令和３年度　第２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 10 月 22 日（金）　　午前 10 時～

千代田区役所８階　　区議会第１・２委員会室

２．出席状況

委員定数 20 名中　出席 19 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所長
	木 島　千 尋	神奈川大学非常勤講師
	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＞

大 串 ひ ろ や す
木 村　正 明
小 枝　す み 子
小 林　た か や
嶋 崎　秀 彦
永 田　壮 一

＜区民＞

関　　茂 晴
中 原　秀 人
細 木　博 己
三 浦　裕 介
諸　　亨
山 田　ち ひ ろ

＜関係行政機関等＞

久 保 田　幸 雄　　麹町消防署長

出席幹事

細 越　正 明	政策経営部長
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
笛 木　　哲 也　　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
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　　環境まちづくり部麹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

８名

４．議事の内容

【報告案件】

（１）　東京都市計画地域冷暖房施設　大手町地区地域冷暖房施設の変更について

（２）　用途地域の一括変更について

（３）　地区計画の見直し方針策定について

≪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）

資料１　東京都市計画地域冷暖房施設　大手町地区地域冷暖房施設の変更について

資料２　用途地域の一括変更について

資料３－１　地区計画の見直し方針策定について

資料３－２　地区計画の見直し方針策定の検討体制

５．発言記録

【景観・都市計画課長】

本日は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、事務局の都市計画課長　前田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の会議でございますけれども、コロナウイルス感染症予防対策といたしまして、引き続きましてWeb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、会長議事の進行をお願いいたします。

【会長】
はい、おはようございます。
リモートの先生方聞こえているでしょうか。

【委員】
はい、大丈夫です。

【会長】
はい、ありがとうございます。
それでは令和３年度第２回目の千代田区都市計画審議会を開会いたします。
ただいま事務局から報告ございましたリモートの先生方をあわせて進めていきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

＊全委員異議なし

【会長】
はい、ありがとうございます。
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。

【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。
区議会議員の変更がございましたので、私の方からご紹介をさせていただきます。委員でございます。

【委員】
よろしくお願いいたします。

【景観・都市計画課長】
委員でございます。

【委員】
よろしくお願いいたします。

【景観・都市計画課長】
委員でございます。

【委員】
よろしくお願いいたします。

【景観・都市計画課長】
続きまして、本日の出欠状況につきましてご報告させていただきます。本日は麹町警察署長から欠席の連絡をいただいております。Ｗｅｂ会議の出席の方も含めまして、定数20名のところ出席19名、欠席１名でございます。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に達しておりますので、審議会の成立することをご報告申し上げます。
それでは、改めまして会長、進行をよろしくお願いいたします。

【会長】
今ご紹介ありましたが、コロナが少し収まっている状況の中で、リモートの先生が少のうございます。３名がリモートでご出席ということでよろしくお願いいたします。
それではまず、本日の傍聴の希望についてお伺いしたいと思います。いかがでしょうか。

【景観・都市計画課長】
本日は傍聴の定員 15 名のところを８名が傍聴を希望されたということです。傍聴を認めていただいてよろしいでしょうか。

【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】
それでは誘導をお願いいたします。

＊傍聴者入室

【会長】
それではこれから審議に入りますが、本会では傍聴者の発言は認めておりませんので、ご了承をいただきたいと思います。
なお、本日の終了予定時刻は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。
まず、事務局から配布資料の確認をお願いいたします。

【景観・都市計画課長】

それでは、配布資料の確認をさせていただきたいと存じます。

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いたしましては、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いたしましては、資料１東京都市計画地域冷暖房施設大手町地区地域冷暖房施設の変更について、資料２用途地域の一括変更について、資料３の１と３の２といたしまして、地区計画の見直し方針策定についてと検討体制をつけさせていただいております。また、４月の都市計画審議会でご審議いただきました飯田橋駅東地区に関する資料をお配りしています。また、用途地域の一括変更につきましては、資料とは別に参考資料をお配りしております。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、よろしくお願いいたします。

【会長】

はい、それでは本日の次第をご覧ください。報告案件が３件ございます。その他で２件あるということでございます。開催通知でご案内いたしました富士見二丁目のまちづくりについては東京都と調整中ということで、本日の審議会での報告は延期するということで事務局から報告を受けております。説明などありましたらお願いします。

【地域まちづくり課長】

地域まちづくり課長の佐藤と申します。本日ご報告する予定でありました富士見二丁目のまちづくりでございますが、この地区に関連いたします東京都で定める都市計画がございます。その関係がございまして、東京都内部での決裁処理に時間を要しているといったことから、今回は見送らせていただきました。この地区のご報告につきましては、次回の審議会においてご報告させていただきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

【会長】

以上、開催通知でご案内した１件については、延期させていただくということでございます。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、報告案件入っていきたいと思います。最初に１番目、東京都市計画地域冷暖房施設大手町地区地域冷暖房施設の変更について、お願いいたします。

【麹町地域まちづくり担当課長】

麹町地域まちづくり担当課長の早川と申します。私から、東京都市計画地域冷暖房施設大手町地区地域冷暖房施設の変更につきまして、資料１に基づき説明をさせていただきます。今回の内容は 12 月にご審議いただく予定ですが、大手町地区地域冷暖房施設を内神田の方に延ばしていくというものでありますので、今回事前に内容について報告させていただくというものでございます。

資料１の左上をご覧ください。青の網掛けの部分がございます。こちらは、大手町地区の地域冷暖房施設の供給区域となっております。この範囲の中の黒い線で書かれている導管と四角く網掛けされている部分が、いわゆるプラントまたはサブプラントというものですが、それが都市計画で現在定められている内容でございます。

それで小さいですが、赤い線がございます。赤い線で書かれている導管と、赤い四角で網掛けされている熱発生所施設、つまりサブプラントですが、それが今回変更して追加する部分となります。

それでは、地域冷暖房施設について簡単にご説明いたします。地域冷暖房施設とは、左下の図にありますように、１ヶ所または数か所の熱源施設、熱源プラントで製造した冷水や温水、蒸気を地中の地域配管これを導管と呼んでおりますが、導管を用いて、供給区域内の複数のビルや住宅等に送り、冷暖房供給施設のシステムの総称です。地域冷暖房は熱供給事業法により、電気、ガスに次ぐ、第３の公益事業と位置付けられております。

地域冷暖房施設は、当初は暖房用で石炭利用による大気汚染の防止対策として、環境面が重視され 1970 年の大阪万博が行われました千里中央地区で初めて導入されたものですが、その後、都市活動の活発化、就労環境の変化に伴う冷房需要に応える形で、現在は冷熱、温熱、両方を供給するシステムとして更新を重ねています。

地域冷暖房施設は、こういった熱源設備を集中させてスケールメリットがあること、それからリスク管理が高い機器を導入したりですとか、今では未利用エネルギーの活用をすることによって、高い省エネルギー効果を実現して、低炭素社会の実現に寄与していると言われております。

また、地域における地域エネルギーの供給システムということになっておりますので、都市の防災性を高める役割を担うものと一般には認識されております。

続きまして、地域冷暖房施設の都市計画法上の位置づけについて、ご説明いたします。都市計画法には都市施設というものがあります。その中で供給関係のものとして、水道、電気供給施設、ガス供給施設とか、下水道というものが都市施設と位置付けられることとなっております。その中に、その他の供給施設というものがございまして、この地域冷暖房施設につきましては、その他の供給施設となっております。

都市計画には具体的には、先ほど説明しました導管、あるいは熱発生所施設の名称や位置等を定めております。都市計画に記載されている内容に変更があった場合は、都市計画変更の手続きが必要になるということになっておりますので、今回の変更はそのために行うものでございます。

また、道路の下に設けられる地域冷暖房施設、主に導管ですが、これについては道路法に基づく道路占用許可が必要になりますが、その許可要件を満たすため都市計画決定されているということが定められております。

それでは、都市計画変更の内容についてご説明いたします。最初に説明した内容のとおりですが、今回の変更につきましては、内神田一丁目地区の市街地再開発事業に伴い、大手町地区の冷暖房施設を内神田まで延ばしていくということでございます。ですから、左上の図の範囲ですが、今までは大手町の範囲だけであった供給区域を北の方にのばして、今回内神田の、昨年地区計画が都市計画決定した範囲ですが、そちらの方に供給区域が広げられて、導管を伸ばしていくというものでございます。

大手町地域の冷暖房施設は、昭和 50 年に最初の都市計画決定がされまして、昭和 51 年から供給が開始されております。今回の変更の前までに、メインプラントが１ヶ所、サブプラントは 11 ヶ所整備されております。供給の区域面積は約 45 ヘクタール、32 棟のビルに熱を供給しております。今回の変更で大手町地区の地域冷暖房の供給区域が今回の青い絵の通りですね、内神田南部地区の計画の範囲に拡大されまして、約 48 ヘクタールになり、内神田一丁目地区の市街地再開発事業で整備される建物にサブプラントを新設、導管ルートを変更して、延伸している内容でございます。

それから右上の図が都市再生特別地区の資料からの抜粋でございます。絵が小さくて見にくいかもしれませんが、絵の下あたり、赤い線で囲まれているあたりでございます。大手町から内神田に導管を伸ばしていくことにつきましては、日本橋川の下に管を通していくということになっております。

この動線を通すことによって、大手町地区の既設のプラントやプラントで作られる蒸気と冷水を内神田の地区に供給していきます。地区内のサブプラントでは温水を製造してそれらを組み合わせて内神田一丁目地区の再開発事業の区域に供給していくということになっております。

スケジュールでございますが、右下のところに書いてございます。これまでの経緯は省略いたしますが、市街地再開発事業については昨年の 11 月に施行認可というものが出されておりまして、事業が始まっております。

右下のところでございますが、今日ご説明させていただきました 11 月上旬に地域冷暖房施設に関する都市計画案につきまして、２週間の縦覧を行いまして、12 月に都市計画審議会にご審議いただく予定としております。簡単でございますが、以上で説明を終わります。

【会長】

ただいま地域冷暖房施設の変更に関するご説明を受けました。それでは、ご質問があればいただこうと思います。いかがでしょうか。画面をリモートの先生が映るようにしていただけませんか。リモートの先生は手を挙げる機能を使っていただければ。はい。

【委員】

大変結構なことだと思うのですが、前提が私にはよくわからないので、教えていただきたいのですが、地域冷暖房の収支の構造というのはどういうことになっていて、今後収支の見通しはどうなるのか、その辺はどういう状況でしょうか。

もう１点、細かい話なんですが、供給区域は決定事項ではないような表現ですが、それはそういうことですか。どうして決定事項ではないんでしょうか。以上２点。

【会長】
はい、いかがでしょうか。

【麹町地域まちづくり担当課長】
まず１点目についてですが、地域冷暖房につきましては、熱供給事業法という法律がございまして、それに該当するエネルギー業を行う場合は報告等行って、事業していくということになっております。ですから基本的には熱供給事業者が設備を整備して、運営を行って、そして熱を各利用者に販売して、建物の管理者等に販売して収支を組み立てているということになっております。

今回の大手町地区につきましては、丸の内熱供給という会社が事業の運営を行っております。詳しい収支までは確認しておりませんが、基本的には昭和 50 年以降やってきておりますので、今後も引き続きビルが熱を使っているということで、基本的には収支としては上がっていくじゃないかと考えております。

それから２つめの供給区域の関係ですが、供給区域につきましては、東京都の環境確保条例の中に地域冷暖房施設がございます。その中で供給区域というのを定めていくということになっておりまして、大手町地区については、この今日の青い範囲につきましては、環境確保条例の中の位置づけとして区域が指定されているということになっております。ですから都市計画については導管とプラントを位置付けるという整理をしておりまして、ただ手続きにつきましては、並行して行われておりまして、今回の内神田に広げていくという手続きを今東京都環境局の方で並行して行われているという状況でございます。供給区域につきましては、都市計画に位置付けることはしておりませんで、都市計画の参考として区域はこの範囲で行われているということは示しながら手続きとしては導管とプラントを、都市計画に位置づける、というふうなやり方をしております。

【会長】
はい、どうぞ。

【委員】
事実関係としてはわかりましたが、どういう事業でも収支の見通しがある程度問題ないということで着々と進めているわけですけど、そういうことはよそで検討されていて、私共は知らないということはいいのでしょうか。ちょっとそこが気になるのですけど。

それから区域についても、非常にこれ、供給の対象のエリアですから、都市計画的には意義があるのですが、どうして都市計画決定にならなかったんでしょうか。わかる範囲で結構です。

【会長】
はい、いかがでしょうか。

【麹町地域まちづくり担当課長】

すみません。都市計画法上はですね。定める内容というのがありまして、定めるというか、定める内容を求められる、必ずではないですが、それなりになっているのがございます。その中身につきましては、今回区域については必ず使わなければならないというわけではないので、導管とプラントということを位置づけるということになっておりますので、そこの区域につきましては取り扱い上参考という形にしている形でございます。

【会長】
そこのところ調べていただけると

【麹町地域まちづくり担当課長】
わかりました。確認して次回お示しさせていただきます。

【会長】
収支の方もわかる範囲で確認していただければと、

【麹町地域まちづくり担当課長】
わかりました。事業者に確認して見込みの内容等をご説明できる準備をしたいと思います。

【会長】
他にはいかがでしょうか。

【委員】
地域冷暖房施設の考え方自体が疑問なんですけど、個別建物ごとに熱エネルギーを製造するよりも熱効率が向上する、ということですけど、今首都直下型地震が 30 年以内に 70%という状況で、この効率を重んじて天秤を掛けていることは今まではよかったと思うんですけど、今後直下型地震に直面したときに、個別の方がよかったんじゃないかとか、全体的に熱供給が寸断とか、途中の管が切れるとか、熱供給ができなくなるということは、当然検討されていると思うんですが、今はなされている対策とか、対応とか、検討というのはどうなっているのかわかる範囲で教えていただければと思います。

【会長】
はい、いかがでしょうか。

【麹町地域まちづくり担当課長】
まず、大手町地区の建物は耐震性能としましては、かなり高い水準で整備されております。その中で作られている今回の地域冷暖房施設につきましても、特に地中に整備されています管は、トンネルがございますけど、かなり強度の強い構造になっているというものになっております。

また、今回大手町地区の場合は、導管が地域内ネットワーク、ループするような形で張り巡らされておりまして、仮にこの中のどこか、部分的に壊れた場合、管またはプラントが壊れた場合でも、ループ状のネットワークによってエネルギー自体は供給できるといった体制を想定しております。そういう意味では、個別にしておいた方がいい、という考え方もあると思いますが、そもそも耐震性能が全体的に高い中でループ状のネットワークを整備することによって、部分的に一部損傷した場合でも熱供給を絶やさないということができると想定された形となっております。

【委員】

もちろん一つ一つの建物は堅固で間違いないし、管もしっかりできていると思うんですけど、地震を想定しているかどうかを聞いているんで、当然作るときは、ある一定の方が関東大震災の場合も大丈夫とか言って、建物を造ると思うんですけど、現状、首都直下型地震の被害想定も出てて、そういうのを想定しながら、確か私の知っている限りでは、これずいぶん古い道路がきて、今出来ているところは大丈夫だと思うんですけど、それでループにはなっていると思いますけど、要するに建物ではなくて道路の下を通ったりしているわけで、そんなに長いものをつけていると、どっかがはずれたり壊れたりする、そういう想定を常に、今まで古いものがある中で、想定をされて検討をされているかということをお伺いしています。

【麹町地域まちづくり担当課長】

詳細は確認させていただきますが、今地下に通してある洞道と呼ばれるトンネルにつきましては、円形の一体加工コンクリートの構造ということで、あとは下水道施設の耐震性基準と同等に作られているということになっておりますので、その設計基準がどの程度の地震等に耐えられるかというのは把握しておりませんので、確認して次回ご説明させていただければと思います。

【委員】

今ここで説明いただけるのは、新しいところに追加でできるところだけど、これは非常に長い期間でやってるので、多分古い配管があるんですね。そこも含めて配管は基本的に、水道管や下水管もそうですけど、耐用年数がきていたりするんですけど、この熱供給システムも古いところがあって、そこも更新していかなくてはならない中に入っているので、そこもすべてループでつながっているのであれば、古い方の耐震基準を確認しているのかどうか、その辺を一度確認していただきたいし、それに対してどういう検討と対応をなされているのかわかればお願いしたいと思います。

【会長】

今すぐわからなければ、次回お願いいたします。よろしいでしょうか。他にはいかがでしょうか。

【委員】

環境負荷低減効果がありますよ、というのはいいですけど、ここをもう少し具体的に説明していただけます

か。

【会長】
その仕組みはどうでしょうか。

【麹町地域まちづくり担当課長】
はい、今回再開発のビルで地域冷暖房を使いながら、建物の中にもサブプラントを作り、環境負荷低減を目指しているということですが、建物はこれから建設していくわけなんで、まだ実績は見えないんですけど、設計想定の場合と、あとは個別に熱源をつけた場合、試算をしてもらっておりまして、その試算で、地域冷暖房を使わないで独自の熱源を使って熱を供給する場合と、地域冷暖房を使った場合を比べた場合、エネルギー消費量、ＣＯ２に換算した場合でも、だいたい１割の削減になるという試算を聞いております。もちろん個別熱源でやった場合でも、最新の機器を使った場合という想定をしておりますが、それに対して約１割くらい建物全体で今回ＤＨＣを使うことにより削減があるという試算があります。

【委員】
もしこれが可能であれば、数字で直に、こういうふうに環境の負荷に役立つんですよっていう資料がつくといいなと思います。

【会長】
はい、よろしくお願いいたします。関委員から手が挙がっているようです。

【委員】
ＣＯ２の収支というところでどのくらいの効果があるか質問をしたいと思いましたが、さきほどお聞きしましたので、取り下げます。

【会長】
同じ質問ですね。他の方はいかがでしょう。

【委員】
先ほど委員が防災の面で質問されていましたが、防災ということとあわせて、重視しているエリアですので、万が一の例えばテロ対策ですとか、そういったことについての防衛というんですか、そういうところの装備、体制はどうなっているのか、そういったところもすぐには出ないと思いますが、次回確かめて報告していただきたいと思います。

【会長】

よろしいですか。今お答えいただけることがあれば、

【麹町地域まちづくり担当課長】
テロ対策まで確認できていないので、確認させていただきたいと思います。

【会長】
全体のリスクに対するご質問だと思います。他にはいかがでしょう。はい、どうぞ。

【委員】
今、委員のお話を聞いて、いいことばかりでもないんだなと、ありがとうございました。私の質問は１つだけで、先ほどの収支の問題と関連するんですが、この事業に対して税金は使われるのか使われないのか、その辺について、次回で結構です。ご説明いただければと思います。

【会長】
すぐに答えられますか。

【麹町地域まちづくり担当課長】
はい。熱供給事業者の関係はちょっと把握しておりませんが、再開発事業の事業者の観点から申しますと、再開発事業に関する補助金は出しておりません。ただ熱供給事業者の方で、そういう制度があって使っているという可能性はあるかもしれないので、その辺は確認させていただきたいと思います。

【委員】
ありがとうございます。よくテレビなんかで、ニューヨークで冬場に蒸気がばーっと出たりしているので、熱供給が途絶えて、これも古かったのが原因だそうですが、集中的な街全体の冷暖房は必ずしも安全でないというニュースを見たことがあるんで、もしそういうリスクがあるんであれば、熱供給業者が自分のリスクで自分の金でやるんであれば、それはそれで納得はするんですが、区民の金を使う以上、効果というか初歩的な問題分析も含めて、今回は間に合わないかもしれませんが、是非、電力、水、熱というのは今後の大きな課題になると思うんで、長期的な計画、方針というのをお考えいただければと思いました。

【会長】
ありがとうございました。他の方は、はいどうぞ。

【委員】
熱供給事業のことでみなさん結構ご意見があったみたいですけど、この地域、安全確保計画も策定されていて、エネルギー事業者とビルオーナー、働いている方たちも含めてかなりの議論をしてきています。安全性の

観点からもニューヨークと同じように蒸気が漏れるなんてことは全然なくて、ちゃんとメンテナンスもしてますし、管理もしてますし、災害で仮に水が来なくなったときには、蓄熱曹の水を使うとか、いろんな検討されてます。地域熱供給はかなり、今後の脱炭素って考えたときに、今使っている熱源を替えていくってこともできて、かなり有効だと考えられますので、区としてもいろいろ支援していくってことを、本当は都市計画上は考えていくべきだと思います。インフラに非常に、都心でありますからお金がかかるので、出来るだけ多くの方がこれを利用しながらＣO2 が少しでも少なくなるような地域になることを都市計画上みんなで考えていくべきだと思います。以上です。

【会長】
はい、ありがとうございました。加藤先生からお手が挙がってますでしょうか。

【委員】
防災性の向上という観点での、少し補足させていただきたいと思いますが、地域冷暖房の入ってないところについては、通常非常用の発電機がついています。熱供給エリアでも同じように非常用発電機はそれぞれのビルについている。供給エリアに関しては、それに加えて熱供給プラントというものが 20 個入っていると見た方がいいと思うんですね。この熱供給プラントが震災時に常に稼働しているかというと、点検などはしないといけないので、一瞬止まるとは思うんですが、エネルギー源は中圧管ですので、ほぼ被災はないだろうと、低圧管がガスの低圧管と違ってもっと太いので、これまで壊れた事例もない。ですからそういう意味では、今回の熱供給エリアというのは他のところと比べると、災害時もエネルギーの耐震性というのは高い区域だというふうに見るのが一般的です。ですから今回それが広がるということはとても望ましいことと思っています。もっと言うと、直下型地震で全域エネルギー供給が止まったと。非常用発電機の燃料も限りがありますので、24 時間とか 72 時間、それぐらいで動かなくなってしまったときに、この熱供給エリアで、熱と少量の電気が供給されるとなれば、千代田区全体にとってのエネルギーの供給の拠点として重要な役割を担うのではないかと、一般的には理解されています。以上、補足です。

【会長】
はい、ありがとうございました。他にはよろしいでしょうか。

（なし）

【会長】
それでは、報告事項ですので、次に進めさせていただきます。報告事項の２番目の用途地域の一括変更について、説明をお願いします。

【景観・都市計画課長】

それでは、資料２に基づきまして用途地域の一括変更につきましてご報告を申し上げます。１概要をご覧ください。用途地域の変更でございますけども、その実現に向けまして地区計画を定めているということでございます。これが現在のところでございます。ここで振り返りをさせていただきたいんですが、用途地域の変更に関しましては、おおむね８年ごとに昭和の時代からなんですが、平成に入ってからも平成元年、平成８年、平成 16 年と東京都にて一斉の見直しを実施しているところでございます。この東京都による一斉の見直しでございますが、平成 16 年を最後といたしまして８年ごとに行うこととはしないということで、それ以降は先ほどもご説明させていただきましたが、地区計画にて将来像の実現に向けまして案件ごとに行うこととなってございます。

一方で２つめの黒丸のところを見ていただければと存じますけれども、前回の一斉見直しから約 16 年以上経過しているという状況でございまして、道路整備等によりまして地形地物の変更が都内各所で起きているというところでございます。つきましては用途地域の指定状況と現況の不整合をなくしていこうということで、一括して変更手続きを行うというものでございます。

また丸の４つめでございますけれども、今回の一括変更の際、ＧＩＳデータとして作成いたしまして、システム利活用を図るとしてございます。

ここでパワーポイントで用途地域のご案内をさせていただきます。

用途地域につきましては、都市計画法によりまして市街化区域、千代田区の場合は全域が市街化区域になりますが、その区域につきましては用途地域を定めることとなっております。また望ましい市街地の形成を誘導するために、その用途地域を定めるものでございますが、種類は 13 種類ございます。その用途地域の種類によりまして、建築物の用途等に制限があるというものでございます。

用途地域の 13 種類の位置はこうなってございます。

千代田区で指定されている用途地域でございます。３種類。第一種住居地域、第二種住居地域、商業地域がございます。資料２にお戻りいただきまして、変更の対象のところをご覧ください。１つめの黒丸、地形地物の変化などに基づく用途地域変更というところで、こちらの変更に伴う既存不適格建築物の発生状況を踏まえつつ、地区内外の市街地環境への影響が軽微で、地区計画を定める必要がないものが対象となってございます。対象事例①から④記載されておりますので、ご説明をさせていただきます。

対象事例①につきましては、道路が用途地域の境界の基準としていたものとなっておりまして、その道路の位置や形状が変化した場合の事例となっています。

続いて②をご覧ください。こちらは道路を基準に用途地域を指定していたものですが、その道路自体が拡幅された場合の事例でございます。道路から 20ｍというのは変わらないものの、道路の拡幅によって用途の変更がある事例となってございます。

続きまして対象事例③でございます。こちらにつきましては、都市計画道路等の沿道地区におきまして、道路整備の完了がある場合に変更をかけるといった事例となってございます。

対象事例④でございますが、工業系の土地利用が縮小した事例でございます。住宅系の土地利用へ転換した場合の事例を記載させていただいております。

続きましてもう一つの丸のところ、令和元年 10 月改定の用途地域等に関する指定方針及び指定基準に基づ

く新たな取り組みに該当する場合、こちらにつきましても変更の対象となりますので、記載をさせていただいてございます。

ここまで対象事例も含めてご説明させていただきましたが、実際に千代田区で変更の該当がある部分につきましてご説明をさせていただきます。パワーポイントをご覧ください。

まず、委員のみなさまにおかれましては、参考資料を取り扱い注意とさせていただいておりますが、紙ベースでの配布をさせていただいております。経緯等につきましては、先ほどのご説明のとおりでございますので、割愛させていただきます。今回の用途地域の一括変更で千代田区で該当しますのは、先ほどの事例の①に該当するものになります。そちらの１件のみということでございます。

赤丸で記載させていただいております番町地区の１件が、今回の用途地域一括変更の対象となってございます。次のスライドお願いします。

境界敷地につきましては、建物を建築した際、敷地を一体として利用したことにより敷地の境界線が変わってしまうというところでございます。

それと、これまで基準としていた境界線が変わったということもございまして、何らかの形で用途地域の境界線を設定していく必要がある中で、影響が少ない案といたしましてこちらの紙のとおりでございますけども、こういった形をＯＫとしている状況でございます。

本件に関しましては、今後当該地権者等にご説明していきたいと考えてございます。本日の段階ではご説明に入る前段階となってございますので、特定の建物の名称等のご案内につきましては控えさせていただきたいと思っております。

下段にスケジュールを出させていただいておりますが、資料２にも記載させていただいております。今年度、関係者に説明等を行いまして、スケジュールとしまして東京都としましては来年の秋ごろに全体を取りまとめまして都市計画案を作成していくという手続きとなってございます。その後、縦覧ですとか、都市計画審議会等を行いまして、令和５年秋ごろに都市計画決定に向けて取り組みを進めていくというものでございます。ご報告は以上となります。

【会長】

ありがとうございました。ただいまの用途地域の一括変更について、ご質問がありましたらいただきたいと思います。いかがでしょうか。

【委員】

初めて聞いたのでまだ全体像が飲み込めないものですが、用途地域の一括変更は都がやるものということですね。都がやるに当たって区として、それに対して意見を申す、要望を伝える、そのための議論を今するという理解でよろしいですか。

【景観・都市計画課長】

東京都が一括して変更の都市計画決定をしているものとなります。その前段階といたしまして区では対象と

なる事例を該当があるか検討し、対象地に説明に入らせていただいて、最終的には原案を提出するもののでございます。ご質問の通りでございます。

【委員】
もう少しはっきりしたいのですが、東京都がこの地域は用途地域を変えるべきであると決めているのか、それとも千代田区がここは変えるべきであると、東京都の全体の方針に対して、個別の対象を提案するという立場ですか。

【景観・都市計画課長】
資料２の１の概要のところ、丸２つめのところですが、東京都の方といたしましてもまちづくりの動きがない中にあっても、道路の整備による地形地物の変化などが都内各所で起きているという状況から、一括して変更をかけていこうということで進めているものでございます。

【委員】
私の質問を理解していただいていないと思うんですが、私の質問は、大きな全体の方針を東京都が出して、個別事例を東京都がここだと言っているのか、それとも千代田区としてあなたの方針から当てはめると個別事例はここが該当しますと言っているのか、という質問です。

【景観・都市計画課長】
ご質問の大きな方針、地形地物に関しての方針は東京都で進めているという形になります。その他の用途地域の変更につきましては原則として地区計画等で行っていくという形になりますので、あくまでも今回の地形地物等の対象事例に当たるものにつきましては当局の方で舵を切ってやっていこうというところで進めているところでございます。

【委員】
私の質問にお答えいただいてないようですが、

【会長】
区はどういうふうな役割をすることになっているんですか、というご質問ですね。千代田区が原則としてこういう方針でやりますよって言っていると、今回たまたま事例が１つ出てきましたが、これは区がピックアップしているのか、区の役割はどういったものですか、というご質問です。

【景観・都市計画課長】
区としては対象となるところを整理いたしまして、原案を作って都の方に上げていくという形となってございます。

【会長】

東京都からこういう方針でやるので、具体的にどういう場所があるかということが区にきているということですか。千代田区の方で見て、この場所が変わりそうだということで都に上げていく、そういうステップを踏んでいる。

【委員】

わかりました。ということは区がここは変えるべきだと判断しているということですね。

【景観・都市計画課長】

はい、現状敷地境界線がなくなっておりますので、何らかの形で設定していく必要があると認識してございます。その案として先ほどの参考資料ということで恐縮ですけども、新しい境界線をお示しております。

【委員】

もう一つの質問は、変更の対象の丸ポツの用途地域の境界の基準としていた道路が拡幅された場合、そうすると、拡幅された地域は、用途変更をするということは、道路が拡幅すればその分住宅の敷地が減って、商業地域は変わらないわけですから、道路は増える、商業地域は変わらない、ということは住宅地域が減るということでいいんでしょうか。

【景観・都市計画課長】

今、委員の方から出たのは、道路が拡幅するところに用途が、例えば、商業地域として位置付ける場合の例ということでお話いただいていたかと思いますが、資料の対象事例の②で示している場合の事例で、道路を広げた場合、都の変更の対象になると認識しております。

一方で、千代田区内があてはめた場合につきましては、例えば都市計画道路ですけど、現行の都市計画道路の計画線から境界をとっていますので、現状千代田区としてここに当たるところというのは、個々のタイミングでも出てきていないというものでございます。

【委員】

私の質問がそんなに長い答えを必要とするとは思えないんだけど。私の質問は二番町で、道路が拡幅されて、さらに商業地域が同じ面積を確保したら、住宅地域は減りませんかという質問です。

【景観・都市計画課長】

はい、事例の話でかけあしで申し訳なく恐縮なんですが、対象事例の①に先ほどの事例は当たりますので、建物をそこで建築をされた際に、そこにあった境界線がなくなってしまう、変わってしまう、敷地をまたがるような形での建築となったために、境界線がなくなったことによりまして、何らかの形で今回のような線引き

をしていくというものでございます。

【委員】
　ごめんなさい。そうすると住宅地域は減るんですか。

【景観・都市計画課長】
　今回の事例に当てはめた場合で、ちょっとすみません、絵面としては示しておりませんが今回の敷地でいうと商業地域は増えます、住居地域は減ります。そういった形となってございます。

【委員】
　そうすると一方、次の質問ですが、これはしばらくは秘密にしておきたいとおっしゃいましたけど、住居地域に住む人たちにしてみれば、商業地域が少し離れていた人たちが商業地域が接近してくることになりますね。これは単純な質問だから、

【会長】
　ページ４の事例ということでよろしいですか。

【委員】
　私はこれを秘密にしておく理由がわからないんです。住民にとってみれば、商業地域が接近してきて、自分の住居地域のところに商業施設ができる可能性が今後増えるということは、重大関心事項だと思うんです。それを都に区が提出してしまったあとではなかなか区民として意見を申し上げる機会が減るので、区が都に区の意志として出す前に、住民に諮ってやるべきではないかという観点からの質問です。

【景観・都市計画課長】
　はい。まず前後の比較というところで、紙ベースでいうと上の部分と下の部分、そこをてらしていただきたいなと思います。そういった中で、今回境界線が変わったということで、なんらかの線引きしていく中では、ここの部分については一定程度影響があるということでございます。また、こちらを差し控えているということは地権者等をまだ把握していない中でご案内となってございますので、私共で地権者等にこの場所につきまして該当の所をご説明させていただきました上で公開という形をとらせていただきたいとしているところでございます。

【委員】
　まずは地権者に話をした上で、付近の住民にはその後やるということですね。その順番はあれですが、少なくともその２つの手続きは、区の意志として都に伝える以前に行われると理解してよろしいですか。

【景観・都市計画課長】
はい。私共としましてどこまで対象範囲としていくかという形で考えてございますが、今回の正に該当になるところについてはご説明として入っていきたいと考えてございます。そのうえで議案を策定等いたしまして、こちらの審議会に、また報告させていただきたいと考えているところでございます。

【委員】
すみません。言葉を正確に使っていただきたいんですけど、該当地域とはなんですか。

【景観・都市計画課長】
今、図の方で出させていただいてございますけど、敷地境界線が変わりますので、変わったところに対して用途地域の境界線を作っていきますので、そこの部分の直接影響がある場所を指してございます。

【委員】
直接影響があるというところは、近隣も入りますか。入りませんか。

【景観・都市計画課長】
近隣地域どこでもなくて、ここで今触れている場所というふうに考えてございます。

【委員】
そうするとこの近隣地域、隣まで商業地域だったのに、自分の目の前まで商業地域になるような近隣の住宅地域の方には相談しないということですか。

【景観・都市計画課長】
具体的な対象を私から言うのは控えさせていただきが、もう目の前という形で、敷地の形状があったりするので、どこが今のここに当たるのかというのがありますけども、私共としてはこの敷地変更線によって対象となるところに説明に上がるということで考えてございます。

【委員】
住環境の変化というのは、自分の地域が商業地域になるのか、それとも住宅地域になるのかだけではなくて、隣地がどうなるのかというのは最大の関心事項ですよね。それを伝えるタイミング、または、区役所が決定を出す、都に報告をする、それ以前に地域、付近の住民の意見を聞くというのは常套じゃないでしょうか。私は一定程度が変わるとか、そういうあいまいな表現が大変気になって、一体どう変わるのかを事前にきちんと付近の住民も含めて周知していくというのが区役所の仕事ではないかという観点からの意見を申し上げています。

【環境まちづくり部長】

会長、すみません、環境まちづくりの印出井ですが、ではお手元の資料、委員に配布の（3）と（4）の上下を見比べていただければと、先ほど過去用途地域の一括見直しの経緯の中で、かなり大きく用途地域を見直した際に我々平成 16 年におっしゃったとおり、地域に出て、区の原案のご説明をさせていただいたという、今回につきましては、この上と下をご覧いただければと思いますが、いわゆるピンクというか、三角の部分、言ってみればこの部分については境界線という都市計画の標準になる線がちょっとずれるということなので、委員ご指摘のとおりですね、この地権者、特に線の間に入っているそういったところについては丁寧に説明をしていくと、商業地域が大きく動くという状況ではないので、そういった形でこの地権者、権利者等に丁寧に周知を図っていくと、あわせて、この千代田区の中で１ヶ所ですけれども、審議会も情報提供させていただいて、趣旨としては委員の手続きに向ける考え方、承りますけれども、今回についてはこういうことですので、先ほど景観・都市計画課長が説明していただいたような手続きで進めさせていただきたいと思います。

【委員】

今、景観・都市計画課長が説明していただいたような手続き、予定、もう１回時系列的にプロセスを教えてください。

【景観・都市計画課長】

先ほど申しあげました影響が及ぼす地権者並びに関係権利者ということになります。

【委員】

地権者とその他の関係権利者の定義は。

【都市計画課長】

こちらの敷地に該当している方の地権者等をあらわしています。

【委員】

ピンクだけということですね。

【景観・都市計画課長】

ピンクと灰色といいますか、ここの変わるところ、に該当する敷地の方というところでございます。

【委員】

そうするとピンクの北側、住宅があったかどうか、私は今日いきなり出されたのでわかりませんが、ピンクの北側で、自分の目の前が商業地域になる方には説明しないということですね。

【景観・都市計画課長】
ここで明確に敷地が出ているわけではないので恐縮ですけど、今回の変更がかかる敷地を対象としまして、ご説明にあがるということでございます。

【環境まちづくり部長】
楕円で囲ってある左側の三角のところだけが増えるということで周辺に対する影響については、目の前が商業地域になるってことは変わらないので、そうするとそこに入っている地権者の方にご説明をすれば足りるのかなと考えています。

【委員】
さっき、商業地域が増えるといいませんでしたっけ。

【景観・都市計画課長】
先ほどの今スライドに出ている前後を比べていただきますと、ちょうど敷地境界線の形がある意味では四角のところが通りからひととおりの距離をもってやることになりますので、西側といいますか、そういったところが増えるとピンクの部分が増えていると確認できると思います。

【委員】
これ三角形の部分。

【景観・都市計画課長】
おっしゃるとおりです。

【会長】
他にご意見ございませんか。

【委員】
今の見比べてわかったんですが、ちょっと確認させていただきたいんですが、地形地物を基点として現況に合ってないからという説明だったのですが、４ページの下を見ると、明らかに大きな建物２つにまたがって新しい境界が設定されるように見えて、かえって敷地境界って、建築基準法で申請される敷地境界と、かえってこれは不整合ができるんじゃないかと、これは今の建物が建て替えられる前提かなんかで、逆に、出されている資料には、最初の変更の対象っていうところがわかりやすい、４ページの方を見ると、現況にまたがるような境界が設定されるように見えて、そこら辺の合理性がちょっとうまく理解ができないんですが、そのあたりをもう一度、今は、実際の敷地境界とあっているかは別として、建物が建てられた狭間に元々の境界があるように見えるのが、少なくとも２つ大きなものに、またがっているように見えるのを解説していただけないでし

ょうか。

【景観・都市計画課長】
名称が具体的に出せない中で難しいのですが、すでにお示ししているのは建物が建ったあとのものでございます。従来は上部にあるような敷地境界線が敷かれていて、今またがって見えるように、そもそも今回建物が建ったことによりまして、この境界線自体が変わってしまった、こういう基準にすることができなくなったということで、それに変わる用途境を作っていく必要があるだろうというところで、私共としても一番影響が少ない形でとれるところがこの考え方ではないかなと、今この境界線がない、変わっている状態でございますので、同じものは引けないという状況でございます。そういったところを明確に引いていくというのが今回の手続きとなってございます。

【委員】
今のも具体例になってないんじゃないですか。今の質問は、なんで建物の一部に入っちゃうのっていう質問でしたよね。

【委員】
そうです。道路に対しての垂線とか、いろんな形状の決め方がありそうな気がする中で、今のラインの一番端の三角、やや鋭角な部分というのが、本当にこれが敷地境界なのか、違いますよねきっと、

【景観・都市計画課長】
敷地境界がない中で線引きをしているところでございまして、

【委員】
そのときに、この延長線っていうのが本当に一番妥当なのか、

【会長】
延長線で引いているんではないので、

【委員】
私、二番町町会の中では結構詳しいと思っております。（2）の現状図ですね、これは今の状態を表していると思うんですが、（3）と（4）の住宅の配置図については30年以上前のと思います。現在は、総合設計で作られたもので、O本社ビルとMという110戸の100戸ですか、マンションと総合設計で作られております。ですから今の私の都市計画用途地域、どういうふうになっているか資料がないんでわからないんですが、多分（3）の状態で赤いラインが入っているところ国道20号線のところと一体となって総合設計で事務所ビルと住宅用のマンションができて、と思っております。それが今の用途地域であるならば、今回変更しようとしているの

はその楕円形の中の左端、三角形の部分だけが商業地域になると。さっき用途地域が、現在の用途地域は変なぐちゃぐちゃの格好をしてるんで、おかしいからまっすぐしてやれと、そうすると三角形の部分だけ商業地域が増えると、要するに私としては把握したんですけど、ご説明なさるときは現在の住宅地図で説明すれば一発でわかると思うんで、そういった資料を出していただきたいと思いました。以上です。

【委員】

今、この資料をいただいてグーグルを見て、私は全然存じ上げないんで、現状把握を間違えているかもしれないんですが、少なくとも今グーグルで出るマップでもまたがって見えるので、そこが一番最新情報に近いので、境界線もまたがるのではないかなと思いました。そこだけちょっと逆に、どの時点で資料が大事かと思いますけど、昔の情報ですか、これ、

【景観・都市計画課長】

改めまして、私共の方では、形状が変わったもの、新しいものとして準備をさせていただいてございます。すみません。繰り返しで恐縮ですが、この前のスライドを見ていただいてよろしいでしょうか。赤丸で括っている緑の境界線、これが今現状の同様のものをすることができませんので、代わりに、それに代わる境界線を設けていこうとする中で、沿道の所が 20mとか 30mとか、あるいは道路の中心を境にすることも考えられるんですけども、この周辺ではそんなところが見受けられないということもありまして、その中でも影響が少ないということで、記載のとおりの計画線のところから今回の変更案をお示ししているところです。

【委員】

すみません。資料が不足しているので、次回またきちんと説明していただければいいと思うんですけど、なんとなくでこぼこしてるから、気持ち悪いから、まっすぐしましたというのは積極的な理由にはなりませんよね。一体何を目的に、何を実現しようとして、こういう地区のものを変更しようとするのか、単に線がどうかというものではないと思うので、もう一度きちんと説明して欲しいんですが、もうひとつ、私も誤解があって、わからないことといっぱいあったんですが、こういう資料というのは審議会の前に出していただいて、少なくとも何がわからないかわかった状態で本会議に臨めるようにしていただかないと、多分会長はイライラしてらっしゃると思うんですけど、誤解に基づく質問がいっぱい出ちゃってですね、私も反省はしてますが、これは資料不足が原因だと私は思います。

【会長】

はい。今日は報告ですので、これ審議のときにこういうことができてくると大変なんですが、審議の時は事前に見ていただいて意見交換するんですが、改めてもう一度振り返りまして、要するに用途地域の境界を基準としたそういう地形地物が変わったところ、が大前提で今日は説明されてらっしゃる、ですね。それをどのように変更するのかについては、多少今意見が出たと理解しているんですが、誤解のないように次の段階に進んでいるんでしょうから、どういうふうな方向で、なにを基準に決めようとしているのかということを明らかに

してください。

【環境まちづくり部長】

すみません。環境まちづくり部長ですけど、先ほどは具体的な場所がお示しできないという状況の中で、ちょっとご説明が、要はお手元の資料のかつては上の緑の線のような敷地境界線があったと、それで用途を区別していたと。さきほど委員の方からありましたけど、総合設計によってラインが変わったと、そして敷地境界線なくなりましたと。そうすると用途をどうするかということで、番町中央通りを基準に、そこから垂線を引いていく案をお示ししているというところで、そして影響があるのは、その 300 のところになります。確かに、すいません我々ある程度わかったつもりで説明をしてしまっているところです。地形地物という言葉自体も、私も正直この部署に来る前はわかりませんでしたし、委員ご指摘のようにさまざま誤解を招かないような形で、基礎的な情報を含めて今後お示ししながらご意見を賜るよう努めていきたいと思いますので、よろしくお願いいたします

【会長】

次回までに少しわかりやすく説明するように考えて、こういう案件が挙がってきているということをご理解いただいて、これから地元の皆さんとも話をしていただいて、審議会に諮ると。

【委員】

すみません、大体のルールはわかったんですけど、設計するときに実際建物を建てるときにこういう鋭角なところって変なことが起きることが多いと思うんですね。だからそういうところももう少しどっかの道路から変更ってすごくわかりやすいと思うんですが、東京なんて元々地形がぐちゃぐちゃしてるし、婉曲したところもあるし、その辺を当てはめた上でもう一度それが適切なのか、いい街並みなのかって検討いただけるといいなと、設計する側からだと、こっちから来て変なところで減らさなきゃいけないみたいなことって、ちょいちょい東京ではあるので、こういうときにただ幾何学的にじゃない視点でのチェックをしていただけるといいんじゃないかなと

【委員】

要はですね、決定的な影響を及ぼすので、その場所がどこかって明確にわからないと困るんですね。でもどうしようもないときにやむを得ず敷地境界でやったって、これは例外なんですよね、敷地境界で過去やった。その敷地境界もなくなっちゃった、わからない。わからないってのが現状ですよね。それに対して、どこかってはっきりさせるために基準になる道路からの距離で、そうすると現場ではわかりにくいけど少なくとも特定することは可能なんですよね。ということで、このままある意味では、自然の線ですけど、他に選択肢がないときはそうすると。ここではそれしかないのかなっていうのが境界線だと。

【会長】

都市計画のこういう土地利用制度ですからなるべくわかりやすく示すしかない、あまり個別の事情だけもってくると、アンバランスも出てしまうんで、今回は道路からの垂線をとるという案をお示しになっておる、どういう風に作ったんだという話になると思います。

【委員】

緑の線ですね、敷地境界線ってのは多分、総合設計された敷地の北側だと思うんですけど、それと（4）の用地地域の変更案の北の境界線があっていれば特に問題ない、あと、楕円の左側の三角形の部分、が商業地域に今回組み込まれるわけで、大手コンサルティングの自社ビル、それもつい最近建て替えちゃったんで、三角形のところを直線に伸ばしたとしても、4、50 年は大丈夫だと思います。今回三角形の部分が追加されたとしても、私の感触では反対する人は誰もいないと思います。以上です。

【会長】

はい、ありがとうございます。

【委員】

細かいのはやめました。最初の２ページ目、資料の一番表書きですけど、気になるのは全体論として、道が拡幅されたら商業地は少なくとも現状維持、または増えるかもしれない、その結果、住宅街が減っていく、ということは、全体のことを言えば、道路が拡幅すれば住宅地が減っちゃいますということになってしまうと思うんです。そうすると、例えばこの二番町にしても、そもそも住宅地としてスタートした地域がどんどん商業地化していくということになります。ということは、番町という街、麹町という地域のマスタープランに書かれている原則にも響く、影響することだと思うので、東京都ではこう言っているので、我々もそれに該当することをどんどん提案していきますということではなくて、東京都の全体に対する方針に個別適正があるかということを千代田区はきちんと検討すべきだろうと、これは全体論として申しあげておきたいと思います。

【会長】

ご意見としてうかがうということでよろしいですね。

【委員】

はい、結構です。

【会長】

よろしいでしょうか、この案件に関しては。

（なし）

【会長】

それでは、もう１件ございますので、地区計画の見直しについて、説明をお願いいたします。

【景観・都市計画課長】

引き続き、資料３に基づきまして、地区計画の見直し方針策定につきましてご報告申し上げます。

本件につきましては、本年５月に改訂いたしました都市計画マスタープランに基づきまして、都市計画の見直し検討を行うものでございます。本日は見直し検討の考え方、検討体制、スケジュールについてご報告申し上げます。

資料３－１の地区計画の見直し方針についてでございます。まず２の①のところご覧いただければと存じます。千代田区では現在 40 地区の地区計画を定めてございます。その地区計画でございますけれども、40 地区を３つに大きく分類されます。１つめが一般型地区計画。落ち着きある街並み、環境に配慮した建築制限、一部街並みが変わっているものもございますが、こちら 40 地区中 24 地区で展開してございます。地区施設の規模であるとか、配置であるとか、建築物に関する制限を課してございます。

２つめが千代田区型地区計画というもので、住宅床の緩和、斜線制限の緩和でございます。こちらは 12 地区で展開をしてございます。千代田区型ということで、ご紹介していますけど、こちらも専門的な、街並み誘導型の地区計画と用途別容積型、こちらの２つの型を組み合わせた地区計画でございます。主として住宅の供給促進、こちらを図るもので、その他建築物の配置、公共空間の整備等、住宅供給を総合的に優遇する内容として策定してございます。

３つめが再開発等促進区を定める地区計画でございます。こちらは４地区で展開しています。

②ですが、見直し方針の検討に際しましては、地域の特性であるとか、目指すべき将来像に対応した誘導用途のあり方、検討プラットフォームの構築、検討プロセス、こういったところを明確化しなければならない、課題が多くあることでございます。どのような形で課題解決していく方法があるのか、手法とも含めまして検討していく必要があると認識をしています。こちらも都市計画マスタープランの延長線ということで、考えております。

続きまして本方針の検討体制等についてでございます。１つめの丸でございますが、地区計画を都市計画変更する際の重要な方針となるため、都市計画審議会、本会に部会を設ける形で検討を進めさせていただきたいと考えております。

部会でございますけれども、有識者にて検討を行いまして、本審議会で委員の皆様、議員の皆様、学識の皆様、ご参画いただいているところでございますので、こうした形で報告、ご意見を賜るような形で進めさせていただきたいと考えてございます。

２つ目の丸のところでございますけれども、方針プロセスの中では、パブリックコメント等を実施いたしまして、区民や多様なまちづくりの当事者の意見を踏まえて策定をしていくと考えてございます。

続きまして、スケジュールをお示しさせていただいてございます。

今回お配りしてございますけれども、本方針の策定の諮問を受けまして、地区計画の見直し方針の策定検討部会を設置し、検討を進めてまいりたいと考えてございます。

来年２月には素案としてとりまとめさせていただいて、パブリックコメントという形で進めてまいりたいと思います。そしてマスタープランの延長線として、各地区の方で検討ができるように勧めてまいりたいと思っております。取組状況等、方針議会に報告させていただきたいと思ってございますが、開催時期の関係もございますので、会場資料であるとか、議事録等につきまして委員の皆様にはネットでお送りさせていただきたいと考えてございます。

資料の３の２をご覧いただいてよろしいでしょうか。検討体制の体制図を記載させていただいております。左側が区の検討体制というところで、幹部から担当者まで検討体制を整えてまいりたいと思っております。右側でございますけれど、本審議会と部会の体制図というところで記載させていただいております。その他、右の下でございますが、区議会へのご報告であったり、パブリックコメントの実施であったり、こうした検討体制の下進めてまいりたいと考えてございます。駆け足で恐縮ですがこれでご報告を終わります。

【会長】

都市計画マスタープランを見直していただきましたが、それを具体的に展開するために現在区が持っている一般~~形~~型地区計画、あるいは住宅緩和型の地区計画、再開発の地区計画、こういうものだけで果たして十分なのか、あるいは、この枠組みで十分なのかということについて意見をしていただく、そういう場をつくりたい、それについては専門家の皆さんに入っていただいて、案を作っていただくということを、そうしていただきたいということだと思いますが、質問があればお受けしたいと思います。

【委員】

今いただいた地区計画の見直し方針策定という書面にスケジュールが、令和３年 10 月、今月なんですけど、これ何をどう検討するのか、スケジュールに書いてある時期と内容に関して、都計審で話し合うことなのか、それとも区のアクションなのか、だれがだれに対して何をやるのか、よく見えない、わかりづらいのと、先ほどから説明いただいているところで、説明が難しいというか、聞いていてよくわからないので、例えば２の１の黒丸とかじゃなくて、２の１の１とかですね、２の１の２とかですね、聞いていて何を指しているかわからないので、追ってこっちも質問であるとか、お聞きしたいことがよく見えてこないので、もう少し文章の整理と、誰に何を伝えたいのかと、何を求めているのか、明確に表現していただければと思います。意見です

【会長】

はい、ありがとうございました。スケジュールとか答えられるものがあればお答えください。

【景観・都市計画課長】

はい、まずスケジュールのところで、10 月に検討部会の設置ということで検討させていただきたいと思います。

何をというところになりますと、基本的に地区計画は地域の合意なくしてというところがありますので、地区計画それぞれが検討する中で、どういったことを個人として考えたらいいのだろうかと、そういったところ

をできればいいのかなと思っています。検討はこれからという中で、例えば事例で申しますと、量から質の転換をはかるマスタープランの中でございますけれども、住宅床の緩和を引き続き続けていくことがいいのかどうか、こういったところについても議論をいただきながら、こういった地区計画の手法を使っていくべきか、変えていくべきか、そういったところを議論していただいて、各地域各地区の中で、検討するための寄り処を作っていきたいと考えております。

【会長】

よろしいでしょうか。地区計画の類型がいくつか書いてありますが、これだけで今後どう進むのか、少し変えていかなくてはいけないのか、個別の地区に関しては、大きな枠組み議論をしていく必要があるのではないかと思っています。

【委員】

地区計画の見直し方針ということで、非常に短期間にこれを行うと、住宅床の緩和については非常にスピード感必要な課題ではありますし、中央区は見直しをしたっていう問題意識かとは思います。一方で、どうしてもまちづくりとは何か、都市計画とは何かっていったときに、手順手続きに関する条例があり、住民説明会のルールが明確でなかったがために参加したい住民以外は省かれていくという現状があります。街の将来をどうしていくかってことを共有しながら、今心配の生活感をもっと早めに出し合いながら、問題意識が、今日いらっしゃる先生方が入られるので、きっと受け止めてくださると思うんですけど、同じことをやってしまうと住民不信が高まってしまうんじゃないかと、失礼ながら青山先生は私共お茶の水駅周辺の開発を仕上げてこられた方なんで、その同じ手法で流れてしまうと非常に心配がある。もう一方の心配を持つ側の有識者を入れていただくとか、何らかのことがないと、今はパブリックコメントで100や200意見を出しても、はい決まりましたってなってしまうのが通例なので、そこのところの安心感ある、どうしても量的開発に向かいたがる、しかしそれは結果的に、大勢の人が気持ちよく生活する街を作ることができないという問題も出てきているわけです。欲望だけではもちろんできない。お互い我慢しあうとか、お互いに守っていくとか、100年50年、先まで考えていく、そういうふうなことが、なかなかかみ合わない状態、問題意識、それをどう入るのかという、非常に心配です。いかがでしょうか。

【会長】

はい、いかがでしょう。

【景観・都市計画課長】

はい、いずれにしても、各地区で検討していくための拠り処と申し上げさせていただいているとおり、各地区の中ではそれぞれしっかりと議論をしていくべきだと思っています。その議論なくして、地区計画の変更は行わるものではないという認識でございます。そういった中で、まさしくプロセスのお話も出てきておりますが、私共といたしましても認識しているところでございます。さらには、それを進めるに当たりましても、今

以上に情報の可視化など共感を得られるような進め方をしていきたいと、例えばでございますけれども、今回の住宅床に関しても約８万平米以上の住宅床が創出されたと、言うところでございますが、ただ先ほどの 12 地区のうち、どういったところで展開されたのかというところも地区ごとに異なってきますので、そういったところも可視化をして各地区の中で検討や議論ができるように形なものも含めて行っていきたいと考えております。いずれにしましても、各地区で検討していくための手法検討ということも含めて取り扱いをさせていただきたいと考えております。

【委員】

非常に重要なことは、今言われたデータの可視化、やはり持続可能性を考えると、我慢というのは都市にとって必要な部分だと思うんです。広場を作って道を広げればいい街になるかというと、そこにコミュニティになかなか住みつけなかった、和泉町、佐久間町は、岩本町も含めて地区誘導がかかるときに、本当にたくさんの反対の署名があったんです。それでもいい街になるからって区の方が強行したわけです。メリットデメリットいろいろあると思うんです。でも、緩和を続けてきたおかげで、東神田とか問屋街のほうで、リノベーション型建て替えないまちづくりなど、やりながら、時間を稼ぎながら、まあ開発が悪いとは言いません。でもやっぱり足腰を鍛えていい街を、持続可能な街って考えていかないと、即物的にいってもいけないし、権利を削るようなダウンゾーニング型、今まで与えたものを切る、中央区のようなことをやる前はそれに対する、やらないんですね。でもやっぱり判断は必要なわけです。そこら辺のメリハリ、根拠をもってデータをもって、こうだから我慢していただきたいということをちゃんと、やっていかないと、量が増えることの逆っていうことはできないはずじゃないかという、区は持続可能性という意味で心配はありますので、そこは配慮していただきたい。

【会長】

はい、見直し方針については、具体的に検討していただいたものが上がってまいりますので、また、ご議論を重ねていただきたいと思いますし、状況についてはご理解いただけてると思います。具体的に作業を進めていく上では、おそらく先ほどご紹介ありました地区計画制度ではなにができたのか、確認をさせていただきマスタープランと地区計画が必要なのかと、判断を重ねていくだろうということだと思います。地区の方もいらっしゃらないので、大きな類型や方向性を議論していただくということなのではないかなと思いますが。

【委員】

今の質問とも関わりがあるんですけど、今回見直し方針なんですけど、私は最初聞いたときに都市計画マスタープランの改定に基づいて地区計画方針を見直すということなので、都市マス策定に助言をいろいろいただいた先生たちが中心になって、検討部会で基本的な見直し方針をしていただけるのかなと思ったんです。そうなると村木先生しかいらっしゃらないということなんで、そうするとお二人の先生は、例えば現行の地区計画を作るとき、今回都市マスの改定、さらに新たな方針の見直しに当たってどのような形でこれまでまちづくりに関わってこられたのかということをちょっとご説明いただけたらありがたいんです。

【会長】
はい、いかがでしょう。

【都市計画課長】
はい、まず下にある青山先生でございますけれども、よく都市計画マスタープランに関わっているというところで、知見を頂戴したいと考えてございます。中島先生でございますけれども、神田地区の方の協議会等に関わり、部会、検討にも関わっているとことでございますし、駐車場の計画のなかでも公共学の面からご協力を賜っているというところでございます。そういう地域に関わる先生方、広い知見をお持ちの方というところでございます。

【委員】
そうしますと、これは個別の話になりますけど、どちらかというと先ほど言われた街並みとか、住宅床の緩和とか、ともに神田方面、使われている地区計画ですけど、中心に見直していくという方向性なのですか。

【景観・都市計画課長】
はい。議論としては、これだけの時間かかる中では優先順位も必要になると思います、優先順位を考える上では、今委員がご指摘いただいたような神田地区の方から着手していく形になるんではないかと、まだ検討会が開始されていない中ですが、私としてはそう考えています。そういったところも今の住宅床に与えている緩和、それについても取り扱いをどうしていこうかところはまずはじめに着手できるところではないかと認識のもと、検討が進んでいくふうに考えております。

【環境まちづくり部長】
今のお話ですけれども、同じような課題が千代田区全域でもございますので、ただマスタープランの中で１番論点としてあったのは人口誘導に対して現状の地区計画のように引き続き住宅を誘導していくままでいいのか、中立なのかというところは一定程度方向感見えてきたのかなと思っています。たださまざまなその他の状況、例えばいわゆるグランドレベル低層部における街の賑わいの課題ですとか、あるいは脱炭素化ですとか、強靭化持続可能性の課題ですとか、そういったものを大規模開発ではなく、地区計画に基づく個別建て替えとか共同化とか、そういったものでどう解消していくかということについては、区全域を通じた共通の課題だと思いますので、そういった論点も合わせてご議論いただいて、場合によっては論点提起、ある種今後の制度運用ですとか制度の見直しとかを提案する中身も含まれると思うんですけど、検討を深めていきたいと思っています。
今回調整させていただいた先生方についても、地区計画の見直しということなので、これまでの研究の中で相当程度千代田区に深く入り込んでいらっしゃる先生方をお願いしたということでございますので、ご理解いただきたいと思います。

【会長】
リモートの先生方からも、見えなかったのでわからなかったのですが特によろしいですか。

【委員】
地区計画はあくまでも住民サイドからの、行政から見直したらどうかってのは違うと思う。地区計画をかけるときに、地区計画の変更の手続きに当然そのときに定ってます。方針については都市マスを発表したばかりです。だからその方針を住民の方が見て、うちの街はどうなのかってことを住民が検討する、そして住民のほうからうちの地区計画をもっとこうした方がいいよねというのがあったとき、そのときは地区計画変更の手続きも定まってます。今ここで行政が地区計画を変更するんだよって方針を定めてやることがどうなのか、その意義があるのかどうなのか、疑問なんです。この点をちょっと、

【会長】
ちょっとマイクがいくつかついてますので、確認していただけますか。ではお願いします。

【景観・都市計画課長】
地区計画、この制度の考え方ですけれども、先ほどご指摘いただいたとおりですけれども、地域と区が連携しながらまちづくりを進めていく手法となってございますので、私共の方であまりそこをあわすべきだとそういった部分だけではないと思います。一方で、もちろん防災面の向上であるとか、といったところは言うべきところではあるかもしれませんが、進め方としてこれがいい、あれがいいと強制的にやるところではないというふうに認識してございます。そういった中で先ほど来ご説明させていただいてるところでございますが、実際に各地区が検討に入る段階で果たして自分たちの地区をどういう状況にあるんだろうと、例えば住宅床がどのような形で変わってきたのか、機能方針が変わると考えたときに、エリアとしてまだまだ機能更新が行われるところはあるかもしれないなとか、そういったことを地図上のデータでプロットすることで、一層協議が進むということも考えられると一般的に思ってございます。いずれにしましても、私たちとしても各地区計画の地区が議論できるための拠り所となるような方針ということで整理をしてまいりたいと考えてございます。

【委員】
そういうことはあくまでも、地域のみなさんが判断できるような素材を提供すると、都市マスでは大きな方針示したけれども、そのことで住民が考える際もっとこういう情報があった方がいいよということで、今回千代田区としては強制はしないし入らないけれども、住民のみなさんが主体的に考えられるような素材を提供するということが目的なんだということでよろしいですか。

【環境まちづくり部長】
委員ご指摘のとおり、私共の地区計画について、これまで各地域にこの制度を用いながら地域の課題解決と

将来像の実現がするようにですね、活用してくださいと、現状の課題にあるんでなかったらこうしてくださいという形でですね、十分まだ浸透しているのかというとなかなかそうでもないのかなと思っています。一方で再開発という動きになると、直接的にある程度のスケジュール感をもってさまざまな取組をしなければいけないところがいろいろ起きてきてるんですけど、息の長い共同化も含めて今後の千代田区の将来像どうするのかといったときに、地区計画の仕組みを使うと課題解決ができるということに対して、区として様々なデータとか論点とか、それからそれこそアフターコロナみたいのに対して現状地区計画どうなのかとか、ということで論点とか補助線を引きながら、街の方でそれだったら利用してみようかという気運が盛り上がれば、一緒になって支援していくと考えてございますので、ご理解を賜りたいと思います。

【会長】
はい、どうぞ。

【委員】
地区計画の見直しに当たっては、東京都のまちづくりの指針というのがあると思うんです。上位として、千代田区の上には。だから東京都が東京都全体を考える中で、千代田区をどうしようとしているのかという意向というのは重視しないといけないと思います。それから住民の意見を聞くってのは確かに大事だと思うんですけど、私は二番町にいるんですが、1,700 人住民がいて、約半分が賃貸なんですよね。分譲マンションお持ちの方とか戸建て住宅の方が半分位。賃貸の方って４年位で出てっちゃうんですね。だからそういった住民の方たちの意見を聞くんでしょうけど、重視する必要はないんじゃないかと。それよりもやっぱり二番町は 12ha なんですが、そのうちの大半は企業が持ってるんです。ですから企業の意見も大事だと思うんですね。千代田区っていうのは東京の中の中心で、日本のエンジンですよね。すごく大事なところなんで、そういった高い観点から地区計画のあり方というのを決めて欲しいんです。

【会長】
ご意見として、大事だと思います。他には、

【委員】
今の委員の意見には反対でございます。もしもその、特に大企業の思惑通りに街を変えていったら地上げがどんどん進んで、住宅街だろうが公園地帯だろうがなんだろうが、実は英国大使館の一部をディベロッパーが買ったということに対して、私も若干の心配を持っている人間の一人ですが、そういうお金に基づいて、お金の力によって街づくりを変えていくということに対して規制をしていくというのが都市計画の精神であるべきだし、いろんな規制の根拠になっていると私は思ってます。それで、今の委員の意見に反対であると言ったのです。

それからもう１つ、委員がおっしゃったこと、私も同様の考えを持っています。住民が何を考えているかということが一番大事だと思うんです。それでそのとおりやりますと、区役所の方から言っていただいたんです

が、今日の会議の冒頭のところで、この用途地域の一括変更についても、これを秘密にしておきたいと、そのような言葉ではないけどおっしゃいました。確かに固有名詞に関わることとか、個人情報とかいろいろなことがあって、情報の管理は必要でしょうけど、地区計画を変えていくとかそういうことに対して前広に住民の声を拾ってもらってないという思いが、住民のいろいろな反対運動の原因になっていると思うんです。私は住民が選択すればそれはしょうがないと思うんですけど、その情報をきちんと出すということが、区役所の最大の仕事であって、区民を誘導していくというところは少し抑えていかないとある一定方向に物事が進んでしまう危惧があると思います。一言で申し上げると、情報の開示を進めて、住民が何が起こっているか認識して、住民が意見を発しやすい環境を作るということが区役所の最大の仕事だと私は思ってます。

【会長】
ご意見として承らせていただきます。先生よろしくお願いいたします。他にはよろしいでしょうか。

（なし）

【会長】
ありがとうございました。では、地区計画の見直し方針については、またこの場でもご報告、議論していただくことになりますので、よろしくお願いいたします。今日は報告案件３件と、その他というので報告していただいて、意見質問があればしていただくと。どちらからでも結構ですよ。

【神田地域まちづくり担当課長】
会長、神田地域まちづくり担当課長です。本年の３月及び４月に説明させていただきました外神田一丁目南部地区の地区計画及び市街地再開発事業の手続きの状況について口頭にて報告させていただきます。都市計画審議会報告後、５月から都市計画法 16 条に基づく説明会に入るご案内しておりましたが、緊急事態宣言の発令のため、６月に手続きを延期して進めてまいりました。その後手続きにつきましては本都市計画の見直しに関するご意見が区議会あてに陳情として提出されたことにより、現在は手続きを中止しているところでございます。本都市計画の陳情審査を取り扱っている区議会の環境まちづくり特別委員会では権利者の大方の合意を得るなど５つの条件が付されておりまして、これらを解消することで次の手続きに入ることと整理されております。今後も引き続き区議会での陳情審査が予定されております。方向性がまとまり次第都市計画審議会に審議賜りたいと考えております。よろしくお願いいたします。

【会長】
はい、もうい一件お願いします。

【地域まちづくり課】
参考資料について説明します。今回、４月の都市計画審議委員会で、飯田橋駅東口地区についてのご審議賜

りましてありがとうございました。飯田橋駅東地区関連の都市計画については、６月都市計画が決定いたしました。その際に飯田橋駅東地区の関連でご説明した中で、歩行者交通量に関するご質問がございましたが、その場の資料が不足しておりまして説明が不十分だった件につきまして、改めて資料をご用意しましたので説明させていただきます。

右肩に参考資料と記載のある資料をご用意ください。

１枚目です。こちら前回の説明の際に使用した資料でございます。左側に現在と書かれた地図に青で着色されたＡ２出入口の階段があります。このＡ２出入口について、再開発後は右側の将来と書かれた地図の赤と青のところで、着色した部分に階段エスカレーターを整備するということで、現在のサービス水準Ｂで、通行時にやや制約がある、となっているものを、サービス水準Aの自由に通行できる、となりますというふうにご説明いたしました。この際に、現況歩行者交通量の 2,990 人となっているんですけど、再開発で大規模な建物が建って 4,028 人にしかならないのはどうしてなんだ、どういう計算方法なんだとご質問をいただきましたので、改めてご説明いたします。

２枚目をご覧ください。今簡単にご説明しますが、飯田橋駅Ａ２出入口交通量の予測について、算定根拠といたしましては、国土交通省の大規模開発地区関連交通計画マニュアルというものを用いて計算しました。

将来交通量の計算は、現況交通量に将来、再開発後に増加する交通量を加えて算出します。将来予想交通量と現況交通量は１枚目と同じ数字になっていますので、将来増加交通量の算出方法をご説明いたします。資料にございますＣからＧを掛け合わせることで算出していきます。

Ｃから説明していきます。Ｃは原単位とありますが、例えば１ヘクタールの業務ビルができた場合、１日あたり何人の人が出入りするかというものです。大規模マニュアルに用途別に設定されておりまして、業務ビルの中でも都心部なのか、周辺部なのかであるとか、１テナントが半分以上専有している事務所なのかとか、そういうものによって数字が定められています。また、商業店舗の割合ですとか、駅からの距離などによって定数を乗じて算出します。飯田橋駅東地区ではここが 3,000 人/ヘクタール・日となっておりまして、１日当たり 3,000 人がこの建物に来たり、建物から出て行ったりすることになります。

次にＢの増加床面積につきましては、新たに計画される建物の床面積と現況の建物の面積の差を出します。これを用途ごとに算出します。新たに計画される建物の事務所の床面積は約５万㎡となっておりまして、これに対して現在のこの地区内の建物の面積は２万㎡となっておりまして、この差が３万㎡となります。

次にＥの鉄道利用割合について、これはこの建物を利用する人のうち、どれくらいの割合の方が鉄道を利用するかというもので、パーソントリップ調査というものから整理しています。業務では 90.4％となっておりまして、この地区で業務ビルを利用する人の９割が鉄道を利用するという形になります。

次にＦの利用比率については、ＪＲ，東西線、南北線、有楽町線、大江戸線とありますが、その利用割合を駅の利用者から整理しています。ＪＲは地上駅なのでＡ２の出口は地下から地上に上がってくるところなので、その階段を使うのは地下鉄利用者となりますので、ＪＲ以外の地下鉄を合計すると 55.8％というかたちとなります。

次にＧのピーク率というのは、今まで掛け合わせて出しているものは１日に何人動くのかというものを整理してきたものなので、これを１時間あたりに整理して数字を合算します。その際１日なので 24 時間で割ると

か、昼間の 12 時間で割り返すというものではなくて、朝や昼、夜のピークの中で最も利用の多い時間を、その時の人数の割合を、これもパーソントリップ調査から整理しています。結果として、朝の通勤時間帯の８時台がピークとなりまして、その１時間に１日の利用者の 21.9%が集中するということになります。

この想定の下で算出しました。このように対面積当たりの１日の人数に面積を掛けて、１日の人数を算出して、鉄道利用の割合とそのうちの地下鉄の利用者の割合から１日当たりの地下鉄利用者の人数を算出して、さらにピークの１時間の割合を掛けて１時間あたりに集中する人数を算出しました。

資料のＣからＧの数字を掛け合わせていただくと１時間あたり 1,000 人となり、それを用途別に業務の部分だけご説明しましたので、用途別に住宅や店舗などその他の用途のものを算出したものを足し合わせます。今回の地区については、業務の床に対して商業の割合が非常に少ないので、業務の一部として商業部分も算出しています。これも大規模マニュアルに沿った計算方法となっています。各要素を足し合わせると将来増加交通量が 1,038 人/時間となりまして、改めましてこの１時間あたり 1,038 人に、現状交通量の 2,990 人に足すと 4,028 人になるというものです。ご説明は以上です。

【会長】

はい、ありがとうございました。外神田一丁目の現状と前回ご質問があった件について説明がありました。ご質問等がありましたらお願いいたします。

【委員】

外神田一丁目の方について、質問と言いますか区の方からの報告が正確ではなかったように思いました。５つの条件をクリアしたら審議をお願いするというふうに言われたんですが、報告を出されたときに示されていた数値というのは、８割をゆうに超える同意率の中で、一つの成熟性を示していたわけですけど、実際調査をすると、面積でもあるいは土地を所有する地権者ベースでも半分ちょっとという状態なんで、都市計画は法律的には要件３分の２以上という要件はないよという法的なことではあるとはいえ、都市計画を決めてしまった中で再開発が未同意状態になれば、身動きがとれなくなるという状況にあって、何が言いたいかと言いますと、今日も 10 月７日付け樋口高顕千代田区長からの都市計画審議会の諮問という紙が出ております。富士見は今回やらないということで、同じような形で外神田も出されて、ここで報告は報告ですから審議はちゃんとしましょうという話ですけれども、実際はあまりにもいずれの条件もこうになるというような未合意率の中で、前に進めないような状況になっていくようなことが事後てきにも明らかになっていることがあれば、私は都市計画を不謹慎にも通過儀礼として利用されるということにもなってしまうので、あるべき方向としては一旦報告は取り下げるべきではないか、これは意見です。

もうひとつ、そうではないとするならば、いきなり最後に審議ということではなくて、報告のもう一遍、やり直しはしませんと情報の熟度が委員会レベルではありますけれども、なかなか都計審の中で最後にえいや、というような採決というふうになってしまうのは非常によくないと思うので、私としては都市計画というものが重要な手順手続きであることを考えれば、報告取り下げをするべきではないか考えますが、そうでなければしっかりとした状況をこの辺り報告をされて手続きを、みなさんよくご存じのように 16 条 17 条をやってしま

えば、後ろに戻ることはあり得ないわけですから、そういう点では地権者もあるいは公有地も地上げのような状態になってしまう、言葉きついですけど、これは非常にと思うので、是非ご検討いただきたいとお願いします。

【会長】
さらなる報告を、というご意見だったと思うんですけど、他にはいかがでしょうか。

【委員】
参考資料取り扱い注意のいただいたもののことなんですけど、私さっき（3）（4）30年前の地図と申し上げたんですけど、それ大変な間違いで、現在の状況を示しております。すごい勘違いをしておりました。申し訳ありません。この楕円で囲った三角形ですね。左のは多分、すいませんでした。

【委員】
飯田橋の交通量の資料の件ですが、1点だけ数字を忘れてしまったので確認でお伺いしたいんですが、計算根拠の増加床面積の想定、業務、約30,000㎡という、あのときに確か今回の対象地域、そこからさらにもうちょっとずつ奥まで再開発がされる、そこを見込んでおかないとダメなんじゃないかという話もしたような気もするんですが、今回の業務30,000㎡というのは、どの範囲までを想定したときの算入値なのかってことを計算根拠だけ一応説明いただけますでしょうか。

【地域まちづくり課】
今回お示ししたものは東地区の中のものの全体の面積とそこにあった状態のものを出しているというのが、計画をゆとりをもって計算したものではあるということで、他の地域の計画を合わせているものではないです。

【委員】
そうすると、一応意見としては結局はそこにみなさんが広がると飯田橋駅を利用するってなると、市ヶ谷や水道橋の間ぐらいまで来るはずなんだから、もう少しゆとりをもって見ておく、長期計画としては見ておくのがいいんじゃないかなという感じはしますが、計算根拠としてはすっきりしました。ありがとうございました。

【会長】
他はいかがでしょうか。

【委員】
先生に地区計画の見直しの検討会でお願いなんですが、この飯田橋の話もそうですし、千代田区のいろいろなもそうですし、67,000人が住んでいる、一方で85万人が毎日仕事をして、コロナがあってどれくらい減っているかわかりませんけれども、300万人くらいはそとでるということ、飯田橋の駅もそうですけど、外から

くる、すると例えば地権者がいてほとんどが賃貸でもあったということを考えて我々は審議してはいけないというか、つまり例えば、住めば都っていうことですね。どんなところでも慣れちゃう、その環境になれちゃうと、我々はここで話をしているってことは、災害もそうですし、いついかなるときも何が起こるかわからないということを考えて住民のための安心安全を守る話し合いをして都市計画をしているわけなので、ということであれば、ときに厳しい決断をしていかなくてはいけない場合もあるし、そのために情報を開示してクリーンな形の参加を呼び掛けることもそうですし、そういうような立場でもちろん住民主体という立場も必要ですけれども、そうじゃない訪れる人達のことも考える場として、全体をしばらく見る特別であると思いますので、そういう観点で村木先生にはしていただきたいと思います。

【会長】
はい。ご意見として伺っております。他にはよろしいでしょうか。

【委員】
ここで委員がおっしゃられた手続きのことを正しくコメントしたいんですけど、私審議会委員に去年なったときの、報告審議というところで、この区分けがよくわからなくて、報告ってのは聞いておけばいいんだなって思っていたんですが、報告は実質的には審議に向かう重要なセッションであるということは後からわかって、しかしながら報告のときは十分な議論がされないまま、数か月後に決断のときがくるというシステムにかなり違和感を持っています。要はこれ法律で16条17条のこと、それから審議報告のこともきちんと書いてあるのかと思うんですが、それだけやればいいということではなくて、ミニマムのこととしてやりなさいというのが法律の精神だと私は思うんですね。ですから、いろいろと難しい案件、もめる案件、利害が衝突する案件は審議は何回やってもいいんじゃないですかね。逆に言うと、きちんと審議をしつくさないといけないのではないのかなと私は思います。従いまして、報告審議というときに、１回だけという慣例は必ずしも重要ではない、重要な案件は複数回の審議あるべし、という考え方を望むべきではないのかなと思います。意見です。

【会長】
はい。ご意見として承りましょう。他にはよろしいでしょうか。

【委員】
一言だけなんですけど、まさにご指摘されていることも多いですが、多様な立場の人がいらっしゃいますので、そういう人たちが高いレベルできちんと参加して議論する、そしてよりよい答えを探し出してくっていうのが僕は非常に重要だと思っています。で、繰り返しなんですが、そのためにはきちんと情報を開示するという、で、高いレベルで参加して議論していくっていうことを共有しておきたいです。それから、これも基本的なんですけど、都市生活では公共という概念が非常に重要だと思うんですね。公共という概念も多分それぞれの立場でとらえ方が違うんですが、それも議論を通してある程度の範囲で皆さん共有していくことが大切だということ。それから、都市計画20年30年、もっと言えば50年先くらいをにらんでの決断ですので、常に未

来を見据えるということも意識することが大切だなと感じました。以上です。

【会長】
はい、ありがとうございました。他にはよろしいでしょうか。

（なし）

【会長】
はい。今日は報告案件からその他もありましたが、いろいろとご意見をいただき、質問もいくつかいただいてますので、お答えいただき、しっかりと審議していただきたいと思います。
それでは、一旦事務局にお返ししたいと思います。

【景観・都市計画課長】
はい、ありがとうございました。それでは事務連絡をさせていただきます。次回の都市計画審議会は 12 月 10 日金曜日、時間は本日と同じで午前 10 時より開催してまいります。よろしくお願いいたします。また、本日と同様でリモート併用で考えております。事務局からは以上でございます。

【会長】
はい。他になければこれを持ちまして本日の審議会を終了いたします。ありがとうございました。