

令和3年度 第4回 千代田区都市計画審議会 議事録

1. 開催年月日

令和4年3月4日（金） 午前10時～午後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
加藤 孝明 東京大学生産技術研究所所長
木島 千嘉 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
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>

福山 隆夫 麹町警察署長（代理：宮原）
久保田 幸雄 麹町消防署長（代理：谷澤）

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	環境まちづくり総務課長
笛木 哲也	環境政策課長
須貝 誠一	基盤整備計画担当課長
伊藤 司	千代田清掃事務所事務取扱環境まちづくり部参事(連絡調整担当)
加藤 伸昭	住宅課長
佐藤 武男	地域まちづくり課長
早川 秀樹	麹町地域まちづくり担当課長
神原 佳弘	神田地域まちづくり担当課長

庶務

前田 美知太郎 景観・都市計画課長

3. 傍聴者

10名

4. 議事の内容

【報告案件】

- (1) 富士見二丁目3番地区のまちづくりについて
- (2) 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 富士見二丁目3番地区のまちづくりについて

資料2 第3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3回千代田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

5. 発言記録

【景観・都市計画課長】

皆様、おはようございます。本日はお忙しい中、ご出席賜りまことにありがとうございます。事務局の景観・都市計画課長前田でございます。どうぞよろしく願いいたします。

本日の会議でございますけれども、リモートとですね、併用で開催をさせていただきたいと思います。ご理解とご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

それでは岸井会長ここから議事の進行をお願いいたします。

【岸井会長(以下「会長」)】

はい、大丈夫ですか、はい、おはようございます。

【一同】

おはようございます。

【会長】

令和3年度第4回目の千代田区都市計画審議会を、開催をいたしたいと思います。

先ほど事務局からも説明がありましたが、コロナがまだ十分に収まっておりませんので、リモート参加と併用して行いたいと思いますが、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。それでは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きましてご報告をさせていただきます。本日は、Webによるですね出席の方を含めまして、定数20名中現在出席18名のご出席をいただいております。千代田区都市計画審議会条例第6条第2項の規定にもとづきまして、委員の方の過半数に達しておりますので、審議会を成立することをご報告申し上げます。

また、議事に入る前にご報告がございます。麹町警察署長が人事異動によりまして小山内様から福山様になってございます。本日は代理で、交通課長の宮原様にご出席をいただいております。どうぞよろしくお願いたします。

それでは改めまして、会長進行のほどよろしくお願いたします。

【会長】

はい。それでは本日は4名の委員がリモートの参加ということですが、聞こえていますでしょうか？ 大丈夫でしょうか？ リモートの委員の方聞こえていますか。大丈夫ですか？

【リモートの委員一同】

はい、大丈夫です。よろしくお願いたします。

【会長】

はい、あのご発言の際には手を挙げるマークっていうのを使っていただくか画面上で手を挙げていただくか、ちょっと私のほうから見えない場合がありますので事務局のほうでご発言のご案内をいただいております。

はい、それではお手元の議事次第に従いまして進めてまいりたいと思います。本日まずの傍聴の希望者の方はいらっしゃるでしょうか？

【景観・都市計画課長】

はい、本日の傍聴の希望者でございますけれども、定員 15 名のところ 10 名の方より傍聴の希望がございます。

【会長】

10 名の方のご希望があるということですが、傍聴をいただいても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。それでは、誘導してください。お願いします。

はい、よろしいでしょうか。それでは傍聴の方に申し上げますが、本会は傍聴者の発言は認めておりませんのでご了承ください。また、本日の終了予定時間は 12 時となっているようでございますので、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。それでは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】

はい。それでは配布資料の確認をさせていただきます。はい、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、次第、席次表、委員名簿、千代田区都市計画審議会のですね、諮問文の写しをつけさせていただきます。

次に資料番号を付しているものといたしまして、資料 1 「富士見二丁目 3 番地区のまちづくりについて」資料 2 「第 3 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 といたしまして「第 3 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」を付けさせていただきます。

また、委員限りというところで恐縮でございますが、東京都市計画地域冷暖房施設の変更の資料を配布させていただきます。過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、お願いいたします。

【会長】

はい。それでは、今日は報告案件が 2 件でございますので、順番に進めてまいりたいと思います。

まず 1 件目、「富士見二丁目 3 番地区のまちづくりについて」から説明をお願いいたします。

【地域まちづくり課長】

はい、すみません、地域まちづくり課長の佐藤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。お手元にお配りいたしました資料 1 にもとづきましてご説明させていただきます。

左上に位置図を示してございます。赤枠で示しましたのが富士見二丁目 3 番地区でございます。飯田橋駅西

口の駅前で、早稲田通り、大神宮通りに面した地区でございます。図の中、グレーの範囲で、グレーで示しましたのが飯田橋駅西口地区、市街地再開発事業として平成 26 年に竣工いたしましたサクラテラスなどの街区でございます。地区の現状といたしまして早稲田通り大神宮通りの沿道では店舗が集積して賑わいのある通りが形成されております。また、地区内には区有地として旧富士見福祉会館、児童館があり、現在は富士見二丁目広場として暫定活用されている状況でございます。

次に、これまでのこの地域における、取り組みについて、ご説明させていただきます。左下でございます。平成 17 年に、地域のさまざまな関係者の皆様が参加するまちづくり協議会を設立し、安全、安心、快適な魅力あるまちづくりに向けて、検討を深め、平成 18 年にはまちづくりの基本構想、平成 20 年にはガイドラインを策定してまいりました。当富士見二丁目 3 番地区でございますが地区の取り組みといたしましては、平成 23 年からまちづくりの勉強会が始まり、平成 26 年に再開発準備組合を設立し、まちづくりの検討を深めてまいりました。

当初は、この街区全体で検討していったところでございますが、検討の熟度が高まったエリアから段階的にまちづくりを決めていくこととなりました。地区内の取り組み状況を踏まえまして、昨年 8 月と 9 月に千代田区として地域の方々と地区計画の見直しに関する意見交換会を重ね、おおむねの方向性が整ってまいりました。

図、右側のほうをご覧ください。次に、当地区の課題ですけれども、この地区における大きな課題として、2点ございます。

1点目は、歩行者の安全性の課題でございます。地区内には、道路幅員が狭いため、歩道のない道路や見通しの悪いクランク道路がございます。2点目は、防災上の課題として老朽化した木造建物の密集、公的な道路に接道していないために建て替えができない状況であり緊急車両の進入が困難な行き止まりの細街路など、まちの課題としてあげられております。ちなみにこの地区でございますけれども、老朽化した木造建物が 8 棟ありまして、そのうち 6 棟が道路に接道していないため、建て替えができない状況でございます。また、地区内で 7 年前でございますが火災がありまして、その後道路に接道していないために建物の建て替えができず、更地の状態の敷地が 2 棟分あると、いう状況でございます。

恐れ入ります、1枚めくっていただきまして、次のページをご覧ください。まちづくりの方向性についてでございます。まちづくりの基本構想では、当地区の位置づけとして駅周辺ゾーンに位置付けられております。その中で、駅周辺のゆとりと賑わいの形成、駅周辺街区との一体的な機能更新、商業・サービス・文化・交流拠点機能、生活利便機能の充実、大規模開発の都市基盤整備、都市施設等の率先的な貢献などが掲げられております。

また、まちづくりガイドラインでは、大神宮通りへの人の流れを呼び込むゲートとして、個性と魅力ある店舗、回遊性を高める歩道状空地などについて定めておるところでございます。次に右側をご覧ください。計画概要でございます。まちづくり基本構想やガイドラインの具現化に向けて、当地区のまちづくり方針として、まちの玄関口にふさわしい賑わいを生み出す魅力ある拠点の形成を目指し、

1. 小規模敷地の統合や道路の拡幅整備による土地の高度利用と合わせた地域防災力の向上
2. 駅周辺の交通結節点に相応しい業務・商業・居住などの複合機能の集積
3. 地域の憩いの場となる、周辺開発と一体的な広場空間の形成

4. 駅とまちをつなぐ賑わい溢れる歩行空間の創出

としております。

右上にですね、そちらを、具体的に何を行っていくのかといったものを図に示してございます。整備方針図でございます。区道 278 号線の拡幅、電線類の地中化、周辺開発と一体的な広場の整備、そして大神宮通り沿道の賑わいの創出、また、貫通通路の整備などを計画してございます。下段に整備イメージをパースでお示ししてございます。図の中で①②と絵をかいてございますがそちらから見た時の早稲田通り沿いのイメージ、大神宮通り沿いのイメージを示させていただいております。右下でございます。断面構成のイメージに用途を記載してございます。当地区は、A敷地とB敷地で構成されており、A敷地は低層部に店舗、公共公益施設として子育て支援施設を整備する計画となっており、中間層に事務所、上層に地権者住宅を整備いたします。建物の最高限度は130メートルでございます。早稲田通り沿いのB敷地は、事務所、もしくは公共公益施設等を整備し、建物の最高限度は40メートルとしてございます。

恐れ入ります、1ページめくっていただいて3ページをご覧ください。当地区におけるまちづくりに係る都市計画について、説明させていただきます。当地区は、地区計画と市街地再開発事業の、2つの都市計画を定めてまいります。地区計画につきましては東京都決定、市街地再開発事業は千代田区決定となります。

このうち地区計画でございますが、再開発等促進区を定める地区計画という制度、仕組みを使いまして、地域の一体的かつ総合的な市街地の再開発等を実施する区域、再開発等促進区を定め、地区内の公共施設の整備と一体的な建築物等の整備を定める制度、でございます。また、個々の地区が目指すべき将来像をきめ細かく定め、それぞれの地区のまちづくりの熟度に合わせて土地利用転換を段階的に進めるためには有効な仕組みでございます。この再開発等促進区につきましては、区域面積が3ヘクタールを超える場合につきましては東京都の都市計画決定となります。

次に、赤枠の千代田区、富士見二丁目3番地区では飯田橋駅西口の整備を一体的にとらえて、まちづくりを進めてまいりますので、黒枠の既存の飯田橋駅西口地区地区計画の区域を青枠の範囲に、拡大いたしまして合わせて水色でお示ししてございます、再開発等促進区の区域も拡大してまいります。地区計画の変更内容として、新たに拡大いたしました範囲について、地区計画の目標・方針、地区施設の道路・広場・歩道状空地、貫通通路などを定めてまいります。また、建物、建築物等に関する事項の用途の制限、容積率の最高限度、高さの最高限度などを追加してまいります。この地区、指定容積率でございますが早稲田通りと大神宮通りに面した20メートルまでの範囲が容積率500%、それ以外は400%の容積率でございます。

計画の中で、この地域への貢献による容積率の緩和につきましては、東京都の都市計画決定とはなりますが、A敷地が駅周辺の基盤整備と敷地内の空地などの評価によりまして850%、B敷地は、指定容積率の500%のままでございます。建物の高さの最高限度は先ほども申し上げましたがA敷地が130メートル、B敷地は40メートルとなります。

次に、千代田区の都市計画決定となります市街地再開発事業でございます。都市再開発法に基づく市街地再開発事業の推進に向け、都市計画において事業を定めるものでございます。市街地再開発事業の名称および区域、公共施設の範囲、規模、建築物の整備、建築敷地の整備などを定めてまいります。地区計画は東京都で、市街地再開発事業は千代田区で、それぞれ都市計画決定を行いますが、当然でございますが東京都と連携を図

り一体的に推進してまいります。

恐れ入ります、4ページをご覧ください。こちらがですね、当都市計画審議会の皆様にご審議いただきます、市街地再開発事業にて定める内容の案をお示ししてございます。名称でございます。富士見二丁目3番地区第一種市街地再開発事業、施行区域面積は約0.5ヘクタール、5000平方メートルでございます。公共施設の配置、規模ですが、区道278号につきましては、既存6メートルの道路を、8メートルから9.5メートルに拡幅いたします。建築物の整備として、建築面積などの規模を定めてまいります。延べ面積はA敷地で約45000平方メートル、B敷地で約1200平方メートル、主要用途は、事務所、店舗、住宅、駐車場などでございます。繰り返しで申し訳ございません、建物の高さの最高限度はA敷地が130メートル、B敷地が40メートルとなります。

次に建築敷地の整備でございますが、敷地面積がA敷地は4100平方メートル、B敷地が180平方メートルとなり、次に、整備計画でございます。敷地の西側および北側に周辺開発との一体性に配慮した広場を整備し、これらをつなぐ貫通通路を整備することにより、安全で快適な歩行者空間を確保いたします。敷地の東側に、地域の方々や来街者の方々が利用でき、滞留空間となる広場を整備いたします。道路に面して歩道状空地进行を整備し、安全で快適な歩行者空間を確保いたします。

最後に右下でございます。今後のスケジュールでございます。本日は、当都市計画審議会でご報告という形でご説明をさせていただき、東京都が定める地区計画素案について今月末に説明会を開催する予定でございます。その後、4月に都市計画法16条にもとづく地区計画素案の公告・縦覧の期間を2週間、意見書の提出期間を3週間設けます。6月に東京都と千代田区において地区計画と市街地再開発事業の都市計画案について都市計画法17条に基づき、2週間の公告・縦覧および意見書の提出期間を設けます。その後、本年7月の当都市計画審議会、市街地再開発事業についてのご審議を賜り、9月には東京都の都市計画審議会にて地区計画の審議がなされ、それぞれご議決をたまわった後に、同時に2つの都市計画決定をする予定でございます。また、都市計画につきましては、千代田区議会にて建築条例の議案審議をたまわるところでございます。

本日は、富士見二丁目3番地区、市街地再開発事業に関することにつきましてご報告、というところがございます。ご説明は以上でございます。

【会長】

はい、ありがとうございました。それでは、ただいまご説明いただきました富士見二丁目3番地区まちづくりについて、ご質問ご意見あればいただきたいと思っております。

はい、どうぞ。

【委員】

はい、先ほど、番町の街並みを守る会のアンケート結果が配布されました。

【景観・都市計画課長】

ちょっと個別にご報告、お話をさせていただければと思うんですが、

【委員】

あの、関係があるんで、

【景観・都市計画課長】

ここの再開発事業の件でよろしいでしょうか。

【委員】

その、番町の街並みを守る会のアンケートでも、その超高層の建物ができると、ビル風が起こって大変だ
ってことで番町地区および、あの番町地区ではその、麴町、平河町、それから番町ですね。それで1621名、周
辺含めると3328名の方が、まあ主にビル風が原因で超高層の建物ができるとに反対しております。

今回の、富士見二丁目3番地区のまちづくりでは130メートルの建物ができると、まあ計画されております。
ところでですね、ちょっとお聞きしたいんですけど、あの千代田区内には、サクラテラスをはじめ多くの、100
メートルを超える超高層の建物が存在しますが、その、超高層建物ができたことによって、まあそのビル風によ
ってですね、あの生活ができないとか仕事にならないとか大きな社会的な問題に発展しているんでしょ
うか？ それについてお答えをお願いいたします。

【会長】

はい、事務局如何でしょうか？

【地域まちづくり課長】

地域まちづくり課の佐藤でございます。やはりその風環境自体につきましては、大きな建物が建つことによ
って風環境が変わってくると。一般的には、現状よりも強い風が吹く恐れがあるというところがございます。
で、建てる前にシミュレーションあるいは風洞実験を行って現状の風の状況、できたあとの風の状況、これで
支障が出る場合については建物の形あるいは周辺に植栽をして、現状と同じような形での風環境を整えるよう
な形、というところでやっております。

特に、できたあとに想定以上の風の吹いたりとか、といった部分は実態としてございます。ただ、今、委員
がおっしゃったように、生活ができないようなとか、そこまでは至ってないような状況であろうかなというふ
うに思っております。そのようなお答えでよろしいでしょうか？

【委員】

ありがとうございました。

【会長】

はい。よろしいでしょうか。

それでは他に如何でしょうか。はい、どうぞお願いします。

【委員】

はい、富士見二丁目3番地区のA敷地、B敷地あると思うんですけども、このA敷地は丸ごと大きな建物が1戸ぼーんとできる感じなんですかね？ それと一ここにまあ住宅というのが書いてあるんですけど、ここに暮らすのは地権者の方だけなのか、はたまたもう少し住民が増えるのかとか、そこらへんの情報があれば教えてください。

【会長】

はい、建物の情報はありますでしょうか。

【地域まちづくり課長】

はい、すみません。A敷地のほうにつきましては、今計画しておりますのは、地下3階地上23階建ての1棟が建つという形でございます。そして住宅のほうでございますが、基本的に今住まわれている方々、具体的に言いますと18世帯40名の方がこの地域に住まわれております。その方々が引き続き住むというところと、あとご家族お子さんお孫さんが一緒に住みたかったんだけど住めないで、今回を契機に千代田区に戻ってきて一緒に住もうといったところで今現在の計画で、40戸の住宅を想定しておりますが基本的には分譲・賃貸までは考えておらず、今の計画では地権者の住宅というふうにかがっております。

【委員】

すみません、A敷地には全部更地にして、建物は1棟しかできないとそういうことなんですかね？

【地域まちづくり課長】

そうです。

【委員】

ありがとうございます。

【会長】

はい。他には如何でしょうか？

はい。

【委員】

度々すみません。この富士見二丁目3番地区の地権者と住民がですね、この計画に何割くらい賛成しているんでしょうか？

【会長】

はい。現在の状況わかりますか？

【地域まちづくり課長】

はい、このエリア内でございますけれども、土地・建物の権利者数が38名いらっしゃいます。そのうちです、ね、加入。準備組合に加入しておりますのが、ちょっと1つの建物で何人かで持たれている部分もあるんですけど、31.67名の方が参加して、割合でいきますと83%くらいの加入率というところでございます。具体的に申し上げますと、6名、6件ですか、入ってないんですけど、1つは千代田区でございます。

もう1つがあ、旧富士見福祉会館の裏側に私道がありまして、ほんと2平方メートルくらいなんですけど、持ち主がわからないというところが1件。

それと桐生稲荷神社というところ、地域が守っている桐生稲荷神社があるんですけど、この地権者がわからない、いう部分の3件がございます。そうしますと、実際にそこにおられる方の中で、入られて、加入されていないというのが3名という状況でございます。

地区内から、私もすべての方にお会いしてるわけではないんですけども、反対である、やめてもらいたい、というご意見は伺っておりません。

【会長】

よろしいでしょうか。はい。

はい、じゃ如何でしょうか。

【委員】

あの伺います。このエリア内に旧富士見福祉会館跡地、えっと暫定利用で、富士見一丁目広場として活用されているこの広場の面積はどのくらいでしょうか？

それで、公有地、このエリア内の区民の土地っていうのはどのくらいでしょうか？

そして、今なかなかこのエリアは先ほどの質問もありましたように、非常にあの一婦人部長の方から電話があって、看板が吹き飛んだっていうようなテレビ報道今やっているから見てね、とか言われるような状況があって、非常に、その顕著な状況があらわれている中で子どもたちが安心安全に、青空の下で遊べる、空間を、公有地として整備をするという政策判断は、どこかでしなかったのか。まったく、都市計画で初めて聞かされるという状態になっているものですから、この図を見ますと、区有地が床に変わっていると思うんですね、見えるんです。その床の、面積っていうのはどのようになっているのか、また利用用途は決まっているのか、そのところを、お聞かせください。

まあ意見をちょっと含めて言わせていただくと、やはり公的なところは、あの子どもの遊具も置ける、青空の下のものであったほうが良かったのではないかと。ただ、案ですからね。変わる可能性があるのかもしれないんですけども、そのへんの意見を含めてご答弁いただければと思います。

【会長】

はい。敷地内の公有地の取り扱いですね。はい、如何でしょう。

【地域まちづくり課長】

はい、すみません、まず、旧富士見福祉会館、児童会館の敷地面積でございますが、705平方メートルでございます。この土地につきましては、そもそも、福祉会館が閉館したあと、まちづくり用地という形で、財産上なっているところがございますので当然この部分、平成23年からの地域のまちづくりの取り組みの中で、その取り組み状況は区内で、区の庁内ですね、情報共有を図りながら、地域の方々が自ら汗をかいてよりよいまちにしていこうと、いった部分については区としてもご支援、協力してやっていきたいと思いますという中で、今回の形になってきているというところでございます。

当初、今あの広場の話ございましたけども、当初、先ほどもちょっとご説明させていただきましたが、全体を含めて検討は始まってきたというところでございます。今、図のほうでちょっとお示してございますけども、赤いところの左側ですかね、そこも含めた形その全体エリアで検討してきたところでございますが、やはりその地権者の方々それぞれのお立場、状況等がございますので、その検討の熟度が高まったところといったところでその部分になってきた、当初はそういった広い範囲の部分でございますので、そういった広場空間等についても検討してきたというところでございますが、今般、この赤いエリアの部分で、熟度が高まってきた中で、そういったところを設けるのは非常に難しいのかなといったところでございます。

また、ちょっとご説明長くて申し訳ございません、一方で、飯田橋駅周辺いくつかのまちづくりを検討している部署、場所がございます。やはりその駅周辺を面的に捉えてですね、その中で子どもたちが遊べるような広場についても検討しているというところでございます。

用途につきましては、ちょっと区の財産とか区の内部のお話の部分もございますけれども、財産を担当している部署、と協議を行って、その部署が各部のほうに需要調査、どういう用途が、何か使いたいですか、というふうなところを行っているところでございます。そういったところで、庁内で議論を重ねつつ、用途の方は定めていきたいと、いうふうに考えているところでございます。またその大意は、区だけで決めるということではなくて、やはりその地域の方々、地域の思いというものが非常に大切な部分がございます。また区としますと、世論調査、地域ごとの世論調査等もやっておりますので、そういったものを参考にしつつ、地域の方々からの声も聞き取りつつ、用途については決めていきたいなというふうに考えているところでございます。

【会長】

はい。

【委員】

はい、あのご答弁いただきました。まあ等価交換でまだ用途のわからない建物になっていくというふうなことになっていると思います。まちづくり用地、まちづくり用地という言葉そのものが民間的かというとそれは公園であれ、あのもしかしたら、森の広場であれ、そういうことも含めて民間は、まちづくりを用地というんじ

やないかと、まちづくり用地と名付けたらもう再開発の種地なんだと、あの等価交換しかないんだっていうふうに考える、考え方は一時期あったかもしれませんが、これは少し時代の、古いところがあるんじゃないかと、まあそれも意見として申し上げておきたいというふうに思います。

全員がね、賛成されているということで、地域をあげて、まあこれも後にやると、そうじゃないことが出てくる場合もあります、少なくとも今の段階ではそうおっしゃられているわけですから話し合いの結果と踏まえませんが、公有地の在り方としてはやはりあの子どもたちの遊具を置けるような木もあって木陰もあるような安全な、あの遊び場を、こういう開発の後送りにしてしまうと、結果的にあのサクラテラスには300軒以上の住民が入っていますよね、そこにすごく子どもたちがいるんですよ、ほんとにボランティアで入っている方も、なかなかこう、遊び場がなかったり、あとあのやっぱり親がいないと外に出られなかったりする地域の問題もあるし、非常に悩まれながらやっているということをお聞きしますので、先送りにしていい話じゃないというふうに思いますので、まあそこは意見にとどめたいと思います。ありがとうございます。

【会長】

はいありがとうございます。

はい、どうぞ。

【委員】

あの今の、広場というか福祉会館の跡地についてですね、まあこれまで長年にわたって、いろいろと地域の中でも、議論があったっていうふうに聞いていますし、私もいろいろと相談をうけさせていただきました。当初はですね、建物そのまま残すか、という話の中で、企業の人たちが、ぜひ子供たちのために暫定でもいいからちょっと、広場つくってやったらどうだ、とこういう確か、話し合いの中で、生まれた広場だったというふうに認識しています。それで、この土地もですね、今あの、課長からも、あの地域の皆さんの十分な話を聞き、もちろん地権者の皆さんの基本的な合意がありますけれども、ここはあの先ほど来、賑わい創出ということを一方向でありながら、子どもたちのそういう施設も、つくってやりたいなというふうなことも地域の中でも話し合っ、というふうに聞いていますけど、あの少しね、今の現状の中で、どういうふうなこの使い勝手をしようじゃないか、みたいなことが若干でも、あの頭出しができていないのかできていないのか、これからもうちょっと時間を重ねて、つくっていくのか、その辺の現状をですね、のところをお聞かせいただきたい。

【会長】

はい、如何でしょう。

【地域まちづくり課長】

はい、まあ、まだちょっと途中という部分もございますけれども、今、子供たちが非常に増えてきていることで、近くにあります富士見小学校、の中で学童クラブあるいは児童館の子どもたちの施設がかなり手狭になってきていると、いう部分がございます。でそういった中で、子ども部、教育委員会のほうから、子どもの施

設として、あるいはその先ほども園庭の部分、ちょっとこの辺は確定ではなくて申し訳ないんですけども、そういった部分も例えばこの中で、もしもとれるのであればちょっと、というようなお話をいただいているところでございます。

また一方で、もう1点出ていますが、あの高齢者の使う施設、まあちょっと限定的な用途まではいつてないんですけども、そういった部分のお話が出ていて、今そこの2つについて、といったところでこれから具体には話を詰めていくということになりますけども、そういうような庁内的にはそういうお話をしている、というところでございます。ちょっとまだ確定まで行ってなくて申し訳ございません。

【会長】

はい、どうぞ。

【委員】

そういう話し合いも、おそらく地域の中でも出るんでしょう。あの一子どものためなのか高齢者のためなのか、まさにそれがまちづくりのたね地の使い勝手だと私は思いますので私はこの意見ですけども、地域の皆さんのご意向をですね、きちんと把握しながら役所は役所の立場として子どもたちのそういう健全な育成をどういうふうにするのかということ、教育の部署とかですね、しっかりと話し合いをする中で、地域の中でもそれを情報共有しながら決めていっていただきたい、とこんなふうに思いますのでよろしくお願いします。以上です。

【会長】

はい、ありがとうございました。

他には、どうぞ。

【委員】

3点ほど質問したいんですが、ちょうど今までの都市マスとかそういうのもあの量より質みたいな、話が出ていたところなんで、その量に関する質問です。1つは500%から850%にっていう、その350%容積が緩和される、緩和というか増える根拠がだいたいどういう、350%ってどういうふうになっているのかっていうことについてのご質問と、それからさっきあの住宅部分については基本的に地権者さんたちの用途で分譲・賃貸なしという想定でってことでして、でも18世帯で住宅は40戸と、まあ倍くらいに戸数が増えるということにして、これは何か逆に言うと、地権者でなければ住めないとか何か縛りが課せられたりするようなものがあるのかな、と戸数のコントロールで何かルールがあるのかっていうことを伺いたいというのと。

それからもう1つは、さっきも出ていましたけど、建て替えができないとか、こういうことを、まあ何かしようとするとうちに1棟にいきなりなるというその間がけっこう大きいと思うんですが、量より質ということの流れの中で、この住環境を良くするっていうことについての何か、誘導事項とかいうか、今までとより違った住環境なのか、改善項目みたいな物が何か反映されているのかどうか、ってたとえばこういう1棟とか大き

なものになるとどうしてもより建築技術も高度になるし全体統制を取らざるを得ないしってなると、個別対応がしにくくなることもありそうで、いそういうところについても量より質のコントロールってことが何か。いろいろと検討事項が変わっていく中で課せられていることがあるのかというあたりをご質問できればと思います。

【会長】

はい、3点伺いました。順番にお願いしたいと思います。

【地域まちづくり課長】

はい、すみませんありがとうございます。まず容積率850%の内訳というところがございますけれども、この部分、東側になりますけど区道の幅がございまして、6メートルのものを8メートルから8.5メートルといったところで、都市というか駅前のですね、基盤整備といった部分のところがございますのでその部分でベースの容積率が600%になっているというところがまず1点。それと敷地内のA敷地のほうでございましてけれども、空地、それと歩道状空地、そういった部分で、200%ですね。あと50%の部分につきましては、飯田橋駅東口の部分の改良というところで、これあの新たに東京都のほうでできた制度でございましてけれども、駅まち一体開発、で駅の基盤整備、そういった部分を、周辺の開発が担って一体的な整備を行っていくと、そういった駅への貢献といったものを加味いたしましてトータルで850%という内訳でございまして。B敷地は従前の通りといったところでございます。

2点目の住宅40戸でございましてけれども、まだちょっと計画の検討段階でございまして、最終的ではないという段階ではございますけれども、基本的には地権者の方々だけというふうにお聞きしております。ただ今後ですね、具体の検討を深めていく中、それでももとのいらっしゃる地権者の方々の従前の価値と従後の価値という形になってまいりますので、住宅だけをとる方もいらっしゃるでしょうし住宅とオフィスをとる方もいらっしゃるでしょうし、それはまちまちになってくるかなというふうなところでございます。地権者の方々住まわれている方々とのお話し合いの中で、その住戸数が決まってきたというふう聞いております。つまり地権者の方々の住戸のみというふう聞いていますところでございます。ただここはまだ、もう少し今後詰めていく中で変わってくる部分もあるのかなというふうには思っております。

【まちづくり担当部長】

会長、まちづくり担当部長です。

3点目、基本的にここでは共同化ということで、単独で建て替えはできないと、いうところが先ほどの担当課長のほうからご説明したとおりで、住宅もそのまま道路にも面してない、どうしても共同化せざるを得ないというところですね。その中で、共同化、単に数軒集まって共同化するにしても、市街地再開発事業と比較すると、ご自分たちの、何か拠出して建て替えをしなければならないというふうなところがありますので、そういった意味を含めて、市街地再開発事業の中でこの住宅を整備するといったところが今回の富士見の計画になっております。

今ある住戸から新しく近代的な建物になりますので、そういったところに関しましては、住環境は格段に良くなるのかなというふうには思うんですけども、委員が言われた住環境のところはそういうことではなくて何か違うところの、すみません、ご質問であれば申し訳ないんですけども、もう一度ちょっと、お聞きかせ願えればと思います。

【委員】

すみません、ちょっと漠然とした聞き方で恐縮だったかもしれません。建物の建て替えとしては、効率がいいのはすごくよくわかるんですが、特に住環境としては例えば単純に言えば、よくあの、換気とか日影ことでもやっぱり外表面積が稼げるほうがよりいいし、もちろん熱負荷もありますけど、よりいい環境、ただ手順とかで考えるのをイメージしてやるよりいいところもあると思うんでね、でそれがこうひとかたまりでしか、まあ何か再開発するとしたら、ひとかたまりにしかできないのかっていうふうに、なんか皆さん捉えがちなような気がするんですが、この中でも分棟形式とかいろいろな知恵の出し方もあったんじゃないかなあとちょっと思ったりする、でその中で、今までは1棟になることでいちばんわかりやすい事例ですけど、そのよりよい環境確保のために何かもう少し工夫するとかそういう議論なり指導なりっていう流れがあったのかどうかっていうのがちょっとお聞きしたかったって、このオフィスビルひとかたまりドーンと建てるってのではなくて、違う知恵の出し方とか協議とか、あるいは今後そういうことをもう少し要求するとかっていう動きがあったのかないのかみたいなことをお伺いしたかったんです。何に配慮したのか、みたいなところがちょっと気になったので。

【地域まちづくり課長】

すみません。ありがとうございます。当然このまちづくり事業がまちづくり考えたときに初めから再開発ありきというところではなくて、特にやはりその、その冒頭で申し上げたんですけど、木造の密集があるというところがございますね。木造が8棟あって、路地に面した、路地はあるんですけど正式な形での道路に面していないのが6棟あると、つまり建て替えがもうできないというようなところがありますので、その改善を図っていこうと。まさに住環境の改善の部分なんです。で当然その検討の中では、今委員もおっしゃられたように、共同化による建て替えになるとか、あるいは何棟建てかえるとそういうものもあったんだろうと思っておりますけれども最終的に地域の方々が選ばれたのが、今日お示しさせていただいた形でのものになってきているというところでございます。

それと、その周辺への環境、住環境に関連する部分でございますけれども、道路の拡幅、賑わい創出に向けた店舗を作る、あるいはその貫通通路、回遊性を高める、それと電線類の地中化そういったものを、まさにこの地域の周辺に対する配慮、地域に対する環境を整えていくと、いったところでの配慮、整備を行っていくと、いったところでございます。

【会長】

よろしいでしょうか。はい。ありがとうございました。

他には？ はい。

【委員】

私のほうからは地区計画の見直してということですが、その辺をちょっと確認したいんですけど、まあこの地区計画の見直しの、いわゆるその行政提案ということなんだろうけれども、今まさに地区計画の見直しの方針をあるいは千代田区としては一生懸命定めようとするところなんですけど、その前に地区計画の見直しを具体的にあの、提案されるっていう理由がわからないのでその説明をお願いしたいと思います。

【会長】

はい、先ほど出てくる報告との関連でした。はい、如何でしょうか。

【地域まちづくり課長】

はい、すみません。図面で行きますと、すみません3ページご覧いただけますでしょうか。この地区でございますけれども、もともと地区計画、この富士見二丁目3番地区は地区計画がかかっておりません。新たに地区計画をかけるというところのエリアでございます。

この黒色で、図のほうの黒色でお示しているところになりますけれども、そこからすでにかかっております飯田橋駅西口地区地区計画の範囲ですね、今回この富士見二丁目3番地区を進めるに当たりまして、その地区計画のエリアを拡大して、この富士見二丁目3番地区を含める形で見直しをかけるという形になりますので既存の地区計画の部分はほぼそのまま、新たに今回足す部分の地区計画を足すというような形でございますので、そもそもこの富士見二丁目のところにかかっている地区計画を変えるということではなくて、新たにかけていくと。それは既存のあるものをエリアを拡大していくというものでございます。

【景観・都市計画課長】

会長すみません。景観・都市計画課長から見直し方針を担当していますので1つよろしいでしょうか。

このですね、地区計画の見直し方針を現在検討ということで、この後もご報告を差し上げたいというふうには考えてございますけれども、その中にですね、再開発等促進区を定める地区計画につきましては、プロジェクト型というところもございまして、その対象からまず外しているといったところもございます。この後、また改めまして見直し方針につきましてはご報告をさせていただければというふうに存じます。

【会長】

はい、よろしいでしょうか。はい。

【委員】

既にかかっているところは、この黒枠でかかっているところですよってということなんですけれども、エリアを拡大するだけで変わりがありません、ということなんですけども、この見直してということでは、この全体も入るわけなんで、今すでにかかっている地区計画のエリアで住まわれている方々も、私たちのところはエリアが拡大する、そのために見直しをする、その際に何ができるのか、地区計画の見直しをするときに、その住まわれている方々が、自分たちの町にふさわしい地区計画の見直しをもう1回してみようよって、例えば先ほどありました、ビル風が強いよね、それ何とかしようよ、見直しの際に何とかできないか、とかいろいろな項目があると思います。だけでも今説明を聞くとすでにかかっているところはもう見直しとはいえ変更しないんだと、ということなんでしょうか。

【会長】

はい、如何でしょうか。

【地域まちづくり課長】

すみません。資料の1ページのところの下の、左下にちょっと書かさせていただいているところでございますけども、地区計画のエリアを拡大するということになりますので地区計画の変更につきましては今かかっているエリアの方々も土地建物も権利者の方々と話し合いを行っております。それがこの左下でございますが、地区計画の見直しに関する意見交換会といったところの会合を持って、その中で今、委員のお話ございましたが、そういったご意見等はいただいているというところでございます。

当然その地域の方々からそういったご意見を地権者の方々からご意見を賜れば、それについて検討を深めていく、あるいはその変える必要があれば変えていくという部分がございますけれども、具体的に、その変更するといった部分でのお話はいただいているというところございました。

【委員】

意見交換会では特段意見がなかったということなんですけれども、あの見直しをする際に、同意率っていうんですか、その見直しをするときに、住まわれている方の三分の二なのかどうかのかわかりませんが、千代田区として地区計画を見直しする際に、そこに住まわれている方の同意率はどのくらいだというふうに思われているんでしょうか。

【会長】

はい、なんか考え方があるかどうかということですね、はい。如何でしょう。

【まちづくり担当部長】

会長、まちづくり担当部長です。地区計画そのものに関しまして、区が策定する場合に、策定していこうという場合に、同意率というものが特に決めてはございません。今回の富士見二丁目3番地区、これは市街地再開発事業になりますので、やっていく際には三分の二の同意が必要になってくるという形になります。それで、

地区計画の見直しに関しまして、飯田橋西口の今のサクラテラス、ここが、再開発促進等促進区を定める地区計画、でもうすでに整備されていると、いったような状況です。

委員言われるその、千代田区の地区計画はそのほかに、まあ大きく2つの一般型の地区計画と、千代田区型の地区計画でそれはこういったプロジェクト型ではなくて敷地が、各地権者さんがあってその中で、建物の高さどうしようかだとか、壁面後退どうしようかとか、そういったようないろいろ意見がある地区はもちろんあるんですけど、この飯田橋の西口のサクラテラスはもうすでにそれは全体で整理されているところなので、今後その何十年後かになっていうのはもちろんあるかもしれませんが、今そこの中でこの西側のグレーで塗った部分についての再開発の具体的なですね地区整備計画だとかを変更するってことは、考えられないと思います。一方で今回の富士見二丁目3番地区に関しましては、いろいろこの中に地権者などいらっしゃいますのでその方々の意見をいただいた上で、この地区計画を定めていくというところでございます。

【会長】

はい、よろしいですか？ はい。

【委員】

2つほどおうかがいします。1つは今の問題と関連するんですけども、サクラテラス側の再開発促進区を定める地区計画まで広げた理由は何なのか。広げることで、富士見二丁目3番地区の市街地再開発事業の全体のボリュームというか、それにとっては何かのメリットがあるのか、これが1つ。

それからもう1つは、オフィスの過剰供給にならないのかっていう、ことがいつもちょっと聞くことなんですけれども、あの三鬼商事でしょうかね、不動産のマーケット、やはり、コロナになって、都心五区の空き室が増えてきていると、でこういう状況になっていますよ。それであのコロナでリモートワークが広がりおそらく今後定着してくると思うんですね、新しい働き方ということで。そうすると、オフィスの、いくらその都心千代田区とはいえオフィスのその供給と需要の関係でこの再開発事業が採算ベースで成り立つのか、しかもこの飯田橋東口西口両方も再開発がほとんど同時並行で進められているっていう中でいわゆるその、需要の奪い合いみたいなですね、こんな状況になってしまうんじゃないかと、ちょっとそういう不安がどうしても拭えないんですね、でその辺でのこう見通しをお聞かせいただけたらと思います。

【会長】

はい、如何でしょうか。

【地域まちづくり課長】

はじめの1点目のほう、まあ広げた理由というところでございますけれども、実はここの部分につきましては区だけで決められるという部分ではなく、法的には東京都との協議、東京都の了解という部分もございましてけれども、まあ長く時間をかけて東京都のほうと協議をしていく中でやはりその飯田橋駅西口の面的な一体的

な整備ってものが必要だろうと、でそういった中で、当然そのいっぺんにできるってのは、なかなか難しいところがあるという中で、段階的な整備に適している、といったところでのこの今回の促進区、そうしますと西口のサクラテラスの理念を踏まえつつも、共有していくまちづくり、っていうものが当然必要であろうと、いったところからですね、サクラテラスの地区計画、再地区のエリアを拡大し、面的に、段階的ではありますが面的に西口の整地を行っていきこうといったところでエリアの拡大というふうになってきたところでございます。

もう1点もオフィス需要、ちょっと私のほうでもいろいろと調べさせていただいているところでございますけれども、直近の部分でいきますと、これちょっとネットの情報なんで私が全部調べた情報というかね、あの一、あれなんですけども、数社、有名どころをちょっと確認させていただきました。ワンフロアの面積が50坪以上のオフィスビルというところで、都心五区の空室率、まあそのどれだけ入っているか、人気があるかという1つの目安として空室率というものがあるかなといったところでございますけれども、およそ、4%弱から5%の間くらいというところでございます。今後ですけれども、2023年以降は、空室率は低下傾向に転じていくであろうというところでございます。ただ10年20年30年のスパンではちょっとなかなかだなたもなかなかわかりづらいのかなというところでございます。

一方でですね、都心五区のこれは各業者さんによっても設定は違うようでございますが、Aクラスビルというものがあるというところでございます。これ各社によって定義が違うんですけども、おおよそ建物の延べ床面積が10000坪以上、それと基準階の面積、ワンフロアの面積ですね、300坪以上、築年数が15年以内、という建物をAクラスビルというような定義をされている、これ都心五区ですけれどもね。で、その中に出てきている数字でいきますと、昨年2021年の第二四半期の数字としての空室率が1.9%というところでもかなり低い空室率がある。今後もこれが続いていくだろうというところの考えた査定結果が出てきているというところでございますけれども、これやはりその長期的な部分を見ると、なかなかそこは、専門家が見てもなかなか難しいかなといったところがございます。

今後のオフィス需要、というものを考えるときに必要になってくるのが、いわゆるその、就業人口といえますか、実際にオフィスで働く、オフィスワーカーの数の動向、これが非常に大切になってくるところかなと思っております。また一方でその、コロナ禍の中で急速に普及しました在宅勤務の状況、またそれに合わせるような形ですね、通常のオフィスだけではなくって、サードプレイスオフィス、違う場所でのオフィス、そういった部分も必要になってくる、あるいは職住近接という部分も、離れるっていう部分もありますけど逆に職住近接ということもございますので、そういった動向を見ながら、考えていく必要があるかなと思っておりますが、直近の状況からしますと、そんなにこう空室が出てくるようなと言うか、逆に都心においてはそういうAクラスビルには求められているような状況ではないかという部分の分析はしておりますが、これが申し訳ございませんが、20年30年40年先というところまで聞かれると、ちょっとわかりかねるというところでございますが、状況といたしますとそういう状況でございます。

【会長】

はい、どうぞ。

【委員】

あの、まあ空室率としての見通しはなかなか私も素人なんでわからないんですけど、最初の問題なんですけれども、1番目の問題、いわゆる飯田橋駅西口のエリアの一体的な整備という点では、これは別に一緒に再開発等促進区のエリアを一緒にしなくても同じような整備目標というか、方針をとれるんじゃないかと思うんですよ。

じゃ、なぜここまで広げてですね、サクラテラスまで含めた形での再開発等促進区を定める地区計画にしたのか、そのへんの根拠と言いましょうか、そうすればあの、この右側というか東側のエリアだけだったら東京都の決定じゃなくおそらく千代田区の決定なんでしょう。その再開発等促進区を定める地区計画の指定ができないってことじゃないんで、なぜそのサクラテラスのところまで含めた形での、あの一地区計画にしたのかっていうのを、もうひとつちょっと詳しくご説明いただければと思います。

【会長】

はい、如何でしょう。

【地域まちづくり課長】

すみません。先ほどもご説明の中でもさせていただきましたけれども、この、今図でちょっと示している赤いエリアが今回のまあ再開発事業というところであれしてますけれども、実はその左側の部分、そのサクラテラスの向かい側の今回、地区計画のエリアを広げる範囲、その全体で当初考えていたという部分がございます。つまりあの面的なまちづくりを考えています。ただやはり、その地権者の方々の思い、立場、いろいろな部分、反対は全然無かったですけどね、一緒にやっという感じでやっていたんですけども、時期的な問題、そういった部分で、今回周りに先行するような形で富士見二丁目3番地区という形でやっています。

今後、まさに当初検討、いっしょに考えていたエリアの方々も次の段階、という中で、それをこう担っていただく、行っていただくという部分がございますので、全体として西口の整備に向けた段階的な整備といった部分で、この促進区による地区計画という部分でエリアを定めたというところでございます。

その部分で、あの例えば、こうまあ、具体的に言うと容積が増えるんでしょうとか、そういうメリットっていうのは、変わらないです。ちょっと乱暴な言い方で申し訳ないですけど、たとえば富士見二丁目3番地区が高度利用地区を使って、そこ単体でやりましたと、いったときでも同じです。今お示した850%と同じですし、再地区を広げたから容積が増えました、そうしたことはないんです。やはりその、都市計画としての西口の駅前のまちづくりを全体的に俯瞰して長期的に見たときに、どの形が最良最適なのか、といったところを東京都から話をした中で、今回の形に決まったというものでございます。

【会長】

はい、他の方は如何でしょうか。はい。

【委員】

あの、佐藤課長に質問します。先ほど、サクラテラスのビル風について佐藤課長のご答弁を私なりに理解すると、サクラテラスの建設の前に風環境のための風洞実験をしたと。その実験結果は、その当時の状況とほぼ同じ環境であろうという結論であったと。結果的にビルができたあと、風の影響は想像以上ではあるが、生活ができない状況ではなかった、というのが佐藤課長の答弁だったと私は理解しました。もし違っていたらご指摘ください。質問なんですが、想像以上であったというのはどういう意味か、それから、生活ができない状況ではないというのはどういう意味かを教えていただきたい、もしも生活ができない状況だったらこれはえらいことで、そもそも人が住めなくなっちゃうんですね、そこではないよというのはやはり相当厳しいんでしょうか？ というのが私の質問です。

といいますのは、あの、サクラテラスの広場では、ほとんど子どもが遊べないくらいの風が吹いている、近所の保育園では通園すらままならない時がある、看板が落っこちるということをいろんな風評として私は聞いたんです。ただし私は科学的にそれをご説明できません。今、千代田区がサクラテラスの建設前、建設後についてきちんとチェックされているのであれば、その科学的根拠は何か、そしてそういう、もし科学的にですね、証明できないのであれば、さっき風評として上がっている保育園、それから近隣の商店、あとは昔から住んでいる方々の聞き取り調査を行ったのか全部に、これについて質問します。

【会長】

はい、如何でしょうか。先ほどのご答弁に対する質問です。

【地域まちづくり課長】

はい、すみません冒頭の部分で委員から、私が先ほど申し上げたことについてまとめていただきましたけども、それはその通りでございます。もともと建てるときに当然ですけれども風害に対するシミュレーションというものを行って、従前に対しての従後といったところで影響が出るのであれば、建物の形、仕上げ、あるいは植栽等で配慮をし、従前と同じような形のもの設けるようにという部分がございます。ただ、ここの部分が非常に悩ましいのが、法的に、規制・縛りがあるというものではないといったところと、それとその風自体が1年を通じている中で安定的に定量的に吹いているわけではないというところ、つまりその何年かに一度の風もある話ですし、冬場の北風の分もありますので、そこらへんが非常に、定量的にお見せするのが悩ましいところなのかなってといったところでございます。

それと子どもが遊べないっていうお話も今出ましたけれども、私のほうに入っておりますのが、実はここの部分、開発によって広場を整理してきたというところがございます。先ほどほかの委員から、子どもの遊び場といった部分のお話もでございます。何かと申しますと、やはりその、ここの広場を子どもの遊び場、あるいは自転車が練習できるようにとか、子どもが走り回ったりとか、そういうことで使わせてくれという話をいただいております。また一方で、子どもたちが大勢で広場で遊んでいたら、管理人さんから怒られるんで何とかできないかというご連絡もいただいておりますので、ですからそのまあ風の強い時とか、それによって違ってくるのかなという部分もあろうかとは思いますが、一概に風が強くて遊べないということではなく、地域の方々が遊べるようなことも望まれているという状況はあるのかなと思っております。

【会長】

はい、よろしいでしょうか。

【委員】

まったくよろしくありません。お答えになってないと思います。私があのお聞きしたいのは、超高層ビルを建てたときにビル風が悪影響としてあるというのは一般論として言われていると思うんですね。それを今、区役所として、その前後での調査をしているとおっしゃっているときにいったいどういう調査をやってどういう判断を区役所としてはされているのか？、というのは、サクラテラスはもうできちゃったんでしょがないと思うんですよ、でも新しい、飯田橋の地域にはいろんなビルが今後とも建つんでしょ、そのときにまずはサクラテラスの前例をきちんとアセスして前後のアセスして、ここなら大丈夫だよという1つの基準を千代田区としてなぜ打たれないんですかという…。先ほどの私が風評として聞いているという以上のお答えではないですよ、今、佐藤さんがおっしゃっていることは、ですから、いろんな地区計画、建物を建てるときにいろんな基準があると思うんですがビル風というひとつの大きな要素について、なぜきちんとした調査をされないのか、もしされたのであればこういう調査をされて形状的な判断をされたのか、という質問でございます。

【会長】

すぐに答えが出なければ後程でもよろしいですか？

【神田地域まちづくり担当課長】

すみませんあの、まちづくり担当課長の方からちょっと報告させていただいてもよろしいでしょうか。あの、事前事後の評価ということで風環境のシミュレーションということを実測というのを事前にやっております。あの風の領域というのは4段階ありまして、事前の計測ですと領域Aということで住宅地相当ということで一番良好な環境、でその後の開発後のシミュレーションしたところを、1段階下がりますと低中層市街相当というような結果になっております。

それにつきまして、竣工後、風の調査を行ったところ、同等の、本当の調査というのは事業者の方でやっておりますけれども、シミュレーションの通り、その低中層市街相当というふうに報告をいただいているところでございます。しかしながら今言われているように、あの突発的に吹くような風もございますので、まあそれにつきましては事業者側のほうにこちらのほうから指導しているような状況でございます。

【会長】

はい。よろしいでしょうか？

【委員】

納得できません。そのA、Bということは事業者の報告なんですね。

【会長】

あの、風のシミュレーションの話、説明を今できますか？ 詳しく。

【まちづくり担当部長】

会長すみません、まちづくり担当部長です。サクラテラスに限らず、高層の建物に関しましては、まあビル風というものが出ますので事前に風環境のシミュレーションですね、それをやると、それは建物を建てる前ですね、建物を建てる前に、今の風の状況がどうなのかというのは、先ほど担当課長が言ったように、領域のAとかBとかCとかDがあると、でそれが実際の今の状況だと。で今度、新たな建物を計画したときにその領域がどう変わるかっていうことなんですね。でその領域が変わらないのであれば、風の影響はないビル、建物への影響はないだろうというところが、あの評価っていうことでなっていると。で基本的にまあ何か、そこで領域が悪いほうに変わるっていうことであれば、建物の計画を少し変更するなり植栽を植えるなりして、今の計画前のその領域のほうに近づけるというようなのがそのシミュレーションという形です。実際に、そういう形でシミュレーションをして建った建物の中で、風が強いじゃないか、というようなのが出てきているっていうのは、それは委員言われるような事実というところになってくるかなと。この富士見二丁目3番地区に関しては、その、今、都市計画の段階なんで、まだ詳細に計画を詰めていくと。サクラテラスのところも風が強い日あるよね、というのはわれわれも知っているんで、そういったことを含めてシミュレーションできるかっていうのは、まあちょっとその一概にできますとは言えないんですけど、少し検討はしていく必要があるかなというふうには思っております。

【委員】

そうすると結論としては、シミュレーション、事前のシミュレーションやっただけでも、サクラテラスの場合にはそのようなシミュレーションのときに想定された結果とは違う現状が今起こっていると、ただこのことについてはきちんと調べられないので、とりあえず新しい建物については、現状の方法でやって結果を見よ、ということですね。

【まちづくり担当部長】

サクラテラスに関しては、建物竣工後に風の影響があるよねということいろいろあったので、事後で評価をして、その際に植栽だとかそういった対応をしたということの事実があります。ただ、今ここにその資料をちょっと持ってきていないのでどういうふうな対策をしたか、っていうところは言えませんけれども、そういった対応はしたというふうには聞いております。

【委員】

はい。すみません。あのこれ以上議論してもしょうがないと思いますんで、あの大きな建物、たとえば130

メートル150メートルというような建物を建てたときに、その風による影響を植栽で防ぐことができるという前提に立った発言ですよね、それはね。あのこれ以上議論はだいぶ時間ももったいないということで、もしこのことについて、次回にでもサクラテラスを例としてもう少し詳しいお話を聞かせていただければありがたいと思いますし、ぜひ納得したいと思います。

【まちづくり担当部長】

まちづくり担当部長です。サクラテラスの例というよりも、今回の富士見二丁目3番地区の風環境がどうなるかということをお示ししたほうがいいかなというふうに感じております。

【委員】

それはおかしいじゃないですか？ まずは、今までのやり方でやった結果、どうなったのかという事例がないまま同じ手法で今後もこうやりますんで、大丈夫ですと言われてもそこには納得感が出ないと思いますけれども

【まちづくり担当部長】

すみません、我々はそのらへんの研究やっているわけじゃないので、細かい研究のところまで言えないので、風環境に関しては、風工学研究所、そこがやっている、その研究がですね、資料が一般的なので、そういった形でしかちょっと今の段階ではお示しできないかなというふうに思いますので、サクラテラスの現状はどうだったということはその時にご報告はさせていただけるかなと思いますので、合わせて富士見二丁目3番地区ということをお示ししたいなというふうに考えております。

【会長】

よろしいでしょうか？

【委員】

あの、会長が納得されるのであればしょうがないと思います。あの最後にこれは、富士見とは無関係ですが、先ほど委員が番町に言及されてビル風が理由で3300人の人間が反対しているとおっしゃいましたが、ビル風の理由はたった1つの理由です、もっと多くのたくさんの理由がございます。これは今回の議題とは関係ないんでひと言だけ修正いたします。

【会長】

はい。

はい、関連ですか。はい。

【委員】

あの、ビル風のことが出ましたのでね、あの千代田区として、このビル風対策についてきちんとした手続きをもっていない。だから本来であれば事前協議をやり風影響評価もきちんとやり、そして対策まで定めた、そういったきちんとした手続きを定めるべきなんだと私思います。そういった手続きがあればこのような質問が出たときにきちんと資料として提出することができる、そして事前と事後の評価もきちんとできる、ですからこの際ですね、千代田区としてはそのビル風対策に対する手続きをですね、きちんと定めるということ、あの検討したらいいんだというふうに思います。

【会長】

はい。他、意見として、

【まちづくり担当部長】

はい、まちづくり担当部長、委員言われたように、議会のほうでもそういうご意見いただいておりますのでご検討はさせていただくということで答弁をしているところです。

【会長】

はい、あの一先ほど来出ています、風と対策って、風はどういうふうに従来アジャストメントしているのかっていう基礎的な資料を少しご説明いただくことが、まず大前提かと思っておりますので、それはちょっとこの時間の中ではできないので、えっと是非、ご説明いただければと思います。はい。

じゃあ、どうぞ。

【委員】

はい、あの私から一言、意見といたしますか、お願いでございますけれども、先ほど各委員からお話がありましたが、私も広場についてお願いがございます。資料には「地域の憩いの場となる」「地域の場となる」といった文言が見られますが、2ページの真ん中あたりにある②のイメージの広場のパースを拝見する限り、商業施設にある広場のように見えます。このイメージからは、区民の方にとっての憩いの場や活動の場となるとはあまり思えません。この広場は区民の方だけでなく、事業所が出来て就業者の方も、飯田橋ということで来街者の方も利用されると思います。そのあたりも踏まえて、本当に区民の方にとっての広場はどうあるべきか、改めてご検討いただき、お進めいただければと思います。以上、意見でございます。

【会長】

はい。ご意見ですが、デザインの話と関係しています。大丈夫ですかね？

【地域まちづくり課長】

はい、受け止めさせて考えさせていただきます。1点あの、大神宮通りに面したところなかなかパースの絵

が見づらいところ申し訳ございません、千代田区は祭祀文化を通じた人と人との濃密なつながりといったところでお祭りの文化が非常にこう、つながってきているというところがありまして、で実はこう、開発のエリアの方々以外、周辺の方々からやっぱりこう、お祭りの際の神酒所というかたまり空間とかそういったものがこの大神宮通りにほしいよというようなお話が来て、この今、②でお示した角のところを広場的にと、ですからそういったものも含めた形で、今あの、委員からのご意見たまわりましたので、そういったところ踏まえて、様々検討を深めていく、設計はこれからの部分でございますので深めて取り組んでまいります。

【会長】

よろしくをお願いします。

リモートの委員の方は大丈夫ですかね？ 手が上がったらしい、じゃ。はい、どうぞ。

【委員】

一点。私2ページの断面構成イメージのところなんですけれども、先ほど23階で18世帯40名、でだいたいの40戸のまあ部屋数を想定しているというふうにご説明があったんですけれども、そのまあ、いろんな問題があとから出てくるとは思うんですけど、私なんかは、たとえばここは地権者の方たちだけが住まわれるということで、だからこれだけ高い建物を、結果的としていい、良い悪いっていうのは置いてこれだけのものがあれば、もう少しこう戸数を増やして、まあ区民の方たち今は67000人ですから、まあこれがどういうふう膨らんでいって、その問題もありますけども、単純にこれだけのものが建った時にもう少し戸数を増やしてまあ人を呼び込む話し合いが、実際に地権者の方たちの間で行われていたのかどうかというあたりをちょっとお聞きしたいと思います。

【会長】

はい、如何でしょうか。

【地域まちづくり課長】

はい、あの会合自体を区のほうで出ているわけではないんですけれども、もともとが18世帯ですから、18戸、20戸程度を想定していたというふうに聞いています。でそのあと、準備組合の事務局と地権者の方々、まあ個別にひとりひとりですけども、話し合いをしていく中で、私は実はもう少しというところで、2戸分とか3戸分とかそういうお話をいただいてく中で今40戸になってきたというふうにはお聞きしております。住宅の戸数につきましていただいたご意見というところで、準備組合のほうにはちょっと伝えさせていただきたいなと思いますけど、そういう話し合いの積み重ねがあって今の戸数になってきたというところでございます。

【会長】

はい、よろしいでしょうか。

はい、ご意見いただきました。リモートの方もよろしいですかね。特に手は上がってないでしょうか。

はい、それではあの大変活発にご議論いただきましたが、報告事項の1については以上とさせていただいて、次の報告、先ほどもちょっとご議論いただきました、地区計画の見直し方針の策定について事務局から説明をお願いしたいと思います。

【景観・都市計画課長】

はい、それでは地区計画の見直し方針の検討状況につきまして、資料2を用いてご説明ご報告のほうさせていただきます。お時間の関係もございまして、大変恐縮ではございますがポイントを絞ってのご案内とさせていただきます。

まず、はじめにですね、スケジュールと、ですので資料4をご用意いただければと思います。A4・1枚で用意させていただいてございます。よろしいでしょうか。

こちらスケジュール化につきましては、前回の都市計画審議会の中でもさまざまなご意見をいただいたこととございます、そうした議論の深度化、また周囲におけるですね、時間軸との周囲の関係と時間軸との関係からですね、会長、また部会長ともにですね、ご相談をさせていただきまして、当初、都市計画マスタープランからの延長線とのことで半年を予定してございましたが、そこから同様の期間、検討期間を延長をさせていただきまして、現在ですね、記載の通り令和4年、今年の10月ころを目途にですね、一定程度整理をしたいと思いますというふうに考えてございます。

それではまたお戻りいただきまして、資料2のA4、1枚のところをご覧いただいでよろしいでしょうか。ちょっとすいません、資料の行き来があつて恐縮でございます。第3回の検討部会ということで項番1、開催日、今年の2月14日に実施した、ということで記載をさせていただいてございます。先ほどですね、スケジュールの中でもございましたけれども、第2回の検討部会もですね昨年の12月に実施をしているといったところでございます。本日はその2回3回ですね、検討状況というところで合わせてご説明をさせていただければと思います。冊子であったりですね全体のリストこういったものも配布資料の中で用意させていただいておりますので、こちらもご活用してご紹介のほうさせていただきます。大変恐縮ではございますが全体の見取り図の第1章、第2章、全体の見取り図の第3章、第4章、資料で申し上げますと、資料2と3と右上に記載されたですね、A4カラー刷りの1枚がでございます。よろしいでしょうか。まず全体見取り図第1章、第2章のところですね、前回からの振り返りも少しだけさせていただければというふうに、あとすみません、今回、第1章、第2章を追記させていただきますので、合わせてご説明をさせていただければと思います。まず第1章のところですね、地区計画の見直し方針の内容といったところで、背景であったり、千代田区の地区計画の規制の、何があるのかといったところを記載してございます。第2章のところでは、地区計画の効果検証・課題整理といたしまして、どのような形でやっていくのか、といったところをですね、体系化させていただいてお示しをさせていただきます。ちょうど中央のですね、緑色のところ、地区計画の見直しと書いたところをご覧になっていただければと思いますが、この中でですね、いくつかの柱をもって検証させていただきたいというふうに考えてございます。大きく3つ記載してございます。用途誘導と地区施設の創出と、あと目標の進捗といったところでございます。用途誘導がどのようになされてきたのか、地区の希望するところになっているのか、

また地区施設の創出につきましては、定量的な部分ではございますけれども、そういったものが創出されてきたか、また目標の進捗とこういったところで、ここは定性的なところになるかもしれませんが、地区が描く目標、将来像に向かって進めていることができているか、というところをですね、各地区でご確認いただければというところで検証項目を3つほど上げさせていただいてございます。また、背景のところですね、「まちづくり」、「課題」、「観点」というところで黄色の枠組みでさまざまに関係制度を記載させていただいてございます。また紫色で他制度ということで記載させていただいてございます。ここで申し上げたいのは、あの、地区計画でできることとできないことがまず全体的にありますので、まあそういったところも含めてですね、地区計画ってどんなような形で採用していくのか、あるいはまちづくりと連携させていくような、他の制度を活用していくのか、といったところを体系化をしてですね、ご意見を賜りたいというところで、資料のほうを作成させていただいているところでございます。

続きまして、全体見取り図の第3章、第4章、ご覧いただいてもよろしいでしょうか。こちらは、具体的見直しの方針といったところでお示しをさせていただきます。まあ方針といいながらですね、強制的にといったところではなくてですね、というところも含めまして青字で記載をさせていただきますが、都心生活の質の向上に向けた地区計画の見直しの在り方を示してまいりたいということで方針を3つほどあげさせていただいてございます。

方針の1つ目としていたしましては、地域特性・将来像に対応した規制・誘導、これができているかどうかを確認いただきたいと。

また方針2ではですね、住機能の量だけではなく、地域の「質」向上、こちらの誘導を考えていきたいと思います。といったところであげさせていただいてございます。

特にちょっと千代田区のことで恐縮ですが、千代田区型の地区計画ということでですね、住宅床の緩和を受けていることについてですね、より認識をしていただきたいというところの方針案でございます。

また方針3といたしましては、地域にかかわる多様な人の合意形成といったところで合意形成にかかわる手法を私どものほうでも一定レベルですね、いくつかのパターン、それぞれの地域が選択できるような形でお示しをしてまいりたいというふうに考えてございます。

第4章のところでは、実現の進め方ということで、ステップ1からステップ5と、いったところで上げさせていただいてございます。この部分ではですね、まあこの地区計画につきましては、上位計画に即すと整合させるといったところですね、地域の方々の意向をですね、住民・地権者等の下支えと、支援をしっかりと行政としてもやっていくとといったところですね、この体系化の中でお示しをさせていただいて、その上で地区計画の見直しのほうに歩いていければ、といったところで記載させていただいてございます。

では続きまして、資料3ということで冊子を付けさせていただいてございます、こちらボリュームがございまして、ポイントのみ、駆け足で恐縮でございますが、パラパラめくりながらというところでご説明させていただければというふうに存じます。第1章から第4章構成といったところでご覧いただいたところでございますが、まず1ページのところでは第1章のほうのなかでですね、背景を記載させていただいてございます。2ページ目3ページ目に行きますと、地区計画とは、といったところ、また千代田区の地区計画の策定状況、こちらをこう整理させていただいてございます。また4ページ、5ページ目ではですね、千代田区の地区計画

の種別といったところでですね、一般型であるとか千代田区型地区計画制度の説明、また先ほど話もございましたけど、再開発等促進区を定める地区計画、こちら3つがありますよ、ということでお示ししてございます。先ほどのご説明と重なりますが、再開発等促進区につきましてはプロジェクト型ということもありまして、本方針では、見直しとしては取り扱わないということで記載させていただいています。個々の検証ということでさせていただいてございます。おめくりいただきまして、6ページ、千代田区のまちづくりの体系であるとか、まちづくりの経緯というのを6、7ページで記載をさせていただいてございます。上位計画の流れ方ということで体系化をさせていただいてございます。

8ページ、都市計画マスタープランの改定ということでですね、上位計画のご説明とさせていただきます。続いて9ページ10ページをちょっとご確認いただきたいのですが、地区計画の見直しの必要性といったところをですね、ちょっと図化させていただいているといったところでございます。まあ現行の地区計画、それぞれの地区にあるかと思えますけども、社会の価値観の変化であったり、地区の課題の変化、また法体系の変化、これらに伴いまして、見直しを行う地区があるかないか、それを確認してまいれば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10ページでございます。ここではですね、その見直しを行う必要性とかもあるんですけども、そもそもやるかやらないかといったところをですね、フローチャートでお示しをさせていただいているといったところでございます。上位計画からこう降りてきてまして、ちょうど中央のところ、地区における課題とさらにまちづくりの課題と、いったところでそれぞれの記載をさせていただいてございます。これらの検討・検証を行っていただいたところを、見直しを行う必要があるか、あればですね、見直しのことを進めていただくと。一方で、現行のまま進めていけばですね、地区の将来図に向かって進めていけると、いったところであればですね、地区計画の1、という形でとりあえず使っていただければというふうに考えてございます。ま、そんな中でもこの1となった場合でですね、将来像を、現行のままでいいのかというのが、各地区においてそれぞれご検討いただければというふうに考えてございます。

11ページ以降はですね、第2章ということで課題整理の大枠を記載してございます。こども大変ボリュームがありますので、大変恐縮です、ちょっと駆け足でまいりますのご了承いただければと思います。

14ページ15ページですね、用途誘導の検証、といったものをお示ししてございます。検証方法といたしまして、建築計画の概要書、こちらのデータをもとにですね、整理させていただいてございます。このたび、3地区の事例ということで、三番町地区と、こちらは一般型地区計画、岩本町東神田地区につきましては千代田区型の地区計画ということで、また神田神保町1丁目・2丁目につきましては、定めのないところということでですね、それぞれ事例としてお示しをさせていただいてございます。まあこのほかにも、地区計画を定めている地域があったりしますので、そういったところについてもそれぞれ今後ですね、私どもの方でも、こういったデータ提供をさせていただきたいというふうに考えてございます。

これらの、要点を見ていただきますと、ちょっとおまとめの言葉となって恐縮でございますが、17ページ、ご覧いただきよろしいでしょうか。(3)ですね、比較ということで、数字で並べさせていただいてございますけれども、(4)のおまとめのところ、一部で恐縮でございますが、ご覧いただきますと、岩本町東神田地区、千代田区型ということでですね、住宅床の緩和を行っているところで、当然だということもあるかもし

れませんが、住宅床の割合が大きく増加したと、用途誘導にですね一定の効果があったということが読み取れるかなど。ということで記載をさせていただいてございます。

一方で課題といたしましては、現行の地区計画のメニューにおきましては、住宅床の増加は見込めますけれども、その他の用途減少につながる恐れがあるのではないかと、いったところで課題提供をさせていただいているといったところでございます。

続きまして18ページ19ページ、こちらは地区施設の創出ということで、定量的な部分を地区計画の中で決めているですね、部分で、更新させていただいてございます。1つは緑の量と、緑地の部分とですね、もう1つは空地の部分ということで、こちらは建蔽率で恐縮でございますが、お示しをさせていただいているといったところでございます。それぞれ18ページの中ですね、緑地に関する記載があるのかなとか、空地に関する記載があるのかなのか、地区計画でどのような形で取り組みを行っているかいうところを記載をさせていただいてございます。

このまとめのところ恐縮でございますが、23ページ、をお開きいただいでよろしいでしょうか。3地区の緑化率、空地の比較を並べさせていただいてございます。1点ご確認いただきたいのが、三番町地区であったりですね、岩本町東神田地区、神田神保町地区、そもそも用途地域も異なっているところもございまして、建蔽率のそもそもの指定が違うといったところもございまして。まあそのため、一概にちょっといえない、といったところもあらかじめご了承を賜ればというふうに思います。まあそういったところでですね、

24ページ、でおまとめをさせていただきますが、まず成果といたしまして、緑地の創出とそういったところではですね三番町地区のところでは、お示しがございまして、緑地の創出について、地区計画の一定の効果が見られていますと、空地につきましても、三番町地区については建蔽率の変化は見られないけれども、岩本町東神田地区におきましては、建蔽率のところ、建蔽率が小さく割合が増加いたしました敷地に余裕ができて空地が生まれたと考えられるといったところが減少としてあげさせていただいてございます。また区民の声ということですね、上位計画都市計画マスタープランを策定する際に各地域の方々からいただいたご意見を付けさせていただいてございます。あくまでこれは抜粋ということで、必ずしもこれっていう訳ではないんですが、であれば同様にですね、各地区の中で一計画を見直す際にはまた改めてそれぞれの声を出し合っていたいでですね、考えていただきたいなというところで、あえていくつか声を上げていただいているものでございます。また、そこで課題としてお示しさせていただいてございますが、三番町地区につきましても、敷地内に空地が生まれて、緑化の量も一定の効果が確認できたというのも、住民が憩えるような身近な空地、開かれた緑、こういったものがあるのでしょうかといったところで。また岩本町東神田地区につきましても、壁面後退によってですね、空地の土地には繋がったけれども、緑化率は低いと。身近に感じられる緑・クールスポットこういったものは創出できていますか、と。こういったとこで各地区の中で、検討していただきたいということで上げさせていただいてございます。

25ページ目以降、ここは先ほどの定性的なですね、ところということで進捗状況を記載をさせていただいてございます。ここもおまとめとなって恐縮でございますが、32ページ目のところで成果を上げさせていただいてございます。地区計画の定めによりまして、三番町地区の街並みの形成、緑の創出、岩本町東神田地区につきましてもは歩道空間に供する空地の創出、これらがですね、一定程度進捗が確認されているかなというふうに

認識してございます。また岩本町東神田地区ではですね、住宅床の緩和を行ってございますので、人口増加にはつながったと、また壁面後退の制限によりまして、安全でゆとりある歩行者空間が創出されたのではないかとといったところで、一定程度の成果を見込んでございます。一方で課題として挙げさせていただいておりますのは、三番町地区におきましては生活利便機能、また岩本町東神田地区につきましては商業機能の維持・創出といったところについては検討していくべきではないでしょうか。またそういったところをですね、課題感として上げさせていただいてございます。

これらのおまとめというところで、33 ページ、重なる部分もありますので、後程ご覧いただければと思いますがこの(3)の今後の視点のところのみですね、ちょっと本日ご紹介をさせていただければと思います。ご確認いただければと思いますが、2つ目でございます。「質」の内容、量から質ということですね、住民等の皆様の要望、地区それぞれにある課題の解決を反映したものとしてですね、地区の中でまた考えていく必要があるということで記載をさせていただいてございます。また、3つ目のところでございますが、この地区計画でできることとできないことというところですね、建物の用途や高さの制限など、まちづくりを誘導することはできるけれども、すべての課題解決ができるということではないと、運用・管理、それがあって初めてですね、将来像に繋がっていくのではないかとということも記載をさせていただいている、といったところでございます。

35 ページ目以降はですね、まだあの、先ほどご覧いただいた全体見取り図の記載とほぼ同等となっておりますので、こちらのご説明は割愛させていただけるというふうに思います。

最後に、第3回ですでに中で言っていたご意見を資料2の、レジュメのところでも今日後ろの参考資料もございますので簡単にご紹介をさせていただければと思います。まず全体的にいただいておりますのは、やはり地域の皆様に、との地区計画の見直しについて、お考えいただくにあたってですね、もっと丁寧にやっていくべきではないかと、ということをご指摘を賜るというふうに考えてございます。①から③の部分でございますけれども、地区計画に育てられるメニューの記載だったりですね、課題解決の例、さらにはですね、法制度の整理、歴史などですね、皆さんに手に取っていただくために、より整理して記載すべきではないかと、丁寧に記載していくべきではないかとということをご指摘を賜ってございます。また、④のところでございますけれども、住宅を取り巻く環境をどう変えていくかという視点が必要ではないかといったところをご指摘を賜ってございます。また⑤から⑦のプレゼンでございますけれども、地区計画としてですね、決められることをより丁寧に記載すべきだろうと、さらにはですね、議論をする場、そちらに重点があって、そうした議論をする場をですね、地区計画を通じて作っていく機能もあるのではないかと。そして議論を通じて地区計画の案をまとめていくというプロセスが重要でございまして、地区計画で決められないものについては違うまちづくりの形で支援すること、こういったご意見を頂戴してございます。大変駆け足で恐縮でございますが、ご説明は以上でございます。

【会長】

はい、ありがとうございます。前々から議論がありますこの地区計画の見直し方針について、都市計画審議会適宜ご発言をいただいて、こちらからの意見をお伝えするというところでございますので、各委員からご意

見があれば、聞きたいと思います。如何でしょうか。

はい、どうぞ。

【委員】

えっとちょっと戻っちゃうんですけど、地区計画で、A・B・Cという地区を、三番町地区、岩本町東神田地区と神保町一丁目二丁目と3地区を出していますけれども、この理由は何だったんですか？ この3地区にした理由は。

【会長】

はい、3地区選定している理由を説明。

【景観・都市計画課長】

はい、事務局でございます。すみません、この冊子ですね、11ページのところをご覧くださいと思います。検証地区の選定基準というところをですね、枠外に記載をさせていただいております。地区計画が策定されて、長い期間が経過した地域であるとかですね、建て替わり等により機能更新が進んでいる地域といったところであげさせていただいております。いずれもですね、事例としてあげさせていただいております。繰り返しで恐縮でございますが、他の地区についても区のほうでデータを持っておりますので、各地区にお返しできるように整理をさせていただければというふうに考えてございます。

【委員】

この3地区にとって、A・B・C、例えば、それぞれ都市計画が進んで、例えば岩本町東神田地区では、住宅床の割合がすごく増えて、42%とか82%になったり住宅床集合住宅が4%から51.2%になったり、住宅がすごく増える、その良かった点がある反面、住宅にすると、1階の賑わいが無くなる、あの入り口というかエントランスと、例えば駐車場になったりして、にぎわいの施設がなくなるというような問題が出たことで、特に千代田区型地区計画については見直していこうということは非常に数値として出てくるんですけど、反面ですね、A・B・Cを比べた場合、Cの地区計画をかけなかった地域のほうは、すべてがバランスよく残っている、というふうに見えるんですね。この一例でございますけれども。ということは地区計画をかけなかったほうがうまく残ったんじゃないかと、いうところも見出せるように思います。

ということで、今度この検証にあたるにあたっては地区計画をかけなかったところはどうだったかっていう、もう1つの例があったほうが、より地区計画をかけてよくなった、よくならなかった、反対によかったんだけど問題に出てしまったところに迫るためには地区計画をかけなかった部分もしくは、よかった部分の毎回出ているんですけど、そういう比較をしていったほうがより解りやすい。また地区計画をかけないってことは市場原理に任せたってことなんで、そういう市場原理に任せたとことで、マイナスがあったのかどうか、そのへんも検証していただきたい。こう思うんです。

【会長】

はい、ぜひあの、押さえていただきたい部分です。はい。

【委員】

すみません、もう1つ。

【会長】

はい、どうぞ。

【委員】

それから今の千代田区の千代田区型地区計画ですけれども、もう何回か指摘しているんですけど、斜線制限の緩和をしたことによって道路境界線付近で斜線制限をとって、緩和してセットバックした、そのセットバックしたおかげで、建物が建つような、大きな建物が建つようになって特に狭あいの道路では採光とか通風とか言った部分の住環境の悪化が懸念されるという指摘があって、ここで現地調査をしても、現地調査でも最も大きな影響が確認されているということが一部であるみたいなんですけど、こういう現状調査をちょっと徹底的にやっていただいて、よかった分は理解できるんです、やった、地区計画かけたせいで悪くなった、環境が悪くなったっていう部分もスポットを当てて見ていただきたいと思っております。

【会長】

はい、ありがとうございます。それもお伝えいただければと思います。

他に、はい。

【委員】

私は、資料3の38ページにところにあります合意形成のページのところ、意見として申し上げたいと思います。

勉強会、オープンハウス、データで公開となっておりますが、あの一印象としてはこのところ説明しづらいものを、オープンハウスをやったならオープンハウス型説明会で説明しました、っていうようなすごく、気になっているところです。またこれもどういう位置づけで、急に登場した手法なんです。で、あの、少し建設的に言えば、もっと何でしょう、公聴会、あの広報、見える形でのインターネット上の広報や紙ベースのまちづくりニュースやですね、アンケート、説明会、そういったあの、もっとこうなんというんですか、対話型の、公平公正、オープンな、クローズドではないやり方をしていくのがいいんじゃないかと。それからそういったものを、あとはどんな専門家を入れてそのまちづくり利用するのがいいのか、ってことも含めてそういったことを先に、いちばん最初にそこを相談しながら段階を追っていくというのがいいのではないかと、思います。あの、それだけ申し上げたいと思います。

【会長】

はい、ありがとうございました。

他の方はいかがでしょうか。はい、どうぞ。

【委員】

私はこの 41 ページの地区計画の策定ところなんですけども、あの、資料の中で議事録をつけていただいたんで、その中で議事録 1 ページ目の黒枠の 3 つ目、ここの 41 ページ目について、いわゆる行政発信型の地区計画だけ、記載されていて、地区計画の申し出制度で住民発信型の地区計画が抜けているじゃないかと、これたまたま議会でも同じ議論が出てたんでこの点についてはどう対応するんでしょうか？

【会長】

はい、そういうことをやってほしいということによろしいですか。ご意見としては、

はい、あの。ここで答えるというよりは、むしろ向こうの検討部会の方にお伝えするのがここの役割です。で、そういうことで是非、住民発信型のほうも検討を深めてほしいということでお伝えしたいと思います。

他には如何でしょうか。はい、どうぞ。

【委員】

すみません。単に質問なんですけど 33 ページの今後の視点のところ、あの一建物、いちばん最後の 2 行に「建物の所有者や管理者が地区計画で定めた目標を具現化していくための管理・運営が必要です」という意味は、言葉の意味なんですけども、例えばある建物をつくって、広場をつくる、まあ、ある施設をつくる、その広場や施設の管理を、そのビルのオーナー自身が責任をもってやっていく、そのために区として何らかの援助をしていく、という発想なんですか？ してそれが私もよく理解してないんですがエリアマネジメントという言葉で最近言われるようになったんでしょうか？ 事実関係の確認だけで結構です。

【会長】

はい、これはじゃあ、答えられますか？

【景観・都市計画課長】

今ご指摘いただいた通りでございます。1 つ申し上げますと、賑わいのある施設ということで誘導すると、いったところで記載しても、その賑わいのある施設はどういったものなのか、といったところを議論していかなければ最終的には皆様方が描く将来像について実現できないだろうと、いったところですね、地区計画でできること、できないことというところで記載をさせていただいているところでございます。

【環境まちづくり部長】

会長、あと1点、補足で申し上げますと、都市づくりは竣工がゴールのようなことで、都市計画は取らえられと思うんですけど、まさに地区計画においてはですね、例えば景観、意匠とか緑とか、その後の管理的なものも含めて適正なものにしていくと、というような趣旨もありますので、その辺も踏まえて、こういったことが書かれていると。手法としてエリアマネジメントできるというのは、当然にあるかなと思っています。

【会長】

はい、よろしいでしょうか。他には如何でしょうか。

リモートの方は手を挙げて……

【委員】

地区計画の資料3のところですね、現象の方式というようなところで、これ全体的にも思うところなんです。あのハードウェアからの見方ということが多いと思うんですね。実際には、例えばですね、あの区の施設がとかですね、建蔽率がとかいってですね、歴史の問題とか、まあ数字で見える成果ということで、記載されておりますけども、まあご意見の中にもありましたけど、あの一よかった点と悪かった点と両方あるんじゃないかと。特に今まで、先ほどの第一議案にも出てきましたけども、あの賑わいのあふれるというような表現とかですね、それから量から質というような言葉が出ておりますけれども、やっぱり自治体にはその建物を建てた後の使い方とかですね、評価の問題とかですねまあいろいろあると思います。少なくとも今まで実施してきた内容に対してどうだったかということをもう少しこう具体的に見せていただければ次のアイデアも出てくるんじゃないのかなという気はしております。以上です。

【会長】

はい。ありがとうございます。もう一方いたような気がしました、今リモート先に、声が聞こえたような気がしたんですが違いますかね。委員だけでよろしいですか。リモートの方。

【事務局】

今のところ委員だけです。

【会長】

じゃあ私の方でちょっと聞き間違いです。じゃあすみません。次の方、よろしくをお願いします。

【委員】

千代田区の都市計画審議会地区計画の見直し方針策定検討部会の議事の要旨ですが、計画の一番下の方にあります。いまいち、その、住民参加型の地区計画というか、その説明会とか、いまいち毎回同じような議論のやり取りが続いているような気がしています。もっと千代田区側の役割とか、リーダーシップとか、整

理の仕方を明確にした方がいいんじゃないかなと感じます。

毎回同じような議論をずっと見ているけれども現段階は何が課題で、どういったところを話し合わなきゃいけないのかとか、いつまでに何をしなきゃいけないのか、そういったものを要点と項目を出し合って、建設的な話が積みあげて推進をしていくようなイメージであって欲しいと思っています。

見ている側も千代田区の役割が見えないというか、見きれていない部分もあるので線引きをして頂けると有難いと感じます。

【会長】

はい、ありがとうございます。区の役割をはっきり、ここで謳ったほうがいいんじゃないかとかいうことですね。

はい、他にはよろしいでしょうか。

また、もし、お気づきの点があれば事務局を通じて、お聞きすることができますので、ぜひあの一、何かあればどんどん出していただきたいと思います。

えーと、それでは報告事項の2は以上になります。最後の地冷の関係ですよね。事務局から説明してください。

【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の早川と申します。よろしくお願いたします。委員の方にお配りしています、都市計画地域冷暖房施設の変更という資料の関係で少しご説明させていただきたいと思います。

こちらの資料につきましてはですね、昨年12月10日の都市計画審議会において、大手町地区地域冷暖房施設の変更について審議いただきまして、先月ですね、都市計画決定の告示をしているところでございます。この資料のですね、中で一部ちょっと修正をしたところがございますのでその内容のご報告をさせていただきたいということで今日お時間をいただいております。で、この地域冷暖房施設のですね、えーと、今日お配りしている資料につきましては都市計画図書ってことなんですけれども、1ページ目が名称と交換が示しております。それで2ページ目がですね、告示の時点での熱発生所施設と参考の供給区域というのが表示されております。それで最後の3ページ目が都市計画審議会時点の熱発生所施設と参考の供給区域ということなんですけれども、そこでこの熱発生所施設というものが3番のところがございます。でここで都市計画に定める内容については、名称と位置ですよということでやっております、その中に備考欄のところですね、施設面積というのを、都市計画に定める内容ではありませんけれども、プラントの面積を記載しているということで表示しております。

前回ですね、都市計画審議会でご付議した、あの一資料における備考欄の施設面積をですね、改めて確認したところですね、いつの時点の面積かというところが不統一だったということがありましたので、その点を整理して、今回告示の時点で修正をいたしました。何分、あの、どういうふうに整理したかというというのはですね、面積については都市計画決定時点に統一するということにいたしました。適宜ですすね、時期によって現時点と置き換えているところがあつたんですけど、それをすべて都市計画決定あるいは変更時点の数字に置き

換えるということにいたしました。それとあとあの下のほうの参考の供給区域というところでございますが、こちらにつきましては、供給区域というものが東京都の都民の健康と安全を確保する環境に関する条例というものに基づいて都知事が地域冷暖房区域と指定しているものの内容を記載しているものでございます。でこちらにつきましては、東京都の方です、今回の変更に合わせて同じ内容で供給区域を広げるということで1月にですね、変更後の供給区域が指定されております。

今回の備考欄のところはですね、この参考供給区域のところの備考欄のところですけども、供給区域の住所が入っております、で今回告示内容に合わせて、一部修正しております。でいちばん上のところですけども、都市計画決定時点では、あの住所のところで大手町一丁目及び大手町二丁目の各一部と、いうのが入ってございましたけれども、こうやって全域になっておりますので、こちらを削除しております。それがいちばん下のところですけども、内神田一丁目の区域が一部ですね、スポーツセンターとかあるところですけども、そちらが加わっておりますので、そういった追加をこう行っております。今回そういった形で都市計画決定の内容ではないとはいえですね、少し修正箇所が多かったものですから、今回最終的に告示した内容についてこういうふうにご報告しました。という内容について報告させていただきました。以上で説明を終わります。

【会長】

はい、備考という参考のところの数字の、確かに統一性がなかったもので、今回精査したということでございます。まあ事務的な問題だと思いますが、ご理解いただければということでございます。えーとそれでは、今日は報告案件二つと、その他2件がありました、一応ご意見は出尽くしたということでこれで議題としては終了とさせていただきます。

スケジュールにつきまして事務局から説明をお願いします。

【景観・都市計画課長】

はい。次回の都計審のスケジュールでございますけれども、7月に開催を予定してございます。現在日程調整をしておりますので、日時が決まり次第またご案内させていただければと存じます。また令和4年度の定例会の日程につきましても、10月、12月、3月と開催の調整を行ってございますので、決まり次第ご連絡をさせていただければと存じます。以上でございます。

【会長】

はい、それでは少し予定の時間を超えましたが、以上をもちまして本日の審議会を終了といたしたいと思っております。どうもありがとうございました。お疲れ様でございました。