

第251回

港区都市計画審議会議事録

令和5年1月12日(木)

港区立男女平等参画センター リーブラホール

次 第

審議案件

「用途地域等の一括変更に係る都市計画案について」

- ①東京都市計画区域区分の変更について
- ②東京都市計画用途地域の変更について
- ③東京都市計画中高層階住居専用地区の変更について
- ④東京都市計画特別工業地区の変更について
- ⑤東京都市計画文教地区の変更について
- ⑥東京都市計画高度地区の変更について
- ⑦東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律及び建築基準法の一部改正に係る地区計画の変更案について」

- ⑧東京都市計画地区計画赤坂四丁目薬研坂地区地区計画の変更について
- ⑨東京都市計画地区計画白金一丁目東部北地区地区計画の変更について
- ⑩東京都市計画地区計画竹芝地区地区計画の変更について
- ⑪東京都市計画地区計画田町駅東口地区地区計画の変更について
- ⑫東京都市計画地区計画品川駅東口地区地区計画の変更について
- ⑬東京都市計画地区計画汐留地区地区計画の変更について
- ⑭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
- ⑮東京都市計画地区計画赤坂九丁目地区地区計画の変更について
- ⑯東京都市計画地区計画田町駅東口北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
大瀧 陽 平	出席
大西 英 敏	出席
草間 香	欠席
桑田 仁	出席
真田 純子	出席
高見 沢 実	出席
綱川 智久	出席
松谷 春敏	出席
森本 章倫	出席

◎ 区議会議員委員

氏名	出欠状況
ゆうきくみこ	出席
なかまえ 由紀	出席
鈴木 たかや	出席
榎本 あゆみ	出席
池田 たけし	出席
風見 利男	出席

◎ 関係行政機関委員

氏名	出欠状況
鈴木俊明代理 富田	出席
喜田 洋 樹	出席

◎ 区の住民委員

氏名	出欠状況
三木 基 嗣	出席
山田 宏 一	出席

午前10時30分 開始

【野口都市計画課長】 皆様おはようございます。定刻前ではございますが、全員お集まりいただきましたので、開催したいと思います。それでは、第二百五十一回港区都市計画審議会の開会をお願いいたします。本日、草間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。開会に先立ちまして、関係行政機関の愛宕警察署長が10月17日付けで代わられましたので、新たにご就任された鈴木俊明愛宕警察署長に武井区長から発令通知書をお渡しいたします。なお、本日は鈴木委員の代理として、富田幸男交通課長にご出席いただいております。それでは、武井雅昭区長から委員のみなさまにご挨拶を申し上げます。

【武井区長】 皆さん、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。ただ今、鈴木俊明愛宕警察署長に、関係行政機関から、港区都市計画審議会の新たな委員として、ご就任いただきました。委員の任期となる令和6年3月31日まで、どうぞよろしくをお願いいたします。本日諮問いたします案件は16件です。まず、「用途地域等の一括変更に係る都市計画案について」に関する案件が7件です。1件目が区域区分の変更、2件目が用途地域の変更、3件目が中高層階住居専用地区の変更、4件目が特別工業地区の変更、5件目が文教地区の変更、6件目が高度地区の変更、7件目が防火地域及び準防火地域の変更です。次に、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律及び建築基準法の一部改正に係る地区計画の変更案について」に関する案件が9件です。1件目が赤坂四丁目薬研坂地区地区計画の変更、2件目が白金一丁目東部北地区地区計画の変更、3件目が竹芝地区地区計画の変更、4件目が田町駅東口地区地区計画の変更、5件目が品川駅東口地区地区計画の変更、6件目が汐留地区地区計画の変更、7件目が環状第二号線新橋・虎ノ門地区地区計画の変更、8件目が赤坂九丁目地区地区計画の変更、9件目が田町駅東口北地区地区計画の変更です。まず、「用途地域等の一括変更に係る都市計画案について」は、道路の整備による地形地物の変更などにより用途地域等の指定状況と現況との不整合がみられることから、このたび、これに伴う用途地域等を一括して変更するものです。次に、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律及び建築基準法の一部改正に係る地区計画の変更案について」は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する

法律及び建築基準法の改正により引用条文の項及び号番号の変更が生じたことから、それら整合を図るため地区計画を変更するものです。本日、ご審議いただきます案件は、地形地物等の変更及び法律の改正に伴う対応として、各都市計画の整合性を保つために必要なものと考えております。十分にご検討のうえ、ご答申をいただきますようお願いいたします。以上、簡単ではございますが、私のご挨拶といたします。よろしくお願い申し上げます。

【野口都市計画課長】 区長は公用のため退席させていただきます。

(区長退席)

それでは、高見沢会長、議事進行よろしくお願いいたします。

【高見沢会長】 それでは、第二百五十一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16件ございます。概ね正午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。案件の説明の後、質疑を行います。では事務局から説明をお願いします。

【野口都市計画課長】 最初に、資料の確認をさせていただきます。事前送付資料として、資料目録とともに、資料1から資料7が「用途地域等の一括変更に係る都市計画案」についての照会文、都市計画図書及び理由書、資料8から資料16が「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律及び建築基準法の一部改正に係る地区計画の変更案」についての照会文、都市計画図書及び理由書 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、区長から当審議会あての諮問文の写しがございます。次に、港区都市計画審議会 委員・幹事名簿及び座席表がでございます。そして、席上配布資料目録とともに、席上配布資料1が、審議事項1から7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。次に、席上配布資料2が、審議事項8から16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。席上配布資料1、2については、暫定版として事前送付させていただきました資料の最終版でございます。最後に審議事項8～16の照会文でございます。本日の資料は以上でございますが、お手元の資料に不備はございませんでしょうか。それでは、着座にて失礼いたします。審議事項1から7については関連案件であるため、まとめてご説明いたします。

審議事項①東京都市計画区域区分の変更について、審議事項②東京都市計画用途地域の変更について、審議事項③東京都市計画中高層階住居専用地区の変更について、審議事項④東京都市計画特別工業地区の変更について、審議事項⑤東京都市計画文教地区の変更について、審議事項⑥東京都市計画高度地区の変更について、審議事項⑦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。「資料2」から「資料7」の計画図書と変更概要をまとめた「席上配布資料1」のスライドに沿ってご説明させていただきます。まず、席上配布資料1のスライド2ページをご覧ください。用途地域等一括変更のこれまでの経緯についてです。東京都は、昭和48年の用途地域等の指定以降、概ね8年ごとに用途地域の一斉見直しを実施してきましたが、平成16年以降は、地域の特性に応じた目指すべき市街地像を実現するため、これに代えて原則地区計画を定めることとし、適時用途地域の変更を行っています。一方、前回の一斉見直しから約16年が経過し、道路の整備による地形地物の変更等が生じ、用途地域等の指定状況と現況との不整合がみられることから、東京都はこれに伴う用途地域等の変更を一括して実施することとしました。次に、スライド3ページをご覧ください。「変更の対象」についてです。変更の対象となる箇所としましては、1つ目が平成16年以降の地形地物の変更等に基づく変更として、用途地域の境界の基準としていた地形地物を変更した地区2つ目が「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」（令和元年10月改定）に基づく変更として、再開発等促進区を定める地区計画に基づき土地利用転換が完了した地区がございまして、また、東京都は、地形地物の変更等に基づく変更にあわせ、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」の見直しを行います。ここからは、都市計画案の内容となります。はじめに「区域区分」について、ご説明いたします。スライド5ページをご覧ください。こちらは東京都決定の都市計画となります。都市計画図書として資料1を配布しておりますが、スライドにて変更概要をご説明させていただきますので、あわせてご覧ください。区域区分は、東京都区部全域を1つの都市計画に定めており、市街化を図るべき区域の「市街化区域」と市街化を抑制すべき区域の「市街化調整区域」に区分しております。区域区分における面積については、定めることが法定されていないため、参考となります。今回の変更箇所といたしましては、江東区と品川区における公有水面の埋立しゅん功認可告示を受け市街化区域への編入に伴う変更、

江戸川区における地形地物の変更に伴う変更です。港区において変更箇所はございません。区域区分の変更案のご説明は以上でございます。続きまして、用途地域、中高層階住居専用地区、特別工業地区、文教地区、高度地区、防火地域及び準防火地域について、ご説明いたします。まず、変更内容をまとめてご説明し、次に計画図書のご説明をいたします。スライド7ページをご覧ください。変更箇所一覧でございます。変更が必要となる部分の抽出作業を行った結果、変更対象箇所は24か所となっております。後ほど詳しく説明致しますが、表中の青色で塗られている部分に変更のある区分を示しております。次にスライド8ページをご覧ください。変更箇所の位置図でございます。変更箇所は24箇所ですが、地区としましては全部で11地区となります。次にスライド9ページをご覧ください。ここから、それぞれの変更箇所について、ご説明いたします。はじめに、図の表示方法についてご説明いたします。資料左側の図が現行の用途地域等の境界を示した図となっており、右側の図が変更後の境界を示した図となっております。左側の現行の図では現在の境界線を赤色の実線、変更後の境界線を赤色の点線で示しており、実線と点線で囲まれた部分が今回変更する範囲となります。また、右側の変更後の図では、実線と点線の表示が逆になりまして、変更前の境界線を赤色の点線、変更後の境界線を赤色の実線で示しております。それでは、変更箇所の説明に入らせていただきます。

No.①南麻布四丁目地内の変更です。図中の白地部分は渋谷区となっており、区境にあたる部分となります。これまでは青色の実線で示しております交差点左上部分の旧都市計画道路の隅切りを基準としておりましたが、隅切り部の形状が都市計画変更されたため、これに代えて、道路中心線の垂線へと変更します。すべて道路内での変更です。続きまして、スライド10ページをご覧ください。白金六丁目地内の変更です。図中の②および③については、現行では道路中心線を境界としておりましたが、周辺のマンション開発により道路が廃止されております。それぞれ周辺で一番近い地形地物を検討し、③は緑地境界線とその延長線、②は北側の道路中心線の延長線へ変更します。④については、旧道路境界線から20mの位置を境界としておりましたが、道路が拡幅されたため、現行道路境界線から17mの位置へ変更します。続きまして、スライド11ページをご覧ください。三田四丁目地内の変更です。現行では、都市計画公園である三田台公園の区域及び崖下線を境界線としておりましたが、三田台公園の区域が広がるとともに整備されたた

め、右側の図のように都市計画公園境界線と都市計画公園境界の延長線へと変更します。公園区域内のみの変更です。続きまして、スライド12ページをご覧ください。港南二丁目地内の変更です。現行では、都市施設である食肉市場の旧都市施設境界線を容積率の境界線としておりましたが、都市施設の区域が変更となったため、道路境界線へ変更します。続きまして、スライド13ページをご覧ください。港南四丁目地内の変更です。現行では変更前の都市計画道路の中心線を境界線としておりましたが、都市計画道路の形状が変更となったため、新しい都市計画道路中心線へ変更します。続きまして、スライド14ページをご覧ください。愛宕一丁目および虎ノ門一丁目各地内の変更です。まず、⑧および⑩については、道路中心線および道路中心線の延長線を境界線としておりましたが、周辺の開発により道路が廃止されております。それぞれ、図右側の都市計画道路境界線から4.6mと4.8mの位置へ境界線を変更します。これは、地形地物に変更されたことによるものになります。次に、再開発等促進区を定める地区計画に関する変更でございます。⑨については、再開発等促進区を定める地区計画である環状二号線新橋・虎ノ門地区地区計画による土地利用転換が完了したため、用途地域等の指定を変更するものです。⑨の範囲について、容積率が600%から700%へ変更となります。続きまして、スライド15ページをご覧ください。虎ノ門二丁目および六本木一丁目各地内の変更です。こちらも再開発等促進区を定める地区計画である虎ノ門二丁目10地区地区計画による土地利用転換が完了したことによる変更です。⑪の範囲について、用途地域が第二種住居地域から商業地域、建蔽率が60%から80%、容積率が400%から500%へ変更となります。⑫の範囲について、容積率が600%から500%へ変更となります。続きまして、スライド16ページをご覧ください。虎ノ門三丁目、四丁目各地内の変更です。こちらも再開発等促進区を定める地区計画である虎ノ門三・四丁目地区地区計画による土地利用転換が完了したことによる変更です。⑬の範囲について、容積率が500%から600%へ変更となります。続きまして、スライド17ページをご覧ください。赤坂九丁目および六本木七丁目各地内の変更です。こちらも再開発等促進区を定める地区計画である赤坂九丁目地区地区計画による土地利用転換が完了したことによる変更です。⑭の範囲について、容積率が300%から400%へ変更。⑮の範囲について、用途地域が第二種住居地域から商業地域、建蔽率が60%から80%、容積率が300%から400%へ変更。⑯の範囲について、

容積率が500%から700%へ変更となります。続きまして、スライド18ページをご覧ください。六本木一丁目および六本木三丁目各地内の変更です。こちらも再開発等促進区を定める地区計画である六本木三丁目東地区地区計画による土地利用転換が完了したことによる変更です。⑰の範囲について、用途地域が第二種住居地域から商業地域、建蔽率が60%から80%、容積率が300%から600%へ変更となります。⑱の範囲について、容積率が600%から700%へ変更。⑲の範囲について、容積率が500%から700%へ変更。⑳の範囲について、容積率が500%から600%へ変更となります。続きまして、19ページをご覧ください。六本木一丁目、虎ノ門五丁目および麻布台一丁目各地内の変更です。まず、㉔については、地形地物の変更に伴う変更となります。現行では、旧道路中心線を境界としておりましたが、道路が拡幅されたことにより、現況の道路中心線へと変更します。㉕から㉗については、再開発等促進区を定める地区計画である六本木・虎ノ門地区地区計画による土地利用転換が完了したことによる変更です。㉕および㉗の範囲について、用途地域が第二種中高層住居地域から第二種住居地域、容積率が300%から400%へ変更。㉘の範囲について、容積率が300%から400%へ変更となります。変更内容のご説明は以上となります。続きまして、計画図書のご説明をいたします。資料2をご覧ください。用途地域の計画図書でございます。用途地域は東京都決定の都市計画となります。用途地域は東京都区部全域を1つの都市計画に定めております。1ページから6ページまでが区部全域の計画書、7ページから11ページまでが港区分の計画書となります。12ページが総括図となります。港区内の変更箇所を示しております。13ページから28ページまでが計画図となります。港区に該当する図郭を抜粋しております。29ページが理由書となります。資料3は、中高層階住居専用地区の計画図書でございます。港区決定の都市計画となります。1ページから2ページが計画書、3ページが総括図、4ページから19ページが計画図、20ページが理由書でございます。資料4は特別工業地区の計画図書でございます。計画図書の構成は、中高層階住居専用地区と同様ですが、計画図は資料3に添付している計画図と同じため添付を省略しております。資料5は文教地区の計画図書でございます。文教地区については、区域面積の再計測による面積の変更であり、港区内での変更はございません。なお、計画図については、資料4と同様に添付を省略しております。資料6は高度地区の計画図書でございます。

資料7は防火地域及び準防火地域の計画図書でございます。計画図については資料6に添付している計画図と同じため添付を省略しております。計画図書の説明は以上となります。最後に、今後のスケジュールでございます。席上配布資料1スライド21ページをご覧ください。さる、12月1日（木）から12月15日（木）まで都市計画案の縦覧を行うとともに、意見書を受け付けましたが、意見書の提出はございませんでした。本日、当審議会において、都市計画の内容についてご了承いただければ、区決定の案件でございます、審議事項③東京都市計画中高層階住居専用地区、審議事項④東京都市計画特別工業地区、審議事項⑤東京都市計画文教地区、審議事項⑥東京都市計画高度地区、審議事項⑦東京都市計画防火地域及び準防火地域の都市計画案につきましては、成案となります。また、東京都決定の審議事項①東京都市計画区域区分の変更について審議事項②東京都市計画用途地域の変更についての都市計画案につきましては、2月8日開催予定の東京都都市計画審議会で審議される予定でございます。都市計画決定の告示については、令和5年4月以降を予定しております。はなはだ簡単ではございますが、ご説明は以上でございます。

【高見沢会長】 事務局の説明は終わりました。それではこれから審議に入ります。何かご質問はございますか。

【風見委員】 用途地域の指定と容積率の指定、それから関連して高さ制限があるわけですが、それらの目的は何ですか。

【野口都市計画課長】 地域の特性に応じて健全な都市の発展を促していくために、都市計画上の指定をするものでございます。

【風見委員】 要するに今の住居とか港区の街並みを守っていくということで、それぞれの地域ごとに指定をされていると。高さ制限がないところもありますけども、地域で高さ制限を設けて、地域の街並みを守っていくということが目的だということで良いですか。

【野口都市計画課長】 地域の特性や将来像をしっかりと定め、総合的にゾーニングをもってコントロールするため、それぞれの規制をかけているところでございます。

【風見委員】 用途、容積率を決めて、また高さ制限を設けられているわけですが、その規制とは関係なく、大幅に緩和されると、こういう都市計画の中身があると思う

んですけども、昨日青山の方から青山墓地をよく散歩するんだけど、最近東京タワーの周りに巨大なビルがどんどん建って、東京タワーの景観が本当に大きく変わってしまったと嘆いていらっしゃいました。特に虎ノ門、麻布台の昔の郵政時の建物のところに、330メートルのビルが今建設されているわけですけども、本来用途と容積率、高さ制限はどのような規制がありますか。

【野口都市計画課長】 虎ノ門・麻布台地区の地区計画のことをご指摘いただいているのかと理解しております。虎ノ門・麻布台地区計画の区域における、従前の用途地域は商業地域500%の区域、2種住居地域300%の区域、2種中高層300%の区域、これらがベースになっているところでございますが、これらの地区を更新するということで再開発等促進区を定める地区計画を定めて、将来の土地利用と基盤整備の方向性を都市計画決定しているので、従前の用途地域、容積率と将来に向けた都市計画を定めた地区であるということとなります。

【風見委員】 用途と容積率を決めている或いは高さ制限設けているということからすると、それを都市計画決定だからと言って、安易に緩和することは本当に良くないと思うんですけど。その方おっしゃっていたのは、エッフェル塔の周りに高いビルは一切ないと。その方はヨーロッパに行かれるようですけども、それからすると本当東京タワーって、東京のシンボルだけじゃなくて日本のシンボルなわけで、その景観が本当に壊れてしまうと嘆いていましたけど、私は本当に港区のそういった景観、神宮内外苑も190メートルのビルが建つ計画が進められようとしていますけども、本当に景観、或いは環境を守るってということからすると、安易に規制緩和っていうのはやっぱり良くないと思うんです。今回の場合直接関係がないですけども、今回も区域の変更によって、400%が700%になったりするってということもあるわけですよ。現在の進行したもの決めたものに合わせていくことで今回変更なわけですけども、本当に根本的なこのまちづくりのあり方っていうのをぜひこれからの将来の港区を考えたときに、今のままで良いのかっていうことは指摘をしておきたいと思います。

【高見沢会長】 今の議論の中で東京タワーに対する景観ということがご指摘に含まれていると思うんですが、今回の議論とは違いますが、特に麻布台の開発ですかね。ご指摘されていたのは、その関係で見え方とか、何か景観計画の方ですかね。もし今説明で

ければ、説明は求められていませんけども、補足していただけますか。

【野口都市計画課長】 港区は景観行政団体として、景観計画を定めております。その中で地域のシンボルとなる景観資源を保全するということで、東京タワーを景観形成上重要なものと考え、東京タワー周辺については、眺望点を設けるなど、景観の形成維持に配慮した建築計画となるように関係する地域の建築物については指導や配慮を求めているものでございます。

【高見沢会長】 そういう観点から言うとその麻布台の開発に特に問題はなかったという捉え方でよろしいでしょうか。

【大森開発指導課長】 具体的に東京タワー周辺の景観につきましては、港区の景観条例の中で景観法に基づく事前の手續として、港区の景観アドバイザーに意見を聞きながら、港区の景観計画に沿った指導をしてございます。具体的には東京タワーの景観が形成されている5箇所の視点場を設けましてそこからのシミュレーションを行いながら、東京タワーに与える影響を共有し、建物の見え方だけではなく東京タワーに与える影響ということで、外壁のデザイン、色、それと全体的な圧迫感を軽減するためにデザイン、手法、そういったものを景観アドバイザーにかけて意見をいただきながら、区の方で一定の指導をしてきたといったことでございます。

【高見沢会長】 はい。よろしいですね。はい。ありがとうございます。本日の審議事項とは違いますので、この辺にしたいと思えますけどもその他何かありますか。

【桑田委員】 資料3の東京都市計画中高層階住居専用地区について、今回議論なっていますけども、こちらの変更理由と変更内容についてちょっともう少し詳しく教えていただけないでしょうか。

【野口都市計画課長】 変更箇所は、スライドの13ページでございます。港南四丁目の中高層階住居専用地区を定めている区域につきまして、都市計画道路補助123号線が、北に北上するような道路だったところを都市計画変更して、東西にマス目の都市計画道路に変更いたしました。道路中心を境にしていたものですから、道路が移動したことにより、そのことによって中高層階住居専用地区の面積を拡充したということになります。

【桑田委員】 この用途地域等の変更に伴うものと全部リンクしているということでしょうか。

【野口都市計画課長】 この地区につきましては用途地域の変更ございませんが、基本的に用途境の考え方の見直しを行う作業の中で変更することにしました。

【桑田委員】 今回提案いただいた区域の境界変更等に伴うものと全部リンクしているものということですか。独立しているものはないという理解ですか。わかりました。ちなみになんですけども、この中高層階住居専用地区は都心居住の推進は当初の目的だったと思うんですけども、現状港区の人口回復の具合、どうなのでしょう、もしこの資料から教えてもらえればと思います。

【野口都市計画課長】 本日資料を持ち合わせておりませんが、現在、人口は回復基調にございます。コロナで一時的に外国人人口が減ったことによって減少になりましたが、国際的な移動の緩和を踏まえて外国人人口も回復しております。結果として港区の総人口はまだ上昇基調にございます。

【桑田委員】 中高層階住居専用地区は当然その減少時には役割があって、多分 96、97 年位で回復ということでもう多分 25、26 年は回復、上昇になっているのではないかと思います。こういった今ここでは変更点を求めるわけじゃないですけども、そういった政策を回復に応じて検討すべきではないかという意見です。

【高見沢会長】 私の質問ですけど今の件で、何か東京都とか港区で、要は中高層階住居専用地区ってことですね、それについて何か見直すべきであるというような議論を取っているのでしょうか。全くそういうのはないのでしょうか。

【野口都市計画課長】 法が施行されて港区においても一定の指定をしてきています。この間において、見直しや縮小、拡充等についての変更の動きはございません。この姿勢を維持していきたいというふうに考えております。

【大西委員】 資料 6 の末尾が理由書になっていますのでそれちょっとその点についてお尋ねさせていただきます。今回は、東京都の決定で、資料 2 の用途地域の変更がなされたということを受けて、港区として、決定しなきゃいけないことだと理解していますけど、24 ページの記載は、3 段落書いてありまして、2 段落目が結局、18 年間で道路が整備されて地形地物の変更が多く発生したと。よって用途地域の指定状況と現況の不整合が生じることになったということが書かれていまして、東京都の用途地域の変更が 3 段落目にありまして、東京都の用途地域が変更になったので、検討した 680 平方メ

一トルの区画を変更するとなっているのですが、港区の権限として東京都の用途地域の変更がなされたときに、それに従って変更しなければいけないとすれば、ここの審議会ですんなり言えるのかって、教えていただけないでしょうか。

【野口都市計画課長】 今回の高度地区の変更、防火地域、準防火地域も同様ですけれども、用途地域、容積率と連動して組み合わせてセットすることになってございます。例えば、容積率が400%になれば高度地区を指定しないというような指定方針がございまして。用途地域、容積率が変わると、自ずと変更することが適しているということで、今回東京都の変更に合わせて区も変更することといたしたいということで、今日諮問しているところでございます。区としては指定方針、指定基準に沿ってそのような考え方でこれまでやってきたものですから、今回東京都の変更に遅れることなく同様な流れで変更することをお諮りしています。

【大西委員】 そうすると東京都で用途変更すれば自動的に港区に変更するんだということであれば、この区計審にかける意味があんまりないんですけど、その点はいかがですかね。

【野口都市計画課長】 区の方の高度地区、防火地域の指定の判断は区で決定するものですので、港区の都市計画審議会にお諮りするものであります。ただ、基本的な考え方としては東京都の用途地域に連動して指定するべきものだという思いから、今日はこのような事務局の説明になってございます。

【大西委員】 わかりました。基本的には従前の経過で一定の基準があって、東京都が変更したんで港区もそれをチェックして問題なければ承認するという内容だと理解をしました。そうすると、ここで例えば東京都の用途地域についてここがおかしいなっていうといったところで、権限外ということよろしいですか。

【野口都市計画課長】 今回用途地域等の変更の中で用途地域、市街化区域及び市街化調整区域は東京都決定のことになります。都から区に意見照会がありまして、区としての意見を提出できることになってございますので、東京都決定の部分についても港区都市計画審議会として意見があれば、それをまとめいただいて、私どもはそれを東京都にご報告するということになるかと思っています。ただ、今回の24箇所の変更は、区としても事務作業を行って見直すべき箇所だというふうに作業上積み上げて東京都に提出し

ているものであって、今は変更するのが適切というふうに事務局としては捉えています。

【高見沢会長】 今回、非常に事務的というか細かな話なのでそのような感覚を誰もが抱いていると思うんですけど、例えば去年の神宮外苑の場合も、都がこういうふうにしたいということに対して、ある意味区から、こういう点に気をつけてくださいというふうに言っているわけなので、そういう案件であれば、しっかりと審議して言うべきことは言うということではないかと思います。

【松谷会長代理】 この席上配布資料 17 ページ 18 ページを例にちょっと伺いますが、内容についてはご説明いただいた通り、区域のあり方を地形地物の変更とか、それから再開発促進区ができ上がったということですが、ここにあるように再開発等促進区を定める地区計画に基づいて開発が終わったので、そのベースになる用途地域と容積率を変えるということですよ。例えば、上はミッドタウンで下は六本木の再開発なんですけど、要するに再開発等促進区を決めたときに、最終的にここまでの容積を認めると、この容積を認めるときに、ベースの用途地域、容積率ではなくて、本来認められるであろうベースのところまで見た上で、あとはその開発の内容、具体的に言うと公開空地であるとか、いろいろな公共貢献をして、それを認めるという形ですけども。でき上がったから容積率を変えるというと非常に自然に聞こえたけれども、仮にこれだけが出てくるとすれば例えばミッドタウンのところの用途容積がその従前のこの二種住居 300 から商業地域の容積率 400 とか 700 にするのが適当だっていう判断をしなきゃいけないわけですよ。だけど、でき上がったからするんですっていうだけであれば、再開発等促進区を決めるときに、最終はこうだけじゃなくて、ベースがここまであって公共貢献などでここまで上げるという二段階方式の一段階を判断していることになるんですね。それにするんだったら。ちゃんと覚えてないけど、再開発等促進区決めるときに二段階でここまでベースがあるとみなして良いですか。ここからここまで上げて良いですかって決めてましたっけ。

【野口都市計画課長】 再開発等促進区を定める地区計画を都市計画決定するときの都市計画図書については、最終的な街区ごとの計画容積率を定めることになりますので、今回の用途地域を見直しすることとそれを見込んでいる数値と、それから計画上、空地とか貫通通路等の評価がさらに乗っかって評価容積として乗るものと、それが合算され

たもので地区ごとに指定されているわけでした、松谷会長代理がおっしゃるように、審議の時に見直し相当がいくつであったかとか、見直し相当容積ベースをいくつに見直すのかということについては、図書上は出てこないのので説明はしてきてごさいません。

【松谷会長代理】　そうですね。前に東京都に容率積緩和制度をいろいろ聞いたときも、内訳は開示できないと彼らは言うわけですよ。東京都は。要するにこれはどうやって積み上げてここまでいったかっていうのは示せないけど、そこはいろんな交渉で決まっているみたいなことを言うので、特にこういうベースを変えて、この最後の取引で、最後の容積率を決めているところは極端に言うと、そういういろんなネゴシエーション方式でもいいのかもしれないんだけど、ベースの都市計画が変わるんですよっていうところは、やっぱり本来明示されてないと、こういうことにならないんじゃないかと思えます。もし明示されてないんだとすると、本来ここで判断しなきゃいけないくて、例えば合計最後が1200となっているけど、ベースの400+800なのか、ベース500+700なのか、分からないわけですよ。決め方の問題なんで。だからそういう意味で言うと、今回これについて反対するつもりはないんですけど、今の再開発等促進区の決め方とそれからそれができ上がったときの、こういうほぼ自動的に手続的に用途、容積のベースを変えるっていうのは今のやり方は、私はどこかおかしいと思えます。でもこれは全国でやっていることなので、港区だけ反対だというふうにはできないと思うんだけど、やっぱり今の制度は私はどこかおかしいと思えます。都市計画の決め方として少なくとも審議会が判断できない。もっと言えば、それが公示されて意見書を出す公告・縦覧されている側から見ても見えないわけだから。そこは再開発等促進区の決め方なのかどうかわかんないんだけど、その組み合わせで合計すると最終的にはやっぱりどっかがおかしいんじゃないかと私は思います。というような意見で、内容については、もうこれ全国的にこういうルールでやっていますので、反対はしません。内容的にはこれで結構だと思います。

【高見沢会長】　行政的にはでき上がったので変えますというのではなく、もっと違う説明が適切だったというのは、それはそうですね。

【野口都市計画課長】　再開発等促進区を定めるときには、見込みを持って積み上げをして評価しているということについては間違いございませんが、あくまでそれは見込み

であります。完了した地区につきまして、道路の一定程度の幅員が整備されたことや、駅周辺の利用者数の増加を担っているとか、今の指定方針、指定基準に照らし合わせてみて、一つランクが変わる街ができ上がったということを見届けることによって今回の都市計画変更に至ったというふうにご説明するべきだと思っています。

【高見沢会長】 松谷会長代理そのような説明だと、より適切だということですね。あとは制度的な先ほどご指摘のような問題点というか、ややその運用上の不明瞭な点があるので、それについてはちょっと意識して、今後取り組んでいくのが良いのではないかとのご意見だったと思います。その他ございますでしょうか。よろしいですね。ほかにはないようですので、ただいまの案件につきましてお諮りしたいと思います。よろしいでしょうか。はい。それではお諮りします。審議事項1から7の都市計画案につきまして、案の通り異議のないものとし、答申することに賛成の方の挙手をお願いいたします。はい。ありがとうございます。賛成多数と判断し、さよう決定し、答申いたします。それでは引き続き審議事項について事務局よりご説明をお願いします。

【野口都市計画課長】 続きまして、審議事項8から16についてご説明いたします。審議事項⑧東京都市計画地区計画赤坂四丁目薬研坂地区地区計画の変更について、審議事項⑨東京都市計画地区計画白金一丁目東部北地区地区計画の変更について、審議事項⑩東京都市計画地区計画竹芝地区地区計画の変更について、審議事項⑪東京都市計画地区計画田町駅東口地区地区計画の変更について、審議事項⑫東京都市計画地区計画品川駅東口地区地区計画の変更について、審議事項⑬東京都市計画地区計画汐留地区地区計画の変更について、審議事項⑭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、審議事項⑮東京都市計画地区計画赤坂九丁目地区地区計画の変更について、審議事項⑯東京都市計画地区計画田町駅東口北地区地区計画の変更について一括してご説明させていただきます。「資料8」から「資料16」の計画図書とともに、変更概要をまとめた「席上配布資料2」のスライドに沿ってご説明させていただきます。まず、席上配布資料2、スライドの2ページをご覧ください。「地区計画の変更について」でございます。平成27年に風営法が、平成29年に建築基準法がそれぞれ一部改正され、既決定の地区計画において項ずれ等に伴う変更が必要な状況となっております。これまで、区では、既決定の地区計画を変更する際には、一部改正された風営法等に即し

た地区計画の変更を行ってきました。一方、地区計画の変更がなかった地区については、従前のままとっております。今回、区民等の分かりやすさ確保の観点から、区決定の地区計画（3地区）及び都決定の地区計画（6地区）を一括して変更いたします。なお、東京都とともに、該当する8区も同時に手続きを行うものでございます。スライドの3ページをご覧ください。まず、風営法の一部改正についてご説明いたします。これまで、ダンスホール及びナイトクラブは、風営法の風俗営業に該当し、営業場所や営業時間等の様々な規制を受けておりました。しかし、ダンスをめぐる国民意識の変化や風紀等の面で支障が生じる蓋然性が弱まったことを踏まえ、平成27年(2015年)6月に風営法が一部改正され、ダンスホールが風俗営業から除外されました。また、平成28年(2016年)6月にも風営法が一部改正され、ナイトクラブは営業形態に応じて、「風俗営業」「特定遊興飲食店営業」「飲食店」に細分化されました。スライドの4ページをご覧ください。風営法の一部改正に伴い、風営法第2条第1項が変更されました。改正前の第1号「キャバレー等」と第2号「キャバクラ等」は、改正後では、第1号「キャバレー・キャバクラ等」と統合されました。改正前の第3号「ナイトクラブ等」は、室内照度・営業時間・酒類提供の有無により、「第2号の風俗営業」または「特定遊興飲食店」または「飲食店営業」のいずれかの扱いとなりました。改正前の第4号「ダンスホール等」は、風俗営業としての規制から除外されました。改正前の第5号「客席の照度10ルクス以下の喫茶店、バー等」は、改正後では、第2号となりました。改正前の第6号、第7号、第8号は、改正後では、第3号、第4号、第5号となりました。これらの変更により、風営法第2条第1項において号ずれが生じております。スライドの5ページをご覧ください。建築基準法の一部改正についてご説明いたします。平成29年に「都市緑地法等の一部を改正する法律」が公布され、都市計画法及び建築基準法の一部改正がなされました。新たな用途地域として田園住居地域が創設され、従来の12種類の用途地域が13種類となりました。建築基準法別表第2において、田園住居地域の項目が追加されたことで、項ずれが生じております。スライドの6ページをご覧ください。ここからは、各地区計画における変更内容をご説明いたします。今回、風営法と建築基準法の一部改正に伴い変更を行う地区計画の一覧でございます。港区が変更を行う地区計画としましては、⑧赤坂四丁目薬研坂地区地区計画、⑨白金一丁目東部北地区地区計画、⑩竹芝地区地区計

画の3地区ございます。東京都が変更を行う地区計画としましては、⑩田町駅東口地区地区計画から⑪田町駅東口北地区地区計画までの6地区ございます。右の表では、風営法と建築基準法のどちらに伴い変更を行うかを示しております。これらは全て、制限の内容の変更を伴うものではございません。それでは、各地区計画の具体的な変更内容をご説明いたします。スライドの7ページをご覧ください。まず、区決定の案件である、赤坂四丁目薬研坂地区についてです。位置は、港区赤坂四丁目及び赤坂七丁目地内です。8ページをご覧ください。風営法の改正に伴う号ずれにより、地区整備計画に定める「建築物等の用途の制限」を変更します。9ページをご覧ください。白金一丁目東部北地区についてです。位置は、港区白金一丁目地内です。10ページをご覧ください。風営法の改正に伴う号ずれにより、地区整備計画に定める「建築物等の用途の制限」を変更します。11ページをご覧ください。竹芝地区についてです。位置は、港区海岸一丁目地内です。12ページをご覧ください。風営法の改正に伴う号ずれにより、地区整備計画に定める「建築物等の用途の制限」を変更します。13ページをご覧ください。ここからは東京都決定の案件となります。田町駅東口地区についてです。位置は、港区芝浦三丁目及び芝浦四丁目各地内です。14ページをご覧ください。建築基準法の改正に伴う項ずれにより、地区整備計画に定める「建築物等の用途の制限」を変更します。15ページをご覧ください。品川駅東口地区についてです。位置は、港区港南一丁目、港南二丁目及び品川区北品川一丁目各地内です。16ページをご覧ください。建築基準法の改正に伴う項ずれにより、地区整備計画に定める「建築物等の用途の制限」を変更します。17ページをご覧ください。汐留地区についてです。位置は、港区東新橋一丁目、東新橋二丁目及び海岸一丁目各地内です。18ページをご覧ください。風営法の改正に伴う号ずれにより、地区整備計画に定める「建築物等の用途の制限」を変更します。19ページをご覧ください。環状第二号線新橋・虎ノ門地区についてです。位置は、港区新橋三丁目、新橋四丁目、西新橋二丁目、虎ノ門一丁目、虎ノ門二丁目、虎ノ門三丁目及び愛宕一丁目各地内です。20ページをご覧ください。風営法の改正に伴う号ずれにより、地区整備計画に定める「建築物等の用途の制限」を変更します。21ページをご覧ください。赤坂九丁目地区についてです。位置は、港区赤坂六丁目、赤坂九丁目、六本木四丁目及び六本木七丁目各地内です。22ページをご覧ください。風営法の改正に伴う号

ずれにより、地区整備計画に定める「建築物等の用途の制限」を変更します。23ページをご覧ください。田町駅東口北地区についてです。位置は、港区芝浦一丁目及び芝浦三丁目各地内です。24ページをご覧ください。建築基準法の改正に伴う項ずれにより、地区整備計画に定める「建築物等の用途の制限」を変更します。最後に、スケジュールでございます。スライド25ページをご覧ください。さる、12月1日（木）から12月15日（木）まで、都市計画案の縦覧を行うとともに、意見書を受け付けましたが、意見書の提出はございませんでした。本日、当審議会において、都市計画の内容についてご了承いただければ、区決定の案件である、審議事項⑧、⑨、⑩の都市計画案につきましては、成案となります。また、東京都決定の審議事項⑪から⑯の都市計画案につきましては、2月8日開催予定の東京都都市計画審議会で審議される予定でございます。都市計画決定の告示については、令和5年3月以降を予定しております。甚だ簡単ではございますが、ご説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【高見沢会長】 事務局の説明は終わりました。それではこれから審議に入ります。何かご質問はございますか。

【松谷会長代理】 質問なんですけど、要するに都市計画決定したときに、その時の建築基準法上の条文を引用して都市計画内に書いてあるわけですよ。その後それに従って実際の用途規制だけがされてきていると。その途中でベースとなる法律が変わって、条文ずれが生じている。だけど実際に行われている用途規制とかは、当然都市計画決定したときのもので行われていて例えば今日現在でもそれは有効なんですよ。だからこれまた今日審議にかけているけど、来年かけても、別に来年まで有効に都市計画としては機能しているという理解でよろしいですか。

【野口都市計画課長】 用途地域や変更履歴をたどれば当初何を定めようとしているのかということが明確になりますので、用途地域の項ずれが起こっておりますけれども、効果としては引用している近隣商業が商業地域の規制自体がかかっているということであって、その内容が変わるものではないというふうに理解してございます。

【松谷会長代理】 そうですね。当然そうだと思います。すべての法律ってそうなっていて、例えば何か刑法に書いてある犯罪を犯した時に刑法が変わっても、起こした時の刑法が適用されるわけですよ。だから、あえて言えばやらなくてもいいけど、念のため

めの都市計画変更だというふうに私は理解しております、都市計画の変更である限りは、やっぱり公告・縦覧して意見書が出てくるわけですね。当時、地区計画で例えばみんな賛成だったけど、その後ちょっと住民の意見が変わって、意見書が出てくるってことも、こういう意味でいうと中身は変わらないけど出てくるってことですよね。都市計画の決め方としては、私は違和感があります。全国的にやってないんだけど、ぜひ研究して欲しいし、できれば都市計画学会あたりでも、研究していただければ良いんですけど。決め方として、例えば都市計画決定が2023年1月に都市計画決定したとすると、そこに書く規制項目で2023年1月12日に適用されている建築基準法別表の(ろ)を制限するみたいに書けば以降の変更いらなくなるんじゃないかと。明示しておけばね。それやるかどうかはいろんな意見あるかもしれないけども、中身が変わらないのに都市計画変更するっていうのが、ずっとこういうことをやってきているんですけど、違和感がありまして、これも全国的問題なので港区だけが解決できることではないんですけど。そういう決め方をして、中身が変わらないときは都市計画変更しなくていいと、変わるものがあれば審議させていただいて、そこはきっちりやるっていうふうにさせていただいた方がいいのかなど。中身は何も変わんないけど良いですかって聞かれる審議会は何か違和感があるし、なんかせっかくこれだけの方集まって、いろんな英知絞ってというのはもったいないので、そういう行政的に解決できる道筋がないかはぜひご研究いただけないかと思います。

【高見沢会長】 前半は実際区域の変更とかがありますが、後半はこれだけだったらとても審議会開くのにはもう声かけづらいというぐらいのものだと思いますが、ただ前半込みでやっていますし、あとこのように定期的に集まることによって、いろんな議論ができますし、うまく運用していただきたいなと思います。学会の方でというご提案もありましたが、ここに出ている委員さんの中で学識の方についてはそのような記憶もとどめておいていただければと思います。

【綱川委員】 風営法が変わってから8年、建築基準法の一部改正があってから6年経っているわけですね、現在で。それでなんでその間ずっと放置していたものが今日ぽつと出てきたのかということが、素朴な疑問なんですけれども、何か理由はあるんでしょうか。

【野口都市計画課長】 東京都全体で足並みを揃えた取り組みになってございます。地区計画を定める地区は、相当数に上りますが、変更を伴うときには、新しい風営法適用した条項に変えておまして、昔の残っている地区計画が過半数以下の状況になったというような状況を踏まえ、分かりやすさ、誤解を招かないという観点から、整えた方が良いでしょうと発意をしたというふうに聞いています。

【高見沢会長】 前半の方の用途地域の一斉見直しもあったので、タイミングとして一斉にやった方がより意味があるとそういうふうに考えたんじゃないかと思うんですけどそんな感じでしょうかね。

【野口都市計画課長】 おっしゃる通りです。2月8日の東京都都市計画審議会に両方同時にかかる案件として、準備をして参りました。そのような意図があったものというふうに考えてございます。

【高見沢会長】 その他いかがでしょうか。

【風見委員】 今日説明いただいた各地区の内容なんですけども風営法の第2条第1項の1号から8号まで駄目ですよっていうふうに決めている地区はないわけなんですけども、実際決めてはないけれども、運用上どうなっているかわかりますか。例えば7号8号は駄目にしてないけども、実際そこでは、そういう運用はしていないっていう全部の地区、それぞれ個々に禁止しているところが違いますけども、その辺の内容ってわかりますか。

【池端再開発担当課長】 例えば白金一丁目東部北地区につきましては、風営法の4号麻雀・パチンコを規制しておりません。というのは、もともとここはマンションを建築する場所になりますので、住環境に配慮してギャンブル施設については制限をしていこうということだったんですけれども、麻雀のような遊戯施設までは規制をしないということで、当時4号については規制しておりません。ただ実際に建ち上がった建物の中で、麻雀店が入るかという、そういうことは今聞いてございませんので、麻雀店が実際に整備されることはないというふうに認識をしております。

【風見委員】 赤坂九丁目は。

【大森開発指導課長】 赤坂九丁目はどういうご意見もいただきましたけども、今ここに挙がっている再開発等促進区を定める地区計画において、建築概要書また今回職員が現地行って現地調査した結果、風営法に関わるような施設は見受けられませんでした。

【池端再開発担当課長】 赤坂薬研坂地区につきましても、当初、風営法の5号、スロットマシン、テレビゲーム機等を備える施設の用途の制限をかけておりません。先ほどの白金一丁目東部北と同じで、遊戯施設であるゲームセンターについてまでは規制をしないというところで、当時は規制をしておりませんが、実際でき上がっている再開発の両建物の中でゲームセンターは整備されてございません。

【桑田委員】 スライド2枚目の地区計画の変更について、ちょっとこの理由の説明が多分規定の地区計画で項ずれ等の対応、運用上問題ないってことなんですよ。必要な状況って書いてあるから、こちらとしても必要なのになんで今までやってなかったんだと感ずるわけで。だから、区民のわかりやすさ確保の観点から対応が望ましいってことなんですよ。そこの最初のご提示がないので、なんでほっといたったんだっていうふうになるところもあるので、多分それが望ましいということ、運用上問題ないということが最初に入っていれば、より分かりやすかったかなと思いました。

【野口都市計画課長】 桑田委員ご指摘の通りでございます。言葉を少し配慮して気を遣うべきだったと認識しております。

【高見沢会長】 その他何かございますか。ないようでしたらただいまの案件につきまして、お諮りしたいと思います。はい。それでは審議事項8から16の都市計画案につきまして、案の通り異議のないものとし、答申することに賛成の方の挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

はい。ありがとうございます。賛成多数と判断し、さよう決定し、答申いたします。案件は以上となりますが、委員の皆様から何かリクエストやご提案等ございましたら。よろしいですか。

【大西委員】 先ほど港区の提案で神宮の点が東京都の決定が変更されたということを知り、非常に嬉しく思います。で、その後の状況がわかったら教えてください。

【池端再開発担当課長】 イチョウ並木については、事業者の方で4列のイチョウ並木については確実に保全するというふうに事業者のホームページ、プロジェクトサイトでも公表しておりますし、そういった事業計画になっているというふうに認識しております。ただ、まだ具体的に再開発法の手続自体は進んでいないという状況でございます。

【高見沢会長】 よろしいでしょうか。それでは事務局から何か連絡はございますか。

【野口都市計画課長】 本日は長時間に渡りご審議をいただき、ありがとうございました。本日で令和4年度の港区都市計画審議会は最後となります。委員の皆様におかれましてはご協力を賜り誠にありがとうございました。次回の開催につきましては、令和5年7月ごろを予定しております。開催に当たりまして事務局から改めてご連絡申し上げます。

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

午前11時43分 閉会