

令和3年度 第1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4月27日(火) 午前10時～

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 尋	神奈川大学等非常勤講師
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

印出井 一美	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
伊藤	司	環境まちづくり部千代田清掃事務所長事務取扱環境まちづくり部参事（連絡調整担当）
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

前田	美知太郎	環境まちづくり部景観・都市計画課長
----	------	-------------------

3. 傍聴者

21名

4. 議事の内容

【審議案件】

- 議案—1 東京都市計画地区計画 飯田橋二・三丁目地区地区計画の変更
- 議案—2 東京都市計画高度利用地区の変更（飯田橋駅東地区）
- 議案—3 東京都市計画第一種市街地再開発事業
飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業の決定

【報告案件】

- (1) 外神田一丁目南部地区のまちづくりについて

《配布資料一覧》

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（写し）

- 議案—1 東京都市計画地区計画 飯田橋二・三丁目地区地区計画の変更
- 議案—2 東京都市計画高度利用地区の変更（飯田橋駅東地区）
- 議案—3 東京都市計画第一種市街地再開発事業
飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業の決定

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 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

【前田景観・都市計画課長】

定刻となりましたので、審議会を始めさせていただきます。本日はみなさまお忙しい中お集まりいただきましてありがとうございます。私、人事異動で都市計画課長となりました前田と申します。どうぞよろしく願いいたします。

本日、緊急事態宣言中の開催ということで、新型コロナウイルス感染症予防並びに感染症予防の対策といたしまして可能な限り接触機会を低減させる必要があるとリモート会議と併用して開催していければと存じます。ご理解ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

それでは、岸井会長議事の進行をお願いいたします。

【岸井会長（以下、会長）】

はい、おはようございます。

ただいま事務局から説明がございましたが、今日もリモートと併用して運営してまいりたいと思います。よろしいでしょうか。

*全委員異議なし

【会長】

ありがとうございます。

それでは令和3年度第1回目の千代田区都市計画審議会を開会いたします。

まず、本日の出欠状況について、事務局から報告をお願いいたします。

【前田景観・都市計画課長】

本日の出欠状況についてご報告いたします。本日はリモートでの出席者も含めまして定数20名全員の出席をいただいております。千代田区都市計画審議会条例第6条第2項の規定によりまして委員の過半数、定足数を満たしておりますので、審議会の成立することをご報告させていただきます。

また、区の人事異動に伴い幹事の交代がございましたので、紹介させていただきます。

環境まちづくり部長の印出井でございます。

【印出井環境まちづくり部長】

よろしくお願いいたします。

【前田景観・都市計画課長】

それでは、改めまして岸井会長、進行をよろしくお願いいたします。

【会長】

ただいま全員参加ということをご報告いただきました。

それでは、お手元の次第に沿って進めさせていただきたいと思います。

まず、本日の傍聴のご希望はいらっしゃるでしょうか。

【前田景観・都市計画課長】

事務局でございます。

本日は傍聴の定員 15 名のところを 21 名が傍聴を希望されたということです。そのため、15 名の方はこの会場内で傍聴していただき、残り 6 名の方につきましては隣の委員会室でテレビ映像で傍聴いただくということでいかがでしょうか。

【会長】

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】

それでは 15 名の方は誘導していただいて、残りの 6 名の方は委員会室で傍聴をお願いしたいと思います。

*傍聴者入室

【会長】

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、ご了承をいただきたいと思います。

なお、本日の会議終了予定時刻は 12 時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。

それでは事務局から配布資料の確認をしたいと思います。

【前田景観・都市計画課長】

それでは、本日お配りしました配布資料の確認をしたいと思います。

本日の配布資料でございますけれども、資料番号がないものとしたしましては、次第、席次表、委員名簿、審議会諮問文写しがございます。

続きまして、資料番号を付しているものとしたしましては、議案 1、東京都市計画地区計画飯田橋二・三丁目地区地区計画の変更、議案 2、東京都市計画高度利用地区の変更、議案 3、東京都市計画第一種市街地再開発事業 飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業の決定、その他、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、意見書の要旨（飯田橋二・三丁目地区の関連）、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。

また、委員限りでございますけれども、飯田橋二・三丁目地区のまちづくり、外神田一丁目南部地区のまち

づくりにつきましては、パワーポイント、こちらの資料をあわせて配布させていただいております。不足等ございましたらお知らせ願います。以上でございます。

会長、よろしく願いいたします。

【会長】

はい、それでは本日の次第をご覧ください。議案1から3までは飯田橋二丁目・三丁目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よろしいでしょうか。

*全委員異議なし

【会長】

それでは、まちづくり担当部長をお願いします。

【加島まちづくり担当部長】

まちづくり担当部長の加島でございます。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、飯田橋二・三丁目地区地区計画の変更、議案2、東京都市計画高度利用地区の変更（飯田橋駅東地区）、議案3、東京都市計画第一種市街地再開発事業 飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業の決定について、ご説明を申し上げます。

昨年12月1日に開催しました令和2年度第3回の本審議会において、審議に先立って内容をご説明させていただいております。

飯田橋二・三丁目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の12月4日に地区内の土地所有者等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間を12月25日まで設けたところ、5通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、5名の方から地区計画の内容等について、是非とも進めていただきたいとの意見がございました。

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2月17日から3月3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、10通の意見書の提出がございました。

地区計画等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させていただきますのでよろしく願いいたします。

【佐藤地域まちづくり課長】

私、地域まちづくり課長の佐藤でございます。どうぞよろしく願いいたします。

それではお手元の資料1に基づきましてご説明いたします。委員のみなさまにおかれましてはこのスライドの資料も配布しておりますので、画面もしくはお手元の資料をご覧くださいながらご説明をお聞きいただければと存じます。本日ご審議をいただく内容につきましては、飯田橋二・三丁目地区

地区計画の変更、高度利用地区の変更、飯田橋駅東地区第一種市街地再開発事業の3点でございます。

本日ご説明の内容でございます。はじめに当地区及びその周辺の状況についてご説明させていただきます。資料1の2ページとなります。飯田橋・富士見地域のまちづくりの取組状況ですが、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、千代田区で構成される飯田橋・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、まちづくりの基本構想やガイドライン等を作成してまいりました。内容につきましては後ほど説明させていただきます。

本日ご審議いただきます飯田橋二・三丁目地区地区計画の範囲は図中青色の区域でお示しし、飯田橋土地区画整理事業の平成11年に地区計画を作成したものでございます。また、赤色の区域が飯田橋駅東地区で、市街地再開発事業の範囲でございます。当地区はJR飯田橋駅東口で、特定緊急輸送道路である目白通りとJRの線路と隣接している地区でございます。

続いて、図中グレーでお示ししておりますのは区画整理事業や再開発事業が完了した地区で、商業・業務・住宅等で構成されるアイガーデンエア、飯田橋プラノ、飯田橋サクラパークが竣工しているところでございます。また、JR飯田橋駅につきましては、飯田橋駅がコーナー部分にホームがあったため、電車とホームの間が空いており、抜本的な安全対策として西口の方向にホームを200m移設し、あわせて西口駅前広場の整備、西口駅舎の改良工事を行い、昨年7月に供用が開始されているところでございます。現在仮設駅舎の撤去やホームドアの設置に向けての工事が行われているところでございます。

飯田橋駅周辺では、飯田橋駅東地区以外に、青い丸でお示ししている3地区で基本構想やガイドライン等の具現化に向けたまちづくりの検討が行われている状況でございます。

地域の状況を写真等でご説明させていただきます。

こちらは現在の飯田橋駅西口の状況でございます。新しく整備された駅前広場、JR飯田橋駅西口駅舎というところでございます。また、これは違う角度から撮ったものでございますが、駅前広場の整備状況、バリアフリーが図られ、歩行者が安全快適に通行できるゆとりある空間になっているところでございます。こちらが階段の上の部分になりますけれども、駅舎から出てきた部分での広場でございます。駅前にゆとりある空間が創出されているところでございます。

続きましてこちらは、飯田橋駅西口の再開発事業で創出されました飯田橋サクラパークの広場でございます。駅前に歩行者ネットワークの拠点を形成する約1,000㎡のまとまった空地を確保しております。こちらは富士見二丁目北部地区再開発事業で創出されました飯田橋プラノの広場でございます。地域の居住者や就業者等の憩いの場となるオープンスペースを約290㎡整備しているところでございます。

続きまして当地区の状況を写真を基にご報告させていただきます。青色の矢印は写真を撮った方向をお示ししております。JR飯田橋駅東口を出てすぐの目白通り交差点から飯田橋二・三丁目方面の写真でございます。この地区におきましては、一つ一つの敷地があまり大きくないため、比較的小規模なビルで形成されております。こちらの街区で再開発事業が検討されており、地区内の建物の状況といたしましては、27棟の建物が建っております。鉄筋コンクリート造等の耐火建築物が23棟、木造が4棟、築30年以上の建物が24棟でございます。そのうち旧耐震基準の建物が18棟という状況であります。

次に、目白通りから中に入りましたタワー飯田橋通りの写真でございます。これは朝の通勤時間帯の写真ですが、通勤の方が非常に多く、車道にまで歩行者があふれている状況が見られます。

続きまして、これは東京メトロ地下鉄の出入口の状況でございます。飯田橋駅は JR の他、東京メトロが 3 線、都営地下鉄の計 5 線が接続する交通利便性の非常に高い地域ですが、目白通り上の出入口では階段しかなく、バリアフリー対応がなされていないという問題と、出入口が狭い関係で通勤時間帯はご覧の写真のようにとっても混雑している状況となっております。こちらが映像上の地上部分でございます。

続きまして駅前朝の通勤時間帯の状況でございます。目白通りを横断する際の信号待ちの滞留空間も少なく、駅前に有効な広場空間が地域として望まれているところでございます。

こちらは目白通り沿道の建物の状況でございます。特定緊急輸送道路であります目白通りに面している建物は 7 棟ございます。うち 4 棟が旧耐震基準の建物であり、その耐震性の強化が望まれているところであります。

こちらは、タワー飯田橋通りの建物でございます。地区内は築年数の古い建物が多く、3 分の 2 が旧耐震の建物で、機能更新がなかなか進まないような状況が見受けられます。飯田橋駅東地区周辺は、歩行者ネットワークの形成や耐震化の促進、都市基盤の整備など解決すべき課題が多くある状況でございます。

次にこれまでの街づくりの取組状況及び再開発の検討経緯についてご説明させていただきます。資料は 3 ページでございます。

飯田橋・富士見地域でのこれまでの取組状況、経緯を簡潔にまとめてございます。

はじめに平成 10 年 3 月の飯田町土地区画整理事業施行認可でございますが、こちらは日本貨物鉄道飯田町駅の跡地を中心にその周辺を含めた約 5 ha を区画整理によって整備したものでございます。この区画整理事業によって、大規模な土地利用の転換が図られるとともに歩行者ネットワークの形成に向けて地区内 3 本の区画道路や 2 本の橋梁、防災船着き場等の都市基盤の整備が進められてまいりました。

次に平成 17 年 8 月に飯田橋・富士見地域まちづくり協議会を設立し、基本構想やガイドライン、整備構想を策定し、飯田橋・富士見地域の目指すべき街の将来像を共有してまいりました。

今般、飯田橋駅東地区において、その具現化に向けての方向性がまとまったことから、令和 2 年 9 月から地域の方々と地区計画の見直しに関して意見交換会で議論を重ね、変更内容の素案をまとめてまいりました。

昨年 12 月 1 日に本都市計画審議会でご報告させていただき、12 月 4 日には都市計画法 16 条に基づく権利者対象の説明会を開催し、ご意見を伺ってまいりました。

また本年 2 月 17 日から 3 月 3 日までの間に都市計画法 17 条に基づく各図書の縦覧及び意見募集を行ってまいりました。意見書につきましては後ほどご報告をさせていただきます。

次にですが構想等についてご説明いたします。平成 18 年 6 月に策定いたしました飯田橋・富士見地域まちづくり基本構想、飯田橋駅前には駅周辺道路に位置付けられており、将来像としてアクセス、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、駅周辺街区との一体的な機能更新としているところでございます。また、建物の機能更新に伴うまちづくりへの貢献として、特に大規模開発の都市基盤施設整備等への率先的な貢献と位置付けているところであります。

次に、平成 19 年 12 月に策定しました飯田橋駅及び駅周辺整備構想でございます。この整備構想は飯田橋駅及び駅周辺に特化して作成されたものでございまして、駅前歩行者滞留空間として広場機能の整備、地域の顔

として魅力ある駅前広場からの風景の演出や、広場や通路等による地上・地下のネットワークの充実、アクセス機能の充実をすることとしていることとさせていただきます。この整備構想を踏まえまして、冒頭でご説明いたしました JR 東日本による JR 飯田橋駅西口の整備や駅舎の改良、ホーム等の安全対策が図られているところでございます。

次に、平成 20 年 4 月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。このガイドラインは基本構想の実現を目指し、まちづくりの指針として策定されたもので、当地区周辺では目白通りの新しいゲートとしての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としております。西口の広場とあわせて東西の立体的な駅前空間としていくこととしております。

次に、平成 26 年 7 月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。資料は 4 ページでございます。飯田橋駅の西口は、構想やガイドラインにあわせて整備が進んでいる一方で、東口周辺の整備がなかなか進まないという状況があるため、改めて東口周辺の課題を整理し構想として取りまとめたものでございます。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、広場空間の確保等があります。いずれの構想、ガイドラインでも駅前広場の整備や地上地下のネットワーク等を掲げており、飯田橋東口に求められている機能でございます。

飯田橋駅東口周辺では目白通りを挟みまして、当地区の飯田橋駅東地区と飯田橋駅中央地区がまちづくりを検討しているところであります。まちとして個々ばらばらな計画にならないように共通整備方針を策定し、二つの地区が連携してまちづくりを検討しているところでございます。

地上地下の駅前広場の整備及び連携、目白通り沿いの建物のセットバック、あるいは店舗の配置、連携のとれた賑わいのある歩行者空間の創出等、地域全体のよりよいまちづくりを目指し、共通整備方針を基に検討を深めているところでございます。

こちらが今までご説明させていただきました構想やガイドラインをまとめた地域の目指すべき将来像の具現化に向けた具体的なイメージをまとめたものでございます。この図は、上が北側となっております。地上部分でございますが、駅前の滞留空間確保のためオレンジ色でお示ししました部分に約 1,060 m²の広場を整備いたします。交通結節点として利便性が高い一方、課題でもありました歩行者ネットワークを高めるため、青色でお示ししました周辺歩道と一体となる歩道状空地の整備、ピンク色でお示ししました地区内外の無電柱化を実施してまいります。また、混雑緩和やバリアフリー化に向けて目白通り沿いの歩道上にある地下鉄出入口を撤去いたしまして、駅前広場に新たにバリアフリー対応がされた地下鉄出入口を整備する計画であります。また、図中の緑色の矢印部分でございますが、東側のアイガーデンエアに人を導きます幅 6 m の建物内貫通路を整備し、地区内の歩車分離を図ってまいります。今回計画地区の中を通過しております区道につきましては、東側の区道の拡幅、西側の駅前広場の一部に同じ面積で付け替える計画としております。区道の付け替えに伴う交通計画につきましては、後ほどご説明させていただきます。

次に地下部分でございますが、地下部分にも広場を整備いたします。約 500 m²の広場を整備し、混雑緩和に向けた対策を行い東京メトロと地下で有効的に接続をしてまいります。また、災害時などの非常時は一時退避施設として活用する計画としております。このオレンジ色で示した部分が、地下広場の部分でございます。こちら側は東側の区道整備をイメージした断面図にしたものでございます。現況の幅員が 6 m でございますが 6m

から 11mに拡幅し、新たに両側に歩道を整備することによって歩車分離を図って安全性利便性の改善に努めてまいります。

続きまして、これは線路側、北側部分の道路整備の断面のイメージでございます。北側の道路につきましては、幅員が 7.5mから 8m弱というところでございまして、ここの部分を 8m幅員の道路として整備してまいります。また、計画地内に幅 2mの歩道状空地を設けることによって安全で快適な歩行者空間を整備してまいります。

続きまして、建物施設のイメージでございます。建物は地上 24 階、地下 2階建てでございます。1、2階の低層部には主に商業施設を配置するほか、子育て支援施設を整備する予定でございます。3階から 22 階までは事務所施設を配置する予定で、23 階 24 階はこの地区に住まわれている権利者の方の住宅を計画しております。建物の高さといたしましては、約 130mを予定しているところでございます。あわせて、地下駐車場となりますが、地下駐車場部分には電気自動車 EV の充電設備を整備する予定としております。

先ほどご説明いたしました計画地の中を通っている区道の付け替えに関してのご説明でございます。こちらこの地区の交通量を調査いたしまして、その状況から区道を付け替えたときにどういった形で交通に影響が出てくるかというものを示したものでございます。図中の青い四角の部分の上段が 12 時間の交通量、交通量調査は平日の朝 7時から夜の 7時まで 12 時間の調査を行っております。下段が 12 時間の中で一番交通量が多かった 1 時間、主に 9 時台が一番多かったのですが、この 1 時間の自動車交通量となっております。目白通りにつきましては広幅員道路ということもありまして、12 時間で 1 万台を超える交通量がありました。1 時間あたりでも約 1,000 台の交通量がございます。その一方で、付け替えを検討しておりますタワー飯田橋通りでございますが、目白通りから侵入してくる車両は 12 時間で 615 台、ピーク時 1 時間で 76 台となっております。逆に目白通りに入る車両は 12 時間で 123 台、ピーク 1 時間で 18 台となっております。付け替えをするに当たりまして、タワー飯田橋通りの車両が他の道路に振り分けたときに負荷がかからないか検討したものでございますが、今回迂回する道路は拡幅する道路、オレンジ色で記載している道路を迂回して回っていくということでございますが、交通に関する影響はないものと交通管理者である警視庁の方とも協議をしご了解をいただいているところでございます。

続きまして、地下鉄出入口部分の歩行者交通量についてのご説明でございます。先ほど新たに広場を設け、そこに地下鉄の出入口を整備していくというものでございますが、現在この A2 という出入口でございますが、この出入りのピーク時、8 時台でございますが、その時の歩行者交通量は 1 時間で 2,990 人でございます。この交通量を歩行者流動という数値を用いましてサービス水準という通行のしやすさを数値で示した基準で評価いたしますと B 水準ということになります。シミュレーションするに当たりまして先ほど申しました駅周辺での開発がございます。その開発を行ったことによって、就業人口が増えるといったことも加味いたしまして、計算した歩行者交通量 A2 での出入口の数量として 1 時間で 4,028 人となっております。現在の A2 出入口のままでは、ももとの B 水準が C 水準となって通行に困難をもたらすことが予想されるところでございます。今回新たに広場の中に整備する出入口につきましては、既存の幅員よりも幅の広い階段、また、エスカレーターを設置することによってサービス水準は一番快適な A 水準を満たすことになるという状況でございます。

【委員】

すいません、その資料は何ページですか。

【佐藤地域まちづくり課長】

今の部分につきましては、お手元のスライドの資料というところ 31 ページ、A4 縦で委員の方だけということでお配りしている資料でございます。よろしいございますか。

【委員】

はい。

【佐藤地域まちづくり課長】

開発によって人が増えると、それに対して地下鉄の出入口の歩行者の交通量の検証を行ったということでございます。

続きましてこれまでご説明差し上げました具体的な整備内容のイメージを踏まえ、具現化を図っていくために今回都市計画の決定変更についてご審議を賜るところでございますが、その中で地区計画につきましては、現在図面でお示ししておりますが、A から D 地区として 4 つの区域でそれぞれルールが定められているということでございます。そのうち B 地区、紫色の部分新たに B 1、B 2 地区に分けて、飯田橋駅東地区に当たる B 2 地区につきましてもまちづくりのルールを定めていこうという風に考えております。

こちらからは、本日ご審議いただく各都市計画の内容についてご説明させていただきます。

はじめに地区計画の変更についてです。お手元の資料は 5 ページでございます。はじめに地区計画の制度についてご説明させていただきます。建築物や工作物を作る際には様々なルールがございます。その中でも法律として定められている代表的なものとして建築基準法と都市計画法がございます。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ございます。

一方都市計画法は、都市全体から見た場合での制限を定めた法律でございます。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う内容がございます。この 2 つの法律は全国統一の最低限のルールであるため、地域の特性にあ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でございます。地区計画で定められる具体的な項目は都市計画法で定められております。画面の方に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のある道路や広場、空地、建物の用途の制限、建物の高さの制限、敷地の細分化を防止する敷地面積の最低限度、建物自体を敷地境界から後退して建てる、セットバックと言っておりますが壁面の位置の制限、がございます。

続きまして、地区計画で定める内容についてご説明させていただきます。地区計画は 3 つの項目で構成されております。1 つめが地域のまちづくりの実現に向けた地区計画の目標、2 つめが目標を実現するための地区

計画の方針、3つめが具体的なルールを定める地区整備計画でございます。今回の飯田橋二・三丁目地区地区計画の変更につきましてはこの順番に沿ってご説明いたします。

はじめに地区計画の目標についてでございます。現行の地区計画の目標を左側に、変更する内容を右側に記載してございます。これまでの目標に追記いたしまして新たに構想実現のための駅や駅周辺の安全性や快適性の向上、賑わいと潤いのある都市空間の形成を追記いたします。

変更点といたしましては3点ございます。1点めが飯田橋駅の非常に高い交通結節機能を有していることの追記、2つめが土地区画整備事業による整備がすすめられたということの時点修正でございます。3つめが、今スクリーンで赤色で示している地域の連携協働により駅及び駅周辺の安全性、快適性の向上に賑わいと潤いのある都市空間の形成を目指すという飯田橋駅東地区での目標も追記しております。

続きまして、地区計画の方針について土地利用に関する部分についてご説明させていただきます。当地区B2地区で追記する内容でございます。駅前の歩行者空間や広場空間の創出、地上地下の歩行者動線の確保、環境や防災性に配慮した安全で賑わいのある複合拠点の形成を追記してまいります。その他、時点修正といたしまして竣工いたしました建物名の変更を行ってまいります。

次に地区施設に関する方針でございます。地区施設と申しますのは、この地区に必要な広場や道路のことを指しております。今回新たに追記いたしますのは、B2地区当該地区における地下鉄とのゆとりある接続や駅利用者の滞留空間の確保、駅と街が一体となった歩行者空間の創出、駅前の広場空間やバリアフリー動線の確保となります。また、地区内や地区周辺の歩行者のために貫通通路の整備の方針も追記いたします。

次に、建築物等の方針についてでございます。B2地区に新たに追記しますのは、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の方針を図るため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、形態または意匠の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限でございます。

こちらから具体的なルール、地区整備計画についてご説明させていただきます。A3の資料は5ページの左側の上でございます。画面に映しております表は現行の地区整備計画が左側、右側に変更後の地区整備計画の項目比較表でございます。制限がありますのが○でお示ししております。制限がないのが灰色で塗りつぶしている部分でございます。今回はご覧いただいているとおりに、B2地区を新たに追加いたしまして、ここに制限を加えるように考えております。B2地区以外の変更はございません。

まず、地区施設でございます。A3資料5ページ右上でございます。ご覧ください。こちらの図は現行のもので、地区全体はアイガーデンエアの周りを中心に広場や道路を位置付けておりますが、今回は赤枠で囲っているB2地区に地区施設を追記してまいります。地区施設の内容でございますが、再開発の検討状況を踏まえ、そこで整備する内容を担保するために広場、歩道状空地、貫通通路、区画道路を位置付けてまいります。駅前部分、図の左側でございますが、公共広場 280 m²、広場 780 m²合わせて、約 1,060 m²の立体的な広場、目白通り側では約 170 m²、北側の部分につきましては約 190 m²の広場を位置付けてまいります。

また、右側の図に示してございます地下部分につきましても東京メトロと接続いたします約 500 m²の広場を位置付けることにより、地上地下のネットワークの実現を図ってまいります。

次に区画道路でございますが、地区の東側が現況 6 m の道路でございますが、11 m に拡幅することによりまして歩行者の安全性や快適性を向上させてまいります。

また、先ほども申し上げた内容と重複いたしますが、北側の現況の道路7.5mから8mくらいの道路を8mとして整備してまいります。また、地区内を全体的にぐるっと緑色の線で表現しておりますが、道路と建物間に2mのセットバックを設けるところでございます。そして地区の真ん中を通る道路、歩行者専用道路となりますが、6mの貫通路を設けることによって周辺を通行する方々が安全で快適な歩行者空間となるように位置付けてまいります。

続きまして、建築物等に関する事項でございます。基本的にはもともと当地区にある制限の内容と同様の内容の規制を定めていく内容でございます。建築物等の用途の制限といたしましては、いわゆるワンルームマンション規制というところございまして、ワンルームマンションだけを作っていくということではなくて、あわせてファミリータイプの住居も整備してバランスのとれた住宅を整備していくという内容、また、店舗型性風俗特殊営業等の禁止の内容制限を定めてまいります。

次に、建築物の敷地面積の最低限度ですが、こちらは現状A地区、アイガーデンエアがある地区のみにかかる制限でございます。500㎡と定められております。今回B2地区でも街区を一体として駅前広場等を整備してまいりますので、それを担保するためにA地区と同様に500㎡と定めてまいります。

壁面の位置の制限につきましては、先ほど地区施設で歩道状空地とする部分を確保するため、道路から2mのセットバックを定めてまいります。高さの最高限度につきましては、これまで当地区で規制されておりましたが、今回高さ130mの制限を定めています。前回12月1日にご報告させていただいたときに、建物の高さに対する考え方というご質問を頂戴しておりますので、それについてお答えさせていただきます。

高さにつきましては千代田区全域で地域ごとに高さを定めるということは、なかなか一概には難しいと認識しております。それはなぜかと申しますと、地域特性ですとかその場所、また、敷地の面積、接道する道路の幅員や地域で求められる機能など、さまざまな要因が影響するからでございます。また、建物単体として求められるものが時代とともに変わることもあるため、これらを考慮する必要があるところでございます。建物単体で申しますと、昔の建物では階高、ワンフロアの高さでございますけど、4mを切る建物が多かったんですけど、最近ですと4.5m、あるいは5m、ワンフロアの高さが必要になってまいります。それに伴いまして全体としての高さも高くなっている、という部分がございます。

飯田橋・富士見地域では、地域のまちづくり協議会において乗降客数の多い飯田橋駅前の拠点的位置であっても、際限なく高くするのは違うのではないかと、といったところで、議論をしているところでございます。地域貢献の度合いなどによって、いくらでもいいというわけではなく、一つの目安として150m程度が適正ではないかと、いうところで現在協議会の中で検討議論をしているところでございます。

当地区飯田橋駅東地区におきましては、限られた敷地ではありますが、地域の要望である駅前広場や地下鉄出入口の整備の実現に向けてできる限り可能な範囲で広場を大きく確保していくよう指導調整してきた一方で、建物の建築面積があまりに小さくなった場合、塔状の建物になってしまうことから、全体のバランスを検討し、また、コロナ禍でのオフィス需要を踏まえた階高など、そういった配慮をいたしまして130mとしたところでございます。建築物等の形態または意匠の制限についてでございますが、こちらの制限につきましてはAからDのすべての地区にかかっている制限でございます。周辺の環境に配慮した屋外広告物の意匠にするという内容と建築物や工作物については、千代田区が景観法に基づいて作成した景観まちづくり計画の内容に適

合するようにするという内容でございます。

壁面後退区域における工作物の設置制限についてでございますが、こちらも高さ同様、当地区にはなかった制限でございます。新たにB2地区に制限してまいりますが、これにつきましては壁面後退、いわゆるセットバックした2mの範囲内については、塀ですとか柵、門、広告物などの工作物は設置できないという制限でございます。これは安全な歩行者空間を確保するため、街並みの形成にも配慮するといった部分の制限でございます。以上が今回変更いたします地区計画の内容のご説明でございました。

続きまして、高度利用地区の変更案についてご説明いたします。高度利用地区でございますが、東京都市計画という23区全体の範囲で各地区を定めているところでございます。そのため今回は都市計画の中に飯田橋駅東地区というエリアを追記するため、変更という手続きとなっております。資料A3の6ページ目でございます。ここで定めますのは容積率の最高、最低限度、壁面の位置の制限でございます。今回の計画では容積率1.100%でございます。壁面の位置の制限は地区計画と同じように2mの後退を定めております。

続きまして、第一種市街地再開発事業についてご説明させていただきます。当地区の市街地再開発事業の位置づけについては、こちらに簡単にまとめてございます。当地区はこれまで説明してきた内容と重なりますが、特定緊急輸送道路である目白通りに面しており、地区内に密集した旧耐震基準の建物が多い、JR飯田橋駅の乗降客が多いにもかかわらず駅前に広場空間がない、歩行者空間が不十分で歩車分離が図られていないといった課題がございます。お示ししてあります通り、4つの建築敷地と公共施設の配置が図のように位置付けられているところでございます。お手元の資料ですと6ページの右側でございます。そこに配置いたします公共施設の規模や、新しく作る再開発の建物の概要をまとめているところでございます。延べ面積が約45,700㎡、用途といたしましては店舗、事務所、駐車場でございます。高さは130mといった形で計画しているところでございます。

続きまして参考といたしまして用途地域の変更案についてご説明させていただきます。こちらは都市計画の決定権限は東京都でございます。用途地域の変更につきましては東京都の都市計画審議会での決定事項というところでございます。東京都が定めます用途地域の基準に、先ほどよりご説明させていただいている広場の整備や歩行者ネットワークなどの交通結節機能を強化する都市基盤の整備を行い、さらにそれが飯田橋駅のように鉄道3路線以上の鉄道が結節している交通利便性の高い駅周辺では、都市基盤が整ったことによって、容積率を800%に変更していくことができるということとしております。図の左側がB2地区の範囲を示しておりますが、現状目白通りに面したところ道路境界から30mの範囲が容積率700%、それ以上の北側の部分につきましては容積率500%となっております。今回都市の基盤整備を行うことによりまして、図の右側のように商業地域800%に見直しを行うものであります。この変更につきましては、東京都が決定するものではございますが、区の都市計画審議会の審議と同時に進めてもらえるようにしてございまして、5月の都市計画審議会でご審議いただく予定でございます。

最後に、都市計画法17条に基づく都市計画図書の縦覧期間中にいただきましたご意見についてご報告させていただきます。資料は、A4横の資料2でございます。

本年2月17日から3月3日までの2週間、地区計画、高度利用地区、第一種市街地再開発事業の各図書を縦覧、意見書を聴取いたしました。その際10通の意見書を頂戴いたしました。内容につきましては、資料2

の意見書要旨をご覧ください。この意見書の中で今回の地区計画再開発について、明確に賛成というご意見を述べている方が9通ございました。主な内容といたしましては、駅前の地上地下広場整備を期待する、地下広場整備によりバリアフリー化や街の顔づくりに寄与すると思う、安全安心な歩道整備が区域全体の価値につながっていくと思う、歩道状空地や広場の整備によりさらなる賑わいの創出が望める、等がございました。

1通はその他のご意見として、コロナ禍に関するご意見でございました。内容をご説明いたしますと、今回の案は数年前に計画し、今実行しているのであるが、コロナ禍で将来が見えない中、本当にこれまでに計画した内容、店舗、事務所、住宅、子育て支援施設でよいのか、立ち止まって都市開発方法を考え直す時期にきたのではないかと、という開発自体にご心配されている内容のご質問でございました。この方のお名前を出さずに準備組合の方に全体の地権者状況を確認したところでございますが、この方、準備組合に最近入るといふご連絡があったというところを確認したというところでございます。ウィズコロナ、アフターコロナを踏まえ、十分な空間を確保したり、あるいは換気方法を検討したり、今後のオフィスや店舗等の在り方について引き続きさまざまに具体の検討を進め深めてまいります。

それぞれのご意見に対しましては右側の欄で区の見解を述べているところでございます。

ご説明は以上でございますが、当地区におきましては平成19年から地域が主体となりよりよいまちづくりを目指して、長きに渡りまちづくりの検討を続けてまいりました。飯田橋・富士見地域の方々からも、地域で作成した構想やガイドラインの具現化が強く望まれている案件でございますので、なにとぞご審議のほどをよろしくお願い申し上げます。ご説明が長くなりまして申し訳ありません。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、ただいまの件に関しましてご質問やご意見がありましたらお願いいたします。リモートの先生方は手を挙げる機能がありますのでそれを使っていただくか、画面上で手を挙げていただくか、どちらかでお願いをしたいと思います。

いかがでしょうか。はい、委員。

【委員】

ご説明ありがとうございました。

飯田橋二・三丁目地区について、私もあまり情報が足りないとか知らない街なんですけど、C地区はどれくらいの住民の方が住んでいらっしゃるか、B地区よりは少ないという認識なんですけど、それを教えていただきたいのと、B2地区にあるA2の入り口が大変混雑するというところ、私も仕事上でKDDIさんとかダイワハウスさんとかに行くときに大変混雑して並ばなければいけない列に並んで時間間に合わないということもあつたりして、大変狭いところというのは意見書にある通りすごく感じていますので、広くなるのはいいかなと思うんですが、聞きたいことは拡張されていく場所がどこまでいくのかということなんですけど、「飯田橋二・三丁目地区のまちづくりについて」の23ページにあるんですけど、拡張されていくのはタワー通り、すなわちA地区まで伸びていくものなんですかね。それとも、B2地区だけで地上の無電柱化が終わってしまう

のか、そもそもB2だけの拡張だけではなくて、A地区までの動線を考えないと結局同じことになっちゃうと、B2地区だけが拡張されても、目的としてはA地区に行く巨大な企業に足を運ぶ人が多いので、そこまで考えないと意味がないと思うんですけど、見解を教えていただきたいと思います。

【会長】

はい、お願いいたします。

【佐藤地域まちづくり課長】

C地区に住まわれている住民の、今、手元に資料がないので確認をいたします。

B2地区の開発についてというところで拡張というお話がございましたが、もともとはこの地区A地区の部分が、飯田橋駅貨物の駅があって廃止に伴って地区の整備開発が行われてきたというところがございます。A地区に人を導いていこうといったところで、実は駅前からA地区に向かう部分をタワー飯田橋通りという言い方をしておりますが、そこに人を導くための道路を整備していく、そういった部分で検討していたところがございます。今回それを踏まえてですね、B2地区の中では歩車分離を図りつつ、人が安全で安心な道を整備していく、そういうことがございます。それとB-1地区、当然その先の部分になっていきますけど、B-1地区、この右側と言いますか、東側の方になりますけど、区政会館と民間の建物が建っているその右側の方になりますけど、実はこの部分、千代田区の方で清掃車車庫がございます。この部分につきましても現在、機能更新について検討していると、いうところがございます。その中でですね、まさにアイガーデンエアの方とつながるような形の道を新たに整備していこうという計画をしておりますので、この部分の計画が進むことによってつながるような道の整備、歩車分離で安全に歩ける道の整備を図っていくというところがございます。

あと、実はこの地区で残っておりますのがB2地区の東側の縦の線の部分、それとB1に入るところの一部残っておりまして、今回その部分の電線類地中化をすることによって、この周辺部分の電線類地中化が完了するというところがございます。

それと、現在C地区に住まわれている方は約1,900名でございます。

【会長】

はい、よろしいでしょうか。他には、はい、どうぞ。

【委員】

今の質問に関連してお伺いしたいのですが、今回のここは駅前の人の流れを緩和することをとても意義のあることとして評価されていると思いますが、資料の31ページにある歩車交通量の計算のところでは1時間あたり1,990人で、将来予想される交通量が4000人で、ざっと1時間あたり1000人増という試算になっているんですが、例えばすぐくおおざっぱですが、今回のB2地区の建物はA3の資料4ページによるとワンフロア専有面積400坪程度でかなりありますよね、例えば単純に一人一坪と考えると、ワンフロア400人で20フロアあるので、この建物だけで8000人増えると、もし時差通勤するとしても、この建物だけでも1時間あたり1000

人というのは少ないんじゃないかなとか、いう気がする。あと今、他の地区についてもご質問ありましたが、今後A地区は完了していて、B1地区に少し、ブルーの再開発地域があると拝見しましたが、今後C地区も容積アップをインセンティブにするともっと増える可能性があるとする、どれくらい増えることを想定して、これを1000人としたのか、ピントこないところがありまして、そのあたりを伺いたいということと、あと、この三角地帯だけに負担をさせる訳でもないでしょうからもっと広い地帯の情報を聞けるのもこういう機会ですから、検討してどれくらいの見通しが立てられているのか、どういうところが今後の課題だと認識されているのか、もう少しお伺いしたいと思いました。

【会長】

はい、いかがでしょうか。

【佐藤地域まちづくり課長】

はい、実はこの数字ですが、スライド資料の31ページですが、実は今、この場所だけではなく東京都と勉強会、検討会をしまして、それは近隣区であります新宿区、文京区も含めて、国土交通省も入っております、これは何かといいますと、駅と駅周辺の基盤整備がなかなか進んでいかないと、特に地下鉄東西線から有楽町線への乗り換えは人の流れが飽和状態になると、一方で、これは新宿区文京区側になりますが、目白通りの駅に先の部分が五差路になっております。その部分で横断歩道橋がございます。構造的にはまだまだもつということですが、朝夕、特に朝の混雑が少し飽和している状況が見受けられる、雨が降って傘をさすとそれがますます顕著に表れる、ということがあります。そういった中で、現実的な検討が必要だろうといったところで、検討しているところでございます。実はこの部分で本日お示しいたしましたのは、この東地区を含めまして飯田橋中央地区と富士見2-3で、検討している建物規模、おおよその就業人口を出してそれを当て込んでといったところで、新宿区側と文京区側でも開発を検討しているところがありますので、そこでおおよその就業人口を入れ込んでといったところを現実としたシミュレーションで、それぞれJRに出入りする、あるいは、地下鉄メトロの様々な出入口に出入りする、そういった部分を整理したものから抜粋してといったもので、今検討している途中段階のもので、そこをお示しするのがちょっと難しいのですが、そういうシミュレーションを想定した中で、A2の部分についてはこういった人が増えてくるであろうといったところでございます。今、約3000名から4000名、約1000人増えるといったところでございますが、これはピーク時間、一番混雑している時間帯でこれだけ増えるであろうといったシミュレーションでございます。当然JRを使ってくる方、他の道を使ってくる方もいらっしゃいますので、この建物だけではなくて、アイガーデンエアに向かう方もそうですけど、様々な経路を使って人が集まってくるということもありますので、このA2地区についてはそういった検証の上4028人という数字をお示したところでございます。

【会長】

よろしいでしょうか。

【委員】

もう 1 点聞き漏らしたかもしれないんですが、資料 6 ページで東京都の決定事項としては商業 500%700% という説明があったと思うんですが、新しい規模設定がページの上では高度利用地区の容積率の最高限度が 1100%となっているんですが、東京都の 800%に対して、都市計画で定める 1100%という 300%の上乗せというのはどうしてなのか、そのご説明をお願いします。

【会長】

はい、いかがでしょうか。

【佐藤地域まちづくり課長】

まずベースの発表につきましては駅周辺につきましては年間 1600 万人以上の乗降客があって、道路や広場の基盤整備が整ったところでは飯田橋地区においては 800%相当であろうという見直しがございます。あと 1100%の残りの 300%でございますが、今回は高度利用地区で駅前に広場を整備してまいります。その広場の部分の評価として 250%、それと地下鉄の駅、あるいは JR の駅の整備といった部分、これは駅街一体開発という話になってまいります。その部分での駅への貢献度といったところで 50%、あわせて 300%、見直しの 800%、+300%で 1100%、上限としてそれ以上はだめということでございます。

【会長】

はい、他にはいかがでしょうか。

【委員】

変化の数的なところを聞いておきたいのですが、住民は何名から何名になるのか、従業員数は何名から何名になるのか、温室効果ガス、CO₂の排出量がどのくらいになるのか、を教えてください。

【会長】

お願いいたします。

【佐藤地域まちづくり課長】

住民の方は確認しますが、住戸数は 15 戸の世帯がございます。ここに各世帯が何人かありますが、その方々が引き続き住むということでございます。CO₂につきましては、今手元に資料がありませんが、現行の 500%700%の容積率で通常の建物をフルで建てた場合の CO₂の発生と、今回の計画によって 800%の容積率でございますが、その中で排出削減の配慮をすることによって、ほぼ同程度の数値、具体的な数値は今回ないんですが、これから詳細な基本設計、都市計画審議会で決まった後になりますが、詳細な設計の中で詳細な数値については確定してくるというところでございます。一つルールの中で、千代田区の方の CO₂削減、一般的なモデルケースと比較したときに 35%よりも下げるというルールがございますので、それを踏まえた形での

計画検討というところでございます。

【会長】

他に御質問はございますか。

【佐藤地域まちづくり課長】

具体的な事務所の戸数とかあるんですが、現在の計画地内の現状の延べ面積が16,476㎡でございます。新たに追加するのが45700㎡というところでございます。現状の面積では500%700%の容積率をフルに使っているというわけではございません。

【会長】

よろしいですか。

【委員】

平米数は伺いましたが、総従業員数はどれくらいの変化があるかということは、カウントするのがあたりまえのことだと思うんですが、住民についてもそうです。温室効果ガスが35%以下、になるだろうという話ですけど、したら35%削減になるのか、しっかりしたその場逃れでない答弁が必要なんだろうと。実感として13ページの再開発区域の写真を見たときに、ずっと平河町の開発に伴って永田町の4番出口がこれと同じ状態、もっとひどい状態になったというのを思い出すわけです。地元の住民から危険があるから早く通路を開通してくれと、今オリンピックまでといったけれどもすごく苦労している、その時の都市計画が、やはり区の方が安全安心快適と言ってかけた住居地域なのに250mとかゾーニングして16条縦覧で住民7人が反対し、それ以外の似たような賛成があった。その16条縦覧の結果を出さないと、非常に賛成が多くなって通した結果、永田町がパンク状態になった、ということを見ると、その場で今日おっしゃることが本当にそうなのか、事情もあると思います。文京区の方の整備がされれば、もしかしたらもっと良くなる予定だとか、10年20年のタイムラグがあるだろうと思いますけど、あるならあるで誠実に説明をいただかないと、不安になります。行政は大丈夫大丈夫だと言いますが、その他の回答で「コロナ禍で大丈夫ですか」という、これはどうみても明確な反対意見だと思いますが、こういう疑問が上がってくるということをとらえないということを目指したいと思います。以上です。

【会長】

はい、ありがとうございます。他には、はい、どうぞ。

【委員】

今度新しく地下鉄の出入り口が整備される、それから公共の地下鉄広場ができる、また、公共の広場が新しく設置されると、ここの所有者、いわゆる管理の主体はどうなるのかということをお教えいただきたい。

【会長】

はい、いかがでしょう。

【佐藤地域まちづくり課長】

地上と地下部分に区道を付け替えることによって公共の広場が整備される、ここの所有者は千代田区でございます。その維持管理につきましては開発の中で一体的な広場として定義してまいりますので、そちらの方で日常的な維持管理はお願いするということでございます。ただ抜本的に改善していくとか、そういう場合については区の方で行うことになるかと思いますが、日常的な部分については建物の管理と合わせてやっていたとということでございます。

【委員】

地下鉄もですか。

【佐藤地域まちづくり課長】

地下部分も同様でございます。地下鉄の出入り口につきましては、いわゆる民地内ですので電車が終わった後はシャッターなどで閉めていく、維持管理についても開発の方で行っていく、先ほど図面で地下の青色とオレンジ色で示した部分がございます。青色の部分につきましては東京メトロの管理範囲になってまいります。オレンジ色の部分は今回の計画の民地の部分でございますので、今回の建物の中で維持管理を行っていくというものでございます。

【委員】

例えば地下鉄の出口とか、エレベーターを設置すると維持管理費がかなり負担になる。負担は組合がするということになるわけですね。

あと、地区内の電柱、これは費用だけ組合が持って、その他は別ということでしょうか。

【会長】

いかがでしょうか。

【佐藤地域まちづくり課長】

今回のメトロの出入り口ですが、階段、エレベーター、エスカレーター、フルセット整備をしております。電柱につきましては地区内の図面によりますと右側縦の線の部分、電線類地中化、これは開発内のエリア内の部分、それから右側のピンク色で示した部分は、先ほど申しました一部電柱が残っているところがありまして、これにつきましては今回の計画工事の中で行っていくということになります。出来上がりましたら区道ですので維持管理は区の方で行っていきます。

【委員】

再開発費用を賄うためには一定の保留床が必要だと、そのために地域貢献を行っている。そして広場とか地下鉄の出入口の維持管理のスタッフというのがですね、健康のためになるんじゃないかと、地域貢献が多いほど負担も増えてくる。住民の方が 15 世帯で、面積が広くないから地権者の数も少ないでしょ。新しい開発ビルでどういう方が入るかに左右されると思うんだけど、地権者の方は承知された上での今回の計画ということでしょうか。

【会長】

はい、いかがでしょうか。

【佐藤地域まちづくり課長】

実はこの地区、今のところは住民組合の事務局と打ち合わせしていくのが多いんですが、これにつきましては理事の方も一緒にずっと打ち合わせをしていて、まさに地域の方の手作りでやってきたところでございます。その運営管理についても、当然ご理解いただいているところでございます。できたときはいいんですが、そのあと長期的な部分でのランニングコストがかかってくるということでございますが、先ほどの 26 ページのオレンジ色でお示しました地下 1 階部分ですが右上の部分に白い部分がございます。ここに店舗を配置しようと、つまり地下鉄を利用してそこを通る方の利便性を上げていこうということと、その部分で収益を得ることを考えているということと、非常に通行量の多いところがございますので、壁面等を利用した広告物、そういったことで収益を得て、それを維持管理に回していこうと、ちょっとソフト的部分もございますがそういったものもあわせて一緒に検討しているところでございます。

【委員】

先ほどのスクリーンのところと同様に、検討されているということだと、コロナ禍でもありますし、また後から災害がやってくるということもあると、テナントとか、そういう状況になってくると、収益とか大丈夫なのかと、そういう気持ちも否めないです。そういうことをきちっと、組合のみなさまで相談されているんでしょうか。この地域は揺れやすい地域、脆弱なので、飯田橋三丁目というのは、区のマップでは神田川が氾濫したときに地下に避難するので大丈夫なのかと心配で、それを含めた対策も大事だと思うんですが、その辺いかがでしょうか。

【佐藤地域まちづくり課長】

液状化のほうは特に、神田川のはザードマップでは、この地区では浸水深さとしては 20 cm から 50 cm、一部 50 cm から 1m、というところがございます。ここにつきましては例えば、そんなに浸水が深いというわけではございませんので、例えば地下に入る部分で一般的には防潮板ということで浸水を防ぐといった形で十分可能なかなと思います。

冒頭のご質問にありましたコロナ禍における事務所の在り方、これは難しいところがあります。ただ、いろいろな専門家やコンサルタント、先生方からいろいろ教えていただいているところがございますけれども、やはりテレワークというものが今後進んでいったとしても、やはりそれがすべてというのではなく、また一方で大企業ほどテレワークがやりやすいけれども、中小の場合はなかなか難しいということがあります。コロナにおける広場や空地、あるいは事務所の中での空間の広がり、今まで以上に空間が必要になってくるだろうと、そして今までですと、空間の中に机と椅子があればいい、という一般的な事務所の形ではなくて、やはり欧米並みにレストランがあったり、福利厚生がしっかりしてジムがあったり、そういった形で事務所が特別な空間になっていく必要があるだろうと、行ったところが様々な企業の方々からそういう話を聞きます。また、高さにも影響するところなのですが、今この計画の中でワンフロアの階高を5mとしております。通常では5mは比較的高い方なのですが、なぜかといいますと、コロナ禍を踏まえた中で空調、換気の回数を多くするか、換気に対する配慮、空調の方式、そういったものが当然必要になってくると、その際に天井裏に通す、床下に通すという方法を踏まえると、空間を多くとって、各天井裏、床下をとるとそのくらいの規模が必要になってくるということになります。これが逆にいいますと、開発等によって新たにコロナを踏まえた形で、そういう設備ができた施設が逆に人気になってくる、という恐れがあると思います。それで何を心配しているかといいますと、開発によって後で整備されたところが人気となって、そうではない従前の方々に逆に負担になる、老朽化した建物が設備関係を含めて沈下することによって、その改善改修についても必要になってくるだろうという風にまちづくりとして懸念しているところでもあります。

【会長】

簡潔に説明していただけますか。

【佐藤地域まちづくり課長】

長くなってしまいました。申し訳ありません。コロナ禍については、そういったことを踏まえた検討を行っているということでございます。

【会長】

はい、本日は多数のご意見をいただいておりますが、お時間もありますので次の質問にさせていただきたいと思っております。では、他にございますか。はい、どうぞ。

【委員】

2点ございます。1点めは先ほどもありましたCO2の配慮ということで35%の削減ですが、B2地区だけではなくC地区、新宿区文京区も合わせますとかなり広い範囲で開発等が進んでいるので、地球エネルギーのことをこの段階からちゃんと考えていかなければ環境配慮ができないんじゃないかと思っております。様々な手法を都市計画マスタープラン改定時にもお示しいただいて、環境配慮をしていくと、環境負荷を軽減していくと、CO2削減をしていくということなんですけど、今回のB2地区だけでできることと、この地域全体でエネ

ルギーについてどのように考えていらっしゃるかが1点と、あともう1点は、具体的に駅街貢献ということを、何があったのか、飯田橋の駅はいろいろとご意見があったと思うんですね、駅が汚いとか、暗いとか、さまざまあって、この駅前広場を整備していく、容積率を上げていくのは当然なんでしょうけど、そのほかに駅への具体的な貢献というのほどのような検討をされたのか、また、JRへのつながり、バリアフリーをどのように考えているのか、そのような駅街貢献の検討過程を教えていただきたいです。

【会長】

はい、簡潔に説明していただけますか。

【佐藤地域まちづくり課長】

面的エネルギーにつきましては、新宿区文京区も含めまして今後になってくるかなと思います。他の部分、限られた面積というのがありますので、例えば地域冷暖房ができないかというのがあります。ここの計画地に近いところだと、後楽1丁目の地域冷暖房の施設がございまして、そこと協議したんですが、そこからもってくる距離、出力の問題がございまして、ここではつなぐことができないと、いう部分がございました。ということで一例の方は入れていないということでございます。やはりこの建物だけではなくて全体的な、飯田橋付近であれば面的なエネルギーは今後検討していきたいと思っているところでございます。

もう1点の駅への貢献でございますが、実は今地域の方と話し合っているところですが、飯田橋西口の整備ができたけど、東口がまだだよね、目白通りの歩道が狭くて困っている、部分がございまして、その部分でJRの土地になりますけれど、高架に架け替えて立体的な形で広場を整備していこうということを考えております。そこに対する負担金を負担していくと、そういったところの評価として容積率の50%をいただいているということでございます。

【会長】

はい、よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】

2つ質問があります。前回もお願いしましたが、この地区計画の提案なんですけど、プラスばかりが書いてあってマイナスが書いてない、引き続き違和感を覚えます。物事は何かをするとよくなることと、当然悪くなることもあるわけで、今のCO2の問題とか、高さによる景観のものとか、これはマイナスですよ。だけどプラスが多いからやろうというのは普通の判断だと思いますので、もう少しマイナスも書いていただいた方が判断がしやすいと思いますので、今後の課題としてお願いしたいと思います。

質問ですが、先ほど木島さんが質問されたこと、すなわちこれだけのビルができると就業人数が8000人じゃないのか、委員も確信をもって8000人とおっしゃっているわけではないんですが、それに対して人流は1000人しか増えないのかなと、お答えされてませんね。それを明確にお応えいただきたい。それに、シミュレーションは一体どのような形で誰が、という根拠を示していただきたい。

それからもう一つの質問ですが、38 ページに地区計画の変更ということで、今の地区計画と新しく提案されているのが書いてありますが、これを読むと B 地区というのは独立した地区計画が今あるということか、もしかすると A, B, C 全体でひとつの都市計画ですか。もし全体であるならば、B 地区を B1 と B2 に分けて、かつ B2 については居住機能の確保という言葉がないわけですね。つまり B2 は居住地域という文言を外したわけですね。そうすると B 地区という計画から住居を外してしまった、ということは B 地区全体が変わるということですから、B1 地区の方々についてはどういう意見なのか、C、D のの方々、近隣地区の方々はどういうお考えなのか、教えていただきたい。

【会長】

はい、簡潔に答えていただきますよう。

【佐藤地域まちづくり課長】

CO2 の部分につきましては、検討した資料をお見せしてお答えできればいいのですが、先ほども少し申し上げましたが、東京都と各区と連携して検討を行っているという状況です。その中でデータを持ち寄って鉄道事業者の方で人口の流れのシミュレーションを行っているところから抜粋してきたものでございます。

8000 人というのが私からお話したわけではないので、その建物の中の収就業人口はありますが、メトロの A2 出口から出てくるのがすべてではないのであって、当然 JR からくる方もいらっしゃるわけで、あるいは自転車でもくる方もいらっしゃって、他の道を通ってくる方もいらっしゃいます。その中で現状の通行量の調査をしておりますので、それと、新たにビルができて就業人口が増えることによって、それぞれの出口に対して割合で負担をしていって計算をしていって 4000 いくつという数字をお示しているわけです。

【委員】

ですから、このビルができて何人の就業人口がふえるのか、そのうち JR から何人か、メトロから何人か、引き算の問題だから簡単じゃないですか。

【佐藤地域まちづくり課長】

その部分は今手元に資料がないので、

【委員】

じゃあ、あとで、出してください。

【会長】

大規模開発マニュアルというのがありまして、面積から数値を出してそれを割り振っているのであって、雇用の人数は想定されていないのだと思います。床の面積からどれくらいの交通量かという、調査したマニュアルがありまして、それに基づいて数字を出しておりますので、雇用人数は出てこない。

【委員】

それはそれでいいんですが、根拠があるわけですよね、

【委員】

就業者一人当たりの専有面積なんですけど、私、平成8年に宅建を取って以来20年以上不動産をやっているんですが、不動産業界の常識として事務所の場合、就業者一人当たり、これはデスクの他に会議室とか通路とかありますので、就業者一人当たり3坪が常識になっているんです。ですからこれは400坪のフロアですから約130人、20フロア約ですから、2600人、見た瞬間だいたい2600人だなと思って、それについて区の方でいろいろ検討していただきたいと思います。

【委員】

それでは、2600人として示していただけるんですか。

【会長】

交通量推計の基礎になっているところから、出せるかどうかを説明していただきます。

【佐藤地域まちづくり課長】

根拠ということよろしいですか。

【委員】

根拠というか、私は素人なんです。ここに書いてある3000人、4000人、これがエビデンスとしたベースなのかということを質問している。

【佐藤地域まちづくり課長】

はい。国交省の方で大規模開発マニュアルというものがございまして、そこの中で開発規模、これは床面積になってきますが、それによって発生する交通量を算定しております。それをベースにしてこの建物については何人位というふうには、そこで発生する部分を割り振っているところでお示ししているわけでございます。そして、そもそもの2000という部分につきましては、別の事業者の方で交通量調査、歩行者の調査を行った数字でございます。そのあとの4000という部分は、大規模開発マニュアルを踏まえた形でシミュレーションでございまして。

【加島まちづくり担当部長】

数字が明確に今日では出せませんが、この数字は我々はあっていると思っています。次回、こういった計算が元ですよ、ということよろしければ、次回ご説明させていただければと思います。

【委員】

この後で、ということでもいただければ、

【加島まちづくり担当部長】

この後で、ということですね。わかりました。

【委員】

8000人の根拠というのがわからないんだけどね。要するに何百人がこのB2の出口から出てきたら大変でしょうということらしいんですけど、つまりJRは、地下鉄は、バスは、と出入口はここだけではなくて、B2地区の右の端の部分、にもバリアフリーの出口はあります。ちょっと離れれば水道橋の駅もある、ということで、ここからだけ出てくるわけではなくて、かなりこの辺には交通の出入り口が整備されてます。新たにまた作るという予定もありますから、それらを一貫して考えていただければいいのかなと思っています。以上です。

【会長】

ありがとうございました。

【委員】

あの、すいません。私があいまいな、適当な数字を言ってしまって混乱させてしまって、申し訳ないと思うのでお詫びしたいと思います。

一方で、先ほど既存の床面積が1万6000㎡くらいだと、そうすると床面積でいうと2.5倍くらいになるわけなので、人口の比率として3000人が4000人になるよりも面積が2.5倍になるのに準じてやはりイメージとしてはもう少し増えてくると思われま。この数値で計算しなさいということではなくて、こういう想定根拠で計算してみたんですよということを共有できると議論が建設的になるかと。

私の不確かな数字が独り歩きして議論が進むのは本意ではないので、お詫びしたいと思います。すいません。

【委員】

いいですか、さきほどは現状を一応お知らせしたということです。以上です。

【会長】

数字がいつも動いてますから、直観的にすぐにお答えできるかどうかはわかりませんが、こんな方法でいつも計算していますということはお示しできると思います。

【佐藤地域まちづくり課長】

B地区の部分の、というところですよ。この地区計画でございますけれども、二・三丁目全体でかかっていて、そこの中を ABCD と分けているところでございます。その地区ごとに将来像が違うところもございまして、理念や計画を定めているところもございます。

今回 B2地区、B地区を2つに分けている B2 ですが、もともと全体で建物を作っていく中で当然住宅も作っていくわけなんです、それは賃貸分譲といった計画を考えていないと、そうした部分がございましたので、そのもともとの B地区の住居といった部分を外しているという理由でございます。

【委員】

私はそれで悪いと言っているわけではないんで、計画に反対なわけではないんで、ちょっと知りたいんですが、もしも地区計画がひとつであって、その一部を変えるのであれば、縦覧で 10名 というのはいかにも少ないと感じたので質問いたしました。

【佐藤地域まちづくり課長】

あの、地区計画 ABCD 全地区の建物の権利者の方々と、意見交換会を行っております。その中で様々なご意見をいただいたものを、素案としてまとめてといったところでございますので、広くみなさまからはご意見を頂戴しているところでございます。

【委員】

はい、わかりました。

【会長】

他にはよろしいですか。

はい、では先生お願いいたします。

【委員】

大体の方が手が上がったので、一応念のためお伝えしたいと思います。先程の説明では、建物の高さについてはあまり具体的にお示しするのは難しいと、ただ目安として 150メートルくらいまでが適当なのではないかという議論がある、という説明でしたけど、私は目安の心配をしているわけです。今回は容積率と敷地の事情で高さの数値が出てきて、その程度ならよからうと、判断されたのだと思うんですが、そういう時期もあって、止むを得ないかもしれませんが、これからそういうのはここも含めて、全体的にどういう考え方で整理をするのかハッキリする必要があると思います。もちろん具体的に数字がきちっと決まるところがあってもいいわけですが、要するに高さに関する考え方の整理をしっかりした上で議論に乗せていただきたい、以上です。

【会長】

はい。まちづくり担当部長。

【加島まちづくり担当部長】

おっしゃられる意味合いは十分理解いたしました。なかなか先ほどもご説明したように決められないというのもございますので、では次回明確に、ということも今は答えられませんけれども、検討状況をお示ししながらやっていきたいと考えております。

【会長】

はい。他の方はよろしいでしょうか。

明確にこの案について反対という意見はなかったと思いますが、決をとってみましようか。原案のとおりこの案については認めるということによろしいでしょうか。

*全委員了承

【会長】

はい、ありがとうございました。

それでは本日はもうひとつ報告事項がございますので、これも簡潔にお願いいたします。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

神田地域まちづくり担当課長神原と申します。よろしくお願いたします。本件については3月の審議会でご報告ということで、一度ご説明させていただいておりますが時間がなかったということで、改めてご説明させていただきたいと思ひます。本日はスライドもご用意させていただいておりますが、委員のみなさまにはお手元に配布してございまして、紙ベースの資料3を中心にご説明をさせていただきたいと思ひます。よろしくお願いたします。

外神田一丁目南部地区地区計画の決定、外神田一丁目南部地区第一種市街地再開発事業2点についてご報告をさせていただきたいと思ひます。それでは対象地区でございまして、資料の1ページ目左上でございまして、外神田一丁目の南側に当たる部分でございまして、当地区の位置といたしましては、北側には非常に特徴的な街並みで観光地として潜在力をもつ秋葉原駅周辺地域、南側には歴史的の魅力のある神田須田町淡路町界隈、老舗が残るそういったところを結ぶ結節点に位置してございます。資料右側の地域の状況でございまして、写真撮影場所と地図がございまして、矢印の方向から撮った写真でございまして、

地区の全景という①につきましては、西側から国道17号を撮ったところでございまして、

②の写真につきましては、万世橋から当地区を撮影したものでございまして、マーチエキュートというJR交通博物館跡地がある対岸になってございまして、南側の川沿いの空間がよくなっていく一方で、北側の川沿いにつきましては建物が壁になっていることによる親水性や対岸との連携が不足しているという状況でございまして、

③につきましては、区道678号といたしまして線路の南側の4m道路で、非常に視認性と防災性の課題がござ

います。

写真の④でございます。区道 680 号で、線路沿いの道路につきましては地域にとってよろしくない業態ですとか、落書きによる治安風紀の乱れ等が懸念されているところでございます。

⑤の写真は中央通りの写真でございますが、今はコロナ禍で観光客は減っていますが、以前はこのように中央通りの歩道に観光客が並ぶような状況で通行を妨害している状況であったり、路上バスの駐停車が課題となっている状況でございました。

こちらの地区、川沿いの部分には、国道の事務所、東京都の施設、また、千代田万世会館といった千代田区の葬祭場 ⑦の千代田清掃事務所といった区有の施設がございます。⑥の千代田万世会館につきましては非常に狭い敷地に縦積みで建てございまして、実際に葬儀が行われる際は、参列者が多く訪れた場合はお焼香に階段に並ぶという状況がございまして、非常に使い勝手が悪い、お年寄りの方も階段で待つようなことで、いろいろ施設にはご意見をいただいているところでございます。あと、千代田清掃事務所につきましても 1 階部分に若干の駐車スペースはあるんですが、こういった清掃車が中に入っていけないで、清掃車に乗り込む際に作業員の方が車の中に乗り込んでいたり、こちらの清掃事務所の 1 階に、一部、ごみを収集してきたものを積み替えるために清掃車両が路上駐車するという現状が見られているところでございます。

資料左下のまちづくりの経緯でございますが、こちらの地区につきましてはまちづくりについて長い間進めてこられました。先ほどもお話してきましたように、南側のマーチエキュートできてございますが、以前は交通博物館がございまして、これの移転に伴いまして JR の跡地をどうしていくかということの検討が始まったのがまちづくりの経緯でございます。平成 15 年 12 月に万世橋構想プロジェクト委員会を東京大学の特任教授を決めていたしまして発足したという経緯でございます。その後地域の方が入った検討会などを設置しまして 22 年 3 月には基本構想を策定したり、その後南側の JR 跡地に開発が進んでおりますが、北側の三角街区ところで、26 年 12 月からは北側の川沿いの地権者による意見交換会を開催いたしまして、今後まちづくりをどのように進めていくかということを検討進めてまいりました。その上で平成 30 年には、こちらの地図で赤い三角で示しております全体に区域を広げまして検討、基本構想の改定や、後は地域向けのオープンハウス型説明会を開催しまして、基本構想の改定を、この具現化に向けて地区計画の勉強会というものを開催してきたところでございます。

資料 2 ページにこちらの地区の基本構想の概要を載せてございます。基本コンセプトといたしましては、神田須田町・神田淡路町界限と秋葉原駅周辺を行き交う人々の懸橋となるまちづくり、ということ意識してございます。大きなコンセプトとしては 3 つございまして、神田川兩岸とその周辺の一体的まちづくり、とございまして、地域特性でございます希少な神田川といった川辺の空間を意識した街づくりをしていこうというものでございます。こちらの地域の特長でございます、非常に公共施設が多かったり、賑わいがあったりということもございまして、地区全体で連携した機能を誘導していこうというものでございます。

また、こちらの国道 17 号につきましては、東京都で指定されています特定緊急輸送道路になってございますので、安全安心なまちづくり、先ほど課題にもありました地域の安全安心にも提供していきたいというものを 3 点挙げさせていただきました。

資料をおめくりいただきまして、3 ページでございます。こちらからは具体的な地区整備の計画の素案概要

をお示しさせていただいております。

右側の資料を見ていただきたいと思っております。わかりやすいかと思っておりますが、国道を挟んでA地区、B地区と分けてございます。A地区北側の部分につきましては、地区の西側に広場1号ということで、600㎡の緑色に塗った部分ですが、こういったものを計画しております、コロナ禍が収まった暁には観光客も戻ってくると想定いたしまして観光バスの一時停留所といったものをこんなところで計画していきたいと考えております。

また、秋葉原北側につきましては賑わいが非常にありますが、こちらの地区につきましては若干乏しいというところがございます、北側にいらっしゃる方をこちらの地区に呼び込むということで、歩行者通路1号ということでオレンジ色の貫通通路であったり、区道を挟んで川沿いに呼び込むということで歩行者デッキ黄色に塗ってございますが、国道を渡るような歩道橋を計画してございます。

また、各道路に接する部分につきましては歩道状空地ということでセットバック2mを作るとともに川沿いの部分につきましては青色で塗ってございますけれども1000㎡の親水広場、また、点線で神田川に落とし込んでございますが、防災船着き場も計画しております。

また万世橋のたもとにございます国道事務所でございますが、緑色の広場2号ということで、国道事務所の方は移転していただくということでございます。

左下の建築物等に関する事項でございますが、こちら建築物の容積率につきましては最高限度1250%で、川沿いの建物につきましてはできるだけ高さを抑えたいということもございまして360%、北側は1850%というように考えております。これに伴いまして建築物の高さでございますが、下から3番目になってございます。北側の部分につきましては170m、南側の青い部分につきましては50mと計画してございます。

今後のスケジュールについて、右側に書かせていただいておりますが、16条に基づく縦覧期間といたしましては、5月7日から21日までの2週間、意見書の提出につきましては5月7日から28日まで3週間設けさせていただきます。また本日ご報告させていただいた内容の説明会を5月18日火曜日に土地建物の権利者の方々に対して開催させていただきたいと思っております。

続きまして本計画につきましては、現在、再開発の見直しを求める陳情書が提出されております。陳情書の内容といたしましては、本地区内の区用施設である清掃事務所の機能更新につきまして、現場職員の声に耳を傾けてほしいということや、住民説明会の開催などが求められております。

また万世会館につきましても、同様に住民説明会の開催が求められております。これを受けまして清掃事務所の現場職員との丁寧な意見交換会を現在進めているところでございます。あわせまして5月18日に開催の地権者を対象とした説明会の他、5月21日金曜日と5月23日日曜日に住民を対象としたオープンハウス型説明会を予定しております。このような取組を経て6月下旬から都市計画法17条に基づく公告、縦覧を2週間した後、予定ではありますが7月20日の都市計画審議会において審議をいただきたいと考えております。以上が予定となっております。

資料の4ページにありますが、今回の第一種市街地再開発事業の決定をご審議いただくために、資料として付けてございます。大変駆け足になりましたけれども、私からの説明は以上となります。

【会長】

これから疑問等ありましたらご質問いただきたいと思います、何かあるでしょうか。

はい、どうぞ。

【委員】

座長も十分ご承知だと思いますが、この16条17条の手続きに入ってしまうと、もう、最後の審議でイエスかノーに分かれるしかないんですね。報告事項の中にもいくつかあるんですが、ここにある清掃事務所なんですが、生活者にとっては日々ゴミのことを考えなくてはいけない、コロナの中でもずっとその作業をしている、この方々が一番清掃事業に関してわかっている、仕分けをする、悪臭の漂う中、そんな作業が地下に入り込む、そんなことは無理だと、5階に事務所が入ることも無理だとおっしゃっている。話し合いで、とおっしゃるんですけど、公共施設をどうするかということを決めないで都市計画の中身をまるで決定であるかのごとく、公告縦覧するという、もしこれがアンケートとして住民の意見を聞いてみましょと、もっと皆さんに興味を持ってもらうためにひとつ弾みをつけてみましょと、私にはそれについては有りだと思わすけど、公共施設の在り方が、つまり等価交換で公共施設を建てるということになれば、これは区民にしてみるとこの区の財産、土地 かかる土地について変わってしまう、このやり方についても決定はしていない、区がかなり知らないところで、公共施設の協議会でも平成27年以降一向に開かれないうままにこういうことが起きている、容積移転のために、この川沿いのところというのは代替え地が一致しているわけですけども、このところは国と東京都と区が最大の地権者で民間はごく僅かなんですね。そこのところのまちづくりというものを独立して考えるということが十分可能であるのもかわらず、開けてみたら1850%の三角地帯の容積を売るための川沿い、ということについて、今、区民の問題意識が高まっている中でやっしまえば、分断のためのまちづくりになってしまうと、私の意見と結論は公告縦覧も差し止めていただきたいということです。

【会長】

はい、少し委員の方に理解していただくために、法の16条と17条を解説していただかせんか。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

はい、ご説明させていただきます。今回ご提案させていただいた地区計画というものについて、まずは16条で地権者のみなさまを対象に説明会をさせていただきます。これは地区計画を掛けることによって、土地建物を所有されている方に対して権利の制限と申しますか、土地建物の制約に係るということでご説明をさせていただきます。、そもそも地区計画でございますけれども、今回お示ししているように、私たちが目指すまちづくり、川沿いの空間をよくしたい、区有公共施設も大事ですけども、機能更新をやっていくということですので、まずはこれの枠組みを決めていきたいということで、今回高さですとか、広場の配置、そういったものを地区計画の中で賛否をいただきたいということで、そういった中で地権者からご意見を伺い、ご意見をいただいたものに対して、地区計画の案をその時点でご意見として反映するものがあれば反映をし、したものを広く17条という手続きの中で区民のみなさまや利害関係者の方にお示しし、ご意見をいただくという手続きとなっております。

【会長】

公聴会等の手続きなど、17条は正式なご意見をいただくための手続きということでございますね。
今の公共施設の区議会や協議会等について、区からお答えがあればですが、いかがでしょうか。

【委員】

区議会という座長からのお話がありましたので、私どもの理解としましては、今日の資料3の左下、まちづくりの経緯というところでご説明をいただきましたけど、この計画の決定はいきなり16条17条に入るとい
うことではない、地域合意でございますから当然地域の方がこういう風にしてほしいというような要望を区が
受けて、そういう委員会を立ち上げて、議論をしていく形の中での決定を積み上げてきているという風に私は
理解をしております。

議会の中でも報告を受けておりますし、確かにまだ課題はあります。特に区の施設がこの中には入っており
ますので、葬祭場の万世会館ですとか、清掃事務所をどうするかといった問題もございます。ですからひとつ
ひとつのことをきちっと整理をしていかなければいけない、という課題もまだ実はありますので、区のほうは
しっかりとやっていきますという、そういう報告をいただいております。それと何よりも地域合意の上に立っ
て、そういう検討を行ってきているということが前提です、機能をしているということでございますので、
それがまだ不十分であるというご意見の方もいるでしょうし、十分だという方もいらっしゃるでしょうし、そ
れはそれぞれ委員さんによっても違うでしょうし、町の方のお考えもそれぞれ違うと思いますけど、それをな
るべく多くの方に賛同していただくように丁寧に説明をして、それで決定するようにということを議会とし
ても申し入れをしているというところでございます。以上です。

【会長】

はい、ありがとうございました。はい、どうぞ。

【委員】

私は、この計画については、外神田の整備ということには賛成なんですが、今聞いたとおりに行われた場合
に、葬祭場とか清掃事務所の地面の権利者が民間と区の共有になるということですか。その場合に将来、例え
ば50年後に再度建て替えるときに、区にとってのいわゆる区民のための福祉、お葬式とかそういうことが区
の方針どおりにいなくなる可能性があるということですか。すなわち、他の地権者の合意を得ないと葬祭場
の建て替えとか清掃事務所の改善とかができなくなるリスクがあるということでしょうか。

【会長】

はい、ご質問です。

【加島まちづくり担当部長】

そもそも今回の合意を得なければ葬祭場だとか、清掃事務所ができないということですので、50年後共有で、建て替えは簡単ではないというのがありますけど、やはり同じような機能更新をすることであれば合意というのとは今回と同じような形で進められるのかなと、そういう風に考えております。

【委員】

今でも共有だからですか。難しいという意味は。

【加島まちづくり担当部長】

今でも共有だからというわけではなくて、全体の共有の中に清掃事務所、万世会館を入れることに関して、この地域の方々、この地区の方々ですね、そこの了解を得た上で進めております。それが得てなければ、いやだよというのであれば、無理やり入れるということは今回考えておりませんので、そういったご理解を得た上で進めているということですので、50年後、先ほど言ったように少しいろいろ調整することが多くなるとは思いますが、同じような形で機能更新できると考えています。

【委員】

ちょっとここわからないんですけど、今、区が100%持っている土地に清掃事務所があるということなんですか、今も共有ということなんですか。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

土地の権利関係についてご説明させていただきます。万世会館につきましては、土地建物とも区の所有です。清掃事務所については、東京都から移管を受けておりまして、土地が東京都、施設の地下1階から4階までが清掃事務所、その上5階から8階までが東京都の事務所になっています。清掃事務所については都の土地の上に共有で建物が建っているという状況です。

【委員】

わかりました。清掃事務所をどうするか、葬祭場をどうするか、ということは今の状況を維持すれば都と区が合意すればできるということですね。

【加島まちづくり担当部長】

物理的にはできるんですけど、その場合は現地建て替えということになりますので、どこかに仮移転をして戻ってくるということになります。

【委員】

わかりました。私のポイントは第三者が入ってくることによって、そもそも土地の移転とかそういう問題以前に、建て替えそのものがしにくくなりませんかという質問です。公共の施設に民間の所有者が入ることによ

って、区全体、または都全体に対するサービス機能が十分果たせなくなるリスクはないんですか。

【加島まちづくり担当部長】

50年後の建て替えのことは先ほど言ったようにいろいろと調整はもちろん必要になってくると思いますけれども、今回逆に言いますと、再開発事業で東京都の土地、国の土地、民間の土地、これらの方々の土地の力を借りないと機能更新ができないというところがございます。それに関しましては、議会にも資料を提出させていただいている状況もがございますので、次回、そういったご説明をさせていただければと思います。

【委員】

会長、よろしいでしょうか。

【会長】

はい、どうぞ。

【委員】

都市計画の手続きに入る前に、公の施設でありますので、その現場で働いているエッセンシャルワーカーの一定の合意があれば、あるいは公の施設の整備にあたっての一定の審議を経て、都市計画の手続きに入っていくというのが本来の形じゃないですか。区民斎場を扱うのにそれを一度も議論しない、そういう段階で都市計画の手続きに入ってしまう、それでいいのか、という率直な気持ちがあるんです。

【会長】

今の点について、まず、区の方から先にお答えすることがあれば、都市計画の手続きに入るかどうか、この場で決める会合ではないんですが、今の区議会とか区の行政のやり方について、いろいろと疑問が出ている、この点について何かお答えがあればお願いします。

【加島まちづくり担当部長】

先ほど担当課長がご説明したように、今回陳情が区議会に出ているということで、そのところは整理しなければなりません。その陳情の内容が区民の方々に説明がないという点と、清掃事務所の職員、こちらの意見を聞いてくださいということです。職員に関しましては、今、意見聴取しておりますので、都市計画が決定される前にそこらへんは調整をしていきたいと考えております。一方で、区民の方々にはオープンハウスのやりとりを先ほど説明した日程で行います。その中でどのような意見が出たということも議会にお示しして、区としてはこう考えているということで、整理しながら都市計画の審議をしていただきたいと考えております。

【会長】

はい、そういうスタンスということで、他に各委員さんご質問があればいただきますが、大丈夫でしょうか。

いろいろ評価が分かれている部分があって、説明をこれから繰り返していった上で具体的に手続きに入るかどうかということ意思決定する、その結果としてこの都市計画審議会にそれが妥当かどうか、踏まえた上で審議をすると、考えているということでございます。よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】

今のような、都市計画審議会に報告をされたからといって16条17条を通過しないかどうかの権限は区長にしかない、今日テーブルに4月13日付で樋口区長が諮問というのを、前回確か3月2日のときは出てなかった気がするんですけど、この文章がこのテーブルに置かれていて、区長の判断でしか、この都市計画の縦覧の手続きをするしないの判断ができないということが、この仕組み上の問題だとするならば、なんですけれども、最初にお話ししたとおり、公共施設の在り方について、170mの再開発の中に清掃事務所が入るのは現場が絶対に無理だと、私たちも視察に行つてこれはもうありえない、そこを知らない人たちが作った計画というか忘れてたんだなという話なんですけど、地権者がだれかといったときに、公共施設、区用地の地権者は区民でもある、区長でもあるでしょうけど、そうすると公共施設の考え方についての整理ができていないと区民がみんな地権者だぞということになってしまう、そういう混乱になってしまう、そのところについて都計審に権限があるかないかということを知りたい、もし示唆ができるとするならば、もう少し丁寧になさった方がいいんじゃないですかと、そうしていただくことが都市計画審議会の権威というか、そういう意味合いも含めてあるのではないかと思うんですけど、いかがでしょうか。

【会長】

はい、都市計画審議会にご報告してご意見をいただいて共有できたと思います。その上で行政としてどのような判断をするか、利害との関係もあるかということでございましょうが、区のほうから先ほどあのようなご説明をさせていただいたということで、私は理解をいたしました。それでよろしいでしょうか。

【会長】

はい、どうぞ。

【委員】

区議会の役割と都計審の役割というのは、会長がさっきお話いただいたとおりなんで、区議会も区議会です。いろいろな意見があつて議論もしています。そういう中で、ここはきっちり、清掃の職員のみなさんに寄り添つて話を聞いている、あわせてまちの方にも説明をきちつとしていくという役割はそれぞれあると思うので、先ほど会長が整理されたようなことで都計審としては進められていいと思います。

【会長】

はい、他の委員さんから、ご発言があればお受けしますが、はい。

【委員】

報告は見てはいるんですけど、ここの土地を千代田区が音頭をとって買おうとしているのか、何を作ろうとしているのか、意見を見ると広場だけになっちゃうのかなど、全然何が作られようとしているのか、コメントでは清掃事務所とか話もあったりするんですけど、素人感覚では全く情報が少なすぎて見えてこないんです。次なのか、この場なのか、こういったものを作ろうとしているのか、だれがここを買取ろうとしているのか、今、建物が結構建っていると思うので、結局は地権者の合意がなければ話が進まないと思うんですけど、そこらへんが断片的な情報過ぎてわからないので、わかる情報を教えていただければ、現段階でかまわないです。

【神原神田地域まちづくり担当課長】

大変失礼いたしました。今回スライドでいろいろ用意させていただいていたんですが、お手元にホチキス留めのパワーポイントを上下に写しこんだ資料の25から27ページまでが今回の計画の概要が書かれています。こちらの地区で民間主導でございますが、市街地再開発事業の準備組合というものがございまして、そちらがこのような計画を、この地区計画を実現するために提案しているという状況でございます。ですので、先ほどお話がございましたように、北の三角のところと川沿いのところをそれぞれ共有の一つの土地にして開発事業をやっていくという計画になっています。北側の三角のところにはオフィス、商業が建つというところで、こちらのフロアに清掃事務所が入ると、南側につきましては、西の昌平橋のもとに万世会館の機能があったり、船着き場があったりと、そういった計画があり、今日は説明が不足していましたが、しっかり審議の時にはさせていただきますと思います。

【会長】

少し、事前にみなさんにご紹介すると、また少し時間がかかってしまうかもしれませんね。他にはいかがでしょうか。

【委員】

次回ということで分かれた意見になってしまうのはこういう場に関してはご迷惑だと思うんですが、どうしても申し上げておかななくてはいけないのは、公共施設の在り方が決まらずに都市計画に入るという手順、手続き、在り方の問題というものは、これまでもやってこなかったことなんですね。公共施設の在り方については一定程度、特に区民の施設については整備をしたあとで都市計画の手続きに入る、でないと、いくら説明するといっても決まったものを押し付けるということだけになってしまう、奇しくも先ほど言っていたようにこれから説明会をやると言っている、一方で縦覧をやると言っている、これまでの縦覧というのは、既定のものをイエス、ノーだけの判断を最後にもってくる、今回によると7月にもってくる、となっているので、これは区民不在のやり方になってしまうので、手順手続きとしては公共施設の在り方をこのような場で議論しなければならないこと自体そのものやってはならないということですね。是非都市計画の専門家の先生方は重々おわかりいただいていることと思うので、そこを厳しくしっかりと行政の方にご指導いただけたらと思うわけです。ここで採決をとってくださいというのはよろしくないと思いますので避けませけれども、区民の財

産を、区民の生活のサービスを、身近なものをどうするべきかを先に決めて、それから開発の話をしていくという手順にならないと、本当に都市計画が軽視されるということにもなりかねないので、是非専門の先生方が行政に言っていただいた上で、それでも行政が強行するとすれば、それは大変悪いことになるだろうと思います。

【会長】

はい、本日は報告事項なので、審議をすることは無いんですが、今ご指摘もあつたように専門家のみなさまもいらして、お知恵もあるだろうということで、それも十分に拝して次のステップを考えていただきたいということに対して、区は何かご発言はありますか。

【印出井環境まちづくり部長】

環境まちづくり部長です。私は4月から環境まちづくり部長として、清掃事務所を所管する部署でもございます。一方で都市計画を所管する部長を、加島部長と役割分担しながらやっております。そういった中で千代田区における水辺のまちづくりをどうするかという、都市計画の進め方の中には課題とか価値の向上とか、という側面と、それから清掃事務所をどのように機能更新していくかといったところの両立について、非常に私自身も悩んでいるところでございますが、今ご指摘があつたのは、清掃事務所の機能更新につきまして、私もかつて中間処理の所管をやっていた経験を踏まえて一定程度存じあげていると思つたんですけど、現場を改めて見ると、老朽化に伴う機能更新の必要性や、現行のコロナ禍での作業環境の閉塞の改善が求められているということで、これまで清掃事務所の検討の中で積み上げられてきた要求のスペックを満たすことについて、一定のスケジュール感をもって進めるには、今回の再開発事業の中で取り組むべきだろうという認識をもつていたところなんですけど、4月以降清掃事務所の職員と話す中で、単純に機能だけの話ではなくて、民間の施設に入ることに対する不安も感じたところでございます。ですので、職員の職場環境、執務環境を進めるということと、不安を解消するという点については取り組むとともに、先ほど担当課長からもありましたが、公共施設としての整備についても、都市計画の手続きと並行して区民の意見を聞いていくと、そして加島部長も申し上げた通り、都市計画として審議をいただくには、今日さまざまいただいた課題をご説明できるように準備をしまいたいと思います。今日のご意見をしっかり受け止めて対応をしていきたいと思つたので、よろしくお願ひ申し上げます。

【会長】

都市計画のさまざまな専門家のみなさんもリモートでございますが参加されていますので、また是非知恵をお借りし、具体的にどういう風に進めていくのか、いろいろと議論していただきたいと思つたので、今日は報告としていろいろな問題がありそうだとご理解いただいたと思つたので、他に特に発言がなければこの程度にさせていただきます。よろしいでしょうか。

*全委員了承

【会長】

はい、ありがとうございます。

毎回のことながら時間管理ができていなくて、30分もオーバーしてしまい申し訳ありませんでした。

【委員】

一つだけよろしいでしょうか。

【会長】

はい、どうぞ。

【委員】

冒頭前田課長から日テレ通りの開発に対して要望書が出て、それに対して30名の方の賛成が出たから要望が出たということがありましたっけ。

【前田景観・都市計画課長】

開会前です。

【委員】

それはみなさん、委員のみなさんには配ってもらえるんですか。

【前田景観・都市計画課長】

3月30日付のものをお配りしています。

【委員】

顧問の方たちというのはなんでしたっけ。紙が出たんでしたっけ。その紙は配布するんですか、という質問です。

【前田景観・都市計画課長】

まず3月30日に提出されました要望書、それに賛同するという旨の署名をいただいたというもので23名いらっしゃいましたので、内容につきましてはみなさま方既に共有されているということでご質問を申し上げたところでございます。

【委員】

口頭報告で終わるということですか。

【前田景観・都市計画課長】

昨日頂戴してございまして、まず口頭でご報告させていただいたということでございます。取扱いにつきましては、署名のどなたが顧問の方であったとか、必要ありましたら、会長とも相談させていただく中でですね、共有等行うかどうか、また考えさせていただきたいと存じます。

【会長】

はい、よろしいでしょうか。

はい、それでは長時間どうもありがとうございました。リモートのみなさまもどうもありがとうございました。これを持ちまして本日の審議会を終了いたします。今後のスケジュールについて、お願いいたします。

【前田景観・都市計画課長】

次回の都市計画審議会のご案内をさせていただきます。令和3年7月20日火曜日午前10時この区役所で開催させていただきます。案件につきましては、ただいまご整理いただいたということでございますが、外神田一丁目南部地区再開発計画につきまして審議を予定しております。

また7月以降、令和3年度都市計画審議会の日程についてでございますけれども、すでに文書でご案内させていただいておりますけれども、10月22日金曜日、12月10日金曜日、3月4日金曜日、いずれも午前10時から開催を予定しておりますので、委員のみなさまにおかれましてはご予定のほうよろしくお願い申し上げます。また、次回につきましても新型コロナウイルスの予防対策ということで、引き続きリモート等を活用した形で開催してまいりたいと考えております。以上でございます。

【会長】

はい、それでは今後の日程につきまして、控えていただきたいと思います。できればリモートでない状態でやれるのが一番いいと思いますので、様子を見ながら判断させていただきたいと思います。以上でよろしいですか。

それでは、これを持ちまして閉会といたします。ありがとうございました。