

第 2 3 1 回

港区都市計画審議会議事録

平成 2 9 年 4 月 2 5 日 (火)

港区役所 議会棟 1 階 第 5 ・ 6 委員会室

次 第

(1) 審議事項

- ①東京都市計画地区計画西新橋一丁目北地区地区計画の決定について
- ②東京都市計画高度利用地区の変更について（新橋田村町地区）
- ③東京都市計画第一種市街地再開発事業新橋田村町地区第一種市街地再開発事業の決定について

委員の出欠状況

◎ 学識経験者委員

氏名	出欠状況	
池邊このみ		欠席
大瀧陽平	出席	
鎌田隆英	出席	
乗原康雄		欠席
真田純子	出席	
高橋洋二	出席	
高見沢実		欠席
只腰憲久	出席	
望月義也	出席	

◎ 区議会議員委員

氏名	出欠状況	
うかい雅彦	出席	
近藤まさ子	出席	
二島豊司	出席	
杉本とよひろ	出席	
七戸淳	出席	
大滝実	出席	

◎ 関係行政機関委員

氏名	出欠状況	
早乙女真由美代理 阿部	出席	
永井秀明代理 中谷	出席	

◎ 区の住民委員

氏名	出欠状況	
長屋和子	出席	
福島正純	出席	

午前10時00分 開始

【富田都市計画課長】 お待たせをいたしました。

ここで、本日の港区都市計画審議会の開会前の貴重なお時間をいただき、事務局からご報告がございます。

本日審議される予定でございました三田三・四丁目地区の3案件につきましては、国家戦略特別区域法第21条第5項の規定に基づき、内閣府から港区都市計画審議会へ付議される予定でございました。しかしながら、内閣府の諸手続きのおくれにより、当審議会への付議文が届いていないことから、三田三・四丁目地区の3案件につきましては当審議会では審議ができないため、大変申しわけございませんが、本日の審議を見送らせていただきます。

なお、西新橋一丁目北地区につきましては港区決定であり、平成30年度の工事着手を目指していることから、予定どおり、本日審議をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

本日の審議は、西新橋一丁目北地区に関する都市計画案件のみとさせていただきます。審議事項1を地区計画の決定について、審議事項2を高度利用地区の変更について、審議事項3を第一種市街地再開発事業の決定についての3案件に変更させていただきます。

なお、既にお配りしております西新橋一丁目北地区に関連する資料4から6、そして、参考資料3につきましては、説明中、番号を変えずに、そのままの番号で説明をさせていただきます。後日、資料番号を変更したものを送付させていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは、第231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、あらかじめ池邊委員、栗原委員、高見沢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、本日は、芝消防署長の永井委員の代理といたしまして、中谷予防課長が出席されております。

なお、愛宕警察署長の川上委員でございますが、2月12日付のご退任に伴いまして、後任の早乙女真由美署長が委員に就任されております。本日は、愛宕警察署長の早乙女委員の代理といたしまして、阿部警務課長がご出席されております。

それでは、開会に先立ちまして、新たに都市計画審議会委員にご就任されました委員の方に、武井雅昭区長から発令通知をお渡ししたいと思います。自席にてお待ちいただければと思います。

それでは、区長、よろしくお願いいたします。

(発令通知書交付)

【富田都市計画課長】 新たな委員の方の任期でございますが、平成30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。

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、よろしくお願いいたします。

【武井区長】 皆さん、おはようございます。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。

ただいま、関係行政機関であります愛宕警察署長の早乙女真由美署長に都市計画審議会委員のご就任をいただきました。都市計画審議会の運営と港区のまちづくりの推進のために格別のお力添えをいただけますよう、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3件ございます。西新橋一丁目北地区のまちづくりに関連する案件といたしまして、1件目が西新橋一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件目が新橋田村町地区第一種市街地再開発事業の決定です。

西新橋一丁目北地区については、港区まちづくりマスタープランにおいて、多様な商業、業務機能の集積による活力とにぎわいのあるまちづくりを推進することが示されています。この度、西新橋一丁目北地区において、新橋田村町地区の街区再編に合わせて道路や緑化空間などを整備し、業務、商業、文化、交流施設などの多様な機能の集積を図ります。

さらに、外堀通り沿道のまちづくりとも連携しながら、にぎわいの創出と魅力あるまち並みを形成するため、関連する都市計画の決定及び変更を行うものがございます。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。十分にご検討の上、ご答申をいただきますよう、お願いをいたします。

以上、簡単ではございますが、私のご挨拶といたします。どうぞよろしくお願いいたします。

たします。

【富田都市計画課長】 どうもありがとうございました。区長は公用のため、退席させていただきますので、よろしくお願いいたします。

(区長退席)

【富田都市計画課長】 それでは、高橋会長、議事進行をよろしくお願いいたします。

【高橋会長】 それでは、第231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3件でございます。

審議事項1が東京都市計画地区計画西新橋一丁目北地区地区計画の決定についてであります。審議事項2が東京都市計画高度利用地区の変更についてであります。新橋田村町地区です。審議事項3が東京都市計画第一種市街地再開発事業新橋田村町地区第一種市街地再開発事業の決定についてでございます。

案件の説明の後、質疑を行いたいと思います。では、事務局からの説明をお願いいたします。

【富田都市計画課長】 それでは、最初に資料のご確認をさせていただきたいと思えます。事前に送付いたしました資料といたしまして、資料4が、東京都市計画地区計画西新橋一丁目北地区地区計画の決定案についての計画書、計画図及び理由書。資料5が、東京都市計画高度利用地区の変更案について（新橋田村町地区）の計画書、計画図及び理由書。資料6が、東京都市計画第一種市街地再開発事業新橋田村町地区第一種市街地再開発事業の決定案についての計画書、計画図及び理由書。つぎに、参考資料3が、西新橋一丁目北地区の街づくりについてまとめた資料でございます。

つづきまして、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。

つぎに、区長から当審議会宛ての諮問文の写しが3枚ございます。

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、席上配付資料目録とともに、席上配付資料1が、本日の説明で使用いたしますパワーポイントを印刷したものでございます。

本日の資料につきましては以上でございますが、お手元の資料等に不備はございません。

んでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、審議事項1、2及び3については関連案件であるため、まとめてご説明をさせていただきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

【高橋会長】 どうぞ座ったまま。

【富田都市計画課長】 では、大変恐縮ですが、着座にてご説明させていただきます。

審議事項1、東京都市計画地区計画西新橋一丁目北地区地区計画の決定について、審議計画2、東京都市計画高度利用地区（新橋田村町地区）の変更について、審議事項3、東京都市計画第一種市街地再開発事業新橋田村町地区第一種市街地再開発事業の決定についてご説明をさせていただきます。

資料4から資料6のそれぞれの計画図書に沿ってご説明をいたしますが、本日配付いたしました席上配付資料1には、イメージ図などパワーポイントもご用意しておりますので、あわせてごらんいただきたいと思います。

最初に、西新橋一丁目北地区の街づくりについてご説明をさせていただきます。パワーポイントをごらんいただきたいと思います。

図中の青色の線で囲まれました幹線道路である愛宕下通り、外堀通り、日比谷通りの三方に囲まれた街区で、JR新橋駅や地下鉄内幸町、霞ヶ関駅、虎ノ門駅に近接した4.2ヘクタールの区域でございます。

つぎに、計画地の現況でございます。建物の老朽化が進んでおり、地区内には旧耐震建築物が多く存在しております。外堀通りをはじめ三方に面する幹線道路は全て緊急輸送道路であり、沿道の耐震化が課題となっております。また、緑や憩いの空間、にぎわいが不足しております。

つぎに、愛宕下通りと区道1010号線の交差点は、見通しの悪いクランクした道路形状をしているほか、地区内には幅員4メートル未満の細街路が残っております。

つぎに、まちづくりの経緯でございます。平成17年ごろより、地区北西部におきまして、地区内権利者の有志によりまちづくりの検討が行われてまいりました。その後、平成26年2月には市街地再開発準備組合が設立され、27年12月に西新橋一丁目北地区まちづくり協議会が発足いたしました。これまでの間、まちづくり協議会により関係機関との協議が進められてまいりましたが、一定の方向性が整ったことから、今年の

2月に都市計画手続を進めているところでございます。

それでは、地区計画の内容についてご説明させていただきたいと思っております。大変お手数ですが、資料4とパワーポイントをあわせてごらんいただきたいと思います。

まず名称でございますが、西新橋一丁目北地区地区計画、位置は港区西新橋一丁目地内、面積は約4.2ヘクタールでございます。

つぎに、地区計画の目標でございます。地区内のさまざまな課題を解決するため、「街区再編や建築物の更新に併せて都市基盤を強化するとともに、周辺市街地とのアクセス性に配慮した安全で快適な歩行者ネットワークを形成する。また、業務、商業、文化・交流機能等の多様な機能の集積を図るとともに、外堀通り沿道では、商業機能の育成によりにぎわいの創出と魅力ある沿道の街並みを形成する。併せて、エリアマネジメントの取組みにより地域の交流活動やオープンスペースなどの適切な維持管理に努め、市街地環境の維持・向上とともに、建築物の更新を適切に誘導し、持続的なまちの発展を推進していく」としてございます。

つぎに、区域の整備・開発及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。西新橋一丁目北地区全体として、都市にふさわしい魅力と活力のある複合市街地の形成を図るため、3つの土地利用の方針を定めてございます。

一点目は、「老朽化した建築物の更新や周囲と協調した共同建替え、街区再編を推進する」、二点目は「外堀通り沿道や広場、緑地に面する建築物の低層部には商業機能を中心に配置し、にぎわいのある街並み空間を創出する」、三点目は、「A街区では、業務、商業、業務支援、文化・交流、生活支援機能等の多様な機能を導入する。また、都心における憩いの場となる公共的な空間を確保し、緑豊かで魅力ある市街地を形成するとともに、帰宅困難者の一時滞在施設の確保等により防災機能の強化を図り、災害に強いまちづくりを推進する」としてございます。

つぎに、1枚めくっていただきまして、2ページをごらんいただきたいと思います。つぎに、地区施設の整備の方針でございます。4つの整備方針を定めております。

一点目は、道路ネットワークの整備方針として、外堀通りから地区内への自動車流入の転換を図るとともに、地区内で発生する交通を円滑に処理するため、地区内集散道路を整備いたします。また、歩行者の安全性の確保と地区内交通を円滑に処理するため、

区画道路を拡幅整備いたします。

二点目は、歩行者ネットワークの整備方針として、「安全で快適な歩行空間を形成するため、緑豊かな歩道状空地を整備する」。また、「地下鉄霞ヶ関駅及び内幸町駅とのアクセス向上を図るため、地上と地下を連絡し、道路や広場と有効に連絡するバリアフリー化された屋内貫通通路及び歩行者通路を整備する」。三点目は、広場等の整備方針といたしまして、「歩行者の滞留・集散空間、歩行者通路との結節機能、人々が集い交流する場として広場を整備する」、また、「人々の憩いや休息する場として緑地を整備する」。四点目は、その他の公共空地の整備方針といたしまして、「外堀通り沿道における歩行者の安全性の確保とにぎわいのある街並みの連続性及び外堀通りの交通負荷の低減を図るため、A街区に地区内の集約駐車場及び駐車場車路を整備する」としてございます。

つぎに、建築物等の整備の方針でございます。4つの整備方針を定めてございます。

一点目は、「都心にふさわしい都市機能の誘導を図るため、店舗型性風俗特殊営業等を規制する建築物の用途の制限を定める」、二点目といたしまして、「歩行者空間の拡充と周辺市街地との調和に配慮するため、土地の高度利用を伴う建築物の更新にあわせて、壁面の位置の制限を定める」、三点目は「良好な都市景観の形成を図るため、建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。また、区画道路1号沿道では、旧江戸城外濠の歴史性に配慮した外構デザインとする」、四点目は「歩行者の安全性を確保するため、外堀通り及び幅員の狭い道路に面する敷地において駐車場を設ける場合は、駐車場出入口を地区内集散道路に面して設けるか又は集約駐車場へ駐車場の隔地を図る」としてございます。

つぎに、整備計画でございます。最初に位置でございますが、地区計画と同様、西新橋一丁目地内、面積は約1.9ヘクタールでございます。

つぎに、地区施設の配置及び規模でございます。最初に、道路でございます。道路のつけかえによる交差点形状の改善や細街路の解消を行うため、愛宕下通りから日比谷通りへつながる地区内集散道路を整備いたします。

パワーポイントをご覧ください。愛宕下通りから見た地区内集散道路のイメージでございます。

つぎに、資料4の3ページをご覧ください。道路の拡幅・相互通行化や歩道の整備を

行い、交通秩序や歩行環境の改善を行うため、区画道路1号及び区画道路2号を整備いたします。

パワーポイントをご覧ください。計画地北側中央から見た区画道路1号及び歩道状空地のイメージ図でございます。

つぎに、緑地でございます。街区再編にあわせて、地区のほぼ中央に緑地を約650平方メートル整備いたします。

パワーポイントをご覧ください。当計画地南側から見た緑地のイメージでございます。

つぎに、その他公共空地でございます。当計画地の中央部に、緑地と一体的な広がりを持つ緑あふれる広場1号を約1,500平方メートルで、また、地区の西側に広場2号を約800平方メートル整備いたします。パワーポイントには、当地区の北側区画道路1号から見た広場1号のイメージ図でございます。

つぎに、愛宕下通りから見た広場2号のイメージでございます。

つぎに、広場1号と2号とを有効に連絡する屋内貫通通路を幅員7メートルで整備いたします。パワーポイントをご覧ください。建物のエントランスロビーから広場2号へと続く貫通通路のイメージ図が写し出されてございます。

つぎに、将来的な既存の地下歩行者ネットワークとの連絡を見据え、バリアフリー化された地上・地下歩行者ネットワークの回遊性強化を図るため、地下鉄内幸町駅からの地下と地上を連絡する歩行者通路1号と、地下鉄霞ヶ関駅へのアクセス路として、歩行者通路2号をそれぞれ幅員4メートルで整備いたします。

つぎに、区画道路及び地区内集散道路には、緑豊かな歩道状空地1号を幅員約1.5メートルで、歩道状空地2号を幅員3メートルで、歩道状空地3号を幅員3メートルで、歩道状空地4号を幅員2メートルで整備いたします。

つぎに、やむを得ず外堀通りや細街路等、地区内集散道路以外に駐車場出入口を設けなければならない場合、あるいは交差点近接等により駐車場の設置が難しい場合は、駐車場の隔地を図るため、集約駐車場を52台と駐車場車路を整備いたします。

パワーポイントをご覧ください。黄色で着色された駐車場の隔地を想定するエリアでは、外堀通り側の駐車場の出入口を抑制することにより、外堀通りの歩道の歩行者の安全性の確保や、その沿道のにぎわいある街並みの連続性、外堀通りの交通負荷の低減

を目指すことを方針としてございます。

さいごに、方針付図といたしまして、地区内周辺の歩行者ネットワークを示してございます。左下の断面図は、屋内貫通通路と歩行者通路1号の整備イメージを南側から見た断面形状で示してございます。

つぎに、資料4の4ページにお戻りいただきたいと思えます。つぎに、建築物に関する事項でございませう。地区の区分は、A街区及びB街区で、面積はA街区は約1.2ヘクタール、B街区は約0.7ヘクタールでございませう。

建築物の用途の制限は、A街区、B街区ともに「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項各号及び同条第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」としてございませう。

つぎに、壁面位置の制限でございませう。パワーポイントをごらんいただきたいと思えます。A街区におきまして、図の薄い赤色の点線で示してございませう、外周から一定距離において、「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面などを越えて建築してはならない」としてございませう。

つぎに、「建築物の形態又は色彩その他の意匠の制限」でございませう。「建築物及び工作物の外観の色彩は、周辺環境との調和を図る」としてございませう。また、「建築物及び工作物の形態及び意匠は、良好な都市景観の形成に資するもの」としてございませう。

つぎに、資料4の5ページをご覧ください。計画図1でございませう。地区計画の区域及び地区整備計画の区域を示してございませう。

つぎに、1枚めくっていただきまして、6ページをごらんいただきたいと思えます。計画図2-1でございませう。地上部の地区施設の配置を示してございませう。

つぎに、7ページをご覧ください。計画図2-2でございませう。地下部の地区施設の配置を示してございませう。

1枚めくっていただきまして、8ページをご覧ください。計画図3でございませう。壁面の位置の制限を示してございませう。

つぎに、9ページをご覧ください。参考図（方針付図）でございませう。地区内における断面図及びA、B街区及び地区外を含めた将来の歩行者ネットワークの構想を示してございませう。

1枚めくっていただきまして、10ページをごらんいただきたいと思います。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、「市街地再開発事業による土地利用転換の動きにあわせて、公共施設の整備を図りつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を誘導し、都心にふさわしい魅力と活力のある安全で快適な複合市街地の形成を図るため、地区計画を決定するものである」としてございます。

地区計画の決定案についての説明は以上でございます。

つづきまして、高度利用地区の変更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、お手元に資料5をご用意いただければと思います。

まず、地区名は新橋田村町地区、位置は西新橋一丁目地内、面積は約1.2ヘクタール、容積率の最高限度は10分の110、つまり、1100%で、容積率の最低限度は10分の40、400%で、建ぺい率の最高限度が10分の5、建築面積の最低限度が200平方メートルでございます。壁面の位置につきましては、道路境界線から建物の壁面の位置までの距離を4メートルとしてございます。

つぎに、2枚めくっていただきまして、4ページをごらんいただきたいと思います。計画図1でございます。高度利用地区の区域を示してございます。

つぎに、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ございます。

つぎに、1枚めくっていただきまして、6ページをごらんいただきたいと思います。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、「西新橋一丁目北地区地区計画の決定及び新橋田村町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」としてございます。

高度利用地区の変更案についての説明は以上でございます。

つづきまして、市街地再開発事業の決定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、お手元に資料6をご用意いただきたいと思います。あわせて、パワーポイントもごらんいただければと思います。

まず、名称につきましては新橋田村町地区第一種市街地再開発事業、施行区域面積は約1.2ヘクタールでございます。

つぎに、公共施設の配置及び規模でございます。最初に道路でございます。区画道路として、地区北側の区画道路1号と地区東側の区画道路2号を一部拡幅整備いたします。また、地区南側の区画道路3号を一部拡幅整備し、地区内集散道路を新設いたします。

つぎに、公園及び緑地でございます。面積約650平方メートルの緑地を新設いたします。

つぎに、建築物の整備でございます。建築面積は約4,600平方メートル、延べ床面積は約10万6,000平方メートル、主要な用途は事務所、店舗、駐車場でございます。

高さの限度は、高層部が150メートル、中層部を70メートルとしてでございます。

つぎに、建築敷地の整備でございます。敷地面積は約7,700平方メートルでございます。整備計画として、三点定めてございます。一点目は、「歩行者の安全確保と地区内交通の円滑化のため、道路の拡幅整備を行う」、二点目は、「ゆとりある歩行者空間を確保するため、壁面の位置を制限し、歩道状空地を整備する」、三点目は、「周辺の利用に配慮した緑地及び広場を整備する」としてございます。

つぎに、パワーポイントをごらんいただきたいと思います。地区の南西から見た開発計画のイメージ図となっております。

つぎに、資料6の2ページをごらんいただきたいと思います。計画図1でございます。施行区域を示してございます。

つぎに、資料6の3ページをご覧ください。計画図2でございます。公共施設の配置を示してございます。

つぎに、1枚めくっていただきまして、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を示してございます。

つぎに、5ページをご覧ください。都市計画案の理由書でございます。下から4行目に記載のとおり、「土地の合理的かつ健全な土地利用と都市機能の更新を図り、安全で快適な、魅力ある複合市街地の形成を図るため、区域面積約1.2ヘクタールについて新橋田村町地区第一種市街地再開発事業を決定するものである」としてございます。

新橋田村町地区第一種市街地再開発事業の決定案についての説明は以上でございます。

さいごに、今後のスケジュールでございます。パワーポイントをご覧ください。

本日、当審議会におきまして、都市計画の内容についてご承認をいただければ成案と

なり、都市計画決定の告示については5月下旬を予定してございます。

大変長くなりましたが、説明は以上でございます。

なお、意見書の提出はございませんでしたので、どうぞよろしく願いいたします。

【高橋会長】 事務局の説明が終わりました。

それでは、これから審議に入りたいと思います。ご質問、ご意見がございましたら、挙手をお願いいたします。

はい、どうぞ、福島委員。

【福島委員】 区民委員の福島と申します。

資料4の「土地利用の方針」の下のほうに、「帰宅困難者の一時滞在施設の確保等により防災機能の強化を図り」とあります。帰宅困難者の一時滞在施設というのは、参考資料3に、「西新橋一丁目北地区の街づくりについて」とありまして、その中に、「施設建築物の概要」ということで、地上27階、地下2階の建物が予定されているわけですが、この建物の中に一時滞在施設としてのスペースを確保するというのでしょうか。

それから、この建物の中で「その他導入用途」として、保育所、地元関連施設等とありますけれども、まだ予定なのではっきりしていないかもしれませんが、保育所の規模はどの程度のを想定されているのでしょうか。

それから、もう一つ、この地区は、虎ノ門から新橋方向に向かった場合に、左側にりそな銀行がありますけれども、私の記憶ではそこの脇に、「砂場」というおそば屋さんがあると思いますが、それも区域の中に入っているのでしょうか。

以上、3点お願いいたします。

【高橋会長】 はい、どうぞ。

【大久保再開発担当課長】 帰宅困難者の対応ということで、この建物の中に整備されるかというご質問がまず一点。そちらにつきましては、委員ご指摘のとおり、こちらの建物の中で確保してまいるということでございます。

それから、保育所の規模につきましては、約250平米程度の保育所のスペースを確保してまいるという計画を現在計画しておるということでございます。

それから、おそば屋さんの関係でございますが、こちらにつきましては、区域内に入

ってまいるということでお考えいただければということでございます。

【高橋会長】 福島委員、よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

【福島委員】 帰宅困難者の一時滞在施設ということは、そのビルの中に備蓄倉庫とかそういった関連の施設も入るということよろしいですか。

【高橋会長】 再開発担当課長。

【大久保再開発担当課長】 備蓄倉庫につきましても、当施設で整備してまいるということでお考えいただければということでございます。

【福島委員】 ありがとうございます。

【高橋会長】 ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

はい、どうぞ。長屋委員。

【長屋委員】 資料6の道路幅についてお伺いしたいと思います。道路が広いことは良いことですが、資料に整備済みと記載されております。具体的な幅員は何メートルですか。一点。

それから、最近、港区で地球環境をよくする目標を掲げ、自転車普及に努めております。六本木通りには、自転車専用道路がありますけれど、そのことも加味して、自転車専用道路の設置も検討されていますか。

以上、二点です。

【高橋会長】 都市計画課長。

【富田都市計画課長】 まず、放射21号線につきましては、幅員30メートルの都市計画道路でございます。

【高橋会長】 再開発担当課長。

【大久保再開発担当課長】 自転車の空間につきましてのご質問でございますが、こちらにつきましては専用の自転車レーンとかそういうものは整備してございませんが、ナビラインといいますか、自転車を誘導するような線を引かしまして、そちらに誘導してまいるという方策は考えてございます。

【高橋会長】 長屋委員、よろしいでしょうか。

【長屋委員】 はい。

【高橋会長】 ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

【只腰委員】 何点かお尋ねしたいと思うんですが、まず、A地区なんですが、地区の南側というのかな、地区集散道路を南側につけかえていますよね。これは、愛宕下通りの変形交差点を直すということで、これはそれでいいと思うんですが、外堀通りに面した区画側に道路が移るので、外堀通りに面した宅地がずっと並んでいますよね。この宅地は、いながらにして裏が道路に面するという理解でよろしいのでしょうか。土地の価値は、表通りと裏にも面するというで非常に上がるんですが、そこは再開発でつけかえるというのは、棚ぼた式にそうなるという理解でよろしいのでしょうか。

【高橋会長】 再開発担当課長。

【大久保再開発担当課長】 委員ご指摘のとおり、再開発後の道路のつけかえによりまして、今面していなかった部分につきまして道路が面してくるということで考えております。

【只腰委員】 はっきり肯定されちゃうとあれなんですが、質問の半分に申し上げましたように、通常は裏面にも道路があるというのは、反対側の建物の敷地を持っている方にとっては非常に有利な条件になるわけですよね。普通はそれを避けるために、幅1メートルぐらい、ずっと道路でない部分を置いて、反射的利益というのかな、それがないように工夫することも、同敷地が道路に面しないようにするという工夫をすることもあると思うんですが、それは何でやらなかったのでしょうか。

【高橋会長】 再開発担当課長。

【大久保再開発担当課長】 参考資料3の「街づくりについて」の資料をごらんいただければと存じます。ちょっと見づらくて申しわけないんですが、こちらの道路につきましては、今、既存の2項道路がもう既に面しております。そちらの2項道路に接するように新しい道路、地区集散道路というのを整備してまいるということでお考えいただければということでございます。

【只腰委員】 ただ、2項道路と今度の地区内集散道路が、区道で幅も2車線ぐらいですかね、歩道もつくような道路ですよね。ですから、面する道路の値打ちが変わるわけで、そういう面では、これは要望ですけれども、地区に入らなかった人に反射的利益が明らかに及ぶような形は何らかの工夫が要ると思うんですよね。今回はそういうこと

であれなんです、ちょっとそれは要望しておきたいと思います。

【高橋会長】 意見ということでよろしいですか。

【只腰委員】 意見でいいです。

それから、A地区以外のB地区は、今回の中では地区計画だけで手法が書いてないんですが、ここはどうやって整備するのでしょうか。

【高橋会長】 再開発担当課長。

【大久保再開発担当課長】 B地区の建物につきましては、現時点では整備計画のみということでございます。事業手法等につきましては、まだ検討されている状況でございますので、何ら決定はされてないということでございます。

【只腰委員】 そうしますと、地区を縦割りに、ウナギの寝床の敷地を縦に割っているんですけども、今回の地区整備計画に入らなかった敷地の南側のエリア、外堀通りに面したエリアというのは、先ほどおっしゃったように、この地区と事情は同じで、かなり老朽化した建物と、それから、むしろこちらのほうが細分化されているかと思うんですが、そういったところについては、地区計画には入れたんですけども、今後の整備はどういうふうに考えていくのでしょうか。

【大久保再開発担当課長】 外堀通りに面した方々につきましては、既に外堀通り、大変大きな道路でございますので、現時点で共同化するですとかそういった方針は特段、今の段階ではないというわけでございますが、地区計画を定めることによりまして、今後、共同化するですとか、そういった可能性がある部分につきましては、区としまして、まちづくりの誘導、指導をしてまいるということでございます。現時点では、特に共同化するですとか、そういったことのメリットは見当たらないということで、計画そのもの、個々の計画につきましても聞いているところはございませんが、今後のまちづくりに関しましては、そういった指導をしてまいるということでございます。

【高橋会長】 よろしいですか。

【只腰委員】 これでやめますけれども、今回、計画の中で隔地の駐車場、飛ばしていますよね、再開発事業の中で。これも地域の、まちにとっても歩道が切られなくなるということでいいんですけども、地区の所有者の方にとっても、駐車場を飛ばせるというのは非常にメリットがあるんですね、実際は。ですから、計画に入らなかった人に

メリットだけあげるとするのは、やっぱり全体のまちづくりのバランスからして、もう少し慎重に考えるべきだと思うんですね。

例えば、ここですと、裏に道路がつくわけですので、裏から入れという指導だってできるわけで、そういう駐車場を飛ばしてやるというのは、自分のところで不採算なものをつくらなくていいわけですから、そういう面ではさっきと同じなんですけど、地区外への反射的利益が及ぶようなケースになり得ると思いますので、こういう背割りで敷地が非常に接地しているような場合は、利益の配分が一方に偏るというのはあまり望ましくないんじゃないかなというのは、これは私の意見で終わります。

【高橋会長】 それは意見ということでよろしいですね。

【只腰委員】 はい。

【高橋会長】 ほかにございますでしょうか。

すみません、じゃ、先にどうぞ。

【真田委員】 いいですか。よくわからなかった部分があるので質問なんですけれども、広場1号と2号のところに、最後のほうで説明していただいた高さの制限として、中層部70メートル以下とすると。広場にしているところに、さらにそういった建物が建つ前提で高さの制限を入れているというのは、どういう利用を想定した上でこうなっているのでしょうか。

【高橋会長】 再開発担当課長。

【大久保再開発担当課長】 参考資料3の配置図をごらんいただきますと、大変見づらくて申しわけないんですけれども、オレンジ色に着色している部分が広場1号、2号ということでございます。こちら、薄く線が、見づらくて申しわけないんですけれども、建物に付随した、一部ピロティー状に整備するということで、広場の上部に建物が建ってくるということでございます。

計画としましては、広場と一体に整備されてまいりますので、広場空間の確保、それから、上部に建物が来るとお考えいただければということでございます。

【高橋会長】 よろしいでしょうか。

【真田委員】 はい。

【高橋会長】 じゃ、大滝委員、どうぞ。

【大滝委員】 先ほどの南側の部分との関係もあるんですけど、この地区内集散道路の意味ですけれども、現在、計画建物については、この地区内集散道路の側に入出口がつくられていくということですから、今後の整備をされていく南側の部分、今、個々の計画では共同化についての話はまだ出てないということですから、例えば、そうなった場合についても、外堀通りに入るんじゃなくて、全部、いわば集散道路側に出るといふ、そういう意味なのかどうかということ、この辺をちょっとお聞きしたいなと思ったんですが。

【高橋会長】 再開発担当課長。

【大久保再開発担当課長】 駐車場の出入り口の関係のご質問だと思いますけれども、こちらにつきましては、現時点で集約駐車場を確保するという事で、先ほどもご説明させていただきましたが、約52台ということで整備してまいるということでございます。こちらを外堀通りに面した方々の、外堀通りに駐車場の出入り口を設けないようにするために、今回の再開発で集約駐車場を整備してまいるということでございます。したがって、将来的に地区集散道路側に出るといふことは考えられるところではございますけれども、今の段階では、しっかりと外堀通りに駐車場の出入り口を確保しないで済むように、今回の再開発で約52台の集約駐車場を整備してまいるということでございます。

【高橋会長】 はい、どうぞ、大滝委員。

【大滝委員】 じゃ、それを先に聞きますけれども、そうすると、今の計画建物と、それから、南側の方々の集約駐車場としてということで、52台というので、實際上、本来建物をつくるときの附置義務だとかという関係から言っても、52台というのはあまりにも少ないような気もするんですけども、これ、問題ないんですかね。

【高橋会長】 再開発担当課長。

【大久保再開発担当課長】 パワーポイントもごらんいただければと存じますけれども、集約駐車場の想定につきましては、パワーポイント左上の黄色の部分、こちらの方々が、附置義務等により外堀通りに駐車場の出入り口が確保する想定となっております。こちらの方々のための駐車場を約52台ということで、今回の再開発で整備してまいるということでお考えいただければということでございます。

【高橋会長】 何か、追加ありますか。

【大久保再開発担当課長】 大変失礼いたしました。駐車場全体につきましては、再開発で整備する全体の台数につきましては253台を想定してございます。そのうち52台分が集約駐車場の部分ということでお考えいただければと。集約駐車場が52台、全体で253台用意しますので、約200台の駐車場がそのほかに確保されるということでございます。

【高橋会長】 大滝委員、どうぞ。

【大滝委員】 わかりました。そうすると、52台は下の人たちの分ということですね。

それから、歩行者についてですけれども、歩行者、地下鉄の駅との関係でいくと、内幸町に出るには地下を通過して、現在のB地区、今、日比谷セントラルビルが建っているところですかね、ここの地下を通過して行くと、こういうことなのかということと、それから、霞ヶ関駅の方面というところ、この上のほうに点線が描いてありますけれども、これは上のほうには日比谷国際ビルがあるわけですから、こういった地下をつないで出ていくと、こういうことで理解をしていいのかどうか、この辺、どうなんですか。

【大久保再開発担当課長】 パワーポイントもごらんいただければと存じます。まず、日比谷セントラルの部分、こちらにつきましては現時点では再開発等の計画はございませんが、将来的に開発をした段階で、歩行者通路1号を確保してまいるという整備計画を定めるということでございます。

それから、霞ヶ関方面につきましては、千代田区側でございますが、既に地下のネットワークが整備されていますので、そちらに接続するように今回の計画で整備してまいるということでございます。

【高橋会長】 どうぞ、大滝委員。

【大滝委員】 そういう意味じゃ、先ほど説明された道路ネットワークとか歩行者ネットワークの整備という点では、確かに整備されるというのはわかりましたけれども、ただ、市街地再開発地区の東というのか、今残っている部分、南側の部分というのは、まだ小さなビルなんかたくさんあるわけですから、今回の場合も、地権者はどれぐらいいて、再開発の同意についてはどれだけ同意がとれているのか、この辺はどうなん

でしょうかね。

【高橋会長】 再開発担当課長。

【大久保再開発担当課長】 まず、地区計画区域全体の地権者の方々でございますが、合計で39名おられるということでございます。都市計画を進めることについて、進めて構わないという合意をいただいている方々が29名いらっしゃいますので、全体で74%の方々にご同意いただいて、都市計画を進めてまいるということでございます。

それから、再開発事業の区域でございますが、こちらの地権者が6名いらっしゃいますけれども、土地所有者と借地権者と両方の権利を持っている方がいらっしゃいますので、頭数としましては5名ということになります。こちらにつきましては、再開発事業を進めることについて全員の合意がとれているということでございます。

【高橋会長】 そのスライドで39名と6名、同じ範囲を指していましたが、ちょっと違うんじゃないんですか、説明と。もう一回確認してください。39名というのは地区計画全体の範囲で、再開発の都市計画の区域は6名、こういうことじゃないですか。

【大久保再開発担当課長】 大変失礼いたしました。同じご説明になりますけれども、まず、地区計画の区域全体でございます。こちらの中におられる権利者の方々が39名ということでございます。それから、再開発事業の区域の地権者の方が6名いらっしゃるということで、そちらにつきましては全員の合意をいただいているということでございます。

【高橋会長】 大滝委員、どうぞ。

【大滝委員】 実際上、その区域内全体でいくと、港区民といいますか、実際上、住んでいるというのはどのぐらいいらっしゃるんですか。

【大久保再開発担当課長】 店舗併用住宅ということで、若干の方が住んでいると把握しております。人数、正確には把握してないところでございますが、2名から3名の方がお住まいと考えております。

【高橋会長】 大滝委員、何回でも質問していただきますけれども、逐次でやりますと、全体が時間の調整とかいろいろありますので、一応全部言っただけであればありがたい。

【大滝委員】 あと一点聞いた上で、ちょっと意見を。あと、ここに地元関連施設というのがありますけれども、これはどういうものをつくろうということなんですか。

【大久保再開発担当課長】 地元関連施設につきましては、西新橋一丁目第一町会のおみこしを保存するスペースを確保するということでお考えいただければということでございます。

【大滝委員】 先ほど言ったように、道路ネットワークとか歩行者ネットワークというのは整備をされているけれども、要するに、今、もう確かに住んではいないということはあるけれども、まちづくりといっても、誰のためのまちづくりなのか、これ、よくわからないような実態であって、今、もう既に、この西新橋一丁目第一町会というのも、会員数38人となっているんですけども、これでいけば、ほとんど住んでいる人のまちではないというか、そういう方向になっていくということで、まさに再開発事業の宿命を見るような、そういうような思いがするわけで、これでは街はなくなっちゃうんじゃないかなという気がするので、こういう再開発はほんとうに認められないなという思いがするという意見だけ述べておきたい。

【高橋会長】 それはご意見ということでよろしいですね。

【大滝委員】 はい。

【高橋会長】 ほかにございますでしょうか。

はい、どうぞ。二島委員。

【二島委員】 地区内集散道路なんですけど、これは2車線の相互通行という話、さっきあったんですけど、パースを見ると、西から東の一方通行に見えるんですけども、いかがですか。

【高橋会長】 再開発担当課長。

【大久保再開発担当課長】 相互通行ではなく片側の一方通行ということで、西から東への一方通行とお考えください。

【高橋会長】 ほかにございますでしょうか。よろしいですか。

それでは、お諮りしてよろしいでしょうか。それでは、案件ごとにお諮りいたします。

審議事項1、東京都市計画地区計画西新橋一丁目北地区地区計画の決定について、これにつきまして、原案どおり異議のないものとして答申することに賛成の方の挙手をお

願います。

(賛成者挙手)

【高橋会長】 賛成多数です。それでは、そのように決定し、答申いたします。

つづきまして、審議事項2、東京都市計画高度利用地区の変更について(新橋田村町地区)につづきまして、原案どおり異議のないものとして答申することに賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

【高橋会長】 賛成多数と判断しまして、そのように決定し、答申いたします。

つづきまして、審議事項3ですが、東京都市計画第一種市街地再開発事業新橋田村町地区第一種市街地再開発事業の決定についてにつづきまして、原案どおり異議のないものとして答申することに賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

【高橋会長】 賛成多数と判断し、そのように決定し、答申したいと思います。

本日の審議事項はこの3件ですが、ほかに何かございますでしょうか。事務局のほうで何かありますか、追加事項。はい、どうぞ。

【富田都市計画課長】 本日は、長時間にわたりましてご審議いただき、ありがとうございました。

次回の開催につづきましては、5月17日を予定してございます。審議案件といたしましては、本日見送らせていただきました三田三・四丁目地区と虎ノ門・麻布台地区の関連案件でございます。ともに国家戦略特別区域法に基づく案件でございますので、内閣府の諸手続の進捗状況などを確認しまして、改めて事務局からご連絡させていただくこともあるかと存じますが、どうぞよろしく願います。

事務局からの説明は以上になります。

【高橋会長】 それでは、本日の都市計画審議会をこれで終了したいと思います。どうもありがとうございました。

午前10時55分 閉会