

議事概要

会議名称	令和元年度 第4回千代田区都市計画審議会
日時	令和2年1月24日(金) 15:00~17:00
場所	区役所8階 区議会第1委員会室
会議次第	<p>1. 開会</p> <p>2. 議題</p> <p>【意見聴取案件】</p> <p>景観法に基づく景観計画「千代田区景観まちづくり計画」の策定について</p> <p>【報告案件】</p> <p>都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2に規定する千代田区の「都市計画に関する基本的な方針（千代田区都市計画マスタープラン）」の改定について</p> <p>3. 閉会</p>

<議事概要>

■全体に関わる内容について

- 都市計画マスタープランはハード整備に触れざるを得ないと思う。主語が「みんなが」や「誰もが」になっているが、「高齢者」や「居住者」など主語を具体化すると、どこに重点を置くべきか明確になると思う。主語が誰のためなのかということを加味していくと具体化しやすいと感じる。（木島委員）
  
- 7つの地域と第2章の中の土地利用の基本方針や第3章の分野別まちづくりの目標と方針とはどのような関係性になるのか。また、分野1から分野7までを地域別に当てはめるとどうなるかということマトリクスのような表で整理していただくと次回の議論が深まると思う。（小枝委員）
  - ⇒地域別の表現や分野と地区のマトリクスでの整理など、部会で何か議論はあったか。（岸井会長）
  - ⇒地域における各分野別まちづくりの見解について、分野別の方向感がミックスされる中でそのような視点が入ってくると思う。地域で具体的にどう展開していくのかは、地域特性を踏まえて整理していく。地域別についてはこれから議論していくが、現行マスタープランの将来像と進化の方向性を踏まえて、今後のまちづくりの方向性として将来像を示している。「落ち着いたたたずまいの住環境」は共通だが、番町・麴町地域についても創造的なまちづくりや多様性についての強化が必要なのではないかということから将来像はお示している。現行の都市計画マスタープランの記述の基本的な流れに沿いながら概略をまとめる形で整理している。（事務局）

## ■第1章 千代田区の現況について

### 【まちづくりの系譜】

- この都市計画マスタープランは区民やまちづくり関係者をはじめ、全ての方が目を通す。江戸東京の始まりは千代田であることを PR しなければならない。資料 2 - 2 の 9 ページの「まちづくりの系譜」の記述について不満を感じる。千代田区のルーツに関する記述が甘く、これでは中央区の日本橋架橋に対抗できない。徳川家康公は 1590 年に飯田町・三河町・鎌倉町に視察にきて泊まり、神田山からまちづくりを構想し、家臣とともに治水工事や土木工事を行っていたということが「江戸期のまちのはじまり」で示されていない。日比谷の入江は記述されているが、平川を付け替えないと埋め立てはできないため、1606～1607 年頃ではなく、もう少し前から始まっている。平川を付け替えた証拠として、日本橋架橋が 1603 年、鎌倉河岸に商人が集まったのはその前である。神田豊島屋の開業は 1596 年という明らかな歴史が残っており、その付け替えた時期から埋め立てが始まっている。すでに江戸開府の 1603 年頃にはほとんどが埋まっていた。まちづくり発祥のルーツをここに示さなければ意味がない。江戸東京のルーツだということをもう少し示したほうがよい。

(田熊委員)

⇒部会にもお伝えする。(岸井会長)

## ■第2章 まちづくりの理念・将来像について

### 【将来像】

- 資料 2 - 2 の第 2 章に「つながる都心」と記載されており、「ひと・まち・コミュニティがつながる」という内容が気になった。私は、千代田区に引っ越してきたときに、まちのお祭りなどに参加することの楽しさを覚えた。しかし、つながる都心というのが実感されず、町内会や町内会長、消防団の活動などが見えない。私自身も消防団として活動し、若い人に入っていただくことはとても大変である。まちのお祭りや町内会、消防団の活動など、新住民と旧住民が分離しており、それらの住民をつなげる人やスペースなども欠落しているような気がする。都市計画マスタープランがよい形で出来上がってきていることは実感しているが、人の温かみを感じない。ボランティア活動を通して感じることは、高齢者から聞く昔話などのエピソードをつなげていかなければどんどん薄くなっていく気がする。人が住むということ为前提に、町内会の魅力を発信するなど、エリアの魅力発信が重要である。新しい住民にバトンを渡すエッセンスを組み込んでいただきたい。(三浦委員)

⇒都心居住を推進し、人が住み始めていることに対してどう対応していくのか工夫が必要ということだが、都市計画マスタープランでどこまでできるかは難しいところであるので、部会でも議論していただきたい。(岸井会長)

- 将来像「つながる都心」と記述されているが、つながるというのは時間的な継承と組織や人間が連携するという両方の意味があり、今の時代としてよい線をいっていると思う。これまでの都市計画マ

タープランは人を増やさなければいけないというものであった。増えた人たちをどう連携してもらうか、そして、将来に資産を残していくという視点で、将来像のまとめはスマートでよいと思う。気になることとして、ここで記述されている将来像のコンセプトが分野別になったときにどうつながっているのかよくわからない。この考え方をどのように染み込ませていくか意識していただきたい。（柳沢委員）

### 【戦略的先導地域】

- 資料 2 - 2 の 23 ページの戦略的先導地域について、動きのある地域を 4 地域抽出されたと理解している。その中に、富士見・飯田橋地域が入っていないのが気になる。この地域は全地域の中でまちの動きが速い方だと思う。まちづくり協議会があり、地域の方々が温めてきた構想もある。従来の調和や落ち着きのある環境などを考えると富士見・飯田橋地域も追加すべき。（岩佐委員）  
⇒エリア間を超えた様々な開発が連携するエリア設定が必要というご議論はあったと思う。これまで「検討中」として進めてきたところであるが、公聴会や意見聴取でご提案があった地域を抽出した。飯田橋・富士見地域の開発については、水道橋や文京区、新宿区など、様々な関係する自治体がある中で、いただいたご意見も踏まえて、そのようなところに位置付けるということについては受け止め、今後、部会で検討していただくよう整理していきたいと考えている。（事務局）  
⇒戦略的先導地域の位置付けをもっと議論していただき、上手く抽出していただきたい。（岸井会長）

### 【土地利用の基本方針】

- 都市計画マスタープランとは、方針や指針で非常に抽象論になるが、地区計画の整理は避けられないものになってきていると感じている。私の地盤では、最初に地区計画が設定され、当初住宅附置義務等で、個別に建設するときは非常に最適な計画であった。しかし、共同化による機能更新を考えたときに、それが逆に働き、妨げになっていた。だからと言って、再開発法とかのインセンティブでやれということの意味しているのではない。どういうふうにやれば、例えばリノベーションや長寿命化などリアリティを持った形で、都市計画マスタープランの方向性が整理されていかなければならないと思う。現実には、零細企業の雑居ビルを機能更新する際に、神田などでは共同化が想定されやすい。一方で、番町・麹町地域では、落ち着いたたたずまい・住環境という希望もあるだろう。その方向性を明確にしていかないと迫力がない都市計画マスタープランになってしまう。

人口は都市計画マスタープランにとっては重要なファクターになってくる。合計出生率が 11 位であり、0.21 ポイント低下していることを懸念している。人口や出生率が急激に低下してきている状況を分析し、どう都市計画マスタープランに反映していくのか。つまり、都市の魅力が減少している視点から、若い世代の出生率が下がることに関して、どのようにお考えか。（はやお委員）

⇒メリハリがない都市計画マスタープランというご指摘については、都市計画マスタープランは市区町村の都市計画に関する基本的な方針であり、今後、様々な都市計画を決定していく上での方

針になることを見据えながら、地域特性に応じた課題を解決していくことにつながる運用をできるようにしていかなければならないと認識している。低層部のにぎわいの創出などのご指摘もあり、高容積の中で高さ制限の関係から機能更新ができないという課題があることも認識している。課題解決につながるような整理をしていく必要があるので、事務局として資料を精査し、ご議論いただけるように準備したい。

人口については、都市政策の観点から都心居住における単身者が増加傾向にあるということもあるだろう。まちづくりの課題としては、ファミリー世帯が多く、コミュニティ豊かな世界という理想像があるが、千代田区という利便性の高い地域では、様々な人々がここに住まうという現実もあると思う。多様性のある住まい方に対してどう向き合うのかということは、都市計画マスタープランでも課題になっており、多様性とはまちを活性化する部分もあれば、様々な地域の環境の課題にもなってくるので、人口の動向については都市生活の観点からも十分に配慮して議論していただけるように論点として提示させていただきたい。（事務局）

⇒白書の段階でも議論があったが、これまでは都心居住がとても大事であり、そこに向かって施策を検討していたので分かりやすいところはあった。目標が変わろうとしているときに、もう少し骨太にできないのかというご意見でもあるので、部会でも議論していただき、都市計画マスタープランで今後の千代田区をどのような方向性にしていくのかを区民に分かりやすいようにお伝えすることから考えていきたい。（岸井会長）

- 不動産関係や中小ビルをお持ちの方からの意見として、千代田区全体が緩やかに地盤沈下していることを懸念している。実際の例として、建築年数が 30～40 年経っているビルが、下水が道路の下水管につながらない。まちを歩いていると臭う地域もあると思うが、漏れているのではないか。都市計画マスタープランの中には将来の地上に関することはよく記載されている。しかし、地区の現状をどのくらい把握しているのか。将来的に電線類の地中化とともに、上下水道を整備していくという方向性も合わせて都市計画マスタープランの中に組み込んだらよいのではないか。（河合委員）

⇒全般のご指摘について、緑や街路樹、植栽だけではなく、土壌も含めたグリーンインフラの視点、水が透水する環境を整えることも課題である。地下の動向については、上下水道のインフラの管理者は、基本的に東京都である。区としては東京都が機能更新を迎えている上下水道のインフラ更新をするということに対して、まちづくりを通じてどのような形で協力していくのかという視点はあるかと思うが、その辺りが漏れているとすればご指摘として受け止めさせていただく。（事務局）

⇒高度化された土地利用の中で、地下については考えるべきところがある。（岸井会長）

- 土地利用の基本方針を現行の分野別方針の一つから第 2 章へと位置付けが変更されたのはよい。しかし、現行の都市計画マスタープランの方針からいくつか欠落しているところがある。方針 4「地域の参加を得ながら、きめ細かく、ゆっくりとまちを更新する」は、再開発によって一気に更新の

スピードがアップしてしまうと、非常に殺伐としたまちになってしまう。土地利用の基本方針については、このような部分が現行の方がよく記述されているので、そのようなところを継承していただきたい。

(小枝委員)

⇒土地利用の基本方針についても、大規模開発ではなく、様々な開発の手法をどう活用していくのかということを念頭に置いている。資料 2 - 2 の 26 ページの基本方針 7 で、「エリアの特性・まちの文脈に沿った効果的なまちづくり手法・制度を活用していきます」の中に、現行のゆっくりとしたまちの機能更新は、その中で踏まえていくと考えている。このように、様々な議論の素材を提示しながら部会も含めてご議論いただきたいと思う。本日の都市計画審議会資料として公開になるので、地域でも様々なご検討をいただき、改めて意見を伺いたい。(事務局)

### ■ 第 3 章 分野別まちづくりの目標と方針について

#### 【分野 2 オープンスペースがつながる良質な空間の創出】

- 全体的に分かりやすくなった。分野 2 の水辺を「オープンスペース」へと変更した文言について、災害時やコミュニティの基盤づくりとして重要であるが、同時にオープンスペースは容積率の割り増しで住環境問題が論点となってきた。全体で将来像を共有するという文章の中で、分野 2 にオープンスペースを大きく打ち出すということは共感を得られるのかという印象を受けた。(木村委員)

⇒言葉遣いや互換、オープンスペースも意図していることと異なるイメージを生み出すのではないかなということなので、部会で議論いただきたい。(岸井会長)

### ■ 第 4 章 地域別まちづくりの目標と方針について

- 資料 2 - 3 の 91 ページ、番町・麴町地域のまちづくりの方向性について、「質の高い住環境を保全・創出する」という文言で、「保全」という言葉が進化の方向性の中では見当たらない。都市計画マスタープランは、将来像を打ち出すものなので、「保全」があるから将来像を共有しやすい。全体の街並みを踏まえた上で、適切に更新していくという将来像を見据えられるが、「創出」の後に「保全」が出てくるということは、文章の順番として異なるのではないか。(木村委員)

- 現行の都市計画マスタープランでは、将来像は数ページにわたって地図入りで、エリアの将来についても明記されているが、資料 2 - 3 の第 4 章ではかなり簡素化している。区民等の意見聴取や公聴会、委員の方々からも、将来像が見えないというご指摘をいただいている。現行の都市計画マスタープランから変えるべきところは、課題解決の手法の何が足りないから目指した方向にならなかったのかということが重要であり、それがなくなると、界隈の個性が失われている問題がさらに加速してしまうのではないか。将来像の部分は現行同様の記述をすべきである。

進化の方向性に、「職住が近接した都心の魅力を感じる居住環境の創出」と明記されているが、この記述は中央区の高層マンションでもこのような表現を使うだろうが、将来像がしっかりと示されて

いれば、それに向かって魅力を感じる居住環境という解釈ができる。地域らしさを踏まえた将来像をしっかりと記述していただきたい。以前、「千代田区の都市計画マスタープランは書きすぎだ」という議論もあったが、他区においても高層・低層・中高層などの居住環境について記述されているので、わざわざ削除する必要はないのではないか。（小枝委員）

#### ■ 本日のまとめ

- 本日読んでいただいて、お気付きの点があれば事務局にお伝えいただきたい。（岸井会長）

以上