

2018. 11.20. 第7回勉強会でのご質問に対する回答（更新予定）

1. 大澤先生のお話の中に「総合設計制度を活用しても高さの緩和に上限がある（規制緩和しても、緑地増やしても高さ制限は変えられない）」とのご説明があったが。それが絶対なら超高層は建てられないのでは？なぜ計画が生じているのか？

**【回答】**

現在の地区計画を変更すれば超高層化は可能です。ただし、地区計画の変更をするには、その必要性や合理的根拠、合意形成が求められるため、簡単には変更できないと思われま

2. 地区計画を検証しては？との提言も、「番町まちづくりビジョンをマスタープランの下に作る」アイデアも、その受け皿作りが大変であると思う。純粹に民間である必要があるのでしょうか？区役所の参加を要請する事は矛盾がありますか？

**【回答】**

もちろん区役所の協力も得ながら受け皿づくりをすることになると思いますが、これからは、行政の予算やマンパワーがますます限られていくため、住民主体で地域をマネジメントすることが求められるはずで

3. 基本的な質問で恐縮ですが、そもそも今回の再開発対象地は公有地なのでしょうか。私有地なのでしょうか。再開発に際して日本テレビがどれ程影響を及ぼすのか教えて下さい。

**【回答】**

再開発計画の対象地は民有地です。地権者の多くは日本テレビ放送網とされますので、彼らが再開発計画を立案すると思

4. 東京都のマスタープランでにぎわいの創出という言葉が出てきます。豊洲の新市場もそうでした。マスタープランで言う所のにぎわいとは具体的に何を示しているのか良くわ

かりません。住民以外の人々を呼び込むという事なのでしょうか？

**【回答】**

日本テレビ通り沿道まちづくり基本構想（素案）を読んでも、「にぎわい」が指す内容については明示されていません。ただ、再開発計画には、業務機能や商業機能を含めることになるので、住民以外の人々を呼び込まなければ事業が成立しないと思われます。

最も大事な点は、現在の都市計画マスタープランや地区計画を読む限り、番町で求められる「にぎわい」は、住宅を中心とした街と調和したにぎわいであるはずということです。

5. 何をもって「住民による十分な参加に基づく議論」が為されたと言えるのでしょうか？

**【回答】**

一義的に定義することはできませんが、まず、開発主体や区が、住民に対して十分な情報提供を行うことが必要です。例えば、再開発の構想・計画の内容をできるだけ早い段階から住民に示すこと、その内容と既存のプラン（都市計画マスタープランや地区計画）との整合性について説明すること、仮に整合が取れない場合、地区計画を変更する必要性や根拠を示すこと、等です。これらについて十分な情報提供を行った上で、住民からの意見を聴き、それに対して区や開発主体が回答することが求められます。

以上の積み重ねを丹念に行うことが最低限必要と思われますが、現在の日本テレビ通り沿道まちづくり基本構想の策定に関しては、以上の手続きが十分になされているとは思えません。ようやく基本構想を検討する協議会に守る会のメンバーが入り、意見を述べる機会が確保できましたが、それだけで十分な参加とは言えないと思います。

6. ①マスタープラン及び地区計画の効力はどの程度か？法的な効力があるのかないのか。  
②マスタープラン及び地区計画がある中で、高さ制限を大幅に超える 150m の高層のものを建築することができる抜け道はあり得るのか？

**【回答】**

質問①について。

都市計画マスタープランの法的な拘束力はありません。したがって、都市計画マスタープランを根拠に建築・開発行為を規制することはできません。ただし、地区計画の策定・変更の権限を持つのは千代田区です。区が明確な根拠を説明することなしに、自らが作成した都市計画マスタープランと整合しない地区計画に変更することは、都市計画法の趣旨に反すると思います。

地区計画の基準のうち、条例で定めたものについては法的拘束力があります。番町で

言えば、用途、高さ、壁面位置、緑化率の制限（六番町奇数番地地区は敷地面積制限も）は条例で位置づけられていますので、強制力があります。なお、地区計画の方針や条例で位置づけていない基準については拘束力がありません。

質問②について。

現在の地区計画を変更すれば超高層化は可能です。ただし、地区計画の変更をするには、その必要性や合理的根拠、合意形成が求められるため、簡単には変更できないと思われま

#### 7. 都市計画や地区計画等の決定権はどこにあるのか？

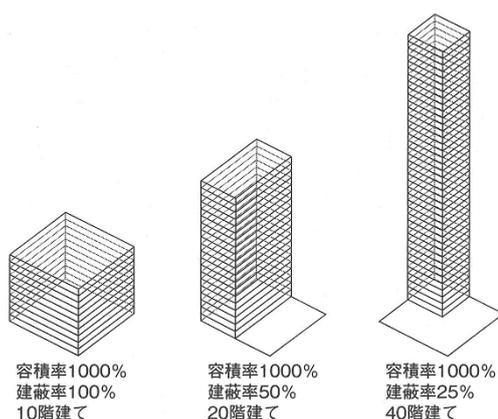
##### 【回答】

都市計画の決定権を持つ主体は、制度によって異なります。千代田区内に言

#### 8. 地区計画のない場合は高さ制限がない、つまり、いくらでも高い建物を建てる

##### 【回答】

地区計画がないからといって、いくらでも高い建物が建てられるわけではありません。容積率（建物のボリューム制限）や道路斜線制限、隣地斜線制限によって、高さは決ま



9. 地区計画は、どのように作成できるのでしょうか？

【回答】

住民が地区計画をつくりたい場合の手続きとしては、都市計画法に基づく申出制度と都市計画提案制度の2種類が用意されています。ただ、前者の申出制度は、千代田区が条例で具体的な申出方法を定めていませんので、法律上の手続きとしては、後者の都市計画提案制度のみとなります。この制度は、住民らが作成した地区計画の案を行政に提案し、行政が必要と判断したものについて、都市計画決定するというものです。ただし、0.5ヘクタール（5,000㎡）以上のまとまった土地の区域で、土地所有者・借地権者の3分の2以上の同意を得ていること（同意者の土地の面積の合計も対象区域の3分の2以上）が条件となるため、ハードルは高くなります。

実態としては、法律上の都市計画提案制度を用いずに策定されるケースが多いようです。その場合、住民が地区計画の案を作成して行政に提出し、行政が必要と判断したものについて、住民と行政が案の練り上げていき、都市計画決定の手続きに進む形をとります。このケースでは、提案制度のような3分の2以上の同意といった条件は必要ありません。

10. 都市開発を行いたい事業会社は、なんらかの行政手続きを経ることで、無理矢理開発を進めることができるのでしょうか。できてしまう可能性はあるのでしょうか。

【回答】

今回のケースで言えば、千代田区が超高層開発を可能とする地区計画に変更すれば、開発を進めることができます。ただし、地区計画の変更をするには、その必要性や合理的根拠、合意形成が求められるため、簡単には変更できないと思われます。