

第 2 3 2 回

港区都市計画審議会議事録

平成 2 9 年 5 月 1 7 日 (水)

港区役所 議会棟 1 階 第 5 ・ 6 委員会室

次 第

(1) 審議事項

- 1 東京都市計画第一種市街地再開発事業三田三・四丁目地区第一種市街地再開発事業の決定について
- 2 東京都市計画高度地区の変更について
- 3 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について
- 4 東京都市計画第一種市街地再開発事業虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業の決定について
- 5 東京都市計画高度地区の変更について
- 6 東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

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	出席	
大瀧陽平	出席	
鎌田隆英	出席	
乗原康雄		欠席
真田純子		欠席
高橋洋二	出席	
高見沢実	出席	
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		欠席
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 笠間	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9時30分 開始

【富田都市計画課長】 お待たせいたしました。これより、第232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、近藤委員、栞原委員、真田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ございます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、芝消防署長の永井委員の代理といたしまして笠間予防課長代理が出席されております。

それでは、武井雅昭区長から、委員の皆様にご挨拶を申し上げます。

【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、また早い時間からの会議にもかかわらず、ご出席をいただきまことにありがとうございます。

さて、本日諮問いたします案件は6件ございます。最初に三田三・四丁目地区のまちづくりに関連する案件といたしまして、1件目が三田三・四丁目地区第一種市街地再開発事業の決定。2件目は高度地区の変更。3件目が防火地域及び準防火地域の変更です。

つぎに、虎ノ門・麻布台地区のまちづくりに関連する案件といたしまして、1件目が虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業の決定。2件目は高度地区の変更。3件目が防火地域及び準防火地域の変更です。

まず、三田三・四丁目地区については、港区まちづくりマスタープランにおいて、札の辻交差点周辺の開発の機運を捉え、計画的に既存市街地の機能更新を進めることが示されています。また、田町駅西口・札の辻交差点周辺地区まちづくりガイドラインにおいては、地域の斜面緑地と公開空地等を面的に連続させるように保全・再生し、一体的な斜面緑地の景観形成を図り、後背地の住宅地や通学路に対して、安全で利便性の高い歩行空間を確保するなど、バリアフリー化に対応したまちづくりを進めていくことが示されております。

この度、三田三・四丁目地区において、国家戦略都市計画建築物等整備事業に位置づけられ、街区再編による公園、広場、緑地などのオープンスペースの一体的な整備、歩行者デッキなどの整備によるバリアフリー化を図るとともに、業務・商業、居住、文化・交流機能が調和した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

のでございます。

つぎに、虎ノ門・麻布台地区については、港区まちづくりマスタープランにおいて、都市機能の更新に合わせて生活環境の向上をさらに推進するとともに、環境への配慮やバリアフリー化、安全・安心など、先進的な取り組みを推進することが示されています。

また、六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドラインにおいては、地区内の細街路や行きどまり道路を解消し、まとまったオープンスペースの確保や急傾斜地の解消など、防災機能の向上を図るとともに、居住環境の整備や、にぎわいと活力を生み出す用途の導入により、魅力的な市街地を形成することが示されております。

この度、虎ノ門・麻布台地区において、国家戦略都市計画建築物等整備事業に位置づけられ、街区再編とあわせて、地域の骨格となる道路や公園及び広場等のオープンスペースを整備いたします。

また、地下鉄神谷町駅と六本木一丁目駅とを連絡する地下歩行者通路や、地上及びデッキレベルでつなぐ歩行者ネットワークを形成し、利便性の高い、国際性豊かな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をいたします。

【富田都市計画課長】 区長は公用のため退席させていただきますので、よろしくお願いをいたします。

【武井区長】 どうぞよろしくお願いをいたします。

(区長退席)

【富田都市計画課長】 それでは、高橋会長、議事進行のほうをよろしくお願いしたいと思います。

【高橋会長】 それでは、第232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6件でございます。おおむね12時を目

安に進めてまいりたいと思いますので、よろしくご協力のほどお願いいたします。

審議事項6件のうち3件が三田三・四丁目地区、それから3件が虎ノ門・麻布台地区でございます。それぞれ、3件ずつに分けた形で説明するようにし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、事務局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ます。事前に送付いたしました資料として、資料目録とともに、資料1が、東京都市計画第一種市街地再開発事業三田三・四丁目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2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3が、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。参考資料1といたしまして、東京都市計画地区計画三田三・四丁目地区地区計画の決定案の計画図書及び理由書。参考資料2が、三田三・四丁目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4が、東京都市計画第一種市街地再開発事業虎ノ門・麻布台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5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6が、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。参考資料3が、東京都市計画地区計画虎ノ門・麻布台地区地区計画の決定案の計画図書及び理由書。参考資料4が、東京都市計画都市再生特別地区虎ノ門・麻布台地区の変更案の計画図書及び理由書。参考資料5が、虎ノ門・麻布台地区のまち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したいと思います。

まず日程表でございます。つぎに、内閣府から当審議会宛ての諮問文の写しが2枚ございます。また、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、席上配付資料2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。さいごに、虎ノ門・麻布台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の内容を集約した資料でございます。

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ないでしょうか。

よろしいでしょうか。

【富田都市計画課長】 それでは、大変恐縮でございますが、着座にてご説明をさせていただきますたいと思います。

審議事項 1、2、3につきましては関連する案件であるため、まとめてご説明をさせていただきますたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

審議事項 1、東京都市計画第一種市街地再開発事業三田三・四丁目地区第一種市街地再開発事業の決定について。審議事項 2、東京都市計画高度地区の変更について。審議事項 3、東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について、ご説明をさせていただきます。資料 1 から資料 3 の計画書に沿ってご説明いたしますが、本日配付いたしました席上配付資料 1 には、イメージ図などのパワーポイントもご用意しましたので、あわせてごらんいただければと思います。

最初に、三田三・四丁目地区のまち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。

まず、計画地の位置でございます。JR 田町駅及び地下鉄三田駅の近郊に位置し、第一京浜や三田通り等の幹線道路に接する地区となります。青色の線で囲まれた区域が地区計画の範囲で、約 5.5 ヘクタールの区域でございます。

また、既設の三田ツインビル西館を除いた範囲として、赤色で着色された区域が、地区整備計画及び市街地再開発事業の範囲約 4.0 ヘクタールの区域でございます。

本日の案件につきましては、国家戦略特別区域法の手続による案件となりますので、初めに都市計画決定までの流れについてご説明をさせていただきます。

国家戦略特別区域法第 21 条において、都市計画法等の特例が定められており、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めた区域計画について、内閣総理大臣の認定を受けることで、都市計画の決定・変更があったものとみなすと規定されてございます。

国家戦略都市計画建築物等整備事業は、国家戦略特別区域内において、産業の国際競争力の強化及び、国際的な経済活動の拠点の形成を図るために必要な建築物その他の整備を促進する事業で、当地区も該当してございます。

最初に、東京圏区域会議が、区域計画の素案を策定いたしました。つぎに、東京都における都市計画法の特例に係る特定事業について、諸手続と課題の抽出、対応方針等の

審議を行うため、東京都都市再生分科会が設置されました。メンバーには、国、東京都、港区、事業提案者が入り、分科会において都市計画の案を作成し、公告・縦覧を行います。その後、東京都案件は東京都都市計画審議会に、港区案件は港区都市計画審議会に付議されます。

当地区につきましては、地区計画の決定については、東京都の都市計画審議会に付議されます。また、第一種市街地再開発事業の決定、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更については、本日、当審議会に付議されたものでございます。

当審議会でご審議いただきますと、東京圏区域会議が区域計画の認定申請を行い、内閣総理大臣により認定されますと、都市計画の決定または変更がなされたこととなります。

つぎに、計画地の現況でございます。

当地区は、北西側の聖坂沿いには共同住宅を中心とした住宅市街地が広がっております。また、住宅市街地の東部には大規模な斜面緑地等の貴重な環境資源を残しております。一方、地形の高低差により市街地が分断され、歩行者ネットワークの形成が十分ではありません。また、住宅市街地では、旧耐震の建物が多く、老朽化が進んでいることが課題として挙げられております。

つぎに、まちづくりの経緯でございます。

平成20年から、地権者による勉強会を開始し、平成21年6月に、三田三丁目地区開発協議会が発足いたしました。平成22年1月に区域を拡大し、三田三・四丁目地区開発協議会が発足し、平成23年3月に、三田三・四丁目地区再開発準備組合が設立されております。その後、平成25年4月に、三田三・四丁目地区市街地再開発準備組合が設立されてございます。

つぎに、地区計画の内容についてでございます。地区計画の内容につきましては、東京都の都市計画審議会に付議される案件であるため、参考とさせていただいてございます。

地区計画の図書として、参考資料1を配付させていただいておりますが、地区計画の概要をパワーポイントにてご説明をさせていただきたいと思っておりますので、あわせてごらんいただければと思います。

パワーポイントをご覧ください。再開発等促進区を定める地区計画は、地区の目標や方針、地区整備計画などを定めます。

最初に、地区計画の目標でございます。東京圏国家戦略特別区域の区域方針や、特定都市再生緊急整備地域の品川駅・田町駅周辺地域の位置づけ、さらに区の田町駅西口・札の辻交差点周辺地区まちづくりガイドラインでは、業務機能を中心に、住・商・学が融合した地域の交流拠点の形成を図るとされております。こうした位置づけを背景に、地区計画の目標を、業務機能を中心に、住み続けられるまちとしての住宅機能、商業機能等の多様な機能の集積を図るとともに、本地区と周辺市街地を連絡する安全で快適な歩行者ネットワークの形成、防災対応力の強化、地区内の大規模緑地の保全・再整備など、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り、質の高い都市空間を備えたビジネス交流拠点・生活環境の形成を図るとしてございます。

つぎに、地区計画の土地利用の方針や、その他の内容でございます。

本地区は、地区内をA地区とB地区の2つに区分し、A地区を、多様な都市機能を導入し、土地の有効活用を図る地区とし、B地区を、良好な住環境の形成を図る地区として定めてございます。また、A地区をさらに2つの区域に区分し、地域特性に応じた建築物を適正に配置し、良好な市街地環境の形成及び土地の合理的な高度利用を図ります。

地区南側の幹線道路沿道に位置する区域をA-1区域、地区北側で三田通り沿道及び三田通り周辺景観形成特別地区に位置する区域をA-2区域と定めてございます。容積率の最高限度は、こうした区域特性に応じて適正に配分し、A-1区域で890%、A-2区域で220%、B地区で180%と定めてございます。

その他の内容につきましては、お手元の参考資料1の4ページ及び5ページに記載されているとおりで、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限等を地区整備計画で定めてございます。

パワーポイントをご覧ください。つぎに、主要な公共施設と地区施設でございます。

まず、主要な公共施設といたしまして、地域のにぎわいや憩い・交流機能、防災機能を担うための公園1号、2号及び広場1号を、地区中央部に緑豊かな斜面上の緑地1号を定めます。また、地区内に15メートル程度の高低差がありますが、これを解消し、バリアフリー化される歩行者通路1号を定めます。さらに、事業区域外の既設の三田ツ

インビル西館の区域に、こうした施設と一体的な機能を確保するため、広場 2 号及び緑地 2 号を定めます。

つぎに、地区施設として、地区内各所に広場 3 号及び 4 号、緑地 3 号及び 4 号、幹線道路に沿って歩道状空地 1 号、2 号、3 号、地区内の歩行者ネットワークを形成する歩行者通路 2 号及び 3 号、地区内の駐車場を連絡する地区内車路を定めます。各施設の幅員、延長、面積につきましては、お手元の参考資料 1 の 3 ページ及び 4 ページに記載されているとおりでございます。

つぎにパワーポイントをご覧ください。イメージパース 1 は、歩行者通路 1 号の札の辻交差点付近のデッキレベルから、広場 1 号を見たイメージ図でございます。地区内で幅広く利用、活用できるにぎわい交流空間の形成を図ります。

イメージパース 2 は、歩行者通路 2 号から、緑地 1 号を見たイメージ図です。高低差のある崖地の解消を図りつつ、安全で快適な環境空間の形成を図ります。

イメージパース 3 は、聖坂下から公園 2 号及び広場 3 号を見たイメージ図です。地域住民のための遊び・憩い機能の充実を図ります。

イメージパース 4 は、三田通りから広場 4 号を見たイメージ図でございます。周辺市街地の緑と連続した、緑豊かなたまり空間の形成を図ります。

イメージパース 5 は、第一京浜沿いの歩道状空地 2 号から、札の辻交差点を見たイメージ図です。歩行者通路 1 号により、歩行者の安全性、快適性及び回遊性の向上を図ります。

さいごに、地区計画の方針付図でございます。周辺市街地と連絡する歩行者ネットワークを示してございます。地区内の高低差による分断の解消を図り、バリアフリー化に対応したまちづくりを進めてまいります。

それでは、本日の審議案件である、三田三・四丁目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。大変お手数ですが、資料 1 の計画書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。

まず名称は、三田三・四丁目地区第一種市街地再開発事業。施行区域面積は約 4.0 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。

まず、幹線街路でございます。放射第19号線及び補助線街路第14号線を一部拡幅いたします。また、放射21号線は整備済みとなっております。

つぎに公園でございます。公園1号を約700平方メートルで、2号を約300平方メートルで整備いたします。

つぎに建築物の整備でございます。Ⅰ街区は、建築面積約7,500平方メートル、延べ面積約19万6,000平方メートル。Ⅱ街区は、建築面積約1,300平方メートル、延べ面積約7,000平方メートル。Ⅰ街区及びⅡ街区の使用用途は、事務所、文化・交流施設、商業・生活支援施設、駐車場でございます。

Ⅲ街区は、建築面積約3,000平方メートル、延べ面積約2万700平方メートル。主要用途は住宅、商業・生活支援施設、駐車場でございます。

つぎに、高さの限度は、Ⅰ街区が215メートル、Ⅱ街区が35メートル、Ⅲ街区が40メートルでございます。

つぎに、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1万9,300平方メートル。Ⅱ街区が約2,800平方メートル。Ⅲ街区が約8,100平方メートルでございます。

整備計画は、先ほどご説明いたしました地区計画で定める公共施設等の広場や緑地、歩道状空地、歩行者通路、地区内車路を整備いたします。

さいごに、住宅建設の目標でございます。戸数は約250戸、面積は2万200平方メートルでございます。

つづきましてパワーポイントをご覧ください。

イメージパース1は、Ⅰ街区に整備いたします複合用途の建築物を地区南側から見たイメージ図でございます。

イメージパース2は、Ⅲ街区に整備いたします住宅用途の建築物を聖坂から見たイメージ図となります。

大変お手数ですが、資料1の2ページをご覧ください。計画図1でございます。施行区域を示してございます。

つぎに3ページをご覧ください。計画図2でございます。公共施設及び街区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おります。

つぎに5ページをご覧ください。国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書でございます。

下から8行目をご覧ください。面積約4.0ヘクタールの区域において、街区再編による公園、広場、緑地などのオープンスペースの一体的な整備、歩行者デッキ等の整備によるバリアフリー動線の確保など、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、業務機能、居住機能、商業機能、文化・交流機能等が調和した市街地を形成するため、第一種市街地再開発事業の決定に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものであるとしてございます。

つづきまして、高度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、資料2をご用意ください。

地区計画及び市街地再開発事業を決定するのに伴い、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。

1ページ目と、裏面の2ページ目に制限の内容が書かれております。また、面積欄の上下に数字が入っているところが、今回変更する部分で、括弧内の数字が変更前の面積を示しております。

つぎに7ページの計画図をご覧ください。右下に凡例がございますが、計画図の1の部分、約2.6ヘクタールを第三種高度地区から指定なしに、2の部分、0.1ヘクタールに満たないため0.0ヘクタールとなっておりますが、そちらの部分をも2メートル第二種高度地区から指定なしに変更いたします。

つぎに、1枚めくっていただきまして8ページをご覧ください。国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書でございます。

下から6行目に記載のとおり、今回、三田三・四丁目地区地区計画及び三田三・四丁目地区第一種市街地再開発事業の決定に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めることに伴い、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2.6ヘクタールの区域について、高度地区の変更に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものであるとしております。

つづきまして、防火地域及び準防火地域の変更についてご説明をさせていただきます。大変お手数ですが、資料3をご用意いただければと思います。

地区計画及び市街地再開発事業を決定するのに伴い、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。

1 ページ目の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で、括弧内の数字が変更前の面積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、3ページの計画図をご覧ください。右下に凡例がございますが、計画図1の部分、約2.7ヘクタールを準防火地域から防火地域に変更いたします。

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。国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書でございます。

下から6行目に記載のとおり、今回、三田三・四丁目地区地区計画及び三田三・四丁目地区第一種市街地再開発事業の決定に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めることに伴い、都市防災上の観点から検討した結果、面積約2.7ヘクタールの区域について、防火地域及び準防火地域の変更に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものであるとしております。

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。

本日の当審議会におきまして、都市計画の決定についてご了承いただければ、東京圏区域会議が区域計画の認定申請を行い、内閣総理大臣により認定されますと、都市計画の決定がなされたこととなります。

大変長くなりましたが、ご説明は以上でございます。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、いただきたいと思っております。挙手の上、どうぞ。

【福島委員】 3点質問がございます。第1は、参考資料2の中で、計画地の位置・地区の概況について、「国道の歩道橋の架け替えも含めた歩行者デッキの整備とあります。

現在、地下鉄の三田駅から札の辻交差点に来た場合、歩道橋を使わないと反対側の歩道に渡れない状況です。

計画図を見ますと、歩道橋にかわって歩行者通路ができるようになっておりますが、それでよろしいでしょうか。

二点目は、第一京浜側と聖坂上とでは、約15メートルの高低差があります。現状は三田ツインビル西館の脇を上っていくとエレベーターがありまして、これを利用すると補助14号線沿いの三田中学校の向かい側に出ることができます。

計画では、このエレベーターを生かして、さらにA地区に2基、B地区に1基、新たにエレベーターを設置すると考えてよろしいでしょうか。

3つ目は、B地区において、住宅棟が2棟建設されることになっています。資料1の1ページで、住宅建設の目標として、約250戸とありますが、それぞれの棟が何戸予定しているかをお教えいただきたいと思います。

参考資料2を見ますと、住宅棟1が地上9階地下1階に対して、住宅棟2は地上4階地下2階で、敷地面積、延床面積も大きく違います。住宅棟2は駐車スペースもないようですので、住宅棟1の規模を少し大きくして、商業・生活支援施設を同棟に入れれば、住宅棟2は必要ないようなにも思われます。住宅棟2を建設する必要性、理由についてお聞かせいただければと思います。

以上三点、よろしく願いいたします。

【小林土木計画担当課長】 土木計画担当課長から。

一点目につきましてですが、歩道橋に連続しまして歩行者通路ができてくるということでございます。

【高橋会長】 図面を指し示していただけますか。

【小林土木計画担当課長】 はい。現状は、今、パワーポイントでブルーのラインがありますが、大きく左下から右上に走っているのが国道15号でございます。国道15号、ここが歩道橋でございます。歩道橋のほうも拡張してかけかえを国交省のほうと今、協議しているところでございますが、これが連続しますと歩行者通路ができてくるということでございます。

【高橋会長】 再開発担当課長。

【大久保再開発担当課長】 ただいまの補足でございます。青い部分につきましてはデッキ状になりますので、歩道橋と一体となって整備されるということでございます。

繰り返しになりますが、歩道橋をかけかえるということでございます。

それから二点目、高低差の関係で、エレベーターを地区内で設置するというお話でございますが、今お示ししている部分に新たに設置します。それから、提示の部分に設置される。それから、新たにできますデッキの部分の真ん中あたりといたしますか、そのあたりに合計3基、新たに設置されるということでございます。もう1基ございますのが、道路部分に関しましては、今お示ししている部分に設置されますので、合計で4基設置されるということでございます。

【富田都市計画課長】 エレベーターのところにつきましては、参考資料1の9ページに、丸で、想定されるエレベーターの位置ということで図示されてございますので、そこでご確認いただければと存じます。

参考資料1の9ページです。こちらでお願いできればと存じます。

【大久保再開発担当課長】 住宅の関係でございますが、全体でまず250戸が整備されるということでございますので、住宅棟1、2につきましては、戸数としては具体的にないということでございます。ただし、住宅棟2につきましては、戸数は大変少ないというふうにお考えいただければと思っております。

それから、住宅棟を2つ設置する必要性でございますが、この地区は特殊な例がございまして、現存する建物、住宅でございますが、これを曳家をして、この再開発で整備するということになっておりますので、そちらの住宅関係とあわせまして、新たに整備する住宅棟2ということで、一体となった整備としますので、全部をくっつけるということが非常に難しい計画になりますので、住宅棟1と2ということで分けている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。どうぞ。

【福島委員】 既存の住宅棟2というのは、既存にあるマンションということですよ。それは秀和のですか。

【大久保再開発担当課長】 個別の住宅がございまして、それを曳家をして、少し小さいですが住宅棟2として、1つの建物として整備するということでございます。

住宅棟1につきましては、相当数の大規模なマンションになるということでございます。

【高橋会長】 都市計画課長。

【富田都市計画課長】 こちらの聖坂沿いに、個別の住宅として今、手づくりでいますか、つくっている住宅がございまして、そちらにつきましては、先ほど再開発担当課長が言われたように、曳家で、この住宅については地権者の思いがございまして、残すような形で、住宅棟2という形で表現させていただいている次第でございます。

【高橋会長】 福島委員、よろしいですか。

【福島委員】 そうですね。ただ、非常に住宅棟2については戸数が少ないということなのですが、駐車場のスペースがないということで、そうすると、所有者にとっては使い勝手が悪いのではないかという気もするのですが。車を持っていて駐車スペースがない場合、周辺の民間の駐車場を借りるということになると、この近辺ですと非常に駐車場の代金は高くなると思うので、使い勝手の面でどうかなという感じがするのですが、その辺は。

【高橋会長】 再開発担当課長。

【大久保再開発担当課長】 駐車場につきましては、確かにご指摘のとおり、住宅棟2のほうに整備されませんので、使い勝手としては少し不便を感じるかと存じます。ただ、台数としましては、住宅棟1のほう、現時点で約60台整備する予定になっておりますので、そちらに含まれているということでお考えいただければと存じます。

【福島委員】 どうもありがとうございました。

【高橋会長】 よろしいですか。

ほかにご意見は。長屋委員。

【長屋委員】 質問させてください。まちづくりの理由として、土地の有効利用、建物などの老朽化で、その開発を進めるということですが、道路の幅員を知りたいと思います。資料1の3ページの14号、19号、21号の道路の幅員はどのくらいになるのでしょうか。

【小林土木計画担当課長】 道路の幅員ということで、まず、聖坂、この地図でいうと北側のところになりますが、今回、歩道のほうが、計画地側で3.7メートル、公開空地としまして歩道状の空地を2メートル設けます。ですので、都市計画道路の計画線上は、計画がこのままで、公開空地を歩道状空地で設けるということでございます。

聖坂の歩車道合わせました幅員が12.1メートルでございます。

【高橋会長】 よろしいでしょうか。

【長屋委員】 はい。それからもう1件、同じく歩道橋のかけかえも含めた計画だと認識しております。工事が始まって終わるまでは5年間と計画されており、利用者にとろいろと不便な影響を与えたいと思います。具体的などのぐらいの期間で、その間、臨時的な措置はなされているのでしょうか。

【大久保再開発担当課長】 歩道橋のかけかえにつきましては、事業のおおむね後半のほうで整備される予定になっています。期間につきましては、今、具体的にお示しできないのですが、おおむね半年から1年ぐらいは、期間としてはかかるであろうという認識でございます。その間の対応につきましては、やはり何もなくなってしまいますので、ご不便をかけますが、横断歩道のほうに負荷がかかってしまうわけでございますが、そういった点を踏まえて、ガードマンの設置ですとか、そういった安全対策を踏まえて対応してまいるということが考えられるというところでございます。

【長屋委員】 わかりました。

【高橋会長】 どうぞ、ご質問、ご意見いただきたいと思います。

【望月委員】 医師会の望月ですが、聖徳三田幼稚園はどうなるのですか開発の地域に入っている。幼稚園は、なくなっちゃうんですか。

【高橋会長】 再開発担当課長。

【大久保再開発担当課長】 聖徳学園につきましては、区域に入っておりますので、確実に場所の、今の建物は解体されてなくなるという計画ではございます。その後の幼稚園の関係につきましては、まだ今、具体的にご判断いただくところの段階ではございませんので、鋭意検討していただいている最中ではございますが、将来的には、何らかの形で聖徳学園がなくなることはないというふうに考えております。

【望月委員】 この幼稚園は延長保育があつて給食があるので、保育園がわりに使っている人が多いんです。ですので、ここがなくなると待機児童がふえる。多分、300人ぐらい。

【高橋会長】 再開発担当課長。

【大久保再開発担当課長】 委員ご指摘の件につきましては、事業のほうで検討され

ることになるかと存じます。この場に残りながら計画、建築を進めるのか、それとも仮移転をするのかというのは、今後具体的に話し合っていかなければいけない検討事項だと考えております。

【望月委員】　きのうの医師会と区役所の会議でも、待機児童が今170人でしたかしら、だからそれにプラス200人とか300人、ここがなくなるとなっちゃいますので、注意したほうがいいと思います。

【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、非常に重要な事項でございますので、十分検討するように、準備組合に伝えてまいります。

【高橋会長】　よろしいですか。鎌田委員。

【鎌田委員】　参考資料2の中に書かれている、緑地1号という斜面緑地ですが、この斜面緑地というのは高輪からずっと三田までつづいている、港区の財産みたいな、非常に重要な緑地だと思っていて、これが保全されるのはすごく良いことだと思うんです。

それに対して3つばかり確認といいますかお伺いしたいのですが、港区のまちづくりマスタープランの中で、緑と水の豊かな潤いを創出ということがあります。その中に、質の高い緑と水の保全、それから再生・創出というのが書かれているのですが、緑のほうは良いのですが、水のほうですね。斜面というのは多分、下のほうで湧き水とか、それから既存の斜面に湧き水があるところを幾つか、他では見たことがあるのですが、ここであるかどうかは私も確認していないのですが、水、地下水あるいはそういう水系に対して検討したか、あるいはそういうものを保全されるのかということが1つ聞きたいことです。

二番目が、そこの中に生き物の生息地とか育成に配慮した緑地の作り方ということが書いてあるのですが、そういう生き物を、ある程度育成できるようなことに、何か配慮があるか。それが二番目です。

三番目は、防災に役立つ緑と水の確保ということも書いてありますが、湧き水などは災害、震災のときは非常に有効な防災の資源だと思いますので、何かそういうことがもしあれば、防災上の水として生かされればいいかなと思ひまして、そういう配慮があるか。それが3点目です。

【高橋会長】 都市計画課長。

【富田都市計画課長】 まず最初の湧水の件でございます。図面ではないのですが、この斜面緑地沿いには湧水の箇所が何カ所かございます。当然、そういうものも保全しながら、うまくまちづくりを進めていきたいと存じます。

生き物への配慮でございます。当然、これだけの緑地や崖線や、都市計画公園などもございます。その中でビオトープなどもつくって、きちっと生き物と共存していくような形でございますし、小学校も近くにありまして、環境学習の場としても使っていきたいと考えてございます。

三点目の防災に役立つということで、湧き水でございます。当然、今回、都市計画を更新しますので、災害対策として、水は大変貴重でございますし、水がありますと、マンホールトイレなどを使っても、湧水などを使ってきちっとした防災対策ができますので、その辺を踏まえた中でまちづくりを進めていきたいと考えてございます。

【高橋会長】 よろしいですか。ほかに。

【只腰委員】 参考資料2をご覧いただきたいのですが、真ん中の位置図にありますように、田町駅から200メートルぐらいでしょうか、当該場所、位置をしますので、三田駅というか田町駅というか、そこが主なアクセスの駅になると思います。

それで、大変、建物が、22万平米ということで大きい、それと事務所が入るということで、多分、駅から第一京浜を通過して、途中からはさっきおっしゃった歩行者ネットワークを介して、事務所棟、住宅棟に入っていくと、こういう動線になると思うのですが、第一京浜の東側、昔の断面構成ということもあると思うのですが、歩道がそんなに広くなくて、ピーク時には非常に歩行者量が激増するというので、やはり駅との何らかのアクセスルート、歩行者ネットワークルートを再構築する必要があるのではないかと思うわけですが、一番右の下の配置計画の下に、札の辻の交差点の右の公園1号の下に、点々の先に矢印があるのですが、本当は、地下鉄があるので地下道で延伸して行くのが一番いいと思うのですが、田町駅は橋上駅ですし、またこの札の辻の交差点を介して歩行者デッキになっていますので、高架のデッキでいいと思うのですが、そこを150メートルぐらいですか、ここはつなげて歩行者をさばくということが将来的には必要となると思うのですが、その辺はいかがかということで質問します。

【富田都市計画課長】 委員ご指摘のとおり、これから就業人口等でふえるような形になります。まず第1弾といたしましては、既存の歩道のほうで、今、現道地権者が勉強会等をしてございまして、花壇や構造物等については極力撤去して歩行空間をつくるということでございます。もう1点が、東京国道と今、協議してございまして、道路沿いに植樹帯があるのですが、そこを再整備をするようなことで今、協議を進めてございます。

将来的には、こちらも線路側の建物が機能更新といいますか、結構老朽化してございますので、デッキレベルの建物の更新に合わせて、ガイドラインに基づいた中で、歩行者ネットワークという形でデッキレベルで通行できるような形で、指導、誘導していきたいと考えてございます。

【只腰委員】 ということは、第一京浜の東側のビルが何棟か、官公庁みたいなビルもありますよね。そういうところに協力をいただいて、民地側の再整備をするときに、歩行者空間を道側にとると。それを連続させていくと。そういうことを狙っていくと。

あと、それを、今おっしゃった将来のプランとして、何か公になって、皆さんがこれに沿ってやらなければいけないと思うような何かはあるのでしょうか。

【富田都市計画課長】 田町駅西口札の辻交差点まちづくりガイドラインというものを区で定めております。その中で、歩行者ネットワークということで、地上レベル、デッキレベルという形で、このガイドラインの中で歩行者ネットワークということを示してございますので、今言われた公の建物につきましても、本来であれば昨年度解体するような予定がございました。今年度解体するということです。駅前の建物もかなり老朽化していると聞いてございますので、その建物の更新時には、きちっとデッキレベルでも、うまく開発地までつなげるような形の、このガイドラインに基づいて指導していきたいと考えてございます。

【高橋会長】 どうぞ。高見沢委員。

【高見沢委員】 意見に近いので、もし答えられれば質問というふうに受け取っていただいてもいいのですが、ちょっと気になる点で申し上げたいと思います。

今回、国家戦略特区ということで審議していると思うのですが、内容が普通の再開発というイメージが拭えないのかなと。理由書も、国家戦略特区の意義が高らかにうたい

上げられてはいるのですが、だんだん、地元になるにつれて、普通の交流機能を入れま
すとかいう話に終始してしまして、計画の内容自体は、緑地を非常に生かしたりとか、
いろいろなアクセスをとったりと、いろいろな工夫が見られるのですが、ちょっと残念
かなと。残念というよりも、国家戦略特区の中で都市計画をやるということは、やはり
地元のためにやるだけではなくて、東京のためにやるし、日本のためというところであれです
が、例えば地方が疲弊している中で、港区で非常に大きなフロアを建てるということが、
全体にとっていいことだよというふうに言わなければいけないのではないかなと、私自
身は思うわけですが、若干、資料の中からはそのような思いは伝わってこない。

ですから、遠慮されているのかもしれないのですが、例えば幾つかありますので意見
として伝えてほしいなと思います。

1つは、実際にできるビルの内容がどのように革新的なものなのか。どのようにその
ような観点から役に立つのかといったものを、もう少しアピールしてほしいなと思いま
す。それから2番目に、景観特別地区に面している、三田通りですよね。あそこの軸線
がすばらしいということですよ。ということは、Aの2地区、地区計画で言っている
ところで、これで、再開発のほうでいうと2番目の地区ですね、あのようなビルをつく
ることによって、そのような景観にこんなふうにご貢献するんだというようなことをぜひ
盛り込んでほしいなと。説明のときにですね。

それで、私がびっくりしたのは、品川シーズンテラスから見たときに、JRをまたい
で日比谷通りの、ずっと軸線の向こうに東京タワーが見えると、本当に広域的に見ても
重要な軸線であって、例えばその建物が建つことによってどのような影響があるのか。
影響といっても、ネガティブな影響もそうなのですが、プラスの影響ですね、特区から
見たときの眺望もさることながら、近隣を通ったときの空間のイメージも含めて、こん
なふうによくなるんだと、ぜひ言ってほしかったなという気がいたします。

それから、田町については、先ほどアクセスの話で質問がありましたが、もう少し、
さらに突っ込んで、田町駅前周辺が、例えば慶應大学とか、もうちょっと広く見たとき
に非常に重要な拠点だと思うんです。そういったときに、札の辻あたりが建てかわるこ
とによって、周りがこんなふうによくなるんだというようなイメージも言ってほし
かったなと。いろいろなアクセスの技術的な工夫はされているのですが、これができること

によってどのようによくなるかというイメージが、全くと言うとちょっと語弊がありますが、普通に読み取るように努力しようとしても伝わってこなかったなという気がいたします。

特に環境面で、もし何か工夫しているとすれば、こんなふうが良いんだよ、周りにもこんなプラスの影響を与えるんだといったようなことも、ぜひ、最後にまとまる段階までには、しっかりと人々に伝わるように工夫してほしいなと思います。

以上です。

【富田都市計画課長】 まずは国家戦略の件でございます。こちらにつきましては、国家戦略の都市再生プロジェクトに位置づけられまして、田町駅周辺の外国人・外資系企業集積機能の強化に資するビジネス交流拠点、生活環境の整備、歩行者ネットワークの強化ということが掲げられてございます。その中に、ビルでできるものといたしまして、後ほど再開発担当課長から詳しく説明をさせていただきたいと思っております。

つづきまして、A-2地区の景観形成特別地区の中で、景観への配慮でございますが、当然、いろいろなところから、見えかたにつきましてはシミュレーションしてございます。特に品川プリンスなどからも見える形で、少し配慮がございます。そのほかにも、建物の分節とか、今後設計を進めていく上で、足元周りを、緑の配慮とか、そういうものできちっと景観に配慮していくような形で設計を進めさせていただきたいと思っております。

いま一方で、交通アクセスということで、委員からご指摘がありました。2020年には品川新駅という形で、新たに田町駅と品川駅の間に駅ができます。それにつきましても、今後、歩行者ネットワークというところを整備していく形になります。ここも、三田三・四丁目を起点として、今度、新駅までのアクセスにつきましても、今後、土地の利用転換がある中で、きちっとネットワーク上で整備していくような計画を進めていきたいと考えてございます。

【高橋会長】 再開発課長。

【大久保再開発担当課長】 導入される機能について、少し詳しくご説明させていただきます。当地区につきましては、品川駅・田町駅のエリアの重要な拠点としまして、リニア中央新幹線、品川新駅の開業が予定されている品川エリアに隣接する田町エリアということで、品川とあわせて今回の開発が期待されているエリアということでお考え

いただければと思います。

それから、複合建物の計画による多様な都市空間の形成ということで、業務・商業系複合市街地、それから住居系複合市街地の中心となっているというふうに考えてございます。

そのほか、東京中心部への玄関口にふさわしい空間形成を期待されている地区でございまして、国家戦略の考え方からいたしますと、具体的には多様なニーズに応える国際水準の業務機能の導入、具体的には事務所等でございますが、これから国際会議等が可能になるような事務所レベルのものを導入するという事。それから、ポテンシャルを生かした住み続けられる居住機能の導入、こちらにつきましては権利者住宅を中心に、質の高い居住機能を確保してまいりたいということでございます。

就業者の関係につきましては、居住と一体となった生活支援、商業機能の導入ということで、こちらにつきましても店舗・飲食店等、言葉にするとありきたりのものではございますが、こちらも国際競争力に勝っていくような飲食・店舗というものを導入してまいりたいということでございます。文化・交流の関係につきましても、学校等も、先ほどの聖徳学園の話もございますが、こちらも導入ができるような設えをしてまいりたい。

それからさいごに、災害に備えた防災機能の導入ということで、やはりこれも災害に強いまちとしての防災機能を導入すると。具体的には、当然のことながら帰宅困難者収容スペース、防災倉庫等を確保していくということで、お考えいただければということでございます。

【高橋会長】 よろしいですか。

【村上開発指導課長】 一番最後にご意見いただきました景観のお話でございますが、まずは品川駅新駅周辺の景観形成特別地区でございますが、こちらにつきましては、オリンピック等を見据えまして、東京の南側の玄関にふさわしいような景観を整備していくという場所でございますので、この中では、例えば東京タワーの景観ですね、これを見たところ謳われてございませぬけれども、一方、今回の計画地につきましては、三田通り周辺景観形成特別地区に該当してございますので、当然、三田通りからの景観には十分に配慮して、東京タワーに配慮した景観の計画をつくって指導してまいりたいものでございます。

【高見沢委員】 一言いいですか。しっかり答えていただいてありがとうございました。希望なのですが、なかなか、ここで審議している資料の中に、今のようなことを書き込むというのは難しいのかもしれませんが、少なくとも示唆するというか、どういうものをつくろうとしているのかというのがじわっとわかるようなことにしてほしいなど。というのも、いろいろなシステムによって、いろいろなものを見ないとトータルで把握できないというのでは、やはり都市計画として把握がしづらいので、できれば淡々と決まった用語を並べるのではなくて、上位計画がもしそういうのであれば、何かこう、直接は書けないとしても、ぜひ何かできないものかと検討していただきたいなというふうに、意見として。

【高橋会長】 ご意見ですね。

ほかにいかがでしょうか。大滝委員。

【大滝委員】 私は地元の問題として、少し細かいことについて伺っていきたいと思います。それで、参考資料1の、公共施設等の整備の方針のところ、何点かお伺いしたいと思いますが、(2)に、札の辻交差点の交通負荷の低減を図るため、地区内の駐車場を連絡する地区内車路を整備するというふうに、ここで述べられているのですが、この意味は、第一京浜のほうから敷地内の駐車場に入って、三田通りに車が抜けていくということを通じて、この札の辻交差点の交通負荷の低減と、こういう意味ではないかなと思うのですが、そうであるならば、實際上、この敷地、第一京浜から三田通りのほうに抜けていく車というのは、1日で大体どのぐらい想定をされているのかということが1つと、それから、三田通りの、いわば出口の側のほうですね、恐らく信号はつけられないのだと思うのですが、そうしますと、今、車の台数を聞きましたが、それが歩道を突っ切って車道に出ることになりますから、歩道の歩行者の危険というのも高まるし、それから、現在、三田通りのほうは自転車の走行帯があるのですが、そこに車が停まっていたり、あるいは時々、警察のほうでとめて検問みたいなものを作って停まっていて、何回も私もあそこを通るのですが、自転車でそこが走れなくて道路側に出るか歩道側に乗るかという格好で、何回もそういうふうに行っているものですから、今回、ここの出口のところ、一層車が出るということになると、この点での危険性も高まります。こういう点で何か対策をしているのかどうかということですね。

それから、中の歩道の整備ですが、歩行者通路1、2、3号というのが今回設置がされるわけですが、簡単に言えば自転車が通行できるかどうかということなのですが、現在、聖坂をおりていくと、急坂なのですが、非常に歩道が狭いわけです。ここには学校も、三田中学校とか普連土学園とか、下がったところでは慶應女子高のほうから来る生徒ということで、あそこの交差点に来ると、もうほとんど自転車が、登下校時に行くと通れないような状況になっているわけで、そこを、急坂を自転車が思い切って来ると事故の確率も高いということで、この歩行者通路1、2、3号が整備をされるに当たって、いわばバイパス的に下におりられる、自転車が通行できるというふうになるのがいいのですが、これはどういうふうに考えられているのか。少なくとも歩行者通路2号については、自転車が通れて三田通りのほうに直接おりられるとなれば、聖坂の危険性というのは少なくなるかなと思います。

あと、3つ目は崖地です。土砂災害危険箇所というふうに今なっているわけですが、これについては、特に対策というのはとらなくても大丈夫なのかどうかということです。

あと、先ほどエレベーターのことが質問されましたが、現在のエレベーターはどうなるんですかという話がありましたが、先ほどの説明では4つ、新規のエレベーターができるということですね。そうすると、現在のエレベーターは、歩行者通路が若干変わるという関係ですから、4つも新しいものができるのですから、現在のものはなくなるのかなということで、これは確認をしたい。

以上です。

【高橋会長】 四点ですが。

都市計画課長。

【富田都市計画課長】 まず、駐車場の出入り口でございます。これにつきましては、2カ所の地下車路で駐車場を結ぶような形になります。

【高橋会長】 図面で説明してください。

【富田都市計画課長】 はい。駐車場、委員ご指摘で、これは1カ所ですとどうしても集中してしまいますので、2カ所に入りを分散するような形でございます。こちらでインをするのと、こちらでインとアウトをするという。地区内車路をつくることによって、この中で交通量をさばっていくような形になります。当然、ここ1カ所ですと、

左折イン、左折アウトで交通量がありますが、インにつきましてはこちらのほうで入りまして、アウトにつきましてはこちらのほうに出ていくという形で、少し歩行者に配慮したような駐車場になります。

交通量につきましては、現在、12時間の交通量でございますが、1万7,982台の車が、交通量として通っております。

【高橋会長】 どちらのほうですか。15号のほう？

【富田都市計画課長】 まず、第一京浜のほうが、今1万7,982台ということでございます。三田通りのほうが減りまして、1万707台という形で交通量がございます。

委員ご指摘のように、札の辻交差点につきましては国道が自転車走行空間をつくっております。こちらにつきましては、特に信号と連動したような形で交通処理をしているという、国土交通省のほうでもモデル的な地区で、そういう安全対策を施している区間でございます。

港区全体としても、自転車の走行空間の整備の考え方を持っておりまして、ネットワークとしてきちっと今、順次整備をしております。オリンピックまでに50%程度、計画の目標を整備していくような形で、トータルのハード整備だけではなく、ソフト面につきましてもきちっと、国道や東京都と連携しながら、安全対策については努めていきたいと考えてございます。

【大滝委員】 僕が言ったのは、三田通りのほうの出入り口のところが、歩行者や自転車との関係で危険が高まるよという。それは何か対策が必要なんじゃないかということをお先ほど聞いているんです。

【富田都市計画課長】 当然、これだけの規模の大きな業務施設ができますので、例えばここはガードマン等の安全や、出庫のときのサインや、車が出るときの合図なども、今後、再開発準備組合のほうでいろいろな工夫をしていきたいと考えております。

【大滝委員】 ごめんなさい、今の質問の中で、要するに、その中を通過して出入りするけれど、道路は1万7,000台というのは聞きましたが、その、車庫の中を通る車は1日でどれぐらい想定されているのかというのがさっきの質問なんです。

【大久保再開発担当課長】 現在想定されている地区内の車路の通過と申しますか、利用交通量になりますが、131台というふうに想定されてございます。

それから、次のご質問の、歩行者通路の関係でございますが、歩行者通路1、2、3につきまして、自転車等が通行できるかというご質問につきましては、現時点では歩行者のみのことと想定して計画しておりましたが、委員ご指摘の、自転車に関しまして、どのような運用ができるかというのを、今後検討できればということでございます。

少し考えられるのは、乗って通過してしまうとやはり歩行者等の危険がございますので、おりて手で押してというような運用ができるかどうかというのは、最終的な運用の話になってまいりますので、そういったことを踏まえて検討させていただければということでございます。

それから、私のほうではもう1点、エレベーターの関係でございます。現在あるエレベーターについては、再開発後も残るということで考えております。

【野口建築課長】 土砂災害警戒区域につきまして、今回の事業区域のうちの一部が指定されてございます。ただ、警戒区域であることにつきましては、土砂災害のおそれのあることを周知するための区域ですので、特に制限はございません。

また、一部、土砂災害特別警戒区域にも指定されてございます。それにつきましては、建築物の居室等を守るために、建築物の構造をしっかりとしたものにする規制がかかるだけであり、建築できないというような制限ではございません。

【高橋会長】 大滝委員、よろしいですか。

【大滝委員】 ちょっと、さっきの、131台の車というのも随分少ないなと。あのビルの中、利用する車も含めてなんでしょう？ 中の駐車場に駐車している車が出る数ぐらいなのかなというふうに思いました。

それと、自転車通行帯についても、ぜひ検討してほしいのは、少し歩道を広くして、自転車走行路を確保するとか、さまざまな工夫をすれば、それは通れるような方向にもなるのではないかと思うので、それもあわせて検討してほしいと思います。

【高橋会長】 今の点について、追加の回答がありますか。

【大久保再開発担当課長】 先ほど、地区内の131台ということにつきましては、申しわけございません、ピーク時の利用ということで、全体としましては、大変申しわけございません、データとしてできておりませんので、申しわけございませんがよろしくお願いいたします。

【高橋会長】 これは駐車場の容量もわかるのですか。

【大久保再開発担当課長】 駐車場につきましては、複合施設としまして約420台整備されますので、そちらの利用が全て埋まれば420台が可能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】 1時間に131台も出入りするというのは、非常に大変なことですね。歩行者、自転車にとっても大きな危険になるなと思います。

つぎに、地区計画では最大の土地所有者は東京電力ですが、この土地は新しく芝浦小学校をつくる際に、旧南海小学校の跡地と、今の芝浦小学校との土地交換によってあいたわけですが、現在もその一部は港区が所有しているわけですが、これは区としてはどういうふうにかかわっていくのか。それから、使用用途に文化・交流施設というふうにもありますが、これは区との関係では、この計画は関係ないのか。あるいは、区がやるのであれば、どういったものの内容になるのかということがまず1つと、つぎに、先ほど、曳家で家をやるというのが。確かに、テレビだとかマスコミにも何回も取り上げられて、自分で家を何十年もかけて、こつこつと家をつくっている方ですから、壊されてしまうというのは、そういう意味では反対をするということで、曳家で別のところに移すというのはよくわかるのですが、それと同時に、そのほかの地権者や区分所有者の人数と、再開発事業への同意状況についてと、それから、この計画以前の戸数ですね、東急アパートなども結構入っていらっやったと思うのですが、この計画以前ではどのぐらいここには住まれていたのかについてお伺いしたいと思います。

【高橋会長】 再開発担当課長。

【大久保再開発担当課長】 まず港区の関係でございます。現在、約2,700平米の土地を所有しているということでございます。こちらにつきましては、方向性として、権利変換を受ける方向で検討しているということでございます。その後の活用につきましては、まだこれから検討するというので、現時点では決まっていないということでございます。

それから、権利者の関係でございますが、地区内所有権者20名、借地権者が2名、合計で22名の権利者がおられます。こちらは都再法に基づくカウントでございますの

で、少し少な目に出てまいります。

それから、従前の戸数でございますが、現在150戸程度の住宅がございます。それから、旧東急アパートにつきましては、約260戸の数でしたが、こちらにつきましては現在お住まいになっていないということで、住宅としては今は何も機能していないということでございます。

【高橋会長】 全て答えていただきましたが。

【大滝委員】 いや、計画以前でどれぐらいあったか。それは東急アパートも含めて、計画以前ではどれぐらいいたのかなということを聞いているわけです。

【大久保再開発担当課長】 大変失礼いたしました。東急アパート260戸、現在お住まいの方々に150戸程度ありますので、合計しますと410戸程度の戸数があった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】 それで、この地区計画の目標の中で、区内では建物の老朽化が進むとともに、事業未利用地も多く、都心にふさわしい土地の有効利用が妨げられているというのが述べられておりますが、今聞いたように、實際上、計画以前というのは、かなりここに住んでいて、8年前にこの三田三・四丁目地区の再開発協議会として準備が始まっているわけですが、こういう計画の中で、大規模開発が進められて、いわば修繕だとか建て替えだとかが進まなくなって、結果的にそのような状況になっていったのではないかと思うんです。ですから、そういう意味では、この計画によって多くの人が出されていくと。あるいは個人の意思も通用しなくなるというふうにもなっていくので、ぜひ、まだ同意をされていない方も含めて、区としても丁寧な説明をしていってほしいなと思います。

それと、先ほど聞いたように、さまざまな危険性が新たに発生しておりますので、具体的な対応をしないと、実際上は交通事故だとかそういったものも起きかねないという心配があるということを申し上げておきたいと思います。

【高橋会長】 ありがとうございます。

ほかにございますか。どうぞ。

【池邊委員】 時間が押しておりますので1点だけお願いいたします。この計画地内

のことはよくわかったのですが、三田駅と田町駅の西口、今でさえかなりの混雑で、非常に通りにくい、使いにくい駅だと思っております。先ほどの国家戦略特区というお話からしますと、品川や大崎などでは、要するに駅舎とともに再開発がなされた、あのようなものとは今回のものとはかなり性格が違うように思っております、以前に例えば晴海などを開発された後、大江戸線などがずっと駅からいっぱいになってしまって、地下鉄の駅にも人がたまってしまう。まさにこの場合には、既に通学者もかなり多くいらっしゃるわけで、その上、住宅地とオフィスができるということで、もし、今おやりになっていないのであれば、三田駅と田町駅の改修について、時期も押しておりますので、JRや都営とやるべきだと思います。

質問としてはもしあれば、今の現時点で何かそういう、出入口の増設や、あるいは駅舎の中の話ですね、あれば教えていただきたいです。なければ、今後そのあたりを強力でやっていただきたいと思えます。

【高橋会長】 まず三田駅、田町駅の乗降客と、それから周辺の交通との関係はどういう検討をされていますか。まずその説明をお願いします。それからもう1つ別の問題が、ご意見として出ておりますので。

都市計画課長。

【富田都市計画課長】 田町駅の、こちらの西口側ではないのですが、東口側には、今、港区のところも含めて、田町駅の東口の北地区という形でまちづくりが進んでいます。

【池邊委員】 東口は進んでいますね。はい。

【富田都市計画課長】 はい。そちらにつきましては、新たに自由通路を10メートル拡幅して、きちっと歩行者の対応をと考えてございます。

しかしながら、西口につきましては、現時点ではこの開発でございますが、先ほどご説明させていただいたように、将来的に、駅前につきましても多分、かなり老朽化した建物がございます。今後更新していくということが想定されますので、先ほど申しましたように、ガイドラインに従って、きちっと歩行者の安全性やバリアフリーというものを、開発の中できちっと指導、誘導していきたいと考えてございますので、よろしくお願いたします。

【高橋会長】 今回の都市計画、今話題になっている三・四丁目地区の開発に伴って、人がふえた場合にどうかという問題は検討してあるのでしょうか。

【富田都市計画課長】 大変失礼いたしました。まず、現状でできることということで、田町駅西口につきましては、歩行者空間のほかに、少し建物の下がった部分がございます。そちらにつきましては、今、まちづくり協議会で勉強会をしてございまして、この開発に合わせて、きちっと構造物の撤去や、先ほどご説明しましたが、東京国道とも協議してございまして、植樹帯がありますが、そこを再整備して、歩行者空間を少しでも広げて、サービス水準をまず第1段階としてきちっと整備いたします。第2段階いたしましては、将来的にいろいろな施設が建てかわっていくときには、敷地側のほうにデッキレベルできちっと歩行者ネットワークを構築していくことを、ガイドラインの中で掲げてございます。

【高橋会長】 よろしいでしょうか。

【池邊委員】 はい。交通量とともに緻密な調査を、シミュレーションをお願いいたします。

【高橋会長】 ほかにございますか。

大変重要な指摘をたくさんいただいたと思います。順不同になるかもしれませんが、保育園の問題もご指摘がありましたし、歩道のネットワークについて、きちんと検討しているかどうか。それから自転車の話もそうですね。それから防災上の斜面緑地、非常に財産でもある、港区にとって大事なところであると同時に、そういうことも考えているかどうか。それから、もう少し特区で頑張っているということの社会的意義といえますか、都市計画上の意義をもっと強調しても良いのではないかというご指摘や、それから、残留の話、住宅の計画についていろいろご指摘がありました。それから、ただいまの三田駅・田町駅の将来の構想に属する問題かもしれませんが、その辺の安全性やそういうのはどうかというご指摘。

これらは、今回の都市計画決定だけではなくて、再開発事業のほうにお願いしなければいけないものもあろうかと思えますし、これから港区のほうでいろいろご指導などをされるでしょうから、そういうときに大事な点として留意されて、それぞれのところでフォローしていただきたいと思いますが、いかがでしょうか、そういうことで、この

3件についてお諮りしてもよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【高橋会長】 それでは、案件ごとにお諮りいたします。

審議事項1、東京都市計画第一種市街地再開発事業三田三・四丁目地区第一種市街地再開発事業の決定につきまして、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いたします。

(賛成者挙手)

【高橋会長】 賛成多数です。そのように決定し、答申させていただきます。

つづきまして審議事項2、東京都市計画高度地区の変更について、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】 賛成多数です。そのように決定し、答申させていただきます。

つづきまして審議事項3、東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について、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、答申いたします。

それでは引き続き審議事項について、事務局から説明をお願いいたします。

【富田都市計画課長】 つづきまして審議事項4、5、6についても、関連案件でございますのでまとめてご説明させていただきます。

それでは審議事項4東京都市計画第一種市街地再開発事業虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業の決定について。審議事項5東京都市計画高度地区の変更について。審議事項6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4から資料6の計画書に沿ってご説明いたしますが、本日配付いたしました席上配付資料2もご用意してございます。あわせてごらんいただければと思います。

最初に、虎ノ門・麻布台地区のまち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覧ください。

まず、計画地の位置でございます。計画地は桜田通り、外苑東通り、放射1号線の幹線道路に接するとともに、地下鉄日比谷線神谷町駅や南北線六本木一丁目駅の近傍に位

置する、交通利便性の高い地区です。

青色の線で囲まれた区域が地区計画の範囲で、約10.9ヘクタールの区域でございます。また、赤色の線で囲まれた区域が、市街地再開発事業の範囲約8.1ヘクタールの区域でございます。

本件につきましても、三田三・四丁目地区の都市計画と同様の、国家戦略特別区域法の手続による案件となります。当地区につきましては、地区計画の決定、都市再生特別地区の変更が東京都の都市計画審議会に付議されます。そして、第一種市街地再開発事業の決定、高度地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更につきましては、本日、当審議会に付議されたものでございます。当審議会でご審議をいただきますと、東京圏区域会議が区域計画の認定申請を行い、内閣総理大臣により認定されますと、都市計画の決定または変更がなされたこととなります。

つづきまして、計画地の現況でございます。

当地区は、土地が細分化され、老朽化した木造建築物が多く密集し、地区内の道路も十分整備されていない状況が見られます。また、高低差のある地形から、その一部が土砂災害危険個所にも指定されており、バリアフリーも十分ではございません。また、歩行者の安全性や快適性の確保が課題となっております。

つぎに、まちづくりの経緯でございます。

平成元年に我善坊地区、八幡町地区、仙石山地区街づくり協議会が設立され、まちづくりの検討が進められてまいりました。平成3年に3地区連合街づくり協議会が設立され、平成5年に虎ノ門・麻布台地区市街地再開発準備組合が設立されております。

その後、地区を分割する形で、平成13年に虎ノ門・六本木地区市街地再開発準備組合が設立され、平成24年に先行して虎ノ門・六本木地区市街地再開発事業が竣工してございます。

当地区におきましては、平成24年に麻布台一丁目西地区市街地再開発協議会が設立され、平成26年に虎ノ門・麻布台地区と麻布台一丁目西地区を一体化する形で、虎ノ門・麻布台地区市街地再開発準備組合の区域が変更になってございます。

つぎに、地区計画の内容でございます。地区計画の内容につきましては、東京都の都市計画審議会に付議される案件のため、参考とさせていただきます。地区計画

の図書として参考資料3を配付させていただいておりますが、地区計画の概要をパワーポイントにてご説明をさせていただきたいと思っておりますので、あわせてごらんいただければと存じます。

最初に、地区計画の目標でございます。国家戦略特別区域の区域方針や、都市再生特別措置法に基づく整備計画、さらに区の六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン等で上位計画が示されており、これらを踏まえ、市街地再開発事業による大規模土地利用転換を推進し、地区の骨格を成す道路や、地下鉄駅を結ぶ歩行者ネットワークの整備など、交通結節機能のさらなる強化を図るとともに、多様なニーズに対応する居住・滞在機能や、国際的な教育・医療・生活支援・交流機能等の導入により、外国人にとっても暮らしやすい生活環境の整備を図るとしております。

つぎに、土地利用でございます。

本地区は土地利用に関する基本方針を踏まえ、A・B・C・D街区及びE街区に区分してございます。

まずA街区は、業務機能を中心に開発するとともに、国際教育機能や商業・住機能等、多様な都市機能の複合化を図る。また、にぎわいや活気を生み出す魅力ある市街地を形成するとしてございます。

B街区は、多様な住環境を備えた居住機能を配置するとともに、にぎわいを創出する商業施設や保育所、生活利便施設など、機能を適切に配置し、良好な住環境を創出するとしてございます。

C街区は、周辺地区との環境や連続性に配慮するため、建築物の高さを中低層に抑えた市街地を形成する。また、商業機能を中心に配置し、楽しく歩ける魅力ある沿道空間を創出するとともに、居住機能や業務機能など、多様な機能が集積する、魅力ある市街地を形成するとしております。

D街区は、既存の寺社等の機能を維持・継承する。E街区は既存の公益機能を維持・継承するとしております。

つぎに、主要な公共施設と地区施設でございます。

まず、主要な公共施設として、周辺市街地の骨格となる道路ネットワークを形成するための、地区幹線道路1号及び地区幹線道路2号を定めております。この地区幹線道路

2号につきましては、隣接する虎ノ門・六本木地区で既に一部整備しておりますが、今回、新設及び一部拡幅整備を行います。また、地下鉄日比谷線の神谷町駅と本地区、さらに南北線の六本木一丁目駅を連絡する地下の歩行者通路とともに、神谷町駅前に滞留空間として地下鉄連絡広場を定めます。また、居住者や来街者が憩い交流する場、また歩行者ネットワークの結節空間として、広場1号や公園を定めます。また、地区内交通を円滑に処理するため、地区内車路を定めます。

そのほかにも、歩行者通路、歩道状空地や緑地などを定めております。各施設の幅員、延長、面積等につきましては、お手元の参考資料3の3ページ及び4ページに記載されておりますので、ご確認いただければと思います。

パワーポイントをご覧ください。こちらのイメージパース1は、広場1号を北側から見た図です。歩行者ネットワークの結節空間や、緑豊かな拠点として、市街地環境の向上を図ります。

イメージパース2は、外苑東通り沿道を西側から見たイメージ図です。外苑東通りに沿って歩道状空地を整備し、安全・快適な歩行者空間を形成いたします。

イメージパース3は、放射1号線（麻布通り）沿道を北側から見たイメージ図です。麻布通り沿道の行合坂の地形を解消し、安全でバリアフリー化された歩行空間を形成いたします。

イメージパース4は、桜田通り東側から見た地区幹線道路2号のイメージ図です。桜田通りから放射1号線までを結ぶ地区内幹線道路を整備し、周辺市街地の骨格となる道路ネットワークを形成いたします。

さいごに、地区計画の方針附図でございます。周辺市街地の歩行者ネットワークと、本地区で整備いたします歩行者ネットワークとを接続することで、六本木・虎ノ門地区全体の安全で快適な歩行者ネットワークが形成されます。

つづきまして、都市再生特別地区の内容についてご説明をいたします。こちらも東京都の都市計画審議会に付議される案件のため、参考とさせていただいております。また、都市再生特別地区の図書として、参考資料4を配付させていただいておりますが、都市再生特別地区の内容をパワーポイントにてご説明いたしますので、あわせてごらんいただきたいと思います。

まず、都市再生の目標でございます。本地区では、国際競争力の強化を図るため、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などを掲げてございます。

つぎに、建築物の容積率の最高限度でございます。全体では990%と定めておりますが、それぞれ、A街区で1,500%、B-1街区で1,210%、B-2街区で670%、C-1街区で200%、C-2街区で360%、C-3街区で200%、C-4街区で200%と定めております。

つぎに、建築物の高さの最高限度でございます。A街区の高層部で330メートル、B-1街区の高層部で270メートル、B-2街区の高層部で240メートル、C-1街区の低層部で20メートル、C-2街区の低層部で40メートル、C-3街区の低層部で30メートル、C-4街区の低層部で15メートルと定めております。

それでは、本日の審議案件であります、虎ノ門・麻布台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たいと思っております。大変お手数ですが、資料4の計画書及びパワーポイントをあわせてごらんいただきたいと思っております。

まず、名称は「虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業」、施行面積は約8.1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。

まず道路です。幹線街路として、幹線街路放射第1号線及び補助線街路第2号線を再整備、補助線街路第4号線を一部拡幅。区画道路として地区幹線道路1号を新設、地区幹線道路2号を新設・一部拡幅、区画道路1号を一部拡幅、区画道路2号を拡幅すると定めております。公園は約770平方メートルを移設再整備。緑地は約220平方メートルを新設いたします。小学校は約170平方メートルを再整備いたします。

つぎに、建築物の整備でございます。A街区、B-1街区、B-2街区、裏面に行きましてC-1街区、C-2街区、C-3街区、C-4街区につきましては、それぞれの建築面積、延べ面積、主要用途、高さの限度については記載のとおりとなっておりますが、先ほど説明いたしました地区計画の土地利用や、都市再生特別地区の高さ等の定めと整合する内容となっております。

つぎに、建築敷地の整備でございます。こちら、建築敷地面積について、A街区か

らC-4街区まで、記載のとおりとなっております。また、整備計画は、先ほど地区計画で説明いたしましたとおり、地下鉄連絡広場や広場等を整備いたします。

さいごに、住宅建設の目標でございます。戸数は1,300戸、面積は約19万平方メートルになってございます。

つづきましてパワーポイントをご覧ください。こちらは地区の北東側上空から望むイメージパースとなっております。

つぎに、お手元の資料4の3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2でございます。公共施設及び街区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5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おります。

つぎに、1枚めくっていただきまして6ページをご覧ください。国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書でございます。下から7行目をご覧ください。面積約8.1ヘクタールの区域において、街区再編による道路、公園等の公共施設の整備や、広場の整備によるオープンスペースの確保、地下鉄連絡広場の整備による交通結節点機能の強化等により、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り、国際性豊かな魅力ある複合市街地を形成するため、第一種市街地再開発事業の決定に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものとしてございます。

つづきまして、高度地区の変更についてご説明をさせていただきます。大変お手数ですが資料5をごらんいただきたいと思います。

こちらは、地区計画及び市街地再開発事業を決定するのに伴い、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。

1ページ目と裏面の2ページ目に、制限の内容が書かれております。また、面積欄の上下に数字が入っているところが今回変更する部分で、括弧内の数字が変更前の面積となっております。

つぎに、7ページの計画図をご覧ください。右下に凡例がございます。変更区域のハッチの部分約7.5ヘクタールを、第三種高度地区から指定なしに変更いたします。

つぎに、1枚めくっていただきまして8ページをご覧ください。国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書でございます。

下から6行目に記載のとおり、今回、虎ノ門・麻布台地区地区計画及び虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業の決定に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めることに伴い、市街地環境と土地利用の観点から検討した結果、面積約7.5ヘクタールの区域について、高度地区の変更に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものであるとしております。

つづきまして、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。大変お手数ですが資料6をごらんいただきたいと思います。

こちらにつきましても、地区計画及び市街地再開発事業を決定するのに伴い、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。

1ページ目の、面積欄の上下に数字が入っているところが今回変更する部分で、括弧内の数字が変更前の面積となっております。

つぎに、1ページめくっていただきまして3ページの計画図をご覧ください。右下に凡例がございます。変更区域のハッチの部分約7.5ヘクタールを、準防火地域から防火地域に変更いたします。

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。国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書でございます。

下から6行目に記載のとおり、今回、虎ノ門・麻布台地区地区計画及び虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業の決定に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めることに伴い、都市防災上の観点から検討した結果、面積約7.5ヘクタールの区域について、防火地域及び準防火地域の変更に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものであるとしております。

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らんいただきたいと思います。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、東京圏区域会議が区域計画の認定申請を行い、内閣総理大臣により認定されますと、都市計画の決定がなされたこととなります。

つづきまして、大変お手数ですが、意見書の要旨をごらんいただきたいと思います。

国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める事項の案に対して出された意見書の要旨と国家戦略特別区域会議の意見でございます。

提出された意見書は12通で、個人6名、2団体から提出されております。そのうち、反対意見に関するものが11通、その他の意見が1通となっております。

つぎに、大変お手数ですが、意見書の要旨集約版をご覧ください。こちらは意見書の要旨をさらに集約し取りまとめたものでございます。本日はこちらを使いまして、主なご意見を紹介させていただきたいと思っております。

最初に1ページ目、反対意見に関する意見から、1番目に都市計画に関するご意見です。

まず(1)については、本計画に関する工事中の騒音、振動、風害による影響について、(2)は日照被害、(3)は街並み・景観に関するご意見です。(4)から(12)までは建築物の高さに関するご意見で、本計画では巨大建築物が乱立するものとして、地域住民の居住環境についての懸念事項に関するご意見です。その他、(13)は住居の日当たり、(14)は東京タワーの眺望の変化による資産価値の低下に関するご意見です。

これらのご意見に対する区域会議の見解といたしましては、本計画地は特定都市再生緊急整備地域内に位置し、国際的なビジネスセンターにふさわしい拠点性と象徴性を備えた、国際競争力の強化に資する景観形成にも配慮した都市開発事業の推進などを図ることとされております。

また、港区が定める六本木・虎ノ門まちづくりガイドラインでは、住み続けられる居住環境の整備や、業務・商業施設の整備による魅力的な市街地形成、道路ネットワークや快適な歩行者ネットワークの充実などをまちづくりの方向性として示しております。

本計画は、上位計画を踏まえ、密集した木造建物を解消するとともに、地区幹線道路、東西歩行者通路などの歩行者ネットワーク、地区全体の緑化に寄与する質の高い大規模な広場、地下鉄連絡広場などの整備等を行うこととしております。

また、都市基盤や都市機能に対応し、周辺の日影、風環境等、周辺の高層建物群との調和等に配慮しながら、容積率の最高限度や高さの最高限度、壁面の位置の制限などを街区ごとに適切に定め、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を進め、国際性豊かな魅力ある複合市街地を形成していくとしております。

また、本計画は、東京都環境影響評価条例に基づき、平成29年2月15日付環境影響評価書案において、騒音・振動、日影、風環境及び景観等の周辺の環境に及ぼす影響とその評価案が示されております。

騒音・振動は、低公害型の工用車両を極力採用するなど、騒音の低減に努めることとしております。また、日影規制は範囲内におさまることが予測され、風環境は植栽等による防風対策を講じることで、住居地から低中層市街地相当の風環境が維持されるものとしております。景観につきましては、計画建築物の隣棟間隔をとり、周辺に空地を確保できる建物形状にし、敷地境界線付近に植栽を残すことで、圧迫感の増加の程度を低減するなどの配慮を行い、評価指標を満足するという見解が示されております。

今後、周辺への環境影響については、当該条例に基づき、市街地再開発準備組合において、必要に応じ適切に対応するものとしております。

つぎに(16)です。本計画が、東京タワーから電波を遮蔽することに関するご意見です。見解といたしましては、本計画によるテレビ電波等の障害が明らかになった場合は、市街地再開発準備組合において適切な対策を講じるとしております。

つぎに2ページをご覧ください。(17)は、A街区の麻布郵便局の区域が含まれた経緯に関するご意見です。見解といたしまして、地権者による意向や合意形成の状況を総合的に勘案して、A街区を含めた範囲を市街地再開発事業区域として設定しているとしております。

(19)は、外国人にとっても暮らしやすい生活環境に関するご意見です。見解といたしましては、本計画は多言語対応の子育て支援施設・医療施設・スーパーマーケットなどの、周辺住民や外国人が利用できる施設支援施設の整備を行うこととしてございます。

(20)は日影による麻布小学校の児童の健康に関するご意見です。見解といたしましては、施設建築物の位置、規模については、当該事業における公共施設の配置を踏まえるとともに、建築物の壁面の位置を後退し、かつ日影規制を遵守することにより、周辺市街地や麻布小学校への影響に配慮した計画としております。

(21)は東京タワーの象徴的な絵姿が得られる5つの眺望点に関するご意見です。見解といたしまして、東京タワー周辺の道路や芝公園の主要な眺望点など、幅広い視点

からのシミュレーションによる考え方の検証が行われており、総合的に一定の配慮がなされた計画としてございます。

2番目に、事業施行に関するご意見です。

まず（1）です。麻布郵便局の保存に関するご意見です。見解といたしまして、本計画を実現させる上で、現状のままの麻布郵便局の建物の保存は困難であるが、建築物の一部活用や記録保存等について、今後具体的に計画を示していく中で、市街地再開発準備組合で検討するとしてございます。

（2）から（4）までのご意見についても同様に、市街地再開発準備組合が適切に対応していくとしております。

さいごに、その他のご意見です。（1）では、隣接する公園の維持管理に関するご意見です。こちらについては、維持管理に関するご意見として、区において適切に対応していくとしております。

ここで、先ほどお伝えしました内容について、少し補足説明をさせていただきたいと思えます。パワーポイントをごらんいただきたいと思えます。

まず、（20）の、本計画による日影と麻布小学校の関係です。

こちらは、冬至における時刻日影図です。青の線は8時の日影、つぎにピンクの線が9時の日影、つぎに水色の線が10時の日影となっております。麻布小学校の校舎に及ぼす日影は10時には抜けており、以降は本計画による日影は及ぼさないものとして検証されております。

つぎに、（21）に関して、東京タワーの見え方です。パワーポイントをごらんいただきたいと思えます。

こちらは、港区景観計画に定められている東京タワー周辺の主要な眺望点AからEの位置です。港区景観計画では、こちらのオレンジ色の範囲を東京タワー周辺の景観形成基準の適用区域としており、現在、区では東京タワーの見え方に関し、新たに建築物等が計画される際にはシミュレーションを行い、その配慮事項に関して検証を進めております。

あらためて、本計画について、東京タワー周辺の主要な眺望点AからEの景観シミュレーションを行いましたので、ごらんいただきたいと思えます。

初めにA点からの眺望です。計画建物のほとんどは公園内の樹木に隠れております。

つぎにB点です。計画建物は東京タワー後方に見える形になります。

つぎにC点です。計画建築物は東京タワーのこちらの後方に見えるようなこととなります。

つぎにD点です。こちらも、東京タワーの左脇に見えることとなります。

さいごにE点です。こちらにつきましても、東京タワーの左に見えることとなります。

このように、その象徴的な絵姿を阻害することがないように配慮した計画としてございます。

補足説明は以上でございます。

大変長くなりましたが、説明は以上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【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、ご意見を挙手の上お願いしたいと思います。

福島委員。

【福島委員】 参考資料3の2ページ、土地利用に関する基本方針で、A街区からE街区までの方針が述べられています。この中で、C街区は建築物の高さを中低層に抑えた市街地を形成するとあります。計画地ではC街区がC-1からC-4までに区分されておりますが、資料を読んだ限りでは、なぜ4つに分けたのかよくわかりません。それぞれの街区ごとに建築物の高さの最高限度は異なりますが、例えばC-2街区とC-3街区は土地が細分化して、老朽化した低層の建築物が多いという点では共通していると思いますので、2つに分ける必要があるのかどうか。その辺のところをお聞かせいただければと思います。

それから、参考資料5の2ページ目に、施設建築物の概要があります。この中でB-1街区は地上63階で住宅約900戸、B-2街区は地上53階で住宅300戸とあるのですが、これは延床面積はそれほど違わないのに、戸数が約3倍と大きく違います。通常、高層マンションで、例えば四十数階のマンションでも、大体住居の戸数は400戸から500戸なので、この63階という超高層ですが、事務所あるいは店舗が混在して住宅が900戸というのは非常に大きな数字であると。住宅と事務所と店舗が混在しているということで、これだけの規模になりますと、従来の高層マンションと比べて

も特別な防災面の配慮とかが必要になると思うのですが、その辺のところはどういうふうにされているのかをお聞きしたいと思います。

それから、A街区、B-1街区、B-2街区で3つの高層マンションが建設されるわけですが、特に朝夕の通勤時に、地下鉄へのスムーズな移動ができるのかどうかということを、歩行者通路に関連してお伺いしたいと思います。

【高橋会長】 3点あったと思いますが。

再開発担当課長。

【大久保再開発担当課長】 まず1点目の、C、D街区について、分ける必要があるかという点ですが、それにつきましては、現行の土地利用につきまして、例えばC-4街区、こちらが寺院であったり、C-2街区が事務所、店舗等の地権者の方がいらっしゃるという土地利用の関係で、分ける必要があると。権利者へ対応することで分ける必要があるということで考えております。

それから防災面についてでございます。B-1地区につきましては、超高層の住宅になりますが、こちらの防災面につきましては、例えば各階に防災倉庫等を設置して、各住戸からの防災倉庫への歩行の短縮をする、あるいは外国人も含めた居住者の方の災害時の安全と快適性の向上を図るために、多言語による災害情報の提供、それからエレベーターに関しましては、例えば自動診断反復運転、自動診断回復旧運転機能のエレベーター、それから地震に強いエレベーターの導入等を考えているということでございます。

それから、駅からのスムーズな動線につきましては、先ほど計画の中でご説明させていただきました歩行者通路が、六本木一丁目駅、それから神谷町駅と一体となつてつながってまいるということで、そちらでスムーズな移動が確保されると考えております。

【高橋会長】 福島委員、よろしいですか。

【福島委員】 住宅900戸というのは非常に多い感じがするのですが、これは、例えば間取りも関係し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】 こちらの住宅につきましては、全体で1,300戸の住宅を計画する予定となっております。こちらの住宅につきましては、さまざまな形態をとることを考えてございまして、例えば都心では貴重な大型住宅、1戸1,000平方メ

ートル超の住宅、それからあるいはサービスアパートメント、こちらを160戸ですとか、コンシェルジュ機能を持った一般的な住宅等、さまざまな住宅を確保するというところでございます。そういったいろいろな用途、目的を満たすために、900戸ということになってまいったということでございます。

【福島委員】 どうもありがとうございました。

【高橋会長】 どうぞ、長屋委員。

【長屋委員】 今のご回答で、住宅、アパートメントが、1,300戸の中に占める割合を教えてください。それから、建て替えは現時点で承認されたのでしょうか。

【高橋会長】 再開発担当課長。

【大久保再開発担当課長】 サービスアパートメントにつきましては、現時点で約160戸程度を計画するというところでございます。

それから、権利者の方々の議決権ということでございますが、現時点では都市計画決定の段階でございますので、議決権でいいますと、今後、組合設立の事業のほうの話になってまいりますので、その段階で議決権等が、組合設立後にいろいろな議決権という形で発生してくるというようなことでございます。

【高橋会長】 ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【望月委員】 医師会の望月です。参考資料5の右下にありますB-2街区の、医療施設と書いてありますが、これは何か具体的な計画があるのでしょうか。

【大久保再開発担当課長】 こちらにつきましては、現時点ではクリニックですとかそういったものを導入するというところで考えてございます。当地区の再開発の目標としまして、外国人にも生活しやすい、またビジネス環境、仕事のしやすい環境を整えるということで、外国の方もご利用できるようなクリニック、あるいは医療施設ということで導入するというところでございます。

【望月委員】 具体的にどこそこのあれが来るとかは、今のところはないということですね。

【大久保再開発担当課長】 現時点では具体的な医療機関ですとか、そういったことは決まっていないということでございます。

【望月委員】 はい。あともう1つですが、麻布小学校の校庭の日照の件ですが、ぜ

ひ、学校の先生、校長先生とか、学校の人に意見を酌んでもらったほうがいいと思います。周りの方は、学校の現状を知らないで、多分そうじゃないかという想像で言うので、実際に学校のほうで、あまり困っていないとか、実はこのぐらい、少しぐらい日影があるとかいうこともありますので、学校の意見を主体的に取り入れていただくほうが、私はよろしいかと思います。

あと、ちょっと心配なのですが、建築とは直接関係ありませんが、このあたりは毎週のように右翼団体が騒いでいますが、大丈夫なのかなと、個人的には心配です。

【高橋会長】 前のほうのことは。どうぞ。

【大久保再開発担当課長】 麻布小学校の日照につきましては、今後とも教育委員会と情報を共有しながら、適切な対応をとらせていただければと思っております。

右翼に対しましては。

【望月委員】 あ、それは答えなくても良いんですけど、個人的に心配だなと思って。

【高橋会長】 ほかにございませんでしょうか。

どうぞ、大滝委員。

【大滝委員】 数が多いので先にどうぞ。

【高橋会長】 では只腰委員。

【只腰委員】 一つは、高さが300メートルを超えるということで、非常に高い、格別して高いという印象を持つのですが、ちょうど今、羽田空港の北側、滑走路の関係で、AとかCの滑走路から北に飛ぶ、北に着陸するのかな、そういう話が進んでいると思うのですが、その辺の高さの関係、それとそごがないのかどうか、それが1点。

もう1つ、まとめてお聞きしますと、関係資料5の真ん中の位置図のところですが、赤い計画地に隣接して、ちょうど北側に、横に白いところがありまして、神谷町駅が一番近いところですね、たまたま私、ここに行く店がありまして、このエリアは、ちょうどこの左に字が書いてありますが、土地が細分化し、老朽化した低層の何とか何とかと、まあ、地上げされたようなところも散見されまして、まさにこの条件と同じような条件だと思うのですが、この、中抜きになった赤と薄青、薄緑との間の地区ですね、ここについては何か、まさに再開発の適地ではないかと思うのですが、計画があれば、あるい

は構想があれば教えてください。

その2点です。

【大久保再開発担当課長】 まず、飛行機の航空法の関係でございます。当地区につきましては、いわゆる円錐状の、すり鉢状の規制がかかっている部分になってございます。こちらにつきましては、当然ですが、そのすり鉢状の高さを超えてまいりますので、事業者が物件の特例を受けるために、建築物の位置や標高、空港までの距離、計画地周辺の高層建築物の情報、制限を超えた高さを必要とする理由等を記載した申請書面を東京航空局へ提出し、承認を受けているということでございます。

航路につきましては、現在発表されている航路と照らし合わせまして、一番北側寄りの航路、着陸の航路につきましては、現在発表されているものにつきましても、白金高輪駅、あるいは品川駅の上空あたりにラインが入っておりまして、当地区からは少し離れた状況にありますので、そちらにつきましては整合がとれている、問題はないと考えてございます。

それから2点目の、いわゆる仙石山地区という地区でございますが、こちらは既成市街地としまして閑静な住宅街が既にできているまちでございます。こちらにつきましては、特に現時点で開発の動き、そういった情報はない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】 かなり細かく何点かお聞きしますが……。

【高橋会長】 できれば、全体を通してまずお願いいたします。

【大滝委員】 はい。まず、地区内幹線道路1号、新たにこれができるわけですが、これによって、先ほどの三田三・四ではないけれど、新たな危険が生じてくるのではないかなと思うのですが、この道路について言えば、要するに地形が、上と下が高台で、真ん中が底地になっているところなわけです。ですから、区道の上の方から見ると、現在、谷底のようなぐらい深く下がっていく場所になっているわけですが、ここに道路ができるということになるわけですね。

そうすると、まずB-1地区、それからB-2地区、あわせて駐車場が940台あるわけですが、これは幹線道路1号のほうに全部出るというふうになるのかということですね。それ以外にも、C街区の方についても、地区幹線道路2号を通じて、この地区幹線

道路1号のほうに回ってくるという、こういう可能性もあるということになります。

それから、区道の1032号、ホテルオークラのほうから来る通りですが、現在は真っすぐ行けないから、放射1号のほうに回っていくために渋滞をしているわけです。それが真っすぐ下におりてくるということになるわけですから、かなりの車がここを通るといふことになるわけで、そういう意味ではかなりの交通量になるのですが、先ほどと同じように、この地区幹線道路1号の予想の台数はどれぐらいになっているのかということですが、

それと、この区道1032号から下に下るわけですが、そうすると歩行者との関係が危険にならないか。さっきのところの、パワーポイントを見ると真ん中あたりに陸橋みたいなものが、公共施設等の整備方針では真ん中あたりに陸橋みたいなものがちょっとついていますが、要するに、急坂を下ってきて、交通事故だとかそういったものの危険の関係で、何か対策が打たれるようになっているのかどうかということですが、

これが地区幹線道路1号の問題ですが、同時に、この道路への信号の設置計画についてですが、現在はA街区の前のところに信号がついて、歩行者用の信号になっていますが、現在の麻布郵便局でいえば、この信号を利用して車の出入りなどもしているわけですが、これはそのまま残るのかということと、地区幹線道路1号が出てきたところに信号がつくのか。今のところを残したままで、すぐこの近くでまた信号をつけるというのは、今まで私たちは、危ないから信号をつけろといったときに、あまり近くてつけないよということがしばしば言われているのですが、信号がつくのかどうかということですが、つかなかったら、大変これは危険な状況にあるし、大渋滞になるのではないかと。しかも先ほど右翼の話がありましたが、右翼の街宣車が来たときに、この飯倉の交差点で止めるために、この外苑東通りについてもしばしば大渋滞が起きる通りなわけです。

だから、今言ったような、さらなる交通量がふえたときに、このあたりはもう本当に大きな渋滞がしばしば出ているというような状況になりかねないのではないかとということですが、

ですから、信号についてはどういうふうになるのか。この信号、下だけではなくて上の地区幹線道路2号のところの信号についてもどうなのかということですが。あわせて言えば、この地区幹線道路2号については、現在はここで、上でとまっていて、左のほう、

放射1号のほうには今、何もないわけです。新たな道路をつくと。しかも、現在ここは崖地になってしまっていて、深い谷底なんです。だから、この上に道路を新たに、崖が崩れないような形にしてつくろうという計画なのかということです。しかも、この行き着く先の放射1号のところへ行くと高低差があって、現状でいえば、真っすぐ放射1号には恐らく出られないのではないかとということで、さっきの説明を聞いていると、現在の落合坂、行合坂は、何か道路を真っすぐに、谷ではなくて真っすぐにするようなふうにも聞いていたので、そうなったときにも、どういう方向に。要するに麻布小学校のほうにその車が行くということになると、イメージパースでもあるように、子供たちがたくさん歩いている絵が描いてありますが、麻布小学校に行く子供たちもここを通ることですから、しかも交通量が増した中で、この子供たちの安全の対策というのがどういうふうにとられているのかということです。

というところがまず。ほかにもあるのですが、まず道路について答えを得たほうがいいのではないかと思うのですが。

【高橋会長】 時間もございますので質問をお願いします。

【大滝委員】 はい。じゃあつぎに、また大きな点で2つ目に、E街区についてですが、今回、地区計画の決定と高度地区への変更の提案がされているわけですが、現在、外務省の飯倉公館があるところですけども、将来、ここも再開発計画があるのかどうかということです。

それからつぎに、A、B、C街区でいうと、大規模土地所有者はどこなのか。日本郵政が、麻布郵便局との関係で一番大きいのでしょうかけれど、それ以外に、この間ずっと森ビルが買い進めてきているという実態があるわけで、合わせてどのくらいの比率を森ビルが持っているのかについてお聞きしたいということです。

ではここで。

【高橋会長】 よろしいですか。

それでは、今大きく6点ありました。

【富田都市計画課長】 はい。ちょっとまた、そちらのほうでご説明させていただきたいと思います。

まず、委員ご指摘の区画道路1号でございます。こちらにつきましては、新たに整備

されるもので、上のホテルオークラの近くですが、外堀通りからずっと来まして、外苑東通りまで行く。これはガイドラインでつくっている道路ネットワークに合致するものでございます。まずこちらにつきましては、交差点がきちっとできます。ここにありません既存の横断歩道も残るような形になります。新たに発生する交通量は1万100台程度を想定してございます。

こちらのB-1、B-2街区で900台の駐車場が整備されますが、この地区幹線道路1号・2号のほかにも、こちらに地区内車道という形で、この開発内をさばく道路が、こちらの桜田通りから、こちらの放射1号までで整備されまして、こちらのほうで開発交通量を主にさばっていくというような道路でございます。

それで、委員ご指摘のとおり、かなり、ここを曲がって渋滞するというところでございますが、こちらに新たに道路が抜けること、あとは、こちらに道路を整備する、かつ、開発で発生する道路についてはこちらで担うという形をとりますので、ここの将来的な交差点飽和度も、0.51という形でそんなに大きな渋滞が懸念されるような将来予測にはなってございません。

もう1点が、こちら側、今、行合坂という形で窪地になってございますが、基本的には今、フラットにして、道路についても放射1号に接続するような形、平面交差で接続するような形になってございます。こちらと、1号と2号のところにも交差点が、信号処理がきちっとできまして、安全対策についてはきちっと行う予定でございます。

やはり一番ここが、委員ご指摘のとおり、麻布小学校の通学路になってございますが、ここ、窪んでございますが、こちらにつきましてはきちっと、放射1号線と同じ道路の高さにして、バリアフリー化も図った上で、安全な歩行空間を確保していくという形になります。

そのほかにも、歩道状空地や歩行者通路、神谷町駅から六本木一丁目駅まで地下でつながる地下歩行者通路や、その他の歩行者通路、歩道状空地などをきちっと整備いたしまして、歩行者の安全対策についてはきちっと行っていくような形になります。

以上になります。

【高橋会長】 ほかに。

【大滝委員】 その2号のところは、放射1号に出るところは、先ほど聞いたとき、

真っすぐ放射1号に出られるのですか。

【富田都市計画課長】 はい。こちらにつきましても交差点処理で行けるようになります。

【大滝委員】 今は高低差がありますよね。今の状況でいうと。

【富田都市計画課長】 そうですね。今の状況でいきますと、ここを来て、少しここで高低差がございますが、きちっと道路を整備する中で、こちらにつきましては平面交差で行くような形になります。

【大滝委員】 そうすると、通学路のところには信号などをつくることになりますか。

【富田都市計画課長】 そうですね。こちらの交差点につきましては、きちっと信号処理をした中で。

【大滝委員】 放射1号の中で。麻布小学校に行く通学路で。

【富田都市計画課長】 すみません、こちらにつきましては、信号処理は首都高とかがある関係で、交差点処理ができませんので、基本的には左折イン、左折アウトで出ていくような交通処理になります。

【大滝委員】 じゃあ、子供たちはもうそこを通るということ。

【富田都市計画課長】 はい。当然、今、坂になっていますがフラットになって、きちっとこちらについても再整備を図っていくような形になりますので、きちっとした安全対策、歩行者の安全対策につきましてはきちっとやっていきたいと考えてございます。

【高橋会長】 ほかのご質問もあると思います。

【大久保再開発担当課長】 それでは何点か、私のほうから。まず外務省につきましては、E街区の件でございます、こちらにつきましては、再開発等の計画、建てかえの計画等は、今のところ聞いていないということでございます。

それから、大規模土地所有者、権利者の関係でございますが、委員ご指摘の日本郵政につきましては、約2万2,000平方メートル、パーセンテージでいきますと32%程度の所有。それから森ビルにつきましては、いろいろさまざまな部分を所有しておりますが、こちらにつきましては約2万平方メートル、パーセンテージで29%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】 森ビルは既に、この計画が平成5年2月に、虎ノ門・麻布台地区市街地再開発準備組合というのが制定されたわけですが、その前から実際には、どんどん買い進められていたという実態もあるわけです。

私どもが調べても、虎ノ門五丁目に行くと、32年前の昭和60年の1月1日だと、520世帯で1,177人いて、既に現在で208世帯438人。麻布台一丁目では32年前は623世帯1,242人が、364世帯651人と、それぞれ、当時からいくともう4割あるいは5割という状況にまで、もう減ってきてしまっているわけです。

だから、こういう中で、地区の概況にあるように、計画地内は土地が細分化し、老朽化した低層の構造物が多く立地しており、細街路が多く、骨格となる道路は未整備で、市街地環境や防災性が低下していますということなのですが、そういうふうに、いわばずっとやってきて、もう空き地だらけに現実にはなっているから、こういうような状況になっているのではないかというふうに、まずこれは指摘しておきたいということと、それから1点ちょっと忘れていたのが、先ほど景観の説明がありましたが、結局、日比谷通りに5点の方向ですが、これが反対からの景観については全く触れられていないのですが、例えば先ほど、麻布小学校のことがありましたが、あの麻布小学校の校庭からも東京タワーがきちんとよく見えて、一つの誇りみたいに言っていましたが、これは、六本木側からではほとんど東京タワーは見えなくなるのではないかという点で、これについてはどういうふうに考えられているのか。これについてお伺いしたいです。

【富田都市計画課長】 5つの眺望点を景観計画で定めておりますが、景観計画における東京タワー周辺の基準設定の目的は、眺望点と東京タワーの間に一定の空間が確保され、眺望が将来的にも担保されると考えられております。こういう、考えられるというポイントから見た、東京タワーそのものの全景が象徴的に映る絵姿を保全することにあります。こうした考えのもとに、港区民、来街者に広く共有される5つの眺望点に絞ってございます。そういう形で、あの5つの眺望点を絞っているということでございます。

【大滝委員】 いや、六本木側に住んでいる人たちは、じゃあ芝公園のほうに回って見なさいと言っているのと同じだからね。これはちょっとめちゃくちゃじゃないかなということですよ。

それとあと、仕様がみんな外国の、さっきの医療についてもそうですが、この子育て支援、医療、全てがいわば外国人仕様になっていくのかどうか。要するに、そうやってくると、結果的には全ていわば外国人向けの場所といたしますか、そういうまちをつくるというふうになっていくのではないかと。だから、現在住んでいる人たちも、このところに住めますよとなったとしても、実際は住める状況にはなっていないのではないかと。思うのですが、その点はどうなのですか。

【大久保再開発担当課長】 あくまで、外国人にとっても暮らしやすい生活環境の整備ということで、決して外国人のみの使用ということではなく、多言語・多文化に配慮した計画ということでお考えいただければと思います。

【富田都市計画課長】 すみません、先ほどの眺望点の件で、少し言葉足らずで申しわけございませんでした。今、委員ご指摘のように、東京タワーの、区内の広範囲で眺望できることから、地域ごとに親しまれている眺望点が無数に存在してございます。このため、遠景を含めた全ての眺望点から東京タワーへの見通しを保全することは現実的ではなく、特に近景での象徴的な絵姿に対して、周辺建築物の配慮を誘導することが効果的であることから、5つの眺望点を定めたということもございますので、ご理解いただければと思います。

【大滝委員】 これは、この港区景観計画の中で、このポイントが定められているということですね。

自分にとっては、見えなくなるわけですが、現実には。だから、見えるところに行きなさいという、そういうやり方で、それは問題ですよということを、ちょっと申し述べておきたいと思います。

【高橋会長】 高見沢委員。

【高見沢委員】 はい。よろしいですか。今の景観について一言、質問です。今回、高度地区を外すということで、いわば高さ、意見書にも330メートルの議論がされていますが、都市計画審議会にとっても、全体高さ330メートルでいいかというのは非常に重要な問題だと思います。問題といたしますか、課題だと思います。

それで、1個だけ、事務的に聞こえるかもしれませんがご質問したいのですが、パワーポイントの資料で5つの写真が撮られて、多分、参考資料ということで出ていると思

うのですが、重要な眺望地点からの写真の撮り方、アングルが、やや、あるものは魚眼レンズ風に歪んで写っているし、あるものは正面から写っているような気もしなくもないということで、これは事業者が提出した、事業者がこれでいいですよと言っているのを単に転載しているのか、景観計画の運用の中で事業者から提出された資料を転載しているのか。あるいは、チェックするとき、どういう視点の高さで、どのようなものを使って撮るといような規定があるのかないのか。それによって、写り方が随分操作できてしまうと思うのですが。

疑っているわけではないのですが、やはり都市計画審議会の議論として、高度地区を突破するというわけですから、高さの資料については非常に慎重に、かつどういうものかというのを出示していただきたかったなと思うのですが、それについて質問いたします。

【高橋会長】 都市計画課長。

【富田都市計画課長】 こちら、景観計画改定前から、こういうこと、改定内容が想定されることから、事前協議の段階から、こういう形で、この5点だけではなく、いろいろなところからのシミュレーションをやってございます。今回、都市計画審議会に改めて、5つの視点について、眺望点として改めて示させていただいたことになります。

当然、景観計画の中で、東京タワー周辺の景観形成基準の中でシミュレーションを行う中で、圧迫感や見通しの確保、当然、高さや間口、建築物の高層部に、高彩度や低明度の色彩を使用することを控えるなど、形態・意匠・色彩に対する配慮事項を示してございます。それを運用していく中で、港区では景観アドバイザー制度というものがございます。建築の専門家や色彩の専門家、植栽の専門家がございまして、こちらにつきましては何回も議論をし、そこで指導をさせていただきまして、いろいろな見え方の工夫や、分節等、そういうものを協議してきた結果で、この景観計画を運用していく中では、アドバイザー制度というもので協議をしてまいりました。

【高橋会長】 私からも質問なのですが、港区の景観計画の中で、眺望点についても審査委員会で議論されたのではないのでしょうか。

【富田都市計画課長】 まず、この景観計画の改定に当たっては、景観審議会のほうで議論をさせていただいた経緯がございまして、大変恐縮ですが、景観計画の中でも、一応眺望点と角度をある程度示してございまして、それに基づいた形で、今回の写真を撮

らせていただいているということでございます。大変申し上げございませんでした。

【高見沢委員】 別にいけないと言っているわけではないのですが、資料の出典とか、たまたま職員の方がきょうおいでになるので、ちょっと撮ってきましたというものなのか、審議に当たって重要なものなのか。あるいは、先ほど視点とおっしゃいましたが、下からうわっとうやるのと、人間の視点で撮るのとでは随分違って、高さの見え方も違うのではないかと思うので。というのも、随分、高さの圧迫感がないなというふうに撮れているので、本当にそうかなと思うのですが、やはり資料の出典についてはちゃんと、特に高さの議論ですから、眺望の高さの議論というよりも、直近の高さの議論というのがこの審議会の役割だとは思いますが、やはり客観的な資料ということで示してほしいなという意見です。

【高橋会長】 都市計画課長。

【富田都市計画課長】 すみませんでした。きちっと景観計画の中で、眺望点とその角度、方向、写真を撮る、シミュレーションする方向も決めてございますので、それに準じた形で、本日、資料としてお示しさせていただいたということでございます。大変申しわけございませんでした。

【高橋会長】 ほかにございませんか。

どうぞ、長屋委員。

【長屋委員】 今、高さのことでいろいろな意見が出ておりますが、私も高さのことで質問させていただきます。

東京タワーの高さが330メートルでそのA街区の建物の最高が330メートルということは、今まで見たタワーが見えなくなると思われます。東京タワーは昔からのシンボルで、建物の高さ330メートルは調整して低くできないものでしょうか。

【高橋会長】 長屋委員、330メートルより低くても見えなくなるところがありますね。

【長屋委員】 あります。

【高橋会長】 景観計画等ではどのように考えているか説明していただいたほうが良いと思います。

【村上開発指導課長】 まず、東京タワー周辺の景観形成基準につきましては、先ほ

ど富田課長からも申し上げたのですが、基本的には、特定の眺望点からの保全という考え方をとってございます。というのは、やはり眺望点以外のところから東京タワーを見られる場所は幾らでもあるのですが、こちら、見えるところを全て保全しますと、なかなか、開発だけではなくて、まちづくりというものが進まないような状況になってしまいますので、重点的に、まず保全すべき場所といたしまして5点の眺望点、また先ほどの、ご質問がありました、三田ですとか大門通りからもちょっとあるのですが、そのような場所からの眺望を保全していこうというのが、景観計画の中での、こちらの考え方でございます。

それで、適用区域というのが、こちら、保全眺望点だけではなくて、麻布台から、先ほどの六本木のほうまで面としてございますが、こちらの考え方は、眺望点からおおよそ1.2キロぐらい離れたこの先につきましては、先ほどの、例えば300メートル規模の建物が建ったとしても、背景として非常に影響は少ないであろうという考え方のもとに、眺望点から1.2キロ離れた場所以外も、逆に影響があるであろうという範囲に指定いたしまして、この範囲につきましては、東京タワーからの景観に、東京タワーの背後の景観に配慮すべく、届出の対象と、審査の対象としているものでございます。

ですので、それ以外の場所からの、例えば東京タワーに対する眺望に対する保全のような考え方は、現在のところはとっておりません。

【高橋会長】 長屋委員。

【長屋委員】 私の意見なのですが、区の考え方と、そこに住んでいる住民の高さの考え方、にはかなり温度差がございまして。

したがって、今述べられた規則を教え、共有してください。

【高橋会長】 それはご意見ということでよろしいですね。

【長屋委員】 意見です。

【高橋会長】 ほかにございますか。

それでは、お諮りしてよろしいでしょうか。

それではお諮りしたいと思います。審議事項4、東京都市計画第一種市街地再開発事業虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業の決定につきまして、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は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

【高橋会長】 賛成多数と判断いたします。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5、東京都市計画高度地区の変更について、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、答申いたします。

つづきまして審議事項6、東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更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は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、答申いたします。

これで本日の案件について、全て審議が終わりました。ほかに何かございますか。

【高橋会長】 事務局、何かありますか。

【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まして、まことにありがとうございます。

次回の開催につきましては、10月と11月上旬を予定しておりますので、どうぞよろしくをお願いいたします。内容につきましては、事務局から改めてご連絡いたします。

事務局からは以上になります。

【高橋会長】 では、本日の審議会はこれで終了したいと思います。どうも、長時間ありがとうございました。

午前12時 6分 閉会