

第4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4月26日(月) 10時~11時半
会場	区役所4階 404会議室
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

- 事務局より、資料1~2に基づき、地区計画の見直し方針(素案)について、第3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) 第3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(素案)について

- 38ページの図では、現在の一般型・千代田区型に加えて、「街並み誘導型+高度利用型」のような新たな型ができるように読み取れるが、53ページの検討のポイントでは、千代田区型を別の型に置き換えるように読み取れる。新規に3つ目の型ができるのか、既存の型が置き換わるのかがわかりにくい。
- 地区計画の見直し方針の中に、地区計画の型としてのメニューや、地区計画に組み込むことが出来るツールを明示できると良いと思う。
- 38ページの表現が曖昧であるため、パブリックコメントまでに内容を充実させていく必要がある。
- 現在の素案では、40ページで紹介されている参考事例のイメージが強く、千代田区で参考事例のような地区計画を導入していくという誤解を与えてしまう可能性がある。「量」から「質」を重視した地区計画にしていくためには、39ページの用途誘導(例)の内容を充実させることが重要であり、新たな地区計画のメニューを活用することで、どのようなまちになるのかを具体的にイメージしていただくことが可能になると思う。
- 39ページの「多様な人がつながる所の誘導」について、「質」の向上のためには、コワーキングスペースだけではなく、歩道状空地等の例を追加するべきではないか。
- 39ページの事例をもっと増やしても良いと思う。また、キャプションについて、住民の方に伝えたい内容を誤解なく伝えられるような表現を心がける必要がある。

- 36 ページの見直し方針の図について、策定時から現在にかけて、目標や方針等の考え方が変化したのか、それとも地区計画でまちが物理的に変化したのかがわかりにくいので、明確にほしい。
- 行政として方向性を決め打ちするのではなく、一定の選択肢が用意された仕組みをつくり、住民や地権者が地域のあるべき姿を考えて、地域の将来像や課題解決の観点から選択していくことが大切である。その仕組みに最も近いのが「街並み誘導型 + 高度利用型」の地区計画だと考えており、一定のプロセスを通じて議論を行うことで、千代田区に適したものに変わっていく必要がある。
- 46 ページについて、意見集約の様々な手法が記載されているが、サポートの一環として専門家に関する記載も必要である。
- 49 ページ以降の実現の進め方について、ステップ 5 の意見集約がステップ 1 の議論の場の立ち上げにつながることもあると思う。また、議論の場の立ち上げに専門家を派遣するなど、具体的なサポートのイメージを充実させる必要があると思う。
- 練馬区では、まちづくり条例で住民のまちづくり支援のプロセスを詳細に定めている。一方で、詳細に定めると、事務手続きが煩雑になってしまい、なかなか先に進まないという課題もある。
- 最初の議論の場の立ち上げに必要な専門家と、成熟してきた際のファシリテートに必要な専門家など、専門家にも役割分担があるだろう。
- 55 ページの策定手続きについて、実際には、住民と区だけではなく、区から住民側へ専門家を派遣するなど、専門家が関わってくると思う。また、住民と区と一緒に進めていくということが伝わるように表現を工夫した方が良いと思う。
- 専門家の活用に関する記載が必要だと思う。
- 36 ページについて、地区計画の変更背景には、歩行者空間の確保や再開発などの様々な要因があり、必ずしも、理想像の変化がきっかけとなるわけではないため、理想像という表現は使わない方が良いと思う。そのパターンのひとつに「質の向上」があれば、都市マスや区の状況、地区計画の見直し方針を受けて、地区計画を変更しようという方向に誘導していくような性格になると思う。
- 質の向上を目指した地区計画のメニュー等を示す際には、地区計画の区域全域ではなく、一部のみの内容変更も可能であること等、地区の現状に合わせて柔軟にメニューを変更可能であることを記載することを検討していただきたい。
- 地区計画の見直しにあたっては、法定手続きの前に地区の意見集約を行うということをきちんと示すことが大事である。
- 開発をきっかけとした地区計画の見直しについては、再開発の計画や、再開発のために地区計画を変更することに対して、地域の意見が賛成と反対に分かれ、まちづくりの動きが止まってしまう懸念がある。
- 地区計画の見直しにあたっては、地区計画によって地域がどのように変わったかを検証し、地域と共有するとともに、地域の合意形成をしっかりとやらなければならないと思う。
- 千代田区には住宅だけでなく商店街もあり、区民だけでなく事業者もいるため、まちの発展には、共存や調整・合意形成を図っていくことが大切である。
- 開発をきっかけとした地区計画の見直しに対して、区の担当セクションでどのように対応するかをイメージしながら、各ステップの記載内容を調整していただけると良い。

- 55 ページの策定手続き等について、住民・地権者等と区の記載があるが、千代田区の特性として、地域によっては事業者も必要になるのではないか。事業者の開発によって、区民に必要な施設が作られることもあると思う。
- 地区計画制度そのものを説明するための資料もあると良い。
- 地区計画によって、生活の質の充実に資するような再開発に変えていくことが求められている。
- 地区計画は、用途地域と比べて、地権者等の意見が反映されるなど住民参加の側面が強く、柔軟に変更できることが特徴である。
- 意見集約にあたっては、声が大きいと数が多く見えてしまうこともあるので、地域の多様な意見を聞けるよう、行政が関わっていくことも大切である。

その他

- 事務局より、資料 4 に基づき、地区計画制度の説明会・オープンハウスの開催について説明がされた。
- 地区計画制度の説明会・オープンハウスでは、地区計画制度を知らない方に地区計画を知っていただく他、現在の地区計画の制度に関してご意見をいただこうと考えている。また、いただいたご意見については、第 5 回検討部会で紹介させていただく。

閉会