

○春山副委員長 次に、二番町地区のまちづくりについて、日程1、陳情審査と日程2、報告事項（2）を一括で行います。

まず、日程2、報告事項（2）二番町地区のまちづくりについて、執行機関からの報告を求めます。

○江原地域まちづくり課長 それでは、私のほうから、二番町のまちづくりについてご説明をいたします。まず、法16条手続の状況についてご説明をいたします。環境まちづくり部資料2をご覧ください。

先日開催いたしました地区計画の変更に係る素案の説明会の概要になります。11月24日と25日の2回、開催いたしました。24日は42名、25日は25名の方にご参加いただき、賛成、反対の立場から記載のようなご意見を頂いております。

賛成意見としては、高齢者や子供が増加している中、バリアフリー整備等による利便性の向上、環境整備が必要であることなど、反対意見としては、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、ほかも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、裏面をご覧ください。裏面をご覧ください。失礼しました。意見書の状況になります。

縦覧期間として、11月21日から12月5日の2週間、意見書の提出期間として、11月21日から12月12日の3週間設けております。ご提出いただいた現時点での意見書につきましては、合計76人の方からご提出があり――あ、すみません、まだ集計中です、ちょっとこちら口頭での報告になりますけども、現時点で、合計76人の方からご提出があり、賛成の意見が45人、反対の意見が31人となっております。

主な意見としては、記載のとおりでございます。賛成意見としては、より街並みに配慮した計画となっていると。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方が空への開放感を感じるといった意見。反対意見としては、60メートルはやはり守るべきである。そもそも広場は必要ないのではないか。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といったご意見を頂戴しております。その他、資料記載の内容をご確認いただければと思います。

続きまして、前回、失礼しました、委員会までにご指摘いただいた事項に関する補足の説明をさせていただきます。環境まちづくり部参考資料2-1をご覧ください。ありがとうございます。

前回、12月8日の委員会にて計画容積率の設定についてご説明をさせていただきましたが、その際、何点かご指摘賜った点について、補足資料等を用いながら説明をさせていただきます。

1枚おめくりいただいて、2ページ目をご覧ください。用途指定基準についてでございます。

商業地域の指定基準4を適用していますが、適用区域条件のうち、年間乗車人員数の条件と下の3行のところにありますけども、活力とにぎわいの拠点云々といった、以下の文言の条件、いずれとも満たさなくてよいのかというご質問を頂き、その際、いずれかを満たしていればよいという旨、お答えをさせていただきましたが、改めまして、東京都所管

部署にも再度確認をいたしました。結論としては、やはり、いずれかでよいということで、まとめますと、前回のご説明のとおり、本地区の整理としては、適用区域として、年間の乗車人員がおおむね500万人から1,600万人程度の駅周辺区域に該当しているということと、右の列の地域区分は中枢広域区域にあるということで、適用を認められているといった整理になります。

続きまして、1枚飛ばして、4ページ目をご覧ください。4ページ目以降、有効空地による評価容積率の設定等について、ご質問いただいた内容について整理をしております。今回、4ページの次の5ページ目のほうにちょっと整理したものを載せております。

すみません。記載のとおり、広場等の合計面積が約4,900平米、歩道状空地等のその他空地が約2,100平米、広場の面積、合計約7,000平米になります。それぞれにつきまして、促進区の運用基準28ページ目から37ページ目に算定方法等が記載されておりまして、その有効係数等を用いた有効面積を算定して、その合計値、有効空地面積としては、約8,000平米となります。敷地面積が約1万2,500平米ということで、有効公開空地率は約64%となります。促進区運用基準、27ページの評価容積率算定式を用いて、この算定された有効空地率の値を入れて算定した結果が、お示した220%ということになっております。

なお、前回の委員会におきまして、ちなみに、広場が約2,500平米ではなく、約2,000平米となった場合は、容積率はどうなるのかといった問いがございましたので、下の青ハッチの部分に記載しておりますけれども、広場を500平米減じた場合の評価容積率を同様の方法で算定したところ、195%と、25%ほど減るということになります。そうなりますと、次のページの運用基準に照らし算定した容積率778のところは753%となるということになります。

以上のとおり、前回ご質問いただき、算定上はどうなるのかということでご説明をいたしました。12月1日の委員会で配付をした参考資料1、10ページにも記載しておりますが、番町地域、平成10年からの20年間で、人口が1.5倍に増加をしていて、マンション建設も増加をしていると。特に、本地区周辺250メートル圏域においては、大規模な公的滞留空間が劇的に不足をしていると。

さらに、二番町地区地区計画の目標として、空地と緑豊かな空間の創出を誘導することにより、ゆとりとうるおいのある住環境を形成すると掲げておりますが、なかなかそういった空間創出を恒久的な位置づけの下で確保できていない現状にあるという状況にあります。ですので、区といたしましては、政策的な観点から、都市計画法運用指針に――あ、都市計画公園法ですね、失礼いたしました、運用指針に街区公園として位置づけられている規模である2,500平米以上について、まとまった形で配置をしたいというふうに考えております。専門家会議の見解としても、街区公園相当の広場の整備というふうに挙げられております。そういったことから、今般の地区計画変更においては、2,500平米という形で位置づけをしていきたいというふうに考えております。

続きまして、7ページ目をご覧ください。こちらは、東京都の促進区の運用基準、6ページの引用になります。区域要件について、記載をされております。前提として、当該運用基準との適合性については、全体にわたって、東京都の所管部署と確認をしているというのが大前提ではございますが、今日は、この区域の要件について、こういった整理がさ

れているのかということも補足をさせていただきます。

文中、（１）の基本計画等の適合の下から2行目ですかね、「基本計画等」という鍵括弧の言葉がございますが、こちらは、都市づくりのランドデザイン、都市開発諸制度活用方針、区市町村の都市計画に関する基本的な方針、いわゆる千代田区の都市マス等を総称したものでございます。当地区は、東京都の定める都市づくりランドデザインにおいて、中枢広域拠点域であり、かつ、国際ビジネス交流ゾーンに位置づけられております。

それぞれの区域の位置づけ、中身については、次の8ページ目ですかね、最後のページのほうに参考で載せております。

都市開発諸制度活用方針においても、国際ビジネス交流ゾーンについての記載があり、交通結節機能のさらなる強化などと併せて、複合的で高度な土地利用を推進するゾーンというふうになっております。

こういった形で、資料7ページ目の促進区運用基準の（１）の適合について、東京都と確認をしているということと、あと、7ページ目に書いていただきまして、（２）の基本的要件につきましては、促進区を策定することができる地域は基本計画等があり、この計画に沿った将来目指すべき市街地像の実現を図るべき地域とございますが、これにつきましては、こういった都市づくりランドデザインですとか、都市開発諸制度活用方針、千代田区の都市マスの位置づけをもって要件を満たしているといったような整理をしているところでございます。

後段の「原則として」以下の用途指定基準に基づき、用途地域等の見直しができ、かつ、計画容積率が指定容積率を超える地域であることとの適合性につきましては、先日ご案内のとおりでございます。

続きまして、参考資料2-2をご覧ください。都市計画マスタープランとの整合性に係る補足資料でございます。上段の区の見解の部分につきましては、令和5年1月19日の環境・まちづくり特別委員会でご説明した資料を引用してございます。

都市マスの123ページに記載の千代田区の――失礼しました、千代田区の都市マス123ページ記載の地区別方針における二番町に係る記述に加えまして、都市マスの28ページに載せております、まちづくりの基本方針において整理している都市・まち・エリアのトータルなデザインの考え方、まちを支える都市基盤・空間施設の整備に当たっての考え方、都市マス40ページにございます当該エリアの戦略的先導地域としての位置づけにも触れております。

地区別方針のほうには、中層・中高層の住居系の複合市街地と記載がされてございます。面的に方針、こういった方針をかけておりますが、一方で、当該エリアは戦略的先導地域という位置づけがなされておまして、この地域は、まちの課題、内外の環境変化を踏まえて、拠点性の向上ですとか、周辺環境との調和、こうしたことを次世代の都心生活を豊かにする魅力価値を創造するまちづくりを牽引していく地域となっております。

それから、まちづくりの基本方針、まちづくり、土地利用の基本方針でもございますが、地域特性等を踏まえ、次世代の目標からまちの在り方を考え、地域の共感を得られるようなまちづくりの進め方や、地域主体のマネジメント等がトータルでなされていれば、面的に高い建物、建築物が建設されない限りは、一つの解として考えられるというふうに認識をしているところでございます。

当地区の地区計画変更に当たりまして、これらの方針に合致をしているということとともに、日本テレビ通り沿道に業務機能と生活支援型の商業機能の集積を図りつつ、緑化や地域交流を促す広場などの足元空間の整備により、「落ち着いたたたずまいを活かしつつ、住宅と商業、業務施設の調和共存したまちづくり、空間的ゆとりがあり、緑につつまれた住環境の形成」に資するものと考えておりまして、整合が図られているというふうに考えているところでございます。

この区としての考え方につきましては、令和4年10月の都市計画審議会で、二番町の報告を差し上げたんですけれども、その際、都市計画課長のほうから答弁した内容から変わっていないというところでございます。区としての考え方は、こういった形でございますが、専門家会議の議論を通して、学識経験者からは、この都市マスの中層・中高層の住居系の複合市街地及び文教地区としての番町の落ち着いたたたずまいという記述ですとか、地区計画の目標にある中層・中高層の落ち着いたまち並みという記述との整合の上では、これまでの地区計画で示されている高さ60メートルのまち並みを尊重した建物とすること、高さは80メートル以下とすることについて、見解が出たところでございます。

したがいまして、現時点の案といたしましては、これまでの区の考え方に加えまして、学識経験者の見解も踏まえた形で構成をしているというところでございます。

もう2点ほど前回頂いたご質問がございましたので、この場で回答させていただきます。

まず、北側のスタジオ棟広場状空地、現状の広場状空地の面積について、お問い合わせを頂いておりまして、そちらのほうにつきましては、約688平米となっております。12月1日委員会、参考資料1で、都市計画審議会資料をつけておりますが、その18ページの真ん中に記載してある番町の森の北側のスタジオ棟広場状空地の面積でございます。

もう一点、番町中央通り入り口部分の道路整備に係る警視庁協議でございますが、昨年10月の事業者提案の前に、事業者により実施をしており、交差点需要率と交通計画について協議をしておりまして、開発後、こちら、二番町の開発後のピーク時交通量を加えても、番町中央通り交差点需要率は0.28ということで、許容値の0.9を大きく下回っているということで、自動車交通への影響は限定的であるということが確認をされておりまして、交通計画上といった観点で、そういった理解を得ているというところでございます。その点もちょっと併せて補足をさせていただきます。

すみません。長くなりましたが、以上、前回ご指摘の内容について、もろもろ補足をさせていただきます。

説明は以上になります。

○前田景観・都市計画課長 続きまして、参考資料2-3を用いまして、都市計画道路の整備に伴う区関係施設への影響につきましてご説明をさせていただきます。

初めに、面積の算出につきまして、大変恐縮でございますが、建築概要の、計画の概要書であったり、GIS、システム等を活用しまして算出したものになりまして、精緻な数値でないことをあらかじめご承知おきいただきたく存じます。

それでは、①から順にご案内をさせていただきます。①仲良し公園でございますけれども、放射街路27号線の延長線と延長のところにありということで、放射街路27号線の取扱いが検討中の中で、今後取り扱われるかどうかについては、不明となっているところでございます。面積としては、約570平米ほどあるといったところでございます。

続きまして、②THE BANCHO、高齢者福祉施設でございますけれども、都市計画道路がかかる面積は約80平米ほどございまして、残る後退後の敷地面積は約2,200平米となっております。

③番町さくら館につきましては、放射街路、この27号線からも入館できる通路がございますけれども、その部分につきましては、いきいきプラザ、国施設との1団地としての土地利用がなされてございまして、通路自体の管理は国が行っているといったものになってございました。

④いきいきプラザ一丁目でございます。こちらも高齢者福祉施設でございますけれども、都市計画道路がかかる部分が約230平米ほどございまして、敷地面積は約2,800平米となっております。

⑤麴町保育園でございますけれども、都市計画道路のかかる部分が約100平米、後退後の敷地面積が約1,000平米となっております。

最後に、千鳥ヶ淵公園のところでございます。都市計画道路がかかる部分が、北側のところで約160平米ほどございまして、残る後退後の面積が約1,800平米となっております。道路を挟みました部分、公園部分も隅切り部分が対象となるというふうに認識をしておりますが、当該部分は主に北側部分への拡幅の計画となっておりますので、大変恐縮でございますが、未算出とさせていただいているところでございます。

ご説明は以上でございます。

○春山副委員長 報告が終わりました。

一時休憩にします。

午後4時50分休憩

午後4時50分再開

○春山副委員長 再開します。

本件に関する陳情は、継続中の陳情、送付5-18、19、21から26、31、41、45から49、52から54、参考送付の19件です。関連するため、一括で審査することとしてよろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○春山副委員長 執行機関から陳情審査に対する情報提供はありますでしょうか。（発言する者あり）

それでは、二番町地区のまちづくりの報告や陳情について、質疑を受けます。

○はやお委員 まず、行政のほうのスタンスを確認したいと思います、この二番町の今度は地区計画についてのね。と申しますのは、るるいつも説明のときに、都市計画提案された90メートルが80メートルになったかのような、いつも説明があるんですけども、このスタンスをもう一度答弁いただきたいと思います。この地区計画をどういうふうに捉えているのか、お答えいただきたい。そこがずれていると、話が進まないんでね。

○江原地域まちづくり課長 今回の地区計画の変更、区が進めていくという中で、今、60メートルという高さがかかっている中で、参考資料2-2のような考え方で、ここは学識経験者の意見を踏まえて、その部分については、80メートルという形で変更することについて進めていきたいというのが区の考え方ですので、90を80ということよりも、こういった考え方での整理をもって、60を80といった形での変更をするというところ

でございます。

○加島まちづくり担当部長 再開発等促進区を定める地区計画、再地区だけではなくて、地区計画というものは、やはり地域の課題だとか、自分の敷地の課題だとか、そういったところを解消するためにかけていくということの理解をしております。再開発等促進区は、その中でも、地域の課題、これを解決できるかどうか、そういったものが解決できるのであれば、適用するという考え方で立っておるというところでございます。

今回、特にこの二番町の地域課題で触れているのは、協議会と、あと、委員会等でもご説明させていただきましたし、先ほど担当課長のほうからもご説明しましたがけれども、まずは、人口が増えてきたと。その中で、街区公園規模の公園はやはり必要だろうということと、そういった広場を設けることにより、緑化もさらに進むだろうといったところ、そういったところがやはり地域の課題の一つであるというふうな認識で、そういった課題をまず1点考えられるのではないかと。

もう一点は、地下鉄麴町駅6番出口のバリアフリー化の必要性、そういった地域の課題、やはり、ここがエレベーターなり、エスカレーターなりが必要だよなという声がございまずので、そういった課題があると。それと、地区内に少ない生活利便性施設、例えば、スーパーマーケット、こういったところの誘致の必要性、課題ということですね。それと、地域の身近な避難場所としての災害時の拠点の必要性、こういった課題があり、そういったものが今回の再開発等促進区を定める地区計画の中で解決ができるということをもって、我々、区としては進めていくべきではないかというふうな考え方の中で、手続をしているといったような状況でございます。

○はやお委員 そうなんです。そのことを具体的に書いてあるんですね。だけど、私の言いたいところは、やっぱり、今、一番非常に高さが問題になっているといったときに、そのところを当然解決するべき内容だと思っています。というのは何かといったら、この再地区をやることによって、当然のごとく、交通のほうの整備もしなくてはいけない、近い、これ、義務に近いような内容になって、それだからこそ、ボーナス、パーセンテージも出てくると、容積率の。

で、私が言いたいのは、既存の地区計画があるということなんです。それと、今回のこの60メートルを超えるということに対しての考え方なんです。今までの説明があったのは、何で16条をこういうふうに常任にもかけずにやったのかといったときに、これは、今までの日テレさんからの提案のものをベースにしながら、学経が出してきたと。で、80メートルを――あ、ごめんなさい、90メートルを80メートルにしたに近い答弁をしたけど、それは違うのかどうなのか。そして、また、この60メートルを地区計画でやったときに、なぜ、その当時、60メートルをアップパーにしてキャップをかけたのか、そのこの2点について、お答えいただきたい。

○加島まちづくり担当部長 その当時の地区計画、私がちょっと担当したわけではないので、細かいところまではあれですけども、そのときは、やはり人口が増えてきた中で、マンションがずっと建ってきたと。そのタワーマンションをあの中に、今後、何もしないと、そういったものが林立するだろうといったようなところで、そういったマンションに関しての高さの制限、そういったものを設定する必要があるよねといったようなところで、二番町、二番町だけじゃないですけど、番町地区はそういった地区計画が、高さの規制が

ある地区計画が掲げられてきたといったようなところというふうに認識しております。

それと、その高さに関してのお話ですけれども、先ほど、私がお説明した地域課題、これを解決できるようであれば、高さについては、60メートルを超えてもやむを得ない—まあ、やむを得ないという言い方はちょっと合っているかどうか分からないんですけど、そうじゃないかといったようなのが専門家会議でも議論になって、そこで集約されたというところですので、そういったことが専門家会議から日本テレビさんのほうに、そういうのはできますか、検討できますかと。それで、検討した結果が企画提案という形で、区に提出され、区としても、それで課題解決ができるよねと。で、高さに関しましても、ある程度やむを得ないというところを踏まえて、これに関しては、再開発等促進区を定める地区計画を適用し、進めていくべきというふうな解釈をしたといったようなところでございます。

○岩田委員 関連。

○はやお委員 ああ、関連。

○春山副委員長 まだありますか。

○はやお委員 いや、いいよ。どうぞ、じゃあ。

○岩田委員 今、専門家から日テレにこういう課題解決できますかというお話があったと言いましたけども、この前の委員会の中では、広場のことに関して言えば、2,500平米は区が提案したんですよね。確認です。

○加島まちづくり担当部長 区が地域の方々の意見も踏まえながら、先ほどの人口動態だとか、そういったものを踏まえ、街区内に街区並みの公園が250メートル圏域の中になんといったようなのを確認もさせていただき、それは、専門家会議の中でも、それはそうだよと、それはやはり地域課題の一つであるといったようなところが確認されたといったようなところでございます。

○岩田委員 その地域の方々の意見って、どこで誰がそんなことを言ったんですか、2,500平米というのは。

○加島まちづくり担当部長 具体的に2,500平米ということを経験の方が言ったというよりも、やはり広場が必要だよとといったようなところがあったというのは、委員もご存じかなというふうに思っています。その中で、先ほどから言っているように、区として、ただ単なる広場を設けるのではなくて、この街区内に必要な広場の面積とはどういうことかといったことを考えると、しつこいんですけど、人口だとか、街区公園並み250メートル圏域の中で、やはり街区公園並みの広さの広場が必要だというようなことを解釈し、先ほど言ったように、専門家会議でもそれはそうだよと確認されたといったようなところでございます。

○岩田委員 今のお話だと、地域の方々の意見が具体的にどこでというようなのは、ちょっと分からないということですよ。誰が言ったかというのは分からないわけですよ。でも、地域の意見をいろいろまとめて、2,500ぐらいの街区公園並みのというのを、区が言ったわけですよ。でも、これ、問題はどれぐらいの広さの公園かということによって、高さも変わるという可能性があるわけですよ、実際。それだったら、2,500というのを決めたというのが、それはおかしい話だと思いますよ。これ、日テレとしては、容積率の700%が欲しくて、2,500平米の広場、その他の有効空地の設置を提案し

ている。で、その高さ60メートルの制限では、せっかくもらった700%が消化できないから、できるように緩和してほしいというふうになっているわけじゃないですか。だから、そもそもの2,500平米というところを決めたというのがおかしいんですよ。違いますかね。

○加島まちづくり担当部長 先ほどの広場2,500平米の広場についての考え方は、先ほどから説明してきたとおりでございます。そのぐらいの広場をここでつくるべきだと。そういった広場の中に緑化も進めて、二番町の、現在の二番町の地区計画の目標でもある緑化に恵まれたといったような地域を目指していくべきだというふうな認識でございます。

○岩田委員 その地域で2,500平米ぐらいの公園をつくるべきだと。つくるべきだと区が勝手に言っているだけですよ、これ、正直。その地域の方々の意見というけども、そんな集計をどこで取ったのかって、誰が言ったのかって、そこが問題ですよ。区が勝手に言って、2,500平米ぐらい、街区並みのと言っている、そういうふうに思いました。だから、決めますって、勝手に決められても、困るんですよ。実際、千代田区の中の街区公園というのは2,500平米に満たないものも結構あるわけで、なのに、何でここだけ——まあ、ある区民の方は、やっぱり日テレのためにこういうふうにやっているんじゃないかというふうに思われちゃうわけですよ。わざわざ、ここに、こんな住宅地があるところで、住民が多いところで、2,500平米って、わざわざ何でここなのという話になるわけですよ。先ほども、人口が増えてとおっしゃいますけども、容積率を緩和したら、当然、マンションも大きなものが建つ。そしたら、人口は増えるのは当たり前ですよ……

○春山副委員長 すみません。傍聴の方、お静かにお願いします。

○岩田委員 なのに、人口が増えたんじゃないくて、増やしているんですよ。それで増やしておいて、やっぱり公園が必要だよ、じゃあ、またこういう大きなのをしよう。どんどんどんどん、もう幾らでもできちゃうわけですよ。だから、そういう認識をちょっと変えないと、2,500平米というのは、これ、おかしいですって。それを言い切っちゃうのは。

○はやお委員 同じところなの。

○岩田委員 じゃあ、戻します。

○春山副委員長 はやお委員。

○はやお委員 正直、もうちょっと60メートルのスタンスを確認してからと思ったんですけど、私は大きく四つの問題があって、その四つの課題の中の一つとして、結局は、この広場相当の2,500平米、これを標準とするということで、何かといたら、驚いたんですよ。というのは、この資料の、結局、6ページに書いてある、見て分かるように、見直し相当の容積率ということで、先ほどのやって、約468という指定容積が見直し相当で488、20%増えているんです。それはそれでいいでしょうと。

で、これも確認しますよ。けども、何が一番大きいかといったら、有効空地評価なんですよ。結局は、有効空地評価というのは、先ほどる岩田委員が言っているように、この2,500平米をすることによって、220%の容積をインセンティブするんです。びっくりしたんです。じゃあ、このことについて、このことは、逆に言うと、高さに関係してくるわけですよ。十分に地域の方と合意形成しているのかということなんですよ。というのは何かといたら、だから、私は言ったのは、700、ごめんなさいね、778だ



から、じゃあ、2,000平米にしたら、どのぐらいの容積率なんですかという話をしたら、結局は計算してくれましたよ。だって、それ、計算式があったと書いてあるんですから、この基本基準に。そしたら、25%マイナスの195%でいけますよ。じゃあ、ここに次のことがあるのは、高さをこれにしたら、どのぐらいなんですかという話があるわけです。それを、本当は、都市計画審議会に報告する前に、当然、その後16条ですから、確認しなくちゃいけないことだったと思うんですよ、こういうこと。

それで何を言っているかということ、90メートルを80メートルにしたんではなくて、60メートルという地区計画、我々が、区民が合意して、地域の人たちが合意して、悪いけれども、行政が整理してつくった60メートルなんですよ。そのことを変えるということは、ルビコン川を渡るんだから、61%から、もう61メートルだろうが、70メートルだろうが、80メートルだろうが、150メートルだろうが、60メートルの妥当性がなくなったということをつわりやすく説明しなくちゃいけないんですよ。だから、そのところを、何で確認もしないで、16条に入ったのかと何度も言っているわけですよ。

結局は、700%の容積率を確認したら、何だ、2,500平米、それがいけないということ言っているんじゃないんです。これを地域合意しているのかということなの。もし、2,500平米を200平米にするのか、1,800平米にするのかということによって、高さも違う可能性があるわけですよ。そういうところについて、一番肝のところの確認がどういうふうにされたのか。沿道協議会でされたのか。何々でされたのか。でも、これ、2,500平米といったら、2,000—あ、ごめんなさい、2,500平米の広場相当をつくるということは、220%の容積率を与えることですよと説明をしたかということなんですよ。そこが説明が足りないんじゃないかということをお願いしたいわけ。それで、みんなが、なるほど、いいよと言えいいんですよ、私は。手続のことをずっと言っているわけ。それで、このところについて、220%のところについて、一番大事な肝のところはどういう確認をしていたのかということは何度も言いたいわけですよ。それは、きっと反対の人は猛反対するでしょう。だけど、そこをどういうふうにやっていくかというのは、これが苦しくたって整理しなくちゃいけないんですよ。

私は、だから、220%も与えるということは、高さを与えるということなんですよ、イコール。広場を与えるということは。でも、広場も欲しいはずなんですよ。だから、そこをどうやって折り合いをつけていくかということをお悩んだか、苦しんだかということなんです。そこをお答えください。

○加島まちづくり担当部長 まさに、そこら辺の高さに関しては、いろいろなお意見があるといったようなところだったということです。だったと過去形で今言ってしまうんですけど、それは、前回の提案、90メートルの提案の中で、そういったご意見があったと。だからこそ、専門家会議の中でいろいろ議論、検討してもらって、高さの議論もしてもらったと。その中で、先ほどからご説明している地域の課題、そういったものを解決するのであれば、60メートル、今ある地区計画の60メートルを基本としながら、最高で80メートル以下と、そういったところに関しては、ここは可能なんじゃないかといったような提案があったといったところなので、そこら辺はちょっと理解をしていただきたいと。

課題解決のためには、やはり地区計画、ただ普通の規制型の地区計画ではなくて、まちの課題を解決するための再開発等促進区を定める地区計画がやはり必要だと。その中では、

やはり容積率の割増しといったところは避けられませんので、その中で、専門家会議の中でも議論を頂いて、今こうやって来ているといったところですので、そこはちょっと申し訳ありませんけれども、手続等も含め、ご理解いただきたいというふうに思っております。

○はやお委員 ここは、私は理解できないんです、はっきり言って。何かといたらば、ここが一番肝なんですよ。ここを抜かして進められないんですよ。

もう一つ、何を言いたいかといったら、私が基本計画等のところを聞きましたよ。何かといたら、基本計画というのが、先ほども話を頂いたとおり、ここで言っているのが、グランドデザインだから、都市マスだと言ったわけですね。で、都市マスのどこに書いてあるんだと私は言いましたよ。そしたら、これのところについて、もう皿のように私も見ます。科学というのは意地悪精神ですから、どういう、どこに落ちがあるのかと、ずっと見るわけですよ、穴が空くぐらい。昨日、確認を取られて、見ましたよ。それで、やっぱり一番の肝のところは、区の見解のところ、さらに当該エリアは戦略的先導地域という位置づけがなされておりまして、この地域は、まちの課題、先ほど言いましたよ、まちの課題、それで、内外の環境変化を踏まえて、拠点性の向上や周辺環境との調和、こうしたことを次世代の都心生活を豊かにする魅力・価値を創造するまちづくりを牽引していく地域となっています。これが都市マスの40ページ。

私、実は、2年浪人している間、この都市マスがこうやってできているのは、最後は見えていないんですよ。その40ページを見ました。どう見ても、無視してとは言いませんよ、再開発してよいと読めるような文章が一つもないんですよ。だから、ここですよ。だから、何かといたら、ここの話をしたときに、何を言っているか分からないと言って、資料説明が来たのは、ここ、どこを読んだら、再地区のところを書いてあるんだと言いたいわけですよ。確かにそうですよ。戦略的先導的地域と書いてあるから、そういうことがどこかに書いてあるんだろうと。高度利用するとかなんとか、一つも書いていないんですよ。だから、それはどこから読むのか、お答えください。

○前田景観・都市計画課長 戦略的先導地域の部分につきまして、私のほうからご答弁をさせていただきます。

今、ちょっと都市計画マスタープランがお手元にない中で、大変恐縮でございますけれども、ここは、共通のまちの課題、まちづくりの機運に対する連携の可能性が高まっていたりといったところの位置づけとして、まず、位置づけられているといったところになります。そうしたところでは、「緑と水辺の高質な空間との連続性やまちの落ち着き、特徴ある業態の集積等の界隈性を大事にしながら、まちの課題、内外の環境変化を踏まえまして、新たな賑わいと交流を育む拠点性の向上、周辺環境との調和など、次世代の」ということで続けさせていただいてございます。そうしたところを記載しているということは、地域課題を踏まえて、このまちの中の取扱いを考えていきたいと思いますということで記載をさせていただいてございます。そうしたまちの課題、周辺環境、落ち着いたたたずまいを大事にしながら、では何ができるのかといったところで、今回の再開発等促進区のこの計画が出来上がってきているものというふうに認識をしてございます。

○はやお委員 これは、飛躍……

○春山副委員長 すみません、傍聴人の方々、ご静粛にお願いします。

〇はやお委員 何かといたらば、私が言っているのは、全てこの運用基準のところに書いてあるんですよ。先ほど、ランドデザインだと言ったけれども、これ、これらを併せて基本計画等、だから、当然、こういうものが全て玩味されているんだということなんですよ。

さらに、僕が言いたいのは、基本、この基本的要件の中に、基本計画等と書いてあるところ、ここが僕は重要だと思ったから、基本計画等があるのかと言ったのは、ここにも書いてありますよ。さっき、上から、1行目、基本的要件、(2)のところに、再開発等に関する基本計画等がありなんです。つまり、何かといたら、再開発等に関する基本計画はどこに書いてあるんですか、これには。それは今までローカルルールだったんですけども、この基本計画等というのは、決して、私も外一のことはあんまり好きじゃないんだけど、基本構想ができていますよ。その地区の再開発のほうの使うための整理をしたんですよ。でも、このところ、何でしなかったのか。で、この前のとき、何でしなかったんだという説明、何ちゅうか本中華で、分からないんですよ。また経緯・経過をずっと言うわけ。その経緯・経過は分かっていますよ。だけど、実は、基本構想ができなかったんじゃないんですかということをお願いなんです。整理をしなかったら、それは調整が付きませんよ。基本構想をつくらなかったら、苦しくたって、つくらなくちゃいけないんですよ、みんなに確認をして。どういうふうにやっていくのかと。

だから、私は委員長有的时候には、これは筋が悪いぞと言って、止めたわけじゃないんですよ。止めたわけじゃない。でも、これ、東京都が言ったと言っているけど、ローカルルールでは、今まで基本的にはうちがこういう高いのをやる時は、そういう整理をしてきたはずなんです。そのところ、お答えいただきたい。

〇加島まちづくり担当部長 まず、この読み方に関しましては、(1)の一番下の段から2段目ですか、本運用基準において、これらを併せて基本計画等というふうになっていますので、その上を書いてあるものを述べて基本計画等というということで、そこはご理解いただきたいですね。千代田区の都市マスもそうです。

それと、あと、この番町の中で、沿道のまちづくりの基本構想をつくるという経緯の中で、なかなかそこまでちょっと達していなかったといったようなのは、事実ではありません。ただ、それが、じゃあ、できていなければ、これが成り立たないのかということではなくて、今言った基本的要件に関しては、ここに合致しているということなので、再開発等促進区を定める地区計画をここで適用することは何ら矛盾はされていないといったようなところでございます。

〇はやお委員 そうですね。何かといたら、結局は、最低、ここまで守ればいいというのはあるんですよ。だから、違法ではないと思いますよ。当然、違法だったら困りますから。でも、本来、地区、みんながこうやって、現実ですよ、地域が割れているんですよ。そうしたら、やっぱり、今までやってきたルールを守るというローカルルールというのは、基本構想をつくるか、基本構想を何でつくるかと思ったら、紙を作るんじゃないんですよ。みんなが何を言っていたかということ調整し、積み上げていく結果なんですよ。

だから、私は、聞きます。あ、私が聞いちゃ駄目だ。僕は、機関で聞いてもらいたいの、どういうスタイルなのか。これ、確認しますが、このところについては、土地利用計画課というのがオーケーを出したのかどうか、そのところを確認し、このところに

ついて、やはり、私は独自で確認しなくちゃいけないことだと思っている。こういうふう  
に読むとか、読まないとか。何でそこまでというのは、お互いに、私は、16条をあそこ  
までやって、それで、都市計画決定のことについても、あれだけやり合いましたよ、休憩  
中に、加島さんともね。だけど、お互いに信頼性がない——お互いの信頼性が欠如してき  
たとあると思うんです。となると、やっぱり言われている読み方というんだったらば、そ  
の読み方を、もう一回、僕は都に確認しなくちゃいけないぐらいに思っているんですよ。  
いや、それは勝手にやってくださいよと言うのかもしれないけど。というぐらいな話に、  
私はこう読める。

だけど、確認しました、こういうふう読みました。だけど、普通に考えて、ここのと  
ころを一生懸命読んで、それと、都市マスもそうですけれども、地区計画の図書を読  
んでも、目標が住宅の閑静など書いてあるところ、目標を変えなかったら、できないと思  
っちゃうのが、僕、普通なんですよ。で、ここのところを変えるということは、目標を変  
えるということは、大方の同意が必要になってきちゃうんですよ。だから、どうだったの  
か、反省をし、どういうふうにお互いに着地をしていくのかということにやらないと、  
また街路樹と同じになっちゃうんですよ。子どものけんかになっちゃうんですよ。

だから、私は、ルールに従って、どうやるか。今、分かっている、僕は、ここのところ  
は仁王立ちしてまで言っているのは、嫌ですよ。利益相反するんですから、進めたいとい  
う人だっているんですよ。僕なんかは、本当に佐久間町の件を言うわけじゃないけど、進  
めてもらいたいですよ、地区計画をどんどんどんどん。で、人から言われますよ、はやお  
はストップ・アンド・ストップの男だと言われますけど、でも、そうじゃない。ルールを  
きちっと守ってくれ。そのルールを守る中に、当たり前のことを当たり前にする中に、行  
政というのは成り立っていくんだから。

だから、僕は、ここのところについて、逆に言うと、アンケートを取りたいよ。これを  
どう見てね、16条じゃなくて、この目標、都市マスと地区計画図書を見て、これがこう  
読めるのかという話なんですよ。俺は素人だから分からないのかと、ずっと悩んだんでき  
すよ。けども、これは、どう見たって、どう考えたって、目標も、方針だけを変えるだけ  
にはいかないはずなんですよ。というところなんですよ。どう思ってるのか。そのこと  
について、これだけ議論をしなくちゃいけないのに、何で16条に入ったんだと。

俺は、何にも言っていないならいいですよ。都市計画審議会の前にも言って、それは非  
公式ですよ。都市計画審議会でも言った。確かに委員長の体調が悪くて、定例会に入る前  
にできなかった。けども、せめて12月1日の常任委員会のところを通してからじゃな  
いと、これについて、16条に入るというのは暴挙ですよ、はっきり言って、私からすれ  
ばね。あなたたちからすれば、それは執行権だと言うのかもしれないけど。私は、これを  
許したら、悪いけど、委員会のこの議事機関としての、あれですよ、無視されたと思うぐ  
らいな重大なことだと思っているんですけど、その辺はどう考えるか。

○加島まちづくり担当部長 都市計画審議会への報告に入る前に、当委員会がということ  
で、それは前回、前々回もちょっと答弁させていただきました。今後、丁寧にやっていき  
ますということも答弁をさせていただきました。区としては、適切な対応でやっている  
というような認識ですけれども、今後も、法的な手続にのっとって進めていきたいという  
ふうに考えております。

何点か質問がございまして、東京都の確認というところで、地区計画を定めるのは、千代田区で定められる地区計画があるんですけども、それに関しても、やはり東京都のほうに見解というか、聞かないとならないんですね。こういう地区計画をかけますけど、東京都のランドデザインだとか区域マスだとか、そういったものに合致していますかといったようなもので、これは大丈夫ですよというような了解を得ないと、実は、区の地区計画ってかけられないような状況ですので、そういった意味からすると、先ほどのやお委員の土地利用計画なりが了承しているのかということになると、それは了承しておりますといったような答弁になるといったところでございます。

また、地区計画、今現在かかっている地区計画の目標だとか、方針だとかを変えられないのかといったようなところは、先ほど秋葉原のほうもありましたけれども、ああいったところに関しても、高さの規制もかかっているところがありますので、そういった目標とか、方針というのは変えていかなければならない。たしか都市計画審議会の中でも、そういったご質問をされた中で、学経さんのほうから、地区計画というものは固定——地区計画というのは別に固定したものではありませんから、その時代その時代で、新しく地区計画を方針から書き直すということは当然あるといったようなことも言われていますので、我々としても大きく変えるということはもちろん二番町の中の全体を変えるということではなくて、今回の再開発等促進区の中に関しましては、そういった目標方針を少し修正させていただいて、今、手続のほうに入っているというところでございます。

○小枝委員 ちょっと関連で、すみません。

○はやお委員 どうぞ。

○小枝委員 今のやり取りで。

○春山副委員長 小枝委員。

○小枝委員 土地利用計画課のほうに聞きましたよということなんですけども、前の17条のとき、90メートル案のときも聞いている、今回も聞いている。それは、いつ、どう——いつ聞きましたか。で、ちゃんと中身を説明していますか。（発言する者あり）いや、本当にいつ聞きましたか。いつ。行ったのか、電話なのか。

○加島まちづくり担当部長 ちゃんと正式に書類を出して、相手方はもっとプロですので、それで見てもらっているということは、答弁できるかなと思います。

○小枝委員 いやいや、いつですかと聞いているんですよ。

○加島まちづくり担当部長 すみません。今、ちょっと日にちは分らないです。

○小枝委員 じゃあ、いつ頃ですか。

○加島まちづくり担当部長 だから、16条をやる前には調整はしていると思います。また、17条に入るときも調整するという形にはなりません。

○江原地域まちづくり課長 東京都の所管の部署とは、ずっと中身については確認をしていて、先ほど私のほうからご説明したこの7ページ目のほうは、もう本当に促進区を適用できるかという要件の話になりますので、大前提として、そこは東京都の確認は取った上で中身の検討に入っているというところでございます。

この基本計画等というのは、あくまで、要件として（1）で定義されているものについては、8ページ目に記載のとおり、こういった位置づけであるということをもって、ご判断いただかないと、その先に行かないということですので、図書の作成も含めて、いろいろ

る事前相談を重ねながら、中身を詰めてきているというところでございます。

地区計画につきましては、目標のところ、「中層・中高層の落ち着いた街並みと良好な住環境の維持・保全」といった文言がございます。今回、ここの整合というところで、まさしく、今、既存の地区計画で、「中層・中高層の落ち着いた街並み」というものに対して、街並みをどう維持していくかというところでいくと、今、60と、60メートルという形で地区計画で定められているところもあるので、そうはいても、地域課題解決という中で、こういった形で全体をバランスさせるかという中で、先ほど申し上げたとおり、学識経験者のほうの専門家会議のほうでも、60のまち並みをきちっと配慮した形で日テシ通りの沿道、対岸からは60よりも高いところが見えないような形でセットバックをさせて、そういったまち並みというものにはきちっと配慮していくということが大前提ですよというところの下での議論を頂いたというところでございますので、そういった形で、今、組み立てているというところでございます。

○小枝委員 ごめんなさい。介入で、申し訳ない。

今のくだりって、すごく重要なこと、要素が幾つも入っていて、じゃあ、そこで、一つは、もう大方の合意は要りませんというふうになっているのかな。というのは、先ほど柳沢先生のお言葉だと思いますけど、地区計画は固定したものではない。確かにそうおっしゃった。（発言する者あり）でも、それは、同じ柳沢先生が、それは地域課題を確実に解決する場合で、マスタープランの逸脱、大方の合意がある場合は逸脱が認められると言ったんですよ。で、離れたところにあるから、誰かも混ぜっ返しているけれども、先生の頭の中では、それはセットなんですね。大方の合意が要らないと言ったのかどうか、そこははっきり教えてください、東京都との確認において。確認していなければ確認してください。（発言する者あり）

いや、はい。うん。大方の合意、この地区計画を……

○はやお委員 地区計画を変えるということに……

○小枝委員 変えるのに、大方の合意は要るか、要らないかの答弁。

○春山副委員長 まちづくり担当部長。

○加島まちづくり担当部長 大方の賛同に関しては、その都市マスに逸脱しているかどうかといったくだりの中で、委員が言われたところで、個人的なというところで、私の意見ですがといったようなところで。

○小枝委員 ないよ。

○加島まちづくり担当部長 いや。

○小枝委員 私の意見ですがとは言っていません。

○加島まちづくり担当部長 私の個人的なって。

○小枝委員 議事録を見てください。言っていません。37ページ。言っていませんよ。

○加島まちづくり担当部長 すみません、ちょっと確認します。（「一度確認したほうがいい」と呼ぶ者あり）

○春山副委員長 休憩します。

午後5時28分休憩

午後5時31分再開

○春山副委員長 再開します。

まちづくり担当部長。

○加島まちづくり担当部長 7月25日の都市計画審議会、会長職務代理の記録、議事録になります。これは、専門家会議の中の集約をこういうふうにとまとめましたということ都市計画審議会に報告をしていただいて、それを課題、先ほどから出ている、私が説明した課題等に関して、日本テレビのほうにもう提案、進言するといったようなときの会長職務代理の発言です。読ませさせていただきますと、「全体の論旨については部会の委員で了承されていますが、個々の言い回しについては、細かい言い回しは私の個人的な見解も多少入っているというのはご了承いただきたいと思います」というところで、そこで、マスタープランのところの話ですけれども、「地域課題解決のためにマスタープランの表現からの一定の逸脱が、どのような条件の下に許容されるのか。あるいは、それは逸脱ではないと判断できるのかということが問題になった」と。問題になったということは、マスタープランを逸脱していると言っている人もいるし、逸脱していないと言っているということの問題になったと。「この点についてはなお、この部会の委員の中でも議論が必要だということが考えられますが、少なくとも地域課題の解決が確実に見込まれ、かつ地域の大方の賛同が得られる場合には、マスタープラン表現からの一定の逸脱も許容されることについては、委員の一致を見ました」といったような記録になっているということです。

（発言する者あり）

○小枝委員 そうなんです。そこが大切なんですよ。で、今のを読み上げたところの少なくとも以下のところ、少なくとも地域課題の解決が確実に見込まれ、かつ地域の大方の賛同が得られる場合には、マスタープラン表現からの一定の逸脱も許容されることについては、委員の一致、ここで委員の一致を見ているわけだから、ここは委員が一致しているわけですよ。ただ、部長の言い分を半分ぐらい受け止めるとして、もしかしたら、中で、6人の先生の中で、いやいや、逸脱していませんよと言った先生もいたのかもしれないですよ。でも、それは3対3なのか、4対2なのか、それは会議に出ている者には分かりません。ただ、ここに書かれているように、明確に委員の一致を見たということは、大方の合意は必要だと、学者先生たちは判断したということだし。それと、最初の質問に戻ると、土地利用計画課さんが、これについて、大方の合意が要らないというふうに言うというのはちょっと考えられないなということを問うています。なので、それは、恐らくそんな聞き方もしていないでしょうし、それは行政の執行権ってまた思っちゃっているわけだから、聞いてもないよという話なんでしょうね。でも、それでは区民はまた納得できませんよという部分を残すのは、手順・手続上、本当によろしくないということは指摘します。

その上で、今日の資料で、ごめんなさい、それが今関わる場所なんで、そこもちょっと聞かせてください。都市計画法の18条の4にある基本方針に即したものでなければならぬ。この基本方針というのは、東京都の区域マスの話だったんですか。私、今日の資料を見て、そこは、もう法解釈論だから、区域マスなのか、市町村マスタープランなのかというのは、もう雲泥の違いがあるので、今日の資料がいきなり区域マスの話になっていて、すっ飛ばしちゃっているんですよ。基本方針等ともなっていないからね。基本方針って何なんだ。これは区なのか、都なのか、そこははっきりさせてもらわないと、18条の4で定めている基本方針。単純な質問です。単純に答えて……

○江原地域まちづくり課長 今日の資料の7ページ目のところなのか——ですよ。

○小枝委員 18条の4のことを聞いています。

○江原地域まちづくり課長 18条の4。

○小枝委員 都市計画法の定めのことを言っているの。都市計画法の18条の4に、基本方針に即したものでなければならないとあるでしょう。（発言する者あり）それは、（「今日の資料」と呼ぶ者あり）この何に即しているかということ、いわゆる、東京都の計画に即していると書いてあるんだけど、じゃあ、千代田区の都市マス、通常はここに18条の4というのは、基本方針というのは、千代田区の都市マスですよという確認だから、もう「はい」とか「いいえ」とか一言でいい。一言で。

○前田景観・都市計画課長 ちょっとすみません、説明をさせてください。

まず、先ほど、基本計画等との適用を基本的要件というところは、東京都の再開発等促進区を定める地区計画の運用基準、この中での表現といったところでございます。今、小枝委員からご指摘を頂いていますのは、都市計画法の中で、第18条の2の中に、基本方針ということで略されているものがありますが、これを読み上げますと、市町村は、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想、要は、上位計画ですね、基本構想並びに都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即しということで、（発言する者あり）そこに関するものを基本的な方針と記載をさせていただきます。

○小枝委員 今、2項でしょう。4項のことを言っている。

○前田景観・都市計画課長 はい。なので、ここで書いている4項のところ……

○小枝委員 長い。

○前田景観・都市計画課長 ここで基本方針を掲げていますのは、もちろん都市計画マスタープランも上位計画に当たりますし、ここでは、議会の議決を経たという形で書いてございますけれども、都市マスのところの上位にも区の基本構想も当たるといふふうに認識をさせていただきますので、一定の上位計画は当たるといふふうに認識をさせていただきます。

○小枝委員 分からないんだよね、何を言っているか。（発言する者あり）

副委員長、結構聞いていることはシンプルなので、基本方針に即したものでなければならぬと言っている都市計画法18条の4の基本方針とは、市町村の都市計画マスタープランのことですね。

○前田景観・都市計画課長 なので、基本構想も入る。

○春山副委員長 区域マスも入る。

○前田景観・都市計画課長 区域マス——都市マスは、その上位に区域マスが入っていますので。（発言する者あり）

○春山副委員長 すみません。（発言する者多数あり）

休憩します。

午後5時38分休憩

午後5時39分再開

○春山副委員長 再開します。

景観・都市計画課長。

○前田景観・都市計画課長 はい。お時間を頂戴して、大変失礼いたしました。

では、ちょっとシンプルにお答えをさせていただきますと、まず、上位計画である都市マスのほうに即します。で、その都市マスの作成に当たっては、その上位計画に当た



る基本構想であるとか、東京都の区域マスであるとか、そういったところも即しますので、一定の上位計画に即して、こういったことが書かれていますので、そういった意味も含めて、基本方針というふうに認識をしてございます。

○小枝委員 これて一旦ね。

○春山副委員長 小枝委員。

○小枝委員 介入しちゃって、ごめんなさい。

つまり、この流れの中で区域マスもあるでしょう、基本方針もあるでしょう、都市計画マスタープランもあるでしょう。でも、都市計画マスタープランに、これは反してはならないわけだから、じゃあ、反しているって何かというふうに考えるわけですよ。この中層・中高層の住環境、街並みをどうするといったときに、このやり直し、80メートルプランについては、学者先生たちが、ある程度こういう地域課題を完全に解決する、そして民意の大方の合意が得られればいいんじゃないですかという枠を決めてくれたから、ある程度解釈としては成り立つ可能性があると思うんですね。その前の90メートルのときというのは、岩田さんも激しく言っていたけれども、やっぱり明らかに逸脱をしていたわけですよ。そこははっきりと認められると思うんですね。それも認めないの。認めないんだ。そうなんだ。じゃあもう時間が無駄だな、もう。そうですか。

そうすると、もう本当にやり取りする時間が無駄になっちゃうので、ちょっともうもったいないから言いません、もうここは言いつ放しにしますけれども、3月30日の、これは柳沢委員の手續論の中において、16条のプランと17条のプランがA案とB案で全然違うのに、それを一括してやっちゃうと駄目ですよと区に言ったけど、区は無視してやっちゃったと。要するに本当に、無視されるのは私だけじゃなくて、学者の先生の言うことでも無視するんだというふうに思うわけですね。都合のいいことは聞くけれども、都合の悪い忠告は聞かない。

で、この中に細かく90メートルが都市計画マスタープランからの逸脱かどうかということは触れていないけれども、通常、都市計画の学者に聞くと、先生方の中に2人しか都市計画の学者はいないけれども、これはもう90メートルが逸脱というのはもうはっきりしている。80メートルが逸脱しているかどうかというのは、確かに議論が分かれるところだと思います。

だから、それも含めて、東京都に地区計画があるわけだから、地区計画というのは議決を経ているから、議決を経ている地区計画があって、マスタープランの目的を達成しようという意思表示があるところを、大方の合意を経ないで変えてしまっているという見解を、土地利用計画課が本当に持っているのかどうかということは、ちゃんと確認していただきたい。お願いします。

○江原地域まちづくり課長 すみません。今、土地利用計画課というお言葉が出ていますけれども、基本的にはこの運用基準に照らした形で、各それぞれの要件等の整理、算定方法、それらについて、まずは都のほうに事前相談も含めて確認を継続的にやってきているというところがございますので、その辺り、地域の理解を得る審議会も千代田区の都市計画審議会に付議をして区として決定をするというところですので、あくまで東京都として、これじゃあちょっと同意の取り方としてよろしくないよねとか、そういったご指摘ではなくて、あくまでこの運用基準に照らした形での整理、図書の整理、それらについていろいろ

調整をしてきたというところでございます。そこは区の役割かなというふうなところでございます。

○春山副委員長 はやお委員。

○はやお委員 やっと戻ってきましたんで。いや、ここのところで、やっぱり例えば土地利用計画課のところに確認してもらいたいということが、先ほどの基本計画等といったところについての見解の在り方というのが、疑うとかなんとかじゃないけれども、もうここに至っては、もう我々、どういうふうにするかはまたちょっとご相談したいんだけど、正副で聞きに行っていたのか、参考人スタイルでやるのかとかとか、いや、そのぐらいの話なんですよ、もう。何かって、16条に入られた瞬間、私はもう仁王立ちで、外一のこと、ついでにではない、一緒にね、一緒に確認しなくちゃいけないことだと思っっているんです。同意についてはどういう考えか。

そりゃ協議はしているでしょう。けどもう私たちが直接話して、直接やって、それを感じ取っていかなかったら、普通今までは執行機関が言ったら、そうだろう、700%と言ったらそうだろうと、オーケーを出してきたわけですよ。けどここまでチェックしないと、やっぱり私たちも理解できない、本当によかったのかが理解できないから、もうほんと仕方がなくやっているということを理解してもらいたいんで。

その一つとしては、まずさっきの基本計画もある。そして今あったように、確認したいのが、ここのページのところの2ページのところの4番が、結局は乗降客数から、結局は乗車数をやる、これは計算しました。そしたら、ここはクリアしていることは間違いありませんね。ネットで調べましたし。ただ、ここのところが、オア条件かアンド条件かと分かりにくく言ったのかもしれないんですけど、活力とにぎわい拠点、枢要な地域の拠点若しくはと云々かんぬんと書いてある。ここは結局は、その数字がいけばいい、オア条件というのがそういうことなんです。でも、となれば普通は「または」と書いてあるのが普通なんです。「または」と。

そのところはどうなのかといったときに、普通考えると、これがもしアンド条件だったら、活力、にぎわい拠点といったらどこなのかといったら、この近くだったら、以前も言ったように四谷と市ヶ谷なんです。近いところといったら。そうすると、麹町が値しませんねという話。けどここは容積率が20%ぐらいだから、そんな目くじら立ててやるつもりはないんだけど、でもやっぱりその一つ一つが、本当に合っているのか、もう何かどっかの業者の設計会社みたいなプロの意識でやらなくちゃいけないのか知らないけど、そこも逆に言うと、悪いけど都のほうに確認してもらいたいんですよ。だから、それは悪いけど、僕らの独自で確認ができるのかどうかということなんです。

ここのところについても、この2点は、それが土地利用計画課なのかどうか、そこだけは答えて。どこに行っているのか分からないからさ。

○江原地域まちづくり課長 東京都の土地利用計画課と協議をしまっていますので。

○はやお委員 はい。

○江原地域まちづくり課長 今回補足で説明したオアかアンドかというところのオアというところも再度改めて確認をして、今日説明させていただきました。

○春山副委員長 まちづくり担当部長。

○加島まちづくり担当部長 16条から17条に入る前に、19条の協議というのは東京

都とやりますので、そこで再地区じゃないよというような、土地利用計画課がこれは違うよとなったら、協議が成り立たないということは17条には行けないということなので、そこでもちゃんと確認はするので、そこは東京都の手続的に必要なものなので、それはそれで確認できるかなというふうに思います。

あと、この表、2ページ目のところで見ると、ちょっと該当はしていないんですけど、例えば2番の近隣商業地域では許容されない商業施設が多く立地している区域で高度利用を図る区域ということなので、ここで、その4番のところは一旦切れているんですね。程度の周辺区域。で、ここの「程度の駅周辺区域」でというのが入れば、かつという形に読めると。

○はやお委員 読み込むのが普通な……

○加島まちづくり担当部長 はい。になると思います。

これに関しても、東京都には。

○はやお委員 確認しているというんだ……

○加島まちづくり担当部長 確認はさせていただいているといったようなところでございます。

○はやお委員 ここのところについては、念には念で確認したいんです。念には念で。それは何かといたら、やっぱり、また繰り返しかもしれないけど、やっぱり16条に入ったことに関して私はショックなんです。まさか加島さんがそんなことをすると夢にも思わなかったから、本当。ずっとやって、褒めるわけじゃないけれども、四番町の複合施設のところで、こうして、ああして、とやったときに、ドラえもんポケットのように設計がぽんぽんぽん出てくるのよ。だから、まさかそういうことで、こんなふうにすすっといくというふうには夢にも思っていなかったから、ここはやっぱりふんどし、あ、汚い。やっぱり引き締めてやっていきたいと思っているわけ。

それと、今言ったように私は、まずスタジオ棟の例の3万平米が結局は700%になることによって4万9,000、これはもう一度確認しますけど、制度を二重に使っているんじゃないかと思うんだけど、そんなことはないだろうけど、もう一度正確に問題はないということをお答えいただきたい。

○江原地域まちづくり課長 その辺りは東京都も含め総合設計制度を適用しておりましたが、今回それを廃止し、全体を促進区として整理するというところで協議をしているところですので、間違いないというふうに認識しております。

○はやお委員 分かりました。結局はここでボーナスを与えちゃっているわけですよ。一度造ったものを壊せとは言わないよ。けども、1ヘクタールにならないから、そこまで含めて、本当は当初の床延べが3万だったのが、敷地面積で案分していますけど、4万9,000ぐらいになるんです。そうすると、それだけ床が増えるんですよ。実際何にも物理的には変わってなくても。そういう状況があるといったところで、かなり企業に対しては俺は譲歩していると思う。でもそれは制度上問題ないということなら。でも、一つ押さえておきたいんです。そういうところがあって、何か自分たちが全て地域のためにと行っていながら、お互いに譲り合っているといったところを大切にしたいんですね。

あともう一つ、さっき言った結局は2,500平米でないと、これは標準だ。もうそれで進みますよと。もう何だかもう加島さんはもうそれを言って、取りつかれたみたいに、

2,500だ、2,500だって。ほいで、やっと分かったら220%のね。聞きゃ200%の容積を上積みするというのは大変なことなんです。それを結局はやると、インセンティブを与えるということに関しては、先ほども言ったように確認をする必要があるでしょう。

そうは言いながら、もう一度、ここのところと言って、本当に丁寧にやってくれたと思います。すごい加島さんは嫌がっていたけど、2,000平米のやつを計算してくれたわけですよ。そうですよ。私もその運用基準のを見たら、計算式ではできることになっているから。分かった上で質問しているんですよ。

それで2,000平米とやったら、マイナス25%。つまり何かといったら、当初の普通にやって計算したときに、778%になるけれども、もしここが2,000平米にしたって25%のショートで700%はクリアできるからいけるんじゃないんですか。出したら、ここをそれだけ土地を500平米、もしくはどのぐらいにするのか分からないけど、そしたら高さが少しでも抑えられるんじゃないかと。そういうところを、それは、都市計画をあなたは知らないから、そんなずたずたなものを造ったってしょうがないですよと言うけれども、ここは逆に言ったら、高い土地である、そしていろいろな問題がある。そうした中で、高さのところについてどのぐらいのメートル数になるかという、お互いに歩み寄る姿のところに着地点が出てくるはずだから、ここをもし2,000平米にしたときには高さがどのぐらいになるかというのは、計算できるのかどうか。それはできるだろうけど、そこのところをお答えいただきたい。

○加島まちづくり担当部長 地区計画は区案として、今、手続を進めているというところなんですけれども、再開発等促進区を定める地区計画は、企画提案ということで、事業を進めていきたい、地域課題をこうやって解決できるといったようなところの提案なので、今回この提案が、2,500平米と言ったのは、先ほどからご説明しているように、区もそういったものが必要だと、専門家会議もそういったものが必要だといったようなところを踏まえて、日本テレビさんのほうが企画提案という形で提案をされてきたといったようなところですよ。

これをじゃあ区が2,000平米にしてくださいといったようなところを、できるようなものではないといったようなちょっと認識を、ご認識していただければなというふうに思います。そこの広場等に関して、少なくとも高さを抑えるというふうになれば、もう企画提案ということではなく、総合設計なりの提案、提案というか、考え方に持っていくという形になるかなというふうに我々としては認識をしているところでございます。

○はやお委員 それになってくると、やっぱりデジタルの世界なんです。ゼロ、1の世界、白黒の世界なんです。実を言うと、その白と黒の間にもいろんな色があるはずなんです。そのいろんな色にしていくということが、僕は行政がやることだと思っているわけです。そこのところについても、2,500じゃないとできない。

それとあと、この前の資料請求で岩田さんのほうから出てきた四番町のほうの隣接しているところがあるじゃないですか。そこのところについても、間違いなく、結局は、もうこれは有価証券報告書に書いてあることですから、280億から290億の土地を買っているわけですよ。どう使うか、それは知りませんよ。だけど、民間企業がですよ、それだけのものを投資して何も考えていないわけがないんですよ。ある人に会ったらば、それは

それなりに考えていますという話は聞きました。

で、その中でやるんだっただらば、その辺のところも含めて、広場のところも広域的に面的に考えていく。そしてまた、そのこのところ、高さのところも、ぎりぎりのところでやっ  
ていながら、お互いウィン・ウィンになるようにね。僕は日テレさんが憎いとかなんとか  
言っているんじゃないんですよ。そのこのところで着地を見つけるために面で広くやっ  
てみて、四番町もそこまで買ったんならば、どういうふうにやったら広場をもう一度設置し、  
そして先ほどの拠点地域って、市ヶ谷だったらば700%いくんですよ。そのところに、  
周辺といったとなったら。そしたら、そういうことを総合的に考えた提案をするのが、私  
は区の役割だと思っているんです。

それで、三方一両損じゃなくて、高さについても、それはもしかしたら60を超えちゃ  
うのかもしれない、超えないのかもしれない。でも一生懸命努力する中に、区民が理解し  
てくれると思っている。だから、何度も言うわけじゃないんですけど、六番町の偶数番地  
のああいう仕事をしてくれというのはそこなんです。悩んでもらいたいですよ。

そのこの中にやって、そのことを言う暇もなく16条に何で入ったのか。私はこのとこ  
ろで言うと、ベクトルという考え方、ご存じだと思いますけど、ベクトルというのは大き  
さと向きなんです。ほいで、今、悪いけれども、執行機関がやっていることは、本来、  
京都に向かわなくちゃ、新幹線で向かわなくちゃいけないんですよ。それなのに東京駅で  
東北新幹線に乗っているんですよ。ほいで、16条に入った瞬間、私は仁王立ちで止めたい  
んです。上野で止めて、もう一度東京駅に帰れと。そして、京都に行くべきじゃないの  
かということをお願いしたいわけですよ。280キロで走っていて、私たちは頑張っていますと  
言っている、方向の違うことをやったらそれは駄目なんです。京都に着かないんです  
よ。区民の幸せに着かないんですよ。そのこのところをどう考えているのかということ、  
いや、企画案だからどうのこうのと言っている。そんなのじゃないの。区民が考えている  
とき、本当にこれ以上対立、抗争とか争点をつくって区民を割らないでもらいたいです、  
本当に。そこをお答えいただきたい。

○加島まちづくり担当部長 最後の区民を割らないでいただきたいというところで、この  
陳情にもあるように、高さはもう60メートルは絶対に死守しなければならないという反  
対のご意見もありますし、推進をしてほしいというご意見もあるといったようなところは  
事実でございます。

○はやお委員 それは分かっている。

○加島まちづくり担当部長 そういった中で、やはり我々はどこかで結論をつけなきゃい  
けないといったようなところでございます。

一方で、ここは事業者さんがやる事業になりますので、区の敷地でどうのこうのとい  
うことではありませんので、事業者さんができる範囲の中でという形だというふうに認識し  
ております。そういった中で、再開発等促進区を定める地区計画の中で、その課題解決を  
提案されてきたといったようなところですので、その一部の中でそういう課題解決がで  
きないといったことになれば、もう再開発等促進区は適用できないといった形になります  
ので、その時点ではやはりゼロ、100ということ考えていくしかないかなというふうに  
我々としては思っているところでございます。

○春山副委員長 岩佐委員。

○岩佐委員 ちょっと関連させてください。そもそも3月の都計審で専門家の方たちに、要はもうちょっと専門的に議論してもらいましょうということをお願いしてこの80というのが出てきたと認識していて、そのときに、3月のときに、会長も床の大きさと高さの議論がうまく折り合う絵柄まで持ち込むことが、作業が大事だと。どこかに落とすところは必要だよねという言い回しをされているんですよね。言ってみれば、専門家が60と90で全く議論がもう本当にちょっとかみ合っていなかったときに、和解案みたいなものを上限を出してきて、その代わりにいろんな条件をつけている。ゼロか100じゃないよという話もしている。ただ、これは企画提案ということなので、その後に80を上限として、区が、じゃあ79ならどうなのか、78はどうなのかとか、あるいはじゃあ、この意見を見ると、広場は要らないという意見もいるわけで、にぎわいも要らん、広場も要りません、遊びも要りませんという意見もある一方で、遊び場も欲しいです、広場は必要ですという人もいるわけですから、そこの和解案的なものを専門家は出してきたということに関しては、本当はいろんなバージョンがあって選べるのが一番いいんですけども、結局、私有地ということなので、80以外のものを出せる余地、逆にさせることを区ができるのかというのを確認したい、この手続の中で。

この一連の手続で、私たちがわざわざ、ふだん都計審の専門家が80という具体的な数を、和解案を出してくるということ自体があまりないことじゃないかなと思うんですね。それを出してきて、その範囲内で日テレさんはそこまで譲歩しますと言ってきて、それは和解案という言葉を使ってはそういうことなんですけれども、そこからさらに、いや、もっと和解しろ、もっと和解しろ、という条件をこれからいっぱい出していくことというのは、区にとってこの手続上可能なんですか。

○加島まちづくり担当部長 地区計画の制定ですし、再開発等促進区を定める地区計画なので、それで、じゃあ何メートルにしましょうか、何メートルにしましょうかと。じゃあ、あと5メートル落としましょうかと、そういったような考え方というのはちょっと区としてはできないといったようなのが我々の認識です。

今、岩佐委員が言われたように、専門家会議でこの高さに関して、60メートルを基本としながらも80メートルといったようなのが出たというのは、正直画期的なところだと思います。今までそんなことはもちろんありませんし、言及してもらえるのかどうかというところもあったので、やはりあそこの地域の課題だとか、あそこの地域の特性だとか、そういったものを踏まえて、専門家の方々もそういった高さということであれば、ある程度理解できるんじゃないのといったことで、提案をしていただいたといったようなところですので、それをまた何メートルに落とすだとか、それを区がやるということは、ちょっと考えられないというのが我々の認識でございます。

○岩佐委員 手続的にも権能的にも、区がさらにその専門家が出してきた数を動かしていくということは、ちょっと考えにくいなとは思っています。ただ、もちろん和解案があったからといって、それに乗るか乗らないかというのはまた別の話なので、出すか出さないかということは議論は必要なんだと思います。

その中で、執行の中で、地域課題を解決するためには出すという方向で今向かっているわけなんですけれども、あと街区公園に関してもそうなんですけど、その街区公園相当というのも都計審の先生が使われた言葉だと思うので、それが2,500というのが街区公園相

当という、業界用語なんですかね、ということなのか。そこにしても2,000平米で計算してくれ、いやいやいやイチキュッパでいいよ、いやいやいや要らないよという話を、そこも併せてこの街区公園相当という言葉をあえて都計審の先生が使われたということは、その言葉どおりに提案されたのかなと理解していたんですけども、そこも街区公園という言葉だけでは、そんなに幅があっというろいと、10平米でもいいとか、ちっちゃな公園もあるよねみたいな、ちっちゃな街区公園もあるよねみたいな、そういう考え方でいいんでしょうか。ちょっとそこもご説明いただけますか。

○江原地域まちづくり課長 今のご質問でございますけども、この街区公園相当というところにつきましては、定義的には先ほど説明の中でも申し上げましたが、都市公園法運用指針で、国交省のホームページにもございますけども、街区公園の定義というところで、12月1日ですかね、参考資料1としておつけした10ページに載せているところがございます。参考資料1のですね。

この2,500という数字についてどうかということなんですけども、専門家会議の中の議論の中で、それが、街区公園相当という相当がどれぐらいの幅があるのかというようなご指摘かなというふうに思うんですけども、基本的には90メートルのときに90メートルで2,500平米という形で、青空広場という形で構成をしておったんですが、その2,500規模というものを維持しながら、何とか60という街並みに配慮した80以下でという形でのフィジビリティスタディというものを事業者にも確認しながら、本当に実現できるのかというような検討の中で、その2,500というところはやはりもう数字として、そこはもう従前というか、以前の昨年度の案の2,500というのを踏襲していくというのが大前提になっていたかなというふうに思っております。

○岩佐委員 そうなると、やっぱり専門家の先生たちも、90からあと60の間で落とすところを探っていくに当たって、それだけの最初の広場という地域貢献というのを、そのまま維持しろよという、そういう意思だと思うんですよ。ただ、この提案になると、ここから先は、やはり今16条が終わって、意見も頂いて、このまま大方の同意という話もちろはまだ残っていると思うんですよ。そこを、この16条、17条の手続の中で、別にながちが多数決をやるという、まず立てつけになっていないですよ。やっぱり大方というこの言い方ということも含めて、その考え方というのは、最終的にはこの都市計画審議会ですっかりと、専門家の方たちもこの件に対しての議論は必要だということをご自身でもおっしゃっているわけですから、そこまで提案していくまで手続はある程度は進めないと、逆にどこまでが大方の同意かということ私たちが諮れるタイミングというのは、ほかに何かあるんでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 まさに先ほども大方の、当初は賛同というふうに言われていました。その中で、都市マスの部分ですよというお話もさせていただいたところはあるんですけども、やはりそこら辺、都市マスの逸脱云々という話もありますので、そこに関しては、最終的にはやっぱり都市計画審議会、そこでの結論を得ないと進まないだろうなというふうに思っています。その中で、やはり16条、17条での意見、そこで、数というよりも、どのような意見が出るかといったようなところが大事なところかというふうに思っています。

11月6日の都市計画審議会、この中でも大方の賛同と言われた学経の方が言っている

のは、つまりいろいろな意見はあって、微修正のことはたくさん出るわけですねと。意見ですね、16条、17条。そういうのは置いておいて、本質的にこのプロジェクトは許されないよというような本質論に対して、根拠をしっかりとった本質論が一定の言わば意見として存在するというのであれば、やはり大方の同意とまでは言いにくいといったような形ですので、これはやはり都市計画審議会の中で、その本質論、その意見に対しての本質論だとかも含めて議論をしていただく必要があるかなというふうに考えております。

○春山副委員長 はやお委員。

○はやお委員 そのところについては先ほど確認しているとおり、都市マスタープランのところに書いてある内容と、結局は地区計画の図書に書いてある、条例でやってきたと、全く同じ文章なんです。だからそのところについて、私は本当に学経の先生は見ているのかなと思っちゃいます。素人が見たって、これをどうやって縦横を読んで高いものが建てられるのか。そうすると目標のところを一部変えなくちゃいけないとっている。だからそれは変えれば良いと思っているんですよ。変えなかったら、なかなか、方針だけを変えるといったところで。

だから、またもう読むつもりはないけれども、この地区計画のところの、私はこの都市マスじゃないと思っている。地区計画のほうだと思っているんですよ。でも同じことを書いているんです。まちの将来の将来像と地区の課題を共有し、まちのまとまりや都市骨格軸等に基づき、区分した地域ごとにきめ細かなまちづくり方針を示していくという、その中に何て書いてあるかという、中高層の住居系複合市街地及び文教地区として、番町の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心とした教育施設、商業、これは入っていますよ、商業・業務施設が調和・共存したまちをつくりますと書いてある。

ここのところを読んだときに、ここの部分、じゃあ僕は無理だから、地区計画の図書のところの一部を、目標も方針も変えなくちゃいけないと思っているわけですよ。だからその、ここのはもうあくまでもガイドラインですから。で、そこをやったときに、ある程度の方の同意が必要なんじゃないんですか。広場について2,500平米を2,000平米にしろとは言わないですよ。だったら、220%、2,500平米の代わりに200、20%プラスオンになるということの確認がやっぱり必要じゃないか、この目標と合致してということ。

だからそのところを、ちょっと話がすり替わるんですよ。本質は全て、ここに書いてあること、そして地区計画、そのところから逸脱、外れているか外れていないかの確認ですから、そこをもう一度お答えいただきたいと思います。

○加島まちづくり担当部長 我々は、今の地区計画の目標をも含めて、大きく逸脱しているという認識はもちろんございません。

○はやお委員 ない。

○加島まちづくり担当部長 都市マスの逸脱ということも、前回のあの90メートルも含めて、逸脱しているという認識はないといったようなところですよ。

その中で、土地利用の方針に関しましては、今の現地区計画ではA、B、Cとなっていますけども、今回D地区という形になりますので、そこは書き込んでいく必要があるというところですので、今の現地区計画の中の、魅力的な街並みを誘導しつつ、これまで培われたまちの住まい方や商業活動を尊重し、地域の活動の多くを支える商業施設、定住を推



進する居住機能を維持、創出するというので、このD地区に関しては、今回、再開発等促進区を定める地区計画をかけますけれども、ほかのA、B、C地区、残ったA、B、C地区に関しまして、特に大きく変えるということはありませんので、今の地区計画から大きく逸脱するという事は、我々としてはそういった認識はないといったようなところでございます。

○はやお委員 もう、だからね、もうここでやめますよ。だけど何で地区計画を立てているかといったら、面的な都市整備をどうするかというのが地区計画なんですよ。だけど、そのところはたとえどうであろうと、60メートルを超えたということについては何らかのみんなの合意が必要だというのが、普通、自然な発想なんですよ。そのことを言っているんだけど、やっぱりもういいですよ。確認はしましたよ。もう執行機関は問題ないと。そういうことについては問題ないんだということについて、これはきちっと議事録で残りますから。その中で、また今後のことについては、これは厳しい地域からの反発が出ると思いますよ、こういうところについて。僕は一步譲って、そしてまたどういふふうにできるかと折り合いをやるべきだ。そしてまた、何でかといったら、その基本構想というものができていないということについては、僕は調整できていないということの意味している。今でも、繰り返し質問になりますけども、そのところについては十分ご理解いただいて、本当にどういふふうに進めるかということ、やっぱり僕はもう一度、一つ、一步冷静になって対応していただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 はやお委員のご意見は重々認識はさせていただきました。区として進めるかどうかといったようなところもございまして、それは区全体の中で、今回の16条の意見等を踏まえて進めていくかどうかを確認し、今現時点では進めていくという方向性かなというふうに認識をしております。

○はやお委員 はい。すみませんでした。

○春山副委員長 岩田委員。

○岩田委員 90メートルでも問題ないというふうにおっしゃいましたけど、前、専門家会議のところで、その進め方について詐欺的手法だまで言われちゃったんですよ。そんなことまで言われているのに、それでも問題ないというのはちょっとどうかと思うんですよ。ね、まず。そんなふうに言われているんだしたら、もっと丁寧にやらなきゃならないじゃないですか。それで結局実際は、90メートル、あ、駄目だな。80メートル。というふうなことになったわけですから。

それで、先ほどの街区公園の2,500平米の話も、千代田区内にはもっと小さいものもあって、それで街区公園といって、街区公園並みと言っているんだから、別に2,500平米にこだわる必要はない。2,500、2,500と言っているのはそもそも区なんだから。

それで、さっきも言ったけど、その2,500平米の広場というのだから、日テレが容積率700%が欲しくてその2,500平米の広場をやりますよ。で、高さ60メートルの制限じゃ、せっかくもらった700%が消化できないから緩和してくださいよと言っている話じゃないですか。

で、さっきの高さの話で、60メートルを80メートルにして、じゃない、80メートル以外の、何だ、案は考えられないのかと。それ、そもそも、これは都計審でしたかね。

区が規制にとらわれずに、何だ、案を出してくださいよみたいなことを言ったじゃないですか。だからですよ。区が言ったんじゃないですか。にもかかわらず、それ以外の案がないのかな。それはおかしいですよ、区が言ったんだから。規制にとらわれずと。だから日テレは出したんですよ。あ、じゃあ、いけるんだと。60メートルと言われているけども、それ以上のがいけるんだと出したんですよ。それがまずおかしいですよ。そこはどう考えているんですか。

○加島まちづくり担当部長 詐欺的な問題というのはちょっと、何のことを言われているのかがよく分らないです。

○岩田委員 進め方ですよ。進め方で詐欺的手法だと言われたじゃないですか。

○加島まちづくり担当部長 進め方。詐欺的な手法というのは都市マスに関わってということなんでしょうか。そこら辺がちょっと、すみません、分からなかったので、もう一度質問していただくとありがたいなと思うんですけど。

○岩田委員 いいですよ。しますよ。

○加島まちづくり担当部長 あとは、規制というのは、あ、規制なくと言ったのは、いつ、何のときやったのか。すみません。申し訳ありません。議事録は、最近の都市計画審議会の議事録はあるんですけども、そのいつ、規制は関係なくやれ、提案してくださいと言ったのか、ちょっと教えていただくとありがたいんですけど。

○岩田委員 まず、その詐欺的手法だのところですよ。A案とB案があって、A案とB案がさもそんなに変わらないものであるかのような説明をして、実は全然違うじゃないか。詐欺的手法だと言われたじゃないですか。覚えていないですか。だったらワード検索でもかけてくださいよ。そして「規制にとらわれず」だって、これ、ワード検索すれば出てきますよ。見てくださいよ、それ、ちゃんと。

○春山副委員長 休憩します。

午後6時17分休憩

午後6時32分再開

○春山副委員長 再開します。

岩田委員。

○岩田委員 今のことに関してはまたちょっと後で別のときにやりますけども、この何だ、意見書を集めるときのこの広報の仕方、これは説明会に、ちゃんと申込みに関に合うようにこれはちゃんとお知らせが行ったのかどうかをお知らせください。ちょっと言ってください。

○江原地域まちづくり課長 説明会の10日以上前に、全地権者様に対して郵送でご案内さしあげたというふうに確認をしております。

○岩田委員 これ、11月24日と25日ですよ。20日までに申し込んでくださいと書いてありました。私の手元に届いたのは23日です。どうなっているんですかね、これ。わざと。僕だけとか。ほかにもそういう方はいた。どうなんですか、そこは。

○江原地域まちづくり課長 16条の説明会のときにもそういうご指摘を賜りましたので、何名か確認をさせていただいたんですけども、かなり前に申し込んでいただいた方もいらっしゃると思いますので、前日に届いたというところは、ちょっとほかでは確認はできていないところでございます。

○加島まちづくり担当部長 すみません。まず11月10日前後に、地権者さん、権利者の方ですね、方々に送ったといったところでございます。岩田委員が権利者ということであれば、そこで届いているといったところですよ。

○岩田委員 届いていない。

○加島まちづくり担当部長 そうすると、権利者なのかどうなのかというのは、ちょっと私はよく分からないんですけど、二番町の権利者ということで届いていなかったら、それはちょっと行き違いがあったのかなと思うんですが、一方で、11月10日に環境まちづくり委員会の委員各位に同じような、説明会の開催についてということで、意見書の提出方法についてとか、そういった資料をポスティングをさせていただいているので、それは10日、後、二、三日とか、せいぜいそのぐらいには見ていらっしゃるのかなとは思いますが、まるっきり見ていないといったようなのは、ちょっとこちらのほうとしてはよく分からないなと。

○岩田委員 そういうことじゃなくて、地権者である岩田家に届いたのが、この説明会の前の日なんです。地権者である家に届いたのが前の日。じゃあ私だけじゃなくて、ほかにもそういう人がいるんじゃないのかなということを行っているんですよ。だとしたら、これは説明会に出ないようにするような抑止力になっちゃうんじゃないのかということですよ。20日までに申し込んでくださいと書いてあるんですけども。これはひどいですよ。あまりにもひどい。

○江原地域まちづくり課長 9日に配達事業者へ持ち込んだと把握をしております、12日にはご出席の申込みを頂いている方もおりますので、出席者はいずれも期限までに申込みがあったということで、ちょっとどのような経緯でご確認のタイミングが遅れたかというのは、ちょっと区では把握しかねるところでございます。

○岩田委員 まあいいです。そこは、故意なのか故意じゃないのか分からない。業者のミスかもしれないし、分からないということで、それはそれでいいですよ。

都市計画マスタープランのところで、先ほども皆さんいろいろおっしゃってました。落ち着いたたたずまいを生かしつつ、住宅と商業・業務施設の調和・共存したまちづくり、この文を見ると、落ち着いたたたずまいを活かしつつと書いてあるんですよ。活かしつつ。メインはどっちなんだと。商業なのか、落ち着いたたたずまいなのか。落ち着いたたたずまいを活かしつつですよ。ということは、メインは当然落ち着いたたたずまいじゃないですか。にもかかわらず、例えば今年の夏、暑かったですね。この番町の森とか番町の庭とかでサラリーマンがビールを片手に騒いでいるわけですよ。そしてその後、とことことことこと半蔵門駅のほうまで歩いていくわけです。静かなところですよ。大声で騒いでいるんですよ。何でそれを分かったかということ、私が四ツ谷駅から歩いていったときに、ちょうど目の前に2人か3人で歩いているわけですよ、大きな声を出して。こいつらだったのか、いつも騒いでいるのはと。そういうのがいるわけですよ。そういうのもご存じないじゃないですか。さらにそれが、今度は土日のイベントで朝から騒がれてと。じゃあ、この落ち着いたたたずまいはどこへ行っちゃうのという話なんですよ。そういうのもちょっとよく考えていただきたい。

さらに、学識経験者の見解のこの下のところで、60メートルの街並みに配慮した工夫というけども、見えるところだけじゃないですか。近くから見りゃそりゃ確かに上は見え

ないから、60メートルの壁面しか見えないな。でもちょっと離れたら80メートル見えちゃうわけですよ。それって結局、前から見たら洋服を着ているけど、後ろから見たら実は裸だったみたいな、そんな、こんないいかげんな話があるかという話なんですよ。結局80メートルは80メートルなんですよ。

さらに、意見書の属性についても、数じゃないと、中身だというんだったら、それこそ在勤、在住、どういう人がどういう意見を持っているのかというのを把握するのは大事なことだと思いますよ。数にこだわらないというんだったら、別にそれぐらいやったっていいじゃないですか。どういう人がどういう意見を持っているのか。

あとは、先ほど私が資料要求したところの話になります。これはちゃんと日付も言えますので。2023年9月5日の環境まちづくり委員会、ここで、小枝委員が四番町のことについて、開発が動き始めていると。もう既に動きがあって、行政は把握しているのか。把握していないとするならば、今後動きがないことはあり得ない。そこで、まちづくり担当部長が、四番町の話ですね。本当に聞いていない。小枝委員が、一切、と聞きましたら、はい。計画だとかそういったものは聞いてはいないです。それは調べていただいて全然構わないんですけど、どなたが今計画されているかと言われたのが、逆に聞きたいぐらいで、どなたが言っているのかなといったようなところです。

で、私が資料要求したところによると、これは本会議場でも言いました。二番町開発後、将来的には四番町所有地の段階的な整備を目指すという書いているじゃないですか。ということは、小枝委員がこの質問を、環境まちづくり委員会でまちづくり担当部長に質問したときには、実はもうこれは出ていたわけですよ。にもかかわらず、そういうとぼけ方をするというのはどういうことなんですか、実際出ているじゃないですか。何でそういう答弁をしたんですか。教えてください。

○春山副委員長 ご質問は4点ということで大丈夫でしょうか。来街者、在勤者に対しての広場のマネジメントのところと、スカイラインとか景観のところと、意見のセグメントのところと、四番町の件と、4点で。

○江原地域まちづくり課長 まず都市マスの話で、今日のお配りした参考資料2-2のほうにお示ししたのが考え方でございます。で、ここの落ち着いたたたずまいを活かすというところ、活かした形で住宅を中心として教育、商業・業務施設が調和・共存したまちをつくり出すというところで、今回の開発によってそういった商業・業務施設の調和・共存、空間的ゆとりがあって、緑に包まれた心安らぐ住環境の質の向上につながっていくというようにところで整合していると認識していますというような書き方をしていますが、そこで落ち着いたたたずまいを活かす形でというところは、設計上、それ以降の運営上もきちっとそういったところは活かしていくようなやり方をしていく。設計についてもそういったものをちゃんと配慮していくということかなと考えております。

次が、あ、属性、分けられるんじゃないかというところで、一応住民の定義につきましては、前々回ですかね、委員会のほうで都市計画法の運用のQ&Aというところでちょっとお伝えをさせていただいたところです。16条、17条で、関係市町村の住民というのはどういった、その市町村に住民登録を行っているものに限られるのかというようなことに対して、法律上、一般に住民とは、その市町村の区域内に住所を持つものを言い、住所とは実質的な生活の本拠を言う。市町村の住民登録を行っているということは、一応そ

の市町村に住所を有することの証明にはなるが、住民登録がなくても、住所、すなわち生活の本拠が当該市町村にある場合もあると。本条において、都市計画の案に対して意見書を提出できる者を住民及び利害関係人としておりますけども、その範囲を特に狭く限定する趣旨ではないので、住民を住民登録を行っている者に限定する必要はないと解されるというところで、意見書を集約するときに、そういった属性、住民なのか通勤なのか、その住所地というのが住んでいるところなのか、働いているところなのか、その辺りの属性まで含めて記載を頂いていないところではありますし、今後もそういった同じような対応になるのかなと思っておりますが、逆にこういった住民というものを、住民登録を行っているかどうかというところには関連してこないというこのQ&Aの趣旨を鑑みても、なかなかこちらとしても本当に住民なのかというところ、住民の範囲としてどれぐらいなのかというところがなかなか判断ができないかなというふうには考えております。（発言する者あり）

ちょっといいですかね、いいですか。（発言する者あり）すみません。では、私からは以上です。

○前田景観・都市計画課長 先ほど高層部の高さのセットバックの件もご指摘を賜ったかというふうに認識してございます。本日の参考資料2-2で学識経験者の見解をお示ししてございますが、景観を担う私としても、ただし以下、その実現に当たってはというところの意味合いは非常に重いものかなというふうに認識をしてございます。やはり、この60メートルの街並みに配慮していこうといった中で、通常であれば、景観ではよくあるのが、やはりデザイン上の工夫ということを行っていくものであります。それだけではなくて、セットバックをしていこうということで先生方がアイデアを出していただいたこととございますので、ここは重く受け止めているというのがまず行政としての立場かなというふうに認識をしているところでございます。

○加島まちづくり担当部長 四番町へのご質問です。12月6日の環境まちづくり部参考資料1-2というやつで、都市計画の提案書、昨年、日本テレビさんが出された都市計画の提案書の中の195ページに四番町に関しての記載はあります。ただ、書いてあることは、二番町開発後、将来的には四番町所有地の段階的な整備を目指す。これは当たり前のことなのかなと。広場でずっとやるわけではないという、例えば駐車場だとかNo.4ですか、あれがずっとということは言っていないので、仮にということだと思いますので、当たり前のことなのかなと。表の中に、四番町所有地に関しては2024年から検討（予定）というところで、これを見て計画があるのかということでは言われているのかなと思うんですけど、これがこの計画で何か四番町にこんなものを検討しているみたいですよということは、正直この資料を見ていただければ分かるかとおり、これで何かの計画とかが区のほうで知っているというようなところは、大変申し訳ありませんけど、ないといったようなところでございます。

○春山副委員長 1点、岩田委員の都市マスとの整合性の中で、来街者なり在勤者による住環境についてのご指摘について、区のほうはどのように、広場のマネジメントをお考えか、追加していただけますか。

○江原地域まちづくり課長 広場のマネジメント、今後エリマネの展開ということも含めてというところの問いかなというふうに考えますけども、今後、実際きちっと広場を住

民の皆様にも有効にご活用いただきながら、そういったソフトのプログラムを組んでいくというところで行くと、ちゃんとそういったエリマネの活動を展開していただかないといけないというところにつきましては、事業者とも何らか区と協定を交わすなどして、きちっとそういった約束事ということをお互い必要があるかなというふうに考えております。ですので、エリマネの施設を造りましたと。それで容積いっぱい程度で、もうそれで終わりではなくて、以降、永続的にそこを活用してどういうふう運用していくのか、どういうふう区民にとっていいことになっていくのかということをお互いきちっと協定等で担保していくということは今考えているところでございます。

○春山副委員長 岩田委員。

○岩田委員 じゃあ、僕もまとめてちょっと質問しますね。

まず、今の答弁の都市マスのところで、落ち着いたたたずまいのところね。調和・共存は分かるんですよ。でも、落ち着いたたたずまいと言っているんですよ。それ、やれ設計で云々という話じゃないし、実情のことを言っているんですよ。実際にこうなっているよと。さっき酔っ払いの例を出しましたが、そういうのがずっと静かなまちを歩いているわけですよ、でっかい声出して、毎週金曜日の夜ぐらいに。で、約束事を交わすというけど、そんなので守られるのかという話ですよ。それは確かに酔っ払いはどこにもいるのかもしれないけども、じゃあ大きなイベントがありました。その帰りみんなはわあーなんてやられたらたまらないし、もちろん土日だって朝からやられたらたまらないわけですよ。

それはそれ、で、今度は意見書の話。住民の定義ってお話しましたよね。僕、住民の定義なんて一言も言っていないですよ。そうじゃなくて、在住か通勤かくらいは分かるでしょうということですよ。なぜかということ、僕もあれですよ、母が意見書を出したところで住所と書く欄があった、あったというか、書いた。別にそこで通勤なんていう書く欄はなかったけれど、住所を書く。それだけで十分分かるじゃないですか。そこが会社なのか住むところなのか分かるじゃないですか。で、そういうのもやらないで住民の定義が云々というのはちょっとはぐらかしですよ。生活の根拠と言いましたよね。生活の根拠と言ったら、通勤は少なくとも違いますよ。そうですね、通勤は違う。生活の根拠がある者とさっき言ったんだから。

そして、あとは60メートルの街並みに配慮のところ。配慮するんだったら60メートルにすべきなんですよ、こんなセットバックで80メートルになんて言わないで。

そして、四番町の資料要求のところ、段階的な整備を目指す。これ当たり前ですよというように答弁でしたけども、でも、小枝委員の質問では一切聞いていないんですかと言ったら、一切聞いていないと言ったんですよ。でもこういうのがあるんだたらあると言えばよかったじゃないですか。何で言わなかったのかなということなんですよ、僕が聞きたいのは。

そして、さっきの意見書の疑義票があるという話で、今度もまた同じように、何だ、在住か通勤か、そういうのも住所も最後の枝番まで書かないで途中までまちの名前だけで、それを有効票としちゃうんだたら、あまりにも審判が公平じゃないですよ。巨人と阪神が戦ってアウトなのかセーフなのかというときに、巨人寄りの審判が、うん、セーフですって、いや、セーフじゃない、これ、アウトでしょうと言ったら、いや、我々がアウトってみなしましたからって、誰がそんなの信用するんですか。今だったらビデオ判定だって

あるんだから明らかにするべきですよ。そういうこともしないで、我々が決めましたというのはあまりにも傲慢ですよ。そこをちょっと答弁してください。

○江原地域まちづくり課長 まず、先ほどちょっと住民の話が出てきましたけども、同じく前回お配りした資料で、裏になりますけども、法16条及び17条による住民には法人が含まれるかというようなことが書いております。地方自治法第10条第1項は、市町村または都道府県の住民の定義として、当該市町村または当該都道府県に包括される市町村の区域内に住所を持つ者と規定している。ここで言う住所とは、生活活動の本拠のことであると。本条においても、その規定の趣旨から考えて法人も住民に含まれると解すべきであるというような都市計画法のQ&A、国交省監修のものに載っているというところがございます。一方で、番地、枝番まで書いたものをちゃんと認めるべきではないかと。枝番がないものまで、例えば二番町だけ書いているものというものまで有効で扱うのはどうかと。そこはちょっと岩田委員おっしゃるところもそうかなというところもありますので、今回集約するときにはそういった形できちっと、ほとんどがもう住所をきちっと書かれている方がまずは大部分なんですけども、そういった形で本当に枝番まで書いていない、住所の表記が中途半端で終わっているものについては、またちょっと別で、そういったものがあるという形で（発言する者あり）それで集計のほうは少し検討したいなというふうに考えております。

○小枝委員 その件で関連させてもらえたら。……………（「答弁」と呼ぶ者あり）

○春山副委員長 答弁が終わってからでいいですか。

○小枝委員 ああ……（発言する者あり）

○春山副委員長 はい。景観・都市計画課長。

○前田景観・都市計画課長 高さにつきまして、60メートルで建てればという話を頂いていますが、これはこれまでも担当のほうからご説明させていただいておりますとおり、今回、課題解決に資する貢献があるといったところがございますので、大変恐縮でございますが、そうした理解を頂きたいなというふうに考えてございます。（発言する者あり）

○加島まちづくり担当部長 四番町の関係で再質問みたいな形で頂いたんですけども、ちょっと、今、本会議でのご質問のあれを持ってきていないんで、ちょっとあれなんですけど、四番町の計画……

○春山副委員長 すみません。私語をお慎みいただけますか。

○加島まちづくり担当部長 四番町の計画というふうに言われたのかなと思ひまして、私の頭の中ではそういったものに関しては、私の頭の中でそういったポンチ絵だとか、そういったものがあるんじゃないのかということ想像していたということで、この程度の四番町と何か書いてあるものがあるかということであれば、確かにこういったところに書いてあるといったようなのは事実ですので、そういった趣旨でご質問されたということであれば、これがあったということは事実ですので、それはこのことを言っていたということであれば、大変申し訳なかったなと思ひます。

○岩田委員 まずは法人もその住民の中に入っているということをおっしゃっていましたが、僕、そこは言っていないんですよ。だから住民の定義云々なんて言っていないんです。だから在住か在勤か、どういう人がそういう意見を述べたのかという中身が大事でしょという話をしているんで、そういうのは分けてもいいんじゃないのという話をしてい

ます。だから、住所があるからその法人もオーケーだとか、それは入らないとか、そんなことは一言も言っていないです。

そして、あと、先ほどのまちづくり担当部長のお話ですけど、あれです、本会議場の話じゃなくて、環境まちづくり委員会2023年9月5日の話です。それで小枝委員とのやり取りの中で、一切ないんですかということに対して、一切ない。計画だとかそういったものは聞いていない。調べていただいて全然構わないんですけど、どなたが今計画されているかと言われたのが逆に聞きたいぐらい。どなたが言っているのかなといったようなところです。でも、出ているんだから、こういうのが出ていますよ一言言えば済む話だったじゃないですか。何か隠しているように思えて、何でそういうことを言ったのかなという質問だったんですよ、さっきから。

○春山副委員長 まちづくり担当部長。

○加島まちづくり担当部長 はい。すみません。

○春山副委員長 すみません。岩田委員、中身の話じゃなくて資料ということでよろしいんでしょうか。計画の中身ということではないということではよろしいでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 先ほど答弁したとおりで、私の頭の中では、計画というのはポンチ絵だとか、そういった多少の絵があるものを想像したので、そういったものは本当見ていないし、もらってもいけませんから、計画はありませんということで調べていただいても構いません。先ほども言ったように、12月6日に出した1-2の資料のことを言われていたのであれば、それは大変申し訳なかったなと言ったのは先ほど答弁したとおりでございます。

○岩田委員 では、最後で。

○春山副委員長 岩田委員。

○岩田委員 最後にします。先ほどの意見書の枝番の話ですけども、調べて分かるところは、いや、その人、あ、住民なんだな。もしくは地権者なんだなというのはともかく、何か、例えば同一文面がたくさんあったりとか、怪しいものに関しては、ちょっと横に置いて、全部有効票にするんじゃないじゃなくて、そこはちょっと考えるべきだと思います。枝番まで書いてある書いていないも調べて、これ、ある程度できるところまで調べて、これ、有効なのかと、そういうところまで調べるべきだと思います。なぜなら、疑義票と、わざわざマスコミにも書かれちゃっているんですから、そこはやっぱり皆さん明らかにするべきじゃないかなというのがやはり意見だと思いますので、そこをお願いいたします。今後、お願い。

○春山副委員長 公聴会の意見書の取扱いの区の立場というか、スタンスをご説明いただけますか。

○加島まちづくり担当部長 何回かご説明しているとおおり、意見書に関しては数というよりも、数とか、あと属性だとかというよりも、先ほどもありましたけど、意見の内容ですね、要旨が大事だといったようなところが必要だということなので、その大原則というのはやはり変わらないのかなというふうに思っています。前回、前回というか、90メートル案で行ったときに関しては、原則的に分類を行っていないんですけども、都計審で口頭報告したときに、二番町に限った住所、日テレ通り沿道に限った住所、そういった形で集計もさせていただいていますので、そういった形で報告をさせていただく。また、例



えば二番町だけとか枝番がなくて住所を特定できるのかというようなところに関しては、結構な数があるかどうかちょっとありますけれども、そこら辺に関してはいろいろと来た段階でももちろん検討はしようという話を内部ではしているといったようなところがございます。

○春山副委員長 小枝委員。

○小枝委員 受けたものの分類として、問われたときに答えられるようにしておいてくれということなんです。本質論が大事と先生もおっしゃった。でもその本質論というのは、どういう方がどういう本質論を述べているのかということは、やっぱり都市計画審議会の委員であれ、区民から選ばれている議員であれ、それを確認するというのは必要な責任、責務なんですね。要る要らないを決めるのは、行政ではなくて、都市計画審議会委員であり、議員であるということが逆転してしまっているんですよ。できるだけ受けるときからそこを明確に区分していたほうが現場がパニックにならないで済むので、書いてあるじゃないですか、どこどこ会社の何々って、在勤者ですとか、それを見れば、別に分類はできるわけなので、そこを聞くよと言っている人がいるのに、聞いても答えませんというからおかしなことになっちゃうんですよ。そこは決めるのは住民代表である議会が知るための本質論を述べている帰属を知りたい。都市計画審議会もそこを知りたい。そう事前に言われているのに、あえてそれを拒んだら、何かやっぱり怪しいというふうになっちゃうので、そういう関係性はよくないから改善をしてもらいたいんですよ。受けてもいいですよ。例えば日テレも受けてもいいと思います、事業者そのものも。事業者が自ら書いたものであってもいいと思います。開発利益を得る事業者が自ら書いたものであっても、それがどのくらいあるかは把握する必要があるんですよ。そういうふうにして分類して見ていけば意見書が意味を持ってくるんですよ。そこは何とどのかな、大激論をしたり、かたくなに拒むことでは全然ないので、副委員長も時間気にしているけど、そこにこだわる、そういう無意味なこだわりをするから議論が長引くんですよ。もっと素直にごく素直にやってもらいたいんですよ。

○加島まちづくり担当部長 素直に法にのっとった、また運用指針だとかにのっとった形でやっていくというのが大原則かなというふうに思っています。

○小枝委員 だから終わらないんですよ。ちゃんと提出する人は書いてあるんですよ、在勤者だと。書いてあることがどのくらいですかと聞かれたら分かるようにすればいいんですよ。それは事務レベルでできることなんですよ。そんなに難しくすることなくないですか。働いている人の立場で言うことと住んでいる人の立場で言うことは意味が違うんですよ。それが分からなかったらまちづくり部長として失格ですよ、そもそもが。（拍手あり）

○春山副委員長 ごめんなさい。お静かにお願いします。

○小枝委員 ここは私はもう全く譲れない、本当に。

ちょっと副委員長、ちゃんと答弁をお願いします。（発言する者あり）ほら、そういう言い方でしょう。

○春山副委員長 休憩します。

午後7時01分休憩

午後7時07分再開

○春山副委員長 再開します。

まちづくり担当部長。

○加島まちづくり担当部長 すみません。先ほどから出ている17条の分類に関してです。まだ17条はやっていないので、どのぐらいの数が出てくるかといったようなところもあります。その中で、今、小枝委員が言われるような分類が果たしてできるのかどうかといったようなところがあります。原則は先ほどから申し上げているように、要旨が大事ですといったようなところでは、一方で、前回の案では原則的に分類を行ってはいませんでしたけれども、口頭で、二番町に限った住所と日本テレビ通り沿道に限った住所ということで口頭で報告させていただきますので、最低限そこはまずはそういった口頭報告はさせていただきますと。数によってはより分類ができる可能性もあると思いますので、それは今後次第という形で取り扱わせていただければと思います。

○春山副委員長 休憩します。

午後7時09分休憩

午後7時15分再開

○春山副委員長 再開します。

ほかに何かございますか。

○林委員 12月8日で、ちょっと道路の件とは一瞬ずれるんですけども、大事な16条前に確認しておきたいことで、今日やり取り聞いて。この計画、日本テレビさんの計画どおりに行くともち変わるんだろうなと僕は思っているんですよ。その認識があるかどうか。

○加島まちづくり担当部長 今、何も無い状況ですので、そこがさらに空地が増えたり建物が建つと。1階だとか2階、3階、そういったしつらえ、商業施設も入り、そういった中で人の流れも変わると、車も変わるということになりますので、まちは変わるといったような認識がございます。

○林委員 そうですよ。12月8日も言いましたけれども、25年前というのは日本テレビさんがまだあって、当時、番町環境整備会というのがあって、西郷さんという名誉区民になられた方が、このエリア全体をみんなでいいまちにしていこうねとやっていて、このときは日本テレビさん出ていかないと、残ってくださいよと言ったんですよ。ところが出ていっちゃったんですよ、港区に。いや、困ったなと言ったら、この25年の間に何が起こったかということ、マンション、住宅地になっちゃったんですよ。その間日本テレビ通りというのは四半世紀前はお店いっぱいあったけれども、みんななくなっちゃって、本当に住宅街になったという形なんで、劇的に変わるという課題意識を本当に共有しているのか。先ほど地区計画とか都市マスでは変わっていない変わっていないと皆さん言っているんですけども、現実的には、この計画どおりビルが建ったらがらっと街並みがこの番町のエリアは変わるという、その見解の一致でいいのかどうか、お答えください。

○加島まちづくり担当部長 地区計画とは建物の建て替えが進んでいく中で地域がいろいろ変わっていくということなので、一気にこの街並みが全て変わるかと言われると、日本テレビ沿道通り全体がそうやって変わるかと言われると、そうではないと。ただ、今回の再開等促進区を定める地区計画の二番町のところに関しては、先ほど言ったとおり、広場が整備され、建物が整備されという、人と車とかの流れも変わるということで、その

部分は変わっていくということは先ほど答弁させていただいたとおりでございます。

○林委員 これ、道路にもつながるんで、要は25年前はやっぱり商業のまちだったんですよ、商業のまち。ご商売されている方が沿道にたくさんあって、これがいなくなった。日本テレビが汐留に行ってお商売がみんななくなっちゃったわけですよ。25年後の今の時点ではもう完全に商業の拠点がないような状態。今、喫茶店とかは若干残っていますかね、ガソリンスタンドとか。これがこの開発によってにぎやかなスーパーとかにぎやかなショッピングとか、こういうものが来る、やっぱりどこかでこう変わるんだよというのがお互い一致していないと、次の道路の話になるんで、改めてなんですけど、やっぱり劇的に25年ぶりにもう一回商業のまちに起点をバックするんですかね。

○加島まちづくり担当部長 私も、25年前というよりも40年前に役所に入っていました、日本テレビ通り沿道もちろん知っていますし、その前の仕事のときも、実はちょっと縁があって、こちら辺の商店に卸していたといったようなところがございます。その中では、どちらかというと、大規模な店舗というよりも小規模な店舗でにぎわいがあったのかなといったところでございます。その中で、やはり日本テレビさんがその中核をなしていたかなというところで、日本テレビさんがあったからといって、そこに全て商業店舗が入っていたということでもないの、そういった街並みからすると、あそこの日本テレビ沿道が商業の、ずっとこういった店舗が連なった通りということは、私も40年前はそこまでそういった認識はないといったようなところで、ただ、日本テレビさんもうなくなり、その他の商店、先ほど言った、私の卸していた商店もちょっとなくなったりだとかということなので、そういった商業施設に関しては少なくなってきているというのは事実でございます。で、今回の日本テレビ、二番町に関する整備が進むことによって、その部分に関してはにぎわいだとか、店舗のしつらえだとか、そういったところはもちろん入ってくると思うんですけども、先ほど申し上げたとおり、沿道全体を商業施設になるかどうかということに関して、そこら辺は今後のまちづくりだとか、そういったところの地域の方々との協議だとか、そういったところで何を目指していくべきかといったところも検討していく必要があるのかなというふうには思います。

○林委員 そうですよ。16条に入る前に確認したいというのはやっぱりこういうことなんです。街並みが変わりますよねと。で、商店も、僕ずっと言っていた。今まではやっぱり商店街でストリートだったのが、もう今はミッドタウンとか、あまり出しちゃいけないのかな、要は、「出しちゃった」と呼ぶ者あり）出しちゃった。ショッピングモールとか、要はストリートじゃなくて箱でにぎわいの、丸ビルもそうですよね。こういう形になってきている時代で、そうすると、この日本テレビの下のにぎわいゾーンを拠点とした形の街並みが変わるんだよという形を、二番町の地権者と及び周りの人たちとも共通の土俵に立った上でないと、変わるというイメージですよ。そうしないと次の道路のところに行けないんで、で、道路のところに行くんですけども、ここの参考資料の2-3のところ、幹線街路放射27号線と、東京都が計画したところと。別の陳情のときも言いましたけど、この放射線というのは国家百年の計で都市計画百年の計だから、大きく100年後まで向けたんでなかなか廃止は難しいところなんです。確認です。

○前田景観・都市計画課長 ご指摘、今いただきましたように、暗に廃止とかという形ではなくて、東京都全体の都市基盤としてどう取り扱うかを検討した上で適切に対応してい

く道路だというふうに認識をしてございます。

○林委員 そうすると、左から行くと、まず仲良し公園のところ、ここは国道20号が拡幅するときに土地の買収も含めてやったと。放射27号線まで、ちょうど出口のところですよ。靖国通りに並行した出口のところ、ここが千代田区の今は仲良し公園で、近隣の町会の方とか、僕もお世話になった、新幹線の子どもがお世話になった遊具ですとか、いろんな面で570平米があると。ここからずっと先に行くと、②番の、これも12月8日に言ったTHE BANCHOと、これ国有地を借りている特養のところ。で、番町さくら館の前も子どもたちが遊び場になって、実際は国の一団地指定ということなんですけど、ここもかなりの小学生が遊び場になっていると。いきいきプラザも230平米削り取られると駐車場問題が発生すると。麹町保育園も歳児のちっちゃい0歳児の子が遊んでいる園庭が切り取られ、かつ一番町の一番町公園とか小公園と言われている子どもたちに言われている英国大使館の道路の向かい側にある千鳥ヶ淵公園のここも削られてしまうと。これはかなり多大な話になってきて、都市計画道路を今すぐ廃道にするというのは、これは苦しいというのは分かるんですけど、一方、地権者として沿道の、この27号線ができるとやっぱり困るんですよというメッセージ性もどこかで一方で出さなくちゃいけないと思うんですよ。なぜかという、資料の4ページにある見直し案のところですね。これ見直し相当容積率の設定のところ、青い斜線がある。ここが都市計画道路のところだと思うんですよ。で、先ほど言ったいきいきプラザのところも駐車場のところの230平米がこれは道路になるよと拠出しているところ、ここの幅と用途と面積って引き算すれば分かるんですけども、どんな位置づけになるのか、そして都市計画道路の放射27号線にどういう影響が当たるのか、お答えください。

○江原地域まちづくり課長 まず、ご質問の中で、都市計画、今回の二番町のこの開発に伴ってどういった形になっていくのかというのを先にお答えさせていただきます。今回、都市計画道路部分、道路として整備をするんですけども、あくまで民地として位置指定道路と、基準法上に基づく形で道路としては整備するんですけども民地という形でやるという位置づけになります。そういった形でこの部分については位置づけのほうは考えているというところでございます。

○林委員 位置指定道路と。これ1車線、片側の一方通行だったところが双方向に一部分なると。ちょうど参考資料の2-3だと、THE BANCHOと書いてある上の信号があるとところなわけですよ。この位置指定道路ができることによって、これ警察との協議の関係もあるんですけども、どういう変更が地域住民にあるんですか。横断歩道の位置がずれるとか、信号の時間が変わるとか、通学路にもなっているところですかね。さっきの神田警察通りよりもはるかに多い子どもたちが利用するところですよ。

○江原地域まちづくり課長 双方向化ということで幅も変わりますので、横断歩道の位置も若干北側になってくるかなというところもありますし、あと、信号の現示等を含めましては、交通量のほう、先ほど冒頭でご説明したときに申し上げたんですけども、交差点については需要率として影響がないと。今回の開発によってこの番町中央通りのこの交差点については影響がないというところ、変更はないのかなというふうに考えております。

○林委員 あんまり冒頭で確認した影響がない影響がないという、車が双方向になると、通学する、参考送付であった女子学院さんも関わるし、ほかの私学もあるし、麹町小学校

の子も番町小学校の子もみんな使うわけなんですよね。こういった影響というのはどういうふうに受け取られているのかな。僕は、だからずっと16条の前にこの道路の件を確認して、そんなに影響ないんですよ。麴町小学校に通学している皆さんないんですよ。番町幼稚園に行っている子はないんですよ。保育園に行っている子はないんですよという形で、遠足とか保育園の公園に行ったりする子たちにも大丈夫なんです。安全になる交差点になるんですから、だから二番町の地権者の方に意向を確認するんですよという手続きをしないと、後々問題になってきて、いや、それでも大丈夫だっていつも言うんで、近々にやるとか言われるから、あ、そうなのかなと思うんですけど、やっぱりここは信頼度も含めて、順番を追っていったほうがいいと思うんですよ。この子どもの影響を、通学の影響、信号の影響、高齢者もいるんですけども、どういうふうに警察との協議で事業者とやって、区のほうにはそうなんだよねと、区道の位置指定道路になるんだよねと確認をやっぱりすべき話だと思うんですけども、どうなっているのか、お答えください。

○加島まちづくり担当部長 位置指定道路で今の道路よりも道路幅員としては広くなるような形にはなるんですけど、逆に歩道を日本テレビ側さんに有効な歩道は設けられますので、そういった意味では今よりかは歩きやすくなるといったようなところは一つあるかなと思います。一方で、この部分的に、林委員言われるように、両方通行がなるわけですね。今この資料を見ていただきますと、先ほどの何ページでしたっけ、4ページですか、4ページのところからすると、左から右への一方通行という形に今なっているといったところで、その車が今回の開発のところに入ってくるについては特に今と変わらないから問題はないといったところですが、逆にここから出てくるところというのが大きな問題になってくるところだと思います。それを今と同じような形の一方通行にして、街区内、番町の地区内に車を流すほうがいいのか、それとも右側に右折をして、ここを複線化にしてやったほうが安全なのかといったようなところを警察とも協議をしてきているといった状況ですので、そういったところの詳細、今後、先ほどちょっと休憩中だったかもしれませんが、そういったところの詳細だとかは、今後この建物の設計が詳細が決まってくる上で明確になってきますので、そういった時点ではやはり地域の方々にしっかりと説明していただく必要があるというふうな認識でございます。

○林委員 要は位置指定道路で、いきいきプラザも一緒なんですけれども、道路用地でなっている、実際道路で使っていなかったり、双方向にするというのはここが初めてなわけですよね。これ資料要求したのは僕は9月だと思うんですけども、この都市計画道路の27号がキックオフにならないように確認してからやっぱり入るべきじゃないかと言ったのに、ずっとそれ放っぽっておいて、また近々に出しますというのかもしれないんですけども、出さないでいくと。今後というのは、どこが今後になるのか分からないけど、もうできてしまった後はどうしようもないわけですよ。両方向に双方向通行に決まった段階よりも前に、僕は少なくともこの委員会という場で確認を、16条に入る前ですよ。確認をしたほうがよかったんじゃないんですかと。だって日本テレビさんの一事業とか、区の人たちが双方向にするんです、利便性が上がりますといったって、利便性と快適空間は二律背反なわけですよ。人がごみごみしたり密集しているところよりも、静かなところが首都の高台のヒルトップの住宅街なわけですよ。これは駿河台もありますけど、神田でも。なので、こういう確認をしないで入るといったのはどうなんだろうと思って、やっぱ

り都市計画審議会が全部決める。で、これも休憩中で、だったら都市計画審議会でこの話  
も少し入れてくださいよという感じなんです。一切入っていないで、どんどんど  
んどん行って16条です。地権者はもういいと言いました。あとは近隣の意見を聞きますとい  
うんじゃ、後々長くなってしまいう話とか、いろんな問題が起きてきませんか。みんな気  
持ちよく、前さばきとかという言葉は僕はいいい言葉か分からないけれども、やっぱり事前  
にどんどんどんどん出して行ってやらないと、変に隠すと、さっきの一番先にあった陳情  
審査みたいにならないようにしてもらいたいんですね。お互い、いい気持ちしないじゃ  
ないですか。罵り合いみたいな形になってきたり、地域同士でぎすぎすしたり。そうなら  
ないようにしてもらわなくちゃいけないんですけども、どうなんだ、警察との協議って  
区はかんでいたんですかね、事業者だけなんですかね。時期も含めて前回は出してもらい  
たいというか、出せない事情もあるんでしょうから、信号だって矢印方向にこれ右折車  
が出るということはすごいことですからね。通りがいい、麴町四丁目の交差点に一回下  
がって登っていくんで、みんなスピードをやっぱり出さなくちゃいけないとか、右折車  
がどんどん出てくるということですよ、市ヶ谷方向に向けた。こちら辺の影響とか  
等々は区はどこまで把握された上で16条手続に入ってしまったのか、お答えください。

○江原地域まちづくり課長 まず、警視庁のほうといつからしてきたのかということ  
でございますが、冒頭で提案の昨年10月に事業者のほうから提案を頂いているんです  
けど、その前までに警視庁の了解を取るような形で協議をずっと続けてきたという  
ようなことをお伝えいたしましたが、そこまでかなり長期にわたって継続的に協議  
を続けてきたということなんです。千代田区のほうからも担当が事業者さんと  
警視庁の協議の場に同席をしているという形で、区のほうの道路公園の担当の  
ほうにも、そういった交通計画なり安全性なりということを確認をして、一緒  
に警視庁協議のほうには同席をしてやっていたということでございます。

○林委員 その警視庁との協議の中で、位置指定道路にはなるんですけども、  
将来にわたってこの都市計画道路の事案というのはどういうふう  
に受け止められたり話したりしたんですか。全くそこは関係ない、うちの敷  
地内だからいいとか、影響がないという確約ですとか、どなたが、道路公園課  
長ですか。違いますよね。どなたが千代田区役所で確認を取ったんでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 警視庁との協議ですので、警視庁が都市計画道路  
のその事業だとか、そういったようなところを言うようなところではありませ  
んので、あくまでも二番町のこの敷地並びに建物整備に関しての交通です  
ね。それをいかに安全かどうかということを確認したといったようなのが事  
実かと思えます。ちょっとすみません、その場がないので、そういったこと  
だろうというふうな認識でございます。

○林委員 僕、答えてもらいたいのが、やっぱり16条の手続入る前にここは  
確認しておくべきだったんじゃないのかとずっと言っているんですよ。で、影  
響がやっぱりあるから、この位置指定道路で仮に交通事故が起きたときとい  
うのはどなたの責任になるのですか。いや、区道でもあるでしょう。道路の  
整備ができないで転んでしまったとか、ガードパイプにぶつかったとか、  
そういった細かいことを先に詰めた上で本当に入ってもらいたかったん  
ですよ、16条手続に。だって、16条手続に入ったら、繰り返しますけど、  
二番町の地権者の人がもうこれでいいと言ったら、地権者じゃない人は、  
いやいやいや、そんな

のやめてよ、これから変えてよなんか、言えないですよ。だったら、前さばきで事前に、こんなご安心してくださいと、通学路も安心してくださいと言えるような形になってから地権者の方に聞いてもらいたかったんですよ。後からというのはやっぱり微修正の話ですよ、17条のも。そんなに根幹のところの道路の話とか区道の話というのはなかなかできないですし、大きなターンだと思いますよ。本当に商業の交差点になる、商業モールがある交差点になる、双方向になる。やっぱりここは位置づけとしてお答えにならないけれども、16条手続の前に確認すべきだったんじゃないかと僕はずっと言っているんだけど、その認識がないのかあるのかも含めて答えてもらいたいんです。

○前田景観・都市計画課長 まず、改めまして都市計画道路に関してこうした情報提供ができなかったということは、前回も反省の弁を述べさせていただいたところでございます。やはり私どもとして、都市計画道路としては、先ほど担当課長からも交通量のご案内をさせていただきましたとおり、今回のこの計画が都市計画道路の整備を誘発するということは、区として、私として考えておりませんが、そこがどうしても検討主体が東京都である以上、ちょっとそこから先までの断言に至らないといったところはご理解を賜りたいというふうに認識をしてございます。また、先ほど来その上での位置指定道路も含めて使い方といったところでのご指摘を賜っているところも事実でございます。そうしたところはもう本当に16条前といったところをご指摘どおりのところかなというふうに認識をしてございますので、そうしたところのアナウンスも含めてしっかりと検討していくといった形でご対応させていただきたいなというふうに思います。

○林委員 最後。

○春山副委員長 林委員。

○林委員 そうすると、今日は僕はこの陳情審査のときに、16条手続に入る前に確認しなくちゃいけないことで、これが全部、今でも答えもなかなかないのもありますし、ここがクリアになった時点で入るべきなんじゃないかというのは12月8日に言ったとおりなんですが、結局16条手続に入って、意見を概要を見ると、やっぱりアナウンスしていないからなのか、結局広場の話、高さの話、ここがやっぱり中心になってきてしまうわけですよ、地権者の方に。要はトリガーになる、道路を劇的に変わる、あるいは用途が劇的に変わる、これ、住宅棟じゃないんですから、商業のスーパーを造ってくれ、駅直結のショッピングだということ、やっぱり劇的に変わるんですよ。このアナウンスなしに16条手続で地権者に聞くというのも違和感が相当あるんですよ、土地利用の。だって変わらない変わらないとずっと言って、いや、地区計画のとおりです、マスタープランのとおりですと言っている、実はやっぱり変わるんですよ。変わるという事実を先にアナウンスしないで意見を聞くというのはどうなのかなって、すごく違和感があるんですけど、それについてはどうなんですか、こんなもんなんですかね、地区計画を変えるというときは、やっぱり大地主が変えたいと。僕もずっと言っていたのが、人様の土地だから、あれ造れこれ造れというのはやっぱり言えないわけですよ、区有地じゃないから。区有地だったら言いますよ、そんなもん造っちゃいかんと言って、無駄なものは造っちゃいかんと、広場のほうがいいんだと言いますが、人様の土地でどこまで言えるのかということもあるんですけど、やっぱり正確なアナウンス、まちが変わります。道路が変わります。これぐらいは先にアナウンスした時点で、地権者の方にもそれを踏まえて高さも変わる、広場もで

きるかもしれない、緑化もできるかもしれないとやらないと、フォーカスがやっぱり小さいところに当たってしまい過ぎて、本当に地権者の方に幅広に見るのじゃなくて、なくなっちゃうんじゃないのかなと思うんですけども、どうですか、改めて、にらまれても困るんですけど、僕はやっぱり近々とか、やっぱりここの差が大きいと思うんだよね。

○加島まちづくり担当部長 先ほども申し上げたとおり、今回のこの都市計画に関して都市計画道路と直接にリンクしているということはないというふうな認識でございます。で、ここの道路の出入り、先ほど歩道もできるといったようなことも説明させていただきました。また、その出入りに関しての交通の仕方、警備員をつけたりだとか、そういったところに関しては、もう一つ、一步先の都市計画が決まった後の詳細な建物の設計が進んでいかないと、なかなか地域の方々こういうふうな詳細になるんですよというような説明ができないというふうに思っています。一方で、では今回再開発等促進区の地区計画ではなくて、それはもう駄目だよといった場合に、二番町の整備というのはされるでしょうと。されたときも同じような課題は出るということなので、そこはちゃんとしっかりと事業者さんのほうで地域の方々への説明だとか、そういったものは必要になってくるといったような考え方ですので、我々としては、進めるに当たっては、今後の詳細の設計の中で、この道路も、道路というか、この都市計画道路部分もそうですけれども、広場の広さ、使い勝手、しつらえ、また商業施設だとか、そういったところに関しても地域の方々しっかりと説明していただいて、いろいろ意見を集約してまとめていただきたいと思いますというふうに考えているところでございます。

○林委員 もう、これで最後です。一つが、別にどっちがというわけでもなくて、普通の、何とか再何だ。

○春山副委員長 再開発促進区。

○林委員 再開発促進区でない建て方だったら、この位置指定道路というのは造らないで建てるような形になったのか。要はこの部分がちょうど広場的空間になったわけですね、駐車場で、昔の日テレの本社のときは、ぐっと広い形で。なのかということと、もちろんやっぱり警察との協議というのはこれ重大な関心事なんですよ。どの段階で話ができるのか、これが17条手続に入る前に近隣の人たちに説明ができるのか、17条手続が終わって、もう計画が全て終わった後に、いや、実はこうなりますといったところで、事業者はやっぱり自分の土地なわけですから、そんなことを近隣の人があれやってくれこれやってくれ、歩道でこうしてくれとか、歩行者用の信号をつけてくれとか、もっと長くしてくれとか、右折の指示器を出すようにしてくれとか、そういう話是可以できるもんなんですかね。どこの時点からが警察とできるのか。

○加島まちづくり担当部長 まさに先ほどご説明したように、この都市計画がやるのかやらないのか、そこが決まらないとそういったお話はできないというふうに考えております。で、ああやってくれこうやってくれというのは、今の再地区に関してもこういう地域課題があるからああやってくれこうやってくれといったようなのを受けてもらっているというのも事実ですし、また、広場2,500平米としか地区計画のほうには書いていませんけど、先ほど申し上げたとおり、どんな広場になるか、どんな使い勝手にするか、どんな利用の方々どういうふうな使い方をしてもらえるかだとかということは、今後、事業者のほうは地域の方々とは協議しながら検討していきたいといったような話を協議会の場でもし



てもらっていますので、まさにそういった中で、今、林委員が言われている部分に関して、地域の方々に説明しながら、じゃあこういうふうな形のほうがいいんじゃないのといったようなご意見があれば、やはりそれは受け止めていただいて、できるところはしっかりやっていただきたいなというふうに考えております。

○岩田委員 ちょっと訂正が。

○春山副委員長 岩田委員。

○岩田委員 すみません。先ほどの発言でちょっと訂正があります。日本テレビ通り沿道まちづくり協議会か何かで、詐欺的手法だというような発言があったという話なんですけど、それは訂正です。2023年3月30日の都市計画審議会で、「それは詐欺的手法だ、裁判になったら支えられないという発言があった」に訂正をお願いします。（「都市計画審議会」と呼ぶ者あり）はい。（「何月何日」と呼ぶ者あり）3月30日です。2023の年3月30日。

○春山副委員長 休憩します。

午後7時46分休憩

午後7時47分再開

○春山副委員長 再開します。

以上で執行機関への質疑を終了いたします。

委員の皆様から何かご意見ありますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○春山副委員長 では、本件19件の陳情の取扱いについていかがいたしましょうか。

〔「継続」と呼ぶ者あり〕

○春山副委員長 それでは、本件19件の陳情につきましては継続の取扱いとさせていただきます。

それでは、二番町地区のまちづくりの陳情審査及び報告事項を終了いたします。