

第6回千代田区都市計画審議会地区計画の見直し方針策定検討部会 議事要旨

日時	令和4年9月14日(水) 16時~17時
会場	区役所4階 教育委員会室
出席	全員出席(内オンライン出席1名)
議題	地区計画の見直し方針策定について (1) 第5回検討部会への意見対応について (2) 地区計画の見直し方針(案)について

議事要旨

開会

- 事務局より、資料1~5に基づき、地区計画の見直し方針(案)について、第5回検討部会での意見やパブリックコメント、説明会で提出された意見を踏まえ作成した内容を中心に説明がされた。

議題

- (1) 第5回検討部会への意見対応について
- (2) 地区計画の見直し方針(案)について

- 第5回検討部会への意見について丁寧にご対応いただけたと思う。パブリックコメントや説明会で出された意見を読むと、地区計画の見直し方針と大規模開発が関連していると誤解している方々がいっぱいいる。丁寧に説明をしてもすべての方に理解していただくことは難しいと思う。住民からの意見に対しては、丁寧に区の考え方を示し、必要に応じて見直し方針の修正を行っているため、対応について問題はないと思う。
- 地区計画の見直し方針42ページで「新たな仕組み」として「高度利用型地区計画」を挙げていることにより、住民に「千代田区が高度利用型地区計画を進めており、むこう10年で導入していく」という印象を与えてしまっている。既に地区計画のメニューとして存在する制度を活用検討していく旨がわかる記載に変更してはいかかが。
- 「質」について、「質」の内容は地区で話し合っていたのが良く、行政は質の向上のために「支援していく」という体制を示すことが重要。説明会やパブリックコメントの意見として、「質」とは何かという質疑が住民から出てくることは良いことで、議論の場ができつつあるということだと考える。
- 見直し方針策定後、現場では各地区で見直しや検討を呼び掛けていくことになるはずだが、計画の作成を行う都市計画課が現場サイドのカバーしていくことが大切。

- 42 ページにある「高度利用型地区計画」は質的な面を捉えた制度であるが、住宅の量についての制度である「用途別容積型地区計画」と同じような側面があると思う。都市計画の歴史から見れば、まず区画整理等により都市基盤の整備を行い、住宅の量を確保していく時代があった。それに対して、「新たな仕組み」の意味は、容積を付与するために都市基盤を整備するという意味では同じであるが、住民の数、夜間人口の確保を目的としているのではなく、地域にとって必要な利便施設や文化施設、移動のために必要な空間などの確保を目的として容積率を付与するという考え方なので、どちらの制度も容積率の付与をしているが、やはり量から質への転換であると思う。
- 見直し方針内に記載する必要はないと思うが、時代の流れとともに、地域貢献・社会貢献の内容は明らかに変化しており、20 世紀では、住宅の量や公開空地を確保することが地域貢献・社会貢献の内容と捉えられていたが、現在は地域の「質」向上に資するものが地域貢献・社会貢献の内容となっている。このような変化に応じて、千代田区としても「住宅の量の誘導から質の向上へ転換する」ということを丁寧に説明する必要があると思う。
- 千代田区では、人口が 4 万人を下回った時代に、再開発で大規模な住機能を確保するとともに、個別建て替えの中での住機能の拡充を地区計画で進めてきた。その時は、地域ごとにまちづくりの組織があり、危機感を共有し、再開発や地区計画の策定が進んできたのだと思う。この 20 年を通じて、都市計画マスタープランを改定するにあたり、まちや都市の変容、長期的な人口縮退社会の中で千代田区型の住機能誘導型の地区計画をこれからも続けて良いのかということ、我々は都市計画所管として考え、地域への問いかけや都計審での議論をしてきたところであり、今後誘導する用途は住宅だけではなくと共有してきたところであるが、住宅に対するインセンティブが既にあるため、個々の地域からは、別の用途へ転換しようという機運が盛り上がりにくいと思っている。
- 広域的な都市計画の中で考えると、千代田区のエリアはそもそも高度利用しなければならない地域である。高度利用を行うということは、広域的都市計画に対応した形の土地利用を行うことであると思う。広域的都市計画の中の位置づけも踏まえたポテンシャルに沿った利用を誘導するが、誘導の中身が変化してきているのだと思う。また、量から質への転換について、質を向上するために床面積が必要になることもあり、一定程度の床が増えていくことはあり得る。
- 20 年前、30 年前の地区計画導入の一つの目的として、機能更新のきっかけとしてのインセンティブという要素があったと思う。今回の見直しについても、様々な仕組みを組み合わせながら、機能更新の際でなければ得られない脱炭素や緑、景観等の機能を今後保っていくというときには、機能更新を誘導する仕掛けを持っていることが必要だと思う。
- 麹町地域の規制型の一般型地区計画が導入されている地域についても、一定程度住機能が拡充する中で、広場や広場のマネジメント、生活支援機能等の機能が必要となってきたところは、ニーズも変化していると思うので、そのような機能誘導の必要性が高まっているのではないかと考えている。これについて、個別のプロジェクトの問題と絡み、うまく理解していただけなかったため、理解していただく努力がまだまだ必要である今回のパブリックコメントの意見を見て考えた。

- 千代田区は全国的に見ても、関東平野の都市構造からみても、鉄道・道路や政治・行政機能、経済機能が高度に集積しており、国家として投資されている地域でもあり、やはり高度利用が求められている。このような地域で、低未利用のままでもいいという話は通らないと思う。
- 皇居を中心とした、世界的に見ても珍しい都市構造の東京の中で、日本全体から求められている千代田区の機能があり、地区計画の中で、住んでいる人や働いている人が活躍しやすく、住んでいて快適なまちをどの様に作っていくかという中で、新たな仕組みとして、高度利用型地区計画の活用を考えたいわけなので、求められている機能に対応していく・社会の変化に対応していく、機能更新の中で脱炭素等新たな要素に対応していくことが、ここでいう「新たな仕組み」の地区計画ということである。千代田区がより住みやすく、より働きやすく、より全体の中で求められる機能を高度に果たしていくということが千代田区民にとって幸せなことだと思うので、「新たな仕組み」は残すべきだと思う。

閉会