

第6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6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9月14日(水)
- ② 議題 地区計画の見直し方針について
 - ・第5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(案)について
- ③ 主な意見

①	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がか。
②	「質」について、「質」の内容は地区で話し合ってもらったのが良く、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、議論の場ができていくということだと考える。
③	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。
④	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。
⑤	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である。

(2) 今後のスケジュール

令和4年 11月下旬 : 地区計画の見直し方針策定予定