

第245回

港区都市計画審議会議事録

令和3年2月4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 東京都市計画第一種市街地再開発事業虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業
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	
大 瀧 陽 平	出席	
大 西 英 敏	出席	
草 間 香		欠席
桑 田 仁	出席	
真 田 純 子	出席	
高 見 沢 実	出席	
綱 川 智 久		欠席
松 谷 春 敏	出席	
森 本 章 倫		欠席

◎ 区議会議員委員

氏 名	出欠状況	
二 島 豊 司	出席	
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		欠席

午後14時00分 開始

【岩崎都市計画課長】 お待たせいたしました。それでは第245回港区都市計画審議会の開会をお願いいたします。なお、本日はあらかじめ、森本委員、草間委員、綱川委員、堀内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、関係行政機関の委員である愛宕警察署長の栗城委員の代役として、富田交通課長が出席されております。よろしくをお願いいたします。それでは、武井雅昭区長から委員の皆様にご挨拶を申し上げます。

【武井区長】 こんにちは、港区長の武井雅昭です。本日は、大変お忙しいところ、ご出席をいただきまして、ありがとうございます。

本日ご審議いただく案件は、東京都市計画第一種市街地再開発事業虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業についてです。本地区は、平成27年に都市計画決定された虎ノ門駅南地区地区計画の区域内にあり、地下鉄の虎ノ門駅に隣接しています。区域内においては昨年、先行する虎ノ門ヒルズビジネスタワーや東京虎ノ門グローバルスクエアが完成しています。また、バスターミナルや地下通路等の整備による交通結節機能の強化や、虎ノ門駅前広場の整備が完了するとともに、多様な都市機能を集約した魅力と個性ある複合市街地の形成が図られています。

本計画では、隣接する虎ノ門駅前広場の拡充やバリアフリー動線の整備等による駅機能の強化や、街区再編による緑とにぎわいあふれる空間の形成を図ります。また、霞が関に近接した立地を生かし、官と民をつなぐビジネス支援施設を整備することにより、国際競争力の強化を図るものです。

本日ご審議いただきます案件は、良好な市街地環境の形成をめざす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、ご答申いただきますようお願いをいたします。以上、簡単でございますが、私のご挨拶とさせていただきますと、どうぞ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。

(区長退席)

それでは高見沢会長、議事進行のほうよろしくをお願いいたします。

【高見沢会長】 それでは、第 245 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 件でございます。審議事項については、東京都市計画第一種市街地再開発事業虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業の決定についての都市計画案となっております。事務局からご説明いただいた後、審議いたします。概ね午後四時を目安に進めてまいりたいと考えておりますので、よろしく申し上げます。

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 が東京都市計画第一種市街地再開発事業虎ノ門一丁目東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、参考資料 1 が、東京都市計画地区計画虎ノ門駅南地区地区計画の変更案の計画図書及び理由書、参考資料 2 が、東京都市計画都市再生特別地区の変更案の計画図書及び理由書、参考資料 3 が、虎ノ門一丁目東地区の街づくり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、内閣府から当審議会あての諮問文の写しがございます。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第一種市街地再開発事業虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業の決定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。

最後に、虎ノ門一丁目東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がございます。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。

続きまして、都市計画審議会の資料ではありませんが、当審議会委員に宛てられた封筒を二点置かせていただいております。こちらは、虎ノ門一丁目東地区の地権者等の方々からお預かりしたのになります。なお、区議会議員の委員の皆様には別途、お渡しされていると聞いております。

それでは、審議事項 1 ついて、ご説明いたします。資料 1 の計画図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 のとおり、イメージ図などのスライドも用意いたしましたので併せてご覧いただければと思います。

最初に、本案件の手続きについてです。スライドをご覧ください。本案件については、国家戦略特別区域法の手続きによる案件となります。本来東京都決定である、再開発等促進区を定める地区計画の変更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、港区決定となる第一種市街地再開発事業の決定について、本日当審議会に付議されたものでございます。当審議会から答申をいただいた後に、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ものとみなされます。

続きまして、虎ノ門一丁目東地区の街づくりについてご説明いたします。まず、計画地の位置でございます。計画地は、港区の北東部に位置し、北側には東京メトロ銀座線虎ノ門駅、西側に東京メトロ日比谷線虎ノ門ヒルズ駅が隣接した虎ノ門南地区地区計画の区域内に位置しております。オレンジ色の線で囲まれた区域が地区計画の範囲で約6.6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及び都市再生特別地区の範囲約1.1ヘクタールの区域でございます。さらに、青色の線で囲まれた区域は既決定の都市再生特別地区の範囲でございます。続きまして、計画地周辺のプロジェクトでございます。計画地の同地区計画内では、先行する虎ノ門一丁目地区及び虎ノ門駅前街区が平成27年3月に都市計画決定し、それぞれ昨年に完成しております。また、計画地の北東側では新橋田村町地区が、虎ノ門ヒルズ駅周辺では虎ノ門一・二丁目地区が事業中です。続きまして、計画地周辺の歩行者ネットワークでございます。計画地周辺のプロジェクトでは、銀座線虎ノ門駅及び日比谷線虎ノ門ヒルズ駅と地区内における歩行者ネットワーク及び周辺地区とのつながりのある歩行者ネットワークが計画されています。

続きまして、計画地の現況でございます。当地区に隣接する銀座線虎ノ門駅は、施設や設備の老朽化が進行しており、バリアフリー対応も不十分な状況です。このような中、虎ノ門駅前地区の様な開発事業等と併せて、機能の更新拡充が図られています。また、地区内の道路は幅員が狭く、細分化した敷地に、旧耐震建物が多く、防災性に課題を有するほか、土地の有効高度利用が困難となっています。

次に、まちづくりの経緯でございます。虎ノ門南地区全体においては、平成24年12月に虎ノ門一丁目地区における勉強会を開始されております。平成27年7月には、虎

ノ門駅南地区の地区計画が決定されており、A街区及びB街区において、地区整備計画が定められております。当地区においては、平成26年9月から意見交換会を開始し、平成27年7月に虎ノ門一丁目東地区市街地再開発準備組合が設立されております。

ここからは、今回の計画についてご説明いたします。まず、地区計画の内容ですが、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。参考資料1をご覧ください。地区計画の図書でございます。最初に、地区計画の区域でございます。スライドをご覧ください。図上のオレンジ色の枠部分が地区計画の区域となります。また、青色で着色された、A街区及びB街区は、既に地区整備計画が定められております。なお、図上の赤枠で囲まれた範囲が、今回、街づくりの具体化に伴い、新たに地区整備計画を定めるC街区でございます。地区計画全体の区域が約6.6ヘクタール、C街区の地区整備計画の区域が約1.1ヘクタールとなっております。次に、地区計画の目標でございます。参考資料1の1ページから2ページにかけて記載しております。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、区のまちづくりマスタープラン等で上位計画が示されており、これらを踏まえ、細分化した敷地の集約化と幅員の狭い道路の再編を一体的に行う街区再編を推進し、東京の成長を支える国際エリアにふさわしい街並みの形成や都市機能の導入を図るとし、多様な都市活動が展開される安全・安心なまちの実現、人々が行き交う魅力と活力のあるまちづくりの推進、都心における緑豊かで環境にやさしいまちの実現という3つの目標を掲げています。なお、東京オリンピックの表現やガイドラインの名称変更に対応したほかは変更ありません。また、目標の下、区域の整備、開発及び保全に関する方針に変更はありません。

続いて、再開発等促進区についてです。まず、土地利用に関する基本方針ですが、区域全体は、国際化に対応した複合市街地の形成を図るため、業務、商業・住宅等各種機能を地区特性に応じて適切に配置するとしております。3ページをご覧ください。C街区について新たに追加してありまして、都市基盤を再整備して、虎ノ門駅の機能更新や拡充、駅前拠点にふさわしい都市防災機能の向上を図るとともに、業務・商業機能等を配置する。としております。次に、主要な公共施設でございます。スライドをご覧ください。まず、地上レベルの主要な公共施設についてでございます。当初決定時に、公園、

バスターミナル、地上駅前広場1号を定めております。今回、主要な公共施設として、街区再編による敷地の集約化に伴い不足するオープンスペースの課題を解決すべく、区道第1011号線沿いに約800平方メートルの広場を整備します。また、銀座線虎ノ門駅及び地下駅前広場からのバリアフリー動線によって接続できる約1500平方メートルの地上駅前広場2号を整備します。次に、地下レベルの主要な公共施設についてでございます。当初決定時に、地下歩行者通路、地下駅前広場1号を定めております。今回、銀座線虎ノ門駅の既存プラットフォーム拡幅部分に面して、駅利用者の円滑な移動と安全性を担保するため、約1000平方メートルの地下駅前広場2号を整備します。

続きまして、地区整備計画でございます。参考資料1の3ページから4ページにかけて地区施設を定めております。スライドをご覧ください。地上レベルの地区施設についてでございます。当初決定時に、歩道状空地1号から5号を定めております。今回、地区施設として、骨格的な歩行者ネットワークの基軸となる区道第1166号線沿いに歩道状空地6号を整備します。また、区道第1011号線沿いにおいて、従来のにぎわいを継承しつつ、安全・安心な歩行者空間を創出するため、歩道状空地7号を整備します。また、虎ノ門ヒルズ駅方面への動線確保のため、地上駅前広場2号に連続する貫通通路1号を整備します。

次に、地下レベルの地区施設についてでございます。今回の計画において、虎ノ門駅から新橋方面へのバリアフリー動線を確保するために、地上駅前広場2号に連続する貫通通路2号を整備します。こちらのイメージパース1は、地下駅前広場2号の整備イメージ図です。先行して整備されている地下歩行者通路と空間的連続性を有した広がりある空間構成とすることで、銀座線虎ノ門駅の機能拡充を実現します。イメージパース2は、地上駅前広場2号の整備イメージ図です。建築物低層部には商業機能を計画することから、にぎわいを与える空間を整備します。イメージパース3は、計画地北側の外堀通りから見た立面イメージ図です。イメージパース4は、計画地南西側から見た広場の整備イメージ図です。イメージパース5は、地上・地下駅前広場2号の整備イメージ図です。図右側、虎ノ門駅前地区の広場を補完する駅前広場を整備します。イメージパース6は、虎ノ門駅改札付近における歩行者ネットワークのイメージ図です。青い矢印の改札内通路をバリアフリー化するとともに、新たに、赤い矢印の改札外通路を整備しま

す。イメージパース7は、銀座線虎ノ門駅、地上地下駅前広場2号及び広場の断面イメージ図です。地下1階が駅の改札階となり、地下駅前広場2号をとおり、広場及び地上駅前広場2号へとつながる歩行者ネットワークを整備します。

最後に地区計画の方針付図でございます。参考資料1の20ページになります。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を接続することで、銀座線虎ノ門駅から周辺市街地、並びに日比谷線虎ノ門ヒルズ駅方面への安全で快適な歩行者ネットワークが形成されます。

続きまして、都市再生特別地区の内容について、ご説明いたします。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きます。参考資料2をご覧ください。都市再生特別地区の図書でございます。

まず、都市再生の貢献でございます。スライドをご覧ください。本地区ではビジネス交流拠点の形成に向けた都市基盤の拡充、国際競争力の強化に資するビジネス交流拠点の形成、防災機能の強化と環境への取組を目標に掲げております。

参考資料2、1ページをご覧ください。面積が約1.1ヘクタールでございます。次に、建築物の容積率の最高限度が1500パーセントでございます。次に、建築物の容積率の最低限度が400パーセントでございます。次に、建築物の建蔽率の最高限度が80パーセントでございます。次に、建築物の建築面積の最低限度が3000平方メートルでございます。次に建築物の高さの最高限度でございます。高層部で180メートル、中層部で55メートル、低層部で15メートルと定めております。次に、壁面の位置の制限でございます。図に示すように、3種類の壁面の位置の制限を定めております。

それでは、本日の審議案件であります虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業の決定についてご説明をいたします。大変お手数ですが、資料1の1ページの計画書とスライドをあわせてご覧いただきたいと思っております。まず、名称は、虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業、施行区域面積は、約1.1ヘクタールでございます。次に、公共施設の配置及び規模でございます。幹線街路として、補助線街路第1号線及び放射第21号線を拡幅。区画道路として特別区道第1011号を拡幅整備すると定めております。次に建築物の整備でございます。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。次に建築敷地の整備で
ございます。建築敷地面積について、約 6400 平方メートルとなっております。また、整
備計画は、先ほど地区計画でご説明いたしましたとおり、駅広場、歩行者通路の整備や
壁面線の位置を制限いたします。スライドをご覧ください。外堀通り西側から望むイメ
ージパースとなっております。次に、お手元の資料 1 の 2 ページをご覧ください。計画
図 1 でございます。施行区域を示しております。次に、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おります。次に、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及び壁面の位置の制限範囲を示
しております。次に、5 ページ及び 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。5 ページの下から 2 行目をご覧ください。面
積 1.1 ヘクタールの区域において、銀座線虎ノ門駅の機能拡充に資する地上・地下の駅
前広場を整備するとともに、業務・商業機能の質的高度化等による国際的なビジネス・
交流拠点としての機能強化や緑とにぎわいあふれる空間の形成等、多様な都市機能を集
約した魅力と活力ある複合市街地の形成による国際競争力の強化を実現していくため、
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。スライドをご覧ください。本日、当審議会
におきまして、都市計画の内容についてご了承いただければ、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、都市計画の決定がされたこ
とになります。

続きまして、国家戦略都市計画建築物等整備事業に係る案に対して出されました意見
書の要旨でございます。お手元に配布してある A4 サイズの資料、「意見書の要旨」をご
覧ください。

提出された意見書は 9 通で、個人 14 名と 2 団体から提出されております。名称には
第一種市街地再開発事業と記載しておりますが、東京都案件の地区計画と都市再生特別
地区も合わせた内容となっております。意見の要旨に対して、右側に国家戦略区域会議
の見解が示されております。内容について、主なものをご紹介します。

最初に、賛成意見に関するものはございませんでした。

次に、反対意見に関するものとして8通ございました。まず、都市計画に関する意見でございます。8名の地権者と1名の借地権者が反対していること、原案には改善すべき点があるため反対するという意見です。具体的には、(2)愛宕下通り沿いに別の建物を建て、愛宕下通り沿いの賑わいの確保や地下通路を整備し、円滑な人の流れが図られるべきとのご意見。(3)駐車場で入り口は、愛宕通りから離して計画するべきというご意見。(5)及び(6)地区内のオフィスの整備状況やコロナ過を踏まえたオフィスの在り方に関するご意見です。

区域会議の見解としまして、平成27年7月に、再開発準備組合が設立され、地権者の意見をまとめ、必要な都市基盤の検討を行ってきた経緯を踏まえ、東京都は、地区計画の変更に係る都市計画案を作成している。今後、計画検討の深度化に合わせて、継続して関係権利者との協議調整を適切に行っていく予定である。としております。

また、事務所のほか、低層部に店舗や飲食店などのにぎわい施設を整備するとともに、ビジネス支援施設を整備し、大中小・ベンチャー企業が新たなビジネス創出を図る。緑豊かな広場や地上・地下駅前広場等を整備し、駅前のにぎわい・交流空間を創出する。としております。

続きまして事業執行に関するご意見です。(1)(2)はコロナ前の計画を見直さず進めるのは危険であり、個人地権者から十分に合意形成をとったうえで進めるべきとのご意見。(3)(4)は浸水対策や火災対策に関するご意見です。

区域会議の見解としまして、先ほどと同様に今後、計画検討の深度化に合わせて、継続して関係権利者との協議調整を適切に行っていく予定である。

また、浸水対策としては止水板を設置するほか、非常用発電機は8階に設置することとし、火災への対策については、詳細な設計をしていく中で適切に検討を行うとしております。

続きましてその他のご意見です。公衆便所の設置に関するご意見、地域イベントができるスペースの設置、人が生き活動する場として進めていただきたいとのご意見です。

区域会議の見解としまして、港区では、大規模な再開発の際には、建設する建物の中に公衆便所の機能を取り込み、安全で衛生的なトイレとして、広く一般に利用していただくこととしている。

また、イベント等による活用も想定した地上駅前広場、地下駅前広場の利用方法については、まちの魅力・活力を向上するエリアマネジメントの実施など、再開発準備組合等において今後具体化していく予定である。としています。

意見書の要旨の説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【高見沢会長】 はい。それではこれから審議に入りたいと思います。何かご質問等ございましたら挙手の上発言をお願い致します。

【阿部委員】 先ほど委員の皆さんに配られた資料の件ですけれども、その1月5日に、武井区長宛に再開発のその事業に関する陳情書が送られていて、それに対しての、まず、区としての回答というか、区としての説明をお願いいたします。

【手島再開発担当課長】 陳情書が出されている中身を整理すると、地番3-1、3-8で行われた小規模分筆は、区が指導している同意率8割以上という目標を達成するために、土地所有者が悪意をもって行っているのである。市街地再開発事業について地権者全員が同意するまでは決定しないようにお願いする、という趣旨だったかと思えます。これらの分筆がどのように行われたのかということ、準備組合のほうに調査を指示して、その回答をいただいて、その回答の中身を、陳情書を提出された方にお渡ししております。回答の中身ですけれども、地番3-1の分筆は当地を所有する法人が経営上の理由により行ったものであること、それから地番3-8の分筆は当地を所有する個人地権者から申し出により行ったものであることを回答しております。従いまして準備組合からは、同意率を高めるために行った分筆ではありませんという回答になっておりますので、区としては事業者のご意見を聞いて住民組合の皆さんからの説明に合理性があるということで、現時点では分筆は、疑うような内容もございませんので、8割以上合意があるものとして判断をさせていただきます。

【阿部委員】 わかりました。ということは、つまり、この陳述書の中にある、一部の事業者は賛同者を増やすために土地を分割している事実が判明しました、とこういうことは、それはないということでしょうか。

【手島再開発担当課長】 準備組合に確認をして、準備組合がそれぞれの土地を所有している方たちですね、その人達に、分筆をした経過について事情聴取をした結果、そ

ういう意図をもって分筆をしたものはないとお答えをいただいておりますので、私どもとしては適法な手続きがなされたものだとして理解しています。

【阿部委員】 わかりました。最後に確認をさせていただきたいんですけども、今回、都市計画決定が行われることになれば、行政の責任が問われることになります。こういったところでも問題がないということによろしいでしょうか。

【手島再開発担当課長】 法律上の問題は無いというふうに考えております。

【阿部委員】 わかりました。そこで、今回の意見書の要旨、都市計画に関する意見というところで、8人以上の地権者の反対があること等々、反対の意見があるというなかで、この見解の中にも、先ほどもお話の中にありました継続して関係権利者との協議調整を適切に行っていく予定であると書かれていますが、関係者の方々にはより丁寧な説明が必要だと思いますので、その点は区のほうからしっかり指導していただきたいと思うのですが、いかがでしょうか。

【手島再開発担当課長】 先ほど来、この提案に至った経緯で、平成24年ですかね、頃からずっと皆さんが話し合いをして、ここまできていますと。で、都市計画手続きを提案するということまで、話し合いながらきて、区が考えている合意の目安というか、考え方の概ね8割というところまで皆さんの意見がまとまって、その合意の結果として都市計画手続きをして欲しいということの要望が私どものほうに出されて、区が都市計画手続きに入ったというのが状況でございます。この先ですね、組合設立認可、それから権利変換認可というふうに、順次施設建築物の設計内容がより具体化をしていくことになります。その際には、今出されている様々なご意見も含めてですね、権利者の皆さんでよく話合ってください、譲り合うところは譲り合いながらお互いに合意形成を高めていただければと区のほうは思っておりますし、準備組合のほうにもそういう対応で臨むようにきちんと指導してまいります。

【風見委員】 今、副議長からですね、この間の経過のことが若干触れられたので、同意率を高めるためのものではないと、こういうふうに言うのは当たり前なわけでね。それは後程、なぜ、ひどい状況かというのが、逐一お話をさせていただきたいと思えますけども。私が聞いているのは、区長に陳情をされた方々は、都計審の皆さんに陳情と同じもの参考資料も含めて、郵送して渡してほしいと。住所も送り先も分からないから、

郵送も含め渡して欲しいと。いうふうをお願いしたんじゃないかと私は聞いているんですが、今日席上に配付されていると。なんでこんなことになっちゃったんですか。

【岩崎都市計画課長】 確かに郵送して欲しいということは伺っているところでございます。が、こちらの資料でございますけれども、陳情者の方が区長に対して行われた陳情ということで聞いておるところでございます。都市計画審議会の資料ということではございませんし、また、区のほうが一方向的にこの資料送るということになりますと、それは逆に言うと、準備組合の意見等も一緒に送らないとこれは公平な立場ということになりませんので、本日こういう意見があるということについては、席上に配付させていただきたいということでございます。

【風見委員】 そのことは陳情者にはお話をしたんですか。

【岩崎都市計画課長】 こちらのことは、事務局の方で、そういうものに対処させていただいておりますので、陳情者のほうに対してはそのことは伝えておりません。

【風見委員】 陳情者の方々は、都市計画審議会の先生がたに渡して欲しいと、というお願いをしたはずですよ。で、渡せないなら渡せないって言わなければ、今日席上に配付されたところで、今日の都市計画決定に直接関係する陳情なわけで、この席上で渡されて読む時間なんてないじゃないですか。なぜ渡せないならば渡せないってことを、その陳述者の方に伝えなかったんですか。私はそんなのおかしいんじゃないかと思うんですよ。なぜ渡せないならば渡せないでお返ししますと、いうふうにしなかったんですか。

【岩崎都市計画課長】 こちらの件につきましては、一度お預かりをいたしておりますので、その後については、区の方で対処したいというふうに考えたところでございます。ただ、先ほども申し上げました通り、一方向的に陳述者の方々の意見だけをということは、これは差し控えさせていただきたいというふうに考えまして、本日、机の上に配付させていただいたということでございます。

【風見委員】 だから直接渡せないのであれば渡せないとなぜ説明しないんですか。だって、今日参考資料で配ったって、一方向的に反対する人たちの意見を渡すってことと同じじゃないですか。

【高見沢会長】 時間が限られておりますので、せつかくある時間を、説明をなされるのであれば、今、していただければと思います。

【風見委員】 いや私、手続き上、非常にね、ひどいやり方だっていうことなんですよ。理事者が預かっていて、渡せないならば渡せないということをはっきり陳情者の人に言わないこと自体がね、おかしいということを行っているわけで。それは別におかしくないというふうな言い方をしているわけで、まったくひどいやり方ですよ。

今回の事業計画は、事業者から、いつこういう計画を提案されて、いつ区が決定したんですか。案として提案するっていうふうに。

【岩崎都市計画課長】 お時間いただきまして申しわけございませんでした。今回のことにつきましては、都市計画、国家戦略のほうに依頼書を送っているということでございます。申し訳ありません。その日付についてですね、今ちょっと資料が出てきませんで、申し訳ありません。いつということについては、正確には申し上げられないということでございます。今、資料を確認しておるところでございます。

【高見沢会長】 今、確認中ということですね。

【風見委員】 区として案として提案するというのを決めたのはいつですか。

【岩崎都市計画課長】 準備委員から提案を受けたという日付でございますが、これは昨年8月20日ということでございます。

【風見委員】 それを受けて区が決めたのはいつですか聞いてるの。

【岩崎都市計画課長】 申し訳ございません。今、日付について確認しているところでございます。

【風見委員】 その事業者の提案と今回区が提案されている内容は、まったく同じという理解でいいわけですね。

【岩崎都市計画課長】 今回につきましては、事業者の提案でございますけれども、こちら国家戦略特区の計画でございます。今回につきましては、国家都市計画建築物等の事業ということでございますので、提案につきましては、こちらの東京圏区域会議の方から提案を受けている、ということでございます。

【風見委員】 じゃあその、国家戦略の関係から提案された中身と、事業者から国家戦略特区に提案した中身は同じという理解でいいわけですね。

【岩崎都市計画課長】 同じでございます。

【風見委員】 現在の容積率はいくつで、再開発が決まると、予定では容積率何%になるんですか。

【岩崎都市計画課長】 こちらのほうに記載してございますけれども、この区域、この地区でございますが、容積率 800、700 で、加重平均にいたしますと 750 でございます。それが今度、1500%になるということでございます。

【風見委員】 まあ倍にすると。全くひどい話ですよ。あまり時間がないので、細かい話は聞けないので残念なんです。現在の居住人口が、昼間人口が何人なのか。あと計画が実現した場合の予想で居住人口が何人で昼間人口がどうなるのか、その予測について教えていただきたい。

【岩崎都市計画課長】 先ほど風見委員から、のご質問ございました日付でございます。申し訳ございません。対応がおくれまして大変申し訳ございませんでした。今年の9月4日でございます。

【風見委員】 提案があったのが8月20日で、決定されたのが9月4日だと。こういうことでもいいわけですよ。間違いありませんね。

【岩崎都市計画課長】 区のほうから区域会議にこちらのほうの文書をお送りしていただきますのが9月4日ということでございます。

【風見委員】 わかり次第、後で教えてください。それで先ほどの話を、分割の話をちょっとそちらのほうに進めたいと思うんですけども。再開発事業について他の事業の準備組合の理事長がですね。総会で「私は、再開発事業は権利者の皆様と一体になって進めなければ完成しないと考えています」こういう発言をされています。私はこの中で言われていることは街づくりを進めていく上で至極当然だと思いますけれども、港区はどのように考えられますでしょうか。

【手島再開発担当課長】 今のお話の中身は、私共どもも同じで、区域内の皆さんがよく話し合いをしていただいて、お互いに譲れるところは譲り合いながら、全体の計画として皆さんが合意をしていくというのが正しい姿だというふうに理解しています。

【風見委員】 虎ノ門1丁目東地区で再開発についての、いわゆる開発を進めることについての、先ほど同意が8割を超えているって話なんですけども、ちょっと詳細を教

えていただけますか。

【手島再開発担当課長】　　ちょっと細かい部分になりますけども、都市計画手続きを開始する段階で、80.2%の同意率がございました。今回陳情者の皆様から3-1それから3-8が分筆されたのが手続き上問題なんじゃないかということで、仮にそうなった場合の同意率というものを、計算したんですけれども、77.5%という数字になっております。ちょっと説明が遅れてしまったんですけれども、今週の月曜日に準備組合のほうから報告がございまして、同意者数が2人増えたというということで、仮に、陳情者の皆様のご主張どおりだとしてもですね、81.4%の、現在、同意率になっているということでございます。

【風見委員】　　先ほど分筆のやり方が問題ではないと。私、資料いただいて、住民の方々と資料を色々と分析してみたんですけど、例えば虎ノ門1丁目の3-1を、五筆に分筆しているわけですけども、これ虎ノ門リアルエステートっていう会社から谷岡緑地っていうところに渡って、同じ日に、株式会社翔啓ホームというところに、20.81㎡ですよ。それからもう一つ、3-21っていうのがやはり虎ノ門リアルエステート株式会社から谷岡緑地を経由して、株式会社ハウスコーポレーション、これも20.81㎡なんです。これも谷岡緑地に売買された後、同じ同日にハウスコーポレーションに売買されている。もう一つ3-22っていうのが、虎ノ門リアルエステートからやはり谷岡緑地を経由して登亭本社株式会社、これも20.81㎡なんです。これも令和元年6月21日同じ日に移転登記をされている。で、どういう土地かという、本当に羊羹を薄切りにしたような土地なわけで、ここに本当に家が、建物が建つかといたらたたないわけですよ。当然建蔽率もあるわけで。だからこれが区で準備組合にお聞きしたら、そういう意図はないと言うけれども、一般的に普通に考えたらですよ、こんな小間切れの土地に分割するってことは、同意者数をふやすための一つ的手段ととられても仕方がないというふうに思うんです。もう一つ虎ノ門3-8っていうのがやはり、23の20ってこう分筆されているわけなんですけど。ここも会社から、これは個人なので名前は言いませんけど個人に渡っていると。13.68㎡ですからね。同じように今度は日本土地建物というのはこの中心の企業ですけども、ここから個人に、先ほど言った個人の方と同じですけども、そこに共有物件の分割をして、それを日本土地サービス株式会社に売買をすると。これも13.68

m²ですから、本当にここに家が建つかって言えば建たないわけですよ。先ほど、新たに2人入ったから、何人入ったかわかりませんが。入ったら、8割越えているんだと。こういう話ですけども。ちょっと個人とか法人とか分けてご説明いただけますか。

【手島再開発担当課長】 それでは、最終的に現時点で先ほどお答えした、81.4%の数字について、個人と法人の内訳についてご説明いたします。個人が74.6%、それから法人が88.1%で合計が81.4%ということになっております。

【高見沢会長】 我々審議するときにパーセンテージだけでは何にも分からなくて。ここは小さな権利者さんがたくさんいらっしゃる場所ですよ。権利者総数が何名いて、それで、その割り算するとそうだというふうに聞かないと、結局どういう状況になるかが理解できないので、ちゃんと説明してください。

【手島再開発担当課長】 それでは、権利者総数は51名で、同意されてる方が総数に対して41.5人で、81.4%という数字です。これを内訳でいいますと、個人が25.5人ですね。で、同意されている方が19.03、同意率は74.6という数字になります。それから法人は、25.5が権利者数。同意されている方が、22.47。同意率は88.1という数字になってございます。

【高見沢会長】 面積じゃなくて数でいくんですか。

【手島再開発担当課長】 数になっています。面積は逆に法人の方が持っている土地が大きいので、この同意率どころではなく高い数字になっています。

【風見委員】 全体で81.4%だと、こういう話ですけど。個人がね、8割いっていないわけですよ。で、再開発の議論のときもそうですけど、本当に小規模な権利者の方々が、本当に生活再建に繋がるかどうかと、これが一番の問題で、結局、土地が床が変わるわけで、今回180メートルのビルということなんで、当然維持管理費だとか、エレベーターも高層エレベーターですから、維持管理費だとか修繕積立金だとか、ものすごいお金がかかるわけですよ。本当に小さな権利者の方は生活維持ができるかどうかという、これがかかっているわけですね。5年間のたつと固定資産の軽減がなくなっちゃいますから、ここで5年たったら急激に税金も増えると。こういう仕組みになってるわけです。港区内のこの間ずーっと再開発が行われてきていますけども、5年経つと転売して出ざるを得ない方がたくさんいるわけですよ。企業が賛成して、80%越えているから

これでいいんだと、いうんで提案していること自体が非常に問題だと思うんですよ。小間切れして、羊羹の本当に薄切りですよ。そういうふうにして人数を増やして、今回2人増えたからそれクリアしましたって言うけども、先ほどの阿部副議長とのやりとりを聞いていても、そういうやり方が私は脱法的なやり方だと思うんですけど。そういうふうに思っていないですよ、皆さんは。日本橋の高島屋のところで、マスコミも大分取り上げましたけど、ここで、地権者をいっぱい増やして、今まで賛成と反対が拮抗していたのが一気に賛同者が増えて、これで再開発が進んだってということで、裁判沙汰にもなって、で、控訴の中で東京都と原告と三井不動産が和解をして、住民の皆さんに解決金を支払う、こういうことがマスコミの報道の中でも書かれているわけですよ。こういうことを通じて、東京都のこういう分割、細分化するようなやり方が本当にいいのかどうなのか、ということで、国にこういうやり方が本当にいいのかどうなのか、改善してもらいたい、こういうふうに東京都が国に要望しているっていうふうに私聞いたんですけども、それはご存知でしたらご紹介いただきたいです。

【手島再開発担当課長】 東京都との間で行われた裁判で、なおかつ、他区の事例でございまして、詳細の中身については私どもとしては承知してございません。ただ、その際に東京都が答えた中身については、陳情者の皆様がおいでになったときに、私共伝え聞いておりますので、その中身でいえば、完全に正確にあってるかどうかわかりませんが、現在の法制度上は、分筆する行為が、短冊状にたくさん分筆する行為で権利者数が増えたとしても、都市再開発法の手続きの中では、それは、権利者としてカウントされるという状態になっていることは事実です。そういう、同意率を高めるために行えるようになっていることについては、改善を求めるといような流れになっていたんだらうと思います。で、そういう中身も踏まえてですね、先ほど1回目の陳情で、こういうことをお話いただいて、こういうことにお答えしましたということと言ったんですけども、その1回目の陳情をお渡ししたときに、同じように2回目の陳情をいただいて、なおかつこういうことを調べてほしいということも聞いております。3-1の法人が子会社化された理由を調べてほしい。それから地番が分筆されているんだとすると、その法人が本当ダミー会社でなくて、本当に法人なのかどうか、固定資産税払っているのか、それも調べてほしい、こういうことを言われております。今回、昨日回答した中身には、

それらも含め、すべて準備組合からヒアリングして、それぞれの会社がきちんと固定資産税を払っているということと、決してダミー会社として子会社を設立した状態ではないことも確認できていますけども、あわせて陳情者の方にご報告をしているところです。で、それに先ほど二名の方の権利者が増えて、そういった意味ではご主張どおりだとしても80%越えていますよということもあわせてお知らせしているところです。区がこの事態をどう考えるかということであれば、そうした不信感というものが生じているのであれば、お話しあいをいただいて。仮に区を間に挟まないと調べられないんだとしても、私としては準備組合にご理解をいただけるような努力をするようにということは引きつづき指導していきたいと考えてございます。

【風見委員】 聞かないことまで答えていただきましてありがとうございます。東京都がそういう小割をするようなやり方について改善を国に求めているかどうか、ご存知だったら教えてもらいたいといったわけですがけれども、それについてはきちっと答えてないんですけど。どうでしょうか。

【手島再開発担当課長】 制度の改善要望は国に対して東京都はしていると聞いております。

【風見委員】 まあ、この制度の改善はしていると。まあここで言っている東京都のほうに国に改善を求めているのは、宅地の小割分割を行っても、同意対象人数が増えないような算定の方法とするなど、人数同意要件の算定方法の見直しを行うように、こういうふうに文書できちっと求めてるわけですよ。ですから今回の同意は増えたからって8割超えたとかいいですけど、そこにお住まいの皆さん、法人ではなく個人の場合は、8割を超えてないわけですよ。74.6%ですよ。これ本当に進めていいのかっていうことだと思っんですよ。借地権者或いは企業が約8割を超えたからいいんですよ、とこういうことではない。会社が法人税やら固定資産税なんか払ったり、それは当然なわけですね。ただ、先ほど来言っているように、本当に土地を細かく分筆するのは、やっぱり、普通に考えてですよ、同意者を増やす1つの手段であると、こういうふうに言わざるをえない。これを再度言っておきたい。日本橋の高島屋ではそれが一つの大きな争点になって控訴審では和解で解決をしたということなんですけども。もう一つは先ほどから、いいのかどうかとも合わせて、今、働き方改革ということでテレワーク、ご自宅で仕事

をされる方が増えて、青山の有名なエイベックスという会社が3年前に建てたビルを売却する、あるいは電通が本社ビルを売却する。こういう、本当に、今東京に巨大なビルを構えること自体が本当にいいのかどうなのかっていう。その2つだけじゃなくて富士通だとか丸紅だとか、アパレル大手の三陽商会も本社ビルを売却する、こういう動きが非常に進んでいるわけですよ。今回、180mを超えるビルをあそこに作って、住まいもオフィスビルもたくさん作るわけですけども。本当に今、こういうご時世の中で、保留床が売れないようなことになればすべての組合員に負担がかかるわけですよ。それが本当に、小権利者の人ほど、大変な思いをする危険性があるという、こういう状態だと私は思うんですよ。建築家の隈研吾さんが大変いいお話をされているのを、私お聞きしました。「東京は戦後世界のスタンダードに追いつかねばと過剰反応し、モータリゼーションコンプレックスを引き起こしたとし、また早くからタワー信仰が生まれ、あちこちに林立し、どこも個性を失っているタワーを中心に敷地を統合したエリアだった島型に孤立し、低層部は似たようなデザインで同じようなブランドショップが入り、そこに同じような現代アートをおいて、西洋タイプな街と酷評されました。膨大な空きビル、空き家が出てくる個人でも企業レベルでも東京から出る動きが起こっている。効率重視の大箱モデルから人が逃げ、分散が進みます。一等地に超高層ビルを建て、そこにオフィスを構えることがシンボルだった時代はもう完全に過去のものです。」とまで言い切っています。あの有名な建築家がこういう指摘をしている。まあ、それは今の社会の流れでも、通じているわけですけども、本当に今、コロナ禍の中で、この都心に大きなビルを構えて、やっていく。これは本当に今、大きく見直されているわけで、本当に小権利者の皆さんの立場に立って考えるに、それいけどんどんで都市計画決定をする。もう次に待っているのは、組合設立なわけですよ。組合の設立になれば、今、今の計画が非常に問題だと思っている方たちも含めて、強制的に組合に加入せざるを得なくなる。もしそこに、組合に入りたくなければその土地を売って出ていかざるを得ないわけですよ。親子代々ずっと住み続けてきたところが、こういう計画によって、住めなくなってしまうと。こういう危機に皆さん置かれているわけですね。これは反対するだけじゃなくて、もう一回、街づくりをこういうふうにしたいと考えている人たちも含めて、今の再開発いいよっていう人も含めて、このコロナ禍の中で、このまま進めることが本

当にいいのかなのか、私は1回立ち止まってね。考える、そういう今、時だという風に思うんです。ですから、やっぱり港区が8割超えたから都市計画市街地再開発事業の都市計画をして、物事をどンドン先に進めると、いうのは、本当に今いいのかなのか、このことが問われているというふうに私は考えます。ですから先ほど、新たに賛同する人が2人増えたと言いますけれども、私この場で初めて聞いたわけで、これから最後ですね、登記簿謄本もとって、さらに詳しく、見ていかないと、取り返しのつかない街づくりになってしまう危険があるんで。ぜひこの決定については先送りをしていただいて、いただきたいということを強く会長さんの方をお願いをしておきたいと思います。以上です。

【真田委員】 先ほどのご意見と趣旨としては同じなんですけれども、分筆が合理的だという解釈をしておられるということで、まあ区ではそれが合理的なものだというふうなことだとおっしゃっていたのですが、これについては私は合理的だとは思わなかったんですけども。解釈の違いということにしかありませんので、一委員としてそう思いました。特に再開発に賛成しているような人が形状に問題があるから分筆したというのは、どう考えても理屈が通らないことだと思いますので。そのまま利用するつもりであればそうだと思うんですが、再開発を前提としているのに形状に問題があるから分筆したというのはちょっと理屈が合わないなど。それ以外にも、非常に細かいとかですね、いろんな総合的に考えてもあまり合理的ではないな、というのが1つ意見としてあります。あとはまた先ほどの質疑応答の中で区のほうで、区としては話し合いをしてくださという立場であるというようなことをおっしゃいました。先ほどは説明があった意見書要旨のほうに書かれていることとしては、計画検討の深度化にあわせて継続して関係権利者との協議調整を適切に行う予定であるというふうに書かれているんですけども。これは協議調整とか話し合いをするというのは当たり前の話で、それを再開発を都市計画決定した後にするのか、する前にするのかっていうのが、ここで今回の都市計画審議会重要になってくるころかなと思っております。で、先ほど出していただいた話の中で、個人の地権者の合意が74.6%ということで、区が提示している8割ぐらいにも達成していないどころか、4分の3にも満たしていないということで、ちょっと少ないんじゃないかなというような感じはします。なので、まだ話し合いをするという段階であ

れば、都市計画決定をしてしまうっていうのは少し早いんじゃないかというふうに思います。もう一つはですね、先ほどコロナの話もありましたけれども、意見書の中でも、例えば幾つかありますが、都市計画に関する意見の（５）（６）なんかは、そのコロナのことが、書かれておりますけれども。それに対する答えがですね、上位計画等の位置づけを踏まえてやっておりますということが書かれていて、状況がどんどん変わってきているんですよ、だから考えなおしたほうがいいんじゃないですか、って意見に対して、いや上位計画はこうだからですっていうのはまったく答えになっていないというふうに思います。なので、そういう面もふくめてですね、今回は見送ったほうがいいんじゃないかというのが結論としての意見です。

【大西委員】 私のほうからお聞きしたかったのは、意見の要旨に出ているんですけど。この間からですね、やっぱり災害の問題が気になっておりまして、私は法律家なので、専門的知見がまったくないんですけど。もうちょっと専門的知見のある方がいてですね、関東大震災がきて、それ以降まったくきていない状態が、震災が地震がありそうな気がするし。このあいだ、福島の大規模な津波もありましたけど。その点、大丈夫だっていうふうにはお墨付きを私はいただきたいところなんですけど、その辺は、検討されているのかなという気がしているので、そのへんは、どういうチェックをしているから大丈夫だということでは言われているのか、区のほうでもご回答いただければ。

【手島再開発担当課長】 地震と建物の耐力の関係につきましては、建築基準法に法の定めがございまして、水平力という外力に対して、どういうふうに耐えられるように設計をなささいということが事細かく規定をされています。現在のこの建物は外側の外観のボリューム、決定する中身と、目指すべき用途みたいなものが記載されて、土地と建蔽率や容積率が定められるというようになってございます。具体的な組合設立認可申請を行って事業計画を定めて、そのあとにさらに実施設計を行って、法に適合した安全な建築物が計画されるというふうに理解しておりますので、その際に建物の安全性についても検証されることというふうに考えております。

【大西委員】 建築基準法に準拠しているということが根拠だと今お聞きしましたけれども、実はこの間の九州の河川の決壊の問題もあって、あれは国土交通省の基準をクリアしてやっているはずなんですけども。だから建築基準法をクリアしているから大丈夫

だっていうことで良ければ、私はそれでいいですけど、本当に会長、大丈夫なんですか。

【高見沢会長】 私もこの案件、自分なりにちゃんと見ておかなきゃということで、現場も行きましたけど。一番驚いたというか、大きく変わりそうだなと思うのは、霞ヶ関、虎ノ門駅ですかね。駅自体が今まではぎゅうぎゅう詰めですね。何か危ないったらありゃしないってやつだったんですけど、グローバルフロントでしたっけ。相当広い地下広場ができていて、今回も広場造るんですね。そういった面ですとか、あるいは地区計画の内容の中に、非常時の電源とか、BCPとかね、そういう要素が入っていたりとか。単に建築基準法にあってればいいのかそういうのじゃなくて、相当防災面も考えて計画されているのかなと認識していますが。まあ、完璧かどうかはちょっとわかりませんが、そのへん資料みてもらえればと思います。区のほうでも、私が言うよりもそういうふうに言ってほしかったという気もしますが、どうですか？

【手島再開発担当課長】 権利者の皆様とそれから事業協力者ということで、この事業に参加をして、建物の保留床を取得される方々も、少なくともこの建物が壊れるようなものであっては、ならないので。決してそういう視点に基づいて建物を作ろうということはありませんし。なおかつ、都心のど真ん中で資産としての建物を長期的に維持していこうと考えているのであれば、さらにクオリティの高い建築物を建築しようとするのはごく当然だと思いますので。建築基準法がかせられている、その建築基準を満足して建てますとお話したつもりはございません。

【桑田委員】 今事実として、この敷地内に居住している個人の方が何名かということと、こちらの計画の中だと、主要用途としては事務所、店舗、ビジネス、駐車場とありますが、現状の居住者の方の住居はどのようになっているのか、教えてください。

【手島再開発担当課長】 お住まいになられている方は12軒というふうに聞いております。その方々は、外堀通りの反対側ですね、区道のほうに面しているここは広場になっているところなんですけど。この出っ張っているところに住宅が入る予定になります。で、この業務棟は、高いところにずっと立ち上がりますけど、先ほど都市計画図で壁面線が15mと50mというふうに説明をさせていただきましたけど、この50mのところにつきり入る形で住宅を入れると。12戸の住宅、お住まいになられている方12名の方は、一応は入れるようにということで想定をして。最終的にその方々が残るというように判

断をされるかどうかは、これは最終的な権利変換まで分かりませんが、現計画ではその方々が入れるような状態で計画をされているということになります。

【上田委員】 事前にお送りいただきました資料で、参考資料1がございしますが。その中で、新と旧と、違いを全部読ませていただきましたが、希望しますことは、もっと簡単にいかないかということです。アンダーラインがひいてございしますが、新旧の違い、名称ですから、名称も違えば内容が違ってくるのは分かるのですが、細かいところは全部新と旧と内容が同じです。参考資料1の7ページで、旧の方は、環状2号線周辺地区での街づくりガイドラインが新になりますと、新橋・虎ノ門地区と名称が変わります。これによって、大きく細かい地区計画の目標が変わるかと思うと、記述中身は同じになっています。それから8ページの1番、街の再編に伴う道路の拡幅や公園等の整備、これはまったく新も旧も同じですから、アンダーラインのところだけを指示していただければ変化が分かりやすくなると思います。おつくりになった方に申し訳ないですが。一番下の9ページは、その他についての追記ということだけは分かるのですが、3番だけが加わって、C街区は都市基盤を再整備する新しい計画になっております。そのほかの1番2番3番は全部同じ内容ですから、アンダーラインのところだけの名称を変えて、もっと簡単にならないものでしょうか。

【高見沢会長】 地区計画全体がかかっていて、今回Cを追加したことをもう一回ご説明して、しかしながら形式上はそのような面倒くさい資料を作らなければならないことになっているって言うだけならばいいと思いますけど。

【岩崎都市計画課長】 ご説明いたします。今回の件でございしますが、こちらのほう資料でございしますが、地区計画のことについての資料ということでございします。こちらでございしますが、全体的にこの街区、オレンジ色で書かれている街区というのが今回の地区計画の区域ということになってございします。すでにこのA、B地区につきましては、事業が行われているということでございします。先に地区計画をかけた事業をこのように行っておると言うことでございします。この次点で最初の参考資料というものを今回出ささせていただいておりますけれども作られたということでございします。で、その後ですけれども、今回、こちらの方について、新たに追加するため、全体的な区域のなかでこの街区について、地区計画区域ですけれども、この街区のことを整備すると

ということになるんです。そのためですね、この地区計画を変更するということになります。この時点でですね、前回すでにかけておりました地区計画の時にですね、例えば、先ほどご質問がありました7ページのところですけれども、環状2号線地区まちづくりガイドラインになっていたところが新橋虎ノ門地区街づくりガイドラインというふうに変わっているということをございます。これ、実を言いますと、区の方でガイドラインを作っております、そのガイドラインをですね、前回につきましては平成24年だったんですけど、新しくガイドラインを作り直すということですので、現時点ではそのようになっているということで、今最新の状況でこうですということ、この線の部分については、ガイドラインというものが変わっておりますよということを示すということで、内容を変えているということをございます。ただ、この新橋虎ノ門ガイドラインを作っておるんですけれども、まちづくりの方向性とかそういうものについては改定をしておざいませぬので、内容的には同じということをございます。それで最後に、この9ページのところでございましてけれども、新たにC街区というものを追加しているということをございますので、この部分を追加したということになります。全体的な資料の構成としてはこのような形で、今最新の状況に更新をしながら、追加もしているということをございます。

【高見沢会長】 ご要望ということでね、もっと単純にならないのかという要望があったということかと思いますが。まだ抜けているところでね、もし事業が進んでくると、さらにD地区とかE地区とか増えて増々複雑になっていきます。

【大瀧委員】 私どもの委員の立場からしますと会長にお願いしたいんですけど。合意形成はもうできているという前提で、我々のほうに、いわゆる採決で可否を取っていただきたいなと思っていて。結局、我々の立場からすると計画内容については、コメントはいくらでもできると思うんですけど。合意形成の部分に関しては、両方の立場、賛成の方も反対の方も、今日お見えになってるわけではないので、それについてコメントしようがないと思うんで。あくまでその合意形成ができているという前提の中で採決を取っていただく分には私共、賛否を表明できると思うんです。そこをどうされるのかって、お聞きしたいのですが。

【高見沢会長】 実際難しいですね。私も、実際どうなっているかさえ、わからない段

階から入って、いろいろ情報を収集したり、それでも分からないので現場に行ってみたり、ということなんです。この場ではやはり、何%がどうだとか、分筆は意図的にやったのかとか審議するところではないので、要は両者おっしゃっているようにちゃんと合意形成がはかれそうかと、いうことだと思うんですね。その目安として80%っていうのはあるけども、でも本当に反対の人がすごくいて、1人でもいて、とん挫する場合は、みんなが良いって言うのに経済状況が悪くなってそのあと変えなきゃいけないのもあったりして、非常に難しいと思います。ですから、委員としては悩むといいますか、会長も悩みますが、どう判断していいかわからない。しかしながら事務局としては、今までいろんな経験をしてきた中で、これぐらいであれば出していいだろうというふうに思って審議にかけているということですので。それを我々としてはちゃんと吟味をして、本当にこれで決をとっていいのか、延ばすべきなのか、というのがまさに問われているので、皆さんのご意見をお聞きしたいということでございます。あるいは内容についてまだわかってない部分があれば、ご質問をいただきたいと思っております。

【大西委員】 まだ若干時間があるので質問させてください。席上配布の資料の11ページのところに、先ほど、冒頭でご説明いただいたA街区B街区C街区と、今回はC街区のことがかかれておまして。先ほど桑田委員からご質問があったように、今回のビルは180メートルの高層があるけども、住居はほとんどないっていうふうに、先ほどのご説明だと、聞こえてくると。で、A街区B街区の12P見て」いただきますと、住宅として利用するところがほとんど見受けられないんですけど。今回については、住宅については、まちづくりについては、あんまり検討してなかったんでしょうか。そのへんちょっとお聞かせいただきたいんですが。

【手島再開発担当課長】 こちらの皆さんは、先ほどもともとお住まいになられている方で12名というお答えをしたんですけども。皆さん、店舗をお持ちになったり、賃貸の事務所をお持ちになったりして、この界隈がなりたっている。こちらの左側の方を見ていただくと、これだけ細かく分かれているところに、小さな建物がいっぱい建っていた。その中の、赤く塗ってあるところが旧耐震の建物で、全体の45棟あるうちの26棟があって、皆さんがまちづくりをしましょうねっていうふうな話し合いをしていく中で、先ほどのAとBが先行して動いて、で、今回、Cのほうとかが合意形成がある程度進ん

で、都市計画決定をして、現時点で地震がくると危ないといわれている建物を建て替えて、より安全なものにしたいという大きなコンセンサスのもとに、この事業計画にまとまってきているということだろうと思います。

【大西委員】 私が聞いたのは、耐震性が危ういところの住民を守るために都市計画をつくるならわかるんだけど。180メートルのビルのうち一画に、そこに集約されるだけになっちゃって、ほかの住民たちがどうなるのかっていうと、結局この街区って、この住民がいなくなっちゃう気がするんですけど。これはどうなんですか、参考資料3の概要図を見るとものすごく立派なビルが建っているんだけど。このうち、下の方に広場イメージのところ、住む方がいらっやると。後の高いところについては、事務所店舗、ビジネス支援設備等にほとんどなると私は読めるんだけど。街として本当に大丈夫なんですかね。まちづくりっていうのは、住民すごく大事だと思うんですけど、それはどう考えているのかちょっと疑問に思ったものですからお聞きしました。

【手島再開発担当課長】 先ほど委員がおっしゃられたように、もともと住まわれている方が、市街地再開発事業ですので、生活再建するために今住宅を確保するというところで、みんなで話し合っこういう状態になっていると。区の施策として、もしくは地区計画全体の考え方として、ここにたくさん住宅を造った方がいいということを考えるかというご指摘だと思うんですけども。先ほど地区計画の中で虎ノ門ガイドラインというふうに名称が変わったというふうにお話しました。この新橋虎ノ門エリア全体でどのへんのところに住宅が多くて、どのへんが業務系が多いのか分析をして、この虎ノ門1丁目のエリアについてはどちらかというとお住まいの方がいなくて、そういう意味では業務の拠点として、まちづくりを推し進めていくべきだろうというのが、まとめかたとされていて、地元の皆さんもそうした大きな全体の流れの中で、業務系で生活再建をはかっていこうということでの地区計画なり、特区、それから市街地再開発事業の提案になったというふうに思います。

【松谷会長代理】 最後におっしゃったご説明が、本当は一番最初にされるべきなんです。都市計画の案件の説明がね、机上配布資料でやっているんだけど、決まったことを全部スライド化して、一枚一枚説明されてるだけで、何のために今回の都市計画ができたか。どういうふうな経緯で出てきたのか。これが進むとどういういい街になる

のか、ってところが全然見えないで、なんかこう図面だけで出てくるので、私も含めて中々理解できないと思います。特に例えば、机上配布資料の11Pを見ると、土地利用の基本方針が書いてあって、全体6.6ヘクタールで、業務商業、住宅等各種機能を地区特性に合わせて適切に配置する。これ、だいたい日本どこでも業務商業住宅があって、適切に配置されるのは当たり前で、非適切に配置したら、それは都市計画ではないので。これのもうちょっと具体的に、なにを言おうとしているのか、例えば住宅であれば、新しい住宅を持って来るんじゃなくて、居住者の住み続けることを守りつつ、こういう機能を加えるんだとか、そういうところを次回からはご説明いただきたいと思うんですけど。それから今回ののは、国家戦略特区なので非常にわかりにくいんですよ。だから、東京都が細かいことを決める地区計画が参考なんだけど、最初に説明されて。で、最後に区が関わる市街地再開発事業の説明なっているのでちょっとそこも含めて分かりにくい。で、今回の審議会の案件は、結論でいっちゃうと机上配布資料の28からですよ、審議事項は。28からで、しかも32までですよ。33はあくまでもこれから事業計画として出てきて、それを事業認可するときに判断する中身ですよ。こういうイメージで、けどこういう都市計画を決めたって意味で、参考で付いてるんだと思いますけど。そういう意味でいうと、具体的中身って30、31、32しかないわけです。これがちゃんと必要性が理解でき、かつ周りの地区とか東京都の中とか港区の中での位置付けも非常に合理的にできているだろうかということが判断できるようにぜひご説明いただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。これで都市計画が決まれば次は事業に向けて、また準備組合が組合になり、色々な手続きがあり、その中で賛成反対があると思うし、中身が進化していくわけですよ。そういう意味での都市計画だってことが理解できるようにしていただきたいと思います。これは要望です。で、東京都案件なんだけどちょっと中身伺いたいんですけど、14、15でね。出てくるのは、歩行者動線なんだけど。これ東京都なんだけど、実際にはここの再開発事業やるときに、ここで実現する歩行者動線だと思うんです。だから当然区は深く関わっていきやいけないんだけど、この貫通通路1号、これ一番なんですかねって感じです。つまり、歩行者ネットワークの多分構想は3ページにあるんですよ。これには全然でてこないでしょ。4ページね。計画地の中にこんな南北通路ないじゃないですか。もともとの今のまちにもないんですよ。

むしろ東西通路が、区道が二本あって南北はない。だけど今回スーパーブロック化して、やっぱりここを抜ける歩行者動線あるのかなってことでやっているのかもしれないんですけど。だけどそれ、次の街区、これから起こるかもしれない再開発の中で、受けるかどうかもわからないじゃないですか。だからそういう意味で申し上げたかったのは、今回は国際特区なので、東京都と区かわからないですけども。区としてこの地区をどうしていこうかっていうものの具体的な絵柄は、本当は示してもらいたいですよ。それでやっぱりその、街区のなかをこれから貫通していく貫通通路を順番に作っていきたいだったらわかるんですけども。そうじゃなくてたまたま建築計画上、なんか通路になりそうだから地区施設として決める。それは都市計画としておかしいので、ちょっと区がどう思っているのかっていうものを、ご説明いただけないかなと。そうするとこの参考の意味があると思いますので。これもお願いします。

【手島再開発担当課長】 この部分が、貫通通路1号としている部分です。建物自体は1階、穴があけて抜けているんですけど、ものすごく、横方向に、東西方向長いんですね。地下鉄から上がってくる部分がかここになっていて、これ、こちらに行こうとする人を見ると、こう出て、こういうふうに戻らなきゃ行けないですし、ここにある公共の広場、区が所有する広場を設けて、そのまわりに、賑わいというのか、将来的には、ここに店舗を配置して、こういう空間に賑わいの空間を作ろうとしていますので、そこに向かって人が抜け行けるような、そういうことを考えてここを配置しております。で、事業としてはここだけなんですけども、南側にはまだいっぱい店舗が並んでいる、道路になっております。現地をご覧になればおわかりいただけると思いますけど。それとタイアップできるようなところに、人が出てくる動線を確保したいということで考えています。将来的に、こちらがもし事業化を検討されるということであれば、ここが区道で横断抑止柵ついていますので、これを突き抜けて行くということはちょっと考えにくいかと思いますが、そちらは地下から出てくるこの大階段を通過して横断歩道を渡っていただけるような連続性は確保したいというふうには考えています。

【松谷会長代理】 半分わかりました。私の期待としては、むしろその南側でまた再開発が起きたら、そこにも繋がっていく。だから歩道付きの区道の真ん中でも、作っていくんだっていうんならわかるけど、そこに柵があるってことは、結局敷地の中で

しか考えてないってことじゃないですか。なんていうんですかね。ネットワークを考えるとときのスケールと敷地の中を考えるとときのスケールが、ちょっと違ってないかなって思うんですよね。もうちょっとやっぱり必要なものは何かっていのを考えていただいてもいいのかなと。今日はあえて自転車道のことは聞きません。毎回聞いておりますけども。市街地再開発事業については、最後にまとめられるでしょうから、その時にまた申し上げられれば申し上げたいと思います。

【高見沢会長】 まあやっぱり質疑をする中で徐々にどういうものかがわかってきて、まあ本来、最初に話していればなあということありましたけれども、この審議会の中でわかってくれば今回の、次回から気を付けてくださいってことだと思います。

ほかにいかがでしょうか。

【桑田委員】 ここでの議論を決する際に、意見をつけることはできるでしょうか。例えば、合意形成について、私もこれは脱法行為ととられかねない恐れがあるような分割だったと思うので、合意形成の際には非常に丁寧に誤解を招かないような進め方を特に気を付けて欲しいというような意見をつけることは可能でしょうか。

【高見沢会長】 皆様がそうしたい、そうしようというのであればそうしたいと思いますが、このことについてご意見ございますか。

【風見委員】 いいと思います。

【高見沢会長】 実はね、私、事前に大体こんな感じじゃないかと思っていたのはそのへんで。単にこういう意見が出ましたというのではなく、付帯意見ということで、決をとりますが、たとえ多数決で多数が上回っていたとしても付帯意見がついてるということで、その内容そういうことにしたいと思いますが、そういうことで決をとってよろしいでしょうか。もしかすると否決かもしれませんが、決を取らせていただきます。

【真田委員】 付帯意見をつけるというのはいいと思うんですけれども、その意見をどういうふうに反映させるのかという保証というか、付けるだけだと多分あんまり意味がないんじゃないかなと思うんですけど。

【高見沢会長】 僕の理解だけまず言いますので、事務局の理解は続けていただければと思います。付帯意見つきでこういう結果になりました、ということと、あとですね、これは国家戦略特区の話ですので、区域会議に対してこういう意見が出ましたというこ

とを直接文書で申し上げるという形になると思います。ただ、付帯意見と区域会議への意見がどういうふうなフォーマットで出されるかというのは最終的にチェックしていないので分からないんですけど。そんな感じで直接伝わるやつと、付帯意見がついて伝わるということだと思んですけど、具体的に事務局で説明してください。

【岩崎都市計画課長】 本日のご議論の中にありました、重要なご示唆ご意見等につきましてですね、答申とは別に区域会議の方にお伝えしていきたいというふうに考えているところがございます。

【真田委員】 質問の意図としては付帯意見を出して、それをどういうふうに処理されるというか、意見を聞いてもらえるのか。ただ単に単に放置してもなんのお咎めもなしというのであれば、意見出してもあまり意味ないので、だったら、決めない方がいいのではないかと思いますので。その付帯意見を、その実効性というか強制力というか、そういうものについてお伺いします。

【岩崎都市計画課長】 こういうふうな意見があったということは、お伝えすることになるかと思いますが、この意見に対して区域会議がどういうふうなことを答えるかということにつきましては、申し訳ありません、私の方も把握しておりません。ただ、区域会議のほうにはしっかりとこういう意見があったということについてはお伝えしたいと。そのあと区域会議でどのような判断をされるのか、またどういう回答があるのかということにつきましては、申し訳ございません、今の段階では申し上げることはできないということでございます。

【松谷会長代理】 付帯意見の中身によると思うんですけど、まずその前に、私は今日、この都市計画案は決めるべきだと思っております。なぜかといえば、防災性上非常に危ない。さっき説明に出てきましたけど。耐震基準満たしていない建物があれだけありますから、再開発事業を遅らせるということは、私はいいいとは思わないんです。せっかくまとまってきたんであれば。私は経験あるんですけど、やっぱり合意形成がある程度できてきても、タイミングが壊れてしまうと、場合によっては期間がたったりすることもありますので、私は決めるべきものは決めて、その代わり事業の段階で色々な懸念点はきちっとするようにしておく、ということかなと私は思います。それから付帯意見の中身について申し上げますけど、例えば、これこれの合意形成を進めるとか、小規模

地権者に配慮するとか、事業実施にあたっては、たとえばよくつけるんですけど。事業にあたってはここに配慮しなさいって、付帯意見書けばですね。都市計画法上のなにか義務を発生させることにはならないんですけど、次の事業認可の段階で、当然都市計画決定についている付帯意見が、どうこなされているかっていうのは問われますよね。ですから、今のご回答では区域会議がどうかっていう都市計画決定の手続きの中だけをお答えになっていますけど、私はむしろ、これから具体的に事業進めた段階までに懸念点はきちっとクリアされて、その上で各事業認可が行われるようにするっていうことであれば、私は今日、都市計画としては決めて、色々な問題点は次の段階でちゃんとこなされてステップアップしていく、ということが担保されているんじゃないかなというふうに私は思っております。

【高見沢会長】 整理していただいてありがとうございます。ということで付帯意見の内容としては事業化にあたっては、小規模地権者に配慮してきめ細かくという。先ほど意見書に対する書き方ありましたけど、それを今日出た意見を踏まえて書くということと。あとなお、同意率を上げるために、分筆をしているのではないかという疑議が出された。この審議会ではそれを審議する場ではないけれども、ほかの例もそういう事例が散見され、そういうものについては非常に計画をまとめていく上で問題だろうというので、区の方でもしっかりと対処策というかね、そういった疑義がでたことを踏まえて、対応してくださいということにしたいと思いますが。よろしいですか。ちょっと曖昧なところがございますが、そんなことをもって、やはり都市計画決定というプロセスを経ないと、次に進まない、或いはいろんな補償の問題とかですね、具体的なものを詰めていく上で何か段階がないとできない。実は私も昔ですね、同意率がもっと低いので、都市計画審議会の会長だったんですけど、決定してその後進まなかったのもあったりして。本当にこれはわかりません。80%あればいいのか、90なのか70なのかわかりませんが、副会長おっしゃっていただいたように、事業に付帯意見を付けることで実効性というかね、そういうことがあるだろうということをお考えまして、採決をしたいと思いません。はい、どうぞ。

【桑田委員】 付帯意見の具体的な文言については、会長が良くみていただくということでもよろしいですよ。

【高見沢会長】 副会長にも見ていただきます。行政に、非常に経験の深い方で
す。

【桑田委員】 お二人にみていただけるということであれば。

【高見沢会長】 そういうことで処理させていただければと思います。

【大西委員】 付帯意見に賛成なんですけど。最終的には会長、副会長に一任する
ことになると思いますけど、先ほど来てた手続きの問題が一つ。それから、やっぱりその
新型コロナのパンデミックの状況がまだ見えない状況ですので、それについてはどっか
で見直しする必要がある場合もありうるんだっていうことをどっかでちょっと触れてい
ただければ助かるなど。まあ撤回しないとは思いますが。それとやっぱり防災の観点
で万全を期していただくようにぜひお願いしたい。このへんだけちょっと頭の隅に置いて
おいていただければあとはお任せします。

【高見沢会長】 いれますとは、ここでは言えませんが、ご意見があったということ
でお聞きしました。

それではですね。お諮りしたいと思います。審議事項の1番、再開発事業の決定という
ことについてですが、都市計画決定ですが、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

はい。多数ということで、賛成多数と判断し、左様決定し答申いたします。先ほど申し
たとおり付帯意見というのもつけて、答申したいと思います。それから先ほど申し上げ
ましたが、本日のご議論の中にありました重要なお示唆、ご意見につきましては東京圏
区域会議にですね、そこにお伝えしたいと思います。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
ございました。次回の開催につきましては、日程が決まり次第、事務局から改めまして
ご連絡いたします。どうぞよろしくご願ひいたします。事務局からは以上でございます。

【岩崎都市計画課長】 それでは、本日の都市計画審議会はこれにて終了させていた
だきたいと思ひます。ありがとうございました。

午後15時55分 閉会