

第 1 回 地区計画の見直し方針策定

検討部会における委員指摘対応表

1. 委員指摘とその対応

(1) 地区計画の見直しの概要（背景、目的・位置付け）

指摘	委員	⇒当日の事務局の返答 ■対応
○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明確にする必要がある。	中島委員 ・ 村木委員	⇒改定都市計画マスタープランと現状の地区計画の課題等については、今後データを示しながら整理するとともに、地区計画を見直す理由についても明確していきます。 ■骨子の第 1 章 2 節地区計画の見直し方針の目的・位置付け（p5）において、地区計画を見直す目的を記載します。
○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。	村木委員	■骨子の第 1 章 2 節地区計画の見直し方針の目的・位置付け（p5）において、方針を策定する目的を記載します。

(2) 地区計画の見直しにおける効果検証・課題整理

指摘	委員	⇒当日の事務局の返答 ■対応
○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、整理をして確認いただく必要がある。	印出井委員	⇒ご指摘のとおり、地域ごとまたは地区計画の種類ごとにデータ整理を行っていきます。 ⇒また、空地・緑化のデータの整理についても工夫していきます。 ■骨子の資料編において、空地（公開空地含む）と緑地のデータ整理予定です。
○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。	加島委員	
○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。	村木委員	■骨子の第 2 章 1 節用途誘導の検証（p9～19）において、地区計画で住宅誘導している地区と地区計画がない地区の現状を整理・検証します。

○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QOLに繋がったのかがもう少し説明出来たらよい。	村木委員	■骨子の第2章3節地区施設の創出（p27）において、空地の量の算出や空地の質の整理・分析予定です。
○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量的に見る必要がある。	村木委員	■参考事例において、具体の検証を行います。
○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。	青山部会長	⇒都市計画マスタープラン改定の際に整理したデータについて今後資料として準備させていただきます。 ■骨子の資料編において、空地や緑地の量を整理予定です。 ■今後GISを活用した3Dによる共有も研究します。

(3) 地区計画の見直し方針

指摘	委員	⇒当日の事務局の返答 ■対応
○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かれるとよい。 ○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。 ○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。	青山部会長	■骨子の第3章地区計画の見直し方針において、各方針の中で検討していきます。
○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。 ○住宅床の誘導緩和を考えるべきではないか。 ○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。	中島委員	
○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。 ○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。 ○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。	村木委員	

<p>○都市計画マスタープランの将来像のつながるとい うキーワードにもあるように、いろいろな多様性 のある人たちがつな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。 ○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。</p>	<p>印出井 委員</p>	<p>■骨子の第 3 章地区計画の見直し方針におい て、各方針の中で検討していきます。</p>
--	-------------------	---

(4) 実現への道筋

指摘	委員	⇒当日の事務局の返答 ■対応
<p>○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られるとよい。</p>	<p>青山 部会長</p>	<p>■骨子の第 4 章実現への道筋において、地区 計画の見直し方針を踏まえて展開してい くための道筋を記載していきます。</p>
<p>○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。</p>	<p>村木 委員</p>	<p>■骨子の第 4 章実現への道筋において、対応 方法等を記載予定です。</p>

(5) 資料編

指摘	委員	⇒当日の事務局の返答 ■対応
<p>○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かわる 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。</p>	<p>中島 委員</p>	<p>■資料編において、地区計画の策定の前後の地 価の変動についてデータの整理・分析する予定 です。</p>
<p>○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。</p>	<p>村木 委員</p>	<p>■資料編において、データの整理分析などを 行う予定です。</p>