

## 第 2 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	■対応
○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、地域ごと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。	加島 委員	■骨子の第 1 章 1 節地区計画の見直し方針とは (p2) において、地区計画制度について説明・記載します。
○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。		■骨子の第 1 章 1 節地区計画の見直し方針とは (p4 以降) において、地区計画の目的等を記載します。
○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。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。	青山 部会長	■骨子の第 1 章 3 節地区計画の見直しの必要性 (p9) において、課題の変化に応じた見直しに関して記載します。

##### (2) 地区計画の見直しに向けた効果検証・課題整理

指摘	委員	■対応
○用途の変遷について、もう少し細かく分析したほうが良い。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判断できない。	村木 委員	■骨子の第 2 章 1 節用途誘導の検証 (p14) において、地区計画策定前後の用途の変遷等を分析していきます。また、詳細な分析等については、今後整理・検討して行きます。
○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。	村木 委員	■骨子の第 2 章 3 節目標の進捗確認 (p25) において、まとめ方について整理し、記載内容を修正します。

(3) 地区計画の見直し方針

指摘	委員	■対応
○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。今こ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。	中島委員	<p>■骨子の第3章地区計画の見直し方針（p 35以降）において、具体的内容を示すよう検討していきます。</p>
○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。	村木委員	
○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。	印出井委員	
○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。	印出井委員	
○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。	青山部会長	
○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。	青山部会長	<p>■都市マスを受けていることの記載はあるが、まちづくり全体の検証と個別の検証を示せるようにしていきます。</p> <p>■骨子の第3章地区計画の見直し方針（p 35以降）において、第1章と効果検証・課題のまとめの関係性を整理し、具体的方針を示すよう検討していきます。</p> <p>■国際性や住まい方の多様性も地域で異なると考える。こういった課題感をしめせるようにしていきます。</p>
○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。	印出井委員	<p>■骨子の第3章地区計画の見直し方針（p 35）において、具体的内容を示すよう検討していきます。</p>
○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、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。	加島委員	<p>■骨子の第3章地区計画の見直し方針（p 35以降）において、検討する方向性を示すよう検討していきます。</p>

○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。	青山 部会長	■骨子の第3章地区計画の見直し方針（p35以降）において、具体的内容を示すよう検討していきます。
○都心地域では、立体的なグリーンについてどう評価するのかということも研究する必要がある。	青山 部会長	
○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。	青山 部会長	■骨子の第3章地区計画の見直し方針（p35以降）において、具体例等を示し用途誘導の選択について示せるよう検討していきます。
○国際性的話や脱炭素・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。 ○地区計画だからこそ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。	中島 委員	■地区計画で解決できないこと、インセンティブとのバランス、一度研究してしていきます。インセンティブを含めた検討をしていく課題感を出す形にすることもありかと。押し付けにならないようバランスを工夫していきます。
○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ならないこととして位置付ける必要がある。	村木 委員	■地区計画で出来ること出来ないことを整理した上で、骨子の第3章地区計画の見直し方針（p35以降）において、具体的内容を示すよう検討していきます。

#### (4) 実現への道筋

指摘	委員	■対応
○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。	中島 委員	■骨子の第4章実現への進め方（p39）において、手続き・進め方等について記載します。
○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うえで、地区の範囲を見直すという考え方もある。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。	青山 部会長	■地区計画についても導入経緯や、運用、変えていくということも書いていなかったのではないかと考えるので、共通理解を記載していきます。時間軸についても整理していきます。地域の方々が先を見据えることができるような整理していきます。 ■骨子の第4章実現への進め方（p39）において、手続き・進め方等について記載します。

<p>○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、公有地の活用も含めることが重要である。</p>	<p>青山 部会長</p>	<p>■骨子の第4章実現への進め方(p39)において、対応方法等を検討していきます。</p>
<p>○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。</p>	<p>印出井 委員</p>	<p>■骨子の第4章実現への進め方(p39以降)において、具体的内容を示すよう検討していきます。</p>
<p>○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。</p>	<p>印出井 委員</p>	
<p>○環境政策は建物まで踏み込むことはないと認識している。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。</p>	<p>村木 委員</p>	
<p>○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。</p>	<p>印出井 委員</p>	<p>■骨子の第4章実現への進め方(p39以降)において、対応方法等を検討していきます。</p>
<p>○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が見えにくいため、わかりづらいといった課題もある。</p>	<p>中島 委員</p>	
<p>○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。区の力をいれている観点・諸施策を列挙していくことはよいと考える。</p>	<p>青山 部会長</p>	<p>■骨子の第4章実現への進め方(p39以降)において、具体的内容を示すよう検討していきます。</p>
<p>○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。</p>	<p>加島 委員</p>	<p>■骨子の第4章実現への進め方(p39以降)において、具体的内容を示すよう検討していきます。</p>