

# 第 2 3 7 回

## 港区都市計画審議会議事録

平成 3 0 年 5 月 1 5 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任命式

(2) 会長の選出

(3) 審議事項

・赤坂二丁目地区に係る都市計画案について

①東京都市計画地区計画赤坂二丁目地区地区計画の決定について

・白金一丁目西部中地区に係る都市計画案について

②東京都市計画地区計画白金一丁目西部中地区地区計画の決定について

③東京都市計画高度利用地区の変更について

④東京都市計画第一種市街地再開発事業白金一丁目西部中地区第一種市街地再開発事業の決定について

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	
池邊このみ		欠席
大瀧陽平	出席	
加藤孝明		欠席
乗原康雄	出席	
真田純子	出席	
只腰憲久	出席	
網川智久	出席	
松谷春敏	出席	
望月義也		欠席

### ◎ 区議会議員委員

氏名	出欠状況	
池田こうじ	出席	
七戸じゅん	出席	
二島豊司	出席	
杉浦のりお		欠席
近藤まさ子	出席	
大滝実	出席	

### ◎ 関係行政機関委員

氏名	出欠状況	
早乙女真由美代理 竹多	出席	
守屋正巳	出席	

### ◎ 区の住民委員

氏名	出欠状況	
上田祐子	出席	
阪本拓也	出席	

午前10時00分 開始

【富田都市計画課長】 大変お待たせいたしました。それでは、第237回港区都市計画審議会の開会に先立ちまして、最初に委員の発令を行います。

皆様方には、平成30年4月1日から新たに委員をお願いしているところでございます。今回は、就任後初めての都市計画審議会ですので、武井雅昭区長から発令通知を交付させていただきます。順次お渡しいたしますので、自席のほうでお待ちいただければと思います。

なお、池邊委員、加藤委員、望月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。池邊委員、加藤委員、望月委員におきましては、発令通知を後日交付させていただきたいと思っております。

まず、大瀧陽平委員でございます。

(区長発令通知書手交)

次に、栗原康雄委員でございます。

(区長発令通知書手交)

次に、真田純子委員でございます。

(区長発令通知書手交)

次に、只腰憲久委員でございます。

(区長発令通知書手交)

次に、綱川智久委員でございます。

(区長発令通知書手交)

次に、松谷春敏委員でございます。

(区長発令通知書手交)

次に、早乙女真由美委員でございます。本日は竹多交通課長が出席されてございます。

(区長発令通知書手交)

次に、守屋正巳委員でございます。

(区長発令通知書手交)

次に、池田こうじ委員でございます。

(区長発令通知書手交)

次に、七戸じゅん委員でございます。

(区長発令通知書手交)

次に、二島豊司委員でございます。

(区長発令通知書手交)

杉浦のりお委員でございますが、おくれているようでございますので、お席のほうに発令通知を置かせていただきたいと思います。

次に、近藤まさ子委員でございます。

(区長発令通知書手交)

次に、大滝実委員でございます。

(区長発令通知書手交)

次に、上田祐子委員でございます。

(区長発令通知書手交)

次に、阪本拓也委員でございます。

(区長発令通知書手交)

新たな委員の方々の任期でございますが、平成32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。

次に、当審議会の幹事を紹介させていただくところでございますが、時間の関係もございまして、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ございますので、ご覧いただき、ご紹介にかえさせていただきたいと思っております。

それでは、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5条第1項の規定によりまして、会長は学識経験者の中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。

栞原委員。

【栞原委員】 選出の方式について、推薦の方式をとることとして、経験豊かな只腰委員をお願いしたいと思います。

【富田都市計画課長】 ただいま栞原委員から、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、只腰委員を会長にとのお声がございました。只腰委

員を会長とすることにご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【富田都市計画課長】 ご異議ないようでございますので、只腰委員に会長をお願いすることに決定いたします。

それでは、只腰委員、恐れ入りますが、会長席のほうにお移りください。

それでは、只野会長からご挨拶をいただきたいと存じますので、どうぞよろしく願いいたします。

【只腰会長】 只腰でございます。ただいま、皆様方の推挙によりまして、本委員会の会長を引き受けることになりました。どうかよろしく願い申し上げます。

港区は、ご存じのように都心3区の1つでございますが、都市再生、都市開発の大変盛んな地域でございます。ただ、お隣の千代田区、あるいは中央区と比べますと、やはりインフラの面で、歴史的な経過もございまして、若干整備の劣る部分もあるかと思えます。そういう中で、こうした都市開発を受け入れていくためには、この審議会におきまして、インフラとの調和、それから景観、あるいは環境との調和に十分配慮した開発になっていくように、我々のほうで努力をしなければいけないと思っている次第でございます。皆様方のご協力もいただきながら、この委員会の所期の目的が果たされますよう、努力してまいります。よろしく願いいたします。

【富田都市計画課長】 どうもありがとうございました。

続きまして、会長代理の選出でございますが、会長代理につきましては、港区都市計画審議会条例第5条第3項の規定により、会長が指名することになってございます。只腰会長、ご指名のほど、よろしく願いいたします。

【只腰会長】 それでは、委員の中から松谷委員をお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

【富田都市計画課長】 それでは、松谷委員、恐れ入りますが、会長代理の席にお移りください。

それでは、松谷会長代理からご挨拶をいただきたいと存じますので、よろしく願いいたします。

【松谷会長代理】 松谷でございます。ただいま、只腰会長からご指名をいただきま

した。会長を補佐して、円滑で公正な審議が進むように、力いっぱいやりたいと思います。ぜひよろしく願いいたします。

【富田都市計画課長】      ありがとうございました。

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、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、学識経験者、区議会議員、関係行政機関の皆さん並びに区民の2人の方に都市計画審議会の委員にご就任をいただきました。委員の任期は2年となります。どうぞよろしく願いをいたします。

港区は、昨年3月に区の都市計画に関する基本の方針である、港区まちづくりマスタープランを改定いたしました。おおむね20年後までの計画期間においては、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の開催や、JRや地下鉄新駅の整備、リニア中央新幹線の開業などが予定され、街が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、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5件ございます。

最初に、赤坂二丁目地区のまちづくりに関連する案件といたしまして、1件目が赤坂二丁目地区地区計画の決定です。次に、白金一丁目西部中地区のまちづくりに関連する案件といたしまして、2件目が白金一丁目西部中地区地区計画の決定、3件目が高度利用地区の変更、4件目が白金一丁目西部中地区第一種市街地再開発事業の決定、5件目が高度地区の変更です。

赤坂二丁目地区については、港区まちづくりマスタープランにおいて、赤坂地域の都市型観光資源や氷川神社などの豊富な歴史・文化資源を生かした、回遊性の高いまちづくりを推進し、国内外から多くの人を訪れる魅力ある町を形成することを方針としております。このたび、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、国際性・文化性豊かな魅力ある複合市街地の形成を図るため、都市計画の決定を行うものでございます。

次に、白金一丁目西部中地区については、港区まちづくりマスタープランにおいて、

防災機能の向上を重点的に進める地域に位置づけられており、細街路の拡幅整備等により、市街地の安全性向上を図ることを方針としております。このたび、第一種市街地再開発事業による公共施設の整備や、街区再編による土地の集約化を図り、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って、多様な機能が集積した、安全で快適な複合市街地を形成するため、関連する都市計画の決定及び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全て、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、私のご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いをいたします。

【富田都市計画課長】      ありがとうございました。

区長は公用のため退席させていただきます。

【武井区長】      どうぞよろしくお願いをいたします。

(区長退席)

【富田都市計画課長】      それでは、只腰会長、議事進行のほうをよろしくお願いをいたします。

【只腰会長】      それでは、会議に入ります。

本日は、お手元の日程表のとおり進めてまいります。審議事項が5件でございます。おおむね12時を目途に進めてまいりたいと思います。よろしくご協力のほどお願い申し上げます。

案件の説明の後に質疑を行います。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。着座でやってください。

【富田都市計画課長】      それでは、大変恐縮です。着座にて説明させていただきます。

最初に資料のご確認をさせていただきたいと思います。

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赤坂二丁目地区地区計画の決定案」の計画図書及び理由書、参考資料1が、「東京都市計画都市再生特別地区の変更案」の計画図書及び理由書、参考資料2が、赤坂二丁目地区のまちづくりについてまとめた資料でございます。

続きまして、資料2が「東京都市計画地区計画白金一丁目西部中地区地区計画の決定案」の計画図書及び理由書、資料3が「東京都市計画高度利用地区の変更案」の計画図書及び理由書、続きまして、資料4が「東京都市計画第一種市街地再開発事業白金一丁目西部中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、参考資料3が、白金一丁目西部中地区のまちづくりについてまとめた資料でございます。

続きまして、本日、席上に配付しております資料のご確認をお願いいたします。まず、日程表でございます。次に、内閣府から当審議会宛ての諮問文の写し及び区長から当審議会宛ての諮問文の写しがございます。また、港区都市計画審議会委員・幹事名簿及び座席表がございます。そして、席上配付資料目録とともに、席上配付資料1から席上配付資料2までが、本日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。最後に、白金一丁目西部中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及び意見書の要旨の内容を集約した資料がございます。

本日の資料は以上でございますが、お手元の資料に不備等はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、審議事項①についてご説明をさせていただきたいと思っております。

それでは、審議事項①、東京都市計画地区計画赤坂二丁目地区地区計画の決定について、ご説明させていただきます。資料1の計画図書に沿ってご説明いたしますが、本日配付いたしました席上配付資料1のとおり、イメージ図などのスライドもご用意いたしましたので、併せてご覧いただきたいと思います。

最初に、赤坂二丁目地区のまちづくりについてご説明いたします。それでは、スライドをご覧ください。

まず、計画地の位置でございます。計画地は、六本木通り沿道に位置し、外堀通りや地下鉄溜池山王駅に接する交通利便性の高い地区で、図中の青色の線で囲まれた区域が地区計画の範囲で、面積約2.0ヘクタール、また、赤色の範囲で囲まれた区域が都市再生特別地区の範囲で、同じく面積約2.0ヘクタールでございます。

本日の審議案件につきましては、国家戦略特別区域法の手続による案件となりますので、初めに都市計画決定までの流れについてご説明いたします。



国家戦略特別区域法第21条に基づき、東京圏区域会議が国家戦略都市計画建築物等整備事業の案を作成し、公告、縦覧を行い、当地区につきましては、都市再生特別地区の変更が東京都都市計画審議会に付議されます。また、地区計画の決定につきましては、本日、当審議会に付議されてございます。

当審議会でご審議をいただきますと、東京圏区域会議が区域計画の認定を行い、内閣総理大臣により認定されますと、都市計画の決定または変更がなされたこととなります。

次に、計画地周辺のプロジェクトでございます。計画地の東側の六本木・虎ノ門地区では、昨年8月に竣工した赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業を初め、大規模な開発が多く、国際的なビジネス拠点の形成に資する多様な機能の集積とともに、道路や歩行者ネットワーク、広場等の段階的な整備が行われております。

次に、計画地の現況でございます。まず、歩行者ネットワークでございますが、溜池山王駅から西側エリアへ向かう動線は、計画地を含む大きな街区を迂回する必要があるとともに、歩行空間が十分に整備されておらず高低差が大きいため、円滑な歩行者動線が確保されておられません。

また、交通の結節点となる地下鉄地上出口付近の滞留空間が不足しており、溜池山王駅の12番出口は昇降機等がなく、階段のみの出口となっており、バリアフリー対応がなされてございません。

次に、道路でございますが、計画地東側の区道679号線は、計画地に歩道がなく、駅側の歩道幅員も狭いため、歩行空間が十分に確保されておられません。また、区道676号線は、幅員が4メートルであり、同様に歩行者空間が十分に確保されておられません。

次に、緑地でございます。計画地周辺の緑地の分布状況を見ますと、隣接する六本木・虎ノ門地区では、複数の都市開発事業に伴う緑地の整備が進んでいるものの、計画地周辺では比較的緑地が不足してございます。

次に、防災でございます。計画地周辺には幅員の狭い道路も多く、特に港区が指定する災害時の地域集合場所と区民避難所を結ぶ道路において電線類が地中化されておられません。また、歩行空間の確保や、電柱の倒壊による危険を解消するなどの防災性の向上が課題となっております。

次に、地域の資源でございます。赤坂地域は、徳川家に由来する神社仏閣や忠臣蔵に

ゆかりのある史跡等、歴史や伝統を今に伝える観光資源が多くあります。また、当地区には、赤坂氷川神社の赤坂氷川祭にて江戸型山車を活用した祭礼が毎年行われているなど、歴史資源を活用した取り組みが行われております。

次に、赤坂二丁目地区計画の内容についてご説明いたします。大変お手数ですが、お手元の資料1の1ページとスライドをあわせてご覧いただきたいと思っております。

最初に、地区計画の名称、位置、面積でございます。名称は赤坂二丁目地区計画、位置は赤坂一丁目及び二丁目各地内、面積は約2.0ヘクタールでございます。

次に、地区計画の目標でございます。国家戦略特別区域の区域方針や都市再生特別措置法に基づく地区整備計画で上位計画が示されており、これらを踏まえ、下から5行目に記載のとおり、溜池山王駅から周辺市街地へ、安全で、かつバリアフリーに対応した歩行者ネットワークの形成や、起伏ある地形等を生かした緑豊かなオープンスペースの確保を図るとともに、国際化に対応した業務、商業、宿泊等の多様な機能の集積や、歴史・文化の情報発信及び観光支援機能の強化に資する文化・交流拠点の形成など、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、国際性・文化性豊かな魅力ある複合市街地の形成を図るとしております。

次に、1枚おめくりいただきまして、2ページをご覧ください。区域の整備・開発及び保全に関する方針でございます。

最初に、土地利用の方針でございます。地区の立地特性を踏まえ、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、3つの方針を定めております。1点目は、国際化に対応した業務、商業、宿泊等の多様な機能に加え、氷川神社と連携した江戸文化や赤坂地域の魅力を伝える歴史・文化発信及び観光支援機能を誘導し、魅力ある複合市街地の形成を図る。2点目は、広域通信施設との一体的な土地利用を図り、快適な歩行空間の確保や広場、緑地等の緑豊かなオープンスペースを形成する。3点目は、溜池山王駅や周辺市街地へのつながりに配慮し、バリアフリーに対応した歩行者ネットワークを形成するとしております。

次に、地区施設の整備の方針でございます。まず、道路の方針として2点定めております。1点目は、安全で快適な歩行空間を確保するとともに、地区内で発生する交通を円滑に処理するため区画道路1号を拡幅整備する。2点目は、安全で快適な歩行空間の

確保や防災性の向上を図るため、電線類の地中化に伴い区画道路2号を整備するとしております。

次に、歩行者ネットワークの整備方針として4点定めております。1点目は、周辺市街地への安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため、緑豊かな歩道状空地を整備する。2点目は、周辺市街地への安全で快適な歩行者ネットワークを形成するとともに、歴史・文化発信施設やにぎわい施設との一体空間を形成し、地域の行事にも利用できるバリアフリーに対応した歩行者通路1号を整備する。3点目は、地区の南北方向をつなぎ、バリアフリー化を図るとともに、緑地の緑を感じながら快適に歩くことができる歩行者通路2号を整備する。4点目は、溜池山王駅からのアクセスを向上させるため、バリアフリーに対応した溜池山王駅と直結する地下歩行者通路を整備するとしております。

次に、広場等の整備方針として3点定めております。1点目は、歩行者ネットワークの結節点となる位置に、歩行者の滞留・集散空間やにぎわいの形成、防災対応力に資する広場を整備する。2点目は、歴史・文化発信施設との一体空間を形成し、地域交流や国際交流に資する緑豊かなオープンスペースを創出するため緑地1号を整備する。3点目は、周辺市街地の緑とつながりに配慮するとともに、地形の起伏を生かしたまとまりのある緑を創出するため緑地2号を整備するとしております。

次に、3ページをご覧ください。建築物等の整備の方針として3点定めております。1点目は、地区にふさわしい都市機能の誘導を図るため、建築物の用途制限を定める。2点目は、安全で快適な歩行空間を確保し、回遊性の向上を図るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。3点目は、周辺環境と調和した魅力ある都市景観の形成を図るために、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定めるとしております。

次に、その他当該地区の整備、開発及び保全の方針として4点定めております。1点目は、自然エネルギーの有効活用やビルの排熱の再利用を積極的に行うことにより環境負荷低減を図る。2点目は、災害時における帰宅困難者の支援や安定したエネルギー供給を実現する取り組みを行い地域の防災力の強化を図る。3点目は、ヒートアイランド現象の緩和や緑の軸の形成に寄与するため、周辺市街地とも連携した連続したまとまりある緑を創出する。4点目は、周辺市街地の地域防災拠点を結ぶ道路の電線類を地中化

し防災対応力の向上を図るとしております。

次に、地区整備計画でございます。最初に地区施設の配置及び規模で、まず、道路でございます。地区東側の区画道路1号につきましては、延長約120メートル、計画地側を4メートル拡幅し、全体の幅員で11メートルから14メートルに拡幅整備いたします。地区南西側の区画道路2号につきましては、延長約120メートル、全体の幅員4メートルで現況とは変わりませんが、電線類の地中化に伴い再整備を行うものでございます。

次に、広場でございます。六本木通りに面する位置に、面積約500平方メートルで整備いたします。

次に、緑地1号でございます。緑豊かなオープンスペースを創出するため、面積約2,000平方メートルの規模で整備いたします。また、緑地2号は、地形の起伏を生かしたまとまりのある緑を創出するため、面積約2,500平方メートルの規模で整備いたします。

次に、歩行者通路1号でございますが、周辺市街地への安全で快適な歩行者ネットワークの形成を目的に、幅員4メートル、延長約90メートルで整備いたします。歩行者通路2号は、緑地の緑を感じながら快適に歩くことができるよう、幅員4メートル、延長約210メートルで整備いたします。

次に、地下歩行者通路は、溜池山王駅からのアクセスの向上を目的に、幅員4メートル、延長約30メートルを区域内で整備いたします。なお、地区外の地下歩行者通路を通じて、既存の地下鉄連絡通路と接続いたします。

次に、歩道状空地は、歩道と一体となった安全で快適な歩行者空間の確保を目的に、歩道状空地1号は、幅員4メートル、延長約120メートル、歩道状空地2号は、幅員4メートル、延長約90メートル、歩道状空地3号は、幅員4メートル、延長約120メートルで整備いたします。

次に、スライドをご覧いただきたいと思います。

最初に、六本木通り側から見た広場のイメージでございます。歩行者の滞留・集散空間やにぎわいの形成、防災対応力の向上を図ります。

次に、計画地東側から見た歩行者通路1号及び緑地1号のイメージでございます。周

辺市街地の安全で快適な歩行者ネットワークを形成するとともに、歴史・文化発信施設やにぎわい施設との一体空間を形成いたします。

次に、計画地北東側から見た歩行者通路2号及び緑地2号のイメージでございます。緑地の緑を感じながら快適に歩くことができる空間を形成いたします。

次に、計画地北側から見た区画道路1号及び歩道状空地1号のイメージでございます。区画道路1号の歩道と一体となった安全で快適な歩行空間を確保いたします。

次に、大変お手数ですが、資料1の4ページとスライドを併せてご覧いただきたいと思っております。

最初に、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。風営法第2条第1項各号及び第5項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならないとしております。

次に、壁面の位置の制限でございます。建築物の外壁またはこれにかわる柱の面は、原則、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならないとしております。

次に、壁面後退区域における工作物の設置の制限でございます。広告等、交通の妨げとなる工作物を設置してはならないとしております。

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。建築物等の色彩は、周辺環境との調和に配慮した意匠とする、また、屋外広告物は、周辺環境との調和や建築物との一体性に配慮した意匠とするとしております。

次に、5ページをご覧ください。計画図1でございます。地区計画の区域及び地区整備計画の区域を示しております。

次に、1枚おめくりいただきまして、6ページをご覧ください。計画図2でございます。地区施設の配置を示しております。

次に、7ページをご覧ください。計画図3でございます。壁面の位置の制限を示しております。

次に、1枚おめくりいただきまして、8ページをご覧ください。参考図、方針付図でございます。地下鉄連絡通路を通じた溜池山王駅周辺における、本地区を含む将来的な歩行者ネットワークを示しております。

次に、9ページをご覧ください。国家戦略都市計画建築物等整備事業を定める理由書

でございます。下から8行目に記載のとおり、本地区約2.0ヘクタールの区域において、安全で快適かつバリアフリーに対応した歩行者ネットワークの形成や緑豊かなオープンスペースの確保を図るとともに、国際化に対応した多様な機能の集積や文化・交流拠点の形成など、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、国際性・文化性豊かな魅力ある複合市街地を形成するため、地区計画の決定に関し、国家戦略都市計画建築物等整備事業を定めるものとしてございます。

続きまして、都市再生特別地区の変更についてご説明いたします。こちらは、東京都の都市計画審議会に付議される案件のため、参考とさせていただきます。また、都市再生特別地区の図書として参考資料1を配付させていただいておりますが、都市再生特別地区の概要をスライドにてご説明をさせていただきたいと思っております。

スライドをご覧ください。

まず、都市再生の貢献でございます。本地区では、都市再生の貢献といたしまして、2つの整備方針を定めております。1点目は、国際競争力を高める文化発信・観光支援機能の導入、2点目は、歩行者ネットワークの強化と緑化の推進・防災性の向上を掲げております。

1点目の主な整備内容といたしまして、地区内外の資源を活用し、集積する外国人のニーズを満たす歴史・文化発信施設を整備いたします。具体的には、展示や体験を通して地域の人や外国人など、さまざまな人が気楽に楽しく、江戸の歴史・文化を知ることができるミュージアム機能やさまざまな観光支援機能を整備いたします。

2点目の主な整備内容といたしまして、広域的な電線類地中化により歩行者ネットワークを強化いたします。本計画地周辺の周辺道路の電線類の地中化を延長約1.3キロにわたって行います。

次に、都市再生特別地区の内容でございます。容積率の最高限度は1,150%、その他容積率の最低限度、建ぺい率の最高限度及び建築面積の最低限度を定めております。

次に、高さの最高限度は高層部の210メートル、低層部Aの45メートル、低層部Bの20メートルとしております。

次に、計画概要でございます。延べ面積は約22万平方メートル、主要用途は事務所、ホテル、サービスアパートメント、店舗、展示施設、診療所となっております。

最後に今後のスケジュールでございます。スライドをご覧いただきたいと思います。本日、当審議会におきまして都市計画の内容についてご了承いただければ、東京圏区域会議が区域計画の認定申請を行い、内閣総理大臣により認定されますと、都市計画の決定がなされたということになります。

大変長くなりましたが、ご説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

【只腰会長】 事務局の説明が終わりました。これから審議に入ります。初めに何か質問がございますでしょうか。阪本委員。

【阪本委員】 初めまして。1点、事務局のほうに先に伺っておった内容なんですけれども、12番出口のバリアフリー化の部分で質問というか、ありまして、私、実は2年ほど前まで近隣に勤めに行ったので、ちょうどここが通勤路だったので、結構よく知っているところです。12番出口も、毎日ではないですが、よく使っていたので、そこで溜池山王駅から12番出口に来る間がそもそもバリアフリー化されていないよねという話があって、さらに、11番出口、20メートルぐらい溜池山王に近い側に結構新しいビルがあって、そこで既にエレベーターは設置が済んでいます。そういった状況で、エレベーターがたくさんできる、バリアフリー化するのはいいことだと思うんですけど、まず無駄じゃないかということと、あと逆に今度、管轄が港区じゃないので何ともあれだとは思いますが、港区としても東京メトロのほうに、せっかくならこういうふうに計画を立てて変更する、バリアフリーを進めるんだから、おたくでももっとやってくれないかといったような話をするですとか、あと一方、逆に、ここの入札の要件としようとして、近くにバリアフリーの出口はあるから、ここでつくらなくてもいいから、メトロのところのやつを格安でやるみたいな、そういうバーターのようなほうが全体としてはいいのかなというのが1点。

もう1つありまして、これ、そもそも、何を言っているかということ、道を広げる歩道の話なんですけど、そもそもどれだけの利用を見込んで歩行者道路2号をつくれるのかなというのがちょっと疑問でして、歩きやすくなるのは非常にいいんですけど、この辺って、それをどうしてここを通そうという話になったのかなと。

要は、何を言っているかということ、氷川神社のお祭りのためだけにここを整備するんだったら、それこそ土地を埋め立てて全部緑地化したほうがいいのかなと思いました。

そのほうがよっぽど。というのが2点目です。

【只腰会長】 2点でよろしいですか。

【阪本委員】 はい。

【只腰会長】 事務局。どうぞ。

【増田開発指導課長】 まず1点目なんですが、バリアフリー化、これについては現在、すいません、資料のほうなんですけれども、席上配布資料1、こちらのほうの下のページ5と書いてある歩行者ネットワーク、こちらのほうをあわせてご覧ください。今現在、お話しされている11番出口、こちらのほうが今現在バリアフリー対応という形になっているところです。また、それまでの間というところであれば、エレベーターまた階段脇にある段差解消機、こちらのほうを使用して車椅子利用者、これに対して駅員が付き添うという形で各線からのホームから11番出口までというところで今現在も対応されているというところがございます。東京メトロ、こちらのほうからはさらなるバリアフリー化、これについては具体的な計画というのは今現在のところ定まっていないというところなんですけれども、検討しているというところまでは今現在聞いているというところがございます。

【只腰会長】 どうぞ、2点目。

【大屋地域交通課長】 先ほど1点目の質問のほうで出ましたバリアフリーに関しまして、東京メトロに働きかけのようなものがあるかということのご質問についてですが、港区ではバリアフリー基本構想を定めておりまして、交通バリアフリーや溜池山王駅を含む赤坂駅周辺地区等の重点整備地区のバリアフリー基本構想に関する協議やバリアフリー化の事業の計画的な推進を図るために、東京メトロのほうを含みます各交通事業者や施設管理者、交通管理者、社会福祉団体等を委員としました港区バリアフリー基本構想推進協議会のほうを設置しております。こちらのほうは今後も推進協議会等において、駅のバリアフリー化等につきまして、交通事業者等に対しまして、区としてこの要望をお伝えする、働きかけのほうをしてまいります。

【阪本委員】 ありがとうございます。

【只腰会長】 2点目、歩行者2号線の交通量、歩行者数。

【増田開発指導課長】 歩行者計画の人口の想定の部分なんですが、まず1つ、今、



お話の中で、12番の出口、そちらのほうから左のほうの部分なんですけど、ピーク時、これについて開発後、15分当たりのピーク時の計画人口としては88人という形で想定されています。また、西側の道路、こちらの方に接している部分、これについては同じように15分当たりピーク時ということで計画人口のほう、開発後ですね、528人というところで想定されているというところなんです。

【只腰会長】 よろしいですか。

【阪本委員】 ありがとうございます。ちょっとその528人は若干多いのかわからない、それは後で調べます。

すいません、もう1つ伺っていいですか。

【只腰会長】 はい、どうぞ。

【阪本委員】 法務的な話だと思うんですが、今回、緑地化、CO<sub>2</sub>排出量とかの規制というのはかけられないものなんですか。例えば、緑地化するというのは非常にいい話だと思うんです。この再開発自体はすごく私はいいと思っていて、歩道も広くなりますし、非常に不便だったのですごくいいんですが、例えば、木を植えて緑地をこの面積にしますというのは、それは昔からの測定方法であって、実際に目的としては、どちらかという、見て優しいのはそうだと思うんですけど、ヒートアイランド現象をストップさせるだとか、そういう地球環境を守るというところも大きいと思っていまして、整備計画上で、これだけCO<sub>2</sub>排出量を抑制する、もしくは、ビルを建てるとどうしてもオフィス循環で出てしまうのは理解しているので、排熱を処理するためにこれだけ緑地化しますというような、そういう規制もあってもいいのかなと思うんですけど、それはここじゃないよというんだったら、それはそれでちょっと場違いで申しわけないんですが、それはどういう法的な話なんですかね。それとも、できないのか、できるのか。事例とかあったりするんですか。

【只腰会長】 はい、どうぞ。

【増田開発指導課長】 こちらの方、環境負荷の低減という形で、今回、本計画に当たっては、事務所、53kg-CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>・年以下というところで、基本的に目指す数値というのは決まっているというところがございます。

【阪本委員】 なるほど、そうなんです。ありがとうございます。

【只腰会長】 緑地との関係というのは何か説明ありますか。どうぞ。

【富田都市計画課長】 緑地につきましては、今回この整備で約5,000平方メートルの緑が創出されるような形になります。当然、港区緑と水の総合計画等で緑の位置づけをしてございますし、港区緑を守る条例でいろんな義務づけをして、緑を増やしていくような計画がございます。当然、先ほど委員もおっしゃいましたように、緑の保全や創出によってヒートアイランド対策の推進も進めてございますので、このような形で、先ほどご説明しました六本木・虎ノ門地区からずっと緑を連続させるような形で創出させていただきたいと存じてございます。

【阪本委員】 ありがとうございます。

【只腰会長】 ほかにいかがでしょうか。大滝委員。

【大滝委員】 2点、まずお伺いしたいと思いますけれども、道路なんですけれども、区画道路2号については、電線類の地中化というのがあるにしても、拡幅はされないと。歩行者にとっては、歩道状空地3号というのができて、歩行者については、この部分については歩行通路というのは広がるわけなんですけれども、その先は、いわゆる氷川神社のほうに行く方については、道路そのものの拡幅、最初から区画道路2号の拡幅はないわけですから、歩道状空地3号が切れれば、いわば歩行者のところについては歩道がない、こういう部分になっていくわけです。

そして一方では、この整備によって赤坂サカス方面からいわば車が抜け道として増えてくるという、そういう危険もあるんじゃないかと、こういうふうに思って、観光客だとかが増える、一方では、そういった抜け道利用として車が増えてくる、こういうことから、交通環境は一層悪くなるんじゃないかと、こういう心配があるんですけど、この点はどうなのかということが1点。

それから、もう1つは、建物が既に区内では汐留の再開発で海側からの風が遮られて、今、説明ありましたように、さらに虎ノ門、六本木と、こういったところで文字通り高い建物で二重、三重と塀が建てられるような状態の上に今回の建物と、こういうことですから、緑地の整備がされることになったとしても、巨大な高層建築物で風を遮って、建物の熱、排熱については削減はするといっても、これは増加をするわけですし、それから、建物自体の吸収とか反射とか、こういったものによつてのヒートアイランド化と

いうのは一層加速をするんじゃないかと、こういう心配がされるわけです。こういった対策、それからビル風もあわせて住環境というのが一層悪化をしてくるんじゃないかというふうに思うんですけれども、こういった点での対策の有効性についてお聞きしたいということです。

【只腰会長】 2点。1点目。はい、どうぞ。

【増田開発指導課長】 まず1点目、こちらのほうの道路の整備の関係なんですけれども、あくまでも今回の本地区、地区計画の区域内という部分がございます。また、北側の部分、一部総合設計ということで、公開空地の部分もございます。その部分とつながりながら、できる限り空間というのは確保していきたいというところで考えてございます。

また、もう1点、風環境、アセスの部分の関係ですけれども、今、資料のほうはお出ししますので少々お待ちください。こちらのほう、今、お示ししているものが風環境のほう、対策前と対策後というところの部分を記載しております。風環境については、建設後、対策後については一部変化が生じるという部分ございますが、この計画においてランク3、ランク4、こういう地点を除いて全てがランク2以下という形で予想されているというところになってございます。

計画建物に起因するビル風、これの計画地、その周辺の風環境、これに関しては著しい影響を及ぼさないというところで考えているところでございます。

【只腰会長】 よろしゅうございますか。どうぞ、大滝委員。

【大滝委員】 区画道路2号のほうのこっちの側の交通量だとかが、これは調査がされていないということだったんですけれども、増えていくという予想というのはないんでしょうか。観光客だとかが増えるという可能性はあるわけですけれども、この交通量については、先ほどちょっと聞きましたけど、これはどうでしょうか。

【増田開発指導課長】 こちらのほうの道路の影響という形ですけれども、現況のほう、83人という形で現況になってございます。こちらのほうが先ほどお話ししたとおり、計画増ということで、445人、こちらのほうが人が増えるということで、開発後、こちらのほうが最終的に528人ということで、15分当たりのピーク時というところで示しているというところでございます。

【只腰会長】 今のはピーク15分の歩行者量ですか。

【増田開発指導課長】 はい、そうです。

【只腰会長】 大滝委員、どうぞ。

【大滝委員】 あまり増えないということですか。実際上は、先ほど言いましたように、電線類の地中化で道路自体は広がるかもしれませんが、歩道は全くないわけですから、観光客だとかが増えれば、危険性というのは高まるということで、本来ならば拡幅だとかも含めて安全対策をとるとするのが必要なんじゃないかということをお願いしておきたいというふうに思います。

あと意見として、この理由書の中で国家戦略都市計画建築物等整備事業ということで、国際競争力強化として国際金融業務、産業、文化、交流機能や生活、業務機能など、国際性豊かな交流ゾーンの形成を図ると、こういう理由といたしますか、目的になっているわけですね。ですから、そういう意味では地域の歴史、文化発信施設の整備を口実にして、実際上は外国企業と外国人の受け皿施設の整備、外国人を呼び込むためのいわば施設というようになってくるわけで、事業者にとっても、先ほど説明がありましたけど、容積率は1,150%ということで緩和もされますので、さらに特区制度で低金利の融資とか税制上の優遇とか、そういった措置も受けられるということからいっても、これがもうけのための建物で、有効な都市計画とは言えないんじゃないかということについては意見を申し上げておきたいと思います。

【只腰会長】 ほかに何かございますか。二島委員。

【二島委員】 電線地中化の1.3キロというところなんですけど、計画地からかなり遠隔の場所までこの事業に付随して電線類の地中化がなされるというありがたい話だと思うんですけど、この理由と、これが計画に与える影響というのはどういうところなんでしょうか。

【只腰会長】 どうぞ。

【富田都市計画課長】 先ほど防災面の課題ということで、この地区には地域集合場所や区民避難所がたくさんございます。資料の8ページを。しかしながら、写真を見ていただきますと、電線類が、電柱等がございまして、倒壊した場合には区民が歩いていけなくなります。この1.3キロをやることに、整備することによりまして、区民の安全

性や避難のときにも役立ちますし、地域の資源でございます赤坂山車なんかが通るときにも、現実には電線をよけて山車を回しているような形で、そういう意味で、地域貢献という形でかなり高いものがございます。そのハード面、ソフト面を含めて、かなり貢献があるというふうに考えてございます。

【二島委員】 かなり狭小な計画地から離れたというか、隣接しているというか、つながっている部分で、狭小な道も、狭隘な道もある中で、電柱が無電柱化されるというところで、非常に地域の皆さんにとってありがたい部分じゃないかなというふうに感じましたので、はい、かしこまりました、ありがとうございます。

【只腰会長】 ほかにいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

お諮りをしたいと思います。よろしゅうございますか。

(「はい」の声あり)

【只腰会長】 それでは、お諮りをいたします。審議事項の1になります東京都市計画地区計画赤坂二丁目地区地区計画の決定についてにつきまして、案のとおり異議のないものとし、答申することに賛成の方の挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

【只腰会長】 ありがとうございます。賛成多数と認めます。さよう決定いたしまして、答申をいたします。

それでは、引き続き、審議事項の2番目でございます。審議事項の2から5ですね。事務局から説明をお願いします。

【富田都市計画課長】 それでは、審議事項2、東京都市計画地区計画白金一丁目西部中地区地区計画の決定について、審議事項3、東京都市計画高度利用地区の変更について、審議事項4、東京都市計画第一種市街地再開発事業白金一丁目西部中地区第一種市街地再開発事業の決定について、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の計画書に沿ってご説明いたしますが、本日配付いたしました席上配布資料2のとおり、イメージ図などスライドもご用意いたしましたので、併せてご覧いただきたいと思います。

最初に、白金一丁目西部中地区のまちづくりについてご説明をさせていただきたいと思います。スライドをご覧ください。まず計画地の位置でございます。計画地は赤線で

囲まれた範囲で、東側が大久保通り、西側が白金商店街に面し、地下鉄白金高輪駅の近傍に位置する面積約1.6ヘクタールの区域で、住宅を中心に工場、事務所、店舗などの多様な土地利用がなされております。周辺では、白金一丁目東地区や白金一丁目東部北地区において先行してまちづくりが進められております。

次に、計画地の現況でございます。計画地は敷地が細分化され、道路幅員が狭く、行きどまりの細街路もございます。また、歩道や街路樹などが少なく、安全性・快適性に課題があります。また、東西間のネットワークが脆弱であり、白金商店街と大久保通りの縦軸に対し、東西を結ぶ交通ネットワークが不足してございます。

次に、構造別現況図でございます。当地区の建築物を構造別に色塗りしてございます。赤く着色している建物が木造の建築物でございます。地区内にある62軒の建物のうち33軒、50%以上が木造建築物となっており、かつ密集して建ち並んでいることから防災性に課題があります。

次に、建築時期別現況図でございます。地区年数に応じて色分けしており、地区内の約30%が旧耐震基準の建物となっており、こちらについても防災性に課題がございます。

次に、工場の立地状況でございます。地区周辺はかねてより、住宅を中心に工場、事務所、店舗など多様な土地利用がなされ、職住が共存する市街地となっております。

次に、広場、公園、児童遊園の配置状況でございます。計画地の東側につきましては、先行したまちづくりによって一定規模の広場や公園等が整備されておりますが、計画地の西側及び北側にまとまった規模の空間や広場が不足しております。

次に、白金商店街の現況でございます。白金商店街の中心部である計画地部分において、商店街機能の連続性が分断されております。また、白金プラザ商店街と白金商店街との連携がない状況でございます。

次に、白金商店街に面した計画地の現況写真でございます。ご覧のとおり、商店街としての連続性が保たれてございません。

次に、まちづくりの経緯でございます。平成17年に地区内の権利者が集まり、まちづくり懇談会が開催され、平成18年に白金一丁目中地区まちづくり研究会が発足しております。この研究会は平成19年に白金一丁目中地区再開発研究会に改組いたしました。

た。その後、平成25年に白金一丁目西部中地区市街地再開発準備組合が設立されております。

次に、白金一丁目西部中地区地区計画の内容についてご説明させていただきます。最初に地区計画の名称、位置、面積でございます。大変お手数ですが、お手元の資料2の1ページとスライドを併せてご覧ください。名称は白金一丁目西部中地区地区計画。位置は港区白金一丁目及び白金三丁目各地内。面積は約1.6ヘクタールでございます。地区の区分として、A地区とB地区に分かれてございます。

次に、地区計画の目標でございます。計画地の課題や上位計画を踏まえ、下から4行目に記載のとおり、街区再編と土地利用の整序・集約化を図ることにより、定住性の高い良質な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。さらに、住環境を支える商業機能や地区内の工場機能の更新など、多様な機能が集積した安全で快適な複合市街地の形成を図るとしております。

次に、区域の整備・開発及び保全に関する方針でございます。最初に、土地利用の方針でございます。土地の合理的かつ健全な高度利用と魅力ある複合市街地の形成を図るため、地区を2つに区分し、方針を定めております。A地区は住居系の市街地に近接する立地特性を踏まえ、広場等の公共的な空間を確保するとともに、多様なライフスタイルに対応した居住機能と白金商店街の活性化に資する商業、生活利便機能の導入を図る。B地区は、地区東側の大久保通り沿道の特性を踏まえ、居住機能と工場機能の導入を図るとしております。

次に、土地利用の方針図でございます。A地区では、広場・防災機能、商業、生活利便機能、住宅機能を導入いたします。B地区では、工場機能を担うことで、工場とその他の用途との混在を解消し、住環境と操業機能の改善を図ります。地区西側及び南側に商業・生活利便機能を配置することで、課題であった商店街との連続性を確保いたします。

次に、1枚おめくりいただきまして、2ページをご覧ください。地区施設の整備の方針でございます。安全で快適な歩行者空間及び円滑な自動車交通の確保と地域に開かれた緑豊かな都市空間の形成を図るため、4つの方針を定めております。

1点目は、地区北側及び南側の久保通りと白金商店街を連携する2つの区画道路を

整備し、地区周辺の交通の円滑化や周辺市街地の利便性の向上、白金商店街への自動車交通負荷の低減を図るとともに、災害時の避難や消火、消防活動の機能確保による地域の防災性の向上を図る。

2点目は、白金商店街に面する区画道路を拡幅整備し、交通量の多い歩行者・自転車と自動車が安全に通行できるゆとりある道路空間を形成し、地区周辺の交通の円滑化を図るとともに、地域の防災性の向上を図る。

3点目は、日常的な地域の憩いや交流機能を担うとともに、災害時にも活用できる広場を整備するほか、白金商店街沿いににぎわい・交流機能を担う広場を整備し、地域の活性化を図る。

4点目は、区画道路を含む地区外周道路沿道に歩道状空地を整備し、地区内外の歩行者の安全性、快適性及び回遊性の向上を図るとしております。

次に、建築物等の整備の方針でございます。4点定めております。

1点目は、良好な住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限を定める。2点目は、複合市街地にふさわしい土地の有効高度利用を図るとともに、周辺市街地の環境に配慮するため、建築物等の高さの最高限度を定める。3点目は、安全で快適な歩行空間を確保し、回遊性の向上を図るため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。4点目は、周辺環境と調和した魅力ある都市景観を形成するため、建築物等の形態または色彩その他意匠の制限を定めるとしております。

次に、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。ヒートアイランド現象の緩和に配慮し、快適な市街地環境や良好な都市環境を形成するため、地区内の緑化を促進するとしております。

次に、地区整備計画でございます。最初に、地区施設の配置及び規模で、まず道路でございます。地区北側の区画道路1号は、幅員10メートル、延長約150メートルを新設いたします。地区南側の区画道路2号は、幅員10メートル、延長約130メートルを拡幅整備いたします。西側の区画道路3号は、幅員8メートル、延長約110メートルを拡幅整備いたします。

次に、広場でございます。地区北側に面積約3,300平方メートルの広場を整備いたします。日常的な地域の憩いや交流機能を担うとともに、防災、災害対応の広場とする



ことで地域の防災拠点として機能することを目指します。また、商店街に面した広場部分では、商店街利用者の憩いや休息の場となるとともに、商店街のお祭りやイベント等の活用を検討することで、地域の活性化にも大きく寄与するものと考えております。

次に、その他の公共空地でございます。地区外周沿道に歩道状空地を整備いたします。幅員は北側で2メートル、東側及び西側で3メートル、南側で5メートルとしております。

次に、スライドをご覧ください。最初に、地区南東部から見た区画道路2号及び歩道状空地3号のイメージでございます。店舗を配置し、白金アエルシティと白金商店街との連携を図ります。

次に、地区北西部から見た区画道路1号及び歩道状空地1号のイメージでございます。安全で快適な歩行空間と緑豊かな都市空間の形成が図られます。

次に、白金商店街から広場を見たイメージでございます。白金商店街に面しては白金商店街と一体となったにぎわい空間を設けるとともに、その奥には約3,300平方メートルの規模のコミュニティ広場を整備いたします。

次に、地区南西部から見た歩道状空地3号及び4号のイメージでございます。こちらにも中高木を配置しながら、にぎわいある歩行者軸を形成いたします。

次に、駅からの歩行者ネットワークでございます。地区施設を整備することで、白金商店街と大久保通りを東西でつなぐ動線が生まれ、駅からの歩行者ネットワークが充実いたします。ピンクの動線は駅から白金アエルシティと白金商店街までつながるにぎわいの連続性を示しております。また、緑の動線はアエルシティの開発で創出された緑の動線を、当地区で整備する広場が受け、商店街までつないでいく緑の歩行者動線軸を示しております。

次に、大変お手数ですが、資料2の3ページとスライドをあわせてご覧ください。最初に、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。風営法第2条第1項各号並びに第5項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。また、射的場、勝馬投票券発売所などの用途を制限いたします。

次に、建築物等の高さの最高限度でございます。A地区では140メートル、B地区では20メートルとしております。

次に、壁面の位置の制限でございます。建築物の外壁またはこれにかわる柱の面は原則、計画図に示す壁面線を越えて建築してはならないとしております。スライドをご覧ください。当地区では、壁面の位置の制限、北側では2メートル、東側及び西側では3メートル、南側で5メートルとしております。

次に、壁面後退区域における工作物の設置の制限でございます。広告物等、交通の妨げになるような工作物を設置してはならないとしております。

次に、建築物等の形態または色彩その他意匠の制限でございます。東京都景観計画及び港区景観計画の色彩基準に適合し、周辺環境と調和したものとする。また、東京都景観計画及び港区景観計画に適合し、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。

次に、1枚おめくりいただきまして、資料2の4ページをご覧ください。計画図1でございます。地区計画の区域及び地区整備計画の区域を示しております。

次に、5ページをご覧ください。計画図2でございます。地区施設の配置を示しております。

次に、1枚おめくりいただきまして、6ページをご覧ください。計画図3でございます。壁面の位置の制限を示しております。

次に、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7行目に記載のとおり、本地区約1.6ヘクタールの区域において、第一種市街地再開発事業による公共施設の整備や街区再編及び土地利用の整序・集約化を図るとともに、市街地環境の改善及び防災機能の向上など、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、多様な機能が集積した安全で快適な複合市街地を形成するため、地区計画を決定するものであるとしております。地区計画の決定についてのご説明は以上でございます。

続きまして、高度利用地区の変更案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とスライドをあわせてご覧いただきたいと思います。

まず、種類は高度利用地区（白金一丁目西部中地区）、面積は約1.6ヘクタール、位置は港区白金一丁目及び三丁目各地内でございます。なお、高度利用地区の区分は、地区計画第一種市街地再開発事業の区分とは異なっており、西側からAゾーン、Bゾーン、

Cゾーンと3地区に区分されております。これは先ほどご説明したA地区が2つの用途地域にまたがっているため、A地区をAゾーン、Bゾーンに区分したことによります。

まず、建築物の容積率の最高限度は、AゾーンとBゾーンが650%、Cゾーンが400%、次に建築物の容積率の最低限度は、AゾーンとBゾーンが250%、Cゾーンが150%、建築物の建ぺい率の最高限度は、AゾーンとCゾーンが60%、Bゾーンが40%。次に、建築物の面積の最低限度は、それぞれ200平方メートルとなっております。

次に、壁面の位置の制限でございます。青色の点線で示している箇所は道路境界から2メートル、赤線の点線で示している箇所は道路境界から3メートル、緑の点線で示している箇所は道路境界から5メートルでございます。

次に、資料3の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。

次に、1枚おめくりいただきまして、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。

次に、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、白金一丁目西部中地区地区計画及び白金一丁目西部中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1.6ヘクタールについて高度利用地区を変更するものとしております。

高度利用地区の変更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4の1ページとスライドを併せてご覧いただきたいと思っております。最初に、名称は白金一丁目西部中地区第一種市街地再開発事業、施行区域面積は約1.6ヘクタールでございます。区分として、A街区とB街区に分けてございます。

次に、公共施設の配置及び規模でございます。区画道路といたしまして、区画道路1号として、幅員10メートル、延長約150メートルの道路を新設いたします。また、区画道路2号として、幅員10メートル、延長約130メートル、道路3号として幅員8メートル、延長約110メートルをそれぞれ拡幅整備いたします。

次に、建築物の整備でございます。A街区は、建築面積約5,100メートル、延べ面積は9万8,000平方メートル、高さの限度が140メートル、主要用途は、住宅、店舗、生活利便施設、駐車場。B街区は、建築面積は600平方メートル、延べ面積は約2,000平方メートル、高さは20メートル。主要用途は、工場、住宅、駐車場でございます。

次に、建築敷地の整備でございます。建築敷地面積は、A街区で約1万1,200平方メートル、B街区で約1,000平方メートルでございます。整備計画は、憩いや交流機能を担い、災害時にも活用できる広場を整備する。また、歩行者の安全性、快適性及び回遊性の向上を図るため、道路沿道に歩道状空地を整備するとしております。

次に、スライドをご覧ください。こちらのパースは計画建築物の外観イメージでございます。奥に見えているA街区は、建物としては1棟でございますが、高層棟が約140メートル、中層棟が約60メートルの高さになります。また、手前のB街区の高さは約20メートルでございます。また、住宅建設の目標は約900戸でございます。

次に、1枚おめくりいただきまして、資料4の2ページをご覧ください。計画図1でございます。施工区域を示しております。

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

次に、1枚おめくりいただきまして、4ページをご覧ください。計画図3でございます。建築物の高さの限度及び壁面の位置の制限を示しております。

次に、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6行目に記載のとおり、公共施設の整備や街区再編及び土地利用の整序・集約化を図るとともに、市街地環境の改善及び防災機能の向上など、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、多様な機能が集積した安全で快適な複合市街地を形成するため、面積約1.6ヘクタールについて、第一種市街地再開発事業を決定するものとしております。

第一種市街地再開発事業の決定についてのご説明は以上でございます。

続きまして、高度利用地区の変更についてご説明させていただきます。大変お手数でございますが、お手元の資料5の6ページとスライドを併せてご覧いただきたいと思

ます。

最初に、変更概要でございます。番号①②の範囲は、これまで31メートル高度地区、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、指定なしに変更いたします。

次に、7ページをご覧ください。計画図1でございます。変更区域を示しております。右下に凡例がございますが、図上の①と②の部分が今回の変更箇所となります。

次に、1枚おめくりいただきまして、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、白金一丁目西部中地区地区計画及び白金一丁目西部中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1.6ヘクタールについて高度地区を変更するものであるとしてございます。

高度利用地区の変更についてご説明は以上でございます。

最後に、今後のスケジュールでございますが、スライドをご覧ください。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②から⑤までにつきましては成案となります。なお、都市計画の決定の告示につきましては6月中旬を予定してございます。

続きまして、都市計画の案に対して出されました意見書の要旨についてご説明いたします。大変お手数ですが、お手元の資料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24通で、個人25名、1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3通、反対意見に関するものが17通、その他の意見が4通となっております。

次に、大変お手数ですが、A3サイズの資料、意見書の要旨（集約版）をご覧ください。こちらは意見書の要旨をさらに集約し、とりまとめたものでございます。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たいと思っております。資料の構成は、意見の要旨を欄の左側に記載し、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。ご意見につきましては、賛成意見に関する意見、反対意見に関する意見、その他の意見に3つに分類し、さらにそれぞれを都市計画に関する意見、事業施工に関する意見、その他の意見に分類しております。

最初に1ページ目、賛成意見に関するご意見です。まず（1）（2）です。安心・安全

な街への再生の早期実現や商店街の地域と一体となったにぎわいを期待するとのことご意見です。区の見解といたしましては、東京都や区の上位計画を踏まえ、当地区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、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いたします。

次に、(3)は、引き続き準備組合をしっかりサポートしていただきたいとのことご意見です。見解といたしましては、当地区の土地利用の方針の実現に向け、準備組合を適宜支援してまいります。

次に、反対意見でございます。まず、都市計画に関する意見でございます。

(1)から(6)までは高さ制限に関するご意見です。建築物の高さ、規模や絶対高さ制限を定める高度地区などに関するご意見でございます。

見解といたしましては、区は港区建築物の高さのルールに関する基本的な方針に基づき、絶対高さ制限を定める高度地区を導入しております。方針では、地域のまちづくりに貢献する優良な建築計画に対しては一定の高さまでの緩和を認めることで、市街地環境の向上に資する建築物の積極的な誘導を図るとし、地区計画により地域独自の高さのルールを設ける場合は、そのルールを優先するとしております。また、高度利用地区の区域など、土地の高度利用を図りながら、計画的な複合市街地開発を誘導すべき区域は、絶対高さ制限を定める高度地区を導入しないとしております。

計画地は、先ほど説明させていただいたさまざまな課題を解決するため、街区再編と土地利用の整序・集約化を図り、市街地環境及び防災機能の向上などにより、安全で快適な複合市街地の形成を図ることを地区計画の目標としております。また、高度利用地区の変更及び市街地再開発事業の決定により、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ってまいります。

よって、絶対高さ制限を定める高度地区については指定を解除いたしますが、周辺開発の建物高さのバランスを考慮し、A地区では140メートル、B地区では20メートルを高さの最高限度として定めております。また、準備組合に対しましては、周辺との離隔距離の確保や、壁面の分節化等により周辺への圧迫感や日照環境に配慮した建築計画となるよう指導しております。

次に、(7)は白金四の橋地区の全体的なまちづくり計画を作成してから適合性を判断

すべきであるとのご意見です。見解といたしましては、区は白金一・三丁目地区整備ガイドラインを平成3年に策定し、このガイドラインに基づき、地域の段階的なまちづくりを進めてきております。当地区ではガイドラインや港区まちづくりマスタープラン、その他の上位計画に基づき、先行する2地区に続きまちづくりを進めているところでございます。

次に、(8)は容積率緩和に関する客観的な公共施設や地区施設の数値的基準を設けるべきであるとのご意見です。見解といたしましては、東京都高度利用地区指定方針及び指定基準に基づき、現状の基準容積に対して十分な規模の空地等の確保や住宅の確保を評価し、計画容積率としております。

次に、1枚おめくりいただきまして、2ページをご覧ください。

(9)は都市計画の案の理由書の曖昧で主観的な記述を削除してほしいとのご意見です。見解といたしましては、都市計画が決定または変更される理由を皆様にご理解していただくため、都市の将来像を定めた東京都や区の上位計画における本地区の位置づけを示しております。また、都市の将来像における本地区の課題を示し、課題を解決するために都市を決定または変更する必要があることや、区域や規模の妥当性についてわかりやすく説明しております。

次に、2の事業施工に関するご意見です。(1)(2)は完成後の維持管理費や引っ越し、仮住居などの補償に関するご意見です。見解といたしましては、補償などの具体的な事項に関しましては、事業計画や権利変換計画などの各段階において定めていくこととなります。

次に、(3)は再開発期間中の騒音や安全に関するご意見です。見解といたしまして、区の条例や要項等に基づく説明会以外にも、周辺の方々からも計画内容に理解が得られるよう情報提供することや、騒音や安全対策などについて周辺の方々へ丁寧な説明や対応をするよう、準備組合を指導してまいります。

次に、(4)は地区内の借家人への対応に関するご意見です。見解といたしまして、都市再開発法に基づき適切に対応していくことや、権利者に対して丁寧な対応をとるよう準備組合を指導してまいります。

次に、(5)は、これ以上高い建物を増やして住民を追い出すようなことはやめるべき

ですとのご意見です。見解といたしましては、定住性の高い良質な住宅や地域のにぎわい軸である白金商店街と連携する商業機能を導入するなどにより、安全で快適な市街地環境を形成してまいります。

次に、(6)(7)は市街地再開発事業の補助金に関するご意見です。見解といたしましては、老朽建物の更新、建築敷地の統合、都市基盤の整備など、地域の方々がみずからの発意と合意に基づき、地域の実情に応じたまちづくりを進めていくために、区は市街地再開発事業に補助金を交付してございます。

次に、(8)は計画建築物のバリアフリーに関するご意見です。見解といたしましては、準備組合に対してバリアフリーに配慮した建物となるよう指導してまいります。

次に、(9)は商店街の連続性に関するご意見です。見解といたしましては、広場は白金商店街のほぼ中央に位置しており、この場所のにぎわいプラザを配置することで、お祭り等のイベントにも活用できる利便性の高い空間を形成することとしております。

次に、(10)は工場棟の必要性に関するご意見です。見解といたしましては、工場は地区内で複数点在しており、住環境への影響を低減させるため、工場棟は大久保通り沿いに住宅棟から隔てて配置することで、住宅と工場の相互環境の調和を図ることとしております。

次に、(11)は日影等の環境調査と都市計画との関係に関するご意見で、(12)は計画建物とアエルシティの建物による複合的な日影の影響に関するご意見です。見解といたしまして、準備組合で環境影響評価制度に基づき日影等に関する影響を調査、検証しております。また、建築基準法により、建築物の敷地単位で日影規制時間を満たすように定められております。本地区においては、建物形状の工夫や敷地南側に建物を配置し、北側に大きな広場空間を設けるなどの配慮がなされてございます。

次に、3ページをご覧ください。次に、(13)から(15)は風の道、ビル風の影響、防災性の向上や住環境の改善に関するご意見です。見解といたしましては、準備組合において、地区周辺の土地利用現況も考慮した模型を用いて風洞実験を行っております。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、建物形状や配置の工夫、防風植栽やパーゴラを適切に配置することで、風の影響の低減に努めるよう、準備組合を指導しております。また、工事が完了した後においても一定期間、



港区ビル風対策要綱に基づく対策が義務づけられており、区は対策効果を確認し、適宜指導してまいります。

次に、(16)は防災時の共助に関するご意見です。見解といたしまして、区は町会・自治会をはじめ地域の事業者等とともに連携し、防災等のさまざまな取り組みを通じ、コミュニティの意識づくりを推進しております。また、準備組合は地域の活性化や新旧住民のコミュニティ形成等を図るエリアマネジメントを視野に入れており、また、耐震性を備えた建物の建築、区画道路の新設、拡幅整備、約3,300平方メートルの広場の整備により防災性の向上を図る計画としております。

次に、(17)(18)は歩道のバリアフリーや区画道路の車線数に関するご意見です。見解といたしましては、防災性の向上、利便性の向上や広域的な自動車ネットワークの形成を目的として、計画地の北側及び南側の区画道路については二車線の相互通行として整備を予定しております。これらの各道路については、歩車分離、無電柱化、バリアフリーに配慮した歩道や歩道状空地により、快適で安全な歩行者空間を確保してまいります。

次に、(19)から(23)は人口増加による公共交通機関への影響、駐車場の設置、保育所や学校等の不足に関するご意見です。見解といたしまして、白金高輪駅の利用者数や混雑状況の現地調査や将来の利用者数を推測しております。その結果につきまして鉄道事業者と協議を行い、駅の改造等を伴う大きな負荷でないとの意向を鉄道事業者を確認しております。

居住人数につきましては、約1,700人程度と推計しており、保育、就学の人数につきましては、保育、就学の実態を加味した上で需要人数を推計し、区の担当部署と協議しております。駐輪場につきましては、計画地周辺の放置自転車台数を実測するとともに、自転車駐輪場の稼働状況を把握し、さらに商店街との意見交換を実施して駐輪場の計画をしております。

次に、(24)から(29)は店舗の営業時間や排煙の規制、建築後の眺望、日照権、ビル風などの影響や対策など、再開発準備組合への要望に関するご意見です。見解といたしましては、これらの要望につきましては市街地再開発準備組合へ伝えてまいります。

次に、1枚おめくりいただきまして、4ページをご覧ください。

(1)(2)は公聴会の開催を行うべきですとのご意見です。見解といたしましては、都市計画法の規定に基づき公聴会は行いません。区が都市計画を決定しようとするときは、あらかじめその旨を公告し、都市計画の案とその理由書を添えて、公告の日から2週間、公衆の縦覧や意見書を提出することができるかと定められております。法の規定に加え、より都市計画の案についてご理解をいただくために説明会を開催しております。また、問い合わせ等に丁寧に対応し、内容をご理解した上で意見書を提出していただけるよう日々努めてございます。

次に、(3)から(11)は住民との意見交換の場の設定や説明会の複数開催、将来を見据えた具体的なまちづくりの構想等に関するご意見でございます。見解といたしまして、区はパブリックコメントや区民説明会など十分な情報提供や幅広い意見を聞きながら策定した上位計画を踏まえ、当地区の課題を解決し、安全で快適な市街地環境を形成してまいります。また、準備組合は平成18年の研究会設立時から、将来のまちづくりについて白金商店街や近隣町会との意見交換も行いながら検討し、必要な事項は広報誌等により地域の方々に情報提供を行っております。今後も準備組合に対して要項や条例に基づく説明会以外にも、周辺の方々から理解が得られるよう、情報を提供するよう指導してまいります。

次に、3、その他の意見でございます。(1)は太陽光採光システムの導入の検討、(2)は販売前の優先的なお声かけの要請、(3)は当地区を白金桜シティーとしていただきたいとのご意見です。見解といたしまして、これらのご意見を準備組合へ伝えてまいります。

最後に、その他のご意見です。(1)は道路、広場等のハード面に加え、それをうまく機能させるソフト面の工夫、検討が肝心であることのご意見です。見解といたしまして、準備組合では地域の活性化や新旧住民のコミュニティー形成等を図るエリアマネジメントを視野に入れ、今後、市街地再開発事業の参加組合の選定の要件を検討してまいります。

意見書の要旨についてのご説明は以上でございます。

大変長くなりましたが、ご説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

**【只腰会長】** 事務局の説明は終わりました。これから審議に入ります。ご質問、ご

意見、どうぞ。阪本委員。

【阪本委員】 ご説明ありがとうございます。3点ありまして、1点目は、商店街の総意というか、意見のところはどうなっているのかなというのを伺いたいと思います。

何を申しているかという、先週末、四の橋のところの白金商店街でイベントをやっていましたし、あと、アエルシティも夏なんかは雪を持ってきてというようなイベントをそれぞれで各自でやられて、結構うまいこと回っているのかなと、傍目、私たまたま家が近いので見ているんですけども、大きな反対はないと思うんです。こういう計画があって、一緒にできますよねという。でも、一方で、せっかくこういう計画をつくって、一体化できるようになるんだから、一体化しなさいというような命令口調にならないようにしないといけないですし、各商店街の意向としてはどの程度の、総意として一緒にやりたいという話なのか、いや、そこはこれから調整なのかとか、それはちょっと意見を伺えればなと思っています。

2点目が、今回、東西の道路、道路というか、交通の便を良くするというので、北側と南側にそれぞれ幅員10メートルずつつくられるという話なんです、そこがそんなに要るのかなというのが、ほんとうに歩いて10分ぐらいのところなのでよく歩くんですが、思っておりまして、なぜなら、車の移動としては北側に大きい明治通りがあり、南側に305号線があり、そこまで車でというのは、東西の拡張というのはあまり意味があるのかなと。

以前、軽く事務局の方に伺うと、別に、今の段階でそれをさらに左右に東西に拡張していくような話というのも現時点ではそんなにないというお話でしたし、多分、あまりしても効果がなさそうな気がします。であれば、例えば、北側も歩行者優先というか、もっと緑地や空き地部分を増やしていくですとか、そういったほうがよいのかな。歩行者は東西通れるのは非常にありがたいと思うので、それはいい。ただ、もうちょっと使い道としてはあるのかなというのが2点目です。

3点目は、工場棟、B街区の部分です。すごく足元でいろいろ工場で頑張っていたいただいているのは十分理解はしておるんですけども、昨今、海外でパウダリーが大分進んでいて、設計と工場は別出しでというのは世論としてもそうになっていますし、あと、後継者不足でどうしても中小というのは厳しい状態にあると考えています。それを既存

の工場、どうしても地権があるので難しいと思うんですけども、それを守るがためだけに工場棟をつくってしまって、その後、フレキシビリティに欠けますというのはすごくもったいないと思うと思うので、例えば、そこを商業移転も簡単な形でつくるのかですとか。

なぜこれを気にしているかという、実は別のところで話があったのが、工場用につくると、どうしても機械を置くので床板が厚くなったり、躯体をしっかりとつけないといけないけれども、それをオフィス転用、住居転用しようと思うと、まして難しいというのがあって、その辺はどういうふうに、それは再開発の組合のほうが考える話なのかもしれないんですけど、港区としてはどの程度の話がされているのかなというところがあれば、お知らせいただけると幸いです。

【只腰会長】 はい、3点。どうぞ。

【手島再開発担当課長】 それでは、資料の28ページ、こちらのほうでご説明をさせていただきますと思います。今、お話がございました白金商店街は一番左側のほうに南北に実線として描かれてございます。これに、向かい合うところに郵政の宿舎がありまして、この区間の部分だけ、そういった意味では商店が途切れているという形になっております。白金の駅からアエルのところをって店舗が並んでいるのはご存じだと思うんですけども、この流れているところを南側の道路のほうに誘導しながら商店を張りつけて、全体としては商店街と連続できるような空間をつくっていきたいということで、このお話を商店街の皆さんにもお話をし、共存しながら一緒に栄えていきたいということでお話をしているところでございます。

中に入る商業施設についても、商店街のさまざまなイベント等についても、今後、協議をしながらソフトの面でも協働していきたいというふうに聞いてございます。

【阪本委員】 ありがとうございます。

【只腰会長】 どうぞ。

【富田都市計画課長】 次は、北側の区画道路に関するご意見ということでございます。区画道路1号につきましては、今、委員ご指摘のとおり、放射1号線、補助8号線、補助11号線といった広域の道路ネットワークで囲まれた白金一・三丁目に近い自動車ネットワークを形成してございます。地区計画の目標でございますように、この区画道

路を整備することにより、大久保通りと白金商店街の2つの区画道路を整備し、地区周辺の交通の円滑化や周辺市街地の利便性の工場、白金商店街の自動車交通負荷の低減を図るとともに、災害時の避難や消火や緊急活動の機能確保に地域の防災性の向上を図るといったような機能がございます。

また、一方、この開発に合わせて、東西方向がどうしてもこの地域は弱いものでございまして、先行するアエルシティで東西の連絡道路で、その次の開発でも道路を計画しています。何とか縦の動線といいますか、南北はある程度道路が整備されているので、東西が弱いという形で、このようにある程度防災性の向上や地域の方の利便性を考えた上で道路ネットワークを形成しているものでございます。

また、こちら、委員ご指摘のように、白金高輪駅から区画道路を整備して、さらに歩道状空を整備することで、こういうゆとりある空間や緑の空間が整備されることとなります。当然、区画道路1号につきましても、白金高輪からも歩行者ネットワークを構築しているものでございます。

続きまして、工場棟の必要性についてご説明させていただきます。工場棟は現在、先ほどもご説明させていただきましたが、地区内に複数存在してございます。工場特有の騒音や関連車両の通行など住環境の影響を低減するため、今回は大久保通り沿いに住宅棟を隔てて配置してございます。本地区におきましては、市街地再開発事業を行うことから、地域の重要な工場機能を維持し、地権者の生活再建を図ることとして、住宅環境の確保という観点から工場棟を別に設けてございます。

工場棟を配置する敷地の用途は準工業地域であり、用途規制上は環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便性を増進する区域であります。一方、建築基準法における建築物の用途制限においては、委員ご指摘のような将来の用途変更が可能になる住宅やオフィスは規模に関係なく建築可能でございますので、そちらにつきましては土地利用や地権者の状況に応じての用途変更も可能だということを視野に入れてございます。

【阪本委員】       ありがとうございます。

【只腰会長】       ほかにいかがでございましょうか。栗原委員。

【栗原委員】       現在の居住者と、今後新しく建物を900戸建てるという話なんですけど、居住者の人員がどの程度増減するかということの見通しと、特に、増えるとする

と学校施設や何かがただちに問題になると思います。その辺はどういうふうと考えられているか。

【只腰会長】 どなたですか。どうぞ。

【手島再開発担当課長】 大変申しわけありません。今ちょっと現在のものがわかるかどうかということで調べてみますけれども、計画人口につきましては、先ほど委員がおっしゃられました約900戸に対して、人口が1,670人程度を想定しているということ考えてございます。

学校施設との関係も、先ほど説明会等でご報告をさせていただいているものを読み上げさせていただきましたが、こちらのほうのところで発生するお子さんの数でいきますと、年少人口0～15歳で約220人、保育需要人数としては43名、幼稚園が約28名、小学校の就学推計として85名、中学校の就学人数として29名というふうに想定をしております。

先ほど施設として60名程度の定員の保育園を整備するというご説明をしておりますし、学校関係につきましては、教育委員会のほうと事前に適切に協議をしているというふうに聞いてございます。

【只腰会長】 ほかによろしゅうございますか。ほかいかがでしょう。大滝委員。

【大滝委員】 この区域は区内でも残り少ない下町的な要素を保っているところで、安い家賃の住宅があつて、物価も安いし、近くに商店もあつて、地域ぐるみというのは豊かな、そういうところであるわけですが、そういう街に、ど真ん中に超高層住宅ができるということで、全く違った街に変わっていくわけですね。既に白金一丁目東地区が完成をして、現在、白金一丁目東部北地区の開発も進められているわけですから、今回の計画は白金地域全体がいわば下町の状況から超高層ビル群に街が変わっていく、そういう契機になりかねないということで、非常に心配の声が上がっているわけなんです。

まず、権利者に関することについてお聞きをしたいと思うんですけれども、2月に行った都市計画法16条の説明会で、この中でも地権者から、準備組合の提案といつても事業者が進めているのではないかと、建物だけでなく広場も管理するとなると、管理費が高く、払えなくなるのではないかと、あるいは高齢者などに仕組みが理解されていな

い、こういった質問が出されているわけなんですね。ですから、地権者の中でもきちんと説明がされているのか、理解されているのかというのは非常に不安な状況なわけです。

ですから、そこでお聞きますけれども、1点目は権利者の内訳と同意状況ですね。それから2つ目は、権利者が納得いくような学習会とか説明会とかがきちんとされていたという認識になっているのか、そういう認識なのかどうかということですね。

それから3つ目は、借家人ですね。借家人はどれぐらいいるのか。今述べたように、家賃が安いということで長くここで住んでいらっしゃる方もたくさんいらっしゃるわけですから、新しいところに移るということになれば、家賃が高くなるので、現在の借家人というのはほとんど追い出されるという実態だと思うので、この生活再建はどのように図られるのか。

あと、4つ目に、土地所有者の4割を占める日本郵政が転出か、権利変換なのか、決定していないということなので、例えば転出となった場合、転出先の確保とか、事業費はどこが出るのか、小規模地権者に不利な影響が出てこないのか、こういった心配があるので、この4つの点についてまずお伺いさせていただきます。

**【只腰会長】**       どうぞ。

**【手島再開発担当課長】**       まず最初に、権利者の同意状況でございますけれども、所有者と借地権者がそれぞれいらっしゃいますので、それに分けてご説明をしたいと思います。所有権者は、権利者数として61名、同意されている方が50.8人、同意数は83.3%となっております。それから、借地権者は総数で1、同意者数としては0.75人、75%の合意となっております。総合計として、権利者数が62人、同意者数が51.55人、同意数は83.1%ということになってございます。

次に、借家人の件数でございますけれども、現在把握されている状況で200件程度というふうに聞いてございます。

それから、こちらの借家人を含めた生活再建ということでございますけれども、現時点での状態では、借家権の方も含めて、都市計画の状態でございますので、特定をし、お話し合いをするという状況にはなってございませんけれども、事業が進捗するに従って、それぞれ組合が設立され、適切な対応がなされるものというふうに理解をしてございます。

それから、日本郵政の対応でございますけれども、現時点でどのような形で財産を処理するのかということについては、正確なところは聞いてございませんけれども、今回、16条の都市計画の説明会を開催をして、その区域内に権利者として存在しているわけでございますので、今回、都市計画決定をしようとしていることについての中身については、ご承知されているというふうに理解してございます。

日本郵政が転出をするのか、権利変換をするのかによって大きな影響があるというふうにご指摘をいただいておりますけれども、転出をしても、権利変換をしても、もともと持っていた従前資産を従後資産に全体として組みかえることとなりますので、最終的には住宅販売をする価格の収入が確保されれば、どちらになったとしても事業者は影響はないものというふうに理解してございます。

【只腰会長】       どうぞ。

【富田都市計画課長】       あと、説明会につきましては、16条のほかに3月に17条説明会もしてございます。そのほかにも準備組合のほうで任意の説明会を2月に行っております。今後、環境アセスメントの説明会が本年6月に予定されてございまして、その後も建築紛争予防条例等の説明会がございまして、先ほど意見書にもございましたが、こういう条例や要綱に基づく説明会以外にも、準備組合のほうにしっかりと地域の方々にも情報を提供するように指導してまいりたいと存じますので、よろしく願いいたします。

【只腰会長】       大滝委員。

【大滝委員】       先ほど、区としては丁寧に説明がされているという認識だということも聞いたんですけれども、これは十分やられているという認識なんですか。

【只腰会長】       どうぞ。

【富田都市計画課長】       当然、この地域につきましては、先ほどご説明させていただきましたが、平成17年からまちづくり懇談会という形で地元発意のまちづくりを開催してございまして、それを経て、平成25年に再開発の準備組合が設立されているところでございます。そのほかにも地域の方々との意見交換や、先ほど申したように商店街の意見交換という形で、きちんとした情報提供やコミュニケーションをとっているというふうに考えてございます。



個別の地権者については、それぞれの事情がございますので、今後、準備組合におきまして、先ほど申したように、権利変換計画等の事業計画の中でいろんな細かい調整をしていくことになると考えてございます。

【只腰会長】 大滝委員。

【大滝委員】 だから、高齢者などにはまだ仕組みも十分理解されていないというのも地権者の中からも出ているような実態があるわけですよ。それから、借家人なんかでいえば、いわば先ほどの準備組合任せで、準備組合がやるでしょうと。こういうような対応で知らない人もまだたくさんいらっしゃるというような状況だということを述べておきたいというふうに思うんです。

それから、地権者もそういう実態だし、それから周辺の住民というのも非常に不安を持っているわけなんですけれども、それに十分応えていないというのも今の実態なんですよ。3月の17条の説明会も、時間が来たからといって、質問の手がたくさん挙がっているのにこれも打ち切ると、こういうような状況で、非常に乱暴なやり方で進められてきているというのが実態なんですよ。

今回の都市計画は、今後の白金地域全体にもかかってくるわけですから、そういう意味では関心も高いし、あるいは不安に思っている人もたくさんいらっしゃるということだから、ほんとに丁寧にやらなきゃならないということだと思っんです。

また質問で、白金タワーの風害だけでも、今、困っている人もいるわけで、さらに一丁目の道路、北地区に加えて、今回の超高層のいわば壁ができるような形で建物が建っていくわけですから、一層の風害、日照、眺望、こういった住環境が一気に悪化する、こういう危険があるわけですね。

ですから、1つ目は、17条の説明会で商店街の人から、心配している方も大勢いるんで真摯に対応してほしいという要望が出されました。これに区は円滑に進めたいというふうに答えたんですけれども、實際上、具体的にどのように進めていくのかについて、もうちょっと丁寧に聞かせてほしいということ。

それから2つ目に、今、質問がありましたけど、保育園とか小学校のキャパシティー、それから白金高輪駅の安全性の問題、こういったことについても意見が出されているわけです。保育園は先ほど出されましたけれども、900戸の住宅で約40名の保育要求

が予想されているのに対して、60名収容だから大丈夫だよと、こういう答弁でしたけれども、ほんとうにこの根拠は確認できるものなのかどうかということについて、もう1回聞きたいということですね。これはこの事業だけじゃなくて、周辺からも今後の都市計画によってはさらに保育需要というのが高まる可能性もあるということも含めてです。

それから小学校ですけれども、小学校も先ほど、小学校は85人の増加というのが今答弁でありましたけれども、通学区域の白金の丘学園というのは現在、普通教室でいえば23教室あるわけなんですけれども、現在、今年は20クラス埋まっているんですよ。残っているのは、普通教室でいえば3教室しかないんですよ。区の教育委員会では、34年まではこの23クラスで対応できると。この建物ができるのは完成は37年ですから、さらに3年後なんですよ。さらに子供が増えていく。しかも、東部北地区もある。それから、これ契機にして高層の建物ができていく、こういうことになったら、これはもう完全にパンクをするんですよ。こういうのが実態なんですよ。

それから、白金高輪駅についても準備組合が調査をしたと言っているけれども、準備組合は全体に責任を持っているわけじゃありませんから、どういう調査をしたのかわかりませんが、やはり都市計画といえ、これは区が調査をすべきなんですよ、実際上はね。

私も調べましたけれども、現在でも8時ごろでは学生が集中をして1番出口は長蛇の列ができる。現在そういう状況ですよ。それから、8時半前後では南北線と三田線の乗りかえでホームは満杯ですよ。ぱんぱんですよ。それは確かに短時間ということなので、乗りかえの際ですからね。しかし、これがさらに住民が増えていく、あるいは事業者が増えていけば、もうとても受け入れられるような状態ではないという。しかも9時近くになると今度は通勤者が増えて、3、4番の出口というのは、ここに通勤者が集中するから、乗る人とぶつかってくる、こういうような状況も出ているんですよ。

だから、準備組合が調査したという、準備組合はここの建物のいわば責任であって、将来も含めて責任があるわけじゃありませんので、やっぱり区が調査をすべきじゃないかということで、この点についても実際上どうなのかと。責任を持ってそうした調査もして対応する。例えば、北側に新たに改札口をつくるとか、こういう要請するとか、具

体的な提起もしなければならぬんじゃないかなと思うんですけども、こういった点はどうなのかについてお聞きしたいと思います。

【只腰会長】 質問4点、簡潔に教えてください。どうぞ。

【手島再開発担当課長】 それでは、最初のほうから。風環境のことについてのお尋ねが最初の部分だったと思います。環境アセスメントの手続きというのはこれから行うというふうに聞いてございますので、この中で生じるであろう、先ほど来説明していません環境影響ですね。こちらについては適切に評価をして、それに必要な対策というのは所管課、環境課になろうかと思っておりますけれども、こちらのほうの指導のもと、適切な対処が行われるというふうに理解をしておりますし、それについての説明はまた別途、環境影響評価のほうの説明会として開催をされるものというふうに考えてございます。

それから、保育園、小学校の関係ですけれども、保育園の児童の予測については40名程度のものであって、定員が60名ということで、街全体としての人口がどんどん増えていくことについてのご指摘ではございますけれども、現在、区の考え方としては、それぞれの開発で生じるであろう規模、内容については、それぞれの事業の中で適切に対処をするということで指導、誘導してございますので、それ以外の部分で将来予測想定されるものについては、全体の人口増ということで、それぞれ所管のほうで適切な対応がなされるものというふうに理解をしております。

小学校のことに関しては、確かに85名というふうな推計を予想してございますけれども、これは全学年を通じての数字でございますので、当然、小学校でいえば6学年ございますので、割り算をして、数が適切なかどうかというのはありますけれども、十数名程度の増加ということで、この事業が与える影響そのものがそういう状況ということで教育委員会側も理解を示しているものというふうに私は考えてございます。

それから、最後に白金高輪駅のことでございますけれども、今回建築されるものが住宅ということで、一般のオフィスビルに比べると、集中発生量というのがそれほど多くございません。逆の言い方をすると、ここにお住まいで、先ほど1,670人と言いましたけれども、その方々が全員朝の時間帯に歩いていったとして、その量になりますし、普通は通学をされている方が、通勤をされている方が歩かれるということで、業務用途のように10万平米とか20万平米あると、朝ものすごい量の人押し寄せてくるとい

うような増加ではないのであろうなというふうに思っております。

ただ、先ほど来ご指摘をいただいているように、現在の駅の状況というのがいろいろな課題を抱えているということでございますので、こちらにつきましては、所管する交通対策のほうも含めて、白金高輪駅のほうにきちんと現状についての認識を伝えて、改善については要望していくということで考えてございます。

【只腰会長】 簡単にまとめてください。

【大滝委員】 今回の答弁は全く無責任ですよ。具体的に、だって、小学校だって34年の時点で今の普通教室はいっぱいになるんだし、その先にでき上がるんですからね。そういう状況なんですよ。駅についても、都市計画なんですから、この事業者じゃないんですから、区がちゃんとやるべきだということなんですよ。

そういうことも含めて、あと最後に、何よりも、先ほどから言っているように、地域住民の声を聞いてくれというのが質問でも多数なんですよ。この間の16条でもそうだし、17条の説明でもそうですよ。今回の縦覧に対する意見も、やっぱり住民の声を聞いてくれと。

ですから、そういう意味では、16条の公聴会、この要求を出されたわけですけれども、地区計画の説明だから条例で規定した説明会として地権者に行っているという答弁だったけども、實際上、16条の説明会の中では区はどう言っているかといったら、都市計画法16条の原案作成の説明であるとか、都市計画を定めるのは行政の役割であり、都市計画の手続きの話をさせていただいていると、こういうことを言って、いわば狭い地区計画ではなくて、都市計画として説明をしているんだと。

ですから、今後の計画についても16条に立ち返って公聴会をきちっとやって、そして住民の声を聞くということがまず必要だと思うんですよね。そういうことをぜひやってほしいということです。

ですから、この委員会についても、都計審についても、早急に結論を出すんじゃなくて、区にそうした公聴会を開かせて、区民の声を聞いてほしいと、こういうことをぜひ提案していくべきではないかというふうに思うので、提案をしたいと思います。

【富田都市計画課長】 区民の意見につきましては、当然、区といたしましては都市計画法に基づく手続きも行ってございます。そのほかにも、準備組合のほうにしっかり

と情報提供するよというこで指導しているところでございます。また、港区につきまは、総合支所制度を敷いてございまして、今年度から地域の方へ迅速かつ的確に対応するため、まちづくり課をつくって、地域のまちづくりについてはそちらのほうで体制をとってございますので、区といたしましても地域の方々に耳を傾けていきたいと思ひますし、準備組合につきましてもしっかりと情報を提供するように指導してまいります。

【只腰会長】 二島委員。

【二島委員】 2点あります。今のとつながるので、先にそちらを。計画が持ち上がってから、最初の話が出てから、ようやくここにたどり着いたということで、悲願であったという声を聞いて、今日、この手続きが入りますよという話をしたときに非常に喜ばれて、一刻も早く進めてほしいというご意見をいただいております。

一方で、その再開発であるとか、高い建物が建つということに対してあまり、ネガティブな感覚をお持ちの方がいるというのも、私としても認識をしているところです。

やはり地域全体、地権者の皆さんはもちろんですけれども、周辺にもかなり大きな影響を及ぼす、今あったようなインフラですとか学校を含め、大きな影響を及ぼし合う、周りの周辺も含めて、及ぼし合う計画になってこようと思ひますので、しっかりと地域の権利者の皆さん、そして周辺の皆さんのご意見、また行政としては判断も踏まえた上で準備組合に対してきちんと適切な指導をしていただきたいと思いますので、よろしくお願ひします。

次に、商店街の連続性のところなんですけれども、最初に阪本委員のほうでご発言になられたところとちょっとかぶる部分もあるんですけれども、高輪地区でT8という、8つの商店街で連携していろんなプロジェクトをしていこう、例えばハロウィンのイベントを各商店街で連携して同じタイミングでやっていこうですとか、また、今年多分初めてじゃないかと思うんですが、白金プラザ会と魚らん商店街とが1枚のポスターでそれぞれの商店街の夏のイベントの告知を打っているというようなことがありまして、そういうソフト面の支援というのは非常に重要だと思います。

ハード面で地図上の店舗の並びがつながっているとか、そこが切れているとか、何メートル離れているとか、そういったことは必ずしも商店街のにぎわいに影響を大きく及

ぼさない部分もありまして、やはり全体の皆さんの意思の統一ですとか、そういったところが非常に重要だというふうに思っております。特にプラザ会と魚らん商店街とえば、放射道路を越えて、しかも対面していない部分がある中でつながってやっていこうと。その辺が歴史上というか、かつて各商店街の中でそれぞれのお考えがあって、うまくいったり、そうではなかったりしたことがあることがあると思いますので、例えばプラザ会にとってみても、そこから2番の矢印が出ているその絵の部分は、例えば、商店街からこれがずっと連絡しますよと言っていますけれども、駐車場の件は出入り口があつたりとか、クイーンズ伊勢丹の倉庫のように供しているような区画もあつたりですとか、必ずしも店舗が通路に面してにぎやかに、旧来のアーケードのある商店街というようなものとは異なっています。

四の橋の今の商店街も、できればもっと早くこの部分も整備していただきたいと思えますし、今の良さを残して、これを将来につなげていくためには時間が残されていないんじゃないかなという認識があります。ただでさえ店舗が、店舗数が増えるとなれば、場所もいいですし、外部からいろんな方がここに店舗を求めて出店をされる状況になるであろうというときに、やはり地域とのつながりとか地域貢献だとか、商店街への貢献、それはすなわち自分のご商売に対するプラスにつながっていくんだという、そういう相互のWIN-WINみたいな関係を皆さんにわかってもらえる状態で出店していただかないと、場所がいいし、家賃もそこそこだからやってみよう。2年やって、うまいこといかなかったらもう出ていきゃいいやみたいな、そういう方が出たり入ったりするような商店街になってしまったんでは意味がないので、今ある良さ、それぞれの個性、連続していますし、ただ単に途切れなく行くということもそうですけれども、その辺はやはりきちんと準備組合が中心になると思うんですけれども、地域とか商店街、足元の当然白金商店街の皆さんのご意向を踏まえながら、プラザ会であつたりとか魚らん商店街であつたりとか、また、大きく高輪全体の商店街の連携をどうしていくかというようなことを将来は描いた上で、技術系の方が書かれると、どうしてもハード面につながっていれば、それで連続性が担保されるというふうになりがちですけれども、その部分をしっかりと、一番最初のところでソフト部分もしっかりやっていますというご答弁あったので、理解していただけていると思いますけれども、そこら辺をしっかりと指導して

いただきたいという、その辺2点ちょっとお伺いします。

【只腰会長】 ご意見ということでよろしゅうございますか。

【二島委員】 よろしいですかね。はい。

【只腰会長】 よろしいですか。

【二島委員】 はい。よろしくをお願いします。

【只腰会長】 ほかにご意見のある方。今12時でございますので、ちょっと時間延長をお願いしたいと思います。近藤委員。

【近藤委員】 この意見書の要旨の集約版について3点お伺いします。

まず、1ページ目の上位計画に関することですが、1行目に定住人口の確保ということが書いてあります。これは過去のガイドラインで定住人口の確保というものも入っていたと思うんですが、現在でも港区では定住人口の確保ということに関して、計画というか、そういう思いがあるのかということが1点。

それから3ページです。白金高輪駅のことで大滝委員からも話がありましたけれども、やはり周辺の方々は、白金の一丁目東部北地区の1,200所帯でしたか、本当にどんどん開発が進んで人口が増えて、駅の利用者、今でも混雑しているのにどうなるのかというご不安の声が多いんですけれども、ここで「駅の改造等を伴う大きな負荷ではないとの意向を鉄道事業者を確認しています」って書いてありますけれども、この内容について区民の方が知りたいといった場合には知ることができるのかということをお聞きしたいと思います。大丈夫だというその詳細についてです。

それから3点目が、4ページの、これは周辺の方々が町会と商店街と一緒に協議会などで意見交換を行っていたということですが、周辺の方で知らない方が大変多くて、「必要な事項は広報誌により、近隣の町会看板に掲示するなどの情報提供を行ってきています」って書いてありますけれども、これは具体的にどのような内容で行ってきたのかということ、この3点についてお伺いしたいと思います。

【只腰会長】 どうぞ。

【富田都市計画課長】 まず1点目の定住人口の確保ということでございますが、今、港区内にはあらゆる世代で人口が増加してございます。それに向けて、生活基盤を支える整備や公共施設なんかを増やしていっているというところでございます。

ある程度、人口が、今のあと10年後には30万人を超えるということですが、一方で高齢者が増えたりということですので、今年度から住宅基本計画の見直しをしてございますので、その中でいろんな検討をしていきたいというふうに考えてございます。

2点目が白金高輪駅の状況ですね。当然、東京メトロのほうで乗降客の人数等は公表してございますが、東京メトロのほうでもいろんな対策をしてございますので、区民の方が今いろんなお話をしても構わないと思いますし、近藤委員もご存じのように、先ほど申しましたバリアフリーの推進協議会がございまして、東京メトロさんは協議会のメンバーになってございますので、そういう場でもいろんなご意見を賜れると思いますので、よろしくお願いいたします。

3点目、具体的などんなことを行っているのかということでございます。

【只腰会長】 どうぞ。

【手島再開発担当課長】 これまでの周辺についてのお知らせですけれども、「中地区だより」というのが発行されていて、9号、平成22年の1月20日ごろになりますけれども、ここから第22号、平成25年の5月21日号までの準備組合設立までは町会掲示板7カ所に「中地区だより」として掲示をしてきているというふうに聞いてございます。掲示場所は町会掲示板を利用しているということでの説明になっています。

【只腰会長】 ほかに。どうぞ、近藤委員。

【近藤委員】 すいません。その鉄道事業者の負担はない、改修の必要はないという根拠のものに関して、資料が欲しいといった場合にはどなたに言えばいいですか。

【只腰会長】 どうぞ。

【手島再開発担当課長】 こちらのデータにつきましては、準備組合が鉄道事業者と協議をしているというふうに聞いておりますので、その中身について把握をして、問い合わせ等があれば、準備組合がきちんと答えられるように準備したいというふうに考えております。

【只腰会長】 ほかにいかがでしょうか。今日、ご発言のない方で、よろしゅうございますか。

【大滝委員】 先ほどの、説明じゃなくて、要するに公聴会、住民の意見を聞くとい



う、そういう場合をつくっていくのかどうかについては検討していただいて。

【只腰会長】 はい。どうぞ、答弁。

【富田都市計画課長】 繰り返しになりますが、区のほうでも条例、要綱に基づく説明会を開催いたしますし、準備組合のほうにもしっかりと地域の情報を伝えたり、そういう意見について指導してまいりたいというふうに考えてございますので、よろしくお願いいたします。

【只腰会長】 それでは、ただいまの案件につきましてお諮りしたいと存じます。

まず、審議事項の2でございますが、東京都市計画地区計画白金一丁目西部中地区地区計画の決定につきまして、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の挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

【只腰会長】 賛成多数と認めます。さよう決定しまして、答申いたします。

続きまして、審議事項の3、東京都市計画高度利用地区の変更につきまして、案のとおり異議のないものとし、答申することに賛成の方の挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

【只腰会長】 ありがとうございます。賛成多数と認めます。さよう決定し、答申をいたします。

続きまして、審議事項の4、東京都市計画第一種市街地再開発事業白金一丁目西部中地区第一種市街地再開発事業の決定につきまして、案のとおり異議のないものとし、答申することに賛成の方の挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

【只腰会長】 賛成多数と判断し、さよう決定し、答申いたします。

最後になりますが、審議事項の5、東京都市計画高度地区の変更について、案のとおり異議のないものとし、答申することに賛成の方の挙手をお願いします。

(賛成者挙手)

【只腰会長】 賛成多数と判断し、さよう決定し、答申をいたします。

審議事項は以上となります。若干審議時間を延長しまして大変申しわけございませんでした。事務局から何か連絡ありますか。

【富田都市計画課長】 本日は長時間にわたりましてご審議いただきまして、まことにありがとうございます。

次回の開催につきましては、7月下旬を予定しておりますので、どうぞよろしく願いいたします。内容につきましては事務局から改めてご連絡いたしますので、よろしくお願いいたします。

事務局からは以上でございます。

【只腰会長】 それでは、本日の都市計画審議会は以上で終了いたします。ありがとうございました。

午後 0時 6分 閉会