

〈確定稿〉

令和5年度 第4回 千代田区都市計画審議会議事録

1. 開催年月日

令和5年12月18日（月） 午後2時00分～午後5時08分
千代田区役所8階 区議会第1・2委員会室

2. 出席状況

委員定数20名中 出席19名

出席委員 <学識経験者>

【会長】岸井 隆 幸	(一財)計量計画研究所 代表理事
柳 沢 厚	都市計画家
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>

岩佐りょう子
小 枝 すみ子
桜 井 ただし
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

山 崎 崇	環境まちづくり部環境政策課長
-------	----------------

〈確定稿〉

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 龍介	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

36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 九段南一丁目地区地区計画の決定
- 議案－2 東京都市計画第一種市街地再開発事業 九段南一丁目地区第一種市街地再開発事業の決定
- 議案－3 建築基準法第56条第1項第二号の規定に基づく特定行政庁が指定する区域
- 議案－4 東京都市計画地区計画 富士見二丁目北部地区地区計画の変更
- 議案－5 東京都市計画第一種市街地再開発事業 飯田橋駅中央地区第一種市街地再開発事業の決定
- 議案－6 東京都市計画地域冷暖房施設 大手町地区地域冷暖房施設の変更

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）

- *議案－1 東京都市計画地区計画 九段南一丁目地区地区計画の決定
- *議案－2 東京都市計画第一種市街地再開発事業 九段南一丁目地区第一種市街地再開発事業の決定
- *議案－3 建築基準法第56条第1項第二号の規定に基づく特定行政庁が指定する区域

〈確定稿〉

- *議案－4 東京都市計画地区計画 富士見二丁目北部地区地区計画の変更
- *議案－5 東京都市計画第一種市街地再開発事業 飯田橋駅中央地区第一種市街地再開発事業の決定
- *議案－6 東京都市計画地域冷暖房施設 大手町地区地域冷暖房施設の変更
 - 資料1-1 意見書の要旨（九段南一丁目地区地区計画、九段南一丁目地区第一種市街地再開発事業）
 - 資料1-2 九段南一丁目地区のまちづくりについて
 - 資料2-1 意見書の要旨（富士見二丁目北部地区地区計画、飯田橋駅中央地区第一種市街地再開発事業）
 - 資料2-2 飯田橋駅中央地区のまちづくりについて
 - 資料3 大手町地区地域冷暖房施設の変更について

6. 発言記録

【景観・都市計画課長】

皆様、こんにちは。定刻となりましたので、始めさせていただきます。

本日は誠に忙しい中ご出席を頂きまして、誠にありがとうございます。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。

改めまして、私、事務局の景観・都市計画課長、前田でございます。どうぞよろしくお願いたします。

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させていただきたく存じます。ご理解、ご協力のほど、よろしくお願いたします。

それでは、ここからは岸井会長に議事の進行をお願いできればと存じます。よろしくお願いたします。

【会長】

はい。リモートの方は聞こえていらっしゃるでしょうか。

ただいまから令和5年度第4回の千代田区都市計画審議会を開会いたします。先ほどもご紹介がございましたが、今日もリモート参加という形で併用して行いたいと思っています。よろしいでしょうか。

※全委員了承

【会長】

はい。ありがとうございます。

それでは、まず、本日の出欠状況について、説明をお願いいたします。

【景観・都市計画課長】

はい。本日の出席状況につきましてご報告させていただきます。

本日でございますが、嶋崎委員より欠席する旨のご連絡を頂戴してございます。また、ウェブ、リモート

〈確定稿〉

参加の方が、まだちょっとお二方、ご入室がこれからという形になるかと存じますけれども、服部委員、木島委員、加藤委員、村木委員による出席者の方を含めまして、定数20名中、出席19名、欠席1名の予定となっております。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、よろしく願いいたします。

【会長】

はい。それでは、お手元の議事次第に従って、案件の調査、審議に入りたいと思います。本日は審議案件が6件でございます。

まず、本日、傍聴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、36名の方から傍聴の希望を頂戴してございます。今回の傍聴につきましては、36名と多数のご応募を頂いていることから、20名の方につきましては当会場で傍聴を頂くことを予定してございます。その他の方々につきましては、隣の委員会室におきまし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。

また、本日の傍聴者は多数の方々といったところでございますので、大変恐縮でございますが、先に会場入室のほどを頂いてございます。ご理解とご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。

【会長】

はい。既にご着席いただいているということでございます。

毎回のことではございますが、傍聴の方にご注意を申し上げます。

本会では傍聴者の発言は認めておりませんので、ご了承を賜りますようお願いいたします。また、傍聴者の皆様には、傍聴される際、声を出すことや審議会の運営を妨げる行為はご遠慮ください。また、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のために、ご協力をぜひお願いしたいと思います。お聞き入れを頂けない場合には、やむなく途中退席をお願いすることもございますので、ご了解ください。

本日の終了予定時間は午後4時となっているようでございますので、ご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。

それでは、まず事務局より配付資料の確認をお願いいたします。

【景観・都市計画課長】

はい。それでは、配付資料の確認をさせていただきます。お手元に資料をご準備させていただいてございますので、ご確認をお願いいたします。

本日の資料でございますけれども、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、審議会条例、また運営規則、付議文の写しをご用意させていただいてございます。

〈確定稿〉

次に、資料番号を付しているものといたしまして、議案－１から議案－６まででございます。また、続きまして、資料といたしまして、資料１－１、資料１－２、資料２－１、資料２－２、資料３とご準備させていただいてございます。資料が多く大変恐縮でございますが、過不足等がございましたら、会の途中でも結構でございますので、事務局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。

【会長】

はい。それでは、本日の議案、審議案件について説明をお願いしたいと思います。

なお、議案－１、議案－２、議案－３に関しましては、九段南一丁目地区に関連するものでございますので、一括して説明をお願いしたいと思います。いかがでございましょうか。

※全委員了承

【委員】

会長、すみません。

【会長】

はい、どうぞ。

【委員】

本日、既に事務局にはお願いしてあるのですが、本日の、３、その他のところで、二番町の地区計画変更の都市計画手続に関する現状確認をお願いしております。これは、現在、委員会で非常に闊達な質疑が行われている最中の重要な議題ですので、十分お時間を取っていただきたく、会議の流れにも影響するので、ここをお願いする次第です。どうぞよろしく申し上げます。

【会長】

はい。その他の案件として、現在動いている案件に関する状況説明をしていただきたいということでございますので、一旦、今回の議案－１から６まで終えた後、もう一度お諮りしたいと思います。よろしく申し上げます。

【委員】

はい。ありがとうございます。

【会長】

はい。よろしければ、議案－１から３までに関して、まず事務局から説明をお願いいたします。

〈確定稿〉

【まちづくり担当部長】

まちづくり担当部長の加島でございます。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九段南一丁目地区地区計画の決定、議案－２、東京都市計画第一種市街地再開発事業九段南一丁目地区第一種市街地再開発事業の決定、議案－３、建築基準法第５６条第１項第二号の規定に基づく特定行政庁が指定する区域について、ご説明を申し上げます。

令和５年８月２３日に開催しました第２回の本審議会において、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。九段南一丁目地区の決定につきましては、地区計画の素案について令和５年９月１９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、９月１４日から２８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１０月５日まで設けたところ、５通、５名の意見書の提出がございました。その内容ですが、全ての方から賛成のご意見を頂きました。その後、議案－１及び議案－２を都市計画の案といたしまして、令和５年１１月８日から２２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、６通、６名から意見書の提出がございました。

また、議案－３、建築基準法第５６条第１項第二号の規定に基づく特定行政庁が指定する区域につきましては、建築基準法に基づく隣地斜線制限につきまして、特定行政庁の区域指定により制限を解除するため、都市計画審議会の議を経て指定する必要があることから、本審議会に審議をお願いするものでございます。

都市計画の案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】

はい。それでは、九段南一丁目地区のまちづくりについてご説明します。地域まちづくり課長の江原でございます。よろしくお願いいたします。

お手元にＡ３カラーの資料１－２を配付しておりますが、本日のご説明は主にスライドに沿って説明をさせていただきます。お手元の資料も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、検討経緯について説明いたします。お手元の配付資料１－２ですと、１ページ目になります。

地区の位置でございますが、左の図の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すが、スライド上、もしくはお手元資料ですと１ページ目の右側に、主な地区の特色と課題を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、地区周辺にも行政機能が集積しているなど、特色のある地区です。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。

続いて、まちづくりの検討経緯です。配付資料ですと、１ページ目の左下にまとめております。

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し、まちづくりの検討が開始され、平成２７年２月にはまちづくり勉強会に移行し、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

〈確定稿〉

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、駅前広場から周辺へ繋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等、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。

続きまして、配付資料ですと2ページ目になります。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まして、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し、九段下から竹橋エリアにおける、駅を中心としたネットワークや回遊性の向上、立地特性や周辺環境を生かした基盤や施設の整備方針を示しました。

また、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おります。

次に、まちづくり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。北地区において、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まいります。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れ空間として機能します。

また、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します。また、敷地内に歩道状空地を整備し明確に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。また、日本橋川対岸の区道367号においても、公共駐輪場の再整備、跡地整備、歩道拡幅等による親水空間の改善を図ってまいります。

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、とどまることの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。

こちらが、事業者である北地区の再開発準備組合と中地区の三井住友銀行で検討している整備のイメージです。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、地下から地上へのスムーズなアクセス動線を確保します。

こちらは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、②は駅直結の屋内広場空間のイメージで、③は内堀通り沿いの雨にぬれない歩行空間のイメージとなっております。続いて、④は北地区と中地区の間の空間イメージ、⑤は日本橋川沿いの区道拡幅後のイメージでございます。

では、続きまして、整備実現に向けた手法についてご説明します。配付資料ですと、ちょっと戻っていただきまして、資料1-2の2ページ目の右側に記載をしております。

〈確定稿〉

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、地区計画の概要案について説明します。配付資料の4ページ目と併せてご覧ください。地区計画では、地区計画の目標は再開発等促進区地区整備計画の内容について定めていきます。具体的には次ページ以降でご説明いたします。

まず初めに、今回、地区計画を定める範囲でございます。ご覧のとおり、靖国通り、内堀通り、日本橋川に囲まれた左上の図の赤で囲まれた区域で、面積にすると約2.3ヘクタールとなります。

続きまして、地区計画の目標でございます。都市計画マスタープランやまちづくり基本構想などによる当該地区の位置づけから、まず、業務・商業・文化施設、公共公益施設などの複合的な都市機能の集積、安全で快適な駅とまちを結ぶ歩行者ネットワークの形成、公共駐輪場、バイク駐輪場等の配置による駅前拠点としての交通結節機能の強化に向けた街区再編による土地の高度利用、牛ヶ淵や清水濠、日本橋川などの地区周辺の資源を生かした日本橋川沿いにおける親水性の高い歩行者空間を創出、にぎわい形成に資する沿道空間、オープンスペースの整備により、周辺環境と調和した、にぎわいや潤いのあるまちなみの実現を図る。これらについて目標といたします。この内容につきましては、地区計画図書2ページ目にも記載しておりますので、併せてご確認いただければと思います。

続きまして、公共施設等の整備の方針についてでございます。地区計画図書3ページ目、上段に記載してある内容でございます。ここでは、先ほどご説明したガイドラインに位置づけられる整備イメージに基づき、具体的に地域に必要な施設に関する方針を定めております。

まず、広場等の整備方針として、九段下駅と直結し、九段下の拠点形成を図るための重層的で建築内外一体的な駅前広場の整備、北・中地区間に整備する広場、内堀通り側の雨天時にも快適に歩行できる歩行者空間が位置づけられています。

道路等の整備方針として、健全で合理的な土地の高度利用を図るため、街区再編を行うことや、地区北側の区画道路1号の拡幅整備について位置づけられています。

その他の公共空地の整備方針として、内堀通り沿いの雨天時でも快適に通行できる歩行者空間の整備や、中地区と南地区の間の歩行者空間を整備、歩道と一体的な歩道状空地の整備が位置づけられています。

続きまして、建築物等の整備の方針でございます。こちらには四つの項目を掲げております。一つ目が、九段下駅前の拠点にふさわしい街並み形成のために、容積率の最高限度及び最低限度、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、壁面の位置の制限、高さの最高限度を定めること。二つ目が、周辺市街地と調和した街並み形成のために、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物設置の制限を定めること。隣地斜線制限を緩和すること。三つ目が、内堀通りの快適な歩行者ネットワークを形成するために、一体感がある建築物の低層部空間や、建物間のヒューマンスケールな歩行者空間を形成すること。四つ目が、九段下駅前の拠点にふさわしい群景の形成と、皇居やお濠などの周辺に水や緑と調和した景観形

〈確定稿〉

成を図ること。

以上が建築物等の整備の方針の内容でございます。

次に、土地利用に関する基本方針といたしまして、九段下駅前拠点としての交通結節機能の強化に向け、街区再編による土地の高度利用を図る。地下鉄九段下駅前の滞留空間に面してにぎわい施設を配置するとともに、業務・商業・文化施設、公共公益施設等の集積により、千代田区の中核にふさわしい高度機能創造、連携拠点を創出する。この2点を定めております。

こちらは、今度は主要な公共施設と地区施設の配置についてでございます。配付資料4ページ目も併せてご覧いただければと思います。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平米を配置し、歩行者通路1号を内堀通り沿いに配置します。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、頭上、紫の線で示しておりますが、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いたします。

次に、地区整備計画の範囲についてです。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地区で区分に分けます。

次に、各地区における建築物等に関する制限事項についてですが、まず3地区全てに用途の制限として、店舗型性風俗特殊営業の建物を禁止します。次に、容積率の最高限度については、ガイドラインの実現に向けた基盤整備などを評価し、北地区は最大1,250パーセント、中地区は990パーセントを最高限度とします。容積率の最低限度は北・中地区ともに400パーセント。建物の高さについては、皇居周辺における水や緑と調和の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。

ここで、建物高さに関連して、少し補足いたします。計画地は現在高さ制限がある地域ではなく、今回の地区計画で新たに、北地区で最高170メートル、中地区で130メートルの高さ制限を設ける予定です。計画地は皇居の近くに位置しており、上位計画としては、千代田区景観まちづくり計画で皇居の水は緑と調和したシルエットを形成することや、九段南一丁目地区まちづくりガイドラインで、まちのシルエット形成のために九段下交差点から皇居方面に向かって緩やかなスカイラインを描く配棟計画とすることなどが位置づけられています。

なお、皇居に面した近隣の大丸有地区では、都心にふさわしい風格ある都心景観の創出のため、全体として統一感あるスカイラインの誘導や、皇居の緑を中心とした、すり鉢状のスカイラインの形成が目指されています。

こちらは周辺の高層ビルをプロットした図です。皇居周辺では、お濠から1列目、黄緑色の線のエリアにおいては100メートル以下の建物が多く、2列目以降はより高い建物になっていることが分かります。断面で見ても、①の大手町、②の丸の内、③の計画地は、いずれも皇居を中心とした、すり鉢状の配棟となっています。また、計画地から皇居方面に向かった断面④につきましては、皇居方面に下がっていくシルエットになっています。これは九段と同様に、大丸有に隣接した内幸町エリアでも、断面⑤でお分かりになるように皇居方面に向かったスカイラインを形成しております。九段南一丁目地区は、皇居周辺において全体と

〈確定稿〉

して統一感あるスカイラインをつくり出す建物高さになると考えております。

こちらは皇居周辺のイメージになります。まだまだ、ファサードや色彩等につきましては、今後も行政あるいは有識者の方々と意見交換しながら、皇居や周辺との調和に配慮した計画となるよう指導してまいります。

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に定めます。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す。配付資料は5ページ目をご覧くださいと思います。壁面の位置については、ガイドラインでお示し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性に応じた制限を定めます。また、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ことから、特定行政庁の区域指定により、隣地斜線制限の解除を想定しております。

こちらが議案-3の内容になります。これについては少し補足させていただきます。

建築基準法第56条第1項第二号に隣地斜線制限の規定がございます。これは、隣接する敷地の日照、通風、採光などを考慮して決められる建築物の高さや形状を制限するもので、隣地境界線を起点として高さや斜線の勾配を定めるものですが、同法において、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域については除外するものとしております。

これまでご説明してきましたとおり、当地区計画区域内につきましては、3地区が一体的に基盤や地区間の広場等の整備を行い、おのおのが連携、協力して土地利用を行っていくことをまちづくりガイドラインにて示しており、また、それを担保する地区計画の壁面の位置の制限により、隣地間の距離や空間は十分に確保されるため、街区全体を良好なまちなみとして誘導していくために、隣地斜線制限を適用除外としたいと考えているところでございます。

なお、千代田区内におきましては、麴町地区地区計画の街並み形成方針実現のため、麴町大通り沿いの指定容積率800パーセントの区域におきましても隣地斜線制限適用除外区域を指定しているところでございます。

では、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地区においては、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。これまでご説明させていただいた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いたします。再開発事業を想定している北地区には、区有施設である生涯学習館ですとか区営住宅もございますが、現時点におきまして、千代田区を除く16名の地権者のうち12名の方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、同意率は75パーセントとなっております。また、中地区、南地区はそれぞれ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ころでございます。

最後に、9月から11月に実施した法16条手続、法17条手続の状況についてご報告をいたします。配付資料1-1、意見書の要旨、並びに配付資料1-2の2ページ目の左下に掲載しております都市計画手続の経緯も併せてご覧ください。

〈確定稿〉

では、スライドで説明いたします。

法16条の手續につきましては、9月19日に法16条2項に基づく九段南一丁目地区地区計画に係る素案の説明会を開催し、地区計画素案の公告・縦覧期間は9月14日から9月28日の2週間、意見書の提出期間は9月14日から10月5日までの3週間で設けました。結果、5名の方から意見書の提出があり、いずれも早く進めてほしいとの賛成のご意見でございました。

法17条手續につきましては、都市計画案の公告・縦覧期間として11月8日から11月22日の2週間で設け、意見書を受け付けました。結果、6名から意見書の提出がございました。内訳としては、この都市計画の内容で早く進めてほしいとの趣旨の賛成のご意見が5名、特に賛否の意思表示はないその他意見が1名となっております。その他意見としては、今後の詳細建物計画検討に当たっての考え方や東京直下型地震が発生した場合の災害対応の考え方の確認等がございました。

以上が都市計画法16条、17条の手續の状況の報告になります。

以上をもちましてご説明を終わります。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

【会長】

はい。ありがとうございました。

それでは、ただいまの説明に関して、ご質問あるいはご意見があれば、頂きたいと思います。リモートの先生方も事務局のほうで見えていますね。手を挙げる機能か画面で手を挙げていただければ、事務局で判断して私に連絡が参りますので、ご発言いただきたいと思います。

それでは、いかがでしょうか。

どうぞ。

【委員】

ご説明を頂きまして、ありがとうございました。この当地区については、長年の懸案というか、私も二十何年間ここに勤めていますけれども、以前から課題が多くて、それを解決したいとの声を私のところにも随分頂いていた地域でございます。特に靖国通りを挟んで北側と南側とでの人の回遊性というか、そういったものが大変違っていましたので、そういう中で、今回こういう再開発が出る、できることについては、非常に期待したいと思っております。

その中で、今ご説明を頂きました。事業として、私ども議会では水辺の利活用に非常に力を入れて、この千代田区ならではの特徵として、水辺の利活用を常に言ってきております。そういう中では、この地域についても、日本橋川について先ほど縷々ご説明を頂いたわけでございますけれども、いま一つ、大変すばらしいこのエリアだけに、地域だけに、もう少し日本橋側との親水性が得られないだろうかという思いでおります。

特にこの区役所まで、雨にぬれないで行ける屋内アトリウムが設置されているわけですがけれども、日本橋川沿いにこういうアトリウムが反対側に設定されていることから、この水辺との親水性というか、活用というか、配慮というか、その辺がいま一つ足りないのではないかと思います。いかがでしょうか。

〈確定稿〉

【会長】

はい。

事務局、日本橋川の水辺の取扱いについて、いかがでしょうかというご質問です。

【地域まちづくり課長】

スライドでご覧いただきたいのですけれども、日本橋川沿いの空間についてということで、まだまだ今後詳細に検討していくところがございます。今、委員からございましたように、内堀通り側は表を向いているのでいろいろ整備をされるのだろうと。ただ、こちらの日本橋川沿いについても、そういった親水空間も併せてきちんと対応していく必要があるというようなご指摘だったかと考えております。ここの空間につきましては、幅員4メートルから8メートルに道路拡幅を行うこととともに、敷地内の歩道の幅員も拡幅して、安全に通行できる空間整備を敷地外については行っていくと。

こちらの日本橋川沿いについて、どういったしつらえにしていくかについては、まさしく、今、検討しているところです。23ページ目を映してもらえますか。

こちら、日本橋川沿いについては、都市の中の憩いの場となるように緑化を行うことと、あとは、右上にあるように、対岸の再開発計画地を眺めることができる歩行空間と滞留空間を、河川護岸や既存構造物との高低差を生かして、きちんとこういった形でたたく空間というものの整備を両岸で行っていくことを検討してまいろうと考えてございます。

【委員】

この日本橋川の川沿いのところは、今、ワンウェイですね。これが双方向に今度変わることになるのですか。

【会長】

交通整備はどうなっているでしょうか。

【地域まちづくり課長】

はい。歩道の拡幅を行うというところで、道路、車道は一方通行のままでございます。

【委員】

そうすると、今と同じように靖国通り側からの一方通行という形になるわけですか。

【地域まちづくり課長】

はい。そのとおりでございます。

【委員】

はい。河川の利用については、私が言うまでもなく、もう東京都についても、また交通手段や非常時の利

〈確定稿〉

用とか、様々な形で活用が検討されております。千代田区内にあるこの河川については、高速道路がどうしても上にかぶさっているのです、なかなか利用しづらいところはあろうかと思えますけれども、この場所というのは非常に、何度も言いますけれども、千代田区民にとっても、また利用者の方にとっても、すばらしい場所になるので、ぜひ、その辺の河川の有効利用については努めてお願いをしたいと思えます。いかがでしょうか。

【地域まちづくり課長】

地域まちづくり課長でございます。

今、委員がおっしゃるとおりと我々としても思っています、そういった物理的な対応だけではなくて、夜間の照明の在り方とか、日本橋川そのものの水質の改善とかも併せて憩えるような空間に整えていきたいと、その辺りは域外貢献というところできちんと整備していきたいと考えておりますので、いろいろと共有させていただきながら、いいものになるように進めていきたいと考えております。

【委員】

はい。今のお話に加えて、オープンスペースの利活用についてもコメントさせていただきたいと思えます。再開発、例えば飯田橋のサクラテラスですとか御茶ノ水のワテラスなどでは、いろいろ手法などは異なりますけれども、いろいろなイベントなどが行われて、実際のこのソフト的な取組として憩いの空間の演出がされているかと思えます。

区民として見ますと、九段下のところは、靖国神社があったりですとか武道館があったりですとか、非常にいろいろな文化施設があり、様々な方が行き交う場所だとは思うのですけれども、文化、カルチャーの発信が、区役所のお膝元でありながら非常に弱いのではないかと感じております。今回のこのエリアの中には区有施設もございますので、ぜひその辺りを、日本橋川沿いだけではなくオープンスペースも、全体的な利活用として、ハードの整備だけではなくてソフト的な部分についてもぜひご検討いただきたいと思えます。

ぜひ、審議の中で、議事録で意見としてというよりは、ぜひ審議として、コメントとしてその辺りを、今日のご提案だけでは少しその辺りが弱いかと感じましたので、コメントをつけた形で審議ができればと考えておりますけれども、いかがでしょうか。

【会長】

はい。まず、区から少し現状についてお答えいただいてから、皆さんにお諮りしたいと思います。

【地域まちづくり課長】

はい。地域まちづくり課長でございます。

今、委員おっしゃるところは、まさしくそういった形でやっていきたいと考えているところでございまして、配付資料1-2ですと、3ページ目にイメージを記載させていただいているのですけれども、今回、地下も含めてこういった駅結節機能を強化するというので、広場を整備していくと。加えて、屋内滞留空間として、北地区だけで700平米ほどあるのですけれども、こういった地域の方が使えるようなアトリウム

〈確定稿〉

空間を連続させていくような形で整備していこうと提案させていただいているところですが、これだけでは、ただその空間が物理的に確保されるだけになってしまいます。この3街区でこれまで進めてきた組織体でエリマネの活動を推進していくような、ソフトの活動も伴っていけるような組織母体をつくりながら、いろいろな、どこまでどういったイベントがというのはこれからになってきますけれども、区民の方に開放するスペースで区民の方が憩えるような、そういったプログラムも仕込んでいかないと意味がないのかと認識しているところでございます。

おっしゃるとおり、区有施設も、こちらの3ページ目でいきますと、右上に断面図を載せておりますけれども、今、低層部に文化施設、公共公益施設とございます。こちらの、階層で言うと5層分につきましては、こういった文化施設を入れていくということで、今、既存の生涯学習館、区営住宅がございまして、そういったものをどういう形で従後展開をするかも含めて、庁内、区民の意見もお聞きしながら検討していきたいと考えております。

いずれにしても、これだけの駅結節機能の強化されたこの空間において、区民にとってよりよい機能を入れていくところは本当に大きな命題だと思っておりますので、区としてもそこは一丸となってやっていきたいと、庁内横断的にやっていきたいと決意しているところでございます。

【会長】

はい。ソフトの取組について、より充実して活動を続けていただきたいということだと思います。今回の審議内容としては、都市計画として市街地再開発事業をするかしないか、あるいは地区の地区施設、地区を含めた地区計画を決めるか決めないかというところでありますので、そのご意見が十分に反映されるように、今後とも、これはまだ計画を詰める段階は続きますよね。具体的にどういったものをどこにどう配置して、それをどう、誰が運用していくのかという辺りについて、ぜひ多くの方のご意見を聞けるようなチャンスをつくっていただいて、多くの方の意見を反映した、ソフトも含めた再開発にさせていただくと。今回、これが決定されれば、そういうことをぜひお願いしたいと思います。ありがとうございました。

ほかにはいかがでしょうか。

どうぞ。

【委員】

前回は確認したかもしれないのですが、何点かあります。

まず一つは、道路の付け替えということでしたので、道路の付け替えをすることになれば、今ある区道がそれを充当するようになって、特に宅地にして床にするとか、この辺の考え方はどう整理されているのか。一部それが床になるのか、場合によっては足りないから補填して、当然のごとく財源で対応するのか。その点がまず1点。

そして、あと、もう一つは、やはり重要なところになるのが、以前は九段坂病院との地下という話がありましたけれども、一番区民が使われるこのところが、以前、庁内では、この開発をすることによって区と地下鉄が地下道でつながるよという話だったので、この辺、例えばなかなかやはり一権者の南地区にもなるので、この辺について、例えば麴町の仮住宅などは接合部をいつでも接合できるように用意して

〈確定稿〉

いるとか、そういう拡張性についてはある程度検討しているのかどうか。

あと、最後がスケジュール感ですけれども、先ほどの話もありましたように、非常に庁内は、今、床が足りないということが出ています。これについての調整はこれからだとは思いますが、現実、ビジネススペースでオフィス棟の数字が明確になってくると、例えば保健所も足りないとか、どこどこも足りないとかという話も出ています。この辺の調整のスケジュール感はどのように考えているのか、お答えいただきたいと思います。

【会長】

はい。3点ですね。

まず1点目が、区道について、付け替えの形になるのか、再開発事業の中で取り込まれるのか。その辺はいかがでしょうか。

【地域まちづくり課長】

はい。今ご質問いただいた点についてお答えいたします。

まず区道の付け替えですけれども、現状、区道は333平米でございまして、そこから従後254平米になると。その254平米につきましては、北側の道路拡幅に付け替わってくるところでございまして。道路の付け替えに伴い減ってくる約80平米は、床にしていく形になろうかと考えているところでございまして。

【会長】

一旦、三つともお答えいただいてから……

【地域まちづくり課長】

はい、分かりました。

二つ目は地下の接続の話だったかと認識しておりますけれども、まず、内堀通りの下には東京メトロ東西線が通っているので、東西線をくぐる形で、かなり深い位置に通路を設ける必要が物理的にあると。となると、施工上課題が多いゆえに、対岸でまた地上に上がっていくと。激しい上下移動を伴う位置関係にあるのかと。なかなか物理的なところで難しいのかと考えております。また、九段坂病院の対岸側でも新たに縦動線を設けないといけないところも課題としてあって、そういったところで、なかなか、今回のタイミングでそれらを全て整備するのは少し難しいのかと考えてございまして。

あと、区役所まで地下でつなげないのかということだったかと思えます。地下歩行者ネットワークにつきましては、ここの区役所までどうやってつなげるのか、つなげないのかということも含めて検討した経緯がございまして、合同庁舎の接続部分につきましては、駐車場へのスロープで、構造上なかなか接続が困難であることが判明したところで。そういった物理的制約があるところで、地下でつなぐことについてはなかなか厳しいのかという認識でございまして。

最後、低層部、5階以下につきましては、文化施設、公共公益施設が入ってくるところで、そこにつきましては、今回、都市計画の決定において建てられるボリュームを今170メートルと設定している1要素と

〈確定稿〉

しては、この低層部につきましてどういう用途が入ってくるのかがまだ確定していない中で、かなりアローワンスで階高を高く設定しているところも一つの要素としてはございます。その中で、実際に、今、どういった機能を持ってくるのかについては、なかなか都市計画決定を経て基本設計のタイミングになってこない、いろいろなバリエーションについてご提示が難しいところでございます。今、委員おっしゃるとおり、都市計画決定でこういった形で建てられるというような担保を取った上で、それでは、その基本設計の中で、どういった取り方があるのか、どういった施設構成があるのかを、もちろん区も地権者の立場でもございますので、そういったことを準組と一緒に協議していくと考えております。

いつまでかにつきましては、その辺りがきちんと見えてこないことには事業認可自体が迎えられないかというところがございます。今回の審議会場で何年何月までにはとはまだ申し上げられないのかと考えておりますけれども、そこはきちんと庁内横断的に、先ほど申し上げましたが、今の権利の床プラスアルファということもあれば、そういったことも含めてきちんと都市計画決定後に協議してまいりたいと考えております。

【会長】

はい。いかがでしょうか。

【委員】

分かりました。ただ、私はやはり一番大切な千代田区のこの機能が、駅から何らかの形で回遊性がいいものにしていただくのは、今回の開発の非常に重要な、千代田区が地権者というのはポイントだと思っています。ですから、地下で結ばれなくても、きちんと屋根のあるということで、いろいろな代替え案をしているのでしょうか、今後高齢化が進むときに、例えば動く歩道とか何々とかという代替え案は考えているのかどうか、最後にお答えいただきたいと思う。

【会長】

はい。いかがでしょうか。動く歩道のような機械式のものも考えていますかということですが。

【地域まちづくり課長】

はい。地域まちづくり課長でございます。ちょっと現時点ではというところで、今回の提案で動く歩道とか将来的にというところまでは、まだ検討の中に入れていないところがございます。

お配りした議案－１の１２ページ目、上の方針附図として記載のある、参考図というものがございます。今回、北地区、中地区について、こういった形で、広場、アトリウム等、地区施設について位置づけていく。今後、南地区も含めて、また南地区の開発のタイミングで、こういった広場等をこういった形で位置づけていくというような今後の方向性を示したものでございます。この時点、更新時期がいつかということにもなるかと思えますし、将来的な、このタイミングで、時代に応じたそういったモビリティ対応については取り入れていく可能性はあるのかと考えておりますけれども、まだ明確に、いつ、動く歩道をこういった形で設定をしようというところまでは検討が至っていないところがございます。

〈確定稿〉

【会長】

はい。ほかにはいかがでしょうか。
どうぞ。

【委員】

はい、会長。大きく3点、ご質問とご意見を述べさせていただきます。

先ほどほかの委員の方からもあったように、区画道路1号の拡幅、車道と歩道を広げるということですが、北がバックスペースのようになると、人がたまるような空間にならないだろうという意味で、後ろ側が壁面でないという空間をつくっていく必要があると思います。そういった意味では、人がたまるための1階の機能というのを、よくデザイン、計画を考えていただきたい。

これは確認ですけれども、資料1-2の3ページ、左側の3地区一体の整備イメージの靖国通り側の壁面後退の幅と、右側の北地区、中地区で見えるオープンスペースの幅が、どうも同じような幅に見えないのですが、これはどちらの図がイメージとして正しいのか。そういった意味で、この歩道であったり広場であったり、オープンスペースが歩行空間の強化としての機能なのか、広場、たまる空間としての機能を持っていくのかが少し分かりづらいと思っています。その辺、もう少し戦略的に、オープンスペースの使い方、機能を今後お示ししていただきたいと思います。

もう一つは、交通結節点としての機能強化とあるのですが、地下鉄の現状の交通結節点として、駅前広場、駅接続通路をつくっていくことでの交通結節点の機能の強化と読み取れます。次の説明もあると思うのですが、現在、飯田橋であるとか、ほかの再開発も含めての、この九段下の交通結節点としての機能の強化を、他地域との関係性の中でどう位置づけていくのかをどう考えているのか、お答えいただきたいです。

3点目、同様ですが、九段南、飯田橋と神田地域でも、区有財産、区道、区施設を含む、あと区道、廃道、廃止を伴うプロジェクトも複数並行していますが、単純に一つの再開発事業の中だけでの区有財産の機能更新だけでなく、戦略的に区有施設を集中させることも含めて、総合的に区有施設の在り方を考えていく必要があるのではないですか。この辺について、どうお考えですか。

同様に、オープンスペースにおいても、開発エリアの中だけに付け替えて取ることに固執せず、もう少し広い意味でのエリアにおいてターゲットを決めて、オープンスペースも移し替えて集約化し、よりまとまった空間をつくるなど公共財産を振り当てていく、そういった意味でよりよいオープンスペースを区の中につくっていく考え方はないのでしょうか。

以上、お答えください。

【会長】

はい。ありがとうございました。

区道1号のほうは後でまたお答えいただくとして、オープンスペースの件は、どの図をご覧になってご指摘になっていらっしゃいますか。

〈確定稿〉

【委員】

資料1－2の3ページの上段、左と右の図についてです。

【会長】

左の図と右の図で少し齟齬があるように見えるということですか。

【委員】

はい。

【会長】

はい。では、その辺も含めて、オープンスペースの話、それから結節点の強化については、ほかの駅と比較してどういった位置づけになるのだろうか。あるいは区有財産とかオープンスペースの集約化の面についてはどんな議論がされているのか。いかがでしょうか。

【地域まちづくり課長】

はい。地域まちづくり課長でございます。

今の資料1－2の3ページ目の、この平面上に落とし込んだ図と、右側の断面のオープンスペースの整合性が不明確だということによろしいですかね。

【委員】

はい。

【地域まちづくり課長】

はい。ここのところはそれぞれイメージとして記載して、どの断面で切っているのかが明確に落とし込まれていないので、少し分かりづらい表現になっているところがございます。この北地区と中地区の棟間間隔としては6メートル以上、高さ30メートル以上の部分につきましては10メートル以上を担保していく形で位置づけてございます。

交通結節機能強化、他地区との関連でございますけれども、こちらにつきましては、北地区のほうが、駅前広場も含めて、地下鉄からの動線を全てまずは一旦受け入れるところがございますが、資料1－2の3ページ目で、この駅前結節機能のメニューとしては、例えば右下で、青い丸が打たれているところでそれぞれ説明を書いております。駅前交通機能として、そういったアクセスだけではなくて、公共的駐輪場ですとかサイクルポート、少し誤字がありますが、モビリティポート等を設置していくというような対応ですとか、あと、その出入口につきましても、中地区側でも駅と区役所方面をつなぐエスカレーターを整備するなど、そういった柔軟な回遊性を担保していくところで、3地区連携の中で交通結節機能の一つのメニューとして用意してございます。

最後、ご意見としていただきました区有財産の戦略的な機能配置につきましてはご意見として受け止めさ

〈確定稿〉

させていただきます。委員ご指摘のとおり、いろいろな地区で同様な形で開発が進みつつある中で、区全体の区有資産としてどういった戦略を持っていくのかについては、今回、この九段南一丁目地区の都市計画ということでご審議を賜っていますけれども、区全体での課題かと考えておりますので、そこは全庁的にきちんと受け止めさせていただいて、検討を深めていきたいと考えております。

【会長】

はい。一番最初のご説明は、要はこの右の断面図が、どこか、すばんときれいに切って描いた絵ではないから、ややこの図がおかしいと思ってもらっていい、そういう感じですよ。それでよろしいですね。ということですが、よろしいですかね。

【委員】

はい。

【会長】

はい。

それでは、どうぞ。

【委員】

駅前交通機能として、公共的駐輪場とサイクルポート、モビリティポートの設置がありますけれども、この図で見ると、歩道上の屋根のある歩行空間の中に3駐輪場とも書いてあるということは、そこまで駅前交通機能としての拡充ということでの量は、この歩道上のオープンスペースにだけ設置するなら取れるのかが一つ。それから、普通、駐輪場は、もう本当に駅の近くであればあるほどいいと、特にこの北地区においては地下の空間を活用した駐輪場へ大きく使えるのではないかと思うのですけれども、この駐輪場の大きさです。どれぐらいをイメージされていて、なるべく自転車を置いてから駅までの動線も短いほうが駐輪場としては機能する。こちら側は本当に、今、駐輪場がない状況で、公共施設もあるのであれば、やはり大きく駐輪場を取らざるを得ないと思うのです。その考え方をご説明いただけますでしょうか。

【会長】

はい。いかがでしょうか。

【地域まちづくり課長】

はい。地域まちづくり課長でございます。

こちらの3ページ目のイメージ図をご覧いただければと思うのですけれども、ちょっと青い丸い表示してあるところに、こういった機能を確保していきますということで表示をしております。例えばこれは、北地区において、公共的駐輪場なりをどういった形で確保していくのかというご指摘かと捉えておりますけれども、北地区、中地区の間の滞留空間は歩行者のためのものだということと、そこは生かしながら、この

〈確定稿〉

公共的駐輪場は建物の中で一体的に確保していくのかと、今、検討しているところでございます。

ちなみに、左上に日本橋川の歩行空間の拡充整備で、公共駐輪場の再整備とございますけれども、今現状で80台ほど、こちらは駐輪場があるのですけれども、その一部を北地区の中に受け入れるのか、台数設定として北側についてもまた新たな整備をするのかも含めて、ここについては最適な形で対応していくことを検討していきたいと考えております。北地区と中地区のこの広場の中に、どんと公共的駐輪場を設置することではないというところだけ補足させていただきます。

【会長】

はい。よろしいでしょうか。

ほかにはいかがでしょう。

どうぞ。

【委員】

いろいろとご意見が出る中で、本当にここは千代田区を中心としていいものにしていかなくてはいけないところだとすごく感じています。とにかく、まずは計画を進めていただいて、そこで、当然、お約束というか、そういう流れになっているとは思うのですけれども、町会、住民を含めた人たちと、また、開発される方との話合いの場を設けて、今の自転車の件もそうですし、この区道367のほうに行くと、町会単位で考えていいのかわかりませんが、こちら側は神保町エリアになりますので、そういったところでの話合いですとか、あとは、例えば、川の話も先ほど来出ていますけれども、一つの案として、俎橋の清掃を町会を挙げてやっていくとか、いろいろなことを私たちが話し合っています。そういうことで、またこのまちを一つ一つきれいにしていく、そういう方向につなげていきたいと、今、すごくそういう意見を持ちました。

あと、これはちょっと議事録に残したいので、あえて言わせていただきますけれど、文化施設のところで、例えば、日比谷の図書館の文化財は、もうスペースがなくなっているのです。そういうことを考えると、せっかくいいものを建てるのであれば、こちらに美術館ですとか博物館というものも検討課題として話し合っただけであればいいかと思っています。

以上です。

【会長】

はい。先ほどもあった公共施設のようなものの中身を具体的にどうやって決めていくのかという辺りで、議論されるということでしょうか。はい。ありがとうございました。

リモートの先生方からは大丈夫でしょうか。特にご意見ございませんか。

ほかの方もよろしいですか。

※全委員なし

〈確定稿〉

【会長】

これまでのご意見を伺っていると、この事業に当たって、ぜひ、こういうことをついでに一緒に考えてほしいと、こういうご要請の声がほとんどで、特に明確な反対意見をおっしゃる方はいらっしゃいませんでしたが、案のとおり決定するというところでよろしいでしょうか。

※全委員異議なし

【会長】

はい。ありがとうございます。それでは、全員一致で案のとおり決定されたいということで答申をいたしたいと思います。

それでは、続いて、議案－４並びに議案－５も関係しますので、この二つを進めていただきたいと思えます。飯田橋の中央地区に関するものです。よろしくをお願いします。

【まちづくり担当部長】

それでは、議案－４、東京都市計画地区計画富士見二丁目北部地区地区計画の変更、議案－５、東京都市計画第一種市街地再開発事業飯田橋駅中央地区第一種市街地再開発事業の決定について、ご説明申し上げます。

令和５年８月２３日に開催した第２回の本審議会において、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。

富士見二丁目北部地区の変更につきましては、地区計画の素案について、令和５年９月２９日及び９月３０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、９月２７日から１０月１１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１０月１８日まで設けたところ、８通、９名の意見書の提出がございました。その内容ですが、５通、５人の方から賛成の意見、３通、４人の方から反対の意見がございました。その後、議案－４及び議案－５を都市計画の案といたしまして、令和５年１１月８日から２２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、１９通、１８人から意見書の提出がございました。

都市計画の案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。よろしくお願いたします。

【麴町地域まちづくり担当課長】

はい。それでは、飯田橋中央地区のまちづくりについてご説明をさせていただきます、麴町地域まちづくり担当課長の榊原と申します。よろしくお願いたします。

本日のご説明につきましては、画面に投影するスライドを中心に行わせていただきます。スライドの一部を抜粋したものを資料２－２としてご用意しておりますので、そちらも併せてご参照ください。

それでは、画面をご覧ください。本日は、記載のとおり、１から５の内容についてご説明をいたします。

まずは、１番の当地区及びその周辺の現状についてです。こちらは、お手元の資料１枚目にも記載している内容です。飯田橋・富士見地域におきましては、紫色の枠で示した範囲で、町会や商店街、大学病院、企

〈確定稿〉

業、開発事業者、鉄道事業者、そして区から構成される飯田橋・富士見地域まちづくり協議会が平成17年に設立されております。当協議会では、安全・安心・快適な魅力あるまちづくりに向けて検討を深め、基本構想やガイドライン等を策定してまいりました。

議案－4の地区計画の変更は、黒枠で囲った範囲が対象となります。既存の富士見二丁目北部地区地区計画の範囲を拡大しております。議案－5の市街地再開発事業の範囲は、赤色で示した箇所となっております。また、まちづくり協議会の区域内では、水色で塗り潰している箇所におきまして再開発の検討が進められている状況でございます。

続いて、当地区の現状のうち、課題として上げられることのでき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。こちらは、左の写真のように、目白通り沿いにはJR東口駅前の滞留空間が不足しており、混雑した状況が生じております。また、真ん中の写真のように、地下鉄出入口にエレベーター等のバリアフリー動線が整備されておらず、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にあります。また、右の写真のように、区道281号沿いについては、歩車分離がされておらず、歩行空間が阻害され、歩行者の安全性が損なわれております。

次に、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いる駅前としての拠点性が不足しているほか、更新時期を迎える建物が多く、特定緊急輸送道路に指定されている目白通り沿いの耐震化が必要とされております。また、飯田橋・富士見方面におきまして自転車の駐輪場が不足しており、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が挙げられております。

続いて、環境面の課題としては、JR飯田橋駅東口周辺には緑が少なく、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。下段の写真では、周辺の緑の箇所を黄緑色で塗り潰し、表記しております。

続いて、駅前の混雑状況に関する補足となりますが、駅前の過大な歩車交錯の機会による交通障害が生じております。

続いて、写真のとおり、目白通りを横断する歩行者と左折交通が交錯し、左折交通が停滞することで、対向車線を利用した右折交通が発生する状況が生じてございます。

続いて、2番のこれまでのまちづくりの検討経緯についてです。冒頭でも触れたとおり、飯田橋・富士見地域のまちづくり協議会は平成17年8月に設立され、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している内容でございます。その後、平成20年4月には基本構想の実現に向けた手引である飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン、令和3年12月には飯田橋東口新整備構想を策定しております。

スライド下段は、飯田橋中央地区のまちづくりの経緯です。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月に事業者による地域の方々への説明会が行われ、今年に入ってから、計2回、区主催の意見交換会を開催しております。

続きまして、個々の構想等の内容をご説明いたします。

まず、飯田橋・富士見地域まちづくり基本構想についてです。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、調和や相乗効果によるまちの魅力向上を図るために策定されました。画面は基本構想の一部抜粋であり、ゾーン

〈確定稿〉

ごとの将来像を示したものです。JR飯田橋駅前には駅周辺ゾーンと位置づけられております。駅周辺ゾーンの将来像には、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、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。

次に、飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン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設、建築、開発等を進める際の手引となるよう、計画、設計等の参考にしていただく事項をまとめたものです。画面は、ガイドラインの一部抜粋です。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。駅周辺ゾーンにおけるまちづくりの基本的方向としては、記載のとおり、3点がまとめられております。

続きまして、令和3年9月に策定した飯田橋駅東口新整備構想についてご説明いたします。こちらは、お手元の資料1枚目、表面の右上にも記載した内容です。この整備構想は、平成19年12月策定の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性について、より一層検討を深めたものです。画面はその一部を抜粋したもので、今回の再開発検討区域周辺では、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。新整備構想は、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というコンセプトを掲げておまして、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しているほか、歩車分離した駅前広場整備実現のため、車道を南側に迂回させる整備方法が挙げられております。新整備構想は、取りまとめに当たりましてパブリックコメントを行い、広くご意見を募った上で策定に至っております。

続きまして、こちらのスライドでは、ただいまご説明した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。以降の4枚はお手元の資料1枚目の裏面にも記載しております。

計画地はC-1、C-2地区の2地区から成り、画面左側がJR飯田橋駅東口です。駅のコルコースを出たところ、C-1地区に駅前立体広場が整備され、こちらで、にぎわいや活気を創出するほか、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ます。後ほど改めてご説明いたしますが、今回は既存の地区計画の拡大を考えており、既存のA地区、B地区がある中で、ただいまご説明したC-1、C-2地区を追加するものです。

資料、こちらは断面図をお示ししております。駅前立体広場からは、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おります。

続いて、C-1地区、JR駅東口を出たところに整備される、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おります。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、バリア動線も確保されております。

続いて、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も予定されております。落ち着きや潤いがあり、地域の方が安心して利用できる広場をイメージしており、周辺に緑の少ない

〈確定稿〉

状況の改善が見込まれます。

続いて、3番の地区計画についてご説明いたします。お手元の資料では、2枚目表面から2枚目の裏面にかけて、地区計画の概要をお示ししております。都市計画図書にも関連する部分となっております。

まず、画面、こちらは、現行の地区計画の位置図をお示ししております。A地区、B地区から成る面積約1.2ヘクタールの範囲に地区計画をかけております。A地区はプラーノ飯田橋の再開発事業により整備した街区、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。

こちらは、地区計画の変更案についてのスライドです。前段におけるご説明のとおり、地域で策定してきたガイドラインなどによるまちの将来像の実現に向けて、再開発検討区域を中心に、地域のルールを定めるために地区計画を変更いたします。

まず、区域につきましては、既に決定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た区域が、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地区に変更しております。該当するのは、赤の斜線と青色が重なっている箇所です。図でお示ししているとおり、C地区をさらに細分化し、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地区としてございます。

続きまして、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、地区施設として位置づけることを考えております。これまで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。

なお、幅員4メートルの道路1号に関しては、現状の線路沿いの道路の一部について、車両の進入を規制し、駅前立体広場と一体的に整備するものです。この際、C-1地区とC-2地区の間を通る区画道路4号及び区画道路4号から目白通りへとつながる区画道路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ご説明いたします。

なお、B地区は地区整備計画区域ではないため、欄には記載してございません。建築物の容積率の最高限度は、C-1地区が10分の150、1,500パーセント、C-2地区は10分の60、600パーセントを考えております。高さの最高限度は、C-1地区150メートル、C-2地区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、A地区に変更はございません。

続きまして、壁面の位置の制限です。先ほどの地区施設でご説明した内容と関連いたしますが、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、C-2地区に壁面の位置の制限を新たに設定いたします。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が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ます。A地区、B地区については変更ございません。

以降は、4番の第一種市街地再開発事業の案についてご説明いたします。資料2枚目、裏面の右側に説明内容を記載しております。

公共施設の配置及び規模については、区画道路のうち、区道277号線及び281号線の一部拡幅を図るほか、先ほども触れたとおり、JR沿いの区道は車両の通行を規制し、通路1号を整備いたします。

〈確定稿〉

なお、地区計画におけるC-1地区が本再開発事業におけるA街区で、同じく地区計画のC-2地区は再開発事業ではB街区としております。

資料上段の建築物の整備について、目白通り沿いのA街区は高さ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。高さに関しては、A街区は、駅東口の顔としての拠点性を持たせつつ、まちづくりガイドラインで定められた拠点である駅前であっても150メートル以下という基準を踏まえ、かつ、駅周辺で建設済みの高層建築物とのスカイライン、調和を考慮した計画となっております。B街区は、周辺環境への配慮、既存の建築物とのバランスを踏まえ、高さを抑えるべく、容積の適正配分を行っております。

なお、事業者はオフィス棟のコンセプトを地権者の方々と検討しておりまして、前回の都計審での議論も踏まえ、駅前の立地特性を生かし、かつ、地域に何が必要かという観点から、本地区の特徴を打ち出すべく、協議を進めているとのことです。区も、まちづくりの観点から、富士見・飯田橋地域全体の魅力向上を図ることで、まちのにぎわいを高めていけるよう努めてまいります。

なお、防災対策としては、帰宅困難者の一時滞在スペースがA街区地下1階、地上1階に設定されており、毛布や水を供給するだけでなく、非常用電気も供給される計画となっております。

続いて、現時点における権利者の合意状況についてもお知らせいたします。地権者、借地権者を合計した権利者数は計45名、そのうち、都市計画手続推進へ同意されている方が37名のため、人数換算の同意率は82.2パーセント、面積換算では、約8,561平米に対して約7,745平米の同意があり、同意率は90.5パーセントとなっております。こちらの同意率については、前回報告時からの変更はございません。

こちらは、前回、本件についてご報告して以降のスケジュールを記載しております。

最後に、意見書の要旨についてご説明いたします。都市計画の案につきまして、都市計画法第17条第2項に基づき、11月8日から2週間、縦覧に供し、意見書の提出を求めたところ、18人から19通の意見書の提出がございました。内訳は、明確に賛成の意思を示されたご意見が12人、12通、明確に反対の意思を示された方が2人、3通、その他は4人、4通です。

意見書の内容は、お手元の資料2-1、意見書の要旨に基づいてご説明いたしますので、お手元にご用意いただけるでしょうか。

まず、明確に賛成の方のご意見です。地下鉄A4出口ほか、多くのことが整備されるべきであり、早期解決のために再開発の推進を、とのご意見。再開発により、安全・安心・快適な空間になり、飯田橋駅、飯田橋東口が魅力ある街に生まれ変わることを願うとのご意見。

2ページに参りまして、当該地区に老朽建物が密集する中、再開発で建物更新が進み、飯田橋に住む方、飯田橋を訪れる方の安全性が担保されることにつながるご意見。再開発で歩行者ネットワーク整備が進み、広場の創出で緊急時の避難場所が設けられるため、利便性と安全性の向上が期待できるとのご意見。現状の交通状況ネットワークは非常に危険性が高く、歩行者の安全確保は優先的に解決すべきであり、問題解決に車動線の変更は不可欠だごとのご意見。

3ページに参ります。歩行者ネットワーク整備や駐輪場確保といった機能更新を進めて、駅前拠点性を確立することで、飯田橋が快適な空間となるようにしてほしいとのご意見。バリアフリー動線が整備され、安

〈確定稿〉

全性、利便性が向上することを期待するとのご意見。歩行者や自動車の交錯により起きている危険性、駅前エリアの防災といった課題が、今回の再開発事業で解消されることを願うとのご意見。

以上のとおり、ご意見を頂いております。

恐れ入りますが、1ページ目に戻っていただきまして、表の右側に、ただいまのご意見に対する区の総合的な見解をお示ししております。

区としては、本計画は、地域が抱える課題を解決しながら、飯田橋駅東口のにぎわいのある安全で安心なまちづくりの実現に資するものであると認識しており、早期に本計画が実現できるよう調整してまいりたいと考えております。

続きまして、明確に反対の方のご意見です。こちらは資料の3ページを改めてご覧ください。高いビルありきの再開発は検討し直すべきで、飯田橋中央地区の再開発の再検討と今後の継続した丁寧かつ良心的な説明を求めるとのご意見を頂きました。区としては、本計画が地域課題の解決、にぎわいのある安全で安心なまちづくりの実現に資すると認識しており、そうした中で、地域の皆様へは丁寧な対応をすべく、説明会等の機会を設けてまいりました。今後も周辺地域へ配慮した計画となるよう、事業者へ指導を行ってまいります。

4ページから6ページについては、一連のご意見として頂いております。細かく分けて、区の見解をお示ししております。

まず、区道255号について、一部広場化された場合に車両通行に悪影響を及ぼすため、反対。一部広場化は必要ないとのご意見を頂きました。区としては、地域の皆様と地域課題や目指すべき将来像について議論を重ね、構想、ガイドラインを策定してきた中で、駅前広場の必要性もこれらに位置づけられたものであり、地域の要望であると捉えております。

次に、意見交換会で配付した資料における交差点需要率の数値によれば、飯田橋駅東口交差点における自動車交通環境の課題は課題ではなく、区の課題認識が間違っているとのご意見を頂きました。区としては、東口交差点において、自動車交通の構造上の課題が生じているものと認識しており、当時配布した資料では、課題解決のための方策を取ったとしても、別の箇所に大きな負荷がかからないことを、従前と従後の交差点需要率でご確認いただくことを目的としておりました。

次に、意見交換会で区道255号の一部広場化反対は複数の意見があった中、区からは地域の要望を基に整備する旨の回答があったことについて、当該判断の根拠を説明すべきとのご意見を頂いております。区としては、上位計画となる構想は、意見募集も行った上で策定しており、判断根拠としてはそうした経緯を踏まえて、構想で位置づけた内容を地域の要望と捉えていることを、重ねて説明してまいりました。

次に、意見交換会での意見、提案を、本地区計画の議案の審議に活用すべきとのご意見を頂きました。区としては、信号の移設や増設、歩車分離等のご提案は実現が難しいことを、警視庁への協議の結果と併せて、意見交換会の中でも説明してまいりました。

次に、区道255号の一部広場化に伴う区道280号の交通量増加について、当該区道を通学路とする小学校、同校のPTA、教育委員会の意見を開示すべきであり、安全・安心対策の説明がなく、問題の有無を判断できる情報がなく、区の検討不足とのご意見を頂きました。区としては、ご指摘は区道281号が対象と認識しておりますが、当該区道の交通量の増加は、交通容量に問題ないことを警視庁に確認しております。

〈確定稿〉

また、教育委員会とは、計画が具体化する中で引き続き協議を行うほか、道路の安全対策は事業者に必要な指導を行ってまいります。

最後に、飯田橋四丁目及び一丁目において、区道281号沿線及び近隣地権者、住民への説明、意見収集を行うべきと意見したが、現時点で行われていないとのご意見を頂いております。区としては、今回の都市計画手続の中で、区道281号線及び近隣地域を含め、広く意見を求めてまいりました。

資料6ページ目以降の、賛成、反対が明確に示されていないご意見につきましては、本都市計画案の範囲外のご提案を中心に頂いております。

大変長くなりましたが、ご説明は以上となります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【会長】

はい。それでは、ただいまの議案4並びに5に関して、ご質問、ご意見を頂きたいと思っております。いかがでしょうか。

【委員】

質問ですが、よろしいですか。

【会長】

はい、どうぞ。

【委員】

単なる質問です。このA3の表で頂いた資料の3ページ目の左側に、建物の道路とか広場の一覧表がございますね。「【名称】富士見二丁目北部地区地区計画」でスタートする一覧表です。その中で、「駅前立体広場」というのがあって、道路の下に「その他の公共施設」の中で、「連絡立体広場」、それから、三つ目に「広場3号」とあります。それぞれ1,900平米、350平米、800平米とあり、この2ページ目の地図と対比すると、この駅前立体広場というのは、2ページ目の全体イメージの中にある、目白通り、東口へという矢印があるこの場所のことを駅前立体広場と言っていると理解しますが、これは何階にあるのでしょうかというのが質問です。

それから、「連絡立体広場」も、これもどこにあるのか、左の絵では分からなかったもので、それを教えてください。

それから、最後の「広場3号」というのは、緑の憩い広場イメージというものです。これは800平米の、子どもが遊べる場所だと理解してよろしいですか。

事実確認だけ、お願いします。

【麹町地域まちづくり担当課長】

はい。まず、1点目の駅前立体広場です。こちらは、お手元の資料2ページの右上に書いてある駅前立体広場イメージというところで表しているところが、まさに該当するところです。こちらの駅前立体広場は、

〈確定稿〉

資料3ページの下でいうと、1階に設置するものと、あと、左側、地下1階という囲みで表記をしているのですが、1階のほかに地下1階にもこの駅前立体広場がかかるような形で、地上1階、地下1階にまたがる設定をしております。

【委員】

合わせて1,900平米ですか。

【麴町地域まちづくり担当課長】

はい。おっしゃるとおりです。

2点目のご質問ですが、広場3号、面積約800平米、これに関しては、子どもの遊び場としての機能も持たせられるような形での整備というのを、ご指摘のとおり、想定しております。

【委員】

場所はどこでしたか。

【麴町地域まちづくり担当課長】

場所については、3ページ目でいうと、赤字のC-2地区と書かれた下の緑の部分、こちらが広場3号、約800平米の箇所を想定しております。

【委員】

これが広場3号。はい。

連絡立体広場というのは、どこでしたか。

【麴町地域まちづくり担当課長】

連絡立体広場というのは、こちら、3ページの左側の資料でいいますと、地上部分と地下1階部分を合計して約350平米として位置づけているものでございます。C-1地区の左、「C-1地区」と赤字で書かれた箇所の左下が1階部分、また、地下1階の四角い緑の箇所、ここが該当箇所となっております。

【委員】

それと、子どもが遊べるような場所という意味では、要は、人がわいわい混雑せずに子どもが遊べる場所というのは、この広場3号、800平米を想定しているということですね。

【麴町地域まちづくり担当課長】

はい。ご指摘のとおりです。

【委員】

〈確定稿〉

はい。ありがとうございます。

【会長】

はい。

ほかには、ご質問、ご意見、いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

【委員】

飯田橋東、そして富士見二丁目3番地区から本当に立て続けに三つ目の飯田橋駅中央で、確かにこのエリアは東西線からのバリアフリーとかも本当に弱くて、かなりの人が混雑するとの課題は認識しています。ただ、同時期に、この飯田橋駅を中心に三つの再開発事業を進める中で、やはり、これは何度も申し上げていますがけれども、それぞれの開発事業との間でしっかりと連携と、そして調和、一体性ということがもう少し見えてきていないことは実感するけれど、そこは今どうなっているのかが一つ。

それからもう一つ、こちらに、C-2地区の中で、明確に保育施設を進めていきますと書いてあるのですがけれども、確かに子育て支援は、まだ子どもが増えている中で充実したと思いますけれども、区全体としては、保育施設はこれから設置する方向ではなく、これから、今あるものを維持していく方向だと思うのですが、そこに関して、ここだけ明確に保育施設だけ進めていくとピンポイントに書かれているのは、もう少し、いろいろな福祉施設がある中で、公益的な対象を広く持ってもいいのではないかと思うのですが、そこはどういうお考えか、二つ、ご説明いただけますでしょうか。

【会長】

はい。2点、お願いします。

【麹町地域まちづくり担当課長】

はい。ただいま2点ご質問を頂いております。

まず1点目の、既に都市計画決定されているものも含めて、近隣の開発との兼ね合いでどういった企業誘致等を考えていくかというようなご質問だったかと認識しております。これに関して、各地区でそれぞれ特徴を持った今後の設計を行っていくところで、今、地域でもどういったものが足りないかですとか、この地区に必要なものはどういうものかという検討を行っているのは先ほどご説明したとおりですけれども、区として、どういったテナントを入れていくかという全体の調整は、前回報告のとおり、現状でも行ってはいないところです。この飯田橋全体が、まちづくりの観点から、どういった形でにぎやかなまちづくりを行っていくのがまさに区に求められている部分かと思っておりますので、そういった視点で、地域全体がより魅力があり、選ばれる場所になっていくような支援、フォローを、区としては行ってまいりたいと考えております。

2点目の子育て支援施設として、今回、保育園、こちらを、今、予定しているというところに関してです。こちらについては、事業者と区とでの協議の結果を踏まえて、現時点で、事業性を踏まえると、保育園のこ

〈確定稿〉

ちらの設置について予定されているといったところでございます。

【会長】

はい、どうぞ。

【委員】

1点目は、確かにそれも聞きたいところで、周辺で以前に再開発されたところが、今、あまり、テナントさんが半分ぐらい入っていない現状の中で、どういったテナントさんを誘致してくるかは、本当にかなり気合を入れていただきたいと思うのです。外観とかそういったことで、もう少し統一性ですとか、それぞれが高さだけまちなみをということだけではなくて、外観などもまち全体で考えていくという、横の話す場がもう少し必要ではないかということでご質問しています。そこは、もう一度ご説明いただけますか。

【会長】

はい。デザインについては、調整ができていますのかどうかですか。

【麴町地域まちづくり担当課長】

はい。飯田橋・富士見地域のまちづくり協議会がございますので、そこでそういったご提案を頂いているということについての情報提供は行ってまいりたいのと、あと、景観の審議会でも、そういった観点も踏まえて、どういう外観にしていくかについてはご検討させていただいているものと認識しております。

【会長】

はい。よろしいでしょうか。

ほかにはいかがでしょうか。リモートの委員の方もよろしいでしょうか。

はい、どうぞ。

【委員】

はい。子どもの利用に配慮した緑の憩いの場となる広場の整備ということで、この2ページ目にイメージ図が出ているのですけれども、ややもすると、ただ広場という形で作ると、例えば、大丸有の仲通りですとか、それから、先ほどの九段一丁目の北街区の広場とかというような形で、大人の憩いの場的な内容で作りがちというか。これはイメージ図なので、実際にこれがこうなるかどうか分かりませんが、ここで、果たして、子どもは放っておけば遊ぶのでしょうか、蓋を開けると、オフィスワーカーがここで弁当を食べて終わってしまったとか。だから、ある程度、例えば、番町の森のような仕掛けをして、プレーカーが来てやっていくとかというような形になってしまうと、イベント的な内容になってしまう危険性もある。それはそれでいいのでしょうかけれども、子ども目線で緑の憩い場というのを、やはり、例えば、本当に子どもに聞いて意見を出してもらったとかというような形でないと、大人のイメージで、多分これはトレンドードラマみたいな格好いい感じになるのですけれども、そういうところをもう少し細かくイメージし

〈確定稿〉

ていったほうがいいかと少し感じました。

以上です。

【会長】

はい。ありがとうございます。

先ほどの再開発のときにもいろいろ皆さんからご意見が出ましたけれど、事業をするか、しないかということについて審議会ではお諮りしているわけですが、具体的な内容については、さらに周辺の方々とよく話し合いをした上で、ソフトも含めて、ぜひ、検討していただきたいということは、多分、こちらもきっと共通でしょうね。

リモートの委員から手が挙がっていらっしやいました。お願いしたいと思います。

【委員】

はい。今の意見に私も賛成で、先ほどの九段の件も同じようなコメントです。やはり地域にどういふ公園があるかは、ファミリー層にとってはすごく重要なことで、今出た意見のそのままです。大人がやはりここで遊ぶから広場をつくらうと思っても、地面の材質だったり、囲われているかだったり、あと、遊ぶところにしても、子どもというのはボール遊びもしなければいけない、駆けっこもしなければいけない。逆に、遊具がないと駄目な場合もあるので、そういうところをやはり総合的に勘案する。あとは、人の動線というものすごく大事で、サクラテラスも、今、下で子どもが遊んだりとかするのですけれども、まず、やはり親として気になるのは、下の材質が硬い。あとは、ベンチがあってオフィスワーカーの人がすごくいるので、土日の人がいないときはいいかもしれないのですけれども、ふだん、学生とかオフィスワーカーがいるときには、放って遊べるような環境に全くない。あとは、そこで、結構季節がいいときは皆さんなどが酒盛りされたりして、次の日、朝はすごく汚いとか、やはりいろいろな経験をしないと分からない視点があるので、その一つの広場が全ての機能を担う必要はないのですけれども、その地区に全体的に勘案して、遊具があるところ、例えば地面が大丈夫で、駆けっこしたり、自転車ができるところ、ローラースケートができるところ、ボールで遊べるところと、全部、やはり徒歩圏内にそろっているのかといった視点では、ぜひ考えて、一緒に整備していただきたいと思っております。

やはり自転車とか交通も同じで、子どもは、ここを自転車を通ったら危ないとか1人で歩かせたら危ないという目線からも、広さとかだけではなく、ぜひ考えていただきたいと思います。

【会長】

はい。ありがとうございました。

実際、この事業が仮に、都市計画が今日ここで進めていこうということになったときに、具体の計画内容とか空間のデザインとか、そういうのはいろいろな方たちとお話をする機会があるという理解でよろしいのでしょうかね。

【麴町地域まちづくり担当課長】

〈確定稿〉

はい。会長に今ご指摘いただいたとおり、地域の声をいろいろ反映しながらつくっていくということについて、想定しております。

【会長】

あと、全体の幾つかの再開発がある中で、マネジメント、よく最近はやっているエリアマネジメントなどという言葉を使いますが、地域としての管理の体制もこの中では考えていらっしゃるのですか。

【麴町地域まちづくり担当課長】

はい。マネジメントに関しては、まだ具体的な形としてお示しできるものはないのですが、飯田橋・富士見の地域まちづくり協議会全体として、そういった仕組みが取り入れられないかといったことについては、今現在、検討しているところでございます。

【会長】

はい。ありがとうございました。

ほかにはいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

※全委員なし

【会長】

こちらも、特に反対である、この事業を進めるべきではないとのご意見はなかったように思います。むしろ、こういうことを一緒に考えてほしいというようなご意見が多かったように思いますが、案のとおり、決定するというところ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した。

それでは、議案－４、議案－５に関しましても、全員賛成で、案のとおり決定されたいということで答申させていただきたいと思っております。

それでは、最後の議案です。議案－６、地域冷暖房施設に関する案件の説明をお願いしたいと思います。

【まちづくり担当部長】

それでは、議案－６、東京都市計画地域冷暖房施設、大手町地区地域冷暖房施設の変更についてご説明を申し上げます。

令和５年１１月６日に開催した第３回の本審議会において、審議に先立って、概要をご説明させていただ

〈確定稿〉

いております。大手町地区地域冷暖房施設につきましては、既に都市計画決定しておりますけれども、新たに計画される建物でメインプラントの新設やそれらをつなぐ導管の位置の変更について都市計画変更が必要となったため、本審議会においてご審議を頂くものでございます。

都市計画の案といたしましては、11月14日から28日までの2週間、縦覧に供し、広く意見を求めましたところ、意見書の提出はございませんでした。

説明については、担当課長よりご説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

【地域まちづくり課長】

はい。それでは、ご説明させていただきます、地域まちづくり課長の江原でございます。よろしくお願いいたします。

今ございましたとおり、本件につきましては、11月3日に開催された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が、その後、都市計画手続を進めてまいりましたので、その内容も含めてご説明をさせていただきます。資料3をご覧くださいよろしいでしょうか。

現在、大手町エリアにおいて地域冷暖房施設を導入しているビルのプラントの位置ですとか導管の位置につきましては、都市計画大手町地区地域冷暖房施設として定められておりますが、この都市計画区域内に位置し、現在施工中の常盤橋市街地再開発事業施設建築物B棟、常盤橋トーチタワーでございますけれども、こちらにおいて、新たに設置するDHCプラントの位置及びそれに伴う導管の位置等について定めるものでございます。具体的には、区域図、東側の常盤橋再開発事業のエリアにおいて、赤ハッチで着色しております新設されるプラントと赤線で示した導管について、新たに続ける予定でございます。

裏面をご覧くださいければと思います。右上にお示ししているのが変更前の計画図で、右下が変更後の計画図になります。常盤橋トーチタワーに設置するプラントについて、赤でハッチをかけた部分に新たに位置づけます。左下に示しておりますのが、都市計画図書上の表記でございます。今般、新たに大手町メインプラントー2を位置づけます。「新設」と備考に記載しております。導管につきましては、右下の図、緑の点線で示した箇所、新たに設置する大手町4-5-2号線を位置づけます。

なお、青点線の4-5号線及び黄色点線の4-5-1号線については、それぞれ一部撤去、経路変更が生じるため、その旨を左上一覧表の備考欄に記載してございます。赤で囲われた部分でございます。

続きまして、都市計画手続の状況についてご説明いたします。表面に戻っていただきまして、右下にスケジュールを記載してございます。11月14日から11月28日にかけて、都市計画法第17条に基づく縦覧・意見書の提出期間を設けました。結果、意見書の提出はございませんでした。本日ご審議いただきまして了承されれば、本年中の都市計画決定告示に向けて進めてまいればと考えておるところでございます。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

【会長】

はい。ただいまの地域冷暖房施設に関するご説明に関して、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。

〈確定稿〉

リモートの方も特にございませんか。大丈夫ですか。

※全委員なし

【会長】

はい。特にご意見、ご質問がないようですが、開発に伴う新しいプラントとそのネットワークに関するものですので、この原案のとおり決定するということによろしいでしょうか。

※全委員異議なし

【会長】

はい。ありがとうございます。

それでは、全員賛成で、原案のとおり決定するということで答申させていただきたいと思います。

以上で本日の審議案件については終わりましたが、冒頭、委員からご要望がございました、その他事項で、前回等々で議論していただいていた日テレさんの跡地の話を含めて、こういった関係のものが動いていることについて状況説明をとのお話がありましたので、よろしいでしょうか。できますか。

では、区から説明をお願いします。

【麴町地域まちづくり担当課長】

はい。それでは、現在、都市計画手続に入っている二番町地区のまちづくりの状況について、口頭にてご報告させていただきます。

現在、法16条の手続について、11月21日から12月5日までの2週間、地区計画の変更素案の縦覧を行い、12月12日までの3週間で意見書の提出を受け付けておりました。また、11月24日及び25日には説明会を開催し、初日が42名、2日目が25名、2日間で計67名の権利者の方々にご参加を頂いております。

まずは、この際の主なご意見をお知らせいたします。賛成のご意見としては、高齢者や子どもが増加している中、バリアフリー整備等による利便性の向上、環境整備は必要であることなど。反対のご意見としては、そもそもイベント利用する広場は必要ない、ここが前例となり、周辺の地域でも建物が高くなることが危惧されるといったご意見を頂いております。

続きまして、意見書の状況についてお知らせいたします。改めてとなりますが、縦覧期間は11月21日から12月5日の2週間、意見書の提出期間は11月21日から12月12日の3週間で設けております。12月15日の時点で、意見書については合計76人の方からご提出がありまして、賛成のご意見が45人、反対のご意見が31人となっております。

こちらの意見書の主な内容をお知らせいたします。賛成のご意見につきましては、より街並みに配慮した計画となっている、近隣の利便性の向上に資する計画である、60メートルの建物の林立は圧迫感があるので、80メートルで余裕のある広場があるほうがより空への開放感を感じる等のご意見を頂いております。

〈確定稿〉

反対のご意見といたしましては、60メートルを守るべきである、そもそも広場は必要ない、番町地区ににぎわいは必要ない、なし崩し的に超高層が建つことが懸念される、等です。

以上のとおり、ご意見を頂いております。

現在、地区計画の変更案の取りまとめを行っておりまして、今後、予定しているスケジュールですが、年明けの1月5日から1月19日までの2週間、次は、法17条の手続として、変更案の縦覧及び意見書の受付を行い、その後に、都市計画審議会において、審議案件としてお諮りできればと考えております。

なお、委員からご指摘あった点についてですが、本件に関しては、議会の委員会においても様々なご質問を頂いております。

主な項目について、こちらもお知らせいたします。まず1点目が、本計画で適用を検討している再開発等促進区を定める地区計画に関してです。本計画地には、総合設計制度を適用したスタジオ棟が既に建設されております。その際に、公開空地の設置により緩和された容積率と、今回の計画で、広場や歩道状空地等の設置に伴い、評価容積として上乘せされた容積率の関連について、区からは、総合設計制度は取り消した上で、新たに再開発等促進区を定める地区計画を適用するため、容積率の二重取りといったようなことはないという旨のご報告をいたしております。

2点目は、本計画地南側に接する番町中央通りの道路整備に関してです。番町中央通りを含む放射27号線が、現在、東京都決定の都市計画道路に指定されております。本計画では、日本テレビ敷地のうち、都市計画道路指定と重なる部分について道路整備を行い、相互通行化をすることで、本計画によって生じる車両交通の影響が住宅地に及ばないように検討しております。容積率700パーセントの計画で、交通量のシミュレーションを行っております。その結果、番町中央通りの交差点を含め、近隣のいずれの交差点においても、交差点の需要率は許容値を大幅に下回っており、自動車交通への影響は限定的であることが確認できているため、既存の道路で交通量の増は賄えると判断しております。区は、本計画による道路整備をきっかけとして、この都市計画道路全体の整備につながるほどの影響はないとの考えをご報告いたしております。

最後に、3点目が、法17条手続における意見書の提出に関してです。法17条第2項には、関係市町村の住民及び利害関係人は、縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の案について意見書を提出することができるという規定がある中で、意見書提出の際に、住民か、利害関係人かの属性の記載を求め、属性ごとの意見の集計結果を都計審でも報告すべきといった旨のご提案を頂いております。区は、法17条手続は、都市計画案に対して住民及び利害関係人から広く意見を求めることが趣旨であり、どのような属性の方であっても、意見書に記載された論理や内容を要旨として取りまとめ、都計審の審議における判断材料として頂くことが重要と考えております。意見書は多数決の手段ではないと考えており、属性ごとの意見数を示すことを前提とした記載内容の変更であったり、集計報告内容の変更は行わず、従来どおり対応させていただく旨を報告しております。

一方、前回、3月30日の都市計画審議会の際、口頭報告したときと同様に、意見書提出者が記載した住所に基づいた集計として、二番町に限った場合、また、日本テレビ通り沿道として、一番町、二番町、三番町、四番町、五番町、六番町、麴町三丁目、麴町四丁目のみを対象とした場合については、結果をご報告させていただくことを予定しております。

こちらからのご報告は以上となります。

〈確定稿〉

【会長】

はい。今のは報告でございますので、質問が重ねてあれば、お受けしたいと思います。

【委員】

報告ありがとうございました。

私からは、まさに意見書の数の問題ではないと。本質的な課題の解決になっているかどうかがすごく重要だと教えていただいたわけです。前回の審議会から、そのときには紹介されなかったのですが、番町・麴町地域の教育環境を守るための要望書ということで、教育環境を守る観点からはこの計画に反対するという明確な意思表示がされています。こういったものが、まさに、数の問題ではなくて、本質的なものと理解していいのか、専門家の方のご意見を教えてください。

【会長】

今のご質疑は、このメンバーにということですか。はい。お答えになる方がいらっしゃれば。本質的な問題かどうか、具体的にどういう趣旨で何をおっしゃっているか分からない方も多いと思うのですが、お答えになれますか。

【委員】

よろしいですか。

【会長】

はい。

【委員】

高いビルができることによって教育環境が悪化するという話は、普通に考えれば、風が吹けばおけ屋がもうかる程度の論理性しかないと思います。

以上です。

【会長】

はい。

そういうご意見ですが、ほかにどなたかお答えになる方がいらっしゃれば。

【委員】

この件については、日テレさんが今回建てようとしている手法がとても大切なことでありまして、地域貢献をする再開発等促進区。やはり、要望書を提出された方は、その立場でのご判断としてご意見はあったのだと思います。それを否定するわけではございませんけれども、地域の中で、そういう、いろいろなバリア

〈確定稿〉

フリーだとか、または子どもの遊び場だとか、そういう様々な、今までの長年にわたっての課題を解決しようということで意見が出て、今回、こういう形でのプランになっているということです。要望書を提出された方を否定するつもりはありませんけれども、一方ではそういう手法を支持していただいて、それで、今回のこういうプランになっていることは、地域としてそういうことで、反対の方もいるでしょうけれども、それがいいと言っている方も大勢いらっしゃることは、この都市計画審議会の中でも今まで議論してきたわけですから、そこは共通の認識にしていきたいと思います。

【会長】

はい。どうぞ。

【委員】

今日配付いただいた資料の中に、都市計画審議会条例と書かれていて、紙が入っていました。都市計画審議会条例の設置第1条に都市計画行政の円滑な運営を図るためということで、審議会を置きますと書かれています。2条に、調査審議、答申ということ、そして、3項に、関係行政機関に建議することができる。つまり、審議、報告、建議というスタイルがあると認識します。それで、非常に今の時点が大変重要だということで、確かに議会の中でも相当議論があり、やっと今の段階でこういう課題、理解、そういうことが出てくるわけですが、課題解決に関して、これはもう一致していると思うのです。広場をつくりましょう。できれば、森のような広場をつくりましょう。子どものいいスペースをつくりましょう。それから、バリアフリー、エレベーターとか、そういうのをつくりましょう。そして、エリマネということで、節度のある管理をしましょう。それは、もう、ある程度、それこそ大方、それをどうするかということの、多分、今、議論になっていて、それは、要望書を提出された方もそこは同じ立場だと思うのです。その節度ある住環境と教育環境をどう守っていくかが、今の議論の中でどう課題解決しながら結論を導き出していくかというところで、この件に関してはそういうことと私は認識しておりますが。

先ほど行政から報告があった議会の中の議論の話は、やはり行政バイアスが随分かかっていると思ったのですけれども、私が理解したのは、一つは、駅、バリアフリーのためには69パーセントの容積緩和がある。そして、エリマネのためには1パーセントある。広場のためには220パーセントある。では、これはもっと私より詳しい人がいると思うのですけれども、実際、広場2,500平米というのを減らして、事業性というのは、今の課題解決というのはできるのだと。つまり、代替案ができるのだと。これは可能だというのが分かったというのは、一つは議会の中でのやり取りと。

それと、もう一点が、都市計画道路について、放射27号ができることによって、非常に住環境に変化が起きる可能性がある。少なくとも住民にとっては不安がある。そして、それが、何十年かけて、やはり商業地化が、南北ではなくて、東西に広がっていく。これに関しても、すなわち、賛否ではなくて、どういうことかという説明がやはりされていないわけです。90メートルに関してはいろいろ意見があった。それは、先生方のおかげで、一つ、今、仕切り直しになった。それを、どういう手続をもって、今、17条、意見書の考え方、それから、公聴会、説明会、手続のやり直しという考え方、できるだけソフトな、歩み寄りのやり方をするためには、本当は16条そのものを住民代表の議会と相談してやってほしかったということだっ

〈確定稿〉

たのです。

でも、今始まってしまったという中で、では、これを止めてくれといっても無理ですから、17条に向かってどうするかといったときに、そのところは、先ほど読み上げた条例に書かれている、建議することができるということについて、地元からも要望が出てきておりました。公聴会をやってくれませんか、あるいは、属性をしっかりとした意見を出すようにするべきではないかと。そういう受身の都計審ではなくて、しっかりと都市計画に責任を持つ立場としてそれを行うべきで、やっていただけませんかという文書が上がっていました。という意味で、私は今日ここでそのことをしっかりと議論する、もしくは日程が間に合うタイミングでもう一回この会議を開いていただくことをぜひお願いしたいと思います。

【会長】

すみません。何をしようとおっしゃっているかよく分からなかったのですけれども、何を求められていると思えばいいですか。

【委員】

端的に言うと、17条について一旦止めて、調整の在り方について、しっかりと議論すべきではないかということですか。

【会長】

はい。そういうことを皆さんに言いたいと。

【委員】

投げかけているということですか。

【会長】

はい。

【委員】

二番町の地権者は1,000人いるのです。抵当権や何かを持っている人を入れると1,100人いるのです。その人たち全員に、11月に16条の説明文書を送ったわけです。再開発の概要も含めたプランをつけて、地権者の人に送ったのです。それで、この地区計画の変更について意見があるならば意見書を提出してくださいという案内文までつけて、1,100名の人に送ったのです。その結果、賛成が45、反対31、合計76名。ということは1,000人以上の人が無視しているのです。そのような状況です。

ですから、これから仮に公聴会をやったとしても、去年、公聴会をやりましたけれども、同じような賛成意見、同じような反対の意見が出るだけの話です。住民に意見を聞いたとしても、この二番町の例で言ってもそうですけれども、もう90パーセント以上の人は無関心です。つまり、どういうことかということ、住民の意見を聞いても、一部の人の賛成、反対の意見しか出てこないわけで、もう、それだったらここにいる2

〈確定稿〉

0名の専門的知識を持っている人が決めてしまうのが一番いいと思います。もう、これ以上意見を聞くのは無駄だと思います。ただの時間の引き延ばしです。

【会長】

はい。先ほどのご提案に対して反対であるというご意見です。

はい、どうぞ。

【委員】

今のお二人のご意見に直接絡むわけではない。でも、間接的には関係あると思うのですが。

私はこれ以上意見を聞いても無駄だということに関しては、少し問題があると思っています。具体的には、これまでもいろいろ議論して、高さに関してはなお不満足な方もいろいろいて、合意に達する状況にはないのですが、地域の課題を解決することはいいことでしょうかというのはある程度合意されているのではないかと。そこで問題は、地域の課題解決は物理的な物ができれば解決するかというとそうではなくて、出来上がった後、それをどう使って管理して、あるいは活用していくか、エリアマネジメントという少しイメージが固まっているので、あるいは違う言い方がいいかもしれませんが、要は出来上がったものを課題解決に向かって間違いなく使いこなす、使い込んでいくことが保証されないといけないわけです。そういう意味では、その議論がほとんどされていないのではないかとというのが私の意見です。

それを、意見を聞く段階、16条、17条ではそのことがうまく行政側からもアウトプットできるようにはなっていないので、議論の俎上になかなかのりにくいという状態だと思います。私の個人的な意見ですが、役所側が説明したり、あるいはこれから意見に対して回答書を書きますが、そういうときに、言わば課題解決についての事後の在り方について、事後がどう管理され、その事後の管理の方針、あるいはルールがどう担保されるのかについて、役所の側からむしろ積極的に出していく。そうすれば、そのことについてさらに具体的な意見が出てくると思うので、この次の審議会ですべてを諮るときには、そのことを必ず添えて議論していただきたいというのが私の意見です。

【会長】

ありがとうございました。

はい、どうぞ。

【委員】

前回の都市計画審議会でも、このことは区案件だから、当然、常任委員会でいろいろと検討した上で16条に入っていた話です。それが残念ながら16条に入ってしまったと。そういう中に、様々な開発の常任委員会での話が14日に行われて、13時30分から20時まで、様々なものを議論しました。その中で、私もかなり中心的に質問しました。

今日、逆に言うと、皆さんの意見というよりも、私は学識経験者の先生方のご意見を聞きたい。何かというと、最後、執行機関の話は、企画提案だからこれは変えられないと言われてしまって、それでもう、話が

〈確定稿〉

平行線になってしまったと。まず、地区計画図書や都市計画マスタープランの目標の整合性ということです。それについて2点。そしてあと、計画容積率の内訳に伴う学識経験者の先生方の確認をさせていただきたいのが2点。以上4点、質問させていただきたいと思います。

まず、地区計画図書、都市計画マスタープランの目標との整合性は何かという、高さ90メートルのときに、目標をそのままにしていたら、D地区の方針を書き換えることだけでこれは問題があるのではないかと指摘があったように思います。今回も80メートルになっても、目標そのままの表現は、僕は瑕疵があるのではないかと質問しました。その理由は、あくまでも既存の地区計画は60メートルになっているから、そこを1メートルでも超えるときには、そこをきちんと説明する必要があるのではないかとというのが1点目です。それを学識経験者の先生からご指導を頂きたい。

あと、もう1点は、目標をもし変更するのであれば、結局は大方の同意が必要ではないかということ専門的知見ではどう考えるのか。そのことについて、これが都市計画図書と都市計画マスタープラン、私は素人で、どう読んでもこの目標との整合性について理解できないのです。僕は国語力がないのかと思うぐらい、分かりません。

そしてもう一つは、計画容積率。つまり、容積率について内訳を確認しました。先ほどの話にもありましたとおり、実際、当初の総合設計制度のスタジオ棟につきましては、延べ床面積が約3万平米でした。それを再開発等促進区でやることによって700パーセントになりますから、これも乱暴な計算の仕方かもしれないですけども、敷地面積で単純に按分すると、スタジオ棟の部分だけでも1万9,000平米の延床面積が増加する。これは法的に問題がないのか、制度的問題がないのかで、問題ないですとの確認は取りましたので、これ以上私は言うつもりはないけれども、かなりボーナスというかインセンティブを与えている状況です。そこで、容積率700パーセントの内訳はどうなっているという話をして、確認しました。そして、その700パーセントの内訳については、結局は評価容積率が290パーセント、見直し相当容積率が488パーセント、つまりこれが全体的に七百数十パーセントになりますから、700に抑えますということだったのです。特段大きいことにつきましては、有効空地評価、先ほど委員が話していたと思うのですが、そこは220パーセント。そして、地域育成施設評価が1パーセント、区域外基盤整備評価が69パーセント。この広場相当の2,500平米が220パーセントに、つまり、そこに容積率がかかるということは高さに非常に相関することだから、ここについてはどうしたらいいのだろうかと思ったわけです。

そこで確認したいことが、この広場相当がないと、700パーセントの再開発等促進区事業は、僕は成立できない。つまり、200パーセントないですから。となると、ここを正確に地元——極端な話をするつもりはありません。200パーセントと広場を取るのかではないけれども、ここは丁寧に話をして、この広場を2,500をやるとしたら、220パーセントの容積を渡すのかどうなのか。こうするときには、集約を図るに当たって、もう少し丁寧に現場に話をする必要があったのではないのかと思うのですが、これも学識経験者の先生のご意見を聞きたい。

そして、最後の一つのところは、様々に素人ながら考えたのが、広場相当の2,000平米に抑えたら、このインセンティブ、つまり容積はどのくらい減らせるという話は、でも丁寧にやってくれました。ただ、25パーセント減で、容積率は195パーセントになりますと。でも、余裕がありましたから、700では抑えられる。そして、それならばと言ったのは、広場相当で高さが再度試算してもう少し抑えられるのでは

〈確定稿〉

ないか。そういう苦しさとか努力とかをした中に地元に対する説得があるのではないかと言ったのですけれども、このところに出てきたのが、結局は、高さ90メートルの都市計画法で提案された以前の提案と、高さ80メートルは、先ほどのように企画提案だと言われたのです。内規的な運用基準であるにもかかわらず、本当に変えられないのかと言ったら変えられませんと。もう、平行線です。だからこのところについて本当に変えられないのか。こういうところは必ず、急がば回れで頓挫すると思います。私は決して高さがいけないとかいいとかではなくて、地域と十分な合意形成をしていただきたいと話したのですけれども、なかなか平行線だった。そうしたら、今日はこの場でたまたま、先ほど委員から話がありましたので、この確認を学識経験者の先生からご指導いただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

以上4点です。

【委員】

たくさんおっしゃられて、必ずしもぴったり分かっていないところもありますが、まず、私からお答えして、ほかの先生方はあるいは違う意見をお持ちかもしれませんから、補足を頂きたいと思います。

目標を変えずに80メートルが許されるのかについては、今の目標の表現をしっかり読み込んで、この表現でそういうものを読めるかどうかをきちんとやらないといけないので、今ここでそれができるかどうか私も判断できませんが、現行の目標のままでも読めるという可能性は、私はないことはないと思っています。

もう一つ、目標を変更するとなると、これはもう大方の了解が必要なのではないかということに関して言うと、私が前に説明したのは、マスタープランに書いてあることからみ出してしまっているというのであれば、大方の了解はどうしても要するというロジックです。ですから、目標を変えること自体は、むしろ地区計画そのものを変えることですから、その変えることがマスタープランに反するというか、逸脱するかどうかの問題でして、目標を変えること、すなわち大方の了解がいきなり必要だという話には必ずしもならない。80メートルがマスタープランをはみ出しているかどうかは、前から言っていますけれども、個人的な見解がいろいろあって、はみ出していると思っている人もおられるし、何とか読めると区の方はおっしゃっているし、という状態なわけです。お答えになっていないようなところもありますが。

それから、緩和のことをいろいろおっしゃって、よく分からなかったのですが、緩和は、要は東京都が用意した技術的な基準に照らして、まず、どうかを、これは最低限やるということです。それに反していれば、入り口も通れないということですから。東京都が用意した基準について、いろいろ評価して、これは当初の考えでは入っていたけれども外したほうがいいねとかということを、この6人の部会で議論して、それを外した上でも何とか700のところまでには行けそうだというのが前回お話ししたことです。それに対して、技術的に基準をクリアするかどうかは、クリアしていれば必ずよくて、クリアしていなければ全く駄目というものではなくて、基本的には一つの目安なわけです。そういう目安をクリアしていて、全体的にそのほかのいろいろな状況も考慮して、もう少し配慮するかどうかという議論があってもいいと思うのですが、そこはそういうことをしなければ絶対駄目だとかと考える必要はなくて、それぞれ個々のプロジェクトの状況で弾力的に対応するしかないと思います。

それから、何でしたか。もう一つ、大事なことがあったような気がしましたが、何でしたか。

〈確定稿〉

【委員】

いろいろな、様々な手続の中で……

【委員】

分かりました。

要するに、これは提案だから一切文言が変えられない、数字が変えられない。そんなことはありません。区の方には申し訳ないけれども。

【委員】

そうですね。

【委員】

これは区の提案ですから。

【委員】

そうですね。区の提案です。

【委員】

要するに事業者の提案を踏まえて、区の変更案として、再地区を含んだ地区計画の変更案を出すのですから、区として変えるべきかどうか問題でして、区が本当にこれは変える必要があると思えば、例えば80メートルを少し下げるなりという議論はあり得ます。事業者がそれでは私はこの事業をやめますということはあるかもしれませんが、変えられないということではありません。形式的な議論で申し訳ないですが。

【会長】

ほかの方から何か。

【委員】

ありがとうございます。非常にすっきりしました。内容につきましては、私は学識の先生方と議論するようなレベルではないのですけれども、やはり中高層といったときに、先日もお話ししましたように、何で区が前回の地区計画では60メートルに決めたのか。そして、それを1メートルでも超える中に、その理由をやはり、今、先生方がおっしゃったような、地域課題を解決するところが重要だとは何度も言っていました。そこをやるためにやはり何かといったときには、分かりやすく説明ができるように区側にさせていただきたいと思っているのが、一つは、建築基準法の構造設計上、61メートルを超えれば超高層という定義は確かに正確にはないけれども、そういうところがありますということと、それと、改めて、今言った様々なことを踏まえながら、また常任委員会でもしっかりと議論を進めていきたいと思えます。ありがとうございます。

〈確定稿〉

した。

【会長】

はい、どうぞ。

【委員】

今日この二番町の地区計画の件が報告というか出ると認識していなかったのも、正確な数字を手元に持ち合わせていない中で、ご質問というか、私の意見を述べさせていただきます。

先週閉会した議会の代表質問でも、この番町地区における住環境、外部空間の形成の問題について質疑させていただいています。この地区、集合住宅開発が相次いで集積地となる中、一般設計に基づいた個別建物更新が大半で、総合設計制度が住宅も入れて全部で今21件で3件建設中という中、総合設計制度では公開空地の公共貢献で皆さん創出されます。しかし、結局それは連担性も連続性もないまま、誰も利用しないような空間、コンクリート舗装のまちが広がっていく。一般設計なので、隣地との関係性もないまま、街区の中には共同空間が形成されない。高容積化して非建蔽面積が減少している。それなのに人口はすごく増えているという中で、この住宅地における街区敷地形成の制度も含めて考えていく必要があるのではないのですかと答弁させていただいています。これは様々な制度も変えていかなくてはいけないので、一律にすぐ変えていけることではないのかもしれませんが、その中、前回の都計審でもお話しさせていただいたように、本当に人口が増えていく中、コミュニティの場がないであるとか、子どもたちがほとんど自然に触れないまま生活しているという地域課題が多く、公園を増やしてほしいとか公園を整備してほしいという意見の中、公園等、児童遊園等の在り方の検討が見直されているのが今の番町地区における地域課題であると、私も住民として、また番町を対象に研究調査してきた身として認識しています。

その中で、都市計画審議会のそれぞれの方々がやはり判断していかなくてはいけないのは、この都市計画法に基づいて再地区で地区施設として地域課題として求められているものが定義づけられるのか。それともこの地区計画はないと、皆さんそれぞれ高さに関してとかいろいろなご意見があるとは思いますが、ではそれでこの地区計画を否決して一般設計になったときに、まちはどうなるのかと。そこに対して地区施設として、区としてこういう空間をつくる、マネジメントしてほしいということが求められない建設が起きる可能性があるかと、よく理解、認識するべきではないかと思っています。

先ほど委員のお話もあったように私もすごくそこは気にしていて、反対意見の方々の中にも、にぎわいだったり、イベント広場などというものが番町地区にできてほしくない。その反対のご意見も、まさにそのとおりだと思います。建てられるものが商業オフィスビルであったとしても、このエリアは住居系複合市街地という中の空間、オープンスペースの在り方、それがどう維持されていくのかはやはりきちんと議論して、それが変わらない、地域の本当に課題を解決していく空間として残っていくようなマネジメントなり在り方を区としてきちんと考えていくべきではないかと思っています。

以上です。

【会長】

〈確定稿〉

はい。いろいろなご意見が出ていますが、先生方からはほかに、特によろしいですか。

【委員】

よろしいですか。

【会長】

はい、どうぞ。

【委員】

事実の確認を先にお願ひしたいのですが、16条の意見書を受け付けられた際に、私の理解では、区役所はその意見書を受け付けるメールアドレスが変更されました。従来の区役所の住所から「Nibanchou」というスタートで始まるメールアドレスに変更されたと思うのですけれども、それを知らずにそのまま従来のメールアドレスで意見書を送られた方から、それは無効でしょうかと私は聞かれてしまったので、多分そんなことはないと思います、区役所に提出されればメールアドレスのいかんにかかわらず大丈夫だと思います、というお話をしました。その辺の事実関係はいかがでしょうか。

【会長】

ご質問ですから、いかがでしょうか。

【景観・都市計画課長】

受付という意味では、こちらは受信さえできれば、有効で取り扱わせていただいております。

【委員】

ということは、全てカウントされているということですね。その上で私の意見を申し上げさせていただきたいと思うのです。

先ほど住民の意見を聞いても無駄だとなご意見がありましたが、私はそれこそ民主主義に反する言説であって、やはり住民の意見、ふだん仕事や育児や介護で忙しい人たちのところまで踏み込んで意見を聞いて、何がまちが望むものかを判断することが区役所の仕事であり、また都計審の委員の認識にも委ねられていることだと私は思います。もちろん意見を出してくれないから分からないというのはあるのですが、この二番町の問題については相当な機会でいろいろな議論が出ていますので、その中で何が本質的に住民が望んでいることだろうかと、僕らは把握すべきだと思うのです。

それで、私が理解していることを申し上げますと、住民の多くの方々は、今、二番町の60メートルを1メートルでもはみ出したら駄目だとは言っていないと私は理解しています。ある程度どこかで妥協しないと、二番町の大きな地主である日テレの考えもある程度受けていかざるを得ないだろうと。そして、それならば、できるだけ、今、委員がまさにおっしゃったように、広場が住民のために使われるものになってほしいと思っていると思うのです。そうすると、今の提案は60メートルという現状の地区計画、それから700

〈確定稿〉

パーセント、80メートルという案が二つあって、この二つのAかBかどちらかに手を挙げなさいという議論で、このことが区議会でも議論されないまま、16条に走っている。さらに17条に入っていこうとしている。住民も、この二つの中の間形はあるのかを具体的に議論する場もないまま、この選択を迫られているということではないかと思うのです。区役所のやり方が悪いと言っているのではないのですが、ぜひ、あなたはイベント広場が欲しいの、それとも緑の広場で子どもが遊べればいいの、という具体的な反応が出てくるような質問の中で、大方の意見は何だろうと判断するプロセスを踏むべきだと私は思っております。

以上です。

【会長】

はい。大体、皆様のご意見。

【委員】

何回も言うように、二番町の場合は1,750人、住民登録されているのです。その中で、不動産を持っていて、なおかつ住んでいる人は僅か180人しかいないのです。残りの1,300人ぐらいは、皆、賃貸の方です。そのため、町会になかなか入っていただけなくて苦労している面もあるのです。

なぜ子どもさんが多いかという、いろいろな理由はあるのですが、学校の環境がいいわけです。番町小学校、麴町小学校の2学区に分かれているのですが、そこに入りやすい。子どもさんはかわいいですから、入れさせたいという思いで引っ越してくる方が多いのです。ただ、中学になりますと、麴町中学は昔ほどの力がない関係で、私立中学をはじめ、外に出るのです。もちろん女子学院さんに通う子もいらっしゃると思いますが、そのため、中学に入ると退出される方が結構多いです。だから、小さいお子さんがそのために多いわけで、今、番町の庭については、平均ですけれども、1日300人の人が利用しています。同じ再開発で、総合設計でベルギー大使館がつくったベルギースクエアは600坪あるのですが、下がコンクリートのせいで、遊んでいる子はほとんどいません。番町の森については、下が土ですので、安心して遊べますので、近所の保育園の子とかお子さんが遊んでいます。特に、警備が、日本テレビの敷地なので日本テレビワーク24の警備員が常時見張っていますので、飲酒の客が下で飲んだり、どんちゃん騒ぎをしたりすることはありません。再開発したらエリアマネジメントの専門棟をつくる予定で、そこで次の企画をしていきます。もちろん、防災用品も整備する予定でございます。日本テレビの放送については、本社の中にスタジオがありますので、そこで撮影するつもりはないと日テレさんは言っていました。

あと、もう一つ、最大の困っていることは、皆さん認識がかなり浸透してきてありがたいのですが、地下鉄有楽町線麴町駅の番町口、二番町の出口は階段しかないのです。今度の再開発に当たっては、ぜひ駅直結の本格的なエレベーター、エスカレーター、これを日テレさんが整備してくれるというので、あれは大変ありがたいと思っているのですけれども、それを実現するためには、高さについては何とか勘弁してもらいたいというのが実感でございます。

すみません。よろしく申し上げます。

【会長】

〈確定稿〉

はい。ありがとうございました。

大体予定の時間を既に30分以上超えています。この議論は前々から続けてきたところであるし、恐らくこれからまだまだ地元からもいろいろな意見が出るのだと思います。都市計画の枠を決めている話と、それから具体的に建築物をどう設計してどう使っていくのか、管理するのかを、建前上は別ではあるのですけれども、実態的には片一方がなしで片一方がやるという感じには多分ならなくて、ずっとこの話は続くのだろうと。どういう方向に行っても、必ずや最後はどう使いこなすのか、どうつくるのかという具体的な話に多分なってくるのではないかと。いろいろな工夫が、実はここで議論されている高さとか容積率とか以外にも要素としてはありそうな気もするのです。そこは皆さんの中で本当に何を守らなければいけないか、それから、これをやるためにどういう知恵を回せば皆が一緒に何かできるのかというか、そういう、まさに最初のソフトな仕掛けが多分どこかに要るのだろうと私も思います。仮に都市計画の中でどちらに決めようとも、日テレさんがあそこで何かをしたいという思いは変わっていないので、それを具体化するために皆と話し合っただけで形にしていかなければいけないという事実はどちらにしても続く。その続くところで、皆の意見と思いを具体的な形と具体的な使い方とどのように担保できるのかについて、これは日テレさんにもぜひ引き続きそういう姿勢を持っていただきたいと思うし、我々も、区も含めてそういうサポートをきちんとすることが多分必要なのだろうと。結論はどちらになっても、多分、それがないと、最後、非常に不幸な結果に終わる気がいたします。

よろしいでしょうか。

はい、どうぞ。

【委員】

幾つかの誤解があったと思うのですけれども、住民の中に、今、あえて総合設計に戻れと思っている人は多分いないと思うのです。むしろ番町の街並みでも再開発促進区を受け入れたことが、本当は大きな山を相当な思いで超えてきたと思うのです。あとはもう、最後の本当に調整だけだったのだけれども、今日のやり取りの中でも、この700パーセント、80メートル、2,500平米というものがもうマストとやってきてしまったことによるメリット、デメリットの調整ができていないこと。それから、周辺への説明がしっかりとできていないこと。そここのところができれば、もっと、むしろ容積のほうが大きな山ですから、調整ができるのではないかとと思うわけです。そうしないと、このまま行くと、私もこれ以上住民に混乱してもらいたくないし、不信感で二分してほしくないし、変な訴訟にもなってほしくないし、その思いから、ここで、せめて調整、議会の中も含めて、今日の議論も含めて調整するいとまを持って、そして最後にどうしたらいいかとしないと、このままだと要らぬ不信感を高めてしまって、やってきた努力が無になると思うので、私は、今日のこの場において、1点は、住民から求められている手続論としての建議というやり方です。建議というのは意見としてやってくださいということでもいいのかもかもしれません。その辺は専門家の先生のご意見を聞きたいですけれども、私は、意見書に関しては、ほかの審議会の会長さんにも聞いてきましたし、全く行政の言っていることはやはり偏っているというか、都市計画審議会が調査する権限すらも損なっているとされました。分類して、最初に出さなくても、聞いたら答えられるように分類する、そして住民と利害関係人を分類するというのはごくごく当たり前のことであると聞きました。そうしたことをここにぜひ建

〈確定稿〉

議してくださいと言われている以上は、そこは、一つは、手続論的には、今考えないと間に合わないので、冒頭申しましたけれども、もう一回開いていただくか、今日この場で決めていただく。

それと、もう一点は、17条の延期について、ここで今日は諮っていただくか決めていただくということを、やはりきちんとめり張りをつけていかないと最後の不信感になってしまっはもったいないと思うので、ぜひお諮りいただきたいと思います。

【会長】

はい。残念ながら、ただ先ほど明確に、建議に反対のご意見が出ました。そういったことではなくて進めるべきではないかのご意見が出ました。

【委員】

建議は、別に止めることではないので……

【会長】

いや、延ばしましょうということについてのご反対のご意見があったのです。ですから、皆の合意として延ばしましょうというのであれば分かりやすいのかもわかりませんが、建議という形で出すのはなかなか厳しいのではないのでしょうか。

【委員】

この中で確認することはできないのでしょうか。

【委員】

いや、賛成もあれば、反対もあるということで……

【委員】

結論の問題ではないのです。やり方の問題なので。

【委員】

それがそういうことですよ。

【会長】

はい。区のほうで、今日の議論も踏まえて、具体的にどういう手続をこれから進めていかれるか、今の段階で何を考えられているかご紹介いただいて、また議論したいと思います。

【まちづくり担当部長】

会長、まちづくり担当部長です。よろしいでしょうか。

〈確定稿〉

二番町に関しましては、昨年の都市計画手続からずっと続いてきているところで、その中でも公聴会も行い、昨年も16条、17条を行い、いろいろと意見も頂いている中で、3月30日には検討不十分という形になったのかと。それを踏まえて専門家の皆様からいろいろ検討いただいて、この間の7月25日に集約された。その中に関しましては、広場は街区公園並みの広場を目指すべきかと。それと、麴町駅のバリアフリー。利便性施設としてのスーパーマーケットだとか、そういった施設。あと防災対策。そういったことを日本テレビさんに投げかけたところだったと思います。それを踏まえて日本テレビさんから回答を得て、それが企画提案として出てきたところでございます。

その企画提案が出てきたところを、先ほど委員も言われましたけれども、区は変更できないと言った意味は、そういった専門家会議から出てきた案を真摯に受け止めて、今回この提案をしてきてございますので、そういったところを踏まえると、やはり変更はできないと。それと、日本テレビさんが明確に、今回この企画提案の都市計画がなしといったことになれば、それはもう、この地区計画の変更の手続はしないとすることも明言されておりますので、我々としては、そこの中で、高さの変更の議論をどこかで行って、地区計画の内容を変えることは考えていないところで、先ほど担当課長も申し上げたとおり、来年1月5日から17条の手続を踏まえまして、意見結果を踏まえ都市計画審議会にどう諮るかといったところに入っている状況でございます。

【会長】

はい。

【委員】

よろしいですか。

【会長】

はい、どうぞ。

【委員】

私もぜひ、この審議会の場を通して、この計画に賛成、反対、それぞれの立場で何らかの合意に達したい、達すべきだと私は思っています。それで、一つ、今の加島部長の発言の中に、もしもこの80メートル、2,500平米という計画が認められなかったら、元の地区計画に戻って総合設計でやると言っているのは、私は脅しとしか取れないのです。普通、ビジネスをやっている人が、本来であれば500パーセントしかもらえない容積率を700パーセントにして、700パーセントくれないのだったらまた500でいいという判断はされないと思うのです。600パーセントでもいい、とにかくよりよい経済性を求めたいと思うはずであって、そこは区役所が本当にぎりぎりの話をデベロッパーとしているのかどうか、私は少し疑問に思うのです。これは本来の交渉の場では、席を立つ、ちゃぶ台をひっくり返すと言っているのに等しいことで、それは交渉している人間の立場としてはおかしいと私は思います。

それから、これは口外しないでくれと言われたのですが、私はあえて言います。日テレさんの3人の方が、

〈確定稿〉

あるマンションに日テレの計画の説明に行きました。マンションの名前も日テレさんの名前も私は知っていますが、ここでは言いません。ただ、彼らの説明の中で一つだけ私が非常に気になったのは、もしも自分たちの計画を許してもらえないのであれば、地下からのエレベーターはオフィスの就業時間に合わせて止めます、したがって一般の民間の方は使用できません、という説明をされたそうです。これは真偽のほどは確かめてください。ただ、そんなことはあり得ないと思うのです。これはもう、半蔵門の駅でも麴町大通りのマンションのところにある公開広場につくっているエレベーターにしても、地下鉄が動いている間は一般の人が使っています。それも地区計画の中でつくったバリアフリーを、民間に提供しているわけです。したがって、そんなことはあり得ない。もし社会貢献をしたいのであれば、そんな発言が出るはずがないと思うのです。

私はそれで日テレさんを責めようと思っているのではないのです。これはお互いが脅しをしたり、タクティクスを使って議論することではなくて、日テレのためにも住民のためにもあそこで何ができるのが一番いいのかという議論が有効にされていないことの証左であると思うのです。ですから、形は分かりません。私も、16条、17条と言われても形は分からないのですが、もう少し区役所が力を、リーダーシップを発揮して、何らかの、この二つの大分狭まってきたこの議論を最後に収める努力を区役所にぜひお願いしたい。学識経験者の委員の先生方に責任を押しつけるのではなくて、行政がリーダーシップを取ってやっていただきたいと私は思っております。

【会長】

はい、どうぞ。

【委員】

ちょっと手短かに。先ほど大方の同意というお話もありましたけれども、今、賛成、反対と両方のご意見が両方とも見えているところを非常に危惧しております。その中で、今、高さなどのご議論は意見も出ていたのでそれ以外で言わせていただきますけれども、以前もちょっとお伝えしましたが、やはりこの日テレ通りのビジョンが明らかになっていない。それが地域の中で合意が取れていないところにやはり問題の一つもあるかと思えます。今回のこの日テレの案件が、よく、ご発言の中でも委員からもございましたけれども、ここが今回通っていったことにより、ではその沿道、または麴町がどうなっていくのかが、そこに在住ではない私にしても非常に不安というか、どういうまちが出来上がっていくのか、非常に不安に感じています。ぜひ、区の提案ということでしたら、区からその辺り、今、リーダーシップというお話もございましたけれども、ぜひ麴町というまちがどうあるべきかを、区の広域的な公平的な視点から、ぜひ、しっかりと議論の上で示していただけるとよいかと思えます。

以上になります。

【会長】

はい。ありがとうございました。

〈確定稿〉

【委員】

先ほど委員が、今度の80メートルの案が廃案になって総合設計になったら、麴町二丁目のPMO半蔵門ビルとか三丁目の高層マンションについているエレベーターのように、常時一般の人が利用できるエレベーター、エスカレーターができるとおっしゃいましたが、そのようなことはないと思います。麴町五丁目から紀尾井町にかけての旧TBRのビルとそれから公務員宿舎があった土地に、住友不動産が住友不動産麴町ガーデンタワーという130メートルのビルをつくりました。紀尾井町側と麴町側では高さが15メートル違いまして、その間、B2から1階までエレベーターがございます。最初の話では、門はなくて、一般の人が利用できると。だから、紀尾井町から来て麴町ガーデンタワーに入ってエレベーターで上がって、麴町大通りに出られる。その逆も当然あり、自由自在に上下できると聞いていたのですけれども、実際には紀尾井町側に門をつくって、麴町側にも門をつくって、部外者の人は利用禁止と書かれています。多分日テレさんが総合設計でビルをつくったらそのような形になり、一般の人は利用できないと思います。日テレさんからも、総合設計でやったら、一般の人は利用できないと聞いております。

昭和49年に地下鉄の有楽町線ができて以来、バリアフリー化というのは、もう、二番町の長年の懸案事項でした。今回は高さが高くなってしまいうけれどもバリアフリーを整備してくれるということで私は賛成ですが、もう75歳です。だから、あと10年とか15年で死んでしまうと思うのですけれども、反対している人も、そのうち10年とか20年で死んでしまうと思うのです。でも、新しくビルをつくってしまうと、50年は変えられないのです。50年は解体されないのです。ということは、この案が廃案になった場合、エレベーター、エスカレーターなしの単純なビルができて、50年間は変わらないということなのです。私などはどういう観点から賛成しているかという、自分たちの子どもとか孫にどういう建物を残してあげたいかという観点から考えているのです。だから、皆さん方もそういった観点で、自分たちの子どもとか孫に二番町のあの土地にどういう建物を残してあげたいかという観点で考えていただきたいのです。お願いしたいと思います。

【会長】

はい。

もう午後5時なので、少しずつ閉めたいと思いますので、簡潔にお願いできれば。

【委員】

都市計画審議会にいろいろな最終的な判断を押しつけられるに当たっては、十分な検討と十分な証拠が欲しいと、前からお願いしてきました。なぜ、私が今日ここでこの報告をしてほしいとお願いしたかといいますと、たしか外神田のときだったと思うのですが、議会がないから報告できなかった、審議会がなかったから報告できなかったということで17条に入ったと記憶しています。別の案件かもしれないのですけれども。私は、特に区民委員なので専門性がめちゃくちゃ高いわけではないので、やはり議会でしっかりもんで、そして、さあ、都計審、これで判断してくれと持ってきてほしいのです。

なぜこの懸念をしているかという、この3回、私は傍聴しました、それこそ、朝から晩まで。そうしたら、まだやはり煮え切っていない。それから陳情も全部継続。ただ、行政としては、16条に入りました、

〈確定稿〉

17条に入りました、ということだった。そして、今日幾つかお返事を頂きましたけれども、その段階では、行政は質問に対して真っすぐ直線の答えをしていないので、傍聴している人間とかが理解しにくかったのです。ですので、これは私は議会を軽視していると感じました。だからこそ、しっかり環境まちづくり委員会でもんだ話とかは適宜適時、ここの場所で共有できるようにしていただきたい。これをお願いしたいと思います。

【会長】

はい。

【委員】

今日、二番町の話がここに出ると思っていなかったのですが、細かな数字は私も持ち合わせていません。先ほど執行機関からも説明はありましたけれども、この二番町の計画を判断していく上において、この都市計画審議会の中で我々は、我々というのは都市計画審議会の委員は、専門家委員の皆様に、あのときはたしか小委員会をつくってという発言があったかと思います。それで、そこで案をつくってくださいと委ねたのです。それで出てきたものが80メートル、700パーセント。ただ、それにはいろいろと条件等もありましたけれども、そういう形で出てきた。それを、今度は日テレさん、業者さんに投げかけて、日テレさんも、またいろいろな確かに条件は少しはあったけれども、大筋でそれを業者側もそのことについては了解したという流れの中で今日は来ているのだと思うのです。

ですから、区としての判断はいろいろと意見もあろうかと思いますが、それはそういう手順・手続を踏む形の中で、こういう一定の到達点に達したことを受けて区として判断したことだと思うのです。ですから、何も区が、区には丁寧にやりますということは、議会の中で要請して、区からもそのように返答を頂いていますけれども、区としての判断はそういう、区としての手順・手続を踏んでやってきているのだということだけはきちんと、この場において、今まで踏んできている話ですから、お伝えしたいと思います。

【会長】

はい。

では、最後でよろしいですね。ほかの方は大丈夫ですか。では、最後にしましょうか。

【委員】

そもそも、ここの土地は日テレさんの土地です。日テレさんの土地で地域貢献したいと。道路もいろいろと整備して、地下鉄の出入口も整備させていただきたいと始まっているわけです。これが区の案件に変わって、通らなければ、総合設計に移行していくと。これは当たり前で、例えば自分が土地を持っていて、そこをここの玄関をどうぞどうぞ通ってくださいという話で、それをまさに、もう日テレ通りの歴史もあるし、貢献していくことで始めて、要は、日テレさんがもう、本当にご迷惑をおかけしてここまでやっているような案件。それを、例えば、先ほどの反対の意見で発表になっていたのが、広場は要らない、それからにぎわいは要らないということですが、でも、そのにぎわいは要らないという言葉の中には、例えば子

〈確定稿〉

どもたちの明るい遊び回る姿ですとか、広場は要らないといったときに、近いうちに起こり得るであろう大きな災害に対する備えだとかが含まれていて、それを全否定するように、僕はちょっと悲しい気持ちで、反対の意見はそこかと取りました。もっと前向きなことで、では1回こういうのをつくって、では本当にそれがどういう形で活用されていくのかを、例えばエリマネという言葉がいかどうかは分かりませんが、本当に子どもたちに還元できるイベント広場になっているのかとか、生活がどれだけ豊かになっているのかとかということで、かなり前回の審議会のおきも、ビルの建物デザインで、どこかで切り返して60メートルに見えるような形に相当苦勞していただいて、それでいて、いろいろな反対意見があつて、だけれども住民のためにやりますと。目指しているのは、例えば、今、表参道のイルミネーションがにぎわっていますけれども、ああいうにぎわいを目指しているわけではないではないですか。本当にまちの人たちがそこで生活できる空間で、より豊かに、食生活、あるいは防災面も含めて、皆で共有していきましょうと、それこそ委員が言われたように、やはり向こう50年という、先を見据えた計画を区に投げて、いかがですかという話でここまで来ているわけで、もちろん数字の話をすれば、それは60メートルを超えているわけですから、ただ、そこが、住民のやはり平和と安全を守ることに於いて、そちらが優先しカバーされるのであれば、そこはやはり、どうですか、皆でそこを考えながら支えていって、この案件を通すべきだと思いました。

以上です。

【会長】

はい。予定の時間を既に1時間超えておりますので、今日はこの程度にさせていただきたいと思ひます。

皆さんの思ひは多分一緒で、大分いい線に来ているので、何とかまとめたという思ひがひしひしと分かるのですが、ここまで来ると、本当に何が欲しいのか、本当に何が困るのか、その部分を工夫できないのかということ。その部分について、これまでも議論を重ねてきましたが、我々がお届けしたのは日テレ通り沿道に関して原則60メートルというルールがあるわけですから、それを上回るときには、皆さんが欲しいものが当然その場所で作られることが大前提である。ただし、かといって、幾らでも上げてもいいという話にはならないので、まちなみとしての60メートルは維持しつつ、遠慮がちに80メートル以下で収めてほしいと。80メートルまでといつても80メートルが別に所与ではなくて、我々としてはその中で何とかうまく全体が収まるように計画設計していただきたいし、それを使って、皆がいいまちになることを何とか実現できないかと思ひております。

引き続きこの議論は、特に、私自身はすみませんがあまり止める気はなく、もうやるならとことんやらなければいけないという感じもあつて、ずっと時間をいつもオーバーしていますけれども、少しずつ皆さんの気持ちがまとまりかけてきている気はするのです。何とか、もう一歩頑張りましょう。我々は、皆さんがおっしゃったとおり、次の世代に対して責任を負っていますので、いい番町を残していくことを頑張りていきたいと思ひます。ありがとうございました。

すみません。どうも、今日も、大分予定時間をオーバーいたしました。

それでは、一旦、これでこの審議会を閉会いたしたいと思ひますが、事務局から連絡事項がございますか。

【景観・都市計画課長】

〈確定稿〉

次回の都市計画審議会の日程をご案内させていただきます。次回でございますけれども、来年、令和6年2月8日木曜日午後3時から開催させていただきたく存じます。場所は区役所、同じ場所をと考えてございます。ご予約のほど、よろしく願いいたします。

以上でございます。

【会長】

はい。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〉