

## 第 3 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) 第 1 章 地区計画の見直し方針の概要

指摘	委員	■対応
<p>○背景について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法、建築基準法制度の整理、歴史が必要である。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時に求められている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のでは。</li> </ul>	青山 部会長	<p>■骨子の第 1 章 1 節 (P2) において、地区計画制度の法整理や歴史等について説明・記載します。</p> <p>■地区計画制度に関する説明については、別冊にてまとめる予定です。</p>
<p>○見直しの必要性について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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の法律は変わったが、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が変わったということは強調したほうがよい。</li> <li>・その上で、地区計画策定当時から求められている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。</li> </ul>		<p>■骨子の第 1 章 3 節地区計画の見直し方針の必要性 (p9) において、社会情勢の変化等を強調して記載します。</p>
<p>○地区計画について</p> <p>地区計画は、定めたら半永久的に変える事のないものもあれば、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良い。</p>		<p>■骨子の第 1 章 1 節地区計画の歴史・概要 (p2) において、地区計画の柔軟性について記載します。</p>

##### (2) 第 2 章 地区計画の効果検証・課題整理

指摘	委員	■対応
<p>○地区計画の空地・緑地の創出について</p> <p>地区計画の法的担保に基づく規制・誘導と開発の誘導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質の高い創出・誘導ができるように見えるてしまう。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。</p>	加島 委員	<p>■骨子の第 2 章 2 節地区施設の創出のまとめ (p24) の課題において、記載の仕方を工夫します。</p>

<p>○地区計画の検証・課題について 現状の地区計画の地区（範囲）が適切なのか。 範囲の見直しについても記載したほうがよい。</p>	<p>青山 部会長</p>	
<p>○地区計画の見直しの際に求めることについて 住民発意で要望が出るもの（生活の身近なものなど）と、行政側で求めるもの（環境のCO2排出量など）がある。地区計画の見直しで入れて欲しいものは、住民要望と行政要望を分けて説明する方がよい。</p>	<p>村木 委員</p>	<p>■骨子の第2章5節今後の視点（p35）において、整理・検討していきます。</p>
<p>○地区計画で定められるメニューの明確化 現状での地区計画の目標の進捗・整理を行い、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。</p>		
<p>○地区計画の見直し方針について 各地区によって求めるものが違うので、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。各地区別に求められるものが違うため、検討する必要性があると記載してもよい。</p>		
<p>○検証方法について 新築時の用途割合で検証されているが、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。</p>		
<p>○第2章検証について 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ではないかを確認が必要。 例えば、適正な機能更新や脱炭素、レジリエンスなどについて、地区計画でどう位置付けられるか検証するとよい。</p>	<p>印出井 委員</p>	
<p>○インセンティブと用途誘導方策について 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。</p>		
<p>○地域の特色について 世界の観光者は、神保町・小川町は古書店街ではなく、スポーツ用品店のまちで訪れている。このスポーツ用品店の集積等は自然発生的なものであるが、そういったまちの特色は尊重すべきである。</p>		

(3) 第3章 地区計画の見直し方針

指摘	委員	■対応
○新規に地区計画を作成する地区について 行政としての考えが計画・パッケージ化されていたほうが分かりやすい。	中島 委員	■骨子の第3章地区計画の見直し方針(P36) の中で新規地区についても同様の考えで 進めていくことをわかりやすく記載して いきます。
○QOLについて 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。	村木 委員	■骨子の第3章地区計画の見直し方針(P36) の中で、記載方法を検討していきます。

(4) 第4章 実現への進め方

指摘	委員	■対応
○地区計画見直しの動機について 動機づけがどこにあるかが見直しの中で重要である。法律上、地区計画の合意形成の主体は、地権者であるが、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。	中島 委員	■骨子の第4章実現への進め方(P50)において、様々な地区計画の手法を整理・検討していきます。
○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。		
○合意形成について 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区は、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。		
○検討の進め方に対して 住民で考え進めるべきことと、行政側から見直しを進めることの2段併記で表記した方が良い。	中島 委員	■骨子の第4章実現への進め方(P50)において記載していきます。
○地区計画の発意について 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いない。地区計画申出制度や住民発意型の地区計画を表記すべきである。	印出井 委員	
○地区計画の見直し体制について 地区計画を検討する組織等の体制づくりが重要である。	加島 委員	■骨子の第4章実現への進め方(P50)において記載していきます。

<p>○地区の合意形成について 方針3の合意形成に向けた住民と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。</p>	<p>印出井 委員</p>	<p>■骨子の第4章実現への進め方(p50)において、地区計画策定後のマネジメントの視点を追加していきます。</p>
<p>○地域の魅力(質の向上)について 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・用途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思う。</p>		
<p>○地区計画で出来ることと、まちづくりのソフト面での対応を明確化 ・区民の声という形で挙げられているところを地区計画でどこまで変えていけるだろうか。空間や施設はつくれるが、その利用のところにまで踏み込んだところは、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、地域の方々が運用・管理でまわしていくものを区別する必要がある。</p>	<p>中島 委員</p>	
<p>○公開空地の質について ・公開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。</p>	<p>加島 委員</p>	
<p>○地区計画で実現可能な範囲について ・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。 例えば、地区計画では「魅力あるカフェ」は誘導することはできない。</p>		
<p>○まちづくりの役割の明確化について ・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でBID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。 都市計画ですべてを解決できると思われぬようにしたほうがよい。</p>	<p>村木 委員</p>	
<p>○公開空地の制限について 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開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。</p>	<p>青山 部会長</p>	

(5) その他

指摘	委員	■対応
<p>○合意形成について            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。</p>	<p>印出井 委員</p>	<p>■今後、検討を進めるに際し、参考といたします。</p>
<p>○住機能について            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。</p>	<p>青山 部会長</p>	
<p>○実現への進め方について            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。</p>	<p>加島 委員</p>	<p>■骨子の第3章、第4章の中で表現方法を検討していきます。</p>
<p>○実現への進め方について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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れたもの、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。</li> <li>・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。</li> <li>・その都度、住民に情報提供して意見をもらおうと良い。</li> <li>・議論の場については、住民発意、要望により検討する場合、サポートは早い段階で必要となり、行政発意により地区計画を検討する場合には、しっかり行政側でグリップし、議論の場を、その都度作る見せ方が良いのではないか。</li> <li>・住民に意見を聞き、地区計画で実現可能なもの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良い。</li> </ul>	<p>中島 委員</p>	
<p>○地区計画とコミュニティの関係性について            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。</p>	<p>青山 部会長</p>	