

# 〈未定稿版〉

令和4年度 第2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10月18日(火) 午前10時00分～午後0時30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17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
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  
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>

和 田 浩 知 麹町消防署長 (代理:稲村予防課長)

出席幹事

古 田 毅	政策経営部長
印出井 一美	環境まちづくり部長
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
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

# 〈未定稿版〉

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
柳 晃一	千代田清掃事務所長

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

36人

### 4. 議事の内容

議案

#### 【審議案件】

議案－1 東京都市計画駐車場 第22号常盤橋駐車場の変更

#### 【報告案件】

- (1) 地区計画の見直し方針策定について
- (2) 用途地域の一括変更等について
- (3) 二番町地区のまちづくりについて

《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付議文・諮問文（写）

議案－1 東京都市計画駐車場 第22号常盤橋駐車場の変更

資料－1 常盤橋駐車場 都市計画変更について

資料－2－1 地区計画の見直し方針（素案）に対するパブリックコメント・説明会の結果概要

資料－2－2 地区計画の見直し方針（素案）に対するご意見の概要と区の考え方

資料－2－3 地区計画の見直し方針の説明会でのご意見の概要及び区の回答

資料－2－4 第6回検討部会の開催状況

資料－3 地区計画の見直し方針【答申案】

資料－4 用途地域の一括変更等について

資料－5 二番町地区のまちづくりについて

### 5. 発言記録

#### 【前田景観・都市計画課長】

本日はお忙しい中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。事務局の景観・都市計画課長、

## 〈未定稿版〉

前田でございます。どうぞよろしくお願いたします。恐縮でございますが、座ってお話をさせていただければと存じます。

本日の会議でございますけれども、Web会議、リモートと併用させていただきまして、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、岸井会長、議事の進行のほうをお願いいたします。

### 【岸井会長】

おはようございます。令和4年度第2回の都市計画審議会を開会いたします。

今日も、リモートの方もいらっしゃって、併用でやらせていただきますが、リモートの方、聞こえているでしょうか。大丈夫でしょうか。

ありがとうございます。

それでは、リモートの方と、会場の方と併用で進行してまいります。

まず、本日の出欠状況について確認をお願いいたします。

### 【前田景観・都市計画課長】

本日の出欠状況につきまして、ご報告をさせていただきます。

本日は、麴町警察署長の福山委員と木村委員のほうから、欠席する旨のご連絡を頂戴してございます。また、まだ加藤委員のほうは、現地のほうに到着されていないといった状況です。

Webによる出席の方を含めまして、定数20名中17名の出席をいただいているところでございます。千代田区都市計画審議会条例第6条第2項の規定によりまして、委員の数の過半数に達してございますので、審議会は成立することをご報告申し上げます。

それでは、改めまして、会長、進行のほうをよろしくお願いたします。

### 【岸井会長】

加藤委員は、まだ入ってられない。こちらに来られるのですか。こちらへ来られる。分かりました。では、早晩お越しになるでしょう。

それでは、お手元の議事次第に従いまして、進めてまいりたいと思いますが、まず、本日の傍聴希望の方についてお尋ねします。

傍聴希望の方はいらっしゃいますでしょうか。

### 【前田景観・都市計画課長】

本日の傍聴希望でございますが、36名の方々から、傍聴の希望がございまして。本日は、本会場では、傍聴者20名までとさせていただきまして、残りの方につきましては、隣の委員会室にて、テレビ映像による傍聴をお願いしているところでございます。

### 【岸井会長】

以上のような取扱いですが、入っていただいてよろしいでしょうか。

## 〈未定稿版〉

※全委員、異議なし

【岸井会長】

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

【岸井会長】

よろしいでしょうか。

傍聴の方に申し上げます。本会では、傍聴者の発言は認めておりませんので、ご了承くださいませよう、よろしくお願い申し上げます。

本日の終了予定時間は、12時ということになってございますので、ぜひご協力をよろしくお願い申し上げます。

それでは、まず事務局より配付資料の確認をお願いいたします。

【前田景観・都市計画課長】

配付資料の確認をさせていただきます。

本日、お配りさせていただきました資料、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、そして審議会の付議文、諮問文の写しでございます。

次に、資料番号を付しているものといたしまして、議案1、そのほか、今度は資料という形で振らせていただいております、資料1から5まで。

資料2につきましては、2-1から2-4までございます。

ご確認いただきまして、過不足等ございましたら、会の途中でも結構です、事務局までお申しつけいただければと存じます。

以上でございます。

【岸井会長】

それでは、お手元の議事次第をご覧ください。本日は、審議案件が一つ、報告案件が三つでございます。順次進めてまいりたいと思います。

まず、審議案件、議案-1、東京都市計画駐車場第22号常盤橋駐車場の変更について、事務局から説明をお願いいたします。

【加島まちづくり担当部長】

それでは、議案1、東京都市計画駐車場第22号常盤橋駐車場の変更について、ご説明申し上げます。

前回、7月26日に開催いたしました、令和4年度第1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。東京都市計画駐車場、第22号常盤橋駐車場の変更につきまして

## 〈未定稿版〉

は、都市計画の案といたしまして、令和4年8月22日から9月5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、意見書の提出はございませんでした。

なお、詳細については、担当課長よりご説明をさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

### 【江原翹町地域まちづくり担当課長】

それでは、常盤橋駐車場の都市計画変更についてご説明いたします。

資料1をご覧ください。

前回、7月の都市計画審議会におきまして、変更概要等についてはご報告させていただいたところですが、そこから若干変更した部分もございますので、改めて都市計画の内容について、ご説明させていただきます。

資料1、1ページ目をご覧ください。

常盤橋駐車場は、資料右上1図の赤で囲ったエリアD-1街区で、現在、事業中の常盤橋再開発事業の区域内に位置しております。

左上が、常盤橋再開発事業の事業概要となります。このD-1の範囲を左下に少し拡大しておりますが、右側の開発後のほうの図で、A棟、D棟につきましては、既に竣工済みでございまして、来年度、B棟について着工する予定となっております。常盤橋駐車場につきましては、B棟の地下、駐輪場はA棟地下に位置づけられる予定です。

また、資料右下の図は、常盤橋再開発事業完成後のイメージパースになります。参考におつけしております。

それでは、ページをおめくりいただきまして、裏の2ページ目をご覧ください。

改めまして、常盤橋駐車場の都市計画変更の内容でございまして、資料中段左の現行の都市計画から、令和3年7月に策定された千代田区駐車場計画の内容を踏まえまして、今後、整備するB棟の設計の具体のタイミングに合わせて、中段右の都市計画変更案のような形に変更する予定でございまして。

駐車台数は、周辺の駐車需要を踏まえまして、現行と同様の約120台を確保しつつ、建物計画を考慮した出入口位置の変更、及び平置き駐車場から機械式駐車場への変更に伴い、都市計画駐車場の区域を変更してございます。また、新たに、電気自動車充電スペース2台設置、駐輪場111台設置を位置づけております。

なお、面積でございまして、警視庁との協議等を踏まえての出入口部分の設計精査によりまして、前回ご報告時は約0.48ヘクタール、都市計画変更（案）のところの右下ですね。右下の面積のところでございますが、前回0.48ヘクタールとご説明いたしましたけれど、そこから約0.51ヘクタールに変更してございます。

ページをおめくりいただきまして、3ページ以降が、実際、都市計画の図書になります。3ページ目が総括図で、常盤橋駐車場の位置について落とし込んでおります。

おめくりいただきまして4ページ目でございますが、こちらが都市計画駐車場変更の内容になります。先ほどご説明した変更後の区域面積ですとか構造で、備考欄に駐車台数等が記載されてございます。

おめくりいただきまして、5ページ目が計画図になります。黄色ハッチが計画変更により廃止する区域で、赤色のハッチが、新たに区域に位置づける部分になります。若干分かりづらいところもございまして、区域

## 〈未定稿版〉

設定において、新旧変更前後で一部ラップする部分がございます、その部分につきましては、規定計画区域のまま変更をかけないので、白抜きとなっているということでございます。

おめくりいただきまして、最後6ページ目でございます。常盤橋街区の再整備に伴いまして、周辺の駐車事情を踏まえた駐車場台数を確保することに加えて、機会式駐車場への変更、電気自動車充電スペースの設置、駐輪場の設置により、利用者の安全性、快適性、利便性を向上させて、地域課題の解決を図ることを目的として都市計画の変更を行うとして、変更の理由を整理させていただいております。

最後に、都市計画手続の経過でございますが、令和4年8月22日から9月5日にかけて、都市計画法第17条に基づく公告・縦覧をかけており、意見書の提出はございませんでした。

本日、当該変更についてご審議いただき、ご了承いただければと考えております。どうぞよろしくお願いいたします。

説明は以上です。

### 【岸井会長】

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まして、ご意見、ご質問等がありましたら、挙手をしていただきたいと思っております。リモートの先生方も、今は見えませんが、挙手マークを使っていただくか、手を挙げていただければ、事務局のほうで判別できると思っておりますので、よろしくお願いをしたいと思っております。

それでは、いかがでしょうか。

どうぞ。

### 【委員】

すみません。計画変更廃止区域と、黄色が変更廃止されているのですけれども、こういうふうに廃止されると、この今廃止されたところは、どうなるのでしょうか。何になるのでしょうか。どのような扱いになる。

### 【岸井会長】

いかがでしょう。

### 【江原麴町地域まちづくり担当課長】

廃止の部分については、何ら都市計画としての網はかかっていないということになります。今回、赤のハッチが、都市計画区域と、都市計画駐車場の区域として新たに設定をされるということになります。

白抜きの部分につきましては、既に従前から位置づけられている部分が、新たに位置づけられるときにも、かかってくるということがございますので、この白抜きの部分と赤の部分を合わせた形のものが、新たな都市計画区域として設定されるということになります。

### 【委員】

黄色の部分で、都市計画から廃止されて外れてしまった部分は、何に使われるのですか。何になったので

## 〈未定稿版〉

しょうか。

【江原麴町地域まちづくり担当課長】

外れた部分につきましては、A棟の建物はありますが、形成されるのですけれども、下の部分に都市計画駐車場としての設定はなくなるということでございます。

【委員】

何回もすみません。そうすると、このところは、何も利用できないところではなくて、何か利用するのですか。その部分は、容積率や何かには影響するのですか。

【江原麴町地域まちづくり担当課長】

そうですね。あくまで、今回は都市計画駐車場として位置づける部分ですので、この黄色の部分につきましても、全体、特区ですとか、そういった網がかかってございますので、そういった建物計画関連の網はかかっている状況にあります。今回の対象は、あくまで、都市計画駐車場としてということでございます。

【委員】

分かりました。ありがとうございます。

【委員】

駐車場が機械式に変更になるということで、管理費のコストもかかるかと思うのですけれども、この駐車場は区の所有のものなのか、それとも民間のこの建物のほうで管理をするのか、その辺を教えてください。

【岸井会長】

いかがでしょう。

【江原麴町地域まちづくり担当課長】

所有としては、民間になります。管理も民間のほうで一体的にやっていくと。ただ、運用として、その120台分については、公共の用に供する駐車場として運用していくということになります。

【岸井会長】

よろしいですか。

公共の用に供するという意味は、どういう意味だと理解すればよろしいですか。

【江原麴町地域まちづくり担当課長】

資料1の2ページ目のほうに、2、都市計画の内容のところ、上に都市計画駐車場という形で記載がございます。都市計画法に定められた都市施設になります。公衆の利便に資するとともに、都市機能の維持増進に寄与するために設けられる都市施設ということで、一般の公共の用に供する駐車場という形で位置づけ

## 〈未定稿版〉

られております。

この駐車場につきましては、通常、オフィスの下にございますので、通常の利用は、オフィス利用者というところでございますが、オフィス利用者以外にもここを駐車場としてご活用いただく、区民の方にご利用いただくというような位置づけになります。

### 【委員】

その場合ですと、そうすると、要は機械式になって管理費などが上がるというところは、区民が使うときの利用料にも跳ね返ってくるのでしょうか。

### 【岸井会長】

いかがでしょう。

### 【江原麴町地域まちづくり担当課長】

公共のその駐輪場の利用料金等は、今、把握をしてございませんので、今、お答えが難しいところでございます。申し訳ないです。

### 【岸井会長】

よろしいですか。

ほかにはいかがでしょうか。

どうぞ。

### 【委員】

何点が質問というか、要望なのですけれども、利用者の立場からして、駐輪場が、今、東京だとほとんどが2時間までただで、その後、全部お金を払わなければいけないところが多くて、やはりサステナビリティとかを考えて自転車の推進をする上で、通勤に自転車がかかり使いにくい状態になっていますので、例えば、区民であったり、近隣の働いている通勤の人が、日中だけでもただで止められるような仕組みというのを、ここだけではないのですけれども、それは常日頃思っていて、海外を見ても、自転車を交通手段として推進している国で、基本的に駐輪代を取っている国というのを見たことがないもので、いかがなものかなとふだんから思っております。

あと、よく日比谷のミッドタウンとかも、2段の駐輪場があるのですけれども、やはり子育て世代でママチャリに乗っていると、あれは1台二十何キロあって、上の段に乗せるというのが事実上不可能になっています。大体、朝早く来た人が下に全部止めてしまうので、入って駐輪場にせっかく止めに来たのに、2段目に危険過ぎて乗せられないということが、やはり多々ありますので、そういうユーザーの声というのもぜひ聞いて、駐輪場というのを設計をお願いしたいと思っております。

あと、駐車側に関して、電気自動車は2台ということですが、2022年のうちだったら、普及率から考えて2台でいいのかもしれないですが、これが30年とか続いて使うようになると考えると、本当に2台でいいのかというところは、今、現時点では予算とかの関係で無理かもしれないですけれども、必要に



## 〈未定稿版〉

なったときには、ある程度、それにも対応できるような形というのをご検討いただいたほうがいいのではないかなと思います。

以上です。

【岸井会長】

いかがでしょうか。

【江原麴町地域まちづくり担当課長】

ご意見2点、ございました。

一つは、駐輪場の運用の在り方として、どうしても、コストも含めて使いづらいというところでございます。こちらにつきましては、所掌の部署とも共有をさせていただいて、ご意見として承りたいと。きちっと共有をして、改善を図る方向で検討してまいりたいと思っております。

2点目の電気自動車の駐車スペースでございますけれども、そこはおっしゃるとおりかなと思います。この常盤橋の開発につきましては、平成24年から検討を進めているところでございますけれども、どんどんその需要の在り方というのは変わってきているところでございますので、今後、開発に伴って駐車場、駐輪場を確保する際には、きちんとその辺の需要を踏まえて、もう少し台数を増やすとか、あるいは、将来の需要に対応できるような、フレキシブルな形で設置をしておく。いずれ、そういった形で電気自動車も対応できるような形にしておくというような、いろいろやり方はあるかなと考えてございますので、その辺りは貴重なご意見として承った上で、今後、検討してまいりたいと考えております。

【岸井会長】

よろしいでしょうか。

ほかには、いかがでしょう。よろしいですか。特に、ご質問とご意見はございましたが、明確に反対という指導意見はなかったので、原案のとおり決定をしてもよろしいでしょうか。

※全委員了承

【岸井会長】

ありがとうございます。ご異議ないようですので、案のとおり決定されたいということで答申をさせていただきます。

それでは、次の話題に移りたいと思います。あとは、報告案件3件でございますので、順次、報告をお願いしようと思います。

まず1番目の地区計画の見直し方針策定について、説明をお願いいたします。

【前田景観・都市計画課長】

それでは、地区計画の見直し方針策定につきまして、ご説明をさせていただきます。

資料2-1から資料3まで、ご用意いただいてよろしいでしょうか。

## 〈未定稿版〉

初めに、資料2-1を用いてご説明をさせていただければと存じます。

本日は、まず、地区計画見直し方針の策定に際しまして、パブリックコメント・説明会を実施いたしましたので、そのご報告からさせていただければと存じます。

まず、項番1のところでございますが、パブリックコメントでございます。

(1)の概要をご覧になっていただければと存じますが、パブリックコメントにつきましては、8月22日から9月5日の間、記載の募集方法と周知方法にて実施をしたところでございます。

(2)ご意見でございますが、計41人の方から、ご意見を頂戴したという状況でございます。

(3)意見の区分と件数でございますが、ご意見を見直し方針の構成、章別に区分をしてお示しをしているといったものでございます。第1章からその他まで、計103件のご意見を頂戴しておったところでございます。

(4)のご意見につきましては、後ほど説明会の意見と併せてご説明をさせていただければと存じます。

裏面、ご覧いただきよろしいでしょうか。

項番2、説明会のところでございます。

(1)の概要でございますけれども、説明会は8月24日、8月31日、9月3日の3日間、実施をいたしました。開催の詳細につきましては、表をご覧いただきたく存じますけれども、万世橋出張所、麴町出張所、区役所の3か所にて、各日2回、実施をいたしまして、計65人の方にご参加をいただいたところでございます。

(2)参加者の属性につきましては、記載のとおりで整理をさせていただいております。ご確認をいただければ幸いです。

(3)の説明会のご意見でございますけれども、資料2-2、2-3、こちらを用いてパブリックコメントと説明会の資料ということでさせていただければと存じます。

資料2-2、ご用意いただきよろしいでしょうか。

まず、資料の見方でございますけれども、左から順に、意見の該当箇所を整理させていただきまして、続いて提出者の属性、意見概要、その意見に対する区の考え方を記載させていただいております。恐縮でございますけれども、ポイントを絞ってのご説明とさせていただければと存じます。

主に、第3章、第4章につきまして意見を頂戴しておるところでございます。

第3章につきましては、大きく1点、ご説明をさせていただければと思いますけれども、高度利用型地区計画、この記載の削除を求める趣旨のご意見を多数いただいております。資料をご覧になっていただきたいのですが、おめくりいただきまして2ページ、8番のところの2行目の部分をご覧いただければと思いますけれども、ナンバー8のところ「高度利用型地区計画」の記述の削除を求めると。こちらについては、理由としては、建物の大型化や高層化を招くことになりかねないということで、ご意見を頂戴しております。

このほかにも、割愛しながら恐縮でございますが、3ページ、同様の趣旨でございまして、11のところでは、容積率緩和で高度化はもう必要ない。ナンバー12のところでは、最後のところを読ませていただきますと、番町地区を今後新たに高度利用型地区計画の対象とすることで、より高い建物が建ち並ぶようなことには反対する。

おめくりいただきまして4ページ、ナンバー14、こちらも高度利用型地区計画に関する記載の削除、駆け足で恐縮でございますけれども、5ページのところでも、17、18、19と削除のご意見を頂戴してご

## 〈未定稿版〉

ざいます。このほかにも、次ページ以降でも、高度利用型地区計画についての削除のご意見を頂戴しているといったところがございます。

区の考え方といたしましては、3ページ、お戻りいただく形で恐縮ですがご覧いただきまして、ナンバー12の回答をご覧になっていただければと存じます。読ませていただきますけれども、地区計画の見直し方針では、住宅用途が増加し、生活利便施設等の不足が課題と考えている地区に対して、住宅ではなく生活利便施設等を誘導できるようにするため、「一般型地区計画」と住宅床を緩和している「千代田区型地区計画」に加えて、新たな仕組みとして「高度利用型地区計画」を用意することで、地区の皆様が選択できる地区計画のメニューを充実させていくと。

また、地区計画の策定見直しを検討するかどうか、千代田区型を使うか、あるいは高度利用型を使うか、そういった緩和を使うかどうかにつきましても、一般型地区計画と照らし合わせて、その選択ルールをどのようなルールにしていくかということにつきましては、各地区の住民等の皆様と話し合っ決めて決めるものということで、回答をさせていただいているところがございます。

さらには、ご質問の中で、どの地区でのこの高度利用型地区地区計画、区として適用を想定しているのかという質問も、そういった旨の質問もいただいておりますので、そのお答えといたしまして、恐縮でございますが、おめくりいただいて5ページ、ナンバー20、最後の区の回答のところをご覧いただければと存じます。読ませていただきますけれども、千代田区型地区計画、住宅床の緩和といったところですね。住宅の量の確保が十分と捉えている地区で、住民等の皆様が「住宅」ではなく住環境の質を向上させることが課題と考えている地区を想定しているということで、お答えをさせていただいているところがございます。

続きまして、第4章のところの中では、区域外のほうでも議論があるところですが、公聴会の開催につきまして、ご意見を頂戴してございます。7ページ、ご覧いただいてよろしいでしょうか。

ナンバー27、28と31と、公聴会の開催をこの地区計画の策定の際に必須としてほしいと。その旨のご意見が、また8ページのほうでも、駆け足で恐縮でございますけれども、番号を申し上げますと、34であったり35、38、このほかのページのところでも、公聴会の開催につきまして、ご意見を頂戴しているといったところがございます。

区の考え方といたしましては、この公聴会のところがあった7ページのところをご覧いただければと思いますけれども、ナンバー28の記載の区の回答のところをご覧いただければと存じます。

法定手続につきましては、都市計画法に基づき公告・縦覧等が行われるものと考えていると。法定手続とは別に、各地区が任意で地区外の意見を聴取するかどうかにつきましては、地区内の住民・地権者・事業者等が検討することということで、お答えをさせていただいております。

また、ナンバー31、この三つ下のところですかね。その区の回答も、併せてご覧いただければと思いますけれども。地区計画の見直し方針の5ステップの検討フロー、こちらは法的手続前の地区計画の意見集約を明確化したものでございますけれども、指針としてお示しをしたものであり、各地区に強制までするものではないと考えていると。法定手続については、繰り返して恐縮でございますが、都市計画法に基づきまして行っていくと。周知の方法につきましては、ここでは、周知のこともご意見を頂戴していますので、ご意見として受け止めをさせていただきまして、今後の参考とさせていただきたいということでお答えをさせていただいているところがございます。

続きまして、資料2-3、説明会のご意見につきましても、大きなポイントを絞ってのご説明で恐縮でござ

## 〈未定稿版〉

ざいますが、させていただければと存じます。

まず、説明会のほうでも、パブリックコメントと同様に、高度利用型地区計画、公聴会の開催につきましてご意見を頂戴してございます。その部分以外でご説明をさせていただければと存じますけれども、第3章の中で、質とは何かということにつきまして、そうした趣旨のご質問を頂戴してございます。

おめくりいただきまして、資料2-3の3ページですね。

ナンバー14をご覧いただければと思いますが、地区計画見直しの中で、「量」から「質」というお話をいただいているか、具体的には、「質」の中身についてどのようなものの充実を考えているか、教えてくださいということで記載がございます。

私どものほうでも、説明会の中でも何点かこの「質」についてはお答えをさせていただいてございますが、まずは、区の回答として大きなところとしては、この右側のところ、3行目をご覧いただければと思いますが、「質」につきましては、地区の皆様と地区計画の見直しの中で考えていくものと認識をしているといったところでございます。

また、このページ以外にも「質」についてご意見を頂戴している中で、先に回答からということで、この度回答ということで、恐縮でございますが、ナンバー15のところの回答をご説明させていただければと存じます。

ここでも、住環境の「質」については、老後施設等のことを示しているのかということのご質問がございました。お答えといたしまして、用途の制限、どういった制限をかけていくか、これは地区の中で検討することが可能となっていると。先ほどのということで、ご説明の中でのやり取りもあるのですけれども、用途の制限の中で、どのように誘導していくかについては、検討することが可能であると認識をしていると。

また、区から住宅の「質」の定義を示したり、誘導してしまうようなことにならないように、区としては明確なお答えを差し控えさせていただいていると。また、地区の目指す将来像につきましても、目標という形になりますが、地区計画の中で定めていくことになる。例えばの例でお答えをさせていただいてございますが、川に顔を向けたまちづくり、こうしたものを地区として行いたいということであれば、それも制限ということだけではなくて、将来像として記載をすることもできると。地区の求める「質」や制限、地区の目指す将来像の検討につきまして、行政主導で行うことも考えられるということもありますけれども、地域主導と一緒に考えていくことができるとということで、お答えをさせていただいているところでございます。

大変恐縮でございますが、資料2-1の最初のレジュメのところにお戻りいただいてよろしいですかね。

こうした形で、このパブリックコメントと説明会のほうを実施したといったところでございます。概要を受けて、次々と恐縮でございますが、資料2-4、ご覧いただいてよろしいでしょうか。

地区計画の見直し検討部会のほうにご報告をさせていただいてございますので、そこでのご意見をご説明させていただければと存じます。

こちら大変恐縮でございますが、ポイントを絞ってのご案内とさせていただければと存じます。

開催状況につきましては、9月14日ということで開催をいたしまして、今回のパブリックコメント・説明会の意見について、ご報告をさせていただいたところでございます。

改めまして、主な意見ということで、①をご覧になっていただければと存じますが、まず、この地区、高度利用型地区地区計画についてのところでございます。これは、新たな仕組みとして記載をしていると。そうしたことによりまして、住民の皆様、地区計画は、千代田区が高度利用型地区計画を進めており、向こ

## 〈未定稿版〉

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のではないかと。既に、そもそもこの高度利用型地区地区計画、メニューとしてございますので、地区計画のメニューとして存在する制度を活用、検討していく旨が分かる記載に変更したらどうだろうかということで、ご意見を頂戴してございます。

また、③のところ、「高度利用型地区計画」のところのご案内になりますが、こちらは、質的な、面を捉えた制度でございますけれども、住宅の量についての制度である「用途別容積型地区計画」、これは千代田区型ということで、今、活用しているものでございますけれども、こちらと同じような側面があるのではないかと。都市計画の歴史から見れば、まずは住宅の量を確保していく時代があったけれども、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けれども、住民の数、夜間人口の確保を目的としているのではなくて、地域にとって必要な便利施設や文化施設、移動のために必要な空間などの確保を目的として、容積率を付与する考え方なので、どちらも制度の容積率の付与をしているけれども、「量」から「質」への転換ということにはなるのではないかと。

また、④のところでございます。そもそもということで、公益的な都市計画で考えると、千代田区、このエリアは、高度利用をしなければならない地域であると。高度利用を行うということは、公益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考えますということで、ご意見を頂戴してございます。

また、②のところをご覧いただければと思いますが、「質」についてのところもご意見を頂戴してございます。「質」につきましては、具体的な中身、地区の中で話し合っていたのがよくて、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であろうと。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、よいことだということだということで、ご意見を頂戴してございます。

こうしたご指摘等を踏まえて、部分的で恐縮でございますが、本編を本日、資料3としておつけしてございますので、こちらの中の今1か所、高度利用型地区地区計画のところのみで恐縮でございますが、ご説明をさせていただければと存じます。

ページ数で申し上げますと42ページ、お開きいただいてよろしいでしょうか。

もともと既に存在する高度利用型地区計画のメニューがあるということのところを、この赤枠の点線で記載をさせていただいたということが、修正点になってございます。この度、パブリックコメント説明会を受ける中で、記載の方法を工夫すべきだということで、各章、いただいております。そうしたところにつきましては内容の変更、内容の趣旨を変えないような形で文章等の表現は、様々、手を加えさせていただいたといったところでございます。

また、口頭でのご説明で恐縮でございますが、先日、この都市計画審議会の中でも委員の方から、持続可能性を、そういったことの視点も必要だということのご指摘もいただいておりますので、そうしたところも、この視点の中で、本編の中では追記をさせていただいているといったところでございます。

最後に、資料2-4にお戻りいただきまして、今後のスケジュールというところで、ご説明をさせていただきます。

本件につきましては、ご意見、ご議論の深度化、そして周知における時間軸との関係から、皆様からご意見をいただきまして、およそ半年間、検討期間を延長してまいったといったところでございます。この間、様々にご意見、ご議論を賜りまして、改めて感謝を申し上げます。

本日、本件につきまして、区に答申がなされましたら、私どもといたしましては、11月下旬を目途に、

## 〈未定稿版〉

区の中で庁内手続を進めていきながら、策定してまいりたいと考えてございます。また、これらの本日の内容、パブリックコメント等の考え方につきましては、区のホームページでも公表することを考えてございます。

長くなって恐縮でございますが、ご説明は以上でございます。

### 【岸井会長】

ありがとうございました。

検討部会を運営して、そこで議論をしていただいたものが、本日、資料3として上がってきておりますが、委員、何か、特にご意見あれば、お伺いしますが、なければ結構ですが、いかがでしょう。

### 【委員】

特に付け足すことはないのですけれども、いろいろなご意見がパブリックコメントで出ていたと思いますが、基本的に高度利用型というのを特に進めようとするわけではなく、ご理解いただいて、地区計画は、一度つくったら、それがもう変えられないということではなく、時代とか地域の状況に合わせて変更できるということをご理解いただけるようなものを、できるだけ分かりやすくすることを認識して、考えながらつくってきた、議論してきたと思っています。

以上です。

### 【岸井会長】

ありがとうございました。

いろいろと検討部会でも議論を重ねて、ここに至っているということでございますが、何かこの案件に関して、ご質問、ご意見があればいただきたいと思います。いかがでしょうか。

どうぞ。

### 【委員】

1点だけ、指摘をさせていただきたいと思います。

意見で言うと、ナンバー26のところの区の考え方なのですけれども、「地区計画は」というところで、地区内の住民・地権者ということで、地区外の住民は対象としていませんと断定してしまっているところがありますが、16条の1項、これは、この住民は地区外も入るということを考えると、断定的に書き過ぎているのではないかと。加えて、今日は報告ということですので、ご指摘だけさせていただいた上でご検討いただければと思いますのは、16条1項のところは、強制とまでは言わないというのは、確かに言えているかもしれないのですけれども、そこにある事項の規定による場合を除くほかという、条例の、法の書きぶりというのは、1980年の建設省住宅局が国会対応の想定問題集というのをを出していて、それを読みますと、16条の2項は、地区計画等の策定に当たっては、公聴会の開催と、同条第1項に定める手続のほか、新たに地区計画等の案について、当該区域内の土地に関する権利者の意見を求めなければならないと、1980年代の建設省が、住宅局が答えておまして、立法の趣旨というところと言うと、その16条の1項は一つの土台で、それに加えてという法解釈だと書いてありますし、都市計画の先生方も、そうおっしゃってい

## 〈未定稿版〉

ます。

私は、専門家ではありませんので、断定的には申し上げられませんが、この1項に書かれている意味は、2項に基づく委任条例手続以外にも、公聴会開催等の措置を講ずると解釈するのが自然であるということです。

それと、同じく住宅局が1981年に出された本の中にも、地区計画については、これらの提案をそのまま適用するほか、つまり16の1項、17条をそのまま適用するほか、地区計画の案は、その案に係る区域内の土地の所有者等の利害関係者の意見をまとめて作成するものとされているということで、つまり国は、地区計画の策定に当たって16条1項に加えて、16条2項の手続の手続を上乗せで実施する必要があると解釈しているということが分かりますということなので、ここの書きぶりは、あまり断定的にすると立法の趣旨から外れてしまうことにもなるので、ぜひ、そこは先生方の中で検討されていただければなということ、今日、特段、ここで回答というところまでは求めませんが、言わせていただきたいと思います。

### 【岸井会長】

検討部会等で何かそういう議論もあったのでしょうか。

### 【前田景観・都市計画課長】

ご議論というよりは、私のほうからご説明をさせていただきました。今、法解釈のところにつきましては、別の区議会の中でもご議論がなされているというところがございます。

改めまして、この法の16条の中では、16条の2、策定経緯のところもお話いただきましたけれども、16条の2項で、地区計画の制定の手続等を定めた条文があるといったところがございます。その中には、今、その前段として、16条の1項があるのではないかとということで、ご指摘を賜ったというところがございます。

その具体的な運用の考え方というところにつきましては、また別途、区議会、区のほうでも議論を重ねているところですので、またご整理をさせていただければと思いますが、改めましてというわけではないですけれども、今回、本編の中でも、都市計画決定の手続のフローチャートをおつけさせていただいてございます。地区計画の60ページ、ご覧いただいてよろしいでしょうか。

60ページの中で、地区計画策定フロー図ということでおつけをさせていただいてございます。現行の法上、必要に応じて公聴会の開催をするということ、記載がございますので、私どもといたしましても、この16条の第2項という記載が、右側のところで、中段の右のところ、小さくて恐縮でございますが、区域内の利害関係者の意見聴取というところで記載をしておりますが、その下に16条の第1項、必要に応じ公聴会の開催等により住民の意見の反映というところのフローチャートをおつけしているというところがございます。趣旨のお答えにつきましては、この場では、申し訳ございませんが、差し控えさせていただきますけれども、お手続としては、こういった形のフローチャートにのっとり、やっていくのかなと考えてございますので、この場でこういった形のご説明とさせていただければと存じます。

### 【岸井会長】

よろしいでしょうか。

## 〈未定稿版〉

それでは、ほかにはいかがでございましょう。（発言する者あり）そうですか。委員さん、お願いします。

### 【委員】

61ページのフローチャートについて、お伺いします。

このフロー図によりますと、上から三つのボックスで、区は提案に基づく地区計画を定めるか遅滞なく判断をされます。遅滞なく判断した後、向かって右の必要がないと認めるときはさておき、必要があると認めるといこのボックスから、一番下の地区計画の決定までのスケジュール感、日程感。ただだも困りますけれど、拙速も困るのですけれど、一応このフローを作ったという以上は、区としては、この4個目のボックスから一番下までの決定までというのは、どういうタイムラインを考えていらっしゃるのでしょうか。教えてください。

### 【岸井会長】

ページの61のフローチャートですね。  
よろしくをお願いします。

### 【前田景観・都市計画課長】

ありがとうございます。ただいまご指摘のところでございますけれども、まず、このフロー図をつけた経緯をご説明させていただきます。

地区計画の策定、こういった手続になっているのかということ、広く地域の皆様に、地区の皆様に知っていただきたいということでおつけをしております。そのため、16条3項という、その左のところで、60ページのところで書いてございますが、今、現状、千代田区では条例で定めがない住民による案の申出、こうした制度もあるということで、記載をさせていただいております。

あわせて、右側の都市計画提案のフロー図ということで、都市計画提案として地区計画も提案できるものということで、制度設計ということでおつけをさせていただいております。こうした地区計画策定のフロー、手続の手法も含めて、あるということで、この度お示しをしているものでございます。

その中で、改めて、今ご指摘があった中では、提案が出たときのスケジュール感ということのご指摘でございます。現在、やはり提案という事例は、そこまで区としても多くないといった実情がございます。

また、これを遅滞なくということでご指摘いただきましたように、それを遅らせてということは、それは困ると。一方で、早過ぎても困るところで、ご指摘があったと認識しております。お答えとしましては、明確な答えでなくて恐縮でございますが、その案件に応じて、その議論の状況とかも踏まえまして、この手続というのは、なされていくのかなということで、大変恐縮でございますが、現在、どのぐらいのペースでやっていくというお答えにつきましては、今、回答できないといった状況でございます。

### 【岸井会長】

委員さん、いかがですか。何か重ねてございますか。

### 【委員】

では、後ろのほうの、多分、今日のアジェンダに関係してくると思ったので、ここで確認したのですけれど



## 〈未定稿版〉

ども、例えば、ご提案があったからといって、こういうスケジュール感にのっかって、例えば1か月後に何をして、2か月後に何をしてという感じでは決まっていないという理解でよろしいですね。

### 【岸井会長】

いかがでしょう。

### 【前田景観・都市計画課長】

すみません。私のほうが、地区計画全体のご報告をさせていただく立場でございますので、この後のアジェンダのところにつきましては、スケジュール感等も含めて担当のほうからご説明がございます。

この場でスケジュール感が何もないということではなくて、この後のご説明の中で、その内容についてお話があると認識をしていただければと存じます。

### 【岸井会長】

よろしいでしょうか。

では、そちらのところで、また議論をさせていただくことにしたいと思います。

ほかには、いかがでしょう。

どうぞ。

### 【委員】

すみません。1点、コメントというか、コミュニケーションの問題かなと思ったところで、この高度利用型の話に関して、やはり、パブリックコメントで寄せられた中でも、結構感情的なコメントが多いなと思ひまして、実際、オプションが増えるというのは、住民としてすごくいいことだと思うのですけれども、やはりこの千代田区に来る人というのは、同じお金を払っても落ち着いた地域に住みたいという人がやはり多いと思うので、そこで、この銀座と札幌というのを出すところが、感情的に少し、やはり、いろいろな方の感情を刺激してしまったのではないかなと、コミュニケーションの手法として感じています。

ですので、やはり、ここだけを見ると、千代田区を銀座とか札幌の駅前にしたいのかとなつて、反発される方がやはり増えてしまうのはしょうがないかなと、これを見ていると思うので、例えば高度利用型というものの、例えば、都市機能がある千代田区だからこそ使えるオプションで、実際に、どういうベネフィットがあるのかというところを、この例をあまり挙げずに丁寧に説明したほうが、例えば、都市機能があつて、こういう施設が千代田区にしかないようなところがあつて、だからこそ、こういう利点があるのですよみたいな感じの持っていき方のほうが、あまり住民の方の感情を刺激しないながらもオプションを増やすというところに持っていけるのではないかなと、少し思つたので。

例を出す、やはり感情的に、いろいろと難しい面があるかなと読んでいて思いましたので。コメントです。

### 【岸井会長】

46ページとか、47ページ辺りのことですね。

## 〈未定稿版〉

### 【委員】

そうですね。例を出すというのは、すごくいいことだと思いますけれども、やはり、この例に引っ張られてしまって、では、千代田区をこういうふうにしたいのかと思う方が増えてしまうのは事実だと思いますので。

例えば、地下鉄の出口をやるときは、こういうふうに緩和できますと、そういう具体的な例みたいな、千代田区の中で、どういうふうにこれをうまく活用できるのかというところに視点を置いて説明したほうが、住民の方のご理解が得られるのではないかなと思いました。

### 【岸井会長】

何かお答えになりますか。

### 【前田景観・都市計画課長】

ありがとうございます。ただいまのご指摘のところも、私どもの説明回答で話す中で、同様の思いを持たれているような形のご質問があったかと認識してございます。

今後、先ほど来、千代田区型地区計画に対してということで、住宅床を緩和しているところにつきまして、アプローチをかけていくことになるかなと認識してございます。

そうした中でも、千代田区として、こういった質のメニューが考えられるのだろうか。そうしたところも、大規模のものだけではなくて、そんなに地域にとっての質というのは、大規模というのは、なかなか私どものこの千代田区の中での展開は難しいかなと思っていますので、そうしたところも含めて分かりやすく、そして、地域になじんだ、地域の特性を踏まえたような形でご案内ができるように工夫をさせていただければと存じます。

### 【岸井会長】

ありがとうございました。

ほかには、いかがでしょうか。

どうぞ。

### 【委員】

議会の委員会でも同じことを言ったので、あれなのだと思いますけれども、今この時点で、何で地区計画の見直し方針を定めるのかということなのだと思いますけれども、この本編の10ページ、11ページにありますけれども、昨年、千代田区としては都市計画マスタープランを新たに作って作成したと。そこのマスタープランに掲げた将来像がありますけれども、その中で、今まで千代田区がまちづくりに取り組んできて、課題として挙げられたのが、コミュニティーの希薄化、それから、かいわいの個性も失われてしまったよねと。そういうことを課題として、マスタープランを書きました。

ですから、私たちが自分のまちをこれからどうしようかというときに、その課題について、みんながうちのまちはどうなのだと考えて、それで、その地区計画を自分たちの計画として意識して、この計

## 〈未定稿版〉

画を使って、では、それを課題解決できるのだねというところまで落とし込んでいく、持って行っていただいて、これを、見直し方針を有効に使えるように、やはりもう少し記述したほうが、この10ページ、11ページ、確かにそのとおりのだけけれども、もう少し、その辺を書いてくれたほうが、区民の方が手にしたときによろしいのではないかと、そういうふうに思います。

### 【岸井会長】

ご注意ということでしょうか。よろしいでしょうか。

先ほどのご注意と同じで、説明をする際に、どういうふうに説明するのかということについて、うまく構成していただきたいということだと思いますね。よろしくお願ひしたいと思います。

ほかには、いかがでしょうか。

どうぞ。

### 【委員】

この冊子の7ページをご覧いただきたいと思うのですが、7ページの下のほうで「再開発等促進区を定める地区計画」と書いてあって、これについては、ここで扱わないと書いてあるのですね。

これから言おうとすることは、実は、この検討の初期にも申し上げたのですが、うやむやになってしまったという感じがあるので、念のためにもう一回申し上げておきたいのですが、千代田区では、いわゆる再地区というものの在り方、極めて重要だと思うのですね。なぜかというと、今のお話にもありましたけれども、マスタープランの見直しの結果、つながる都心という概念を出したわけですね。

その言わば背景には、大きなまちの改変によって、それまでそこにあった歴史的な要素がかなり失われるということで、つながらない状況というのが存在するという認識で、あえて「つながる都心」になった面があるわけですね。

そういうふうに考えると、この再地区に関して、ここでは使わないと言い放しというのは、少しマスタープランをきっかけにして地区計画の在り方を考えるという点では非常に、片手落ちは言葉がよくないけれども、不十分だと思うのですね。

しかし、これを、一章を起こして書くなどというのは、今さらとても無理なので、この3行書いてありますけれども、いわゆる再地区というのは、場所によって非常に目的が大きく異なると。それは、そのとおりののですね。したがって、個々に効果検証を行うことにすると書いてありますね。

だから、この効果検証というのを、もしするならば、それは非常に重要なことで、これをどのようにやるのか、あるいは、どういうスケジュール感でやるのかというようなことを、今少し踏み込んで、ご自分の宿題をここに残すというようにしていただければいいかなと思います。

以上です。

### 【岸井会長】

ありがとうございます。

今のご指摘、例えばページ5には、これまでの5地区の分布が出ていますが、いわゆる再地区と呼んでいる再開発等促進区を定める地区計画の取扱いについて、この全体の見直し方針では、あえて、それ以上踏み

## 〈未定稿版〉

込んでいないということについて、もう少し何か考えることが次にあるのではないかというようなご指摘だと思うのですが、いかがでしょうか。

### 【前田景観・都市計画課長】

ご指摘ありがとうございます。まさしく、いただいたご意見、ごもっともだと認識をしております。

この記載のところで、ご指摘いただきましたように、なかなか、この冊子の中でそこを整理するというのは難しいところがございますが、やはり、課題感として整理するところは重要であろうと、今聞いて認識をしているところでございます。

今、区といたしましては、一定規模の再開発において、交通量の計画であったりとか、風環境、環境負荷低減など、地域にもたらす影響の事前調査とか、評価予測とかというのを実施しているところでございますけれども、事業完了後の調査や評価予測の検証も必要だろうと認識をして、その事前・事後の評価、これにも検討、着手していくべきであろうと認識しております。

そうした宿題と、どういった形で今後展開していく考えがあるのか、そうしたところも含めて、この7ページの下に付記をさせていただくような形で、対応させていただければと存じます。

### 【岸井会長】

よろしいでしょうか。

特に何か、この点はというのがあれば、また、さらにアドバイスをいただければと思いますけれども。

### 【委員】

ここで具体的なことは多分書けないけれども、この効果検証というのは非常に重要だと思いますので、これを、どんな考え方で、どこまで書けるかと思えば、どんな考え方で、あるいはどういうスケジュール感でこれをやるのか、その辺について、これから検討してまいりますと書いていただければいいのではないのでしょうか。

### 【岸井会長】

委員、部会では、この辺は議論になりましたか。

今のような修正を加えたいということですが、よろしいでしょうかね。

### 【委員】

構わないと思います。特に部会のほうでは、再地区の話というのは特段議論してきたわけではなかったという認識ですので、よろしいのではないかと思います。

以上です。

### 【岸井会長】

ありがとうございます。

部会でも、初めから、この部分は別枠だということで考えていたものについて、もう少し、今後の課題と

## 〈未定稿版〉

して付記するというにさせていただきますと思います。

ほかには、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

これまで6回ですか、検討部会を重ねていただいて、ここに、資料3のような形式で報告書の案ができております。

大きなところでのご意見はなかったかと思しますので、少し付記すべきだというご意見もありましたので、その部分については、大変恐縮ですが、あと、内容、表現については、私にご一任をいただけるでしょうか。

※全委員、異議なし

【岸井会長】

ありがとうございます。

それでは、都市計画審議会としては、答申案の案を取って答申として確定をさせていただき、答申書を区に渡したいと思いますが、よろしいでしょうか。

※全委員、異議なし

【岸井会長】

ありがとうございます。

それでは、続いて報告案件の2番目に移ります。

用途地域の一括変更等について、説明をお願いいたします。

【前田景観・都市計画課長】

ご説明に入る前に、1点だけご報告をさせていただければと存じます。

加藤先生なのですけれども、出席予定だったのですが、所用で本日欠席のご連絡が入りましたので、ご報告をさせていただければと存じます。

それでは、用途地域の一括変更等につきまして、ご説明をさせていただければと存じます。

資料4、ご用意いただいてよろしいでしょうか。

本件につきましては、昨年10月22日、当審議会の中でもご報告をしたもので、その検討状況につきまして、改めてお知らせをさせていただければと存じます。

前回のご報告から少しお時間が経過してございますので、振り返りも含めてご説明をさせていただければと考えてございます。

項番1、経緯のところをご覧になっていただければと思います。

現在、用途地域の変更につきましては、目指すべき将来像の実現に向けまして、原則、地域まちづくりに併せて地区計画を定めているといったところがございます。そのため、東京都による一括変更、一斉見直しは、平成16年を最後になされていない状況の中でありまして、道路整備による地形地物の変化などが都内各所で発生している状況があると。

つきましては、用途地域等の指定状況と現況の不整合をなくしていこうということで、東京都のほうで用

## 〈未定稿版〉

用途地域の一括変更等を行うものであります。

この度、千代田区では、その地形地物の変更、これに当たるものとして1か所、該当がございました。ページでいうと、この1ページなのですが、右側のスライドのページでご案内をさせていただきますと、2ページの、今回の変更箇所と記載をさせていただいているところでございます。

おめくりいただきまして、スライドの番号で言うと3、4、項番3、4のところでございます。

こちらが、対象になった経緯でございますけれども、当該敷地につきましては、当初、敷地境界線を用途境界として設定をしておったところでございますけれども、建物を建築した際に、敷地を一体としたことによりまして、敷地境界線が変わってしまったというものでございます。

変更案といたしましては、何らかの形で境界線を設定していく必要がある中で、最も影響が少ない案を想定させていただいたということで、ご用意、検討させていただいているものでございます。

おめくり、右側のところをいただきまして項番5、6のところをご覧いただければよろしいでしょうか。

境界線の引き方といたしましては、番町中央通りから100メートル引いてきてございまして、項番6の用途地域の変更対象の新旧対照でご覧になっていただければと存じますが、この、線の引き方が変わることによりまして、用途として、ヘクタール表記は変更ございませんが、約160平米、商業地域が増え、第二種住居地域が減るといったところでございます。

前回の都市計画審議会の中でも、こうしたところのご案内をさせていただいたところでございますが、こうした内容を、当該の敷地の地権者にご説明をまいりましたので、そうした中では、特段、この反対についてのご意見を頂戴していないといったところでございます。

引き続き、この用途地域の変更に向けまして、今後も手続を進めさせていただければと存じますが、この変更と併せて、ほかの都市計画の変更もございまして、本日はご案内を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項番7、特別用途地区と書いているところでございます。項番8と併せてご覧になっていただければと存じますが、この地区には、特別用途地区として、第一種文教地区と第二種文教地区区画がございまして。

これは、用途地域を補完する制度でということで記載がございまして、一部、用途の制限がかかるといったところでございます。これは、千代田区において、ほかのところもあるかもしれませんが、この用途境と併せて設定をしているところがございまして、その、先ほどの敷地補正の変更があったことに伴いまして、この第一種文教地区と第二種文教地区の、この区分けも変更になってくるといったところのご案内になります。

また、併せてということで、項番の9、10、ご覧になっていただければと存じますが、今回、用途地域の一括変更等に際してということで、これまで地図情報、地図のデータにつきましては、用途地域の計画地におきまして、地理情報システムの活用、これまでは国土地理院のデータから基づいて2500分の1ということで地図を用意しておったところなのですが、地理情報のシステムの活用が可能になるようにということで、GISデータで策定をするということとなっております。

そういう意味では、ICTの活用がしやすくなるようなデータの算出方法でございまして。

それをやることによりまして、この項番10のところをご覧いただければと存じますが、防火地域、準防火地域、この面積の算出が若干変わってくるというところでございます。ご覧いただきましたとおりでございますが、防火地域の面積が約20.5ヘクタール減ると。準防火についても7.5ヘクタール減るという

## 〈未定稿版〉

こととさせていただきます。

範囲は変更ないのですが、こうしたGISデータに変更することで、こういった差異が出てくるといったところとさせていただきます。これは別途、千代田区内の中で、先ほどの第一種文教地区、第二種文教地区、こちらと同じとさせていただきますので、併せて変更をかけていくといったところとさせていただきます。

おめくりいただきまして、項番11、12で、今後のスケジュールをご説明させていただければと存じます。

用途地域のスケジュールといたしましては、東京都のほうで決定をしていくということとなりますので、この上のところの記載のとおりで進めていく予定としてさせていただきます。

また、この変更と併せて、先ほどの防火・準防火、文教地区というところが変わってくるのですが、こちらは区の決定ということになりますので、下のところ、東京都と足並みをそろえてというような形になりますが、進めてまいりたいと考えてさせていただきます。

今、現段階といたしましては、この令和4年の10月に当たりますので、この後、公告・縦覧、都市計画につきまして行いまして、また、都市計画審議会のほうでご審議をいただいて、そして、都市計画決定・告示という流れで進めさせていただければと考えてさせていただきます。

駆け足で恐縮でございますが、ご説明は以上でございます。

### 【岸井会長】

ありがとうございました。

それでは、ただいまの用途地域の一括変更等について、ご質問、ご意見があればいただきたいと思っております。いかがでしょうか。

よろしいですか。リモートの先生もよろしいですかね。

特に、ご質問、ご意見はないように思います。

それでは、こうしたスケジュール感で進めていただくということで、よろしくお願ひしたいと思っております。

それでは、3番目の報告案件に移りたいと思っております。

3番目の報告案件は、二番町地区のまちづくりについてであります。事務局より説明をお願いいたします。

### 【江原麴町地域まちづくり担当課長】

二番町地区のまちづくりについて、ご報告させていただきます。

資料5をご覧ください。

日本テレビ通り沿道におきましては、まちづくり協議会において、まちづくりの検討を重ねてきたところとさせていただきますが、この度、日本テレビ通り沿道地権者でございます日本テレビ放送網株式会社より、先般、10月12日になりますが、都市計画法に基づく都市計画提案がなされました。

本日は、その都市計画提案の内容と今後の展開について、ご報告させていただきます。

資料1ページ目をご覧ください。

位置につきましては、右上の図の赤の一点鎖線で囲まれたエリアで、日本テレビ通り沿道に位置しております。東京メトロ麴町駅に近接してさせていただきます。

提案の計画概要でございますが、左上に記載のとおりです。敷地面積は約12,500平米で、計画容積

## 〈未定稿版〉

率が約700パーセント、建物高さが約90メートル、用途としてはオフィス、商業店舗、これに加え、エリアマネジメント拠点施設を整備する計画となっております。

その下の、これまでの経緯でございますが、こちらは後ほどご説明いたします。

提案の中で、今後の目標、スケジュールとしては、令和5年の都市計画決定、令和7年の着工、令和10年の竣工という形で提案されております。

下にイメージパースをつけております。左が敷地北側から見た鳥瞰図で、左の建物が既設のスタジオ棟、右が今回提案された新規計画建物でございます。右のパースが日本テレビ通り側からのイメージになります。

おめくりいただきまして、2ページ目でございます。

続きまして、これまでの経緯についてご説明させていただきます。

左上の「日本テレビ通り振興会」、こちらは日テレ通りに面した方々、並びに、その近隣の居住者及び事業を営む方々をもって組織をされてございまして、事業というところに記載しているような形で、各種事業を展開している組織でございます。現在、番町の庭ですとか番町の森で行っている各種イベントの企画運営も行っているというところでございます。

その下の緑の「日テレ通りまちづくり委員会」でございますが、こちらは平成28年に、この日本テレビ通り振興会に加え、日テレ通り沿道の各町会も入れて発足したものでございます。以降、17回委員会を重ねまして、各種検討を重ねまして、平成29年8月に、広場整備ですとか、麴町駅バリアフリー対応等を要望する日本テレビ通りまちづくり方針（案）を千代田区に提出してございます。

その下でございますが、平成30年3月からは、まちづくり委員会が発展する形で、学校、企業、住民団体、学識経験者を委員に加えまして、「日本テレビ通り沿道まちづくり協議会」が発足いたしまして、以降、12回開催をしてございます。

右のほうに移ります。これまでのまちづくり協議会の経緯を記載してございますが、第3回協議会においては、広場整備や麴町駅のバリアフリー対応等と併せて、整備する計画建物高さについては最大150メートルまでという話が出たこともございました。新規計画建物の建物高さについては様々なご意見がございまして、大きな論点となっているところでございます。

それ以降、地域課題ですとか、そういったことを含めまして協議、検討を重ねまして、本年9月に実施された第12回協議会において、日本テレビから、様々な地域課題解決に向けた広場等整備を実施するとともに、計画建物高さは90メートル以下とすること。また、この計画案を前提として都市計画提案をすることについて、話があったというところでございます。

続きまして、3ページ目をご覧ください。

提案された計画概要について、ご説明します。

地域課題を解決するため、本開発と併せて実施していく計画の要素について提案されてございます。

まず、1点目として左上でございますが、「だれもが移動しやすい優しいまち」の実現に向けて、麴町駅のバリアフリー環境の向上と歩行環境の向上に向けて、敷地内で麴町駅側に交通広場を整備すること。また、敷地外におきましても、麴町駅の地下鉄通路の拡幅整備をすること。さらに、敷地外周部に歩行空間を整備していくということ等について提案されております。

続きまして2点目として、「憩い・地域防災・交流の拠点となる緑豊かな広場」の整備でございます。現在、番町の庭、番町の森では、1日平均1,300人ほどの地域の皆様にご利用いただいているということ



## 〈未定稿版〉

で、日本テレビとしては、開発後も同規模の広場を整備して、地域交流の場として、これまでと同様に地域の皆様に活用いただきたいという形で提案してございます。

少し小さくて恐縮ですが、下に、平日、休日、地域イベント時、災害時の広場の使われ方イメージを示してございます。常時、子供の遊び場ですとか、憩いの場として活用いただくということとともに、整備するエリマネ拠点施設と併せて、地域コミュニティ活動の拠点として活用していくと。祭りなど、そういった地域イベントにも活用していくと。

また、広場に防災井戸ですとか、かまどベンチなどを設置いたしまして、災害時には防災拠点として活用することもイメージしているというところでございます。

右上、最後、3点目として、生活利便性の向上に供するため、生鮮スーパー等、生活に寄り添う小売店の充実というものも上げてございます。

おめくりいただきまして、4ページ目をご覧ください。

左の絵が、先ほどご説明いたしました麴町駅からのバリアフリー動線の整備イメージです。現況2.8メートル幅の通路を、幅員5.2メートルに拡幅整備をするという提案でございます。

歩行者動線といたしましては、駅から、左上にパースをつけてございますけれども、駅前プラザを介してエレベーターやエスカレーターで地上にアクセスするという形になります。

右の絵が、地域交通広場の整備イメージでございます。番町中央通りの一部を双方向化するとともに、タクシーなどの利用に加えて、車での送迎などで、誰もが利用できる地域のための交通広場を整備するという提案でございます。

おめくりいただきまして、5ページ目をご覧ください。

これまで、様々な計画の要素をご説明させていただきましたが、地域課題解決のために今般の開発と併せて敷地内に整備する広場ですとか、敷地周辺の歩道状空地等について、主要な公共施設として、左下の表のとおり位置づけていくことを想定しております。

これらは、都市計画上地区施設として位置づけられるため、恒久的に担保されるということになります。

敷地北西部に、先ほどのご説明いたしました地域の憩い・防災・交流の拠点として整備する、約2,500平米の広場を広場2号として。駅前プラザ部分を、約1,250平米の広場1号として。また、地域交通広場部分を、約1,000平米の地域交通広場として。さらに、敷地周辺の歩道状空地については、日本テレビ沿道を幅員6メートル、その他については幅員4メートルの地区施設として位置づけます。

建築物に関する事項の主なものとしては、右下の表のとおりでございます。

右上に計画図3をつけてございますけれども、今回、新たに建物を建設するD-1地区と、既にスタジオ棟が建っているD-2地区とに分け、建築物等の高さの最高限度はD-1地区を90メートル、D-2地区を60メートルとして、容積率の最高限度700パーセントと設定するとともに、エリマネ拠点施設整備と地下鉄接続通路拡幅についても位置づけております。

壁面の位置の制限については、右上の計画図中、右下に記載のとおり位置づけております。

これらにつきましては、東京都の都市開発諸制度のメニューの一つである、再開発等促進区を定める地区計画の基準にのっとり制定され、広場等の地区施設を担保してもらうこととなりますが、一方で、容積の割増しも受けられるといったものでございます。

おめくりいただきまして、6ページ目をご覧ください。地区計画の考え方の整理になります。

## 〈未定稿版〉

現在、二番町には、約12.1ヘクタールの二番町地区地区計画がかかっていますが、提案のあった日本テレビ敷地を含む部分、約1.5ヘクタールについて、二番町D地区として新たに設定をいたしまして、先ほどご説明いたしました地区施設等を制限として位置づけます。

二番町地区地区計画のそれ以外の部分、すなわち日本テレビの敷地以外のエリア約10.6ヘクタールにつきましては、地区計画の内容については変更をかけないといった整理でございます。したがって、変更後は下の図のとおり、二番町地区地区計画約10.6ヘクタールと、二番町D地区地区計画約1.5ヘクタールといった形になります。

最後に、今後の想定スケジュールでございますが、右上のスケジュール（予定）というところをご覧ください。

9月26日に日本テレビ沿道まちづくり協議会が開催され、その際、日本テレビから都市計画提案をしたいという話がありました。それ以降、10月7日、10月9日に、二番町地区の地権者の方々を対象に、日本テレビから都市計画提案に係る説明会を開催し、冒頭、申し上げましたように、10月12日に都市計画提案がなされております。

今後、都市計画法第16条、17条に基づく手続を進めた上で、その状況につきまして、きちんと整理をさせていただいた上で、都市計画審議会に付議をさせていただければと考えてございます。

その手続の状況を踏まえて、ご審議を賜ればと考えてございます。

説明は以上になります。

### 【岸井会長】

ありがとうございました。

それでは、ただいまの二番町地区のまちづくりについて、ご質問があれば挙手をお願いしたいと思います。どうぞ。

### 【委員】

意見なのですけれども、よろしいですか。

今から7年前、平成27年に日本テレビの本社が汐留に移転いたしまして、そのことを契機に、日テレ通りとか日本テレビの跡地の再開発につきまして、それは、どうあるべきか、日テレ通り沿道の6町会の町会長、副会長が集まりまして、日テレ通りまちづくり委員会を立ち上げまして検討を開始しました。

その結果、次の3点を、日本テレビさんへ要望することになりました。

一つ目は、地下鉄有楽町線、麴町駅なのですが、麴町口はエレベーターやエスカレーターが整備されていて、大変よろしいのですが、番町口につきましては、高低差6メートル、69段の階段しかありませんで、高齢者の方とか身障者の方は大変困っておりますので、バリアフリー化をぜひ進めてほしいという要望を出しました。これが1点目。

2点目は、歩道なのですが、傘を差して歩いていますと、向こう側から人が同じように傘を差してきますと、傘と傘がぶつかるぐらい歩道が狭いので、麴町大通り並みに歩道を広げてほしいというのが2点目です。

3点目は、広場が欲しいということなのですが、ふだんは、子供たちがのびのびと遊んで森や芝生がたくさんある。また、いざというときは防災拠点となる青空広場が欲しいと、この3点の要望を日本テレビさん

## 〈未定稿版〉

に出しましたところ、日テレさんは、それを受け入れまして、再開発案というのを出してまいりました。

今回の計画と、ほぼ内容は同じです。

その再開発案を基に二番町の町会員を対象とした説明会、これを平成31年に開催したところ、約75パーセントの方が、現在の高さ制限60メートルを緩和してでも、この3点を実現してほしいという意思を表明されました。

今回、都計審の報告の中に本件が入ったことは、もう、やっと出たかとか、待ち望んでいたことが今回現れたと。それが素直な実感です。

この二番町の計画は、再開発計画案は、二番町町会の悲願でありますので、ぜひ、早急に実現していただきたいと思っております。

以上です。

### 【岸井会長】

ありがとうございました。ご意見でございますね。

どうぞ。

### 【委員】

配られました、この資料5に基づいてコメントと質問をしたいと思います。

まず、1ページ目ですけれども、一番下に絵がありますね。写真がありまして、新しいビルの透明な写真と、左側に日本テレビのスタジオ棟がございます。その日本テレビのスタジオ棟の左端に見える小さな建物が女子学院でございます。

女子学院は、このスタジオ棟ができるときに相当の抗議をいたしております。それは、この女子学院のみならず、その隣には別の女子学校がありますし、文教地区です。ここに大きなテレビ塔が建つことについて、反対をされました。

経緯を私は詳しくは承知していませんが、このスタジオ棟は住居地区に建っています。50メートルが高さ制限で、総合設計で10メートルのプラスが許されています。これは東京都の管轄だったそうです。したがって、法律に合致しているので、こういう建物を建てる。その結果、唯一といってもいいと思いますが、女子学院の意向を受け入れて、窓のないスタジオ棟にしたというのが経緯だと理解しております。

そして、そのスタジオ棟の前に緑の木が並んでいますね。今回は、既にある、この緑の歩道も全体の計画の中に入れて公開空地と、改めて提案していますけれども、この緑の並木は、スタジオ棟を造るときに総合設計による見返りとして造られた、既に造られている並木であると、私は理解しております。

すなわち、今回の新しい超高層ビルを造るための空地に参入されていますけれども、既に既存の緑であると、私は理解しております。

そのうち、右の写真ですが、この写真で背景が真っ白になっていますね。これはスタジオ棟です。物すごく圧迫感があって、女子学院は大変な、例えば天文学の望遠鏡が見られないとか、電波障害とか、いろいろ障害があると聞いておりますが、それはいいとしまして、この新しく提案されている空地は、東側にこのスタジオ棟がそびえていて、南側に今提案されている超高層ビルが建つわけです。

すなわち、南側と東側が大きなビルに遮られて、この空地は基本的に日照時間は正午前後しかありません。

## 〈未定稿版〉

そして、突風のおそれもあります。これは何回も、飯田橋の案件等で、この審議会でも議論されたことだと私は理解しております。

上に地図がありますので、この地図を見させていただきたいのですが、これは番町、正確に境は分からないと思いますけれども、右側に東京メトロ半蔵門線とありますが、これは大妻通りで大妻女子大があるところです。ここに半蔵門駅があります。半蔵門駅には、痴漢に注意とか、盗撮に注意とか、いろいろな貼り紙があります。ここは人がかなり増えてきたので、そういう弊害がございます。

それは置いておきまして、この番町内の通りの中で、この大妻通りと、それから今議論となっている日テレ通り、この二つの通りだけが片側1車線。ほかは全部狭い一方通行の道です。番町は、非常に狭い道しかありません。この日テレ通りですら、最高時速30キロに制限されています。それぐらい大変なところです。

後から、もう一度、お話いたしますけれども、広場を造りたいと言っておられますが、この日テレ提案の中で、広場としてネットで新しく創出される面積は1,500平米程度と理解しております。

一方で、この地図の中に、右の上のほうに緑がありますね。これは東郷公園です。東郷公園は、ずっと改修されていまして、改修工事で使われていません。やっと半分ぐらい完成しました。今年末に完全に完成するそうですが、これは7,500の土のグラウンドがございます。

それから、この地図の右側に、ほとんど境のところなのですが英国大使館があります。英国大使館の一部が国に返還されまして、国はそれを全部公園にいたします。ここも7,500平米でございます。トータル15,000平米の新しい、子供たちが遊べる、先ほど指摘された、または、私のような老人が憩える緑の場所が創出されます。

そして、日テレのこの広場の提案、これはありがたいと思いますけれども、1,500しかない。つまり、新しく創出されるものの1割程度しかない広場であることをご認識いただきたいと思います。

すみません。次の2ページですが「日本テレビ通り沿道まちづくり検討の経緯」とありますね。振興会、1番目の青い振興会、次、まちづくり委員会、そして千代田区が主催する形になった協議会。これ、お気づきかと思いますが、振興会とまちづくり委員会は、基本的には町会、または企業の方々がメンバーでした。すなわち、この上の二つには、いわゆる純粋な住民の意見が全く反映されておられません。最後の協議会になって初めて千代田区が、住民団体とか、学校とか、そういうメンバーを入れてくれたわけです。

そして、その契機になったのは、日テレのスタジオ棟です。学校や一般の住民が、ああいうビルが建つのかということで脅威を感じまして、このまちづくり協議会に参加したということです。

それで、長い時間をかけて協議をされたということですが、日テレはこの間、一回も具体案を出していません。日テレが具体案を出したのは、第12回、初めて公式に日テレ案を提示したのです。

そして、150メートルが初めあった。それから、100メートルがあったということですが、これは、どこでも日テレ自身が150メートルと公式にやったおぼえはない、150メートルが独り歩きしていると、我々に抗議をしたぐらいでございます。

私は、まず、この対立構造は、私は望みませんが、番町地区の今の大きなこの問題は、収益不動産の地権者である町会を中心とした方々と、それからマンション1室だけを持っている一般住民との間の利害の調整が十分にされていないという状態だと、私は理解しております。

もう一回、元の地図に戻っていただきたいのですが、先ほど、委員がおっしゃった麴町大通りというのは、新宿通り、1ページ目の右側の上の地図の一番下を通っている広い通りですね。これが、通称新宿通り、麴

## 〈未定稿版〉

町大通りです。この通りは、片側3車線です。自転車道もあるので、トータル7車線ぐらいの大きな広場です。

この新宿通りを前面道路としているビルは、80メートルで制限されているのです。

日テレ通りは、車が通る道は10メートルしかありません。そこを前面道路とする、10メートルしかない前面道路に90メートルの提案をするというのは、地区計画、または都市計画マスタープランの整合性がどこにあるのかと、私は思っております。

ページの3ページ、ご参照ください。

このビルができると、こんなにもいいことがありますということが、日テレさんのおっしゃっていることかと思えます。バリアフリー。バリアフリーというのは、要はエスカレーターやエレベーターです。しかしながら、このビルは賃貸オフィスビルです。いわゆる収益不動産です。

収益不動産であるこのビルが、地下の駅との間でエスカレーターやエレベーターを設置しないということは、あり得るでしょうか。そもそも、これは地域住民のためにも、もちろん役に立ちますけれども、そもそも、この新しいビルに通勤してくる方々、そのビルでビジネスをする方々が、一番利益を得るはずですよ。

歩行空間を整備します。これは私は評価したいと思います。

それから、交通広場で番町への車両の流入を防ぎます。当然ですよ。ああいう狭い道に、商業ビジネスで来られる方の車が、どんどん入ってきたら大変なことになります。したがって、車両の流入を防ぐ措置を施すのは当然で、それは貢献ではないのだと思うのです。悪化することを、その悪化の度合いを、少しでも緩めようという措置ですから、これを貢献だというのはおかしいと私は思います。ダメージコントロールでしかない。

そもそも30キロの速度制限のある場所に、大量の車が導入するということを防ぐのは当たり前であると、私は思います。

2番目の交通拠点施設。交通拠点施設といいますけれども、ここにタクシーの乗り場をつける。番町の住民で、わざわざ麹町駅まで行ってタクシーに乗る人はいません。ほとんどの番町地区から三つの駅がありますが、ほとんど5分から10分で歩いて行けます。タクシーがどうしても必要な人は、アプリで呼ぶと思います。駅まで行ってタクシーに乗る人は、ほとんどいません。帰ってくる時と同じです。麹町の駅まで行って、そこでわざわざタクシーに乗って家に帰る人は、ほとんどいないと思います。

したがって、この交通拠点は、ビジネスの方々に最大のメリットのあるやり方です。

それから、一時避難場所、防災訓練、これは私は評価したいと思います。

しかしながら、実は日テレ協議会において、番町を守る会という住民の団体が、ある提案をいたしました。それは、東京大学名誉教授が助言してくださった方法ですが、例えば、ピロティとかポルティコとか、こういうものを造って広場を室内広場にしたらどうだと。そうすれば、全体の高さを抑えられるし、避難民、特に帰宅難民に対する施設としては、よりよい。そもそも、この広場が東側と南側を超高層になって突風があった、そういうところで老人や子供が遊べるだろうか。地下鉄の入り口に、すぐ近い広場で、通行人がたくさん、多分流れ込んでくるようなところで、保育園児を遊ばせるだろうかという疑問が、私はございます。

3番目、生活を便利に楽しくするということでありますけれども、飲食店や生活に寄り添う小売店、スーパーマーケット、これを造るために超高層ビルを受け入れなさいというのは、議論が本末転倒ではないかなと、私は思うのです。

## 〈未定稿版〉

日用品を買う、そういう小売店、コンビニ、それから日常使いをするレストラン、こういうことをつくるためにやるという、それが社会貢献になるのか。もし、その床をただで貸します。したがってお店が、商品が安くなりますといったなら、社会貢献かもしれませんが、これは収益物件ですから、当然賃料を取るわけです。これは社会貢献でも何でもなくて、私は単なるビジネスであると私は理解しております。

それから、先ほど申し上げましたとおり、一番下に災害時はこうする、休日はこうすると書いていますが、日照の非常に少ない、そして突風が吹くリスクがある、そういうところで、災害時は露天になるというよりも、屋内の広場を提案しているのはそういう背景です。当然のことながら、屋内広場でもエリアマネジメントはできます。

その次のページですけれど、駅前プラザ1階、地域交通広場とありますが、先ほどのご説明では、タクシーの乗り場、それからバスの発着場と言っていますが、この4ページ目の右下にある地図の地域福祉交通というのは、千代田区の小型バス、千代田区が運営している小型バスだと思いますけれども、これが入ってくるというのは、私はいいかと思います。しかしながら、東京都の都バスはここに予定されていません。都バスは引き続き日テレ通りです。そのことによって、交通緩和につながるのか疑問に思います。タクシー乗り場の利用がほとんどビジネス客であろうというのは、先ほど申し上げました。

その次のページですが、5ページ目です。左上の地図ですが、D-1地区とD-2地区に分けるということでした。それで、D-2地区は、建築物の高さ制限を60メートルに引き上げるということですね。というのは、これは今、住宅区域ですから、居住地ですから、50メートル、そして総合設計ができれば10メートルプラスしてもいいよということになっています。そうすると、スタジオ棟ができてしまったから、もう60メートルに変えようという日テレさんの提案だと私は理解します。

そうすると、これを建て替えるときに、一体どういうことになるのでしょうか。公開空地なしで60メートルのものが建ってしまう。すなわち、なし崩し的に住宅地区であったものが、事実上商業地区に変わっていくということの先例になるのではないかと私は恐れます。

それから、左下に2、500平方メートルの広場を確保するとあります。これは、先ほど申し上げましたとおり、実質のネットは何ぼ、幾らであるのか、これがきちんと説明されてあるのか。

それから、右側に容積率700パーセントとありますけれども、700パーセントの根拠は何であるのか。通常ですと、これは450プラスぐらいの容積率ですけれど、それを1.5倍にまで容積率を上げるということをどうやって正当化するのか。それについて私は質問したいと思います。

最後のページですけれども、左側の上、既存の二番町地区地区計画とありますね。ここに書いてあるとおり、通常、今のベースでは、六番町は、例えば30メートル、総合設計で40メートル。二番町は、50メートル、そしてプラスで60メートル。今、日テレスタジオが書いてある右上の箱には何も書いていませんが、今の規則は、ここは50メートル、総合設計で60メートルです。これをいきなり60メートルにしようという提案なのか。これは左が、そのすぐ下の提案ですね。

私は、この最後のスケジュールについてもちょっと疑問を持っております。今まで4年半にわたって大きな議論を重ねてきたという説明がありましたけれども、実際にこの日本テレビ通り沿道まちづくり協議会、千代田区が主催するこの会議で、日本テレビが具体案を出したのは、9月26日なのです。初めてなのです。

その間は、原理原則論だけで議論していたわけです。地区計画は守るべきだ、守らなくてもいいではないか。初めて具体案が出てきて、それから僅か2週間で説明会をやり、そして、それから1週間後に都市計画

## 〈未定稿版〉

案を千代田区が受理したということなのですが、私が出席した10月9日の日本テレビ主催の説明会では、参加者は20名しかいませんでした。20プラスですか、正確には数えていません。

二番町だけで地権者は千何百人いるはずです。そうすると、そのうち僅か2パーセントぐらいですか。日本テレビは、後ほど千代田区に対して、合計100人、オンライン参加者も入れて100人ということをおっしゃっていて、それは正しいでしょう。ただ、私が参加した限り、オンラインの参加者または現地で参加した方の中で、この案に賛成だとおっしゃった方は1人もいませんでした。ほとんどが反対者で、2人ほど技術的な質問をされていました。ですが、賛成であるということをおっしゃっていた方はいませんでした。

7日のほうでどういう議論があったのか私は知りません。ただ、これをまとめて考えますと、賛成したか反対したかはともかく、千数百人の地権者のうち100人足らずしか、このことに対してまだ話を聞いていないということです。

それに対して、10月12日に受理をされ、18日に今日、審議会、そしてそれから二、三か月後には審議に持っていくということですがけれども、なぜ急ぐのか。これは、千代田区が急いでいるのか、日テレが急いでいるのか、町会が急いでいるのか。番町を守る会の住民たちはじっくりと検討したい。この2案が一切まだ比較検討されていない状況なのです。

我々は、ここから先は区役所への質問ですが、700パーセントというこの容積率の上増しは、何を根拠にしているのか。それから、この議論は、多分地下鉄の通路の拡幅とそれから広場といいますか公開空地、この議論になってくると思うのですが、このことについてもっと修練して、地域住民と議論を重ねるという機会をなぜ与えていただけないのかと私は考えています。

さらに、今後、仮に16条の手続に入るとして、多分千代田区は、この日テレの提案を地権者千数百人に郵送するのだと思いますけれど、ここには反対案のことが何も書かれていないのです。反対案といいますか、対案ですね。今の地区計画の中で、日テレが言っている容積率700は無理としても、かなりの容積率の積上げで建物ができるはずであるという、番町を守る会の提案がなぜ同封されないのか。また、この協議会、この都計審の議事録も一緒に同封して、日テレの案とそれからその対案というのを住民が十分に理解して、意見を述べられるような状態をつくるのが正しいのではないかと私は思います。

具体的に外神田の再開発計画を私の理解では、1年半前にこの審議会に報告はされました。本日現在、まだいろいろと議論や検討は行われていると理解します。1年半以上です。なぜ、この日テレの沿道案件だけが3か月で決着をつけようとされているのか。日テレの希望なのか、区役所の意向なのか、質問したいと思います。

番町を守る会は、住民の集まりです。資金がありません。したがって、地権者が誰かということ調べることはできないのです。日テレはお金がありますから、地権者リストをお金を払って、多分購入しているでしょう。区役所は、権力がありますから、それは当然分かっています。

ですから、ぜひ公平を期するためには、そのような両案の比較検討をやれる状況、並びにその時間をつくっていただきたいということが私の希望であります。

以上です。

【岸井会長】

ありがとうございました。

## 〈未定稿版〉

それでは、今、ご意見が多く出ましたが、ご質問もありましたので、特にスケジュールについて、区でどう考えているかご説明いただけますか。

### 【加島まちづくり担当部長】

スケジュールに関しましては、本日の資料の一番後ろのとおりでございます。

今回は、都市計画法にのっとった提案制度ということで、区のほうは受理をしておりますので、そういった場合には、先ほどの都市計画の見直し方針のたしか61ページのほう、そちらにもフローが入っていますが、受けたら、区のほうでその提案をそのまま尊重するか、もしくはしないかといったような判断をせざるを得ないというところでございます。

今回は、この日本テレビの提案に関しましては、そのまま都市計画の手続に入るべきだろうというところで、都市計画法の中でも遅滞なくという形となっておりますので、本日、この都市計画審議会に報告をし、今後、手続のほうでいろいろと、16条では、二番町の地区の地権者の方々の意見をこれは区が正式に聞くという形になり、17条では、千代田区全体の方々の意見をいただくという形で、その手続を取って、審議にかけるか、かけないかも含めて判断するという形になっていくのかなというふうなものでございます。

### 【江原麴町地域まちづくり担当課長】

すみません。幾つかご質問をお受けしておりますので、まず、容積700パーセントというところでございますが、現在、敷地面積、従前の敷地面積は1万3,100平米でございます。基準容積率につきましては、加重平均で約470パーセントというのが現状でございます。番町中央通り側に都市計画道路がございまして、見直し相当容積率として、都市計画道路に抛出する面積を考慮いたしまして、見直した容積率を約490パーセントという形で、ベースについて東京都とも確認をしているというところでございます。

評価容積率につきましては、検討案のこの案の空地の評価で約210パーセント、地下鉄の通路拡幅整備の区域外貢献等で約70パーセントを促進区、再開発の促進区の運用基準に基づいて積算をしていると、積み上げているというところでございます。

ですので、15のベースの容積490パーセントに加えまして、空地210パーセント、区域外貢献70パーセントを加えまして、約770パーセントまで運用基準に基づくと積み上がるという形でございます。

今回の計画といたしましては、770パーセントまで積み上げは可能ではございますが、現在、約700パーセントという設定の範疇で実施をしていくということで、今、700パーセントという設定をしているところでございます。

あと、今、総合設計で、広場部分約900平米の広場を公開空地として位置づけておりますので、今回、促進区として全体かけていく上で、広場2,500平米という形での地区施設として設定をするわけですが、実態のネットでというところで行くと、おっしゃるとおり約1,600平米の増というところになります。既存で900平米あるというところでございます。

ちょっと一旦、以上でございます。

### 【岸井会長】

よろしいですか。



## 〈未定稿版〉

### 【委員】

一つよろしいですか。

先ほどのフローで行きますと、61ページのフローですか。区役所としては、この日テレ提案が適切であると判断されたということですか。

### 【岸井会長】

いかがでしょう。

### 【加島まちづくり担当部長】

61ページにあるように、これから審議をする必要があると。この3番目の区は提案に基づく地区計画を定めるか遅滞なく判断ということなので、右側の、その提案を踏まえて地区計画を定める必要がないと認めるべきという判断ではなく、提案を踏まえて地区計画を定める必要があると認めるということで、区はそちらのほうを判断したというところでございます。

### 【岸井会長】

よろしいですか。

### 【委員】

すみません、しつこくて。地区計画を定める必要があると認めたということは、日テレ提案が妥当であるということなのか、審議する対象になり得るという意味なのか、どちらでしょう。

### 【岸井会長】

いかがでしょう。

### 【加島まちづくり担当部長】

両方で理解していただいて構わないと思いますが、我々としては、これは妥当だということで、都市計画の手続に入っていくという形でございます。そのような理解をしていただいて良いと思います。

### 【委員】

すみません、もう一度。そうすると、先ほど前田課長がおっしゃったとおり、地区計画というのは、住民の合意に基づいてつくるものであると。先ほど前田課長がおっしゃいました。

そうすると、このフローチャートの左側に、必要に応じ公聴会の開催等による住民の意見の反映を行う。要は、これは手続はともかくとして、住民に対してこの内容を十分に知らせることが必要であるかどうかを千代田区は判断するということですね。

そうすると、先ほど議論となったように、郵送1本で済みますのですか、それとも公聴会、説明会等々、または、私はぜひ対案として出されているポルティコ何とかという案ですけれども、それとの比較検討等をし

## 〈未定稿版〉

て、住民にもっと詳しく知らせる手段を講ずるつもりはないとおっしゃっているのか、その点を教えてください。

【加島まちづくり担当部長】

対案を区が出すということは、まずないです。16条の……。

【委員】

ごめんなさい。今出ている対案のことです。

【加島まちづくり担当部長】

それは、区がそれを提案しますということは、それはないです。あくまでも今回、日本テレビのほうから都市計画提案を出されているので、それに対してという形を取らざるを得ないと私のほうは思っております。

この表の中での区域内の利害関係者の16条2項のそれは説明会を行っていくと。そこで意見を聴取していくという形になっていくというところでございます。

【岸井会長】

一旦よろしいですか。

ほかの方はいかがでございましょうか。

委員さん、お願いします。

【委員】

昨日の事前説明のときも区役所の方をお願いしたのですが、専門性がそこまで高くない区民委員としましては、前提として、この先、この審議、採決をするわけですから、それに当たっては、内容をなるべく正しく理解して、安心して、そして自信と最低限の責任を持って採決に臨めるように、いろいろな資料とか情報の提供をお願いしたいと思っています。今日の委員の説明は、非常に理解の促進に役立ちました。何事も両方の話をしっかり聞かないと、やはりなかなか理解が進みませんので、その前提で三つのお願いと質問があります。

まず一つ目は、いわゆるまちづくり協議会というのですか、番町の町並みを守る会を含めて、区とか日テレとかのこの先、案が出てからの先の協議の内容とか最新情報というものは、タイムリーに教えていただきたいと思います。

2番目には、日テレのほうのご提案の内容、いわゆるボーナス部分、課題解決部分という区民に役立つ部分というところについて、これ、本当に妥当性とか、あと実現可能性とか、そういうものについての検証とか、そういうのはどこかの専門の方、千代田区の方も専門の方もいるかもしれませんが、学者委員の方からでもいいのですが、その辺はどうなのかと。それからまた今後、こういったいろいろな社会情勢が不安定の中で、どのようにこれを実現させていくのかとか、そういう担保とかはどのように区として取られるのかということ。

三つ目は、都市マスの123ページが、この二番町の地区別方針となっているのですが、今の61ペ

## 〈未定稿版〉

ージのフローチャートの判断で受け取ったということ、遅滞なく判断したという中に、この地区別方針には、整合性というのですか、私は感覚的には、中層・中高層の住居系の複合市街地及び文教地区としての番町の落ち着いたたたずまいを生かし云々とあるのからいうと、ちょっと90メートルとか、あと何か、日中人流が物すごく増えてしまうとか、女子学院の隣にもう既にそのようなのがあったとかいうことを考えると、この地区別方針と整合性があまりないのではないかと思うのですけれど、区としては、これ、遅滞なく受け取ったという判断の中には、ここの、ここの整合性というのは、あったのでしょうか。

以上、3点です。

### 【岸井会長】

ありがとうございます。

最初の二つは、ご要望に近かったのですが、最後のことはご質問ですので、お願いします。

### 【前田景観・都市計画課長】

それでは、景観・都市計画課長の私のほうから、都市計画マスタープランの部分について、ご案内をさせていただきます。

今、ご指摘いただきましたように、地区別方針のほうには、中層・中高層の住居系の複合市街地と記載がされております。面的に方針をかけていることはご指摘のとおりでございます。

また、都市マスの中には、ちょっと今、皆さんの手元がないから恐縮でございますけれども、当該エリアを戦略的先導地域という位置づけがなされておまして、この地域は、まちの課題、内外の環境変化を踏まえて、拠点性の向上や周辺環境との調和、こうしたことを次世代の都心生活を豊かにする魅力、価値を創造するまちづくりを牽引していく地域となっております。

それから、まちづくりの土地利用の基本方針でもございますが、地域特性等を踏まえて、次世代の目標からまちの在り方を考え、地域の共感を得られるようなまちづくりの進め方や地域主体のマネジメント等がトータルになされていれば、面的に高い建物、建築物が建設されない限りは、一つの解として考えられるものということで認識をしているところでございます。

### 【岸井会長】

委員さん、いかがですか、何か。よろしいですか。

### 【委員】

何か言葉が難しく、一気に消化できなかったのですが、一応そういうお考えだということ、これ、議事録とかに残るし、いろいろ区民にも広く開示させていただけるわけですから、回答は受け止めます。ありがとうございます。

### 【岸井会長】

ありがとうございました。

ほかにはいかがでしょうか。

## 〈未定稿版〉

### 【委員】

まず、質問なのですが、というか意見もありますが、千代田区の場合、そもそも何か区で判断できるというのではない、都案件が多いというのが、そもそもいろいろな意思決定の猶予が向こうに行ってしまうというのもあると思うのですけれど。

先ほど、容積700パーセントの根拠として、そもそもは再開発等促進区の運用基準によって、容積加算が割り出されていると。これは、今、千代田区だけでどうこうというのはなかなか、千代田区だけというか、ここでどうこうというのが反論しづらいところなのかもしれないですけれど。一つは、そもそもその見直しというのが、空地を提供するとか、区域外貢献があるとかということでの容積加算が、私はちょっと大ざっぱ過ぎるのではないかという意見がそもそもあるのですが。今、量より質となっていたのに、もうエレベーターをやるだけ、だけという言い方はちょっときついかもしれないですけれど、のためにこんなに割増しできるのというのが、そもそも大ざっぱ過ぎるのではないかという気持ちを持っていますが、それでも加算された結果が、実は770まであるのが、今、700にしていますと。この70パーセントの加減というのが、どういう判断で、誰がしたのかということにすごく興味があります。

というのは、今日、たまたま一番最初に、常盤橋の資料で配られた3ページ目のところに、千代田区の全体の容積率のこととかがありますが、これで見ても明らかに今回、今、話題になっているところというのは、色が黄色系統の容積率の低いエリアですよ。そこにエリア関係なく運用基準で算定される、その容積加算が加算されるというのは、やはり何かとそごが生じるのは当たり前だと思って、そのそごが生じないように調整するというのが、もし770を700に加減するという決定、何ていうのでしょうか、采配が今の区のほうで握れているのだったら、そこをもう少し丁寧に検討するというのがあっていいのではないかなと、まずそれは意見ですが。意見というか、今どうこうできるわけではないかもしれないけれど、もう少し区がやはり量より質というものに対しての何か働きかけをできるのではないかなと。その可能性を検討してもいいのではないかなと思いました。

それから、もう一つは、一番は、単純に高いから悪いとかというわけではなくて、建物の影響は、やはりプロポーシオンとか、配置とか、そういうことの全体的の検討が大事だと思うので、一概に90メートルだからどうこうということで、何か数字が独り歩きするのはよくないと思うのですが、でも、そもそも、では、何で、90メートルという数字が出てきたのかなと。

ざっくり、仮に700パーセントは、この事業者さんが書き得ている権利だとするならば、ちょっと言葉はあれかもしれない。700パーセントを50パーセントぐらいの建蔽率で建てるために、無理ないと、何か逆算して出したのかなと思ったりします。

ただ、平均的に、もし50パーセントで、例えば住宅使用で階高4メートル以下だとか、あるいはオフィス使用で階高5メートルぐらいとなっても、もう少し抑えることができそうな、70メートルでも建てられそうとか、80メートルで建てられそうというところはあるような気がして、やはりなぜ90メートルまで緩和するのかというのは、もう少し丁寧な根拠というか、それが当然であると認められるような、共有できる何か数字を提示しないと、なかなか歩み寄りというか、落としどころにならないのではないかなという気がします。

それは、この麹町の話、番町の話だけではなくて、先日あった飯田橋のときも、そもそも何でこんなにパ

## 〈未定稿版〉

一センチが加算されるのだということが、でも、そこはもう何かアンタッチャブルな前提として進んで、大きいから不具合が出るとか何かというので。やはりその最初の大きさのコントロール、それからあと、今日前半であった、いろいろな資料の中で、量より質という言葉が出たときの量も、住宅の床面積の量なのか、あるいはほかの公共の利にするための床面積なのか、あるいはオフィスとかそういう収益物件の量なのか、どこをどういうふうコントロールするのかということも、何かちょっと曖昧な。

今、最初、私、実はすみません、少し事前のあれが不勉強で、この容積が要するというのは、住宅系の用途が多くて、実は容積対象になる部分が少ないから、実際は1, 0 0 0パーセントぐらいのボリュームを建てられる感じになっていて、そのために高さがこのぐらい必要なのかなと思ったのですが、実はそうではないわけですね。オフィスビルということは、割合、ほぼ容積対象で面積カウント、地上部分されるだろうと思うのですが、そうすると、もうちょっとコンパクトにする可能性もありそうとか、そういう辺りを何かやはり数字が一つの枠になるのだったら、その数字の算定根拠というのは、もう少し専門家だろうが、非専門家だろうが、そこをちゃんと把握して、比較検討ができる素材を出していただきたいなと思いました。

### 【岸井会長】

ありがとうございます。

90メートルに関しては、何か特に日テレさんのほうの案で説明があったのでしょうか。

### 【加島まちづくり担当部長】

具体的に何メートルと比較したというところは、我々もそこは伺っていません。あくまでも地域要望だとか、先ほどの再開発等促進区を定める地区計画の中で、制限をかける部分も出てくるわけですが、そういった制限をかけた対象として建物を計画した段階では、90メートルが妥当だということで、日本テレビさんのほうから提案をいただいているというような状況でございます。

今の委員のいろいろのご意見、ご質問もあったと思うのですが、そこら辺に関しましては、区が答えられるところと、やはり事業者さんなりでないところとちょっと答えられない部分もあるのかなとは感じておりました。

この都市計画提案に関しましては、国交省の都市計画運用指針にもいろいろと書かれておりまして、必要に応じてその提案を行った者が都市計画審議会において意見を述べる機会を設けることが望ましいというような書き方もありますので、ちょっとそこら辺で、本日、こういったところ、ちょっとどうなのといったところが多々あったかなと思いますので、ちょっとそこら辺は検討させて、審議会において提案を行った者は、述べる機会をつくるということもちょっと検討していきたいなと思っておりまして、そういったところでご質問に答える部分もあるかなと思っております。

以上でございます。

### 【岸井会長】

ちょっと予定の時間を超えています、先にちょっと、まだ発言されていない方がいらっしゃる。

## 〈未定稿版〉

### 【委員】

都市計画の公平性・透明性という点から、2点申し上げたい、質問したいと思います。

事業者が0.5以上でご提案してくるのは、ある程度区域内、自由ですよということは分かりました。

しかし、今回のこのエリアの場合は、三重の違反ということがあって、その一つは、先ほどどなたかが言われた都市計画マスタープランに中層・中高層という住宅地を守るということが明記されている。もう一点が、地区計画の整備方針そのものに、もっと明快にその60メートルを上限とする高さ制限が定められている。そしてもう一点が、建築条例という形で抑えられていると。

つまり、今回出されてきた提案というのは、事業者が出すのはそうだとすると、区がこれを三つの、三重に異なる状況、違反をしているものに対して、言ってみれば現状においては条例違反の提案にイエスと言って出すということのミスが発生しているなということは、都市計画の公平性、透明性を非常にゆがめてしまっているということを指摘したいと思います。

そして、区の考え方として、こういうことを過去にどこかで、千代田区内でやったことがあるのか、ないのか。地区計画でエリア全体を制限しているものを10分の1の敷地で、しかも1,100分の1の地権者で出しているのだというようなこと、非常に逸脱していると指摘せざるを得ないので、これについては、ほかのエリアでやったことが千代田区内であるのか。そして、区外でこの先行例があるのかということ、はっきりと答えていただきたい。そして、行政が無条件にこれをオーケーとすることは、事業者はよしとしても、区はミスをした、逸脱をしていると指摘をしておきたいと思います。いかがでしょう。

### 【岸井会長】

前半のほうはご質問だったので、いかがでしょう。

### 【加島まちづくり担当部長】

現在かかっている地区計画に関して、変更を含めた形の提案ができるのかといったような最初のご質問かなと思っています。

これも先ほどの運用指針の中に、例えば、現在定められている都市開発方針等に明確に適合しない都市計画の提案があった場合であっても、都市計画決定権者の判断により、都市再開発方針等の見直しと併せて、当該都市計画の提案を踏まえた都市計画の決定または変更を行うことが可能であることに留意すべきであるというところでもありますので、区としては、それは提案されたということであれば、先ほど申し上げたとおり、その手続に入っていくのは妥当だという認識であるというところでございます。

都市マスに関しては、先ほどご説明したので、それは割愛させていただきます。

また、建築条例の違反ではないかというところなのですけれども、過去に飯田橋東で行った都市計画の決定に関しましても、もともと建築条例がかかっているところに新たに市街再開発事業、高度利用地区ですか、その計画をかけていますので、そのときも建築条例、そこに載っていたものに対して、都市計画の決定をしたという実績がございますので、今、委員が言われるような区が何らかの法律を違反しているというところではないというふうな認識でございます。

### 【岸井会長】

## 〈未定稿版〉

変更で言っているのだということですかね、説明としては、よろしいですか。

### 【委員】

飯田橋の事例とは明らかに違うと思います。地区計画の高さ制限がかかっているところと都市計画マスタープランとこの二重にかけて、しかも条例で三重にかけている。これはもう、今のお答えでは、お答えにはなっていないということが記録に残っていくと私は思います。かつ、この内容を、ある意味、都市計画審議会というのは、都市計画の議会だと思うのです。確かに、いろいろな皆さんが課題解決のためにこれを実現するというところを一番の知恵を出すところなのだろうと思います。

ですから、ことによって、委員でしたか、おっしゃっていましたが、促進区で容積緩和する分には、理由が立てばいいではないかとも言っていました。ですから、方法は幾つもあるのだろうと。そういうことをするまで、ここは、すぐに都市計画のメンバーの意見も、理解も十分でないのに、手続に入るといのは、一つは止めてもう一度ちゃんと報告として内容を入れていただきたいということを提案したいと思います。

その上で、条例、最終的に、最終でいいのか分かりませんが、条例改正というのはいつ頃、日程的には考えているのですか。

まとめて言ってしまうと、16条の2項で、縦覧をした中身をどういう中身になるかというのは、この千何百人の地権者の意見が出てくるわけですから、そこは、ここに提案をされてしかるべきかなと、この内容からすると。やはり丁寧に都市計画審議会としても都市計画の議会ですからやっていったほうがいいと思うので、16条の手続がどうかということは、こちらの場に提案されてしかるべきかなと思いました。その辺もご検討いただきたい。

それと、借家人が多いエリアでもありますので、借家人というのは、区域内住民なのですが、16条2項では省かれてしまいます。先ほど申したように、16条1項で、意見を借家人であっても、あるいは外の住民であっても意見を述べる権利というのが都市計画の16条には定められています。これを省いてしまう、知っていて省いてしまうのは、指摘がなければ仕方がないけれども、知っていて省いてしまうのは権利の侵害になるので、そこもぜひ検討いただきたい、含めてお願いいたします。

### 【岸井会長】

スケジュールについて、今のご質問、何かお答えになることありますか。よろしいですか、特に。

### 【加島まちづくり担当部長】

会長、すみません。スケジュールに関しましては、本日、資料5の一番最後に記載をさせていただいている、先ほど担当課長が説明したとおりのスケジュールでございます。

一方で、先ほど委員もお話にありました、なかなか難しい案件だということで、いろいろ議論があるところなので、そこら辺の事前のご説明等に関しては、ちょっといろいろと工夫をさせていただきたいなと、そういうふうに思っております。

### 【岸井会長】

いいですか。

## 〈未定稿版〉

### 【委員】

すみません。私の質問に一つ答えていただきたいので、追加で申し訳ありません。

番町は、60メートル超のビルが一つもない地域なのです。そこに一例とは言いながら、それを突破するビルが建つということは、今後の番町の全体のまちの雰囲気を変える重大事であると思います。番町が静かで文教地区であるということによって、引っ越してきた方がたくさんいる中で、彼らの意見をきちんと聞くべきだと思います。

その上で、今、加島部長がおっしゃられた、日テレにこの場に来てもらって説明してもらおう。私は賛成です。それはいいことだと思います。

一方で、私がお願いしている協議会、日テレ沿道協議会、千代田区主催の協議会で、正式なメンバーとして選ばれている番町の町並みを守る会が、こうやれと言っているのではないのです。こういう案はどうでしょうかと提案している、いわゆる室内広場の提案をぜひその16条であれ、17条であれ、行うときに、一緒にやってくださいとお願いしているのです。公平のためです。日テレがここでしゃべることも公平だと思います。だけれども、協議会の正式メンバーの人たちが提言していることを出すことをなぜちゅうちょされるのかと私は思います。

私は、法律の立てつけはよく分からないのですけれども、法律というのは、多分一番いいやり方は何だろうかということの中の最低条件を定めているだけ。または、容積率の上増しというのも最高限度を定めているだけで、その中で行政というものが正しい住民の意見を酌み取って、正しい方向を幾つか示すということが行政の仕事ではないかと思う次第です。

以上です。

### 【岸井会長】

では、もう一つ伺ってから。

### 【委員】

すみません。私は、民間開発は反対ではないのですけれども、今お聞きする限りでは、いろいろなご意見がある中で事業ということで、地区計画の変更のプロセスについてお聞きしたいのですけれども、先ほどの運用の指針、見直しの方針とかですと、既存の地区計画をやはり検証して、効果検証をするというような書きぶりがあるって、確かにこの都市計画提案というところに載りますと、そのようなプロセスにはなっていないのかもしれませんが、ここの今、全体、麴町全体というお話もございましたが、この場合でいいますと、やはり市ヶ谷駅から日テレ通りがずっとつながっていて、地区計画もその中に四番町ですとか麴町とか、三つの地区計画が関わっているかと思います。

千代田区のほうは、ウォークアブルシティというような形で、今回、都市マスの変更でもいろいろなビジョンを打ち出しているかと思いますが、もう少しあるこのパートの二番町地区の地区計画だけではなくて、全体的なまちづくりの中で、この通りですとか麴町のエリアが今どういう現状であって、今後どうあるべきかみたいな議論があってもよいのかなと思ったのですが、その辺りがどれぐらい議論がなされていて、今回、ここのパートの部分で1個、二番町地区というのが出てきているかということをお教えいただければと思



## 〈未定稿版〉

いますし、もし議論が足りないのであれば、すべきではないかと思っております。

### 【岸井会長】

これはご質問でもありますので、お答えいただきたいと思いますが。

### 【加島まちづくり担当部長】

先に委員のご提案でございます。先ほど、16条の手續に関しては、都市計画提案があったものに関してのご意見という形なので、その中で、こういった形でできることができるのかということをおよそ今、ここでは、私にまだ判断できませんので、また委員のほうともお話しさせていただきながら検討させていただければと思います。

次の委員のお話なのですけれども、本日の資料5を見ていただきますと、1ページ目、日本テレビ通り、まずこの日本テレビ通り沿道まちづくり協議会。これに関しては、特に日テレさんの二番町の開発計画を検討する会ではなくて、日本テレビ通り沿道のまちづくりを検討していく会だと認識しております。

その中に、先ほど、この2ページ目にあるような、高さ150メートルというようなものが資料として出たものですから、果たして二番町の計画はどういう、こういったものなのだというので、その高さ関係の議論に、どちらかというところのほうに行ってしまったといったところなんです。

それを解決しないと、なかなかこの日本テレビ通り沿道のまちづくり方針というものを定めていこうという話にはなっているのですけれども、そちらのほうに話がなかなか行かないといったところがございますので、まずは二番町のこの地区、日本テレビの計画に関して整理をして、その後、日本テレビ通りの沿道まちづくりをしっかりと、この関係、もちろん関係しますけれども、そこをつくり込んでいく必要があるだろうというところで、この沿道まちづくり協議会は、まだまだこれ、続くという形でやっていきますので、そういった認識で進めているというところがございます。

### 【委員】

その順番に、多分皆さんがなかなかご同意いただけていないのではないかなとも思うのですが、その辺りいかがなものでしょうか。

### 【加島まちづくり担当部長】

協議会で、その中で、まちづくり方針は区のほうとしてはつくっていきたくて、案までお示したというところがございます。その中で二番町の計画の議論があったというところなので、それに関して整理しなるとなかなか進めないといったところだったので、今、この二番町の計画に関しては、なるべく早く進めるべきだろうと考えております。

### 【委員】

会長、いいですか、ちょっと。

### 【岸井会長】

## 〈未定稿版〉

関連ですか。

### 【委員】

あまり時間がない。時間が時間なので、端的に申し上げます。

先ほど、条例違反ではないかという話がありました。条例違反を当審議会に持ち込むわけがないわけなので、まず役所のほうがね。そこは、会長のお立場もあるので、きちっと整理をされて、それと先ほど会長がおっしゃっていましたが、いろいろな意見があるのです。実は議会でも全く同じなのですけれど、これは、私は議会で整理したのは、議会は議会、そしてこの都計審は都計審としてのしっかりした組織がありますから、そこには議員も参加している、公募の方もいる、学経の方もいらっしゃるという、そういう組織なので、そこに条例違反を持ち込んで議論をするというのは、これ、全く話にならないわけですから、そこは一度、会長のほうできちっと整理をされて、この先のいろいろとまだまだいろいろな議論があると思うのですけれども、もちろん会長、非常にバランスよく運営されているので、まちもいろいろな話もありますし、それと、やはりここにいる方たちは、公募は特にどここの代表の方ではないので、そこのご意見は、ご意見としては受け止められるのはいいですけれども、だからといって、そこがバランスが取れないような運営だけは、できればしていただきたくないというのは、私の意見であります。よろしくをお願いします。

### 【岸井会長】

ありがとうございます。運営に関するご意見でした。

では、委員さん。

### 【委員】

今の加島部長のご意見に対して、私は若干異論を持ちます。

日テレ沿道協議会は、番町全体、麴町の一部、九段の一部を含む日テレ沿道全体の将来像をどうするかということで始まった協議会だと理解しています。今の加島部長のご発言は、取りあえず二番町だけ見切り発車させてくださいという意見とほとんど等しいのではないかと思います。

四番町の日テレ通りは、日本テレビが相当の土地の買収を進めております。我々は、可能性として、四番町も日テレが同じ提案をしてくる可能性があるなと思っています。したがって、日テレ沿道全体をこの都市計画マスタープランの麴町・番町地区の精神に合ったかどうかをまず議論して、前田課長は、先ほど、取りあえずは一つならいいという趣旨の発言をされましたが、一つを許すということは、全体を許すということになってしまいます。まず、全体論を議論してやっていくべきかと思います。

今、委員が条例違反ではないとおっしゃいましたが、私もそうだと思うのです。これは条例に違反していないでしょう。しかし、条例に違反していなかったら、都市計画マスタープランやその他のいろいろな法律の精神となっていることを無視していいのかというのは、私の疑問です。

以上です。

### 【岸井会長】

簡潔に、では、お願いできますか。もうちょっと12時30分ですので。

## 〈未定稿版〉

### 【委員】

ちょっと誤解を招いたのか、条例と言ったのは、建築条例のことをごさいますて、地区計画の手續条例のことではございませんので、それだけ言わせていただきます。

### 【岸井会長】

ありがとうございます。

では、簡潔にお願いします。

### 【委員】

ピロティ広場について、ちょっと意見を申し上げたいのですが、二番町には、ベルギースクエアというベルギー大使館の前に450坪の青空広場があるのですけれど、ここで子供さんが遊んでいる姿を見たことはほとんどありません。一方、番町の森、ここは毎日300人くらいのお子さん、保護者も含めてのびのびと遊んでいらっしゃいますけれど、なぜそう違うかといいますと、ベルギースクエアの場合は、床が石なのですね。コンクリートみたいなものです。一方、番町の森は、芝生があつて、周りが緑で囲まれていて、その環境の違いだと思うのです。

それで、ピロティ広場という提案があつたのですけれど、ピロティですから当然下はコンクリートで、あと柱だらけになってしまうわけですね。ですから、そういった柱だらけのピロティでお子さんが遊ぶかという、まず遊ばないと思うのですよね。それが、ですから非現実的な提案だと私は思います。

### 【岸井会長】

ありがとうございました。

### 【委員】

反論していいですか。

### 【岸井会長】

簡潔にではお願いします。

### 【委員】

ベルギー大使館とかそれから飯田橋のサクラテラスとか、それからお茶の水のもう一つありましたね、かなり公開広場が。あそこで人が遊んでいないのは、土がないからだけでしょうか。突風の問題、それから緑をつくっても枯れてしまう。いろいろな問題があるわけです。そして、人がにぎわった場合に、そこに子供たちを遊ばせるだけの環境を見いださない母親がいると。いろいろな事情はあります。これを比較検討していただきたいのです。

それから、常時コンクリートで、そういうピロティ広場はコンクリートで、柱だらけだと。何でしょうか。私は、優秀な建築家であれば、柱のない室内広場を造っている例をたくさん見えています。日本橋にもありま

## 〈未定稿版〉

す。そういうことを検討しないまま、このピロティ広場は駄目だという結論にいきなり持っていくことについて違和感を感じます。

### 【岸井会長】

大分時間を超過して、他のご予定もある方もいらっしゃると思うので、大変申し訳ありませんが、今回は報告であって、これを受けて、実際のご意見をいろいろいただきながら、具体の成案に持っていこうということだと思います。

今日も多様なご意見が出ました。ぜひ急ぐべきだ、早くやったほうがいいというご意見もあれば、いろいろな案があるのだから、多様な案を検討したらいいではないかというご意見も出ました。

我々としては、当然のことながらこの手続に従って、まず16条で各関係者の方のご意見を聞いていただいて、その上で、皆さんが望む空間を具体的にどのように実現できるのかというのを区がかなり汗をかいて頑張っている案にさせていただくというのがとても大事な事なのではないかなと思って、今日は伺っていました。

今日は報告ですので、特にこれをもってどうこうということではないのですが、また引き続きこの案件は出てまいりますので、ご審議を賜りたいと思います。

区のほうで何か、特に最後ございますか。大分時間も超過しましたので、よろしいですか。

では、一旦これもちまして、本日の審議会を閉会して、事務連絡があればお願いしたいと思います。

### 【前田景観・都市計画課長】

それでは、最後に事務連絡をさせていただきます。

次回は、令和4年、今年の12月8日木曜日、午後2時を予定してございます。場所は、区役所の中で開催するというので、また追ってご連絡をさせていただければと存じます。

また、次回につきましても、Web会議、リモート併用で開催をさせていただきたいと考えてございます。引き続き、ご理解、ご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。

以上でございます。

### 【岸井会長】

どうも今日は長時間ありがとうございました。ぜひ引き続き、よろしくお願いをしたいと思います。

では、本日はこれもちまして、閉会といたします。

〈発言記録作成：環境まちづくり部景観・都市計画課〉