

意見書要旨

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案を、都市計画法第 17 条第 2 項の規定により令和 4 年 6 月 9 日から 6 月 23 日まで 2 週間縦覧に供したところ、9 通の意見書の提出がありました。その意見書の要旨は次のとおりです。

名 称	意見書の要旨	千代田区の見解
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	1 明確に賛成の意思が示された意見（6 通） 【防災性向上】 <ul style="list-style-type: none"> ● 老朽化した建物が多く共同化によって防災性向上や広場等ができることに賛成。 ● 老朽化が進んだ木造建物が多い、前面道路が狭く建て替えができない。火災、地震等の災害対策を考え早期に進める事が望ましい。安心して暮らせる居住環境を実現するため、早急に進めていただきたい。 ● 老朽化した木造建物が集積、道路幅員が狭い緊急車両の通行が困難なことが街の課題。消火活動において通行が困難な事態あった。再開発を進め、道路幅員改善、耐震性・耐火性の高い建物などによる安全・安心なまちを作っていただきたい。 【広場・歩行者空間】 <ul style="list-style-type: none"> ● 段階的整備の中で将来の駅前広場の整備や道路拡幅に貢献できれば協力したい。 ● 道路に歩道がない、幅員も狭い、通行に不便を感じる。歩行者が安全に歩けるスペースの確保が必要。地域全体の安全性が向上するため、再開発事業を通じてぜひ実現していただきたい。 	頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に努め、駅前に不足している歩行者空間及び広場機能を創出することにより、安全で賑わいのある快適な複合市街地の形成を図ってまいります。

	<ul style="list-style-type: none"> ● 再開発事業で耐震性の高い建物ができ、広場や貫通通路が整備されることに賛成。 ● 区道の拡幅は可能なところから行き安全な歩行者空間の整備に期待する。 <p>【高さ・容積率】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 今回の駅前再開発においては、高さは150mまではあるべきで、容積率1000%近くあってもよい。 ● 再開発で整備される建物は周辺建物とのスカイラインや景観面で調和し、地域のシンボルとなることを望む。 ● 高さ130mはもっと高く設定してもよいが、周辺の風環境や日影に配慮したものであると想定される。 <p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 用途は事務所が主要な用途であるべきであり、住宅については周辺に十分供給されていることから、居住者のコミュニティが保たれる必要最低限にすべき。子育て支援施設については、認可の保育園かこども園にすべき。 <p>【再開発事業の推進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● サクラパークの完成で駅前やまちの活気が生まれた。富士見二丁目も10年ほど前から地権者発意で、現在は32名が加入する準備組合が再開発実現に向けた検討している。飯田橋駅西口駅前交通結節点として、人々の交流拠点としてポテンシャルを持つ場所である。地域の活力向上のため再開発事業の推進に賛成。 	
--	--	--

名 称	意見書の要旨	千代田区の見解
<p>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</p>	<p>2 明確に反対の意思が示された意見（1通）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 区画4号のみを拡充すると交通量が増え、路上駐車なども増え、子供も含め近隣住人に危険な場所になる。現在でも危険な場所。いつか全体を拡幅するという事では納得できない。全体を同時に施行すべき。 ● 住人の危険性が増し、大型の緊急車両が通行できないなど改悪する可能性がある本計画は、付近の住人の安全のため、強く反対する。 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ● 今後も空室率は上昇する可能性がある。住宅は高騰している。マンション主体にすることはできないか。 ● 地区計画は東京都、市街地再開発事業は千代田区に窓口を分けるというのも納得できない。同様の内容を東京都と千代田区に郵送している。 	<p>区画道路4号（区道278号線）については、飯田橋・富士見地域まちづくり協議会が令和3年11月に策定した「飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン補足基準」において、西口新出入口と街をつなぐ区道278号線南側を段階的に拡幅し歩車分離を行うことにより、歩きやすい空間を形成することとされています。関連で決定する地区計画においても、沿道の機能更新及び街区整備に併せて段階的に拡幅及び整備を行うことを定め、将来的に区画道路1号へつながる道路ネットワークを形成としています。</p> <hr/> <p>ご要望として、事業者に伝えます。</p> <hr/> <p>都市計画法第17条第2項の規定に基づき、東京都決定の地区計画については東京都、千代田区決定の市街地再開発事業については千代田区において意見書を受け付けました。</p>

名 称	意見書の要旨	千代田区の見解
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	3 その他の意見（2通） <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="622 316 1361 443">● 公開空地の面積に対して B-1 地区のという比較においてビルの高さが際立っている。B 地区全体を入れての容積緩和ではないか。説明を求める。 <li data-bbox="622 512 1361 735">● A 地区サクラテラス再開発事業以降、地域の風の強さは相当際立っている。南側の集合住宅や周辺街路樹へはサクラテラスの超高層ビルからの吹き降ろしにより高木より高い4～5階では落ち葉がバルコニーに溜まり、風雨の強まりで建物の壁の痛みが加速している。 <li data-bbox="622 943 1361 1070">● 容積率の緩和の理由は歩道状空地の確保となっているが、横断歩道が無いなど計画が不十分で、歩道状空地はネットワークの創出、回遊性の向上とはなっていない。 <li data-bbox="622 1230 1361 1358">● サクラテラスのでは後から横断歩道が設置され回遊性のある歩道状空地になった。現在は多数の自転車が止められていて放置され捨てられた自転車も放置されて 	<p data-bbox="1391 316 1966 491">B-1 地区は B-1 地区のみの敷地における空地等の評価を行っています。B-2 地区は現状の容積率制限 500%以内の計画となっており、B 地区全体を入れての容積緩和ではありません。</p> <p data-bbox="1391 512 1966 639">A 地区内の建物の影響による風環境については、東京都環境影響評価条例に基づき手続を行い完了しています。</p> <p data-bbox="1391 655 1966 927">本件の都市計画 B-1 地区、B-2 地区における再開発事業は、東京都環境影響評価条例の対象となる規模ではないが、風の環境についてコンピューターによるシミュレーションや整備後の調査など、同条例に準じた対応を事業者に求めています。</p> <p data-bbox="1391 943 1966 1070">いただいたご意見を参考に歩行者ネットワークの連続性については、今後精査していきます。</p> <p data-bbox="1391 1086 1966 1214">歩道状空地の整備自体は、安全で快適な歩行者空間を確保する上で有効な手段と考えています。</p> <p data-bbox="1391 1230 1966 1358">既決定で整備が完了している A 地区の空地の管理状況については、施設管理者や有効空地の管理責任者、「ちよくる」運営会社にご意</p>

	<p>いる。「ちよくる」もレーン 13 台に 31 台と溢れている。事業後の管理が大切で、どう履行されているのかの公開を説明会でも伝えた。</p>	<p>見の内容を伝え、適切な管理がなされるよう求めています。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ● 早稲田通りの歩道は広くなったり、狭くなったりジグザグのまま。整備が不透明で中途半端な道路整備計画だと思われる。 ● 工事に入る際には丁寧な地元住民や利用者への説明を求める。 	<p>開発の具体化に応じ、段階的に整備していくこととしています。最終的には歩道及び歩道状空地により、安全で快適な歩行者空間を確保していきます</p> <p>ご意見として、事業者に伝えます。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ● 公共公益施設については広く意見募集しないのか。 	<p>まず区としての整備の方向性をお示しし、区民のご意見をいただく機会を設ける予定です。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ● 「容積率の最高限度 850%、ただし 35%以上を子育て支援施設その他に類するもの」とあるが、850%の 35%とすると約 6.5 階分となるが、どのくらいの階層になるのか。 	<p>子育て支援施設を整備することで 35%の容積率評価を行っています。なお、子育て支援施設その他に類するものは、現時点では 3 階に 1 階層で整備する予定となっています。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ● 110%相当以上を「飯田橋駅周辺基盤整備構想」で示された飯田橋駅周辺の交通結節機能等の更なる強化のための整備に寄与するとあるが、具体的な整備内容を明らかにしてほしい。 	<p>飯田橋駅周辺の交通結節機能等の更なる強化のための整備については、開発区域外において、「飯田橋駅周辺基盤再整備構想」で示されている、駅とまちが一体となった取組に貢献するものとして、駅前広場の拡充や駅周辺歩行空間の充実を検討しています。</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ● 22階のビルのうち上階3階は住宅でその他は事業所が入る計画のようだが、現実には既に道路上も地元店舗も事業所関係者で溢れている。賑わいを創出するには商業施設が充実することが先行されるのではないか。ランチ難民も増え、帰宅困難者が増えて対策を問われると思う。 ● 西口駅前広場について、利用者・区民・都民へ説明を丁寧にしてほしい。 	<p>1階部分に商業施設の設置を計画しています。</p> <p>西口駅前広場整備の周知方法については、今後検討してまいります。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ● 早稲田通りの一通の切替えで車が衝突しかけている状況を見ている。交番所の位置を変えず、安全性を第一優先にしてほしい。 ● 開発後は周辺環境が良くなると思うが、工事期間中は騒音や振動、大型車の往来により、学生の安全など学習環境が著しく損なわれる恐れがある。また、学習環境に相応しくないと判断する保護者もいると思われ、入学者が減少する恐れがあり、その場合どのような対策や補償が受けられるか。 	<p>ご意見として承ります。</p> <p>工事についてのご意見として、事業者に伝えます。工事施工にあたっては、周辺環境への影響を踏まえ、工事着工の前に説明会を開催すると事業者から聞いています。</p>