

# 〈確定稿〉

令和4年度 第4回 千代田区都市計画審議会議事録

## 1. 開催年月日

令和5年3月13日（月） 午前10時00分～午前0時25分  
千代田区役所8階 区議会第1・2委員会室

## 2. 出席状況

委員定数20名中 出席19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  
木 村 正 明  
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 享  
山 田 ちひろ

<関係行政機関等>

福 山 隆 夫	麴町警察署長（代理出席：宮原交通課長）
和 田 浩 知	麴町消防署長（代理出席：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
---------	---------------------

## 〈確定稿〉

笛木 哲也	環境まちづくり部環境政策課長
須貝 誠一	環境まちづくり部基盤整備計画担当課長
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	環境まちづくり部麹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

67人

### 4. 議事の内容

議題

#### 【審議案件】

- 議案－1 東京都市計画防火地域および準防火地域の変更（千代田区決定）
- 議案－2 東京都市計画特別用途地区の変更（文教地区）（千代田区決定）
- 議案－3 東京都市計画特別用途地区の変更（中高層階住居専用地区）（千代田区決定）

#### 【報告案件】

- (1) 外神田一丁目南部地区のまちづくりについて
- (2) 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条例・運営規則、千代田区都市計画審議会付議文(写)

千代田区都市計画審議会諮問文(写)

- \* 議案－1 東京都市計画防火地域および準防火地域の変更
- \* 議案－2 東京都市計画特別用途地区の変更（文教地区）
- \* 議案－3 東京都市計画特別用途地区の変更（中高層階住居専用地区）
- 資料1 防火・準防火地域及び文教地区、中高層階住居専用地区について
- 資料2 外神田一丁目南部地区のまちづくりについて
- 資料3－1 都市計画公聴会の開催概要
- 資料3－2 二番町地区地区計画について（経緯と概要）
- 資料3－3 二番町地区地区計画変更案
- 資料3－4 これまでの経緯と今後の流れ

## 〈確定稿〉

### 5. 発言記録

#### 【景観・都市計画課長】

皆様おはようございます。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、前田でございます。大変恐縮でございますが、座っての進行とさせていただきます。

それでは、会に先立ちまして、このマイクシステム等のご案内をさせていただければと思います。皆様のお手元にマイクをご用意させていただいております。大変恐縮でございますが、右側のボタンを押してご発言をいただきますようお願い申し上げます。そうしますと、赤いランプが点灯いたしますので、そのランプの点灯が確認でき次第、発言のほうをお願いできればと思います。発言が終わりましたら、大変恐縮でございますが、もう一度ボタンを押していただきまして、赤いランプの消灯の確認をしていただくようお願い申し上げます。

また、本日でございますけれども、出席者の方々、全員ご対面でのご出席をいただいております。つきましては、今、お手元に、画面を2画面をご用意させていただいておりますが、資料等の共有といったことで活用させていただきたいと考えてございます。

それでは、岸井会長、議事の進行、ここから先、どうぞよろしく願いいたします。

#### 【会長】

おはようございます。1人まだ着席されていませんが、3月、大変お忙しい中ご参集いただきまして、ありがとうございます。令和4年度第4回目の千代田区都市計画審議会となります。先ほどご紹介ありましたが、今日をご参加予定の方が全て対面ということになっていらっしゃるようで、少しずつリアルが戻りつつあるのかなと思います。

まず、出欠状況から確認をしたいと思います。よろしく願いします。

#### 【景観・都市計画課長】

本日の出席状況につきましてご報告をさせていただきます。本日は、加藤委員が欠席の旨のご連絡を頂戴してございます。定数20名中、出席19名の出席でございます。千代田区都市計画審議会条例第6条第2項の規定に基づきまして、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、進行のほど、よろしく願い申し上げます。

#### 【会長】

はい。今、ちょうどお越しですので、着席されて19名ということになろうかと思います。

それでは、お手元の議事次第に従って、案件の審議に入りたいと思います。

まず、本日の傍聴希望者はいらっしゃいますでしょうか。

#### 【景観・都市計画課長】

## 〈確定稿〉

本日の傍聴希望者でございますけれども、定員70名のところ、67名の方々より傍聴の希望がございました。また、その後に、定数としては70名の方の傍聴席をご用意してございますので、先着ということで3名の方には入っていただけるような形をご用意させていただいております。

本会場での傍聴者でございますけれども、20名とさせていただきます。その他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ございます。傍聴をお認めさせていただいてよろしいでしょうか。

【会長】

はい。いかがでしょうか。

※全委員異議なし

【会長】

それでは、誘導をお願いしたいと思います。

※傍聴者入室

【会長】

よろしいでしょうか。

それでは、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、ご了承をください。

また、本日の終了予定時間は12時となっております。委員には協力のほど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。

【景観・都市計画課長】

それでは、配付資料の確認をさせていただきます。

本日の資料でございますけれども、資料番号のないものといたしまして、次第、席次表、委員名簿、都市計画審議会の諮問文の写しをおつけさせていただいております。

続きまして、資料番号を付しているものといたしまして、議案1、2、3、東京都市計画防火地域および準防火地域の変更、特別用途地区の変更（文教地区）、特別用途地区の変更で（中高層階住居専用地区）。

そのほか、資料番号1から資料番号3。

資料番号3につきましては、3-1から3-4までをご用意をさせていただいております。

過不足等ございましたら、会の途中でも結構でございます。事務局のほう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。

## 〈確定稿〉

### 【会長】

よろしいでしょうか。

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3件、報告案件が2件の予定でございます。なお、審議案件の議案の1から議案の3までは、防火、準防火地域に関するもの、文教地区、中高層階住居専用地区の区域面積の変更に伴うものとなっております。関連するものでございますので、一括して説明をいただこうと思いますが、よろしいでしょうか。

※全委員了承

### 【会長】

それでは、事務局、一括で説明をお願いしたいと思います。

### 【まちづくり担当部長】

議案1、東京都市計画防火地域および準防火地域の変更、議案2、東京都市計画特別用途地区の変更（文教地区）、議案3、東京都市計画特別用途地区の変更（中高層階住居専用地区）について、ご説明いたします。

昨年10月18日に開催いたしました令和4年度第2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。議案1から議案3について、都市計画の案といたしまして、令和4年12月1日から15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。都市計画の案の詳細につきましては、担当課長よりご説明をさせていただきますので、よろしく願いいたします。

### 【景観・都市計画課長】

それでは、私のほうから、審議案件3件につきまして一括してご報告を申し上げます。

本件に関しましては、一昨年、それから昨年と10月に当審議会にてご報告をさせていただいた案件でございます。以降、都市計画手続等を進めてまいりましたので、そのご報告をさせていただきまして、審議をお願いしたいと存じます。前回のご報告からお時間経過してございますので、内容のほうも含めご説明をさせていただければと存じます。

議案1から3までご用意させていただいているところでございますが、本日、パワーポイントで資料もご用意させていただいてございます。また、お手元にも資料1ということでご用意させていただいてございまして、このモニターと資料1、同様のものになりますので、どちらか確認されながらご説明のほどをさせていただければと思います。

それでは、資料1の2ページ、経緯のところでございます。改めまして、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、地域まちづくりに合わせて地区計画を定めているところでございます。そのため、東京都による一斉見直し、平成16年を最後になされていない状況でございます。そうした中、道路整備等によりまして、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いったところでございます。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

## 〈確定稿〉

ことで、東京都によって一括して変更手続を行うものでございます。また、今回の一括変更と併せまして、地図情報システムの利活用を図るために、GISデータによる情報を取り扱うといったこととさせていただいております。

資料のほうをおめくりいただきまして、3ページ、ご覧いただければと存じます。今回の用途地域の一括変更につきまして、千代田区で該当となりますのは、この画面に出てございますけれども、この地区の1か所のみでございます、1件のみでございます。こちらは、ちょっと資料が行ったり来たり恐縮でございますけれども、地形地物の変更ということで、2ページのところで経緯を書いておりますが、この変更対象となっているところでございまして、用途地域の境界の基準として、地形地物に変更した地区などということで、その事例に当たるといったことで対象となっております。

また、この具体の対象となった経緯、3ページ目のところでお話をさせていただければと存じますが、当該敷地につきましては、当初、敷地境界線を用途界として設定をしていたといったところでございますけれども、建物を建築した際、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、影響が少ない案といたしまして、境界線の検討、設定をさせていただき、右図のところ、3ページの右図でございます。そこにありますとおり、番町中央通り、この計画線の境界線のところから100メートルというところで設定をさせていただいております。

4ページ、ご覧いただければと存じます。用途地域の変更対象の新旧対照をおつけさせていただいております。境界線の引き方が変わることによりまして、用途としまして、ヘクター表記では変更はございませんけれども、約160平方メートル、第二種住居地域が減り商業地域が増えるというものでございます。

資料をおめくりいただきまして、5ページでございます。この用途地域と併せて、文教地区も設定してございますので、併せてこちらにも変更が出てくるというものでございます。同じく、約160平方メートルの増減があるというものでございます。

以上が、用途地域の一括変更によりまして千代田区で該当となる案件でございます。

続きまして、GISデータ、これを活用することに伴います変更につきまして、ご説明をさせていただきます。

初めに、防火地域・準防火地域でございます。

資料7ページ、ご覧いただければよろしいでしょうか。面積の算出方法の変更に伴いまして、この度面積の変動があるといったものでございます。千代田区のほうでは、図のとおり、防火地域と準防火地域がございまして、記載のとおり面積減となります。また、この変更に伴う都市計画線の範囲の変更等はございません。

それから、一つ前のページ、6ページのところに、防火地域・準防火地域のご説明を付してございます。本日はこのご説明は割愛させていただければと存じますけれども、併せてご確認賜ればと考えてございます。

続きまして、特別用途地区（文教地区）でございます。

資料9ページ、ご覧いただければよろしいでしょうか。こちらは、図のとおり、千代田区にはというところで、第一種文教地区と第二種文教地区がかかっているところでございます。こちらにもGISの活用に伴いま

## 〈確定稿〉

す面積変更を記載のとおり行うものでございます。文教地区でございますけれども、用途地域を補完する制度でございます。

こちらも詳細につきましては、一つ前のページにご用意をさせていただいております。ご確認を賜りたいと存じます。こちら先ほどの地形地物に係る箇所以外は、範囲の変更等はないというものでございます。

続きまして、資料11ページ、ご覧になっていただいておりますでしょうか。こちら図のとおりでございますけれども、千代田区には第二種、第四種、第五種の中高層階住居専用地区がかかってございます。この制度でございますけれども、指定階以上に住宅等を設けることや用途の制限、そして建物全体にも用途の制限をかけるものでございます。こちら範囲の変更等はございませんが、GIS活用に伴いまして、面積の変更が記載のとおりあるというものでございます。

こちら、繰り返し恐縮でございますが、一つ前のページに詳細をご用意させていただいておりますので、ご確認を賜りたいと存じます。

続きまして、12ページ、ご覧になっていただいておりますでしょうか。都市計画17条に基づく都市計画図書の縦覧・意見募集、この結果をお知らせさせていただきます。記載の周知方法、場所で、昨年12月1日から15日の間、縦覧・意見募集を行ったところでございます。その結果、意見の提出はございませんでした。また、用途地域の一括変更につきましては、都が手続等を実施いたしましたけれども、千代田区の変更に関するご意見はなかったということを確認してございます。

最後に、スケジュールでございます。資料、おめくりいただきまして、13ページ、こちらが東京都のスケジュールと。

14ページもご覧になっていただいておりますでしょうか。千代田区による変更ということで、本日申し上げている3審議いただく案件についてでございます。東京都における都市計画決定と足並みをそろえまして、区としても手続を進めてまいりたいと考えてございます。具体には、今回のこの審議いただきましたら、来月の下旬に当局と連携しまして、決定・告示をしてまいりたいと考えてございます。

以上、ご説明となります。どうぞよろしくお願いいたします。

### 【会長】

それでは、ただいまの説明に対して、ご質問等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。よろしいでしょうか。かなり事務的な取扱いのようにお見受けしますが、特にご発言なしでよろしゅうございますか。

それでは、本案件に関する答申内容を決定していきたいと思っております。順番に行ってまいります。

議案の1、東京都市計画防火地域および準防火地域の変更について、この案のとおり決定されたいということによろしいでしょうか。

※全委員異議なし

### 【会長】

はい。ありがとうございます。

## 〈確定稿〉

それでは、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。

続いて、議案の2、東京都市計画特別用途地区の変更（文教地区）に関わるものでございますが、これも案のとおり決定されたいということでよろしいでしょうか。

※全委員異議なし

【会長】

はい。ありがとうございます。

それでは、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。

三つ目、議案の3、東京都市計画特別用途地区の変更（中高層階住居専用地区）についてでございます。これにつきましても案のとおり決定されたいということでよろしいでしょうか。

※全委員異議なし

【会長】

はい。ありがとうございます。

それでは、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たいと思います。

以上、今日の審議案件1、2、3につきましては、ご審議を賜りましたので、続いて、報告案件に入ってまいりたいと思います。

報告案件の一つ目は、外神田一丁目南部地区のまちづくりについてでございます。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

【地域まちづくり課長】

地域まちづくり課長、神原と申します。よろしくお願いいたします。

本地区につきましては、一昨年の3月、4月の審議会において、まちづくりの経緯や地区計画の内容等についてご説明させていただき、都市計画手続に進んでいくといったご報告をさせていただきました。その後、本計画に関する地域からの不安の声や議会への陳情書が提出されるなど、手続を留保しておりました。先般開催された区議会の特別委員会で本計画に関する集約がされたことから、今後手続を再開していくに当たり、改めて説明させていただきます。本日はスライドもご用意させていただいておりますが、お手元の資料2を中心にご説明させていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、対象地区でございます。

資料の1ページ目の左上でございます。外神田一丁目の南側に当たる部分でございます。当地区の位置といたしましては、北側には特徴的な町並みを持つ秋葉原駅周辺地域、南側には神田須田町・淡路町界隈、老舗が残る歴史を感じる場所でございます。このような特徴的な場所を結ぶ結節点に位置をしております。

資料の南側の写真でございます。①は、本地区の西側から撮影した全景です。②は、万世橋から当地区を撮影したものです。南側の旧万世橋駅のマーチエキュートの空間がよくなっていく一方で、北側の川沿いに

## 〈確定稿〉

つきましては、建物が壁のように連続しており、親水性や対岸との連携が不足しているといった状況です。③は、地区内の4メートルの区道です。④は、線路沿いの区道につきましては、地域から望まれていないような業態や落書きによる治安風紀に関して、懸念されているところがございます。⑤は、中央通りの写真です。コロナ前の状況ではありますが、歩道に観光客が並び、通行の妨げになっている状況です。今後もインバウンドの回復等に伴い、路上バスの駐停車が課題となってくると考えております。

本地区川沿いの部分については、国道事務所、東京都の施設、また千代田万世会館といった区の葬祭場、⑦の千代田清掃事務所といった区有施設がございます。千代田万世会館につきましては、非常に狭い敷地に縦積みに建っておりまして、実際に葬儀が行われる際は、参列者が多く訪れた場合には、階段に並ぶといった状況になって、非常に使い勝手が悪く、高齢者の方も階段で待つようなことで、様々、地域からもご意見をいただいているところでございます。また、千代田清掃事務所につきましても、1階部分に若干の駐車スペースはありますが、ごみ収集車が入っていけないため、ごみ収集日には路上に待機した車両に職員が乗り込んでいくといった状況になっております。

資料の左下のまちづくりの経緯でございます。本地区におきましては、長い期間をかけてまちづくりの検討が進められてまいりました。このような経過を踏まえ、令和3年4月の都市計画審議会への報告を経て、同年6月に都市計画法16条に基づく公告・縦覧を行いました。しかしながら、冒頭にもご説明しましたが、本計画に対する地域からの不安の声や議会への陳情書が提出されるなど、手続を留保しておりました。

陳情につきましては、区議会宛てに再開発事業の推進を求める陳情、見直し等を求める陳情等を合わせて、これまで23件が提出されて、審査が行われてきました。

幾つかご紹介させていただきますと、再開発事業の見直し等に関するものとして、再開発の再検討を求める陳情や清掃事務所を区のものとして建設地を求める陳情、再開発共同化に係る合意形成のルールを条例化してつくることを求める陳情、しゃれた街並み条例の指定は、保留、見直しを求める陳情、意向調査の実施に関する陳情、公聴会に関する陳情などです。一方で、推進に関するものとしては、再開発事業の早期推進を求める陳情や速やかな都市計画決定を求める陳情などです。

これらの陳情審査を取り扱う所管の環境まちづくり特別委員会において、先般、意見の集約がされております。ご紹介させていただきます。1、この間、調査と委員会の議論を経て、千代田区は、都市計画法運用指針に基づき16条1項の公聴会及び説明会を行った結果、当該計画に対する区民の関心の高さが明らかになった。そこで、公聴会で口述された内容を都市計画案に反映させること。2、当該エリアには、万世会館、清掃事務所、区道など区有施設を多く含んでいることから、今後、公共性、公益性を区民と情報共有すべきことであること。それらの点において不十分であったことを行政は認識し、教訓を生かす必要がある。3、都市計画の決定権者であり、まちづくりの総合調整者として準備組合を指導する立場の区は、同時に、区民の財産を預かる一権利者でもあるという二つの立場を持っている。したがって、行政は、権利者及び住民が事業の将来性、公共性、公益性に不安を持つことがないよう、事業を見通した対応が求められる。千代田区は、これらの責任を認識し、都市計画審議会等の専門家の的確な知見を得て、判断すべきことを当委員会として確認し、執行機関に申し入れる。

以上となっております。

この委員会集約を執行機関として受け止めて、今後、手続を再開していきたいと考えております。

## 〈確定稿〉

経緯に戻りますと、提出された陳情に伴う区議会からのご意見等を踏まえ、令和3年6月に、区有施設に関するオープンハウス型の説明会、本年1月に再開発事業や区有地等に関する説明会、2月に本地区のまちづくりに関する公聴会を開催してまいりました。公聴会や公述申出書でいただきました都市計画に関する主なご意見といたしましては、秋葉原らしさがなくなってしまうといったことや高さに関することの2点でございました。この秋葉原らしさを継承させる方向性については、今後、検討してまいりたいと存じます。

資料の2ページをご覧ください。本地区の基本構想の概要を載せております。

基本コンセプトといたしまして、神田須田町・神田淡路町界限と秋葉原駅周辺地域を行き交う人々の懸橋となるまちづくりということを意識してございます。

大きな方針として三つございます。一つ目が、神田川両岸とその周辺の一体的まちづくりです。地域特性でございます希少な神田川といった川辺の空間を意識したまちづくりをしていこうというものです。二つ目が、地区全体で連携した機能を誘導していくというものです。秋葉原の地域特性を踏まえた賑わい機能や公共施設の機能更新を目指していくものです。三つ目が、安全・安心です。本地区の中心を通る国道17号につきましましては、東京都が指定する特定緊急輸送道路であり、沿道の耐震化を推進するとともに、先ほど課題にもありました地域の安心・安全を目指していくというものです。

資料をおめくりいただきまして、3ページをご覧ください。こちらからは、具体的な地区の整備の計画の(素案)概要をお示しさせていただいております。

資料の右側の図を見ていただきたいと思います。国道を挟んで北側をA地区、南側をB地区と分けてございます。A地区の西側、緑色に塗った部分に600平方メートルの広場1号を計画します。ここには、観光バスの一時停留所の設置を想定しております。また、秋葉原北側につきましましては、にぎわいが非常にありますが、川沿いのB地区につきましましては、若干乏しいというところがございます。北側にいらっしゃった方をB地区のほうに呼び込むということで、歩行者通路1号ということで、オレンジ色の貫通通路や国道を挟んで川沿いに人を呼び込む、黄色に塗ってございますが、歩行者デッキを計画しております。さらに、各道路に接する部分につきましましては、歩道状空地ということで、セットバック2メートルをさせるとともに、川沿いの部分につきましましては、青色で塗ってございますが、1,000平方メートルの親水広場。また、点線で神田川に落とし込んでございます防災船着場も計画しております。そして、万世橋のたもとにございます国道事務所のところ、緑色の広場2号ということで計画しております。

左下の建築物等に関する事項がございます。計画する建築物の容積率につきましましては、最高限度1,250パーセント。川沿いの建物につきましましては、できるだけ高さを抑えたいということもございまして、B地区を360パーセント、北側のA地区は1,850パーセントというように配分することを考えております。これに伴いまして、建築物の高さは、下から3段目になりますが、北側のA地区については170メートルで、B地区の南側の青い部分につきましましては50メートルと計画してございます。

資料の5ページになりますが、整備イメージをつけさせていただきました。左下が川沿いの断面イメージです。昌平橋から万世会館の機能を有する区有施設、商業、ホテル、住宅の複合施設、その隣に親水広場を計画しております。また、北側の街区に清掃事務所、地下に駐車場を計画しております。

川沿いの親水空間形成のイメージについて、補足説明させていただきたいと思います。お手数ですが、モニターのほうをご覧くださいませでしょうか。

## 〈確定稿〉

川沿いの良好な親水空間を形成するため、容積の配分を計画しております。左が容積配分をしない場合で、川沿いの建築物の高さは90メートルになります。一方で、右側が今回計画している容積配分の案です。川沿いの高さを50メートルに抑え、容積を配分することにより、北側建物の高さは170メートルとなっております。

大変お手数ですが、お手元の資料の3ページにお戻りください。今後のスケジュールにつきまして、資料の右下に書かせていただいております。本日の都市計画審議会での報告後、一定の周知期間をおいて、都市計画法17条に基づく公告・縦覧に入ってもらいたいと考えております。日程につきましては、本日の審議会でのご意見等を踏まえて調整してまいります。

最後に、資料の4ページをご覧ください。今回の都市計画、今、ご説明いたしました再開発等促進区を定める地区計画と今後、第一種市街地再開発事業の決定をご審議いただきたいと考えております。その資料を準備させていただいております。また、参考として、本地区指定の「東京都のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく街並み再生地区・街並み再生方針を掲載させていただきました。

説明が長くなりましたが、私からは以上でございます。

### 【会長】

説明は以上でよろしいでしょうか。

それでは、ただいま報告いただきました案件に関して、ご質問等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。

どうぞ、お願いいたします。

### 【委員】

そもそもなのですが、3点ありまして、本日の冒頭に、委員会等の意見集約があつて、手続が保留されていたものを再開することになったということで、三つ、とてもすばらしいサジェッションが出たと、公聴会を反映しなさいとか、区民と情報共有、先のことをしなさい、公共施設についてとか、あと、事業を見定めたそういったいろいろな情報共有をしなさいということで、意見集約をして、再開するというのを聞いて、これ、初耳だったのですね。何でそんな重要で大切なあれは、紙でここにサマリーでいいのですけれど頂けないのでしょうか。

それから、私、先日、少しだけ特別委員会のほうを傍聴させていただいたのですが、そこでは何か青山先生とか大澤先生と、ある意味賛否が分かれるのですが、いろいろな口述もされたし、資料も頂けたのですが、何であんな重要な資料は、この審議会のところには出さないのでしょうか。もしかしたら学識の方とか議員の方には、事前にきちんと説明されたのかもしれませんが、私は、先週あつた事前説明でもその話を全く聞いていませんし、それはとても、素人であるが故に、とても私たちの判断をするときのサポートになる情報であつたのですけれど、そういうものをなぜこの場に出さないのかというのは、ちょっと疑問に思いました。

それから最初の冒頭のことで、ここからは私の意見なのですが、もうそもそも何か容積率の無制限の緩和というものが妥当だとは思えない、昨今の状況を私は感じています。それで、あの狭いところにとっても

## 〈確定稿〉

170メートルとか1,250パーセント、ちょっとイメージが湧かないのですけれど、例えば防災の観点とかで、基本的にはビルの中にいなさいよとは言っているけれど、誰かがぼっと出たら、ぼっとみんな出てしまいかいろいなことがあって、そもそもそういった観点からもこういうものは踏みとどまるべきではないかと考えています。

もともと神田とか秋葉原は雑多なまちで、それで横に展開していくまちで、まさに先ほどちらっとありましたが、地区計画の中に書き込めるとしたら、その秋葉原らしさがなくなるというところをどうするかということなのですけれども、秋葉原らしさというのは、まさにそこだったと私は考えていますし、そういう個性のある町並みを生かしていくという観点からは、全くこれ、同意できない案だと私の考えです。

3番目に、これは、学識者の方にお伺いしたいのですけれど、私も何回か説明会とか出ましたけれど、大体皆さんの関心事は、区道の取扱いとそれから公共施設の処分権のことがメインだったと思うのですが、区道の取扱いというのは、地区計画の中にどのように落とし込むのかと、これも事前説明のときに区役所の方に聞きましたら、それは審議会で専門家の方と話したほうが良いと言われたので、この辺についてはご意見をいただきたいと思います。

以上、3点です。よろしくお願ひします。

### 【会長】

ありがとうございました。

まず、1点目の委員会での関係資料は出せますかということですが、いかがでしょうか。

### 【地域まちづくり課長】

委員会の集約、今日、口頭でご報告をさせていただいたもの、あと青山先生、大澤先生という学識の方から委員会のほうで調査をしておりますが、その資料につきましては、委員会での陳情審査のために使った資料でございますので、当審議会のほうに出すものではないのかなということで、今回はお出ししていないような状況ですが、あくまでも陳情審査のための調査という捉え方を我々としてはしております。

### 【会長】

今の話は、委員会の資料はどこかで見ることはできるのでしょうか。

### 【地域まちづくり課長】

まだ公開はされてございませんが、適宜、区議会のほうのホームページのほうで、資料と議事録のほうは公開されることになってございます。

### 【景観・都市計画課長】

すみません。事務局の景観・都市計画課長です。

ちょっと補足をさせていただければと思います。その公開される情報につきましては、私どもの所管のほうではございませんので、区議会のほうとも調整をさせていただいて、こういったものが出ているのかとい

## 〈確定稿〉

ったところを確認させていただきたいなと思ってございます。また、そういった情報を公開されているものにつきまして、事務局として、例えばこういったところに出ていますよという形のアナウンスは可能かなと思ってございますので、もしよろしければ、都市計画審議会委員の皆様には、公開されたタイミングで、どここのURLというところでご案内させていただければと存じます。

### 【会長】

関連でしょうか、はい。

### 【委員】

ただいまの件のところだけ、ちょっと触れさせていただきますと、都市計画決定手続について、運用指針の中に書かれている言葉がありますが、都市計画決定手続に係る基本的考え方ということで、近年、行政一般に対して、行政手続の透明化や情報公開、説明責任の遂行が求められており、都市計画のように国民の権利義務に直接影響を与えることとなる行政手続については、特にその要請が高まっていますと書いてあります。

この点に基づくと、この都市計画審議会に議会が2年間かけて議論した内容を書類として提示する、そうすることによって、賛成、反対はあると思いますが、いずれにしても情報を統一にしていくということは、必要なのではないかなと考えますが、皆様のご意見で諮っていただけたらなと思います。

### 【会長】

議会の取りまとめの部分ですね。

### 【委員】

2点ですね。委員会集約をした部分とそれから大澤先生、青山先生、議会としても公平公正な手続の上で頑張ってやってまいりましたので、その結果については、こちらの審議の内容に、考え方はともかくとして反映していただきたいので、その3点については、ぜひ共有資料として議論の基にさせていただけたらな私はと思いますが、この会議体として決めることだと思いますので、皆さんの意見をいただければなと思います。

### 【会長】

先ほどの説明だと、議会側の判断をいただく必要があるのではないかという説明でしたが、それはどうなのでしょう。議会の皆さんとしては、議会側でそういう判断をしたほうがいい、すべきなのか。

### 【委員】

私、委員長をしておりましたので、委員会集約をしまして、一応、委員会集約したものは公開データでございますので、それについては見ることはできると。今、委員会としてこれをお出しするかどうかというのは、やはり委員会に諮るものなので、委員会として問われているのであれば、判断してお出しする、お出ししないというのは決めなくてはいけないことだと思います。

## 〈確定稿〉

【会長】

はい。事務局としては、今のようなことでよろしいのでしょうか。議会にお諮りをしてから結論はいただくということですか。

【まちづくり担当部長】

議会の関係は、今、委員が言われたとおりだと思いますので、そこで集約という形になると思います。我々の理解としては、議会でいろいろ陳情があって、都市計画として進めていくべきかどうかに関しては、議会の判断することではないということで、今回、集約いただいたと考えております。

都市計画として、外神田一丁目南部地区を進めていくべきかどうかは、都市計画審議会でいろいろ議論いただいて、判断になると考えております。

【会長】

先ほど議会で委員会の集約をされましたというご説明があり、それを読み上げられましたけれど、そのこと自身はもう公開されているという理解でよろしいですか。そのことを皆さんにお配りすることもできないわけではない。そこは、皆さんと判断を一応してもいいと思うのですが、後半のほうの委員会での審議の途中で、様々な資料をご提供いただいたものをそのまま出していいのかどうかということに対しては、議会のご判断が要るということよろしいですかね。公開されれば、その情報は提供されると。

【委員】

そうです。

【会長】

そういう感じでよろしいですか。それは議会としての取扱いとして間違いがなければ。

【委員】

公用データなので、議会の公式の委員会でやったことですから、議会の中で公開をされれば、それはもう公開していただいて結構でございます。ただ、今くれと言われても、議会はまだ公開されていないので、それをもし公開するのであれば、委員会を諮らなくてはいけないということになります。

【会長】

委員会の議会の関係はよろしいですか、そういう形で。

【委員】

そうだね。

## 〈確定稿〉

### 【会長】

それでは、議会でまだ、議論された中身で、まだ公開されていないものに関して、この場でぜひというご意見がございましたので、そこは委員会で一度ご議論をいただいて、あるいは委員会の中でフィルターを通過して既に公開されれば、すぐに皆さんにお知らせをするということは問題がないと思います。

もう一点は、先ほどの委員会集約の文言。これはもう公開されているということなので、今のご意見は、それについてもぜひ配っていただけないかと。それは可能でしょうか。

### 【景観・都市計画課長】

事務局でございます。

お配りすること自体は可能なのですけれども、もし早くという形であれば、やはり公開されたタイミングで、委員の皆様にもメール等でお知らせするのがスピード感としては早いかなと思いますけれども、いかがでしょうか。いや、それとも次回の場がよろしいとかという形であれば、そういった形での紙での配付もご用意できますが、なるべく早くという形であれば、そのような形で対応させていただければと思います。

### 【会長】

すみません。ちょっと事実関係として、委員会集約の資料、委員会集約の言葉というのは、まだ公開されていないということですか。

### 【委員】

公開されている。

### 【会長】

公開されているのであれば、もうお配りいただく準備が整えば、配っていただければいいと思いますが。

### 【景観・都市計画課長】

事務局でございます。

今、委員会のほうで口頭でお読み上げいただいたと、議会の中の議事録として、こういった集約にしますよという形で、執行機関のほうに申し入れられたという状況でございます。

つきましては、現状、紙でというよりは、まだ議事録等公開されていないというふうに存じ上げていますので、そういったものであれば、まだ口頭で、議会の場で発言されたのみという形になりますので、今、何か印刷という形の状況にはなっていないというところでございます。議事録後の公開をもって、それが一番確実な情報であると認識してございます。

### 【会長】

議会の議事録というのは、いつ頃出るものでしょうか。

事務局で準備をされるのかな、議会事務局で、はい。

## 〈確定稿〉

### 【景観・都市計画課】

事務局でございます。

ちょっと議会の公開の日時までは、すみません、私どものほうでいついつということでご案内すること、申し上げできませんので、私どものほうで確認をさせていただいて、公開され次第、この後ちょっとどう、その資料をお配りになるのか、私どものほうから情報発信という形でよろしいかというところの確認に合わせて、対応させていただければと思います。

### 【会長】

議会の議事録が出た段階で正式なものとして認められるので、そこで印刷物にするのであれば、その時点でお配りしたいということですが、それでもよろしゅうございますかね。

### 【委員】

今の情報公開の問題ですけれども、今のご発言の中で、この問題は、議会で決めることではなく、都計審で決めることであるというご発言がございました。であるならば、議会で、しかもこれは傍聴人もいた議会ですよ。ですから、その瞬間、公開情報になっているのではないのでしょうか。そうすれば、実際に決めるものが議会ではなくて都計審であるならば、立ちどころに議会での情報、議論の内容が都計審の委員に渡らないと都計審での有効な議論ができなくなってしまうという矛盾が生じませんか。

### 【会長】

今のお話は、今すぐに配るべきだというご意見だということによろしいですか。

### 【委員】

私は、議会が終わったらすぐ配ってもいいことではないかなというぐらい思っています。

### 【会長】

議事録は待たずして、公開されているというふうに理解してはどうかというのが今のご意見ですが、その辺は、事務的にはいかなものでしょう。

### 【景観・都市計画課長】

事務局でございます。

議事録等の作成自体は、執行機関側で行ってございませんので、直ちにという形であれば、私たちが文字起こしをしてという形であれば、ご対応可能なというふうに思っております。それをやるかやらないかといったところの問題かなというふうに認識しております。

### 【委員】

## 〈確定稿〉

私は、議会と区役所間の仕事の分担の議論をしているのではなくて、もしも都市計画審議会が、先ほどおっしゃったように、議会ではなくて都市計画審議会が決めることであるというのであれば、都市計画審議会に対して、可及的速やかに情報を出していくというのは、何も秘密の情報を出せと言っているのではなくて、傍聴人もいる議会、委員会で議論されたことが、可及的速やかに実際に決定するであろう都計審委員に配られるべきではないかという、私は極めて常識的なことを申し上げていると思います。手続とか規則はよく分かりません。ただ、有効な議論をするための情報をなぜそのような手続的なことで出す時間を遅らせているのかということに対する疑問であります。

【会長】

はい。いかがでしょうか。

【景観・都市計画課長】

事務局でございます。

可及的速やかにということ、また確実な情報をといたところで、議事録の公開をもって、すぐ私どもとしては対応させていただきたいということで、ご答弁をさせていただいているところでございます。

【会長】

公開できる状態になった段階で、すぐにお出ししたいというのが事務局の説明ですね。公開というのは、言葉を発したものを文字起こしをして確認していただいたものを、要するに議事録ができてからではないかというのが、事務局側の答弁。はい。

【委員】

議事録はともかくとして、もし先ほど委員がおっしゃっていた、言及されていた、その資料について、もし拝見できるのであれば、それは私たち、すみません、そこをちゃんと把握していなかったのが、拝見して、やはりちゃんと把握しておきたいと思うので、そちらが差し支えなければ、それはもう公開された時点で共有というか、都計審のほうでも共有させていただけるとやはり有効なのではないかと思えます。議事録は、やはり作成手順は、事務的なタイムラグがゼロというわけにはいかないと思うので、それはある程度タイムラグが出るのはしょうがないと思うのですが、資料については、今どきであれば、PDFデータとかいろいろ差し支えない範囲で共有しやすいのではないかと思います。いかがでしょうか。

【会長】

先ほどのご答弁は、議会のほうで公開状況として出たものは速やかに共有するというので、資料に関しては、多分そういう状況だと。

委員会の取りまとめの文章について、その時点で公開だから、すぐにそれを文章として配ったらどうかというご意見と議事録をしっかりと確認してからそれをお配りしたいというご意見と。先ほどの内容については、読み上げは当日の記録として読み上げをされたということだと思っております。そういう状態ですが、

## 〈確定稿〉

いかがでしょうか、皆さんのほかの方のご意見は。

事務的には、議会とご相談をしないと出しにくいというのは事実ということではないのでしょうか。

### 【まちづくり担当部長】

今、2点あったと思います。委員会での学識経験者の方々が提出された資料を提出というところ。これは、公開するかどうかということは、議会の判断という形が一つ。もう一点、3月3日に行われた特別委員会での集約に関して先ほど担当課長がご説明しましたが、我々がそういったことを言われたということで、述べたところです。実際に委員会で委員長が集約された文言がございますので、それは議事録をもってご報告というかご提出させていただきたいといったところがございます。

### 【会長】

今の。はい、どうぞ。

### 【委員】

恐らく日程感の問題かなと思ったのですね。先ほどの説明の中でも、3ページ目のところに、もう日程らしきものが出ていて、質疑していませんから、具体的な日時がここでは分かりませんが、まだこういった報告がもう一回行われるということであれば、都市計画審議会、決定する皆様の下に資料がお届けできていなくても、その間にご配付するとか、そういうことでも私はいいのではないかと思います。

ですので、日程感が合理的になれば、特に先ほどの委員会集約では、都市計画案、公聴会で口述された内容を都市計画案に反映させること、つまり区案に反映させることになっていますので、それが思い込みだけで議論をしてしまうと、ずれが出ていけなないので、そこだけ、日程的にまだ次の都計審があって、その中で報告があって、そこから区案の内容がどう反映されたかということが確認されたということであれば、次回でいいのではないかと考えて聞いておりました。

### 【会長】

先ほどの質問とまた重なりますが、議会の議事録とかそういう議会の確認には、どのぐらい時間がかかるものなのでしょうか。

### 【まちづくり担当部長】

資料はもう提出されているので、あとはご判断という形かと。あとは、委員会での記録ですね。それはそれほど時間がかからないと思いますので、それに関しましては、明確に提出できるという形になりましたら、委員の皆様にはお配りさせていただきたいと思います。次回の都市計画審議会を待たずに、早急に提出させていただきたいと思います。

### 【会長】

はい、どうぞ。

## 〈確定稿〉

### 【委員】

都市計画審議会の審議に役立つ資料が要請された議会は、最大限応える責務はあるだろうと思うのですね。それで、先ほどの専門家、都市計画の専門家の先生のレポートなのですからけれども、これについても応えるべきだと。ただ、同時に、陳情審査に当たって議会から要請して提出させていただいた資料なので、先生にこの資料を都市計画審議会にというのは、一言、ご了承は、まず拒否されることはないと思うのだけれど、それは必要だと思うのですね。その上で、速やかに都計審の委員の皆さんにお配りするという、そういうふうになればいいのではないかと思います。

### 【会長】

はい。そういう手続を議会の中で少し取っていただいた上で、速やかに各委員に配付していただくということですね。それから、先ほどの委員会集約については、議事録ができた段階で、速やかにこれも各委員にお届けいただくということによろしいでしょうか。

※全委員異議なし

### 【会長】

はい。ありがとうございました。

それでは、戻りまして、二つ目のご指摘は、これはご意見だったとお聞きしました。

三つ目のところの区画道路のお話ですが、もうちょっと補足していただく、どういう点を特にお聞きになりたいのか。

### 【委員】

今回、説明会とかいろいろなところで、必ず区民の方から質問が出ていたのは、区道を廃止するに当たって、それについての賛成、反対とか、メリット、デメリットとか、そういう話はあったのですけれど、デメリットのところは、当然のごとくあまり説明されなかったもので、どちらかという区民はそこは納得しないということだったのです。

私としては、事前説明のときに、それぐらい話題になったことなので、区道については、この地区計画の中にはどのように、今回、廃止するということみたいなのですけれど、それはどのように反映されるのですかと。区道というのは、公共のもの、ある意味公共のものなので、そういうものが地区計画というものの中には、どのように反映されるのか、されないのかと伺ったところ、地区計画図書というところには書けるかなということだったのですけれど、私は、全然その門外漢なので、その辺というのは、普通、廃止してしまう区道とかいうものは、地区計画という中にはどのように担保というか、反映されるのかというのを専門家のほうに伺ってくれという話だったので、伺っている次第です。

### 【会長】

## 〈確定稿〉

どなたが一番お詳しいですかね。市街地再開発事業における地区内の区道の取扱いですよね。それが地区計画とどう関係するのか。

### 【委員】

いや、ちょっとよく分かっていないのですが、区道の廃止については、まず、その区道が機能的に必要がなくて、これを廃止してもいいかどうかという判断ですよね。廃止したら、今度、財産として、その財産はどこへ行ってしまうのか、そのことが適切に処理されているかどうか。普通はどこか外側の道路につけたりするのですが、場合によっては、それが再開発事業の財源のような形で使われるということも、みんながいいというか、世の中がいいと言え、それも認められるのではないかと私は思います。

地区計画との関係は、この図を見ても、多分機能だけ、通り抜けられる、もとあった通路の位置に通り抜け機能は残すという形で、その通り抜け機能を地区計画の中で書くというのは、多分ある。で、それは行われるような感じ。まだはっきりしていないけれど、ではないかと思えます。

### 【会長】

はい。

### 【委員】

区道に関連するところで、私、多分、不安に思われているところというのは、A街区の三角形で、ここ4,675平方メートルの街区なのですが、ここに630平方メートルの区道があるわけです。これは、全体の敷地からすると13.5パーセントになる。この13.5パーセントを全部宅地にしてしまうという考え方なのですね。

先ほど言われたように、1,850パーセントであるというところの上積みの大きさと道路率がこの街区においてゼロになるという問題のバランスのことの説明責任がうまくできないし、行き過ぎではないかというふうな。私も結論からすると、そういうふうに思っているのですが、そこら辺の議論をするのにも、先生方のお許しをいただければ、2か月かけて青山さんとか大澤先生が書かれたレポートにもその根拠が書かれているので、やはり情報をひとつにすると、またいいかなど。事前明示性とかもおっしゃっていたので。青山さんのほうからは、公共の福祉の考え方が第一であるということをおっしゃっていたので。非常に重要で参考になるレポートだと思いますので、ぜひ共有されてからこの議論をしたほうがいいのではないかと思います。非常に重たい問題なので。

### 【会長】

区のほうから、特に区道の問題についてご発言ありますか。

### 【地域まちづくり課長】

地域まちづくり課長です。

すみません。説明が十分ではない部分があったのですが、A街区のところ、千代田区道が3本ございま

## 〈確定稿〉

す。こちらを今回、廃道、宅地化することによって、従後の区有施設の床に充てていこうという考え方を持っております。そこで様々、議論があるのだと思います。一般的には、道路を廃道する場合には、公共施設ということで、広場や道路の拡幅等に充てることが多いと思いますが、今回は、そういう考え方をしていると。それに代わりまして、広場については、地区計画の中でしっかりと親水広場ですとかをつくっていこうということですので、地区計画の中で広場機能については担保していく。その分、廃道した区道につきましては、新たな課題があります現在の区有施設について付け替えることで、区有施設の機能というものを拡充していこうと、そういう考え方を持っております。

### 【会長】

先ほどのご説明で、委員会の中の資料にも多少関連する部分があるということですので、それをまたご覧いただいて、さらなる審議をするということにさせていただきたいと思います。

ほかの、はい、どうぞ。

### 【委員】

すみません。委員会が1年半、16条に入ったときに、いろいろな陳情が23件ほど出て、委員会で審議をしてきて集約をしたのですね。そこは、集約したのは、いろいろやったのだけれど、都市計画審議会で判断してくれと。で、このスケジュールだと、17条、今日の報告をもって17条に入ってしまう。16条で17条に入るのを止めていたのが委員会なのですね。それで判断してくれということで、委員会で17条に入っているかどうかも含めて、この報告を終えて入ってしまうという今のスケジュールの説明なのですが、ここで17条に入るのだったら、1年半、委員会が止めていた内容を、やはり知っていただいて、この、今日ということですね。今日決めてもらって、17条に入ってもらおうというのが流れだと思うのですが、その辺はちょっと、どのように考えているのか教えていただきたいのですが。

### 【会長】

はい。これは区のほうで、都市計画審議会、今日は報告で上がっていることと、17条に進むということの整理はどうなっているのでしょうかということですかね。

いかがでしょう。

### 【地域まちづくり課長】

地域まちづくり課長です。

我々の委員会での集約というのを踏まえまして、手続の再開に入っていきたいと考えていますので、執行機関の判断として、今、先ほど口頭で申し上げたことについては、我々としては検討した上で、次の手続に進んでいくということでございましたので、今回、今日、報告させていただいたのは、かなり時間の経過があり、様々な議会での議論があったということで、改めて再開しますというような報告でございますので、それを受けて17条の手続をして、また様々にご議論いただいて審議いただきたいと思いますと考えているところでございます。

## 〈確定稿〉

【会長】

よろしいですか。

【委員】

いいですか。ということは、今日終われば17条に入るということでございますか。

【地域まちづくり課長】

はい。今日の時点では、我々はそのように考えてございました。

【会長】

どうぞ。

【委員】

よろしいですか。

今回の、今日の審議会のために事前のご説明を神原地域まちづくり課長からいただきました。ありがとうございました。そのときに、今、問題となっているのは二つと私は理解しました。一つは、地権者同士のこのプロジェクトに対する賛否というのがございますね。地権者というのは具体的に、住民というよりは、地区で収益不動産を所有している方々、そういう地権者同士が、将来の事業性について不安を持っている方と積極的に再開発をやっていきたいと思っている方々の、そういう商業地権者同士の意見の違いというのが一つあって、もう一つは、これはもっと幅広く区や都の土地を再開発に入れることによって、我々の場合は千代田区が、その将来的に土地の処分権を失うのではないかと区全体の利益のための議論と、この二つに分かれていると思うのです。

それで、先ほど申し上げました事前説明会のときに、私の理解が間違っていなければ、神原課長から言われたことは、千代田区が土地の処分権を失うべきではないという私の意見に対して、それは都市計画とは関係がないことだと。したがって、議題にはなりませんとおっしゃったと理解しています。間違っていたらご指摘ください。

それで私の疑問は、もしも区議会は、これに対して都計審に判断を委ねるということであるならば、この二つの論点、両方ともこの都市計画審議会で議論しないと、この区が自分の所有地の100パーセントの所有地を共有化することによって、処分権を失うことの是非論というのはどこで議論することになるのでしょうか。

【会長】

はい。事務局。

【地域まちづくり課長】

## 〈確定稿〉

地域まちづくり課長です。

私が申し上げたのは、都市計画決定の段階では、その土地の財産の処分が、市街地再開発事業でどうなるかということではなくて、それが、その後の都市計画の決定後の権利変換の時点で、その権利者、区も含めてですけれども、どういった権利の取り方をしていくかということでございますので、そういった意味でお答えさせていただいたものでございます。

### 【委員】

「そういった意味」ということを、もう少し明確に言っていただけますか。この決定をした瞬間、この審議会で17条に行くことを許容し、そして17条の結果、区の判断でこの計画どおり進めるとなったときには、その判断をした瞬間、千代田区の所有地が共有地になってしまうということですね。そして、その後のほかの地権者との交渉によって、千代田区の100パーセント持つ土地があるような形、持っていけるような形に努力しますという意味でございますか。

### 【地域まちづくり課長】

補足といいますか、今回、市街地再開発事業の都市計画決定をしますと、A街区、B街区というのがそれぞれ一つの筆になって、再開発事業ですと一つの筆に一つの建物というのが原則になってまいります。で、今、委員からご指摘がありましたように、そうしますと、土地のほうは共有で持つというようなこととなります。

共有では持つのですけれども、分けて持てないかということについては、その土地を共有されている方々の同意が条件になってまいりますので、100パーセントできないということではないですけれども、そういった土地を分けるといったり、建物を分けるということになれば、その土地を所有する方々の合意というものが当然必要になってくるということでございます。

### 【委員】

すみません。言葉を正確に使うと、この決定がされてこのまま進んだ場合に、区は、もともと自分の土地であった、100パーセント所有権があった土地の処分権を失う可能性が高いと理解してよろしいですか。

### 【地域まちづくり課長】

正確に言いますと、何分の何の持ち分となりますので、処分権を全く失うということではなくて、一緒に共有される土地をお持ちの方の同意が必要になってくると理解しております。

### 【委員】

同じことを言っていると思います。私が言っているのは、ここに葬祭場ができます、ここに清掃事務所ができます、もし何らかの理由によってここにもう一回、今度は託児所、または保育園を造りたい、そういうニーズが出てきたときに、ほかの共有地権者が反対をしたら、それができないという可能性があるということですか。違いますか。

## 〈確定稿〉

### 【地域まちづくり課長】

はい。そのような可能性はあります。ですので、資料の5ページのところに、左下に整備イメージというのがございます。左下の断面が川沿いのイメージなのですが、左側が昌平橋側の西側になりまして、万世会館等ということで、ほぼ区の機能というものをここに集約したいと考えております。その横に民間の商業、ホテル、住宅。建物としては1棟なのですが、機能としては分散させていきたいと考えておりますので、今後の協議の中で、我々としても様々なご意見をいただいておりますので、今の時点ではお約束することはできないのですが、そういった将来のご不安が少しでも解消できるように、建物、土地を分けられないかという協議は、継続してやっていきたいなと思っています。ただ、繰り返しになりますけれど、今の時点でお約束はできるお話ではないと理解しています。

### 【会長】

市街地再開発事業の権利変換計画について、少し説明していただけますか。どのように権利が確定するかについてご理解いただいたほうが良いと思いますが。

### 【地域まちづくり課長】

市街地再開発事業が決定しますと、先ほどと繰り返しになりますが、一つの土地に一つの建物というのが原則になってきますので、それぞれの権利者の土地というのは共有になります。我々区の場合も、従前の資産を従後の床に、土地に変えていくことになりますので、その時点で権利変換としてどこを取っていくかということになってまいります。現時点では、準備組合との調整の中では、今お示したような形で従後の権利というのを取っていきたくて考えてございます。

その権利変換に当たっても、組合のほうでしっかりとした審査といいますか評価をした上で、審査会、第三者の審査会にかけて適正な評価をして、決めていくということでございますし、それについても公告縦覧をして、公開しながら、透明性を高めながらやっていくということでございますので、そういった手続の中で権利変換をしていくということだと認識してございます。

### 【委員】

すみません。私は、反対・賛成の議論を今しているのではなくて、今、しっかりとした評価をして云々とおっしゃいましたけれども、それは何平方メートルを100の、共有土地になった100の土地のうち、何パーセントが区の持ち物で、どこを取るかという議論のことですね。私がお聞きしたいのは、我々が今、決めなさいと言われていたことは、この土地、区の土地が共有化されるということを含めて、我々は決めるのですか？それに対して、賛成・反対ということを含めて、今日、決めることになるのですか？という質問です。

### 【会長】

はい。いかがでしょう。

## 〈確定稿〉

### 【地域まちづくり課長】

共有化されるというのが前提になってまいります。

### 【委員】

そうすると、この前の意見の確認ですが、それは都計審の審議マターではないと私が理解しましたが、これは私の理解の間違いですね。これが今日決めなければいけないことの一つですね。

### 【地域まちづくり課長】

決めるのは今後17条を終わった後の審議になりますが、本日は、ご議論いただく内容だと理解しております。

### 【委員】

議論することに含まれる。

### 【会長】

すみません。手続をちゃんと正確に皆さんにお伝えいただけませんか。市街地再開発事業としてはどういう手続を踏んでいくのか。

### 【まちづくり担当部長】

本来ですと、17条の手続、入るかどうかというのは区の決定権者の判断という形なので、本日、外神田に関しての審議ではありませんので、あくまでも報告という形でございます。議会でいろいろご意見があったということを踏まえて、都市計画審議会に報告して進めていくべきというようなお話だったと思っています。

17条に関しては区が進めますということであれば、進められるものと理解しております。本日は、17条はまだ行っておりませんので、外神田一丁目の南部地区に関しては、この都市計画の審議ということではございませんので、そこら辺はご理解いただきたいと。審議のときには、やはり今のような細かいところも出てくると思うのですけれども、基本的に区有地だとか、先ほどの廃道だとか、そこら辺に関しましては、都市計画審議会での審議というよりも、最終的に地区計画にかかって、市街地再開発事業が行われた場合には、そういう形になるということでご理解いただくものと思っております。

その都市計画の決定された後に組合の設立があるというところで、その組合の設立に関しましては、この地権者の方々の3分の2以上の同意が必要だということになります。それに関しましては、特別委員会のほうで様々に議論いただいて、17条に入るのはどうかというところがございましたので、本日も報告をさせていただいて17条に進みたいという考えはあるのですけれども、先ほどの特別委員会での資料だとか、集約だとか、そういったところがまだ明確に皆様に渡っていないということであれば、さらにもう一度報告をして、審議のほうをお願いする形もあると思っております。

## 〈確定稿〉

【会長】

すみません。これ、委員に解説してもらったほうが。要するに、権利変換計画なるものがいつの時点で、どうやって決まるかということですよ。

【委員】

解説するほど私は……。

【会長】

そうですか。はい。

はい、ラスト。

【委員】

ただいまの説明の中で、やや行き違いがあるかなと思いましたがあつたので申し上げますと、1ページ目のところの日程の中で、令和3年、つまり1年前の3月2日、都市計画審議会報告となっています。で、これも区の判断でできるというのは、区の判断なのです、そうかもしれません、法的には。ただ、このときに、合意率というものについて、31地権者の記憶違いでなければ26ぐらい。つまり全体としては84パーセントぐらいの合意率があるから、都市計画手続に入っても、それこそ事業の見通しが立っていますよという。多少は減っても、とおりますよというような提案だったのですが、そこで地権者の中から、そんなに合意しているとは思えないという陳情があつたので、議会のほうが、どうするのですかといったら、では16条調査そのものを全地権者調査に、やりますから、16条はやらせてくださいということになりまして、それで、やった結果どうだったかという、当初開けたものは5割だったのです。つまり16人とか17人ですか、地権者的に。それが、もう2年たっているわけですけども、今、たしか6割ぐらいで固定な状態なのです。そうしますと、例えば、ワテラスなんかでも、またそこがあれなのですけれど、92パーセント、都市計画に入るときの合意率があつたのですけれど、結局、組合設立時に85パーセントに下がっているのですね。つまり、その幅を見ないと、つまり地権者さんというのは、事業性とか、つまり地域の利益というものを全体的に考えて見通していくので、そこまで地権者さん自体に理解をされないということの将来見通しの危なさということのご指摘も、それこそレポートの中にもありましたし、もちろん、そうでないご指摘もありましたけれども、ただ、その中でも公共の福祉、つまり区道の取扱い、それから公共施設の取扱いについては、事前明示性ということと、説明会の重要さと、ほかの区の事例も報告されていましてから、そこら辺をやはり資料として共有してもらったほうが、私がこう思うではなくて、これについてどう思いますかという都市計画審議会の議論になるかと思つたので、ぜひお願いします。

【会長】

はい。それは先ほど、お配りするということで皆さんに合意を得ておりますので、そうしていきたいと思っております。

## 〈確定稿〉

少しだけ。権利変換の最終的な手続は、権利変換計画で決まりますよね。それは残念ながら、その都市計画決定と同時ではないので、おっしゃったとおり、共有が原則の市街地再開発事業をここでやるということを決めれば、蓋然的としては共有がとても高いのですけれども、地権者の方の合意が出れば、別のこともやらないわけではないし、転出するというのもできないわけではない。権利の取扱いに関しては、ちょっと別の、その先に何か議論があるというのが実態だと思っています。

ですから、なかなかそのところは、絶対にこうなると言えないのもおっしゃるとおりなのですが、ステップとしては、そういうステップを踏まざるを得ない。まず都市計画の決定をして組合を設立されて、実際に評価があって転出されるかされない方が決まっていて、どういうふうに、では権利を持ち合うのか。原則は共有、区分所有。ただ、そうでないルールも用意はされているというのが実態ですので、そこについてはまだ、多分、合意形成の段階での話になるというのが実態だと思っています。

私が、正確かどうか怪しいですけど、概ね合っていると思います。

それでは、どうぞ。

### 【委員】

この事業は、再開発等促進区を定める地区計画と。再開発地区計画を活用しての事業になります。この再開発地区計画の東京都の運用基準ですと、企画提案書がなされて、それを受けて区として企画評価書を作成するとなっています。この点で企画評価書の作成はどうなっているのか伺っておきたいのですけれど。

### 【地域まちづくり課長】

区のほうで、企画評価書というものの自体は作ってはいないのですが、企画提案に当たって運用基準との比較表というものを提出していただきまして、そのチェックでこの比較表の作成に代えているというような手続を取っております。

### 【委員】

再開発地区計画の手引というのがあって、これは再開発地区計画研究会が作成しているものなのだけども、ここで企画評価書の内容というのは、必要に応じて都市計画審議会等において説明資料として活用することが望ましいと言っているわけですね。そうすると、これに代わる何か資料というのはあるのでしょうか。これまでの出たもので。

### 【会長】

事務局。

### 【地域まちづくり課長】

今までお出ししたというものはございませんが、企画提案の際に提出いただいた運用基準との比較というのはございますので、それが、それに代わる資料かなと考えております。

## 〈確定稿〉

### 【委員】

この企画評価書というのは、なぜ重要なのかというと、その開発事業者と行政と、それから住民とが、協議・調整を行って作成するものだと言われているからなのですね。これ、また引用であれなのですけど、この手引の中では、そのプラス面、この事業のプラス面・マイナス面をきちんと評価すると。プラス面はきちんと生かしていく。マイナス面については、その影響が適切に処理されるようにすること。こういったものが企画評価書に本来は明記されなくてはいけないと思うのですよ。ところが、この企画評価書の作成がなされていないがゆえに、先ほど委員も言われたように、メリット面しか出てこない。

だから、その辺の事業者、あるいは事業者と行政と、それから住民等が協議・調停した内容として評価書が本来、区として作成される。それがないのだったら、その三者が調停してできた、それに代わる何らかのものが示されないと、正確なこの事業の把握というのは難しいのではないかと。本来はそれを都計審に説明しようとして活用するのが望ましいとまで言われているわけですから。それはどうなのでしょう。

### 【会長】

はい。事務局、何か対応はできませんか。

### 【まちづくり担当部長】

いろいろご意見をいただきました。委員会の資料も含めて、今の提案書の評価という形で。本来、審議のときにそこら辺を提出してご議論いただくという形になるのかと思うのですけれども、一方で、すごく大事な案件だということをございますので、先ほどの委員会の資料も含めて、近々にお出しできると思いますので、今も含めて、委員の皆様には、事前になるべく早く配られていただきたいと思います。

それを踏まえて、次回の都市計画審議会に、審議というよりも報告で提出された資料のご説明を含めて報告をさせていただきたいと思います。そういった形で進めさせていただければと思います。

### 【会長】

はい。よろしいでしょうか。

マイクを、ではすみません、オフにして。はい。

先ほど来、いろいろ、こういう資料はないのかということでご注文いただいたものを一括して各委員にお配りをした上で、再度議論をしていただくという説明でありました。はい。

ほかには、この案件に関してはいかがでしょうか。

はい。どうぞ。

### 【委員】

最終的には地権者の3分の2が同意という、必要ということなのですが、秋葉原らしさがないとか、いろいろな意味で反対している人もいるし、推進をしている人もいると思うのですが、今の時点でこの1.9ヘクタールの中で公有地を除いて民有地だけで賛成している人の割合は何パーセントぐらいなのでしょう。

## 〈確定稿〉

【会長】

はい。事務局、分かりますか。

【地域まちづくり課長】

今、この中で権利者の方32おりまして、共有持ち分というのもございますので、19.5人の方が賛成されていることで、割合としては60.9パーセントです。

【会長】

はい。よろしいでしょうか。

はい。ほかには、よろしゅうございますか。はい。

それでは、時間の関係もありますので、この報告案件については以上とさせていただきます。

続いて、もう一つの報告案件、二番町地区のまちづくりについて説明をお願いいたします。

【麴町地域まちづくり担当課長】

会長。麴町担当課長でございます。

それでは、二番町地区についてご報告をいたします。

昨年の12月8日の当審議会におきまして、日本テレビからの都市計画提案を受けて、区は都市計画法第16条第2項の手続を行ったことの報告、提案者で日本テレビも出席をして提案の説明を行っていただきました。その際に、都市計画法第16条第1項の公聴会を開催すべきではとのご意見があり、区は開催すると回答しております。本日は、公聴会開催状況とその後の経過、並びに今後のスケジュール等についてご説明をさせていただきます。

まず、お配りしている資料3-1をご覧ください。1月26日に実施した公聴会の概要になります。

公述申込数は73件と、多くの申込みをいただいております。当初は、公述人は6名で、1名当たり15分以内の公述時間と設定をしておりましたが、区議会からも、選定する公述人数については柔軟な対応をすべきだというご意見も賜り、73件という多くの公述申込みがあったことを受けて、公述人を10名まで増やす対応をさせていただき、公述時間は15分以内と設定をいたしました。

公述申込み73件のうち、賛成41、反対32でございましたが、選定する10名の内訳といたしましては、賛成5名、反対5名という形で構成をさせていただきました。

傍聴は、WEB傍聴とさせていただき、163名の方にご参加をいただいております。また、当日は区役所4階のスペースでも、モニターでご覧いただけるよう準備させていただき、そこでの傍聴参加者は約30名ということでございました。

反対の方の公述内容としては、都市計画の区域設定の在り方及び同意要件との整合性への疑義、民意への諮り方、捉え方への疑義、今後の同様な提案への危惧、建物高さへの危惧と、開発後、環境影響への不安等。

賛成の方の公述内容としては、広場、バリアフリーの必要性、にぎわいの必要性、地域課題解決のための建物高さの認識、早期実現への強い思いや期待等が主立った意見として挙げられます。

## 〈確定稿〉

公聴会の公述意見全ての紹介は割愛させていただきますが、公聴会における公述意見及びこれに対する千代田区の見解、公述申出の際にあったその他の意見の要旨及びこれに対する千代田区の見解につきましては、公述申込みをいただいた方皆様に郵送をさせていただきました。また、区ホームページにも掲載をしておりますので、ご確認をいただければと思っております。

公聴会での意見も踏まえた上で、区としての考えをご説明いたします。恐縮ですが、ここで映写のほうをご覧ください。

番町地域全体で、平成10年から平成30年にかけて、8,299人から1万3,695人と人口が約1.6倍増加をしております。特に、高齢者人口、乳幼児人口の伸び率が高くなっているという状況でございます。

続きまして、当該地周辺の広場の整備状況になります。当該地から500メートル圏域において、広場が確保されておらず、これだけ多くの保育園や幼稚園が立地し、また若年世帯人口が増加を続ける中、子どもの遊び場の確保は大きな地域課題となっております。

また、地下鉄麴町駅の番町側のほうの出入口は、駅から地上までのバリアフリールートが整備されておらず、全て階段という形になっております。ただ、麴町側出入口につきましては、バリアフリー化されておりますが、麴町と番町の出入口の間には、アップダウンで8メートル程度の高低差があるということで、坂道を通行せざるを得ない状況で、これも大きな地域課題になっているというところでございます。

そういった状況の中、平成29年8月に、広場整備や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）が、地元町会等で組織される日本テレビ通りまちづくり委員会から千代田区に提出をされたということについては、前回ご説明させていただいたとおりでございます。これを受けて設立された日本テレビ通り沿道まちづくり協議会におきまして、その実現等について様々な議論が展開をされてきたというところでございます。

今般の日本テレビからの提案でございますが、番町エリアの人口増加などの変化に伴い利便施設や緑化、広場等の空間を含め、この先もこのエリアで快適に暮らせるような環境を整備するもので、生活環境を向上させるためのものであると区は判断をしております。

また、地域課題の解決、生活環境の向上に資する広場やバリアフリー整備を併せて実現するに当たって、700パーセントの容積率設定とする本提案につきましては、東京都の再開発等促進区を定める地区計画運用基準に基づきまして、東京都にも確認の上、700パーセント以上の積み上げとなる提案であることから、区としては妥当と考えているところでございます。

さらに、変更後の建物高さ設定90メートルでございますが、諸整備を実現するに当たって検討した建物計画を踏まえて日本テレビから提案されたものでございますが、当初、最大150メートルまでの範囲で検討といった話もある中、高さへの懸念の声も受け、第10回の日本テレビ通り沿道まちづくり協議会におきまして、日本テレビから最大高さ100メートルを超えない範囲で検討をすると宣言をし、さらに検討を重ね低減された設定となっていることから、妥当であると認識をしているところでございます。

もちろん地域には様々なご意見があり、高さを懸念する声も多くいただいていることは認識しております。建物高さの60メートルを超えるのであれば、大規模な広場やバリアフリー対応は不要というご意見もあります。また、一方で広場やバリアフリー整備に対する切なる要望、開発により、地域に活気を取り戻してい

## 〈確定稿〉

きたいという声も多くいただいているところでございます。

区としては、二番町、日本テレビ敷地の開発と併せて、街区公園規模の広場の整備、麴町駅のバリアフリー対応、エリマネ拠点整備等の地域課題解決につながる取組を実施していくという今般の日本テレビの提案は、住環境の整備、住生活の向上へとつながることから、提案を受けた内容で、ぜひ進めていくべきだと判断をいたしました。

では、資料に返っていただきまして、資料3-2をご覧ください。

都市計画提案を踏まえまして素案のほうを作成し、これまで二つに分割する案を説明してきましたが、D地区を切り出すというのは極めて不自然な地区の設定であるなどの公聴会でのご意見、都市計画審議会における委員からのご意見、ご指摘も踏まえまして、既定の二番町地区地区計画の一部にD地区を設定する案といたしました。具体的には、既定の地区計画の目標を変更せず、方針についてはD地区に関する内容、すなわち広場整備やバリアフリー整備等に係る事項を記載いたします。

地区整備計画、建物用途、高さ等の制限につきましては、D地区以外、A・B・C地区は変更せず、D地区については、地区整備計画にこれまでご説明してきた制限内容と同様の地区施設等の配置、規模、高さの最高限度等の制限を定めるものになります。

次の資料3-3が、二番町地区地区計画の変更に係る都市計画図書になります。変更箇所を赤字で記載してございますが、今、ご説明いたしましたように、D地区の概要について追記をしてございます。ご確認をいただければと思います。なお、公聴会の概要、変更後の都市計画案の概要及び変更後の都市計画案図書一式、本日配付をさせていただきました資料3-1から資料3-3につきましては、二番町地区の全地権者の方々へ郵送にて配付しています。

続きまして、資料3-4をご覧ください。

これまでの経過と今後の流れについて記載をしてございます。2月28日及び3月3日に、千代田区議会環境まちづくり特別委員会が開催され、これまで区議会に提出された11件の陳情に対する審査がございました。陳情に対する委員会集約として、読み上げさせていただきますと、まず、一つ目として、区民からの陳情審査において、地区計画で高さのルールを持つエリアに、それを超える提案が地権者からされた場合の合意形成及び公平公正な手続の在り方について議論が集中した。

二つ目として、都市計画案に対する地域合意が不十分であり、事業の公共性を確認しながら、今後、地域を二分することがないように合意形成を図っていける協議の場を検討すること。

三つ目として、千代田区がこれを推進する場合、世論の支持と公益性、経済のバランスについて説明責任が生じる。議会は、この開発の是非について結論、見解を出す立場にはない。このようなケースにおける地区計画制度の変更の手続は、区長の諮問機関である専門性を有する都市計画審議会において、慎重かつ丁寧な審議を行い、特定行政庁としての責任を果たさなければならない。千代田区は、行政庁としての責任者であり、まちづくりの総合調整者としての役割を果たすべきであること指摘し、執行機関に申し入れるというような内容でございます。

これにつきましては、特に二つ目の話につきまして、事業者である日本テレビにもお伝えをし、今後、建物設計、広場設計に当たっては、地域と対話をする場を確保していくことについて確認をしているところでございます。

## 〈確定稿〉

最後に、今後の流れでございますが、現在、都市計画法第17条の手續として、都市計画案について縦覧中でございます。3月5日号の広報にその案内について掲載をしており、縦覧期間及び意見書の受付期間は3月10日から3月24日までとさせていただきます。

そして、3月30日に予定している都市計画審議会にて、法17条の意見書の状況等も併せて集約、ご説明させていただきまして、ご審議をいただくことを予定しております。

説明は以上になります。

### 【会長】

はい。ありがとうございました。それでは、ただいまの案件に関してご質問等があれば、いただきたいと思っております。いかがでしょうか。

はい。どうぞ。

### 【委員】

これもまたそもそもなのですが、番号を振っていないこの開催概要の中の公述人の数で、73なので、私、事前説明で、賛成41、反対32というのは聞いたのですが、この属性内訳を教えてください。

今後お願いなのですが、数字とか情報とかは、漏れなくというか、かなり正しく、多めに出していただいたほうが、こちら判断しやすいので、出し惜しみをしないようにしていただきたいと思っております。属性内訳をお願いします。

### 【会長】

公述人申出の方の、ということよろしいですか。はい。

区のほうで何か分かる範囲で、教えてください。

### 【麴町地域まちづくり担当課長】

麴町課長です。

賛成41件でございますが、番町エリアの住民の方々が16名、その他のエリアの区民の方が3名、区在勤者が22名となっております。

反対のほうでございますが、32件の中で、番町住民につきましては、同じく16名と。その他の区民の方につきましては13名、在勤の方が3名というような内訳になってございます。

### 【会長】

よろしいでしょうか。

はい。

### 【委員】

よろしいでしょうか。ということは、住民にとっては、賛成が16名、で、反対が16名。そして、その

## 〈確定稿〉

賛成の41名の中の半分以上が通勤の方であったということですね。確認までです。

### 【会長】

はい。確認ですが、よろしいですか。

### 【麴町地域まちづくり担当課長】

はい。内訳としては、そのとおりでございます。

### 【委員】

今の委員の発言に関連するのですけれども、やはり区はもう少しこういうアンケートの情報を増やすべきだと思います。昨年の夏に、区役所が日本テレビの90メートル案を初めて公表したオープンハウスがあって、その後、アンケートを取りましたですね。そのときに区役所の報告は、この日テレ案の賛成・反対がほぼ拮抗しているという報告でした。

具体的に数字を申し上げますと、これは公表されたデータです。納得できる128名、どちらかという納得できる75名、どちらでもない39、どちらかというとな納得できない63、納得できない142でした。

私、江原さんに質問いたしました。「どちらかというとな納得できる」って、どういう意味ですかと。すなわち日テレ案は90メートル、それから2、500平方メートルの空地です。どちらかというとな納得できるという意味は、100パーセント納得しているという意味ではないですよ。例えば、基本的にいいと思うけれど、高さをもっと抑えなさいとか、広場をもっと広くしなさいとか、日テレ案にそのまま賛成していない人もいるのではないですかという質問をいたしました。

公式の回答をいただきました。どちらかというとな納得できるというご回答をいただいた方のうち8名が、90メートルをもっと抑えるべきであるという意見であったということです。

ということは、これをもう少し、このデータをきちんと読めば、人数が、賛成の方は8名減り、ここの日テレ案に賛成していない方が8名増えるということなのですね。私はこれをもってどうだこうだと言うつもりはありません。こういうことは多数決になじまないと思いますので。私が強調したいことは、本当に区民、住民、特に番町に住んでいる人たちの意向がきちんと反映された統計を、区役所は皆さんに公開しているのかどうか、その点。そして、そうでないならば、今後はもう少しアンケートとかいろいろな意見の提出について、今、おっしゃったような属性とか、そういうものをきちんと報告して、審議会が正しい実態の把握をできるようにしていただきたいと思います。

### 【会長】

はい。ありがとうございました。

今、数字でご説明いただいたものの確認なのですが、125、75、39、63、142とおっしゃったように思ったのですが、それでよろしいですか。

### 【委員】

## 〈確定稿〉

江原さん、それは正しい。いや、私が言うより、江原さんから言っていたほうが正しいと思います。

【会長】

これは区のほうがよろしいか。

【委員】

区から私に頂いた書類です。

【会長】

はい。いや、どちらかといえば、中で88名の方がとおっしゃったので。

【委員】

すみません。もう一回言います。納得できる128、どちらかというとな得75、どちらでもない39、どちらかというとな得できない63、納得できない142、これをもって、開発賛成派203名、反対派が205名と区役所は公表しました。これは、公表した書類にあります。それを受けて、私が質問したことに対して、回答の中に、「どちらかというとな得できる」とご回答いただいた方のうちの8名です。はい。失礼しました。どちらかというとな得できない方が63名いたうち、その8名が90メートルに賛成しているわけではないということをご報告いただきました。

【会長】

はい。数字が、88と聞こえたものですから。

【委員】

すみません。

【会長】

はい。では、今の話について、区のほうから何か特に補足はありますか。

【麴町地域まちづくり担当課長】

数字は、今、委員のおっしゃったとおりでございます。そのようなご質問をいただいてそれに回答をしたことも、事実としてそのとおりでございます。

アンケートでございますが、総論としての賛否を問うたという中で、高さも含めてどうかという形で問いかけをしたものに対してですので、高さを抑えてほしいという意見があったというところでございますが、高さを示した上で総合的にトータルで、どちらかというとな得できると。それを、そのご意見をいただいた方は、実質反対であるという解釈を区としてはしていなかったというところでございます。一定の危惧はございますが、総論としては、どちらかというとな賛成と判断するものであるということで、個々人の自由意見

## 〈確定稿〉

欄の記載のお考えまで掘り下げて賛否を判断するものではないかなと考えていたところでございます。

【会長】

これ以上のアンケートは、特にその後もないわけですかね。

【麹町地域まちづくり担当課長】

はい。アンケートはございません。

【会長】

はい。

では、どうぞ。

【委員】

すみません。何点か先ほどの件と併せてコメントなのですが、皆さん、資料の話とか数字の話をもっと公開してというのが、ご意見があったと思うのですが、こちら区の方が事前に説明の場を設けてくださっている中で、なぜにここまで今日その話が出てくるのか、私としては分からないというのが一つありまして、皆さんのそういう、やはりこういうのって、反対するからというパフォーマンスをする場ではないと個人的には思っているの、やはりよい方向へ向かった議論という意味で、きちんとその設定をいただいている場を有効に活用していただいて、きちんと資料がそろった上で毎回審議ができるという形にするべきではないかという、一つご提案ということでコメントをさせていただきます。

それによって、先ほどの案件も審議が、報告がもう一回あるということで、やはりこのように遅れていくことに対して、区民の皆さんの不利益になると思いますので、その点も十分ご意識いただきたいというのがコメント、まず一つ目です。

二つ目なのですが、意見の聞き方なのですが、今、何人が何人変わったとか、その内訳の話がありましたが、こういうのは、そもそもにして利益相反のある方だけが声を挙げればと私は認識していますので、そこがまず、何人が何人に増えた減ったというのは、まず全く同じオーディエンスではないということも一つですし、その中で、その数を比べることに、多分もうデータの的には全く意味がない行為だと思いますし、そういうところに時間を費やすのはどうかなと思いますので、反対意見を無視したらいいというわけではないのですが、その何人が何人が減ったとか、在勤者の割合とかというのは、少し論点が違うのではないかなと、個人的には思っておりますので、それによってこの議論が何年間も頓挫してしまうというのは、逆に一般の区民と地域の方からすると、不利益のほうが多いのではないかなと思ってコメントさせていただきました。

【会長】

はい。ご意見としてお受けするというところでよろしいですか。

はい。

## 〈確定稿〉

### 【委員】

ありがとうございます。恐らく、やはり間にプランの調整というのがもっと有効になされて案が出されたり、容積率と高さのこの総合的な調整がされれば、広場もバリアフリーも確保した上で、環境も確保するということはできるのかなと私は感じています。

賛否の数字については後で、これでということですが、一つたりともその民意に沿っているよというデータが、エビデンスが出てこないのですよ。確かに住民がいいと言うなら、基本的にこういうものというのは、調整しながら前に進んでいくものなのですけれども、先ほど7月のオープンハウスのアンケートでは、ディテールは抜きにしても203対205住民ベースです。それで12月8日の地権者の意見書でも、面積という意見もありましたが、数字としては47対49という形で、地権者の中でも合意よりも反対のほうが多かった。それで、今回、公聴会の公述申出の中でも、住民ベースでは賛成19対反対29ということで、住民という数で言うのですけれども、そういう数字になっている。

確かに声なき声というのはあるのかもしれませんが、やはりエビデンスとして民意を受けないで執行権でやっていいよという都市計画はそういうものではない。だからそこに説明責任であるとか、公共の利益の調整ということをして事務方はやってくださいよということになっているのかなと思うわけです。素人ですけれども、でも、今回の区案については全く、ただ不整形な土地がD地区で離れているといけなから一緒にしましたというだけの、これは調整ではなくて、矛盾をもっと大きくしたように思うのです。何でかという、今日出されている資料3-3のところに地区計画の目標というのが書かれています。そうすると二番町地区の中層・中高層の落ち着いたたたずまいを生かし、住宅を中心として云々と書いてあるのは、これは都市計画マスタープランにも全く同じことが書いてあります。

つまり都市計画マスタープランを決めたばかりのがあり、既に、要するに番町の住民としては考え、賛否もういいんですが、要するに首都東京の千代田の区課題に価値を下げるような、首都の品格を下げるような超高層はふさわしくないという判断を、うんと前ではなくて10年ぐらい前にした中で、もちろん事業利益はやっていいよ、広場もつくったらいいですねという中で決めたルールの下で調整していくという作業がこの区案だと思うのですけれども、今回の区案については、一切反映されていないということについて、非常に矛盾がある。それから、今日の日程が3月13日ですけれども、一番最後の3-4のところ、もう既に17条縦覧していますよというのですけれども、区議会は、都市計画について判断する立場にないということになりましたけれども、その中には、やはり合意形成であるとか、公平公正な、これもぜひ資料として配付していただきたいのですけれども。

あとは世論の支持ですね。世論の支持という言葉、あとは公益性、経済のバランス、この説明責任が生じているよと書いてありますので、もう、なぜ都市計画審議会に区案をこれでいいですかと。こういう意見をいただいた上で、こういう区案でどうですかと出さなかったのかなということについては、むしろ、こういうことの繰り返しが無駄にしていると私は思いますので、ぜひ明確に答えていただきたいと思います。

### 【会長】

すみません。ご質問の趣旨は区案を出していないのではないかと……。

## 〈確定稿〉

### 【委員】

区案を策定して17条に入ったことについて、なぜ都市計画審議会の先生方とかに、ここのご意見があったおかげで公聴会も行われたわけですので、そこをどう反映したらいいかという相談なり調整があつて行われなければいけないのではないかということが1点。

すみません、2点目は、こちらの都計審の意見があつて行われた公聴会で、職員による代読というやり方で、全然、誰が言ったのか分からないような、そして、傍聴者も、リアル傍聴ゼロだったのですね。これ私、今一生懸命運用指針を読んでいるので、運用指針に書いてある内容と全く違うやり方をしている。議会としては、よりよくしていきましょうねということで今を過ごしているのですけれども。

非常に少しきつい言葉で言えば、この公聴会の成立要件を達していないのではないかと。この2点については明確に、職員による代読、誰がやったかも分からない、そういう形で公聴会が果たして傍聴ゼロで成立しているのかということについてはお答えいただきたいと同時に、早く進めるためにも、やはり調整の何らかの確かなテーブルをつくっていただきたいなと思っておりますが、いかがでしょうか。

### 【会長】

はい。調整のテーブルの話と、それから公聴会のやり方について、何か区のほうから重ねて説明があればいただきたいと思います。

### 【麴町地域まちづくり担当課長】

すみません。まず公聴会でございますが、公述人10名を選定させていただきましたという説明を、先ほどさせていただきます。当日の運営につきましては、選定させていただいた方のご意見を伺う機会が、状況によってなくならないように、当日の体調ですとか、そのときいらっしゃる場所にかかわらず、公述をいただくことを優先したというところで、代読ですとか、海外にいらっしゃったら海外からのオンラインでの公述ですとか、そういったものを含めて対応をさせていただいたというところでございます。

傍聴人につきましては、ネットでの傍聴に限定をさせていただいたというところでございます。ネットに限定させていただいたというところにつきましては、これまでオープンハウスですとか説明会等もやってまいったわけでございますが、かなり反対の方の声が強いという中でそういった雰囲気の中で、なかなか陳述がきちんとできないというご意見もございまして、あとは、初めての公聴会というところで、最終的にはそういう選択をさせていただいたのですけれども、そういった形できちんと陳述いただける環境としてどうすべきかという観点で、今回、会場に多く傍聴の方を入れる対応ではなくて、ネットでの対応にさせていただいたというところでございます。

### 【会長】

はい。先ほどの区の調整に関しては、これはご意見でよろしいのですかね、取りあえずは。では、ご意見として承るということにしましょうか。

では、続けて、どうぞ。では、少し待ってください。別の方がいらっしゃるのので、先に、はい。では。

## 〈確定稿〉

### 【委員】

私はこう思うのですけれどね。冒頭に説明していただいた、人口の変動がこの20年間でどうあったのか非常に大事なことだと思います。これは新しい都市マスにも、各地域ごとに人口の変動がどうあったのかというのは記述されております。そうすると、この二番町地域においては、子どもの数、乳幼児の数がすごく増えた、それから高齢化もすごく進んだ、こういうことがあります。

そういう中において、2008年、平成20年に策定したこの二番町の地区計画の目標、4点ありました。この4点を達成していくためには、実現していくためには、今のこの人口変動を受けて、どのようにしていかなければいけないのか。また、地域には、地域課題としてはこういうのがありますという説明がされました。それを今のこの二番町の地区計画の中においてどう解決していくのか非常に難しい。そこで日本テレビさんが、都市計画法の21条の2を使いまして提案をされた。それは、その地区計画のかかっている範囲の中でD地区を設定して、そこで新たに広場約2,500平方メートルですか、提供して子どもの遊び場をつくりましょう。それから、高齢者も多いということでバリアフリーは必須ですね、これもやりましょう、そういう提案がなされて。ほかにもありますよ。地域の課題として挙げることは、まだそのほかにもあるけれども、その課題解決に日本テレビさんはその主体となっている場所を提供する。そして、日本テレビさんだけではできません。在勤者、それから地域住民の方、区もそうです。そういった方々が集まって、この二番町地域の地区計画の目標の達成、また地域の課題の解決にいきましょうということで提案されてのだと思います。

私は、その、何でこの21条の2に基づく都市計画提案がなされてたのか、その理由をもっと地域の方に多く知ってもらいたいなと思います。

これは個人的なことですけど、私の家内も、ファミリーサポートでいつも「番町の庭」、「番町の森」を利用させてもらっておりまして、利用されているお母さん方同士では非常に感謝しているのです。ですから、ぜひ、この計画を皆さんに理解していただくためには、区は本当にもっとアピールをしていただいて、やっていただければ。私はこの提案については、誠に評価すべきものだと思います。

### 【会長】

はい。ご意見ということでよろしいですかね。はい。

### 【委員】

そういう点でどうか。

### 【会長】

どういう、いや、では区民への皆さんに対してピーアールをちゃんとしたほうがいいということでしたが、何かお答えになりますか。

### 【まちづくり担当部長】

## 〈確定稿〉

今の委員のご指摘どおりかと思っております。区民の皆様へのアピール、今回都市計画手続という形ですけれども、建物の詳細設計というのは、今後、進んでいくという形になりますので、そういったところに関しまして、高さも含めて日本テレビさんのほうが、地域の方々に説明をしてご理解いただけるような形の場をつくっていくということは、区のほうもお話ししましたし、日本テレビさんもそれを受けてということになりますので、そういった場を使わせていただきながら、今、委員言われたようなアピールをしていければと思っております。

それと、ここは都市計画審議会の場合ですので、二番町の地区計画の目標ですね。それを、20年たって、どのくらい変わったかということも必要なかな、そういった検証。その中で、この目標にも書いてある空地とか、緑豊かな空間。創出というのは、やはり個別の建て替えだけでは、なかなかそれほど高まっていないということであれば、やはりそういった目標の中、今回の日本テレビさんの整備によって、こういったことが明確に実現できるということであれば、やはりそれは、その地区計画の変更をかけてでもやるべきではないかと区のほうで判断しているというところでございます。

### 【会長】

はい。では、すみません、では、まだ発言されていないので。

### 【委員】

こちらの地区についていろいろご議論している中で、やはり地域が二分に分かれているというところについて、非常にやはり区民の委員としても心配なところもあるので、何かこう歩み寄りのポイントというのがないのかということについては、引き続き議論が必要なのではないかなと思っております。

一つ、今地区計画のお話、部長様からありましたけれども、地区計画のエリアから切り欠くという形ではなくて、中に入れるという形については私は賛成です。やはり、開発がある度にそういう別な地区計画をかけるというよりは、一度合意をされた中で新たな開発機運が起きたときに、それをどう扱っていくかということについては、よいと思っておりますが、今、地区計画の目標とご発言をされたかと思うのですけれども、この地区計画自体が今日の資料3-3の案を見ますと、今回のD地区については、土地利用の方針というところで文言が入ってしまっていて、駅前拠点の創出という大きな方向性について書いておりますけれども、それであれば、やはりここの地区計画の目標のところとの齟齬というかを感じました。目標のところ、やはり二番町が中層・中高層の落ち着いたたたずまいを活かすというところが入っている。ここの部分について、そもそも、やはり地域の中で今合意をした形で進んでいる中で、この目標の中に、やはりこういう新しい開発について、拠点性というか、そこを今後どう生かしていくのかということところが、大枠として合意をしていく形で、またこの地区計画の目標のところには何か書き加えていく方向性というのではないのかと思ひまして、そこを質問させていただきます。

### 【会長】

はい。今のところは、資料3-3の1枚目の土地利用の方針のところD地区というのがありますが、それと地区計画の目標の文言とで連動がないのではないのかというご指摘だと思っておりますが、何か区のほうで、

## 〈確定稿〉

どういう意図をもってこう書いたかというのがありますか。

### 【麴町地域まちづくり担当課長】

麴町課長でございます。

地区計画の目標でございますが、こちらは一切変更していないというところでございます。この中の記載の内容を見ていただきたいのですが、住宅を中心として商業・業務施設が共存する緑に包まれた良好な市街地を形成するために、次のような目標を設定するというので、こういった緑に包まれた良好な市街地形成というところには、まず今回の提案は寄与するのかなというところが1点。

さらに幾つか掲げてございますけれども、空地と緑豊かな空間の創出を誘導することにより、ゆとりとゆるみのある住環境を形成するという、二つ目につきましても、今回広場2、500平方メートルを確保する、そして、あらゆる活動をそこで実施していくということで、目標達成に向けた提案ではないかと。

最後ですね、魅力的な街並みを誘導していくというところにつきましても、建物を相当程度セットバックさせて、歩行者空間を充実させていくことや商業機能の充実を図っていきますし、これまで培われたまちの住まい方、商業活動を尊重し、地域の活力を支える商業機能、定住を推進する居住機能を維持・創出するというこの四つ目の設定におきましても、まさしくこういった活力を支える、住生活を支えていくものになるのではないかとというところで、全般的に目標達成に向けた取り組みであると判断しています。地区計画で掲げるまちづくりの目標達成に向けて、D地区においては促進区という形で、こういった地区施設を整備することで、この目標を達成する、支えていく、実現を図っていくという考え方を持っております。

### 【会長】

はい。この中で読めるのではないかとというのが、多分、区の思いですね。はい。

少し12時を回ったのですが、少しまだ続けたいと思います。

では、お二人出ていますけれど、あと何人かいらっしゃいますか。3人。いっぱいいらっしゃいますね。これ、会場は何分までいけますか。

### 【景観・都市計画課長】

事務局でございます。

会場、次の予定が入っているというところで、時間自体は、まず12時でお借りをしているところでございます。しかしながら、こういった、今お手を挙げていただいた方のご意見というところまで、ご調整いただけると、時間的には幸いかなと思います。この後の会議の関係でということで、すみません、私どものお借りしている時間が、大変恐縮ですが、まずは12時までの会議時間ということでお借りしているというところでございます。

### 【会長】

では、簡潔に皆さんからポイントだけご発言いただけるということしか、時間が取れそうにないですけど、まだご発言いただけていない方から、では順番に、先生方もまだご発言されていないと。

## 〈確定稿〉

では、まず最初に、はい。

### 【委員】

まず、もう委員を仰せつかって、もう5年、6年になるのですけれども、公聴会の在り方で先ほどご意見が委員から出たので、一言、申し上げたいと思っています。

前に、区内で何か所かあったときに、一つのところだと反対派が多くて、怖くて手を挙げられないと、声を出せないということがあって、違うエリアで複数の方が二番町に関してのことですけれども、ご意見を発言されたという経緯もある。また、ずっとこれ長いこと審議を続けてきて、傍聴人の数も、もう異例の数、お集まりいただいています。

そういうことから考えますと、当然その自由な発言、それから安全とかということを考えてときに、当然こういうウェブでの公聴会開催というのは、当然のことだと考えていますので、これは、もう本当に支持させていただきたいなということを一言、申し上げときます。

あと、もう一点ですね、子どものことが出たので、この現状の、学習塾を経営していますので、そこに学生さんが来ています。学校の反対とかというご意見ももちろんありますけれども、その反対されている方の学校に、やはり2,000名近くの生徒さんがいらっしゃる。そうすると、神田警察のイチョウ並木の件もそうなのですけれども、子どもたちは、ではどう考えているのか。これはもちろん、全員にアンケートを取っているわけではありませんけれども、例えば、イチョウ並木があったおかげで、けがをしまったとかという、これはうちの生徒の話ですけれども。整備された後に、とてもよかったという、実際にそういう意見があるのですね。

それから、うちで学んでいる生徒は、日テレの件も当然、再開発の件も知っています。そうなったときに、先生、そこはまたにぎやか、あそこもまたというか、「また」という言葉は使っていないですけれども、階段の件もそうですし、バリアフリーのこともそうですけれども、少しよくなるのですかねということも、実際にはそういう声もあると思います。

ですから、発言できる声、あるいは、賛成派はサイレントマジョリティーとして、なかなか手を挙げないということもありますけれども、実際に誰のためのまちなのか、要は住民のもちろんまちですけれども、そこに集う在勤者、あるいは在学者が実際にそこのまちを、駅を利用するというのも考えていかないとけないということ、一言申し上げておきます。

### 【会長】

ありがとうございました。

では、まだご発言されていない。はい、では。

### 【委員】

すみません。ありがとうございます。簡単に申し上げます。

まず一つが、比較的反対の方々、高さのことをおっしゃると思うのですが、高さか広場かということだけではなくて、都市災害のことも今後は考えないとけないので、市街地再開発のような大きな、これは再開

## 〈確定稿〉

発等促進区か、であったとすると、敷地がまとまった大きなものであれば、災害にどう対応するのかということ、住民が多いところだからこそもっと考えていかなければいけなくて、それをもう少し問うことが大事なことではないかと思います。

そうすると、次の時代も見ないといけない。一つの開発ができて100年続く。そうすると、今は嫌だからではなくて、どういうものを次の時代に残したいかというのをもう少し考えることが必要かと思います。

あと、三つ目が、今、区民委員の方のおっしゃった住民だけではなくて、そこに集う人を大事にする。在勤、それからあと、通学の人たち、その人たちが何を求めて千代田区に来るのかということ、ということをもっと考えたほうがいいと思います。

以上です。

### 【会長】

はい。では。

### 【委員】

では、私も簡潔に、2点だけ。一つは、今回、地区計画の区域内で変えるということにしたのは大変結構だと思いますが、そうすると、日テレの案が一応なくなって区の案になったわけですね。そういう意味で、手続、実質的にはあまり変化はないのだけれど、手続瑕疵があると後で非常に問題になるので、16条の縦覧というのは、区でやらなくてもいいのかどうかというのを、よく検討してください。

それから2点目は、容積がこういう基準でこれだけのことを、いいことをやるのだから、700だという話になっているのだけれど、そのところの因果関係は、我々実感としてはまだつかめていないのですよね。ここでしっかり説明されていない。いいことをやれば緩和というのは、定性的にはいいのだけれど、どこまでのことをやるか、どこまで緩和するかというのは、場所によっていろいろ吟味すべきなのですね。それを一様にある程度いいことをやれば、基準に対してここまでいって、そこは少し乱暴ではないかと私は思っています。

以上です。

### 【会長】

はい。

それでは、まず。あとお二人ですね。

### 【委員】

すみません。先ほど反対派のパフォーマンスというご批判をいただきましたけれども、実は私、この20名の都市計画審議会委員の中で、民間として、ただ一人、番町に住んでおります。その生活実感から申し上げますと、まずいろいろな意見を出す、アンケートに答えるというときに、個人名を出して、かつ住所を出して、一住民が区役所に反対意見を述べるというのは、非常に勇気の要ることです。したがって、反対意見以外は全部賛成だとか、反対意見を言っているやつはパフォーマンスだとかというのは、私は、当たら

## 〈確定稿〉

ないのではないかと思います。

それから、2点目ですけれども、先ほど番町の中の通勤者、住民、いろいろ考えるべきだ、当然であります。一方で、二番町の中で住んでいる人は1,600人でしかないのです。それで、今回の日テレの提案は、日テレの試算だと4,000人、私どもの試算だと7,000人になるのですが、それだけ多くの人たちが新しく番町に昼間人口として入ってくることを意味します。

そのときに、今、日テレが提案しているバリアフリー、歩道の拡幅、これは当然ではないかと私は思っているのです。そのことに対して膨大な容積率を出すことの比較考慮をもう少しきちんとすべきであると、私は思っております。

日テレ通りと新宿通りの角にマンションがあります。このマンションは、地区計画の中で麴町駅から地上に出るエレベーターを設置しました。かつ公開しています。公共に使わせています。私は、日テレほどの会社が、なぜそれができないのだろうか。歩道を拡幅する、この5,000人の新しい就業者を収容するためのインフラ整備は、当然のことではないかと思います。

あと、空地の問題ですが、空地は必要です。反対している我々も、空地をつくってくださいとお願いしています。ですけれども、日テレさんが言っている2,500と、我々素人ばかりではなくて建築の専門家も入れて計算したところ、2,200の空地が今の地区計画の中でできるのです。もし、それはできないというのであれば、2,500と2,200のどの辺が妥当なのか。

それから、90メートル、60メートル、イエス・オア・ノーではなくて、その間のどこであれば妥当なのかという議論があつてしかるべきではないかと。このままでは、二番町は商業不動産の地権者と住民の間に対立構造が起こってしまいます。それが、そういうことが起こらないように、周りの人間が、まあ、これで痛み分けだね、しょうがないね、この辺で取ろうよということを提案していくことが、区役所の役割であり、また、この都計審が提案すべきことではないかと思っております。その意味では、今、もう17条に入ってしまったけれども、この新しい改定案そのものがフォーマリティは整えたものの、中身については、去年の7月ですか、10月でしたかね、出されたものと何も変わっていないのです。法的な整合性はともかくとして、中身が変わっていない。しかも、長い間議論してきたとはいっても、具体的な数字で議論が始まったのは去年の7月です。まだ半年です。

私は、今、この都市計画審議会で、この中身について十分な議論がされた状態とは思えないと、これだけ申し上げたいと思います。

【会長】

はい、では。

【委員】

委員が、合意形成をもっとやっていく努力が必要ではないかというところには、とても賛同します。まさにそのとおりだと思います。

それから、一方で委員が、目標とこの今回の地区計画変更には違和感があると。これ、おっしゃるとおりなのですね。これは、随分前の段階で、何年もかけて都市計画マスタープランの改定をしたときに、ここにい

## 〈確定稿〉

らっしゃる委員の方がとても心を痛め、それから議員とか、ほかの先生たちもみんな知恵を出して、番町をどのように表現するかという、一言一句を物すごく丁寧にやってきて、その集大成が、ここには二番町の中層・中高層に落ち着いたとあるのですけれど、この一個上のマスタープランのほうは、ここにプラス「文教地区として」のという文言をわざわざ入れて、守ろうとしたという経緯があるのですね。なので、委員が感じられる違和感というのは、まさにそこにあるので、私は、せっかく作ったマスタープランにあって、それからせっかく作った地区計画があって、これをわざわざ改定してまで一企業の、今はもう区の家になったというのですけれど、一企業の案に乗っていくためには、もっともっと説明とか、もっともっと合意が必要だと考えています。

以上。

### 【会長】

はい。

では、先生、お願いします。

### 【委員】

先ほど委員もおっしゃっていましたが、まずは運用基準、都の運用基準による700パーセントって、あくまでも一つの算定基準なので、それは一つのよりどころとして、やはりこのエリアにどのパーセンテージをあてがうのがふさわしいかというのは、もう少し丁寧にやるべきだというのが一つ、意見の一つです。

それと、もう一つ、どうしても床面積と事業性というのがイコールにつながりますが、例えば千代田区というのは、それこそほかの区に比べてすごくポテンシャルがあって、それは空間の余地があることも、逆に言うとポテンシャルになり得るのに、床面積を大量生産することでだけ事業性を試算するというのは、やはり乱暴なのではないかと。

例えば、建築の設計上で言えば、床面積とか高さとか、あるいは、そこへの収容人数って、増えたときに比例ではなくて、どちらかというと指数的に難易度は上がると考えないといけないものだと思うのですね。例えば60メートルが90メートルになったら、単純に1.5倍のことを考えればいいのではなく2倍ぐらいのことを考える必要があるということも、もう少し丁寧にやったほうがいいのではないかと。

建設業界的に言ったらば、ここ2000年代で600万人を超えていった就業者数が、今はもう500万人を切っていて、作ってくれる人がどんどん減って、高齢化して、はっきり言って私の小さなプロジェクトでも、今までは平均の人に作ってもらってできた質が、がらがら落ちていきます。さらに、建築は、建てっ放しでは駄目で、維持・メンテしていくということも、ちゃんと手当てを考えないといけないので、どんどん高層ビルのメンテナンスをする人が減る場合に、一概に面積をかせぐためだけに規模を大きくするというのは、リスクもしょっているということも、やはりもう少し考えておいたほうがいい。空間余地を残すことが、価値を高めることもあり得るのではないかという視点も、例えば建設業界で言ったら、建材だったり、施工技術も高齢化や人数が減ることに対しての一生懸命技術開発をしているけれども、不動産的な価値の見出し方も、やはり、面積だけで稼ぐという以外の、やはり価値のつくり方を努力していかないと、ずっとこの面積だけで議論していくというのは、今の時代の情勢にも合わないのではないかとということも、意見として申

## 〈確定稿〉

上げたいと思います。

【会長】

はい。ありがとうございました。  
先ほど手が挙がった。はい。

【委員】

住民間で意見が、本当に二分している下での強引に進めるというやり方だけは避けてほしい。それを強引に進めると、結局同じことがまた繰り返すということになりかねないのです。結局、住民の不安を大きくするだけですので、やはり合意を大事にしてほしい。そのためにも、環境・まちづくり特別委員会で委員会が集約、集約というのは、全員が一致したということですので、協議の場を本気で検討してほしいと。このことを改めて強く求めておきたいと思います。

【会長】

はい。ありがとうございました。  
先ほどの関係で、同じように資料を、もしよろしければ、今、皆さんにお配りいただくこととなります。  
大体、出尽くしましたか。よろしいでしょうか。  
はい、どうぞ。

【委員】

二番町の状況についてご説明したいと思うのですが、二番町は、地権者が、小さい不動産を持っている人も、日テレさんみたいにたくさん持っている人も含めて、人数的には約1,000人います。

その大小は問いませんが、不動産を持っている方で、なおかつ住んでいる方ですね。だから、区分所有マンションなんかが多いですけど、一軒家もありますが、不動産を持っていて、なおかつ住んでいる人は180人です。残り800件は不在地主です。住んでいる人は賃借人の方です。反対している人の多くは、高層マンションの上のほうに住んでいる人なのですよ。

この前、2月9日の週刊新潮に出ていましたけれど、日テレ対セレブの闘いと言っていましたけど、確かにそのとおりで、上のほうに住んでいるセレブの方が反対されています。下のほうに住んでいる方は、もう天空率とかで、空が見えればいい程度のものでやっていますので、景観とかは一切気にしないのですけれど、上のほうに住んでいる方は、窓を開けると60メートルから上の部分が見えてうっとうしいとか、目障りだとか、そういうことで反対されている人が多いです。その辺が、二番町の今の状況です。

住民間の対立と言いますけれど、セレブですね。上のほうに住んでいる人と、中層階に、下層に住んでいる人との対立といえば対立、そういう状況です。

【会長】

はい。

## 〈確定稿〉

では、最後でよろしいですね。最後のご発言を。

### 【委員】

私は5階に住んでいます。今の発言で、私、非常に危険なのは、今の委員のご発言は、賃借人は排除しろという意見に等しいのではないのでしょうか。賃借人は権利がないのでしょうか。我々、二番町であれ、どこであれ住んでいる人間が一番環境の悪影響を受けるわけです。そして住んでいる人は、賃借人の方でも税金を払っているのです。ですからマンションの最上階に住んでいる人たちの議論をしているのではなくて、マンションの、私は5階、ほかの人たちでも、最上階に住んでいるのはもう本当10分の1もいないでしょう。

そういうまちの住民たちがどう思うかという観点から考えていただいて、地権者のためにというのは、極端な議論をすれば、では二番町の今の提案されている敷地は、日テレだけが持っている、100パーセント日テレが持っている土地なのです。

では、地権者、日テレさんだからということになるリスクが非常に強い。日テレは、これはいい悪いの議論ではないですが、四番町の日テレ側の敷地、これ全部、ほぼ全部買収しています。この地区計画を変えないまま、今の二番町の地区計画を変えないまま90メートルの建物を許してしまったら、四番町のときにどういう形でそういう超高層ビルを変えるのですか。これのドミノ現象を反対できるのですか。これはドミノ現象といって、もしそういうことが起こってきたら、今の日テレ沿道協議会という、そもそも日テレ沿道全体のことを決めましょうねと。その上の憲法として都市計画マスタープランがあって、わざわざ中高層のビルということをやって、超高層を排除しているのです。その上で、できている日テレ沿道協議会を二番町のあの場所だけの議論で終わってしまって、そして、今この議論は、そのままに日テレの敷地だけの議論に事実上なっている。私は、都市計画というのは、もう少し長い目で、もっと広い目で考えていくべきではないのかと私は思っております。

すみません。長くなりました。

### 【会長】

はい。ありがとうございました。

いろいろなご意見が多数出ました。今日は会場の都合で、これで一旦閉会といたします。

また今日、ご要望のあった様々な資料については、ぜひ早期に各委員のほうにお届けいただきたいと思っております。

事務局に一旦お返しをして、何か連絡事項があればお願いします。

### 【景観・都市計画課長】

本日は、ありがとうございました。

次回の都市計画審議会のご案内をさせていただきます。次回は、3月30日木曜日、午前10時より区役所で、この場所で開催をさせていただければと考えてございます。

案件につきましては、この二番町地区地区計画の内容についてでございます。次回につきましてもというところで、リモートの受付もさせていただいてございますが、当日の状況によりまして、こういった形で対

## 〈確定稿〉

面で開催することができればと考えてございます。引き続きご協力、ご理解のほど、よろしくお願い申し上げます。

以上でございます。

### 【会長】

はい。大変恐縮ですが、この会場をお使いになるそうですので、これで今日は閉会とさせていただきたいと思えます。ありがとうございました。

〈発言記録作成：環境まちづくり部景観・都市計画課〉