

# 第244回

## 港区都市計画審議会議事録

令和2年12月24日(木)

港区立男女平等参画センター リーブラホール

## 次 第

### (1) 審議案件

- ① 東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について【東京都決定】
- ② 東京都市計画都市再開発の方針の変更について【東京都決定】

### 委員の出欠状況

#### ◎ 学識経験者委員

| 氏 名     | 出 欠 状 況 |
|---------|---------|
| 大 瀧 陽 平 | 出 席     |
| 大 西 英 敏 | 出 席     |
| 草 間 香   | 出 席     |
| 桑 田 仁   | 出 席     |
| 真 田 純 子 | 出 席     |
| 高 見 沢 実 | 出 席     |
| 綱 川 智 久 | 出 席     |
| 松 谷 春 敏 | 出 席     |
| 森 本 章 倫 | 出 席     |

#### ◎ 区議会議員委員

| 氏 名       | 出 欠 状 況 |
|-----------|---------|
| 二 島 豊 司   | 欠 席     |
| 阿 部 浩 子   | 出 席     |
| 鈴 木 た か や | 出 席     |
| 七 戸 じ ゅ ん | 出 席     |
| 近 藤 ま さ 子 | 出 席     |
| 風 見 利 男   | 出 席     |

#### ◎ 関係行政機関委員

| 氏 名       | 出 欠 状 況 |
|-----------|---------|
| 栗城研生代理 富田 | 出 席     |
| 守 屋 正 巳   | 出 席     |

#### ◎ 区の住民委員

| 氏 名     | 出 欠 状 況 |
|---------|---------|
| 上 田 祐 子 | 出 席     |
| 堀 内 祐 平 | 出 席     |

午後14時00分 開始

【岩崎都市計画課長】 おまたせいたしました。それでは、第244回港区都市計画審議会の開催をいたします。本日は、あらかじめ二島委員におかれましては欠席との連絡が入っております。また草間委員におかれましては遅れるとのご連絡をいただいております。なお、行政機関の委員である愛宕警察署長の栗城委員を代理して富田交通課長が、芝消防署長の守屋委員の代理として六川警防課長が出席されております。よろしくお願いいたします。それでは、武井区長から委員の皆様にご挨拶を申し上げます。

【武井区長】 こんにちは。港区長の武井雅昭です。本日は大変お忙しいところ、ご出席をいただきまして誠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2件です。最初に、東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更についてです。これは東京都が広域的な見地から定める都市計画の基本的な方針で、平成26年12月に策定した現計画を変更するものです。サステナブル・リカバリー東京の新しい都市づくりと題し、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う新しい日常への対応も踏まえながら、概ね20年後の都市の将来像を明確にし、その実現に向けた大きな道筋を示すものとなっております。次に、東京都市計画都市再開発の方針についてです。これは東京都が未来の東京戦略ビジョンで示す方向性や都市づくりグランドデザインを実効性のあるものとして、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図る目的で定めており、平成27年3月に策定した現計画を変更するものです。本日、ご審議いただきます案件は、東京都決定の案件で、当区にとっても、良好な市街地環境の形成を目指すうえで、基本的な方針となるものです。十分にご検討のうえ、ご答申いただきますようお願いいたします。以上、簡単でございますが、私のご挨拶といたします。よろしくお願いいたします。

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

【武井区長】 どうぞよろしくお願いいたします。

(区長退席)

【岩崎都市計画課長】 それでは、高見沢会長、議事進行をよろしくお願いいたします。  
す。

【高見沢会長】 それでは第 244 回港区都市計画審議会を開催いたします。本日は日程表の通り、審議事項が 2 件でございます。審議事項①については、東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について、審議事項②については、東京都市計画都市再開の方針の変更についての都市計画案となっております。それぞれ事務局からご説明いただいた後、審議いたします。概ね午後 4 時を目安に進めて参りたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。案件の説明の後、質疑を行います。それでは事務局から説明をお願いいたします。

【岩崎都市計画課長】 最初に、資料のご確認をさせていただきます。事前に送付いたしました資料として、資料目録とともに、資料 1 が東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更案の照会文、計画図書及び理由書、参考資料 1 が、東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針についてまとめた資料、参考資料 1 の 2 が、都市計画区域マスタープラン サステナブル・リカバリー東京の新しい都市づくりの概要でございます。資料 2 が東京都市計画都市再開の方針の変更についての照会文、資料 2 の 2 が計画図書及び理由書、資料 2 の 3 が附図、資料 2 の 4 が新旧対照表、参考資料 2 が、東京都市計画都市再開の方針の変更についてについてまとめた資料でございます。続きまして、本日、席上に配付しております資料のご確認をお願いいたします。まず、日程表でございます。次に、区長から当審議会あての諮問文の写しが 2 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東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更についての都市計画案のスライド、席上配付資料 2 が、東京都市計画都市再開の方針の変更についての都市計画案のスライドを印刷したものでございます。本日の資料は以上でございますが、お手元の資料に不備はございませんでしょうか。

それでは、審議事項①東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について、ご説明させていただきます。資料 1 の計画図書に沿ってご説明させていただきますが、スライドもご用意してありますので、併せてご覧ください。なお、本日配布

いたしました席上配布資料1が、スライドの内容を印刷したものとなります。

まず、都市計画上の位置付けです。スライドをご覧ください。東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、別名都市計画区域マスタープランと呼ばれており、都道府県が広域的な見地から都市計画の基本的な方針を定めるものでございます。なお、その下側に、区市町村マスタープランと記載されている部分がございますが、こちらが平成29年3月に当区が定めました港区まちづくりマスタープランに相当しております。都市計画区域マスタープランは、東京都が策定した未来の東京戦略ビジョンで示した方向性を推進するため、都市づくりのグランドデザインを踏まえ策定するもので、都道府県が定める都市計画の3つの方針や、区市町村が定める区市町村のマスタープランのほか、具体の都市計画についても、この都市計画区域マスタープランに即して定められることとなります。

次に、都市計画に定める内容です。都市計画区域マスタープランは、都市計画法第6条の2第2項により、次の3つについて定めることとなっております。一つ目は、区域区分の決定の有無、及び区域区分を定める際の方針二つ目は、都市計画の目標三つ目は、土地利用、都市施設の整備、及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針でございます。

次に、都市計画区域マスタープランの構成です。第1が改定の基本的な考え方、第2は東京が目指すべき将来像、第3は区域区分に関して定めた東京の都市づくりの枠組み、第4は主要な都市計画の決定の方針、そして巻末に、人が輝く東京の個性ある地域づくりとして特色ある地域の将来像が示されております。

では、第1の改定の基本的な考え方からご説明します。まず、1の基本的事項です。都市計画区域マスタープランは、都市計画法第6条の2に基づき、都市計画の基本的な方針を定め、都が長期的な視点に立って都市の将来像を明確にし、その実現に向けての道筋を示すものです。目標年次は、おおむね20年となっておりますが、区域区分と主要な施設などの整備目標はおおむね10年後となります。都市計画区域マスタープランが、広域的な一体性を確保する上で配慮すべき事項について定めるのに対し、区市町村マスタープランは、地域に密着した都市計画に関する事項について定めることとなります。

次に、2コロナ危機を踏まえた未来の東京都市づくりの目標と戦略等です。まず、1

都市づくりの目標です。AI やIoT などの最先端技術も活用しながらゼロエミッション東京を目指し、地球環境と調和を図り、持続的に発展していくことを理念とし、ESGやSDGsの概念を取り入れて都市づくりを進め、持続的な成長を確実なものとしております。また、多様な住まい方、働き方、憩い方を選択できる都市を目指し、持続可能な都市・東京を目指すとしております。こうした基本的な考え方にに基づき、2040年代に向けて東京の都市づくりを進め、成長と成熟が両立した未来の東京を実現していくとしています。

次に、2都市づくりの戦略として8つの戦略が記載されています。一つ目は、持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点を形成 二つ目は、人・モノ・情報の自由自在な交流を実現 三つ目は、災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築 四つ目は、あらゆる人々の暮らしの場の提供 五つ目は、利便性の高い生活の実現と多様なコミュニティの創出 六つ目は、四季折々の美しい緑と水を編み込んだ都市の構築 七つ目は、芸術・文化・スポーツによる新たな魅力を創出 八つ目は、デジタル技術を生かした都市づくりの推進でございます。

次に3新型コロナ危機を契機とした都市づくりの方向性です。都市の持つ集積のメリットは生かし、三密を回避し、新しい日常にも対応する、サステナブル・リカバリーな都市づくりを推進するとしています。

次に、第2の東京が目指すべき将来像でございます。はじめに、1の世界から選択される都市の実現に向けて東京の都市構造です。国内外における急激な社会変化を見据え、広域と地域の二層の都市構造を示すことにより、都市活力の維持・向上と快適でゆとりある都市生活を両立していくとして、3つの項目が示されています。はじめに、1広域的なレベルの都市構造です。概成する環状メガロポリス構造を更に進化させ交流・連携・挑戦の都市構造を実現し、人・モノ・情報の自由自在な移動と交流を確保し、イノベーションの源泉となる挑戦の場を創出するとしています。

次に2地域的なレベルの都市構造です。おおむね環状第7号線外側の地域において、集約型の地域構造へ再編し、地域特性に応じた拠点を育成するとしています。次に3拠点ネットワークと緑の充実です。拠点の位置づけを再編するとともに、地域の特性に応じて拠点等の育成を適切に進めていくとともに、都内全域でみどりの量的な底上げと質

の向上を推進するとしています。

次に、2人が輝く都市、東京に向けて地域区分ごとの将来像です。都市づくりのグラウンドデザインで示した4つの地域区分及び2つのゾーンに基づき、それぞれの誘導の方向・将来像を記述しています。4つの地域区分ですが、都心から、ピンク色の中枢広域拠点域、オレンジ色の新都市生活創造域、黄色の多摩広域拠点域、緑色の自然環境共生域に区分されています。さらに、2つのゾーンとして、都心部の赤色で網掛けされた国際ビジネス交流ゾーン、多摩部のオレンジ色で網掛けされた多摩イノベーション交流ゾーンに区分されています。

港区が位置する中枢広域拠点域、国際ビジネス交流ゾーンについてご説明いたします。まず、1 中枢広域拠点域です。誘導の方向として、都市開発諸制度等の活用により、骨格的な厚みとつながりのあるみどりの拡充、主要な駅周辺では、柔軟な働き方・暮らし方に資する都市機能の集積、これまでの量的拡大から質の向上へ住宅施策を転換することなどが挙げられています。

次に、国際ビジネス交流ゾーンです。誘導の方向として、新型コロナ危機を契機とした都市づくりの観点から、新たなビジネスやイノベーションの創出にも資する、感染症にも配慮したゆとりある共用スペース等を備えた高機能で高質な交流が行われる優良なオフィスへの機能更新や、国際金融都市を目指す観点から、国際競争力の高い産業に従事するクリエイティブ人材の受入環境の充実や、インバウンドへの対応等に、引き続き取り組んでいくことなどが挙げられています。

次に、第3の東京の都市づくりの枠組み区域区分の有無及び区域区分を定める際の方針でございます。まず、都市計画区域についてです。都市計画区域とは、市町村の中心市街地を含み、かつ、自然的社会的条件、人口・土地利用・交通量などの現況・数値を勘案して、一体の都市として総合的に、整備、開発及び保全する必要がある区域を指定したものでございます。図の右側に東京と記載されている部分が東京都市計画の区域を示しており、23区全域となっております。次に、区域区分についてです。区域区分とは、都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、市街化区域と市街化調整区域に区分することです。市街化区域は、すでに市街地を形成している区域やおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域でございます。港区はほとんどが市街化区域に該当しますが、芝浦・港南地区の運河などが、一部、市街化調整区域に該当いたしております。なお、今回の変更では区域区分の変更はございません。

次に、第4 主要な都市計画の決定の方針でございます。まず、1 多様な住まい方・働き方を支える都市づくり 土地利用に関する方針です。主要な用途の配置や拠点の形成、市街地の密度構成などの方針を示しております。主な内容としては、国際ビジネス交流ゾーンでは、国際水準の住宅やサービスアパートメント SA、外国語対応の医療、教育、子育て施設などの整備を誘導や、都市開発諸制度等を活用し、育成用途を適切に設定することで、地域にふさわしい用途の導入や多様な機能集積を誘導、開放的で緑豊かな身近なオープンスペースを更に創出し、にぎわいある魅力的な空間形成を一層促進、都心の利便性を生かした様々な居住ニーズを踏まえながら、高齢化や国際化等に確に対応するため、これまでの量的拡大から質の向上へ住宅施策を転換、などが挙げられています。

次に、2 ゆとりある回遊性を支える都市施設 都市施設の整備に関する方針です。主要な道路、鉄軌道、下水道、河川などの整備の方針を示しております。主な内容としては、TOKYO Data Highwayの実現に資する高速通信網構築も視野に入れた無電柱化の推進や、自転車や歩行者の快適な通行空間を確保や、国の答申において検討などを進めるべきとされた路線等について、鉄道事業者をはじめとする関係者との協議・調整を加速し、調整が整った路線から順次事業に着手、鉄道の混雑緩和などによる快適通勤の実現に向け、働き方改革と連携したオフピーク通勤促進の取組を推進と、鉄道利用の変化を踏まえた持続可能な輸送サービスの確保策や、先端技術も活用した輸送力強化方策などを推進、などが挙げられています。

次に、3 人が集まり、交流する、魅力と活力溢れる拠点形成市街地開発事業に関する方針です。主要な土地区画整理事業や市街地再開発事業などに関する方針を示しております。主な内容としては、都市開発にあたっては、地域住民や企業などが主体となったエリアマネジメントの普及を促進し、まちの魅力や防災性を向上。などが挙げられています。

次に、4 激甚災害にも負けない東京災害に係る方針です。災害に強い都市の形成や復興時の都市づくりなどに関する方針を示しております。主な内容としては、木造住宅密

集地域の基盤整備や環境改善、受け皿住宅の整備等の取組を新たに評価し容積率を緩和するなど、民間活力を生かした整備の促進や、都市再生特別地区や都市開発諸制度を活用した開発や土地区画整理事業などのまちづくりの機会を捉え、無電柱化を推進。被災時の都市復興においても、都市づくりのランドデザインで示した都市像や都市計画区域マスタープランの実現に取り組んでいく、などが挙げられています。

次に、5 緑と水の潤いある都市の構築環境に係る方針です。自然環境の整備・保全、エネルギーの有効活用、環境負荷の少ない都市の形成などに関する方針を示しております。主な内容としては、広域的に連続しみどりの骨格を形成する崖線や河川、用水沿いなどにおいて、地域の状況やニーズに応じてみどりの連続性を確保する公園・緑地を配置することや、崖線のみどりや屋敷林など、都市において良好な自然環境を形成している緑地を特別緑地保全地区や市民緑地制度など様々な制度の活用による保全、都市再生特別地区や都市開発諸制度などを活用した複合開発により、最先端の省エネ技術、未利用エネルギー、再生可能エネルギーなど太陽光や水素エネルギー等の積極的な導入を促進、などが挙げられています。こちらは、おおむね10年以内に整備する主な公園・緑地の位置図でございます。港区内では、東京都事業の芝公園、港区事業の三田台公園が該当します。

次に、6の四季折々の美しい景観形成都市景観に係る方針です。風格ある景観の形成、水辺や緑と調和した景観の形成などに関する方針を示しています。主な内容としては、都市再生が進む地域では、風格、潤い、にぎわいのある街並みを形成するよう誘導し、都市活力の維持・発展とともに、新たな個性や魅力ある景観を創出。夜間の景観は、土地利用の特性に応じた照明により、都市全体の夜間景観にメリハリを付け、ダイナミックな都市構造を光で表現などが挙げられています。

次に、ローマ数字のIIの主要な都市施設などの整備目標です。おおむね10年以内に整備を予定している主な事業となります。当区に関連のあるものをご説明いたします。まず、交通施設です。環状第4号線港区港南から白金台の整備・環状第2号線中央区晴海から港区虎ノ門の整備・東京圏の鉄道のピーク時平均混雑率改善・リニア中央新幹線の整備、連続立体交差事業京浜急行本線泉岳寺駅から新馬場駅間などが予定されています。次に下水道です。下水道管や施設水再生センター、ポンプ所等の再構築・浸水対策

下水道施設の整備などが予定されています。次に、河川です。・時間最大 75 ミリ、65 ミリの降雨に対する河道、調節池などの整備などが予定されています。次に、公園などの整備です。一人当たりの公園緑地などの面積は、都全体で、おおむね 10 m<sup>2</sup>としています。

次に、人が輝く東京の個性ある地域づくり特色ある地域の将来像です。資料 1 の 75 ページから拠点や主な生活の中心地などの将来像を示しております。港区が関係する地域として、国際ビジネス交流ゾーンとして、六本木・虎ノ門、新橋、浜松町・竹芝、品川、田町・三田、原宿・明治神宮前・表参道・青山一丁目、有明・青海・台場、神宮外苑の地域について記載されています。

次に、都市計画の案の理由書です。未来の東京戦略ビジョンや都市づくりのグランドデザインで示す都市像や将来像の実現に向け、都市計画に関する事項を本計画に位置付けるとともに、都市計画審議会に意見も聴きながら、感染症拡大に伴い加速する方向にある、新たな日常にも対応した都市づくりの方向性なども取り入れ、改定を行うものである、としております。

最後に、今後のスケジュールでございます。本日、当審議会にて答申をいただきましたら、1月12日までに、都知事に対して港区長からの意見照会の回答をいたします。東京都の都市計画審議会は、2月3日に開催される予定で、都市計画変更の告示は、3月上旬の予定でございます。

甚だ雑駁でございますが、審議事項 1、東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更についての説明は以上でございます

【高見沢会長】 事務局の説明は終わりました。

それでは、これから審議に入ります。

何かご質問はございますか。

【大西委員】 今回方針を変更するということですがけれども、変更の必要性についてのところは最終ページのところの席上配布資料 29 ページの対応ということによろしいですか。変更の必要性についての質問ということになります。

【岩崎都市計画課長】 変更の理由としましては、本日、配布いたしました席上配布資

料の 29 ページになります。

【大西委員】 抽象的にはこれで分かるのですが、感染症拡大に伴い加速する方向にある、とあるんですけれども、新型コロナの関係で変更するものは何かあったのでしょうか。

【岩崎都市計画課長】 今回の改定でございますけれども、こちらは今回、変更する区域マスタープランということになりますけれども、今回の改定につきましては、東京の都市づくりのグランドデザインで示したまちづくりを行っていくために改定するということでございます。それで、コロナのために改定するということではない、ということでございます。

【高見沢会長】 そちらの方が、全体的な言い方ですよね。そもそもの計画が大きく変わったので、それを踏まえた整開保にする、というところでコロナがあるのでその点についても注意しながらやる、という関係ですよね。文章もそういうふうにはなっているんだけど、読点の位置が変なのでちょっと読みにくい感じかもしれません。

【桑田委員】 私よりも交通の専門家の森本先生のほうがお詳しいかもしれませんが、交通に関してなんですが、特に今最新のビッグデータとか IoT とか技術を使ってということがありますので、例えば混雑に応じて鉄道料金とかをコントロールするとか、これには書かれていませんが、あらためてコロナ禍で交通での集中の分散とかそういった面での議論は今後行われる予定があるか伺います。

【海老原地域交通課長】 今、委員からご指摘いただきました混雑状況に対しても料金設定というのは、今のところ、区の方での考え方はございませんが、ただ、混雑情報につきましては、今後、特に地域交通を担いますちいバス、台場シャトルバスについては、情報発信をして、アプリ等で混雑状況等をしめすようなものを今後検討するように考えております。

【高見沢会長】 この計画書の中では関連するとしたらどのへんに書かれていますか。

【岩崎都市計画課長】 41 ページをご覧いただきたいと思います。こちらの方に公共交通ネットワークの記述がございます、例えばでございますけれども、こちらに項目が並んでございますが、下から 4 つ目でございますけれども、鉄道ネットワークを最大限生かすとともにバスやタクシー、デマンド交通、自転車などの多様な交通モードと先端

技術、MaaS等の交通サービスを組み合わせ、駅等を中心とした誰もが移動しやすい交通環境の充実を図る、といったようなことですね、交通についてもこのような形でいくつか記載がある、ということでございます。

【桑田委員】 わかりました。むしろですね、今41ページの点でいいますと、鉄道混雑緩和による回避通勤の実現に向けてという中でのオフピークの通勤促進という、ここでは取り組みとなっていますけども、具体的な料金設定とか、そういったことの検討があればまた進むのではないかと思います。以上です。

【近藤委員】 港区全体で中枢広域拠点域と国際ビジネス交流ゾーンという風になっていると思うんですけども、再開発の方針ですけれども、変更前はセンターコア再生ゾーンと言っていて、変更後は中枢広域拠点域と国際ビジネス交流ゾーンとなっているんですけども、これはなにが変わったのでしょうか。呼び名が変わっているのと、あと22ページのほうに国際ビジネスの誘導とか書いてありますけれども、今までよりもっと国際性を豊かに誘導していくように変更したという認識でよろしいでしょうか。センターコア再生ゾーンと今までそういうふうに呼んでいたものが、国際ビジネス交流ゾーンに変わった。その変わった中身は何かあるのでしょうか。

【岩崎都市計画課長】 今回の変更でございますけれども、本日冊子の方、6ページでございます。こちらの方に、東京が目指すべき将来像ということが書かれてでございます。1広域的なレベルの都市構造ということで、こちらの6ページのほうに載っているものでございますけれども、広域的な観点で概成する環状メガロポリス構造というものがあありますけれども、東京圏で、東京の位置がどういうものであるかということはここに記載しているんですけども、この中から高度な鉄道網等、都市基盤が充実した中心部についてはですね、東京の中枢機能を支える中枢広域拠点といたしてございます。これは前回の区域マスタープランのほうには、今委員からございました区域でございました。これを今回はもう少し大きな観点から、こちらの方の区域を示したということでございます。具体的には、おおむね環状第7号線の内側の地域でございますけれども、高密度な道路、交通のネットワークを生かして国際ビジネス交流機能を、業務や商業など複合機能を有していること、ということでございますので、今後も中核的な拠点としてですね、グローバルの交流によって新たな価値を生み続けていくということで考えが示されたと

いうこととございます。以前につきましてはセンターコアエリアと言っていたところをもう少し広い観点から、国際交流を進めていくというような考え方が示されたということとございます。

【近藤委員】 そうしましたらこの続きは2番目のところでまたお聞きします。

【高見沢会長】 今回の区のお答えだけど、今回出ているのは都の方針なので、都としてはどのように考えたと思われるのか。区としてはそれでいいのか、違和感があるのか。その辺は重要だと思うんだけど、その点いかがでしょうか。

【岩崎都市計画課長】 区域分けということで大きくこのような形で変わってきますけれども、全体で見ましたらセンターコアエリアということですので、港区が置かれる立場としては大きな変更はないのかなと考えております。

【風見委員】 ぜひ東京都へ区長の意見に反映していただきたいのが何点かお話をさせていただきます。今、東京の最大の問題点は一極集中の弊害があらゆる分野であらわれているということだと思えます。今度のコロナの状況を見てもですね、人の集中がいかに感染症に対して脆弱なのかということがはっきりしたと思えます。港区でいえばですね、巨大開発によるヒートアイランド現象だとか地球温暖化、人が歩くのに大変な風の影響、高い家賃、高い地価、そういう状況に、東京一極集中にメスを入れるということは。地方と都心の経済格差がどんどん広がっているわけですね。ぜひ、東京一極集中にメスを入れるという方法が、今回のには全くないわけで、ぜひその点で区としてですね、意見を東京都にあげるべきだと思っています。

もう一つ、東京の場合はですね、今東京都心、港区を中心に巨大なビルがどんどん建っているわけですが。首都直下地震がいつ起きるかわからない、また南海地震もですね、いつ起きても不思議でない、こういう状況の中で東日本大震災の時にどういう状況になったかと、東京都心でですね、地震でエレベーターが動かなくなってしまう。働く人がみんな外に出てですね、ビル戻れないと、こういう事態になったわけで、やっぱりそういう事態を招かない、東京一極集中、あるいは超高層の建物について、本当にいいのかどうか、一度立ち止まって考える時ではないのかというふうに思っております。その点ぜひ東京都のほうに都計審でそういう意見が出たことを伝えていただきたいと。あとで全部まとめて答えてくれればいいと思えます。

具体的な、もうちょっと港区のことだけについて、本当はたくさん言いたいことがあるんですけども港区だけについて触れておきたいというふうに思います。この冊子の21 ページに、神宮外苑地区では銀杏並木が演出する四季の彩どりと、風格ある眺望景観が保全され、大規模スポーツ施設、公園など既存施設が再編・整備されるとともに、安全で快適な歩行者ネットワークの形成とあわせた、青山通り沿道等の土地の高度利用化や複合市街地化により、にぎわいと風格を兼ね備えた世界に誇れるスポーツ拠点が形成されている。とこういうふうに、記述をされているわけですけども。もともと神宮球場と秩父宮ラグビー場を入れ替る。これが当初の計画だったんですけど。今はまったく違ってしましてね。三井不動産と宗教法人明治神宮、独立行政法人日本スポーツ振興センター、そして伊藤忠があので地域一帯の再開発の計画をしております。で、伊藤忠のビルが青山通りにあるわけですけども、これは壊して190メートルのビルを造る。で、その隣には185メートルのビルを造る。で、神宮球場についてはホテル付の60メートルの高さで銀杏並木ギリギリまで野球場を造る。で、あわせてホテルを造る。そういう計画なわけですよ。で、ここで世界に誇れるスポーツ拠点を形成される、そういうふうに言っているわけですけども。実際今ある軟式野球場たしか9面ありましたが、これもなくなってしま。テニスコートやフットサル場もなくなってしま。室内野球場、練習場もあるわけですけど、これもなくなってしま。バッティングセンターがあるわけですけども、これもなくなってしま。ですからスポーツ拠点どころか、スポーツ愛好家の施設が全くなくなってしま。というのがこの神宮外苑の再開発計画なんですよ。銀杏並木と絵画館の景観を守るっていうのが港区の方針なわけで、こんな開発が進んだら景観なんて絶対守れないわけで、ぜひ景観を守るためにこういう計画についてはしっかり意見を言っていたきたいとします。

その他たくさんあるんですけど、あんまり時間がないので飛ばしますけれども。今度は40 ページ、41 ページに交通ネットワークというのがあって、先ほどのこのパワーポイントの説明でもありましたけれども、環状第4号線、港区港南から白金台の整備、2032年開通、こういう計画が示されております。で、先日、白金台から高輪台まで、高輪までの区間を国が事業認可したということが新聞報道されました。ここの地域というのは、道路がまったくないところに民家の上に25メートルの道路幅の4車線の車の道を造る。

こういう計画なわけですね。今、地元の皆さんは知っていると思いますけれども、桃太郎旗がたっていて、環状4号線はいりません、住環境を守ろう、主権在民、用地測量には同意できません、こういう旗が林立しているわけですね。こういうところに、道路があるところを広げるっていうのならまだ辛抱できるかもしれませんが、全く道路がないところに人のうちに、ところに線を引いて道路を通す、そういうことを本当に港区として容認できるのか、っていうところですよ。地元の皆さんがこういうふうに言っているわけですし。先日私の地元の方のお話聞きました。ちょうど角地なんですね。両方、道路が面していて。もう大分家も古くなっていて建て替えをしようと設計をして、いざ、始まろうとしたら、この環状4号線問題が出て、自分の私有地をななめにスパッと道路が通るわけで正形な土地が全く台形のひどい土地になっちゃって。家を建てるのにも、どうやって建てたらいいか、と本当にひどい状況に追いやられている。これが今度の環状4号線の実態なわけですね。これ以外に、何百件ってあるわけですから。こういうことを本当にこのまま進めていいのかどうか、ということもぜひ区として、しっかりと東京都に意見をいっていただきたいと。

とりあえず私が言ったことですが、お答えがあるのならばお答えいただきたいですし、ないのであればそのまま区長の意見として東京都のほうにしっかりあげてもらいたい。よろしくをお願いします。

【大森開発指導課長】 ただいま委員からいただきました神宮外苑銀杏並木の景観でございます。こちらについては、港区の景観計画の中で、神宮外苑いちょう並木景観形成特別地区ということで特別な地区に指定されてございます。そういった特別な地区に指定した意義、目的、それをしっかりと行政側の港区も受け止めまして、今委員ご指摘の点については、景観をしっかりと区の意向に沿った形にさせていただくような開発の指導、誘導ということも、東京都にもお願いしたいと思っております。また、非常に風格のある、銀杏並木から見たビスタ景を一層引き立てる計画となるように指導をしていきたいと考えてございます。

【佐藤土木課長】 環状4号線の整備につきましてはですけども、環状4号線につきましては、体系的な道路ネットワークの形成がありましたり、地域の防災性の向上ということで、地域としては狭い道路が非常に多くなっており、住宅がある程度密集している

こともございまして、そういった意味での地域の防災性の向上と言ったような目的がございまして、区としましては、環状4号線の整備にあたり、施工している東京都に対し、十分な地元への説明、そして理解を得られるような丁寧な説明を行った上で、事業を進めるよう常に要望、要請しているところでございます。引き続き、区は環状4号線整備に当たりましては、必ず地域の方の理解を得ながら丁寧に計画を進めていくように、東京都に対し要望を引き続き行ってまいります。

【高見沢会長】 はい、ありがとうございます。前半の2点は港区の、と言うわけではなかったんですけど、これは計画全体で見て、その集中を加速させるぞとっているのか。若干政策が違っているのか、或いはそれは港区としてはどういうふう考えているのか。というのを可能であれば説明してほしいです。

【岩崎都市計画課長】 東京都といたしましては、今回のまちづくりによって、この計画によりまして、港区につきましては、国際交流ビジネスゾーン、ということでございます。区のまちづくりマスタープランでございましてけれども、世界で一番国際的な都市ということで、港区随分意識をしております。また、ビジネス環境の整備ということもまちづくりマスタープランの中ではそういうことについては記述しております。ただ一方で、今後区民の方が住みやすいまちづくりを進めていくということも記述しているところでございます。今回のこの区域マスのことにつきましても、しっかり記述されておりますので、港区の今のまちづくりとしては、今後のまちづくりについても、方向性についてはおおむね一緒になっているということで今考えているということでございます。

【真田委員】 先ほどの一極集中の話については、私もまさしくそうだなと思ひまして、パワーポイント資料の方で10ページ目のところ、東京が目指すべき将来像のところ、世界から選択される都市の実現に向けて、というのがあって、1が世界の中で、2番目がもう東京の中の話になっていて、本来であればその間に、日本の首都としての東京として、しかも今地方の人口をどんどん吸い上げてしまっている東京としてどうあるべきか、ということを書かれるべきではないかと思ひましたので、そういう視点を入れられるならぜひ入れていただきたいと思ひます。

あと、コロナ危機を踏まえた未来の東京ということで、今回コロナに関して改定のときにこういうことが起こったので、考慮されているところもあると思ひますけれど

も、そうなってくると例えば資料1の35ページですけど、都心居住推進という項目があるんですが、単純に夜間人口が回復であるとか、都心にも人がいないとだめだよね、みたいな感じで書いていて、むしろ職住近接にすることによって鉄道の混雑を避けるとか、密を避けるような暮らしを推進していくというような位置付けで、こういうところを書くことができるのではないかというふうに思いました。例えば一回ひどいロックダウンをしたミラノなどは、通勤者はほとんど何キロ以内で通勤しているから、自転車に転換できるか、というようなことが言われていて、日本では、東京圏だと自転車で通勤できる距離で通勤している人がほとんどいないんじゃないか、そうなってくると、皆嫌でも鉄道に乗らないといけないということになります。やはりコロナ対応ということである、職住近接というのはただ単に職住近接いいよね、となんとなく言っているんじゃない、非常に重要な意味をもってくるのかなと思うので。そういうところもちゃんと理由から書けるといいのかなと思いました。

3点目、最後ですけども、サステナブルリカバリーという言葉が、幾ら考えても意味が分からないので、ちゃんと伝わるように日本語で言い換えていただきたいなというふうに思いました。

【高見沢会長】 港区のほうでもね、いくつか、今手がかりみたいなものを仰っていただいているので、もう一度内部で今日出た意見をどういうふうに都に伝えるのかということを考えていただきたいと思います。よろしいでしょうか。

あと、全般的に量的拡大から質への転換っていうのも、一応言っている分には言っているものと、今のような話とかね。どういうふうに結びついて、港区としてより良くなるのかというような観点で、また内部で議論してもらいたいと思います。

【大西委員】 この資料のですね、2ページのところにコロナの問題が冒頭出てくるので、先ほど聞いたんですけど、コロナの問題はあまり考えないというふうに説明があったと思うんですけど、冒頭の資料の2ページでは、基本的事項の2番目に、コロナ対応って書いてあるので、そのところ具体的な内容がどうもちょっとマッチングが足りないんじゃないかという気がしないでもない、先ほどの委員のご質問にもあったんですけど、今現在、別荘地がかなり売れている状況であるとか、コロナを言うんだったらもうちょっと全体的な分析をしないと、説得力がない。東京都が作ったと思うんですけど、

あまりにも付け焼き刃的な発想で作っているのです。説得力がないんじゃないかと思いました。

それからもう一点、実は私実務的に心配なのは、席上配布の 21 ページのところ、下水道河川の整備状況について書いてあると思うんですけども。これは、1 時間に 60 ミリの豪雨に対すると書かれていると思うんですけど。たしか国土交通省の基準だと 1 時間 55 ミリだと思うんですけど、この間の台風で水没している地域が多くて、特に埼玉県なんかは一気に 1 メートルぐらい水深が上がったりして、交通が阻害されたりもしているので、これで本当に大丈夫なのかなって本当に心配なんですけれども。国土交通省が大丈夫だというのはまったく根拠がないのは、熊本の状況を見たら分かるんですけども。このへんを知りたいなというふうに思っています。

【岩崎都市計画課長】 先ほどちょっと私のご説明が悪かったかもしれませんけれども。コロナ危機を加えてということもしっかりと書き込んであるかということもちょっと私説明が悪かったというところで大変失礼いたしました。冊子の方の 4 ページのところに新型コロナ危機を契機とした都市づくりの方向性ということで、東京都のほうで記述がございまして、ここの内容にはコロナのことも考慮して書き込みをしているということでございます。先ほどの冒頭私のほうのご説明が悪くて大変申し訳ございませんでした。

それから下水道の方でございましてけれども、43 ページのほうご覧いただければと思います。2 下水道及び河川の都市計画の決定の方針の①で下水道についての記述がございまして。東京都の方としましてはですね、今後ですけれども、最大 75 ミリの降雨に対して対応していきたいということはこちらで示しております。

【松谷会長代理】 今までお話出ていることなんですけれども。今回の改定の理由を見ると、東京都のビジョンが変わったこととともに感染症対策で、目的としては両方あるんですよ。契機がとりあえずビジョンを立てていることであるのは間違いないんですけど。コロナの感染症を含めた部分でいうと、コロナだけを考えるとというのはあまりにも短期的で、今後どうなるかわからないので。もうちょっと広く、公衆衛生の観点で、今回のコロナ禍のことを捉えるべきだと私は思っています。都市計画法ができた昭和 43 年の頃の状況は、やはり公害がかなりひどくて、都市部を中心に。なので、都市計画も目標とし

て、法律の基本理念に書いてあるのは、健康で文化的な都市を造ることが一番なんですよね。そういう意味でいうと、久しぶりに健康でという部分が都市計画としてどうするの、というところが問われたのだと思います。今、国土交通省やいろんな学会などで、コロナの影響を受けてこれからどういう生活になり、それを都市としてどういう影響を受けていくのか、ということについて色々な検討・研究が進められている状況なんです。私は今回、それを含めた改定だと思って、さすが東京都と思って見たんですけど、ちょっと違った印象です。最初に質問しますと、今目的に書いてあるようなものは一体どこに具体的に反映されているかという、今お話があったように、4ページでしょうか。席上配布資料の29ページ、感染症拡大に伴い加速する方向にある、新たな日常にも対応した都市づくりの方向性なども取り入れと書いてありますよね。その方向性がどこかという、4ページには確かに書いてあるんです。4ページにこれだけ書いておいて、色々変わったところを言っているの、本当だとそれを受けて具体的な都市計画の方向性とか基準とかが、今回で変わるはずなんだけど、この資料ではほとんど何にも反映されていない。つまり、理念はあるけど中身がないって言うと失礼ですけど、そんな感じがします。港区としてはどういうふうに考えていますか。この新たな日常にも対応したまちづくりの方向性を取り入れるか書いてあるところについて。

【岩崎都市計画課長】 今ご指摘あった通りですね、この新しい区域マスタープランによりますと、新型コロナ感染症のことにつきましては4ページに方向性というのが記述されているということでございます。その他につきましてはですね、この記述に基づいて、どのようなことを行っていくのかということ、こちらのほうに記述されているということでございます。その中で、健康的なということが具体的に書いてあるかというと、こここのところでは具体的な記述はされていないというふうに読めるというところでございます。

【松谷会長代理】 ありがとうございます。例えば22ページですけど、国際ビジネス交流ゾーンの将来像で、コロナ危機を契機と書いてあるんですけど、本当はこの次がじゃあどうするのというのがあはずなんです。例えば、ゆとりあるオフィスを作るんだったら採算性が落ちるから、じゃあどうやって成立するのか、とか。で、最後にお願いがあって、そういうことで、すごいと思ったんだけど結果的にはまだまだちょっと書き

足りていないところがあって、たぶん、今やるのに何も触れないわけにはいかないから、ちゃんと書いた。けどじゃあどうなるのか、コロナはまだ研究が進んでいて本当に分からない部分がいっぱいあるので、書けなかったんだと思うんですね。ですから、これはこれでよいとしても、これで終わると思っちゃいけないのかなと思っていました。最初にご説明いただいた席上配布資料の2ページ、都市計画上の位置づけですけれども、これは東京都のマスタープランで、そこから区が書かれているまちづくりプランのほうに近づいていきますよね。なので、いつどういう格好で改定されるか分からないんですけど、ぜひ、そのときは具体の都市計画、まちづくりに近づきますから、やっぱりその健康、感染症、健康で文化的なっていう都市計画をどうするのか、ということについて、できれば主体的にお考えいただいたものをお話いただきたいなと思います。今、申し上げたように、これからのまちづくりをどうするのか、色々なところで研究されていますので、ぜひアンテナを高くして、東京都がこれぐらい抽象的なんだけど、できれば港区がこれからの都市計画で、この分野についていうと、23区の中なかでも一番先進的に進んでいただければいいなと期待をしつつ、お願いしておきたいと思うのでよろしく願いします。最後は意見なので答えは結構です。

【森本委員】 今まさに会長代理の意見をふまえて、私のほうでも全く同じようなことを考えておりました。新型コロナについては、今は学会を含めて様々なところで研究をしております、この計画書が出た時間軸で見ると、7月のタイミングで出していますので、まだ知見がまとまっていない段階のものが、現時点では一定程度まとまっていると理解していただいたほうがいいと思います。国交省が新型コロナの対応を有識者からの意見をまとめて出したのが8月の後半でございます。そのあと都市計画段階も含めてですね、いろいろ分析をしておりますので、ぜひ、そういうものも踏まえて、情報を足した中で、ぜひ港区の具体的な都市計画の立案をしていただければいいというのが1つです。

それと、過去50年間ですね、東京の交通調査をまとめておりました、それで分かったのは、平成20年から30年にかけて劇的に交通行動が変わったんですね。何かと言うと、人の数が増えているにもかかわらず移動回数が相当数減少している現象が平成20年から30年に起きています。つまりコロナの前から外出率が低下し、人々の交通行動が変化

し続けています。これは今まで東京都市圏というのは郊外に住んで通勤をするという、職住分離のタイプから、これからは生活圏を中心として見直しながら生活をしながら仕事をしていくというライフスタイルに変わっていくだろうと想定されています。そう考えたときに港区に圧倒的に足りないのは生活空間の整備だと私自身は思っております。ぜひ生活空間、歩いて暮らせる楽しいまちづくりというところを中心にしながら、今まで多くの方々が働きにくる場であったのが、そうではなく暮らしていける、そういう空間にさせていただくようなプランに、コロナの議論を踏まえながら繋げていただければいいと思いました。以上意見です。

【高見沢会長】 はい、ありがとうございます。昼夜間人口を計算したんだけどね、ピーク時が6ぐらいあったのが今3.87.3.8か7か6ぐらい。もう少し進みそうなので、3ぐらい。場合によっては2.いくつかとかね。そういうふうな港区でも可能性あるので、そういった長期的な指標なども見ていくといいと思います。ご意見、補足よろしいでしょうか。はい、それでは貴重なご意見いただきました。港区として、まあ将来のマスタープランに生かしていくことももちろん重要ですけど。今回、議論しております都に対して、港区から意見を伝えるという意味においては今日出たことですね、十分咀嚼していただいて、ぜひやっぱり港区の意見っていうのは他の区の意見とも違っていると思いますので、このへん強調してほしいとか、具体的にここをつっこんでほしいとか、もしあればね、記載していただければと思います。そういうことで、審議としてはこれで終わらせたいと思いますがよろしいでしょうか。それではお諮りいたします。審議事項①につきまして、案の通り異議がないものとし、答申することに、賛成の方の挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

【高見沢会長】 賛成多数と判断し、さよう決定し、答申致します。それでは、引き続き審議事項について、事務局より②番の説明をお願い致します。

【岩崎都市計画課長】 審議事項② 東京都市計画 都市再開発の方針の変更について、ご説明させていただきます。事前に送付しました資料2の2が本方針の本編、資料2の3が本方針の附図、資料2の4が現方針との変更点を示した新旧対象表となっております。本日説明で使用するスライドを印刷した席上配布資料2を中心にご説明いたします

が、資料2の2から資料2の4も併せてご覧ください。

まず、スライドをご覧ください。都市計画上の位置付けです。都市再開発の方針は、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランであり、未来の東京戦略ビジョンで示す方向性や都市づくりグランドデザイン、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を実効性のあるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として東京都が定めます。フロー図の右側の赤い太枠の部分で都市再開発の方針となっており、防災街区整備方針や住宅市街地の開発整備の方針とともに具体の都市計画の上位に位置する方針でございします。

次に、都市計画に定める内容です。都市計画法第7条の2によりまして、都市再開発法第2条の3第1項又は第2項の規定による都市再開発の方針を定めることができることとなっております。都市再開発法第2条の3において、特別区の区域や大阪市などの大都市については、次の項目を明らかにした都市再開発の方針を定めるよう努めるものとなっております。

一つ目として第1項第1号に、計画的な再開発が必要な市街地に係る再開発の目標。なお、こちらの市街地を1号市街地と呼んでいます。そして、1号市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針

二つ目として第1項第2号に、1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区。こちらを再開発促進地区又は2号地区と呼んでいます。そして、再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要でございします。

次に、都市再開発の方針の構成です。ローマ数字のⅠ基本的事項、Ⅱ策定の考え方、Ⅲ都市計画に定める事項として具体的な内容を定めております。順番にご説明いたします。それでは、Ⅰ基本的事項です。資料2の2の1ページを併せてご覧ください。まず、1 策定の目的です。都市再開発の方針は、今後東京が直面する巨大地震や、気候変動による異常気象などに起因する未曾有の自然災害、新たな感染症の脅威など、様々な課題に対応し、未来の東京戦略ビジョンで示す方向性や都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域マスタープランを実効性のあるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるものである。としております。

次に2 策定の効果です。5つございします。1点目としては、再開発の積極的な推進

のための動因となる。2点目としては、再開発に関する個々の事業が、地区全体からみた十分な効果を発揮できる 3点目としては、民間の建築活動を再開発へと適正に誘導できる 4点目としては、早期の住民の合意形成を図ることができる 5点目としては、税制の特別措置が受けられるなど としています。

次に3 位置づけです。本方針は、都市計画区域マスタープランなどの他の方針と同様に、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に位置付けられているものである。としております。

続いて、Ⅱの策定の考え方です。まず、1 都市再開発法第2条の3第1項第1号関連いわゆる1号市街地について、でございます。1号市街地は、計画的な再開発を行うことにより、都市づくりのランドデザインで示した地域区分内の既成市街地のうち、都市全体の機能の回復及び向上に貢献することとなる範囲とする。としています。資料2の2の2ページをご覧ください。計画事項として、再開発の目標や土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定めております。

次に、2 都市再開発法第2条の3第1項第2号関連いわゆる再開発促進地区です。再開発促進地区は、1号市街地のなかで、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区として次の2種類の地区を選定します。1つ目としては、地域が抱える課題に対し、当該地区を整備することが周辺地域への波及効果を及ぼすなどの効果があり、当該地区の整備又は開発の計画の概要を定める事業の進捗に至っている地区を促進地区として選定します。2つ目としては、具体的な事業計画又は事業手法は定まっていなくても、地域の整備方針は定まっており、公共施設の整備の促進と民間の優良なプロジェクトなどを誘導することにより、当該地域の都市機能の更新に寄与する地区を都市再生地区として選定します。また、再開発促進地区では整備又は開発計画の概要を定めます。

資料2の2の3ページをご覧ください。4 誘導地区です。誘導地区は、1号市街地のうち、再開発促進地区に至らないが、都市計画区域マスタープラン等を実効性あるものとする上で、効果が大きく、今後、再開発の機運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区について、当該地区のおおむねの位置及び整備の方向について定める。としています。また、今後の運用として再開発促進地区のう

ち、再開発に係る事業がすべて完了した地区については、原則として1号市街地へ変更する。再開発促進地区に位置づけ後おおむね5年程度事業化の進展がみられない地区は必要な見直しを行う。としています。

続いて、具体的な計画であるⅢ 都市計画に定める事項でございます。まず1 基本方針です。活力とゆとりのある高度成熟都市を目指し、再開発により、都市基盤の整備、防災性の向上、多様な機能の適正な配置等を図り、ICTの活用や、新たな感染症への対応も踏まえながら、都市機能の更新や都市の再生を行う。その際、感染症の拡大防止と経済社会活動の両立を図る新しい日常にも対応する、サステナブル・リカバリーの考え方に立脚した強靱で持続可能な都市づくりを進める。としています。次に2 都市再開発の施策の方向として資料2の2の3ページに1 拠点の整備、4ページに2 安全な市街地の整備5ページに、3 快適な居住環境の整備、4 自然や歴史・文化などの環境を生かした整備の4点を定めています。次に、3 1号市街地です。おおむね区部全域を計画的な再開発が必要な市街地としており、港区は全域が1号市街地ということになります。次に、4 再開発促進地区2号地区です。316地区を選定し、その整備又は開発の計画の概要、おおむねの位置を定めており、このうち17地区が港区に該当します。次に、5 誘導地区です。158地区を選定し、おおむねの位置及び整備の方向を定めており、このうち1地区が港区に該当します。

続いて、1号市街地の計画事項についてです。スライドをご覧ください。1号市街地は中枢広域拠点域と新都市生活創造域の二つに分けております。都市計画区域の整備、開発及び保全の方針においてご説明しましたとおり、港区は、中枢広域拠点域の国際ビジネスゾーンに位置しております。

資料2の2の6ページをご覧ください。こちらが、中枢広域拠点域の計画事項となります。a 再開発の目標について、でございますが、高密度な鉄道、道路ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流機能や業務、商業など複合機能を有する中核的な拠点を形成する。国際ビジネス交流ゾーンは、グローバルビジネスの業務統括拠点などが高度に集積した中核的な拠点の充実など、国際競争力の強化に向けた機能の一層の導入を促進し、交通結節機能の更なる強化などと合わせ、複合的で高度な土地利用を推進するなどとしています。

次に、新都市生活創造域についてです。スライドをご覧ください。こちらにつきましては、おおむね環状7号線の外側の区域で、港区が含まれる部分はありません。資料2の2 7ページをご覧ください。こちらが、新都市生活創造域の計画事項となります。

a 再開発の目標について、でございますが、・主要な駅周辺では、大規模な商業、医療、高齢者福祉、子育て支援施設など、都民の生活を支え、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能が集積した地域の拠点の形成を図る。・地域の拠点や生活の中心地からの徒歩圏に、多様な世代やライフスタイルに対応し、活力のある地域コミュニティを育む住宅市街地を誘導するなどとしています。

続いて、港区内の再開発促進地区及び誘導地区についてご紹介いたします。スライドをご覧ください。ピンク色に塗られた部分が既決定の2号地区、13地区でございます。赤色に塗られた部分が今回新たに追加する地区で4地区ございます。灰色に塗られた部分が今回事業完了に伴い、1号市街地に変更する地区でございます。また、青色で塗られた部分が誘導地区でございます。資料2の2 8ページをご覧ください。各再開発促進地区の方針が記載されております。資料2の3 5ページ以降に、各再開発促進地区の方針に対応した附図が載っております。スライドの右下に各再開発促進地区に対応したページ数を記載していますので、併せてご覧ください。再開発促進地区についての方針ですが、a地区の再開発、整備等の主たる目標、b用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要、c建築物の更新の方針、d都市施設及び地区施設の整備の方針、eその他 事業や他の計画の位置づけを定めています。

まず、港. 2竹芝・日の出・芝浦埠頭地区です。地区の目標を港湾機能を充実させるとともに、都市機能との調和を図り、人々が海と親しめる新しいウォーターフロントの創造を図る。としております。次に、港. 4六本木・虎ノ門地区です。地区の目標を定住人口の確保と居住環境の向上を促進するため、住、商及び業の多様な機能を適切に配置し、併せて公共施設道路等の整備を図り、良好で魅力ある複合市街地の形成を図る。としております。次に、港. 5 臨海副都心地区です。港区、江東区、品川区にまたがっております。地区の目標を拠点として、業務、商業、住宅、スポーツ、レクリエーション等総合的都市機能の整備を図る。としております。次に、港. 6 汐留地区です。地区の目標を区部中心部と臨海部を結ぶ交通結節点として、大規模な土地利用の転換を

図り、周辺地区と一体となった都市基盤施設の整備を進め、土地の有効利用と都市機能の更新を図る。としております。次に、港. 8 田町駅東口地区です。地区の目標を芝浦港南地域の玄関口として、都市基盤施設を整備するとともに、業務、商業及び文化機能や居住機能、教育及び研究機関などを備えた魅力ある複合市街地の形成を図る。としております。次に、港. 9 六本木一丁目西地区です。地区の目標を中核的な拠点の駅前地区としてふさわしい都市基盤施設を整備するとともに、定住人口の確保に寄与する居住機能と商業、業務及び文化機能の複合した市街地の形成を図る。としております。次に、港. 14 愛宕地区です。愛宕地区については、新たな事業の進捗に伴い、面積を約6.6haから約7.7haに拡大しております。地区の目標を愛宕山の緑と歴史的・文化的環境を保全し、公園機能の整備を図りつつ、土地の高度利用を進めることにより、定住人口の確保を図る居住機能を導入する。また、商業と業務機能が複合した安全・快適な魅力ある市街地を形成する。としております。次に、港. 16 環状第二号線新橋・虎ノ門地区です。環状第二号線新橋・虎ノ門地区についても、新たな施策に伴い、面積を約8.8haから約13.8haに拡大しております。地区の目標を立体道路制度を活用して環状第2号線を整備するとともに、当該道路の上空及び路面下において建築物の整備を一体的に行い、魅力と個性ある複合市街地を形成する。また、区部中心部における居住機能の維持・確保、商業機能の立地及び業務機能の質的高度化を図る。としております。次に、港. 18 三田小山町地区です。地区の目標を古くから培ってきた良好なコミュニティを継承しつつ、住・商・工の混在地域として発展してきた本地区の特性を踏まえながら、地下鉄麻布十番駅の開業に伴う土地利用転換を適切に誘導し、地域に根差した事務所、店舗、作業所等との共存を目指しつつ、安全で快適な魅力ある複合住宅市街地の形成を図る。としております。次に、港. 23 南麻布四丁目地区です。地区の目標を緑豊かで閑静な住居系市街地としての地区特性を踏まえ、周辺の良い環境との調和に配慮しながら、公共公益施設、大使館等を計画的に配置し、国際性、文化性豊かな都市空間を創出し、緑豊かでゆとりある空間を形成し、安全・安心で快適な魅力ある市街地を形成する。としております。次に、港. 25 東京都心・臨海地域です。都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域、及び特定都市再生緊急整備地域に位置づけられている区域を位置づけているもので、千代田区、中央区、港区、江東区にまたがって

おります。地区の目標を日本経済の中心地である都心から臨海部の一体的な地域において、本社機能の高度な集積や国内外へのアクセス機能、国際色豊かな地域特性を生かし、国際競争力向上に資する先進的なビジネス支援機能の導入促進、外国人が住みやすい居住環境の充実などを一体的に推進する。などとしております。次に、港．26 品川駅・田町駅周辺地域です。こちらも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区域で、港区と品川区にまたがっております。地区の目標を羽田空港の国際化やリニア中央新幹線の整備を契機に、広域交通の拠点性を強化し、東京と国内外を結ぶサウスゲートにふさわしい交通結節点を形成し、業務、商業、研究、交流、宿泊、居住、教育、文化などの多様な機能が集積する、魅力ある拠点を形成する。などとしております。次に、港．27 白金一丁目東部北地区です。地区の目標を街区再編と土地利用の整序・集約化を図ることにより、定住性の高い良質な居住機能を中心とした、安全で快適な複合市街地を形成する。合わせて古川に隣接する立地を生かした潤いのある都市空間を創出する。としております。次に、港．28 北青山三丁目地区です。こちらから新たに追加する地区でございます。地区の目標を都営住宅の建替えを契機として最先端の文化・流行の発信拠点として業務、商業、文化、交流、居住等の都市機能が融合し、青山通り沿道の洗練されたにぎわいと西側市街地の落ち着いた環境とが共存した、魅力のある複合市街地を形成する。としております。次に、港．29 白金一丁目西部中地区です。地区の目標を定住性の高い良質な住宅の供給を行うとともに、まとまった規模の空間や緑を確保し、市街地環境及び防災機能の向上を図る。商業機能や工場機能を更新し、安全で快適な複合市街地の形成を図るとしてしております。次に、港．30 西麻布三丁目北東地区です。地区の目標を土地利用の更新にあわせて補助10号線の拡幅整備や広場の整備等を行うとともに、幹線道路沿道に相応しい多様な都市機能が集積した土地の高度利用により、緑豊かで魅力ある複合市街地の形成を図る。としています。港．31 神宮外苑地区です。誘導地区としていましたが、促進地区に変更するものです。地区の目標を神宮外苑いちょう並木から明治神宮聖徳記念絵画館を正面に臨む首都東京の象徴となる風格ある景観を保全するとともに、スポーツ・文化、業務、商業、宿泊、交流等の都市機能の導入を図り、にぎわい溢れるみどり豊かなスポーツの拠点として更に発展させ、良好で魅力ある複合市街地の形成を図る。としています。

続いて、資料2の3 13ページをご覧ください。港. 1 芝浦港南・田町駅東地区です。こちらは現行方針では再開発促進地区としていましたが、目標としていた事業がすべて完了したため、再開発促進地区から指定を外すものです。

続いて、資料2の2 22ページ、資料2の4 30ページを併せてご覧ください。誘導地区になります。港-ア 芝浦・港南です。整備の方向は定住性のある良好な住宅の供給を図るとともに居住空間と産業空間との調和のとれた地域環境の整備を進める。また、臨海部にふさわしい潤いのある水辺景観の創出を図る。としています。また、港-イ 神宮外苑ですが、先ほどご説明させていただいたように今回、再開発促進地区に変更いたしております。

続いて、資料2の2 23ページをご覧ください。都市計画の案の理由書になります。下から5行目に記載のとおり、今回、未来の東京戦略ビジョンで示す方向性や都市づくりグランドデザイン、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を実効性のあるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図るため、都市計画変更するものである。としております。

最後に、今後のスケジュールでございます。令和2年7月1日から7月15日まで都市計画原案の縦覧を行い、8月20日及び21日に東京都により公聴会が開催されました。その後、12月2日から12月16日まで都市計画案の縦覧を行いました。本日、当審議会において、都市計画の内容についてご了承いただければ、港区から東京都へ意見照会の回答をいたします。その後、令和3年2月3日の東京都都市計画審議会で審議される予定でございます。都市計画決定の告示については、3月中旬を予定しております。審議事項2、東京都市計画 都市再開発の方針の変更についての説明は以上でござい

【高見沢会長】 事務局の説明は終わりました。

それでは、これから審議に入ります。

何かご質問はございますか。

【近藤委員】 先ほどの説明についてですが、今、地区計画の出ているところにセンターコア再生ゾーンから中央広域拠点域、国際ビジネス交流ゾーンに変わるという方針が

出ていて、すでに決定しているものについては、このままでということなののでしょうか。それかまた新たにその方針転換がこれから反映されていくのでしょうか。そして、すでに計画が決定しているものでも、国際性あるのかなという地域もあるんですけども。それはもう港区全体が国際ビジネス交流ゾーンとなっているから、国際ビジネス交流ゾーンという位置づけになっているのでしょうか。

【岩崎都市計画課長】 最初に位置付け、ゾーンについてでございますけども、今回、先ほどご説明しました区域マスタープランの変更をいたしますので、これに伴いましてゾーンの区分けが変わります。港区につきましては、中枢広域拠点域の国際ビジネスゾーンとなっていますので、こちらのほうが該当するというところでございます。それから、既決定のものでございますが、既決定のものにつきましては、事業が完了しない限りこちらの方に記載されているというところでございます。それから新たに4箇所ですけれども、新規ということで記載をされていると思っておりますけれども。これ前回の改正からこの間に、都市計画決定を行った地域についてですね、新たにこちらに記述しているというところでございます。

【近藤委員】 それから、28ページの白金一丁目西部中地区とあるんですけども、ここに公園の区域が示されていますけども。ここが公園になるということでしょうか。こちらが建物がたって、スライドで示されている上の部分が公園になるということでしょうか。

【岩崎都市計画課長】 こちらの地区につきましては、建物位置がこちらに書いてありまして、広場の位置を示しているわけではありません。

【手島再開発担当課長】 ご指摘のとおり、このエリア全体が宅地になっておりまして、ここに書いてある建物の敷地になるんですね。で、公園は都市施設ですので、こちらの外周部にある道路とかと同じように、もしできるとすれば敷地から除かれるような形の図面で強調されることとなりますので。今回はここに広場ができるということになって、緑地ができることになっています。これは敷地の中に設けられる、地区施設として地区計画で設けられて民間が管理する、という形で設けられることとなりますので、こういう表現になっています。ということでご理解いただければ。

【近藤委員】 あまり意味が分からないんですけども、それでそこが国際ビジネス交

流ゾーンという位置づけになる、施設を大きくとっているというのは分かるんですけども。国際交流ゾーンの位置付けがどのように反映されるのかなって、新規の計画の中で。ということは、特に開発の事業者が意識してこられないと考えていいですか。

【高見沢会長】 都市施設でないと書いていませんということですか。今委員さんがおっしゃっているのは都市施設ではなくて、地区施設になるであろうと。違いますか。

【手島再開発担当課長】 この部分は地区計画では地区施設になっています。

【高見沢会長】 レベルが違って、都市レベルで書くべきことじゃないです、ということだと思います。

【手島再開発担当課長】 先ほどご審議いただいた方針が変わったから、これは新規で書かれるので変わるのかということなのですが、新規に追加されたというのは、地区計画が以前に決まっていて、今回具体的な計画としてここに記載された、ということになるので、この白金一丁目西部中地区では、従前にこの都市計画審議会にご審議いただいていた、地区計画と再開発事業について都市計画決定をいただいて、今まさに組合を設立して、進行しているプロジェクトになるということだと思います。

【高見沢会長】 あとは補足ですけれども、資料の2の4というのは、既存のもの、今回微妙に今回書き換えているところありますよね。その辺を見ていただければいいと思います。新規のものはまったく新しくということ。

【上田委員】 的を外れていたら申し訳ないのですが。都市開発も再開発も素晴らしいんですけど。東京と港区は日本の中心と思うのですが、すべて土地に関係していることなので、これからますます外国の企業や人々が集まるときに、建物を買収とか外国企業が買ったり、これは世間が非常に文句言っている、土地を売っていただきたくないという気持ちなんですけれども。そういう法案が東京都にも港区にも、あるだろうとは思いますが、この素晴らしい計画がどんどん進んでいって、外国人が、土地を買われるという。最近では、企業が買ってもそれは全部日本企業の名前で許可されてしまう。よく調べていくと、3代4代前には中国の名前が出てくる。ご存知のとおり、北海道でも新潟でも市役所の周りすべて外国人の人達が買っている。名前は全部日本の名前を使っていると。そうすると、港区も東京都も本当に大事な土地でございますから、法律をしっかり作って土地を売らないということではできないんでしょうか。聞くところに

よりますと、ドバイでは50年も前からテントでも張るような勢いでトヨタ自動車が頑張っていて大変な貢献をしてても、ドバイ側は建物は何十年でも貸すけれども、1センチたりとも土地は売らないという。まあ民族の感覚かもしれませんが。日本も、もっと土地を大切に、港区、東京都は守っていただきたいと思うんですが、そんな法律ありますか。

【岩崎都市計画課長】　いま委員の方からのご質問でございますけれども、日本にはですね、そういう法律はございません。ですので、土地につきましては、自由にどなたでも売買できるということになっています。

【上田委員】　港区、東京都はもっと厳しく、土地を大切に、自分の国ですから。建物を貸すのはいいと思いますけれども。そういう法案を作っていたらいいと思うんですけど。

【高見沢会長】　今のご意見、ちょっと翻訳すると。先ほどの近藤委員の発言とも関係すると思うんですけど。国際ビジネスとかになってしまうと区民が追い出されるんじゃないかという心配があるんですけど、このように変わることによって何か特段の変化はありますかということも含んでいるのだと思います。

【岩崎都市計画課長】　グローバル化とかそういうことはこちらにも、先ほどの区域マスターの方にも記載されていたところございます。港区といたしましては、港区のまちづくりマスタープランというものでは、住みよいまちづくりを進めていく、ながく住んでいただけるようなまちづくりを進めていくということを示していますので、区としてはそのようなまちづくりを進めていきたいと考えております。

【上田委員】　そうすると、土地は外国企業や外国人が自由に買えるのですか。

【岩崎都市計画課長】　法律等で制限というものは特にございませんので、土地というのはどなたでも売買可能ということになっております。ただそれとは別に港区としては今後住み続けられるまちづくりというものはしていきたいと考えているところでございます。

【風見委員】　北青山三丁目地区が新規ということで再開発地域に定められているわけですが、今、都市計画課長が国際ビジネス交流ゾーンであっても住み続けられることを進めていきたいというお話なんですけれども。この北青山三丁目地区というのは

元々都営住宅がもともと 25 棟あったところなんですよね。そこをこの図でいうと一番端っこのすみっこに集約化して、もともと 605 戸あったものが 305 戸に都営住宅を減らされて、その半分のうち三井不動産など大手デベロッパーに何十年間も借地権、東京都が貸して。これでできたのが超高級マンションとサービスつき高齢者集合住宅なんですよね。家賃がマンションでいうと、142.21 m<sup>2</sup>で家賃月額 140 万円。サービス付き高齢者集合住宅については、一人部屋の場合拋出料金が 55 万 5000 円から 60 万円。管理費が 1 ヶ月 13 万 7200 円。共益費が 3 万 5000 円。生活支援サービス費が 9 万 3500 円。食事なしで月額 76 万 1000 円なんです。だからこんなところに先ほど課長が言ったように、みんなが本当に住めるところなのかと、ただ国際ビジネス交流ゾーンなんて言っても、もともと都民の貴重な財産のところ、こんなに家賃を払って住む人がどれだけいるのかというふうに思うんです。それだけじゃなくて今度、さらに半分の土地があるわけですが、表通りの UR と一緒に一体開発をして、同じような開発をしようとしている。だから本当に都民の貴重な所有地が、都民が住めるような住宅を作るべきだというふうに思うんです。本当に月に 70 万とか 80 万、140 万とかが家賃をどれだけの人が払えるのかというふうに思うんです。ぜひそういうことではなくて、課長がおっしゃるように、皆が安心して都心であっても住めるという、そういう街にしていけないといけないんじゃないかと。ぜひそのへんのお考えをお聞きしたいのと、先ほどちょっと私、神宮外苑の地区で、かなり区域が広いんです。先ほどの三井不動産とか明治神宮が開発している地域よりも大幅に区域が広いわけで、さらなる開発がされると。いうことも危惧されるわけですが、その辺も分かったら教えてください。

【岩崎都市計画課長】 神宮外苑地区でございますけれども、今回は誘導地区から再開発促進地区ということで新規となつてございます。こちらは神宮外苑地区でございまして、平成 25 年 6 月に再開発等促進区を定める地区計画を決定し、地区一帯のまちづくりについて段階的に取り組んでいるところでございます。その後、東京都のほうで東京 2020 大会後に民間が主体となって進めるまちづくりを適切に誘導するために、東京 2020 大会後の神宮外苑地区のまちづくりの指針を策定しているということでございます。こうした動向で、東京都のほうでは今回一体的に市街地再開発促進地区として誘導地区から再開発促進地区に変更したということを知っているところでございます。ご質

問のあった広い地区で開発の動きがあるかとのことでのご質問でございましたけれども、申し訳ございません。新宿区のほうになると思うのですが、そういう情報につきましては、区では把握していないということでございます。

【大西委員】 さっきの都市計画、第一議案の関係でいくと、新型コロナの問題は再開発と関係がないのかというのが、基本的な質問になります。

それと、愛宕地区については席上配布資料の 20 ページ、区域拡大の変更になっているんですけど。ここでちょっと質問したいのは、実は東日本大震災は津波 30 メートルなんですね。台風のときに浜松町までは潮がきたということはもう明らかでして、増上寺近辺までは潮がくるってことは明らかなんですけど、愛宕地区は逃げる場がある気がするんですけど、本当に災害のことは考えておられるか、という点が聞きたかったです。

3 番目としてコロナが関係するんですけども、莫大な費用をかけて都市計画かけるんですけど、実は日々生活に困っている人がどうしても出そうな状況なんですよ。東京都はすごいお金持っていたけどかなり使っちゃって困難になってきつつあるし、70%を国のお財布でまかなう状態になっているので、将来的に 100 年 200 年単位ではやっていただいて構わないんですけど、このご時世で、これを粛々と進めていいのかという疑問なんですけどいかがでしょうか。

【岩崎都市計画課長】 コロナ禍の再開発を進めていくかということですけども。こちらの方につきましてはですね、すでに決定した事業ということで、計画通りに進めていくということではないかと思えます。それで事業そのものとしては民間の事業でございますので、民間それぞれが考えをもって進めていくということであれば進めていくことになると思います。コロナも今後どうなっていくのかまだ分からないところがございますので、今後の状況次第では見直されるということもあるかもしれませんが、今はこのままの状況で進められていくのではないかと思います。

それから津波の問題でございますけども、こちらにつきましては防災性を考慮したまちづくりを進めていくことは確かでございます。具体的に水に対してどのような対策をしているかということは手元に資料がないものでお答えすることはできないのですが、しっかりと防災性にも考慮しながら進めていくことは確かであるということでございます。

【高見沢会長】 なかなか難しい話だと思いますけれども、今のようなことで考えは分かりました。今の時点で質問ご意見おありの方は手をあげていただけますか。では最後の1人ということでよろしいですか。

【松谷委員】 誘導地区のあり方についてですけど、席上配布資料6ページの、最初のところに説明ありましたけど。1号市街地というのがあって、その中に2号地区がある。で、誘導地区は法定地区じゃないと思うんですけど、2号地区のある意味予備軍ですよ。今回の決定も誘導地区の1地区が2号地区になるということなんですけれども、伺いたいのは、うしろのほうの27ページから、右下の港31というやつは誘導地区から2号地区になるところですよ。ですから再開発を促して行って、再開発を経て2号地区になったと私は理解したんですけども、それ以外の地区は、実は誘導地区を経ていないんですよ。だから割とこう、全体的に飛び地になっているんですけども、ということは、誘導地区で育てている部分もあるし、そうじゃなくて、そこの土地に事業が起こるようになるとそのうちいくつかが2号地区になるというふうに見えるんですね。港区の方針として、どういうところを中心に再開発を促して、良好な再開発を進めるのかということが、これだけ見ていると分からないんです。結果的に立ち上がったから都市計画を後からかけていると見えるんで。なんか本当いうと都市計画で定めたことは別にして、ここは防災機能とか都市機能とか、色々な機能をもっていきたいから、誘導して一生懸命働きかける場所で、ここは事業者が何かやる気になったら応援しないといけないとか。そういうようなのがあれば分かるんですけど、これだけ見ていると基本が分からない。区としては、再開発を全体的に計画的に促すような取り組みはされているのでしょうか。

【岩崎都市計画課長】 港区全体としては東側地区と西側地区と大きく分かれています。東側地区につきましては、緊急整備地域と記載されておりますので、再開発を促すような形で進めてきたということでございます。それから西側地区につきましては、住宅の多い地区でございますので、住宅地区として整備していくというような大きく分けて2つの方向で進めていくということでございます。

【松谷委員】 最後、国が様式を変えないといけないと思うんだけど、先ほど図面が分かりにくいという意見がありましたけど、このご時世に附図がなんで白黒なのか。こんなぐちゃぐちゃした凡例でね、これで理解しろというのが無理な話で。やっぱりその上で

そういう都市計画をちゃんとした手続きで、意見を求めて審議会かけているわけですから、本来カラーであるべきなんです。港区が勝手に変えられないと思うけど、もうそろそろ変えてほしいと思いますので、これは区長の意見につけるものではないですけど、行政間の話としてぜひやっていただきたいと思います。

【高見沢会長】 説明も分かりやすくお願いします。

さっきのコロナの件なんですけど、都市計画区域マスタープランを実効性のあるものとして、と書いてあるので、都市計画区域マスタープランはコロナを踏まえて作るようになっているので、間接的に影響がある部分だったと思います。そういう意味では今一度、今回は色々と地区ごとに文言書いてありますけど、これで足りるのかというのをもう一度チェックして、都との協議に臨んでいただければと思います。

あとはいつも我々の都市計画審議会で、既定の計画といいながら、民間のほうで計画変更したり、大いにあると思いますので、その都度議論していければと思います。

それではこの辺で審議終わりたいと思いますが。ただいまの案件について、お諮りしたいと思いますがよろしいでしょうか。それではお諮りします。審議事項②の都市計画につきまして、案のとおり異議のないものとし、答申することに、賛成の方の挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

【高見沢会長】 はい、ありがとうございます。賛成多数と判断し、さよう決定し、答申致します。審議案件は以上となりますが、事務局から何か連絡がありますか。

【岩崎都市計画課長】 本日は長時間にわたりましてご審議をいただきありがとうございます。次回の開催についてでございますが、2月4日木曜日を予定しております。開催につきましては、事務局の方から改めてご連絡をさせていただきます。どうぞよろしく願いいたします。事務局からは以上でございます。

【高見沢会長】 それでは、本日の都市計画審議会はこれで終了いたします。ありがとうございました。

午後16時00分 閉会