

午後1時30分開会

【事務局（黒田都市計画課長）】 それでは、定刻となりましたので、ただ今から、第240回東京都都市計画審議会を開催させていただきます。

委員の御出席の状況でございますが、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、ここに御報告申し上げます。

本日は、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、参加幹事を最低限とさせていただいております。また、座席は2列に分けさせていただきまして、会議室のドアは開放とさせていただきます。御不便をおかけして申し訳ございません。

それでは、お手元の資料の確認でございます。

右側の一番上に、「第240回 東京都都市計画審議会 資料一覧」、こちらをお配りしておりますので、こちらを御参照いただきながら、配布資料の御確認をお願いいたします。

まず資料1、A4横1枚の紙でございますが、「議案一覧表」でございます。

次に資料2、薄茶色の表紙、「議案・資料」でございます。

次に資料3、桃色の表紙で、「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。

次に資料4、クリーム色の表紙で、「議案・資料 別冊 意見書の要旨」でございます。ホチキス留めのA4横でございます。

次に資料5、A4縦で、薄オレンジ色表紙の、「資料〔別冊〕都市計画（素案）宮益坂地区」でございます。

これから左側に移りまして、資料6から資料11、青色の表紙、厚みがございます、用途地域の資料でございますが、一番上の資料6の概要書をはじめといたしまして、6種類ございます。

それから、次に資料12と13、紫色の表紙で、区域区分の資料でございますが、上の資料12の概要書をはじめといたしまして、2種類2冊ございます。

最後でございます。資料14と15、灰色の表紙で、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」等の改正に伴う地区計画の変更について、及び、「建築基準法」の改正に伴う都市再生特別地区の変更についての資料でございますが、こちらが、資料14の概要書をはじめまして、15まで2冊ございます。

本日、お配りいたしました資料は以上でございます。よろしゅうございますでしょうか。

続きまして、本日の日程でございます。恐れ入りますが、「議案一覧表」、資料1でございます、A4横を1枚、こちらを御覧くださいませ。

議事日程でございますが、日程第1から日程第4まで、議題が合計7件ございます。全て議決案件となっております。

それでは、早速ですが、原田会長、どうぞよろしくお願ひいたします。

【原田（保）会長】 はい、本日も、委員の皆様方には御多忙の中御出席いただきまして、誠にありがとうございます。

初めに、本日の審議会、いつもと同じように、会議を公開で行いますので、傍聴者及び報道関係の方に御入室いただいております。御了承をお願いします。

次に、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、お手元に配布しております「傍聴にあたっての注意事項」を厳守されるようお願い申し上げます。

次に、委員の異動につきまして、御報告を申し上げます。

お手元の、桃色の表紙の「議案・資料 別冊」を、お開きいただきたいと思います。

1ページに、委員の異動報告を記載してございます。

新しく委員になられました方を御紹介申し上げます。

議席番号5番、農林水産省関東農政局長、信夫隆生委員でございますが、本日は御都合により、代理の方に御出席いただいております。

それでは、これより審議に入りますが、限られた時間の中で、十分に御審議いただきたいと思っておりますので、議事の進行等につきまして皆様方の御協力をお願い申し上げます。

【原田（保）会長】 それでは、議事日程に入らせていただきます。

日程第1といたしまして、議第7601号を議題といたします。

山崎幹事、説明をお願いいたします。

【山崎幹事】 日程第1、議第7601号、東京都市計画都市再生特別地区宮益坂地区について、御説明いたします。

資料は、お手元の資料2、薄茶色表紙「議案・資料」の3ページから61ページまででございます。あわせて、資料5、薄オレンジ色表紙「都市計画（素案）宮益坂地区」も御参照ください。

今回の変更は、国家戦略特別区域法に基づき、国家戦略特別区域会議から東京都の都市

計画審議会に付議されたもので、事業主体は、宮益坂地区市街地再開発準備組合でございます。

「議案・資料」7ページの位置図と併せて、モニターを御覧ください。

本地区は、渋谷駅の北東側に位置し、区域西側で明治通りに接し、宮益坂を挟んだ、約1.4ヘクタールの区域です。また、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域である、渋谷駅周辺地域内に位置しております。

「議案・資料」13ページの参考図1と併せて、モニターを御覧ください。

本計画は、渋谷駅周辺エリアの発展を支える都市基盤の整備、国際競争力強化に資する都市機能の導入、環境負荷低減と防災対応力強化に取り組むもので、当該緊急整備地域の地域整備方針に沿うものであり、かつ、都市再生の効果が高いものとなっております。

具体的な都市再生への貢献内容につきましては、主なものとして、歩行者ネットワークの結節点となるアーバン・コアの整備等により、駅と周辺市街地をつなぐ、駅前のゲートとなる歩行者ネットワーク拠点の形成を図ります。

また、国内外の多様な来街者やイベントに対応するため、イベント開催の核となる多目的ホール約7,000平方メートルを整備するとともに、国際水準の宿泊滞在施設約1万5,000平方メートルを整備いたします。

「議案・資料」3ページ、及び9ページの計画図2と併せて、モニターを御覧ください。都市再生特別地区の都市計画変更の内容について御説明いたします。

容積率については、本計画の都市再生への貢献内容を適切に評価した上で、区域全体の最高限度を1,550パーセントといたします。

また、街区ごとにも最高限度を定め、A街区においては2,020パーセントとし、一部を居住・滞在施設、国際的、先進的なビジネス活動を促進する施設といたします。

高さの最高限度は、A街区においては、高層部Aを180メートル、低層部Aを60メートルなどといたします。

「議案・資料」の14ページと併せて、モニターを御覧ください。完成予想図でございます。

参考といたしまして、国家戦略特別区域法に基づき、国家戦略特別区域会議から渋谷区都市計画審議会へ別途付議されております都市計画について、御説明いたします。

まず、渋谷駅東口地区地区計画の変更についてでございます。

「議案・資料」の15ページから55ページまでと併せて、モニターを御覧ください。

地区施設として、都市再生特別地区の区域内において、立体広場空間や歩道状空地などを位置付けます。

次に、宮益坂地区第一種市街地再開発事業の決定についてでございます。

「議案・資料」の56ページから61ページまでと併せて、モニターを御覧ください。

都市再生特別地区を定める区域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、市街地再開発事業を決定いたします。

なお、これらの案件につきまして、令和4年12月1日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、2名から3通の意見書の提出がございました。

資料は、お手元の資料4、クリーム色表紙、「意見書の要旨」の1ページから6ページまでとなります。

反対意見に関するものが1名から1通、その他の意見が1名から2通ございました。

反対意見のうち、都市計画に関する主な意見としては、1ページ(1)の4行目からになります。 「市街地再開発準備組合及び渋谷区は、地域住民の情報を知る機会や意見発信の機会を不当に制限し、地域住民の意見を意図的に排除して本事業に意見反映をさせないようしながら、地域住民の意見に真摯に対応しないまま強引かつ不公正な手続きで、本事業を実施しようとしている。」などの意見がございました。

これに対する国家戦略特別区域会議の見解は、1ページ右枠(1)の3段落目及び2ページ右枠の記載のとおりで、「当地区については、渋谷区まちづくり条例に基づく素案意見交換会、原案意見交換会を開催しており、その周知については、区のホームページ掲載やポスティングなどを行っている。

また、国家戦略特別区域法に基づき、都市計画案の縦覧及び意見書の募集を実施しており、区ホームページで縦覧場所等を案内している。

なお、都市計画提案前の事業者による説明会については、建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内に居住する方及び土地又は建築物に関して権利を有する方を対象に開催案内を投函・郵送した上で、説明会を実施するとともに、説明動画を公開している。」などというものです。

また、その他の意見のうち、事業施行に関する主な意見としては、6ページ(1)になりますが、「当該開発事案の北側に隣接する居住用の約200戸のマンションがあり、開発により日照が完全に奪われる等、生活環境の著しい悪化が恒久的に生じることになる。隣地の日照を確保する最新の装置を開発、工夫して設置し、さらに反射光を多くするよう

外壁の塗装色を明るいものにするをを求める。ビル風についても建物の形状を熟考してほしい。」などの意見がございました。

これに対する国家戦略特別区域会議の見解は、6ページ右枠の記載のとおりで、「いただいたご意見については事業者伝えており、今後、計画建物の詳細な設計を行う中で、より良い生活環境の確保に向けた対策の検討を進めるとともに、工事前に説明会を開催し検討結果について近隣の方々に周知するなど、丁寧に対応していくと聞いている。

なお、風環境については、都市再生特別地区の都市計画提案にあたり、事業者が事前に地区周辺の風環境の予測・評価を行っている。

これによると、地区周辺における開発後の風環境は、住宅地相当、低中層市街地相当又は中高層市街地相当となっており、現在の土地利用の状況に応じた風環境であることを確認している。」などというものです。

日程第1の説明は、以上でございます。

【原田（保）会長】 それでは、日程第1につきまして、御質問、御意見等があればよろしくお願いたします。

原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 それでは、宮益坂特区について、質問、質疑をさせていただきます。

渋谷ヒカリエ、渋谷スクランブルスクエア、渋谷ストリーム、渋谷フクラスと、既に渋谷駅の隣接地域には、東急が進めてきた超高層ビルが4本囲んでいますが、駅から少し離れた宮下公園も、コンクリートに固められた商業施設にされてしまいました。

そして今回、宮益坂をまたいだ地域に、ヒカリエを超える巨大な施設が計画されました。昨年末、都市整備委員会の際にこの計画の地権者数と同意率をお聞きしていますが、その後どうなったのか気になります。

まず、本地区の権利者数と同意状況をお聞きしたいと思います。

【山崎幹事】 議長、山崎幹事

【原田（保）会長】 どうぞ。

【山崎幹事】 事業者からの都市計画素案の提出時における当地区の権利者数は36人で、同意率は約75パーセントであり、その後の同意状況に変更はないと聞いております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 同意率が約75パーセントというと、36人中9人が何らかの理

由で同意をしていないと。そして、昨年末からその状況に変わりがないとのこと。

一体どのような地域なのかと思い、私、計画区域内の街並みに視察に行ってみました。中小のビルが多く立ち並んでおり、路面に掲げられたテナント看板は、空き室も見られるものの、コロナ禍のあおりを受けたにしては、どのビルもそれなりに埋まっているように見えました。

それほど大きくない土地で、中層建築の上の階までテナントが埋まっているとなると、なかなかの収益率だと思うんですね。本当にこの収益率が再開発後大規模超高層マンションの床を与えられたとして、確保できるのかと。

市街地再開発事業は原則等価交換です。テナント収益額が従前価値として評価してもらえるかと言われれば分かりません。ほかの再開発事業で、そうしたテナント収益と同等の価値が、再開発後全く見込めないと反対していた方の話を聞いたこともあります。従前に保有していた床面積を確保できるかも分かったものじゃありません。さらに、入居後しばらくしてから高騰していく管理費や修繕積立金、固定資産税等、様々な問題が起こることもしばしばです。

同意していない地権者には、自分が保有する権利の成行きに不信感を持っている方がいるのかもしれませんが。法に定められた同意率は3分の2ですから、現在事業に同意している26人のうち、あと3人ほど同意しないということになれば、事業は進めることができなくなるレベルです。

逆に言えば、現在同意していない地権者9人、約25パーセントの方々は、このまま同意率が3分の2以上あれば、どんなに反対していても、合法的かつ強制的にその所有する土地は、事業に供出させられてしまうわけです。

「現代版地上げ」と私は言ってきましたけれども、今日の審議がこうした方々の未来に重大な影響を与えるものなのだとすることを、ほかの審議委員の方々にも訴えておきたいと思うんです。

私は現地に赴く中で、隣接住民の声をこそたくさん聞いてまいりました。本事業計画地に隣接して分譲マンションがあります。駅近の丘の上に建つ優良物件です。

ある方、母と子の二人で、足の悪いお母様のことを考え、コンシェルジュも充実し、人の目もあるこのマンションを選んだという心優しい息子さん。渋谷駅前でありながら一定の見晴らしと日当たりを気に入り、思い切って一室を購入した家族。この拠点を足掛かりによりワンランクアップを目指して商売に打ち込む方。それぞれが安心の砦として、ある

いは夢と希望の出発地として、このマンションを選びました。

ところが、このマンションの真南に、高さ180メートル、幅100メートル超の巨大な建築物が立ちはだかることになります。半年ほど前から大変な騒ぎになっているとお聞きしました。再開発ビルと北側に建つマンションとの離隔が一番近いところで何メートルかお聞かせください。

【山崎幹事】 議長

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 再開発準備組合からは、地区北側にあるマンションの敷地境界線と本計画の外壁面の最短距離は、現在の計画では、低層部で約10.5メートル、高層部で約14メートルになると聞いております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 「近い」っていう、聞いていた方から声が漏れましたよね。

審議委員の皆さん、いいでしょうか。180メートル超高層部との距離が14メートルですよ。

新宿の高層ビル群だってビルとビルの間に100メートルほどの空間があるわけです。しかし、この宮益坂では、高さ60メートルほどのマンションの14メートル先に、180メートルの壁が立つわけですよ。通常ではこのような建物が建つはずがありません。

特区制度によってどれだけの特例が施されるのかをお聞きします。本地区では容積率が何パーセントから何パーセントに緩和されるのか。

【山崎幹事】 議長

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 当地区の従前の容積率は、加重平均で約814パーセントであり、変更後の容積率は、1,550パーセントとしてございます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 つまり、740パーセント以上、現状の2倍近く容積率を上げてあげる、そんな計画になっているわけです。しかも、それをこともあろうにですね、このマンションの目の前に集約し、この超高層ビル自体は2,020パーセントの超高層、大容積のビルを建てることを許可するわけです。

国際競争力とか言いますけれども、もう既にですね、いくらでも商業施設やオフィスビルはあるじゃありませんか。超高層ビルを建てれば建てるほど国際競争力が身に付くって

いうものなのかと。ただ容積を緩和してもらって、その土地の値段が青天井で引き上がるぐらいしかメリットがないんじゃないかと。地域の方は怒りをもって訴えています。

そこで率直にお聞きしますが、事業者の儲けのために容積率は緩和されるんじゃないでしょうか。そうでなければ、同計画で容積率を緩和することの公共的意義、お示しいたきたい。

【山崎幹事】 議長

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 まず、容積率につきまして、都市再生特別地区の容積率につきましては、事業者の創意工夫を十分に生かすという制度の趣旨を踏まえまして、一律的な基準によらず一件ごとに審査し、地域貢献の評価対象であります提案内容について、特定街区などの都市開発諸制度の基準なども参考にしながら、更に交通処理など周辺地域の影響あるいは周辺開発とのバランスなども考慮し、総合的に評価判断し定めております。

当地区におきましては、提案内容を総合的に評価し、地区全体の容積率を1,550パーセントとした上で、B街区の低層化により、周辺高層建物との隣棟間隔を確保するとともに、地区内に存する御嶽神社をC街区に低層建物として再配置するなど、各街区の特性や取組内容等を考慮して容積率を配分し、その結果として、A街区については容積率を2,020パーセントとしてございます。

御質問の、事業者の儲けのための容積緩和じゃないかという御指摘につきましてですが、本計画におきましては特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針や都市計画区域マスタープラン、渋谷区まちづくりマスタープランなどの上位計画などを踏まえ、駅とまちをつなぐ立体的な歩行者ネットワークの整備や、大山街道環境整備事業への協力などを行うとともに、国内外の多様な来街者やイベントに対応する多目的ホールや国際水準の宿泊滞在施設を整備するなど、国際競争力強化に資する取組を行うものであり、御指摘は当たらないものと考えております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 上位計画に国際競争力と書いてあるから、この超高層ビル計画は公共的意義がある、そう言っているわけですね。

ひどい話ですよ。既存マンションの住環境を踏みにじっても、それを上回る意義があるってことなのかと。

上位計画と言うなら、今の答弁の中にもありましたが、渋谷区の都市計画マスタープラ

ンには、国際競争力ばかりでなく、暮らしのことも示されているじゃありませんか。

渋谷区都市計画マスタープランの分野別まちづくりの方針を見ますと、渋谷駅周辺という冒頭には、これまで形成された多様な文化を残しながら、働く、遊ぶ、暮らすなど多様な都市機能の高度な集積を図る、こう書いてあるわけです。これ上位計画なんですよ？ここで言う、「これまでに形成された」「暮らす」というキーワードがすっぽり抜け落ちた計画になっているわけです。というか踏みにじる計画になっているじゃありませんか。

当該マンションの住民が口々に訴えるのが、知らない間に計画が進んでいた。これです。住民がこの計画の実態を知ったのは、本都市計画提案に基づく住民説明会が終わった7月くらいのことだった。そう言うんですね。去年の7月くらいだと。

私が住民から聞き取ったところによると、怒り心頭の住民が説明会を求めたものの、当初、東急は、個別の説明は行わないと言って、取り合う姿勢を見せませんでした。マンションの管理組合が訴え、やっと11月、12月と、話合いの場を持ったということです。

ここで初めて参加した住民から、建物の配置の仕方について提案をしたものの、木で鼻をくくるような対応だったといいます。

公共性が高い計画と言いながら、計画段階から近隣住民の声を聞かず、まともな周知もないまま、まるで隠すようにして計画を進めてきたのは問題じゃないのか。お答えください。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 再開発準備組合は、都の都市再生特別地区に関する運用方針に基づき、都市計画素案の提出に先立ち、区域境界線から建物高さの2倍の範囲内に居住する方及び土地又は建築物に関して権利を有する方を対象に、説明会を開催するとともに、説明動画をホームページで公開し、近隣の方々などから御意見、御質問を伺ったと報告を受けております。

また、区におきましても、近隣住民等の意見を反映させるため、渋谷区まちづくり条例に基づき、渋谷駅東口地区地区計画の区域内における権利者等を対象に、意見交換会を開催してございます。

これらの開催に当たりましては、ポスティング等により事前に周知をしてございます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 建物高さの2倍の範囲内に居住する方にポスティングをしたって

言うんですね。しかし、驚くべきは、マンションの管理組合に対して情報提供もなく、何の前触れもなくポスティングしたって言うんですよ。

このマンションにとって重大な事態を引き起こす計画にもかかわらず、管理組合から情報提供がなく、逆にポスティングされたとしても、多くの住民から、何の注意も払われずに、このチラシは見過ごされてしまったって言うんですね。

住民説明会といっても、こうやって狡猾にですよ、ひっそりと行われたというのが実態です。これだけの計画をですよ、目の前の管理組合に一言も情報提供しないというのは、公共性の高い事業を行う企業として異常な姿勢ではありませんか。

住民説明会でも意見を聞いてきたかのように言いましたから、更にお聞きしますけれども、同計画の特区申請がなされたのはいつなのか、また準備組合がつくられたのはいつかお聞かせください。

【山崎幹事】 議長

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 再開発準備組合から都に対する都市計画素案の提出は、昨年8月に行われてございます。

また、再開発準備組合は令和元年6月に設立されたと聞いております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 都市計画素案の提出、昨年8月というお答えでしたけれども、特区の申請というのはですね、その前段階があるでしょう。ごまかさないでいただきたいと思うんです。

都市再生特別地区のエントリー作業というものがあって、これは2月頃に事業者が都に申請をしていて、都は国に特区のエントリーを行って、それに基づいて内閣府のホームページに準備組合名と場所を示して、エントリーがあったと公表されているじゃありませんか。

しかしながらですね、近隣住民の誰にも何も知らせずに行われた手続ですから、いくら国がホームページに載せたからといって、誰も気付かないわけですよ。まさに秘密裏ですよ。

何でこのときに住民に知らせたり、意見を聞いたり、そういう作業がゼロだったんですか。

その5か月後ぐらいになってやっと法定の住民説明会があったわけですがけれども、先ほ

ども言ったように、目の前のマンションの管理組合に一言も言わないで突然ポスターイングをしていった、誰からも気付かれなかった。こういうことなわけですよ。

この住民説明会が終わってから、徐々に、出た人たちも含めて、これ大変なことなんじゃないかってワーストとなって、初めて7月になって管理組合も事の重大さを知って申入れを始めるっていう、こういう経緯なんですね。

そもそも、再開発準備組合がつくられたのは、令和元年。なぜ計画段階からこれほど影響を与える地域の住民に知らせず、その声を聞こうとする姿勢を見せなかったのかと。反対の声が当然出るからでしょう。

そもそも表に出れば大変な批判にさらされるような計画を、公共性が高いと本当に言えるのかと。このような状況で国際競争力強化を楯に押し切って、東京の街は成熟していくと言えるのか。

事は東京のまちづくりの民主主義の問題に発展していると私は思います。事業者には今後、住民との対話を重ね、設計等への近隣住民の提案を受けとめるよう、都としても求めるべきではないですか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 御質問にお答えする前に、先ほどのお話の中で委員から、都市再生プロジェクトへのエントリーの話もございましたので、ちょっと補足して御説明させていただきたいと思います。

お話のとおり、都は昨年2月に開催されました東京圏国家戦略特別区域会議におきまして、宮益坂地区を都市再生プロジェクトに追加する提案を行っております。

この都市再生プロジェクトへの追加につきましては、今後の関係者の事業調整のスピードアップを促す観点から、各プロジェクトの概要や都市計画決定時期の目標などを共有するために行うものであり、一般的に都市再生プロジェクトを追加する時点では、具体的な建築計画の内容について近隣の方々などに説明できる状況にはございません。

このような状況を踏まえまして、都の運用方針では、計画が具体化する都市計画素案の提出前に、近隣の方々などへの説明を行うことを求めているものでございます。

御質問の方でございますが、再開発準備組合からは、御意見を頂いている近隣の方々とは既に話し合いを進めていると聞いてございます。

また、都は、都市計画手続の中で頂いた御意見について、再開発準備組合に伝えており、再開発準備組合からは、工事計画の作成や計画建物の詳細な設計などを行う中で工事中及

び竣工後のより良い生活環境の確保に向けた対策の検討を進めるとともに、工事前に説明会を開催し検討結果について近隣の方々に周知するなど、丁寧に説明や対応を行っていくと聞いております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 今の答弁によりますと、工事計画の作成等を行う中で、対策の検討を進めるとともに、工事前に説明会を開催し、丁寧に説明や対応を行っていくと、再開発準備組合が話したとのことですので、そこは約束を守っていただきたいと思います。

しかしですね、東急はよくもまあ既に話合いを進めているなどと言えたものだと。住民が必死に訴えてやっと議論の場を持ったという調子で、そこで出た提案にも誠実な姿勢を見せていません。

工事計画から先の話だけでなく、改めて計画からして住民の意見を聞いていかなければならないんだと。計画段階から住民の意見聞いてない時点で、私は認められないですし、今後聞くべきことを求めるものであります。

容積率の異常な緩和に公共性も何もあったものではないと指摘してきましたが、それにより圧迫感や日照問題だけでなく、更なる環境負荷を生み出します。

お聞きしますが、本計画の従前、従後のCO₂排出量をお示してください。

【山崎幹事】 議長

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 当地区の開発前の建築物からのCO₂排出量は、エネルギー消費実績などが把握できないため算定できません。

当地区の開発後のCO₂排出量につきましては、環境面での先進的な取組により、最高水準の環境性能を確保し、目標としたCO₂排出原単位以下とするなど、一定の仮定条件を基に試算すると、年間約1万4,410トン以下となります。

さらに、今後の建物供用開始時までには、事業者が最大限に努力しながら再生可能エネルギー由来の電力利用に取り組むことなどにより、実際のCO₂排出量は大幅に削減いたします。

加えてゼロミッション東京の実現を目指し、今後の社会状況の変化や技術革新の状況を踏まえ、更に効果的な取組を継続して検討するとしてございます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 現在の建築物は届け出る義務の生じないレベルのCO₂排出量だ

ということなのですが、再開後後は1万4,410トンに跳ね上がるとのことであります。

家庭に直せば、この敷地に突然3,600世帯分のCO₂が排出されるという、そういう規模なわけですね。その分の排熱も凄まじいもので、上空に上げられた排熱は、都心部全体で熱の塊をつくり、東京のヒートアイランド現象に重大な影響を与えてきたことが分かっています。これが、更にその原因が増えていくと。

さらに年間排出量だけでなく、この再開は巨大な躯体を構築する建材を生産する上でも、とてつもないCO₂を排出しているということも、この間指摘してまいりました。

そこでお聞きしますが、昨年3月の都市整備委員会で、建材生産過程や建設段階でのCO₂排出量の削減に取り組むことは重要と認識している、との答弁がありましたが、本地区ではどのような取組が行われているのか。

【山崎幹事】 議長

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 本地区では、建物の総合的な環境性能の向上やエネルギーの面的利用の推進などに加えて、焼却灰を活用して製造したコンクリート製品の利用など、資源の有効利用、再利用や、生産時のCO₂排出量が少ない低炭素型の建設資材の調達の検討など、建材生産過程及び建設段階でのCO₂排出量の削減に取り組むこととしております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 建材生産CO₂の問題意識を持ったということは、重要で歓迎します。

しかしそもそもですね、余計に大きく建てなければいけないだけの話であって、建材の工夫をすれば大きく建ててもいいという話にはならないわけですね。

建材生産過程のCO₂は年間排出量の十数年分に匹敵するという調査を発表した専門家もいらっしゃいますので、この計画に当てはめたとすると20万トン近いCO₂が建材を作るだけで排出されると。

もうとてもじゃありませんけれども、こんな規模の開発を都内全域で無数にやり続けていて、あと7年で2000年比CO₂半減なんてできやしないわけですよ。

ところが、驚くべきことに、宮益坂特区の資料を見てみますとね、この特区の資料の40ページに、本事業の都市再生への貢献ってのが示されてるんですが、そこにですね、何と「環境負荷の低減」って書かれているわけですよ。一体何の冗談かと。

44ページ見ますとね、より詳しく書いてあるんですけども、「超高層ビルはCAS

BEEのAランクを取得して、そのうちSランクを目指す」とか書いてあるんですよ。だから、それを駆使して1万4,410トンのCO₂が垂れ流されちゃうわけなんですよ。

環境局の来年度予算というのは、気候変動対策によって来年度1,500億円に達するわけですよ。ほんの数年前まで400億円とかだった環境局の予算が、気候変動対策で来年度はもう1,500億円と、1,000億円以上と。環境負荷軽減どころか、東京のお荷物を増やしていくわけですよ。

もう一つ防災、この44ページ、防災対応力強化とありますけれども、昨年出された新被害想定を見ているんでしょうか。超高層ビルの建設ラッシュが新たな被害を生み出そうとしているって指摘されているわけですよ。

環境も防災も、貢献どころか、不安を社会に広げている計画ですよ。この点一つとってもですね、特区申請というもののいい加減さは明らかだと私思います。なぜこれで容積率緩和ができるんですか。社会貢献だと言って。

最後になりますけれども、渋谷は東急、六本木・赤坂は森ビル、神宮外苑や青山は三井不動産などですね、ディベロッパーが覇権争いでもしているかのように、どれだけ高いビルをどれだけ建設できるかで、その街の勝敗、そのディベロッパーの勝敗が決まるかのようなですね、都民にも地球環境にも何の得もない、ただの錬金術のような都市再開発に、行政は援助をすべきではありません。

東京都の都市計画審議会に参加される委員の皆様は、それぞれその道を代表される方々であって、議案に反対するというのは大変なことなのかもしれません。しかしですね、ここで勇気を出さなければ、後戻りできない被害を東京のまちづくりにもたらしてしまいます。

宮益坂都市再生特別地区計画に反対を表明して質疑を終えます。

【山崎幹事】 議長

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 CO₂の環境負荷低減の辺りにつきまして、若干補足をさせていただきます。

東京が持続的な発展を続けていくためには、長期的観点から東京全体の市街地の再構築を進め、都市づくりを通じて経済活力を向上させるとともに、緑溢れる質の高い都市環境を形成するなど、環境負荷を低減させていくことが重要であると認識してございます。

環境負荷低減に向けましては、特に、民間による都市再生特別地区や都市開発諸制度の

活用によって、優良な都市開発を推進する中で、最先端の省エネ技術や再生可能エネルギーの導入、地区、街区単位での地域冷暖房施設の導入など、エネルギーの面的利用を促進してまいります。

また、集約型の地域構造への再編や環境負荷の少ない都市インフラの形成などにも取り組みまして、都市全体でエネルギー負荷を減らせるよう、多面的な取組を進めることによって、持続可能なゼロエミッション東京の実現を目指していくこととしてございます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 いや、何の答弁だったのかなと思うんですけど。

相変わらず国際競争力のためって言いましたけど、じゃ一体ね、この超高層ビルを何本建てたら国際競争力って身に付くんですか、一体。今まで百本以上超高層ビル建ててきて、何で国際競争力、身に付かなかったんですか、一体。

その土地の値段が爆上がりして、そこにこの特区を申請した事業者が潤うというそれだけしかないわけじゃないですか。

しかも、最後さっき私言ったように、そのCASBEEのAランクだとか何だとかいろんなこと全部やったとして、1万4,000トン出ちゃうんですよ、CO₂が。

そのCO₂が出続ければ出続けるほど、今東京都がこのCO₂対策でお金を出していますから、税金を。ほんの数年前までは400億だったんですよ、環境局の予算。来年度1,500億ですよ。ものすごい税金かけて、こういう超高層ビルが排出するCO₂をカバーしようと頑張っているわけですよ。

何で社会貢献なんですか、これが。それを、全く今の答弁は反論できていないですよ。いい加減にこのまちづくりのやり方変えないと、本当に東京は世界から逆に国際競争力どころか乗り遅れることになるということを改めて訴えたいと思います。

もう部長しゃべらない方がいいと思いますよ。

【原田（保）会長】 古城委員、どうぞ。

【古城委員】 私からも、この議第7601号、宮益坂地区について質問をさせていただきたいと思うんですが、ただ今の質疑を今伺っておりますと、この宮益坂地区が東京のお荷物を増やしていくと、そういうような話もされておりましたが、果たしてそういう表現が適当なのかどうかと、私は疑問に思わざるを得ないということをまず申し上げたいと思います。

今回のこの宮益坂地区については、渋谷駅の周辺、渋谷駅中心地区とも言われておりま

すけれども、ここのところの地元の皆様のですね、長年の御議論があったと、私は伺っております。

特に、東急東横線と東京メトロ副都心線の乗入れ、相互直通運転が決定をされたことによって、渋谷駅というのが始発駅終着駅から途中駅になると。これが一つのトリガーとなって、大きく変容するであろう渋谷という街について、そこにどのように人を惹きつけていくのかということが、行政、渋谷区さんもそうですし、鉄道事業者の方々、また関連する事業者の皆さん、そして、それだけではなくて、地元地域の民間の方々のお話、エリマネ団体も構成されたと伺っておりますけれども、非常に今危機感が醸成をされた中で、行政が計画をつくってしっかりと民間からも地域からも積極的に意見を出すというスキームがあって、この渋谷駅中心地区のまちづくりというのが、今、継続的に進行、進展をしていると、私は理解をしております。誰もが渋谷をいい街にしたいと、こういうお考えであられたんだと推察をいたします。

その中で、渋谷区さんですとか事業者の皆さん、エリマネ団体さんの資料も、私も拝見をさせていただきましたけれども、この宮益坂地区の計画にも透徹して一本柱が通っていると思うんですが、渋谷らしさというのを追求されていると思います。

私は、決して東京のお荷物を増やしていくということではなくて、この渋谷らしさを追求する計画なんだろうと思いますので、まず、幹事に、渋谷駅中心地区のこれまでのまちづくりについて説明をしていただきたいと思います。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 渋谷駅は、ホームやコンコースが複層にわたるなど、乗換動線が複雑であり、駅施設のバリアフリー化が十分ではなく、駅前広場は歩行者の滞留空間が不足し、動線が錯綜するなどの課題を抱えていたことから、JR山手線、東京メトロ銀座線などの鉄道改良事業や、土地区画整理事業による東西の駅前広場の再整備などが行われております。

渋谷駅中心地区では、こうした駅施設の機能更新と都市基盤の再編を契機としまして駅周辺のまちづくりが進められており、平成17年の都市再生緊急整備地域の指定以降、4つの都市再生特別地区を決定し、このうち3地区が開業しております。

これらの地区では、駅と周辺市街地をつなぐため、駅施設の改良や土地区画整理事業による基盤整備と連携し、立体広場空間であるアーバン・コアを各所に設け、多層階に分散している各鉄道の改札や広場、スカイウェイなどをつなぐことにより、渋谷駅周辺の特徴

である谷状の地形を生かした、バリアフリーにつながる多層の歩行者ネットワークの充実に取り組んでおります。

また、国際競争力を高めるため、クリエイティブコンテンツ産業拠点の形成や都市型観光拠点の強化の実現に向け、例えば、渋谷スクランブルスクエアでは、国内外の企業、大学と連携した産業交流施設「渋谷キューズ」を、渋谷フクラスでは、空港リムジンが発着するバスターミナルや観光支援施設「シブヤサン」を整備するなど、各開発で導入する機能が一体となって相乗効果を発揮するよう、多様な機能の導入に取り組んでおります。

【原田（保）会長】 古城委員、どうぞ。

【古城委員】 今御説明いただきましたけれども、そもそも渋谷区さんが、まちづくり指針の中で、この渋谷という街の特徴として、渋谷川であるとかまた宇田川によって形成された、特色のあるこの谷の地形、これを魅力として捉えて、様々な出来事、関東大震災からの復興、また鉄道網が発達していく、更に第二次大戦からの戦災復興、そして64年大会の東京オリンピックなど、様々なこの都市構造の変化の中で、地域において特色のある生活文化を形成してきたと、このように総括をして、今のまちづくりに至っております。

そうした中で、この渋谷らしさと先ほども申し上げましたが、渋谷区さん、また事業者の皆さん、民間の皆さんは、大企業等がつくるのではなくて、来街者がつくっていく街だと、楽しく安全で消費者が集まる街を目指す、こういうふうに言われております。宮益坂地区についてもそうしたことを期待をしたいと思っております。

今渋谷地区、渋谷駅中心地区の大まかなところをお聞きしましたが、やはり肝は今申し上げました渋谷らしさということで、来街者へのその魅力のあり方ということだと思っておりますが、私も先回のこの都市計画審議会においてですね、プレイスメイキングだとか、Power of 10+なんてこういう話も、概念もさせていただきましたけれども、先ほども御説明にありますが、やはりこの谷の地形をどうやってつないでいくのか、駅と街をどういうふうにつないでいくのか。

これは渋谷の特徴として、今「アーバン・コア」という言葉は、これはインターネットで検索をしていただくと、アーバン・コアは、もうほとんどは渋谷の事例が出てきているわけですが、やはり誰もが安心して心軽やかに移動できる街を志向するというのが、この渋谷の特徴、東京をリードするまちづくりなんだろうというふうに思います。

そこで、この宮益坂地区について質問させていただきたいんですけれども、この資料の2の、14ページを見ますと、これまでの、西口側といいますか、109であるとか東急

さんの本店のランドマークと比較して、東口側のこのランドマークの一つとして、注目をされる形になろうと思うんですけども、このウォーカブルなまちづくり、人を中心としたまちづくりという視点から計画をされている宮益坂地区における取組について、説明をしていただきたいと思います。

【山崎幹事】 議長

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 渋谷区は、渋谷駅中心地区で整備が進められております都市基盤との連携・相乗効果を生み出すまちづくりを進めるため、渋谷の目抜き通りとして独自のにぎわい軸を形成している大山街道において、車線数の変更等による歩道の拡幅など、歩行者中心のウォーカブルな道づくりを推進しており、にぎわいと回遊性のある、歩いて楽しい道路空間の創出と、道路と沿道が一体となった街並みづくりに、官民連携により取り組んでおります。

大山街道の一部を構成する宮益坂が当地区の中央に位置することから、本計画におきましては、宮益坂に面する部分に多様な広場空間やにぎわいの創出に資する施設を整備することで、大山街道と沿道が一体となった魅力的な歩行空間を形成いたします。

また、区が実施する大山街道環境整備事業に協力するとともに、広場空間等を活用し、周辺組織等と連携したエリアマネジメントの展開などに取り組むことで、ウォーカブルでにぎわいの溢れる大山街道の実現を図ることとしております。

加えて、渋谷駅東口の新たな顔となるゲート空間としてアーバン・コアを整備するとともに、スカイウェイや渋谷ヒカリエと接続する歩行者デッキ等を整備し、渋谷駅の東西をバリアフリーでつなぐ立体的な歩行者ネットワークを拡充してまいります。

【原田（保）会長】 古城委員、どうぞ。

【古城委員】 ありがとうございます。先ほども谷の地形というのが特徴であるということも、僭越ながら申し上げさせていただきましたけれども、その谷を挟む形で台地があって、またこの大山街道、歴史的な街道坂道であります、江戸と大山信仰を結ぶ歴史的な道であります。

そこに宮益坂、また道玄坂、公園通りなどがあるわけですけども、こうしたこの地形だとか歴史だとか、また先ほども申し上げました長年の歴史の中におけるインフラの総合的な作用によって、特徴的な渋谷らしさ、渋谷の街が生まれたんだと思います。

そうした中で、百年の計と渋谷の皆さんは捉えていらっしゃいます、この機を捉えて新

しい渋谷をつくっていかうとお考えなんです。

そうした中で、街の皆さんがこれまで必死になって、御商売、商いをやられてきた中で、渋谷らしさというのは自然に醸成をされてきたものだろうと思います。

そうした中で、今回の渋谷駅中心地区、中でもこの宮益坂地区についても、そうした中で様々な御議論があつての計画だろうというふうに考えますので、是非とも速やかにこの採決に進んでいただきたいということを申し上げまして、質問とさせていただきます。以上です。

【原田（保）会長】 他に御意見、御質問等はありませんか。

中村委員、どうぞ。

【中村委員】 渋谷駅の宮益坂地区における再開発について、私からも意見を述べさせていただきます。

1 1月に行われた都議会の都市整備委員会でも質問したんですが、渋谷は都市再生特別地区に当たり、3 3階1 8 0メートルのビルが建つこととなりますので、災害時の対応や近隣住民への説明が重要だということを述べさせていただきました。

開発が進めば更に多くの人を呼び込みますので、防災対策が最重要課題の一つです。基準容積率が8 1 4 パーセントのところ、都市再生の貢献の評価によって、7 3 6 パーセント緩和されて、容積率が1, 5 5 0 パーセントになります。

都市再生特別地区の事業として、防災対応力強化は当然であり、大幅な容積率が積み増されることで、これまで以上の人の流入への対策、とりわけ災害時の対策が必要になります。

委員会で防災対策について質問したところ、行政や事業者から構成される協議会において対策を検討しているとの答弁でしたが、災害時には様々な想定外のことが起こり得るので、最悪の災害時の想定もして開発の段階から事前に対応することを求めます。

また、大型のビルが建つと、日影や景観の件、また人流の増加や災害対策など、近隣にも大きな影響を与えます。都心部なので高いビルが建つとはいえ、特区になったことで、近隣に住む方にとっても想定外とも言えるほど高いビルが建つこととなります。

地域への貢献ということで、容積率を大幅に上乘せにすることになるんですが、都市計画としてどの程度まで緩和するかは、近隣地域、渋谷全体、都全体を見据えて決める必要もあります。引き続き開発に関連して近隣の方々の意見を聞いていただきたいと思います。

この点も委員会で質問したところ、説明会を開催したとのことですので、近隣の方の声

を丁寧に聞いていただいて、継続して良好な関係が築けるようお願いをいたしまして、以上意見とさせていただきます。終わります。

【原田（保）会長】 答弁よろしいですね。

では、宇田委員、お待たせしました。

【宇田委員】 じゃあ、一言だけ。

事前のときに質問したことというのは、何か今日の中には反映されているのでしょうか。

質問としてはですね、じゃあもう一度御質問しますけれども、そもそも駅と周辺市街地を、この大山街道という議論をしているんだけど、実際に開発というのは地域ごとで行われていくわけですよ。

大山街道の上の方にも、前回議論したものがあり、今回はここで議論をしていると。こういう議論の仕方でいいのか、というのは、そもそも今後考えていった方がいいんじゃないかと。

つまり、宮益坂をどうしますかと言いながらも、宮益坂に面する一地区をどうしますかという議論で終わるといことなんですよ。

だから、それが宮益坂全体あるいはその表参道の方からどういう人が来るのかとか、あるいは、ここのトラフィック、人の流れがどうなるのかということですね、どこで今までと人の流れが変わるのかというような、まず人を中心とした、今日のこの議論の賛成、反対ではないんだけど、人の流れの話は僕はいつも質問をするんだけど、決して反映されないという、この手のものなんですよ。

それで、そのときに質問したのはですね、大山街道でこういう施設が出て、人の流れが出ていったときに、道玄坂との間のつなぎというのは何か変わるんですかと。

つまり、どういうことかという、あそこを想定していただきたいんですけど、上は電車が走っていて、車があって、両側に暗い狭いところで人が行き来しているというのは分かりますよね。皆さん、よくあそこに一番行かれると思うから。

そうすると、渋谷の開発で、ああいうボトルネックというのは、どうやって今後解決していくのかというようなことも、だから人の流れと、あるいはその緑とか、その配置、あるいは歩く人が数百メートルのビルの隣を歩くのが本当ににぎわいづくりになるのかとか、やっぱり人を中心として考えていくということも、是非今後の、こういうものの開発のあり方としては考えていった方がいいんじゃないかなと。

まあ、僕はこれに賛成しますけど、しかしながら議論の仕方として、必ずそのCO₂

の排出の問題とか、議論が出るんですけど、これは都全体として、ここが増えたら他のところで減らすとか、全体でやっぱり解決策を考えていていただきたいと。もし増えるということを少しでも避けるんだとしたら、開発はできないんですよ。

だから、そういうその結構部分最適な議論が多くて、全体のその人の流れがどうなるで
あるとか、一番肝心な都民において、住んでいる人も勿論なんだけれども、ここに来る人、
あるいは都民の人にとって、ここをやることによって、どれほど渋谷が良くなるのかと、
今はみんな伊勢丹に行っちゃいますから、そうじゃなくて、ここに来るのかということが、
この中に議論されているのかということは、ちょっと私としては物足りないなあと。

それは、いつも事前説明のときに申し上げるんだけど、それは決して反映されない
と。で、ここではCO₂の議論とか、近隣住民の問題であるとか、そういうことがハイラ
イトされて、で結局決をとってこうですねということが終わると。

非常にですね、何かもう議論すること自体が意味があるのかというような感じもしてし
まいますので。捨て台詞じゃないので、これは改善していただきたいなということで、今
後、都市計画のあり方として、少しでも東京都の中でも検討していただければありがたい
なと思います。以上です。

【原田（保）会長】 山崎幹事、何かありますか。

【山崎幹事】 御意見、どうもありがとうございました。

当然、都市再生特別地区におきましては、都市再生緊急整備地域の地域整備方針に基づ
いて、民間からの提案を引き出して、まちづくりを誘導しているというものでございま
すして、緊急整備地域の方針に照らして、都としては適切な、個々の開発についても、緊急
整備地域の整備方針の中で示した内容の実現に向けて、誘導を図っているということ
を御理解いただきたいと思います。

また、もちろん、人のつながりという意味で、今回の都市再生特別地区の計画につきま
しては、渋谷区が進めております大山街道の環境整備事業と連携してということござい
ますけれども、個々の民間開発だけでなく、地元区のまちづくりの取組等々も含めまし
て、総合的に対策を講じていく必要があるのかなというふうに考えてございます。

【原田（保）会長】 宇田委員、どうぞ。

【宇田委員】 御理解は賜るのはいいんですけども、あのですね、これ人の流れがね、
このホールとかそういうもの、あるいはこれによって、変わって、それでその流れどうす

るかという話をしたときに、流れようがないんですよ。これは地上階で流してということになると、真っすぐ行こうとすると、もうあのガード下に行かざるを得ないと。遠回りしてヒカリエの方から行けばあるかもしれませんけどね。

一番肝心なことは、都としてはやっぱりしっかり押さえてほしい。何が課題なのかということについて。だから民間の力を引き出すとかですね、それは民間も収益がなければやりませんので、結果的に多少良くなるとかいろんなことがあると思うんですけども、一番肝心な、ここで言われているような、例えば人の流れ、ウォーカブル、本当にウォーカブルなのかとかですね、その人たちはどこに流れるんだろうかと。

宮下公園の方も行かれないと、原宿の方も行かれないと。この1階のところに出てきたときに、どこ行くんだろうかといったときに、あそこのあのガード下からハチ公の方に行くって言う人たちが、多分一番多いんだろうと思うんですよ。

この大山街道を云々とかですね、そういう文言をそれを言う限りにおいては、必ずその部分については本当に大丈夫なのかというチェックを入れてほしいんですよ、都には。

民間がやることは、それはいろんなことは言ってきますけれども、その外せないところですよ。しかもそこのお題目で上がっているところに、これについては、本当にそうなのかというチェックを絶対やってほしいと。

例えば、更なるイノベーションを創出する産業育成支援施設の整備というのは、これは一体どういうことなのかというの、書かれた限りにおいてはいろいろあるのかもしれませんが、必ずそれが有効であるかどうかという、都民の立場から見て有効なのかということについての確認は是非してほしいんですよ。

でも、そう言っても、必ず変わらないのでね、今までね、結局このディベロッパーから出てきたものの資料で、これで容積率を増やすんですという議論に陥るので。そのところ、都はこれだけのことをチェックしましたと、都が言ったために元々のその民間から出てきたものについてはこれだけの変更が加わったんですよと、その事については都民の視点から見てこういう変更したんですよというようなことを御説明いただければ、非常に頑張っているよね、という話になるんですけども、それがいいんだよね。

要するに、都の側の付加価値は何だったのかと。この案件についてね。それはね、やっぱり示していった方がいいんじゃないかなと僕は思いますけどね。

だから御理解は賜りますよ。御理解いたしますよ、理解できないわけではないので。別にこれの何か個別にこれを反対するとかそうではなくて、その検討の仕方とか都の付加価

値とか、この委員会の意味とかですね、そういうものについて、やっぱりよく考えていた
だきたいなという感じでありますね。

これ以上は申し上げません。以上です。

【原田（保）会長】 今後のあり方という意味でのいろいろな御提言でしたけど、何か
なかったら御意見として十分聞いていただきまして。何かありますか。はい。

【山崎幹事】 今後の検討の参考にさせていただきたいと思います。どうもありがとう
ございました。

【宇田委員】 サンキューベリマッチって言ってですね、はい、さよならみたいになら
ないように、本当に、次回の事前のときかなんかには少し変わっている、っていうことを
大いに期待して、ここまでにしたいと思います。以上です。

【原田（保）会長】 では、本件につきまして、もうよろしゅうございますか。

いろいろ御意見いただきましたけれども、ほかに御意見ないようでしたら、採
決に入らせていただきます。

議第7601号、東京都市計画都市再生特別地区宮益坂地区の案件について、賛成の方
は挙手を願います。

[賛成者挙手]

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。

【原田（保）会長】 それでは、日程第2、議第7602号を議題といたします。

朝山幹事の説明、お願いします。

【朝山幹事】 議長、朝山幹事

【原田（保）会長】 朝山幹事

【朝山幹事】 日程第2、議第7602号、東京都市計画流通業務団地、北部流通業務
団地の変更に関する案件について、御説明いたします。

資料は、お手元の資料2、薄茶色表紙、「議案・資料」63ページから69ページまで
でございます。

モニターの航空写真と併せて、「議案・資料」66ページの位置図を御覧ください。

本件対象地は足立区にございまして、日暮里・舎人ライナー舎人公園駅の西側、高速葛
飾川口線の東側に位置しております。

また、東側には舎人公園が位置しておりまして、対象区域の面積は約33.3ヘクタールとなります。

なお、対象区域については、「議案・資料」の67ページの計画図1のとおりでございます。

まず初めに、北部流通業務団地の経緯について御説明いたします。

北部流通業務団地は、昭和44年、都内で2番目に都市計画決定されました、首都圏の物流を支える物流拠点でございます。

流通業務団地とは、昭和41年に施行された流通業務市街地整備法に基づき、計画的に基盤を整備し、集約的に流通業務施設を配置した都市施設でございます。

北部流通業務団地は当初の都市計画決定より50年以上が経過し、物流を取り巻く環境は大きく変化しております。

今回の都市計画変更は、近年の物流ニーズを踏まえた適切な施設と機能の更新を図るために実施するものでございます。

なお、大田区にございます南部流通業務団地につきましては、令和2年に同様の都市計画変更を行っております。

ここからは、主な変更内容について御説明いたします。

「議案・資料」64ページの変更概要と併せて、68ページの計画図2を御覧ください。モニターにも同じものを映しております。

計画図2は、流通業務施設の敷地の位置を示しております。

変更概要2の流通業務施設の規模についてですが、現在は、トラックターミナル等貨物の積卸しのための施設、卸売市場、倉庫・野積場等、事務所又は店舗、その他の施設と、業種ごとに敷地の位置と規模を定めておりますが、今回の都市計画変更では、団地内の全ての敷地を同法第2条に定義いたします流通業務施設を整備できる敷地といたします。

これによりまして、近年の物流施設の多様化や高度化に対応した複合的な施設の整備が可能となります。

変更概要3の、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合についてでございますが、現在は全ての敷地において10分の6と定めておりますが、施設が耐火建築物等であるか、または敷地が角地等にある場合には、建蔽率を10分の1加えて10分の7まで緩和することを可能といたします。

これによりまして、近年の物流ニーズに対応したフロアの大型化が可能となるとともに、

大型車への対応や充実した休憩室も設置しやすくなります。

なお、本案件につきまして、令和4年12月1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。

また、関係区へ意見照会を行った結果、足立区長から、本都市計画の変更について、異存はありませんとの回答がございました。

日程第2の説明は以上でございます。

【原田（保）会長】 それでは本件につきまして、御質問、御意見等あったらよろしくお願いをいたします。

はい、里吉委員、どうぞ。

【里吉委員】 私からは、北部流通業務団地について賛成の立場で一言意見を述べます。

今回の都市計画の変更は、トラックターミナル、卸売市場、倉庫など物流業務ごとに区分を分けていたものを、一括して流通業務施設とするものです。

業種を定めた施設は民間事業者が整備運営しているもので、出来てから50年以上も経過し、老朽化もしており、建物の新築も必要であると思われま。

物流施設の複合化に伴う展示場や会議室などの関連施設や休憩室、保育施設等の就業者の支援スペースなど、こういった付帯機能を付けるには現在の業種では対応できないとのことで、この変更は理解できます。

また、区分がなくなることで、卸売市場という区分がなくなってしまうことについても確認したところ、基となっている流通業務市街地の整備に関する法律には卸売市場も入っており、特段変更はないということでした。

以上のことから今回の都市計画変更には反対いたしません。

その上で、大手の通販会社が大きなシェアを占めている中でも、個々の事業者が存続発展していくように都が支援すること、また、市場についても都が公設直営で続けていけるよう努力して対応していただくことを併せて求めて意見といたします。以上です。

【原田（保）会長】 他に本件について御意見等はございますでしょうか。

それでは、他にございませんようでしたら、日程第2につきまして採決に入らせていただきます。

議第7602号、東京都市計画流通業務団地北部流通業務団地の案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

全員賛成と認めます。

よって、本案は原案どおり決定いたしました。

【原田（保）会長】 次に、日程第3といたしまして、議第7603号から議第7605号までを一括して議題といたします。

山崎幹事、説明をお願いします。

【山崎幹事】 日程第3、議第7603号、東京都市計画用途地域の変更について、御説明いたします。

資料は、お手元の、資料6、青色表紙「別冊（1） - ① 東京都市計画用途地域 概要書」になります。

1 ページの左側、1. 用途地域の変更についてを御覧ください。

都においては、昭和43年の都市計画法の制定を踏まえまして、昭和48年に用途地域等を指定しております。

その後は、まちづくりに合わせて、随時、用途地域の変更を行うとともに、平成14年7月には、用途地域等に関する指定方針及び指定基準を改定し、都市機能の更新や住環境の保全など、地域の課題にきめ細かく対応し、地域の特性に応じた目指すべき将来像を実現するために、必要な事項を地区計画に定めることを原則化いたしました。

また、法改正や都市づくりの上位計画の策定などに伴い、昭和56年、平成2年、平成8年、平成16年に、東京都全域を対象とした用途地域の一斉見直しを行ってまいりました。

一方、前回の一斉見直しから約18年が経過している中で、開発行為などにより用途地域境界としていた道路などの、地形地物の位置や形状が変更され、また、工場から住宅に土地利用が転換されたことなどから、用途地域等の指定状況と現況との不整合などが生じております。

このため、今回、地形地物による変更など、市街地環境に及ぼす影響が想定されない場合において、地区計画の策定を要しない用途地域の変更を一括して実施することとしました。

また、ICTの更なる活用やオープンデータ化等の推進を図るため、地理情報システム、GISデータを活用して、用途地域等の計画図を作成するとともに、用途地域の面積を算定することといたしました。

1 ページの右側、2. 経過及び今後のスケジュールを御覧ください。

令和2年1月に、各区へ用途地城の変更原案の作成を依頼し、各区において、住民や関係者への説明等を経て、令和4年3月に各区から都へ変更原案が提出されたことを受けまして、本都市計画審議会に付議をいたします。

2 ページの、3. 変更内容を御覧ください。

今回の変更は、用途地域等に関する指定方針及び指定基準を踏まえて定めた、地区計画を伴わない用途地域変更の方針に基づき実施するものでございます。

第1に、用途地域の境界の基準としていた地形地物の変更に伴う変更です。

2 ページの左側（1）を御覧ください。

図は荒川区における事例で、道路整備により、用途地域の境界を、新たに整備した道路の中心に変更します。

第2に、再開発等促進区を定める地区計画に基づき土地利用転換が完了した地区の変更でございます。

2 ページの右側（2）を御覧ください。

図は港区における事例で、事業が完了したことに伴い、用途地域を変更します。

第3に、事業中又は整備が完了した都市計画道路等の沿道地区の変更でございます。

3 ページの左側（3）を御覧ください。

図は足立区における事例で、道路事業により道路の整備が完了したことから、用途地域を変更いたします。

第4に、都市計画を伴わず土地利用が転換した地区の変更でございます。

3 ページの右側（4）を御覧ください。

図は練馬区における事例で、工場がマンションに建て替わったことから、周辺の住宅地と同様の用途地城に変更いたします。

第5に、公園等の都市施設の土地利用の誘導等を図るべき地区の変更でございます。

4 ページの左側（5）を御覧ください。

図は世田谷区における事例で、隣接して公園を拡張整備したことに伴い、既存の公園と同様の用途地域に変更します。

最後に、低層住居専用地域の建蔽率及び容積率の変更でございます。

4 ページ右側（6）を御覧ください。

図は練馬区における事例で、環境良好な一般的な低層住宅地として、敷地面積の最低限

度が定められており、将来ともその環境を保護すべき区域において、用途地域はそのまま、容積率を80パーセントから100パーセントに変更いたします。

次に、5ページの、4. 変更面積を御覧ください。

今回変更する総面積は、約177.8ヘクタールになります。

各区における変更面積は、表のとおりです。

6ページを御覧ください。用途地域別の変更前後の面積になります。

7ページを御覧ください。容積率別の変更前後の面積になります。

8ページを御覧ください。GISデータ化による用途地域の面積変化になります。

9ページを御覧ください。変更箇所を示した総括図になります。

10ページを御覧ください。都が行う用途地域変更に合わせ、区が決定する高度地区等の地域地区の変更面積になります。

なお、本案件について、令和4年12月1日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、1名から1通の意見書の提出がありました。

クリーム色表紙の「議案・資料 別冊 意見書の要旨」の7ページを御覧ください。

都市計画に関する意見になりますが、「私のマンションは現在工業地域である。元ベニヤ工場の跡地だが、周りに工場はなくなったので、準工業地域への変更を検討されたい。」というものです。

これに対する都の見解は、「今回の都市計画変更は、用途地域等に関する指定方針及び指定基準に基づき、市街地環境に及ぼす影響が想定されない場合において、地区計画の策定を要しない用途地域の変更を一括して実施するものである。

意見のような場合については、用途地域等に関する指定方針及び指定基準に定める原則に従い、地区計画の策定と合わせて用途地域の変更を検討すべきものとする。」というものです。

議第7603号の説明は以上です。

続きまして、議第7604号、東京都市計画区域区分、及び議第7605号、立川都市計画区域区分の変更について、一括して御説明いたします。

資料は、お手元の、資料12、紫色表紙「別冊(2) - ① 東京都市計画・立川都市計画区域区分 概要書」になります。

1ページの左側、1. 区域区分の変更についてを御覧ください。

昭和43年の都市計画法の制定により、都市計画区域において無秩序な市街化を防止し、

計画的な市街化を図る必要がある場合に、市街化区域と市街化調整区域の区分を定めることとなり、昭和45年に、都の市街化区域及び市街化調整区域の設定方針に基づき、当初の区域区分を都市計画決定いたしました。

以降、都市づくりに関する上位計画などを踏まえ、適切な時期に区域区分の変更を行うとともに、社会経済情勢の変化や土地利用の現況、動向などを踏まえ、昭和56年、平成2年、平成8年、平成16年に、東京都全域を対象とした用途地域の一斉見直しに合わせて、区域区分を変更しております。

今回の区域区分の変更は、道路の整備などによる地形地物の変更に伴う区域境界の見直しを行うとともに、公有水面の埋め立てによる市街化区域への編入などを一括して、用途地域の変更に合わせて実施するものでございます。

また、先ほど御説明いたしました用途地域の変更と同様に、区域区分についても、地理情報システム、GISデータを活用して、計画図を作成することといたしました。

1 ページの右側、2. 経過及び今後のスケジュールを御覧ください。

令和2年1月に、全区市町へ区域区分の変更原案の作成を依頼し、区市において、住民や関係者への説明を経て、令和4年3月に23区5市から都へ変更原案が提出されたことを受けまして、本都市計画審議会に付議いたします。

2 ページを御覧ください。東京都市計画における区域区分の変更箇所になります。

江東区及び品川区においては、公有水面の埋立てに伴い、市街化調整区域から市街化区域に編入いたします。

江戸川区では、地形地物の変更に伴い、区域区分の境界を変更いたします。

変更面積は、表の一番下に記載のとおり、市街化区域への編入が1.3ヘクタール、市街化調整区域への編入が25.8ヘクタールとなります。

3 ページを御覧ください。立川都市計画における区域区分の変更になります。

立川市において、区域区分の境界根拠が不明確であったものを現況の明確な地形地物に合わせるための変更及び地形地物の変更に伴う区域区分の境界の変更を行います。

変更面積は、表の一番下に記載のとおり、市街化区域への編入が390平方メートル、市街化調整区域への編入が0.9ヘクタールとなります。

4 ページを御覧ください。各都市計画区域の区域区分の計画図になります。

5 ページ及び6 ページを御覧ください。各都市計画区域の変更箇所を示した区域区分図になります。

本案件につきまして、令和4年12月1日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、意見書の提出はありませんでした。

日程第3の説明は以上です。

【原田（保）会長】 それでは、本件につきまして、御意見、御質問等があればよろしくお願いいたします。

よろしゅうございますでしょうか。

それでは、御意見等ないようでございますので、採決に入らせていただきます。

分けて採決させていただきますけれども、まず、議第7603号、東京都市計画用途地域の案件について、賛成の方は挙手をお願いいたします。

[賛成者挙手]

全員賛成と認めます。

よって、本案は原案どおり決定をいたしました。

次に、議第7604号、東京都市計画区域区分の案件について、賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

全員賛成と認めます。

よって、本案は原案どおり決定をいたしました。

次に、議第7605号、立川都市計画区域区分の案件について、賛成の方は挙手をお願いいたします。

[賛成者挙手]

全員賛成と認めます。

よって、本案は原案どおり決定をいたしました。

【原田（保）会長】 続きまして、日程第4といたしまして、議第7606号と議第7607号を一括して議題といたします。

山崎幹事の説明をお願いします。

【山崎幹事】 日程第4、議第7606号、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律等の改正に伴う地区計画の変更について、及び、議第7607号、建築基準法の改正に伴う都市再生特別地区の変更について、一括して御説明いたします。

資料は、お手元の、資料14、灰色表紙、「別冊（3） - ① 「風俗営業等の規制及び

業務の適正化等に関する法律」等の改正に伴う地区計画の変更について 「建築基準法」の改正に伴う都市再生特別地区の変更について 概要書」になります。

まず、議第7606号の風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律等の改正に伴う地区計画の変更について、御説明いたします。

1 ページの変更理由を御覧ください。

地区計画では、風営法や建築基準法の条文の項番号等を引用して、計画書の建築物等の用途の制限を定めております。

今回の変更は、これらの法律の改正に伴い、条文の項番号等にずれが生じたことから、計画書の表記を変更するものでございます。

法改正の概要を御覧ください。

風営法については、下段の客にダンスをさせる営業に係る規制の見直しのイメージの図を御覧ください。

ダンスホールの照度や営業時間など、営業の形態に応じた規制を行うなどの改正があり、図に示すとおり項番号などが変更されました。

2 ページを御覧ください。

建築基準法の改正になります。上段右側の別表第二、用途地域等内の建築物の制限の改正後を御覧ください。

(ち) 項に田園住居地域が追加されたことで、項番号が変更されました。

また、壁面線の指定等がある場合の建蔽率の緩和に伴う項番号の変更として、下段の下線部分、法第53条第5項が新たに追加されたことから、項番号が変更されました。

3 ページ、変更総括表を御覧ください。

ただいま御説明した法律の改正に伴いまして、中央区や港区などにおいて、勝どき六丁目地区など18地区について地区計画を変更いたします。

変更事例として、大久保三丁目西地区について御説明いたします。

16 ページを御覧ください。

変更概要の表の中で、旧の欄、3から4行目に「第7号及び第8号」と表記しておりますが、新の欄、3から4行目のとおり「第4号及び第5号」と変更しております。

このほかの地区についても、概ね同様の変更になっております。

続きまして、議第7607号の建築基準法の改正に伴う都市再生特別地区の変更について御説明いたします。

同じく、29ページを御覧ください。

地区計画の変更と同様に、建築基準法の改正により、都市再生特別地区において引用する条文の項番号に変更が生じたため、表記上の整合を図るものでございます。変更する地区は、中央区、千代田区に3地区ございます。

変更概要を御覧ください。

表の中で、旧の欄、1行目に「第53条第5項」と表記しておりますが、新の欄、1行目のとおり「第53条第6項」に変更しております。

なお、令和4年12月1日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、いずれの案件も意見書の提出はございませんでした。

日程第4の説明は以上でございます。

【原田（保）会長】 それでは、本件につきまして御意見、御質問等があればよろしくお願ひいたします。

ないようございましたら、採決に入らせていただきます。

まず、議第7606号、地区計画の案件について、賛成の方は挙手をお願いいたします。

[賛成者挙手]

全員賛成と認めます。

よって、本案は原案どおり決定いたしました。

次に、議第7607号、都市再生特別地区の案件について、賛成の方は挙手を願ひます。

[賛成者挙手]

全員賛成と認めます。

よって、本案は原案どおり決定をいたしました。

【原田（保）会長】 以上をもちまして、予定いたしました本日の議題は全て終了いたしました。

委員の皆様方には、長時間にわたり御審議に御協力をいただきまして誠にありがとうございました。

鬼沢委員、議事録の署名をよろしくお願ひいたします。

以上で終了いたします。

午後2時57分閉会

※本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。