

意見書の要旨

国家戦略都市計画建築物等整備事業に係る案を平成26年12月1日から2週間公衆の縦覧に供したところ、国家戦略特別区域法第21条第4項の規定により、2通（2団体）の意見書の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

名 称	意見書の要旨	国家戦略特別区域会議の見解
東京都市計画 都市再生特別地区 (虎ノ門四丁目地区)	<p>I 賛成意見に関するもの なし</p> <p>II 反対意見に関するもの 2通（2団体）</p> <p>1 都市計画に関する意見</p> <p>(1) 都市再生特別地区及び地区計画の都市計画案の縦覧に先立ち、事業者が行った説明会では、都市再生特別地区について、隣接する建物に住まうものにとって、最も関心のある容積率の緩和等について何も触れられず、理解することができなかった。</p> <p>(2) 都市再生特別地区が認定されると、「用途制限」、「容積率制限」、「斜線制限」が緩和されるものと理解している。また、「東京都における都市再生特別地区の運用について」に記載されているように、都市再生特別地区の審査では、環境・近隣住民への配慮が不可欠なものと理解している。</p> <p>①地形条件や周辺建築物等との関係などを考慮し、良好な街並み・景観形成に資する計画となっているか。建築物等の配列、規模、高さなどと景観の関係について、どのように考慮したか。高さ、壁面の位置の設定に際し、採光、通風などとの関係から、斜線制限についてどのように考えたか。</p> <p>②高層建築物等が周辺地域に与える影響や地域の特性を総合</p>	<p>I 賛成意見に関するもの</p> <p>II 反対意見に関するもの</p> <p>1 都市計画に関する意見</p> <p>(1) 事業者が実施した説明会では、建築物の延床面積や高さ、建物配置等の建築概要とともに、地下通路、駅前広場、地区幹線道路、歩行者ネットワーク、広場等の整備、導入機能、防災・環境対策など容積緩和に資する都市再生の貢献について説明している。</p> <p>また、開発に伴う交通量の増加や風環境への影響、日影の状況、電波障害についても説明している。</p> <p>(2)(3) 本計画では、斜面地の地形を活かし、西側に約 3,000㎡の緑豊かな広場を整備し、マンションとの離隔を約 50m 確保するとともに、角部に隅切りを設け頂部や角部でデザインの切替えを行うなど、日影や採光・通風・圧迫感などの周辺環境への影響や、景観形成等に配慮した計画としている。</p> <p>こうした周辺環境への影響や景観等に配慮した計画であること及び地下通路、駅前広場、地区幹線道路、歩行者ネットワーク、広場等の整備、国際競争力強化を図る都市機能の導入などの都市再生貢献を適切に評価して、容積率を設定するとともに、斜線制限を緩和している。</p> <p>なお、本計画は、再開発等促進区を定める地区計画など、</p>

名 称	意 見 書 の 要 旨	国家戦略特別区域会議の見解
東京都市計画 都市再生特別地区 (虎ノ門四丁目地区)	<p>的に勘案して、都市計画の素案を作成しているか。</p> <p>①及び②については、「東京都における都市再生特別地区の運用について」に記載のあるとおり、近隣建物居住者を考慮した住環境並びに景観に配慮した建築計画として、隣接するマンションや地域への影響を鑑み、「建物の高さの低減、容積の減少、建物間距離の延長」を要望する。</p> <p>(3) 冬至の際、隣接するマンション敷地内の植栽が日陰となり、植栽の成長・維持に影響がでる可能性がある。また、予定建物の圧迫感等により、居住生活が脅かされる。このことから、「高さの低減、容積の減少、建物間距離の延長」を要望する。</p> <p>2 事業施行に関する意見 なし</p> <p>3 その他の意見 なし</p> <p>Ⅲ その他の意見 なし</p>	<p>他の都市開発諸制度における容積率の評価や斜線制限の緩和の基準についても勘案しており、妥当なものと判断している。</p> <p>開発に伴う周辺環境への影響については、事業者が港区環境影響調査実施要綱に基づき、調査、予測を行っており、工事中の工事車両、施設整備後の自動車交通に伴う大気質・騒音・振動、建物の建設に伴う風環境、電波障害、日影、景観等の項目について、環境の目標を満たすと予測している。</p> <p>事業者は、計画の内容や計画に伴う日影等の影響について、これまでも西側マンションの住民と話し合いを行っており、今後も引き続き誠意をもって対応することとしている。</p> <p>都及び港区は、事業者が引き続き周辺住民等との調整を図るよう指導していく。</p> <p>2 事業施行に関する意見</p> <p>3 その他の意見</p> <p>Ⅲ その他の意見</p>