

地区計画の見直し方針の説明会でのご意見の概要及び区の回答

資料5-2

①：昼の部（14時～）

②：夜の部（18時～）

※「意見の概要」、「区の回答」中に記載されているページ数は説明会当日の配布資料におけるページを示す

NO	該当箇所	会場	意見の概要	区の回答
1	第1章	万世橋①	スライド2ページの図について、3種の地区計画のいずれにも属していない白塗りの地域はなぜ白塗りとなっているのか。また、白塗りの部分について今後の考え方を教えていただきたい。	白塗りの部分は地区計画の導入されていない地区である。導入されていない地区には、これまでに地区計画導入の検討が行われたが、策定には至らなかった地区や、地区計画導入の検討が行われていない地区もあると考えている。 今後について、区としては、地区計画を用いることで地域の方々が考えるまちづくりの展開が可能であれば、状況に応じて支援を行う体制を引き続きとらせていただければと考えている。
2	第1章	万世橋①	既に導入されている地区計画は、区が主体となり誘導したものが多く、それとも、地域住民等の要望をきっかけとして導入されたものが多くのか。	現在導入されている地区計画は、法定手続きを区が行っていることもあり、区が主体的になったケースが多い。しかし、検討に際し、勉強会の立ち上げから始めるなど、地区の皆様と区で一体となり進めてきたものと認識している。 一方で、行政がメインとなり導入した地区計画も一部存在している。例えば「文教地区」や「ワンルーム規制」等、地区計画全体についてではなく、計画内容の一部について区が提案した地区計画がある。
3	第1章	万世橋①	共同住宅の中にも、分譲や賃貸などの種類があるが、そのような分類で緩和対象を選択することはできないということか。	用途別容積型地区計画は共同住宅を緩和対象としている。ただし、千代田区では、基本的に住宅緩和を含む地区計画の中では、ワンルームマンションの規制をしており、一定の床面積を設けたファミリー型の住宅を緩和の対象として想定している。
4	第1章	麹町②	2ページの「地区計画の見直し方針の概要（千代田区の地区計画）」では、千代田区型地区計画は、定住人口減少の課題を解決、及び商業地域への住宅床の確保を推進するために導入とあるが、定住人口5万人を達成するだけでなく、現在も人口が増え続けており、学校の教室不足や、麹町区民館の学校への改装など、行政サービスが行き届いていない状況が続いている。今後も人口が増え続けられれば、更なる学校の教室不足や、高層建築物による風害、交通渋滞などにつながるので、千代田区型地区計画を撤廃してはどうか。	麹町地区は一般型地区計画で、千代田区型地区計画ではないものの、麹町地区でも人口増加が起きている。千代田区型地区計画では、ご指摘の通り、住宅床の緩和により定住人口の回復を図ってきたが、区としても、今後も住宅床の緩和を続けていくことが良いのかと感じている。そのため、方針2では、「住宅の「量」だけでなく、地域の「質」向上を誘導」という方針を示せていただいた。一方で、人口が大幅に増えた地区と、そうではない地区があることから、そういったデータを地区に情報提供し、地区の皆様でご検討いただければと思う。例えば、神田地区では、千代田区型地区計画の見直しに向けた検討を進めていただこう、区から投げかけたと考えている。
5	第1章	麹町②	7ページの「地区計画の見直し方針の概要（方針の意義・位置づけ）」で説明したことは、「地区計画はハードのルールを定めるものであり、店舗の種類や、イベントの開催、賑わいの創出といった内容は織り込めないで、新しい仕組みを作りたい」ということか。	地区計画は、ハードとして店舗という「箱」を用意できるが、チェーン店かどうかなど、ソフトとして店舗の「中身」を決めることができない。そのため、他の制度やマネジメントの仕組みなど、地区の皆様が望むような店舗を誘導する取組が必要という意味である。
6	第1章	麹町②	スーパーマーケットやブティックなどの店舗の中身を地区計画で決めるようにするということか。	地区計画は、店舗を用意することができるが、その中身を決めることはできない。
7	第1章	麹町②	行政に店舗の中身を決められるような制度はないということか。	店舗の中身を誘導できるような制度はない。

地区計画の見直し方針の説明会でのご意見の概要及び区の回答

資料5-2

①：昼の部（14時～）

②：夜の部（18時～）

※「意見の概要」、「区の回答」中に記載されているページ数は説明会当日の配布資料におけるページを示す

NO	該当箇所	会場	意見の概要	区の回答
8	第1章	区民ホール①	地区計画の範囲はどのようになっているのか。	現在の各地区計画の範囲はスライド2ページの通りである。この範囲についても皆様で変更・決定していただくことが可能である。
9	第2章	区民ホール①	スライド9ページ「③効果検証の結果」の一般型地区計画の部分について、一部聞き取れなかったため、再度ご説明いただきたい。	スライド9ページについて、補足説明をさせていただく。成果検証の結果、一般型地区計画を導入している地区において、区としては、人口の増加に伴い、生活利便施設の不足等の課題が出てきたと認識しているが、実際に課題であると捉えるかの判断は、地区の皆様で検討していただきたい。また、千代田区型地区計画を導入している地区については、地区計画の変更を強制はしないが、人口が増加している現在でも継続が必要であるかを問いかけさせていただいた。
10	第2章	区民ホール①	地区計画の成果の検証結果について、どのように開示する予定であるか。	それぞれの地区について成果検証を行い、各地区へ開示予定である。また、WEB等を通じての開示も予定している。
11	第3章	万世橋①	区の本音としては、現在、千代田区型地区計画により住宅の量を誘導しているが、今後は質の追求へ転換したいという考えを持っており、それが見直し方針の主題となっているのか。	ご指摘いただいたように、区としても千代田区型地区計画については、導入当時の課題であった人口に一定の回復が見込まれている中で、今後も人口・住宅床を求める地区計画を継続する必要があるか、地区の皆様で考えていただき、継続・廃止をご検討いただきたいと考えている。このような区の考えは地区計画の見直し方針の方針2にも記載している。
12	第3章	万世橋①	地区計画の見直しの際には、老朽化したマンションの建替え促進のために容積率等の緩和を求める方は多いと思われる。地価の高い千代田区では容積率や高さ制限の緩和は所有者の財産に直結するため、緩和の実施により、建替えが進むことが予想されるが、それについて区はどのように考え、対応していくつもりであるか。	区としては、個人の財産である土地・建物に対して、何かしらの優遇を行うことは考えていない。一方で、人口回復という目的のために展開してきた千代田区型地区計画のように、地域課題の解決に協力していただく場合や緩和を行うことで地域全体が良くなる場合には、それに対する緩和策も考えられると認識している。地区計画の見直し方針の方針2に記載の通り、千代田区型地区計画のほかに、地区計画に新たな仕組みを選択肢として設けさせていただき、地区の中でぜひご検討いただきたいと考えている。

地区計画の見直し方針の説明会でのご意見の概要及び区の回答

資料5-2

①：昼の部（14時～）

②：夜の部（18時～）

※「意見の概要」、「区の回答」中に記載されているページ数は説明会当日の配布資料におけるページを示す

NO	該当箇所	会場	意見の概要	区の回答
13	第3章	万世橋①	スライド20ページに、「一般型地区計画」、「千代田区型地区計画」に加えた新たな仕組みづくりが必要とあるが、区として、「新たな仕組み」のイメージはあるか。	従来の「一般型地区計画」、「千代田区型地区計画」に加えて、「高度利用型＋街並み誘導型地区計画」を考えている。具体的に「高度利用型＋街並み誘導型地区計画」を用いるためには、個々の地区で地域課題を設定する必要があると思うが、一例として、スーパー、銀行、理美容室等の生活利便施設等の不足があると考えている。生活利便施設の不足など、人口の回復・増加に伴い生じた地域課題に対して「新たな仕組み」を活用することで、従来の地区計画では対応できない地域課題に対応したまちづくりが可能になればと考え、新たな選択肢を設けさせていただいている。
14	第3章	万世橋①	地区計画の見直しの中で、「量」から「質」というお話をいただいているが、具体的には、「質」の中身について、どのようなものの充実を考えているのか教えていただきたい。個人的に、千代田区にはリハビリテーション施設が少ないと考えている。例えば、地区計画の変更の中では、リハビリテーションの導入等も質の向上に含まれるのか。このようなことも含めて、「質」の具体的な内容について教えていただきたい。	「量」の誘導から「質」の向上を目指したまちづくりへの転換については、区としても地区の皆様とともに考えていきたい課題であると認識している。「量」は住宅床の量のことであるが、「質」については、地区の皆様と地区計画の見直しの中で考えていきたいと思う。地区計画は基本的に土地や建物へ制限をかける制度であり、地区の皆様が求める「質」に応じて、制限等の内容を地区ごとに設定することが可能である。区としても地区の皆様と一緒に考えていくことができれば、それぞれの地域にあった「質」を求めていくことができると考えている。例として、壁面後退により確保された空間は歩道状空間として十分か、当初設定した高さ制限が原因となり一定以上の階高の建物の建築が困難となっていないか、区内で一定程度のまとまりある空地を連続して確保することは可能か、緑の量は十分か等の観点が挙げられる。明確な「質」の定義をご提示できず恐縮だが、区としても地区の皆様と一緒に考えていくとともに、支援をさせていただきたいと思う。
15	第3章	万世橋①	住環境の「質」は先ほど挙げられた老後施設等のことを示しているのか。具体的な施設を示していただけると理解しやすいと思う。	用途の制限は、地区の中で検討可能である。先ほどのリハビリテーション施設を用途の制限の中で、どのように誘導していくかを検討することは可能であると認識している。ただ、区から住宅の「質」の定義を示したり、誘導してしまうと地区の特性に合った地区計画ではなくなってしまう恐れがあると考え、区として、明確な回答を差し控させていただいた。また、地区の目指す将来像についても地区計画で定めていくことになる。例えば、川沿いの地域で川に顔を向けたまちづくりを行いたいという意向があれば、地区計画へ将来像として書き込むことが可能である。地区の求める「質」や制限、地区の目指す将来像の検討について、行政主導で行うことも考えられるが、地域主導と一緒に考えていくことを期待している。
16	第3章	万世橋①	住宅の量は、面積のイメージであるか。	床面積の量である。

地区計画の見直し方針の説明会でのご意見の概要及び区の回答

資料5-2

①：昼の部（14時～）

②：夜の部（18時～）

※「意見の概要」、「区の回答」中に記載されているページ数は説明会当日の配布資料におけるページを示す

NO	該当箇所	会場	意見の概要	区の回答
17	第3章	万世橋②	スライド12ページには、現在の「一般型地区計画」と「千代田区型地区計画」に対して、今後は新たな仕組みとして地区計画の選択肢を増やすということか。	ご指摘の通り、現在は「一般型地区計画」と「千代田区型地区計画」の2種類の地区計画のメニューから選択できるようになっており、今後は、地区計画のメニューを増やし、3種類の中から選択できるようにするものである。地区計画の策定や見直しにあたっては、どのような地区計画にしておくのかについて、地区の皆様でご議論いただければと思う。
18	第3章	万世橋②	新たな仕組みとして「高度利用型」と「街並み誘導型」を示しているが、中央区の銀座地区では、絶対高さや容積率の緩和が想定されている。これらの地区計画には、住民主導で導入されるものと、開発事業者主導で導入されるものがあり、画期的である一方で、まちの景観が大きく変わる可能性があると思う。例えば、絶対高さや容積率緩和の具体的な数値があれば、お示しいただきたい。	実際には、地区の住民の皆様が検討して決めていくものであるため、具体的な数値をお示しするのではなく、イメージとして説明させていただければと思う。例えば、「千代田区型地区計画」では、セットバックした距離に応じて、住宅床の緩和が与えられている。また、指定容積率が600%の地区では、+100%の緩和を認めている地区もある。「高度利用型地区計画」においても、地区の皆様のご議論によって、絶対高さや容積率の緩和の具体的な数値を検討していくことになると思う。 また、地区計画は面的に掛けるものであり、開発事業者主導による地区計画が再開による再開等促進区を指しているのであれば、今回の地区計画の見直し方針の対象外となる。
19	第3章	万世橋②	今回の地区計画の見直し方針の対象が、再開発のような点的に掛けるものではなく、面的に掛けていくものということであれば、銀座地区の地区計画のようなイメージで、住民の合意形成を図りながら地区計画の策定や見直しを検討していくということと理解した。	銀座地区では、容積率の緩和が宿泊施設に摘要されるようになっているが、千代田区では、人口が回復し、生活利便施設の不足が地域課題になっているのであれば、容積率の緩和を生活利便施設に摘要し、生活利便施設が充足しているのであれば、緩和を撤廃するなど、地区の皆様が選択できる制度になっているので、地域課題が何なのかを含め、検討していただければと思う。
20	第3章	万世橋②	スライド13ページの注釈について、「高度利用型地区計画は、土地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」とあえて記載した理由をお聞きしたい。	「高度利用」は、専門用語であり、「土地を高度に利用する」という意味だが、「建物の高さを利用する」というイメージを与えやすいため、注意書きを記載させていただいた。
21	第3章	麴町①	資料の中で地域課題や課題という言葉が多用されている。区では課題解決のために地区計画の見直しが必要と考えているのだと認識している。行政では、番町・麴町地区における大きな課題として、どのようなものがあるという前提で議論・事業を進めているのか。	他地域の話になるが、区として、最も大きな課題として認識しているのは、人口増を目的として進めてきた千代田区型地区計画である。方針2に記載がある通り、これまでの量を求める地区計画だけでは問題があると考えて、地区計画の見直し方針を作成している側面が大きい。また、ご質問の麴町・番町地域の課題として、区では人口増加による生活利便施設の不足を認識しているが、皆様からの要望がない限り、今すぐ見直す必要はないと考えている。地区の課題として捉えるかを含め、生活利便施設・広場・緑等、様々な観点から、地区の皆様で議論していただき、地区計画について見直しや継続の判断をしていただきたいと思います。

地区計画の見直し方針の説明会でのご意見の概要及び区の回答

資料5-2

①：昼の部（14時～）

②：夜の部（18時～）

※「意見の概要」、「区の回答」中に記載されているページ数は説明会当日の配布資料におけるページを示す

NO	該当箇所	会場	意見の概要	区の回答
22	第3章	麴町①	課題そのものをこれから議論し、共通認識を作っていく段階にあるということか。また、住環境の質とは、新しい資材を用いることや新しい建物をつくることではないと思うが、そのことを踏まえて、質と表現しているのかを確認したい。	区として、検証結果に基づいて生活利便施設が不足している可能性を示している。ただし、課題とするかは、皆様で議論・検討していただきたい。また、見直し方針は地区計画の見直しを直ちに行うことを目的として策定するものではない。質についても同様に、区として考える質が、皆様の考える質と結びつかない場合、それは不必要な住環境となるため、改めて区も一緒に参加・勉強させていただきながら、地区の皆様と共通認識を作っていく必要があると考えている。
23	第3章	麴町①	質の向上が前面に出ていることは非常に良いと思うが、大前提として、区は今後も人口を増やしたいと考えているのか。その場合、住環境が良く、最近大型のマンションの建設計画が続々と出てきており、ディベロッパーも狙っている状況にある千代田区で容積率緩和を行えば、さらなるマンションの増加が予想される。一方、番町小学校の老朽化等、インフラは整っていない。このあたりの整合性についてはどのように考えるか。	人口について、区としては、これまで目標人口5万人を掲げ取り組んできたが、今後は目標人口を定めず、想定される人口に対応していく方向性である。しかしながら、千代田区における地区計画のメニューは人口誘導を目的とした千代田区型地区計画のみで、住宅床の緩和がある千代田区型地区計画がある以上、ご指摘の通り、機能更新は進んでいく。そのため、住宅床だけでなく、皆様が質を考えていただくため、新たな地区計画を検討している。しかし、エリアの話で恐縮だが、麴町・番町地域では千代田区型地区計画を適用していないため、住宅床の緩和等ではなく、決められた容積率の範囲の中で、機能更新を進めていくことになるので、一定程度土地の利用は進んでいると考えている。 人口の増加に併せてインフラ整備も必要になると認識している。区としても動いているが、追いついていない部分もあると思う。他のエリアの話になるが、人口誘導を目的とした制度を継続するとさらなるインフラ整備が必要となるため、見直しを通して、人口誘導ではない方向へ転換する段階である。
24	第3章	麴町①	地区計画の見直し方針は今後、新規に地区計画を導入する場合にも適用されるのか。	新規に地区計画の導入を検討する地区も地区計画の見直し方針の対象とする。例えば、将来像の検討を方針1で、量だけでなく質を考えたまちづくりを方針2で、法定手続きに入る前段階から地区の皆様で検討してほしいということの方針3で働きかけている。新規地区も対象とし、地域の分断を招かないように議論していただきたい。
25	第3章	麴町②	容積率の緩和を続けることは、それが商業用途だとしても、「質」ではなく「量」の重視になると思う。また、麴町地区で人口が増え、教室が足りなくなり、区民館を学校に改装したことで、麴町地区が千代田区型地区計画ではなく一般型地区計画になっていることは、全く関係のないことだと思う。	千代田区型地区計画は、一般型地区計画と違い、地区計画で住宅の容積率を緩和している。千代田区型地区計画でなくても、総合設計制度などによって容積率を緩和しているケースもあるが、今回の地区計画の見直し方針は、地区計画を対象としたものである。そのため、千代田区型地区計画によって住宅の容積率を緩和していることや、人口が増加したことを踏まえ、こうした地区計画の見直しを検討していくというものである。
26	第3章	麴町②	13ページに「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」とある一方で、「生活の利便性のために容積率や床面積を緩和します」とある。目的ではないが、結果として高い建物を建てられるということか。	ご指摘のとおり、結果として「高い建物」になることが考えられる。地区の皆様が、地域の課題を解決するために、高度利用型地区計画を利用するのか、しないのかという判断が重要になる。

地区計画の見直し方針の説明会でのご意見の概要及び区の回答

資料5-2

①：昼の部（14時～）

②：夜の部（18時～）

※「意見の概要」、「区の回答」中に記載されているページ数は説明会当日の配布資料におけるページを示す

NO	該当箇所	会場	意見の概要	区の回答
27	第3章	麴町②	20ページの総括では、「地区計画の見直しのため、新たな仕組みづくりが必要」とある。この仕組みづくりとは、「一般型地区計画」と「千代田区型地区計画」に「高度利用型地区計画」を加えて、3つの地区計画の型を作ることか。	千代田区では、現在、地区計画を検討するにあたり、「一般型地区計画」と「千代田区型地区計画」の大きく2種類しか選択できない。そのため、地区計画の選択肢として、「高度利用型地区計画」を増やすということである。 「高度利用型地区計画」はもともとある地区計画のメニューで、これまで千代田区では選択できなかったことから、住宅用途の誘導から生活利便施設の誘導を行えるようにするため、選択肢に加えたということである。
28	第3章	麴町②	11ページの方針1では、「地区計画を柔軟に運用していくための重要な方針」と記載されているが、説明では、「柔軟に変更」という表現を用いていた。「運用」と「変更」のどちらが正しいのか。	「柔軟に変更」がより正しい表現のため、ご意見を踏まえ、「運用」を「変更」に修正することを検討したい。
29	第3章	麴町②	柔軟に変更とは、手続きを省略するという意味か。	地区計画は、行政ではなく地区の皆様が作る制度となっていることから、行政から「地区計画を変更するな」と押しつけるものではなく、地区の皆様が検討した結果、「地区計画を変更することができる」ということを示している。
30	第3章	麴町②	地区計画は条例であり、その条例を柔軟に変更するというのは、適切でないと思う。法律に基づいて変更する必要があることから、「柔軟に考えて変更する」といった表現の方が適切ではないか。	趣旨としては、「柔軟に考える」ということを伝えたいため、ご意見を踏まえ、表現方法について検討したいと思う。
31	第3章	麴町②	行政としては、店舗の中身を誘導までやりたいということか。	地区計画では、生活利便施設などの用途を誘導することはできるので、そのために、新たな仕組みとして、「高度利用型地区計画」を選択できるようにしたいと考えている。中央区では、「高度利用型地区計画」で宿泊施設の誘導を図るといった事例もある。千代田区では、人口が増加したことにより、「高度利用型地区計画」で生活利便施設の誘導を図ることが想定されると考えられる。
32	第3章	麴町②	生活利便施設を誘導するため、容積率の緩和を認めるという趣旨か。	その通りである。
33	第3章	区民ホール①	質という表現は抽象的でわからないが、人それぞれ異なると思う。	質についてはご指摘の通り様々な種類があると思う。行政としては生活の質を高めるためには、環境面、防災面もあると考えている。求める質の具体的な内容については、地区の皆様でご検討いただきたい。皆様が許容できる制限の中で地区が一体となり進めていただきたい。
34	第3章	区民ホール①	量から質への転換は大切だと考えるが、質は人それぞれで、例えば、緑の創出・低層な街並みの維持・防災面の強化など様々考えられるため、質という表現は抽象的だと思う。	質の内容について、抽象的とのことだが、区で特定の制限を強制すべきではないと考えており、地区の中で求める質や許容できる制限等をご検討いただきたい。

地区計画の見直し方針の説明会でのご意見の概要及び区の回答

資料5-2

①：昼の部（14時～）

②：夜の部（18時～）

※「意見の概要」、「区の回答」中に記載されているページ数は説明会当日の配布資料におけるページを示す

NO	該当箇所	会場	意見の概要	区の回答
35	第3章	区民ホール②	区民は、急激な変化を求めている人ばかりではない。千代田区に住んでいると、高層ビルや高層マンションによって空が見えない。自然を残すことが、地域の「質」だと考えている。	「千代田区型地区計画」は、住宅床を誘導する地区計画になっていたため、今後も人呼び込むまちづくりを続けるのかどうかについて投げかけたいと考えている。「一般型地区計画」については、基本的に規制を行っているため、地区の皆様へ検討・検証していただいて、このままで良いということになれば、維持していくことになる。 11ページでは、「守っていききたいまちの特性」や「個性と地区のまちづくりを取り巻く環境」に対して変化の有無を、「地区計画の進捗確認と効果検証」で課題の有無を確認していただき、課題がなければ、今後も地区計画を維持・運用し、課題があれば、地区計画の見直しの検討を投げかけることとなっている。地区の皆様で議論し、共通認識を持ちながら意見集約することが前提である。
36	第3章	区民ホール②	新たなしくみとして「高度利用型地区計画」が示されているが、どのようなものなのか。	「高度利用型地区計画」はもともとある制度で、これまで千代田区では「一般型地区計画」と「千代田区型地区計画」しか選択できなかったことから、地区によっては「高度利用型地区計画」と「街並み誘導型地区計画」を組み合わせたものを使えるよう、選択肢として加えたということである。 例えば、「千代田区型地区計画」で住宅を誘導した結果、人口が回復し、地区の皆様が生活利便施設の不足を課題として考えているのであれば、「高度利用型地区計画」を選択し、生活利便施設を誘導していくことも考えられる。一方で、生活利便施設も足りているということであれば、「一般型地区計画」を検討することも考えられる。
37	第4章	万世橋①	賃貸や分譲などを選択可能なルールを作ることは可能であるか。千代田区では人口は増加しているものの、流動人口の割合が多く、定住人口は増えていないように感じている。共同住宅には、賃貸と分譲が含まれており、分譲マンションの中では、再投資分譲マンションが非常に増えている実態がある。中身も見ていかないと、なかなか用途誘導は具体的にできないと考えている。	地区計画でできること、できないことがある。スライド17ページにも記載があるが、地区計画でハード面の準備はできるが、ソフト面については課題が残ると考えている。ソフト面の課題について、行政が対応可能であるのか、それとも地区の皆様へのマネジメントにより対応していくのかについて、一緒に考えていただく必要があると考えている。お話しいただいた住宅に関する問題に限らず、店舗誘導を行った場合であっても、皆様が目望むような店舗が入ってくるには限らない。地区計画では、箱としての準備や、文教地区のような大まかな規制は可能であるが、1つ1つの求めるものに対する準備は困難であるということを共通理解とさせていただきたい。

地区計画の見直し方針の説明会でのご意見の概要及び区の回答

資料5-2

①：昼の部（14時～）

②：夜の部（18時～）

※「意見の概要」、「区の回答」中に記載されているページ数は説明会当日の配布資料におけるページを示す

NO	該当箇所	会場	意見の概要	区の回答
38	第4章	万世橋①	地区計画の見直しの5ステップやその先について、どのようなタイムラインで何年後を目標に進めていくのか等が見えなかったため、お聞きしたい。	この先の進め方について、区では地区計画の見直し方針を11月末策定予定として進めているが、その後、いつまでに何地区で地区計画を策定する等については、まだ発信していない。この後、現状地区計画の導入されている地区に対して、それぞれ検討していただきたいと投げかけているが、実際に皆様が検証するのに必要な時間は、個人個人で差があると思う。急ぎ過ぎて、皆様の中で共通認識を築くことが難しい地区では、一定程度時間を要しながら見直していく必要があると考えている。一方で、地区の中に相当大きな課題があり、地区の皆様が一丸となって、早く見直しを考えていこうという地区では、一定程度スピード感をもって進めていくことができると考えている。 地区計画という制度はある意味地区の皆様が持ち合わせている手段であるため、ぜひ皆様には、地区計画の見直し方針をきっかけとして、どのようなスパンで進めていくかということも、区で期限を設定するのではなく、一緒にご検討させていただきたい。
39	第4章	万世橋①	スライド15ページの検討フロー図にある住民・地権者・事業者等とあるが、中心となる協議会等が作られて検討されていくのか、それとも様々な人が流動的に入り検討していくのか、もし決まっていれば教えていただきたい。	住民・地権者・事業者等の記載についてであるが、こちらも地区ごとに異なると思っている。「千代田区型地区計画」や「一般型地区計画」を導入している地区は36地区程あるが、規模も地区ごとに異なっている。範囲の大小がある中でどのように進めていくのか、勉強会等の小さいスタイルが良いのか、それとももう少し大きな会議体が良いのか、あるいは、先ほど協議会を挙げただいたが、地域全体の構想を考える中で手段として地区計画の活用を考えるのが良いのか、それはやはり地区ごとに異なると考えている。ここでは住民・地権者・事業者等と記載しているが、地区の皆様が一参画しやすい手法で実施していくことができればと考えている。
40	第4章	万世橋②	実現の進め方にあるステップ1からステップ5について、今回の説明会はステップ5に該当するの か。	ステップ1からステップ5は、地区計画の見直し方針が策定された後のもので、各地区で地区計画の策定や見直しを進めるにあたっての検討フローとしてお示ししている。
41	第4章	万世橋②	地区計画の策定や見直しを進めるにあたっての検討フローとして、ステップ1からステップ5を示しているということ で理解した。	法定手続きの前の段階で、地区の皆様にご議論を深めていただくため、今回の地区計画の見直し方針に明記した。

地区計画の見直し方針の説明会でのご意見の概要及び区の回答

資料5-2

①：昼の部（14時～）

②：夜の部（18時～）

※「意見の概要」、「区の回答」中に記載されているページ数は説明会当日の配布資料におけるページを示す

NO	該当箇所	会場	意見の概要	区の回答
42	第4章	麴町①	地区計画がハードを中心に設定しているものと理解したが、それ以外のものはどのように対応することを想定しているのかを教えてください。スライド17ページ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が必要と記載があるが、地区計画とそれ以外のものとの繋がり等を検討していく必要があるということか。	おっしゃるとおりである。例えば、ハードとソフトを考えたときに、地区計画では箱を用意することは可能である。番町・麴町地域よりも神田地域のイメージになるが、連続的な賑わいを創出するために店舗を設けたいということが想定されると思う。店舗誘導を目的とした地区計画自体は制度設計可能であるが、地区計画で具体的な店を指定することは不可能である。皆様が見たい店舗が一般的なチェーン店であれば、入りやすくなると思うが、希少なものであれば呼び込むための手法が必要となる。地区計画でできることは限られるため、皆様が見たいまちの実現には、まちの将来像の共有と併せて、必要なものを呼び込むための取組・検討も必要となるため、ハードとソフト両方を考えていく必要があることを記載させていただいた。
43	第4章	麴町①	5ステップが今後の地区計画の検討・更新するプロセスの中で発生してくるということか。	これまでも、地区計画を定める際は法定手続きに入る前段階から勉強会等を通じた検討が行われていると認識しているが、そのことを明記したものがなかった。今後は、より良いまちづくりのために、5ステップに従い、法定手続きに入った後で皆様が見たい・議論が深度化するということが起きないよう、法定手続きに入る前の段階で、地区の皆様で十分議論していただき、手順を踏んだうえで法定手続きに入っていただきたいと思う。また、区としても支援させていただきたいと考えている。
44	第4章	麴町①	法定手続きは、年間に可能な回数等の決まりはあるか。	地区計画の法定手続きは、一定程度案が固まった段階で法定手続きに入り、都市計画法の16条の2、17条の通り進んでいくことを想定している。手続き上、公告・縦覧や意見募集等の期間を規定の日数設ける必要はあるが、回数上限や手続き完了までの期限等はない。
45	第4章	麴町①	例えば、ステップ1の段階で議論が盛り上がり、意見や課題が明確化すれば、それに応じて法定手続きが行われるということか。	おっしゃるとおりである。スピード感をもって進んでいく地区がある一方で、地区計画は規制をかける制度であることもあり、地区内の折り合いがつかず、議論に一定期間を要し、法定手続きに入れない地区も出てくると考えている。
46	第4章	麴町①	共通認識や、区の支援について、具体的には、どのように住民と一緒に進めてくれるのか。	共通認識の図り方に課題があるというご意見として受け止めさせていただく。また、共通認識の図り方については、ご意見をいただきたいと思います。
47	第4章	区民ホール①	地区計画は地区の中だけで決めていくものなのか。地区には含まれないが迷惑を受けている。地区とは何なのか。また、地区外の人は検証に参加できないのか。	地区計画の範囲は、定められた境界の範囲内である。見直し等の検討は、権利者の方々に対して制限がかかる制度のため、基本的には地区の皆様で行うものと考えている。地区計画決定の手続きとして、法定手続きを行う必要があるが、この法定手続きの中で、強制ではないが、区域外の意見を聞く場として、公聴会を行うことは可能である。

地区計画の見直し方針の説明会でのご意見の概要及び区の回答

資料5-2

①：昼の部（14時～）

②：夜の部（18時～）

※「意見の概要」、「区の回答」中に記載されているページ数は説明会当日の配布資料におけるページを示す

NO	該当箇所	会場	意見の概要	区の回答
48	第4章	区民ホール①	公聴会の開催を強制にすればよいと思う。	公聴会は地区の中で開催希望があれば、行政としても協力させていただく。
49	第4章	区民ホール①	地区計画について理解ができない。住宅が少ない時代には住宅の誘導を行い、今は店舗が不足しているため誘導を図っていると認識している。千代田区は固定資産税等が高いこともあり、不動産の所有者には様々な苦勞があると思うが、住民と地権者・事業主の間で対立が起こると思う。地域で争いが起こることも考えられるが、住民参加について、誰が音頭をとり、どのように進めていくのか。	個人の財産である土地や建物に対して直接緩和を行うことは考えていない。地区の皆様にも求められている場合・地区の皆様にも資する場合には緩和を許容するという考えである。地区計画は、区の基本構想や東京都の構想等の上位計画に基づく都市計画マスタープランに則した中で、住民の皆様が主体で定めるものであり、行政側から何かを強制する制度ではないが、争いになる場合には、区としても協力させていただく。
50	第4章	区民ホール①	スライド20ページの総括の中に地区の皆様の幅広い意見や多様な要望を集約とあるが、住民全員の意見の集約について、従来の方法では課題があると考えているが、意見集約の具体的な手段について教えていただきたい。	意見集約の方法について、ご指摘の通り、意見が多様であるほど、取りまとめが困難になると認識している。区として特定の手法に限定することは考えていないが、想定される手法について、本編51ページに例示させていただいている。
51	第4章	区民ホール①	例えば、ワークショップを地権者主体で実施された場合には、地権者の方の要望が強くなってしまい地域住民の意見が反映されないという問題が現在も起きている。	行政として、支援可能な部分は協力させていただく。
52	第4章	区民ホール①	合意形成は大切であると思う。また、地区と地域の使い分けが大切であると思う。緩和型の地区計画は地区外にも影響が及ぶため、合意形成に地域も関わられるようにしてほしい。都市計画法の16条の1は地域も含むもので、16条の2は地区内であると認識している。地区計画でも16条の1を適用し、地区内の地権者だけでなく、地域の人に対しても、説明だけでなく、公聴会を行うべきではないか。	（都市計画法16条第2項を読み上げ） 都市計画については第16条第1項に公聴会の記載がある。第16条第2項の中にはその記載はないといったところをご案内させていただいている。 また、第16条第2項では、基本的に地区内の地権者等に対して意見を求める必要があり、続いて第17条では、地区外の方に対してもご意見を求める制度となっている。
53	第4章	区民ホール①	法定手続きが何を示しているのか教えていただきたい。 スライドの15ページに千代田区は法定手続き前に地区の意見を集約とあるが、法的手段が何を示しているのか教えていただきたい。	地区計画では地区の皆様による議論が重要である。また、地区の皆様が知らない間に法定手続きへ進むことを防ぐため、方針3を定めている。 区では、地区内の方々知らないうちに法定手続きに進むことがないように、これまで取り組んできたつもりであるが、このことを今回の見直し方針に明記させていただいた。また、地区計画以外の手法によるものについては、今回の説明会の対象外とさせていただきたい。
54	第4章	区民ホール②	15ページの実現の進め方にある5ステップについて、現在ほどの段階にあるのか。	今後、各地区で地区計画の策定や見直しを検討するにあたって、5ステップの検討フローを参考に進めてはどうかというもので、法定手続きに入る前のステップを可視化したものである。
55	その他	万世橋①	地域から要望があれば、区で地区計画の案を考えてくださるのか。	区としては、専門家の派遣や勉強会の立ち上げ支援等、協力可能な部分は協力させていただく考えである。一方で、行政が深入りし過ぎることで地域の議論の妨げとならないように進め方等を検討しながら取り組みたいと考えている。

地区計画の見直し方針の説明会でのご意見の概要及び区の回答

資料5-2

①：昼の部（14時～）

②：夜の部（18時～）

※「意見の概要」、「区の回答」中に記載されているページ数は説明会当日の配布資料におけるページを示す

NO	該当箇所	会場	意見の概要	区の回答
56	その他	万世橋①	スライド12ページに「用途別容積型（住宅）」とあり、スライド20ページには、「「質」の向上に必要な用途誘導の検討」とある。この「用途」は何を示しているのか。	スライド12ページの「用途別容積型地区計画」は、住宅床に限り誘導可能な制度であり、千代田区では、「千代田区型地区計画」という呼称で、人口回復を目的とした地区計画として準備させていただいていた。 一方、高度利用型地区計画については、誘導の対象を地区の皆様と検討していく必要があると考えている。先ほどは、生活利便施設が不足している地域で、生活利便施設に対して容積率の緩和が可能であるという説明をさせていただいた。他にも、千代田区にはなじまないと考えているが、中央区では、ホテルを容積率の緩和対象としている。人口が増えたことによる課題に対して、特定の用途を誘導可能な制度を選択肢としてご用意させていただいた。誘導する用途については地区の皆様と考えていただきたい。
57	その他	万世橋①	マスタープランを急いで作られるのは良いと思うが大い話であるため、区民集会のテーマとすることなどをご検討いただいた方が良いのではないかと。	今後の進め方については、方針1では、これまで千代田区では、区が地区計画の運営をしてきており、地区計画に関連するデータは区にあるため、それを皆様方にきちんと公開していき、皆様方に地区計画現状どうなっているかを知っていただきたいということに記載させていただいている。 方針2におきましては、千代田区型をメインとさせていただいているが、人口増加を目的とした地区計画を今後も継続するかを含めて検討いただきたいということに記載させていただいている。 方針3については、法定手続き前から、しっかりと地区の中で議論していきましょうということの明記をさせていただいている。 あくまで、地区計画の見直し方針策定後、見直し等がすぐ進むというよりは、地区計画の見直し方針を作ることで、地区の皆様による議論のスタートがしやすくなるように考えている。見直し方針が策定されたあとのことだが、先ほどご提案いただいた区民集会も良い案だと思う。地区計画の見直し方針を、地区の中でどのような形で地区計画について考えていくかの一つのきっかけとしていただければと思う。
58	その他	万世橋②	地区計画の見直し方針の概要版は、重要なことがコンパクトにまとめられており、一般的な区民が見てわかるようになってきていると思う。本編は、概要版よりも詳細でページ数が多いものになっているのか。	本編は、60ページ強あり、効果検証等の部分をより詳細にお示ししている。現在、ホームページでも公開されており、本日も後方に準備してあるので、差し支えなければ、お帰りの際にも閲覧していただければと思う。

地区計画の見直し方針の説明会でのご意見の概要及び区の回答

資料5-2

①：昼の部（14時～）

②：夜の部（18時～）

※「意見の概要」、「区の回答」中に記載されているページ数は説明会当日の配布資料におけるページを示す

NO	該当箇所	会場	意見の概要	区の回答
59	その他	万世橋②	今後のスケジュールでは、パブリックコメントや都市計画審議会等を経て、11月末に地区計画の見直し方針が策定されるという予定になっている。スライド7ページは、見直し方針の策定に合わせて、各地区の住民が自発的に地区計画の見直しが必要かどうかの検討・検証を行うということか。あるいは、全地区で検討・検証を行うということか。	2つのパターンがあると思う。今回の効果検証では、地区計画が導入されている2地区の検証を行った。これと同様に、その他の地区計画が導入されている地区でも効果検証を行い、各地区に情報提供していきたい。その結果をもとに、各地区で自発的に検討・検証を行う場合もあれば、千代田区型の地区計画が導入されている地区等に対して、千代田区からはたらきかける場合もあると思う。
60	その他	万世橋②	今後のスケジュールをホームページ等で確認することは可能か。 検討部会の議事録等で確認できるという理解でよろしいか。	スケジュールについては、議会や都市計画審議会の資料として公開している。ただし、資料が掲載されているページまで行って確認する必要があり、見やすさという観点で配慮が足りない面もあると思う。 検討部会や都市計画審議会の議事録等でもスケジュールを確認できるようになっている。
61	その他	万世橋②	説明会等において、これまでに地区計画の見直し方針を活用したいという地区はあったのか。また、想定されている地区はあるのか。	景観・都市計画課は、区全体の制度環境に携わっている課のため、具体的な地区の話については把握できていない。今後、地区の皆様が課題を感じているということであれば、地区計画の見直し方針を活用して、地区計画の見直しの検討を進めていくということもあると思う。一方で、神田地区では、議会などにおいて、地区計画を掛けたことによる弊害が起きているという意見もある。今後、地区の皆様が地区計画を見直すきっかけとして活用していただければと思う。
62	その他	麴町①	5ステップに関心がある。5ステップと今後のスケジュールに関連して、11月末に地区計画の見直し方針が策定される予定だが、それをベースに今後住民を主体とした議論を想定しているのか。見直し方針策定までの期間がかなり短いと感じる。	地区計画の見直し方針の策定は、お示した今後のスケジュールの通り進めていく。見直し方針策定後には、地区計画を導入している各地区で、見直しを含めた検討をしていただきたい。これまで地区計画の運営は区が行ってきたが、地区計画の成果はデータとして明確に公表されていないと考えている。地区計画の見直し方針の第2章でも検証を行っているが、今後、他地区も含め可能な限り検証を行い、検証結果を地区の皆様提供していきたいと考えている。それらをもとに、地区計画が目指す将来像に対応しているか、このままで良いかを共通で認識していただき、必要に応じて見直しをしていただきたい。地区計画の見直し方針が策定された後のスケジュール自体は、皆様の取組や地区により異なると認識している。

地区計画の見直し方針の説明会でのご意見の概要及び区の回答

資料5-2

①：昼の部（14時～）

②：夜の部（18時～）

※「意見の概要」、「区の回答」中に記載されているページ数は説明会当日の配布資料におけるページを示す

NO	該当箇所	会場	意見の概要	区の回答
63	その他	麴町①	日本テレビの再開発を身近な問題として捉えているが、日本テレビの再開発の計画案と、地区計画の見直し方針は符合するのか。	地区計画の見直し方針では、再開発等促進区を定める地区計画は対象外としているため、符合しない。地区計画は、区の都市計画マスタープランに掲げた内容を実現するために、街区単位で進めている。一方で、再開発等促進区を定める地区計画については、都市基盤整備等、個々のプロジェクトごとの課題に併せた取組みであり、特定の地区に対して面的に設定する地区計画とは異なるため、見直し方針の対象外とした。
64	その他	麴町①	非常に重大な課題が多々あり、相当な議論が必要な地区では地区に分断が起こらないようにする必要があると思うが、地区計画見直し方針の策定スケジュールが短すぎて、十分な議論を行えないのではないのか。	スケジュールは、昨年から検討させていただいている中で、お示しのスケジュール感で進めさせていただいている。ただ、地区計画の見直し方針の策定により各地区の地区計画が大きく変わるわけではなく、見直しの検討やこれまでの取組について検証を働きかけるもので、何かを強制するものではない。
65	その他	麴町①	二番町と四番町は日本テレビの再開発に関わると思うが、これらの地域は、一般型地区計画の地域となっている。先ほどの説明では、日本テレビの再開発は見直し方針の対象外とのことだったが、少し理解できないので説明いただきたい。	ご指摘の通り、二番町、四番町は一般型地区計画の地域である。そのため、街区全体については地区計画の見直し方針が適用されるため、街区全体の将来像等についてはご検討いただきたい。一方で日本テレビの再開発のようなプロジェクト型のものについては、再開発等促進区を定めるかの議論もなされると思っている。再開発等促進区が定められた場合には、プロジェクトに併せた手続きが進められることになり、その部分については、街区単位の話ではなくなるため、プロジェクトごとの検討については対象外とさせていただく。
66	その他	麴町①	日本テレビの再開発に関するオープンハウスで回答したアンケート結果の公表予定について教えていただきたい。	開催日程は未定であるが、次回の日本テレビ沿道まちづくり協議会でアンケート結果を公表予定である。また、協議会終了後には、すべての意見を掲載できるとは限らないが、区ホームページでの掲載を考えている。

地区計画の見直し方針の説明会でのご意見の概要及び区の回答

資料5-2

①：昼の部（14時～）

②：夜の部（18時～）

※「意見の概要」、「区の回答」中に記載されているページ数は説明会当日の配布資料におけるページを示す

NO	該当箇所	会場	意見の概要	区の回答
67	その他	麴町①	千代田区にとって一番大きな問題は、今後、長期にわたり継続的な増加が見込まれる人口を吸収するためのキャパシティ不足である。区としてどのように考えているのか。基本構想や見直し方針には、目標人口である5万人を回復したことを声高に書かれているが、今は人口回復を目指す時期ではなく、抑制していく必要があるのではないか。どのような地域においても適正な人口規模はキャパシティとしてあり、社会インフラを充足させるためには一定の時間がかかるので、このような観点も見直し方針や基本構想に取り入れていただきたかったと思う。	人口については、ご指摘の通り増加が予想されている。人口5万人という目標のもと、人口誘導を目的とした千代田区型地区計画を導入してきたため、本来であれば、今後は見直しの方向へ動いていくと思う。そのきっかけとして、今回の地区計画の見直し方針を打ち出させていただき、人口誘導以外の提案をさせていただきたい。具体的には、一般型地区計画のように、規制により街並みを誘導していく方法や、人口増加により不足したキャパシティに対応するため、生活利便施設を誘導していく方法などが挙げられると思う。しかし、行政として、許容する人口を指定することは難しいというところで、目標人口を定めていないのだと思う。想定人口に対応するという方針の中で、どこまで、行政として、求められるインフラへ対応していくのかという課題は残るが、各所と連携を図りながら進めていきたいと考えている。目標人口を示すことができていない中で恐縮ではあるが、区の方針としては、想定される人口に対し、インフラ等を整備させていただくというところで準備させていただいている。
68	その他	麴町①	地区計画は最上位計画である基本構想に完全に即する必要はないのか。ルールを作る際には、区として最上位の基本構想から末端まで一貫した考え方の基で進めていくべきだと思う。時間を要するため、簡単でないことは承知しているが、基本構想では人口増加を許容する一方、地区計画では人口増加を課題としており、考え方に一貫性がなく、住民へ丸投げしているように感じる。	都市計画マスタープランは基本構想に従うものであり、人口の方針が基本構想にて明確に打ち出された際には、都市計画マスタープランの変更を検討する。地区計画は上位計画に則した上で地区の皆様のご意見も併せていく制度であるため、上位計画に背くことはできない。また、東京都の都市計画にも従う必要がある。先ほどの説明を補足させていただくと、千代田区では千代田区型地区計画のない地域でも人口が増加しており、そのような中で総人口が20年後には8万人を超えると予想されている。千代田区型地区計画の推進は、予想されている人口に加えて人口誘導していくことだと考えている。つまり、積極的な人口誘導は行わないが、それでも人口増加が見込まれている。
69	その他	麴町①	日本テレビの再開発が心配である。プロジェクト型は別という説明があったが、再開発は日本テレビの敷地だけの問題ではなく、影響は広範囲に及び、超高層のビルが建った場合には番町地域の環境は激変すると思う。日本テレビの再開発のオープンハウスの際に「日本テレビの再開発を区が住民へ説明するのはなぜか」という質問に対し、区から「地区計画の変更を前提としている」との回答があったため、日本テレビの再開発が別物で地区計画の見直し方針の対象外であるという説明について納得ができない。	地区計画の見直し方針が日本テレビの再開発に関連しているように思われていると感じた。今回の見直しはあくまで都市計画マスタープランの改定を受けて行うものであり、日本テレビの再開発計画があるから作るのではないということをご理解いただきたい。一方で、この地区計画の見直し方針がなくとも、日本テレビの再開発については検討が必要のため、協議会を設定し、議論しているところである。未確定であるが、再開発等促進区を定める地区計画を導入することになれば、二番町の地区計画に重なるため、そこは手続きを進めていく必要がある。日本テレビの再開発については協議会を近々に開いて、議論いただき、検討していくことを区としては考えている。

地区計画の見直し方針の説明会でのご意見の概要及び区の回答

①：昼の部（14時～）

②：夜の部（18時～）

※「意見の概要」、「区の回答」中に記載されているページ数は説明会当日の配布資料におけるページを示す

NO	該当箇所	会場	意見の概要	区の回答
70	その他	麴町①	日本テレビの再開発でも、課題という言葉が用いられ、課題解決のためにということで再開発の計画が進行している。このような状況であるため、地区計画の進捗確認や成果検証の結果、課題なしという結論には進んでいかなないように思う。また、地区計画の見直し方針については、まもなくパブリックコメントが終了し、パブリックコメントで出た課題への対応期間は1ヵ月しかないが、本当に、提示されたスケジュールで進行していくのか。	繰り返しとなるが、地区計画の見直し方針の策定後、すぐに全地区の地区計画の内容を見直すことは想定していない。まず情報提供をさせていただき、地区の皆様で認識していただきたいと思っている。地区計画の見直し方針にも一部地域の検証結果を示しているため、ぜひご意見をいただきたい。検証の結果、千代田区型地区計画を導入している岩本町東神田地区では、特に人口が増加しており、今後も増加が見込まれるということや、地区計画の導入されていない神保町でも、都心回帰は進行しており、人口や住宅床が増加していることが確認された。地区計画の成果とともに、社会的な状況についても、皆様と一緒に検証していく必要があると考えている。区としては、地区計画の見直し方針を定め、皆様にまちづくりのデータを提供することで、今後についての議論のきっかけにしていただきたいと考えている。
71	その他	麴町①	「千代田区都市計画マスタープラン改定案に対するご意見の概要と区の考え方」の中にある「特殊解」についても説明いただきたい。	都市計画マスタープランは上位計画として位置するが、それ以外を一切遮断するものではない。例えば、地区の皆様が将来像の実現につながる・地域に資するものと考えれば、行政が遮断するのではなく、地域理解も含め、共通認識を持った上でより良いまちづくりをしていきたいと考え「特殊解」を準備させていただいた。
72	その他	麴町②	地区ごとには、人口が増えている地区と増えていない地区があったとしても、区全体では、定住人口5万人を達成し、子どもの数が増え、学校の教室が足りなくなっていることから、緩和型のまちづくりを考え直す必要があると考えている。	ご意見として受け止めさせていただければと思う。
73	その他	麴町②	15ページの「実現への進め方」では、ステップ1からステップ5の段階が示されているが、日本テレビ通り沿道まちづくり協議会ほどの段階になるのか。	再開発等促進区を定める地区計画は、個別の地区の開発や基盤整備に関する提案型の地区計画であり、住民等の皆様と地区計画の内容を検討するものでないことから、今回の地区計画の見直し方針では取り扱っていない。
74	その他	麴町②	日本テレビ通り沿道まちづくり協議会によるオープンハウスが開催されたが、既に地区計画の提案を受けたということか。 提案を受けていないのであれば、5ステップの段階にあるのではないか。	まだ提案を受けていない。 住民等の皆様がゼロベースで検討する地区計画ではなく、開発に伴う地区計画であり、性格が異なるため、今回の「一般型地区計画」と「千代田区型地区計画」に関する地区計画の見直し方針の対象外となる。
75	その他	麴町②	二番町地区は5ステップの検討フローと関係がないということか。	地区計画の見直し方針は、地区全体の地区計画について、住民等の皆様で成果を検証し、策定・見直しを検討するものである。二番町地区については、地区全体ではなく、地区の一部における再開発等促進区を定める地区計画に関する検討であるため、5ステップの検討フローには該当しない。

地区計画の見直し方針の説明会でのご意見の概要及び区の回答

①：昼の部（14時～）

②：夜の部（18時～）

※「意見の概要」、「区の回答」中に記載されているページ数は説明会当日の配布資料におけるページを示す

NO	該当箇所	会場	意見の概要	区の回答
76	その他	麴町②	日本テレビ跡地開発は、隣接する四番町地区でも関心が高い。住民としては、地区計画で高さ制限があるにも関わらず、水面下で区と事業者が調整し、高さ制限を無視した計画を立て、追認していくのではないかという印象を抱いている。区と事業者で協議をしているのであれば、住民に対して透明性を確保しながら進めてほしい。法律等に基づいて手続きを進めていたとしても、住民に情報公開するのが遅れるほど、意見を言う機会を失ってしまう。正式な手続きを進める前であっても、早めに、タイムリーに情報公開してほしい。	ご意見として受け止めさせていただくとともに、担当所管にしっかりと申し伝えておきたい。区としても、中立の立場として、どうすれば住民の皆様様に情報を届けることができるのかを考えていきたい。
77	その他	麴町②	六番町地区では、数年前に「地区計画を作ってほしい」という話があり、区の主催で意見交換会が行われたが、現在の進捗状況等についてお聞きしたい。	六番町の偶数番地については、住民の有志案として地区計画（案）を作成し、区に提案があった。区では、既存の建物を踏まえ、高さ制限の数値等を緩和した修正案を提案したところ、それでも住民から「高さの規制が厳しい」との意見があったことから、区で調整を進めているところである。区議会からも「早く集約するように」との指示が出ていることから、今年度中にまとめたいと考えている。住民には、賛成や反対を含めて様々な意見があることから、どのようにまとめるかが課題となっている。
78	その他	麴町②	地区計画を「柔軟に変更」とあるが、区としては、何年後に変更することを考えているのか。	都市計画マスタープランは20年後の将来像を見据え、5年ごとに見直すこととなっている。その将来像を実現するための手段として、地区計画がある。ただし、地区計画を何年後に見直すのかは、区が決めることではなく、地区の皆様で点検し、維持・変更を検討するなど、地区の皆様が何年後に見直すのかを決めていくことになると思う。
79	その他	麴町②	「質の向上」とあるが、区では、番町地区でどのような「質の向上」を想定されているのか。	番町・麴町地区は、「一般型地区計画」であり、「千代田区型地区計画」による住宅の容積率の緩和は行っていないことから、直接的には関係がないと考えている。一方で、人口が増えていることから、緑地、広場、壁面後退等について地区の皆様で確認していただき、質として問題がないということになれば維持していくことになると思う。ただし、区ではなく、地区の皆様が質について検討していくことが大切である。
80	その他	麴町②	わかりにくいので、もっとはっきりと書いてほしい。また、高さや容積率は、ハードに分類されるのか。	その通りである。「千代田区型地区計画」は、住宅用途に対して容積率を緩和しているが、人口が増えたことによる課題を解決するために「高度利用型地区計画」に変更することも、現状を維持するために「一般型地区計画」に変更することも、さらに人口を増やすために「千代田区型地区計画」を維持することも選択できるようにしたということである。

地区計画の見直し方針の説明会でのご意見の概要及び区の回答

①：昼の部（14時～）

②：夜の部（18時～）

※「意見の概要」、「区の回答」中に記載されているページ数は説明会当日の配布資料におけるページを示す

NO	該当箇所	会場	意見の概要	区の回答
81	その他	麴町②	麴町地区地区計画は、都市計画マスタープラン上、「高度利用型地区計画」に変更する地区に該当するのか。	地区の皆様が「高度利用型地区計画」を望むのであれば、そういった可能性もあると思われるが、皆様の話を聞く限りは、「一般型地区計画」を維持する地区だと考えられる。ただし、皆様が検討して判断されることだと思う。まずは、神田地区の「千代田区型地区計画」で見直しの検討を進めていただきたいと思います。 これを機会に地区計画の検証結果を皆様に情報提供し、地区計画の成果や地域の課題を確認していただきたい。ただし、麴町・番町地区で地区計画を見直すことは想定しておらず、住宅用途に対して容積率を緩和している神田地区で地区計画の見直しを検討されることを想定している。
82	その他	区民ホール①	スライド19ページの今後は「量」の誘導から「質」の向上を目指したまちづくりへの転換については、賛成である。今回の説明会は、個別の地区計画のことではなく、地区計画全体についての千代田区の見直し方針についてのものであるか。スライド15ページの検討フロー図にある5ステップや専門家の支援等は現在も行っているように思う。また、地区計画の見直し方針について、従来と比較して変化した部分が変わらないので教えていただきたい。	今回の地区計画の見直し方針は、地区計画全体についてのものであり、個々の地区計画に対して何かを強制するものではない。皆様に地区計画の見直しについて考えていただきたいという意味合いで作成している。具体的には、方針1で将来像の検討、方針2で人口誘導について今後は不要ではないかということに記載しており、方針3では、これまでも実施している法定手続きに入る前段階からの支援について明記しており、皆様が議論しやすい体制づくりを行政は支援していくということに記載している。
83	その他	区民ホール①	地区の状況等の変化による地区計画の見直しはこれまでできたと思うが、なぜ今になって方針を作るようになったのか。	ご指摘の通り、現在も各地区で地区計画の見直し検討は可能であるが、現状は多くの地区で見直しの検討が行われていないと認識している。上位計画である都市計画マスタープランは、改定によって量から質への転換が示されたため、行政から地区計画について、改めて考えて欲しいということを投げかけている。また、これまで区で運営を行ってきた地区計画について、地区の皆様へ情報提供を行い、見直し検討の素材としていただきたいと思います。
84	その他	区民ホール①	神田警察通りの既存の街路樹を保護したいと考えているが、地区計画で解決することは可能か。	街路樹の件については、地区計画と直接関係していない。 街路樹の件については、重要な問題であると認識しているが、今回の説明会は、街路樹について議論をするための場ではないことをご理解していただきたい。
85	その他	区民ホール①	「都市計画」や「地区計画」と言われても住民には、適用範囲等がわからない。街路樹の件は何で確認すればよいのか。	街路樹の件は地区計画とは別件なので、今回の説明会で議論を行うことは控えさせていただきます。人口が回復した現在も、千代田区型地区計画を今後も推進していくかが、今回の大きなポイントである。量の誘導から質の向上への転換が都市計画マスタープランでも明確にしたため、現在暮らしている方々の生活の向上のために地区計画で何かできないかということを問いかけているのが、今回の地区計画の見直し方針である。

地区計画の見直し方針の説明会でのご意見の概要及び区の回答

①：昼の部（14時～）

②：夜の部（18時～）

※「意見の概要」、「区の回答」中に記載されているページ数は説明会当日の配布資料におけるページを示す

NO	該当箇所	会場	意見の概要	区の回答
86	その他	区民ホール①	地区計画を導入させていない地区はどうなっているのか。	地区の方が必要と考えるのであれば、導入に向けて区でも協力させていただく。高度利用型地区計画という制度について、これまで千代田区では活用されていないが、住宅ではなく店舗等の誘導等に活用可能だということを紹介させていただいた。
87	その他	区民ホール①	地区計画の見直し方針を策定することで、特定の事業等を優遇しているのではないかという不信感がある。	そのような意図はない。
88	その他	区民ホール①	都市計画ではひたすら緩和を行っているが、丸投げは問題なのではないか。	地区計画による緩和は千代田区では千代田区型地区計画による住宅への緩和に限られている。ご指摘の件は地区計画とは直接関わっていない再開発事業等に対してであると考えられる。 都市計画マスタープランにもあるように、千代田区では、人口が回復してきているため、一般型の地区計画や千代田区型地区計画の変更について、皆様で考える機会ではないかということをご提案させていただき、変更に向けて進むようであれば、区としても協力させていただくことを考えているが、その中でも住宅を誘導する千代田区型地区計画については、区からも変更の検討を呼び掛けていきたい。
89	その他	区民ホール①	回答期日直前の情報発信等ではなく、しっかりとした情報発信を行ってほしいと思う。	地区計画については、区から期限を示して進める制度ではない。
90	その他	区民ホール①	地区計画は住民主体と聞いているが、六番町の新たに地区計画の導入を検討している地区に対して、行政から意見が出されたと聞いている。ぜひ、住民主体の方向で進めていただきたい。	六番町地域における新規の地区計画について、有志の方々よりいただいた案は非常に厳しい制限を課すものであったため、制限を緩め区として提案したが、それでも制限の厳しさから反対者が多く、現在調整中である。区としては年度内の取りまとめを目標に現在進めている。
91	その他	区民ホール①	地域の方が地区計画の案ができる前に意見を出す場が必要なのではないか。	地区計画で定めることが可能な内容が、地区外へ影響を及ぼすことはあまり考えられない。周辺地域への影響を危惧されているものは、地区計画とは別の市街地再開発事業等によるものだと考えられる。これらの個々のプロジェクトについては、それぞれに対応していく必要があると考えているが、ご意見として受け止めさせていただく。
92	その他	区民ホール①	神田淡路町のワテラスには地区計画は導入させているか。	地区計画は導入されているが、それ以外の再開発事業や都市再生特別地区等別の都市計画手法が用いられている。個別のプロジェクトについては、案件単位で説明等を行っていく必要があると思う。

地区計画の見直し方針の説明会でのご意見の概要及び区の回答

①：昼の部（14時～）

②：夜の部（18時～）

※「意見の概要」、「区の回答」中に記載されているページ数は説明会当日の配布資料におけるページを示す

NO	該当箇所	会場	意見の概要	区の回答
93	その他	区民ホール①	千代田区では、ディベロッパーや事業者により大規模な建物が建設されることで、ごみや緑等の地域課題が出てきていると思うが地域環境に対する区の考えを示していただきたい。現在作成中の基本構想では、将来人口8万人としているが、8万人について、適切な人口規模と認識しているのか、それとも8万人を達成することを目標と考えているのか。住民参加を基本としていただくことでこのような問題は多少の改善がみられると思うが、事業者等と住民とで考えが異なるなかでの舵取りが行政に求められていると思う。	人口について基本構想を確認しながらまちづくりを進めていく必要があると認識しているが、現在区としては、目標人口を定めておらず、想定される人口に対応していく方向である。その中で、千代田区型地区計画はさらなる人口増加を助長するものと考えている。
94	その他	区民ホール①	インターネットを用いない方法での広報等についてもしっかりしてほしい。	情報発信については、区としても日々研究しているが、より良い方法についてご提案いただければ幸いである。
95	その他	区民ホール①	基本構想の内容が抽象的で読み手により認識に差が出ると思うので、考えを具体的に示してほしい。また、広報にて発信した情報については、区の職員は認識している必要があると思う。	ご意見として、基本構想の関係所管課へ伝える。
96	その他	区民ホール①	人口増加へ対応していくとの事であるが、面積は限られているため、過密化が進み、緑や広場の創出は難しいのではないかと。また、公有地を含めた再開発が検討されていると聞いているが区としての考えを教えてください。	人口増加について、地区計画の中では、人口誘導について、今後は不要ではないかという問いかけのために、今回の見直し方針を作成している。また、再開発に関しては本説明会の対象ではないため、ご意見は受け止めさせていただくが、回答は差し控えていただく。
97	その他	区民ホール①	今後のスケジュールについて説明があったが、説明会の回数が少ないのではないかと。また、策定までの期間が短すぎるのではないかと。地区の方の意見を吸い上げることができるのか。	スケジュールについては、議会からも同様の指摘を受け、期間を延長して進めているところであり、説明会についても6月に地区計画の制度そのものに関する説明会を行い、今回は見直し方針についての説明会を行っているほか、日々ホームページで情報発信を行っている。スケジュールについては、急とは考えておらず、ご理解いただきたい。
98	その他	区民ホール①	ホームページでの確認や、QRコードを用いた意見募集は、高齢者には活用が難しいため、広報で丁寧に情報発信してほしいと思う。	ご指摘の通りである。広報等を活用しながら周知活動に取り組んでいきたいと思う。
99	その他	区民ホール①	神田警察通りについて、地区外の方の声が大きく、地区外の方の意見が通っていることを不思議に思う。	地区の中でどのように議論を行うかについては、地区の方々による議論が重要である一方、地区周辺の方々の意見についても募集する機会があるとよいと思う。明確な方法等については、区が指定すべきではないと認識している。意見集約について、より丁寧に行ってほしいというご意見は受け止めさせていただく。
100	その他	区民ホール①	神田警察通りについて、地区内の意見を集約し主体として反映すべきではないか。	神田警察通りの件は、地区計画の見直し方針や、既存地区計画の内容とは無関係である。

地区計画の見直し方針の説明会でのご意見の概要及び区の回答

①：昼の部（14時～）

②：夜の部（18時～）

※「意見の概要」、「区の回答」中に記載されているページ数は説明会当日の配布資料におけるページを示す

NO	該当箇所	会場	意見の概要	区の回答
101	その他	区民ホール①	説明会の時間をもう少し長く設定するとともに、地区計画の制度そのものについても説明があるとよかった。	地区計画制度についての説明会については6月に開催したが、方法については反省も含めて今後検討していきたいと思う。
102	その他	区民ホール②	わかりやすい説明をありがとうございます。普段から何気なく生活してしまいがちだが、千代田区は約6万7千人の方が住み、85万人の方が訪れるまちである。そのため、区民の1人として、自分が住んでいるまち、より多くの方を迎え入れるまちという自覚を持って、関係者と協力しながら、より良い方向に持っていければ良いと感じた。 より多くの区民に参加していただけるよう、後から「全く聞いていない」という区民が出ないよう、行政には積極的に意見を聞く場を設けていただいていると感じているので、自分も積極的に参加し、意見を届けたいと思う。	行政としても、まちづくりに関心を持ってもらうことが重要だと考えており、今後も、ご意見を聞く場や、周知活動等について、工夫と研究に努めていきたい。
103	その他	区民ホール②	千代田区には様々な条例や制度があるが、古い建物などの機能更新を図れるよう、地区計画の見直し方針を作成する必要があるのだと思う。	広く都市計画を考えると、行政としては、都市生活と都市経済の調和を図っていくことに取り組んでいる。一方で、今回は、地区計画の見直し方針ということで、住民等の皆様がよりきめ細かなまちづくりについて議論していただくことを投げかけている。
104	その他	区民ホール②	住民に対する周知が不十分で、同じことを繰り返していると思う。今回の説明会は、全部で何名が参加されたのか。	本日の第1回目については20名程度、その他の万世橋、麴町については各回10名程度の方が参加された。正確な人数については、後ほど、ホームページ等で公開させていただきたい。
105	その他	区民ホール②	千代田区の人口6万人に対して参加者が50名という結果だが、行政としては何名の参加を想定していたのか。また、周知方法の検証を行っているのか。自分は人から聞いて参加したが、6月のオープンハウスを含め、お金と労力を掛けている割には参加者が少なく、アンケート結果も公表されていないので、努力が足りないと思う。もう少し住民の意見を汲み取る工夫をしていただければと思う。 パブリックコメントに意見を提出したくても、地区計画について何もわからず、意見を書きようがない。行政としては、意見を書かないということは、賛成したと捉えるのか。 地区計画の見直し方針で行政が何をしたいのかわからず、区民に共有されていないと感じるので、今後のスケジュールを見直すとともに、説明会の意見も公表すべきだと思う。	まずは、ご意見としてしっかりと受け止めさせていただければと思う。 周知方法については、広報、掲示板、ホームページ、SNSを通じて情報発信させていただいた。どのような周知方法が良いかを研究しているが、もし、より良い方法を知っているということであれば、皆様からもご意見をいただければと思う。区としても、今後もより良い方法がないか研究していきたい。 地区計画の見直し方針は、地区計画がかかっている地区に対して、このままで良いかを投げかけるもので、ただちに地区計画を見直すというものではない。10ページの「地区計画の見直しの方針（基本的な考え方について）」にあるように、方針1は、「地区計画の進捗と将来像と照らし合わせ、変わっていないかを改めて確認していただく」というもの、方針2は、「住宅床・人口を増やす取り組みにより人口が回復傾向にあることから、量から質に転換してはどうか」というもの、方針3は、「意見集約の方法を可視化し、しっかりと地区の皆様で議論していただく」というものである。 地区計画の見直し方針の対象は、「一般型地区計画」と「千代田区型地区計画」であり、「再開発等促進区を定める地区計画」は対象外としている。
106	その他	区民ホール②	再開発等を定める地区計画が5地区あるが、具体的にどの地区のことか。	再開発等を定める地区計画の5地区については、終了後に資料をお渡ししたい。

地区計画の見直し方針の説明会でのご意見の概要及び区の回答

①：昼の部（14時～）

②：夜の部（18時～）

※「意見の概要」、「区の回答」中に記載されているページ数は説明会当日の配布資料におけるページを示す

NO	該当箇所	会場	意見の概要	区の回答
107	その他	区民ホール②	<p>行政は民間と比べるとスムーズに進まないところがあると思うが、各家庭に広報を配布するようになったり、新たにSNSやFacebookによる情報発信を取り入れたりなど、努力していると思う。発信したら終わりというわけではないが、それぞれの立場で一生懸命取り組んでいることは評価すべきである。</p> <p>日本テレビ跡地の再開発でも、高い建物に対して賛成、反対などの話し合いが進められているが、地区計画の見直し方針は、誰かが一方的に決めるのではなく、地区計画の見直しが必要な地区については、このような方法で検討を進めてはどうかという提案である。</p> <p>意見が良い、悪いではなく、こういったやり取りを繰り返すことで、問題点を共有していくことが大切である。今回の説明会は6万人のうち50人しか参加していないが、それは区民の責任でもあると思う。気が付いた人が周りに広めて、関心を持ってもらうことも大切である。行政も努力しているので、行政だけの責任にするのではなく、区民の一人ひとりが責任を自覚し、次のステップに進んでいくことが大切である。</p>	<p>参加していただける、関心をもっていただけることに感謝を申し上げたい。一人ひとりの思いや意見をどのように吸い上げていくのか、そのためにどのような準備が必要なのかを考えながら、こういった機会を繰り返していきたいと思う。今回の説明会の結果についても検証し、次につなげていきたい。</p>
108	その他	区民ホール②	<p>再開発等促進区を定める地区計画に対しては意見を言わなくても良いのか。</p>	<p>再開発等促進区を定める地区計画は、プロジェクト型の地区計画であり、それぞれのプロジェクトの目的に特化した街区単位の地区計画となることから、地区計画の見直し方針の対象外としている。</p>
109	その他	区民ホール②	<p>この場で地区計画の見直し方針に対する賛成か反対かを言えば良いのか。その場合、策定までの期間が短いと思う。</p>	<p>地区計画の見直し方針は、いつまでに各地区の地区計画の見直しを検討していただくということではなく、各地区でどのような地区計画にしていくかを考えるきっかけにいただければと考えている。</p> <p>本日の14時からの説明会では、地区計画ではなく、再開発や神田警察署の街路樹に関する意見が多かったが、地区計画の見直し方針を検討するきっかけとなったのは、千代田区の人口が回復したことで、住宅用途の容積率を緩和する「千代田区型地区計画」を継続するのか、見直すのかを各地区に投げかける必要が出たことである。そのため、行政が積極的に各地区の地区計画を見直ししていくというわけではなく、各地区で話し合い、地区計画を維持するのか、見直すのかを検討していただくことになる。</p>
110	その他	区民ホール②	<p>パブリックコメントが終わってから急激に環境が変わることがあるため、その点を心配している。一人の意見で変わることがないことは理解できるが、形式的なパブリックコメントが多いという印象を受ける。</p> <p>区全体の地区計画の見直し方針が決まれば、各地区の地区計画の見直しが決まるということか。</p>	<p>地区計画の見直し方針が策定されると各地区の地区計画が見直されるというわけではなく、今後、地区計画の見直しを検討するかについて各地区に投げかけ、見直しを検討することになれば、5ステップの検討フローを参考に進めてはどうかということである。ただし、再開発等促進区を定める地区計画は対象外のため、5ステップの手順を踏まないことはご承知いただきたい。</p>

地区計画の見直し方針の説明会でのご意見の概要及び区の回答

①：昼の部（14時～）

②：夜の部（18時～）

資料5-2

※「意見の概要」、「区の回答」中に記載されているページ数は説明会当日の配布資料におけるページを示す

NO	該当箇所	会場	意見の概要	区の回答
111	その他	区民ホール②	再開発に関する意見は言っても仕方がないということか。	景観・都市計画課として回答はできないが、ご意見として承りたいと思う。