

午後 1 時 3 1 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けれども、定刻となりましたので、ただいまから第 203 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、33 名中、24 名の委員に御出席いただいております。委員の 2 分の 1 以上という定足数を満たしておりますことを御報告いたします。

では、お手元に「第 203 回東京都都市計画審議会 資料一覧」をお配りしていただきますので、配付資料の御確認をお願いいたします。

まず、初めに、A4 横 1 枚の「議案一覧表」でございます。

次に、薄茶色の冊子の「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」でございます。

最後に、クリーム色の表紙の「議案・資料」別冊「意見書の要旨」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。恐れ入りますが、「議案一覧表」を御覧ください。議題は、「日程第 1」及び「日程第 2」の 2 件で、いずれも議決案件でございます。

それでは、近藤会長、よろしく願いいたします。

【近藤会長】 委員の皆様方には、本日は御多忙のところ御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。御了承をお願いいたします。

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御報告いたします。お手元の桃色の表紙の「議案・資料」別冊「委員の異動報告・委員名簿・幹事名簿」をお開き願います。1 ページに、委員の異動報告を記載してございます。

今回、異動された委員の方は 1 名でございます。

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、御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御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御協力をお願い申し上げます。

説明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、簡潔に、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、御質問、御意見、簡明にさせていただきますよう御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。

【近藤会長】 それでは、日程に入りたいと思います。

初めに、日程第1といたしまして、議第7126号を議題に供します。

永島幹事、説明をお願いします。

【永島都市づくり政策部長】 日程第1、議第7126号、千代田区神田練塀町及び神田松永町各地内における用途地域の変更について御説明します。

資料は、薄茶色表紙の「議案・資料」の7ページからとなります。

18ページの位置図と併せて、モニター上の航空写真を御覧ください。

今回、用途地域を変更する区域は、JR線、つくばエクスプレス線、地下鉄日比谷線の秋葉原駅から直線距離で約200メートル北に位置する、面積約0.6ヘクタールの区域です。

本地区を含む秋葉原地区は、「東京の都市づくりビジョン」において、充実したターミナル機能や、電気街などの既存集積を生かしたIT関連産業拠点の形成により、業務、商業、文化機能などの集積と、産学の連携とが進み、活力にあふれた新拠点を形成する地域と位置付けております。

また、「都市再開発の方針」において、特に、一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区、いわゆる「2号地区」に指定しており、「商業・業務機能を主体とする機能更新を図るとともに居住機能を確保する地区」と位置付けています。

さらに、千代田区の「都市計画マスタープラン」における地域別構想では、「中高層の複

合市街地として、秋葉原駅周辺の拠点再開発等を進め、電気・情報等の商業・業務施設、文化施設と住宅が調和した、魅力と活力あるまちをつくる」としています。

神田練堀町地区では、平成18年9月に、地元地権者により「神田練堀町地区まちづくり準備組合」が設立されて以降、まちづくりの検討が継続的に進められ、再開発の機運が高まってまいりました。

今回、本地区において、細街路の付け替えによる公共広場の整備、オープンスペースの確保、良質な住宅の供給等を行い、防災性の向上、地域の活性化を図るため、千代田区による地区計画の変更に併せて、用途地域を変更します。

ここで、参考として、千代田区決定の都市計画について、先に御説明を申し上げます。まず、高度利用地区の変更でございます。

「議案・資料」20ページの計画書及び22ページの計画図と併せて、モニターを御覧ください。

約0.5ヘクタールの区域において、建ぺい率の最高限度を50%に抑え、壁面の位置の制限や広場等の空地などを確保するとともに、容積率の最高限度を定めます。

次に、第一種市街地再開発事業の決定でございます。

「議案・資料」24ページの計画書、及び25ページの計画図1と併せて、モニターを御覧ください。

事業区域面積は、高度利用地区と同じく、約0.5ヘクタールです。

細街路の付け替えにより、地区南側に約190平方メートルの広さの公共広場を整備するとともに、北側や東側、南側の各道路について、電線の地中化を行います。さらに、建物を不燃共同化するなど、防災性や市街地環境の向上を図ります。

「議案・資料」28ページと併せて、モニターを御覧ください。計画建物のイメージです。

1階に店舗、中層部に住戸、高層部に事務所を計画し、地域の活性化を図ります。

次に、地区計画の変更について御説明します。

「議案・資料」の29ページの計画書、及び41ページの計画図と併せて、モニターを御覧ください。

平成10年12月に、図に示す約21.7ヘクタールの区域について、秋葉原駅付近地区地区計画が都市計画決定されており、既に整備済の「a地区」から「f地区」については、地区整備計画が定められております。

今回、市街地再開発事業区域を含む「g地区」と、隣接する「h地区」、「i地区」について、新たに地区整備計画を定めるため、地区計画を変更します。

「議案・資料」42ページ、43ページの計画図その2、計画図その3と併せて、モニターを御覧ください。

地区計画を変更する区域のうち、「g地区」、「h地区」については、街並み誘導型地区計画を定め、壁面の位置の制限や、壁面後退距離に応じた容積率の緩和、道路斜線の緩和を定めます。また、広場や歩道状空地などの地区施設、建築物等の用途の制限などを定めるとともに、「g地区」のうち、市街地再開発事業区域外については、敷地面積に応じた容積率の最高限度を定めるなど、安全で快適な複合市街地の形成を目指しております。

恐れ入りますが、「議案・資料」15ページの計画書及び19ページの計画図にお戻りください。あわせて、モニターを御覧ください。

東京都決定の都市計画の内容である、用途地域の変更について御説明します。

これまでに御説明した地区計画の変更などに併せて、市街地再開発事業の施工区域を含む約0.6ヘクタールの「g地区」について、用途地域を変更します。

計画図中、①の区域について、用途地域及び建ぺい率はそのまま、容積率につきましては、変更前は600%であったものを、変更後は800%といたします。

なお、本計画案は、平成25年10月18日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はございませんでした。

日程第1の説明は、以上でございます。

【近藤会長】 ありがとうございます。

日程第1につきまして、御質問、御意見がございましたら、お願いいたします。

【松村委員】 会長、いいですか。

【近藤会長】 松村委員

【松村委員】 再開発準備組合の現況について、まず、お伺いいたします。

【近藤会長】 佐藤防災都市づくり担当部長

【佐藤防災都市づくり担当部長】 再開発準備組合につきましてでございますが、本地区の土地所有者などの状況につきましては、再開発準備組合によれば、土地所有者は13人、借地権者は14人でございます。

準備組合の加入状況でございますが、土地所有者は9人が加入しており、約7割、借地権者は13人が加入しており、約9割でございます。

借家人は約60人と聞いております。

また、借家人への対応については、本事業を進めていく上で、地権者である家主が対応することとなります。

【近藤会長】 松村委員

【松村委員】 27人中、権利者の8割が参加しているというお話です。

私も、現場へ行っていろいろ聞いたりとか、地元区議、関係議員などにも聞きましたけども、8割参加といっても、ある中小ビルのオーナーの70歳代の女性の方ですが、こう言うておりました。長年こういう形で住み続けてきたから、開発で他の場所に移って、また戻ってくるなんて大変だと。今のままがよい。しかし、皆さんが賛成して、私だけ反対で話が進まなかったら申しわけないので、賛成していると。まあこういう方も割と多い状況が分かりました。

それではあの、伺いますが、開発業者というのは決まっているのでしょうか。権利者の中には、住友不動産も入っていると聞きますが、どういう役割を果たしているのでしょうか。

【近藤会長】 佐藤担当部長

【佐藤防災都市づくり担当部長】 本事業の事業者は、都道府県知事の認可を受けまして、施行区域内の土地所有者及び借地権者が設立いたします、市街地再開発組合の予定でございます。

地権者の中には、借地権者の1人として住友不動産株式会社が含まれておりまして、同社は準備組合にも参加しております。

【松村委員】 会長、いいですか。

【近藤会長】 松村委員

【松村委員】 飲食店を経営している50歳代の女性の方はですね、店舗経営の母が亡くなって以降、店を継いでやっていますと。住まいは店の上に弟と住んでいると。開発業者は、親に再開発の話をした際に、再開発ビルの中に今と同じような店舗、上に住居を与えるということを言われ、また、他の地権者はみんな賛成していると言われ、しぶしぶ判を押したと。しかし、母が亡くなり、実際に計画が具体化してくると、開発業者は態度を変え、店の評価どおりの場所しか与えられない、評価額は二千数百万円程度だと思います、と言われたと。それだと、店の部分しかありません。住居を探さなくてはいけなくなるし、約束が違うと言ったが、聞く耳を持たない。しかし、判を押しているのです、今さら反対と

は言えない。最低、住居を与えてくれるのならば賛成していいが、しかし、再開発をしても客がふえるとは思わないし、常連客は来なくなるだろう。今のままで、私はよいと思うと。こういうふうにも言っていたらっしゃいました。

以上から、もともと住民要求から出発した計画でないことや、当該計画に不安を抱く地権者が少なくないことでもあり、開発優先の用途地域変更は行うべきではないと考えます。よって、本議案には反対です。

以上です。

【近藤会長】 ほかに、御意見、ございますか。

[「なし」の声あり]

【近藤会長】 それでは、日程第1、議第7126号、東京都市計画用途地域の案件について採決いたしたいと思います。

賛成の方は挙手をお願いいたします。

[賛成者挙手]

【近藤会長】 賛成多数と見ます。よって、本案は原案どおり決定いたしました。

【近藤会長】 次に、日程第2といたしまして、議第7127号を議題に供します。

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2、議第7127号、武蔵小山駅東地区地区計画の変更について、御説明します。

薄茶色表紙の「議案・資料」は45ページからでございますが、60ページの位置図と併せて、モニターの航空写真を御覧ください。

本地区は、品川区の北西部に位置する、東急目黒線武蔵小山駅を含む、面積約4.0ヘクタールの区域です。

本地区を含む武蔵小山は、「品川区まちづくりマスタープラン」において、「地区活性化拠点」と位置付けられ、都市機能の更新や、防災性の向上等を図り、にぎわいと回遊性のある、区の西の玄関口にふさわしい複合市街地の形成を図ることとされています。

「議案・資料」の61ページの計画図1と併せて、モニターを御覧ください。

武蔵小山駅東地区では、平成7年に東急目黒線立体交差事業が着手されたことを契機に、まちづくりへの関心が高まり、平成9年、駅前商店街の方々によるまちづくり協議会が設立されました。こうした地元住民の取組を受け、都は、平成16年、当地区を「東京のし

やれた街並みづくり推進条例」に基づく街並み再生地区に指定し、街並み再生方針を定めました。

この方針を踏まえ、平成17年から21年までに、「D地区」や「鉄道上部1地区」、「鉄道上部2地区」について、それぞれ地区整備計画を定め、これに基づき、開発が進められてきました。

さらに、平成24年にパルム駅前地区である「B地区」などにおいて、再開発の機運が高まったことから、街並み再生地区を拡大し、街並み再生方針の変更を行うとともに、今年3月、「B地区」などについて地区整備計画を定めました。

今回は、駅前通り地区である「A地区」、約0.7ヘクタールの開発計画が具体化したことに伴い、地区計画の変更を行うものです。

地区計画の内容について御説明します。

地区計画の目標では、にぎわいと活気のある商業空間を生かしつつ、都市型住宅、生活支援、文化・コミュニティに関する施設などの都市機能を集積させるとともに、地震や火災等の災害時において、地区住民や来街者が安全で安心して行動できる、災害対応力の高い市街地を形成するため、木造密集地域の解消・再生を図り、機能性とゆとりを兼ね備えた、魅力的で暮らしやすい街を目指すこととしています。

特に、「A地区」を含む駅前においては、再開発事業の具体化に合わせて整備計画を策定し、近隣商店街との連続性に配慮しつつ、敷地統合の促進や、多様な用途が組み合わせられた魅力ある複合市街地の形成を目指す、としています。

これらの目標や方針に基づき、主要な公共施設として、安全で円滑なループ型の交通ネットワークの形成を図る区画道路2号を新たに定めます。また、地区施設として、区画道路4号に沿って広場2号や広場3号を定め、快適な歩行者空間の創出や、防災性の向上を図ってまいります。

このほか、容積率の最高限度及び最低限度、敷地面積の最低限度や高さの最高限度などを地区整備計画に定めます。

参考として、品川区決定の第一種市街地再開発事業について、御説明します。

「議案・資料」の69ページと併せて、モニターのイメージパースを御覧ください。

再開発事業の区域面積は、「A地区」の約0.7ヘクタールでございます。

計画建物は、1階から2階に商業施設や公益施設、上層階に住宅、地階に駐車場、駐輪場を計画しております。住宅は、410戸を計画しております。

なお、本計画案を平成25年10月18日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出は、33名及び1団体から、34通でございました。

その内訳は、賛成意見に関するものが32名、1団体から33通で、反対意見に関するものが、1名から1通提出されております。

「議案・資料 別冊」、クリーム色表紙の「意見書の要旨」、1ページを御覧ください。

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)「東急線の地下化をきっかけに駅周辺から武蔵小山のまちが変化し始め、将来を見据えたまちづくりの必要性を感じる。時代の変化や消費者ニーズの多様化を背景に武蔵小山駅周辺の賑わいが薄れてきたようにも感じる。今回の武蔵小山駅東地区地区計画案は、これらを踏まえ新たな賑わいを創出する案であると考え、全面的に賛成である。」という意見や、(3)「本案について賛成する。現在の武蔵小山駅東地区は、建物が老朽化し、道も狭いなど防災面で非常に多くの課題を抱えているため、本案のとおり敷地の統合を促進し、防災性の高い住環境が形成されることを望む。」との意見が出されております。

これらに対する都の見解は、「武蔵小山駅東地区については、『東京のしゃれた街並みづくり推進条例』に基づき、街並み再生方針を定め、商業機能の活性化、都心居住の推進、防災性の向上、にぎわいの創出などの実現に向けてまちづくりに取り組んでいる。

本地区計画では、街並み再生方針を踏まえ、細分化された敷地の統合化や、行き止まり道路の付替え、建物の共同建替えにより街区を再編し、地域の防災性の向上を図ることとしている。あわせて、隣接するパルム駅前地区と一体となり、様々なライフスタイルに対応した持続性のある市街地の形成を図ることを目標として掲げている。複合市街地の形成を実現するために、適切に手続を進めていく。」というものです。

次に、意見書の要旨2ページを御覧ください。

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、(1)「当該計画に対する地域住民の認知度が低すぎる。街頭アンケートの結果、当該計画を知っていると回答したのは、地域住民79名中25名で約3割であった。また、知らないと回答した方にも、概要を知らせた上で賛否を聞いたところ、6割強が反対という状況となっている。意見や要望をしっかりと聞いてもらえないまま進められる計画のありようは、まちづくりという趣旨から極めて不健全で、正当とは言えない。」というものです。

これに対する都の見解は、「武蔵小山駅周辺では、東急目黒線の地下化後のまちづくりへの関心が高まり、駅前商店街の方々によるまちづくり協議会が設立された。こうした地元

住民の取組を受け、都は、平成16年に武蔵小山駅東地区を街並み再生地区に指定し、併せて街並み再生方針を策定した。街並み再生方針や地区計画の変更にあたっては、法令に基づく説明会を開催し、住民へ計画案を周知し、意見を聴くとともに、公告・縦覧等も行ったうえで計画を定めてきている。

今回のA地区の地区計画の変更についても同様の手続を進めてきている。」というものです。

次に、意見書の要旨3ページを御覧ください。

(2)「隣接するいくつかの地区でも地権者が開発計画を進めており、早晩当該地区へB街区同様逐次追加されることが大いに考えられる。そうすると、当該指定地区が広大化し、容積率650%~700%、高さ145mものビル群建設ができる、住民が全く望まない街に変貌してしまう懸念がある。こうした開発のスプロール化は、環境アセスメントの回避策でもあり、まちづくりの精神に反するものである。こうした疑念を招かない行政側の決意と具体策が示されない状況での計画案の決定には反対である。」というものです。

これに対する都の見解は、「本地区で適用している街区再編まちづくり制度は、あらかじめ区域を指定したうえで、地域の目指すまちの将来像を、街並み再生方針として定め、計画の熟度の高まった地区から、順次、地区整備計画を定めていく制度である。この制度に基づき、街並み再生方針を踏まえ、段階的に地区整備計画を定め、計画的にまちづくりを進めている。

環境影響評価の適用については、開発事業者が、法令に則り、適切に判断している。

なお、今回の開発計画の規模は、環境影響評価の対象外であるが、開発事業者が環境影響評価技術指針に準じて、風環境などについて調査を行っていると聞いている。」というものです。

日程第2の説明は以上です。

【近藤会長】 御質問、御意見、ございましたら、お願いいたします。

松村委員

【松村委員】 本計画地の現場も見てきました。長期の不況が続き、「シャッター通り」などと呼ばれる商店街も多い中、にぎわいの中にも温かみを感じる商店街と私は感じました。また、アーケードがついたパルム商店街の、奥行きが深い、規模の大きさにもびっくりしました。

確かに、防災面での改善が急がれる課題もあることを感じましたが、その課題の解決が、

街区再編街づくり制度を使った、敷地の再編手法として、容積率をふやして高層ビルに集約するやり方でいいのかどうか、大いに疑問も持ったところです。

そこで、計画が進む中で、今何が起き、何が起ころうとしているか、住民が抱いている幾つかの懸念について伺います。

まず、風害です。「D地区」で既に建っている建物によって、どのような風害が起きているか、住民が問題にしているかは御存知だと思います。都の技術指針の風環境評価や実測調査でも、住宅地での許容量の値だ、などとしていますが、住民からは、お年寄りなど、体力に不安を抱えている人は、安心して通ることができないと。あの道は行かないとかです、ね、自転車で倒れたとか、まちの商店主は、自分の商店の前に商品を並べることもできないなどという苦情が現に聞かれますけれども、そういう状況を把握しておられますか。

【近藤会長】 佐藤担当部長

【佐藤防災都市づくり担当部長】 東京都は、平成17年6月に、武蔵小山駅東地区の「D地区」につきまして地区整備計画を定め、これに基づき、平成20年8月、高さ60メートル、278戸のマンションが建設されております。

当該マンションは東京都環境影響評価条例の対象ではございませんが、事業主は、建設による風環境の予測を行うとともに、建設後、1年間にわたり、「D地区」であるパークホームズ武蔵小山周辺の実測調査を実施しております。

風環境予測につきましては、東京都環境影響評価技術指針の風環境評価で定められている方式によりますと、住宅地で許容できる値との結果が出ておりまして、実測調査につきましても、予測値とほぼ同様の結果であるということ、品川区から聞いております。

【近藤会長】 松村委員

【松村委員】 私が現場に行った時間は、夕方の5時前後でした。このパルムの駅前広場では全く風を感じませんでしたが、「D地区」のビルの下では、商店の旗がばたばたしていたくらいですね、強い風をその日も感じました。

今回の計画建物でも、再開発準備組合のほうで自主的に予測を行って、本地区においても、住宅地としての一般的な風速におさまるとしてはいますが、「A地区」、「D地区」の複合的な影響、さらには、今後もあと幾つかの地区で計画がされておりますが、そういう全体的な建物の、この風についての影響調査も行うべきではないかと思っておりますけれども、どうでしょうか。

【近藤会長】 佐藤担当部長

【佐藤防災都市づくり担当部長】 「A地区」は、既に竣工している「D地区」や、今年3月に地区整備計画を定めた「B地区」と、1つの再開発等促進区を定める地区計画でございまして、当然のことながら、「D地区」や「B地区」の建築物も考慮して、再開発準備組合が複合的に予測を行っているところでございます。

【近藤会長】 松村委員

【松村委員】 今の答弁では、シミュレーションの結果、いずれも許容の範囲内だとしておりますが、お答えになったシミュレーションは私もこの資料で見ましたが、地上5メートルでの日平均風速を対象にして、累積頻度によって風をランク分けして評価するものです。

一方、村上方式という評価方法もあります。これは、地上1.5メートルでの日最大瞬間風速を対象にして評価するものです。建物建設の前後で周辺の風環境がどのように変化するかについてはですね、風速の増加の許容範囲の線引きが困難であることや、風速の増減が必ずしも風速の強弱をあらわしていない、ともされています。いずれにしても、こういうシミュレーションで大丈夫ということは言い切れないと思います。

そこで伺いますが、最近、ビル風害で高齢者の転倒事故などが相次いで起き、また、ビル風害訴訟で損害賠償を認める判決も出ています。こういう状況をどう認識していらっしゃるんですか。

【近藤会長】 佐藤担当部長

【佐藤防災都市づくり担当部長】 高層建築物の計画に際しましては、風環境など、周辺に与える影響に対する配慮を、当然のように行っております。

先ほど答弁したとおりですね、本計画の風環境の予測値というものは、同じ地区計画内における超高層建築物などと一体的に評価しておりますが、その評価結果につきましては、住宅地としての一般的な風環境になるということが確認されております。

【松村委員】 議長、いいですか。

【近藤会長】 松村委員

【松村委員】 私がここに持ってきたのはですね、今年7月1日付けの東京新聞で報道された、東急二子玉川駅前にですね、完成した再開発ビル前で、強風を受けた80歳代の女性がですね倒れて骨折するなど、過去1年間に少なくとも3人が重軽傷を負っていたことの報道記事です。

これも御覧いただいて分かる通り、この高層ビル群が既にですね建設されています。

恐らく、建設前のシミュレーションでは問題ないとして建設されたと思いますが、実際には深刻な被害が出て、世田谷区ではですね、莫大な費用をかけて、ここに持ってきましたけども、二子玉川東地区風調査検討プロジェクト専門会議を立ち上げて、対策を検討しています。

私はこの報告書も読みましたが、その対応はですね、やっぱり四苦八苦というかですね、そういう状況です。

やはり、建設前のその判断のですね、重要性を改めて確認しました。やはり、こういう都市計画の許認可を行う東京都やですね、私たちもそういうことについてはですね、しっかりこれから検証しての判断が求められているというふうに思います。この点は、指摘して終わります。

次に、高層ビルの防災対策について伺います。

昨日、政府の中央防災会議は、首都直下地震の被害想定を公表いたしました。死者が、最悪2万3,000人、被害は95兆円としています。

私は、今日はここではですね、この地区計画のですね変更にあたってはですね、長周期地震動のですね問題について伺います。

東日本大震災を受けて、改めて対策の強化が、この長周期地震動については、問われていますが、この140メートル高層マンションは、どのような対策が図られているのでしょうか。

【近藤会長】 佐藤担当部長

【佐藤防災都市づくり担当部長】 本計画に限らず、高さ60メートルを超える建築物は、建築確認の際に、建築主が、その構造方法につきまして、建築基準法に基づく国土交通大臣の認定を受け、建築物の安全性を確認することが義務付けられております。

今後、都市計画に基づきまして本計画を具体化する際にも、過去に観測された地震動を用いて、長周期地震動などの影響も踏まえた建築物の揺れぐあいを解析し、安全性に配慮した設計を行うこととなります。

さらに、本計画におきましては、免震構造、あるいは制振構造等を採用すると聞いておきまして、地震の揺れに対する建築物の安全性は十分に確保されると考えております。

【近藤会長】 松村委員

【松村委員】 長周期地震動の基準は、現在、国はですね見直し最中だと聞きます。今年3月に発表された東京都防災会議の、東海地震、東南海地震、南海地震の3連続地震が

発生した場合の長周期地震動の揺れは、東日本大震災の2倍以上になると予測しています。

そこですすね、ちょっと角度を変えてですすね、最近、超高層マンションで火災が急増しているとの報道が目立ちますが、当マンションについても大変心配されますが、どういう認識をお持ちでしょうか。

【近藤会長】 佐藤担当部長

【佐藤防災都市づくり担当部長】 今回の御質問も、先ほどと同様に建築確認時の質問にはなりますが、今回のような超高層の共同住宅につきましては、11階以上の階におきまして、建築基準法や消防法に基づき、防火区画の強化、あるいはスプリンクラー等の消防設備の設置が義務付けられております。当然のことながら、安全性が確認された上で建築されることとなると考えております。

【松村委員】 議長、いいですか。

【近藤会長】 松村委員

【松村委員】 東京消防庁の統計資料によりますと、15階建て以上の建築物で、2002は年間638件の火災が発生していますが、10年間たった2012年にはですすね、年間1,640件と、1,000件以上も増加しています。

これがですすね大震災となれば、どうでしょうか。阪神・淡路大震災における超高層ビルの消防・防火設備は、設備についての報告書によれば、20階以上の建物では、スプリンクラーは9割、防火扉では6割の損傷率で、高層ほど揺れが激しいため、消防設備や防火設備が機能しない現状が確認されたと報告されていることは、やはり重く受けとめるべきだと考えます。

それでは、建物が損傷せずですすね、設備がですすね壊れずに機能したとしてもですすね、ライフラインが切断されたらどういう事態が、この高層マンション計画では考えられるのでしょうか。

【近藤会長】 佐藤担当部長

【佐藤防災都市づくり担当部長】 本計画の建築物につきましては、先ほど申し上げたとおりですすね、建築基準法に基づく大臣認定、あるいは免震、制振等の構造の採用などによりまして、地震時に揺れにくい建物にするということで、スプリンクラーや防火扉などの破損を防ぐということで、安全性を確保するということとなっております。

また、本計画におきましては、再開発等促進区を定める地区計画運用基準に基づきまして、住宅専用部分のあるフロアに防災備蓄倉庫を整備するとともに、震災時の停電対策と

して、エレベーターや一部共用廊下における照明等に必要な電力を3日間供給できる自家発電設備の設置・整備を行いまして、仮にライフラインが寸断された場合でも、居住者等の安全性の確保を図るということになります。

なお、ライフラインにつきましては、市街地再開発事業におきまして周辺の道路整備を行う際に、最新のすぐれたものに更新されるということもあり、周辺の事業を行っていない市街地に比べまして、災害に十分強いまちとなります。

【松村委員】 議長、いいですか。

【近藤会長】 松村委員

【松村委員】 一言で言えば、住宅410世帯が、まさに陸の孤島の状況に置かれるのです。ライフラインが断絶されればですね、今の技術や体制でもですね、早くても3週間はですね回復しないというふうにも言われております。

前回の審議会でも紹介しましたが、政府の中央防災会議が設置した専門調査会の座長を務める河田恵昭関西大学教授はですね、超高層マンションも、免震や制振構造で建物自体は守られたとしても、地震の強い揺れで、周辺地域を通して供給されている水道や電力、都市ガスなど、ライフラインが長期にわたって断絶することを忘れてはいけません。住民の生活空間は10階程度までに限定し、それ以上の高層階は、非生活空間として会議室や備蓄倉庫に利用するなど、一定の制限や工夫が求められる、と警告しています。

以上、幾つかの点で質疑してきましたが、既に「D地区」の高さ60メートル、19階の再開発ビルが大きな風害をもたらし、周辺住民からその対策を強く求められているさなか、今回の「A地区」における140メートルの高層マンションは、さらに被害を拡大することは必至です。

また、防災面でも、東日本大震災を受けて、長周期地震動など現在見直しの真っ最中の中で、安全基準がない現時点での建設を前提にした地区計画の変更は、認められません。よって、本議案には反対です。

以上です。

【近藤会長】 ありがとうございました。

ほかに、意見はございますでしょうか。

ないようですので、日程第2、議第7127号、東京都市計画地区計画の案件について、採決いたします。

賛成の方は挙手をお願いいたします。

[賛成者挙手]

【近藤会長】 賛成多数と認めます。よって、本案は原案どおり決定いたしました。

【近藤会長】 全て、本日の議事は終了いたしました。

御協力、ありがとうございます。

なお、議事録には、私のほか、波多野委員にも御署名をお願いいたしたいと思います。
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、終了いたします。ありがとうございました。

午後 2 時 1 1 分閉会

※本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。