

# 確定版（公開用）

平成26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

平成26年10月17日（金） 午後2時00分～午後3時32分

千代田区役所8階 区議会第1委員会室

## 2. 出席状況

委員定数20名中 出席17名

出席委員 <学識経験者>

【会長】日 端 康 雄	慶應義塾大学 名誉教授
勝 田 三 良	元東京都 都市整備局長
関 千 秋	元公益社団法人 日本交通計画協会 特別顧問
木 島 千 嘉	東京理科大学・東海大学 非常勤講師
柳 沢 厚	慶應義塾大学 非常勤講師

<区議会議員>

はやお 恭 一  
小 林 たかや  
岩佐りょう子  
戸 張 孝次郎  
鳥 海 隆 弘

<区民>

島 田 洋 一  
内 河 英 臣  
北 島 敦 子  
岩 本 亜希子  
田 熊 清 徳

<関係行政機関等>

亀 井 徹 夫 麴町警察署長（代理：交通課長代理 崎野 武氏）  
芳 藤 祐 治 麴町消防署長齋

出席幹事

歌 川 さとみ 政策経営部長  
保 科 彰 吾 環境安全部長  
河 合 芳 則 まちづくり推進部長

関係部署

坂 田 融 朗 まちづくり推進部まちづくり総務課長  
大 森 幹 夫 まちづくり推進部麴町地域まちづくり課長  
兼まちづくり推進部建築指導課長

# 確定版（公開用）

大塚 光夫	まちづくり推進部麴町地域特命担当課長
加島 津世志	まちづくり推進部神田地域まちづくり課長
笛木 哲也	まちづくり推進部神田地域特命担当課長
千賀 行	まちづくり推進部道路公園課長
関 成雄	環境安全部環境技術・エネルギー対策担当課長

庶務

小川 東	まちづくり推進部景観・都市計画課長
------	-------------------

## 3. 傍聴者

1名

## 4. 議事の内容

### 【議案】

議案－1 東京都市計画地区計画 神田錦町北部周辺地区 地区計画の変更

### 【報告】

(1) 大手町・丸の内・有楽町地区のまちづくりについて

(2) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について

### 《配布資料》

千代田区都市計画審議会諮問文（写）

議案－1 東京都市計画地区計画 神田錦町北部周辺地区 地区計画の変更

資料－1 神田錦町北部周辺地区 地区計画変更（案）について

資料－2 大手町・丸の内・有楽町地区 地区計画の変更について

資料－3 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画マスタープラン）案の概要

### 《参考資料》

次第、席次表、千代田区都市計画審議会委員名簿

## 5. 発言記録

### 【日端会長（以下、会長）】

それでは、皆様、お忙しい中、お集まりいただきまして、ありがとうございます。

定刻を過ぎましたので、これから平成26年度第2回千代田区都市計画審議会を開会いたします。

まず、本日の出欠状況等について、事務局からご報告をお願いします。

### 【小川景観・都市計画課長】

本日の出席状況でございますが、定数20名中、ご出席が17名、欠席の方3名ということで、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、定数の過半数に達してございます。

なお、審議に先立ちまして、委員のうち関係行政機関でございます麴町消防署の署長の方に異動がありま

# 確定版（公開用）

したので、ご紹介させていただきます。

10月1日付で麴町消防署長とられました、芳藤祐治様でございます。

【芳藤委員】

芳藤でございます。よろしくお願いいたします。

【小川景観・都市計画課長】

それでは、会長、進行のほうをよろしくお願いいたします。

【会長】

はい。それでは、お手元の次第に沿いまして、諮問された案件の調査・審議に入りたいと思います。

本日は、審議案件1件、報告案件が2件でございます。それから、本日の終了時間は15時30分となっておりますので、皆様の議事進行に対するご協力のほどをお願い申し上げます。

まず、それでは事務局より配付資料の確認をお願いします。

【小川景観・都市計画課長】

それでは、本日お配りしました資料の確認をお願いいたします。

まず、本日の配付の資料でございます。

A4判の諮問文、それから本日の次第、座席表、名簿、各1枚ずつでございます。

それから、本日の資料1から3で、こちらはA3判とA4判で各ホチキス止めの資料となっております。

なお、議案につきましては開催通知とあわせまして事前に送付をさせていただいたものをお持ちいただくようお願いをしたところでございます。不足等ございましたら、お知らせのほどお願いいたします。よろしいでしょうか。

それでは、本日の審議会でございますが、傍聴の希望の方がお一人いらっしゃいます。都市計画に興味をお持ちということで、傍聴希望ということですが、会長、いかがでございましょうか。

【会長】

よろしいですね。

※全委員了承

※傍聴者入室

【小川景観・都市計画課長】

それでは、会長、審議のほうをお願いいたします。

# 確定版（公開用）

## 【会長】

それでは、早速、議案1になりますが、神田錦町北部周辺地区の地区計画変更について、ご説明をお願いします。

## 【河合まちづくり推進部長】

それでは、議案1についてご説明を申し上げます。

前回7月18日に開催いたしました本審議会におきまして、概要をご説明させていただいております案件でございます。その後の経過等を含めてご説明したいと思っております。

では、議案1、神田錦町北部周辺地区地区計画の変更につきましては、地区計画の変更素案につきまして、7月28日に地区内の土地所有者等を対象といたしました説明会を開催いたしまして、8月4日から8月18日までの2週間、縦覧に供するとともに、意見書の提出期間は8月25日までの3週間を設けたところで、13通の意見書の提出がございました。その後、都市計画の案といたしまして、9月26日から10月10日までの2週間、縦覧に供しまして広く意見を求めましたところ、4通の意見書の提出がございました。意見書の概要も含めまして、詳細につきましては担当課長のほうからご説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。

## 【加島神田地域まちづくり課長】

まちづくり推進部神田地域まちづくり課長の加島でございます。

お手元に資料1-1と1-2をお配りさせていただいておりますけれども、本日、パワーポイントもご用意させていただきましたので、そちらのほうでご説明させていただきたいと思っております。

まず上位計画でございますけれども、千代田区都市計画マスタープランにおける位置付けをご説明させていただきます。

千代田区都市計画マスタープランにおきましては、当地域は神田公園地域に位置しております。青い点線部分が神田錦町北部周辺地区でございます。神田小川町と神田錦町にまたがっている地区となります。神田小川町では、スポーツ用品店街と連携した商業・業務施設、住宅が調和した活気と賑わいのあるまちをつくらうとされておりまして、

神田錦町でございますけれども、こちらのほうは、中高層の複合市街地として、中高層に住宅を誘導し、商業・業務施設や教育施設と調和した落ち着いた落ち着きのあるまちをつくらうとなっております。また、神田公園地域の都市計画上の課題として、公園やオープンスペースが不足している状況でございます。景観や防災上の面からも、緑と憩いの場の確保が重要な地域となっております。

次に、神田錦町北部周辺地区を中心とした神田警察通りの沿道の地区計画の制定状況でございます。神田錦町北部周辺地区は、一般型の地区計画が既に制定されておりまして、その他の地区につきましては街並み誘導型と用途別容積型をあわせた、いわゆる千代田区型の地区計画が制定されている状況でございます。

次に、当地区のまちづくりに関する経緯をご説明させていただきます。

平成20年3月に神田錦町北部周辺地区として、地区計画がもう既に制定されております。その後、地区の中心にございました東京電機大学が移転したこと。また、神田地域を東西に走る区道でございますけれども

## 確定版（公開用）

も、神田警察通りの整備や沿道まちづくりについて、地域の皆様とともにガイドラインを作成したこと。こういったまちづくりに関しての大きな動きを踏まえまして地区計画の変更の見直しが必要であるとのことから、当地区の皆様と意見交換を行ってまいりました。そして、前回7月18日に開催されました当都市計画審議会に現状報告をさせていただき、その後、都市計画法16条に基づく説明会を7月28日に開催しております。

その後の手続としましては、都市計画法16条に基づく素案の公告・縦覧を8月18日まで行い、8月25日までの意見書提出期間において13通の意見書の提出がございました。内容につきましては、ぜひ推進してほしいというのが5件。あと、狭小敷地において壁面後退が負担になるというのが6件。既に制定されているワンルームマンションの規制解除、こちらが1件。神田警察通りの車両出入り規制についてもご意見をいただいております。いずれも、現時点で制限が既に制定されていることや、建物個々の建築計画によってはただし書き等の適用なども可能になることから、引き続きまして都市計画法17条に基づく地区計画案の縦覧期間及び意見書の提出期間を9月26日から10月10日まで設けたところでございます。その期間に関しまして、4通の意見がございました。これらの意見に関しては資料を用意しておりますので、後ほどご説明させていただきます。

次に、地区計画の変更の考え方についてご説明をさせていただきます。

まず、地区の将来像としましては、住宅や商業・業務施設、文化・交流施設が共存・調和した住み続けられる市街地の形成。神田警察通り沿道地域の賑わいの形成。建て替えの促進や広場などの確保による防災性向上やコミュニティの活性化を将来像としております。

このような将来像を踏まえた地区計画の変更を行いますが、具体的には「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」の実現に向けた目標方針を定めるとともに、街並み誘導型と用途別容積型をあわせた千代田区型地区計画の目標方針を定めております。また、地区計画に基づき旧東京電機大学跡地の整備を誘導してまいりますけれども、具体的には、神田警察通りの中央地区として文化・交流拠点機能などのまちの価値を向上させる開発を誘導。多様な活動・交流の創出や防災性を向上させる沿道空間の整備等を明記しております。

こちらが地区計画の区域、整備計画の区域でございます。7.9ヘクタールでございます。現行の地区計画でC地区としているところを、C-1地区と旧東京電機大学跡地を中心とした街区のC-2地区に分けております。

地区計画の変更案についてご説明させていただきます。

地区計画では、その定める内容としまして、地区計画の目標、地区計画の方針、地区整備計画、この三つがございます。目標では、どのようなまちを目指すか、まちの将来像の目標を定めます。方針では、地区計画の目標を実現するための方針を定めていくと。地区整備計画は、建物を建て替える際の具体的なルール、建築物、土地利用に関する制限や道路・広場の配置などを定めます。その内容でございますが、地区全体の目標において土地の有効・高度利用を図りつつ、市街地の更新を誘導し、住宅と商業・業務施設や文化・交流施設が共存調和した複合市街地の形成、これを追加しております。

また、神田警察通り沿道の目標として、車中心から人と自転車を中心とした道路への転換、周辺のまちとのつながりや賑わいを強化する南北動線の整備、文化・交流施設などを導入した地域の賑わいの拠点となる開発の誘導、こういったことを追加いたしております。

## 確定版（公開用）

次に、土地利用の方針についてでございますけれども、A地区、B地区、C-1地区、こちらについては特に変更はございませんけれども、電機大学跡地のC-2地区に関しましては、神田警察通りの中央地区として文化・交流拠点機能などのまちの価値向上に寄与する機能を有する開発を誘導。神田警察通りに面してゾーンの中心性を発揮するような沿道空地を設け、多様な活動・交流の創出や地域の防災性向上を図ると追記しております。

次に、地区施設の整備の方針の大きなポイントでございますけれども、C-2地区につきましては、平常時には沿道と一体となった開放的な空間として、また、災害時には地域の防災活動拠点として神田警察通りに面して約1,500平米の広場を地区施設として指定いたします。建築物等の整備方針については、街並み誘導型地区計画として合理的かつ健全な土地利用を促進し、良好な街並み景観を形成する。用途別容積型地区計画として、住宅供給によるコミュニティの維持形成を図るという記載を新たにしております。

地区整備計画において、建築物等に関する事項でございます。お手元の資料1-1の2枚目の左側にも同様の表を記載させていただいております。この表の2から6までが新たに追加した制限になります。7の建築物の高さと10の土地の利用に関する事項は、一部内容の見直しを行っております。1番、8番、9番に関しましては、現行の地区計画どおりの内容としております。変更していないところでございます。また、11と12に関しては、新たに緩和規定ということになります。

表の内容につきまして、順を追ってご説明させていただきます。

まず、建物用途の制限でございます。風俗営業等の制限になります。現在も店舗型性風俗特殊営業や場外馬券売り場などの用途制限をかけており、これらの規制については、特に変更はございません。

次に、ワンルームマンションの制限となります。住宅の戸数が10戸以上で、なおかつ4階以上の共同住宅を建築する場合について適用を受けることとなります。具体的には、40平米以上の住戸の床面積は、住宅全体の床面積の3分の1以上にしなければならない。かつ30平米以下の住戸の床面積は、住宅部分の専用面積の3分の1以下にしなければならないといった制限になっております。この制限も現状と同一の制限となっており、変更は特にございません。

次に、靖国通りに面する敷地において建物の1階部分の用途の制限でございますが、こちらでも変更はございません。1階に店舗等を誘導し、靖国通りの商店街の活気や賑わいを維持するための制限となります。

次に、容積率の最高限度を新規に定めます。A地区は最高容積率を800%、B地区は700%、C-1、C-2地区については、指定容積率が600%のところでございますが、最高限度を700%とします。ただし、600%を超える部分につきましては、住宅系の用途に限定するものでございます。なお、建築基準法59条の2、いわゆる総合設計制度、こちらを活用する場合には制限は適用されないこととなります。

次に、容積率の最低限度でございます。C-1、C-2地区については、先ほど容積率を600%から700%に最高限度を上げておりますので、この地区に関しては最低限度を定める必要がございます。最低で2階建て程度と想定し、160%ということで定めております。

次に、敷地面積の最低限度を定めます。これは建物の細分化を制限するためでございます。敷地面積の最低限度を50平米としております。右の図をご覧くださいと、例えば地区計画決定時、一番上の100平米の敷地の場合、50平米で分けた場合はそれぞれの敷地に建物を建築することができますが、2番目の敷地のように60平米と40平米で分けた場合は、40平米の敷地は建物を建築することができなくなります。

## 確定版（公開用）

ただし、地区計画決定時に、一番下の50平米未満の敷地については、そのままの敷地でも建築することが可能でございます。また、これは建築敷地としての最低限度でございますので、土地の相続時の分割だとか、そういったものを制限するものではございません。

次に、壁面位置の制限を定めます。右の図をご覧ください。地区北側の靖国通りと東側の本郷通り等を除き、地区全域に0.5メートルの壁面の位置の制限をいたします。また、壁面位置の制限のない道路と壁面位置の制限の両方に接する敷地については、道路の路盤面から6メートル部分に限り適用します。なお、靖国通りに関しては商業施設の誘導規制もあることから、中小敷地である500平米未満の敷地には適用しないこととしております。

次に、壁面後退区域の工作物の設置の制限をいたします。これは壁面後退した部分に高さ6メートルまで広告物や看板などの工作物の設置を制限することにより、歩きやすい歩行空間を確保する狙いがございます。

次に、高さの最高限度ですが、A、B地区並びにC-1地区については現行どおりでございますけれども、東京電機大学跡地のC-2地区においては、先ほどご説明した広場や機能等を創出するためとして総合設計制度を活用するとともに、9,000平米以上の敷地において、地区施設を含めて3,000平米を超える空地を一体的に整備した建物として、高さを130メートルとして制限しております。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限でございますけれども、広告物や看板等の刺激的な色彩や装飾を規制するとともに、同じく建築物等についても規制するものでございます。内容については、これも特に変更はしておりません。

建築物の緑化率の最低限度も変更はございません。敷地面積が500平米以上の場合には、緑化率の最低限度を定めることとなっております。

土地の利用に関する事項として、現在、靖国通りに定めております自動車車庫等の自動車出入り口の制限を神田警察通りにも制定してまいります。神田警察通りに関しては、今後、自転車道の整備や歩道の拡幅を予定しておりまして、自動車の出入りにより、なるべく分断されないようにするためでございます。

次に、規制ではなく緩和として道路斜線の緩和をいたします。先ほどご説明いたしました壁面後退の制限がかかっている部分について、壁面後退することにより道路斜線制限の緩和を受けます。左の図をご覧ください。通常、建物を建築する場合は、道路の反対側から斜めに道路斜線というものがかかりますけれども、この道路斜線を超えて建物を建築することは、一般ではできません。そのため、上の階の床が狭くなる建物となります。しかし、右の図のように、壁面後退による道路斜線の緩和を受けることにより、上の階まで床が同様に設置することが可能となります。

次に、容積率の緩和となります。これは壁面後退することにより、その距離に応じて住宅等の用途に限り容積率に上乘せが可能となります。ただし、上乘せ後の容積率は、先ほどご説明いたしました容積率の最高限度を超えることはできない状況でございます。

次に、壁面後退の距離に応じて加算できる容積率についてご説明いたします。

壁面後退距離が0.5メートル以上で1メートル未満の場合、60%の容積率を加算することができます。また、壁面後退距離が1メートル以上の場合には120%の容積率を加算することができます。右の図のように、壁面後退することにより、道路斜線だけではなく、住宅系の施設のみ上乘せして建築することが可能となります。

## 確定版（公開用）

地区計画を決定することにより、建築用途や高さの最高限度、壁面の位置、工作物の設置が制限されることとなりますが、これにより道路斜線や容積率が緩和され、まちの将来像を実現するための建物の機能更新が図られることが期待できます。

続いて、意見書についてでございます。都市計画法17条に基づく公告・縦覧に伴って意見書が4通提出されております。資料1-2をご用意させていただきました。恐れ入ります、こちらをご覧ください。これはそのまま読まさせていただきますと思います。

意見書の要旨ということで、1、1通から、「区内で店舗経営を営むものとして、千代田区の意向に大変共感し、人々の賑わいが生まれる可能性に、とても期待している。東京電機大学の移転以降、お店を利用していた電機大の学生が少なくなる中、跡地の開発によって、オフィスワーカーや新たな来街者を取り込むことが急務であり、拠点開発をスピード感をもって行ってほしい」。

これに対する区の見解としましては、提出者の意向を尊重させていただき、今回の都市計画案の内容の実現に努め、「神田警察通り沿道賑わいカイドライン」に示す地区のまちづくり方針に基づきまして、業務機能や文化・交流機能の充実、生活環境の向上、賑わいの創出を図り、土地の有効・高度利用により快適で魅力ある都市機能の確保と市街地の更新を誘導して、商業・業務施設と住宅が共存・調和した市街地の形成を図っていくことを考えております。

続きまして、壁面の位置の後退につきまして3通ございました。そのうちの2通がこの面に書かれております。「壁面の後退による容積率緩和によって老朽化した建物の建替えがしやすくなり安心・安全なまちづくりにつながる。地区全体での土地の有効活用や建物・機能の更新が進みやすいよう壁面位置の制限及び道路斜線の緩和を規定してほしい」と。

これに関しましては、「提出者の意向を尊重し、今回の都市計画案の内容の実現に努め、より良いまちづくりを実現してまいります」という見解を述べさせていただいております。

続きまして2ページ目でございます。こちらに関しまして、壁面後退の関係ですけれども、「角地の立地で壁面の位置の制限が適用されると実質的な土地利用面積が10%近く減少し、容積率が保たれても1フロアの面積が狭くなり賃料価格の低下による収入減の懸念がある。後退した分の固定資産税の減免もないのでは合点がいかない。税制面での緩和措置について、東京都の関係部署と折衝し成果を出すことを強く要望する」ということで、こちらに関しましては、区の見解としては、今回の地区計画案において制限を定めることにより、容積率の緩和だとか、道路斜線の緩和を行い、合理的かつ健全な土地利用を促進し、良好な街並み景観の形成を図ってまいるところでございます。後退した面積については容積率の対象とすることができるため、固定資産税等の緩和は現在ございませんということで、こういった見解を示させていただいております。

長くなりましたが、説明は以上となります。ご審議のほど、よろしくお願い申し上げます。

### 【会長】

それでは、ただいまの説明につきまして、ご質問等ございましたらお願いいたします。どうぞ。

### 【委員】

地区計画自体は、地権者の合意が前提ですよね。それで、今回出された大きなところというのは、やはり



## 確定版（公開用）

C-2地区のところが一番大きく変わっておるわけですね。C-2地区というのは電大ですよ。電大が移転したところですよ。電大がいなくなってしまうと、次の地権者にその権利が移るわけですよ。地区計画というのは、地権者の合意が必要です。C地区の地権者というのは、電大の跡というのは細切れに地権者が変わったわけではないでしょう。電大の部分を細切れに次の地権者が取得したわけではないでしょう。ないですよ。そうすると、これを理論的に見ると、その地権者の意向を当然聞かなくてはいけないですよ、地権者だから。C-2地区の大きな地権者の意見を聞かなければいけない。そうすると、その意思がかなり通った地区計画になっているのではないかなというところが一つの疑問です。

それでもう一つが、千代田区の地区計画の将来像では、都市マスではここは教育施設のまちづくりをしていこうということがあったわけですね。一大学があったからでしょうけれども、ここは都市マスでは教育施設というのの位置付けをしていた。だけれども、その大学がいなくなりました。そうしたら、ここは教育施設の考えは全部とってしまっているのかというのが出てきますね。そうすると、普通は次の地権者の開発が、もし地権者が決まっていなければ、その開発は決まっているからやっているのだけれども、そうすると教育施設という観念はどこに飛んでしまったのか。次に出てくるのが、考え方が文化・交流施設に変わってくるわけですね。文化・交流施設に教育という部分がすり抜けてしまっているわけですよ。何ですり抜けてしまったのか。もう少し言うと、ここの開発というのは、教育施設を誘導することは考えない地区計画だったのかと考えられるのですね。

今、例えば大学が非常に都心回帰になっている。大学としては、非常に都心の用地を求めて動いているのが今の現状ですよ。だけれども、この地区計画では、都市マスでは教育施設といいながら、たまたま電大さんの都合でなくなった。そこに教育施設というのをぱっととってしまうと、このところに教育施設が出てくるというのは、よほど力が強いのはあるのだけれども、都市マスの中から抜けてしまって、地区計画の将来像から抜けてしまっている中では、どう考えざるを得ないのかと思うのです。開発を誘導していくのは当然なのだけれども、大学の誘致もそうでしょうけれども、そういう教育施設についての都市マスで考えたのはどこですり抜けてしまったのかというのを一度答えてほしい。

【会長】

どうぞ。

【加島神田地域まちづくり課長】

C-2地区は確かに大きい敷地でございます。この地区計画を制定するときには、やはり地権者、権利者さんの方々の絶対同意というわけではないのですけれども……

【委員】

合意ですよ。

【加島神田地域まちづくり課長】

合意です。

## 確定版（公開用）

【委員】

合意ですね。

【加島神田地域まちづくり課長】

そういうことになります。実は、この地区の地権者さんたちは約600ぐらいおります。やはり敷地面積としては大きいですが、600分の1として、その地権者はそのC-2地区にいるという形になります。だからといって、大きい敷地だからその意向が全部反映されているかという、違うのかなというところでございます。

【委員】

違うと言えますかね。

【加島神田地域まちづくり課長】

それは、勝手にこう決めているということではなくて、過去の意見交換会の中で、そういった開発も含めて、いろいろと協議してきたと、意見を伺ってきたところでございます。

都市マスに関しましては、確におっしゃられるとおりのかと思えます。その中で、やはり東京電機大学が移転したのは事実でございますが、ではそこにまたほかの大学や学校を呼んでくるかということになると、それは地区計画だとか都市マスの中の話なのかというのはちょっと明確ではないと思えます。ただ、そういった、電機大学が移転しましたと。その後、やはり大きい敷地の中で、その建物の整備もされていくでしょうといったことを踏まえて意見交換会を行ってきたところがございます。その中で、神田警察通りのガイドラインにも、ここは拠点として文化・交流ということで進めていくのがいいのではないかとということもございましたので、そういった情報提供も意見交換会の中でさせていただきながら決めてきたところがございますので、教育施設ではなく文化・交流施設でやっていいのかどうかということになると、やはり地区計画の中でこの地域の方々と調整してきた中で、こういったところできているということですので、合意はされていると私どもは考えております。

【委員】

それは当たり前なのです。私が質問したのは、ほかのところというのはほとんど変わっていないのですよ。C-2地区だけが大きく変わっているわけでしょう。C-2地区というのは地権者の大半、ほとんど大きな部分がある一つの地権者ではないのですか。違うのですか。

【加島神田地域まちづくり課長】

C-2地区は確かに大きな地権者でございますが、この神田錦町北部周辺地区地区計画は、この全体、先ほどの7.9ヘクタール、この地域全体で、あそこだけがただ変わるということではなくて、ここが変わることによって、このまち全体がどう変わっていくかを踏まえて意見交換会をやってきたところでございますので、そこだけということではないのではないかなということなのです。

# 確定版（公開用）

## 【委員】

もちろんそこだけとは言わないけれども、大きな点はその辺かなと思うのが一つ。

困るのは、やはり大きな開発者の、当然、地権者の意見を聞かなくてはいけないということは、大きな地権者の意見を聞かざるを得ないのですよね。その中で、反対を言えば、大きな地権者がかわることによって地区計画を変えていくことになってしまっただけとはいけないなということなのです。そういうことです。そこではないというのは、実際はほかのC-2地区以外のところはほとんど余り大きな差はないはずなので、いわばC-2地区のピヘイピアが非常に今回の地区計画に対しては大きいはずなのです。大きい中で、その中の大きな地権者がいるわけだから、その合意をとることになれば、その開発の方向に向かっていきますねと言われたときに、違うのですよという答えは何なのでしょう。当たり前なのです、そうなるのが当たり前だとわかっているのですよ。

## 【加島神田地域まちづくり課長】

違うのですよというよりも、C-2地区に関しては、もう電機大学さんもない。新たな事業者がもう土地を取得している。その中で、そのうちやはり整備がされるだろう。その中で、地区計画では、変更とか、そういった意見交換会をやらなければ、ただ単に勝手に建ててしまいますよね、誘導だけでは……

## 【委員】

わかるのですよ。もう、言っていることはよくわかる。

## 【加島神田地域まちづくり課長】

そういう意味も含めて、地域の地権者の方、皆様に、何も意見だとかがないと、そのまま建っていくのですよという形でやらせてきていただいたのが事実でございます。

## 【委員】

ちょっと進みませんので。言っていることもわかるし、できる限界もわかっています。けれども、やはりそういう部分でいうと、教育が抜けてしまったことが残念だというのが一つです。それが、教育機関がいなくなってしまうたら教育が抜ける。では、今度その大きな地権者がいなくなったら、今度、文化・交流もなくなる。違うのは、もっとすごいのが来て、すごい開発をしたいと。ちょっと我慢するよと言っただけけれども、うちの地権者としての意見としては文化・交流はやらない、ほかのことをやるといったら、またそれが変わっていってしまうみたいなことは寂しいですねというので、教育を外されてしまったことについての少し意見を求めたということです。

## 【会長】

非常に大きな問題なのですけれども、結局都市計画のマスタープランで市場の世界とか、あるいは大きな事業者の動きをどこまで抑えられるか。もし、マスタープランに行政として非常に強くこだわるのであれば、

## 確定版（公開用）

やはり事業者と協議して、やめてくださいと言えるかどうかなのですね。マスタープラン(整備、開発、保全の方針)というのが、法律上、それほど強い拘束力を持っているわけではないですね。

【委員】

全然強くないです。

【会長】

だから逆に言うと、こうなってしまうと、やはりもう一回マスタープランの、ちょっと根本に近いようなところも変わってしまうので、マスタープランも本当はさわらなければいけないのですね。そうと思いますが、どうですか、事務局は。マスタープランで予定していたものがここにいなくなってしまったのですよね。かなり大きな存在なので、千代田区の都市の骨格構造としても、マスタープランを見直すときには、もう一度ここは再検討しないと、もう現状と離れてしまいますよね。

【小川景観・都市計画課長】

会長ご指摘のように、例えばドイツでもBプランの修正が重なってきたときにプランを変えるという話も聞いております。やはり個々でこういった一つ一つの機会を捉まえて、まちの将来を地域の皆様とつくっていくということであれば、やはりご指摘のとおりマスタープランもそこを反映していくことは当然あるかと思っております。

【会長】

いずれにしても、現場が変わって、マスタープランが全然あらぬ方向を掲げているとすれば、これはもう論理矛盾になるので、やはりどこかのタイミングでどちらかを見直さなければならぬ。どちらかというか、マスタープランを見直さざるを得ないですね。だから、多分我々はそういうことまで含めて、この開発を許容していくということでしょう。

【委員】

そうなりますね。

【会長】

そうしているわけですね。

【委員】

そうせざるを得ないです。

【会長】

はい。よろしいですか。

# 確定版（公開用）

ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

## 【委員】

この地区には町会という組織が当然ございまして、これは神田祭を中心にした祭礼文化を江戸の頃から継承しているということで、地域のコミュニティが確立しているといっても過言ではない地区なのですが、神田祭2年に1回なのですけれども、もう一つ重要なことだけを。

ちょっと細かいのですけれども、地域のお稲荷さんというのがかなり点在しておりまして、神田公園地区にも十数個あると思うのです。これもまた年1回の初午祭とか、もしくは縁日もやっているお稲荷さんもあるということで、これが神田明神から神官が来て祭事を司っているのですが、これが一つコミュニティ、交流の中心を担っていると私は思っております。今、この地区計画がかかっているところにも五十稲荷神社というのと豊川稲荷社という2社が鎮座されていると思うのですが、そういうものを、将来的な文化・交流というガイドライン、将来像の中で本当にうまく活用していくことが重要ではないかと考えております。

例えば今、日本橋コレド、室町地区が開発しておりますが、あそこも切り札としては福德神社というのを物すごく信仰されるということで、まちの一つのシンボルにしようとしている。最たるものは水天宮だと思うのです。水天宮自体が観光拠点になっております。そういう意味からも、この地区にある、そういう今は本当に小さい神社で、崇敬者は微々たるものかもしれませんが、将来的にはまちのシンボルになり得ることが考えられるので、例えばこういう再開発のときに、その神社に対してどう向き合って地域資源を生かしていくのか。本当に文化・交流ゾーンであれば、そういうものを大切にしなければいけないと思うのです。その辺について、例えばこの地区計画における、例えば神社の持っているものを、神田明神なのか、崇敬会なのか、いろいろ、個人なのか法人なのか、地権者はさまざまだと思いますが、地区計画の中でそういった話は出てきたのかどうかということと、あとは区の将来像として、この地域のシンボルとして、そういう小さい神社を、社をどう捉え、どう計画していくのか、その2点についてお聞きしたいのですが。

## 【会長】

それでは、事務局お願いします。

## 【加島神田地域まちづくり課長】

地区計画の意見交換会を行ってきた中で、神社云々という話は出てはいなかったのが事実でございます。私のほうとしては、2カ所あることも認識しております。

やはり今回地区計画ということで、この地区計画の中でそういったところをどうかけるか。やはりいろいろと、地区計画の中でもかけられることとかけられないことということがございますので、それは前回ご報告のときに少しお話もさせていただきましたけれども、神田警察通りは沿道のまちづくりということで、ただ単に整備だけではなくて、別途エリアマネジメント等を行っていく必要があるだろうということも説明させていただきました。そういった地区計画のルールではない、まちのルールみたいなのは、そういったエリアマネの中でも生きてくることは可能なのかなと思っています。

一方、今回の審議の趣旨とは離れるのかもしれないのですけれども、C-2地区の中にも神社がございま

## 確定版（公開用）

す。その建物を計画する中で、そういった配置を今検討しているとは聞いております。お神輿が入りやすく、その前で何かできるだとか、そういったことをしよう。それも、賑わいだとか、そういったものにつながるだろうということで、地区計画とは離れてしまった内容ですけれども、そういった検討はしているところでございます。

【委員】

どうもありがとうございます。

【会長】

ほかにご質問等はいかがでしょうか。どうぞ。

【委員】

先日も頭出しのところでお話がありましたとおり、ここのところをこの開発をとともに伝統をつないでいく、歴史をつなぐ、文化をつなぐと書いてあるのですが、これはいろいろ、さまざまな開発のときに関わってくるのが、この道、道幅について、これは非常に私見ですけれども、この広さということで、この文化とか伝統だとかというところが、微妙に実は広過ぎないところに保たれてきた歴史もあるのかなと思うのですね。ですから、この辺のところの確かに開発に関わると、生産性とか経済性という視点があるのだらうと思うのですけれども、先日もこの辺の視点についてどのように整理され、開発を考えているのかと質問したと思うのですけれども、この辺はどのように整理されていますか。

【加島神田地域まちづくり課長】

前回の報告のときにもお話をいただいて、地区の細街路についてもどういう考え方なのかということで、特に、委員から一八通りのことも言われたところが事実でございます。ちょっと写真を撮ってきていますので、お見せさせていただければと思います。

これが東側ですね。地区の東側から見た一八通りで、一方通行ですので、向こう側に通っているところです。どちらかという、東側が業務系の道路なのかなということで、これは朝撮ったようなので、人はそれほど通っていないというところでございます。

もう一方で、もう少し西側に進んだところでございます。見ていただくと、店舗が結構、飲食店がかなり多いところでございます。そういったところを、靖国通りと1本平行して入った、こういったところもどうするのだというところで、実は、前回、青図みたいなものを何か持ってやるべきではないかというご意見もあったのですけれども、地区計画のここの地域だけに特化して、何かそういう都市像みたいなところを設けているということは、現在のところない状況です。

では、実際にこの地域の方たちがここの一八通りに関して、今どういうことを思われているのかということも、あの後、ちょっと聞いたりもさせていただきました。やはり電大が出ていったことによって、人がかなり少なくなりました。ある程度は人がいるのですけれども、店舗としてお客さんを取り合っているようなところがあるのが実情だということも素直にお伺いしました。やはり一八通り、ここの整備もも

## 確定版（公開用）

ちろんいろいろとあるのだろうけれども、今、電大の跡地が、工事は何もしていないのですけれども工事中のような状況で、やはりそういったところに人がなかなか近づいてこないのも、そういったところを早く整備してほしいという話を受けたのは事実でございます。そういったところから、電大の跡地に関しましては、一八通りにも面しているところですので、そこにただ面して商業施設をつくるとか、そういうことではなくて、雰囲気の上がるような整備をこれからちょっと誘導していきたいと思っております。そういったところから人の流れがまずは来ると。そういった人の流れをつかみながら、この一八通りに関しては、そこからまた新たに何か発展というのがあるのではないかなと思っております。

その他、一八通りだけではなくて、いろいろ細街路の写真があるのですけれども、いろいろとやはり神田らしい路地というところがございまして、一方では靖国通りの裏側というところで、ただの通りみたいなところもございまして、そういったところを一本一本地区計画の中で何か指定していくことは到底できないところなので、やはり今回は、先ほどもありましたけれども、拠点の開発とかで人をまず誘導していく、その中で将来また変わっていくだろうということを期待しているところでございます。

### 【会長】

よろしいですか。

ほかに何かありますか。どうぞ。

### 【委員】

大変多様な項目を駆使して充実した内容だと思うのですが、1点、狙いがちょっとはつきりしないと思うのが壁面の後退距離です。この表を見ると50センチということで、一律50センチ下げて壁をそろえさせて、こういう雰囲気をつくと読めるのですが、先ほどの説明を聞いていると、50平米以下の敷地については免除、それから容積率の緩和の程度に応じて50センチだったり1メートルだったりするという説明でした。そうすると、状況によっては全然下がらなかつたり、1メートル下がったり、50センチの敷地があつたりとなっていく。そういう状態も場合によってはもちろん効果があると思うのですけれども、それはむしろ計画側がどういう狙いで壁面後退をしてもらうのかということを考えておいてお願いする必要があると思うのですが、その辺はどのような狙いになるのでしょうか。

### 【加島神田地域まちづくり課長】

壁面後退に関しましては、今回、錦町北部については一律50センチという形でやらさせていただいているところでございます。基本的には50センチ下がっていただきたいということで、まちなみの誘導ということで考えております。ただし、やはりいろいろと敷地個々に制限をかけるものですから、やはり50センチ下がることによって相当な不利益を生じる敷地があることも事実ではございます。その中で、基本的には下がっていただくことで協議する形になるのですけれども、万やむを得ない場合に関しましては、区長が敷地の形態上だとか、土地利用上やむを得ないと認めた建築物については適用しないということでただし書きを設けさせていただいている。

どうしてもやはり錦町北部の先ほど7.9ヘクタールということで、敷地の戸数というか、大きさはちょ

## 確定版（公開用）

っと置いておいて、約260ぐらいの敷地がございます。その半分ぐらいが100平米以下の敷地が多い。そのうちの10何%が50平米未満の敷地というところもございます。なので、どうしても壁面後退の50センチを掛けると、今の建物計画が成り立たなくなるところもございます。そういったものに関しては、共同化といったものも一つ視野に入れていただきたいところもございますが、それを強制的にやることもできませんので、やはり基本的には50センチ後退していただきたいと言いつつも、その適用除外を入れて、ただし書きで適用しないことも一つ視野に入れていかなければならないなということで、適用除外の規定を設けているものでございます。

おっしゃられるように、下がらなかつたらせつかく50センチ壁面後退をつくったのということには確かに言われるとおりだと思っておりますけれども、個々の制限の中でやっているところもございますので、一応区としては、壁面後退、街並み誘導型地区計画をかけたときには、そういったただし書きを設けさせていただいている状況でございます。

### 【委員】

下がれない人はやむを得ないので、特別に扱うこと自体はしようがないですね。私の聞いたのは、下がる意味をはっきり持って、下がったところを上手に活用していくというか、活用というのは必ずしも使い込むという意味だけではないのですけれども、下がった意味をしっかりと効果を発揮させるようなことを考える必要がある。例えば、靖国通りのほうは、これはこういう特例のところはともかくとして、できるだけしっかり壁面をそろえていくほうが効果があるように私は思うのですよね、余りそれぞれになるよりは。だから、1メートル下がれば余計に容積を緩和する仕組みは、この通りに関しては余りよくないのではないかなど。逆に、内側のこのC-1地区のようなところは、これは多少むしろでこぼこしていても、引っ込んだところを、通りの環境の質を上げるためにどう使い込むかという可能性がいろいろありそうなので、こちらは場合によってはある程度でこぼこしているのも効果があるかもしれないと思われるのですが、そういう意味で、下がる効果を実体的に発揮するような努力が必要ではないかと思うのですが、これは意見で、ご答弁なくて結構ですから。

### 【会長】

よろしいですか。

### 【加島神田地域まちづくり課長】

はい。ご意見として。

### 【会長】

では、お願いします。

ほかには、どうぞ。



## 確定版（公開用）

### 【委員】

委員が発言されましたので、私も意見を申し上げたいと思います。

電大のような大きい再開発というのでしょうか、規模の大きい再開発の動きというのはある意味大きいチャンスなので、私が今申し上げようとするのは、広告・看板の関係ですが、こういう大きい再開発をするときに、広告物の制限の指定、上品で、そしてまちなみの賑わいを損なうことなく、調和した広告物を出していくというのでしょうか、神田地区ですので、そういう今までのいいところを継続しながら、さらに品格があるものにしていくというのは、広告物が、まちなみ、あるいは歩いている方々に捉える印象というのは非常に大きくて、せっかく建物の壁面後退をしたり、あるいは斜線制限をとって、いいまちなみをつくろうと。それに加えて広告物をどう処理するかは、意外と大事なポイントではないかと思えます。このケースだけではなくて、今後もずっと引き続きそういう問題を区の中では引きずっていくことになりますし、特に千代田区では、こういう大きい開発を契機にしまして、そういう方法論みたいなものをよく議論されて積み上げていくというのでしょうかね、そういったことをされるべきではないかと思えます。これは意見です。

### 【会長】

ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、どうもありがとうございました。本案件に関する答申内容の決定についてお諮りをさせていただきたいと思えます。

議案の1でございますが、東京都市計画地区計画神田錦町北部周辺地区地区計画の変更について、案のとおり決定されたいということでよろしゅうございますか。

※全委員異議なし

### 【会長】

はい。賛成多数と認められますので、案のとおり決定されたいということで答申することにさせていただきます。どうもありがとうございました。

傍聴の方は、ここでご退席をお願いしたいと思います。

※傍聴者退室

### 【会長】

それでは、引き続き次第に沿って進めさせていただきますが、次は報告となっております。

大手町・丸の内・有楽町地区のまちづくりについて、説明をお願いします。

### 【大森麹町地域まちづくり課長】

麹町地域まちづくり課長の森と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、次回ご審議いただきます大手町・丸の内・有楽町地区地区計画の変更について、頭出しのご報告をさせていただきます。お手元の資料2とパワーポイントに基づき、ご説明させていただきます。

## 確定版（公開用）

今回の検討内容は、大きく2点です。一つは、日本橋川に顔を向けたまちづくりを進めるということと、地区計画の目標に追加することと、三井物産、三井不動産などの敷地で機能更新が検討されていることから、高さの最高限度や地区施設としての広場を位置付けたいというものでございます。

まず日本橋川沿いについてですが、黄緑色の部分、これは大手町の土地区画整理事業による歩行者専用道路が整備されております。大手町川端緑道という通称名をつけるとともに、本年4月から供用開始、一般の通行の用に供されております。こちらが、整備された大手町川端緑道の現地の写真でございます。左側が昼間、右側が夜というもので、きれいに整備されております。

また、大手町で温泉を掘ったということで、報道などもされておるのでお聞きになった方もいらっしゃるかもしれませんが、オレンジ色の線で囲まれた、これも日本橋川に面した（仮称）大手町B-2街区計画というものでございますが、こちらでは建物内で使用した生活用水などを浄化し、きれいな水として毎日500立米ほど日本橋川に入れて、水質浄化などの河川環境の向上を目指すことを今計画しております。また、今後、機能更新が行われるであろう黄色い点線で囲まれたこういった敷地を含めて、日本橋川沿いはこれからもさまざまにまちづくりが進むことが考えられます。そのため、既に地区計画の土地利用の方針や建築物の整備の方針には、日本橋川沿いの親水空間にふさわしい魅力ある空間形成を図ると、こういった旨の方針が定められておりますが、今回さらに地区計画の目標に、江戸時代以来の歴史ある水辺空間として潤いをもたらしてきたこの日本橋川沿いの親水空間を一層再生していくためにも、日本橋川に顔を向けたまちづくりを進めていくという旨を追加させていただきまして、今後の日本橋川沿いの建築計画やまちづくりの誘導を図りたいと考えております。

また、大丸有地区においては、機能更新に際して、地域冷暖房施設の高効率化やループ化などによるエネルギーの最適化、再生可能エネルギーなどの積極的活用が進んできております。そのため、地域冷暖房施設の高効率化、再生可能エネルギーの活用の推進により一層の省エネルギー化を図り、低炭素都市の実現を図ると。こういったことも改めて地区計画の目標の中に追加させていただきたいと考えております。

次に、案内図の赤い点線で囲まれている部分の機能更新についてでございますが、三井物産ビル、大手町三井ビル、大手町パルビル、地域冷暖房のメインプラントが立地しており、現在、建て替え計画が検討されております。

北側には東京消防庁、日経、JA、経団連ビルがございまして、内堀通りと日比谷通りに挟まれた街区で地下鉄の千代田線大手町駅、半蔵門線大手町駅が交差し、人々が集散する主要な交通結節点となっております。また計画敷地からは除かれておりますが、街区内には将門塚がございまして。従前は、大蔵省と内務省の庭園内の池のほとりに祭られていたということでございます。これは国有地の払い下げによりまして、現在では三井物産ビルと大手町パルビルの間立地している状況となっております。

今回の計画は三井物産、三井不動産、丸の内熱供給会社の各事業者が個々に建て替えるのではなく、おのおの建築敷地をまとめて一体整備することで、内堀通り沿いから将門塚にかけて、大きく広場空間を整備するとともに、地域全体に蒸気熱を供給している、老朽化が著しい地域のメインプラントの移転建て替えを可能としております。

施設イメージでございますが、検討されている計画は、低層階でつながる一棟の建物ですが、見かけ上A棟B棟に分かれております。A棟は地上30階地下5階、高さは概ね150メートル、B棟は地上41階地

## 確定版（公開用）

下5階、高さは概ね200メートル、主要用途といたしましては、事務所、店舗、文化・交流施設、ホテルなどが予定されております。また、地上・地下の歩行者ネットワークを強化する計画となっております。

地区整備計画の変更といたしましては、こちらの方が変わって、ちょっとわかりづらくて恐縮でございますが、黄色で示している、今回、機能更新を検討している三井物産ビルなどの敷地において、高さの最高限度と地区施設の広場について具体的な制限を定めたいと考えております。

高さの最高限度につきましては、地区計画の建築物等の整備の方針に沿って、日比谷通り側から65メートルまでは200メートル、145メートルまでは150メートル、お濠側に100メートルの高さの最高限度を定めたいと考えております。

広場につきましては、地区計画の地区施設の整備の方針でございます、民間敷地内における空地や広場空間などの整備充実を図るという観点を踏まえ、お濠側から将門塚に至るエリアに約5,000平米の広場を地区施設として定めたいと考えております。

今後の予定といたしましては、10月23日から都市計画法第16条に基づく素案の公告・縦覧を行い、ご意見をいただき、その後、都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧、ご意見をいただいた後、12月中旬頃になろうかと思いますが、当都市計画審議会でご審議をいただき決定していきたいと考えております。

ご説明は以上でございます。

### 【会長】

それでは、ただいまの説明につきまして、ご質問、ご意見等ございましたらお願いします。どうぞ。

### 【委員】

まず、毎回、この皇居に向かったスカイラインについてずっとお伺いしておりますけれども、当敷地も皇居に向かった部分については100メートル、150メートル、200メートルとスカイラインをとっている。本来、皇居に向かつてはそうしてスカイラインはすり鉢状にするという今までのルールがあってそうやっていると。毎回いつも思うのが、先ほどの図で隣は100メートルです。隣は100メートルですけども、その隣が150メートルになってしまって、スカイライン上ここはやはり見られない。何か知らない広場になるところが100メートルにしてあるみたいな感じで捉えるのですね。100メートルでも本来はおかしくないとするのですけれども、地権者の意向で、また100メートルはできなくて150メートルになると。こういうアンバランスをいづれもう解消できなくなってしまうのですけれども、基本的な考えは、ここは地権者の意見なのですけれども、150メートル横はあります。中は100メートルです。更新すること、今後そかも100メートルの150メートルにする考えがあるのですかというのが一つです。

### 【大森麴町地域まちづくり課長】

今のご指摘は、右側のまだ定まってないところを150メートルに今後していくかということですか。

### 【委員】

そうです。今はもう無理でしょう。100メートル、150メートルで、150メートルのところを10

## 確定版（公開用）

0メートルにしろというのは、もう無理な話ではないですか。

【大森麴町地域まちづくり課長】

いや、それは考え方として、一敷地分は100メートルにずっとしていただくという中で、ちょっと形は悪いですが、実は100メートルの制限をかけている敷地は、例えばうちの施設でいうと、西神田コスモス館ですとか、隣のあおぞら銀行ですとか、今度できる高齢者総合サポートセンター、それがすっぽり入るほど広大な敷地です。だから、建物の敷地として十分成り立つ中で、いろいろ実際の建物計画も事業者様はおありになる。広場のとり方もいろいろ協議する中で、本当に建物の建たないようなところに……

【委員】

やるのではない。

【大森麴町地域まちづくり課長】

アリバイで100メートルをかけているわけではなくて、実際の建築敷地として十分成り立つ部分に100メートルをかけています。右側のまだ何もかかっていない無地の部分は、これはやはりずっとここ100メートルとかけてきた中で、当然、計画していただくときにも100メートルは意識していただきたいと思っております。ただ、それを前回からもずっとお話しさせていただいていますが、ここの地権者さんもそういうことも理解はしているのですけれども、自分の中でまだ具体の計画がない中で、一方的に区から100メートルだとかというのをかけられるのは、やはりどうしても彼らにしたらそれは制限になってしまいますので、何も具体の計画がない中で、そういった制限を一方的にかけるのは、やはり合意になかなか至らなくなりますので、それは出てきているいろいろな協議をする中で、きっちりと100メートルということ誘導していきたいとは思っております。

【委員】

それで、せめてその150メートルのほうなのですけれども、今度の三井物産のほうなのですけれども、せめて150メートルがもう決まっているなら、前からちょっと言われているのですけれども、屋上部分、屋上というか、最上階の部分に縦ルーバーとかスリットを入れて、空が見えるような、透けて見えるような工夫が考えられないのかというのは前にいろいろなところで出ているので、そういうのも含めて考えられないのか。そうすると、高さの圧迫感が少し下がるのではないかという議論があるのですけれども、そういう考えはあるのでしょうか。

【大森麴町地域まちづくり課長】

前回の東京會館、商工会議所の建て替えのときにも……

【委員】

ありましたよね。

# 確定版（公開用）

## 【大森麴町地域まちづくり課長】

そういったご指摘があったかと思うのです。ただ、あれは31メートルとか40メートルの中でどうやったら軽く見せられるのかという中で、ひさしの部分をルーバーにしたらどうだとか、ガラスにしたらどうだろうかというアドバイスをいただいたことだと思います。今回、例えばホテルの上の周りの屋上を、機械を置いたりするところを目隠しするところをもし縦ルーバーにしたとしても、空が見えるというか、そもそも地上で歩いている方からは、ちょっとなかなか……

## 【委員】

見えない。既に見えない。

## 【大森麴町地域まちづくり課長】

見えないです。ただ、景観上だとか、デザイン上だとかでそういうことを選択するのは、それは全然構わないと思うのですが、下の歩行者の目線で歩いている中でそこをルーバーにして見るとかということは、現実的にはちょっと難しいだろうと思っております。

## 【委員】

あと、上層階にホテルが計画されていますね。ホテルができるならば、考えを進めて、ホテル部分を住居スペースにするとか、首都直下型地震がいつ起きてもおかしくない時期ですよ。そういう中枢機能を守る地に幹部が居住空間を持ってもいい、都心居住をしてもおかしくないと思うのですが、そういうことというのはあり得るのでしょうか。

## 【大森麴町地域まちづくり課長】

まず、そういう発想はあってもいいのかなと思います。ただ、ご案内のとおり、やはり日本の国として少子高齢化の中で人口減少が始まる。東京都も2025年ぐらいから人が減ると。幸いにも千代田区は少しまだ増加傾向にあるのですが、そういう社会の人口動態が変わっていく中で、例えばこの地域も今までのような延長線で考えるのではなくて、生活だとか居住だとか、そういうステージを求めていくかどうかとか、例えば、それを地区計画で対応すべきことなのかどうかも含めて、やはり地域なり皆さんで議論して合意ができて、そういう用途制限、もし地区計画にかけるのだったら用地制限になると思うのですけれども、そういうことをやはり地域全体で受け入れて、そういうことをやっていくかどうかは、これはやはり議論も必要ですし、時間もかかると思います。ただ、今までのようなまちでいいかどうかは、きっと今後議論になるのではないかなと思いますが、今、この瞬間、そういう用途の誘導規制をするというのは、ちょっとまだ早いのかなと思います。

## 【委員】

すみません。もう一つ。

## 確定版（公開用）

ここの立地上、前にパレスホテルの建設時に宮内庁病院がのぞけてしまうということがあって、宮内庁さんと、見え方、建て方、その位置というのが問題になったことがあって、パレスホテルさんも、その際は窓の位置を変えたり、いろいろ方向を変えたりしながら、見えないように工夫したのですけれども、そういうことの、これは地区計画に関わるのかどうかわからないですけれども、その位置とか建て方とかいうのは検討というか、議論になっているのでしょうか。

それから、もう、どんどん質問してしまいますね。あと、防災というのは、やはり今後、本当に首都直下型地震がある中で、どう新しく更新されるところが防災機能を持つかということで、防災機能に対しては、何かこの地区計画で入っていくのでしょうか。例えばヘリポートをつくるとか、いろいろなそういうものが、今後、計画の中に入っているのですか。

それから、もっと全部質問しますね。それと、三井物産さんはカルガモで有名で、カルガモの巣があって、そこからカルガモがお濠に歩いていくようなのがよく報道されていて、都心のコンクリート社会の中において非常にほのぼのとした空間を醸し出しておるわけですね。都心のこういうほのぼのとした空間を、今後更新されることによってどうするのかなどというのが一つあります。また、この巣は守られて引き継ぐのかというのものもあるでしょうし、またそのカルガモが横断する横断歩道ができてみたいなことですね。そういうコンクリート社会に対する少しの余裕みたいのがここでつくられていくのかということです。

それからもう一つ、最後なのですが、こういう大きな街区の広場というのは、非常に大きな公園的な役割を示すと思うのですけれども、千代田区は路上禁煙をやっていますので、喫煙場所とか、喫煙についても地区計画で、何か縛りとか、喫煙所をつくるようなこととか、そういうことに対する規制とかというのはないのでしょうか。

【会長】

それではお答えください。

【大森麴町地域まちづくり課長】

まず宮内庁のお話でございますが、これは事業者のほうで協議しております。基本的には問題ないということになっていると聞いております。

次が、ヘリポートの件でしたよね。

【委員】

だけではないのです。ヘリポートが例だけれども、防災機能ということです。

【大森麴町地域まちづくり課長】

防災機能として、緊急救助用のスペースという部分で、ヘリポートは屋上につけると聞いております。あと、防災的には、エネルギーをしっかりとこの建物の中で確保できるようなことに取り組んでいるとともに、帰宅困難者を受け入れるですとか、それは総合的に防災に関しては計画はされております。

それと、カルガモは、基本的には更新した広場にもそういう水辺空間を設けて、カルガモが来られるよう

## 確定版（公開用）

な対応はとろうと、事業者は考えております。ただ、これは、今もそういった池にカルガモが来る年もあれば、来ない年もあると。カルガモが来て、そこで子どもを産んで一定程度何カ月か外敵のいない中で過ごして、それからお濠まで歩いていくことになっているようなのですが、これは生き物の本能なのかもしれないのですけれども、早朝の全然車が通っていないときにお濠に行くと。ですから、三井物産のほうも、気がついたら移動していた、自分の池からお濠に移動しているのが実態だそうです。ですのでカルガモ用に何かをするということとはしなくても、水辺の空間がある中でそれが継続されるだろうと考えております。

それと、この広場の、そこはきっと協議になります。禁煙にするのか、喫煙場所を設けるのか、それはきっと、所管というか、うちの安全生活課なども事業者が協議する中で、今後一番いい方法をとっていくのだろうと考えております。

### 【会長】

よろしいですか。どうぞ。

### 【委員】

高さについてなのですが、高さを許容するのは必ずしも1対1ではないと思うのですが、基本的には容積率をアップさせるのを許容するために高さも制限をとということになると思うのですが、だから例えば100メートルしか今まで建たなかったものが150メートルになることは、すごく乱暴な計算ですが、今までの床面積よりも1.5倍の床面積が可能になる。仮に同じ用途で使うとしたら、1.5倍の例えばオフィスであれば、就業者というか、人がここに集中できるようになることを想像するのですが、ここのエリアだけに限らないのですが、大丸有がだんだん高さをどんどん高くしていくという、先日、今年のガイドラインをいただいて見ていたときに、ある有識者の方が、東京のこういうエリアは、交通のサポートができる限りは容積率も緩和すべきだという意見を言われているのを読んだのです。

それは是非はあると思うのですが、私は、今ここの沿線を通勤に使っていたりして、既に現状でも7時台、8時台、あるいは終電の時間帯は、不快というか、苦痛になるぐらいのもう混雑ぶりだと思うのです。これが100メートルが、要は1.5倍、2倍の高さの規模ができるようになるのに、大丸有を通る交通網が本当に人をサポートできるインフラになっているのか、あるいは逆に言うと、そういう有識者の方の意見が過去にあったということは、当然、そういう交通計画をどこかでチェックされていると思うのですが、要は全部オフィスの床面積がこのエリアで何平米ぐらいまでは今の交通網で許容できるという資料は、ちょっとぱらぱらと見ても私は見つけられなかったので、どの程度検討されているのかなと。あと、逆に言うと、すごい量で今オフィスがここは増えているから、何か新線が出るとかという話も聞いてないし、せいぜいガイドラインを見ると、自転車をもっと誘導しましょうとか、そんなの、それは望ましいことだと思うけれども、微々たる効果しかないと思うので、人の輸送はどう検討されているのかをちょっと教えていただけたらと思います。

### 【大森麴町地域まちづくり課長】

すみません。大変難しい質問をいただいたのであれなのですが、ちょっと私のほうで交通全体のキ

## 確定版（公開用）

ヤバ、交通に関してのデータを今持ち合わせてないのですが、ただ基本的には、今、各建物、敷地で機能更新が進んでおりますけれども、機能更新が始まる前も、基本的にはその就業者23万人というデータがございます。今もそれほど変わっていません。やはり機能更新する中で、昔は1人が占める面積がすごく狭かったものが、今はやはりゆとりある空間でオフィスワーカーは快適な職場環境の中でやられているのかなと思っていますし、そういう説明も事業者さんからは受けております。ですので、容積は、今ここに指定容積1300%ですけれども、これも毎回恐縮なのですが、特区という手法で事業者が今東京都と協議をしますので、これが1400%になるのか、1500%になるのか、1450%になるのか、それは東京都さんとの協議状況です。だから1.5倍になるとかという話ではないのですね。ちょっとだけ、それはやはり地域全体のメインプラントを機能更新するとか、地域へのいろいろな貢献を東京都が勘案して、容積も東京都が持っている容積の権限で少し容積を上乘せする仕組みです。ですので、少し容積は緩和されます。繰り返しになりますが、できた中で、そのボリュームに比例して就業者が大きく増えるということではないと伺っております。

【会長】

よろしいですか。

【委員】

何かもうちょっと増えそうな気がするのですが、本当に増えないのですか。

【委員】

それは警察さんにも。

【委員】

だから、増えたらいけないということではなくて、やはり建物をつくるというのは、結局ソフトの話と連動するだろうから、そういう話とも何かチェックが、どういうふうに検討されていますよというのが、ああいうガイドラインにももうちょっと入っていると、なるほどと納得したり安心できたりするのではないかと。

あともう一つ、これは意見ですが、もちろん、今、丸の内のこういうところで機能更新するのはすごくいいことだと思うのですが、ただ、100メートルのものを設計する場合、150メートルのものを設計する場合と、当然、構造にしても風圧にしても水密性にしても、あるいは避難計画にしても、物量の増え方以上に難易度はアップしますよね。それへ手間をかけるエネルギーと、何か私はこれからそれこそ先ほども話が出ていました人口減とかというときに、不動産経営については不案内なのであれですけれども、床面積の数字だけで事業計算する以外の何か付加価値の評価の仕方とか、要は、これ以上高くとか広く、容積を増やすということ以外に、ここをよくしていくという何か評価軸みたいなものが、こういう場所でもうちょっと皆さんが知恵を出し合って出てくると、何かいつも床面積とか容積とか、話だけで何か数値計算されているような気がして、私は設計のほうが主体なので、ちょっともどかしい思いがするので、そういう目線も入るといいなと思いました。



## 確定版（公開用）

### 【会長】

よろしいですか。お聞きするとおりです。ありがとうございました。

それでは、いろいろご意見が出ましたので、今日は報告になっておりますが、次回以降審議案件等になっていくのだと思いますが、事務局のほうで的確に提示していただきますようお願いいたします。

それから、次にもう一つあります。都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について、ご説明をお願いします。

### 【小川景観・都市計画課長】

それでは、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について報告させていただきます。

これは前回7月18日の本会でご報告させていただきましたが、都市計画区域マスタープランということで、都市計画法に基づき、東京都が都道府県の単位で都市計画の基本的な方針を定めるものでございます。東京都が長期的な視点に立って、その将来像を示す位置付けになってございます。

それで、前回の報告の時点では、素案とそれに対する区の意見ということでご報告させていただきました。今回お示ししてございますのは、案ということで、少し進捗しているところでございます。これに対しまして、従前までの素案に対しての区の意見と都の見解というものをご紹介させていただきたいと思っております。

大変お手数でございますが、資料3の一番末尾についてございますA4の縦の用紙をご覧ください。こちらのほうで、この素案に対する区の意見と東京都の見解の要旨をまとめてございます。

まず、観点1としまして、地区計画ということで、これは私ども区の進めておる地区計画、こういったことを前提に都のまちづくりも進めてもらいたいという意見に対しまして、東京のほうも、将来像としては、当然、地区計画を踏まえろという趣旨の回答を頂戴しております。

また、観点2では、これは都市計画権限の移譲ということでございますが、これはちょっと区域マスにならないという形のお答えをもらっております。

あと、区の大きな一つの方向として、エネルギーの地産地消ということで、特に大手町・丸の内・有楽町・霞が関等のそういった地区に関しては、先導的なモデルになるよう特色のある地域ということで、個別具体的に将来像に書き込んでくださいという要望でしたが、東京都としては、全体的に大きく省エネの方向を打ち出しているのので、地区に関わらず取り組んでいく姿勢を示しているという回答でございました。

また、防災の機能としましては、特に秋葉原に関しましては大変たくさんの方がいらっしゃるということで、いわゆる来街者の方が災害時に帰宅困難になることも示すべきではないかということですが、これも先ほどの省エネと同様に、当該地区だけではなく取り組んでいるので、記載については修正しないという回答をもらっております。

今回、案を東京都からお示しいたしまして、これに対して区の意見をまた述べるということになるわけですが、素案と同様の意見を再度東京都のほうへ意見として出していきたくて考えてございます。

また、本件のスケジュールでございますが、11月18日に東京都の都市計画審議会での意見等を集約して、東京都の都市計画審議会で審議され、12月には東京都のほうで決定する予定となっております。

報告については以上でございます。

## 確定版（公開用）

【会長】

はい。何かありますか。よろしいでしょうか。

それでは、いろいろなご意見が出ましたので、これの取りまとめについては、私と事務局に一任していただいて取りまとめるということで進めさせていただきたいと思いますが、よろしゅうございますか。

※全委員了承

【会長】

はい。どうもありがとうございます。

ほかに報告することはございますか。

【小川景観・都市計画課長】

それでは、次回の日程等についてご報告させていただきます。

次回の日程でございますが、本年12月の中頃を予定してございます。また、本日報告させていただきました案件につきましては、頂戴しましたご意見等を踏まえまして、都市計画手続等を進めた後に審議をお願いする予定でございます。また、会長初め委員の皆様方には日程を調整し、なるべく早い段階でお知らせしたいと考えておりますので、よろしくお願いたします。

【会長】

それでは、ほかに特になければ、以上をもちまして、本日の審議会を終了させていただきたいと思いますが、よろしゅうございますか。

※全委員了承

【会長】

はい。

長時間、どうもご苦労さまでした。これで終了いたします。

《発言記録作成：まちづくり推進部景観・都市計画課》

# 確定版（公開用）

平成26年度 第1回 千代田区都市計画審議会議事録

## 1. 開催年月日

平成26年7月18日（金） 午後2時00分～午後3時33分

千代田区役所8階 区議会第1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】日端 康雄	慶應義塾大学 名誉教授
関 千秋	公益社団法人 日本交通計画協会 特別顧問
勝田 三良	元東京都 都市整備局長
木島 千嘉	東京理科大学・東海大学 非常勤講師
池邊 このみ	千葉大学大学院 園芸学研究科 教授
柳沢 厚	慶應義塾大学 非常勤講師

<区議会議員>

はやお 恭一  
小林 たかや  
岩佐りょう子  
桜井 ただし  
戸張 孝次郎  
鳥海 隆弘

<区民>

島田 洋一  
内河 英臣  
北島 敦子  
岩本 亜希子  
田熊 清徳

<関係行政機関等>

亀井 徹夫	麹町警察署長（代理：交通課長 片桐 康氏）
石川 孝政	麹町消防署長（代理：予防課長 石坂 一夫）

出席幹事

歌川 さとみ	政策経営部長
保科 彰吾	環境安全部長
河合 芳則	まちづくり推進部長

関係部署

坂田 融朗	まちづくり推進部まちづくり総務課長
-------	-------------------

# 確定版（公開用）

大森 幹夫 まちづくり推進部麴町地域まちづくり課長  
兼まちづくり推進部建築指導課長  
大塚 光夫 まちづくり推進部麴町地域特命担当課長  
加島 津世志 まちづくり推進部神田地域まちづくり課長  
笛木 哲也 まちづくり推進部神田地域特命担当課長  
千賀 行 まちづくり推進部道路公園課長  
関 成雄 環境安全部環境技術・エネルギー対策担当課長

庶務

小川 東 まちづくり推進部景観・都市計画課長

## 3. 傍聴者

1名

## 4. 議事の内容

会長選出、会長職務代理の指名

### 【議案】

議案-1 東京都市計画地区計画 大手町・丸の内・有楽町地区 地区計画の変更

議案-2 東京都市計画地域冷暖房施設 有楽町地区 地域冷暖房施設の変更

### 【報告】

(1) 神田錦町北部周辺地区のまちづくりについて

(2) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について

### 《配布資料》

千代田区都市計画審議会諮問文（写）

議案-1 東京都市計画地区計画 大手町・丸の内・有楽町地区 地区計画の変更

議案-2 東京都市計画地域冷暖房施設 有楽町地区 地域冷暖房施設の変更

資料-1 大手町・丸の内・有楽町地区 地区計画の変更について

資料-2 有楽町地区 地域冷暖房施設の変更について

資料-3 神田錦町北部周辺地区のまちづくりについて

資料-4 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）原案の概要

### 《参考資料》

次第、席次表、千代田区都市計画審議会委員名簿

## 5. 発言記録

### 【小川景観・都市計画課長】

それでは、これより平成26年度第1回千代田区都市計画審議会を開催させていただきます。

今回は、新しい委員構成による第1回目の審議会でございますので、会長及び会長の職務代理のご選出を

# 確定版（公開用）

いただくまで、私のほうが進行を務めさせていただきます。

先ほど委員の皆様のご委嘱を行わせていただきましたが、千代田区都市計画審議会条例では会務を処理するための幹事を置くこととなっておりますので、ここで幹事のご紹介をさせていただきます。

まず、政策経営部長の歌川でございます。

## 【歌川政策経営部長】

歌川でございます。よろしくお願いいたします。

## 【小川景観・都市計画課長】

環境安全部長の保科でございます。

## 【保科環境安全部長】

保科でございます。よろしくお願いいたします。

## 【小川景観・都市計画課長】

まちづくり推進部長の河合でございます。

## 【河合まちづくり推進部長】

河合でございます。よろしくお願いいたします。

## 【小川景観・都市計画課長】

以上3名が幹事となっておりますので、よろしくお願いいたします。

また、審議を始める前に、今回新たに委員となりました委員の皆様をご紹介します。

まず、学識経験者の方のほうからご紹介いたします。

初めに、池邊このみ委員でいらっしゃいます。

## 【池邊委員】

池邊でございます。よろしくお願いいたします。

## 【小川景観・都市計画課長】

池邊委員は千葉大学大学院園芸学研究所の教授をされており、ご専門は環境造園デザイン学でございます。続きまして、日端康雄委員をご紹介します。

## 【日端委員】

日端です。よろしくお願いいたします。

## 確定版（公開用）

### 【小川景観・都市計画課長】

日端委員は慶應義塾大学の名誉教授で、ご専門は都市計画でございます。  
次に、柳沢厚委員でございます。

### 【柳沢委員】

柳沢です。どうぞよろしくお願いいたします。

### 【小川景観・都市計画課長】

柳沢委員は慶應義塾大学の非常勤講師で、ご専門は都市計画でいらっしゃいます。  
続きまして、区民委員の方のご紹介をいたします。  
初めに、岩本亜希子委員でいらっしゃいます。

### 【岩本委員】

岩本です。よろしくお願いいたします。

### 【小川景観・都市計画課長】

続きまして、田熊清徳委員でございます。

### 【田熊委員】

田熊と申します。よろしくお願いいたします。

### 【小川景観・都市計画課長】

以上5名の方が新たな委員としてお願いいたすことになっております。改めまして、よろしくお願いいたします。

続いて、本日の都市計画審議会の出欠状況につきましてご報告させていただきます。

定数20名中、本日出席19名、欠席1名となっております。千代田区都市計画審議会第6条第2項の規定により、定数の過半数に達しておりますので、審議会は成立してございます。

それでは、まず初めに、千代田区都市計画審議会条例第5条第1項の規定に基づきまして、学識経験者の中から会長をお決めいただきたいと思っております。決定の方法につきましては、規定上、委員の選挙となっておりますが、いかがいたしましょうか。

### 【委員】

今日は皆さん初めての方もいらっしゃるのだから、事務局のほうからの提案という形にしたらどうですか。皆さんに聞いていただきたいと思っております。

## 確定版（公開用）

【小川景観・都市計画課長】

はい。それでは、皆様のご了解がいただけるようでしたら、幹事より提案させていただきたいと思いますが、いかがでございましょうか。

※全委員異議なし

【小川景観・都市計画課長】

ありがとうございます。

それでは、河合幹事、お願いいたします。

【河合まちづくり推進部長】

河合でございます。まちづくり推進部、事務局といたしましては、都市計画がご専門でありまして、国や東京都の土地利用に関する審議会委員のご経験や、区におけますまちづくり構想やガイドライン等の策定へのご協力をいただいております日端委員にお願いしたいと存じますが、いかがでしょうか。

※全委員異議なし

【河合まちづくり推進部長】

ありがとうございます。

【小川景観・都市計画課長】

ありがとうございます。

それでは、日端委員、いかがでございましょうか。

【日端委員】

はい。お引き受けいたします。

【小川景観・都市計画課長】

ありがとうございます。それでは、早速でございますが、条例第5条第3項の規定に基づきまして、日端会長より会長職務代理のご指名をお願いいたします。

【日端会長（以下、会長）】

それでは、よろしければ、これまで会長代理をお務めになられてこられた勝田委員にお引き受けいただければと思いますが、ご了解いただけるでしょうか。

※全委員異議なし

## 確定版（公開用）

【会長】

それでは、よろしく申し上げます。

【小川景観・都市計画課長】

はい。ありがとうございました。それでは、学識経験者の委員の皆様にはお席の移動をお願いいたします。ただいま係の者がご案内いたしますので、よろしくをお願いいたします。

※日端会長及び勝田会長職務代理、それぞれ会長席、会長職務代理席へ移動

【小川景観・都市計画課長】

お時間を頂戴いたしました。

それでは、早速でございますが、日端会長、勝田会長職務代理からご挨拶を頂戴いたしたいと思います。初めに、日端会長、お願いいたします。

【会長】

それでは、大変微力でございますが、ご指名をいただきましたので、この審議会の会長役をやらせていただきたいと思っております。

非常に個人的な話で恐縮ですが、今から20年ぐらい前でしょうか、バブル崩壊前後の頃に、千代田区の都市計画・まちづくりにいろいろ関係させていただきました。神田の青物市場のあった辺りとか、大手町・丸の内・有楽町地区、通称大丸有区域といいますあの辺と、それから、日比谷映画街でしょうか、あの辺の全体のマスタープランをつくる会議をやっていた記憶がございますが、ご案内のように、3.11の東北地震がありまして、その委員会はその後立ち消えみたいになったということが千代田区さんとのお付き合いなのです。その後、これは千代田区だけの制度ですが、特例容積率適用区域に大丸有区域が指定されておりまして、これは全国でもここだけしかないのですが、容積の飛び移転ができるのです。これは、それを使って東京駅の容積率を八重洲側のオフィスビルに移して、それで約500億かかっておりますが、東京駅の改修・保身をJR東日本がしたわけです。そういうようなこともございまして、そういう制度の設計に関するようなことも関係させていただいておりました。

その後、区のご依頼で、神田の警察通り、ここは千代田区の中では非常に特異なところという語弊があるかもしれませんが、あそこに幅員22メートルの区道がございまして、延長は1.2キロあるのですが、非常に特殊な道路でございまして、一方通行の道路になっておりますが、これを、ぜひ、歩行者優先道路に改造して、まちづくりの活性化に結び付けていただきたいと、私自身もそう思いましたが、区の皆さんもそういう方向で努力されておられて、それについてずっと今まで関係させていただいております。

話は変わりますけれども、千代田区というのは、日本の中では非常に特別な自治体ではないのかなと思います。東京の中心でもありますし、オーバーに言えば日本の中心でもありますし、ここには天皇の住まいである皇居がございまして、それから、東京駅はある意味では日本の近代化のシンボルのような駅でもございま



## 確定版（公開用）

すが、それに加えて、日本の高度業務集積地区とでもいうのですか、そういうものも千代田区は抱えております。これを通称大・丸・有区域と言っているわけなのですが。しかし同時に、千代田区はほぼ5万人に近い人が住んでおられます。多少昼間人口的な立場の方も入れての数字ですが、千代田区を生活拠点にされておられるということでございます。したがって、自治体として千代田区がこの区域の環境保全といたしまさか、住民の生活を、あるいはまた都心居住という概念がありますが、業務費用の非常に高いところですが、そういう都心居住をぜひ実現していく必要がある場所だと思います。

それと、もう一つ、これは少し角度が違いますが、フランス語にノブレス・オブリージュという言葉がありますね。これは、単純な意味は、高い身分は義務を伴うといたしますか、相応の義務を伴う。私は、千代田区というのは、このノブレス・オブリージュという感覚をぜひ持っていただくべき自治体ではないかなと考えております。いろいろな意味で特別な自治体で、また、その背中をほかの自治体がよく見ているのではないかと活動していく必要があるのではないのかと思っております。

ちょっと長くなりましたが、会長挨拶に代えさせていただきます。どうも、ご清聴ありがとうございました。

【小川景観・都市計画課長】

ありがとうございました。

続きまして、勝田会長職務代理、お願いいたします。

【勝田委員】

会長職務代理を仰せつかりました勝田でございます。よろしくお願いいたします。

私も2年ほどこの審議会委員を務めさせていただきまして、幾つかのこういう経験があるのですけれども、この千代田区の審議会というのは非常に肩が凝らずに、それぞれのお立場からざっくばらんなお話が出ておまして、それがとてもいい雰囲気の中で、いい議論あるいは審議がなされているなど、こういう印象を持っております。日端会長が、そういうことはないと思いますけれども、ご事情で出席できないときには、私が代わりに代理を務めさせていただくということ、あるいは少し全体の会の運営で、私自身で気がついたことがあれば、そういったことも含めて一生懸命務めさせていただきたいと思っております。どうぞよろしく願い申し上げます。

【小川景観・都市計画課長】

ありがとうございました。よろしく願いをいたします。

それでは、ここから日端会長に議事の進行をお願いいたしたいと思っております。よろしく願いします。

【会長】

それでは、お手元の次第に則して、案件の調査・審議に入らせていただきたいと思います。

本日は、審議案件2件、報告案件2件でございます。あと、本日の傍聴希望者の方はいらっしゃいますか。

それでは、どうぞ。

# 確定版（公開用）

【小川景観・都市計画課長】

本日の傍聴希望者は1名いらっしゃいます。都市計画に興味をお持ちの方とのことでございます。

【会長】

それでは、入っていただけてください。

※傍聴者入室

【会長】

それでは、傍聴者の方にはありますが、本会では傍聴者の方のご発言は認めていませんので、ご了承をお願いしたいと思います。

それでは、今日の議事ですが、終了予定時間が16時になっておりますので、ご協力のほどお願いします。まず、事務局から配付資料の確認をお願いします。

【小川景観・都市計画課長】

はい。本日お配りいたしました資料の確認をお願いいたします。

本日の配付資料は、諮問文の写し、それから次第、座席表、名簿。資料につきましては1から4までとなっております。

なお、議案につきましては、開催通知とあわせて送付させていただきましたものをお持ちいただくようお願いをしたところでございます。不足等ございましたら挙手をお願いいたします。いかがでございましょうか。よろしいですか。

それでは、会長、お願いいたします。

【会長】

それでは、お手元の議事次第ですが、議案1の大手町・丸の内・有楽町地区地区計画の変更と、議案2の有楽町地区地域冷暖房施設の変更については、同一の計画に関連するものとのことですので、一括して説明をお願いします。

【河合まちづくり推進部長】

それでは、議案1及び議案2につきましてご説明申し上げます。どちらも、前回3月26日に開催いたしました本審議会におきまして、概要をご説明させていただいた案件でございます。その後の経過につきましてご説明いたします。

初めに、議案1、大手町・丸の内・有楽町地区地区計画の変更につきましては、地区計画の変更素案を3月31日から4月14日までの2週間縦覧に供するとともに、3月28日に地区内の土地所有者等を対象といたしました説明会を開催いたしました。意見書の提出はございませんでした。意見書の提出期間とい

## 確定版（公開用）

たしましては、4月21日まで設けてございました。その後、都市計画案といたしまして、6月11日から6月25日までの2週間縦覧に供し、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。

続きまして、議案-2でございりますが、有楽町地区地域冷暖房施設につきましては、6月11日から6月25日までの2週間縦覧に供しまして、意見を求めたところ、意見書の提出はございませんでした。

詳細につきましては、担当課長のほうからご説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。

### 【大森麴町地域まちづくり課長】

よろしいでしょうか。麴町地域まちづくり課長の森でございします。よろしくお願いいたします。前回、3月の当審議会でご報告させていただきました大手町・丸の内・有楽町地区の地区計画の変更について、お手元の資料1とパワーポイントに基づき、ご説明をさせていただきます。

まず前回、地区計画策定までの地元との協議の状況などについてのご意見がございましたので、策定経緯を含めて、簡単にご説明させていただきます。

現在の大手町・丸の内・有楽町地区地区計画の対象エリアでございします。日比谷通り、内堀通り、日本橋川、外堀通り、晴海通りで囲まれた約119.1ヘクタールのエリアでございしますが、段階を追って、この範囲となりました。平成12年8月に、丸の内地区として、日比谷通り、永代通り、東京駅、馬場先通りで囲まれた範囲34.4ヘクタールに地区計画を都市計画決定いたしました。翌平成13年11月には有楽町地区まで広げ、約49.4ヘクタールの区域に拡大しております。さらに、平成14年6月に大手町地区と、あとJRの東側、こちらを広げる変更を行って、現在の地区計画の範囲となっております。14年に広げた以降も、個別の計画などにあわせて、これまで12回に及ぶ地区計画の変更を重ねてきております。

早くから都市化が進んだ当地区は、機能更新の動きが活発になる傾向が当時からございましたが、ご案内のとおり、地区計画は地域の合意に基づく地域のルールでございします。地区計画を丸の内に最初にかける前から、東京都とともに地域と相当協議を重ねましたが、一律的に高さを地区計画に入れて制限をかけるということについては地権者からの強い反対があり、どうしてもその部分については合意に至りませんでした。そのため、個別の計画が具体化する際に、関係地権者との協議を重ねながら、その方向性が定まったところについて整備計画に具体の制限を定めるということで運用してきております。

今回も、こうした経緯を踏まえ、個別の計画について協議を重ね、この整備計画に定めるため、今回、地区計画の変更を行うものでございします。

個別の計画の概要を簡単にご説明させていただきます。

まず案内図でございしますが、これは右側が北になっております。方位がわかりづらくて恐縮ですが、JR有楽町駅の北西、日比谷通りと馬場先通りの角になります。赤で囲まれている街区になりますが、ここは東京會館、東京商工会議所、富士ビルという三つの建物、3棟が立地しております。現在、この三つの敷地の共同化による建て替え計画が検討されている状況でございします。

晴海通りから見た現況写真でございしますが、手前の白い建物が第一生命と農林中央金庫の、DNタワーと呼ばれているものでございします。その先が帝国劇場、その先が今回の計画地、その隣が明治安田生命ビルでございします。既に建て替えられたDNタワーや明治安田生命ビルにつきましては、高層部を大きくセットバックし基壇部を強調することで、お濠沿いに、風格ある、丸の内らしい100尺の整った表情線を形成して

## 確定版（公開用）

きております。

共同化した施設イメージでございます。左側が日比谷通り、右側が丸の内仲通りと呼ばれている通りでございます。計画概要といたしましては、地上29階地下4階、高さは概ね140メートル。主要用途は、事務所、商業施設、レセプションホールなどを予定しております。明治安田生命ビルなどと同様に、高層部をセットバックすることで、基壇部を強調する計画となっております。また、地上・地下の歩行者通路も整備を予定しております。こちら配置のイメージなのですが、ピンクの部分が基壇部で、水色の部分が高層部になります。

また、地域冷暖房施設のプラントと洞道を新たに整備し、環境改善を図るとともに、災害時につきましては、この洞道を活用して電気や水などを供給し、防災機能の強化を図ることも計画しております。

こうした具体の計画がある中で、大手町・丸の内・有楽町地区の地区計画の変更により、本計画地であるこの緑色の箇所でございますが、東京會館、東京商工会議所などのこの敷地に高さの最高限度を定めてまいりたいと考えております。特に、こちらの薄い緑色の網かけをしておりますお濠に面する部分につきましては、これまでも概ね100メートル程度を尊重していただき、合意形成が図られた敷地の部分につきましては高さの最高限度を定めてきております。今回、具体的には、明治安田生命ビルやDNタワーなどの周辺ビルとの調和に配慮し、高層部をセットバックして基壇部を強調することで、お濠沿いに丸の内らしい、風格ある、整った街並みの形成を図るために、東京會館、東京商工会議所などの敷地、赤い部分でございますが、ここに日比谷通り沿いの道路境界から30メートルの範囲に、高さの最高限度を40メートル、その奥を140メートルで定めてまいりたいと考えております。

本件につきましては、3月31日から4月14日までの都市計画法第16条に基づく素案の公告・縦覧を行い、4月21日まで意見書の提出期間を設け、その後6月11日から6月25日までの都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧、意見書の提出期間2週間を設け、広く意見を求めましたが、意見書の提出はございませんでした。

大手町・丸の内・有楽町地区の地区計画の変更についてのご説明は以上でございます。

続きまして、有楽町地区地域冷暖房施設の変更につきまして、お手元の資料2とパワーポイントによりご説明させていただきます。

地域冷暖房施設は、環境保全や省エネルギーを目的としており、現在、千代田区内に11の地区、これが、ちょっと黄緑色で囲って表示されておりますが、これが旧公害防止条例というものに基づいてかかっております。現在で言いますと、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例で地域冷暖房区域として指定されております。

今回変更する有楽町地区につきましては、画面の斜線がかかっている区域で、JR有楽町駅の西側に位置しております。当該地区につきましては、平成2年に地域冷暖房施設の都市計画決定がなされ、その後、需要拡大に伴い、平成14年に導管の新設の都市計画変更を行っております。

当地区の地域冷暖房施設の現況でございます。日比谷通りと晴海通り、大名小路、馬場先通りで囲まれた約11ヘクタールが、有楽町地区の地域冷暖房施設の供給区域でございます。今般、先ほどご説明しました東京會館や東京商工会議所などの機能更新に伴って、既に都市計画決定している地域冷暖房施設に追加し、この計画地の地下に黄色でAと表示しておりますプラントを新設いたします。あわせて、ちょっと見づらく

## 確定版（公開用）

て恐縮ですが、青色で描かれております導管4カ所、①から④を新設いたします。⑤と表示されている赤色の導管、これを経路変更いたしまして、⑥と表示されている紫色の箇所、こちらの廃止を行います。これからの下側の各街区の機能更新の際には、③の青い骨格となる導管へ接続することで、各プラントとのネットワークを構築してまいりたいと考えております。

本件につきましては、6月11日から6月25日まで、都市計画法17条に基づく案の公告・縦覧、意見書提出期間を2週間行い、意見を求めましたが、意見書の提出はございませんでした。

有楽町地区地域冷暖房施設の変更についてのご説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

### 【会長】

それでは、ただいまのご説明も含めて、本案件に対するご質問等はございますでしょうか。  
どうぞ。

### 【委員】

先の説明で、説明書があるのでこれでお伺いしたいのですけれども、今回、高層部は道路境界より30メートル、壁面後退をしますよね。低層部の高さを40メートルに決めて、最高部の高さを140メートルに決めたということなのですけれども、これは今までの流れで、地区整備計画は、以前は1000%の容積率をもって、こちらの左側のところは壁面40メートルの最高高さを100メートルにしていたと。こちらはまた1300%になって個々の話で、今、個々の部分を地区整備計画で決めたというものなのですけれども、個別の話し合いですので、その辺は理解するのですけれども、この40メートル、何で43メートルではなくて40メートルで決まるのか、30メートルで決めていくのか、140メートルで決まる、その辺の根拠的なもの、もしくは説明、話し合いの中でどういうふうに進んできたのかを説明していただけますか。

### 【会長】

それでは、どうぞ、お答えをお願いします。

### 【大森麴町地域まちづくり課長】

これは地区計画の中の地区整備計画という具体的な制限をかけるところの部分でございます。そちらの絵でございますが、ここも含めて白抜きのところがある中で、明治安田生命ビルは、文化財の保存のところは道路から43メートルまでだったところを残しつつ、その範囲を抑えていると。ほかのほうも、一番端は道路境界から30メートルまでは40メートルということで、個別の積み重ねの中で、おっしゃるとおり、どこが正しいというのはきつくないのしょうけれども、事業者が計画をお濠に面して、基壇部を、奥行きのある低層部をつくる設計を精一杯やった中で、こういった数字で協議してきたところでございます。

### 【会長】

座ってご発言ください。

## 確定版（公開用）

### 【委員】

すみません。そうしますと、個別の事情で、事業所との話し合いでバランスをとって決まってきたと。今までのも全てそうだ。単純な疑問ですと、容積率が大きく変わるような整備計画が1000%から1300%になると、つくりようも違ってくるので、まさにそういうような現象が起こると思うのですけれども、行政のまちづくりの視点からすると、若干アンバランスになりますよね。あるところは40メートルで、あるところは43メートルで、あるところは40メートルでという、せっかく稜線を合わせたいとしていて、下から31メートルの100尺のところは合っていましたと。だけど、今度、中間部分になると、でこぼこになってきますよ、でもそれは個別の事情で一生懸命やって合意できたんだからやむを得ないとするのか、それをあくまでも役所としてはどこかに起点を置いて、45メートルか、ここから今後次はどうなるかわからないのだけれども、最低ここまで制限していきいたいという考えはあるのでしょうか。

### 【大森麴町地域まちづくり課長】

今回は下がっていただきましたが、次の、例えば隣の計画地で下がってくれるかどうかはまだ不透明ですけれども、ぜひ、そこは協力していただくことで粘り強く協議していきたいと思いますが、先ほどもご説明させていただきましたが、やはり地域の合意がなければ、この地区計画はかかりません。その際に一律に全部を引くやり方が、昔、そういうことを東京都とともに、区もかなり地域とやったのですけれども、それがかなわなかったわけですね。今回も委員おっしゃるように、例えば、もう40メートルでも30メートルでも一律に引くことは、それは地域の合意が得られないという中で、その都度手間がかかりますが、個別に粘り強く協議するというのでやらせていただいております。

### 【委員】

そうすると、今のお話を聞くと、個別にやっているけれども、一生懸命この地域は何とか40メートルを確保するように頑張って、それ以上にやっついこうと感じ取ってよろしいのでしょうか。

### 【大森麴町地域まちづくり課長】

それ以上というのは、もっと下がれということですか。

### 【委員】

いや、そういうことではないです。40メートル以下になることはないだろうと、今後。今回はこれ40メートルで出てきたので、それはもう当然それで決まったものに対して意見を申すつもりはないのですけれども、今後が、これがあれば次がもう出てくるわけですから、そのときにこの40メートルはさすがに今までずっと死守してきているわけだから、それは今後一律にはかけられないまでも……

### 【大森麴町地域まちづくり課長】

40メートル以下で協議していく中で、街並みがそろっていくと考えております。

# 確定版（公開用）

## 【委員】

と考えていると。はい。

## 【会長】

ほかにご質問等ございますか。ございませんか。

それでは、本案件に対しましては、答申内容を決定とさせていただきたいと思えます。

議案－1、東京都市計画地区計画大手町・丸の内・有楽町地区地区計画の変更及び議案－2、東京都市計画地域冷暖房施設有楽町地区地域冷暖房施設の変更について、案のとおり決定ということによろしゅうございますか。

※全委員異議なし

## 【会長】

ありがとうございました。それでは、案のとおり決定とさせていただきます。

それでは、ここで傍聴者の方はご退室をお願いしたいと思います。ご苦勞さまでした。

※傍聴者退室

## 【会長】

それでは、次第に従いまして、次は報告となっております。

錦町北部周辺地区のまちづくりについて、ご説明をお願いします。

## 【加島神田地域まちづくり課長】

まちづくり推進部神田地域まちづくり課長の加島でございます。私から、神田錦町北部周辺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。

本日の報告の趣旨でございますけれども、次回の当審議会において神田錦町北部周辺地区地区計画変更の審議をお願いする予定でございます。そちらにつきまして現時点での状況を報告させていただきます。

お手元に資料3としてお配りしておりますが、詳細についてはパワーポイントでご説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。

まず、上位計画における地区の位置付けでございます。神田錦町北部周辺地区は、千代田区都市計画マスタープランにおきましては、神田公園地域に位置しております。青い点線で囲った部分が当該地区になりまして、北は靖国通り、南は神田警察通り、東は本郷通り、西は千代田通りに囲まれた約7.9ヘクタールの地区でございます。町名としましては、神田小川町と神田錦町にまたがっている地域でございます。神田小川町は、マスタープランでは、スポーツ用品店街と連携した商業・業務施設、住宅が調和した活気と賑わいのあるまちをつくる。神田錦町では、中高層の複合市街地として中高層に住宅を誘導し、商業・業務施設や教育施設と調和した落ち着いたまちをつくるとなっております。また、神田公園地域全体の都市計画上の

# 確定版（公開用）

課題として、公園やオープンスペースが不足している状況であり、景観や防災上の面からも緑と憩の場の確保が重要な地域となっております。

次に、錦町北部周辺地区を中心とした神田警察通り沿道の地区計画の制定状況でございます。神田錦町北部周辺地区は一般型の地区計画が既に制定されておりますが、その他の地区については街並み誘導型と用途別容積型をあわせた、いわゆる千代田区型の地区計画が制定されている状況でございます。

次に、当地区のまちづくりに関する経緯をご説明いたします。平成20年3月に神田錦町北部周辺地区として地区計画が制定されております。その後、地区の中心にございました、教育施設である東京電機大学が移転したこと。神田地域を東西に走る区道の神田警察通りの整備や、沿道のまちづくりにおいて地域の皆様とともにガイドラインを作成したこと。こういったまちづくりに関しての大きな動きを踏まえまして、地区計画の変更・見直しの必要があるとのことから、当地区の皆様と意見交換を開催してまいりました。

地域の現状についてご説明させていただきます。これから写真を見ていただきますけれども、お手元に写真の位置図をご用意いたしておりますので、あわせてご覧いただければと思います。

1番目は、美土代町の交差点から、神田警察通りを東から西側に見たところでございます。車の通行が主体で人や自転車の通行がしづらい、そういう状況となっております。

2番目は、神田警察通りから旧東京電機大学の校舎を見たところでございます。手前と奥の校舎は既に解体が終了しているところでございます。

3番目は、今の2番の写真を反対方向から見たところでございます。先ほどの校舎は既に解体されております。多いときには1日5,000人ほどの学生が通っていたところですが、今はそのような状況ではございません。

4番目は、神田警察通りを西側から見たところです。

地区内の建物の現状でございます。地区内は容積率600%以上の用途地域が指定されておりますけれども、細街路にしか面していない建物に関しては、容積率の利用が低い状況でございます。地区内の建物の6割以上で、建築年次が不明なものや新耐震基準前となっている状況でございます。

次に、神田警察通り沿道賑わいガイドライン並びに東京電機大学跡地の整備の方向性について若干ご説明をさせていただきます。

まず神田警察通り沿道賑わいガイドラインですけれども、神田警察通り周辺の現状として、神田警察通りは歩道が狭く、自転車と歩行者が混在している。また、地域として昼間人口が減少し、活力が失われつつある。夜間人口に歯止めがかかるも、単独世帯が増え、公園・空地・緑地が少ないなどの現状を踏まえ、「つなぐまち神田」と位置付けまして、具体的には神田警察通りの整備とともに、沿道を三つのゾーンに分けて、特色を生かした街並みを形成していこうと定めております。

神田警察通りの整備に関しましては、人と賑わい中心の道路へ変換することとして、具体的には車の車線数を減少し、あわせて自転車道と歩道拡幅の整備をしていくこととしております。また、神田警察通りを横断する南北の動線も重視し、地域に賑わいをつなげていこうといった考えのものになっております。

沿道のまちづくりのポイントとなります。沿道全体として、大規模敷地整備による拠点の形成、オープンスペースの確保や機能の誘導だとか小規模敷地の建て替えに関するルールの形成を行うこととしておりまして、当地区のある文化・交流ゾーンでは、神田警察通りを中心として、人を惹きつける文化・交流拠点の形



## 確定版（公開用）

成、壁面後退や自動車の出入り口規制等に関するルールの検討をうたっております。

こういったガイドラインの内容を踏まえ、東京電機大学の跡地整備の考え方として4点を示しております。Aとして、神田警察通りと一体的な広場空間や歩行空間の確保。Bとして、文化・交流施設の導入、地域共生イベントやプログラムの推進。Cとして、防災拠点や災害時の帰宅困難者受入機能の導入。Dとして南北動線の整備、沿道低層部への店舗導入、ランドマーク性の創出等としております。

これまで説明させていただいた当地区の現状並びに神田警察通りのガイドラインや東京電機大学跡地の整備を具現化していくために法的な担保が必要であり、そのために地区計画の見直しを行っていきます。

ここから、地区計画の説明に入らせていただきます。

まず地区の将来像ですけれども、住宅や商業・業務施設、文化・交流施設が共存・調和した住み続けられる市街地の形成。神田警察通り沿道地域の賑わいの形成。建て替えの促進や広場等の確保による防災性向上やコミュニティの活性化を将来像としております。

次に、地区計画の目標ですが、地区全体として土地の有効高度利用を図りつつ、市街地の更新を誘導し、住宅と商業・業務施設や文化・交流施設が共存・調和した複合市街地を形成。神田警察通り沿道の目標として、車中心から人と自転車を中心とした道路への転換。周辺のまちとのつながりや賑わいを強化する南北回遊動線の整備。文化・交流施設などを導入した地域の賑わいの拠点となる開発の誘導としております。

次に、土地利用の方針についてですけれども、A地区、B地区は、特に変更はございません。もともとのC地区を今回C-1地区とC-2地区に区分けをしております。C-1地区の土地利用の方針については変更はしていませんが、東京電機大学跡地のC-2地区に関しましては、新たな位置付けとして、大規模敷地では神田警察通りの核となり、文化・交流拠点機能などのまちの価値を向上させる開発を誘導。多様な活動・交流の創出や防災性を向上させる沿道空間の整備（広場・空地）。神田警察通りの賑わいの連続性の確保ということにしております。

次に、地区施設の整備の方針の大きなポイントですけれども、C-2地区につきましましては、地区施設として神田警察通り沿道に約1,500平米の広場を指定します。地区全体になりますが、現在の一般型の地区計画から街並み誘導型及び用途別容積型の地区計画に変更します。いわゆる千代田区型の地区計画となりますけれども、そういった制限はかかりますが、前面道路幅員による容積率の制限の緩和だとか道路斜線制限の緩和、住宅用途に限りますが容積率の制限の特例を適用します。

地区整備計画において、建築物等に関する事項です。お手元の資料の2枚目の左側にも、同様の表を記載させていただいております。

1番の建築物等の用地の制限については、現行の整備計画どおりでございます。

2番の建築物の容積率の最高限度から6番の壁面後退区域における工作物の設置の制限を、新たに追加した制限となります。

7番の建築物等の高さについては、C-2地区については内容の見直しをしております。

8番の建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限と9の緑化の最低限度は、現行どおりでございます。

10の土地の利用に関する事項は内容の見直しを行い、11と12につきましましては緩和規定を追加する形になっております。

先ほどの表の項目について、簡単にご説明させていただきます。建築用途の制限で風俗営業等の制限につ



## 確定版（公開用）

次に、容積率の緩和となります。これは壁面後退することにより、その距離に応じて住宅等の用途に限り容積率に上乘せが可能となります。ただし、上乘せ後の容積率は、先ほどご説明した地区の容積率の最高限度を超えることはできません。

次に、壁面後退の距離に応じて加算できる容積率についてご説明いたします。壁面後退距離が0.5メートル以上で1メートル未満の場合は60%の容積率を加算できます。また、壁面後退距離が1メートル以上の場合は120%の容積率を加算することができます。下の図のように壁面後退することにより、道路斜線だけでなく、住宅系の施設のみでございますが、上乘せして建築することが可能となります。

次に、容積率の緩和を具体例として数値で表した図でございます。左の図をご覧ください。6メートル道路に接する敷地の場合、通常建築できる容積率は、商業地域ですので6メートル道路に0.6を掛けた360%になります。しかし、右の図のように地区計画を策定することで、0.5メートルの壁面後退をすることにより道路斜線が緩和され、さらに0.5メートル部分の容積率60%が加算されますので、容積率が420%となると。住宅系の施設を上乘せして建物を建てるのが可能となります。

次に、今まで説明した規制と緩和の内容を一つにまとめたものでございます。地区計画を決定することにより、建築用途や高さの最高限度、壁面の位置、工作物の設置が制限されますけれども、これにより道路斜線や容積率が緩和され、まちの将来像の実現をする建物の建築が可能となっていくということでございます。

次に、都市計画決定に向けた今後の予定でございます。7月28日に都市計画法16条に基づく素案説明会の開催、8月4日から素案の公告・縦覧・意見書の提出期間を考えております。9月中旬に17条に基づく案の公告・縦覧・意見書の提出期間を設けさせていただきまして、そして、10月下旬以降になると思っておりますけれども、次回開催予定の当都市計画審議会に審議を賜りまして、本年12月、都市計画決定告示を予定しているところでございます。

最後として、神田警察通り沿道の中で、今現在、整備が進んでいる博報堂という建物、こちらの計画のCGビデオの中に神田警察通りの整備イメージが含まれておりますので、本日は、報告、参考ということでご覧いただきたいと思っております。

皇居の上空から神田警察通りを西側の一ツ橋のほうから東方向に進むような形で入ってまいります。手前のここが学士会館です。整備された警察通りです。3車線と自転車道、歩道が整備されているというものでございます。歴史的建造物として復元する博報堂の左側の建物が警察通りに面しており、その建物が見やすいように東側に広場を設けて、敷地内への広場として誘導しております。広場の面積は約2,000平米でございます。

続いて、東側から来たところです。先ほどの博報堂が見えるところでございます。歩道に接するように壁面後退を設けることにより、快適な歩行空間をより一層快適にできる形のイメージでございます。

このような開発機会を捉えることで、神田公園地域で不足している広場や緑地等を創出していくことが可能であると考えております。

長くなりましたけれども、報告は以上でございます。

### 【会長】

それでは、ただいまの説明やプレゼンにつきましてご質問等ございましたら、ご発言をお願いします。い

## 確定版（公開用）

かがでしょうか。

どうぞ。

### 【委員】

いろいろな仕組みを変更することで容積が増えたり、オープンスペースが確保できたり、道路から若干のセットバックができたり、そういう個々の要素の話はわかるのですが、こういう一連の変更をして全体としてこの地区はうまくいけばこんなふうになるという、将来、市街地の持っていきたいイメージとか、そういうものはできればここに持ちながら、必ずしもそのとおりにならなくていいのですけれども、そういうことをやりながら、手に持ちながらやっていかないと、何のための緩和であったのかということになりかねないこともあるのです。そういうものはお手元にあるのでしょうか。

### 【加島神田地域まちづくり課長】

まとめたものは、今手元にはございません。千代田区の都市計画マスタープランと、あと先ほどパワーポイントでもご説明させていただいた神田警察通りのガイドラインというものを作成させていただいております。その中で、この地域の、この真ん中の、今回、文化・交流ゾーンということで東京電機大学の跡地のゾーンはそういう形で言っているのですけれども、左側の歴史・学術ゾーンだとか食・賑わいゾーンだとかそういった、地域、地区全体のまちのことを考えたガイドラインがございますので、それに関しましては、もしよろしければ、次回の審議のときに、そういったものを踏まえて、この文化・交流ゾーンがどうなっているかをご説明させていただければと思います。

### 【委員】

今の神田警察通りは多分いろいろ検討もされて、イメージもかなり出てきているのではないかと思います。むしろそういう大きい道路に囲まれた内側の、この図で言うと、C-1地区ということになるのですか。C-1地区の内側の辺りというのも、同じように緩和されるわけですね。その中というのは、個々の狭い道路はどんなふうにしていきたいのか。そのためにこういう制度の変更をするのだとか、あるいは緩和をするのだという説明が本当は欲しいなと思っております。

### 【加島神田地域まちづくり課長】

今言われるC-1地区の中の個別の敷地……

### 【委員】

いやいや、個別の敷地というよりは、主に通りですね。細い通りが何本かあるわけでしょう。

### 【加島神田地域まちづくり課長】

はい。この神田地域に関しましては、関東大震災の震災復興でできた細街路が多く、3メートル程度の幅の道路が多くなっているところでございます。そういったところに壁面後退等をかけて歩行空間を少しでも

## 確定版（公開用）

広くしようというのが街並み誘導の地区計画ということですので、そういったものを今回はこの錦町北部周辺地区の中でやっていきたいといったところでございます。

【委員】

はい。いいです。

【会長】

いいですか。もっとやっていただいても結構なのですが、よろしいですか。

では、どうぞ。

【委員】

今ご質問があったまさにそのところを少し深めたいのですけれども、ここの隣で神保町の再開発をやりまして、神保町には非常に大きな再開発が成功しまして、業務棟と住宅棟ができた。その前は、小さな本屋さんがあったり、本の取次店などがあって、それが整理されて、確かにできたまちはすごくきれいなまちで、歩きやすいし、非常に緑ができて、木陰もできて、一見見たときにはいいと思うのですけれども、活力とか、それからまちの見え方というところから見ると、少し大きなビルがあって、例えばあそこは、三井さんがどんと来ただけで、まちに対する広がりを持てているのかというと、かなり今後もまだ時間を要するところがあって、これは成功、失敗はまだ言えないと思うのですけれども、そういうところが隣にあると。新たにここにつくろうとするところは、また一つ課題があって、大きな集客ができていた、もしくはまちの賑わいの中心であった学校がなくなって、先ほど言いました5,000人がいなくなって、今度また大きな企業が来るかもしれないけれども、同じようなことにはならないわけだから、青図を役所につくれというのは無理かもしれないけれども、イメージとしては非常に必要で、今例えば一つの大きなビルの建て替えができたときに、その事業者は何を考えるかという、人を呼べるキーテナントは何なんだと。キーテナントによって、そのビルとかその業務棟が栄えるためにはどうするかが非常に課題になっている。ここで言えば、なくなった部分の旧東京電機大学の跡がどうなるのかは非常に大切な部分で、ここをすごくいい企業とか、このまちに合った人を誘導していく仕組みがないと、きれいなまちは、道路もできたし、行きやすいのですよと。でも、どこに一体行くのかという議論はしておかなくてはいけないし、先ほどご指摘もあったまさにその部分は、どこかでそのイメージや青図をつくっていかないと、きれいなまちをつくるだけで本当にいいのかと。地域の活性化とか文化とは言いながら、本当の種がどこに出てくるのかを持っていないと、そこがないと、できたものはきれいなもので、きれいで歩きやすいですよ。歩きやすいけれども、通って、いなくなってしまったのではしょうがないので、その辺の考えを、やはり都市計画というか、まちづくりの中できちんと整理をしておかないといけないし、どうしていくのかというのを少しこの場で言っていただかないと、いや、できましたけれどもそれはいい人が来てくれたらよろしいですねみたいな話ではいけないのではないかと思いますので、その辺の見解をもう少し深くお話しいただきたい。

## 確定版（公開用）

【会長】

いかがでしょうか。

どうぞ。

【加島神田地域まちづくり課長】

電大の跡地に関しまして、用途的なところというのはある程度計画はされているのですが、まだどういった企業が入るかだとか、そういったところというのは正式には決まっていない状況だと思います。

また、我々神田地域のこの神田警察通りのガイドラインだとかをつくったときに、やはり整備だけではなくて、拠点の開発というのも非常に大切だよね、人を呼び込んでいきましょうねという形を考えております。この地域は歩いて皇居だとか大手町にも行けますし、秋葉原にも行ける、「つなぐまち神田」ということで、本当にポイントになる地域だと地域の方々とも話をしてきました。その中で、やはり建物の整備、道路の整備で終わるのではなくて、これからはエリアのマネジメントだとか、そういったものを今後進めていく必要があるよねといったところを考えております。今、ここでどういったエリマネの形ができるかが明確になっている状況ではございませんけれども、やはり我々としては、今後この地域に、この電大の跡地だけではなくて、まだ未定の整備だとか開発だとかも今後あるのかなと思っておりますので、そういったところを誘導していくためにも、エリアマネジメントという考え方をもちながら進めていくのが必要なのではないかなと考えております。

【会長】

よろしいですか。

【委員】

はい。ありがとうございます。

【会長】

どうぞ。

【委員】

ここに文化・交流ゾーンということで掲げてありますように、この東京電大の跡地の土地を利用し、変化を生かし、多様な人が集まるようにと書いてあるのですが、今、るる各委員から話した一番大切なことが、意外とこれは持論なのかもしれないけれども、道の広さが広ければ広いほど、親密感がなくなる。かといって、収益性とかそういうものはどうなのかと。場合によっては二律背反する話なのかもしれないのですが、非常に伝統的ということになると、もうご存じのように一八通りがある。その辺のところの開発との伝統的な融合はどういうふうを考えているのか。また、そういう、現存あるものをどう継承していくか、道路のあり方とか人のつながりとかということはどうのように検討されているのかお答えいただけたら。

## 確定版（公開用）

【加島神田地域まちづくり課長】

文化・交流ゾーンということで電機大学跡地のお話をさせていただきますと、ここは、神田警察通りの中でも、最も靖国通りに近い位置にあるところでございます。靖国通りに近いということは、お茶の水のほうから、駿河台からの人の流れだとか、駿河台交差点、こちらは神保町のスポーツ品街だとか古書店街だとかと近いところですよ。そういったものも非常に重要なところになってくるのかなと。その中で、一八通りに関しまして、やはり機能更新が控えている建物等もあることも事実でございます。そういったものの機能更新を図りやすくすることも踏まえて、先ほどの斜線制限の緩和だとか、そういったものを含めて、壁面後退、街並み誘導型の地区計画をこちらのほうにもかけていってはどうかと考えております。

今の図であるように、横の神田警察通りだとか、そういった通りもあるのですが、やはりそこをつなぐ縦の動線も必要なのではないかなと思っています。今回、電機大学跡地の整備に関しましては整備内容そのものが決まっているわけではございませんけれども、縦方向の道路に関しても、賑わいだとか、歩きやすい道路だとか、そういったものを整備していってもらうと考えておりますので、そういったつながりというのは出てくるのかなと考えております。

【会長】

今お二人の委員からご提出いただいたご意見、要望等は大変重要なことだと思いますので、今日は報告案件ですけれども、次回になるかその先になるかはわかりませんが、審議案件になったときにここで検討していただいたことを踏まえて、事務局からまた再度ご提案いただきたいと思いますが、よろしいですか。

【加島神田地域まちづくり課長】

はい、了解いたしました。

【会長】

はい。

それでは、次に進んでよろしいでしょうか。次に、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について、ご説明をお願いします。

どうぞ。

【小川景観・都市計画課長】

それでは、景観・都市計画課のほうから資料4に基づきまして、東京都が決定する都市計画マスタープラン、いわゆる都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、こちらの内容についてご報告させていただきます。

こちらは資料に表記されてございますように、都市計画法に基づいて、東京都、都道府県が都市計画の基本的な方針を定めるというもので、俗に区域マスタープランと言われているものでございます。都が長期的視点に立ちまして、都内、都市の将来像を示し、その実現に向けての道筋を示す性格のものでございます。また、この区域マスタープランの位置付けにつきましては、資料4の左側の下のほうに、関係として、大きく東京都の都市づくりビジョンを受けて、区域マスタープラン、また区市町村マスタープランといった形で

# 確定版（公開用）

位置付けがされているところでございます。

資料の右のほうをご覧いただきたいのですが、こちらのほうで、これまでの経過と今後の予定ということで、本方針、マスタープランのスケジュールの概略をお示ししてございます。東京都はこのスケジュールのようにマスタープランの改定作業を進めてございまして、本年3月、都から区に意見の照会がございまして、また5月に原案の公告・縦覧がございました。

それでは、資料の裏面のほうをご覧いただきたいのですが、裏面に都市計画決定の基本的な方針ということで、1から7、1番の土地利用から、2、都市施設、市街地開発事業、都市防災、都市の低炭素化、自然的環境、そして都市景観ということで、七つの方針が示されてございます。こちらにつきましては、後ほどご覧のほどお願いいたしたいと思っております。

今回、事後の報告となってしまいますが、この原案につきまして、東京都から意見照会がございました。この意見照会に対しまして、区から意見を示してございます。資料の2枚目のところでA3縦で書いてございますが、こちらがその内容をまとめたものでございます。

概略についてご説明させていただきますが、まず基本的な事項といたしましては、区がまちづくりの基本としている地区計画、こういったものを踏まえて、まちの将来像を策定すること。また、地方分権の観点から都市計画等の権限移譲を求める形で、修正案を出してございます。また、区域マスタープランの中では、特色ある地域として将来像が記載されている地区、こちらにつきましても、特にエネルギーの地産地消といった観点からの取り組み、そしてまた防災機能の強化、こういったものに関して追記するように修正案を提出したところでございます。

最後に、A4の横の資料、こちらをご覧いただきたいのですが、先ほどのスケジュール、これがもう少し詳細になったものが添付してございます。東京都のほうでは、実際に、今後、区市町村に対しての意見照会ということで、これが8月から10月頃を予定し、都市計画案の公告・縦覧を9月から10月初、そして東京都の都市計画審議会の付議を11月に予定しているというスケジュールでございます。こちらにつきまして、都から都市計画法に基づく意見照会があった際には、本審議会にお諮りしてご意見をいただきたいと考えてございます。

報告は以上でございます。

## 【会長】

ただいまのご報告について何かございますでしょうか。よろしいですか。

それでは、報告は以上ということにさせていただきますと思います。

あとは次回の日程のご説明をお願いします。どうぞ。

## 【小川景観・都市計画課長】

次回の日程でございまして、10月頃を予定させていただいております。今回報告させていただいた案件につきまして、本日頂戴しましたご意見等を踏まえまして都市計画の手続等を進めてまいり、またご審議をお願いする予定でございます。

会長を初め委員の皆様、議会の皆様等と日程を調整し、なるべく早い段階でお知らせをしたいと考えてお



## 確定版（公開用）

りますので、よろしくお願いいたします。

【会長】

それでは、以上が今日予定された内容ですが、特に委員の皆さんからご発言ございますか。よろしゅうございますか。

それでは、今日の会議はこれで終わりにしますが、次回の日程について、10月ということですね。

【小川景観・都市計画課長】

はい。10月頃で、まだ未定でございます。

【会長】

そうですか。

【小川景観・都市計画課長】

一応10月頃ということで進めさせていただきたいと思います。

【会長】

以上をもちまして、本日の審議会を終了といたします。どうも長時間ご苦勞さまでした。

《発言記録作成：まちづくり推進部景観・都市計画課》

