

## 意見書の要旨

東京都市計画 地区計画 六番町偶数番地地区地区計画の案について、都市計画法第 17 条第 2 項の規定により令和 5 年 6 月 30 日から 7 月 14 日まで 2 週間縦覧に供したところ、409 通（418 人）の意見書の提出がありました。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
東京都市計画 地区計画 六番町偶数番地地区地区計画の案	<p>1 明確に賛成の意思が示された意見 401 通（409 人）</p> <p>本計画案は、六番町の住民有志が数年にわたり議論・検討してきた地区計画案が基になっており、住民案より若干規制が緩和されたものになっているが、現在以上の六番町の住環境の悪化を防ぎ良好な街並みを維持するために不可欠なものである。本計画案による一刻も早い地区計画の策定を行って頂きたい。</p> <p>住民有志案から一定の緩和が行われているが、許容範囲の緩和と考えられます。</p> <p>本計画案は当該地区の住民の多くが望んでいるまちづくりの方向に沿ったものであり、数年に渡る真摯な議論の結果得られた計画案である。</p> <p>住宅地に超高層建築物が乱立するのは日照、ビル風、インフラの面から、避けるべきです。一方で、既存建物について住民に建て替えや資産価値に不利益が生じるのも望ましくありません。地区計画は「住環境の維持」と「住民の安心・資</p>	<p>1</p> <p>ご意見として承り、中高層の建築物を中心とした静かで落ち着いたたたずまいや歴史性を今後も継承し、住宅を中心に教育施設や商業・業務施設が共存する緑に包まれた良好な市街地の形成を図ってまいります。</p>

産価値の保全」の両面への配慮が必要ですので、一定の高さ制限を設けながら、既存建物の建て替えに配慮されている今回の地区計画案に賛成します。

番町小学校、雙葉学園等の教育施設が地区のおよそ三分の一を占めている六番町の静かな教育環境を維持することに繋がります。

六番町において背の高い建物が建築されるとなると、たとえば場所が離れていたとしても雙葉学園の校庭・校舎・教室が見通されることで、学園で学ぶ園児・児童・生徒が人の視線にさらされたり、写真を撮影されたりといった懸念もあります。さらに背の高い建物が近隣に建築される場合には、園児・児童・生徒への圧迫感の問題も懸念されます。そのため、六番町において背の高い建物が建築されることは避けてほしいと考えます。

六番町は、住宅と雙葉学園・番町小学校と2つの学校が立ち並ぶ閑静な文教地区であり、その落ち着いた雰囲気のある街が維持されることを何より希望いたします。都市計画にて確り検討された建築物等の高さの最高限度、用途や形態・意匠などが制限されることで、その雰囲気が維持されるものと考えます。

	<p>計画案は千代田区都市計画マスタープランならびに番町内の他の地区計画に沿うものである事、又これにより、二七通り・番町中央通り・内堀通りに囲まれた一面の最大高さ制限が統一される事。</p> <p>番町地区には一番町、二番町、三番町、四番町、六番町奇数番地地区に地区計画が設定されており、街並みが統一されています。今回、六番町偶数地区にも地区計画が設定されることにより、番町全体が更に住宅街・文教地区として統一され、その特徴を維持できることとなります。</p>	
	<p>2 明確に反対の意思が示された意見 3通 (3人)</p>	
	<p>隣接する六番町奇数番地の 22-25m以下の高さ制限、区民税を払っている居住者意向の尊重、文教地区なので子どものために、高さ制限 22-25m以下の地区計画を作成すべき。</p> <p>高いマンションは不要。空がとてもせまいです。住んでいても息がつかってきます。全千代田区は高さを低くしてほしいです。D 地区も 40m未満に。</p> <p>都市計画の縦覧期間が短い。資金計画が分からない。HP で資料を見たが、言語明瞭・意味不明瞭、具体的な計画が分からない。</p>	<p>ご意見として承ります。六番町奇数番地地区と異なり、六番町偶数番地地区では平均的な敷地面積が大きく、高い建物が建築可能であり、区で検証した結果、現在の高さ設定となっております。</p> <p>ご意見として承ります。区で検証した結果や日本テレビ通り沿道の商業地域であることを考慮し、現在の高さ設定となっております。</p> <p>ご意見として承ります。縦覧期間は都市計画法第 17 条第 1 項に基づき 2 週間としています。本件は面的な地区計画であり個別の計画ではございません。</p>

	<p>3 明確に賛成・反対の意思が示されていない意見 5通(6人)</p>	
	<p>日テレの高層ビルに関して、新宿通りのように道幅の広い公道ならともかく、日テレ通りの旧くから静かな通りは幅も狭く建設には不向き。断固反対です。</p> <p>超高層ビル建設には反対です。風通しなど問題、児童の通学にも問題多い。</p> <p>「ゆとりとうるおいのある街並みを形成する」との記載がありますが、高さを制限すると容積消化のために建築面積が増えることとなり、隣棟間隔は立て込んだ状態となると考えられ、一律に高さを制限することのみが住環境の形成に繋がるとは考えられません。あわせて「建築基準法に定める天空率を用いた良好な住環境の形成」との主旨にも矛盾すると考えます。</p> <p>建築基準法第59条の2第1項(総合設計)に建物高さの制限をかけることは、制度の趣旨に合わず矛盾していると考えます。</p> <p>本地区計画案では建物の高さを制限することにより「落ち着いた街並みと良好な住環境の維持、保全」と謳っていますが、同じ番町地区の二番町については高さ制限を緩和する地区計画案を千代田区より提示されているようですが、矛盾していると考えます。その違いをご教示ください。</p>	<p>本件は六番町偶数番地の地区計画に関してご意見を頂戴する機会です。</p> <p>本地区に超高層ビルの建設予定はございません。</p> <p>ご意見として承ります。総合設計制度を活用した場合の建築物の高さ制限については、これまで地域において話し合いを重ね方針を決めてまいりました。</p> <p>ご意見として承ります。二番町については、既定の地区計画の目標や方針を踏まえつつ、地域が求めている「地域の課題解決」に資する貢献を行うプロジェクトについて地区計画を変更する案を提示しています。</p>

	<p>既得権により建替え時に現状と同程度の高さでの建替えを認める点につきまして、将来においても今回定める地区計画の目標達成は不可能であり、そもそも地区計画を今回定める主旨と矛盾すると考えます。</p> <p>千代田区が定める他の番町地区の地区計画で「中高層」と定義しているのは50~60mなのに対し、今回の地区計画案では「中高層」を40mの高さ制限とする具体的主旨がわかりません。他の地区と同様の50~60mとするべきではないでしょうか。</p> <p>番町の穏やかな景観と雙葉学園の子供達のプライバシーを守るため、高さの高い建築物は反対です。街の緑化は賛成です。</p> <p>番町小学校・雙葉学園・雙葉幼稚園が「風の道」にならないよう、そして運動場の明るさを維持できるよう周囲のビルの高さを十分考慮することを望みます。</p>	<p>ご意見として承ります。既存建築物に関する扱いについては、これまで地域において話し合いを重ね方針を決めてまいりました。</p> <p>ご意見として承ります。当地区においては、住民有志からの提案を契機として、地域の方々と意見交換を行ってきた結果、現在の高さ設定となっております。</p> <p>ご意見として承ります。</p> <p>ご意見として承ります。</p>
--	---	--

### 期間外の提出や記載事項の不備等のあった意見書の要旨

東京都市計画 地区計画 六番町偶数番地地区地区計画の案について、都市計画法第 17 条第 2 項の規定により令和 5 年 6 月 30 日から 7 月 14 日まで 2 週間縦覧に供したところ、期間外の提出や記載事項の不備等のあった意見書もありました。その中でも特に同様の内容で多数を占めた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
東京都市計画 地区計画 六番町偶数番地地区地区計画の案	<p>明確に反対の意思が示された意見</p> <p>老朽化共同住宅の建替えには、容積率を増加し、増床分を分譲することで建替え費用を捻出する方法しか現実的な解決策がない。高さの最高限度を設定し、総合設計による緩和を認めない場合、容積率の緩和による建替えが阻まれる危険性が高い。地域として老朽化マンションが林立し、スラム化する危険性がある。</p> <p>番町地区では一番町、三番町、四番町で 50m (総合設計で 60m) になっているが、この高さによる弊害は顕在化していない。かえって、規制の影響と思われる地域の活力を支える生活利便機能、定住を推進する居住機能の維持・創出が必要という課題が指摘されている。上記地区と同様な高さ 50m (60m) より低くなければいけない理由は見当たらない。40m の高さ制限の緩和条件を「地震等天変地異や建物老朽化により居住継続が不可能になり」に変更してほしい。</p>	<p>今回設定する高さ制限内でも、一定程度容積率を緩和し増床分を分譲することは可能であると考えております。なお、これまでの意見交換会等における地域の大方のご意見は、建物高さを中心に地域の住環境を守ることによって地域の価値を高めていこうとするものと認識しております。</p> <p>高さ制限については指定容積率の消化が可能であると検証結果を意見交換会においてお示しして、一定のご理解を得ていると認識しております。なお、本地区計画は地域の活力を支える生活利便機能、定住を推進する居住機能の維持・創出に支障があるとの認識はありません。これまで地権者を対象とした意見交換会を数回開催するとともに、アンケート調査、ヒアリング調査等を実施し、約 4 年間、地区計画の素案作成に向けて十分な時間をかけて、地区計画の内容について変更を重ねながら、地域での合意形成を行い、概ねの合意が得られているものと認識しております。</p>