

令和3年度 第3回 千代田区都市計画審議会議事録

1. 開催年月日

令和3年12月10日（金） 午前10時～12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18名

出席委員 <学識経験者>

【会長】	岸 井 隆 幸	日本大学特任教授
	柳 沢 厚	都市計画家
	木 島 千 尋	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

<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>

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

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
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

【審議案件】

議案1 東京都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

【報告案件】

(1) 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）

議案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

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 第1回地区計画の見直し方針策定検討部会の検討状況について

《参考資料一覧》

参考資料1 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資料一式

参考資料2 地区計画の概要

5. 発言記録（10：00 開始）

【前田景観・都市計画課長】

本日はお忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。環境まちづくり部景観・都市計画課長の前田でございます。よろしくお願い申し上げます。大変恐縮でございますが、座らせていただきたいと思います。本日の会議でございますけれども、感染症予防及び拡大防止の対応といたしまして、web 会議を併用させていただき開催させていただきたいと存じます。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。

今年度3回目の千代田区都市計画審議会でございます。事務局から説明がありましたが、リモート参加今日は3名の委員さんがリモートですが、併用して開催をいたします。

まず本日の出欠状況について、報告をお願いいたします。

【前田景観・都市計画課長】

はい、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、加藤委員、村木委員より欠席する旨のご連絡を頂戴しております。Webによる、リモートによる出席の方を含めまして、定数20名の中出席18名欠席2名となっております。

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、委員数過半数に達してございますので、審議会は成立することをご報告申し上げます。

改めまして、会長、進行をよろしくお願いいたします。

【会長】

はい。それでは次第に従って審議を進めたいと思いますが、今日の傍聴の方はいかがでしょうか。

【前田景観・都市計画課長】

はい、本日の傍聴希望者でございますが、定員15名のところ11名の方々から希望を頂戴しております。傍聴していただいてよろしいでしょうか。

【会長】

はい、よろしいでしょうか。

*全委員、異議なし

【会長】

はい、それでは誘導していただきたいと思います。

傍聴の方に申しあげます。本会は傍聴者の発言は認めておりませんので、ご了承を賜りたいと思います。なお、本日の終了予定時刻は12時となっておりますので、ご協力をお願い申し上げます。

それでは、まず資料の確認をお願いしたいと思います。

【前田景観・都市計画課長】

はい、本日お配りしてございます資料の確認をさせていただきます。本日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まして、次第、席次表、委員名簿、諮問文の写しでございます。続きまして資料番号を付してございますものといまして、議案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、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 第1回地区計画の見直し方針策定検討部会の検討状況について、また参考資料1 といまして、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資料一式、参考資料2 といまして、地区計画の概要を配布してございます。過不足等ございましたら、事務局までお申し出ください。以上でございます。

【会長】

はい、それではお手元の次第をご覧ください。本日は審議案件が1件と報告案件が1件予定されています。最初に審議案件から進めてまいりたいと思います。

議案の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、お願いしたいと思います。

【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。

私の方から議案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ご説明を申し上げます。10月22日に開催しました令和3年度第2回の本審議会におきまして、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。

大手町地区地域冷暖房施設につきましては、すでに都市計画決定しておりますが、新たに計画される建物へのサブプラントの新設や、それらをつなぐ導管の位置の変更について都市計画変更が必要になったため、本審議会においてご審議いただくものでございます。

都市計画の案といまして、11月8日から11月22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、意見書の提出はございませんでした。なお詳細については、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いたします。

【麹町地域まちづくり担当課長】

はい、麹町地域まちづくり担当課長早川と申します。よろしくお願いいたします。

それでは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を用いてご説明いたします。あわせてスライドもご覧いただきながら聞いていただければと思います。前回10月22日にもご報告させていただいておりますので、説明の内容が重複する部分がございますがご了承いただければと思います。

それでは資料1の左上をご覧ください。上の網掛けの部分が地域冷暖房です。大手町地区の地域冷暖房の供給区域というふうになっております。この地域冷暖房区域につきましては、都民の健康と安全を確保する環境

に関する条例、いわゆる環境確保条例と呼ばれておりますが、こちらの方に基づき都知事が指定するもので、現在区域変更手続き中となっております。

この今回の青の網掛けの部分につきましては、変更後の供給区域となっております。また本日ご審議いただく対象といたしましては、この図の中でちょっと小さくて見にくいですが、赤い線で記載しております、熱媒体を輸送する導管の追加、それから赤い四角い斜線のハッチングがしてある熱媒体を製造する熱発生所施設ですが、そちらの追加というのが、今回の内容になっております。

それから右上の部分をご覧くださいませでしょうか。こちらの部分につきまして地域冷暖房施設とは何かという内容でございますが、一定の地域における冷房暖房給湯を供するために、冷凍機ボイラー等の熱源機器を設置している施設において製造した冷水、温水、または蒸気を導管を通じて供給する施設というものでございます。

これによりまして、枠の中に書いてある内容でございますが、地域単位でまとめて熱エネルギーを製造するというので、個別の建物ごとでエネルギーを製造するよりも運転効率が向上し、省エネルギーや環境保全につながる効果があるということがございます。

また、そのほかにもその点線の中に書いてある内容でございますが、各建物に火災の発生源となりうる熱源施設を設置する必要がなく、安全性が高い。それから、高度な設備の導入より非常時のエネルギーの安定供給が期待できる。それから、熱源施設を1ヶ所に集約し、スペースの有効利用ができるといったような効果がございます。

地域冷暖房施設につきましては、熱供給事業法で電気ガスに次ぐ第3の公益事業と位置付けられておりまして、都市計画法の中では都市施設の中の水道、下水道、電気供給施設、ガス供給施設などと並んで、その他の供給施設というものに含まれております。

それでは、この資料の下の方に上位計画等がございます。この中で左の部分が今年5月に改定されました千代田区都市計画マスタープランの抜粋でございます。この中で地域冷暖房システムなどのすでに整備されているエネルギー基盤の活用の拡大や、エネルギーの高効率化に向けた面的エネルギーの利用指示が掲げられております。

そして、ここで引用しているものは、大手町一・二丁目の地域別方針の抜粋なんですけれども、こちらに記載にあるとおり、災害時の業務機能の継続性を確保するため、都市基盤整備やエネルギー連携等の仕組みづくりを進めます。また、エネルギーネットワークを日本橋川下を通じて神田川エリアへ延伸する検討を進めます、とされております。本地区におきましては、エネルギー基盤の活用の拡大や利用すべきエリアという認識を提示しているところでございます。

それからこの右の部分ですが、上の四角で書いてある内神田南部地区地区計画勉強会というのが、平成29年から令和元年まで8回開催したものなんですけれども、今回追加する区域が、内神田南部地区地区計画というのを昨年10月に都市計画決定しています。そちらの地区計画を定めるに当たり、地権者の方が共有しているまちづくりの将来像をまとめた部分を抜き出したものでございます。

この中のうち、右の方にまちの将来像というのが、3つの四角で囲われているものがございますが、その真ん中のところが下の部分で赤線が引いてあると思うんですけれども、地域冷暖房施設の導入を図るとともに、

地区内のエネルギーネットワーク形成を図るというのが記載されております。

これから一番下の部分につきましては、その地区計画です。内神田南部地区の地区計画の抜粋でございます。この目標の中に、大手町エリアと連携した地区内でのエネルギーネットワーク構築や緑化を誘導し、環境に配慮したまちづくりの推進を目指す。それから方針の中に、環境に配慮したまちづくりの推進における神田エリアと大手町エリアの連携として、既に構築されている大手町側の地域冷暖房施設を当地区を介して神田側につなげていく、ということが位置付けられております。

それでは次の2ページを見ていただきまして、今回の都市計画変更の概要でございます。

左上の図をご覧ください。こちらにつきましては、計画図ということになっております。都市計画図書の中の計画図を記載しているものでございます。こちらにありますとおり、今回内神田一丁目地区の再開発事業の中で整備される建物に、日本橋川の下をトンネルを通しまして、既存の大手町地区の地域冷暖房施設のネットワークを内神田の地区に拡大してくるというものでございます。

それで、赤い線がございます。この赤い線が導管1本、これから追加、あとは小さいんですけども四角く書いてありまして、斜めに赤く斜線が引いてあるものがプラントになっておりまして、これ1ヶ所を大手町地区の地域冷暖房施設に追加するという内容でございます。

それから図書の中身なんですけれども、右側の導管と書いてある部分をご覧くださいませでしょうか。細かく赤字で記載しているところが増えているところで、その内容に伴って表記を修正するところが青字で書いているところでございます。

変更の部分で今回追加するのは、大手町2-1-3号線というものでありまして、起点と終点を決めることになっておりますので、起点が大手町一丁目、終点が内神田一丁目ということで、新たに追加というふうになっております。

それで、その下の大手町3号線につきましては、もともと同上という表記だったんですけども、上が内神田一丁目になった関係で大手町一丁目ということで修正しているのが変更内容になります。

それから左下をご覧くださいませでしょうか。熱発生所施設につきましては、大手町サブプラント12というのが、今回内神田再開発事業の中で整備されるということになっておりますので、こちらの内容を追加しております。

それから右の部分でございます。スケジュールでございますが、先ほど申しましたように10月22日の都市計画審議会概要の報告をさせていただきまして、その後11月に2週間縦覧をいたしまして、特に意見書はなかったということでございます。それで今回ご審議をいただきまして、今後12月下旬ぐらいに都市計画決定告示を予定しているというところでございます。

配布資料の説明は以上でございますが、前回ご説明したときに、少しご質問いただいておりますので、そちらの内容を続けてご説明させていただきたいと思っております。まず、地域冷暖房システムに関する収支のご質問がございました。

特に資料はないんですけども、まず大手町地区の地域冷暖房施設につきましては、丸の内熱供給株式会社が運営しております。この地域冷暖房の事業につきましては、収入は供給先のビルとの熱供給契約に基づく

熱料金の収入となります。それから支出につきましては、地域冷暖房施設の整備、それから運営、維持管理の費用ということになります。

今回のように、追加されていくってことなんですけれども、新規供給の際にはプラントの建設費だったり、熱負荷や熱料金を想定しまして、そういった収入と支出を想定しながら事業収支を試算して、中長期的に会社経営にリスクがないことを確認して取り組んでいくという状況でございます。

丸の内熱供給株式会社につきましては、大手町地区以外に丸の内、有楽町、内幸町、青山で熱供給事業をやっております。こうしたものを含めて、直近の業績につきましては安定しております、この都市計画で定められた内容を事業として進めていく中で、資力信用というのはあるのかなというふうに考えております。

それから2つ目のご質問といたしまして、供給区域をなぜ都市施設として定めないのかいうご質問がございました。今回、地域冷暖房で都市計画施設に関しまして、都市計画で定めているのは、先ほどもご紹介したとおり、導管と熱発生所施設っていうのを位置づけております。

これらは、線と点というような形でして、面的に整備するものではないということになっております。一般的に、こういった都市計画に位置づけられるインフラのものは、そういった都市計画を定める場合は、整備を前提に定められるということになっておりまして、円滑な施行、整備を確保するために、都市計画決定されますと、建築制限等が行われるということになっております。地域冷暖房施設として供給区域を都市計画に定めてしまうと、特に導管とかプラントがない部分につきましても、区域として都市計画決定されてしまうということになりますので、その区域全体が都市計画施設というふうにみなされますと、そこに建築制限がかかってしまうということがありますので、供給区域につきましては都市計画に定めないということにしております。

それから3点目でございますが、地域冷暖房システムの耐震性能に関するご質問がございました。これにつきまして、前回も少しご説明をしたところなんですけど、この洞道につきましては、下水道施設の耐震対策指針というものがございまして、こちらの重要な幹線と同等の基準で整備されております。この重要な幹線の場合というのは、どういった地震動について検証するかっていうのが定められているということなんですけど、レベル2の地震度で調査というのも必要になっている。レベル1とレベル2というふうに分離されている地震度でやるということになってるんですが、高いレベル2の地震度でも問題がないというふうになっております。

じゃあこのレベル2の地震度の地震はどれぐらいなんだということなんですけど、これについては日本下水道協会の資料によりますと、東京周辺でいうとレベル2の地震はマグニチュード7から8の震度というふうにされております。

それから、それに関連しまして古い配管があるんじゃないかというようなご質問がございました。地域冷暖房の地域配管につきましては、維持管理のやり方としましては薬液注入による水質管理を行うということをやっておりまして、長期間継続使用が基本的には可能な使い方をしているということなんですけれども、2ヶ月に1回点検を行っていて、状況に応じて修繕・更新を行っているというやり方をしております。それから直近でも、そういった点検の中で昨年修繕したということもございます。

これに関連しましてテロ対策に関してもご質問がございました。現在はその対応につきましては、基本的にプラントへの入場管理、それから各部屋の製造管理の徹底と、第3者のプラントへの侵入管理、侵入防止、被害防止を図っているということでございます。また、仮にそういう何らかの予告などがあった場合にしましては、別のプラントからの運用、継続できるようなシステムがされているということになっております。

それから4点目のご質問といたしまして、環境負荷低減につきまして、数字で示せないかというご質問がございました。今画面に映しておりますが、これは三菱地所さんに少し試算をしてもらったものなんですが、その内容について簡単にご説明いたします。今回の内神田一丁目地区で再開発ビルの中にサブプラント1つ作るということで、そこで温水を作ります。それで地域冷暖房の大手町方向から持ってくるのは、蒸気と冷水を持ってくるということになっておりまして、その熱を使いながら再開発ビルに熱を供給していくということをしております。

それで試算によりますと、見えにくいかもしれませんが、この1.23という数字が書いてありますけれども、こちらにつきましては分母が、地区に熱を導入されるために必要なエネルギーが分母に書いてありまして、その分子のところに販売熱量と書いてありますが、これは地区内でビルが使う熱量ということになっております。それでこれを計算しますと、1.23ということで、簡単に言いますと、その地区内で使うエネルギー1.23を生み出すためのエネルギーが1、1のエネルギーに対して1.23のエネルギーを生み出して使っているということになります。

参考として、1.23の右側に括弧で個別熱源方式とする場合は0.83というふうに書いてあります。この個別熱源方式というのは、地区内で熱源を作ってエネルギーを生み出すという場合です。ですから、地域冷暖房からのエネルギーを使わない場合ということなんですけれども、その場合の試算でいくと、1のエネルギーを使って0.83のエネルギーを生み出すぐらいになるだろうという試算がありまして、それと比べまして、地域冷暖房を活用することにより、これぐらいの効率がよくなるというような試算の数字でございます。

あと、こちらには書いてないんですが、CO₂に関しまして、前回も口頭でご説明いたしましたが、今回は地域冷暖房を導入することにより、個別熱源ということで地域冷暖房を使わない場合に比べて約10%CO₂の削減が見込まれているということになっております。

それから5点目のご質問でございますが、この事業に補助金が入っているのかというご質問がございました。まず内神田一丁目の市街地再開発事業、それからあとは丸の内熱供給株式会社の熱供給事業ありますけれども、この2件補助金が入っていませんし、今後も入る予定はないということでございます。長くなりましたが、前回のご質問に関する説明は以上でございます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

【会長】

はい、それではただいまの説明につきまして、ご質問ご意見をいただこうと思いますが、リモートの先生方は、手を挙げる機能を使っていただくか、画面上に顔を出していただいて手を挙げていただきたいと思います。はい、それではいかがでしょうか。

【委員】

はい。前回質問しましたので、一応発言させていただきますが、ささやかな変更なのになんかリクエストをして申し訳ないと思っていますけど、収支に関しては、先ほどのご報告では事業者を確認したところ大丈夫だという報告を得たということですよね。

これは下水道のように赤字になったら税金で補てんするという構造ではないということなので、まあそういうやり方でもいいのかなと思いますが、事業としての見通しは一応見ておくというのは、当然必要なことなのではないかという趣旨で質問いたしました。

それからついでで申し訳ないけど、1点だけ教えてほしいんですけど、今日の資料は大変わかりやすい資料になってると思うんですけど、2ページの左上の配置図がありますね。これを見ていると、概ねどの建物にもプラントがある。そうするとこれが全部一遍に運転されていると、なんか熱源を集約するのがメリットだという説明と上手く合わないんですが、ということは一定の運転の方式があって、普段は他のところは運転されないと、そういうふうになってんのかなって感じがしますが、その辺はどんなふうになってるんでしょうか。

【麴町地域まちづくり担当課長】

はい、今回全体の中でメインプラントは1ヶ所になっております。これはちょっと小さいんですが、もうお濠に近いところですね。大手町ワンというビルのところなんで、将門塚があるところなんですが、議案というお配りしている図の方が大きいので、そちらの方がわかりやすいかもしれません、計画図の中で大手町メインプラントというところがございます。7ページになります。基本的にはメインプラント中心に稼働しながらですね。あとはサブプラントは季節に応じて稼働するとか、あとは、この内神田につきましても基本的には、中の温水をサブプラントで使っていくんですけども、季節によって足りないときについては、その長期を活用して温水を作っていくというような形をとっています。メインプラントを稼働しつつ、サブプラントを適宜運転して調整しながら、後は機器ごとに稼働を調整しながら、全部があんまり効率よくというか、フル稼働させた方が稼働率がいいと思うんですが、そういうことはなく、そのプラントごとに役割分担をしながら、ここはちょっと休みながら、こっち側を動きながらというようなことをやりながら、運用しているというふうに聞いております。

【委員】

はい、ありがとうございます。

【会長】

はい、ありがとうございました。他にはいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】

すみません。前回、CO₂に関して質問させていただきました。今日はその高効率になりますよという話で、10%CO₂削減が見込まれるというご説明をいただいたと思いますので、都市計画案の理由書の中にも、これをやる理由の主たるものが低炭素になるためという大義名分ってことになっておりますが、対して10%削減をする。これは今回は、事実確認ですけど、上物の容積緩和は10%以上じゃないかなと。

前回私が伺ったのは、その量的に単位でいうとトンなんですかね。今日の対象ですけど、単位はわからないんですけど、

【会長】

ジュールですね。

【委員】

ジュール。その量としてCO₂排出量として、千代田区は2050年東京都0とすると。このエリアについてはそういう方向に向かっているわけですから、結局量的に増えるのか減るのか。

ちょうど大手町の390mのところは、東京都とのやり取りで増えるってということが明らかになっていますよね。10%CO₂削減見込みっていうだけではなくて、その面積、今回の開発対象において、現在はどうか、通常の都市計画だとどうで、緩和したのがどうで、そして同じ緩和の量からすると10%削減ですね。そこが見えるようにならないと結果的にどうなんですか、っていうのが、1つは質問の趣旨なので、今日はちょっとお答えがすれ違っているなというふうに思います。

それともう1点、どこまで広がるんだと。おそらくこれだけの開発をしたら、何かしないとダメなんでしょうけれども、どこまでこれを広げていく考え方なんだという感じです。はい、以上です。

【会長】

はい、前半の方は地域冷暖房施設の問題、開発の問題だと思いますが、いかがでしょうか。

【麹町地域まちづくり担当課長】

はい。まずそういう意味では、地域冷暖房施設の関係なんですけど、そちらのほうの視点からいきますと、CO₂、10%削減ということで、通常の熱源を使うよりは削減されるというのが1つでありますから、あと地域冷暖房施設の丸の内熱供給株式会社のプラントを運営する熱源の中にガスが入っているわけなんですけど、そのガスにつきましては、他のカーボンニュートラル都市ガスというものを11月から導入しているということで、基本的にはガスにつきましては、全てカーボンニュートラルの考え方が取れるということになっているということがございます。

それから再開発ビルに関しての視点でいきますと、こちらにつきましては、今回の都市計画の中身とは直接関係はないんですが、総量としてCO₂はまず削減10%で、それについて今後の取り組みとしまして、確かにCO₂が10%削減だけなのかっていうような視点かと思いますので、今後の検討なんですけど、再生エネルギーを活用していくという取り組みが予定されております。まだ具体的には決まっておりますが、再生エネルギー

一の活用を検討していくことによって、最終的にはカーボンニュートラルを目指していくというふうに聞いております。そういった意味では今回のところは、まず一旦開発の検討段階でのCO₂削減の目標値があって、それを今後さらに進めていくということで予定しておりますので、これだけではないということでご理解いただければと思います。

あともう1つ、どこまで広がるかという話なんですけれども、当然具体的にこの冷暖房施設が、今回追加した部分より広がるという予定はないんですけれども、能力的には例えば、この今回追加した範囲、このぐらい広げるぐらいの容量にはなっておりますので、容量的にはそういったものを確保していると、ただ具体的にどの建物に広げていくかという予定が特に決まってるわけではないという状況でございます。

【会長】

はい、よろしいでしょうか。

【委員】

はい。私はやっぱり量としてどうなんだっていうのを明確にしてもらいたいんですね、数量として。今日そこをお答えいただかなければということはありませんが、区内全体としてのCO₂排出量に対して、この冷暖房でのポジションに、大きな床面積を賄っているところですね。どのぐらいの量を、地域の住民が、何ていうかもっと民間がわかる言葉で言わないと、住民がわかる言葉で表現していかないと、意見が0でよかったですねってことではないので、やっぱりみんなにもっと関心を持ってもらって発言をしてもらって、いいことも悪いこともちゃんとやっていく、見えるようにしていくということが、都市計画にとっても非常に重要だろうというふうに思いました。今後の課題ということでお願いしたいと思います。

その上で、なぜこの地域冷暖房を都市計画で扱うことにルールとしてなっているのかって根本的なことですけれども、それはやっぱり理由があると思うんですね。さっきあのエリアではなくて、なぜ都市計画で定めるルールになっているかというひとつの考え方についてちょっと知っておきたいので、それを答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。

【麴町地域まちづくり担当課長】

はい。まずCO₂に関してですけれども、再開発後のCO₂の総量というのは、一定の条件下での試算ですけど、約4,400トンというのが年間のCO₂の排出量と聞いております。ただ従前につきましてはデータがないということでわからないということなんです、その先ほどCO₂、10%削減後の数値としまして、約4,400トンというのが見込まれているということでございます。

都市計画に定めることにつきましては、施設として定めることによって、当然、長期的恒久的に省エネルギーの観点で、確保していくという観点があるということで、設置を都市計画に位置付けていくというのがまず

ございます。

あとは今回、面的エネルギーやっていくために、2つ目の理由としましては、道路占用というようなことをやっていくという要素がございます。その場合に、道路占用をする条件といたしまして、都市施設であるということがあります。もしそうでないと、せっかく地域の省エネルギーのためにやっているものなんですが、占用ができないという状況になってしまいますので、そういったものではないのかなということがありますので、都市計画に位置付け、面的なエネルギーの活用というのをやっていくということで、都市計画に位置付け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。他にはいかがでしょうか。

【委員】

2点伺います。先ほど耐震性についてご説明いただきましたが、水害に対してどのような対策をされているのか。それからこの議案の7ページ目を拝見しますと、今回の議案の導管だけちょっとこう曲がってるんですよね。他の導管はだいたいこうまっすぐだけど、これだけ曲がっているようにうつるんだけど、これは構造上問題ないのか確認させてください。

【会長】

はい、2点お願いいたします。

【麴町地域まちづくり担当課長】

1点目は浸水対策ということなんですけれども、こちらについては、何か特別なことではないのかもしれませんが、浸水が想定されるような例えば換気口のようなところについては、操作可能な浸水用の蓋の設置であるとか、あとは河川の氾濫のときにするシステムの蓋を備えているようなことをしています。また、地下の断造もございますので、そういうところに対しては防潮板が設置によって、いうようなことをやっております。

それから、曲がっていることに関しましては、これについては曲がっているから構造上問題があるというようなことはないというふうに聞いております。

【会長】

はい。よろしいでしょうか。他にはいかがでしょうか。特にこの件に関して反対というご意見はなかったですが、議案のとおり決定するというところで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した。それでは全員一致ということでお願いしていただきたいです。

それでは次に、報告案件にいきたいと思います。地区計画の見直し方針策定につきまして、よろしくお願いいたします。

【前田景観・都市計画課長】

はい。地区計画の見直し方針策定につきましてご報告をさせていただきます。地区計画の見直し方針の策定期間スケジュールに関しましては、10月28日の検討部会での概要の説明をさせていただいたところでございます。その際にもご報告させていただきましたけど、策定検討に向けまして、有識者による検討会を設置いたしまして検討を始めましたので、資料2に基づきましてご報告をさせていただきたいというふうに存じます。

資料2をご覧くださいんですが、項番1第1回検討部会でございます。10月28日の木曜日に開催をいたしました。

議題といたしましては(2)にございますように、目的、構成、基本方針の考え方等につきまして、ご議論を賜ったというものでございます。

(3)で主な意見記載させていただいてございますけれども、この部分のご説明の前に、本日は検討部会の当日資料を参考資料といたしまして付けさせていただいてございます。こちらの説明も追加したいと思っております。

大変恐縮ですが、参考資料1をご覧くださいと思いますけれども、ちょっとボリュームがございますので、ポイントを絞ってのご説明となってしまいます。それはですね。参考資料の1についてなんですけど、検討部会が終了したのちに郵送でも送付させていただいたところでございます。その内容についてということで、本日ご報告させていただきます。

少しおめくりいただきまして、この参考資料の中にも資料1ということで、5枚おめくりいただきまして、地区計画の見直し方針策定について、という紙がございます。こちらにつきましては、前回、当審議会にご提供させていただいたものと同じものとなっております。

策定検討についての説明、目的や現状を伺い、さらにはスケジュール等、検討された中での報告をご説明させていただいたというところでございます。

またおめくりいただきまして資料2、検討体制につきましても、前回ご説明させていただいたものを検討部会中でもご説明をさせていただいてございます。

おめくりいただきまして、資料3から具体的にご説明をさせていただきたいと思います。地区計画の見直し方針の構成、たたき台ということでご準備をさせていただいたところでございます。

構成でございますけれども、第1章から第4章の構成とさせていただきます。第1章の中では、見直しの背景、必要性というところを記載いたしまして、続いて第2章の中では、課題整理を行っていくというところで、第3章で具体的な見直し方針を記載してございます。最後第4章でございますけれども、実現への道筋というところでご準備をさせていただいてございます。

この中で、特に第1章の部分でございますけれども、目的というところにつきましては、先ほどの資料1をご覧になっていただければと思います。重なる部分でございますけれども、都市計画マスタープランに基づき、地区計画策定後の都市の変化を踏まえ、地域の課題解決と価値の向上を図る機能更新を誘導するためというところ、見直し方針の策定の目的をさせていただいてございますので、こういうところから整理をしているところかなというふうに考えてございます。

おめくりいただきまして、資料4の1でございます。あわせて資料4の2もご覧いただければと思います。千代田区における地区計画の一覧が4の1で、4の2では地図上に落とし込んでお示ししてございます。

ご覧いただいているとおり、千代田区には40地区の地区計画がございますので、それぞれの課題整理、全体方針の中ではというところでございますけれども、土地の利用の変化であったり、また建て替えの状況だったりとか、さらには人口の推移、そういったところを課題の整理として進めてまいりたいというふうに考えてございます。

色分けをさせていただいてございますのは、一般型地区計画というものを青色で示させていただきまして、千代田区型地区計画というものを緑色で、再開発等促進区地区計画をピンクでお示しをさせていただいてございます。

本日はもっと具体的な詳細の説明まではというところありますが、参考資料2といたしまして、地区計画の概要をご用意させていただいてございます。簡単ではございますが、少しご説明させていただきたいと思っています。

表紙のところでは、地区計画とは、ということで、地区の特性にふさわしい良好な市街地環境を形成していくための個別建築物の建て替えなどの行為に対し、規制と緩和のルールを定めるもの、というところでございます。

地区計画の種類につきましては、さまざまあるということでお示しさせていただいていますが、ちょっとおめくりいただきまして、開いたところの右側のページ、地区計画のイメージも後ほどご覧いただければと思いますけれども、千代田区で定められている地区計画の種類というところ、中段から下段にかけて記載させていただいております。

通常の一般型に関しましては、良好な環境を形成したり保全するため、主に規制を強化するというものでございます。地区の現況に応じて様々な適用が考えられるというものでございます。

続いて②のところでは千代田区型の地区計画ということですが、先ほど表紙のところでは地区計画の中の種類の中で、特別な使い方とあるんですけれども、千代田区の場合は千代田区型と称して、街並み誘導型と用途別容積型を組み合わせる地区計画を定めてございます。

②の1の街並み誘導型につきましては、壁面の位置や高さを揃えることによりまして、斜線制限や容積率の制限を緩和する制度となっているものでございます。おめくりいただき最後のページになりますけれども、用途別容積型です。人口が減少している地域なので、ということで、住宅用途の容積率を割増いたしまして、住宅の供給を促進させる制度となっております。

③は再開発等促進区ということでございます。

また、参考としてその下に、地区計画で定めるべき事項と記載がございますけれども、そちらは一般型であったり、用途別、街並み誘導型それぞれあるんですけれども、どういうものを定めなければならないかというところで、それを表記させていただいてございます。

容積率の最低限度の記載であるとか、建設面積の最低限度であるとか、さまざまございますが、その中でもですね、必要に応じて定めるものも一般型ではある、一方、用途別、街並み誘導型では、定めなければならない、または条例による規定が義務付けられているものもあるということで、こういった定めがあるということでご案内をさせていただければというふうに存じます。

資料お戻りいただきまして、参考資料1の資料4の2の千代田区の一覧でございますけれども、これでご覧になっていただきますと、千代田区型の街並み誘導型につきましては、主に神田地区というところになるかなと、その中でも一般型というところもあるんですが、麹町地区に置かれましては、一般型の方が多いかなというふうに存じます。

おめくりいただきまして、資料5でございます。こちらですね、先ほどからご説明している住宅床・斜線制限の緩和という、千代田区では展開してございますので、その取り組んできたこともありますし、社会的な現象もありますけれども、そういったことも相まって人口の回復している傾向にあり、将来についてはまだ増えていく傾向にあるのではないかとというところで、お示しをさせていただいているものでございます。

それでは引き続きですね。まだあの課題のところではあるんですけれども、おめくりいただいて資料6、岩本町東神田地区における建物更新の実態を少しプロットして、可視化をさせていただいたものでございます。千代田区型を活用している岩本町東神田地区を1例としてご準備をさせていただいてございます。

ここでご覧いただきたいのが、右側にある数字ではなくて、この図をご覧いただければというふうに存じます。平成11年から10年ごとに、平成11年度と21年度31年度ということで、機能更新の状況を色でお示しをさせていただいてございます。

これで見いただきますと、平成11年のところで、ちょうど中央のところに色がかかっている部分でございますが、21年見ますと色がついたところがまた増えてきている、機能更新がなされてきたと。また平成31年のところ、こちらについても機能更新が行われてきたというのが確認できるかなというふうに存じます。

ここでの分析によりましては、受け止め方自体はそれぞれ異なってくるかなというふうに考えてございます。というのも、この平成31年度のところで、色を塗られたところの中で、まだまだ機能更新が行われるのではないかとというふうに取り入れる方もおれば、一定程度進んだんだろうと思われる方もおるかと思います。

そういったところでの認識の共有化を、住民の皆様と図りたいというところで発表させていただいたものでございます。なお、この機能更新の状況ということでございますが、前後の建物の実態を調べたものではございませんので、予めそこはすべてをご了承いただきたいと思います。

またおめくりいただきまして資料7でございます。このグラフの傾向をご確認いただきたいと思いますと考えてございます。

当然のところでございますけれども、地区別人口、住宅戸数、さらにですね、容積緩和住宅床面積ということで展開してございますが、右肩上がりになっているのが確認できるかなというふうに思います。

地区によりまして人数の規模等異なりますので、グラフが緩やかなところ、急なところっていうのはございますので、回復傾向といいますか、そういったことが確認できるかなというふうに存じます。

特に、先ほどの資料でご説明させていただいた岩本東神田地区におきましては、こういった取り組みを行ってきているので当然ということでございますけれども、結果といったところが顕著に見える形に考えてございます。こういった住宅の床面積だったり、緩和がされてきたところでございますので、先ほどの受け止め方ということでございますけれども、一定程度進んだと捉えると、それでもまだまだ機能更新が行われているんじゃないかと、受け止め方がさまざまある中、こういったものすべて含めて地域の方と共有していければというふうに考えてございます。

めくっていただきまして資料8でございます。こちらは第3章ということで、基本方針ということになりますので、少しご説明をさせていただきたいと存じます。

1つ目の方針1に当たる部分でございますけれども、成果といたしましては、地区計画による規制等をきめ細かく定めたルールによりまして、特に麴町、番町地域におきましては、居住環境、商業、業務施設の調和のある良好な環境を形成及び保全に寄与できたのではないかと。

また2つ目といたしまして、地区計画による緑化率の最低限度を定める建築制限の運用によりまして、オープンスペースの創出に合わせた緑化の指導等を行うとともに、大規模開発に合わせて空地と緑地の創出につながったのではないかとというふうに考えてございます。

課題を掲げさせていただいてございますが、これは千代田区型、一般型にかかわらずすべての地域にありますけれども、今回改定した都市計画マスタープランの将来像では、地区計画の中では、将来像は目標という表記になりますので、将来の目標ですね。一緒であるか、飘逸したものであるかと、その確認もそれぞれいただければ幸いなというふうに考えてございます。

また、地区計画の取り組みが、この地域の中で掲げる目標に対して、達成できる適切な準備があるのかなのか、進捗もあるかと思っておりますけれども、充足していないかというところを確認するところになるのではないかと。ついては、方針といたしましては、目指すべき将来像に対応した規制・誘導に関すること、こういったことを1つお示しをしていければというふうに考えてございます。

続きまして、方針2の部分でございます。ここは千代田区型の地区計画、住宅床の緩和の部分について触れてございます。少し数字でお示させていただいてございますが、成果といたしましては、これまで約4万6000㎡で40㎡の住戸に換算しますと約1152戸の住宅が誘導されてきたというところでございます。住機能の立体的な誘導の結果、地区内の人口増加に寄与してきたのかなと。

課題といたしましては、地区内の集合住宅の増加に寄与しているところでございますけれども、一方で低層部のにぎわいの連続性等が失われてしまっているのではないかと。また、増加した定住人口の比しまして、対応する生活利便機能等が乏しくなっているのではないかとということで提供させていただいてございます。

つきましては方針といたしまして、住機能の量だけの誘導を廃止いたしまして、住民の生活の質の向上を図るための誘導用途、例えばでございますけれども、生活利便施設、保育や教育に関すること、こういった

ことに関する方針を議論してまいることができればいいかなということで挙げさせていただいてございます。

最後、方針3の部分でございます。ここはプロットのところになるんですが、これまでの個別の地区計画、これまでは個別の地区計画ということで、きめ細かな地区計画を行っていました。

課題といたしましては、社会経済状況の変化に応じた個別の課題、地区ごとで課題を解決してきたと。こういった一方で、これからの地域の目指すべき方向性につきまして、官民連携をして共有、対話できるツール、そういった場が必要になってくるのではないかとということで挙げさせていただいてございます。

つきましては方針といたしましては、地区計画の変更に向けた検討プラットフォームの構築及び検討プロセスに関することについて、議論を深めていければというふうに考えてございます。この部分は前回のこの審議会の中でも、ご指摘を賜っていると考えてございます。

続いておめくりいただきまして、資料9スケジュールについてでございますけれども、こちらに関しまして、第1回が10月28日に開かれたと、この後ですね、第2回、第3回と開きまして、来年の2月下旬から3月上旬、ここで意見募集、パブリックコメントを予定しておりまして、その上で令和4年3月下旬に第4回で見直す方針を策定に進んでいければというふうに考えているところでございます。このページに関しましても、ご意見を承っておりますので、これからご説明をさせていただきたいと存じます。

それでは、最初の資料2にお戻りいただければと思います。こちらの項番1の(3)主な意見でございますけれども、こちら数がございますので、いくつかご紹介をさせていただきます。

④でございます。これは、都市計画マスタープランの中で量から質への転換がうたわれている中で、どう質を促しているのかということは極めて重要だろうと。その中で住宅におきまし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とということで、住宅床の誘導緩和につきまして、そのさまざまな手法から考えられることができないかとということで、ご議論を賜っているところでございます。

続きまして⑤でございます。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、地価の上昇こちらの部分も関わってくるのではないかとということで、こういったところもデータを整理できればいいのではないかとということで、こういったものでございます。

続きまして⑥、低層部の賑わいの創出につきまして、ここも床の増加だけではなく賑わいの連続性みたいなところが、もう少し定量的規制ができないかというところで、ご意見を賜ってございます。

続いて⑦でございます。これはそれぞれの地区特性をもっと生かしていくためには地区計画のあり方、今一般型からプロジェクト型でございますけれども、そういったものが、あり方自体も多様化していくという考え方も必要になってくるのではないかとということで、また発表でございます。

⑨でございます。これは、地区計画でできることをする一方で、限られるよと。これまで解決する中で、まちづくりの課題とはとさせていただいていますけれども、そういった全ての課題に対して、地区計画で対応できるというものではなくて、あくまで地区計画の中でできることっていうところで認識した上で組んでいくことが大事ではないかとということで、ご意見を賜っているところでございます。

続きまして、項番3番のところで、参考ということで記載させていただいてございます。こちらのご紹介をさせていただきますが、企画総務委員会の方からご意見を賜ってございます。

先ほどの上部にもスケジュールをさせていただいてございますけれども、都市計画審議会の中で十分な議論を行っていただきたいと、またパブリックコメントを2月ごろ予定しているんですが、今回の定例の都市計画審議会の中では、ここに報告する機会がないために、そういったお諮りをした上で進んでいくような手続きを取った方がいいよということですね。ご意見を賜ってわってございます。

④のところでございます。データの可視化について、わかりやすいデータを提供いたしまして、住民の方々の様々な探求をお手伝いできるという、この立場に、行政として徹していく必要があるんじゃないかということでございます。

こちらで、検討状況というところで駆け足で大変恐縮でございますが、ご説明は以上とさせていただきます。

【会長】

はい、ありがとうございました。それでは今の報告に関して、ご質問ご意見をいただこうと思います。いかがでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】

ご説明ありがとうございました。第1回地区計画の見直し方針策定検討部会の検討状況について、資料2を拝見してるんですけども、主な意見に対してのアンサーというか、それがスケジュールでは今月ですが、なので千代田区としての考え方がよくわからないというか、ただ意見を述べているだけにすぎなくて、千代田区としての考え方は、この委員会で知りたいので、できればもう終わって10月28日は終わっているんで、その後皆さんで検討していただいての何か、アンサーというか答えを一緒に合わせて書いておけると、意見に対して答えはこういうことで考えています、っていうことが合わせてセットでわかりやすいので、なんかその意見に対しての答えを明記していただけるとありがたいというのが1点と、あとこの部会なんですけれども、そもそもこちらの資料にある、検討体制のメンバー構成なんですけど、この中にも千代田区民とか区議会議員の先生方が1人もいらっしゃらないのが気になっていて、全部千代田区もしくは有識者だけで完結しちゃってるので、ちゃんと千代田区の住民の気持ちになって意見されていらっしゃる方がいいのかいないのかとかいうか、まあせめて区議会議員の方々が何人かいて、お話いただくというのがあるべき姿じゃないかなと思っています。以上です。

【会長】

はい、ありがとうございました。最初の前回の検討会でのご意見に対して、どういうふうこれから取り組もうとしているのかってことは、すでに何か整理されていますか。

【前田景観・都市計画課長】

はい、事務局でございます。こちらの部分の整理につきましては、第2回の検討部会で続きまして整備を行っているところでございます。つきましては第2回の中でその対応についてお示しをしまいたいと考えてございますが、ただいまいただきましたように、私どもとしても、第2回開催以降になるかと思えますけれども、共有できるような形で委員の方々に送付できるようにさせていただきたいと存じます。

【会長】

はい。では、後半の方はこれからどういうふうに議論を重ねていくのかにつながりますが、検討部会と都市計画審議会と区議会との関係についてのご質問だと思うんですが、いかがでしょうか。

【前田景観・都市計画課長】

はい。こちらの体制につきましては、同様に区議会の方からもご意見を賜ってございます。私どもといたしましても、どこまでその体制を作っていくかというところを検討した中でですね。通常の検討のみの体制であれば、それこそ区民の皆さんの参画であったり、区議の皆さんのご参加であったりと考えているんですが、今回この都市計画審議会の下に位置付けさせていただいているというこの構成上、要はここで区民の皆様とじっくりということで、ご議論を賜るということで、ちょっとお願いをさせていただいてまして、つきましては、この会議体でない場合には、もちろんそういった構成を考えていきたいなということで、ご理解を賜りたいということでございます。

【会長】

今の説明だと、今日ここでいろんな意見をいただいたものは、ご検討の部会の方にしっかりと報告していただいて、供する、それでよろしいでしょうか。

【前田景観・都市計画課長】

はい。ただいま会長がおっしゃっていただきましたとおり、こちらのご意見を部会に上げさせていただくような状態も可能でございます。

【会長】

ぜひご意見ありましたら、今日いただきたいと思います。はい、よろしくお願いします。

はい、どうぞ。

【委員】

資料8なんですけど、都市計画法に基づく考え方、これらの課題の方針なんですけど、都市マスのところに、千代田区としての課題は、大きく3つあるんじゃないかっていうことで、1つが老朽化マンションの建て替えであり、もう1つはコミュニティの希薄化、そしてもう1つが界隈の創出かということを考えると、都市マスでは描かれるわけなんですけれども、具体的に今回地区計画の見直しをする際に、そういった

課題をどう捉えて、どう改善するっていう方向にもっていくのかって言われたけど、もっと書いた方がいいんじゃないかと思うんです。この課題の中でそれに関係するものっていうと、せいぜい賑わいの連続性ぐらいなので、この点はどうでしょうか。

【会長】

はい。いかがでしょう。

【前田景観・都市計画課長】

はい、例えば、資料8のところでご指摘賜りましたが、2枚おめくりいただきますと、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について、がございますが、ご指摘のとおりここでの課題の整備も含めて、今ご指摘賜った部分も含めて、計画、方針の中でもはっきり見えるような形の工夫をさせていただきたいと思っております。ご意見ありがとうございます。

【会長】

はい、他にはいかがでしょう。

【委員】

今の話題に関係あるんですけど、都市計画マスタープランで、やはり結構相当大きなエネルギーを使って定めたわけですから、そこで出てきていることの具体化のために、どうこの地区計画を活用できるかって、そういうスタンスがむしろ前面に出ていないと拙いんじゃないかって気がするんですね。

さらにちょっと細かいこと言いますと、地区計画が、大きく3つに分かれていますね。一般型と千代田区型と再開発等促進区を定める地区計画と3つあって、でも私は再開発等促進区を定める地区計画は、地区計画ではかなり異質ではあるんですけども、相当な影響をこれまで果たしてきたと思うんです。ですから、他の地区計画と、同じ並べてもいいのかもしれないけど、再開発等促進区を定める地区計画はどうであったのかっていう総括をきちっとやる必要がありはしないのかと。やはりあの、大きく容積率オーバーして建て替えを地区を全くがらっと変えるように作り替えてきたことについて、一定の成果を上げてきたが、やっぱり反省すべき点があったということになったと思うんですね。その辺のことも含めて、いわゆる再地区はどうだったのか、でそれは今後どうすべきかってことなんですけど、そのときに同時にね、東京都のもっている都市開発諸制度っていうのを、一部に再地区入ってるわけですが、その他に総合設計とか特定街区とかありますけど、そういうものをちょっと横並びに全体としてどうこう付き合っていくのか、活用していくのかっていうのをちょっと一緒に考える必要があるんじゃないの。なんか地区計画だけこう取り出して検討するっていうじゃない方が、よくはないでしょうか。話が広がっちゃうけど。

【会長】

はい、データの方は先ほどと同じでマスタープランの関係で、また再開発等促進区については、もう一度深く検討している必要があるんじゃないかということですね。よろしいでしょうか。

【前田景観・都市計画課長】

はい。まずは今1件目が都市計画マスタープランの延長戦で行ってきているものでございますので、そのような形でこちらをご期待できるようなさらに見せ方と言いますか、表現もできるような形での対応をさせていただきたいと存じます。

2点目につきましても、おそらくその評価に値するかなというふうにしております。広がるっていうか、まだ過ぎるとだめだなって思ってますが、私どもの方でも検討させていただきながら、さらに部会の方にもご報告させていただいて、そのお取り扱い方法を説明させていただきたいと思います。

【会長】

はい、どうかよろしくお伝えください。はい、どうぞ。

【委員】

先ほどの資料8というところの、地区計画を見直す考え方、成果の指摘がありました。私もこのところがまず大変気になっています。前田課長のプレゼンでは、規制誘導のやり方をお示しすると、それからどういう状況になるか、それぞれやっていただければというようなお話があったんですけども、このところ非常に大事で、まずマスタープランに定めた、先ほど境界の個性が失われたという話がありましたけれども、地域別にその地区計画を20年やった結果のメリットとデメリットを整理しないといけないというか、整理してないといけないと思うんですね。で、そのエリア別、神田の場合と麹町バージョン違いますよね。そこをここで共通の何ていうか認識をもう持っていかなきゃいけないし、当然、部会もっと参加型でやれっていうことは、まあ手続き的にありますけれども、そここのところでも共通のメリットとデメリット、20年歩んできて何がよかったか、何が課題だったか。そこが一色淡になっているので、個性が失われたどこに行っても、ただ高いものを建てればいいみたいになってるんじゃないかな。神田でも、マンションばかりが建つようになってるんじゃないかと。そこはぜひ、この資料8のところを、あるならばあるって整理をしていただいて、この都計審の中でも、部会の場合でも、議会の場合でも、共通確認をした、できるようにしていただきたいですね。一旦全部違いますよ。

はい。それに関連しては、聞くところによると、神戸では都心部で住宅の容積を限定するとか、三鷹の中心部では低層部には店舗を必ずおかなければいけないとか、いろんな事例が出てきているようですから、課題と成果があって方針があるというふうに思いますので、整理をしていただきたい。

それから先生の方から再地区のお話がありましたけれども、今非常に課題になっているのは、しゃれた街並み条例という東京都の制度があって、これが事実上、再開発の促進を、外堀をしっかりと固めてしまうようなものになっていて、見直しの基本方針ということであるならば、そここのところの実情の都市計画を決めてしまうような方針を出すときに、ここの都市計画の手続き、前段で行っている住民参加や第3組織化、議会

等での関与ができる仕組みっていうものもみ続けないと後手後手になってしまうのではないかっていうことが2点目です。

3点目は高層化の大規模化がものすごい勢いで進んできました。この開発誘導、機能誘導のための見直していうふうにいいますと、またそれを再加速するということになって。首都東京の皇居を要する千代田区で全部がマンハッタンみたいになったら、地下、海だったところだったりするわけですから、そこは高層化問題、大規模化のデメリットをきちんと検証する視点を持つ必要があると思います。私の方からは、以上3点です。

【会長】

はい、最初のご意見は比較的、文章として書いてあるものを、ちょっとはつきりわかりやすく定量的に示せないかというご意見で、2番目のご意見は、方針3の方に使われているような、そういう部分ですね。それから最後のご意見は、先ほどあったような再開発等促進区を定める地区計画のような、そういうものに関わる場所と同じだと思うんですけど、どうなんでしょうかね。そういうことを検討会でお伝えいただけることですね。

【前田景観・都市計画課長】

はい、最初の1点目ですね。これまで皆様方の方でまちづくり白書だとか、都市計画マスタープランの改定の際にですね。神田地域、麹町地域のご整理をいただいているところでございますが、きちんとお伝えできるような形の資料、ぜひしっかりと考えてございます。ありがとうございます。

【会長】

はい。他にはいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】

見直しの仕方について、感想というか、ひとつ伺いたいことがあるんですが、もちろんこれはエリヤごとにファミリー層向けなのかデザインなのか、当然全部が必要ないんですけど、見比べてみると、1と2は比較的接近してる感じがするんですが、3の動きと1と2は結構逆で、ずいぶん違ったりする、今こういう統計をまとめるのって、本当に住宅かそうじゃないか、しかもなかなか元データ取りにくいんだと思うんですけど、結構やっぱり千代田区って投資目的で結局持ってる、住宅としてではなく、投資目的になってる。例えば、住宅であるけれども、働く場所として使ってるとか、やっぱり実情の状態って結構どんどん変化しているんじゃないかなって。だからその部分もうちょっと、今までの分類の等級数値で分類してる全然実態つかめないんじゃないかな。必ずしも住む場所だけがよくて、働きながら住んじやいけないっていうんじゃないと思うんですけど、実際に床面積を増やしたところが、寝に帰る場所として使われているのか、サービス提供の場として使われてるのかっていうことを、もう少しやっぱり情報収集するって視点がないと、この数字見ても住宅人口増やしたくて緩和したけど、何に使われてるの、っていうところがなかなか人が

多くてできなくて、いいところと悪いところの両方あるような気がする。なんかその辺の分析をもう少し続けて、それも含めて検討していけるといいんじゃないかと思います。

【会長】

はい、ありがとうございました。そのあたり出ているこれまでの評価を定量的にやって、結果として、こういう結果が出てきて、グラフを見ると実は中に少し違う要素が入ってるんじゃないかということがわかってくるんで、もうちょっと丁寧にこの部分については分析してはどうかということですが、いかがでしょうか。

【前田景観・都市計画課長】

はい。ありがとうございます。まさしくそういった傾向を見ていただくために、お出しさせていただいて、さらにそこからですね。波及していろんなこういうご意見をいただいて頂戴してという形で考えてると思います。まず行政としてもですね、その他にどういう属性があるのかも含めて、データ関係整理して出すのと、場合によってはその地域の入ってからになるかもしれませんが、おっしゃっていただくとか、定性的な部分も何かしら取り組みがあった方がいいんじゃないかということで、ご意見を賜ったというふうに思います。そういったのもプロセスの中かもしれませんが、そういったほとんどですね。地域の中でやっていくというのはどうだろうかという形でですね。投げ掛けるような形も含めて、整理ができればというふうに考えてございますので、この案件につきましても部会の方でまたご報告させていただきます。

【会長】

はい、今日は岩本町の絵がありましたけど、まあとりあえずもう地区を全部きれいにやらないとできないかっていうわけでもなくて、典型的なところもあれば、そこを先んじて議論していただいて、気づきが出てくれば、そこは突っ込んでいくというふうな、そういう繰り返しですよね。はい。お願いしたいと思います。よろしいでしょうかね。はい、どうぞ。

【委員】

すみません。物分かりが悪くて申し訳ないんですけど、。この検討部会の目的がですね、僕は分からないんですけども、今おっしゃられたこれらの資料から結果的に何ができるか、少し教えていただきたいんですが、。地区計画とマスタープラン、またはマスタープランの目的としている地区と、その地区計画の矛盾を確認するという作業なのか、または、それぞれの40いくつかある地区計画の、例えば地区計画Aが、この全体の目的に沿ってないので、なこう変えましょうという具体的な地区計画の変更を提案する組織なのか。それとも地区計画変更の手続きを改定する組織なのか。目的は、この3つの中のどれでしょう。もちろん2つかさなってもいいと思うんですけど。

【会長】

はい、いかがでしょうか。

【前田景観・都市計画課長】

はい、主は1つ目におっしゃっていただいたところにあるかと思います。まずは、全体的な方針と枠組みマスタープランと地区計画の目標、そこでの確認をしていただきたいというところが主となります。そこを行っていただいて、沿っているかと、進捗的にもこのまま進んでいけば、方向も一緒にやっていけるという形であれば、正系ができたのかなというふうに考えてございます。一方で1つ投げかけさせていただきたいのは、やはり質から量ということで都市計画抱える中で、住宅床をここが果たして必要かどうか、これもですね。また、地域によっては、まだもうちょっと欲しいよというところもあるかもしれませんし、いや、もう人口回復されたので、違う課題のほうに歩いていく必要があるね、ということも想定されます。そういったところも含めて、そういった部分について投げかけをしていきたいというのも1つでございますので、それで一番していただくことを1つ1つが決まっているのかなというふうに考えてございます。

【委員】

2つ目では地区計画の変更を具体的に提案するっていう感覚が上がってるから。

【会長】

まず最初に、全体のチェックをしていただいた上で、まあ問題がなければそれでいいんですけど、なんとなく多分少し矛盾があるんじゃないかという前提をもとに、その場合にどういうふうなプロセスを上げて変更手続きをすることが望ましいのか、ということについて、あるいはそもそも今まである枠組みと違うものがあつた方がいいということもありますけど、もしその今のチェックした結果として違うことが出てきたとすれば、それに対する対処の方法についても提案をしておきたい、そういうことですかね。具体的な地区の、個別の地区の中については、まだこの段階ではやらないということですね。

【前田景観・都市計画課長】

はい、やはり地区計画自体は、地域の中でより一緒になって私ども考えますけれども、ご議論していただく中で、その取り組みをされていることが、大きいかなという感じでございます。つきましては、その部分について具体的にここというわけではなくて、広くなるかもしれませんが、区全域としてこういった課題認識を行っていききたいと、さらに千代田区型については、少し課題提供よりこちらからもアクションをすることがあるかもしれませんが、させていただいて、それも含めて議論していくことができるかなというふうに考えてございます。

【委員】

すみません。言葉が長いんで一言で、例えば個別の地区計画の変更を提案する機関ではない。

【前田景観・都市計画課長】

はい。おっしゃるとおりです。

【委員】

そうすると地区計画の変更手続きを決める、更新する会ですかね。

【前田景観・都市計画課長】

手続きという形になると、その都市計画の手続きがございますので、そうではなくてアプローチといいますか、プロセスといいますか、その中での議論するためのそういったプラットフォームであるとか、検討体制について、見直しの中だと考えてございます。

【委員】

すみません、アプローチとかプラットフォームとか言われると英語が苦手なので、わかんなくなっちゃって。

【環境まちづくり部長】

よろしいでしょうか。

【会長】

はい。

【環境まちづくり部長】

都市計画手続きという意味では、法的な手続き 16 条とか 17 条とか、まあそれを指すということになるかなど。それに対して、そこに至る前段ですね。今後、地区計画を検討していく上での検討体制のあり方ですとか、共有すべきデータですとか、そういったものについても、ここの検討部会の中で議論させていただきたいと、そういうものをプラットフォームというような言い方をするというご理解をいただければと思います。

【会長】

よろしいでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】

今はもちろんそうなんですけど、見直しのプロセスがやっぱり大切だと思っておりますね。それで先ほど成果というところ 8 ページにありますけれども、緑化の最低限度を決めて、緑化もできた、空地もできた、というのが計画ですよっていう、これすごく大きすぎてしています成果で、区民とか住民がいれば、こういう

大まかな整理だと次の地区計画何するかわからない。指摘わかんなくなっちゃうんで、具体的にもう少し指摘、これまでの成果とその課題についてするためには、より具体的な成果だったり課題があると、例えば麹町なんかで緑が増えて道路が広がるんですね。すごく広がってできてから、歩いてる人はすごくうまく歩いているんですよ。でも、ある所にくると、そこに緑化物があって塀になっちゃう。塀になっちゃってるから歩けない。こういうふうに歩く感じで、ここ本当は、この緑化をもっと違う形でしたら、ここに壁とか塀を作ってくれなければ、すごい道路が、番町の街が広がったっていうのが、誘導されてよくなったっていうのが、現実には番町の人から指摘があったんですね。せっかく作ったんだけど、歩いていくとぶつかっちゃう。そういう具体的なことがないと、それでまた見直すプロセスではなくて。だから早い段階から検討するにあたって、住民からの情報提供や意見の聴取を行っていかないといけない。そうじゃないと説明会的时候は、もう説明会をやるだけで、そこでは方針に実質的な審議ができなくなってしまうので、この辺はちゃんと早い段階から情報提供、意見聴取ができるようにしてほしい。それから成果と課題について、本当に具体的にしないと、さっきもちょっとありますけど、どのエリアでどんな問題が起きてたのか、成果としては何が評価できるのかとか、そういう具体的なのを1つ1つ上げていただくことによっていただければ、方針の検討が実際にはできないんじゃないかと思いますけれども。その辺を。あと、そういうたくさんやってくれて言うと、このスケジュールで間に合うのかっていうことがもう1つあります。

【会長】

はい、いかがでしょうか。一応こうチェックする。じゃ具体的にこれからの新しい計画に結びつけていくためのものを考えてみる。ただ、まあそうは言っても、具体的にこう1つ1つここに問題があることをはっきりと認識しないと、先に行かないんじゃないかと言うことで、もしそれをやろうと思うと時間がない。このスケジュールで全然大丈夫なのか。いかがでしょうか。

【前田景観・都市計画課長】

はい、ありがとうございます。まさしくそういった個々のチェックを、さらに各地域の中でやっていくことができれば幸いかなと思います。一方で、今、ここで記載している内容が、豊富になりすぎていてイメージが付きづらいというご意見もございますので、もうちょっとバランスを取らせていただきながら示せる部分を、それでも多くなるかもしれませんが、お示しをさせていただきたいというふうに考えてございます。

2点目の方で、スケジュール的な話を頂戴しましたが、この中でも、先程いただきましたように、丁寧にやり取りをする中で、対応方針とか、そういったところが見えた方がいいよねとかですね。さらにはパブリックコメント前に、きちんと受けましたほうがいいというご意見も頂戴しておりますので、まず聞きまして、また改めてちょっと回答方法を検討させていただいて、スケジュールについては検討させていただければと思います。

【会長】

はい、先ほど最初のご意見で、その議会の関係だとか、審議会との関係であるとか、具体的にどういうふうに進むのかというご心配があったので、そちらとも関係すると思うんですが、できれば1回目なんでね、こんなことが始まりましたよということで、それに対して、こういう視点からもぜひ検討していただきたいってことをお伝えするわけですが、それがある程度進んでいったときに、こういうことわかってきましたというのを、この場でちゃんと動いていただいて、それを受けて、また次にこういうことを考えたらどうかという上でキャッチをする場が何回か多分必要なんだろうと思うんですよね。その方がたぶんいい成果につながると思いますので、是非その辺のスケジュール感については、いろんな調整してですね。ご提案いただきたいと思います。検討部会の皆さんにもそういうことを心配していますよとお伝えいただきたいと思います。

はい、どうぞ。

【委員】

区議会の話が出ましたので、私が当該の委員長を務めておりますので、ご報告をさせていただきますと、区議会としてもいろんな議論をしますし、ご指摘もしております。それでやはりあの先ほどございましたけど、本当に街の皆さんの意見はどうなるんだと、こういうものがなかなか伝わってこない。この場でもなかなか伝わらないで、そこはきちんとフィードバックを議会に報告してくれと。こういう思いはしっかりしてあります。実際、私たちも多少いろんな話をする中で、何10年も前に地区計画を定めた地区が実はありまして、そこはもう何とかしてくれよと。時代背景が変わっちゃったんだよと。こういうご意見をいただいています。そういうさまざまな違うレベルの、地区ごとにいろんなご意見がありますから、そこはもちろん賛成の方がいるし、反対の方もいる、当然なんです。そのことも含めて、この場でももちろんですし、まずは議会の方にお示していただいて、それで議会の中でしっかりと皆さんに提供できるようなあの仕組みをつくっていくことが、会長もいろんな場所でというふうにおしゃっていましたから、そして提供できるようなものはしっかりと出してもらわないと、せっかくこれからいいことをしようとしているのに、なんだかかわからない話にならないように、そこできちっと整理をしていただきたいと、一応その委員長なものですから、お話をさせていただきたいと思います。

【会長】

はい、第2回の検討部会、そのときにぜひ、こういうご心配いただいているってことをちゃんと伝えていただいて、もう一度全体のスケジュール感についても共有できるようなものを作って、よろしくお願いしたいと思います。はい。

【委員】

先ほどしゃれた街並み条例というのを言いましたけど、いろんな時代の要求で制度がたくさん出てきて、住民や地権者が自分たちがどういう状況に置かれているのかを気が付かないうちに、都市計画が進んでしまうということが発生で、多分どこでもそうなんだろうと思うんですけど、ここでこういう見直しの方針を作

るのであれば、やっぱり手順手続き、結果は民主主義なので、みんなで考えて、それが将来に向かっていい方向だねと言う、それこそ8割超えるような方法があったらいいと思うんですね。でも、今の千代田区の問題は、そういったルールが定められておられない感じで、いろんな行き違いが後で起きているっていうようなことで、8割以上の合意を得て都市計画をかけていったら、じゃあ半分5割でしたという状況が起きて、それは非常に困るので、練馬区とか、あとは国分寺とか、世田谷区とか、いろんなところでまちづくりの手順手続きの条例が整備されていると思うんですね。で、そういうふうなものを、ここは会議体でフィックスすることができないにしても、そういうものを手順手続きを整理していくことによって、どのタイミングで何を言ったらいいのか、どういうところで行政は情報出しをしなきゃいけないのかっていうことが、ちゃんと提示されていけばスムーズになると思うので、その点についても今日は宿題ということでもいいと思うので、是非お伝えをいただいてですね。後で区の財産を守るのが区の役目ですからね。地権者が後で知ったとか、全然知らなかったとかいうような出来事がないように、ルール化をしていただきたい。

それと、先ほど来皆さん思っているように、この日程間でおそらく都計画審の開催さえ危ぶまれる日程間だと思いますので、そこはやはり住民にしかわからない。お稲荷さんの掃除する人もいなくなっちゃってどうするっていうコミュニティの問題、本当に無効化してますから、そういうふうなことをどういうふうに路地を残すとか、いろんなことがありますので、ぜひ行政だけで決めてしまうことのないようにお願いしたいです。

【会長】

はい、是非よろしくお伝えください。どうぞ。

【委員】

あの今のご意見も、委員のご意見も、私も訴えたいんですけど、住民に対して知らせる、いかに答えを出させるか、麴町地区約2万人の住民のうち、例えば1割が何らかの形で意思表示をすれば、私は大丈夫だと思うんですね。ただ、ほとんど1割に達しない。区のパブリックコメントでも達しないと思います。ですから、このスケジュール感なんですけど、2月下旬から3月上旬にパブリックコメントがあって、資料9なんですけど、3月下旬にはまとめちゃうっていう、この1ヶ月しかないということです。足りないんじゃないのかなっていう気がするんですね。

で、意見募集を問う行うのがですね。ホームページに載ってるのか、千代田広報に載っているのか。あの広報誌、詳しく読むんですけど、私のような、ほとんど行かないですね、コロナのだけ決まってるんですよ。ですから、期間の問題と、それから知らせるためのいろんな方法論、これはぜひ考えていただいて、パブリックコメントの量と質、時間、これをもう少しご検討いただければと思っています。

【会長】

はい、そういう意見がこの審議会からも強く出ているということを、検討部会の方にもお伝えいただいて、少しスケジュールの調整をさせていただきたいと思います。はい、ありがとうございました。はい、どうぞ。

【委員】

千代田区のマスタープラン新しくなりましたが、こちらについては今日初めて目にしたんですけれども、区民に配られるんですか。それともどこか出張所とか区役所に行けばもらえるのか。そこらへんの段取りというか、どうやって配布されるのか受け取るのかみたいところだけ教えていただければと思います。

【会長】

はい、これはまだ全然説明が、机の上に置いてあるんですよ。説明していただいた方がいいと思います。

【前田景観・都市計画課長】

こちらは、もうまとめいただいた中身のものを製本して、それが出来上がりましたので出させていただきます。基本的に区民の皆様におかれましては、出張所等には閲覧できるような形で置かせていただいて、またホームページ等でご覧いただけるような形をとらせていただいて、ボリュームがありますので、基本的にその本編については、個別にデータ上、載せていきたいというふうに考えております。

【会長】

ホームページ上にはもう出てるの。

【前田景観・都市計画課長】

ホームページの方には、この冊子版まではこれからという形になりますけれども、冊子にされる前段階のものは、掲載されてございますので、内容自体は把握できるようになっています。

【委員】

この本編がちゃんと載るっていうスケジュールはもうできてるんですか。

【前田景観・都市計画課長】

具体的ないついつというのは決まってございませんので、私どもとしてもすみやかにさせていただきたいところでございますので、皆さんのところで閲覧で閲覧になれるようにいたします。

【会長】

はい、どうぞ。

【委員】

今、マスタープランの確認の仕方なんですけど、1番目に都市計画マスタープランを出したときは地区ごとに区切って、広報を永久保存版で、区民全員に配った。こういうのを全部見るってのは無理なんで、地域ごとに何が変わったのかというのがわかるような、永久保存版のもう20年なんですけど、20年間の永久保存版の、区の特別広報みたいのをを出していただけるとわかりやすいと思うんですけども。

【会長】

はい、いかがでしょうか。

【前田景観・都市計画課長】

はい。実はですね、この冊子になる前に、広報を通じてですね。主な概要をお届けをしているというふう
に認識をしてございます。また、各地区という形でございますけれども、今回その区の方でも全戸配布を行
ったりするタイミングとかっていうのがございますので。そういったところ私どもの方も決めさせていただ
いて、それこそ今、教えていただいたように、1回の発信なのか、あるいは定期的にもうちょっと発信をし
ていくのかということも含めて工夫をさせていただきたいというふうに思います。

【会長】

今回のこの冊子を見ると、第4章以降が地域別ですので、ここが皆さんにはご関心が高いでしょうから、
よろしくお願いします。

リモートの委員さんは、特にご発言ないようですがよろしいでしょうか。大丈夫ですか。

*なし

【会長】

他には皆さん、はい。

【委員】

いろんなご意見が出てですね。あのう、皆さんの意見全く同じ方向にいて、だから千代田区の、なぜ千
代田区に住んだかっていうアンケート、多くの方が利便性があるっていうことを大事に考えられる。じゃご
意見をつていう話になると、皆さんがその意見を、圧倒的にサイレントマジョリティーで言わない。例え
ば、そういう都計審の場であれば、もちろんその有識者の方、でまあ我々ってことで、いろんな知恵を絞っ
て考えるんですけども、検討部会の先ほど見直し検討部会ですけども、ここに関して、例えば区民が入
ってないんだねってことのご意見がありますけれども、これはあくまでもやっぱり、ここに区民が入っ
ちゃうと、当然メンバーは、意識があるという言い方はちょっと変ですけど、やっぱり一人ひとりのメンバ
ーに大きい意見を言える立場があるわけで、そうするとこの地区計画見直しの検討部会の方たちっていうの

は、逆にいうと全く違う立場で、それを本当の意味の見直しをして、まちづくりに対して良かったねっていうことを検証する場面になったわけだと思います。例えば、再開発で建ててほしいという意見もあれば、やっぱり守ってほしいという意見もありますんで、ですから、そういう公平性を期すためには、やっぱりこういうところは、特に有識者の方々っていうのは、本当にその専門の方たちが揃っていらっしゃるの、この意見も汲み取って反映して意見を言ってくださると思ってますので、この見直し検討部会に関してはそういうものなんです、あとサイレントマジョリティーの方たちがほとんどなんです、委員がおっしゃったように、多くの方の意見を吸い上げてというような、その期間、行政の方たちもいろんな形でやります、いろんなものを、最新ツールを出して若者の意見まで取り入れるような、そういう検討も考えていただけるといいかなと思います。

【会長】

はい。ありがとうございました。個別のツールの具体的な内容を、どういうふうに持っていこうかってことになれば、当然、その地区に行った中での議論がないと先に進むはずもないと思います。一旦はもう少しフラットにこう客観的に今まで千代田区がやってきたことを眺めてみて、少し気づきがあれば、それをちゃんと整理してみるってことも必要になるので、多分その今の検討部会の方はそういう役割になっていて、具体的な地区のニーズについてはここに出しているものとか、またご意見いただいてやり取りをしながら、まあ結果的にいいものを、いい枠組みが出来上がるように調整をしていきたいと思いますので、検討部会の皆さんにもぜひよろしく、その辺の枠組みの考え方と、それからこのスケジュールで大丈夫かということを検討部会に伝えてください。よろしくお願ひしたいと思います。はい、ありがとうございました。

他にはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。大体皆さんからご意見で出ましたよね。事務局がなんかご意見伺ってなかった。特に説明しておきたいことがあれば教えていきたいと思います。

【前田景観・都市計画課長】

はい。まず本日は多数のご意見を頂戴いたしまして、誠にありがとうございました。本日は以上で、しっかり検討して、そして部会の方にも報告をさせていただきまして、対応させていただきたいと存じます。

【会長】

それでは一旦、ここまでの報告案件はここで終了していただいて、その他のことについてお願ひしたいと思います。

【前田景観・都市計画課長】

はい、本日はその他ではなくて、事務連絡をさせていただいてよろしいでしょうか。

【会長】

はい、よろしくお願ひいたします。

【前田景観・都市計画課長】

はい、ありがとうございます。次回の都市計画審議会についてご説明を申し上げます。次回は、来年令和4年3月4日金曜日午前10時を予定してございます。場所につきましては、区役所で開催いたします。ご予定の程よろしく申し上げます。また、次回につきましても、本日と同様にwebリモートによる併用とさせていただきます。引き続きご理解ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。以上でございます。

【会長】

はい、日本においては少しコロナの勢いが止まっている状況ではありますが、世界的にはまだ嵐が吹いていますので、3月においてもこうしたことを考えていきたいということで、よろしくお願いいたします。それでは、以上をもちまして本日の審議会を終了したいと思います。ありがとうございました。