

第243回

港区都市計画審議会議事録

令和2年10月15日(木)

港区立男女平等参画センター リーブラホール

次 第

(1) 港区都市計画審議会委員任命式

(2) 審議案件

・赤坂七丁目北地区に係る都市計画案について

①東京都市計画地区計画赤坂七丁目北地区地区計画の変更について

②東京都市計画高度利用地区の変更について

③東京都市計画第一種市街地再開発事業赤坂七丁目2番地区第一種市街地再開発事業の決定について

④東京都市計画高度地区の変更について

⑤東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

⑥東京都市計画用途地域の変更について【東京都決定】

・東京都市計画地域冷暖房施設に係る都市計画案について

⑦東京都市計画地域冷暖房施設虎ノ門・麻布台地区地域冷暖房施設の決定について

⑧東京都市計画地域冷暖房施設品川駅北周辺地区地域冷暖房施設の決定について

委員の出欠状況

◎ 学識経験者委員

氏名	出欠状況
大瀧 陽 平	出席
大西 英 敏	出席
草間 香	出席
桑田 仁	出席
真田 純子	出席
高見 沢 実	出席
綱川 智久	出席
松谷 春敏	出席
森本 章倫	出席

◎ 区議会議員委員

氏名	出欠状況
二島 豊司	出席
阿部 浩子	出席
鈴木 たかや	欠席
七戸 じゅん	出席
近藤 まさ子	出席
風見 利男	出席

◎ 関係行政機関委員

氏名	出欠状況
栗城研生代理 富田	出席
守屋 正 巳	出席

◎ 区の住民委員

氏名	出欠状況
上田 祐子	出席
堀内 祐平	欠席

午後14時00分 開始

【岩崎都市計画課長】 お待たせいたしました。定刻となりましたので、第243回港区都市計画審議会の開会に先立ちまして、最初に委員の発令をさせていただきたいと思っております。皆様には令和2年4月1日から新たに委員をお願いしたところがございます。今回は就任後初めての都市計画審議会ですので、委嘱状を交付させていただきます。本来であれば、区長から直接交付させていただくところがございますが、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、本日はあらかじめ席上に配布させていただいておりますので、皆様のお名前をお呼びさせていただくことで変えさせていただきます。それでは私からの皆様のお名前を委員名簿の順にお呼びさせていただきます。

最初に大瀧陽平委員でございます。続きまして、大西英敏委員でございます。続きまして、草間香委員でございます。草間委員にございましては、本日遅れる旨連絡いただいております。続きまして、桑田仁委員でございます。続きまして、真田純子委員でございます。続きまして、高見沢実委員でございます。続きまして綱川智久委員でございます。続きまして松谷春敏委員でございます。続きまして、森本章倫委員でございます。続きまして二島豊司委員でございます。続きまして、阿部浩子委員でございます。続きまして、鈴木たかや委員でございますが、本日連絡入っていないのですが、遅れているようでございます。続きまして七戸じゅん委員でございます。続きまして近藤まさ子委員でございます。続きまして風見利男委員でございます。続きまして、栗城研生委員でございますが、本日委員は欠席でございますが、代理として、富田交通課長が出席されることになりました。続きまして、守屋正巳委員でございます。続きまして、上田祐子委員でございます。続きまして、堀内祐平委員でございます。堀内祐平委員でございますが、本日遅れてくるようでございます。

新たに任命されました委員の任期でございますが、令和4年3月31日までとなります。どうぞよろしくお願いいたします。次に当審議会の幹事を紹介させていただくところがございますが、時間の関係もございまして、本日席上にお配りしてございます名簿の右のほうに幹事が掲載してありますので、ご覧いただき紹介に代えさせていただきたいと思っております。それでは武井雅昭区長から委員の皆様にご挨拶を申し上げます。

【武井区長】 皆様こんにちは。港区長の武井雅昭です。本日は大変お忙しいところ

ご出席いただきまして誠にありがとうございました。ただいま席上で配布する形で失礼をいたしました。学識委員の皆様、区議会議員の皆様、関係行政機関の皆様、そして公募区民のお二人に港区都市計画審議会委員の委嘱状をお渡しいたしました。委員の任期となります令和4年の3月31日まで、どうぞよろしくお願いいたします。区内では今年開業いたしました高輪ゲートウェイ駅、虎ノ門ヒルズ駅と、その周辺地区におけるまちづくりに代表されるような新しいまちづくりが各地で進められています。今後もリニア中央新幹線の開業が予定されるなど、東京と国内外をつなぐ玄関口である港区のまちはさらに大きく変化していくことが想定されます。委員の皆様には港区のまちづくり推進のために格別のお力添えを賜りますようどうぞよろしくお願いいたします。

さて、本日諮問いたします案件は8件です。最初に赤坂7丁目北地区のまちづくりに関係する案件である6件です。1件目が赤坂七丁目北地区地区計画の決定、2件目が高度利用地区の変更、3件目が赤坂七丁目2番地区第一種市街地再開発事業の決定、4件目が高度地区の変更、5件目が防火地域及び準防火地域の変更、6件目が用途地域の変更です。本地区は老朽化したマンション等の更新に合わせて都市基盤の整備を一体的に行い、安全で快適な歩行者ネットワークや地区周辺とつながる緑のネットワークを形成するとともに、良質な住宅を中心とする多様な機能を集積し、緑豊かな魅力ある複合市街地を形成することを目標としています。このたび、第一種市街地再開発事業による公共施設の整備や、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、関連する都市計画の決定および変更を行うものです。

次に地域冷暖房施設に関する案件が2件です。案件の7件目といたしまして、虎ノ門・麻布台地区地域冷暖房施設の決定、8件目が品川駅周辺地区地域冷暖房施設の決定についてです。虎ノ門・麻布台地区は平成29年9月に虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業が決定され、品川駅周辺北地区につきましても、平成31年4月に品川駅周辺地区地区計画等が変更され、国際性豊かな魅力ある複合市街地の形成が図られようとしています。このたび、施設建築物の整備にあわせて、地域への効率的かつ安定したエネルギー供給と環境への負荷の低減を図るため、地域冷暖房施設を決定するものです。

本日も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うえで、まちづくりの推進に寄与するものと考えております。十分にご検討のうえ、ご答申をいただきます

ようよろしくお願いいたします。以上、簡単ではございますが、私のご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

【岩崎都市計画課長】 ありがとうございます。区長は、公用のため退席させていただきます。

【武井区長】 どうぞよろしくお願いいたします。

(区長退席)

【岩崎都市計画課長】 それでは、続きまして、会長の選出に移らせていただきます。港区都市計画審議会条例第五条第一項の規定によりまして、会長は学識経験者のうちから委員の選挙によって定めることになっておりますが、ご意見がございましたらご発言をお願いいたします。

【綱川委員】 まず会長の選出方法につきましてははですね、委員の皆様の互選として、推薦方式をご提案します。また、会長の選出につきましては都市計画におけるご経験が豊かな高見沢先生をご推薦いたします。よろしくお取り計らいお願いしたいと思います。

【岩崎都市計画課長】 ありがとうございます。ただいま綱川委員から会長の選出方法につきましては、互選とし、推薦方式でとのこと、また、高見沢委員を会長にとのお声がありました。高見沢委員を会長とすることにご異議ございませんでしょうか。

【委員一同】 異議なし。

【岩崎都市計画課長】 ご異議ないようでございますので、高見沢委員に会長をお願いすることに決定いたします。それでは高見沢委員、恐れ入りますが会長席にお移りください。それでは恐れ入りますが高見沢会長からごあいさつをいただきたいと思いまのでよろしくお願いいたします。

【高見沢委員】 ご推薦いただきました会長を務めさせていただきます高見沢と申します。私は港区民でもありまして、今日、区長さんの話の中にあるかなと思ったのですがコロナの話が、私としてはやっぱり学者としてですね、非常に重要な課題を突き付けているので、思うところを申し上げさせていただきますと、都市計画の基本の土地利用についてでございますが、都心にビルが建って、郊外から人が集まってくる、ということの限界がですね、そういう課題が突き付けられているわけでございます。一方で都心住まいですね、先程区長さんの話でもありましたが、今日の審査案件の、複合的な市街

地とありましたけど、やはり土地利用、港区がどういうその、オフィスと住まいと、その他いろんな働くところをどのようにやっていくべきか、ということを考える非常に重要な時期に差し掛かっているのではないかと考えております。ちなみに、私は低炭素まちづくり計画協議会のメンバーになっておりまして、自分でエネルギー消費というのを計算してみようということで、コロナでどれぐらい消費が変わったのか自分で、電気代とかガス代とか計算しまして、今のところですね、将来どうなるか分かりませんが、26%増加しました。低炭素という意味ではCO2は減らさないといけないんですけども、ただ一方で遠距離の移動は基本的に全然しませんので、そっちは計算してないんですけども。まあそういう意味でも大都市の中心である港区というのが、どういう土地利用で、どんな姿を描くのか、ということをそろそろ考えたいなと考えております。都市計画審議会ではそこまではたぶん深く議論はできないと思いますが、問題意識としてはそのように考えておりまして、ぜひその目の前の案件をちょっとずつそういう観点から議論しながら、よりよい港区のまちづくりに貢献したいと考えております。皆様のご協力をぜひお願いしたいと思っております。

【岩崎都市計画課長】 ありがとうございます。続きまして、会長代理の選出ですが、会長代理につきましては港区都市計画審議会条例第五条第三項の規定により、会長が指名することになっております。高見沢会長、ご指名をよろしく願いいたします。

【高見沢委員】 それでは僭越ではございますが、規定に従いまして指名させていただきます。松谷委員にお願いしたいと思っております。

【岩崎都市計画課長】 それでは、松谷委員、恐れ入りますが、会長代理のお席にお移りください。それでは、恐れ入りますが、松谷会長代理からご挨拶をいただきたいと存じますので、よろしく願いいたします。

【松谷委員】 ただいま会長代理にご指名いただきました松谷と申します。この審議会、3年目になりますが、引き続きよろしく願いいたします。

私は港区には住んでおりませんが、娘が港区でお世話になっております。ちょうどコロナ禍の3月に出産をしたのですが、それを見ていると港区は本当に子育て世代が住みやすい街だなと実感しました。ある日突然、娘にマスクが送られてきたそうで、妊産婦向けに区が取り組みをやられているんですね。私は23区のある区に住んでいるんですけれ

ども、まったくそういった住民サービスはがございませんので。

港区の街づくりをより良くしていきたいと思っておりますので、ぜひよろしくお願いいたします。

【岩崎都市計画課長】 ありがとうございます。それでは高見沢会長、議事進行よろしく願いたします。

【高見沢会長】 それでは第243回港区都市計画審議会を開催いたします。本日はお手元の日程表のとおり、審議事項が8件でございます。概ね午後4時を目安に進めてまいりたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。案件の説明の後、質疑をお願いします。では事務局から説明をお願いします。

【岩崎都市計画課長】 最初に、資料のご確認をさせていただきます。事前に配布いたしました資料として、資料目録とともに、資料1が東京都市計画地区計画赤坂七丁目北地区地区計画の決定案の計画図書及び理由書、資料2が東京都市計画高度利用地区の変更案の計画図書及び理由書、資料3が東京都市計画第一種市街地再開発事業赤坂七丁目2番地区第一種市街地再開発事業の決定案の計画図書及び理由書、資料4が東京都市計画高度地区の変更案の計画図書及び理由書、資料5は、東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更案の計画図書及び理由書、資料6が東京都市計画用途地域の変更案の照会文、計画図書及び理由書。参考資料1が赤坂七丁目北地区のまちづくりについてまとめた資料でございます。資料7が東京都市計画地域冷暖房施設虎ノ門・麻布台地区地域冷暖房施設の決定案の計画図書及び理由書、参考資料2が、虎ノ門・麻布台地区地域冷暖房施設についてまとめた資料でございます。資料8が東京都市計画地域冷暖房施設品川駅北周辺地区地域冷暖房施設の決定案の計画図書及び理由書。参考資料3が、品川駅北周辺地区地域冷暖房施設についてまとめた資料でございます。

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宛の諮問文の写しがございます。また、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、席上配布資料目録とともに、席上配布資料1から席上配布資料3までが本日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。最後に、赤坂七丁目北地区に関連する都市計画案に対して提示されました意見書の要旨がございます。

本日の資料は以上でございしますが、お手元の資料に不備はございませんでしょうか。

それでは、資料1から資料6の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、併せてご覧ください。また、本日配布いたしました席上配布資料1が、スライド内容を印刷したのとなります。

最初に、赤坂七丁目北地区の街づくりについてご説明させていただきます。スライドをご覧ください。まず、計画地の位置でございします。計画地は図中の赤色で示した箇所です。北側が青山通り、東側が薬研坂通りに面した、約1.3haの区域です。地区東側には赤坂四丁目薬研坂地区があり、市街地再開発事業により都市基盤が整備され、地区西側では、都市計画公園である高橋是清記念公園が開設しております。

次に、上位計画における本地区の位置づけでございします。港区まちづくりマスタープランでは、業務や商業、文化交流機能と住宅が共存するとともに、都市機能の集積を支える都市基盤の整備を一体的に行うまちづくりを計画的に推進することとしています。

また、赤坂地区のまちづくりの方針として、老朽マンションの建替えを推進交通バリアフリーなどの推進緑化空間の連続化坂道の起伏など地形の特徴を生かした景観形成を推進することとしています。下の図は、まちづくりの骨格となる分野の方針図となります。計画地はピンク色の業務・商業・文化・交流施設を中心とした市街地となっており、南側は緑色のまとまった良好な住宅市街地としています。また、周囲一帯が、バリアフリー化など先導的に歩行環境の充実を図る地域となっております。

次に、計画地の現況でございします。まず、用途地域の指定状況でございします。北側の青山通り沿道30mが商業地域、東側の薬研坂通り沿道20mが第二種住居地域、そのほか第二種中高層住居専用地域となっております。

続いて、道路につきまして、青山通りと薬研坂通り以外は、幅4m程度の狭隘な道路に囲まれており、歩行者の安全性の確保が課題となっております。

続いて、構造別現況図でございします。オレンジ色の斜線で囲まれた建物は旧耐震基準の建築物を示しております。地区内には旧耐震基準の建物が多く、災害時の安全性が懸念される地区となっております。また、地区内には、老朽マンションがいくつか存在し、道路幅員が狭いことなどから個別建替えが困難となっており、耐震性や防災性が課題と

なっております。

続いて地形について、でございます。図中の青色の数字が標高を示しており、水色の矢印は高低差を示しています。地区周辺は、起伏のある地形であり、薬研坂通りでは約7.1mの高低差があります。また、坂道の勾配が急なこともあり、バリアフリー動線の確保が求められています。

続いて、当地区の西側でございます。こちらには、高橋是清記念公園がございますが、当地区とは高低差があることから右下の現況写真2のとおり石積みの高い擁壁となっており、また、地区側への出入り口も階段のみで、緑の連続性が乏しい状況となっております。

最後に、まちづくりの経緯でございます。平成19年に、区域内のワーキンググループでマンションの再生の検討を開始しております。これをきっかけとして、その後、平成22年には、地元の地権者による発意の下、まちづくり協議会が設立されました。それ以降、まちづくりの検討が進められ、平成24年に赤坂七丁目2番地区市街地再開発準備組合が設立されております。

ここからは、都市計画案の内容についてとなります。始めに、赤坂七丁目北地区地区計画についてご説明いたします。最初に、地区計画の名称、位置、面積でございます。大変お手数ですが、お手元の資料1の1ページとスライドあわせてご覧ください。名称は、赤坂七丁目北地区地区計画、位置は、港区赤坂七丁目地内、面積は、約1.3ヘクタールでございます。地区の区分として、A地区とB地区の二つに分けております。

次に、地区計画の目標でございます。計画地の課題や上位計画を踏まえ、下から6行目に記載のとおり、老朽マンション等の建築物の更新に合わせて都市基盤の整備を一体的に行い、防災機能の強化や安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図るとともに、高橋是清記念公園との連続性に配慮した緑地空間により、地区周辺とつながる緑のネットワークを形成する。また、多様なライフスタイルに対応した良質な住宅を中心として業務、商業、文化、交流機能及び生活利便施設を集積するとともに、薬研坂通り沿道の景観形成やにぎわいを創出する広場空間の整備等により、緑豊かな魅力ある複合市街地を形成する。としております。

次に、区域の整備・開発および保全に関する方針でございます。最初に、土地利用の

方針でございます。土地の合理的かつ健全な高度利用と魅力ある複合市街地の形成を図るため、地区を2つに区分し、方針を定めております。地区北側、約0.2haのA地区は、文化や情報を発信する業務、商業、文化、交流機能を維持・継承する。としております。地区南側、約1.1haのB地区は、土地の高度利用により緑豊かな公共的空間を確保するとともに、多様なライフスタイルに対応した居住機能、業務、商業機能及び生活利便施設の導入を図るとしてしております。

次に、1枚おめくりいただきまして、2ページをご覧ください。地区施設の整備の方針でございます。1点目としては、道路の整備方針としまして、地区周辺の交通や開発交通の円滑な処理を図るため、区画道路を拡幅整備いたします。2点目としては、歩行者ネットワークの整備方針です。安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図るため、歩道状空を整備します。また、周辺市街地とのアクセス性や地区内の回遊性を高めるため、広場や建築物、周辺の道路をつなぐとともに、バリアフリーに配慮した明るく開放的な歩行者通路を整備します。3点目としては、緑地・広場の整備方針です。緑地の整備により、赤坂御用地の緑の拠点から南側市街地へ連続する緑のネットワークを形成します。また、隣接する高橋是清記念公園との一体性や連続性を向上します。さらに、四季を感じられる快適な緑道空間を整備します。また、広場の整備により、高橋是清記念公園側では、地域の憩いの場となる落ち着いた都市空間を創出し、高橋是清記念公園や緑地と調和した緑豊かな空間を整備します。薬研坂通り側沿道には、地域の回遊性を高める歩行者ネットワークの結節・対流空間を整備し、新たな沿道景観を形成するため、起伏のある地形の特徴を活かした緑化を推進し、店舗と一体となるにぎわいを創出する開放的な空間として整備いたします。

次に参考となりますが、歩行者ネットワークの方針について、ご説明します。スライドをご覧ください。赤色の点線の矢印は、当地区内で、新たに整備する歩行者ネットワークです。高低差のあるところでは、オレンジ色の丸印で示しているエレベーターを設置し、バリアフリーの動線とします。地区の東側には、青い線で示した既設の歩行者ネットワークがあります。また、地区の西側の高橋是清記念公園では、当地区の整備とあわせて、バリアフリーの歩行者通路が整備される想定です。これにより、地区の東西をつなぐバリアフリー歩行者ネットワークが形成されます。

次に、建築物等の整備の方針でございます。3点定めております。1点目は、建築物の用途の制限及び建築物の高さの最高限度を定める方針です。2点目は、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める方針です。3点目は、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める方針です。

次に、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。2点定めております。1点目は、都心部におけるヒートアイランド現象の緩和や高橋是清記念公園との一体的な緑の形成と、周辺市街地との緑の連続性を図るため地区内の緑化を積極的に推進する。2点目は、都市型水害の防止に寄与するため雨水抑制に努める。としております。

次に、1枚おめくりいただきまして、3ページをご覧ください。地区整備計画でございます。最初に、地区施設の配置及び規模でございます。まず、道路でございます。地区周辺の交通や開発交通の円滑化を図るため、周囲の道路を拡幅整備いたします。スライドをご覧ください。こちらが道路の配置についての計画図でございます。南側の区画道路1号は幅員7.0～8.4メートルとして延長110メートルについて拡幅を行います。西側の区画道路2号は幅員6.0～7.1メートルとして延長105メートルについて一部拡幅を行います。整備範囲の一部は、現状で一方通行の部分相互通行化とする想定です。北側の区画道路3号は幅員4.0～4.8メートルとして延長約150メートルについて一部拡幅を行います。東側の区画道路4号は、薬研坂通りであります。延長55mの範囲について、全幅員が約13メートルの道路の形状を調整するため、最大1メートルの一部拡幅を行います。

次に、広場と緑地でございます。広場1号、広場2号と緑地をそれぞれ新設整備いたします。スライドをご覧ください。こちらが広場、緑地の配置についての計画図です。地区の西側には、緑地約580㎡を整備し、緑のネットワークを形成します。その隣に、広場1号を約900㎡整備し、地域のいこいの場となる落ち着いた都市空間を創出します。地区の東側に、広場2号を約440㎡整備し、薬研坂通り沿いに歩行者の対流空間となる広場を整備します。

次に、歩行者通路と歩道状空地です。まず、歩行者通路は、地区内の高低差を解消するバリアフリー動線を計画し、快適性・回遊性の高い歩行者ネットワークを構築するた

め歩行者通路1号から4号を新設整備いたします。次に、歩道状空地は、安全で快適な歩行者ネットワークを形成するために歩道状空地1号と2号を新設整備いたします。

スライドをご覧ください。歩行者通路と歩道状空地の計画図です。まず、オレンジ色の点線が歩行者通路の配置です。B地区中央に地区南側の区画道路1号と北側の区画道路3号をつなぐ幅員4メートル、延長約60メートルの歩行者通路1号を新設します。

次に、歩行者通路1号と南東の広場2号をつなぐ幅2メートル、延長約30メートルの歩行者通路2号を新設します。次に、歩行者通路1号と西側の広場1号をつなぐ幅4メートル、延長約45メートルの歩行者通路3号を新設します。最後に、地区西側のA地区とB地区の境界沿いに高橋是清記念公園へつなぐ幅4メートル、延長約30メートルの歩行者通路3号を新設します。

次に、黄色の部分が歩道状空地の配置です。まず、A地区西側に幅2メートル、延長約35メートルの歩道状空地1号を新設します。次に、B地区北側、東側と南側に幅3メートル、延長約300メートルの歩道状空地を新設します。

ここで、スライドをご覧いただきたいと思います。地区施設のイメージ図でございます。こちらは地区西側の緑地から高橋是清記念公園側を見た、区画道路2号のイメージです。高橋是清記念公園につきましては、当地区の開発と併せて、一部改修された後のイメージとなっております。

次に、こちらは広場1号と緑地のイメージでございます。高橋是清記念公園から連続する緑豊かな空間を創出いたします。

次に、こちらは南東の広場2号のイメージでございます。薬研坂通り沿道の結節・滞留空間を確保するとともに、昇降設備により、高低差を解消した歩行者空間を整備いたします。

次に、こちらは歩行者通路1号のイメージでございます。明るく開放的な歩行者空間を整備いたします。

最後に、青山通り側から薬研坂通りを見た区画道路4号と歩道上状空地2号のイメージでございます。既存道路を拡幅し、安全で快適な歩行者ネットワークを形成いたします。

次に、大変お手数ですが、資料1の4ページとスライドをあわせてご覧ください。

建築物等に関する事項でございます。まず、建築物等の用途の制限でございます。風営法第2条第1項各号、及び第5項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならないとしております。具体的には、キャバレー、パチンコ屋、ゲームセンター、性風俗関連特殊営業等の用途を制限しております。

次に壁面の位置の制限についてです。建築物の外壁またはこれに代わる柱の面は、図に示す壁面線を越えて建築してはならないとしています。道路境界からの距離としまして、A地区については2メートル、B地区については3メートルとしています。

次に壁面後退区域における工作物の位置の制限としまして、壁面後退区域においては、広告物など、交通の妨げとなるような工作物を設置してはならないとしております。

次に、建築物等の高さの最高限度でございます。B地区における高さの最高限度を、図に示すピンク色の部分で160メートル、青色の部分で30メートルとしています。

次に、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限としまして、建築物等の色彩は、周辺環境との調和に配慮した意匠とすること屋外広告物は、周辺環境との調和や建築物との一体性に配慮した意匠とすることとしております。

次に、1枚おめくりいただきまして、資料1の5ページをご覧ください。計画図1でございます。地区計画の区域及び地区整備計画の区域を示しております。

次に、6ページをご覧ください。計画図2でございます。地区施設の配置を示しております。

次に、7ページをご覧ください。計画図3でございます。建築物の高さの最高限度と壁面の位置の制限を示しております。

次に、8ページをご覧ください。参考図の方針付図でございます。地区周辺の歩行者ネットワークを示しております。

次に、9ページをご覧ください。都市計画の案の理由書でございます。下から6行目に記載のとおり、市街地再開発事業により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とともに、安全で快適な歩行者ネットワークや地区周辺とつながる緑のネットワークを形成し、緑豊かな魅力ある複合市街地を形成するため、面積約1.3ヘクタールの区域について地区計画を決定するものである。としております。

地区計画の決定案についてのご説明は以上でございます。

続きまして、高度利用地区の変更案についてご説明させていただきます。大変お手数ですが、お手元の資料2とスライドをあわせてご覧ください。

まず、名称は赤坂七丁目2番地区、面積は約1.2ヘクタール、位置は港区赤坂七丁目地内でございます。

次に建築物の容積率の最高限度は、10分の70、建築物の容積率の最低限度は、10分の20、建築物の建蔽率の最高限度は、10分の4、建築物の建築面積の最低限度は、200㎡です。

次に、壁面の位置の制限でございます。赤色の点線で示している箇所で、道路境界から3m壁面の位置の制限がかかります。

次に、資料2の4ページをご覧ください。計画図1でございます。高度利用地区の区域を示しております。次に、5ページをご覧ください。計画図2でございます。壁面の位置の制限を示しております。

次に、6ページをご覧ください。都市計画の案の理由書でございます。下から5行目に記載のとおり、赤坂七丁目北地区地区計画及び赤坂七丁目2番地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、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、面積約1.2ヘクタールについて高度利用地区を変更するものである。としております。

高度利用地区の変更案についてのご説明は以上でございます。

続きまして、第一種市街地再開発事業の内容についてご説明させていただきます。大変お手数ですが、お手元の資料3の1ページとスライドをあわせてご覧ください。

まず、名称は赤坂七丁目2番地区第一種市街地再開発事業、施行区域面積は、一点鎖線で囲われたピンク色で囲われた部分で約1.2ヘクタールでございます。

次に、公共施設の配置及び規模でございます。公共施設の配置及び規模です。まず、区域南側に区画道路1号として幅7メートルから8.4メートル、延長約110メートルの道路を拡幅整備します。また、区域西側に区画道路2号として幅6メートルから7.1メートル、延長約105メートルの道路、区域北側に区画道路3号として幅員4メートルから4.8メートル、延長約150メートルの道路、区域東側の薬研坂通り沿いに、区画道路4号として幅員4メートルから4.8メートル、延長約55メートルの道路に、それぞれ一部拡幅整備します。さらに、区域西側の区画道路2号に沿って面積約580

平方メートルの緑地を新設整備いたします。

次に、建築物の整備でございます。建築面積は約5千220平方メートル・延べ面積は約9万2千平方メートル高さの限度は、高層部が160メートル、中層部が30メートルです。主要用途は住宅、事務所、店舗です。次に、建築敷地の整備でございます。

次に、建築敷地面積は約8千710平方メートルです。整備計画については広場、歩行者通路、歩道状空地の整備、区画道路の道路境界からの壁面の後退、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならない。としております。

次に、スライドをご覧ください。計画の概要でございます。こちらは配置図でございます。敷地中央に高層棟の住宅を配置し、東側の薬研坂通り沿いに低層棟の業務、商業棟を計画しております。

次に、こちらのパースは、南西側から見た計画建築物の外観イメージでございます。手前に見える高層棟が高さ約157メートル、奥に見える低層棟が約29メートルの高さになります。建物の規模は、地上46階、地下2階、住戸数は約700戸でございます。

次に、資料3の2ページをご覧ください。計画図1でございます。施行区域を示しております。

次に、3ページをご覧ください。計画図2でございます。公共施設の配置及び街区の配置を示しております。

次に、4ページをご覧ください。計画図3でございます。建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限を示しております。

次に、5ページをご覧ください。都市計画の案の理由書でございます。下から6行目に記載のとおり、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とともに、安全で快適な歩行者ネットワークや地区周辺とつながる緑のネットワークを形成し、緑豊かな魅力ある複合市街地を形成するため、面積約1.2ヘクタールの区域について第一種市街地再開発事業を決定するものである。としております。

第一種市街地再開発事業の決定案についてのご説明は以上でございます。

続きまして、高度地区の変更についてご説明させていただきます。大変お手数ですが、

お手元の資料4の6ページとスライドをあわせてご覧ください。

最初に、変更概要でございます。一点鎖線で囲まれた緑色の範囲約1.2haには、これまで第三種高度地区が指定されておりましたが、高度利用地区との整合をはかるため、指定なしに変更します。

次に、7ページをご覧ください。計画図でございます。変更区域を示しております。次に、1枚おめくりいただきまして、8ページをご覧ください。都市計画の案の理由書でございます。下から4行目に記載のとおり、赤坂七丁目北地区地区計画及び赤坂七丁目2番地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、面積約1.2ヘクタールについて高度地区を変更するものである。としております。

高度地区の変更案についてのご説明は以上でございます。

続きまして、防火地域及び準防火地域の変更についてご説明させていただきます。

大変お手数ですが、お手元の資料5の2ページとスライドをあわせてご覧ください。最初に、変更概要でございます。一点鎖線で囲まれたオレンジ色の範囲約1.2haには、これまで準防火地域が指定されておりましたが、赤坂七丁目北地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から防火地域に指定します。

次に、3ページをご覧ください。計画図でございます。変更区域を示しております。

次に、1枚おめくりいただきまして、4ページをご覧ください。都市計画の案の理由書でございます。下から4行目に記載のとおり、赤坂七丁目北地区地区計画の決定及び赤坂七丁目2番地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、面積約1.2ヘクタールの区域について、準防火地域を防火地域に変更するものである。としております。

防火地域及び準防火地域の変更案についてのご説明は以上でございます。

続きまして、用途地域の変更についてご説明させていただきます。用途地域の変更は東京都決定となります。

大変お手数ですが、お手元の資料6の3ページとスライドをあわせてご覧ください。

最初に、変更概要でございます。図中の黄色で示された①の範囲約1.0ヘクタールの用途地域について、第二種中高層住居専用地域を第二種住居地域に変更し、容積率に

ついて、300パーセントから400パーセントに変更します。また、青色で示されたの②の範囲約0.2ヘクタールについては、用途地域の変更はありませんが、容積率について、300パーセントから400パーセントに変更します。

次に、5ページをご覧ください。計画図でございます。変更区域を示しております。

次に、1枚おめくりいただきまして、6ページをご覧ください。都市計画の案の理由書でございます。下から5行目に記載のとおり、赤坂七丁目北地区地区計画及び赤坂七丁目2番地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、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、土地利用上の観点から検討した結果、面積約1.2ヘクタールの区域について、用途地域を変更するものである。としております。

用途地域の変更案についてのご説明は以上でございます。

最後に、今後のスケジュール等でございます。スライドをご覧ください。

本日、当審議会において、都市計画の内容についてご了承いただければ、審議事項①から⑤につきましては、成案となります。

また、東京都決定の審議事項⑥につきましては、11月中旬の東京都都市計画審議会にて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、12月中旬を予定しております。

大変長くなりましたが、説明は、以上でございます。

続きまして、都市計画案に対して出されました意見書の要旨についてご説明いたします。大変お手数ですが、お手元に配布してあるA4サイズの資料、意見書の要旨をご覧ください。提出された意見書は1通で、個人2名から提出されております。

次に、大変お手数ですが、A3サイズの資料、意見書の要旨をご覧ください。

資料の構成は、意見の要旨を欄の左側に記載し、ご意見に対する区の方考え方を欄の右側に記載しております。

ご意見につきましては、賛成意見に関する意見、反対意見に関する意見、その他の意見の3つのカテゴリーに分類し、さらにそれぞれを都市計画に関する意見、事業施行に関する意見、その他の意見に分類しております。

最初に、1ページ目、賛成意見に関するものはございませんでした。

次に、反対意見に関するものとして1通ございました。

まず、都市計画に関する意見でございます。

都市計画案には概ね賛成ですが、高層住宅の建築については反対する。高層住宅が必要な合理的理由と根拠を示してほしいという意見です。

区の考え方としまして、本計画地では、先程説明させていただいた様々な課題を解決するため、都市基盤の整備や多様な機能の集積等により、安全で快適な複合市街地の形成をすることを地区計画の目標としています。

また、高度利用地区の変更や、市街地再開発事業の決定により、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こととしております。高度利用にあたっては、周辺の高層住宅との対面距離を確保するとともに、薬研坂通りに面して高さを抑え、周辺の街並みとの調和に配慮するため、高層部を160m、中層部を30mとしております。

次に、3ページをご覧ください。事業施行に関する意見でございます。1は、コロナ過により新しい生活スタイルが模索されている中、700戸もの高層住宅が必要とは思えないというご意見です。2は、総事業費は約564億円と聞いているが、高層住宅でなくても十分回収できると思う。総事業費のうち住宅建築にかかる費用はどのくらいなのかというご意見です。

区の考え方としまして、市街地再開発事業は、細分化した敷地を広く統合し、不燃化、耐震化された共同建築物に建替え、併せて道路、公園、広場などの公共施設を整備することで、快適で安全な都市環境を再生させる事業です。公共施設の整備は、用地の提供や整備費の負担等の事業費がかかりますが、建替えられた共同建築物の保留床を参加組合員が取得する代わりに支払う負担金を主な収入として、事業費を賄います。市街地再開発事業は、資金計画の収入・支出のバランスをとる必要があります。当地区は、都市計画に基づく容積率の緩和や高さの最高限度に適合し、尚且つ、収支のバランスがとれた計画とするため、高層住宅を整備することとし、その計画について地権者の合意形成が図られていると聞いています。

次に、その他の意見でございます。都市計画案該当地区の地権者の同意が88%だと聞いている。高い数字だと思うが、反対意見も気になる。というご意見です。

区の考え方としまして、都市計画案に反対との意見ではなく、今後の進捗をみて判断

していくという方々であると聞いています。

最後にその他のカテゴリーに分類される意見でございますが、こちらについては意見はありませんでした。

意見書の要旨の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す。それではこれから質疑応答になります。何かご質問、意見があったら。

【桑田委員】 ご説明ありがとうございます。ちょっと聞き逃したかもしれないですけども、この都市計画の敷地の中での現状の法定の容積率はどのぐらいで、それが現状どうなのかお聞かせいただければと思います。

【岩崎都市計画課長】 現状につきましては300%です。

【桑田委員】 法定でいいますと300%がほとんどですけど、400%も地域も含まれるので。法定容積率としては300%ですが、例えば327%とかわからないですけども、一応確認したいと思ひまして。時間がかかるようでしたら大まかに言ったら300%よりちょっと上だとか、でなんとなく判断できるかなど。

【岩崎都市計画課長】 大変失礼いたしました。少しお時間いただきたいところでございます。

【高見沢会長】 今のは保留ということよろしいですか。では調べていただいて、そのほかの方でご質問あれば。

【上田委員】 建築物の高さですけども、高層部が160メートルで中層部が30メートルと決まっているところでしょうから申し上げようがないですけど、随分高いと思います。素晴らしい出来上がりのイメージでございますが、少し建物が高すぎませんか。高層部と中層部をもう少しバランスよく、中層部が高くなるとか高層部を低くするとか。日照問題など起こりませんか。

【高見沢会長】 今の点について丁寧にお答えいただけますか。

【手島再開発担当課長】 ただいまいただきましたご意見は、高層部が160メートルになっていて、低層部が30メートルということが、極端に言えばこれを切り取ってこっちに載せればもっと少しバランスのいい建物になるのではないかと、というご指摘だと思ひ

ます。実はこの低層部側に薬研坂という区道があります。これの反対側にこの建物とほぼ同じぐらいの高さの住宅が建っています。ここに建ててしまうと 20 メートルぐらいの間隔で反対側のマンションと向き合うことになりますので、こちらの再開発事業を計画された皆さんは、できるだけこの部分の容積をこちらへ移行して、この住棟間隔を空けたいということで、計画された結果がこの建物がずっとこちらのほうに寄って高い建物になったということです。いずれにしても向き合うことになるのは間違いはないのですが、向き合っている距離感をできるだけ空けたいというのがこの再開発組合の皆様の考え方になっていきますので、よろしくご理解のほどお願い申し上げます。

【高見沢会長】 ありがとうございます。

【手島再開発担当課長】 先程ありました容積率 400%の地域が存在するのではないのかという指摘なんですけれども、再開発のこの部分については容積率はいずれも 300%で、全体としても 300%になります。

【高見沢会長】 はい、ありがとうございます。他いかがでしょうか。

【森本委員】 一点確認させてください。交通の観点から、従前から従後の駐車場の台数はどれくらい変化をしたのか教えてください。

【手島再開発担当課長】 従前については確認していませんけれども、従後につきましては整備台数で 386 台、その内訳ですけれども、住宅部分が 306 台。で、業務商業が 80 台。そのうち荷捌きが 7 台というような計画となります。

【森本委員】 駐車場の位置と駐車場の出入口はどこになるのでしょうか。

【手島再開発担当課長】 こちらは高層部になります。で、そちらの低層部、こういうふうになっておりまして、東西に向いているこの道路に対して、この部分からインとアウトそれぞれとって運用すると聞いております。

【森本委員】 わかりました。

【高見沢会長】 ほかにいかがでしょうか。

【風見委員】 こういう再開発の問題は先程もお話がありましたけれども、マンション 3 棟ですね。マンションは権利の少ない人が圧倒的におおいわけで、ここに 3 つのマンションってお話ありましたけれども、それぞれの戸数を教えてくださいませんか。

【手島再開発担当課長】 戸数ですけれども、赤坂中央マンションが 44 戸、それから赤

坂ナショナルコートが68戸、赤坂三生マンションこちらが56戸と聞いています。

【風見委員】 今、戸数教えていただきましたけれども、いずれにしても、マンションの部屋の広さなり、土地の面積も変わるわけですけども、単純に底地を管理戸数で割ると、中央マンションが38㎡、三生マンションが30㎡、ナショナルコートが20㎡足らずと、こういうふうになっているわけなんです。それぞれのマンションの土地の所有者はどなたですか。

【手島再開発担当課長】 赤坂ナショナルコートと赤坂三生マンションにつきましては区分所有でございますので、土地所有者は区分所有の皆さんということでということになります。それから、赤坂中央マンションにつきましては、中央土地株式会社が底地を持っていてマンションの所有者は借地権で建てていると聞いています。

【風見委員】 ありがとうございます。中央マンションは借地権ということですから、先程言った底地の面積がさらに、権利が少なくなるということで、この赤坂七丁目北地区で30㎡以下の土地をお持ちの方って何人ぐらいいるんですって。

【手島再開発担当課長】 私どもが把握している状況では、先程の赤坂中央マンション、ただいま委員がご指摘された場所だけです。

【風見委員】 いやいや、マンションだけじゃなくて区域全体として。

【手島再開発担当課長】 個別の宅地につきましては、30平米以下というのはございません。

【高見沢会長】 図で見た感じでは一軒一軒100㎡はないかもしれないけど、60㎡とか80㎡とかそれぐらいの感じがしますけど。もし正確な資料お持ちでしたら。

【風見委員】 まあそれは調べていただきたいと思うんですけど、私の頂いた資料だともっと狭い方がいらっしゃるんで。まあ、それは結構です。先程のマンションの方も含めて、いわゆる土地の少ない方の生活がこの計画で成り立つかどうかということが一番の私は関心事で、住民の方もそこを一番心配されていると思うんです。今コロナ禍で日本経済の先行きが不透明で、国内でもテレワークとか本社の移転など本当に東京一極集中でいいのかどうか、私は問われていると思うんですね。であとまあ、海外からの進出が今までどおり見込みがないと。まあこのように事業の採算が予定通り進むのかどうかということが心配されるわけですけども、これは参加組合員の事業協力者はどこの

でしょうか。

【手島再開発担当課長】 事業協力者につきましては日鉄興和不動産株式会社、野村不動産株式会社、清水建設株式会社の3社となっております。

【風見委員】 ありがとうございます。採算通り進まない場合に、小さな権利者に負担をかけずに、参加組合員、事業協力者が責任をもってしっかりと、いわゆる小権利者を守るかどうか、そのへんはいかがでしょうか。

【手島再開発担当課長】 先程のご質問の中で30㎡以下がないのかとお答えしたのですが、たしかに区分所有の土地の中にはさらに小さいものがございましたので、そちらは30㎡以下のものは存在するというところでございます。

小規模な権利者の皆様の生活再建を市街地再開発事業の中でどのように見計らっていくかということをお尋ねだと思えますけれども、この事業をするうえでは、意見書にありました中での区の答えにもありましたとおり、従前資産を従後資産にきちんと変換するということが法制度上位置付けられているシステムになってございます。この事業全体の成立性につきましては、今後は皆さんで話し合いながら、実際に着工して事業化される時機までに、できるだけ資金がきちんと調達されるように、これは事業者を適切に指導していきたいと思っております。それから、それぞれの小規模な土地建物の持ち主の皆様に関しては、どういう形での生活の再建ができるのかということについては、この事業の中で床を獲得するためにはもしかすると増床をするための資金の提供をお願いすることや、もしくはこの地域以外でよりリーズナブルな建物を求めることができるような、そうした様々な方法については、事業者が事業協力者も含めて検討していくことであると考えています。

【風見委員】 そこはぜひ、小権利者の権利がしっかり守られるまちづくりになると、そこをぜひ基本においてですね、しっかり、事業者を指導していただきたいとお願ひしておきたいと思えます。もうひとつ大きな問題は維持管理費と修繕積立金なんですよ。先程駐車場の話がありましたけれども、その駐車場の売り上げを、利用料をですね、維持管理費に充てるとか、皆さんの負担をいかに少なくするかという、そういう、小権利者の場合はね、固定資産税が5年間軽減されますけど、まあ5年たつと軽減もなくなっちゃいますし、修繕積立金、維持管理費が高すぎて支払えないという人が今まで再開発

で何人もでていっているわけで、こういうことがあっては再開発の意味がなくなってしまうわけでね、その辺のいわゆる小権利者の方々の負担をいかに軽減するかということは何か検討されてるんですか。

【手島再開発担当課長】 それについて、準備組合のほうにも確認をしておりますけれど、今までのお話をされてる中で、管理費について、何らかの根本的対策というか、そういうものを出すのはなかなか大変だという意見は出ていないということです。で、現在考えられている駐車場の管理につきまして、全体の分譲された所有者とそれから権利者の皆様と一緒に同じタワー棟の中に入ることになりますので、その駐車場の収益等を管理費等にまわすという方策というのは、なかなか難しいのではないかなというような意見がございます。一方で、ご指摘のような方々もございますので、今後は組合を設立し、権利変換計画を決めて工事に着手するという、大きな事業着手の流れの中では組合員の皆様でよくお話いただいて、小権利者の生活再建が滞ることのないように、適切に指導していきたいと考えております。

【風見委員】 ただ、維持管理費に駐車場の売上金を回すという例もあるわけですね。そういうのも参考にぜひしていただきたいというふうに思うんです。もう1点はですね、権利床は当然、土地を持っている方々が取得するわけで、やはり保留床は、参加組合、事業協力者が取得するわけですね。で、マンションが埋まらなかった場合に、まあ自分が所有しているわけですから、維持管理経費なり、積立金というのは負担することになるんですか。それがないと入った人だけで負担するとなると膨大な金額になるわけで、その辺の話し合いってどんなふうになってるんですか。

【手島再開発担当課長】 参加組合員が取得した床については、参加組合員が売却することになりますので、当然それまでの間は参加組合員が取得をしているという関係になるものと考えます。したがって売却が完了して次の所有者に移るまでは参加組合員が所有者として、管理の負担をすることになるというふうに思いますが、委員のご指摘については準備組合の考え方についてきちんと整理していくように指導していきたいと思えます。

【風見委員】 はい。よろしく願いいたします。最後にしますけれども、ここは国がかなり土地を持っているわけです。先程中央マンションの話がありましたけれども、そ

ここに匹敵する土地を国が持っているわけですね。そこについて、港区民が利用できるような施設を提供することがあって、そういう区からの要望っていうのはないんでしょうか。あるいは国のほうから使用用途を決めて、こういうふうにするんだっていうことになってるんでしょうか。

【手島再開発担当課長】 こちらにつきましては、財務省の考えを聞いているレベルの話でございますが、移転する方向で考えているということを準備組合では聞いているというふうに私どもは聞いております。そういう意味からしますと財産を取得して外に出て行くということになるのかと思います。

【風見委員】 売ってしまうということ。

【手島再開発担当課長】 単純に言うとそういうことになるのだと思います。

【風見委員】 ありがとうございます。

【大西委員】 今の風見委員の質問と似ているのですが、実はマンションの修繕積立金問題は今後社会問題化するといわれておまして、住めなくなってきているんですね。他のマンションいっぱい建っていますけれども、修繕の方法はですね、建築会社が検討されていると思います。本当に低層階のマンションでもすごい修繕費を積み立ててやっていますけれども、高層マンションはどうされるのかというのは、まだ十分に詰まってないと聞いています。そこでお聞きしたいのが、今のところ地権者も事業者も港区も、おそらくみなさん思い通りのウィンウィンの関係で決定されるというふうに思っていますけど、耐用年数をね、どのぐらい見ておられるのかと。たとえば100年後ぐらいならまあもう壊すということであれば。どの時点のことを考えているのか、まあ検討されていると思うのですが、もし検討しているのならどんなことを検討されているのか聞きたいです。

【手島再開発担当課長】 準備組合から聞いている話では、次の建て替えに向けてどうしているのかについては、精査はしていない状況です。一般的には先程出てきた駐車場から出るお金とか、自分たちが積み立てるお金を蓄積することによって次の建て替えまでに獲得するのが一般的であろうかと思っています。

【高見沢会長】 今のご指摘の点はこのマンションに限らず、次はどうするの、と答えがないまま、そのときになって考えているという大きな課題ではあると思います。あり

がとうございました。

【桑田委員】 こちらの意見書の要旨の2ページを見ると、容積率が400%、空地の確保によって150%プラスされて、あと住宅の確保によって150%プラスされて700%となっています。これが東京都の都市開発諸制度ということで、区としてはどのように対応できるのかというのは私分らないですけど、一方ではこの住宅の確保のための150%というのは、これからの時代に、都心の人口が変化していくなかで、どこまで今後、どのぐらい推移するのか。区としてお考えがあれば聞かせてください。

【手島再開発担当課長】 こちらの制度は、実はこの計画はですね、かなり前から取り組まれておりまして、現在運用されているのは、新たに運用開始したもののひとつ前の制度であります。で、委員ご指摘の通り、それまでの時間軸と考えると、これからは、もう少しクオリティの高い住宅であれば、そういうものを緊急整備地域の中では優遇していくような考え方になっています。ただ、こちらは先程平成19年あたりから検討を始めて、皆さんの合意がやっと整ったので、そういった意味では前制度の経過措置のような形での運用でこの容積が決まる、ということになります。

【桑田委員】 今後の計画ではそういった新しい考え方ができるということですね。わかりました。

【上田委員】 防火地域と準防火地域とございまして、準防火地域と防火地域の違いは、有事の際なのか、何なのでしょう。準防火地域が防火地域にあがったっていいことだと思うんですけど、じゃあ準防火地域はどうなるのでしょうか。全部が防火地域になることはできないのでしょうか。

【手島再開発担当課長】 防火地域は基本的に耐火構造の建築物に制限され、耐火構造の建築物以外は耐火構造に準ずるような建築物、もしくはそれぐらいの耐火性能でできているものとか、要はそういうことが許容されるエリアが準防火地域ということになります。で、容積率を高くしているところは鉄筋コンクリート造とか、鉄骨造とかで建てることになりますので、それらは耐火構造にして、都市の中で災害等が起こったときに火災が類焼していかないような形でかけていることになります。で、よく土地利用とか、用途地域等、それから容積率の地図が見られるわけですが、見ていただくと、広い道路のところには両側に商業地域がずっとかかっている、なおかつそこは容積率が高くて、

防火地域となっており、それに囲まれた内側の部分は住居系のエリアになっていて、準防火地域になっているので、そういった意味では延焼遮断帯の役割を道路のところで類焼が及ばないような全体の考え方で指定しているということでございます。

【上田委員】 わかりました。

【高見沢会長】 時間が来ますので、あとは副会長さんにお話聞きますが、他に何かぜひこれは言っておきたいというような。

【真田委員】 西側に緑地があって、隣の高橋是清記念公園と連動性を持たせるということなんですけども、これは直接都市計画に関係ないんですが、公園のほうの擁壁が古くなっているから一部壊すということなんですけども、これ、ブラフ積みという積み方で、歴史があるもので、横浜市では保全の対象になっているものなので、気を付けて整備していただければと思っております。

【松谷委員】 先程駐車場のお話がありましたが、私は歩行者と自転車のことを伺います。

まず歩行者ですけど、資料 17 ページ。全体に通じて、今お話があった高橋公園と緑とか、色々な連続性が考えられていてですね、17 ページを見ると、東の地区ともいろいろエレベーターやエスカレーターでつながっています。で、高橋記念公園のところがオレンジ色になっていますね。区域外のところですよ。具体的な地区施設のどうなっているかという 25 ページかなと思いますが、これの歩行者通路 3 号がありまして、そのあとまた歩行者通路 4 号が出てくるんですね。で、ここはバリアフリーになってるのかどうか。この 4 号は前の 24 ページをみると一部階段を含むって書いてあるので、ちょっとどうなっているのか分からないのと。26 ページを見ると区画道路 2 号に出て横断歩道を渡って公園に入っていく絵なんですけど、書いてある絵が階段なので、そういう意味でいうとバリアフリーになっているのかどうか、というのが 1 つ目です。

2 つ目は自転車なんですけども、周辺の道路に、自転車通行帯が入っていない。それで毎回、私、ご指摘させていただいているんですけども、このご時世で自転車通行帯が入っていない区画道路をまだ造るのか、というのがちょっとやはり心配になりまして、本当だったら車の走るところを自転車が通る。今は緊急措置として歩道を走ることができるようになっていますが、これは本来、本当じゃない走り方なので、歩行者が危険で

す。そろそろ港区さんもこういう絵を描くときに必ず自転車通行帯が描かれるように。そうするとその段階から歩行者と自転車が分離できます。私は自転車通行帯がそのときにはできていると期待をしていたと思います。よろしくお願いいたします。

【手島再開発担当課長】 それではまず歩行者について、17 ページですね。先程ご指摘の高橋是清公園の黄色い部分とのつながりがバリアフリーになっているのかということでございましたけども。たしかにここの部分はですね、階段になっていますので、このまま進行するとバリアフリーではないんですが、ここにエレベーターがついていまして、下を通っていた人が、ここを上がって、この上の部分を通って行ける、ということで、何通りかのバリアフリー動線としてつながっている、ということになると思います。で、こちらの高橋是清公園のほうのものについては、26 ページのここの横断歩道を渡って直進しますと階段になってしまうので、迂回した、この部分が先程の点線で示した部分で、ここはバリアフリーで移動できるので、ちょっとクランクをしているような形をしていますけども、高さを調整するような形でバリアフリー動線を確保しているということでございます。

【佐藤土木課長】 自転車通行帯につきましてお答えいたします。今回の街区も東側の薬研坂通りはすでに自転車通行帯が整備されているところでございます。この通りが薬研坂通りになっていまして、両側に自転車通行帯が引かれてございます。で、今回のご指摘が、こういった大規模開発についてというご意見だと思いますが、港区は現在、自転車走行空間の整備を順次行っておりまして、まずは優先的に整備を進めていく路線を、自転車ネットワークを構成する路線として、鋭意整備を進めていっております。その一つが先程申しました薬研坂通りになっておりまして、ゆくゆくはですね、すべての道路を含めて、ネットワークを組むことになると思うんですけども。仮に部分的に通行帯を引いた場合に、その前後は整備されていない、ではどこを走ればよいのか、というふうになってしまうものですから、現時点ではそういった混乱を防ぐために、部分的な整備は実施しておりません。ですが、全体的に整備が進んできた暁にはですね、連続して自転車通行帯をつなぎ、安全な自転車走行空間を確保していきたいと思っております。

【高見沢会長】 時間が来ておりますので、このあたりにしたいと思いますが、色々な意見がでました。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

ようか。

【風見委員】 ちょっといいですか。私先程やりとりして、小権利者の権利が保障されるってことになってないんですね。そうすると賛成しかねるので、この場で申しておきたいと思います。

【高見沢会長】 そうしますと、異議のない方手を挙げてもらってよろしいですか。はい、それではお諮りしたいと思います。審議事項①から⑥まで審議しましたが、この都市計画案につきまして、案のとおり異議のないものとし、答申することに賛成の方は挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

【高見沢会長】 はい、ではありがとうございます。お二人が、手を挙げておりませんから、賛成多数と判断しまして、このとおり答申いたします。

それでは引き続き審議事項につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

【岩崎都市計画課長】 審議事項⑦東京都市計画地域冷暖房施設虎ノ門・麻布台地区地域冷暖房施設の決定について、ご説明をさせていただきます。こちらは、港区が決定する都市計画でございます。資料7の計画図書に沿ってご説明させていただきますが、本日配付いたしました席上配布資料2のとおり、スライドもご用意いたしましたので、併せてご覧いただければと思います。

それでは、席上配布資料2とスライドを併せてご覧ください。

本件は、地域冷暖房施設の都市計画でございます。地域冷暖房施設は、都市計画法第11条第1項第3号に該当する都市計画施設となります。地域冷暖房施設とは、建物ごとに設置されるボイラーや冷凍機等の熱源機器を一定の地域において集約し、冷暖房や給湯用の蒸気、温水、冷水等を複数の建物に供給するための施設でございます。集約して製造・供給を行うことによって、省エネルギーなどの様々なメリットを実現することができます。

次に、本地区におけるまちづくりの経緯をご説明いたします。本地区は、街区再編による道路、公園等の公共施設の整備や地下鉄連絡広場の整備による交通結節機能の強化等により、国際性豊かな魅力ある複合市街地の形成を図るため、虎ノ門・麻布台地区地

区計画、虎ノ門・麻布台地区都市再生特別地区、虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業が平成29年9月に都市計画決定されております。

なお、虎ノ門・麻布台地区都市再生特別地区の整備方針として、ビジネス・交流拠点の形成に向けた都市基盤の整備、外国人にとっても暮らしやすい生活環境整備、防災対応力の強化と都市環境の向上を掲げています。

これらのまちづくりにより、多くの熱需要が見込まれ、省エネルギー・防災性の向上を図る観点から、虎ノ門・麻布台地区地域冷暖房施設を決定するものでございます。模式図をごらんください。こちらは、虎ノ門・麻布台地区地域冷暖房施設の模式図です。今回新設する虎ノ門・麻布台1号線から4号線の導管及び熱発生所施設を凡例のとおり表示しております。また、参考として供給区域を黒色の点線で記載してありまして、今回熱供給される建物は虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業で整備される建築物となっており、薄い青色で表示しております。

それでは、都市計画図書の内容についてご説明をさせていただきます。大変お手数ですが、お手元の資料7の1ページとスライドをあわせてご覧ください。都市計画図書には、導管と熱発生所施設の位置を定めることになっております。1地域冷暖房施設の名称は、虎ノ門一・二丁目地区地域冷暖房施設でございます。次に、2導管でございます。一つ目が、虎ノ門・麻布台1号線、位置は起終点ともに麻布台一丁目です。二つ目が、虎ノ門・麻布台2号線、位置は起終点ともに麻布台一丁目です。三つ目が、虎ノ門・麻布台3号線、位置は起点が麻布台一丁目、終点が虎ノ門五丁目です。四つ目が、虎ノ門・麻布台4号線、位置は起終点ともに虎ノ門五丁目です。次に、3熱発生所施設でございます。名称は、虎ノ門・麻布台プラントで、位置は麻布台一丁目です。備考ですが、施設面積は約3,000平方メートルとしております。参考といたしまして、供給区域の名称は、虎ノ門・麻布台地域冷暖房区域、面積は、約7.2ヘクタールでございます。

次に、2ページをご覧ください。計画図でございます。導管と熱発生所施設の位置、参考といたしまして、供給施設と供給区域の位置を記載しております。

次に、1枚おめくりいただきまして、3ページをご覧ください。都市計画の案の理由書でございます。下から3行目のところをご覧ください。施設建築物の整備に合わせて、需要に対応したプラント及び導管の新設を行い、地域への効率的かつ安定したエネルギー

一供給と環境への負荷の低減を図るため、都市計画を決定するものである。としております。

最後に、今後のスケジュールでございます。スライドをご覧ください。

本日、当審議会へお諮りし、11月に都市計画の決定を告示する予定でございます。

はなはだ簡単ではございますが、審議事項②東京都市計画地域冷暖房施設虎ノ門・麻布台地区 地域冷暖房施設の決定についてのご説明は以上でございます。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す。それではただいまの案件につきまして何かご質問等はございますでしょうか。

【風見委員】 これはプラントの会社と同じで設立されると思うんですけども、どういう会社で熱供給は何をもとにやられる予定なんですか。

【岩崎都市計画課長】 社名でございますけども、虎ノ門エネルギーネットワーク株式会社というところになります。それから熱の供給でございますけども。スライドの方をご覧くださいと思いますけども、熱の供給でございますけども、コージェネレーションシステムと冷房の廃熱を有効活用して、エネルギーを供給することとなっております。こちらスライド、左側の方でございますけども、こちらにつきましては、ヒートポンプを使いましてですね、冷房熱のですね、熱を有効的に活用するということになっておりまして、この両方を使うというシステムになっております。

【風見委員】 燃料は都市ガスということですか。もうちょっと詳しく教えてもらえますか。冷房廃熱有効利用について。

【岩崎都市計画課長】 ご指摘されたように、コージェネレーションシステムについては都市ガスということになります。それからもう1つの方でございますけども、こちらにつきましては系統電力、こちらを使うということになっております。

【風見委員】 系統電力というのは電気ということですか。

【岩崎都市計画課長】 そうですね、はい。

【風見委員】 もう1点いいですか。先程の虎ノ門エネルギー株式会社、当然出資とか色々あると思うのですが、どんな会社なのか。新しく作るわけですね、ここに。もう既にある会社で、虎ノ門界隈を根強くやっている会社で、こちらの方もやるという、そ

ういうシステムなんですか。

【岩崎都市計画課長】 既にある会社でございます。出資されている会社は、森ビル株式会社と東京電力エナジーパートナー株式会社ですけれども、こちらのほう共同出資という形になっております。

【風見委員】 ありがとうございます。

【桑田委員】 教えていただきたいのが、都市計画決定することによる事業者側のメリットとございますか、たとえば、容積が緩和されたりとか、都市計画決定することによっての事業者側のメリットって何かあるんでしょうか。

【岩崎都市計画課長】 都市計画決定しますと、都市計画決定できるものは他に、水道や、電気の供給施設、ガスの供給施設が都市計画決定できるものになります。で、道路でございますけれども、道路の占用の部分になりますけれども、都市計画された部分につきましては、道路の占有ができるということになりますので、事業者側のメリットといいますと、道路の占有ができるということになるかと思えます。

【桑田委員】 分かりました。容積率の緩和とかはないですか。

【岩崎都市計画課長】 容積率につきましては、地域冷暖房施設については、床面積の除外が、すでに都市計画で決定されていますので、その部分につきましては、床面積については除外されるということになります。

【桑田委員】 分かりました。ありがとうございます。

【高見沢会長】 他よろしいですか。無いようでしたら、ただいまの案件につきまして、お諮りしたいと思いますが、よろしいですか。それではお諮りします。審議事項⑦につきまして、案のとおり異議のないものとし、答申することに賛成の方は挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

はい、ありがとうございます。賛成多数と判断し、そのように決定し答申いたします。それでは次の、審議事項⑧ですね、ご説明のほうをお願いします。

【岩崎都市計画課長】 審議事項⑧東京都市計画地域冷暖房施設品川駅北周辺地区地域冷暖房施設の決定について、ご説明をさせていただきます。こちらは、港区が決定する都市計画でございます。資料8の計画図書に沿ってご説明させていただきますが、

本日配付いたしました席上配付資料3のとおり、スライドもご用意いたしましたので、併せてご覧いただければと思います。

それでは、席上配布資料3とスライドを併せてご覧ください。本件も、地域冷暖房施設の都市計画でございます。地域冷暖房施設の概要については、先程ご説明した内容と同様ですので、割愛させていただきます。

次に、本地区におけるまちづくりの経緯をご説明いたします。本地区は、JR品川車両基地跡地における国際交流拠点の形成と品川駅周辺地区における段階的なまちづくりを推進し、道路・公園等の都市基盤を先行整備するため、平成28年4月に品川駅周辺地区地区計画、品川駅周辺地区土地地区画整理事業、都市計画道路 補助332号線を都市計画決定しています。

また、品川駅周辺地区に隣接する街区の泉岳寺駅地区では、泉岳寺駅の機能強化や既存市街地の耐震化、広場空間の創出など都市機能の更新を図るため、平成29年11月に泉岳寺駅地区地区計画、泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業などを決定しています。

その後、品川駅周辺地区の1街区から4街区までのまちづくりが具体化したため、平成31年4月に品川駅北周辺地区都市再生特別地区が定められ、整備方針としてエキマチ一体の都市基盤形成、国際ビジネス交流拠点にふさわしい都市機能の導入防災対応力強化と先導的な環境都市づくりを掲げています。

今回、これらのまちづくりにより、多くの熱需要が見込まれ、省エネルギー・防災性の向上を図る観点から、品川駅北周辺地区地域冷暖房施設を決定するものでございます。模式図をごらんください。新設する導管及びプラントを凡例のとおり表示しております。また、参考として供給区域を青色の点線で記載しておりまして、熱供給される建物は薄い青色で表示しております。

今回、品川駅北周辺地区の3街区の施設建築物内に各街区に供給する熱を製造する品川駅北周辺地区プラントを整備し、品川北周辺1号線から4号線までの導管を通して各街区に熱を供給します。

また、搬送時の熱ロスを考慮し、品川駅北周辺地区の4街区に整備するホテルに供給する熱を製造する品川駅北周辺地区第1サテライトプラントを整備し、品川北周辺5号線の導管を通して熱を供給します。

さらに、品川駅北周辺地区の4街区に未利用エネルギーの有効活用と環境負荷低減を図るため、商業施設より排出される厨房排水を熱源とする品川駅北周辺地区第2サテライトプラントを整備し、品川北周辺6号線の導管を通して、4街区の施設建築物内に整備されるバイオガス設備に熱を供給します。

なお、品川駅北周辺地区第2サテライトプラントについては、3街区より細長く伸びている部分がございますが、こちらは品川駅北周辺地区の3街区の商業施設より排出される厨房排水を4街区へ送るための配管となっております。

それでは、都市計画図書の内容についてご説明をさせていただきます。大変お手数ですが、お手元の資料8の1ページとスライドをあわせてご覧ください。都市計画図書には、導管と熱発生所施設の位置を定めることになっております。1地域冷暖房施設の名称は、品川駅北周辺地区地域冷暖房施設でございます。続いて2導管ですが、名称と位置を定めます。一つ目が、品川駅北周辺1号線、位置は起点が高輪二丁目、終点が三田三丁目です。二つ目が、品川駅北周辺2号線、位置は起終点ともに三田三丁目です。三つ目が、品川駅北周辺3号線、位置は起終点ともに高輪二丁目です。四つ目が、品川駅北周辺4号線、位置は起終点ともに高輪二丁目です。五つ目が、品川駅北周辺5号線、位置は起終点ともに高輪二丁目です。六つ目が、品川駅北周辺6号線、位置は起終点ともに高輪二丁目です。

次に、3熱発生所施設、いわゆるプラントですが、名称と位置を定めます。一つ目が品川駅北周辺地区プラント、位置は高輪二丁目です。備考ですが、施設面積は約8,000平方メートルとしております。二つ目が品川駅北周辺地区第1サテライトプラント、位置は高輪二丁目です。施設面積は約500平方メートルとしております。三つ目が品川駅北周辺地区第2サテライトプラント、位置は高輪二丁目です。施設面積は約100平方メートルとしております。

一枚おめくりいただき、2ページをご覧ください。参考として供給区域です。名称は高輪ゲートウェイ駅地域冷暖房区域面積は約10.4ヘクタールです。

次に、3ページをご覧ください。計画図でございます。導管と熱発生所施設の位置、参考といたしまして、供給施設と供給区域の位置を記載しております。

次に、1枚おめくりいただきまして、4ページをご覧ください。都市計画の案の理由

書でございます。下から3行目のところをご覧ください。施設建築物の整備に合わせて、需要に対応したプラント及び導管の新設を行い、地域への効率的かつ安定したエネルギー供給と環境への負荷の低減を図るため、都市計画を決定するものである。としております。

最後に、今後のスケジュールでございます。スライドをご覧ください。本日、当審議会へお諮りし、11月に都市計画の決定を告示する予定でございます。

はなはだ簡単ではございますが、審議事項③東京都市計画地域冷暖房施設品川駅北周辺地区地域冷暖房施設の決定についてのご説明は以上でございます。

よろしく願いいたします。

【高見沢会長】 ありがとうございます。それではこれから審議に入ります。何かご質問はございますか。

【風見委員】 先程と同じでプラントの会社と、何か3か所あるみたいですけど、それぞれ同じ会社なのかどうか、出資の状況と、熱源が何なのか、簡単に説明ください。

【岩崎都市計画課長】 会社名でございましたけども、株式会社えきまちエナジークリエイティブという会社でございます。事業者でございましたけども、JR東日本それからJR東日本ビルディング、それから東京ガスの3社が出資した会社というふうになってございます。プラントの管理でございますけれども、プラントの管理もすべて今ご説明した会社ということになります。

【風見委員】 すみません、もう1点だけ。先程の説明の中でバイオガスってあったんですけども、それについてもうちょっと分かりやすく説明いただけるとありがたいです。

【岩崎都市計画課長】 こちらが模式図になってございます。バイオガスが発生するのはこちらになっておりますけども、このバイオガスを発生するためにはですね、こちらの建物の方から出ました排出熱をですね、このバイオガス発生施設に投じる、ということになります。これは生ゴミということになってございます。こちらほうでバイオガス発生するのでございますけども、このバイオガスを発生するためには、バイオガスを作るための熱源が必要となります。そのためですね、こちらの第2サテライトプラントで熱を作るということになってございますけども、その熱を発生させるために厨房の排水につきましては、熱を持っておりまして、それをそのまま下水道に流してしまうのでは

なく、その熱をこちらの方に第3街区のほうから持ってくるような形になります。こちらの方でヒートポンプを使って熱を取り出すということを行います。その熱を取り出してこちらのバイオガスを発生させるための熱源に使用するというシステムになっております。そのバイオガス、発生したものにつきましては、第1サテライトプラントのほうに移りまして、そちらのほうでこのガスを使用して熱を取り出すということでございます。ちなみにこちらのガスでございませけれども、メタンガスを使用するシステムになっている、というふうにきいてございます。

【高見沢会長】 よろしいでしょうか。ありがとうございます。他はいかがでしょうか。

【松谷会長代理】 都市計画の内容ではないんですけど、席上配布資料の6ページに、参考で供給施設、供給区域が書いてあって、泉岳寺駅も供給施設だと思うんですけど、そこに導管がつながっていないんですけども、これはどのような関係で都市計画決定しないのか。それともどこかでつながっているのか。さっきの案件もつながっていない建物が実はあったんですけども、ここにも出てきたので。

【岩崎都市計画課長】 会長代理が仰いましたようにこちらの方はつながっているんですけども、こちらの下の方の泉岳寺駅ということになりますけども、こちらの方につながっていないということでもございますけども。こちらにつきましては建物がありますけども、泉岳寺駅と一緒に建物になってございます。泉岳寺駅は地下に作るんですけども、それと一体的に建物を造ることになりますので、熱、温水等につきましては、こちらの方からもってきてですね、この建物への導管のほうで都市計画決定するものでございます。中の施設につきましては、一体になっていますので、これは建物の施設ということになりますので、今回の都市計画決定にはこの導管はないということでもございます。

【松谷会長代理】 ということは絵としては離れているけれども実は1つの建物ってことですね。

【岩崎都市計画課長】 ちょうど全体で見たら一つの建物でございまして、これあの地上部と上の部分の土地と分かれるんですね。2つありますけども、駅まで1つ含めて1つの建物、ということでもございます。

【高見沢会長】 他はいかがでしょうか。よろしいですかね。ないようでしたら、ただいまの案件につきましては、お諮りしたいと思います。よろしいでしょうか。はいそれで

はお諮りします。審議事項⑧につき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します。はいありがとうございました。賛成多数と判断し、このように決定し答申いたします。審議案件は以上となりますが、事務局から何か連絡がありますか。

【岩崎都市計画課長】 本日は、長時間にわたりましてご審議をいただきありがとうございます。次回の開催については、12月下旬を予定しておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。内容につきましては、事務局から改めましてご連絡いたします。事務局からは以上でございます。

【高見沢会長】 それでは、本日の都市計画審議会はこれで終了いたします。

午後16時00分 閉会