

千代田区都市計画マスタープラン「中間のまとめ」に対する意見概要及び対応の方向性
～公聴会～

■ 麹町地域

意見概要	対応の方向性
<p>番町地域における2つの問題点について</p> <p>1. 地区計画における高さ制限によって、地域貢献の要素を誘導できていないことが問題である。</p> <ul style="list-style-type: none"> 地区計画の高さ制限によって、容積率の緩和ができないのであれば、地域貢献のための機能を誘導できない。日本テレビの旧社屋の跡地へのオフィスビルの建設は、麹町駅番町出口のバリアフリー誘導の最後のチャンスと考えており、歩道空間の拡幅やコミュニティや防災の観点からも青空広場等を事業者に対して要望できる素地を作してほしい。 <p>2. 老朽化した分譲マンションの建替えが問題である。</p> <ul style="list-style-type: none"> 番町・麹町地域は高齢化、資金面の問題もあり建替えが進んでいない現状がある。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利用が考えられるのではないか。 	<p>・番町地域の地域特性や課題を踏まえたまちづくりの方向性についてのご意見として受け止めました。</p> <p>番町地域における「質の高い住環境を保全・創出」については、都市づくり白書及び『中間のまとめ』（案）を通して、基本的な特性として捉え、重要視して検討しています。また、番町地域は、区の中で老朽化した分譲マンションが特に多く分布していることから、こうした建物の機能更新と地域の課題解決・魅力の創出・生活環境の向上との調和に向けた取組みが重要ではないかと認識しています。</p> <p>いただいたご意見は、論点として整理し、答申素案の検討を進めていきます。また、その他今後の都市計画運用に関するご意見として参考にさせていただきます。</p>
<p>番町地域のまちづくりの方向性とポイント、現行の都市計画マスタープランにおける将来像を実現するための視点等について</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3. 増加する昼夜間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、麹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、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。</p> <p>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。</p>	<p>・番町地域の地域特性や課題を踏まえたまちづくりの方向性についてのご意見として受け止めました。</p> <p>番町地域における「質の高い住環境を保全・創出」については、都市づくり白書及び『中間のまとめ』（案）を通して、基本的な特性として捉え、重要視して検討しています。また、番町地域は、区の中でも老朽化した分譲マンションが特に多く分布していることから、こうした建物の機能更新と地域の課題解決・魅力の創出・生活環境の向上との調和に向けた取組みが重要ではないかと認識しています。</p> <p>また、「戦略的先導地域への設定」についてのご意見は、千代田区全体を俯瞰し、位置付けの必要性の有無等も含め、検討していく中で参考にさせていただきます。</p> <p>いただいたご意見、地域の持つ魅力・まちづくり資源や課題等を踏まえながら答申素案の検討を進めるとともに、地域コミュニティによるエリアマネジメントの方向性についても更に検討していきます。</p>

公述内容の要旨	対応の方向性（案）
<p>現行の都市計画マスタープランの改定、番町地域における整備方針等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画の憲法とも言われる都市計画マスタープランを改定する前提事実、立法事実はないと考えている。 ・番町地域の整備方針に記載のあった「中層」「中高層」という記載がされておらず、容積率の緩和を意味する「建物の更新」が極度に強調され、地区計画における 60 メートルの高さ制限に反し超高層ビルを容認・推進する内容となっている。 ・計画改定によって、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なものとしようとしている。 ・再開発等促進区を定める地区計画は、歴史と落ち着きのある居住地区に適用されるものではない。 ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・番町地域における「質の高い住環境を保全・創出」については、都市づくり白書及び『中間のまとめ』（案）を通して、基本的な特性として捉え、重要視して検討しています。この 20 年間に人口や土地・建物の状況の変化、都市づくりの制度等、都市を取り巻く内外の環境は変化しています。また、首都直下地震のリスクの高まりや、環境への配慮、ユニバーサルなまちづくりなどの都市の課題も高度・複雑化しており、番町地域においても、改定に向けた検討が必要であると認識しています。 いただいたご意見は、論点として整理し、答申素案の検討を進めていきます。 ・その他、今後の都市計画運用のご意見として参考にさせていただきます。
<p>都市計画審議会における議論の紹介と番町地域における整備方針等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ファーストランナー・フロントランナーである千代田区は、引き続き容積率緩和策をとるのか都市計画審議会で真剣に議論いただきたい。 ・「閑静な住宅地」「文教地区」である番町において、それらと業務空間が調和しないときが問題である。 ・新たな業務ビルで働く人々の災害時の避難場所を作るのは建設側の義務であり、区の税金や地区からのインセンティブは必要ない。 ・小規模マンションの老朽化に伴う建替えの問題は重要である。 ・都市計画審議会委員の発言「今は抑制的なまちづくりに展開すべき」との『中間のまとめ』（案）に反映されていない。 ・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、使うべきではない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・豊かな区民生活と活発な都市活動の調和を図るため地域ごとの地区計画等の効果や課題、地域の課題解決・魅力創出に資する誘導手法の有用性は踏まえながらも、成熟時代における都市計画の運用に関する方針の在り方について、いただいたご意見を参考にしながら検討を深めていきます。 ・災害における自助・共助・公助の役割分担の課題として、いただいたご意見は、「災害にしなやかに対応し、回復力の高い強靱なまちづくり」の更なる検討及び答申素案等の検討の中で、参考にさせていただきます。 ・番町地域は、区の中でも老朽化した分譲マンションが特に多く分布していることから、こうした建物の機能更新と地域の課題解決・魅力の創出・生活環境の向上との調和に向けた取組みが重要ではないかと認識しています。 ・また、いただいたご意見は、論点として整理し、地域の持つ魅力・まちづくり資源や課題等を踏まえながら、答申素案の検討を進めていきます。

公述内容の要旨	対応の方向性（案）
<p>現行の都市計画マスタープランの改定、番町地域のまちづくりの方向性とポイント等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回の都市計画マスタープランの改定案は、規制緩和による開発促進という発想が入っているように感じる。 ・「市ヶ谷駅における交通結節点の強化」については、近くに住居地域が存在しているため、東京駅や池袋駅、新宿駅等の交通結節点とは異なる発想で強化・開発を考えるべき。 ・高層化を進める際は、それぞれの地域の特性に応じて判断すべき。 ・番町地域においては地区計画を尊重すべき。 <p>策定プロセスについて：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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・開発においても区長のリーダーシップを発揮していただきたい。 <p>区政について：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人が住むには、住民の住み方、生活の仕方等のソフト面も大事であり、その点に関して千代田区は誇るべき。（例：区長のリーダーシップにより全国に先駆けて禁煙条例を導入・徹底） 	<ul style="list-style-type: none"> ・『中間のまとめ』（案）では、現行マスタープランの理念を継承しながら、その理念において都市の「持続可能性」をキーワードとしてとらえています。まちづくりは、「開発の促進」自体を目的とするものでなく、地域における課題解決を目的として、地域の理解を得ながら、必要に応じて様々な手法を活用しながら推進するものです。 ・交通結節拠点の強化には、駅周辺における駅-まち一体開発等による円滑な移動環境の整備や集積によるリスクへの対応の必要性という視点も重要であると認識しています。また、ご指摘のとおり、東京駅や池袋駅、新宿駅といった拠点とは位置づけが異なるものであると認識をしています。 ・いただいたご意見は、番町地域の課題解決と現行マスタープランにもある良好な「住居系複合市街地」の形成に向け、論点として整理し、答申素案の検討を進めていきます。 ・策定プロセスへのご意見として承りました。いただいたご意見は、検討を進める中で参考にさせていただきます。 ・区政へのご意見として承りました。
<p>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等について。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住環境を重視するあまりに、交流の重要性が抜け落ちている。 ・番町地域では、オフィスビル、住民の増加により、交流の機会が重要な意味を持ち始めている。 ・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、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。 <ul style="list-style-type: none"> ・現行計画の「落ち着いた佇まいの住環境を大切に、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。 ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・『中間のまとめ』（案）は全体構想（理念・将来像）や分野別まちづくりの目標と方針を中心に検討を進めてきました。「分野別まちづくりの目標と方針」を検討する中で、「分野2緑と水辺がつなぐ良質な空間の創出」のポイントの一つとして、「オープンスペースから考えるまちづくり」として、まち、人のつながり、価値の創造などに資するオープンスペースの在り方、活用の仕方を論点として整理しております。今後、「地域別まちづくりの目標と方針」に展開していくにあたり、地域における交流の重要性についても重要な視点として意識し、答申素案の検討を進めていきます。 ・また、いただいたご意見は、論点として整理し、番町地域の地域特性や課題を踏まえ、答申素案の検討を進めていきます。

■ 神田地域

公述内容の要旨	対応の方向性（案）
<p>神田錦町のまちづくりの施策について。</p> <p>・神田錦町では人口回復、ファミリー層等若い世代の増加といった実感は全くなく、昔からの商店の閉店、土地や建物を手放すことにより神田錦町から人が出て行ってしまっている状況である。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 将来の地域の担い手となるファミリー層の住人を増やすため、立体的なまちづくり、再開発を後押しするような施策をとっていただきたい。 2. 神田錦町に公園を増やすなど住みやすい環境づくりに力を入れていただきたい。 3. 地域が賑わうランドマークとなるようなまちづくりを推進していただきたい。 4. 神田橋と錦橋の間に人道橋をかけ、神田と大手町の往来がしやすいようにしていただきたい。 	<p>・神田錦町の地域特性や課題を踏まえたまちづくりの方向性についてのご意見として受け止めました。いただいたご意見は、論点として整理し、答申素案の検討を進めていきます。</p> <p>・公園やランドマーク創出の考え方については、「豊かな都心生活を実現する住環境の創出」「緑と水辺がつなぐ良質な空間の創出」「都心の風格と景観、界隈の魅力を創出・継承するまちづくり」「災害にしなやかに対応し、回復力の高い強靱なまちづくり」など分野別まちづくりの連携の視点からも検討を進めていきます。</p> <p>・また、いただいたご意見は、拠点としての位置付けやエリア間の回遊性の向上について検討を深めていくうえでも論点として整理し、検討を進めていきます。</p>
<p>神田駅西口周辺地区のまちづくり等に関するご意見について</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. かつてのような町会組織や地域コミュニティに回復するため、街区再編を伴うまちづくり方針を提示いただきたい。 2. 商業・業務地におけるまちの賑わい機能低下という課題を解決するまちづくり方針の提示いただきたい。 <ul style="list-style-type: none"> ・ひとやまちの多様性を増幅させるため、抜本的なまちの街区再編や機能更新が展開できるまちづくり施策を提示いただきたい。 3. 安全で快適に利用でき、計画地周辺地区の都市機能向上に貢献できるまちづくりの基点となるよう「神田駅の拠点性」を高めるまちづくりの方針を提示いただきたい。 <ul style="list-style-type: none"> ・神田駅を「交通結節拠点」としての位置づけに加え、2040年を見据えた「高度機能創造・連携拠点」として位置づけ、計画地を、神田駅西口エリア一帯の都市機能向上を図るための拠点として、またこれら地域の回遊動線の基点として位置付けられるまちづくり方針を提示いただきたい。 4. 効率的な土地利用を促す街区再編により、緑化空間とオープンスペースを創出し、防災性能の向上と歩いて楽しいまちづくり方針を提示いただきたい。 <ul style="list-style-type: none"> ・公共空間整備を積極的に進め、景観資源として活かすまちづくり指針を提示いただきたい。 5. 神田駅西口エリアを戦略的先導地域として抽出いただきたい。 	<p>・神田駅西口周辺地区の地域特性や課題を踏まえた、街区再編等も含めたまちづくりの方向性についてのご意見として受け止めました。一方で、地域・界隈の個性の継承、都市の強靱性の視点等、総合的な観点から検討する必要があります。いただいたご意見は、論点として整理し、答申素案の検討を進めていきます。</p> <p>・また、千代田区全体を俯瞰しながら、神田駅周辺の拠点の位置付けや役割、戦略的先導地域の抽出の必要性の有無等も踏まえ、検討していく中で参考にさせていただきます。</p> <p>・街区再編による緑化空間・オープンスペースの創出の考え方については、「豊かな都心生活を実現する住環境の創出」「緑と水辺がつなぐ良質な空間の創出」「都心の風格と景観、界隈の魅力を創出・継承するまちづくり」「災害にしなやかに対応し、回復力の高い強靱なまちづくり」など分野別まちづくりの連携の視点からも検討を進めていきます。</p>

公述内容の要旨	対応の方向性（案）
<p>「分野7 環境と調和したスマートなまちづくり」の目標「エネルギー利用を起点に、移動、シェア、ひとのつながりへ、次世代のスマートな都心の社会基盤を構築していく」に関するご意見等について。</p> <ul style="list-style-type: none"> 再開発準備組合（2019年11月23日の公述時点では区内に10箇所）に対し、区として強力に温暖化対策や環境性能を問う必要がある。 開発事業を行う際に、環境性能を厳しく求めていくことが必要である。 再開発の中で省エネ性能を増したエリア開発、世界に冠たる環境モデル都市千代田区の実現を進めていただきたい。 <p>その他：</p> <ul style="list-style-type: none"> 神田地域では、江戸城の天守閣を再建しようという動きがあり、千代田の名物を一つ増やすことにご協力いただきたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 地球温暖化という地球規模の課題の解決、千代田区の温暖化対策の推進を都市づくりの面から考え、解決していくことについてのご意見・ご提案として受け止めました。いただいたご意見は、論点として整理し、「環境と調和したスマートなまちづくり」だけでなく、各分野を超えた連携においても重視し、答申素案の検討を進めていきます 区の魅力と価値の創出に関するご意見として承りました。
<p>広域秋葉原地域のまちづくりに関して、文化資源を取り込んだ将来像を描いていくためのご提案について。</p> <ul style="list-style-type: none"> 秋葉原の持つ多層性が今後の地域の発展の鍵となると考えている。 新しいものを取り込み多様な人が交わる拠点が地域全体に広がることで、新しい広域秋葉原の文化が生まれていく。 秋葉原が担ってきた文化のスタートアップサイトを更に活かしていきたい。 万世橋及び神田川沿岸を新しい交流の場として育てていく。 周辺地域の方々と共有しながら、まちづくりを進めていきたい。 <p>提案内容：</p> <ol style="list-style-type: none"> 神田川沿岸の整備・再開発 <ul style="list-style-type: none"> 世界に発信できるようなイベントを開催する場、地域の人々の憩いの場として活用する。 神田川の上に橋をかけたり、ライブエンターテインメントなどが行える場所を設け、新しい文化の拠点としていってはどうかという構想を持っている。 景観誘導、土地利用規制誘導施策 <ul style="list-style-type: none"> “秋葉原”のイメージを残しながら地域のリノベーションを進めて行くために地区デザインコードを策定し、辻としての地域文化を育んできた特徴を強める。 歩行者とクルマが共存し、歩きながら体験できる場を創出する。 独自の文化の創造・振興、様々なチャレンジが可能な特区としての認定を受けていく必要がある。 <p>『中間のまとめ』（案）について：</p> <ul style="list-style-type: none"> 千代田区を取り巻く現在の環境変化等を踏まえた意義ある改定案であると受け止めた。歴史性、先進性ということを我々も重視しており、そういったことへの言及がされていて意義あるものだと捉えている。 	<ul style="list-style-type: none"> 秋葉原周辺地区の地域特性や課題を踏まえたまちづくりの方向性についてのご意見として受け止めました。いただいたご意見は、論点として整理し、答申素案等の検討を進めていきます。 また、「緑と水辺がつなぐ良質な空間の創出」「都心の風格と景観、境界の魅力を生み出し継承するまちづくり」「道路・交通体系と快適な移動環境の整備」など分野別まちづくりの連携の視点からも検討を進めていきます。 主旨に賛成のご意見として承りました。

公述内容の要旨	対応の方向性（案）
<p>現行の都市計画マスタープランの改定、番町地域のまちづくりの方向性とポイント等について公述いただいた</p> <p>番町地域のまちづくりの方向性とポイント：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「まちのこれまでの歴史を大切に」という主旨のことが書かれている一方で、「機能更新」という表現が多々見られ、まちづくりの方向性が全く見えない。将来像を明確に示していただく必要がある。 ・「機能更新」の手段として、容積率の緩和や高さ制限の撤廃、広場を事業者と共同で作ることによって避難場所ととしているが、果たしてそれが正しい手法なのか。 ・リノベーションによる機能更新によって、千代田区の持っている歴史ある、育んできた魅力というものを失わせることなく機能更新を進めることが大切である。 ・事業者と協力した広場の創出において、事業者にインセンティブを与えることによって、高層ビルが建つことによって失われていくものもある。プロコンを考え、それを皆さんに示し、同意のうえでまちづくりに活かしていただきたい。 <p>千代田区の役割：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京が世界的に最も魅力的な都市であるのは、千代田区が地域や伝統を大切に、独自の個性をもって現在に至るところ大きい。 ・魅力ある都市であるためには、千代田区が今後も魅力的なまちであり続けること、区の持つ個性をさらに磨いていくことが大切である。 ・行政の役割は、デベロッパー等の事業者と住民の間のコンフリクトを調整していくことであり、その際の判断のもととなるのが都市計画マスタープランである。 <p>都市マネジメントの方針：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりの方向性、将来像を明確にする際には、地域住民、事業者等多くの人の意見を聞いて、反映させていくシステムづくりが必要である。 ・公聴会は一問一答形式であり、インタラクティブであるように見えない。もっと回数を重ね、もっとインタラクティブなものにしていただきたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「都市づくり白書」において、番町地域も含め、この20年間ににおける人口や土地・建物の状況の変化、都市づくりの制度等、都市を取り巻く内外の環境の変化を整理しています。『中間のまとめ』（案）では、地域別まちづくりについては、白書の整理を踏まえ、まちづくりの進化の方向性のポイントをまとめたところであり、地域別の将来像については今後検討を深めていきます。 ・都市開発諸制度を活用した機能更新はそれ自体を目的とするものではなく、地域の課題解決を目的としたものであり、そのための手段として都市計画手法等の活用が位置づけられるものと認識をしています。また、いただいたご意見は、災害における自助・共助・公助の役割分担の課題として、論点として整理し、答申素案の検討を進めていきます ・「土地利用の基本方針」（P24）において、「これまでの土地利用や建築・開発の誘導の効果や課題を見極めながら、規制の緩和と地域貢献のバランスをとりつつ活用されてきた既存の都市開発諸制度や都市再生のしくみだけでなく、多様性、先進性、強靱・持続可能性を強く意識し、良好な都心の生活環境を効果的に誘導していける手法の研究を進めて、わが国を牽引する都心の高度で活発な活動との調和を図る土地利用を目指す」と記述しております いただいたご意見についても論点として整理し、答申素案の検討を進めていきます。 ・マスタープランの役割、千代田区の果たすべき役割についてのご意見として受け止め、マスタープランの改定や都市づくりを推進していきます。 ・いただいたご意見を参考に、今後の策定プロセスにおける区民等の参画の在り方や「都市マネジメントの方針」の検討を進めていきます。