

## 第 4 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 3 章 地区計画の見直し方針

指摘	委員	■対応
<p>○方針 1：イメージ図について</p> <p>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、明確にする必要がある。</p>	村木委員	<p>■素案の第 3 章「3-2 見直し方針について」の「方針 1」(P38)において、説明文及びイメージ図にある「目標や方針等の考え方の変化」を「まちづくりを取り巻く環境の変化」に修正するとともに、「質の向上」や「柔軟な変更」に関する記載を追加します。</p>
<p>○方針 1：地区計画変更の背景について</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	青山部会長	
<p>○方針 1：地区計画の柔軟性について</p> <p>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旨を記載することを検討していただきたい。</p>	加島委員	
<p>○地区計画のメニューについて</p> <p>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。</p>	中島委員	<p>■素案の第 3 章「3-2 見直し方針について」の「方針 2」のイメージ図 (P40)において、地区計画の型の表現を充実させます。</p> <p>また、「用途誘導 (例)」(P41)のキャプションの表現をわかりやすく修正するとともに、新たに「街並み誘導 (例)」の項目を設け、歩道状空地の確保及び沿道の緑化に関する写真とキャプションを追加します。</p>
<p>○方針 2：用途誘導 (例) について</p> <p>「量」から「質」を重視した地区計画にしていくためには、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のではないかと。</p>	青山部会長	
<p>○方針 2：用途誘導 (例) について</p> <p>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。</p>	村木委員	

指摘	委員	■対応
<p>○方針2：「街並み誘導型＋高度利用型」について</p> <p>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。</p> <p>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ことが必要である。</p>	印出井委員	(前ページに記載)
<p>○方針2：「街並み誘導型＋高度利用型」について</p> <p>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、ステップ4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り、新規の型ができるのか、既存の型が置き換わるのかがわかりにくい。</p>	中島委員	
<p>○方針3：意見集約の手法について</p> <p>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。</p>	印出井委員	■素案の第3章「3-2 見直し方針について」の「方針3」(P48)において、イメージ図に専門家を追加します。

(2) 第4章 実現への進め方

指摘	委員	■対応
<p>○意見集約について</p> <p>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。</p>	印出井委員	■素案の第4章「実現への進め方」の「地区計画の策定手続き」(P57)において、「意見集約」を明記します。
<p>○意見集約の明確化について</p> <p>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。</p>	中島委員	
<p>○地域の合意形成について</p> <p>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。</p>	加島委員	

指摘	委員	■対応
<p>○具体的なサポート内容の充実について</p> <p>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。</p>	印出井委員	<p>■素案の第4章「実現への進め方」の「検討フロー図」(P51)、「ステップ1：議論の場の立ち上げ」(P52)のイメージ図、「地区計画の策定手続き」(P57)のイメージ図において、専門家の記載を追加します。</p>
<p>○具体的なサポート内容の充実に関する課題</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	中島委員	
<p>○専門家の役割分担について</p> <p>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。</p>	印出井委員	
<p>○地区計画の策定手続きについて</p> <p>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。</p>	村木委員	
<p>○専門家について</p> <p>専門家の活用に関する記載が必要である。</p>	青山部会長	
<p>○地区計画の策定手続き：住民と区の協働について</p> <p>住民と区が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。</p>	村木委員	<p>■素案の第4章「実現への進め方」の「地区計画の策定手続き」(P57)において、イメージ図の表現を修正します。</p>
<p>○事業者との共存・合意形成について</p> <p>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。</p>	加島委員	<p>■素案の第4章「実現への進め方」の「地区計画の策定手続き」(P57)において、イメージ図に事業者の記載を追加します。</p>
<p>○地区計画の策定手続き：事業者の役割について</p> <p>住民・地権者等と区の記載があるが、千代田区の特徴として、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。</p>	村木委員	

(3) その他

指摘	委員	■対応
<p>○地区計画制度について</p> <p>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。</p>	加島委員	<p>■別冊で地区計画制度の概要を説明する資料を作成する予定です。</p>
<p>○開発をきっかけとした地区計画の見直しについて</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	中島委員	<p>■今後、検討を進めるに際し、参考といたします。</p>
<p>○再開発に対する地区計画の役割</p> <p>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</p>	青山部会長	
<p>○地区計画の特徴について</p> <p>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。</p>		