

令和2年度 第6回 千代田区都市計画審議会議事録

1. 開催年月日

令和3年3月2日(火) 午前9時31分～午後0時20分
千代田区役所8階 区議会第1委員会室

2. 出席状況

委員定数20名中 出席20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
加藤 孝 明	東京大学生産技術研究所教授
木島 千 嘉	神奈川大学・工学院大学等非常勤講師
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
桜井 ただし
嶋崎 秀 彦

<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:宮原)
久保田 幸雄	麹町消防署長

出席幹事

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
谷田部 継司	環境まちづくり部道路公園課長
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

20名

4. 議事の内容

議題

【審議案件】

議案－1 東京都市計画地区計画神田小川町三丁目西部南地区地区計画の決定

議案－2 東京都市計画高度利用地区の変更（神田小川町三丁目西部南地区）

議案－3 東京都市計画第一種市街地再開発事業

神田小川町三丁目西部南地区第一種市街地再開発事業の決定

【報告案件】 1

（1）外神田一丁目南部地区のまちづくりについて

《配布資料》

次第、席次表、千代田区都市計画審議会委員名簿、千代田区都市計画審議会諮問文（写）

議案－1 東京都市計画地区計画神田小川町三丁目西部南地区地区計画の決定

議案－2 東京都市計画高度利用地区の変更（神田小川町三丁目西部南地区）

議案－3 東京都市計画第一種市街地再開発事業神田小川町三丁目西部南地区第一種市街地再開発事業の決定

資料－1 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－2 意見書の要旨

資料－3 外神田一丁目南部地区のまちづくりについて

5. 発言記録

【印出井景観・都市計画課長】

はい。それでは、お時間になりましたので、令和2年度第6回の都市計画審議会を開催させていただきた

いと思います。

本日はお忙しいところ、ご出席賜り、また、コロナ禍のところ、ご出席をいただき、ありがとうございます。

事務局の景観・都市計画課長、印出井でございます。よろしくお願い申し上げます。

本日の会議、緊急事態宣言中ということで、前回と同様、感染防止対策ということで、リモートとの併用で開催をさせていただいております。ご理解、ご協力のほど、お願いをいたします。なお、リモート参加の委員の皆様、一旦、出席確認をいたしますので、ビデオをオンに、一旦していただけますでしょうか。

全員、確認できましたか。

柳沢先生、一旦、ビデオをオンにさせていただきますでしょうか。

【柳沢委員】

調子が悪くて、ビデオをオンにしても、画像がというか、カメラが動いていないのです。

【印出井景観・都市計画課長】

そうですか。

【柳沢委員】

すみません。

【印出井景観・都市計画課長】

柳沢先生をご存じの先生方もいらっしゃると思うのです。今、声で確認できたかなと思いますので、恐縮ですけれども、今の声でご確認させていただきました。

リモートの先生方の出席状況は確認させていただきました。

すみません。それでは、岸井会長、議事の進行を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。本日もコロナの関係で、リモートでやらせていただきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、先ほどリモートの方の本人確認しておりましたけれども、出欠状況について、報告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。

本日は、リモートによる出席の方も含めまして、委員20名、全員の参加をいただいているところでございます。

都市計画審議会条例に基づきまして、本審議会は、成立するということをご報告申し上げます。

以上です。

会長、よろしくお願いいたします。

【会長】

はい。それでは、お手元の次第に従って、案件の審議に入りたいと思います。

まず、本日の傍聴希望者の方はいらっしゃるでしょうか。

【印出井景観・都市計画課長】

はい。傍聴者希望者でございますけれども、定員15名で傍聴を募集いたしましたところ、20名の方よりお申出がございました。そのため、15名の方は、本会議室の中に傍聴いただき、残りの方につきましては、隣の委員会室のほうでテレビ映像による傍聴をお願いいたしたいと思います。

【会長】

はい。今のような状況ですが、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

【会長】

はい。別室のほうもよろしいですかね。

それでは、傍聴の方に申し上げます。本会では傍聴者の発言は認めておりませんので、ご了解をお願いします。

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

それでは、まず、事務局より本日の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。

お配りいたしました資料をご確認ください。リモートの皆様には事前に送付させていただいていると思います。

本日の配付資料でございますけれども、資料番号がないものとしまして、次第、席次表、委員名簿。それから、本審議会に向けた諮問文の写しでございます。

それから、資料番号を付しているものとして、議案－1、神田小川町三丁目西部南地区の地区計画の決定。

議案－２、同じく、高度利用地区の変更。

議案－３、同じく、第一種市街地再開発事業という３議案。

それから、資料として、説明資料として、資料１が神田小川町三丁目西部南地区のまちづくりについて。

それから、資料２が今回の１７条の手続で頂いた意見書の要旨。

それから、資料３というのが、本日の報告案件の外神田一丁目南部地区のまちづくりについてというところでございます。

なお、委員のみで、意見書の写しから個人情報を除いた作業、これはまだ作業途中でございますので、不十分などころがあると思いますけれども、委員限りにおいて、意見書の写しからそういう作業をしたものを、机上に配付してございます。

なお、リモート参加の皆様には、後ほど、説明の際に、画面共有をいたしますので、ご覧をいただきたいと思っております。

そういうことで、守秘義務がかかっている都市計画審議会委員限りということで、閲覧用に机上に配付させていただきました。会議が終わりましたら、その冊子の束は、机上でいただければと思っております。

以上でございます。

【会長】

はい。お手元に配付資料はございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、本日の議題、審議案件について入ってまいりたいと思っております。

議案－１から議案－３までは、神田小川町三丁目西部南地区のまちづくりに関連するものでございますので、一括して説明をお願いしたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

※全委員了承

【会長】

はい。それでは、関連ですので、一括で説明していただきたいと思っております。

事務局、よろしく願いいたします。

【加島まちづくり担当部長】

はい。まちづくり担当部長、加島でございます。よろしく願いいたします。

それでは、議案１、東京都市計画地区計画、神田小川町三丁目西部南地区地区計画の決定、議案２、東京都市計画高度利用地区の変更（神田小川町三丁目西部南地区）、議案３、東京都市計画第一種市街地再開発事業、神田小川町三丁目西部南地区第一種市街地再開発事業の決定について、ご説明申し上げます。

この案件に関しましては、昨年１２月１日に開催した令和２年度第３回の本審議会において、審議に先立って概要をご説明させていただいた案件でございます。

神田小川町三丁目西部南地区の地区計画の決定につきましては、地区計画の素案について、昨年12月7日に地区内の土地所有者などを対象とした説明会を開催し、12月4日から12月18日までの2週間、縦覧に供するとともに、意見書の提出期限を12月25日まで設けたところ、28通、31名の意見書の提出がございました。

その内容でございますが、23通、26名の方から、ぜひとも、都市計画の手続を進めていただきたいとの意見、5件、5名の方からは、再開発事業などに関する反対の意見などがございました。

その後、議案1から議案3を都市計画の案といたしまして、令和3年1月27日から2月10日までの2週間、縦覧に供し、広く意見を求めましたところ、109通の意見書の提出がございました。それらを踏まえ、本件都市計画案で出たものに関しましては、区としては、進めるべきものと判断をしております。

地区計画の内容及び意見書の要旨の詳細につきましては、担当課長よりご説明をさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

はい。おはようございます。担当課長の神田地域まちづくり担当の神原と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、神田小川町三丁目西部南地区について、ご説明に入らせていただきます。ご説明につきましては、スライドをメインで、リモートでご参加の方には画面共有をさせていただいておりますので、そちらをご確認いただきながら、お手元の資料も見ていただけたらと考えてございますので、よろしくお願いいたします。

本地区につきましては、平成29年の6月付にて、当該土地所有権者の3分の2以上の方々の都市計画法第21条の2の都市計画の決定等の提案をいただいたものでございます。これまでの詳細につきましては、ご説明させていただきたいと思っております。

本日は、ご審議いただく内容でございますが、地区計画についてでございます。画面にお示ししております高度利用地区、市街地再開発事業と、この三つの審議をしていただくこととなります。

ご説明については、こちらにお示しの順番でさせていただきたいと思っております。

初めに、当地区の経緯、現状について、ご説明をいたします。

当地区の位置でございますが、配付資料のほうの1ページの左上にお示ししておりますとおり、JR御茶ノ水駅の南西部に位置しまして、靖国通りと明大通りが交差する駿河台下交差点に接しております。神保町の古書店街やグルメのエリア、神田小川町のスポーツ用品店、お茶の水の楽器店など、個性豊かなまち並みの中心地となっております。また、多くの医療機関や大学などにも近接しておりまして、当地区の面積は、赤い部分の周囲の道路を含む0.6ヘクタール、敷地の形状は三角となっております。

続きまして、当地区の都市計画について、ご説明いたします。当地区は、商業地域の用途になってございまして、防火地域に指定されております。建蔽率は80%、容積率は、南側の靖国通りから30メートル以内の水色の部分が700%、東の明大通りから20メートル以内の紫色の部分が600%、それ以外のピンクの部分が500%となっております。そのほか、第2種文教地区、駐車場整備地区に指定されております。

続きまして、これまでのまちづくりの経緯です。資料では、配付の1ページの左下にもお示ししてございます。

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経歴となっております。その後、地区内地権者を対象とした勉強会を立ち上げ、平成24年11月には、地区のまちづくりや将来を示す「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。

その後の地域課題に向けて、基本構想の実現に向けた具体的な再開発の検討に入り、平成29年6月に都市計画法第21条の2の都市計画の決定等の提案に基づき、本地区地権者の3分の2以上の同意を受けまして、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。

この都市計画制度についてですが、住民等が行政の提案に対して、単に受け身で意見を言うだけではなく、より主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、また、可能とするための制度として、創設されたものです。制度の運用に当たっては、このような制度の趣旨を十分踏まえ、住民等の都市計画に対する能動的な参加を促進するための取組を行うとともに、住民等からの発意を積極的に受け止めていく姿勢が望まされるとされております。

続きまして、基本構想の内容について、ご説明いたします。資料では、資料1の2ページにお示しさせていただきます。

こちらが、今、画面にお示ししているものが整備方針図ということで、「商う」、「働く場」、「暮らす場」をゾーニングするとともに、地区内の要所に「集う場」が位置づけられています。また、北側のグレー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、南側の赤い線内の当地区では新たなまち並みを創出するまちづくりとして、街区を統合することにより、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まち並みを更新する方向性を示したものになってございます。

続きまして、整備方針のイメージですが、地域特性を生かした地域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、防災、境界の高いまち並み、地域コミュニティの維持やエリアマネジメントの実施というものが示されております。

こちらが基本構想を基にした地区施設のイメージです。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2階の中心付近に屋内の賑わい広場を設ける予定となっております。

次に、現在計画中の施設建築物のイメージです。施設の低層部には、商業用として、にぎわいを創出していきます。中層部には業務、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。

続きまして、地区の現状についてです。資料ですと、戻っていただきまして、手元1ページの右側に写真を示しております。今、画面に映しておる場所ですけれども、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。ちょうど、神保町の三省堂の向かいの場所になりまして、写真の右側に見える建物が本地区外にはなりませんけれども、明治大学のリバティタワーとなっております。

次に、靖国通り西側から見た地区の全景です。

次に、明大通りの北東側から見た地区の全景です。

次に、本地区沿道の区道438号線の富士見坂です。現状は、歩道、車道の分離がされておらず、電線類の地中化もされていません。

次に、本地区沿道の区道101号線の明大通りです。こちらも、富士見坂同様に、電線類の地中化が行われておりません。

次に、本地区の既存建築物の状況です。建築敷地が非常に細分化されておりまして、建物全19棟のうち、15棟が旧耐震の建物となっております。また、靖国通りと明大通りは、災害時の緊急輸送道路に指定されているとともに、災害拠点病院である日本大学病院にも近接する本地区沿道に位置する建築物の12棟中、10棟が旧耐震によるものとなっております。

次に、本地区内の私道の状況です。幅員が狭く、個別での建て替えが難しい、建て替えができないといった建物も、中に存在するような状況です。

これらの課題を踏まえまして、1点目が、緊急輸送道路沿道である建物の旧耐震が多いという、地区の安全・安心に関する点。次に、特徴的なまち並みの中心にありながら、結節点の機能となる広場などのスペースが不足している点。最後に、3点目ですが、地域の状況をお聞きしてみると、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維持、存続が問題であることが挙げられております。

再び、これまでのまちづくりの経緯について、お示ししておりますが、区では、平成29年の6月に都市計画提案の提案書を受けて、翌月7月の都市計画審議会の報告を経て、16条に基づく説明会を開催する予定でした。しかしながら、地区内地権者1名から再開反対の陳情が区議会に提出され、これを受けた再開準備組合から地権者間での相互理解を深めたいという理由から、説明会の延期を书面として頂いております。その後、未同意者への個別協議を継続的に行い、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、準備組合側から昨年11月13日付で説明会再開の依頼を文書で頂いております。翌月12月1日の都市計画審議会でご報告させていただき、都市計画法第16条に基づく手続、17条に基づく手続を本年12月から2月にかけて行ってまいりました。

すみません。ちょっと画面が小さくて非常に恐縮なのでございますが、この間、こちらの都市計画の手続が止まってからの地域の対応というところを載せさせていただいております。本地区の都市計画提案に先立ちまして、実は、26年の4月、あと、28年の10月に地権者、また、周辺住民を対象とした準備組合による意見交換の実施や説明会は実施してまいりました。そういった取組を行った上で、都市計画提案のほうがされております。

その後、先ほど申し上げた16条に基づく説明会の延期を受けまして、平成30年度から今年度までに未同意者への面談や勉強会、意見交換会、電話や手紙での連絡等、働きかけを続けてまいりました。しかしながら、お会いできない状況が続いておりまして、平成30年の8月になりますが、反対の意思を示される陳情者を含む3者の方がいらっしゃるのですが、今後は、その中の一人の方を代理人として、その方を代表として話し合うことについて、準備組合及び区宛てに要望書が提出されております。代理人となった方から、地権者間の話合いの場を設けてほしいということで、準備組合側のほうに申入れがあり、意見交換会も3回ほど実施しましたが、準備組合側理事数名と代理人の1名が参加するにとどまりまして、反対の意思をお持ちのほかの方はご参加いただけない状況が続いておりました。また、3回目の意見交換会においても、代理人の方も欠席されるというような状況で、なかなか話合いのほうが進んでこなかったと。

このような状況の中で、昨年の2月に区のほうも入りまして、準備組合の理事の方2名と代理人の方、また、その他未同意の方とお話合いの場を設けることが実現いたしました。今後も継続して、お話し合いをしていきたいと思いますということになったのですが、コロナ禍を理由に、その後、またお会いできないような状況が続いておりました。

話し合いができない状況の中において、未同意者の窓口となられている代理人の方と昨年の9月に準備組合の監事の方、事務局長、事務局員に加えて、私も話し合いの場に入りまして、準備組合側の実情もお伝えし、手続を再開することをお話しして、その場では一定の理解をいただいたものと判断していたものでございます。これを受けまして、区のほうに文書が提出されたというのが経緯でございます。

その後の昨年末から16条、17条をやってまいりましたけれども、この期間におきましても、改めて都市計画審議会に、意見書とは別に要望書という形で、要望が出されているところでございます。2月17日に提出されました未同意者の方々の要望書では、区に対して、地区内のまちづくりの事業について、地権者同士の話し合いの場を設けてもらいたいというものでした。この要望を受けまして、先日、2月27日の土曜日ですが、準備組合の理事長、副理事長、事務局長と未同意者の代理人も含め、ご家族の方5名と区の担当部長、私が入りまして、意見交換を行いました。未同意の方のご意見といたしましては、現状を変えたくないというようなご意見でありました。また、進めたい方々としては、狭小な土地で、権利が複雑であることから、個別建て替えが難しいというような意見が出されまして、お話し合いをいたしまして、一定程度、未同意者の方のお悩みということは、お互いに共有できたのかなと考えておりまして、今後も話し合いのほうは続けていきたいと考えているところでございます。

これまでの経緯については、以上でございます。

続きまして、本地区の位置づけについてでございます。

初めに、東京都の関係計画における本地区の位置づけです。東京都で改定予定の区域マスタープランでは、中枢広域拠点の御茶の水地域や神保町、九段下地域に位置しております。御茶の水地域では、大学、病院や楽器店が数多く立地する特性を生かすとともに、エリアマネジメントの取組等により、交流が生まれ、活力とにぎわいの拠点を形成。神保町、九段下地域には、交通結節機能の強化や公共施設の整備と併せ、高度利用による業務、商業、文化、交流、教育など、複合的な多様な機能が集積し、活力とにぎわいの拠点を形成するということが示されております。

続きまして、区の都市計画マスタープランの位置づけについてです。本地区は、まちの魅力再生、創造拠点に位置しており、古書店街などの個性あるかいわいの魅力向上や駅周辺の回遊性向上、まちをつなぐ交通結節機能の充実を目指していくことを示しております。また、神田小川町地域のまちづくりの方針は、スポーツ用品店などの集積を生かしながら、中高層の複合市街地として、商業、業務施設、住宅の調和した活気とにぎわい、触れ合いのあるまちをつくることにしております。

こちらは、神田地域の大規模建て替えや再開発事業で形成された広場や歩行者空間の事例をご紹介します。

初めに、平成15年に竣工いたしました神保町一丁目にある東京パークタワーの歩道状空地になってございます。

続きまして、同じく、東京パークタワーの三井ビルディングの東側の広場です。

続きまして、平成27年に竣工した神田錦町三丁目にあるテラススクエアに隣接する広場です。

同じく、テラススクエアの広場を別の角度から撮影したものです。昼休みの時間帯には、多くの方に利用されている状況です。

続きまして、昨年の2月に竣工いたしました神田錦町二丁目にある神田スクエアの歩道状空地。

こちらは、神田スクエア北側にある広場空間です。無料の公衆w i e f iスポットがあることによって、ビジネスワーカーの方たちもよく座っている姿が見られます。

こちらは、同じく、エントランスの広場の状況です。

続きまして、こちらは、神田駿河台四丁目、御茶ノ水ソラシティのサンクスガーデン、半地下状の地下広場の空間。

同じく、ソラシティですが、お昼時にキッチンカーが止まっておいて、多くの方がにぎわっているような状況です。

続きまして、淡路町二丁目のワテラストワーのエントランスでございます。このワテラスの再開発事業によって、無電柱化が推進され、歩道部分もきれいに整備されることとなりました。

続きまして、秋葉原の駅前。外神田四丁目にある秋葉原ダイビルのパロティ、歩道状空地です。

同じくダイビルですが、2列の高木植栽がされており、快適で歩きやすい空間になっております。

同じくダイビルの向かいにある秋葉原UDXビルの歩道状空地になっております。

続きまして、こちらは、平成31年8月に竣工いたしました練塀町地区にある秋葉原駅前ビルのエントランス広場の空間です。こちらの再開発事業で整備した秋葉原中央令和広場というものをつくりまして、秋葉原の駅からの人の流れを呼ぶような空間としております。

こういった周辺で、開発により空間ができる中で、本地区の位置づけについてでございますが、当地区周辺には、にぎわいや防災拠点となる広場や快適な歩行空間というものがございます。区としては、当地区が周辺の特徴的な各エリアの中心となり、住民や来街者にとってにぎわい地域コミュニティ、防災など、様々なジャンルの拠点になるという位置づけをして、地域にとって必要不可欠な場所として整備、計画していきたいと思っております。

続きまして、地区計画（案）について、ご説明いたします。資料ですと、3ページ目をご覧ください。

まず、地区計画とはというところでございますが、建築物や工作物を造る際は、様々なルールに従う必要があります。その中でも、法律として定められている代表的なものが建築基準法と都市計画法です。建築基準法は、個別の敷地単位での計画に対する建物の制限を定めた法律です。都市計画法は、都市全体から見た場合の制限を定めた法律です。そのルールの代表例として、建物の用途や敷地に対する建築面積の割合を示した建蔽率、敷地に対する建物のボリュームの割合を定めた容積率といった内容があります。この二つの法律は、全国統一の最低限のルールであるため、地域の特性に合ったきめ細やかなまちづくりを進めるためには、その地域に合ったルールを定めて、まちの将来像の実現を誘導していく計画が必要となります。その地区レベルのまちづくりの計画が都市計画法に基づく地区計画というものです。

地区計画で定められる具体的なルールの項目は、都市計画法で定められています。スクリーンには、その代表的な内容をお示ししております。地区内で整備する必要がある道路や広場、空地、建物の用途の制限、建物の高さの制限、建物自体を敷地境界から後退して建てる制限として、壁面の位置の制限といった制限が

あります。

千代田区全体では、現在、39の地区に地区計画がございますが、ご参考に当地区の周辺で既に地区計画が定まっているエリアをお示しいたします。代表的な例として、北側の明治大学リパティタワーがある神田駿河台一丁目西部地区地区計画、南東側の先ほどご紹介した神田スクエアがある神田錦町北部周辺地区地区計画などがございます。

続きまして、地区計画を定める区域です。定める区域は、先ほどご説明しておりますエリア、神田小川町三丁目10番地の三角形の街区を範囲としております。周辺道路を含めまして、約0.6ヘクタールの区域を指定いたします。

続きまして、地区計画で定める内容について、ご説明いたします。地区計画は、三つの項目で構成されております。一つ目が、地域のまちづくりの実現に向けた地区計画の目標、二つ目が目標を実現するための地区計画の方針、三つ目が具体的なルールを定める地区整備計画です。こちらの順番に沿って、内容をご説明いたします。

一つ目は、地区計画の目標についてです。スライドでは、五つの目標を示しております。一つ目が、住宅・商業・業務施設等が複合した境界性の高い良好な市街地の形成を図ること。二つ目が、安全・安心なまちづくりの推進を図ること。三つ目が、歩行者空間や広場の整備により、良好な都市環境の形成を図ること。四つ目が、省エネルギー等、環境負荷の低減の取組による都市の環境改善を図ること。五つ目が、地域主導のエリアマネジメント団体を組織し、コミュニティの担い手として地域と連携した取組の推進を図ること。これらの目標は、「小川町2010まちづくり基本構想」の内容に沿っているものでございます。

続きまして、地区計画の方針についてです。地区計画の方針は、法令上、区域の整備、開発及び保全に関する方針という項目になっておりまして、土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等整備の方針と、三つの種類の方針に基づく内容と定めております。

ちょっと失礼いたします。

方針の一つ目の項目、土地利用の方針についてです。こちらは、二つの内容を挙げております。一つ目が、土地の高度利用により市街地の更新を図り、業務・居住・商業機能を維持・向上するとともに、地域の活性化や憩いの場となる安全で快適なオープンスペースや歩行者空間を確保していくものです。二つ目は、個性的な古書店街やスポーツ店、楽器店街といった特色ある機能の集積が結節する本地区の特徴を踏まえたにぎわい形成を図るとともに、駿河台下に位置した視認性の高い立地特性を生かして、ランドマークの創出をすることとしております。

以上が土地利用に関する方針でございます。

続きまして、方針の二つ目の項目、地区施設整備の方針です。地区の施設としては、地区計画の区域内で整備することを定める道路や広場、空地などのことについて、詳しい内容については、後ほどご説明いたしますが、ここでは、その整備をするための方針について、ご説明いたします。

計画上では、建物をセットバック、壁面を後退することを踏まえて、その後、後退した部分は歩ける歩道状空地にすることで、安全で快適な歩行空間を整備することとします。また、富士見坂、明大通りについては、電柱をなくすことで、先ほど申し上げた歩道状空地と一体的な歩行者空間を整備することとしております。当地区の角地や屋内に設ける広場については、地域の人々や来街者が憩い、にぎわい、交流できる場と

なるよう、整備していくこととなります。また、環境に配慮した道路舗装や広場の緑化などにより、昨今問題になっておりますヒートアイランド現象の緩和を図ることとしております。

以上が地区施設整備に関する方針です。

続きまして、方針の三つ目の項目、地区施設の整備の方針です。こちらには、六つの項目を挙げております。一つ目が、周辺の商業と連続したにぎわいを維持するため、低層部には商業、中層部に業務、住宅というような多様な用途を入れていくというものです。二つ目は、建物の共同化により、耐震性能の確保、また、備蓄物資の倉庫の整備などをして、都市防災機能の強化を図るものです。三つ目は、壁面位置の制限によって歩行者空間の確保、また、用途を制限することによって、地域の活性化や土地の高度利用というものを図っていくもの。四つ目が、省エネルギー性の高い建物を計画していくということで、CO₂の削減を目指していく。五つ目が、地域のインフォメーションや特色ある文化を発信するための機能を整備すること。六つ目が、住宅供給をすることにより、マンション内の防災力の向上、コミュニティの醸成を図っていくと。

以上が建築物の整備の方針の内容でございます。

続きまして、地区計画で定める地区施設の配置についてです。地区施設として、区画道路、広場、歩道状空地を配置いたします。本地区に隣接する区画道路1号の富士見坂、現在、8メートルでございますけれども、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とともに、本地区の角地に広場1号、2号を設けます。また、建築物の2階部分に、屋内の広場3号を配置します。富士見坂側は、道路境界から3メートルセットバックするものとしておりまして、靖国通りと明大通り側は、道路境界から2メートルセットバックするものとしております。

先ほどお示ししましたまちづくりのイメージですが、こちらで、広場をお示ししております本地区の角地に「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階の中心部には、賑わい広場を設ける計画となっております。このイメージを実現するために、地区施設として、地区計画で掲げることで、整備を担保していきます。

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す。五つの項目を制限として定めます。

初めに、建築物の用途の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戸の住宅面積は50平米以上の住宅を住宅用途の面積の3分の2以上、1戸の面積が60平米以上の住宅を住戸の3分の1以上というふうな定めを決めていきます。

次に、歩行者中心のゆとりある空間を確保するため、建築物の壁面位置の制限や広告物等の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線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、明大側は2メートルとします。

次に、富士見坂と明大通りの整備イメージです。スライドの左側が富士見坂になります。現状の幅員としては、若干、8メートルを切る7.4から7.9となっておりますが、これを8メートルに拡幅いたしまして、対岸に2.5メートルの歩道を設置します。本地区側は、道路境界から3メートルをセットバックすることで、幅員10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、歩道拡幅の予定でございます。現状、3.2メートルの歩道を5メートルに拡幅、本地区の道路境界から2メートルのセットバックをすることで、幅員7メートルの歩行空間を確保する予定です。富士見坂と明大通りについては、電線類の地中化を行うことで、歩行の障害となる電柱を撤去する予定となっております。

続きまして、壁面後退区域における工作物の設置の制限です。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、歩道状空地に設ける樹木や電線類地中化に伴う設備は設置可能としております。

次に、建築物の最高高さです。周辺地域の建物のスカイラインの調和に配慮し、本地区の高さは120メートルに制限するものです。こちらからは、高さの考え方について、ご説明させていただきます。

本地区の容積率、加重平均いたしますと、約67.0%となっております。一般的な建築計画を行った場合、建蔽率の目いっぱい建てた場合で、高さ45メートルになります。そこから地域主体で策定した基本構想の実現に向けて、各角や道路沿いに有効な広場、歩道状空地を設けるための空地を整備し、それに伴う容積率の評価を加味して、約102.0%の建物を計画していくと、100メートル程度に想定されます。そこから、さらに地域の皆様が要望しております屋内広場の整備や敷地の高低差に配慮した有効な広場を整備していくことを踏まえた結果、100メートルを超える高さが必要になってくるというものです。

続いて、本地区周辺の地域で見た場合の高さの考え方についてです。神田地域では、地区計画において、一般設計で40メートル、あるいは、45メートルといった高さがあります。また、総合設計を活用することで、60メートル、70メートルといった高さになります。さらに、地域貢献の要素において、拠点的な位置づけとなる地区については、100メートルを超える建物を誘導してきました。本地区の直近におきましては、先ほども写真で示しました神田錦町の神田スクエアが市民にとって日常の憩いの場また防災拠点となる広場を設けることなどにより、建築物の最高高さを130メートルの高さとしております。本地区においても、神保町の古書店街、小川町のスポーツ店街、お茶の水の楽器店街の中心といった結節点となる拠点性を考慮するとともに、周辺の建築物の高さを踏まえ、120メートルの計画は妥当であると判断しております。また、靖国通り沿道の建築物として見てみると、広幅員が靖国通り、明大通りに接道しており、さらに2メートルのセットバックを行うことで、高さに対する圧迫感というものも軽減されるものと判断しております。先ほど容積率と空地の考え方、こちらの周辺建物との調和の考え方、この二つの観点を配慮し、地区計画では、高さの最高限度を120メートルと定めたいと考えております。

次に、建築物の形態または色彩、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の一体性に配慮した意匠とすることとします。

以上が地区計画の案でございます。

続きまして、高度利用地区（案）について、ご説明いたします。お手元の資料1の4ページを、お手数ですが、ご覧ください。

高度利用地区は、土地の合理的かつ健全な高度利用と、都市機能の更新を図るための地区として定める内容です。定める主な内容は、資料、スクリーンにお示しの5項目です。今回の計画では、容積率を約102.0%を予定しております。壁面の位置の制限は、地区計画と同じように、富士見坂沿いを3メートル、靖国

通り、明大通り沿いを2メートル後退を定めます。

区域は、小さくて非常に申し訳ございませんが、地区計画と同じ区域となっております。

最後に、第一種市街地再開発事業（案）について、ご説明させていただきます。

こちらで申し上げる再開発事業とは、都市再開発という法律において、都市計画決定される第一種市街地再開発事業という事業の内容を示しています。区が決定いたしますので、高い公共性が必要とされ、まさに今回のように、まちの課題解決のために、広場や歩行者ネットワークの整備、自分たちだけのためだけではない、まち全体がよくなるものを区が決定するものです。

事業の仕組みについて、スクリーンに簡単なイメージをお示ししておりますが、それぞれの敷地に、それぞれの建物があるものを一つの大きな共有の敷地にまとめることによって、道路等の公共施設を整備し、もともと土地建物をお持ちの方は、新しい建物の床の一部を取得するという手法になってございます。

第一種市街地再開発事業で定める概要は、資料、スクリーンにお示しのとおりです。敷地面積が約2,400平方メートル、延べ面積が3万300平方メートルです。主な用途は、住宅、事務所、店舗。地区計画の内容と整合を取っております。区域については、こちらも地区計画、高度利用地区と同じ区域でございます。

都市計画（案）の説明は以上です。

続きまして、お手元では、資料2ということで、都市計画法17条に基づく縦覧の意見書について、ご説明させていただきたいと思っております。

先ほども部長のほうから説明がございましたが、本年の1月27日から2月10日の2週間まで、意見募集を行いまして、合計で109件のご意見をいただきました。集計した結果は、スライドにお示しのとおりでございます。意見書内に、明確な賛成を示された方が63通、明確な反対を示された意見は24通。その他の意見が22通ということでした。また、意見書の構成につきましては、地区内の権利者から、あと、在住・在勤の方から39通、地区外の方から70通ということでした。

意見の集計のほうをお願いします。すみません、そこが、画面のほうが小さくて恐縮なのですが、いただいた主な意見でございますけれども、緊急輸送道路の耐震化、古い建物を解消したいといった意見が全体の約3割でした。また、安全・安心なまちづくりや早く進めてほしいといったご意見が2割、また、説明会を求める意見が2割ありました。

また、ちょっと見づらくて恐縮ですが、スライドの右下に、地区内の地権者に限ったご意見ということで、分類してございますけれども、全体同様に、緊急輸送道路沿道の耐震化、安全・安心なまちづくりを進めてほしいといったご意見が多く、あと、特徴的だったのが、権利が複雑で個別の建て替えが難しいといったご意見も地区内の地権者の方から多くいただいているところでございます。

申し訳ございません。この場にご出席の方につきましては、委員限りということで、お手元にその現物とございますか、個人情報等を抜いた都市計画案に関する意見書ということで、配付させていただいておりますが、この中で少しご紹介させていただき、リモートのご参加の方は、画面で意見書のほうを共有させていただきたいと思っておりますので、お願いいたします。

まず、54番、お願いします。すみません。お手元の資料ですと、賛成権利者というタグがついている右下に54と書いてある資料になります。申し訳ございません。青い賛成権利者というタグの54番というご

意見でございまして、こちらは、地区内に居住されている方で、2項道路に接していて、建て替えもできない木造建築物ということで、困っていらっしゃるというようなことで、再開発の進んでいくことに期待しているというようなご意見です。

また、続きまして、60番、お願いします。こちら、賛成側のご意見でございますが、これまでの止まっていた間、ご尽力されていたけれども、なかなか会えない状況が続いていて、大変であったというようなお話と、あと、その間に、やはり地権者の方もどんどん高齢化が進んでいくと、この機会を逃がせば、もう土地を売って出ていかざるを得ないといったご意見です。そういった意見が次々と出ているということを地域の実情としておっしゃっているご意見でございます。

続きまして、61番の方、お願いします。こちら、この開発事業の準備組合の方で、ご尽力されている方でございますけれども、一生懸命、この間、対応を努めてきたというようなこと、先ほどの方と同じでございますけれども、その中で、一定の整理が自分たちで説明の中でついたのではないかというようなご意見でございます。

続きまして、地区内地権者の方で、89番ですね、お願いします。こちらの方は、飲食店を経営されている方でございますが、非常に熱心に地域活動と申しますか、地域のイベント活動なども主体的にやられておりました、昨年、一昨年は、コロナですとか台風の影響でできなかったのですが、音楽イベントなど、まちなぎわいをこの開発の前から地域の駐車場の部分を使ってやっております、そういったものをこの開発後も続けてやっていきたいと。まず、そういった取組を行っていないと、実際に計画が進んだ後で、継続できないというようなことで、今現在からもそういった活動をされているというご意見でございます。ぜひ進めていただきたいという側の意見でございます。

一方で、8番をお願いします。すみません。一方で、地区内のご賛同いただけないというご意見といたしましては、一定数ある反対意見に対して、理解という虚偽の報告をし、また、深刻なコロナ禍の中、強引に事業を進め、説明会も推進派の方々のみで行うなど、誠実性のない、不信感ばかり募る再開発事業です。反対意見も取り入れ、中立性を保った事業展開を強く希望しますといったご意見。すみません、赤いタグの8番というところです。

また、続きまして、ほかの意見もご紹介させていただきますと、都市計画の専門家に相談した——失礼しました、9番ですね。都市計画の専門家に相談したところ、超高層ビルに入りたくない住民を取り除いて都市計画を進める手法が近年可能となっていると。地権者が幾らそうしたお願いをしても、一切検討されなかったことに不信感を持ちますといったご意見もいただいております。

すみません。地区外のご意見も少しご紹介させていただきますが、44番、お願いします。お手元の資料ですと、賛成の青いタグの44というご意見のところでございます。こちらの方も、この地区、老朽化した小規模建物が密集する地区でして、一方、緊急輸送道路沿道に指定されているという、また、位置的にも、拠点的な病院も多くありまして、街区全体の耐震化を図るべきというようなご意見と、また、後段のこの資料の下部分ですけれども、仮に、この地区が現状のままになったらどうなるのか、考えていただきたいということです。今後、やむを得ず、土地建物を売却する地権者も出てくるでしょうと。それを不動産ファンドや投資家などが購入して行って、小さなビルをばらばらに建てて、また売却することになっていくと。長く地域にいる方がいなくなり、不動産ファンドばかりが増えていったときに、地域のコミュニティはどんな

るのでしょうかといったご意見です。

また、もう少しご紹介させていただきますと、赤いタグの地権者外のその他のところの26番といったところをご覧いただければと思います。このビルの計画ですね、高層ビルについて、1のところですけども、やはり2050年温室効果ガス排出実質ゼロのこれに逆行するのではないかということ。あと、2番目のところでは、新型コロナ禍において、高層ビルを中心とした再開発事業というのは、経済的にリスクがあるのではないかと。そういったご意見もいただいております。

あと、その隣の30ページでございますけれども、①の2本のペンシルタワー、細い建物ということを表現されているのかもしれないですけども、こういうのは無残なフォルムではないかというようなお話ですとか、おめくりいただきますと、地域特性を無視した再開発事業が神保町方面にも広がって、まち全体の活力が失われてしまう。あと、必要なら専門家も採用して、千代田区役所が計画を指導できる能力を持ってほしいと、区に対するご要望といったものもいただいております。

今回、法に基づきまして、17条の意見につきましては、要旨という形で、まとめさせていただいております。こちらにつきましては、あくまでも参考資料ということで、ご紹介させていただきました。

私からの説明は以上です。

すみません。長くなりまして。

【会長】

はい。以上で、説明よろしいでしょうか。

それでは、ご質問、ご意見をいただいて、審議を進めていきたいと思っております。

よろしく申し上げます。

【委員】

いろいろ伺いました。それで、これは、3年半前に一度、手続を、自ら組合の方たちが取り下げて、丁寧をやろうということで、そういう経緯も今日詳しく分かったところですけども、地形が三角なのですね。それで、先ほど来いろいろとお話をいただいておりますけれども、幅員が狭く、建て替えが非常に困難だという話を伺いました。実際に困難なところが何割ぐらいこの土地の中であるのか、そこをちょっとお聞かせ頂きたい。

【会長】

はい、事務局。

【神原神田地域まづくり担当課長】

今、同意を頂いている方々は、皆さん個別建て替えのほうは断念されたと同っております。ですので8割です。

委員】

8割が建て替えが困難になる。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

という判断をされて、再開発事業に同意しているという状況です。

【委員】

なるほど。分かりました。

【委員】

その二つは違うのではないですか。物理的に建て替えが困難なのはどうかという質問と、8割の方が諦めたということは、回答としてイコールではないですね。

【会長】

事務局。

【加島まちづくり担当部長】

すみません。割合までちょっと出していないというのは事実です。ただ、8割の方はやはり建て替えない。これに関しまして三つございます。

建物を建てる時に、先ほど2項道路云々とありましたけれども、法的にちょっと無理な方。それとやはり狭くて、今後、建て替えたとしても営業が成り立たないという方。そもそもお金、経費ですね。建て替えるような経費がかかって、そこら辺が対応できないという方々がいらっしゃいます。また、一番大きい建物、ここで名前を言っているのかどうか分からないのですけれども、言わせていただきますと、新駿河台ビルは共用の建物になっておりまして、それぞれの方々が個別で建て替える場合に全員が同意して経費も自分たちで持つという形になりますので、そういったところを含めると、先ほど課長が言ったように、もうそういった意味での建て替えができないということで8割という形で申し上げたというものでございます。

【委員】

今の委員の質問にも関連するところですが、先ほど執行機関のほうからこの地域に入って話合いをしましょうということでの努力をされてきたというご報告がございました。その中で、回数は別として、賛成の方、反対の方、区が入った話合いが持ったという報告を頂いたところです。その中で、地権者同士が現状を変えたくないというご意見があった反面、今も説明がありましたけれども、狭小で建て替えができないという方たちもいらしたということで、ここところが平行線になっているというお話でございます。そういう中においては、今、お話がございましたけれども、狭小な土地を持っているところについては、0.6ヘクタールですか、この三角の地域が、中で約8割ぐらいの方が不定形で自分たちでは建物が建てられないと。それに対して、20%の方は反対をされていらっしゃるけれども、定形と言っていいのかな、という土地をお持ちでいらっしゃるという今ご説明をいただいたかと思うのですけれども、ちょっとそのところ

をまず確認をしたいと思います。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

反対の方々、反対という言い方が適切かはあるのですが、一定程度自分たちの個別で形もよくて建て替えが可能だとは伺っております。

【会長】

委員。

【委員】

その中で、やはりこういう地区計画を決めていくということについては、行政の与えられた責任というのは非常に大切、そして責任のあるものだと思っております。この地域がどういう地域であって、どういう課題があるのかということ行政がしっかりと地権者の方たち、地域の方たちに説明をして、この地域の合意を図っていくということが求められて、今までご苦勞もされていらっしゃるのだと思います。その中でまだ一定の合意には至っていないというところはあるのですが、反対をされていらっしゃる方の中に、行政のほうでまとめられたこの地域の現状と、特に課題、狭小な土地によってこういう現状問題点もあるのだということをお区のほうとして挙げていらっしゃるわけですが、そのところについては、反対をされていらっしゃる方の中にはどのようにご意見として言ってもらえるのか、理解をされていらっしゃるのか、そこら辺をお聞かせいただけますか。

【会長】

事務局。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

課題認識としては当然反対されている方々の建物も旧耐震であったりということもございまして、後々の建て替えが必要になってくるというご認識は持っています。ですので、老朽化であったり、周りの方が困っているということは分かっていらっしゃるという中で、そういうことであれば、では自分たちを外して再開発を進めてくださいというご意見は頂いております。ただ一方で、区としてそういった市街地再開発事業というのは地形地物といいますか、街区単位で考えていくものかなと思っております、その中で旧耐震の建物や木造建築物が残る中で市街地再開発事業を決めるということは非常に難しいのかなと思っております。

【会長】

委員。

【委員】

であれば、やはり街区ごとにと今お話がございました。まさにそのとおりで、この神田地域のここの結節

点のとても大切なところをどのように千代田区の中で位置づけていくのかは、まさに行政が地域の方の声を聞きながらきちっと位置づけをする。それを皆さんに分かっていただくということがとても大切だと思うのです。賛成、反対あるのはもちろん当然のことだと思います。その中で、やはり行政がしっかりと説明をして、ここにこういうものを造ることが大切なのだということをしかりとやる中で、この地域の合意をまとめ上げていくということが必要であって、ぜひこのところについては、区としての考えをお伺いさせていただきましても、反対をされていらっしゃる方にもいろいろとご事情もあるのかもしれない。しっかりと丁寧にご説明をいただく中で、この計画を推し進めていただきたいと思います。いかがでしょうか。

【会長】

ご賛成のお立場という形では分かりましたので、少しほかの方のご意見も伺いますので。

【委員】

私も今日のこの場に当たって、数名の都市計画の先生やまちづくりの先生と色々な意見交換もさせて勉強もさせていただきました。ちょっと冒頭言っておくと、ちょっと今日の行政の報告を聞いても、この数年ずっと虚偽というか、ちゃんとした説明をしないな。例えば、これに乗れないよと言っている地権者の方が、個々にきちっとまちづくりや耐震の手だてを取るための専門家のきちんと知識も得ているということも重々知っていながら、現状のままでいいという誘導をするという、行政の仕事はこれをやり遂げるのみだというところがあります。そこは非常に何度も全員が賛成しているという、平成29年ですか、始めようとして一人陳情が出たら、いや、一人いたのですよね、びっくりですとかいって、そうしたら今日の話の聞いたら、これだけ反対の地権者が5件もしくは6件いるということですよ。非常に行政は実情把握をしようとしてないのか、そうでない方法を取っているということを指摘しておきます。

私が専門家にお話を聞いた論点としては4点ありました。一つは、先ほど地権者への説明会をやりましたよということでしたけれども、周辺住民への説明会をしなくて、北側に小学校が今建て替えであるものから、それも含めて地域環境に大きな影響を与えることから、そういう説明会というのはやらなくていいのかという論点が1点。

それから2点目が、先ほど来出ている反対している地権者を取り除いてのプラン作成というのはいけないのかということが2点。

それから3点目が、これはちょっとこの会議自体の問題もあると思っっているのですけれども、12月1日に既に出ていた文書で、これまで反対していた方々にご納得をいただいたので手続を始めましたということ。岸井先生はそのとき、私は文書を見てないので、手続に入ってから皆さんに見ていただいて3月の審議で参考にいたしましようという仕切りをされたという記憶があるのですね。そういう自己情報というものをまげて行政がいいものかどうか。その当事者の方からは、職員コンプライアンスガイドラインの指針に反するというのを非常に苦情を頂いていたので、そこら辺の論点。

それから4点目が、まちづくり感の問題ですけれども、その四つですね。

今日は時間も限られているけれども、非常に重要なことだと思うので、簡単に端的に聞き取りをした一つの結果としてお伝えをいたしますと、1点目の周辺住民の説明会の云々に関しては、これは、今、通常東京

都のお勧めしているやり方を見ても、法律違反ということではないけれども、やはり都市計画、今回で言うと120メートルですか、それとかそういうことに関して開かれた説明会をすることによって、意見を聴取して都市計画審議会に諮るとというのが通常のやることですよね。ただ、それを議論するのは普通は12月1日だと、そこでやるべきことでしたねということを言われました。

それから2点目は、反対している地権者を取り除いての開発プランに関しては、これは私も本当に不勉強で反省しているのですけれども、平成28年の1月に、一つは再開発区域の面積要件の緩和ということで、2,000平米から1,500平米、より狭隘というか、規模の小さい再開発も可能にすることで区分けが分けられるようになったと。それから、同年の9月に国交省の都市局市街地整備課のほうから、個別利用区というやり方でゾーン分けができるようになった。そういうことは行政が情報を持っているはずなので、プロセスにおいて議論をされるべきではないかということも言われました。

振り返ってみますと、平成26年に600万円のまちづくり費用をこの小川町に入れて、平成28年には1,000万円の費用を入れているわけです。そこでしっかりとしたそういう検証なりお話をしたのかというところでは、行政の不作为、区の怠慢ということが問われる部分があると思っています。その辺については、一生懸命やってきた推進の地権者の方に関しては大変申し訳ないことであるなど私も思っています。

それから最後に、まちづくり感のところですが、ある非常に神田ことを思っている大学の元学長さんから、こういう意見を頂きました。これまでの千代田区の大規模再開発には、まちの限界・風土を持続するという視点が見られなかった。未来も同じであってはならない。千代田のまちを人々が住み続け、ファミリービジネスが持続できる限界として維持していかなければ千代田の魅力を失うことになる。老朽化したビルをどうするかということは、持続する開発計画と一体のものである。中低層のまちの風景を維持して、路地もある千代田区の風景を守る必要がある。法的な規制や政策を環境重視の建築家や都市計画の専門家と区民が対話しながら整備することが急がれると。私も全く同意見でございます。ここの中で区分けが制度的にもうちょうど平成29年にそういうことが整備されていながら、その検討を誠実にされてこなかったというところは非常に行政の怠慢ということを訴えたいと思います。

【会長】

はい。ご意見として承りますが、ちょっと事実関係だけ、周辺の方に説明をしてないということについて、先ほど説明したような話をされていたので、事実関係だけ確認させてください。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

紙資料の左上のところに地区の位置がありますけれども、もともとはこの青い点線の「小川町2010まちづくり基本構想」対象範囲の中で検討が進められておりました。こちらの地区外の範囲の方につきましても、平成26年の4月、28年の10月準備組合側の計画プランがまとまった際にご説明をしております。また、先ほどご指摘がございました、お茶の水小学校のお話とかもございましたが、具体の建築計画の段階になりましたら、法定に基づく説明会というのは、当然、今後やってまいる予定にはなっております。

あと反対者の意見を除くプランということもございましたが、先ほど委員のほうからもご質問があったとおり、やはりこの区域の中で、そういった木造建築物とか旧耐震建物が残ってしまうのがどうかということ

はありますし、個別利用区の制度自体は、例えばそのエリアの中に歴史的建造物があるとか、または非常に築が浅い建築物があったりする場合、特例として除くという制度と私どもは認識しております。

あと、まちづくり感について——あ、よろしいですか。

以上です。

【会長】

確認していただければ結構だと思います。よろしいでしょうか。

【委員】

すみません。説明会のことですが、平成26年とか、そういう構想段階の話ではなくて、都市計画のプランを縦覧をする前に地域の住民に説明会をするというのが、多くの都市計画手続の中では、これが今通常となっていると。よって、手続に入る前に、会議の中で、地権者の方ではなくて、地域住民皆さんのご意見はどうですかというのが始まりの質疑になるのですよということも言われたのですね。それは東京都でもそうですよ。でも千代田区では一度もなかったのも、私も井の中のカワズではないですけども、非常に反省したわけですけども、そういうやり方を通常は今するようになっているのですよと言われて、その辺は何が通常かというのは、そう言う行政のほうは法律違反はしてませんと言うので、よりいい方向でやるべきではないかということをお願いしたかったので、そこは区分けして考えていただきたいと思います。

【会長】

少しリモートの方も出て、先に手を挙げてらしたようなので、少しリモートの方からもご意見を頂きたいと思いますが、先生ですかね、先ほど手が上がったと。

【印出井景観・都市計画課長】

委員のほうが早かったです。会長、委員から。

【会長】

委員のほうが先ですか。大変失礼しました。委員のほうが先だったそうです。お願いします。

【委員】

よろしいでしょうか。

私は、この開発の流れを見てみると、ハード先行型かなという気がしたのですね。それはもちろん最終的には法律に従った高度制限とか道幅とか、いろいろあるとは思うのですけれども、それと現状は確かに説明いただいたとおりで、道も狭いですし、古い建物も多いですということですけども、ではまちをどうしていきたいかということに関しては、今まで議論されたのかなということと、それからこれから先どう議論していくのかなということがすごく気になったのですね。といいますのは、例えばこの三角地帯の靖国通りを挟んで反対側の神保町を見ると。あ、神保町というのは本屋さん街ですよとか、それから御茶ノ水の駅

のほうに向かうと、あ、これは楽器屋さん街ですよというイメージというのですかね、やはりまちづくりの基本といいますか、そういうところがあると思うのですけれども、それに対する意見というのですか、考えというのがちょっと少ないのではないかなと思っています。例えば、今日の説明の中でも賑わいのあるところがありますけれども、賑わいといってもいろいろな賑わいがあるわけで、どういう賑わいを想定するのかとか、どういうお店を出すのかとか、それから、もちろんここに50年以上前から住んでいらっしゃる方で、やはり継続して住みたい方のイメージというのものもあるでしょうし、それからお店ですね、先ほど言いましたように、どういうお店が集まるのかな、どういうまちになるのかなというところとか、そういうところがあまり聞こえてこないというのですかね、基本的にはもう問題としては十分理解しましたので、開発するということに関しては賛成ですけれども、そういう意見をもっと取り込むべきではないかなと思いました。

以上です。

【会長】

はい。ありがとうございます。

再開発事業の床の利用についてということになりますかね。

リモートの先に手が挙がってらしたのは先生ですか、先生は今日入ってらっしゃるのですか。

【委員】

はい。言ってもよろしいのでしょうか。

【会長】

よろしくお願いします。

【委員】

すみません。今、声聞こえていますでしょうか。

【会長】

聞こえています。大丈夫です。

【委員】

12月のときに、私、病欠してしまいました、既にそのときにご説明を頂いていたとしたら恐縮ですが、地区整備計画のいろいろな状況、私も今回の課題について再開発をすること自体はいいことがいっぱいあるだろうと思うのですが、その中で、地区整備計画で提示されているいろいろな数値ですとか、ボリュームに対して、もうちょっとどういう吟味がされたのかを少しご質問したくて、三つほどお伺いしたいと思っています。

一つは、高さですけれども、事例に出ているリバティタワーとか、かなり大規模なものばかりで、例えば

リバティタワーは、配置としては道路からの壁面後退を物すごい後退していると思うのですね。なので、その辺と比べたときに、今回の敷地に対しての高さの設定がどのくらい吟味されたのかということをもう一度お伺いしたいというのが1点です。

それから、地区計画の中でランドマーク的なとか、視認性をということが、貢献する要素として評価されていると思うのですが、それが実際に今回の計画の中でどう担保されるかというところがいま一つよく読み取れませんでした。もちろん三角地帯、どの面も大事だとは思いますが、あそこの立地的にいうと、明大通りと靖国通りの交差点のむしろ南東側というか、駿河台下の方がランドマークとしてはすごく重要だと思うのですが、今ざっくり提示されている計画の内容で見ると、そちら側は上層階における部分ではオフィスであったり住宅であったりの専有部分に宛てがわれているように見えて、屋内外からの視認性や、ランドマークとしての何か公共的なものが担保されるのかというのがちょっと見えないので、もし何か想定されていけばそこをご説明を伺いたい。

それから3点目が、広場についてですが、今回、広場を用意するから容積アップしましょうとか、高さを緩和しましょうであるとしたら、やはり広場の吟味というのもすごく重要だと思うのですね。それこそこれまでやっていた都市マスの議論でも、量より質という話が出てきた中で、高さとか容積アップするというのではなく、よりよい質をといるときに、では広場がどういうのかというのもすごく大事なのではないかと思うのですが、正直、今、拝見していると、広場という名前はついているけれども、限りなく通過動線になってしまって、通路上に毛が生えたものに見えてしまう。階段とか、エスカレーターも含めた面積カウントされているように見えるので、私の単純計算だと、このぐらいの建物ができると、単純にオフィスや住宅でも1,500人前後ぐらいの人が少なくとも滞在をするのではないかと思われるのですが、例えば1,500人の人が一気にがっとなりに降りてきて、通勤電車ぐらいの50センチ四方ぐらいで自分の場所を確保するとしても、七、八百平米ぐらいは要るのではないかと、そういう規模で考えると、この広場の面積設定がどういう観点から良しとされたのかというのはよく読み取れませんでした。先ほどまでのいろいろな方たちの意見も、再開発自体がいいとか悪いとかというよりも、その規模に対してのよしあしで賛同する反対するというのもあるような気が個人的にはするのですが、その辺の規模設定が、どれだけ賛同が得られる内容になっているかという一つの視点として、今の高さの壁面後退との絡みとか、それからランドマークとか、広場について伺いたいと思いました。特にというか、三つとも興味あるのですが、壁面後退で言うと、もともと富士見坂のほうがかつたから拡幅するというのは分かるのですけれども、あの三角地帯の大きな通りに対して明大通りや靖国通り側の壁面後退もそんなにたっぷり取れているとやはり思えないので、その辺もどう判断でこういう数字が割り出されたのか補足頂ければと思いました。

以上です。

【会長】

計画の定量的な問題とかデザインの質の話でしたが、事務局いかがでしょうか。

【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のほうからご説明をさせていただきます。

まず、高さに関しましては、先ほど課長のほうからお話もさせていただいたのですが、やはり三角形の0.6ヘクタール、その中でどのぐらいの高さ、高さというよりも下の壁面後退だとか、そこら辺の空地がどのぐらい取れて、その中で平面計画がどうなっていくかというところが、やはりいろいろ吟味、区のほうもいろいろと聞いたり、例えば1階、2階、商業店舗が入るといった形になると、では、今、業務されている方々が入るところがどのぐらいのスペースだとか、そういったところを含めまして高さを決めていったと。平面計画を決めながら高さも最終的に容積の関係で決めていったというところがございます。

ランドマークの視認性担保というのは、容積率だとかそういったこと言われているのであれば、それが担保されているというものではないのかなと思っております。やはり100メートルを超えるような建物なので、近場でのランドマークというところもあるとは思いますが、あそこは靖国通りから、例えば九段下から駿河台の交差点見たときに、あそこが見えるようなところなので、そういった視認性を考えていくというところなのかなと思います。

あと景観のほうに関しましては、また今後調整という形になるのですが、頂いた意見に関しましては、いっぱいちょっと頂いたので、具体的な頂いた意見をもう一度確認させていただきまして、景観のほうとか打合せをさせていただければなと思っています。

広場に関しましては、言われるとおりでと思います。事務所に勤めている方が下に降りてきて、一気にということになると、その広場は足りないというのは事実です。そういった意味で神田地域の中にもいろいろと広場を設けてきたというところがございます。また質の問題ですが、広場を造ってその中で質というのはなかなか難しいと思っております。それはどういう使われ方を想定してどういう管理をするかというのが今後その広場の質を上げることなのかなと思っています。先ほど説明の中でちょっと出たかどうかあれですが、マネジメントをここで行っていくというところですので、この広場に関しましては、しっかりマネジメントをして、どういう使われ方を、規制をするだけではなくて、いろいろな使われ方をすることでこの広場の質を上げてほしいなと考えております。

すみません、以上でございます。

【会長】

はい。

【委員】

すみません。一個だけ意図が違うので言ってもよろしいですか。

【会長】

はい。簡潔にお願いします。

【委員】

一個だけというか、一つは、今のご説明だと、3万平米なりの延べ面積を確保するためにはこの高さが必要だと聞こえるのですが、高さとか容積ありきではなくて、あの敷地に適正に建てられるという意味で高さ

判断とか、前面壁面後退の判断とかが必要なのではないかなと逆に疑問を持ったのがあります。

それから、ランドマークとしてのとか視認性のというのは、高さがあれば目立つだろうというのはちょっとおかしいと思うのと、むしろ例えば交差点を見下ろせる視点がほかの人たちも公共的に共有できるかとか、あるいはそこを使う人たちがどんな壁面にしてもではなくて、何か壁面のデザインなり、今だったらバルコニーとか緑化とか、いろいろなことでもボリューム感というのは変わると思うのですけれども、そういうところに対して、何も参画、区として何か誘導するとか、そういうことがないのだろうかというところを伺いたかったという意図でした。今答えろということではなくて、私が伺いたかったのはそのあたりでしたということになります。

【会長】

はい。ありがとうございました。

それでは、こちらで手が挙がってらしたのは二人いらしたと思います。では委員から。

【委員】

私も今の同じ疑問を持っていまして、先ほどの神原さんの説明ですと、今の容積率は670%ですと、建蔽率が45でしたか、それで広場や空地をつくるのでそれを1,020%に容積率を上げました。そして次に地域の要望が来たので1,020%だったのを100メートルを120メートルにしましたというのは、いろいろなことの要望の最後のつけを高さを持っていこうということですよ。高さが最終的な解決案だと。今の先生のご意見は、まず全体をどう考えるのだと。その上で考えていくべきではないかという説明だと、素人ながらに判断しましたが、このことは12月1日にこの話が出たときに先生からもご指摘がありましたよね。区役所はこの点についてきちんとお答えになってないと思うのです。

私、審議会で非常に不思議に思うのですが、一回行われた審議会で持ち返ったとか、後からお答えしますといったことが次の審議会できちんと答えられてない。私はこの高さの問題は典型的な例だと思いますし、前回のこの案件で、これは1月でしたか、諸さんが質問されたこと、すなわちこういうビルを建てたときの経済計算はきちんと区役所は把握されていますかという質問があった。それから、これはあと地域との話合いです。私もこの案件はどちらかという正直申し上げて賛成です。あの場所は新しいきちんとした開発が必要な場所だと思うのです。ただ問題は、どういう開発をするかという各論のところでもう少し具体的な議論があつてしかるべきだと思うのです。そのためにこそ区が仲介役となってもっと話し合いを進めるべきである。そのことはやるとおっしゃったのですが、2年や3年前のことではなくて、12月以降または1月以降、具体的にどんな具体案の議論がされたのか、このご説明を私は頂きたいと思います。

すなわち、12月であれ1月であれ、この審議会で話題になったことを次の審議会できちんと答えていくこと。私からすればさっき言ったなし崩し的に高さが容積率と建蔽率から計算したらこういう高さが必要ですね。これが要るからこういう高さを上積みしますというなし崩し的な説明ではなくて、もっと鳥観図的な説明が頂きたい。それから諸さんの説明に対してはどのようなお答えをするのか。それから、具体的に住民の方、地権者の方と、この1か月、2か月の間にどんな具体的なやり取りがあつたのか、これをお話いただきたいと思います。

【会長】

はい。ご質問ですので、お受けしたいと思います。よろしくお願いします。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

私どもとしてはいろいろ検討をこれまでの千代田区神田地域での地区計画というものも踏まえながら高さの考え方を整理させていただいたということにして、それが今日お示しした資料で、ちょっと足りてないということであれば大変申し訳ないのですが。

【委員】

足りてないのではなくて、方法論の問題を聞いています。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

先生にもご確認いただきながら、本日もご説明させていただいたところがございますので、それと、あと委員からのご質問に対しては、すみません、まだちょっと今ご説明はできてなかったのですが、資料のほうはちょっと用意させていただいておりますので、後ほど、なかなか額を示すというところまでは行けないのですが、再開発事業の収支という部分についてはご説明をさせていただきたいと思っております。

あと反対者とのやり取りにつきましては、直近では2月27日の土曜日の日に、先ほど申し上げた準備組合の理事の方々と賛同いただけない方と2時間半ぐらいですか、お話をさせていただいたという状況、あるいは17条の縦覧期間中も窓口で縦覧に来られたときに私どももお話を伺ったり、事前にお配りされていると思いますが、要望書を頂いたり、そういったやり取りの中でお話を伺っている。それが事実でございます。

【会長】

2点目の事業計画の話はいつ説明されますか。まだ事業計画自身は事業認可の話になってないわけですね。ですから、具体的な数字が手元にどれぐらいあるのかというのは、ややいわゆる現実的なのというのでしょうか、今の皆さんが考えていらっしゃる事業の話と今の都市計画段階のものとは少し違うかも分からないのですが、どうお考えになっているのでしょうか。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

金額は当然お示しできないのですが、前回のご質問としては、あそこの地域は非常にテナントが多いところで、補償料が膨大にかかるのではないかとのお話があったかと思えます。そういった中で、今スライドにお示ししているような事業の支出の部分と収入の部分というのをお示しさせていただきまして、支出の2段目の部分、ここのところについて補償費という形でお支払いがされると。

【委員】

誰から誰に。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

え。

【委員】

ごめんなさい。よく分からなかった。

【会長】

再開発事業の中で、どう補償が行われますかというご質問です。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

テナントに対して補償費が再開発事業のほうで組合から。

【委員】

組合がですね。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

はい。お支払いがされると。その収入をどうしていくかというところになりますと、保留床処分費ということでございまして、それに今回まだ確定はしておりませんが、区の補助金が収入として入ってきて、こういった収支のバランスの中で事業を推進していくと。保留床につきましては、事業の中で保留床を生み出して、そちらの部分については事業者が取得することによって、その売却益で収入を得るという仕組みになってございまして、ただ、今々の時点で具体的にこの事業費が幾らかというのは精査の段階でございまして、お示しすることはなかなか難しい状況でございまして。

【会長】

はい。よろしいでしょうか。

では、お願いします。

【委員】

何点か、3点ほど伺います。市街地再開発事業というのは地権者の皆さんの人生にもいろいろ影響があるので、決定するかどうかは非常に緊張するのですけれども、ちょっと何点か伺います。

それで、先ほどの賛成、反対、その他の意見書の集約のご報告がございました。地権者の中では賛成27、反対ゼロ、その他3と。いわゆる反対はゼロなわけですよ。あの街区の耐震性の強化、一定の何らかの機能更新の必要性というのは皆さん共通していると思うのです。問題はやはりそのやり方だと思うのです。

それで、一つ目は、2月の27日に地権者同士の話し合いが行われたと先ほどご報告がありました。それで、

この準備組合に参加されていない方はどんな不安を語っていらっしやったのか。その不安の内容を知りたいわけですよ。あそこにお住まいになって準備組合に入っている方とのお話合いがしたいという要望もされたと聞いているのですけれども、実際そういうやり取りがあったのか、これが1点です。

それから二つ目は、前回、当審議会でも都市マスタープランの答申出しました。その答申の中で、土地利用の基本方針でこう言っています。容積率のインセンティブや建物の高さの許容などの観点で先行しないように、地域の特性、界索性、基本的な街並み、環境を踏まえて描く次世代のビジョンからまちの在り方を考える。こういう答申の内容に踏まえて、今回の当該計画は沿ったものなのかどうか。これは区の見解です。これをお伺いしたいと思います。

それから、意見書の中でも、住み続けられるのか、それから老舗の方が営業を続けられるのかというご意見がありました。先ほど補償費が相当なウエートとなると、転出されるテナントさんが結構いるのかなとちょっと心配もしたのですけれども、ちょっとその辺、いわゆる借家人の方、テナントさんの状況はどうか、知っている範囲で教えていただければと思います。

【会長】

はい。3点ですね。お願いします。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

では、1番目と3番目についてお答えさせていただきます。

地権者の不安な思いというのがどのようなものかという点、それぞれいらっしやる地権者の方々、思いは違うと思うのですが、一人の方といいますか、一地権者の方は、ご家族の方で、そこには権利をお持ちの方ではなかったですが、お住まいになっているご家族の環境を変えたくないというのが一番のご意見でした。もう一方は、そちらにお住まいで、ビルのテナント業といいますか、貸しビル業を営んでらっしゃいますが、自分のビルは自分で管理をしていきたい。建て替えについても自己資金の中でやっていきたい。共有することに対しては抵抗がある。そういったご意見でございます。

【加島まちづくり担当部長】

会長、では3点目すみません。住み続けられるのか。老舗の特に店舗がそのまま営業できるのか。これはちゃんとご説明しないといけないと思いますので、老舗の店舗が全て戻ってこられるかということ、戻ってこない店舗ももちろんあると思っております。組合の方の上層部とっていいのですかね、中枢の方もやられている老舗の店舗は戻ってくるというお話もされていますので、そこら辺は戻る戻らないというのは両方あるのかなと正直なところ思っております。

【会長】

今の3点目の話で、転出に関してのまだご意見をちゃんと聞いてはいないという理解でよろしいのですか。

【加島まちづくり担当部長】

会長、すみません。そこら辺がもうはっきり転出するという方も、その店舗が老舗かどうかというのは分かりませんが、転出するという方もいらっしゃるし、まだちょっと考えているという方もいらっしゃるの事実でございます。

【会長】

2点目のマスタープランとの関係。

【印出井景観・都市計画課長】

マスタープランとの関係でございますので、景観・都市計画課長のほうからお答え申し上げます。

マスタープランの中で、土地利用の基本方針ということで、今、委員からご指摘がありました、今後のまちづくりのトータルデザインという中で、まさにこの小川町、神保町地域において、拠点と個別建て替え、共同化、それらをうまく連携させて、商業文化の集積等を継続しながら、一方で、建物が老朽化し、耐震上課題があると。それからこの当地、やはり商業文化が集積する地でありながら、従来から様々な取組を展開する広場空間、例えば本に関するイベント、スポーツに関するイベント、天気によって左右されるイベント等々についても非常に強いニーズがあったところでございます。そういったニーズに基づいてどういった機能が必要なのかということも議論した上で高さが計画の中で出てくると、その高さについても、ニーズや課題解決するための青天井ではなくて、先ほども説明がありましたけれども、周辺エリアとの一定のスカイラインの協調ということも念頭に置いてございますので、そういった意味で、今後、改定されるマスタープランの基本的な考え方とも相調和しているのかなと認識しております。

【会長】

はい。よろしいですか。

それでは、委員さん。

【委員】

再開発、私、この三角地帯、開発は賛成ですけども、幾つかの再開発見てきますと、バラ色の絵を描く部分が非常に多いんですね。実は再開発が出来上がって終わった後に、その地域から引っ越す方、もしくは採算が合わなくて売却をする方、必ず出てくるのです。一番この三角地帯見ていると、耐震がなかなか自分ではできない。もしくは放っておくと朽ちてしまうような場所もかなりあるかなと思うので、その辺はいわゆる補助金も入りますから、この機会に共同で建て直すことがいかに地権者の方にメリットがあるかという説明をもう少し根気よくすることが一つかなと。

それと、文教地区というかな、明治があって、後ろのほうにはお茶の水小学校がありますから、いわゆるコンサルタントも含めて、ここに再開発をすること、それで地権者の方がこの開発によって、いわゆる自分でやるよりも利益が出ていくのだというところの根拠というのかな、それをもう少し示すことが一番大事かなと思います。

それであと、ここは神田明神の氏子ですね、この辺というのは。そうすると、神田明神のお祭りのときに

は駿河台下の交差点で四つの町会がおみこしをぐるぐる回しながらみこしをやるのですけれども、その辺がこの駿河台下の神田明神のお祭りに関しては非常に特徴になっているわけです。そうすると、先ほど広場のコンセプトみたいなお話がありましたけれども、いわゆるこの辺の広場の活用というのは伝統文化に根づいた整備というのが私は必要かなと。建物に関してもそれなりの外装というかな、そういうものも提案してもいいのかなと思っているのですけれども、その辺の説明というのは地権者のほうにはしたことはあるのでしょうか。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

前段の部分の根気よくお話し合いといいますか、再開発の重要性等を伝えていくということは私どももやっていたかなければいけないかなと思っています。

あと、後段の部分で、先ほど委員のほうからもご指摘ございましたが、ちょっと私どもの説明も不足していたのですが、資料の2ページで「小川町2010まちづくり基本構想」というのをお示ししておりますが、これ地域の方々でつくり上げた構想でございまして、これはハード面だけではなくて、この事業展開後、どうやってまちをよくしていこうかと。地域の商店街ですとか、地域振興に関わっている方もたくさんいらっしゃってまして、今現在、直近の問題として何かやろうと思ってもやる場所がないということもありまして、そういったものをこの開発が起こることによって、今後、様々な団体が活用したり、交流を持てたりといった、周辺の地域にもつながるような開発を目指していきたい。それを継続するためにもエリマネみたいなものも考えているということですので、地域の方も主体的にそういったまちづくり、ソフトの展開のほうも今後より具体的に検討していただけたらいいのかなという機運がある地区だと考えております。

【会長】

よろしいですか。

ほかには、お願いします。

【委員】

先ほどご答弁の中で、広場としてやはり不十分だというご答弁があつて、防災的に安心・安全のまちづくりのための開発だということも一つのテーマだと思ったのですけれども、どうしてもやはりこれが帰宅困難者を大量に生んでしまう。あのエリアにそんなにお茶の水小学校もすごく校庭の狭い学校ですし、そういった意味もあつて、防災的には安心・安全というのは耐震性の意見では解消されるかもしれないのですけれども、それ以外のところで新たな課題を生んでしまうのではないかということをごのぐらい検討されたのかなということが一つ。

それから、一つのビルだけでも耐震性に課題があることは分かっているけれども、様々な共有な人たちとの権利関係が複雑で、法的にもなかなか耐震ができないから一気に再開発をしてしまいたいという思いがあると。それでさらに共有者を増やすということの中で、次の建て替えとか、その建て替えコストですとか、維持管理ということに関しては、どの程度しっかりと見通しを立てているのかというのは、高さはそこそこあるのですけれども、多分、広さはそんなにないというビルですので、かなりコストとか、維持管理コスト

も、あるいは建て替えコストも、その負担が大きくなると思うのですよ。それは50年後、60年後なのか分かりませんが。そのときに、またまた150メートル、200メートルに高さを載せて、お金を払わないで耐震改正、建て替えができますよという話になるのか、やはりその将来的な見通しというのは、建て替えを含めてしっかりと検討していかなければいけないと思うのですけれども、この規模のビルで、どれだけそういったことを将来的に検討されているのか、ご説明いただけますでしょうか。

【会長】

はい。2点、ご質問がありました。お願いします。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

まず、防災面について、こちらを建て替えられた場合、当然、事業所とか住宅が入ってくるということですが、それと、そちらはそちらとして対策は行くと。それとは別に、こういった広場空間を使いながら、周辺の帰宅困難者であったり、周辺の住民の方も連携できる防災対策が取れないかというのは、準備組合側のほうでは検討はしております。その中で具体的には、非発をこちらの地区で行って、72時間の電源供給を可能にするということで、地域に対してもそういった場所を提供していきたいという思いもありますし、備蓄物資についても、建物は建物として確保いたしますし、それとは別に周辺の方を対象とした防災地区というものも検討しているという状況でございます。

また、今後の建て替えの見通しということでございますけれども、おっしゃるとおりそのとおりでして、50年後はどうなるのか、共有になってというのが当然あるのですけれども、今現在も、非常にビルの老朽化が進んでいる状況の中で、この再開発事業のお話があって、具体的に設備が老朽化している中で、改修にも入れないという状況が続いていて、非常にビルとしては困っているということもございます。今後、50年後の建て替えというのも、まず考えなければいけないのですが、まずは今、どうするかというのを非常に組合の方々は悩んでいらっしゃるという状況の中で、今回、8割の方が再開発事業を進めるということで決断をされたという事実でございます。ですので、今後の修繕であったり、建て替えのフローというものは、お話しが進められることになるかと思いますが、まずは市街地再開発事業というのを目指していこうというのが、今の時点でのお答えになるかと思っております。

【会長】

はい。よろしいでしょうか。リモートのほうで、委員から手が挙がっていますので、委員、お願いします。

【委員】

先ほど私の名前が出たこともありますので、一言申し上げたいと思います。聞こえますか。

【会長】

聞こえています。大丈夫です。

【委員】

まちは適切に更新されなければいけないというそういう意味から、再開発自体は、やはり必要だという点では、皆さん、あまり異論がないということで、内容がどうかということだと思いますね。で、その内容の一つとして、容積率とか高さがどうかというのがあります。容積率の必要量は裏の事情から出てきますが、その事情を今度は正面から表に向かって、ちゃんと説明できる、表向きの意義がちゃんと成り立つということが必要と思うのですね。で、裏の事情から、やはり容積率というのはどうしてもでてくる。裏の事情というのは、事業の成立性ということになりますが、事業の成立のために必要な容積率だけれども、それを表からもちゃんと説明できるということが必要で、それに関しては、さっき歩道の説明がありましたが、あまり具体的ではなかった。気持ちを見ると、容積に関しては決められた基準をちゃんとクリアしていますという説明だったように思うのですね。

しかし、それは、単に基準に合うという状況ですので、大事なことは、これからの設計、あるいは、計画の詰めとか、そういう段階で、その基準に合うということについて内実を与えるというか、歩道や広場というのが、これだけの面積があるからこれだけ緩和するというだけでなく、それらの意味がちゃんとなければいけない。そういう意味で、先ほど委員がおっしゃったことも、そういう意思だと思いますので、今後の設計の段階をきちんとそういう観点でフォローしていくということを、ぜひやっていただきたいと思います。

以上です。

【会長】

はい。ご意見としてお受けしたいと思います。

先ほど手が挙がった、お二人、では、ほかのリモートの先生方、よろしいですかね。よろしければ、あと二人で、一応ご意見を伺うのを終了したいと思います。

はい。お願いします。

【委員】

すみません。先ほど意見が言えなかったので、意見を言わせていただきたいと思います。

この地域は、ちょうど、先ほど委員のほうからもご指摘があったように、スポーツ店街、楽器、そして古本、そこのちょうど真ん中に位置するのですね。で、先ほどランドマークという話もありました。確かに九段下からずっと見ても、非常が目立つところの位置に配置していますから、そこは今後の中で、私はこの再開発は推進をしていただきたいと思います。

そういう中で、この地権者の方を含めて、いろいろとまだご意見がある。そこはしっかりと話し合いを持ちながら、ここの地域が社会貢献、地域貢献をする中で、先ほど広場の話も出ました。そういう中で、この真ん中、そのいろいろな集積しているところの真ん中の地域が、何をもってこのコンセプトにしていくのか。例えば、そういう意味では、分かりませんが、食文化なんかは私はおもしろいのではないかと。そうすれば、そこに連続性が出てきて、そして回遊性が出てくるのではないかと。さらにまた、この神田のまちの魅力が、より一層、高まるのではないかとおっしゃったので、そこは私の意見として申し述べたいと思います。

【会長】

ありがとうございました。

では、最後に委員、お願いします。

【委員】

意見ですけれども、この19件の建物、一番大きい新駿河台ビルディングも含めて、19軒の建物のうち、5軒の建物が地べたを持ち商売をやり、自前でやっていけると言っている比重の大きさ。つまり1軒だけが言っているわけではない。その5軒の意見は、再開発そのものを否定はしない。もちろんまちづくりはしていくでしょうというところで、しかし、その今のやり方で、また行政のやり方で、その手順手続が、いろいろやはり行き違いもあったわけですね。そうすると、それは行政主導で財産権の侵害ということにもなってしまう。ましてや、対立を生むようなまちづくりということになってしまうと、地域を一緒に歩きましょうというときに分かったのですけれども、やはり、行政がもう、棒を飲んだようにこの高層開発だけを望んでいるので、結果的に、自分たちは自前で耐震化をしていきたいと思っている人たちは、まるでその地域の中では阻害をされてしまって、道を歩くことも怖い精神状態に置かれてしまって、これは決して推進の方たちがそういう意味ではないとは思いますが、では、どうしたらいいのかというときに、私が、ぜひと思いますのは、このエリア、一番最初に開発されてきたことから、固定資産税だっずっと高いものを払い続けている。で、それを、今コロナということもあって、経済状況が不安定であることを考えれば、少し待ってくれということは大変な痛みを伴うであろうということは理解しますが、そここのところは、行政が、新しい区長にもなったことですし、その行政のペナルティーもありますので、全面的に支えると。その間の検討機関の部分については、全面的に支えるということをもって、自分たちを取り除いてほしいと言っている人たちについては、取り除くプランを一回考えていただくという時間を持つてはどうかと。

それから、耐震性の向上については、様々な手法があるということで、そういったまちづくり感や知見を有する専門家のお話なんかもしっかりと聞きながら、前へ進んでいくという場があるべきではないかと。

それと、これだけの、恐らく千代田区始まって以来の110名もの意見書が出たと。恐らく、多くの方は、それでもまだまだ知りません。住民の方がまいたチラシによって、一部の方が知ったという状態です。そういう中で、賛否で進めていくということではなく、ほかの都市計画審議会では、何らかのその提案書みたいなものを出して、西東京市でしたか、会長と書いてありましたけれども、様々な方法で、ただマル・バツということでその財産権を奪ってしまうという5軒もの方たちのやり方をするのではなく、そういう話合いと知恵の出し合いということに行政及び区長が、しっかりと知恵と力と人脈を発揮する。国交省にも大変優秀な方はいっぱいいますので、設計屋の絵だけで進めてしまいますと、それは非常に地域の対立と混乱を生むことになるので、ぜひ、その辺のところをご配慮いただきたいと思いますと言って発言させていただきました。

【会長】

はい。ご意見ということでお承りします。

大体、おおむね皆さん、ご発言いただいたと思います。よろしいでしょうか。特に重ねてのご発言。

はい、どうぞ。

【委員】

この後は評決に入るのですか。

【会長】

はい。

【委員】

その場合、質問なのですが、この計画、一字一句そのとおり、賛成なのか。それとも、そもそも再開発をやってはいけないという全くの反対意見もあるでしょうし。ただ、幾つか条件付きで、例えば120メートルではなくて115メートルにしてくださいとか、そういう中間的なあれもあるし、例えば今あったような、もう少しこの点は詰めたほうがいいのではないかとか、その選択肢はなくて、もうこれは踏み絵と同じなのです。イエスorノーなのです。という質問です。

【会長】

はい。では、これは事務的な話なので、事務局のほうから少し説明していただきたいと思います。

【印出井景観・都市計画課長】

はい。事務局でございます。

今後、どういう取りまとめの仕方をするかというのはこれからなのですが、今、委員からございましたが、都市計画の内容の一部変更などについては、できないということでございます。今回の都市計画審議会に諮問するに当たりまして、都市計画法に基づく手続を経て出されてきた都市計画案でございますので、変更ということになれば、もう一回そこに戻ってということになりますから、ここで一部変更などについてはできない。

ただ、前回、昨年度、内神田の地区計画でも、委員から同様のご提案があつて、都市計画の内容に条件を付すのではなくて、例えば都市計画では120メートルけれども、今後の建築計画の中で、そういった高さについての検討なり、あるいは建築計画の中での広場の在り方なり、それから近隣への対応なり、あるいは市街地再開発事業の認可に向けた関係地権者との対話説明等についての要望、配慮を附帯意見としてつけると。賛成の場合ですね。反対に附帯意見ってないでしょうから。賛成の場合に、附帯意見としてつけるということは、前回も、内神田のときもございましたが、可能かと認識しております。

【会長】

はい。ご理解、よろしいですか。

【委員】

いや、よく分かりません。その附帯意見というのは、少数意見という意味ですか。

といいますのは、これは地区計画を決めるわけですから、この審議は。いわゆる都市計画審議会としては答申をするだけですよね。で、最終的には区長なり区議会で、都市計画の新しい地区計画ができてくるというプロセスを踏むわけですね、最終的には。そうすると意思決定者というのは、区長か区議会か分かりませんが、もっと上の意思決定機関があるということですよね。したがって、我々はそれに対する意見を申し上げるという立場です。そうであるならば、少数意見こそ非常に重要だと思うのです。つまり、例えば120メートルではなくて90メートルで抑えてもこうなるのではないかとか、いろいろな意見があると思うのです。そういう少数意見は、どういう具合に反映されるのですかという質問です。

【会長】

はい。いかがでしょうか。

【印出井景観・都市計画課長】

はい。まず、先ほど申し上げたとおり、都市計画の内容の一部変更をする形での諮問はできない。それから、附帯意見につきましても、一定程度、この審議会の中でおうさいされたものが附帯意見として付されると。少数意見につきましては、まさにこの審議会における議論、それから意見書の要旨における資料として示され、今後、我々が都市計画として区長が決定していく中で、そういったものについて、配慮すべきものは配慮するという取扱いになってくると思います。

【会長】

はい。よろしいでしょうか。都市計画審議会としては、はい。

【委員】

私の結論から言うと、この段階で結論を下すべきではないだろうという意見なのです。その理由は三つあります。一つは、ようやく準備組合と未加入者の方の話合いが始まったと。2月27日から始まった。で、都市計画決定してから話合いは続くと思うけれども、決定後の話合いは、中身が今度は変わってくるわけですね。ですので、決定の前の話合いの一定の、何といたしましうか、継続を見守る必要があるのではないかが1点目です。

それから、二つ目は、意見書の中でも、コロナ禍に伴う経済環境の変化に対応できるのかという意見があったけれども、昨年12月1日時点で23区で人口が増えたのが、千代田、中央、文京の三つでした。その千代田区も今年1月1日、2月1日と世帯、人口とも減り始めています。そういう状況の下で、コロナ禍のこういう、転出が増えてきているという状況の中で、このままの計画でいいのかというと、これは私としては不安、決断を下すには非常に勇気が要るので、心配です。

三つ目は、都市計画マスタープランの答申の中で、先ほどの土地利用方針に加えて、地域の共感を得られるように、地域の十分な協議の下でという非常に大事な視点を示していました。で、これは、これだけの意見書が出てきている下で、共感や十分な協議をもう尽くしたと判断できるのかという、この辺でも不安材料です。そういった三つの理由から、要するに機能更新、耐震強化の必要性とこれは共通しているので、必要

性についてはですね。その辺で、この段階で判断しかねるということで。

【会長】

反対であるというご意見だと理解してよろしいのでしょうか。

【委員】

ここで決を下すということでしたら、そうせざるを得ませんね。はい。

【会長】

はい。ほかに皆さんのほうから、今のような。

【委員】

棄権というオプションはないのですか。

【会長】

はい。では、これも事務的な話ですので、事務局から説明をお願いします。

【印出井景観・都市計画課長】

事務局でございます。

都市計画審議会におきまして、採決等の取扱いについては、条例の中では、都市計画審議会条例の中では過半をもって決するという規定があるのみでございます。規則についても、採決については具体的な手法はございません。

ただ一方、明確な反対意見の表明、あるいは賛成意見の表明をしない場合につきましては、会議の一般的な運用事例や、千代田区議会の会議規則等を準じて、採決を会長が宣告する前に、会場のほうからご退出をいただく、あるいはリモートの会議でご退出いただくという形で、採決に加わらないということで棄権の取扱いが可能であるという認識はしてございます。

【会長】

よろしいでしょうか。もし棄権をされるということであれば、今の事務手続上そうなります。

【委員】

本日ここで決めるべきかどうかということについて諮るということのをされないのですか。

【会長】

はい。先ほどご提案があった内容が継続審議であれば、そのことについてお諮りをします。今、反対だとすれば、それはこの賛否という話になりますので、継続審議の。

【委員】

委員が言われたのは、継続審議を求めたのですよね。

【会長】

そういう意味ですか。はい。先ほど伺ったのは、そういう意味なのですけれど、継続審議をお求めになっているという理解でよろしいですか。

【委員】

はい。そうです。

【会長】

はい。そうすると、今回、結論を出すべきかどうかということについて、少し皆さんのご意見をいただいて、そのことについて、まず決した上で、賛否を取るか取らないかということに進んでいきたいと思いますが、いかがでしょうか。何か、ほかの委員のほうから、継続審議に対する提案に関して、ご意見があればいただきたいと思います。

はい。委員。

【委員】

私は、本来、3年前に、組合の方たちが自らこの手続を取り下げて、もう一度この3年半ですか、やりとりをされた。いろいろご意見があるのは承知しています。しかしながら、これはやはり、賛成の方が非常に多いとも聞いていますし、私は丁寧に、組合の方たちはやられたのだらうと理解をしております。

ただ、この全く何もなしで、これが進んでいくということはありませんので、そこはしっかりと組合の方たちを含めて、役所が仲介に入って、バランスを取ってこのまちづくりを進めていただきたいと思いますので、私は、今日、会長にご判断をいただければありがたいという意見であります。

【委員】

私も同意見です。会長は、その方向で進めていただいたのではないかと感じておりましたけれども、そういう意見でない方もいらっしゃいましたので。

【会長】

マイクを入れていただかないと分からないと思います。

【委員】

ごめんなさい。失礼しました。

私も同意見でございます。ここで今日の議題に上がっております3件については、判断すべきと理解をい

たしております。

説明につきましては、もう、先ほど執行機関のほうからも説明をいただきましたし、この地域の現状を見たときに、非常に狭小で耐震性のことも考えると、地域のことも考え、早く結論を出してあげることも大切なことだと私は理解をいたしました。

以上でございます。

【会長】

はい。ほかの方は。

【委員】

はい。

【会長】

先ほどと同じご意見だと、控えていただきたいと思います。

【委員】

私は継続を求めたいと思います。先ほどから、質疑に対してもしっかりとご答弁を完全にもらっているとはまだ言いがたい状況ですし、そこについてはもう一度、お話をしていただきたい。そして、また反対されている方と何年かぶりでやっと、また国交が復活したということで、それで、またいたずらに何年も何年も延ばすということではなく、期間を決めてしっかりと話合いの立場に応じていただくことを、お互いに了承していた上で、数回、1回、2回でもいいので、お話をしていただいた上で、もう一度この審議会にかけていただきたいということで、継続を求めたいと思います。

以上です。

【会長】

はい。ほかの、はい。

【委員】

私も、もう一度議論をすることを提案したいと思います。先ほど、神原課長が、2月27日でしたか、区役所の仲介で賛成と反対が集まって議論をした。話合いは続けますとおっしゃいましたよね。ところが、これは、ここで決めてしまうということは、ほとんどのことがもう決まってしまうということですから、何のための話合いなのか分からなくなると思います。

私は、1週間であれ2週間であれ、もう一回議論をして、その上で、もし、反対派の方が議論を拒否するならば、これは少しまずいと思うのですね。反対派の方も、きちんとした意見を述べる必要がある。ある程度期限を区切って、もう一度話合いをしていただいて、その上でもう一回この場で議論をするという価値が

十分にある案件だと私は思っています。

【会長】

はい。意見が割れておりますが、リモートの方たち、あるいは現場の皆さん、いかがでしょうか。
はい。

【委員】

よろしいですか。もう、これから今まで、もう2時間以上、いろいろな反対の方の意見もお聞きし、賛成の方の意見もお聞きしましたので、もう何年もやっていることですので、もう考え方は変わらないと思いますので、もうこの場で採決したらいかがかと思えます。

【会長】

ほかの方は。

【委員】

もう少し確認をしたいのですけれども、29年12月に区議会、これは企画総務委員会だと思いますけれども、地権者間の相互理解を求めることということになっておりますけれども、執行機関として、この間、完全に相互理解を求める努力をして、本日の質疑が結論なのだという理解でよろしいのかどうか、それを確認したいと思えます。

【加島まちづくり担当部長】

会長、まちづくり担当部長。

なかなかお話し合いができないこともございましたけれども、区としては、両者がお話し合い出来る様に丁寧に、その場をつくりながら進めてきたと考えております。そういったことをもちまして、本日、付議請求ということでA4の紙がございますけれども、千代田区として進めていくべきだということで付議をさせていただいたとご理解していただきたいと考えております。

【委員】

分かりました。

【会長】

リモートの皆さんから特に何かご意見はございますか。

特にないということであれば、今の継続審議について、あまりご賛同いただいていないという理解でよろしいでしょうか。この場で決するべきだと。

先生、どうぞ、ご発言ください。

【委員】

すみません。私個人的には、再開発事業を進めことについては、やはり必要性があると認識しているのですけれども、あその場所にあの規模というのは、結構、まだ正直納得できていないというか、かなり無理があるのではないかという気がしているところで、やはり、その地区整備計画については、もう少し、何か計画をストップしなさいとか、そういう反対では全然ないのですが、その規模とかについては、もう少し吟味の時間があつたほうが、本当にあれで建てるのだろうかというのは、正直、思うところがありまして、継続審議のほうに賛成したいという気持ちがあります。

【会長】

はい。ありがとうございました。

ほかの方はよろしいですか。手が挙がっていますか。はい。

少し見えないですね。どなた。

【印出井景観・都市計画課長】

すみません。委員から挙がっています。

【会長】

委員からお願いいたします。

失礼、委員からです。

【委員】

私から言っていいですか。

【会長】

はい、すみません。失礼しました。

【委員】

今、ご反対のようなご意見がありましたけれども、私もう10年以上、この地域で協議をされてきていて、で、先ほども再開発事業の仕組みのご説明が、区のほうからもあつたと思いますが、長くここでもう議論されてきていることですし、このまま、今日ここで採決を取ってもいいのではないのかなと思います。どなたも、やはり地域の課題というのは認識されていて、その耐震性とか、地域の防災性の観点、それから、あと新しい建物に変われば、もちろんその建物から逃げないで済む、災害に強い建物というのを造ることもできますので、その辺りのことを考慮した上で、今日決めるということが大事ではないのかと思います。

以上です。

【会長】

はい。ありがとうございました。

あと、委員でしょうか。はい、お願いします。

【委員】

はい。

もう既に議論されているとおり、論点は出尽くしているかという気がいたしました。で、私としても、十分に再開発を進める意義はあると。この地域の立地特性を踏まえて、十分あるとは思っています。ただその一方で、これまでのプロセス、さんざんこれまでも議論されていますけれど、そのこのボタンのかけ違い的、行き違いというのと、あと、やはり未来のこの地域、地区の新しい位置づけみたいなもの、あるいは、未来のこの空間の使い方の位置づけみたいなものが、もしかすると、十分この地権者の反対派の方々に伝わって、十分ご理解されていないがゆえの消極的反対なのかなという気もするのですね。で、ここで採決してもいいのかなと思う、思いつつも、極めて短い時間を取った中での継続審議というのも選択肢としてはあり得るかなという気もしております。

で、これは事務的にお伺いしたいのですが、これを継続審議とした場合に、条件をつけて、何かこういうプロセスを経れば、すぐにまた付議できるといった場合に、例えば、その期間をあらかじめ決めておくというやり方というのはあり得るかどうかというのを、一つお伺いしたいのですけれど。

【会長】

はい。継続審議になった場合に、どういうタイミングでできるかということかと思いますが。

【印出井景観・都市計画課長】

はい。事務局でございます。

継続審議によって、先ほども申し上げたとおり、都市計画の内容に関わるということになると、これは振出しに戻ってしまうということになります。先ほど申し上げました都市計画の決定、あるいは再開発事業に向けた合意形成、さらには具体的な事業施行の課題や近隣への理解ということ、より一定の時間をかけて説明しながら、そういった中で、より熟度と合意形成を高めていくということは可能かと思うのですけれど、それが都市計画をこう変えろという声になってくると、結局、振出しに戻ってしまうということになると認識しております。

【委員】

変えない前提での継続審議ということであれば、一定のご理解が得られた時点で、すぐに付議することが可能だという理解でよろしいですか。

【印出井景観・都市計画課長】

はい。おっしゃるとおりです。

【委員】

はい。分かりました。

【会長】

はい。継続審議ですから、次の都市計画審議会でも当然議論するということになるかと思えます。

【委員】

はい。では、そういう意味では、私の現時点の意見としては、非常に短い時間を取って、次回、付議すると——決定をするというのがよろしいかと感じました。

以上です。

【会長】

はい。意見が割れて——もう一方、手が挙がっていらっしゃるのかな。

はい、委員。

【委員】

今、かなり理解が進んだのですが、私は、やはり継続審議を希望します。理由は、確かに専門家の方とか議員の方にしてみれば、あと地権者の方にしてみれば、十何年のことかもしれません、我々のような区民審議委員にしてみれば、ここ何か月間のことで、やはり、その、市民感情としてなかなか決断しにくいという点があります。もちろん変えない前提での継続というのは、なかなかないということなので、どっちにしろ賛成か反対かとなるのであったとしても、今日で相当理解が深められたので、できれば、この先1年も2年もということはある得ないのであれば、短い時間で次の審議、採決ということであれば、継続を希望します。

以上です。

【会長】

はい。ありがとうございました。

大体、皆さんの意見は出尽くした感じでしょうか。継続審議について、一旦お諮りをして、継続審議がかなりの数のご賛同をいただいているように、私は判断いたしました。もちろん過半数という形には、まだ達していないわけですが、このまま多分、議論を進めて採決を取ると、先ほどの話で言うと棄権が多数出ることになるのではないかと思います。

継続審議にしたときに、次回の都市計画審議会にお諮りをするわけですが、その間に、区のほうないし地元で説明をしていただいて、次回はいつ頃になるのでしょうか。それが、その事業のいろいろなスケジュール感とか、関係者の方のお気持ちとか、どういうタイミングになりそうかというのは、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。いいですか、少しお話しさせていただきます。

【会長】

はい、どうぞ。

【加島まちづくり担当部長】

この場で継続審議ということであれば、それは区としては受け入れざるを得ないと思います。先ほど期間ということもございました。その中で、この間2月27日にやったような話を何回かできるかと思うのですが、やはり、そのまま反対が続くのではないかと考えています。そういうことであれば、継続審議は果たしてどうなのかというのは、ありますけれども、次回の審議で、どちらかと明確に決めていただけるということが大事かと思っています。

【会長】

はい。いかがでしょうか。皆さん、ご意見をいただいて、継続審議の方が六、七名いらしたですかね。決めたほうが良いという方が数名いらして、このまま行くと、多分割れて、最終結果として賛否のときに多くの方が離席されるということも懸念されるので、次回の都市計画審議会に必ず決着をつけると。そのために区は、必ずいろいろ努力をしていただいた結果をもう一度、報告いただいて、継続審議ということにすることを、私からは提案をしたいと思いますが、いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

【委員】

短期間で継続をしたとしても、これは都市計画の内容そのものは変わらないわけですよ。そうすると、地権者の方と引き続き協議をすると、何回かということだろうと思うのですが、この契約自体に関しては、賛成か反対か、それを決めるというのは決して、私は悪いことではないかなと思うのですが、その辺は皆さん、いかがお考えなのでしょう。

【会長】

はい。それでは、継続審議について、一度ちゃんとお諮りをして、議を取りましようか。で、賛成が多数であれば継続審議、やはりここで決すべきという意見が強ければ、この場で賛否を採決することになさせていただきます。

恐縮ですが、挙手でお願いをしたいと思います。継続審議について、ご賛成の方は挙手をお願いいたします。

※賛成者挙手

【会長】

リモートが二人ですかね。

【印出井景観・都市計画課長】

委員は。

【会長】

リモートの3名の方が手が挙がっていらして、こちらが4名、合計7名ですから、今の動議に関しては多数決では否決をされているということになります。したがって、今の状況ですと賛否、ここで採決を取らせていただきます。で、もし、先ほどのかなりの方が懸念されている部分があるとなれば、少し附帯決議のような形で、今後のお話を進めていただくとか、あるいは、空間の質についてもさらに議論を深めていただくという形で、都市計画としては一歩先へ進むけれども、継続的に中身を詰めていただきたいという形の動議になろうかと思えます。

それでは、採決を取らせていただこうと思いますが、先ほど採決には参加したくないという方がいらしたので、もし、退室をされるという方がいらしたならば、退室をお願いしたいと思います。

【委員】

これで、この後はもう終わりですか。

【会長】

もう一つの議題がありますので、報告を簡単に最後、実はあります。はい。

【委員】

物理的に、棄権します。出たほうがいいですか。出ても構わないですけど。

【会長】

明確な意思を示していただくためには、一旦出ていただいたほうがよろしいかと思えます。

【印出井景観・都市計画課長】

その辺り、会議の一般原則に沿ってということで、よろしくをお願いします。

※委員退室

【印出井景観・都市計画課長】

リモートの委員の皆様で、会議退室される方はいらっしゃらないでしょうか。

【会長】

大丈夫でしょうか。

【印出井景観・都市計画課長】

大丈夫でしょうか。

【会長】

はい。それでは、これで以上閉じて、採決に移らせていただきます。

今回の都市計画に関する案件、三つございますが、賛成の方は挙手をお願いいたします。リモートの方も挙手をお願いできますか。

※賛成者挙手

【会長】

リモートの方は、5人が挙手という形でよろしいですかね。合計10名ですね。

賛成が多数であります。したがって、ただいまの案件に関しては、これをもちまして、このまま区のほうに答申をするという形にさせていただきたいと思います。

それでは、委員をお招きしてください。

※委員入室

【会長】

先ほど私のほうから申し上げましたが、少し懸案事項について皆さん、大分、こういうことを議論していただきたいというのがあったので、簡単な附帯事項について、できれば事務局のほうで案を作らせていただいて、後ほど、また見ていただいてお諮りをしたいと思います。

議論の中身から見れば、議論の継続というか、お話し合いを継続していただいて理解を得る努力をしていただきたいということと、空間の質に対する様々なご意見があったので、その点についても深めていただきたいということが軸になるかと思っています。

附帯意見については、大体以上のところでよろしいでしょうか。

※全委員異議なし

【会長】

はい。それでは、あとは案文を聞かせていただいて、お諮りをしたいと思います。

すみません。大分時間をオーバーして、本当はもうとっくに終わっている予定なのですが、熱心に議論していただいて、残っている1件、外神田一丁目南部地区のまちづくりについて、報告をお願いしたい

と思います。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

少しお時間をいただいて、簡単にご報告のほうをさせていただきたいと思っております。

資料3、外神田一丁目南部地区のまちづくりについてでございます。こちらは、今回の本審議会にご報告をさせていただきまして、今後の都市計画審議会の中でご審議をさせていただきたいと考えている案件でございます。

場所は、地図にお示ししてございます秋葉原の南西の万世橋、昌平橋がございまして東武線南側の街区の川沿いの場所になってございます。もともとのまちづくりの発端といたしましては、こちら神田川の南側に交通博物館が以前ございましたが、そちらの移転に伴いまして、J R跡地の事業展開の中で、神田川の北側についても一体的なまちづくりを目指していこうということで、まちづくりの契機になったところでございます。

そういった中で、南側のJ Rの開発が進んでいく中で北側の老朽化した建物が今現在も残されているところで、そこをどうしていこうかということで地域の中でも意見交換をしながら、地区計画の勉強会を進め、今回、ご提案をさせていただくものでございます。

地区の現状につきましては、右側でございますけれども、こちらは地区全景というところで、昌平橋西側から国道を写した写真です。写真2は、万世橋からこちら側の川沿いの街区を写した写真になってございまして、一番手前側でございますのが、東京国道事務所の万世橋出張所、その隣が、こちらは開発区域からは抜けることにはなってございますけれども、昨年12月に竣工いたしました、区の万世橋出張所でございます。

写真6、7を見ていただきますと、千代田万世会館とあって、区の葬祭場、7に区の清掃事務所、また、昌平橋側の現在空地、駐車場になっている部分がございますが、こちらは都有地で、もともとは住宅供給公社の住宅があった場所として、今現在も住宅供給公社が借地をしているようなところで、非常にこの川沿いは、国、東京都、区と公共施設が多い地区になってございます。

また、写真の左下を見ていただきますと、都道437号の中央通りでございますが、現在はコロナ禍の関係で観光客の方は少ないですけれども、以前は、こちらに観光バスで来られるお客様のバス駐停車の問題ですとか、あと観光客自体が道路を塞いでいるような現況が見られている状況でございます。

少しおめくりいただきますと、こちらの地区では、まちづくりの基本構想というものを地域の方々とおつくりしております、非常にいろいろなお客様が来られる秋葉原といった特徴的なまちと、神田川の南側にあります神田須田町・神田淡路町といった古くからの老舗が残る風格のある街並み、こちらの結節点になるような場所になりますので、こういった個性的なまちをつなぐ架け橋となるまちづくりというものを目指していこうということで、神田川兩岸の一体的なまちづくりということで、川辺を意識した空間を整備していこうというものであったり、秋葉原に賑わいを呼び込む機能を導入していく。

また、こちらの国道17号線が、特定緊急輸送道路に指定されておりますので、こちらにつきましては、しっかりと街区全体で耐震化を図っていこうと。安全・安心といった視点、この3点についてまちづくりの方向性として定めている基本構想がございます。

おめくりいただきますと、具体的な地区整備計画の概要になってございます。資料の3ページでございます。右上をご覧くださいますとイメージが分かるかなとは思いますが、国道北側の三角の街区につきましては、西側の緑色の部分に広場を計画してございます。こちらの広場につきましては、観光バスの一時停留ができる機能を持たせることによって、地域の課題解決につなげていきたい。

また、線路の北側と比べまして本地区、若干人の流れというものがないところもございまして、北側の賑わいを呼び込むといった意味で、オレンジ色で示す貫通通路というものも造っていきたく。また国道を2階レベルで渡るデッキを設けることで、川沿いと回遊性を高めていくと。

また、その駅から降りた部分につきましては、親水広場、また、あわせて防災船着き場というものも検討しておりまして、防災船着き場につきましては、防災時の物資の輸送であったり、帰宅困難者の搬出みたいなものを考えてございまして、平時につきましては、舟運事業の展開というものも検討しておりまして、墨田川、日本橋川といった、回遊性の軸を作っていきたくということを計画しているところでございます。また、川沿いにつきましては、遊歩道的な歩行者空間というもの誘導していく計画になってございます。

左下の建築物に関する事項でございますが、こちらの地区全体としては1250%の容積率というのを目指していきたくとは思ってございまして、川沿いの空間は、できるだけ容積を抑え、北側の街区に配分する計画を考えてございまして、容積率については、記載のとおりでございます。高さにつきましては、周辺環境といいたすか、周辺の建物も調和いたしまして、北側については170メートル、川沿いについては50メートルという計画を考えてございまして。

本日、都市計画審議会のほうでご報告をさせていただきます、今後、3月下旬から手続のほうに入っていきたいと考えてございまして、また、当然区有施設もございまして、そちらにつきましては、別途、情報提供を地域のほうにはしていきたいと考えている案件でございます。

最後、こちらの地区計画と併せまして4ページでございますが、この計画を実現するに当たっては、第一種市街地再開発事業というものも一緒に、都市計画審議会の中でご審議をいただき、決定していきたいと考えてございまして。

少し駆け足でございますが、説明は以上です。

【会長】

はい。熱心にご審議いただいた結果、この案件について時間が足りなくなって、簡潔な説明になりましたが、何かご質問があればお受けしたいと思っております。

はい。委員。

【委員】

先ほどの案件で、結局、都市計画手続というのが進んでしまえば、もう最終イエスかノーか、100か0かしかないということが、今日、分かったわけですね。で、先ほどのところでも申し上げましたが、この都市計画というのは、原案、案ですかね。東京都の都市計画決定の手続を見ると、原案作成から案の作成のこの間に、住民意見を取ると書かれております。で、今の段階はどこに当たるのかということを確認し、はい。

【会長】

スケジュールとの関係にもなりますが。

はい、お願いします。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

今、委員のほうからご指摘があった原案の前の状況です。

【委員】

はい。で、このことについては、周辺住民への説明会ということはまだ一度もやっておりません。これをしっかりと地域の共感を得た計画になるのかどうか、また、議会ではずっと、その、公共施設ですね。千代田区に一つしかない万世会館と清掃事務所。清掃事務所は、もう災害時には非常に重要な役目を持つ。それが再開発の中に地下に駐車場が入るということで、水害で水があふれたら、もう外に出られない状態になるというミスマッチが指摘されている中で、まだ何も話が詰まっていない。で、これ自体を16条縦覧にしてしまうというのは、非常に早計であると。早過ぎる。全くそのプランについての公共施設の考え方も定まっていない中で、いかがなものかということ。

今の意見としては、まず住民説明会をしっかりとやってください。170メートルの建物ということについて、本当に区民の共感、共鳴が得られるのか。また、万世会館やそういった公共施設が、等価交換で床に変わっていくことによって、さっき岩佐さんも言われた、では次の建て替えはどうするのだということに対する答えもないという状況がありますので、それについて、しっかりと開かれたまちづくりということをしていただきたい。それをしないうちに手続に入るのは、時期尚早であるということを示し述べたいと思います。

【会長】

はい。地元の説明をしてくださいということですが、その点はいかがでしょう。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

はい。これまで全くしていないということではございませんで、地区計画の勉強会などを通じて、事業計画の説明をしたり、あるいは事業者側として、皆さんの、地域の意見を聞きたいということで、この開発区域の2Hの範囲に対しては、通知を配布してご参加を募りながら、事業計画を進めてきたという経緯がございます。

ただ、こういった委員からご指摘があったように、区有施設についての議論というのは、区議会側からもいろいろと、今ご意見を頂戴しているところでございますので、その意見聴取の方法につきましては、今、検討をしております、こういった計画の手続と並行的になるかもしれませんが、我々としてもしっかりとやっていきたいと考えてございます。

申し訳ございません。それと、今回、非常に短い時間での説明でしたので、次回、しっかりと、もう少し時間を取ってご説明をさせていただく時間をいただけたらと考えてございます。

【会長】

はい、どうぞ。

【委員】

二つ提案です。この審議なのですが、3ページのスケジュール予定を見ると、今日3月2日の報告会、それから次に我々が具体的に話を聞くのは7月の審議、それで7月下旬にはもう工事、決定工事ということですね。そうすると、今回の小川町のようなプロセスになるということですね。

で、私は、ぜひ、今、神原課長からお話があったとおり、3月2日から7月の審議の間にもう一度、今日、非常に簡単だったので、もう少し深掘りをした議論をしていただきたいというのが一つ。

もう一つは、これは小川町も外神田も同じなのですが、いいことだけが書いてあるのです、ここに書いてあることは。ですから、反対のしようがないのですよ。だって、いいことしか書いていない。一般の民間の企業であれば、これをやった場合にプラスになること、それからマイナスになること、当然両論併記して、その中でプラスが勝つからやりましょう、マイナスが多いから今回は見送りましょうという議論が行われるのが普通であります。したがって、今日、突然入ってきたこの要望書の中で、私も、ああなるほど、こういう問題があるのだなと思います。で、こういう問題があるけれども、プラスが多いから賛成するのだということも当然あり得るわけで、私は、いいも悪いもこのまちづくりの提案書の中に、いわゆる英語で言うプロコンというのですか。やればいいこと、やったらこういうことが起こるよと。CO₂が増えますよ。増えるけれども、ほかのプラスがあるからやるのだという結論が当然あるわけで、そのところを公平な提案書にしていただければと思います。

以上です。

【会長】

はい。事務局。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

今後、資料の中で、どの、範囲をお示しできればというのはありますが、検討させていただきたいと思います。

【会長】

はい。では、簡潔にお願いします。レディファーストでお願いします。

【委員】

こちら小川町と同じで地権者の方が全員賛成しているわけではないということは分かっています。で、やはり小川町と同じように、単なる多数決で財産権を奪うことというのはあまりしたくないので、しっかりとこの過程についても、もっと話し合いを進めていただいて、そしてそこを詳細にご報告いただきたいのと

が一つと、それから区の機能更新、区有施設の機能更新が二つ入っているということで、独自の単独の機能更新であれば、それなりに民主的な手続を経て、もっと将来的にすごいいろいろな可能性を秘めた機能更新にしていくのですけれども、これが過程として見えてこない。で、いきなり駐車場はどうとかそういったことを、本当にオープンではないところで話し合われている中で、しっかりと区民目線の施設がちゃんとできるのかということが、単なる等価交換で、ここは等価だからいいのだよという話ではなくて、区民にとっていい施設になるかどうかというのが一番最重要なので、そうでなければ区の土地を使ってまで再開発に参加する意義というのは全く見出せないなので、そこに関してはもっと丁寧なご説明をいただきたいと思います。以上です。

【会長】

はい。お願いします。

【委員】

委員との関連ですけれども、清掃事務所という施設をその再開発ビルの中に入れ込むということのメリット、デメリットですね。これはきちんと整理していただかないと、これは判断しにくいと思うのです。特に清掃事務所が地下と5階でしょう。住民の施設としてこれは利用されていたわけですよ。リサイクル商品の持ち込みだとかね。そういった今後の事業についても影響を受ける。これは、やはり職員の声を聞いていないからだと思うのです。現場で働く職員の声を聞いていないからだと思う。職員の声を聞いた上で、メリット、デメリットをきちんと整理していただきたいと思います。

【会長】

はい。事務局、よろしいですか。

いろいろご議論をいただいて、今回も随分時間をかけて審議をいたしました。この外神田地区についても、区の施設をどう考えるのかという話だとか、先ほどの、まだご納得をいただいている方もいらっしゃるということについて、ぜひ、丁寧なプロセスを踏んで、皆さんに分かりやすくご説明をいただきたいということです。事務局、よろしく願いをしたいと思います。

はい。ほかにはよろしいでしょうか。

※なし

【会長】

それでは、大変今日は予定の時間をオーバーしまして、司会進行の役としては、大変申し訳ないと思いますが、熱心にご討議をいただいておりますので、私としては、ご討議の内容を時間によって制約する気はあまりないので、ぜひ簡潔にご発言をいただきたいとは思いますが、ご意見はご意見として承りたいと思っています。これからもぜひ、よろしくご協力をいただきたいと思います。

それでは、これをもちまして、今日の審議会を終わりにしますが、事務局からスケジュール等で何か報告

はありますか。

【印出井景観・都市計画課長】

はい。ご議論ありがとうございました。なお、冒頭申し上げましたとおり、意見書のコピー、一部黒塗りにしたものについては、机の上に置いたままということでもよろしくお願いを申し上げます。

なお、次回の日程でございますけれども、今予定されている会議は、臨時会として4月27日火曜日、午前10時より区役所で開催をするという予定になってございます。

当初予定の案件は、飯田橋二、三丁目地区の地区計画等の審議ということでございますが、先ほど外神田のさらに説明というご意見もございましたので、その辺りも含めて、どのタイミングで実施していくのかというのは調整をさせていきたいと思っております。

また、令和3年度の審議会の定例会の日程につきましては、月といたしましては7月、10月、12月、3月で日程の調整を今図ってまいりますので、決まり次第ご連絡を申し上げます。

また、今後リモートによる開催ということが予想されますので、すみません、事務局としてもお時間を取らせて恐縮ですけれども、引き続きご協力をお願いしたいと思います。

事務局としては、ご連絡事項は以上でございます。

【会長】

はい。それでは、これもちまして今日の都市計画審議会は閉会といたします。どうも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》