

午後1時30分開会

【事務局（谷都市計画課長）】 それでは定刻となりましたので、ただ今から、第247回東京都都市計画審議会を開催させていただきます。

委員の出席状況につきましては、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。

委員の皆様にはペーパーレス会議システムを活用し、都計審資料をタブレットで御覧いただきます。

御説明の際には、事務局が操作する画面を同期して表示させていただきますが、御自身で画面操作をされたい場合には、画面右上の非同期をタップしますと、同期が解除されます。そのほか、タブレット端末の操作方法につきましては、机上に簡単なマニュアルを御用意しておりますが、御不明な点がございましたら、お近くの事務局担当者にお声掛けください。

それでは、本日の資料でございますが、第247回東京都都市計画審議会資料一覧を御覧ください。

まず資料1、「議案一覧表」でございます。

次に資料2、「議案・資料」

次に資料3、「議案・資料 別冊 委員の異動報告・委員名簿・幹事名簿」

最後に資料4、「議案・資料 別冊 意見書の要旨」

本日の資料は、以上でございます。

続きまして、本日の日程についてでございます。議案一覧表を御覧ください。

議事日程は、日程第1から日程第2まで、議題が合計3件ございまして、全て議決案件でございます。

それでは、原田会長、よろしく願いいたします。

【原田（保）会長】 委員の皆様方には、本日は御多忙のところ御出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

はじめに、本日の審議会は当審議会運営規則に基づきまして、会議を公開で行いますので、傍聴者及び報道関係の方々に入室をいただいております。御了承お願いいたします。

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、お手元に配付しております「傍聴に当たっての注意事項」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を申し上げます。「議案・資料 別冊」を御覧ください。

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々を御紹介申し上げます。

議席番号18番、東京都議会議員、斉藤やすひろ委員でございます。

【斉藤委員】 斉藤やすひろでございます。よろしくお願いいたします。

【原田（保）会長】 議席番号29番、東京都議会議員、西沢けいた委員でございます。

【西沢委員】 西沢です。よろしくお願いいたします。

【原田（保）会長】 それでは、これより審議に入りますが、限られた時間でございまして、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。

【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7672号を議題といたします。長尾幹事、説明をお願いします。

【長尾幹事】 議長、都市基盤部長

【原田（保）会長】 どうぞ。

【長尾幹事】 それでは日程第1、議第7672号、多摩都市計画、八王子都市計画、日野都市計画及び町田都市計画下水道多摩川右岸南多摩流域下水道乞田幹線の変更について御説明いたします。

画面の位置図を御覧ください。

乞田幹線は、稲城市にございます南多摩水再生センターを起点とし、八王子市鎌水を終点とする延長約12.8キロメートルの流域下水道幹線でございます。画面上、橙色の線でお示しをしております。

昭和43年に都市計画決定され、下流部の管渠は施設整備後50年以上経過しております、老朽化の進行が判明しております。

本件は、新たな管渠を整備することで老朽化対策を図るとともに、雨天時浸入水によるいっ水リスク低減等も考慮し、下流部区間の一部について線形変更を行うものでございます。

次に都市計画変更の内容について、御説明いたします。

画面の計画図を御覧ください。

乞田幹線のうち、今回変更する区間につきましては、都立桜ヶ丘公園、ひじり坂、馬引沢北通り及び諏訪越通りの道路下等に新設するもので、黄色の線で示す現在の管渠の都市計画を赤色の線で表示した位置に都市計画変更するものでございます。内径1.8メートルで、

延長約1.9キロメートルのトンネル構造となります。

なお、本計画につきまして、令和6年9月20日から2週間、公衆の縦覧に供したところ、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。

【原田（保）会長】 それでは、本件につきまして、御質問、御意見等ございましたらよろしくお願いたします。ございませんでしょうか。

それでは、ないようでございますので、日程第1の案件につきまして採決に入らせていただきます。

議第7672号、多摩川右岸南多摩流域下水道の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【原田（保）会長】 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2、議第7673号及び議第7674号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】 議長、山崎幹事

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 日程第2、議第7673号、六本木・虎ノ門地区地区計画の変更について御説明いたします。

画面の航空写真を御覧ください。

本地区は、赤枠で示しております、地下鉄神谷町駅の西側に位置する約11.7ヘクタールの区域で、平成元年に当初の地区計画を決定しております。

本地区については、六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドラインにおいて、緑あふれる地区の魅力を生かしながら、多様な都市機能を誘導し、国際交流拠点にふさわしい誰もが活動しやすく快適に暮らせる複合市街地を形成することなどが示されております。

続いて、計画図1を御覧ください。

今回、赤枠で示しておりますD街区において、地区計画の方針等に沿って、土地利用転換の動きが具体化したことから、再開発等促進区を新たに定めるとともに、地区整備計画の変

更などを行います。

続いて、計画図2を御覧ください。

赤色で示しております地区幹線道路と広場を主要な公共施設に位置付け、周辺市街地の骨格的な道路ネットワークと緑豊かなオープンスペースを形成いたします。

また、水色で示しております歩行者通路を地区施設に位置付け、高低差のある地形に配慮したバリアフリー動線を確保いたします。

このほか、D街区の建築物の容積率の最高限度について、地区幹線道路等の基盤整備などによる見直し相当容積率を加味した上で、オープンスペースの整備等を評価し、870パーセントと定めるとともに、高さの最高限度、壁面の位置の制限などを定めます。

なお、本案件について、令和6年9月20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ございました。

画面の意見書の要旨を御覧ください。

反対意見に関するものが1通ございました。

そのうち主な意見は、都市計画に関する意見(1)の「A-2街区から麻布台ヒルズに向かう道はこの春大変風が強く、危険な思いを度々した。B街区のワールドゲイトの前もとても風が強く通るのが大変である。麻布台ヒルズもワールドゲイトも風環境の検証をし開発されたと思うが、実際完成してみるとこのようなことになっている。今回のD街区の開発でも検証をしっかりとされているとのことだったが、完成後をとっても心配している。出来上がった後でも何らかの工夫や対応をしていただけるよう開発主体に対して要請をしていただければと思う。」というものです。

これに対する都の見解は、「今回の開発に伴う風環境については、港区環境影響調査実施要綱に基づき、事業者により調査、予測を実施しており、植栽等による防風対策を講じることなどにより、住宅地相当、低中層市街地相当の風環境が確保される計画となっている。また、建物の供用後においても、事業者は事後調査を行い、環境に著しい影響を及ぼすおそれがあると認める場合には、必要な措置を講じることとしている。さらに、事業者は、計画の具体化にあわせ、周辺環境への影響がより小さくなるよう検討していくこととしている。」というものです。

議第7673号の説明は、以上です。

次に、議第7674号、広町地区地区計画の変更について、御説明いたします。

画面の航空写真を御覧ください。

本地区は、赤枠で示しております大井町駅の北西に位置する約7.1ヘクタールの区域です。

本地区については、大井町駅周辺地域まちづくり方針において、個性豊かな魅力とにぎわいのある区の中心核にふさわしい複合拠点の形成を図るため、令和3年11月に当初の地区計画を決定いたしました。

続いて、計画図1を御覧ください。

今回、赤枠で示しておりますB-1地区において、品川区の新庁舎の計画が具体化したことから、地区整備計画の追加などを行います。

続いて、計画図2-1を御覧ください。

こちらはデッキ部になりますが、赤色で示しております広場3号を主要な公共施設として位置付け、にぎわいの創出や災害時の防災サポート空間を形成します。

続いて、計画図2-2を御覧ください。

こちらは地上部になりますが、先ほど御説明いたしました広場3号を地上部にも重層的に位置付けます。また、青色で示しております歩行者専用通路7号及び8号を地区施設として位置付け、高低差のある区画道路1号から広場3号へのバリアフリー歩行者ネットワークを形成いたします。

このほか、B-1地区の建築物の容積率の最高限度について、駅前広場や区画道路等の基盤整備などによる見直し相当容積率を加味した上で、オープンスペースの整備を評価し、600パーセントと定めるとともに、高さの最高限度、壁面の位置の制限などを定めます。

なお、本案件について、令和6年9月20日から2週間、公衆の縦覧に供しましたところ、4名から4通の意見書の提出がございました。

画面の意見書の要旨を御覧ください。

反対意見に関するものが3通、その他の意見が1通ございました。

反対意見のうち、主な意見は、都市計画に関する意見(1)の「新庁舎は急いで建替える必要がない。物資の価格高騰、人件費の高騰により事業費も高騰しており、品川区が区民の負担を増やしてまでこちらの建設を優先すべきでない。」などというものです。

これに対する都の見解は、(1)及び(2)の「広町地区は、大井町駅に近接する交通利便性の高い地区であるとともに、品川区役所等の行政機関が集積する品川区の中心的な拠点となっている。一方で駅周辺は、歩行者空間や避難可能なオープンスペースの不足、周辺道路との高低差による地域の分断、区庁舎の老朽化等の課題を抱えている。

当地区では、こうした状況を背景に策定された「大井町駅周辺地域まちづくり方針」を踏まえ、駅前広場や重層的な歩行者ネットワークの整備等による交通結節機能及び、区庁舎再編と連携した地域防災力の強化、緑とオープンスペースの形成などを図り、区を中心核にふさわしい複合拠点を形成するものである。また、新庁舎については、区民活動を活性化し、区を中心核としてのシビックコアの形成を支えるため、区民サービスの向上に資する行政機能や区民協働・交流機能等を配置する計画としている。」などというものでございます。

日程第2の説明は以上です。

【原田（保）会長】 それでは日程第2の案件につきまして、御意見、御質問等ございましたらよろしくお願ひします。

原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 私からは六本木・虎ノ門地区地区計画について、質疑をさせていただきます。

江戸時代、但馬を拠点とした出石藩仙石家の屋敷があり、この高台一帯が仙石山と言われるようになりました。武蔵野台地は手のひらを広げたような形で海に向かって広がっており、いわゆる麻布台地と言われるこの地形は、正に武蔵野台地の指先の部分、武蔵野台地の突端部に当たるわけです。その地形により、藩主の屋敷が置かれるなどし、大きな木や江戸から続く坂や小道がこの丘を覆ってきました。江戸のときから鳥が多く集まった場所だったそうです。仙石山の真ん中を走る道は、通称尾根道と呼ばれ、その通り沿いには屋敷林などが作り出した大きな木が並びます。こうした環境を気に入ってか、各国の大使館が軒を連ねるようにして集まりました。こうした地形的、歴史的な要因をもって、本当の意味で潤いと国際性豊かな街並みが形成されてきたのが、仙石山でした。

そのような仙石山が大きく変わり始めます。2000年を前後して、森ビルのアークヒルズ、城山ヒルズ、森トラストタワー、仙石山森タワー、そして麻布台ヒルズなど、超高層ビルやマンションが建ち並ぶようになりました。森ビルが手掛けたものだけでなく、最近是他のデベロッパーが絡む超高層ビルも現れています。

そこに加えて今回の計画は、尾根道沿いの超高層ビル開発となり、一部には個人宅の緑豊かな屋敷林を破壊してつくられます。仙石山という面影はもはやなくなり、それよりも遥かに高い超高層ビルが林立し、今回の開発でとうとう山の高台の上にまで220メートルのビルが建つこととなります。

そこで改めて、地区計画を策定する東京都に聞きたいと思うんです。当該計画地は元々大

使館が軒を連ね、屋敷林があり、住宅地とコミュニティの広がる落ち着いた雰囲気が残された地域でしたが、森ビルの超高層タワーが各所に建設され、都内屈指の商業施設が十分すぎるほどつくられてきた地域です。

しかし、かろうじて残された緑と大使館の醸し出す雰囲気が高級感を漂わせる街並みとなっています。こうした計画地の現況について、都の認識を伺いたいと思います。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 六本木・虎ノ門地区では、昭和61年頃から土地利用転換の動きがございまして、当時は江戸時代からの町割りを引き継いだ街並みが広がる一方で、道路ネットワークが整備されておらず、地下鉄との連絡性が弱いなど、都市基盤が脆弱であることや開発が無秩序に進行することによる問題が懸念されておりました。

このため、港区において平成元年に地区更新計画（案）が策定され、当初の地区計画が決定されております。また、平成24年にはまちづくりガイドラインが策定されるなど、これらに沿って計画的なまちづくりが進められているものと認識しております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 道路ネットワークが整備されていないと言いますが、この開発地はですね、この計画地D街区、元々ぐるりと1周できる広い道があるんですね。開発が無秩序に進行する問題を懸念なんてよく言えたもんだなど。この計画自体がやり過ぎなのではという声が上がっているわけですよ。

この地域の道や坂は、一つ一つに名前が付いているんですね。例えば御組坂。江戸幕府の御先手組という、戦時には戦闘部隊として戦い、常時には放火、盗賊を取り締まる組織の屋敷があったために、その名が坂の名前に刻まれました。江戸からの道がそのまま残され、土地の由来が大事にされてきた地域なんですけど、そんな歴史的地形について、道路ネットワークが良くなってないとか言い放つと。

9月20日に行われた住民説明会の資料を見てみましたが、こう書いてあった。高低差のある地形によるバリアフリー動線の不足や、外周道路の歩行者空間の不足など、歩行者交通に関して課題があると。この坂とか道を大事にしてきたこの地域に対して、真逆に書かれているわけですね。

エレベーターがつけられるというのは、一部つけられるのは助かりますけれども、それだけで、それがこの地域の歴史と文化を顧みない超高層ビル建設の免罪符にはなりません。歴史的景観を誇りにしてきた仙石山に建設計画を立てておきながら、坂があるのが問題かの

ように住民説明会で説明するのは、この地で建築を行う事業者としての見識を疑います。

麻布台ヒルズでは、坂のある地形をむしろ強みに生かそうとした森ビルともあろう企業が、こういう街の経緯を無視したような説明会を開いてしまうのかと思ったら、よく見てみたらこの計画は鹿島建設、スーパーゼネコンが直接事業者となる開発だったんですね。

六本木・虎ノ門地区だったんで、これだけ大きな開発なら森ビルなんだろうと私も思ってしまっただけなんですけれども。地権者は元々鹿島を入れて4者いたそうです。それが計画段階で鹿島1社による事業となったようです。

権利関係が入り組んで街の更新が難しいとか、木造住宅密集地だから開発が必要という土地ではないんですね。たった1社による大企業が行う事業なんです。ただ、四つの地権をまとめただけなんです。

そんな一つの企業の都市開発のために、東京都は容積率を膨大に上げていくことになる。400パーセントから、2倍以上の870パーセントへと緩和してあげるわけですね。

そこでお聞きしますけれども、鹿島建設1社が事業者となる計画ですが、そうした開発地の規制を緩和するのであれば、一つの大企業の儲けのために、通常の建築のルールを変えることになっちゃうんじゃないですか。

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 本地区計画の変更に当たりましては、東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準に基づき、地区幹線道路等の基盤整備などによる見直し相当容積率を加味した上で、オープンスペースの整備等を評価し、適切に容積率を設定しております。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 こうなってくるともはやこの地域では、まとまった土地が手に入ったらもう誰でもいくらかでも超高層ビルが建つような状況になっちゃってるんじゃないですか。無秩序な開発を規制すると、懸念すると言っていましたけど、その歯止めがもう効かなくなっちゃってるんじゃないですか。行政は、規制緩和を求められたら嫌と言えない状況になっているんじゃないのか、心配になります。

規制緩和について更に突っ込んでお聞きしたいと思いますが、この地域は、最近麻布台ヒルズがオープンしたばかりです。ハイブランドの店舗が建ち並び、様々な飲食、アミューズメントが一堂に会した街がつくられました。

ところが、商戦としては苦戦を強いられているとの報道がポチポチと出てくるわけですね。絶えません。国際的ホテルも必要なんだと言いますけれども、周りに十分ありますし、

なんなら隣にホテルオークラがそびえていると。既に十分すぎるほど商業施設やホテルが建ち並ぶ地域で、また膨大な容積率の緩和までして、超高層ビルを建てさせる都の目的とは一体何なのか、教えてください。

【山崎幹事】 議長

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 今回の計画は、老朽化した建物の更新に併せて、質の高い住宅や、宿泊施設、生活利便施設を整備するとともに、地区の骨格となる道路ネットワークや高低差を改善するバリアフリーの歩行者ネットワークの整備、地域防災力強化に資する緑豊かなオープンスペースの創出など、地区の課題解決を図りつつ、国際交流拠点にふさわしい誰もが活動しやすく快適に暮らせる魅力ある複合市街地の形成を目指すものでございます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 いやだから、そういうものがもう既に十分すぎるほどこの地域には出来ているじゃないですかと。そこに加えて、この仙石山のとっぺんに建てちゃうわけですよ、220メートルを。たった四つの地権をまとめただけの、デベロッパーじゃなくてゼネコン、スーパーゼネコンが直接事業者になる計画ですよ。これを、220メートルなんていう膨大な建物を建てさせてあげるほど、容積率緩和をさせてあげるどんな目的、理由があるのかといたら、また、国際級のホテルや商業施設、まだ足りないんだと。そういう答弁に終始するわけですね。私のまだ足りないんですかという質問に、まともに回答できてないような気がするんですよ。

既に超高層ビルが林立する地域の間を縫うようにして、今回の超高層ビルが建てられませんが、これでは街を歩いていての眺望も超高層ビルからの眺めも悪くなり、都市計画として失敗しているんじゃないかと思うんですけど、いかがですか。

【山崎幹事】 議長

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 今回の計画は、都や区の景観計画を踏まえ、有識者の意見を聞きながら策定されておりまして、緑豊かなオープンスペースや歩道状空地の整備など、ゆとりある街並みを形成するとともに、周辺の超高層建築物とのスカイラインの調和や隣棟間隔の適正化等による圧迫感の軽減を図りながら、魅力ある街並みを創出することとしております。

また、事業者は、計画の具体化に併せて、良好な景観形成が図られるよう、引き続き都や区と協議を行っていく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】 景観計画を踏まえと言いますけどね。六本木というのはさっき言ったように、武蔵野台地の突端部にあり、すごく入り組んだ坂とか、そういう谷とかがありましてね。そこに割と夜遊べる街がつくられたり、それから住宅街があったり、すごくアクティブというんですかね、面白い街だと私も思うんです。

ここの仙石山というのは、本当に昔から仙石山と言われていたように、屋敷林や屋敷が建ったりとかして、そういう景観が私は守られるべき街なんじゃないのかって思うんです。そこに、どこにでもあるような超高層ビルがガンガン建っていくと。これが本当に都市計画と言えるんですかと。ここまで密集してね。森ビルというのは、割と自分たちの超高層マンション、超高層オフィスビルを、適正間隔じゃないですけどね、配置するんですけど。今回鹿島ということで、この地域はもうやっぱり森ビルだけじゃなくて、いろんなデベロッパーが入り込み始めています。そういうところは、もう絶対に、あんまり連携が取れているようには、私は思えないんですよ。

今回も、とうとう尾根道沿いに220メートルを建てちゃうと。六本木というか、麻布台ヒルズだったり、城山ヒルズだったり、アークヒルズだったり、そこから思いっきり目に飛び込んでくるのは東京の街並みではなくて、今回のビルが目の中に入ってきちゃうわけですよ。私はこれが本当にまともな都市計画なのかと。本当に計画は働いているんですかと。景観形成というのが。そういうのを私は聞きたいと思うんです。

さて、本議案は、再開発等促進区を定める地区計画をこの地域に適用する内容となっています。再開発等促進区というのは、問題、課題の多い従来の街を正に一掃し、快適、合理的な街をつくりあげることが可能とする地区計画です。

言うまでもなく、もう街を一掃しちゃいますから、このような強権性を持つ計画を民間に任せれば、歴史的にも景観的にも優れた街並みでも、一掃されてしまう危険性がありますから、あくまでも公共性の高さが求められます。計画できるのは事業者ではなく、東京都です。この地区計画は、東京都がつくっているわけです。鹿島建設にお願いされたからというのではなく、都として再開発等促進区がこの地域に必要だと考えて、今回適用するわけです。

そこで大事になってくるのが、国交省が示している都市計画運用指針です。ここには、再開発等促進区を定める地区計画を適用する対象地区が示されています。その対象地区は、五つです。一つに、工場や倉庫、鉄道操車場など。二つ目、埋立地。三つ目、住居専用地域内の農地や低・未利用地。四つ目、老朽化した住宅団地。五つ目に、木造住宅密集地。以上で

す。

こうした特殊かつ問題のある地域でしか再開発等促進区は適用できませんよと、都市計画運用指針には書いてあるわけです。

そこでお聞きします。再開発等促進区を定める地区計画は、国交省の都市計画運用指針により適用が見込まれる五つの事例が示されていますが、当該計画地はこの五つの事例のどの事例に当たるのか。

【山崎幹事】 議長

【原田（保）会長】 山崎幹事

【山崎幹事】 都市計画運用指針によれば、再開発等促進区を定める地区計画の目的は、まとまった低・未利用地などにおける土地利用転換を円滑に推進するため、都市の良好な資産の形成に資するプロジェクト等を誘導することにより、都市環境の整備、改善などに寄与しつつ、土地の高度利用と都市機能の増進を図ることです。

今回の計画は、まとまった土地において、老朽化した建物の更新に併せ、国際交流拠点の形成に資する質の高い住宅や宿泊施設、生活利便施設を整備するとともに、地区の骨格となる道路ネットワークや、高低差を改善するバリアフリーの歩行者ネットワークの整備、地域防災力強化に資する緑豊かなオープンスペースの創出など、良好な市街地形成に資する計画となっており、都市計画運用指針に適合しているものでございます。

なお、指針に示されております五つの場合は、あくまでも例示でございます。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 老朽化した建物の更新に併せと言いますけどね、そんなことを言ったらどこでも再開発等促進区が定められちゃうわけですよ。実際にそうなりつつあるわけなんですけれども。

再開発等促進区は、神宮外苑再開発で適用されていることが大問題となっています。

2011年の公文書を見ると、東京都の幹部は、当時、神宮外苑地区に再開発等促進区を定める地区計画を適用する場合は、国において都市計画運用指針、今、私が示した指針です、都市計画運用指針の改定等が必要となりハードルが高い、そういうふうに判断していたことが、この神宮外苑の情報公開資料には書いてある。

今から13年ぐらい前までは、神宮外苑だったり、例えば今回の尾根道沿いなんかに再開発等促進区を定める地区計画なんて定められるはずがないんだと言っていたと。やるんだったら、国において都市計画運用指針を改定してもらう必要があると書いてあるわけです。

ね。もしかしたら青山さん、そのときやってた、もう引退してますかね。いやだから、青山さんのときなんかは多分、この都市計画運用指針に基づけば、神宮外苑にこんな再開発等促進区の制定をするなんてことはなかなか難しい時代だったと思うんですよね。

それがもうやっぱり今から十数年前に、もうタガが外れたと。外苑に適用しても良くなっちゃったと。13年前はそうだったわけですけども、この後ですよ、2011年の後、すぐに萩生田光一氏や森喜朗氏が都や国と折衝する中で、いつの間にか、ほんの2年間の間に運用指針の改定は必要なくなり、国交省自身が都市計画運用指針は単なる、今、部長が答弁したのと一緒です、単なる事例の提示に過ぎないというようになってしまったわけです。

再開発等促進区は今ではあらゆる地域で適用されるようになってしまい、タガが外れた状態となっています。少なくともこの地域に適用すべき地区計画ではないことは明白です。既に十分すぎるほど開発の進んだ地域でも、大企業1社が開発と開発の間を縫うようにして土地をまとめて計画を立てれば、必ず容積率を緩和してもらえし、何でも建てられるようなまちづくりのシステムになってしまっていて、前例がある以上、東京都ももうその流れを止められなくなってしまっています。

地区計画はあくまでも東京都がつくるものであり、公共性がなければなりません。まるで大企業の土地の最大限の活用に合わせてるように適用された再開発等促進区を定める地区計画は、東京都が本当に六本木・虎ノ門地区の将来を見据えてつくった計画なのか甚だ疑問であり、承認するわけにはいきません。

そのことを指摘して、質疑を終わります。

【原田（保）会長】 ほかに御意見ございますか。いいですか。

青山委員、どうぞ。

【青山委員】 この計画は、資料の12ページにありますように、これまで麻布台ヒルズを中心として進めてきた計画にこのD地区の部分を追加するという計画です。これは、非常に広い視点でこれを見ると、ちょうどたまたま昨日、CNNニュースでニューヨーク州の州知事が、6月に一旦保留にしていたコンジェスチョン・チャージを、マンハッタンについて再開するということが昨日表明して、ニュースになっていたので皆さんも御覧になったと思いますけれども。それと非常に共通してまして、21世紀に入って世界の大都市が追求してきたのは、気候変動対策として公共交通の利用を促進すると。特に大都市においては車の流入を抑えて、気候変動対策に資すると。そのためにはTOD、駅をつくるだけではなくて、駅を中心とした交通、人々の歩行等の利便性を高めるということで、ニューヨークも東京も

努力してきたんだと思います。

この12ページの計画全体で言いますと、やはり一つは南北線の六本木一丁目駅が出来たときに、外付けのエレベーターをつくって、泉ガーデンを経て、今ここでこの図にある道路に出るところまで歩行者が急坂を上って行くのに、エスカレーターで行けるようになった。例えばそういう改善のことをTODというわけですけど。それは虎ノ門ヒルズを、URを中心に。メトロ側ではなくて。メトロは事業を受託するという形で虎ノ門ヒルズ駅をつくったということと共通してるんだと思いますけど。あのとき、コロナ前のことですけども、日比谷線の神谷町駅は、次の地下鉄の電車が入ってきても、ホームがいっぱいで降りられないというような状況があったわけでした。隣に、あそこは2キロ駅間がありましたので、霞ヶ関駅との間に。で、真ん中に虎ノ門ヒルズ駅をつくるということ、むしろ都市側がすると。メトロ側ではなくて都市側がするという形で、全く新しいスキームをつくって、そこに地下道、エスカレーター等をつくるということで、乗客をさばくということをやった。そういった地区でして。そういう意味では、ホテルオークラから麻布台ヒルズ方向に行くときに、歩道もないわけです、この道路というのは。ですからここでD地区というのは、ちょうど尾根道に沿った形であるので、道路拡幅するということで、歩道をつくるということは全体の歩行者ネットワークという点から言うと、非常に重要なことだと思います。そういった意味で、ほかにもあるんですけども、この計画をせっかく民間の機運があつてD地区が開発されるというのは、正に再開発促進区にふさわしい計画だと思います。

したがって、私はこの計画に賛成をしたいと思いますので、よろしくお願いします。

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 ただいま青山委員から、21世紀に入って、まちづくりは気候変動対策に伴って、公共交通を重視してきたと。歩行者空間も、ということですかね。その点で、今回の計画が、急坂が大変なのでエスカレーターをつくったんだと。エスカレーターをつくったのは良いことですよ。でもね、それが何で超高層ビルと一緒になんだと。これは気候変動と真逆じゃないですか。

この地域の建物のCO₂、どのくらいでした？1万1千何百トン出すのかな。すごい規模のCO₂を吐き出すんですね。それが気候変動対策と一緒に語られるのは、私は矛盾が甚だしいと言わざるを得ないと思っています。

改めて歩行者空間が、歩道がないと言いますが、私、何度も歩いていますし、歩道はありますよ。私の街の、うちの成田東ぐらいいっかりした道がちゃんと走っているし。これで

どうしても広げたいというんだったら、この再開発にまた膨大な額の補助金とかも入れる
んでしょうから、そのお金で歩道を拡幅した方がよほど安上がりで済むんじゃないかと思
いますけどね。以上です。

【原田（保）会長】 ほかに、本件につきましてございませんでしょうか。

それでは、ほかにないようでしたら、日程第2の案件につきまして採決に入らせ
ていただきます。

まず、議第7673号、六本木・虎ノ門地区地区計画の案件について、賛成の方は挙手を
願います。

〔 賛成者挙手 〕

【原田（保）会長】 賛成多数と認めます。

よって、本案は原案どおり決定をいたしました。

次に、議第7674号、広町地区地区計画の案件について、賛成の方は挙手を願います。

〔 賛成者挙手 〕

【原田（保）会長】 賛成多数と認めます。

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、本日の議事は全て終了いたしました。長時間にわ
たり御審議いただきましてありがとうございます。なお、議事録には私のほか鬼沢委員に
も御署名をお願いしたいと存じます。よろしく申し上げます。

【原田（あ）委員】 あ、議長

【原田（保）会長】 原田委員、どうぞ。

【原田（あ）委員】 議案が分かれていると思っていたために、広町の質問、質疑を逃しま
した。申し訳ない。

【原田（保）会長】 はい、どうぞ。

【原田（あ）委員】 失礼しました。広町地区地区計画の変更について、質疑をさせていた
だきます。既に採決が終わってしまった。

〔 「おかしいんじゃないの、自分のミスだろ」の声あり 〕

【原田（保）会長】 簡潔にお願いします。一応終わってますので。

【原田（あ）委員】 終わっておりますが、大変申し訳ない。

【原田（保）会長】 補足意見として。

【原田（あ）委員】 議長からも御指名いただきましたので。

【原田（保）会長】 補足意見ということでお願いしますね。

【原田（あ）委員】 はい、わかりました。

【原田（保）会長】 もう採決は終わってますので。

【原田（あ）委員】 了解しました。ええと、意見？

【原田（保）会長】 さっきで終わったってことを前提に、簡単に。

【原田（あ）委員】 はい。山手線大井町駅を降りますと、西側にとっても広い空間が広がっておりまして、以前はその先にですね、劇団四季の舞台キャッツの専門劇場がありまして、私も何度か観に行かせていただきました。

その広い空間は実は更に奥までずっと続いており、品川区役所の区庁舎までつながっていたんですね。この空間こそが本議案の計画地です。本議案の地区計画によって、JRの土地と品川区役所の土地が一体となって再開発事業を行うこととなり、この地域に114メートルのオフィスビル、107メートルのマンションとホテル、商業施設、そして65メートルに超高層化された区役所、さらには現区役所跡地に何らかの施設が計画されるということです。こうした計画に品川区民から疑問の声が上がっています。

まず、計画段階から品川区民の声を聞かずに策定したのが問題ですが、そもそも品川区役所は建て替える必要があるのかという指摘があります。

そこでお聞きしますが、品川区役所は耐震補強や熱源機器の更新、エレベーターの改修を行って、建物の長寿命化をしていると聞いていますが、それぞれ何年に行っているのか。

【原田（保）会長】 御質問あれば、まとめてよろしいですか。原田委員

【原田（あ）委員】 はい。

【原田（保）会長】 御質問あれば、まとめてもらった後、一括でやってもらっては。もう一応終わってますので。

【原田（あ）委員】 一括して？

【原田（保）会長】 一括して、御質問があればどうぞ。簡潔に。

【原田（あ）委員】 わかりました。はい。

耐震補強、熱源の機器更新、エレベーターの改修を行って、建物の長寿命化をしているということは聞いておりますけれど、それぞれかなり近年行われておりまして、それぞれ免震工事36億円かけて、10年ほど前、4億円かけて熱源機器の更新、1億5,000万円でエレベーターの改修などを最近行っていると。あと15年は耐震性に問題ないんじゃない

かって言われてるそうなんです。

ちょっと前まで、区庁舎の長寿命化を図っていたのに、区民との話し合いもなく、なぜ再開発に区庁舎を差し出すことになったのか。確かに不可解です。

1.4ヘクタールもあった区庁舎の面積が0.8ヘクタールに減ってしまうっていうことなんです。しかも、この0.8ヘクタールの土地なんですけれども、地下にですね、区庁舎がですよ、地下にりんかい線が走っていて、半分近くの土地に頑丈な建物が建てられないということになっていると。

広場をつくると言いますけれども、その広場の下に、正にその線路が走っているってことなんです。だいたい広場というなら、現区庁舎の真ん前にこそ大きな公園が広がっているんです。本当に移転の必要性があるのか。深刻に捉えている。

さらには、品川区は地区計画の区域内に、現区庁舎の敷地以外に土地を所有していたと言われてます。その規模がなんと7,500平方メートル。大井町駅の北側に、駅のすぐ近くですよ。わかります？

[「まとめて、簡潔に言って」の声あり]

【原田(あ)委員】 つまり、大井町駅に近い土地ですよ。その土地を開発に組み込んで、容積率緩和でJRに超高層ビルを2棟建てさせてあげるわけです。区の土地だったわけですよ。JRは、区役所が入ってくれることで、容積率の緩和を受けることができるんだと思います。単独で自分たちの土地を使って建築するより、よほど儲かる話になるというわけですね、JRは。

新庁舎の建設費は、当初400億円と見積もっていたと聞いていましたが、その後560億円に上がることが発表されています。

[「簡潔にしてください」の声あり]

【原田(あ)委員】 ええ。簡潔でもこれは大事なことなので、是非各委員の言うことも聞かないと、都市計画審議会の責任を果たせませんよ。

【原田(保)会長】 どうぞ、委員同士でやり取りするのではなくて、どうぞ簡潔に進めてください。

【原田(あ)委員】 ええ。そんな巨額の経費を投じ、駅前の土地を差し出してまで建てる新庁舎建設で、どのような機能が追加されるのかということが問われています。面積は、さすがに床面積は今回超高層にすることによって広がるんですけども、より駅に近いキャッツシアターのあった土地、7,500平米を開発に投入して建物を倍の高さにするにもか

かわらず、実は床面積は4万3,000平米から6万1,000平米とそれほど膨大に増えるわけではないんですね。

現品川区役所は道路に面していて、目の前にとても大きな公園が広がっています。再開発による広場の創出なんて必要ありません。超高層にすれば、防災上の心配は付きまといまいます。震災時にはエレベーターが止まり、点検が行われなければ動かすことができません。余震が来たら、また点検を待たねばならなくなると。トイレも、配管の故障が懸念され、点検がないと超高層ビルって実は使っちゃいけないんです。点検が終わらないと。今なら、そのような心配のない広い土地と駐車場を持った中層階の区庁舎があるにもかかわらず、それをわざわざ狭い地域に移転し、様々なリスクをはらんだ超高層ビルにしてしまうと。もうこれには区民から疑問の声が上がって当然なわけです。

今回の移転による更なるデメリットを指摘しなければいけません。CO₂の排出量は、広町地区全体で開発前と開発後でどうなるかと。開発前、つまり現在は報告義務のないレベルの排出量で終わっています。ところがこの開発が終わると、年間約2万2,600トン。神宮外苑の巨大再開発の半分ぐらい、この広町で吐き出すことになります。

これまでほぼ報告義務のないレベルの排出量が2万2,600トンの排出量に跳ね上がると。これは一般家庭の排出量に直すと6,500軒ほど。つまりは、2万人近くが住む町が出来上がるほどの排出量になってしまうわけです。

品川区はもう駅ごとと言えるほどの巨大開発を行っており、SDGsが謳われる今、その責任は一体誰が取るのかと。今日は都市計画審議会ですけど、東京都は今年度の予算、気候変動対策費1,990億円ですよ。税金払ってCO₂対策をしているときに、補助金を出したり規制緩和をしてCO₂を出すような、そんな計画をあちこちでつくっていると。これが都市計画と言えるのかということが問われるわけです。

JRにとって有利な開発のために、巨額の税金と区有地を差し出し、新庁舎の狭い敷地で超高層化せざるを得ず、規制緩和で莫大な温暖化ガスを排出して、誰も責任を取らないという計画に賛同できるはずがありません。

品川区の責任もさることながら、最後に、JRは一体こんなことをしていいのかということを知りたいと思います。大井町駅は、ラッシュ時の混雑が今、危険なレベルの駅とも言われておりまして、その対策が利用者から求められています。そこに加えて、この開発による発生交通量予測は、なんと9万人とも言われておりまして、JRは具体的な対策を施さないと、大変な事態を生むんじゃないか。そういう懸念が広がっています。

そこで、ラッシュ時、混雑に関する対策を調べようと、JRのホームページを見てみましたら、冒頭グループ理念にこう書いてあるわけですよ。私たちは究極の安全と、サービス、品質の改革に向けて、挑戦を続けますと。再開発で、ホテルやマンションを建てている場合じゃないんです。鉄道事業にこそJRは力を入れてもらいたいし、品川区も大井町駅のラッシュ時混雑解消でこそ、JRと折衝すべきなんです。

そうした指摘、要望も加えさせていただきまして、本議案については不承認とさせていただき、質疑を終えます。

【原田（保）会長】 では、よろしいですね。

それでは以上をもちまして、本日の審議会を閉会といたします。ありがとうございました。

午後2時22分閉会

※本稿は、後日発行される議事録の未確定版です。