

地区計画の見直し方針（素案）に対するご意見の概要と区の考え方

資料 2-2

NO	該当箇所	該当頁	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
1	第2章	-	1.区内に住所を有する方	千代田区の地区計画において一般型地区計画、千代田区型地区計画、再開発等促進区を定める地区計画の3種類があり、このうち千代田区型地区計画では、住宅用地の誘導など「量」に対する一定の効果があつた。平成25年に目標の定住人口5万人を達成できたからです。しかしその結果、インフラの整備に追われたり、先住民が立ち退きを余儀なくされたり、空が見えなくなったり、ビル風の恐怖地帯ができたりマイナス面もありました。今後は「量」の誘導から「質」の向上を目指したまちづくりへの転換がもたられている。確かにその通りだと思います	ご意見として受け止めさせて頂き、今後の参考にいたします。
2	第2章	25・26	1.区内に住所を有する方	P25の実績欄を見る限り、地区計画のない「神田神保町一・二丁目」も相応に改善しています。しかしながら、P26の成果欄には地区計画があつて改善した「岩本町東神田地区」のみが取り上げられ、「地区計画の、空地の創出に対する一定の効果が認められます。」と言及しています。これはやや乱暴な結論ではありませんか。	「第2章 地区計画の効果検証・課題整理」の「2-2 地区施設の創出」は、地区計画の効果を検証するため、地区施設の創出に関する成果と課題を整理したものです。そのため、地区計画のない地域に全く成果がないという結果を示しているのではなく、3地区を比較した場合、三番町地区では、他の2地区よりも緑化実積率が高く、岩本町東神田地区では、他の2地区よりも建蔽率の変化が大きかったため、地区計画に一定の成果が見られたという結果を示しています。
3	第2章	35	4.その他計画等に利害関係を有する方(土地、建物所有者)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状の一般型地区計画の中には、建物の高さを制限しているものも散見されます。しかしながら、この結果として、指定容積の消化が難しくなり、建物の更新が阻害されている地域も散見されると思います。</li> <li>・このように、直接的な目標とされていなくとも、地区計画で決められた高さ制限の影響により、建替えが進まないという事は、課題の一つとして認識すべきではないでしょうか。</li> <li>・地区計画の効果検証の中で、こういった課題をしっかりと抽出して認識したうえで、今後の地区計画策定をすべきだと考えます。</li> </ul>	地区計画で定められている各制限については、今後各地区で地区計画の見直しを検討する際に地区ごとに効果検証を行った上で整理・検証を行っていく必要はあると考えています。また、住民・地権者・事業者等による地区計画の策定・見直しの検討にあたっては、5ステップの検討フローでお示しているように、皆様の話し合いが円滑に進むよう、必要な情報を提供するなどの支援を行っていきます。
4	第3章	-	4.その他計画等に利害関係を有する方(土地、建物所有者)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区ごとに、地区内の皆様と一緒に地域の課題を抽出し、適切な地区計画（方針、緩和等）を定めていく姿勢は理解しました。</li> <li>・一方、地区での議論の結果、地区の課題解決や質の向上のためにも、「一定の用途の誘導のためにも、容積緩和をしていきたい」となった場合、どの程度の容積の緩和が許容されるのか、地権者で決めていくのは難しいと思います。</li> <li>・千代田区様から、「容積緩和の目安」といったものの提示をしていただければ幸いです。</li> </ul>	容積率緩和の具体的な数値は、地区の特性や課題に合わせて、地区の皆様が検討して決めていくものになります。例えば、「千代田区型地区計画」では、基準容積率にプラス60%または120%の緩和を認めている地区もあります。また、住民・地権者・事業者等による地区計画の策定・見直しの検討にあたっては、5ステップの検討フローでお示しているように、皆様の話し合いが円滑に進むよう、必要な情報を提供するなどの支援を行っていきます。
5	第3章	-	1.区内に住所を有する方	説明会は説明をする会ですが抽象的で実によく何かが説明したいの全くわかりませんでした。数人の住民からの質問によって理解出来たところがあります。資料には「高度利用型」地区計画は、土地の利用性を高めることを目的としており高い建物を建てることを目的とした制度ではない」とありますが土地の利用性を高める＝土地代の高い千代田区では高い建物を建てることとなります。目的はそうでないと言っていますが結果は高い建物が建つことは明白です。「高度利用型地区計画は、土地の利用性を高めることを目的としています結果高い建物が建ちます。」と書くべきです。資料を読んだだけでは全くわかりません。初めて読んでも誰もがわかるような文章と説明して下さい。それが行政の仕事です。	高度利用型地区計画は、土地の利用性を高めることを目的としており、高い建物を建てることを目的にした制度ではありませんが、容積率緩和により一定規模の高さの上乗せがあるのも事実です。しかしながら、高さの最高限度を定めることにより街並みの統一も図ることも可能となっております。

## 地区計画の見直し方針（素案）に対するご意見の概要と区の考え方

NO	該当箇所	該当頁	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
6	第3章	39	1.区内に住所を有する方	令和4年7月26日開催の都計審議事録（未定稿）のP43に景観・都市計画課長による「再開発等促進区を定める地区計画はプロジェクトごとによるところもあるため、この地区計画の見直し方針の中からは対象外」との趣旨の発言が掲載されています。 今回の地区計画の見直し方針（素案）P39の「第3章地区計画の見直しの方針」において「地区計画は、地区の皆様が中心となり内容を検討していくことが大切です。区では、皆様の検討がより良いものとなるよう支援(サポート)を行ってまいります。」と記載していますが、そのため必要となるのが「方針」ではありませんか。今のままでは区と住民が、再開発等促進区を定める地区計画の見直しを進めていくための共通の拠り所が整備されているとは言えないのではないかと考えます。公正かつ透明な区政運営のために再考が必要ではありませんか。	本方針は、良好な環境の形成・保全や、住宅用途の誘導を目的とした「一般型地区計画」や「千代田区型地区計画」について見直しする際の方針として策定するものです。そのため「再開発等促進区を定める地区計画」については、土地利用の転換（再開発、開発整備等）を目的に、開発事業者等が特定の地区のまちづくりを検討するものであり、地区計画の主体や対象範囲、目的が大きく異なることから、本見直し方針では取り扱わないこととしています。
7	第3章	40	4.その他計画等に利害関係を有する方(土地、建物所有者)	・②において「区域の再編（拡大、縮小、統合等）」とありますが、地域の話し合いにおいて、地区計画の区域について、適切な意見交換は難しいのではないかと考えます。 ・実際に、地区計画の範囲は町会域や出張所の管轄範囲などと異なる事もあり、大きな範囲での自発的な対話が簡単ではない事があります。そうすると、どうしても狭域的な意見に留まる事も予想されます。 ・このような場合、区として区域の再編についての「考え方」「方針」などを示し頂き、地域との対話のキッカケを作るなど主導的なアクションを示して頂ければと思います。	住民・地権者・事業者等による地区計画の策定・見直しの検討にあたっては、5ステップの検討フローでお示しているように、地区計画について地区の皆様で考える場を立ち上げるため、区による準備・設立のサポート（支援）や、皆様の話し合いが円滑に進むよう、必要な情報を提供するなどの支援を行ってまいります。
8	第3章	42	1.区内に住所を有する方	42ページなどで例示的に「高度利用型地区計画」を見直し方針に記載していますが、これは高度利用型地区計画への変更を誘導し建物の大型化や高層化を招くことになりかねないので、「高度利用地区計画」記述の削除をお願い致します。現行の地区計画内であっても高層ビルの建設により「風の被害が甚大で」住環境の悪化が進んでいる事例もありますので、寧ろ規制の強化厳格化の必要性すら痛感しているところです。	現在、千代田区には、地区計画のメニューとして「一般型地区計画」と「千代田区型地区計画」があり、「一般型地区計画」は規制、「千代田区型地区計画」は、規制と住宅用途に対する容積率の緩和を行っています。 地区計画の見直し方針は、「千代田区型地区計画」によって住宅の「量」が改善し、生活利便施設等の不足といった「質」の向上が課題とされている地区に対して、生活利便施設等に容積率の緩和を適用し、誘導できるようにするため、新たな仕組みとして「高度利用型地区計画」を用意することで、地区の皆様が選択できる地区計画のメニューを充実させるものです。どの地区計画を選択するのかについては、各地区の課題に合わせて、住民等の皆様が検討していくものと考えています。
9	第3章	43	4.その他計画等に利害関係を有する方(土地、建物所有者)	・地域の「質」向上として、用途誘導と街並み誘導が例示されていますが、安心・安全な街を作る事も「質」向上に繋がるものと考えます。 ・一定の区域内において施設更新を促し、地震や洪水などの自然災害の被害を少なくする事も、地区計画導入の大きな根拠とも考えられるため、例示的にご提示頂ければと思います。	各地区で「質」についてどのような課題があるかを検討していただき、地区計画で対応可能な課題であれば、地区の皆様で地区計画の策定・見直しを検討していくものと考えています。
10	第3章	42	1.区内に住所を有する方	方針のポイントとして「千代田区で設けている地区計画メニューは、再開発等促進区を定める地区計画を除くと2種類しかありません。「質」の向上のためには、地区の皆様が選択できる地区計画のメニューを充実させることが大切です。具体（注）には、高度利用型地区計画のような新たな仕組みづくりが必要となります。」との記載がありますが、千代田区における対象地域としてどこを念頭に置いていますか。（港区や中央区の事例では所謂、繁華街や駅前等が対象になっていますが。） （注）「具体的」とすべきところ「具体」となっていますが、ケアレスミスでしょうか？	千代田区型地区計画で住宅の量の確保が十分と捉えている地区で、住民等の皆様が「住宅」ではなく住環境の質を向上させることが課題と考えている地区を想定しています。 （注）については、P42方針2の記載のとおり、「具体」と表現しております。

地区計画の見直し方針（素案）に対するご意見の概要と区の考え方

NO	該当箇所	該当頁	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
11	第3章	42	3.区内の事務所または事業所に勤務する方	<p>「地区計画の見直し方針（素案）」を拝見しました。</p> <p>新たな仕組み・地区計画は、「高度利用型」という点が新しいとのことですね。</p> <p>「高度利用型」とは、容積率緩和などを通じて、高い建物を建てて、土地を利用していこうということですね。</p> <p>これは、新しいことでしょうか？ これまでも容積率の緩和により、どんどん高い建物に変わっていています。地球温暖化防止のためには逆行することです。どうして今さらにこれを出してくるのでしょうか？</p> <p>全く賛成しがたいアイデアです。</p> <p>まず今ある街並みのどこをどうすればいいのか、住民の希望を聞いて、考えていくべきです。</p> <p>ただ容積率を緩和して高い建物を作れば問題が解決するというのは浅はかです。</p> <p>単純すぎるし、そんなことでは解決しないと思います。</p> <p>高度利用し、人口が増えたというのであれば、その人たちがいつまでも住みたいという環境を整えることが必要だと思います。</p> <p>そうでなければ、人口増加は一過性のものになり、あるいは人の入れ替わりの激しい地域になってしまうのではないのでしょうか。</p> <p>ハードの面だけでなく、ソフトの面を充実させることは考えられないのでしょうか？</p> <p>それには、建物に予算を使うのではなく、人にお金をかけていこうという考え方を変えていく必要があると思います。</p> <p>容積率緩和で、高度化は、もう必要ないと思います。</p>	<p>地区計画の見直し方針では、住宅用途が増加し、生活利便施設等の不足が課題と考えている地区に対して、住宅ではなく生活利便施設等を誘導できるようにするため、「一般型地区計画」と「千代田区型地区計画」に加えて、新たな仕組みとして「高度利用型地区計画」を用意することで、地区の皆様が選択できる地区計画のメニューを充実させています。</p> <p>また、地区計画の策定・見直しを検討するかどうか、「千代田区型地区計画」や「高度利用型地区計画」による緩和を使った地区にするのか、「一般型地区計画」の規制による地区計画にするのか、どの地区計画を選択し、どのようなルールを決めていくのかは、各地区の住民等の皆様で話し合って決めるものと考えています。</p>
12	第3章	42	1.区内に住所を有する方	<p>四番町の住民の立場から意見を提出します。四番町は、現状、一般型地区計画の対象であり、同地区計画については今回の見直し方針において三番町地区の検証結果を踏まえて生活利便施設の創出が課題として示されています。これは、近隣にミニスーパーは点在しているものの生鮮食品の品揃えが十分でなく、徒歩圏により大規模のスーパーができることを望む地域住民の意向と合致しており評価できます。しかし、見直し方針では同時に高度利用型地区計画の必要性についても言及しており、銀座地区や札幌駅前通北街区における容積率割増による機能更新誘導の例を挙げています。四番町を含む番町地区は古来より人が住まう場所であり、銀座や札幌駅のような商業地とは性格が大きく異なるので、番町地区を今後新たに高度利用型地区計画の対象とすることで、より高い建物が立ち並ぶようになることには反対します。</p>	<p>地区計画の見直し方針では、住宅用途が増加し、生活利便施設等の不足が課題と考えている地区に対して、住宅ではなく生活利便施設等を誘導できるようにするため、「一般型地区計画」と「千代田区型地区計画」に加えて、新たな仕組みとして「高度利用型地区計画」を用意することで、地区の皆様が選択できる地区計画のメニューを充実させています。</p> <p>また、地区計画の策定・見直しを検討するかどうか、「千代田区型地区計画」や「高度利用型地区計画」による緩和を使った地区にするのか、「一般型地区計画」の規制による地区計画にするのか、どの地区計画を選択し、どのようなルールを決めていくのかは、各地区の住民等の皆様で話し合って決めるものと考えています。</p>
13	第3章	42	1.区内に住所を有する方	<p>今回の見直しの主眼の一つは、千代田区型地区計画(住宅誘導)に加え、高度利用型地区計画(商業施設誘導)を新しく導入することと理解します。高度利用型地区計画は、元々存在する地区計画の一つであると説明されましたが、それを敢えて見直し案として文章化する事により、地権者もデベロッパーも、区役所がそれを推奨していると受け止めると思います。地区計画がない五番町の商業地権者やデベロッパーは、先ず、この制度を利用しようとするでしょう。又、住宅設置であろうが商業施設であろうが容積率の割り増しが貰えるのであれば一般型地区計画を変更し、千代田区型地区計画・高度利用型地区計画に変更しようとする動きが加速して、住宅街やその隣接地の建物の大型化・高層化が進むことを危惧します。元々存在する高度利用型地区計画の制度を敢えて文章化することは、区役所がこれを推奨していると言う印象をもたらす事になるので反対します。</p>	<p>地区計画の見直し方針では、住宅用途が増加し、生活利便施設等の不足が課題と考えている地区に対して、住宅ではなく生活利便施設等を誘導できるようにするため、「一般型地区計画」と「千代田区型地区計画」に加えて、新たな仕組みとして「高度利用型地区計画」を用意することで、地区の皆様が選択できる地区計画のメニューを充実させています。</p> <p>また、地区計画の策定・見直しを検討するかどうか、「千代田区型地区計画」や「高度利用型地区計画」による緩和を使った地区にするのか、「一般型地区計画」の規制による地区計画にするのか、どの地区計画を選択し、どのようなルールを決めていくのかは、各地区の住民等の皆様で話し合って決めるものと考えています。</p>

地区計画の見直し方針（素案）に対するご意見の概要と区の考え方

資料 2-2

NO	該当箇所	該当頁	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
14	第3章	42	1.区内に住所を有する方	高度利用型地区計画を見直し方針に記載することによって、高度利用型地区計画への変更や策定を加速させ、建物の大型化や高層化を招くことを危惧。高度利用型地区計画に関する記載の削除を要望。	地区計画の見直し方針では、住宅用途が増加し、生活利便施設等の不足が課題と考えている地区に対して、住宅ではなく生活利便施設等を誘導できるようにするため、「一般型地区計画」と「千代田区型地区計画」に加えて、新たな仕組みとして「高度利用型地区計画」を用意することで、地区の皆様が選択できる地区計画のメニューを充実させています。また、地区計画の策定・見直しを検討するかどうか、「千代田区型地区計画」や「高度利用型地区計画」による緩和を使った地区にするのか、「一般型地区計画」の規制による地区計画にするのか、どの地区計画を選択し、どのようなルールを決めていくのかは、各地区の住民等の皆様で話し合って決めるものと考えています。
15	第3章	42	1.区内に住所を有する方	「新たな仕組み地区計画」の導入を考えているようですが、すでにある一般型地区計画の区域に新たな仕組みを導入することには反対です。	地区計画の見直し方針では、住宅用途が増加し、生活利便施設等の不足が課題と考えている地区に対して、住宅ではなく生活利便施設等を誘導できるようにするため、「一般型地区計画」と「千代田区型地区計画」に加えて、新たな仕組みとして「高度利用型地区計画」を用意することで、地区の皆様が選択できる地区計画のメニューを充実させています。また、地区計画の策定・見直しを検討するかどうか、「千代田区型地区計画」や「高度利用型地区計画」による緩和を使った地区にするのか、「一般型地区計画」の規制による地区計画にするのか、どの地区計画を選択し、どのようなルールを決めていくのかは、各地区の住民等の皆様で話し合って決めるものと考えています。
16	第3章	42	1.区内に住所を有する方	SDGSの観点から、持続可能なまちづくり。「量から質への転換」も大賛成です。これまでの地区計画が成功している地区にあえて新たな「課題」を無理に探して、地区計画を見直すような誘導はしないでください。「高度利用型地区計画」は「量より質への転換」に逆行しています。住宅や個人商店がある地区はその町のあり方が持続できるように支援すべきです。それは容積率や高さで解決できるものではありません。「新たな仕組み 高度利用型+街並み誘導型」と付け加えて誘導しないでください。	地区計画の見直し方針では、住宅用途が増加し、生活利便施設等の不足が課題と考えている地区に対して、住宅ではなく生活利便施設等を誘導できるようにするため、「一般型地区計画」と「千代田区型地区計画」に加えて、新たな仕組みとして「高度利用型地区計画」を用意することで、地区の皆様が選択できる地区計画のメニューを充実させています。また、地区計画の策定・見直しを検討するかどうか、「千代田区型地区計画」や「高度利用型地区計画」による緩和を使った地区にするのか、「一般型地区計画」の規制による地区計画にするのか、どの地区計画を選択し、どのようなルールを決めていくのかは、各地区の住民等の皆様で話し合って決めるものと考えています。

地区計画の見直し方針（素案）に対するご意見の概要と区の考え方

NO	該当箇所	該当頁	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
17	第3章	42	1.区内に住所を有する方	「高度利用型地区計画」を含めた地区計画が「地域の質の向上」の具体策と記載されていますが、これに対し異議を申し立てます。 「高度利用型地区計画」の方針は、高度利用型地区計画への変更や策定を加速させ、建物の大型化や高層化を招きます。このことを危惧することから、「高度利用型地区計画」に関する記載の削除を強く要望します。 「地域の質の向上」策については別の方法で、地域住民とむと議論すべきです。	地区計画の見直し方針では、住宅用途が増加し、生活利便施設等の不足が課題と考えている地区に対して、住宅ではなく生活利便施設等を誘導できるようにするため、「一般型地区計画」と「千代田区型地区計画」に加えて、新たな仕組みとして「高度利用型地区計画」を用意することで、地区の皆様が選択できる地区計画のメニューを充実させています。 また、地区計画の策定・見直しを検討するかどうか、「千代田区型地区計画」や「高度利用型地区計画」による緩和を使った地区にするのか、「一般型地区計画」の規制による地区計画にするのか、どの地区計画を選択し、どのようなルールを決めていくのかは、各地区の住民等の皆様で話し合っ合って決めるものと考えています。
18	第3章	42	1.区内に住所を有する方	高度利用型地区計画を見直し方針に記載することによって、高度利用型地区計画への変更や策定を安易に加速させ、建物の大型化や高層化を招くことを危惧する。新しい都市マスでこの高度利用型は存在しなかったのでは？ いずれにしても、高度利用型地区計画に関する記載の削除を要望する。	地区計画の見直し方針では、住宅用途が増加し、生活利便施設等の不足が課題と考えている地区に対して、住宅ではなく生活利便施設等を誘導できるようにするため、「一般型地区計画」と「千代田区型地区計画」に加えて、新たな仕組みとして「高度利用型地区計画」を用意することで、地区の皆様が選択できる地区計画のメニューを充実させています。 また、地区計画の策定・見直しを検討するかどうか、「千代田区型地区計画」や「高度利用型地区計画」による緩和を使った地区にするのか、「一般型地区計画」の規制による地区計画にするのか、どの地区計画を選択し、どのようなルールを決めていくのかは、各地区の住民等の皆様で話し合っ合って決めるものと考えています。
19	第3章	42	1.区内に住所を有する方	高度利用型地区計画への変更や策定を前提する記述に寄り、こうした方向を既定事実化し、建物の大型化や高層化へとなだれ込むことを招くことを危惧する。高度利用型地区計画について反対意見が多くみられることに照らし、当該記述は削除すべきだと考える。	地区計画の見直し方針では、住宅用途が増加し、生活利便施設等の不足が課題と考えている地区に対して、住宅ではなく生活利便施設等を誘導できるようにするため、「一般型地区計画」と「千代田区型地区計画」に加えて、新たな仕組みとして「高度利用型地区計画」を用意することで、地区の皆様が選択できる地区計画のメニューを充実させています。 また、地区計画の策定・見直しを検討するかどうか、「千代田区型地区計画」や「高度利用型地区計画」による緩和を使った地区にするのか、「一般型地区計画」の規制による地区計画にするのか、どの地区計画を選択し、どのようなルールを決めていくのかは、各地区の住民等の皆様で話し合っ合って決めるものと考えています。
20	第3章	42	1.区内に住所を有する方	今回の「地区計画の見直し方針」では、なかなか分かりにくいのですが、結局結論は新たな仕組み[高度利用型]+[街並み誘導型]を方針にいれるのが目的の様に見受けられます。そうであれば具体的にどここの地域を念頭においているのかをはっきりさせて下さい。	千代田区型地区計画で住宅の量の確保が十分と捉えている地区で、住民等の皆様が「住宅」ではなく住環境の質を向上させることが課題と考えている地区を想定しています。

地区計画の見直し方針（素案）に対するご意見の概要と区の考え方

NO	該当箇所	該当頁	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
21	第3章	42	1.区内に住所を有する方	<p>[高度利用型]地区計画は、土地の利用性を高めることを目的としており高い建物を建てることを目的とした制度ではないとなっていますが目的としなくても、結果は高い建物が建てられる訳ですから、分かりやすく「高度利用型地区計画は、土地の利用性を高めることを目的としています結果高い建物が建ちます。」と丁寧に書いて下さらないと良くわかりません。</p> <p>そして、高度利用型地区計画を見直し方針に加えることによって、高度利用型地区計画の利用及び変更を促し、更に建物の高層化、大型化地区が増える事は、「質」の低下にもつながると危惧しますので、高度利用型地区計画を「見直しの方針」から外して下さい。</p> <p>「質」の向上を目指すのであれば、千代田区型地区計画もこの機会に廃止することも一案だと思います。</p>	<p>地区計画の見直し方針では、住宅用途が増加し、生活利便施設等の不足が課題と考えている地区に対して、住宅ではなく生活利便施設等を誘導できるようにするため、「一般型地区計画」と「千代田区型地区計画」に加えて、新たな仕組みとして「高度利用型地区計画」を用意することで、地区の皆様が選択できる地区計画のメニューを充実させています。</p> <p>また、地区計画の策定・見直しを検討するかどうか、「千代田区型地区計画」や「高度利用型地区計画」による緩和を使った地区にするのか、「一般型地区計画」の規制による地区計画にするのか、どの地区計画を選択し、どのようなルールを決めていくのかは、各地区の住民等の皆様に話し合って決めるものと考えています。</p>
22	第3章	42	1.区内に住所を有する方	<p>高度利用型地区計画を見直し方針に記載することによって、高度利用型地区計画への変更や策定を加速させ、建物の大型化や高層化を招くことを危惧しており、高度利用型地区計画に関する記載の削除を要望いたします。どうぞよろしくお願い致します。</p>	<p>地区計画の見直し方針では、住宅用途が増加し、生活利便施設等の不足が課題と考えている地区に対して、住宅ではなく生活利便施設等を誘導できるようにするため、「一般型地区計画」と「千代田区型地区計画」に加えて、新たな仕組みとして「高度利用型地区計画」を用意することで、地区の皆様が選択できる地区計画のメニューを充実させています。</p> <p>また、地区計画の策定・見直しを検討するかどうか、「千代田区型地区計画」や「高度利用型地区計画」による緩和を使った地区にするのか、「一般型地区計画」の規制による地区計画にするのか、どの地区計画を選択し、どのようなルールを決めていくのかは、各地区の住民等の皆様に話し合って決めるものと考えています。</p>
23	第3章	42	1.区内に住所を有する方	<p>「高度利用型地区計画」を含めた地区計画が「地域の質の向上」の具体策と記載されていますが、これに対し異議を申し立てます。</p> <p>「高度利用型地区計画」の方針は、高度利用型地区計画への変更や策定を加速させ、建物の大型化や高層化を招きます。このことを危惧することから、「高度利用型地区計画」に関する記載の削除を要望します。</p>	<p>地区計画の見直し方針では、住宅用途が増加し、生活利便施設等の不足が課題と考えている地区に対して、住宅ではなく生活利便施設等を誘導できるようにするため、「一般型地区計画」と「千代田区型地区計画」に加えて、新たな仕組みとして「高度利用型地区計画」を用意することで、地区の皆様が選択できる地区計画のメニューを充実させています。</p> <p>また、地区計画の策定・見直しを検討するかどうか、「千代田区型地区計画」や「高度利用型地区計画」による緩和を使った地区にするのか、「一般型地区計画」の規制による地区計画にするのか、どの地区計画を選択し、どのようなルールを決めていくのかは、各地区の住民等の皆様に話し合って決めるものと考えています。</p>
24	第3章	42	1.区内に住所を有する方	<p>今回の「地区計画の見直し方針」では、新たな仕組み[高度利用型]+[街並み誘導型]の方針にいれるのが目的の様に見受けられます。そうであれば具体的にこの地域を念頭においているのかをはっきりさせて下さい。</p>	<p>千代田区型地区計画で住宅の量の確保が十分と捉えている地区で、住民等の皆様が「住宅」ではなく住環境の質を向上させることが課題と考えている地区を想定しています。</p>
25	第3章	44・47	1.区内に住所を有する方	<p>「街並み誘導型地区計画+高度利用型地区計画」の参考事例として銀座と札幌駅前が掲載されていますが、特に前者については、一般の区民が理解するには記載内容を含め参考事例として難しい印象を受けます。</p>	<p>参考事例の特徴を説明するため、冒頭に「高度利用型地区計画により、住宅以外の用途を誘導している事例を紹介いたします。」等の概要を記載いたします。</p>

地区計画の見直し方針（素案）に対するご意見の概要と区の考え方

NO	該当箇所	該当頁	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
26	第4章	-	1.区内に住所を有する方	法定手続きの前に周辺地域も含めた合意形成が必要。素案にある「地区の皆様」を「地域の皆様」へ変更することを希望。	地区計画は地区内の住民・地権者・事業者等で策定・見直しを行うものであるため、地区外の住民を対象としていません。法定手続きとは別に、各地区が任意で地区外の意見を聴取するかどうかについては、地区内の住民・地権者・事業者等が検討すること考えます。
27	第4章	-	1.区内に住所を有する方	地区計画案の原案の作成の段階で住民等への説明会および公聴会の開催を必須とするよう素案に盛り込んでほしい。意見の聴取は地区計画の範囲内の地権者や利害関係者のみならず賃借人や周辺に居住/通学する人や教育機関を含めることを方針に盛り込むことを希望。	法定手続きについては、都市計画法に基づき、公告・縦覧等が行われるものと考えています。法定手続きとは別に、各地区が任意で地区外の意見を聴取するかどうかについては、地区内の住民・地権者・事業者等が検討すること考えます。
28	第4章	-	1.区内に住所を有する方	地区計画案の原案の作成の段階で住民等への説明会および公聴会の開催を必須とするよう素案に盛り込んでほしい。	法定手続きについては、都市計画法に基づき、公告・縦覧等が行われるものと考えています。法定手続きとは別に、各地区が任意で地区外の意見を聴取するかどうかについては、地区内の住民・地権者・事業者等が検討すること考えます。
29	第4章	-	1.区内に住所を有する方	地区計画は、地域の住民が望むまちの規則だと理解します。そのため、より多くの住民の意見が反映されるよう素案作成段階で時間をかけて、説明会や公聴会を開催し、住民の意見を広く聞くようにしてください。 千代田区の地区計画条例では第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第16条第2項の規定に基づき、地区計画等の素案の提示方法及び意見の提出方法を定めることを目的とする。 となっておりますが、都市計画法16条第1項の公聴会を開催することを条例に追加して、位置付けてください。素案が出来上がる前に合意形成を図ることが大事だと思います。	地区計画の見直し方針の5ステップの検討フローは、法定手続き前の地区の意見集約を明確化したものですが、指針としてお示したものであり、各地区に強制するものではないと考えています。また、法定手続きについては、都市計画法に基づき、公告・縦覧等が行われるものと考えています。
30	第4章	-	1.区内に住所を有する方	法定手続きの前に周辺地域も含めた合意形成が必要と考える。素案にある「地区の皆様」を「地域の皆様」へ変更することを希望する。	地区計画は地区内の住民・地権者・事業者等で策定・見直しを行うものであるため、地区外の住民を対象としていません。法定手続きとは別に、各地区が任意で地区外の意見を聴取するかどうかについては、地区内の住民・地権者・事業者等が検討すること考えます。
31	第4章	-	1.区内に住所を有する方	関連法令がどうなっているのかを公に周知するとともに、地区計画案の原案の作成の段階で住民等への説明会および公聴会の開催を必須とするよう素案に盛り込んでほしい。	地区計画の見直し方針の5ステップの検討フローは、法定手続き前の地区の意見集約を明確化したものですが、指針としてお示したものであり、各地区に強制するものではないと考えています。法定手続きについては、都市計画法に基づき、公告・縦覧等が行われるものと考えています。周知については、ご意見として受け止め、今後の参考にいたします。
32	第4章	-	1.区内に住所を有する方	最後に、意見の聴取は地区計画の範囲内の地権者や利害関係者のみならず、賃借人や周辺に居住/通学する人や教育機関を含めることを方針に盛り込むことを希望する。文教地区である番町を視野に入れた場合に必要であるとも考える。	法定手続きについては、都市計画法第16条第2項に基づき、地区計画等の案は、区域内の土地の所有者・利害関係を有する者の意見を求めて作成することとなっています。また、都市計画法第17条第2項には、関係市町村の住民及び利害関係人は、都市計画の案について、意見書を提出することができることとなっています。法定手続きとは別に、各地区が任意で地区外の意見を聴取するかどうかについては、地区内の住民・地権者・事業者等が検討すること考えます。

地区計画の見直し方針（素案）に対するご意見の概要と区の考え方

NO	該当箇所	該当頁	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
33	第4章	-	1.区内に住所を有する方	大型ビルや高層ビルを建てるなどして商業地として活性化が企図された場合、当該地区事業者・住民へのメリット・デメリットだけでなく、影響は、当該地区のみならず、地域全体に及ぶ。このため、周辺地域も含めた合意形成が必要ならずであり、合意形成の対象を「地区」とせず「地域」とすることが妥当である、と考える。	地区計画は地区内の住民・地権者・事業者等で策定・見直しを行うものであるため、地区外の住民を対象としていません。 法定手続きとは別に、各地区が任意で地区外の意見を聴取するかどうかについては、地区内の住民・地権者・事業者等が検討することと考えます。
34	第4章	-	1.区内に住所を有する方	地区計画案の原案の作成の段階で住民等への説明会および公聴会の開催が必要だと考えるが、その際、十分に広報・周知期間を取ることを盛り込むべきである。	第4章実現への道筋において、5ステップの検討フロー図で示しているとおり、区としても地区計画の原案作成前の段階で説明会やパブリックコメント実施等の支援していきます。
35	第4章	-	1.区内に住所を有する方	地区計画の策定または見直しをするための5ステップですが議論の場の立ち上げから意見集約まで住民、地権者、事業者等の意見を聞くとなっておりこれは非常に大事な事だと思います。そして千代田区は法定手続き前に地区の意見集約を行いますとなっておりこれも何より欠かせない事であり。この事は既に現在も行われているはずですがしかし現実には地区計画ではありませんが、例えば外神田一丁目南部地区第一種市街地再開発事業又は神田警察通りの街路樹伐採など行政は最初の段階から地域住民の意見を集約したと言い、住民は聞いていない知らなかったと言い、これが大きな問題となっています。どちらかが嘘をついているのでしょうか。そういうことではなくて、行政の周知不足であったもしくは町会の意見を聞いて、それで十分意見を徴取したと考えている。また地域住民はもしかしら区報で周知されていたかもしれませんがそれを見逃していたまたはネットが苦手など様々な理由で周知が上手くいってなかったことが考えられます。これが現在大変大きな問題となっているのですから今後の周知はどちらの責任だとか知らせないのが悪いとか気が付かないのが悪いということではなくて全体にいきわたるように周知し地区の意見集約を行うことが必須であります。その辺のステップを抜けないようにきちんと見直し方針に記載してください。具体的な条例があった方がより良いです。地区計画案原案の作成の段階で、住民等への説明会および公聴会の開催を必須とするよう「見直し方針」に書いて下さい。意見の聴取は地区計画の範囲内の地権者や利害関係者のみならず賃借人や周辺に居住や通学をする人や教育機関を含めることを見直し方針に書いて下さい。	法定手続きについては、都市計画法第16条第2項に基づき、地区計画等の案は、区域内の土地の所有者・利害関係を有する者の意見を求めて作成することとなっています。また、都市計画法第17条第2項には、関係市町村の住民及び利害関係人は、都市計画の案について、意見書を提出することができることとなっています。 法定手続きとは別に、各地区が任意で地区外の意見を聴取するかどうかについては、地区内の住民・地権者・事業者等が検討することと考えます。
36	第4章	-	1.区内に住所を有する方	法定手続きの前に、まずは周辺地域、番町や麹町の住民も含めた合意形成が必要と考えております。番町地域は古からの文教地区、住宅地域でございます。素案にある「地区の皆様」を「地域の皆様」へ変更することを希望しております。	地区計画は地区内の住民・地権者・事業者等で策定・見直しを行うものであるため、地区外の住民を対象としていません。 法定手続きとは別に、各地区が任意で地区外の意見を聴取するかどうかについては、地区内の住民・地権者・事業者等が検討することと考えます。
37	第4章	-	1.区内に住所を有する方	地区計画案の原案の作成の段階で、地域の住民等への説明会および公聴会の開催を必須とするよう素案に盛り込んでいただきたいと思います。先日の麹町で2日間にわたって開かれた説明会は事前の周知期間も短く、住民の多くはその説明会自体の開催を知ることができず、意見を表明する機会を得ることができませんので、その周知や意見表明の機会を確保していただくことを要望致します。 意見の聴取は地区計画の範囲内の地権者や利害関係者のみならず、賃借で住まわれている方や番町・麹町など周辺に居住される人たちや、都内屈指の文教地区ですので、番町界隈の学校に通学する人や教育機関を含めることを方針に盛り込むことを要望いたします。	法定手続きについては、都市計画法に基づき、公告・縦覧等が行われるものと考えています。 法定手続きとは別に、各地区が任意で地区外の方々等の意見を聴取するかどうかについては、地区内の住民・地権者・事業者等が検討することと考えます。 周知が不十分との意見に関しては、今後の手続きを進める際の参考とさせていただきます。
38	第4章	-	1.区内に住所を有する方	地区計画案原案の作成の段階で住民・土地所有者等への「説明会および公聴会の開催」を必ず実施する旨を素案に盛り込むよう、要望します。	法定手続きについては、都市計画法に基づき、公告・縦覧等が行われるものと考えています。 法定手続きとは別に、各地区が任意で地区外の意見を聴取するかどうかについては、地区内の住民・地権者・事業者等が検討することと考えます。



## 地区計画の見直し方針（素案）に対するご意見の概要と区の考え方

NO	該当箇所	該当頁	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
39	第4章	-	1.区内に住所を有する方	また、地区計画の検討に当たっては、作成後に意見の集約を図るのではなく、原案作成の段階で説明会や公聴会を開催し、周辺地域住民の意に沿った方向での検討がなされているのかどうかを確認できるプロセスの導入をお願いします。	地区計画の見直し方針の5ステップの検討フローは、基本となる手続きの手順、進め方を分かりやすくすることで、地区計画の検討を地区の皆様と区（行政）が同じ方向を向き、足並みを揃えていくための道筋を示すもので、区としても地区計画の原案作成前の段階で説明会やパブリックコメント実施等の支援をしていきます。
40	第4章	-	1.区内に住所を有する方	地区計画の策定または見直しをするための5ステップに議論の場の立ち上げから意見集約まで住民、地権者、事業者等の意見を聞くとなっています。これは非常に大事な事です。そして千代田区は法定手続き前に地区の意見集約を行いますとなっているけれども何より欠かせない事です。この事は既に現在も行われているはずですがしかし現実にはそうではありません。実際、多くの陳情書が議会に提出されています。地区計画ではありませんが、例えば外神田一丁目南部地区第一種市街地再開発事業又は神田警察通りの街路樹伐採など行政は最初の段階から地域住民の意見を集約したと言い、住民は聞いていない知らなかったと言い、これが大きな問題となっています。これは行政の周知不足や町会で意見を聞いたことを行政が住民の意見を十分徴収したことになっているからです。多くの陳情書が提出されているように周知不足は現在大変大きな問題となっているのですから全体にいきわたるように周知し意見し地区の意見集約を行うことが必須です。その辺のステップを抜けないようにきちんと見直し方針に記載してください。具体的な条例は必須です。地区計画原案の作成の段階で、住民等への説明会および公聴会の開催を必須とするよう「見直し方針」に書いて下さい。意見の聴取は地区計画の範囲内の地権者や利害関係者のみならず賃借人や周辺に居住や通学をする人や教育機関を含めることを見直し方針に書いて下さい。	地区計画の見直し方針の5ステップの検討フローは、基本となる手続きの手順、進め方を分かりやすくすることで、地区計画の検討を地区の皆様と区（行政）が同じ方向を向き、足並みを揃えていくための道筋を示すもので、区としても地区計画の原案作成前の段階で説明会やパブリックコメント実施等の支援をしていきます。法定手続きとは別に、各地区が任意で地区外の意見を聴取するかどうかについては、地区内の住民・地権者・事業者等が検討することと考えます。
41	第4章	-	1.区内に住所を有する方	地区計画の見直し、新しい地区計画の作成では「合意形成」の部分、方法が明記されておりません、地区内部だけでは無く「地域」との関係性も重要です、建築物は社会の重要な工作物です社会的に存在するもの、永く地域に存在をします。ですから内部だけで検討するのは無く「地域の合意形成」を図らなくては問題が永く地域に起こります。色々な意見を集めると言いながら、地域を検討・合意形成には入れて無い点で地区計画の見直しには反対です、再度正確な理由を示して公聴会を開催するに變更を求めます。地区だけでは無く地域で合意形成をするために色々な考えを集めるのが重要です、「公聴会」を開いて広く意見を集約すべきです。合意形成の為に「公聴会」を開催を入れる事を提案いたします。	地区計画は地区内の住民・地権者・事業者等で策定・見直しを行うものであるため、地区外の住民を対象としていません。地区計画の見直し方針は、法定手続き前の地区の意見集約を明確化するため、5ステップの検討フローをお示ししています。また、法定手続きについては、都市計画法に基づき、公告・縦覧等が行われるものと考えています。
42	第4章	54	4.その他計画等に利害関係を有する方(土地、建物所有者)	・初期において、住民等による「議論の場」の有無は非常に重要です。特に、地区計画のような広範囲に及ぶものにおいては、第三者的な立場での調整の有無により、会の成立が大きく左右されると思います。 ・場づくりにおいて、区による準備・設立のサポートがあるのは、大変心強いと思いますが、こういった相談窓口、相談体制を区内で整備して、明示してはいかがでしょうか。	千代田区では、準備・設立のサポート（支援）や、皆様の話し合いが円滑に進むよう、必要な情報を提供するなどの支援を行っていきます。
43	第4章	57~59	1.区内に住所を有する方	「千代田区地区計画等の案の作成手続に関する条例」では第1条・第2条・第3条で何れも「地区計画等の素案」という使い方をしています。しかしながら地区計画の見直し方針（素案）のP57からP59ではフェーズに応じて以下のような使い方をしています。 P57：地区計画原案・地区計画案 P58：地区計画の素案・原案・地区計画の案 P59：地区計画案・地区計画の案 都市計画法では「都市計画の素案」「都市計画の案」といった使い方ですが、特に条例と今回の地区計画の見直し方針（素案）については用語の統一をできるだけ図ったほうが良いではありませんか。	法定手続きの前の段階では、「5ステップ」の検討フローに基づき、住民等の皆様が「地区計画の素案」を作成し、その後、法定手続きの段階では、都市計画法に基づき、「地区計画原案」の作成と公告・縦覧等、「地区計画案」の作成と公告・縦覧を行うという考え方で表現を整理しています。
44	第4章	58	1.区内に住所を有する方	「情報プラットフォーム」のあり方を検討しておりますが、合意形成には必要なもので、検討するだけで無く作りますに直すべきです。「情報プラットフォーム」検討では無く、作ることを明記すべきです。	ご意見として受け止めさせて頂き、今後の参考にいたします。
45	第4章	59	1.区内に住所を有する方	策定手続きのフロー図ですが、「地区計画原案の公告・縦覧」の左には「土地所有者等による意見書の提出」と記載があり、その下の[]にも同趣旨の文言が並んでいます。また、「地区計画の公告・縦覧」の左には「住民等による意見書の提出」と記載があり、その下の[]には「土地所有者等は意見等を提出することができる」と記載があります。ここは「住民や土地所有者等は」と記載すれば済むではありませんか。	P59の地区計画の策定手続きについて、「住民等による意見書の提出」の説明については、「土地所有者等」を「住民等」に修正いたします。

地区計画の見直し方針（素案）に対するご意見の概要と区の方考え方

NO	該当箇所	該当頁	意見提出者の区分	意見内容	区の方考え方
46	第4章	60	1.区内に住所を有する方	地区計画策定フロー図の（都16条第3項）は（第16条第3項）の間違ひではないでしょうか。	第16条第3項に修正いたします。
47	第4章	60・61	1.区内に住所を有する方	フロー図のうち、「地区計画の案の作成」「地区計画の決定」はP61のフロー図との比較において根拠条文を記載すべきではないでしょうか。	「地区計画の案の作成」については、P60の地区計画策定のフロー図とP61の都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案制度を活用した場合の地区計画の根拠条文と必ずしも一致するものではありません。 「地区計画の決定」については、根拠条文を同じものとして記載します。
48	第4章	60・61	1.区内に住所を有する方	根拠条文が同じにも拘らず、P60とP61で表記が異なる事例があります。例えば以下が挙げられますが、異なることに理由はあるのでしょうか。  P60 地区計画の素案の提案 公聴会の開催等 東京都知事に協議  P61 地区計画の提案 説明会の開催等 記載なし	都市計画法の根拠条文に記載されている表現を基本に統一します。
49	第4章	60・61	1.区内に住所を有する方	P60は新たに地区計画を作成する場合、P61は変更する場合のように受け止めましたが、仮にその理解が正しいのであれば、読み手がわかりやすいようにその旨の付記が望ましいのではありませんか。	P60の「地区計画の策定フロー図」と「P61の都市計画提案制度のフロー図」は、どちらも策定及び変更に応用できるフロー図となります。
50	第4章	61	1.区内に住所を有する方	フロー図の上から3番目は根拠条文を「第21条の2」としていますが、正しくは「第21条の3」ではありませんか。	都市計画法第21条の2は「都市計画の決定等の提案」、第21条の3は「計画提案に対する都道府県又は市町村の判断等」のため、第21条の3に修正いたします。
51	その他	-	1.区内に住所を有する方	現在の地区計画に対して 建物の高さ40mは緩すぎ→→30m以下にするべきである。 前面道路からの圧迫感がある。幹線道路の建物より高い。 建物の面積50㎡以上は緩すぎ→→100㎡以上にするべきである。 ミニ開発を規制するため。	高さの最高限度や敷地面積の最低限度など、各地区の地区計画の見直しについては、地区計画の見直し方針の策定後、5ステップの検討フロー等に基づき、まずは住民等の皆様で地区計画の成果を検証していただき、地域の課題に変化が生じている場合は、地区計画の見直しの検討を進めていただきたいと思います。
52	その他	-	1.区内に住所を有する方	オフィスビル、マンションビルの1階を店舗にするべきである。 今のままでは、古い建物の建て替えで店舗が無くなり、街の賑わいが無くなる。	各地区の地区計画の見直しについては、地区計画の見直し方針の策定後、5ステップの検討フロー等に基づき、まずは住民等の皆様で地区計画の成果を検証していただき、地域の課題に変化が生じている場合は、地区計画の見直しの検討を進めていただきたいと思います。 なお、地区計画はハード面（空間の整備：広場、緑地、道路等）が対象で、ソフト面（整備された空間における活動：賑わいの創出等）は対象とならないことから、地区計画とは別に、ハード面とソフト面を総合的にマネジメントしていく仕組みを検討して頂きたいです。

地区計画の見直し方針（素案）に対するご意見の概要と区の考え方

NO	該当箇所	該当頁	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
53	その他	-	1.区内に住所を有する方	ワンルームマンション概要、駐車湯附置制度などの見直しが必要。 ワンルームマンション概要の際を衝いてくるミニワンルームマンション計画に対して、ワンルームマンション概要の規制を厳しくする。 施工事例：神田佐久間町、神田神保町、三番町、九段南 計画中：一ツ橋（神田一橋中学校、教育委員会などより苦情あり） 対象建築物：専用面積が30㎡以下の住戸が、10戸以上の建築物 → 5戸以上の建築物とすべきである。 ※建物を特定する住所などの表現については、個人情報保護の観点から削除させていただきました。	ワンルームマンションの規制など、各地区の地区計画の見直しについては、地区計画の見直し方針の策定後、5ステップの検討フロー等に基づき、まずは住民等の皆様で地区計画の成果を検証していただき、地域の課題に変化が生じている場合は、地区計画の見直しの検討を進めていただきたいと思います。 駐車場付置制度については地区計画ではなく、駐車場法や東京都駐車場条例での検討になりますので、地区計画の見直し方針では検討できませんが、駐車場の在り方に関する検討の際に、本意見を参考とさせていただきます。
54	その他	-	1.区内に住所を有する方	「量」から「質」の重視に転換したまちづくりのために まずはワンルームマンションの規制が必要である。1戸当たりの最低専用面積の規制など。ワンルームマンション住民は地域コミュニティに関わらない。住民の入れ替わりが多い。 土地価格、建築資材の高騰などにより、分譲価格、賃貸価格も高騰しているようだ。この部分に配慮しないと、千代田区の居住コストが上昇してしまい、人口が頭打ちになることも考えられる。（ワンルームマンション住民の住民票が千代田区に無い可能性が高い？） 町の賑わいのために1階の店舗の誘導方法など考えなければならない。 家賃の問題もある。高額だとチェーン店ばかりになってしまい、魅力的な町にならない。 個性ある魅力的な店舗が入居できる工夫が必要である。	ワンルームマンションの規制など、各地区の地区計画の見直しについては、地区計画の見直し方針の策定後、5ステップの検討フロー等に基づき、まずは住民等の皆様で地区計画の成果を検証していただき、地域の課題に変化が生じている場合は、地区計画の見直しの検討を進めていただきたいと思います。 なお、地区計画はハード面（空間の整備：広場、緑地、道路等）が対象で、ソフト面（整備された空間における活動：賑わいの創出等）は対象とならないことから、地区計画とは別に、ハード面とソフト面を総合的にマネジメントしていく仕組みを検討して頂きたいです。
55	その他	-	1.区内に住所を有する方	令和3年度第3回千代田区都市計画審議会議事録P27～28に「見直し方針を作成するのであれば、練馬区（注）他はまちづくりの手順・手続条例の整備がされているので、千代田区でもルール化を」といった趣旨の提案が委員から行われていますが、どのように対応する予定でしょうか。 （注）練馬区は「練馬区まちづくり条例」を制定済。	第4回検討部会においても、「練馬区では、まちづくり条例で住民のまちづくり支援のプロセスを詳細に定めている一方で、詳細に定めると、事務手続きが煩雑になってしまい、なかなか先に進まないという課題もある」との意見があり、「専門家の派遣などの具体的なサポートのイメージが必要である」等の結論に至ったことから、「専門家の支援」を明記することとなりました。
56	その他	-	1.区内に住所を有する方	令和3年12月10日開催の千代田区都市計画審議会（以下、「都計審」）議事録P19には会長からの「審議会での意見は、部会の方にしっかりと報告していただいて供すること宜しいか。」といった問いに対して、景観・都市計画課長が「会長がおっしゃったように、こちらの意見を部会に上げることも可能」との趣旨の回答をしたことが掲載されています。 たとえば当該議事録P20では「再開発等に係る地区計画については特に総括が必要」といった意見、令和4年3月4日開催の都計審議事録P33では「斜線制限緩和による影響調査を徹底的にやってもらいたい」といった意見がそれぞれ委員から出されています。 しかしながら、その後の部会の議事要旨や都計審の議事録には、部会での報告や区での検討、更にはその結果の都計審へのフィードバックについての記載がないように見受けられますが、その理由をご教示下さい。	「再開発等促進区を定める地区計画」については、土地利用の転換（再開発、開発整備等）を目的に、開発事業者等が特定の地区のまちづくりを検討するものであり、地区計画の主体や対象範囲、目的が大きく異なることから、本見直し方針では取り扱わないこととしています。また、斜線制限緩和による影響調査等については、今後各地区で地区計画の見直しを検討する際に地区ごとでその必要性を判断していただき、調査・検証を行っていきます。
57	その他	-	1.区内に住所を有する方	地区計画における、なりわい機能である商業・業務や、教育・文化機能、高齢者支援機能など地域の質向上に資する用途の導入を評価し、容積率の緩和を行う。	地区計画の見直し方針では、「質」の向上のため、生活利便施設等の不足が課題と考えている地区に対して、生活利便施設等に容積率の緩和を適用し、誘導できるようにするため、「一般型地区計画」と「千代田区型地区計画」に加えて、新たな仕組みとして「高度利用型地区計画」を用意することで、地区の皆様が選択できる地区計画のメニューを充実させています。
58	その他	-	1.区内に住所を有する方	街区再編等による公共空間確保を図るため、総合設計制度のみならず、都市再生特別地区や高度利用型地区計画など、各種都市計画手法の活用を可能とする。	地区計画の見直し方針は、「一般型地区計画」、「千代田区型地区計画」の地区計画を対象としているため、その他の都市計画等手法の活用については対象外としています。

地区計画の見直し方針（素案）に対するご意見の概要と区の考え方

NO	該当箇所	該当頁	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
59	その他	-	1.区内に住所を有する方	法定手続きの前の「合意形成」は極めて重要ですので、地区計画案の原案作成段階での「住民説明会や公聴会」等の開催を必須とする要件を本素案に盛り込んで欲しい。	地区計画の見直し方針の5ステップの検討フローは、基本となる手続きの手順、進め方を分かりやすくすることで、地区計画の検討を地区の皆様と区（行政）が同じ方向を向き、足並みを揃えていくための道筋を示すものです。 また、法定手続きについては、都市計画法に基づき、地区計画原案の公告・縦覧等が行われるものと考えています。
60	その他	-	1.区内に住所を有する方	「住民が主役」の地区計画を考えるに際して、「町会」等の役割にも触れた方が良いと思います。	町会等の役割は重要であると認識しております。地区計画の見直し方針では、住民・地権者・事業者等の役割の中に「町会」も含まれていると考えています。
61	その他	-	1.区内に住所を有する方	千代田区役所からの広報に関してですが、先日の「第4次基本構想（たたき台）」の意見募集と今回の意見募集の関係が分かりにくく、また今回の意見募集についても時間的に周知が十分でなかったように感じます。	今後検討していく「第4次基本構想（たたき台）」の意見募集と「地区計画の見直し方針」の意見募集は別のものとなります。周知が不十分のご意見に関しては、今後の手続きを進める際の参考とさせていただきます。
62	その他	-	1.区内に住所を有する方	特に一般型地区計画にあっては「住み続けられる街づくり」が大切なので、地権者や利害関係者の他にも当該地域で生活の基盤を有する住民（例えば賃貸人や教育機関等）も加えることが必要と考えます。なお「地区の皆様」も「地域の皆様」に変えた方が良いと思います。	「地区の皆様」に該当する住民・地権者・事業者等をどこまで含めるかについては、地区の特性や課題によって異なると考えます。そのため、地区計画の見直し方針の策定後、各地区で地区計画の策定・見直しを検討するにあたり、意見集約に必要な関係者についても検討していただくことが大切だと考えています。
63	その他	-	1.区内に住所を有する方	一点目は地区計画の見直し方針（素案）の「課題」において現行の地区計画による「高さ制限などの規制により建物更新が進まなくなっている」という点についてまったく課題感が無い事です。 2011年の東日本大震災後に法改正があり、「特定緊急輸送道路沿いは耐震改修をしなさい」というルールになりました。耐震診断が義務化されたり、建物名の公表などが新聞紙上で記事になっていたりしました。世の中では、耐震化が必達であるという風潮だったと思います。ところが、昨今の状況を見ると、まさに「のど元過ぎれば」となっているような気がして仕方がありません。緊急輸送道路沿いの耐震化はいついどのくらい進んだのでしょうか。東京都の特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況についての資料によれば被災9年後の2020年6月における旧耐震基準の建築物の耐震診断実施率97.8%に対し、旧耐震基準の建築物のうち、改修済等、耐震性を満たす建築物の割合は47.7%と半数にも達していません。資料発表から更に2年、千代田区の耐震化は進んでいるのでしょうか。本来であれば区民だけでなく首都東京の機能を守るために千代田区として緊急輸送道路沿道の耐震化は最優先事項として強力に推し進める必要があったのではないかと思います。規制強化による効果の記載をする一方で耐震化の進捗状況も以下の理由によって素案に追記されるべきと考えます。 耐震化が進まないのにはいくつか理由があります。例えば、様々な規制により建替える事が容易ではないという事があります。高さ制限、駐車場の設置など、様々な制約があると、現実的に建替えはできません。特に古い建物であれば、今までより小さな建物となってしまう懸念や、1Fが駐車場だけになってしまう事もあります。無理に駐車場をつくり、結果として全く使用できない、等ということもあるでしょう。そう思えば、建替える気も無くなります。しかも、建替えには、区分所有などの権利関係、お金の問題など課題は山積です。そもそも経済性が合わないならば、まったく建替え気運になりません。	緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化については、今回の地区計画の見直し方針とは別の事業となるため、緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化を所管している区の建築指導課にご意見としてお伝えいたします。
64	その他	-	1.区内に住所を有する方	二点目ですが、地区計画範囲は、町会など地域範囲と異なる事があります。そうすると、「地元で話をしろ」と言われても容易ではありません。ある程度、区が自ら積極的に介在して、範囲・区域の議論を誘導すべきと思います。地元で話をしやすい環境を区で作る。具体策にはそういう主体的な動きを区が区がしても良いという位置づけにすべきと考えます。	住民・地権者・事業者等による地区計画の策定・見直しの検討にあたっては、5ステップの検討フローでお示しているように、地区計画について地区の皆様で考える場を立ち上げるため、区による準備・設立のサポート（支援）という形でかわっていき、皆様の話し合いが円滑に進むよう、必要な情報を提供するなどの支援を行っていきます。

## 地区計画の見直し方針（素案）に対するご意見の概要と区の考え方

NO	該当箇所	該当頁	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
65	その他	-	1.区内に住所を有する方	昨年、10年に一度の都市計画マスタープラン改訂でも、もっと強力に地域の耐震化を進めるための規制緩和について、具体的に言及すべきではないかと意見を述べましたが、改訂後の記載も曖昧に見えます。今回の地区計画見直しに際し、根底に安心、安全を最優先する区の強い意志を期待します。	最優先にすべき地域の「質」は、地区の特性や課題によって異なることから、各地区の地区計画の策定・見直しにあたり、地区の皆様で話し合っ決めていくことが大切だと考えています。
66	その他	-	1.区内に住所を有する方	番町の住民です。 この地区には超高層ビルは必要ないと思います。片道一車線の狭い道路に面して超高層ビルが建設されることは反対です。 また地区計画の見直しを検討する時は、地域住民の声を反映して下さい。	高さの最高限度など、各地区の地区計画の見直しについては、地区計画の見直し方針の策定後、5ステップの検討フロー等に基づき、まずは住民等の皆様で地区計画の成果を検証していただき、地域の課題に変化が生じている場合は、地区計画の見直しの検討を進めていただきたいと思います。
67	その他	-	1.区内に住所を有する方	日テレ高層ビル化、必要ないかと。 町並み壊れます。 巨大ビル化で人口、増加した分道路は捌けないです。 一方通行多いですし。 低層化が宜しいかと存じます。 唯一無二の街並みこわさないでください。	地区計画の見直し方針は、「一般型地区計画」、「千代田区型地区計画」の地区計画を対象としているため、その他の都市計画手法の活用については対象外としています。 日本テレビ跡地の開発計画についてのご意見については、担当課にお伝えいたします。
68	その他	-	1.区内に住所を有する方	千代田区日本テレビ通り 日本テレビ元本社ビル跡地に 私が、ビルを建て 私が、テレビ放送いたします。 ※人物を特定する表現については、個人情報保護の観点から削除させていただきました。	地区計画の見直し方針は、「一般型地区計画」、「千代田区型地区計画」の地区計画を対象としているため、その他の都市計画手法の活用については対象外としています。 日本テレビ跡地の開発計画についてのご意見については、担当課にお伝えいたします。
69	その他	-	1.区内に住所を有する方	神田駅から東のエリアは平成10年以降都市計画マスタープランの影響もあり、人口が増えており、子供のいる世帯も増加している。 しかし住民の生活の質、生活環境がそれに応じて改善されているとは言い難い状況が続いている。 例えば、 1. 子供が遊んだり大人がくつろげるような緑地、広場がほぼ無いに等しい。 2. 神田金物通り（おそらく神田平成通りも）を平日深夜2時～早朝5、6時に大型トラックが散発的に通過し、その際「ガチャン」という衝撃音が大変大きく響き（たぶん条例違反レベルに達している）、睡眠を妨げている。 3. 神田金物通り、神田平成通りは一方通行になっているが、自転車レーンが設けられていない。その上、路肩駐車が大変多い。このため自転車で左側通行する際に大変な危険が伴う。路肩駐車の車の陰から突然対向車が飛び出てくるがよくある。  というようなことが挙げられる。屋上緑化は温暖化防止には有効であるが、住民のQOL向上には（屋上に立ち入れないので）あまり有効ではない。  一方報道によればパリ市は2019年以降、車優先社会から住民優先社会へ明確に舵をきり、車道の遊歩道化、車両一方通行道を自転車両面通行道へ転換、車道を一本化し開いたエリアを広場、遊歩道化といった施策が進められている。  そこで千代田区でもパリ市のように住民優先の街づくりを進めてもらいたい。 具体的には神田金物通り、神田平成通りの一本化等により車道面積を減らし、開いたエリアを遊歩道、緑地、広場に転換し、子供や大人の生活環境の改善を進めることを提案したい。今現在立っているビル等は私有地であり転用困難なため緑地を作り出すには車道を条例により転用するのが最善であると考えます。また車社会から公共交通、自転車を重視した環境負荷の低い社会へ転換していく一助にもなるはずである。	ご意見として受け止め、今後の参考にいたします。

地区計画の見直し方針（素案）に対するご意見の概要と区の考え方

NO	該当箇所	該当頁	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
70	その他	-	1.区内に住所を有する方	<p>本見直し方針では再開発等促進区を定める地区計画については取り扱わないとのことですが、現時点において同地区計画の提案が行われることが見込まれている地区についても、本見直し方針に対する地域住民の意見を反映させるような連携を望みたいと思います。四番町については、日本テレビホールディングス株式会社の2018年度の有価証券報告書において、番町再開発事業として二番町及び四番町等の番町地区にて不動産賃貸事業を計画しているとの記載がありました。以降の事業年度の有価証券報告書では、番町再開発事業との関連で四番町は言及されていませんが、令和3年4月には東京トラック事業健保会館が日本テレビ放送網株式会社による麴町地区再開発により四番町から三番町に移転することを発表するなど、四番町現地では日本テレビによる再開発は水面下で継続していることが窺われます。しかし、日本テレビは四番町住民に対して、四番町の再開発計画について何ら説明を行っておらず、先日のオープンハウスでも日本テレビの説明者は四番町の計画についてコメントを避けていました。日本テレビでは四番町について再開発等促進区を定める地区計画を提案できるまでに熟した青写真を未だ描けていないのかもしれませんが、少なくとも同地区計画を提案する方向性であるならば、行政は日本テレビに対して、四番町の再開発の構想を地区住民に対して説明を行い、地域住民の声を傾けるように積極的に指導してほしいと思います。行政は、四番町保育園の仮園舎の敷地を日本テレビから無償で借り受けるなど、四番町を巡って行政は同社との間で密接な関係を有しているものと思われませんが、少なくとも行政が知りえた範囲の情報については住民に対しても情報共有を行ない、早い段階から地域住民の声を反映させることができるようにサポートをお願いしたいと思います。</p>	<p>地区計画の見直し方針は、「一般型地区計画」、「千代田区型地区計画」の地区計画を対象としているため、その他の都市計画手法の活用については対象外としています。</p> <p>日本テレビ跡地の開発計画についてのご意見については、担当課にお伝えいたします。</p>
71	その他	-	1.区内に住所を有する方	<p>見直しの、もう一つの目的は住民による自発的な「地区計画」の検討・再検討を促すことにあると了解します。区役所の意図がそこにあるのであれば、都市計画法16条による説明会および公聴会を義務化し、かつ、住民の意見を受け付ける期間を長く(最低1ヶ月)にする必要があると思います。このことを見直しの最終案に盛り込むことを要望します。</p>	<p>法定手続きについては、都市計画法に基づき、公告・縦覧等が行われるものと考えています。</p> <p>法定手続きとは別に、各地区が任意で地区外の方々等の意見を聴取するかどうかについては、地区内の住民・地権者・事業者等が検討することと考えます。</p>
72	その他	-	1.区内に住所を有する方	<p>説明会で配られた資料の13ページの「高度利用型地区計画は……高い建物を建てることを目的とした制度ではありません。」の記述は極めてミスリーディングです。目的ではないものの、容積率上乘せにより結果的に高さの緩和を招く可能性が高いのであれば、それを隠すことなく説明すべきです。以上。</p>	<p>高度利用型地区計画は、土地の利用性を高めることを目的としており、高い建物を建てることを目的とした制度ではありませんが、容積率緩和により一定規模の高さの上乗せがあるのも事実です。しかしながら、高さの最高限度を定めることにより街並みの統一も図ることも可能となっております。</p>

地区計画の見直し方針（素案）に対するご意見の概要と区の考え方

NO	該当箇所	該当頁	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
73	その他	-	1.区内に住所を有する方	<p>千代田区は住みやすい市町村として調査で全国1位になるなど、区のみなさんのご努力によって、平常時は住民にとって大変便利で充実した生活が送れる場所だと大変感謝しております。</p> <p>ただ大地震や水害、火災等の非常時になると、以下に記載のこの地域の特殊性から不安な面が多く、住民へのアンケート調査でも区に期待する施策として防災関係が1位にあがる状況です。</p> <p>①この地域は昼間人口が100万人に迫るなか、夜間人口は7万人程度とその差が激しく、単に在在勤者だけでなくビジネスや買い物で来ている人も数十万人に上ると思われます。いざ大地震が発生した場合は住宅や勤務先にとどまることができずに大量の帰宅難民が発生すると思われます。</p> <p>②同じ区の中には丸の内、神田、番町・麹町とまったくカラーの異なる地域があり、その地域にあった災害対策を講じなければ実効性にかけてと思います。特に神田と番町・麹町は住宅と飲食街が密接していて、道幅も狭く、火災発生時に延焼の可能性が高いと思います。</p> <p>③日本の立法・司法・行政の中核機関、大企業本社、中学～大学等の教育機関が集中し、多種多様な人々が特に日中に同居しており、災害が発生した場合は混乱を回避し、迅速な対応が求められるなか、統制のとれた行動の誘致による混乱防止を可能とするにはまだ十分な対策がとられていないかと思えます。（地区をあげての災害訓練も必要か）</p> <p>④千代田区役所等行政の方、区の小中高の学校関係者等でこの地域に住んでいる方は少なく、特に夜間で災害が発生した場合は迅速な対応が困難になると思われます。</p> <p>以上の点に鑑み、地区計画でも防災・減災を正面にすえ、特に以下の施策を考慮願えれば存じます。</p> <p>①災害時の避難場所として公園の増設、夜間の公共施設・学校等の避難施設としての利用、公衆トイレの大幅増設を含め、帰宅難民（特に在在勤者以外）の避難場所・救護施設の確保、非常用飲料・食料の提供態勢の拡充</p> <p>②類焼防止のための道路の拡張、①と同じく公園等の増設</p> <p>③防災の観点からの用途地域と容積率の見直し</p> <p>防災対策はいろいろな観点から長期に渡り取り組むべき課題であり、地区計画の見直しも含めてご検討いただければ幸いです。</p>	<p>地区計画制度だけでは、解決できない重要な課題と認識しています。防災対策として重要なご意見として受け止め、今後の参考にいたします。</p>
74	その他	-	1.区内に住所を有する方	<p>新たな地区計画を導入するときは、その地区だけでなく、周辺地域関係者の意見も、必ず聞いてください。</p>	<p>法定手続きについては、都市計画法に基づき、公告・縦覧等が行われるものと考えています。</p> <p>法定手続きとは別に、各地区が任意で地区外の意見を聴取するかどうかについては、地区内の住民・地権者・事業者等が検討することと考えます。</p>
75	その他	-	1.区内に住所を有する方	<p>地区計画案を作成する前に、関係住民の意見を取り入れる仕組みを考え、実行してください。</p>	<p>地区計画の見直し方針の5ステップの検討フローは、基本となる手続きの手順、進め方を分かりやすくすることで、地区計画の検討を地区の皆様と区（行政）が同じ方向を向き、足並みを揃えていくための道筋を示すもので、区としても地区計画の原案作成前の段階で説明会やパブリックコメント実施等の支援していきます。</p>

地区計画の見直し方針（素案）に対するご意見の概要と区の考え方

資料2-2

NO	該当箇所	該当頁	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
76	その他	-	4.その他計画等に利害関係を有する方(土地、建物所有者)	<p>1. 6月1日には万世橋、そして8月31日には番町出張所と2回の説明会に参加したが、説明内容は一応漠然とは理解しても、なぜ今こういう見直しが必要とされるのか、あまりピンと来ない。根底には、長らく続いている規制緩和によって開発・建設事業を活性化して経済成長をはかろうという国政レベルでの基本的な方針があるのだと推察する。そのこと自体は必ずしも悪くないが、問題は得てして開発至上主義的な傾向に陥り、住環境や教育環境の悪化を直視しないことがままあることだ。この点には是非とも留意いただきたい。</p> <p>2. 上記1とも関連するが、そういう問題を事前に把握するためにも是非広く民意を吸い上げる努力を一層してほしい。その為のこういう意見募集なのだろうが、得てしていわゆる“両論併記”の様な形に取り纏められる傾向がある。選挙などは違ってなかなか困難な点はあるが、どういった意見がどれだけ多いか少ないかを見極めをつけて政策決定に反映させる努力をしてほしい。</p>	<p>地区計画の見直し方針については、平成10年に策定した都市計画マスタープランで描いた将来像を実現するため、居住機能の確保と定住人口の回復によるまちづくりを展開してきました。地区計画においては、商業地域に対して用途別容積型と街並み誘導型を合わせた千代田区型地区計画で住宅床の増加を図ってきました。</p> <p>これらの結果、定住人口は5万人回復を達成しましたが、千代田区のみまちづくりの課題は変化してきています。また、社会情勢や人々の価値観の多様化に伴い、法律や条例等の制定・改廃が行われてきています。このような背景の中で、改定された都市計画マスタープランが描く将来像「つながる都心」の実現を目指して、地区計画においても新たな地域課題に対応していけるよう、地域と連携しながら見直しを検討していく必要があることから策定に向けた検討を行っています。</p> <p>2. につきましては、ご意見として受け止めさせて頂き、今後の参考にいたします。</p>
77	その他	-	1.区内に住所を有する方	<p>住んでいる住民の声をきちんと聴いて、ただ高層建築を建設するためだけの、アリバイ作りの意見募集をしないでほしい。</p>	<p>地区計画の見直し方針の策定にあたり、意見募集（パブリックコメント）、区内3か所ですべて計6回の説明会を実施し、広くご意見を伺いながら策定を行うものです。ご理解の程お願いいたします。</p> <p>また、本方針は高層建築を建設する事を目的としておりません。</p>
78	その他	-	1.区内に住所を有する方	<p>地区計画の策定若しくは変更に関しては住民に大きな影響がありますので是非住民意見を良く聞いて、出来るだけ多くの住民に歓迎されるようなものを作成してください。</p>	<p>地区計画の見直し方針の5ステップの検討フローは、基本となる手続きの手順、進め方を分かりやすくすることで、地区計画の検討を地区の皆様と区（行政）が同じ方向を向き、足並みを揃えていくための道筋を示すもので、区としても地区計画の原案作成前の段階で説明会やパブリックコメント実施等の支援していきます。地区計画の策定・見直しを検討するかどうか、どの地区計画を選択するかについては、各地区の住民等の皆様で話し合っ決めていくと考えています。</p>



地区計画の見直し方針（素案）に対するご意見の概要と区の考え方

NO	該当箇所	該当頁	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
79	その他	-	1.区内に住所を有する方	<p>私は現在内神田地域に住まわしていただいております。</p> <p>そこには、地区計画のうち ア（一般型地区計画）と イ（千代田区型地区計画）が、あります。</p> <p>ひとつの建物、もしくは、一区画程度の建造であれば、先述の地区計画方針ですすめていただければ良いと思いますが、広範囲になった場合、アとイにしばられず、ウ（再開発等促進区）に変更できるものにしてはいかがでしょうか。</p> <p>これが変更できない理由が私にはわかりません。</p> <p>1999年の定住者4万人以下から、2017年には6万人に回復。街づくり方針により、人口増加は成功したと思います。現在は保育園や幼稚園、の受け入れが間に合わない状態にまなっています。</p> <p>しかし、マンションを増やしただけでは、住人は、他の街にいて、買い物や遊びなどの生活圏を作ってしまう。</p> <p>中長期的に、千代田区がめざすのは、江戸時代の長屋構造はいかがでしょうか。</p> <p>一方通行だらけの道路をみなおし、相互通行をふやし、歩行者専用道路を決め、その両脇の建物は、1階は必ず店舗を入れる（上は住宅や事業所）その道路は、駅と駅をつなぐ道路とする。</p> <p>大きな建物の場合でも1階部分は、できるだけ小分けの店舗とし、今後、感染などが起こった時のクラスターを最小限に防ぐ使用にする。</p> <p>店舗の集客は、外からを目的とせず、その地域の上に住んでいる人を対象とするので、循環がうまれます。</p> <p>無理なく歩けるような地域になれば、健康増進にもつながります。</p> <p>近代的長屋構造、未来の広域商店街、このような発想でいろいろなもの、重なるように思考してはいかがでしょうか。</p> <p>千代田区の北東地区、東京駅と秋葉原に挟まれた、神田地区。ここはお祭りもありますし、もっと新しく定住してくれる人とのつながりを求めていく方向へ進んだ方が、よいと思います。せっかく住んでいても、お祭りにも参加できない、したことがない、参加のやり方がわからない。そんな地域は、寂しいと思います。</p> <p>そのためにも、住んでいる人が、活用できる生活圏にする事が、大切だと思っております。</p> <p>千代田区内から出なくても、すべてが完結できるくらいの地域体力を目指していくのはいかがでしょうか。</p> <p>緑地化もよいですが、地方にいけば、手つかずの緑地があります。緑地を求めている人は、いくらでも地方に行くことができる世の中になりました。新幹線で通勤も可能な時代です。</p> <p>千代田区に必要なのは、なんでしょう？ 仕事場と、住まいは整ってきました。あとは生活の場、ではないでしょうか。</p> <p>外食産業だけではなく、これからは、新しい発想の店舗もできるかもしれません。</p> <p>大型店舗は、郊外にたくさんできています。そのようなものを千代田区に作る必要はないと思います。</p> <p>千代田区の商店街を作る方向で、方針を決めるのは、いかがでしょうか。</p> <p>読んでいただきありがとうございました。</p>	<p>地区計画の見直し方針は、「一般型地区計画」、「千代田区型地区計画」の地区計画を対象としているため、その他の都市計画手法の活用については対象外としています。</p> <p>ご意見については、受け止めさせていただき、今後の参考にいたします。</p>
80	その他	-	1.区内に住所を有する方	<p>高さ制限を緩和する理由を明確にした上で高さ90メートルの施設計画を図面、事業概要面積表、イメージバスを開示した上で、番町地権者を対象に開発の是非を問うアンケートを実施してから行政判断を行い、地元地権者の意向を反映した行政判断をしてもらいたい</p>	<p>地区計画の見直し方針は、「一般型地区計画」、「千代田区型地区計画」の地区計画を対象としているため、その他の都市計画手法の活用については対象外としています。</p> <p>個別の開発計画については、本方針の対象外としています。</p>
81	その他	-	1.区内に住所を有する方	<p>(1) 敷地内にイベント会場など作ることに現行の高さ制限である60メートルを緩和し1.5倍の90メートルの超高層ビルを建設する計画であるが、商業目的で番町の閑静な住宅街・文教地区の環境を破壊するような計画には強く反対する。現行の高さ制限を緩和する正当性、必要性が認められない。番町には60メートルを超えるビルはなく、現行の高さ制限である60メートルの設定に際しても日本テレビは賛成していたと理解する。にもかかわらず、自社の建設に際してはこれを変更することは納得できない。</p> <p>(2) 番町は住宅街、文教地区です。そのような地域に不特定多数の人が来るイベント会場など作ることに強く反対する。そのような場所で地域の子供たちを遊ばすことは出来ない。</p> <p>(3) 番町は住宅街、文教地区です。超高層ビル建設による日射の減少、ビル風の発生、人流の大幅な増加による車線、歩道、駅の問題は解決されていない。閑静な住宅街としての価値を減じるので強く反対する。</p> <p>(4) 本件は2番町だけの問題ではなく、番町地域全体の問題。地域全体の合意形成が必要と考える。</p> <p>(5) 商業目的の住環境破壊であることから強く計画に反対する。</p>	<p>地区計画の見直し方針は、「一般型地区計画」、「千代田区型地区計画」の地区計画を対象としているため、その他の都市計画手法の活用については対象外としています。</p> <p>日本テレビ跡地などの開発計画についてのご意見については、担当課にお伝えいたします。</p>

地区計画の見直し方針（素案）に対するご意見の概要と区の考え方

NO	該当箇所	該当頁	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
82	その他	-	2.区内に事務所または事業所を有する個人および法人その他の団体	<p>千代田区役所の都市計画ご担当の方々に對しまして、日頃の良好な街づくりに当たられていますこと、感謝申し上げます。</p> <p>特に、千代田区は、霞が関、大丸有、神田・秋葉原、そして、番町・麹町と、極めて特色のある地域について、お仕事をされていること、大変なことであると存じます。</p> <p>皆様のご努力のお蔭をもちまして、いずれの地におきましても、その機能が発揮できる状況が確保されていると承知しております。</p> <p>現在は、番町で働き、田園調布に居住しておりますが、近い将来、千代田区に帰ってこようと考えております。</p> <p>その観点から、ご担当の皆様には、以下の点を踏まえたご検討をお願いいたします。</p> <p>※人物を特定する表現については、個人情報保護の観点から削除させていただきました。</p> <p>※著作物の引用については、削除させていただきました。</p>	<p>ご意見として受け止めさせていただきます、今後の参考にいたします。</p>
83	その他	-	1.区内に住所を有する方	<p>地区計画案原案の作成の段階で住民・土地所有者等への「説明会および公聴会の開催」を必ず実施する旨、素案に盛り込むよう要望します。</p>	<p>法定手続きについては、都市計画法第16条第2項に基づき、地区計画等の案は、区域内の土地の所有者・利害関係を有する者の意見を求めて作成することとなっています。また、都市計画法第17条第2項には、関係市町村の住民及び利害関係人は、都市計画の案について、意見書を提出することができることとなっています。</p> <p>法定手続きとは別に、各地区が任意で地区外の意見を聴取するかどうかについては、地区内の住民・地権者・事業者等が検討することと考えます。</p>
84	その他	-	3.区内の事務所または事業所に勤務する方	<p>・今回の拙速な説明会告知と今後の審議の進め方は、①拙速すぎ、②告知範囲が不十分、③情報開示不足で、説明責任の観点から大いに不満です。</p> <p>具体的に、①説明会開催の告知から実施までが短すぎ、かつ、説明会資料にあった今回の意見募集9/5〆切からその後の議会審議までの具体日程は早すぎます。②今回の説明会情報は区民に知らせたくないと思えぬほど告知不十分です。インターネット掲示も説明会実施日の8/22時点で見つかりませんでした。ネット以外の新聞チラシ告知は1週間前にしましたか？告知手段もあまりに区民に届いていないと感じます。③説明と情報開示も不足です。説明会当日の資料には意見募集9/5〆切からその後の議会審議までの極めて具体的な日程を載せながら、その肝心の審議日程は、以下説明会案内ページと添付資料には一切記述が無しです。</p> <p><a href="https://www.city.chiyoda.lg.jp/koho/machizukuri/toshi/oshirase/chikukeikaku-setsumeikai-kaisai.html">https://www.city.chiyoda.lg.jp/koho/machizukuri/toshi/oshirase/chikukeikaku-setsumeikai-kaisai.html</a></p> <p>また、現状でもご提案の地区計画の見直し方針は実行可能であり「見直し方針」の細かい内容は沢山書いてありますが、結局「何を変えるのか」と「なぜ変えねばならないのか」の説明不十分で、このような審議を区議会にまで持ち込み、一連の行為に区の税を使う意義がわからないのです。これでは、区の職員が本当に目指すことは何か、そしてそれは実は資料に書いておらず、何か隠しているのではとさえ考える人が出るのではと思います。</p> <p>従って区の職員がこのような立派な資料作成に時間と税金を使ったことも、ほかの重要な事項があるという点から、大いに不満です。</p> <p>・よって手続き不備につき、説明と意見募集までをやり直してください。</p> <p>・十分な告知期間と広範な告知手段（区発行の新聞折り込みチラシ含め）、及び十分な審議期間を設けて決定願います。</p>	<p>地区計画の見直し方針策定の検討にあたっては、区のホームページに検討部会の資料や議事要旨を掲載し、情報発信を行っております。</p> <p>地区計画の見直し方針は、法定手続き前の地区の意見集約を明確化するため、5ステップの検討フローをお示しています。</p> <p>また、住宅用途が増加し、生活利便施設等の不足が課題と考えている地区に対して、住宅ではなく生活利便施設等を誘導できるようにするため、「一般型地区計画」と「千代田区型地区計画」に加えて、新たな仕組みとして「高度利用型地区計画」を用意することで、地区の皆様が選択できる地区計画のメニューを充実させています。</p> <p>スケジュールについては、令和3年10月から検討を進めており、ご理解いただければと思います。</p>

地区計画の見直し方針（素案）に対するご意見の概要と区の考え方

資料2-2

NO	該当箇所	該当頁	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
85	その他	-	1.区内に住所を有する方	9/3説明会にて「地域」と「地区」は別物としていた。「地区」に最小・細分化し各々の計画対象は「地区」に限定。「地区の皆様」という「住民の皆様」でも「区民の皆様」でもない表現を取っている。「地区の皆様」には企業（及び在勤者）等が含まれる。「地区」「地域」を文言化、規定し裁判に於いて反論を封じるよう諮っている。環境問題は地域はおろか、地球規模で考えるもので、沿道やましてや「地区」のみで決められるような矮小なもの、話ではない。女性を、まちづくりに参画させないのは違法と考える。千代田区の虚偽報告による区議会議決は無効です。「神田警察通りの2期工事・イチョウ伐採計画（工事）」について契約不履行、「既存のイチョウ（他、街路樹）を残すこと」「工事中止」を求めます。	地区計画の見直し方針は、「一般型地区計画」、「千代田区型地区計画」の地区計画を対象としています。警察通りの街路樹についてご意見については、担当課にお伝えいたします。
86	その他	-	1.区内に住所を有する方	番町の住人です。住環境の「質」の向上や地区計画に柔軟性を持たせる必要性は理解できる一方で、日本テレビの再開発計画なども取り沙汰されるなか、斯かる見直しで番町地域の高層化に繋がることを強く懸念しています。東京随一の高級住宅地である番町の街並みが安易な地区計画変更、就中高度利用型地区計画の対象とならないことを要望します。	地区計画の見直し方針は、「一般型地区計画」、「千代田区型地区計画」の地区計画を対象としているため、その他の都市計画手法の活用については対象外としています。日本テレビ跡地の開発計画についてのご意見については、担当課にお伝えいたします。
87	その他	-	1.区内に住所を有する方	「意見」という言葉が本編の中で41回登場します。但し、意見集約の対象が「地区住民」に限られているように読めます。地区の集積が地域を形成する以上、対象地区のみならず、地区計画が変更された際に影響を受ける周辺地域の声もしっかり拾われるべきと考えます。ついては、素案にある「地区の皆様」（22回登場）を「地域の皆様」へ変更していただきたい。	地区計画は地区内の住民・地権者・事業者等で策定・見直しを行うものであるため、地区外の住民を対象としていません。法定手続きとは別に、各地区が任意で地区外の意見を聴取するかどうかについては、地区内の住民・地権者・事業者等が検討することと考えます。
88	その他	-	1.区内に住所を有する方	少子高齢化や社会経済の成熟化など、現在の日本の状況を踏まえると、「量」の重視から「質」の重視に転換したまちづくりを進めていかなければならないことはいままでもない。そして、まちづくりにおける「質」を向上させるポイントは、多様性の進展と利用者目線の重視にあると考える。千代田区は、国際都市東京の顔である大丸有を擁する一方で、堀や町割りといった江戸の面影も各所に残っており、多様で豊かな文化を有している。このような多様性を無視して、一律に土地の高度利用化やにぎわいを創出しようとするれば、その独自性が失われ、どこを切っても同じ金太郎飴のような凡庸なまちになってしまう。今後のまちづくりにおける「質」の向上を考えた場合、それぞれのまちが持つ特徴を活かして、その魅力を増していくことがますます重要になるものと考えます。そのためにも、これからの千代田区のまちづくりにおいては、それぞれのまちが異なる特色、文化、機能を有していることを正しく理解し、その多様性を積極的に進展させていくべきである。また、これまでのまちづくりの視点としては、自らの権利について制限や変更を受ける可能性がある土地の保有者が中心に置かれていたが、まちの質を判断するのは、そのまちで居住し、働き、学ぶ者であり、今後のまちづくりにあっては、これらの者の目線を重視し、まちづくりに活かしていくべきである。例えば、千代田区には多くの学校、専門学校、大学が置かれており、そこで学ぶ者が、安心して健やかに勉学に励む環境を提供することも、千代田区のまちの質を向上させる上で、極めて重要である。そして、このような利用者による評価が高まれば、結果として土地の保有者の満足も高めることができるものと考えます。	ご意見として受け止め、今後の参考にいたします。
89	その他	-	1.区内に住所を有する方	量より質、と言いながら、地区計画はソフト面ではなくハード面しか対応できない、といった発言を聞きました。担当部署が違うのかもしれないですが、質を追求するのならば、保健福祉や地域振興部と連携した方が良いと感じました。	地区計画によって制限などができるのはハード面だけですが、ハード面の中身である建物の運営（ソフト面）も含めて、ハード面の在り方（地区計画の在り方）を地区の皆様には検討頂きたいと考えております。後半のご意見につきまして受け止めさせていただき、今後の参考にいたします。

## 地区計画の見直し方針（素案）に対するご意見の概要と区の考え方

NO	該当箇所	該当頁	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
90	その他	-	1.区内に住所を有する方	質を求める、とのことですが現状の評価はどのようにされているのでしょうか。説明会に参加したのですが、千代田区型地区計画を用いた地域の転入・転出率や平均在住年数などの数字的な根拠がなかったため、気になりました。	地区計画の評価につきましては、千代田区で管理している新築建物に関する届出などを基としております。地区の皆様が個別に地区計画を検討していく際、千代田区は地区計画算定・変更の根拠となる数値を情報提供させていただきます。
91	その他	-	1.区内に住所を有する方	説明会に参加した時、10名弱いらっしゃった職員の方全員が男性でした。部署の中における多様性は担保されているのでしょうか。	景観・都市計画課の職員においても3割は女性職員ですが、従事した職員が男性職員の会もありました。
92	その他	-	3.区内の事務所または事業所に勤務する方	<p>「みんなでつくるまちづくり」になっていますか？</p> <p>1) 誰を対象にするか 「地区計画の見直し方針説明会」に参加しました。これまでのように計画（案）をつくって、説明会をするというやり方ではなく、見直しが必要かどうかから意見集約をするということは、これまでの上意下達の下り方でも不信と分断が起こっていることへの反省ととらえ、大変良いことだと思います。しかし、地域ではなく、地区が強調され、意見集約は地権者が対象となっているのではないのでしょうか。地権者=住民ではありません。地権者は企業であったり、よそに住んでいる者が多いのです。むしろ住民と対立する機会が多いのではないですか。家族で住んでいる住宅でも、地権者は家族のだけか一人ですよね？ 地権者、地区に住民票を持つ人、地区に勤務する人、通学する人、そしてたとえば神保町なら、この特徴あるまちを愛する人、周囲の地域住民、在勤、在住者、そして区政という意味で、千代田区民ならだれでも、参加できる議論・協議の場をつくる必要があります。こういう議論の場をつくるのが区のもっとも重要な仕事ではないのでしょうか。また、景観・都市計画課の方には人が集まらないという不安があると思います。住民と、どうやって人を集めるかという話し合いをしたらどうですか？ いいアイデアが出ると思います。</p> <p>2) 「質の向上」の意図不明 住宅の「量」から「質の向上」というと、住宅政策では、1戸あたりの住宅の面積を増やすというのがすぐに連想されますが、説明会を聞いてみると、どうもそうではないようです。質というのが何を意味、意図しているのか、何かはぐらかされているような印象がありました。イラストの吹き出しに「はやりの店がほしいな」「スーパーが足りない」とありますので、商業施設を誘導し、賑わい、活性化をイメージしているのかと思いました。また、区側から「広場」という発言がありましたが、商業誘導をして、総合設計制度の公開空地という「広場」をイメージしているのかなと思いました。公開空地はあくまでも私有地なので、自由な使い方は無理でしょう。地域でマネジメントしていく仕組みとありますが、タウンマネジメントをイメージしているのでしょうか。これが住民の思いと一致していない行政の出先機関になっているという問題も考えなければいけないと思います。</p> <p>3) コンサルタントの質の問題 まちづくりというと、必ずコンサルタントがつきますが、この質の問題があります。入札で安い業者が選ばれるということは、質を問わないということではないですか。プロフェッショナルとして、顔の見える関係を結べ、住民と対等に話ができる人が選ばれるのを希望します。たとえば公開空地の緑の劣化の問題があります。信頼のできる専門家が、たとえば住民の推薦で、議論の場に登場できることを望みます。</p>	<p>1)3)ご意見として受け止めさせていただき、今後の参考にいたします。</p> <p>2)地区計画の見直し方針では、住宅用途が増加し、生活利便施設等の不足が課題と考えている地区に対して、住宅ではなく生活利便施設等を誘導できるようにするため、「一般型地区計画」と「千代田区型地区計画」に加えて、新たな仕組みとして「高度利用型地区計画」を用意することで、地区の皆様が選択できる地区計画のメニューを充実させています。また、地区計画の策定・見直しを検討するかどうか、どの地区計画を選択するかについては、各地区の住民等の皆様で話し合って決めるものと考えています。</p>
93	その他	-	1.区内に住所を有する方	今回の説明会の設定自体に違和感があります。住民にとって大切な地区計画と区が本気で考えてくれているならば、説明会と意見募集について、住民に十分告知してください。	地区計画の見直し方針の策定にあたり、意見募集（パブリックコメント）、区内3か所ですべて6回の説明会を実施し、広くご意見を伺いながら策定を行うものです。ご理解の程お願いいたします。
94	その他	-	1.区内に住所を有する方	今回の説明会は具体性がなく理解しにくい内容でした。ただ、開発を推進する方向だろうということは分かりました。番町の再開発と言えば、日テレ再開発問題です。先日日テレ案がやっと公表されましたが、日テレ計画案には納得できません。区が公けの役割として中立の立場に立ち、住民の声を正しく聞き日テレさんに既存の地区計画に基づいた開発をするよう指導いただきたいです。	地区計画の見直し方針は、「一般型地区計画」、「千代田区型地区計画」の地区計画を対象としているため、その他の都市計画手法の活用については対象外としています。日本テレビ跡地の開発計画についてのご意見については、担当課にお伝えいたします。

地区計画の見直し方針（素案）に対するご意見の概要と区の考え方

資料 2-2

NO	該当箇所	該当頁	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
95	その他	-	1.区内に住所を有する方	番町のまちに超高層ビルは似合いません。	地区計画の見直し方針は、「一般型地区計画」、「千代田区型地区計画」の地区計画を対象としているため、その他の都市計画手法の活用については対象外としています。 日本テレビ跡地の開発計画についてのご意見については、担当課にお伝えいたします。
96	その他	-	1.区内に住所を有する方	8月31日18時～の説明会に出席しました。出席者がたったの10人ほど。この人数で番町麹町地域の住民に説明した。ということにはしないで下さい。長期間に何回も説明会を開いて合計で全住民の3割～4割の出席に達したといった数値的目標を定めるべきではないでしょうか。10人ほど出席という人数は説明会を開催したという人数にはなりません。 説明会開催を知らず知らずされました。毎回訴えています。周知の仕方にも問題があります。 行政は地区計画の見直しについて住民に知らせたくない理由でもあるのでしょうか。毎回、疑問に思います。	ご意見として受け止め、今後の参考にいたします。
97	その他	-	1.区内に住所を有する方	なぜ神田と麹町出張所でしか説明会が開催されなかったのか大変疑問に思っています。再度の説明会開催を要望します。	地区計画の見直し方針に関する説明会を万世橋出張所、麹町出張所、区役所1階区民ホールで計6回開催させて頂きました。開催会場につきましてはご意見として受け止め、今後の参考にいたします。
98	その他	-	1.区内に住所を有する方	千代田区で70年以上生まれ育ち、同じ神田で商店を営んでおります。 今回の「地区計画の見直し方針」では、説明会に参加して内容をお聞きしましたが、説明が悪いのか自分の理解が足りないのか、良く内容を把握できませんでした。 本編の説明では無い「説明会用」の資料では何故に地区計画の見直しが必要かが明確に理解できません。	地区計画の見直し方針については、平成10年に策定した都市計画マスタープランで描いた将来像を実現するため、居住機能の確保と定住人口の回復によるまちづくりを展開してきました。地区計画においては、商業地域に対して用途別容積型と街並み誘導型を合わせた千代田区型地区計画で住宅床の増加を図ってきました。 これらの結果、定住人口は5万人回復を達成しましたが、千代田区のまちづくりの課題は変化してきています。また、社会情勢や人々の価値観の多様化に伴い、法律や条例等の制定・改廃が行われてきています。 このような背景の中で、改定された都市計画マスタープランが描く将来像「つながる都心」の実現を目指して、地区計画においても新たな地域課題に対応していけるよう、地域と連携しながら見直しを検討していく必要があることから策定に向けた検討を行っています。

地区計画の見直し方針（素案）に対するご意見の概要と区の考え方

資料2-2

NO	該当箇所	該当頁	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
99	その他	-	1.区内に住所を有する方	<p>説明会では説明会用の資料を中心に説明がされましたが、本編を読むと「何故に今地区計画の見直し」が必要なのか？ 今までの「千代田方地区計画」の役割が達成されたから、「高度利用地区計画」を新しく検討がされているようですが、人口は確かに増えてますしかし各地区での要望には「緑が少ない」の要望も多く有ると思います。</p> <p>地区の中では利便性を重視するよりも、住生活基本法にも書かれている様に「質」では無く「豊かさ」を目指すべきです、質ではそれぞれの違いが出ます、質とは物事の本質を指すので質では無く生活の豊かさが大事です。</p> <p>質では無く豊かさを目指すのが良いです。</p> <p>今回の「地区計画の見直し」には「質」では無く生活の「豊かさ」に変えるべき。</p> <p>「住基本法」を重視して「生活の豊かさ」「緑の豊かさ」「安全な生活の豊かさ」「都市生活の豊かさ」を目指し、地球温暖化地策にもなる「地区計画」策定を目指す事を主題にすべきです。</p>	<p>地区計画の見直し方針については、平成10年に策定した都市計画マスタープランで描いた将来像を実現するため、居住機能の確保と定住人口の回復によるまちづくりを展開してきました。地区計画においては、商業地域に対して用途別容積型と街並み誘導型を合わせた千代田区型地区計画で住宅床の増加を図ってきました。</p> <p>これらの結果、定住人口は5万人回復を達成しましたが、千代田区のまちづくりの課題は変化してきています。また、社会情勢や人々の価値観の多様化に伴い、法律や条例等の制定・改廃が行われてきています。</p> <p>このような背景の中で、改定された都市計画マスタープランが描く将来像「つながる都心」の実現を目指して、地区計画においても新たな地域課題に対応していけるよう、地域と連携しながら見直しを検討していく必要があることから策定に向けた検討を行っています。</p> <p>ご意見として受け止め、今後の参考にいたします。</p>
100	総括	-	1.区内に住所を有する方	<p>総括でも「質」を重視されていますが、住民は生活の豊かさ、将来の子供孫に豊かな「千代田区」を残すような「都市計画・地区計画」望みます。</p>	<p>ご意見として受け止め、今後の参考にいたします。</p>
101	その他	-	1.区内に住所を有する方	<p>三日間六回の説明会では、住民への周知が進んではおりません、広く公報を行い周知を行うべきです。</p>	<p>ご意見として受け止め、今後の参考にいたします。</p> <p>また、地区計画の見直し方針策定の検討にあたっては、区のホームページに検討部会の資料や議事要旨を掲載し、情報発信を行っております。</p>
102	その他	-	1.区内に住所を有する方	<p>参加者の意見では「硬い椅子に座られ、職員はテーブルが有るのに住民にはメモを取る机も無い」住民への参加への区職員の姿勢が問題だ」との意見も有りました、株主総会を見習うべき、主権者に説明を行う姿勢とは思えないとの意見をお伝えいたします。</p>	<p>ご意見として受け止め、施設管理を担当している部署にお伝えいたします。</p>
103	その他	-	1.区内に住所を有する方	<p>今までの地区計画の検証と書かれておりますが、本編の様に検証の結果を説明会資料にも載せるべきで、説明とは言えませんです。</p>	<p>ご意見として受け止め、今後の参考にいたします。</p>