

第 2 4 1 回

港区都市計画審議会議事録

平成 3 1 年 3 月 1 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任命式

(2) 審議案件

・西麻布三丁目北東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西麻布三丁目北東地区地区計画の決定について

②東京都市計画第一種市街地再開発事業西麻布三丁目北東地区

第一種市街地再開発事業の決定について

③東京都市計画高度地区の変更について

④東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

・環状第二号線新橋・虎ノ門地区に係る都市計画案について

⑤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

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	出席	
大瀧陽平	出席	
加藤孝明	出席	
栗原康雄		欠席
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	出席	

◎ 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	出席	
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	
山本英治代理 金盛	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	

午後 2 時 0 0 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 2 4 1 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、栗原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、池田委員、望月委員、大瀧委員は遅れるとの連絡をいただいております。加藤委員は、ご連絡をいただいておりますが、遅れているようでございます。

また、愛宕警察署長の早乙女委員でございますが、2 月 1 7 日付のご退任に伴いまして、後任の山本英治署長が委員に就任されております。

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山本委員に、武井雅昭区長から発令通知書をお渡しいたします。本日は、愛宕警察署長の山本委員の代理として、金盛交通課長代理が出席されております。自席でお待ちください。

それでは、区長、よろしくお願いいたします。

愛宕警察署長の山本委員の代理の金盛交通課長代理でございます。

(区長発令通知書手交)

【富田都市計画課長】 山本委員の任期でございますが、平成 3 2 年 3 月 3 1 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】 皆様、こんにちは。港区長の武井雅昭です。

本日は、年度末の大変お忙しい中をご出席いただきまして、ありがとうございます。

さて、本日諮問いたします案件は、5 件です。

まず、西麻布三丁目北東地区のまちづくりに関連する案件が 4 件です。1 件目が、西麻布三丁目北東地区地区計画の決定、2 件目が、西麻布三丁目北東地区第一種市街地再開発事業の決定、3 件目が、高度地区の変更、4 件目が、防火地域及び準防火地域の変更です。最後に、環状第二号線新橋・虎ノ門地区のまちづくりに関連する案件といたしまして、環状第二号線新橋・虎ノ門地区地区計画の変更です。

西麻布三丁目北東地区につきましては、「港区まちづくりマスタープラン」において、国際性豊かな商業、業務、交流機能の集積と、安全・安心で快適な居住機能が共存し、多くの人が集うまちづくりを推進する地域に位置づけられています。一方で、地下鉄駅

周辺等の安全な歩行者ネットワークの形成や、緑や公園等のオープンスペースの確保など、市街地環境や防災性の向上が課題となっております。

このたび、第一種市街地再開発事業による土地利用転換の動きに合わせて、公共施設を整備し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、周辺市街地と調和した緑豊かで魅力ある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す。

次に、環状第二号線新橋・虎ノ門地区につきましては、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町並みの形成を目指しております。

このたび、個別開発の計画が具体化したことから、街区再編による土地の高度利用を図るとともに、にぎわい施設や緑化した広場等を整備し、魅力と活力を生み出すまちづくりを推進するため、地区計画の変更を行うものです。

本日まで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、よろしくお願ひいたします。

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ひいたします。

【富田都市計画課長】 区長は、公用のため退席させていただきます。

【武井区長】 どうぞよろしくお願ひいたします。

(区長退席)

【富田都市計画課長】 それでは、只腰会長、議事進行をよろしくお願ひいたします。

【只腰会長】 それでは、第241回になります港区都市計画審議会を開会いたします。

お手元に日程表がありますけれども、本日は、審議事項が5件でございます。

初めに、審議事項1から4につきましては、西麻布三丁目北東地区に係る都市計画案。それから、審議事項5につきましては、環状第二号線新橋・虎ノ門地区地区計画に係る都市計画変更案となっております。

それぞれ、順次、事務局からご説明をいただいた後、審議をいたします。おおむね2

時間程度、16時を目途に進めてまいりたいと存じます。よろしく願いいたします。
案件の説明の後に質疑を行います。

それでは、初めに、事務局から説明をお願いいたします。

【富田都市計画課長】 それでは、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して、資料目録とともに、資料1が「東京都市
計画地区計画西麻布三丁目北東地区地区計画の決定案」の計画図書及び理由書、資料2
が「東京都市計画第一種市街地再開発事業西麻布三丁目北東地区第一種市街地再開発事
業の決定案」の計画図書及び理由書、資料3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、資料4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
図書及び理由書、参考資料1が、西麻布三丁目北東地区のまちづくりについてまとめた
資料でございます。資料5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
区計画の変更案」の照会文、計画図書及び理由書、参考資料2が、環状第二号線新橋・
虎ノ門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したいと思います。
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ございま
す。また、港区都市計画審議会委員・幹事名簿及び座席表がございます。そして、席上配付
資料目録とともに、席上配付資料1が、本日の説明で使用いたします西麻布三丁目北東
地区に係る都市計画案のスライド、席上配付資料2が、西麻布三丁目北東地区に係る都
市計画に対して提出されました意見書の要旨、席上配付資料3が、環状第二号線新橋・
虎ノ門地区に係る都市計画案のスライド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から4までについては関連する案件であるため、まとめてご説
明させていただきたいと思ます。大変恐縮でございますが、着座にてご説明させてい
ただければと思ます。

それでは、審議事項1「東京都市計画地区計画西麻布三丁目北東地区地区計画の決定
について」、審議事項2「東京都市計画第一種市街地再開発事業西麻布三丁目北東地区第
一種市街地再開発事業の決定について」、審議事項3「東京都市計画高度地区の変更につ

いて」、審議事項4「東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について」、ご説明させていただきますと思います。こちらは、全て港区決定の都市計画となります。

資料1から資料4の計画図書に沿ってご説明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、イメージ図などのスライド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。

最初に、西麻布三丁目北東地区のまちづくりについてご説明させていただきます。

大変お手数ですが、スライドをご覧いただきたいと思います。計画地は、図中で、赤色で着色された範囲となります。本地区は、幹線道路である放射第22号線六本木通りや、補助第10号線テレビ朝日通りに面しており、地下鉄六本木駅の近傍に位置する約1.7ヘクタールの区域で、交通利便性の高い地域です。

次のスライドは、計画地の位置を拡大したものになります。赤色で着色された範囲が計画地でございます。

次に、上位計画における計画地の位置づけでございます。最初に、「港区まちづくりマスタープラン」では、歴史、文化を伝える地域資源を保全し、味わいのある町並みを育成する。また、本地区においては、国際色豊かな商業・業務・交流機能の集積と、安全・安心で快適な居住機能が共存し、多くの人が集うまちづくりを推進するとしております。

次に、「港区緑と水の総合計画」では、補助第10号線の沿道において緑のネットワークを形成するとしております。

次に、計画地の現状でございます。まず、計画地の用途地域の指定状況でございます。計画地の用途地域は、放射第22号線沿道が商業地域、補助第10号線沿道が近隣商業地域、その他は、第二種中高層住居専用地域に指定されております。

次に、計画地の道路の状況でございます。緊急輸送道路である補助第10号線は、計画幅員が15メートルですが、未整備であるため歩道が狭くなっております。

また、地下鉄六本木駅方面へ向かう交差点には信号機が設置されていないなど、歩行者の安全性の確保が課題となっております。

次に、地区周辺の建築物を構造別に示した現況図でございます。本地区周辺の建物を構造別に色分けしております。赤色で着色された建物が木造建築物です。また、赤枠に斜線で示した建物が計画地内にある旧耐震基準の建築物です。緊急輸送道路は、災害が

発生した直後から、避難、救急、消火活動や支援物資の輸送を円滑に行うことを目的としてネットワークが構築されております。しかし、本地区における緊急輸送道路沿道の建物の大半は旧耐震基準の建物であり、防災性の向上が課題となっております。

次に、緑や公園等の状況でございます。左の図は、地区内における緑の分布を示し、右の図は、本地区周辺の公園等の状況を示しております。地区内は、寺社や一部の住宅地に緑が点在しておりますが、まとまった緑が不足しております。

また、本地区の西側においては、オープンスペースが少ない状況であり、市街地環境の向上が課題となっております。

次に、地区内にある寺社の状況でございます。本地区内にある3つの寺社の位置を上空からの写真に着色しております。右側の写真のように、補助第10号線に面して入り口が3カ所ありますが、歴史あるたたずまいや文化的な町並みが保たれておりません。

また、歴史、文化を伝える地域の資源を保全し、落ちつきと潤いのある環境形成が求められております。

次に、まちづくりの経緯でございます。平成16年に、地区内の権利者の方々により、「まちづくり協議会」が発足いたしました。その後、平成19年に、まちづくり活動を行うことを目的とする団体として、港区まちづくり条例に基づく「まちづくり組織」が港区に登録されております。平成21年には、まちづくりの理念を定めた「まちづくりビジョン」を作成し、港区に登録されております。そして、平成25年に「西麻布三丁目北東地区市街地再開発準備組合」が設立されております。

それでは、西麻布三丁目北東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。

大変お手数ですが、資料1の1ページとスライドをあわせてご覧ください。名称は、「西麻布三丁目北東地区地区計画」、位置は、西麻布三丁目及び六本木六丁目各地内、面積は、約1.7ヘクタールでございます。地区の区分として、A地区、B地区、C地区の3地区に分けております。

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5行目に記載のとおり、土地利用の更新にあわせて補助第10号線の拡幅整備やまとまりのある広場の整備等を行うとともに、幹線道路沿道に相応しい多様な都市機能が集積した土地の高度利用により、周辺市街地と調和した緑豊かで魅力ある複合市街地を形成する。

また、エリアマネジメントの取り組みにより、広場等を活用した交流の促進やにぎわいの創出、公共的な空間の適切な維持管理を行うことで、地域の魅力・価値の持続的な向上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、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3つに区分し、方針を定めております。A地区は、幹線道路に相応しいにぎわいのある街並み形成を図るため、土地の高度利用により、居住・商業・業務・交流等の多様な機能を導入する。B地区は、落ち着きと潤いのある環境を形成するため、地域の歴史・文化資源である神社及び寺院を再整備する。C地区は、隣接する住宅市街地と調和した環境を維持するため、寺院の機能及び空間を保全するとしております。

次に、公共施設等の整備の方針でございます。まず、道路の整備方針として、交通の円滑化を図り、安全で快適な歩行空間を確保するため、補助第10号線を拡幅整備するとしております。

次に、広場等の整備方針として、人々の交流やにぎわいの場を創出するとともに、沿道と一体となった緑あふれるプロムナードを形成するため、広場を整備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1の2ページをご覧ください。上から7行目に記載のとおり、地域の憩いの場となる空間を創出するとともに、隣接する住宅市街地と調和した環境を形成するため、緑地を整備するとしております。

次に、その他の公共空地の整備方針として、隣接街区や駅施設との連絡性を強化し、歩行者の安全性、回遊性を高めるため、デッキレベルと地上レベルに歩行者通路を整備する。また、歩道と一体となった安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道状空地を整備するとしております。

次に、建築物等の整備の方針として、4点定めております。1点目は、隣接する住宅市街地と調和した魅力ある複合市街地を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度等を定める。2点目は、道路と一体となったゆとりある歩行者空間を確保するため、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、良好な街並み景観を形成するため、建築物等の高さの最高限度、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。4点目は、周辺市街地と調和した土地の合理的かつ健全な高度利用のため、A地区とB地区において容積を適正配分する。幹線道路沿道に位置するA地区は高度利用を図り、住宅市街地に隣接するB地区は中低層の建築物を整備するとしております。

次に、再開発等促進区の土地利用に関する基本方針でございます。A地区は、多様な住戸タイプの住宅、国際水準の宿泊施設、商業・業務・生活支援施設等の多様な都市機能を集積する。また、六本木駅方面や周辺市街地と繋がる歩行者ネットワークや緑豊かなプロムナードを整備し、快適でにぎわいのある複合市街地を形成するとしております。B地区は、神社及び寺院を再配置するとともに、A地区と一体となったオープンスペースや周辺市街地に配慮した緑地を整備し、緑豊かで趣のある中低層市街地を形成するとしております。

次に、資料1の3ページをご覧ください。主要な公共施設の配置及び規模で、最初に、広場でございます。広場1-1号は、約660平方メートル、広場1-2号は、約1,680平方メートル、広場1-3号は、約640平方メートルでそれぞれ定め、広場1号として、2,980平方メートルを定めます。

次に、スライドをご覧ください。こちらは、補助第10号線の北側から見た広場1-1号のイメージパースでございます。放射第22号線と補助第10号線の交差点として、品格のあるゲート空間を形成するとともに、地域の回遊性を高める歩行者ネットワークの結節・滞留空間として整備いたします。

次に、補助第10号線の北側から見た広場1-2号のイメージパースでございます。建物と一体となったにぎわいを形成する空間を整備いたします。

次に、補助第10号線の反対側、六本木ヒルズ側から見た広場1-2号及び1-3号のイメージパースでございます。まとまりのある広場が創出され、災害時には、一時避難スペースとしての活用など、防災性の向上も図れるよう整備いたします。

次に、補助第10号線の南側から見た広場1-2号及び1-3号のイメージパースでございます。けやき坂との交差点の新たな街角広場として、日常の憩いや地域の交流の場として整備いたします。

次に、歩行者通路でございます。地区北東側の歩行者通路1号は、幅員3メートル、

延長約50メートルをデッキで定めます。地区東側の歩行者通路2号は、幅員2メートル、延長約80メートルをデッキレベルで、地区北側の歩行者通路3号は、幅員2メートル、延長約45メートルをデッキレベルで、地区西側の歩行者通路4号は、幅員4メートル、延長約80メートルを地上レベルでそれぞれ定めます。

次に、スライドをご覧ください。こちらは、北側の六本木通り側から見た歩行者通路1号のイメージパースでございます。赤線で囲んだデッキが歩行者通路1号で、隣接街区の既設デッキと接続し、安全で快適な歩行空間を形成いたします。

次に、地区南側から見た歩行者通路2号のイメージパースでございます。赤枠で囲んだ範囲が歩行者通路2号で、建物内にデッキレベルで整備し、歩行者通路1号と連続し、地区内の回遊性の向上や立体的なにぎわいのある町並みを形成いたします。

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、緑地でございます。地区南側に、緑地1号を面積約220平方メートルで、地区西側に、緑地2号を面積約520平方メートルで、緑地3号を面積約180平方メートルで定めます。

次に、その他の公共空地でございます。地区北側に、歩道状空地1号を幅員5メートル、延長約40メートルで、地区南側に、歩道状空地2号を幅員2メートル、延長約10メートルで定めます。

次に、スライドをご覧ください。地区南側から見た緑地2号のイメージパースでございます。隣接する西側街区への圧迫感の軽減を図り、緑豊かな緩衝空間を創出いたします。

次に、大変お手数ですが、1枚おめくりいただきまして、資料1の4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。

まず、建築物等に関する事項で、建築物等の用途の制限でございます。A地区では、風営法第2条第1項各号、第5項に該当する性風俗関連特殊営業の用に供するもの、カラオケボックス、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場、ナイトクラブなどの用途を制限いたします。B地区では、神社及び寺院並びにこれらに付属する建築物以外は建築してはならないと定めます。

次に、建築物の容積率の最高限度等でございます。A地区では、建築物の容積率の最

高限度を10分の93と定めます。ただし、10分の62以上は住宅の用途、10分の15.3以上は宿泊施設の用途、10分の0.2以上は保育所等の子育て支援施設、その他公共公益に資する用途といたします。容積率の最低限度は10分の40、建蔽率の最高限度は10分の6、敷地面積の最低限度は500平方メートル、建築面積の最低限度は200平方メートルと定めます。

次に、B地区では、建築物の容積率の最高限度を10分の15と定めます。容積率の最低限度は10分の5、建蔽率の最高限度は10分の7、敷地面積の最低限度は500平方メートル、建築面積の最低限度は200平方メートルと定めます。

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は、原則、計画図3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、スライドをご覧ください。1号壁面は、高さ10メートルまでは2メートルとし、2号壁面は、高さ10メートルまでは5メートルとし、それぞれの建築物の高さに応じて段階的に壁面の位置の制限を定めます。3号壁面は、高さ10メートルまでは4メートルとし、建築物の高さに応じて段階的に制限を定めます。4号壁面は、中低層の建築物を整備するB地区に係る制限のため、後退距離を2メートルと定めます。

次に、資料1の5ページをご覧ください。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。放射第22号線及び補助第10号線に面する壁面後退区域においては、歩行者の通行の妨げと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、建築物等の高さの最高限度でございます。A地区は200メートル、B地区は17メートルと定めます。

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等の一体性に配慮した意匠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1の6ページをご覧ください。計画図1でございます。地区計画の区域及び地区整備計画の区域、再開発等促進区の区域を示しております。

次に、7ページをご覧ください。計画図2でございます。主要な公共施設及び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、8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、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5行目に記載のとおり、市街地再開発事業による土地利用転換の動きに併せて公共施設を整備し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、周辺市街地と調和した緑豊かで魅力ある複合市街地を形成するため、面積約1.7ヘクタールの区域について地区計画を決定するものとしております。

地区計画の決定案についてのご説明は、以上でございます。

続きまして、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たいと思っております。大変お手数ですが、資料2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。

名称は、「西麻布三丁目北東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、先ほどご説明した地区計画区域からC地区を除く範囲でございます。街区を、A街区、B1街区、B2街区、B3街区の4つに分けております。

次に、公共施設の配置及び規模でございます。幹線街路は、区域北側に放射第22号線が既設でございます。また、地区東側の補助第10号線は、今回の事業区域については幅員15メートルに拡幅整備いたします。

次に、区画道路は、区域北側に区画道路1-1号として幅員8メートル、延長約16メートルの道路を新設整備いたします。また、区画道路1-2号、区画道路2号につきましては、舗装を再整備いたします。

次に、緑地は、区域南側に約220平方メートルの緑地を新設いたします。

次に、建築物の整備でございます。A街区は、建築面積は約3,800平方メートル、延べ面積は、約9万7,000平方メートル、主要用途は、住宅、事務所、店舗、ホテル等でございます。高さの限度は、高層部200メートル、中層部40メートルでございます。

寺社を再整備するB街区は、3つに区分しております。それぞれの街区の建築面積は、B1街区、B2街区は約450平方メートル、B3街区は約390平方メートルでございます。延べ面積は、B1街区は1,000平方メートル、B2街区は800平方メートル

ル、B3街区は900平方メートルでございます。また、主要用途は、神社及び寺院並びにこれらに付属する建築物でございます。高さの限度は、いずれも低層部17メートルでございます。

次に、スライドをご覧ください。建築物の高さの限度を図でお示したものでございます。赤色で着色した範囲が高層部200メートルで、ピンク色で示した範囲が中層部40メートル、青色で着色した範囲が低層部17メートルでございます。高層部については、周辺への圧迫感を低減するため、敷地境界線からの離隔距離を確保いたします。

次に、1枚おめくりいただきまして、資料2の2ページをご覧ください。「建築敷地の整備」でございます。建築敷地面積は、A街区が約7,450平方メートル、B1街区、B2街区が約1,100平方メートル、B3街区が、約600平方メートルでございます。整備計画は、広場、歩行者通路、歩道状空地、緑地を整備する。また、幹線街路や区画道路の道路境界線から壁面を後退させる等を定め、地区計画の内容と整合させております。

次に、スライドをご覧ください。こちらは、計画建築物の南東上空から見たイメージパースでございます。A街区に高層棟を配置することで、地区の南側に緑の拠点となるまとまったオープンスペースを創出いたします。また、寺社と広場空間とを一体的に整備することで、調和のとれた趣のある散策路を整備いたします。

こちらは、計画地の東側から見たイメージパースでございます。補助第10号線が拡幅整備され、ゆとりある歩行者空間が創出されます。また、沿道に建ち並んでいる旧耐震基準の建築物が共同化されることにより、緑豊かな憩いの場となる広場空間が創出されます。

次に、資料2の3ページをご覧ください。計画図1でございます。施行区域を示しております。

次に、1枚おめくりいただきまして、資料の4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、5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、1枚おめくりいただきまして、資料の6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、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り、周辺市街地と調和した緑豊かで魅力ある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であるとしております。

第一種市街地再開発事業の決定案についてのご説明は以上でございます。

続きまして、「高度地区の変更」についてご説明させていただきます。

大変お手数ですが、資料3の1ページをご覧ください。こちらは、西麻布三丁目北東地区地区計画決定に伴い、都市計画上の整合を図るため変更するものでございます。

1ページと裏面の2ページに制限の内容が書かれております。また、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で、括弧内の数字が変更前の面積となっております。

次に、大変お手数ですが、7ページをご覧ください。計画図でございます。変更区域を示しております。右下に凡例がございますが、変更区域A、B、C、Dのハッチの部分は、これまで60メートル高度地区、50メートル高度地区、35メートル高度地区、17メートル第2種高度地区がそれぞれ指定されておりましたが、地区計画により高さの限度を定めるため、指定なしに変更いたします。

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5行目に記載のとおり、西麻布三丁目北東地区地区計画の決定及び西麻布三丁目北東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ヘクタールの区域について高度地区を変更するものであるとしております。

高度地区の変更案についてのご説明は、以上でございます。

続きまして、「防火地域及び準防火地域の変更」について、ご説明させていただきたいと思っております。

大変お手数ですが、資料4の1ページをご覧ください。こちらにつきましても、地区計画及び市街地再開発事業の決定に伴い、都市計画上の整合を図るために変更するものでございます。1ページ目の面積欄の上下に数字が入っているところが今回変更する部分で、括弧内の数字が変更前の面積となっております。

次に、1枚おめくりいただきまして、3ページの計画図をご覧ください。右下に凡例がございますが、変更区域のハッチの部分、約0.4ヘクタールを、準防火地域から防火地域へ変更いたします。

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。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、「西麻布三丁目北東地区地区計画の決定及び西麻布三丁目北東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0.4ヘクタールの区域について、準防火地域を防火地域に変更するものである」としております。防火地域及び準防火地域の変更案についてのご説明は以上でございます。

最後に、今後のスケジュール等でございます。スライドをご覧ください。本日、当審議会にお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①から④につきましては、成案となります。なお、都市計画決定の告示につきましては、4月中旬を予定しております。

続きまして、都市計画案に対して提出された意見書の要旨についてご説明させていただきます。大変お手数ですが、お手元に配付してある席上配付資料2をご覧くださいと思います。意見書の要旨をご覧ください。提出された意見書は2通で、個人2名から提出されております。資料の構成は意見書の要旨を左側に記載し、ご意見に対する区の方考え方を右に記載しております。提出された意見につきましては、賛成、反対に関する意見はございませんでした。

Ⅲ、その他の意見から、2、事業施行に関する意見でございます。区画道路1-2号と区画道路1-1号について、車の通行を一方通行にしてもらいたいとのご意見です。

区の方考え方といたしましては、特別区道第513号線は、現在、相互通行であり、沿道建物へのアクセスに供している生活道路であるため、市街地再開発事業の実施に伴い交通規制を変更する予定はありません。

市街地再開発事業の実施に伴う発生交通については、市街地再開発準備組合が港区環境影響調査実施要綱に基づき予測・評価しており、駐車場出入口を補助第10号線沿道に配置することにより、特別区道第513号線に交通負荷をかけない計画としております。

なお、具体的な施設建築物の計画につきましては、今後、準備組合において検討がなされることとなりますが、アクセス車両や荷さばき車両などの発生交通を計画敷地内で円滑に処理する建物・施設運営となるよう、準備組合を指導してまいりますとしております。

次に、裏面の2ページをご覧ください。借家契約のご意見として、都市計画案に補償に関する基本的事項、また、計画実施の時期・内容について盛り込むことを希望することのご意見です。

区の考え方といたしましては、都市計画に定める事項は都市計画法及び都市再開発法に規定されており、補償や計画実施の時期・内容は都市計画に定める事項ではございません。

市街地再開発の施行に伴う土地・建物所有者や借家人に対する補償につきましては、都市再開発法に基づき、事業施行者である市街地再開発組合が適切に行うこととなります。借家人に対して制度や補償の内容などを丁寧に説明するよう、引き続き準備組合を指導してまいりますとしております。意見書の要旨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。どうぞよろしくお願ひいたします。

【只腰会長】 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。ご発言のある方は挙手をお願いいたします。

阪本委員。

【阪本委員】 ご説明ありがとうございました。2点ありまして、A地区での容積率の最高限度の緩和における住宅用途であったり、宿泊施設の用途であったりといった注釈部分の決定経緯をお知らせください。

2点目が、歩行者通路の1号を設置した後に、既存の横断歩道についてはどうなるかというのは、今の段階で決まっているのでしょうか。よろしくお願ひします。

【只腰会長】 都市計画課長。

【富田都市計画課長】 A地区における容積率の最高限度ということでございますが、現況の容積率が加重平均で401%ございまして、それをA地区では930%まで容積率を上げるものでございます。

続きまして、歩行者通路を整備した後の横断歩道は残る形になります。よろしいでしょうか。

【只腰会長】 1問目は内訳ですね。

再開発担当課長。

【手島再開発担当課長】 申しわけありません。最高の容積率が930%になっていて、その内訳となる住宅と、それから、宿泊施設との容積が限定列举されているということについてのご説明をさせていただきます。容積率が「10分の62以上は住宅の用途とし」というのは、再開発等促進区を定める地区計画の容積を算定する上でのものになっている根拠が、住宅を一定程度以上つくるということを前提に定めていますので、それ以下ということになると割り増し容積率自体が下がってしまいますので、それを除くために書いております。もう一つは、宿泊施設等の部分については誘導用途ということになっていて、割り増された容積のうち、幾つの部分をそういう用途に使わなければいけないと規定されていますので、それをまた保証するために、こういう明示の仕方をしているということです。

【阪本委員】 わかりました。ありがとうございます。

【只腰会長】 よろしいですか。阪本委員、よろしいですか。

ほかにいかがでしょう。どうぞ、真田委員。

【真田委員】 1つ確認したいんですけども、地区計画のところ、道路の方針として補助第10号線を拡幅整備とありますけれども、ベースで使用されている都市計画図だと補助第10号線は15メートルと書かれていて、これは既に都市計画決定がされているのを実行するというものでいいのでしょうか。

【只腰会長】 どうぞ。

【富田都市計画課長】 委員ご指摘のとおり、今、都市計画道路として15メートル決定をされておりますが、現在10メートルの状況でございます、それをこの事業で15メートルまで拡幅するというところでございます。

【真田委員】 わかりました。

【只腰会長】 ほかにいかがでしょう。

どうぞ、松谷委員。

【松谷会長代理】 すいません、ありがとうございます。松谷です。今、お話があった補助10号線に関する事なんですけど、大きく2つありまして、1つ目は、これは説明を見ると緊急輸送道路と書いてあるんですよね。今、緊急輸送道路については特に地震のときに、例えば電柱が倒れてきちゃいけないとか、建物が倒れていちゃいけないとかいうことで、東京都全体で特別な手当てをしていると思うんですけど、ここの地区で、建物は当然再開発で堅牢なものが建つと思うんですけど、電線、電柱についてどこにも記載がないんですよね。当然こういうことをやるんだから、なくなるだろうとは思いますが、あえて定めなくていいのかなと。左のほうに、これから道路拡幅が広がっていくときのこともなるし、そこはどういうふうにご検討されるかということを確認したいのが1点目です。

2点目は、今のお答えをいただいているからにしたいと思います。よろしく申し上げます。

【只腰会長】 土木課長。

【佐藤土木課長】 補助10号線の地中化の状況でございます。現在このスライドに出しておりますけれども、緑色の部分が補助10号線になっておりまして、今回の区域内につきましては、緑色の丸で抜柱をする電柱と書いてありますので、補助10号線の区域内につきましては、全て電柱を抜柱するということになっております。

【松谷会長代理】 それはこの事業でやるんですか、再開発で。

【佐藤土木課長】 そうでございます。

【松谷会長代理】 なるほど。そういうのは特に定めはしないんですか。前回か前々回に、どこかで地中化をこれだけやりますよみたいなやつが、公共貢献で出てきたのかな、何かあったと思うんですけど、今回どこにもないものですから、確認をしたい。

【只腰会長】 再開発担当課長。

【手島再開発担当課長】 この地区計画とあわせて再開発の都市計画決定をします。こちらは、組合ができるためには事業認可をとらなければいけないわけですが、その事業認可をする際に公共施設管理者協議というのを行う予定になっています。先ほど土木課長が説明しましたが、道路の公共施設管理者が協議の中できちんと抜柱をして、電線地中化をするようにということで指導して、これまでもやっているわけですが、そうした流れで実施していく予定になってございます。

【松谷会長代理】 わかりました。ありがとうございました。

【只腰会長】 記載があるかどうかについて。

どうぞ。

【富田都市計画課長】 記載は特にございませませんが、今、東京都の都市開発諸制度を使う場合には、エリア内を地中化するという形で運用指針のほうにそれが記載されておりますので、特に都市計画図書には定めてございません。

【只腰会長】 松谷委員。

【松谷会長代理】 わかりました。ありがとうございました。

2点目なんですけど、同じ10号線の道路の使い方なんですけど、今回、せっかく拡幅されるので伺いたいなんですけど、席上配付資料1の16ページに拡幅後の断面構成がありますよね。それで、歩行者は歩道状空地などをいろいろ整備するのでわかるんですけど、伺いたいのは公共交通、バスと自転車なんです。コミュニティバスはここで走っているかどうか。走っていなくても、将来そういう可能性がないのか、そういうときにバス停をどうするのかというのが細かい1点目で、2つ目は自転車なんですけど、今、東京都は自転車レーンの設置とかをかなり全面的に進めておられると思うんですけど、この断面図を見ると、いわゆる路肩を使うしかないんですよね。せっかく歩道の片側が歩道状空地で広がるので、せめてこの区間だけでももうちょっとちゃんとした自転車レーンをつけてもいいのかなと。簡単に言えば、敷地側の歩道を少しずらして、道路の中をあけて、そこに自転車レーンを表現できるぐらいの幅をとるということもあり得ると思うんですけど、あまりそういうことはおやりになっていないんでしょうか。何かもったいない気がいたしまして、伺いたい。

【只腰会長】 どうぞ。

【富田都市計画課長】 まず、ここについてはコミュニティバスが走っている路線ではございません。区道につきましては、歩道幅員が狭い関係から、当然自転車歩行者道があったり、自転車通行帯があったり、区では主にナビラインという形で、路肩を利用したような形で自転車走行空間を整備しているのが現状でございます。こちらにつきましても、今後、警視庁とも協議してまいります。現状を鑑みますと、ナビラインで自転車走行空間を整備したいと考えてございます。

【松谷会長代理】　　そうですか。会長。

【只腰会長】　　どうぞ。

【松谷会長代理】　　さっき申し上げたように、せっかく歩道上空地や通路をつくったりして、結局歩道だけは2.5プラスセットバックしたところまで広がるわけですね。自転車のナビは矢印でしょう。何か自転車がちゃんと位置づけられていないなという気がするので、事業はまだ先もあるので、こういう機会にちゃんとした自転車通行空間をだんだん広げていくこともありかなという気もするので、ぜひ研究してみてくださいねと思います。要望です。

【只腰会長】　　ほかにいかがでしょうか。

網川委員。

【網川委員】　　緑地1号なんですけれども、去年の年末に10階か8階ぐらいの建物ができたばかりなんです。それで、今、世の中ではスクラップ・アンド・ビルドではなくてストックの時代だと言われていて、だけど、資源を大事にしようというところでやっているんですけれども、これは建てたばかりで緑地という計画だと、あと、これが竣工するときには、この建てたばかりのビルは取り壊して緑地にするということでのよろしいのか、確認です。

【只腰会長】　　どうぞ。

【手島再開発担当課長】　　緑地1号の建ったばかりの現存の建物でございますが、こちらの土地所有者との関係で、事業に進む前になかなか合意に至らずに建築されてしまったということになっております。一応現時点では、事業に参画するということで合意は形成されてございますので、認可をとって事業を行う際には、この建物については除却をされて区の緑地になるということで、都市計画の提案がされております。

【只腰会長】　　よろしいですか。ほかにいかがでしょう。

どうぞ、上田委員。

【上田委員】　　この計画はいつごろ完成するんですか。2つとも、西麻布と新橋・虎ノ門と。

【只腰会長】　　新橋はまだですね。

【上田委員】　　ごめんなさい。失礼しました。西麻布です。

【只腰会長】 どうぞ。

【手島再開発担当課長】 西麻布の件につきましては、2025年、平成はもうないんですけども、平成37年ごろを予定しております。

【上田委員】 2025年完成予定？

【手島再開発担当課長】 はい。そうですね。

【只腰会長】 よろしいですか。

【上田委員】 はい。ありがとうございました。

【只腰会長】 近藤委員、どうぞ。

【近藤委員】 10ページの歴史・文化的な町並みが保たれていないというところで、青と黄色と緑の地域があるんですけど、この3カ所は全てB地区に入ることになるのでしょうか。

【只腰会長】 今日の席上配付の10ページですか。

【近藤委員】 はい。

【只腰会長】 一番下の緑のところ、今の緑地のところですか。

【近藤委員】 席上配付資料1の10ページの下のほうにある青と黄色と緑の写真の上に記されている建物というんですか、これが全て16ページの上にあるA地区、B地区、C地区とあるんですけど、B地区の中に入るというイメージでしょうか。

【只腰会長】 どうぞ。

【富田都市計画課長】 席上配付資料の38ページをご覧くださいませでしょうか。

【近藤委員】 はい。

【富田都市計画課長】 ここにB1街区、B2街区、B3街区とございますが、こちらのほうにそれぞれ配置するような形になります。

【近藤委員】 わかりました。すいません。

【只腰会長】 よろしいですか。

【近藤委員】 はい。

【只腰会長】 ほかにいかがでしょうか。

大滝委員。

【大滝委員】 まず、施設整備の内容についてお伺いしたいんですけども、先ほど説明の中でも、港区まちづくりマスタープランでは「国際色豊かな商業・業務・交流機能の集積と、安全・安心で快適な居住機能が共存し、多くの人が集うまちづくりを推進する」となっているわけですけども、この点からすると住宅については、住宅総戸数は幾つで、外国人向けといいますか、外国人仕様は幾つになるのかということと、そのほか外国人向け施設がつくられるのかということ、あわせてホテルについても、そういった外国人向けといいますか、外国人仕様とか、あるいはそういうふうに決まっているのかどうかわかりませんが、そういったふうになっていくのか、この辺についてお伺いしたいんですけど。

【只腰会長】 どうぞ。

【手島再開発担当課長】 住宅の整備についてですけども、総戸数につきましては、550戸を予定していると聞いてございます。このうち外国人向けといいますか、外国人が一般的に好むであろう規模の大きな住宅ということで、220戸程度をそのうちの予定として考えているということが住宅の分類になってございます。

それから、ホテルでございまして、ホテルは100から150室程度のものを予定して、中身につきましては、コンシェルジュも含めて外国の方が利用可能なようなことを考えていると聞いてございます。

ホテルと、それから住宅の位置ですけども、一番最上部のところにホテルが配置をされておりまして、中間階の全体が住宅として配置をされているような形になっています。その下に事務所、店舗等が入っているような形になってございます。

【只腰会長】 大滝委員。

【大滝委員】 あと、保育施設がつくられるということで説明があったんですけど、ちょっと細かいですけども、喫煙所なんかは設置されるという計画があるのかどうか。

【只腰会長】 どうぞ。

【手島再開発担当課長】 1階に設置を予定して、支所のほうと協議をしていると聞いてございますんですけども、具体的な配置の場所については、これから建築計画を詰めてまいりますので、その際に決定するものと考えてございます。

【只腰会長】 どうぞ。

【大滝委員】 それから、高度地区の変更で、説明では50メートル、60メートルの高度地区が、実際、特例によって指定なしということで200メートルの建物が建つわけですけれども、そういうことになってくると、絶対高さ制限というのがないようになっていくんですけれども、このあたりの、区としては促進をしていく考えなのかどうか、この考え方についてお伺いしたいんですが。

【只腰会長】 どうぞ。

【富田都市計画課長】 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の基本方針を策定し、この基本方針の中で、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、地区計画制度により地区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ございます。土地の高度利用を図りながら、計画的な複合市街地を誘導すべき地域は、絶対高さ制限を導入しないということでございます。

今回につきましても、老朽化した建物がございまして、都市機能の更新を図らなきゃいけないという課題がございます。当然旧耐震の建物があったり、道路の拡幅が必要ということがございますので、地区計画を定め、市街地再開発事業で建物と公共施設を一体的に整備する地域につきましては、高さの地域の特例を活用するという考え方でございます。

【只腰会長】 どうぞ。

【大滝委員】 あと、一番最後に、再開発事業の現状についてお伺いしますけれども、同意状況、所有者数、あるいは所有権者、それから借地権者、区分所有の場合は1戸ということになるのかもしれませんが、同意状況についてそれぞれお伺いしたいんですが。

【只腰会長】 どうぞ。

【手島再開発担当課長】 同意状況でございますけれども、所有権者、借地権者、合計ということでご説明をさせていただきたいと思っております。所有権者につきましては、総数で27名でございます。このうち同意をいただいている方が23.34人、同意率が86.5%になってございます。内訳でございます。個人が9名、そのうち同意されている方

が7.87人、同意率が87.4%になってございます。法人が12人に同意していただいております、85.7%の同意率になってございます。区分所有建築物が4棟ございます。そのうちの3.48棟合意いただいております、86.9%の同意率ということになってございます。

借地権者です。総数は10名ございます。同意していただいている方が9.63人、同意率は96.3%となっております。内訳でございますけれども、個人が8名、同意者が8名で、これは100%でございます。法人はございません。区分所有が2件ございまして、同意している方が1.63人、81.5%の同意率となっております。

これらを合計いたしますと、総数として37名の方がいらっしゃいまして、32.97名の方が同意をしております、同意率は89.1%になります。内訳でございますけれども、個人が17名、同意していただいている方が15.87人、同意率は93.3%、法人が14人、同意していただいている方が12人、同意率が85.7%、区分所有者は6人、同意していただいている方が5.11人、同意率は85.1%となっております。

以上でございます。

【大滝委員】 同意されていない方の理由についてお伺いしたい。

【只腰会長】 どうぞ。

【手島再開発担当課長】 同意されていない方の理由でございますけれども、資産の整理や転出条件等を見据えながら、現在もまだ実際の事業の中でどういうふうに権利を処分するのかということで、合意に至っていない方がいらっしゃる、それから、所有者そのものが現時点でまだ不明になっているということがわかっているものでございます。

【只腰会長】 大滝委員。

【大滝委員】 あと、すいません、借家人についても大変人数が多いということなので、件数と居住者の人数がわかればお願いしたい。

【只腰会長】 どうぞ。

【手島再開発担当課長】 借家人の状況でございますけれども、借家人は全体として271件あると報告を受けております。

【只腰会長】 どうぞ。

【手島再開発担当課長】 すいません、住宅については241戸が住宅の分類になっていると聞いてございます。

【只腰会長】 どうぞ。

【手島再開発担当課長】 大変申しわけありません。居住状況についてまでは詳細を把握してございません。

【大滝委員】 241戸ということですね。

【手島再開発担当課長】 はい。

【只腰会長】 大滝委員。

【大滝委員】 結果的には、この人たちは追い出されていくということにもなっていくかと思いますが、その辺の区としての指導についてのあり方についてあわせてお願いいたします。

【只腰会長】 どうぞ。

【手島再開発担当課長】 この街区は先ほどご説明しましたように、沿道にマンションがたくさん建っております、老朽化している建物ですので、当然建て替えをしなければならないことになっております。市街地再開発事業で実施するかどうかは別として、結果的には家主さんと、それから借家人の方で協議をしながら、合意に基づいて転出をしていただいて再建築するというのが、通常、法律上の当たり前の建前になってございますので、当然市街地再開発組合も同様の考えに基づいて、家主さんと、それから借家人の方がよく話し合いをいただいて補償していこうと考えております。

その際に、市街地再開発組合と家主さんと土地所有者、建物所有者との関係がどうなるのかということに関しましては、それぞれの方が権利変換をされるものの中から、当然のことながら家主さんが補償をしていきますので、そうしたシステムとか不動産に関する知識とかがない状態で、家主さんと借家人の方が話し合いをしなければなりません。そういうことに関しては、当然さまざまな専門家を用意して、十分にご理解をいただきながら、話し合いが円満に進んでいくように再開発組合が努力するよう、指導してまいりたいと考えてございます。

【只腰会長】 よろしゅうございますか。ほかにありますか。

ちょっと私から細かいんですけど、1点だけ。席上配付資料1の26ページ、これは

補助10号線にかかる歩道橋、つまり歩行者通路1号の絵を、これは広い道路のほうからとっているんだと思うんですが、今回、再開発等促進区は補助10号線の東のへりですよね。この通路はビルの中まで入っちゃっているんですけども、決めるのは道路のへりまでだと思うんですが、先方のビルの部分、お迎えに行つて、向こう側の受け口の部分は、これは既にできているのか、あるいは今回、再開発組合が費用を出すような形で、先方のビルを直してもらつてこういうふうにするのか、その辺を教えてくださいか。

どうぞ。

【手島再開発担当課長】 こちらのビルにつきましては、これを計画して絵を描く段階で、今の準備組合とこちらのビルの管理組合もあわせてお話し合いをしております、当然のことながら、もともと抜けていましてしたので、改装しながらつくることになります。そちらについては市街地再開発組合ができた時点で、市街地再開発組合の費用の中で充当して事業を行うものと考えてございます。

【只腰会長】 わかりました。ほかにいかがでしょうか。

それじゃ、上田委員。

【上田委員】 席上配付資料1の18ページに区域の整備、開発とございまして、良好な町並み景観を形成するため、建築物の高さ最高限度、それから、建築物の形態とか色彩とかの制限を定めるとございしますが、もうなさっているのでしょうか。特にこの地域はさまざまな奇抜な色の建物とかございしますが、希望としては、港区は早くにきれいな色のそろった建物を建てていただきたいという願いがございします。

【只腰会長】 どうぞ。

【富田都市計画課長】 先ほど参考資料として、席上配付資料の41ページにイメージパースという形で示させていただきましたが、具体的には景観計画を港区は定めてございますので、それに基づく景観協議というものがございまして、景観アドバイザーという、建物や色彩や植栽に関する専門家と協議をしていって、よりよいものに外観等をしていきたいと考えますので、今後、建物計画が具体化していく中で、そういう指導を港区が行つてまいります。

【上田委員】 ありがとうございます。

【只腰会長】 よろしいですか。

松谷委員。

【松谷会長代理】 すいません。先ほど自転車、バスのことを伺って、車なんですけど、例えばホテル等もあるので、車の寄りつき、荷さばき、それからかなりの規模の建物が建つので、附置義務も含めた駐車場、駐輪場、どこから入って、どこにあるのかが今までの中ではないので、簡潔に教えていただきたい。

【佐藤土木課長】 現在、そのスライドのほう、補助10号線沿いに入出口は設ける計画になっておりまして、この三角の赤と三角の青が入りになっていきますので、裏の区道とかには回ることがなく、全て補助10号線側から入りになりますので、通常の駐車場と、あとは荷さばき、こちらから入っていただけることになります。

【只腰会長】 どうぞ。

【手島再開発担当課長】 入りについては、今、土木課長がご説明をしましたので、自動車の部分の附置義務と、それから整備する台数の規模ですね、附置義務台数につきましては、住宅用としては190台が附置義務になっておりまして、実際に整備するのは195台を整備する予定でございます。非住宅用途の附置義務につきましては96台が附置義務になっておりまして、整備は114台整備するということでございます。うち、この6台が荷さばきに該当する車になっておりますので、こちらは6台を整備すると準備組合からは聞いてございます。

【只腰会長】 どうぞ。

【松谷会長代理】 その全ての入出口は、さっきおっしゃった補助10号から、補助10号のそこってあれですよ、歩行者通路をつくる場所ですよ。イメージパースを見ると何かずっと緑もつながっていて入出口がないように見えたので、実際にはこっち側につくると思います。結構な車の出入りがあると歩行者が配慮しなきゃいけないのね。とまんなくない。

【只腰会長】 再開発担当課長。

【手島再開発担当課長】 通常、時間が全部業務であれば集中発生というのは非常に大きいんですけども、住宅系とホテルでございまして、おそらく5分の1とか10分の1ぐらいの集中発生ではないかなと考えておりますので、横断に際してはきちんと

ビル管理上、歩行者を優先しながら出庫、入庫するように指導してまいりたいと考えています。

【松谷会長代理】 あと、駐輪場はどうか。

【手島再開発担当課長】 駐輪場につきまして、自転車の数でございますけれども、住宅用で550台を考えております。それから、非住宅用としては100台を想定して、これは附置義務が81台で100台を設けるということで、全体としては、650台の駐輪場を設けることにしております。

【松谷会長代理】 わかりました。ありがとうございました。

【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。

それでは、ないようですので、ただいまの案件についてお諮りをいたしたいと思えます。審議事項の1から4までは関連案件でございますので、まとめてお諮りをしたいと思えます。審議事項1から審議事項4までの都市計画につきまして、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)

【只腰会長】 ありがとうございました。賛成多数と認めます。このように決定いたしまして、答申をいたしたいと思えます。

それでは、引き続き審議事項の5につきまして、事務局からご説明をお願いします。

【富田都市計画課長】 続きまして、審議事項5についてご説明させていただきたいと思えます。引き続き、着座にてご説明させていただいてもよろしいでしょうか。

【只腰会長】 どうぞ。

【富田都市計画課長】 それでは審議事項5、東京都市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、ご説明させていただきます。こちらは東京都が決定する都市計画となります。資料5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3のとおり、スライドもご用意いたしましたので、あわせてご覧いただきたいと思います。

最初に環状第二号線新橋・虎ノ門地区のまちづくりについてご説明いたします。スライドをご覧いただきたいと思います。

まず、計画地の位置でございます。赤色の一点鎖線で示している範囲が環状第二号線

新橋・虎ノ門地区地区計画の区域で、青色で示したV-2街区が今回の変更箇所でございます。地区周辺には紫色の破線で示した環状2号線周辺地区まちづくりガイドラインが策定されており、地区計画の区域の一部には黄色で着色された範囲に環状2号線沿道新橋地区街並み再生地区の指定がされております。

次に、まちづくりの経緯でございます。環状第2号線は昭和21年3月に都市計画決定されました。その後、平成10年に立体道路制度を活用し、環状第2号線新橋虎ノ門地区地区計画が都市計画決定され、環状2号線も一部が地下トンネルに都市計画変更されました。あわせて、第二種市街地再開発事業が都市計画決定され、環状第2号線の整備と虎ノ門ヒルズなどの建築物が段階的に整備されました。

次に、まちづくりガイドラインの策定でございます。区は、平成24年3月に環状第2号線の開通を契機とした一体的かつ計画的なまちづくりを誘導するため、環状2号線周辺地区まちづくりガイドラインを策定いたしました。ガイドラインでは、地区別のまちづくりの方向性やポイントを示しており、環状第2号線沿道エリアについては、シンボルストリートの形成に向けて一体感のある沿道景観の整備や低層階のにぎわい施設の誘導等を重点的な方策としております。

次に、街並み再生方針の指定でございます。ガイドラインで示す環状2号線沿道エリアのうち、黄色で着色された範囲については、平成25年3月に東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づき、環状第2号線沿道新橋地区街並み再生地区の指定を受けました。街並み再生方針では、にぎわいと統一感のある街並みの形成、土地の有効利用の実現、魅力と活力のある持続的なまちづくりの推進を目標としております。また、目標の実現に向けて講ずべき措置として、街並み再生の貢献項目を定め、貢献度に応じた容積率の割り増しのルールを明示しております。

次に、街並み再生方針を活用したまちづくりでございます。区は、東京都と連携し、街並み再生方針の指定に向け、地区内の地権者の皆様と意見交換等を行ってまいりました。また、環状2号線は平成26年3月に新橋から虎ノ門地区までが交通開放されましたが、それ以降も街並み再生方針の活用に向けた勉強会等を実施し、まちづくりの誘導を図っております。平成27年2月には地区計画の区域を現在の区域に拡大するとともに、街並み再生方針を活用した最初の事例であるVIII-1街区を都市計画に決めました。

本日、ご説明いたしますV-2街区につきましては、5つ目の事例となります。

次に、街並み再生方針から地区計画への流れについて、ご説明いたします。街並み再生方針は、全体の街並みをコントロールするためのルールを事前に明示することで、合意形成が図られた街区から段階的に整備を進めることを可能としている制度です。用途の制限や容積率の緩和等、街並み再生方針に示された内容を地区計画に定めることで、街並み再生方針を活用した建てかえや共同化事業などが行われます。

次に、計画地の現況でございます。V-2街区は、環状2号線と赤レンガ通りとの交差点に面した街区で、小規模な事務所ビルが密集し、歩行者が気軽に憩うことができる広場やオープンスペースが不足しております。また、既存の建物の正面が環状2号線に向いていないなど、道路空間との一体性に欠ける街並みとなっております。

それでは、地区計画の変更内容について、ご説明いたします。大変お手数ですが、資料5の11ページをご覧ください。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させていただきたいと思っております。アンダーラインを引いた部分が、変更箇所及び追加箇所でございます。スライドとあわせてご覧いただきたいと思います。今回の変更は、V-2街区の計画の具体化に伴い、地区整備計画の地区施設の配置及び規模と建築物等に関する事項のみを変更いたします。

次に、地区整備計画でございます。今回追加するV-2街区に関する変更でございます。最初に、地区施設の配置及び規模でございます。環状第2号線と赤レンガ通りに面して、面積約100平方メートルの地区広場3を新設整備いたします。また、地区内ネットワーク道路である特別区道第1013号線と赤レンガ通り沿いに幅員0.5メートル、延長約90メートルの歩道上空地7を新設整備いたします。

次に、建築物等に関する事項でございます。面積は約0.3ヘクタール、次に建築物等の用途の制限でございます。建築物の地上1階部分の用途を、にぎわい施設に相当する(1)から(4)の各号に掲げる用途以外に供する建築物は建築してはならないと定めます。

次に、1枚おめくりいただきまして、資料5の12ページをご覧くださいと思っております。建築物の容積率の最高限度は1000%、建築物の敷地面積の最低限度は1000%と定めます。

次に、壁面の位置の制限でございます。特別区道第1013号線及び赤レンガ通りについては、8号壁面として道路境界から1.5メートル、環状第2号線沿道については、9号壁面として道路境界から0.2メートルをそれぞれ壁面の位置の制限と定めます。

次に、建築物の高さの最高限度は80メートルと定めます。

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。今回の変更では、V-2街区に環状第2号線に面して自動車出入口を設けてはならない、また、環状第2号線に面する地上1階部分については、建築物の長さの過半を、建築物等の用途の制限で定める用途とするとともに、内部のにぎわいを表出するため、壁面にガラスなど、透過性のある素材を使用すると定めます。

次に、スライドをご覧いただきたいと思います。建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限により、整備される建築物の低層部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、地上2層分を透過性のあるガラスファサードとし、隣接するV-1街区と連続した一体感のある計画となっております。

次に、資料5の13ページをご覧ください。計画図1でございます。図の中央右側のV-2街区と記載している部分が、今回、地区整備計画を追加する街区となります。

次に、1枚おめくりいただきまして、14ページをご覧ください。計画図2-1でございます。地上レベルの主要な公共施設と地区施設を示してございます。V-2街区に、先ほどご説明いたしました地区広場3と歩道上空地7を新設整備いたします。

次に、1枚おめくりいただきまして、16ページをご覧いただきたいと思います。計画図3でございます。壁面の位置の制限について示しております。V-2街区に、先ほどご説明いたしました8号壁面、9号壁面を定めております。

次に、大変お手数ですが、23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3行目に記載のとおり、街並み再生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、V-2街区の約0.3ヘクタールの区域内における地区整備計画の策定に伴う地区計画の変更を行うものとしております。地区計画の変更案についてのご説明は以上でございます。

次に、スライドをご覧ください。計画概要と南東側から見たイメージパースでございます。

最後に、今後のスケジュールでございます。本件につきましては、東京都決定の案件であるため、5月開催予定の東京都都市計画審議会に付議されます。変更告示につきましては、6月を予定しております。

環状第二号線新橋・虎ノ門地区の変更についてのご説明は以上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【只腰会長】 ありがとうございます。事務局の説明は終わりました。先ほど上田委員からご質問のあった、完成時期について、もしわかっていたら最初に説明していただけますか。

どうぞ。

【富田都市計画課長】 現在の計画でございますが、建物の着手がまず平成32年の着工を見込んでございまして、完成につきましては2022年の事業完了を目指してございます。

【只腰会長】 ありがとうございます。

それでは、これから審議に入りますので、ほかにご質問ある方、挙手をお願いいたします。松谷委員。

【松谷会長代理】 松谷です。一つだけすいません。席上配付資料の17ページで、伺いたいのは壁面線の指定の仕方ですけど、隣の建物と壁面がそろっていくように、材質も含めて、ガラスとか、ということで、ご説明の中では環状2号線側は沿道との壁面の位置の統一と書いてあるでしょ。実際の壁面線の指定は、何メートルセットバックって決めるわけですけど、この資料の15ページに書いてあるように、これを超えて建築してはならないということなので、この決め方、大体壁面線の指定の仕方って一般的にこれですけど、それ以上下がってもいいわけです。そこら辺って実際にはどういう指導をされているんですか。

【只腰会長】 どうぞ。

【富田都市計画課長】 環状第2号線につきましては、広幅員の道路でございまして、当然、緑化空間等も街路樹なんかもきちっと植えてございます。それで、この0.2メートルにつきましては壁面緑化の空間として定めてございまして、そちらについて指導しているところでございます。

【只腰会長】 どうぞ。

【松谷会長代理】 質問は、これを超えてはいけないということなので、建物側の都合でもっと下がってもいいわけですよ、この決め方って。そろえるためには壁面線の位置を、逆に言うと下がっちゃだめよって、ここまでにしてね、20センチ下がって緑化してねって指導しなきゃいけないし、向こうが「うん」って言ってくれなきゃだめなんだけど、そこはどういうふうにされているんですかという質問です。

【只腰会長】 どうぞ。

【富田都市計画課長】 まず1点目として道路幅員が40メートルでありますので、それ以上下がっても道路斜線とかのメリットは何も受けませんので、まず下がる必要がないと考えてございます。一方で、壁面線のところを0.2メートルに抑えることによって、先ほど申したように街角のファサードがそろって、緑化空間をしっかりと整備していくという、これは街並み再生方針のルールに従ってまちづくりを誘導している関係から、0.2メートルと定めてございます。

【只腰会長】 いや、要するに、もっと下がりたいって言ったらどうするのか。そういう人いないと思うけど。

どうぞ。

【富田都市計画課長】 当然、これは狭いところというか、街区再編をして、できるだけ敷地を使いながら1階ににぎわい施設を入れて、にぎわいを創出するという街並み再生方針の目的もございまして、事業なんかもトータルを踏まえて、事業者の判断になりますが、今のところ5つ事例がございまして、全部0.2という壁面後退線になってございましてのが実情でございまして。

【松谷会長代理】 わかりました。言いたかったことは、超えてはいけないの部分と言いたかったんですよ、20センチかどうかじゃなくて。銀座でも、ファサードすごい大事にされていて、以上という定め方がどうなのかという議論をしたことがあるんですけど、これは旧建設省が出している解説が間違っています。要するに、壁面を決めるということが、権利の規制が厳し過ぎるから以上と定めるというようなことが書いてあるんですよ。だけど、そのときに担当部局に確認して、別に構わないという答えをもらっているんだけど、みんなそれにならっているものだから、みんな以上とか超えちゃならな

いという定め方をしているんです。ほんとうに大事なところは、何メートル決めて、それ以上でも以下でもだめよって決め方もできるので、ぜひそれを港区で実現していただいたらいいかなと思って、質問兼ねてした次第でございます。研究してみてください。

【只腰会長】 どうぞ。

【富田都市計画課長】 今後、いろいろまちづくりがございますので、参考にさせていただきたいと存じます。

【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。

【大滝委員】 意見だけ言っていいですか。

【只腰会長】 どうぞ。大滝委員。

【大滝委員】 反対というわけじゃないんですけど、私ども、こういった大規模な再開発で古くから住んでいる人たちが追い出されるという点では、この環状2号線も同じですけれども、ただ、今回の変更については、にぎわい施設とか、あるいは壁面の制限とか、そういった点になるので、これは反対はしないという意見表明だけはしておきます。

【只腰会長】 わかりました。

それでは、お諮りしてよろしゅうございましょうか。

それでは、お諮りいたします。審議事項の⑤につきましては、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いたします。

(賛成者挙手)

【只腰会長】 ありがとうございます。全員賛成と認めます。このように決定いたしまして、答申をいたします。

審議案件は以上となりますが、事務局から何か連絡事項ありますでしょうか。

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

次回の開催でございますが、本年10月ごろを予定してございます。開催につきましては、事務局から改めてご連絡をいたします。どうぞよろしくをお願いいたします。

事務局からは以上でございます。

【只腰会長】 ありがとうございます。それでは、本日の都市計画審議会はこれに

て、終了いたします。ありがとうございました。

午後 3 時 2 0 分 閉会