

# 【六本木三丁目東側地区まちづくり協議会，まちづくり研究会 第二回：地区計画制度等を利用し，再開発手法を用いないまちづくり】

■日時：2018年4月15日（日）14：30～16：30

■場所：港区麻生総合支所「区民協働スペース」

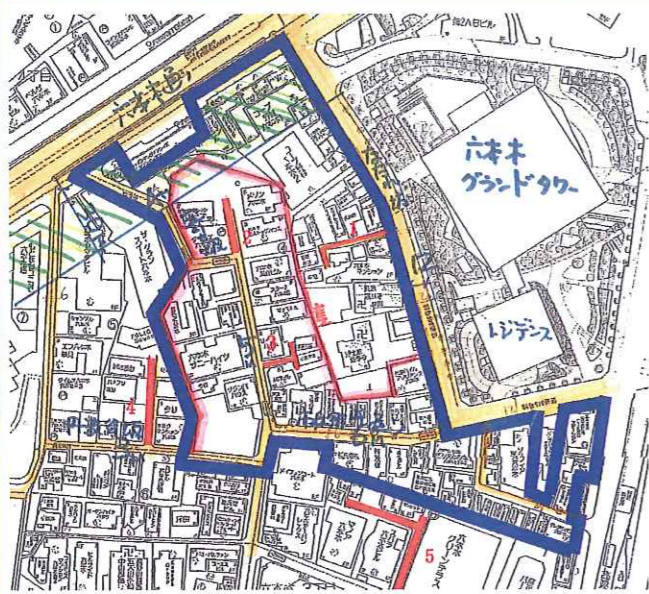
■参加者（21名）：六本木三丁目東側地区まちづくり協議会研究会  
 林ノト学生（早稲田大学）、連（港区まちづくりコンサルタント）

■テーマ：地区計画制度等を活用し再開発手法を用いないまちづくり

・・・・低層住宅主体のまちづくりの可能性を探る  
 コラージュ（切り貼り絵）で得られた理想の街、この地域の良い点や課題、協議会の街づくりルールを活かすべく、地区計画制度を用いて具体化を検討するワークショップ。

■スケジュール

14：30～挨拶（水橋会長）、司会進行（足立）  
 14：35～ワークショップの説明（連）  
 14：50～エリアの地図をもちの具体化の検討  
 15：40～1人1分で感想、コメントを述べる  
 16：00～専門家のコメント、トーク（連+小川）、  
 16：25～挨拶（植木）

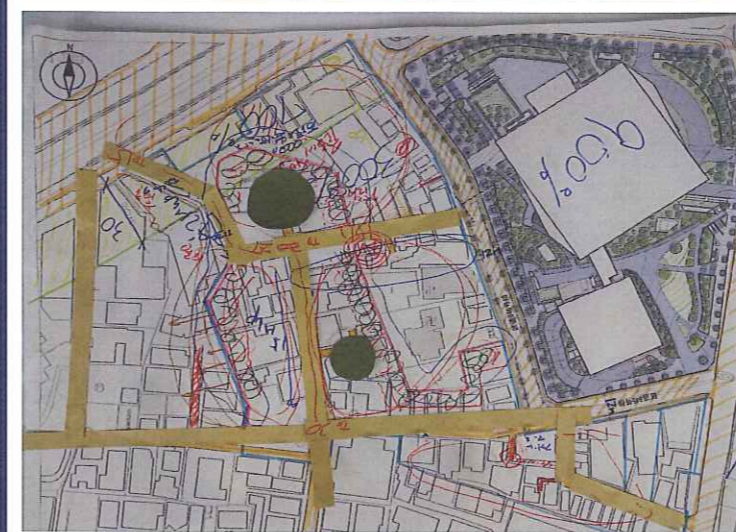


## ■検討のポイント

- ①コラージュで得られた内容を活かす  
 (1 第三の居場所が大切、2 快適な街、3 災害に強い街  
 4 共生のある街、5 坂を誇れる街、6 近所づき合いができる街、7 便利な街、8 花と緑が楽しめる街)
- ②この地域の良い点、課題・問題点を解決する。
  - ・良い点：六本木という地名がいい、交通の便が良い住民のクリーン作戦できれい、町内会活動、お祭り、再開発側の歩道空間が広い、美術館が多い、坂が多い
  - ・課題・問題点：隣人と面識がない、治安が悪そう崖が多くて心配、車と人が混在して危ない、道が狭い、空き家が心配、地震災害が心配、夜道が暗い、坂が多い
- ③協議会の地区まちづくりルールを守る：1 災害に強い街を作る、2 緑豊かで誇りの持てる景観をつくる。3 地域の絆を強固にする。4 治安や風紀を維持する。5 皆が安心して暮らせる環境

## ■現状の法的規制（2つのエリア）

- 六本木通り沿い（道路から30Mの範囲）：商業地域防火地域、容積率700%、建蔽率80%、絶対高さ制限無し、道路斜線1.5勾配、隣地斜線H20以上1.25勾配
- 中央部：第二種住居地域、準防火地域、容積率300%建蔽率60%、容積率低減係数0.4、道路斜線1.25勾配隣地斜線H20M以上1.25勾配、北側斜線：絶対高さの無い第三種高度地域（H10m以上1.25勾配、H20M以上0.6勾配）

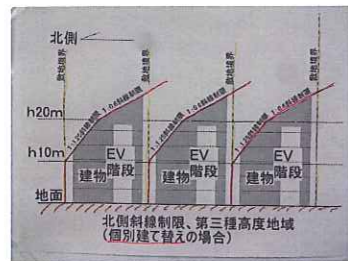


## ■検討プロセス

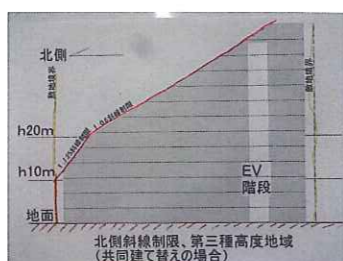
- ①現状の問題点（袋小路、崖）を解決する道路の性格付け、道路の拡幅、道路の回遊
- ②どこに広場を設けるかを検討する。（広場：通常時の公園、災害時のテラス、拠点）
- ③どこを中層、低層建物、商業エリアにするか。
- ④どこを緑化するかを検討する。
- ⑤バリアフリーをどのようにするかを検討する。

## ■検討案

- ・道路はすべて8m巾に拡幅する。
- ・袋小路の所は共同建て替えをして、袋小路をなくす。
- ・袋小路を伸ばすことにより、回遊ができるようにする。→崖のところには階段を設けると共にエレベーターを設けて繋げる。
- ・1～2ヶ所の広場を設ける。1つは、北側の崖の上部に設けられそう。
- ・崖の部分は上の住民と下の住民とで話し合っ、共同建て替えをするなどにより崖を無くす。→既存の道路の趣を残すことは出来るが、勾配は変えることができない課題が残った



【北側斜線、第三種高度】各敷地ごとに北側からの高さ制限がある。北側敷地境界H10mから1.25勾配、H20M以上、0.6勾配の高さ制限がある。



【共同化した場合】敷地が一体化するので北側斜線も1つになり、建てられる床面積が増える。階段やEVの共有もメリット。



【沿道容積誘導型地区計画】道路拡幅のために、セットバックする代わりに斜線制限が緩和され、容積率一杯に建設可能になるルール設定により建て替えを誘導。



【専門家による対談】（小川・連）地区計画による検討により特徴や良さも感じたが、この手法による限界も浮き彫りになった。



## ■まとめ（検討の結果得られたこと）

- ①崖が長くて大きい、それを解決するのは難しい。
- ②道路を拡幅できても勾配は解決できない。
- ③東西隣地よりも南北隣地の方が共同建て替えの効果は大きい。範囲が広いほどメリットあり。
- ④広い道路と繋がったエリアでの共同建て替えが有効 →大きく3ブロック？
- ⑤共同建て替えにより環境改善はできるが自費となる、話し合いに時間が掛かる。徐々にでの建て替えなので長い期間が必要である。 →再開発と地区計画によるまちづくりは、第三者が入るか否かの違いで、共同建て替えの意味では同じである。