

第2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12月20日(月)10時～12時
会場	区役所8階 第1・2委員会室
出席	5名(全員出席)
議題	地区計画の見直し方針について (1) 第1回検討部会への意見対応について (2) 地区計画の見直し方針(骨子)について

議事要旨

● 開会

資料説明(事務局より)

- (1) 第1回検討部会への意見対応について
- (2) 地区計画の見直し方針(骨子)について

- 資料1～3に基づき、地区計画の見直し方針(骨子)について、第1回検討部会での意見を踏まえ作成した内容等を中心に説明がされた。
- 参考1に基づき、賑わいの連続性の検証について報告がされた。

意見概要

- (1) 第1回検討部会への意見対応について
- (2) 地区計画の見直し方針(骨子)について

- 地区計画の制度について、前段で丁寧に説明したほうがよい。地区計画は、都市計画法と建築基準法の間部分としての役割を担っており、地域毎にまちづくりのルールを定められる制度である。この関係性を分かりやすく示し説明したほうがよい。
- 前段説明では、区内の3つの地区計画のパターンについて、それぞれの目標を示したほうがよい。策定時の目標を示し、地区計画を定めていない場合も想定することで比較しやすいものとなるのではないか。
- 地区計画は、絶対的なものではなく、地域の状況や課題、社会、人々の価値観の変化等に応じて地域合意が得られれば変えることができ柔軟性がある制度である。絶えず見直しが必要であることが重要であり、今回の見直し方針でこのことを表現することは大事なことである。
- 見直し方針の中では、課題と実情に対して方向性を定めるより、どういう手続きで進めるか、地域でスムーズに議論を進める体制を確保することが重要である。課題をクリアに示し、地域の議論で何を話せばよいかということを確認しておくべきである。
- 歴史的な建造物や、建て替えをスムーズに進めることが難しい建造物についてどうするのか。今どういう建物が困っているのかということを見ながら、守るべきものを共有しつつ、どう具体手段をとるかを、

地域にゆだねていけるような方針にすることが重要である。

- 用途の変遷について、もう少し細かく分析をしたほうが良い。用途誘導が地区計画の成果なのか、たまたま時代のニーズによって変わってきたのかが判断できない。また、用途の割合も大事だが、延床面積の増減についても大事である。
- 時代の要請や地域の課題に応じて自由に選択できるフレキシビリティと、地区計画の中で何を考えしていくのかというプライオリティ、キーワードや規制のバリエーションが大事である。
- 千代田区には日本経済を牽引していくという重要な役割があり、そのことについても説明していくべき。
- 1階が駐車場になってしまう課題について考えるべきである。どの程度の敷地の大きさからなのか整理するべき。
- 優先的に進めるべきは神田における千代田区型の見直しだと考える。地区計画の目標と建築制限が直接結びついていない観点もある。また、低層部の用途誘導の記載もない。
- 地区計画の策定時は、老朽化の機能更新が重要だったが、今後は、機能更新の状況について整理したうえで、耐震や防災、脱炭素の視点も含め誘導していくのか検討することが重要である。また、地区計画では解決できない課題もあるため、他制度・取り組みと関係性も含め整理し、連携していく必要がある。
- 地区計画の中で用途誘導をしても、駐車場の附置義務によって目標が実現できないということにならないよう、過去の検証を含め、制度を紐解いていく必要がある。
- 高さだけを見直すような方針ではなく、都市の状況を踏まえ、建物空間の取り方、公共空間とのあり方、全体的な観点で見直すべき。また、地区計画の見直し方針で、新型コロナウイルス感染症を含めた都市づくりのあり方までを考慮するべきか深めていきたい。
- 地区計画と効果検証で示しているまとめの関係性を整理すると第3章につながりやすい。
- 現在ある41の地区計画の地区の決め方について、歴史的な経緯をまとめたいと、地区の範囲を見直すという考え方も必要である。また、現在の地区を細かく見直しするものもあれば、複数の地区をまとめて見直し検討することも考えられる。
- 地区計画の制度を単独ではなく、他制度と連携する視点もあってよいと考える。
- 千代田区型地区計画の検証として、敷地面積が小さく、建替えしても結果論としても空地は生まれなかったと読める。そうなるまとめにおいて、「地区計画で制限を付加し、空地を創出させることは有効」と示すことは、区として共同化を進め空地をつくるという意図にとれてしまうと考える。
- 個々の具体のケースを積み上げると個別建替えが困難だという例が多いとすれば、最低敷地面積の検討や制限をどうするのかという検討につながってくると考える。
- 神田エリア全般において、個別の敷地をまとめたとしても、広場的なものまでにはつながらないため、具体的な内容の検討の際には、公有地の利活用も含めることが重要である。
- 地区計画で解決できない部分を、方針のどこでバトンタッチする等の整理する必要がある。連携する点もあるかと思われる。
- 道路率が高い地域は、道路の利活用も含め、拠点開発との連携を考える必要がある。
- 道路率が高いところでは、道路の利活用を検討することがすることが重要である。地区計画の範囲

ではないかもしれないが、道路を狭めて歩道を拡げるという施策も必要である。

- 住宅の質の向上について、議論の柱の一つとなる。千代田区は都心としての機能があるため、国際性向上を千代田区が担っていくことが他から期待されている。質の向上には国際性の向上ということもあってよいと考える。
- 番町エリアの一般型地区計画においては、既存の住環境の保全が中心であったと考える。機能更新を迫られる分譲マンションが多い中、地区計画で高齢対応や国際対応、耐震も含めた用途誘導、規制をどのように表記していくのか検討が必要である。
- 具体的な課題の提示や検証については、この見直し方針を踏まえ実際に地域に入ったときに行うものであると考える。そのため、どのような課題・視点があるのかを示し、具体的に地域にはいったときにしっかりと整理するものとして位置付けたほうがよいのではないかと考える。そうすると第 3 章では地域毎の具体的な方向性まで示すのではなく、地域に入って検討する方向性を示すということが必要だと考える。
- 第 3 章は、地区計画を見直す際の留意事項のようなことでよいと考える。具体的に地区計画をどうするかということは、今回の範囲ではないと考える。
- グリーンをどう評価するかということも重要である。立体的な緑化の評価について整理が必要で、都心地域ならでの課題である。また、環境問題対応について柔軟に取り扱う考え方も示したほうがよいと考える。
- 駐車場について、容積率の考え方から駐車場の方がよいという考え方もあるため、地区計画で用途誘導をする場合は、メリットを工夫する必要がある。
- 国際性の話や脱炭素・緑化の話などは、見直しの内容として地元の議論で上がりにくいと考え。そのため、留意事項として出すのは重要だが、地域への押し付けにならないようにし、インセンティブなどの政策的な部分と調和させる必要がある。
- 脱炭素を地区計画に記載しようとするときに、地域ではプライオリティの高いものとして挙げてこない。そのため、区として推し進めるのであれば、区全体として取り組まなくてはいけないこととして位置付ける必要がある。そして、ZEB や低炭素につながるような開発を誘導したり、環境に配慮した改修を誘導したりすることが必要だと考える。
- 地区計画だからこぞゆだねられるものと、区としてやらなければいけないものを整理しないと、協力を依頼しても進まないこともあると考える。
- 都市計画手法で解決できないことは、環境政策で支援する仕組みをパッケージとして用意し、そちらにバトンタッチするようなことを示す必要がある。
- 環境政策は建物まで踏み込むことはないことを認識している。都市計画の手法の中で解決できることはしっかり議論していくことが必要である。
- ZEB に対しての補助金は、都市計画とは別で動いている。地区計画で示したことを支える仕組みと示しつつ、都市計画でできることはしっかり模索していくことが必要と考える。
- 地区計画の見直しをしているときに再開発の検討が進んだ場合は、どちらを動かすのかということが今後問題になってくると考える。地域での考えをしっかりと整理し位置づけておくことが重要だと考える。一方、環境政策的な面に対して、インセンティブを与えていくのかが見えにくいいため、わかりづらいとい

った課題もある。

- 地区計画で脱炭素に資する地区計画を表現するならば、諸政策による支援をするという表現はあるかと考える。区のをいれている観点・諸施策を列挙していくことはよいと考える。
- 観点・諸施策を列挙し、地域へ寄与する項目、地域へ影響する項目を、インセンティブにつなげることは必要である。
- 高さについては、当時定めた地区計画の最高高さが、現在の新しい生活様式として求められる階高にあっているのか検討が必要である。地区計画で定められている高さのままで更新できるのかということもあるので、課題として示すとよい。

その他

- 資料 4 に基づき、検討のスケジュールが説明された。
- 今後のスケジュールは議会、都市計画審議会において、都市計画審議会に丁寧に報告してほしい旨の意見があったことを踏まえ、部会長、都市計画審議会会長及び事務局で調整のうえ、各委員に報告することとなった。

閉会