


第204回 都市懇サロン レポート	「飯田橋駅周辺でのまちづくりへの取組について」		
講師	株式会社山下設計 都市計画部部长 藁谷 功 氏	開催日	平成28年9月20日(火) 18:00~20:00
講師 プロフィール	平成3年 法政大学大学院修士課程修了 株式会社山下設計入社		
<p>お話の概要</p> <p>(意見交換の内容を合わせて記載)</p>	<p>■講義の概要</p> <p>飯田橋駅周辺では、千代田区の支援のもと、地元まちづくり協議会を中心に市街地再開発事業等によるまちづくりの立上げに向けた検討が進められている。これまで関わってきている「まちづくり」や「都市計画」についての取組を紹介し、過去の経緯や課題、今後の展開について議論を行った。</p> <p>(1) 飯田橋駅周辺でのまちづくり動向について</p> <p>①飯田橋駅周辺は、複数のまちづくりが現在も進行中。 ②株式会社山下設計では、東京区政会館、富士見二丁目北部地区、東口駅周辺整備調査等に関わり、現在飯田橋駅中央地区が進行中。 ③JR 飯田橋駅舎ホームの移設検討がされており、東口の賑わい拠点創出が課題。 ④飯田橋駅周辺全体としてのまちづくりルールを千代田区及びまちづくり協議会で検討中。</p> <p>(2) 富士見二丁目北部地区第1種市街地再開発事業の紹介</p> <p>①地元権利者を中心とした「手作りの再開発」とは 当地区周辺は屋敷町であり、元々「米倉屋敷を考える会」という地元組織が発足しており、地元主導の「手作りの」まちづくりを行った。 ②都市計画変更 準備組合設立段階では住宅とホテルを主体とした事業計画であったが、その後、情勢の悪化により事業スキームとの採算性が合わなくなったため見直しが必要となった。加えて、住宅の購買意欲が上昇してきた時期とも重なり、住宅と事務所を主体とした計画へ変更となった。</p> <p>(3) 今後の展開 (飯田橋駅中央地区第1種市街地再開発事業)</p> <p><テーマ> <課題></p> <p>①交通結節強化：集積機能、交通ネットワークの整備 ⇒廃道に伴う交通動線、インフラ整備 ②賑わいの創造：駅周辺の他開発事業との連携 ⇒一体的なエリアマネジメントが必要 ③事業性の向上：高度利用化された既存ペンシルビルへの対応 ⇒事業生産性及び容積率の担保</p> <p>■意見交換の概要</p> <p>○再開発事業での容積率確保は大きなテーマであり、千代田区は極端な高度利用は求めているのか</p> <p>・千代田区の用途地域図はきれいな形をしており、不整形を嫌うのではと考える。また、都市再生緊急整備地域に指定されていないので、どちらかというところ“住宅系のまち”という意識があると感じる。また基本的な考えとして、地域的に再開発は終了したという雰囲気があり、地域貢献をしないと諸々認められづらい印象がある。</p> <p>○高度利用しまちが新しい印象となる再開発事業は、どのまちも雰囲気が似てくるように思うが、どういった点について留意しているか</p> <p>・当地区については、フランス人が多く住んでいるようであるのでフランスのエッセンスや、また、牛込御門という屋敷町でもあったので歴史や遺跡などに着目し、新しいまちの顔を見つけ出したい。</p> <p>○JRとメトロとの一体的なまちづくりについて、JRやメトロと話し合いは設けているのか</p> <p>・メトロとJRとの連携の調整が課題である。</p> <p>○どのような地権者いるのか</p> <p>・大地主はおらずペンシルビル所有のような地権者が多い。また、それらは高度利用が図れており、従前以上の容積ボリュームを積まないと利益返還ができない。都市再開発法第110条に規定する全員同意型による権利変換ではなく、都市再開発法第111条に基づく地上権非設定による権利変換で行ったため、事業が進んだと考える。</p>		
記録者の ひとこと	身近な東京都の完成されたまちづくりのご紹介に加え、実務に沿ったご説明で受けたからであろうか、意見の交換が活発に行われ、非常に有意義な時間でした。 <p style="text-align: right;">≪都市懇サロン運営部会委員 大橋≫</p>		

