

平成平成二十八年

第三回定例会一般質問

区政報告

千代田区議会議員

桜井ただし

平成28年第3回定例会 一般質問

平成28年第3回定例会において、自由民主党議員団の一員として、一般質問をいたします。

質問に入る前に、ことは台風が多く、さきの被害で亡くなられた方々に哀悼の意を表しますとともに、被害を受けられた皆様が一日も早く従前の生活に戻れますように復旧・復興をお祈りするものでございます。それでは、質問に入ります。

今から2年前、同じくこの第3回定例会において、私はまちづくりの質問をいたしました。私の住む麴町大通りを例にして大変恐縮でございますけれども、今までこの地に住み、働き続けてきた住民が、耐震補強に伴う建てかえで住み続けることができなくなり、次々と、他区、他県へ転出するといった事態が起きました。もちろんこのことで町会の存続すら危ぶまれているところも出てきましたから、住民の間からは、何とかならないものかと心配をする声が上がってきたのも当然であります。また、この地で働き続けることができなくなった商店は閉店をし、この地からまた一つ、にぎわいが消えました。商店街として軒を連ねてきたところも、一つ、二つと店を閉めるところが増え、にぎわいのない、寂しいまちなみになっていきます。そして、あれから2年がたちました。しかし、今も建てかえは活発に行われておりますが、まちのにぎわいを回復するまでには至っておりません。

当時、私は、まちのにぎわいの継続する、生み出すといった点においては、地域に根づいた商店は、まちの宝であり、宝を失い、魅力を失うことに、地域の方々は危機感を持っており、改めて歩いて楽しいにぎわいや、回遊するといった機能のあるまちづくり

に取り組むべきだと質問をいたしました。

映像を起こしていただけますか。(スクリーンを写真画面に切り替え)

この映像は、麴町大通りの映像です。一番右が、この半蔵門。ここに大きな道が通っていますが、これが麴町大通り。こちらが四ツ谷駅です。この沿道に、この黄色くマークをしたところ、15力所あります。麴町大通りは、第二の大手町と言われ、早くから事業系の建物が整備され、立ち並んでいます。今でも、半蔵門から四ツ谷までの1.4キロの沿道には、15軒もの建てかえが進行、または建てかえ計画をされています。その一部に商業計画がされていますが、その一部に、その1階部分に商業系の店舗が入る建物はほとんどありません。また、平成10年3月につくられた都市計画マスタープランの冊子の中では、麴町大通り沿道には、低層部に店舗の入った中高層オフィスビルが建ち並んでいる、建ち並んでいると紹介されていますが、実態はどうでしょうか。現在に至るまでの中で、まちは大きく変わっているのです。

さらに、都市計画、麴町地区の理由書の中では、麴町大通りを軸に、低層部に個性ある店舗の集積を誘導し、商業施設と業務施設との調和を進めるとともに、後背地の中高層住宅と表通りの商業、業務施設との調和を進め、活気と潤いあるまちなみを維持・創出する地域としています。が、果たしてそのような計画になっているのでしょうか。

区長、お聞きをします。このように現実と計画が大きくかけ離れているこの実態について、区長はどのようにお感じでしょうか、お尋ねをしたいと思います。

また、この地には、地域特性を踏まえた活気とにぎわいの創出

が重要であり、地域の方々の求めるにぎわいや魅力ある通りの形成を図るため、地域の機運の高まりを捉え、議論を重ねて、个性的で魅力あるまちづくりを支援していくとのお答弁を区はされました。その後、まちに対して、区はどのような取り組みをされてきたのでしょうか、お答えをいただきたいと思えます。

江戸時代、麹町地区も神田地区も、それぞれにすばらしい風情を持ち、歴史、伝統、文化の中で个性的なまちなみを配してきました。この映像をごらんください。

江戸時代、麹町大通りににぎわいを描いたものです。当時、江戸幕府は、麹町大通りに面していたところだけを商家として認めました。この場所は、今の麹町三丁目のみずほ銀行のあたりです。間口が36間余り。約66メートル。奥行きは25間。約40メートル。2階建て1棟の土蔵を構え、500人の手代を抱えていた、岩城枅屋呉服店を描いたものです。この岩城枅屋呉服店は、日本橋本町にありました越後屋、今の三越本店ですよね、これと並ぶ大店として、大変にぎわっておりました。このほか、麹町大通りには徳川御三家御用達の菓子店などが軒を並べて、大変にぎわいのあるまちなみを形成しておりました。しかし、明治、大正、昭和、平成と、時代の変遷とともにまちなみも大きく変わり、特に昭和39年の東京オリンピックを境に道路の拡幅が行われ、道路を挟んで南北に商圏が分断される結果となりました。何とかこのまちににぎわいを取り戻そう、活気あふれるまちにしようと思われた方も少なくないと思えます。

さて、まちづくりの制度に住宅付置義務と開発協力金制度があります。平成4年に、議会や行政、そして開発事業者にもご理解、ご協力をいただいて導入され、無秩序な業務化を防ぎ、定住

人口の回復に向けて、その受け皿となる量の確保を推進するためにつくられました。一時4万人を下回っていた人口も、都心回帰の流れと相まって、目標としていた5万人を回復し、現在ではほぼ6万人と、その勢いはとまりません。

かねてから私は、人口も当初の目標を達成できたことだし、そろそろ住宅付置義務にかわる新たなまちづくりの制度を考えてもよいのではないかと言ってきました。区長、にぎわいあるまちなみをつくるために、建物の1階部分に商業施設などを誘導し、インセンティブをつけることで、活気にあふれたまちなみを形成してはいかがでしょうか。もちろん、区内にはさまざまな地域事情もありますから、一律でよいかの議論はあります。しかし、区は実効性のある制度としてお考えを示す時期に来ているのではないかと思います。いかがでしょうか。お答えください。

また、区では、平成28年度から住宅付置・開発協力金制度を大幅に見直し、地域貢献、住宅、環境整備として、良質な住宅供給とともに、良好な住環境整備についても誘導を図るとしていますが、誘導される店舗や施設などが事業者提案を基本とする中で、どのように、地域や区としての考えを盛り込むことができるのでしょうか。その導入に当たってのお考えや進捗についてもお答えいただきたいと思えます。

また、新たにつくられる建物には駐車場の設置が義務づけられていることから、建物の顔と言われる1階部分は、エントランスと駐車場だけの建物となり、変化のない画一的なまちなみが続いています。これでは商業施設などを誘導することなど、到底できません。駐車場の付置は東京都の制度ですが、駐車場を個々の建物で考えるのではなく広く面で考え、大手町のように数力所にま

とめることでまちなみ形成に寄与することができないのではないのでしょうか。あわせてお答えいただきたいと思えます。

以上、活気と回遊性に富んだにぎわいのあるまちを作るために行政は何ができるのかについて、素朴な質問をいたしました。時間とともに、まちは変化をしていきます。現実をしっかりと見詰め、対応することが大切であります。区長並びに関係理事者の明快な答弁を求め、私の一般質問を終わります。ありがとうございました。

○区長 桜井議員のご質問のうち、区のまちづくりの進め方についての私から基本的な考え方を申し上げます。

区は、今回の定例会でもさまざまにご議論ありましたけど、地域の方々がまちづくりの主体であることを基本に、地域の個性を生かしたまちづくりを進めているわけでございます。その象徴が地区計画制度であることは、桜井議員ご承知だろうと思えます。で、これは、地域の方々と現在のまちの課題と将来のまちのありようを共有して、課題解決のためのルールとして、地区計画制度があるわけでございます。

議員ご提案の麴町大通りの地区計画については、さまざまな議論をされて、現在のルールが地区計画で定まっているわけでございます。そして、現在、麴町大通りの地区計画は、まちの景観を維持するための、建物の色彩や看板の制限などを定めることで、麴町大通りが風格あるまちなみ形成を図るという思いで地域の大方の合意を得て、地区計画ができています。

しかし、区民やあるいは地域の方々が求めるまちのありようが変わってきているということであるならば、議員ご指摘のようにそのための商業施設の誘導が、新たなまちの課題として起こって

いるならば、それぞれの地域の方々が話し合いをしながら新しい地区計画制度をつくることは可能であります。その中に、建物の、用途地区計画の中には用途規制というやり方もあります。例えば、1階をこうしましようという考え方もできるわけでございますので、ぜひ皆様方でそうした議論をして、現在のいわゆる麴町大通りの地区計画を改正するということは理論的には可能でありますので、ぜひ皆様方で十分な議論をし、そして考え方を整理していただきたいと思います。

なお、詳細については、関係理事者をもってご答弁をいただきます。

○まちづくり担当部長

桜井議員のご質問につきまして、区長答弁を補足してお答えいたします。

まず、建物の低層階1階部分に商業施設を誘致する方策についてでございますが、ただいま区長がご答弁したとおり、まちづくりのルールである地区計画の建物用途規制、これによりまして、制度的には可能でございます。しかしながら、地区計画というのは、そのことを地域の方々が合意をするということが前提でございます。

ご指摘の商業施設の衰退・変化というものは、そういった現象というのはさまざまな、きつと理由がその土地土地にあるのかと思えます。昨今では消費者の消費行動の変化、例えばネット上で商品の売買あるいは消費者の趣味・嗜好の変化というものもございます。また、商店の側にも跡継ぎがない、後継者がいない、あるいは設備投資ができないなど、さまざまな理由があるのかと思えます。したがって、まずは多角的な角度からの議論が必

要であるというふうに思います。

まず、地域の方々が課題を共有し、どのようなまちの将来像を描けるか、ここが重要でございます。区としても、その取り組みにつきまして、側面から支援をしてまいります。

次に、住宅付置制度の変更についてですが、従来の制度は、議員ご指摘のとおり、開発事業者に住宅の供給をお願いしてまいりました。今般、区民も増加傾向にある中で、暮らしやすい環境づくりに協力いただくことに制度を変更してまいりました。開発事業そのものの規模に応じて協力の度合いも変わってまいります。当該開発の地域の事業に即しまして、必要な施設等の貢献をお願いしてまいります。制度の変更はまだまだ始まったばかりでございますので、その運用につきましては、実績を積み重ねながら適切に対応してまいりたいと思っております。

次に、駐車場の設置についてでございます。

確かに通りに面して、建物ごとに駐車場が設置をされ、まちなみの一体性を阻害している様子も間々見受けられます。必要な駐車場を集約・設置することは、良好なまちなみの形成だけでなく、歩行者の安全性の確保からも有効なものであるというふうに私も思います。

現行の制度では、駐車場の集約化などの地域独自の駐車場ルールを策定できる地域、ここは限られております。また、そもそも公共交通機関が十分に整備をされておるこの都心の状況を鑑みますと、現行の駐車場付置制度そのものの見直し、その必要性も感じておるところでございます。その制度を所管する東京都と議論をしてみたいというふうに考えております。

○桜井ただし議員

25番桜井ただし、自席から再質問をいたします。2点、質問をさせていただきます。

まず1点目は、区長がご答弁いただいたまちづくりについての、その地区計画というものがあって、この麴町大通りの例で大変恐縮ですけども、当時、このまちのありよう、今後どういうふうにしていくのかということと議論をしました。いろいろな町会の方、事業者の方、それぞれの皆さんからのご意見を聞いてつくってきいたことは承知をいたしております。で、地区計画というのはそういうものだと、いうふうにも思っています。

ただ、私は、先ほど例を出して、こういう状態なんですよ、麴町大通りは、ということとを、例を出したのは、ここ5年ぐらいの中でも、新しい建物ができていますけども、その商業系、または商業系以外のものもありますけども、2軒ぐらいしかない。こういう実態がずっと続いているんですよ。続いているの。で、それに対して、まちの方からはいろいろな意見が出ています。

実は、先ほど区長の答弁を聞いて、私は区長と1つ違うところがあるのでそれを言わせていただきますけど、区としても、このまちづくりについては、まちの中に入って、アドバイスをしていただけるということは、前々から言っていたと思います。ただ、この、そういう姿勢は示していただいているんでしょうけども、実際に区の中で、区民の中にですよ、そういういるんな不満だとか要望はあるんですよ。あるんですけども、それはいつもくすぶっているばかりで、区の方がもっとまちの中に入って、それを区民の中でそれを共有していく、それを1つの形にしていくということが必要なんじゃないですかということを私は言いたいですよ。そこはもう、区長とはもう、ちょっと、先ほどとは全然

意見が違っていたので、区民のそういった要望を待つんだという待ちの姿勢だけだったら、このまちというのは、どんどんどんどんと悪い方向へ、悪い方向へ変わっていつちやいますよ。

それと、もう一点。先ほど部長のほうから、地域貢献の新しい制度が区のほうでは新しくできて、地域貢献、住環境整備ですか、ということと、非常に期待したいと思っています。

ただ、例えば、大規模な、大規模な再開発であれば、事業者は乗ってきますよね。このところはどういうものを入れようかということでの相談はあると思います。ただ、この事業が行われる程度の平米数のところで、どこまでまちの思いだとか、区の思いだとか、地域の思いだとかいうことを相手にのんでもらえるかというところについては、ちょっと心配なところがあります。先が見えないんですね。どれだけの、何というんでしょうか、効力があるというかですね、そのところが見えないので、いま一つそのところのご答弁をお願いしたいと思います。

以上です。

○区長（石川雅己君） 桜井議員のご質問のうちの第1点については、私からお答えいたします。

まちづくりというのは、やはり地域の大方の方々がこういう方向でやりたい。それに対して区側が、それをどういうふうにはバックアップするかという、そういうお話をいただかないと、最初っからこうですよということとは、区は、私はやるべきではない。それが地区計画の持っている性格だろうと思います。

したがって、桜井議員がそういうお話をされるならば、あの沿道の大方の地権者が、まさに今のルールを変えたい、そのためにどういうことを区側としてすればいいんだというご相談をいただきたいと思う。それでないと、最初っから区が入っていくというのは、これは難しい。当然、地区計画というのは、最初っから、絶対に区は入りません。やはりまちの声が上がって、それに対して区側がどういうふうなアドバイスをし、現在のルールを変えるのかということになる。

何回も私、申し上げていますように、地区計画というのは、地域を構成する方々が主体的にいろいろ考えていただきたい。その中で、将来のまちをどう考えるかということを出していただく中で、区が専門家の立場でどういうふうなこれをこなしていくかというアドバイスをしたり、時には助言をしたり、時にはサポートをするということを見せていただきます。最初っから区が入るということは、これはどういう地区計画でも難しい。（発言する者あり）ぜひ、そのことをお願いしたいと思います。

その他については、部長からご答弁をいたさせます。

○まちづくり担当部長（坂田融朗君） 桜井議員の再質問にお答

えいたします。

今般新たな制度になりました住環境の、開発事業に伴う住環境の整備協力事業でございます。これまでも住宅付置、そして5、000戸の住宅を供給してまいりました。で、今般は、住宅、良質な住宅も含む、さまざまな、区民に必要な施設をまず考えていたきたいという制度でございます。

これは、議員ご指摘のように、その開発の力といいますが規模に応じて、その責任の割合も違つと。これまでの住宅付置と同様でございます。ですので、その開発自体の大きさにもちろんよるんですけれども、そこにつきましても、できる限り、その規模に応じた働きをしていただけるように、地域の方々の要望も、我々ほぼまちづくり部といたしまして、要望、需要というものも把握をしておるところでございますし、またご相談する機会もございますので、それを重ねて実績を積み上げていきたいというふうに思います。