

会 議 録

名 称		令和5年度 第1回 中央区都市計画審議会
開催年月日・場所		令和5年7月31日（月） 午前10時から11時15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、鈴木誠委員、川口悟委員、 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、 瓜生正高委員、磯野忠委員、海老原崇智委員、高橋元気委員、堀田弥生委員、渡部恵子委員、 奥村暁子委員、梶谷優香委員
	幹事	吉田不曇幹事（副区長）、浅沼孝一郎幹事（企画部長）、三留一浩幹事（環境土木部長）、 早川秀樹幹事（都市整備部長）、溝口薫幹事（都市整備部都市活性プロジェクト推進室長）、 石戸秀明幹事（政策企画課長）、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）、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）、 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）、 田中智也幹事（警視庁中央警察署交通課長）、上野晃宏幹事（警視庁築地警察署交通課長）
議事の要旨等		<p>1 開会</p> <p>2 議題審議</p> <p> 諮問第1号</p> <p> 東京都市計画特定街区の決定について</p> <p> （八重洲二丁目南特定街区）</p> <p> 諮問第2号</p> <p> 東京都市計画地区計画の変更について</p> <p> （築地地区地区計画）</p> <p> 諮問第3号</p> <p> 東京都市計画高度利用地区の変更について</p> <p> （高度利用地区（築地二丁目地区））</p> <p>3 閉会</p>
審議の経過		別紙のとおり

1 開会

- 事務局担当幹事（都市計画課長）から、令和5年度第1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1号

- 諮問第1号「東京都市計画特定街区の決定について（八重洲二丁目南特定街区）」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1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)

- ・ 八重洲二丁目南地区の計画は、都市計画法に基づく再開発であり、都市基盤強化やパラスポーツ施設なども組み込み、国家戦略特別区域における都市再生プロジェクトに位置づけるものである。権利者は9名で任意の共同化だということだが、今年の2月13日の環境建設委員会で計画について報告されており、その後、さらに進んだ検討や変更点等があれば伺いたい。

そして、もともとの計画では、八重洲二丁目の8番から10番の地域での計画とされているが、その中で10番が抜けている。10番が参加しなかった理由について説明してほしい。

再開発については、毎回CO₂排出量に関して、ビル自体のボリュームが増えることで既存のビルよりも環境への負荷が大きくなり、排出量が増えることを指摘している。CO₂の排出量は、既存の状況からどれくらい増えるのか伺いたい。

→ 委員会では、これから都市計画の手続きを進めていく段階であるということをご報告させていただいたところであるが、その後、法の手続きにのっとり計画書の縦覧、意見の聴取を進めている。その中で、特段のご意見をいただかなかった。事業者でも近隣の方々と話をする中で、大きな枠組みについての変更はないが、取組内容についての計画の深度化を図っている状況である。

今回、市街地再開発事業ではなく任意の共同化という形を取っている。もともと8番から10番の区域の中で検討していたが、10番の地権者の方は、建て替えのスケジュール、開発に参加す

るかどうか、もう少しじっくり検討したいというような意向があった。そのため、この8番、9番、10番の方で話し合いをした結果、今の区域の8番、9番でやるという形になったという経緯である。

CO₂について、床の面積が大きくなるため、CO₂の排出量自体は多くなる。当地区の開発前の建物のCO₂排出量、エネルギー実績を正確に把握できていないことから、単純な比較は難しいが、登記簿データからの面積、用途、東京都が公表している省エネカルテのデータなどを参照して、従前従後を比較している。従前は、床面積、約6万3,900平方メートルに対してCO₂の排出量が4,843トン、対して開発においては、床面積13万5,200平方メートルに対して、環境面での様々な取組を行うことによって、8,395トンの排出となっている。一般的なオフィスのCO₂排出量に対して原単位では20%削減したものととなっている。

- CO₂排出量の問題については増えていくとのことで、今、連日のように熱中症警戒アラートなども発出され、大変な温暖化が進んでいる中で、環境への負荷がさらに高くなる。これだけではなく数多くの超高層ビルが建つ計画もあるので、大変影響は大きいと言わざるを得ないと思う。

10番の地権者が抜けた理由を説明いただいたが、10番も組み込んで大きく開発すればいいという意味ではない。じっくり検討したいというご要望がある中で、10番を除いた形で進めなくてはならないような急ぐ理由があったのか。

この計画でも容積率が1300%、230メートル、地上39階建て、地下3階という巨大な超高層ビルが建つことになり、この中で事務所の面積も大きな割合を占めているが、今年に入ってから、オフィスの空室率が上昇をしているという状況が伝えられている。都心5区の調査でも、直近の情報で空室率が6.48%、供給過剰の目安とされるのは5%であり、29か月連続でこの5%を上回っている。以前から、供給過剰、オーバービルディングの問題について質問してきたが、今のこの空室率の状況を、区はどのように受け止めているのか。こうしてオフィスビルがどんどん建つことによって、さらに空室率も上がっていくのではないかという将来的な問題について、区としての責任をどう考えているのか。併せて、区がこれまでも様々な再開発に関わっているが、区に関わった開発でつくられたオフィスビルで、空室率をきちんと把握しているのか。

- 現在、現地は大半のエリアが駐車場として遊休活用をされていたり、また、解体工事が進められている状況である。緊急輸送道路にもなる幹線通りに面して、旧耐震基準による建物が建っていたことから、建て替え更新が早く求められていた状況である。また、東京駅前の環境としても、そのような状況が続くことによって、にぎわいの低下が懸念され、地権者の中でも、法人権利者が多い中でスピード感ある進行が求められたものと認識している。

オフィスニーズについて、区も注視しているところではあるが、コロナを経て、オフィスのニーズに対しての状況も非常に大きく変わっている。一時的にどこか別の場所に移って、あるいは

オフィス小さくして統廃合していくというような動きがあったことも事実だが、やはり共有できる空間を十分に取りたい、感染予防への配慮も含めて、1人当たりの面積について広いオフィス空間が求められているような状況もある。とりわけ東京駅前には、非常に立地の状況が良かったため、オフィスニーズについては大変底堅いというような調査結果が散見されると聞いている。オフィスそのものについて、いろいろな取組の中で、環境整備が再開発等を通じて積極的に取り組まれているということを含めて、新たなにぎわいと経済活動に対する期待が高まっていると聞いている。引き続き注視していく必要はあるが、空室率の増加について影響は限定的と捉えているところである。これからの時代に求められるオフィス、空室率も一時的に上がっている部分はあるかと思うが、これからの需要に応えるようなオフィスを供給していくということは大変重要だと捉えている。

- ・ 空室率については限定的であり、一時的なものなのではないかということだが、29か月連続で上回っている状況でもあるため、このままオフィスビルの供給を増やしていった方がいいのか大変疑問に思う。

高い建物をつくるために、パラスポーツの交流施設を組み込み、地下でのネットワークを広げていくようなことは、地域貢献として必要であると思うが、こうした様々な設備等は、このビルを持っている事業者にとって、自分たちのオフィスビルに人を入りやすくして集客するということで、このビルの中で、全体としての売上げを上げることにつながるため、利益を十分に得られるわけだが、やはりそれ以上に、この利益を与えるような超高層のものをどんどんつくっていく、そして環境に負荷をかけるということで本当にいいのかということは考える。

超高層ビルには高額な初期投資がかかり修繕費用も多大で、不況時には資産価値が下落するリスクが高まる。また、長周期地震や火災などでの対応、日照、強風、コミュニティー遮断など、幅広く影響がある。高さを出す部分は、建設会社、デベロッパーや事業者の利益分に当たる部分になるわけであるため、もっと高さを抑えて、環境に配慮した開発にしていくことが必要である。諮問第1号について、オフィスの供給過剰のリスクなども鑑みて反対したいと思う。

- 諮問第1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。

(2) 諮問第2号から第3号まで

- 諮問第2号「東京都市計画地区計画の変更について（築地地区地区計画）」から諮問第3号「東京都市計画高度利用地区の変更について（高度利用地区（築地二丁目地区）」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2号から諮問第3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）

- ・ 築地二丁目地区の計画概要について、本案も、環境建設委員会に付託をされた事項であるが、すぐ横の京橋築地小学校に対して、日影、日照は、投影資料を見る限り、直接的な影響はないのかと考える。ただ、やはりこの学校のすぐ横にできるという点で、例えば児童の登下校への影響、あるいはそういった風や太陽に対する影響があれば教えてほしい。

本件も築地駅周辺での新たな再開発事業として計画が進んでいるわけではあるが、周辺の住民の方で問題となっている部分、地域への貢献について、例えば保育施設や学童クラブ等の福祉関連の施設をこのビルの中に入れることができなかったのか。

→ 学校に近接する開発がある場合には、再開発という規模によらず、早い段階から学校への事前説明を行いながら、考えられる影響について協議、軽減策の検討をするよう区として通常より指導している。本件については、とりわけ規模が大きい開発になるため、その辺りについて十二分に配慮をするように指導をしており、学校とも当然のことながら影響に関する協議をしていく。そういう意味で言うと、一番は工事の期間中の誘導等についてはとりわけ問題が起きないように対策していく必要があると考えている。日影については、北側に落ちていくため、南側に位置する学校には、示した通り、影が落ちることはないと考えている。風については、若干強くなるが、それでも低中層市街地相当の強い風ではないことから、影響は限定的と考えている。このような想定ではあるが、当然のことながら、何か影響があった場合には、事業者適切に対応するよう引き続き指導していく。

本地区周辺は、土地の利用がオフィス中心となっており、また、複数の保育園が既にあるため、区との協議の中でも、この計画の中で保育所は求めていかないというような協議をしている。一方で、築地という場所柄、来街される方は大変多いため、子育て中の方が授乳等に困らないように、地下1階部分にあかちゃん・ふらっと、快適な環境の中で授乳等ができるような施設を整備する計画となっている。

- ・ この計画は、事業手法としては、第一種市街地再開発事業、非都市計画事業、個人施行ということであり、組合施行ではないというのが特徴だと思う。都市計画を定める必要はないけれども、高度利用地区の制度を用いて、都の基準に準じて区として決定していくという内容であるが、環境建設委員会が2月13日に報告されて以降、変更点、検討が進んだ点があるのか。

また、CO₂の排出量について、従前と従後を示してほしい。

そして、この計画は、実態としてはビル地権者の建て替えではないのかと感じる。5社の事業者で成り立っている計画だが、これはもともとそれぞれが建て替え等を計画していて、何か区に相談に来るなどする中で、再開発として一体的に進めていこうというような流れができたのか。

もう1点、容積率の緩和は、加重平均で1.58倍、約1.6倍となっているが、この計画の中で、駅前広場や交流の場、歩行環境の整備や防災力の強化、地下鉄の出入口を新設していくなどという地域貢献があるが、この地域貢献をどのように点数化してポイントで積み上げいき、容積率の緩和が組み込まれているのか、計算の方法を示してほしい。

→ 都市計画法に基づく手続きを進める中で、意見書の提出を最終的にはいただいているが、一方で、事業者のほうでは周辺の方々とのやり取りも継続している。その中で、計画の深度化、配慮の深度化、対策の深度化が進められている状況である。

CO₂については、エネルギー実績値が従前の建物については正確に把握できないことから先ほどと同じようなやり方での検証になるが、従前の建物については延べ床面積が3万3,000平方メートルで、CO₂の排出量が2,620トン、対して再開発ビルのCO₂については、延べ床面積が5万7,000平方メートルに対して、CO₂の排出量が3,730トンとなっている。近年行われている大規模業務ビルの原単位と比較して20%の削減を目指した結果となっている。

地権者の数について、建物は5棟あるが、地権者の数としては4者になっている。この4者の間で、平成29年に共同建て替えの話合いが持たれたと聞いている。その後、平成30年に区に相談にいらした。その段階では、もう既にこの場所では市街地再開発事業でやっていこうということが4者の中で方針として決まっていた。都市再開発法は、事業を進める上での物事の決定プロセス等が法で定められており、公平性、確実性が担保されるような形で事業を進めたいという意向から、任意の建て替えという形ではなくて、この非都市計画の市街地再開発事業を選択したと聞いている。

容積率の緩和について、高度利用地区については、東京都のほうで高度利用地区の指定方針と指定基準という基準を持っており、区としてもその基準を準用しながら評価をしている。基本的には空地やハード整備が緩和の対象として評価されるが、青空空地になっているのか、緑化等の環境整備が施されているのか、そのような細かい視点からも評価に差をつけながら、国、東京都、区の上位方針との整合性や貢献度を総合的に勘案して、評価容積が確定していく。本地区では、地上レベルでの広場整備のほかに、駅を中心とした広域歩行者ネットワークの形成に向けた整備ということで、域外に、敷地の外に対して行う地下鉄駅出入口の整備や平成通りの舗装整備も含めて評価の対象になっている。

- 容積率の緩和について、いろいろな貢献度を測りながらということだが、それぞれの項目で数値

化された数字があり、この貢献度に対しては何%、この貢献に対しては何%緩和していくとかいうものを、東京都と国の基準も全部足していくと約1.6倍となるという理解でよいのか。また、数値化されたものというのほどこかで示されているのか。この緩和が適切なのかどうなのかを知ることにはできるのか、どの貢献に対してどれだけのポイントがついてこのような数字になるというような計算式は公開されているものなのか。

そして、このような建て替えて、地域貢献等を含んでいけば再開発となっていていろいろな緩和も受けられるということは、従前よりも大きなボリュームの建物ができていくことになり大きな問題なのではないか。その地域ごとに、それぞれ課題もあり改善していかなくてならないため、必要な再開発があるというのも分かるが、先ほどの八重洲と同じだが、より高く大きなボリュームのあるものがつくられるようなことは、見直していく必要がある。そして、駅前広場や改札を新設するようなことも地域貢献ということで組み込まれているが、八重洲と同じで、このような地域の整備を進めていくことは、事業者にとってメリットがあることだと思うため、企業としての社会貢献、社会的責任として、自主的に独自にでも進めていくということも必要だと思う。そのような企業の社会的責任、人があって社会があつての事業活動なわけであるため、そこに対してどう介していくかということは、独自に積極的に再開発という手法でなくともやっていくべきだと思う。その点についてもご見解があれば示してほしい。

→ 容積の緩和の基準について、どういう観点で評価をしていくかということについては、基準自体は東京都のホームページでも公開されている。しかし、基本的には同じような広場であっても、どこの場所にあるのか、どういったところでどういう役割を担うのかといった観点も含めて、都市計画として指定していくため、機械的に点数化するというようなことではない。そのため、基準としては公開されているが、それぞれの建物についてどのように評価したかというのを一般に広く公開してはいない。

企業も利益があるため、社会的な貢献を都市計画上、評価する必要はないのではないかとのご意見を含めたご質問だと思うが、実は、この築地の駅については、昔から新大橋通りの歩道の中に駅が、現実には出入口があり、基本的には2人が並行して並ぶといっぱいになってしまう出入口しかない。今、北千住のほうから来ている路線については、若干だが、本願寺の隅角部のところに駅舎があり、それなりに広さがあるが、中目黒のほうから北千住のほうに向かって行くほうの駅舎については、全部歩道の中に収まっていて、出入口が非常に狭い状況である。我々としては、これは地域の問題としてかなり深刻であると認識している。企業もそれなりに社会貢献すべきだが、区に相談に来た以上、そういう中で駅前広場をしっかりとつくり、歩行者のルートとして地下でつないだりしながら、平成通りと新大橋通りを両方使いこなす、そして連結するようなことを行政上指導する必要がある。そのような部分は相談に来た企業がやるべきだが、上位計画

含めて、行政として指導していかなければならない。それをしっかり指導し、都市計画上のいろいろな形で残していくということで、このような事業の組立てをした。その点をご理解をいただきたい。

- ・ 質問ではないが、少し心配になったため、後で調べておいてほしい。諮問内容と直接関係があるわけではないと思うが、資料2の2ページ、3ページに、駅前広場という表現があるが、交通計画では駅前広場というのは、いわゆる街路の一部だという言い方で、郊外の駅の前にバス停があったり、タクシー乗り場があったりするような場所があるわけである。そのような設計基準を都市局でも設けているような気がする。一方で、ここで使っている駅前広場というのは、一般の敷地の中での駅の前にある広場ということであり、これが間違っていると言っているわけではないが、それぞれに言葉を使った場合に大丈夫なのか、少し心配になったため調べておいてほしい。都市局でそのような設定の何かガイドラインをつくっているため、国と都と言葉遣いが行ったり来たりしていることから、少し心配である。

→ 駅前広場という名称は、東京都の開発諸制度の活用方針の中で、要は駅の前のにぎわいの空間というような趣旨で出てきている単語である。そういう意味で言うと、ご指摘の駅前広場の意味として少し性質の違いのある部分ではあるのとも思う。混同を避ける意味で、今後整理していきたい。

- ・ やはりより大きなボリュームのものがどんどん建つという流れ自体が問題である。地域にとって大事な開発ではあると思うが、やはり企業として、社会的責任を果たしていくということで、まちの整備が進んでいくことがよいと思う。諮問第2号と第3号に反対する。

○ 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、区長に答申することとした。

3 閉会

- 会長から、令和5年度第1回中央区都市計画審議会の閉会が宣言された。