

第 5 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 2 章 地区計画の効果検証・課題整理

| 指摘 | 委員 | ■対応 |
|---|------|---|
| <p>○今後の視点について</p> <p>住民の方に理解していただけない可能性があるため、記載方法等の工夫が必要だと思う。</p> | 村木委員 | <p>■素案の第 2 章「2-5 今後の視点」(P36-37)において、住民の方が理解しやすいよう、レイアウトや記載方法を修正します。</p> |

(2) 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>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。</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」(P40)において、説明文及びイメージ図にある「地区計画の見直し」を「地区計画の見直しの検討」に修正します。</p> |
| <p>○方針 2：区域の見直しについて</p> <p>千代田区では現在の 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内に記載すべきではないか。</p> | 青山部会長 | <p>■素案の第 3 章「3-2 見直し方針について」の「方針 1」において、「方針のポイント」(P40)に「区域の再編（拡大・縮小・統合等）」を追加します。</p> |
| <p>○方針 2：千代田区型地区計画について</p> <p>方針 2 のイメージ図では、「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」を追加している。これまで千代田区では、「千代田区型地区計画」の活用により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」の需要は少なくないということを踏まえておく必要があると思う。</p> | | <p>■今後、見直し方針の運用に際し、参考といたします。</p> |
| <p>○方針 2：街並み誘導（例）について</p> <p>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アピールしても良いのではないか。まちの回遊性を向上することは、地域の質の向上に必要な要素の一つであると思う。</p> | | <p>■素案の第 3 章「3-2 見直し方針について」の「方針 2」において、「街並み誘導（例）」(P43)のキャプション等に「回遊性の向上」を追記します。</p> |

(3) 第4章 実現への進め方

| 指摘 | 委員 | ■対応 |
|---|------|--|
| <p>○ステップ4：ハード面とソフト面の両立</p> <p>地区計画等の都市計画では、ハード面（例えば、広場空間や緑地空間、歩きやすい道路空間の整備）は対応可能であるが、ソフト面（整備された空間における活動）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。</p> | 村木委員 | <p>■素案の第4章「実現への進め方」の「ステップ4」の「検討のポイント」(P57)において、「地区計画の規制・制限は、ハード面が対象となります」の内容を充実させ、「地区計画の規制・制限は、ハード面（空間の整備：広場、緑地、道路等）が対象で、ソフト面（整備された空間における活動：賑わいの創出等）は対象となりません。」に修正します。</p> |
| <p>○地区計画の策定手続きについて</p> <p>地区計画策定フロー図では「地区計画の素案の提案」に3分の2の同意が必要とあるが、地区計画の導入・変更はハードルが高いものであるという誤解を与えてしまう可能性がある。</p> <p>ステップ1にある議論の場の立ち上げが重要であり、地区計画の策定フロー図は5ステップにより地区の意見が集約された後のイメージであるということを示した方が良いのではないか。</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」(P60)において、説明文として「地区計画の検討・見直しは、ステップ1の「議論の場の立ち上げ」が重要であり、地区計画策定フロー図は、5ステップにより意見が集約された後のイメージとなります。」を追加します。</p> |

(4) その他

| 指摘 | 委員 | ■対応 |
|---|------|---|
| <p>○事業者について</p> <p>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表現を考える必要があるのではないか。</p> | 村木委員 | <p>■「住民・地権者・事業者等」を「住民等」として定義し、素案の第1章の「背景」(P1)において、「住民・地権者・事業者等（以下「住民等」という。）」を明記し、以降の文中で使用する場合は「住民等」に統一します。ただし、図中で使用する場合は、事業者が含まれていることを強調するため、「住民・地権者・事業者等」とします。</p> |
| <p>○専門家の派遣制度の創設について</p> <p>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、専門家の派遣について、制度の導入等を含めてご検討いただきたい。</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> |