

第 2 2 7 回

港区都市計画審議会議事録

平成 2 8 年 3 月 2 9 日 (火)

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三田小山町地区地区計画の変更について
- ②東京都市計画高度利用地区（三田小山町西地区）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三田小山町西地区第一種市街地再開発事業の決定について
- ④東京都市計画高度地区の変更について
- ⑤東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について
- ⑥東京都市計画文教地区の変更について
- ⑦東京都市計画用途地域の変更について

委員の出欠状況

◎ 学識経験者委員

氏名	出欠状況	
阿久津隆文	出席	
池邊このみ		欠席
今村芳恵	出席	
栗原康雄		欠席
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	
二島豊司	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	
川上 薫代理 山城	出席	
永井秀明	出席	

◎ 区の住民委員

氏名	出欠状況	
香川正志		欠席
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227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、池邊委員、栗原委員、宮脇委員、香川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。

なお、関係行政機関委員である愛宕警察署長の本間委員でございますが、2月15日付のご退任に伴いまして、後任の川上薫署長が委員に就任されております。

本日は、愛宕警察署長の川上委員の代理として、山城警務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関係行政機関の委員の方に、武井区長から発令通知書をお渡しいたします。

では、区長よろしく申し上げます。

愛宕警察署長の川上委員の代理の山城警務課長でございます。

(区長発令通知書手交)

【坂本都市計画課長】 新たな委員の方の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】 皆様、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。

ただいま、関係行政機関である愛宕警察署長の川上薫署長に、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。

都市計画審議会の運営と港区の街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、どうぞよろしく願いをいたします。

さて、本日、諮問いたします案件は7件ございます。

1件目が地区計画の変更、2件目が高度利用地区の変更、3件目が第一種市街地再開発事業の決定、4件目が高度地区の変更、5件目が防火地域及び準防火地域の変更、6件目が文

教地区の変更、7件目が用途地域の変更です。

これらはいずれも、三田小山町西地区の街づくりに関する案件です。

当地区は、平成13年7月に決定した三田小山町地区地区計画の区域内に位置し、平成17年1月には隣接する街区において地区整備計画を追加するなど、段階的に街づくりを進めてまいりました。

港区まちづくりマスタープランにおいては、街区の再編、土地の有効利用により商業・業務・都市型住宅環境の整備を進めることや古川周辺での都市型水害対策の推進を街づくりの方針としています。

今回、まちの不燃化やオープンスペースの整備、雨水流出抑制など、災害に強い市街地の形成とともに、地域のにぎわいや魅力を生み出す都市型住宅環境の整備、良好なコミュニティを継承し、住み続けられるまちを目指し、関連する都市計画の決定または変更を行うものでございます。

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をいたします。

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。

(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227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7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考えておりますので、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三田小山町地区地区計画の変更についてです。

審議事項②が東京都市計画高度利用地区（三田小山町西地区）の変更についてです。

審議事項③が東京都市計画第一種市街地再開発事業三田小山町西地区第一種市街地再開発事業の決定についてです。

審議事項④が東京都市計画高度地区の変更についてです。

審議事項⑤が東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更についてです。

審議事項⑥が東京都市計画文教地区の変更についてです。

審議事項⑦が東京都市計画用途地域の変更についてです。

審議事項①から⑦につきましては相互に関連がございますので、事務局から一括して説明をお願いしたいと思います。

案件の説明の後、質疑を行いまして、採決を行いますので、よろしくお願ひいたします。

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】 それでは、最初に、資料の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いたしまして、資料目録とともに、資料1が、東京都市計画地区計画三田小山町地区地区計画の変更案の計画図書と理由書、資料2が、東京都市計画高度利用地区（三田小山町西地区）の変更案の計画図書と理由書でございます。資料3が、東京都市計画第一種市街地再開発事業三田小山町西地区第一種市街地再開発事業の決定案の計画図書と理由書、資料4が、東京都市計画高度地区の変更案の計画図書と理由書でございます。資料5が、東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更案の計画図書と理由書、資料6が、東京都市計画文教地区の変更案の計画図書と理由書、資料7が、東京都市計画用途地域の変更案の計画図書と理由書でございます。

また、三田小山町西地区に関する都市計画案に対しまして提出されました意見書の要旨でございます。

そして、参考資料1が、三田小山町西地区の街づくりについてまとめた資料、参考資料2が、意見書の要旨の内容を集約した資料でございますが、資料の差替えをお願いいたします。

差替え資料といたしまして、右上に参考資料2と書かれたA3の資料を席上に配付させていただきました。こちらを正しい資料としてご覧いただきますようお願いいたします。

続きまして、本日、席上に配付しております資料のご確認をお願いいたします。

まず、日程表でございます。

次に、区長から当審議会宛ての諮問文の写しが7枚ございます。

また、港区都市計画審議会委員・幹事名簿がございます。

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などございませんでしょうか。

それでは、これより三田小山町西地区に係る都市計画の案についてご説明をさせていただきます。

審議事項①東京都市計画地区計画三田小山町地区地区計画の変更について、審議事項②東京都市計画高度利用地区（三田小山町西地区）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三田小山町西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東京都市計画高度地区の変更について、審議事項⑤東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について、審議事項⑥東京都市計画文教地区の変更について、審議事項⑦東京都市計画用途地域の変更についてご説明をさせていただきます。

資料1から資料7のそれぞれの計画図書に沿って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付資料1のとおり、イメージ図などのパワーポイントもご用意いたしましたので、あわせてご覧いただければと思います。

まず、三田小山町地区の街づくりについてご説明をいたします。参考資料1をご覧くださいと思います。

当地区は、地下鉄麻布十番駅に近接し、西側を古川及び首都高速2号線、北側を特別区道1022号線に囲まれた約2.6ヘクタールの区域でございます。当地区を含む赤い一点鎖線で囲まれた区域に三田小山町地区地区計画が定められており、今回は、C地区の整備計画が具体化してきたことによる都市計画の変更又は決定となります。

次に、C地区のまちづくりの経緯についてでございます。平成3年にA地区、B地区とともに、小山町まちづくり協議会が発足いたしました。平成6年には市街地再開発準備組合が設立され、平成13年には地区計画が決定されました。しかし、C地区につきましては、具

体的な道路や広場、建物の制限などを定める地区整備計画については定まっておりませんでした。

平成21年からは、市街地再開発準備組合にて、都市計画手続の開始に向けた地区内の方々の同意取得活動を始めるとともに、関係機関との協議等を進めておりましたが、おおむね8割の同意が確認されたため、昨年の12月から都市計画手続を進めているところでございます。

続きまして、当地区の地区計画の経緯でございます。平成13年にB地区の三田小山町地区市街地再開発事業とあわせて地区計画を決定し、B地区の地区整備計画を定めました。平成17年には三田小山町東地区市街地再開発事業の進捗にあわせ、A-1地区、A-2地区の地区整備計画を定めております。今回は、C地区の地区整備計画を新たに定めるという変更でございますが、あわせて、図中の緑色で塗られております部分につきまして、地区計画の区域に追加する変更を行います。

ここでA-1地区とB地区の再開発事業についてご紹介いたします。恐れ入りますが、パワーポイントのほうをご覧くださいと思います。

B地区は、平成22年5月に工事が完了いたしまして、事業区域面積約1.1ヘクタール、延べ面積約6万5,430平方メートル、主な用途は住宅498戸、事務所、店舗等となっております。A-1地区は、平成21年5月に工事が完了いたしまして、事業区域面積約0.9ヘクタール、延べ面積約6万4,600平方メートル、主な用途は住宅501戸、駐車場となっております。

続きまして、C地区の現況についてでございます。C地区の道路は幅員4メートル未満の細街路が多く、歩道も整備されていないため、緊急車両の通行や避難路として課題がございます。

また、先行した市街地再開発事業により、公園や広場が整備されておりますが、当地区周辺にはまとまったオープンスペースが少ない状況でございます。

さらに、地区西側には区立新広尾公園がありますが、当地区との間には古川が流れており、当地区から行き来するためには小山橋を渡る必要がございます。

それでは、都市計画案の内容についてご説明をいたします。

まず、地区計画の変更の内容についてでございます。お手元の資料1の1ページをご覧ください。ただきたいと思えます。

地区の名称は三田小山町地区地区計画、位置は港区三田一丁目地内でございます。面積は約4.3ヘクタールから、今回、約4.8ヘクタールに拡大しております。

次に、地区計画の目標についてでございます。目標につきましては、地下鉄新駅と記載されていたものを、今回、地下鉄麻布十番駅と修正いたしました。古くから培ってきた良好なコミュニティの継承、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新、防災性の向上や良好な居住環境の創出、安全で快適な魅力ある複合市街地の形成を目標としております。

次に、土地利用の方針についてでございます。三田小山町地区全体といたしまして、土地の合理的かつ健全な高度利用と安全で快適な魅力ある複合市街地を形成することを位置づけております。

今回変更を行うC地区につきましては、事務所、店舗及び作業所等との調和に配慮しつつ、定住人口回復や生活の質的な豊かさを実現するための都市型住宅の立地を誘導、商業、業務、生活利便機能を充実、敷地の共同化や建築物の不燃化を促進するとともに、古川の水辺を生かしたオープンスペースを確保するとしており、新たに生活利便施設の充実を追加しております。

次に、地区施設の整備の方針についてでございます。区画道路といたしまして、歩行者の安全性に留意しながら、地区内サービス道路を整備いたします。また、広場、歩行者通路を回遊性の高い歩行者空間として整備いたします。そして、古川沿いには、親水広場の整備を行います。最後に、今回追加した事項として、緑化の推進や、地区のまちづくりに寄与する公園の整備を行います。

次に、建築物等の整備の方針でございます。こちらは、今回変更はございませんが、地区内の建築物等について、用途の制限、壁面の位置の制限、形態または色彩の制限、その他必要な制限を定めております。

その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針でございます。こちら、今回変更は

ございませんが、都心部におけるヒートアイランド現象の緩和及び大気の浄化に配慮し、快適な市街地環境や良好な都市景観を形成するため、地区の緑化に努める、都市型水害の防止に寄与するため、雨水の流出抑制に努めるとしております。

次に、地区施設の配置及び規模でございます。資料1の4ページをごらんください。変更概要となっておりますが、ページ下段の右側に、今回追加する地区施設が記載されております。

まず、地区幹線道路1号でございます。地区北側のB地区から続く道路となっております。

続きまして、区画道路1号でございます。隣接するA地区、B地区からつながり、地区の中央を東西に横切る形で、幅員9メートルに拡幅いたします。

次に、公園でございます。今回新たに地区計画の区域に追加するエリアに、約2,500平方メートルの公園を整備いたします。

ここで再びパワーポイントをご覧いただきたいと思います。これは、区画道路1号を東側、B地区側から見たイメージ図となっております。

次に、広場及び親水広場についてでございますが、地区の北側に広場5号、約1,060平方メートル、区画道路1号の北側に広場6号、約340平方メートル、地区の南側に広場7号、約620平方メートル、地区の西側の古川沿いに親水広場1号、約770平方メートル、2号、約1,120平方メートルを定めております。

これらの広場及び親水広場をつなぐ形で、道路に沿った位置に幅員4メートルから5メートルの歩道状空地9号から12号及び街区内を通り抜ける歩行者通路1号、2号を定めます。このうち、歩行者通路2号は、地区の南側との高低差を行き来できるデッキレベルとしております。

こちらが広場5号を地区の北側から見たイメージとなっております。

続きまして、歩行者通路1号を西側から見たイメージとなっております。

それでは、再び資料1をご覧いただきたいと思います。5ページをご覧ください。

建築物等に関する事項についてでございます。建築物等の用途の制限については、ホテルや旅館、遊技場や勝馬投票券販売所などの建築を規制いたします。これは隣接するA地区、

B地区と同じ規制となっております。

次に、建築物等の壁面の位置の制限についてでございますが、こちらもパワーポイントをご覧いただければと思います。

パワーポイントの図の中で、赤い点線で示している線が壁面の位置の制限となりまして、建築物の外壁や柱の面などは、この外側に建築することができません。ただし、歩行者の安全性、快適性を確保するために必要なひさしや歩行者デッキなどにつきましては、この限りでないとしております。

次に、建築物等の高さの最高限度についてです。区画道路1号の北側の街区が165メートル、南側の街区が125メートルを限度として定めます。

恐れ入ります。再び資料1の5ページをご覧ください。建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限についてでございます。外観の色彩や形態及び意匠につきましては、東京都及び港区の景観計画に適合し、周辺環境と調和、良好な都市景観の形成に資するものとするとしております。

6ページをご覧ください。計画図1でございます。地区計画の区域、地区整備計画の区域を示しております。

7ページをご覧ください。計画図2でございます。地区施設のうち、道路及び公園の配置及び建築物等の高さの最高限度を示しております。

8ページをご覧ください。計画図3でございます。地区施設のうち、歩道状空地や広場等のその他の公共空地の配置及び壁面の位置の制限を示しております。

9ページをご覧ください。都市計画の案の理由書でございます。下から6行目に記載のとおり、三田一丁目地内約2.6ヘクタールにおける開発計画の具体化に伴い、土地利用転換を適切に誘導し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を進め、安全で快適な魅力ある複合住宅市街地を形成するため、地区計画の区域を面積約4.8ヘクタールに拡大し、新たに地区施設として公園を設けるなど、地区整備計画を策定する変更を行うものでございます。

続きまして、高度利用地区の変更の内容についてでございます。お手元の資料2をご覧ください

ださい。

地区名は小山町西地区、区分といたしましてAゾーン、Bゾーン、また、次のページにCゾーンと3つに分けております。

5ページをご覧ください。計画図1でございます。高度利用地区の区域を示しております。右下の凡例をご覧ください。地区面積は、Aゾーンが約0.3ヘクタール、Bゾーンが約1.0ヘクタール、Cゾーンが約1.2ヘクタールで、合計約2.5ヘクタールでございます。容積率の最高限度は、AゾーンとBゾーンは700%、Cゾーンは500%としております。容積率の最低限度は、全てのゾーンで10分の20、200%、建蔽率の最高限度は、Aゾーンが60%、BゾーンとCゾーンは40%としております。建築面積の最低限度は、全て200平方メートルとなっております。

6ページをご覧ください。計画図2でございます。壁面の位置の制限を示しております。それぞれ4メートル、4.5メートル、3メートルといった道路境界線からの距離を指定しております。

7ページをご覧ください。都市計画の案の理由書でございます。下から5行目に記載のとおり、三田小山町地区地区計画の変更及び三田小山町西地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、面積約2.5ヘクタールについて高度利用地区を変更するものでございます。

続きまして、市街地再開発事業の決定の内容についてでございます。お手元の資料3をご覧ください。

名称は三田小山町西地区第一種市街地再開発事業、施行区域面積は約2.5ヘクタールでございます。

次に、公共施設の配置及び規模についてでございます。地区幹線道路として、地区幹線道路1号、通称電車通りを再整備いたします。区画道路として、区画道路1号を拡幅整備いたします。また、区画道路2号のC地区部分に隅切りを整備いたします。

次に、公園でございます。面積約2,500平方メートルの公園を新たに整備いたします。

建築物の整備についてでございます。区画道路1号の北側を北街区、南側を南街区と2つ

の街区に分けております。北街区は建築面積約5,900平方メートル、延べ面積約10万8,200平方メートル、主要用途は共同住宅、事務所、店舗としております。南街区は建築面積約4,700平方メートル、延べ面積約7万1,400平方メートル、主要用途は共同住宅、店舗としております。

建築物の高さの最高限度は、北街区の高層部を165メートル、中層部を55メートルに、また、南街区の高層部を125メートル、中層部を80メートルとしております。

次に、建築敷地の整備についてでございます。建築敷地面積は、北街区が約1万900平方メートル、南街区が約9,500平方メートルとなります。

また、整備計画といたしまして、3つ定めております。1つ目は、道路境界より建物を後退させ、道路と一体となった歩行者空間を整備する。2つ目は、周辺からの利用に配慮した広場を敷地内に整備する。3つ目は、古川の水辺を生かしたオープンスペースを確保するとしております。

次に、住宅建設の目標でございます。戸数は約1,300戸整備いたします。その内訳でございますが、北街区に約790戸、南街区に約510戸となっております。面積は約10万7,200平方メートルです。内訳は北街区に約6万4,400平方メートル、南街区に約4万2,800平方メートルとなります。

2ページをご覧ください。計画図1でございます。図の網かけをした部分が施行区域となっております。

3ページをご覧ください。計画図2でございます。公共施設の配置を示しております。

4ページをご覧ください。計画図3でございます。建築物の高さの最高限度を示しております。

5ページをご覧ください。都市計画の案の理由書でございます。下から5行目に記載のとおり、隣接地区と一体となった安全で快適な魅力ある複合市街地を形成することにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、区域面積約2.5ヘクタールについて三田小山町西地区第一種市街地再開発事業を決定するものでございます。

続きまして、高度地区の変更についてでございます。お手元の資料4をご覧ください。面

積欄に上下に数字が入っているところが今回変更する部分となりまして、括弧内の数字が現在の面積となっております。

7ページをご覧ください。計画図でございます。右下に凡例がございます。①、②の範囲でございますが、これまで、22メートル、第二種高度地区、また35メートル、高度地区がそれぞれ指定されておりましたが、今回、指定なしに変更いたします。

8ページをご覧ください。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、三田小山町地区地区計画の変更及び三田小山町西地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、面積約2.8ヘクタールについて高度地区を変更するものでございます。

続きまして、防火地域及び準防火地域の変更についてでございます。お手元の資料5をご覧ください。面積欄の括弧内の数字が現在の面積となっております。

3ページをご覧ください。計画図でございます。右下に凡例がございますが、一点鎖線で囲まれた部分は、これまで準防火地域が指定されておりましたが、今回、防火地域に変更いたします。

4ページをご覧ください。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、三田小山町地区地区計画の変更及び三田小山町西地区第一種市街地再開発事業の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、面積約2.4ヘクタールについて準防火地域を防火地域に変更するものでございます。

続きまして、文教地区の変更についてでございます。お手元の資料6をご覧ください。面積欄の括弧内の数字が現在の面積となっております。

3ページをご覧ください。計画図でございます。右下に凡例がございますが、三田一丁目は慶應大学周辺に位置しており、一点鎖線で囲まれた部分は、これまで第一種文教地区が指定されておりましたが、今回、指定なしに変更いたします。ただし、これまで制限しておりました用途につきましては、地区計画において制限することとなっております。

4ページをご覧ください。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、三田小山町地区地区計画の変更及び三田小山町西地区第一種市街地再開発事業の決定

に伴い、文教的観点から検討した結果、面積約2.4ヘクタールについて文教地区を変更する
ものでございます。

続きまして、用途地域の変更についてでございます。お手元の資料7をご覧ください
と思います。

まず、1枚目でございますが、この案件につきましては、東京都決定の案件となっており
ます。

2ページをご覧ください。新旧対照表で面積欄に括弧がついているところが、今回変更す
る箇所となります。

4ページをご覧ください。計画図でございます。右下に凡例がございますが、斜めに網か
けております①の範囲は、これまで第一種中高層住居専用地域が指定されておりましたが、
今回、第二種住居地域に変更し、容積率を300%から400%に変更いたします。縦に網
かけをしたアの部分につきましては、近隣商業地域で変更はございません。

5ページをご覧ください。都市計画案の理由書でございます。下から5行目に記載のと
おり、三田小山町地区地区計画の変更及び三田小山町西地区第一種市街地再開発事業の決定に
伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、土地利用上の観点か
ら検討した結果、面積約2.4ヘクタールの区域について、用途地域の変更を行うものである。

次に、今後のスケジュールについてでございますが、パワーポイントをご覧ください
と思います。

本日、当審議会におきまして、都市計画の内容について御了承いただければ、審議事項1
から6につきましては成案となります。審議事項7につきましては東京都決定の案件となり
ますので、東京都の都市計画審議会に付議されることとなります。都市計画決定の告示につ
きましては、東京都決定の案件と合わせるため6月を予定しております。

最後に、都市計画案に対して出されました意見書の要旨についてご紹介いたします。お手
元の資料の意見書の要旨、そして参考資料2をご覧くださいと思います。

意見書の要旨は、いただいたご意見の要旨を賛成、反対、その他に分類いたしまして、欄
の左側に記載し、ご意見に対する区の考え方を欄の右側に記載しております。参考資料2は、

意見書の要旨をさらに集約いたしまして、まとめた資料でございます。本日は、こちらを使いまして、主なご意見をご紹介させていただきます。

まず、提出された意見書でございますが、25通で、個人が22名のほか、2団体から提出されております。このうち賛成意見に関するものが10通、反対意見に関するものが15通となっております。

それでは、参考資料の2をご覧くださいと思います。主なご意見でございますが、項目ごとに賛成及び反対意見をまとめて記載しております。

まず、都市計画に関することのうち、地区計画の区域に関するご意見でございます。

『『讚岐倶楽部』が新たに加わることの妥当性について説明がない』というご意見に対し、区といたしましては、東京さぬき倶楽部（香川県所有地）の土地を区域に編入することで、地域の住民が利用しやすく災害時やコミュニティ形成の活動拠点となる2,500平方メートルの公園整備が可能となると考えております。

次に、交通計画に関するご意見でございます。

「一の橋交差点から橋を渡るまで通りにくい状況である」。「区画道路1号を相互通行してしまうとツイン一の橋間の道路において、接触事故の恐れや車両通行の遅延が発生することが想定される」。「ツイン一の橋マンション間の道路の交通量はかなり増えるが、マンションのごみ出し場所にもなっている」というご意見に対しまして、区といたしましては、一の橋交差点から一の橋までの歩道につきましては、道路を拡幅する予定はありませんが、現道の幅員の中で車線等の見直しも含め、歩行空間を広げられるように検討してまいります。また、小山橋の西側の区道は将来的には歩行空間を確保していきたいと考えております。あわせて、ごみ収集車の駐車場所やごみ出し場所等の調整を関係者と行い、通行の支障とならないようにしていきます。さらに、今後の歩行者量も確認しながら、歩行者の安全性の向上が図れるように交通規制や安全対策について検討してまいります。

次に、地区施設の配置に関するご意見でございます。

「小山湯から山地区につながる階段は、生活道として公共的利用に資してきた。『広場7号』を置き、開放することになっているが、これでは不十分である」というご意見に対しまして、

区といたしましては、広場7号は、C地区南側（山地区）から公園または歩行者通路にアクセスし、麻布十番方面などにつながる歩行者ネットワーク機能を有する広場となると考えております。

続きまして、市街地再開発事業に関するこのうち、事業の進め方に関するご意見でございます。

ご意見の内容ですが、「権利変換、事業費、事業採算、将来にわたる維持管理費、税金などの情報が正確に住民に公開されなければ、地権者は仮同意をすべきか正しく判断することはできない」。「都市計画に関する同意や反対等に関する意思調査や確認に準備組合や区の見解に問題があると感じる」というご意見でございますが、区といたしましては、三田小山町地区は、老朽化している木造家屋が密集しており、細分化した土地利用がなされているとともに、幅員4メートル未満の細街路が多く、道路基盤の脆弱な状況が課題となっております。これらの課題を解決するため、今回の関連する都市計画の決定・変更により、敷地の共同化や建築物の不燃化、道路や公園の基盤整備を進め、安全で快適な市街地環境を形成してまいります。また、市街地再開発事業を進めるに当たり、市街地再開発準備組合は平成6年の設立時から、説明会や面談、アンケート等を相当回数重ねてきており、計画内容を検討してきました。今後も区は、市街地再開発準備組合に対し、地区内地権者への丁寧かつ十分な説明により合意形成を図っていくとともに、近隣住民の方々からも計画内容に理解を得られるよう適切な指導をしてまいります。

次に、参考資料2の裏面をご覧ください。防災に関するご意見で賛成の欄の（1）でございます。「首都直下地震等自然災害の脅威に直面しており、災害への備えに早期対応が求められる」。そして（3）でございます。「子供や孫たちが安全に安心して住める街になってほしい」というご意見に対しまして、区といたしましては、その右側の欄でございますが、C地区の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を進め、安全で快適な市街地環境を形成してまいります。

また、反対の欄の（4）でございます。「高い脆弱性をもつ高層住宅をあえて整備することへの合理性が欠けている」というご意見に対しましては、区では、地震時の安全対策につい

て適切な対応が行えるよう高層住宅の震災対策の支援や啓発に取り組んでおり、計画建築物内での滞在が可能となるよう、防災備蓄倉庫の確保や自家発電施設の設置のほか、高い耐震性能を備えた建築計画となるように市街地再開発準備組合と協議しております。

続きまして、その下側の欄でございますが、風環境等に関するご意見でございます。

反対の欄の(4)でございますが、「日常周辺の風がどうなっているのか実態を知ってほしい」。そして(7)でございます。「港区が責任を持って対処する事項だと考える」というご意見に対して、区といたしましては、風環境については、C地区の市街地再開発事業に係る環境影響評価については、市街地再開発準備組合において、東京都の環境影響評価制度による調査を実施し検証しています。具体的には、地区周辺の土地利用状況も考慮した模型を用いて風洞実験を行い、計画建築物により周辺地域の風環境にどのような変化があるかを把握した上で、防風植栽や防風フェンスを適切に配置し、歩行者への風の環境の低減に努めることとしております。区といたしましても、市街地再開発準備組合を引き続き指導してまいります。

続きまして、最下段でございますが、施設計画に関するご意見でございます。

反対意見の(1)でございます。「高層マンションが2棟も建つことは、周辺との景観の調和を妨げる」というご意見に対しまして、区といたしましては、今回の関連する都市計画の決定・変更により、敷地の共同化や建築物の不燃化、道路や公園の基盤整備を進め、定住性の高い都市型住宅や生活利便施設などの導入により、C地区の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を進め、安全で快適な市街地環境を形成してまいります。

続きまして、3ページをご覧ください。その他の意見のうち、まずコミュニティに関する意見でございます。

賛成の(1)でございます。「都心にあって暖かい“人の輪”を中心に先輩たちが築いてくれた活発な『町会活動』を継承している。元神明宮の各種の祭礼、餅つき大会、秋のモギ店、レクリエーション、火の用心などの行事に1地区、2地区の超高層の住民参加は年々増えている」というご意見に対して、区といたしましては、三田小山町地区は、震災や戦災を免れ、古くから培われた良好なコミュニティを継承しつつ、土地利用転換を適切に誘導するため、

当地区の地権者の想いととも「良好なコミュニティの継承」を地区計画の目標の一つに掲げ、平成13年7月に都市計画決定いたしました。今回C地区では、住民等の交流の場や地域行事の利用可能の場となる広場を設ける計画としており、目標とする「良好なコミュニティの継承」を目指すものとなると考えております。

次に、都市計画手続に関するご意見でございます。

反対意見の(1)でございます。「都市計画原案への意見書を提出したが、今回示された都市計画にはなんら反映されていなかった。住民の要望・意見を考慮・反映しないまま計画を策定・決定しようとしている」というご意見に対しまして、区といたしましては、地区計画原案に関する意見書の内容を精査した結果、コミュニティの継承につきましては、今後、区が継承・醸成していくよう支援していく内容であることなどのほか、地区計画原案に関する意見以外の内容であること、また上位計画との整合等から判断し、原案を修正することなく地区計画に関する都市計画案としております。

最後に、その他のご意見でございます。

反対の意見の(3)でございます。「犬の飼育を保障してほしい」。(4)でございます。「戸建てを好む人の妥協案として、メゾネットも設置してはどうか」。それから、最後の(6)でございます。「小山橋に抜ける道路の脇は商店街を新設してはどうか」などのご意見についてでございます。区といたしましては、市街地再開発準備組合に伝えるとともに、近隣住民の方々から計画内容に理解を得られるよう、引き続き適切な指導をしてまいります。

以上が、いただきましたご意見の内容と、区の考え方の概要でございます。

大変ご説明が長くなりましたが、審議事項1から7につきまして、ご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、ご意見がございましたら、挙手をお願いしたいと思います。

どうぞ、うかい委員。

【うかい委員】 先日ですが、この小山町地区の計画を心配する会の方々を議長室にお見

えになられて、その後、各会派の都計審の委員のところを回られて、そのときにご意見の書面をいただきました。反対をなさっているわけではなくて、計画についての理解をまだちょっとできていない、ご不明な点があるということで、ご心配をなされているということを非常に感じました。そういったことについては、お住まいの方々がこれからも住み続けていただく、計画ができ上がったときに皆さんに喜んでいただけるような、そういった再開発にならなければいけないという意味では、しっかりとした説明を準備組合には継続して行っていただきたいと思いますが、その点についてはいかがでしょうか。

【高橋会長】 再開発担当課長。

【中山再開発担当課長】 当地区におきましては、権利者の方が多数いらっしゃる中で、やはり事業についてまだ賛成されていない方で組織する「心配する会」というものがございます。こちらの会につきましては、区としては説明等をしているつもりですが、この段階においてそういう意見書が出されるという状況を見ましても、区としてもやはり説明が少し足りなかった、不足していたということはあるかと反省してございます。今回、都市計画決定を行います、今後もまだ事業としては事業認可、権利変換認可と続いてまいりますので、そういった中できちんと区として説明を権利者の方々全ての方にしていくとともに、事業主体であります準備組合、また事務局に対して、きちんと説明するように、誠意を持って対応するようという指導はしていきたいと考えてございます。

【高橋会長】 はい、どうぞ。

【うかい委員】 全く反対ということで動かれている方々ではございませんので、そういった方々との協議がうまく調わないでこのまま進んでいってしまうということは非常に残念なことですし、私たち、議会としてもこれから見守っていかなければいけないことだと思っておりますので、引き続きご対応をよろしく願いいたします。

以上です。

【高橋会長】 ありがとうございました。ほかにどうぞ。

二島委員、どうぞ。

【二島委員】 区画道路1号の西側につながる小山橋、現在の小山橋の幅員はいかほどで

すか。

【高橋会長】 再開発担当課長。

【中山再開発担当課長】 現在の幅員は6メートル前後でございます。

【二島委員】 意見書も出ていたかと思うんですが、この区画道路が対面通行で9メートルということで、そこの車の往来も増えてきて、小山橋を渡って麻布通り、放射道路のほうから入ってくる車、抜けていく車という流れが、今ないものが出てこようかと思うんですが、そのあたりについての区のご認識というのを伺えますか。

【高橋会長】 再開発担当課長。

【中山再開発担当課長】 今回の開発に伴いまして、区画道路1号を9メートルに拡幅すると、その上下に歩道状空地を設置する予定でいます。あわせまして、今、委員ご指摘のとおり、小山橋自体が6メートル、またその先が、首都高の下が首都高の用地になっていまして、その先は区の公園になってございます。その先が道路で十字路になっているんですが、区としましては、事業区域外ではありますが、その先の部分、具体的に言いますと小山橋を12メートルに拡幅し、その先の首都高の用地、また公園部分も歩道状に整備をして、通行上12メートルでその十字路のところまで行けるような計画として考えてございます。今、委員ご指摘の点は、また意見書の内容としましては、その先にマンションが2棟立ってございまして、その間の道路が現況6メートルのままでございます。

写真で具体的にお見せしたいと思いますが、その場所につきましては既存のマンションが建てございまして、事業の中でそれを拡幅するというのが非常に困難な状況です。これが麻布通りから小山橋のほうになります。その奥が、今回再開発をする区域になってございます。この間の道路、これは幅員が6メートルございます。実際に国土交通省の交通マニュアル等で6メートルでこの交通量についての確認はしてありますが、ただ、実際問題、その先が12メートルですとか車道9メートル等に拡幅する中で、これがこのままでいいというふうには区は考えておりませんで、実際にこのマンションがかなり老朽化してきて、建てかえ等を検討しているという話も聞いてございます。そういった中で、区としましては建てかえに合わせて、できれば12メートル程度拡幅できないかという指導はしたいと考えてござい

ます。

もう一つ加えますと、ただ、実際に建てかえる時期がいつになるのかという問題もありまして、再開発と若干前後する可能性もございます。その際には、例えば交通規制ですとか、あと、歩行者の安全を確保するための白線ですとか、そういったもので安全策は対応していると考えてございますので、この辺、非常に重要な点だと捉えて、今後も引き続き検討してまいりたいと考えてございます。

【高橋会長】 どうぞ、二島委員。

【二島委員】 安全第一と、バリアフリー等々を含めて、手前側、この写真でいうと奥側の新広尾公園も、上に首都高がかかっている関係もあって、日当たりもあまりよろしくない感じで、古川の対岸が今度の再開発計画で非常に親水性の高いエリア、広場等々も整備されていく中で、こちら側の岸もそれに合わせて一体的にまちづくりが進むようなことも引き続きこちら側の再開発、都市計画線のこちら側は区のマターになってくると思いますので、その辺の計画、また民間の方に対する指導をお願いしたいと思います。

【高橋会長】 ありがとうございました。どうぞご質問、ご意見ありましたらお願いしたいと思います。

どうぞ。

【只腰会長代理】 讃岐会館が、意見書にもありますけれども、後から区域に入ったとありますが、これが入ったことによって、非常に、2,500平米でしたか、その公園が増えて、再開発計画として非常にバランスのとれた案になったかと思うんですが、その讃岐会館が後から入った経過ですね。どういう理由で後から入ったのか。それが1つと、それから、この讃岐会館って私も宴会か何かで一度か二度お邪魔したことがあるのですが、結構風格のある建物で、県の職員の宿舎ですかね。あるいはそういうような利用がされていたと思うんですが、その機能はこの再開発の計画の中でどういうふうに変っていくのか、転出されるのか、それともそういう機能として、ちょっと伝統があるような建物だったと思いますけれども、その辺は何か工夫がされるのか。

それから3番目、公園が、今でも多分庭園的な、建物に付随した庭園的なものがあると思

うんですが、それが今回の再開発の中で公共施設になると、区立公園になるということで理解していいのかですね。できれば、今ある公園の風致を少し残したような、和風ですかね、そういう雰囲気を残した公園として整備されるのが望ましいのではないかと、これは私の意見ですが、以上です。

【高橋会長】 3点ありますが。再開発担当課長、まずどうぞ。

【中山再開発担当課長】 まず、当地区に讃岐会館が入った経緯になりますが、当地区は平成13年に地区計画を定めたときには、この讃岐会館の区域は入ってございませんでした。その後、平成18年に再開発の準備組合から区域に入りませんかという申し入れをしたという経緯がございます。その後、讃岐会館の所有者であります香川県のほうで参入について検討した結果、区のほうにも地区計画に入れてほしい、再開発に参加するという意向が示されまして、今回、再開発事業の決定に合わせて地区計画の区域に入れたという経緯でございます。

次に2点目、ホテルの機能なんですが、讃岐会館は現在、県民の方等がご利用できるホテルになっていると聞いてございます。ただ、現在、建物自体が非常に、私も何度か行っているんですけども、すばらしい意匠の建物なのですけども、実際にはかなり老朽化が進んでいるということと、現状の用途地域等でも、ここでホテルの建てかえができない等もあって、香川県としては事業に参画するという決断をしています。また、今回かけます地区計画、変更する地区計画の中でも、ホテル、旅館の制限がされますので、引き続きここで香川県がホテルをやる予定というのは今のところございません。ですが、今、香川県から聞いている予定では、完全に転出ではなくて、床を取得して県民の方が利用できるような施設等は検討していきたいという意向は聞いていますが、詳細につきましては今後、事業認可等を踏まえて決定していくものと考えてございます。

あと、3点目ですが、公園になります。公園につきましては、まだ内容等について、どうするのか、区の公園の部署等と協議するのはまだこれからになってございます。ただ、準備組合の意向としましては、現在もかなりいい樹木が残っているということで、できるだけ残したいという意向は聞いていますので、そういった点を基本にしながら、公園としてどう整

備していくのかを、これから決めていくことになると思います。

【高橋会長】 よろしいですか。ほかに。

どうぞ、今村委員。

【今村委員】 質問なのですが、この今の地区と南側との関係。たしか高低差があったと思っ
ているんですが。あと、広場7号の使われ方、アクセスを教えてくださいませんか。

【高橋会長】 再開発担当課長。

【中山再開発担当課長】 当該区域、南のほうギザギザになっていますが、今、委員ご
指摘のとおり、高低差がございます。3層分、約10メートルぐらいの高低差がありまして、
再開発区域のほう低くて、南側のほうが高い状況です。実際にはちょっとわかりづらいの
ですけれども、現状でも、階段がございます、地域の方がそこからおりて北のほうに行く
通路がございます。その階段につきましては、再開発区域の外になっていまして、階段はそ
のまま残りますので、南側の区域の人はその階段を使って、歩行者1号を通過して小山橋のほ
うに抜けたり、そういった経路が考えられるかと思えます。また、広場7号につきましても、
広場7号の南の先端のほうにつきまして、高低差があるんですけれども、ここにつきまして
は、ここからおそらくスロープになります、スロープ上で建物の中を通過して区画道路1号
に行く歩行者通路2号を計画してございます。ですので、広場7号の南側の人は、そのスロ
ープを使うと区画道路1号、また麻布十番駅ですとか、そういったところまで到達する経路
に利用できるかと考えてございます。

【高橋会長】 今村委員、いかがでしょう。よろしいですか。

どうぞ、全体関連でありますので、どこからでも結構です。

はい、どうぞ。大滝委員。

【大滝委員】 まだまだ不安を持っていたり、それから理解が深まっていないというよ
うなこともありますので、私のほうからもどういう認識で都市計画の進めようとしてい
るのかお聞きしたいと思うのですけれども、この地区計画の目標として、この資料1でも、
古くから培ってきた良好なコミュニティを継承しつつ、定住人口の回復、防災性の向上、良
好な居住環境の創出と、こういったものを目標としているということなのですから、ま

ず、定住人口の回復ということですが、再開発とは実際には大企業と港区が一体となってそこに住む住民の意思に関係なく開発はするというふうに進められていくもので、一旦都市計画が決定されると、再開発に反対でも強制的に組合に加入させられ、あるいは地域外に引っ越すしかなくなると、そういう意味では私権が制限をされるということになるわけですが、それと同時に保留床を生み出すためにどうしても超高層ビルにならざるを得ませんから、管理費とか修繕積立金などで管理費が高くなって、住み続けることができなくなってやむを得ず出ていくと、こういうような状況になります。

現実には、この間の再開発を見ると、六本木一丁目でも都市計画決定前は1,118名いた方が事業完了時には591人、半分になっていますね。それから、六本木一丁目の西地区でも433人が106人になっている。それから、お隣の小山町の2地区でも181人が94人と、半分になっているわけで、そういう意味では、代々住み続けてきた人を追い出して、新しい人が入ってくるような、そういう結果になっているわけで、ここに述べられている、「古くから培ってきた良好なコミュニティを継承し」ということではなく、実際上、それは壊して、とにかく人数が増えれば定住人口の回復というふうにはしか見えないんですけども、この辺の認識についてはどうかということと、3点目、防災性の向上についてもお伺いします。知らない人が増えてくるというか、新しい人たちが増えてくるわけですが、一方で投資用としてもマンションが買われていくということもありますよね。ですから、町会、自治会への参加も少なく、コミュニティがなくなって、町会がなくなったり活動が停止したり、そういういったところにも出てきているわけですね。ですから、今、多くの町会が、マンション住民の参加が少ないことが悩みになっているわけで、そういう意味ではこのまちをきれいにしようという、まちをよくしたりきれいにしたりとか、そういう人たちが町会を支えてきたわけで、それが減っていくということになれば、防災性、あるいは防犯といった点からも非常に問題が起きるのではないかとということですね。その点で、確かに建物がコンクリの丈夫な建物が建てられれば良いということになるのかもしれませんが、ライフラインがとまれば孤立無援という状況にもなるし、共助という関係も機能しなくなるという意味でも、防災性の向上というふうにはならないのではないかとということですね。

それから、この良好な居住環境の創出ですけれども、この点でも長い歴史と良好なコミュニティのまちでもあるわけですよね、この地域というのは。区内でも昭和のたたずまいを残している数少ないようなまちにもなっていると思うんですけれども、今、区でも港区シティプロモーション戦略というものを計画して、その素案も出されているんですけれども、この中でも地域の魅力やブランドの発信をして、地域への誇りや愛着、住み続けたいという思いを育むという点から、歴史あるまちを生かしていこうという方向なんですけれども、逆の方向がされているという意味でも、良好な居住環境の破壊になっていくんじゃないかと。ここで言っている良好な居住環境の創出ということに逆行しているのではないかと思います。ここでも、この地区計画の目標からいって、今のこの進め方についてどういう認識があるのか伺いたいんですが。

【高橋会長】 この点について、都市計画課長と再開発担当課長と、両方にかかる問題があると思いますが、それぞれお答えください。再開発担当課長。

【中山再開発担当課長】 まず1点目ですが、手続を進めるに当たっての区の考えということによろしいでしょうか。港区の場合は、この地区に限らず、都市計画決定をするに当たりまして、おおむね8割の権利者の同意を取得してきなさいという指導を行ってございます。今回の地区につきましてもおおむね8割に達したということで、区としては手続に入ったという経緯でございます。

あと、2点目ですが、住み続けられるということで、確かに再開発をやるとどうしても転出する方がいらっしゃるの把握しているところです。転出される方の理由というのも幾つかありまして、自ら望む方もいれば、残りたいのだけれども残れない方もいらっしゃいますし、また開発をやらぬままずっと戸建てにいたいという意見もあるように把握してございます。もともと、この地区で再開発をやる大きな理由というのが、都市計画的に木造密集の解消、公共施設の整備、空地の確保という大きな目標がございまして、それに基づいて再開発事業を行ってございます。区としましては、そういった目標を達成するためにどういったことが必要かということとを精査するとともに、権利者の方々が、残りたいと言われていた方が引き続き残れるような策を、どういったことができるのか、これは準備組合、事務

局等と一緒にきてきちんと検証して、時には指導、時には支援しながら一人でも多くの方が住み続けられるように努力してまいりたいと考えてございます。

3点目ですが、防災性の補助ということになると思います。今回行います再開発におきましても、超高層マンションということで都市型住宅をうたってございます。単に超高層だからというだけではなくて、例えば、自家発電によって、震災等が起こっても3日間エレベーター等が止まらないような措置をいたします。または防災備蓄等の整備も行います。そういった意味で、ライフライン等がとまって問題が起きるようなことがないように、きちんと、実際にはこれから基本設計、実施設計と行っていくしますので、その中できちんとそういう整備ができるように区としても指導してまいりたいと考えてございます。

最後に、良好な居住環境ということになると思います。先ほども申しましたが、ここで再開発をやる理由というのが区としてもございます。そういったものを整備しながら、委員ご指摘のような愛着のある地域への誇り等、どうやったら満たされるのかということは区としてもきちんと考えていきたいと思っております、その辺も権利者の方々と一緒になって町会等の加入も含めて指導、支援していきたいと考えてございますので、ご理解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】 補足でございますが、ただいま再開発担当課長が申しましたとおりでございます、都市計画課といたしましても、本地区のこの計画が災害に強い市街地の形成、そして、にぎわいや魅力を生み出す複合住宅市街地の形成、良好なコミュニティの継承、そして、住み続けられるまちの形成というところをこの地区の目標に照らして、さまざま考えられている計画がこれに適合しているという判断のもと、今回都市計画の手続に入っているところでございます。区はもとより安全・安心して快適に住み続けられることを第一に考えた計画であるということで手続を進めているというところをご理解いただければと思います。

【高橋会長】 大滝委員、いかがですか。

どうぞ。

【大滝委員】 先ほど示したように、実態からいえば、これまで住んできた方々が追い出される、あるいはその状態のまま残るということはできないわけですから、そういう意味では今までの良好なコミュニティというものが現実には壊されているという実態があるので、そういう意味では引き続ききちんと説明もし、理解がされるように努力をしてほしいと思います。

それとあわせて、仮同意の手続でも問題があるんじゃないかというふうに思うのですけれども、説明が不十分で意思決定ができない人に、港区が仮同意をすすめたという問題があるんじゃないかというふうに思います。それで、再開発を進める側というのは、ディベロッパーとかコンサルがついて、専門的なアドバイスもしていくわけですが、本来、区は公平公正な立場から準備組合に対して不安を持っている人に説明を尽くして同意を進めていくように指導をするという立場にあるわけですが、区が2013年に都市計画手続を行うためにはおおむね8割の地権者の同意が必要として、それに達していないということから、仮同意書を提出していない地権者の一部の人を指定して、準備組合から区に意見確認をするように依頼をしたと。区がこれに応じて意見確認を行ったとなっているんですけれども、これは何名対象にして何名確認をしたのかということと、この6年間とってきた同意書、これで確認をしたのかということについてはどうなのですか。

【高橋会長】 再開発担当課長。

【中山再開発担当課長】 今、ご指摘の同意の件でございます。先ほども言いましたように、区としましては都市計画の手続を進めることの同意を権利者の方からとってきなさいと。それは、おおむね8割達成しましたら都市計画の手続に入りますよということで、それを仮同意というふうに呼んでございます。

当地区につきましても、経緯で言いますと、平成21年に準備組合のほうの基本計画、今回お示ししているような案を総会で権利者の方々と決議して、そこから仮同意の取得に入っております。そこから4年、5年とたつ中で、おおむね8割に達しないという状況がありました。

準備組合のほうとしまして、仮同意の取得の仕方としましては、文書で記名、捺印が必

要になるんですけども、権利者と準備組合が話をする中で、手続は進めてほしいんですけども、記名、押印ができないという方がいらっしゃるという報告を準備組合から受けてございます。当初、準備組合としては、面談記録等で同意として見てくれないかという話もあったのですが、それはできないということで、だったら、区として直接ご本人に確認をしましょうということで手続をしてございます。それが平成25年になってございます。そのときに、準備組合から申し出のあった対象者というのが7名いらっしゃいまして、区として7名の方に意向確認を行いました。うち4名の方から、文書は出せないけれども、仮同意として扱って構わないという返事をいただいて、その4名を加えた数字で、おおむね8割、具体的に言いますと、約79.61%の同意が集まったということで、都市計画が手続に入ったという経緯でございます。

経緯はそういうことで、行政としての手続としては問題ないというふうに考えているのですが、今回、意見書でもこの件について言われています。この件の趣旨としましては、先ほど言いました心配する会というものがございまして、こちらの方々と話をする中で聞いていますのは、当初、文書、記名、押印でやらなきゃいけないと区から聞いていたものが、突然、決定の手続の段階でいきなり変わったと聞いたと、事前説明とか途中経過等についての説明がなかったということに対する区への不信感、準備組合の不信感、不満等がかなり強いというふうに私のほうも認識してございます。これにつきましては、区として説明不足があったということ認識をいたしまして、こちらの心配する会とは、この間、話し合いを丁寧に行うとともに、今回、都市計画決定をしますけれども、それでおしまいということではなくて、今後の事業認可に向けてきちんと話し合いは継続していくよう、区としても取り組みますし、準備組合に対してもきちんと指導していくというふうに考えてございますので、そういった不信、不満がなるべく取り除かれるように努力してまいりたいというふうに考えてございます。

【高橋会長】 大滝委員。

【大滝委員】 先ほどから述べていますけれども、区はそれじゃ公平・公正な立場から、本来、準備組合を指導していくという立場ですけども、逆にそれは区が、聞くところによ

りますと、電話で確認をしたという方向で、これで79%を超えたということで都市計画の手続を進めていくというのでは、ちょっと幾ら何でも、これはまずいんじゃないかというふうに、理解が得られないんじゃないかというふうに思うのです。ですから、そういう意味ではそういうやり方で、区が言ってきたからということで信頼をしてということもあったのかもしれませんが、そういう点では、ちょっと理解が得られないんじゃないかと思うんですが、その辺はどうなのですか。

【高橋会長】 再開発課長。

【中山再開発担当課長】 区としましては、先ほど言いました、25年にまず直接面会に行きまして、お話を聞き、さらにそこから期間を経て、電話等で進めることについての確認を行ったという手続を行っていますので、今、委員ご指摘のように、いきなり区が行ったり区が電話したりしたわけではなくて、事前に長い間年月をかけて、準備組合等がきちんと説明した記録等も区で取り寄せて、その結果を踏まえて、区としてアポイントをとって面談に行ったという経緯でございますので、そのあたりについては、きちんと確認した人たちは理解されているのかなというふうに区では考えてございます。

また、先ほども言いましたが、繰り返しになりますが、行政手続を行う上での判断として、区が直接確認をしたという点につきましては、区としては、基本的には適正に行われたというふうに判断してございますので、ご理解いただければと思います。

【高橋会長】 大滝委員、どうぞ。

【大滝委員】 納得いかない人たちの問題点にもあるのだから、こういったことが手続上も理解が得られないようなことをやられているということが大きな問題だというふうに思うのです。ですから、本来ならば、この時点に、また元の時点に戻していくということが必要かと思えますけれども、この点については、十分な理解が得られるように進めていってほしいというふうに思います。

それから、この第一種市街地再開発事業の決定に伴って、高度地区の変更、それから防火地域及び準防火地域の変更、文教地区の変更という変更が今回出されているわけですが、その高度地区の変更については、区の高さ制限からいろいろ特例で除外をしていくとい

う方向になっているわけですが、あと、準防火を防火に変更するという事で何が変わっていくのかということ、文教地区の変更についても、第一種文教地区は指定なしというふうになる、これについて何が変わっていくのかについて、これも説明をお願いしたいのですが。

【高橋会長】 再開発課長、どうぞ。

【中山再開発担当課長】 まず、この地区の変更についてです。今回、当地区で絶対高さ、また斜線の高度地区は現在かかっていますが、今回の再開発の施行に伴いまして、これを、高さ制限を外すということが本日の諮問している内容になってございます。これは、先ほどからも話が出ていますように、再開発に伴いまして、高度利用と有効な高度利用を図るという観点から、高度地区の指定そのものがふさわしくないという判断で外すものでございます。

また、現状が準防火地域なんですけれども、それを防火地域に変えることについても同様でして、ここで高度利用を図る上で、今までの低層の住宅街の準防火地域ではなく、都市計画的には、高層の防火地域がふさわしいという判断で防火地域を指定、変更するものでございます。

あわせて、文教地区につきましても、以前、当初は大学等もございまして、そこから文教地区ということで位置づけられてはいたのですが、近年では麻布十番の駅ができたとか、その辺のにぎわい等もございます。それにあわせて、隣の再開発をやるときには、同様に文教地区を外してございます。これは区のマスタープラン等にも整合を図るものでございまして、文教地区としてのふさわしい地域ではなく、にぎわい等を創出する高度利用を図る地区のほうがふさわしいという判断から、今回、文教地区を外すものでございます。

【高橋会長】 都市計画課長。

【坂本都市計画課長】 高度地区にかかわる高さ制限のことでございますが、区といたしましては、平成26年9月に港区建築物の高さのルールに関する基本的な方針というのを策定いたしました。ここで、導入しない区域の考え方というのが示してございまして、その中に、今回も都市計画決定をしようとしております高度利用地区、こういうものがかかるとこ

ろには導入しないという考え方を示しているところでございます。今回の高度地区の変更につきましては、この考え方にに基づきまして、絶対高さ制限を外すという手続を行うというところでございます。

【高橋会長】 大滝委員、どうぞ。

【大滝委員】 結局、超高層ビル、最近ありきの状況から、今のまちは残れないという方向にこれになっていくということでは、ほんとうに歴史あるまちを壊し、安全な良好な居住環境というのは、そういう意味では、そうとは言えないような状況に変わっていつてしまうんじゃないかというふうに思うんです。ですから、これではなかなか納得はいかないんじゃないかというふうに思います。

意見を述べて終わります。

【高橋会長】 はい、ありがとうございます。

ほかにかがでしょうか。どうぞ、杉本委員。

【杉本委員】 私のほうから2点ばかり質問するんですけども、そのまず1点目は、ずっと質疑を聞いていまして、まちづくりに対するいわゆる考え方というか、これは人それぞれ、さまざまだと思うのですけれども、基本的にそこに住んでいらっしゃる地域の方がどういうまちをつくらうかということで、結局、地区計画をつくるわけですよ。で、これは非常にハードルが高い。地区計画というのはさっき言ったように同意が8割以上、これはほんとはハードルが高い中で、港区の中で再開発がそれぞれ進んでいますけれども、今、いろいろ質疑を聞いていて、再開発イコール悪いのだという印象が、どうしても与えてしまうと。僕はそうじゃなくて、今回の小山地区に関しては、先ほども何回もおっしゃっていますけれども、こういった古い木造密集住宅があると。果たしてこのままでまちの安全を考えたときにいいのかという、これが大きなポイントだと僕は思うんです。

これまで私、建設常任委員会に所属してまして、この小山町の報告事項は、その都度報告事項を受けて、それなりに質疑はしてきたつもりです。いろんな観点から見ても、全てがオーケーということではなくて、ただ、まちづくりというのは既にA地区、B地区、これできて、今回C地区ですけれども、いわゆる1つのゾーニングという、1つのまちの一体の

中でどう調和がとれているか。それと、この地域は道路を渡りますと、麻布十番もありますし、この周辺のまちとどういうふうに関係をとれて、またそこに住まれる方、また従来から住んでいる方、そういう観点で、ソフトとハードと、僕は両方で考えていくことが一番大事で、それでやっぱり10年、20年、おそらく積み重ねてきて、今回の都市計画という形で出されたと思うのです。

ただ1点、残念なのは、先ほど来冒頭から出ていましたけれども、やっぱり古くから住んでいらっしゃる方がほとんど知らない状態で進んでいたと、これは行政の問題というよりも、僕は準備組合のあり方、そこに1つ、大きな、やっぱりどうしてもいいまちにしたい、きれいなまちにしたいと、そっちのほうはどうしても先行していて、なかなかほかの方の意見を聞くというか、コミュニケーションがなかったのかなというふうに感じました。私たちの会派の、今日は傍聴にいらっやっていますけれども、心配する会の方も、会派に来たときにお話を重々お伺いしたときに、我々議員も地域の声をもっともっとよく聞いた上で、いろんなこういうさっき言った建設常任委員会という場で質疑ができるわけでしたので、その点、やっぱり我々も考えてまちづくりには取り組んでいかなければいけないというふうに、まず1点思いますので、今後の区としての1つの役割としては、いろんな事業認可も含めて、これからまた本格的に進んでいくわけですので、これはよくよく、心配する会の方の思いも踏まえて進んでいただきたいというふうに思います。

それで、長くなってすいません。質問なのですけれども、これから具体的にどんどん進んでいく中で、僕は例えば、今、白金一丁目、私のエリアですけれども、ここも再開発されて、あそこはもともと地場産業で古いまち並みだったんだけど、安全・安心ということで、これもやっぱり10年、20年かけてのまちができて、今、コミュニティも含めてですけれども、非常に活性化をしている。これは当然、そこに住んでいらっしゃる町会なり、または商店街の人たちが創意工夫をしながら、いいまちにしていこうという、これはやっぱりその思いがあるからこそ、逆に成功しているケースもあるんですね。今回の小山町に関しても、コミュニティということが非常に言われているし、また心配されている部分なので、これを、きれいなまちができたからいいじゃなくて、さっき言ったように、ソフトとハードというのはま

ちづくりの中で一番大事なので、ここは区としても、僕はここが大事だと思うんです。きれいなまちができて、そこに住んでいる人がコミュニケーションがなかったり、閑散としたら、安全・安心も、建物は確かにそういう安全・安心な建物ができたとしても、実際に住むのは人間だし、生活するのは人間なんで、そういった人間の視点でどのように捉えていくのか、漠然として申し訳ないんですけども、今回の都市計画に当たって、今後の展望を述べていただきたいなど。

【高橋会長】 再開発課長。

【中山再開発担当課長】 今、委員ご指摘の点につきましては、我々担当としまして、区としまして十分認識しているところです。例えばハード面で言いますと、今回、2,500平米の公園をつくったり、また、広場を適所に配置したり等、考えてございます。これによって、例えばコミュニティ、人が集まるとか、そういった場として活用できればというのがハード面で1つ考えられるかなというふうに思っています。

また、ソフト面につきましては、これはまだまだこれから計画して、実際にどういった方が入られている等もあると思うんですが、それについても、これはこの地区に限らず、区としましては、コミュニティの継承というのが非常に重要な課題だというふうに思っていますので、その辺はきちんと事業が進む中で、きちんと指導、支援をして進めていきたいというふうに考えてございます。

ちょっと今、すいません、現在で具体的なご回答はできないんですけども、きちんと取り組む意思は持っていますので、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】 今後、私たちも、この事業がこれから本格的に進んでいく中、しっかりと住民と連携をとりながら、私たちは私たちの立場で、行政のほうに対してもまたいろいろご意見なり、また質疑をしたいなと思っていますので、よろしくをお願いします。

【高橋会長】 どうぞ、今村委員。

【今村委員】 私、今の杉本委員のご意見に非常に賛成で、一言お願いしたいなと思っています。今から建てかえが決まって再開発が行われると、四、五年、工事期間

があるわけです。社会や生活の変化、まちのいろいろなことというのは人が継承していくわけで、一旦、仮住まいされた方がまたまちに集まってこられたときというのも、期間があいてしまえば、皆さん、高齢化も進む、いろいろなことがあるかと思えます。

ですので、コミュニティの中の文化、その文化を継承するということが非常に大事なと思うので、ぜひ、工事期間中も、何か区のほうで、そのまちの文化が絶えないようなことをお考えいただきたいなということ。ABC地区ができ上がれば、3,000人規模、あるいは数千人規模のまちになるわけです。その新しいまちに対して、今住んでいる方々が夢を持てるような、そういう仕組みをぜひつくっていただきたいなと。決して変わることは失うことではなくて、新しいものを創造していくということ、今の住民の方々が少しでも持っていたような進め方というのをしていただきたいなと思っております。感想です。

【高橋会長】 再開発課長。

【中山再開発担当課長】 今、委員ご指摘の点につきましても、きちんと受けとめて取り組んでまいりたいと思います。ちょっと現時点では、今、ご指摘の点というのは、この地区に限らず、再開発というと必ず出てくる問題でございます。こうやればいいんだという処方箋があるわけではなくて、ちょっといろいろ模索しながら行政としても取り組んでいるというのが、多分、全国の実例かなというふうに考えてございます。今お話がありましたように、文化の継承が絶えないようにということ、仮移転で出ていった方がどのように戻るのかということとか、あと、夢を持てる仕組み等について、行政としてどういったことが可能なのか等は、引き続き、研究材料として検討していきたいというふうに思っておりますので、その辺、またいろいろとご指導等をいただければと思います。よろしく申し上げます。

【高橋会長】 どうぞ、高見沢委員。

【高見沢委員】 コミュニティの件は私も全く同様に思いますが、もう一点、水害のことでお聞きしたいんですが、古川の関係で、水害というのがたくさん出てきて、今回のプロジェクトというのは、それを克服するというふうには出ているんですけども、具体的にこの地区で過去に、あるいは今後、可能性として、もし今のままであれば、どのような水害があり、そしてこの中で、どういうふう to それを克服すると考えられているか、あるいはこの地

区の中の課題でないとしても、このところをプロジェクトで動かすときに、他のあふれるところをカバーすべく、貯水槽をつくるとか、何かいろいろあるかもしれないので、その辺について、もしそちらサイドでの協議が進んでいるのであれば教えてほしいというのが1点です。

それはどっちかという問題の除去という面なんですけど、実はけさ、私、ここに来る前に現場に行ってまいったんですけども、ストレートに申しますと、古川は汚くて、親水性って書いてあるんですね。親水性というのは、水がきれいで、それに近づきたいという気持ちが親水なんだけど、たまたま汚かったかもしれないのですが、これは親水じゃないでしょうというふうにはっきり思います。

ただ、先ほどの質疑の中で、民間が護岸の整備も含めて、何か考えるかもしれないということをおっしゃいましたが、古川は今回、非常にポイントだと思うのです。といいますのも、先行した街区、そこも見えてきたのですが、これも率直に申しますと、一体感がないというか、有機的につながっていないというか、この図面を見た限りでは、それがさらに繰り返されて、まちが再開発されるのだけれども、この都心のこの場所というのは非常に重要だと思うんです。地域の方はもちろん愛する地域だと思いますけれども、日本にとって東京は大切で、東京にとってこの辺の麻布十番というのは大切なところで、裏側に行けばオーストラリア大使館もあるし、非常にいろんないいものが交錯するちょうどいいところの再開発をするんだという面で見ると、古川が非常に重要だと思いますし、この沿道に計画されている緑道、広場ですか、どういうふうにつくるか、そしてできれば古川自体を実験的というか、今日の審議、議論の枠を超えてしまうかもしれないんですけども、環境に非常にすぐれた新しい都心の居住地ができるんだぞといったようなイメージをもうちょっと感じとりたかったなという気がいたします。

そういう意味で、区画道路1号というのが新設されますよね。今、くの字型に曲がっているやつをなめらかにするんだと思いますが、そのつくり方も非常に重要だと思いますし、足元周りの雰囲気、そしていずれ、先ほどのツインのビルが建てかえられるであろうという予測のもとにどうやって麻布通りのほうに出ていくとか、麻布十番のほうとつながっていく

かとか、そこら辺をぜひ、区のほうとしても将来ビジョンをより強く持って取り組んでいただきたいなど、意見ですけれども、思いました。

質問としては、水害。

【高橋会長】 はい、どうぞ。

【岩崎土木計画担当課長】 水害でございますけれども、過去、平成11年ぐらいだったと思います。申し訳ありません、ちゃんとした資料がございませんので、記憶が曖昧なのですが、古川が洪水といますか、水があふれてしまったということが過去ございました。

これにつきましては、東京都のほうで、今、地下の貯留池を整備してございます。実を言いますと、古川は50ミリまでの対応というのが整備できておりませんで、この地下貯留池、今年の4月には運用を開始するというふうに聞いておりますけれども、これができますと、貯留池のほうにつきましては水を入れられるということになりますので、洪水の解消ができるというふうに考えているところでございます。

【高橋会長】 再開発課長。

【中山再開発担当課長】 補足になりますが、古川の整備につきましては、古川の所管、東京都になります。東京都のほうで護岸の整備を計画してございます。護岸の整備に当たっては、やはり資材置き場等がございまして、再開発と連動してやりたいという意向を確認してございます。ですので、再開発が完成する際には、この護岸もきれいに整備する方向で、今、協議をしてございます。

また、災害対策につきましては、再開発のほうでも雨水の貯留をつくりまして、地域で降った大雨等に対しても、まず一旦、そこで区内でためて、適切に古川に流していくということも検討してございますので、そのあたりで水害等に対しては対策していきたいというふうに考えてございます。

【高橋会長】 ほかにございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、ほかになければ、お諮りしたいと思います。案件ごとにお諮りしたいと思います。まず、審議事項①東京都市計画地区計画三田小山町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、答申することに賛成の方の挙手をお願いいたします。

す。

(賛成者挙手)

【高橋会長】 賛成多数です。それでは、賛成多数と判断いたしまして、そのように決定し、答申いたします。

続きまして、審議事項②東京都市計画高度利用地区（三田小山町西地区）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したいと思います。

(賛成者挙手)

【高橋会長】 賛成多数です。そのように決定し、答申いたします。

続きまして、審議事項③東京都市計画第一種市街地再開発事業三田小山町西地区第一種市街地再開発事業の決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することに賛成の方の挙手をお願いしたいと思います。

(賛成者挙手)

【高橋会長】 賛成多数です。そのように判断しまして、決定し、答申したいと思います。

続きまして、審議事項④東京都市計画高度地区の変更につきまして、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。そのように判断させていただきまして、決定し、答申したいと思います。

続きまして、審議事項⑤東京都市計画防火地域及び準防火地域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、答申いたします。

続きまして、審議事項⑥東京都市計画文教地区の変更につきまして、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したいと思います。

(賛成者挙手)

【高橋会長】 賛成多数と判断いたしまして、そのように決定し、答申させていただきます。

続きまして、審議事項⑦東京都市計画用途地域の変更につきまして、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】 賛成多数と判断し、そのように決定し、答申いたします。

どうもありがとうございました。本日は、これで終了したいと思います。事務局から何かご連絡等がありますか。

【坂本都市計画課長】 本日は長時間にわたしましてご審議をいただき、ほんとうにありがとうございます。

都市計画審議会委員の皆様につきましては、平成28年3月31日までが任期となっております。委員の皆様におかれましては、2年間ほんとうにどうもありがとうございました。

なお、今期までとなります今村委員、阿久津委員、本日は欠席されていらっしゃいますが、宮脇委員におかれましては、学識経験者委員といたしまして、これまでそれぞれのご専門の立場から貴重なご意見をいただき、ご審議をいただきましたことを、この場をおかりいたしましてお礼申し上げます。ほんとうにありがとうございました。

また、富岡委員、そして本日は欠席されていらっしゃいますが、香川委員におかれましては、区民委員といたしまして、区民目線での貴重なご意見をいただきまして、ご審議いただきましたことを、この場をおかりいたしましてお礼申し上げます。ほんとうにありがとうございました。

次回の開催についてでございますが、次回は28年度7月の下旬ごろを予定しております。詳しい日程につきましては、事務局から改めましてご連絡をいたします。どうぞよろしくお問い合わせいたします。

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。

午前11時50分 閉会