに書いてある事をその方から話があったというように土木部長から聞いている。だれがいつ調査したかについては土木部長がその際に話した内容ではないかと推察している。それから、どのような評価で事実がないという結論になったかについては、土木部長がその方に会った時に、話した内容を記事にしたものと思うが、少なくとも今回の異動に関してはこのような事実があったことによる左遷ではないことを断言しておきたい。ちなみに、この担当主査は昇格で課長になっているし、都との人事異動についても通常の交流の中で行われているもので、決して左遷という意味のものではない。いずれにしても、今朝この新聞報道を把握したので、この件に関して早急に事実関係の調査するとともに、警察の方にも私の方から事実確認するし、もし事実と反するならば、それなりの区としての対応をとりたい。

5
5

山 田	「植物館疑惑のうわさに伴い区役所内部でも調査を実施、その結果事実はい」ということであり、ホテルの問題の時期とは違う。ホテルの件では熱帯環境植物館建設をめぐる汚職問題の疑惑について区役所内部で調査を実施したととるべきではないか。
土木部長	調査については、総務部における委員会で職員を呼び調査を行ったといくとで、公正な調査結果と理解している。
山 田	植物館疑惑が耳に入ったので、部長の方で関係職員を呼んで事情を聞いたということなのか、再度説明願う。
土木部長	調査の発端は投書である。土木部で調査したものではなく、総務部のしかるべき委員会があるので、その場で調査したということである。
山 田	しかるべき委員会とは、どのようなものか。
土木部長	委員会名については定かではないが、正式な委員会で調査を行ったと聞いている。
小島助役	土木部長が勘違いしていると思われるが、私が総務部長時代に懲戒分限委員会等で正式に調査したことはない。いずれにしても、「事実がない」とい部分についてはおそらく土木部長が相手の方と接触した段階で、何か言われたのでそのような事実はないと申し上げた事が記事となっているのではないかと私自身は推測している。したがって、この件については事実関係を十分に調査を行い、機会を捉えて報告したい。
山 田	最初の助役の答弁では、ホテルの時にそのような話が出たまま土木部長が答えたことが記事になったのではないかと聞いていたが、土木部長はこれを完全に否定し、懲戒分限委員会で調査を行ったと答弁している。助役は当時総務部長であり、その事実は確認できると思うが、今日の段階でどちらの答弁を信用して良いのか明確にしてほしい。
小島助役	当時総務部長で懲戒分限委員会の主催者であったが、そのような事実は全くない。また助役になった後も、その委員会のメンバーになっているので、あ

	るとすれば知っていなければならないが、私は一切存じていない。したがって、事実関係を正確に調査したい。
山 田	土木部長が答弁したことは、何を根拠に言われたのか。
土木部長	私が直接職員を呼んで実際に調査していないので、そのような答弁をした。
委員長	やっただろうという推測で答弁したのか。
土木部長	私の答弁が不明確であったかもしれないが、実際に私が職員を呼んで調査した訳ではないので、あえてそのような答弁をした。
委員長	助役は委員会を開いて調査していないと言っているのだから、答弁を撤回すれば良いのではないか。
土木部長	私の推測であったので、先程の答弁はそのような理解をしてほしい。
山 田	先程の答弁を撤回するとの事であるが、土木部長としては調査の実施等についてまったく知らないと言答を訂正するのか。
土木部長	調査については関与していないのでわからない。事実がないという結果については、調査された本人から報告を受けている。
委員長	直接的な所管は建設委員会の事業であるが、契約行為に伴うとすれば総務委員会の所管になる。また、正確な本件の事実関係、庁内の調査関係を整理しないと答弁にくい違いが生じてしまう。そこで、時間をかけて内部で経過を正確に調査してほしいと考えるがどうか。
山 田	委員長の計らいで良いと思うが、調査を受けた本人というのはだれか。またどなたが調査したのか。先程は調査した事実はないし、正式な委員会は開かれていないと助役も答弁している。ところが、土木部長の答弁では調査した人もいるし、事実はないと言っている人もいと認めているのだから、どなたが調査がしたのか明らかにしてほしい。

5
4
3
2
1

土木部長	私の部下の、浅島主査から報告を受けた。
小島助役	土木部長の答弁を聞いて思い当たったのは、私の総務部長時代に職員課で のような話が出ていたので、浅島主査からその点の事情聴取したという話 がある。委員会ではなく、職員課長が主査から事情聴取を行ったと聞いて いる。
委員長	再度状況を正確に把握していただき、適当な場所で報告していただきたい。
山田	次に、西洋環境開発の運根プロジェクトの件であるが、東京都から高さ げるように指導を受けていると漏れ聞いているが、この辺の事情を担当 聞いていれば報告願いたい。
建築環境 部長	東京都の総合設計制度の事前協議の段階であるが、その中でどのような 導がなされたかは聞いていない。 この程度で了承願う。 —— 了 承 —— ○議 題 陳情第25号 「行政指導で共用道への車庫建設阻止」を願う陳情
委員長	本件については結果を保留とすることに異議ないか。 —— 異議なし ——
委員長	異議ないと認め、左様決定する。
委員長	閉会宣告

委員長	_____
栗山委員	_____
大田委員	_____