

第249回

港区都市計画審議会議事録

令和4年8月1日(月)

港区立男女平等参画センター リーブラホール

次 第

審議案件

- ①東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更について
- ②東京都市計画地区計画北青山三丁目地区地区計画の変更について
- ③東京都市計画第一種市街地再開発事業北青山三丁目地区第一種市街地再開発事業の決定について
- ④東京都市計画中高層階住居専用地区の変更について
- ⑤東京都市計画高度地区の変更について

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	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
ゆうきくみこ	出 席
なかまえ由紀	出 席
鈴木たかや	出 席
榎本あゆみ	出 席
池田たけし	出 席
風見利男	欠 席

◎ 関係行政機関委員

氏 名	出 欠 状 況
江口博行代理 富田	出 席
喜 多 洋 樹	出 席

◎ 区の住民委員

氏 名	出 欠 状 況
三 木 基 嗣	出 席
山 田 宏 一	出 席

午後1時30分 開始

【野口都市計画課長】 皆様大変お待たせいたしました。定刻となりましたので、始めさせていただきます。今日は、暑い中お集まりいただきましてありがとうございます。本日の第249回港区都市計画審議会の開会に先立ちまして、委員の発令を行います。皆様には令和4年4月1日から新たに委員をお願いしたところでございます。今回、就任後初めての都市計画審議会ですので、武井区長から発令通知書を交付させていただきます。順次お渡しいたしますので、自席にてお待ちください。なお、今日は関係行政機関委員である、愛宕警察署長の江口委員の代理として富田交通課長が出席されております。また、風見委員におかれましては、所用のため欠席と連絡が入っております。風見委員につきましては発令通知書を郵送にて交付に代えさせていただきます。草間委員はご連絡をいただいておりますが、遅れているようでございます。それでは区長よろしくお願ひします。

港区議会議長のゆうきくみこ委員でございます。

(区長発令通知書手交)

港区議会副議長のなかまえ由紀委員でございます。

(区長発令通知書手交)

区民委員の三木基嗣委員でございます。

(区長発令通知書手交)

区民委員の山田宏一委員でございます。

(区長発令通知書手交)

港区議会委員の鈴木たかや委員でございます。

(区長発令通知書手交)

港区議会議員の榎本あゆみ委員でございます。

(区長発令通知書手交)

港区議会議員の池田たけし委員でございます。

(区長発令通知書手交)

学識経験者委員の大瀧陽平委員でございます。

(区長発令通知書手交)

学識経験者委員の大西英敏委員でございます。

(区長発令通知書手交)

学識経験者委員の桑田仁委員でございます。

(区長発令通知書手交)

学識経験者委員の真田純子委員でございます。

(区長発令通知書手交)

学識経験者委員の高見沢実委員でございます。

(区長発令通知書手交)

学識経験者委員の綱川智久委員でございます。

(区長発令通知書手交)

学識経験者委員の松谷春敏委員でございます。

(区長発令通知書手交)

学識経験者委員の森本章倫委員でございます。

(区長発令通知書手交)

愛宕警察署長の江口博行委員でございます。

(区長発令通知書手交)

芝消防署長の喜多洋樹委員でございます。

(区長発令通知書手交)

お引き受けいただきました委員の皆様は任期でございますが、令和6年3月31日までとなります。どうぞよろしく願いいたします。次に当審議会の幹事を紹介させていただくところですが、時間の関係もございますので、本日席上にお配りしてございます名簿の右側に幹事が記載しておりますので、ご覧いただき、紹介に代えさせていただきます。続きまして、会長の選出に移らせていただきます。港区都市計画審議会条例第五条第一項の規定によりまして、会長は学識経験者のうちから委員の選挙によって定めることとなっておりますが、ご意見がございましたら、ご発言をお願いいたします。

では、綱川委員お願いいたします。

【綱川委員】 着席のまま失礼します。まず、会長選出の方法につきましては、互選として、推薦方式をご提案させていただきたいと思っております。会長の選出につきましては、

都市計画におけるご経験が豊かな高見沢委員をご推薦いたします。よろしくお取り計らいをお願いいたします。

【野口都市計画課長】 ただいま綱川委員から会長の選出方法につきまして互選とし、推薦方式でとのこと、また、高見沢委員を会長にとのお声がございました。高見沢委員を会長とすることにご異議ございませんでしょうか。ご異議ないようですので、高見沢委員に引き続き会長をお願いすることに決定いたします。それでは高見沢委員、恐れ入りますが会長席にお移りください。それでは高見沢会長からご挨拶いただきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

【高見沢会長】 この度はご選任いただきましてありがとうございます。2期目ということになりますけれども、非常に港区の場合はプロジェクトが多くて、かつ1件1件が複雑で高度な内容で、先ほど経験豊かなというふうに表現していただきましたけれども、なかなか勉強しながら今までやってきたという感じでございます。選ばれた以上、これからまた励みながら皆様方と審議していきたいと思っておりますので、よろしくご協力のほどお願いいたします。

【野口都市計画課長】 ありがとうございます。続きまして、会長代理の選出ですが、会長代理につきましては、港区都市計画審議会条例第五条第三項の規定により、会長が指名することとなっております。高見沢会長、ご指名をよろしくお願いいたします。

【高見沢会長】 それでは前回に引き続いて、ベテランの松谷委員にお願いしたいと思います。

【野口都市計画課長】 それでは松谷委員恐れ入りますが会長代理の席へお移りいただきますようお願いいたします。それでは松谷会長代理からご挨拶をいただきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

【松谷会長代理】 松谷でございます。ご指名いただきまして、引き続き会長代理を務めさせていただくことになりました。会長そして委員の皆様とともに住みよい、より良い港区のために力を尽くしたいと思います。よろしくお願いいたします。

【野口都市計画課長】 ありがとうございます。それでは、武井雅昭区長から委員の皆様にご挨拶を申し上げます。

【武井区長】 皆さんこんにちは。武井雅昭です。本日は大変お忙しいところご出席を

いただきまして、ありがとうございます。ただいま学識経験者、区議会議員、関係行政機関の皆様並びに公募区民のお二人に都市計画審議会の委員委嘱状のお渡しをいたしました。委員の任期となります令和6年3月31日まで、どうぞよろしく願いをいたします。港区では、現在、環状第2号線新橋周辺、赤坂、六本木の地域や品川駅田町駅周辺地域等、新しいまちづくりが各地で進められています。特に品川駅周辺ではリニア中央新幹線の計画をはじめ、東京と国内外をつなぐ玄関口として、さらに大きく変化していくことが想定されます。委員の皆様には、港区のまちづくりの推進のために格別のお力添えをいただきますよう、よろしく願いいたします。さて、本日諮問いたします案件は5件です。最初に、住宅市街地の開発整備の方針の変更についてです。今回の変更は、都市計画区域マスタープラン、都市再開発の方針等と整合を図りつつ、東京都住宅マスタープランの内容に適合するよう見直しを行い、東京都区部の住環境、住宅市街地の効果的・効率的な整備の推進を図るものです。次に北青山三丁目地区のまちづくりに関係する案件です。2件目が北青山三丁目地区地区計画の変更、3件目が北青山三丁目地区第一種市街地再開発事業の決定、4件目が中高層階住居専用地区の変更、5件目が高度地区の変更です。本地区は、都営住宅の建替えに合わせた青山通り沿道との一体的なまちづくりとして、土地の有効高度利用、にぎわい、文化施設等の機能集積、防災性を向上する魅力ある交通スペースやまとまりある緑の確保により、エリアの拠点となる複合市街地の形成を図るため、関連する都市計画の決定及び変更を行うものです。本日ご審議いただきました案件は、良好な市街地環境の形成を目指す上で、まちづくりの推進に寄与するものと考えております。十分にご検討の上、ご答申をいただきますようお願いいたします。以上簡単ではございますが、私のご挨拶といたします。どうぞよろしく願いをいたします。

【野口都市計画課長】 区長は公用のため退席させていただきます。

(区長退席)

【野口都市計画課長】 それでは、高見沢会長、議事進行よろしく願いいたします。

【高見沢会長】 それでは、第249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通り、審議事項5件ございます。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、よろしく願いいたします。案件の説明の後、質疑を行います。

す。では、事務局から説明をお願いします。

【野口都市計画課長】 最初に、資料のご確認をさせていただきます。事前送付資料としまして、資料目録とともに、資料1から1-5が「東京都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更案」の照会文、計画図書及び理由書、資料2が「東京都市計画地区計画北青山三丁目地区地区計画の変更案」の照会文、計画図書及び理由書、資料3が「東京都市計画第一市街地再開発事業北青山三丁目地区第一種市街地再開発事業の決定案」の計画図書及び理由書、資料4が「東京都市計画中高層階住居専用地区の変更案」の計画図書及び理由書、資料5が「東京都市計画高度地区の変更案」の計画図書及び理由書。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1が、審議事項1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。こちらは暫定版として、事前送付資料に添付させていただきました資料の最終版でございます。資料6が北青山三丁目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でございます。参考資料3が、審議事項2から5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。こちらも参考資料1と同様に最終版となります。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 住宅市街地の開発整備の方針の変更について、ご説明させていただきます。こちらは東京都決定の案件となります。事前に送付しました「資料1-2」が本方針の本編、「資料1-3」が本方針の附図、「資料1-4」が現方針との変更点を示した新旧対照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「参考資料1」を中心にご説明いたしますが、「資料1-2」から「資料1-4」も併せてご覧ください。まず、スライドをご覧ください。住宅市街地の開発整備の方針に関するこれまでの経緯をご説明します。本方針は、平成2年の「大都市地域における住宅及び住宅地の供給に関する特別措置法」の改正により創出された制度で、平成5年11月22日に決定されました。その後、変更を5回行い、今回改めて変更を行う予定です。今回、変更を行う理由としまして、都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域

の整備、開発及び保全の方針、その他策定された上位計画の内容に合わせ、住宅市街地の目標や開発整備の方針等を修正するとともに、事業の進捗を踏まえ、重点地区を見直すため、平成27年3月策定の現行計画を改定します。

ここからは、住宅市街地の開発整備の方針の全体像をご説明します。まず、住宅市街地の開発整備の方針の構成です。1,策定の目的等、2,住宅市街地の開発整備の目標、3,良好な住宅市街地の整備又は開発の方針、4,重点地区の整備又は開発の方針として、それぞれ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、1,策定の目的等です。本方針策定の目的は大きく2つございます。1点目としては、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランとして、都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の構想について明確な位置付けを行います。2点目としては、住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業、都市施設等の計画を一体的に進めることにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的としております。(1)効果、(2)位置付け、(3)対象区域についてです。まず、(1)効果です。3つございます。

1点目は、住宅まちづくりの推進に向けた、都民、民間事業者、行政等の適切な誘導。2点目は、都市計画制度の円滑な運用。3点目は、住宅まちづくり事業と都市計画制度の総合的、一体的な展開としています。次に、(2)位置付けです。本方針は、東京都住宅マスタープランの内容に適合するよう策定します。「未来の東京」戦略、都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、都市再開発の方針、区の基本構想等とも整合を図りながら策定します。次に、(3)対象区域です。23区のすべてが本方針の対象区域です。位置付けについて、詳しくご説明します。住宅市街地の開発整備の方針は、都市計画法第7条の2にもとづく方針の一つです。また、都市計画法第6条の2第3項より、都市計画区域マスタープランに即したものでなければなりません。都市計画法第7条の2第1項第2号により、「大都市法第4条第1項の規定による住宅市街地の開発整備の方針を定めることができる」こととなっており、そのため、住宅市街地の開発整備の目標や方針、重点地区とその概要を定めるものです。続いて、2,住宅市街地の開発整備の目標です。まず、(1)実現すべき住宅市街地の在り方です。居住の場としても魅力的な東京の実現のために、環状メガロポリス構造を活用した地域

構造の実現に加え、集約型の地域構造への再編を前提とした、成長と成熟が両立した未来の東京を実現します。「資料1-4」の2ページをご覧ください。左欄の下線が引いてある部分が、今回変更の箇所です。「住宅ストックの老朽化」、「地震、水害などの自然災害に対する備え」、「脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化」、「デジタルトランスフォーメーションの進展への対応」さらに、「新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした「新たな日常」に対応した住宅政策」などが求められていると記載されています。次に、(2)住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標です。成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けて、10の目標を定め、それぞれに示す2040年代の姿を目指します。「資料1-4」4ページには、先ほどご説明しました、「新たな日常」など、今日性を踏まえた10の目標を記載しています。続いて、3,良好な住宅市街地の整備又は開発の方針です。まず、(1)住宅市街地における土地利用です。スライド9ページをご覧ください。1点目として、ア,中枢広域拠点域では、外周部などにおいて良好な低層及び低中層の住宅地の環境を保全しつつ、質の高い中高層住宅地を計画的に誘導します。2点目として、イ,国際ビジネス交流ゾーンでは、国際競争力の強化に資する居住環境の創出のため、都市基盤とのバランスにも配慮しながら、土地の有効・高度利用を図るとともに、国際水準の住宅やサービスアパートメント、外国語対応の医療、教育、子育て施設などの整備を誘導します。3点目の新都市生活創造域ですが、港区は該当しないため説明は割愛します。次に、(2)住宅市街地の整備又は開発の方針です。2つございます。ア,中枢広域拠点域及び国際ビジネス交流ゾーンでは、国際的なビジネス・交流機能や業務・商業などの複合機能を有する中核的な拠点の形成、高齢者向け住宅や外国人のニーズ等を踏まえた住宅など多様なライフスタイルに対応した住宅の供給、高経年マンションなどの建築物の更新、緑や水辺空間の保全・創出などを進めます。特に、国際ビジネス交流ゾーンでは、国際競争力の強化に向けた機能のより一層の導入を目指すことや、高質な職住等が融合した市街地を整備することとしています。イ,新都市生活創造域は、先ほど同様に説明を割愛します。

続いて、4,重点地区の整備又は開発の方針です。まず、重点地域です。重点地域の設定としまして、首都機能を担う東京圏の中心である国際ビジネス交流ゾーンを含めた中枢広域拠点域を重点地域として位置付けています。港区は全域が該当します。重点地域に

は、記載のとおり「イ、整備又は開発の方針」を定めませんが、説明は割愛させていただきます。次に、(2)重点地区です。ア、地区の設定としまして、住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備し、又は開発すべき地区を重点地区として選定し、都市計画制度の適用、事業の実施状況等を踏まえ、地区ごとに整備又は開発の目標、整備方針等を定め、計画や事業の積極的な推進を図ります。イ、選定基準としまして、東京都住宅マスタープランにおける重点供給地域のうち、住宅市街地の計画的な整備又は開発に向けた都市計画の決定、事業の実施等が見込まれるものを選定します。続いて、スライド 15 ページにございます、港区内の重点地区を表した、住宅市街地の開発整備の方針の総括図です。青色及び赤色で着色されている部分は、港区内の重点地区を示しています。

青色は、既に重点地区となっているもので 9 地区ございます。赤色は、今回の変更で、新たに重点地区となるもので 10 地区ございます。灰色は、事業完了に伴い今回削除する重点地区で、5 地区ございます。資料 1-2、9 ページをご覧ください。

港区内の各重点地区の方針等が記載されております。各重点地区の方針ですが、「a 地区の整備又は開発の目標」、「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」など、記載の事項を定めています。まず、港.1 汐留地区、約 31 ヘクタールです。既決定の重点地区です。スライド 16 ページになります。下線部が前回からの変更になります。

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.5 六本木・虎ノ門地区、約 12 ヘクタールです。

既決定の重点地区です。地区の目標等は記載のとおりです。次に、港.11 北青山三丁目地区、約 4 ヘクタールです。既決定の重点地区です。地区の目標等は記載のとおりです。次に、港.12 六本木一丁目西地区、約 7 ヘクタールです。既決定の重点地区です。地区の目標等は記載のとおりです。次に、港.15 愛宕地区、約 8 ヘクタールです。既決定の重点地区です。地区の目標等は記載のとおりです。次に、港.17 環状第二号線新橋・虎ノ門地区、約 14 ヘクタールです。既決定の重点地区です。地区の目標等は記載のとおりです。次に、港.20 三田小山町地区、約 5 ヘクタールです。既決定の重点地区です。地

区の目標等は記載のとおりです。

次に、港.23 南麻布坂地区、約1ヘクタールです。既決定の重点地区です。地区の目標等は記載のとおりです。次に、港.27 白金一丁目東部北地区、約2ヘクタールです。既決定の重点地区です。地区の目標等は記載のとおりです。次に、港.30 虎ノ門・麻布台地区、約11ヘクタールです。ここからは、新規の重点地区になります。地区の目標を「地区の骨格を成す道路や地下鉄駅を結ぶ歩行者ネットワークの整備など、交通結節機能の更なる強化を図る。

居住・滞在機能や、国際的な教育・医療・生活支援・交流機能等の導入により、外国人にとっても暮らしやすい生活環境の整備を図る。」としております。その他は記載のとおりです。次に、港.31 浜松町駅西口地区、約6ヘクタールです。新規の重点地区です。地区の目標を「様々な交通機関の乗換え機能や駅機能の強化、駅前に必要な交通拠点の機能を充実し、駅前拠点にふさわしい多様な機能を備えるとともに、居住環境の向上を図るほか、地域貢献にも配慮しつつ、利便性の高い国際性豊かにぎわいのある複合市街地の形成を目指す。」としております。その他は記載のとおりです。次に、港.32 三田三・四丁目地区、約6ヘクタールです。新規の重点地区です。地区の目標を「業務機能を中心に住宅機能、商業機能等の多様な機能の集積を図る。質の高い都市空間を備えたビジネス交流拠点・生活環境の形成を図る。」としております。その他は記載のとおりです。次に、港.33 西麻布三丁目北東地区、約2ヘクタールです。新規の重点地区です。地区の目標を「土地利用の更新に合わせて補助線街路第10号線の拡幅整備や広場の整備等を行うとともに、幹線道路沿道にふさわ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。」としております。その他は記載のとおりです。次に、港.34 赤坂七丁目北地区、約1ヘクタールです。新規の重点地区です。地区の目標を「多様なライフスタイルに対応した良質な住宅を中心として業務、商業、文化、交流機能及び生活利便施設を集積するとともに、薬研坂通り沿道の景観形成やにぎわいを創出する広場空間の整備等により、緑豊かな魅力ある複合市街地を形成する。」としております。その他は記載のとおりです。次に、港.35 白金一丁目西部中地区、約2ヘクタールです。新規の重点地区です。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。」としております。その他は記載のとおりです。次に、港.36 品川駅周辺地区、約 18 ヘクタールです。新規の重点地区です。地区の目標を「世界中から先進的な企業と人材が集い、多様な交流から新たなビジネス・文化が生まれるまちづくりを推進する中で、駅前広場を介し、まちと一体化する高輪ゲートウェイ駅を核とした国際交流拠点の実現に向けて、風の道等に配慮しつつ、国際競争力強化に資する高質な機能が集積する複合市街地を形成する。」としております。その他は記載のとおりです。次に、港.37 泉岳寺駅地区、約 1 ヘクタールです。新規の重点地区です。地区の目標を「泉岳寺駅のホーム拡幅を伴う駅機能の強化や補助線街路第 332 号線の整備の着実な推進とあわせ、地区周辺とも連携した利便性と快適性を備えたオープンスペースや歩行者ネットワークを形成するなど、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により、魅力ある国際交流拠点にふさわしい複合市街地の形成を図る。」としております。その他は記載のとおりです。次に、港.38 高輪二丁目 19 番地区、約 1 ヘクタールです。新規の重点地区です。地区の目標を「泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業の施行に伴い、公営住宅について、市街地再開発事業区域外である品川駅周辺地区土地区画整理事業区域内で建替えを行う。」としております。その他は記載のとおりです。次に、港.39 芝浦四丁目 3 番地区、約 1 ヘクタールです。新規の重点地区です。地区の目標を「品川駅周辺地区土地区画整理事業の施行に伴い、区民向け住宅について建替えを行う。」としております。その他は記載のとおりです。最後に、今後のスケジュールでございます。スライド 36 ページをご覧ください。令和 3 年 12 月 1 日から 12 月 15 日まで都市計画原案の縦覧を行い、令和 4 年 1 月 20 日及び 1 月 24 日に公聴会の開催を予定しましたが、公述の申出がなかったため中止となりました。その後、令和 4 年 6 月 9 日から 6 月 23 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 4 年 9 月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、令和 4 年 10 月を予定しております。審議事項①東京都市計画住宅市街地の開発整備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】 ありがとうございます。事務局の説明が終わりましたので、これか

ら審議に入りたいと思います。何か質問はございますでしょうか。削除した地区について、説明がありましたけど、どのような理由で削除したのかを、お話しください。

【野口都市計画課長】 資料1-4の14ページからご説明いたします。資料1-4、14ページ、港19.六本木六丁目第二地区というものが、これまでの計画の中では計上されておりました。これは区営住宅のシティハイツ六本木でございますが、この間に竣工しましたので、事業の完了ということから、この計画からは削除しております。続きまして、資料1-4の15ページ右にございます、赤坂9丁目地区でございます。これは平成13年4月に都市計画地区計画決定をしました。いわゆるミッドタウンです。こちらも、住宅を伴う事業がすべて完了しておりますので今回の改定に合わせて削除しております。続きまして、16ページをご覧ください。左側の港.26浜松町一丁目地区でございます。これは平成23年1月に地区計画の都市計画決定したものでございます。再開発事業でございますが、事業を完了して、住宅整備が終わっておりますので、今回の計画からは削除してございます。続きまして、17ページ左側、港.28赤坂一丁目地区でございます。平成23年5月に地区計画を策定したものでございますが、こちらの再開発事業につきましても、事業が完了し住宅整備が終わっておりますので今回の計画から削除しております。最後になります。17ページの右側、六本木三丁目東地区です。平成23年9月に地区計画を決定した再開発事業でございます。こちら事業を完了し、住宅市街地の整備が終わってございますので、計画からは削除しております。削除したものについては以上です。

【高見沢会長】 ありがとうございます。これで完全な説明だと思いますけど、何か質問はございますでしょうか。

【真田委員】 スライド14ページに、「東京都住宅マスタープランにおける重点供給地域のうち住宅市街地の計画的な」と書いてあって、今回東京都住宅マスタープランは配られていないんですけれども、今スマホで検索したところ、出てきたんですけれども、この重点供給地域が、区内全域にかかっている、そのうちの特定促進地区というのが今回重点地域になっていると思われまして。その特定促進地区というのが、区によって設定の仕方が違うらしくて、品川区の場合はかなり大きくて街区ごとにここをやるとかじゃなくて、かなり広い範囲で、特定促進地区というようになっているんですけれども、港

区の場合は、かなりピンポイントで街区を狙って、特定促進地区を決めて、そのまま重点地域が重点地区になっているというように思われます。この特定促進地区もしくはその重点地区の決め方というのは、どのように決めたのかっていうプロセスというか、その選び方について教えてください。

【野口都市計画課長】 真田委員が今お話いただきました通り、東京都の住宅マスタープランで定めた港区における重点供給地域、特定促進地区はそのまま今回の住宅市街地整備方針に載っています。令和3年度に策定した東京都の住宅マスタープランに遡って、この地区の選定をどうしたかといいますと、やはり目的としては今回の策定と同様でして、計画を載せることで、都市計画制度の円滑な適用ができるということや住宅まちづくり事業と都市計画制度の総合的一体的な展開をするために位置付けするものという考え方でございます。他区においては、木造密集市街地の改良事業をやらなくてはならない地域であるとか、面的整備を行わなきゃいけない地域について広くゾーニングしていると聞いたことがございますが、港区においては、そういうエリアで誘導しなければいけない地区がございませんので、都市計画決定した地区と区の住宅等の公的住宅整備を行うものを計画に計上しているという考え方でこれまでもやってきております。

【真田委員】 元々港区が特定促進地区という原案を出して、東京都の住宅マスタープランに反映されているということですか。

【野口都市計画課長】 真田委員のご指摘の通りでして東京都のマスタープランの策定に当たっては、区に原案の提示依頼がありまして、区の方から、これまでの経緯を踏まえて候補となる地区を提出して、それが東京都の住宅マスタープランに反映されています。それがそのまま今回の都市計画の位置付けに繋がっています。

【高見沢会長】 今ご説明になったそのスライドの下の港区においてはっていうところを説明されたということで良いですね。そのスライドは我々が持ってなくて、今説明用に出していただいたわけですね。

【野口都市計画課長】 はい。

【高見沢会長】 ありがとうございます。その他いかがでしょうか。

【松谷会長代理】 スライドの方を用いながら伺いたいのですが、2ページでこれまでの経緯が書いてありますよね。かなり間隔が空いている、だから5、6年ごとに1度定

められるものと認識してはいますが、その前提で伺いたいのが、14 ページ、真田委員の意見と絡みますけど、重点地区の意味合いは、アのところにあるように、地区ごとに整備又は開発の目標、整備方針等を定めて、計画や事業推進を図るですよね。選定基準としては、その次のイで、計画的な整備又は開発に向けた都市計画の決定、事業の実施等の見込まれるのを前提とするとなっています。具体的に先ほどご説明があった重点地区で新規になっているのを見ると、例えばスライド 31 ページ、港.36 品川駅周辺地区、この審議会でも何度も色んな案件を諮っている地区になるんですけど、はっきり言って、既にかなりの方が進んでいますね。都市計画の事業も。正しくっていか制度的にはさっき私が読み上げたように、これを定めることによって都市計画とか住宅の供給とかが整合的に進む、事業が促進される、ということだと思っただけけれども、一番最初に申し上げたように5、6年に一度なので、現場の方が進んでるっていうのがいっぱいあるんですよ。それを責めるとかじゃないんですけど、逆に言うと重点地区を定めなくて、どうやって定めたのと同じような効果が出るのか。つまり都市計画とか住宅の供給の方針とか、もろもろのものがどうしてうまくできるようになっているのかっていうところ。それはいろいろお考えになってだと思っただけけど。はっきり言えば重点地区定めなくてもすでにうまく動いてるんだらうと思うので、何か手順の問題が気になるんですよ。なので、重点地区を定める前に現場の方が進んで都市計画等を対応しなくてはならない場合には、こういうところに注意をして港区としては臨んでるんですけどところをちょっと教えていただけると良いかと思います。

【野口都市計画課長】 松谷会長代理からお話いただきました通り、都市計画の決定が見込まれるものを選定することもできる制度であります。都市計画決定の前に方針の中で位置付けておいて、そのあと事業を合理的且つその他の関連する都市計画手法等との連携を図ることで、うまく進めるために計画するものではありませんが、港区の場合は、策定の間隔が長い、または都市計画を決定する前にあやふやな段階で計画計上することで地域の方々に悪影響する面もあるので、そういう意味では確実に見込まれる段階になってから計上することにしております。つまり都市計画決定してから計上するようにしてございます。一方で、今回計上することで他の都市施設等の整備との連携が図れることが、この意味でありますけれども、そこにつきましては、関係部署が東京都との協議

調整の中で、必要な都市基盤、施設の整備が漏れることのないように、しっかりと内容を詰めて整えてから都市計画決定してございますので、この計画計上が後からになることによる弊害がないように、しっかりと協議して計画内容を整えている状況でございます。

【高見沢会長】他に質問意見等がありますか。ないようですので、本案件について、案のとおり異議のないものとして答申することに賛成の方は挙手をお願いします。

(委員多数挙手)

賛成多数と判断し、さよう決定し、答申します。

それでは、引き続き、審議事項について、事務局よりご説明をお願いします。

【野口都市計画課長】 続きまして、審議事項②から⑤については、関連案件であるため、まとめてご説明いたします。審議事項②東京都市計画地区計画北青山三丁目地区地区計画の変更について、審議事項③東京都市計画第一種市街地再開発事業北青山三丁目地区第一種市街地再開発事業の決定について、審議事項④東京都市計画中高層階住居専用地区の変更について、審議事項⑤東京都市計画高度地区の変更について、ご説明させていただきます。「資料2」から「資料5」の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ありますので、あわせてご覧ください。本日配布いたしました「参考資料3」がスライドの内容を印刷したものとなります。まず、参考資料3、スライドの2ページをご覧ください。「計画地の位置」でございます。北青山三丁目地区は、渋谷区との区境に位置しており、地区東側は放射第4号線青山通りに面し、東京メトロの表参道駅や外苑前駅に近接する交通利便性の高い約5.9ヘクタールの地区です。今回、地区計画の区域の拡大と図中の赤色で示したB地区の約2.9ヘクタールに新たに地区整備計画を定めるため、都市計画変更をします。次に、本計画の「まちづくりの経緯」でございます。平成26年12月に東京都は、北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト実施地区を公表し、本地区の活用方針等が示されました。翌年、平成27年に区は、「青山通り周辺地区まちづくりガイドライン」を策定しました。そして、平成28年に東京都が公表した「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト事業実施方針」において、より具体的な事業手法や事業区域等が示され、同年10月に、本地区の地区計画が決定されております。次に、上位計画における本地区の位置

付けについてです。まず、平成 28 年に東京都が公表した「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト事業実施方針」において、本地区は文化・流行の発信拠点とされており、今回都市計画決定する B 地区については、沿道一体型開発検討区域として、業商複合ゾーンに位置しています。次に、スライド 5 ページをご覧ください。令和 2 年 4 月に東京都が公表した「北青山三丁目地区基本計画（沿道一体型開発区域）」において、区画道路や大規模広場の整備や土地利用などについて、本地区の整備の方向性が示されています。次に、スライド 6 ページをご覧ください。港区まちづくりマスタープランにおいては、本地区を含む青山周辺を都市機能が集積する拠点としており、北青山三丁目では、憩える開放的なオープンスペースを整備するとともに青山通り沿道と一体となった多様な都市機能の導入を誘導するとしています。次に、スライド 7 ページをご覧ください。平成 27 年策定の「青山通り周辺地区まちづくりガイドライン」において、表参道周辺エリアとして、「質の高い魅力的な複合市街地の形成」や「魅力あるオープンスペースやまとまりある緑の確保」などが示されています。次に、スライド 8 ページをご覧ください。「計画地の現況」でございます。本地区及びその周辺は青山通りと渋谷区側市街地をつなぐネットワークが不足していることから、道路ネットワークの整備が求められています。次に、スライド 9 ページをご覧ください。本地区の南側に位置する青山通り沿道には、1960 年代に建設された旧耐震の老朽建築物が残っており、緊急輸送道路となっている青山通り沿道の耐震化が求められています。また、都営住宅再編に伴い、B 地区に大規模な低未利用地が残されています。ここからは、都市計画案の内容となります。はじめに、「地区計画」についてご説明いたします。こちらは東京都決定の都市計画になります。地区計画の図書として、資料 2 を配布させていただいておりますが、地区計画の概要をスライドにてご説明させていただきますので、あわせてご覧ください。最初に、「地区計画の名称、位置、面積」でございます。お手元の資料 2 では 1 ページになります。名称は、「北青山三丁目地区地区計画」、位置は、「港区北青山三丁目地内」、区域全体の面積は、「約 5.9 ヘクタール」でございます。本地区は地区の区分として、A 地区と B 地区の 2 つの地区に分かれております。今回新たに地区整備計画をかける範囲は、スライドに赤色で示した B 地区の約 2.9 ヘクタールの区域でございます。次に、地区計画の変更案について、今回変更する項目を中心にご説明させていただきます。はじめに、「地区計画

の目標」でございます。お手元の資料2の6ページの変更概要、またはスライド13ページをご覧ください。上位計画である港区まちづくりマスタープランの改定に伴い、目標の一部を変更しております。次に、「公共施設等の整備方針」でございます。項番2「歩行者ネットワークの整備方針」では、「道路や広場間の歩行者ネットワークを多方面につなぎ、歩行者の利便性を確保するため、歩行者通路を整備すること」などが追加されています。また、項番3「道路等の整備方針」では、歩行者の通行動線確保のための区画道路1号、自転車歩行者専用化を図る区画道路2号などの整備方針が追加されています。次に「建築物等の整備の方針」でございます。B地区に新たに定める、容積率の最高・最低限度や壁面の位置の制限等が記載されています。次に「土地利用に関する基本方針」でございます。項番2として、B-1地区ではオープンスペースの確保や宿泊機能、文化交流機能、公共公益機能等の整備を行い質の高い複合市街地の形成を図るとしています。B-2地区では、緑豊かなオープンスペースや商業施設等のにぎわい機能を導入し、低層建物として周辺の街並みに配慮することを定めています。次に、「主要な公共施設・地区施設の配置及び規模」でございます。まず、今回新たに設ける主要な公共施設として、A地区とB地区の間に幅員23mの区画道路1号を定めます。また、約6,000㎡の広場2号を定め、A地区に既に整備されている広場1号と一体となった大規模広場の形成を図ります。次に、地区施設として、区画道路2号：幅員5.8m～6m、歩行者通路2号・3号：幅員4m、地区内車路：幅員6mなどを定め、安全で快適な歩行者ネットワークの形成と円滑な交通処理を図ります。スライド19ページをご覧ください。主要な公共施設・地区施設のイメージ図でございます。まず、広場2号のイメージです。A地区に既に整備された広場1号と連続した広場を設け、地区全体を一体的につなぎ、大規模広場として、地域のにぎわい・交流の拠点となる緑豊かな大規模広場の整備を図ります。写真はA地区に整備されている広場1号の写真です。まとまりある緑のほか、水景施設を設け、生物多様性に配慮し、自然と一体となる多様なアクティビティの場として活用されています。次に、区画道路1号のイメージです。既存の幅員約11mの位置指定道路を幅員23mの区画道路として整備し、A-1地区、A-2地区、B-1地区の開発交通を集約することで、青山通りへの交通負荷を安全かつ円滑に処理します。次に、区画道路2号のイメージです。地区内の既存道路の通行機能を維持するとともに、安全で快適

な歩行者ネットワークを形成するため、緑豊かで安全な歩行空間として幅員 5.8m～6m の区画道路を整備します。次に、歩行者通路 2 号のイメージでございます。区画道路 2 号から広場 2 号及び公共公益施設に誘導する快適な歩行者空間として、幅員 4 m の歩行者通路を整備します。次に、「建築物等に関する事項」でございます。まず、「建築物等の用途の制限」でございます。風俗営業の用に供するものなどについて制限しております。次に、建築物の容積率の最高限度でございます。B-1 地区は、容積率の最高限度 770% を定めます。B-2 地区は、容積率の最高限度を 200% に定めます。その他、容積率の最低限度などについては、表にお示しするとおりです。建築物等の高さの最高限度は B-1 地区を 180m、B-2 地区を 30m に定めます。次に、壁面の位置の制限についてです。建築物の外壁またはこれに代わる柱の面は、図に示す壁面線を越えて建築してはならないとしています。地区計画の変更案についてのご説明は以上でございます。

続きまして、「第一種市街地再開発事業の内容」についてご説明させていただきます。大変お手数ですが、お手元の資料 3 とスライド 27 ページ以降をあわせてご覧ください。まず、「名称」は「北青山三丁目地区第一種市街地再開発事業」、「施行区域面積」は、スライドの赤色で囲われた部分で約 2.9 ヘクタールでございます。また、街区は、B-1 街区と B-2 街区に分かれております。次に、「公共施設の配置及び規模」でございます。スライドに赤色で示した区画道路 1 号と青色で示した区画道路 2 号を整備します。次に、「建築物の整備」でございます。まず、B-1 街区は建築面積が「約 11,200 m²」、延べ面積が「約 180,000 m²」、主要用途が「事務所、店舗、宿泊施設、公共公益施設、駐車場等」、高さの限度は、高層部が約 180m、低層部 A が 35m です。次に、B-2 街区は建築面積が「約 370 m²」、延べ面積が「約 2,000 m²」、主要用途が「店舗等」、高さの限度は、30m です。次に、「建築敷地の整備」でございます。建築敷地面積は B-1 街区が「約 20,300 m²」、B-2 街区が「1,100 m²」です。また、「整備計画」については、広場、区画道路等の整備について記載してございます。次に、計画概要をスライドでお示しします。スライド 30 ページをご覧ください。渋谷区側から計画建築物を見た外観イメージでございます。右上の表が概要です。また、右に見える 2 棟は A 地区に既に整備されている都営住宅棟高さ 70 m と民間事業棟高さ 90 m となっております。次に、壁面の位置の制限についてです。新たに定める壁面の位置の制限は、スライドで赤色に示してござ

います。地区整備計画において定める壁面の位置の制限と同じ制限を定めます。次に、時刻別日影図です。スライド 32 ページでお示ししています。次に、等時間日影図です。スライド 33 ページになります。本地区及び隣接する地域には日影規制の指定はありませんが、スライドには参考として、4 時間、2.5 時間の等時間日影を示しております。次に、風環境です。本計画による風環境の影響はいくつかの地点で領域 B 低中層市街地相当に変わる程度で留まっております。第一種市街地再開発事業の決定案についてのご説明は以上でございます。

続きまして、「中高層階住居専用地区の変更」についてご説明させていただきます。大変お手数ですが、お手元の資料 4 の 1 ページをご覧ください。こちらは、北青山三丁目地区地区計画の変更に伴い、都市計画上の整合を図るために変更するものでございます。1 ページ目に種類、面積が書かれております。面積欄にかっこ書きされているところが今回変更する部分となりまして、かっこ内の数字が現在の面積、その上の数字が変更後の面積となっております。今回、地区整備計画を定める B 地区に指定されている第 3 種中高層階住居専用地区約 1.8 ヘクタールを指定なしに変更いたします。続いて、資料 4 の 3 ページの計画図またはスライド 36 ページをご覧ください。スライドでは、緑色で変更区域を示しております。中高層階住居専用地区の変更案についてのご説明は以上です。

続きまして、「高度地区の内容」についてご説明させていただきます。大変お手数ですが、お手元の資料 5 をご覧ください。こちらについても、北青山三丁目地区地区計画の変更に伴い、都市計画上の整合を図るために変更するものでございます。1 ページから 5 ページに制限の内容が書かれております。面積欄にかっこ書きされているところが今回変更する部分となりまして、かっこ内の数字が現在の面積、その上の数字が変更後の面積となっております。次に、資料 5 の 7 ページの計画図、または、スライド 38 ページをご覧ください。スライドに黄色で着色している区域に 35m 高度地区、青色で着色している区域に 50m 高度地区、赤色で着色している区域に 60m 高度地区がそれぞれ指定されておりますが、地区計画で建築物等の高さの最高限度を定めることに伴い、指定なしに変更いたします。次に、今後のスケジュールでございます。スライド 40 ページをご覧ください。さる 6 月 9 日から 6 月 23 日まで、都市計画案の縦覧を行うとともに、意見書の提出を受け付けし、3 通の意見書の提出がありました。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、審議事項③第一種市街地再開発事業の決定案、審議事項④中高層階住居専用地区の変更案、審議事項⑤高度地区の変更案につきましては、成案となります。また、東京都決定の審議事項②地区計画の変更案につきましては、9月上旬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、令和4年10月以降を予定しております。

続きまして、区決定の案件である第一種市街地再開発事業の決定、高度地区と中高層階住居専用地区の変更に係る案に対して提出されました意見書の要旨についてご説明いたします。お手元に配布してある資料6、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3通で、個人3名から提出されております。意見の要旨に対して、右側に区の考え方を示しております。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3通ございました。まず、項番1都市計画に関する意見でございます。具体的には、(1)「所有地の活用について」のご意見です。「敷地の約8割が所有地であり、都民のために活用する。都営住宅を建設すべき」とのご意見でございます。区の考え方としまして、東京都が定めた「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」に則って、質の高いオフィス機能に加え、商業機能や交流を促す文化教育機能等を複合的に配置することで、文化・流行の発信に寄与する拠点として、所有地が活用されていくものと認識しております。」としております。続きまして、2ページをご覧ください。(3)～(5)にかけて、災害対策に関連するご意見でございます。首都直下型地震の恐れと、それに伴うエレベーターの停止、閉じ込めを想定し、低層の建物とすべきのご意見、ビル内に帰宅困難者を受け入れる発想を切り替えるべきのご意見、地震大国だから高いビルは作るべきではないなどのご意見がございました。区の考え方としまして、「当地区では、大規模災害時における建築物の自立性、機能継続性を確保するなど、防災対応力の強化を図る計画となっております。地震対策については、施行予定者において、今後詳細に検討していくものと認識しております。なお、一時滞在施設は屋内に計画されていますが、施設内での感染症予防対策が徹底されるよう、施行予定者に要請してまいります。」としております。続きまして、3ページ下段から6ページ中段、(6)～(14)にかけて、「建築物の高さについて」のご意見でございます。高層ビルを建てる意味を問うご意見、青

山を他と同じような高層ビル街にすることはやめて欲しいなどのご意見がございました。区の考え方としまして、上位計画等における「土地の高度利用を図りながら、質の高いオフィス機能に加え、にぎわいの核となる商業機能や交流を促す文化教育機能等を複合的に配置することで、文化・流行の発信に寄与する拠点を整備する」ことを踏まえ、将来のオフィス需要や社会状況の変化など様々な観点から検討し、東京都及び港区に提案されたものと考えており、市街地再開発事業による土地利用転換に合わせて公共施設の整備を図りつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用と業務、商業等の都市機能の集積及び大規模な広場の拡張による都市環境の増進を図ります。」としております。続きまして、6ページ下段から10ページ上段、(15)～(23)にかけて、「用途・導入機能について」のご意見でございます。オフィスは充足しているのご意見、スタートアップ起業をする若者が働きたくなる建物を作るべきのご意見、緑の中に低層の建物を作り、クリエイティブ・ビレッジを創設するなどのご意見がございました。区の考え方としまして、当地区の地区計画における土地利用の方針として、「青山通り沿道において気品のある賑わいを形成する」や「質の高い民間開発を誘導し、青山通り沿道と一体となった多様な都市機能を導入する」などの内容を踏まえ、「B地区では、文化流行の発信拠点の形成に資する、まとまった規模のオフィスの整備が予定されており、クリエイティブ・ITコンテンツ産業に携わる企業の育成・強化や事業拡大の受け皿となるオフィスなどが計画されています。」などとしております。また、宿泊機能については、多様な人材が滞在し交流できる「まちに開かれたホテル」を計画していると施行予定者から聞いています。」としております。続きまして、11ページをご覧ください。項番2事業施行に関する意見でございます。(1)「事業の進め方について」のご意見でございます。UR住宅にお住まいの方、店舗を借りている方を先に解決するべきのご意見です。区の考え方としまして、「地区内の居住者やテナントの移転については、建物所有者と施行予定者が対応するものと認識しています。区は、居住者等への丁寧な説明、対応を行うよう、引き続き、施行予定者を指導してまいります。」としております。続きまして、(3)、(4)「環境・景観について」のご意見でございます。ガラス張りの高層ビルをやめるよう求めるご意見などです。区の考え方としましては、「当地区の計画建物は、省エネルギー型設備を導入し、通風・採光等に配慮した計画とするなど、環境負荷の低減に取り組む予定となっ

ています。また、計画建物の外観については、今後、地震時の安全性確保や機能継続にも配慮して計画されていくものと認識しています。周囲からの見え方や、青山通り沿道の景観との調和に配慮した計画となるよう、施行予定者を指導してまいります。」としております。続きまして、12ページをご覧ください。(5)～(8)にかけて「導入施設等について」のご意見でございます。ショッピングモールは不要であるとのご意見、価格の安いスーパーの誘致を求めるなどのご意見がございました。区の考え方としまして、地区計画の土地利用の方針における、「青山通り沿道と一体となった多様な都市機能を導入する」を踏まえ、「青山通り沿道では、路面型の商業機能を整備し、周辺沿道建物と連続した賑わいを形成し、地区周辺の方々にも利用していただける、生鮮食品を取り扱うスーパーマーケットの整備も地区内に計画していると施行予定者からは聞いています。」としております。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。ありがとうございます。それでは説明が終わりましたので、これから審議に入ります。質問はございますか。

【大西委員】 今の説明から分からなかった点があるんですけど、スライドの30ページが多分イメージ的に分かりやすいので出していただけますか。一応ここが今の説明があった計画概要ですけど、B-1、B-2があって、緑のところは広場ですかね。広場の広さなんですけど、スライド17ページを出していただければ、分かるんですけど、広場2号が斜線部分ですけど、真ん中の道が23メートル道路だとすると、縮尺で倍にしても、そんなに広くはなさそうな気がするんですけど。これ広場になるのかなという気はしたんで、その辺をちょっとご説明いただきたいと思います。それから、前から気になったんですけど、高層ビルの耐用年数なんですけど、80年と聞いてたと思うんですけど、80年後どうなのかという点については、ご検討いただいていたのかという点が気になるところでございます。以上2点お願いします。

【池端再開発担当課長】 広場2号ですけれども、6,000平方メートルの広場が間違いなく整備される計画になってございます。ここに記載ございませんが広場1号というのがすでに整備されておりまして、先ほどのスライドでも、緑地の空間等を写真でお示しをしておりますが、こちらは既に4,700平方メートルの広場として整備をされており

ます。こちらにつきましても都市計画に位置付けられた面積を現地で整備をしてございますので、今回6,000平方メートルの広場についても間違いなく整備される計画でございます。もう1点、高層建築物80年の耐用年数、その後どうなるのかというところですが、けれども具体的にどうやっていくというところは施行者の方から聞いてございませんけれども、当然年数が経ったら建替えるというわけにはいかないと考えてございますので、きちんと維持管理をプランとして考えながら、できるだけ長い耐用年数になるように管理されるものだというふうに認識してございます。

【高見沢会長】 他にいかがでしょうか。

【池田委員】 青山通りと一体化して、にぎわいという形になります。当然新しくなりまして、そういった行き来がですね、自由になるということになれば青山、表参道でございますので来街者の方もたくさんいらっしゃることは間違いのないだろうなと思ってございます。そういったにぎわいが新しくまたできるかなと期待をしておるところですけども住民の方ももちろんいらっしゃいます。都営団地もございますし、今お話がありました広場1号、2号の後ろには渋谷区も隣接しておりまして、まだ小さなアパートもあるような地域でございますので生活者の方もたくさんいらっしゃると。そういった方々も住み続けられる街といったものも、併せて一緒に計画をしていただきたいと思うところがございます。特に住み続けられるということにしますと、ご意見の中にも出てまいりましたけど、生鮮食品の野菜や魚や肉といったものですね、日常にお買い求められるようなスーパーといったものがあるべきだろうと思います。A-2地区に入るようなことを計画してきたわけではございましたけれども、コロナもあつたりして入らなかったという現実でございます。区の考え方としては、スーパーマーケットの整備を地区内に計画していると聞いていますということでございますが、ぜひ強く誘導していただきまして、またそういう日常生活に資するようですね、スーパーを入れていただきまして、さらに地域でいろんな形で来街者ももちろん楽しめるけれども、地域の方が楽しめるようなことを、赤坂地区総合支所とともに進めていただくような計画も一緒になって進めていただきたいなと思ってございます。綺麗になって人がたくさんいらっしゃることは結構でございますが、お住まいになっている方のことも、ぜひ入れていただきまして両方が相まって進めていくような街になっていただきたいと思いますがいかがで

しょうか。

【池端再開発担当課長】 まず、スーパーマーケットについてご回答させていただきます。令和2年4月に東京都が公表しております北青山3丁目地区沿道一体型開発区域の基本計画というものがございまして、この中でもスーパーマーケットを誘致するという事は計画上きちんと謳われてございます。今回は高層の建物の1階部分にスーパーマーケット約1,000平方メートルの面積で確保する計画になってございます。青山通り側に商業の店舗の顔が向いておりますので、青山通りを歩かれる方々が商業店舗と一体でスーパーマーケットを認知していただいて、使いやすいような計画になってございます。一方で渋谷の北側の市街地にお住まいの方にも利用されやすいように、地区内に整備します歩行者ネットワークからアクセスできる経路を確保してございます。もう1点、地域のにぎわいの活動というご意見をいただきました。1階の平面図にイベント広場ですとか街のロビー広場と記載をしてございます。今回はこのイベント広場等でアートですとか、そういった活動を行うアーティストの方々やファッションイベントなんかを企画し、大規模広場と一体となったにぎわい活動というものを当地区のエリアマネジメント団体が検討していくと聞いてございます。このエリアマネジメントの活動を通じて地域の方々がこの街を愛していただけるような取組が進められるように、私ども再開発担当の方から引き続き指導するとともに赤坂支所と連携してマネジメントに取り組む内容というのを検討していきたいというふうに考えております。以上です。

【高見沢会長】 43ページに出ているものは、事業者が書いたものですか。今回資料には入っていないけれども、具体的に説明するためということで。

【池端再開発担当課長】 現在、施行者の方で検討している建物の配棟計画の中に書いてございます。

【高見沢会長】 ありがとうございます。その他いかがでしょうか。

【江口委員代理富田交通課長】 今回、今までの審議とちょっと異なるところは、反対意見が多いということですが、これから決を採るからにはちょっと確認しなくてはと思います。これほど反対意見が多いのはなぜだと思われませんか。

【池端再開発担当課長】 今回意見書の中でたくさん意見があるように見えるんですけども、実際に意見書を出されたのは人数としては3名です。反対意見の主な趣旨とい

うか、発端となつてるところにつきましてはこの地区に高い建物が本当に必要なのかですとか、周辺環境へ悪影響があるのではないかというようなご主旨のところからご意見が出ているものというふうに認識をしております。

【江口委員代理富田交通課長】 納得しました。ありがとうございました。

【高見沢会長】 せっかく警察の方の発言でしたので、車の関係が全く触れていないんですけれども、説明していただけますか。ビルが建って支障がないですとか、どんな計画なのか。

【池端再開発担当課長】 今回の開発に伴う発生交通量を使って、交差点の需要率というのを確認してございます。この中で、主要な交差点がグリーンで示されておりますけれども、それぞれ交差点需要率が0.9を下回っているということで、開発に伴って周辺の交差点に交通負荷をかけるような計画にはなっていないと認識をしております。あわせて、自動車の交通のさばき方というところですが、今回新たに整備します区画道路1号、幅員が23メートルの道路ですけれども、この道路の整備に併せまして青山通りに新しい信号交差点を整備する計画になってございます。信号処理をした交差点に開発に起因するような自動車の交通と歩行者の方を時間的にもきちんと分離をして、歩行者、自動車それぞれの安全を確保していく計画になってございます。こちらは地区内の自動車の流れを示しているものになります。左上の区画道路1号の整備イメージというところで、今回整備する幅員23メートルの道路が青山通りから行き来するクルドサックの道路になってございます。こちらの中できちんと開発に伴う交通を処理していくとともに歩行者と駐車場に入る車をきちんと分離をしていこうということで、区画道路1号を入れて左折をして既にでき上がっているA2地区、「ののあおやま」という民活棟ですけれども、そちらの方に駐車場の出入口が今ございますけれども、こちらを使って地下の駐車場に入りまして区画道路1号を横断するような形で地下車路を整備し、B1地区側に自動車を誘導していきます。B1地区から自動車が区画道路1号に出てくる計画になっておりまして、区画道路1号に駐車場の出入りを集中させないような計画として、歩行者と自動車の安全確保を図っていく計画になってございます。最後に、歩行者の交通ですけれども当開発に伴って発生する歩行者交通量を検証しておりまして、いずれの地区につきましても将来につきましてもサービス水準Aを満たす基準になってございま

す。以上交通に関するご説明です。

【高見沢会長】 サービス水準Aは何を意味しますか。

【池端再開発担当課長】 サービス水準につきましては大きく5段階定めておりまして、サービス水準Aにつきましては自由歩行可能ということで、1m当たり1分間で27人以下の歩行者ということで、肩がぶつからないように歩けるような快適な歩行空間というものと認識していただいて結構でございます。

【高見沢会長】 ついでに意見書の中の10ページ26番の道路がなくなるんだけど、どうしましたっていうのを図面上で説明して欲しいのと、あと11ページ2番の横断歩道を付け替えるんですかね。今の話とも絡んでもないと思うので、併せて説明してください。

【池端再開発担当課長】 現在、北青山三丁目地区の中で都営住宅の敷地の中に位置指定道路が走っております。位置指定道路がこのオレンジ色で示しているものになっています。意見書で出てきたのは、ここの部分をこれまで渋谷区側にお住まいの区民の方々が青山通りに抜ける際にお使いになっているので、こういった通行機能を確保して欲しいという意見と考えてございます。今回の再開発事業に伴い区画道路1号、先ほどの23mの道路のほかに、広場2号を通過して、青山通り側に抜けていく歩行者ネットワークを整備してございます。こういった形で広場の中に歩行者の方が歩ける空間を設けていく計画になっておりますので、従前の位置とは異なりますけれども渋谷区側にお住まいの方々も、青山通りの方に安全に通行できる空間というのは引き続き確保される計画になってございます。先ほどお示しをしました、信号交差点側のお話で使った図面なんですけれども、ご意見のあった横断歩道につきましては、従前と書かれている部分で、区画道路1号よりももう少し表参道側、大体50メートルぐらい離れた位置に既存の押しボタン式の横断歩道がございます。一方でこの従前B地区と書かれているちょっと下の横断歩道橋が既存でございます。この二つで青山通りの横断歩行者を捌いていた計画になってございます。今回はそれらを区画道路1号を整備するに伴って新設する信号交差点の横断歩道で、安全に捌いていく計画になってございます。

【高見沢会長】 通りを渡るのを確保すると同時に、その幅員23mに広げて渡るところにも信号が付くということですね。

【池端再開発担当課長】 当然区画道路1号23mを横断するところにつきましては、信号機と横断歩道が付く計画になります。

【高見沢会長】 南側にずっと横切って貫いているような絵になっていますが、道はありますか。

【池端再開発担当課長】 青山通りより南側につきましては、模式的なイメージ図でございまして、南側からいらっしゃる方々の歩行者ネットワークを連続して作っていくイメージの線になるため、この幅員の道路が南青山側の街区にできるというものではございません。

【江口委員代理富田交通課長】 赤坂警察署及び警視庁交通との協議は進行中ということでしょうか。

【池端再開発担当課長】 すでに警視庁本部の先行交通対策ですとか、安全施設係、あとは、赤坂警察署と協議の上でこういった道路形態を計画してございます。

【草間委員】 協議されてるということなので問題ないかと思いますが、区画道路1号がせっかくできるんですが、救急車両の動きとかはどうなるのか。途中で回って出てくるっていうことは、そのまままっすぐ通過できないっていうことでしょうか。逆に反対側からは入れないというような道になってしまうのでしょうか。その先が一方通行の道のように、救急車両が入った場合どのようなようになるのか、ちょっと説明をしてください。

【池端再開発担当課長】 お示しをしているのが、区画道路1号の詳細平面図になってございます。図面が先ほどと反転をしておりまして、左側が渋谷区側になっておりまして、右側が青山通りになっています。青山通りから普通であれば自動車は行って来いでUターンするんですけども、Uターンするトップのところに横断抑止柵着脱式というのが記載をしておりますが、こちら緊急時に横断抑止柵を一時取り外しまして、緊急車両が渋谷区側の街区の方に流れていく計画になってございます。こちらにつきましても警視庁さんと協議の上で検討をしてきているものでございます。

【草間委員】 ありがとうございます。

【森本委員】 1点確認ですけど、区画道路2号について、教えていただきたいんですが、資料を見ると自転車と歩行者の専用化を図ったって書いてあるんですけど、これは

自転車歩行者専用道路と理解していいかっていうのと、だとすると自転車ネットワークは、どのようになっているんでしょうか。この通路上に自転車の駐輪施設があると理解してよろしいでしょうか。

【池端再開発担当課長】 お示しをしているのが区画道路2号のイメージになってございます。区画道路2号の内、自転車歩行者専用道路化する部分につきましては、赤色で示している部分でございます。青色の部分につきましては、車両が通行できる空間になっています。というのが、こちらの青色の部分の両側にすでに建物が建っておりましてこちら側の自動車利用はきちんと確保していかなくてはいけないということで全線自転車歩行者専用道路化するというものではございません。一方で、自転車の駐輪場の位置等ですけれども、駐輪場につきましては、B2地区の青山通り側の地下1階、2階に公共的駐輪場を整備する計画になってございます。この区画道路2号を経由して、駐輪場に入園していただく計画になっております。一方で、シェアリングポートにつきましても近傍に設けて、自転車歩行者専用道路から進入できる計画になってございます。

【森本委員】 分かりました。その他の歩道も自転車の場合は押し歩きということですね。

【池端再開発担当課長】 はい。ご指摘の通りでございます。

【桑田委員】 先ほどのスライドの54ページで、広場2号の北側の住宅地との境目のデザインがどうなるのかということと、向こう側からの住民の方の広場にアクセスする出入口はどこになるのかと。この図だとどこが出入口なのか分からないので、教えてもらえますか。

【池端再開発担当課長】 北側渋谷側の街区との境の設えですけれども、広場の北側にメッシュフェンスを整備して、自由に出入りできないようにきちんと維持管理をしていけるような形になってございます。渋谷区側の方々がどうやって出入りするのかというところですが、元々先ほど位置指定道路でお示しをしましたが、本来であれば自由に出入りできる場所ではなかったということなので、基本的には区画道路1号の真ん中、歩行者空間から広場に入園していただくことを想定はしておりますが、既に位置指定道路側に向かって出入口というんですかね、避難用の出入り口みたいなものを作っている方がいらっしゃいますので、そういった方々が引き続き広場の方に

自由に入出入りしたいんだというような要望があった時につきましては、施行者の方で個別に協議をされるものと聞いてございます。

【桑田委員】 分かりました。今のは北側、上の話だと思ったのですが、先ほど 54 ページのスライドの右側の敷地そちら側の設えはどうですか。同じですか。

【池端再開発担当課長】 同じでメッシュフェンスで塞ぐ計画になってございます。

【桑田委員】 そちら側も出入口はまったくないですか。

【池端再開発担当課長】 こちら側にも出入口はないと認識しております。

【桑田委員】 元々通路ではないんですね。たまたまその建物が少し引いているけど、通路という扱いではないということですか。

【池端再開発担当課長】 元々そちらの街区に直接通路が接していることはなく、建物の敷地がそちらにあって、建物がない空間と認識していただければと思います。

【野口都市計画課長】 補足説明します。元々入っていた都営住宅の団地内に位置指定道路が隣地と接していなくて、都営住宅の中に独立して入っておりました。なので周辺の建物は接していない設計で皆さん作られています。これを今後とも維持することになるだろうと思います。それは建物を建てられた方がみんなそっちに玄関口を設けていないので、一部避難経路を設けてる家の方が、これからどうするかということ協議するということになります。

【桑田委員】 分かりました。基本的には隣地と接するということで、通路ではないということは理解したんですけど、せっかく開かれた広場というコンセプトなので、そこを全部メッシュフェンスでということではなく、何か工夫があってもいいのかなと思いました。意見です。以上です。

【高見沢会長】 危惧というか、あんまり住宅地側に入ってきて欲しくないという感じがあるように歩いてみるとするんですね。都営住宅なんかの広場も、あまりオープンではなくて森が茂っているような感じに作ってあって、あまり原宿側から人が来てほしくないような、その背後の渋谷区側の住宅街を侵したくないとか、その辺の微妙な感じが見てとれるんですけど。なので、個人的にどうして不便になるのかという声はあるかもしれないけれども大局的に見ると、この開発が裏側の渋谷区側にどのような関係を持つかということの方が大切そうなので、多分それを施行者側でよく考えてやっていかれる

んじゃないかと、印象としては持ちました。

【松谷会長代理】 意見と質問があるので、質問からいきますと、先ほどの図出しているだけでいいですか。広場があって歩行者動線があるじゃないですか。意見書に出たお答えがこれだと先ほど説明があったんですよね。広場じゃない部分の右側の弧を描いてる歩行者通路2号、これは地区計画で決めてるんですよね。意見書に対する回答で通行機能を維持すると施行予定者から聞いているというのはここではなく、地区計画で決まってるんだから、どんな形にせよ作られる。それが広場に入ったときにどうなるかっていうのが決まってないんですよね。逆に言うと地区計画の決め方が、スライドの17ページにあるんだけど、歩行者通路2号が広場に当たってそれで途切れてるわけですね。この地区施設の決め方が、そもそも自信のなさが見受けられるということですよ。広場と重複しても構わないので、本当は歩行者通路2号を中に通すべきだったなというふうに思います。広場2号の作り方によっては、そこでぷつと切れる可能性はあるわけですよ。そこは都市計画が決めてないので施行者がうるさいって言えばそれで終わりっていう感じもするので、やっぱり歩行者機能を維持するっていうのであれば、間違いなく都市計画で担保するような方法を考えていただいた方が良かったのではないかと。これで決めてしまうことになるんだと思うので、そこはかなり強烈にちゃんと施行者を指導してもらわないと都市計画の信頼性が失われる気がしますのでお願いしたいと思います。

【野口都市計画課長】 広場に地区施設である歩行者通路を重ねて指定しても良いじゃないかというようなお話がありました。今回の場合の広場につきましては主要な公共施設として、地区施設よりも1個格上の機能をしっかりと約束付けするために作らせていることですので、当然の通行機能は確保するものでなければならないと思っています。これから設計の深度化に伴って具体化していきますけど、主要な公共施設である広場が通行機能も含めてしっかりとしたものであるように、そこはしっかりと見届けてまいります。

【松谷会長代理】 分かりました。お願いします。区画道路1号なんですけど、これは道路法の道路ですか。

【池端再開発担当課長】 はい。道路法の道路になります。

【松谷会長代理】　ということは当然、道路交通法もかかるのですね。地区内道路っていう方はどうですか。

【池端再開発担当課長】　地区内道路と言っているところにつきましては、いわゆる私道扱いの部分です。

【松谷会長代理】　敷地内の道路ですね。なるほど。さっきの説明だと、そこから地下に入って地下ネットワークで駐車場へアクセスということなので、そういう意味で言うと多分その駐車場は附置義務駐車場も入ってますよね。そういう意味では道路交通機能の確保についてはしっかりとやっぱりやれる体制をとっていただいた方が良く思うので、例えば地区内道路を区道にしちゃうと敷地面積が減る問題があるかもしれないけど、そこはきちっとやっぱり管理をしていただく必要があるのかなというように思います。それと駐車場の件、物流は同じようなネットワークでということですか。例えば商業施設とかスーパーもあると、それについてのその物流や宅配便、そういうのはどういう交通処理になりますか。

【池端再開発担当課長】　先ほどご説明させていただいた地下車路のネットワークを使って、物流を運搬していく、地区内で処理していくという計画になります。

【松谷会長代理】　宅急便も。

【池端再開発担当課長】　同じでございます。

【松谷会長代理】　ということは結構スーパーに運ぶからタッパが高いということですね。分かりました。あとはちょっとお願いで、先ほど森本委員からもお話があった自歩道の件ですけど、幅員が5.8mという感じだったので、できるかどうか微妙ですけど自転車と歩行者がヨーロッパ水準でいったら分離されるんですよ。混ざって走るのか、分離するのか、分離する幅員があるのかないのかって問題があって、ちょっとそこは要注意かなと思って見てました。これはとり方の問題じゃないと思いますが、区の方でもいろいろ注意をしていただきたい。

【池端再開発担当課長】　ご意見を承りました。自転車と歩行者が交錯しないで安全に通行できる空間の確保のための空間分離というようなご意見かというように認識をしましたので、そういったことができるのか、或いは交通量に応じて、混在しても安全という考え方もあるかと思しますので、施行者ときちんと協議させていただきます。

【松谷会長代理】 あの位の距離だから押してくださいっていうのはあるかもしれないけど、実際には押してくれないんで、そこはご注意を。最後にちょっと意見なんですけど、スライド3ページに経緯が書いてありますよね。そのあとに上位計画がありますが、たまたま同じ日だからっていうことで気付きましたけど、先ほど諮った住宅市街地の開発整備の方針が全然登場していないんですよね。ここは、先ほどいただいた資料で言うと、港.11北青山三丁目地区まさにその地区なんだけれども、今回全然登場してなくて、つまり何か決めてるんだけど、実際は役に立ってないんじゃないかというようにとれるんですよ。ちょっと気になったのは、都営住宅かどうか別にして、住宅市街地の開発整備の方針の重点地区なのに、今回該当するところは全く住宅がないでしょ。そのあたりの整合性は気になります。ここに住宅作ったからと言って近くの方が住めるような、価格水準じゃないと思うんですけど、ちょっと住宅として、0でっていうのが半分残っちゃっていて、それが引き続き重点地区としても廃止もされないで残ってるっていうのが気になったんですよね。同じ日じゃなかったら絶対気付かないことなんだけど、先ほどご質問したように、住宅市街地の開発整備の方針というのをやっぱり定める意味合いが薄れているのかなという気がしますので、今後そこら辺を考えていただいた方が良いかと思います。

【野口都市計画課長】 最後に、松谷会長代理からいただきましたご意見について次回の住宅市街地の開発整備の方針の事業完了をどう捉えるかという点では、慎重に考えてまいりたいと思いますが、今回の判断につきまして、住宅市街地の開発整備の方針に残した判断につきましては、A地区とB地区全体を実施方針として取り組んできたその過渡期にあると認識してございました。住宅整備はA地区の方に2街区共に整備を終わっていますけれども、必要な公共基盤である緑地や広場、それから歩行者ネットワークや道路などもAとBがすべて整って、この地区の事業の目標が叶うというふうに捉えて今回残したものでございます。それが、今後の個別の案件で適してるかどうかという点につきまして、今のご質問もでございますので、都度都度でしっかりと考えてまいりたいと思います。

【松谷会長代理】 分かりました。そういうお答えいただいちゃったので、1点意見させていただきますと、残っちゃった以上、この地区の整備や開発の目標をやっぱり守らなき

ゃいけない、それに書かれているのは、先ほどの資料の中にありますけど、居住水準の向上を図るため、老朽化した都営住宅の建替えを推進するとともに、敷地の有効活用により、住環境の整備及び多様な機能が調和した街区の形成を推進し、地域の活性化を図ると書いてあるんですね。先ほど、広場のところでいろいろご意見があったようなことなどを聞くと、ここで言っている住環境の整備って、街区の中だけのことしか意識していないんじゃないかと。区は違いますけど、北側に二つ住宅地があるわけで、その方々のことも、住宅市街地の整備は都決定だから、本来は配慮しなきゃいけないことだと思うんですね。港区だから港区の住民が100%幸せで向こうは不幸でも良いということにはならないので、そういう意味でこういう改定のときに、もっと広いエリアの皆の幸せに繋がるようなこと、具体的には住環境の改善に繋がるようなことっていうのを意識すべきではないか。そう考えると、あの広場はやっぱり今までの都営住宅と違って、もっと周りの人たちのためのものという意識で、施行者を指導するべきじゃないかと思うんですよね。どうしても変えちゃうと、中の人たちに例えば何かオフィスの床の価格の問題とか住宅であれば分譲のことを考えると、皆さんにとっての最適があるかもしれないんだけど、それは都市計画ではないので、やっぱりもう少し広い意味でも良いまちづくりに繋がるようなものを考えて欲しいなと思います。これで終わります。

【高見沢会長】 今の点ですが確認なんだけど事業の過程で、渋谷区さんと公式には向こうの都市計画審議会で審議してるわけじゃないかとは思うんだけど、区と区の間で何か情報のやりとりとかをやってたんじゃないかと勝手に想像するんだけど、全く放置状態なんですか。

【池端再開発担当課長】 渋谷区側との協議ということですが、先ほどお話をした区画道路1号につきましては、渋谷区との協議をしております。今クルドサックの形状になっているんですけども、渋谷区側に突き抜けるような車道の整備が必要かどうかというところは、渋谷区とも協議をしております。ですが、渋谷区としましては、今の段階で神宮前地区に車両をたくさん流入させるような計画というところはないというようなご回答をいただきましたので、できるだけ渋谷区側に交通負荷がかからない道路計画になるようにクルドサックの形状、あとは将来的に仮に渋谷区側で開発動向に伴って地区計画が変わるようなことがあった際に、道路を接続したいという協議があったときにも、

渋谷区側の住宅地側に車両の交通負荷をかけないように地下車路ネットワークをきちんと整備をして、できるだけ青山通り側に通過交通を流していくという計画にさせていただきます。そういった協議が予定してございます。

【高見沢会長】 向こうも地区計画はかかっているんですね。それとあの辺もう全体がいろんな都市計画やってる複雑な状況だと思います。他にいかがでしょうか。中高層階と高度地区については多分異論がなくて、質問がないんだと思うんですけど。再開発について今まで何もご質問がなかったんですね。私からしますが、港区だと普通の再開発かもしれませんけれども、実際のどかす建物の量からするとすごい再開発で、ビルがいくつもあってそれを全部統合させる大プロジェクトになってるなと思うんですけど。その辺で事業進捗というか、実際の合意形成だとか、その辺りはどんな感じなんですか。

【池端再開発担当課長】 合意形成というところですけども、地区内に権利者として都市再開発法ベースでカウントすると14件の権利者が、土地所有者としておられます。そのうち同意されてるのが12.9件でございまして、同意率としましては92.14%になってございます。借地権につきましては、1件の権利者さんがおられまして、同意をされておりますので100%でございまして、です。土地所有者、借地権合わせて15の権利者に対して13.9件の同意を得ておりますので、92.66%の同意率というふうになってございます。

【高見沢会長】 ありがとうございます。その他いかがでしょうか。

【三木委員】 先ほど、この区画道路1号は23メートルで道路法上の道路ということをお仰ってましたけど、先ほど施設概要を14ページか何かで、道路に公園の緑の絵が入っていたと思うんですけども、道路になるんですかね。それとも広場みたいなものでしょうか。

【池端再開発担当課長】 今ご指摘いただいたのは、区画道路1号と書かれている右上の部分の緑の部分のことのご指摘でした。こちらの部分につきましては道路の空間の部分でございまして、空間の中に緑地帯を整備していく計画になっておりまして、広場とは別でございまして。

【三木委員】 左側の渋谷区側に抜ける道路幅員というのは大体何メートルぐらいです

か。非常にA地区B地区含め、もしも緑が整備されたら1ヘクタールを超える緑の空間になるというふうに考えるんですけども、港区の中でも多分大きい空間になろうとは思いますが。そこを例えばこの23メートルの道路が貫通してしまうと、結局行き来を失うような分断された場所になってしまったりするので、道路になって、グラウンドレベルが使えなくても例えばA地区からB地区にペDESTリアンデッキで行けるとか、何かしらエリアマネジメント施設も入るということでしたので、この広場の位置付け、今回のまちづくりの方針として、一体化されたとかにぎわいということがあるのであれば、やはりA地区B地区を連携させない手はないというふうに思っています。先ほどから出てきている緑の絵を見ると、先ほど都市計画課長も仰ってましたけれども、今回の広場は機能を格上げして、歩行空間を大事に位置付けてると仰ってましたけれども、生活する我々から、私から考えると広場の格上の機能って別に歩く場所じゃなくて、芝公園みたいに憩えるとか溜まるとかという方が格上なんじゃないかと思う次第で、パースを見ると水辺があったりとか実際使える場所ってどれぐらいあるんだろうなというのがあるので、杓子定規に設計を進めていくと絵的に緑だけでも使える場所ではなくて、道路で分断されていると非常に困るなというふうに、勝手ながら感じた次第ですけれども、何か現状を教えてくださいと助かります。

【池端再開発担当課長】 クルドサックより渋谷区側の部分の、先ほど資料で示した幅員なんですけれども、緊急車両も通行できる空間として4.5メートルの幅員を確保しております、ちょっと薄いですが、グレーの線で示しております。それ以外の部分につきましては、歩行者の方々がメインに使っていただく部分ですとか緑を植えていく空間になってございます。エリアマネジメントというご意見いただきました。すでにA地区の中で、「ののあおやま」というエリアマネジメント組織が立ち上がっております。今回、市街地再開発事業を進めるB地区でもエリアマネジメント組織を立ち上げる計画となっております。連携をしていくのか、一体的に運営していくのかというのは今後の協議になりますけれども、二つの広場と先ほどの区画道路1号の緑の部分というのが、一体的に通行できるようにエリアマネジメント活動を通じて、運用していくと。あと、広場につきましては憩いの機能って問題、大切ではないのかというご意見いただきました。このエリアマネジメント活動の中で、広場を使ってにぎわい店舗を一時的に作

ったり、ビオトープの遊び場を作って環境学習をしていただくような取組を進めていくということも聞いてございますので、主要な公共施設の広場として、地域に開かれたにぎわいのある空間になると認識をしてございます。

【野口都市計画課長】 先ほどの受け答えの中で私の説明がもしかしたら誤解を招いたのかなと思っておりますので、補足説明をさせていただけたらと思っています。広場2号はですね、地区施設という地区に貢献する施設というよりは、主要な公共施設ということで、この地域全体の核となる施設として作るんだという意味でのレベルの違いといえますか目標の高さがあるということをご説明させていただきまして、それで憩いの空間の緑地帯や休息スペース、にぎわいや通行機能も当然のことだという意味でご説明させていただいたところです。よろしくお願いいたします。

【高見沢会長】 スライド14ページ出していただけますか。地区計画の中の言葉で道路等の整備方針の上から2行目、区画道路1号の広場に面する部分については広場の連続性に配慮する。なお、災害時には云々と、これが先ほど議論になったところで。若干日本語は分かりにくいんですけどそのようなことを言いたいわけですね。

【野口都市計画課長】 ご指摘の通りでして、三木委員からご指摘いただきましたところ、私どもが目指しているところは同じでありまして、広場1号2号を横断すると。この道路の部分においてもその機能が大事だと捉えております。よろしくお願いいたします。

【高見沢会長】 ありがとうございます。その他いかがでしょうか。さっきのスーパーマーケットですが、書いてありますけどやめちゃいましたっていうことにはならないということで大丈夫そうですかね。

【池端再開発担当課長】 これまでの説明会の中でも渋谷区側の区民の方々から強く要望を受けておりますので、これは間違いなく実現するように港区の方で厳しく指導していきたいと考えております。

【高見沢会長】 ありがとうございます。大体よろしいでしょうか。大体議論は出尽くしたと思いますので、ただいまの案件につきまし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から⑤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は挙手をお願いいたします。

(委員多数挙手)

はい、ありがとうございます。

賛成多数と判断し、決定し答申いたします。案件は以上となりますが、事務局から連絡
ございますか。

【野口都市計画課長】本日は長時間にわたりましてご審議をいただきまして、誠にあり
がとうございました。次回の開催につきましては、8月30日火曜日14時からを予定し
ております。開催通知や資料につきましては、準備が整い次第送付させていただきます。
事務局からは以上です。

【高見沢会長】 それではこれもちまして本日の都市計画審議会を終了いたします。
ご協力ありがとうございました。

午後3時30分 閉会