

地区計画の見直し方針の検討状況について

1 方針策定の背景

千代田区都市計画マスタープランで描いた将来像の実現に向け、地区計画の策定後の都市の変化を踏まえ、地域の課題解決と価値の向上を図る機能更新を誘導するため、地区計画を策定・変更する際の重要な指針となる地区計画の見直し方針を策定する。策定にあたっては、地区計画の見直し方針策定検討部会において、検討を行っていく。

2 第2回地区計画の見直し方針策定検討部会

(1) 開催日 令和3年12月20日(月)

(2) 議題 地区計画の見直し方針について

- ・第1回検討部会への意見対応について
- ・地区計画の見直し方針(骨子)について

(3) 主な意見

- ア 地区計画は、絶対的なものではなく、地域の状況や課題、社会、人々の価値観の変化等に応じて地域合意が得られれば変えることができ柔軟性がある制度である。
- イ 見直し方針の中では、課題と実情に対して方向性を定めるより、どういう手続きで進めるか、地域でスムーズに議論を進める体制を確保することが重要である。
- ウ 歴史的な建造物や、建て替えをスムーズに進めることが難しい建造物について、守るべきものを共有しつつ、どう具体手段をとるかを、地域にゆだねていけるような方針にすることが重要である。
- エ 時代の要請や地域の課題に応じて自由に選択できるフレキシビリティと、地区計画の中で何を考えていくのかというプライオリティ、キーワードや規制のパリエーションが大事である。
- オ 地区計画の策定時は、老朽化の機能更新が重要だったが、今後は、機能更新の状況について整理したうえで、耐震や防災、脱炭素の視点も含め誘導していくのか検討することが重要である。
- カ 地区計画では解決できない課題もあるため、他制度・取り組みと関係性も含め整理し、連携していく必要がある。
- キ 住宅の質の向上について、議論の柱の一つとなる。千代田区は都心としての機能があるため、国際性向上を千代田区が担っていくことが他から期待されている。
- ク 都心地域では、立体的なグリーンについてどう評価するのかということも研究する必要がある。
- ケ 脱炭素に資する地区計画については、諸政策による支援をするという表現はあるかと考える。区の力をいれている観点・諸施策を列挙していくことはよいと考える。

3 今後のスケジュール

検討部会終了後、部会長及び都市計画審議会会長と協議のうえ、検討部会での議論を深めるとともに、議論の内容について、都市計画審議会へ報告・意見聴取する必要があるため、検討部会を2回追加し、以下のスケジュールで進めることとした。

令和4年 2月14日(月)	:	第3回検討部会
4月頃	:	第4回検討部会
6月頃	:	第5回検討部会
8月頃	:	パブリックコメント
10月頃	:	第6回検討部会
11月頃	:	地区計画の見直し方針策定予定

説明会

40~50年
旧耐震
4審9

千代田区都市計画審議会
地区計画の見直し方針策定検討部会
(第2回)

日時：令和3年12月20日(月) 10:00～
場所：千代田区役所8階 第1・2委員会室

次第

- 1 開会
- 2 議題 地区計画の見直し方針について
(1) 第1回検討部会への意見対応について
(2) 地区計画の見直し方針(骨子)について
- 3 その他
- 4 閉会

配付資料

次第、席次表、委員名簿、

- ・資料1 第1回地区計画の見直し方針策定検討部会における委員指摘対応表
- ・資料2 全体見取り図
- ・資料3 地区計画の見直し方針(骨子)
- ・資料4 検討スケジュール
- ・参考1 賑わいの連続性の検証について

千代田区都市計画審議会地区計画の見直し方針策定検討部会 委員名簿

	氏名	現職
有識者	青山 侑	明治大学 名誉教授
	中島 伸	東京都市大学 都市生活学部 准教授
	村木 美貴	千葉大学大学院 工学研究院 教授
千代田区	印出井 一美	千代田区 環境まちづくり部長
	加島津 世志	千代田区 環境まちづくり部 まちづくり担当部長

第 1 回 地区計画の見直し方針策定

検討部会における委員指摘対応表

1. 委員指摘とその対応

(1) 地区計画の見直しの概要（背景、目的・位置付け）

指摘	委員	⇒当日の事務局の返答 ■対応
○改定された都市計画マスタープランと現在の地区計画のギャップや、なぜ地区計画を見直さなければならないのかということを明確にする必要がある。	中島委員 村木委員	⇒改定都市計画マスタープランと現状の地区計画の課題等については、今後データを示しながら整理するとともに、地区計画を見直す理由についても明確していきます。 ■骨子の第 1 章 2 節地区計画の見直し方針の目的・位置付け（p5）において、地区計画を見直す目的を記載します。
○地区計画の方向性や地区計画を再検討する意義の説明が必要ではないか。	村木委員	■骨子の第 1 章 2 節地区計画の見直し方針の目的・位置付け（p5）において、方針を策定する目的を記載します。

(2) 地区計画の見直しにおける効果検証・課題整理

指摘	委員	⇒当日の事務局の返答 ■対応
○地域別の課題の明確化についてはデータを示しながら、一定の類型のもとで、整理をして確認いただく必要がある。	印出井委員	⇒ご指摘のとおり、地域ごとまたは地区計画の種類ごとにデータ整理を行っていきます。
○成果 1 の大規模開発に合わせて空地と緑地の創出の部分について、実際にどうなったのかももう少し掘り下げてほしい。 ○総合設計の成果でもある空地等について、区民にとって使えていない空間になっているという声もあるため、実態の掘り下げをしてもよいと考える。また、住宅誘導による緩和について、これによってコミュニティが醸成されている例もあるかと考えられるため、一律に考えなくても良いと考える。	加島委員	⇒また、空地・緑化のデータの整理についても工夫していきます。 ■骨子の資料編において、空地（公開空地含む）と緑地のデータ整理予定です。
○住宅床の増加は千代田区型地区計画によるものなのか、都心における住宅のニーズによるものなのか総合的に判断するため、住宅緩和をしていない地区計画のエリアや地区計画のないエリアについても住宅床がどのくらい増えたのか検証する必要がある。	村木委員	■骨子の第 2 章 1 節用途誘導の検証（p9～19）において、地区計画で住宅誘導している地区と地区計画がない地区の現状を整理・検証します。

○方針1の空地の創出について、空地の量の算出だけでなく、空地の一つの面積がどのくらい地域の価値の向上や住民のQOLに繋がったのかがもう少し説明出来たらよい。	村木委員	■骨子の第2章3節地区施設の創出確認(p27)において、空地の量の算出や空地の質の整理・分析予定です。
○低層部の賑わいの創出について、床の増加だけではなくてにぎわいの連続性みたいなものを少し定量的に見る必要がある。	村木委員	■参考事例において、具体の検証を行います。
○千代田区のまちの様子の変化がわかる空地や緑地などの量的な把握ができるとよい。	青山部会長	⇒都市計画マスタープラン改定の際に整理したデータについて今後資料として準備させていただきます。 ■骨子の資料編において、空地や緑地の量を整理予定です。 ■今後GISを活用した3Dによる共有も研究します。

(3) 地区計画の見直し方針

指摘	委員	⇒当日の事務局の返答 ■対応
○地区計画の見直し方針が、地区計画のあり方だけでなく、他の千代田区の都市計画の様々な誘導措置やインセンティブだとか或いは規制誘導に影響していく方針がつけられるとよい。 ○地区計画の見直し方針の中で、千代田区として、人口、世帯数をどう考え、まちづくりの全体のバランスの中で住宅をどう扱うかを考えていく必要がある。 ○それぞれの地区特性をもっと生かしていくために、地区計画のあり方を多様化していくという考え方が必要ではないか。	青山部会長	■骨子の第3章地区計画の見直し方針において、各方針の中で検討していきます。
○都市計画マスタープランで量から質への転換がうたわれる中、どう質を促していくことが重要である。その中で、住宅においては多様な区民の住宅需要に対応した多様な住まいの形態を選択できるようにすることが重要ではないか。 ○住宅床の誘導緩和を考えるべきではないか。 ○地区計画でできることは限られているということも見定めなくては、多様性の確保の議論が困難になる。	中島委員	
○地区計画が地域の課題を解決できるようにバリエーションがあってもよいと考える。住宅においてもどういう人を千代田区に呼び込みたいか考える必要がある。 ○海外の事例では容積緩和がメニュー制となっており、地域貢献内容を選択することができるようなものもある。 ○住民の人の顔を見なければいけないところ、日本の経済を引っ張っていく等の千代田区としての役割を考慮した検討も必要ではないか。	村木委員	

<p>○都市計画マスタープランの将来像の繋がるというキーワードにもあるように、いろいろな多様性のある人たちが繋がるにふさわしい誘導用途の機能はどのようなものなのか考える必要がある。</p> <p>○従来の地区計画の中で、対応できてなかった脱炭素まちづくりや駐車場の適正配置、グラウンドレベルの誘導用途等を現行の制度やその運用の中でご議論いただきたい。</p>	<p>印出井 委員</p>	<p>■骨子の第3章地区計画の見直し方針において、各方針の中で検討していきます。</p>
---	-------------------	--

(4) 実現への道筋

指摘	委員	⇒当日の事務局の返答 ■対応
<p>○地区計画は都市の状況にあわせて柔軟に変えていってよいものである。また、あり方そのものも現代の価値に従って柔軟に考えてよいと考える。この地区計画の見直し方針が、地区計画のあり方のみでなく、千代田区の都市計画の様々な誘導措置やインセンティブ等、あるいは規制誘導に影響していく方針がつけられるとよい。</p>	<p>青山 部会長</p>	<p>■骨子の第4章実現への道筋において、地区計画の見直し方針を踏まえて展開していくための道筋を記載していきます。</p>
<p>○今の時代が求めること、またそれと同じくらい現状イメージできないものが出てくる可能性がある。それらに柔軟に対応できるようなものになるとよい。</p>	<p>村木 委員</p>	<p>■骨子の第4章実現への道筋において、対応方法等を記載予定です。</p>

(5) 資料編

指摘	委員	⇒当日の事務局の返答 ■対応
<p>○地区の機能更新を円滑かつ質の高いものにしていくときには、地価の上昇の影響が大きくかわるため、検討の中で地区計画の前後で地価がどう推移したのかデータを提示する必要があるのではないか。</p>	<p>中島 委員</p>	<p>■資料編において、地区計画の策定の前後の地価の変動についてデータの整理・分析する予定です。</p>
<p>○今後の機能更新を考えると、オフィスの床のニーズやマーケットがどのくらい必要としているのか、現在のトレンドを把握してデータのあり方とか共有のあり方などを考える必要がある。</p>	<p>村木 委員</p>	<p>■資料編において、データの整理分析などを行う予定です。</p>

全体見取り図 (第1章・第2章)

第1章 地区計画の見直しの概要

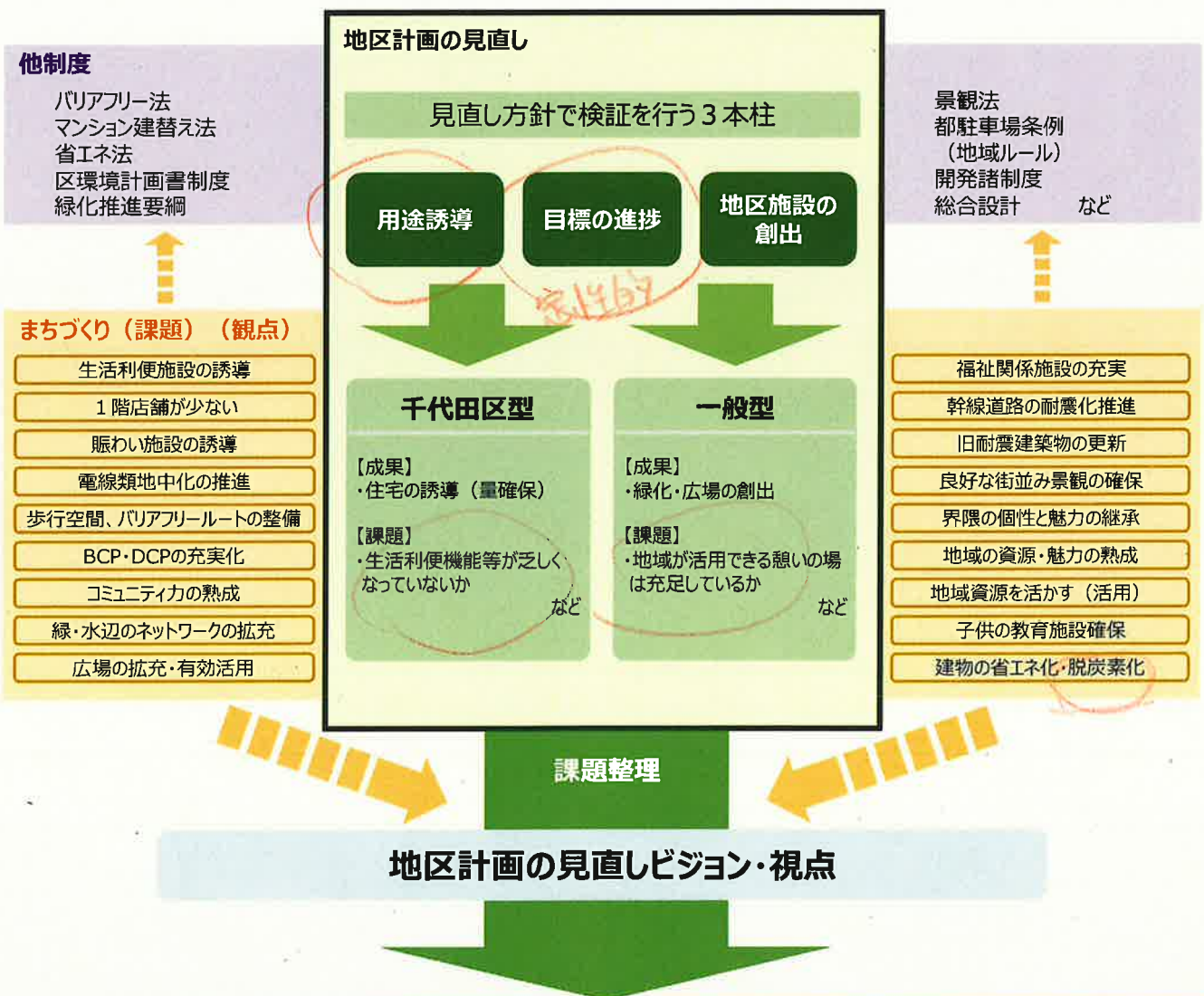
・背景 ・見直しの必要性

千代田区の地区計画について

住宅の「量」確保から
まちや都心生活の「質」の向上へ転換

・一般型 ・千代田区型 ・再開発等促進区を定める

第2章 課題の整理・検証



第3章 地区計画の見直しの方針

地区計画見直しの際の方向性を示す方針

第4章 実現への道筋

地区計画の見直し・新規策定の手順・プロセス