

第 1 回千代田区都市計画審議会地区計画の見直し方針策定検討部会 議事要旨

日時	令和 3 年 10 月 28 日（木） 13 時～15 時
会場	区役所 8 階 第 3・4 委員会室
出席	5 名（全員出席／内オンライン出席 2 名）
議題	地区計画の見直し方針について （1）方針の目的について （2）方針の構成について （3）地区計画の見直しにおける基本方針の考え方について

議事要旨

- 開会
- 委嘱状交付
- 委員自己紹介
- 会長の選任

⇒会長は青山委員とする。

資料説明（事務局より）

（1）方針の目的について

- 資料 1、2 と資料 4-1、4-2 に基づき、現状の地区計画決定地区、地区計画の見直し方針策定の検討体制、地区計画の見直し方針策定の目的が説明された。
- 参考資料に基づき、前段として、都市計画マスタープランにおけるこれからのまちづくりの課題が説明された。

意見概要（（1）方針の目的について）

- 改定された都市計画マスタープランと現在の地区計画のギャップや、なぜ地区計画を見直さなければならないのかということを確認にする必要がある。現状と課題の表現は地区計画の理念そのものなので、その内容について、これから議論していく必要がある。
- 地区計画の方向性や地区計画を再検討する意義の説明が必要ではないか。
- 地区計画は都市の状況にあわせて柔軟に変えていってよいものである。また、あり方そのものも現代の価値に従って柔軟に考えてよいと考える。この地区計画の見直し方針が、地区計画のあり方のみでなく、千代田区の都市計画の様々な誘導措置やインセンティブ等、あるいは規制誘導に影響していく方針がつけるとよい。
- 今の時代が求めること、またそれと同じくらい現状イメージできないものが出てくる可能性がある。それらに柔軟に対応できるようなものになるとよい。
- 地域別の課題の明確化についてはデータを示しながら、一定の類型のもとで、整理をしてご確認い

ただが必要がある。

- 従来の地区計画の中で、対応できてなかった脱炭素まちづくりや駐車場の適正配置、グラウンドレベルの誘導用途等を現行の制度やその運用の中でご議論いただきたい。
- 地区計画の見直し方針が、地区計画のあり方だけでなく、他の千代田区の都市計画の様々な誘導措置やインセンティブだとか或いは規制誘導に影響していく方針がつけるとよい。
- 住民の人の顔を見なければいけないところ、日本の経済を引っ張っていく等の千代田区としての役割を考慮した検討も必要ではないか。

資料説明（事務局より）

（２）方針の構成について

（３）地区計画の見直しにおける基本方針の考え方について

- 資料 3 に基づき、地区計画の見直し方針の構成（たたき台）と記載内容の方針が説明された。方針の構成の第 2 章の課題整理のところとして、資料 6、7 に基づき、岩本町東神田地区における建物更新の実態、千代田区型地区計画区域内における住宅緩和と人口推移の実態を説明された。
- 資料 8 に基づき、地区計画の見直しにおける基本方針の考え方について説明された。

意見概要（（２）方針の構成について（３）地区計画の見直しにおける基本方針の考え方について）

- 成果 1 の大規模開発に合わせて空地と緑地の創出の部分について、実際にどうなったのかももう少し掘り下げてほしい。
- 総合設計の成果でもある空地等について、区民にとって使えていない空間になっているという声もあるため、実態の掘り下げをしてもよいと考える。また、住宅誘導による緩和について、これによってコミュニティが醸成されている例もあるかと考えられるため、一律に考えなくても良いと考える
- 岩本町東神田について若い住人も増え、コミュニケーションも活発になってきた印象がある一方で住宅緩和を廃止や他の誘導用途に変えることについて慎重に議論していく必要がある。
- 都市計画マスタープランで量から質への転換がうたわれる中、どう質を促していくことが重要である。その中で、住宅においては多様な区民の住宅需要に対応した多様な住まいの形態を選択できるようにすることが重要ではないか。そのための住宅床の誘導を考えるべきではないか。
- 地区の機能更新を円滑かつ質の高いものにしていくときには、地価の上昇の影響が大きくなるため、検討の中で地区計画の前後で地価がどう推移したのかデータを提示する必要があるのではないかと。
- 住宅床の増加は千代田区型地区計画によるものなのか、都心における住宅のニーズによるものなのか総合的に判断するため、住宅緩和をしていない地区計画のエリアや地区計画のないエリアについても住宅床がどのくらい増えたのか検証する必要がある。
- 今後の機能更新を考えると、オフィスの床のニーズやマーケットがどのくらい必要としているのか、現在のトレンドを把握してデータのあり方とか共有のあり方などを考える必要がある。
- 方針 1 の空地の創出について、空地の量の算出だけでなく、空地の一つの面積がどのくらい地域の

価値の向上や住民のQ O Lに繋がったのかがもう少し説明出来たらよい。

- 低層部の賑わいの創出について、床の増加だけではなくてにぎわいの連続性みたいなものを少し定量的に見る必要がある。
- 地区計画の見直し方針の中で、千代田区として、人口、世帯数をどう考え、まちづくりの全体のバランスの中で住宅をどう扱うかを考えていく必要がある。
- 千代田区のまちの様子の変化がわかる空地や緑地などの量的な把握ができるとよい。
- 都市計画マスタープランの将来像の繋がるというキーワードにもあるように、いろいろな多様性のある人たちが繋がるにふさわしい誘導用途の機能はどのようなものなのか考える必要がある。
- それぞれの地区特性をもっと生かしていくために、地区計画のあり方を多様化していくという考え方が必要ではないか。
- 地区計画が地域の課題を解決できるようにバリエーションがあってもよいと考える。住宅においてもどういう人を千代田区に呼び込みたいか考える必要がある。
- 地区計画でできることは限られているということも見定めなくては、多様性の確保の議論が困難になる。
- 海外の事例では容積緩和がメニュー制となっており、地域貢献内容を選択することができるようなものもある。
- 今後部会の中でも千代田区型地区計画以外で住宅床を誘導している中高層階住居専用地区についても議論していただきたい。

その他

- 資料 9 に基づき、検討のスケジュールが説明された。
- 第 2 回検討会は 12 月中旬頃に開催。

閉会