

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 議事要旨

日時	令和4年2月14日（月）14時～16時
会場	区役所8階 第3・4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2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2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2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。

意見概要

- （1）地区計画の見直し方針（骨子）について
- （2）今後の進め方等について

- 第2章の検証について、用途誘導、地区施設、目標で、定量的な整備の動向と、目標に対しての評価という形で検証していると思うが、そもそも目標自体が変わってきているのかを確認しないのか。例えば、番町には現在記載がない適正な機能更新や脱炭素、レジリエンスなどについて。目標の中の足りないものの検証が出てきていないので、どう位置付けるか。
- 方針3の合意形成に向けた地域の関わりが書いてあるが、地区計画の機運の醸成、あるいは地区計画を策定した後のマネジメントにつなげるような視点はなくてもいいのか。マネジメントにつながるデータ提供のあり方、それぞれの地区のまちのありようのダッシュボードの提示などが必要ではないか。
- 41ページについて、いわゆる行政発意型の地区計画しかプロットされてない。地区計画申出制度や住民発意型の地区計画が抜けている。
- 動機づけがどこにあるかが見直しの中で重要である。地区計画の合意形成主体は地権者である住民だが、そこに誰が投げかけていくのかという話は地区計画の見直しで重要になる。行政発意型と住民提案型の場合は、どれぐらい書き込むべきかは悩ましいが、整理すべきである。
- 行政から投げかけがあった地区計画に対し、地権者が合意形成のプロセスを踏んでいくのは難しい場合がある。例えば、すでに現行の地区計画で建て替えが済んでいる地権者は積極的に議論に乗ってこないのではないか。その時、行政側として、やるべきことは明確に出したほうがいい。

- 住民側で考えてやるべきことと、それについての支援とは書き分けて、その中で今の時代だから検証した結果、行政側から「見直しませんか」という部分と、今の時代に合わせて住民側から「こういうふうにやります」というのが、2段併記になってもよいのではないか。
- 新規に作成する地区についても、行政としての考えが計画パッケージになっていたほうが見やすい。
- 住民側から地区計画の問題について声が上がってこない場合にどうやってすくい上げていくか、具体的にイメージしたほうがいい。
- 住民発意で要望が出るものは生活の身近なものなどに限られる一方、環境のCO₂排出量に関連するもののように、今後の地域まちづくり、社会として今後求めるべきものとして行政側が求めたいこともある。地区計画の中に入れて欲しいもの、地域の人たちだからこそ入れたいものと行政側が入れたいものをうまく説明するものがあつた方がよい。
- 現状での地区計画の目標の整理、地区の課題・目標の変化に対して、地区計画で定められるメニューが書いてあるとよい。また、課題の解決の例が、丁寧にあつた方がよい。
- 検証の方法が、新築建物として建てられた用途の割合で整理されているが、現状どうなっているのかという観点も必要に感じる。例えば、この地域は建替えが進んでいなく、今後建替え（機能更新）が進むことが予想される地域の把握も必要ではないだろうか。
- QOLを何で説明するか、わかりにくい話なので課題解決の例で丁寧に説明する必要がある。今までの地区計画で何の問題もなく、追加で何も考えなくていいと思われてしまわないようにする。
- 法制度の整理・歴史が必要である（建築基準法・都市計画法）。特に地区計画は、社会情勢の変化・それぞれ地域の人々のまちを変えたいという気持ち・価値観の変化により要求が増え、地区計画の種類も増加してきたことなど、まちづくりにあまり関わりのない人が分からないことを記載しておくべきである。
- その上で、地区計画策定当時、前回の都市計画マスタープランの策定時に求められていた社会情勢は大きく変化していることを触れないと、住宅の量から質に要求の変化している理由が理解してもらえない。都市計画マスタープランが変わっただけでは、動機が弱い。
- 地区計画は、定めたら半永久的に変えないものもあれば、時代の変化に従って、変更する地区計画もあり得る。客観的状況や都市施設、公共施設、民間のまちづくりの機運等で変更していく地区計画もあるということを見直し方針に記載したほうがよい。
- 場合によっては地区計画の地区の範囲も変えていくと、どこかで書いたほうがよい。
- 24ページに区民の声という形で挙げられているところは、住民目線として大事なところだと思うが、地区計画でそこをどこまで明記して変えていけるだろうかと思う。空間や施設はつくりますということ以上に、その利用のところにまで踏み込んだことが、地区計画でどれほど明記できるのか。地区計画で引き取る部分と、そうでないところ、まわしていくもの、次につなげていくところを区別する必要がある。
- 公共空地ができたとしても、子どもたちが遊べないという意見がある。地区計画の中で、総合設計等で出来た空地を使わせるようにすることは、簡単ではないが、マネジメントも含めて検討してもらいたい。

- 一般の市民に対し、公開空地にどんな管理やマネジメントをしたいのか、少し切り分けて記載が必要である。都市計画では例えば「魅力あるカフェ」は誘導できない。
- 制限や自由度については、程度の問題である。神田駿河台地域で整備された公共空地の利用については、曜日や時間帯で利用が限られる部分もあるが、協議会で議論を重ねて決めたものである。
- 地区計画を検討する組織等の体制づくりが重要である。
- 地区計画の法的担保に基づく規制・誘導と開発によってできたもの、住民にとっては区別ができない。P24 だけ見ると地区計画でもできるように見えるので、地区計画でできたことと、社会情勢でできたことを切り分けて、その上で、地区計画で何が上乗せできるのかの整理が必要である。
- 2006 年に住宅建設計画法が住生活基本法に変わって、住宅の量から質的充足へ国は変わったが、千代田区は千代田区型地区計画ができた時点ではまだ量的な充実が求められた時代だった。現在夜間人口が一定規模に達し、住機能の質的な充実も求められる時代に変わったということは強調したほうがよい。
- 単身層をどうやって巻き込んで合意形成を図るかは重要な論点である。プラットフォームのあり方を方針 3 でしっかり検討すべきである。
- 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ある。一方、耐震的課題、環境的課題があるので、機能更新を誘導するため、今の住宅インセンティブを違う誘導用途に向けた方向感はあるべきだ。地域が望む用途になるよう合意形成が必要なので、両面での検討が必要である。
- 住機能の向上には多様なものがあるとしてとどめ、ファミリー層、単身層といったことは踏み込まないほうが良い。緑や環境は例として入れるべきである。
- 地区計画の見直しの方針の第 3 章のあたりに、地区計画で決められることは何かということに記載すべきである。地区によって求めるものが違うのであったら、何が入られるのかということをもう少し各地区別に検討する必要性があると記載してもよい。
- イギリスでは専門領域が明確になっており、都市計画で商業機能を誘導することはできるが、その店舗については商業の専門家が決めることなので B I D が決めている。例えば「にぎわい」であれば、空間づくりの誘導は都市計画、その先は地域のまちづくりにゆだね、都市計画はその橋渡しをする。都市計画で全てを解決できると思われないようにしたほうがよい。
- 住宅に代わる用途誘導で、まちの魅力の向上とか課題解決になる用途が入ってくるかどうかは、プレイヤーの力がある。地区計画の中で箱は用意できるが、地域に合った魅力ある店舗を誘致できるプレイヤーをイメージしながら進めていく必要がある。都市計画ですべて決めるわけではなく、住民の意識ベースによっても色々な機能が発展してくると考える。
- 小川町のスポーツ用品店の集積等は自然発生的なものである。そういったところも尊重すべきである。
- 合意形成という言葉について、検討組織を作っても 100%同意は難しい。全員同意でなくても、ある程度まとまった段階で進めて、都市計画の手続きに入るという考えを方を示してもよいのではないか。パブリックコメントで意見を伺うという方法もある。
- 地区計画はコミュニティで議論する場に重点があり、様々な関係者や住民が議論する場を、地区計画を通じて作っていくという機能もあるのではないか。

- まちづくりに対する議論をしていくと、いろいろな議論、要望が出てくるが、地区計画から取りこぼして、その先できることを整理していきながら、地区計画の案をまとめていくプロセスが大事である。こぼれたものは違うまちづくりの形で支援や議論をする。合意形成ではなく議論をするということと、そこから地区計画の案をつくるということは少し違う。地域自治ではなく、地区計画で都市計画の手続きに載せていくためには、合意形成という言い方では、賛成反対の意見があったときに踏ん張りがきかないので、別の書き方を検討したほうがよい。
- その都度、住民に情報提供して意見をもらうというほうがいい。住民発意型であれば、しっかりサポートするという段階が前段で必要だし、行政発意も含めて地区計画を検討するとなったときには、しっかり行政側でグリップしながら議論の場を、その都度作ってやっていくという見せ方の方が、いいのではないか。住民に意見を聞くが、その聞いたものを実現するということではなくて、それを集約して案を作っていくという作業がわかるような形がよい。

その他

- 地区計画の見直し方針を策定する際、パブリックコメントを先にやって、上がってきた意見を吟味して精査し、できないをそのタイミングの返答で整理して、内容を固めていくこともできるのではないか。ある程度固めたもので見ていただいて、それでもやっぱりもっとこうしたいという要望は、多分区民から出てくることもあるかと思うので、その段階だったとしても、結局整理して内容を検討するという話になるのではないか。

閉会