

第 2 5 7 回

港 区 都 市 計 画 審 議 会 議 事 録

令 和 6 年 1 0 月 1 7 日 (木)

港 区 役 所 議 会 棟 1 階 第 5 ・ 6 委 員 会 室

次 第

審議事項

①東京都市計画地区計画六本木・虎ノ門地区地区計画の変更について【東京都決定】

委員の出欠状況

◎学識経験者委員

氏 名	出 欠 状 況	
畝村さゆみ	出 席	
大 西 英 敏	出 席	
小 野 信 一	出 席	
桑 田 仁	出 席	
高 見 沢 実	出 席	
綱 川 智 久	出 席	
松 谷 春 敏	出 席	
村 上 暁 信	出 席	
森 本 章 倫		欠席

◎区議会議員委員

氏 名	出 欠 状 況	
鈴木 たかや	出 席	
七 戸 じゅん	出 席	
小 倉 りえこ	出 席	
石 渡 ゆきこ	出 席	
丸 山 たかのり	出 席	
根 本 ゆ う	出 席	
山野井 つよし	出 席	

◎関係行政機関委員

氏 名	出 欠 状 況	
濱繁和代理 小崎	出 席	
杉 本 聡 子	出 席	

◎区の住民委員

氏 名	出 欠 状 況	
朴 玄 淳	出 席	
矢 嶋 花 菜	出 席	

午後 2 時 00 分 開始

【野口都市計画課長】おまたせいたしました。それでは、第 257 回港区都市計画審議会の開会をお願いいたします。本日、森本委員におかれましては所用のため欠席との連絡が入っております。また、関係行政機関委員である、愛宕警察署長の濱委員の代理として、小崎交通課長が出席されております。それでは、清家愛区長から委員のみなさまにご挨拶を申し上げます。

【清家区長】皆様、こんにちは。港区長の清家愛です。本日は、大変お忙しいところ、出席をいただきまして、誠にありがとうございます。本日諮問いたします案件は、1 件です。六本木・虎ノ門地区のまちづくりに関係する案件としまして、六本木・虎ノ門地区地区計画の変更です。本地区は、平成元年に都市計画の決定、その後、平成 19 年に C 街区を再開発等促進区に定める変更が行われてきました。今回の変更は、新たに D 街区を再開発等促進区に定めるとともに、現在のガイドライン等まちづくりの方針に合わせ、一部内容を更新するものです。六本木・虎ノ門地区は、これまで「安全で住みよい、うるおいと安らぎに満ちた都市空間を創出する」という目標のもと、まちづくりが進められてきました。今回の D 街区は、「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」との目標も踏まえ、地区の道路ネットワークの構築や、バリアフリー動線も含めた歩行者ネットワークの形成、更には緑の拠点となる広場の創出などを進めていくまちづくりとなっております。本日、ご審議いただきます案件は、良好な市街地環境の形成を目指す上で、まちづくりの推進に寄与するものと考えております。十分なご審議の上、答申をいただきますようお願いいたします。以上、簡単ではございますが、私の挨拶といたします。よろしくお願い申し上げます

【野口都市計画課長】区長は公用のため、ここで退席させていただきます。それでは、高見沢会長、議事進行よろしくお願いいたします。

【高見沢会長】それでは、第 257 回港区都市計画審議会を開会いたします。本日はお手元の日程表のとおり、審議事項が 1 件ございます。概ね午後 3 時 30 分を目安に進めてまいりたいと考えておりますので、よろしくお願いします。案件の説明の後、質疑を行い

ます。では事務局から説明をお願いします。

【野口都市計画課長】最初に、資料のご確認をさせていただきます。事前送付資料として、資料目録とともに、資料1が「東京都市計画地区計画六本木・虎ノ門地区地区計画の変更案」の計画図書及び理由書、参考資料1が六本木・虎ノ門地区D街区の街づくりについての概要版になります。続きまして、本日、席上に配付しております資料のご確認をお願いいたします。まず、日程表でございます。次に、区長から当審議会あての諮問文の写しがございます。次に、港区都市計画審議会委員・幹事名簿及び座席表がございます。そして、席上配付資料目録とともに、資料1―1が、「東京都市計画地区計画六本木・虎ノ門地区地区計画の変更について」の東京都からの意見照会文になります。参考資料2が、審議事項1の説明で使用いたしますスライドを印刷したものでございます。

こちらは暫定版として、事前送付資料に添付させていただきました資料の最終版でございます。本日の資料は以上でございますが、お手元の資料に不備はございませんでしょうか。不備がございましたら、事務局の方に用意してありますので、おっしゃってください。審議事項①についてご説明いたします。審議事項①東京都市計画地区計画 六本木・虎ノ門地区地区計画の変更について、ご説明させていただきます。本都市計画は、東京都決定の都市計画ではございますが、東京都から意見照会があったため、当審議会にお諮りしてございます。「資料1」の都市計画図書に沿ってご説明させていただきますが、計画地の現状や整備イメージなどのスライドもご用意してありますので、スライドの内容を印刷した「参考資料2」もあわせてご覧ください。まず、参考資料2、スライドの2ページをご覧ください。「計画地の位置」でございます。六本木・虎ノ門地区地区計画は、赤線で囲まれた区域であり、桜田通りなどの幹線道路や地下鉄駅が近接する、約11.7ヘクタールの地区です。スライドの3ページは、計画地における「現在の用途地域」を示しております。スライドの4ページをご覧ください。計画地は、国が定める「特定都市再生緊急整備地域」内に位置しており、地域整備方針では、国際性豊かな交流ゾーンの形成、良好な住環境を備えた居住機能の強化などが示されております。スライドの5ページは、「港区まちづくりマスタープラン」の内容を示しております。主に「住宅と商業・業務などが共存する市街地」となっております。スライドの6ページは、「六

本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」の内容を示しております。「土地利用・活用」の方針では、国際ビジネス交流拠点にふさわしい、快適で魅力ある複合市街地の形成が示されております。スライドの 7 ページをご覧ください。ガイドラインでは、「道路ネットワーク」「歩行者回遊軸」「緑の軸」について、図のような概念が示されております。スライドの 8 ページでは、計画地および計画地周辺の状況を示しております。計画地周辺には、外資系企業、大使館、国際水準の業務ビル、MICE 施設が多数立地しております。また、広場・緑地も数多く整備され、点在しております。スライドの 9 ページをご覧ください。六本木・虎ノ門地区のまちづくりの経緯でございます。1989 年（平成元年）7 月に、地区計画を決定し、その後、2007 年（平成 19 年）8 月の変更で、再開発等促進区として、C 街区を定めました。スライドの 10 ページをご覧ください。今回の都市計画変更では、ホテルオークラ東京別館の跡地に、D 街区の設定が行われます。スライドの 11 ページをご覧ください。D 街区の現状と課題です。ガイドラインに示された、東西方向の骨格的な道路ネットワークの整備が不十分でございます。スライドの 12 ページです。D 街区外周の歩道は、幅員が 2 m 以下で、歩行者空間の整備が不十分な状況です。また、南側にある「地区内通路」は、私有地内の通路であり、見通しが悪い線形となっております。スライドの 13 ページです。D 街区の東西方向には高低差がございますが、バリアフリー動線が整備されておらず、神谷町駅からのバリアフリー動線が行き止まりとなっております。また、尾根道は、無電柱化がされておられません。スライドの 14 ページです。D 街区においては、「緑のネットワークの連続性がない」、「人が自由に立ち入れる一般公開された緑化空間が少ない」といった課題があり、ガイドラインに示された「緑の軸」や「つながる緑」が形成されておられません。スライドの 15 ページをご覧ください。まちづくりの取組内容でございます。5 つの方針を定め、記載の内容に取り組みます。スライドの 16 ページです。方針 1 「道路ネットワークの構築」の 1 点目として、「隣接地と連携した、東西方向の道路ネットワークの構築」に取り組みます。D 街区の南側に、見通しが良く、歩行者空間の広い「地区幹線道路 2 号」を新設整備します。また、隣接地と連携して、東西方向の骨格的な道路ネットワークを構築します。スライドの 17 ページです。方針 1 の 2 点目として、「地区幹線道路等の拡幅整備、線形改良」に取り組みます。D 街区西側の「地区幹線道路 1 号」を拡幅整備し、北側の「地区幹線道路 3 号」を再整

備します。また、東側の「区画街路3号」は、道路線形を直線にして、見通しを良くします。スライドの18ページです。方針2「歩行者ネットワークの形成」の1点目として、「バリアフリー動線の整備による快適な歩行者ネットワークの形成」に取り組みます。

「区画街路3号」と「地区幹線道路1号」をバリアフリーでつなぐ、「歩行者通路⑫」を整備します。また、広場③には、バリアフリー動線等を示す案内板を設置します。スライドの19ページです。方針2の2点目として、「ゆとりある緑豊かな歩行者空間の確保」、3点目として、「尾根道の電線類の地中化」に取り組みます。A—A'断面図、B—B'断面図に示す通り、歩道沿いの「歩道状空地」や「広場」に樹木を配置し、緑豊かな歩行者空間を整備します。スライドの20ページです。方針3「緑の軸」の拡充と「緑の拠点」の整備の1点目として、『隣接地と連携した「緑の軸」の拡充』に取り組みます。また、2点目として、「地域特性を踏まえた多様な機能を有する「緑の拠点」である、約3,000㎡の広場の整備」に取り組みます。スライドの21ページです。方針4「国際交流拠点の形成・職住近接のまちづくり」の1点目として、「国際水準の質の高い住宅・宿泊施設の整備」に取り組みます。また、2点目として、「グローバルワーカー及び地域住民の生活利便性向上のための生活支援機能の導入」に取り組みます。スライドの22ページです。方針5「脱炭素化や防災力強化」の1点目として、「隣接地とのエネルギー連携」に取り組みます。また、2点目として、「地域住民等の安全確保につながる、約1,000㎡の一時避難スペース、約100㎡の一時滞在施設、約11㎡の防災備蓄倉庫の整備」に取り組みます。スライドの23ページからは、「都市計画の図書」の内容についてご説明をいたします。スライドの24ページ、及び資料1の1ページをご覧ください。地区計画の「名称、位置、面積」はご覧のとおりです。スライドの25ページは、「地区計画の目標」を示しております。下線部の箇所が、今回、変更及び追加がされる箇所でございます。

項番1に「宿泊施設」を追加し、項番4に「国際交流拠点にふさわしい、快適で魅力ある複合市街地の形成」を追加しております。スライドの26ページは、「土地利用の方針」でございます。項番1で「職住近接の質の高い住宅」を掲げるとともに、項番3を追加しております。スライドの27ページは、「道路の整備方針」でございます。項番4に、周辺市街地の骨格となる道路ネットワークを形成するため、地区幹線道路を段階的に整備することを追加されております。スライドの28ページは、「その他の施設の整備方針」

でございます。「歩道状空地の確保」を掲げるとともに、緑のネットワークと緑豊かなオープンスペースの整備について追加されております。スライドの 29 ページは、「建築物等の整備の方針」でございます。特に、追加や変更はございません。スライドの 30 ページは、「その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針」でございます。項番 3 に、D 街区と周辺地区計画とのエネルギー連携について追加されております。スライドの 31 ページ、及び資料 1 の 2 ページをご覧ください。「再開発等促進区」の「位置、面積」はご覧のとおりです。スライドの 32 ページは、再開発等促進区における「土地利用の基本方針」を示されております。項番 2 に、D 街区では、国際交流拠点の形成に資する、「質の高い住宅、宿泊施設、生活利便施設」を整備することを追加されております。スライドの 33 ページからは、「地区整備計画」です。「地区の区分」について、「名称、面積、位置」を示されております。スライドの 34 ページ、及び資料 1 の 17 ページをご覧ください。「主要な公共施設」と「地区施設」の位置でございます。スライドの 35 ページは、D 街区周辺を拡大したものでございます。スライドの 36 ページは、主要な公共施設である「道路」について示されております。スライドの 37 ページは、拡幅整備を行う「地区幹線道路 1 号」と、新設整備を行う「地区幹線道路 2 号」のイメージパースでございます。スライドの 38 ページは、「地区幹線道路 1 号」のイメージパースでございます。スライドの 39 ページは、再整備される「地区幹線道路 3 号」のイメージパースでございます。スライドの 40 ページは、主要な公共施設である「広場③」について示されております。スライドの 41 ページは、「広場③」のイメージパースでございます。広場の中央に正方形の建築物を配置し、屋上を一般開放された広場とするとともに、建築物の屋内には、スーパーマーケットやクリニックなどの生活利便施設を配置する計画となっております。スライドの 42 ページは、地区施設である「区画街路、歩行者通路、歩道状空地」について示されております。スライドの 43 ページは、一部拡幅を行う「区画街路 3 号」のイメージパースでございます。スライドの 44 ページは、地区施設のイメージパースでございます。スライドの 45 ページ、及び資料 1 の 12 ページ下段をご覧ください。上位計画であるガイドラインの変更にあわせ、地区施設である「地区内通路」を廃止されます。また、変更する「自動車通路」の内容を示されております。スライドの 46 ページをご覧ください。変更する「地区内通路」と「自動車通路」の位置を示されております。

左図の上部に青色で着色された「地区内通路」を廃止し、右図の赤色で着色された「地区幹線道路2号」に変更されます。また、左図の真ん中に青色で着色された「自動車通路（地下式）」を廃止します。なお、黄色で着色された「自動車通路」は既に整備済みであり、変更しません。スライドの47ページは参考図です。ガイドラインに示された「道路ネットワーク」「歩行者回遊軸」「緑の軸」等を示されております。スライドの48ページ、及び資料1の7ページをご覧ください。「建築物等の用途の制限」は、記載のとおり、風俗営業の一部と性風俗関連特殊営業の全て等について制限されております。

「建築物の容積率の最高限度」は、870%、「建築物の高さの最高限度」は、225mとしております。スライドの49ページ、50ページは「壁面の位置の制限」について示されております。スライドの51ページは、「壁面後退区域における工作物の設置の制限」について、スライドの52ページは、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」について、スライドの53ページは、「樹林地、草地等の保全に関する制限」について示されております。続きまして、建築計画の概要を参考にご説明させていただきます。スライドの55ページをご覧ください。延床面積は、「約14万7,500㎡」、主要用途は、「住宅、宿泊施設、店舗、駐車場等」、建物高さは、「約225m」でございます。スライドの56ページでは、周辺環境への影響として、時刻別日影図を参考に示されております。スライドの57ページでは、等時間日影図を示されております。スライドの58ページでは、風環境について示されております。本計画による風環境の影響は、地区内のいくつかの地点で領域Bの低中層市街地相当に代わる程度でとどまっております。次に、今後のスケジュールでございます。スライドの60ページをご覧ください。当審議会後、11月頃の東京都都市計画審議会で審議される予定でございます。都市計画決定の告示については、令和6年12月以降を予定されております。大変長くなりましたが、説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします

【高見沢会長】はい。ありがとうございました。では、これから審議に入りたいと思います。何かご質問ございましたら、挙手にてお願いします。

【朴委員】説明ありがとうございます。今日2回目なんですけど、改めてお聞きしたいのが、都市計画審議会では何を議論したらよい話なのか。それはなぜかということ、スケジュールを見させていただくと、来月には東京都の都市計画審議会があって、告示する予定

とは書いてありますが、ある程度もうレールが引かれているものを、今、我々が審議するという事なんですけれども、審議するのは、何を審議する会なのか、そこをちょっとお聞きしたいんですけど。

【野口都市計画課長】今回の再開発等促進区を定める地区計画の変更は、東京都決定の案件になりますが、東京都知事から港区長宛てに意見照会が来ております。それは、今日資料1－1でお配りしたもので、東京都が都市計画決定をするに当たり、区として、この都市計画の内容について意見があるかないか、あるならば、それを申し伝えるために、今回、港区都市計画審議会にお諮りしているものでございます。実際に決定する内容につきましては、資料1が決定する都市計画そのものになります。それが、今日皆様にお諮りする、意味と内容になります。

【朴委員】すみません。僕だけ分かっていないようですが、皆さんお分かりになられましたか。審議をすると、諮問して。東京都に港区としての意見を述べるということでしょうか。審議をすると、諮問して。東京都に港区としての意見を述べるということでしょうか。港区の総意を伝える。それで、伝えたものが、東京都がどう受け止めるかは東京都次第という理解でよろしいでしょうか。

【高見沢会長】多分ね、今の発言のご主旨は、早く分かっていたら、色々と議論できたのということだと思っただけで、これ、実際に東京都の案件として、素案が示されたり、どんなプロセスがあったり、小池さんから言われているのはどの局面か補足してもらえますか。いきなり都民が初めて知った訳ではないですよ。

【野口都市計画課長】ここに至るまでのプロセスとしましては、都市計画として定める内容を、地権者、事業者、当事者が都市計画提案してきたのは半年以上前になります。行政としても、これが上位計画や現地の状況から、都市計画決定をするにふさわしいかどうか議論をした上で、東京都として決定する内容であると認めた後に、都市計画法16条にもとづいて、地区計画の地権者への説明会を行っています。説明後、3週間意見を聞く期間を設け、その後、都市計画の案をまとめ、都市計画法17条にもとづいて、もう一度、地区周辺の地権者も含めた説明会を行って、ご理解を賜った上で、今日ここにご提示するといった経緯になります。

【朴委員】ありがとうございます。法律に基づいた審議であることは重々承知なんです、ここで我々が30名くらい集まって、最終局面での意見がどれくらいとおるものなの

かと思ひまして、お聞きした次第でございます。

【高見沢会長】それはね、結構通ります。一からやり直すということではないけれども、例えば神宮外苑ね、世間で色々ありますけど、あれについては我々としても、意見書ということで都に対して意見を申し上げていますし、それだけで変わったという訳ではないけれども、壁面を後退するなど、我々が出来ることを精一杯やって、それをお伝えするというのが本望じゃないかなと思います。

【朴委員】ありがとうございます。そう思ったのが、先日の第1回に参加して高輪の話をしたとき、会を閉めるときに、皆さん異議ないですかと言って、異議なしって閉め方をしたので、異議は少しずつあるものの、何か、閉め方の違和感がちょっとありまして、どういった結論というか、この会の趣旨があって、これだけの人数が集まって、有識者の方もいらっしゃって、議員の方もいらっしゃって、2時間審議する意義はどれくらいあるのかなと思ってお聞きした次第です。

【高見沢会長】はい、その他ございますか。

【大西委員】資料1の最終ページは変更の理由書になっているんですけど、抽象的でよく分からない。できれば、もうちょっと分かりやすく説明いただけると助かるんですけど。

【高見沢会長】じゃあこれ、読みながら要点をかみ砕いてということでしょうかね。

【野口都市計画課長】第一段で、本地区は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針においてと書いてありますのは、東京都で定めている上位計画では、外国人にとっても暮らしやすく、交流が生まれる中核的な拠点を形成することが定まっているということが第一段落の意味でございます。また、第二段落の、まちづくりマスタープランにおいては、これは、港区で定めているまちづくりの最上位計画についてです。都市機能と生活環境の更なる向上、環境配慮、バリアフリー化、安全安心の強化などを先進的に取り組んでいくことや、外国人を含めた多様な人々が住む都市施設を誘導するという上位計画の位置付けがある地区であることを示しております。さらに、六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドラインというのは、地区計画の区域を含むエリアにおいてエリア別のまちづくりの方針がございます。その中においても、国際水準の業務、住宅、宿泊、文化交流などの多様な機能を誘導する、国際交流拠点にふさわしい地区としての整備をして

いくことを方針として定めているということで、三段落目も、港区の上位計画におけるこの場所の位置付けを記載しているものでございます。最後の四段落目、これらの計画を踏まえは、上位計画に定まっている方向性を踏まえ、今回の土地利用転換を伴う公共施設の整備を図って、合理的かつ健全な高度利用の取組みについて、再開発等促進区を定めることが適しているので地区計画を変更するものであるということです。端的に言いますと、都が定めている全体のまちづくり方針、区が定めているまちづくりマスタープランやまちづくりガイドラインに適合している、そういう取組みであることから、再開発等促進区を定める地区計画を変更するという理由になると思います。

【大西委員】第一段落、第二段落、第三段落の趣旨は分かりました。これらの計画を踏まえのところなんだけど、何で変更しなきゃいけないかが分からない。

【野口都市計画課長】再開発等促進区の趣旨は、土地利用転換に合わせて、道路や広場などの公共施設の整備を図って地区を良好なものにすることです。今回、ホテルから住宅、宿泊施設に土地利用転換を行うこと、道路整備により地区の基盤を作っていくこと、この場所に相応しい高度利用と都市機能を増進するものであることから、再開発等促進区を定めることが適しているので都市計画案を作成した次第でございます。

【大西委員】第四段落目が重要だと思うんですけど、国際交流拠点にふさわしい快適で魅力ある複合市街地を形成するためと書いてあるんです。これは目的ですよね。そのために、今までの三段階の計画に出来るだけマッチさせるために再開発等促進区を定める必要がある。ということでしょうか。

【野口都市計画課長】おっしゃる通り、今回の計画が上位計画に定まっている内容を十分全うし、現地に相応しい土地利用転換と公共施設の整備を図り複合市街地を形成するものであるから都市計画で定めることが適している。それを案の理由書としてまとめてございます。

【高見沢会長】まあ、あれですね。さっきの説明でいくと、民間から提案があったと。都が相応しいと認めたということが先にあって、それを都市計画として位置付けるために文言を色々と考えて、追加すべきは追加し、特にD街区は具体的な整備計画まで立てないといけないので、それをすり合わせる中で、単に受けただけじゃなくて、具体的な内容に落とし込んでいったということではないかと思います。

【綱川委員】D街区ではないですけど、生活者のレベルから見ますと、B街区の北側に道路がありますよね、神谷町の方に抜ける。現在でも、相当、補助2号の一本手前の、教育センターのある通り、

【高見沢会長】聞きながら指せるものであれば、矢印指してみても。

【綱川委員】ちょっと出っ張っているところですね。あそこが急にボトルネックになって、交差点に信号ができたからまだ良いですけど。神谷町って書いてある上のところです。教育センターの通りがありますね、第30森ビルから出てきたところ。ここのところが、上のオークラの西館のところから出てきたところで、変則な四つ角になっていて、抜けるのは片側1車線とかで細くなっていますよね。

【高見沢会長】なんか、測地的に分かる図面がいいんだけど。何か抽象的で、何を指しているか分かんないんですけど。最初に指そうとしたのが一番良いんじゃないかと。

【綱川委員】えっと、これですね、今言っているのは。ここが変則的になっていて、ここがほとんど通れない状態で、この道がずっと混んでいるんですね、昼間の間は。この計画が通って工事が始まると、工事車両等で、何でここだけ残っているんだと、B街区のところ。ここがどうにかならないかなというのは、D街区には関係ないんですけども、生活者のレベルからすると、危ないし、渋滞を起こすし。B街区はここまで入っているんですね。この辺の計画って何かありますかという質問です。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】こちらの部分につきましては、現段階で、計画等はございません。まだ相談も受けていないという状況でございます。今回、D街区ということで、少し離れた位置にございますけれども、ここの交差点部分の改良もしくは街路の改良というところまでは今回至らないという状況でございます。

【綱川委員】多分、今まで色んな資料が出てきても、こことか抜けているんですね、いつも。道路の拡幅も無いし、D街区の工事が始まると、今以上に渋滞してくるんじゃないかなと。そういうのに対して、外部不経済と言いますが、D街区は道路環境を良くして、見通しの悪いところを真っすぐにするとか言っているんですけど、D街区は確かに良くなるかもしれない。でも、それに伴うB街区のところもね、区としてはコミットしていかなければならないと思って質問しました。

【野口都市計画課長】この地区全体の道路ネットワークを出来るだけ改善していきたい

という思いから、ガイドラインの中で交通体系を示しております。神谷町駅のところからこの地区に入りやすい交差点になってございますので、ここから地区に入ることが主動線になっていると思っています。渋滞を解消するために、今回のD街区の南側道路については、空間拡幅していくことを示しております。B街区において一部拡幅出来ないところがございますので、今後、道路両脇の建替えの際には道路提供をしていただくように、区としては協議していくつもりでおります。今回のD街区ですが、これまでホテルの駐車場車路だったところを完全に道路化して、出来るだけ直線でスムーズに抜けるようにしますので、ホテルのところで曲がらなければいけなかったこれまでの不具合さを解消して抜けを良くします。この先も、地区計画の中では区画道路を作ることが決まっておりますので、計画が具体化したときに正対化した十字交差点を作り、さらなる車の抜けを作っていくことを目指して取り組んでいきます。あと、工事中につきましては、一時的なこととは言え影響が大きく出ますので、事業者周辺への負荷や偏りがないよう、十分配慮した取組みになるように注意してまいります。

【高見沢会長】よろしいでしょうか。

【綱川委員】話が噛み合っていないようですけど、ボトルネックになっていることでえらい困っているんだから、そこを何とか今回の計画の中で港区が言って欲しい。D街区は確かに良くなる。ただ、そこにアクセスする人たちによって地元の人たちに危険が伴うんだから、何とかならないかなというものです。D街区の話じゃないので、もうやめときます。

【高見沢会長】認識はあっているのか、実は知らなかったということであれば、ちゃんと交通の方と情報交換をして、都市計画という訳ではなくても、本当に大きな問題であれば、何らかの工夫が必要と思いますがどうでしょう。

【野口都市計画課長】今、綱川委員からお話いただきましたのは、ここの交差点を左折していくとき、また、その後の渋滞の状況に関するご指摘と受け止めております。今後、工事車両も加わりますので、必要に応じて、道理管理者としての工夫とか、警察さんとのご相談の余地があるとか、現場を見ながらしっかり協議していきたいと思います。

【高見沢会長】はい、是非よろしくお願いします。他にいかがでしょうか。

【大西委員】度々すみません。この計画は、1事業者が東京都に申し入れしたのがきつ

かけということでよろしいですか。差し支えなければ教えてもらいたいのですが、事業者というのはオークラでしょうか。それとも違うところなのでしょうか。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】今回、このD街区の計画について都市計画の提案を行ったのは、鹿島建設株式会社1社でございます。

【高見沢会長】あれですね、提案されて、それを東京都で受けたとなったときには、もう東京都の都市計画になる訳ですね。どの時点で事業者の計画なのか、公の都市計画なのかという。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】まず、提案をした時点では事業者の計画ということになりまして、そこからは行政側の都市計画の案として手続きを進めていくという形になります。

【高見沢会長】でもあれですか、受け取ったものと、実際に素案にしたり案にしたりしているものと、ここは少し行政側からもう少し広げてもらったとか、何か変更があったのか、事業者から受け取ったものを丸々都市計画として進めているのか、どんな感じでしょうか。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】そういった意味では、提案を受けてからこれまで、本都市計画審議会に諮るまでに変更をしている部分はありません。ただ、提案に至るまでの間で、行政協議ということで、東京都、港区と協議をしたうえで、もともと事業者が考えていた計画というものを試行錯誤、修正を加えながら提案という形に至っておりますので、そういった意味では、事業者の計画をそのまま丸のみしているという状況ではございません。

【高見沢会長】ということだそうです。はい、どうぞ。

【矢嶋委員】資料でもご説明でも、結構、国際交流とか国際基準とか、インバウンド向けのまちづくりの印象を受けるんですけど、今は円安で注目を浴びて、コロナ明けでみんな旅行がしたくてインバウンドの需要はピークに達している時期だと思うんですけど、長期的に見た際、まちづくりの面でこれが目的化してしまうのはあまりにも楽観的と正直思っています。ディベロッパーとか事業者がその需要を取り込みたいのは理解ができるんですが、行政が何を考えるべきかという、私が思うに、需要が無くなってしまったときに、フォールバックプランがあるのかと。国際水準の施設って、スーパーマー

ケットとか、インターナショナルスクールとか、ここに書いてあるようなハウスキーピングサービスとか、バイリンガルのコンシェルジュとか、これらは需要が無くなったときに、どのように利用されるのか、そういうところのフォールバックプランが資料では見れなかったんですね。3.11 のときによく分かったと思うんですけど、皆いなくなるんですよ。やっぱり、日本は自然災害の多い国ですから、そういうところのリスクマネジメントはしっかりしていただきたいと思っています。そこについてお話を聞ければ嬉しいです。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】まず、この地区の特性についてご説明させていただきます。今、スライドの方で表示しておりますけど、本地区については、いわゆる大街区と呼ばれる、この赤の一点破線の地域ですけど、この中につきましては、外資系企業であるとか大使館が多数立地しているという状況、さらには、霞が関であったり虎ノ門の地区であったり、六本木にも近いという地域特性から、この大街区内の外国人の人口比率というのが、港区全般からすると高い水準にございます。平成 24 年時点ということになりますけど、港区の平均において外国人の方の人口比率が 7.2%程度というところが、この大街区内においては、比率が 13.6%ということで、非常に外国人の方が多いというような状況にございます。また、先ほどご説明したとおり、外資系企業等が非常に多いという特性から、今回の計画におきましては、そうしたグローバルワーカーであるとか、そういった方々が、ここを拠点として活動しやすい、そうした国際交流拠点の形成に資する、さらには職住近接のまちづくり、こういったものに資するよう、建物として、こういった国際水準の住宅、宿泊施設を整備することになってございます。そうした意味では、観光というところを焦点に置いた、インバウンドとは若干色合いが違うようなものになってございます。そういったことから、今回の計画では、ここに住んでいただいて、国際的な企業であるとかで活動をしていただくための拠点としての性質を持つ計画ということで考えてございます。

【矢嶋委員】現在多いというのは理解できるんですけど、長期的に東京に需要があるかという、政治的に考えても非常に別問題だと思っています。経済規模はこれからどんどん縮小していく訳ですし、東京はアジアには重要なハブかもしれませんが、最近、私の会社もそうですが、APEC の中心は、どんどん、香港、台湾に移動しているイメージで

す。そうすると、長期で定住してもらおうというのは、ちょっと楽観的かなと思うのと、やはり、レントですよ、基本的にディベロッパーが考えているビジネスプランというのは。だとすると、やっぱり出ていきやすいですよ。自然災害とかあったときに。っていうふうに考えると、まちづくりの目的が外国人向けになってしまうのは、フォールバックプランがないと、彼らが半分以上出て行ってしまったときに、この場所が負の遺産にならないように、どのような案があるのかというのは、ちょっと考えておいても良いように思うんですけど。

【高見沢会長】これ、あれですよ、理由書の中に、外国人にとっても暮らしやすくなってなっていて、外国人が暮らしやすいとは書いてないし、先ほどの話だと、現状では 13.6%で、それを 100%のものにするとも言っていないし、それも含めてちょっと説明してもらえますか。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】たしかに、おっしゃる通りですね、将来的に外国人の方々がどうなっていくのかっていうところについては、経済の状況等を踏まえて変動してくるものと考えてございます。一方で、今スライドに示しておりますのが、国の方が定めている特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針になります。この中で、多様な機能を備えた国際性豊かな交流ゾーンであるとか、良好な住環境を備えた国際金融を始めとする多様な機能の誘導というような形で、国レベルでも、この地域においては、世界を相手にビジネスをしやすいまちということで、政策を打っているような地域でもございます。また、それを受けまして、港区のまちづくりマスタープランの中においても、良好な住環境と国際ビジネス拠点の形成の両立ということで、国の施策にも合った形でのまちづくりの誘導を図っているという状況でございます。おっしゃる通り、将来のことについては、果たして本当にそうなのかということもございますけど、国との施策と合わせたまちづくりの一環ということで考えてございます。

【朴委員】すみません。冒頭の話に戻るのですが、今、我々が区民代表で出ていて、一区民の意見を述べていただいたものに対して、何となく説き伏せにきている感じなんですよ。要するに、違うよ、こうだよ、こうだよと、出口を全部塞ぎにいて、説き伏せにいけるような立派な資料なので、何か、説き伏せられている感じがする。でもそれって、ここで出た話が東京都にどう伝わるのか。要するに、一区民から意見として出る

のか、出ないのか。説き伏せられたから、反論できないからそこで終わっちゃう話なのか。そこって凄く大きいと思うんですよね。分かりました、そういう意見もありましたね、じゃなくて、こっちはこう、こっちはこう、この資料通りです。東京都、国の施策に乗っ取っていますでしたら、この場って、どうなのかなって、ちょっと疑問なんですけど。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】そういった意味では、私の方のご説明がそういったふうに聞こえたということで、その点については申し訳ございません。ただ、我々としても、行政の側として、今回の都市計画を進めていくという立場がございます。そういった意味では、何の考えもなしに、事業者の提案を受けて、そのままこういった場に手続きを進めている訳ではなく、しっかりと区なりの考えを持って進めているということでご説明をさせていただいているものでございます。もちろん、おっしゃる通り、そういった将来的な展望であるとかも含めて、なかなか予測が難しいところもあるというご意見については、しっかりと我々としても受け止めてまいりたいと思います。

【矢嶋委員】予測が難しい点を理解していますはありがたいのですが、予測が難しいので、だったら予測どおりにいかなかったときに、このように修正する可能性があるよね、だったらそのために準備しておきましょうっていうのはないんですか。予測通りいかなかったときに、どう修正するかのプランは。

【高見沢会長】予測にも色々あると思うんだけど、一番端的に分かりやすいのは、外国人にとっても暮らしやすいっていうのは、例えば、入りたいですと言ったときに、日本人はお断りとか。あるいは外国人だけのライフスタイルに対応しちゃってる設備があって、そんなになんかと思うんだけどね、それはもう、一回作っちゃったら直しようがないのかとか、そういうような話で、そういうことはないですよね。日本人であっても都心のライフスタイルをする人もいるだろうし。その辺の何か情報はありますか。どういう供給がされそうなのか。とりあえず、この場ではその辺をお聞きして、他に委員さん何かあればお話ししていただくとして。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】そういった意味では、先ほど会長がおっしゃった通り、もちろん国際水準の質の高い住宅、宿泊施設ということで、外国人の方の生活様式にも対応した住宅、宿泊施設を整備していくという内容になってございますので、そ

ういった意味では、日本人の方といいますか、外国人以外の方も排除するものではございませんし、一方で、将来的にこの施設がこういう形で立ち行かなくなった場合どうするのかというところにつきましては、もちろん都市計画というものを短期間で変更していくものではないということではあるにしても、都市計画の変更があり得ないかというと、全くそういう訳ではないというふうに考えてございますので、そういった都市計画を変更する必要がある程の社会情勢の変化が訪れた際には、行政側としても、この施設のあり方というのは、事業者側の相談を受けながら検討すべき案件というふうに考えてございます。

【高見沢会長】多分ね、その前に業者が損しちゃうんで工夫しますよね。バブルが崩壊したときに、オフィスビルがいらなくなって住宅に転用するなど、いっぱいありますから。

【矢嶋委員】行政の考え的には、マーケットが解決すると。

【高見沢会長】私のイメージとしては、それが先にあるんじゃないかなと思いますが、意見ではなくてね。

【松谷会長代理】さっき、この計画はどこから東京都のものになったのかという話が出たので正確を期すためにコメントします。あくまでも、この開発計画は事業者のもの。開発計画を実現したいと言って東京都に持って行って、東京都が色んな上位計画とか自分が持っている計画、それからあるとすれば予測と合わせて、この開発計画を実現することは、是だ、良いことだと、東京都にとっても、皆さまにとっても良いことだというふうに判断をしたので、それを実現できるように都市計画を改めると、そういうことだと思うんですよね。ですから、リスクは事業者にある。ただし、東京都がその時に、さっきちょっと、予測に照らしてと申し上げましたけど、色んな予測がありますよね、インバウンドだけじゃなくて、国内の床需要、オフィスの需要はあるか、商業の需要はあるか、住宅はどうか、交通は捌けるかどうかとか、色んなことをちゃんと考えていたかどうかというところが一番大事で、その時に、前も申し上げたかもしれないけど、決定的に将来をこういうことだという総量の概念を持っていないんです。床需要はこうで、一見して良いんじゃない、良いんじゃないでいっているけど、どこまで行ったら良くなるのかを誰も分かっていないところが私は問題だと思います。それは、東京都も持

っていないし、当然、区も持っていないんだと思うんです。もう一つは、この都市計画は、東京都の都市計画で、だけど、何で、区で議論しているかということ、あくまでも、実現されるのは区の場所なので、区から見て問題がないか、良いことなのかを区長に意見を聞かれているから、それを我々は議論しているということなので、区から見てどうい問題があるのかどうかということ、ちゃんと議論をもう一回加えるべきじゃないかという気がします。そういう面で言うと、ちょっとお答えが、東京都の担当の方がお答えになると全く変わってないなと。

【高見沢会長】説得するというよりも、この場を借りて言っている感じはしなくもない。行政の常なんでしょうね。

【松谷会長代理】東京都からこういう話があったけど、区としてはこう考えたから、区としてこの審議会に諮っていますというところを、もう一つ加えていただけると良いのかなという気はしましたけどね。今までの話を聞いていて、ちょっとずれているところがどこかにあるんじゃないかなと思ったところが、ここかなと思ったので。

【高見沢会長】一個だけお聞きしたいのが、問題があるというのは、問題は解決できるという問題なのか。誰が考えても分からないというくらい難しいというか、答えのない問題なのか。

【松谷会長代理】答えはないかもしれないけど、都市計画を決めるということは、やっぱり、次の世界に行くのね。そういう意味では、都市計画を決める責任はこっちにもあるし、決めて良いだろうなと思わないと、やっぱ決めちゃいけないし。

【高見沢会長】そのぎりぎりの議論を今していると。

【矢嶋委員】今、会長代理がおっしゃっていただいたことで、本当にその通りだなと思ったのは、じゃあ、今 13.6%あります。これは、どれくらいフォールしたら港区的にはリスクになると考えているのか。こういう数値で出ていないのが、非常に問題だなと思っています。これは、あまりにも概念的で定量化されていないところが不安の発端かなというところが、非常に強く共感します。

【高見沢会長】さきほど、何かおっしゃろうとしていましたよね。

【野口都市計画課長】改めて、精一杯整理をしたご説明をしてみたいと思います。今回お諮りする都市計画は、資料 1 にございます地区計画を、行政決定のものとして定める

ためにお諮りしているもので、地区計画で記載されているのは、地区の目標という理念とか、土地利用や公共施設の整備などの方針を、行政方針として定めていくことを、今日、お諮りしているものです。具体的に決めているのは、道路の幅員や場所、それから、区画道路や歩行者通路などの地域に還元する施設群を、このまちのルールとして定めていくこと、これを行政として定める役割を持っていることからお諮りするものでございます。また、建築計画に直結するものとしましては、風俗営業の禁止をルールとして定めて良いか、容積率を 870%まで緩和する、特別な用途を誘導する地区として定めて良いかとか、そういうことを地区計画で定めることを目標としてお諮りしているものです。これらは、事業計画の説明が先にございましたので、そちらに目線がいっちゃっていることは承知してますけれども、先ほど会長代理がおっしゃたように、事業計画自体は事業者の個人的プロジェクトと、事業リスクは事業者が負うものであって、私たちは公共的な部分について、ルールとして定めることの、是か非かをここでご審議いただきたいと思って出しているものです。都市再生緊急整備地域でもあることですし、国としても、ここを特別な地区に進めていくべき地区ということを方針として定めていることから、国際水準とか国際交流拠点とか、そういう土地利用をしていきたいという都市計画提案に対して、港区としても、この場所のしかるべき姿であると整理して、今日、お諮りしていることを改めてご説明させていただきたいと思います。

【高見沢会長】はい、ありがとうございます。また、何かあったらおっしゃってください。

【丸山委員】今回、地区幹線道路 2 号が整備されて、ここが使いにくかったのが良かったなと思いますが、その先の、今度計画されている地区幹線道路 4 号というのは、竣工されるタイミングまでに整備される予定はあるのでしょうか。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】今回、本地区の南側に整備する地区幹線道路 2 号、さらにその先、西側の道路につきましては、六本木一丁目西地区という別の地区計画の区域内に既に地区幹線道路として定められた道路になってございます。現在はまだ整備されてございませんけれども、隣接地については、開発計画の検討が進んでいるというふうに聞いてございます。そういった意味では、今回の当街区南側の地区幹線道路 2 号と合わせて、同時期のタイミングに西側への道路が整備されるよう、区としても、しっ

かりと調整をしていきたいと考えてございます。

【丸山委員】分かりました、ありがとうございます。一体的に整備されるのが良いかなと思いましたが伺いました。それで、事業計画について私も聞ければと思ったのですが、賃貸と分譲の住宅が入っていて、真ん中に宿泊施設が入ることなんですけど、賃貸と分譲の割合というか、戸数の計画がもし分かれば。区議会議員ではありますど、インフラがそもそも足りるのかというも気になるところでございますので、もし分かれば教えていただきたいと思います。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】今回、建物としては54階建ての建物になってございますけども、そのうち、中間層にありますホテルについては、34階から37階の部分に入ると聞いてございます。その上または下にある住宅につきましては、事業者の方からは、約300戸から400戸程度の住宅ということで、こちらについては、賃貸、分譲、両方とも現段階では想定をしているということで、両方ミックスされることもございますし、どちらか片方ということもございますけど、基本的には、賃貸、分譲の両方が入るような想定と現在聞いてございます。その割合については、今後の事業計画上の判断ということになってございますので、都市計画の段階ではまだ明らかになってはございませんけれども、そういう状況だというふうに聞いてございます。周辺のインフラ施設、例えば、幼稚園であるとか、保育園であるとか、小学校、そういった子育て施設、教育施設等についても、事前に所管をしている部署と協議をしまして、そういったところへの負荷というのは、十分吸収できる範囲だろうということで、今回、計画を進めているところでございます。

【丸山委員】分かりました。ありがとうございます。最初の事業計画の話で恐縮なんですけど、実は私、この別館のすぐ近くに、かつて虎ノ門の看護士の寮があったものですから、そこに住んでいたときがありました。20年以上も前ですけど、当時、何にもなかったエリアでしたので、こういった開発の中で、生活利便施設が整っていくことは良いことだと思っているんですけど、一方で、住んでいたときに、オークラさんの方から、ベランダに下着とか布団とかを干さないでくれ、みたいなことを結構言われて、住んでいる側としては結構不便な思いをしたことがありました。何が言いたいかというと、今回、宿泊施設も入る建物ですが、オークラさんとしては売っちゃっていて、鹿島さんが

提案してる内容ですけど、オークラさんの的には、住居地が建ったり、ホテルが入るってことは、何か、了承されてるっていうか、オークラさんは、ここには何か関わってきていることはあったりするのでしょうか。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】現在の詳細を申し上げますと、土地の所有については、全てが鹿島建設の所有にはなっていないという状況でございますけれども、工事着手までには鹿島建設が所有するということで聞いてございます。その上で、今回、このホテルにつきましては、オークラが入るかどうかというところについては、全く未定の状態ということで、オークラがここに入る前提で計画を進めている訳ではないという状況でございます。また、オークラの方がこの計画についてどう考えているのかというところにつきましても、先ほど都市計画課長の方から話があったと通り、都市計画の手続きを進める段階で、この地区計画の区域内の方にも説明をしてございます。そこでも、特段、区の方には反対意見であるとか、そういったものは届いておりませんので、計画については把握してるものというふうに考えてございます。

【高見沢会長】はい、ありがとうございます。じゃあ、根本委員。

【根本委員】資料の30ページのところの3番、その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針の3番で、D街区は、周辺地区計画との連携を図りながら、環境負荷の軽減に向けた効率的なエネルギー利用等を促進する。とあるんですが、この部分について、詳細が分かりかねるので、もう少し具体的な説明をお願いしたいなと思います。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】隣接地とのエネルギー連携ということでございますけれども、先ほど道路のところで質問がございました、西側の今後開発が予定されている隣接地というふうに今回表現してますけれども、こちらの方の設備と導管で結びながらエネルギーの連携を行っていくということで考えてございます。具体的には、今回の計画地または隣接地につきましても、熱源設備として、コージェネレーションシステムを導入するということで聞いてございます。これらを導管で繋ぎながら、熱と電力を融通することによって、省エネルギーと災害時のレジリエンスに寄与するような計画ということになってございまして、今スライドの方にありますけど、こういったことから、今回、その他開発・整備の方針の中に、こういった文言を入れているものでございます。

【根本委員】コージェネレーションシステムを入れるということで承知しました。もう

一つが意見なんですけど、この再開発だけではないですけど、容積が従来よりも増えることで、絶対的に下水の量が増えると思うんですよね。従来よりも増えていなければ別にいいと思うんですけど、仮に増えるということであれば、東京都の管轄になる処理の問題で、かつ、それが港区で通っていて、もしかすると、いずれ雨水という形で排出される可能性があるかもしれませんし、あるのであれば、その計画の部分もどうなっているのか、しっかりそこはケアすべき点としてご意見をあげて欲しいなと思うのですがいかがでしょうか。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】おっしゃる通り、建物の規模が増えてくれば、下水にかかる負荷というのは当然大きくなるということで認識してございます。こちらにつきましてはもちろん、建物を建てるに際して、東京都の下水道局としっかり協議をしたうえで、下水道としてしっかり処理できるかどうかという協議を進めることになってございます。本日いただいた意見につきましては、しっかりと事業者に伝えまして、今後適切に協議するように伝えてまいります。

【松谷会長代理】3点ほど。1点目は、今の質問に関連してなんだけど、ごみも増えますよね。だから何か、チェックリストというんですかね、大きい開発は、今まで都市計画案件として多いんですけど、こういうチェックをして、それぞれ解決してますよっていうのが何かあれば、例えば、表で示していただくとね、分かりやすいなと思ってお聞きしていました。多分、行政側としては、色々チェックしなきゃいけないことが、静脈、動脈、それから環境とか交通とかね、色々あるんじゃないかな、それから景観。もしあれば、分かりやすいかなと。これはご提案です。2点目はですね、都市計画を学び、実践してきたものは、ちょっと理解できないんで教えてもらいたいんだけど、参考資料1の左下にある計画概要、これを前提に、今回、都市計画が組み立てられているのだけど、敷地面積 9,940 m²、建築面積 6,000 m²、つまり建蔽率 60%ですよね、計画容積 870%で、延床が 14万7,500 m²というのは、ちょっと私計算が出来ないんだけど、どのように計算したら、この容積率と延床がこうなるんでしょうか。何か、容積率除外の床面積が凄く多く見えるので。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】今回、住宅、ホテルということで、まず、建築基準法上は、共同住宅の共用の廊下、階段、エントランスホール等については、容積率の

算定から除外されるということになってございます。また、駐車場につきましても、容積率の算定上は除外されるということになってございます。それ以外に、今回、都市計画のこちら、図書の下段の欄外のところですけど、容積率の算定にあたっての除外事項について記載をしてございます。こちら、具体的にはですね、先ほどコージェネレーションシステムのお話をさせていただきましたけれども、そういった、大規模な機械室の部分であるとか、もしくはホテルにおいて、バリアフリー対応のためにより大きく空間を取っている部分等については、東京都の取り扱い基準にもとづいて、容積率の緩和がなされるということになってございます。それを今回、この中に入れてございます。そうしたことから、単純に延べ面積を敷地面積で割り返しても、870%にはならないという状況になってございます。

【松谷会長代理】これ、除外したやつは、どのくらいの容積率に対応することになるかわかりますか。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】今回、延床面積としては14万7,500㎡ですけれども、このうち、容積の対象外になるのは、約5万8,000㎡ということになっておりまして、これらを計算すると、容積率としては約870%ということになります。

【松谷会長代理】それはだから、共用部分とか、駐車場とか、以外ですね。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】容積対象外ということで、容積率の算定から外される共用廊下、階段、それから駐車場、さらには大規模な設備スペース等が合わせて5万8,000㎡ありまして、それが延べ面積から除かれて、容積率の計算をするという形になります。

【松谷会長代理】さっきのただし書きのところも含めて、ただし書きがどのくらいの規模かを知りたかった。分からなきゃいいです。規模感を知りたかった。じゃあ、後でいいです。それから、2点目なんですけど、これは都市計画の外なので、区が、東京都なり、事業者と話をされたときに、どう判断したかなんですけど、要するに、交通で言うと、駐車場と道路の拡幅とかはあるけど、公共交通については、今日のご説明でも全然出てこないですよ。四隅に地下鉄駅がありますよって言うんだけど、ここ、尾根ですよ。だから、いずれかなりの坂を上がらないとここに到達しない訳ですよ。都市が選ばれる観点って色々あるんだけれども、最近、特に国際的な都市についていうと、や

っぱり公共交通サービスがちゃんとしているかっていうのが、都市の経営なり計画がしっかりしているかという判断基準の一つになっているのは間違いなくて、だから最近、欧米諸国で、いわゆる近代的な路面電車の LRT というものが、採算が取れないのは前提で、どんどん整備されているのは、そういう象徴なんです。ここについて言うと、路面電車を走らせるつもりもないし、地下鉄を引っ張るというつもりもないので、あるとしたら、バスですよ。区が責任を持てるやつね。それはなんか、今がどうなっていて、こういう開発が尾根道に沿ってどんどん実現していくときに、こういうふうに改善していくというプランはありますか。

【野口都市計画課長】まず、今回の地区計画の区域を含む六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドラインという区の方針では、歩行者中心のまちを実現するということで、ウォーカブルなまち、歩いて楽しめるまちを作っていくことを一つの方針に掲げています。そのため、歩行者ネットワークの形成と緑道の形成をしていきますので、基本的には公共交通ではなくて、歩いて楽しいまちを目指すということが大原則にしております。それに加えて、自転車シェアリングや次世代モビリティ、自動運転などの活用などによって、地域交通の向上を図っていくということをガイドラインには定めています。今、この大街区の大規模地権者を中心に、大街区協議会というこのまちの価値を高める話し合いの場が定期的に行われており区も関わっております。その中のテーマの一つで、この山をどう移動するかということも、皆で取り組んでいる議題の一つでございますので、どのような手法になるかは分かりませんが、使いやすいまちになるように、区としても関わっていきたいと思っています。

【高見沢会長】神谷町の駅からのバリアフリーと、敷地内での段差解消についても考えているということで補足した方がよいかなと思いますけど。

【松谷会長代理】ありがとうございます。今のご説明で一つだけ、ありえないお答えだったのは、ウォーカブルは良いんだけど、公共交通ではなく歩行者というのがあり得ないです。歩行者と公共交通っていうのは極めて馴染みが良いです。要するに、個別の自動車がどんどん走って来るのに比べれば、公共交通というのは、専門のドライバーが運転し、歩行者がいたときに、非常に安全に、極端に言えば、歩行者と同じぐらいの速度で走ることであり得る訳です。トランジットモールって言われるんだけど。ウォー

カブルというのは結構なんだけど、だから公共交通がいらないってことはないので、本来はやっぱり、歩行者を支援するものとしての公共交通のあり方というのは、これから考えて欲しいなと思いますので、よろしくお願いします。

【野口都市計画課長】私の説明が不適切だったと思いますので、そこだけ正させてください。公共交通としての地下鉄は周辺にございますが、その中についても、これから地区内の交通利便性の向上を図ることをガイドラインに掲げておりますし、それを一つの議題にした話も地元の地権者たちで行っているのです、そういう位置づけを目指して区も関わっていきたいということでございます。それと、今映しました、今回のプロジェクトにおいては、次世代モビリティの受け入れスペースをあらかじめ想定しています。これが地区内の小型の自動運転バス用になるのか、それは決まっておりませんが、そういう補完する交通機関を導入することを想定して、そのスペース作りに取り組んでるということを補足でご説明させていただきます。

【高見沢会長】この時点でまだ発言されたい方はいらっしゃいますか。じゃあ、今挙げていただいた3名に限らせていただいて。じゃあ、まだご発言無い方から、鈴木委員お願いします。

【鈴木委員】先ほど綱川委員からお話があった、渋滞してるあそこの道路の話でいうと、今のウォーカブルって話で言ったら、横断歩道がいくつかあって、実は通勤の時間帯とかすごい人が通るんですね。そんな中で、納品の車が路駐していたりして、今って横断歩道は歩行者が優先されるような、それこそお巡りさんがいたら、ちょっと歩行者を妨害しただけで切符を切られる時代ですから、車が全然進めなくなるのは、現状であって、もちろん綱川さんが言った、あの交差点を見直してほしいなと思う。神谷町の交差点のあり方って、もう時代と合っていないと感ずますが、何よりも、横断歩道を渡る人をどうにかしないと、あそこの渋滞は絶対なくならないので、ウォーカブルなまちなんて後押ししたら、さらに拍車をかけると思うので、それだけはちょっと意見として、警察の方もいらっしゃるのご意見として、すみません以上です。

【高見沢会長】まずは現状認識ということで、一緒に認識に立たなきゃいけないですね。よろしくお願いします。じゃあ、村上委員どうぞ。

【村上委員】今のご意見にも関係するんですけども、今回、870%まで容積率を上げるっ

ということに対して、この開発の公的貢献が十分かどうか、既存の上位計画等と整合しているかというあたりが大事だと思うんですが、ポイントとしては、今回道路ネットワークや歩行者ネットワークとか、あるいは緑の拠点、緑のネットワークという話があるのですが、これの妥当性を判断するためには、このエリアでどういう計画があるかっていうのを、ネットワークをどう想定しているのか。それから、今もお話あったように、現況として、どういう交通のネットワークがあって、そこに問題があるのか、それに対して解決できるのか、それから歩行者の回遊はどういうふうにあるのかっていう計画と現況がないとなかなか判断できないと思うんですよね。ちょっと今回、現況に関しての情報がちょっと不足しているように思いまして、緑に関しても、どこら辺にどういう緑があるのかとか、どのようにネットワークを作っていくのか、今回、緑道を作るような計画もありますけども、それが隣接するところと、どのように実際に接続されるのかっていうのが判断できなくて。それは、材料が不足していたからだと思います。スライド7のところに、上位計画としての概念図があるんですが、あまりにも抽象的で、どの場所か示せないのも、もしこれが現行の上位計画の地区別のガイドラインだとすれば、もうちょっと港区側で、地区別のガイドラインを細かく設定しておくべきだったかなと思いました。それからもう一点は、先ほど一回お話出ましたように、脱炭素の話に関しては、周辺と連携するっていうのは悪いことではないんですが、港区が想定している将来の脱炭素の計画にどれだけ貢献するのかっていうのは、判断するうえで必要だと思います。一般的には、ホテルだとオペレーションで非常に多くのCO2が出るので、土地利用と合わせて考えていかないといけないんですが、1個1個は妥当だとしても、総量としてホテルの床が増えれば、それだけCO2の量も増えますので、そこら辺をどう考えるのか、住宅が入るので、熱需要があるからコージェネという話は何となく納得できますが、数値としてどれくらい増えるのか、港区の将来計画と整合しているのかどうか、今回の建物に関して省エネ性能を求めなくて良いのか、そこら辺を判断できると良かったかなと思いました。

【高見沢会長】ご意見ということなので、適切な応答をしてください。そもそも、資料があって出していないだけなのか、そういうものまではガイドライン等でもやってないのか、東京都が来るからもらえなかったのか、どの辺を課題だと捉えているか、あるい

は、課題と捉えないのか。

【野口都市計画課長】まず、本日の説明資料には、ガイドライン内の略図を使用しております。ガイドラインではより詳細の図を掲載しておりますが、今日の資料では、詳細が分かりづらい略図を使用しておりました。大変失礼いたしました。

【村上委員】一点だけ、あれと思ったのは、スライド 18 枚目に将来像のパスがあるんですが、四隅に高低差があって、手前のところが割と低くて、左上のところが結構高いと思うんですが、これは巧妙に上っていく人が緑地に入らないようにしてるような感じ、そういう設計じゃないかと。ぱっと見で、ここが階段状になっていて、上っていけるっていったら緑地に入っていくんですけども、バリアフリーの部分はエレベーターを使う動線はありますが、多くの人は、上の方へ、高い方に行くときに、この緑道を通れる、緑地に入れると思わないような作りなので、何かそこら辺が、歩行者ネットワークとか、緑地の軸とか、そういう話と合わせて議論していく必要があったかなと思いました。

【高見沢会長】多分、今は答えられないと思うので、ご意見として。はい、どうぞ。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】まず、こちらの緑地の件でございますけど、確かにですね、ちょっとこのパスでいきますと、新設する南側道路、S字になってる道路側の緑地の部分について、一般の方が入りづらいような印象のパスになってございます。実際には、ここについては遊歩道を整備しまして、もちろん開発の中で整備する緑地、

【村上委員】広場側の方。S字に沿って上がってくみたいなのは想定できないんだけど。上の方に行こうと思うと、どうしても道路沿いを歩くしかなくて、広場には入って行けないような。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】こちらが、先ほどの緑地の中のイメージなんですけど、こういった形で散策路を設けていくということで、こちらはもちろん誰でも入ることができるものになってございます。ただ一方で、確かにおっしゃる通り、あまりここに、密に緑を植えてしまうと、本当にここに入れるのかみたいな話にもなりますので、そのあたりについてはですね、設計の深度化に伴って検討していく事項として、今日頂いたご意見については、事業者の方に伝えてまいりたいというふうに考えております。

【高見沢会長】はい、じゃあ、大西委員。

【大西委員】参考資料1が多分概括表なんです。これで結局、計画概要が事業者から提示され、この審議会の目標を定めて、方針1から5までを目標とすると。それで、整備する公共施設をこのようにしますというのが今回提案されたものだということでしょう。方針4については、冒頭、彼女の方からご指摘があって、方針5についても、先ほどご指摘があったと思うし、今、1、2、3についてもご指摘があったので、ようやく、方針について議論が尽くされてきたというふうには思うんですが、私が最後に言いたいのは、やっぱり方針5のところなんですけど、参考資料2の22ページで見ると、エネルギーの連携と防災設備があるんですけど、いかんせんこれは、インフラとしては全く不備だと言わざるを得ないので、能登をふまえますと、何とかしてもらいたいなという気がするので、その点は、ちょっと是非言っていただきたいなと思いました。

【富永品川駅周辺街づくり担当課長】能登の地震をふまえて、防災対応というものを、もう少し強化すべきだというご意見と受け止めました。こちらに書いてあるものにつきましては、事業者の提案の中で、最低限これだけはしっかりとやっていくという内容になってございます。計画の深度化に伴って、例えば、帰宅困難者の受け入れであるとか、備蓄倉庫の大きさであるとか、一時避難スペースの広さであるとか、そういった部分につきましては、できる限り拡充していかないとということで、区の方からも事業者の方に伝えてまいりたいと考えてございます。

【高見沢会長】では、最後、朴委員ですね。

【朴委員】本日はありがとうございました。私は前職のときに、地区計画等について事業者に寄り添って進めてきた立場でありました。よって、この審議会は、とても緊張する1日で、通ったか、通らないか、それはすごく結果を楽しみに、緊張しながら待っていました。ですので、申し上げたいのが二つありまして、これだけ深度化がされてるということは、設計もだいぶ進んでいるものですので、使うか使わないかは置いて、模型は準備していただけないかなと思います。257回もされているので、今までの前例はあるかもしれませんが、ちょっと思ったのは、この前の4丁目の話も、東京都にあったから借りてきた、だけど、半分は借りて来れなかった。でも半分か、僕は一番大事なところだったと今も思ってます。正直、まだ納得していないんですね。メリーロードの、二本榎通りの2車線と大きな道路がぶつかる、あの交差点をどのように考えるかってい

うことも、2Dだけでは分からないと思うんです。でも、模型があったから、断崖絶壁があるとかが分かった。やっぱり、この資料だけじゃ分からないんですね。やっぱ模型って多分大事ですし、作っているはずなんですね。鹿島さん程の大きな会社であれば、模型は何十個も作っている。その内の一つをこの審議会を通すために必要だと、一言だけ言えば持ってくるはずですよ。彼らとしては通さなきゃいけないので。次回からは、今日はもう間に合わないでお願いできればと思います。二つ目は、ちょっと話が長くなっちゃうかもしれないんですけど、先ほどの大西委員がおっしゃっていた、方針1から5の議論が出たよねって話の中で、僕は、方針1の道路ネットワークの構築に対して1つ疑義がございまして、D地区っていうのは、昔、地歴でいうと、この場所は何だったんでしょうか。江戸時代、もしくはその前。というのは、やっぱり港区っていうのは大きな史跡がいっぱいあって、江戸の城下町で色んなものがありました。二本榎通りは更級日記にでるような道で、昔の人が、江戸から京都に戻るとき、そこを歩いていたと。ということは、昔の明治維新のときの志士も歩いていたはず。そういった歴史を感じる道っていうのは、僕はそこに店を構えていて誇りを感じます。で、今のここのD地区は、どんな地歴を持った場所なのか、何でこれを申し上げるかということ、区画街路3号っていうのを、不便だからという理由で真っすぐにすると。要するにそれは、いろんな意味があって、その線形を恣意的に真っすぐにするってことをおっしゃっているんですね。すごく大きな話をさらっと話をされたんですけど、それって、今までいろんな事情が積み重なって今の線形が決まって、区画が決まっている。その一つを、利便性とか見通し、見通しはもちろん大事だと思うんですけど、そういう視点で、一事業者が地区計画を通すための一つの理念で、直して良いものなのか。いや、直しても良いっていう決断をしたら、最低限、ここの地歴はこうで、こうでこうだからっていうところをちゃんとおさえた上で、道路は変えたいと思うんですね。歴史っていうのは取り返せないもので、木を1本切るにしても、道路をどうするにしても、道路拡幅か線形はそのままです。で、拡幅しました、かもしれませんが、っていうのは多分、今すぐ答え出ないと思うんです。絶対、その地歴とか、昔、江戸時代ここはどこの御用邸だったかとか多分無いので。港区は、東京都よりは自分たちの土地、自分たちの町を審議する、自分たちの区なので、そのぐらいはちゃんと知った上で、東京都に意見を返して欲しいと思うんですね。東

京都は市まで入れると強大な行政なので、でもそこを、全体が見れないから、ディテールの部分で、あなたたちの土地はあなたたちでちょっと考えてくれっていうことだと思います。で、今調べても出ないと思うので、江戸時代がどうだったかとか、でも本当、線形を変えるっていうのは、それくらい重い決断じゃないかなと。やっぱ、僕らがヨーロッパとか、向こうの土地に憧れるのは、昔のまんま不便でも、そこが残ってるからだと思うんですね。

【高見沢会長】あの、ご意見ということで受け取らせていただきます、ということにしていだけませんかでしょうか。

【野口都市計画課長】まず、今回の道路の付け替えは、事業者の提案によって地区計画の図書が今回出されてお諮りしているものですが、その前段では、区の方のガイドラインによって、道路骨格を作り直すことが望まれるということで、方向性を示して、それを具体化する事業者の方の都市計画提案だったという経緯です。そのガイドラインにおきましては、江戸時代に遡って、どのような使われ方をしてきたのかという、地区全体の把握はしてございます。今回の、ホテルオークラだった敷地につきましては、江戸時代においては、武家屋敷に挟まれた、武家屋敷じゃないお宅という経緯がございます。それが、江戸時代の図によりますと、4軒くらいの敷地を持っていたところがまわって、オークラのホテルに、途中どのような経緯があったかまでは把握できませんけど、オークラのホテルになったと。オークラのホテルだったところについて、今回は地区全体の将来像のために骨格を作り見直すということを区がガイドラインで定めて、それを実現する提案が、今回事業者から出されたので、都市計画決定すべきだという判断したものでございます。私たちの把握としてはそのような経緯があったというものでございます。

【朴委員】これで言うと、どの辺になるのでしょうか。この、カクッと曲がっているところを真っすぐされるということですか。

【野口都市計画課長】曲がっているところの道路も残すんですけど、真っすぐ作ると。ほぼ、今は真っすぐになっているんですけど、さらに線形を真っすぐするのが今回の提案であり、それから、右に曲がっていただけだった道路、道路としては右に曲がっていただけだったところを、今度は、真っすぐ尾根道の方に抜ける道路として新設して、

区道として管理していくものになっています。

【朴委員】それは新しく作る。で、このくねっているのを真っすぐするという理解でいいですか。

【野口都市計画課長】そうです。今はもう、この前の、東側の事業によって、もう少し線形が綺麗になってます。この絵のままではないです。

【朴委員】ありがとうございます。ちょっと、今後も何か、そういった話を踏まえながら、線形の話は、港区としても扱われるといいなと思いました。

【高見沢会長】はい。ありがとうございます。そろしいですかね。一通りご発言いただいたかと思います。それでは、ただいまの案件につきましてお諮りしたいと思います。よろしいでしょうか。それではお諮りします。審議事項1の都市計画案につきまして、先ほどのね、特に交通のところは、異議ではないんだけど、ちゃんと後で認識をして、対応できるものはするということで、この判断としましては、案の通り異議のないものとし、答申することに賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成多数)

ありがとうございます。賛成多数と判断し、さよう決定し、答申いたします。案件は以上となりますが、事務局から何か連絡はございますか。

【野口都市計画課長】本日は長時間にわたりご審議いただきましてありがとうございます。次回の開催につきましては、事務局から改めてご連絡させていただきます。また、市町村の都市計画の基本的方針であります、港区まちづくりマスタープランの見直しに着手することといたしました。状況が進み次第、皆さまにご報告、またはご意見を頂戴するような場を設けていきたいと思っておりますので、その節は、どうぞよろしくお願いいたします。事務局からは以上でございます。

【高見沢会長】はい。色々ご審議いただきありがとうございました。それでは本日の都市計画審議会はこれにて終了いたします。

午後 3 時 35 分 閉会