

〈確定稿〉

令和5年度 第3回 千代田区都市計画審議会議事録

1. 開催年月日

令和5年11月6日(月) 午前10時02分～午後12時14分
千代田区役所8階 区議会第1・第2委員会室

2. 出席状況

委員定数20名中 出席19名

出席委員 <学識経験者>

【会長】岸井 隆 幸	(一財)計量計画研究所 代表理事
柳 沢 厚	都市計画家
加藤 孝 明	東京大学生産技術研究所教授
木 島 千 嘉	神奈川大学等非常勤講師
三 友 奈々	日本大学助教
村 木 美 貴	千葉大学大学院教授

<区議会議員>

岩佐りょう子
小 枝 すみ子
桜 井 ただし
はやお 恭 一
春 山 あすか

<区民>

石 垣 曜 子
中 原 秀 人
服 部 記 子
細 木 博 己
諸 享
山 田 ちひろ

<関係行政機関等>

福 山 隆 夫	麹町警察署長(代理出席:菊池交通課長)
佐 藤 睦	麹町消防署長(代理出席:山口副署長)

出席幹事

古 田 毅	政策経営部長
印出井 一美	環境まちづくり部長
加 島 津世志	まちづくり担当部長

関係部署

山 崎 崇	環境まちづくり部環境政策課長
-------	----------------

〈確定稿〉

古川 裕之	ゼロカーボン推進担当課長
神原 佳弘	環境まちづくり部道路公園課長
須貝 誠一	環境まちづくり部基盤整備計画担当課長
武 貴志	環境まちづくり部建築指導課長
柳 晃一	千代田清掃事務所長
緒方 直美	環境まちづくり部住宅課長
江原 達弥	環境まちづくり部地域まちづくり課長
榊原 慎吾	環境まちづくり部麹町地域まちづくり担当課長
大木 龍介	環境まちづくり部神田地域まちづくり担当課長

庶務

前田美知太郎 環境まちづくり部景観・都市計画課長

3. 傍聴者

63人

4. 議事の内容

議案

【報告案件】

- (1) 二番町地区のまちづくりについて
- (2) 大手町地区地域冷暖房施設の変更について

5. その他

《配布資料》

次第、席次表、千代田区都市計画審議会委員名簿

千代田区都市計画審議会条例・運営規則、千代田区都市計画審議会諮問文（写）

資料1-1・1-2 二番町地区のまちづくりについて

資料2 大手町地区地域冷暖房施設の変更について

6. 発言記録

【景観・都市計画課長】

皆様、おはようございます。本日はお忙しい中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。事務局の千代田区景観・都市計画課長、前田でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。大変恐縮でございますが、座って進めさせていただきます。

本日の会議でございますけれども、リモートと併用にて開催をさせていただければと存じます。ご理解、ご協力のほどよろしくお願ひ申し上げます。

〈確定稿〉

まず初めに、マイクの操作につきましてご案内をさせていただきます。本日、会議にご出席の皆様のお手元のところにマイクを1台ご準備させていただいてございます。マイク操作につきましては、右のボタンを押していただきますとランプが赤く点灯いたします。点灯期間中、マイクでの発言が可能となってございますので、このランプの点灯を確認後、ご発言を賜れればと思います。後に、発言が終わりましたら、大変恐縮でございますが、もう一度、右手のボタンを押していただきまして、ランプを消灯、消していただければと考えてございます。どうぞよろしく願いいたします。

それでは、ここからは岸井会長、議事の進行のほど、よろしく願いいたします。

【会長】

はい。おはようございます。大丈夫でしょうか。

それでは、令和5年度第3回目の千代田区都市計画審議会を開会いたします。

ご欠席なのですか、そちらは。

【景観・都市計画課長】

本日、急遽リモートのご希望がございましたので、リモートでの対応とさせていただいたところでございます。

【会長】

聞こえていらっしゃいますか。大丈夫ですかね。

【委員】

聞こえております。ありがとうございます。

【会長】

よろしく願いします。

それでは、いつものとおりリモートを併用して開催をするということにしたいと思います。よろしくご了解ください。

まず、本日の出欠状況について、事務局から報告をお願いいたします。

【景観・都市計画課長】

はい。本日の出欠状況でございますけれども、本日はWeb、リモートによる出席の方を含めまして、現時点で定数20名のところ、出席19名のご出席を賜ってございます。千代田区都市計画審議会条例第6条第2項の規定によりまして、委員の数の過半数に達してございますので、審議会は成立することをご報告申し上げます。

それでは、改めまして会長、進行のほどよろしく願いいたします。

〈確定稿〉

【会長】

はい。それでは、お手元の次第に従いまして、案件の調査審議に入りたいと思います。
まず、本日の傍聴希望の方はいかがでしょうか。

【景観・都市計画課長】

はい。本日の傍聴希望者でございますけれども、定員120名のところ、56名の方々より傍聴の希望がございました。また本日、傍聴を希望された方々が3名ございましたため、席に空席がございますので、傍聴を認めてございます。本会場での傍聴でございますけれども、20名までとさせていただいてございまして、その他の方々も隣の議場におきまして、テレビ映像による傍聴をお願いしているところでございます。

本日は、傍聴者につきまして、多数の方々も傍聴となつてございますので、先に傍聴者の方に会場のほうにご入室いただいているところでございます。ご了承のほどよろしくお願ひいたします。

【会長】

はい。ご理解を賜りたいと思います。

それでは、傍聴の方に注意事項を申し上げます。いつものことではございますが、本会では、傍聴者の発言は認めておりませんのでご了承ください。また、傍聴者の皆様にお願ひがございまして、傍聴される際に、声を出すことや、審議会の運営を妨げるような行為はご遠慮いただきたいと思ひます。本日は多くの傍聴の方をお迎えしておりますので、審議会の円滑な運営を行うためにご協力を頂きたいと思ひます。

なお、お願ひをお聞き入れいただけない場合には途中退席ということもございまして、ご理解を頂きたいと思ひます。

本日の終了予定時間は12時となつてございますので、よろしくご協力をお願ひいたします。

それでは、まず、本日の配付資料の確認をお願ひいたします。

【景観・都市計画課長】

はい。本日お配りいたしました資料のほうをご確認いただければと存じます。

本日の配付資料でございますけれども、資料番号がないものとしまして、次第、席次表、委員名簿、審議会条例・運営規則、諮問文の写しをご用意させていただいてございます。

次に、資料番号を付しているものとしまして、資料1-1、1-2、二番町地区のまちづくりについて。

資料2、大手町地区地域冷暖房施設の変更について。

過不足等ございましたら、会の途中でも結構でございます。事務局のほうまでお申しつけいただきたく存じます。

以上でございます。

【会長】

はい。それでは、本日の議題は報告案件2件でございます。

〈確定稿〉

それではまず、1件目の報告案件、二番町地区のまちづくりについて、事務局から説明をお願いいたします。

【委員】

会長、すみません。

【会長】

はい、どうぞ、何か。

【委員】

資料についてなのですが、これから二番町のまちづくりに入るに当たって、様々なご意見、都市計画審議会様宛てということで頂いておりますが、本日までに頂いたものについては、全て配付されているということでよろしいかどうか、確認をさせていただきます。

【会長】

はい。聞こえましたか。大丈夫ですか。

【景観・都市計画課長】

事務局でございます。今のご意見といたしますか、ご確認につきましては、要望書等の書類が寄せられているのではないかとこの趣旨でよろしかったでしょうか。そうした趣旨でございましたら、これまでということで恐縮でございますが、会長にご確認をさせていただいた後に、委員の皆様のお手元のほうにはお届けをさせていただいているところでございます。

一方で、すみません、本日頂いたものもでございます。本日頂いたものにつきましては、まだご確認の時間がないといったところでございますので、どこの段階で全てかというところで恐縮でございますが、会長のほうにご確認を頂いた後に配付させていただくものについては、適切にご案内をさせていただいているといったところでございます。

【委員】

まだ、お手元にあるということで確認いたしましたので、また進め方の中でご協議いただければと。

進め方の段取りとしては、もしくは配付しようという判断があったときには、配付できるような手続を取っておいたほうが、準備、段取りがよいかと思いますので、それだけご提言申し上げます。

【会長】

はい。これまでも幾つか事務局宛てにご意見を、都市計画審議会の皆様に見ていただきたいということで頂いているものを開示し、メール等で連絡を差し上げております。昨日までに来たものについては、既にお届けしておりますので、今後もいろいろ来るでしょうから、来たものについては随時、内容を一度確認させ

〈確定稿〉

ていただいて、個人的な情報について、あまり詳しく開示できないようなものがある場合には、一旦、その出した方に対して、ここまでは皆さんに開示できませんといったことをいたしますが、基本的には、皆さんにそれをお届けするというのをやらせていただいていますので、引き続き、その方向は変わらないということで進めていきたいと思えます。

【委員】

ありがとうございます。本日の進行の内容にもよってくると思うのですが、今お手元にあるものが、本日進めるに当たって、今の先生がおっしゃったような個人情報的なことであつたり、そういったことがない場合で、皆さんが共有したほうがいい内容であれば、お手元に配付いただいたほうがよろしいのではないかと思えます。

【会長】

はい。引き続き、来たものについては開示させていただくということで、メール等で連絡させていただいていますので、あの方法でやらせていただこうと思えます。よろしいでしょうか。

【景観・都市計画課長】

会長、すみません。途中で。事務局のほうから、1点ご案内をさせていただければと存じます。

マイクシステムの関係で、恐縮でございますけれども、傍聴席のほうからマイクが聞き取りづらいということのお声を頂きました。大変恐縮でございますが、マイクのほうに口を近づけての、この後、ご発言をご協力いただければと存じます。どうぞよろしくお願ひいたします。

【会長】

はい。きちんとこれで聞こえておりますでしょうか。大丈夫でしょうか。

それでは、報告案件の最初の1件目、二番町地区のまちづくりについて、説明をお願いしたいと思えます。

【麴町地域まちづくり担当課長】

はい。麴町地域まちづくり担当課長の榊原と申します。

それでは、二番町地区のまちづくりについてご報告をいたします。

3月30日の都市計画審議会で、本件についてお諮りをして以降、7月25日、また8月23日の審議会でも、それぞれ検討状況についてお知らせを行ってまいりました。直近の動向として、日本テレビから再検討案の提示があり、10月13日に、日本テレビ通り沿道まちづくり協議会を開催し、地域の方々にも検討経過や計画内容をお示しいたしました。本日は、まず、そのまちづくり協議会における報告内容等について報告をさせていただきます。

恐れ入りますが、お手元の資料1-1をご覧ください。

なお、説明の中で触れる資料のページ数についてですが、恐れ入りますが各スライドの右下に振った番号でご案内をいたしますので、そちらの番号をご覧くださいと思えます。

〈確定稿〉

今回の協議会は、前回から約1年が経過をしていたため、まずは、それ以降の経緯を区からご説明をいたしました。

資料3ページをご覧ください。

こちら令和4年度の内容のため、本日、詳細についての説明は割愛をさせていただければと思います。なお、一番下になりますが、本年3月30日に都市計画審議会へ審議案件としてお諮りし、その際、継続検討とすること。また、その下のページにも記載いたしました。各委員からのご提案等を踏まえ、学識経験者の委員による専門家会議を設置し、専門的な知見が必要な点について意見を伺うということが決定をされております。

続いて、資料5ページをご覧ください。今年度の経緯について記載をしております。

区は、都計審で設置が決定をされた専門家会議を6月、7月に開催いたしました。主に都市計画手続、容積率、建物高さの妥当性、都市マスとの整合性の4点について検討が行われ、計画の再検討を行うに当たっての方針が示されております。

なお、7月25日の都市計画審議会の際、学識経験者からご説明いただいた内容を下段にも記載をしております。こちらが議事録の抜粋となっております。

方針の内容について4点ございまして、1点目、新たな案において都市計画手続をやり直すこと。

2点目、街区公園規模の広場整備、地下鉄バリアフリー動線を改善すること。

3点目、容積率は詳細を確認した結果、700パーセントは認められること。

4点目、建物高さは60メートルの街並みに配慮をしつつ、最高で80メートルを超えないこと。

以上を踏まえ、区は、日本テレビに対して計画を再検討するよう要請を行いました。8月23日の都市計画審議会では、この点について区からご案内を行っております。

要請内容は、いずれも専門家会議の方針に基づくものであり、7月25日の説明の中にあつた、新たな案で手続をやり直すという点を除き、7月25日の説明の中に含まれていた、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とする。また、地域防災への取組を強化するという点も項目として加えた5点としております。

その後、日本テレビから再検討案が提示をされ、9月に第3回目の専門家会議を開催した際、再検討案は、方向性として専門家会議が示した方針、ひいては区の要請事項に沿っているということが確認されました。そのため、10月に地域の皆様にその旨をお伝えするため、まちづくり協議会を開催した次第です。

なお、まちづくり協議会では、再検討案を確定したものとしてお知らせをしたわけではなく、この内容が専門家会議の方針及び区の要請内容に沿ったものであるということを皆様へお示しし、その上で、皆様からのご意見を踏まえ、そして、よりよい計画となるよう精査することをご説明しております。

経緯に関するご説明は以上です。

経緯に続きまして、まちづくり協議会では、日本テレビから再検討案について説明が行われております。

資料8ページをご覧ください。

説明は、専門家会議の示した方針に基づく区の要請が、再検討の計画にどのように反映されたかを中心に行われました。それぞれの項目についてご説明をいたします。

まず、要請内容の1点目、街区公園に相当するような広場を整備するについて、資料9ページをご覧ください。

〈確定稿〉

さい。

こちら、一番左が、前回の計画案で示された建物高さ90メートル以下の場合における広場のイメージです。真ん中が、今回の再検討案で示された建物高さ80メートル以下の計画における広場のイメージです。設計上の工夫により、容積率700パーセントを維持しつつ、新たに設けるピロティ部分のほか、敷地内の車庫の上にも建物を載せることで、街区公園規模の基準である2,500平米の広場を確保しております。一番左と比較し、建物部分が増えており、それに伴いシルエットが幅広くなっております。また、一番右に記載をしたのが、番町の町並みを守る会が検討された建物高さ60メートル案における広場のイメージです。こちらはピロティ部分が多いプランとなっております。

なお、注意事項として資料にも記載をしましたが、この計画だと隣地斜線制限をクリアできておらず、その点を解消しようとする、建物高さが60メートルに収まらないことが検証をされております。

なお、街区公園は、距離250メートルの範囲内に1か所当たり2,500平米で配置するものである旨が、都市公園法の運用指針で示されております。資料10ページにもあるとおり、二番町周辺の街区公園として、東郷公園、外濠公園の五番町地域、清水谷公園や千鳥ヶ淵公園等があるものの、いずれも計画地からは一定の距離があります。

また、1ページおめくりいただきまして11ページにもあるとおり、近年、区の人口が増加傾向にある中で、番町地域は過去20年で人口が1.5倍になっており、区全体と比較をすると、日本テレビ通り沿道は1人当たりの公園、児童遊園、広場が不足している状況にあります。区は、このような状況への対策が必要であると認識をしており、こうした背景を踏まえ、専門家会議においても、街区公園規模の広場の必要性が示されたものと考えております。

次に、資料の12ページをご覧ください。

区の要請事項の2点目、60メートルの街並みを尊重し、容積率700パーセント前後としても、建築物の高さ80メートル以下とするについての内容です。

こちらは、2案を比較しております。左が再検討案で採用している計画であり、60メートル部分に基壇部を設けることで、日本テレビ通りの対岸から見上げたときに60メートル以上が視界に入らないよう配慮をしています。右側は、60メートル部分で意匠を切り替えることで、視覚的に高さを感じさせないよう配慮した計画となっております。

続いて、資料の13ページをご覧ください。

区の要請事項の3点目、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とするについてです。

こちらは、建物への出入口、建物内外を結ぶ動線、店舗配置方法の観点から3案を比較しております。計画地を囲む日本テレビ通り、文人通り、番町中央通り、女子学院側の通りと、四方の道路とのアクセスや回遊性を向上させ、地域との接点を増やすため、出入口の分散、動線の拡充、路面型の店舗配置を取り入れることを重視し、再検討案では一番右の計画を採用しております。

また、14ページでは、低層部の建物デザインについての考え方を示しております。

13ページに記載のb、c案に共通した沿道の建物ボリュームに合わせて、高さと間口の分節を図ったb案を、再検討案では採用しており、15メートルから20メートル程度で、基壇やひさしを設けることにより、間口を小さなボリュームで分けております。今後の沿道全体の街並みも意識した計画となっております。

〈確定稿〉

続いて、資料15ページをご覧ください。

区の要請事項の4点目、地下鉄駅へのバリアフリー動線を整備するについてです。

こちらは前回の計画から変更はございません。日本テレビからは、再検討案で高さが変更となった場合でも、同様の整備を行う旨の報告がございました。この対策により、メトロ麹町駅からエレベーター、エスカレーターで地上まで上がれるようになることで、利用者にとっての利便性が向上をいたします。

また同様に、地域交通広場も前回の計画案の内容が引き継がれております。こちらは専門家会議の中で、建物のテナント利用者との動線が重なる懸念が示されておりましたが、テナント利用者は、地下に設けられる車寄せを利用するよう、誘導員が常時案内する運用方法を取る旨、日本テレビから説明がございました。

この地域交通広場には、現在、日本テレビ通りに設けられているタクシー乗り場が移設をされるほか、計画地は、区が運行する地域福祉交通「風ぐるま」のルートが2本交わる点であることも考慮し、乗降場も設置をされます。このほか、ふだん使いとして車による送迎を利用される皆様も利用できるようになります。どのコースにおきましても、天候にかかわらず安全に駅直結の場所で乗り降りができるようになり、利用者の使い勝手がよい施設が整備されることとなります。

続いて、資料の16ページをご覧ください。

最後に、区の要請事項の5点目、地域防災への取組を強化するに関する記載です。

こちらにも、前回の計画案の内容が引き継がれております。専門家会議の委員である学識経験者からは、震災時におけるトイレ対策の強化について言及があり、広場には多数のマンホールトイレ設置箇所が設けられる予定です。当該建物のテナントの方が、この広場で災害時に支援を受けることはもちろん、区内で多数発生することが見込まれる帰宅困難者や、自宅での生活を望む近隣の方の支援を包括的に行う予定であり、運営は、広場を管理するエリアマネジメント団体が担う予定となっております。記載のとおり、幅広い支援を検討しており、様々な主体の安心・安全を支えていくことが期待されます。

以上の内容につきまして、まちづくり協議会で日本テレビから説明が行われました。

続いて、資料17ページです。

改めてのご説明となりますが、まちづくり協議会は、平成30年3月に第1回目が開催をされ、今回が第13回目の開催でございました。委員構成は、資料をご参照ください。

協議会の目的は、日本テレビ通り沿道のにぎわい創出による地域の魅力向上を図るとともに、地域の品格ある住宅と先進的な業務商業の調和を目指したまちづくりを推進することであるため、今回も、二番町に関する報告だけではなく、前回の都計審で審議を頂いた六番町偶数番地地区の地区計画の決定に関する情報提供、また、五番町で行われた勉強会の成果物である、五番町地区まちづくりの方向性についての情報提供も行われております。

また、協議会の目的を踏まえ、今回は地域で議論すべきテーマとして、広場の必要性や活用方法、沿道全体の街並みに関する意見交換を議題として設定しており、関連する報告も行っております。

その報告内容としては、日本テレビから広場の考え方について、既に整備をされている番町の庭、番町の森、そして今回の再検討案における広場に関する説明がありました。

資料18ページをご覧ください。

一番左が番町の庭の説明です。次に、真ん中が番町の森の説明です。一番右側が今回の再検討案について

〈確定稿〉

の説明です。

報告内容の2点目として、番町の庭、番町の森でイベントを開催されている3団体の主催者にゲストとしてご参加を頂き、動画で各イベント内容を紹介するとともに、イベントに関する参加者の声、広場に対する要望等についてご説明を頂きました。

資料19ページをご覧ください。

まず、知的障害のある方の就労体験等を目的に、番町S J Eマルシェを開催されている団体の方々に説明を頂き、地域のつながりが少ないと感じており、それを解消する意味でも、地域の方々、障害の有無、国政とかは関係なく、多様な人たちが集まれる場をつくりたい。町全体がもう少し優しいバリアフリー化がされるといいといったご意見を頂いております。

続いて、20ページをご覧ください。

こちらは、子育てママの応援等を目的に、Beautiful Mother Parkを開催されている団体の方からご説明を頂きまして、これまでの反響から、近隣のお住まいの方のニーズが高いと感じており、子ども、母親になじみのある番町の森のような場所で、子育て支援イベントなどが開催できることの必要性を実感した等のご意見を頂いております。

続いて、21ページをご覧ください。

こちらは、子どもたちが主役のイベントである、番町たき火フェスを開催されている団体の方からご説明を頂きまして、都会の家族の自然と触れ合いたいという欲求はすごく高い。番町の森のすばらしさである自由という特徴は、この先も失われてほしくない。走り回ったり、火を起こしても安全上いいと思える今の広さはありがたいので維持してほしい。地域のために何かやりたいと思っている人が共同で使える倉庫、準備スペース等があるとありがたいといったご意見を頂いております。

あわせて、区からは、この場所ではかにも地域の方にお集まりを頂くことを目的として、様々なイベントが既に開催されていることをご説明いたしました。

資料22ページをご覧ください。

記載のとおり、麹町歯科医師会によるキャンペーンや、飲酒運転撲滅のキャンペーンなど、普及啓発を目的としたものから、盆踊り大会に代表される地域コミュニティの核となるイベント。そのほかには、花火やボール遊びの企画など、区立公園では原則として対応が難しい中、民営が運営する場所だからこそ実施できるイベントが行われております。

広場の運営者によると、地域の方が参加をされるイベントのため、ベビーカーや自転車利用が多く、それらの置場やスタッフの控室等を考慮すると、現状の面積では手狭であり、実施できる内容にも制限があるということです。

また、イベントではなく、日常の活用方法として、近隣の保育園が代替園庭としてこの広場を利用しており、管理者の方が対象の4保育園へ行ったヒアリングの結果も、区からご報告を行っております。このヒアリングの結果については、23ページから27ページをご覧ください。

主なご意見を抽出してご紹介いたします。まず一つ目、子どもが走り回れる、探索活動ができる外遊びの場として重宝している。

続いて、乳幼児にとって園からの移動距離が短いのがよい。

〈確定稿〉

3点目、木陰や遊具、芝生、ベンチ、トイレがあるとよい。

4点目として、他の利用者への配慮や、利用者のけがに関する注意が必要。

最後に、様々な要素を踏まえ、広場が子どもの未来、将来にとって必要なものであるといったご意見が挙げられております。

続いて、資料の28ページをご覧ください。

協議会の最後に、区から今後の協議会における議論の基として、日本テレビ通り沿道全体の街並み形成を取り扱いたい旨をご説明いたしました。7月25日の都計審で専門家会議の方針が示された際に、日テレ通り沿道地域全体の今後の動向も視野に入れば、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を共有することも必要であると議論された旨のご意見を頂いております。街並みに関する議論は、その点を踏まえての対応でございます。

今後、沿道全体の構想やガイドライン等の策定を目指すに当たっての検討の一部であると考えており、ヒューマンスケールの街並み、目線で見たとときの低層部の考え方をどうまとめていくかといった点を念頭に置いたものですが、今回の二番町の本計画は、そのリーディングプロジェクトとして位置づけることができるのではとのコメントを、座長からいただいております。

これまでの内容をお知らせした後、全体を通して各委員からご意見を頂いております。詳細は、後の説明でお知らせをいたしますが、建物高さの観点や二番町地区だけで街区公園を整備する必要性の観点から、反対のご意見があった一方、地域課題の解決を図る観点から、再検討案を支持する声も多数いただいているものと認識しております。

協議会についての報告は、以上です。

続いて、今後の予定についてお知らせをいたします。

資料30ページをご覧ください。

以上の状況を勘案の上、まず、本日の都計審における再検討案の報告を踏まえ、今後は区案として都市計画手続を進めてまいりたいと考えております。専門家会議の方針で示された内容に沿って、再度、都市計画手続を行うものです。

なお、手続に先立ちまして、令和4年10月に、日本テレビから都市計画提案がございましたが、こちらを取り下げる旨の通知が本年10月にございました。都市計画法に基づき、計画提案があった際、区は提案を踏まえて、都市計画の決定、変更をするかどうかを遅滞なく判断する必要があり、その是非によって、都計審への付議、またはご意見を伺う必要がございますが、今回の取下げにより、当該手続は行わないこととなります。

都市計画手続について、まずは法16条に基づき、地権者等を対象として、都市計画素案に関する説明会を開催し、素案の公告縦覧を2週間、意見書の提出受付を3週間行います。その後、ご意見を踏まえ、取りまとめた都市計画案について、法17条に基づき2週間、公告縦覧を行い、利害関係者からの意見書の提出受付を行います。その後、意見書の内容を踏まえた上で、日程は未定でございますが、都市計画審議会における審議をお願いする予定となっております。

続いて、今後、都市計画手続に入るに当たりまして、日本テレビからの修正案と、区案として定める地区計画の考え方をお示しいたします。これ以降、資料1-2をご覧ください。

〈確定稿〉

まず、資料の2ページをご覧ください。

こちらが、修正案を整理した背景でございます。これまでご説明をしたとおり、専門家会議の方針を踏まえ、区が要請した内容が5点ございまして、それに沿った再検討が日本テレビから示されたため、まちづくり協議会を開催し、その際に各委員からご意見を頂いております。修正案のポイントは、一番下に記載をしたとおり6点ございます。

続いて、3ページをご覧ください。

こちらが、第13回目のまちづくり協議会における各委員のご意見の詳細をまとめたものとなっております。広場、街並み及び地区施設等に関するご意見を中心に頂いております。その中で、高さや広場の在り方について、前回の計画案から引き続き反対の立場からいただいているご意見がある一方、地域課題の解決という観点から、計画推進を求めるご意見も多数いただいたものと認識しております。

続いて、資料の5ページをご覧ください。

今回の修正案の取りまとめに至る議論を踏まえ、地区計画の考え方を整理しておりますが、太字で示した各項目について、中黒の記載を地区計画における土地利用の方針や建築物の整備の方針などに盛り込むことを考えております。

続いて、資料の6ページをご覧ください。

修正案のポイント1点目、地域コミュニティの場・子どもの遊び場・保育園の園庭・災害時の避難場所として利用できる街区公園に相当する広場を整理するについては、次のページのとおり、地区計画においては、主要な公共施設や地区施設に位置づけることで、整備を担保してまいります。

続いて、8ページをご覧ください。

修正案のポイント2点目、60メートル以上の建物が見えないよう、デザインの工夫をしつつ、建物高さを80メートル以下に抑える点について。こちらは9ページのとおり、地区計画において、壁面の位置の制限や高さの最高限度を定めることにより担保をしてまいります。なお、資料10ページでは、前回の計画案との比較をお示ししております。

資料11ページは、ただいま2点ご説明した点に関して、地区計画の目標、方針に盛り込む内容を再掲したのとなっております。

続きまして、資料の12ページをご覧ください。

修正案のポイント3点目は、日本テレビ通り沿道の建物ボリュームに合わせて、高さと間口の分節を図り、日本テレビ通りの街並みを形成するです。広場と一体的な街並みを形成する低層部を設けるほか、60メートル基壇部にも緑を配し、地域に開放するテラスを設けるパースを掲載しております。

資料13ページは、修正案のポイント4点目、建物1階部分のアクセス動線や共用部の配置を見直し、外部空間との関係をより親密なものとするです。前回の計画案との比較をお示ししております。

次の14ページには、地区内通路、施設内通路に関するパースを掲載しております。

15ページの記載は、ただいま説明した点のほか、続いてご説明する点について、地区計画の目標、方針に盛り込む内容を、再掲した内容となっております。

16ページをご覧ください。

こちらは、区案のポイント5点目、地下鉄から交通広場・歩道状空地・広場などへのバリアフリー動線を

〈確定稿〉

整備するについて。17ページのとおり、主要な公共施設や地区施設に位置づけることで整備を担保してまいります。なお、番町中央通りの一部双方化に伴う交通量の変化については、日本テレビ通りとの交差点で見ると、計画地から新たに流出する車両が、ピーク時に1時間当たり60台程度の増と見込まれており、地域に大きな負荷をもたらすものではないという調査結果が出てございます。

また、東京メトロは、同駅において麴町大通りにつながる出口にバリアフリールートを確保、既に確保していることから、現時点では同駅にさらなる対策を施すことの優先順位は高くないという見解を示しております。

最後に、18ページをご覧ください。

区案のポイント6点目、民間施設ならではのよりきめ細やかな対応を施すことで、地域防災への取組を強化するです。ソフト面の取組内容につきましては、地区計画に制限として定めていくことが難しいため、今後、地区施設の維持管理について、事業者と締結する協定により、区が運用に関与するほか、他区の事例等を参考にしつつ、より関与を深めるために、地域の発展に関する包括的な連携協定の締結等についても検討を行ってまいりたいと考えております。修正案で示した内容や、まち協でもご意見を頂いた広場の使い方等については、このような形で区から日本テレビに対応を求めてまいります。

なお、平時の交流の場としての機能はもちろん、防災対策やイベント等、広場の運営を担い、地域の意見を伺うことになるエリアマネジメントの拠点施設につきましては、地区計画における容積率の最高限度の欄に整備するものとして記載することで、担保をしてまいりたいと考えております。

資料に関するご説明は以上となります。

なお、最後となりますが、現在、先ほど冒頭、お話もございましたが、都計審委員の方2名から、本件に関するご意見を頂いており、皆様にも情報共有をさせていただいております。区の見解を求められているところでございますが、事前にお答えすべき内容に関しては、今後の審議までの間にまとめて回答をいたしたいと考えております。

なお、本日、委員の皆様の前に、建物の模型をお持ちしてございます。現在、再検討案に基づく建物模型が中心に置かれてございますが、前回の計画における90メートルの建物模型との入替えが可能となっております。この後の進行の中で、必要に応じて事務局が入替え作業を行わせていただきたいと思いますと考えております。

大変ボリュームのある報告事項となり恐縮でございますが、事務局からの説明を終わります。よろしくお願いたします。

【会長】

はい。ありがとうございました。せっかく模型があるので、よければ少し皆さんで近寄って見てみますか。暫時休憩にして、45分まで休憩にしますので、その間、皆さんで前に行って見ていただいて、もし入れ替えるのであれば入れ替えていただいて、様子も見せていただければと思います。

暫時休憩いたします。45分再開いたします。

※休憩

〈確定稿〉

【会長】

はい。よろしいでしょうか。それでは、再開をいたします。

今日は、報告案件ではございますが、ご質問、ご意見等があればいただきたいと思います。いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

【委員】

いろいろご検討いただき、本当にありがとうございます。

三つの質問と、一つの宿題の回答をお願いします。

まず1点目なのですが、区役所にご回答いただき、専門家の先生方のご意見も伺いたいものです。

7月25日の都計審で、専門家会議の確認事項として、1点目として、新たな都市計画案については初めから手続をやり直すことが報告されました。これは、今日のこの案について、新しい図書の変更とか、目的、目標の変更などや、説明書など、そういった準備、全てそろったところで公開して、それから16条、17条に入るという理解でいいでしょうかが1点目です。

それから2点目も、同じく区役所に回答を求め、専門家の方のご意見を伺いたいものとして、同じく7月25日の都計審で、専門家会議の確認事項として、2点目として、都市マスからの一定の逸脱の許容は、少なくとも地域課題の解決が確実に見込まれ、かつ地域の大方の賛同が得られることが前提として報告されました。ここで言う地域の大方の賛同とは、これから行う17条であり、とすれば、母数は何で、つまり17条で集計する対象は何で、分子は何になるのか。つまり地域とは誰を指し、大方の賛同とは何パーセント、何票のことを指すのか、定義を教えてください。

それから3番目ですが、これは区役所だけお答えいただければよいです。この先、大方の賛同を満たしているかを判断するというのは、とても重要な17条の意見書なので、区役所は、どのようにデータの収集を正確に、漏れなく、分析可能な方法でやるのか、手順手続を教えてください。

令和5年3月5日に、区役所の区報7ページに、17条の意見書募集の案内が出ていました。これによりますと、求められた項目、①都市計画案の種類・名称、②氏名、③住所（法人その他の団体は法人名、代表者名、事業者の所在地）、④電話番号、⑤意見、ここまでが区役所が求めたものでした。

番町の町並みを守る会の方たちが、素晴らしいガイダンスを出してくれていまして、その後。ここの⑤の意見のところ、賛否を入れること、それから⑥理由、⑦千代田区との関係、これを付け加えたことによって、私、先日、情報公開請求資料の紙媒体、約4,000枚のやつを少しだけ見ましたが、きちんと①から⑤まで書かれているもの、それから①から⑦までが書かれているものがありました。これは、区報で出した項目に従って整然と書かれていました。しかし、一方で、多くが何かフリーフォーマットで全部の項目が漏れなく書かれているわけではなく、なかなか判断しにくいものも散見されました。

また、二番町の住民賛成というカバーがついている箱の中に、そうでないものが入っていたりと、こういう意見書4,000枚では、集計とか分析がどうだったのかなと不思議に思ったから、これを区役所にお伺いする次第です。

4番目は、これは事前説明でお願いしていましたが、本日、一部回答はあったのですが、不十分なので、

〈確定稿〉

もう一度、区に確認します。

7月26日に日テレに出した、7月25日の専門家会議の一致を見て、5項目を連絡したという文書を見せてくださいということでした。これ、資料の本日1-1のスライド5のところに、赤字でこの5項目を要請しましたと入っていたのですが、審議委員にとってとても重要なのは、前提とか条件とか、せっかく専門家の方々が、重要な項目、80メートルは所与でないとか、さきに述べました大方の賛同が得られることとか、そういった大切な内容があったはずなのですが、これがどのように日テレに伝わっているのかを文書として確認したいからです。

以上4点、よろしくお願いします。

【会長】

はい。今、手続等についてのご質問がありましたので、まず区からご回答いただけますか。

【麹町地域まちづくり担当課長】

はい。では、まず、ご質問の3点からお答えさせていただきます。

まず1点目が、今後の都市計画手続についてのお問合せだったと考えますが、今後、都市計画手続に入っていくに当たって、本日の都市計画審議会での報告を踏まえ、お手元の資料のうち、1-2に近い形で16条の説明会等で、まずは地権者の方々へご報告を行っていきたいと考えております。なので、16条に関しては、こういった資料をお示しした上で意見書を頂くということを考えてございます。

17条に関しては、図書等も含めて公告縦覧をした者に対してのご意見を頂くという形を考えてございません。

続いて、よろしいでしょうか。はい。

質問の2点目が、都市マスとの整合性に関してのご質問だったと認識をしております。都計審での委員のご発言を踏まえて、大方の同意ということに関して、どのような解釈をしていくか、その考え方をどのように取っているかということであったかと思いますが、この点に関しては、区としては、当日7月25日のご報告でもあったかと思うのですけれども、そもそも、今回の計画が都市マスに整合していないものなのか、もしくは整合はしているものなのかということに関しても、まだ意見の、委員の中でも皆ご意見を頂いている状況なのかなと考えております。

区としては、都市マスとの整合性という意味で考えると、逸脱はしていないと認識はしております、逸脱をしていないものであるという前提に立った場合に、その大方の同意ということに関して、必要とする状況にはないと考えてございます。

最後のお問合せ3点目に関してです。こちらは、17条の意見書の集計方法に関してのお問合せであったと認識をしております。こちらに関しては、ごめんなさい、もう一度確認なのですけれども、どのように今後、集計を行っていくかというお問合せでよろしかったでしょうか。はい。

集計の方法に関しては、前回、今ご質問の中でもお問合せを頂いたとおおり、以前、集計をした際に、必要な項目として挙げていた点を中心として、意見書をお送りいただく際には、必要な事項について記載をしていただくものと考えております。

〈確定稿〉

このまま続けてよろしければ、もう一点、資料に関してお問合せを頂いていた点に関してですが、こちら、先ほど経緯の中でもご説明をさせていただきましたが、7月25日の都計審で方針をお示ししていただいた後、翌日の7月26日に、日本テレビに対して区から要請を行っております。こちらの要請の文面について、どういった内容であったかということですが、こちら、画面で投影をさせていただければと思います。

今、掲載をしているのが本文に関するもので、この本文とは別に、別紙として、説明の中でも行いました5点に関しての要請事項を記載してございます。

回答としては、以上でございます。

【会長】

はい。まず今のは、よろしいですか。

お問い合わせは、専門家のグループのほうにもありましたが、これ専門家で合致した意見を持っているというわけでもないので、少しご発言いただける方がいれば、手を挙げていただければ。

【委員】

専門家の意見を報告した立場から補足をいたしますが、大方の同意の定義はどうかということですが、それに対して、今、区のほうで、これは私が発言した内容でもあるのですが、今回の案が、マスタープランに書かれている内容に包含されるのか、そこからはみ出してしまっているのかという点で、まだ議論がある。そこはどうか、なかなか決着をつけにくいので、取りあえず、仮に逸脱、要するに読み切れなくても、大方の同意があれば、しかも地域の具体的な要望をきちんと受け止めて実現するという見通しの下に、大方の同意があれば、それは許されるのではないかと申し上げたのです。それでも大方の同意とは何かということはあると思いますけれど、これはあまりぎりぎりする議論では、もともとないのです。非常に素直に申し上げると、私のこれは意見ですが、理由がある基本的な反対論がないというのが、私の大方の同意の定義というか。

つまり、いろいろな意見はあって、微修正のことはたくさん出るわけですね。そういうのは置いておいて、本質的にこのプロジェクトは許されないというような本質論に対して、根拠をしっかりとった本質論が一定の、言わば、意見として存在するというのであれば、やはり大方の同意とまでは言いにくいというのは、これは私の個人的な意見です。

【会長】

はい。ほかの方も何か。

【委員】

よろしいですか。この大方の同意ということなのですが、私も委員と同様、対立構造がおおむね解消されていることと理解しています。賛成何票とか、反対何票とか、何か票でデータを集めるというような雰囲気もこれまであったのですが、私は、ほぼ意味ないかなと実は思っています。誤解に基づくとか限られた

〈確定稿〉

情報に基づいた多数決というのは、多分、一番稚拙な方法だと思っているのですね。なので、それは、それをもって判断するというのは、誤解に基づく判断になるので、それは大方の合意とは全く別のレイヤーの話だと理解しています。

以上です。

【会長】

はい、一旦は、ここまででよろしいですか。よろしいでしょうか。

それでは、ほかの方のご意見も伺いましょう。

はい。では、どうぞ。

【委員】

先生方の大変ご苦勞いただいたおかげで、ある意味、地域の中の二分した状況の歩み寄りと、それから論点整理がされたとは認識しております。その中で、私が今、非常に、先ほどのやり取りでも重大視しておりますのは、都市計画とは何かと私が言うのは、非常に口幅ったい言い方ではございますけれども、手順手続、この法に基づく手順手続。先生方からご整理いただいたことが、正しく7月25日に確認されたことが伝わっているのか、そして行政のほうと言わないならまだしも、17条の意見書のときに数字を上げておっしゃっている。その数字について適正なものになっているのか。そして、そうした意見書への疑義のまなざしについて、どう対応していくのか。その点では、住民と専門家と、そして事業者と行政が、力を合わせてここまで議論してきたのですけれども、非常に今日、大事な点で幾つかご質問を申し上げたいと思います。ぜひ、専門家の先生方のこうしたご労作を前に向けていくためにも、いい方向でご答弁を頂きたいと思っています。

1点目は、まず事業者に渡した文書って、先ほど映像の中に示された2枚の文章というのがございました。このところは、先生方の中でも見解の一致は見られなかったというお話も今ありましたけれども、私たちが理解をし、一致した内容という中には、地域課題の解決が確実に見込まれると。そして、大方の合意と、一定のその下に逸脱は許容されるということで一致しましたよと理解しましたから、その内容、それから13件の既に過去の逸脱がある。だけれども、この地域については、何ですか、都市マスの直近の、令和2年、3年の都市マスの議論の経過を見、そして、高さ60メートルという街並みに保全するということであるから、そこを重視していきましょうということでも一致をしたと。また街区公園に相当する広場も必要でしょうと。これも確認したと。おおむね700、そして80メートルを超えてはならない、そういう内容です。

その後、質疑がありまして、会長のほうから、その質問に対して60を超えていけるということは、ごく当然、必然なことというわけではなく、容積率緩和があることも含めて、地域課題の解決について一定の、これが要望されたものがどうかということが前提だと。80が所与なものではないと。この前提をひっくり返して、私どもは一致、理解をしたわけですが、行政が事業者に渡す段階で、そのところが、行政の判断で欠落している、もしくは民間でも契約を行う場合に、短くしたとして、後ろにきちんと本物というか、どういう議論の中で、この方針が出ているかということ添付するというのが通常のやり方。それが省かれたことによって、複数案、80メートル1本ではなくて、70メートルもしくは60メートルの案を検討するという機会が失われてしまったということは、行政のミスリードだったなと考えておりますので、そこは

〈確定稿〉

7月25日にイエスと言った者の1人として、しっかりと答えていただきたい。

2点目が、すみません、ここから先というのは、もう手続の疑義があってはならないということで、前回8月23日にでも、外神田一丁目の意見書の実数が間違っていたということについて、会長のほうからあってはならないというご指摘がございました。17条というのは、法律に定められた意見書、そこには、その意見書について、都市計画審議会に出さなければならないということが定められておりまして、市町村の住民及び利害関係人となっています。

今回、公開をされた内容によりますと、私は、二番町住民というタイトルされたところしか、十分に当たっておりませんが、その中に、非常にまず数そのものが問題ないという先生方もおっしゃいましたけれども、しかし、もう既に語られた数字として明らかに間違っている。64の賛成とおっしゃったけれども、これは38しかない。残り、その中のこれはぜひ見ていただきたいのですけれども、二番町住民の意見書という中には、全く筆跡も同じものが14枚、同様に出されているという状況なのです。かつ、その中に、千代田区との関係、在勤と書いてあるのです。在勤と書いてあるものを二番町住民とカウントして、64の賛成と。これ言わないならまだしも、言っております。また言うべきでもあろうと。地域住民の意向というのは、そういうものと考えますので。

そうしますと、類推するところによると、番町、日テレ通りエリアの数字もまた異なっている。多分それは、住民の方々も確認されていると思います。その、委員からのご意見でも指摘いただきましたけれども、あのときに専門家の先生に委ねようと言ったのはあなたじゃないですかというようなことが書いてあって、私もそう、それは悔いておりません。本当に先生方にしっかりとやっていただいてよかったなと思っております。

ですから、それに基づいて、誠実に、適正にこの手続を続けるということが非常に重要だと思いますので、そのところは、私たち区議会でも、外神田の事例のときですけれども、一つ一つ確認をしてというような、数字はどうしてもいいということではなくて、しっかりと確認をしておりますので、そういうやり方を検討していただきたい。

そして、最後に1点。ここが、私としても非常に苦しいところではありますが、ただここで、やはり疑義を払拭するということは、手順手続上、非常に重要であると考えますので、言わせていただきます。

都市計画法というのは、直接、組織的な関与を禁止していない法律です。しかし、二番町の件については、日テレ、つまり開発事業者側の単独所有の土地の高さの制限緩和ということで利益を受けるものであり、容積も緩和します。そして、その日テレの提案制度によって提案主体となったものですので、その日テレが組織的に関与すれば、広く意見を聞く17条の趣旨に反するのではないかと。つまり、本件で日テレが組織的に関与することがあったのかどうかということについて、私は、行政のほうに、しっかりと事実関係を確認していただきたいと思います。

利益を受ける、容積が上がれば利益を受ける。これ、二番町の住民はよしとする方が、もう先生方も含めて、ここまで来ているわけですから、そこは到達点なのですから、その受ける事業者が組織的な関与が否定できない状況で、16条、17条の手続を今後行うつもりなのか。そうしたことについては、事実関係を確認する必要があるか否か、明確にしていきたいと思っております。よろしく申し上げます。

〈確定稿〉

【会長】

すみません。1点目のご質問の趣旨がはっきりしなかったので答えにくいと思うのですが、1点目は何を答えればよろしいですか。

【委員】

最初の複数パターンのお話ですね。1点目の複数パターンのお話のことですね。これは、7月26日、事業者に渡した文書が、先ほど5本だかなんかに凝縮されたコメントだけになっていて、私たちが7月25日に確認した内容というのは、その内容もちろん含んでおりますけれども、その背景として、この中でやり取りをされている。つまり、都市計画マスタープランとの関係性においては、逸脱の許容の範囲ということも議論を、議論というか、先生方の意見としての提示がされ、そして80が所与なものではないという話もされ、そして大方の合意というのを得た……

【会長】

いや、何をご質問になっているのかという話なのです。

【委員】

だから、60、70案を出すようなまとめであった。

【会長】

ご意見ですか。

【委員】

つまり、80、一本ではないでしょうということ、それをきちんと提示していないでしょうということ、を申し上げている。それについて行政としてどうなのと。

【会長】

はい。では、その事実確認ですね。その事実確認で、2点目は、数の確認をしっかりとやっていただきたいということだったと思いますが。3点目は、こういう意見書の取扱いに、組織でいろいろ出てくるところについてはどう考えるのですかというお話だったと思いますが。区のほうから何かお答えになることがあれば。

【麴町地域まちづくり担当課長】

はい。では1点目の件に関してですが、先ほど画面でも投影をしたとおり、区から日本テレビに対しては、記載の5点を再検討するに当たって考慮するよう要請をしております。そのため、すみません、ご質問の趣旨と合った回答になっているかどうかなのではございますけれども、複数案を提示するような形での要請は行ってないというところです。

3点目、日本テレビの組織的な関与に関してということですが、こちらに関しては、区としては、そうい

〈確定稿〉

った状況があると認識はしていない状況なので、現時点でそれを詳細に調べるといことについては考えておりません。

以上です。

【委員】

17条の法に定められた定義なのですけれども、市町村の住民及び利害関係人となっておりまして、その市町村の住民というのは何ですかということ、都市計画の先生にも聞いてみましたら、それは通常のそこに住んでいる住民票のある住民、在勤者は利害関係人のほうに入りますというお答えだったのです。

ところが、開けてみましたら、二番町住民と、先ほどお見せしましたけれども、表紙がこうなっているものの中に、多数、64の中の、まずそもそも60しかなかったということと、その60の中の22が在勤者であると書いてある、はっきりと書いてある。恐らくマスキングしているところを開ければ、法人の名前が書いてあるものもあるのではないかと思うのです。そういう状況の中で二番町住民と発表したということ。それで、それを基に新聞社のほうもそれを棒グラフ入りで解説をしているということ。

ここについては、公表された内容が事実と異なるということが今明らかになっているまま17条手続に入れば、また同じことをするでしょうということになるので、第三者的な、議会では議会の代表が四、五名入って確認をするという作業を過去にやったことがあります、どういう方法がいいかということについては、私も提案を持っているものはありますけれども、そうしたことをしないと都市計画の公平性、公正性というものが担保できなくなってしまっているのではないかと提言申し上げております。ご意見を頂ければと思います。

【会長】

ご意見を適切に処理することは大前提ではありますが、判例においても数が問題ではないのですよね。そうすると論理がとても大事だという話になっていますので、きちんとチェックをした上で集計していただくことはとても大事だとは思いますが、その辺、区のほうではどう考えられていますか。

【まちづくり担当部長】

もちろん16条、17条、その意見に関してはきちんと的確にチェックをさせていただきたいと考えております。委員、住民の方というようなこととお話しされたのですけれども、番町地区は住居地域ではございますけれども、複合市街地ということも頭の中に入れておかないといけないのかなど。住宅だけではなくて、業務、商業機能もあると。そういった中で、住民以外の方々からも意見が出るというのは、これは必然なのかなと思っていますので、そういったご意見がどういったものがあつたかというところを16条、17条の手続を踏まえて、当審議会にお示ししてご審議いただくという形にしたいと考えております。

【委員】

やはり今のお話が大きすぎてしまうのですね。私は住民以外の方、これは法も利害関係人は意見書を出さないよと書いてあるわけですから、出すことは全くいいわけです。それが利害関係人なのか住民なのか

〈確定稿〉

という区分けにおいて違ったまとめをしたり、まず総数そのものが情報公開しないとその数字の異なっていることすらも明らかにならないような、行政側のずさんさというもののまま進めていいのかということを行っています。

私は、在勤者が意見を出してはいけないとは全く言っていません。通行人だって、地球の裏側まで出していいわけですから。ただ、その利害関係性の区分ということについては、法が分類しているから、そこを間違っただけではないと指摘しているのです、今の答弁は間違っています。

【会長】

はい。何かお答えになりますか。

関連でよろしいですか。関連で。はい。では、どうぞ。

【委員】

二番町の実態としましては、地権者が1,000人、あと、抵当権とかを持っている人が100人と、大体1,100人いるのですよ。それで、二番町に住んで、なおかつ不動産を持っている人は、調べてみたら180人しかいないのです。残りは、だから住んでいらっしゃる方が1,750人いるのですが、約8割は賃借人なのです。賃貸アパートも賃貸マンションも多いし、社宅などもありますので、住んでいる方はもう8割方が賃借の方なのです。

16条をやりますと、何ていうのですかね、不在地主の人が、北海道から九州まで、沖縄、韓国、台湾、中国まで、たくさんの日本中の方がお持ちなのですけれど、書類を送ってもなかなか関心が薄くて、なかなか意見を出していただけない状況なのです。

その辺を踏まえて、先生方が数は問題ではないとおっしゃいましたけれど、確かにそのとおりで、せいぜい、そうですね、1,100人のうち、今回は再開発のイメージ図とかイラストも添付するというので、文章とか数字ばかりではなくて再開発のイメージ図を添付するというので、多少反応は来るとは思うのですけれど、せいぜい来て2割ぐらいかなという印象なのです。

ですから、学識の先生がおっしゃるように、数は問題ではなくて、どういう賛成意見、反対意見があって、それが論理に合致しているかどうか、それが重要だと思っております。

【会長】

はい。私が発言したことを今、取り上げていただいたので、誤解なきように言えば、数だけが問題ではないということではありません。これまでのいろいろなところの都市計画審議会においても、反対の事例、賛成の方の数、多数の事例は多々ございますが、多くの場合、同じような観点で書いていらっしゃるものもありますし、また違うことを書いていらっしゃる方もいらっしゃるのです、賛成反対の多数決をしているわけではないというつもりで申し上げました。ただ、そういう意味で数はとても大事だというのは分かりますけれど、数だけではないということをご理解いただきたいです。

【委員】

〈確定稿〉

私もその内容によって数を乗り越えることはあるだろうとは思いますが、その基本となる数の区分は、やはりはっきりしなければいけないし、それをごちゃ混ぜにして発表する、あるいは総数を間違っている、明らかにそれは住民が持っている。しかも先生方がご苦労いただかなければ、もうその数字の、そうした下にもう採決してしまっていたかもしれない、3月30日の17条の意見書がそうだったということを考えると、そのままいいだろうということはできない。それは外神田のときも同じだったのです。第三者確認をすると全然違う数字になると。そして、たまたま住民地権者の人が情報公開したらやはり違っていた。

今度の二番町の深刻さというのは、外神田よりももう一つ深刻度合いが強いので、そこを何とか、前に本当にこの法律とか判例を見ると、つまずいてしまうことはもうやってほしくないのですね。なので、しっかりと適正な手続をどこから見ても取っているのですと、都市計画審議会は責任を持っていますと胸を張って子どもたちに言えますという状態にするということが大事。私は数だけで決めるということは申ししておりません。会長のおっしゃることを理解します。また、委員の言うことも理解します。

【麴町地域まちづくり担当課長】

先ほどの集計方法に関して補足させていただいてよろしいでしょうか。

17条の意見書が出てきた際の集計の方法なのですが、17条だと住民及び利害関係人からと記載があるかと思うのですが、区としては、住民と利害関係人を分けた集計方法というのはしておりません、あくまで住民及び利害関係人という幅広い方からのご意見を集約したものとして、その上で記載された住所がどこであったかという点に基づく分類のみ行った上で数をお示ししているという方法を取っております。

【委員】

すみません、端的にもうここについては聞きますが、在勤ですと、千代田区との関係在勤ですと書いている二十数名を二番町住民と区分することは、カテゴリーとしてどうなのですかと。

【会長】

待ってください。今のお話は区分していないという説明をされたと思うのですが。

【麴町地域まちづくり担当課長】

そうですね。そういった……

【委員】

わざわざ書いているのです。

【会長】

集計上区分していないという説明だったのですけれど、それは違っているのでしょうか。

【麴町地域まちづくり担当課長】

〈確定稿〉

あくまでも二番町の住所としてという数でお示しをしていると考えております。

【委員】

しかし、先生、でもこれ、情報公開のタイトルなのですけれども、二番町住民の意見書とこれを書いているのは千代田区です。また、新聞各社が書いているのも、二番町の住民、賛成64、反対90と書いています。

【会長】

事実と違っていませんかということですが、もう一度確認しますが、そういう集計はしていないということでもよろしいですか。区住民の方と住所がおありの方と、それから在勤の方の区分で集計はしていないと先ほどお答えがありましたが、それでよろしいですか。

【麹町地域まちづくり担当課長】

状況を補足させていただきますと、今、私のほうからご説明させていただいていたのは、3月30日の都市計画審議会でのご報告した際、数をお示ししているところではあるのですが、そのときの集計の方法について、表現の方法等についてご説明をいたしました。対して、今、委員からご説明いただいたのは、直近で情報公開請求をされた際の資料のまとめ方に対してのご意見ということでもよろしいでしょうか。

【委員】

これについては、直近の情報ということになります。しかし、当時のマスコミの方も、この傍聴をしながら、当然あそこにいた私もそう思いましたから、みんな90対64なんだと。つまり、二番町は6割が反対、それと番町全体では7割が反対と、90メートルのときにはそう見たわけですけれども、そう受け止めた側が間違っているということではないだろうと、あとは法律の立てつけとして、そこは二重基準ではいけないのではないのですか。

【会長】

少し混乱しているので、すみません。事実関係だけ、区のほうからもう一度、どういう集計をしたのかということと、情報公開ですか、その請求のまとめ方と違うのかどうかという辺りの事実関係だけ説明していただければ。

【まちづくり担当部長】

会長、すみません。17条での分けに関しては、担当課長がお話ししたとおりです。情報公開請求に関しましては、こういう区分で分けてくださいという要求があったところなので、そこで、もしかしたらその17条の分け方と違う分け方をしてご提出したところがあるのかなと思っております。そういったところで、3月30日に出されたものと、その分けが違うものは、今お手元にあるのではないかなと、そういったところがございます。

〈確定稿〉

【会長】

はい、よろしいでしょうか。そういうことが事実関係だと。

【委員】

今、皆さんからご意見が出ている、大方の同意なり、アンケートについてなのですけれども、一部偏った情報も含めて賛成、反対という議論をずっと求めてきたことで、この番町という地域がもう疲労している。7年にわたり、あなたは賛成派なのですか、反対派なのですか、日テレ派ですかと声を求められることに対して、多くの真ん中の人たちが、サイレントマジョリティーの人たちがすごく疲労している状況の中で、先生方のご意見にもあったように、当然最初のボタンの掛け違いからこの議論がスタートして、いろいろな議論があったと思うのですけれども、今回、学識の先生方の方針に基づいて新しい提案が出てきた今、過去と同じような、あなたは反対なのか、賛成なのかということを求めるのではなくて、番町という地区が持つ地域課題に対して、住民の人たちの意見が、それが解決できる計画なのか、計画ではないのかということをやはり見ていかなければいけないのかなと思ひまして、これをまた賛成派、反対派何パーセントというようなまちづくりの在り方をするのではなくて、今後の番町にとってどういうまちづくりがいいのか、どう地域課題を解決できるのかということに住民の方々からも意見を聞いていくべきではないかと思ひます。

【委員】

私も委員の意見と一致をいたしております。日テレからの再検討案が、区の方向性に当てはまるものであるかということのご確認を専門家の皆様方に頂いたわけでございます。結果、日本テレビの再検討案は、計画の方向性を挙げる各項目の条件を満たしているという、そんな判断を頂いたところでございます。

先ほど、会長のほうから、一つの結果に対しても様々な意見があったのだということについては、お伺いはいたしましたけれども、一定のこういう結果を出すことができたということについては、専門家委員会の皆様方に本当に大変な労力をかけていただいて、大変感謝をしたいと思ひますし、また、このことについて、私はこの結果について尊重すべきだと私は思っておりますし、今後の中では、さらにこれを前に進めていくということが一番大切なことでありまして、意見があってもいいのです、意見はあってもいいのですけれども、こういう一つの千代田区としての方向性が見いだすことができたわけですから、これを基に前にどんどん進めていきましょうよということをぜひお願いをしたいと。意見になりましたけれども、よろしくお願ひいたします。

【会長】

はい。ありがとうございます。

【委員】

関連ですみません。ごめんなさい。委員のご意見に補足するというか、私も同意なのですけれども、今回の学識の先生方から出された方針に基づいたこの提案は、私もすばらしいものだと思います。150メータ

〈確定稿〉

一が80メートルになって、60メートル以上セットバックしたことで、高さや景観の議論というのはもう終わったのかなと、私自身は思っています。私たちは、空を見上げてだけ生きているのではないので、地上に暮らしている以上、高さや景観の議論だけではなくて、歩きやすさや緑の空間、広場や交流の場について、地上についてもっと目を向けるべきではないかと思えます。

区のほうからのご説明にあったように、この番町地区には集合住宅開発によって人口が増え、ファミリー層も本当に多いにもかかわらず、国交省のガイドラインに基づいた500相当の公園がなく、今年は公園、子どもたちの遊び場が少ないということで、公園の在り方検討会というのが並行して開かれて、子どもたちの遊び場をどうやってつくっていくかという議論がなされている中、こういった都市計画法に基づいて公共貢献性をしっかりと求められる開発が行われるということは、まちにとってすごく子どもたちもお母様にとっても大事なことだと思います。

一方、この番町地区、ずっと建物、昔は戸建住宅のお屋敷のお庭や池やいろいろな自然豊かなまちであったところから、30年間の間に集合住宅開発が相次いで、今、多くは本当に集合住宅集積地になっています。それはほぼ一般設計に基づいており、建築基準法の総合設計制度で開発された建物は20件あるのですが、その公開空地はコンクリート舗装でほとんど使われていない状態です。これについては、議会でも委員会でもご質問させていただいて、区のほうに総合設計制度の運用の見直しの要望を出させていただいている中、一般設計に基づいて開発されるのではなく、都市計画法の公共貢献性を求めて、このまちの中にそういった空間が、住民要望も含めてつくれるということは、すごく大きな機会だと私自身は思っています。

そういった意味で、事業者に今後求めていきたいのは、もっと住民の声を聞いて、この足元の空間、1階部分も含めてどういったまちにしていくかということをよく住民の意見を聞いていただきたいというのが一点。区に求める、これも今後求めていきたいと思っていることは、今回、本来であれば、学識者の方々のこういった二番町をどうあるべきかというビジョンが先に描かれて、それに基づいて計画というのが本来されるべきだったのではないかなと思います。そういった意味では、これを契機として、並行して、この二番町地区以外の二番町の日テレ沿道のビジョンは、裏に控える番町の住宅地は、本当に個別建物更新、全然まちづくりどうするかということが議論されてきていない中、そういったビジョンをきちんと学識の先生方に、沿道協議会ではなくて、学識の先生たちにつくっていただくということを区のほうに求めていきたいと思えます。

以上です。

【会長】

ご意見として受け止めさせていただきます。

はい、どうぞ。

【委員】

まずは、学経の先生方のご努力を頂きまして、このようなご案がまとめていただけたことを心から感謝申し上げます。

私といたしましては、非常に根本的なところがございます。大きく二つに分けて質問したいと思います。

〈確定稿〉

既存の地区計画との関連性について3点、そしてまた、都市計画道路について4点、質問させていただきたいと思います。

もう既に千代田区地区計画が制定されていて、再開発等促進区に定めた実例はあるのかということを確認したい。このことにつきましては、環境まちづくり常任委員会でも資料要求をし、いまだ資料の提出や説明がないので、この場をお借りして確認をさせていただきたいと思います。

私独自で調べたところ、1件事例があるということを確認しております。これが違っていれば、執行機関のほうから説明いただければと思います。平成16年5月17日、本区の都市計画決定した紀尾井町の地区計画がありました。その面積は約4.4ヘクタール。3ヘクタールを超えることから、東京都が決定権者となっております。そこで、平成23年7月29日に、第193回東京都都市計画審議会の議事録に、本計画は、地元区、つまり千代田区のことですが、既に決定した地区計画の方針にも則しておりということで、この都市計画決定がされたと。

その裏づけとなる土地利用の方針については、以下のような内容です。これは先ほどのところにも文面がありました、「再開発等による機能更新の際には、都心居住を推進しつつ、土地の高度利用を図る」と明記されていたから。

今回、二番町の地区計画には、そのような方針は全く書いてありません。それと、地区計画の目標には、「建築物の高さの最高限度、用途や形態、意匠を制限することで、中層、中高層の落ち着いた街並みと良好な住環境の維持保全を図る」と明確に明言しています。

そこで質問です。60メートルを超えて80メートル以下にする、その関係性ですね。つまり、前例主義からすると、都の都市計画審議会では、やはり既にある地区計画を非常に遵守すると、そういう流れであるということが経験値からも分かると思います。つまり、この関係性が私は理解できませんので、この合理性、妥当性をどのように区民に分かりやすく説明すればよいのか、学経の先生方からのご見解をお聞きしたいと思います。

先ほど、ある委員からの高さ等の都市マスタープランについても同様な流れだと思いますが、これは条例に制定されている内容でございますので、法によってもう既に制定されている目標でございます。加えて、どのような地域合意を取るべきなのか、この辺も縷々ご説明いただいておりますが、改めてお答えいただきたいと思います。

次に、都市計画道路について、質問を4点ほどさせていただきます。都市計画道路放射27号線について、この再開発等促進区ではどういう扱いになるのかお答えください。具体的には、この道路の部分は敷地に入っているのか否か、この対応で容積緩和がされるのかどうか。

2点目、この計画道路を民間に、つまり日テレに対応させるということですが、千代田区の提案として、地区計画を変更するならば、この都市計画道路を延長する際、財源をどこから持ってくるのか。このことをお答えください。

この3点目、都市計画道路を進めて延長されるならば、財源の問題だけでなく、交互通行になることから、この地域一帯の住環境の変化をどのように考えているのか。先ほどは、その2番地の地区までは平気ですけども、その先、これが計画道路として予定されておりますから、こここのところについては、やるということは、区が責任を持ってやるのか、都が責任を持ってやるのか、このところについてどのようなことにな

〈確定稿〉

っているのかお答えください。

最後に4点目、このような重要な案件を庁内でどのように検討され、沿道の方々にはどう説明してきたのか。環境まちづくり委員会で質問されているにもかかわらず、議会に十分かつ丁寧な説明はない状況でございますので、この点もお答えください。

以上です。

【会長】

はい。後半のほうは区に対するご質問と、それから再開発等促進区の事例も、これも区のほうにご質問だと思いますので、まず区のほうのご質問に対して回答を頂ければと思いますが。

【麴町地域まちづくり担当課長】

はい。既に地区計画が定められている中、再地区をその上からかけるという事例に関しては、今ご指摘いただいたとおり、区としての事例は1件と認識しております。

続いて、都計道に関するご質問のうち、敷地内に含まれているかという点に関してです。こちらについては、計画地の中には一部、都計道の部分が含まれていますが、これに関して評価の対象という形は取ってはいません。

【会長】

あと財源とか、その辺りの庁内調整はどうなっていますかという辺りはいかがでしょうか。

【まちづくり担当部長】

財源というのは、都市計画道路の整備の財源というところであれば、これは東京都の事業になりますので、区のほうで財源があるかといったことであれば、ないといったようなところですよ。

都市計画道路で幅員は広くなるという形なのですが、こういった道路形態に、線形、それをどうするかというところまではもちろん決まっていますので、そこら辺もお答えすることはできないかなと思います。

【会長】

はい。大体区に対するご質問はよろしいですか。

【委員】

当然、都ということになるでしょう。それであれば、民間にこのところの都市計画道路を一部対応させるということは、当然のごとく今後のその拡張性というか延長性というものを都と話していなければならないと思うのですね、都の財源であるというのであれば。そのところについては、今のこのところで明確に分かりやすく説明していただきたいと、お答えいただきたい。

〈確定稿〉

【会長】

東京都との関係はどういうことになっていますかというご質問だと思いますが。

【麹町地域まちづくり担当課長】

現状の調整状況ですが、都が整備をするときに当たって、本件に関しては支障にならないような形にしていくということを都とは話しているという状況です。

【委員】

これ以上この場でやるのにはなじまないと思いますので、常任委員会で。私がやはりあえてこのところで、都市計画審議会で確認させていただいているのは、本来、千代田区の案件として都市計画審議会に出すのであれば、常任委員会で十分もまれた結果をここに出すべきだと思っています。それがされていない中で出しているということに関して、私は瑕疵があると考えております。意見です。

【会長】

はい。それでは、遡りまして、再開発等促進区の意見とも関わるのですが、土地利用の方針について何か、こちら専門家の皆さんに問いかけがあったように思いますが、いかがでしょうか。分かりやすく、いいですか。

【委員】

はい。ご意見を的確に理解したかどうか怪しいんですけど、一つの質問として、既に地区計画が定められているところに新たに再開発促進区を入れるとき、既に定められている地区計画の方針に従わないということはあるのか、ないのかという趣旨だったと思うのですね。これについては、私の考えでは、地区計画というのは別に固定したものではありませんから、その時代その時代で新しく地区計画を方針から書き直すということは当然あるわけですね。ですから、この計画自体がいいということになれば、その計画を実現するために必要な修正を同時に方針も含めて書くというのは、それは違法でも何でもないと私は思います。

【会長】

よろしいでしょうか。

【委員】

ここのところはまた常任のほうで十分確認はしますけれども、今の委員のお話を踏まえますと、大きな変更ということからしたら、結局、ここは大方とかという内容にもつながることなのではないかと思っているのですね。つまり、方針には書いていないものを方針を入れる。そしてまた、目標をどう読み込んでも、私、素人なものですから、中層、中高層というところの段階になったときに、やはり60メートルを超えるというところからすると、これも委員会でも議論されていました。でも、一応構造設計上、建築基準法の20条のところの中身を確認すると、明確に中層、中高層ということの定義はされていませんけれども、ある

〈確定稿〉

程度そのところは構造設計上分けているということから鑑みて、やはり60メートルを超えるということに関しては、一つ、超高層になるのではないかなという私見には思っています。このところは十分千代田区の案件ということでございますので、委員会で丁寧に、そしてまた深く深掘りして検討していきたいと思えます。

【会長】

はい。それでは、大分時間が迫ってまいりました。簡潔にご意見を頂きましょう。

【委員】

今の委員のご回答、私もそのとおりでと思うのですが、先生がおっしゃったとおり、この計画がよければ書き換えることもあり得べしということですね。それで、私の理解は、学経委員の方々が新しく出てくる、今回出てきた案が本当に住民のためによいものであれば地区計画を変更することもあり得べしということだと思います。逸脱とか特殊解とかいろいろな言葉が今まで飛び交いましたが、要は原則から見て例外的な措置をプラスが多ければ変更しても構わないということだと思います。

それで、その基準の中で、大方の賛同とか、実際の地域の利益はどういうものかということを検討していただく場がこの審議会だと思えるのですけれども、私、今、60メートルと80メートルという対立軸があって、これは委員もおっしゃったとおり、この対立軸がこのまま続いたまま多数決に入っていくのか、前回の外神田の8対7というような審議会そのものが分裂するような形でやっていくのか、それとも今、委員がおっしゃったように、もう少し中身の合意を求めて議論を進めていくのか、これを私、ぜひ聞きたいと思えます。

我々は、つい先月、8月ですか、六番町の偶数番地地区計画で、60メートルを上限とする新しい地区計画を認めたわけですね。それでそのときに、六番町偶数地区には30メートルとか40メートルとかいう高さ規制もあって、その中で日テレ通りだけは沿道商業だから60メートルを認めましょうということで落ち着いたわけです。

しかし、一方で、二番町は80メートルをいいよということのこの落差、これについては議論が十分尽くされていないと私は思います。そして、これを、80メートルを正当化する理由として、街区公園とおっしゃっていますね。学経委員の先生方は、街区公園相当というお言葉を使われて、2,500でなければ駄目だと言っておられないと了解します。

私も調べたのですが、街区公園、千代田区にある街区公園16か所あって、一番大きいのが東郷公園の約7,000。これが突出して大きくて、6番目の街区公園が2,500、7番目になると2,500を下回ります。一番小さいのは386しかありません。すなわち、千代田区の街区公園の実態は、決して2,500ではなくて幅がいっぱいあるのですね。いろいろな事情があったと思います。そもそも敷地が狭かったのかもしれないし、地区計画によって容積率の上増しができなかったら公園が小さくなるというのは、私は事情は分かりません。

しかしながら、街区公園をつくる2,500というのを所与の条件とする必要はないのではないのかと私は思います。例えば2,500が2,000だったら容積率はどれだけになるのだ、そうして高さはどうな

〈確定稿〉

るのだという議論があつてしかるべきではないかと私は思うのです。

日テレさんが番町を守る会の60メートル案を否定されたときに、60メートル案では斜線制限がクリアできないというご説明が榊原課長のほうからありましたけれども、では60メートルで斜線制限が克服できないなら、例えば65メートルではどうなのですかという議論が当然出てきてしかるべきで、60メートルは駄目だ、だから80メートルと一気に飛ぶものではないのではないかと。

したがって、私が提案するのは、この中身、80メートルと2,500平米の土地、それから80メートル、2,500、700パーセントというこの三つの数字と、番町の町並みを守る会が提案している2,200平米、それから600パーセントでしたか、600何ぼか、忘れまして。そういう数字の中の妥協案をもう少し図っていかないと、このままでは委員がご指摘されたとおり、町が50・50に割れたまま、審議会も50・50に割れたまま、そのような中で、多数決で、8対7で決めていいのか、もう少しこの妥協案というものを考えるべきではないかと私は思います。

こう申し上げている私は、60メートルに固執しておりません。もう本当にいいものであれば、高さを制限を若干緩めて、住民にとってベストなものを探すべきだと思います。それだけの環境醸成がこの提案では十分ではないと私は思います。

以上です。

【会長】

はい。ご意見として承っているとよろしいですね。

ほかにはいかがでしょう。

はい、どうぞ。

【委員】

修正案の広場について、街区公園の面積を確保するというだけでなく、街区公園が持つ本来の役割をもう少しご検討いただければと思っております。ここは多世代にとって一番身近なオープンスペースとなることが求められていると思います。このままの案ですと、イベントだけを行うイベント広場になってしまいますので、その辺りをデザインとマネジメントの両方についてご検討を頂きたいと思っております。

加えて、広場の重要な役割というのは、住民の方々を中心として、就業者や来街者の方も含めて、日常的に気兼ねなく、1人でも少人数でも静かに過ごせるということが重要だと思っております。イベントで賑わうことや交流することも大事ですけども、静かに過ごしたい方にも十分に配慮したデザインやマネジメントをお考えいただければと思っております。

以上です。

【会長】

はい。これも今後のご意見として承っておくということでしょうか。

はい、どうぞ。

〈確定稿〉

【委員】

今の委員の意見に追加ですけれども、比較的皆さん、今の住民の声をということを言われるのですが、建物は一度建てたら、今、恐らくこの会場にいる人はみんな死んでもまだ建物はあり続ける。この30年の間に空地がすごく減ってきて、お屋敷がなくなり、かたい建物に変わってきた。そうすると、将来人口がどうなるのかということと、地域に必要な空地を生み出すことができるような大きさの敷地というのがそもそもどれだけあるか。それから考えると、ここの開発でどのぐらいの面積の広場をつくっていくことが妥当なのか。そこを含めて議論しないと、容積がどのくらいとか、この敷地のことだけではなくて将来のことも考えたことが大事なのではないのかなと思います。意見です。ありがとうございます。

【会長】

はい。あとお2人でよろしいですか。3人ですね。では、順番に。

【委員】

実はこの前、日比谷図書館、日比谷図書文化館ですか、関東大震災の100年の節目ということで「復興ものがたり」という展示を見てきました。そこで、そういう印象的な言葉があったので、メモを取ってきたのですけれども、画家の竹久夢二さんが、「今度の震災がなくて、今10年もしたら東京のまちは、煙突とビルディングと電気、ガスと鉄道で覆われていたかもしれない。邪魔者にした上野の森や不忍池や宮城の堀や芝や愛宕の山がどれだけ火事を防いでくれたか。次の東京は緑の都市でなくてはならない」ということをメモというか残されていたのですね。

これ、全く今の番町のこの話と重なる部分があって、やはりこの公開空地というか、2,500という数字のところになると思うのですけれども、これが間違いなく近くなるであろう大型の災害ということを考えたときに、我々は、さっき先生もおっしゃっておられたように、1回ビルが建ってしまうと、やはり30年、50年、機能更新しない。私らは今これ、子どもたちの世代、あるいは10年、20年先の世代に残すものを今ここで話し合っているということを考えたときに、いろいろな多数決の問題とか出ていましたけれども、やはり区民だけが、あるいはその地域住民だけが住んでいる空間ではないということも意識して、やはり万が一のときのために備えるものを備える。

そして、今さっき、単なるイベントの広場になってはいけないということで、今年、番町の広場ですとか、それから森で多くのイベントが開催されました。全て参加できたわけではありませんけれども、やはりそこで、この資料1-2に出ているような多くの子供たちやお年寄りの笑顔というのを間近に感じる事ができました。例えばこれは、今、公園で花火を上げられないとかというのがあって、幾つか実験的に区がやろうとしていると。それを超えて民間の力でもう実際にやって、子どもたちに笑顔を取り戻して、何ていったらいいんでしょう、大都市でありながらも昔の江戸の町を戻そうとしているというか、そういうような試みを取り組んでいると私は認識したのですけれども。

なので、やはりもちろん難しい、例えばその手続を取っているかどうかという問題はありますけれども、ただそうではない部分で、もう20年、30年のスパンで決断していかなくてははいけない。間違いなくまちにとっていいことのその利点というほうがあると私は感じているので、皆さんもそういう立場で、今を見

〈確定稿〉

るのではなくて、もう少し未来を考えて意見していただきたいなと思います。ありがとうございました。

【会長】

委員からもご意見いただきましょう。よろしくをお願いします。
聞こえていますか。ご発言ください。

【委員】

はい、聞こえております。ありがとうございます。聞こえますか。

【会長】

聞こえています。大丈夫です。

【委員】

すみません。体調があまり思わしくなくて、突然リモートで失礼いたします。

皆さんの今あった数人からのご意見に、私も追加というか賛同ということで、広場の大きさとしても、やはり実際の住民からしてみると2,500が何で、では、2,000になったら何を犠牲にしなければいけなくてというところが、やはり分かりにくくなっていますので、もう少し議論を深めていく中で、ここを諦めたらこれができなくなるみたいな、そのトレードオフの議論があってもよろしいのかなと思います。

こちらの高さに関しても一緒に、先ほど委員がおっしゃったように、今、60か80かみたいな感じになりつつありますが、それもここを諦めたら、こういう、例えばこのテナントが見込めなくなって、それでその経営が立ち行かなくなるというような話なのか、それとも高ければ高いほうがいいからそう言われているのかといったような、そこら辺がもう少し見えてくると、実際、あまりそこに利権がない者にとっても冷静に議論がしやすいのかなと感じております。

広場の意見、広場に関しても、やはり実際の住民にとっては、イベントは別にどこかへ行けばいい非日常の話で、実際、日常生活にどう使われるのか、子どもがランドセルを置いて遊びに行けるところが近くにあるのかみたいな、やはりそういうところが日常生活には大事かなと思いますので、そういうところも、実際、何平米がどうということよりも、実際の使われ方だったり、どういう機能を持った公園になるのかみたいなところのほうが、実際の子育て層には興味があるのではないかなと感じております。

なので、そういうところのこれを諦めたらこうとか、ここは絶対やはり利益的に譲れないラインみたいなのが分かってくると議論が進みやすいかなと感じます。

【会長】

ありがとうございました。
では、どうぞ。

【委員】

〈確定稿〉

よろしいですか。私は、容積率700パーセントというものが、今日の資料でも赤字になったり黒字になったりして、扱い方が微妙になっているところが、結構実は気になっておりまして、この700パーセントというのは、あくまでも前回の案に対して、それも都の基準、再開発の促進の基準にのっとったら、これは機械的に認められるだろうという、あくまでも算定基準の数値だと認識しております。

さっき、委員がおっしゃったように、それは都の基準ですけれど、そのときにその前段として区の地区計画とかということも、都がこう言ったから絶対そのとおりに認めなければいけないとか、逆に逸脱してはいけないということではない、どちらもあると思うのですけれども、そのときに、やはり区としての判断として、都がこう言ったからとそこに判断基準を委ねてしまうのではなくて、このエリアに700パーセントの規模を持ってくるのが本当にいいのかどうかということも、もう少し、今までも繰り返しているのが恐縮なのですが、やはりそこをきちんとやっていただかないといけないのではないかと。さっき、それは学識経験者にといいましたが、やはり主体は区なので、区がどう持っていくのかという案のところ、もう少しそこを検討していただきたい。

私の個人としては、どうしても高さを認めるということと規模というのが連動しやすいけれど、実は不一致なはずで、同じ700パーセント、今日ご覧になったモデルでも、低くなったからよくなったかということ、同じ700パーセントのままだったら、実は低くなったほうが息苦しくなったよねということもあると思うのです。つまり、高さを抑える、ここに大きな高さがそぐわないと判断されたときには、本来であれば規模の見直しも連動してしかるべきなのではないかと思えます。

一方で、それは地域貢献をしてもらうためのバスターとして、やはりきちんとインセンティブになるものとかという話として、今まではどうしても建築の不動産とかも床面積が試算の根拠として床面積しかないから致し方ない部分は多々あると思うのですけれども、でも、足元にこういう豊かな場所を確保した上での100平米と何もなかったところの100平米とでは当然違うところで、そういうところの空間の価値判断ということに対して、床面積だけを基準とするという試算も、もう少し知恵を発動するべきではないかと。

都市マスするときにも量より質だという話をさんざん言っていて、ただその試算の仕方がまだツールがないねという話をしていましたけれど、やはりその中でこの700パーセントという容積についても、それだけはもう所与のものというので、もちろん地域貢献をってもらうためのバスターとしてということはないがしろにしろではないし、利益を生んではいけないではなくて、逆に言うときちんと利益を豊かな場所を取ってウィン・ウィンになるようにするべきだと思うのです。でも、この数字だけを一人歩きさせないで、これもきちんと審議の対象にして扱って、計画をよりよいものにしていただきたいなと。これも意見です。

【会長】

はい。では、最後に。

【委員】

これまでの経緯を見ていくと、私が一市民であったとすると、幾らお金があってもこの町には住みたくないなと、実は正直、思うのですよね。要は、地域社会の中でこれだけ対立構造が、しかもかなり顕著な形で見えているところで子育てはしたくないし、子どもからどうして大人はけんかしているのと言われたときに、

〈確定稿〉

上手に今、私自身も答えられないという状況なのです。

反対されている方も推進されている方も、悪いまちにしようとは思っていないくて、やはりよりよいまちにしていこうと思っているわけですね。ただ、これまでのぼたんの掛け違いを含む都市計画手続、あるいは議論のプロセスの中で、こんな状況が作り出されてしまっていると、非常に悲しむべきことかなという気がしています。

今後、このスケジュール、日程の空欄のスケジュール表を見ると、今日の報告会を経て、淡々と都市計画手続に入り、そして最後は、過酷な多数決を都市計画審議会で行うという、非常に子どもっぽい状態になるのかなという気がしてならないのです。ですから、少し時間はかかるかもしれませんが、やはりきちんと熟議して、それぞれのメリット、デメリットを全員が理解した中で、よりよい選択をしていくというプロセスにしていくべきだと私自身は思います。

そのためには、先ほど委員がおっしゃいましたが、都市計画マスタープランを具体化して前に進めていくというために、日テレ通りのやはり通りのビジョン、この通りにどういう空間的な機能配置をしていくのかと、そういう上位の概念をきちんと明確にした上で、その中で個別の開発を位置づけていくというのが、何か正論のような気がするのです。今、大きな日テレ通りの通りをどうしていくのかというビジョンがない中で、些末な、些末と言っても失礼かもしれませんが、建物の高さだけを見るとか、広場の面積だけを見るとか、そういうところに議論が、論点が集約し過ぎているような気がするのです。ですから、それをここを少し解消できるようなやり方を模索していただくといいかなと。

あともう一点が、やはり原理原則に基づいて反対されている方、これは、私は正論の一つだとは思っています。もちろんそれはそれでいいと思うのですけれども。そういった方々もやはりよりよい未来を思考して、そうおっしゃっているわけで、ですから、そういう意味では、先ほど委員がおっしゃったとおり、やはりきちんと熟議を通して明るい未来をきちんと考えていくと、何かそういう姿勢を取っていただくと私が住みたい町になるのではないかなという気がしています。

あと、先ほど委員がおっしゃった60メートルという節目なのですけれども、昔のお屋敷街だった番町の住民からしてみると、もう40メートルですらとんでもない高さであると。ましてや60メートル、おやという状態だと思うのです。つまりその時代とともに高さの概念というのも相当変わってきているので、そこはかなり柔軟に考えてもいいのかなと思っています。

以上です。

【会長】

多様なご意見を多数いただきました。この案件はずっとこういうことを重ねていながら、少しずつ前へ進んでいるように思いますが、今日は報告なので、取りあえず今日のこのご議論を踏まえて、千代田区としてもさらに皆さんに、いい案になるように前向きな説明と、分かりやすい説明といろいろな工夫を重ねていただきたいと思います。

それでは、もう一件、実は今日、報告があるので、残っている大手町地区地域冷暖房施設の変更に関して説明をしていただこうと思います。お願いします。

はい、どうぞ。

〈確定稿〉

【委員】

確認なのですが、ということは、16条、17条の手続には入るということですね。これは、都計審として入ってはいけないと言えない区役所の専権事項だということで、16条、17条に入っていくということでしょうか。といたしますのも……

【会長】

これは、区のほうの姿勢としての判断ですが、都市計画審議会がどうこうするという、まだフェーズにはなっていないように思います。

【委員】

そうですね。それを分かった上で、今の議論は、まだ議論が十分ではないという意見も幾つかあったわけです。そうすると不十分な提案が16条、17条という形で民意を問うことになってしまいましたでしょうか。

【会長】

はい。千代田区としての方針をご説明していただきたいと思いますが。

【まちづくり担当部長】

様々に委員の方々の中でも、違う、それぞれのご意見があるのかなとは思っております。この二番町を契機として番町のビジョンだとかそういったものもつくっていくということで、まちづくり協議会の中でもそういったようなお話もさせていただいたようなところがございます。今までの、本日のご議論も踏まえながら、区としてはこれで都市計画の手続に入っていきたいと考えております。

【会長】

具体的に16条でまたご意見が多分いろいろ出るのでしょうかね、きっとね。それで最終的に17条の法手続に進む際に、どうまとめられるのかという辺りは、今のことも含めてそういうステップを踏んでいきたい、そういう理解でよろしいですかね。

【まちづくり担当部長】

はい。会長がおっしゃられるとおりです。

【委員】

すみません。これは区の専決事項ですから、やめてくれという立場にないということは重々承知の上で。ただ、この審議会では、60メートル、80メートルという両極端の議論で突っ走るのではなくて、もう少し妥協を探るべきではないかという意見が多数であったと私は理解しますが、その上で、区役所の方針とし

〈確定稿〉

では、これを突っ走るのであるということと理解してよろしいですか。

【まちづくり担当部長】

会長、よろしいでしょうか。区のほうの提案するのは、この80メートルと以下という形で提案をさせていただいて、都市計画の手続の中で、では何メートルにしますかとか、そういった協議というのは行うつもりはございません。

【会長】

はい。よろしいでしょうか。

【委員】

7月の都市計画審議会で、2名の委員の提案で、学識の6人の先生方にお任せするという事になって、先生方から、日テレの再開発についてはこういう五つの方針で、再開発案をやりなさいということになって、それを日テレさんが受けて、今回、提案されたものなので、先生方をお願いして、委任してやっていただいて、それでその結果が出たわけなのですから、その結果を尊重して、このまま16条に進むことに何ら問題はないと思っております。

【会長】

ご意見ですね、はい。よろしいでしょうか。

行政の方針としては、この形で一旦前へ進めていきたいということで、どうのご意見がまたさらに出てくるか、それを含めて、法手続に正式なものになっていくということかと思えます。

【委員】

ただいまご意見もあったので、本当に委ねたのです。それは専門家の先生方の見識に委ねて、そしてまた大きな整理、枠組みをつくっていただいたことについては、本当に前進、よかったなと思っております。

その中で出された意見が、行政というフィルターを通じることによって、先生方が出された条件が幾つか欠落しているという意味での瑕疵、それから先ほど指摘した、そもそも3月30日に出された17条意見書の数字の瑕疵、それから様々な疑念がはらまれたまま。これは本当に次の四番町の開発も、これもまた情報公開された方からいただいたのですけれども、令和6年度からの検討スタートということが書いてありますので、本当に私も事業者さんには失礼しているかもしれないのですけれども、思いとするところは、住民がよいと思っていい空間ができていく、それは静ひつな空間である住環境、それから文教地域。今日、意見書ではなくて、私が漏れ聞いたところによると、お隣の女子学院さんのほうからも意見書が出されている。それをテーブルに出すことをしないで進めてしまうとか、そういうやり方をもっと本当にクールに、適切に、適正にやってくれることによって、住民は、これなら話し合えるし委ねていいとなるので、私はもうここに来ましたら、先生方に17条の意見書の在り方も含めて、これ、ほかの自治体の例からすると、きちんと住民と利害関係人を分けて書いています。

〈確定稿〉

この問題というのは、やはり私はゆゆしきことになって、法律事項ですからと思いますし、マスタープランからの逸脱についての一定程度の整合性という大方の理解、それは母数としての住民側の理解がどうか、足元の住民はどうか、在勤者はどうか、地権者はどうかと、やはり区分できるというのは最低、だからどうということでは、数だけではないは理解しますが、そこの数のところはやはり出してもらわないと、また違った報告をされると困るのですね。

そういうこともひっくるめて、都市計画審議会に委ねた、議会側も委ねたわけですから、そこのところは議会でも引き続き議論になると思いますけれども、しっかりと先生方の良識を引き続き発揮していただいて、あそこに言われたことが正しく、つまり、あそこを正しくということでは、やはり容積率が700を所与のものとする。しなくてもいいわけです。60を譲れと言っている住民側も歩み寄っているわけですから、だったら、高さも譲る、60原理というならば、700原理の事業者もおかしい。その間の歩み寄りをすることによって、より住民が静ひつな空間と文教地域、この日本を背負う女子たちが学べる環境を保障するというのも役割だと思うので、ぜひ6人の先生方に責任を持ってしっかりと判断していただきたいと思います。

【会長】

はい。都市計画審議会は6人だけでやっているわけではありませんので、ぜひ皆さんでしっかりと判断をしていただきたいと思いますが、その前提になる情報の整理について、これは千代田区としてやはり責任を持って事務局の役割をしっかりと果たしていただくと。これは前回でしたか、前々回でしたか、少し落ちがありましたということがございましたが、あれはあつてはいけませんよ。皆さんはそういう事務局の方々の誠意を信用しながら判断をするというのが大前提ですので、今回もぜひ手続が進んでいくなれば、それについてはしっかりとした作業をしていただきたいと思います。

それでは、すみません、時間が大分また押してしまいましたので、次の案件に行ってもよろしいでしょうか。はい。

それでは、大手町地区の地域冷暖房施設の変更に関する報告をお願いいたします。

【地域まちづくり課長】

大手町地区地域冷暖房施設の変更についてご報告をさせていただきます。資料2をご覧ください。

左上に記載してございますけれども、地域冷暖房施設とは、一定地域の建物群に対してプラントで製造した冷水、温水、蒸気等の熱媒を導管を通して供給する施設で、効率的なエネルギー供給による省エネルギー化等の効果がございます。

資料右上に記載してございますが、都市計画法第11条第1項第3号において、「その他の供給施設」を都市施設に定めることができると規定されておりまして、都市計画運用指針において、地域冷暖房施設がその他の供給施設に該当すること、さらに積極的に定めていくことが望ましい旨の記載がございます。

現在、大手町エリアにおいて、地域冷暖房施設を導入しているビルのプラントの位置ですとか導管の位置が、都市計画大手町地区地域冷暖房施設として定められております。左中央の図になります。

今般、現在施工中の常盤橋市街地再開発事業施設建築物B棟、いわゆる常盤橋トーチタワーにおきまして、新たに設置をする地域冷暖房のこのDHCのプラントの位置及びそれに伴う導管の位置について定めるため、

〈確定稿〉

今後、都市計画変更の手续に入りたいと考えております。具体的には、区域図、東側の常盤橋再開発事業のエリアにおいて、赤ハッチで着色した新設されるプラントと赤線で示した導管について位置づける予定でございます。

11月中旬に都市計画法第17条に基づく手続に着手をいたしまして、12月の都市計画審議会でご審議を頂く予定でございます。

説明は以上になります。

【会長】

ただいまの説明に関して、ご質問、ご意見があればいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。こちらはよろしいでしょうか。

※全委員なし

【会長】

はい。特にご意見、ご質問ないようですので、以上でこの件に関しては報告を了とするということにしたいと思っております。

以上で、今日用意しました案件については終了です。

事務局から何か連絡事項があればお伝えください。

【景観・都市計画課長】

事務局のほうから次回の日程につきましてご案内をさせていただきます。次回の都市計画審議会でございますけれども、本年12月18日月曜日、午後2時より、区役所にて開催をさせていただきます。ご予約のほどよろしく願いいたします。

以上でございます。

【会長】

はい。12月18日、だんだん年の瀬が迫ってまいります、ぜひご予約いただきたいと思っております。

それでは、特にこれ以上連絡事項なければ、これをもちまして都市計画審議会を終了といたします。ありがとうございました。

《発言記録作成：環境まちづくり部景観・都市計画課》