（ご案内１）**次回のまちづくり研究会は *3* 月 *15* 日です。是非ご参加ください。**

前回行いました崖問題ワークショップに引き続いて崖対策のワークショップを行います。今回は開発側の崖対処について虎ノ門神谷町開発を行っている森ビル様に講演を依頼しています。現在のところ、講演者並びに講演内容につきましてご相談しているところです。六本木三丁目東地区は土砂災害危険地域に指定されている所もございます様に崖対策を考えない開発はあり得ません。参考にさせていただきより良い街づくりを目指して活動して参ります。

崖に関する報告会（第２～３面）において、崖の問題が共有でき、それをどのようにして解決できるか、などが話し合われました。当講演を参考にして、安心、安全なまちづくりについて、皆さんで考える機会にしたいと思っています。

***1.* 日時：２０２０年3月１５日（日）１４：３０～１６：３０（終了後懇親会）**
***2.* 場所：麻布区民協働スペース　東京都港区六本木 *5-16-46*（麻布保育園 *3* 階）**
□対象：六本木三丁目東地区まちづくり協議会会員

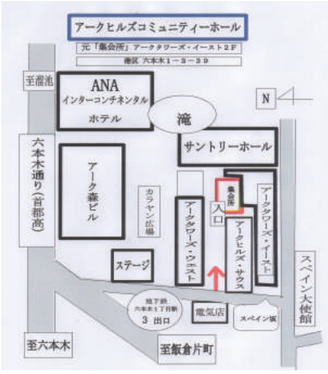
（ご報告）**「まちづくりルール審査会」を開催しました。*2* 件の申請がありました。**

案件 1: 有料駐車場の件、通行人に対する安全策の追加を申入れました。
案件 2: ビル建て替え工事の申入れは下記の通り。
- ・ルール 1-1　管理人の常駐がない場合「非常連絡先」が外部からも分かる所に明示する様にお願いしました。
- ・ルール 1-2　「災害用備蓄」の掲示周知の他にビルとして倉庫の提供をお願いしました。
- ・ルール 2-1　港区の緑化基準に準じた緑化対策をお願いしました。
- ・ルール 3-1　町会への加入をお願いしました。

（ご案内２）　***2020* 年度「通常総会」開催予定**

「2020 年度通常総会」を下記にて開催致します。
詳細は追ってご連絡の予定です。

１、日時：2020 年 5 月 24 日（日）10：30 ～ 13:00
　・総会　10：30 ～ 12:00
　・懇親会（昼食）12:00 ～ 13:00
２、会費：2500 円
３、会場：アークヒルズコミュニティーホール（元『集会所』）
　（アークタワーズイースト２F）
　六本木１－３－３９・・・右地図ご参照
　（ウエストとサウスの間の通路を入り突き当り右）
　ご不明な点は、植木までお問合せください。



常時、協議会の会員を募集しています。共にまちづくりを進めましょう！

協議会の趣旨にご賛同いただける方々には、是非、ご入会と対話への参加をお願い申し上げます。
活動は総会や年数回の研究会（含む意見交換会）、まちづくりルール審査、まちづくりＮＥＷＳ発行などです。

■入会方法など

区域内の地権者並びに居住者の方なら
どなたでもご入会いただけます。
当協議会は会員からの会費と補助によって
運営していますため
年会費（2000 円／口以上寄付方式）
をお願いしております。

■お問い合わせ窓口

協議会への参加申込みや、その他各種のお問い合わせにつきましては、下記事務局、植木までお気軽にお寄せ下さい。

事務局（副会長）植木裕
〒106-0032 東京都港区六本木 3-4-33 マルマンビル９F
TEL ／ FAX : 03-3583-6413
e-mail : marumanbiru@nifty.com

「六本木三丁目東地区まちづくり協議会」は、平成 20 年 10 月 16 日付で「港区まちづくり条例」に基づき港区に申請登録し承認された六本木三丁目３番、４番、５番を指定地域として、同地域を「魅了あるまち」に発展させる「まちづくり」の方向を研究協議している協議会です。尚、当協議会は特定の個人・団体の利益増進、宗教活動、政治活動を目的としておりません。

2020 年 2 月発行
六本木三丁目東地区まちづくり協議会事務局
Roppongi Sanchome East Town Planning Council

第 24 号

まちづくりNEWS

24 号　主な掲載項目
・まちづくり協議会の現在・連絡調整会・・・・・・・1P
・土砂災害特別警戒区域指定・検討会のまとめ・・ 2,3P
・次回まちづくり研究会案内・・・・・・・・・・・・・・・・・・4P
・「まちづくりルール審査会」の報告・・・・・・・・・・・・・4P
・２０２０年度「通常総会」案内・・・・・・・・・・・・・・・・4P

「まちづくり協議会の現在」

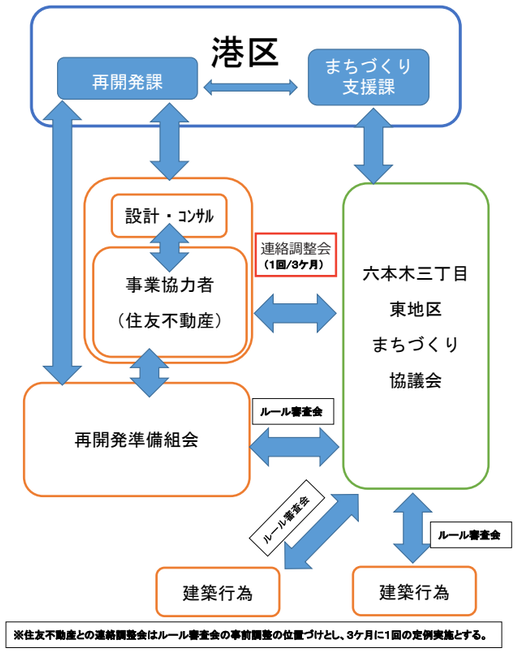
「六本木三丁目東地区まちづくり協議会」（以下「協議会」）は、昨年５月の総会で承認された基本方針に従い、以下の３つを軸に活動してまいりました。 ①昨年度の屋外空間に引き続き、まちづくり研究会で将来の街に必要な施設を検討し、これらの成果をまとめました。 ②昨年９月には東京都から公表された「土砂災害特別警戒区域」の指定を受け、当地域の抱える問題の１つである「崖問題」を総合的に検討する研究会を開催しました（２、３ページ参照）。 ③まちづくりルールによる審査と話し合いを継続的に行ってきました。

尚、他方では、昨年１月当地域に設立された「六本三丁目中央地区市街地再開発準備組合」（以下「準備組合」）が再開発に向けての準備を進めており、この再開発に関しても、設計が進んだ段階で上記③のまちづくりルールによる審査を受けることになります。しかし、再開発のような巨大なプロジェクトの場合、固まった計画の途中での変更は中々難しく、計画の初期から協議会の意見を反映していただく話し合いの場が必須であることから、再開発側との間に、下記の「連絡調整会」を発足し、上記①の成果の反映、②の崖問題に関する意見交換などを議題として三ヶ月に一回以上の密度で協議を進めています。

「連絡調整会」

「連絡調整会」とは、将来、他の建築計画などと同様に再開発事業が受けることになる「まちづくりルールによる審査」に先だって、再開発の事業協力者である住友不動産ならびに外注専門業者と、協議会の間で定期的に持たれる会議体であり、再開発事業の中においても「より安全安心で住みやすい街づくり」が達成されるように、協議会の検討結果を提示しつつ意見を交わすことで、進むべき方向を共有するためのものです。

右図のように、行政の中でもこの二つ（準備組合と協議会）を所管する部署が異なっていますが、真に住民主体の再開発となるための、他に事例のない画期的なシステムとも言え、現在は住友不動産と協議会役員の間で、３ヶ月に１回以上の頻度で活発な議論が行われているところです。とくに、崖問題に関しては、再開発区域に入るかどうかが未確定の「拡張検討エリア」に多くの崖が存在しているため、区域確定前の議論が重要になってきていると言えます。



【六本木三丁目東地区まちづくり協議会と再開発準備組合との関係図】

【六本木三丁目東地区まちづくり協議会，まちづくり研究会 土砂災害特別警戒区域指定・報告検討会】

■日時：２０１９年８月３１日（土）13:00 ～ 15：30
■場所：港区麻生総合支所「区民協働スペース」
■参加者（28 名）：まちづくり協議会及会員及び地域住民連（港区まちづくりコンサルタント）
ｻﾎﾟｰﾄ学生（芝浦工業大学、首都大学東京）

■趣旨：令和元年９月に東京都から発表される「土砂災害警戒区域」及び「土砂災害特別警戒区域」として、六本木三丁目東地区まちづくり協議会対象地域と重なる地域において「土砂災害警戒区域」及び「土砂災害特別警戒区域」に指定される所があります。これまでの当協議会の研究会で何度か取り上げられた崖の問題について、改めて、地域の皆様と考える機会を持つことにいたしました。今回は同問題に関し、港区の当問題の窓口である港区防災課長においで頂きお話を伺いました。併せて当事務局が、区域指定管轄部署の東京都建設局河川部へ伺い説明を受けてきました点もご報告しました。

■スケジュール
13：00 ～挨拶（水橋会長）、司会進行（植木）
①13：05 ～「土砂災害特別区域」について（港区、白井防災課長）
13：35 ～都庁担当者から説明を受けた情報報告（足立）
②14：15 ～「建築行為にあたっての問題」について（小川）
③14：45 ～質疑（連）、
15：25 ～挨拶、今後について（植木）

①土砂災害特別警戒区域について

■１. 土砂災害防止法とは
土砂災害から国民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域についての危険周知、警戒避難体制の整備、一定の開発行為の制限建築物の構造規制、既存住宅の移転促進等のソフト対策を推進しようとするものです。

■２. 東京都の指定
東京都が３月に基礎調査を実施し、土砂災害の恐れのある場所を９月に指定する予定です。(注) 東京都は 2019 年９月指定を公表した。（１）土砂災害の恐れのある場所として、「土砂災害警戒区域」(ｲｴﾛｰｿﾞｰﾝ)：崖崩れが発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われます。（２）「土砂災害特別警戒区域」(ﾚｯﾄﾞｿﾞｰﾝ)：崖崩れが発生した場合に、建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるそれがあると認められる区域で特定の開発行為に対する許可、建築物の構造規制等の制限や建築物の構造規制があります。

①都庁担当者から説明を受けた情報報告

■１．何故この時期にこの地域が指定されるのか？
（１）平成 12 年に公布された「土砂災害防止法」（以下「当防止法」）では、「土砂災害警戒区域」の指定は都道府県知事が行うとされており、そのための「基礎調査」をしなければならないとされている。（２）東京都では平成 18 年より三多摩地区より開始し平成 28 年から 23 区内の基礎調査が行われて来た。その結果令和元年には約 15000 地域が「土砂災害警戒区域」に指定された。（３）調査は残された都心に入り、港区も平成 31 年３月より基礎調査が開始され、令和元年９月にその結果が公示されることになっている。

■２．指定されると関係土地地権者にはなにか「義務」が生じるのか？
（１）「当防止法」の制定趣旨からして直ぐに「義務」は生じない。土砂災害から国民の生命を守るためというのが制定趣旨であり、指定により「土砂災害の恐れのある区域の危険についての周知と警戒避難体制の整備」が先ず行われる。よって関係地権者の常日頃のコミュニケーションと信頼関係強化が重要となる。（２）指定地域に新たな開発行為や建築が行われる場合には一定の開発行為の制限、建築物の構造規制、既存住宅の移転促進等の対策が取られる。（３）宅地建物取引業者は重要事項説明を行うことが義務付けられる。

■３．指定地域は地図上に表示されるがその位置は正確？
（１）正確である。（２）調査は「当防止法」で定める「５m 以上の高さが有り、かつ斜面角度が３０度以上の崖」全てを調査し、その結果はイエローゾーン、レッドゾーンとして自動的に計算され表示される。

地域内の崖の位置

東京都土砂災害警戒地域等マップ（例3）

質疑では、参加者から「崖に対する不安」「崖の正確な強度が知りたい」「法律について詳しく知らない」「どんな補助金があるのか？」「電信柱や袋小路の問題」「擁壁は繋がっているが所有者は複数」「被害が出た時の責任は？」「日頃の管理が大切」「建物で擁壁替わりにする」等の質問や意見がでました。

■まとめ

1、 地域で崖の問題を共有することが大切。
2、 崖の擁壁補強には高額な費用がかかる。
3、 補強工事をするためには崖の上と下の住人どおしのコミュニケーションが大切。
4、 一部だけ補強ができても全体としては問題が残るので、崖問題を解決するためには全体で考える。
5、 崖の問題解決に再開発は1つの方法である。
6、引続き土砂災害（特別）警戒区域はフォローする。

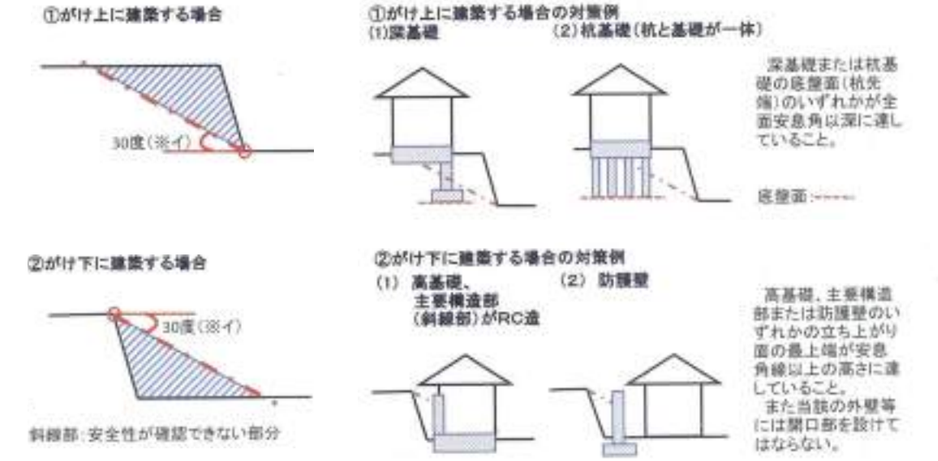
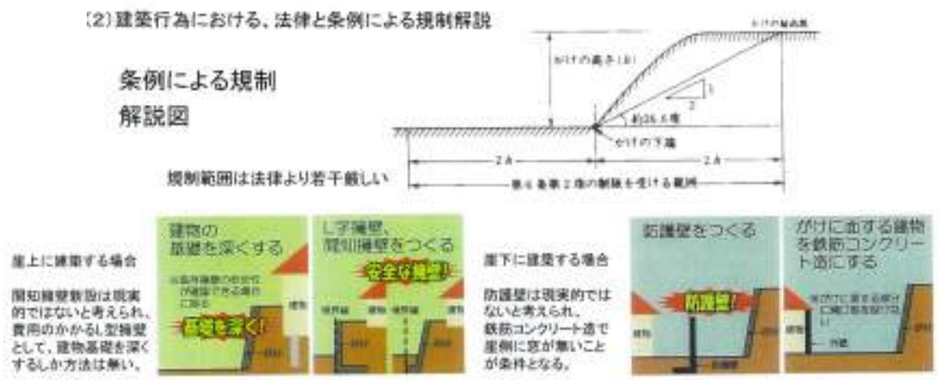
②「建築行為に当たっての問題」の説明

崖がある場合の建築物に対する法規制（建築基準法、東京都建築安全条例など）

■１. 前提として、現在ある建物についてはこれらの法律は適用されない、つまり既存の建物には遡及しないということ。ただし、新築する場合にはさまざまな規制を受ける。

■２. 高さ２m 以上で角度 30 度以上の崖が存在する場合に、崖上に建築を行う時には、堅強な擁壁を作らなければならず。この擁壁は一般的には大きな基礎底盤を有する鉄筋コンクリート造のものになる。

■３. 崖下に建築を行う時には、崖上の端から崖の高さの２倍の範囲内には木造などの建物は建てられない。対策としては、崖上に建築する時と同様な擁壁や防護壁を作るか、そうでなければ建物自体を鉄筋コンクリート造として、上記範囲内には窓の設置も行わないなど大きく制限される。

■４. 崖に面していない敷地であっても、崖上崖下とも崖の高さの２倍以内にある場合には、この法律が適用される可能性がある事を付け加えた。 このような規制の存在によって土地の評価額は当然に変化すると考えられる。

■５. 特殊な事例として、横須賀市のように所有者ではなく行政が直接崖を管理、維持を行う例もある。