会　議　録

名　　称		令和４年度 第２回 中央区都市計画審議会
開催年月日・場所		令和４年８月２９日（月）　午前１０時から１１時６分まで 中央区役所１０階第１委員会室
出席者の氏名	委員	市川宏雄会長、苦瀬博仁委員、饗庭伸委員、宮﨑純一委員、山田羊一委員、 後藤公夫委員、森山照明委員、谷澤信一委員、平野熙幸委員、三田芳裕委員、山内栄一郎委員、 木村克一委員、中島賢治委員、塚田秀伸委員、堀田弥生委員、青木かの委員、渡部博年委員、 渡部恵子委員、奥村暁子委員
	幹事	吉田不曇幹事（副区長）、浅沼孝一郎幹事（企画部長）、溝口薫幹事（企画部参事）、 三留一浩幹事（環境土木部長）、松岡広亮幹事（都市整備部長）、 早川秀樹幹事（都市整備部都市活性プロジェクト推進室長）、池田大介幹事（管理調整課長）、 西留徹幹事（環境土木部副参事）、白石学幹事（水とみどりの課長）、 金広直樹幹事（道路課長）、川島理恵子幹事（都市計画課長）、 栗村一彰幹事（地域整備課長）、水野敬介幹事（基盤事業調整課長）、 市河康秀幹事（警視庁中央警察署交通課長）、桑原一徳幹事（東京消防庁日本橋消防署予防課長）
議事の要旨等		１　開会 ２　議題審議 諮問第２号 東京都市計画都市再生特別地区の変更について（日本橋一丁目１・２番地区） 諮問第３号 東京都市計画地区計画の変更について（日本橋・東京駅前地区地区計画） 諮問第４号 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定について （日本橋一丁目１・２番地区第一種市街地再開発事業） 諮問第５号 東京都市計画都市高速鉄道の変更について（第３号線） ３　閉会
審議の経過		別紙のとおり

令和４年８月２９日開催

中央区都市計画審議会

審　議　の　経　過

１　開会

○　事務局担当幹事（都市計画課長）から、令和４年度第２回中央区都市計画審議会の開会が宣言された。

２　議題

○　諮問第２号「東京都市計画都市再生特別地区の変更について（日本橋一丁目１・２番地区）」から諮問第５号「東京都市計画都市高速鉄道の変更について（第３号線）」までの審議にあたり、会長が説明を求めた。

○　幹事（地域整備課長）から、諮問第２号から諮問第４号までの都市計画についてスクリーン及び資料を用い説明がなされた。

○　幹事（管理調整課長）から、諮問第５号の都市計画についてスクリーン及び資料を用い説明がなされた。

○　諮問内容について委員が審議を行った。

（主な意見の内容）

・　まず環境負荷に関して聞きたい。東京都の基準である建築物環境計画書制度の中では段階３ということで一番上の段階となるが、どのように環境負荷の低減、CO_2の排出ゼロに向けた取組を行うのか説明をお願いしたい。

次に、建物全体として高度な省エネルギー性能を確保し、高層部のオフィスにおいてはＺＥＢ相当を目指すとある。ＺＥＢとは屋内で使うエネルギーを１００％減らすことはできないので、減らせない部分を創るエネルギーで補うものであるが、どのように実現するのか。特にこの創エネルギーの部分の計画について教えてほしい。

また防災対応力については、一時滞在施設等の帰宅困難者対策はすばらしいと思う。これは内容について質問はない。

もう一つ、エネルギー問題で非常用発電設備はデュアルフューエルで行うということだが、普通の発電としては沖縄では今やっているようだが、あまり一般にはまだ聞かない。この建物の中で燃料備蓄をした上で、非常用発電ができるようになればかなり中央区としても安心だと思う。特にデュアルフューエルをどのように使って非常用発電を行っていくか詳しく知りたい。

→　１つ目と２つ目については、環境負荷に対する取組はどのような形で具体的にやっていくのかというところかと思うので併せて答える。こちらについては、基本的には東京都で定めており、環境負荷の目標が２だったり、３だったりというところや、ＺＥＢのほうも省エネをする部分、エネルギーを創り出して減らせない部分をどうするかというところの考え方は一緒だと思っている。

その中で、今回の都市計画の提案を受けている中では、先ほど紹介があったとおり、東京都の基準で段階３ということで、かなり高いエネルギーの負荷の低減、外壁の断熱性能であったり、入れる設備を高効率化したり、最先端のものを入れていくことで２割、３割程度の削減を目指すというところを目標として掲げているところである。

ＺＥＢについては現在、事業者からはＺＥＢ Orientedを目指したいということを聞いている。ＺＥＢ Orientedなので、事務所の部分についてはエネルギーの負荷を４割以上下げる。それからホテルや店舗というエネルギーを多く使うところについては、３割以上の削減を目指すこととしている。創エネについては、太陽光などの再生エネルギーでつくられた電力を購入し、間接的な創エネを行う。今後、詳細に設計が進むにしたがってさらなる工夫が具体的に出てくると思う。現在の段階では、そのような目標を持って取り組んでいくということを提案者からは聞いている。

それから、デュアルフューエルの非常用発電については、詳細は聞いていないが、さまざまな災害時に、状況に応じて、２種類の燃料を用いて発電できるような施設を導入するということでデュアルフューエルという記載があるものと認識している。

・　この日本橋一丁目１・２番地区第一種市街地再開発事業は、日本橋の首都高地下化に関わって進められている日本橋川沿いの５つの再開発のうちの１つとなっている。そもそも中央区も、首都高は撤去ということを標榜して地下化は求めていなかった。その後、いろいろと理由をつけながら、首都高地下化を推進する態度に変わってしまったという経緯がある。その後、中央区が地元自治体として、都市基盤整備基金という基金も新たに創設をして、首都高地下化、日本橋区間地下化事業に必要となる資金、３，２００億円の一部を拠出していくということも決まっている。

今回の諮問は、首都高の地下化の計画自体の是非を問うものではないが、首都高の地下化と一体の再開発計画だということを踏まえて、検証するということが大事だと考えている。

そこで質問だが、当初のスケジュールから遅れて後ろ倒しとなっていたのはなぜなのかという理由について聞きたい。

それと、資料によると権利者数は１５名ということだが、同意率はどの程度なのかという点も確認をしたい。

そして、この再開発計画は非常にいびつな形状をしたものになっていると思う。計画地の東側を通る中央通りに接する計画とするために、A街区の右側を非常に細長い敷地が通って中央通りに突き抜ける形になっている。これは、この細長い敷地の両側の権利者の方が同意しなかったためだと思うが、そういう理解でよいのかということ、それと同意しなかった理由、またこの両側の地域の地権者の数が何人なのかということも併せて聞きたい。

続いて、CO_2の排出量の増加という問題についてだが、再開発の従前のCO_2の排出量と従後の排出量はどの程度になるのかということも示してほしい。

最後に、日本橋川の日影の問題である。先ほども説明があった参考資料の計画概要書としてとじられているものの１００ページから１０２ページの中で、日影についての紹介がある。これを見ると、午前８時から夕方４時ぐらいまで日影の影響がある。等時間日影図でも４時間、５時間と、川に影響が出るということが見てとれる。ほかにも、この地域では先行している日本橋一丁目中地区、また、川の南側で八重洲一丁目北地区、日本橋一丁目東地区と、市街地再開発事業が目白押しとなっているが、日本橋川への複合的な日影の影響というものについてはどのように考えているのかという点について聞きたい。

→　今回の日本橋一丁目１・２番地区については、議会で報告してから少し時間が経っており、確かに事業スケジュールは、当初の予定から少しずれてきている。

この経緯は、もともとは日本橋一丁目東地区と同じような事業スケジュールで進んでいたが、都市計画の提案に向けた最終的な合意形成の中で、今回の日本橋一丁目１・２番地区については、さらなる議論が必要であったため、遅れている。

ただ、首都高地下化事業のスケジュールについては、その遅れも加味しながら随時、調整をしており、現在、工事に影響が出るところまでには至っていない。

それから、地区の同意率は９３．３％になっている。地権者の一部、それから共有されている地権者１名の同意がまだ取れていないが、ほかの地権者からは全て同意が取れているという状況である。

関連して、今回の中央通り側に２つの建物が区域に入っていない状況になっている。これは再開発を検討していく経緯の中でこのような状況となっているが、もともとはこの両者にも声をかけながら検討会を進めてきたところである。

検討を重ねる中で、中央通りの２つの建物の３名の地権者さんが準備組合には入らないでどういう再開発ができるのかという方向に切り替え再開発の検討を行ってきた。その結果として、今回のような区域になっている。

最後に日影の話になるが、今回の日本橋一丁目１・２番地区の日影のほかに４地区の高層街区の日影がある。

複合した日影の中でも、特に日本橋川に出てしまう南側の地区から出る日陰など、こういったところではある程度影響が出てしまうのはやむを得ないところである。

ただ、そういった環境になることを踏まえた上で、どのような形でこの川沿い、あるいはこの各通り沿いににぎわいをもたらせるのか、川沿いの空間が居心地いいものになるのか、そういったところを５地区で協調して考えていくというところである。

→　従前従後のCO_2の排出量についてお答えする。

開発前の建築物群のCO_2の排出量については、エネルギー実績等の把握ができず排出量の算定というのが困難な状況となっている。

しかしながら、参考として比較できる指標を試算する中で、現状については年間約３，０００トンと聞いている。なお、こちらは東京都が公表している省エネカルテを参照して算出したもので、参考としている建築物の築年数が従前のものよりだいぶ新しいが、従前のものは古い建物が多いので、あくまでも参考値として受け止めていただければと考えている。

対して、再開発ビルのCO_2の排出量だが、こちらについては先ほど説明でもあったようなさまざまな取組を行うことで、年間約４，５００トンとなっている。

・　スケジュールについてだが、これも合意形成の中でさらなる議論が必要だということもあり、遅れたということで、この議論はどんな中身が問題となったのかというところも分かれば教えていただきたい。

それと同意率については、２名の方が権利者として賛同していなかったということでよいのか。それにプラスこの細長い敷地の両側で同意をされなかった方も３名いるということで、合わせて５名ということでいいのか、その辺りも確認させてほしい。もともと権利者が１５名と少ないという中で、権利者５人がもともとの計画のときから考えれば賛同していないということであるならば、同意率というのは非常に低いものになると思う。その辺りの認識についても伺いたいと思う。こうした状況の下で、いびつな形状を取りながらも進めるという再開発でよいのかという問題がまずあると思う。

地元でも、戦前からまちの変遷を見守ってきた地権者の方で、日本橋に首都高は要らない、工期も費用もものすごくかかる、本当に地下化が唯一無二の方法なのかと声を上げてきた方もいるし、また当該地域の地権者からも２０１８年、都議会に陳情も出されている。日本橋でのまちづくり及び首都高速道路に関する陳情ということで、中身としては２つ、日本橋街区下での首都高速道路開通案の廃止、もう一つが、日本橋における市街地再開発事業の推進廃止という、この２つの中身での陳情となっている。

もともと少ない地権者の中でも反対があり、その土地は除いて計画を進めたなど、そして、今でも同意していない方がいるということは非常に大きな問題だと考える。

CO_2の排出量についてだが、あくまでも参考の数値ということで数字も示してもらった。従前よりもボリュームがはるかに大きいものをつくるわけなので、排出量というのは従後のほうが大きな量になるということは当然のことだと思う。

そして従前の建物でも、本来であれば最新の省エネの設備を設置していくという手だてが取られれば、その分、平米単価のCO_2の排出量を少なくできるわけだから、従前と従後の排出量の差というのはさらに広がるということになると思う。

環境を考えれば、全ての建物できちんと省エネ機器をさらに設置できるようにしていくために、国や東京都、そして中央区、全ての自治体で協力して、事業所だけでなく一般住宅などへの助成ももっと拡充して、省エネ機器の設置に努力をするということが大事だと思う。

せっかく省エネ機器の設置を増やしていっても、その中でオフィスビルやタワマン、超高層の巨大な建物を増やしてしまえば、そうした積み上げていく省エネの努力も、その効果も薄れてしまう。みんなで努力してCO_2排出を減らしても、その減らした分が再開発ビルによって相殺されてしまうどころか、その努力分を吸い上げた上に、さらにCO_2を増大してしまうということになる。こうした問題は非常に大問題だと思う。

東京都もゼロエミッション東京戦略を掲げている。中央区もゼロカーボンシティ中央区宣言を掲げている。こうしたものを掲げながらこうしてCO_2を増やしていく再開発を進めるということに大きな問題があると考える。

日本橋川の日影について、日陰が出てしまうのはある程度やむを得ないということだが、やはり高速道路を撤去することで日差しの当たる川にしたり、明るい太陽の下で川沿いを散策できたりということが、そのまちの魅力にもなってくると思う。首都高を撤去する意義というものも、こうした計画では失われてしまうのではないかと考える。

また、こうした日影の問題などももっと早くから検証して、早い段階から住民説明会などで示して、権利者の方々、周辺の方々と一緒に議論していくようなスケジュールにしていくことが必要だと思う。こういう影響の評価などももっと事前に出していく必要があると思うが、その点についてもご意見を伺いたい。

→　日本橋一丁目１・２番地区の敷地の形状が非常に不整形になっている状態を含めて、地権者の同意というところからまず話が始まっていると思うが、ちょうど角のところに川沿いに一番大きく抜けているところが日本橋の一丁目１番地である。そこに父祖伝来の土地をお持ちの権利者がいて、そこに自社ビルを建てたい意向を持っているわけである。

ところが、一番大きく地下の道路工事の埋設管が入っている区域でもあり、事前にもう十分説明して、あちらも了解していることだが、ここの上に建てる建物についても、川沿いに天空光を確保するために、川沿いの街区については３１メートルの制限をかけている。その

上で地下道が複雑な形で入り込んでいる。ですから、そこは権利者からすれば、６階建てぐらいしか建てられない状態の中で、地下の工事は複雑で工期は延びるというようなことがある。

そこで、区としては協議を重ねる中で、再開発全体の中で受け止めるよりも、道路工事としての補償の問題などを個別に考えていった場合に、単独で建て替えるという選択肢もやむを得ないと判断した。

その間、建築制限があるので、権利者の方々はこの再開発の事務所ビルの中で、権利者に近い価格で床を取得できるとか、そういう提案なども行いながら、大きな合意への調整を行ったわけである。

川沿いのそういう街区をお持ちの権利者の方が、同じような権利を中央通り沿いにも持っていて、個別の建て替えではあるが、全体の計画とは調和を取るというようなことを含めて調整した中で、そのような区域の状態が出てきているわけである。

そういう外部に出られた権利者さんについては１５名の地権者の中に入っていないので、同意率に関わってこないし、それから、先ほどのような経過をたどっているので、日本橋一丁目１番地と、その下の部分の権利者の方々は、計画上は、組合の中には入っていないけれども、計画上の中身については、お互いに合意を得ているという状況で進めているので、その点はご理解いただきたい。

それから、川に対する環境は、これまでの経過のとおり、日影の問題等はあるが、川沿いについては、歴史的な建築物として野村證券の本社ビルを残し、その高さが３１メートルというのをとして、川沿いについては全て３１メートル以下とし、天空光をきちんと確保するという形で開発計画を進めているので、その点もご了解いただきたい。

次に環境の問題ですが、この開発計画も含めて、今後の開発の中で都心部として建物のＺＥＢ化、エネルギーの効率的な利用というものに全力を挙げて指導をしていくつもりなのでご理解いただきたい。

・　日本橋首都高地下化をてこにしたこの計画は、高層ビルをさらに増やして、CO_2排出量を増大させて、地球温暖化を加速させる一端を担うことになるという問題や、日本橋川への日影の影響などの問題があるので、諮問第２号、諮問第３号、諮問第４号について反対する。

同様に、この再開発計画に関連して変更される諮問第５号も、この再開発計画がなければ必要のない手続であるということから反対をする。

○　諮問第２号について採決を行い、賛成多数により、本案について適当と認め、区長に答申することとした。

○　諮問第３号について採決を行い、賛成多数により、本案について適当と認め、区長及び内閣府に答申することとした。

○　諮問第４号について採決を行い、賛成多数により、本案について適当と認め、区長及び内閣府に答申することとした。

○　諮問第５号について採決を行い、賛成多数により、本案について適当と認め、区長に答申することとした。

３　閉会

○　会長から、令和４年度第２回中央区都市計画審議会の閉会が宣言された。