

「愛宕山周辺地区まちづくり協議会」について（経過）

1 H26.2/26（水）17:00～虎ノ門1丁目森ビル10F（和田事務局長）

「愛宕山周辺地区まちづくり協議会」設立総会

- (1) 審議内容：1号議案 規約制定の件
2号議案 役員（理事および監事）選任の件
3号議案 事業協力者選定の件
および事業協力内容（骨子）承認の件
4号議案 平成25・26年度事業計画承認の件

※各議案賛成多数で可決

連絡先：独立行政法人都市再生機構（UR）：長澤、加藤 TEL：03-5200-8597 （秋山） fax：03-5200-8595 森ビル株式会社：浅田、阿部 TEL：03-6406-6632 fax：03-6406-9332

2 H26.3/11（火）16:30～事務局（石黒会長・山田副会長・和田事務局長）

「佐藤雅美（マヨシ）弁護士、大坪 麗弁護士」来室（経過説明、今後の対応相談）

- ①「H24～まちづくり意見交換会」及び「H26.2/26愛宕山周辺地区まちづくり協議会」の経過説明
②佐藤弁護士より、再開発事業の一般的な手順、「認可」に到る流れについて説明
・主権者の3分の2～9割の同意で強制力が発生する。
・選択肢は複数ある、等。
③今後の対応は「全国公立学校教頭会」としての意思決定のための準備組織（仮称：愛宕山地区再開発事業対策委員会）設立を指導・提案される。

※資料として「当：経過報告資料」「H25年度総会要項」を手渡す。

3 H26.4/8（火）17:00～弁護士ビル第1回世話人会（和田事務局長）

※議案審議に引き続き、吉浦氏（愛宕山周辺地区街づくり協議会理事）より

- ①昨日4/7（月）理事会があり、経過の説明と方向性（案）が出された。
②弁護士ビル、小西ビル、東急ホテルのうち、東急ホテルは意思表示がなく、一緒の建造物にせず、独自に計画を進める。
③弁護士ビルと小西ビルは、参道を挟んで逆側に建設予定とする案が出された。
④協議会総会4/23（水）17:00～虎ノ門森ビルで提案審議する。

4 H26.4/23（水）17:00～虎ノ門1丁目森ビル10F（和田事務局長）

第2回「愛宕山周辺地区まちづくり協議会」第1回総会

- (1) 審議内容：1号議案 愛宕山周辺地区のまちづくりに関する事業協力協定書締結の件
2号議案 まちづくりの事業化検討のために実施した業務に係る委託費の件
3号議案 委託業務発注の件

※各議案賛成多数で可決

(2) 都市計画案・計画区域等の考え方について説明（別添資料にて説明）

・「模型」資料を提示し解説

(3) 質疑：H地区（東急ホテル）は、協議会の構想を参考に独自対応

5 H26.7/3（木）17:00～虎ノ門ヒルズフォーラム 4階ホールB-1（和田事務局長）

「愛宕山周辺地区まちづくり協議会」第2回総会 議長：小西理事

対象53.加入24/40.委任9=33（成立）

(1) 報告事項：前回総会における計画案の考え方等に関する意見・要望等

第1回総会資料を基に報告→今後より具体的な検討に入る。

(2) 議決事項：1号議案 港区環境影響評価手続き推進の件（調査計画書提出等）

2号議案 委託業務発注の件（風洞実験による風環境調査業務）

3号議案 委託業務発注の件（愛宕山現況調査業務）

※3号議案について弁護士ビルの吉浦理事より質問（疑義）

愛宕山現況調査の見積もりが提出先により額が異なる件

→明確な資料提示をする旨森ビルより回答

(3) その他：今後の取り組みについて（部会の設置等）

6 H26.8/22（金）14:00～

第4回役員会：「愛宕山地区再開発事業対策委員会」の設置について（案）を提案、承認

7 H26.9/30（火）17:30～虎ノ門一丁目森ビル10F

「愛宕山周辺地区まちづくり協議会」第3回総会（加瀬副会長、坂口副会長）

(1) 報告事項：第2回総会資料を基に報告

①「風洞実験等による風環境調査・予測業務」および

「環境アセスメント業務」業務内容について

②UR都市機構 委託業務発注手続きについて

③計画案検討状況について

④I地区における既存建物（一部）解体工事について

前回総会における計画案の考え方等に関する意見・要望等

(2) 議決事項：1号議案 委託業務発注の件

2号議案 調査設計業務に係る費用の帰属決定の件

3号議案 F・G地区部会規程、I地区部会規程制定の件

8 H26.10/10（金）13:00～

第1回「愛宕山地区再開発事業対策委員会」

(1) 委員長（加瀬幸司）・副委員長（坂口 智）の選考

委員：山田勇会長、山下肇副会長、松村進調査部長、和田豊事務局長（計6名）

(2) 経過確認

(3) 「愛宕山地区まちづくり協議会」第3回総会の報告

(4) 今後の対応について

○まちづくり協議会の計画に基づいて入居した場合、「維持管理費」がどのくらいかかるか事前に調査する必要がある。

⇒10/31（金）UR都市再生機構（長澤主幹、秋山氏）説明に来室

①事例（東池袋OWLアウルタワー）により説明

②管理費・管理仕様の概要はビル建設と並行して「管理組合」で決める。

③維持管理費（全体共用部分+施設共用部分+事務所共用部分）は、

1㎡≒800円～900円 ⇒147㎡≒117,600円～132,300円

積立金は $1\text{ m}^2 \ni 300\text{円} \sim 400\text{円} \Rightarrow 147\text{ m}^2 \ni 44,100\text{円} \sim 58,800\text{円}$
合計 $\ni 161,700\text{円} \sim 191,100\text{円}$ (1ヶ月約20万円)

9 H26.11/7 (金) 13:00～

第2回「愛宕山地区再開発事業対策委員会」

(1) 経過報告

(2) 懸案事項の確認

- ①維持管理費(一か月上限20万円)の概要を踏まえ、現段階では引っ越し入居
- ②フロア面積は現状維持～状況により多少縮小(選択肢とし、会議室貸与の方法等)
- ③予備費として毎年50万円別枠で計上し積立

10 H26.12/2 (火) 17:00～虎ノ門一丁目森ビル10F (坂口副会長、和田事務局長)

愛宕山周辺地区まちづくり協議会「F・G地区部会 第1回部会」(15/22+委任7=22)

(1) 議決事項: ①F・G地区部会規程一部変更の件(幹事3名→5名に変更)

(2) 報告事項: ①まちづくりの進め方(都市計画案件の提出→1年弱・都市計画決定→

→1年～1年半・本体工事着工)

②委託業務入札結果(入札は日本設計1社のみで落札: 質問多数に仕様書等で説明→
都市計画(案)の検討及び資料の作成)

③周辺の開発動向(日比谷線新駅～2020年完成・虎ノ門周辺整備計画有)

11 H26.12/5 (金) 13:00～

第3回「愛宕山地区再開発事業対策委員会」

(1) 経過報告

(2) 懸案事項の確認

- ①移転後の間取り、備品等については、今後の動向により対応

12 H26.12/17 (水) 17:00～虎ノ門一丁目森ビル10F

「愛宕山周辺地区まちづくり協議会」第4回総会(山田会長、坂口副会長、山下副会長)

(1) 議決事項: 委託業務発注の件→日本設計

(2) 報告事項: ①部会状況報告(F・G地区部会は役員3名以内→5名以内)

②地下鉄日比谷線の新駅整備等、周辺の開発動向

13 H27.1/6 (火) 12:30～

第4回「愛宕山地区再開発事業対策委員会」

(1) 経過報告: F・G地区部会弁護士ビル3名の役員(吉浦・大沢・後藤弁護士)報告

(2) 懸案事項の確認

①UR(都市再生機構)を招聘し、維持管理費、固定資産税等、諸費用について質問の機会を設定する→1/20(火)正副会長会に招聘(UR長澤氏、秋山氏)

②積立金(年50万円): 積立に係る文書を作成し、役員会に提案する。

※「単位教頭会・副校長会事務所新設・移転等に伴う費用補助について」を参考

14 H27.1/20 (火) 15:30～

正副会長会

(1) UR(都市再生機構)との協議

①固定資産税の目安: 権利変換⇒等価交換→現在とほぼ変わらない(下限7割の面積)

- ②移転に係る費用：事業費の一部として補償
- ③セキュリティ関係：システムは弁護士ビルと同じ、話し合いにより警備員
- ④フロア位置：話し合いによるが、ルールをつくる。位置により値段が変わる。

15 H27.2/6 (金) 13:00～

第5回「愛宕山地区再開発事業対策委員会」

- (1) 1/13 (火) 愛宕山弁護士ビル世話人会より：F・G部会の役員（弁護士ビル3名）決定
- (2) 1/20 (火) URとの協議の報告：上記14の正副会長会①～④参照

16 H27.2/19 (水) 17:00～虎ノ門一丁目森ビル10F (山下副会長)

愛宕山周辺地区まちづくり協議会「F・G地区部会 第2回部会」

- (1) F・G地区部会役員選任について：(大澤、後藤、吉浦) 弁護士、小西、URの5氏
- (2) 都市計画協議状況
 - ①4月頃に換価計算し、新占有面積等を提示する。
 - ②工事期間は2年半～3年で、平成32年には完成予定

17 H27.2/27 (金) 13:00～

第6回「愛宕山地区再開発事業対策委員会」

18 H27.3/3 (火) 17:00～虎ノ門一丁目森ビル10F

「愛宕山周辺地区まちづくり協議会」第5回総会(山下副会長、和田事務局長)

- (1) I地区の都市計画手続き推進の件
- (2) 部会状況報告
- (3) 周辺の開発動向等

19 H27.4/15 (水) 19:00～御成門中学校5F視聴覚室

「愛宕地区に係る都市計画案の作成に向けた説明会」(坂口副会長、熊谷事務局長)

- (1) 地区計画変更原案の概要等について
 - ①地区の現況と経緯
 - ②開発計画(案)の概要
 - ③地区計画原案の概要
 - ④今後のスケジュール
- (2) 質疑・応答

20 H27.4/27 (月) 18:00～〈虎ノ門一丁目ビル森ビル10階〉

(山田会長、熊谷事務局長参加)

「愛宕山周辺地区まちづくり協議会」〈平成27年度第1回総会〉議長：小西理事

定足数：加入39.5 出席17.5 委任14=31.5成立

議事

- (1) 報告事項：愛宕地区都市計画手続き状況→4/15開催の「愛宕地区に係る都市計画案の作成に向けた説明会」の説明
- (2) 業務委託関係→委託先(株式会社日本設計)と変更契約を締結(履行期間や支払時期)
- (3) 周辺の開発動向等→虎ノ門新駅工事のための試掘調査工事のお知らせ

21 H27.5/8 (金) 13:00～

第7回「愛宕山地区再開発事業対策委員会」

- (1) 経過報告：○「愛宕地区に係る都市計画案の作成に向けた説明会」開催について
○「愛宕山周辺まちづくり協議会第1回総会」について

(2) 懸案事項の確認

- ①今年度の対策委員会の構成委員は全て次年度は入れ替わってしまうため、今後は顧問会からの協力がもらえるようにつなげていく。

22 H27.6/18 (木) 17:00～ 〈虎ノ門一丁目森ビル10階 会議室〉

(吉田会長、池端副会長、熊谷事務局長参加)

愛宕山周辺地区まちづくり協議会F・G地区部会「平成27年度 第1回部会」

定足数：加入27 出席21 委任6 = 27成立

議長：UR中条氏、議事録署名人：吉浦氏、栗栖氏

議事

- (1) 都市計画協議の状況について
(2) 今後の進め方について
(3) 市街地再開発事業の仕組みと流れについて

23 H27.7/3 (金) 13:00～

第8回「愛宕山地区再開発事業対策委員会」

- (1) 経過報告
(2) 懸案事項の確認

上記No.22の(1)～(3)について資料をもとに検討。

24 H27.10/28 (水) 17:00～ 〈虎ノ門一丁目森ビル10階 会議室〉

(吉田会長、池端副会長、熊谷事務局長参加)

愛宕山周辺地区まちづくり協議会 F・G地区部会「平成27年度 第2回部会」

定足数：加入28 出席16 委任6 = 22成立

議長：UR富澤氏、議事録署名人：吉浦氏、小西氏

(1) 報告事項

- ①F・G地区の設計コンセプトについて
②市街地再開発事業の仕組みと流れについて
～権利変換計画の考え方について～
③F・G地区の事業推進上の課題について
④委託業務発注について

(2) 議決事項：なし

(3) その他

- 不動産鑑定士は、管理組合で鑑定を専門家を依頼する。
○地震への対応としては、免震対策を施しておりガラスは落下しないような特殊な製法にしてある。
○ラウンジの運用については、権利組合で検討する。
○セキュリティは、オートロック方式
○工期が延びており2021年(平成33年)頃の完成予定である。
○具体的な権利変換への提示は一年先延ばしとなった。

25 H27.11/6 (金) 13:00～

第9回「愛宕山地区再開発事業対策委員会」

- (1) 経過報告
- (2) 懸案事項の確認

上記No.24の(1)～(3)について資料をもとに確認

26 H27.12/14 (月) 17:00～ 〈虎ノ門一丁目森ビル10階 会議室〉

(吉田会長、池端副会長、坂口顧問、熊谷事務局長参加)

愛宕山周辺地区まちづくり協議会〈平成27年度第2回総会〉

定足数：加入39.5 出席17 委任9=26⇒成立

議長：小西氏、議事録署名人：浅田氏、富澤氏

議事

- (1) 議決事項：環境アセスメント業務の期間および金額変更の件

報告事項

- (1) 委託業務の期間変更の件

①都市計画コンサル業務(平成26年度)

②交通計画業務(都市計画協議資料、環境アセス関連資料の作成等)

- (2) 部会状況報告(I地区、F・G地区)

- (3) その他

○増額分は事業費の中に含まれる。

○委託先の業者が複数になっているのは、分離した方がコストが安くなるため。

○愛宕下通りに信号機を設置できるよう検討する。

27 H28.1/6 (水) 13:00～

第10回「愛宕山地区再開発事業対策委員会」

- (1) 経過報告
- (2) 懸案事項の確認

上記No.26の(1)～(3)について資料をもとに確認

28 H28.3/15 (火) 18:00～ 〈愛宕山弁護士ビル 地下1階No.2会議室〉

(池端副会長、坂口顧問、熊谷事務局長参加)

愛宕山弁護士ビル周辺の都市開発の説明会(※世話人会通常集会終了後)

- (1) 報告事項

①F・G地区計画概要

②市街地再開発事業の仕組みと流れについて

- (2) 連絡事項

①愛宕山周辺地区まちづくり協議会F・G地区部会平成27年度第3回部会開催案内

平成28年3月30日(水)17:00より

○今後の進め方やスケジュール及び権利変換等について

29 H28.3/29 (火) 13:00～

第11回「愛宕山地区再開発事業対策委員会」

- (1) 経過報告
- (2) 懸案事項の確認

上記No.28の(1)～(2)について資料をもとに確認

30 H28.3/30 (水) 17:00～

〈ミツヤ虎ノ門ビル6階〉(スタンダード会議室虎ノ門ヒルズフロント店)
(池端副会長、坂口顧問、熊谷事務局長参加)

愛宕山周辺地区まちづくり協議会 F・G地区部会〈平成27年度第3回部会〉

定足数：加入28 出席18 委任4=22⇒成立
議長：中条氏、議事録署名人：小西氏、後藤氏

議事

(1) 議決事項：委託業務発注について(入札結果)

報告事項

- (1) 概略の権利変換モデル(素案)の考え方
- (2) 個別権利変換モデル(素案)の説明開始
- (3) 事業スケジュール(案)について
- (4) 今後の進め方について
- (5) その他

○概略の個別権利変換モデル(素案)について、個別ヒアリングにて説明

31 H28.4/19 (火) 17:30～ 〈全国公立学校教頭会事務局会議室〉

(吉田会長、池端副会長、山田顧問、坂口顧問、熊谷事務局長参加)
(UR側：中条氏、富沢氏、桑代氏、立林氏来室)

「個別権利変換モデル(素案)の説明会」

内容

(1) 概略の個別権利変換モデル(素案)について

①取得床面積は目安として、現在の専有面積の約8割程度の取得が可能

※但し今後の様々な状況により変更となる可能性もある。

②都市計画決定後、徐々に権利変換モデルの精度を高めていく。

③今後の事業スケジュールでは、竣工は2022年度(平成34年)の予定

(2) その他

32 H28.6/21 (火) 17:00～

〈ミツヤ虎ノ門ビル6階〉(スタンダード会議室虎ノ門ヒルズフロント店)
(池端会長、今井副会長、加藤副会長、豊田副会長、花田副会長、
坂口顧問、山田顧問、熊谷事務局長参加)

愛宕山周辺地区まちづくり協議会 F・G地区部会〈平成28年度第1回部会〉

定足数：加入28 出席16 委任3=19⇒成立
議長：川野氏、議事録署名人：小西氏、後藤氏

議事

報告事項

- (1) F・G地区部会規程改正案について
- (2) 再開発事業における各種施行体制等について
- (3) トピックス～増し床の考え方について
- (4) その他

○85%の基準はどんな資料のどういう基準で算出されたか。

○鑑定士の資料を開示できないか。

○完成が3年も先延ばしになっているのはなぜか。区分所有者は高齢化している。

○みんなが再開発してよかったといえるような補償を考えて欲しい。

33 H28.6/21 (火) 18:55～ 〈全国公立学校教頭会事務局会議室〉

第12回「愛宕山地区再開発事業対策委員会」

協議事項

(1) 当面の対策

- 85%の等価交換の法的根拠はなさそうだから100%を要求していく。
- 現状の広さは最低限確保する。
(会議室、事務執務室、機材設置スペース等の確保)
- 85%に減らされても新しいビルに移る必要性について会員に説明ができるよう準備にあたる。
- 他に移る選択肢も探す。
- 弁護士などの専門家を入れて相談をしながら情報収集など準備を進める。
- 専門家への相談料等の捻出は運営活動資金等から支出する。(将来への投資)

34 H28.7/8 (金) 第3回役員会にて藤岡秀樹弁護士との顧問契約の承認

35 H28.7/15 (金) 藤岡秀樹弁護士と顧問契約

36 H28.7/27 (水) 17:00～

〈ミツヤ虎ノ門ビル6階〉(スタンダード会議室虎ノ門ヒルズフロント店)

(山田顧問、坂口顧問参加、藤岡弁護士参加)

愛宕山周辺地区まちづくり協議会F・G地区部会〈平成28年度第2回部会〉

定足数：加入28 出席14 委任6=20⇒成立

議長：川野氏、議事録署名人：小西氏、川野氏

議事

〈議決事項〉

(1) 愛宕山周辺地区まちづくり協議会F・G地区部会規程一部改正について

〈報告事項〉

(1) 概略の権利変換モデル(素案)の考え方(おさらい)

○不動産鑑定を行った不動産関係者(日本設計)から説明

(2) トピックス～F・G地区従前土地評価について

○従前評価は変わる可能性がある。

(3) その他

○次回は9月27日(火)に愛宕山周辺地区まちづくり協議会F・G地区部会〈平成28年度第2回部会〉開催予定

37 H28.9/27 (火) 17:00～

〈ミツヤ虎ノ門ビル6階〉(スタンダード会議室虎ノ門ヒルズフロント店)

(池端会長、今井副会長、松村副会長、豊田副会長、坂口顧問、藤岡弁護士、熊谷事務局長参加)

愛宕山周辺地区まちづくり協議会F・G地区部会〈平成28年度第3回部会〉

定足数：加入28 出席17 委任7=24⇒成立

議長：川野氏、議事録署名人：小西氏、吉浦氏

議事

〈報告事項〉

(1) 設計・プラン見直しの方向性について

○地権者の要望を踏まえ1フロア増やすことを検討中

(2) トピックス～再開発関連税制の概要について～

○原則、権利変換した場合は税は課税されない。

(3) その他

○次回は11月に開催予定

38 H28.9/27 (火) 19:05～ 〈全国公立学校教頭会事務局会議室〉

第13回「愛宕山地区再開発事業対策委員会」

協議事項

(1) 当面の対策

○今後も引き続いて150%の面積を確保するよう要求していく。

○現状の広さは最低限確保する。

(会議室、事務執務室、機材設置スペース等の確保)

○これからも全公教としての考えをはっきりと表明していく。妥協はしない。

○12月の都市計画に向けての同意については先延ばしとなることを確認

39 H28.12/13 (火) 17:00～

〈ミツヤ虎ノ門ビル6階〉(スタンダード会議室虎ノ門ヒルズフロント店)
(池端会長、今井副会長、松村副会長、豊田副会長、加藤副会長、花田副会長、
坂口顧問、山田顧問、藤岡弁護士、熊谷事務局長参加)

愛宕山周辺地区まちづくり協議会F・G地区部会〈平成28年度第4回部会〉

定足数：加入28 出席13 委任4⇒成立

議長：川野氏、議事録署名人：小西氏、後藤氏

議事

〈報告事項〉

(1) 設計・プラン見直しの方向性について

○土砂災害警戒区域指定等の動きを踏まえたF・G地区の当面の進め方について

※12/6「土砂災害に関する説明会」資料(東京都・港区主催)をもとに

- ・土砂災害について
- ・土砂災害防止法について
- ・どのような情報に注意が必要か
- ・土砂災害から身を守るには？

(2) その他

※平成29年3月ごろ告示予定

40 H28.12/13 (火) 18:25～ 〈全国公立学校教頭会事務局会議室〉

第14回「愛宕山地区再開発事業対策委員会」

協議事項

(1) 当面の対策

○前半の協議会の席上で藤岡顧問弁護士の紹介を行ったので、全公教として今後は藤岡先生を核として進めていくことを確認。

○F・G地区が警戒区域(イエローゾーン)や特別警戒区域(レッドゾーン)に含まれる。URでは土砂法における義務と規制事項が科せられることから、行政協議と並行して対応策の検討に着するという説明であり、スケジュールが延びて、竣工予定は遅くなることが予測される。今の時点でははっきりしない。

○新しいビルへの移転でどんなメリットがあるのか、その都度質問しながら確認していく。

○働きやすいよりよい環境づくりをめざして、「移ってよかった」と思えるような開発を進めていくよう要望していく。