

〈確定稿〉

令和4年度 第1回 千代田区都市計画審議会議事録

1. 開催年月日

令和4年7月26日(火) 午後2時00分～午後4時38分

千代田区役所8階 区議会第1委員会室及び第2委員会室

2. 出席状況

委員定数20名中 出席20名

出席委員 <学識経験者>

【会長】岸井 隆 幸	(一財)計量計画研究所 代表理事
柳 沢 厚	都市計画家
加藤 孝 明	東京大学生産技術研究所教授
木島 千 嘉	神奈川大学等非常勤講師
三友 奈々	日本大学助教
村木 美 貴	千葉大学大学院教授

<区議会議員>

大串ひろやす
木村 正明
小枝 すみ子
小林 たかや
嶋崎 秀彦
永田 壮一

<区民>

石垣 曜子
中原 秀人
服部 記子
細木 博己
諸 亨
山田 ちひろ

<関係行政機関等>

福山 隆夫	麴町警察署長(代理:宮原氏)
和田 浩知	麴町消防署長(代理:酒匂氏)

出席幹事

古田 毅	政策経営部長
加島 津世志	まちづくり担当部長

関係部署

平岡 宏行	環境まちづくり部環境まちづくり総務課長
-------	---------------------

〈確定稿〉

笛木 哲也	環境まちづくり部環境政策課長
谷田部 継司	環境まちづくり部道路公園課長
須貝 誠一	環境まちづくり部基盤整備計画担当課長
神原 佳弘	環境まちづくり部地域まちづくり課長
江原 達弥	環境まちづくり部麴町地域まちづくり担当課長
大木 竜介	環境まちづくり部神田地域まちづくり担当課長
武 貴志	環境まちづくり部建築指導課長
緒方 直美	環境まちづくり部住宅課長

庶務

前田美知太郎 環境まちづくり部景観・都市計画課長

3. 傍聴者

13人

4. 議事の内容

議案

【審議案件】

- 議案－1 東京都市計画第一種市街地再開発事業の決定
富士見二丁目3番地区第一種市街地再開発事業の決定

【報告案件】

- (1) 地区計画の見直し方針策定について
(2) 常盤橋駐車場の変更について

《配布資料》

次第、席次表、千代田区都市計画審議会委員名簿

千代田区都市計画審議会条例、千代田区都市計画審議会付議文・諮問文（写）

- 議案－1 東京都市計画第一種市街地再開発事業
富士見二丁目3番地区第一種市街地再開発事業の決定

資料－1 富士見二丁目3番地区のまちづくりについて

資料－2 意見書の要旨

資料－3-1 第4・5回地区計画の見直し方針策定検討部会の検討状況について

資料－3-2 地区計画見直し方針（素案）「概要版」

資料－3-3 地区計画見直し方針（素案）「本編」

資料－4 常盤橋駐車場 都市計画変更について

5. 発言記録

〈確定稿〉

【景観・都市計画課長】

それでは、定刻でございますので、会のほうを進めさせていただければと思います。

本日は、大変お忙しい中、ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。都市計画審議会の事務局をしております、環境まちづくり部景観・都市計画課長の前田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。着座にて進めさせていただきます。

本日の会議でございますけれども、コロナウイルスの感染症対策ということもございまして、リモート、Web会議と併用で開催をさせていただければと存じます。ご理解、ご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。

それでは、本日でございますけれども、任期満了に伴う新たな審議会ということになりますので、開催に先立ちまして、委員の委嘱状の交付をさせていただければと思います。

本来であれば、区長より委嘱状をお渡しさせていただくところでございますけれども、本日は、委員の皆様の上に配付をさせていただいてございますので、ご確認をいただければと存じます。なお、任期でございますが、6月1日からとなっております。

また、本来であれば、一言ずつご挨拶を頂戴したいところでございますけれども、本日は、机上に配付ということで代えさせていただきます。また配付させていただきます名簿をご確認いただきまして、ご紹介に代えさせていただきます。

また、本日からお二方、新たにご就任いただきました公募区民委員がおります。ご紹介をさせていただきます。

お名前をお呼びいたしますので、その場でご起立をお願いいただければと存じます。

今回の任期に当たりまして、新たに区民委員となられました委員を、それではご紹介をさせていただきます。

石垣曜子委員でございます。

服部記子委員でございます。

以上のお二方が、新たな委員となったところでございます。

また、麴町消防署長、人事異動の関係で、久保田様から和田浩知様になってございます。どうぞよろしくお願いいたします。

以上をもちまして、委嘱状の交付を終わらせていただきます。

それでは、改めまして、これより令和4年度第1回千代田区都市計画審議会を開催させていただきます。今回は、新しい委員構成によります第1回目の審議会でございますので、会長、及び会長の職務代理を選出させていただくまで、私のほうが引き続き進行を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

先ほど、委員の皆様の方の委嘱を行わせていただきましたけれども、都市計画審議会条例では、会務を処理するための幹事を置くこととなっておりますので、ここで幹事の紹介をさせていただきます。

政策経営部長、古田でございます。

まちづくり担当部長、加島でございます。

もう一人、環境まちづくり部長、印出井がおりますけれども、本日は、都合により欠席とさせていただきます。

〈確定稿〉

以上、3名が幹事となります。どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、本日の都市計画審議会の出欠状況につきまして、ご報告させていただきます。

本日は、リモートによる出席の方を含めまして、定数20名中出席20名で、全員の出席をいただいております。都市計画審議会条例第6条第2項の規定によりまして、定数の過半数、全員ということで達してございますので、審議会は成立するものでございます。

それでは、まず初めに、審議会条例の第5条第1項の規定に基づきまして、学識経験者の中から、会長を決めさせていただきたいと存じます。決定の方法につきましては、規定上は、委員の選挙となっておりますけれども、差し支えなければ幹事のほうから提案をさせていただいてもよろしいでしょうか。

※全委員、異議なし

【景観・都市計画課長】

それでは、加島幹事より提案をさせていただきたいと思います。よろしいでしょうか。

※全委員、異議なし

【景観・都市計画課長】

それでは、加島幹事、よろしくお願いいたします。

【まちづくり担当部長】

事務局であります環境まちづくり部としましては、都市計画がご専門であり、国や東京都の様々な都市づくりに関わる審議会等の中でも、都心の千代田区に関わる分野等に多く参画されております岸井委員に、前期に引き続きましてお願いしたいと存じますが、いかがでしょうか。

※全委員、異議なし

【景観・都市計画課長】

ありがとうございます。それでは、岸井委員、よろしいでしょうか。

【委員】

はい。お引き受けいたします。ありがとうございます。

【景観・都市計画課長】

それでは、岸井会長、早速でございますけれども、条例第5条第3項の規定に基づきまして、会長より、会長職務代理の指名をお願いいたします。

〈確定稿〉

【岸井会長（以下「会長」）】

はい。会長職務代行でございますが、これまでもお願いをしておりました柳沢委員に、ぜひお願いをしたいと思います。よろしいでしょうか。

※全委員、異議なし

【会長】

はい。よろしく願い申し上げます。

【景観・都市計画課長】

ありがとうございました。

それでは、早速でございますけれども、岸井会長、柳沢会長職務代理、どうぞよろしくお願いいたします。それでは、ここからは岸井会長に議事の進行をお願いできればと存じます。

【会長】

はい。改めまして、リモートの先生方、聞こえていらっしゃるでしょうか。4名、今日はおいででございます。大丈夫ですかね。はい。

コロナがなかなか収まらなくて、今回もハイブリッドでやらさせていただきます。よろしくお願い申し上げます。

新しく委員に就任された皆様、よろしくお願い申し上げます。

本日は、審議案件が1件と、報告案件が2件でございます。

まず、傍聴希望の方はいらっしゃいますでしょうか。

【景観・都市計画課長】

はい。本日の傍聴希望者でございますけれども、定員15名のところ、13名の方々より傍聴の希望がございました。

【会長】

はい。傍聴を認めてもよろしいでしょうか。

※全委員、異議なし

【会長】

はい。それでは、誘導をしていただきたいと思います。

※傍聴者、入室

〈確定稿〉

【会長】

はい。よろしいでしょうか。

傍聴の方に申し上げます。本会では、傍聴の方の発言は認めておりませんので、ご了承をいただきたいと思っております。

本日は、おおむね4時をめどに終了したいと事務局から聞いております。ご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。

それでは、まず事務局から配付資料の確認をお願いいたします。

【景観・都市計画課長】

はい。それでは、配付資料の確認をさせていただきます。

まず、資料番号がないものといたしまして、次第、席次表、委員名簿、千代田区都市計画審議会条例、都市計画審議会の付議文、諮問文の写しをご用意させていただいております。

次に、資料番号の付しているものといたしまして、議案1、東京都市計画第一種市街地再開発事業、富士見二丁目3番地区第一種市街地再開発事業の決定。こちらは議案でございます。

続きまして、資料といたしまして、資料1から4。資料1、富士見二丁目3番地区のまちづくりについて。

資料2、意見書の要旨。

資料3-1から3-3まで、地区計画関係の資料。

資料4といたしまして、常盤橋駐車場都市計画変更について。

また、委員限りとさせていただいておりますけれども、「飯田橋駅西口地区市街地再開発事業（サクラテラス）における風環境影響調査について」の資料を、参考資料として配付をさせていただいております。

不足等ございましたら、事務局までお知らせ願います。

以上でございます。

【会長】

よろしいでしょうか。大丈夫でしょうか。はい。

それでは、本日の議題、審議案件の議案の1、東京都市計画第一種市街地再開発事業、富士見二丁目3番地区第一種市街地再開発事業の決定について、審議に入りたいと思っております。

まず、審議に入る前に、事務局から一つ報告がございますので、お聞き取りいただきたいと思っております。

【景観・都市計画課長】

はい。本日の議案でございますけれども、本日、ご出席いただいております委員につきましては、本事業の区域内の関係権利者であることから、事務局から、事前に委員にご確認をさせていただきましたところ、本人からのお申出によりまして、審議の際は退席されるとの回答をいただいております。そのため、議案1の審議中のみ退席をすることといたしたいと思っております。

〈確定稿〉

【会長】

はい。今、お話ございましたとおり、委員さんにおかれては、議案、富士見二丁目3番地区第一種市街地再開発事業の審議中のみ、一時退席をしていただくということでございますが、よろしいでしょうか。

※全委員、異議なし

【会長】

はい。ありがとうございます。

それでは、恐縮ですが、お願いいたします。

※委員、退室

【会長】

はい。それでは議案の審議に入りたいと思います。まず、議案1の市街地再開発事業の決定について、事務局より説明をお願いしたいと思います。

【まちづくり担当部長】

議案1、東京都市計画第一種市街地再開発事業、富士見二丁目3番地区第一種市街地再開発事業の決定について、ご説明申し上げます。

令和4年3月4日に開催しました、令和3年度第4回の本審議会において、審議に先立って概要をご説明させていただいた案件でございます。

富士見二丁目3番地区第一種市街地再開発事業の決定につきましては、都市計画の案といたしましては、令和4年6月9日から6月23日までの2週間、縦覧に供し、広く意見を求めましたところ、9通の意見書の提出がございました。第一種市街地再開発事業の内容及び意見書の要旨の詳細につきましては、担当課長よりご説明をさせていただきますので、よろしくご説明申し上げます。

【神田地域まちづくり担当課長】

神田地域まちづくり担当課長の木と申します。

それでは、富士見二丁目3番地区のまちづくりにつきまして、資料1に基づきましてご説明いたします。画面のほうも、併せてご覧いただければと思います。

初めに、当地区及び、その周辺の現状についてご説明いたします。資料につきましては、1ページ目でございます。

飯田橋・富士見地域のまちづくりの取組状況ですが、緑色でお示しした範囲で、町会、商店街、大学、病院、企業、開発事業者、鉄道事業者、区で構成される飯田橋・富士見地域まちづくり協議会を平成17年に設立し、安全、安心、快適な魅力あるまちづくりに向けて検討を進め、まちづくりの基本構想やガイドライン等を策定してまいりました。

〈確定稿〉

内容につきましては、後ほどご説明いたします。

本日も報告する富士見二丁目3番地区の範囲は、赤色の線で囲った区域でございます。当地区は、JR飯田橋駅の西口、特定緊急輸送道路である目白通りと、JRの線路とに隣接している地域でございます。

グレーでお示ししますのは、区画整理事業ですとか、再開発事業が完了した地区で、業務、商業、住宅で構成されるアイガーデンエア、飯田橋プラーノや飯田橋サクラパークがございます。

オレンジ色でお示ししておりますのは、昨年4月の本審議会でご審議いただき、6月に都市計画決定しました、飯田橋駅東地区でございます。また、飯田橋駅周辺では、富士見二丁目3番地区以外に、青い丸で示している2地区で、基本構想やガイドライン等の具現化に向けたまちづくりの検討が行われています。

なお、JR飯田橋駅につきましても、ホームがコーナー部分にあることを解消すべく、ホームを西に200メートル移設するとともに、広場や駅舎の改良工事を行うなど、まちの開発に合わせ、インフラの整備も進められております。

続きまして、富士見二丁目3番地区の現状につきまして、写真と併せてご説明してまいります。

地図上の矢印は、写真を撮った方向を示しております。最初、こちらは、当地区南側の早稲田通りの写真でございます。左側が飯田橋サクラパークです。通り沿いには商店が立ち並んでおります。

続いて、当地区南東側の大神宮通り入り口の写真です。東京大神宮に向かって、商店が立ち並んでおります。

続いて、当地区東側にある富士見二丁目広場の写真です。こちらは、以前、区の福祉会館、児童館が建っていた場所で、既存の建物を解体、整理して、一昨年の2月から広場として暫定利用している、そういった場所になっております。

続いて、富士見二丁目広場西側の道路の写真です。こちらは、私道の狭い道路で、緊急車両の進入は困難な状況となっております。

続いて、当地区北側区道の写真でございます。こちらの道路には歩道がなく、歩行者空間も狭い状況となっております。

同じく当地区北側区道の別の角度の写真になっております。こちらは、見通しの悪いクランクした道路になっております。

次の画面でございますが、奥まった敷地に建物が建っている状況となっております。接道条件により、単独で建て替えができない老朽化の建物もございます。

続きまして、当地区北側の写真です。こちらのエリアは、老朽化した木造建物が密集しており、また、ここも接道条件により単独建て替えが困難な状況です。以前、ここで火災も発生しておりまして、安全性の向上も喫緊の課題になっております。

以上が、当地区の現状でございます。

続きまして、これまでのまちづくりや、当地区の再開発の検討経緯についてご説明いたします。資料は1ページ目の左下と、2ページ目でございます。

初めに、まちづくりの経緯について、流れをご説明します。

冒頭でご紹介しました飯田橋・富士見地域まちづくり協議会を平成17年に設立し、これまで基本構想、ガイドライン等を策定し、まちの将来像を地域の方々と共有してまいりました。

〈確定稿〉

なお、サクラテラスのところに定まっている既存の地区計画は、これらの議論と並行しながら検討され、平成20年6月に都市計画決定しております。

当富士見二丁目3番地区では、平成23年から勉強会を立ち上げ、平成26年には、再開発準備組合を設立しました。当初は、日本歯科大学様を含め、街区全体で再開発の検討を進めておりましたが、結果として日本歯科大学さんの更新時期と合わないため、まちづくりの考え方は共有するものの、計画がまとまったところから段階的に進めていくこととしまして、現在の区域を設定しました。

そして、準備組合が基本構想やガイドラインを実現するための計画案をまとめたことを受け、令和3年8月からは、千代田区地域まちづくり課を事務局として、地域の方々と地区計画の見直しについて、意見交換会で議論を重ねてきたところです。

意見交換会の主な内容としましては、広場の必要性や在り方、防災性や安全性の向上についてのご意見をいただき、最終的にまとまった地域の課題解決に向けた計画について、今回、手続きを進めております。

続きまして、2ページ目をお開きください。

本地区で定められているまちづくりの計画などについて、ご説明いたします。

こちらは、平成18年6月に、飯田橋・富士見地域まちづくり協議会で策定しました、飯田橋・富士見地域まちづくり基本構想です。飯田橋の駅前、駅周辺ゾーンに位置づけられており、将来像として、アクセス、回遊の拠点としての駅周辺の憩いとにぎわいの形成、そして、駅周辺街区との一体的な機能更新をしていくとしております。また、建物の機能更新に伴うまちづくりの貢献として、特に大規模開発の都市基盤整備等への率先的な貢献をしていくとしております。

その下でございます。続きまして、こちらは、平成20年4月に策定しました、飯田橋・富士見地域まちづくりガイドラインでございます。このガイドラインは、基本構想の実現を目指し、まちづくりの指針として策定されたもので、本地区周辺では、大神宮通りへの人の流れを呼び込むゲート、個性と魅力ある店舗形成や、回遊性を高める歩道状空地の整備として位置づけられており、飯田橋駅西口の広場と併せて、一体的な空間としていくこととしております。

続きまして、昨年5月に開催されました再開発準備組合主催の説明会配付資料を参考に、本地区のまちづくりの方針や概要についてご説明いたします。

まず、まちづくりの方針として、まちの玄関口にふさわしいにぎわいを見いだす魅力ある拠点の形成を目指し、これを実現する方針として、1点目に、小規模敷地の統合や、道路の拡幅整備による土地の高度利用と合わせた地域防災力の向上。2点目に、駅周辺の交通結節点にふさわしい業務、商業、居住などの複合機能の集積。3点目に、地域の憩いの場となる、周辺開発との一体的な広場空間の形成。4点目に、駅とまちをつなぐにぎわいあふれる歩行者空間の創出。これら4点が、方針として定められています。

続きまして、まちづくりの方針を実現するための整備内容についてご説明いたします。

方針の1点目、地域防災力向上に資する取組として、小規模宅地を統合して、協働で建物更新を行い、計画建物には、災害時の帰宅困難者の受入機能が検討されています。

また、緊急車両の円滑な通行や、歩行者の安全性向上のため、区域内の区道278号の拡幅、及び区道に接する道路の電線類の地中化が予定されています。

方針の2点目、複合機能の集積に向けては、計画地にて商業、子育て支援施設、業務、住宅、公共公益施

〈確定稿〉

設など、多様な用途が計画されています。

続きまして、方針の3点目、広場空間の形成について。飯田橋サクラパークや、飯田橋プラーノの広場の対面に面した広場の整備を計画しています。また、大神宮通りに面して、お祭りや地域の方々が日常的に憩える空間として、地域活動の場となる広場の整備を予定しています。

方針の4点目、歩行者空間の創出に向け、計画地の外周にゆとりある歩行者空間を整備するとともに、早稲田通りから区道278号線への貫通通路により、地域の回遊性向上に資する計画としています。

次でございます。こちらは、当地区の整備イメージと施設配置イメージでございます。左上のイメージ図は、早稲田通りと大神宮通りとの交差点で、飯田橋サクラパーク側からのイメージ図です。飯田橋サクラパークと一体的な広場空間を整備するとともに、歩道状空地も整備することで、快適な空間を目指してまいります。

左下のイメージ図は、当地区の大神宮通り沿いのイメージ図です。こちらの部分には、広場を整備して、地域のイベントや活動として、憩いの空間として利用されていくことを目指し、整備してまいります。

右下は、建物断面イメージでございます。東側大神宮通り沿いのA敷地には、事務所、住宅をメインとした建物で、高さは130メートルを計画しています。西側のB敷地には、事務所や公共公益施設等を入れる予定でございます。

以上が、当地区の再開発の検討計画となっております。

続きまして、当地区に関する都市計画についてでございます。資料は、3ページ目でございます。

今回、当地区に関する都市計画としましては、地区計画と市街地再開発事業の二つがございます。

初めに、左側にお示ししております、今回当地区に関する都市計画のうち、地区計画についてでございます。当地区の南側では、既に飯田橋駅西口地区地区計画が、平成20年に都市計画決定をされております。西口地区では、再開発事業による公共施設の整備が完了し、一体的なまちづくりを進めるため、再開発等促進区を定める地区計画、この制度を活用しました。

今回、当地区の地区計画を設定にするに当たっては、飯田橋駅西口を面的に捉え、当地区を含めた西口エリア全体で目指すべき将来像を実現するものとして、既存の再開発等促進区を定める地区計画、これを拡大することといたしました。区域を拡大することで、再開発等促進区を定める地区計画の区域面積が3ヘクタールを超えるため、法律の規定上、地区計画は東京都の決定となります。

続きまして、4ページをお開きください。再開発等促進区を定める地区計画、この概要についてご説明をいたします。

繰り返しになりますが、こちらは東京都の決定で、本日ご審議いただく内容ではございませんが、この地区計画と併せて定める市街地再開発事業と密接に関連しており、概要をご説明するものでございます。

地区計画においては、地区施設という広場や歩道状空地などを定めます。緑色になっている部分に広場を位置づけ、道路沿いに歩道状空地を定めます。中央の水色の部分には、貫通通路を位置づけます。また、これら空地などの整備を評価し、資料下段の記載にあります建築物等に関する事項として、B-1地区の容積率の限度を850%と定めます。

その他、高さの最高限度として130メートルであるとか、壁面の位置の制限として、早稲田通り沿いは2メートル、その他の道路や隣地からは4メートルと定めます。

〈確定稿〉

資料3ページのほうにお戻りください。

続きまして、右側でお示ししております、市街地再開発事業の決定についてでございます。市街地再開発事業の都市計画は、千代田区決定となります。選考して行われた飯田橋駅西口地区市街地再開発事業は、既に事業を完了しており、組合も解散しております。今回は、検討している赤柵の地区を、新たに都市計画決定するものでございます。この地区計画と市街地再開発事業は密接に関連しておりますので、都市計画を一体的に推進したいと思っております。

続きまして、今回、千代田区で都市計画決定する市街地再開発事業に定める内容について、ご説明いたします。5ページのほうをお開きください。

こちらが、今回の市街地再開発事業の都市計画決定をする内容となっております。事業の名称及び区域につきましては、資料記載のとおりでございます。

次に、公共施設の配置及び規模について、計画に位置づけます。本計画では、ほぼ既設の道路を形式的に計画として位置づけることになっておりますが、A敷地の上部、区道278号線につきましては、拡幅整備を行う予定となっております。

続きまして、建築敷地整備計画についてです。建築敷地面積、建築面積、延床面積、主要用途、高さにつきましては、資料記載のとおりです。また、広場の整備や地区内貫通通路の整備、歩道状空地の整備など、地区計画を定めるまちづくりの内容につきましては、市街地再開発事業の都市計画においても整備計画として改めて定めることとしております。

以上が、市街地再開発事業の都市計画に関する概要でございます。

続きまして、これまでの都市計画手続についての経過をご報告いたします。

前回、3月の当審議会におきましては、本日と同様に都市計画の概要についてご報告いたしました。その後、4月8日から、東京都が定める都市計画について、都市計画法16条に基づく縦覧及び意見書の提出期間を設けましたが、意見書の提出はありませんでした。

その後、6月9日から地区計画及び市街地再開発事業について、2週間の縦覧及び意見書の提出期間を設けたところ、賛成の意見が6通、反対意見が1通、その他の意見が2通ございました。その意見の要旨と、その意見に対する千代田区の見解につきましては、資料2に意見書の要旨をお配りしております。それに記載しているとおりでございます。

資料2のほうをご覧いただきたいと思っております。

その中で、賛成の意見につきましては、1ページ目と2ページに記載のとおり、防災性の向上ですとか、広場、歩行者空間整備の観点のほか、事業の推進について、「賛成します」とのことでございます。

3ページのほうをお開きください。3ページ目に、明確に「反対」との意思が示された意見について記載しております。

内容としましては、区画4号、こちらは区道278号線のことでございますが、本日の中でも、道路を段階的に拡幅していくとご説明したところですが、ご意見としては、現在、危険道路について一部だけ拡幅することになるということで、交通量や路上駐車が増え、危険性が増すことになるので、付近の住民の安全のために反対するというものでございます。

このご意見に関しましては、区の見解としましては、上位計画であるまちづくりガイドラインにおいて、

〈確定稿〉

段階的に拡幅、歩車分離を行おうとしていることや、地区計画においても、将来的に道路ネットワークを形成することとしております。また、先行整備の際には、交通管理者である警察との協議などにより、安全に配慮しながら、当面、道路整備を進めてまいることとしたいと考えているところでございます。

4ページ目以降は、その他の意見について記載しております。計画内容のご質問やご意見といった内容になっております。この中で、特に4ページ目2段目のサクラテラスの風について、ご意見がございました。風につきましては、前回、当審議会の委員からもご質問がございました。別途資料を用意しましたので、そちらでご説明したいと存じます。

委員の皆様には、画面でお示しするものと同様の内容をまとめた資料をお配りしておりますので、お手持ちの資料も併せてご覧いただきたいと思っております。右上に参考資料と書いておりますが、タイトルとして「飯田橋駅西口地区市街地再開発事業における風環境影響調査について」という参考資料でございます。こちらについて、ご説明いたします。

資料、1枚おめくりください。初めに、「風対策の考え方」となります。

飯田橋駅西口地区市街地再開発事業では、東京都環境確保条例に基づく環境影響評価、いわゆる環境アセスの対象として、風環境に関する予測、調査、検証を実施しました。

具体的には、建物の建設により周辺にどのような風による影響を及ぼすか、予測、調査を実施しました。予測の手法として、環境アセスの技術指針で示す風洞実験という、現地のモデルを作成し、風速を測定する実験を行いました。その評価基準につきまして、技術指針で掲げる「風工学研究所の提案による風環境評価尺度」、これを採用しました。これらは環境アセスの風調査で用いられている一般的な手法となっております。

建物完成後、現場で実際に1年間調査を実施し、予測、調査の妥当性を検証しました。その後、これらの予測、調査、検証を行う段階で、風対策が必要となることが判明した場合には、風の評価基準における領域B、住宅地、市街地の風環境となることを目標に、速やかに対策を検討していくこととしました。

2ページ目にお進みください。資料2ページ目でございます。本事業で用いた風の評価基準でございます。評価基準では、風について四つの領域に分けています。まず、一番上、領域Aでございますが、住宅地相当として、比較的穏やかな風環境とされています。表の中央でございますが、平均風速（累積頻度55%の風速）と記載されておりますが、これは1日に吹く風の55%が、1.2m/秒以下という意味で、おおむね年間の平均風速に相当するということでございます。

同じくその右の日最大平均風速（累積頻度95%の風速）は、これは1日に吹く風の95%が、2.9m/秒以下ということで、これは、おおむね1日の最大風速の、これの年間の平均に相当するということでございます。

本事業で目指した領域Bにつきましては、低中層市街地相当、住宅地市街地として、一般的な風環境とされまして、基準では平均風速が1.8m/秒以下、日最大風速は、4.3m/秒以下となっております。

それがどれぐらいの風なのかということ、下に参考として気象庁が定めている目安を載せました。1.8m/秒は、この表で言う風力2の範囲で、顔に風を感じる程度の風、4.3m/秒は、風力3の範囲で、木の葉や細かい枝が絶えず動く、旗がはためく程度の風とされています。

上の表に戻りまして、領域Cにつきましては、中層市街地相当の風環境とされています。事務所街として比較的強い風が吹くとされていますが、こうした環境にならないよう対策を行っていくという方針としてお

〈確定稿〉

ります。

資料3ページのほうにお進みください。調査の流れでございます。

まず、実験準備としまして、対象地域を設定し、実験に用いる模型の作成、測定点の設定を行います。その下に進みまして、次に③風洞実験を行います。模型に小さな風速計を設置して、風向き別の平均風速を測定します。

次に、④測定点における風速の累積頻度を算出し解析します。

最後に、この実験の結果について、⑤評価基準に基づく風環境の評価を行います。風対策の検討が必要とそうした結果になったら、対策を講じた後、実験を再度行う、こうした過程を繰り返します。

資料の4ページにお進みください。調査対象地域です。調査対象地域としまして、建物の高さの2倍程度を含む地域として、計画の中心部から半径500メートルの範囲を設定しております。

資料5ページ目のほうにお進みください。実際に実験を行った際の画像となります。二つ目の丸をご覧ください。ただきたいのですが、今回の実験に用いた上空風のデータにつきましては、対象地に最も近い東京管区気象台における観測記録10年分を採用しております。その下の丸でございますが、また測定点として、不特定多数の人が利用する歩道、公園等を考慮し、建物建設前は164地点、建物建設後は、建設後の中の点を含め、建設前より多い211地点を設定しております。

次のページにお進みください。実験の結果を図面で示したものとなります。図面の上は、建物を建設する前の状況でございます。凡例で、緑色の点为先ほどの基準で言う領域A、全体的に緑色の点が多く、領域Aの視点が多く見られています。

その下の図が、建物建設後、何ら対策を講じなかった場合の結果です。建物の外周部を中心に青の点、これは領域Bでございます。それから建物の南側は、通信病院側のほうに黄色い点、領域Cになっている地点も見られます。

次のページにお進みください。ただいまの図の領域の地点数を、表で表したものになります。縦軸が建設前、横軸が建設後を表しています。網かけしているところをご覧くださいまして、40という数字が入っているところがございますが、ここにつきましては建設前がAだったところが、建設後に領域Bになったと、こういった意味でございます。

その右の8という数字ですが、ここは建設前、領域Aだったところが領域Cに変わったという箇所数でございます。先ほどの方針で、領域Bを目指すという方針をお示ししましたが、今回、領域Cに上がるという地点が見られることから、建物計画内で風の対策をしていくということといたしました。

次のページにお進みください。8ページ目でございます。風対策の内容でございます。下の3点、対策の考え方を示しております。まず、計画地の外周部及びオープンスペースに、高木の植栽を施します。上の図面では、色つきの丸で示した箇所となっております。

次に、建物の低層部をはり出した形状とするとともに、業務・商業棟と住宅棟の間にフェンスを設けること。

3点目に、計画地内には、予測に反映した防風植栽よりも多くの高木を植栽すること、こうした対策を進めることとしました。

次のページにお進みください。こうした風対策を講じた後のシミュレーション結果になります。下のほう

〈確定稿〉

の図面をご覧いただきたいのですが、先ほど、建物南側及び通信病院側に見られた黄色の領域Cの地点というのは、青の領域Bに改善されているということがお分かりいただけるかと思えます。

次のページをご覧ください。10ページ目でございます。先ほどと同様、風対策の地点数を数字で表した表となっております。網かけの部分でございますが、先ほど、対策前にあった領域Aから領域Cになった部分、これは0なり、領域Bに改善されています。その他領域Bが領域Aになった地点が2か所あり、最終的に領域Bは46か所となっているところでございます。こうした実験結果から、データ上では風対策の効果が確認されているというところでございます。

次のページにお進みください。こちらにつきましては、今回、アセス手続を行っている途中で、アセスの計画に対する変更届が出されておりました、その内容についてお示ししたものでございます。

まず、建設前につきましては、当初に予測を行った以降、計画地周辺で建築物の計画が出されたことから、その内容を反映して、2地点が領域Aから領域Bとなっております。

次に、建設後の風対策について、当初予測を行った以降、建物の配置計画、それから建物の形状、防風対策を変更した内容、これを反映しました。具体的には、下の図に書いてあるとおりでございますけれども、変更後の対策について、フェンスの位置の変更ですとか、この青色で網かけした部分に建物のひさしをつけると、こうした内容になってございます。

次の12ページ目へお進みください。この変更内容を反映してとなっております。下の図をご覧いただきたいのですが、建物の変更後について、黄色のCという点が出現するという風環境が悪化したという地点は見られておりません。データ上、風対策の効果をj確認しているという評価をした、その結論は変わってございません。

次に13ページに参ります。こうしたデータ分析について、建物が建った後、現地で検証を行っております。調査地点につきましては、建物の建設で影響が大きいと分析された、建物の南側及び通信病院側の2地点を設定しております。

調査方法といたしましては、現場に風の測定装置を設置しまして、1年間の調査を行っております。その結果、予測値、領域Bを超えるという風環境になっているということだけでなく、本アセスについての手続は完了済みということで、東京都から位置づけられております。

以上が、サクラテラスの調査となります。

次に、最後に14ページの資料をご覧ください。今回の富士見2-3の事業につきましては、環境アセス事業の対象ではございませんが、アセスと同様の調査を行うよう、事業者には指示をしているところでございます。これが、今回のシミュレーションの結果でございますが、建設完了後につきましては、風対策を行うことで、周辺の風環境は、サクラテラス同様、領域Bに収まるという予測となっております。サクラテラス同様、建物建設後につきましても、現地調査による検証を行う予定としております。

参考資料の説明は、以上でございます。

最後に、風に対する考え方を一つ申し上げたいと思えます。実際に建物の建設により、ビルの風が生じます。今回の調査でも、領域Aから領域Bになったという点が見られております。一方で、まちづくりは風だけではございません。老朽化した建物の耐震化ですとか不燃化、道路の拡幅、広場の整備、こうした様々な地域課題の解決を図る中で、住宅地として、一般的な風環境Bの範囲に収められるのであればという考えの

〈確定稿〉

下、事業として進めていくという判断をしたものでございます。

風に関するご説明は、以上でございます。

資料1のほうに戻ります。

最後に、今後の予定についてご説明いたします。

本日の都市計画審議会で、市街地再開発事業に関するご審議をいただいた後に、9月には東京都の都市計画審議会で、地区計画に関する審議が行われ、答申をいただいた後に、本年10月頃に東京都と千代田区で、同日付で都市計画決定、告示をするというスケジュールで考えております。

長くなりましたが、ご説明は以上でございます。富士見二丁目3番地区の市街地再開発事業に関する都市計画について、ご審議のほどよろしくお願いいたします。

【会長】

はい。説明ありがとうございました。それでは、ただいまの説明に関して、ご質問等があれば、ご発言いただこうと思いますが、リモートの先生方は、お顔を出していただいて手を挙げるか、もしくは、手を挙げるマークを使っていただいて、黄色い手を挙げていただいても目にとれますので、ご発言いただけたと思います。よろしくお願ひします。

それでは、いかがでしょうか。

はい。どうぞ、お願ひします。

【委員】

意見書が、賛成が6通、反対が1通で、あと、2通がその他の意見ということで、合計9通出ているのですけれど、ここの地権者は何人いらっしゃるのでしょうか。残りの方は、意見を出さないというのは、多分賛成されたとは思いますが、全体の地権者は何人いらっしゃるのでしょうか。

【神田地域まちづくり担当課長】

権利者の数について、お答えいたします。当地区内の権利者につきましては、土地の所有者という観点でいくと34名、それから借地人ということで4名、合計38名の権利者がいらっしゃいます。

【委員】

どうもありがとうございました。

【会長】

はい。ほかにはいかがでしょうか。

はい。どうぞ。

【委員】

風環境のお話がありました。資料も出て、長いお話ではありましたが、結局、領域Bに収まったという、

〈確定稿〉

そういう説明だったのでしょうか。区長をはじめとして、本会議場の答弁でも、非常にこの、ここの、何というんですか、ビル風の強風化ということについては、実感として答えられているので、数字で、そうでしたと言われても、なかなか住民のほうは理解できないのではないかと。

特に、今日の意見書にも出ていましたけれども、ちょうど早稲田通りから入ったところの自転車が置いてあるところなんかは、本当に、風で床もはがれたり、あと、何ですか、自転車が横倒しになっていたり、意見書にも書いてありましたけれども。そういう事態はもう、住んでいる人ならみんな知っているというぐらいいるので、形式的なお話ではなくて、実質的なこととお話しされないと。

もう、3月4日でしたっけ。あのときにもう、その話というのは、たしか、お話しいただいていたので、引継ぎがされていないのかなど。ご説明が住民側を向いていない、住民目線がないのではないかと、形式的過ぎるのではないかとということが1点。

まとめて言ってしまったほうがいいでしょうか。

【会長】

はい。お願いします。

【委員】

はい。あと、記憶では、最初的时候は、子供の遊び場が何もないですねという指摘があって、それについては協議しますというお話がありましたが、それについても、今日は何の、何かこう検討したとか、変更したとかということも言われていなかったという点が気になりました。

それから、その後、地域の住民の方に会う機会があったので、ここは全員賛成ぐらいの話になっているので、中身については、とにかく子供たちによいようにという話をしていますよという話をしたら、地域では、やはり高齢化社会で、高齢者が多いので、高齢者の集える場所とか、そういうイメージをもっと、持ってもらいたいということでした。

そうしたことを、こういう東京都や国のマニュアルを見ると、地区計画というのは、そういうことを議論した中で案をつくって、決めましようとなっているのですけれども、そういう、その住民意見の把握ということが、形式的意見書だけになっていて、ちゃんとした公式の場で、住民の意向をしっかりと記録にしていたり、ワークショップしていったりという作業が不十分なのではないかということが大変気になるものですから、すみません、指摘をさせていただき、お答えいただけたらと思います。

【会長】

はい。事務局。

【神田地域まちづくり担当課長】

まず1点目の風に関する件でございます。我々としまして、突風、強風が吹く原因としましては、今回、専門家のほうにお話も聞いたのですけれど、やはり天候によるものですか、気流によるものですか、今回のビルの建設によるもの、いろいろ原因があるということでございます。

〈確定稿〉

ビルの建設というのは物理現象なので、ビル風というのは当然発生するものというところで、ただ、ビルの建設によって、風の流れが変わって、強風が発生するという場合には、日常的に吹く風が、いつも突風に変わっていると、その事態が生じているというところを伺っております。ただ、こうした状況にあるかという現状をしっかりと調べて、こうした突風の原因に沿った対策を行っていく必要があるというところでございます。

その原因がビルかどうかということ特定する上で、こうした調査というのは一つの手法であるのではないかと考えております。すなわち突風が日常的に吹くということになれば、平均風速が上がって、先ほど申した数字が上がっていくというところで、これが建物による風の影響だということが把握できるようになるというところでございます。

今回の調査で、この事後の検証も含めまして、住宅市街地で吹く風の範囲に収まっているというところで、適正な風対策が行われたと、我々としては認識しております。その一方で、飯田橋駅の周辺では、先ほど、委員のほうからもお話ありました、風が強くなったという話があるということも、そうしたことも承知しております。このため、我々といたしましても、現地でお住まいの方ですとか、あとはサクラテラスの管理組合、そうした人たちに、日常の風という、そうした声が上がっているかと、そういった状況を聞いております。

あとは、区の、例えば環境担当の窓口にも、風についてそういった声が届いているかといったように、情報収集に努めているところでございます。その中で、日常的に突風が吹いているという状況までは、我々としては確認できないというところでございます。今後とも、アンテナを広げて、現場の状況の把握に努めてまいりたいと思います。

次に、子供の遊び場の状況でございます。今回、子供広場というところでございますが、先ほども説明で申し上げましたけれども、暫定的に利用しているという中で、今回の再開発で、新たにその機能を残すことは、なかなか難しいというところで、区としては考えているところでございます。ただし、そういった子供の遊び場機能というのも、この富士見・飯田橋地区には、やはり必要だというところで、今回、飯田橋への開発全体の中で、他地区でそういったものが整備できないかというところで、今、飯田橋全体で話し合いを進めているというところでございます。

次に、住民の意向というお話でございました。先ほど意見書というところもございましたし、我々17条の説明会というところで、地域の関係人の方に計画の概要を説明し、いろいろ意見というものをいただいているところでございます。その中では、こうした意見書の話についてもございましたし、例えば、先ほど、子供の遊び場がなくなってしまうのを何とかしてもらいたいというところで、そういったご意見もございました。

この中で、一例として、例えば今、屋外の遊び場ですけれども、例えば、区で返還されている床を、屋内の遊び場にしたらどうだろうかといった意見もございました。その辺につきましては、所管する部に、こうした意見がありましたというところを伝えまして、今後の区有施設の在り方について、例えばそういった検討をしてもらえないかというところも、情報連絡しているところでございますし、そういった区民のご意見については、我々、収集するように努めているところでございます。

〈確定稿〉

【委員】

いずれも、風環境の話も子供の遊び場についても擦れ違いの話で、しっかりとしたご説明をいただけていないのですけれども、この都市計画については、先ほど質問で、地権者の数が38名ですと。その地権者については、これは全員合意ということによろしいですか。あるいは、まだ反対がありますか。

【会長】

はい。事務局。

【神田地域まちづくり担当課長】

同意率につきましては、地権者のうち83%ほどが同意しているというところでございます。同意書が得られていないという地権者につきましては、まず1件は千代田区というところ、それから、もう一件は、地権者がちょっと今、私道で、共有で持っているところがありまして、そこは不明で、権利調査をしているというところ。

そのほか、権利変換計画が明らかになって、どれだけの財産の変換が行われるかという、そういった数字を見てから、どうするかというのを判断したいという意見が一つ。

それから、直近にご自宅を建てた方で、再開発の話はあまりしたくないのだけれど、広場ができると道路が広くなるとか、そういったことは非常にいいことなので、事業には反対しないけれど、事業が進むようになったら、同意書についての、どうするかどうか考えるといったことでお話をしている方がいらっしゃいまして、全体的には、その事業に反対というご意見をおっしゃっている方はいらっしゃらないという状況でございます。

【委員】

すみません。最後で。

8割を優に超える合意であると。地権者にとっては、一定程度の合意が得られていると。その周辺の利害関係人、住民ですね。住んできて、住み続けてきた、これからも住み続ける方々の住民参加がどうしていくとかということでは、非常に結論めいて言うと失礼かもしれませんが、極めて、何というか、そこら辺は十分であったとは、コロナとか理由はあったと思うのですけれども、記録に残る、あるいは皆さんの意見が横につながっていく説明会はされていなかったように記憶しています。

これ、都市計画としてはこの進んでいく流れであるのですが、この都市計画がどのような段階にあっても、どういうのかな、やはり住民が、そこに暮らしている住民が、例えば高齢者の暮らしをどうするか、子供たちの暮らしをどうするかという、その中身の話の意見交換がされないで、床と箱の話だけを進めてしまうことになるのは、非常にこの先、ゆゆしきことになるので、引き続きというか、もっと精力的に住民の意見を聞き、住民の声を聞いて、その調整をしていくという仕事があるという。

風の環境に対しても、今日のようなお話では、とても理解をされないと思うし、住民の暮らしの環境が改善するとも思えないと思うし、エリアを、サクラテラスとわざわざ拡大したメリットが何なのか。この容積拡大は、単に量的拡大なのではないかと言われてしまう可能性もあるし、そういう部分を多分に持っている

〈確定稿〉

という印象を持ちます。答弁があればしていただいて、なければ私の意見ということで。

【まちづくり担当部長】

会長、まちづくり担当部長です。よろしいでしょうか。

地域の方々への説明というのは、この資料1を見ていただくと、令和3年8月と9月に、それぞれ見直しに関する意見交換会という形で、地区計画を含めた市街地再開発事業、そういった説明を行ってきてございます。

委員が言われるその施設は、この建物に入る区有施設に関するご意見というところであれば、それはまだ、区は床を保有するよというところに関しましては、区の内部でオーソライズはしておりますけれども、その部分が何にするのかというところまでは、まだ決まっていないという状況でございます。

区も入った共同化の建物ですので、地権者の方々との意見交換も必要になってくるだろうし、また、区の中での内部の使用勝手を含めたものを、今後、建物の設計と併せて、詳細に説明していく時期が来るという形になりますので、今後、都市計画決定した後、時期は不明ですけれども、組合設立だとか、そういった中で、しっかりと説明を果たしていくというところでございます。

富士見二丁目3番地区の市街地再開発事業の建物に関しての風環境に関しては、建物の設計が今後になりますので、そういった時期にしっかりと地域の方々にもご説明をしていくという形になると。サクラテラスに関しては、前回どうだったということだったので、詳細に関しては、こういった経緯を踏まえて、検討を踏まえて整備されてきましたというところでございます。

その後、建物が建った後に、やはり突風だとか、そういった形で風が吹くということはあると思いますけれども、そういったところの事情はどうなのですかということ、先ほど担当課長が話したとおり、地域の方々とはかに管理組合といったところに、その具体的なお話はなかったというところなので、今日現在は、そういう状況を説明させていただいたというところでございます。

【会長】

はい。よろしいでしょうか。

ほかの方は、いかがでしょうか。はい。では、順番にこちらから、先生から、では、順番にいきましょう。

【委員】

私自身は、風の専門家ではないので、細かいことは申し上げられませんが、建築を、設計を担当しているところからの観点で、一つ意見を申し上げます。

風は、大きなものが建てば建つだけ、抵抗を増してというのは当たり前ですが、先ほど、そのせいだったならば、日常的に吹くだろうというお話がありましたが、それは少し乱暴なのではないかと思うのですね。もちろんコントロールすごく難しいし、予測も難しいですけど、単純に、例えば温度差が生じれば風が生じるわけなので、今みたいな暑いときに、建物ボリュームが大きくなればなるほど、蓄熱量も増えるし、小さい建物が**及ぼす影響と比較して**、大きなものが**派生**させる影響って、やはり違うと思うのですよ。だから、天候とかいろいろなことと**連動する**影響も、小さい戸建てと大きなビルではかなり違うはずで、季節ごとに

〈確定稿〉

変わっても、それは季節のせいだけだと言い切るのは、少し乱暴な気がいたします。

また、もちろん、今、設計側でもいろいろな工夫をして、なるべく地表面で対策できることも工夫していると思うのですが、建物が大きくなればなるだけ、結局高いところのボリュームとか形状が及ぼす影響をその地表面だけで対策するというのは限界があるので、上部のボリュームを検討する時点で、最後に地表付近だけで何とかしようというのではなく、丁寧に設計することはすごく重要だと思います。

再開発をすることでよくなることも当然いっぱいあると思いますが、一方で、突風が来たり、何かしたときに、物が落ちたとか何かあったら、結局生身の人間一人一人に対処せざるを得ないではないですか。道歩いている人が住人だろうが、たまたま来た人だろうが。その1人の人間の体力でカバー、対処できるものとそうではないものというのは、やはり違うと思うので、何かあったときに生身で対峙しなければいけない症状については特に危機感として常に持つべきだと思うので、もう少し丁寧に検討していただいて、できてしまった後に対処できることが限定的だということも、少し意識しておくべきなのではないかと。私は本当に高いものの専門家ではないですが、原理的なことで考えたときに、その辺りはもう少し配慮をしてしかるべきなのではないかと思ったので、一点、意見を言わせていただきました。

【会長】

はい、ありがとうございます。何かお答えになりますか、よろしいですか。

【神田地域まちづくり担当課長】

神田地域まちづくり担当課長でございます。

当然、風に関して、この調査が出ているから何もしないということではございません。当然、風を調べてなかなか空間を把握するのだから難しいということは認識しておりますが、当然ビルの建設の、これが原因で風が生じるということは、いろいろな方面から、方向から調べて、それが分かれば当然、少しでも事業者に対してちゃんと対策しろよという、そういった姿勢で向かっていきたいということは認識しておりますので、このまま風、調査終わったら終わりということで考えているところではございませんので、ご理解いただければと思います。

【会長】

じゃあ、順番に委員さん、お願いいたします。

【委員】

二つ質問があるんですが、ビル風については、今、先生のお話でかなり分かったのですが、一つ、私が、質問一つだけありまして、サクラテラスの例を挙げられましたけれども、今回のこの地区計画が実行されても、サクラテラスの風環境と同じレベルで収まるから大丈夫だというご意見だったと思うのですが、そのときのサクラテラスというのは、風洞実験の結果ですか、それとも現実の、今日の、今日というか今のビルがある時代で、この風速3メートルとかそういうことはないのよという意味なのでしょうか。

〈確定稿〉

【神田地域まちづくり担当課長】

サクラテラスのBという領域と判断した根拠でございますが、まず風洞実験をして、シミュレーションして、この地点がBになるよという予測結果を出しましたと。それについて、実際現地で1年間調査をして、数字を測って、じゃあそのBの範囲に収まっているねというところで、その数字を確認したというところがございます。

【委員】

そうすると、今の例えば1年間、今、サクラテラスのいろいろな観測地点で1年間やったけれども、Bの中に収まっていると、現実問題としてということですね。

【神田地域まちづくり担当課長】

そうですね。観測した地点がBの範囲に収まっているというところがございます。

【委員】

何点あるのですか。観測地点は何点あるのですか。

【神田地域まちづくり担当課長】

先ほどの参考資料の一番、13ページでございます。

この2点、先ほど、ここがもともと従前AだったところがCになったところ、こうした代表した点というところで、これについて風の影響が多いという、大きいというシミュレーション結果に基づいて、実際、この地点を現地調査地点に選んで、この2点を測ったというところがございます。

【委員】

すると、言葉尻をとらえるようで申し訳ないのですが、この新しい再開発によったビルができると、あのビルの周辺は、現在のサクラテラス程度の突風が吹くことになるということにもなりますか。

【神田地域まちづくり担当課長】

基準の範囲内なので、今の風が吹くというようなことになるとは思います。

【委員】

なるほど。

【まちづくり担当部長】

風に関しましては、事前、事後、事前というか今現在の風がどのぐらい吹いているか。それで建物が建った後にどのぐらいの風になるかということをおくまでもこれ、シミュレーションでやっているということで、そのシミュレーションの中で、先ほどから言っているAとかBとか、Bは市街地の住宅の中で、このBの領

〈確定稿〉

域であれば、シミュレーション的には問題ないでしょうというようなところが出ている。

サクラテラスに関しては、先ほどの13ページのところで、実際に建物が建った後に2地点を調査して、そこで突風も吹くときありますよ。やはりそれはあると思います。ただ、1年間の計測ですね、それを踏まえた中で全体的にBの領域という形になっているというところですよ。

今度の富士見二丁目3番地に関しても、まるきり風が、突風が吹かないかということになると、それは吹くときもあるとは思いますが。ただ、それは、先ほど先生も言われましたけれど、なかなかそう簡単に予測できるところではないというところなので、風の環境に関しての予測に関しては、今あるのは、こういった領域AだとかBだとか、年間にこういう吹く風をシミュレーションして、その結果でどういった領域になるのかというところが今、それぞれ、千代田区だけではなくて、都心の高層ビルだとか建つときに関しましては、そういったシミュレーションをして、検討をしているといったところでございます。

【委員】

すみません。私が申し上げたいのは、シミュレーションと現実との比較というのをやっていかないと、我々の千代田区役所も当然ですし、我々住民の知見も積み上がりませんよね。

ですから、シミュレーションの結果はこうだった。実際建物建ったらこうであった。建物は造ってしまったから壊すわけにはいかないでしょうけれど、少なくとも我々の知見は積み重なるわけで、シミュレーションでこうだったからいいということではなくて、シミュレーションと現実の比較を常にやっていただくことが重要ではないかなと。これはもう意見でございます。

あと、2番目なのですが、ちょっとこの反対、賛成の意見、9通あったということなので、ただ、これは単なる意見ですけど、意見書の要旨で、賛成でも反対でもないということで、2通はその他の意見で整理されているけれど、これ読むと、どちらかというところと反対かなと思うのです。これは主観の問題なので、かつ、この2通を反対に入れたとしても6対3でしょうから、大勢に影響はないと思いますが。それは単なるコメントです。

それで、質問なのですが、資料1の2ページの左側の地図によると、現在の計画地というのは、駅周辺ゾーンと文教・住宅ゾーンのこの境目でございますね。ということは、この文教・住宅ゾーンに住んでいる人たちが、目の前の130メートルの開発について、どういう意見を持っているかということは、調査の対象になったのでしょうか。

【神田地域まちづくり担当課長】

今回、説明会、17条の説明会を行っておりますが、それに関しましては、この計画地から建物の高さの2倍の半径で、直接ポスティングして説明会を開催しますというご案内をしております、実際にこの下の南側の地域から説明会のほうにいらして、ご意見をおっしゃっていただいた方もいらっしゃいます。

【委員】

その結果は。

〈確定稿〉

【神田地域まちづくり担当課長】

その結果、

【委員】

も、この9通の中に入っている。

【神田地域まちづくり担当課長】

はい。入っております、はい。

【委員】

はい、分かりました。

【神田地域まちづくり担当課長】

実際の先ほどのその他の意見というところで、2通の中の1通は、この南側に住んでいる方の意見でございます。

【委員】

するとこの9通というのは、16条、17条、二つの縦覧に対して出された合計のコメントであるということですね。

【神田地域まちづくり担当課長】

今回のこの9通につきましては、17条の意見でございまして、16条のときは、意見はございませんでした。

【委員】

はい、分かりました。ありがとうございます。

【まちづくり担当部長】

会長、ちょっと補足、よろしいですか、すみません。

【会長】

はい、どうぞ。

【まちづくり担当部長】

ちょっと資料の今の資料1の3ページ目をご覧くださいませでしょうか。

ちょっと16条、17条って多分何なのだというところがあると思いますので、都市計画法の16条の手

〈確定稿〉

続に関しましては、この今見ていただいているこの範囲、地区計画の範囲の権利者の方々、その方々の説明ということになります。その方々の意見がどうあるかということで、このときはなかったというところです。

少し範囲を広げた17条というのは、千代田区全体でご意見を出していただくこと、可能なのですけれども、全体でちょっと説明会というのはなかなか難しいので、先ほど担当課長言ったように、建物の2倍の範囲の中の方にご案内を出して、説明会を開いて、それに対しての意見書が先ほどの本日提出させていただいている意見書というところでございます。

したがって、16条の地権者の中ではなかったけれども、17条で範囲を広げた段階で、周りの方からそういったご意見もあったというところでございます。

【神田地域まちづくり担当課長】

はい。よろしいでしょうか。

【会長】

はい。委員さん、お願いします。

【委員】

はい。すみません。先ほどからの風の意見には、私も住民としてすごい賛成で、私も実際にすぐこのそばに住んでいるので、このエリア毎日通っているのですけれども、1回小さい道からサクラテラス沿いの道に出たときに、子供を乗せていて、自転車で2人乗りをしていて、防水カバーをつけていたので、もうそれで風を除けきれなくて倒れて、2人で転んで、幸いけがはしなかったんですけれども、立ち上がれないぐらいの強風でということがあって。あと、あそこ、上にうちの子も通っている保育園があるのですけれども、先生がああ坂を大きな子供の入っているカートを押して登り切れずに、うちの主人が手伝ったというのも何回か経験をしていまして。

おっしゃるとおり、やはり実際にデータとして計測するのと住民があそこに住んで生活して、例えば細い辻から出てきたときに、いきなり強風が吹いたというようなときは、これ、ずっと強風が吹いているところを歩いて、用意して歩くのは全然違うので、そういうのは、多分風の強い日に1回来ていただくだけでも分かると思うので、ぜひそういうことも実際どうかということをお調べいただくとともに、地域住民からの声があったというのも、それは、「私、聞かれたことないので」というのが、やはり思いました。

ちなみにこの観測地点も、ここに住んでいる人からすると、ここ風強くないところだなという2地点で、最後測っていらっしゃるので。そうですね、実際人がすごく通るスターバックスの前とか、すごい風強いのですけれども、このシミュレーションにも入っていないので、そこは実際の人の動線とかを考えていただいてやっていただいたほうがいいのかというふうに思いますし、あともう、私、別に建物の計画自体反対というわけではないので、もうできてしまったものはしょうがないというところもあるので、逆に、例えば突風注意というふうに啓発するだとか、あと、ここは風が強いので、何かこう、「ご高齢の方とかお子さんがいる方は、こういうふうに迂回できますよ」とか、そういうような案内をしていただくだけで、全然、やはり住

〈確定稿〉

民としては、今、私も習い事とか風が強い日に、「あ、今日は自転車で送っていけないな」とか、「でもこの道だったら行けるかな」とか考えることがあるので。そういう坂とか、あそこ坂も多いので、坂はこっちのほうがあれだけれど、風はこっちのほうがいいですよみたいな、何かそういうのとかも啓発でできることが、ソフト面で対策できることがあるのではないかなというふうに思いました。

2点目、遊び場の話なのですけれども、私、これもすごくさっきの委員さんに同意見で、今ある二丁目広場は、暫定的ではあるかもしれないのですけれども、何かすごくコミュニティに密着しているような広場になっていまして、私もほぼ毎週子供と行って、もう子供は今小学生なので、1人で行ってもどなたか親御さんが見てくださるとい。何かその地域で子育てしているというのがすごく反映されている広場になっています。

サクラテラスは、本当にもう、近いは近いのですけれども、通行者の方もすごく多いので、やはりあっちだったら誰かに誘拐されるかもしれないと思うのですけれども、二丁目広場だったら、そういうのは本当に考えないというすごいいい広場で、なので、ちょっとやはり施設をつくるとかというのは、また全然違う意味になってくるので、という意見があります。

実際、遊具がある公園をつくれとか、今の富士見二丁目みたいなのをそのままあそこにもう一回つくれというのは、無理だろうなというのは、予想はつくのですけれども、例えば人の動線のある程度視覚的だとか椅子の配置とかでこういうふうに動線を誘導するようにして、ある程度、ここは子供が好きに、例えば自転車乗れるスペースですとか、子供、ボール、小さい子はボール転がして遊べるようなスペースですと。そういうふうに視覚的とか動線を誘導することによって、何かできることもあるんじゃないかなとか思いますし。

あと、今、例えばサクラテラスで行くと、ベンチがたくさんあるところに、夜、結構飲み会をしていらっしゃる方がいて、朝なんかすごい汚かったりとか、やはり小さい子供が這って遊ぶのは嫌だなと私も思う、すごい広場になってしまっていて、そこも砂場とかもそうなんですけれども、ちょっとした本当に小さい何か囲いを作るところで、そういう酔っぱらった人が入らなかったりとか、そういう工夫はできると思うので、ぜひ今の計画の中で工夫できることというのをさせていただいて、やはりみんなで子育てできるような、そういう憩いの場。サクラテラスはどちらかというやはりオフィス向け、学生向けの何か通行する人が取りあえず入り乱れる場所みたいな感じなので、やはりそういう何か、そうですね、子供をそういうふうに遊ばせても肩身狭かったり、汚くて嫌だなと思わなくていいような場所に、ぜひしていただければというふうに思います。

3点目なのですけれども、私もこの地域の住民なので、ここをこういう説明会がありますというのがポストには入っていたのですけれども、結構やはり日曜日とかでなかなか行けなかったりということで、やはりあそこに時間を割いてわざわざ区役所まで行く方というのは、利権がある方か、すごく関心があるか、すごく反対意見があるかという方に限られていると思うので、やはり忙しい子育て世代の意見を反映するためにも、今後は、例えば何かインターネットでできるとか、ポストに意見書があつて、何か書いて封筒でできるとか、何かそういうこう、忙しくてあんまりそこまで興味がない世代の方とかも広く意見を言えるような、そういう工夫というのは、ちょっとこれから、スマホで何かアンケートに答えるとか、そういうことはぜひしていただけるとうれしいなと思いました。

〈確定稿〉

【会長】

はい、ありがとうございました。
事務局から何かお答えになりますか。

【まちづくり担当部長】

様々にアドバイスいただいて、大変ありがとうございます。特に1番目、風の環境に関して、なかなかハード面で建った後の風の影響を小さくするというのは、なかなか難しいというところは、我々も感じているところでございます。

そういった中で、ソフト面も含めていろいろ対策できるのではないのかというのは、確かにおっしゃられるとおりですので、サクラテラスに関しては、ちょっといろいろ検討して、できるところはやらせていただきたいというふうに考えております。

子供広場に関しましては、先ほどの資料の2を見ていただきますと、今回の敷地に関しても、空地というのは右側の図、緑色のところがございます。これも少しアドバイス含めて意見いただきましたので、今ある富士見の暫定広場というような形では、それはちょっと無理ですけれども、人の動線だとかそういったところを避けながら、何か工夫ができるということもあると思いますので、これは、ここの事業者のほうとも調整しながら検討していきたいと。

また、このBの敷地の建物の形状というのは、まだまだ決まっておりませんので、そういったところも含めながら、様々に検討していきたいというふうに思っています。

説明会は、大変申し訳ありません。ちょっと今回、東京都の地区計画ということで、そこもありましたので、区役所のほうでやらせていただいたというところがございました。区としては様々な説明会をやっているのですけれども、この都市計画の先ほどの17条の説明会というのは、意見をこうやって出せるという形になっているのですけれども、そのこの手続において、インターネットだとかそういったところは、まだ確立されていないようなところがありますので、それは、今後検討する余地があるかなとは思っておりますので、今すぐできますとはちょっとお話しはできないのですけれども、検討の課題だなというふうに認識はさせていただきたいと思っております。

【会長】

はい。ほかの委員さん、いかがでしょう。
お二人挙がりました。じゃあ、こちらから行きます。
委員からお願いします。

【委員】

大きく言って二つあります。

一つは、基本的なデータ、数値について教えていただきたいと。まず一番目が総事業費、この再開発事業のですね、事業計画ではどの程度と見込んでいるのか。二つ目は、補助金は幾らぐらいなのか。三つ目は、延床面積のうち保留床、何割ぐらい見ているのか。最後、4番目は、計画容積率850%となった根拠とい

〈確定稿〉

いでしょうか、概略ご説明いただきたいと。

もう一つ、大きく言ってもう一つ、公有地の扱いです。公有地なので、これは区民共有の財産でしょう。これをどういうふうはこの再開発の中で位置づけていくのかということについては、私、十分なやはり議論、これが必要だと思っているのですね。区としては、いつ頃までに区民の意見をまとめようとしているのか。それまで都市計画決定を待つことはできないのか。この点、ちょっと伺っておきたいと思います。

【会長】

はい。数字は今すぐ分かりますか。

【神田地域まちづくり担当課長】

ちょっと少々お時間いただけますでしょうか。

すみません。ちょっと分かっているところからちょっと先にというところで、まず、850%の根拠を内訳というのをご説明いたします。

当地区につきましては、現行の指定容積率が445%でございますが、今回、こういった再開発で、区道を拡幅するですとか広場をつくるですとか、そういったインフラが整うということを前提といたしまして、用途ですとか指定容積を見直します。その容積は東京都のほうで定めるのですけれど、それが一応600%になります。その見直しを想定容積率に今回事業で整備する空地、それについての公共貢献の評価ですとか、子育て支援施設というものを設置することの評価。それから、飯田橋東口駅整備のそういったことに貢献による効果。こうしたことの貢献に評価が合計で250%ございまして、600%と250%足して850%になるというところでございます、はい。

【会長】

現時点の事業計画の案のようなものはありますか。

【神田地域まちづくり担当課長】

すみません。手元に資料、ちょっとございませぬので、事業費だけ調べるお時間をいただければと思います。

そのほかの保留床ですとか、あと補助金というのは、今後の事業計画を策定する際に決まってくるものですので、現段階で未定となっているところでございます。

少々、事業費について調べる時間をいただければと思います。

【会長】

はい。じゃあ、2番目の質問に対してお答えいただきましょう。公有地の取扱いに関していかがでしょう。

【神田地域まちづくり担当課長】

お答えいたします。区有地をどうするかというところにつきましては、現在、そういった都市計画手続に

〈確定稿〉

入ったというところで、諸条件固まったというところで、実際、我々環境まちづくり部のほうから公有地を所管する政策経営部のほうに正式に庁内に住所者というものの依頼を行っているというところでございます。その中で、庁内の各部から、再開発で生まれる床について、こういった区有施設で使いたいという、そういったニーズですね、そういったものを上げていただきまして、現在、区の中でそういったご要望の取りまとめを行っているというところでございます。

現在、複数案のお申出はあるということで聞いているところでございますが、今後、速やかにそういった案を定めて、区民の方にその案についてご意見を伺うような機会を設けてまいりたいというところと考えているところでございます。

【まちづくり担当部長】

会長、ちょっと補足させていただいてよろしいですか。

区有地に関しましては、先ほどから説明しているように、用途に関しましては、今後、まだ検討をしていくというところになっております。

区は、床を取得するというに関しましては、区議会等も含めて報告はさせていただいているところで、区の中でもそこら辺をオーソライズしているというところでは、

ただ、どこの部分をどう取るかというところまでは、これは、地権者の方々と全体の調整ということも必要になってきますので、それはまだ今後、用途も含めてですね。今回、やっとうにか今日、審議会、審議という形なのですけれども、この案件に関しまして、約10年以上前から検討は進めてきたというところでございます。

そういった意味からすると、区としては、やはり都市計画の手続に関しては、今、今日ご審議いただいて決定をしていただきたいということで上げさせていただいているというところでございます。

【会長】

数字は分かりましたか、はい。

【神田地域まちづくり担当課長】

総事業費でございますが、おおむね概算でございますが、全体で約350億を予定しているというところでございます。

【委員】

はい。1番目のやつですけれども、大体事業計画つくるときには、総事業費で、これ、建設費は保留床の処分で購入のわけで、大体保留床をどのくらい確保するのか。これも大体分かっているはずなんですよ。

そうすると、これは現段階では公にできないということなのか。これ、一点です。

それから、850%となった根拠の中で、250%上乘せしたところで、何か飯田橋駅東口とかと何かおっしゃっていませんでしたか。ちょっとその辺もう一度詳しくご説明いただきたいというのが一点。

それから、公有地の扱いですけれども、これは、先ほども言いましたように、区民の共有財産ではないで

〈確定稿〉

すか。行政というのは、特定行政庁として都市計画決定する、決定権者という顔と同時に、いろいろな区民のニーズを行政に反映させていくという、そういうもう一つの顔があるわけですよ。

いろいろなやはり世論調査を見ると、例えば子供の遊び場、これ一番ニーズが強いわけですよ、高いわけですよ。

先ほど、委員の話だと、高齢者の多いまちなので、高齢者に関わる施設を。どういうものが区民参加を経て結論を持って、それをもって地権者と協議をするというのが本来の在り方ではないかと思うのですよ、本来は。区民の声を集めて、そして一つの方向性を見いだしたと。これをもってほかの地権者と協議をし、あるいは参加組合員と協議しながら、どう実現していくのかとなっていくと思うのですよ。

そういった議論を欠いて、ただ決定してしまっただけだと。その枠で収まる内容、しかも、決定すると今度は本組合、それに認可申請するわけですよ。そうすると、協議期間もさらに制限されてくるわけで、枠を決めちゃうと協議の内容と協議時間で制約されるではないかと。こういう問題出てくるわけですよ。

やはり公有地を抱え込んだ再開発というのは、非常にやはりそういった意味では慎重でなくてはならないと。区民の財産をどう扱うかという問題ですから。

ですから、その辺、やはりきちんと住民のニーズが最大限生かされるような形で、行政としては対応すべきではないか。そういった点では、この時点で都市計画決定するというのは、まだ早いのではないかと。これは率直にそう言わざるを得ないですね。ちょっとその辺、改めてご見解を伺っておきたいと思います。

【会長】

はい。事務局、いかがでしょうか。

【まちづくり担当部長】

最後の区有地に関しましては、先ほどお話ししたとおりでございます。10数年来、ここのまちづくりを進めてきたというところで、ここの旧福祉会館に関しましては、区としては、まちづくり用地という形で進めてきたところもございますので、それはやはり区のここの富士見二丁目3番街区をまちづくりとして成功させるためには、今回お示したようなものになっていくだろうというところは確認しておりますので、そういった中で、どう区有地の権利を執行していくかというところだというふうに考えておりますので、そこに関しましては、先ほどからご説明しているように、区としては、ここの権利の床として取得して、それを今後、何の用途にするかというところに関しましては、まだ時間はありますので、そこは今後協議しながら、地域の方々と説明しながらやっていくというようなところで考えているというところがございます。

【会長】

最初のほうの事業費のその他はわかりますか。

【神田地域まちづくり担当課長】

はい、会長。保留床の考え方についてお答えいたします。

〈確定稿〉

保留床につきましては、ちょっと卵と鶏の関係にあるのですが、今後、設計をして、どれだけ事業費かというのを詳細に定めてから、どれだけ床が必要かというところを計算していくというような、今、手続を取っておりますので。ちょっと大体つかみでという形で350億というところで、事業者のほうで今、出しているというところがございますが、詳細にどれだけ必要かということは、ちょっと数字として出していないというのが現状でございます。

それから、2点目の飯田橋東口駅の整備の内容でございますが、今回、先ほど議案を説明した際に、飯田橋の東口駅前の駅前広場とか、JR高架下の歩行者空間の拡幅を行うというところが、今回、地域の皆様とこの飯田橋のまちづくりを進めていく上で、そういうことをやっていこうという話し合いを行われています。

それに対して、この開発の中で貢献をしていくというところで、その貢献に応じて、今回、この容積を与えているというところがございます。

【委員】

ちょっと最後に一つだけ。その最後のやつなのだけれども、ちょっとくい打ちについては、ちょっと見解あれなので。要するに飯田橋駅の東口の整備が、なぜこちらの開発の地域貢献として容積率上乘せの要素になるのかというのが、いま一つ分からない。

【会長】

はい。いかがですか。

【地域まちづくり課職員】

地域まちづくり課の職員です。

制度としまして、敷地の外の貢献という話と、それは地域の整備構想というものがありますけれども、そちらの実現に向けて、こちらの開発が協力するということで、こちらは地区計画、東京都が決定する地区計画の中で評価をするという形になっています。

【会長】

よろしいですか。

【委員】

分かりました。

【会長】

はい、お願いします。

【委員】

風環境の件でございますけれども、実は、ずっと秋葉原が建替え、要するにITセンターを造るというこ

〈確定稿〉

とで、まちが全体的に変わったときに、風環境について、住民がすごく心配をして、10階ぐらいの建物に100メートルの建物がどんどん建っていくので、一番初めにタイムズタワーとか、UDXビルとか、ダイビルとか、3本建ったときに、秋葉原まで住民が歩いていくときに心配だといって、この同じような風環境研究所という方が来てくれて、こういうシミュレーションをして、全くこれと同じように計画を出してきて、改善前、改善後とやって、ちょうどここで言う、全く同じ回答がでたのですね。それで、全く同じ感想が出て。

それで実際、ここは、よくやってくれていると思いますよ。その後、実は、やったら、こういうシミュレーションをやらないでパソコンでやったという。パソコンのシミュレーションで答えていたときもあったので、ここは多分、一生懸命やってくれたのですけれども、結果は、見ると同じなのです。

そこで一つ、何も無いところにこういうものができれば、風がもろに影響を受けるなどというので、終わったときに瞬間風速で、先ほど言っていたのですけれども、風が一年間でどう吹くかとか、一日のうち、どう吹くかというのは、あまり実生活の人には、先ほどもありましたけれども関係なくて、瞬間風速でどう吹くかということが、すごい問題だったのです。

それで、一瞬、瞬間風速で出てきて、これをみんな納得して出て、実際にできた後に、シャッターが全部開いてしまう。瞬間風速で全部開いてしまうとか、商品が飛ばされるとかと言って、対処してくれと。対処していただいたりしていたのですけれども、そもそも、これはちょっと区に言うのは無理かもしれない。

私の意見で言うと、この風環境の対策の考え方とか、この気象庁の出している段階とか、風工学研究所が出しているA、B、C、Dというのは、そもそも、もう古くて、こんなことでやったら、風対処というのは全部同じ答えが出てきてしまうと、私は思っているのです。

実際、出てきて、そうなのです。安全だと。要するに風がBで、要するに住宅市街地として一般的な風環境ですという答えが、絶対出てしまうのですね。

だから、これは、そもそも、この尺度がもう違っているのだと。なおかつ今、複合障害になっているので、その1件だけ、先ほど、サクラテラスがどうだという話が出てきているように、サクラテラスが、既に高層のものが建っていて、風も複合して吹いてくる。一瞬に重なって瞬間風速が出てくるというときの風が問題なので、その問題に、この風環境影響調査書というものは、いただいても、本当にあまり、これで、はい、安心しますと言えるのですかというのが、私の質問が一つ。

だから、尺度もこれではおかしいのではないかと。尺度の考え方を変えないと、どこで風環境、次のところでやっても、全く同じ答えが出てくる。これを持って行って、多分見ると同じ答えが出てくる。これを持って行って、多分見ると、初めはこうだったけれども、対処したら大丈夫でしたという答えが出てきてしまうので。

尺度が違うのではないかとというのが、その見解を求めたい。

それから、もう一つ、一番問題になったのが、造ってしまった。この計画ではいいのです、もう。これはさっき言った尺度も違うし、安全ですと出てくる。問題ありませんと出てくる。そうではなく、実際、終わった後、どう対処するか。もう、できた建物を壊すわけにはいかないのです、もう、有り物で対応するしかないのですね。そのとき、誰が責任を持つかというところが一番問題なのです。

実は、この秋葉原のときも、それがあって、最後にITセンターに残ったところで責任を持ってもらう

〈確定稿〉

というふうにして、もう、いなくなる限り、ずっと風対応をしてもらおうと。ルーバーをつけるなり、木をつけてもらったりして何とか済んだのですけれども、そこは、まだ、大きな企業がいて、いなくなるからいいのですけれども、ここもそうかもしれないけれども、管理組合や何かは解散してしまうので。たまたま、ここは千代田区が入っているので、この風環境については、特にその後、対応するという事になったときは、どこが主体になって、その責任を果たしていくかという2問、お答えいただきたい。

【会長】

はい、いかがでしょうか。

【神田地域まちづくり担当課長】

先ほど、1点目の基準につきましては、なかなか今回、環境確保条例に基づく調査というところで、そこに定められた基準というところで、我々としては、これをちょっと、よりどころとしてやっていくしかないというところはございます。

ただ、先ほど来、委員の方からいろいろ、これで計れない、いろいろ風の状況があるのだというようなこと、先ほど、ソフト対策というものも有効ではないかと、そういったいろいろ参考になる意見もいただいております。

そうしたことを踏まえつつ、この基準だけによって対策を行うということではなく、いろいろな観点から地域の皆様のお話を聞きながら、風の環境をよくするよう、区としても努力してまいりたいと考えているところでございます。

【委員】

2点目は。

【神田地域まちづくり担当課長】

2点目の風の、今後、誰が責任を取るかというところでございますけれども、

【委員】

対応していくか、責任を取る。

どう対応していくか。

【神田地域まちづくり担当課長】

どういう対応をするかというところ、

【委員】

誰が。

〈確定稿〉

【神田地域まちづくり担当課長】

誰が対応するかというところでございます。

基本的には、区としても、そういった風のことについては、区に対して意見を言っていたきたいと思っ
ているところでございますが、基本的には、組合さんのうちの、例えばサクラテラスの管理組合みたいなど
ころ、そういった組織は残りますので、もし、事後にそういったことが分かるというところがございます
ら、区が間に入って話を進めていくとか、そういう形で進めていくことができるのではないかなと考えるも
のでございます。

【委員】

区が積極的に、2問目の答えには入っていた。

それと尺度が、これは、要するに条例に基づく、何に基づいてやっているのですか。この風環境につい
ては。

【神田地域まちづくり担当課長】

環境確保条例の技術指針というものがございまして、その指針の中に、こういった尺度が定められてい
るという中で、それを使ったというところがございます。

【委員】

すみません。

【会長】

はい、どうぞ。

【委員】

そうすると、それを使わなくてはいけないのだろうし、それでやっていくと答えは同じになってしまっ
て、全部よろしいということになって。

いけないわけではなくて、やはり、新しい事象に対して対応するための、区としての、やはり条件を、こ
れだけにかかわらず乗せていかないと、やはり、そこで暮らす住民が風で苦しんでしまうということが出
てくるので、それは今後、検討されて、この指針だけで、これで大丈夫というのは、何か追加していただ
けなかなと思うのですけれども、いかがですか。

【まちづくり担当部長】

今、風だけではなくて、いろいろなこういう開発系の建物に関しての事前評価、事後評価ということで、
検討を始めたところでございます。

そういった中で、風に関しても、いろいろと検討していきたいというふうに思っております。

それと、先ほどのご質問にちょっと戻ってしまうのですけれども、やはり、建物が建った後に、どう対応

〈確定稿〉

していくかということが、すごく大事だなと。事業者さんが建物を建てただけけれども、そのまま、どこかに売ってしまって、いなくなってしまうと。誰に交渉するのだということになると思うのですね。

そういったものも含めて、そういった事後の対応だとかということに関しても、少し検討して、後々もちゃんと地域の方々からご意見があった場合に、その対応ができるようにだとか、そういったことの工夫が必要なかなというふうに思っていますので、今、こうできますとは言えないのですけれども、先ほど言った、事前評価、事後評価の中で、そういったものも含めて検討していきたいというふうに考えております。

【会長】

はい、よろしいでしょうか。

他に、今、手が挙がりました。はい、どうぞ。

【委員】

私は端的に1点だけ、絞ってお伺いというか、意見だと思うのですけれども、先ほど、新しい委員の方から、実際にこうなのだという話を、じかにお聞かせいただいた。

それで、今までも実は、この区有施設の問題については、ずっと議論をしています。地域も、全くしていないわけではなくて、しているのですけれども、やはり、仕方だと思うのですよ。やはり、今までは商店街、町会という話だけだったのだけど、やはり地域のコミュニティが、若干、今変わっていますし、集合住宅の皆さんが非常に多くなっている。

そういう意味では、もう少し視野を広げて、そこら辺の方たちの意見をしっかり吸い上げて、それで、この地域にとって、最初は、当時は、当時の話は、高齢者の施設も必要だよねという話もあった。だけど、暫定的にあそこを子供さんたちに使ってもらおうよということで、あくまでも暫定だよというところもやった。

そういう、いろいろな経過、経緯の中で、さて、ではこの計画ができたときに、どうするのといったときには、本当に地域の皆さんの声がきちんと反映をされてそこに生まれないと、せっかく今までの、何十年も地域の皆さんが積み上げてきたことが水の泡になってしまうので、そこは、今後の区有施設の在り方については、ちょっと工夫をしてください。

そこは、ぜひともやっていただきたいと思うのだけれども、いかがでしょうか。

【まちづくり担当部長】

おっしゃられるとおりだと思いますので、その地域の方々のご意見を吸い上げながら、区としても行政需要というところもございますので、そういったものを踏まえて、いろいろと検討していきたいと。

また、それに関しては、今後、まだまだ時間はあると思っていますので、区の取得する床に関して、どういうふうな形でやっていくかということ、しっかり詰めていきたいというふうに考えております。

【委員】

それと、さっきの風環境のことは、よく分かりました。

〈確定稿〉

一方で、やはりディベロッパーさんが、この計画をして、それで成功裏に終わるのでしょう。けれども、その後のことというのは、風だけではなくて、地域のコミュニティを含めて、きちんとやり取りができないと、売りました、建てました、あとは管理組合、管理事務所に流しますでは、違うと思うのですよ。

そこら辺も、せつかく、こういういい計画をして進めていくわけだから、ディベロッパーにも、そういうことを区から指導するというのも、併せてしていただきたいと思いますけれども、いかがでしょう。

【まちづくり担当部長】

今おっしゃられたとおりで、建物が建った後、建物を建てるのが目的ではなくて、建った後、どう、いかに使っていくか。それと、地域の方々とのコミュニケーションを、どう図っていくかということは、非常に大事だというふうに思っておりますので、先ほど、委員のときにもご説明しましたけれども、ディベロッパーに、ただ単に区が言うだけというよりも、事前だとか事後の評価の中で、しっかりと方針を示していくということも必要かなと思いますので、検討させていただきたいというふうに思っております。

【会長】

他に、はい、委員さん。

【委員】

今までと重なるかもしれないですけども、大きな再開発と、それから今出ています環境アセス、これはもう、セットにして行う時代になった。

要するに、東京都の基準に、かなり大きなものに限られているので、なかなかその対象に入らないものも多いのだけれども、これからは、もう、セットにして行うように、私は、時代になっていると思います。

その点、今回、この3番地区におけるあれは、対象ではないけれども、自主的に、こういう環境評価をやりましょうというのは、大変いいことだと思います。

これに関連して、恐らく環境アセスということは、こういう事前の、そういった評価書も出す、それから、ちゃんとした審議会、専門家も入った審議会で、きちんとそれを議論して、そこからいただいた意見を、また受けて、次の対策を練るといふ、こういうステップがあると思うのですね。

ですから、恐らくサクラテラスでも、東京都の審議会から、ある程度、大事な指摘も受けたのだらうと思います。もし、今、答えられるのであれば、東京都からどういう指摘があったのか。

それから、この3番地区における自主的に行った環境評価、風評価については、そういう専門家の目を通して、では、今後はどうするのか。どういう意見をいただくことができるのか。この点を、お伺いしたいと思います。

【会長】

事務局、大丈夫ですか。

【神田地域まちづくり担当課長】

〈確定稿〉

すみません。都の審議会に関しては、ちょっと今、資料を持ち合わせておりませんので、お答えすることはできません。

【まちづくり担当部長】

今の仕組みとして、風の環境、今日、富士見2の3で出ておりますけれども、それを専門家に見て評価してもらおうというところまでは、いっていないというのは事実です。

先ほどご説明したように、事前評価、事後評価の中で、それは、やはり専門家の方々の意見を経て、どう評価していくか。その評価を次につなげていかなければいけないというところだと思うのですね。

今回、そこまで、まだ行っていないのは事実ですので、これを、どういうふうに関後やっていくかというのは、ちょっと検討させていただきたいというふうに思っています。その専門家の視点も、我々としても大事だなというふうには思っております。

【委員】

ぜひ、お願いします。

それで、環境アセスの項目ですけれども、ぜひ、千代田区でも独自の環境アセスの仕組みをつくってほしいと。その項目の中に、風だけではなくて、先ほど委員が言われたコミュニティもね、項目としては入ってくると思います。

それで、そのような中で、再開発をどうするのかというのを、区民の皆さんと一緒に考えて、できるだけいいものをつくっていくというような仕組みを、ぜひつくっていただきたいと、お願いしたいと思います。

【まちづくり担当部長】

今、委員がおっしゃられたように、それに関しましては検討をさせていただいて、当審議会にも、こういった形で検討している、こういうふうに進めたいというところもご報告したいと思っておりますし、また、区議会の委員会にも報告は随時させていただいて、つくり上げていきたいというふうに考えております。

【会長】

リモートの先生方、特によろしいでしょうか？

【委員】

今、一通り議論を聞いていて、

【会長】

委員、はい。

【委員】

確かに、各委員のご指摘、もっともだなどと思いながら聞いていました。

〈確定稿〉

もちろん、こういった再開発、環境を悪化させないということは、もちろんのことなのですが、むしろ、どういうプラスが創り出されるのかということ、いま一度、確認するといいかないというふうに感じました。

あと、仮に空間を変えますので、若干のマイナスが仮にあったとしても、それは、それをはるかに超えるようなプラスが生み出されるとすれば、審議会として、それを、どう総合的に考えていくのかという視点も大事だなと、話を聞きながら感じました。

それから、もう一点が、どなたが発言されたか記憶にないのですが、やはり、瞬間的にはプラスだったとしても、そのプラスが時間とともに低減していく可能性があって、あるいはゼロになる可能性があって、やはり、軸をきちんと、ここで想定されているプラスが周辺に対してきちんと発揮されるような、維持されるような。あるいは維持されることが補償されるような仕組みも、きちんと準備していくことが大切だなと、改めて感じました。

以上です。

【会長】

ありがとうございました。

他の先生方は、よろしいでしょうか。いませんかね。

はい、どうぞ。

【麴町消防署長】

すみません。資料の記載の解釈上の話といたしますか、区民の方が、もし、分かりやすい理解をするならどうすればいいのかということから、1点質問なのですが、資料1の1枚目、現況と課題のところ、四つポイントがありまして、一番下「防災上の課題がある」というふうに記載されているのですね。

めくっていただいて資料2枚目、計画概要、これ、オレンジ色のところ、一つ目のところには、先ほどのやつに対応するような形で「地域防災力向上」という言葉が書いてあります。

課題と方針が書いてあって、では、最後はどこなのという話で、ページ5枚目のところなのですが、左下、整備計画というところに、特に防災に関するような記載がないんですね。

ただ、何かしらお考えだと思いますので、区民の方にもご理解いただくような記載をするならば、どうということなのかなというところを教えていただけたらという話でございます。

【神田地域まちづくり担当課長】

すみません。記載内容が不足しておりまして、その辺が分かりにくく、資料が分かりにくくて申し訳ございません。

今回、課題として挙げているところで、防災力の向上という点が一つございます。現場の、現地の課題、現状といたしまして、老朽化した木造住宅が密集しているというところがございます。

今回の市街地再開発事業というところで、こうした一つ一つの敷地を集約して、非木造の建物に建て替えるというところで、今回、防災力を向上させるというような計画になってございます。

その部分の表現がちょっと分かりにくいというところで、今後、計画を作る際には、そうしたことも分

〈確定稿〉

かりやすいようにしていきたいと考えます。申し訳ございませんでした。

【会長】

委員、手が挙がっていらっしやいますかね。委員、お願いします。

【委員】

ありがとうございます。私自身は、市街地再開発事業というのは、そもそも行政も入って、公共施設が入っているの、行政が地域に入って一緒に地元とやってきた。協議会ができる前から、地域では多分、協議をずっとやっているわけで、多くの場合、20年以上かかっている。ここも、そうですね。

その地元の合意をつくるために、そこを中心的にまとめられている方がいて、その人も、もう、20年以上やられているということは、かなり年をとってきてしまっている。

この俎上にのぼるということ自体、もう、かなり合意ができていくということになるので、それをうまく後押ししてあげられるようなことを考えていかないと、時代が、何か昔と違って、かなり早い勢いで進んでいく中で、では開発はというと、開発はすごくスピードアップできて、建物が造っていけるわけではない。そうなりますと、とても時間がかかるわけで。

何か開発の中に余地が残せるようなこととか、ああいうことも大事だと思うのですけれども、地域の合意と、それから再生をしなければいけないというところは、みんな、やはり心に残しながら見ていく必要があるのかなという感じを、今、議論を聞きながら思ったところです。

すみません。コメントです。以上です。

【会長】

ありがとうございました。

他には、いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

【委員】

再開発事業というのは、大体10年とか、そういったスパンで、行われたときというのは、いろいろな意見があって、様々な反対の方も大勢いらっしやるのですけれども、例えば神保町のジェイタワーの周辺ですとか、錦町の神田スクエアを見ても、最初は大きい反対があって、なかなか進まなくても、結局、やはり大体が、やってよかったねというふうに収まっていくのですよね。

その中で、例えば風の問題とか、今、取り沙汰されていますけれども、当然そういう問題はあるでしょう。

その中で、やはり我々が考えて、いろいろなアイデアを出し合って、一つずつ克服して、最終的にいいものを造り上げていく。

だから、この1点やることによって、それがいいとか悪いとかというのではなくて、それをさらに年月をかけて、また、いいものに磨き上げていくということが重要ではないかなと思いました。

今日、委員が住民の目線で、プロの方が図っているところと、やはりちょっと違うところで図ったほうが

〈確定稿〉

いいというのは、物すごく重要な意見だと思って、やはり、こういう数値を図るといのは、もちろんプロの方に任せるのが一番なのですけれども、やはり住民目線で、実際に住まわれる方が、ちょっと自転車が倒れたとかというのは聞いたりとか、これはちょっと危ないなというのは非常に感じたところがあるので、そういうところを、やはり事前に吸い上げて、開発をいいものにしていくために、どういうふうにそれを改善して対策を取っていくのかという、前向きでいながら進めていくというのは、すごく重要なのではないかなというふうに思いました。

以上です。

【会長】

ありがとうございます。

【委員】

一言だけ、

【会長】

はい、どうぞ。

【委員】

もう、時間が大分行ってしまっていますが、一言だけ。

先ほど、委員とか委員がおっしゃいましたけれど、再開発事業というのは、ここまでこぎ着けるだけで相当な、言ってみれば成果を上げているという評価を、片方ではしなくてはいけないと思うのですね。

ただ、出来上がることに関しては、冒頭、たくさん議論がありましたように、これだけのスケールのものでできる以上、風の問題とか、あるいは人の流れ、場合によっては車の流れとか、いろいろな影響が出ることは、これはもう、避けられないわけですよ。

ですから、それを最初の都市計画決定段階で、けりがついたというふうにしてはいけなくて、宿題が残っているという状態で設計計画段階、あるいは、その後の維持管理の段階でも必要なことが、あるいは可能なことがあれば宿題をこなしていくと、そういうスタンスを常に持たなくてはいけないと思います。

ということは置いておいて、一つだけ、テクニカルな、私、ちょっと気になるので一応確認だけしておきたいのですけれども、これ、敷地が離れていますね。AとBは。これは、ごく隣接しているので、あまり違和感がないかもしれないけれども、敷地が離れているところを一つにするということについては、いろいろな議論があるので、どういう議論を経て、これでよしとされたか、そこだけちょっと説明してください。

【神田地域まちづくり担当課長】

今回の敷地が分かれていることにつきまして、資料1のほう、資料1の3ページ目をご覧くださいと思います。

今回の赤枠で囲っている部分が、市街地再開発事業のエリアでございますが、この計画を検討した際に、

〈確定稿〉

この赤枠の隣に日本歯科大さんがございまして、ここも一緒に再開発というところで、一帯で開発できないかということは検討しておりました。

ただ、大学の建替えスケジュールと、今回の市街地再開発事業のスケジュールが、なかなか合わないというところで、今回、赤枠の部分だけ段階的に進めていこうとしたところでございますけれども、ここの、ちょうど右側の大きいA敷地と、この左側の小さいB敷地の間に、歯科大さんの入り口がございまして、そこについて、こう、入り口を入っているところで、今回、AとBが分かれたと、こうした経緯になっているというところでございます。

【委員】

いや、これがいいのだという説明が必要なのですよね、本来。

これ、要するに、離れてしまったらしようがない、今度は、じゃあ、その病院のほうと一緒に、ここは考えようというのが素直なことで、これを巻き込んで今回やる必要が、実はあるのですよ、それでいいのですよということを、本当は言わなければいけないと思いますが。

あまり意見はそれ以上は言いませんが。

【会長】

多くの方からご意見をいただきましたが、今回、市街地再開発事業の都市計画の決定という付議でございます。

特に強い反対のご意見はなかったように思います。

これからも事業を進めていく上で、様々な宿題は残っているけれどもというふうな感じだったのかなと思いますが、反対について。

【委員】

よろしいですか、すみません。

【会長】

はい。

【委員】

やはり、実は、公有地を組み込んだ再開発というのは、千代田区で幾つか計画されていまして、やはり、その扱いというのは、住民参加、十分に補償していく必要があるだろうというのがあるのですね。この点では、やはり、まだまだ住民参加は不十分だったということが1点と、それから、容積率の上乗せに見られるように、規制緩和の根拠が非常に曖昧だというのが二つ目です。

それから、やはり飯田橋、富士見、再開発が非常に集中していて、数十年後を見据えた場合の持続可能な開発なのかというのを考えた場合、やはり、矛盾が将来に先送りされて、後世に大きな負の遺産を残すことにならないだろうか。この開発ではなくて、今後も二つ、再開発事業が計画されていて、すると、その辺

〈確定稿〉

の不安は、どうしても拭えないというところから、ちょっと今回は反対させていただきたいと思います。

【会長】

はい、それでは今、そういう観点で反対だというご意見もございましたので、本議案について決を採らせていただこうと思います。

案のとおり決定するというご賛同いただける方は、挙手をお願いいたします。

※挙手多数

【会長】

挙手は多数ですね。

それでは、賛成多数ということで、本案につきましては決定されたいということで答申をさせていただきたいと思います。

それでは、今日は、まだ、実は報告案件は2件残っておりまして、皆さん、ご予約の時間に近づいているのですが、うまく説明していただけるといいと思います。

まず、1番目は、地区計画の見直し方針の説明でございます。よろしくお願いいたします。

【景観・都市計画課長】

では、すみません。委員がお戻りになられましたら、ご説明を始めさせていただければと思います。また、お時間もというところで大変恐縮でございますが、ポイントを絞ってのご説明とさせていただければと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

※委員、入室

【景観・都市計画課長】

それでは、早速でございますけれども、報告案件の一つ目、資料3でご準備させていただいてございます地区計画の見直し方針のことについて、ご報告を申し上げます。

本件に関しましては、昨年10月の都市計画審議会以降、12月、今年の3月とご説明、ご報告をさせていただいているところでございます。

本日も前回に引き続いて、検討状況を、資料3、こちらに基づきましてご報告をさせていただければと存じます。

早速資料3-1をご覧いただきたいのですが、裏面をご覧いただければよろしいでしょうか。今後のスケジュールということで、項番2をご説明させていただきます。

前回の都市計画審議会の中でもご報告させていただきましたが、本件に関しましては、昨年度中の策定を予定しておったところでございますけれども、本審議会のご意見、議論の進捗化であるとか、周知の時間、時間軸の関係からということでご意見を頂戴しておりまして、本年11月頃の策定ということで、検討期間

〈確定稿〉

を延長して取り組んでいるといったところでございます。

現在地といたしましては、素案レベルで検討が進んでございます。

本日、ご報告をさせていただいた後に、8月下旬からパブリックコメントを実施いたしまして、その内容につきまして、検討部会であったり、本審議会のほうにご報告をすると、そういった上で、11月頃の策定という形で進めていきたいということで、ご予約をさせていただいてございます。

それでは、お戻りいただきまして、裏面、また1枚目のところをご案内させていただきませんが、検討部会につきまして、第4回と第5回をそれぞれ4月と6月に実施をさせていただいてございます。

このご説明に際しましては、ご意見、様々ないただいておりますけれども、冊子の資料3-3、こちらのほうに既に反映をさせていただいておりますので、こちらをもって説明と代えさせていただければと存じます。

資料3-3本編と書いている書類、冊子のほうをご用意いただいておりますでしょうか。

1枚おめくりいただきまして、目次のところでございます。構成の部分、変更はございませんが、まず、振り返りということで、第1章から第4章までの4章構成とさせていただいております。

第1章では見直し方針の概要、第2章では地区計画の効果検証・課題整理、第3章では見直しの方針、第4章では実現への進め方といったことで記載をさせていただいております。

内容でございますが、全体を通して皆様に手に取りやすくということで、デザインの工夫をさせていただいたといったところはございます。

それでは中身でございますけれども、ちょっとパラパラと進めさせていただければと思います。

おめくりいただきまして、2ページでございます。こちらは、地区計画の歴史であったり、概要を整理させていただいているところを追記させていただきました。

また、3ページ目のところでは、地区計画で定められる内容、こちらを記載しているといったところでございます。

おめくりいただきまして4ページ、こちらでは地区計画の種類ということで、その種類を年代ごとに併せて記載をさせていただいているといったものでございます。

5ページ目のところでは、千代田区で定めている地区計画、ここを色別で整理をさせていただいております。

おめくりいただきまして6ページ目のところでは、その具体的な地区計画の種類の説明ですね。一般型地区計画と住宅を緩和している千代田区型の地区計画、また、ウとしまして再開発等促進区を定める地区計画、千代田区でも幾つかございますので、そちらのご説明を記載してございます。

改めまして、このウの再開発等促進区を定める地区計画、こちらに関しましては、プロジェクトごとによるところもありますので、この地区計画の見直し方針の中からは対象外とさせていただいております。

ページ、おめくりいただきまして13ページ、ご覧いただいておりますでしょうか。ここから第2章ということで、地区計画の効果検証・課題整理を記載させていただいております。見直し方針で行う主立った検証項目としては三つ、用途誘導。地区施設の創出、定量的なもの。目標の進捗ということで定性的なものを整理させていただいております。

〈確定稿〉

具体的な報告内容につきましては、前回ご説明をさせていただいておりますので、大変恐縮でございますが、割愛をさせていただければと存じます。

ちょっとページ、飛ぶのですけれども、36ページ、37ページのところをお開きいただいでよろしいでしょうか。第2章の締めくくりということで、今後の視点を記載させていただいております。

その中で視点1といたしましては、「量」の重視から「質」の重視に転換したまちづくりを推進していこうと。

視点2といたしましては、新たな地区計画の型の検討をしていきたいと思います。

視点3といたしましては、地区に求める意見や課題の二つの観点ということで、こちらは地区住民の観点と社会の観点、これらを意見の集約、課題整理いたしまして、地区計画で対応可能なものについては対応していくと。一方で、地区計画で対応困難なものにつきましては、ほかの制度等も活用しながら対応していきたいと思いますというので、記載をさせていただいております。

視点4といたしましては、地区計画の進捗確認・効果検証と見直しの検討をしていきたいと思います。

視点の五つ目といたしましては、住民・地権者・事業者等による具体検証方法と観点ということで、主立った三つの検証の柱を記載させていただいておりますが、地域ごとに、地区ごとに、実際に検証する項目は異なるかと存じます。参考になればということで、この緑の中で、行っていくかどうかを判断いただくようなところを、項目立てをさせていただいているといったところでございます。

また、視点の六つ目といたしましては、地区計画の目標、将来像、この具現化に向けた管理・運営をしていきたいと思いますというのを記載をさせていただいております。

おめくりいただきまして39ページ、ここからが第3章ということで、具体的方針ということで記載をさせていただいております。

駆け足で恐縮ですが、こちら40ページ、おめくりいただいて、方針の一つ目を記載しております。

方針の一つ目でございますけれども、地区の特性、目指す将来像に対応した規制・誘導をしていきたいと思いますというので、この中段の方針のポイント、赤字で、ピンクで記載をしているところをご覧になっていただければと思います。

これは、地区のまちづくりを取り巻く環境の変化、地区計画の進捗等に応じて、地区計画を柔軟に運用していくものとして記載をさせていただいております。イメージとして、下のところに図でフローチャートのほうをお示ししているといったところでございます。

策定時のところから、地区計画のまちづくりを取り巻く環境を現在に至って、変わったか、変わっていないか。また、それらを進捗確認していただいたところを、課題があったか、なかったか。そうした中で、引き続き地区計画を維持・運用していくのか、あるいは地区計画の見直し検討をしていくのか。これらにつきましては、住民・地権者・事業者等の皆様が確認していただければということで、記載をしているといったところでございます。

おめくりいただきまして42ページ、方針の二つ目でございます。こちらは、住機能の量だけではなくて、地域の「質」向上ということで、方針として掲げてございます。

こちらの中段の青字のところをご覧いただければと思いますが、地区計画策定当時、掲げていた目標に一定程度成果が見込まれたと、目標に変化が生まれている地区にとって重要な方針ということで記載をしてご

〈確定稿〉

ざいます。

①として、千代田区型というところで、住宅床の緩和を行ってまいりましたので、そちらの供給がなされたといったところが、まず対象になってくるかなというふうに考えてございます。こちらも「現在」と「方針」ということでイメージ図を下におつけしてございますが、一般型と千代田区型、それぞれありましたけれども、新たな仕組みとしまして地域課題が別途生じているといったことであれば、高度利用型、街並み誘導型を組み合わせた新たな地区計画を選択肢として準備をいたしまして、その検討を地域の中でしていただくといったことで記載をさせていただいているところでございます。

44ページ以降は、高度利用型地区計画の実際の事例とかというものを記載させていただいているといったところでございます。

ページ飛びまして50ページ、方針の三つ目でございます。地区に関わる多様な人の意見集約といったことで、方針を掲げさせていただいてございます。

こちらも緑の方針のポイントのところ、④のところになりますが、ご覧いただければと思います。

まず、法定の手続前に、地区の皆様の幅広い意見、多様な要望を集約しまして、地区計画制度の検討を進めるために、こういった方針を記載しているといったところでございます。

51ページのほうには、意見集約の手法の例、様々にちょっと記載をさせていただいたといったところでございます。

この方針3は特に第4章、53ページ目から、実現への進め方といったところと重なるところもありますので、こちらでさらに深掘りをさせていただいて、ご説明をさせていただければと思います。53ページ、お聞きいただいてもよろしいでしょうか。

実現の進め方といったところで、検討フロー図を上げさせていただいてございます。五つのステップということで、議論の場の立ち上げをステップ1として、ステップ2、ステップ3、ステップ4と踏んで、地域の中で検討していきましよう。

さらに右の青色のところでは行政、しっかりと支援をしていきますというところを、役割というところでお示しをさせていただき、また、枠外のちょっと上のところにあります、専門家の支援、こういったところも得られるような制度づくり、区としても検討してまいりたいというふうに考えてございます。

こういったものを赤枠の点線で記載をしてございますけれども、法定の手続の前に、先ほども申し上げましたが意見集約をしっかりと取りまして、その上で、下のところ、都市計画法に基づく法定手続というところで、先ほど来、お話が出ていますが、法の16条であったり17条、こういったところに入っていくことができるというふうに考えてございます。

54ページ以降は、そのステップの詳細の説明を記載させていただいているといったところでございます。

また、最後の63ページ、こちらは、総活ということで、こちらを見ていただければ、この地区計画の見直し方針が何かといったところが分かるようにということで、改めて記載をさせていただいてございます。

大変駆け足で恐縮でございます。ポイントを絞ってのご説明とさせていただいてございます。どうぞよろしく願いいたします。

【会長】

〈確定稿〉

ありがとうございました。

報告事項ではございますが、何かご質問があればお受けしたいと思います。

はい、委員さん。

【委員】

50ページの、この、ぐるっと回った矢印のところなのですが、前から何回か指摘はしているのですが、この丸で「データ提供」「勉強会」「意見交換会」「ワークショップ」「インターネット」「SNS」「オープンハウス」と。

このオープンハウスの扱いというのを、前から私、何回か指摘して、私の意見だけになっているのかもしれないのですが、オープンハウスというのは、あくまでもデータを出張所とか区の施設に置いて「見てください」と。質問がなければ、そこに置いてありますので説明終了となってしまうのは、非常によろしくないということで、今回の地区計画の見直しでは説明会を挟んで入れていただいたので、非常によかったと思うのです。

それは、よく聞いていただけたと思うのですが、この紙状になると、そのオープンハウスをやると終わりみたいな矢印になっているので、このオープンハウスの考え方というのを、もう一度、説明していただきたいのですが、お願いします。

【会長】

はい、簡潔に願えますか。

【景観・都市計画課長】

はい。まず、この図解の部分、修正をさせていただければというふうに思います。

ちょっとおめくりいただいて52ページ目のところで、この意見集約の手法のところ、説明会の開催ということで事例を挙げさせていただいてございます。

オープンハウスも説明会の手法の一つではございますけれども、説明会もあくまで手法の一つといったところになりますので、こちら、すみません。全体的に、そういった記載を説明会ということで、全ページ修正をかけたところではございますが、この図解の部分が残っていたといったところではございます。

大変失礼いたしました。修正をさせていただければと存じます。

【会長】

はい、よろしく願います。

はい、どうぞ。

【委員】

簡潔に申し上げます。

53ページの「実現への進め方」のところで、地区計画の法定手続に入る前のところが非常に重要だと思

〈確定稿〉

うのですけれども、そこに、ワークショップであるとか、まちの模型を作るであるとか、住民が参加しやすく、分かりやすい、いろいろな複雑な状況がありながらも、それを一回表に出して、できるだけ早く住民の意向が分かるような、そういうやり方をさせていただきたいなど。

横浜とか神戸とか、先生方のほうがお詳しいのでしょうかけれども、地区計画の素案みたいな形で、ちゃんと事前に、かなり協議をすると。むしろ、そのほうが、ちゃんと住民のほうで先に意見が言えるので、後でもめるということが少ないというか、そういうふうなこともあると思うので、その辺をちょっと検討していただきたいと。

それと、意向調査、私、気になりましたのは、「住民・地権者・事業者」となっているのですけれども、事業者というのは地権者ですよね。「住民・地権者等」でいいと思うのですね。

かつ、意向調査をするときに、住民の意向と地権者の意向って、あるいは事業者の意向というのは、それぞれだと思うので、それらをアンケートなり、あるいはちゃんと意向調査をするというプロセスも入れていただければ、後で、知らなかったとか、そうじゃなかったというようなことが、後手後手にならなくて済むのかなというふうに思いますので、ぜひ、その辺の、事前のところの熟度を上げるような手続を、ここにしっかりと入れていただきたいというふうに思います。

以上です。

【会長】

はい、よろしいですか。実態的な話でしょうかね。

はい。

【景観・都市計画課長】

では、3点、ご意見を頂戴したのですが、1点目と3点目、ちょっと重なっているところがあったかなというふうに思います。ワークショップであったり、模型であったり、アンケートであったり、こういった意見を聞く手法といったところでのご指摘を頂戴したかなというふうに思っております。

51ページ目のところでも、ワークショップという記載をさせていただいてございますが、様々な手法を、地域の方が選択していただくということが肝要だというふうに考えてございます。

つきましては、こちらもあくまで一例ということで記載をしてございますが、そういった手法について、分かりやすく、さらには選択していただきやすくというところで、もっと拡充をしていくような形を組みませてもらえればというふうに存じます。

また、記載については、住民、事業者、様々、先ほど、ご意見を頂戴いたしました、この部分については、どうしても千代田区の場合、事業者といったところの明記というものも必要かなと。分かりやすくという意味では必要かなというふうに考えてございます。

ご意見として受け止めさせていただきまして、と言いながらも、やはり、住民の中に、そういった事業者が入るのか、入らないのか、そういったところも、いろいろご意見、定義自体的な話でご意見があろうかなというふうに思いますので、改めて検討はさせていただければというふうに考えてございます。

〈確定稿〉

【会長】

はい、では、いいですか。先に、委員。

【委員】

質問ではなくてお願いなのですがけれども、非常に、この三つの最後の、40ページぐらいからですか。方針というところの3点については、非常にいい、39ページですね。三つの方針というのは、すごくよいなというふうに思いました。

特に、住民のほうの意見を聞いていただけるところについては、非常にいい取組だと思ったのですが、今後、8月からは、これの方針に対するパブリックコメントも取るというようなことだとは思いますが、内容として、先ほどオープンハウスとか、とても分かりやすい内容をやるとしても、やはり、告知のときに住民のほうに、いかにそういうことを、こういういい事を、区が今考えていて、仕掛けていっているところが伝わらないとなかなか意味がないと思っていまして、区の広報とか、通常の告知の仕方もさることながら、幅広く、今はネットとかもありますし、幅広く区民のほうに、こういう取組をスタートさせるということが届くような手法を検討していただければいいのかなというふうに思いました。

以上になります。

【会長】

はい、ありがとうございます。

では、委員。

【委員】

ありがとうございます。

私、区が主導して街並みを誘導していく、その手段としての地区計画という位置づけだと理解しますし、そのことについて反対はありません。

ただ、一番ここで重要なのは、計画の情報開示だと思うのですね。

先ほどの富士見の案件に関して、例えば保留床がどうなっているのか、補助金がどうなっているか、事業費はどうなっているのかについて、きちんとした回答が出てこなかった。または、回答が保留されたものもあります。

また、容積率の緩和が850%の根拠について、なぜ、そういう、445から850までになるのかという、そのプロセスの開示が、この審議会ですら十分されていないと思うのです。

ですから、住民に正しい判断をしてもらうために、どの程度の情報開示をするのかということについては、明確な指針を持っていただきたいと思うのです。

先ほど、委員が、ある変更をすることによって、また、新しいビルを造ることによって、若干の悪影響があっても、それを上回るプラスがある場合には、それを受容することも必要ではないかというご意見がありました。私も、そう思います。

住民も、何でもかんでも反対だと言っているのではなくて、受容できるものは何なのか、そしてプラスは

〈確定稿〉

何なのかを知りたいと思っているはずですから、ぜひ、このような情報開示というものを、もっと広く進めていっていただきたいと思います。

以上です。

【会長】

はい、ご意見ありがとうございます。

はい、どうぞ。

【委員】

すみません。地区計画の見直しに当たって、住民、それから地権者の意見をあらかじめ聞くということなのですが、住民、地権者の定義なのですが、私の解釈なのですが、間違っていたらご指摘いただきたいのですが、借借人ですね。借借人の方は、住民から外してよろしいのか。

それから、地権者、住民なのですが、面積の差別化は図らなくていいのか。つまり、1坪しか、集合住宅で、仮に1坪、持ち分は300坪のうちの1坪だけ持っている。それとは別に、大きな人が1,000坪持っている。その意見の比率というのは、1坪の持ち分の人でも、1,000坪持っている人でも同じなのか。そこも差別化をしなければならないのか。その辺が、ちょっと分からないので。

だから、私の解釈ですと、住民というのは、その区分収入ならば、所有しているほかに住んでいる人。それが住民という定義で、それから、その持ち分については、やはり1坪しか持っていない人と1,000坪持っている人だったら、意見の比率はやはり1,000倍違うのではないかというのが、私は、そういうふうに勝手に思っているのですが、その定義を教えてくださいたいと思います。

【会長】

はい、特に定義は書いていないと思いますけれども、どう考えているかですね。今ね。はい。

【景観・都市計画課長】

今回の、この地区計画の見直し方針については、プロジェクト型ではなくて、街区単位で行う地区計画のことを想定してございます。

つきましては、1人当たりの面積がどうかという形に、そういった議論にならないように、できれば、その地域の中で、地区の中で検討いただければということで「住民」と記載をさせていただいてございます。

やはり、この「住民」という定義を、どこまでやるか。ここを突き詰めていくと、対象の範囲による議論みたいな形になるおそれもあるかなという、そういった側面もあるかなというふうに考えてございます。

つきましては、この街区単位といったところにつきまして、一定程度、幅広に捉えられるように、こういった「住民」の定義とさせていただいているということで、ご了解をいただければというふうに考えてございます。

【会長】

〈確定稿〉

かなり幅広く考えているということで。はい。

【委員】

賃借人も、当然住民ですので、納税者ですから、当然、賃借だろうが、持ち家だろうが、千代田区に住んでいる人は「住民」であるという理解が正しいと思います。

それから、面積による差別化ですけれども、もし、これをどんどん進めていくと、民主主義の世の中ですから、地上げをどんどんすれば、ある人が、ぱっと大地主になって1,000倍になってしまうのですよね。そういうことを誘導するような地区計画は、私は反対です。

やはり住民視線、住民を大事にする地区計画というのを第一に考えるべきだと、私は思います。

【会長】

これは、いろいろなご意見があるところでしょうから、具体的にそういうふうな場の中で、また、具体の案を前にして議論していただくのが一番いいかなと。

あまり抽象論でやっていると、ちょっと擦れ違う可能性がありそうですね。はい。

よろしいですかね。

まだ、関連でよろしいですか。

【委員】

はい、すみません。意見のところなのですけれども、やはり、先ほどからもあったように、こういう場に来られる方って結構限られているので、例えば学校で、中学生とか高校生とか小学校の高学年だったら、学校で家の人にアンケートをすとか、それぐらい何かやって、そういうものとかも面白いなと、親の観点からして。

多分、そういうことをやると、そういう場に来られない方からも幅広く。あと、子供が生きていく世界になるので、将来のためにも、そういうのは面白いなというふうに思いました。

あともう一つ、この意見にもあったのですけれども、これは結構、箱物を中心というか、道路とかを中心というのがあったのですが、やはりビジョンとしては、いろいろなところにまたがるような、部署にまたがるようなことというのも、ぜひ、掲げていただきたいなというふうに思いました。

あと、最後なのですけれども、最初のキーワードには、多様性、先進性と、あと持続可能性というのがあるのですけれども、そのSDGsみたいな観点が、実際に落とし込むとあまりなかったもので、そういうところを、今日ではなくて次回の議論かもしれないのですけれども、ちょっとやはり、そういう時代の流れとして、もう少し、そういうものは見てみたいなというふうに思いました。

【会長】

ご意見として承るのでよろしいですかね。

先ほど、手が挙がっていましたよね。はい、どうぞ。

〈確定稿〉

【委員】

資料の8ページなのですが、千代田区の基本構想に則したプランですよという形になっているのですが、先ほど示していただいた今後のスケジュールと、今現在、基本構想、20年ぶりに千代田区さん、現在改訂中だというふうになっておるのですが、そこのすり合わせについて、どのようにお考えなのでしょうか。

【景観・都市計画課長】

都市計画のマスタープランが、この、まちづくりの最上位計画に来ているということで、昨年、こちらを改訂をしたものだという事でございます。今後、今、ご発言いただきましたように、千代田区として構想をつくっていくといったこととなります。

区としても、そういった構想を掲げる上で、それが私どもの、このまちづくりの都市計画マスタープランの上位計画に当たるものですから、そちらのものと照らし合わせて確認をしていくということは、もう、その現在の都市計画マスタープランの中にも記載をさせていただいておりでございます。

その基本構想の議論の状況というのも、私どももしっかりと確認をして、大きな方向転換があるのかないのかも含めて、確認をしていきたいというふうに考えてございます。

【会長】

よろしいでしょうか。

リモートの先生方も、特によろしいでしょうかね。手は挙がっていませんかね。

はい。

【委員】

やはり、よく分からないので、ご質問なのですが、都市計画法なんかで、地権者の三分の二以上の賛成があったら何々することができると、こう書いてあるのですが、その「地権者」という定義を教えてください。

賃借人の人も、委員は含めたほうがいいというふうにおっしゃられるのですが、一般的には賃借人の人というのは、4年ぐらいで出てしまうのですよね。平均的な滞留年数が4年なので。

そういった方の意見も、やはり聞かなければいけないのかどうか。

賃借人の人でも、千代田区で住民登録をしていれば投票権はありますので、そういった面から言えば、議員の人から見れば、意見を聞く必要はあるとは思いますが、法律的にはどうなのか。その辺を、はっきり教えていただきたいのですが。

【会長】

はい、お答えになりますか。はい。

【景観・都市計画課長】

〈確定稿〉

ちょっと、直接のお答えになるかどうかとありますけれども、やはり、今、地区計画の見直し方針の中で、具体的にこの地権者というところにフォーカスを当てているというわけではないということで、ご理解いただければというふうに思います。

といいますのも、この地区計画自体は、現在、その三分の二をもって手続ができるとか、そういったものではございませんので、やはり、プロジェクト型のものといろいろ重なり合っているのかなというところもありますので、また別途、その地権者ということでありましたら、個別にご案内とかというのは、もちろんさせていただければというふうに存じます。

【会長】

プロジェクト型のような法律に規定がある事業の場合には、その法の中に、どういう方が賛成、反対の意見を言えるのかということは書いてあるものもございしますが、都市計画に関しては、その部分があまりはっきりは、そういうふうな何分の一があればというところで決まっていけないのが実態ですから、恐らく、明快な定義はないというのが、今の多分、説明だろうと思いますね。

多数決で決めていないところがあるといいますかね。あくまでも、みんなで話し合っただけで進んでいこうという話ですのでね。

はい、どうぞ。

【委員】

今まではどうか分かりませんが、このコロナのこととか、それから、最近だと空き家対策のこととかも考えると、やはり所有の話だけでは進まなくなるのではないかと。例えば持っているけれども運用できていない人とか、そういう人もいるだろうし、逆に、持っていないけれども、あるいは二拠点居住だとか、どんどんライフスタイルも変わっていくから、住人の定義というの、なかなか固定して判断してしまうと逆に難しいというか、間違ってしまうのではないかと。

だから、定義は定義で、もちろんいろいろな法的な手続とかは大事だとは思いますが、それとは別に、やはり、どう、これから向かっていくのかという、やはり建築、特に建築もまちも、一回建ててしまうと、なかなか変えにくい分、少し長い目線で見ながらという、猶予を見ながらというのが大事なのではないかなというふうに、これは、すみません。個人的な意見ですが、今、すごくライフスタイルは変わっているのではないかとこのように感じます。

【会長】

まさに、どういうルールをみんなで決めようとしているかということと、多分関係しているのだと思いますけれどもね。

はい、具体の場所の、またイメージを高めていきながら、そういうことが、今後、多分、地域の中で、もっと真剣に議論されるということかも知れません。

他には、よろしいでしょうか。

はい、それでは、次の報告案件、もう一件ございます。すみませんが、常盤橋駐車場の変更についてとい

〈確定稿〉

う説明を、簡潔にお願いしたいと思います。

予定の時間を30分以上過ぎていますので、ご予約のある方は、どうぞご退席いただきたいと思います。

【麴町地域まちづくり担当課長】

すみません。では、常盤橋駐車場の都市計画変更についてということで、簡潔にご説明させていただきます。

資料4をご覧ください。

今回の常盤橋街区の位置について、右上につけてございますが、その赤で囲ったエリアですね。こちらでは現在、再開発事業を実施中です。左下に、開発前後の図をつけてございますけれども、右の開発後のほうをご覧ください、A棟とB棟については竣工済みで、来年度、B棟について着工する予定となっております。

今回、現行都市計画において、この常盤橋街区内に位置づけられております都市計画駐車場、常盤橋駐車場の都市計画変更に係るご報告になります。

資料をおめくりいただいて、2ページ目をご覧ください。

都市計画駐車場でございますが、左上に書いてございますけれども、一般公共の用に供され、その位置に永続的に確保すべきものとして、都市計画に定められる路外駐車場になります。

常盤橋駐車場につきましては、資料2ページ目、資料中ほどにございますけれども、平成24年に実態調査を踏まえ、台数を約120台として定めております。今般、千代田区の駐車場計画と、今後整備する、来年度着工するB棟の建物計画と整合する形で、右の都市計画変更案というところをご覧くださいなのですが、この当該都市計画駐車場の設置箇所と出入口について、変更していきたいということをご報告させていただきます。

下に概要を書いてございますけれども、駐車台数は同じく約120台と変更せずに、設置箇所と出入口について実現可能な位置に変更していくと。

右の都市計画変更案の下の備考欄に書いてございますけれども、新たに電気自動車充電スペース2台と、公共駐輪場111台設置を位置づけております。

こういった形で、今後、手続を進めていきたいということの情報提供になります。

今後のスケジュールでございますけれども、来年度、B棟のほうを着工するということで、この駐車場と一体的な整備が開始されるということから、今年度中、この都市計画変更についての決定を目指していきたいと考えておまして、今後、関係者調整を進めた上で、また、当審議会にも諮ってまいりたいと考えております。

今般の報告は、そういった検討をしていることについての情報共有となります。

以上になります。

【会長】

はい、ありがとうございました。

ただいまの報告に関して、ご質問、ご意見があればいただきたいと思います。

〈確定稿〉

よろしゅうございますか。特にリモートの方もよろしいでしょうか。

よろしいですか、特に、この案件についての報告については、ご意見がないということでございますので、後ほど、また、こういう案件が出てくるという事前のアナウンスだということで、お聞き取りいただきたいと思えます。

以上で、本日の議題は終了いたしました。

事務局から、何か報告事項はございますでしょうか。

【景観・都市計画課長】

ありがとうございました。

次回の都市計画審議会のご案内をさせていただきます。

次回でございますけれども、令和4年10月18日火曜日、午前10時から、区役所で開催をさせていただければと思えます。

ご予約のほど、よろしく願いいたします。

【会長】

よろしゅうございますか。

10月18日火曜日の午前10時からというご案内でした。

ぜひ、また次回、ご出席いただきたいと思えます。

それでは、以上をもちまして、本日の審議会を終了といたします。ありがとうございました。

【景観・都市計画課長】

ありがとうございました。

すみません。このまま引き続き少しだけ、ご案内をさせていただければと思えます。

議事録の関係でご協力をお願いできればというふうに考えている案件がございまして、簡単にご説明をさせていただければと思えます。

現在、今、議事録を、区のほうで作成をいたしまして、区が確認した後に、皆様のお手元のほうにお配りをさせていただいて内容確認をしているといった形で進めているところでございます。

しかしながら、この手続を取っていると、情報の開示、そういう意味では、先ほどご意見がありました、スピード感のある、こういった議事の内容をお伝えすることが難しいかなということがございまして、もしよろしければ、今後は区のほうで確認をさせた後、未定稿として議事録を公開させていただくと。

その上で、皆様方からの確認をもって、それを確定稿に替えさせていただく。その際、確定稿ができた段階で、私どもとしては、その未定稿を破棄するといったような形で、進めさせていただくことができればというふうに考えてございます。

引き続き、皆様のお名前自体は、どちらにしても「委員」ということで、お名前の個人名が特定されることはございません。

そういった形の手続を進めさせていただければと思えますが、いかがでしょうか。

〈確定稿〉

【会長】

よろしいですか。

※全委員、異議なし

【会長】

はい、それでは、そういった形で、早い情報提供を区民の方にするということを、進めていきたいと思
います。よろしくお願ひします。

【景観・都市計画課長】

ありがとうございます。

すみません。以上でございます。

本日、長いお時間をいただきまして、ありがとうございました。

【会長】

ありがとうございました。