

令和2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2年12月1日(火) 午前9時32分～午後0時08分
千代田区役所8階 区議会第1委員会室及び第2委員会室

2. 出席状況

委員定数21名中 出席18名

出席委員 <学識経験者>

【会長】岸井 隆 幸	日本大学特任教授
柳 沢 厚	都市計画家
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
河 合 良 郎
木 村 正 明
小 枝 すみ子
嶋 崎 秀 彦
はやお 恭 一

<区民>

関 茂 晴
中 原 秀 人
細 木 博 己
三 浦 裕 介
諸 亨
山 田 ちひろ

<関係行政機関等>

小 山 内 勇	麹町警察署長(代理:時任氏)
久 保 田 幸 雄	麹町消防署長

出席幹事

細 越 正 明	政策経営部長
小 川 賢 太 郎	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 下 律 子	環境まちづくり部環境まちづくり総務課長
---------	---------------------

夏目 久義	環境まちづくり部環境政策課長
須貝 誠一	環境まちづくり部基盤整備計画担当課長
前田美知太郎	環境まちづくり部計画推進担当課長
加藤 伸昭	環境まちづくり部住宅課長
佐藤 武男	環境まちづくり部地域まちづくり課長
早川 秀樹	環境まちづくり部麴町地域まちづくり担当課長
神原 佳弘	環境まちづくり部神田地域まちづくり担当課長

庶務

印出井 一美	環境まちづくり部景観・都市計画課長事務取扱計画担当部長
--------	-----------------------------

3. 傍聴者

8人

4. 議事の内容

議題

【報告案件】

- (1) 飯田橋二・三丁目地区のまちづくりについて
- (2) 神田小川町三丁目西部南地区のまちづくりについて
- (3) 東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（案）について
（東京都市計画区域マスタープラン）
- (4) 東京都市計画 都市再開発の方針の変更について

《配付資料》

次第、席次表、千代田区都市計画審議会委員名簿

資料1 飯田橋二・三丁目地区のまちづくりについて

資料2 神田小川町三丁目西部南地区のまちづくりについて

資料3-1 東京都市計画区域マスタープランの案について

資料3-2 東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（案）

資料3-3 都市計画区域マスタープラン〈サステナブル・リカバリー 東京の新しい都市づくり〉
の概要

資料3-4 都市計画区域マスタープラン概要 新旧対照表

資料4 都市再開発の方針の変更について

5. 発言記録

【印出井景観・都市計画課長】

皆様、おはようございます。定刻9時30分を経過いたしました。令和2年度第3回千代田区都市計画審

議会を開催させていただきたいと思います。

若干到着が遅れている先生もいるようではありますが、定刻になりましたので、始めさせていただきたいと思います。

本日はお忙しい中、また新型コロナウイルス感染症が感染拡大の様子を呈している中、ご出席賜りまして、誠にありがとうございます。私どもも感染予防には最大の配慮をいたしまして、今日開催させていただきます。今回、少々ご不便ですが、ご発言等の際には、あるいはこの会議の最中におきましては、マスクの着用をよろしくお願い申し上げます。

私は事務局の景観・都市計画課、印出井でございます。

それでは、進行につきましては、岸井会長、よろしくお願いいたします。

【岸井会長（以下、会長）】

はい。おはようございます。

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。本日は報告案件が4件でございます。

まず、傍聴のご希望はあるでしょうか。

【印出井景観・都市計画課長】

はい。傍聴の希望がございます。入室を許可してよろしいでしょうか。

【会長】

はい。傍聴を認めてもよろしいでしょうか。

※全委員異議なし

【会長】

はい。それでは、誘導をお願いいたします。

※傍聴者入室

【印出井景観・都市計画課長】

すみません。ちょっと見えないかもしれませんが、傍聴者が到着しました。

【会長】

はい。それでは、傍聴の方にご連絡申し上げますが、本会では傍聴者の発言は認めておりませんので、ご了承をお願いしたいと思います。

なお、本日の終了予定時間は11時半となっておりますので、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

す。

それでは、まず事務局より、配付資料の確認をお願いいたします。

【印出井景観・都市計画課長】

はい。事務局でございます。すみません、委員の先生方に、皆さんにはちょっと私が見えないかもしれないのですが、こちらの陰のほうからご説明申し上げます。

資料配付の前に、会議成立の確認をさせていただきます。本日、事前に欠席のご連絡を賜っている先生が2名で、今、木島先生の到着が遅れているようでございますが、いずれにいたしましても委員の過半のご出席を賜っておりますので、審議会は成立いたすことをご報告申し上げます。

次に、配付資料の確認でございます。

資料番号がない資料といたしまして、次第、席次表、委員名簿でございます。

資料番号を付しているものとしまして、資料1、飯田橋二・三丁目地区のまちづくりについて。

資料2、神田小川町三丁目西部南地区のまちづくりについて。

資料3-1、東京都市計画区域マスタープランの案について。

資料3-2、東京都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（案）という冊子のもの。

資料3-3、都市計画区域マスタープランの概要ということで、A3になっているカラー刷りのもの。

それから、資料3-4といたしまして、A3で、平成26年改定からの都市計画区域マスタープランの新旧というもの。

それから、資料4ということで、都市再開発の方針というものでございます。

不足等がございましたら、事務局までお知らせいただければと思います。よろしいでしょうか。

では、会長、改めてお願いいたします。

【会長】

はい。お手元の議事次第にあるとおり、本日は報告案件4件でございますが、最初の2件が地区に関わるもので、後ろの2件は都市計画、東京都関係のものもでございます。したがって、まず（1）番と（2）番、飯田橋二丁目・三丁目地区のまちづくりと神田小川町三丁目西部南地区のまちづくりについて、一括してご説明を頂いて、質疑はばらばらにさせていただきますが、説明はここまで関連がありますので、一括でご説明いただいて議論したいと思います。よろしいでしょうか。

※全委員了承

【会長】

はい。それでは、まず資料について、事務局から説明をお願いいたします。

【佐藤地域まちづくり課長】

はい。すみません。ちょっと、見えないところから申し訳ございません。私は環境まちづくり部地域まち

づくり課長の佐藤と申します。どうぞよろしくお願いいいたします。座ってご説明させていただきます。

私から、飯田橋二・三丁目地区のまちづくりにつきまして、資料1に基づきご報告させていただきます。本日は飯田橋二・三丁目地区地区計画の変更、それと高度利用地区、飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業の3点についてご報告させていただきます。来年4月にご審議を予定しているところでございます。

お手元にお配りしました資料でございますけれども、スライド、画面に同じものをお示しさせていただきます。どちらでも結構でございますので、ご覧いただければと思います。

初めに地域の状況でございます。これについてご説明させていただきます。

この地域のまちづくりの取組でございますが、図面、緑色でお示しいたしました範囲で、町会、商店街、大学、病院、企業、開発事業者、鉄道事業者、区で構成されております飯田橋・富士見地域まちづくり協議会を平成17年に設立し、安全・安心、快適な魅力あるまちづくりに向けて検討を深めてまいりました。この協議会において、まちづくりの基本構想やガイドライン等を策定してきたところでございます。詳しい内容につきましては、後ほどご説明させていただきます。

今回ご報告させていただきます飯田橋二・三丁目地区の地区計画の範囲は、右上の部分、青い一点鎖線の区域で、飯田町土地区画整理事業の際に地区計画を策定して範囲でございます。

また、市街地再開発事業は、赤枠、赤線で囲っております飯田橋駅東地区でございます。飯田橋駅の東口の前、特定緊急輸送道路である目白通りとJRの線路等に隣接している地区でございます。

この地域のまちづくりの状況でございますが、図中、グレーでお示ししておりますのが、右側が土地区画整理事業で整備されたアイガーデンエアで、商業、業務、住宅等で構成されております。それと、左側の部分が飯田橋プラーノ、飯田橋サクラパーク、こういった部分が整備されてきてございます。

また、JR飯田橋駅でございますけれども、従前コーナー部分にホームがあった関係で、電車とホームの間が非常に空いていると。その抜本的な安全対策として、西口の方向にホームを200メートル移設して、併せて西口の駅前広場の整備、駅舎の改良工事を行いまして、本年7月12日に供用が開始されているところでございます。現在は仮駅舎の撤去ですとかホームドアの設置の工事が引き続き行われてございます。

さらにこの飯田橋・富士見地域は、水色でお示ししました地域、あと3地区ございますが、この地域においても、機能更新、まちづくりを検討している状況でございます。

初めに飯田橋駅西口の状況をご説明させていただきます。

この写真は、西口の駅前広場、それと駅舎の部分をお示したところでございます。

こちら西口の駅前広場といったところで、従前の駅舎を下げて広場を構築していると。従前も駅前広場はございましたが、広場の中に階段があつて、高低差があるような形での広場があつたと。それを、駅舎を下げて、一体的な形での広場整備を行ってきたところでございます。

続きまして、こちらが飯田橋駅西口地区の再開発によって創出された広場でございます。約1,000平米のまとまった広場空地を確保しているところでございます。

こちらが飯田橋プラーノの部分の広場整備といったところでございます。

こちらが飯田橋駅東地区の概要の部分画像にてご説明させていただきます。

まず、初めでございますが、右上の部分に、写真を撮っている方向をお示しさせていただきます。駅前の目白通りから東地区を見たところになっております。この地区でございますけれども、現在27棟の

建物が建っております。建物の構成、内訳としますと、RC造等の耐火建築物が23棟、木造が4棟となっております。築30年以上の建物が24棟、そのうち旧耐震の建物が18棟という状況となっております。

地区内真ん中に通っております区道でございますけれども、「タワー飯田橋通り」と通称で申しているところでございます。飯田橋駅は非常に乗降客が多いところでございます。朝夕、この写真の部分で言いますと、アイガーデンのほうに向かっている方々が非常に多いのでございますが、歩道空間が狭い関係、人が多い関係もございまして、車道にまで歩行者があふれているような状況が見受けられるところでございます。

こちらが、地下鉄、東京メトロからの出入口といったところでございます。現在、目白通りの歩道上に、目白通りを挟んで両側に地下鉄からの出入り口がありますけれども、既存の歩道の中に設置した関係で、幅員が非常に狭い状況があります。朝の通勤ラッシュの時間帯では、地下部分でこういった形での渋滞が発生している。また、地上部分に出てくるところですけれども、幅員が狭い関係で、擦れ違いがなかなかままならない。こういうような状況が見受けられると。

続きまして、地上部分、まさにこの飯田橋駅前の交差点といったところで、これは朝の状況の写真でございますけれども、かなり歩行者が多いような状況で、横断歩道を少し斜めに渡っているような状況があるところでございます。

この計画敷地内の建物の状況でございますけれども、特定緊急輸送道路、目白通り沿道の状況でございます。この沿道に、建物が7棟ございます。全て築30年を超えているというところ。それと、この7棟のうち4棟が旧耐震の建物でございます。敷地自体がかなり細分化されている関係で、ペンシル上の建物が建っている状況が見受けられるところがございます。また、真ん中を通っておりますタワー飯田橋通り沿道の部分での建物で、木造平家2階建て、こういった建物も見受けられるような状況があるところがございます。

次に、これまでの地区、この地域でのまちづくりの取組み状況についてでございます。冒頭申し上げました、平成10年に飯田町土地地区画整理事業が決定したと。それに合わせて、平成11年にこの地区の地区計画を策定したところがございます。その後、土地地区画整理事業の完了があり、平成17年に地域のまちづくり協議会、まちづくりを検討する組織を立ち上げ、以降、基本構想や駅及び駅周辺整備構想、ガイドライン、東口周辺整備構想等を策定してきたところがございます。

今回、地区計画の変更に係る部分がございますので、そこについてのご説明でございます。本年9月と10月に、飯田橋二・三丁目地区の地区計画の見直しに関する意見交換会を開催し、地権者の方からご意見を頂き、案を取りまとめたところがございます。

これまでの地域の取組み状況といたしまして、飯田橋・富士見地域まちづくり基本構想についてご説明させていただきます。

この飯田橋駅東地区につきましては、駅周辺ゾーンに位置づけられておるところでございます。まちの将来像といたしましては、アクセス・回遊の拠点としての駅周辺のゆとりと賑わいの形成としております。また、駅周辺街区との一体的な機能更新を定めてございます。また、これを具現化していくためには、建物の機能更新に伴うまちづくりの貢献として、特に大規模開発の都市基盤整備等の率先的な貢献を定めているところがございます。

次に、平成19年に策定いたしました飯田橋駅及び駅周辺整備構想でございます。この整備構想でございますが、いわゆる駅前のたまり空間がないといったところ、それと地域の顔としての魅力ある駅前空間、こ

ういった部分の創出が定められているところでございます。この駅及び駅周辺構想を踏まえまして、冒頭で申し上げましたJR駅西口の整備が行われてきてございます。

次に、平成20年に策定いたしました飯田橋・富士見地域まちづくりガイドラインでございます。これは基本構想で将来像を共有化し、その具現化を目指して定めたものでございます。ここの東地区におきましては、目白通りの新しいゲートとして、開発に伴って充実する駅前空間や地上・地下で充実する歩行者ネットワーク、そういったものを定めてきているところでございます。

最後に、平成26年に策定いたしました飯田橋駅東口周辺整備構想でございます。飯田橋駅西口のほうは、周辺の開発によって広場が整備されて、緑地帯も整備されてきている。また、駅の改良によって駅前広場等々も改良されてきている中で、東口がなかなか進んでいかない。そういった中で、どういうものを目指していくかを具現化してまとめたところでございます。

この中でうたわれておりますのが、地下空間を利用した地上との歩行者ネットワークの整備、緑のネットワークの形成、広場空間の確保を定めているところでございます。また、全体としての構想、ガイドライン等を定めてきてございます。それを踏まえて、開発でそれを担っていくところがございます。

また、飯田橋・富士見地域駅周辺で、この東地区も含めて、四つの再開発、機能更新を検討しているところがございます。当東地区におきましては、目白通りを挟んで向かい側の中央地区でもまちづくりを考えているところがございます。個々ばらばらな開発で、やはり一体的なまちづくりにつながってこないとの観点から、この東地区、目白通りを挟んだ中央地区とともに、共通整備方針を策定して、面的な形でのまちづくりに取り組んでいるところでございます。

具体的には、2地区が連携して、地上・地下のネットワークの構成、地上部分の広場の整備、それと朝夕混雑しております東京メトロからの出入り口を、新たに整備する広場の中に、階段、エレベーター、エスカレーター、バリアフリー対応のものを整備していく。それと、この目白通り、従前、商店等も多々ございますので、賑わい創出に向けてとの観点から、目白通りに面して低層部、1階、2階部分については店舗を配置していく。あるいは敷地内に貫通通路を整備していく。そういったものを定め、共に、よりよいまちづくりに向けて検討してきたところでございます。

では、具体的にどのような状況なのかでございます。今回検討しております整備内容でございます。先ほど申し上げました地区内の真ん中を通っております区道、タワー飯田橋通りと通称で申しておりますこの部分でございますが、目白通りにつながる部分のコーナーが非常にきつい。また、朝夕の混雑時には車道にまで歩行者がはみ出して通行している。そういった観点から、より一層の安全性の次元を高めるためにも、周辺の円滑な自動車通行と歩車分離の観点から、この区道を取りやめ、周辺の道路の拡幅、あるいは駅前の広場、そういったところに等積で付け替えることを計画しております。

図の右側の区道でございますが、ここの部分が幅員6メートルでございます。ここを11メートルに付け替え、拡幅整備いたします。また、北側、線路際の道路は、この部分が7.5メートルから8メートル弱という幅員でございますので、ここを8メートルの区道に拡幅整備をする。併せて、駅前に公共広場という形で整備していくものでございます。

また、現在の区道部分でございますけれども、歩車分離の観点から、ここに歩行者が通れるような形で、建物の真ん中に、建物内に幅員6メートルの貫通通路を整備し、東側にありますアイガーデンとの人の流れ

を強く意識し、また貫通通路を含む1・2階部分には、賑わい創出に向けて店舗を配置する計画としてございます。

駅前の地上部分には約1,060平米の広場を整備いたします。区の公共広場が280平方メートル、この計画の中で民間で整備いたしますのが780平方メートル、合わせて1,060平方メートルでございます。併せて、北側の部分に190平方メートル、南側に170平方メートルの広場も整備してまいります。

繰り返しで恐縮でございますが、東京メトロの出入り口も、この広場の中に整備してまいります。

また、併せて、図中、青色、水色でお示ししました部分でございますが、この部分、道路境界線から2メートルのセットバックを行い、歩道状空地を整備していくところでございます。

また、6メートルから11メートルに拡幅する区道部分でございますが、ここの部分の電線類の地中化、あと地域外になりますが、ピンク色でお示ししているこの部分につきましても、電線類の地中化を図ってまいります。

なお、この地区の地権者の状況でございます。権利者が合計36名おります。そのうちの30名が、現在、準備組合に加入している状況でございます。残りの6名の方もこの計画にはご賛同いただいて、特に反対といったことはない、準備組合から報告を受けてございます。また、計画が具体的にまとまってきた中で、最近においては、この準備組合の加入の行動というのを取っていないところもありますので、この30名というのが、最近では増えていないところがございます。

次に、地下部分でございます。東京メトロからの接続といったところで、地下部分に500平米の広場を整備いたします。この地下広場でございますが、災害時には一時退避施設として、帰宅困難者の受入れを行っていく計画としております。

次に、真ん中を通っておりますタワー飯田橋通り、区道でございますけれども、そこの廃道に伴って、周辺の交通の流れがどうなるのかをお示したものでございます。表の見方でございますけれども、平日の朝7時から夜7時の12時間の交通量をお示してございます。表の上の段が12時間の通行量、下の段がピーク時の1時間当たりの台数でございます。この台数が多いのか少ないのかというのがあるので、参考までに目白通りの部分の通行台数、1万2,000台、1万1,000台というものをお示しさせていただいております。一般的に見ますと、そんなにも多くはないというところがございますけれども、目白通りからタワー飯田橋通りに入ってまいります車が、12時間当たりで615台、ピーク時で76台ということになります。

ここに入ってくる車でございますけれども、右側のオレンジ色で示した部分、ここが現在12時間当たり79台、ピーク時で14台でございますが、こちらから6メートルから11メートルに拡幅し、こちらのほうをさせていただくような形、そういった形で考えてございます。歩行者自体がかなり多いところでございますが、自動車自体の交通量がそんなに多くない。そういった中で、安全性の次元を高めるための歩車分離を図っていくものでございます。

次でございます。これも、すみません、お手元の資料には入っておりませんが、再開発の計画、概要について、概略でございますがご説明させていただきます。

建物の計画は、地上24階、地下2階でございます。建蔽率が62%、容積率が1,100%、延べ面積で4万5,700平方メートルを想定しております。建物高さでございますが、塔屋部分2層を含めまして、

130メートルの高さで計画しているところでございます。地下部分に、メトロからの広場、あるいは機械室、駐車場を配置いたします。1・2階部分で商業施設を整備する計画でございます。

併せて、子育て支援施設といたしまして、60人規模でございますが、保育園を整備する計画としていたるところでございます。これは、実際、計画が進んで建物が出来上がるというのがまだもう少し随分先になってまいりますので、その竣工時期に合わせた形で、子育て支援施設の需要を踏まえて、保育園がいいのか、もしかしたら児童館がいいのかと、そういった部分を関係部署である教育委員会と協議を深めてまいります。

それと、3階から22階は、事務所を予定しております。また、最上階であります23階、24階に、この中の権利者の方々の住戸を15戸予定しているところでございます。

次に地区計画でございます。従前かかっております地区計画、A地区、B地区、C地区とございますが、このオレンジ色でお示ししましたB地区、これをB-1、B-2という形で二つに分けて、今回計画をしております飯田橋駅東地区につきましては、B-2地区という形でお示しさせていただいております。

現行の地区計画の概要を、計画しておりますB地区といったところで、表でお示ししてございます。今回の飯田橋駅東地区におきましては、このB地区に該当しております。現在、地区整備計画、B地区は幾つかかかっているところがございますが、この東地区におきましては、建築物の用途の制限、それと建築物等の形態または意匠の制限、この2点が整備計画としてかかっているところがございます。これを改定いたしまして、右側でございますが、壁面の位置の制限ですとか高さの制限、そういったものを全体的にかけていくところでございます。

具体的にどのような形かといったところでございます。駅前広場の部分でございますけれども、公共広場280平米、開発による広場780平米の、合わせて1,060平方メートルの広場を駅前に整備していく。併せて、北側線路際の部分での180平方メートルの広場、南側の170平方メートルの広場、それと建物の中の貫通通路を幅員6メートルで定めていくと。それと、道路からのセットバック、歩道状空地の整備といたしまして、緑色でお示した部分でございますが、2メートルのセットバックを定めていくところでございます。

右側の部分で地下部分をお示ししてございます。先ほどのご説明と重複して恐縮でございますが、地下部分で500平方メートルの広場を整備していく計画でございます。

建物等に関する事項の概要はこの表のとおりというところでございます。基本的には、もともと当地区にかかっております制限の内容と同じように、用途の制限等の規制をかけていこうと考えております。中段の壁面の位置の制限につきましては、先ほど申し上げた部分でございますが、道路から2メートルのセットバックというところでございます。また、高さの最高限度につきましては、130メートルで計画してございます。

高さにつきましてでございますが、これは、すみません、お手元の資料はなくてスライドだけでございますので、スライドをご確認ください。すみません。計画しております飯田橋駅東地区、赤色の部分でございますが、その周辺でおおよそ100メートルを超える建物をお示ししてございます。隣の区政会館が97メートル、大和ハウス、しごとセンターが約100メートル、それと飯田橋プラウドタワーが130メートル、それとサクラテラスあるいはパークコート、アイガーデンエアが150メートルでございます。

この地区におきましては、地区計画の中で高さ制限が定められていない地区でございます。また、区の景

観計画の中で高さが定められている地区ではございませんので、東京都あるいは千代田区の景観等の協議の中で、この部分の考え方等についてご説明し、ご理解を頂いてございます。こういった周辺の建物の高さ、あるいは敷地の大きさ、そういった部分を鑑みまして、この部分、計画地におきましては、130メートルの計画としてございます。

こちらが、今ご説明いたしました建物の高さ、断面、横から見たところでございます。周辺、100メートル、130メートル、150メートルの部分がございますので、そういった中で、当地区におきましては周辺とのスカイラインとの調和、そういったことを踏まえ、130メートルで計画しているところでございます。

最後に、今後の予定でございます。本日、当都市計画審議会にご報告させていただきます。それと、地区計画の変更につきましては、12月4日、今週金曜日になりますが、都市計画法16条に基づく素案の説明会を開催いたします。それと併せまして、素案の公告・縦覧を2週間、意見書の提出期間を3週間と定めているところでございます。その後、来年4月に都市計画審議会においてご審議、ご説明させていただき、来年6月の決定というところで予定してございます。

お配りいたしました資料の最後のページになりますが、これはすみません、スライドがないのですけれども、左上が高度利用地区の変更となっております。従前高度利用地区がかかっているということではないのですけれども、都市計画上、全体の計画の図を変えていく部分がありますので、変更という言葉を使っております。そこで、容積率の最高・最低限度や壁面の位置の制限を定めていくこととなります。今回の計画では、容積率1, 100%を予定しておりますので、壁面の位置の制限等は地区計画と同じように2メートルの後退を定めてまいります。

次に、資料の右側の市街地再開発事業でございますが、今回の計画の規模等を定めてまいります。延べ面積は約4万5, 700平方メートル、高さにつきましては130メートル、具体的な規模等を定めていくところでございます。

最後に、左下の用途地域の変更でございます。この地域でございますけれども、目白通りから30メートルの範囲が容積率が700%、それより上の部分が容積率が500%となっております。地下鉄の駅との一体的な、いわゆる駅まち一体開発といったところ、それと地上部分の歩行者ネットワークの整備、いわゆる都市の基盤整備を行うことにより、面的に容積率を800%に変更するものでございます。こちらの用途地域の変更につきましては、東京都の都計審でのご審議になります。

少し駆け足で申し訳ございませんでしたが、ご説明は以上でございます。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

会長、神田地域まちづくり担当課長の神原と申します。

続きまして、神田小川町三丁目西部南地区のまちづくりについてご報告させていただきたいと思っております。お手元の資料2でございます。スライドの準備ができ次第、ご報告をさせていただきたいと思っております。座って、失礼いたします。

こちらの地区でございますが、平成29年6月に当該土地所有者の3分の2以上の方々から、都市計画法21条の2に基づく都市計画の決定等の提案を頂いたものです。これまで少し時間が空いてございますが、

経緯につきましては後ほど説明させていただきます。

スライドと併せてお手元の資料をご確認いただければと思います。本地区の所在地は、住所としては神田小川町三丁目10番地となっております。ちょうど神保町の三省堂の、靖国通りを挟んだ向かい側になってございまして、JR御茶ノ水駅の南西部に位置しており、靖国通り、明大通りが交差する駿河台交差点に接しております。神保町の古書店街や神田小川町のスポーツ店街、お茶の水の楽器店など、個性豊かな街並みの中心にあり、医療機関や大学などが多いエリアとなっております。

本地区の面積は、周辺道路を含む0.6ヘクタールとなっております。敷地の形状は、ご覧のとおり三角の形状となっております。

これから地区の現状をご説明させていただきたいのですが、スライドを中心にご覧いただければと思います。

本地区の南側となる駿河台下交差点から見た地区の全景です。写真の右側に見える建物は、本地区外とはなりますけれども、明治大学のリバティタワーとなっております。

次に、靖国通りの西側から見た地区の全景となっております。

次に、明大通りの北西側から見た地区の全景です。

次に、こちらの地区に接道いたします区道438号線、富士見坂です。現状は歩車道の分離がされておらず、電線類の地中化もなされておられません。

次に、本地区の区道101号線、明大通りです。こちらも富士見坂同様に電線類の地中化がされておられません。

こちらのスライドをご覧させていただきたいのですが、本地区の既存建築物の状況を見ますと、建築敷地が細分化されておまして、全19棟の建物があるのですが、そのうち15棟が旧耐震の建物となっております。また、靖国通り、明大通りは、災害時の緊急輸送道路に指定されておりますし、災害拠点病院である日本大学病院にも近接する本地区です。また、沿道に位置する建築物12棟のうち10棟が旧耐震の基準になっておまして、非常に安全性が求められている地区であると認識してございます。

次に、本地区内の私道の状況です。幅員が狭くて、個別での建て替えが難しい建物も残っているような状況でございます。

こういった現状を踏まえた課題です。スライドと、あと資料は右下に3点ほど書かせていただいておりますが、初めに、緊急輸送道路である靖国通りや明大通りに隣接する地区の安全・安心に関する点、建物の老朽化に対する不安な部分です。次に、特徴的な街並みの中心にありながら、結節点となる広場など、空間が不足している点です。最後に、地域の状況をお聞きしてみますと、町会や商店街など、まちの担い手の不足による地域コミュニティの衰退が挙げられております。

このような現状や課題に向けたまちづくりの経緯です。お手元の資料ですと、1ページの左下の部分でございます。平成20年に行われた、近隣の明治大学とアメリカのハーバード大学による本地区をモデルとした研究が、まちづくりの契機となっております。その後、地区内の地権者を対象とした勉強会を立ち上げ、平成23年11月には地区のまちづくりの将来像を示す小川町2010まちづくり基本構想を、地域主体で策定しております。

お手元の資料ですと、2ページ目にこちらの基本構想をつけさせていただいております。

まず初めに、基本構想で示す方針図です。「商う」、「働く場」、「暮らす場」をゾーニングしておりまして、地区内の要衝に「集う場」が位置づけられております。また、北側の点線で囲まれた街区では、まちづくりの方向性を現在の道路や路地を生かしたまちづくりとして、南側の、今回ご説明しています本地区につきましては、新たな街並みを創造するまちづくりとして、街区統合による土地の高度利用を図り、オープンスペースや緑地を創出するとともに、共同事業により老朽化する建物や街並みを更新する方向性を示しております。

整備方針のイメージですが、地域特性を生かした地域の活力の維持向上や地区内の快適な歩行空間の創出、地域の貴重なオープンスペースの確保、環境配慮、防災、界限性の高い街並み、地域コミュニティの維持、エリアマネジメントの導入などが示されております。

お手数ですが、お手元の資料は、また1ページの経緯にお戻りいただけますでしょうか。

本地区では、基本構想の実現に向けた具体的な再開発の検討に入り、先ほど申し上げましたのが平成29年の6月に都市計画法21条の2の都市計画決定等の提案に基づき、本地区地権者の32名のうち25名の同意の上、高度利用地区、市街地再開発事業に関する提案書が区に提出されております。区では、この提案書を受けて、都市計画審議会への報告を経て、都市計画法16条の説明会を開催する予定でした。地区内の地権者の方から再開発反対の陳情が区議会に出され、これを受けた再開発準備組合からの地権者間の相互理解を深めたいといった理由から、説明会を延期しておりました。この度、都市計画手続の再開について、一定の整理がついたということで、準備組合から本年11月13日付で説明会再開の依頼を受けたものです。

しかしながら、先日、地区内地権者から都市計画審議会の岸井会長宛てに、再開に賛成しないこと、コロナ禍における16条説明会の開催について、日程変更を希望する種の文書が提出されている状況でございます。このようなご意見についても、今後の手続の中で整理させていただきたいと考えてございます。

それでは、お手元の資料では3ページをご覧ください。具体の地区計画の内容に入らせていただきます。

地区施設として、区画道路、広場、歩道状空地を配置します。本地区に隣接する区画道路1号の富士見坂につきましては、8メートルに拡幅するとともに、計画地の対岸に幅員2.5メートルの歩道を設置するものとします。また、富士見坂と明大通りの電線類の地中化を実施するものとします。本地区の角地に広場1号、2号を設けるとともに、建築物の2階部分に屋内の広場3号を配置します。富士見坂側道路境界からは3メートルのセットバック、靖国通りと明大通り側は道路境界から2メートルのセットバックをするものとしてございます。

資料が行ったり来たりで申し訳ないのですけれども、まちづくりのイメージといたしましては、2ページに記載させていただいてございます。

地区施設のイメージで、本地区の角地に「出会い」、「イベント」、「憩い」といったコンセプトの広場を配置し、施設の2階には、中心付近に「賑わい」ということで、イベントなどをできる広場を設ける計画としております。また、施設建築物のイメージでございますが、現在計画中のイメージといたしましては、施設の低層部に、1階から3階の部分に商業、中層部に業務、上層部には地域コミュニティに資する住宅を配置する計画となっております。

それでは、お手数ですが、お手元の資料3ページをご覧ください。

次に、富士見坂と明大通りの整備イメージです。お手元の資料ですと、右下の部分になります。

富士見坂は現状の幅員が7.4から7.9になっておりますが、これを8メートルに拡幅し、対岸側に2.5メートルの歩道を設置、本地区側は道路境界から3メートルのセットバックをすることで、幅員11メートル相当の道路空間を確保するものです。また、明大通りにおいては、現在、区の道路事業において、歩道拡幅の予定がございます。現況3.2の歩道を5メートルに拡幅、本地区の道路境界から2メートルセットバックすることで、十分な歩行空間を取る計画となっております。また、富士見坂と明大通りにつきましては、電線類の地中化を行うことで、歩行の障害となる電柱の撤去をしております。

次に、用途や壁面の位置など、地区計画に定める建築物に関する事項でございます。

初めに、建築物の用途制限に関する事項です。地区の健全な生活環境を保守するため、風俗営業等を制限します。

次に、良好な地域コミュニティを維持・形成するため、ファミリータイプの住宅を含んだ共同住宅の建築を誘導します。1住戸当たりの面積が50平米以上の住宅を住宅用途に資する面積の3分の2以上、1住戸の面積が60平米以上の住宅を3分の1以上と定めてまいります。

次に、歩行者中心のゆとりある空間を確保するため、建築物の壁面線の位置や広告物等、工作物の設置を制限します。道路境界から建物の後退距離を赤色の点線で示す富士見坂側は3メートル、青色の点線で示す靖国通り、明大通り側は2メートルとします。壁面後退区域における工作物の設置の制限については、ゆとりある歩行空間を確保するため、広告物、看板、柵等の設置を制限します。

なお、歩道状空地における樹木や電線類地中化に伴う設備は設置可能とします。

次に、こちらは、スライドでご確認いただきたいのですが、建築物の高さの最高限度です。周辺地域のスカイラインと調和するように配慮し、本地区の建物の高さは120メートルに制限するものでございます。

次に、建築物の形態又は色彩その他意匠の制限です。建築物及び工作物の形態及び意匠は、区の景観まちづくり計画に適合し、良好な都市計画の形成に資するものとします。また、屋外広告物は、大きさ、設置場所に留意し、周辺環境との調和や建築物との一体性に配慮した意匠とすることとします。

今後のスケジュールについてご説明させていただきます。

本日の都市計画審議会での報告後、12月4日から都市計画法16条に基づく地区計画素案の公告・縦覧を2週間と、併せて、意見書の提出を3週間設けます。年を明けて、法の17条に基づく地区計画案、公告・縦覧、意見書の提出を行い、3月の都市計画審議会においてご審議を頂く予定としております。

最後に、お手元の紙の資料、4ページでございますが、飯田橋と同様に、本地区計画と併せまして、高度利用地区により、こちらの地区の容積の最高限度、最低限度等を定めてまいります。また、市街地再開発事業につきましても、3月の都市計画審議会でご審議を頂きたいと考えてございます。

説明が大変長くなりましたが、地域でのまちづくりの取組から約12年の長きにわたり検討されてまいった案件でございます。何とぞよろしくお願いたします。

説明は以上です。

【会長】

はい。ありがとうございました。

二つ、地区のまちづくりについて、お話を承りました。報告事項になりますが、いずれも4月並びに3月

の都市計画審議会に上程することを考えているので、今、素案の意見を頂く前段で報告を頂いたということでございます。

質疑については、一応、地区別に行いたいと思いますので、まず最初に、飯田橋二丁目・三丁目のまちづくりに関して、ご質問、ご意見のある方は、ご発言を頂きたいと思います。

いかがでしょうか。

どうぞ。

【委員】

おはようございます。

質問があります。飯田橋の二・三丁目と小川町三丁目は、そもそもの様な計画があるのは解りました。では一体、誰がまちづくりを指揮して、誰が予算を捻出するのかが、非常に不明確というか、不明瞭であります。

例えば、千代田区民の立場からいうと、税金がどれぐらい使われるのかとか、そういったお話が全然ないので、どれぐらいの予算感で、どういうイメージで、誰が指揮してやるとか。そういった部分を明確にしてお話を戴ければと思うので、その二つの地区について、お答え戴ければと思います。

【会長】

はい。両地区に共通する話題でしたので、事業の仕組みについてご説明いただきたいと思います。

【佐藤地域まちづくり課長】

はい。地域まちづくり課の佐藤でございます。飯田橋は、私から。

共通しておりますので、同じかと思えますけれども、地域でよりよいまちを目指して構想等をつくって、その具現化に向けて、この地域の方々が再開発を検討しているところでございますので、かかる費用につきましては、ここの開発の中で費用を捻出して行っていく形になります。

ただ、例えば、電線類の地中化に伴う国の補助金の制度を活用したりとか、あとは再開発に伴う補助金ものもございます。国と区から支出、都からも出てまいりますけれども、そういったものを活用して行っていくものでございます。

この地域は、誰が主体かといいますと、まさに、このエリア内の地域の方々が、飯田橋地区で言いますと、平成19年からずっとまちづくりを検討してきてございます。まさにこの地域の地権者の方々が主体となって、構想の具現化に向けて進めているところでございます。

【加島まちづくり担当部長】

会長、すみません、まちづくり担当部長。少し補足させていただきます。

これは、両地区とも市街地再開発事業になります。その立つつけですけれども、基本的に、今、権利者の方がいる権利、それを同じ価値として新しい建物の同じ価値分を取得できると。ただ、それは建て替えだとか、今の建物を解体したりだとか、建て替えたりする経費に関しては、これは、ここの事業者が行う割増し

の容積率、そういったもので事務所だとかを造っていきますので、そこで得られる収益で、基本的に権利者の方々の建物だとかを賄っていくので、だから、権利者の方のお金は、そういった整備費はかからない。設計だとか、そういうのはかからないと。これは区の施設が入っていませんので、区の経費はかからないのですけれど、例えば、区が入ったとしてもそれは同じような形です。

一方では、再開発に関しては先ほどの補助金という形もございますので、そういった補助金を投入するのは、決まっておりませんが、今後そういったことはあるのかと考えております。

【会長】

はい。よろしいでしょうか。

これは、組合施行の市街地再開発事業という理解でよろしいのでしょうか。

【佐藤地域まちづくり課長】

はい。そのとおりです。両地区とも、組合施行の市街地再開発事業でございます。

【会長】

はい。よろしいですか。

ほかの方、いかがですか。

どうぞ。

【委員】

ただいまの委員のご発言に関連するのですが、例えば、飯田橋のまちづくりの場合、最短距離で、ここが完了するのに何年ぐらい、区が希望する最短距離で竣工する場合、どのぐらいかかりますか。

【会長】

はい。いかがでしょう。

【佐藤地域まちづくり課長】

会長、すみません。

この事業計画、準備組合で今計画している部分がございます。都市計画決定していただく前提でございますが、令和5年の9月に工事を着手し、令和8年8月の工事竣工を予定しているところでございます。その後、組合等の清算等がありますので、組合解散につきましては、その後1年後になるかという、おおよそのスケジュール感でございます。

【委員】

はい。すみません。現在が、今日は令和2年の12月1日になりますので、約6年ぐらいかかることになっている。これまでの二十数年の再開発の流れを見てくると、大体、9本ぐらい補助金施行の再開発がある

のですが、450億円ぐらい公費を支出していて、半分は国だということではあると思うのですが、100億円ぐらいのところもあれば、十何億のところもあるわけです。

私がこの論点で申し上げたいのは、自分のこういうまちづくり感についての是非論は別に置いておいて、これから6年間、再開発待ちになってしまう状況がその間ごくまちの停滞を招くことを考えると、本当はコロナをきっかけにもう少しにぎわい優先ではないまちづくりを考えるべきであると考えます。ただし、ここに関しては、区が言っていることが本当だとすれば、全員賛成ということですので、周辺住民の意見はあるでしょうが、これは先生方のご意見とかもお聞きしたいのです。ほかの例で言うと、例えば、福山市の駅前開発で少し滞っていたようなところに、市がその間の補助金やまちのつなぎ、活性化、リノベーションとか、そういうことをすることによって、非常に待ちの状態なのだけれども、地価が上昇したような話も聞いたことがあります。どうしても千代田区のまちづくりというのは、高いものを建てて、補助金を出して、やった感を持つというのが繰り返されているわけですが、もう少し丁寧な、間をしっかりとつなぐような、まちづくりについて勉強する必要があるのではないかと思うわけです。また今日の段階で、もう外枠を決めようとして提案しているのに、幾ら補助金を入れるのかが、大体も含めて明らかでないというのは、税金の支出の仕方としては問題があると思います。

私としては、提案ですけれども、要は、再開発の補助金、これはもう、きっと前提で考えているのですが、福山市の駅前開発などに言われるような、再開発に至る前の補助金をしっかり出していくことによって、地域に油を差すというか、今、コロナで、皆、本当にまちが厳しいので、もう一刻も早く再開発してくれというのが、もう全区で十何個、もう20個ぐらいあるのです。これを全部やっていたら、まちがもう潰れてしまいますので、もう少しその間をつなぐ補助金の出し方とか、リノベーションのかけ方とか、特色ある店を誘導するであるとか、そういうことも知恵を出す必要があるのではないかと思ひまして、意見を述べました。

今の件については、以上です。

【会長】

はい。ご意見ということで承りますが、何か事務局からお答えになりますか。

【加島まちづくり担当部長】

会長、まちづくり担当部長、よろしいでしょうか。

【会長】

どうぞ。

【加島まちづくり担当部長】

今、補助金のお話ということで、リノベーションだとか、そういったものもあるのかというのはあるのですが、補助金制度なので、その辺に決まったものでしか、今の中ではちょっと使えないかと。今回お示した飯田橋と神田小川町の市街地再開発事業で、先ほどの課題のある中で、一体的に整備したほうがいい

だろうということで、区としては考えていると。ただ、この地区以外でも、いろいろと神田だとか、細分化された土地だとかがございませけれども、そういったところを全て今回のような課題があるかという、そういったところもない。そういったところに関しては、委員が言われるようなリノベーションだとか、そういう考え方もあるかと思っております。ただ、制度的に、今、補助金だとかがないので、それは、今後、区としてもどこかに発信していくだとか、そういったことも必要かとは考えておりますので、本日は、この2地区は、地区計画並びに再開発事業の形でご説明させていただいておりますけれども、その他の地域全般にわたって、全て再開発事業をやろうとは考えておりませんので、そこら辺はご理解いただければと思っております。

【会長】

はい。ほかの地区について、特にまだリノベーションに関する補助金がないので、しょうがないのだという説明がありましたが、取りあえずよろしいですか。

【委員】

すみません。答弁があったので言いますけれども、それは早急に勉強して、他の自治体の事例も参考にしながら、制度としてつくる必要があるだろうと。つまり、弱気になったから再開発というのは一番まずいわけです。強気で、力を余してやっていくものだと思うので、そういう、油を差すようなことをしないで、これしかないですよというやっていき方については、ちょっと発展性がないというか、特にコロナのこの状況からするとまずいと思うので、申し上げました。

くどくなるので、いいです。

【会長】

はい。ありがとうございました。

ほかにはいかが。

どうぞ。

【委員】

委員の発言を否定するわけではないのですけれども、それはそれでそういう考えがあると思います。ただ、この飯田橋の再開発にしましても、もともとの出発点は、ここに平成10年と書いてありますが、その前の飯田橋の駅の歩道橋をどうするかとか、もしくは東京理科大学の学生とのまちづくりをどうするかとの観点からずっと進化してきて、商店街、地域も含めて、この再開発というか、再開発というよりもこのまちをどうしようかとの論争から始まったのが出発点でございます。神楽坂のにぎわいも含めて、どういうふうにしてこの地域をつくっていくかが最大の議論の骨子であったわけですから、決して、大きい再開発のものをつくるか、そういうことが目的で行ったわけではないと、私は理解しております。

それで、その中で、やはり駅前と地域の住宅街、もしくは、学校、病院、文教地区と、どういうふうに分けていったらいいだろうという話の中から、今のこの状態ができた。一つ、一番大事なものは、誰かが主導

をしたということではなくて、地権者が皆さん集まって、このまちづくりをどうしていこうかというところからスタートしています。その中で、国、都、千代田区もそうですけれども、これをやるには、具現化していくのにどうやって補助金を、あるものは使っていこうというところがスタートなので、私としては、地域の皆さんの意見、いわゆる地権者から発信できたまちづくりだと理解しているところなのですけれども、その辺は担当としてどうなのでしょう。

【会長】

はい。これまでの経過と地区の皆さんのご意向に関しては、いかがでしょうか。

【佐藤地域まちづくり課長】

はい。地域まちづくり課長、佐藤でございます。

この地域、今、委員からもご説明ございましたけれども、もともと東地区は平成19年から検討が始まってきたと。それはなぜかといいますと、やはり飯田橋駅は非常に乗降客が多い。アイガーデンができて、そこに人の流れが多い中で、自分たちのまちが通過されるだけのまちになってしまっている。人が多いにもかかわらず、にぎわいに乏しいと。それであるならば、自分たちで何ができるだろうとの観点からスタートした会議体でございます。

検討の当初は、タワー飯田橋通り沿道に地域の方がプランターで花を植えたりとか、やはり通る方が憩えるような場にしていこうと、そういった取組を積み重ねていって、今回、ご説明、ご報告させていただきました駅前の広場の創出でございますとか店舗のしつらえ、そういったものにつながってきている。13年になりますが、こういった積み重ねを経て、いいまちにしていこうとの思いが具現化している形で、今日ご説明、ご報告させていただいたところでございます。

【会長】

はい。よろしいでしょうか。

どうぞ。

【委員】

二つほど、お伺いします。

一つは、資料1の東口周辺の現状と課題の中で、写真がずっとあります。2のタワー飯田橋通りや地下鉄出入口の様子があつて、非常に歩行者も車道にはみ出しているような状況になっていると。この現状でいいとは思わないと思うのです。ただ、またオフィスビルをここに設けるということで、さらに人の集中を招くわけです。しかも、この通りは、3ページの整備内容（イメージ）を見ると、道路幅は約7.5から8メートルと、ほとんど変わらない。しかし、オフィスビルを造ることで人は増える。結局、繰り返しになるのではないかと。そういう心配がないのかが1点です。

それからもう一つは、このコロナ禍の中で、6年後のいわゆる不動産市況がどうなっているのかは、この状況の中で見通せる人は恐らく1人もいないと思うのです。専門家でも非常に難しい問題だと思います。こ

れを素人である地権者の方が判断し、本当に採算が取れるのかと。これは、都市計画決定されたら、もう自動的に組合になるわけです。売って出る自由しか、もう、ないわけです。そういう下で、破綻したら、これは組合が負担するわけです。仕組みではそうなっているわけです。組合が破綻したら、これは責任を負う、と。

そういう状況の下で、補助金も幾らか分からない。6年後の市況が分からないという中で、やはりもう一度、それで突き進んで大丈夫か。これは、非常に私は心配なのです。経済がどうなるのか分からない。先行き、見通しが非常に不鮮明な中で、突き進んで大丈夫なのか。その2点、少し心配ということで述べさせていただきました。

【会長】

はい。何かお答えになりますか。需要増に対する問題と、地権者の皆さんのこれからの市況に対する判断については、十分な覚悟を持ってやっていらっしゃるのかといったことですね。

【佐藤地域まちづくり課長】

はい。それでは、私からご説明させていただきます。

この開発によって、当然、人が増えていく部分がございます。また、かなり今台数が減っている部分はありますけれども、自動車も増えていく部分がございます。この部分の集中発生につきましては、ここの地域だけではなく、周辺で再開発を検討している部分がございます。そのこの全体の発生する人、車について検証を行っております。また、交通管理者である警視庁とも交差点の混雑度、そういったものについて協議を行い、今ここにお示しましたこの地域においては、そのこの部分で飽和することなく、さばくことが可能である。また、駅、地下鉄になってまいりますけれども、そのこの部分についても、十分、十二分に足りるという認識でございます。

もう一点の部分の、恐らく今後の不動産、あるいはコロナ禍を受けて、まちづくり、オフィスビルがどうなっていくのか。様々なご意見がありますけれども、明確な形でというのはまさにこれからかと思っております。

ご説明の中でも申し上げたところでございますけれども、非常にこの地域の中で老朽化した建物が多いというところがございます。また、このコロナ禍を受けて、これはもうまさに地権者の方数名から、直接、私が伺っているところでございますが、店子さんがご商売をやめられて出ていってしまったり、あるいは家賃の引下げという部分でのご相談を受けたり、非常に疲弊しているところがございます。とはいいいながらも、建物を機能更新していかなければならない中で、この地域においては、地権者の方が、結局建て替えをしないでやっていくということは、場合によっては、もう出ていかざるを得ないことも考えられるところがございます。この地域におきましては、権利者の方がよりよいまちづくりを目指して、皆で一緒にやっというところ、この計画を進めていこうというところでございます。ですから、明確なものというのは、なかなか、今、委員からもお話がございましたように、5年後、6年後というのは非常に難しいところがございますが、現状の建物の状況、まちの状況を鑑みた上で、地権者とすると、強い意思を持って計画を進めていこうというところでございます。

それと、もう一点でございますが、都市計画決定した後、おおよそ1年ぐらいかかって、区と東京都の審査を受けて、組合設立という形になろうかと思えます。都市計画決定することは、まさに公共的な事業でございますので、ある意味その部分の事業を推進していくというものは、区においても責任が発生すると認識しておりますので、その中で、共に連携しながら、この開発を進めていくものであると認識しております。

【会長】

はい。よろしいですか。

【委員】

はい。ご説明はよく分かります。ただ、進めるか、進めるのも不安、とどまるのも不安。では、どちらを選べばいいのかと、非常に悩むところだと思うのです。ただ、選択肢がそれしかないということで本当にいいのか、先ほど委員も言われたけれども、進むか、立ち止まるか、どちらかしかないということで本当にいいのかというのは、やはり選択肢を広げていくのは、行政の仕事として力を尽くしていただきたいということと。

あと、コロナでご商売が大変だというのは、これはもう、まちづくりの課題というよりも、もう6年間もたないから、これは行政が挙げて対応すべき商工振興の課題であり、福祉のそういう課題として、やはり捉えてやっていく必要があるのではないかと。その点、ちょっと意見として申し述べさせていただきました。

【会長】

はい。ありがとうございました。

【佐藤地域まちづくり課長】

会長、もう一点、よろしいですか。

【会長】

はい、どうぞ。

【佐藤地域まちづくり課長】

すみません。地域まちづくり課長でございます。

選択を広げていく、まさにそういった部分かと思っております。冒頭で申し上げましたけれども、まさにこの地域は平成19年から考えてきて、その中で、リノベーションをしてといった部分とか、あるいは、新たな人を巻き込んで、まちに入れてという、そういうことも検討して、具体的にやってきたという部分があります。そういった経過を経て、様々な選択肢がある中で、本日こういう形での再開発にたどり着いてきたというところでございます。

1点、この飯田橋の地区でございますが、実は、デベロッパーと言われている、いわゆる開発事業者は入

っておりません。地域の方が手づくりでといったところで、コンサルにお願いしつつ、進めてきているところでございます。

【会長】

はい。よろしいでしょうか。
では、どうぞ。

【委員】

2点、お願いします。

1点目は、ここは飯田橋駅東地区なので、130メートルのボリュームと伺ったのですけれども、この後に、3-9周辺地区、それから、中央地区、富士見二丁目が、あと三つ、後、控えているということで。では、そうすると、飯田橋駅周辺、東口の駅周辺だけで、これから四つの再開発を予定もしくは動きがあるということで、もちろんコロナ後のオフィス需要とか住居需要とかも含めて、ここの全体のボリュームを調整していかないと、一番最初にこちらの東地区がここまで話が進んだから、130に行ってしまうと。でも、その後に建てる場所も、では、我も我もと130級のをいっぺんにこの飯田橋東地区だけで4本建つというのは、これはインフラ的にもかなりまちに負担をかけることだと思うのです。

そういう意味では、共通のまちづくりというのは、例えば、まちのイメージとか木のイメージとか、そういったことだけではなくて、そのボリュームに関しても、広い地域で、飯田橋周辺の広い地域で、しっかりと調整をかけていかなければいけないと思うのです。それはコロナ禍のニーズがどうであるか分からない。それは本当にそのとおりなのです。だからこそ、早い者勝ちではなくて、皆が皆、しっかりこのまちをきれいにしていこうという皆の思いをそれぞれかなえるためには、どこかの調整というのが必要で、そこは行政ができることではないかと思うのが、ちょっとそこの考え方を教えていただきたいのが1点。

それからあと、広場について、4ページのご説明の中で、公共広場と普通の広場と書き分けていられて、広場と言われると、あったほうがいいと普通に思うのですけれども、実際に、では、この公共広場と言われているところ以外の広場は、管理の仕方として、そんなに実は自由度がないのではないというイメージもありまして、にぎわい創出とはおっしゃるのですけれども、広場のイメージがこの程度だと、コンセプトをしっかりとつくっていただかないと、例えば子どもの施設を入れますとおっしゃっているけれども、従来型の再開発で、ほとんど子どもが遊べるような状況ではない広場を、サラリーマンの方がただひたすら広いところを通勤に使えるという、歩行空間が本当に広がったという程度の広場をもってして、これはにぎわい創出と言っていいのか。そうすると、結局、土日などはほとんどにぎわいなどというのはないわけで、やはりにぎわいを創出した広場と言えるためには、その広場に対するコンセプトはもう少ししっかりとつくっていく必要があると思うのです。

また、そういう意味では、公共広場と言われているのは280平米しかなくて、あとの広場というのは、本当に空間をつくりましたという話なのか、そこは確認させていただきたいのが2点。

ご答弁をお願いします。

【会長】

はい。2点、お願いいたします。一つは全体像、もう一つは広場の管理の問題ですね。

【佐藤地域まちづくり課長】

はい。地域まちづくり課長でございます。

まず、様々開発が進んでいく中で、事務所等のいわゆる全体のバランスのお話かと思っております。実は、区で、この資料1の左上の部分の図でございますけれども、飯田橋3-9周辺地区、これは、今現在、千代田区の清掃事務所があって、区が大きな土地を持っているところで、ここはまだまだもう少しお時間がかかるのかと思っております。それ以外の飯田橋駅東地区、中央地区、飯田橋二丁目3番街区というところで、実は、この3地区と区で話し合う場を設けております。その中で、それぞれが担う役割、あるいは施設としてのバランス、そういったものを協議し、また、インフラとして、そういったものを受け入れることが可能かどうかの検討を行ってございます。

広場と少し関連するところがございますけれども、やはり子どもの広場というものが、地域にとっても子どもが多い中で、当然必要であろうといった部分がございます。それが、それぞれの広場が造っていくということではなくて、面的な形で、開発あるいは広場の整備を行ってまいりますので、ある地域で、地区で、子どもの広場を整備していく。ここは担っていく、ここは違うものを担っていくと、そういった部分での役割分担も協議させていただいているところでございます。

この東地区の広場につきましては、なかなか敷地がそんなに多くない。また、三角形の先端部分ということもございますが、やはり朝夕の混雑緩和のためのたまり空間としての広場が非常に大切であり、また、災害時におけるたまり空間として、帰宅困難者のための一時避難の部分もございます。そういったものを踏まえた中で、取り得る範囲内で取らせていただいたところでございます。

それと、維持管理の部分でございますけれども、基本的には、公共広場も含めた形での日常のメンテナンスをやっていただきながら、あと、運営の部分につきましては、これは準備組合との今後の協議となってまいりますけれども、地域のにぎわい創出、あるいは子どもたち、そういったものを踏まえながら、こういった形での運営ができるかは、今後、話を詰めてまいりたいと思っております。ですから、個々単体で部分的な形ではなくて、全体的に最適となるような形での協議を引き続き行ってまいります。

【会長】

よろしいですか。

【委員】

はい。広場の件で、全体的に最適ということは、それは全体の3本なり4本なりの再開発が全部出来上がった上で完成する、と。一つ一つの広場の機能は、実はそんなにがちがちと求めていない、と。前段のご説明からいくと、どちらかという、帰宅困難者ですとか、あるいはオフィスの人たちのための駅前の広場空間であって、子どもや家族を中心とした住んでいる方たちのにぎわい創出とはまた少し違うことを想定されている。そこら辺は、やはり、これは地域の方たち、もちろん地権者の方の思いがあるのは分かっています

けれども、実際に広場を造っていくのは、通勤の方だけではなくて、本当に住んでいる方ほとんどの人たちに関わることで、その広場の在り方ということは、もう少し、ざっくりしたものではなくて、多くの方が使えるようなやり方をもっと検討していただきたいと思うのです。

やはり四つ全部やれるかどうか、これだけでも6年かかる。最低でも6年かかる。その後に、ほかのものが何年かかるのか分からないのですけれども、結果的に20年後に子どもが遊べる広場ができるといったときに、では、20年後の人口推計ですか、子どもがどれぐらいいるのかとか、別に、そこまで頑張らなくても、もしかして、子どもはそんなに多くないのではないのかといった話にもなってくるかもしれないので、そこも含めて、今いる子どもたち、今いる地域の人たちがしっかりと公共性とか公共空間をにぎわいとして楽しめるようなものをもう少し具体化していかないと、やはり、これは、まちづくりとしては、ほかの地域の方の理解を得られるためには必要なのではないのでしょうか。いかがでしょうか。

【加島まちづくり担当部長】

会長、まちづくり担当部長、よろしいでしょうか。

【会長】

はい、どうぞ。

【加島まちづくり担当部長】

今、委員が言われたこと、広場を子どもも使えるようにということで、今回、議会の中でもそういったお話もあって、私の中では、頭の中には十分入っていると思います。

その中で、やはり今回のこの2地区に関しては、それほど大きい広場ではないというのが前提になっております。やはり公共広場ということで、誰でもが利用できるのが大前提になっているところなのですが、委員が言われるような広場ということになると、やはり特化した広場の形を持っていかなければならないのかと。そういった場合には、やはり維持管理だとか、そういったものをきっちり含めてやっていかないとならないだろうと考えております。

今回、ここの2地区に関しては、そういったものをお示しすることはちょっとできていないというのは事実ですけれども、今後、やはり進めていく中で、例えば子どもがキャッチボールできるような、そういったキャッチボールができるとなると、フェンスで囲ったりだとか、そういったような広場がどうしても必要になってきますので、そういったことが、開発の中で、維持管理も含めてできるかどうかを、事業者に検討させていくことが重要になってきますので、この2地区では、広さも含めて、そういったものは無理だろうと。その他の地域に関しましては、そういったものも含めて、いろいろと検討していきたいとは考えておりますので、そういった形でご理解いただけるとありがたいと思っております。

【会長】

はい。よろしいですか。

どうぞ。

【委員】

今の駅前の広場の問題ですけれども、もう少しコンセプトをはっきり、私はお伝えをしてもいいのかと思うのです。要するに、この駅前は非常に混雑していて、ガード下も通路が狭いと。いつ事故が起きても分からないような状態がもう何十年続いていたのが現状です。そこを、いかにこの開発によって変えていくかというのが、一番大事なポイントだと私は思っています。

また、それはすごい広場が広ければ、これは子どもさんの遊び場も含めて検討はできるでしょう。ただ、この狭い中で、いかにこの広場を、いわゆる安全・安心のために、もしくは歩行者のために使っていくか、もしくは商店街のにぎわいに使っていくか。そこが一番の、この協議会の中で話された内容かと私は思っています。

あと、タクシー等の非常に駐車も、この地区は乱れていて、なかなかタクシーに乗るにも危険な場所がある。目白通りの反対側の広場も、両方一体的に整備しながら、タクシーのロータリーを造ったり、そういうもの、いわゆる駅前の広場の役目というのが、ここは非常に明確に私は出ていると思うので、その辺は、確かに子どもの遊び場は、マンションも多いですから必要ですけれども、地域としては、いわゆる再開発の始まる前の空いている土地は子どもの広場、今、二つ、住民には提供しているのが現状ですから、今後の再開発の中で、いわゆる清掃車庫の在り方とか、そこも含めて、広場の問題、遊び場の問題は、私は解決していく問題かと思っているのです。その辺のはどうなのでしょう。私はそう思っているのだけれども。

【加島まちづくり担当部長】

まさに私が先ほど申し上げたのと、委員が言われたのは同じ考えかと思っております。今回の飯田橋二・三丁目地区については、委員が言われるように、駅前の特にたまり、そこの空間をどうにかしようということだったと思いますので、そういった公共の空間をつくるのがこれによってできる。その他、やはりほかの地域もございますので、そういったことを踏まえまして、先ほど委員からも出ている子どもの遊び場、広場、そういったものも検討していきたいとは考えております。

【会長】

はい。大変恐縮ですが、大変に熱心にご討議いただいているのに水を差す気はございませんが、予定の時間が11時半ということで、かなり迫ってきておりますので、小川町の地区も含めて一緒にご討議いただきたいと思っております。

どうぞ。

【委員】

委員からご指摘があった、地区計画というか都市計画を全体で見なければいけないことについて、私も同じ思いがありまして。先ほどこの高さについて130でしたか、120でしたか。ここにもある、あそこにもある、あそこにもある、あそこにもある、だからここもいいのではないかというご説明があったのですが、これこそ、全体感を欠いたご説明のような気がするのです。

すなわち、飯田橋地区について、例えば、「高さ130なら130ということを上限にして、全体的に商業ビルを許容していくのである。その一環である。」という全体像の中から個別の説明がなされれば、それはそれでいい悪いの議論はあるかもしれませんが、地区計画というか都市計画が明確なので分かりやすい。しかし、今のご説明は、このピースだけ取って、ほかと比べて問題ないですと言っているだけなので、私としては受け入れがたい説明でした。

ただ、私も現場に行って思ったのですが、ここは総武線と、この大きな通りの目白通りに挟まれて、純然たる商業地かと。先ほど委員が、住民もいっぱいいるのだとおっしゃったのですが、あまりいないような感じはしたのですが、反対側にあるのですか。

【委員】

もう少ししっかり調べたほうがいいですよ。しっかり調べたほうがいい。

【委員】

はい。私では調べられなかったので、今、質問しています。区役所で調べた、もし住民がたくさんいるなら、私は少し問題が多いと思うのです。住民がたくさんいるなら、その周辺の住民の賛否はどう今回の計画に反映されたのかお聞きしたいと思うのですが。私、いないと思ったので、そうであれば地権者の皆さんが合意すれば、そこに過大な税金さえ投入していなければこの案件はいいと思って、私は質問するつもりはなかったのですが、逆に、今の委員のコメントで、私は質問しなければいけないと思いました。住民の方がいらっしゃるなら、その方たちの意見はどうかを質問に加えさせてください。

それから、もう一つ。三十数名の地権者がいて6名の方が賛同してはいないでしたか。反対しているわけではないのですね。これについて、30名の準備組合員の中と6名の方の関係はどうなっているのか。

というのは、少し気になったのは、準備組合よりの報告では、この6名も賛成して、反対していないとおっしゃったのですが、なぜ区役所はこの6名の方に直接聞かないのですか、という質問です。同じことを、私、小川町にもお願いしたくて。小川町には反対している人がいるということですが、その状況について詳しく教えていただきたい。二つにつながりますが。

【会長】

はい。それでは、まず、周辺の皆さんの意見はどういう手続で入ってくるのかをご説明いただきたいと思っています。

【佐藤地域まちづくり課長】

地域まちづくり課長でございます。

周辺というか、この地域なのですけれども、現在31名の方が住まわれております。周辺への皆さんのご意見といったところで、実は今年の7月20日に、この準備組合が計画している内容につきまして、周辺、高さが2Hの範囲ですから、新宿区、文京区も含めた広い範囲になりますけれども、そこに対して説明会を行いました。そこの中のご意見といたしますと、反対というよりも非常に長い間かけては話し合ってきて、

駅前の混雑緩和も踏まえた駅前広場が必要な中で、早く進めてもらえないか、どうしてこんなに時間がかかっているのだというご意見が多数寄せられたと。

申し訳ないのですが、その場に私は出席しておりませんので、準備組合からの報告を受けたところでは、そういうところで、この建物の高さ、あるいはその用途、そういったものに対しての反対、明確な反対と、そういったご意見は出ていないと伺っております。

それと、地権者の状況でございます。実は、このエリアの中、飯田橋でございますが、権利者が36名おるというところで、そのうち、今、準備組合に入っているのが30名でございます。残りの6名の方、実はこの準備組合で会合を開いて、いろいろご説明している会合には参加していただいております。参加できない場合、ご都合が悪かったりとか、そういう場合については、個別にご説明を差し上げている状況でございます。非常に地域の方々が丁寧に回っている部分もあろうかと思えますし、思いが一つにまとまっているかと思うのですけれども、その反対の方、全てではないですけれども、私、お会いしてお話ししたこともございます。1人の方から言われていますのが、会社組織なので途中の段階での決裁ができないというところで準備組合に参加できないとか、あるいは、その評価の部分、従前、事後の評価の部分を具体的に示してもらえないと、なかなか判断がつかない、と。ただ、まちづくりについては反対ではないので協力しますとか、そういった部分のお話を頂戴しているところでございますので、計画自体に明確に反対とか、そういったことではないと認識しているところでございます。

【会長】

小川町にもご質問がありましたので、お願いします。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

小川町については、私からご説明させていただきます。

先ほどの経緯・経過のところでご説明させていただいたとおり、区議会に陳情書が出て、こちらの案件については今まで留保していた状況で、一定の話し合いがついたということで、再開の依頼文を頂き、今回、再開しているものでございますが、その後、その地権者の方を含め、4名の方から反対のご意見を今頂いているような状況でございます。

【会長】

はい。状況はそのようなことでございますが、よろしいでしょうか。

【委員】

すみません。1人でも反対があったら再開発をやらないということはないのだろうと私も思うのです。ですから、「反対が何人いるからやるべきではない。」「賛成が何人もいるからやるべきだ。」と私個人的には思わないのです。ただ、反対の理由は何なのか。そして、その反対の理由は、妥当性があるのかどうなのかは、この審議会で議論すべきではないでしょうか。

【会長】

はい。どうぞ。

【加島まちづくり担当部長】

そういった意味で、今後、都市計画の正式な手続16条、17条がございます。その中で意見を書いていた形になりますので、それが、今度、例えば3月に開いていただけるのであれば、その3月のときに、そういった意見もありますという中でご審議を頂くという形になってまいります。

【会長】

はい。よろしいでしょうか。

【委員】

すみません。そうすると、3月の審議会は、もう、決定のための審議会ではないということですね。

【会長】

はい。いかがでしょう。

【加島まちづくり担当部長】

すみません。ご審議ですので、決定のための審議ということで、区としては提出させていただくような形になります。

【会長】

ご意見を正式に頂いたものを我々が審議する場が正式な都市計画審議会の審議でありまして、今日は、今、報告でございますので、途中経過を伺っているだけですけれども、正式なご意見が出てくれば、それを皆さんで判断をしていただくこととなります。

はい。手が挙がりましたか。どうぞ。

【委員】

ただいまの小川町なのですけれども、先ほどの説明では、しかしながらということ、岸井会長宛てに再開発に賛成しない旨の文書が出ているということなので、その中身次第によりましては、議会に報告に当たって説明したことで齟齬が生じてしまいます。会長のお取り計らいで結構ですけれども、差し支えなければ、その文書配付をしていただければと思います。

【会長】

はい。私も昨日伺ったので、後ほど皆さんのお手元に届くようにしたいと思っています。私は、物はまだ見ていないのですけれども、区からこれが来ましたということでPDFで頂いていますので、正式なものを後ほ

どコピーで皆さんにお届けしたいと思います。

【委員】

ただ、後ほどになりますと、その中身が、行政の仕事の仕方として、これ、先ほどの飯田橋の場合は1人残らずということで、それも確かに全員では、あるかないかではなくて、手順・手続として誠実な説明の下に今ここにあるかということは、非常にこの場合、重要なことでありますので……

【会長】

もう少し詳しく、では、頂いたご意見の中身をご紹介いただいたほうがいいですね。

【印出井景観・都市計画課長】

まず、都市計画課長ですけれども、今の小川町の反対の要望書が会長に寄せられた経緯について、補足してご説明を申し上げます。

日時については、11月27日と、あと昨日ですから、11月30日という形で寄せられたところがございます。それで、あと、こういった会長並びに各委員に対する都市計画審議会の要望書等の取扱いについては、都市計画決定のプロセスの中で、様々な利害関係者が直接各委員にこういった要望書を、我々を通じて配付してくれとの状況がこれまでもありましたし、今後もあるのかと思っています。

そういった中で、当然、内容的にも様々課題がないようなものも当然あるのですけれども、取扱いの方法としては、都市計画審議会に資料として共有するのではなくて、会長にお諮りいただいて、必要に応じて、各委員に別途情報共有するというところで行っているところでございます。今回につきましては、昨日、会長に送らせていただいて、後ほど、終わってから共有しようと、取り計らいをお願いしたところでございます。

【会長】

中身をもう少しご紹介いただいたほうがいいですね。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

要望書の中身ということでございます。

主にこれまでの3年半の間、陳情を出された方、その他、未同意の方と準備組合の理事をはじめ、私どももお話し合いをしましていました。その中で、陳情者の方とお話しする機会、私も含め準備組合の方々も含めお話しする機会、この再開発といいますか都市計画の手続について進めていくことについて、一定のご理解を頂けたのかと思っております。その中で、それを受けて、準備組合から再開の要請書が出てき、区としてもこれまでの経緯を踏まえ、再開の判断をしたものでございます。ただ、今回の要望書につきましては、そういった同意をしていないというような内容のものでございます。

【会長】

それだけですか。要望、同意したという説明をされているが、我々は同意はしていないというようなご意見であると。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

はい、そうです。

【会長】

ということであります。準備組合からは同意を頂いたというように区に報告があったようですが、反対の方からは、同意はしていないのだというご意見が寄せられているようであります。

【印出井景観・都市計画課長】

若干補足させていただきますと、要望書自体は再開発には同意していないという趣旨の要望書になっているところです。

先ほど担当の神原が申しあげましたのが、再開発自体には同意はしていないという前提の中で、手続については一定の理解を示したという、区は認識を持っていると。区が再開発を同意したというような認識ではなかった。手続について進めること、プロセスについての理解は得たと、その認識の違いということでございます。

【委員】

先ほどの飯田橋でも、どんな意見がといたったときに、会社組織だからというお話と、従前、事後の評価について示してほしいというお話が。なぜそうなのかの根拠というものが、ただその同意していないという一言ではなく、どういう考えでということについては、配付については会長の指示に従いますので、もう少しその文面をしっかりと、ここはたった32名ですよね。32名の中の、ここはまだ提案者になっていないのは、たしか78%とかということ、そういう本当に一人一人の顔が見える状況の中での5名が今出てきているということは、どういう意見でそれを言っているのかは非常に重要なことなので、しっかりと、区の意見はもう認識は分かりましたので、区の認識ではなくて、その方々の認識を聞いています。

【会長】

はい。後ほど原本についてはコピーをお届けしたいと思っておりましたが、正式な審議の場においては、当然ご意見としては、当然のことですが、どういう内容かは皆さんにしっかりと認識していただいてご審議を頂きます。今回は報告でしたので、個別の案件のその途中経過にいろいろなご意見があるのはごく普通のことでございますので、特にそれ以上のことをこの場で先にお届けするよりは、後で見ていただくということと判断いたしました。

したがいまして、後ほど原本につきましては、皆様にお届けいたしますが、加えて正式に手続の中で、ご意見として出てきたものに関しては、もちろん全部見ていただいた上でご審議を頂くことを考えております。

よろしいでしょうか。

【委員】

すみません、関連で。申し訳ありません。すぐ終わります。

理解を得られたので、今回の都市計画審議会に報告があるという報告を、区議会は受けているわけですね。で、実はその後、理解していない、合意していないという話になると、議会との説明と今回のこの都計審での報告の整合性が分からないので、その辺は丁寧に説明しておいていただくとありがたいのですけれど。

【加島まちづくり担当部長】

会長、まちづくり担当部長。よろしいでしょうか。

【会長】

はい、どうぞ。

【加島まちづくり担当部長】

はい。すみません。ちょっと補足も加えながらご説明させていただきます。

4名の方が反対というのは、現状を変えたくないというのがご希望です。その中でも、やはり、個別のことを言ってしまうとあれなのですけれども、例えば耐震性が乏しくないところの持ち主の方もいらっしゃるの事実なので、やはりそういった建て替えだとかは必要なのではないのでしょうかとは、区は思っています。メインは、今の現状を変えたくないというご趣旨です。

もう一点は、今、委員が言われたように、今回、都市計画提案を過去にしてもらって、都市計画提案16条を始める前に、一旦、組合から取り下げたと。それは、陳情をある方が出されて、それで取り下げたと。今回、その陳情を出された方のご理解を得られたと我々も思っていたのですけれども、これは準備組合もそう認識していたのですけれども、どうもその方は、いや違うと、私は賛成していないというご意見だったというところで、そこを今回、区がそう言っているとか、進めようとしているというご意見が出たところでございます。

区としてそれが間違っただろうのかなのか、そのときのストレートなご意見の形が受けたかどうかは、そのときでないと分からないのですけれども、担当ももちろん入って話をしていましたので、区としてはある程度のご理解を頂いたのだらうとの認識で進めていた。ただ、その方からすると、いや違うということなので、それに対して、いや違いますと区が今さら言うことは、するつもりはございません。ただ、従前のその都市計画提案としては、これは出てきておりますので、都市計画として、区としてこれは進めていくべきなのかどうかを踏まえると、やはり、これは、先ほどご説明させていただいたような資料の中で、区としては進めていくべきだろうと考えておりますので、本日、報告させていただいたということでございます。

今後、審議の際に、反対の方がずっとそのまま反対ということであれば意見がまた来ると思いますので、それはそういった意見を踏まえて、ご審議いただくような形になるかは考えております。

すみません。長くなりました。以上でございます。

【会長】

よろしいですか。ご質問の趣旨と合っていますか。

【委員】

はい。

【会長】

よろしいですか。はい。

【委員】

最後ですけれども。

すみません。今のご説明だと、平成29年に、要は地権者間の相互理解を求めるという理由で、一旦、提案しようとしていた都市計画提案をストップさせたと。その状況から実は全然変わっていない状況で、要は、では地域の地権者の合意、相互理解が進んでいないけれども、区が率先して地権者の意思を無視して、この都市計画提案を進めてしまう。そういう理解でよろしいですか。

【会長】

はい。いかがでしょうか。

【加島まちづくり担当部長】

すみません。都市計画提案は、平成29年のときに1回出ています。それで陳情が出て取り下げたという形です。今回、また新たに11月13日に都市計画提案が出されていますので、それを踏まえて、区として手続をするべきだということで、今回報告させていただいているところでございます。

【印出井景観・都市計画課長】

若干、すみませんが、補正をさせていただきます。

都市計画提案自体は引き続き都市計画審議会に出されていて、その検討について準備組合から、もう一回、一旦持ち帰りたいと。ですので、手続をストップしていたと。手続のストップをしていた理由が、準備組合の認識としてもクリアできたので進めてくださいという形になっています。

ですので、一旦、ボールを投げて、一旦返して預かっていたところがまた動き出したという認識ですけれども、今回については、その準備組合、並びに、同席した区の認識と今回反対の要望を出された方の認識が、現時点では違っているということでございます。

【会長】

どうぞ。

【委員】

はい。ありがとうございます。準備組合の認識としてはクリアできたというご報告を受けて、区は進めようと言われた。そうすると、進めるも進めないも、結局は区が準備組合から提案されたから、それはもうそのまま手続にのせてしまうと。これは、もちろん何人が反対で何人が賛成だからという話では、具体的にはないのですけれども、ここを5名、4名と、結構大きな割合です。本当に二、三%の反対というわけでもない状況で、このまま手続にのせてしまうというのは少し違和感があるのです。それは、では、この先、いろいろなご意見があったとして、どういうタイミングで、いろいろな検討ができるのか。これは1回のってしまったら、このままご提案いただいたものが全部進むのか。そうではなくて、こういう状況だったら検討する、見直すということがあり得るのか。そこはご説明いただけますか。

【会長】

はい。これからの進め方ですね。どのようにされるのでしょうか。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

先ほど会長からも整理があったように、今後、16条、17条の説明会ですとか意見を頂く機会がございますので、そういったのを集約した状況で、3月の都市計画審議会にその意見書も出した上でご審議いただくということでございますので、区としてはそこで決定していきたいという考えではおります。

【委員】

分かりました。

【会長】

区としては進めていきたいという意思のようです。はい。

ほかには。どうぞ、はい。

【委員】

私も、「1人でも反対があるなら、そういう開発をやらない。」ということはありません。全体最適があれば、個別の反対を乗り越えて物事を進めていくというのは、当然あってしかるべきだと思うのです。ただ問題は、この小川町については、それなりの反対があるにも拘わらず、我々はその反対の理由をよく分かっていない。そうすると、こういう再開発計画というのは、個人の私権を制限するような行為ですし、さらには、区民の税金まで投入されるのですから、その妥当性は、やはり時間をかけて議論していかねばならないのだろうと私は思います。飯田橋のほうは、私は分からないから聞いているのです。その上で飯田橋の案件は、何となくいいのだろうと思いました。

ただ、小川町に関しては、反対があるからではなくて、反対されている方の意見、それから、こんなにさらに狭い三角の地に、100メートルを超える、周りを私も見ましたけれど、あの明治大学のリバティを除

いて、せいぜい五、六十メートルですよ。あの辺のまちの商業地域の様相を一変するような建物を造る。しかも税金を投入。反対者もいる。これはもっと時間をかけてやるべきだという議論は、私は正しいのではないかという気がいたします。

【会長】

はい。ご意見としてお受けするということでよろしいでしょうか。

ほかにはいかがでしょうか。はい。先に、では。

【委員】

1点だけ。

飯田橋ですけれども、公聴会に参加して、ある公述人の方から意見が出まして、先ほど車の台数の調査等がありましたけれども、具体的に申し上げますと、ちょうど写真で言うところの1ページの飯田橋サクラパーク広場のところの交差点ですが、ここが非常に歩行者の交通量が多くて、横断歩道のキャパがマッチしていないということで、橋のほうにまで人があふれているのです。そうすると、当然、いろいろな計画の中で、道幅を広げるとかということがありますので、当然その計画の中に入っているのかもしれませんが、もし漏れているようなことがあれば、当然、開発されたという前提のお話で、そういう横断歩道のこととかも、しっかりと考えていっていただきたいと思いました。

あともう一点、素案のテーマ7で、これは皆さんは今お持ちでないと思うのですが、そのテーマを読むと、道路交通体系と快適な移動環境がつながるまちづくりということであつたわけなんです。その交通量の問題と、それから歩行者の、いわゆる交差点の扱い、信号機ですけれども、従来どおりですと、何分止めて、赤になった、青になったと、そこで交通が一旦ストップするわけですが、特にこの飯田橋みたいな形で開発がされていったときに、一つの取組として、近未来型の、例えば歩行者が立った段階、常に、ここは歩行者が優先のまちだと思いますけれど、人数的に。ですから、常に車は赤だと。で、歩行者は、もう普通に渡れる。だけれども、車がそこの横断歩道上に止まったらすぐにセンサーが感知して、車が行き来できるような。例えばこれが逆転の交通量の多いところであれば、常に車は青だと。歩行者が止まったら、そこで信号無視をする必要もなく、すぐに感知するような、そういう、時間で定期的に変わる信号ではなくて、例えば夜間の横断歩道みたいに、押しボタン式でやる。あれが、例えばセンサーになって変わるような、そういう、このテーマ4に書かれているような駅・まち・道一体の次世代交通みたいなのを一つモデル地区みたいな形で計画に取り入れていく、そういう前向きな取組も必要ではないかという、これは提案なのですけれども、その2点、西口の信号のキャパの問題と、これは全てのことですけれど、あとは交通体系のことを検討していただきたいと思っています。

【会長】

はい。交通に対するご意見ということでお受けしておけばよろしいでしょうか。はい。

【委員】

両地域ともかなり長いこと議論して、ここまで来たのは私は大変立派だと思うのです。再開発はとにかく利害対立があり、どうしても相当ぎくしゃくするのはやむを得ないので、反対の意見についてもそれなりに尊重する必要がありますけれど、賛成という人の立場も同時に尊重しなければいけません。むしろここで議論していただいて、皆さんが選択すればいいと私は思います。そういう話は脇に置きまして、一つだけ、私はリクエストを。答えは要りませんから、次回までに考えてほしい。次回の説明のときは、それを添えて出していきたいのですが。

再開発するときに、やはり成立するかどうかで、容積と高さが非常にセンシティブなわけですが、容積率については今日はあまり説明はありませんでしたが、いきなり1,300と、具体的な数字が出ています。この容積率が1,300で適切であるというのはどういう考え方から来ているか。それから、高さについて、先ほどほかの方からもご指摘がありましたが、高さについては、容積が決まると何となく成り行きで高さが出てきてしまうのです。それで成立するためには、その高さでやむを得ないというスタンスでは、やはり、いつまでもまずいと思うのです。これからは、ある程度、高さについてはどういう考え方で、もちろん、びしゃっと決めてしまうのがいいかどうかというのは相当議論があるので、そういうことを言っているわけではないのですが、少なくとも高さはどういう考え方でよしあしについて判断するかという、その2点は、次回の説明のときはぜひ出していきたい。

【会長】

はい。ご要望ということで、次回に。
どうぞ。

【委員】

すみません。申し訳ありません。要望というか、提案になるのだけれども、実は、その要望書というのが議長宛にも提出されています。その内容というのは、やはり区役所のやり方への不信というのが相当あるわけですが。区役所の対応や強圧的な姿勢に疑問があるだとか、うそをついて地権者をだますような行為はやめてくれとか。私、こういう状況をそのままにして突き進んでいったらどうなのか、少し心配があるのです。やはり、行政としても、きちんと対応していくと、これはしないと、この分断がそのままになって突き進んでいってしまうと、どこかでやはりぶつかりますから、その辺については、議会へ報告した内容との問題もあるので、きちんと陳情者や地権者の方と話し合っ、きちんとした対応をする。これはやはり行政としてもやる必要があるのではないかと、そう思いますが。

【会長】

はい。これをご意見として、それを受けてこれから地元の調整を進めていただくといいと思いますね。大変活発にご議論を頂きましたが、ほかにはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

【委員】

すみません。要望ですけれど、そういうことであれば、今お手元にあるなら、コピーを取っていただいて、これを散会するまでに配っていただけませんか。

【会長】

はい。コピーは取れますか。

【印出井景観・都市計画課長】

都市計画課長ですけれども、散会するまでには配付いたします。

【会長】

よろしくお願いいいたします。

はい。それでは、よろしいでしょうか。次の案件に進んでもよろしいですか。

それでは、ちょうど予定の時間になってしまったので、この先をかなりスピードアップしなければ、皆さんのご予定に差し障りがあるかも分かりません。

まず、3番目の報告案件、東京都市計画、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について、説明をお願いいたします。

【印出井景観・都市計画課長】

景観・都市計画課長でございます。

それでは、東京都市計画、都市計画区域の整備、開発、保全の方針、いわゆる区域マスタープランについてご報告させていただきます。

前回の当審議会で、いわゆる原案の段階での情報提供をさせていただきました。本日は、もう一段進んだ都市計画の案ということでご報告させていただきます。

資料3-1をご覧くださいと思います。区域マスタープランの意義につきましては、何回かご説明を申し上げているとおおり、よく私も申し上げるのですが、いわゆる千代田区の区域だけが都市ではないと。東京の都市計画の区域、おおむね23区の区域における広域的な立場からの都市計画の基本的な方針を定めるものでございます。これはこれ自体が都市計画という位置づけでございます。

項番2で、経過と今後の予定でございますけれども、現行区域マスタープランは平成26年12月に改定をされたものでございまして、5月に原案として作成され、7月から8月にかけて、縦覧とか意見募集、公聴会が行われ、11月の末にリリースオープンになって、併せて区市町村に対する意見照会があるところでございます。12月2日ですから、明日から都市計画案の公告・縦覧がなされ、令和3年、来年2月の東京都の都市計画審議会に付議されて、3月には都市計画決定すると伺っております。

それから、今般、原案から案となる過程での見直しですけれども、主な要素としましては、新型コロナウイルス感染症を踏まえた都市づくりの観点からの修正を加えた点が中心になりますので、これについてご報告させていただきます。

資料3-3、概要版をご覧くださいと思います。少しスピードアップになるかもしれませんが、赤字

で示されたところが、いわゆる原案から案、新型コロナ感染症を踏まえて変更された箇所でございます。

そもそも、今回、区域マスタープランにサブタイトルと、「サステナブル・リカバリー」という言葉がついておりますけれども、これについては、新型コロナ後の東京の政策推進の中で言われている言葉で、「持続可能な復興」という意味でございます。新型コロナ以前の社会に戻るのではなくて、いわゆる新しい日常の定着や新たな都市づくりの進展によって、人々の持続可能な政策、よりよい政策を表現していると理解しています。創造的な復興、そういったものかと思っています。

第1、基本的な考え方、基本的事項につきましては、もうご案内のとおりかと思えます。変更も特にございません。

囲み線の2ですけれども、それぞれ今回、いわゆる都市計画区域マスタープランの決められたフォーマットに、新たに主題が記されてございます。都市づくりの目標と戦略の項につきましても、主題として「コロナ危機を踏まえた未来の東京」と示されている状況でございます。

従来から八つの戦略がございますけれども、若干見直しを加えられてございます。特徴的なものとして、赤字の丸の一つ目、居場所とコミュニティ並びに包摂的社会形成と、このあたりについても、我々としては具体的にどう都市づくりで進むかというのは確認していきたいと思っていますのですけれども、いわゆるSDGsで言うところの「誰一人取り残さない」という趣旨なのかと理解しています。

それから、次の丸の二つ目、三つ目、これについては、東京都が急速に都市のデジタル化の推進にかじを切っているものを踏まえて、そういう趣旨で記載されているのかと認識してございます。

右上に参りまして、ここが、大きく新たに項に起こして「新型コロナ危機を契機とした都市づくりの方向性」として七つ挙げられています。

一つ目の丸は、都市の持つ集積のメリットは生かしつつ、三密を回避して感染拡大の防止と経済・社会活動の両立を図る新しい日常にも対応するため、先ほど申し上げたサステナブル・リカバリー、新型コロナウィルスにより疲弊した経済社会、人々のマインドを回復させながら、未来に向けた持続可能な復興による都市づくりを、二つ目の丸にございますように、変化に対応しながら推進していくということでございます。

三つ目の丸でございますけれども、新型コロナ禍、リモートの推進を通じて、一方でリアルの大切さが認識された中で、国際競争力を高め、東京が持続的に発展していけるよう、千代田区をはじめとした区部中心部において集積のメリットを生かしながら活力ある都心を形成していくものでございます。

四つ目の丸、こちらにつきましては、先ほど申し上げたテレワークなどの推進を踏まえて、住み方、働き方、憩い方、「住む」、「働く」が融合する、また憩い方について、いろいろ選択できる都市づくりを進めていこうというところでございます。

丸の五つ目、都心部におきましては、感染症にも配慮したゆとりある共有スペースを備えた機能更新などの充実をしていこうというものでございます。

それから、六つ目の丸、中小オフィスビルのストックを活用したリノベーションや柔軟な用途転換を推進するということで、最後に、長期的な観点から東京全体の市街地の再構築を進め、持続可能な都市へとつくり変えていこうというところでございます。

右下には、何回かご説明申し上げました体系図が示されております。

おめくりいただいて、第2が「東京が目指すべき将来像」ですけれども、囲み線の1、東京の都市構造に

については、大きく変化はございません。赤字のとおり表題を見直しているところがございます。

囲み線の2でございます。地域区分ごとの将来像については、これも表題の見出し、あと右下にございますけれども、千代田区は中枢広域拠点域の国際ビジネス交流ゾーンに位置づけられている。これもご案内かと思っております。

それから、国際ビジネス交流ゾーンの将来像につきましては、ここの囲み線の2の赤い丸にも一つございますけれども、国際金融都市を目指す観点から、国際競争力の高い産業に従事するクリエイティブな人材の受入環境の充実などに取り組むというところがございます。

それから、1枚おめぐりいただいて、4、様々主要な都市計画決定の方針、用途地域等の土地利用、それから道路等、公園等都市施設、それから市街地開発事業や災害、環境並びに景観という形で、それぞれのテーマに沿った決定方針が掲げられておりますけれども、やはりこちらにつきましても主題が追記されているところがございます。

囲み線1「多様な住まい方・働き方を支える都市づくり」では、丸の五つ目、赤字になっておりますけれども、開放的で緑豊かな身近なオープンスペースを更に創出するとの観点。

それから、七つ目の赤字になっておりますけれども、車中心から人中心へと転換し、居心地良く歩きたくなるまちなか。ウォークアブル都市と言われておりますけれども、こういった趣旨。

囲み線の2でございますけれども、「ゆとりある回遊性を支える都市施設」。これについては、丸の三つ目、先ほど申し上げたとおり、東京都は都市のデジタル化に強くかじを切っておりますけれども、高度通信網の整備、それから無電柱化、自転車、歩行者の快適な通行環境の確保というところがございます。

その下の赤の丸、鉄道関係につきましては、やはり平準化というのですか、オフピークの推進。それから、鉄道事業者の経営環境の悪化が今後見込まれる中で、確保策や先端技術も活用した移送力強化の方策などを推進していくところがございます。

右側の市街地開発事業、災害に関する方針、環境に係る方針、都市計画に係る方針につきましては、今般大きな変化はなかったかと思っております。

本文の冊子、資料3-2についても、ご説明はしませんけれども、赤字で書かれたところが、新型コロナを踏まえた見直し等について、今回記載されているところがございます。

次に、もう一点、これは原案から案に対しての変更の説明でございましたが、資料3-4が平成26年の区域マスタープランからの変更は、また混乱してしまうので、ちょっと逆転させて、赤が26年からの変更の概要、青が今回のコロナという形で資料を作成させていただきました。これは東京都の資料に基づいて区で作っておりますので、まとめ方については若干東京都さんの趣旨を踏まえたものになっていないところがあるかもしれません。我々のほうの認識としましては、1ページ目、都市づくりの基本戦略の中で、(1)都市づくりの目標の右側ご覧いただければと思うのですけれども、二つ目では、「ESG」や「SDGs」などを踏まえたというところ。

それから、大きいところでは5ページ目になります。5ページ目の4番の災害に係る都市計画の決定方針の中で、赤丸の四つ目で都市復興が出ておりますけれども、いわゆる復興事前準備について、26年から新たに項目を、後ほど本文をご確認いただければと思うのですけれども、項目を落とし込んでいるところがございます。

拠点の関係です。個々の地域の将来像については、6ページの下から始まっておりますけれども、様々都市づくりの動向に合わせて、その変化を踏まえた記載の見直しなどがある中で、先ほど説明しなかったのですが、7ページ右側中段に（有楽町）という括弧がありますが、その中に出ているように、青書きで、新たにこういった地域の将来像に、東京高速道路、いわゆるKK線という、テナントの屋上を走っている、中央区と千代田区、港区の区境を走っている高速道路の屋上空中回廊化が位置づけられておりますので、千代田区としても今後これを受け止めて、どうしていくのかは課題になってくるのかと思っています。

7ページの下、地域区分については、日比谷の地域区分に日比谷・内幸町という形で右側に記載がされたり、あと8ページについては、これまで九段・富士見・飯田橋という形で丸められていたものが、中ほどですけれども、やはり飯田橋を独立させて、靖国通り沿道の神保町と九段下という形で分けているところです。それから、これまで四谷並びに番町・麴町・紀尾井町の地域区分については、四谷・市ヶ谷という形で整理がされているところでございます。

非常に駆け足でございますけれども、二つの視点、新型コロナ禍を踏まえた見直し並びに平成26年からの見直しについてのポイントだけ、ご紹介申し上げました。区としては、来年1月上旬に東京都に対して意見照会を返していきたいと考えております。ただ、実務的には、我々もマスタープランを策定している中で様々なすり合わせをしておりますので、大きな方向感、今回の新型コロナを踏まえた見直しにつきましても、既に我々の都市計画マスタープランの中で取り組んでいるものも非常に多くなってございます。ただ、打ち出し方、結構東京都さんが、割とやはりこれをしっかり踏まえて、様々なところで明確に打ち出しておりますので、そのあたりをどう整合を取っていくのかについては、もう一段検討する必要があるかと思っております。それから、なかなか今回の修正だけでは具体的にどう展開していったかが分かりにくいところ、例えば包摂的社会と都市づくりみたいなどころについては、意見照会というよりはいろいろ確認させていただきたいと思っております。

大変駆け足になりましたけれども、以上でございます。

【会長】

はい。東京都の都市計画区域マスタープランの案のご紹介でありました。ご質問があればお受けしたいと思っております。

どうぞ。

【委員】

お時間もお急ぎと思いますが、非常に重要なことなので、意見を申し上げます。

今回の区域マスが、都民の意見が聞かれる前に、2019年、つまり昨年2月に土地利用方針というものが定められまして、その前段、前年の10月に意見を申し述べる機会がありました。私も都民の1人として、この土地利用方針について意見を申し上げたのですけれども、調べてみたら、千代田区からは100人規模以上の方が意見を出していました。ところが、そのときは、千代田区は、意見なしということで出していました。結果的に都計審に諮られることもなく、そのまま固まってしまいました。それが、時が進んで今回になったときに、都市計画マスタープランは地域の意見を聞きながらつくりましょうということになっている

のだけれども、いろいろ申し上げると、結局、東京都の区域マスとの整合性を言われて、そこに挟み打ちに遭って、この間も大分提案したのですけれども、何を言っても聞き入れていただけない部分もあった。今回はこうやって諮っていること自体がやや改善ということで、岸井会長のあれだとは思うのですけれども。

申し上げたいのは、この時間帯で、実はすごく地域住民、住んでいれば、例えば日照権が千代田区にはない。皇居と靖国神社以外にない。よく調べてみると、違うかもしれませんが、住居地域、第一種も二種も400%のところまではだか、300以下でないと存在しないとかというルールがあったり、それから、中高層論争もありましたけれども、区域マスをよく見ると、ある一定の第一種住居、第二種住居400であると、もう中高層でなければならぬと東京都が定めているとか。そういう事柄について、本当は、今日の出し方としては、区はすり合わせをしてきたから、もう微妙なところだけだとおっしゃるのですけれども、感覚としては全然違うわけです。

東京都のこの冊子を読みました。新しいほうになかなか落とせていないのですけれども、一遍に申し上げますとページが飛びますけれども、例えば元の前案の2ページに、都市づくり戦略の「①持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点形成」と書いてありますけれども、千代田区が中で表現している、境界の個性を際立たせるために云々という記述は、ここに全く書かれていない。そこら辺は表現上の問題としても、非常に重要だと思うのですけれども、その辺がない。

あとは、34ページのところで、外国人のアパートとかそういう、以前であれば住宅で容積緩和をしたのが、今度はホテルとかそういう新メニューで容積緩和をする、と。では、ホテルだって、はるかにもう過剰になっているとか、そういうところについての現在状況での整合性が図られていない。ちょっと専門家ではないので、すみません、先生、多少間違っているかもしれませんが。

それから、最大、私が、中間、3年前に意見を書いた部分ですけれども、特色ある地域の将来像ということで、各地域のことがずっと書かれているわけです。大丸有はこう、日本橋はこうと、銀座はこうで、八丁堀はこうと書かれている。この記述の中で、例えば神田についてもお茶の水についても、もしくはその後ろのほうで神保町についても、高度利用による業務商業、文化交流、教育云々で、もう本当に、コロナ前の、もう何か、何でも高層化すればいいという記述に終始しているのです。そういう、どこもかしこも高層化してはいけないとは言いません。だけれども、めり張りのあるまちづくりや後背地の住宅地への配慮とか、そういうことも十分に書かれているとは言えない中で、今回、本当だったらこういう文案を出したいですということが諮られて、それで1月の都計審でもう一回それについて意見を言う段取りであればボトムアップが発生すると思うのですけれども、結局トップダウン、東京都の流れにお任せして、千代田区はそこに体を合わせていくという流れの中では、住民は、もう何をどこでどう言ったらいいのか全く考えられない状況に来ているのではないかと、すみません、危機感があります。

それから、2020年まで、都市計画の、オリンピックまでということで、ずっと、税金、固定資産税とか都市計画税の軽減を拡大してきていることがあって、オリンピックが1年先になりましたけれども、こういう税優遇が再開発でできるなら、それは開発をしない、開発を待つところでの税優遇とか、そういう多面的にも思料していく必要があるのではないかと。そういうことも含めて、人間の血の通う申入れなりを、照会文書を区長のほうでまとめて出していくという回路しか、今残っていないのではないかと思います、すみません、一遍に申し上げました。

【会長】

はい。地域の方のご意見はどうやって受け止めるのかというご質問もあったように思いますが、何か区から特にご説明がありますか。

【印出井景観・都市計画課長】

東京都につきましては、この決定のプロセスの中で公聴会も開催し、さらに今回は都市計画案の縦覧もしているということで、一定の都市計画法に基づいた手続はされているのかと思います。

我々も、先ほど申し上げましたとおり、東京都市計画の区域において千代田区として申し上げることにつきまして、こういった、前回原案、今回、案ということでお示しして、区民並びに区議会議員の皆さんで構成されている都計審にご報告させていただいてご意見を賜って、それを参考に意見書を書いて対応していきたいと考えております。

ただ、区としての考え方の中で、やはり我が国の中心である東京の中で千代田区の果たすべき役割と住民生活との調和をどう図るのかとの観点から、様々、我々としても検討してございますので、頂いたご意見については一旦受け止めさせていただいて、意見照会の中で反映すべきものは反映していくと考えております。

【委員】

皆さんのご意見もあると思いますので私だけが話してはいけないと思いますが、1月上旬の意見照会とおっしゃいましたが、その文案については、やはり都計審に一旦照会をかけることはできないのでしょうか。もしくは期日をもう少し後ろ送りにする。というのは、都民にとっては、今回、これがもう、恐らく最後のチャンスになってくると思っているのです。東京都さんがいいところに連れていっていただければいいですし、千代田区さんがいいところに連れていっていただければいいですけども、まちの状況は結構深刻なので、その思いをしっかりと踏んだものにしていかないと、本当に、これ以上、空のない、太陽のない、ビル風のまちになって、東京の価値というのは上がるのか、一極集中でいいのか。そういう思いは、民間人、なかなか言葉にならないけれども、持っている思いは強いと思うのです。そこを受け止めて、できるだけこのメンバーに照会をかけて、たたき台を出していただきたいとお願いしたいと思います。

【会長】

はい。区の手続としてはどうでしょうか。

【印出井景観・都市計画課長】

区としては、先ほど申し上げたとおり、こういう形でご報告させていただいて意見を頂いて、参考にさせていただくということで、具体的な諮問事項ではないと認識しております。

【会長】

東京都の都市計画については、計画案の縦覧はこれからですか、12月ですか。

【印出井景観・都市計画課長】

明日からということになっています。

【会長】

明日からですか。ここで皆さんからまたご意見を頂いて、東京都の都市計画審議会では最後は議論されるという理解でよろしいですね。

【印出井景観・都市計画課長】

はい。これは都市計画でございますので、ご指摘のとおりです。

【会長】

はい。

ほかの皆様方からも、ご質問、ご意見を頂きたいと思いますが、いかがでしょうか。

どうぞ。

【委員】

以前は、都心、それから副都心の拠点づくりということで、都心の一極集中を是正する方向性が東京都の区域マスにあったと思うのです。今回そういう考え方は全然見られないので、都心一極集中を進めていくことになるのでしょうか。大きな方向性としてです。

【印出井景観・都市計画課長】

東京都の考え方を我々なりにどう解釈しているかということですが、都心とか副都心とか、そういう量的な形での集積の考え方は取りませんと理解しております。それぞれの、東京の中の各拠点が個性を生かしながら、それぞれの更新時期に応じて連携させていって、トータルで、東京の活力、国際競争力を発揮していく、それから持続可能性を発揮していくと理解しているところでございます。

それから、集積の在り方についても、これは都市そのもの、集まる、集積することが、都市の意義の中で、今回の新型コロナ禍を含めまして、集積の在り方、働き方、住まい方、そういったものは多様に変わってきていることは、東京都さんも、先ほど駆け足でご説明したとおり、認識しております。それから、公共交通機関の在り方についても同様かと思っています。特に、様々な機能が集積する都心部においては、先ほどご指摘したとおり、ゆとりのある共有スペースですとかオフィス空間についてもより良質なものですとか、そういった視点があるのかと。一方でデジタル化を進めて、やはりテレワークも推進ということになりますので、今回の区域マスタープランは、特にこの新型コロナ禍の見直しの中で、集積と分散のバランスを実現するための都市のデジタル化については、ある種積極的に、「サステナブル・リカバリー」という言葉がございますけれども、取り組まれているのかと認識しております。

【委員】

いいです。

【会長】

よろしいですか。

ほかにご意見はございますでしょうか。よろしいでしょうか。

※全委員なし

【会長】

はい。これから東京都の都市計画審議会で最終的にはご議論いただくわけですので、我々も区としての様々な方針を持ちながら、東京の都市計画の全体のバランスを取りながらという形で、今後ともご審議いただければと思っています。

それでは、もう一つ報告事項がございます。都市再開発方針についても説明をお願いいたします。

【印出井景観・都市計画課長】

はい。すみません。説明が冗長になり、時間をオーバーしました。最後の報告事項、都市再開発方針というところでございます。これについては資料4をご覧くださいと思います。

資料4の左側の位置づけの表にもございますけれども、今ほどご報告しました区域マスタープランと合わせまして、都市計画法7条の2に基づき、それと連携する大きな方針として、都市再開発の方針、住宅市街地開発整備の方針、防災街区整備方針、三つの方針がいわゆるトータルで上位計画となり、区の市町村マスタープランや具体の都市計画に沿って運用されていくところでございます。

都市再開発方針と申しますと、市街地再開発事業の方針という印象を受けるかと思えますけれども、本方針におきます再開発は、市街地開発事業、再開発事業、土地区画整理事業等にとどまらず、特定街区や地区計画などによる面的な規制誘導手法にも、こういった意味合いを含むような概念で用いられているものでございます。都市再開発方針に定める事項につきまして、左側真ん中の、地図のようなモデルの図をご覧くださいと思います。

都市再開発法では区域を分けまして、一番広域的なものは、市街化区域の中に青い格子でございますけれども、俗に1号市街地と申しますが、計画的な再開発が必要な市街地ということで、この「再開発」という言葉が再開発事業ということではないということは、先ほど申し上げたところです。計画的な再開発が必要な市街地ということで、区部では市街化区域全域が指定されて、千代田区は当然全域が1号市街地に入っているところでございます。

真ん中の「駅」と書いてあるところの丸の茶色の網かけは2号市街地ということで、再開発促進地区と申しますけれども、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地域でございます。これについても、この市街地再開発における再開発促進地区と似ている「再開発等促進区」という言葉があって、混同するのですが、再開発等促進区は地区計画の内容の一つでございまして、都市計画で決定されるものでござ

います。公共施設の整備と容積率の緩和などによって良好なプロジェクトを誘導するという一方で、言葉は似ていますが、似ていても違うということについて、頭に留めていただければと。いわゆる再開発促進地区、2号市街地というのは、方針地区というところで、直接個々の土地・建物の権利に影響を及ぼすものではないというところがございます。

次に、茶色の下「誘導地区」については、2号に至らないものの再開発を行うことが望ましい地域でございます。

千代田区においてということで、各地域別の一覧表が、右側を今回変更しているところですが、1枚おめくりいただいて、これまで、例えばいわゆる千代田区型の地区計画、用途別容積型の住宅についての容積緩和をしているところなども含めて、左のような状況だったのですけれども、今般、もう少し整理させていただいて、大きく都市再生を進める特定緊急整備地域であったり、あるいは再開発事業がまだ完了していないような地域について、2号地区の形で整理し、ところどころ虫食いになっているのは、整備が済んだ地域という形で、今回、1回整理しているところがございます。

こういった方針地区ということで、今回ご報告させていただいたところです。申し上げましたように、これでもって何か個人の権利義務がということではないのですけれども、都市再開発法の位置づけに基づいて、こういった形で、今回、東京都の都市計画として定められると。手続については、1枚目にお戻りいただいて、先ほど区域マスタープランでお示したスケジュールのように、明日から都市計画案の縦覧、それから2月、付議、3月、都市計画決定となっております。

以上でございます。

【会長】

はい。皆さんにこれを今日ご説明している意味を、もう一遍だけご紹介いただけますか。

【印出井景観・都市計画課長】

これにつきましても、ご報告申し上げて、何かご意見があればということでございます。

【会長】

基本的には東京都の都市計画として決まるわけですね。

【印出井景観・都市計画課長】

はい。おっしゃるとおりです。

【会長】

はい。したがって、これから地域の方のご意見を受けて、東京都の都市計画審議会に付議されていく内容だということです。

今回大きく変わった考え方のところ、何か分かりやすい説明はないのですか。どうして大きく変わったかに関しては、東京都は何かおっしゃっていませんか。

【印出井景観・都市計画課長】

まず、今日は千代田区に関わりがある地区の動向についてご説明しましたけれども、その前段としての考え方については、先ほど申し上げた区域マスタープランの考え方とほぼ同じでございます。区域につきましては、こういった2枚目の図面にありますように、千代田区で地区計画をはじめ様々取り組んでいるものの中で、例えば住機能の誘導が一定程度確保されたもの等々もある一方で、緊急整備地域につきましては引き続き都市再生を進める必要があるだろうと。一旦、緊急整備地域を中心に2号市街地に網をかけたというところで東京都とはすり合わせをしながら、まだ事業が進んでいないところについては引き続き残しておく。さらに事業が進んだところは虫食いで空白にしていくというところで調整させていただいたところがございます。

【会長】

都市再生の緊急整備地域を中心に見直しをしているということですね。
何かご質問、ご意見があれば頂きますが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

※全委員なし

【会長】

特にご発言がなければ、大分時間をオーバーして、皆様のご予定を阻害している可能性がありますので、特に重ねてのご発言がなければ、これで報告を終了といたしたいと思えます。

それでは、最後に、事務局から何か今後のスケジュール等で報告事項はございますか。

【印出井景観・都市計画課長】

はい。前回の都市計画審議会でもご報告させていただきましたが、今回、都市計画マスタープランの議論をまだ本審議会できておりませんので、前に予告申し上げましたとおり、1月と2月に臨時会を開催させていただくと。令和3年1月15日金曜日並びに令和3年2月8日月曜日、それぞれ9時30分から臨時会を予定してございますので、よろしくお願い申し上げます。本日ご報告させていただいた都市計画案件や新たな審議案件、マスタープラン以外にも追加で審議をお願いする場合もあるかと思いますが、基本的にはマスタープランの関係の審議になります。

私どもでは以上です。なお、散会後に先ほどの要望書を配付させていただきます。

以上でございます。

【会長】

はい。ありがとうございました。

それでは、以上をもちまして、本日の審議会を終了といたします。長時間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》