

# 千代田区都市計画マスタープラン改定中間のまとめ

## 公聴会及び意見交換会 議事概要

### < 大丸有地域 >

■日時：11月21日（木） 18：30～20：10 ごろ終了

■会場：日比谷図書文化館（住所 日比谷公園 1－4）日比谷コンベンションホール

■プログラム：

開会

1. 概要説明

2. 質疑応答・意見交換

（休憩） ※なし

3. 公述 ※なし

閉会

（公述人 0名、傍聴者 27名）

#### 1. 概要説明 千代田区都市計画マスタープラン改定 中間のまとめ

（説明：環境まちづくり部 景観・都市計画課 印出井課長）

- 都市計画マスタープラン改定スケジュール（案）
- 中間のまとめ（案）全体構成
- 序 章 都市計画マスタープランの意義・役割・位置付けと改定の背景
- 千代田都市づくり白書 ～都市の特性と魅力～ 〔1〕本編  
     象徴性と代表性、中心性と多様性
- 第1章 千代田区の概況
- 第2章 まちづくりの理念・将来像
- 第3章 分野別まちづくりの目標と方針
- 第4章 地域別まちづくりの目標と方針（方向感）
- 第5章 都市マネジメントの方針（方向感）

## 2. 質疑応答・意見交換（9名から質問・意見をいただいた）

### 〔A〕

○今後、あるいは、これまでの過程において、都心中核である汐留や六本木は港区、八重洲や日本橋は中央区にあるが、周辺区との協議やすり合わせ、意見交換を行った、もしくは、その予定はあるのか。

⇒都市計画審議会の議論で、江戸城に由来しているまちを意識し、千代田区周辺は結節点であり、それが千代田区の強みであることや、その強みを活かす上で、周辺区との連携については、議論をするように宿題をいただいた。

都市計画マスタープラン策定の正式な手続きとしては、素案がまとまった段階で東京都や近隣自治体に対する意見照会となるが、その前段階として、「多様性、先進性、強靱・持続可能性のある骨格構造の形成」における連携のイメージについて、港区や新宿区などの周辺区を中心に、非公式にはあるが協議を重ねている。

広域的には東京都で調整していただくが、道路については中央区や港区と連絡する区道もあるので、周辺との開発の連携も含めて議論していく必要がある。最も象徴的なのは、北は大手町、南は日比谷に延びていく丸の内仲通りである。今後、内幸町の開発なども含めて港区との連携も想定されるので、積極的に取り組んでいきたいと考えている。（事務局）

### 〔B〕

○区全体の抽象的な開発方向として受け止めた。今後は地域別に具体的な内容を盛り込んでいくと聞き、非常に頼もしいと思っている。それぞれ各地域の特性があるので、地域に根ざした方のご意見を聞いていただきたい。そうでないと抽象的なことだけで進んでしまう気がする。

また、自治会のコミュニティについては、どの自治会でも役員の高齢化や後継者不足が問題となっている。後継者育成のようなシステムを作っていただけると新しい自治会もできると思う。

⇒1年で様々なまちづくりの基本的な分野についての共通認識を得たうえで、どう地域で展開していくかは年明けからの動きである。緑の守り方や道路のあり方など、一定程度の地域の筋を通すようなまちづくりを整理したうえで、次の段階で地域に展開してどうなるかについては、地域の方々の意見聴取を積極的に進めていきたい。20年前の都市計画マスタープランの考え方は、「地域＝町会」であり、町会や商店街の議論の積み上げで成り立ってきた。現在は、町会コミュニティが弱体化している中で、周辺を巻き込みながら町会やそれ以外のコミュニティも互いに良好な関係を保ちながら良い地域社会を作っていくというところである。その接点として、都市づくりのプロセスや道路・公共空間の使い方、防災などがあると思う。そのあたりをキーワードとして、都市の経営と既存のコミュニティとの連携については模索していくとともに、ご協力をお願いしたい。（事務局）

### 〔C〕

○ICTを活かしたスマートな都市について、民間の力なくしては進まないと思うが、どのようなプレイヤーを想定しているか。千代田区のイメージとして、大企業が集積しているので、そのような方たちが牽引していくということなのか。イノベーションの分野では、国内外に様々なアイデアを持ったプレイヤーがいるので、そのような方たちが関わっていきやすいオープンな

環境をどう作っていくのか。

⇒ICT と都市づくりとして、「スマートシティ」という言葉がある。スマートシティのアプローチとして、国土交通省で実証実験が進められている。千代田区では、大丸有地域での取り組みが進んでいる。最も有力な地域づくりのデベロッパーである三菱地所を中心に、今ある都市の様々な動きを俯瞰しながらどう最適化していくのか。これまではエネルギーの最適化を重点的に進めてきたが、今後は、Society5.0 など、カメラやセンサー、リアルタイムのネットワーク、そこで集められる膨大なデータを AI で解析して現実のまちにフィードバックしていくことが実現可能な環境が整ってきた。それを率先して展開していける力があるのが大丸有地域である。それを支援しながら、そのようなモデルを他のエリアで実現・展開できないか。そうすることで、限られた資源をより有効活用し、新たな空間を作らなくても既存の中で最適化できるのではないか。そのあたりについては、同じような課題認識であるので、引き続きご助言をお願いしたい。(事務局)

#### 〔D〕

○この次の都市計画マスタープランの改定は、2040 年である。現行計画策定時の平成 10 年からの 20 年間でまちは変化している。メリハリのある土地利用も重要であるが、ある程度の柔軟性を与えながら、民間の力を活用した開発事業の誘導も念頭に置いていけるような考え方を今後の地域別まちづくりへの展開の中で取り入れていただきたい。この 20 年で大地震が発生する確率が高いと思う。オープンスペースなどのある災害に強いまちをつくるには、民間の力が必要である。そのようなところを意識しながら、まちづくりに反映していただきたい。

⇒千代田区はこの 20 年間、都市計画マスタープランを改定してこなかったが、その間、まちの動向を踏まえた「千代田区まちづくりグランドデザイン」としてバージョンアップしてきた。港区では、まちの動きに対応してきめ細かく都市計画マスタープランを改定してきた。

都市の動きは、首都直下型地震の可能性も含め、真剣に考えるべきである。また、自動運転やスマートシティなどの技術も急激に進展する可能性がある。

一方で、都市の機能更新についても、首都東京では容積のインセンティブによる機能更新は可能であるが、その先を考えた際に、量から質的なインセンティブに舵を切る時期が来るという議論もあるが、答えが出ていない状況である。いただいたご指摘を踏まえ、今後の機動的なまちの動きに対応したビジョンとなるよう検討していきたい。(事務局)

#### 〔E〕

○「分野 2 緑と水辺がつなぐ良質な空間の創出」について、非常に共感を持っている。土地は決まったものであるため、それをいかに有効活用するかについては考えていかなければならない。これまでの制度においてオープンスペースが創出されているが、利用されない空間になってしまうのはもったいない。もっと違う活用方法があるのではないかと思う。建物を先に考えるのではなく、オープンスペースから考えるまちづくりやどのような空間が地域に求められているのか、有効に利用されているのか、コミュニティの創出につながっていくのか等を先に考えてまちづくりを進めていくことが重要であると思う。今後、地域別まちづくりへの展開においても、この考え方については推し進めていただきたい。

⇒様々な都市計画手法において、地域貢献のメニューとして公開空地の創出があり、それが有

効活用されていないのではないかという点については、都市計画審議会でも議論されており、議会等でも同様の意見をいただいた。既存のオープンスペースについては、緑や水辺だけでなく、エリアマネジメントも含めたコミュニティベースでの活用をどうしていくのか、場合によっては、維持管理のインセンティブのあり方も検討していく必要があるのではないかという議論もある。一方で、これから機能更新をしていく中で、オープンスペースのデザインからまちづくりを考えていくということを問題意識として持っているので、いただいたご指摘を応援として受け止め、都市計画審議会にフィードバックする。(事務局)

## 〔F〕

- ここ数年の異常高温や異常気象で地球環境に関心が集まっていると思う。過去 20 年の千代田区の歴史を見ても、建築物に関する高さ制限がなくなったことで、高層マンションが建設されるようになり、大丸有地域や番町地域では規制緩和が大きかったと思われる。計画改定の背景と目的では、その反省点について示されていないのではないか。

東京都や日本だけでなく、地球規模の問題かもしれないが、千代田区における地球環境問題について、都市計画としてどう対処していくのかを考えるべきである。公開空地の議論があったが、屋上緑化や壁面緑化ではなく、量的緩和から量的規制にすべきである。都市再生で都心に大きな建物を建設し、バブル崩壊後のゼネコンや不動産会社を救済するために、最も犠牲になったのが千代田区ではないか。それまで非常に厳しい規制があった千代田区だからこそ、伸びしろがあったのではないか。そのあたりのことについても状況を把握し、きちんと示していただきたい。質的な面での指導をしていくことを考えて、量的緩和ではなく規制を強めていくということについてはどうか。

⇒ご意見にあたる部分については承る。

過去 20 年の振り返りについて、量的インセンティブに基づく機能更新が進められる中で、千代田区に着目した現象としてどうなのか、また、広域的に都市計画の中で千代田区に求められる役割はどうなのかという 2 点を考えていく必要がある。

緑化の数値では、多摩の緑化率は低減しているが、23 区では増加している。また、地上熱についても、開発に伴う空地の緑化が進んだところでは、地上熱が低減傾向にあることがデータからは読める。しかし、質的に向上しているかについては、別途、検証が必要であると思う。

広域的な観点から、地震や水害等の都市型の災害に対するこれまでの振り返りも必要である。そのような点を踏まえつつ、さらに今後の機能更新のあり方は、量の集積から多様性を含めた質の集積への展開という議論も踏まえながら、今後のまちづくりのビジョンに活かしていく。(事務局)

## 〔G〕

- 地域と地域のつながりは、区域と区域をつなげていくということであったが、鉄道や河川で遮られたところは両側が別の区域となっている。そのような場所を中心としてデータの集積や地域冷暖房の中心地を設定することで、遮られた相互のまちのつながりを続けていくために使いやすくするような規制緩和をしていただきたい。

⇒河川や鉄道、道路が地域を分断するのではなく、地域と地域をつなぐものという議論があっ

た。特に河川が緑と水辺という点で、重要な都市の資源である。また、鉄道駅はかつてまちを分断するネガティブな要素という認識であった。どのように地域や界限につなげていくか、磁力になるかという視点が重要である。具体的な ICT の活用による手法については検討していきたい。(事務局)

〔H〕

- 都市計画マスタープランは、2020 年度に改定するということがあったが、承認や決定はどのような過程を経て行われるのか。議会にかけて最終的に承認されるものなのか、あるいは、ある程度まとめて区長が承認すれば決定するものなのか、最後の決定はどのように行われるのか。  
⇒千代田区の都市計画マスタープランについては、区長から都市計画審議会に改定についての検討を諮問させていただいた。いただいた諮問に対して答申し、最終的には区長が決定する。自治体によっては議決案件になる場合もあるが、千代田区では議会の議決は必要な手続きではない。法律上、必ず議会の議決が必要というわけではない。(事務局)

〔F〕

- 番町地域の改定に向けた新たなまちづくりの進化の方向性について、「永く住み続けられるよう建物更新を適切に誘導」と記載されている。番町地域だけでなく、マンションなどを想定した建替えについて、容積率や高さなどの規制緩和を含めた誘導を推進していくのか。  
⇒課題として番町地域だけを挙げているのは、分譲マンションの割合が千代田区でも高く、そのうち半数近くが旧耐震であることに着目しているためである。マンション居住が定着しており、長く住んでいる方が多いのが番町・麴町地域である。その中の課題として、建物と居住者の「二つの老い」という現象がある。また、番町地域においては一棟あたりの平均戸数が千代田区内では最も少なく、番町地域においては大きな課題であると思っている。それに対して、地域に対する貢献やまちづくりに対する協力もなしに、区からインセンティブを与えるような都市計画手法による建替えはないと思っている。地域に貢献するようなまちづくりと連携した取組みがあるとすれば、一つの選択肢として考えられる。今後、都市計画手法や総合設計に展開していく。(事務局)  
⇒区が地域を限定した何らかのボーナスを与えることについては疑問に感じたので、ご検討いただきたい。〔F〕

〔I〕

- 半蔵門や番町の駅を利用していると、バリアフリーが不足していると感じる。また、この地域は緑も少ないので、より取り組んでいただきたい。  
⇒バリアフリーの観点からの課題は認識している。番町地域は外濠や内濠に接しているエリアがあるので平均すると緑被率は高いが、それ以外のエリアの緑被率は低い。緑や空間のあり方をきめ細かく見ていく中で、それらの必要性も地域と合意形成しながら、機能更新のあり方を検討していきたい。(事務局)

(意見交換・質疑応答は以上)

### 3. 公述（公述人はなし）

（終了 20 : 10）