

会 議 録

名 称		令和7年度 第1回 中央区都市計画審議会
開催年月日・場所		令和7年4月21日（月） 午前10時から午前10時56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、饗庭伸委員、 後藤公夫委員、谷澤信一委員、森山照明委員、三田芳裕委員、湧井恭行委員、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、高橋まきこ委員、堀田弥生委員、山本理恵委員、 奥村暁子委員、梶谷優香委員
	幹事	吉田不曇幹事（副区長）、生島憲幹事（企画部長）、石戸秀明幹事（企画部参事）、 三留一浩幹事（環境土木部長）、池田大介幹事（環境土木部参事）、 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）、 登り伸太幹事（企画部副参事）、大野泰裕幹事（交通課長）、 坪川史朗幹事（環境土木部副参事）、鎌田智之幹事（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）、菊池幸太幹事（地域整備課長）、 小笠原友美幹事（まちづくり事業担当課長）、落合秀行幹事（都心再生推進課長）、 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）、 遠藤伸生幹事（警視庁築地警察署交通課長）、 佐藤大輔係長（東京消防庁京橋消防署予防課予防係長）、 並河亮太係長（東京消防庁日本橋消防署予防課予防係長）
議事の要旨等		1 開会 2 議題審議 諮問第1号 東京都市計画道路都市高速道路第1号線の変更について 諮問第2号 東京都市計画地区計画の変更について （日本橋兜町・茅場町一丁目地区地区計画） 3 閉会
審議の経過		別紙のとおり

令和7年4月21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7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「東京都市計画道路都市高速道路第1号線の変更について」の審議にあたり、会長が説明を求めた。
- 幹事（環境土木部参事）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）

- ・ 首都高速都心環状線（築地川区間）大規模更新事業区間における擁壁の造り替えと今後の見通しについては具体的にお示しいただき理解したところではあるが、この上部空間を活用し憩いとにぎわいの場になるということで、中央区の計画で築地川アメニティ整備構想があり、今回の蓋掛け対象区間がこの区間になるかと拝見している。歩行者空間ということで申し上げると、この先、万年橋から先の大規模更新事業区間の歩行者空間の在り方について伺いたい。また、現在示されている築地市場跡地から銀座方面までの歩行者デッキレベルについて、上記の歩行者空間を通して銀座方面に向いていくものと思うので、2方向における歩行者空間の連続性のイメージについてお聞かせいただきたい。

→ 現在、万年橋から以南の大規模更新事業区間については、高速晴海線との接続等、まだはっきりとした計画が見えていないところであり、築地川アメニティ整備構想に関しては、どのような形で歩行者を中心とした水と緑のネットワークを構築していくか、また蓋掛けがどの範囲でできるのか、今後の検討の課題となっている。区としては、今後の築地のまちづくりも含め、全体的に捉えた上で、上部空間の活用について、引き続き検討していきたい。

また、築地のまちづくりに関して、築地の再開発の計画が今後どのように示されるか、また区と区議会が連名で要望している内容に対して、どのような回答が返ってくるか注視しながら

ら、今後のネットワーク化等についても検討していきたいと考えている。

- ・ 全体的な空間活用を非常に期待するところで、今回の計画から少し先であるが、お示しいただいたKK線から首都高の大規模更新事業区間をつなぐ、歩行者空間の連続性が期待されていると思われるので、全体的な活用について、引き続き検討を進めていただきたいと要望する。
- ・ 今回、亀井橋から万年橋の区間で、新京橋連結路や高速晴海線との接続も見据えて、都心環状線の道路の拡幅、付加車線の設置、それに伴って両側の区道も狭め、老朽化による擁壁の更新もしていくということだが、全体工事にかかる期間がどのくらいになる予定なのか、今、建築資材の高騰や人件費の高騰などもあるが、費用がどのくらいかかるのかお示しいただきたい。

→ まず整備期間について、首都高の計画では、築地川区間においては2035年の完成を目標に現在事業を進めている。また、築地川区間全体の大規模更新事業費は、約630億円と伺っている。

- ・ 工事の着工がいつになるのかをお示しいただきたいのと、この630億円という費用は物価高騰なども見込んで立てられているということによいのか。

→ 工事については、令和7年度の工事発注を予定していると伺っているが、まだ具体的な工事スケジュール等については示されていない。また、築地川区間全体事業費は、当初597億円と予定していたものが約630億円に変更になったということで、物価高騰等も踏まえたものと伺っている。

- ・ 当初の597億円から630億円に変更されているが、上乗せされた分はそれほど多くないと思っており、今後も物価等の高騰が続き、費用も莫大なものになると思う。この築地川区間だけでなく、全体を通しての更新というものは、日本橋区間の地下化なども含め、大変な費用になる。上部に緑のプロムナードを整備するという、老朽化した首都高を更新していくというのは大事なことだとは思っているが、こういった計画は全て日本橋区間の地下化に始まって、この地下化と連動して動いているという意味から問題だと考えている。日本橋区間の地下化が基になっている計画であって、そこにKK線を活用した緑のプロムナード化、新京橋連結路、そして築地川アメニティ整備構想など、こうした都市基盤整備というのが首都高の地下化と連動して行われる大きな費用負担を伴う計画だということ、そうした計画が周辺地域での開発をさらに誘発していくという問題、また八重洲線が10年間通行止めになるが、その間、車を様々なルートで迂回させることでさばけるということであれば、新京橋連結路がそもそも要らないのではないかとも思っている。以上のことから、この諮問第1号に反対する。

- 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

- 諮問第2号「東京都市計画地区計画の変更について（日本橋兜町・茅場町一丁目地区地区計画）」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)

- ・ この計画は、非都市計画事業で個人施行ということで権利者は10人と伺っている。最大の地権者が日枝神社であるということだが、日枝神社以外の地権者、権利者とはどのような方たち、どのような企業なのか。
2点目の質問は、このA-2街区の北側に、今回の計画に組み込まれていない建物が地図で見ると4件ほどあると思うが、組み込まれなかった、希望しなかったという理由について示してほしい。
3点目の質問は、この計画では、日枝神社の容積分を再開発ビルに上乗せする計画で、それによってビルの高さが地上27階建と、KABUTO ONEよりもかなり大きな建物となるわけであるが、日枝神社の分の容積上乗せがなかったと考えた場合には、ビルの高さはどの程度になったのか。
4点目の質問は、日枝神社が加わるか加わらないかという日枝神社の意向がこの計画に大きな影響を与えると思うが、これに加わった日枝神社は敷地も広くなり、日枝神社の分の容積を上乗せすることで、ビルも大きく高さも出せるということで、ビル側にとってメリットはあると思うが、そういう中でこの日枝神社の敷地を広げるということ以外に何か日枝神社側が受けるメリットというのがあるのかどうか。例えば、日枝神社の容積分をビル側に提供するということになる中で、権利変換でビルの中のフロアをもらう、金銭の授受などがあるのかどうか、再開発の仕組みについて説明いただきたい。
- 1点目の質問について、権利者の方について、宗教法人ということで、日枝神社さんと明徳稲荷さんの2名がいるが、それ以外の8名の方については、法人の方が6名、個人の方が2名

である。法人については、基本的には金融関係の方が多いというところである。

→ 2点目の質問について、個々の詳しいご事情はこの場ではご説明できかねるが、区としては、今回の計画区域の設定について、隣接の方々にも事業者の方からご意向を確認するように指導しており、参加のご意向について確認をした結果、開発自体のご理解はあるが、参画しないということで確認していると聞いている。

→ 3点目の質問について、都市計画の決定においては、貢献への評価として、容積率、高さが一般的なものと異なる設定がされると思うが、今回のケースで言えば、金融拠点の整備、それから広場も含めた空間整備、地下鉄との接続といった域外貢献、そういったものを総合的に評価し、また周辺への影響の程度の確認も併せ行った上で、容積率、高さの制限の設定をするものとなる。広場を大きく取った結果として高さが大きくなっているわけであるが、日枝神社が含まれなかった場合にどのようなになるのかは、そのように設定した街区の中においてどのような地域貢献がなされるのか、そういったものを評価した上で容積率、高さの設定も行うということになるため、一概に、こうなったからこうなると数値をお示しできるものにはならない。したがって、その場合のビルの高さについてもお答えできない状況である。

→ 4点目の質問について、今回、日枝神社が含まれた区域で開発をしていくということについて、地域の方のご要望が、まず、神社の再生、さらには金融拠点の形成ということで、特に現在の神社の使われ方が、なかなか入りづらい環境であり、より広く今後地域活動にも使えるようにというご要望を、権利者の方だけでなく、周辺の地域の方からもいただいていたと聞いている。一番のメリットは、そういう神社が広く色々な方々にご利用されやすい、その地域の方も活動しやすいという環境整備ができるというのが最大のメリットだと思っている。また、権利変換のご質問については、今後の再開発の手続の中で権利者間で調整していくものであるため、現時点でお答えができない。

- ・ この建物の高さについて、金融の街のゲート空間として、KABUTO ONEと今回の計画の建物も同じように、アトリウム空間なども造られ、街の入り口という顔としての役割も果たすと思うが、その中で、KABUTO ONEと同じような高さにそろえて統一感を持たせたほうがすっきりして、ゲートとしてのイメージにつながりやすいという考え方もあると思うが、そういう検討はなかったのかどうか、もう1点の質問は、このB地区の中で同じように、A地区に組み込んでいくビルの更新などを面的にも行っていくという計画が現状動いているものがあれば、お示ししたい。

→ まず、KABUTO ONEとの計画における協調について、ここのエリアは、日本橋でもそうだが、以前からの高さ制限であった100尺のラインを意識したファサードのデザインといったものを計画に盛り込むように、区として指導している。100尺は約31メートルであり、KABUTO

ONEも、31メートルを意識した基壇部の造り込み、その中でのアトリウム空間の整備を行っており、本計画においても、31メートルのラインというものを意識した計画上の配慮を行った上でアトリウム整備を行っていくことにより、一定の調和が図られるような計画づくりが進むものと考えている。

また、周辺で今後同じような計画があるかということについて、現時点で具体的な検討のご相談をお受けしている状況ではない。ただし、地区計画自体が、個別更新、それから、いわゆるリノベーションのようなものも含め、大規模開発についても否定せず、A地区、B地区という概念をあらかじめ用いて、段階的なまちづくりを進めようという内容として指定している。そういったことを地域の方々ともお話ししながらビジョンも位置づけた、そのようなエリアであるため、今後、新たな提案が出てくるということも想定はされると思う。

- ・ 防災性の向上など地域貢献もあり、非都市計画事業、個人施行ということで、補助金が投入されるというものではないが、高層ビルを増やしていくというまちづくり全般に反対しているという立場から、この諮問第2号にも反対する。上空の容積分を別の建物に上乗せできるという仕組み自体も問題だと考えている。

○ 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。

3 閉会

- 会長から、令和7年度第1回中央区都市計画審議会の閉会が宣言された。