

# 第247回

## 港区都市計画審議会議事録

令和4年1月20日(木)

港区立男女平等参画センター リーブラホール

## 次 第

### 審議案件

- ①東京都市計画地区計画神宮外苑地区地区計画の変更について【東京都決定】
- ②東京都市計画公園の変更について【東京都決定】
- ③東京都市計画高度地区の変更について
- ④東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について
- ⑤東京都市計画地区計画愛宕地区地区計画の変更について【東京都決定】
- ⑥東京都市計画第一種市街地再開発事業愛宕地区第一種市街地再開発事業の決定について
- ⑦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変更について
- ⑧東京都市計画道路の変更について【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	
大 瀧 陽 平	出席	
大 西 英 敏	出席	
草 間 香		欠席
桑 田 仁	出席	
真 田 純 子		欠席
高 見 沢 実	出席	
綱 川 智 久	出席	
松 谷 春 敏	出席	
森 本 章 倫		欠席

#### ◎ 区議会議員委員

氏 名	出欠状況	
清 原 和 幸	出席	
な か ま え 由 紀	出席	
鈴 木 た か や	出席	
榎 本 あ ゆ み	出席	
池 田 た け し	出席	
風 見 利 男	出席	

#### ◎ 関係行政機関委員

氏 名	出欠状況	
江口博行代理 富田	出席	
秋 葉 洋 一	出席	

#### ◎ 区の住民委員

氏 名	出欠状況	
上 田 祐 子	出席	
堀 内 祐 平	出席	

午後1時30分 開始

【野口都市計画課長】 お待せいたしました。それでは、第247回港区都市計画審議会の開会をお願いいたします。本日はあらかじめ、草間委員、真田委員、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、愛宕警察署長の江口委員の代理として、富田交通課長が出席されております。それでは、武井雅昭区長から委員のみなさまにご挨拶を申し上げます。

【武井区長】 皆さんこんにちは。港区長の武井雅昭です。本日は、大変お忙しいところ、ご出席をいただきまして、ありがとうございます。さて、本日諮問いたします案件は8件です。まず、神宮外苑地区のまちづくりに関連する案件が4件です。1件目が神宮外苑地区地区計画の変更、2件目が明治公園について都市計画公園の変更、3件目が高度地区の変更、4件目が防火地域及び準防火地域の変更です。次に、愛宕地区のまちづくりに関連する案件が2件です。1件目が愛宕地区地区計画の変更、2件目が愛宕地区第一種市街地再開発事業の決定です。次に、品川駅周辺地区のまちづくりに関連する案件として、品川駅北周辺地区地域冷暖房施設の変更です。最後に、幹線街路環状第四号線支線1の変更です。まず、神宮外苑地区については、「港区まちづくりマスタープラン」において、緑豊かな風格のある景観と調和を図りつつ商業・業務機能を導入し、風格と活力が共存するにぎわいあふれるスポーツ、文化、交流の拠点を形成していくこととしています。このたび、都市景観、風致の保全を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新による魅力的なスポーツ施設の集積と、複合市街地の形成を図るため、関連する都市計画の決定及び変更を行うものです。次に、愛宕地区については、「港区まちづくりマスタープラン」において、多様な世帯が住み続けられる居住機能の充実として、外国人も含めた多様な人々がともに住みやすい居住機能及び生活基盤を支える施設の整備・誘導を推進するとしています。また、「新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」において、国際水準の居住機能の誘導などの方針を示しています。このたび、これらの計画を踏まえ、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り、愛宕山に残された緑と歴史的・文化的環境と調和した魅力ある複合市街地を形成するため、関連する都市計画の決定及び変更を行うものです。次に、品川駅北周辺地区地域冷暖房施設については、本地区のまちづくりと高輪築堤保存の両立に向けた計画

変更を行うことに伴い、プラント及び導管の位置等に変更が生じることから、都市計画を変更するものです。最後に、環状第四号線支線1の変更については、「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」において、支線が未着手の箇所を検証し、周辺の道路によって支線の機能が確保されていることが確認されたことから、支線部分を廃止する都市計画の変更を行うものです。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めざすうえで、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、私のご挨拶といたします。よろしく願い申し上げます。

【野口都市計画課長】 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)

【野口都市計画課長】 それでは、高見沢会長、議事進行をよろしくお願い致します。

【高見沢会長】 それでは、第247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8件ございます。概ね午後4時半を目安に進めてまいりたいと考えておりますので、よろしくお願い致します。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。事前送付資料としまして、資料目録とともに、各案件についての都市計画図書、理由書及び各案件についてまとめた資料等を事前に送付してございます。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9が神宮外苑地区に関連する都市計画案に対して提出されました意見書の要旨でございます。席上配付資料1が、審議事項1から4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。席上配付資料2が、審議事項5及び6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。席上配付資料3が、審議事項7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。席上配付資料4が、審議事項8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。本日の資料は以上でございますが、お手元の資

料に不備等はありませんでしょうか。

それでは、ここからは着座にて失礼いたします。また、感染防止の観点から、質疑の際にも着座にて行わせていただきますのでよろしくお願いいたします。議事項1から4については関連案件であるため、まとめてご説明いたします。審議事項1 東京都市計画神宮外苑地区地区計画の変更について、審議事項2 東京都市計画公園の変更について、審議事項3 東京都市計画高度地区の変更について、審議事項4 東京都市計画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。資料1から資料4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1には、イメージ図などのスライドも用意いたしましたので、あわせてご覧いただければと思います。本案件の説明に先立ち、当地区の概要についてご説明いたします。事前配布させていただいた参考資料1「神宮外苑地区の街づくりについて」をご覧ください。左下の「位置図」をご覧ください。「位置図」の中、黒い一点鎖線で囲んだところが本地区、「神宮外苑地区」でございます。港区、新宿区、渋谷区に位置し、地下鉄外苑前駅、青山一丁目駅、国立競技場駅、JR千駄ヶ谷駅、信濃町駅に近接する交通利便性の高い約66.0ヘクタールの地区です。大正期に整備された神宮外苑の都市構造を基盤とし、豊かな自然環境を有するとともに、多数のスポーツ施設が集積し、各種イベントの開催や運動空間として多くの人々に利用されています。一方、施設の老朽化や、気軽にレクリエーション的スポーツ等を楽しめる空間の不足が課題となっています。また、地区内の回遊性が乏しく、歩行者ネットワークの整備と快適な歩行空間の形成が求められています。こうした背景を踏まえ、本地区では国立競技場の建替えを契機とした既存施設の更新や基盤整備が進められてきました。今回、新たに地区整備計画を定める区域において、都市開発と連携した街づくりの中で、まちづくりと公園・緑地の整備を両立させる、公園まちづくり制度を適用し、老朽化したスポーツ施設等を更新します。また、基盤再編を通じた都市計画公園の整備により、多目的に使えるオープンスペースの拡充とともに安全性・防災性の向上を図ります。加えて、幹線道路沿道において業務、商業、文化、交流等の都市機能の導入を図るとともに、神宮外苑の歴史ある緑豊かな景観・風致を保全し、活力と風格が共存する魅力ある街づくりを実現します。今回の変更は、青色の線の区域に新たに地区整備計画を定めること、地区の南西部分、地下鉄外苑前駅の前に、地区計

画の区域を拡大するものでございます。なお、赤色の線の区域で、市街地再開発事業を予定しております。スライドまたは、お手元の席上配布資料1をご覧ください。まず、「計画地の位置」でございませう。ただいま説明した概要のとおり、計画地は一点鎖線で囲まれた区域でございませう。このうち地区計画の変更区域は、赤色の斜線でお示しする部分でございませう。次に、「上位計画における計画地の位置づけ」でございませう。平成30年11月に東京都が策定しました「東京2020大会後の神宮外苑地区のまちづくり指針」では、エリアを大きく3つに区分し、青色の点線でお示ししているエリアを、「歴史と風格を継承しつつ、メリハリのある豊かなみどりと調和した空間整備を図る「豊かなみどりと歴史の継承エリア」、赤色の点線でお示ししているエリアを「大規模スポーツ施設と周辺の広場・施設が一体となってスポーツ文化の発信を図る「スポーツ文化発信エリア」、紫色の点線でお示ししているエリアを「青山通り・スタジアム通り沿道の特性に応じた、機能の複合・高度化を図る「機能複合・高度化エリア」としてございませう。また、みどりとオープンスペースの方針では、「まとまりのあるみどりの維持・保全」「多種多様な活動を促す開放的な広場空間の整備」「地区特性に応じたメリハリのある多様な緑化の推進」といった方針を掲げてございませう。また、「港区まちづくりマスタープラン」では、国立競技場の建替えを契機に、緑豊かな風格ある景観との調和を図りつつ、商業・業務機能を導入し、風格と活力が共存するにぎわいあふれるスポーツ、文化、交流の拠点を形成するとしてございませう。続きまして、「計画地の現況」でございませう。まず、みどりとオープンスペースについてでございませう。使用目的の限定された空間が多く、憩いやレクリエーションなどの様々な目的で利用できる緑・広場空間が不足してございませう。続きまして、スポーツ環境・土地利用についてでございませう。築年数の経過による大規模スポーツ施設の老朽化や、競技・観戦環境の面における陳腐化の進行など、競技場の魅力について課題が顕在化してございませう。続きまして、交通ネットワークについてでございませう。公園区域内に車道が多く、各施設の敷地間にフェンスや塀等が設けられ、また、敷地が駐車場等に利用されているため、歩行者が自由に移動・散策できる空間が少ないという課題がございませう。続きまして、防災についてでございませう。明治神宮外苑地区は周辺も含め広域避難場所として指定されてございませう。防災性及び避難場所としての機能の維持・向上並びにアクセス性の向上が課題となってございませう。続きまして「まちづ

くりの経緯」でございます。当地区は平成 25 年 6 月に地区計画が決定され、その後、計画の具体化にあわせて平成 28 年 10 月に A-3、A-4、A-5 地区の整備計画、平成 29 年 3 月に、A-6-a、A-6-b 地区の整備計画が追加されております。また、平成 30 年 11 月には地区計画に定める目標の実現に向けて、まちづくりを適切に誘導するために、「東京 2020 大会後の神宮外苑地区のまちづくり指針」が東京都により策定されております。ここからは、都市計画案の内容についてご説明いたします。はじめに、神宮外苑地区地区計画の変更についてご説明いたします。地区計画の変更は東京都決定となります。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 ページまたは、スライドをご覧ください。名称は、「神宮外苑地区地区計画」、位置は、記載のとおりです。面積は、「約 66 ヘクタール」でございます。今回こちらのスライドでお示しいたしております、緑色の網掛けの区域、約 1.7 ヘクタールの区域について、地区計画を拡大いたします。また、赤色の網掛けの区域について、開発計画の具体化にあわせ、約 28.4 ヘクタールの区域に地区整備計画を追加いたします。次に、「地区計画の目標」でございます。資料 1 の 16 ページの変更概要または、スライドをご覧ください。下線でお示ししている部分が、今回変更や追加を行う部分でございます。地区計画の目標といたしましては、「大規模スポーツ施設などの集積や、国内外からの人々が集うまちの形成」「いちよう並木から明治神宮聖徳記念絵画館を臨むビスタ景など首都東京の顔にふさわしい、緑豊かで風格と活力を兼ね備えた魅力あるまちを目指す」「多くの人々が訪れる地区として、誰もが利用しやすく、安全・安心で快適なまちを形成する」などを既に定めておりますが、今回の計画の具体化にあわせて、下線の部分を追加してございます。次に、土地利用の方針でございます。資料 1 の 17 ページまたは、スライドをご覧ください。項番 2、B 地区において、緑と調和した空間整備を図るという内容を追加してございます。今回新たに地区計画の区域に編入する部分である C 地区につきましては、項番 3 で「スポーツクラスターへの玄関口として、印象に残る景観形成を図る地区」として方針を追加してございます。次に、「公共施設等の整備の方針」でございます。資料 1 の 18 ページまたは、スライドをご覧ください。項番 1、道路及び歩行者ネットワーク等の整備等の方針では、地区に隣接する各駅から、周辺市街地や地区内のスポーツ施設等への結節機能の向上を図ることとし、一部内容の追加を行ってござ

います。項番2、公園及びオープンスペース等の整備の方針では、適用する公園まちづくり制度の明記と、公園としての整備方針を具体的に示してございます。次に、「建築物等の整備の方針」でございまして。今回の変更では、項番4に、公園まちづくり制度の適用により、都市計画公園が再編された後、都市計画公園が削除される部分であるA-8-a地区からA-8-c地区の方針を追加いたします。次に、「再開発等促進区の土地利用に関する基本方針」でございまして。資料1の4ページ、5ページまたは、スライドをご覧ください。項番1、A地区は「既存スポーツ施設及び関連施設等の更新・集約・再編整備等により、新たな時代のスポーツへのニーズに対応した施設の整備を図るとともに、神宮外苑の緑豊かな風格ある都市景観と調和しながら、地区に魅力的なにぎわいを与える商業、文化、交流、業務等機能の集積を図る。」としております。項番2、B地区は「東京を代表する風格ある都市景観や緑豊かな緑地環境を保全するとともに、歴史を感じるスポーツ交流空間の形成を図る。」としております。次に、「主要な公共施設・地区施設の配置及び規模」でございまして。資料1の6ページから8ページと43ページの計画図2または、スライドをご覧ください。今回、広場7号及び広場8号を主要な公共施設に定めます。また、立体的な歩行者ネットワークの整備として、南北通路1号から3号を主要な公共施設に定めます。その他、図に記載のとおり、主要な公共施設及び地区施設を定めます。続いて、「地区整備計画の建築物等に関する事項」でございまして。資料1の10ページから15ページとなります。またはスライドをご覧ください。建築物の容積率の最高限度については、ラグビー場を整備する予定のA-7地区で150%、複合棟Bを整備する予定のA-8-a地区では200%、複合棟Aを整備する予定のA-8-c地区では900%、事務所棟を整備する予定のA-9地区では1150%と定めます。建築物等の高さの最高限度については、A-8-c地区で185m、A-9地区で190mなどと定めます。その他の地区については、お示しするとおり高さの最高限度を定めます。野球場などを整備する予定のA-10地区では、建築物の容積率の最高限度を150%、テニスコートなどを整備する予定のB-1地区では200%、いちよう並木を保全するB-2地区では50%と定めます。その他、建蔽率の最高限度などについて、表にお示しするとおり定めます。建築物等の高さの最高限度については、A-10地区で60m、B-1地区、B-2地区で15mと定めます。次に「壁面の位置の制限」でございまして。資料1の44ページ

の計画図3または、スライドをご覧ください。

今回新たに定める壁面の位置の制限は、スライドでは赤色で示している部分でございます。青山通り沿道などでは2号壁面線、スタジアム通り沿道などでは3号壁面線、いちょう並木沿いなどでは4号壁面線、絵画館前広場などでは5号壁面線を定めます。各号壁面線の制限内容については、図の右側の凡例に記載しているとおりとなります。次に、主要な公共施設・地区施設のイメージでございます。スライドをご覧ください。こちらは中央広場である広場7号・8号を絵画館前広場の方から見たイメージでございます。次に、景観広場1号・2号及びいちょう並木のイメージでございます。風格ある都市景観や緑豊かな緑地環境を保全することとしております。次に地区全体を鳥瞰したイメージ図でございます。次に、資料1の47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7行目に記載のとおり、「都市景観、風致の保全を図るとともに、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新による魅力的なスポーツクラスターと複合市街地の形成を図るため、公園まちづくり制度の適用による都市計画公園の変更の土地利用転換の動きにあわせ、A-7地区からA-10地区、B-1地区及びB-2地区、合計約28.4ヘクタールの区域に地区整備計画を策定するなど、地区計画の変更を行うものである」としております。地区計画の変更についてのご説明は以上でございます。続きまして、「都市計画公園の変更」についてご説明させていただきます。「都市計画公園の変更」についても東京都決定となります。大変お手数ですが、お手元の資料2の1ページまたは、スライドをご覧ください。まず、「都市計画公園の種別、名称、位置、面積」です。種別は「総合公園」、名称は「第5・6・18号明治公園」、位置は記載のとおりです。面積は「約55.1ヘクタール」でございます。次に、「都市計画公園の変更概要」です。スライドをご覧ください。左側の「従前」の図面をご覧ください。緑色の実線で示した区域が現在の都市計画公園明治公園の区域です。オレンジ色で着色している部分が現在、未供用となっている区域です。その他の区域である明治神宮外苑は、明治神宮創建当時から緑地等を伴うオープンスペースとして、常時一般開放されてきたことなどを踏まえまして、事業化を要しない公園として、都市計画公園に指定され、供用扱いとなっております。今回、右側の「従後」の図面の黄色で着色したエリア約3.4ヘクタールを、地区計画の変更とあわせて削除することとしております。本都市計画公園は、

都市計画決定から50年以上を経過し、未だ未供用の区域があるとともに、供用区域においてもオープンスペースの不足やスポーツ施設の老朽化などの課題を抱えています。東京都は、平成30年11月に、まちづくりと公園緑地の整備を両立させる「公園まちづくり制度」の活用を想定し、本エリアのまちづくりの目標等を定めた「東京2020大会後の神宮外苑地区のまちづくり指針」を策定しております。公園まちづくり制度は民間による都市開発の機運を捉えた、まちづくりと公園・緑地の整備を両立させる仕組みです。一定規模以上を地区施設等の緑地、広場その他の公共空地として担保することなどを条件に都市計画公園・緑地を削除し、民間による都市開発の中で緑地等を創出できることとなっております。本計画では、都市計画公園を削除する区域において、地区施設等の緑地、広場その他公共空地として担保する面積が1ヘクタール以上であることや、中央部に災害時にも役立つ面積約1.5ヘクタールの広大な広場を整備することなど、公園まちづくり制度の適用要件を満たすことから、都市計画公園から一部区域を削除する変更を行うこととなっております。本計画の特徴としては、災害時にも役立つ広場を整備することに加え、競技の継続性に配慮しながら、スポーツ施設を段階的に更新するほか、快適な歩行者空間や誰もが利用できるオープンスペース等を整備し、地区全体の回遊性を高め、魅力あるスポーツクラスターの形成を実現する計画となっております。公園の都市計画としては黄色に着色したエリアを削除することになりますが、地区計画において、中央広場や、削除区域のオープンスペース、歩行者動線を担保することとなっております。次に、資料2の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5行目に記載のとおり、「スポーツを核とした、誰もが気軽に訪れ、楽しむことができる公園の再編と広域避難場所としての防災性を高める複合型のまちづくりを実現し、神宮外苑の更なる魅力向上を図るため、神宮外苑地区地区計画の変更とあわせて、本公園の計画区域の一部を削除する都市計画変更を行うものである。」としております。都市計画公園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、「高度地区の変更」についてご説明させていただきます。こちらは、港区が決定する都市計画となります。神宮外苑地区地区計画の変更に伴い、都市計画上の整合を図るために変更するものでございます。お手元の資料3の1ページから3ページに制限の内容が書かれておりますが、面積欄に上下に数字が入っているところが、今回変更

する部分となりまして、括弧内の数字が現在の面積となっております。次に、資料3の8ページの計画図または、スライドをご覧ください。スライドの赤色の実線で港区内の変更区域を示しております。赤色で着色している区域に17m高度地区、緑色で着色している区域に17m第2種高度地区、黄色で着色している区域に50m高度地区、青色で着色している区域に60m高度地区がそれぞれ指定されておりますが、地区計画で建築物等の高さの最高限度を定めることに伴い、「指定なし」に変更いたします。次に、資料3の9ページをご覧ください。「都市計画の案の理由書」でございまして。下から3行目に記載のとおり「神宮外苑地区地区計画の変更に伴い、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12.5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して。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。こちら、港区が決定する都市計画となります。こちらについても、地区計画の変更に伴い、都市計画上の整合を図るために変更するものです。大変お手数ですが、お手元の資料4の1ページをご覧ください。1ページに種類、面積が書かれておりますが、括弧内の数字が現在の面積、その上の数字が変更後の面積となっております。今回、防火地域を2.0ヘクタール増加させ、準防火地域を2.0ヘクタール減少させる変更となっております。次に、3ページの計画図またはスライドをご覧ください。スライドでは、赤色の実線で港区内の変更区域を示しております。準防火地域から防火地域へと変更します。資料3の4ページをご覧ください。「都市計画の案の理由書」でございまして。下から3行目に記載のとおり「神宮外苑地区地区計画の変更に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、面積約2.0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して。最後に、今後のスケジュール等でございまして。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3、4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1、2につきましては、2月上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して。都市計画決定の告示については、3月を予定しております。

続きまして、区決定の案件である高度地区と防火地域及び準防火地域の変更に係る案に

対して出されました意見書の要旨でございます。お手元に配布してある資料9、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5通で、個人6名と1団体から提出されております。意見の要旨に対して、右側に区の考え方を示しております。内容について、主なものをご紹介します。最初に、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4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。具体的には、(1)「青山通りの景観、いちょう並木の景観を守ってほしい。」とのご意見でございます。区の考え方としまして、記載しております地区計画の目標やまちづくり指針、青山通り周辺地区まちづくりガイドラインの内容を踏まえまして、「今回の地区計画の変更では、いちょう並木を含むB地区において、風格ある都市景観や緑地環境を保全するとともに、歴史を感じるスポーツ交流空間の形成を図るとされています。」また、「青山通り沿道では、青山通り沿いの拠点として、高度利用を通じた業務機能の高次化を図りながら、青山らしい気品のある沿道のにぎわい形成を図るとされています。」「この地区計画の変更にあわせ、今回高度地区を変更するものです。」としております。続きまして2ページをご覧ください。(3)(4)青山通りについて「今まで以上に風の影響がでる。」というご意見でございます。区の考え方としまして、「建物周りの植樹や建物低層部屋上に壁を立ち上げるなどの防風対策を実施することで、現在と同程度の風環境を確保できると予測されています。」「事後調査を行い、予測より風環境が悪化する場合には、適切な追加対策を講じることとなります。」としております。続きまして4ページをご覧ください。事業施行に関するご意見です。(2)「都心の貴重なスポーツ施設をなくし、スポーツ愛好家を追い出すことは許されない」というご意見でございます。区の考え方としまして、記載しておりますまちづくり指針の内容を踏まえまして、「中央広場などにおいて、誰もが日常的にスポーツを楽しめる空間やスポーツ支援施設の整備、スポーツイベント等の開催を通して、スポーツ・文化交流・にぎわいの魅力に富んだ拠点の形成を図ることとしています。また、複合棟Bにおいては、室内球技場を整備し、誰もが多目的に利用可能な施設として活用していくこととしています。」としております。続きまして、その他の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す。8ページをご覧ください。(1)「複合棟Aだけがなぜ容積900%なのか」というご意見でございます。区の考え方としまして、ま

ちづくり指針や地区計画の土地利用の方針における「高度利用を図りながら、スタジアム通り沿道で周辺と一体となって常ににぎわいを創出する」などの内容を踏まえまして、「今回の地区計画の変更では、複合棟Aを含むA-8地区において、スポーツクラスター形成を支え、スタジアム通り沿いの魅力的なにぎわいを創出する業務、商業、宿泊、スポーツ・交流、展示等の整備を図るとされています。」としております。続きまして9ページをご覧ください。事業施行に関するご意見です。(3)「野球場といちよう並木との間隔がなく、いちよう並木が維持・保全できないのではないか」というご意見。区の方針として、「壁面の位置の制限を定め、道路境界と建物の間隔を確保するとともに、植栽帯の配置などにより、いちよう並木の根回りが、歩行者に踏み固められないよう、いちよう並木の保全を図る計画となっています。」としております。意見書の要旨の説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願い申し上げます。説明は以上です。

【高見沢会長】 ありがとうございます。それでは、審議に入りたいと思います。説明の1から4まで具体的な説明をしてもらいましたが、審議もまとめていきたいと思っております。ご質問がございましたら、挙手をお願い致します。皆様が考えていただいている間に、数字について席上配付資料の16ページ、下の段の赤字で加えているところで、A-8-a及びA-8-bが400%、A-8-cが600%になっていることと、実際の計画書では数字がそうでないものは、間違っているのか、理解が特殊なものなのか教えてください。

【野口都市計画課長】 ご質問いただきました、スライド資料と席上配布資料16ページに記載されております、または地区計画の建築物等の整備の方針に書かれております容積率は、将来、指定容積率を見直すこととした指定容積率として、A-8-a及びA-8-bについて400%、A-8-cは600%、これは用途地域を見直しする場合に、指定されるべき規制基準に照ら合わせた容積率です。なお、先ほどご説明しました地区計画の容積率につきましては、その他用途地域の見直しとは別に、各地区の地域の貢献等を評価して、街区、街区で特別に定めた容積率を、先ほど地区ごとにご説明したものでございます。ベースとなる用途地域容積率は、こちらに示されているとおり400%ないし600%になることを、地区計画で記載しているものでございます。

【高見沢会長】 今はいくつなんですか。

【野口都市計画課長】 現在の地区指定ですと、A-8-aが二種中高層住居専用地域ですので200%、A-8-b、A-8-cにつきましては二種住居地域で200%。また路線式が一部商業600%に指定されているところがございます。今回の土地利用転換にあわせて用途地域の指定方針に照らし合わせると、いずれは商業400%ないし商業600%であることが適しているということから、この地区計画の記載になっています。

【高見沢会長】 背景やベースの用途地域を見直しておいて、実際は地区計画の中で個別に決めます。ということですね。ありがとうございます。他に質問はありますか。

【池田委員】 四点にわたって質問させていただきます。A-10地区、新神宮球場にあたることですが、現在も野球場の応援の騒音や花火、あるいはコンサートというものが、並木の東側の都営住宅の方からも意見をいただいておりますし、非常に心配をされているところですが、運用運営はできてからの話しになりますけれども、この対策対応について、できておしまいということではなく、できてから始まるということがございますので、その辺の対応について教えてください。

【池端再開発担当課長】 ご意見をいただきました、神宮球場の音に関しましては、現在、夜10時までの鳴り物の規制がかかっています。今後、新しい球場につきましても同程度の規制を検討していくところもありますし、神宮球場につきましては今よりも住宅に近づくというご懸念はきちんと承りまして、より騒音対策を徹底するように事業者や運営会社に申し伝えてまいりたいと考えております。

【池田委員】 次にA-9地区の伊藤忠ビルの風対策について、前々から言われていることとしまして、植栽の二重化など具体的な対応についてはいかがでしょうか。

【池端再開発担当課長】 資料編の72を出してください。こちらはA-9地区の防風対策を示したものでございます。具体的には青山通り沿道に防風植栽を植えています。一方で建物の低層部分につきましては、高さ6メートルの防風壁を整備しまして建物の上空から吹き降ろしてくる風に対して対策を講じる計画になります。

【池田委員】 できてからも対応をお願いします。それからC地区でございます。こちらにお住まいの方もスタジアム通りの出入り口ということもございまして、日照やプライバシー、振動があるのではなど、非常に心配されております。憤りをお持ちの方も

いらっしゃいます。今後、地域住民への情報提供やご意見を承ることについて、どのように思いますか。

【池端再開発担当課長】 ご意見につきましては、説明会等でいただいております。事業者の方では、今後、建物計画を立案する際には、きちんこの地域の地権者と話し合いをされ、年に1回程度、意見交換会を設けるといことも聞いています。丁寧に対応を行うように指導していきたいと考えています。

【池田委員】 全体を通してなのですが、今まで並木とスタジアム通りという南北の縦での人の移動がありました。これが今までは、地域住民からすると、分けられていて、別の動線であったのがむしろ良かったという意見もあります。今後は開発されて一体化することになります。オリンピックの時も心配しました。多くの人々が訪れることによって団地の中に人が入ってくるのではないかと。という心配がありました。来街者の増加と東西の移動が、行き来がしやすくなるということですが、地域住民にとってはご心配の種になると思います。もう一つは、青山地域は広場が少なく、神宮外苑が来街者にどんどん開かれる方向性になると、地域住民については、どのような対応になるのか、メリットなど心配される所ですがいかがでしょうか。

【野口都市計画課長】 現在、青山神宮外苑については、広域避難場所に指定されているながら施設部によってその敷地のほとんどが囲まれている状況になっています。普段の使い方によっても、家族連れが遊ぶ場所が乏しい状態になっています。今回、そのような回遊性や利用のしやすさ、脆弱性を改善するために全体を通じてネットワーク、歩行者の歩ける空間を作っていくとともに集まれる広場を作っていくこととございます。一方で、そのことによって、いちよう並木の空間が壊れることは無く、最優先に作っていき、いちよう並木を皆で愛でるようなネットワークを作っていくことを、まちづくり方針で掲げて、修正する計画になっています。今、懸念の東側の北青山一丁目アパートの公園に向けてのアクセスについてですけれども、ここにつきましては、現在の緑地帯をしっかりと保持し、更に今ある緑地帯を含め、区の緑地帯として区が管理することで、しっかりと守っていきたいということと、設けられる万年堀については基本的に今のまま維持することです。

外苑地区の中は、開放的な空間となりますが、外に向かってもすべて開放するというこ

とではなく、北青山一丁目の方々のご心配やご懸念は払拭できる計画となっていると考えております。

【高見沢会長】 今出てきた都営住宅はどこかをスライドで指していただけますか。北の方はずっとそうですか。

【野口都市計画課長】 今、スライドで示させていただいております、B-2地区の右側から上の見通し線と書いてある区域境のところまでが、当該団地となります。

【高見沢会長】 その西があつてどうのこうのというのも、言葉では分からないので、指してください。

【野口都市計画課長】 改めてご説明いたします。赤色の実線で囲まれた区域境のところ、現状では樹木が多く植わっている植樹帯がありますのと、万年塀が立っておりまして、直接アクセスがほとんどできない状態です。1ヶ所だけ少し通行用の抜け道があるだけで、それ以外は境になっています。この部分につきましては、今回の地区計画の中では保存緑地4号になりますが、区立の緑地帯の公園として今の状態を維持していくということです。アクセスにつきましても、今の状態で境を設けて、オープンにしない空間として保持することで、団地側と今回の外苑側との境をしっかりと確保していきたいと考えています。

【高見沢会長】 ありがとうございます。その他いかがでしょうか。

【風見委員】 この間、事業者の説明会も含めて、3回の説明会が行われました。去年の6月4日、5日に事業者主催の説明会、8月20日、21日は環境影響評価書案の説明会、12月14日に東京都と港区の説明会。この3つの説明会が行われましたけれど、1回目、2回目は非常事態宣言が発せられている時で、参加者から、非常事態宣言が出て行きづらいので、ぜひ延期してもらいたいと要請をしましたが無視をして開催をする。場所も青山ではなくて、千代田区の紀尾井町という、青山の人が行くには大変不便な場所で開催をする。それに対して3回目は都立青山高校で開催しましたが、その中身につきましては、後で説明しますが、3回の説明会、今日の意見書の概要要旨が出されていますが、誰一人、今回の計画はいいですという、賛成の人は誰もいません。なぜ、近隣住民だけではなく全国からいろいろ環境影響の意見が出ていますが、誰も賛成していないのに今回の都市計画審議会に提案をして、強行しようとするのですか。これは、行政

の制度としては、大問題だと思うのですが、いかがでしょうか。

【野口都市計画課長】 事業者が行った6月の説明会で懸念されているご意見は幾つかいただいたことも承知しています。また、12月14日の都市計画の案の説明会は、東京都と港区が主催したもので、地域の方々がご懸念されていることやご心配なさっていることを聞いてございます。ここでは確かに賛成しかねる意見が多かったのは事実でございますが、一方で平成30年11月にまとめた、東京2020神宮外苑地区のまちづくり指針に基づく具体化なのですが、その後パブリックコメントにおいては、この各施設群が整備されること、またスポーツクラスターとして、この地区が再整備していくことに対して、賛成という意見も寄せられています。今回の整備が計画に基づいて行われているものであること、それが地域や社会にプラスになっていると考えておりますので、進めていきたいと考えています。一方で、いただいているご意見については、ご懸念事項はよくわかる場所ですので、事業計画の中でできるだけ早くできるものについては、対処するようにしたいと考えています。

【風見委員】 12月14日の説明会ですけれども、午後7時から午後8時の予定でしたが午後10時過ぎまでかかりました。この日は今年の冬で一番寒い日で、青山高校の体育館が暖房もなく、コロナ対策で窓を開けているので、冷え切っていました。次から次へと質問が出るものですから、必死に答えていましたが、何を答えているかという、次に意見書提出の機会がありますので、ここに意見を言ってくださいと。こんな説明会ないですよ。あまりにも寒いので、暖房の効いたところでもう一度やってほしいと提案しましたが、「意見書提出をお願いしたい。」の繰り返しでした。あまりの寒さに、次々と席を立てて帰られた方がいっぱいいたと思うんですけど、この日の様子を説明してもらえますか。

【野口都市計画課長】 12月14日の都市計画案の説明会について、事前に申し込みいただいたのは140名の方々です。多くの方からご質問いただきました。今ご指摘いただきましたとおり、体育館で行われた説明会において、暖房がなく、説明会をお聞きいただく方の環境として、非常に寒い思いをさせてしまったことはわたくしどもと東京都は反省すべき点だと思います。そのような気象条件になることを予測して、措置をすれば良かったのですが、当日に暖房をつけられないのかという取組が間に合わずに、暖房

のない環境での説明会になったことにつきましては大いに反省してまいりたいと考えています。一方で140名の方にお集まりいただいた説明会の主目的としましては、都市計画の公告縦覧しているものに対して、意見書提出の機会がある今回の手続の中で、都市計画図書だけでは非常にわかりにくいということがございまして、都市計画で定めること、提案していることを、都市計画の案を理解いただくための説明会であった点については、十分説明できたと考えています。事業の内容に対してのご懸念は幾つもいただいておりますが、説明会自体の主目的は都市計画の案をご理解いただくことが目的でしたので、それは行われたと考えています。

【風見委員】 ご理解いただいていたら、10時過ぎまで質問は出ないのではないのでしょうか。12月1日の港区の広報に12月14日の説明会の案内が出ましたが、締め切りはいつでしたか。

【野口都市計画課長】 「広報みなと」に掲載した予約申し込みの締め切りは12月3日でした。1日の発行で3日が締め切りということに対しては、東京都も港区もお問い合わせいただくものについては、すべて受け付けできるということで、12月14日の説明会のその日までお尋ねがあった方につきましては、受け付けできるように、その後の措置を講じさせていただきました。その点についても事務の中で、いたらなかった面もございすけれども、できるだけの措置を講じたところをご説明申し上げたいところでございます。

【風見委員】 私はこの経過見て、住民に説明をして理解を求める姿勢は全く感じられません。今回の港区の都市計画審議会を今日開催すると決めたのはいつですか。

【野口都市計画課長】 皆様に通知として出したのが正式な開催の決定ということからしますと、2週間前にお届けしたその日付けになると思います。年末にはこの日で調整をお願いしております。

【風見委員】 区の行事予定表というものをご覧になったことがあると思うのですが、11月16日に作成した予定表には、1月20日に都市計画審議会の予定が記載されておりました。ですから、12月の説明会で、住民側から、こんなひどい環境の中でこれ以上やられたら身体を壊してしまうので、もう一度やってほしいと言っても、都市計画審議会は決まってしまうので、もう一回、説明会はできないということが実態なんじゃない

いですか。私はこの日程表を見てびっくりしたんですよ。あらかじめ、都市計画審議会の終わりは決まっています、そこに、どう日程を合わせるかということで、意見書を出せばいいんですよ。そのために文書だけみてもらって、わからないなら説明しますよって言っていましたが、いくら質問してもまともに答えない。だから、再度やってほしいと言ったのに、やらない背景には、このようなことがあるのではないですか。本当に説明をして、今回の計画を理解してもらいたいという姿勢は、どこにも無いと思うのですが、いかがですか。

【野口都市計画課長】 今回の説明は、お諮りしております都市計画案の内容について意見書をいただく公告縦覧の期間に入りますので、それに伴いまして都市計画の案の説明をさせていただきました。説明会では事業自体、やろうとしていることは分かったけど、納得いかないという意味でのご質問、ご意見が多かったと思っております。そこにつきましては東京都の都市計画審議会の方に意見書としていただいたものをきちんとお諮ります。港区としましても、都市計画案に対するご意見について、しっかりと意見書としていただいたものを、この都計審にお諮りするということを説明させていただいているところです。事業について、ご懸念があったということは承知しておりますけれども、都市計画の案の説明をご理解いただいた上での、皆様の意見だと理解しております。それから、行事予定表を予め決めていたことにおいて、もともと決めていたのではないかと。という点につきましては、私どもといたしましては、スケジュールを立てて、都市計画手続も入ってきますが、この件だけではなく、この後ご審議いただく、愛宕地区ですとか、その他の都市計画案もこのタイミングでお伺いすべきだと考えて事務作業していますので、各議員の皆様のお忙しい日程を予め押さえるために、早めに予定として押さえさせていただいたものでございます。

【風見委員】 では、今までの説明会でいろいろ意見を出されて、今回提案されている中身と改善された点はありますか。

【野口都市計画課長】 事業者の説明会での要旨についてはヒアリングをして把握しています。また12月14日の説明会は、当日私どもも主催者として携わってきましたので、出された意見等については承知しております。都市計画案としましては、変更はございませんが、これから先に設計が具体化していくときに事業上配慮を求めていくこと

を事業者伝えていくべき事項は幾つかあると考えています。これは都市計画とは関係なく、事業に向けてのご懸念のご意見が多かったという風に理解しているからでございます。

【風見委員】 そのような認識では、出された意見を矮小化していると思えません。もともと、神宮外苑の所有者はどなたですか。

【池端再開発担当課長】 4名いらっしゃいます。明治神宮、独立行政法人日本スポーツ振興センター、伊藤忠商事株式会社、三井住友信託銀行の4件です。

【風見委員】 どれぐらいの面積をそれぞれお持ちで、何%なのでしょう。

【池端再開発担当課長】 全体の区域の面積が161,300平方メートルになります。そのうち明治神宮が106,800平方メートルで割合にして66.2%です。独立行政法人日本スポーツ振興センターは41,100平方メートルで割合にして25.5%です。伊藤忠商事株式会社は13,200平方メートルで割合にして8.2%です。三井住友信託銀行は約200平方メートルで割合にして0.1%です。

【風見委員】 明治神宮が66%お持ちだと。明治神宮外苑の成り立ちと、どうして明治神宮ができたのでしょうか。

【高見沢会長】 どういう質問か最後までおっしゃっていただかないと、神宮の歴史とそれで何がおっしゃりたいかということ中心におまとめいただくと助かります。よろしくをお願いします。

【風見委員】 明治神宮が66%以上お持ちだという背景は、明治天皇が亡くなられて、記念すべき場所を作りたいという国民の総意から、明治神宮内苑と外苑を整備するということになりました。国も一部内苑の整備にはお金を出しましたが、外苑の方には出さないということで、全国から奉仕会が募金を集めて作ったわけです。ところが、工事費の値上げなどで、工事の予算で募金が足りなくなって、明治神宮外苑を整備するために、全国から若者が勤労奉仕で来て、神宮外苑が出来たわけです。それで明治神宮に寄付された訳です。明治神宮がこの神宮外苑を開発するというので、伊藤忠商事の190mのビルが建ち、明治神宮公園の区域から外れる区域に185mのビルを建てるために、公園区域を外す訳で、この区域は文教地区、風致地区であり、本来であれば高い建物は建てられないという認識でよろしいでしょうか。

【野口都市計画課長】 ご指摘をいただきました、A-8-c区の複合棟Aの公園を外す区域につきましては、第1種文教地区にかかっていますので、原則としての用途の制限があります。それから風致地区にかかるため、原則としての高さの規制がありますので、その点では委員のご指摘のとおりでありますけれども、文教地区の主の目的としては文教環境を保持するために特別用途地区として規制をかけるものであり、旅館、ホテル等がすべて禁止されるということではなく、使い方や目的によって文教環境が壊されるか壊されないかということを審議することができるものでございます。今回はそういうことを加味して、これから判断していきます。また風致地区も同様で一律規定はありますけれども、風致環境を壊さないというもの、それから保たれるものについては、特別な許可の手続もあります。今回の建物の後も、明治神宮外苑の景観環境を保持していくために地区指定は変えませんが、今回の施設は特例許可に該当するものになり得るだろうと考えているところでございます。

【風見委員】 特例にしないと建てられないという建物ですね。先ほど伊藤忠商事の前の風の話が出ましたが、今でもすごい風です。あそこはもともと青山小学校の通学路で、伊藤忠の前に歩道橋があったのですが、あまりにも風が強いので、その歩道橋は使わないことにしました。いちよう並木から出たところにあるT字路の横断歩道を渡って青山小学校に通う。神宮前や神宮前に近いほうの方は、歩道橋の手前の外苑前の交差点を渡って、青山小学校に行くというくらいひどい風なんです。何故、そういう風が発生するかというと、青山墓地と青山通りがTの字になっていて、そこに風が集中するという仕組みのようです。伊藤忠で働いている方、この辺に住んでいる方は知っていますが、今でもひどい風なのに、190mになっても今と変わらないということは、常識的に考えられないですね。また、ほとんど隣に185mのビルが建ちますから、その間を抜けるということもある訳です。木は防災植林として今でも植えてありますが、まったく役割を果たしていない訳で、190mのビルができたなら、子どもたちが飛ばされるという危険があります。このような危険を無くすために、少なくとも、今のビルより、高いビルを建てないというようにしないと、まずいと思いますし、近隣の皆さんが危惧されています。風対策をしっかりとしないと、とんでもないことになってしまいます。風を起こさないためには、そんなに高い建物を建てないということが一番大事だと思うので、その

辺をどう考えていますか。

【池端再開発担当課長】 資料編の 69 ページをご覧ください。こちらが現在の風環境になります。ご指摘の場所につきましてはナンバーでいうと 80 番、37、38、39 のこの辺りは該当しています。風環境としましては、80 番、伊藤忠前のところは領域 C としまして中高層市街地相当となっています。資料 71 ページ、次にお示ししているのは、新しく伊藤忠の建物が建て替わった後、防風対策をした後になりますが、同じく先ほど 80 番につきましては領域 C のまま現状維持する形になっています。37、38、39 についても建設前と風環境については変わらないという風洞実験の検証結果となっております。一方で風環境についてのご心配の声は、きちんと受けとめまして、より防風対策を徹底するように、今後も事業者を指導していくように考えております。

【風見委員】 建ってからでは間に合わないんですよ。事業者の説明会でも言いましたが、伊藤忠の職員に聞いてください。お昼を食べに行くときどんな状態かを。少し風がきつい日では、本当に凄まじいんです。風洞実験だけでは実体が分かりません。実際は、風が吹いているわけですから。その対策は、植栽や風除けを付けるだけでは改善しないので、NECのように風がビルを抜けるような構造にするとか、様々な構造があります。私は低くする以外に方法がないと思います。これは事業者との協議になるので、区として、当然指導する立場にあるので、どのように考えているのかお聞きしたい。

【池端再開発担当課長】 ご意見を受けとめ引き続き事業者を指導します。防風植栽や防風壁に頼らず、壁面形状の検討や隅切りを造るですとか、そのような対策も含めて、何ができるのか、より風の影響を小さくできることができないのかを検証させていただきたいと考えています。

【風見委員】 スポーツ施設が古くなったことについては、明治神宮球場も秩父宮ラグビー場も古いのは事実ですが、建物自体を直す計画に練り直す必要があると考えます。それから心配なのが、神宮外苑は緑が非常に多いわけですが、新国立競技場を造るにあたって、2,000 本の木が伐採されたと報道もありました。今度の再開発によって、緑の多い神宮外苑がどうなるのか、非常に心配しています。木を何本位伐採する予定で、どうしようとしているのかそこを教えてください。

【高見沢会長】 他の委員から資料が無いという指摘がありますが、今出してる資料は、質問に備えて、事務局側で持ってる資料を適切に選んで出しているという理解でよろしいでしょうか。

【野口都市計画課長】 今日席上配布資料としてのパワーポイントのスライドを用意したものだけではなく、説明するときに使えるものをいくつか用意しています。先ほどの風環境は私たちの備えとして用意していたものをお示してお話ししています。

【高見沢会長】 では、配布はされていないということですね。

【野口都市計画課長】 これからは、ご説明に要するのに手持ちがあればいくつかご用意しておりますので、出しながらご説明させていただければと思います。

今の風問題と、その場で建て替えすればいいのではないかという、二つのご意見と承知しております。一つ目の、その場で建て替えすればいいというご意見につきましては、全国の中でも指折りな、有数な施設群の老朽化です。これらの施設を維持しながら、機能させながら施設更新を図ることが大事なことで、それは東京都のスポーツ推進計画にも連鎖型で建て替えを行うことを掲げておりますし、まちづくり指針にも掲げています。今回の施設群を直すにあたっては、一番大事なところとしては、今の機能を生かしつつ、新しい施設を作って、施設を1回も休まずことなく作ること、これが求められ、必要なことと大前提として今回の事業計画はできています。

【風見委員】 木を切る量はどうか。

【池端再開発担当課長】 現在、区域内に290本の樹木が伐採、もしくは移植の対象として検討されております。その後、開発に伴い300本植える計画にしております。現状ある木のうち、生育状態に良いものにつきましては引き続き移植をしていきまして、健康状態が良くないものに対しては仕方なく伐採することもあるかと思いますが、今より木の量が増える計画となっております。

【風見委員】 新国立競技場の2,000本の方はわからないのか。

【池端再開発担当課長】 日本スポーツ振興センターから国立競技場建設時に切った樹木に関しては、もともと950本の高木があったと聞いています。そのうち現在保存もしくは移植されている樹木は140本あると聞いています。結果的に800本が無くなったというところですが、新しく植えた木として650本を植わっております。

【風見委員】 青山通りに190mのビルというのは、東京2020大会後の神宮外苑地区のまちづくり方針に基づいているので問題ありませんと言っているが、この中で、「青山通り沿道の高度利用化により、拠点性の強化と業務・商業・交流等の機能の高度化を図り、青山通りにふさわしい気品と魅力のある複合市街地を形成。現在の沿道建物との高さの調和を配慮する。」と書いてありますが、青山通りに200m近いビルというのは無く、ここが突出するわけです。2020で言っている指針とは、相容れない計画となっていますが、整合性はどのように考えていますか。

【野口都市計画課長】 2020大会後のまちづくり指針の記載につきましては、風見委員のおっしゃっているとおりです。高度利用を図るとともに拠点性の強化と機能の高度化を図ることを方針として掲げています。今回の南側の外苑前駅は、スポーツクラスタの窓口になる一番の入口の場所になるということで、この地区の拠点性向上は求められる基本方針になります。あわせて今ご指摘のように沿道建築物の高さの調和に配慮する方向性もあります。青山通りは赤坂から渋谷までと考えましても、拠点性のある地区については、200m級の高度な建築物があります。今回の外苑前も、これから先の未来に向かって拠点性を高めていくため、またスポーツクラスタの入り口としての期待を担っていくために、190m、185mは必要な都市計画であると考えております。

【風見委員】 200m級とは、どこのこと言っているのかと、先ほどの、古くなったスポーツ施設の建て替えですが、神宮球場を先に壊して、そこにラグビー場を作って、ラグビー場ができたなら、秩父宮ラグビー場の跡地に野球場を造るという方法もとれるわけですね、わざわざ再開発で一体的にやらなくても、十分可能だと思うのですが、最後お答えいただきたい。

【野口都市計画課長】 渋谷では、渋谷スクランブル交差点スクエア214m、セルリアンタワー183m、ヒカリエ182mなどを例示としました。もう一つは、赤坂見附につきましても同等のものがあり、赤坂サカスは180m級です。施設の入れ替えにつきましては、現在の第二球場が拠点となって施設の入れ替えをしていく必要があり、第二球場自体のスペースですと、ラグビー場を優先的に新施設として造ることが、スペース上は必然だと考えています。

【大西委員】 東京都の計画の変更の件ですが、もともとの計画は承認されてるわけ

で、そのことについては問題になっていなくて、変更するということは、変更の必要性があるという前提なのですが、先ほどの資料1、資料2の最終ページに変更の理由が書かれているのですが、先ほどの説明では、変更の必要性にわかりにくいことがありましたので、ご説明いただければと思います。それから、変更の内容について議論されている内容だと思いますが、参考資料1の2ページ目にイメージパースがあります。わかりやすいので、これを見ながら説明しますと、真ん中の図で黄色いところがいちよう並木だと思います。その上に球場があり、右上の白いものがラグビー場で、その先に国立競技場があります。問題なのは高さが30mあるいちよう並木でして、西側にある野球場の高さが50mだと思いますが、いちようは日が当たらないと黄色くならないのでその心配がありますが、検討されたのかということと、都民皆さんが使えるようにしたいという希望で直すということですが、右の図3番の中央広場しか都民の人はいけないのか。いちよう並木は現在のままで、そこを中心に利用するという気がするのですが。緑の部分は明治神宮に囲われていて、ほとんど利用されていない部分があるのですが、そこは都民のみなさんが利用できるようになるのかという点と、国立競技場やラグビー場、野球場は専門の方以外の普通の方が行けるような施設にさせていただけるよう、事業者の方と話をさせていただいているのかという点をお聞かせください。

【野口都市計画課長】 今回の事業が連鎖型で建て替えをしていくことは、事業のレイアウト上ポイントになっていることにつきましては、都市計画の案の理由書には、そのような事業の進め方は書いていません。上位計画と整合を図る。また、将来に向けて、具体的な都市計画の中で変更させていただくための理由書となっております。事業の進め方や中身等の、都市計画の案の理由書がわかりにくいというご指摘だと承知していますが、都市計画としては上位計画になっているところを今回変更して追加していきたいという趣旨です。よろしくお願い致します。

【池端再開発担当課長】 いちようの紅葉の件と区民に開かれた広場の件についてお答えさせていただきます。現状の土壌の条件や、日照の条件で紅葉時期の個体差はありますが、現行施設に近接して日照条件があまり良くない樹木についても紅葉の時期に大きくなれば確認されていません。今後、野球場は現在の壁面よりも下げる計画になっておりますし、照明灯等もいちようより背が高い設備はありますが、日照としてはそこま

で大きな影響を与えないのではないかと。紅葉時期のずれについては影響がないと認識されておりますが、ご心配の声があるところは事業者に伝えまして、日照条件等を確認するように申し伝えてまいります。区民に開かれた広場につきましては、中央広場だけではなく、B-1地区に整備をする絵画館前広場につきましても区民の方が散策していただいたり、憩いの空間になっていくものでございます。中央広場の横にある文化交流施設等につきましても、緑地6号、緑の空間として整備をしますので今に比べると区民の方々が憩いを体感できる広場空間ができると考えています。一方でB-1地区の右下の緑が植わっているところですが、明治神宮が時間管理をしているところでございます。常時一般に開放されていないという指摘はごもっともだと思いますので、今回の計画にあわせて、より広く開けるように管理運営方法等につきましても協議していきたいと考えています。最後に各施設の利用につきましては、今後の運営で決めていくと聞いていますが、プロスポーツだけに限定した利用とは聞いておりません。一般の方々にもできるだけ開放していきたいと聞いていますので、できるだけ多くの区民の方、都民の方に利用できるように、イベントの内容や日常的なスポーツの使い方は港区からも指導していきたいと考えています。

【綱川委員】 B-1地区についてですが、公開空地は緑地になると思われますが、現在港区民をはじめ多くの都民が使っています草野球場が何面かありまして、その横にはフットサル場があり、多くの都民が使っているのですが、この計画からいくと、それが全部無くなってしまいます。また国際競技場をオリンピックで使うときに、サブトラックの問題が出て、ここのサブトラックを期間中は使っていたんですね。どうするのかと思っていまして、国立競技場のトラック部分はなくし球技でしか使わないという計画になっていたのですが、最近、トラックは残して国立競技場で使えるようにすると方向変更になっているわけですね。そうしますと、国際競技等を行うときに、サブトラックがなかったら招致できないのではないかと懸念しています。あれだけ大きい施設になりますと、先週の新聞に載っていた、年間24億円も維持費かかるというところで、国際的なことができないと、まずいのではないかと思います。この主題に書いてあります、レクリエーション的スポーツ等などの「空間」が不足しているからやるんだということと、整合性が合わなくなってしまうと思うのですが、港区としてはどのようにお考えでし

ようか。

【池端再開発担当課長】 サブトラックの問題につきましては、引き続き日本スポーツ振興センターに申し伝えまして、国際大会をどのように開催していくのかというところは、今後の施設運営の中で検討していくものと考えています。一方で、中央広場のところで、1.5ヘクタール分の広場を作りますが、このようなところでアマチュアスポーツや区民の方々がボール遊びをしたり、ストレッチをしたりするような一般開放されたアクティビティが楽しめる空間として整備をしていく計画です。この点につきましては、計画としては適切であると考えており、各スポーツ施設につきましても広く区民の方々に使っていただくということを考えているので、できるだけ閑散期が起きないように、イベント運営を計画するよう港区からも伝えたいと考えています。

【高見沢会長】 はい、ありがとうございます。

【鈴木委員】 先ほどの大西委員の質問とかぶるところがございしますが、明治神宮外苑地区はプロスポーツを観たり、アマチュアスポーツを楽しむ人にとっては、とても親しみのある場所なんですね。一方、それ以外の方にとっては、いちよう並木を見に行くという機会くらいしかないのかなというのが今までの神宮外苑という場所でした。そのため、広場が大きく整備されるということに期待をしています。港区芝公園を整備して、週末をご覧になったことはございますか。コロナ禍において外出が制限される中で、家族がレジャーシートを敷いて休日を過ごしていました。近くに公園があるというのは素晴らしいと感じています。北青山一丁目のトミンハイムにお住まいの方などで、スポーツをしない人にとっては、近くても馴染みのない空間になっていたのではないかと思います。今回は規模が大きく整備されて、絵画館前の緑地が広く提供されるということになれば、地元の人たちが利用しやすいように、制限をかけないで自由に使える空間を、広く確保していただきたいと思います。そのことによって、北青山にお住まいの方たちも、今後、神宮外苑とこれまでと違った関わり方ができるのではないかと思います。近所でマンションの工事などがあっても、自分に関係のない工事を良く思う人はいないので、肯定的な意見というのは出てこないと思いますが、最終的に出来上がってみて良かったね。と言われるような、せっかくこういう機会ですので、整備していただきたいと思います。ぜひ地元の人が利用しやすい広場にさせていただけたらという意見として終わ

りたいと思います。よろしくお願いいたします。

【池端再開発担当課長】　今回この地区内に整備する広場につきましては、中央広場が15,000平方メートル。それから意見のありました、区立の芝公園の芝生広場が4,700平方メートルぐらいですので、約3倍です。あと絵画館前広場が25,000平方メートル弱、芝公園の約5倍位の面積の広場ができることとなります。それぞれの広場につきましては利用時間等の制限はなく、常に区民の方々に使っていただく計画になっております。それから、広く一般に24時間解放される広場になりますし、絵画館前広場につきましては、神宮外苑ができた当時の西洋庭園を回復することになるため、いちよう並木と合わさって新しい観光名所になる期待を感じています。皆さんに魅力を感じていただける空間となるようにこれからも指導していきたいと考えております。

【松谷委員】　二点お話ししたいのですが、一点目は、意見書の中に風の問題があったので、それについて申し上げたいと思います。環境影響評価をして、評価書ができている、それもあわせて都市計画が是か非か判断するような制度的な組み立てになっているはずなのですが、都市計画に係わる環境評価というのは、都市計画の審議とあわせて行っていくことになっているので、環境評価がどうであったというのを知らずに、都市計画案が良くできているという判断は、本来はできないはずなんです。少なくとも意見書に出ていて、問題点になる部分は机上に置いておくべきだと思います。以前にも申し上げた気がしますので、制度的組み立てを確認していただき、制度が備わってなくても我々が判断できるようご用意いただきたいというお願いです。二点目は、今回の計画を見て、聞いて、素直になるほどと思えないところがあるんですね。一番大きいのは、神宮外苑というのは、東京都の、我が国の、さらには世界的な意味で重要で象徴的な場所ではないかと思っています。「東京2020大会後の神宮外苑地区のまちづくり指針」は、皆さんお持ちですか。

【高見沢会長】　東京2020は配られているかどうか。

【野口都市計画課長】　配られていません。

【松谷委員】　では、画像がありましたら出していただきたいのですが、今回の計画の拠り所になっている、神宮外苑について、東京都が掲げた指針になりますが、1ページに神宮外苑の歴史的な経緯が書かれていて、そこに創建時の平面図が出ていますね。

平面図の上に「こうした歴史的経過をたどりながら、神宮外苑では、聖徳記念絵画館、いちよう並木を中心として、緑豊かな風格ある都市景観が形成されている。」大事なキーワードは『風格』だと思います。「風格」「品格」が重要なキーワードになります。青山通りから絵画館にかけてのビスタラインのシンメトリーにとっても意味があるわけです。今の計画案を見ると、右側にはいちよう並木があって、さらに都営住宅との間には緑道があるわけです。左側にはいきなり球場があるわけです。創建時のビスタラインは、真ん中に道があり、いちよう並木があり、両側に緑がある。今度は左側の緑が欠落することになるんです。そのことが分かりやすいのはイメージパースで、席上配布資料の26ページです。創建時のイメージが残っているのは、真ん中に車道があり、いちよう並木があり、その右側には歩くところがあり、緑がある。左側には無くなっていてシンメトリーが壊れているわけです。イメージパースでは分かりにくいですが、左側のいちよう並木の後ろに、チラッと四角いものが見えていて、球場のセンターにあるスクリーンだと思うんです。結局、「風格」だとか「品格」と言いながら、イメージパースを見ると、空間構成がいかがかんたと思います。お願いしたいのですが、この計画が実現されるとしても、いちよう並木から絵画館にかけての風格が、維持されることを考えてほしい。具体的に言うと、球場の手前に緑を植えて高い木で奥が少しでも隠れて球場が見えないようにして空間構成のイメージを残す。そのためには、横断歩道を歩きながらどのように見えるかというシーケンスも含めて、もう一度景観を分析していただいて、できることを最大限していただけるよう、事業者を指導していただきたいと思いますので、よろしくをお願いします。

【野口都市計画課長】　今回一点目のアセスの対象となるものについては、都市計画審議会の審議においてアセスの資料の必要なところは配るべきじゃないかという意見につきましては、今後、改めて整理して確認して、理解いただくために出せるものについては席上でお配りするよう配慮していきたいと思います。ご意見ありがとうございました。

【池端再開発担当課長】　風格あるシンメトリーの緑の空間の確保につきましては、意見を承りまして事業者を指導していきます。緑をできるだけ確保する。ですとか、現存の計画をしている照明やバックネットについてもできるだけ配慮するように、引き続

き指導してまいります。

【高見沢会長】 他はいかがでしょうか。

【桑田委員】 中央広場の環境について、青山通り沿いの180m、190mのビルが2本立った場合に、複合的な日影がどの程度落ちるのか検討があると思うので教えてください。

【池端再開発担当課長】 今投影しておりますのは複合日影で、時間毎の日影の様子を1時間毎に示したものです。冬至日で計測していますが、どの時間帯も大体中央広場の半分程度は日照が当たる計画になっております。一日中、日影になる広場ではなく、快適に区民の方々に楽しんでいただける空間になると認識しています。

【桑田委員】 投影時間はどれくらいですか。

【池端再開発担当課長】 投影時間日影でいきますと、中央広場は3時間程度です。

【桑田委員】 真昼の冬至で一番厳しいときを理解していますが、区民も含めて様々な人の公共的に使う広場ですので、そのようなところへの配慮は引き続き検討をお願いします。

【池端再開発担当課長】 ご意見を承りまして、事業者を指導してまいります。

【高見沢会長】 ありがとうございます。他はいかがでしょうか。ご意見は出つくしたということで、よろしいでしょうか。本日は真田委員がお休みで、松谷委員の意見に加えてお話ししたいのですが、正直に言いますと、最初に計画を見たときは衝撃を受けたといいますか、驚きました。こんなにいちように接近して、神宮球場を建て直すのかと。ただ、いろいろと区の方と議論をしたり、設計者の意図や、真の目的というものを、自分なりに咀嚼し、現地に行き、ようやく自分の中でも理解できてきましたが、やはり最後に残ってしまうのが、いちよう並木と球場の接点のところの空間の作り方なんです。地区計画では、道路境界線から8m下がって、かつ、そこに立ち上がれるのは、いちよう並木の高さ25mを上回らないと設定されていて、そこに達したならば、道路境界線から10m下がって壁面線の指定がされるという地区計画なんです。一方、今かかっている港区の計画では17m高度地区でかかっているものを撤廃して、60mにするという案と、今の壁面線の線によって、およそどのくらいはみ出していいかという限度が決まっています。いろいろと確認してみると、この限度には収まっているが、8mで接近して建て

ることによって、建物といちよう並木、あるいは、いちよう並木と歩く人の関係というのがどのようになるかということと、危惧することは、イベント時に球場に来た人が、買い物をしたり、騒いだりという、いちよう並木の風格が損なわれるのではないかとという危惧はしています。ただし、風格と活力を兼ね備えたという、高度な価値を創造しようとしているので、理解はしているが、港区は特に高度地区を撤廃して地区計画に置き換わるというところが、まるまる60mいいんだよ、まるまる壁面線8m下がっているじゃないかとか。そういうところだけでは、審議会として何も意見を言わずに、いいです。というのは良くないなと自分では考えております。私の判断としては、風の問題については、地元の方だけではなく、大きな害を及ぼすのではないかと心配していると。先ほどの説明では、それに対して指導していくということ、もし悪い状況になった場合には、是正させるということがありましたので、付帯意見として一つ目に、風については指導を徹底してください。ということと、二点目は、風格あるいちよう並木の景観については、少なくとも負の影響を与えないように指導して欲しいといった二点を意見として加えて採決したいと思いますが、皆さんどうでしょうか。では、二点の意見を加えたということで、お諮りしたいと思います。

【風見委員】 付帯意見には賛成ですが、原案には反対します。

【高見沢会長】 はい、今決をとります。

本案件にきまして、先ほどの二点の付帯意見を付け、具体的にどう策案するかは会長及び副会長に一任させていただくということで、案のとおり意義のないものとして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】 賛成多数と判断し、さよう決定し、付帯意見を添えて答申いたします。

【高見沢会長】 ここで5分休憩いたします。

【高見沢会長】 それでは、審議を再開いたします。次の審議事項につきまして、事務局より説明をお願い致します。

【野口都市計画課長】 審議事項5 東京都市計画地区計画愛宕地区地区計画の変更に

ついて、審議事項6 東京都市計画第一種市街地再開発事業愛宕地区第一種市街地再開発事業の決定についてご説明させていただきます。資料5及び資料6の計画図、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、あわせてご覧ください。また、本日配布いたしました席上配布資料2が、スライド内容を印刷したものとなります。案件の説明に先立ち、当地区の概要についてご説明いたします。事前に配布いたしました参考資料2「愛宕地区の街づくりについて」をご覧ください。まず、1の「計画地の位置・地区の概要」でございませう。中央上段の位置図もあわせてご覧ください。当地区は、愛宕山を中心に地区東側は放射第21号線（愛宕下通り）に面し、東京メトロ日比谷線虎ノ門ヒルズ駅や神谷町駅に近傍する交通利便性の高い約7.7ヘクタールの地区でございませう。当地区の北側に位置する環状第2号線の周辺は、国際的なビジネス・交流拠点の形成に向けたまちづくりが進んでおり、「新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」において、愛宕山周辺エリアは、これを支えるための国際水準の居住機能の誘導が掲げられています。当地区は、平成10年に地区計画が都市計画決定され、決定当初はA～D地区に、現在の愛宕グリーンヒルズや青松寺等が整備されました。また、I地区においては、虎ノ門ヒルズレジデンシャルタワーが令和4年にしゅん工する予定であり、段階的な整備に取り組んできました。一方、E～H地区は、都市計画公園である愛宕山の環境保全及び斜面の安全確保や、愛宕下通りの拡幅整備が課題となっています。また、緑のネットワークの形成、愛宕下通りの沿道の賑わいの創出、愛宕山の貴重な緑を活かした景観形成が図られたまちづくりが求められています。これらの課題や周辺の開発状況を踏まえ、E～H地区では、愛宕神社の参道と一体となった地区広場や、愛宕山の緑を都市に拡張する緑地などのオープンスペースと建築物の一体的な整備をはじめとして、愛宕下通りの拡幅整備や愛宕山の斜面整備等を行い、都市機能の更新及び居住機能を中心とした土地の高度利用を図ります。次に、本計画の「まちづくりの経緯」でございませう。こちらスライドで表示します。ご覧のとおり平成10年から段階的に地区計画が策定され、本計画については、平成26年に「愛宕山周辺地区まちづくり協議会」を設立、開発計画の検討を行ってきました。次に、上位計画における本地区の位置づけでございませう。「都市づくりのグランドデザイン」では、「複合拠点の形成」、「歩行者空間のネットワーク化」、「緑豊かなゆとりあ

る空間の創出」が示されています。また、「新橋・虎ノ門地区まちづくりガイドライン」では、「豊かな緑と歴史を感じられる景観の形成と居住環境の実現」を方針として掲げ、「生活環境の形成」、「歴史・文化を感じさせる環境をいかした景観形成」、「愛宕山周辺の安全性の向上」とともに、「エリアを支える居住機能の導入」が示されています。続きまして、「計画地の現況」でございます。本地区に位置する愛宕山は、斜面地が土砂災害特別警戒区域に指定されるなど、山の環境保全や災害時の安全性が課題となっています。また、愛宕山の斜面林は港区保護樹林に指定されており、森林の持続性のための環境保全が求められています。次に、本地区が面する愛宕下通り・放射第21号線は、緊急輸送道路に指定されていますが、都市計画道路としては未整備未完了であり、概成区間の早期の拡幅整備が求められています。次に、愛宕神社の参道空間についてですが、スライドの右側に示した浮世絵では賑わいのある空間として描かれています。左側の写真は現在の状況です。愛宕山の歴史・文化を感じさせる参道空間の整備が求められています。ここからは、都市計画案の内容となります。はじめに、「地区計画」についてご説明いたします。こちらは東京都決定の都市計画になります。地区計画の図書として、資料5を配布させていただいておりますが、地区計画の概要をスライドにてご説明させていただきますので、あわせてご覧ください。最初に、「地区計画の名称、位置、面積」でございます。お手元の資料5では1ページになります。名称は、「愛宕地区地区計画」、位置は、「港区愛宕一丁目及び二丁目各地内」、区域全体の面積は、「約7.7ヘクタール」でございます。本地区は地区の区分として、A地区からI地区の9つの地区に分かれております。今回新たに地区整備計画をかける範囲は、スライドでは赤色で示したE・F・G・H地区の約2.1ヘクタールの区域でございます。次に、地区計画の変更案について、今回変更する項目を中心にご説明させていただきます。はじめに、「地区計画の目標」でございます。お手元の資料5の9ページの変更概要、またはスライドをご覧ください。上位計画の変更に伴い、目標の一部を変更しております。次に、「公共施設等の整備方針」でございます。新たな項番3として、F地区及びG地区について、参道空間と一体的な広場整備により、愛宕山への眺望確保、オープンスペースの確保などを定めています。また、項番4として、防災性の向上や、連続性のある緑のネットワークの形成などを追加しています。次に「建築物等の整備の方針」でございます。F地区、G地区及びH地

区については、周辺から愛宕山への眺望の確保や、山頂の開放性へ配慮して容積率及び建築物の高さの制限を定めることとしています。次に「土地利用に関する基本方針」でございませう。項番4として、E地区では、緑の保全及び境内の環境整備を行うことや、F・G・H地区の建物整備にあわせて斜面の安全性を確保することや、項番5として、居住機能等や沿道の賑わいを形成する商業機能等を配置することなどを定めています。次に、「地区施設の配置及び規模」でございませう。今回、地区広場1号、面積約300平方メートルを新たにF地区に整備します。また、地区広場2号として面積約130平方メートルをG地区に設けます。同様に、緑地1号、面積約320平方メートルをF地区に、緑地2号、面積約320平方メートルをG地区およびH地区に追加します。スライドをご覧ください。地区施設のイメージ図でございませう。こちらは地区広場1号及び地区広場2号のイメージです。参道と連続して両側に広場を配置し、歴史的に配慮した風格ある設えを行うと共に、賑わい機能との連携が図られた空間整備を行い、多様な人々を受け入れる参道空間の整備を行います。次に、緑地1号のイメージでございませう。愛宕山に面する部分に緑地の整備を行い、自然環境の拡張を図り、連続性のある緑のネットワークを形成します。次に、緑地2号のイメージでございませう。同様に愛宕山に面する部分に緑地の整備を行います。次に、「建築物等に関する事項」でございませう。はじめに、新たな地区整備計画を追加するE地区からH地区の変更内容についてご説明します。スライドまたは、資料5の12ページをご覧ください。まず、「建築物等の用途の制限」でございませう。E地区は、既存の神社としての土地利用を継続・保全するため、神社として必要な機能に限定して用途を制限します。F、G、H地区は、良好な住環境を形成する観点から、風俗営業の用に供するものなどについて制限を定めております。次に、建築物の容積率の最高限度でございませう。F地区は、高度利用により、虎ノ門エリアの国際的なビジネス・交流拠点を支える居住機能を整備するものとして容積率の最高限度1,300%を定めます。G地区、H地区は、愛宕山の眺望や、山頂空間の開放性に配慮して容積率の最高限度をそれぞれ150%、580%に定めます。その他、容積率の最低限度などについては、表にお示しするとおりに定めます。建築物等の高さの最高限度はF地区が160m、G地区の低層部1が15m、低層部2が11m、H地区が50mをそれぞれ定めます。次に壁面の位置の制限についてです。スライドまたは、資料5の17ページの計画図3を

ご覧ください。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。次に、既決定のA地区、B地区及びI地区の建築物の用途の制限についての変更内容でございます。スライドまたは、資料5の11ページをご覧ください。建築基準法及び風営法の改正に伴う項ずれを反映しております。次に、資料5、18ページ「方針附図」でございます。またはこちらのスライドをご覧ください。本地区を含む愛宕地区周辺における歩行者ネットワークを示しております。E地区内の公園内散策路を整備することにより、A地区からI地区までつながる愛宕山の緑を感じることができる歩行者ネットワークが完成します。さらに、I地区と虎ノ門ヒルズをつなぐデッキを介して、虎ノ門方面へとつながる広域な歩行者ネットワークを形成します。また、E地区の斜面林は、公園機能の整備を図る部分に位置づけ、将来にわたって保全していく方針を示しております。地区計画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6とスライドをあわせてご覧ください。まず、「名称」は「愛宕地区第一種市街地再開発事業」、「施行区域面積」は、スライドの赤色で囲われた部分で約0.6ヘクタールでございます。また、街区の区分ですが、ローマ数字で示したI街区とII街区に分かれております。次に、「公共施設の配置及び規模」でございます。まず、スライドでは区域東側にピンク色で示した幹線街路放射第21号線を拡幅整備します。また、区域南側に紫色で示した区画道路の歩道部を再整備します。スライドをご覧ください。こちらは放射第21号線の整備イメージでございます。次に、区画道路の整備イメージでございます。次に、「建築物の整備」でございます。まず、I街区は建築面積が「約1,500平方メートル」、延べ面積が「約55,000平方メートル」、主要用途が「住宅、事務所、店舗」、高さの限度が「約160m」です。次に、II街区は建築面積が「約400平方メートル」延べ面積が「約950平方メートル」、主要用途が「店舗、寺院」、高さの限度は、低層部1が「15m」、低層部2が「11m」です。次に、「建築敷地の整備」でございます。建築敷地面積はI街区が「約2,900平方メートル」、II街区が「790平方メートル」です。また、「整備計画」については、広場、緑地の整備、幹線街路や区画道路の道路境界からの壁面の後退等を記載してございます。次に、壁面の位置の制限についてです。資料6の4ページまたはスライドをご覧ください。今回、新たに定める壁面の位置

の制限は、スライドで赤色に示してございます。次に、計画概要をスライドでお示します。左側の表が概要です。また、右側のパースは、南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Ⅰ街区の高層棟が高さ約160m、奥にあるⅡ街区の低層棟は約15mと約10mの高さになります。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。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。さる12月14日から12月28日まで、都市計画案の縦覧を行うとともに、意見書の提出も受け付けましたが、意見書の提出はございませんでした。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6第一種市街地再開発事業の決定案につきましては、成案となります。また、東京都決定の審議事項5地区計画の変更案につきましては、2月上旬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4年度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

【高見沢会長】 質問等ありますか。

【風見委員】 地区計画の変更の件ですが、風営法の関係がいくつか変更になっているのですがその中身を教えてくださいたいのと、市街地再開発事業の地権者の数と同意率を教えてください。

【池端再開発担当課長】 風営法につきましては、規制されてる内容につきましては、麻雀店、パチンコ屋、ゲームセンター等の射幸心をあおるような施設。あとは性風俗の店舗につきまして規制される内容となっています。基本的に風俗営業については、全面的に出店できないという地区になっています。地権者の情報でございますが、土地の所有者は6件となり、その内同意されているのが5.94で同意率が99%です。借地権者は1件で、その方は同意されているので、同意率100%となります。全体としましては、7件の権利者がいらっしゃいまして、同意者は6.94で同意率は99.14%となっています。

【風見委員】 土地所有者がごく一部、同意されていないと思いますが、その理由と、全体で同意する方向に進んでいるのかどうか、そこもあわせてお願い致します。

【池端再開発担当課長】 区分所有の建物の中に権利を持つ方が1件未同意です。施行者から継続的に同意を得るべく事業内容等を説明しているところですが、直接会えない状況です。資料送付等も行っているのですが、できるだけ同意を得られるように今後とも、

未同意の方にはご協議を重ねていくものと考えています。

【風見委員】 指導してもらい、全員が合意する形でスタートすることが一番望ましく、それはしっかりお願いしたいと思います。

【池端再開発担当課長】 最近、未同意の代理人の方と面会できたというところですので、引き続き同意率を高めるよう指導してまいりたいと考えております。

【大西委員】 席上配布5ページのところですが、土砂災害特別警戒区域に指定されているところなのですが、愛宕神社はどの辺りですか。熱海の例があるので、きちんとしないといけないと思っています。今回はどのような工事を予定されているのか教えてください。

【池端再開発担当課長】 愛宕神社の斜面に、港区の保護樹林があり、樹木を切って斜面を直すということは難しいので、今回はネット工法を用いて斜面の安定化を図ります。

スライドで他事例を示していますが、斜面にアンカーを打ち込み、地中で固定をした上で、そのアンカーの先端部分にネットを貼り付けまして、更に崩壊しないように対策をしていく工事となっています。

【高見沢会長】 レッドゾーンは区域より大きいですが、今回は、事業するところだけの説明なのか、何か他にも目途が立っているのか、あるいは、崩れても大丈夫なくらいにしかできないのか、どういうようにとらえていますか。

【池端再開発担当課長】 今回整備をする愛宕神社の下側につきましては、今回再開発事業とH地区の建て替え事業でそれぞれレッドゾーンを解消していくこととなります。一方、愛宕神社の北側部分のI地区側の工事で対策工事を実施済みです。レッドゾーンの解消に向けて適切になされていると考えています。一方で西側等につきましては今後の建て替え方法や開発動向に合わせながら、それぞれの事業の中でレッドゾーンの解消を図っていくと考えています。

【高見沢会長】 地区計画の中では、防災面でこのように解消します。となっているのか、それとも都市計画とは違う話なのか、どのような状態ですか。あるいは、今説明されなかった、すでに再開発されているA、B街区を残しているということなのか。再開発自体が残っているということは、過去にちゃんとしていなかったという気がする

のですが、どうでしょうか。

【池端再開発担当課長】 地区計画の中の建築物等の整備方針の中で、項番2として建築物の更新や空地の整備にあわせて、崖等の改修や改良を行い、安全性を確保するという規定をしておりますので、地区計画として何らかの対策を取っていくということを考えています。一方で既に完成しているA、B街区につきましては、土砂災害警戒特別区域の指定が平成29年にあったのですが、それより以前にできあがっている建物となりまして、レッドゾーンが残っている状態になっています。

【高見沢会長】 引き続き改善をお願いします。

【なかまえ委員】 席上配布資料のスライドで24ページですが、これをみると黄緑色で示されたデッキレベルの歩行者ネットワークがつながるということで、虎ノ門ヒルズと愛宕神社がそのままフラットに行けるのかなと思ひまして、そうしますと、神社間は石段が急であったりしますが、車いすであったり、足腰が悪くても、このデッキを使って、バリアフリーで神社へ行けるようになるのでしょうか。

【池端再開発担当課長】 ご指摘いただいたところは、I地区に塗られたグリーン線だと思ひます。虎ノ門ヒルズから虎ノ門ヒルズレジデンシャルタワーに向かってデッキが整備されております、I地区からE地区に抜けるデッキも既に整備されているので、バリアフリーで通行できる空間になっています。一方でE地区の西側の赤色の線につきましては、既に歩道は整備されているものの、勾配が急なため、バリアフリーの勾配まで確保できるという計画にはなっておりません。引き続き電線類の地中化等も進めながら、歩行者の安全な空間を確保していきたいと考えています。

【なかまえ委員】 ありがとうございます。ぜひ足腰が悪くても、愛宕神社へスムーズに行けるようになればと考えています。C地区が青松寺だと思うのですが、青松寺にはエスカレーターはあると思うのですが、バリアフリーで行けるようになっているのか教えていただけますか。

【野口都市計画課長】 今回の図でいいますと、E地区の端のところ、愛宕トンネルのたもとのところ、エレベーターがございまして、それに乗りますとNHK放送博物館のところ、直行します。このエレベーターを使っただけならば、バリアフリーで愛宕神社やNHK博物館をまでご覧いただける状態になっています。青松寺の境内及び裏

にあります斜面地の遊歩道につきましては、階段での整備となっております。車いす利用者が散策いただけるルートにはなっていません。当時の整備として行ったままとなっております、バリアフリー対応ではありません。

【高見沢会長】 地区計画の図書に文言としては入っているので、いろいろな方がアクセスできることを目指したいですね。

【高見沢会長】 ただいまの案件、審議事項5と6につきましてお諮りしたいと思いますがよろしいでしょうか。

審議事項5と6につきまして、案のとおり異議のないものとして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】 賛成多数と判断し、さよう決定し、答申致します。次の審議事項について、ご説明をお願い致します。

【野口都市計画課長】 審議事項7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変更について、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付資料3のとおり、スライドもご用意いたしましたので、あわせてご覧いただければと思います。それでは、スライドまたは、席上配布資料3をご覧ください。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。本地区では、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区画整理事業、都市計画道路補助332号線の都市計画が決定され、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ました。また、令和2年11月に地域冷暖房施設が都市計画決定されました。その後、高輪築堤の現地保存・公開等の方針が取りまとめられ、令和3

年11月に地区計画、都市再生特別地区を都市計画変更しています。次に、高輪築堤の出土に関する経緯についてご説明いたします。当地区において、まちびらきに向けた建築物の整備に着手する中で、高輪築堤の一部とみられる構造物が、当計画地内で出土いたしました。令和2年9月より高輪築堤調査・保存等検討委員会において、議論・検討が行われ、本年4月21日に、調査・保存の4つの方針が示されました。調査・保存の方針の具体的な内容についてご説明いたします。左下の写真①に示した2街区の公園隣接部約40mを現地保存とします。また、中央の写真②に示した3街区の橋梁部を含む約80mを現地保存とします。また、右下の写真③に示した信号機土台部を含む約30m(4街区)を移築保存とします。加えて、記録保存箇所については、詳細かつ慎重な調査を行うことが示されています。次に、令和3年11月の地区計画都市計画変更の概要とともに今回変更する地域冷暖房施設の主な変更内容をあわせてご説明します。まず、2街区においては、茶色で示す高輪築堤を保存するため、左側の現計画のデッキの形状を、右側の図の位置に変更しています。地域冷暖房施設についても、既決定の導管の位置が高輪築堤の現地保存範囲に干渉しているため、導管の位置を変更します。

次に3街区についてです。こちらも茶色で示す高輪築堤を保存するため、建物を規模は変えずに、地下は約12m、地上は約4m、東側に移動しています。地域冷暖房施設については、建物の配置計画の変更に伴い、プラントの面積とプラント及び導管の位置を変更します。今回、これらのまちづくりと高輪築堤保存の両立に向けた計画変更に伴い、プラント及び導管の位置等に変更が生じることから、都市計画を変更するものでございます。模式図をご覧ください。今回変更するプラント及び導管について、変更前の位置を黄色、変更後の位置を赤色で表示しております。また、参考として供給区域を青色の点線、熱供給される建物を薄い青色で表示しております。同じく参考として、高輪築堤の現地保存範囲を緑色で表示しております。今回、高輪築堤を現地保存する2街区と3街区について、導管と熱発生所施設の変更を行います。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2ページ、またはスライドをご覧ください。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。「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、「導管」ですが、名称と位置を定めます。スライドの赤色で示

している部分が主な変更箇所です。品川駅北周辺1号線及び3号線の線形を変更します。また、4号線を延伸します。次に、「熱発生所施設」の内容です。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」について、高輪築堤の現地保存による建物計画の配置変更に伴い、プラントの位置を変更するとともに、施設面積を約8,000平方メートルから9,000平方メートルに変更します。参考の供給区域は変更ありません。次に、「計画図」でございます。導管とプラントの位置、参考として供給施設と供給区域の位置を記載しております。今回変更するプラント及び導管について、変更前の位置を黄色、変更後の位置を赤色で表示しております。次に、「都市計画の案の理由書」でございます。資料7の4ページです。下から4行目のところをご覧ください。「まちづくりと高輪築堤保存の両立に向けた計画変更を行うことに伴い、プラント及び導管の位置等に変更が生じることから、都市計画を変更するものである。」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。本日、当審議会へお諮りし、1月に都市計画の変更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7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変更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】 それでは、これから審議に入ります。何か質問はありますか。

【高見沢会長】 席上で配布された資料の中に写真があるとおり、築堤全体が奇跡的に発掘されたわけですね。鉄道150年ということで、世界的にも大変貴重な鉄道遺跡と専門家が言っていますので、ぜひ引き続き全面的な保存をする方向で進めていただきたいです。まだ、手つかずの5街区6街区、ここにも築堤の保存があるのではないかと言われています。ここはまだ、計画自体が無いわけですから、今から保存に向けて十分に対応できると思いますし、事業者に対しても、文化財とも協力して対応していただきたいが、いかがでしょうか。

【吉田品川駅周辺街づくり担当課長】 築堤につきましては、現在2街区、3街区で史跡指定されたところを現地保存という形になっています。また、信号機の移築保存ということで、丁寧に解体・保存がされているところがございます。これらがまちづくりの中で、継承されていくように、まちづくりが進んでいくよう、働きかけて見守りたいと思います。また、5街区、6街区につきましては、今後築堤が見つかった場合は、適

切に取り扱われるように港区教育委員会と連携して対応してまいりたいと思います。

【風見委員】 記録保存というのは、実際は解体なわけですよ。今もどんどんと解体は進んでいます。そうなりますと、ごく一部しか残らないので、150年前の貴重なものは全面的に保存されるということが必要だと思います。引き続き現状に甘んじずに対応していただきたい。5街区、6街区につきましてもお願いしておきたいと思います。

【高見沢会長】 その他、ご質問はございますか。わたしから一点いいですか。プラントを、8,000平方メートルを9,000平方メートルにしているのですが、位置の変更でパフォーマンスが下がるので同じ機能で大きくしているのか教えてください。

【野口都市計画課長】 今回の変更はあくまでも施設の変更で、建物の地下の部分をずらした時に、そのまま変えるのではなく、建物の地下躯体の形状が変更していました。間取りが変わってしまったことによって、同じ施設分でも、管理する面積が増えてしまったための変更のみです。

【高見沢会長】 内容は変わっていないということですね。

【野口都市計画課長】 変わっていません。

【高見沢会長】 その他よろしいでしょうか。

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。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て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】 賛成多数と判断し、さよう決定し、答申致します。最後の審議事項につきまして説明をお願い致します。

【野口都市計画課長】 審議事項8東京都市計画道路の変更について、ご説明させていただきます。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、本日配布いたしました席上配布資料4のとおり、イメージ図や写真のスライドもご用意いたしましたので、あわせてご覧いただければと思います。

最初に今回変更いたします東京都市計画道路幹線街路環状第4号線の概要でございます。資料8の1枚目をおめくりいただき、1ページと席上配布資料4のスライド2ページをご覧ください。環状第4号線は、昭和21年に都市計画決定された、起点を港区港南

三丁目、終点を江東区新砂三丁目とする、延長が約 29,880mの都市計画道路でございます。次に、スライド3ページをご覧ください。「環状第4号線支線1の概要」でございます。黄色で示してありますのが、環状第4号線支線1となります。環状第4号線支線1は、港区南青山二丁目に位置しております。延長は、約150m、幅員が約8mとなります。また、環状第4号線と補助第5号線の交差部において、地形や道路網の形状などの条件により計画されている支線です。次に、スライド4ページをご覧ください。「都市計画変更の概要」でございます。このたびの変更は、環状第4号線支線1の必要性が低いことが確認されたため、当該箇所の廃止を伴う変更でございます。次に、スライド5ページをご覧ください。「都市計画変更の経緯」でございます。まず、「検証対象」でございます。区は、東京都・特別区・26市2町が協働して平成28年3月に策定いたしました「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」により、都市計画道路の整備を推進しております。第四次事業化計画では、未着手の都市計画道路について必要性が確認された路線を対象に、優先的に事業に着手する「優先整備路線」を選定いたしました。その一方で、必要性が確認されたものの優先整備路線として選定しなかった路線を検証対象とし、令和元年11月に東京都・特別区・26市2町が協働で、新たな検証項目により計画の見直しを行い、「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」を策定しました。次に、スライド6ページをご覧ください。「検証項目」でございます。検証項目のうち、環状第4号線支線1は、大項目の2番目、交差部の交差方式等の支線に該当しています。検証方法といたしましては、支線と接続する本線が完成し、周辺の道路によって交通動線が確保され、周辺交通に大きな問題がないと検証された支線については、計画の変更を行う箇所としています。次に、スライド7ページをご覧ください。「検証結果」でございます。検証結果は、本線となる環状第4号線及び補助線街路第5号線が完成しているとともに、周辺の道路によって交通が円滑に処理されていることから、今回、当該路線の廃止を行うものです。最後に、スライド8ページをご覧ください。今後のスケジュールでございます。本日、当審議会におきまして、都市計画の内容についてご了承いただければ、港区から東京都へ意見照会の回答をいたします。その後、2月に予定されている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は3月を予定しております。はなはだ簡単ではございますが、審議事

項8 東京都市計画道路の変更についてのご説明は、以上でございます。

【高見沢会長】 これから審議に入ります。何かご質問はありますか。私からいいでしょうか。廃止することはいいですが、廃止した後、事後の土地利用といたしますか、誰が主体となってどのようになるかについて教えてください。

【野口都市計画課長】 廃止する環状4号線支線1の区域は都市計画墓苑の指定がされています。今回の都市計画道路を廃止することにしても、今まで通り青山墓地として管理運営されていきます

【高見沢会長】 はい、安心しました。

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。審議事項8につきまして案のとおり異議のないものとして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】 賛成多数と判断し、さよう決定し、答申致します。

案件は以上になりますが、事務局から何かありますか。

【野口都市計画課長】 本日は、長時間にわたりまして、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、令和4年3月29日火曜日を予定しておりますので、委員の皆様におかれましては、どうぞよろしく願いいたします。内容につきましては、改めて事務局からご連絡致します。事務局からは以上でございます。

【高見沢会長】 これをもちまして、本日の都市計画審議会は終了致します。  
ご協力ありがとうございました。

午後4時13分 閉会