

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

1 検討部会の開催状況

(1) 第 4 回地区計画の見直し方針策定検討部会

- ① 開催日 令和 4 年 4 月 26 日 (火)
- ② 議題 地区計画の見直し方針について
 - ・第 3 回検討部会への意見対応について
 - ・地区計画の見直し方針の素案について
- ③ 主な意見

①	地区計画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。
②	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。
③	「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。
④	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。
⑤	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。
⑥	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。
⑦	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。
⑧	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と。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。
⑨	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。

(2) 第5回地区計画の見直し方針策定検討部会

- ① 開催日 令和4年6月24日(金)
- ② 議題 地区計画の見直し方針について
 - ・第4回検討部会への意見対応について
 - ・地区計画の見直し方針の素案について
- ③ 主な意見

①	方針1の図では、進捗確認と効果検証を行い、課題があった場合に地区計画を見直すとしているが、課題がある場合でも地区計画は見直さないこともあると思う。「地区計画の見直しの検討」等の表現にした方が良いのではないか。
②	地区計画は地域住民が主体となり定めるルールであるが、千代田区では事業者がいることで、空地の創出や緑化の推進・公共交通によるアクセス性の向上等の恩恵を受けていることもあるため、地区計画の主体として、住民だけでなく事業者等も含めた市民という表現に変えたほうが良いのではないか。
③	現在の41の地区計画が定められているが、これらの地区計画の区域の境界は絶対的なものではなく、拡大や縮小、場合によっては複数の地区が統合されることも考えられる。地区計画の区域の境界は、地区計画の内容と同様に柔軟に変更が可能であることを見直し方針の中に記載すべきではないか。
④	方針2の街並み誘導の具体例として、歩道上空地の確保や沿道緑化が挙げられているが、回遊性の向上についても具体的にアピールしても良いのではないか。
⑤	専門家の派遣に関する記載があるが、千代田区には、専門家派遣の仕組みそのものではなく、その都度専門家の派遣を行ってきていると認識している。専門家がどのように専門性を担保するか、公平な立ち位置に立つか、行政と連携できるかというところは非常に大切であると思うので、専門家派遣について、制度の導入等を含めてご検討いただきたい。
⑥	地区計画等の都市計画では、ハード面は対応可能であるが、ソフト面については対応できないため、賑わいづくりのための空間の整備は都市計画で行うものの、賑わいの創出自体はその空間を活用する方々が主体的に取り組む内容であることを明確にする必要があるのではないか。
⑦	方針2の図では、千代田区の地区計画のメニューとして、「一般型地区計画」、「千代田区型地区計画」に、新たな仕組みとして「高度利用型+街並み誘導型」が追加されているとしている。これまで千代田区では、「千代田区型地区計画」を活用することで夜間人口を増やしてきたが、今後も世帯の細分化や外国人居住者数の回復等による、世帯数の増加が予想されており、住宅の量を割り増し可能な「千代田区型地区計画」に対する需要は今後も少なくないことは踏まえておく必要があると思う。

2 今後のスケジュール

令和4年 8月下旬～9月上旬	:	パブリックコメント
9月下旬	:	第6回検討部会
10月中旬	:	第2回都市計画審議会(報告)
11月頃	:	地区計画の見直し方針策定予定