

○嶋崎委員長 で、次に、二番町地区のまちづくりについて、送付5-18、19、21から、26、31の9件、一括して審査に入ります。執行機関から情報提供があれば下さい。

○榊原勲町地域まちづくり担当課長 それでは、本で行われました都市計画審議会に報告事項として付議をした二番町地区のまちづくりの内容について、ご報告をいたします。

本日の報告は、3月30日の都市計画審議会の際のご意見を踏まえて設置をされた専門家会議、こちらの中で整理された方針について、主に報告が行われました。報告については専門家会議の委員から行われておりまして、今現在、まだ議事録が用意されていない状況なんですけれども、主として検討項目に挙がっていた4点について報告があったものと認識をしております。

まず1点目が、都市計画手続についてです。こちらは、これまでと異なる案をもし今後諮る場合については初めから手続をやり直すということが、専門家会議の中で確認をされたという内容であったかというふうに思います。

続いて2点目が、都市マスタープランとの整合性についてです。こちらは、過去の事例を調査したところ、都市計画マスタープランの地区別方針の中で、中層・中高層と記述のある地域の中において、高さ100メートルを超えるプロジェクトが既に認められた事例が13件あるということが確認をされたという内容でした。

いずれも地域要望に基づく課題解決のために様々な制度を活用した結果、高さが高くなった事例であったということです。この場合、既に地区計画で60メートルを規定しているという状況に鑑みると、高さ60メートルという町並みの保全については可能な限り努めるべきであるという点については、会議の中で一致をしたということですが、一方で、子育て世帯が増加をしているので、街区公園に相当するような広場の整備は望まれるであろうという点。また、高齢者も多いので、地下鉄へのバリアフリー動線を改善するということが望まれるということについても、会議の中で確認をされたということです。

その際、地域課題解決のために、マスタープランの表現、その整合性についてどのように判断をするかというところが問題になるというようなお話もございました。少なくとも地域課題の解決が確実に見込まれ、かつ地域の方々の賛同が得られた場合については、こちらのマスタープランと異なる内容についても許容されるのではないかなというようなことで、委員の一致を見たというお話がございました。

3点目についてが、容積率算定根拠の確認についてです。こちらは、容積率の緩和については評価の方法について会議の中で議論があったという点も勘案をして、新たに試算をした結果についてのお話もございました。その際、現在、東京都が示している計算基準で、おおむね700%前後の容積率については妥当であるということは、会議体の中で確認をされたという内容がございました。

最後に4点目ですが、こちらが建築物の高さの妥当性についてです。会議体については2回開催されたんですけども、第1回の議論の際には、建築計画上の工夫によって高さを極力抑えながらも、広場空間についてはしっかりと確保すること、また、建築物の1階部分と外部空間との関係をより親密なものにすること、さらに地域防災への取組も強化すること等を行う余地があるのではないかなという議論があったという話がございました。

このため、第2回目の会議体の際には、事業者の方にも来ていただき、委員の皆様から

令和 5年 7月25日 環境まちづくり委員会（未定稿）

どんな可能性が考えられるかというようなことについてのヒアリングを行っていただきました。その結果、設計上の工夫により、容積率700%前後の容積であっても建築物の高さをおおむね80メートル以下に抑えることができるのではないかなというような説明が事業者からはございました。

以上4点を踏まえて、基本的な考え方についてもご説明がありました。専門家会議としては、地域に対する公共貢献の内容については保持をすると、こちらを前提にしつつ、事業者に対してさらなる建築計画上の工夫を施した案を今後検討することを要請するというのが望ましいのではないかなというのが委員の中で一致した意見である、というようなお話がございました。

また、補足の内容として、日本テレビ通り沿道地域全体の今後の動向ということも視野に入れたご説明がありまして、当該敷地にとどまることなく、沿道地域全体で一定の原則について今後共有をするということについても必要であるのではないかなという議論があった旨のお話もございました。

以上を踏まえまして、区としては、今回示されました専門家会議の方針を踏まえて、事業者に対して計画案の検討を促すということについて考えております。

ご説明は以上でございます。

○嶋崎委員長 はい。今日の都計審で学経の先生方からのご報告があり、それを、今、再度、執行機関のほうからご説明を頂きました。

今現在は、学経の先生方から事業者のほうにボールが投げ入れている形になっていますから、この陳情もまだ審議をする余地があるというところが、私としてはそういう思いでありますので、でき得れば、この事業者の答えが出て、そして都計審の恐らく審議になる時期もそうそう遅くないだろうというふうにも思いますので、それまでの間は継続して審議をしていたほうが、区民の陳情者に対しても丁寧な扱いになるのかなというふうに思いますけれども、一括して継続にさせていただければありがたいというふうには、委員長としては思いますけども、いかがでしょうか。（「結構です」と呼ぶ者あり）

○嶋崎委員長 いいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○嶋崎委員長 はい。

それでは、はい、じゃあ、どうぞ、はやお委員。

○はやお委員 継続で結構なんですけど、先ほどの都市計画審議会のところからも出ました、初めから手順を始めるということについて、もう当然のことで、16条、17条の縦覧はやるということが一つと、それと、このテレビ塔の総合設計でたしか制度を使ったと思うんですけど、その辺の分かる資料、今後継続ということになりましたら、この制度とまた今度3ヘクタールの制度が重なっているというところ、問題ないんだというところを証明してもらうような資料を頂ければと思いますけど。この2点、もう一度お聞かせ……

○嶋崎委員長 資料要求は受けられますか。

○榊原翹町地域まちづくり担当課長 今ご質問いただいた都市計画手続ということに関しては、16条、17条手続を今後また改めて行うということのご質問の趣旨のとおりでございます。また、資料要求の点に関しては、今後、ご用意した上でご説明をさせていただきますというふうに思います。

令和 5年 7月25日 環境まちづくり委員会（未定稿）

○嶋崎委員長 はい。それでは、日本テレビの関係する陳情に関しては、継続、全て継続にさせていただきます。よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○嶋崎委員長 はい。

○春山副委員長 すみません。もう一つ、はやお委員の今の件……

○嶋崎委員長 副委員長、はい、どうぞ。

○春山副委員長 に付け加えて資料要求させていただきたいんですけども、継続審議というところで、日テレのスタジオ棟の建てられたときの景観協議なり、どのような区としての指導をしたのかという、総合設計制度があると思うんですけども、その辺りの資料を併せて頂けますか。

○前田景観・都市計画課長 また、中身につきましては、調整の上でございますけれども、ご用意させていただければというふうに思います。

○嶋崎委員長 はい。お願いします。

ほかによろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○嶋崎委員長 では、継続の手続きを取らせていただきたいと思います。