

第 2 2 5 回

港区都市計画審議会議事録

平成 2 7 年 1 0 月 1 6 日 (金)

港区役所 議会棟 1 階 第 5 ・ 6 委員会室

次 第

(1) 港区都市計画審議会委員委嘱式

(2) 審議事項

①東京都市計画地区計画環状第二号線新橋・虎ノ門地区地区計画の変更について

②東京都市計画地域冷暖房施設田町駅東口北地区地域冷暖房施設の変更について

③港区景観計画の改定について

委員の出欠状況

◎ 学識経験者委員

氏名	出欠状況	
阿久津隆文	出席	
池邊このみ		欠席
今村芳恵	出席	
乗原康雄	出席	
高見沢 実	出席	
高橋洋二	出席	
只腰憲久	出席	
宮脇 勝		欠席
望月義也	出席	

◎ 区議会議員委員

氏名	出欠状況	
うかい雅彦	出席	
近藤まさ子	出席	
赤坂大輔	出席	
杉本とよひろ	出席	
七戸 淳	出席	
大滝 実	出席	

◎ 関係行政機関委員

氏名	出欠状況	
本間 均代理 池尻	出席	
永井秀明代理 中川	出席	

◎ 区の住民委員

氏名	出欠状況	
香川正志	出席	
富岡 晃	出席	

午前10時00分 開始

【坂本都市計画課長】 お待たせいたしました。ただいまから第225回港区都市計画審議会の開会をお願いいたします。

本日はあらかじめ、宮脇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、池邊委員におかれましては、ご連絡はいただいておりますが、おこなっているようでございます。

また、関係行政機関委員の愛宕警察署長の本間委員の代理といたしまして、池尻交通課長が、また芝消防署長の永井委員の代理といたしまして、中川予防課長が出席されております。

それでは、開会に先立ちまして、新たに都市計画審議会委員にご就任されました区議会の委員の方に、武井雅昭区長から発令通知書をお渡しいたします。順次お渡しいたしますので、自席でお待ちいただければと思います。

では、よろしく申し上げます。

近藤まさ子委員でございます。

(区長発令通知書手交)

【坂本都市計画課長】 赤坂大輔委員でございます。

(区長発令通知書手交)

【坂本都市計画課長】 新たな委員の皆様のご任期でございますが、平成28年3月31日までとなります。どうぞよろしくお願いいたします。

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】 皆さん、おはようございます。港区長の武井雅昭です。

本日は、大変お忙しいところご出席をいただきまして、ありがとうございます。ただいま近藤まさ子港区議会副議長と赤坂大輔港区議会議員に、都市計画審議会の新たな委員としてご就任をいただきました。都市計画審議会運営と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、お願いを申し上げます。

さて、本日、諮問いたします案件は3件ございます。1件目が環状第二号線新橋・虎ノ門地区地区計画の変更、2件目が田町駅東口北地区地域冷暖房施設の変更、3件目が港区景観計画の改定です。

初めに、環状第二号線新橋・虎ノ門地区は、環状第二号線沿道の街並み再生方針を活用したまちづくりを進め、にぎわいと統一感のある街並みの形成を目指しております。

このたび、個別開発とあわせ、本地区に隣接する愛宕地区と連携した歩行者ネットワークを形成するため、地区計画の変更を行うものです。

次に、田町駅東口北地区については、平成23年2月に地域冷暖房施設の都市計画決定を行い、みなとパーク芝浦の整備に合わせ、平成26年11月より熱供給事業を開始しています。

このたび、地域冷暖房区域を拡大し、新たに建設される民間施設に熱供給を行うため、地域冷暖房施設の変更を行うものです。

次に、港区景観計画についてです。港は平成21年6月に景観行政団体となり、平成21年8月に「港区景観計画」を策定し、法的根拠をもってきめ細かな景観形成に取り組んでまいりました。

このたび、港区の良好な景観形成を進める上で、より実効力の高い内容とするため、港区景観計画を改定いたします。

本日、ご審議いただきます案件は、良好な市街地環境の形成を目指す上で、まちづくりの推進に寄与するものと考えております。十分にご検討の上、ご答申をいただきますようお願いいたします。

以上、簡単ではございますが、私のご挨拶といたします。どうぞよろしくお願いをいたします。

【坂本都市計画課長】 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】 よろしく願いいたします。

(区長退席)

【坂本都市計画課長】 それでは、高橋会長、議事進行をよろしくお願いいたします。

【高橋会長】 それでは、第225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3件ございます。おおむね12時を目安に進めてまいりたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

審議事項①が東京都市計画地区計画環状第二号線新橋・虎ノ門地区地区計画の変更に関する

ついて、審議事項②が東京都市計画地域冷暖房施設田町駅東口北地区地域冷暖房施設の変更について、審議事項③が港区景観計画の改定についてです。それぞれの案件の説明の後、質疑を行いまして、採決を行います。

それでは、事務局からの説明をお願いいたします。坂本都市計画課長。

【坂本都市計画課長】 それでは、まず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「東京都市計画地区計画環状第二号線新橋・虎ノ門地区地区計画の変更について」に関する資料といたしまして、資料1が照会文及び計画図書と理由書、参考資料1が環状第二号線新橋・虎ノ門地区のまちづくり（Ⅷ－2街区）についてでございます。

次に、「東京都市計画地域冷暖房施設田町駅東口北地区地域冷暖房施設の変更について」に関する資料といたしまして、資料2が計画図書と理由書でございます。

次に、「港区景観計画の改定について」に関する資料といたしまして、資料3が港区景観計画の改定（案）、そして参考資料2が港区景観計画の改定について、参考資料3が港区景観計画の改定概要、参考資料4が港区景観計画（素案）についてのご意見募集結果でございます。

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させていただきます。

まず、日程表でございます。次に、区長から当審議会宛ての付議文の写し、3枚ございます。次に、港区都市計画審議会委員・幹事名簿でございます。続きまして、席上配布資料1が「東京都市計画地区計画環状第二号線新橋・虎ノ門地区計画の変更について」に関するパワーポイントを印刷したもの、席上配布資料2が「東京都市計画地域冷暖房施設田町駅東口北地区地域冷暖房施設の変更について」に関するパワーポイントを印刷したもの、最後に席上配布資料3が「港区景観計画の改定について」に関するパワーポイント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「東京都市計画地区計画環状第二号線新橋・虎ノ門地区地区計画の変更について」、ご説明をさせていただきます。事前送付いたしました資料1をごらんいただきたいと思っております。

1枚目が東京都からの意見照会文の写し、その後ろに計画図書の写しが添付されてお

ります。この資料1に沿って説明いたしますが、本日配付いたしました席上配布資料1のとおり、イメージ図などのパワーポイントも用意してございますので、あわせてごらんいただければと思います。

初めに、環状第二線沿道新橋地区の街並み再生方針についてでございますが、恐れ入ります、パワーポイントをごらんいただければと思います。環状第二号線の沿道につきましては、東京都の東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づきまして、街並み再生方針を平成25年3月に決めました。

この制度は、街区再編まちづくりを行う必要性が特に高いと認められる地区を街並み再生地区に指定するとともに、街並み再生方針として整備目標、整備すべき公共施設や公益的施設に関する事項、魅力のある街並み形成のために必要となる建築物等の配置や形態・用途等に関する事項などを定めます。

合意形成の整った街区から段階的に整備を進めることを可能とするため、土地所有者等による小さな単位の都市計画の提案ができ、都市計画に基づく規制緩和により街区再編まちづくりを促進する制度でございます。

本件は、この街並み再生方針を活用して再編整備を行うもので、今回、環状第二号線新橋・虎ノ門地区地区計画を変更し、本件の街並み再生の内容を地区整備計画に定めるものでございます。

次に、環状第二号線新橋・虎ノ門地区周辺の歩行者ネットワークについてでございます。パワーポイントをごらんいただきたいと思います。

Ⅲ街区の南側に位置しております愛宕地区と連携した歩行者ネットワークの形成を図ります。地区施設として歩行者デッキ2を追加いたします。また、街並み再生方針を活用した案件としてⅧ-2街区の地区整備計画を定めます。今回の地区計画の変更はこの2点によるものでございます。

恐れ入ります。資料1の23ページをごらんいただきたいと思います。都市計画の案の理由書でございます。下から3行目に記載のとおり、公共施設等の整備により歩行者ネットワークを形成するとともに、街並み再生地区に地区内における魅力と活力を生み出す沿道まちづくりを推進するため、地区計画を変更するものでございます。

続きまして、資料1の10ページをごらんいただきたいと思います。変更概要を用い

まして、変更箇所及び追加箇所を中心にご説明をさせていただきます。アンダーラインを引いた部分が変更箇所及び追加箇所を示しております。

まず、地区施設の配置及び規模でございます。隣接する愛宕地区と連携して歩行者ネットワークを形成するため、幅員5.5メートル、延長約30メートルの歩行者デッキ2を新設整備いたします。

また、Ⅷ-2街区には、地区内ネットワーク道路沿いに幅員0.5メートル、延長約20メートルの歩道状空地5を新設整備いたします。

次に、Ⅷ-2街区についてでございます。ここからは、今回追加するⅧ-2街区の地区整備計画となっております。面積は約0.1ヘクタールでございます。

次に、建築物等の用途の制限でございます。11ページをごらんいただきたいと思います。建築物の地上1階部分の用途を、ここに記載のとおり、(1)から(4)に記載しております。

また、建築物の容積率の最高限度は1,000%、建築物の敷地面積の最低限度は500平方メートルでございます。

壁面の位置の制限は記載のとおり定めております。

12ページをごらんいただきたいと思います。建築物等の高さの最高限度は80メートルとしております。

次に、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限でございます。第3項及び第4項を記載のとおり定めております。ここでパワーポイントをごらんいただきたいと思います。低層部の外観のイメージでございます。内部のにぎわいを表出するため、透過性のある素材を使用する計画となっております。

恐れ入ります。資料1の13ページをごらんいただきたいと思います。計画図1でございます。図の中央Ⅲ街区の右下になりますが、Ⅷ-2街区と記載している部分が今回地区整備計画を定める街区となります。

14ページをごらんください。計画図2-1でございます。地上レベルの主要な公共施設の地区施設を示しております。図の左側でございますが、Ⅲ街区の下の方に記載のとおり、地区施設として歩行者デッキ2を新設整備いたします。

また、Ⅷ-2街区には記載のとおり、歩道状空地5を新設整備いたします。

16ページをごらんいただきたいと思います。計画図3でございます。壁面位置の制限について示しております。図のⅧ-2街区に8号壁面、9号壁面及び10号壁面を定めております。

最後に、今後のスケジュールについてでございます。パワーポイントをごらんいただければと思います。都市計画案の縦覧は9月24日から10月8日まで行いましたが、意見書の提出はございませんでした。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、東京都の都市計画審議会に付議されます。都市計画決定の告示は12月を予定しております。

審議事項①「、東京都市計画地区計画環状第二号線新橋・虎ノ門地区地区計画の変更について」の説明は以上でございます。

【高橋会長】 事務局の説明が終わりました。

それでは、これから審議に入りたいと思います。何かご質問、ご意見ございますでしょうか。どうぞ、大滝委員。

【大滝委員】 まず、歩行者デッキの新設にかかわってですけれども、ここで立体道路制度を活用してということになっておりますので、立体道路制度について少し説明をしていただきたいのと、あわせてこのデッキをつけることによって、周辺地区との歩行者通路というのがつくられていくわけですけれども、歩行者デッキ1は虎ノ門一丁目地区とつないで、2は愛宕地区のほうにつないでいくということになっていくと思うのですが、この立体道路制度があって初めてこうしたデッキが可能となったのかどうか、あわせて説明いただければと思うのですが。

【高橋会長】 都市計画課長。座ったままでいいです。

【坂本都市計画課長】 では、着席してご説明させていただきます。

まず、立体道路制度についてでございますが、本日は変更した箇所ではないのでご説明を省略させていただきましたが、これにつきましては資料1で、例えば17ページからそれ以降の計画図4-1、4-2、5-1と、22ページまで図が記載されております。これは環状第二号線を整備するとともに、Ⅲ街区に道路と立体的に建築物を建設できるということで、この制度を用いて計画が進められてきたところでございます。

したがって、環状第二号線、Ⅲ街区の整備につきましては既に整備が終了しており

ますので、この立体道路制度の活用という意味での計画は既に完了しているものでございます。

2つ目のご質問でございますが、歩行者デッキ2との関連でございます。これは特に立体道路制度ということではございませんで、ご指摘のとおり、歩行者デッキ1はⅢ街区の北側に位置しております虎ノ門一丁目地区との歩行者ネットワークの連携を図る、デッキレベルでの連携を図るものでございます。また、本日変更いたします歩行者デッキ2につきましては、その南側に愛宕地区がございますが、その愛宕地区とのデッキレベルでの連携を図るという内容になってございます。

【高橋会長】 大滝委員、どうぞ。

【大滝委員】 それから、申しわけないのですが、この環状第二号線新橋・虎ノ門地区の開発事業の権利状況について、権利者何人のうち転出率がどれぐらいなのか、これがわかれば教えていただきたい。

【富田開発指導課長】 環状二号線の全体の権利者につきましては940名おりまして、そのうち転出された方が827名で、転出率につきましては88%でございます。

【高橋会長】 大滝委員、どうぞ。

【大滝委員】 それで今回、また変更になるⅧ-2のところですけども、先ほど11ページのところで、建築物等の用途の制限ということで説明がありましたけれども、Ⅷ-2の場所で事業をしていて、この制限を受ける方がいるのかどうかということが1つ。

それから、壁面の位置の制限を超えて建築してはならないというふうになっておりますけれども、これでいけば当然、看板類などについてもつけることはできないということなのかどうか。

3つ目は、これとは関係ないですけども、今、室内の喫煙場所の整備がなかなか進んでないので、こういった開発のときに室内喫煙場所を設置していくという意味では、こういったところに同じように喫煙場所の整備を入れていくことが必要なんじゃないかと思うのですが、そういった点で3つのことをお聞きしたいのですが。

【高橋会長】 都市計画課長。

【坂本都市計画課長】 まず、用途制限についてでございますが、先ほどもご説明い

たしましたとおり、建築物の1階につきまして用途の制限をかけております。これは冒頭申し上げましたとおり、この地区での街並み再生方針に沿う形での制限となっております。その制限を受ける人ということで行きますと、今回のⅧ-2街区は権利者としては1者でございますので、制限を受けるという意味では1者でございますが、あくまでもこの制限は街並み再生方針に沿った計画ということでご理解いただければと思います。

壁面制限につきまして、看板でございますが、済みません、ちょっと今調べます。

【高橋会長】 開発指導課長。

【富田開発指導課長】 壁面の後退につきましては、特に環状第二号線沿いでは壁面緑化等をするために壁面後退をしているところでございます。

広告物等につきましては東京都の屋外広告物条例の制限があるだけで、この壁面後退による制限等は特にございませぬ。

喫煙場所につきましては、区としても喫緊な課題と考えてございます。当然、事業者と事前協議する中では喫煙場所を求めてございますが、セキュリティの面でなかなか難しい面もあります。しかしながら、必要なときにきちんと事業者とは協議をさせていただいている状況でございます。

【高橋会長】 大滝委員、どうぞ。

【大滝委員】 先ほど制限を受ける人が1者ということですが、その1者というのはこの制限によって事業を続けていくことができない、あるいは出ていくということなのですか。そうじゃなくて、ここで引き続き事業をしていくのですか。

【高橋会長】 開発指導課長。

【富田開発指導課長】 この1者の方はもともとこちらに土地を持っている方で、そのままの方が事業をやるという形でございますので、転出することはございません。

【高橋会長】 大滝委員。

【大滝委員】 先ほど全体のも聞きましたけれども、にぎわいの演出というふうになっているけれども、実際上はほかから人を呼び寄せていくということでのにぎわいをつくっていくということで、先ほど聞いたように、全体でいえば9割近くの人が転出をするということなので、そういう意味ではこれを通じて今まで住んでいた人がどんどん追い出されて、その犠牲の上のにぎわいがつくられていくような感じになっていくというこ

とをちょっと指摘しておきたいと思います。

以上です。

【高橋会長】 どうぞ。

【只腰会長代理】 デッキレベルで歩行者デッキ2ができるということですが、当然このデッキはⅢ街区と愛宕地区で開発されるビルの中でつながるわけですね。ですので、道路に落ちるということではないと思いますので、Ⅲ街区の相手方というのでしょうか、どういう開発があつて、それとどうつながっていくかということは説明されるべきだと思いますので、そこをちょっと教えてください。

【富田開発指導課長】 愛宕地区は、国家戦略特区プロジェクトにもなっていて、主に外国人向けの長期滞在用の分譲住宅やサービスアパートメント、低層階には生活支援施設等を導入するようなプロジェクトでございまして、当然建物の中にもつながりますが、愛宕地区につきましてはずっとデッキレベルで環状二号線からずっと来まして、御成門の交差点までずっとデッキレベルでつながるような形になりまして、ひいては虎ノ門駅や御成門駅への歩行者ネットワークとして形成されるものでございます。

【高橋会長】 どうぞ。

【只腰会長代理】 Ⅲ街区の手續というか、都市計画がかかるのかどうかわかりませんが、その辺の進捗状況はこれからということでしょうか。今、デッキを決めなきゃいけない理由は何かあるのでしょうか。

【高橋会長】 開発指導課長。

【富田開発指導課長】 愛宕地区につきましても都市計画決定をしております。しかしながら、プロジェクトにつきましては愛宕地区でございますが、都市計画の手續としては環状二号線の区域に入りますので、手續上、環状二号線のほうで手續をしているという、ちょっと複雑でございますが、そういう形で都市計画の手續が分かれてございますが、プロジェクトとすると一体的に整備していくものでございます。

【只腰会長代理】 要望ですけれども、デッキのつながる相手方、それがどういう形でというのは、デッキの位置、形状などを考える上で大事な要素かと思っておりますので、こういう場合はⅢ街区の何らかの様子がわかる資料を添付していただくとよろしいと思います。

以上です。

【高橋会長】 ほかにございますでしょうか。どうぞ。

【杉本委員】 この案件については議会でも何回か報告されているので、2点だけ確認の意味でお伺いします。

まず、Ⅷ-2街区ですけれども、今回の計画図書で、12ページにもうたってありますけれども、1つの大きな特徴としてはにぎわいの創出ということで、ガラス主体のファザードが今回の一つの大きな特徴であると思います。そこでガラスファザードというのは、先ほどの説明だと透過性のいいガラスの素材ということですので、問題ないと思うのですが、当初ガラスによる反射というか、建物の沿道の環境による、例えば太陽の直射日光が当たって歩行者がまぶしいとか、当初はいろいろ懸念されていた部分もあったのですが、最近は開発もされて、透過性のガラスということなので、ここら辺の周辺環境への影響というか、配慮というか、その点をちょっと説明いただきたいのが1つ。

もう1点が、今回の一つのポイントとしては、先ほどもお話が出たデッキですけれども、これも今回、日比谷の新駅ができるということとあわせて、これまでの説明で理解する限りでは、非常にいい歩行者ネットワークが構築されるなど。その中で今回、環状二号線開発というのはゾーニングというか、一体的な形で、それぞれ個別に都市計画が決定されるのですけれども、トータルとしては街並み再生方針にのっとっての開発なので、その中で読んだのは、基本的にはユニバーサルデザインを導入するというので、歩行者デッキ、ネットワークも含めてですけれども、そこら辺はどのように構築されているのか、この2点だけお願いします。

【高橋会長】 開発指導課長。

【富田開発指導課長】 まず、1点目のガラスの透過性でございます。デザイン上のものであるのと、あとガラスによる分節化によって周囲の景観に配慮する形をとってございます。当然この特徴としてR形状のコーナーになっていますので、その辺のものでまちにも親しみを沸かせるような演出もしてございます。委員ご指摘の、特にガラスの反射があるということは、先進事例で汐留などでもガラスを使っていますが、反射による影響は特に聞いたことはございません。

2番目のデッキのゾーニングでございます。委員ご指摘のとおり、今回デッキをつなぐことによって虎ノ門駅から地上レベルと、あと虎ノ門地区からⅢ街区につきましては地下道も今整備をしている計画でございます、地上レベル、地下レベルという形になります。Ⅲ街区に上がって今度はデッキレベルになりまして、先ほど申したように愛宕地区までデッキレベルと地上レベルという形で、2層に分かれたような形の歩行者ネットワークが構築されます。当然、バリアフリーとユニバーサルデザインを考えなければなりませんので、民間のビルを利用してエレベーターやエスカレーターによるバリアフリー化を図っているところでございます。

以上でございます。

【高橋会長】 よろしいですか。

【杉本委員】 はい。

【高橋会長】 ほかにございますでしょうか。

ただいまの案件につきましてお諮りしたいと思います、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【高橋会長】 それでは、審議事項①「東京都市計画地区計画環状第二号線新橋・虎ノ門地区地区計画の変更について」につきまして、原案どおり異議のないものとして答申することに賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

【高橋会長】 賛成多数です。そのように決定し、答申したいと思います。

それでは、続きまして、審議事項②「東京都市計画地域冷暖房施設田町駅東口北地区地域冷暖房施設の変更について」、事務局から説明をお願いいたします。都市計画課長。

【坂本都市計画課長】 それでは、審議事項②「田町駅東口北地区地域冷暖房施設の変更について」、ご説明をさせていただきます。事前送付いたしました資料2をごらんいただきたいと思います。この計画書に沿ってご説明をいたしますが、本日配付いたしました席上配布資料2のとおり、イメージ図などのパワーポイントを用意してございますので、あわせてごらんいただければと思います。

初めに、地域冷暖房施設についてでございますが、恐れ入ります、パワーポイントをごらんいただきたいと思います。地域冷暖房施設は、都市計画法第11条第1項第3号

に該当する都市施設となっております。ビルごとに設置されるボイラーや冷凍機等の熱源機器を一定の地域において集約し、冷暖房や給湯用の蒸気、温水、冷水等を供給するための施設でございます。都市計画には導管及び熱発生所施設、いわゆるプラントの名称、配置を定めることとなります。イメージ写真のとおり、プラントは蒸気、温水、冷水などの熱媒体を製造する施設でございます。導管は、プラントで製造した熱媒体を供給建物に送るための管路となっております。

次に、変更概要についてでございます。田町駅東口北地区地域冷暖房施設の供給区域は、現在、図の右側の黒い枠の範囲で、みなとパーク芝浦、愛育病院などの公共公益施設が供給建物となっております。今回、図の緑の枠の範囲まで供給区域を拡大いたしまして、民間建物であるA棟、ホテル棟、B棟に熱供給を行うため、赤い点線で示しております導管及び赤く着色しております第二プラントを新設いたします。

次に、経緯についてでございます。田町駅東口北地区地域冷暖房施設につきましては、平成23年2月に都市計画決定を行っております。昨年、平成26年11月に熱供給事業を開始しているところでございます。

次に、今回拡大する供給区域の特徴についてでございます。

1つ目は、環境性の向上でございます。再生可能エネルギーの有効活用や高効率熱源の導入により、個別熱源方式と比べまして二酸化炭素を約74%削減、一次エネルギー消費量を約40%削減、NO_x排出量を80%削減する計画となっております。

2つ目は、地域の防災機能の向上でございます。災害時においてもコジェネレーションシステム等を活用することによりまして、各建物が災害時に必要とする熱を継続的に供給する計画となっております。

3つ目は、プラント間の連携でございます。既に設置されております第一プラントと熱と情報のネットワークで連携することによりまして、最適なエネルギー供給を実現するとともに、相互補完による信頼性の高いシステムを構築する計画となっております。

それでは、資料2の4ページをごらんいただきたいと思います。都市計画の案の理由書でございます。下から4行目に記載のとおり、新規需要に対応したプラント（田町駅東口北地区第二プラント）及び導管（田町3号線）の新設を行い、地域への効率的かつ安定したエネルギー供給と環境への負荷の低減を図るため、都市計画を変更するもので

ございます。

続きまして、1ページ目をごらんいただきたいと思います。田町駅東口北地区地域冷暖房施設の変更（案）の写しでございます。地域冷暖房施設の名称は、田町駅東口北地区地域冷暖房施設でございます。

新設する導管の名称は田町3号線で、位置は起終点ともに港区芝浦三丁目となっております。

新設する熱発生所施設の名称は田町駅東口北地区第二プラントで、位置は港区芝浦三丁目となっております。施設面積は約3,000平方メートルでございます。

参考といたしまして、供給区域の名称は田町駅東口北地区熱供給区域、面積は約6.9ヘクタールとなっております。

2ページをごらんいただきたいと思います。新旧対照表及び変更概要でございます。表の記載の中の括弧内は変更前を示しております。今回、田町3号線及び田町駅東口北地区第二プラントの新設が追加されております。

3ページをごらんいただきたいと思います。計画図となっております。図の中央に記載されている太い実線でございますが、これが新設される導管の田町3号線でございます。また、黒く着色した部分が新設される熱発生所施設の第二プラントを示しております。

参考といたしまして、太い破線で囲まれた区域が拡大後の供給区域となります。

最後に、今後のスケジュールでございますが、恐れ入りますが、パワーポイントをごらんいただければと思います。都市計画案の縦覧は9月24日から10月8日まで行いましたが、意見書の提出はございませんでした。本日、当審議会へお諮りし、都市計画決定の告示は11月を予定しております。

審議事項②「田町駅東口北地区地域冷暖房施設の変更について」の説明は以上でございます。

【高橋会長】 事務局の説明が終わりました。

それでは、これから審議に入りたいと思います。ご質問、ご意見をいただきたいと思っております。よろしくお願いたします。どうぞ、今村委員。

【今村委員】 質問ですが、第一プラントと第二プラントの連携の内容、補完の仕方

はどのような形になるのかというのを伺いたいのと、あと今は地区が決められているわけですが、今後、田町の東地区の開発というのが他地区にも進んでいくかもしれませんが、そういったところへの供給が可能なのかどうか、それは全く視野には入れられていないことなのかどうか、そこをお伺いしたい。

【高橋会長】 都市計画課長。

【坂本都市計画課長】 第一プラントとの連携についてのご質問でございますが、ちょっと細かくてわかりづらい図になっておりますが、このパワーポイントで示しております図の右側が第一プラントとなっております。そして、左側が第二プラントになっておりまして、ここでの連携でございますが、まず連携という点でいきますと、冷水と蒸気を融通し合うように接続してございます。熱源としては、この2つを連携して最適化を図ることができることとなります。また、どちらかが万が一、支障が出た場合に、補完し合うことも可能となっているところでございます。

次の周辺への熱供給に関して対応できるかというご質問でございますが、今回のこの計画でいきますと、第一プラント、第二プラントともに供給先が想定されておりまして、そういう意味でのプラントの能力としての余裕は今ございません。そういう点ではもし周辺に何か計画があつて、面的に広げていくということになった場合には、今の設備に加えるなど連携を図る修正などを行うことによって、対応は可能なのではないかと考えておりますが、きょう提案しております、この施設についての余裕はないということでご理解いただければと思います。

【高橋会長】 今村委員、よろしいですか。

ほかにございますでしょうか。どうぞ、香川委員。

【香川委員】 このプラント施設は区が建設して、区が運営すると認識してよろしいでしょうか。

【高橋会長】 都市計画課長。

【坂本都市計画課長】 このプラントは、計画している熱供給事業者が整備して使うこととなります。そういう意味では、区といたしましてはこの都市計画決定の決定権者ということでございます。

【香川委員】 わかりました。

【高橋会長】 ほかにございますでしょうか。どうぞ。

【永井委員代理中川予防課長】 第一プラントと第二プラントの熱量と熱源というのは、マックスどれぐらいなのでしょう。

【高橋会長】 都市計画課長。

【坂本都市計画課長】 まず、第一プラントでございますが、熱媒体といたしましては、冷水につきましては2,400冷凍トンという規模でございます。それから、温水につきましては約1万9,700メガジュール、蒸気につきましては毎時9トン。電気も発生させておりますが、電気につきましては845キロワットということになっております。これは現在稼働している第一プラントでございます。第二プラントにつきましては、冷水につきましては7,000冷凍トン、温水につきましては約4万6,000メガジュール、蒸気につきましては毎時24トン、電気につきましては5,100キロワットという規模になっております。

【高橋会長】 よろしいでしょうか。

【永井委員代理中川予防課長】 はい。ありがとうございました。

【高橋会長】 ほかにございますでしょうか。どうぞ、大滝委員。

【大滝委員】 このプラントは地下につくられるのかどうかということと、あわせてこの地域は非常に低い地域で津波などでの浸水地域といいますか、低い地域なために防水対策といいますか、特にそういった整備などはされていくのかどうかということが一つ。

それからもう一つ、先ほど今村委員がちょっとお聞きしましたけれども、ほかへの供給ですけれども、駅前の商店街は別個に再開発の計画が進められているようですけれども、駅前の施設への供給というのは、その人たちが求めているかどうかは別としても、可能なかどうかということをお聞きしたいのですが。

【坂本都市計画課長】 まず、プラントでございますが、ご指摘のとおり、地下に設置するものでございます。

防水などの対策につきましては、事業者のほうで適切に行われるものと考えております。先ほどもご説明したとおり、防災対策という点でも期待される施設でございますので、そのような水による被害などがないような施設になるものと考えております。

【高橋会長】 開発指導課長。

【富田開発指導課長】 商店街につきましては、比較的小規模な建物であるため、地域冷暖房施設は適さないとお聞きしてございます。ですので、今回、商店街等には供給しないとお聞きしてございます。

【高橋会長】 よろしいでしょうか。

ほかにございますでしょうか。どうぞ、七戸委員。

【七戸委員】 2点、確認したいのですが、1点目は今回のプラントで、先ほど都市計画法の手續と、いわゆる関連法案ですけれども、もう一つは熱供給事業法ですけれども、これもかかるのか。また、もう一つ道路占用に係る道路法はわかるのですが、他の2つに関しても関連法案としてはかかるのかどうかということが1点。

あと、地域冷暖房システムというのは、先ほどもありましたけれども、個別にやると確かに環境に対してエネルギーも含めて相当かかるけれども、地域冷暖房システムを使うことによってこういった環境への削減が、ここには主に3点記してあるのですけれども、非常に効果があるということは、他の事例でもこういうシステムを使っているのでも認識できますけれども、あとは防災機能の向上とかプラント間の連携ということで、一番お聞きしたいのは、前回、第一プラントが整備されたときには供給面積が4.6ヘクタール、今回、資料2の一番下の供給区域は全体で6.9ヘクタールということで、6.9というのはきょうの資料の3ページに示してある外枠の区域のことを指すのか、その確認をしたいのですが、お願いします。

【高橋会長】 都市計画課長。

【坂本都市計画課長】 まず、法律関係でございますが、ご指摘のとおり、先ほどは都市計画法についてのご説明しかしておりませんが、本事業は熱供給事業として熱供給事業関係の法令に従って進められる事業ということでございます。

また、道路法関連でいきますと、席上配布資料2の3ページに計画図がございます。この計画図の右側が既に整備されております公共公益施設群のエリアになっておりますが、今回、図の中央に太い実線で引かれているところが今回新設する導管でございますが、そこから公共施設群のほうにつながる点線があると思います。この点線のところがちょうど道路を横断することになっておりまして、この第1段階で整備しましたほうに

つきましては導管の道路占用ということで、道路法の適用もされる計画でございます。今回は民間の街区の敷地内の計画でございますので、今回の区域拡大につきましては道路法の適用は受けないということになります。

また、最後に区域の6.9ヘクタールでございますが、この6.9ヘクタールにつきましては、今回拡大した部分も含めまして、第1段階で整備いたしました公共施設群、第一プラントのある側も含めたトータルの面積で6.9ヘクタールということでございます。

【七戸委員】 今、トータルで6.9ヘクタールということなので、前回は4.6ヘクタール、差し引き2.3ヘクタールが、分けるとすれば、そういった面積の範囲になるという解釈でよろしいですね。

【高橋会長】 ほかにございますか。

ないようでしたら、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。

(「異議なし」の声あり)

【高橋会長】 ありがとうございます。

それでは、審議事項②「東京都市計画地域冷暖房施設田町駅東口北地区地域冷暖房施設の変更について」につきまして、原案どおり異議のないものとして答申することに賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

【高橋会長】 全員賛成です。そのように決定し、答申したいと思います。

それでは、続きまして、審議事項③「港区景観計画の改定について」、事務局から説明をお願いいたします。都市計画課長。

【坂本都市計画課長】 それでは、審議事項③「港区景観計画の改定について」、ご説明をさせていただきます。

初めに、港区景観計画についてでございますが、恐れ入ります、パワーポイントをごらんいただきたいと思います。

区は、法的根拠を持ってきめ細かな景観施策を展開するため、平成21年8月に景観法に基づく「港区景観計画」を策定いたしました。景観計画では、景観形成の基本方針

を示すとともに、景観法に基づく届出制度の活用に当たり、建築物が守るべき配慮事項などの景観形成基準を設定しております。

また、景観法に基づく届け出の前に、港区景観条例に基づく事前協議を行うことで、建築計画の早い段階から景観アドバイザーの助言を生かした指導を行っているところでございます。

それでは、事前送付いたしました参考資料2をごらんいただきたいと思います。港区景観計画の改定についてでございます。

1の港区景観計画についての記載の2つ目の丸ポツをごらんいただきたいと思います。届出・協議の実施等による運用面での課題が浮かび上がってきたこと、また景観計画を取り巻く状況の変化に対応し、港区の良好な景観形成を進める上で、より実効力の高い内容とするため、景観計画を改定することといたしました。

次に2でございますが、都市計画審議会の意見聴取についてでございます。景観法第9条第2項では、「景観計画を定めようとするときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聞かなければならない」ことが規定されております。また、第8項では、「変更についても準用する」こととなっております。

次に、改定の視点でございますが、これにつきましては、恐れ入りますが、事前送付いたしました参考資料3をごらんいただきたいと思います。港区景観計画の改定概要でございます。この資料に沿ってご説明をさせていただきますが、本日配付いたしました席上配布資料3のとおり、イメージ写真などのパワーポイントもご用意しておりますので、あわせてごらんいただければと思います。

それでは、参考資料3の1ページ目をごらんいただきたいと思います。

まず、改定にあたっての視点についてでございます。届出対象規模に満たない建築物が影響を及ぼす事例も見受けられること、景観形成基準の内容が抽象的で指導・助言が困難なケースも生じていることから、より多くの建築物に効果的な指導・助言を行うため、港区全域における届出対象規模の見直しや景観形成基準の拡充を行います。

また、港区の骨格となる景観形成を進めていくため、まちづくりの動きが活発化している地区などを新たに景観形成特別地区に追加いたします。

さらに、歴史的建造物につきまして、これらを核とした景観形成・保全の推進を図る

ため、その周辺について、届出対象規模の引き下げ及び景観形成基準の拡充を行います。

このような4つの視点から改定を行うものでございます。

それでは、①でございますが、届出対象規模等の見直しについてでございます。

1つ目は、港区全域における届出対象規模の引き下げを行います。現在、おおむね10階程度の建築物を想定し、届出対象規模は高さ31メートルを超えるものとしております。

裏面の2ページをごらんください。届出対象とならない建築物が街並みに影響を及ぼす事例や届出が商業地域に集中していることなどを踏まえまして、住居系用途地域では届出対象規模を高さ15メートル以上に引き下げます。また、商業系用途地域では31メートルにわずかに満たない建築計画も対象とするため、高さ25メートル以上に引き下げます。

2つ目は、景観形成特別地区における届出対象規模の見直しでございます。「三田通り周辺景観形成特別地区」のように、主要な道路の沿道で特徴的な街並みを形成する地区では、区域内の全ての建築物を届出対象としておりました。主要な道路に面していない敷地においては、小規模建築物が沿道の景観形成に影響を与えるケースは限定的であると考えられます。このため、主要な道路に面する敷地以外の敷地につきましては、港区全域の届出対象規模に準じることといたします。

3つ目は、駅施設の届出対象行為への追加を行います。建築物に該当しない駅のプラットフォーム上屋などは届出対象外でございました。駅全体を覆う大屋根などは景観上の影響も大きいため、届出対象に追加いたします。

次に、3ページをごらんいただきたいと思っております。景観形成基準の拡充についてでございます。

1つ目は、港区全域における基準の拡充を行います。景観形成基準や配慮事項の内容が抽象的表現にとどまっていることにより、具体的配慮につながる指導・助言が困難なケースが生じておりました。また、指導・助言の中で比較的多くの建築計画に共通して配慮を求めるべき内容なども浮かび上がってまいりました。

このため、例示しているとおおり、例えば自転車置き場やごみ集積所の設置に当たり、植栽による目隠しといった具体的な配慮事項を記載するなど、景観形成基準などの全般

にわたりまして、きめ細かく内容の拡充を図っております。

2つ目は、色彩基準の一部見直しでございます。戸建て住宅の屋根色に対して外壁色の考え方を準用していることなどにより、効果的な指導・助言が困難となるケースが生じておりました。

このため、戸建て住宅の屋根色を追加するなど、より詳細な基準を設定しております。

4ページをごらんください。3つ目でございますが、景観特性がよく表れる場所の追加を行います。「港区緑と水の総合計画」の中で斜面緑地を生かした景観形成への取り組みを記載しております。

このため、今回の改定に合わせまして、斜面緑地が見えるような建築計画上の配慮を求めるなどの景観形成基準を追加しております。

5ページをごらんください。景観形成特別地区の拡充についてでございます。景観形成特別地区につきましては、港区の骨格となる景観を形成する地区として、現在10地区を指定しております。公共施設整備や都市開発などの状況に応じまして、新たな地区の追加や既存の地区の基準の見直しなど、段階的に拡充を図っていく必要があります。

外濠周辺では、隣接3区で「景観ガイドプラン」を策定し、連携して広域的な景観形成を積極的に進めていくことといたしました。

また、品川駅周辺では、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2014」が策定され、景観形成の方針が示されるとともに、今後のまちづくりの動きが活発化しており、東京の南側の玄関口としての役割が急速に強まっております。

この2つの地区を、港区の骨格となる景観を形成していくため、新たに景観形成特別地区として追加いたします。

次に、環状2号線周辺でございます。「環状2号線周辺地区まちづくりガイドライン」や「環状第二濠線沿道新橋地区街並み再生方針」などが策定されまして、にぎわいと統一感のある街並み形成などを推進しております。今後の街並み再生方針を活用したまちづくりと連携して効果的に景観形成を進めていくため、「環状2号線周辺景観形成特別地区」の景観形成基準を拡充いたします。

6ページをごらんください。歴史的建造物を核とした景観形成・保全の充実についてでございます。歴史的建造物周辺の景観形成に対し、届出対象規模に満たない建築計画

が大きな影響を及ぼすケースも存在しております。歴史的建造物に直接接する敷地は歴史的建造物そのものの見えに大きく影響を及ぼすことから、小規模建築物を含めた全ての建築物を届出対象として景観指導を行うことといたします。

また、歴史的建造物周辺100メートル以内における景観形成基準について、その内容をきめ細かく追加しております。

また、東京タワーにつきましては、東京タワーそのものの全景が象徴的に映る絵姿を望むことのできる主要な眺望点を定めまして、景観形成基準及び適用区域を設定しております。

7ページをごらんいただきたいと思います。ここから最後まででございますが、改定内容を実際に盛り込んだ届出対象行為・規模と景観形成基準の一覧を記載しております。朱書きの部分が現行計画から加筆修正した箇所を示しております。これまで改定の概要をご説明してまいりましたので、ここでの詳しいご説明は省略させていただきます。

景観計画の改定概要につきましては以上でございます。

最後に、今後のスケジュールについてでございますが、恐れ入りますが、パワーポイントをごらんいただきたいと思います。本日の都市計画審議会、また今月末に開催予定の港区景観審議会でご意見をいただいた後、来年1月に景観計画を改定し、周知期間をとった4月から施行する予定となっております。

審議事項③「港区景観計画の改定について」の説明は以上でございます。

【高橋会長】 事務局の説明が終わりました。

それでは、これから審議に入りたいと思います。ご質問、ご意見がありましたらどうぞ。

【富岡委員】 改定の予定時期がここに書かれておりますけれども、実際、既に建築が計画されているところや、既に実施されているところがありますよね。こちらはどのような形で指導されるのでしょうか。その辺のところを聞かせていただきたいと思います。

【高橋会長】 都市計画課長。

【坂本都市計画課長】 ただいまご説明いたしましたが、改定は1月を予定しておりますが、現行の計画を変えるものでございますので、周知期間をとっております。した

がいて、本日ご説明いたしました改定の内容が適用されるのは、来年の4月1日以降ということを考えております。

したがって、今、建築計画を進めている内容、あるいは届け出などにつきましては、現行の景観計画が適用されることになります。

【富岡委員】 駆け込みとか、そういうおそれというのはないのですか。

【高橋会長】 都市計画課長。

【坂本都市計画課長】 駆け込みという言葉が適切かどうかわかりませんが、今は現行の景観計画が適用されておりますので、今進められるものにつきましては現行の計画で指導・誘導することになります。

【高橋会長】 ほかにございますでしょうか。どうぞ。

【只腰会長代理】 東京タワー周辺を景観形成の対象にするということですが、厚い資料の123ページを見ると、アイストップを決めて、それに支障がないようにと。ほかの決め方とちょっと違いますよね。そういう面では123ページの地図を見ると、アイストップの箇所というのが東側に、増上寺の周辺というか、公園の周辺に限定されているというか、東に偏っているように思うのですが、東京タワーは非常に高さもありますし、全体性というのか、いろんなところから見えることが大事だと思うのですが、なぜ東側だけなのか。あるいは北とか西とか、そういうところに眺望点の設定というのはないのかどうか、それについて伺いたいと思います。

【高橋会長】 都市計画課長。

【坂本都市計画課長】 ご指摘の本日の資料の123ページでございますが、ご指摘いただきましたとおり、今回5カ所の眺望点を設定したところでございます。それで、検討に当たりましては、ご指摘のとおり、東側のみならず南北、また西側につきましても、現地からどのような形で東京タワーが見えるのかというのを踏査したところでございます。

それで、この東京タワーはご指摘のとおり、区内さまざまところから見るができます。そのちょっとした立地条件から、見えたり見えなかったりという場所が特定されております。そこで、あまりにも広範囲から見えるという点から、今回、歴史的建造物として設定する際に、ほかの建造物とは考え方を切り離れたところでございます。

それで、本日提示しております眺望点でございますが、写真でござらんとおり、増上寺は別といたしまして、この眺望点から東京タワーを見たときに遮るものがない景観として現在存在しているところ、ここに着目して考え方をまとめたものでございます。したがって、この景観を保全していくという立場から、この区域も設定したということでございます。

あくまで眺望点からの見えでございますが、お隣の122ページにはこの区域の設定の仕方も書いてございますが、距離でいきますと1.2キロメートル、角度でいきますと眺望点から30度程度、これは議論があるようでございますが、この辺を考慮いたしまして区域を設定したということでございます。したがって、南北、西側につきましては、このように全景が見えるような場所というのが現在ございませんので、眺望点としては含めなかったという経緯でございます。

【高橋会長】 よろしいですか。どうぞ。

【只腰会長代理】 この眺望点の配置を見ますと、実質的には芝公園の周辺ですよね。ですので、建物があまり建たない場所です。例えば眺望点Aは芝公園の東なのだから、ここから西側にはほぼ建物は建たないですよね。そういう面で見ますと、あまり実効性がないのかなという気がする。全貌が見えるというふうにはここには限っていますが、こういう高いものの全貌が見えるというのは非常に限定されたところからしか見えませんよね。だから、頭頂部や、2段目の展望台から上が見えるとか、そういうふうに少し対象を広げていかないと。全貌が見えるというふうに最初から言ってしまうと、非常に限定された眺望点しか選び得ないと思いますので。その辺は少し工夫の余地があるかと思いました。

【高橋会長】 それは意見としてよろしいですか。

【只腰会長代理】 はい。

【高橋会長】 ほかにございますでしょうか。どうぞ、大滝委員。

【大滝委員】 説明の中でも言われましたけれども、平成21年8月に策定をして、2年後の23年度から改定に着手をしたということですが、この間でいえば4年かけているわけです。先ほど4つの視点について説明がありましたけれども、実施2年で実際問題が出てきたのか、あるいはその後のこの4年間も含めて新たな問題が出て

きて、こういう4つの視点ということで見直しがされているのか、そのあたりの経過をもう少し詳しく説明していただければと思います。

【高橋会長】 都市計画課長。

【坂本都市計画課長】 ただいまご指摘のとおり、改定の検討につきましては結果的には4年程度を要してしまいました。この間、1つのことを4年かけて検討してきたということではございませんで、景観計画策定後2年程度の段階から、ご指摘のとおり検討に着手してきております。その間、先ほどご説明しました4つの視点に総括されておりますが、例えば色彩基準の見直しとか届出対象規模の縮小、このようなものはわりと早くから検討をしてきておりまして、その検討結果というのは一定の成果を上げてきたところでございます。

しかしながら、その都度、新たな課題などが浮かび上がってまいりまして、検討課題が追加されてきたということでございます。そういうこともあって、結果的には4年間で済ませることが出来なかったということでございます。

【高橋会長】 大滝委員、どうぞ。

【大滝委員】 それから、これまでの届出数です。事前協議書の提出がどれぐらいなのか、行為の届け出がどれぐらいあるのか。そのうち行為の届け出で勧告とか、変更命令になっているものがどれぐらいあるのか。

あわせて、今後の改定によって届け出の増加が予測されるわけですが、事前の協議とか助言・指導、あるいは行為の届け出に対する審査、助言・指導といった点での体制も、増加ということでいえば、そういった体制の強化も必要じゃないかと思うのですが、この辺はどういうふうにご検討いただいているのかお伺いしたいのですが。

【高橋会長】 開発指導課長。

【富田開発指導課長】 まず、年間の届け出でございますが、平成23年度からいきますと平成23年度が98件、24年度が111件、25年度が116件、26年度が112件という届出件数になってございます。

いろんな行為の届け出の体制でございますが、改定したからといって急に伸びていくものではないので、4割程度は増えるという予測はしてございますが、その増加に対してきちんと見きわめながら組織として構築していきたいと考えてございます。

【高橋会長】 都市計画課長。

【坂本都市計画課長】 あと、これまでの実績で、勧告とか命令をしたという実績はございません。

【高橋会長】 大滝委員。

【大滝委員】 それから、資料3の27ページに景観形成基準で、形態・意匠・色彩という点についていえば、雨どいやベランダに設置する室外機云々とか、自動販売機等の附属施設、設置物は、周辺の街並みに配慮した配置・規模・色彩とするとか、集積所の問題とか、いろいろ細かく述べられているわけですが、こういったことへの周知とか、推進についてはどういうふうに取り組んでいくのかについてお伺いしたい。

【高橋会長】 都市計画課長。

【坂本都市計画課長】 まず、周知という点では、この改定内容につきまして、まず素案という形で既にお知らせをしているところでございます。説明会なども行っております。

今後でございますが、改定が確定した後でございますが、来年の1月以降、改定したということ、広く区民あるいは事業者の方々に広報を通じて周知していきたいと思っております。ホームページ上で現在、景観計画は掲載されておりますが、改定後の内容に更新した景観計画をホームページでも掲載するということとなります。

【高橋会長】 よろしいでしょうか。

【大滝委員】 それからも一つ、済みません。今度新しく駅施設の届出対象行為への追加という点がありますけれども、景観法の届出対象外としていた駅ですけれども、駅全体を覆っていた大屋根など、まちの景観形成に影響を及ぼすものが見られるということで、具体的に田町、品川間の新駅が想定されているわけですが、105ページで景観形成基準として、建築物の配置ということで、「主要な眺望点からの見え方に配慮し、適切な隣棟間隔を確保するなど、視界の抜けを意識した建築物の配置とする」。それから、「水域から見て圧迫感を軽減するような建築物の配置とする」というのが述べられているわけですが、この地域についていえば、東京都の「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン」の中でもまちづくりについては指摘がされているし、区としても風の道の確保とか、そういったものも求めていくというふうになっているわけですが

けれども、實際上この配置について、ここに書かれているような想定として、既に新駅の周辺で8棟建物が建つような報道がされているわけですが、これに基づいてどういう配置がされていくのかという考えですか。そのあたりが聞ければと思うのですが。

【高橋会長】 これはどちらがいいですか。都市計画課長。

【坂本都市計画課長】 資料3の105ページでございますが、ここに記載されているところは、今回、景観形成特別地区に新たに追加をしようということで盛り込んだ内容でございます。したがって、全て赤の字で書かれているわけでございますが、今回新たに盛り込んだものでございます。

この盛り込んだ背景といたしましては、委員ご指摘のとおり、現在、ガイドラインが策定されておりまして、そのガイドラインの中でも景観形成に関してのさまざまな記載がされているところでございますので、この景観形成特別地区の中の景観形成基準につきましても、このガイドラインの考え方と整合を図った内容にはなっております。

ただ、具体の現在計画されているとご発言の8棟がどのように配置されるかという点につきましては、区といたしましてまだ具体的な情報を得ておりませんので、区といたしましては、景観形成基準は105ページの内容に従って指導・誘導を図っていくこととなります。

【高橋会長】 よろしいですか。

【大滝委員】 はい。

【高橋会長】 ほかにございますでしょうか。どうぞ、高見沢委員。

【高見沢委員】 2つ、質問というより意見に近いですが、申し上げます。1つは、私は港区民でありながら、こんなことで恥ずかしいのですが、区報に書いてあったかなという、区民として気づかなかったのですが、周知という観点で、インターネットとかに出ている話だと思うのが、こういうことがあるのだということがなかなかわかりづらいのではないかと。非常に重要な、かつ港区を特徴づける非常にすばらしい景観を持っているにもかかわらず、どうしてそうかなと。自分が至らぬ点をちょっと横に置いておくとすると、例えば港区民あるいは事業者、働く方も含めて、あるいは行政の方も含めて、港区の景観というのはこういうところがいいのだという何か具体的な基礎調査があって、それを参照しながら計画があるという状態が非常に望ましいと思います。

と申しますのも、さっき説明はありませんでしたけれども、参考資料4の素案に対する意見の中の9番がちょっと気になりまして、どなたがおっしゃったかわからないのですけれども、計画書は立派になったけれども。ここに書いてあるのは役所の中の方々が何をいい景観としているかという書き方なのですけれども、それだけではなくて、区民がどう景観を捉えているかとか、働いている方がどう捉えているかという基礎調査のようなものがあれば、これも私の不勉強で知らないだけかもしれないのですけれども、あれば教えてほしいし、なければそういう基礎的なものをつくったほうがいいのではないかというのが意見です。

あと、内容についてやや気になるのが1つございまして、水辺というか、景観という概念というか、定義にもよると思うのですが、風景とか、港区というのはこういうまちなのだよといったときに水辺景観、特に大きな景観ですね、海から見たときとか、海のほうを見たとき、その景観をどう捉えているかというのが、これは私見ですけれども、やや弱いかなと思っています。一応一通り書いてあるのですけれども、どうして弱いかと考えてみると、建物を1件1件つかまえて誘導するといった方法ではどうしてもできない。海辺の景観とか、港区のすばらしい景観というのはどういうものでいうつかみ方自体が非常に難しいと思います。

そういう意味で、例えば素案の本文の15ページに、「水際線や水面から陸への眺望にも配慮した景観形成を進め、国際的に誇れる『水の都』を演出します」と書いてあるのですが、こういったものを実際にどういうふうにするかということについて、質問としてはもし何か取り組みがあれば教えていただきたいし、もしなければこういうものについて今後どういうふうにしようかと。特に景観審議会等の中で何か経緯があれば、教えていただきたい。

特にこの点というのは、地球環境とか風の道とか、大きな骨格的な環境や景観、風景を考えた場合に非常に重要ではないかと思うのですが、どの計画書においてもなかなか捉えきれない場面なので、特に景観計画の中ではどう捉えたかという観点で教えていただければと思います。

以上です。

【高橋会長】 都市計画課長。

【坂本都市計画課長】 基礎的調査でございますが、当初、景観計画を策定する際には基礎的な調査もいたしました。今回の改定に伴っては特に基礎的な調査は実施しておりません。今後でございますが、検討の内容、あるいは必要に応じて基礎調査は実施していきたいと思っております。

また、水辺景観についての記載でございますが、ご指摘の15ページにつきましては現行のとおりということで、そういう意味で弱いというご指摘なのだと思っております。

その具体的な取り組みでございますが、どうしても水辺ということになりますと、区といたしましては、例えば隣接した箇所での開発などに合わせて良好な景観を形成していくということで、開発に対して指導・誘導していくということが実際のところなのだと思っております。今後も周辺の動向に注視して、適切な指導・誘導をしていきたいというところでして、これはこれまでもそうでしたが、今後もそのような取り組みを講じるしかないだろうと思っております。

【高見沢委員】 ないだろうにとどまらず、より前向きに取り組んでいただけたらという意見でございます。

【富田開発指導課長】 水辺の点につきましては、水域にも顔を向けるような形の指導も図っているところでございまして、そういうところでもやっております。

あともう1点、調査ではございませんが、港区景観まちづくり賞という形で、良好な景観形成に功績のあった民間の施設や活動を表彰するような形で、広く景観に対する意識の向上を図っております。こういう形でパンフレットとか、表彰などもしていますので、そういう意味でも広く景観に対する配慮を向上させているところでございます。

【高橋会長】 高見沢委員のご指摘は非常に重要なことだと思います。景観は歴史、文化、地形など全体があってできていくのだらうと思うのです。附帯意見ではないが、審議会ですらそういう意見が出たということが伝わるようにしてください。そういうことで高見沢委員、よろしいでしょうか。

【高見沢委員】 ありがとうございます。よろしく申し上げます。

【高橋会長】 ほかにございますか。杉本委員。

【杉本委員】 基本的なことでは恐縮ですが、景観に対する表現が抽象的だとい

うことで、指導・助言がなかなかできないのが現実だったことは事実だと思うので、今回それを具体的にしたのが改定の大きなポイントだと思うのです。そこで、指導と助言とは当然意味合いが違うのですが、指導に関しては強制力、拘束力があるのかどうか。助言というのはあくまでもアドバイスという位置づけですので、従う、従わないというのは考え方だと思うのですが、その点がまず1つ。

それとあと、現在、地区が10地区指定され、これからも拡大されていくということで、これは非常に大事なことだと思います。ただ、これは公共性ということで、比較的範囲が広くくりの中で景観の位置づけをしてあるのですが、これはこれで大事ですけれども、今回の中で、特に昨年来から問題になっていた歴史的建造物周辺ということで、これまでの10地区というのは面で捉えていた景観の考え方で、寺社仏閣も含めて歴史的建造物となると、点という視点でも景観を捉えていくことが必要なこと。

それで今回、赤字で結構示されているので、これはこれで一步前進したと思うのですが、ただ、1点、参考資料4の区民からの意見の中で、泉岳寺問題がここにも書かれています。具体的に今回、これが改正されたときに高さについての記載は残念ながらないですね。意匠とか、そういった色合いについては当然届け出て、指導なり助言を受けるのでしょけれども、高さについては残念ながらないわけです。

そこで、さっき言ったように住居系は31メートルから15メートルになった、商業系は25メートルに下げた、その部分はありますけれども、例えば今回の泉岳寺の場合はこの基準を満たしてない。ただ、中門から、隣に今、建築はできると思うのですけれども、満たしてない部分に関しては、この改定によって基本的には協議の場に乗るか乗らないのか、その点をまず教えてもらいたいのですけど。

【高橋会長】 都市計画課長。

【坂本都市計画課長】 まず、指導・誘導についてでございますが、これにつきましては景観法に基づく拘束力を持った指導ということでご理解いただければと思います。

2つ目の歴史的建造物の高さについてでございますが、今回、住居系、商業系で届け出の対象規模を引き下げておりますが、ご指摘の歴史的建造物につきましては、その建造物に接する建築物は全て対象になるということで、例えば戸建ての建物であっても、隣に立っていた場合には対象となるということでございます。したがいまして、もし歴

史的建造物に接して建築計画などが進められる場合には届出対象となり、条例に基づく事前協議の対象にもなるということをご理解いただければと思います。

【高橋会長】 どうぞ、杉本委員。

【杉本委員】 その点では、これまでの区民の声が反映されたということで評価するのですが、ただ、当然届け出は出て、内容によっては指導というか、助言というかわからないのですが、ただ、高さに関しては規制できないということですよ。今の改定の高さに満たない部分に関しては、一応助言はするけれども、あくまでも建築基準法にのっとって合法的であれば、建てることは可能だという解釈でいいわけですよ。その点、確認を。

【高橋会長】 都市計画課長。

【坂本都市計画課長】 本日の資料3、景観計画の本編でございますが、120ページをお開きいただきたいと思います。ここに歴史的建造物に関する景観形成基準が載っておりますが、ご指摘のとおり、高さ・規模の欄をごらんになっていただくと、例えば何メートル以下にするという高さを指定したものではありません。あくまでもここに記載のとおり、高さも含めて圧迫感の軽減、そして歴史的建造物との調和、こういうことで効果的なものとなるよう配慮していただきたいというのが趣旨になっております。そういう意味では高さを指定して、それ以内におさめる、規制するというものではありません。

【高橋会長】 どうぞ。

【杉本委員】 きょうは都市計画審議会なのであまり細かく質疑はしたくないですが、確かにここに載っているのですが、これは何をもって基準とするのかということで、その人の主観というか、考え方というか、また行政の捉え方、事業者の捉え方それぞれあるのでしょうか、ある程度助言はしたとしても、今後、1つの課題としては、こういった寺社も含めた歴史的建造物は点という視点で考えていかないと、これは実際にかなうのかどうかということで、これは泉岳寺に限らず港区には結構そういった小規模の、小規模という言い方はよくないのかもしれないのですが、高さが比較的低い建造物というのが多くあるということで、今後の課題としてはこういったことも検討材料に入れていただきたいということで、これは要望しかできないと思うのですが、その点よろ

しくをお願いします。

【高橋会長】 今の杉本委員のご意見も、そういう意見があったということをぜひお伝えしたいと思います。そういうことでよろしいでしょうか。

【杉本委員】 結構です。

【高橋会長】 ありがとうございます。

ほかにございますでしょうか。もしなければ、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。

(「異議なし」の声あり)

【高橋会長】 ありがとうございます。

それでは、審議事項③「港区景観計画の改定について」につきまして、原案どおり異議のないものとして答申したいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【高橋会長】 ありがとうございます。全員賛成です。

それでは、そのように決定し、答申したいと思います。

本日は、これで終了としたいと思いますけれども、事務局から何かご連絡ありますか。都市計画課長。

【坂本都市計画課長】 本日は、長時間にわたりご審議をいただきまして、本当にありがとうございました。

次回の都市計画審議会でございますが、来年の1月中旬に開催を予定しております。詳しい日時につきましては、事務局から改めましてご連絡をいたしたいと考えております。どうぞよろしくお願いたします。事務局からは以上でございます。

【高橋会長】 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。どうもありがとうございました。

午前11時40分 閉会