

第258回
港区都市計画審議会議事録

令和7年10月27日(月)

港区役所 議会棟1階 第5・6委員会室

次 第

審議案件

- ①東京都市計画地区計画品川駅西口地区地区計画の変更について（東京都）
- ②東京都市計画高度地区の変更について（港区）
- 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（港区）

報告案件

- ①東京都市計画都市再生特別地区の変更について（東京都）
- ②東京都市計画地区計画田町駅東口地区地区計画の変更について（東京都）

委員の出欠状況

◎ 学識経験者委員

氏名	出欠状況	
畠村さゆみ	出席	
大西英敏		欠席
小野信一		欠席
桑田仁		欠席
綱川智久	出席	
松谷春敏	出席	
村上暁信		欠席
森本章倫		欠席

◎ 区議会議員委員

氏名	出欠状況	
土屋 準		欠席
玉木 まこと	出席	
やなざわ 亜紀	出席	
榎本 あゆみ	出席	
根本 ゆう		欠席
なかね 大	出席	

◎ 関係行政機関委員

氏名	出欠状況	
吉武弘基		欠席
杉本聰子	出席	

◎ 区の住民委員

氏名	出欠状況	
朴 玄淳	出席	
矢嶋 花菜		欠席

午後 2 時 00 分 開始

【伊藤都市計画課長】おまたせをいたしました。それでは、第 258 回港区都市計画審議会の開会をお願いいたします。本日、大西委員、小野委員、桑田委員、森本委員、吉武委員、土屋委員、根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、村上委員と矢嶋委員は連絡はいただいておりませんが、遅れているようでございます。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、清家区長から発令通知書をお渡しいたします。順次、お渡しいたしますので自席にてお待ちください。それでは、区長よろしくお願ひします。港区議会副議長の玉木まこと委員でございます。港区議会議員のやなぎわ亞紀委員でございます。港区議会議員の榎本あゆみ委員でございます。港区議会議員のなかね大委員でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。それでは、清家愛区長から委員のみなさまにご挨拶を申し上げます。

【清家区長】皆さん、こんにちは。港区長の清家愛です。本日は、大変お忙しいところ、ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。今回、新たに、港区都市計画審議会委員として、区議会議員から、土屋準議長、玉木まこと副議長、やなぎわ亞紀議員、榎本あゆみ議員、なかね大議員にご就任いただきました。皆さんには、委員の任期となる令和 8 年 3 月 31 日まで、港区都市計画審議会の委員として、港区の街づくりについてお力添えいただけますよう、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。さて、本日ご審議いただきます案件は、品川駅西口地区に関する都市計画です。1 件目が、品川駅西口地区地区計画の変更、2 件目が、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。本地区については、港区まちづくりマスタートップランにおいて、東京の南の玄関口としてふさわしい、世界に開かれた国際的なまちづくりを、推進するとともに、地上・地下・デッキレベルで、立体的な歩行者空間を形成し、地域の回遊性を向上させることなどが、示されています。本計画等を踏まえ、土地の合理的かつ健全な高度利用と、都市機能の更新により、緑地と公園が一体となった、憩いの場や、駅と周辺市街地をつなぐネットワークの形成とあわせ、計画的な複合市街地の形成を図るため、関連する都市計画の変更を行うものです。これによりまして、品川駅前の立地特性を生かし、高度な利便性を備えた MICE の充実とともに、業務、観光支援、宿泊などの機能の充実、

居住機能の導入などの計画が進められています。最後に、審議案件ではございませんが、田町駅東口地区に係る都市計画案について、ご報告させていただきます。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。十分なご検討のうえ、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、私からのご挨拶とさせていただきます。よろしくお願ひ申し上げます。

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

【高見沢会長】それでは、第 258 回港区都市計画審議会を開会いたします。本日はお手元の日程表のとおり、審議事項が 1 件、報告事項が 1 件でございます。概ね午後 4 時を目安に進めてまいりたいと考えておりますので、よろしくお願ひします。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。

【伊藤都市計画課長】最初に、資料の確認をさせていただきます。事前送付資料として、資料目録とともに、資料 1 から資料 3 と参考資料 1 が品川駅西口地区に係る都市計画案についての都市計画図書及び理由書、街づくりについての概要書です。参考資料 3 から参考資料 5 が田町駅東口地区に係る都市計画案についての、都市計画図書及び理由書、街づくりの概要でございます。続きまして、本日、席上に配付しております資料のご確認をお願いいたします。まず、日程表でございます。次に、内閣府から当審議会あての付議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、席上配布資料目録とともに、参考資料 2 が、審議事項 1 から 3 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。次に、参考資料 6 が、報告事項 1 から 2 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。参考資料 2、6 については、暫定版として事前送付させていただきました資料の最終版でございます。本日の資料は以上でございますが、お手元の資料に不備はございませんでしょうか。それでは、着座にて失礼いたします。審議事項 1 から 3 につきましては関連案件であるため、まとめてご説明いたします。それでは、審議事項、東京都市計画地区計画品川駅西口地区地区計画の変更について、東京都市計画高度地区の変更について、東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について一括してご説明させていただきます。

資料 1 から資料 3 の都市計画図書に沿ってご説明させていただきますが、計画地の現状や整備イメージなどのスライドもご用意しておりますので、スライドの内容を印刷した参考資料 2 もあわせてご覧ください。まず、参考資料 2、スライドの 2 ページをご覧ください。国家戦略都市計画建築物等整備事業についてでございます。本件は、国家戦略特別区域法の手続きによる案件となります。東京圏区域会議の事務局である、内閣府地方創生推進事務局から港区都市計画審議会に付議された案件は、資料 2 の高度地区の変更、資料 3 の防火地域及び準防火地域の変更になります。資料 1 の地区計画の変更につきましては、東京都の案件となるため、東京都都市計画審議会に付議されます。港区都市計画審議会及び東京都都市計画審議会で審議されたのち、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ると、都市計画の決定がされたことになります。地区計画の変更につきましては、港区都市計画審議会への付議案件ではないため、正式な審議事項ではありませんが、本日付議されました案件をご審議いただくために、まずは地区計画案等の内容をご説明いたします。まずは、地区の位置付けでございます。スライドの 4 ページをご覧ください。計画地の位置でございます。品川駅西口地区は、品川駅の西側に位置する交通利便性の高い約 14.7 ha の地区です。今回の都市計画変更では、主に黄色で着色された B - 1 地区及び D 地区において都市計画を定めます。スライドの 5 ページは、計画地における現在の用途地域を示しております。スライドの 6 ページは、まちづくりの主な経緯を示しております。スライド 7 ページをご覧ください。上位計画である品川駅・田町駅周辺の地域整備方針の内容を示しております。広域交通の拠点性の強化、交通結節点の形成、多様な機能の集積により、魅力ある新拠点の形成を推進することが示されております。スライドの 8 ページは、上位計画である品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 2020 の内容を示しております。まちづくりの方針として、企業誘致・MICE プロモーション、居住・滞在環境整備、景観・環境形成、道路や歩行者ネットワークの構築などを掲げています。スライドの 9 ページから 15 ページは、計画地の現状と課題を示しております。9 ページでは、高輪森の公園をはじめとする豊かな緑が存在しており、武蔵野台地の崖線や坂道など起伏ある地形となっていること、10 ページでは、歴史的建造物や緑地の景観を形成してきた建造物が存在していること、11 ページでは、国内有数の客室数を誇るホテルや、MICE 施設が集積していること、

12 ページでは、ホテルなど利用者が限定的な土地利用がされていること、また塀や柵などで分断されている箇所が多く、地区内の回遊性が乏しい状況であること、13 ページでは、既存建築物が老朽化していること、14 ページでは、二本榎通りの歩道が狭いこと、15 ページでは、衆議院議員宿舎跡地が未利用であり、環状第4号線の整備に伴う沿道地権者の生活再建が求められることを示しております。スライドの 16 ページ及び 17 ページをご覧ください。品川駅周辺における基盤整備の動向を道路と鉄道に分けて示しております。続いて、B-1 地区・D 地区の取組内容です。スライドの 19 ページをご覧ください。本地区での取組内容について全体像を示しております。品川駅西口地区全体のまちづくりの目標として、世界の人々を迎える品格ある迎賓都市・開かれたまちへの転換を掲げております。また、B-1 地区・D 地区の取組方針として、以下 3 つの方針を掲げております。スライドの 20 ページをご覧ください。方針 1 の全体像を示しております。スライドの 21 ページをご覧ください。まず、方針 1 をご説明します。地区南側の柘榴坂に沿って、デッキレベルでのバリアフリー動線を品川駅から連続して整備します。また、デッキや地上部に面して店舗、植栽等を配置することで、柘榴坂沿いの立体的にぎわい創出を図ります。スライドの 22 ページをご覧ください。品川駅と高輪台方面をつなぐ歩行者ネットワークを D 地区内においても整備します。スライドの 23 ページをご覧ください。地区西側の二本榎通りでは、道路の拡幅整備と併せて建物を 10m セットバックすることで、民地内にゆとりある空間を確保し、豊かな緑陰空間の創出や石垣の活用により、通りの景観を継承します。スライドの 24 ページをご覧ください。二本榎通りから緑地へのアクセス性を高める歩行者通路を整備します。スライドの 25 ページをご覧ください。高輪森の公園に面してデッキテラスを整備することで、立体的にぎわいの創出を図ります。スライドの 26 ページをご覧ください。環状 4 号線と補助 14 号線の交差点部に、人の流れを受け止める滞留空間として、広場・オープンスペースを整備します。次に、方針 2 をご説明します。スライドの 27 ページ、28 ページをご覧ください。国際交流拠点の形成に向け、B-1 地区内に事務所、ホテル、住宅、MICE、店舗等を整備し、D 地区内には住宅、店舗等を整備します。多様な都市機能の導入をこちらで図ります。最後に、方針 3 をご説明します。スライドの 29 ページをご覧ください。地域の防災力の強化のため、避難スペースの整備、一時滞在施設の整備、防災備蓄倉庫の整備を

行います。スライドの 30 ページをご覧ください。地区の骨格となる緑地空間の創出を図ります。スライドの 31 ページをご覧ください。環境負荷低減の推進に向け、B－1 地区では DHC の導入によりエネルギーの有効利用を図ります。続いて、既決定の都市計画についてご説明します。スライドの 33 ページをご覧ください。本地区の地区計画は、平成 30 年の都市計画決定で、地区の目標や区域などを定めました。その後、令和 4 年に都市計画変更を行い、建築計画が具体化した A 地区・C 地区の地区整備計画などを定めました。今回の変更では、建築計画が具体化した B－1 地区・D 地区の地区整備計画などを定めます。スライドの 34 ページをご覧ください。本地区の地区計画において、既に定められた主要な公共施設、地区施設を示しております。スライドの 35 ページをご覧ください。現状の地区計画では、各地区において表に丸があるものを定めております。スライドの 36 ページをご覧ください。令和 4 年に地区計画を変更した際、土地区画整理事業の決定、第一種市街地再開発事業の決定を同時に行っております。土地区画整理事業は、令和 5 年 6 月に事業認可され、第一種市街地再開発事業は、令和 6 年 2 月に組合が設立がされております。ご説明の途中ですが、本日、品川駅西口地区の全体像を把握していただくために模型をご用意いたしましたので、ここからは模型を使用して、ご説明をいたします。街づくり推進担当課長と再開発担当課長から説明いたしますので、お手数ですが、模型の周りにお集まりください。

(街づくり推進担当課長と再開発担当課長が模型を使用して説明)

続きまして、都市計画の図書の内容についてご説明をいたします。最初に、地区計画の変更内容についてご説明します。まず、変更のポイントです。スライドの 38 ページ及び資料 1 をご覧ください。図の左側が令和 4 年に変更した、現在の地区計画の区域になります。開発計画の具体化に合わせて、B 地区を、B－1 地区と B－2 地区に区分します。さらに B－1 地区は、公園として使用する B－1－1 地区、建築敷地として使用する B－1－2 地区に細分化します。また、B－1 地区は開発計画の具体化に合わせて地区整備計画を追加します。D 地区では、環状第 4 号線沿道における土地区画整理事業の仮換地が令和 6 年にされたことを踏まえ、区域区分線を変更し、D 地区の区域を縮小します。さらに、開発計画の具体化に合わせて地区整備計画を新たに定めます。スライドの 39 ページをご覧ください。地区計画の名称、位置、面積はご覧のとおりです。地区整備計

画を新たにD地区に定めることで、地区計画全域に地区整備計画を定めることになります。スライドの40ページ、41ページをご覧ください。地区計画の目標では、赤色の文字を新たに追加します。スライドの42ページをご覧ください。公共施設等の整備の方針に定める、歩行者ネットワークの整備方針では、地区内の回遊性を強化し、歩行者空間の充実を図る歩行者通路11号の整備、地区西側から緑地1号へのアクセス性を高める歩行者通路10号の整備について追加します。スライドの43ページをご覧ください。広場の整備方針では、周辺市街地からの人の流れを受け止め、防災性の向上や潤いとにぎわいのある街並み形成に寄与する広場8号の整備、高輪森の公園と一体となった立体的な緑化空間を形成し、周辺市街地から緑地1号へのアクセス機能を担う広場9号の整備について追加します。スライドの44ページをご覧ください。建築物等の整備の方針では、赤字の内容を追加します。スライドの45ページをご覧ください。土地利用に関する基本方針について示しております。B地区では、緑地1号と公園をつなぐ位置にあって、庭園とともに地区の景観を形づくってきた茶室について、保存・活用に取り組む点、D地区では、多様なライフスタイルや国際化に対応した居住、生活支援機能等の導入による良好な居住環境の整備と、都心居住を支える土地利用を図る点を追加します。続いて主要な公共施設・地区施設の配置及び規模についてご説明します。スライドの46ページをご覧ください。緑地1号では、面積を200m²大きくした約5,200m²の緑地とし、茶室を保存・活用するため、形状の変更を行います。スライドの47ページをご覧ください。表に赤色で記載された内容を、図のとおり新たに定めます。スライドの48ページをご覧ください。主要な公共施設・地区施設と、歩行者ネットワークの全体像を示しております。スライドの49ページをご覧ください。地区内外をつなぐ歩行者ネットワークの結節点に約400m²の広場1号を整備します。スライドの50ページをご覧ください。かつてあった邸宅やホテルの庭園として継承してきた緑豊かな空間を、公園と一体となった約5,200m²の緑地1号として再整備します。スライドの51ページをご覧ください。広場1号と一体的な広場空間を創出することで、周辺市街地からの人の流れを受け止めるとともに、防災性の向上や潤いとにぎわいのある街並み形成に寄与する約430m²の広場8号を整備します。スライドの52ページをご覧ください。高輪森の公園と一体となったにぎわいや、既存の高低差を生かした立体的な緑化空間を形成するとともに、緑地1号へのアクセス

機能を担う約 700 m²の広場 9 号を整備します。スライドの 53 ページをご覧ください。品川駅と、高輪台駅周辺の地域のにぎわいや緑地空間をつなぐ、縁とにぎわいのシンボルロードとして、幅員約 6 m の歩行者通路 1 号を整備します。スライドの 54 ページをご覧ください。品川駅と周辺市街地及び公園をつなぐ、円滑で利便性の高いデッキレベルの動線として、幅員 5 m の歩行者通路 3 号を整備します。ページ下部の断面イメージをご覧ください。赤い線が地面の高さ、青い線がバリアフリー動線の位置を示しています。地区内には約 20m の高低差がありますが、その間をエレベーター及びデッキで円滑につなぎます。スライドの 55 ページをご覧ください。地区西側から緑地 1 号へのアクセス性を高める散策路として、幅員 6 m の歩行者通路 10 号を整備します。スライドの 56 ページをご覧ください。地区内外の回遊性を強化し、歩行者空間の充実を図るため、幅員 2 m の歩行者通路 11 号を整備します。スライドの 57 ページをご覧ください。沿道の歩行者環境の向上を図るため、幅員 4 m の歩道状空地 2 号を柘榴坂沿いに整備します。スライドの 58 ページをご覧ください。沿道に幅員 4 m の歩道状空地 3 号を整備します。スライドの 59 ページをご覧ください。沿道に幅員 2 m の歩道状空地 4 号を整備します。スライドの 60 ページ、61 ページをご覧ください。表内に赤字で記載された内容を新たに定めます。建築物等の用途の制限では、既定の内容を D 地区にも定めます。建築物の容積率の最高限度では、B—1—2 地区に 740%、D 地区に 800% を定めます。建築物の容積率の最低限度では、B—1—2 地区に 300%、D 地区に 320% を定めます。建築物の建蔽率の最高限度では、B—1—2 地区及び D 地区に 60% を定めます。建築物の敷地面積の最低限度では、B—1—2 地区に 5,000 m²、D 地区に 4,000 m² を定めます。建築物の建築面積の最低限度では、B—1—2 地区に 2,000 m²、D 地区に 200 m² を定めます。壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限では、D 地区のみ新たに定めます。建築物等の高さの最高限度では、D 地区に 165m を定めます。建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限では、D 地区のみ新たに定めます。スライドの 62 ページをご覧ください。壁面の位置の制限では、左側の図において実線で示されたものが、今回新たに定める内容です。続きまして、高度地区についてご説明させていただきます。スライドの 64 ページ、及び資料 2 の 7 ページをご覧ください。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、変更するものでございます。スライドのオ

レンジ色で着色された区域に、第3種高度地区が指定されておりますが、指定なしに変更いたします。続きまして、防火地域及び準防火地域についてご説明させていただきます。スライドの66ページ、及び資料3の3ページをご覧ください。こちらについても、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、変更するものでございます。スライドのオレンジ色で着色された区域に、準防火地域が指定されておりますが、こちらを防火地域に変更いたします。スライドの68ページをご覧ください。B—1—2地区、D地区の計画概要を示しております。B—1—2地区は、延床面積が約268,000m²、階数が地上31階地下4階、建築物の高さが約140mの予定です。D地区は、延床面積が約46,100m²、階数が地上34階地下2階、建築物の高さが約135mの予定です。スライドの69ページをご覧ください。周辺環境への影響として、時刻別日影図を参考に示しております。スライドの70ページでは、等時間日影図を示しております。スライドの71ページでは、風環境について示しております。本計画による風環境の影響は、地区内のいくつかの地点で領域Bの低中層市街地相当に代わる程度でとどまっております。最後に、今後のスケジュールでございます。スライドの73ページをご覧ください。さる9月22日から10月6日まで、都市計画案の縦覧を行うとともに、意見書の受付を行ったところ、高度地区及び防火・準防火地域の変更についての意見書の提出はありませんでした。本日の当審議会、及び10月28日に予定されている東京都都市計画審議会において、都市計画の内容についてご了承いただければ、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ると、都市計画の決定がされたことになります。大変長くなりましたが、説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

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

【玉木委員】以前、都市計画審議会の委員をさせていただいていたんですけど、事務局に一点確認なんんですけど、定員が19人となってますが、開催要件があるのか改めて確認させていただければと思うのですが。そういうものが設定されているかどうかを教えていただけますでしょうか。

【伊藤都市計画課長】本日、出席者は10名となってございます。港区都市計画審議会の

条例においては、会議の要件がありまして、第6条には、審議会は、委員及び議事に關係のある臨時委員の二分の一以上が出席しなければ会議を開くことはできないとされています。現在の定数は19名で、ここにいらっしゃる委員の方々が10名ということで、2分の1を超えてございますので、会議としては成立してございます。説明が遅くなり申し訳ございませんでした。

【玉木委員】2分の1ということでかなりギリギリなところで成立しているということでお、やはり区民の生活にも大事な案件を審議していただくという上で、委員の皆様が多分調整いただいて、最大限やっていただいているとは思っているのですが、より皆様が参加しやすいように、日程の調整であったりとか、一定の連絡など、工夫できることができれば、していただきたいと思いますけれども、事務局としてはどれぐらい余裕を持って進めているのか。本題じゃないところで申し訳ないですけども。

【伊藤都市計画課長】委員のおっしゃる通りで、今回は区民に身近な計画でもありますので、より多くの委員の皆様が出席しての審議とさせていただければよかったですと思っております。事前に19名のご都合聞きますと、今日の日程となりまして、さらに、この後都市計画の手続きが予定されておりますので、その調整のもとでの本日の開会の日程とさせていただきました。少しギリギリでございましたが、その点を踏まえまして、これから審議をいただければと思っておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

【玉木委員】ぜひ、多くの方が参加できるように調整をお願いしたいなと思います。計画の案について私は委員会であったりとかですね、住民の説明会の参加をさせていただいているので、大体理解してきたつもりですけれども、区議会議員として初めてこのB地区、D地区の模型を見てきます。そのことというのは、委員の皆様方に理解していただきたくて我々も情報としては、こういった立体的な模型を見てるのは初めてというところです。先日の説明会においても、この品川西口地区を住民に説明したところ、例えば4号線であったりとか、駅前の方はどうだとか、ということで、かなりこの本来、本来はB地区D地区なんですかね、区民の皆さんからこのエリア全体が非常にめまぐるしく動いている、その中で全体がどうなるのかという情報が届いていないと。今回こういう形で模型がありますけれども、実際には4号線の立体の通路がくる、そこの立体的な繋がりを見た上で、駅からの動線がどうだとかっていうところも非常に住民生活

としては大事な視点だと思うんです。なので、その点についてはやはり区が事業者の再開発だというだけではなくて、このエリア全体としてどういうものが最終的にネットワークとして繋がって、どういうふうになるかっていうことをより住民に伝えるべきだと私は思っています。前回の説明会でも本題のB地区、D地区というところには、なかなか住民の方が的を得ない質問という言い方はちょっと失礼になってしまいますけれども、本当は区が問いたいところに対して違う質問がたくさん出ていて、結局、時間がそこで終わってしまうという形になると、お互いにとって何が得られたのかなというのがちょっとわからないような形で、私は説明会が終わったんじゃないかなというふうに捉えています。ですから、そこはぜひ区として、しっかりとこのエリアの全体像がどういうふうになるのか、A地区はこうです、B地区はどうですというように地区ごとに分断するのではなくて、しっかりエリアとしてやっていただきたい、そういうのは区として積極的にやっていただきたいと思うんですけどもその辺り、課題として区が捉えていることであったり、今後対策できることがあれば教えてください。

【西本街づくり推進担当課長】今、ご指摘いただきましたように、品川駅の周辺については多様な事業者さんが様々な事業を進めているという状況でございまして、区の方にも、やはりどこに問い合わせをしたらいいのかわからないということで、多くのお問い合わせをいただいていると認識をしております。区としましては、今の取り組みとしては、例えば、品川駅の周辺で行われている基盤整備を一元化して、図にしてホームページに載せて、連絡先等もなるべくわかりやすく、周知をさせていただいております。そういういった取り組みを充実させていただきながら、取り組みを皆様の理解に繋がるように努めてまいりたいと考えております。また、今回の品川の西口に関してですけれども、先般、西口の事業者さんが皆さん連携をされて、ホームページを独自に立ち上げられました。そこで、例えばA街区のこと、B街区のこと、それぞれの街区の様々な情報を一元化してホームページの方で周知をしていく、載せていくということも今取り組みとしてスタートしたところでございます。そういういった取り組みを周知していくとともに、地域の皆さんにもよりわかりやすくなるように指導していきたいと考えております。

【玉木委員】直接ホームページもいいと思うんですけども、これからまちづくりマスター プランを見直していく中で、やっぱり港区のまちづくり、私の考えになってしまふか

もしれませんけれども、品川地区であったり、虎ノ門だったり、六本木であったり、そういういたエリアの裏もやはり、大きな町の動きがあると思います。その中でやっぱり事業者のホームページ、連携した事業者が束ねたホームページが大事だと思いますけれども、より区民に、このエリアがこうなるんだよ、それに対して期待であったりとかそういうものを醸成していくのは、事業者の責任かもしれませんけれども、区がこれからまちづくりマスタートップランを改訂していくにあたって、やっぱりもっともっと区が、例えばこの模型を4号線も含めて、大きく全体を皆さんにわかってもらうような、展示というか、そういう会を持つっていうのも非常に大事だと思いますし、ぜひそういうことを区としてですね、取り組んでいただいて、港区のまちづくりというのが再開発一辺倒だと言われるんではなく、新しい街にどうしたらいいんだろう、皆さんがそういう思いを持ってもらえるような取り組みというのをぜひ私は希望したいと思います。よろしくお願いします。B地区ですけれども、これも建設の委員会の中でも散々私、お話をさせていただいて繰り返して恐縮なんんですけど、今回資料、例えば、スライド38のところなんですけれどもD地区というのが、区分所有の施設として、再建というところがあって、こちらにまた建物を作るということだと思うんですが、今回D地区というのが、区分区域区分線の変更ということで当初、衆議院の敷地があった部分、そのD地区は小さくされたという認識でいいのかどうかを教えてください。

【海老原再開発担当課長】今回のD地区の区域は、狭くなった分につきましては、D地区の再開発事業だけのことではなく、環状4号線の都市計画道路事業、または環状4号線の道路用地を生むための土地区画整理事業に合わせた沿街整備街路事業というを行っております。この沿街整備街路事業というのは、通常、都市計画道路事業でいいますと、都市道路計画道路線内しか用地買収しません。つまり用地買収したところが転出というのが主になります。ただ一方、ここの区画整理事業を合わせることによって、その都市計画線外の区域を、区画整理事業という形で事業区域を広げまして、換地させて、そこに残留できる、もしくは転出するというところがあります。もう一方で、今回は環4の道路事業のために、衆議院宿舎、ここは道路事業の東京都として種地として残しました。ここを使うことによって、換地の土地、またその再建の土地として、買収と換地と権利変換と、そういう3事業手法を取り入れた沿道街路整備事業という形で、この

D街区が再開発事業として、生活再建を含めた再開発事業を行っているものです。一方でこの建物の大きさにつきましては、債権者もいますし、再開発事業として採算性も必要ですから、そういう形から容積評価等を行ってこの建物のボリュームになってございます。なので、今回のこのD地区の建物の必要性というのが、今回の沿道整備街路事業を使いつつ、さらに東京都の種地である都有地を使った換地、そこへの生活再建という再開発事業を組み合わせたものとしてこういった事業を行っているものでございます。

【玉木委員】生活再建とありますが、道路事業に買収されてしまって、でもこの地区に住みたいという思いを、この建物が形にしてることはすごく意義があることだと思いますし、私はその趣旨自体は全然否定するつもりはないです。ただその一方で、課長の答弁の中で、採算性というか、権利変換に戻ってきて、その分事業の採算であったりとか、生活の再建というところで、このボリュームというところなのかなというふうに理解したいんですけども、先日の東京都の説明では、もう規定通り弾いたらこれにならんとしたという説明をされていまして、やはりそういった説明で、例えばこの二本榎通り沿いの、今現状に2車線しかない道路、そして周辺を見てもですね、高さがそんな135メーターの建物があるような沿道ではない。確かに4号線ができれば幅員の広い道路が接するわけですけど、二本榎通りを軸として見たときには、このD地区の建物は明らかにオーバースペックなものが建つというように私は思っています。そして現にこのプリンスも二本榎通り沿いは、MICEの機能ですけれども、高さが低いものを置いている、その中でD地区がポンとぶつかっている。この全体の中での見え方と私は思ってまして、もちろんセットバックはされてますけれども、先ほどの話に戻しますが、もう少しセットバックであったり、敷地全体の余裕があればですね、建物をもう少し低層にしながら、建物を高いのではなく、幅広なものにしていくということで抑えることができたんじゃないかなと思いますし、そもそも、この再開発事業という手法の中で、本来、生活再建させるべき人が一体何世帯で、残り何世帯を販売されるんだろうかとか、そういうところもですね、全部が再建の方が入るというものではないと思いますので、そのバランスを、公共性ある事業でどこまで認めるべきなのかというのが、私はすごく大事なことだと思いますので、そのあたりはこれから住民の皆様もこの模型のような形で、二本榎通り沿いがこう変わっていくんだっていうときに、やはり疑問を持たれる方も多いと思い

ますので、しっかりその辺は説明していただきたいと思います。東京都に対しては、そういういた視点というものを持った説明をしっかりと要請していただきたいなと思いますので、お願ひします。

【海老原再開発担当課長】委員のご指摘の内容を踏まえまして先々の再開発事業、また今後、環状4号線が白金台地域へと繋がって、プラチナ通りと結ばれたとき、また新たなまちづくりが生まれてくると思います。そうした中で、都市計画上のことですけれども、区全体として、街並みの形成というのを十分に検討していきたいと思います。また、補足になりますが、この品川西口につきましては航空制限がかかっております。航空制限のため、TP163mなので、一応スカイラインは全てこのD地区、B地区、A地区、C地区の高さのところにつきましては、スカイラインを整える趣旨からも、航空法の規制を踏まえつつ、適切な高さというふうには考えてます。

【松谷会長代理】仮換地にあわせて区域を決めたと書いてあるので、区画整理事業で、ここに来る人、世帯数が確定しているということですか。

【海老原再開発担当課長】今回の区画整理事業区域につきましては、事業認可を令和2年にとっておりますが、現時点で今回の沿道整備街路事業でのやり方としては全員同意で行っていますので、まず第1回目の事業計画上での同意の中での権利者としては今、若干19名という確認をしております。ただ、今後さら同意を取りながら事業認可をまた変更していくという形でさらに他の地権者方々が、共同化もしくは転出、残留等を含めて、今、各地権者との交渉を行っているところでございます。

【松谷会長代理】今後増えてもこの中に収めるという前提で考えてボリュームを検討したということですか。

【海老原再開発担当課長】会長代理のおっしゃる通りでございます。

【松谷会長代理】そのマックスが受け入れられるようにしたということですね。

【高見沢会長】二つ確認したいんですけど、一つは事業主体、こちらのD地区の方は今わかってる範囲でどういう事業者がどんな方法で建設するのかというのが一つと、あとさっき航空の関係で、165mでスカイラインを整えるという表現だったけど、どちらかと言うと、整えるというよりもこんなにいるのかというご発言だったのかと思うのだけど、整えようとするとみんな165mにこれからもしてしまうようなニュアンスだと思うのだ

けど、正確にはどういうことだったのかというのを教えてください。

【海老原再開発担当課長】まず一つ目の事業主体につきましては、今回は事業協力者として東急不動産で、分譲住宅という形で進めます。また先ほどの発言の中で、大変失礼いたしました、航空制限がかかっているというところから、上限値が高さ制限、都市計画上の高さ TP163mというところが押されてあります。一方で、今回のそれぞれの地区ごとの、促進区の容積評価に基づき、それぞれ容積の割り増しを受けて、建物計画を行っております。

【高見沢会長】どういう計算だったかわかんないけれども、さっきの 160 に合わせたといいのは違うということですね。はいありがとうございます。

【やなざわ委員】すいません。ちょっと初めてなのですごい素人の質問させていただくのですけど、二本榎通りの歩道のところがすごい狭くて拡幅することですけど、自転車もすごく通りづらくて、自転車道もあるのですけども、それは通れないというか、車がいたらもう本当に危ないというか、イメージとしては、自転車道はそのままなんですか。それとも、歩道の方にも今後自転車道みたいなものを設けていただけるんですかね。それがない限り歩道の方も自転車がビュンビュン走るような形になり、それはそれで歩道の方が危ないと思うのですけど。そのあたりをお聞かせください。

【三石土木管理課長】既存の二本榎通りは 10m です。それが 15m に拡幅になるのですが。

【高見沢会長】前に出て、説明したらいいのではないですか。具体的に指して。

【三石土木管理課長】今、こちらに二本榎通りの再現イメージ図をお出しさせていただいているので、こちらで説明させていただきます。こちらの左側が現状でございます。先ほど私の方で、現状 10m と既存の幅員をお話しさせていただきました。これを整備をさせていただき 15m に拡幅します。ここで、自転車の通る場所なんんですけど、こちら側が車道でございまして、その車道の中の両側に、1.5m ずつの自転車専用の通行帯を設けます。そこで自転車の通行につきましては、既存はすごく狭い状況なんですが、きちんと通行幅を確保している計画でございます。あわせまして、二本榎通りにつきましては、元々電柱があるんですけども、それを無電柱化することですとか、あとは、今は歩道と車道の段差が少しあるんですけども、そこを、いわゆる歩道のセミフラット化と申しますけれども、歩道と車道をフラットにしていく、境はきちんとブロック等を設けるんで

すけども、そういう風にバリアフリーも含めた対応、自転車は当然のごとく、歩車道の再編についても、きちんとしていく計画でございます。

【やなざわ委員】しっかり自転車道をキープしていただくのと、やっぱり路駐とか増えしていくと自転車が結局大回りして車道に入ってしまい、すごい危ないので、きちっとしていただけたらなと思い、完全分離をしていただくぐらいが理想なんんですけど、しっかりしていただきたいと思います。

【三石土木管理課長】引き続き調整を図ってまいります。

【松谷会長代理】今までほぼ毎回自転車のことはご指摘させていただいているけど、結局、当該地区だけで考えると、もうこれでいいじゃないかってなるんですよね。先ほど話し合いにしましたけど、もっと広い視点で、本来、区がどういうネットワークを組むかって考えたら、どうもこういう答えにはならない。日本は自転車の走る場所について言うと、世界的に遅れています。これから何十年も使う町が、やっぱりこういう絵しか描けないというのは非常に問題じゃないかと私は思っています。ただし、それを事業者に要求しても、事業者が歩道の中にそれを入れ込むような絵はなかなか描けないので、さっき話したように、東京都なり区なりがこの路線は自転車を重視しようというのであれば、1.5mを車道じゃなくて、自転車歩行者道としての歩道側に構造的に入れるんですよ。それを広域で考えてないからこういうことになってしまいます。あと私が思っていて、毎回ご指摘をさせていただきますけど、お答えを聞いて、毎回毎回がっかりしています。1回話がずれるんですけど、この51ページ見ていただくと、これ事業者が多分、書いたものだと思いますけど、意識の低さがよくわかって、自転車が右側を走っていますよね。こういう絵を平気で書いて、持ってきて、それをまたそのまま区が受け取って都計審に出すっていう、これが問題の本質を表してんじゃないかなと。これは左右逆転してなければいけないですよね。バーチャルでもいいから自転車担当の人を1人置いて、毎回毎回そこは徹底的に見た方がいいんじゃないかと思いました。

【三石土木管理課長】先ほど全体のネットワークと、会長代理をおっしゃっておられましたもっと広い大きな意味、オール港区としてのお話もあるかと思います。当該計画地の周辺と国道がありまして、都道も区道もあります。今回自転車が通れるスペースをきちんと確保するとの部分につきましては、会長代理がおっしゃられたのは、環状4号

線につきましてはかなり広幅員が確保されますので、歩道上に自転車が通れる幅をきちんと設けて対応するよう、この地区の中で図っていくということでございます。私ども全体としてはですね、区道ですと 15mとか、その中できちんと自転車の通るスペース確保しながらも、その環状 4 号線等についてかなり広いものですから、全体としては、あくまでこの地区計画地のみなりますけども、全体を囲うような形での自転車のネットワークを形成していく形でございます。よろしくお願ひします。以上でございます。

【やなざわ委員】自転車もぜひお願ひしたいということと、ちょっと違う質問なんですが、高輪森の公園がどこにあるかがわからない区民の方がすごく多いと思うんですけど、50 ページを見たりすると、A 地区からは行けるようになるのかなみたいな感じなんですけど、B 地区は下がふさがれてるので、結局道路側からすると、公園があるかないかわかりにくかったり、パッと入りにくかったりするのかなと思うんですけど。

【三石土木管理課長】元々、既存の高輪森の公園そのものが奥まっているところにあつたということもありまして、これまでなかなか暗くて公園があるのかわからないっていう声ですか、入口が今もちょっと狭いんですけども、そういうような状況がありましたので、先ほど全体での説明の中でも、間口をまず広げていくという話がございました。その中でオープンな形で、公園自体を 8,000 m² に拡張していくという計画にはなるんですけど、その中で実際にはこの全体としてのルートにつきましては、それぞれこちらが山の形状を押していますので、区としても、その土地いわゆる森を守るというような視点と、あと間口を広げて、いろんな方に使っていただくという、バランスを取りながら、整備計画を立てているところでございます。高輪森の公園につきましては、極端なことを言いますとこの 14 号線からの入口を曲げて確保するというような形になります。

【やなざわ委員】この絵から見ると下がふさがれているような感じがして、A 地区の方からはちょっと広いかなという感じがするんですけど。道路から見た入口はどれぐらい広がるんですか。

【三石土木管理課長】40m でございます。

【高見沢会長】そのペースのデッキの下の空間について説明したら良いのですか。

【三石土木管理課長】はい、わかりました。そうすると今のこちらのまづ、平面のイメージがこちらで約 40m になります。

【やなざわ委員】この絵で見ると塞がれているみたいな感じになっていますが、影ですか。

【三石土木管理課長】影です。

【やなざわ委員】そこから入れるということですか。

【三石土木管理課長】はい。

【やなざわ委員】自然がすごく素敵なお公園だと思うので、なるべくここに人工的にならないように残すものは残して、歴史的なものもあるのでそこを残していただきたいと思う要望が一つと、あとは本当に素人でいいませんが、7ページの上位計画というところに、いろんな業務、商業、研究、交流、宿泊、教育、文化ってありますけど、教育というのに関してはどういうことがあるのかなと全体の資料と思ったんですけど。

【西本街づくり推進担当課長】7ページに関しましては、今、こちらで示している通り、特定都市再生緊急整備地域全体にかかっているというところがあって、こちらだけの話ではないというところなんですが、例えば、この後の報告関係になりますけれども、田町駅周辺には東京科学大学さんがあつたりですとかを踏まえてのことになっておりますので、今回の計画地の中には、直接的なその教育機能というものはございません。

【朴委員】港区の皆様ご苦労様です。いろいろご調整をされたと思うのですが市民代表として意見を述べさせていただきます。私は先ほどのD街区の二本榎通りに事務所を構えています。歩いて、そこからも2分ぐらいのところに住んでおります。なのでまさしく、我々の町、高輪地区というのは4地区、三田、高輪、白金、白金台で高輪地区に住んでお仕事もしております。昨年2回程を来させていただいたんですけど、市民としての意見がちょっと弱いかなと実感いたしました。この前、伊藤さんもマスタープランを開催していただいて、他の4地区に比べて高輪の出席率がすごい高いということで、住民がこの地区に対しての意見をすごく深く持っている地区でございます。昨年の自戒を踏まえて、この2週間、当該区域周辺の町内会長、商店街の代表の皆様と一対一で直接意見を伺ってまいりました。この件について。そういったことは多分されてないと思いますので少しだけご意見をさせていただきたいと思います。高輪二本榎町会の会長の塩垣さん、高輪二丁目長和会の会長の今福さん、高輪協和会の会長の糸山さん、高輪親睦会の会長の角田さん、西町自治会の会長の緒方さん、白金猿町町会の会長の村田さん、

高輪南町会の町会代表としての中野さん、メリーロード高輪商店街の会長の大駒さん、高輪台商店街の代表として浦崎さん、9団体の長と直接お話をできました。この件について、皆さんご存知の通り、南側に接している南町会が抱えてる問題と、北側に接している協和会と意見が違います。意見が違うのは、この計画について決して反対しているということではないです。持っている意見が違いましたので、それをちょっと率直にお伝えさせていただければと思っております。ちょっとすみません、忘れないようにメモしてきましたので、読ませていただきます。本計画では高さ140m級のマンションが予定されています。都市として一定の高さを確保することで、先ほどご説明がありましたように、一定の床が必要になることは理解しております。経済合理性があることも承知しております。しかしながらそのスケールが地域環境に適合しているか、現実の生活をどのような影響を与えるのかここは慎重に見極める必要があると思っております。今回伺ったところでは立地によって明確に違いがあります。協和会、高輪公園のところが協和会の町内会になります。高輪地区では町内会がちゃんと生きていてですね、町内会を軸にして活動が行われています。かつ、高輪支所の方は、防災計画も町内会を中心に、防災計画を練っております。町内会という活動を決して無視できるものではございません。協和会は計画の建物による影の影響が最大の懸念だと申しておりました。先ほど日影図がございましたが、日影図上はクリアしてるという話だと思うんですけど、だからこそ、複合日影による総合検証をお願いしたいというお話でございます。A地区B地区C地区D地区で、各々の単体での日影はされてるんですけど、複合でAもCも入れていただいて、それでこの計画が成り立ってるかどうかということが、より地域に寄り添ったもの全体街区を四つに分けたのは、どちらかというと開発側の事情でございまして、この街区を一気に変えるのは国家事業ということで、それなりの対応をしていただきたいというご意見がございました。南町町会、品川プリンスの方が南町町会になります。そこは先ほどご説明にもありましたように、この周辺で少なくとも6から10の大型の工事が同時進行しております。JR東日本品川駅、京浜急行品川駅、南北線の品川駅、あとはこの辺の該当地区、全ての地区がその同時に工事が始まっていることで南町町会さんが何が困っているかと申しますと、生活道路が遮断されている。あと防災、有事の際の避難通路が遮断される恐れがある。それは柘榴坂であって、第1京浜がその2車線ほぼ封

鎖されてるんですね。そして、これからまた1車線封鎖されると聞いております。そうしたような全体での交通網というものを、港区もしくは東京都、連携をとつてですね、地域の方の生活に支障のないような計画を立て、不安のないように。立てていると思いますが、不安を払拭するような計画を立ててほしいとおっしゃっておりました。その他の街区の方ですね。西側だったり、非常に離れた方々にとっては、まだそこまでの懸念事項はありませんでした。しかし防災広場や、地域連携型の足元利用に強い期待がございました。あと国際交流拠点という文字が散見されますが、地元の生活と魅力が支えになってこそ成立するものだと思いますので、その辺の町全体の価値を高める前提をお願いしたいと、申しておりました。また先ほどの高輪プリンスが今回は計画から外れていよいいうお話で今後もあり得るとお話をされてました。とするとですね今、ポンと開いているように見えるんですがそこにも先ほどのちょっと言葉は滑りましたけど、165m級建物が建つこともあり得るのかなと思うとですね、今回の高度地区であったり、防火地域・準防火地域の変更というのが、とても簡単に変更されているように思いまして、高度地区自体が北側の住民に対する日影規制というものを保護しようというまちづくりの観点で用途地域が決められたものに対して、高度地区を撤廃して高さは制限なしということが今後もある、簡単に変わる、B地区は今まだ触っていませんのでね。そこがちょっと皆さん歯止めが利かなくなるのを懸念されておりました。ですから、これだけ生活に直結する計画であれば、説明会を開かれるのは私も存じ上げておりますので、説明会ということではなくて、開発事業者と行政も含めて、地域代表による定期的な会議体の設置をですね、行政指導として義務付けていただけないかなと思っております。私、一市民でさえ、各町会長さんにアポイントを1本1本電話を取って、足を運んでお話をしで説明を伺いました。これぐらいのことはおそらく皆様やって欲しいとお話ををして欲しいと、特に白金猿町、左側ですね、高輪台の方の商店街の方々は、足元の賑わいにとても興味を持って期待しておりました。それでぜひですね、祭りとかですね、祭りをするかとかそういうところもすごく興味を持たれてましたので、持続可能な会話の場を持っていただければと思います。丁寧な検証と丁寧な対話の積み重ねのもと、地域とともに未来を築く高輪であってほしいと思います。以上となります。意見になってしまったんですけど。すみません。なんか、そういう結論としては地域の、私で9個、周

りで言うと、三つの町内会と一つの商店街になるんですけど、広域でですね。

【高見沢会長】ちょっと確認ですけれど、港区の審議案件としては高度地区を外すということでどうかということなんだけれども、それについては特に何か強い意見があるわけではない。

【朴委員】高度地区っていう言葉自体がですね、専門的な言葉ですよね。そこについて正直ここまで出来上がったものを皆さんのが否定しようとしている気持ちは、ほぼ見受けられませんでした。そこに關してはですね。なんですか今後のこと。高度地区というものが、この1時間ちょっとの会議で、変更されるっていうことが、この高輪プリンスとかを今後考えたときにですね、少し懸念をされているところがありました。なので、複合日影っていうところをやっていただきて、しっかり検証した上であればいいんじゃないかというお話は協和会の方からございました。

【高見沢会長】私の方で整理してちょっと質問形式にしますけれど、一つはその複合日影へのチェックについてはどのように考えているかというのが1個目。それから二つ目は生活道路封鎖されたり、防災の支障も危惧されるような状態にもなっているようですが、そういうことについてどう捉えていたりどう考えているかというのが2点目、それから、三つ目がちょっと先の話かもしれません、今後、地域の定常的な協議体というようなご提案ご要望もありましたがそれについてどう捉えたかという3つに整理して何かお答えいただけますでしょうか。

【伊藤都市計画課長】ありがとうございます。私もまちづくりマスターplanを進める中で、高輪の方々と会話ををして、非常に意識の高い地域であるということは認識しています。今後においても、そうした意見に対応し、まちマスの中でも反映していくかなと思っているところです。今回この地区のあり方と、影響の大小のアプローチをどうするかということですが、都市計画図書の3ページをご覧いただけますと、建築物等の整備の方針という欄がございます。読み上げますと、この建築物等の整備の方針の第8項に、当地区で計画される複数の建物による周辺市街地の影響について、日照風等の観点における配慮として、建物の配置の工夫により、隣棟間隔や道路からも壁面後退とも更なる確保がかかるということで、あくまでも複数の棟が立つということを前提として、この計画が極力影響しないようにします、ということを今回の図書の中には入れてきた

ということです。実態としましては、今、B地区した計画がありませんけれど、そうした中で、既設のものであったり、B-1の建物だったり、それを含めまして全体を一つの影として、確認し、Dだけではなく、AもBもCも含めて確認し、日照環境を著しく毀損することはないということをチェックします。したがいまして、今後の建物においては、こういう方針が出されておりますので、建物が計画された時点でその事業者はその方針に整合するように努めるものであります。港区もその事業者に対しては指導していきます。

【西本街づくり推進担当課長】2点目の大型の工事が複数起こるということと、生活道路の遮断というお話でございました。特に委員からお話を聞いた中でも、例えば国道の車線の減少のことですとか、地域の方にも情報が届いて、実際工事が進んでいるということは区としても把握しております。例えば今回の国道の工事で言えば、東京国道事務所による国道の拡幅整備、それと地下鉄の新駅の工事、こちら一連で行われてる中の準備工事と伺っておりまして、今後車線数が減少しつつも、バス停とかを移設して切り替えながら整備を進めていく予定と伺っております。そういう情報は区にも共有されるようになっておりますし、また私どもの方に地元の方からご意見が届いたとき、国道や地下鉄の方にその情報を提供して対応をお願いしたりとか、そういう意見交換というのはできるように、情報のネットワークが組まれていると認識をしておりますので、今後も地域にご心配をおかけしていることだと思いますけれども、区の方でも道路上の工事の中で、ご懸念を受けるようなことがないよう努めてまいりたいと考えております。また、防災の観点でのお話もあったかと思います。まさに品川の西口地区は、地域の広域避難場所にもなってございます。今後、多くの工事が輻輳してくるところで、この広域避難場所にどのように地域の方が逃げ込めばいいのか、そういうところに関しても私どもは課題感を持っておりますし、事業者の方にもこの課題感は今、共有をして対応を検討していただいているところでございます。まだ、B地区に関してはもう少し工事が始まるまでの時間がございますけれども、民間の工事が輻輳する前に、そういうところも確認をしながら、日頃の防災安全が確保されるようにこちらも指導して参りたいと思います。意見交換というところでございますけれども、例えば先ほどご紹介したように、内々の事業全体でホームページを立ち上げて、将来的にはエリアマネジメントを展

開をしていきたいと伺っております。これは、今でも地域の方と、例えばプリンスホテルのパミールを使って盆踊りをしていたりだとか、地域の方と一緒にになって活動しているというところはあるのですけれども、いろいろ意見を聞きながら、計画の中に意見と要望を取り入れていくということは事業者としても、考えていると聞いておりますので、そうした意見を伺う場を活用しながら、そういうご懸念の声にも応えていくよう事業者を指導してまいりたいと考えております。会議体という形で行えるかどうかというのは少し検討が必要かなと思いますけれども、先ほど、行政も入っていく中でというようなご意見だったかなと考えておりますので、事業者等が地元の方からご意見等を伺ったり、協議をする場に必要に応じて行政としても入っていけるかどうか、そのあたりについては調整検討してまいりたいと考えております。

【朴委員】ご丁寧にありがとうございます。わかりました。すみませんが3点ほどありますて、一つ一つ聞きたいんですけど、先ほど協議体が出来上がって一括して共有して、ホームページなりにまとめますとお話をいただいたんですが、私の肌感覚なんんですけど、二本榎通り沿いの上の方に住んでらっしゃる方々、白金猿町、西町、親睦、二本榎に住んでらっしゃる方は、かなりご高齢の方が多いです。それをまず実態を把握すると、ホームページに依存するのがかなり伝わらない可能性があるのではないかなどちょっと懸念点がございます。ですので、せっかく港区は支所制でもございますので、高輪支所には協働推進課もございますので、そのラインを通じてですね、各町内会に、先ほどの南町が抱てる問題、防災、交通、一括して情報を、バラバラじゃなくてこういうふうになりますというのを丁寧に説明したのがわかっていたらと思うんですね。でもホームページに載ってます見てください、では多分伝わらない方々だと私、今回も感じました。それはまちづくりも一緒で、A地区B地区C地区D地区も全部一緒に、協和さんはかなり話し合いが一緒にできてるみたいなんですけど、他の方々は事業者の接点がないようでした。話しかけも来ないとの話なので、そこは少し施さないと。ちょっと最初のアイスブレイクをしないと、多分最初は始まらないんじゃないかなと。高輪地区は祭りが本当に頻繁にいろんなところで行われまして、それをする場としても期待されてました。町会会館がない場所とかですね、かなり地域の悩みというのはすごく皆さんも抱えていらっしゃるので、そこを今回のこの大きな立派な、皆さんの努力されている計画とうまく

マッチアップしたら、とてもいい街になると思うんですよ。みんなが活用できれば、それがまず一点です。これはもう蛇足になるんですけど二本榎通り沿いですね、ヒアリングしてると皆さんの地域の暗黙の了解、皆さんご存知だと思いますが、二本榎通りは旧東海道なんですね。昔の東海道です。暗黙の了解で、ここは14階建というのが決まるんですよ。なので、14階建て以上がないんですよね。そこを突破することに対して、異議を唱えている町会長さんがいらっしゃいましたが、もう遅いので諦めますけど。そこがちょっとこう思いました。なので、隣棟間隔等もありましたけど、先ほどのこのD地区は道路から10mセットバックしてるとか、かなり向かってきますので、何かB地区のようなMICE機能があるような低層部を二本榎通りに持ってきて、もう少しセットバックできなかったのかなっていうのは、これは私の意見です。最後になります。

以上です。

【高見沢会長】もう1件報告もあるので、特になければ、この辺までにしたいと思います。よろしいでしょうか。それでは複合日影については説明いただきましたし、特に付帯意見というのではなく、この間議論したということと、受け答えしていただいて、事務局の方でも十分今のいろんな具体的なアイディアも含めて受け取っていただければと思います。それからいろんなプロジェクトに対する説明については、玉木委員もそのような趣旨で、最初にお話されましたが、今もそうだったと思いますがどのような形にすべきということではないですが、港区当局が思っているように地元としては理解できないという面も多々ありますので、ぜひその辺はいろんなアイディアも含めて、将来のエリアマネジメント組織を待たずに、ぜひ今日からでも一歩踏み出すというかですね、より工夫して皆がこの価値を喜べるというか共有できるようなまちづくりを進めたいなど、私からも要望しておきます。ということで採決に移ってよろしいでしょうか。それではお諮りします。審議事項1から3の都市計画案につきまして、案の通り異議のないものとし、答申することに賛成の方の挙手をお願いいたします。

(委員挙手)

賛成多数と判断し採用を決定し、答申いたします。それでは引き続きの田町の報告事項をお願いします。

【伊藤都市計画課長】それでは、次第の2つ目、田町駅東口の都市計画関連になりまし

て、案件としては2つになります。こちらは国家戦略都市計画建築物等整備事業でございます。先ほどと同様、国家戦略特別区域法の手続きによる案件となります。東京圏区域会議の事務局である、内閣府地方創生推進事務局から付議をされる案件でございますが、両方とも東京都に付議される案件で、明日の東京都都市計画審議会で審議されたのち、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ると、都市計画の決定がされたことになります。スライドの3ページをご覧ください。計画地の位置でございます。本地区は、JR田町駅・都営地下鉄三田駅に近接し、国内外や都心拠点への交通利便性が高い地区であるとともに、運河に面した立地特性を有しております。今回の都市計画変更では、B街区を都市再生特別地区に定め、C街区とD街区を新たに地区計画に追加します。4ページは、まちづくりの主な経緯を示しております。5ページは、計画地、周辺の用途地域を示しております。スライドの6ページは、主な上位計画である国の都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針、東京都の品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020、港区の港区まちづくりマスターplan、田町駅西口・札の辻交差点周辺地区街づくりガイドラインの内容を示しております。スライドの7ページ以降は、計画地の現況と課題を示しております。7ページでは、新芝運河沿い緑地の人通りが少ないことが課題の1つとなっています。8ページでは、芝浦運河通りの企業バスが停留している様子で、車両の円滑な通行が阻害されている様子です。9ページ以降で都市再生特別地区の変更についてご説明します。10ページをご覧ください。本地区は3つの方針を掲げています。1つめの方針は、イノベーション・エコシステムの形成に資する都市機能の導入、2つめの方針は駅まち一体の都市基盤の構築、3つめの方針は環境への取組と防災対応力強化です。11ページをご覧ください。1つめの方針についてです。大学発スタートアップ支援のためのインキュベーション施設の整備及び支援体制の構築をします。12ページをご覧ください。2階から6階にかけて、約16,000m²のインキュベーション施設を整備し、インキュベーション施設運営法人を設立する予定です。13ページをご覧ください。2つめの方針についてです。まちの東西や周辺市街地、運河をつなぐ歩行者ネットワーク整備を図に示しています。デッキレベルの歩行者ネットワークです。14ページをご覧ください。こちらは地上レベルの歩行者ネットワークです。15ページをご覧ください。芝浦運河通りに停留する複数の

企業バスの乗降場を計画地内に取り込みまして、交通環境を改善します。16 ページをご覧ください。芝浦運河通りを拡幅することにより、安全で快適な歩行空間を確保します。幅員は 18m から 20m に拡幅します。17 ページをご覧ください。3 つ目の方針についてです。まちに開かれたにぎわい、交流や憩いを促す多様な緑化・広場空間を創出します。18 ページをご覧ください。防災対応力強化として、防災備蓄倉庫、一時滞在施設、一時避難場所を整備します。19 ページをご覧ください。環境負荷低減に向けた取り組みとして、地域冷暖房の新設し、自立・分散型エネルギーシステムを構築します。20 ページをご覧ください。都市再生特別地区の名称・位置・面積になります。名称、位置、面積はご覧のとおりです。容積率の最高限度は 1,150% となります。21 ページをご覧ください。建築物の高さの最高限度は、高層部が 180m、低層部は 45m となっています。また壁面の位置の制限を定めます。22 ページをご覧ください。都市再生特別地区による整備計画を記載したものです。B 街区と C 街区をむすぶ自由通路と新改札口を整備します。23 ページ以降は地区計画の変更についてです。24 ページをご覧ください。まちの東西をつなぐ新たな歩行者ネットワークを図るため、C 街区と D 街区が新たに地区計画に追加されます。スライドの 25 ページは地区計画の名称・位置・面積を記載しています。26 ページは地区計画の目標を記載しています。27 ページは土地利用の方針についてです。歩行者動線を図示しています。JR 線東西をつなぐ自由通路、駅から運河までダイレクトにアクセス可能な運河接続デッキを整備し、歩行者動線を充実させます。スライドの 28 ページと 29 ページは、公共施設の整備の方針を記載しています。スライドの 30 ページは、建築物等の整備の方針を記載しています。新芝運河に開けた良好なにぎわい空間を整備するとの記載がされています。スライドの 31 ページは再開発等促進区の位置と面積を記載しています。A 街区から C 街区が再開発等促進区の区域となっています。32 ページ以降は土地利用に関する基本方針を記載しています。32 ページは A 街区について、33 ページは B 街区についてです。34 ページは C 街区についての記載となります。スライドの 35 ページは地区整備計画の区域についての記載です。スライドの 36 ページと 37 ページには、主要な公共施設・地区施設の配置及び規模を記載しています。こちらは、地上・デッキレベルで、各所に広場を整備し、駅前地区にふさわしいみどり豊かな広場空間を創出します。スライドの 39 ページは駅前広場、そして広場 1 号のイメージ図です。田町

駅東口に広場を複合的に配置し、地区内外の各方面に人を分散させます。スライドの 40 ページはデッキレベルの記載です。スライドの 41 ページは広場 5 号です。新芝運河方面、そして A 街区、田町駅方面へと誘導いたします。スライドの 42 ページは広場 6 号です。駅前のなぎさ通りに面して立体的な緑化空間を整備し、憩える空間といたします。スライドの 43 ページは歩行者専用道 1 号です。新設される自由通路のイメージ図として、C 街区から A 街区を見たパースとなっております。スライドの 44 ページは歩行者通路 3 号です。このデッキの整備により、駅からデッキレベルで運河までアクセス可能になります。スライドの 45 ページから 49 ページは、建築物等に関する事項の記載です。建築物等の用途の制限及び、C 街区の容積率と建蔽率を記載しています。46 ページは壁面の位置の制限、47 ページは壁面の設置の制限、48 ページは壁面後退区域における工作物の設置の制限等についての記載となっています。49 ページは重複利用区域についての記載です。説明の途中ですが、若干お時間をいただきまして、模型の説明をさせていただきます。お手数ですが、模型の周りにお集まりください。

(街づくり推進担当課長が模型を使用して説明)

【伊藤都市計画課長】今ご覧になられた建築計画の概要が 51 ページになります。52 ページが周辺環境への影響として、時刻別日影図を参考に示しております。53 ページが等時間日影図、54 ページが、風環境について示しております。風環境につきましては、地区内のいくつかの地点で領域 B の低中層市街地相当に代わる程度でとどまっております。最後に、今後のスケジュールでございます。明日、10 月 28 日に東京都都市計画審議会において、都市計画の内容が審議され、そこで了承となれば、その後、東京圏区域会議が区域計画の認定申請が行われ、内閣総理大臣により認定されると、都市計画の決定がされたことになります。大変長くなりましたが、ご報告は以上でございます。

【高見沢会長】ありがとうございました。実はこの後、都市計画マスタープランの進捗状況について 3 分ほど後で説明を伺いますが、それも含めて 4 時ぐらいを目指すという中でこれだけは、この田町の案件についても、聞いておきたい、あるいは言っておきたいということがございましたらご発言をお願いします。

【榎本委員】これまで何度も何度も申し上げてますけど、基本的に 3 点、1 点は工事中の住民の不便さ、もう明らかに今ですら、この東工大の前のところも大渋滞ですから朝と夜

と。本当に住民はもう一列にもなれないぐらいの、あの中を通って通勤をしていますから、この工事が始まったときの配慮をどこまでしていただけるか、そこを1点お願ひしたいと。もう1点は、そこの東工大の前の歩道の幅ですね、前回も質疑しましたけれど、なるべく広く、今の倍あってもいいぐらいです。今、新しくできたのは新たな自由通路に行きますよ。つまり今いる人の人数が減ることはあんまり想定されないですね。ですから、そこは少なくとも郵便局のところと同じだけの歩道をそのまま確保できるぐらいの幅員は確保を必ずしてほしいなど。3点目は、やはり駐輪場ですね。シェアポートもあるということと、あとスーパーのところにも駐輪場をつくるということを事前に伺ってますけれども、前回も申しましたように、既にある側のスーパーの駐輪場は大変に使いづらいですからそういうのがこちらにできたとしてもそれはあまりできたうちに入りませんので、住民が止めやすい、なるべく平置き、そしてたくさん広場がありますけれども、前回も申しましたように、余ってるところがあればそこはなるべく駐輪場にしていただいて、地下に作ればいいとか、上に上げればいいとかそういう使いづらいものを、不便なものを使ってもどうせ違法駐車が増えるだけです。使いやすい駐輪場、これだけ広場があるのであれば、整備をお願いしたいと思います。以上です。

【西本街づくり推進担当課長】工事中の不便さということで、自由通路の工事が行われていますけれども、東京科学大学の工事も含めて、地元の皆さんにご不便をおかけすることがないように十分に指導してまいりたいと考えています。2点目の東京科学大前の幅員でございますけど、郵便局前ぐらいの幅員ということがございましたが、道路の幅員が18mから20mに拡幅し、歩道幅員が4.3mから5mに、さらにそこから歩道状空地と広場の空間につなげ、なるべく歩道空間がとれるように努めてまいりたいと考えております。それと自軒車に関しては、既存のシェアサイクルポートがいっぱいになっており、自軒車駐輪場も委員おっしゃられたように既存の駐輪場が使いづらいというお声を説明会の中でもいただいたかと思いますので、そういう点についてもより良い施設計画になるように事業者に指導してまいりたいと考えております。

【朴委員】上空デッキについてなんんですけど、D街区への接続ということで、あの運河、いつも芝浦に行く度に運河が寂しいなと感じてるんですけど、その魅力を、回遊性を高めるということで上空デッキを認めるだろうなと思っております。ですけど、10ペー

ジの左下にある矢印が、書いてあると思うんですけど、せっかくだったら事業者さんですね、大きな事業者さんがせっかく芝浦を魅力のある街にするために着眼されているようですので、大項目 26 ページの 2 回目に水辺の賑わいの形成と書いてあるぐらいですから、この矢印 1 本で終わるんじゃなくてちょっと回遊した絵を、矢印を上空デッキできて、階段を下りて左に曲がってまっすぐ行くと橋があると思うんですけど、そこは確かに登れるような絵を書いてもらつたらいいんじゃないかな。そこまで含めて魅力をちょっと絵でも何でもいいので描いてもらうことによって、それこそ区と事業者が一体になって水辺を魅力のある空間にしてますと言えるんだろうなと思いまして、そこを矢印ではなくて、グルっとしたものにしてもらつたらどうかなと思いました。

【高見沢会長】なんか短めにしていただいてすみません。今のに関連付けて 1 個だけ伺いたいのだけど、今まで都市再生特別地区でやるときに、公共貢献はこれですということが別立てであったと思うのですが、今回は特に分けてなくて、デッキ作るから公共貢献ですみたいな感じに見えるのですけど、例えば今の運河に至るアクセスや、その作り方というのは、どういうものと捉えたらいいですか。もし、公共貢献だと言うのであれば、もっとちゃんとしなきゃいけないと思うし、先ほど、なんか模型もちょっとあっていましたが、その辺はどういうメリハリがついているのでしょうか。あるいはメリハリをなく、何となくこれが計画ですと言っているのでしょうか。

【西本街づくり推進担当課長】今、お見せしているのが、都市再生特別地区の図書についている公共貢献の附図になっています。そこに書いてある通り、貢献としては新自由通路の整備、新改札、歩行者デッキの整備、また道路表層の整備が位置づけられています。こういったものが公共貢献の中身として計上されています。

【高見沢会長】ということはデッキレベルからどうやって降りていくかというところまでは書いてないから、それは要望というか意見として出ましたということなんですかね。

【西本街づくり推進担当課長】全体としては都市計画課長からご説明した通り、10 ページにある、基本的には 3 本の方針のこの赤と青と緑、この項目が都市再生特別地区の中での取り組みとして掲げられておりまして、この中の道路に関わるところですとか、デッキ整備に関わるところが図書の中に落とし込まれています。

【高見沢会長】ちょっと個人的見解になりますが、運河をどう活かすかは非常に重要な

ことで、今まで頑張ってきたんだけれどもなかなか目に見えて成果が上がっていないという時に、非常にチャンスだと思うので、ぜひその辺は総意として皆そのように思っているんではないかということで、指導というか、そういうのを目指してやってほしいなというふうに思います。

【松谷会長代理】今の件は実際にできてみたときに、ちゃんと案内されるかというところが大事なので、地上レベルでも、デッキレベルでも運河に行けますよと案内をするような、できればちょっと広めのネットワークでも掲示して、地区のマップでも入れて、導いてほしいし、曲がり角とかにも入れて欲しいな。気をつけないと、なんか歩いたら学生さんだけになっちゃうので。それからもう一点だけ。中に企業バスのバースを作るのですけど、あれは誰がどう運営するのでしょうか。非常に良い話だと思うのですけどね。後は事業者がうまくやっていくのか、それとも区が関与するのか。

【西本街づくり推進担当課長】運営としては事業者が建物を建築しますので、事業者の方で運営をしていくことになります。区として、こここの運営そのものに関与していくという予定はございません。ただ、今回の答弁の中でこういった元々あった既存のバスバースが道路からなくなってちゃんとここに集約されているかですかとか、そういうところについてはきちんと確認をしていく必要があると考えています。

【松谷会長代理】ちょっと露骨に言っちゃうと、駅前広場をJRが作ってる駅前広場は、お金をとるんですよね。ここが有料施設なのかそうじゃないのかによっては、路上を違う話もあり得るので、そういうあたりもやっぱり区が关心を持って事業者を指導していってほしいなと思います。

【西本街づくり推進担当課長】このバスバースに対して料金を取るかというところは今調整中というところでございますので、その調整の状況についてはこちらとしても注意深く見守っていきたいと考えております。

【玉木委員】関連している点なので、インアウトというところで、信号代用って話もありますし、朝晩の人の流れがどこまでこの建物の中を行くかによって、このインアウトの待ち行列が変わってくると思うんですけども、ちょっとその辺がまだちょっと私の中で。左から通勤してくる人たちがたくさん来たときに、どうアプローチするのか。いくつか建物に入るアプローチがあると思うんですね。さっきのデッキの直下から上がって

いくところもあれば、その手前の郵便局のあるところから入っていくアプローチもあり、その辺の動線が、ちょっと全体が私の中で見えないと、新自由通路も若干、迂回する感じになりそうなので、それが果たして心理的にそれを選択するんだろうかっていうところもちょっと読めない。既存の自由通路からダダダっと流れてくる方々、駅を降りてくる方々が建物の中に入れば、問題ないのでしょうけれども、そこもちょっとまだ私の中で消化しきれない部分があるので、その辺をしっかりと計画がわかった段階で、情報提供をお願いしたいなという要望です。

【高見沢会長】ありがとうございました。他にはどうでしょうか。東京都案件ということで報告いただきましたが、いろいろご心配事等をいただきましたので、それを踏まえて進めていっていただきたいなと思います。それでは案件は以上となります、事務局から何か連絡はございますか。

【伊藤都市計画課長】4時を過ぎておりますけれども、もうあと5分をいただければと思います。最後でございますけれど、港区まちづくりマスターplanの令和9年度の改定について、都市計画審議会の皆様に情報共有をさせていただきたいと思います。マスターplanの概要でございます。マスターplanは都市計画法に基づき、市区町村が都市計画に関する基本的な方針を定めるもので、区の考え方を示す計画となっております。おおむね20年後を見据えたまちの将来像や、まちづくりの方針を示します。土地利用や道路、交通など、ハードのまちづくりを中心に、防災や観光など関連する分野も含む計画となっております。改定の背景でございます。平成29年3月に改定された現行のマスターplanでは、20年後を見据えた計画でございますが、このうち現行のマスターplanの改定以降の社会情勢の変化やまちづくりの進展などを踏まえまして令和9年度に改定することといたしました。検討体制でございますが、検討組織としては府内に推進委員会と調査部会がありまして、さらに、学識経験者、区民委員、街づくりを担当する副区長で構成します検討委員会を設置しまして、議論をしてるところでございます。また、広く区民などの意向を把握するため、アンケートや意見交換会なども実施しております。さらに、今後は関連団体、また企業などへのヒアリングを実施予定でございます。最後に検討スケジュールです。今年の3月末から取り組み始めまして、現在、区民意向把握などを実施しながら現行計画の評価をまとめております。来年の4月頃に骨子の案、そ

して令和9年度6月頃に素案の取りまとめを予定しており、それぞれパブリックコメント、区民説明会の開催を予定しております。令和9年9月頃の策定、そして公表を目指しております。また、骨子案および素案の取りまとめ後の都市計画審議会開催のタイミングにおきまして、それぞれ経過報告、また素案の報告をさせていただきたいと考えてございます。甚だ簡単でございますが、まちづくりマスタープラン改定について情報共有となります。以上でございます。

【松谷会長代理】ちょっと今の件でいいですか。一つだけ。最後のスケジュールを出して欲しいんですけど。都計審に経過報告をされるタイミングがありますよね。これはすごく大事なタイミングだと思うんですよ。はっきり言っちゃうと、もう右の方の素案報告は、素案が固まっちゃっているんで、都計審で出た意見を反映させますなんて、多分言えない段階だと思います。ですから、あの経過報告のときに、計画の報告ではなくて、経過および内容のご報告をして、都計審としての意見を引き取っていただけないかなと。審議事項かどうかはわかりませんけど。やはり、都市計画マスタープランというのは都市計画ではなく、さっきご説明があった通りで、これから決めていく都市計画の中身を決めていくものなので、そういう意味では具体的な都市計画に審議会がいろいろ審議をして意見をあげる前提になるものだから、そこに十分に都市計画審議会としての意見が反映されたものになる必要があると思うので、その経過報告のタイミングで都計審にご説明いただいてと意見交換するとか、よく考えて進めていただきたいなという、要望です。

【伊藤都市計画課長】はい。承知いたしました。来年の7月に改訂骨子案の取りまとめというところがありますので、その前後で都市計画審議会案件があれば、そこに合わせて説明をしてまいりたいと思います。よろしくお願ひいたします。

【高見沢会長】本日は、冒頭に玉木委員から委員の数、成立についてお話をありました
が、幸いにも、今日は成立できたということもあり、かつ、1年ぶりぐらいでかなり空
いていて、例えば今のまちマスの報告をしようにも、都計審がなければ報告もできない
というようなことにもなりかねないということで。ぜひ、その辺は都市計画審議会ちゃ
んと開いて、委員が欠けて成立しないということにならないように工夫していただいて、
しっかりと審議してまいりたいと思います。それでは本日の都市計画審議会はこれで終

了いたします。

午後 4 時 10 分 閉会