

# 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

### < 麹町地域 >

■日時：11月22日（金） 18：30～20：45 ごろ終了

■会場：いきいきプラザ一番町（住所 一番町12）

■プログラム：

開会

1. 概要説明

2. 質疑応答・意見交換

（休憩 5分）

3. 公述

閉会

（公述人 6名、傍聴者 82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（10名から質問・意見をいただいた）

〔A〕

○様々な角度から検討されていると感じた。説明の中で、「開発誘導のあり方」という言葉があった。日頃、麴町の駅を使っているが、バリアフリーになっていない、駅前広場もない、緑もない、なかなか過ごしにくい環境にあると思っている。開発を誘導していく中で、こうした課題を克服していく必要があると感じているが、千代田区として、開発誘導を後押ししていくという観点でどのようにお考えかご説明いただきたい。

⇒今日は、都市計画審議会の事務局という立場で説明しているため、区としての意見や対応についてはお答えできないが、ご説明をいただいた中身に関連する都市計画審議会における議論を踏まえてコメントをさせていただきたい。いただいたご意見は受け止めさせていただく。

開発誘導のあり方については、裏返すと地域に対して地域の課題を解決する、地域の魅力を創出するといった要素がなければ緩和をして開発を応援するということはまずないと言える。公共性と事業性の調和ということだと考えている。中長期的には量的な拡大だけでは曲がり角も近いのではないかという見方もある一方で、日本の中で量的インセンティブによる機能更新ができるのは東京だけという状況にある。この10年、20年の間に、東京における課題を解決していくためには、そのバランスをどう取っていくかは難しい議論である。基本的な方向感としては、開発を誘導するにあたっては、地域の課題解決・魅力向上ということが必要になってくるだろうと考えている。

また、具体的に緑やバリアフリーというご指摘があった。麴町地域、番町地域については、平均的な緑被率は区内でも平均を上回っている。しかしながら、内濠や外濠に面していない町丁目では、ほぼ神田地域と同程度の5%台という町丁目もある。まち中の緑、オープンスペースが不足しているということであれば、その課題解決を考えていく、場合によっては、地域の皆さまと一緒に都市計画手法を考えていくということもあると思っている。都市計画審議会では、公共性と事業性の調和が必要であるという議論がある。（事務局）

〔B〕

○今の質問に関連して、「開発の誘導」という言葉の説明をしていただきたい。説明の中でも、先ほどの質問の中でも、「開発の誘導」という言葉が何度も出ている。具体的にどういったことを指しているのか、説明をしていただきたい。

⇒幅広い意味で使っている。都市計画手法を伴うもの、そういった手法を伴わない大規模な建築計画、総合設計のような建築基準法に基づくものもある。周辺に負荷を与えるような規模の開発については、これまでの住環境整備ということで規模に対応した貢献を求めている。様々な手法を使う中で、開発が地域にとってよいものとなるよう、誘導していく。逆に課題を解決するために、そういった開発を使っていくという場面はあって、それは区がということではなく、地域での合意形成においてそういった開発が必要だということになれば、開発の誘導と地域貢献をあわせて求めていくということになる。（事務局）

〔C〕

○地域別まちづくりの目標と方針の番町地域において、「市ヶ谷駅における交通結節拠点の強化」

と挙げられている。麴町駅の番町口や半蔵門駅を利用している者として、この二つの駅及び駅周辺も含めた強化について、市ヶ谷駅とあわせて考えてほしい。東京都でも都市計画の方針を今年改定していく中で、東京都全般で駅前拠点を重視して、「駅前のまちづくりにインセンティブを与える」というような内容が追加されている。そういった面も含め、市ヶ谷駅、麴町駅の番町口、半蔵門駅もあわせて拠点として位置づけてほしい。

たまたま麴町駅の番町口では、日本テレビの開発があるという話も聞いている。インセンティブという話もあったが、この度、区の都市計画マスタープランの改定に向けて、皆さまの知恵を絞り、まちを良くするための目標を掲げていることは良いことだと思うが、それを実現することが重要である。冒頭にもこれまでの20年間の成果についてのご説明があった。この先10年後の成果という時に、実際に実現したものが成果となるので、開発を契機とした地域貢献といったことを使うことも成果につなげていくには重要かと思う。そのあたりのお考えをお聞かせいただきたい。

⇒半蔵門駅や麴町駅周辺の環境整備についてのご意見として受け止めさせていただく。ここで市ヶ谷駅が明確に位置づけられているのは、東京都の広域的な都市計画の位置づけの中で、3路線以上が乗り入れている交通結節拠点の駅周辺の環境の向上やそれに伴い周辺の機能更新をしていく必要があるというような内容が提示されている。その中の一つに市ヶ谷駅がある。周辺では、飯田橋、四ツ谷、神保町などもある。かなりレベル感の高い位置づけがされているとご理解いただければと思う。その意味で、半蔵門駅や麴町駅はそのレベルまではいっていないのではないかと。しかし、一般論として東京都は、地下鉄は駅の出口があるだけではなくて、駅周辺の環境整備、駅とまちの一体的な開発の誘導ということが、貢献についての方向感として出されている。その背景は、「ユニバーサルなまちづくり」ということから、多様な人が公共交通機関を使って暮らせる都市になっていかなければならないということである。かなり長期的な発想ではあるが、地下鉄駅もただ出口が複数あるだけではなく、駅の顔があるようなまちづくりという考え方もある。それらも含めてご意見として承らせていただきたい。(事務局)

#### 〔D〕

○エリアマネジメントということについてお聞きしたい。分野別まちづくりの目標と方針「分野2 緑と水辺がつなぐ良質な空間の創出」の目標の中に、「居心地のよいオープンスペース」と記載されている。マンション住民としては休日に気軽に出かけられるところが少ないと感じている。四番町に小さいが「番町の庭」というポケットパークができて、気軽に子どもを連れて行ける場所となっている。そういった場所がもっとあるとよい。今からまちに大きな公園を作るとするのは難しいので、小さな場所でもよいので、日頃遊びに行けるような場所がまちに散りばめられているとよいと感じており、今後の整備について具体的に教えていただきたい。

⇒ご意見は承る。「分野2 緑と水辺がつなぐ良質な空間の創出」において、「オープンスペースから考えるまちづくり」と記述している。オープンスペースは容積緩和の条件として創出されてはいるが、活用されていない、管理されていないということが課題となっている。区内では、この20年間でオープンスペースを20ha増やしている。ただ、そのような実感がないということであれば、十分に活用されていないということだろう。それは、開発に伴って、こういった基準の広場を作るという発想で取り組まれてきたという経緯からであろう。

オープンスペースの使い方として、平常時は子どもの遊び場として、災害時には一時の避難場所、瓦礫の集積場所になる、番町エリアにおいて人と人とのつながりが希薄になっているというようなことがあるとすれば、ちょっとしたエリアマネジメントのような取組みと連携して交流の場となるということも考えられる。オープンスペースの使い方から考えて、まちづくりを展開していくという方向が大事であるという議論が都市計画審議会でも行われている。家庭や職場の間にある第三の場所としてサードプレイス、プレイスメイキングという考え方がある。それは建物の中でもよいのかもしれないが、やはり外で、緑のある場所が大事であろうということも都市計画審議会でも議論されているところである。ご意見として受け止め、都市計画審議会へフィードバックしたい。(事務局)

#### 〔E〕

- 千代田区都市計画マスタープランの主な役割の中に、「区民、企業等、行政が共有すべきまちの将来像を示します」とある。それにも関わらず、語句による将来像は概念として出されているが、具体的なイメージが全くわからない。

現行の都市計画マスタープランでは、「中層・中高層」などのまちのたたずまいの将来像が示されており、区のまちづくり分野の最上位の方針として、様々に具現化されてきた。それにも関わらず、今回の『中間のまとめ』(案)に関しては、将来像のイメージがわくものとなっていない。今後、何らかの手立てが講じられるのかどうか教えていただきたい。

⇒今のご質問の内容は、個々の地域の将来像についてという理解でよろしいか。千代田区全体の将来像のイメージとなると、皇居や秋葉原等にも代表されるように、多様な界隈がありそれらを貫く一つの将来像としては、抽象的ではあるが「つながる都心」であり、人と人との交流、それぞれの特徴をもった界隈の中からコミュニティが育っていくということである。

地域におけるまちの形態意匠も含めた将来像は、現時点では、改定に向けた新たなまちづくりの進化の方向性を示すにとどまっており、地域の課題、資源、これまでの歴史・成り立ちを踏まえ、分野別の方向性を共有しながら、地域別まちづくりの目標と方針へと展開していくことになる。多様な個性のある界隈のオール千代田を、一つの目に見える統一的な都市像で示すことは難しいので、地域別のまちづくりの目標と方針で議論を深めながら、都市のありようとしては、多様な人が来る中で、多様な人々が別の方向を見ているのではなく、なんらかの形でつながっていくようなまちにしたいというイメージでいる。具体の個々の地域の形態意匠も含め明らかになっていないというご意見を都市計画審議会にフィードバックさせていただく。(事務局)

#### 〔F〕

- これまでの意見は、勤務している方の意見として、建物の機能更新についてのご質問や使い勝手のよい駅という意見が出てきたと理解している。居住者としての立場からは、通勤時に駅を使う際に、駅から非常に多くの人が出てきて、四ツ谷駅などでは、改札にたどり着くまでに、多くの人の中をくぐりぬけていくという状況で、改札を通過してからホームに行くまでも非常に困難な状況である。都心に住んでいても、Quality of Life という面で、毎日の通勤や帰宅の際に非常に大変な思いをしている。住んでいる人と勤務している人の利益のコンフリクトが生じていると思う。区として、住んでいる人のためのまちづくりをするのか、それとも通勤して

いる人のためのまちづくりをするのか。どちらのことも考えたまちづくりをしているのだろうが、区の立場としてどちらを優先するのかを教えてください。

⇒今のご質問について、都市計画審議会での議論を踏まえコメントをさせていただく。冒頭に申し上げたように、千代田区の地域特性としては、象徴性、代表性、中心性がある。首都の中心として首都機能が集積しているという中でコンフリクトという課題があるのだろうと思う。区の地域特性を踏まえながら、豊かな区民生活と活発な都市活動を調和させていくというのが都市計画法に示されている眼目である。どちらか一方ということではなく、どのようにして調和させていくかが都市計画の基本的な考え方であると考えている。

また、地域別には、個別の課題等についての回答はしづらいが、基本的な考え方の中では、番町地域についても豊かな区民生活を確保しながら、活発な都市活動とどう調和させていくかということになる。その中で、個々に対応が必要なものもあるだろうが、開発と規制誘導の中でどのようにして調和させていくのか。先ほど申し上げたとおり、首都の中心ではあるが、集積のあり方、量的な集積は曲がり角にきているのではないかという問題意識もある。多様な人が集まる質的な集積という考え方もある。

ピンポイントで、今のご質問に対する考え方は示せないが、大きな考え方はこれまでコメントしてきたとおりであり、ご理解いただきたい。(事務局)

#### 〔G〕

○番町地域のまちづくりの方向性とポイントについて、永く住み続けられる居住環境ということについてしっかり書かれているという印象を受けた。住民の方に対する配慮をしっかりされていくのだろうなという印象を持った。

勤務している立場からすると、働いている人も多く、お祭りなどに際しては、上智大学や日本テレビ、地域の方々と一緒になって盛り上げているという現状がある。今後はぜひ職住一体というような整備ができればと思うが、いかがか。

⇒ご意見については受け止めさせていただく。番町地域に関する課題意識として、「永く住み続けられる」ということがある。番町、青山、赤坂などでは、日本の中でもいち早くマンションが建ち上がってきたエリアである。区に分譲マンションのうちの3割程度が番町・麴町地域にある。そのうち半数程度が旧耐震のものとなっている。今後、住み続けられる、住み替えるということを考えた時に、総合的に周辺環境の向上を図るような集合住宅の機能更新があるならば、支援するという考え方はあると思っている。区民、地権者等、地域全体の中での合意形成が必要になってくる。働いている方と住んでいる方々にはコンフリクトもあるだろうが、公共のコミュニティのあり方としては、協調しながら地域の課題を解決し、活性化させていく、地域の活力を継続していくことは大事な視点である。

しかしながら、番町地域は住環境が非常に育っている地域でもあるので、そういった中で業務系との調和ということについては、様々な要素を考慮し、進めていく必要があると考えている。(事務局)

#### 〔H〕

○千代田区には二つの顔があるように思う。一つは皇居、もう一つは大手町・丸の内界隈である。極端な例であり、現実的ではないと感じられるかもしれないが、今後、千代田区は皇居的環境

に向かうことを望ましいと思うのか、大手町的環境に向かうことを望ましいと思うのか。個人的には、番町地域の住民として、現在よりも皇居的環境に向かうことを望んでいる。本日のお話を聞くと、大手町・丸の内のイメージの街づくりの方向へ引っ張られているように感じる。どちらかという皇居ほどとは言わないが、皇居的方向に向いた緑が多く、人口が比較的少ない抑制的なまちへの変化を望んでいる。

⇒番町地域の今後のまちの方向感についてのご意見かと思う。世論調査の中でも、番町・麴町地域は、今現在緑が多いと感じている方の割合が高く、将来的にもそういったまちでありたいという傾向が見られた。今いただいたご意見は、今後の都市計画審議会での議論へフィードバックさせていただきたい。(事務局)

## 〔I〕

○千代田区に住んで7年目になる。千代田区には、多くの企業がありとても財政が豊かだと思う。ハコモノの建設や公共施設の建替えの際に、大規模な予算に膨れ上がっていると感じている。例えば、四番町の保育園や図書館の建替えに際して、後ろの区営住宅も同時に建替えるということで、予算が130億程度に膨れ上がっているが、そうではなく、もっと土地を保全して公園を増やすといった方向に向かってほしいと個人的に思っている。地域住民として意見を聞かれる機会もなく、いつの間にか町会長や一部のPTAの方々と区と一緒に公共事業を進め、ある程度決まったところで地域住民に説明をするということが続いている。東郷公園、日本テレビの開発、保育園の建替えは全て私の家の周りで起きていることだが、ある程度決まった段階で知らされている。

先ほどから何度も“地域住民の意見を聞いて”とおっしゃっているが、橋渡しをする人材を増やすところに予算を使う、その不満を解消するための予算が区にはあると思う。ハコモノや開発に予算を使うのではなく、今後はもう少し意志の疎通といったソフトの面にも予算をかける方向にしていきたい。

⇒今のご指摘の中で一点だけコメントさせていただきたい。千代田区は財政が潤沢というイメージが強いが、固定資産税は区ではなく東京都が徴収しており、23区と東京都で分けている。周辺区と比べると潤沢な方ではあるかと思うが、財政的に超潤沢ということではない。厳しい中で今のご指摘に合ったようなことをどう実現していくか、民間の開発と連携して工夫していくということになる。東京の財政上の仕組みは少し特殊な面がある。千代田区は交付金をもらっているような状況である。

東郷公園や様々な公共施設については、一定の計画があるが、そもそもの計画そのものが区民と共有できていなかった、計画の変更についても共有できていなかったということがあったのだろうと思う。そのあたりの共有ということに力を入れていくこと、公共と民間をつなぐ人材を育成していくということについては、非常に重要な視点であると感じている。ご意見として承らせていただく。(事務局)

## 〔J〕

○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、「建物更新を適切に誘導」とあるが、具体的にどういったことなのか。“地域の問題を解決するために、番町のまち・地域のあり方としてどういうものがよいのか”という視点で都市マスを改定するという説明があ

った。このエリアにおいて、都市計画審議会や行政が問題と思っていることは具体的に何かを改めて聞かせていただきたい。生活者である住民が問題だと思っていることと都市計画マスタープランを改定するにあたって、都市計画審議会や行政の皆さんが問題だと思っていることにずれがあってははいけないと思う。

⇒地域別まちづくりの目標と方針については、都市計画審議会でも具体の議論に進めていないという中で、議論にあがったポイントを示すにとどまっている状況である。緑、防災など、分野別まちづくりの目標と方針を共有したうえで、区の各地域に対して、濃淡の差はあるものの同様の形で連携して進めていく。緑のあり方、道路・交通体系のあり方についても年末から年明けにかけて、地域別まちづくりの目標と方針についての議論をもう一段進めていく。そのあたりの状況は共有させいただきたい。

建物の機能更新については、居住者のうち9割の方が集合住宅に住んでいて、その中で分譲マンションの割合が大きいのが番町地域であり、その過半が旧耐震期のものである。番町地域の地域特性として、容積率を使いきれないような道路環境にあるマンションがあるという中で、老朽化したマンションが建替えられないという状況があるとすれば、それに対してどう向き合っていくべきか。個人の財産であるマンションの単なる建替えということに対しては、区としては耐震支援をするということはあるだろうと思う。地域に貢献するような機能更新ということがあるとすれば、事業性とのバランスを考慮して、地域の課題解決と合わせて老朽建物の機能更新を支援していくということはあると考えられる。特に番町地域においては、そういった建物の比率が大きいので、「建物更新を適切に誘導」という記述がされている。

居住者・区民・地権者と都市計画審議会の議論の間にコンフリクトがあるとすれば、それを広く聞きながらどう調和させていくかという議論を深めていくのは今年から来年にかけての作業となっていく。今日はまだ地域別まちづくりの目標と方針について具体的なものは示せていないが、そういったタイミングの中できめ細かくご意見を聞く機会を設けていく。引き続きよろしくお願ひしたい。(事務局)

(意見交換・質疑応答は以上)

### 3. 公述 (8名の申し出のうち、公正な観点で6名を選出)

〔公述人1〕

○長年の番町での生活から、番町地域で二つの問題点を感じている。現行の地区計画における高さ制限、老朽化した分譲マンションの建替えの問題についてである。

一つ目の地区計画における高さ制限については、地域貢献の要素を誘導できていないことが問題であると考えている。例として、二番町の日本テレビの旧社屋の解体後のオフィスビルの建設がある。これを地下鉄有楽町線麴町駅の番町出口にバリアフリーを誘導できる最後のチャンスと考えている。住民や通勤・通学者は、高低差約9メートル、69段の階段に長年苦しめられてきた。地域貢献に資する要素のために割り増された容積を地区計画の高さ制限によって事業者が使えないのであれば、機能を誘導できず、番町は永遠に機能更新から取り残されるまちになってしまう。そのほか、歩道空間の拡幅、コミュニティや防災の観点からも青空広場を堂々と事業者に対して要望できる素地を作っていたいただきたい。

二つ目は老朽化した分譲マンションの建替え問題である。番町・麴町地域には、多数の築40年以上の老朽化したマンションがある。これらは、耐震性に問題性があるばかりでなく、外壁や屋根、給排水やエアコン等の設備にも問題を抱えており、建替えが必要である。しかし、住民は高齢者が多く、資金的な問題もあり、建替えはなかなか進んでいない。これを打開するために、老朽化した分譲マンションを建替える際には、許容容積率の割増し制度の拡充が考えられるのではないかと考える。容積率の割増し・拡充によって、余剰床を生み出すことで建設資金を捻出することも可能になると考える。番町・麴町地域は、『中間のまとめ』（案）にもあるように、江戸時代から現在に至るまで、様々に変容してきた。まちは、破壊と再生を繰り返してよくなっていくものだと確信している。この二つの提案について、都市計画マスタープランに何らかの形で反映させていただきたい。

#### 〔公述人2〕

○今日は、番町地域のまちづくりの方向性とポイントについて公述させていただく。まず、改定に向けた新たなまちづくりの進化の方向性「急速な人口増加や高齢化に対応し、ライフ・ワークスタイルを豊かにしながら、永く住み続けられるよう建物更新を適切に誘導」とあるが、次のような視点で検討していただきたいと思い、意見を述べさせていただく。

1. 永く住み続けられる環境の制度化。容積消化を可能にできるような地区計画や相続税制の見直し。旧耐震・老朽化建物の耐震補強、リノベーション及び建替えの促進。
2. 日本テレビ通りや番町中央通りなどの生活軸の環境改善。狭く危険な歩道の拡幅。緑の整備。高齢者、障害者、子どもが安心して歩ける環境整備。車両の制限速度を励行できる道路整備。
3. 増加する昼夜人口の生活を支える地域拠点の整備。市ヶ谷駅だけでなく、麴町駅番町出口など地域にとって生活拠点性のある場への下記の誘導。戦略的先導地域への設定。駅のバリアフリー化、東京メトロ及び出口周辺の建物への地上出口及び昇降機の設置義務。防災拠点、地域コミュニティ形成の場（例えば四番町で展開している番町の庭などの広場空間）、スーパーやカフェなどの生活を支える生活機能。民間企業の活力を積極的に活用できる環境。
4. 住民・企業・学校などが支えあい、ともに成長してきたコミュニティの継続。住民・企業・学校がともにまちづくりを行うエリアマネジメントのような仕組み。

現行計画に書かれている空間的なゆとりや景観的なうるおいを備えた質の高い住環境を保全・創出するとともに、快適な業務空間を形成し、これらの共存や現実的に制限された建物の高さなどにより、狭い歩道の横に建物の高い壁が立ち並ぶまちになってしまっていることや実現できていないことをよく千代田区の皆さまに理解していただき、目標が実現できるような整備を早急に行っていただきたいと祈念している。二番町では日本テレビが、四番町では三井不動産がマンション等の大規模な開発を検討している。早急な行動・判断をお願いしたい。

〔公述人3〕

○今般、千代田区都市計画審議会が作成した令和元年10月付けの「千代田区都市計画マスタープランの改定について『中間のまとめ』（案）」を拝読した。千代田区都市計画審議会の先生方のご尽力には心から敬意を表したい。そこで、番町地域の住民として意見を申し述べる。私の意見はとてもシンプルである。まず、都市計画マスタープラン改定の目的・きっかけは何かを問いたい。それを考える前に、現行計画の考察が必要である。現行計画は、平成10年3月に木村茂前区長の時代に策定されたものである。

現行計画の中で、番町地域についてどのように書かれているか皆さまご存知だろうか。（現行の整備方針図を示しながら）まず、一番町から六番町について、総論として「中層・中高層の住居系の複合市街地として、番町の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として教育施設、商業・業務施設が調和・共存したまちをつくります。また、空間的ゆとりがあり、緑に包まれた心やすらぐ住環境、美しい街並みを維持・創出します。」とあり、その下に細目として、「第一種住居地域に指定されている地域や住宅の多い区域においては、中層の市街地を保持し、積極的に良好な住環境を創出」「第二種住居地域など中高層の市街地が形成されている区域においては、壁面後退などによる空地の創出、敷地や建物の緑化を進め、ゆとりとうるおいある住環境づくりを進める」「日本テレビ通り、二七通り、麴町駅と半蔵門駅を結ぶ通り（一番町児童館前の通り）沿道では、既存の商店を活かし、中高層の建築物の低層部に生活利便のための店舗が並び、憩いや集いの広場も備えた個性と魅力あるまちづくりを進める」「番町中央通りは、住宅地のたたずまいにふさわしい、緑豊かでにぎわいのある道路としての整備を進める。そして、低層部に店舗や業務施設のある中高層住宅が並び、散策やウィンドウショッピングが楽しめる通りとしていく」とある。中層もしくは中高層という言葉が合計五箇所出ている。要するに、中高層の建築物が現行計画の基本となっているということである。中高層とは60メートル以下の建築物をいう。番町では、現行計画に記載された中高層の市街地を実現するために、大半のエリアで地区計画が定められている。高さは最大で60メートルに制限されていることは、皆さまよくご存知のことかと思う。

整備方針図には、一番町（一部）、三番町（一部）と紀尾井町、麴町六丁目（一部）についても「中高層」を原則としている。整備方針図は区のホームページで見られるので、ご覧いただきたい。

都市計画マスタープランは建築における憲法と言われており、都市計画を定める自治体は、都市計画マスタープランに即して地区計画を策定、見直しを行うべきであって、都市計画の憲法とも言える都市計画マスタープランは、自治体が勝手に都市計画を変更することを規制する役割があり、自治体は都市計画マスタープランに反する建築計画を認可できない。このような現行の都市計画マスタープランを改定する前提事実、立法事実は、私の見解では今までのご説明を聞いていてもないと考えている。平成10年から現在に至るまで、発生していないのではないかと思う。改定案では、「中層」「中高層」という限定がすべて取り払われている。一切書かれていない。その代わりに、「人生100年時代の都心生活を一層豊かにする都市機能や公共交通機関の利用環境の充実、適切な建物の更新が進み、安心して住み続けられるエリア」「永く住み続けられるよう建物更新を適切に誘導」「落ち着いた継承する分譲マンション等の管理適正化・建物更新の促進」などということが書かれている。建物の更新が極度に強調されている。これまでの公述人の発言にあったので、よくお分かりだろうが、これらのキーワードは容積率

の緩和を意味しており、高さ制限を定める地区計画に反している。明らかに 60 メートルを超える超高層ビルを容認・推進するものである。現在、日本テレビが二番町と四番町の広範囲にわたる土地を取得して再開発等の促進区を定める地区計画という制度を使って超高層ビルを建設する動きがある。そのような再開発等の促進区を定める地区計画を用いることは、行政としては中高層の建物を義務づける現行の都市計画マスタープランを改定しなければならないことである。千代田区都市計画審議会の現在の行く末は、知ってか知らずか、都市計画マスタープランを改定案のように変更することによって、現行の地区計画に反する超高層ビルの建設を地区計画によって可能にしようとしているものである。二番町や四番町のような落ち着いたある住居地区に建物更新、住み続けられるエリアなどの詭弁的な用語を使って、再開発等促進区を定める地区計画を容認することはありえないことである。再開発等促進区を定める地区計画は、生みの親と言われている都市計画学者の伊藤滋先生がおっしゃるように、本来はまとまった低未利用地など相当程度の土地の区域において、円滑な土地利用転換を促進するためのものであり、二番町や四番町のような歴史と落ち着いたある住居地区に適用されるものではない。再開発等促進区の地区計画をこのような本来的な利用目的に反する利用をすることは、多数の有力な建築家が反対していることである。60 メートル超の超高層ビルができることによるデメリットは、就業人口が増えることによる交通機関への負荷、過剰な交通量による道路交通への負荷、歴史ある学校に通う児童・学生に対する悪影響、ビル風の発生、日照問題などキリがない。これから建設される上智大学比較文化の跡地のマンション、日本テレビ通りのブロードビルディングはいずれも現行の地区計画の範囲内で建設される予定である。これらの所見から、私は番町地域について、改定案のように改定することには断固反対である。仮に建物更新の促進、住み続けられるエリアなどの用語を採択する場合には、番町に生き続けている現行の地区計画を尊重し、「中層・中高層の住居系の複合市街地」との表現を遵守すべきであると考えている。千代田区が良心のある行政を行うことを願ってやまない。

#### 〔公述人 4〕

○公聴会に先立ち、10 月末に開催された都市計画審議会を傍聴した。私が知らなかったことを多く学んだので、その一端をご紹介したい。ある委員の発言で、1998 年に都市計画法が改正されて以来、緩和に次ぐ緩和が行われ、その結果タワーマンションが乱立し、地下鉄などが混雑する結果を生んだ。都心では、集中豪雨などによる住環境の悪化が起こっている。他県の例だが、今年の夏に集中豪雨によって武蔵小杉のタワーマンションで生活が大きく脅かされたことは記憶に新しいことと思う。

もう一人の別の委員の発言に、現行計画において、千代田区が人口を増やすことを目標に掲げた結果、ひと、ものが東京・千代田区に集中した。現在千代田区は気温上昇が続いており、1 年の中で気温 30 度を越える時間が最も多い区になった、CO2 排出量も増えたという意見があった。ここで、私のコメントを付け加えたい。先ほど、事務局の説明では、緑被率は上がっているということだったが、緑被率を上げてそれを上回るビルの高層化、並びに地面のコンクリート化が進んでいるということではないかと思う。

三つ目、全体の意見を総括する意味で、別の委員の発言では、千代田区の住環境を守るためには、従来のような量を求める施策ではなく、質の向上を求める施策が必要であろう、人口増ではなく住みやすさを重視すべきであり、建物の規模を拡大する政策すなわち容積率や高さ制

限の緩和という量的拡大は生活環境を悪化させ、地震や台風の被害を拡大させる。政策の転換が必要であるとまとめた。以上が都市計画審議会における主な発言であると理解している。

私は都市計画審議会におけるこれらの意見に賛同する立場で意見を述べている。これらの意見が今回提示されている改定案にどれだけ反映されているのか、非常に疑問に思う。事務局は先ほど、量のインセンティブを与えられるのは東京都のみだと説明した。つまり、千代田区は引き続き量の拡大を考えているということを示唆されたのだと理解した。中央区は既に拡大路線から抑制政策に転換している。23区の中でファーストランナー・フロントランナーを自負する千代田区が、旧態依然の拡大主義でよいのか。私は千代田区と都市計画審議会委員の間で真剣な議論をお願いしたいと思っている。

私は番町に住んでおり、その立場から意見を申し上げている。今、日本テレビの立場を擁護する発言がいくつかあった。番町をよくしたいという気持ちは私も一緒だが、その方法論は全く異なっている。まず、番町の定義は何かということだが、「閑静な住宅街」「文教地区」であることは疑いがないと思う。それらに調和する形で商業ビル、レストラン等というが、問題は調和しないときにどうするのか。千代田区に通勤されている方々のために、業務用のビルもきちんとしたものであってほしいと思っている。だからこそ、日本テレビの新しい商業ビルは地下駅に直結し、そこを使う方々にとって、利便性の高いものにしてほしい。もし、日本テレビの新しい商業ビルが、地下鉄に直結するエレベーター等を作らなければ、その商業ビルの商業的価値は落ちてしまう。私がもし、日本テレビの不動産担当であったら、絶対に作る。日本テレビは高さ制限を撤廃しなければ、このようなエレベーターを作らないと言っているのだろうか。私には信じられない。高さ制限を撤廃しない中でエレベーターを作ったら、一般住民には使わせない、商業ビルの社員だけに使わせると言っているのだろうか。あれだけ大きな土地に、高さ60メートルの商業ビルを作って、バリアフリーにしないということは、丸の内・大手町・渋谷のどこを見てもありえない。そんなことを住民の住環境の悪化と引き換えに許すのかということが私の訴えである。このことはもっと議論していただきたいし、日本テレビの方の本音を聞きたい。

それから、災害時の避難場所が必要であるとおっしゃった。今千代田区・番町で災害が起きたときに、逃げ込む広場はたくさんある。新しいビルができてそこに働く何千人もの社員に避難場所を作るのは我々の義務ではなく、そのビルを建設した側の義務である。そのために地区からの税金や地区からのインセンティブを与える必要性は感じられない。確かに小規模のマンションに対する今後の老朽化の問題は真剣に議論すべきだと思うし、ここにいる皆さんや都市計画審議会とも真剣に議論をしたい。しかし、ここで申し上げたいのは、商業ビジネスとしてあるルールの下でビジネスを展開する、そのためのコストは当然負担するというビジネスの原則を、ルールを変えることによって進めるというのは本末転倒である。ルールがありそのルールに従いお金儲けをするのが当然である。先ほど申し上げた都市計画審議会において、ある委員が「マンションは中層階を維持し、リノベーションにより再生を図るべき、再開発の手法はすでに限界にきている、今は抑制的なまちづくりに展開すべき」とご発言された。このことは、この『中間のまとめ』（案）のどこにも反映されていない。私は、これらの意見が少数意見であったとは思わない。傍聴していたときに、再開発を促進してどんどん開発を進めるべきだとおっしゃった方はいなかった。他のところで議論されているのなら聞きたい。私は、今申し上げた委員の方々の意見に大きく賛同する立場であり、番町の閑静な住宅街、文教地区を守るために

容積・高さ制限の緩和によって増床し、床を増やして建物の建替えを促進する政策は、最早使うべきではないと思っている。私は千代田区役所の先見性と公僕としての誇りを信じている。その上で、行政がデベロッパーやゼネコンの利益にとって有利な施策に偏るのか、我々住民の住環境に十分配慮した施策をとってくれるのか、よく見極めていきたい。そして、都市計画審議会の委員の方々、千代田区議会の議員の方々が最後の砦として住民の意思を代弁していただくことを期待している。

#### 〔公述人5〕

○現在は千葉県野田市に住民票を置いているが、昭和40年代の末期から数年前まで六番町に居住しており、現在も同所に不動産を所有している。

現行計画の策定に際しても、この度の改定に際しても多くの専門家の方々をはじめ、関係する方々が、日本の首都としての東京の中における千代田区、千代田区の中におけるそれぞれの地域のあり方について真剣に考えながら議論を重ねた結果であろうと思う。まず、その努力に敬意を表したい。

現行計画が策定された頃の千代田区は、人口の減少が大きな問題であった。この20年間の様々な施策の結果、劇的とも言える増加を達成していることは誠に喜ばしいと思っている。千代田区の人口減少が続いていた頃、ある極めて有力な政治家の方が「山手線の内側には人は住まなくてよい」という趣旨の発現をしたことを明確に覚えている。こういった発想では、千代田区のみならず東京全体がコンクリートジャングルになり、ヒートアイランド現象が一層進んでしまうことになる。今日そういった極端な考えに賛同する人は少ないと思うが、当時の経済分野の発想は、開発至上主義、規制緩和至上主義的な考え方が大勢を占めていた。それがこういった発言を生んだ背景にあったのだと思う。よく考えると、現在でも経済を活性化するには、規制緩和により開発を促進すべきだという考え方はかなり根強く残っている。問題は、そういった発想が果たしてサステイナブルでありえるかということである。私が見るところ、直前の公述人の方からかなり具体的なお指摘があったが、今回の都市計画マスタープランの改定案も知らず知らずのうちに、そういう発想がかなり入っているのではないかと感じられる。

一つだけ危惧している点は、番町地域、富士見地域において、「市ヶ谷駅における交通結節点の強化」という記述がある。しかし、市ヶ谷駅にはすぐ近くに五番町をはじめとする住居地域が存在している。同じ交通結節点にしても、東京駅や池袋駅、新宿駅等の交通結節点とは全く異なる発想で、強化・開発を考えるべきである。この20年を振り返ると、様々な規制緩和により建築物の高層化が急速に進んでいる。東京という高価な土地の高度利用をすることは、決して悪いことではないが、高層化を進めることの是非はそれぞれの地域の特性によって判断されるべきである。ビジネス街やショッピング街、いわゆるダウンタウンの場合には、相当の高層化が望ましいという面があるが、住宅や学校が多い地域では、高層化が環境の悪化をもたらす場合が多いことに留意しなければならない。重要なことは地区計画を尊重することである。地区計画は秩序ある開発・まちづくりを進めるための基準として、様々な角度からの検討の結果として策定されているものである。特定の事業者、地権者の利害によって安易に変更されるようなことがあってはならない。せっかく人口が増加してきた千代田区において、住環境が悪化しつつあるような兆候が見られるということは、誠に遺憾と言わざるをえない。これが人口増加の努力とは根本的に矛盾する傾向である。山手線の内側はともかく、あまりこういったこ

とを継続していると、千代田区はだんだん人が住めなくなるということもなきにしも非ずと心配している。ぜひ専門家の方々の一層慎重な検討を切に願う。

ところで、都市計画マスタープランはハード面の検討が主体だと思うが、人が住むには住民の住み方、生活の仕方というソフト面が大事であると考え。その点、千代田区は誇るべきことをやってきている。石川区長の強力なリーダーシップにより、全国に先駆けて禁煙条例を導入し、それを徹底している。残念ながら四ツ谷駅周辺道路には吸殻が捨てられていることがあるが、その量は以前とは全く違い、非常にまちがきれいになった。ついでながら、石川区長に歩きスマホや自転車スマホを禁止していただきたい。石川区長は信念とリーダーシップを持って、区政運営に取り組む方だと信じているので、都市計画マスタープランの改定においても今後のまちづくり・開発においても、ぜひ区長のリーダーシップを発揮していただきたいとの期待を表明し、発言を終わりにしたい。

#### 〔公述人6〕

○番町で生まれ育ち、番町地域を活動拠点とする「番町っ子クラブ」を主催している。愛を持って共に育むことをモットーに2016年から毎年、言葉を話さない馬たちと心を通わせる経験を通じ、子ども達の情操を育むこと、この機会を通じて地域の皆様が交流し、心を通わせることを目指して活動している。番町地域の住民の皆さま、自治会の皆さま、企業の皆さまにご理解とご協力、お力添えを賜り、毎年この活動を実施している。皆さまご存知のとおり、私たちが暮らす番町地域は住空間、学校、自治体、大使館等の多様な人々が常に交流する地域である。私は番町で生まれ育ったので、こうした地域の方々の交流から多くを学び、得て、成長してきた。微力ではあるが、番町地域のまちづくりに少しでも貢献したいと考え、番町っ子クラブの活動を始めた次第である。

番町地域の新たなまちづくりの進化の方向性が居住環境に重きを置きすぎていて、交流の重要性が抜け落ちていると感じた。番町地域がこれまで育んできた素晴らしさを自らなくそうとされていると感じた。近年は立派なお屋敷やオフィスビルが次々とマンションに変容し、急速に住民が増え、まちの姿が変容しつつあることを実感している。その結果として、住民や就労者などの属性のみならず、他地域から多くの住民が流入しており、交流の機会がよりいっそう重要な意味を持ち始めている。本日も説明があったが、『中間のまとめ』（案）では、近年の急速な人口増加に着目し、居住空間に重きを置いた方向性が示されている。防犯、防災の観点からも地域住民や地域の企業、自治会、学校、大使館等との交流が求められる。そのためには、オープンスペースを活かした空間的なゆとりや質の高い交流の機会を創出し、そういった人々が集える空間でコミュニティを育むことが重要であると考えている。地域の未来にとっては、近隣が助け合いながら、愛をもってともに育むことが大変重要で、そういった未来は人々がつながる仕組みや空間がなければ創り上げることができない。ぜひ今後の都市計画マスタープランでは、平成10年に提示された「おちついたたずまいの住環境を大切にし、住宅と業務空間が共存・調和するまち」をより一層進化させ、コミュニティを育める空間や防犯、防災の観点からも住居を支える都市機能を具体的に提示していただきたいと思う。

私のような若い世代が、何世代にもわたって地域に根ざした住民、企業の皆さまに地域の歴史を教えていただくことで多くを学んできた。そんな交流が自然と生まれ、分かち合うことができ、人の心が通い合うまちでありつづけるために、都市計画マスタープランにはボーダレス、

エイジレス、ジェンダーレスな交流を促進するような方針を加えていただきたいと思います。よろしくお願ひしたい。

以上