

環境・まちづくり特別委員会 送付3-14

六番町偶数番地地区の地区計画に関する陳情書

受付年月日 令和3年8月30日

陳情者 提出者 2名

令和3年8月30日

千代田区議会 議長 桜井ただし様

千代田区議会 環境・まちづくり特別委員会 委員長 小林たかや様

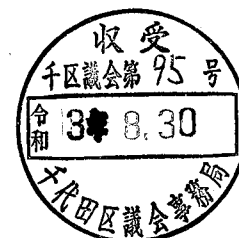
六番町偶数番地地区の地区計画に関する陳情書

標記の件につきまして、早急な対処をしていただきたく、下記の通りお願い申し上げます。

記

1. 要望 六番町偶数番地地区の地区計画への住民案の採用
2. 要望の理由 以下二点の理由より住民案が地区計画の本来の目的を果たすのに適切だと考えます。
 - ① 手続きの正当性 地元での意見交換に基づいた住民案は一定の合意形成がなされており、尊重すべきものです。住民案は対象区画内全戸への投函による情報共有、千代田区役所への定期的な報告、確認を経た上で千代田区に提出されていることに加え、千代田区が事務局となったあとも、全地権者対象の意見交換会(参加者全員賛成)、アンケート(回答者の70.2%が賛成)で十分な支持を得ています。また、ルール緩和の理由に挙げられる「様々なご意見」の取り扱いがこれまでの経緯を全く無視しており、全地権者に対して告知されたアンケート結果や、意見交換会での合意事項が、実態不明の匿名意見に覆されるのは公正性を欠く上に、非常に閉鎖的です。
 - ② 内容の妥当性 六番町の個性は中層の落ち着いた町並みであり、高層マンションが連続する町並みではありません。また、区域内に学校が多いこと、日影規制がないこと、道路インフラが必ずしも十分ではないことを考慮しても抑制的なルールが必要なエリアです。特に住民案の建物の高さの最高限度については、町の連続性を重視し、なだらかなスカイライン実現のための設定をしました。突出した高さを持つ2棟の建物を除き、既存の建物のほとんどは最高限度内に収まるもので、個別区画の自由度を過度に制限するような内容とはなっていません。十分に容積消化は可能であり、開発の可能性も考慮されたものです。(*「要望の理由」詳細は添付資料参照)
3. 要望の背景 地区計画の目的は「設定した地区の目指す将来像の実現」であり、六番町偶数番地について言えば、町の価値である町並み(住環境)と教育環境を持続的に守り、それらを将来の世代に引き継いでいくことです。地域住民による取組みのきっかけは、地区内の既存建物と比較して突出した高さを持つ高層マンションの建設でした。開発計画の度に、地元住民と開発者の間に紛争が起き、全体の町並みを守るために開発者へ相談をしても「計画は違法ではない」との理由で、押し切られるばかりで、地元は消耗していきました。地区計画の必要性を住民があらためて認識した次第です。2017年に住民が活動開始。勉強会、住民アンケート、企業・マンション理事会・学校等への個別説明を経て2018年3月に千代田区へ「六番町偶数番地地区計画住民案」を提出しました。その後、千代田区が事務局となりアンケート、意見交換会を経て、2021年3月に千代田区案たたき台が作成されましたが、その内容は総じて住民案を緩和したもので、本来の目的を果たせるものではないと言えます。

以上



【添付資料】要望の理由詳細

1. 手続きの正当性 六番町の将来を見据えながら重ねられてきた意見交換に基づく住民案は一定の合意形成がなされており、尊重すべきものです。

- ① 住民案は、一部の住民によるものではなく、一定の合意形成を経て千代田区に提出されています。
 - ・ エリア内全戸投函による活動内容周知・勉強会誘致、勉強会不参加者への個別説明会などを実施しました。
 - ・ 2017年の活動開始時より、千代田区役所まちづくり課へ訪問の上(住民案提出までに7回以上)、内容と進め方に関する定期的な報告と確認をしました。
- ② 千代田区が事務局となったあとも住民案は十分な支持を得ています。
 - ・ 2020年2月の第3回意見交換会では、「住民案を基にした地区計画作り」が満場一致で確認されています。千代田区からの問いかけで、会場で参加者全員が賛成の挙手までしました。まちづくりニュース第6号「今後の進め方について」には「『住民有志によって提案された地区計画案の内容を基に、検討を進めるべき。』とのご意見が多数上げられました」との記載があります。
 - ・ 千代田区による全地権者対象のアンケート(2020年4-5月実施)では回答者の70.2%が「住民有志案が良いと思う」と回答しています。
- ③ ルール緩和の理由に挙げられる「様々なご意見」の取り扱いがこれまでの経緯を全く無視しています。
 - ・ 全地権者に対して告知された記名式アンケート結果や、意見交換会での合意事項が、実態不明の匿名意見に覆されるのは公正性を欠く上に、非常に閉鎖的です。記名式アンケート結果や、意見交換会での議論や合意事項を重視すべきです。新たな意見が出てくるたびに既合意事項を変更しては、延々と何も決まらない意見聴取が続くだけで、地区計画が定まりません。
 - ・ これまでの意見交換会ではまちづくりの将来像を共有し、そのために必要な地区計画を議論してきました。しかし、ここに来て、ルール緩和の理由として「マンション建替え問題(注1)」を耳にするようになりました。個別の問題に注意を向けすぎるあまり、本来の「この町の価値を守るための議論」が置き去りになっています。

2. 内容の妥当性 六番町の個性は中層の落ち着いた町並みであり、高層マンションが連続する町並みではありません。また、区域内に学校が多いこと、日影規制がないこと、道路インフラが必ずしも十分ではないことを考慮しても抑制的なルールが必要なエリアです。また、住民案は過度に厳しいルールではありません。十分に容積消化は可能であり、開発の可能性も考慮されたものです。

- ① 建物等の高さの最高限度
 - ・ 地区全体：住民案では町の連続性を重視し、なだらかなスカイラインを実現するための建物の高さの最高限度を設定しました。突出した高さを持つ2棟の建物を除き、既存の建物のほとんどは最高限度内に収まるもので、個別の敷地の自由度を過度に制限するような内容とはなっていません。千代田区たたき台の根拠として番町エリア他地区の地区計画との整合性を理由に挙げられるかもしれませんが、六番町は他地区と異なり、ほとんどの建物が中層を基調としたエリアとなっています。なお、最近建てられた二棟の高層マンション(内一棟は総合設計制度活用)は例外的な存在です。
 - ・ B地区、C地区：シミュレーション結果は、想定する建物の建蔽率、階高に大きく依存します。区たたき台のシミュレーションでは、B地区での想定建蔽率が約36%、C地区が約31%、階

高は標準階 3.5m、1 階部分 5m となりますが、仮に両地区の建蔽率を 40%に、階高を標準階 3.4m、1 階部分 5m とすると、B 地区は 10 階 ($400\% \div 40\% = 10$ 階) で 35.6m、C 地区は 7 階 ($280\% \div 40\% = 7$ 階) で 23m となり、住民案の高さ制限内に収まります。当該地区の指定建蔽率は 60%であることから、40%は住環境への影響も少なく無理がない数値と言えます。

また、「斜線制限によって基準容積率が使いきれない場合には天空率を用いる」との記載がありますが、天空率制限はあくまで採光(日照ではない)、通風の確保のみを目的としたものであり、結果的に周辺から過度に突出した高層ビルを生み、日照障害、圧迫感やプライバシー等の問題を引き起こす恐れがある等、天空率の問題は多々指摘されています。千代田区に日影規制がない中で天空率制限を活用したマンションができれば、良好な住環境が損なわれる可能性が高く「天空率制限を用いたとしても、良好な住環境を担保するにはどうすればよいのか」という視点で考えれば、住民案の高さ制限値のほうが適切です。

- ・ D 地区：千代田区たたき台では 60m と、住民案(40m)を大幅に緩和した設定となっています。根拠として挙げられている日テレ通り沿道の連続性よりも、まずは奇数番地地区や当該地区西側住宅地との連続性を考えるべきです。後背地への影響(日照、圧迫感、プライバシー、ビル風)が全く考慮に入れられていません。また、エリア回遊軸は、高さの問題とは全く関係が無く、あくまでも中層中高層の方針に則って足元回りの賑わいや快適性を追求するものにすぎません。

② 地区計画の目標

- ・ 住民案には記載がなかった「多様な住宅供給を誘導」が千代田区たたき台に追加されていますが、漠然としていて曖昧な表現は設定目標として不適切です。もし大規模マンションなどを想定しているのであれば、地区の目指す方針にはそぐいません。

③ 土地利用の方針

- ・ 住民案に含まれている「中層」「中高層」が千代田区たたき台では削除されていますが、これまでの議論を通じて明らかなように、当該地区の環境を担保する上で「中層・中高層」の文言は欠かせません。改定都市計画マスタープランにも番町地区について明記されている通りです。上位計画であるマスタープランとの整合を図るためには「中層・中高層」を追記すべきです。

④ 地区整備計画

- ・ 住民案に記載されていた「壁面の位置の制限」「壁面後退区域における工作物の設置の制限」が地権者ヒアリングの結果を理由に削除されていますが、当該地区の良好な住環境を確保する上で欠かせない項目です。特に道路環境に恵まれていない当該地区において、街路空間の採光、圧迫感の軽減を図るために最低限必要です。アンケートでも「せまくて歩きづらい歩道」とう問題は挙がっていました。加えて地権者ヒアリング結果の具体的内容となぜそれを理由としたのか合理的説明を求めます。

注1) 「マンション建替問題」

それぞれの地権者に様々な事情があることは当然です。各地権者がルール内で工夫や配慮をしながら、町の価値を守り、維持していくことが地区計画の本来の位置づけであり、各敷地の経済的な最適化が、町全体の最適化にはつながらないからルールが求められるのです。番町内の分譲マンションの多くは、文教地区の閑静な住環境をセールスポイントにしています。しかし、地区にそぐわない高層マンションが集積した結果、良好な住環境が失われてしまっは本末転倒です。

個別事情の中でも建替えの問題だけを取り上げて、まちづくりの議論に持ち込みすぎるのは、これまで進

めてきたまちづくりを滞らせるものではないでしょうか。意見の中には「マンションの建替 vs. 高さ制限(地区計画の設定)」の二択構図内で語ることで、不安を煽るものも聞かれますが、同列に並べるべき問題ではありません。例えば、総合設計制度活用による容積率緩和で建替え費用負担を軽減する方法は、単に問題を先送りしているだけで解決にはならず、建替え毎にマンションが巨大化していくこととなります。それは、人口動態、価値観の変化など時代の流れに逆行するもので、持続可能なまちづくりとは言えません。分譲数増加で区分所有者の数は増え続け、次回建替えの際の合意形成はより困難となり、次世代により高い利子の借金を押し付けるようなものです。それに気づきながらも従来のモデルに基づき高層マンション等を建て、分譲マンションの最も大きなリスクの一つである建替えについての説明も無く行われる販売行為は、これまで住民が築き上げてきた有形無形の町の価値を一方向的に消費し続けます。