

意見書要旨

資料 2

東京都市計画 地区計画 神田小川町三丁目西部南地区地区計画の案

東京都市計画 高度利用地区（神田小川町三丁目西部南地区）の変更案

東京都市計画 第一種市街地再開発事業 神田小川町三丁目西部南地区第一種市街地再開発事業の案

を、令和3年1月27日から2月10日まで2週間縦覧に供したところ、都市計画法〔第21条第2項において準用する同法〕第17条第2項の規定により、109通の意見書が提出されました。その意見書の要旨は次のとおりです。

名 称	意見書の要旨	千代田区の見解
I 東京都市計画 地区計画 神田小川町三丁目西部南地区 地区計画の案	1 明確に賛成の意思が示された意見（63通） （理由は以下の通り。（）内は通数。）	今回の都市計画案は、住民等が主体的かつ積極的に都市計画に関わる計画提案制度の基本的な考え方を十分に踏まえ、都市計画の決定又は変更をする必要があると区が判断し、その案を作成したものです。なお、頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に務め、街区内の不燃化・耐震化を図ってまいります。
	1) 街区内の不燃化・耐震化が進む(32) ・かなり古い建物が多く密集しており、交通の要衝でもあり、緊急輸送道路（靖国通りや明大通り）沿いであるため、大地震のときに道路を封鎖してしまい、救急車が病院へ行けない可能性がある それが市街地再開発事業により、老朽化による災害リスクを無くし、緊急輸送道路沿いの不燃化・耐震化が進む	
	2) 個別の建替えが厳しい(28) ・老朽化した古い建物が密集しており、首都直下型地震が起きた時を考えると非常に不安だ ・個々の敷地の権利関係の複雑さから個別の建替えが厳しい ・経済面、資金面で、個別の建替えが厳しい ・敷地形状等の条件で、個別の建替えが厳しい	
	3) 再開発事業によって建替えが実現し、近隣や地域住民の希望である安全・安心なまちづくりに貢献できる(26)	
II 東京都市計画 高度利用地区 (神田小川町三丁目西部南地区) の変更案	4) 地域の防災拠点となる(7)	頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に務め、安全・安心なまちづくりの推進を図ってまいります。
III 東京都市計画 第一種市街地再開発事業 神田小川町三丁目西部南地区 第一種市街地再開発事業の案		頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に務め、街区内の機能更新を図ってまいります。

	<ul style="list-style-type: none"> ・最新の対策を施した避難スペースが確保される ・帰宅困難者も受け入れられる ・地域の災害・防災拠点となる 	<p>の内容の実現に務め、地域の防災拠点の形成を図ってまいります。</p>
5)	<p>地域特性が維持され、他に類を見ない独自色の強いまちが形成される(2)</p>	<p>頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に務め、地域特性の維持を図ってまいります。</p>
6)	<p>ランドマークやシンボルになる(9)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新たな複合施設ができることにより、スポーツ店街、書店街、楽器店街、飲食店街の各店舗群のランドマークになる ・神保町地域の試金石となるランドマークが、ここにあってもいい 	<p>頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に務め、地域のランドマーク形成を図ってまいります。</p>
7)	<p>富士見坂が整備される(11)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩行者も多い一方、通過する車も多い富士見坂は、いつも危ないと感じているが、それが再開発事業によって歩車分離された道路に整備される ・広くて歩きやすい道路が綺麗に整備される ・使いやすい歩道で、安全な道路が整備される ・小学校や幼稚園が近くにあることを考えると重要な整備だ 	<p>頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に務め、歩行者にとっても安全な道路の整備を図ってまいります。</p>
8)	<p>イベントスペースができる(10)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域が必要としていたスペースができる ・天候に左右されないうちが屋根があり、しかも完全に屋外でないようなイベントスペースが出来る 	<p>頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に務め、地域に必要なイベントスペースの確保を図ってまいります。</p>
9)	<p>広場が整備される(19)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平常時はイベントができ、また災害時は避難場所になる広場が整備される ・地域の人や来街者が集える広場が出来る ・休憩できる場所が整備される 	<p>頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に務め、地域に必要な広場の確保を図ってまいります</p>

	<p>10) 地域の潤いや賑わいの拠点になる(12)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スポーツ店街、書店街、楽器店街、飲食店街の各エリアの核・拠点となる ・回遊性が向上して、神保町地域の活気が取り戻せる 	<p>頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に務め、地域に必要な賑わい拠点の形成を図ってまいります。</p>
	<p>11) コロナ禍で危機的、アフターコロナの取組み実現に必要(7)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コロナ禍で、この地区の地域特性が危機にある ・進めなければ、コロナ禍に窮して土地を手放し、取得した投資家や不動産屋が個別に建物を建ててしまう恐れもある <p>この地区の一体的な機能更新はできず、周辺の方にとっても危険な状態のまま変わらないこととなる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アフターコロナの取組みやデジタル化が叫ばれているが、この地区は現状のままではそれも実現できない ・コロナが終息した後、再び多くの人たちが集まる街になってほしい ・再開発事業が実現すれば、コロナ後の社会に適応できる空間構築や設備導入が可能だ ・コロナ後の社会で、人が集まっても三密が回避でき、一定のソーシャルディスタンスを保てる空間が必要だ 	<p>頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に務め、アフターコロナで必要とされる空間形成の実現を図ってまいります。</p>
	<p>12) 地域コミュニティの継続・創造(6)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅が出来ることで、これまでの地域コミュニティが継続される ・住宅が出来て、新たな地域コミュニティが出来、地域が活性化する 	<p>頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に務め、住宅整備を進め地域コミュニティの活性化を図ってまいります。</p>
	<p>13) 再開発に異議を唱える地権者と話し合いの場を設ける呼びかけをしてきたが、応じてくれない(5)</p>	<p>事業の推進に向けて、地権者間協議の場を確保してまいります。</p>
	<p>14) 街区内の耐震化や、安全・安心なまちづくり、道路や歩行者空間、広場の整備、地域の活性化やコミュニティの継続・創造の実現ができるのは、この場所で行う再開発事業しかない(7)</p>	<p>頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に務め、安全・安心なまちづくりの推進等を図ってまいります。</p>
	<p>15) これまでの地権者の活動が反映されるべき(2)</p>	<p>頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 8割近くのの大多数の地権者が、事業に賛同し、進めたいと考えている ・ 都市計画審議会の委員、関係者の皆様にこれまでの検討活動を理解していただきたい 	<p>の内容の実現に務め、安全・安心なまちづくりの推進等を図ってまいります。</p>
	<p>16) 今の住民が住み続ける(3)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 昔から住んでいる住民に住み続けてもらいたい ・ この地に残るために、事業を進めたい 	<p>頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に務め、地域特性の維持等を図ってまいります。</p>
	<p>17) 事業の公共性が高く、必要性が強いことを認識して、行政として、区として進めるべき(6)</p>	<p>頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に務め、地域特性の維持等を図ってまいります。</p>
	<p>18) 都市計画手続きを早く進めてほしい。(22)</p>	<p>頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に務め、安全・安心なまちづくりの推進等を図ってまいります。</p>
	<p>19) その他(各1)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ この場所ならではの魅力を発信し続ける場所になってほしい ・ 都市計画決定された後も、地域間で十分な話し合いをすべきであり、地元も事業者も区も積極的に取り組む必要がある 	<p>頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に務めるとともに、今後も様々な形でご意見を伺いながら計画の詳細な検討を進めてまいります。</p>

名 称	意見書の要旨	千代田区の見解
I 東京都市計画 地区計画 神田小川町三丁目西部南地区 地区計画の案	2 明確に反対の意思が示された意見 (24 通) (理由は以下の通り。() 内は通数。)	今回の都市計画案は都市計画法に基づき、土地所有者等からの計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があると区が判断し、その案を作成したものです。
	1) 進め方が性急だ(2) <ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺住民への説明会がないままに都市計画審議会で諮ったのは余りにも早急に事を運びすぎ 千代田のまちづくりは住民合意を尊重するもの。強引で性急なや	
II 東京都市計画 高度利用地区 (神田小川町三丁目西部南地区)		

<p>の変更案</p> <p>Ⅲ 東京都市計画 第一種市街地再開発事業 神田小川町三丁目西部南地区 第一種市街地再開発事業の案</p>	<p>り方、手続きは「まちづくり」に反する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コロナ禍にある今、性急に計画を進める事には反対 	<p>本都市計画の内容を実現することで、街区内の一体的な機能更新を図り、耐震性向上や広場の確保、住環境の整備などの実現につながるものと考えております。また、再開発準備組合から説明会の延期について、区に書面提出されたことから手続きを留保しておりましたが、未同意地権者と意見交換も実施し、意向の変化が確認されたことから手続きを再開したものです。</p>
	<p>2) 進め方が強引だ(8)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 未同意者の納得ができてないのに、再開発計画が進んでいると聞いた。強引なやり方での再開発は反対 ・ ご先祖様から受け継がれた土地であり、慣れ親しんだ土地と聞いた。土地の持ち主様が同意していないのに再開発が強引に進められると聞いた ・ 多くの再開発計画で同様の強引な方法で行い、環境を著しく損している ・ 住んでいる方々の意見を聞いて相互が納得してからでなければ強引・勝手というもの。ましてやコロナ禍での進め方は考え直すべき ・ 多くの地権者が反対している中、公平な立場で審査指導する区役所が開発業者や一部推進地権者の一方的な情報をもとに強引に本計画を進めており、強い不信感と憤りを感じている 	<p>今回の都市計画案は都市計画法に基づき、土地所有者等からの計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があると区が判断し、その案を作成したものです。</p> <p>本都市計画の内容を実現することで、街区内の一体的な機能更新を図り、耐震性向上や広場の確保、住環境の整備などの実現につながるものと考えております。また、再開発準備組合から説明会の延期について、区に書面提出されたことから手続きを留保しておりましたが、未同意地権者と意見交換も実施し、意向の変化が確認されたことから手続きを再開したものです。</p>
	<p>3) 多数決で決めるのはおかしい(2)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地権者である人はこの計画に否定的であっても自分の財産の処分を多数決により進められてしまうことは疑問。立ち止まって計画を見直す必要がある 	<p>今回の都市計画案は都市計画法に基づき、土地所有者等からの計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があると区が判断し、その案を作成したものです。</p>

		<p>本都市計画の内容を実現することで、街区内の一体的な機能更新を図り、耐震性向上や広場の確保、住環境の整備などの実現につながるものと考えております。また、再開発準備組合から説明会の延期について、区に書面提出されたことから手続きを留保しておりましたが、未同意地権者と意見交換も実施し、意向の変化が確認されたことから手続きを再開したものです。</p>
	<p>4) 周囲の意見を聞くべき、説明会を開催すべき、丁寧に説明すべき、手続きを条例化すべき(10)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・他区ではていねいな説明があると聞く。今後の地域紛争防止のためにも条例化し民主主義の基本である手順手続きを踏むべきである ・他区に比べても地域住民への説明があまりにも不十分 ・地権者以外の地域住民、テナント店舗の従業者、近隣地区への通勤・通学者等、マルチ・ステークホルダーの参加・関与が不可欠 ・地域住民の私は全く知らされていない 	<p>神田小川町三丁目の一部（神田小川町三丁目 10、12、14、16、18、20 番地）では、地区のまちづくりを考え、話し合い、共有するとともに、千代田区都市計画マスタープランに基づくまちづくりを実現することを目的に、地区内の土地所有者等で構成された「小川町 2010 まちづくり協議会」が設置されています。</p> <p>このまちづくり協議会では、地区のまちづくりに考え方や将来像、整備方針イメージ等を示した「小川町 2010 まちづくり基本構想」を策定するとともに、地域への情報発信を実施してきました。また、今回の都市計画手続きにおいても、都市計画法第 16 条に基づく土地所有者等への都市計画案の縦覧に加え説明会を開催するとともに、都市計画法第 17 条に基づく利害関係者等への都市計画案の縦覧を</p>

		<p>実施しております。</p> <p>なお、頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に向けて、今後ご意見を伺いながら具体の計画について検討を進めてまいります。</p>
	<p>5) 意見交換が必要、反対者の意見が反映されていない(8)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・十分に地権者の意見をきき、人々が住み安心して働き続けられる身の丈にあった計画にすべき ・地権者が否定的なのに進めていることはありえない ・住居・店舗が一緒の現在の土地は自分のものとしていたい ・高齢の母の生活環境は変えられない、何年か先にもどれる保証はない ・昔なじみのお客様との会話、一步出ればすぐ外、地面とつながった家での生活を強く望む ・自分の財産を納得のいかない開発に左右されたくない ・この場所を守ってきた、それぞれの人生設計があり、ひとつのルールに乗せて考えないでほしい ・小川町の方々、もっともっとよく話をして 	<p>今回の都市計画案は都市計画法に基づき、土地所有者等からの計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があると区が判断し、その案を作成したものです。</p> <p>本都市計画の内容を実現することで、街区内の一体的な機能更新を図り、耐震性向上や広場の確保、住環境の整備などの実現につながるものと考えております。なお、頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に向けて、今後ご意見を伺いながら具体の計画について検討を進めてまいります。</p>
	<p>6) 再開発はやりたい人だけでやればよい（反対者を除いて検討すべき）(2)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再開発を推進したい地権者だけでスムーズに建て替えを行える方法を考えるのが行政の役目である ・私たちの土地を含まない案を考えてほしい 	<p>今回の都市計画案は都市計画法に基づき、土地所有者等からの計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があると区が判断し、その案を作成したものです。</p> <p>本都市計画の内容を実現することで、街区内の一体的な機能更新を図り、耐震性向上や広場の確保、住環境の整備などの実現につながるものと考えております。</p>

		<p>なお、反対の意向を示されている敷地を外した計画では、旧耐震の建築物が残置されることや十分な広場空間が確保できないことなどから都市計画決定の要件を満たすことができません。</p>
	<p>7) 計画敷地が狭い、建物が高すぎる(7)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・約0.6haという狭い敷地に最大で120mの高さの建物は大きすぎる。案では110mということだがそれでも高いので100m未満に下げしてほしい。靖国通り沿いに110mの建物は災害時に危険である。周辺の100m以上の建物の敷地と比べて狭い ・120mもありビル風等周辺の環境悪化が懸念される ・駿河台下の交差点に22Fものビルが建つことに反対 ・学び舎の近くにペンシルビルは要らない ・むりやり面積をつくり、狭小の敷地に120m近くの高層建築は神田の町を良くするとは思えない 	<p>今回の都市計画案は都市計画法に基づき、土地所有者等からの計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があると区が判断し、その案を作成したものです。</p> <p>本都市計画の内容を実現することで、街区内の一体的な機能更新を図り、耐震性向上や広場の確保、住環境の整備などの実現につながるものと考えております。これらの地域への貢献内容を踏まえた容積緩和や周辺環境から妥当な高さであるとの判断したものです。</p>
	<p>8) 景観・環境関連の手続きなど手続き上、問題がある(9)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちの景観、環境に係わる再開発の手順手続きをふむことなく進めることは言語道断、住民無視も甚だしい ・再開発を手順手続きすら無視して進める事はルール違反であり、住民無視 ・合意形成の手法としても手続き上問題もあった 	<p>今回の都市計画案は都市計画法に基づき、土地所有者等からの計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があると区が判断し、その案を作成したものです。</p> <p>本都市計画の内容を実現することで、街区内の一体的な機能更新を図り、耐震性向上や広場の確保、住環境の整備などの実現につながるものと考えております。また、再開発準備組合から説明会の延期について、区に書面提出されたことから手続きを留保していましたが、未同意地権者と意見交換も実施し、</p>

		<p>意向の変化が確認されたことから手続きを再開したものです。</p>
	<p>9) 景観・街並みを変えないでほしい、守ってほしい(5)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・慣れ親しんだ街並みの景観が大きく変化するこの計画に反対 ・神田の残された良い街並みを高層ビルにするのは反対 ・落ち着いた小川町の景観を残してもらえないか、再度検討してほしい ・この地区の老舗飲食店は安い家賃だからこそ続いている。機能更新を重視する建て替えは必要だが、老舗が今後も地域で営業できるような開発を考えるべき。特性が失われるとこの地域に長く留まって事業をしたりビル賃貸を行ったりする地権者にとっては大きなリスク。老舗飲食店が失われた個性に乏しい新しいビルには魅力はない ・街の景観・環境を損ねるおそれが大きい 	<p>今回の都市計画案は都市計画法に基づき、土地所有者等からの計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があると区が判断し、その案を作成したものです。</p> <p>本都市計画の内容を実現することで、街区内の一体的な機能更新を図り、耐震性向上や広場の確保、住環境の整備などの実現につながるものと考えております。なお、頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に向けて、今後ともご意見を伺いながら具体の計画について検討を進めてまいります。</p>
	<p>10) 街の魅力を損なう、神田地域に合わない(4)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高層ビル 22 階が建つと駿河台下の景観が変わる。神田らしくない ・狭小敷地に高層ペンシルビルの計画が古書店街のランドマークとなるかは甚だ疑わしい ・エリアに商業ビルは不似合い、神田エリアにそぐわない高層ビルは周囲とマッチしない、時代遅れだ ・地域特性を無視した再開発事業が神保町方面にも広がり、町全体の活力を失わせてしまう。文化と芸術の街としての千代田区の魅力も毀損される 	<p>今回の都市計画案は都市計画法に基づき、土地所有者等からの計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があると区が判断し、その案を作成したものです。</p> <p>本都市計画の内容を実現することで、街区内の一体的な機能更新を図り、耐震性向上や広場の確保、住環境の整備などの実現につながるものと考えております。なお、頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に向けて、今後ともご意見を伺いながら具体の計画について検討を進めてまいります。</p>
	<p>11) 環境に悪い、温室効果ガス (CO2) の問題がある(5)</p>	<p>今回の都市計画案は都市計画法に基づき、</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・気候変動による異常気象で建築物が大きい程、どのように工夫しても温室効果ガス（CO2）は増加する。120mの建物建設は反対 ・温室効果ガス排出実質ゼロに逆行する ・超高層建築物は温室効果ガスを増やすことになり地球温暖化を加速する ・便利さや利益ばかり追求するのではなく、メンテナンスしやすいエコな造りにすべき 	<p>土地所有者等からの計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があると区が判断し、その案を作成したものです。</p> <p>本都市計画の内容を実現することで、街区内の一体的な機能更新を図り、耐震性向上や広場の確保、住環境の整備などの実現につながるものと考えております。なお、頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に向けて、今後のご意見を伺いながら具体の計画について検討を進めてまいります。</p>
	<p>12) 子育て施設が不足する、教育環境が悪くなる(6)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション大規模開発なのでお茶の水小の定員が心配なので高さを下げてマンションを減らしてほしい ・マンション住戸を約110戸も建設し住民が増えることにより保育、教育等インフラ不足をもたらし、教育環境への悪化及び子育て世代への不安と負担が増える ・高層階（13階～22階）のマンション居住者に子どもがいた場合、外へ出る機会が減少し肥満をはじめ運動能力の低下等、悪影響が出るという明らかなデータがあり、高層建物には反対 ・お茶の水小学校環境の変化に影響を受ける施設や住宅も多い、計画段階で周辺住民への説明会が正しく行われているのか、正しく公平な主導が求められる ・小学校校庭にも悪影響があるのではないか ・お茶の水小学校が2年後に出来、陽のあたりが良い環境と喜んでいますが、高層ビルができると自然破壊され、お店も利用できなくなる 	<p>今回の都市計画案は都市計画法に基づき、土地所有者等からの計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があると区が判断し、その案を作成したものです。</p> <p>本都市計画の内容を実現することで、街区内の一体的な機能更新を図り、耐震性向上や広場の確保、住環境の整備などの実現につながるものと考えております。なお、頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に向けて、今後のご意見を伺いながら具体の計画について検討を進めてまいります。</p>
	<p>13) 住み続けられなくなる(2)</p>	<p>今回の都市計画案は都市計画法に基づき、</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者が住宅へ入居出来たとしても永住はできるのか。淡路町のワテラスでは、管理費が高くて手離された方が居ると聞いている。地元で永く住む方の住みやすい町づくりが大事。地元の方が出ていくのは本末転倒 ・人口減少にある今、安心して長く住んでもらえる、安定した人口が望める街にする為にも超高層建築物には反対 	<p>土地所有者等からの計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があると区が判断し、その案を作成したものです。</p> <p>本都市計画の内容を実現することで、街区内の一体的な機能更新を図り、耐震性向上や広場の確保、住環境の整備などの実現につながるものと考えております。なお、頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に向けて、今後ともご意見を伺いながら具体の計画について検討を進めてまいります。</p>
	<p>14) 区は中立的に誠実に進めるべきだ(3)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画の名の下の再開発により、一区民の平穏な生活が踏みにじられ、後押しをしている行政の倫理観を疑う ・計画に入りたくない住民まで巻き込んで区が手を貸すのは行政の役目としていかがなものか ・反対している方々がこの場所から出ていくのではなく、納得できる共感できる再開発を業者任せでなく区が間に入り調整して進めていくべき。機能更新は必要と思うし何かはしなければならぬが、今の案が唯一無二とは思えない 	<p>今回の都市計画案は都市計画法に基づき、土地所有者等からの計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があると区が判断し、その案を作成したものです。</p> <p>本都市計画の内容を実現することで、街区内の一体的な機能更新を図り、耐震性向上や広場の確保、住環境の整備などの実現につながるものと考えております。なお、頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に向けて、今後ともご意見を伺いながら具体の計画について検討を進めてまいります。</p>
	<p>15) 再検討すべきだ(8)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コロナ禍もあり、少子化はますます進み、区内の人口はやがて減少する。オフィスはリモートで働く人が増え、都心千代田へ通勤する人も減少する。空洞化した高層ビルになる危険もあり、この計画は見直しが必要 	<p>今回の都市計画案は都市計画法に基づき、土地所有者等からの計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があると区が判断し、その案を作成したものです。</p> <p>本都市計画の内容を実現することで、街区</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・地権者がみな幸せになる計画とは言えないので再検討すべき ・コロナ禍で価値観が大きく変化している現状下、乱暴に計画をすすめるべきでない、一度立ち止まり改めて現代にあった地域再開発を検討すべき ・コロナ禍の状況下で高層ビルを中心とした再開発案は地権者に対し経済的リスクを負わせる。全面的な見直しは必至 ・虚偽の情報に基づいて事業の進捗が図られていると告げられている。道徳的・倫理的瑕疵のある計画は即時的・全面的に見直さなければならない ・何十年先までも魅力のある個性のある本当に区民、よりよい町を考えた町づくりを誠実に考えてほしい 	<p>内の一体的な機能更新を図り、耐震性向上や広場の確保、住環境の整備などの実現につながるものと考えております。なお、頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に向けて、今後のご意見を伺いながら具体の計画について検討を進めてまいります。</p>
	<p>16) その他 (各1)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩道幅員が少ないのであと1m広げてほしい。広げているように見えて車道を狭くしているだけである ・コロナ感染は人が集中する場所が特に危険、国も人の集中が地震災害リスクを高めると指摘。超高層建築物は人を一層集中させ災害リスクを高める ・「2本のペンシルタワー」という、バブル末期によく見られた「地上げと無理な再開発・超高層」という無残なフォルム。都市計画の失敗例を今後晒す事になる ・都市計画審議会として計画を差し戻し、区役所に提案して計画を練り直すよう求めてほしい。専門家も入れて区が指導すべきだ ・被害者は地域を愛して長く住み事業をしたい人たち及び地域全体の個性的な魅力と活力が失われてしまう周辺の区民 ・儲かるのはディベロッパーと権利を売却していく地権者だけ 	<p>今回の都市計画案は都市計画法に基づき、土地所有者等からの計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があると区が判断し、その案を作成したものです。</p> <p>本都市計画の内容を実現することで、街区内の一体的な機能更新を図り、耐震性向上や広場の確保、住環境の整備などの実現につながるものと考えております。なお、頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に向けて、今後のご意見を伺いながら具体の計画について検討を進めてまいります。</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・一部地権者の利益のために、行政が容積率の上乗せ、補助金を出し、超高層ビルを建て、上階をマンションとして売却しその利益を得ようとする発想は公共の利益となっていない ・他地域では低層でも賃料・賑わいが増えた事例がある ・目先のことにとらわれず先を見据えてしっかりサポートしてほしい ・コロナ禍で価値観が大きく変化している現状下、乱暴に計画をすすめるべきでない、一度立ち止まり改めて現代にあった地域再開発を検討すべき 	
--	---	--

名 称	意見書の要旨	千代田区の見解
I 東京都市計画 地区計画 神田小川町三丁目西部南地区 地区計画の案	3 その他の意見 (22 通) () 内は通数。	
II 東京都市計画 高度利用地区 (神田小川町三丁目西部南地区) の変更案	1) 再開発は、やりたい方だけでやればいい(2)	今回の都市計画案は都市計画法に基づき、土地所有者等からの計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があると区が判断し、その案を作成したものです。
III 東京都市計画 第一種市街地再開発事業 神田小川町三丁目西部南地区 第一種市街地再開発事業の案		本都市計画の内容を実現することで、街区内の一体的な機能更新を図り、耐震性向上や広場の確保、住環境の整備などの実現につながるものと考えております。 なお、反対の意向を示されている敷地を外した計画では、旧耐震の建築物が残置されることや十分な広場空間が確保できないことなどから都市計画決定の要件を満たすことができません。

	<p>2) 意見交換や説明会等をするべき(8)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・反対者がいるならば、意見交換をするべき ・地域住民に分かるよう、説明会を開催するべき ・説明会をきちんと充分に開いて進めてほしい ・現在の進行状況を説明して頂ける機会を設けていただきたい 	<p>神田小川町三丁目の一部（神田小川町三丁目 10、12、14、16、18、20 番地）では、地区のまちづくりを考え、話し合い、共有するとともに、千代田区都市計画マスタープランに基づくまちづくりを実現することを目的に、地区内の土地所有者等で構成された「小川町 2010 まちづくり協議会」が設置されています。</p> <p>このまちづくり協議会では、地区のまちづくりに考え方や将来像、整備方針イメージ等を示した「小川町 2010 まちづくり基本構想」を策定するとともに、地域への情報発信を実施してきました。また、今回の都市計画手続きにおいても、都市計画法第 16 条に基づく土地所有者等への都市計画案の縦覧に加え説明会を開催するとともに、都市計画法第 17 条に基づく利害関係者等への都市計画案の縦覧を実施しております。</p> <p>なお、頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に向けて、今後ご意見を伺いながら具体の計画について検討を進めてまいります。</p>
	<p>3) 今の景観・街並み・景色を変えないでほしい(6)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歴史や文化を感じる今の街並みが好きなので、再開発によって変えないでいただきたい ・120m のビルが建つということは、景観が全く違う状態になり、町か 	<p>今回の都市計画案は都市計画法に基づき、土地所有者等からの計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があると区が判断し、その案を作成したものです。</p>

	<p>ら温かさが消える</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中学生の頃より親しんだあの景色は是非残して頂きたい ・昔からの町の外観が損なう ・この街に住み、馴染みある街並みを守っていきたい ・これまでの景観が損なわれて、再開発ばかりが進むことは疑問だ 	<p>本都市計画の内容を実現することで、街区内の一体的な機能更新を図り、耐震性向上や広場の確保、住環境の整備などの実現につながるものと考えております。なお、頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に向けて、今後ともご意見を伺いながら具体の計画について検討を進めてまいります。</p>
	<p>4) 狭い、高い(2)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・狭い気がする ・住宅が高すぎるので、事務所を少なくしてその中に含めた方が良いと思う <p>事務所と住宅を各半分ずつにして、全体の高さを低くして、その後ろにある住居に日光が届くようにしてほしい</p>	<p>今回の都市計画案は都市計画法に基づき、土地所有者等からの計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があると区が判断し、その案を作成したものです。</p> <p>本都市計画の内容を実現することで、街区内の一体的な機能更新を図り、耐震性向上や広場の確保、住環境の整備などの実現につながるものと考えております。これらの地域への貢献内容を踏まえた容積緩和や周辺環境から妥当な高さであるとの判断したものです。</p>
	<p>5) 進め方が性急(2)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コロナ禍で大変ななか、性急で困る ・早急に事を決めるのではなく、議論を重ねた上で、納得する決め方をしてほしい 	<p>今回の都市計画案は都市計画法に基づき、土地所有者等からの計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があると区が判断し、その案を作成したものです。</p> <p>本都市計画の内容を実現することで、街区内の一体的な機能更新を図り、耐震性向上や広場の確保、住環境の整備などの実現につながるものと考えております。また、再開発準備組合から説明会の延期について、区に書面</p>

		<p>提出されたことから手続きを留保しておりましたが、未同意地権者と意見交換も実施し、意向の変化が確認されたことから手続きを再開したものです。</p>
	<p>6) その他（各1）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理費の上がり方や、テナント収入などの影響は大きく、その不安が住民に残されたままでは賛成できない ・「理解を得た」という虚偽の報告をし、コロナ禍で強引に事業を進め、開発推進派のみで説明会を行う等、誠実性がなく、不信感ばかり募る ・反対意見も取り入れ、誠実かつ中立性を保った事業展開を強く希望する ・常識を疑い、今の都市計画、再開発の流れを当たり前のこととせず、時代に合った方法を再構築する ・昔から続くエチオピアや古瀬戸コーヒーなどの個人事業主の店を守りながら、新しさも取り入れつつ、発展する開発を進めてもらいたい ・賛成、反対両者の折り合いをつけて、古き良き神田の文化を守ってほしい、と多くの20代の若者が思っていると思う ・地権者が否定的であっても、計画を進められてしまうことに疑問がある ・街の景観、環境に関わる再開発を、手続きをふむことなく進められてしまうことに疑問がある ・神田小川町三丁目10番地だけなのか その周辺地区はどうなるのか ・神保町小川町界限は、古き良き文化を大切にしている街だと思うし、 	<p>今回の都市計画案は都市計画法に基づき、土地所有者等からの計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があると区が判断し、その案を作成したものです。</p> <p>本都市計画の内容を実現することで、街区内の一体的な機能更新を図り、耐震性向上や広場の確保、住環境の整備などの実現につながるものと考えております。なお、頂いたご意見を踏まえ、今回の都市計画案の内容の実現に向けて、今後ご意見を伺いながら具体的に計画について検討を進めてまいります。</p>

	<p>それを求めてくる人達が多いと思う</p> <p>ペンシル巨大ビルを建てずに、素敵なりノベーションを！！</p> <ul style="list-style-type: none">・今回の計画は、小川町まちづくり基本構想 2010 に基づく計画だと思ふ	
--	---	--