会　議　録

名　　称		令和４年度 第４回 中央区都市計画審議会
開催年月日・場所		令和５年１月２５日（水）　午前１０時から１０時４２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、鈴木誠委員、川口悟委員、 森山照明委員、谷澤信一委員、平野熙幸委員、三田芳裕委員、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、 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）、 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）、落合秀行幹事（交通課長）、武藤智宣幹事（環境課長）、 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）、 福島真一郎幹事（まちづくり事業担当課長）、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）、三橋仁美幹事（警視庁月島警察署交通課長）、 桑原一徳幹事（東京消防庁日本橋消防署予防課長）、今井健晴（東京消防庁臨港消防署予防課長）
議事の要旨等		１　開会 ２　議題審議 諮問第１２号 東京都市計画用途地域の変更について 諮問第１３号 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について 諮問第１４号 東京都市計画特別用途地区の変更について 諮問第１５号 東京都市計画地区計画の変更について （月島一丁目地区地区計画） 諮問第１６号 東京都市計画地域冷暖房施設の決定について （日本橋一丁目地区地域冷暖房施設） ３　閉会
審議の経過		別紙のとおり

令和５年１月２５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４回中央区都市計画審議会の開会が宣言された。

２　議題

（１）諮問第１２号から諮問第１５号まで

○　諮問第１２号「東京都市計画用途地域の変更について」から諮問第１５号「東京都市計画地区計画の変更（月島一丁目地区地区計画）」までの審議にあたり、会長が説明を求めた。

○　幹事（都市計画課長）から、諮問第１２号から諮問第１５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。

○　諮問内容について委員が審議を行った。

（主な意見の内容）

・　何点か確認をしたい。諮問第１２号について、道路の整備などによる地形地物の変更への対応と、平成１６年に見直しを行った際の用途地域の指定の状況に不整合が生じているために変更を行うという内容となっているが、この変更となる地域については、再開発で建てられた勝どきザ・タワー以外に、環状２号線と新月島川に挟まれたエリアで幾つもマンションが建っている。勝どき五丁目では、プラネ勝どき、勝どきザ・リバーフロント、オフィスビルだがＥＤＧＥ勝どきもある。勝どき六丁目では、勝どきレジデンスも建っている。こうした建物の容積率と建蔽率は、それぞれどういった状況で建てられているのかを確認したい。

また、変更案では容積率が５００％に引き上げられて、建蔽率も６０％が８０％に引き上げられるとなっているので、今後こうした建物が建て替えを行う際には、この基準の目いっぱいで建てられる状況になると考えて良いのかという点も確認したい。

それから、この用途地域、容積率の変更などについて、環状２号線ができたことに伴って用途を変えることがなぜ必要になってくるのか。そして、用途を変更するとしても、例えば第一種住居地域が商業地域に変わるとか、準工業地域が第一種住居地域に変わることがあるとしても、容積率や建蔽率も変える必要があるということなのか、変えないまま容積率や建蔽率はそのまま据え置くということもできるという考え方で良いのか。

→　まず、現状建っているものについては、現在の準工業地域や第一種住居地域であるという規定を前提に建てられている。例えば準工業地域の用途についても、工業系の用途以外が否

定されてはいないので、現状の建物が成立している。なお、準工業地域は、工場と住宅が混在していて住工の調和を図りつつ地場産業などの育成を図る地域といったところに指定されるような性質を持っており、過去にはこのエリアも港湾エリアの一角を成していたという経緯から、準工業地域といった用途地域が現在も指定されている。その中で、現状に合わせた建て替えが進行しているというのが、現地の状況である。

そして、これらの建物を建て替える際には、そのときにかかっている地域指定などの中で建て替えが行われることになるので、今回の見直しの内容を受けて、商業地域の８０％・５００％といった指定がなされていれば、その範囲内での建て替えが行われるという考えである。

用途地域等の見直しについては、周囲のまちづくりの状況の変化などもあるが、大本では、都として目指すべきまちの将来像といったことも加味した指定基準、指定方針を定め、それにのっとって都下全域で用途地域の見直しを行っているので、区としても連携して取り組んでいる状況である。以前は港湾エリアの一角という性質が強くあり、そのときに指定された用途地域が現状でも残っているが、現在の東京都では、臨海のエリアについて、より都心との連携を意識した複合市街地に変えていこうという方向性を示している。区としては、このエリアについて、勝どき・豊海地区まちづくりガイドラインを策定しており、ある種のにぎわいの生活拠点として、しっかりとまちの今後を見据えて整えていきたいと考えている。

当該エリアは、環状２号線の整備だけではなく、再開発により環境も含めた整備がなされている。また、足回りを中心に、様々な生活を支えるようなにぎわいの用途の整備も完了している状況であり、準工業地域あるいは第一種住居地域といった用途地域のままであるよりも、商業地域という用途地域に変えていくほうが、よりにぎわいを形成していく用途が許容されていくようになると考えている。

容積率については、用途地域と併せて、組合せで指定をしていくという基準が東京都から示されており、中央区は都内の中心部に当たるので、そういった中枢拠点域の中で商業地域の５００％・８０％というのは最低値になっている。周辺とのバランスを考慮しても、佃、月島、勝どきのエリアについては、大きな幹線道路の交差点部で現状６００％の指定がなされていて、一番低いところで４００％である。４００％から６００％の容積率の指定がなされているという市街地の状況になっており、これらを勘案し、区としても今回の見直しが妥当であろうと考える。

・　月島地域全体を通して見ると、既に幹線道路沿いなどでは容積率が６００％になっているところもあり、特別に勝どきの地域で大幅に緩和しているという状況ではないということは理解した。特に強く反対ということでもないが、できるだけ環境を守った形で、建て替えを

行い、これまで再開発の問題もいろいろと指摘してきているように、まちに負担がかかるようなものには今後なってほしくないという思いは持っている。

次に、諮問第１５号の月島地区についてだが、ここはもともと説教所と公衆便所があったところで、公衆便所があった区有地を、隣接地の土地の所有者で建て替えを行った築地本願寺に有償で区が貸付けをして、一体的に建物を建築する中で、公衆便所は無償で区が借り受けるという手法を取ったものである。この建て替えにも区が関わっているわけだが、もともとの説教所というのは佃の門徒講の方たちが建てた、歴史のある建物であって、かつては地域に開かれて、習字の教室が開かれたり、落語会が開催されたり、また非常に貴重な建物だということで、ベルリン工科大学の建築科の方たちが見学に訪れたりと地域でも親しまれながら維持されてきたものなので、建て替えになってしまったことについては、私としては残念だという気持ちがある。

直接この諮問とは関わるものではないかもしれないが、こうした、地域に親しまれた歴史ある建物などは、補修などしながら長寿命化を図っていくなど、そういった相談に区も積極的に乗っていただきたい。要望として、そうした点もぜひ今後考えていただきたい。

○　諮問第１２号について採決を行い、委員全員の賛成により、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１３号について採決を行い、委員全員の賛成により、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１４号について採決を行い、委員全員の賛成により、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１５号について採決を行い、委員全員の賛成により、本案について適当と認め、区長に答申することとした。

（２）諮問第１６号

○　諮問第１６号「東京都市計画地域冷暖房施設の決定について（日本橋一丁目地区地域冷暖房施設）」の審議にあたり、会長が説明を求めた。

○　幹事（都市計画課長）から、諮問第１６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）

・　こういった地域冷暖房の施設をてこにして開発が進められるようなことだと問題だとは思

うものの、この仕組み自体は効率良くエネルギー供給もできて省エネにもなり災害時のＢＣＰとしても役に立つというものであるので、一定の評価ができるものだと考えている。

これまでも、開発に伴うCO_2の排出量の増大ということを指摘してきたが、システムを入れることで、排出するCO_2量はどう変化するのかという点を確認したい。

手元に決算特別委員会での２０２２年１０月４日付の資料を持っており、この中で日本橋一丁目中地区のCO_2発生量の比較が出ていて、既存建物の発生量は年間で約１万３，０００トン、建て替え後には年間で約２万６，０００トンになるということで、２倍になっているが、この表に書かれている発生量というのは、この冷暖房システムも織り込み済みで出されているものなのかという点と、この仕組みが整備されれば、発生量も減っていくのかという点を確認したい。

→　地域冷暖房導入によるCO_2の削減に対する効果についてであるが、開発で行う場合には、地域冷暖房以外にも様々な取組を行い、総合的に試算していくので、地域冷暖房のみの効果を数字として持ち合わせてはいないが、今回導入される地域冷暖房については、コージェネレーションシステムという、電気を発電するシステムと組み合わせたものになっており、排熱も９０％以上利用していくということで、通常のシステムを入れた場合に比べて３割程度、CO_2の削減効果が見込めると聞いている。

先ほどお示しいただいた、開発後のCO_2発生量については、こうした地域冷暖房の仕組みも含めて総合的な取組を行った結果として、要は、織り込まれた状態の数値として試算したものになっており、一般的な開発を行うときのCO_2の原単位に比べて３割程度の削減になると試算しているものになっている。

○　諮問第１６号について採決を行い、委員全員の賛成により、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４回中央区都市計画審議会の閉会が宣言された。