

〈確定稿〉

令和4年度 第5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30日（木） 午前10時00分～午後0時44分
千代田区役所8階 区議会第1・第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
加藤 孝明	東京大学生産技術研究所教授
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
細木 博己
諸 亨
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〉

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

105人

4. 議事の内容

議案

【審議案件】

議案－1 東京都市計画地区計画 二番町地区 地区計画の変更（千代田区決定）

【報告案件】

- (1) 六番町偶数番地地区のまちづくりについて
- (2) 外神田一丁目南部地区のまちづくりについて

5. その他

《配付資料》

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 東京都市計画地区計画 二番町地区 地区計画の変更

資料1－1 二番町地区のまちづくりについて

資料1－2 意見書の要旨

資料2 計画提案に係る都市計画の素案

資料3 六番町偶数番地地区のまちづくりについて

資料4 外神田一丁目南部地区のまちづくりについて

〈確定稿〉

6. 発言記録

【景観・都市計画課長】

皆様、おはようございます。それでは、定刻となりましたので、始めさせていただきます。

本日は、年度末のお忙しい中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。私、事務局の景観・都市計画課長、前田でございます。どうぞよろしく願いいたします。大変恐縮でございますが、着座にて進めさせていただきます。

初めに、マイクの利用方法をご案内させていただきます。

委員の皆様、お手元にマイクを1台ずつご用意させていただいてございます。ご発言の際、右手のボタンを押していただきますと、ランプが赤く点灯いたします。その点灯を確認して、ご発言のほどよろしく願い申し上げます。また、大変恐縮でございますが、ご発言が終了した段階で、もう一度、右手のボタンを押していただきまして、マイクのランプをオフにしていだければと思います。

それでは、岸井会長、ここからの議事進行をお願いいたします。

【岸井会長（以下、会長）】

はい。おはようございます。桜が随分きれいに咲いている時期で、大分暖かくなってまいりましたが、年度末、大変お忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございます。

それでは、令和4年度第5回の千代田区都市計画審議会を開会いたします。

まず、本日の出欠状況について、事務局から報告をお願いいたします。

【景観・都市計画課長】

はい。それでは、本日の出欠状況につきましてご報告させていただきます。

本日は、服部委員が欠席する旨、ご連絡を頂いてございます。定数20名中、出席19名、全員リアルでの出席を頂いてお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、よろしく願いいたします。

【会長】

はい。皆さん、リアルで今日のご出席いただきまして、ありがとうございます。お手元の次第に従って、案件の審議に入っていきたいと思っております。

本日は、本審議会への報道取材の依頼があったと聞いております。事務局から説明をお願いいたします。

【景観・都市計画課長】

はい。本日の都市計画審議会に関しまして、取材の依頼がございました。審議会開催前の写真撮影をお認めいただけますでしょうか。

【会長】

〈確定稿〉

はい。開会前の写真を撮らせていただきたいというご要請ですが、よろしいでしょうか。

※全委員異議なし

【会長】

はい。それでは、報道の方の誘導をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

※プレス入室

※プレス等によるカメラ撮影

【会長】

はい。ご苦労さまでした。

それでは、開会してまいりたいと思いますが、まず、傍聴の希望者の方はいらっしゃいますでしょうか。いかがでしょうか。

【景観・都市計画課長】

はい。本日の傍聴希望者でございますけれども、定員130名をご用意させていただきました。87名の方々から傍聴の希望があったところでございます。また、本日、希望された方が多数ございましたので、会議場は20名とさせていただきますが、先にご案内させていただいているところでございます。また、この傍聴につきましては、130名の枠がございます。本日も当日の受付ということで、空いている席につきましてはご案内させていただきます。

以上でございます。

【会長】

はい。既に誘導されていらっしゃるという理解でよろしいのですか。

【景観・都市計画課長】

はい。そのように対応させていただいております。ご了承のほど、よろしくお願い頂ければと思います。

【会長】

はい。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、ご了承いただきたいと思っております。また、お願いがございます。傍聴される際に、声を出したり、あるいは審議会の運営を妨げるような行為はぜひご遠慮いただきたいと思っております。本日は、多くの傍聴者となっておりますので、審議会の円滑な運営を行うために、ぜひ、ご協力を頂きたいと思っております。

なお、お願いを聞き入れいただけない場合には、途中退席していただくということもございますので、ご

〈確定稿〉

了解を頂きたいと思います。

本日は、終了予定時間が12時となっております。ぜひ、確認、ご協力を頂きたいと思います。

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】

はい。配付資料の確認をさせていただきます。

お手元に次第を一番上にした資料を一式ご用意させていただいてございます。資料番号のないものとしたしまして、次第、席次表、委員名簿、そして、審議会の条例、付議文と諮問文の写しをご用意させていただいてございます。

次に、資料番号を付しているものとしたしまして、議案-1、そして、資料1から4まで。資料1につきましては、資料1-1と資料1-2がございます。繰り返し恐縮でございますが、議案-1と資料1から4まで、ご準備をさせていただきます。

資料の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。

【会長】

はい。それでは、議案の1番目、東京都市計画 二番町地区の地区計画の変更について、事務局から説明をお願いいたします。

【まちづくり担当部長】

それでは、議案1、東京都市計画地区計画 二番町地区 地区計画の変更についてご説明を申し上げます。

昨年10月18日、12月8日及び前回3月13日に開催した本審議会において、審議に先立ってご説明させていただいている案件でございます。

二番町地区の地区計画の変更につきましては、地区計画の素案について、昨年11月10日及び13日に地区内の土地所有者等を対象とした説明会を開催し、11月10日から24日までの2週間、縦覧に供するとともに、意見書の提出期間を12月1日まで設けたところ、98通、81名、17団体の意見書の提出がございました。その内容ですが、47通の方から賛成の意見、49通の方から反対の意見、その他の意見として2通、ご意見を頂きました。

また、本年1月26日に、都市計画法第16条第1項の規定に基づき、都市計画の案に関わる公聴会を開催し、73名の公述の申出を頂き、そのうち10名の方より意見を頂いたところでございます。その後、都市計画の案としたしまして、令和5年3月10日から24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、3,978通の意見書の提出がございました。地区計画の内容及び意見書の要旨の詳細につきましては、担当課長よりご説明させていただきますので、よろしく申し上げます。

【麴町地域まちづくり担当課長】

〈確定稿〉

はい。それでは、続きまして、二番町地区についてご説明をさせていただきますが、まずは、お手元の資料1-1をご覧ください。こちらに沿ってご説明させていただきます。よろしいでしょうか。

1ページ目をご覧ください。まず、これまでの経緯について簡単に振り返りますと、そもそものきっかけといたしましては、日本テレビ通り沿道町会長主体で組織される日テレ通り沿道まちづくり委員会において地域の課題認識を把握し、千代田区、日本テレビへ課題解決要請があったことです。これを受けて、区が事務局となり日本テレビ通り沿道協議会を設立し、これまで区として地域課題の把握に努めてきたところでございます。

おめくりいただきまして、右下2ページ目をご覧ください。こちらは、第10回まちづくり協議会の資料でございますが、地域課題としては、大きなポイントとして二つございます。一つ目は、日テレ通り沿道には、業務・商業が立ち並ぶだけでなく、広場機能の充実が望ましいということで、その広場を確保する際に求められる機能としては、記載してございますが、こどもの遊び場、地域住民等の交流の場、憩い・休憩の場、四季を感じる緑、密を避けた活動の場、災害時の地域の拠点、広場としての継続的な運営などが共通のご意見としてございました。二つ目は、快適な歩行者空間となっていない部分があるということで、歩行者空間確保の際に求められる機能としては、幅の広い歩行者空間、街路樹などの緑、駅へのバリアフリー動線が課題として上げられています。

こういった地域課題解決に向けて、街区公園規模の2,500平方メートルの広場整備、麴町駅番町口のバリアフリー化等を、建物高さ90メートル以下の建物整備と併せて一体的に実施していく提案が日本テレビからなされたところでございます。

下の3ページ目をご覧ください。これまでの経緯になります。2017年8月に広場整備や麴町駅バリアフリー対応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委員会から提出があったところでございます。2018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、日テレ沿道まちづくり協議会が発足して、以降、今日までに計12回開催し、検討を重ねてきているところでございます。

以降、2022年10月の日本テレビからの都市計画提案を受けて、11月に16条の説明会、縦覧、意見募集、1月に公聴会、これらを踏まえ、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う形に変更して、2月上旬より、二番町の地権者の方々に都市計画案の変更について周知期間を取って、3週間の期間を取って、意見募集、3月に17条の縦覧と都市計画に関わる手続を進めてきたところでございます。

続きまして、今回、都市計画上設定する700パーセントの容積率設定の考え方について、説明させていただきます。

右上4ページ目をご覧ください。現行の地区計画において、総合設計制度を活用して、高さ60メートルで整備した場合と、地区計画変更を伴い再開発等促進区を活用し、変更案を90メートル案に整理した場合の差異についても触れながら、それぞれの公共貢献要素について、具体的に地域にどういった効果があり、それを促進区の運用基準にのっとってどう評価しているのかについてまとめております。

総合設計制度は建築基準法に基づくもので、割増容積率は主として公開空地を評価するもので、建築主の裁量によるところが大きく、再開発等促進区を定める地区計画は、割増容積率、空地評価に加え、都市基盤整備などの公共貢献評価によるもので、都市計画に地区施設として広場と永続的に位置づけた上で、区が主

〈確定稿〉

体的に誘導するという、制度上の立てつけの違いがございます。

下の5ページ目をご覧ください。今般の計画案で建物と一体的に整備する都市基盤や空地等について、運用基準に基づき評価すると、約778パーセントの容積率の積上げとなります。それぞれについて、見ていきます。

めくっていただきまして、6ページ目をご覧ください。敷地の一部を減歩し、番町中央通りの一部拡幅により双方向化を図ります。これにより、歩車分離が図られ、住宅地側への車両流入を軽減いたします。運用基準に基づく評価容積としては約20パーセントという形になっております。

7ページ目、ご覧ください。約1,000平方メートルの地域交通広場を整備します。運用基準に基づく評価容積としては、有効空地として評価して、約27パーセントとなっております。地域福祉交通、タクシー、自家用車等への乗換えの円滑化、日本テレビ通り沿道の車両交通の円滑化に寄与すると考えてございます。

続きまして、8ページ目をご覧ください。駅利用者の滞留空間として、約1,250平方メートルの駅前プラザを図示されている場所に整備いたします。運用基準に基づき、有効空地として評価し、評価容積は約34パーセントとなります。

この駅前プラザ整備については、もう少し補足させていただきます。下の9ページ目をご覧ください。現況の麴町駅出入口ですが、番町側の出入口には、エレベーター、エスカレーターが設置されてございません。麴町側の出入口にはエレベーターが設置されておりますが、番町側に至るまでに8メートルの高低差があるということで、バリアフリールートとなっていない現状がございます。

めくっていただきまして、10ページ目をご覧ください。そういった状況を踏まえ、当地区の整備と併せて、オフィス利用者ではなく地域住民が活用できるエレベーター、エスカレーターを整備いたします。東京メトロと協定を締結した上で、駅出入口として、365日、始発から終電まで、誰もが利用できるように、事業者で維持、運営をし続けるということですから、公共的な効果が高い取組だと考えております。左の図は、そのイメージを図示したものになります。

次に、11ページ目をご覧ください。敷地周辺に歩道状空地や地区内通路を整備し、ゆとりある歩行空間を確保します。これにより、日本テレビ通りの歩行者流量が緩和されます。

次の12ページ目をご覧ください。広場2,500平方メートルと緑地150平方メートルを整備いたします。有効空地の評価としては、約95パーセントとなります。広場整備により様々な交流を創出するとともに、災害時の避難スペースとして機能させます。災害時避難スペースの機能詳細については、後ほど補足させていただきます。

13ページ目をご覧ください。約250平方メートルのエリアマネジメント拠点施設を、広場2号に隣接して設置します。ハブとして、地域コミュニティ活性化に寄与させていきます。運用基準に基づく評価容積としては、地域の育成及び整備に貢献する施設として評価し、約1パーセントとなります。このような形で評価することで、エリアマネジメント施設として担保しているところでございます。

めくっていただきまして、14ページ目をご覧ください。開発区域外における基盤整備として、現状、約2.8メートルから約5.2メートルへの地下鉄通路拡幅と表層の再整備を実施いたします。運用基準に基づく評価としては、約69パーセントとなっております。

〈確定稿〉

下の15ページ目でございますが、こちらは、建物内に設定する幅員4メートルの歩行者通路で、駅から雨にぬれずに四番町方面にアクセスする動線として開放する動線として位置づけます。こちらは、評価容積としては入れていないところでございます。

次に、16ページ目でございます。そのほか、生活支援型店舗として、生活に寄り添った生鮮食品を扱う小売店を誘致し、また、地域の方にお使いいただく駐輪場も整備する予定でございます。こちらも、評価容積としては入れていないところでございます。

17ページ目をご覧ください。これらの全てを開発と併せて整備すること、また、広場やバリアフリー動線については、事業者の責任において、区や東京メトロと協定締結の上、永続的に管理していくこと等を運用基準に基づいて評価すると、約778パーセントまで積み上がる状況で、今回の700パーセントという提案に基づく設定は十分妥当ではないかと認識してございます。

続きまして、地区計画の範囲で可能な60メートル総合設計（案）と今回の計画案を比較していきます。

19ページ目をご覧ください。こちらは、これまでご説明してきた内容のまとめでありますので、詳細は割愛いたしますけれども、本計画案は総合設計60メートル案と比較して、広場整備、麴町地域バリアフリー対応をはじめ、地域への波及効果、公共的なメリットがかなう、様々な整備がかなうと考えてございます。

ちょっと1点、広場の欄に誤記がございます。正確には、広場のところの差異としては、900と2,500ということなので、1,600平方メートルでございます。申し訳ございません。修正いただければと思います。

次に、環境影響として、総合設計60メートル案と本計画90メートル案でどれほどの差異が出てくるのかについてまとめていますので、説明いたします。

右下の21ページ目でございますが、就業者数でございます。業務・商業について、記載の考え方で試算したところ、現況のスタジオ棟の就業者数が1,000人でございますので、それを含めまして、60メートル案だと約3,100人、90メートル案だと約4,000人と、約900人の増加となる見立てをしております。

おめくりいただきまして、22ページ目をご覧ください。計画建物を利用する車両台数の状況ですが、ピーク時に増える車両台数としては、60メートル案が1時間当たり44台、90メートル案が1時間当たり64台と、20台の増加になるところでございます。

さらに、その下の23ページ目、ピーク時の歩行者数でございますが、60メートル案で1,259人、90メートル案で2,105人と、約850人の増加となっております。これが90メートル案の場合、商業面積が大幅にスーパー等いろいろ誘致することで増えているところが大きく、オフィスに起因するものとしては、約250人の増加となっております。

続きまして、風環境影響でございますが、右上24ページ目をご覧ください。敷地周辺87か所での建設前後の影響について、シミュレーションしてございます。ランク1、ランク2、ランク3と記載ございますが、ランク1が住宅地の商店街や屋外レストラン等に許容される基準で、日最大瞬間風速が毎秒10メートルを超える頻度が10パーセント以下、同様に、ランク2が住宅街、公園に許容される基準で22パーセント以下、ランク3が事務所街に許容される基準で、35パーセント以下となっております。

〈確定稿〉

少し小さくて恐縮ですが、60メートル案では、ランク1が63か所、ランク2が18か所、ランク3が2か所となっております。4か所については、紫でプロットしておりますけれども、建物内になっておりますので、未評価となっております。右が90メートル案でございます。ランク1が57か所、ランク2が30か所、ランク3が0か所となっております。90メートル案になると、敷地周辺の日テレ通り及び番町文人通り沿いで、ランク1からランク2になる箇所が幾つか散見される結果でございます。

なお、事業者からは、今後、具体的な設計を進める中で、影響の低減に進め、さらに建設後、従後調査を行うと聞いてございます。

最後に、防災の取組について補足させていただきます。次の25ページ目をご覧ください。現状の計画地周辺の避難所の位置を示しております。計画地は三つの避難所の区域境に位置してございます。

おめくりいただきまして、26ページ目でございます。被災時に、広場と併せて、エリアマネジメント施設も活用して、区の避難所機能を補完する記載のような対応を想定しております。太陽光発電・非常用発電、蓄電等に加え、日本テレビならではの取組として、スタジオ棟のインフラも活用し、電力の自立性を確保した上で、電力供給、充電スポットの設置、デジタルサイネージの設置等の対応を行っていくと。そのほか、広場ですとかオフィスのエントランスの一部については地域に開放し、マンホールトイレ、かまどベンチ、緊急車両等の駐車スペースとしての活用等を想定してございます。

27ページ目は、被災時の広場活用のイメージになります。

次の28ページ目でございますが、被災時の建物内の利用イメージになります。広場やエリマネ施設における被災時対応だけでなく、地域住民、帰宅困難者向けの待機スペースとして、ビル共用部の一部も開放するとともに、例えば、自家用車の待機スペースとして、駐車場の一部開放などを想定してございます。

最後に、今後の展開でございますが、29ページ目をご覧ください。前回の審議会でご報告させていただいたとおり、千代田区議会環境まちづくり特別委員会の委員会集約として、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く協議の場を検討すること、といったご意見を受けております。これにつきましては、事業者である日テレにもお伝えし、建物設計、広場設計に当たっては、地域と対話する場を確保していくことについては確認しているところでございます。

今後の展開として、まず、具体的な設計を進める中で、高さ抑制、デザインの配慮について、圧迫感低減に係る検討をするとともに、広場の作り方・使い方については、エリマネの早期組織化を図り、地元の意見も取り入れながら検討を進めていきます。また、まちづくりに関する地域意見聴取の場をセットして、地域意見を踏まえながら、各種設計、検討を進めていくことについて、協議、指導していく所存でございます。

区としては、今回の日本テレビ敷地の開発と併せて、これら、街区公園規模の広場の整備ですとかバリアフリー対応、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自体は、住環境の整備、住生活の向上へとつながることから、ぜひ、進めていくべきではないかと考えてございます。

資料1-1の説明は以上になります。

区といたしましては、これまでのご議論、手続を踏まえて、ただいまご説明いたしました都市基盤の整備や空地、広場等の確保について、議案-1のとおり、都市計画を決定して担保してまいりたいと考えており

〈確定稿〉

ます。

資料2をつけておりますけれども、資料2、計画提案に係る都市計画の素案につきましては、当初、日本テレビから提案いただいた都市計画の素案となっております。本日ご審議いただく二番町地区地区計画を変更することで、提案を踏まえた都市計画の決定をする必要はないということでありますので、その旨は提案者に通知する予定でございます。

それでは、続きまして、意見書の要旨についてご説明いたします。資料1-2をご覧ください。横使いのものとなっております。

冒頭に、まちづくり担当部長からご案内いたしましたけれども、都市計画の案について、都市計画法第17条第2項に基づく縦覧を3月10日から3月24日までの2週間、縦覧に供し、意見書の提出を求めたところ、3,978通の意見書の提出がございました。このうち、明確に賛成の意思が示された意見が2,872通、明確に反対の意思が示された意見が1,088通、明確な賛成、反対の意思が示されていない意見が18通でございました。

賛成意見につきましては、景観、・住みやすさに関する事項、利便性に関する事項、まちの活力を上げていきたいといったような、まちの活力に関する事項、バリアフリーに関する事項、広場に関する事項、防災に関する事項などのご意見となっております。それぞれの事項について、こちらにその要旨をまとめているところでございますが、区の見解といたしましては、1ページ目の右の欄に記載のとおり、「頂いたご意見を踏まえ、歩行者空間、駅前拠点及び広場機能を創出することにより、安全で賑わいのある快適な住宅と商業・業務施設が共存する良好な市街地の形成を図ってまいります」と整理してございます。

続きまして、5ページ目をお開きください。反対意見につきましては、まず、都市計画マスタープランに関する事項として、今回の計画が都市マスの記載に矛盾しているのではないかとのご意見がございました。特に、中層・中高層の記載があるのに、「落ち着いた佇まいを生かす」と記載があるのに矛盾しているのではないかとということで、区の見解としてまとめてございます。区の見解といたしましては、都市マス、都市マスタープランの地区別方針に、「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活かし、住宅を中心として教育施設、商業・業務施設が調和・共存したまちをつくります。また、空間的ゆとりがあり、緑に包まれた心安らぐ住環境、美しい街並みを誘導・創出します」と記載されております。

また、まちづくりの土地利用の基本方針、都市マスタープランの28ページに記載している内容でございますが、こちらに都市・まち・エリアのトータルなデザインを掲げております。これは、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、地域の共感が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、まちを支える都市基盤・空間の整備に当たって、中高層複合市街地においても、面的連鎖的に建物が建設されるということであれば、今回提案のようなケースもまちづくりの一つの解として考えられると認識しております。さらに、当該エリアにつきましては、都市マスタープランの40ページに記載がございしますが、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。

今回の提案につきましては、これらの方針に合致しているとともに、日本テレビ通り沿道に業務機能と生

〈確定稿〉

活支援型の商業機能の集積を図りつつ、緑化や地域交流を促す広場などの足元空間の整備により、「落ち着いたたたずまいを活かしつつ、住宅と商業、業務施設の調和共存したまちづくり、空間的ゆとりがあり、緑に囲まれた住環境の形成」に資するものと考えており、整合は図られているものと認識しております。なお、再開発等促進区を定める地区計画の適用につきましては、様々な地域課題を解決する施設整備と維持運営を永続的に事業者に担保させるためのもので、都市計画マスタープランや地区計画の目標に反するものではないと考えてございます。

続きまして、6ページ目、高さに関するこれまでの区の方針に関する事項ということでご意見を頂いております。周辺の番町地区でも、総合設計の場合でも60メートル以下に抑えると、地区計画を定めてきたと。一企業の都合だけに緩和するのはルール無視で、あってはならない。なし崩し的に他のエリアに案が出てきてしまうとのご意見でございます。こちら、区の見解といたしましては、地域意見などを吸い上げ、地域課題を解決するなど、まちづくりに資するものでなければ、区として地区計画の変更の判断をすることはできませんので、なし崩し的に高さ緩和を認めていくようなことはございませんとの形で記載させていただいております。

景観・住みやすさに関する事項といたしましては、「番町の魅力は、まさに皇居に近い日本で最古の元祖高級住宅街というイメージであり、この閑静な雰囲気である。地区景観への圧迫的な影響は二番町の落ち着いたたたずまいのイメージを毀損することを懸念している」などのご意見を頂いております。

そのほか、バリアフリーに関する事項、日当たり、混雑悪化に関する事項などについてご意見を頂いております。区の見解につきましては、各項目の右側の欄に記載のとおり、整理してございます。

また、最後に明確な賛成、反対の意思が示されていないご意見につきましては、駅の利用やスーパーなどについて魅力的と評価を頂く一方で、人がたくさん来て、にぎやかになることについて懸念されているとのご意見ですとか、景観維持のためのごみ箱の設置やトイレのバリアフリーに関する要望などのご意見を頂いております。区の見解といたしましては、記載のとおりでございます。

なお、参考までに、意見書の内訳をご説明いたします。今回、17条ということで広く意見を頂いたところで、特に、当該地への利害関係について記載を求めるものではなかったところでございますが、住所については記載いただきました。あくまで住所ですけれども、住所を二番町に限った場合は、賛成64通、反対90通、賛否なし3通と、計157通という状況でございました。また、日テレ通り沿道として、一番町、二番町、三番町、四番町、五番町、六番町で、麴町三丁目、麴町四丁目のみで、住所として集計した場合は、賛成275通、反対658通、賛否なし5名の計938通でございました。名前、住所など、必要項目の記載がなかった200通については無効とさせていただきます。

長くなり、恐縮ですけれども、ご説明は以上になります。二番町地区地区計画の変更につきまして、ご審議のほど、よろしく願いいたします。

【会長】

はい。それでは、今の説明に関して、ご質問、ご意見を頂きたいと思っております。

お一人目、では、どうぞお願いします。

〈確定稿〉

【委員】

意見一つと質問二つ、お願いします。

今日は、この特別委員会の委員会集約をここに置いていただいて、ありがとうございます。意見としましては、先ほどご説明がありましたように、ここの②の地域合意が不十分でありということで、やはり協議の場を検討する、ここに尽きるかと思えます。なぜならば、事前説明を28日に受けたのですけれど、その段階で、今日ここに配られている資料は、そもそもほとんどなかったのです。やはり、審議と言われるのに、こういう、何かいきなり議場で渡されて言われても、素人なので、なかなか審議が進みません。よって、ある程度、容積率などはもちろん専門家の話を聞かなければ分かりませんから、そういった意味では、ここから先、住民というか、この場合、多分、高さが一番問題だと思うので、番町を守る会とか、そちらの活動をされている方とか、あと、当然、日テレとか、あと、専門の都市計画とかも何か結構細かい専門性を求められることがあるようにお見受けしますので、そういった方々を入れて、本当にここからまさにスタートという感じで、協議をする場をぜひ設けてほしいと思います。それは透明性を非常に担保して、関係者に速やかに情報を公開し、そして、そこから出てくる情報を皆さんが安心して信頼できるような、そして、本当に審議とか採決になったときに、特に区民委員などが安心して投票できるような、そういった場をすぐつくってほしいと思います。これは私の意見です。

質問ですが、先ほどこの17条の内訳を最後に言ってくれたのでよかったのですけれど、ということは、4,000はすごい数字だと思うのですけれど、多分に在勤の方の数字という感じで、まさに賛成と反対からいくと、あくまでも住所とはおっしゃったのですけれど、区民とかそこに住んでいる住民からいくと、まず、若干反対が多いと読めますが、この4,000票の在勤の方のそういった属性とかも、今日は要らないのですけれど、しっかり調べていただきたい。そして、開示していただきたいと思います。

質問ですけれど、まず、今、最後、区案とおっしゃったのですが、ここの資料1-1のスライド3で、10月でしたか、日テレから提案制度を使って出てきて、これは多分ないと思うのですけれど、前に提案制度のテーブルを頂いたのですけれど、そのときは提案制度だから速やかに判断して審議会に出してくれたと思うのですけれど、その後、区案に替わったということですよ。そうすると、このフローチャートの案が出てきて、都市計画の案を作成したら、都市計画の決定をせずというのが日テレで、この場合、この条文を読みますと、「都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該計画提案をした者」、つまり日テレだと思うのですけれど、通知されたと思いますので、これは何月何日に通知されたのか、教えてください。

そうすると、私も専門家ではないので、付け焼き刃で勉強したので、正しくなければ訂正していただきたいのですが、区案としてやったというのですけれど、公聴会は提案制度の下でやったという理解でしょうか。そうすると、区案に替わったのに、内容的には同じというご主張かもしれないけれども、それでいいのかというのが質問の1個目です。

質問の二つ目は、区は一貫して都市マスタープランにこの地区変更が即していると主張されていますが、私はずっと違和感を持っています。今日もご説明があった、2年前の5月につくったこのマスタープランの地区別方針のところをここに書いていただいております、中層・中高層の云々と始まっているのですけれど、90メートルは中層・中高層とはとても思えないのです。その定義はあるのかもしれませんが、やはりここに

〈確定稿〉

目標で中層・中高層と入れるのであれば、むしろ都市マスを変更したほうがいいのではないかと思います。そうでないと、何か解釈で幾らでもどうでもなるというのだと、それは都市マスタープランに即したのではなく、区役所がつくったものになるのではないかと思います。これは18条の2ということですよ。こうしてあるわけだから、やはりしっかり法令とかそういうものにのっかって、きちんと上のものに合わせるのか、下が正しいのでというのであれば、上を改定する、そういった手順を取るべきではないかと思います。以上2点については質問なので、お答えをお願いします。

【会長】

はい。ありがとうございました。
3点あったように思いましたけれども、まず……

【委員】

1点目は意見で、そういう協議会を持ってくださいと。

【会長】

はい、分かりました。
ご質問の一つが、意見書の属性を開示できますかということですが、これはいかがでしょうか。

【麴町地域まちづくり担当課長】

はい。では、一つ目の属性ですけれども、今回、在勤ですとか在住ですとか、記載いただいている方もいるのですけれども、その記載を条件として掲げていなかったところがございます、あくまで公募上の住所の記載というところで、意見書の提出についてご案内させていただきました。ですので、記載の住所でエリアで分けてみるとというところで、先ほどご説明のとおり形ではございましたが、正確に属性全てはちょっと難しいかというところでございます。

【会長】

はい。
二つ目は、提案から区案に替えたときに、日テレさんに対してはいつ通知をしましたかのご質問でした。

【麴町地域まちづくり担当課長】

そうですね。これから第21条の5に基づいて、当該都市計画審議会に、今回の計画提案については、今後その内容について都市計画の手続をしていくことはしない旨をご説明させていただいて、今後、その通知をしていくこととなります。

【まちづくり担当部長】

会長、補足です。

〈確定稿〉

先ほど委員が言われたのは、21条の5の1項です。1項で、通知しなければならないと書いてあります。その1項の通知をする前に、2項に「前項の通知をしようとするときは、あらかじめ、都道府県都市計画審議会に素案を提出してその意見を聴かなければならない」ということで、審議会に意見を聴いた後に通知という形なので、今現在では通知はしていないところでございます。本日、先ほどご説明したとおりでございますので、D地区の提案はないという形で区は考えているというところですので、よろしく申し上げます。

【委員】

すみません。それはおかしくないですか。だって、もう区案になっているのですよね。審議会をやらなかったことが、では、今度、問題ですよ。区案に替わったときに日テレのあれを却下するといつて、順番的にどうなのですか。

【会長】

はい。事務局、いかがですか。

【地域まちづくり課職員】

はい。地域まちづくりの担当です。

条文の中で、「通知をしようとするときは、あらかじめ、都市計画審議会に都市計画の素案を提出してその意見を聴かなければならない」となっておりますので、本日がその場となっております、ここで意見を皆様にお伺いした上で、先ほどおっしゃっていただいた、必要がないと判断したときの通知を、これから、区から、今日のご意見、ご審議を踏まえて通知する形になります。

【会長】

委員。

【委員】

すみません。そんなに大事な議案を審議するのであれば、きちんと今日の議事の中にこういうことを審議します、日テレに却下するという通知をしますということをあらかじめ出してもらわないと、私も付け焼き刃でこれを勉強しただけなので、それはやり方としてはとても粗いと思います。

【会長】

はい。今のご意見ですが、事務局としては何か答えられますか。

【まちづくり担当部長】

今のご意見として賜るしかないかと思っております。

【会長】

〈確定稿〉

はい。

あと、ご質問としては、日テレの提案で公聴会を開いたのは問題がないのかについては、いかがでしょう。16条の関係でしょうか。

【麴町地域まちづくり担当課長】

はい。16条の関係の二つ目のご質問に対してでございます。これまで日本テレビが提案したD地区というものと、区で規定の地区計画の区域を縮小するような形で、D地区と二番町地区の区域の縮小を一体で内容を説明してきたところがございます。今回、具体的な整備計画等の制限は変更せずに、D地区の内容を規定の地区に追加するところがございますので、今般の変更については、実態的に関係地権者の利害に影響を与えないものであるとの形で区として判断してございます。ですので、修正は軽微なものと判断しているところがございます。ただし、図書の修正につきましては、17条縦覧の前に、二番町地区の地権者の皆様には資料送付をしてございます。

都市計画法16条の2では、意見の聴取方法は区の条例に委ねられてございます。公告、縦覧は条例で規定をされており、今回、都市計画提案を受けて、この条例に基づいて手続を実施してまいったところがございます。先ほど申し上げたとおり、実態的には関係地権者の利害に影響を与えないものであるということから、改めて公告、縦覧をするという必要はないと判断した、千代田区の条例の5条で、「この条例の施行について、必要な事項は区長が定める」を準用して、公告、縦覧に代わるものとして、修正した都市計画案を関係地権者の皆様方にも送付して、周知するとともに、意見の聴取期間を設けるという対応を区の判断としてさせていただきました。

【会長】

あとは、最後はご意見に近いのですが。

【委員】

都市マスを変更しなくていいのかということです。

【会長】

ご意見に近いのですが、都市マスに準拠しているということだけでも、都市マスを変更する予定はないのかとのご質問。

【景観・都市計画課長】

はい。景観・都市計画課長の私からお答えさせていただきます。

先ほどの17条の千代田区の見解と重なるところがありますので、その部分は省略させていただければと思いますが、やはり面的連鎖的に高い建物が建設されることは想定してございません。そう考えますと、中層・中高層階、この文言を外すことは、一定程度そういったものも考えられるというのが地域での認識になってくるのかと思います。つきましては、地域の中での、今、定められたものが中層・中高層階で面的に

〈確定稿〉

はやっていくといった位置づけはされていますので、現段階として、区としてそれを変更することは考えてごいません。上を変えたほうがいいのではないかとこのところにつきましては、ご意見として受け止めてさせていただきますと思います。

【会長】

はい。では、一旦、よろしゅうございますか。

では、お願いします。

【委員】

今、一つ一つが非常に重要な質問だったので、関連させていただきたいと思います。

まず、前に提案制度に関するフローチャートを一度見せられたことがあるのですがけれども、もしありましたら、こちらのモニターに画像を共有していただけたらと思うのですがけれども。

【会長】

事務局、できますか。提案制度のフローチャート。前にお出しになったもの。

【景観・都市計画課長】

事務局でございます。もしフローチャートということであれば、少しお時間を頂ければ、お探しして投影させていただくことは可能かと思えます。しかしながら.....

【会長】

すぐには出ない。

【景観・都市計画課長】

はい。少しお時間を頂戴したく存じます。いかがでしょうか。

【会長】

では、取りあえず、探してもらうことになりますね。

【委員】

探していただくうちに、私が頂いた都市計画提案制度のフローチャートを見ますと、今回、事業者から提案された案、この案について、今日の結論としては、区の判断としては採用せずに、区案としたと受け止めました。それは確認として、それでいいですよねということですがけれども。そうであれば、21条の5の1のところの「遅滞なく、その旨及びその理由を、当該計画提案をした者に通知しなければならない」、このフローチャートでいうと、都市計画の決定はしないで、都市計画の決定をしない理由等を提案者に通知すると。それが21条の5の1であると。その前に都市計画審議会に意見を聞かなければならないと。でも、今

〈確定稿〉

は、素案が案になってしまっていると。ここは、賛否を別にして、手順・手続上は飛び越してはならないところではないかと思うので、その辺のフローチャートを確認したいのが1点です。

それから、16条の2の地権者の意見ですけれども、そのフローチャートを見ると、16条の2についての、区案になったのであればもうこれはやりません、事業者の提案をやりませんと、区案として新たに全体をくくって提案しますということですから、そうすると、これはもう提案制度ではなくて、提案ならば可及的速やかにということがありますけれども、新たな区案として、16条の地権者に聞かなければならないという、今度は別のフローチャートになってくるのかなと思うわけです。

都市計画の手続というのはやはり手順・手続が命ですので、今日の話、報告を聞きますと、全体としては、3,978通ということでしたけれども、住民においては、賛成が275通、反対が658通と、もう総数も前代未聞ですけれども、住民側の思いにおいては、もう倍以上のこの日テレ通りエリアの住民の意向ということで、区が何と言っても、やはり環境が悪化するとの意見が強いわけですから、とりわけ賛成多数であれば、また違った方向もあるかと思うのですけれども、より慎重な手順・手続が求められるのではないかと思いますので、提案制度の確認をお願いしたいと思います。

【会長】

はい。まだプロセスの表は出てきませんか、大丈夫ですか。ファイルが見つからないですか。

先ほどの委員からのご質問とかなり似ておりますけれども、さらに事務局からお答えすべきことがあればお願いします。

【麴町地域まちづくり担当課長】

今、フローを探しておりますけれども、今回、もともと提案があって、21条に基づく提案ということで、21条の3に基づき遅滞なく進めるかどうかを判断して、進めさせていただいたところでございます。

今回、D地区を包含する区の家になるということで、日本テレビに、当審議会でその内容について、21条の5の2項の、あらかじめ審議会にも意見を聴かなければならないという形で、今回、その話についてご説明させていただいたところでございます。

今回、本日の場でもって、都市計画の決定と審議を経て、この内容も含めて、その理由を付して、以降、速やかに21条の5の第1項に基づいて通知すると考えているところでございます。

今、フローを出します。

【委員】

出せる。

※資料をディスプレイに投影

【麴町地域まちづくり担当課長】

出ています。

〈確定稿〉

以上でございます。

【会長】

はい。区案にしたときに16条の問題はないのかと重ねてのご質問でしたが、それは何かさらにお答えになりますか。

【まちづくり担当部長】

会長、私から、少し整理させていただきながらご説明します。

まず、本日は、17条の案ということで都市計画の審議会にかけさせていただいてございます。17条の案をつくる時に、16条において、地区計画等の案は、意見を求めて作成するというので、いろいろご意見があるかもしれないのですが、我々としては、昨年行った16条の説明会は、D地区だけではなく、D地区を除いた二番町全体の方々にもご説明して意見を頂いたと。その中で、二番町の方々もD地区に意見がいろいろあったといったところでございます。そういったことも踏まえながら、公聴会もやり、意見を聴いて、区案として案をつくった、16条2項を踏まえて17条に向けた案をつくったといった流れでございます。

もう一方で、提案が可及的速やかに遅滞なく、当該計画案をした者に通知しなければならない形になっているのですが、今、我々の考え方としては、やはりD地区の提案をされた者が、D地区の提案はもう要らないといったところが当該の提案者に説明しなければならない。それは、すなわち、本日ご提案させていただいている都市計画の案が了承されれば、そのD地区の提案がもちろん要らなくなりますので、そういったことを踏まえて、今後、21条の5の2に関わって、意見を聴いて、要らないという決定をして通知すると考えているところでございます。

【会長】

はい。それでは、ほかの方でよろしいですか。

※該当者挙手

【会長】

では、今、手を挙げられた方が何人かいらしたのですが、お二人、取りあえず順番に行きます。

【委員】

はい。ありがとうございます。今の区役所の説明に関して、幾つか質問をさせていただきます。

見直しのことについて、縷々ご説明いただきました。それで、一番最初に見直し用途容積の説明、どういう形で増えていったのかとの容積率の積上げの表がありましたけれども、その中で、私が今日お願いした二番町の地図を出していただきたいのですが、会長、よろしゅうございますか。私の手描きの、汚い……

〈確定稿〉

【会長】

関連する資料ですね。はい。では、皆さんに配付できますか。

【委員】

その下です。下の図です。これです。これは少し読みにくいので、あそこの明るいところを拡大していただきたいのです。区役所が二番町の地権者に説明会をされたときに、私の理解では論点が二つあったと思います。二番町の四ツ谷側、日テレ通りから左側ですね、西側に公園が少ない。したがって、公園が欲しいとのご意見と、一方で、もしも、今の提案されているところに交通広場ができれば、一番町側に抜ける車はそんなに増えないかもしれないけれども、二番町の西側に逃げる車が非常に多くなるのではないかという住民の方の心配が表明されました。これは当然です。あれを見ていただくと、一方通行というのは日テレ通りで、西から来るやつ、東から来るやつがぶつかる形になっているのです。同じようにずっと日テレ通りを抜けて、四ツ谷に行くようにはなっていないわけです。一番町側は半蔵門側に行き、日テレの西側は四ツ谷に抜けるという形になっています。したがって、ご心配の理由は、日テレから双方向になるので、日テレ通りに出た車が日テレ通りを右や左に曲がるのではなくて、そのまま中央通りを抜けて四ツ谷に行ってしまう車が増えませんかというコメントでした。まちづくり担当部長は、それに対して、警察に相談して、警察がそのような規制、すなわち文人通りを四ツ谷に抜ける車を減らす規制ができるかどうか聞いてみます、とおっしゃいました。実行されましたか。

【まちづくり担当部長】

はい。まだその辺は具体的になっていないので、聞いてはおりません。

【委員】

数か月たっていますけれど、まだ聞いてはいらっしゃらない。はい、分かりました。

このような、幾つか、住民レベルで見た場合のいろいろな心配事項が十分に説明されていないというのを私は危惧しております。

その次に行きますと、公開空地によって、220パーセントの割増しを出す。それから、地下鉄の通路拡張に対して、70パーセントの割増しを出すということをいろいろと述べておられます。正直申し上げまして、私は、その意味が分かりません。意味が分からないというか、中身が正しく理解できません。ただ、私の理解は、こういう色々な社会貢献に対してボーナスを出す場合に、行政側にある程度の幅があって、その提案に基づいてどういう容積率の積み増しが妥当かを判断されていくのだと思います。区役所は700パーセントが妥当であると判断されたということですが、私は、たまたまですが、番町の町並みを守る会の一人のメンバーでもございます。●●●先生にもいろいろとお話を伺っています。先生のコメントは、「日テレが扱っている材料を全部分かっているわけではないので正確ではないかもしれないけれども、容積率の増加分は合計して620パーセントから650パーセント程度が妥当ではないだろうか。ただし、中身をきちんと精査する必要がある」と言っておられました。700パーセントに対して、先生は620パーセントから650パーセントです。

〈確定稿〉

このご意見は、私では分からないので、専門家、有識者の委員の方々にお渡ししてくださいと今年1月に頼んでおります。多分その材料は区役所から届いているとは思いますが、いわゆる私ども素人が判断すべきことと有識者にご判断いただくべきことを、私は意識したいと思うのです。いずれにいたしましても、この容積率の上増しという問題については、もう少しきちんと有識者の方からのご意見を頂きたいと思っております。

それから、昨日頂いた資料で申し訳ないのですが、これはこちらにもありますね。収容人口がどの程度増えるか、ピーク時の車両台数がどうか、歩行者数がどうかとの資料がございました。ピーク時の収容人口増は900人でしかない、車両は20台でしかない、歩行者は840人でしかないというご説明かとは思いますが、皆様ご承知のとおり、二番町は、せいぜい人口1,600人から1,700人ぐらいの小さな地域です。そこに、「総合設計でやったら3,000人だけれども、我々の提案は4,000人だから900人しか増えません」ということではなくて、そもそも1,600人とか1,700人しか居住人口がないところに一気に4,000人増えるという、このボリュームのインパクトを私はもっと真剣に検討していただきたいと思っております。容積率を上増しすることは、そのことが与えるプラスとマイナスを比較、並行して、そして最終的に決まるものだと思います。こういうことがあるから、すなわち、ここで挙げれば、エスカレーターができるから高さや容積率を幾らか上げるということではなくて、容積率を上げて人が増えることによるマイナスは幾らなのかのプラス・マイナス、両方合わせて決めていくべきであって、プラスだけを計算するやり方が正しいのかどうか、これは有識者委員の皆様の見解をぜひお願いしたいと思っております。

以上です。

【会長】

はい。2点目のご指摘の中の容積率の積上げに関して、妥当性が確認できるのかという辺りはいかがでしょうか。

※発言する者あり

【麴町地域まちづくり担当課長】

そうですね。本日、容積率について、全体を積み上げると、約778パーセントになるという形でご説明させていただいたところになります。それ以上細かい中身になってくると、東京都も含めて、いろいろと行政の中でも協議しているところですが、本日のご説明で十分させていただいたという認識でございます。

※発言する者多数あり

【まちづくり担当部長】

会長、補足で。

〈確定稿〉

容積率はそう勝手に上げられるものではない中で、今回、日本テレビさんの提案に関しては、再開発等促進区を定める地区計画で容積率を上げると。先ほどから出ている総合設計制度も容積率を上げられる制度です。それと、ほかに、高度利用地区もあるのですけれど、高度利用地区も、総合設計も空地を取って、容積率を上げると。再開発等促進区も、ほぼ空地を取って容積を上げるところもあるのですけれども、地域貢献、先ほどの番町中央通りの拡幅だとかそういったところの、これは制度になっているので、その制度を利用して容積率を上げていると。勝手にこれをつくって容積率を上げますよということではないので、制度にのっとった形でやられているので、区としては、その制度にのっとった正式なやり方ということで認めていけると判断してございます。

【会長】

はい。

【委員】

そのことを、そうであろうと思いながら、私は質問しました。しかしながら、今言っておられる、「これは妥当である」という区の判断が本当に妥当なのかどうかは、ここにいる区民委員では分かりかねるところがあるのです。したがって、ある程度の幅が与えられている容積率の付与とか高さの付与とか、いろいろなことがあるのでしょうか。それが、いわゆる都市計画という学問において、都市計画という業界において、妥当かどうかのご判断を一番できるのは有識者委員ではないのかと。そして、この都計審の委員ではございませんが、城所先生という方に我々は頼らざるを得ない。ほかにご意見を頂く方があまりたくさんはいらっしゃらなかったのです。その方がおっしゃっている妥当な容積率は、当然、行政の裁量の範囲内に入っている数字でございます。したがって、これは、こちらが正しいのか、こちらが正しいのかというよりは、より妥当なのはどうかという判断になると思ひまして、その点について、ぜひ、外部の意見を踏まえて、また区役所の意見も踏まえて、有識者委員の方のご判断を仰ぐべきではないかと申し上げております。

【会長】

はい。今のはご意見ですね。

では、一旦、次へ行ってよろしいですか。

では、委員さん、お願いします。

【委員】

はい。地区計画の変更のことですけれど、当初、区は二番町の一部を切り取って、その地区計画の変更案を出してきたのですけれど、今回は二番町全体の中の一部の変更になりました。先ほどから何か手続とか何とか言っていましたけれど、実質的にはほとんど変わりありませんので、また、区の責任と権限でそう決めたことですので、今さら手続とか、そういうことを議論する余地はないのではないかと思います。

次に、意見書の中身ですが、全部で約4,000通の意見書が出て、賛成が約3,000、反対が1,000であった。しかし、住民にとってみると、反対のほうが多かったとのご説明がありました。千代田区に

〈確定稿〉

は6万5,000人ぐらい住んでいるのですけれど、昼間人口は100万人を超えているのです。ですから、就業者がまちづくりに参加しても、何ら問題はないと思っています。

また、ここに番町の町並みを守る会のチラシがあります。これです。ご覧になったと思いますが、三番町に娘が住んでおりまして、届けてくれました。これには送り状がついておりまして、「●●● ●●●」の名前で、「三番町へのお住まいの皆様」宛てで、反対の意見書ををお願いするチラシとなっております。高さ60メートルの建物で2,200平方メートルの広場ができるとうたっておりますが、これは建築基準法に違反した、具体的には、道路斜線制限に違反した、違法な建築物です。これは、区も確認しております。このようなまやかしのチラシを配って、反対の意見書を集めようとするのはいかがなことかと思えます。このまやかしのチラシを見て、反対の意見書を出した方はたくさんいると思えます。

また、●●●の住人に聞いてみましたら、このチラシをまくことについて、委員さんは理事会にも諮らず、個人が一存でやったことで、これではこのマンション全体の住民全員が反対していると受け止められ、非常に遺憾に思っている、と言っていました。また、委員さんは、都計審の委員の立場ですが、反対の意見書だけを募るといのはいかがなものかと思っております。

このチラシには高さを60メートル以下にすることだけが書かれておりまして、地域貢献については一切触れられておりません。二番町の住民や通勤・通学者にとりましては、地下鉄有楽町線麴町駅の番町口のバリアフリー化は切実な問題です。エレベーターやエスカレーターが一切なくて、番町口には69段、高低差約8メートルの階段しかなく、お年寄りや妊婦、ベビーカーなどの人が大変困っております。今回の再開発を逃しますと、半永久的にこれが実現しないと思えます。

番町の町並みを守る会の人たちは、90メートルの建物ができると景観が壊れると、景観だけを問題にしています。もう何年も前から同じことを言っています。今回は、景観が大事か、バリアフリーなどの公共性の公共の利益が大事か、二者択一を迫られております。もうこれ以上議論しても、平行線を進むだけで、前に進む余地はありません。今回、本日の審議会で採決していただきたいと思えます。本日も採決しないで、このまま放置して先延ばししますと、亀裂というのはますます深まると思えます。よろしくお願ひします。

【会長】

はい。意見書に対する解釈と、それから決をぜひというご意見だと受け止めました。
ほかの方はいかがでしょうか。

※該当者挙手

【会長】

後の方、手を挙げられている方は、4人ぐらいですか。6人。では、順番に、なるべくコメントをうまくまとめていただいております。

【委員】

いろいろと意見書をまとめられてご苦労さまです。大変な量でした。

〈確定稿〉

今後の地区計画制度への影響について、私は少し心配しています。事業者さんからの都市計画提案書を読ませていただきました。その中でこういう記述があります。一律の高さ制限により足元の開放された空間が創出できず、建て詰まった街並みが形成されていると。高さ制限で地区計画の目標の一つである空地や緑豊かな空間を誘導することの阻害要因の一つとなっている。つまり、一律の高さ制限が地区計画目標の阻害要因になっているという提案書です。日テレ通り沿道で、二番町そのものは一律ではなくて、三通りに高さ制限はしています。30メートル、40メートル、60メートルと。総合設計制度の場合にはプラス10メートル上乘せされる、A地区、B地区ではそういう仕組みで、一律ではありません。恐らく日テレの沿道のことをおっしゃっているのでしょうか。そうなると、ほかの日テレ通り沿道で地区計画を定めているところで高さ制限のないところがありますか。少し確認ですが。

【会長】

ご質問ですか。

【委員】

はい。

【会長】

いかがでしょうか。

【麴町地域まちづくり担当課長】

はい。日テレ通り沿道にかかっている部分で六番町一部偶数番地と五番町は高さ制限がない。地区計画がかかっていないという状況でございます。

【委員】

どこですか。

【麴町地域まちづくり担当課長】

日テレ通り沿道ですと、六番町と五番町については地区計画が定まっていなくて、地区計画による高さ制限は、今はかかっていない状況です。

【委員】

地区計画のかかっているところで高さ制限のないところはあるのかと聞いたのです。今のご答弁で明らかのように、地区計画で大体高さ制限を定めているわけです。その地区計画の高さ制限をしたことで、地区計画目標の実現の阻害になっている。こういう提案書だと、恐らく住民の皆さんは不安になられると思うのです。その辺、区はどのように受け止めて、今回、提案してきたのか。この辺はやはり説明責任は区にあると思うのです。地区計画で高さ制限をしたことが地区計画目標の阻害要因の一つになっているという提案書

〈確定稿〉

を出してきた。それを受けて、区は今回提案している。とすると、区はどうしてこの提案書を受け止めた。これは今後の地区計画制度そのものに影響してくると思うのです。そういった意味での説明責任をお願いしたい。果たしていただきたい。

【まちづくり担当部長】

その部分だけを取って受け止めたというよりも、この都市計画の提案の内容、様々に今日ご説明させていただいている内容を含めて、提案を受け止めたところでございます。

もともと二番町の地区計画がかかったときに全員100パーセント賛成かと考えると、やはり事業者の方々はいかなものかといったご意見もあったかと思えます。そういったことを踏まえて、その部分はそういう書き方をされた、推察になってしまいますけれども、そういったことを書き込まれたのかと思っております。

【委員】

この二番町の地区計画についても、当然、事業者の方は地権者でいらっしゃいますので、既存の地区計画を決めるときには賛成されたと思うのです。それで、今回の都市計画提案書によると、この一地権者、一事業者が所有する敷地の貢献と一緒に緩和を求めるとの内容でした。それが二番町地区全体の方の提案だったら私はしっかり受け止めなければいけないと思うのですけれども、一事業者の都市計画提案書の中で、このような高さ制限が地区計画の目標の阻害となっているという提案書を受け止めると、都市計画提案制度を使うことで、また同じことが繰り返されるのではないかと。やはりそういう不安は住民の皆さんは拭えないと思うのです。ですから、皆さん不安だからこのような意見書をたくさん出されたのではないかと。想像ですけれども、そう思うのです。その辺は公共性をきちんと行政としても示さないといけないだろうと思うのです。

それから、もう1点併せて伺いますけれども、貢献と緩和、このバランスで今回提案されてきたと思うのです。最終的にそれを誰が判断するのかと考えた場合に、もちろん都計審の審議を経て特定行政庁が判断すると。しかし、実質的には、やはりこれが住民にとって貢献となっている。だからこれだけの緩和を認めようと判断するのはやはり住民ではないかと。これだけの意見書が出ているというのは、貢献を本当に貢献として、貢献とそれから緩和のバランスをやはりこれでは理解できないという声ではないかと。ですから、これは、区としては貢献と緩和、バランスを見て適切と判断したということで推し進めるのだったら、やはり先ほどの地区計画制度の、これは地区計画制度の今後にかかってくるわけです。その辺ではやはり明確な見解を区として示していただかないと、住民の不安は拭えないのではないかとと思うのです。

【会長】

はい。先ほど総合的な判断のようなお答えが1点は出ましたけれども、何かさらにございますか。

【まちづくり担当部長】

先ほどご説明したとおりで、二番町の最初の地区計画がかかったときに日本テレビさんが賛成したかどうかは分かっていないです。反対の方もいながら二番町の地区計画がかかった事実がありますので、その辺は

〈確定稿〉

確認はしていないところがございます。

それと、提案のその部分だけで我々は判断していないので、全体の提案、今日ご説明した内容を踏まえてこれは進めるべきでないかといったところですので、今後同じような事例がここに出るかどうかは分かりませんが、やはりその辺は、地域課題だとか、地域にどれだけ貢献するかによって判断していくことになると思っております。

【会長】

よろしいですか。

【委員】

最後に1点だけ。

【会長】

はい。では、簡潔にお願いできますか。

【委員】

貢献と緩和の問題。これは最終的に、実質的に判断されるのは、やはりその地区計画で生活する人たち、この意向は非常に大事だということは確認していただけますね。

【会長】

ご意見としていただくのでよろしいですか。

先ほど来手が挙がっていた方に、では順番に回りますので、すみません、少しお待ちください。

【委員】

私、議員として24年たちます。まず最初に申し上げたいのは、この24年間、日本テレビさんが地域にどれだけ貢献してきてくれたのか。今まで盆踊り祭りも日本テレビの敷地を利用させていただきました。それから、今回、子どもの遊び場でも大変地域のために行ってくれました。まず、そのことに私は感謝申し上げたいと思います。そして、日本テレビさんから提案された今回の案、それを千代田区は、住民から提案された都市計画法の21条の2ですか、提案されて、それを区は遅滞なく判断して、区の提案として今回出された。私は、この案について、前回の都計審の場でも申し上げましたが、これは2008年につくられた二番町の地区計画、あそこに掲げられた四つの目標があります。この四つの目標を補完するもの、このままではその四つの目標は達成できないのだということから、日本テレビさんがあえて今回そういうD1地区のみ90メートルとする。そのほかの地区は高さを変えない。そして、今、資料の1-1で説明してくれたように、地域に対するこのような貢献ができるのだと今回示されたわけです。私はすばらしい提案だと思います。今、私はこの地域でそういったことが判断されてできれば、非常に子どもたちも、それからお母さん方も、それから地域にお住まいの方も非常に喜ばれることになると思います。

〈確定稿〉

それから、最後に一つ言いたいのは、17条の公告・縦覧と意見募集は、住民の方に、また利害関係者の方にできるだけ正確に今の案を示さなくてはいけない大事な期間です。その大事な期間に、先ほど委員さんが言われたように、住民の方が惑うような、これが案なのかと勘違いするようなものが、私の家にも新聞折り込みで入りました。これは事実と、提案されたものと違うなと思って、私は見ました。だから大事な17条の意見募集の期間にそういうことをされるといのはいかなものかと思って、非常に残念でならなかった。これからも公共に資する地区計画、ぜひ進めていただきたいと思います。

私の意見です。

【会長】

ご意見とご感想ということで受け止めたいと思います。

先に、地元の方がいらっしゃるので地元の方から。

【委員】

今回このような議案が、いろいろと地域の意見が分かれている中で千代田区さんが出されたことについて、やはり区民と区の信頼関係に関係する問題だと思っておりますので、非常に不安感もありながら、今後について、先ほど委員もおっしゃいましたけれども、今後のほかの地区のまちづくりについても若干不安感を持たざるを得ないというのが感想としてございます。

その中で、先ほどから日テレさんの提案を受け止めるとのご発言が何回か区からございましたけれども、やはり、今回、区としての提案という形になっておりますので、地元が割れている中での区の提案という形で出されている重みをしっかり受け止めていただければと思っております。

私からは、先ほど委員がおっしゃられましたことをもう一度重ねて、今度は学識委員の皆様方のご意見をお伺いしたいのです。民間提案から区の提案に変わったという中で、手続上のやり方について、区は問題ないのご説明がございましたけれども、通常のやり方として問題がないのかどうかと、あと、まちづくり協議会も沿道で立ち上がっている中で、そこも、今、総意ではないような形でこのような議案として上がってきている。このようなやり方につきまして、審議会の委員としてどのように考えられるのかが1点。

あと、やはり都市マスとの関係が私も気になりまして、区からの提案ということは、やはり上位計画である都市マスなりに基づくべきだと考えているところです。前回の審議会のときにも発言させていただきましたが、今回、地区計画の変更の中で、土地利用方針のところD地区で駅前拠点を創出するとの文言が入っております、そのときも質問させていただきました。特段、地区計画の目標から離れたもので、その中の解釈だとのお話を区からもご説明いただいたかと思うのですけれども、やはり、例えば飯田橋の駅前などと、都市マスに駅前の拠点整備がきちんと位置づけられた下での地区計画という形になっています。その中で、今回は土地利用方針のD地区にのみ駅前拠点、集積とイメージされる文言がある中で、目標にも都市マスにもそのようなビジョンがうたわれていない中で区としてそれを進めたいという、その部分についてどのように考えられているのかを教えてくださいたいと思います。お願いします。

【会長】

〈確定稿〉

はい。今のは学経の皆さんに対するご意見、ご質問という感じですね。

【委員】

はい。

【会長】

先ほど来手が挙がっていらしたので、ではいかがでしょうか。

【委員】

では、手続のことを先に。

私はこの手続は少し問題があると前日も申し上げたのですが、今日の回答であまり問題ないとの区の答えがありましたので、少し整理してみます。

日テレがつくった提案をA案とします。それに対して、今回、区が出してこられた案をB案としますと、公聴会とか、あるいはそれに続く16条の規定に基づく条例の縦覧は、A案について行われたのです。その後、いろいろないきさつがありますが、B案ができてきて、その後の言わば17条の手続に入ってきたということで、B案については16条の手続が省略されているのです。それに対して区は、私、事前に伺った話では、実質的に内容がほとんど同じで、単なる手続の繰り返しは省けるのではないかと解釈でした。そうすると、A案とB案が実質的に同じかどうか非常に問題で、私はこれは多分裁判になったら支えられないのではないかと区には警告したのです。

具体的に言うと、資料1と資料2を見ていただくと、資料1の2ページと資料2の1ページを比べてみると、これが言わば、A案、B案、資料2がA案、資料1がB案です。そうするとどこが違うかと。体裁はかなり違う。体裁の違いはあまり実質的なことではないのですが、中をよく見ていただくと、地区計画の目標というところがあって、A案、つまり資料2はポツが三つです。B案のほうはポツが四つあります。これは従前からこういう番町の地区計画は四つの内容が入っていたからそのまま継承したわけですが、一つ、どこが違うかという、ポツで言うと、下から二つ目の「多様な住宅供給を誘導するとともに、住宅用途の維持及び定住を図ることで活力ある地域社会を維持・創出する」というのが抜けているわけです。これはD地区を除いたことだとの説明になるかもしれませんが、明らかに違うのです。

それともう一つ、より重要なのは、区域設定の思想が違っているわけです。A案は言わば従前の地区計画からD地区を切り離して、分離して一つの独立の地区計画にするという案でした。それに対してB案は、地区計画は一体的に計画するという建前に沿って、従前の地区計画の区域の中の一部をD地区として違う内容を決める設定になっているわけです。ですから、エリアの設定の哲学というか、思想が明らかに違っています。そうすると、A案とB案は同じとは言えない。同じでなくても、A案がいろいろな意見を踏まえてB案に切り替わったので、16条は省けるという解釈もないことはないのです。それで支えられるかどうか。16条は案をつくる前に素案について住民に縦覧しなさい、意見を聞きなさいとなっているわけです。そうすると、案と素案というのは先ほど言いましたように、本質的な違いの部分は普通は含んでいないのです。微修正があちこちで行われたときに、16条の手続の後、少し変わるということはありませんが、大体変わら

〈確定稿〉

ないでそのまま行くというのがむしろ普通のケースですから、A案、B案は同じというのは、かなり強弁ではないかと私は思います。

それからもう1点だけ。少し長くなって恐縮です。今回の計画に関して、やはりマスタープランとの関係が非常に議論があるわけです。このマスタープランは、継続されている委員の皆さんはよくご存じだと思いますが、番町地区を含む地域別方針の書き方に相当議論があったわけです。その当時から日テレの案がちらちらあったこともあって、相当議論があって、結局、先ほど来説明がありましたように中高層を主体にした云々という文章に落ち着いたのです。この落ち着いたところを見て、一般の人は、区は超高層はここで一応は諦めたのだと理解された。私も実はそう思ったわけですが、それに対して今回出てきたということで、率直に言うと、ややだまし討ち的な雰囲気を持ったマスタープランのフィックスだったということになってしまうおそれがある。だからこそ、しっかり、本当にそれでも地元が納得して、もう多少高いものはいいいということになるなら、これはそれで私もやむを得ないと思いますが、地元がこれだけ大きく割れた中で、マスタープランに基本的に書いてあることと明らかに矛盾する。超高層というのは含まないことがむしろ明示されたわけです。それなのに超高層をやるということはマスタープランに反することはかなりはっきりしているのではないかと。

これは私の見解ですけれども、以上です。

【会長】

はい。ありがとうございました。
どうぞ。

【委員】

一つ質問と、あと意見を述べたいと思うのです。

まず、先ほども少し話題になりましたが、今日説明していただいた資料1-1の23ページの交通量の比較で、総合設計の場合との比較は出ています。これは現状との、先ほど在勤者の数ですとか在住者の数は、現状の数字、例えば風環境もありますが、現状とのというのはすぐに提示できますか。要は、やはりこの二つの比較よりもベースがどれで、それに対してどうというのが、やはりまちに対しての影響力を測る基準となると思うので、そこはやはり出してほしいなと思います。これは、出せたら、後で出していただきたいのですけれども、あと意見を述べてよろしいですか。

【会長】

大丈夫です。

【委員】

まず一つは、私は、仮に同じ床面積、同じ容積に対してでしたら、高さを緩和したほうがよりよい環境ができる計画はあり得ると思います。だけれども、今回の場合は、高さの緩和はよりよい空地をとるよりは、はっきり言えば、やはり、より床面積を確保するための緩和が明らかではないかと。そうすると、私は正直

〈確定稿〉

60メートルか90メートルかというよりも、繰り返し申し上げていますが、容積率の緩和の範囲がすごくずっと気になっています。先ほど委員からご質問があった内訳というのは、多分こういうのは数値的な、事務的な作業を再現するところはきちんとされていると思うのです。だから、778パーセントがどうかは私はあまりに気にしていないのですが、778パーセントを区の判断として700パーセントにしたという、この78パーセントパーセント妥当なのかどうかの説明はもう少しきちんと伺いたい。なぜ、例えば、ではこれを100パーセント減して678パーセントまでにしましょうとか、650パーセントまでがふさわしいとか、あるいはやはり720パーセントが妥当だと、そこがむしろ区がきちんと検証すべきところではないかと。それが今の地区計画との整合性のやはり大事な、何を判断基準にしてこういう数値を示したのかというところではないかと。そこが今日の資料では、こういう妥当性で積み上げましたはあるけれども、それをなぜ700パーセントに抑えたのかの判断根拠が示されていない気がしました。

なぜ私が床面積にこだわるかというと、単純にやはり今のところ床面積は交通量とかいろいろなにも関わります。その算定基準にせざるを得ない。これはコロナ前ですけれども、大丸有の計画のときに、やはりあそこもどんどん床面積が増えていて、実際、例えばそこに通う人の交通の足として大丈夫でしょうかと聞いたときに、あそこはもう道路も拡張できないし、新たな路線も入れない。そうすると、もう有名ですけれども、東西線が日本で一番混雑するので、あれの本数を増やすしかないという、すごくアナログな対応でしかできない。つまり、都心部で床面積が増えるということは、そのエリアだけではなくて、その周辺に住んでいる人も苦勞するわけです。何か言葉のあやとして、高度というのが、何となく高度、イコール、高密度みたいな雰囲気感に惑わされている気がするのです。私は個人的な意見ですが、高度利用というときには、より効率よくとか多様なとか、やはり利便性を高める。単純に言ったら、例えば通勤電車にベビーカーとか車椅子でも乗れる環境。東京ではまず無理だと思いますけれども、でも少しでもそうやって通勤時にそういう人たちも乗れる環境を目指すのが、何か中心部の環境改善の一つの新しい目標として、やはり意識しないといけないのではないかとも思うのです。

前回のときも申し上げましたけれども、床面積を増やしていくのは、もちろん建築基準法でより耐震性アップとかとしていますけれども、震度7以上のときに絶対壊れないものを造る基準ではないですし、何かあったときに地上まで安全に最低限皆が逃げられるものを確保しましょうで、壊れないということではない。建物が壊れなくても、例えばエレベーターが止まったらどうするのだ、水道が止まったらどうするのだ、そういうときのメンテナンスをする人もどんどん減っているわけですから、そういうことも意識して、量を増やすということに、やはりよりセンシティブになって対応すべきだと思うのです。そのときに、この容積率や床面積の緩和というのが井勘定だと困ると、私は意識しています。だから、その辺りがこの700パーセントが妥当であるところをもう少し提示していただけないと、何かそのまま賛成という意見にはしにくいというのが私の意見です。

余談ですけれども、例えばもう20年、30年以上前の、例えば新宿のNSビルであるとかあるいは住友三角ビルであるとか、最近もう解体作業が始まりましたが東京海上ビルとかでも、建物の高さとその足元の広場というのはずっと議論になっている。それをどう、きちんと活用するかというのは、単純に空き地面積を増やしたからうまく活用されるという問題ではないと思うのです。だから、そういうところでも、何か容積をかせぐためだけの空地の算定基準に活用するのもよくないと思うので、その辺りはやはりもう少し丁寧

〈確定稿〉

に案を作成していただく、それが区案になるのならなおさら丁寧に作成いただきたいというのが意見です。

【会長】

はい。

最初にご質問もあったので、ベースの交通量等は分かりますかのところについてはいかがでしょうか。

【麹町地域まちづくり担当課長】

ご質問でございますけれども、今回23ページ目でお示したのは、建物が建てられることによって発生する交通量をマニュアルに沿って算定したものでございます。今、既にスタジオ棟は建っておりますので、現時点ではこの当該敷地から発生する交通量としてはスタジオ棟の数値のみになりますけれども、今、現状どれぐらいの歩行者流量があつて、この開発で増えるものがどれくらいかについては、それぞれの今の既存建物から発生する交通量等について、今、はじいているものはございませんので、あくまでこの建物から発生する交通量ということでお示したものですので、その辺りは現状のものはデータがないところでございます。

【会長】

あと700パーセントに関しては、特に何かお答えになりますか。いいですか。

【麹町地域まちづくり担当課長】

700パーセントに関しましては、我々も運用基準をよりどころに東京都さんともいろいろ協議をしながら判断してきたというところですが、今回、日本テレビから、今回の700パーセントと90メートルという建物でこれらの貢献要素を全て達成する提案があつたと。その提案としてあつた700パーセントがこれらの貢献を実現できる、事業性も含めての提案であつたと認識しております。その提案にあつた700パーセントがどうなのかというところで行くと、運用基準と照らして十分収まっているだろうということで、実現するために提案いただいた700は運用基準上も大丈夫だろうと判断したところでございます。ですので、区から700パーセントという設定をはじくというよりは、はじかれたものはあくまで778パーセントでして、提案の700パーセントがうちに収まっているという判断をさせていただいたところでございます。

【会長】

これから手を挙げられる方はお一人、あとはお二人、3人。

では、先に挙げた方から。

【委員】

はい。私は意見を述べさせていただきたいと思います。この話は一番最初は2014年からまちの中で始まったと認識いたしております。手順・手続を含めていろいろとご意見があるのは十二分に承知をしております。

〈確定稿〉

ます。今回、高さを90メートルにいかがなものかとの議論だと思っております。日本テレビさんの地域貢献については、今までも非常にいろいろと地域の中でご尽力を頂いているという認識もあります。1点、日本テレビさんにもお願いをしたいのはも90メートルの高さは決めたいけれども、決して90メートルの建物を造るものではなくて、引き続きこの地域の中でいろいろなご意見があることを含めて、胸襟を開いて、地域をこれ以上分けることなく、何とか、知恵を出しながら進めていただければありがたいと私は思っております。

【会長】

はい。ありがとうございました。

ほかに、では、地元の方から。

【委員】

先ほどの都市マスの文言、中身に対して、いろいろとこれが変わってくるのではないかのご意見があったのですが、確かにその部分はおっしゃるとおりかもしれません。だけれども、これはやはり20年スパンで千代田区の将来を描くという中で、おおむね5年をめぐりに見直していくという内容も記されています。あと、大丸有仲通りのこともお話が出ましたが、例えば、実際にそこを利用させていただいたりとかしたときに、当然まちのにぎわいもあって、いろいろな人たちがそこで喜びを得ているということがあります。そうすると、例えばこれだけ日テレさんが千代田区に対して社会貢献もしながらまちをつくっていききたいということは、当然日テレさん、ここは6万7,000人の住民のまちですけれども、やはりそこに集う85万人や300万人集う方たちのことを考えての計画を信じていいのではないかということ。

それから、労働人口と比較して、就業者の時間で、学校ではなくて自宅で学生のうちに、大体そのエリア、地元で過ごす時間は10万時間です。それから、引退するまで定年までお仕事。定年からその後、そうすると外に出ない時間の平均を取ると、やはり大体10万時間あるのです。その10万時間を、この開発を止めたときに、やはり地元で向こう50年ぐらい、またその話が、50年ということはないと思うのですが、やはり開発して、よりまちを機能更新して住みやすくしていくというのは、やはり皆が皆納得のいく形はないでしょう。だけれども、そこに必ずこういった話合いがあって、前向きに検討していく。サクラテラスのときもそうです。ワテラスのときもそうです。いろいろなことがあって、我々は話し合っ、いろいろと修正した。そして、もちろん、先ほど申し上げた大丸有のところもそうです。そういう知恵が我々にあるわけですから、やはり再開発を止めることなく進めていただいて、そして未来に課題を背負うというとな言い方ですけれども、その中でまた新しい幸せというか、そういう方向を確認していけばいいのではないかと、それは意見ですけれども、そう信じています。

【会長】

はい。ありがとうございました。

先ほど、手が挙がっていらした。

〈確定稿〉

【委員】

すみません。幾つか意見と質問になります。

意見というか、9ページのところで、8メートル高い高台に出口のある図がありますけれども、これは必ずしも例えば再開発促進区とか、そういった制度を使っていないと思うのです。その地域の工夫と努力でやってきた。今回は住民が、いろいろ何か二分しているように言うけれども、住民側は促進区を使うことを認めている部分があって、これは非常に理解が高いというか、寛容だと私は思うのです。今日の資料の中で初めてここまで、委員さんが言うように確かにこれが早いうちから出ていけば、もっと議論がよかったと思うのです。60メートルで促進区とか、その他の提案が出ていけば、この話は八方よしの話になってくる。それが、700パーセントが適正かどうかというのは専門家の先生に聞かないと、確かに分かりません。だから、テーブルに全部素材を出していただいて、可及的速やかに、この麴町では何らかのやり方でできていることが、なぜここだけが促進区で、しかも90メートルで700パーセントでなければならないのかは、やはり説明が足りていないし、その結果が住民のこれだけの意見になっているのではないかと私は思うのです。それは一部分の住民団体が誤った情報を流したからではなくて、そうなることが結局この議論が分かれてしまうところで、むしろその内容も含めて、区、行政が説明をする必要があったということ。でも、行政は事業者の言うことしか聞いていない、聞く気もないという、この状況を何とか、今後エリマネをつくっていくのがまちの方向ですし、まちを更新することに反対する人は誰もいないわけです。その、いない中で、前提条件、折り合えるものをきちんとつくっていただきたい。

それで質問について幾つか。質問というか、もうこれは区に聞いても、先生、すみません。区のほうでは答弁しても日テレさんと同じことしか言わないので、私は先生方に留保していただいて、素人さんだから間違っていますということであれば、それはそれでもう判断していただければいいのですけれども、幾つか、今日はまとめて、すみません。

もう先ほど先生方の中の意見もありますけれども、一つは、区素案をどうするか。都計審に諮らず、区提案にしたやり方が適切かどうか。

それから2点目が、地権者の同意なく16条の1条を省略したことが本当に許されていいのかどうか。

それから、3点目が、3,978通の識別。これについては、議会では原本を真ん中に出して、中身を確認することを他の案件でやりました。そこまでしないと、例えば千代田区は十何倍の在勤者がいる。決して在勤者がまちづくりに参加していけないということではなくて、そこの意見だけになってしまうと、住民は全く消されてしまうデメリットがあります。ですので、やはりそこを識別することは、重い案件であるだけに、また住民がこれだけ困っているだけに、識別の必要性があるのではないかと。皆が駄目であればぜひ先生方の中で確認をしていただきたいということが3点目。

それから、4点目が、先ほど申し上げた、60メートルの促進区案を検討すべきではないかと。そうでないと、数字も何も素材も与えずに、一生懸命、プロがボランティアでやっていることに対して、いや、それは違うのだという言い方は、公平でも公正でもないと思っています。

それから5点目が、都市計画マスタープランに反するという事は、これは法律の条文を読むと、「市町村が定める都市計画は基本方針に即したものでなければならない」。18条の2の4です。市町村の都市計画に関する基本的な方針のその法律に書かれているのは、「即したものでなければならない」。これについて

〈確定稿〉

では、複数の専門家の先生方が法律違反だと明快に公表されているのです。都市計画法はデュープロセスが非常に重要な法律になっておりますので、そういう意味で、この数とか、議会も採決することを避けて一致できる問題意識をここにまとめたことを考えると、ぜひ、先生方でこの専門的問題点を受け止めていただきながら、どうあることが適切かを調整していただいて、なおかつ、都計審は単に賛否分かれて判断するところではなく、良識ある提案を申し出るところだと思っております。過去にも、丸ビルのと看とか、5項目の申入れということなどを全体でまとめたことも記憶しております。そういう意味でそのようなことをお取り計らい願えたらと思いますので、よろしくお願ひいたします。

【会長】

はい。ありがとうございました。

今、少し重複しているご質問もあったので、それ以外のところで何かお答え。

【委員】

ありがとうございます。今、容積の話が何回か出てきているので、そのことです。

今日の資料は、事前にお話を頂いたときに、個別に積上げの根拠をご説明したほうがいいのではないかと私が区に申し上げたことも原因しているのかと思ったのです。なぜ何パーセント増えるのかは比較的説明したほうがいいだろうと申し上げましたけれども、これ全て算定式に依拠しているので、細かい計算までを全部ここで区がご説明することをしないで、まとめたものをこのような形で今日のご提案されたのだと思います。特に、広場などについては算定式が明確にあるかと思ひますけれども、それ以外の公共貢献は収益還元法で計算することもあるので、それに依拠して出てきた数字であり、778パーセントを700パーセントにしたのは恐らく区民への対応という形でこうされたのだと思ひます。私自身は、高密度のもたらす効果というのは、今、もう千代田区は住民が増えてきて、マンションが結構増えている。首都直下とかがあったときに災害対応が個別のマンションだとできなくて、番町の市民の人たちへの安全なまちをつくるときに、頼らないといけないのはどうしても新しい開発に何か災害対応を示してもらふこともあり得るので、何を今後のまちづくりで大事にしていくのかということではないかと思ひます。

そうすると、マスタープランの話も今すぐあったと思うのですが、マスタープラン全体としては、番町は中層、中高層と書かれています。ただ、ここは戦略的先導地域という位置づけにもなっているので、次の世代に対して安全なまちを提供するのに、公共貢献が必要なものに対する床が高さになってしまう場合は、それをどこまで許容するかだと思ひます。ただ、冒頭委員が言われた手続上の問題というのは、非常にやはり難しいと思ひました。

あとは、もう一つが、今日何度も出てきた、市民委員の方々からもご意見がありましたが、都市計画が分からない方たちに対して不十分な説明を提供すると、結果論として出てきた反対意見が本当に理解した反対かどうか、手続上の課題が残ってしまうこともあるかと思ひます。

以上です。

【会長】

〈確定稿〉

はい。ありがとうございました。

もう、あとお一人でよろしいですか。

一旦、では、委員さん、お願いします。

【委員】

2名の委員から私に対する批判を頂きましたので、弁論の機会を頂きたいと思います。

番町の町並みを守る会に私は属しております。私はいろいろな会社の取締役をしたり、いろいろやっています。その一つとして番町の町並みを守る会、そして都計審の委員もやっております。したがって、私が二面性、多面性を持つことについてはご容赦いただきたいと思うのです。委員さんは、私どもが作ったチラシをまやかしとおっしゃいましたけれども、それに対しては大きな反論を持ちます。

まず、今回の17条の縦覧が行われているかどうかの広報はこれです。千代田区の区報です。1ページ目、千代田のさくらまつり、2ページ、さくら、3ページ目、さくら、4ページも5ページもさくら、6ページ、7ページに初めて、このくらいのスペースで二番町の地区計画の縦覧が行われていると書いてあります。ホームページを見てくださいと。ホームページに入ってこの縦覧のところにたどり着くのは、普通のサラリーマンや家庭の主婦では難しいです。時間がなくて、やれません。したがって、我々は賛成でもいい、反対でもいい、とにかく住民の方に関心を持っていただきたいということでこのビラを配りました。このビラがまやかしというのであれば後で見てください。私ども番町の町並みを守る会の男性は名前を出しました。住所までは出しませんが。私は私のマンションの名前まで出して、責任を持ってビラを配ったのです。それがまやかしとおっしゃることに対して、私は抗議いたします。要は、千代田区の今までの広報の仕方では、住民が十分な関心を持つまでに至らずに流れてしまう。そのことに我々は警鐘を発して、ぜひ意見を述べてくださいと。私どもははっきり書いています。「賛成または反対の意見を述べてください」と書いているのです。

【委員】

どこで。

【委員】

では、後でここで見てください。それを、表現の自由のこの国で、こういう全くの有志団体がまいたビラがまやかしとおっしゃることに対して……これはもう、止めましょう。

それで、私が申し上げたいのは、委員さんは、このままでは亀裂が広がるとおっしゃっています。亀裂が広がるから早く採決しろ。本当はそうなのでしょうか。亀裂が広がろうが何しようが、とにかく皆に情報を知らせて、そしてそれを集めて住民の意見をやるということが最も重要で、急ぐことは重要ではありません。委員さんは、この紙で、この計画に賛成しようと思っていた住民が、この紙1枚で反対に転がると思いますか。そんなに住民を愚弄しないでいただきたい。住民は適切な判断能力があります。ただ、そのために重要なのは情報です。その情報をきちんと提案されているかどうかをお聞きしたい。

今、このように、少なくとも番町、日テレ沿道地区では267名しか賛成しておらず、反対は658です。

〈確定稿〉

もしどちらかに転べは、どちらかで決めてしまえば、しかも採決で、賛成だったら、658人が大変不満に思います。そして、その逆だったら、267名が不満を持ちます。これが行政がやることでしょうか。都市計画審議会がやることでしょうかと私は質問したいのです。徹底的に議論して、この対立構造をできるだけ狭くする。全員がオーケーということはあり得ません。だけれども、少なくとも我々の意見の集約を図ることがこの都計審の使命ではないかと私は思っています。

以上です。

【会長】

はい。ありがとうございます。

では。

【委員】

この送り状ですけれども、最後の3行、「皆様、ご家族、ご友人など、一人でも多くの方々の反対意見を区役所に示されることを願っております。」と書いてあるわけです。あと、意見書の提出要領のところ、確かに賛成または反対と書いてあるけれども、理由として、現在の地区計画の範囲内での開発が望ましい。にぎわいは必要ない。日常の買物や食事が便利になるだけでいい。二番町の地区計画の変更がなされると、なし崩し的に四番町も超高層ビルが建つことを懸念する。番町にイベントは行うような広場は必要ない。要するに反対の意見しか書いていないわけです。だから、まやかしたと思います。

この前、2月9日の週刊新潮、それからあと、最近の週刊朝日に、この日テレの再開発の問題が取り上げられて、週刊誌のネタになっています。また、同じ守る会の●●●は、記者会見まで開いて、私を訴えると言っております。この辺はネットなどでご存じだと思いますけれども、二番町町会と町会長の私を訴えると、ずっと言っているのです。まだ訴状を見ていないのですけれども、訴状原稿を入手しましたところ、言いかがりとしか受け取れない内容でした。

二つありまして、一つ目は、自分の社員が2019年と2022年に町会の理事に立候補したのに理事にしてくれなかったので、精神的な苦痛を味わったので、慰謝料として210万円払え。この2019年の210万円……

【会長】

すみません。簡潔にお願いできますか。

【委員】

そうですね。分かりましたけれども、言いかがりとしか思えません。受けて立ちます。

今回、採決しないでこのまま引き延ばされると、ますますひどくなってくると思うのです。ですから、景観が大事か、それとも公共の利益、バリアフリーとか、そういう利益が大事か、もう長い間議論していても、平行線のままです。守る会の人には景観が大事なのです。気持ちは分かります。気持ちは分かりますけれども、ですから、今回もう採決してしまわないと、もうずるずるもっとひどくなってしまふのです。ですか

〈確定稿〉

ら、今日の採決をぜひお願いします。

【会長】

はい。以上、大体皆さんのご意見が出そろったでしょうか。よろしいでしょうか。採決してもよろしいですか。

※発言する者多数あり

【会長】

異論が出ますか。

【委員】

採決する採決をしてください。

【会長】

はい。先ほど来採決すべきではないとのご意見もありましたので、では一旦は採決するかどうかについて採決するというのでよろしいでしょうか。

【委員】

採決をするかについての採決は、この状況で採決したい人の挙手をお願いしてほしいと思います。採決をこの状況ですべきだという側が手を挙げる。

【会長】

少し、意味が。

【委員】

分かりました。

【会長】

同じようなことだと思えるのですけれども。

※発言する者多数あり

【会長】

要するに、採決はしましようということのご意見だと伺ってよろしいですか。

〈確定稿〉

【委員】

ごめんなさい。

【会長】

今の、採決するかどうかを決める。

【委員】

すみません。この状況で積極的に採決すべきだと思う人は手を挙げるということですね。いいです。確認です。

【会長】

はい。どういう方法でやるかですけれども。

【委員】

この採決は、この日テレ案に全面的に賛成か、または反対かという二者択一ですか？といたしますのは、今の議論の中で、幾つかの都市計画決定に当たる重要な事項についての理解または分析・調査が不十分であるということであれば、当然これは私のアイデアですけれども、小さなグループでもいいと思いますので、専門家、有識者の方々に、一度揉んでいただく必要があるという感じがいたします。一種の建議です。建てるに議です。我々都市計画審議会はその権限があると私は理解していますが、そのオプションはないのでしょうか。

【会長】

今のお話も含めて採決すべきかどうかを皆で採決しましょうということですから、その後、この審議会として最終的な採決をするとなれば、おっしゃったような、反対か賛成かということをお問はず。取りあえずはその採決をすることについて皆さんの意思をここで決めないと先に行きませんから、少し議論を継続したほうがいいと思われる方はノーかも分かりませんが、今、ここで少し前へ行かないと先へ行けないのではないかと思う方はイエスかも分かりませんが、そういう採決をしてもよろしいでしょうか。採決するかしないかをここで問うということでもあります。

よろしいでしょうか。

※了承

【会長】

はい。では、両方お聞きいたします。いろいろご意見もあるでしょうから。

はい。手が挙がりました。

〈確定稿〉

【景観・都市計画課長】

この採決するかどうかを決める採決ということでございますけれども、事前に麴町警察署長及び麴町消防署よりご依頼を受けていることがございますので、ご案内させていただきます。

まず、麴町警察署様からでございます。警察は、都市計画に対する治安対策全般について意見を述べる立場にありますが、ビル建設の可否に参加する立場にないので一時離席します、ということでございます。

続いて、麴町消防署様でございます。二番町再開発に関わる採決をするか否かの採決についてということで、都市計画において消防組織として参画するのは、主に消防水利の充実、木造密集地の解消、消防活動スペースの確保等の観点によるものです。今までの委員会での話合いの中で、主に意見の対立する点は建物の高さにあると認識しております。建物そのものについては、その高さや規模、用途に応じて消防に関する法令が守られていれば、問題はありません。このことから、建物の高低のいずれが適切かについては、組織として関与する範疇を外れていることから、消防署が賛成、反対の意思を表明するのは適切でないと考えます。消防署といたしましては、現時点では議決自体を棄権する予定であるため、採決するか否かの判断についても同様に棄権します、ということでございます。

【会長】

はい。今、お二人の委員からそういう申出がございました。ほかの方はよろしいでしょうか。

※全委員なし

【会長】

そうしますと、現在の数を最終確認していただけますか。何人の方が採決をするかどうかという採決に参加するのか。

【景観・都市計画課長】

この後、2名離席をしていただく形になります。20名の委員のうち1名が欠席ということで、まず、本日、19名がおられます。会長を引かせていただきますと18名、そこからさらに2名お引きしますので、16名の方々に採決するかどうかの可否を問うという形でございます。

【会長】

はい。それでは、離席をされる委員は離席をしていただいて、採決するかどうかをここで皆さんにお諮りをしたいと思います。

※一部委員離席

【会長】

両方お尋ねします。

〈確定稿〉

今日ここで本議案に関して採決するべきであるという方は手を挙げていただけでしょうか。

※賛成者挙手

【会長】

6人でよろしいですか。

それでは、逆に、本日、議案について最終採決をすべきでないというお考えの方は手を挙げていただけませんか。

※賛成者挙手

【会長】

10名ですね。

今の結果、本議案に関して今日ここで採決すべきではないという方の数が10名、すべきである方が6名、全体としてはすべきではないと決することかと思えます。

では、これからどうするかですが、実際にこのままずっと何もしないままというわけにもいかないわけです。我々審議会としては、最後どこかで判断をしなければいけない。今回ここで延ばしたとしても、次にどんなことをやるべきかについて少しご意見を頂いておかないと、多分事務局としてはその先の落としどころを探せないと思えますので、今日採決すべきではないとお考えになった方、これからどういうことを考えればいいのかについてご意見を頂ければと思います。

【委員】

直前に申しあげましたことと重複いたしますが、もう一度申し上げます。私は今回の提案の中で、いろいろな問題、例えば容積率とか高さの妥当性とか、それから風の問題、いろいろありました。その中で、都市計画審議会の有識者委員の方々がご専門にされている分野がかなり広く、大きい。防災も含めて、大きいと思います。したがって、この委員の方6名全員でなくても結構ですけれども、この中で一つの小委員会をつくっていただいて、両方の意見を聞いていただく。日テレの意見も聞いていただく。日テレ案に反対する意見も聞いていただく。そして、その先生方によって一定の方向を出していただいて、それで決めていただいてもいいと思いますし、それをもう一回審議会に持ち帰って、審議会決定にすることでもいいかと思いますが、それは私の個人的なアイデアです。

【会長】

はい。

ほかにはいかがでしょうか。

どうぞ。

〈確定稿〉

【委員】

私、今回の二つの形骸化を非常に心配しています。一つは、地区計画制度の形骸化、特に、先ほど都市計画マスタープランをそのまま実現しているのが地区計画制度でありますので、地区計画制度の形骸化につながらないか。それからもう一つは、都市計画手続の形骸化。先ほど16条のご説明を先生から頂きましたけれども、その辺をどうきちんとクリアしていくのか。この辺を学識の先生たちで整理していただけるとすごくありがたいと思います。

【会長】

はい。先ほどと同じご意見です。

ほかにはいかがでしょうか。

どうぞ。

【委員】

私も同意見ではありますけれども、先ほど委員がおっしゃられた16条などの手続論につきましても再整理でしていただけるとよいかと思います。また、都市マスとの関係、また地区計画のお話についても、やはり都市マスを先に変えるべきなのかも含めて、整合性がきちんと取れるものにする形での進め方について、ビジョンを区に示していただければと思います。

また、委員がおっしゃられたような、幅広い目線感で、日テレさんの提案を受け止めた形ではなくて、千代田区として広域的な目線感で見たときに、本当にこの提案が、今回の変更が必要なのかについても、改めて説明を聞く場を設けていただければと思います。

【会長】

はい。後半は区が説明をする場が欲しいということでしょうか。

【委員】

区がまとめたものについて、都市計画の委員で話し合いをする場があればよいと思いました。

【会長】

はい、分かりました。

ほかにはいかがでしょうか。

※全委員なし

【会長】

取りあえずそういうご意見が多いということですので、都市計画の専門家グループというか、学識経験者としてこの審議会にいるメンバーで一旦議論させていただいて、その後、具体的にどういうステップ、どう

〈確定稿〉

いう手続、どういうフローでこれからの審議を進めていくのか。繰り返しになりますが、皆さん多分対立を望んでいるわけではないので、どこかに落とすところが欲しいと皆さん思いながら議論は進んでいるし、日テレさん自身もずっとここで活動されてきた会社です。最初から自分だけで建てるのでしたら、あまりああいう場に出てこなくても建てられるのは建てられるので、多分そうではなくて、対立することを本意とは思っていらっしやらないと思うのです。何かうまい解決策を、少し知恵出しをこちらのグループで議論しながら、それぞれのお立場もありますので、意見交換させていただく場面もあるかも分かりませんが、やらせていただくことにしましょうか。

区として、今日の意見に関して何かありますか。

【まちづくり担当部長】

本日のこの結果を受け止めさせていただくところかと思っております。

【会長】

それでは—どうぞ。

【委員】

あと、1点です。こうやって地域社会の中で対立する場面に過去何度か遭遇したことがあります。第一優先すべきは、限られた情報とか誤解に基づいて地域社会が判断することは何が何でも避けるべし、この1点に尽きるかと思っています。今回のように論点がかなり複雑なものについては、割と論点が捨象されて、単純化されて、イエスカノーかだけを問うことに流れがちですが、いずれの案も一長一短あるわけです。一長一短ある中でその一長一短をきちんと理解した上で、それぞれの価値観で最終的に判断していくこととなります。そのためには、少し高いレベルの学習と話し合いを、ぜひ、全員心がけるべきかと改めて思います。

以上です。

【会長】

はい。ありがとうございました。

ほかに何かご発言ございますか。よろしいですか。

床の大きさの議論と高さの議論と、二つ、実は並行してありますが、それぞれに皆さんが気にされていることが違うのをどこかでうまく折り合う絵柄まで持ち込む作業が多分必要なのではないかと思って、伺っていました。

それでは、今日はこの議案-1に関しては、採決は行わない。その代わり学識の立場で入っているメンバーで一旦議論させていただいて、次のステップを区とも相談しながら整理して、また皆さんにも見ていただくという機会をつくりたいと思います。

よろしいでしょうか。

※全委員了承

〈確定稿〉

【会長】

はい。それでは、今日は議案以外に、二つ、まだ報告案件が残っていますので、こちらを進めていきたいと思えます。

最初に、六番町偶数番地地区のまちづくりについて、説明をお願いします。

【麴町地域まちづくり担当課長】

少し時間も経過してございますので、簡潔にご報告をさせていただきます。資料3をご覧くださいければと思います。「六番町偶数番地地区のまちづくりについて」の形で記載している資料でございます。

表紙の1ページ目が位置図になります。赤で囲われた区域で区域面積約5.1ヘクタール、土地建物所有者数は約550名となっております。

めくっていただきまして、2ページ目が地区北側及び地区南側から見た写真になります。

その下の3ページ目をご覧ください。これまでの経緯になります。当地区は地区計画がかかっておらず、近年、建物高さ50メートルを超えるようなマンションが建設されてきたこと等も受けて、平成30年3月に住民有志の方々から、高さを抑制し、中高層の落ち着いた街並みを守っていくことを位置づける地区計画の案が提出されたことがきっかけでございます。これを受けて令和元年度以降、六番町の偶数番地地区の地権者を対象とした意見交換会を数回開催させていただき、アンケート調査、ヒアリング調査等を通して、地区計画の素案作成に向けての検討を重ねてまいりました。地元有志の方々からの案をベースとしながら、賜ったいろいろなご意見を反映し、区でたたき台を作成させていただいて、4ページ目ですが、令和4年12月に実施した意見交換会で、このたたき台をベースに素案作成の上、都市計画手続に入っていくことについて地域のおおむねの理解が得られましたので、その内容と今後の展開に関わるご報告になります。

では、4ページ目をご覧ください。地区計画の目標でございます。地区計画の目標として、建物高さや用途、形態・意匠を制限することで、中高層の落ち着いた街並みと良好な住環境及び教育環境を維持・保全する等、こちらに記載の三つを掲げてございます。

下の5ページ目をご覧ください。各エリアの特性に応じまして、A地区からD地区の四つのエリアを区分し、それぞれ記載の土地利用の方針を掲げております。

めくっていただきまして、6ページ目から7ページ目にかけては、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、建築物等の用途制限内容について記載してございますので、ご確認いただければと思います。

右の8ページ目が建築物等の高さの最高限度の設定でございます。A地区、B地区を40メートル、C地区を33メートル、D地区を60メートルと設定しております。

その下の9ページ目に記載のとおり、この最高限度には幾つか条件を掲げてございまして、一番下のポツにありますけれども、既存不適格建築物につきましては、現状と同規模の建替えを可能とする形で位置づけております。

めくっていただきまして、10ページ目でございますが、形態・意匠に関わる制限と緑化率の最低制限について記載しておりますので、ご確認いただければと思います。

今後でございますが、4月以降、都市計画手続に着手させていただければと思っております。都市計画法

〈確定稿〉

16条及び17条の手續を実施後、当審議会でご審議を頂ければと考えております。
簡単ではありますが、説明は以上になります。

【会長】

はい。日テレ通りの市ヶ谷寄りのところのお話ですが、何かご質問があればお受けしますが、いかがでしょうか。
どうぞ。

【委員】

今、4月に16条、17条の手續に入るということでしたけれども、前も少し問題になっているのですけれども、こういう計画があるときに、駆け込みでというのがよくあるのですけれども、それがこういう今の状態だと、どこまで行けばそういうのが防止できるのでしょうか。せっかくここまで計画が立っても、駆け込みでどんどん入ってこられてしまうと、少し変わってくるのではないかと思うので、その辺は区としての見解はどう思っているのか。

【会長】

はい。いかがでしょうか。

【麹町地域まちづくり担当課長】

駆け込みへのご懸念ですけれども、その辺いろいろ動きもございます中で、工事着工までに地区計画の策定をして、きちっと位置づけておくということをすれば、この地区計画に沿った形での建設になるかと思えますので、その辺りは地域の皆様方とも、もうできる限り速やかにこの手續を進めていくことで方向感として一致しているところでございます。

【会長】

すみません。工事着工という意味は、どういう理解をすればよろしいですか。

【麹町地域まちづくり担当課長】

建築確認がされたところかと思えます。

【会長】

建築確認申請を提出されて、受理されることが条件ですか。

【麹町地域まちづくり担当課長】

下りた時点という認識です。

〈確定稿〉

【会長】

はい。建築確認の申請を建築主は出しますが、それを区で確認して手続が終わった段階のものは、実は建てられてしまう。ですから、その手続が、許可を下ろさなければ、実は少し、もちろん建てる方から言えば早く下ろしてくださいということになるのかも分かりませんが、話はそういうことです。

【麹町地域まちづくり担当課長】

はい。そうでございます。

【会長】

はい。という手続のお尻のところはデッドラインになるということだと思います。

ほかはよろしいでしょうか。

※全委員なし

【会長】

はい。それでは、報告については受けたということにしたいと思います。

もう1件ございます。2番目の報告案件、外神田一丁目南部地区のまちづくりについて、説明をお願いします。

【地域まちづくり課長】

会長、地域まちづくり課長です。簡潔にご説明させていただきます。

前回の都市計画審議会で資料要求がございましたものを、本日ご用意させていただきました。

1点目が、環境まちづくり特別委員会での集約、また委員会において行った調査事項についての報告書でございます。

もう1点が、地区計画における企画提案に当たりまして、提出された企画提案書がないのかとのご質問を委員から頂いておりました。本日、資料4でご用意させていただいておりますが、区ではこれまで提案書に添付される再開発等促進区を定める地区計画の運用基準の比較を確認することによって企画評価書の作成に代えて運用してまいりました。今回、当審議会でのご議論も踏まえまして、東京都の企画評価書のひな形を参考に作成したものでございます。資料4をご覧ください。

簡単にご説明させていただきますと、評価については左側の必須項目と貢献項目の二つがございます。必須項目につきましては、基盤整備、算定の理由に書いてございますが、こういったことを行うことによって、まずはベースの部分の800パーセントを一律決めていくというものと、貢献項目については、残りの右側の親水広場ですとか宿泊施設の誘致、親水空間、防災船着場等の評価を行うことによって、450パーセントを上限に決めていくものでございます。詳細につきましては2ページ目に地区整備計画の概要をつけてございます。こちら合わせまして1,250パーセントをA地区、B地区としておりますが、B地区が川沿いになっておりまして、川沿いの容積を抑えて、A地区に容積を移転する計画となっております。

〈確定稿〉

2ページを見ていただきますと、スケジュールも前回ご説明させていただいてございますけれども、本日の報告から一定期間周知を取らせていただいて、次の手続に入ってまいりたいと考えてございます。

説明は以上です。

【会長】

はい。前回ご要請のあった書類の配付と今の比較書のようなものについての説明。何かご質問があればお受けしたいと思います。

【委員】

これで全文でしょうか。企画提案書は、400ページ近くの、すごく厚いものだと思うのです。それに対するの評価、当然それに対するメリット、デメリットも含めた総合的な評価をするのが企画評価書だと思うのですけれども、あまりにも簡便なもので驚いているのです。大体これで全部ですか。

【神原地域まちづくり課長】

はい。東京都はこのようなまとめ方をしております、我々も参考としてこういったものを作らせていただきました。

【会長】

はい。よろしいですか。

ほかにはいかがでしょうか。

どうぞ。

【委員】

こここのところは、都市計画審議会で決められることと、それから公共施設の問題とか収益性の問題とかは決められないから外すということで、つまりはこの紙、こここのところだけを審議するのですというお話だったので、事前説明のときに、いや、本当にそうなのかと。これしかできないのは分かるのですが、そうはいつでも、この議会集約にも書かれていますけれども、公共の施設の件とか収益性の件とか、全く外して区民の合意を取っていくのは難しいわけで、そこの定義を必ずこの場で説明してくださいと、私、事前説明のときにお願いしましたので、それについてお答え願います。

【会長】

はい。いかがでしょうか。

【地域まちづくり課長】

都市計画審議会での審議事項といたしますと、今回お願いをこれからしていくことになると思いますけれども、17条の手続を経て、再開発等促進区の地区計画と市街地再開発事業をご審議いただくところでござい

〈確定稿〉

ます。前回の都市計画審議会の中でもお話がございましたが、財産につきましては、都市計画決定後の組合設立の認可、その後の権利変換になってございますので、都市計画決定後の詳細の計画、事業計画を詰めていく段階で、また住民の皆様には丁寧なご説明が必要かと考えているところでございます。

【会長】

よろしいですか。

何か関連でしょうか。今、手が挙がりましたが、関連ですか。別の話。はい。

今の件は後で個別によくご説明いただいて、また必要でしたら、ぜひ、ここにその資料を出していただければいいと思います。

では、お願いします。

【委員】

聞き違いでなければ次の手続とおっしゃっていたけれども、今日、この場所に、区案、都市計画案が見当たらないと思ったのです。それで、委員会集約のところにも、公聴会で公述された内容を都市計画案に反映させることとなっていて、どう反映させたかについては、こちらの審議会で、専門家のいる場で確認した上で、次の、17条は、入ってしまえば、これはもう皆さんご存じのように、後に戻ることは、普通はもう99.9パーセント、もしかしたら100パーセントあり得ないものです。そこを考えると、今日ここに都市計画案の提示や変更点の説明がなくて、次の日程だけ取られているというのは、先ほどの前案件の轍を踏むことになるので、都市計画は手続が命ですので、その点はルーズであってはいけないと思うのですが、どうなっているのでしょうか。

【会長】

今後のスケジュールのところのイメージをもう一度確認していただきたいということですが、いかがでしょうか。

【地域まちづくり課長】

はい。16条の手続の段階では、当然、そのときに案を出しておりますので、それを踏まえたものを今度17条の手続の中で公告・縦覧させていただきます。その上での都市計画審議会での審議になってございますので、変更点等についてはその審議の中でご説明した上でご審議いただきたいと考えております。

【委員】

そういうやり方をすると、ゼロか100かになってしまって、何のために、行政なり、それから専門家なりが調整をする手間、全くそういう作業、仕事がされないということになってしまう。公聴会で公述された内容を都市計画案に反映させること。そういう意味では、元のとおりということは、何一つ反映していないという考え方なのか。そういう考え方であるとすれば、意見を急ぐとすれば、私は、ここに、まず都市計画審議会の場に都市計画案を一旦提示して、先生方あるいは皆さんのご意見を伺いながら、その内容がどうか

〈確定稿〉

を判断する手続を取る必要があると思うのですけれども。

【会長】

はい。その点はいかがでしょう。

【地域まちづくり課長】

前回の都市計画審議会の中でもそのご議論はあったかと認識しております。今回、16条の第1項の公聴会で頂いたご意見、また公述の申出で頂いた意見としましては、秋葉原らしさがなくなってしまうのではないかとこのところですか、高さに対するご意見だったかと認識してございます。秋葉原らしさにつきましては、地区計画の方針の中に書き込みを少し充実させたほうがいいかというご回答をさせていただいたと思っておりますし、高さにつきましては、これらの地域貢献についてや、あるいは周辺の建物の高さ等を踏まえまして、我々としては妥当ではないかと判断してございますので、そういった認識の中で地区計画の案を修正したものを17条にかけていくことで考えてございます。

【委員】

行政が妥当であるかないかを判断するのは、一定の裁量権はあるでしょうが、しっかりと住民の意見の反映の下、都市計画審議会の合意の下に進めなければ、それは行政の権力を裏づけなく行使したことになってしまうのではないかと思いますので、私は17条については、今回、延期というか、この状況のまま入るべきではなく、次回の中で17条の意見反映の内容について説明し、しっかりと諮るべきだと思いますので、ぜひお取り計らいをよろしくお願いします。

【会長】

はい。今のスケジュール感はどんな感じでしょうか。

【地域まちづくり課長】

我々としては17条の法手続自体が住民の意見を聞く場と考えてございますので、それを行った上で審議会の皆様のご意見を賜りたいと考えてございます。

【会長】

いつ頃からそういう手続に入るとか、もう大体決まっていらっしゃるのですか。

【神原地域まちづくり課長】

今、予定としましては、5月に広報紙で周知いたしまして、一定期間を置いた中で手続に入ってまいりたいと考えてございます。

【会長】

〈確定稿〉

それまでの間には、この審議会は開かれないのですか。

ということで、行政として判断をして先に進みたいとのご意見ですが、いかがですか。よろしいですか。

【委員】

私がこういう都市計画でいつも思いますのは、住民に対する情報の提供が非常に少ないことを危惧します。ですから、縦覧することで、その縦覧のものを見るために区役所までわざわざ来るというエネルギーとか、区報を見て、これはまずホームページを見よう、そして次に区役所に行こうと、このプロセスは普通の忙しい方にはとても難しい。ですから、そこを何とかクリアして、今、何を決めようとしているのかという情報を末端まで知らせる努力をぜひやっていただきたい。今のままでは十分な情報提供になっていないと思います。

それから、2番目の問題で、今、委員がおっしゃったとおり、イエス・オア・ノーの判断を迫ることが多いのですが、では今回は一体どんなことを我々に求めているのか、諮問しているのか。私は論点が二つあって、一つは商業不動産の地権者たちの間で、こういうプロジェクトをやることの将来不安と将来に対する楽観的な意見を持っていらっしゃる方々の意見の対立。要は、一言で言うと、商業不動産の持ち主の間の見解の相違に基づく対立ということと、もう一つは、区の所有地をそういう処分性のない形に変えてしまうことに対する懸念とあると思うのです。この大きな二つの項目のうち、私ども都計審の委員には何を諮問されているのか、両方諮問されているのか、そうではないのか。

特に前半は、ある程度数字で何パーセントの人が賛成していて何パーセントの人が反対しているのかとか、それに基づく例えば土地収用法とかいろいろな法律がありますが、その精神と見比べてどうなのかという定量的な判断が比較的しやすい。ところが2番目は、私は、将来、区の土地を区が永遠に持つべきか、それともそれは共有関係にしても構わないのだと判断するのか、これは都計審の判断か区議会の判断か。この辺もこの審議会に対して何を諮問しているかを明確にさせていただきたいと思います。

【会長】

はい。ご質問みたいなどころもあるので簡単にお答えいただけるといいと思うのですが、先ほど委員さんからも何をここで議論するのだという話でした。手続から言うと、都市計画決定が起きて、その後、事業が起きて、区の財産を権利変換。その先の話ですので、私の感覚ではそれは多分ここではなかなか難しいと思っていますし、そういうことを我々が決めるべきではないと思っていますが、区としてはどう考えているかをご説明いただけますか。

【地域まちづくり課長】

会長のご認識と同様でございますけれども、市街地再開発事業は土地の共有が原則となっておりまして、その辺についても分かりやすくご説明できるような形で、資料と、あと事前説明も含めて対応してまいりたいと考えております。

【会長】

〈確定稿〉

はい。前半の意見の対立が当然のことながらプロジェクトの中にある。それを我々がどう判断するのか。そのことについてイエス・オア・ノーで捉えているのかどうかについてはいかがでしょうか。

【地域まちづくり課長】

すみません。なかなかお答えが難しいところではあるのですが、やはり市街地再開発事業は都市計画ごとの組合設立、認可が当然出てまいりまして、その場面で、土地所有者の3分の2、借地権者の3分の2、合わせた土地の権利の3分の2という合意条件が出てきますので、その辺も見据えた上で、同意状況もお示しした上でご審議いただけたらと考えてございます。

【会長】

はい。よろしいでしょうか。

実際の法手続上、3分の2、最低ですけれども、なければ先に進めない仕組みになっていますから、そこが満足されていないものについてどうするかは少し考えどころではありますけれども、事実としての手続はそういうのが別途法で決まっているということであります。

ほかにはよろしいですか。

※全委員なし

【会長】

はい。では、今日の報告を受けてもらったということで、二つの報告案件は以上で終了です。

今日も時間がオーバーいたしまして大変失礼しましたが、区から何か最後に連絡事項はありますか。お願いします。

【景観・都市計画課長】

はい。ありがとうございます。

私から事務連絡をさせていただきます。次回の都市計画審議会でございますけれども、7月頃の開催を予定してございます。現在、日程調整ということで進めさせていただければと思いますので、日時が決まり次第、ご案内させていただければと存じます。

また、この間、学識の皆様の間で議論を、といったお話がございました。その調整等も、会長とご相談の上、させていただければと考えてございます。

また、令和5年度の審議会の定例会の予定につきましては、7月、10月、12月、3月にて、開催日の調整を行ってまいりたいと考えてございます。

また、すみません。傍聴者の皆様へお願いがございます。本日は多くの方に傍聴を頂いてございます。会終了後、エレベーターホールの混雑が予想されてございます。エレベーターホールの混雑解消のために、まずは、この部屋、第1委員会室で傍聴された方より順次お帰りいただきますよう、お願いいたします。その他の会場の皆様につきましては、順次職員がご案内させていただきますので、少々お待ちいただければと存

〈確定稿〉

じます。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。

【会長】

はい。

では、今日の審議会はこれで閉会といたします。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〉