

〈確定稿〉

令和5年度 第2回 千代田区都市計画審議会議事録

1. 開催年月日

令和5年8月23日（水） 午前10時00分～午後0時11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
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>

岩 佐りょう子
小 枝 すみ子
桜 井 ただし
嶋 崎 秀 彦
はやお 恭 一
春 山 あすか

<区民>

石 垣 曜 子
中 原 秀 人
服 部 記 子
細 木 博 己
諸 亨
山 田 ちひろ

<関係行政機関等>

福 山 隆 夫	麹町警察署長（代理出席：菊池交通課長）
佐 藤 睦	麹町消防署長（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〉

山崎 崇	環境まちづくり部環境政策課長
古川 裕之	ゼロカーボン推進担当課長
神原 佳弘	環境まちづくり部道路公園課長
須貝 誠一	環境まちづくり部基盤整備計画担当課長
武 貴志	環境まちづくり部建築指導課長
柳 晃一	千代田清掃事務所長
緒方 直美	環境まちづくり部住宅課長
江原 達弥	環境まちづくり部地域まちづくり課長
榊原 慎吾	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

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

38人（最終人数）

4. 議事の内容

議案

【報告案件】

議案－1 東京都市計画地区計画 六番町偶数番地地区地区計画の決定（千代田区決定）

【報告案件】

(1) 九段南一丁目地区のまちづくりについて

(2) 飯田橋駅中央地区のまちづくりについて

5. その他

〈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諮問文（写）

千代田区都市計画審議会諮問文（写）

資料－1 東京都市計画地区計画 六番町偶数番地地区地区計画の決定

資料1－1 六番町偶数番地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 九段南一丁目地区のまちづくりについて

資料3 飯田橋駅中央地区のまちづくりについて

〈確定稿〉

参考資料 1-1 意見書の要旨

参考資料 1-2 意見書の要旨（修正後）

6. 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。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の会議でございますけれども、ウェブ、リモートと併用で開催をさせていただきたく存じます。

また、マイクの操作につきましてご案内をさせていただきます。ご発言の際、目の前のマイクの右手のところを押していただきますと、赤いランプが点灯いたします。赤いランプの点灯を確認後、ご発言をくださいようお願い申し上げます。

また、赤いランプが点灯してる間は、発言ができるという状況になってございますので、ご発言が終了次第、マイクのほうをお切りいただけますよう、ご協力のほどお願い申し上げます。

それでは、岸井会長、議事の進行をお願いいたします。

【会長】

はい。おはようございます。

それでは、都市計画審議会を開会したいと思います。まず、本日の出欠状況について事務局から報告をお願いしたいと思います。

【景観・都市計画課長】

本日の出欠状況でございますけれども、加藤先生が少し遅れているといった状況でございますけれども、現在19名の参加を頂いてございます。定数20名中、出席19名の状況でございます。千代田区都市計画審議会条例第6条第2項の規定によりまして、委員の数の過半数に達してございますので、審議会は成立することをご報告申し上げます。

それでは、改めまして会長、進行のほどよろしくお願いいたします。

【会長】

ありがとうございました。お一人だけリモートでご参加ということでございますが、いつものとおり、お認めをいただいてよろしいでしょうか。

※全委員異議なし

【会長】

ありがとうございます。

〈確定稿〉

それでは、本日の審議案件に入ってまいりたいと思います。お手元の議事次第をご確認ください。まず、傍聴に関してお尋ねをいたします。本日、傍聴のご希望の方はいらっしゃるでしょうか。

【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名のところ35名の方々より傍聴の希望がございました。また、傍聴を希望された方で、当日、頂いた方が5名いらっしゃいましたので、席に空席がございますので、傍聴を認めさせていただきたく存じます。

本会場での傍聴者でございますけれども、20名までとさせていただきます。その他のの方々によりましては、隣の委員会室にて、テレビ映像による傍聴をお願いしているところでございます。

本日は、傍聴者につきまして多数の方々の傍聴となつてございますので、傍聴者につきましては先にご入場、ご入室をいただいているといったところでございます。ご了承のほどお願い申し上げます。

【会長】

はい。既に入場していただいているということでよろしいでしょうか。

※全委員異議なし

【会長】

それでは傍聴の方に申し上げます。本会では傍聴の方の発言は認めておりませんので、ご了承賜りたいと思います。また、お願いでございますが、傍聴される際に声を出すこと、あるいは審議会の運営を妨げる行為はご遠慮いただきたいと思います。多くの傍聴者がいらっしゃいますので、審議会の円滑な運営のためにご協力を頂きたいと思つています。お聞き入れを頂けない場合には、やむを得ず途中退席ということもございませぬので、ご了解を頂きたいと思つています。

本日の終了予定時間は12時ということでございます。ぜひご協力を頂きたいと思つています。

それではまず、事務局から配付資料の確認をお願いいたします。

【景観・都市計画課長】

本日配付した資料のほう、ご案内をさせていただきます。

本日の資料でございますが、資料番号がないものといたしまして、次第、席次表、委員名簿、都市計画審議会の条例及び運営規則、付議文、諮問文の写しを配付させていただきます。

次に、資料番号を付しているものといたしまして、議案1、東京都市計画地区計画六番町偶数番地地区地区計画の決定、資料1-1、六番町偶数番地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、九段南一丁目地区のまちづくりについて、資料3、飯田橋駅中央地区のまちづくりについて。過不足等ございましたら、会の途中でも結構ですので、事務局のほうまでお申し付けいただきたく存じます。

以上でございます。

〈確定稿〉

【会長】

よろしいでしょうか。

それでは本日の議案、審議案件から入っていきたいと思います。議案1、東京都市計画地区計画六番町偶数番地地区地区計画の決定について、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】

まちづくり担当部長の加島です。よろしくお願いいたします。

それでは、議案1、東京都市計画地区計画六番町偶数番地地区地区計画の決定について、ご説明申し上げます。

令和5年3月30日に開催した本審議会におきまして、審議に先立ちご説明をさせていただいている案件でございます。

六番町偶数番地地区の決定につき地区計画の素案について、令和5年5月14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、5月15日から29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6月5日まで設けたところ、135通の意見書の提出がございました。その内容でございますが、61通の方から賛成の意見、73通の方から反対の意見、その他の意見として1通、ご意見を頂きました。

その後、都市計画の案といたしまして、令和5年6月30日から7月14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、409通、418名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をさせさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

【地域まちづくり課長】

それでは、六番町偶数番地地区についてご説明いたします。地域まちづくり課長の江原です。よろしくお願いいたします。

本件は、審議案件となりますので、議案1の都市計画図書についてご審議いただくものでございますが、内容の説明につきましては、資料1-1及びパワーポイント資料でご説明いたしますので、画面のほうをご覧いただき、適宜、配付資料もご確認いただければと思います。

対象区域は赤で囲われた区域で、区域面積が約5.2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。こちらが地区北側及び地区南側から見た写真になります。

これまでの経緯になります。資料1-1の左下にも記載がありますので、そちらもご確認いただきながらお聞きいただければと思います。

当地区は地区計画がかかっておらず、平成30年3月に住民有志の方々から、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ました。これを受けて、区は令和元年度以降、六番町の地権者の方々を対象とした意見交換会のほうを数回開催するとともに、アンケート調査、ヒアリング調査、地元の有志の方々からの案をベースとしながら、区のほうでそういった調査を参照し、区のほうでたたき台を作成し、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。

そして、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を作成の上、都市計画手

〈確定稿〉

続に入っていくということにつきまして、おおむね地域の理解が得られましたので、その内容と今後の展開について、令和5年3月30日開催の都市計画審議会において、ご報告をさせていただきました。以降、今年度に入って、都市計画法第16条及び第17条に基づく手続を進めてきたところでございます。

こちらが、地元有志の方々から平成30年に提出された地区計画の案になります。こちらも、資料1-1の右上のほうに載せてございますので、併せてご確認ください。

意見交換を重ねてまいりましたが、その過程においては、ご覧のように基準容積消化に必要な建物高さについての検証を重ね、高さ設定については、地元有志の方々から頂いた案の高さ設定では、なかなか消化が厳しいというところもございまして、住民案より高い数値に見直しを図ったり、地区計画の制限に適合しない既存建築物の取扱いについても特別措置を追加するなど、区のほうで一部見直しをかけ、区たたき台としてご覧のような案を作成し、調整を継続してまいりました。その検討状況につきましては、まちづくりニュースとして地区内各地権者の方々に配布をして、共有を図ってきたところでございます。

ここから先につきましては、資料1-1の裏面のほうにも記載してございますので、そちらのほうも参照いただきながらお聞きいただければと思います。

まず、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・保全すると、記載の三つを掲げてございます。各エリアの特性に応じてA地区からD地区の四つにエリアを区分し、それぞれ記載のような土地利用の方針を掲げております。

地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針については、記載のとおりでございます。建築物の整備の方針においては、建築物の高さが整った良好な街並みの形成。ワンルーム形式の集合住宅の集中を避け、定住を目的とした住宅を誘導することなどを掲げてございます。

建築物等の用途の制限内容につきましては、こちらに記載のとおりでございます。ワンルーム形式の集合住宅の集中を避けるための措置等について制限をしております。また、建築物の敷地面積の最低限度は75平米としております。

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メートルと設定をしております。

地区計画の制限に適合しない既存建築物については、現状と同規模の建て替えを可能とし、また天災により居住継続が不可能となった場合、マンションを建て替える場合の高さの最高限度の特例についても掲げてございます。

形態意匠に係る制限と緑化率の最低制限については、記載のとおりでございます。

最後に、都市計画法第17条に基づく意見書の状況でございます。記載事項漏れがなく正式に受領した意見書は、計418名分でございます。賛成が409名、反対が3名、その他が6名となっております。

では、その内容でございますけれども、恐れ入りますが資料1-2をご覧ください。意見書の要旨になってございます。

賛成意見としては、本計画案は六番町の住民で数年議論・検討してきた地区計画案が基になっていて、住民案より規制が緩和されたものになっているが、六番町の街並みを維持するために不可欠で、一刻も早く本計画による地区計画の策定を行ってほしいといった意見等、記載のような意見を頂いております。

また、反対の意見といたしましては、3ページ目をご覧いただきたいのですが、六番町奇数番地地

〈確定稿〉

区内の22～25メートル以下の高さ規制とするべき、もっと高さ規制を低くするべきだといった意見を頂いておるところでございます。

最後に、一番最後の6ページ目をご覧いただきたいんですけども、意見者受付期間外の提出ですとか、記載事項の不備等のあった意見書も多くございました。その中でも特に同様な内容で多数を占めた意見書の要旨について、ご紹介させていただきます。

老朽化、共同住宅の建て替えに当たっては、容積率を増加し、増床分を分譲することで建て替え費用を捻出する方法しか現実的な解決策がないので、総合設計による緩和を認めない場合、建て替えを拒まれる危険性が高く、そうなると地域も老朽化マンションが乱立することになる可能性があること、並びに一番町、三番町と周辺の他の地区計画において、高さ制限50メートルとなっており、本地区がこれらにさらに低くする理由が見当たらず、必要以上の制限は発展、繁栄の阻害要因となると、価値の棄損となり好ましくないということ。

さらには、都市計画手続に入る前に、当マンションから反対書面に区に提出し、法16条に基づく公告縦覧時に当マンションから反対意見書を提出をしており、地権者の合意形成がなされているとは言えない状況であること。これらから、一番下の行でございますが高さ制限の緩和条件を、天災時のみだけではなく、地震等天変地異や建物老朽化による居住継続が不可能となった場合に変更してほしいといったものでございます。同様の内容で、同一のマンション関係の方から、175名分頂いております。

区といたしましては、今回設定する高さ制限内でも一定程度容積率を緩和し、増床分を分譲することは可能であると考えており、これまでの意見交換会等における地域の大方のご意見は、建物高さを中心に地域の住環境を守ることで、地域の価値を高めていこうとするものと認識をしております。

一方で、本地区計画の内容に関わる東京都との法19条に基づく協議の過程においても、特例により建て替えや耐震改修が停滞しないよう耐震化には取り組むことと。内容についてはご理解をいただきながら、そういった趣旨のコメントも頂いております。区といたしましても、本地区に限らずではございますが、政策課題であるマンションの建て替えや耐震化についても、千代田区耐震改修促進計画等に基づきまして、マンション関連支援制度を活用しながら取り組んでまいりたいと考えております。

また、これまでご説明させていただいたとおり、平成30年3月に、住民有志の方々から地区計画の案が提出されて以降、地権者を対象とした意見交換会を数回開催するとともに、アンケート、ヒアリング調査等を実施し、これまで約4年間、地権者の方々から頂いた様々なご意見ですとか、基準容積消化に必要な建物高さシミュレーション結果等を踏まえまして、住民有志からご提案いただいた案よりも制限高さを上げたり、地区計画の制限に適合しない既存建築物については、同規模建て替えを認める特例を追加する等の変更を加えながら、区の想定案として地区計画素案のたたき台を構築し、区内全地権者に配布し、共有をしながら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。

そして、令和4年12月に実施した意見交換会において、これまで検討してきた区のたたき台案を基に地区計画素案を作成し、都市計画手続に入っていくことについて、おおむねの合意が得られたと認識をしております。区といたしましては、十分な時間をかけて、地区計画の内容について変更を重ねながら、地域での合意形成を行い、地区として、大多数の同意を得られているものと認識をしております。長年の検討経緯を併せて考慮すると、本地区計画についてぜひ定めていくべきものだと考えております。

〈確定稿〉

説明は以上になります。ご審議のほどよろしく願いいたします。

【会長】

それでは、ただいまの説明につきましてご質問、ご意見があれば挙手をお願いしたいと思います。また、リモートでご参加の委員も、手を挙げる機能を使って手を挙げていただければ事務局が見ておりますので、ご発言いただけるかと思えます。はい、いかがでしょうか。

はい。

【委員】

質問ではございません。意見を言わないと、どのような形でこの案件を決めていくかということにつながらないので、私の、今、説明を受けました執行機関の報告を受けての私の考え方を述べさせていただきます。

この件については、今、執行機関からも報告がありましたけれども、非常に長い年月をかけてしっかりと街の中に入っていただいて、よく意見を聞いていただいたというのが私の感想でございます。

様々な意見があります。反対意見の中にも低くしたほうがいい、また高くしたほうがいいという意見もございましたけれども、この地域においては、大方の、おおむねの合意を得られたということの報告もございましたし、また、何はともあれその後の地域合意、この地区計画については地域合意の場であるわけでございます。皆様からご賛同いただいているという報告も頂きましたので、私は、そのことについてのご報告は尊重したいというふうに思って、賛同したいというふうに思っております。

以上です。

【会長】

ありがとうございました。

ほかには、いかがでしょうか。

【委員】

よろしいですか。

【会長】

はい、どうぞ。

【委員】

私も、この趣旨については賛成でございまして、私はちょっと、要望という形で一つだけ意見を述べさせていただきます。

この409通の意見書を整理されておられて、その整理の仕方が、賛成の方がどうこう、反対の方がどうこう、意見が判明されていない方はどうと、こういう三つのカテゴリーに分かれているのですけれど、この

〈確定稿〉

場合に一番重要なことは、六番町偶数地区に地区計画を設定することに賛成なのか反対なのかというのが一番重要な 이슈で、そのとき、するとしたら、どういう内容かというのが次に来るわけですね。そうすると、ここで反対という意思表示をされている方は、基本的に地区計画設定されること、ご三方のうちお二方は、地区計画を設定することには賛成なんですよ。それで、もっと厳しくしようと言っているわけなので、これは今後の工夫をお願いしたいのですけれど、意見を分類するときに、もう少し、何ていいますか、分かりやすく分類をしていただければいい。これ、もし分けるとすると、このままで賛成、それから、これよりもっと厳しくしろ、これをやるべきでないと、このぐらいに分けないと、意見の趣旨がきちんと反映されないような気がいたしましたので、これは意見として申し上げます。

【会長】

はい。意見書の要旨を作成するに当たり、なるべく分かりやすくまとめられないかということだと思いますが、何か事務局からございますか。

【地域まちづくり課長】

今、おっしゃられたとおりにかなと思います。意見書の要旨を、反対といっても、反対意見のレベルがあるというところかなと思いますので、ある程度カテゴライズしてお伝えできるような工夫というものもちょっと検討していきたいなと思っております。

【会長】

いろいろな文章が書いてあるものをまとめられるので、それを一文にすると逆に分かりにくくなる場所もありますから、内容によってうまくまとめていただくということだとは思いますが、なるべく意見の内容がしっかり伝わるようなまとめ方をさせていただきたいということだと思えます。ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。はい。どうぞ。

【委員】

私も意見になります。住民発意の地区計画というのが、こういう形で丁寧に議論されて合意形成されてきているというのは、とてもすばらしいことだと思います。また、その隣が隣接する四番町地区などに比べて敷地が大きいところもある中で、高さ制限をしないことでペンシルの建物更新になっていくということは、住環境のよりよい住宅地を目指していく中で、目標の中で望ましいまちの像とはならないと思えますし、また住民の方々の提案の高さでは、やはり容積率を消化することはできない可能性も生じるので、ある一定の高さというものも必要になるのかなという意味で、この地区計画に賛成です。

ただ、地区計画というのが、やはり時限立法的であるべきだと私は個人的に思っていて、敷地の共同化による共有空間というのをつくることも必要になる時期もあるかもしれませんし、三つ、四つの敷地で、共同の建て替えをしたいといったときに、やはりこの地区計画の高さ制限というのを見直す必要があるときもあるという意味では、必要になったときにこの地区計画を柔軟に運用していくことが必要なのではないかと思えます。

〈確定稿〉

それで、もう一つ、これも本当に意見なのですけれども、地区の目標がよりよい住環境を目指していくという目標の中で、この地区計画が決定されていく中で、住環境の維持において高さ制限の議論に、すごく集中しているのかなというふうに感じています。高さだけでなく、住環境の維持を目的として、多くの地区計画がほかの箇所でも策定されていますが、足元空間や、特に隣地との緑地の整合性というのが確保されるような計画の議論なり、盛り込むこともあってもよかったのかなというふうに感じます。

同時に総合設計制度の高さ制限を変えないというところにおいて、総合設計制度を扱って開発をしていく、容積率を上げていくというときに、同じように空地の扱いについて、もう少し議論をされてもよかったのかなというふうに思っています。

以上です。

【会長】

はい。基本的にはご賛同ということで、さらに、こういうことを考えたらどうかというご意見だったと思いますが、これまでは割と賛成のご意見が多いのですが、反対の立場からのご意見、ご質問がある方がいらっしやれば、お受けしたいと思えます。

よろしいでしょうか。特にご発言がないようですので。

それでは、本案件に対する答申内容を決定していきたいと思えます。議案の1、東京都市計画地区計画六番町偶数番地地区地区計画の決定について、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。全員一致ということで、案のとおり決定されたいということで答申をさせていただきたいと思えます。

それでは、続きまして報告案件に移りたいと思えます。一つ目は、九段南一丁目地区のまちづくりについてであります。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でございます。ご説明をさせていただきます。

九段南一丁目地区のまちづくりについてでございます。本日は、当地区におけるこれまでの検討経緯や今後の進め方について、ご報告させていただきます。

お手元に資料2のほうを配付しておりますが、本日のご説明自体は、主にスライドに沿った形で説明をさせていただきます。お手元の資料と併せてご確認いただくと幸いです。

まず、当地区の現状や課題、検討経緯についてご説明をいたします。

地区の位置でございますが、赤ハッチで囲われたエリアでございます。長期的な視点で3街区一体でのまちづくりを展開していくべく、これまで検討を進めてまいりました。

次に当地区の特色と、抱える課題についてでございますが、スライド上に主な地区の特色と課題をまとめ

〈確定稿〉

でございます。お手元の資料2ですと、1ページ目の右側のほうにまとめてございます。当地区は、九段下駅と隣接し、利便性が高く、周辺の自然環境にも恵まれ、歴史文化資源にも触れることができる、地区周辺に行政機能が集積しているなど、そういった特色のある地区でございます。一方で、歩行者滞留空間や親水性の不足、建物の老朽化、見通しの悪い狭隘な道路が残っているなど、課題も多く残る地区となっております。

こういった地区の特色や課題を踏まえて、平成26年6月に、地区内においてまちづくり意見交換会が発足をいたしまして、まちづくりの検討が開始されました。平成27年2月には、まちづくり勉強会に移行して、3街区一体のまちづくりについて検討が進められてきました。

北街区につきましては、平成28年8月より再開発実現の可能性について検討され、平成29年10月には、九段南一丁目地区再開発準備組合が設立いたしました。

令和3年6月には、まちづくり勉強会において、地区の抱える課題を解決し、進めていくべきまちの将来像を、九段南一丁目地区まちづくり基本構想としてまとめております。九段下駅の駅前広場を中心とした地域の拠点形成、駅前広場から周辺につながる快適な歩行者ネットワークの整備、日本橋川沿いの空間整備と水と緑が連続するまちづくりの推進を目指していくというものでございます。

勉強会においてまとめられた九段南一丁目地区まちづくり基本構想に基づき、区は、令和4年10月に、九段下・竹橋エリアまちづくり基本方針を改定いたしました。お手元の資料ですと2ページ目に記載がございます。

また、区は令和5年2月に、九段南一丁目地区まちづくりガイドラインを策定しております。本ガイドラインでは、先ほどご説明したまちづくり基本構想や、環境、防災等の視点を踏まえて、3街区で連携したまちづくりを計画的に進めていくために、六つのまちづくり指針及び整備イメージを示してございます。

次に、ガイドラインなどの上位計画を踏まえた計画イメージについてご説明をいたします。配付資料の3ページ目と併せてご覧ください。

3街区一体となって、安全で快適な駅とまちを結ぶ歩行者ネットワークを形成することにより、回遊性の高い魅力的な市街地形成を目指すとともに、日本橋川沿いにおける親水性の高い歩行者空間の創出等を実施してまいります。

北街区において、駅とまちが一体となる駅前広場を中心とした地域の拠点を形成していきます。地下部に九段下駅改札と直結した駅前広場を整備、地上部に地域に開放するアトリウム空間を整備し、滞留空間を拡充していきます。

また、3街区が連携して、内堀通り沿いに駅と区役所方面を屋根のある空間でつなぐ歩行者ネットワークを整備します。この各建物で整備するアトリウム空間は、災害時は帰宅困難者受入空間として機能いたします。

日本橋川沿いにつきましては、再開発事業や区画整理事業を通して道路を付け替えて、区道312号を幅員4メートルから8メートルへ拡幅整備をいたします。また、敷地内に歩道状空地を整備し、明確な歩車分離を図るとともに、親水性の高い歩行空間の整備を行います。

北地区と中地区、中地区と南地区の各棟間には、地区の通り抜けができるとともに憩いとどまることができる空間を整備し、駐輪場、サイクルポート等、駅前交通機能を確保します。

〈確定稿〉

こちらは、事業者のほうで検討している整備のイメージでございます。画面上部に示している断面模式図は、駅とまちをつなぐ歩行者ネットワークのイメージを示したものでございます。3ページ目の左下にも同じ図をつけてございます。ご覧のとおり、駅から区役所方面につながる雨にぬれない歩行者動線を確保し、地下から地上へスムーズなアクセス動線を確保します。

建物高さにつきましては、ガイドラインに基づき170メートル以下ということで設定をしております。

画面のほうを見ていただきたいです。こちらがイメージパースです。①は、九段下交差点から見たイメージです。②が、駅直結の屋内広場空間のイメージ。③が、内堀通り沿いの雨にぬれない歩行空間のイメージでございます。

次に、北地区と中地区の間の空間イメージと、下の図が日本橋川沿いの区道拡幅後のイメージを記載してございます。

今ほどイメージを共有したような、本ガイドラインに位置づける各整備の実現に向けて、まず地区全体に再開発等促進区を定める地区計画を定め、広場や歩道状空地等を地区施設として位置づけます。この地区施設の整備、地区内道路の廃道付け替えによる、日本橋川沿いの区道拡幅等の基盤整備の実現手段として、北地区は市街地再開発事業、中地区、南地区は土地区画整理事業の施行を想定しており、各個別地区単位で建物更新と併せて事業を推進していくこととなります。定める都市計画としては、再開発等促進区を定める地区計画と市街地再開発事業の2種類となります。

次に、地区計画の概要等についてご説明いたします。配付資料の4ページ目と併せてご覧ください。

赤い線で囲っている範囲に、地区整備計画を定めていきます。また、これまで検討してきた北・中・南地区の3地区で区分を分けております。

こちらは、主要な公共施設と地区施設の配置についてです。まず主要な公共施設として、九段下交差点に隣接する形で広場1号約2,800平米を配置いたしまして、歩行者通路1号を内堀通り沿いに配置をします。広場1号につきましては、駅直結の屋内広場等も含み、地下2階から地上1階にかけて重層的に定めます。

また、歩行者通路1号については、図上、紫線で示してございますが、内堀通り沿いの雨にぬれない歩行者空間を担保します。地区施設については、日本橋川沿いのネットワーク強化や地区間のにぎわい形成などに資するよう、区画道路、広場、歩道状空地、歩行者通路を図に示すとおり配置をいたします。

次に、用途の制限として、各地区において店舗型性風俗特殊営業の建物を禁止します。容積率については、ガイドラインの実現に向けた基盤整備などを評価し、北地区は1,250パーセント、中地区は990パーセントを最高限度とし、建物高さについては、皇居周辺における水や緑と調和が取れたまちのシルエットを形成するため、ガイドラインに基づき、北地区は170メートル、中地区は130メートルを最高限度とします。

北地区、中地区については、建築物の容積率の最低限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築面積の最低限度について、スライドに示すような形で定めてまいろうと考えております。景観についても、良好な都市景観を形成していくため、建築物の形態または意匠の制限を定めます。

次に、壁面の位置の制限についてでございます。

壁面の位置については、ガイドラインにお示した景観形成の考え方にに基づき、通りや場所ごとの空間特

〈確定稿〉

性に応じた制限を定めます。隣地斜線については、建物は十分な壁面後退を行い、外周部は、まちに開かれたオープンスペースを創出するということから、特定行政庁の区域指定により、斜線解除を想定しております。

次に、第一種市街地再開発事業についてご説明いたします。

再開発準備組合が設立されている北街区においては、第一種市街地再開発事業を都市計画に位置づけていきます。概要につきましては、スライド、または配付資料にお示しのとおりでございます。公共施設の配置や高さなど、地区計画に定める内容と整合を取っております。

続きまして、現時点の同意状況についてご説明をいたします。再開発事業を想定している北街区には、区有施設である生涯学習館と区営住宅がございますが、区も権利者として参画をしていくことを考えております。現地におきまして、区を除く北街区16名の地権者のうち12名に、都市計画手続を進めることについて同意を頂いており、同率という示し方をすると75パーセントとなっております。中街区、南街区はそれぞれ1者単独所有ですが、同様に手続を進めることについて同意を頂いているというところでございます。

最後に、今後の予定についてご説明をいたします。

先日、北地区と中地区の事業者より企画提案書が提出されたことを受け、今後、令和5年9月中旬より都市計画法第16条に基づく手続を行い、令和5年11月中旬頃より、都市計画法第17条に基づく縦覧を開始できればと考えております。その後、令和5年12月の都市計画審議会にて審議していくことを目標に手続を進めてまいりたいというふうに考えているところでございます。

九段南一丁目地区のまちづくりに関する報告は、以上でございます。

【会長】

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、ご意見があれば頂きたいと思えます。いかがでしょうか。

どうぞ。

【委員】

この資料を今日初めて見て、正確な問いになっているかどうか分からないのですけれども、率直なところ熟度が低いような印象を受けました。

一つは、1点目はお願いということになりますが、前回の7月25日のときに、模型のようなものが真ん中に置かれましたけれども、こうした大きな街区をどうにか都市計画で造り直そうとしたときに、既存のまちがどうあって、新しいまちをどう造りたいかというような、現在とこれからが分かるような模型のようなものがあって、ワークショップのような形で、こういうふうになるのだということが分かることが住民参加という、都市計画の住民参加という視点からは必須ではないかということを感じておりますので、ぜひ、そこはご検討をいただきたい。

そして、何が不自然に感じたかという、北街区と中街区がぶつ切りになって、例えば地下、よく駅、歩行者ネットワークというのであれば、地下でつながっていく。そして、ここ病院が、九段坂病院があるわけですから、都道をまたいで病院までずっと行けるような、地下動線というのが造られるのが普通なわけです。

〈確定稿〉

れども。見にくくて分かりづらいのですけれども、中街区なんかは、地下が全くないかのように、地盤面が分からないのですけれども、それが途中で出てくるというのは、何か不自然だなというふうに思いました。

そういうことが、駅からどういうふうに入者が歩いていくことが心地よいのか。先ほどの別件で発言がありましたけれども、緑の空間がどのように創出されるのであるかということも、やはり、具体的にCGなり模型なりでやってみないと、正直、全く心地よいか悪いのか分かりづらいという。分からないままに進めてしまうのは、100年の都市計画にとってよろしくないというふうに思いますので、ぜひ、もっとしっかりと議論し、参加型でできるということが重要ではないかと。その上で住民の合意を得なければ、ここも区道がありますので、区道は補助金ではありません。福祉ではありません。なので、区道を安易に廃止するという事は、住民合意がなければできない。また公聴会もやっていない、あるいは説明会もやっていない、大街区の前提が整っていないという意味で、地権者の方がどういう希望を出すかは自由かもしれませんが、公共性、公益性という意味で、手順手続をしっかりとやっていただきたいというのがお願いです。日程をこなすだけでは都市計画にならないのではないかとするのは、付け加えて意見です。

以上です。

【会長】

ありがとうございました。分かりやすい手段で皆さんにお伝えいただきたいということと、それから区道の廃止の話がございましたが、これは何か説明されますか。

【地域まちづくり課長】

1点目のお願いの件でございますけれども、令和5年2月に、まちづくりのガイドラインを定めておりますけれども、1月に区民の方々向けに、このまちづくりの考え方というところでの説明会を開催させていただいたところがひとつございます。

もちろん、委員がおっしゃるように、イメージが伝わりづらいというところは工夫の余地があるかなと思いますので、今後、説明会等で16条の説明会とかで、もうちょっとイメージが伝わるように、区民の方に伝わるように工夫をしてみたいと思っております。従後の空間イメージも含めて、周辺の方々への事業者からの説明会というのは、7月の末に実施をしているところでございます。

あと、区道の廃止というところで、今回、区道の一部廃止をして宅地化ということも想定として置いているところの中で、その試算として適正化とか従後の床のありよう、あるいは区が取得する床について、最適な解としてどういった取り方をするか、この辺りは、おっしゃるとおり非常に重要なことかなというふうに認識をしているところでございます。

都市計画の手続を進めていきたいということのご報告でございますが、都市計画の枠組みが定まったら、そういった具体的な提案も事業者からいろいろ頂きながら、議会とも連携をしながら、そういった最適な区の床の取り方を含めて議論をしてみたいというふうに考えているところでございます。

それをどういった形で区民に周知し、どういうふうに意見を取り入れ、区有施設、従後の在り方について考えていくか、その辺りは、非常に大きなテーマだと考えておりますので、進めながら、そういったご相談は、もちろんさせていただきながら進めていきたいと思っております。

〈確定稿〉

【会長】

はい。

【委員】

すみません。進めながらということでしたけれども、進む前の前さばきとして、しっかりと分かりやすい議論と説明ができなければいけないのではないかと。それで、答弁漏れがありましたけれども、その地下道をなぜ都道をまたぐような形でつなげていくとかということをししないのか。この中街区に何か、過去の地下杭でもあって、それがさわれないから造れないんだとか、何か特別な事情でもあるのか。この北地区と中地区と南地区がぶち切りになっていて、区道も、東西だけを残し、南北を廃止する。でも、南北というか廃止するのであれば、それがそのまま地下に入る方法というのがあれば、上空の公共施設の空間だっけつくれると思うのです。そういう議論をどこでもしていないですし、そういうことを都計審に持ち込んでしまうということ自体、この間の外神田で皆さんに本当にはらご迷惑をかけて、住民にも、先生方にも非常に分かりにくい状況、議会としても非常に長い苦しみをしたわけですけども、同じことをしてほしくないのに、地権者の方が何を望むかというのは一旦受け止めるのはいいかとは思いますが、公共側がこれをどう扱っていくかということが、都市計画を枠組みを決めた後でみんなで考えればいいでしょうというルーズなやり方は、非常に100年の都市計画とは言えない、まるで仮設住宅を造るかのようなやり方になってしまうので、もっと事前さばきをするべきだという意味で、模型を作り、あるいはCGを作って、みんなと空間を共有し、ワークショップをするというやり方をしないと、やはり、いい意見というか、いい建設的ないい意見、発想が出てこないと思いますので、それは、まるでベルトコンベヤーのように170メートルと言われたから、そうしますということではないと思うので、ぜひ、その手順手順をしっかりといただいた上で、気持ちよく住民に説明し、賛成していけるようになっていくことが重要じゃないかと。特に、地下の使い方は、ぜひ検討いただきたい。

表参道は、もう地下を大いに使うことによって、上の空間を非常に高くしない、ケヤキ並木以下にしたというふうな努力もありました。非常に安上がりな都市計画とかまちづくりをするということは、あまり未来の人たちにとってよろしくないのではないかとこのように思いますので、ぜひ会長、受け止めて、手順手順をいい形で分かりやすく都市計画を進めていただきたいと思いますので、お願いいたします。

【会長】

方法論のほうは、先ほどのお願いと言われたことと同一ですが、地下については、ご質問のようなところもあったので、どうしてこういうふうな地下空間の設営になっているのかというのを、何か説明があれば、追加をお願いできますか。

【地域まちづくり課長】

すみません。この3ページ目ですかね。お配りした3ページ目で、こういった地上1階部で歩行空間を充実、滞留空間を含み充実させていくというコンセプトの中で、九段下駅から、地下から地上に進む、つなぐ

〈確定稿〉

動線としては、この中地区と、北地区のちょうど境界部に、その出口を設けているというのが今の計画でございます。

これを区役所方面までずっと地下につないでいくというところにつきましては、今明確に、物理的な制約も含めて、お答えが、物理的な制約はどうでとか、そういったお答えがちょっとしかねるところがありますので、また整理して別途回答をさせていただければと思います。

【まちづくり担当部長】

会長、ちょっとよろしいでしょうか。

【会長】

はい、どうぞ。

【まちづくり担当部長】

すみません。まちづくり担当部長です。

資料2の左側、左の図を拡大してもらっていいですか。1ページ目の左の図、位置図のところ、資料2-1、1ページ目の左の上、位置図で。

今、委員がおっしゃられるお話も十分分かるのですけれども、そこまでの整備をまちづくりの中でやるという形になると、今回ご提案しているこの九段南一丁目街区だけの話ではなくなると。反対側の内堀通り沿いのもう既に建っている九段会館及び区の施設も一緒に入っている九段坂病院、そことの連携という形なので、そこ一体のまちづくりということであれば、広くそういったところということも検討しながら、どんなまちづくりの手法、都市計画の手法を使ってやるということが考えられると思うのですけれども、今回、私たちがお示ししているのは、この九段南の街区でのその都市計画の手法なので、地下の通路というところまでは整備するのは、ちょっと不可能です。

そういう形になっていきますと、ほかのまた手法だとか、区がやるのか、国がやるのか、都がやるのかだとか、そういったところの検討ということも必要になってくると思います。ただ、それを否定するのではなくて、今回お示ししているのは、この3街区の中の都市計画なので、その都市計画についてどうなのかといったご審議になってくるかなど。それも併せて、今後、その地下の通路に関して検討せよというようなところがあれば、我々としては、もちろん検討してはいきます。それが実現するかどうかというのはちょっと分かりませんが、検討する必要があるというふうに思っております。

すみません。補足で、以上でございます。

【会長】

地下の空間が望ましいのかどうかについての議論かも知れませんが、今回の提案は、地下から1階部分に上がって、アンブレラフリーで一応行けるといような想定になっているので、機能としては、ほぼ満足はされていると。多分、反対側に渡れるかどうかという物理的な問題があつて、地下部分で反対側に素直に渡るのであれば、そういうネットワークをというのも議論としてあるのかも分かりませんが、そこはまだ物

〈確定稿〉

理的な判断ができないというのが、先ほどのご説明だったように思います。そういう感じでもよろしいですかね。

【委員】

すみません。

【会長】

はい。

【委員】

することがいいかどうかということ、やはり議論をするということが、都市計画をする前に重要なのではないかと。それをワークショップ的に模型を動かしながら、これはできるのではないかと、東京都さんにも参加してもらってですね。それで、いや、やはりコストもかかるし、やめた方がいいですねとか、バリアフリーだからこのほうがいいですねとか、その内堀通りを超すような地下道線や建て方がいいかどうかということ、これを議論するための前さばきとして、そうした議論をできるテーブルというか、仕掛けをしておくのが、この都市計画手続の前なのではないかということをお願いしたいです。

表参道の例が適切かどうか分かりませんが、地下をどうするかというのは、非常に上物との関係で重要だと思いますし、もう日程が決まったのでこれでいきますということではなく、非常に十分な議論をしていただきたい。ただ、これは、これ以上、私だけで申し上げてもいけないと思いますので、次回の都計審をお願いしたいのは、先ほど申し上げたCGや模型を作ってほしいということは、一応、要望いたします。

それから、2点目が、区民の財産の処分を納得して進めてほしいということが2点目の要望で、3点目が、口頭でおっしゃられた日程ですね。諮問がいつで、公共財産の会議がいつで、今後の予定がこうしたいというこの流れのフローチャートが分かる紙ベースのものを次回に出していただきたい。その辺をぜひご協議をお願いいたします。

【会長】

ご要望として、ご検討いただきたいと思いますが。

ちょっと誤解があるかも知れないので。さっきの区の説明が十分ではないと思うんですが、この区道に関しては一部は市街地再開発事業、一部は区画整理事業で展開されて、面整備の中で日本橋川沿いのところに一部用地が移っていったりするということ、そういう手続になっているわけですね。ですから、面整備の中での手続として、公共用地がほかへ移っていくという仕掛けだというふうにご理解いただきたいと思うのですが。その部分はあまり説明されませんでしたけれど、実際の公共用地をただ廃道して、ほかに出すというよりは、その市街地再開発事業、区画整理事業の手続の中で行われるというふうにご理解いただきたいと思います。

【地域まちづくり課長】

〈確定稿〉

会長、すみません。1点、今の件で補足をさせていただきます。

基本的には、その公共施設の付け替えというところを両事業でやっていくのですけれども、一部その差分について宅地化をするという部分が出てまいります。そこについては、その価格の妥当性も含めてきちっと検証するべきだということがございます。

ちょっと1点、補足をさせていただきます。

【会長】

特に再開発事業のほうですね。面積の関係で、少し床になる可能性があるということだと思います。ほかにはいかがでしょうか。

【委員】

細かいところは別として、私はこの計画の全体像については特に違和感はありません。首都高速と靖国通りと、それから内堀通りですか。あとは区役所に囲まれた、独立した空間なので、これが区役所に近いということで、区役所に来る区民のために公共施設等が充実するというのであれば、概念的には、方向性は正しいのではないかと思います。

その上で質問なのですが、私は住民代表なんで、住民の立場から質問しますが。ここには先ほど区営住宅があるということでしたけれども、この区営住宅はどういう処理がなされるのかということと、それから12名が同意して75パーセントということでしたけれども、これは具体的にどういうことなのかということ。それから、この3ページに大街区化による密集市街地の解消というのが、3ページの左上のほうに書いてございますね。ということは、これは日本橋川ですか、これに沿ったところは木密が多いのという意味合いなのか。この3点について、ちょっと確認をお願いできますでしょうか。

【会長】

はい。順次、お願いします。

【地域まちづくり課長】

すみません。3点頂きました。1点目の区営住宅でございますけれども、再開発事業を北街区で実施をしていくということで、いずれにせよ移転は伴っていくということになります。従後、区の床としてどういった形で取るかというのは、今後、いろいろな可能性から検討していくところなのですが、少なくともそういった形で住宅は移っていただくということになりますので、その辺りはお一方お一方、そういった事業を通してどういうふうな形で移転をしていくかとか、そういった形でのお話をさせていただこうと考えています。

【委員】

すみません。ちょっと入りますが、それはここの区営住宅は、この場所からは移してしまって、別の区営住宅に移っていただくという意味ですか。要は、この地区にはもう区営住宅はなくなってしまうという意味

〈確定稿〉

でしょうか。

【まちづくり担当部長】

会長、まちづくり担当部長です。

ここに戻ってくるか、戻すかどうかというところはまだ決まっています、庁内の中で。ただ、機能更新がどちらにしても必要なもので、一回、引っ越しをしていただかないとならないので、そういったお話は、もう既に話を進めているといったようなところのご説明です。

【委員】

はい。分かりました。

【会長】

では、2点目をお願いします。

【地域まちづくり課長】

はい。すみません。では、申し上げます。2点目でございますけれども、16名中12名、こちら北街区に権利を有する地権者の数として16名、そのうち都市計画の進めていくことについてご同意いただいたのが12名ということで、先ほど16名のうち12名にご同意いただいているというようなご説明をさせていただきました。

最後、3ページ目の大街区化による密集市街地の解消というところで、これは吹き出しがこういった吹き出しの記載になっておりますけれども、基本的には北街区のあんこの部分にそういった老朽化した建物が密集しているという状況でして、中地区、南地区は、そういった状況ではないということで、ちょっと表記の仕方がなかなか曖昧になってしまって申し訳なかったのですけれども、街区全体として大街区化を図ることで、北街区の密集市街地の解消というような形での意味合いで記載をさせていただいているところでございます。

【委員】

では、確認なのですが、二つだけです。区営住宅は、この計画には入っていないと理解していいですか。それから2番目は、その北街区の高速道路側にいらっしゃる地権者のうち、まだ4名が同意していないということですが、この方々は住居がある方々ですか、それとも商業ビルのオーナーの方々ですか。

【会長】

お分かりになりますか。はい。

【地域まちづくり課長】

一つ目の区営住宅につきましては、先ほど担当部長のほうから申し上げたとおり、まだ従後、ここにどう

〈確定稿〉

いった形で住宅も含めて、どういうバランスで床を取るかということは定まっていないということで、まだ定まっていないところが回答になるかなと思っております。

残り4名というところで行きますと、基本的にはテナントといいますか、地区内で商いをしていらっしゃる方というところで、うち2名につきましては、都市計画の段階を踏んで具体的な数字、従後どういった形で床を取れるのかとかも含めて具体的な話をして、賛同するということですので、準備組合のほうには加入をしているというのが、4名のうち2名でございます。

【会長】

はい。よろしいでしょうか。

【委員】

はい。分かりました。ありがとうございました。

【会長】

はい、どうぞ。ご発言ください。

【委員】

まず、この計画自体なんですけれど、特に大きな反対とかというわけではないのですが、日本橋川沿いのところって、やはりどこも高速の下は、ちょっと薄暗い感じの雰囲気、あまり夜とか夕方とか、子どもが一人で、あと女性が一人だとちょっと嫌だなと思うようなところが多いので、すごくこういうふうには何か整備されて、違う雰囲気になるといいなというふうに思ったのがあるのですが。結構、やはり川の臭いとかもあるので、そういうところも結構いろいろな部署とか違う、都とかも横断でやるので大変だとは思いますが、そういうところもご配慮いただければなと思いました。

あと、2点目なのですが、ここは一時期コロナの辺りですか、何か大きなスペースに子どもが遊べるスペースがあって、そこは結構、私の家の周りのところは、多分千代田区全体だと思うのですが、ボールで遊べるところがほとんどなくてですね。小学校の開放というのも、限られた時間しか校庭で遊べないので、やはりこのボールで、しかもここは周りが住宅がないので、結構声を出して遊んでいい感じの雰囲気ですごくよかったですので、ここに同じものを造ってくださいというのは、特に住宅もそんなにないので思わないのですが、ほかの公園とか遊ぶ場所の整備というのを一緒に進めていただけると、子どもがやはり伸び伸びと遊べる場所があつていいのかなというふうに思ったのが2点目です。

あと、3点目は、ここは自転車がすごく通りにくいので、整備の際に、ぜひ自転車が安全に通れる環境というのも。やはり最近皇居の前で、道路をブロックして日曜日とか自転車で通れるようになっているのですが、そこまで行くのに、ここを通るときに危ないなと思うのがすごくありまして、やはり21世紀の世界に誇る先端都市として、自転車の環境が整備されていないのはかなり恥ずかしいことだなというふうにいつも思っていますので、その自転車の環境というのもぜひ整備を一緒にお願ひしたいというふうに思います。

〈確定稿〉

あと、すみません。これは全然また、さっきの委員の多分、ご発言だったと思うのですけれども、ワークショップとかいろいろありましたが、ちょっとほかの案件に関しても、私は民間企業で働いておまして、少しやはり違和感を感じるのが、最近民間ではコ・クリエーションであったり、ビジョンを定めてそこにみんなでどうやるか考えるといったようなやり方が、どんどん普及をしてきておまして。あとはアジャイルといったようなですね、1個作って、それが駄目だからもう一回というのではなくて、取りあえずの形で走ってやってみようよというようなやり方とかもどんどんできてきて、普及しておまして。やはり予算を決めるとかそういう公共のものだと、なかなかフレキシブルにできない面があるというのは重々承知なのですけれども、やはり、そういう一回審議して、ここで話して、何か反対意見があったので全部もう一回考え直してというのをやると、やはり時間もかかってしまうので、誰にとってもいい面がないなというのはすごく感じておりました。

内容を練るときであったりとか、あと、そういう持っていき方みたいなのところもちょっと、今までのやり方と違うようなことをもっと取り入れてもいいのではないかなというのを、ちょっと感じておりましたので。区で、女性の何か30人ぐらい集まってやるセッションとかは、結構そういう新しいやり方とかもやっぴらっしゃる部署もあるので、何かそういうのも参考にされてもいいのではないかなというふうに思いましたので、個人的な意見でありますがお伝えしておきます。

【会長】

ありがとうございます。この開発の計画以外に、日本橋川の広場だとか自転車といったものも、ぜひ、併せて検討していただきたいというご要望と、それから一応これまでもまちづくり基本方針とかまちづくりガイドラインとかステップを踏んでここまで来てはいるのですが、それぞれのフェーズでどういうふうに市民の方たちと議論できているのかということについて、ぜひ今後はもうちょっと柔軟な形でできるというねと、こういうお話だったと思います。よろしいでしょうか。

ほかにはいかがでしょう。

はい、どうぞお願いします。

【委員】

今回の計画については、普段、九段の駅をよく使っているのですけれども、割と駅、武道館に行く方々がかなり使っていたりもあり、混雑する駅で人だまりができる場所がなかなかないので、このような開発をきっかけに駅前広場などができるというのはすごいよいと思っております。また、内堀通りのほうに動線ができるのも非常によいと思っておりますが、一つ質問で、一つはお願いなのですが。一つ目の質問は、南街区の南地区将来整備というところなのですけれども、今回の地区計画では、特段歩行者動線ですとか広場などは規定しないような形になっているかと思うのですけれども、その担保性といいますか、今後の見通しというか考え方について、区さんの考えをお聞きできればと思います。

二つ目は、全くもって区民としてのお願いです。先ほど委員からもありましたが、自転車なのですけれども、ちょうど今回の計画の、靖国通りの対面に区の月ぎめの駐輪場があって、そこがもう本当に雨もかかるところで、かなり使われている方も多いたと思うのですけれども、煩雑な形で置かれているようなところも

〈確定稿〉

ありまして、せっかくこういう計画で、区の所有の床もあるということですので、例えばこの計画の中の屋内に入れてしまうとか、そのような総合的な駅周りの全体的な計画のほうをぜひ区の資産を生かして考えていただければと思います。よろしくをお願いします。

【会長】

ありがとうございました。後半のほうは先ほどもご意見があったこととかぶりますが、前半のほうの南の街区のところについての地区施設、その他の計画はなくていいのかというのはいかがでしょうか。

【地域まちづくり課長】

南地区につきましては、今回、建物更新はまだ将来的なものだということで伴わないと。将来更新時にガイドラインに位置づけているような空間を担保していくというような方向で、将来建て替え時に定めていくというのが前提ではあるのですけれども、配付資料の4ページ目をご覧いただきたいのですが、区画道路1号、歩車分離を図り幅員8メートルで整備をする区画道路1号につきましては、今回の北地区、中地区の更新のタイミングで中地区、南地区の区画整理事業により、交換分合を行い確保していくと。ここについては、もう南地区にも協力をしてもらって、協力してもらってというか連携して一緒に整備を、区画整理を通してやっていこうというふうに考えています。

まだ図書をおつけしてないので分かりづらいのですけれども、明確にボリュームも含めて地区施設、公共施設として位置づけるものを4ページ目に記載してございまして、もちろんアトリウム空間ですとかガイドラインに位置づけられている棟間の空間確保等につきましては、方針附図という形で記載をしていきたいと考えております。具体的なボリューム動向につきましては、建て替え時に定めてまいりたいと考えております。

もう一点、自転車の話も先ほど来出ておりますけれども、3ページ目をご覧いただきたいのですけれども、今回の開発において日本橋川対岸のほうにも今、駐輪場がございます。こちらのほうをより使い勝手のいいような形で再整備を、具体的な方法については今後なのですけれども、図っていききたいと考えているということと。あとは内堀通りの道路拡幅のほうを東京都のほうで実施をしていくのですけれども、その内堀通りの道路整備に伴って自転車道のほうを整備していくと伺っておりますので、その辺りの道路整備と併せて、自転車の環境も向上してまいるようにしていきたいと考えているところでございます。

【会長】

ありがとうございました。

3名、今、手が挙がります。では、順番に行きましょう、はい。

【委員】

端的の話です。先ほど加島部長から国と区を含めて、この九段下の再開発事業が、最初からいろいろと相談をしていけば、またいろいろな形の提案もできたという話がありましたけれども、とはいえ、ここの今回の再開発は非常に大きい敷地面積であるし、当然公共的な病院があって、九段会館があるわけですから、今

〈確定稿〉

後の展開の中で、きちんとそれはタウンマネジメントなり何なりの組織をきちんとつくっていただかないと、これはやはり連携が取れないと思いますので、当然お考えを頂いているのだろうけれども、そこはぜひともお願いしたい。

もう一点が、この川沿いのことは先ほどからいろいろと出ています。私はこれ、期待をしております。大丸有の川端緑道以上の私は期待をしておりますので、そこは今非常に、先ほどもお話があったように、薄暗い。これを川に向けたまちづくりというのも何十年も前から我々も訴えていますから、このところを併せて受け止めていただきたいと思います。

以上です。

【会長】

はい。今後の方向についてのご要望ということだと思います。

それでは、どうぞ、はい、順番に。

【委員】

3点ほどあります、簡潔に。基本的にこの開発につきましては、私も必要、機能更新としては必要だと理解しております。

まず1点目としては、前回の外一と違って、同意率が取りあえず70パーセントをキープしているということなので。ただ、あと同意率のところで確認したいことが、先ほど区営住宅の方ということに関しては、この地権者の対象になって数値が入っているのかどうかという確認を1点目したいと思っています。

2点目は、先ほど委員のほうからもお話がありましたとおり、麹町住宅等々でも、地下鉄の連絡道というのを入り口をつくっているということですので、話を詰めていく中で拡張性を意識し、例えばこのところについては、構造的に無理であればあれなのですけれども、検討をし、工事上、例えばそこからつないでいけるような、技術的な対応をするということの検討はどうかということ。

3点目につきましては、やはりここは、区は決定権者でもありながら地権者でもあるということの中で、やはり私は今すぐということができないのかもしれないのですけれども、やはり千代田区としての事業化ということで、どういうふうな準組の中で資産が計上されているのか。他の余剰床をどうのこうのとかということではなくて、どれだけの資産として持っているのかということ、やはり今後のスケジュールを見ますと、かなり進めるには迅速で、令和5年12月には一応この都市計画決定で審議をされるというスケジュールですので、この辺のところのどのタイミングが千代田区として事業化を提示してもらうのが普通妥当なのか。この辺のところについて、明確にさせていただくとありがたいです。

以上です。3点です。

【会長】

はい。2点目は先ほどのお話のように今後のお話でしたので、1点目のまず合意の同意率に関しては、区民住宅の入居者の方が入っているのかどうか、これはいかがでしょう。

〈確定稿〉

【地域まちづくり課長】

先ほどの16名というのは、あくまで北街区の地権者というところのカウントでございますので、区営住宅の住民の方というのは入っていないカウントになります。

3点目で頂きました区施設関連でございますけれども、今後、都市計画手続を進めていって、やはり事業者と具体的な話をしていくに当たっては、どれほどのボリュームでどういった建物になり、それで資産がどうなっていくのかというような全体像があつての、細かなそれぞれの各権利者との権利変換の中身の議論になるかなと思っておりますので、そういった形で事業者と調整をしてみたいと考えておりますけれども。もちろん、その資産の額、評価額も含めて、中身についてはきちんと区として継承してまいる必要がありますし、どういった形をしていこうかというのは、議会でも含めていろいろ議論させていただきながら決めていきたいと考えております。

具体的に権利の変換の中身というのは、権利変換が認可されたタイミングですけれども、組設の段階である程度その見通しが立っていないと、組合設立の同意というのは区として致しかねるかなというところがありますので、そこはちょっと対話を重ねながら、ご相談させていただきながら、適切に進めてまいりたいというふうに考えております。

【会長】

では、お願いします。

【委員】

この計画、基本的には、水辺や緑の親水空間が創出されるということ、歩行者ネットワークが整備されていくということで、こういった形で市街地の更新がされていく計画というのは、とてもいいものと思いますし、基本的には賛成です。先ほど委員からもあつたように、このまちづくり基本方針の中に、地下鉄、自転車、次世代モビリティ等の交通結節点を形成していくという目標がある中で、ここの計画だけでなく地域全体でこの交通結節点というものを考えていくのか、人流や人々の動線を含めて落とし込みをして、エリアマネジメントみたいな形で基本の計画を見せていただきたいというのが1点。

もう一つ、これは質問なのですが、この170メートルという高さについての議論について、私がしっかりと把握してきていないところはちょっと申し訳ないのですが、次に多分ご説明があります飯田橋中央地区のところは150メートル、前回の都市計画審議会が出た麴町地域の80メートルに合わせて、日テレ通りは80メートルという中で、この倍以上の170メートルという高さが、主要ターミナル駅でもない、地下鉄の結節点でありますけれども、この九段下という地区において、全体の九段以外のバランスを考えたときの170メートルというのはどのように議論され、どのように捉えられているのかお答えいただきたいと思っております。

【会長】

はい。後半のところはご質問ですので、お願いしたいと思います。

〈確定稿〉

【地域まちづくり課長】

この高さでございますが、これまでいろいろ東京都も含めて、その貢献内容とそれに見合った容積率というところで議論を重ねてまいりまして、今1,250パーセントという設定をしているところでございます。その中でこれだけの滞留空間、並びに3ページ目の右上に断面図をつけておりますけれども、文化施設、公共公益施設、これらをかなりのボリュームを低層部に入れていこうと。こういった施設につきましては、結構階高が効いてくると、高くなってくるところがございましてけれども、そういったものを導入をしていくということと。あとは電気室等につきましては、地下に入れてしまうと水害等の影響もございまして、地上部に上げているといったことで、かなりちょっと低層部に要素が結構入ってきているということもあって、これだけの空地等を確保し、階高の比較的高いこういった用途を低層部に入れていくということから行くと、容積を消化するということで行くと、この高さになってくるのかなと。ただ、かなり壁面から壁面後退を図って、圧迫感がないようなデザイン上の工夫というものはしていく必要があるのかなというふうに考えているところでございます。

【会長】

はい、よろしいでしょうか。

はい、どうぞ。

【委員】

確認なのですが、今の文化交流施設とそれから公共公益施設が入るのが、また貢献要素の一つだというご説明だったのでございますけれども、こちらに関しては区の生涯学習館ですとか、区の持っている区有施設が入る部分がまず一つ公共公益施設と文化施設という理解を私はしていたのですが、それ以上にさらに貢献要素として文化施設、公共施設を何かお考えか、そのスペースを取っていただけるのかということの一つと。それからあともう一点が、これだけの街区ですので、いわゆるエネルギーの共同化、強靱化をぜひ図っていくべきだと思うのですが、今の今日のご説明の図からすると、大きなスマートエネルギーネットワークですとかコージェネレーションとかをできるスペースというのが果たしてあるのかということが、さっき地下空間の活用のご意見がたくさん出ていましたけれども、まさに地下空間、結構なスペースをいわゆるエネルギーの需給に対してコントロールしようとするのですね。ここに3ページ目には電気室等というのが、このビルの中層ぐらいに少し書いてはありますけれども、多分こういうイメージよりももう少し大きなスペースというのが地下スペースに取ってくる必要があると思うのですが、そのエネルギーのコージェネレーションとか、地域冷暖房とか、共同化に関してはどのように計画されているのかご説明いただけますか。

【会長】

はい、二つですね。公共公益施設は何が考えられるかというところから。

【地域まちづくり課長】

〈確定稿〉

二つ、ご質問いただきました。

一つ目でございますけれども、3ページ目の断面で文化施設、公共公益施設と記載してございます。促進区の運用基準上、育成用途として150パーセントは確保しないといけないというものがございますので、区の公共公益施設のみならず文化施設を加えて導入をしていくということになるのかなと思っております。この部分の低層部については、区民の方々へのサービス性も含めて、いろいろなつくりようがあるかなと考えておりますので、こういった文化施設、公共公益施設の用途のものをどういった形でここに確保していくかということは、今後、大きな検討課題かなと考えているところでございます。

二つ目のエネルギー関係につきましては、今後詳細の設計というところではございますけれども、基本的にはアトリウム空間を帰宅困難者の待機スペースとして開放するというを前提としておりますので、非常用発電機、コジェネ等、そういった被災時の緊急対応については、検討していくべきというところもあって、その1つとして、すでに電気室等を地上階に上げる計画をしているというところがございます。地域冷暖房は今、想定をしてないのでございますけれども、そういった非常時の対応というところは、さらにプログラムを詰めていく必要があり、今後の設計検討において重要な要素として認識しているところでございます。

【会長】

はい、ほかには。あとお二人手が挙がっています。ここで、お二人でよろしいですかね。
では、先に。

【委員】

ここについてはかなり興味というか、自分に降りかかることなので関心があります。

先ほどから一部の委員の方から子どもの居場所空間についてということですか、それから自転車の場所提供ということがありましたけれども、これは実際に準備委員会ですか、それから住民向けにディベロッパーの方が説明会をもう設けてくださっています。そういったところで前向きな意見交換というのがもう繰り広げられていまして、当然今、先ほど委員がお話しされていた公共公益施設の件に関しても、これは具体的な説明というのはもちろん難しいことになるのでないですけれども、もちろんそういうことも踏まえて話し合いがなされています。

実際にこの数字が合っているかどうか分かりませんが、私の知る限りでは、九段町会で455世帯ぐらいだったかな、この方たちが実際に住んでいます。ただ、この九段の駅という、九段下の駅ということを見ると、当然これはもうすごい何十倍もの人たちがこの駅を利用して、当然、武道館あるいはいろいろな区の施設、皇居も含めて利用されるということにあっては、例えばもう待たなしの状態ですよ。その防災面だ、いろいろなことに関し、機能更新をするということは。

なので、例えばその区の持ち物である九段生涯学習館。これも、ちょっと言い方はあれですけれども、もう本当に古い建物で、実際その上に区営住宅が併設されているということですが、やはりこれはどこかのタイミングで、もう早いうちに機能更新をして、とにかく話を先に進めていかないと、実際にその進んでいる段階で住民向けに説明会があったり、そこでいろいろな意見が提示されたりして、またその練り直して、ではこれはどうだというような形で進んでいくというのは、これまちづくりの基本的な形だと思うので

〈確定稿〉

すね。ですから、とにかくもう歩みを止めるのではなくて、とにかく一歩進めていただきたい。ぜひとも肅々と先へ進めていただきたいということはお願いです。

以上です。

【会長】

はい、ありがとうございました。

では。

【委員】

まず、このエリアでこういう整備の検討が進められていく方向については、私もいいと思っております。その上で、今まで既にご意見が出たのがありますが、検討の中で三つほど考えて、検討の対象の要素に少し考えていただけるといいなと思ったところを述べたいと思います。

一つは、やはりこのエリアのところに限ってというのが、資料についてエリアに限ってではなくて、例えば屋内滞留空間とかというのの規模がどう適正かという、考えるときには、結局、周辺のところからどのぐらいを対象にして、その人たちを例えば受け入れるとか、どこまでのどういう人の流れや車の流れがあるからそれに対して拡張するという、やはりこの対象エリアではなくて周辺のこととの整合性が説得力を持つと思うので、その辺りをもう少し切り離して説明するのではなくて、やはりエビデンスと一緒に提示していただくのが必要なのではないかなと思いました。特に、さっきも例えば武道館とか出ましたけれど、この辺りいろいろ人の流れの量が出てくるものが点在しているので、どこまでをどう対象として検討が既になされているのかというのを説明に加えていただけるといいのではないかなと思いました。

それからもう一つ、たまたまというかさつき番町のほうでも出ましたけれども、こういう何か機能更新をするときに増床分を当てにせざるを得ないという話がありましたけれども、やはり高さだけではなくて容積を増やすということは、そこにやはり何かしらの負荷をエリアを増やすということになるし、建設費だって維持費だって増やすということになるので、やはりむやみに容積、増床だけに頼るということが、やはり少しセーブしながら、本当にそれがぎりぎり必要なかというところは、何ていうか、青天井ではなくて、もうちょっと検討も加えてほしいなと思いました。

それからもう一点目は、たまたま私、もちろん全然時代はかぶっていませんけれど、前職で所属した事務所がこの隣の南地区の建物を設計していたということもあって、思ったのですけれど。これは1977年に建てられて、その頃それなりに知力を尽くしたものだと思うのですね。このエリアのこれについてというわけではないのですけれども、千代田区内はこの頃に建てた、計画、もうこの後も建て替えられたものもいっぱいありますが、これからこういったものを単純にまた機能更新するために建て替えましょうではなくて、やはり今は、壊すのも当然すごくエネルギー負荷がかかりますから、こういうのをいかに生かすかということで、生かすときは更地から考えるよりやはり難易度が高くなるわけですが、生かすことによって生まれるメリットとか、あるいはそれのために少し計画を融通を利かせるとか、そういったこともこれから少しずつ知恵を集積していかなければいけないのではないかなと思うので、常に真っさらからというのではない視点も一応加味しておいていただけるといいのではないかなと思いました。

〈確定稿〉

以上、3点、少し検討過程に加えていただけるといいなと思います。

【会長】

ありがとうございました。検討に対するアドバイスということでしょうね。

【委員】

一言だけ。

【会長】

はい、どうぞ。

【委員】

ちょっと心配なのは、高さのことにに関して、容積の緩和の仕組みをずっと積み重ねていくと結果としてこういう高さになりましたという、そういう説明だけで行ってしまうのは問題だと思うので、言わばこの辺一帯の高さ関係のシルエットの中でどういうふうを考えるかという、そちらのほうの考え方をもう一つしっかり出していただきたいなと思っています。何となく成り行きでこうなりましたの集積でできるというのは、この場所にはふさわしくないと思うので。

【会長】

ありがとうございました。

いろいろご意見を頂きました。ご注意も大分も頂きましたので、こうした意見を反映して先に進めていただくということかと思います。報告案件ですので特に決を採るわけではありませんので、先に行きたいと思っています。

実はもう1件ございまして、飯田橋の駅の中央地区についても報告がございまして。これも簡潔に説明をお願いしたいと思います。

【麴町地域まちづくり担当課長】

麴町地域まちづくり担当課長の榊原と申します。

それでは、飯田橋中央地区のまちづくりについてご報告をさせていただきます。こちらの案件についても主に画面のスライドに沿ってご説明をいたします。お手元に配付をいたしました資料をご参照いただく際には適宜お伝えをいたしますので、どうぞよろしくお願いたします。

本日はですが、記載のとおり、大きく分けて1から5の内容についてご説明をさせていただきます。

まずは、1番、当地区及びその周辺の現状についてのご報告です。スライド、お手元の資料1枚目に記載している内容と同様のものになっております。飯田橋・富士見地域におきましては、こちら資料の紫色の枠で示した範囲で、町会や商店街、大学病院、企業、開発事業者や鉄道事業者、そして区から構成される飯田橋・富士見地域のまちづくり協議会が平成17年に設立をされております。この協議会では、安全・安心・

〈確定稿〉

快適な魅力あるまちづくりに向け検討を深めて、基本構想やガイドライン等を策定したという経緯がございます。なお、本日ご報告する当地区の範囲については赤色で示した箇所になっております。また、このまちづくり協議会の区域内におきましては、水色で塗り潰しております富士見二丁目3番地区や飯田橋駅東地区において再開発事業が都市計画決定をされているほか、そのほかにも飯田橋3-9周辺地区において再開発の検討が進められているという状況でございます。

続いて、当地区の現状のうち、課題として挙げられる点についてご説明をいたします。

まずは、都市基盤に係る課題です。こちら左側の写真のように、目白通り沿いにはJR飯田橋駅東口の滞留空間が不足をしております、混雑した状況が生じております。続いて、真ん中の写真につきまして、地下鉄出入口にエレベーター等のバリアフリー動線が現状、整備をされておらず、当地区側へバリアフリー対応が必要な方のアクセスが困難な状況でございます。そして右側の写真のように、区道の281号沿いに関しては歩車分離がされておらず、歩行空間が阻害をされており、歩行者の方の安全性が損なわれているといったような状況でございます。

続いて、土地利用、防災に係る課題です。上位構想で目標として掲げております駅前としての拠点性が不足をしているほか、更新時期を迎えております建物が多く、特定緊急輸送道路に指定されております目白通り沿いの耐震化が必要となっております。また、飯田橋・富士見方面において自転車の駐輪場が不足をされており、防災面では帰宅困難者対策等における駅前の防災機能の脆弱さといった点が挙げられております。

最後に、環境面の課題です。JR飯田橋駅東口周辺の当地区においては、緑が少なく、周辺とつながる緑との連続性に欠けている状況でございます。

続いて大きな2番、これまでのまちづくりの検討経緯についてご説明をいたします。冒頭でも触れたとおり、飯田町・富士見地域のまちづくり協議会は、平成17年8月に設立をされ、地域全体の目指すべき将来イメージとして、平成18年6月には飯田橋・富士見地域まちづくり基本構想を策定いたしました。こちらはお手元の資料表面の下段にも記載をしている内容です。その後、平成20年4月には、基本構想の実現に向けた手引きとして、飯田橋・富士見地域まちづくりガイドラインが策定をされております。また、令和3年11月、飯田橋駅東口新整備構想を策定しております。協議会の区域における再開発の検討は、これらの基本構想やガイドラインに沿って行われることとなります。

なお、スライド下段には、本地区のまちづくりの経緯を記載しております、再開発準備組合が平成27年9月に設立されております。昨年9月には事業者による地域の方々への説明会が実施をされており、本年に入ってから計2回、区主催の意見交換会も開催をしているところでございます。

続いて、個々の構想等の内容についてご説明をいたします。

まずは、平成18年6月に策定をした飯田橋・富士見地域のまちづくり基本構想についてです。この基本構想は、地域内の個別開発の適切な誘導、駅及び駅周辺整備等の地域課題の解決に向け、積極的な地域貢献や多様な主体で将来像を共有し、調和、相乗効果によるまちの魅力向上を図るために策定をされています。

こちらのスライドは基本構想の一部抜粋であり、ゾーンごとの将来像を示したものです。再開発検討区域を含むJR飯田橋駅前については、赤色で示した駅周辺ゾーンという位置づけがされております。駅周辺ゾーンの将来像については、地域へのアクセス、回遊の拠点としての駅周辺のゆとりとにぎわいの形成のために、駅や駅周辺街区の一体的な機能更新等が挙げられております。また、建物の機能更新に伴うまちづくり

〈確定稿〉

への貢献のため、大規模建物の機能更新に伴う都市基盤整備など、まちづくりへの率先的な貢献といった内容がまとめられております。

続いて、平成20年4月に策定をした飯田橋・富士見地域まちづくりガイドラインの内容についてご説明いたします。本ガイドラインは、基本構想の実現を目指し、地域でまちづくり事業や建築・開発等を進める際の手引きとなるよう、計画・設計等の参考にさせていただく事項をまとめております。ガイドラインでは、主に、まちづくり基本構想に定めた将来像に沿って、通りごと・ゾーンごとのまちづくりの指針を示しております。画面はガイドラインの一部抜粋となります。

駅周辺ゾーンのうち、本地区に関しては、まちの顔にふさわしい広場と景観、地上・地下で充実する歩行者ネットワーク、また、まちの奥行きを感じさせる小径といった指針がまとめられております。

続いて、駅周辺ゾーンにおけるまちづくりの基本的方向として、駅周辺街区の一体的な機能更新に合わせて、アクセス・回遊の拠点とし、駅周辺のゆとりとにぎわいの形成を図り、多様な居住機能を確保すること、多様な主体が交流するにぎわいのあるまちを目指すこと、大規模建物の機能更新に合わせて、都市基盤施設整備等のまちづくりの貢献を誘導していくこと等がまとめられております。

次に、令和3年9月に策定をされた飯田橋駅東口新整備構想の内容についてです。こちらはお手元の資料1枚目、表面の右上にも記載をした内容です。この整備構想は、平成19年12月に策定をされた飯田橋駅及び駅周辺整備構想を基に、東口周辺の整備の方向について、より一層の検討を深めた内容となっております。

スライドは構想を一部抜粋をしたものになっておりまして、今回の再開発検討区域周辺においては、東口駅前広場機能、歩行者空間整備、エスカレーター・エレベーターの新設、広場空間、歩道空間の確保などの考え方が示されております。

飯田橋駅東口の整備構想において、ゆとりある駅前広場、快適な歩行者ネットワーク、駅及び駅周辺の景観整備、こちらがメインテーマとなっております。その中で歩道空間の確保については、駅に接する区道の一部広場化が位置づけられております。また、駅東口整備の実現に向けての項目では、地上・地下の歩行者ネットワーク整備の必要性に言及をしているほか、歩車分離をした駅前広場整備実現のため、車両を南側に迂回させる整備方法が挙げられております。

次のスライドでは、ただいまご説明をした各上位計画を踏まえた今回の整備イメージをお示ししております。これ以降の4枚のスライドは、お手元の資料1枚目の裏面に記載をしているのと同様の内容です。この計画地は、C-1地区、C-2地区の2地区からなっております。画面では左側がJR飯田橋駅東口となっております。駅のコンコースを出たところにC-1地区の駅前の立体広場が整備をされ、こちらでにぎわいや活気を創出する駅前の拠点、そして防災拠点としての整備が考えられております。C-2地区にはゆとりある歩行空間とまとまった緑の空間として憩いの広場が整備をされる予定です。こちらは子どもの利用にも配慮した整備が考えられております。

なお、後ほど改めてご説明をいたしますが、今回は既存の地区計画の拡大を考えておりまして、既存のA地区、B地区といったものは既にある中で、ただいまご説明したC-1、C-2地区を地区の特性に合わせて分類した上で追加をするという考え方を取っております。

資料、こちらは断面図となっております。C-1地区が左側、C-2地区が右側にあり、駅前立体広場か

〈確定稿〉

らは地下連絡通路でC-2地区まで通れるよう整備が予定されています。また、C-2地区の地下には公共的駐輪場を整備し、飯田橋・富士見地域の駐輪場不足の解消を図ることが想定されています。

続いて、C-1地区、JR東口を出たところに整備をされる駅前立体広場のイメージです。駅前の滞留空間が整備され、拠点性を有し回遊の拠点となるほか、防災対策にも資する広場として想定されています。また、地下鉄から階段のほかエレベーター、エスカレーターで広場につながるため、バリアフリーの動線も確保をされる想定です。

こちらはC-2地区、緑の憩い広場の整備イメージです。子どもの遊び場としての活用が予定されています。多くの人が集う駅前のにぎわい、滞留空間に対して、こちらは落ち着き、潤いがあり、地域の方々が安心して利用できる広場のイメージをしています。周辺に緑のない状況の改善が見込まれます。

次に、大きな項目3番の地区計画についてご説明します。お手元の資料、2枚目表面から2枚目裏面にかけて一覽で説明内容を記載しております。

スライドの資料は現行の地区計画の位置図です。A地区、B地区からなる面積約1.2ヘクタールの範囲に地区計画をかけています。A地区はプラーノ飯田橋として再開発事業により整備がされた街区、B地区は方針のみで具体的な制限となる地区整備計画は定まっております。

続いての資料、こちらは地区計画の変更内容案についてのスライドです。先ほどのご説明のとおり、地域で策定してきたガイドライン等によるまちの将来像を実現するため、再開発検討区域を中心に地域のルールを定めるため、地区計画を変更したいと考えております。

まず、区域については、既に決定をされている富士見二丁目北部地区地区計画の区域を拡大いたします。これまで決定されている区域が緑色のA地区、青色のB地区であり、拡大する区域をC地区といたします。なお、この際、B地区の一部をC地区に変更します。該当するのは赤の斜線と青色が重なっている箇所です。図でお示しをしているとおり、さらにC地区を細分化し、今回再開発が検討されている区域をそれぞれC-1地区、C-2地区としております。

こちらは、今回拡大するC地区で、現在事業者が検討している計画を担保するため、地区施設と位置づけることを考えております。これまでのご説明してきた目標や方針に基づいて、駅前立体広場や歩行者空間、道路の拡幅整備等を考えております。また、幅員4メートルの通路1号に関しましては、現状の線路沿いの道路の一部について、車両の侵入を規制し、駅前立体広場と一体的に整備をするものです。この際、C-1地区とC-2地区の間を通る区画道路4号、そして区画道路4号から目白通りへつながる区画道路5号を拡幅し、また一部を相互通行化することで目白通りへの車両動線を振り替えます。

次に、建築物に関する項目についてのご説明です。

まずは、建築物等の用途の制限、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限です。こちらは現在、A、B地区それぞれに指定している内容と同様の内容を今回、C-1、C-2地区に新たに指定することを考えております。なお、B地区は地区整備計画区域ではないため、以降に説明する内容についての制限はかかっておりません。

続いて、建築物の容積率の最高限度です。C-1地区が10分の150、1,500パーセントで、C-2地区が10分の60、600パーセントを考えております。また、容積率の最低限度については、C-1地区が10分の50、C-2地区が10分の20を考えております。高さの最高限度については、C-1地

〈確定稿〉

区が150メートル、C-2地区が100メートルを考えております。いずれも新たに指定するものであり、A、B地区に変更はございません。なお、近隣における高さの最高限度について、飯田橋東地区が130メートル、富士見2-3が同じく130メートル。既に竣工している建物の高さでは、A地区の飯田橋プラナーが約130メートル、飯田橋駅西口地区のサクラテラスがおよそ150メートルとなっております。

続いて、建築物の建蔽率の最高限度です。C-1地区が10分の8、C-2地区は10分の6を考えております。建築面積の最高限度は、C-1地区、C-2地区共に100平米を考えております。そして建築物の敷地面積の最低限度について、こちらを定める趣旨は、まとまった土地を切り売りして小さな敷地ばかりにならないようにするためです。C-1地区では1,000平米、C-2地区では500平米に設定しようと考えております。なお、A、B地区について変更はございません。

続いて、壁面の位置の制限です。こちらは先ほどの地区施設でご説明した内容と関連をいたしますが、地区施設として駅前広場や各通りの歩道状空地、街区間の通路の整備を担保するため、C-1地区とC-2地区に壁面の位置の制限を新たに設定します。具体的な内容としては、C-1地区のJR駅東口側のピンクで示した箇所が10メートル。目白通り沿いの黄土色の箇所は2メートルの壁面後退を定めます。青色で示したC-1地区南側、C-2地区北側の箇所はそれぞれ3メートルの壁面後退を定めます。C-2地区のオレンジで示した箇所はそれぞれ4メートルの壁面後退を定めております。これらを設定することにより、道路、隣地から指定する位置を越えて建物を建てることができないようになり、歩行者空間を確保します。A、B地区について変更はございません。

続いて、大きな項目4番、第一種市街地再開発事業の案についてご説明をいたします。こちらお手元の資料2枚目、裏面の右側にも記載しております。名称は記載のとおりでございます、面積は約1.1ヘクタールです。なお、地区計画におけるC-1地区が再開発事業におけるA街区と示しておりまして、同じく地区計画のC-2地区は、こちらの再開発事業ではB街区としております。

続いての資料、上段の建築物の整備につきまして、目白通り沿いのA街区については高さ150メートルの事務所棟としての整備を予定しております。B街区については高さ100メートルの住宅棟としての整備を予定しております。こちらはいずれも地区計画との整合性を図っております。

下段の建築敷地の整備について、地上・地下で連絡する駅前立体広場の整備、憩いの場となる広場の形成、駅前広場と連携する広場の整備、地区外周の歩道状空地整備、駅周辺の歩行者空間確保を予定しております。

なお、市街地再開発事業の区域の地権者の方のうち、都市計画手続の推進に同意をされている方については、現時点におきまして、権利者数の換算では82.2パーセント、面積の換算については90.5パーセントとなっております。

最後に、今後の進め方についてのご説明です。本日、都市計画審議会において、この案件についての報告をさせていただきました。今後は、準備が整い次第、都市計画法第16条手続として、地権者等を対象とした素案の公告・縦覧を2週間行うとともに、意見書の提出を3週間受け付けます。その後、都市計画法第17条手続として、案の公告・縦覧、意見書の提出期間を2週間設けます。その上で、現状ではありますが、12月の都市計画審議会で審議を行っていただく予定を考えております。

ご説明が大変長くなりましたが、ご報告は以上となります。よろしくお願いたします。

〈確定稿〉

【会長】

はい、ご苦労さまでした。今日予定していた時間は、あと残されているのは10分足らずなのですが、先ほどいろいろとご注意をいただいた九段の案件の中の共通する部分は、かなりこの中にも反映されると思います。本地区に関して特にご質問、ご意見があれば頂きたいと思います。いかがでしょうか。

はい。

【委員】

ありがとうございます。九段のほうと違って、こちらのほうが周辺が比較的細かい建物が建っている。それとあと、この建物自体が業務、商業と隣が住宅だということからすると、こちらのほうが、もしも防災等を考えるのであれば、エネルギーセンター等を設置するほうが望ましいかなと思うので、周辺からのあふれる人等のことも含めて、その辺り少しご検討いただければと思います。お願いします。

【会長】

はい、よろしいですか。

【麹町地域まちづくり担当課長】

ご指摘ありがとうございます。その点も踏まえた検討をしてみたいと思います。

【会長】

ほかにはいかがでしょうか。

はい。

【委員】

九段の件と違って、足りない情報が地権者情報と住民の意向、これは次の審議のときに、多分16条、17条の結果で報告されると思うのですが、現時点で把握されている状況はいかがですか。

【会長】

先ほどご紹介あった82.2パーセント、90.5パーセント以外の情報ということでしょうか。

【委員】

私、聞き逃して、ごめんなさい。では、そのところをリポートをお願いするかもしれません。申し訳ありません。

【麹町地域まちづくり担当課長】

はい、かしこまりました。先ほど具体的な人数は申し上げていませんでしたが、人数に関しては、所有者、借地権者の合計が45名いらっしゃいまして、そのうち、現在は同意者数が37名となっております。その

〈確定稿〉

ため同意率としては82.2パーセントです。こちら、お持ちの土地の面積で換算すると、同意率については90.5パーセントとなっております。

以上です。

【委員】

すみません、大変失礼しました。ありがとうございました。

【会長】

はい。ほかにはいかがでしょうか。

はい、どうぞ。

【委員】

ここだけ聞くと一つ一つの再開発なのですが、このエリアは本当に富士見二丁目から飯田橋中央、飯田橋東と三つの開発が同時に行われている状況の中で、それぞれがそれぞれの地域貢献メニューをやられるのですが、それでもやはりいろいろな意味での供給の多さ、特にこの3-9の周辺のアイガーデンなんかは、今、テナントが12個のうち5個が空いている状況なのですね。そういう状況で、商業地区とかも含めて少し調整をしていかないと、三つの調整をそれぞれしっかりと特徴を出しながらいろいろ誘致していかないと、全てが食い合ってしまうと思うのですが、その全体の調整というのはしっかりと区がやられているのでしょうか。

【会長】

これはご質問ですかね。はい。全体調整はいかがでしょうか。

【麹町地域まちづくり担当課長】

まず、本計画に関してなのですが、再開発事業の施設計画等については、特色のあるコンセプトとなるよう検討しているというふうに聞いております。個々の計画地との全体調整というのは現状行っていないのが事実なのですが、今教えていただいたアイガーデンの状況ということもありまして、本計画地に関して言うと、今後、審議を都計審にお願いする際を含めて、何らかそういった点についての対策といった点についてもお示しをできるような形で、事業者と協議をしたいというふうに考えております。

【会長】

はい。ほかにはいかがでしょうか。

【委員】

ちょっと、一つ。

〈確定稿〉

【会長】

はい、どうぞ。

【委員】

質問ですけど、これ2街区になっていますけれど、それぞれAはAの土地の人が1棟、BはBで1棟で、そういうことですか。それとも全部プールですか。

【会長】

意味は分かりますか。市街地再開発事業で権利の変換はどこになるのかということについて、どう考えているかと。

【麴町地域まちづくり担当課長】

元は一体になっていて、その中でAとBに分けているという形です。

【委員】

ということは、そのAとBで容積が、やり取りは可能だということですね。

【麴町地域まちづくり担当課長】

そうですね。実際に適正配分を行った上での容積率の設定をしております。

【委員】

いや、言いたかったのは先ほどと同じなのだけれど、高さは成り行きで決まるようでは困るので、要するに高さはこういう考え方で、ここはこういう方向で、もちろんびしゃっと数字が決まるわけではないけれど、考え方から攻めていくというほうと合わせて、したがって、表通りがうんと高くて裏がうんと低いというのは、いつも正しいわけではないかもしれないでしょう。そういうことも含めて、ご検討をいただければと思います。

【麴町地域まちづくり担当課長】

はい。適正配分をするに当たって、既存の建物とのバランスだったり、周辺環境への配慮といったところで、建物の高さについては検討されているところではあるのですが、今いただいたご指摘については十分検討できるようにしてまいりたいと思います。

【会長】

多分、周辺のエリアの状況等も加味した説明が要るのだと思いますね。

ほかはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、これも報告案件でございますので、報告を受けたということにしたいと思います。

〈確定稿〉

あと、今日はその他で何か報告があればお願いしたいと思います。

【景観・都市計画課長】

はい。その他でご報告がございます。大変恐縮でございますが、資料のほうをお配りさせていただいてよろしいでしょうか。

【会長】

はい。

※資料配付

【会長】

それでは、説明をお願いします。

【景観・都市計画課長】

1点、ご報告とおわびがございます。前回の7月25日の都市計画審議会におきまして、外神田一丁目地区の審議をいただいたところがございますけれども、その際の説明資料に誤りがございました。具体的に誤りがある部分がございますけれども、意見書数が誤ってございます。お手元にただいまお配りさせていただいた資料をご覧くださいよろしいでしょうか。

参考資料1-1と1-2を初めにご覧になっていただきたいのですが、1-1が前回お配りした資料となっております。資料1-2が修正後の資料となっております。参考資料1-1のところで、まず冒頭のところで、意見書の通数4,175通(4,178人)とありますけれども、参考資料1-2をご覧くださいますと、赤字で記載をさせていただいてございますが、4,187通(4,190人)ということで、総数といたしまして12通の件数漏れがございました。

内訳でございますけれども、意見書の要旨の中のまず参考資料1-1の1ページのところで、明確に賛成の意思が示された意見2,553通・人が、正しくは2,558通・人でございます。5通の件数漏れがあったところがございます。

また、8ページ、おめくりいただいでよろしいでしょうか。参考資料1-1のほうですけれども、まず、明確に反対の意思が示された意見1,611通(1,614人)と記載がございますけれども、正しくは1,618通(1,621人)ということで、7通の件数漏れがあったところがございます。誠に申し訳ございませんでした。記載のとおり、大変恐縮でございますが、意見書数の修正をさせていただきたく存じます。

また、資料2、資料3でございますけれども、委員限りで配付をさせていただいてございます。資料2でございますけれども、こちらは個人情報を黒塗り、マスキング対応をさせていただいてございますけれども、実際に件数漏れとなった意見書12通をおつけさせていただいてございます。始めのところから5ページのところまでが賛成の意見と、それ以降が7通の反対意見ということで、こちらが漏れが生じたものとなっております。

〈確定稿〉

本件のこの発見に至った経緯でございますけれども、前回の審議会後に意見書に係る情報公開請求がなされてございまして、その処理を行っているところでございます。公開に係るこうした黒塗り、マスキング対応をはじめとした作業を行っている中で、枚数に誤りがあったことが確認されたところでございます。

続きまして、資料の参考資料3でございますけれども、都市計画法の記載とあと意見書の要旨に係る判例がございましたので、おつけをさせていただいたところでございます。

改めまして、前回の都市計画審議会にて誤った情報、意見書数を提示してしまったことはあつてはならないということと認識をしております。訂正しおわび申し上げます。大変申し訳ございませんでした。

以上でございます。

【会長】

はい。今の報告は、意見書の数に若干間違いがありましたが、内容的には同じ内容の意見書が出ているという理解でよろしいですか。

【景観・都市計画課長】

はい。ご指摘のとおりでございます。内容については過不足なく記載をさせていただいております。

【会長】

このことは要旨に反映されていて、前回の議論のときには材料として提供されている。

【景観・都市計画課長】

はい。そこは間違いなく記載されてございます。

【会長】

最後の参考資料3の判例は何も説明されませんでしたけれど、何か特に関係があるところがあれば。

【景観・都市計画課長】

ご説明のほうをさせていただければと思います。

参考資料3のところでございますけれども、こちらは意見書数が論点となった形の判例があったということでございます。実際のこれと直接といったところではございませんでしたが、今回の争点になる判断のところでご覧になっていただきたいのが、本件への当てはめ、一番下のところでございます。(前略)からということで、都市計画法18条の2項は、前記のとおり、意見書の原本や、意見書の数に関する情報ではなく、意見書の要旨を都道府県都市計画審議会に限定するべきことを定めているから、都市計画法が同審議会に対し、意見書の数による多数決を前提とする審議を要請しているとは到底解されないと。したがって、作成された意見書の要旨が上記審議会の結論に影響を及ぼすような不正確、不公正なものであったかは、意見書の多寡を問わず、実際に提出された意見書の内容が過不足なく反映されているか否かの見地から判断されるべきであるといったところの記載があったところでございます。

〈確定稿〉

しかしながら、こういった資料を誤ってしまったことが事実でございますので、大変申し訳ございませんでした。

【会長】

はい。極めて事務的にはミスとしては大きいミスだと思いますが、これまでの判例から見れば、要旨がしっかりと内容に転記されていれば、それを審議したということについては問題はなかろうという判断かだと思います。何かご質問があればお受けいたしますが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

くれぐれも、あつてはならないことですので、これは本来。事務局としては、大変多数の意見書が出てくるケースはこれからも多分あると思いますので、しっかりとした管理、運営をお願いしたいと思います。

ほかには何かありますか。

【麹町地域まちづくり担当課長】

麹町地域まちづくり担当課長です。

前回7月25日の都市計画審議会において、二番町地区の地区計画の変更について、学識経験者の皆様による専門家会議の取りまとめた方針が示されたところでございます。その後の経過について簡単に口頭にてご報告をさせていただきます。

取りまとめた方針が示された後、区から事業者に当該方針の内容を速やかに伝達をいたしまして、事業者には、当該方針を踏まえた計画案の再検討を現在要請しているところでございます。今後、計画案の概要が整理をされた段階で、改めて専門家会議であったり、地域の皆様への報告といった機会を設けていきたいと考えております。現時点で具体的なスケジュールはまだ決まっておりませんが、引き続き適切な手順、手続により調整を進めてまいりたいというふうに考えてございます。

ご報告は以上です。

【会長】

はい。前回議論していただいて、何かご意見ですか。

【委員】

すみません、貴重な時間をいただきましてありがとうございました。

ただいまご報告をいただいた内容についての質問ではございませんが、この二番町のまちづくりについてのこれはお願いがございまして、意見を言わせていただきます。ただいまの報告については、そのとおりでございまして、有識者の皆様方には本当にありがとうございます。

私からのお願いは、8月4日、5日の両日に、地域のまちづくりの一環として、日テレの盆踊り大会というのが開かれました。2日間で8,000人を超える大変大きな催物でございます。私も2日間、これに同席しましたけれども、大変なにぎわいで、何人かの方にご意見を聞きましたけれども、この都心下においてこのような場所を設けてくれるのは非常にありがたいというご意見、これからもやっていただきたいというご意見が多数ございました。

〈確定稿〉

この場所は、日本テレビさんから場所をお借りして、地域の町会、また商店会、商店会振興会の皆さんたちが中心になって、この盆踊り大会を行っているものでございます。

私がなぜこういうお話をしているかという、この二番町の再開発につきましては、再開発等促進区を定める地区計画に基づいて行われているわけでもございまして、地下鉄のバリアフリー等、いろいろと今までにもご紹介がございましたけれども、こういう地域の催物も同じように行われているということは、やはりしっかりとこの都市計画審議会の委員の皆様方には正しく情報を共有していく必要があるのではないかと私は思っております。そういう面で、執行機関のほうからの報告をきちんとしていただきたいというふうに思いましたので、先ほど、執行機関からの報告がございましたけれども、併せてこういうことについても報告をしていただきたいということで、会長をお願いをするものでございます。

以上です。

【会長】

はい、ありがとうございました。最近の動きということでしょうか。

ほかには、皆さんのほうから何か。

【委員】

よろしいでしょうか。

【会長】

はい、どうぞ。

【委員】

二番町の問題が議論されると思わなかったので、今のことに対して一つだけコメントをさせていただきます。前回のこの審議会において、日本テレビは四番町の土地を無料で千代田区に貸していると。そこで図書館でしたっけ、保育園を無償の提供を日テレから受けている。それに対して何らかの配慮をすべきであるという趣旨のお話をされました。詳しいお話の内容については、議事録を見ていただければよろしいかと思います。

私は、ただこのことと今のお話に関連して、我々都計審の委員としてやってはいけないことがあると思っております。すなわち、行政機関というのは、それぞれのサービスを提供を受ける相手との距離を保つ必要があって、そこに貸し借りというものを持ち込んだ場合に、行政的な処置が不公平、または一定の人間に不当な利益を与えるということにつながりかねません。通常であれば、土地を借りたら金を払うのが本来であって、そしてそのことによって、一般のディベロッパーとこの都市計画審議会または区役所が対等の立場で議論をできる、交渉をできるという土壌が生まれるものであると思います。したがって、私は都市計画審議会として結論を出す場合には、そのような貸し借りとか便宜を図ってもらったからどうするという判断を一切入れるべきではないと思います。

盆踊りについてですが、確かにそういう催しがあることはいいことかと思えます。一方で、時々行われる

〈確定稿〉

いろいろなイベント、週末が多いですが、これを拡声器を使ったりいろいろな人が出入りする、実際には出店がたくさん出て、そこに人が集まってくるということに対して、賛成の意見もあれば反対の意見もある。したがって、これがゆえに日テレに対するこの提案を好意的に進めるべきであるという結論には一切至らないと思っております。

以上です。

【会長】

はい。日テレの案件をどうするかについてここで議論する場面ではないので、先ほどの報告を受けた、その報告内容に関してご質問があればお受けしたいと思います。よろしいでしょうか。取りあえず、前回報告をいただいた内容を日テレさんのほうにお伝えいただいて、日テレさんもそれを受けて、再度計画を検討しているという状況の報告があったということでございます。

それでは、この件もよろしいですかね。

ほかに何か、次に報告事項ございますか。

【景観・都市計画課長】

ございません。

【会長】

はい、ありがとうございました。今日は10分超過で何とか収まりました。ありがとうございました。

それでは、事務局のほうにお返しをしますので、何か事務連絡があればお伝えください。

【景観・都市計画課長】

ありがとうございました。

最後に、次回の都市計画審議会の日程をご連絡させていただきます。次回でございますが、令和5年11月6日月曜日、午前10時より開催をさせていただきます。大変お忙しい中恐縮でございますが、ご予約のほどよろしくお願ひ申し上げます。

以上でございます。

【会長】

はい。どうも長時間ありがとうございました。

それでは、これをもちまして閉会といたします。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〉