

環境まちづくり委員会

令和5年6月12日

1 請願審査

(1) 請願5-1 外神田一丁目計画の委員会集約の遵守を求める請願

2 その他

環境まちづくり委員会 請願5-1

外神田一丁目計画の委員会集約の遵守を求める請願

受付年月日 令和5年5月19日

請願者	提出者	5名
	署名者	19名 (令和5年5月24日受付)
	署名者	4名 (令和5年5月26日受付)
	署名者	45名 (令和5年5月30日受付)
	計	73名

紹介議員 小枝すみ子、のざわ哲夫、牛尾こうじろう

請願書

2023年5月19日

千代田区議会議長 殿

外神田一丁目計画の委員会集約の遵守を求める請願

紹介議員：小枝すみ子

のざわ哲夫
牛尾こうじ

請願者：

請願者：

外神田一丁目南部地区のまちづくりに関して、次のとおり請願します。

本年2月10日に開催された都市計画法16条1項に基づく公聴会では、区の素案に関して、賛成・反対のそれぞれの立場から意見が述べられました。つきましては、公聴会における意見が適正に反映されるようお願い申し上げます。公聴会は「意見を反映させるために必要な措置」（都市計画法16条1項）として行われるものです。

区が、賛成意見のみならず反対意見も含めて公述意見及び公述申出意見を区の都市計画案の作成に反映するようにお願いします。

千代田区議会環境・まちづくり特別委員会では、本年3月3日に「①この間の調査と委員会の議論を経て、千代田区は都市計画法運用指針に基づき16条1項の公聴会および説明会を行った結果、当該計画に対する区民の関心の高さが明らかになった。そこで公聴会で公述された内容を都市計画案に反映させること。」との委員会集約を行いました。この委員会集約に従って公聴会で公述した内容がどのように都市計画案に反映されたか、または公述された内容で反映されなかったものがあるか、その理由も含めて議会で確認していただけますようお願い申し上げます。



以上

素案，案

環境まちづくり部資料1
令和5年6月12日

東京都市計画地区計画の決定(千代田区決定)

都市計画外神田一丁目南部地区地区計画を次のように決定する。

名 称	外神田一丁目南部地区地区計画
位 置 ※	千代田区外神田一丁目地内
面 積 ※	約 1.9ha
地区計画の目標	<p>外神田一丁目南部地区（以下「本地区」という。）は歴史的な魅力のある神田須田町・神田淡路町界隈と、多様な文化が集積し、電気街・サブカルチャー等様相を変えながら国際的な商業地・観光地として発展してきた秋葉原周辺地域との結節点に位置している。本地区に接する神田川は、江戸時代から川遊びや舟運等に利用され人々との関わり合いが深く、現在も都心部に残された貴重な水と緑の自然空間の創出や防災機能の向上等、潜在的な可能性がある。</p> <p>一方で、本地区内では大規模災害時における緊急輸送道路に面する部分を始めとした建築物の老朽化が進んでいることや、幅員の狭い道路の存在等、防災上の安全性が懸念される。また、神田川や、橋、鉄道高架等の地域資源に恵まれながら、その魅力を十分にいかせるオープンスペースが少なく、多くの観光客を受け入れる憩い空間や緑の環境も不足している。</p> <p>そこで本地区では、「外神田一丁目南部地区街並み再生方針（令和2年11月）」を踏まえ、緊急輸送道路に面する部分を始めとした、耐震化対策が必要な建物や低密度利用の土地・建物を中心に、敷地の統合・集約化、幅員の狭い道路の再編を一体的に行う街区再編を推進することにより、以下の目標の実現を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・にぎわいや集客に資する機能を充実させることと併せて、観光交流機能の誘導や来街者が滞在できる空間整備を促し、国内外から人々が集まる文化発信の拠点形成を目指す。 ・歩行者を優先した快適な空間や憩いの広場等の整備、歩行者が安心して移動できる歩行者ネットワークの形成を目指す。 ・神田川や橋、鉄道高架等の地域の個性的な景観をいかした街並みの形成、良好な親水空間整備のために容積率を適正配分することにより、地区全体でメリハリのある良好な都市景観形成を目指す。 ・神田川沿いにおいては、広場や防災船着場（災害時の物資輸送経路等防災に寄与する防災船着場、以下「船着場」という。）を整備することで災害時においても安全・安心なまちを目指すとともに、対岸の親水デッキや商業施設等と連携した、にぎわい施設・川沿いの歩行者動線・親水広場の整備や、船着場の観光利用により、新たな水辺の観光名所づくりを目指す。
区 域 の 整 備	<p>公共施設等の整備の方針</p> <p>公共施設等の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 広域的な交通機能や大規模災害時の緊急輸送機能を確保するため、現況の空間・機能を踏襲した交通動線を整備する。 2 神田川沿いの水辺をいかした潤いの空間を確保するため、国道17号と神田川沿いに開かれた親水広場を整備する。併せて水辺を魅力ある資源として活用でき、平常時にも活用可能な船着場を整備する。 3 街区の入口や歩行者動線において、地域のための公共的空間（バス乗降場・待合空間等）を含む広場ににぎわい形成や

・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針		<p>緑の空間としての機能を持つ広場を、地区施設として整備する。</p> <p>4 神田川沿いの親水広場と秋葉原中心部の人の流れを強化し、安全で快適な地区内回遊空間を形成するため、2階レベルに道路上空の歩行者デッキ及び歩行者通路を一体的に整備する。</p> <p>5 神田川沿いには万世橋と昌平橋の袂からアクセスできる、歩行者が水辺を楽しむ散策路となる歩行者通路を整備する。</p> <p>6 建築敷地の外周部には、歩行者が安全で快適に通行できる歩道状空地を整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>1 神田川沿いの街並み形成や良好な親水空間整備のため、「外神田一丁目南部地区街並み再生方針（令和2年11月）」に基づき、容積率の最高限度1,250%の適正配分を行う。</p> <p>2 地区全体でメリハリのある良好な都市景観形成を図るため、川沿いの街並み形成や水辺の環境及び広域的なスカイラインに配慮した建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>3 道路や神田川に沿って連続的に調和した沿道景観を形成するとともに、緑豊かでゆとりのある歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限を定める。</p> <p>4 道路沿いや神田川沿いのにぎわいの街並みを形成するため、建築物内のにぎわいを歩行者空間に面して表出させる工夫や演出をする。</p>
再 開 発 等 促 進 区	位置	千代田区外神田一丁目地内
	面積	約1.7ha
	土地利用に関する基本方針 ※	<p>一体的な街区再編により、防災性の向上と土地の有効・高度利用を図り、秋葉原地区全体のにぎわいや集客に資する商業・業務・宿泊施設等が一体となった計画的複合市街地を形成する。</p> <p>また、水辺の特性をいかした親水空間の創出を目指し、道路を挟んだ敷地の一体的な整備を図るとともに、地域の生活を支える既存の公共施設（斎場、清掃事務所等）の再整備を行う。</p> <p><A地区></p> <p>都道437号（中央通り）や秋葉原駅周辺を中心とするにぎわいのある地区として街並みを形成するため、都道437号（中央通り）沿いの建築物の地上1階及び2階（以下「低層部」という。）の主たる用途として、秋葉原らしい個性をいかした文化を継承し、にぎわい形成に資する用途を導入する。</p> <p>また、防災性向上と快適な歩行者空間形成のため、街区の再編と区域内道路の無電柱化を実施する。</p> <p><B地区></p> <p>観光資源としてポテンシャルのある神田川に隣接した地区として、立地特性や鉄道高架・橋等の歴史性や水辺の特性をいかしたにぎわいある親水空間を形成するため、親水広場、船着場及び護岸の整備を行い、併せて神田川沿いの建築物の低層</p>

		<p>部には主たる用途として、にぎわい形成に資する用途を導入する。</p> <p>また、国際的な商業地・観光地として活性化を促し、国内外からの観光客を受け入れるため、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針による宿泊施設を整備する。</p>				
主要な公共施設の 配置及び規模 ※	種 類	名 称	面積及び幅員	延 長	備 考	
	その他の公共空地	親水広場	約 1,000 m ²	-	新設（船着場と一体となった地上及びデッキレベルの広場とし、階段・エレベーター、護岸の一部、手摺・照明等を含む。）	
		歩行者デッキ	6 m	約 26m	新設、デッキレベル有効幅員 4 m	
		歩行者通路 1 号	4 m	約 30m	新設、地上及びデッキレベル	
		歩行者通路 2 号	3 m	約 100m	新設	
		歩行者通路 3 号	3 m	約 30m	新設	
地区 整備 計画	位置	千代田区外神田一丁目地内				
	面積	約 1.7ha				
	地区施設の 配置及び規模	種 類	名 称	面積及び幅員	延 長	備 考
		その他の公共空地	広場 1 号	約 600 m ²	-	新設（地域のための公共的空間を含む地上及びデッキレベルの広場）
広場 2 号			約 150 m ²	-	新設	
歩道状空地 1 号			2 m	約 200m	新設	
歩道状空地 2 号	2 m		約 110m	新設		

建築物等に 関する 事項	地区の 区分	名称 面積	A 地区	B 地区
				約 0.9ha
	建築物等の 用途の制限 ※		<p>1 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第 2 条第 6 項各号に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第 9 項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用途に供する建築物は建築してはならない。</p> <p>2 勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所の用途に供する建築物は建築してはならない。</p>	
	建築物の容積率 の最高限度 ※		10 分の 185 ただし、3 階以上の階でにぎわい形成に資する用途（飲食店、物品販売業を営む店舗、サービス業を営む店舗その他これらに類する用途）に供する部分の床面積が 2,000 m ² 未満の場合は、10 分の 181 とする。	10 分の 36 (B 地区全体で適用する。) ただし、宿泊の用途に供する部分の床面積が 6,000 m ² 未満の場合は、10 分の 17 とする。
	建築物の容積率 の最低限度		10 分の 40	10 分の 15
	建築物の建蔽率 の最高限度		10 分の 8 ただし、歩行者デッキ及びこれに附属するものについては、建蔽率の算定の基礎となる建築面積に算入しない。	
	建築物の敷地面積 の最低限度		3,000 m ²	500 m ²
	建築物の建築面積 の最低限度		1,000 m ²	200 m ²
	壁面の位置の 制限		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図 3 に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。</p> <p>ただし、歩行者の安全性及び快適性の妨げにならない部分で、次の各号のいずれかに該当する建築物及び建築物の部分については、この限りではない。</p> <p>(1) 歩行者デッキ、階段、エスカレーター、エレベーター及びこれらに附属する屋根、柱、壁等</p> <p>(2) 手摺、ひさしその他これらに類するもの</p> <p>(3) その他公益上必要なもので、区長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたもの</p>	
	建築物等の高さ の最高限度		170m ただし、階段室、昇降機等その他これらに類する建築物の屋上部分及び目隠し、装飾等を目的とする工作物その他これ	50m ただし、階段室、昇降機等その他これらに類する建築物の屋上部分及び目隠し、装飾等を目的とする工作物その他これ

		らに類するものは建築物等の高さを含める。	らに類するものは建築物等の高さを含める。
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた壁面後退区域においては、門、さく、塀等の通行の妨げとなる工作物を設置してはならない。ただし、歩行者の通行に配慮した緑化施設、その他公益上必要なもので、区長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたものは、この限りではない。	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物及び工作物の形態及び意匠は、千代田区景観まちづくり計画に適合し、良好な都市景観の形成に資するものとする。</p> <p>2 A地区の低層部には、秋葉原のにぎわいを継承する商業施設等を配置するとともに、沿道に対して開放的な意匠とし、建築物内のにぎわいを通りに表出させる工夫や、営業時間外においても照明等によりにぎわいを損なわない演出の工夫等、連続するにぎわい空間を形成する。</p> <p>3 B地区の神田川沿いの歩行者空間に面する建築物の低層部には、オープンテラスやショーウィンドウの設置等開放性を確保すると共に、緑と水辺が一体になったにぎわい形成に配慮したものとする。</p> <p>4 屋外広告物は、大きさ及び設置場所に留意し、周辺環境との調和や建築物との一体性に配慮した意匠とする。</p> <p>5 環境にやさしいまちに向けて、エネルギーの使用の合理化、資源の適正利用、自然環境の保全等、環境改善に寄与した計画とし、建築物の環境負荷の低減を図る。</p>	

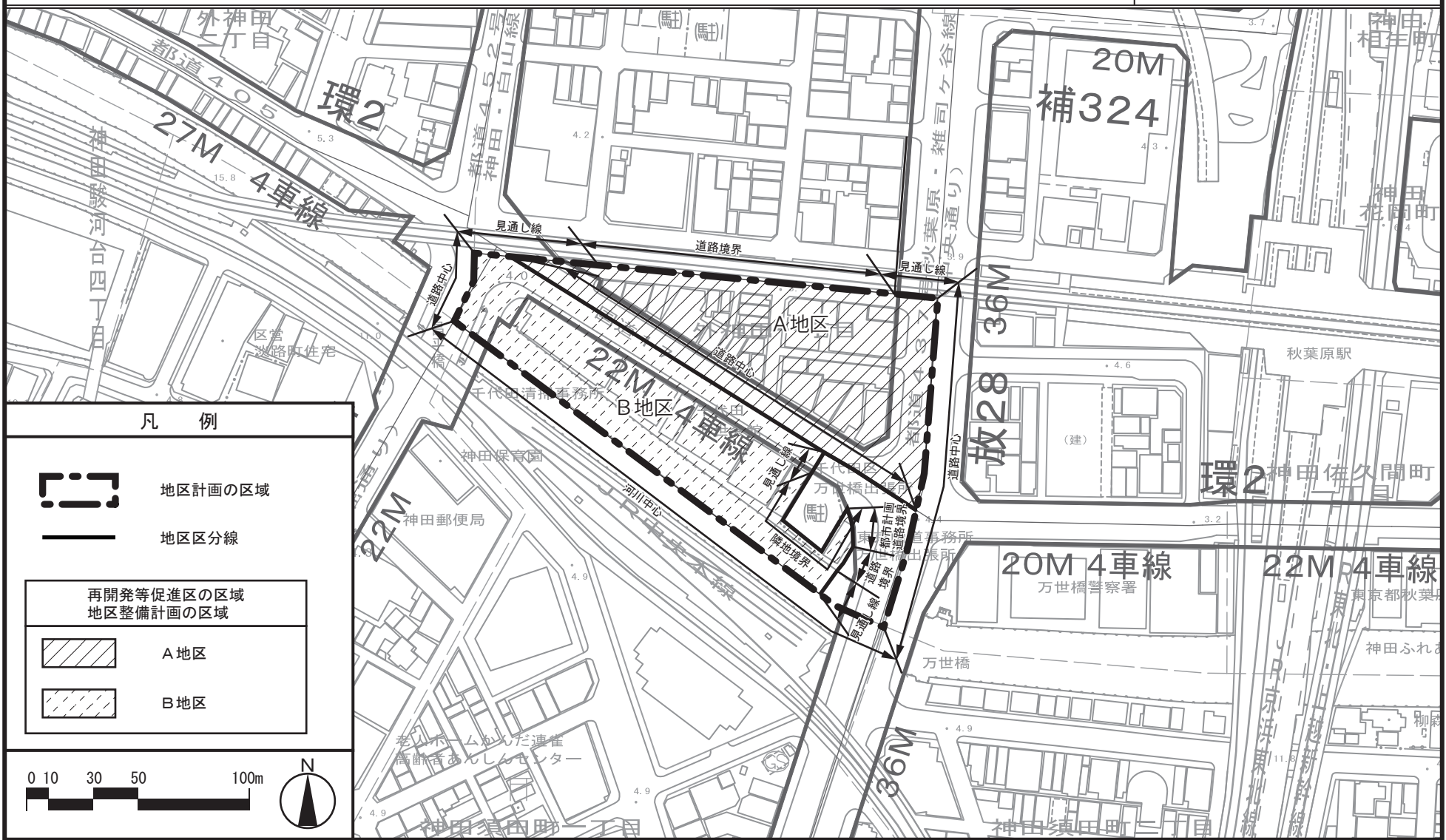
(※印は知事協議事項)

1. 建築物の容積率の最高限度に係る部分については、次の部分を延べ面積に算入しない。
 - 1) 建築物の地階でその天井が地盤面（建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとに平均の高さにおける水平面をいう。）からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分のうち、昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く部分（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）
 - 2) 昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分
 - 3) 建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成16年3月4日15都市建市第282号）II3（1）の用途に供する部分
2. 建築物の容積率の最高限度に定める宿泊の用途に供する部分のうち6,000㎡を超える部分については、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針によらないものとすることができる。

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設及び地区施設の配置、地区の区分並びに壁面の位置の制限は計画図に示すとおり。」

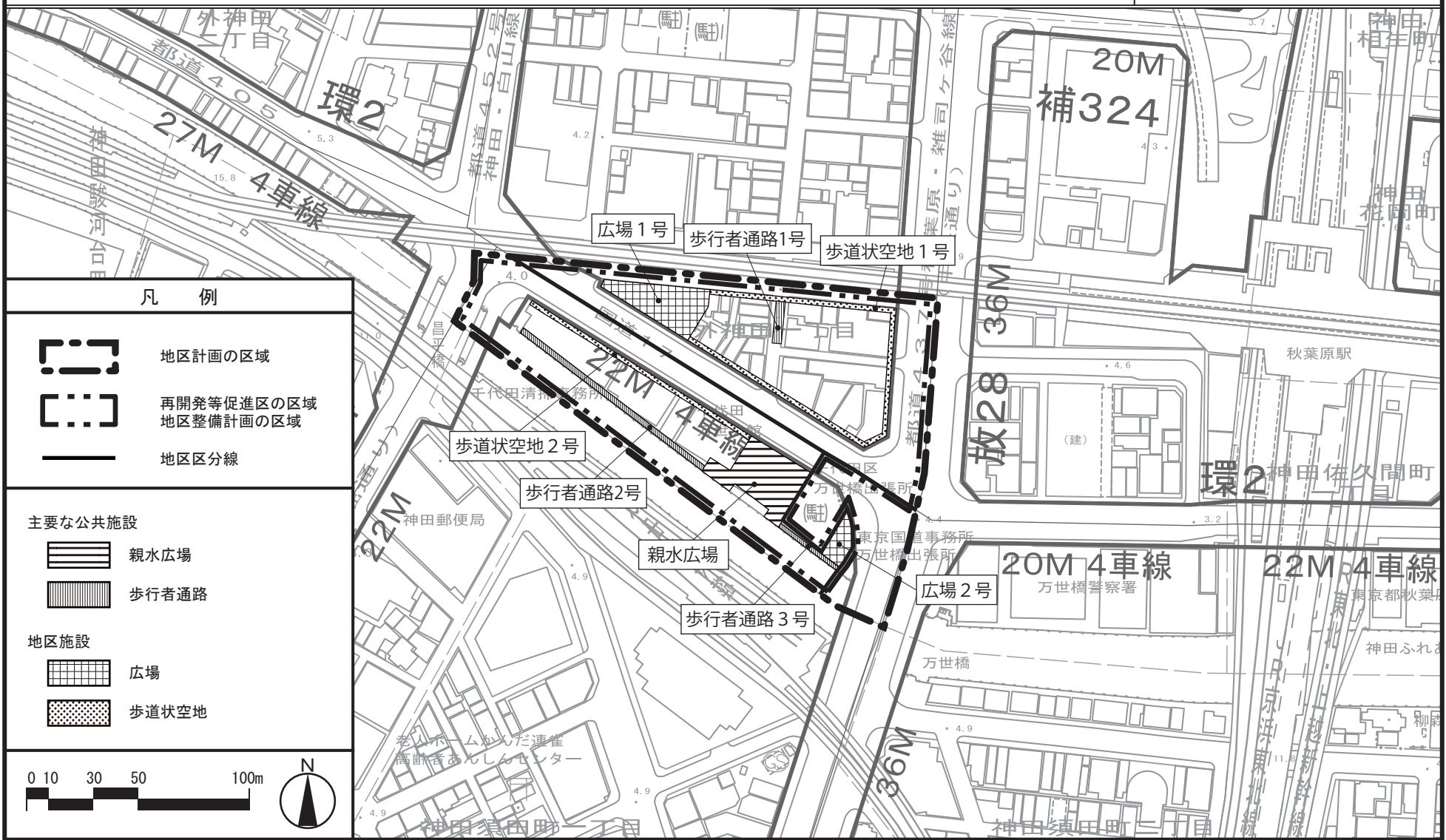
理由：土地の有効・高度利用を図りつつ計画的な都市空間と魅力ある水辺空間の整備を誘導し、公共施設や商業・業務・宿泊施設等の機能等が一体となった計画的複合市街地を形成するため、再開発等促進区を定める地区計画を決定する。

東京都市計画地区計画 外神田一丁目南部地区地区計画（千代田区決定）計画図1



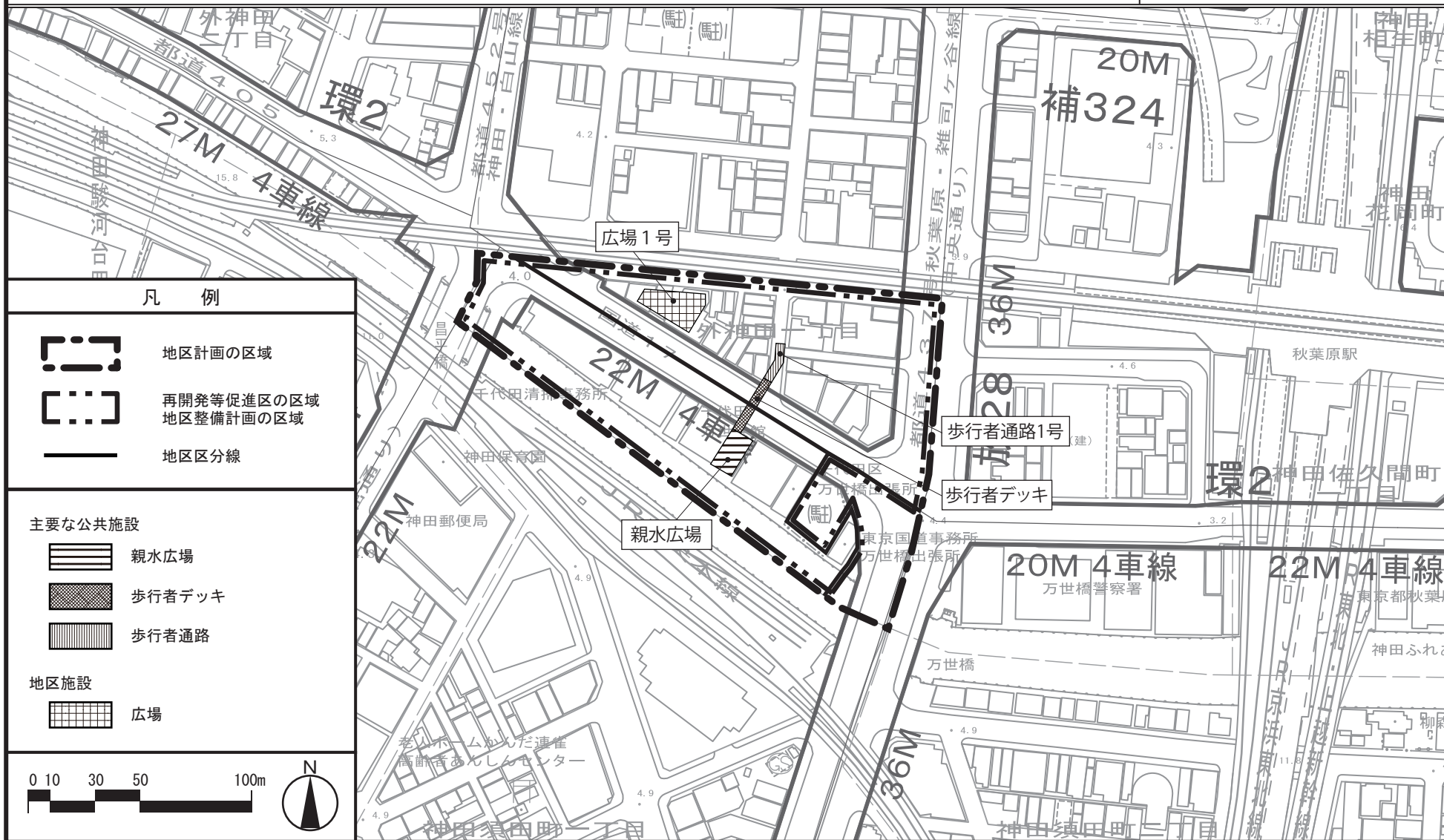
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 31都市基交著第289号、令和2年2月26日 (承認番号) 31都市基交測第103号、令和2年2月26日
 (承認番号) 31都市基街都第275号、令和2年2月28日 (承認番号) 31都市基交都第45号、令和2年2月28日

東京都市計画地区計画 外神田一丁目南部地区地区計画（千代田区決定）計画図2-1【地上レベル】



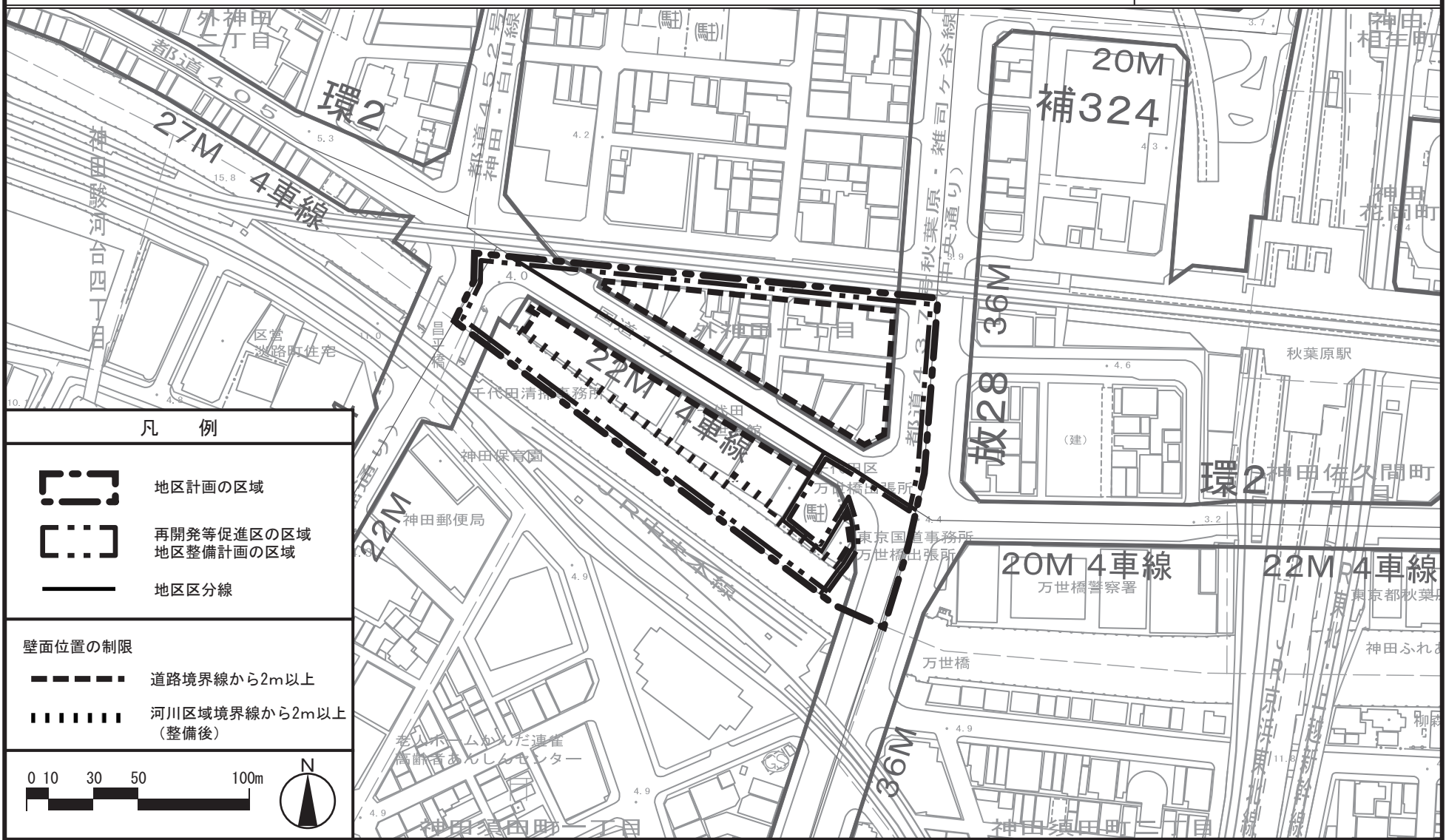
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 31都市基交著第289号、令和2年2月26日 (承認番号) 31都市基交測第103号、令和2年2月26日
 (承認番号) 31都市基街都第275号、令和2年2月28日 (承認番号) 31都市基交都第45号、令和2年2月28日

東京都市計画地区計画 外神田一丁目南部地区地区計画（千代田区決定）計画図2-2【デッキレベル】



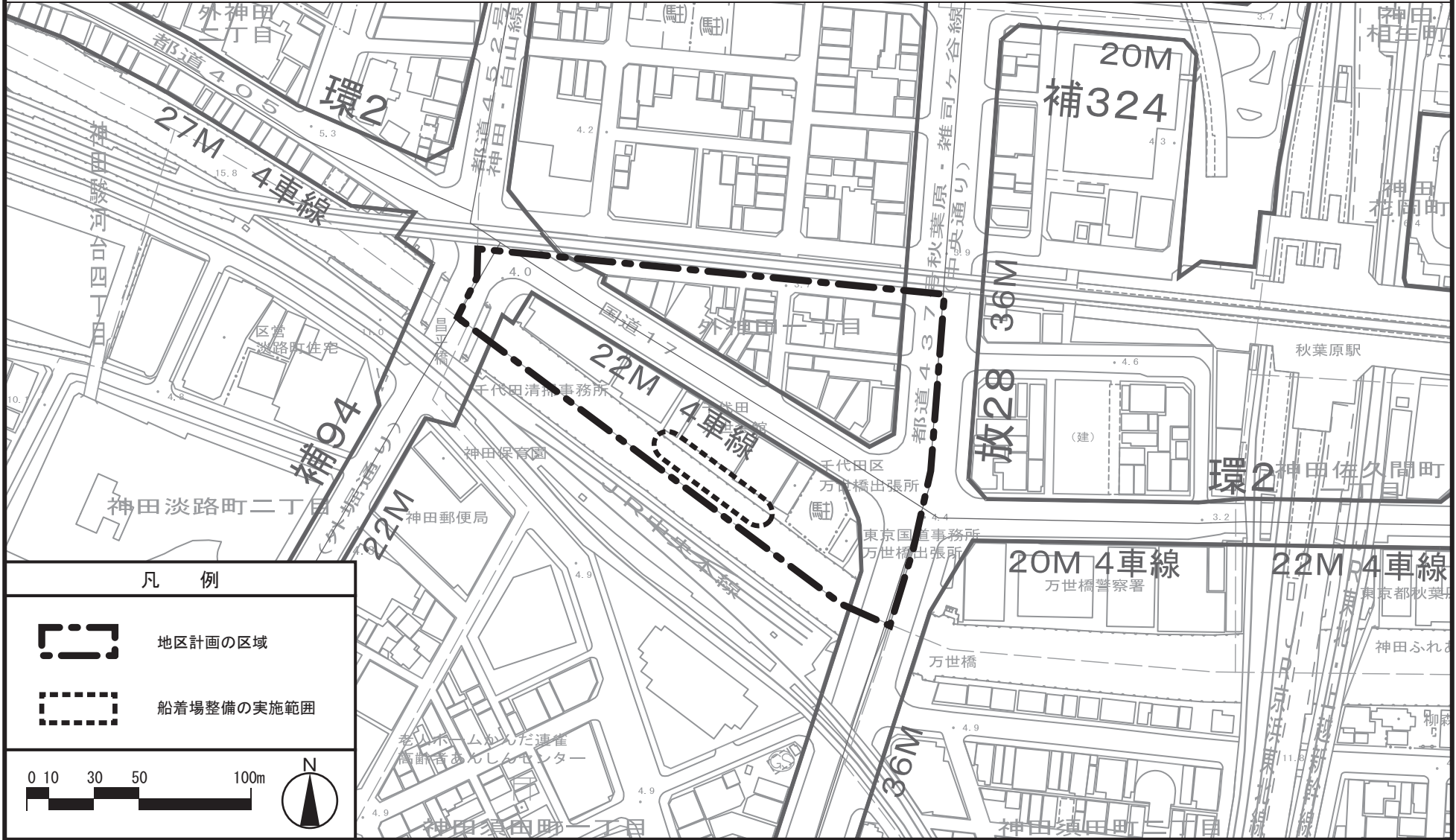
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 31都市基交著第289号、令和2年2月26日 (承認番号) 31都市基交測第103号、令和2年2月26日
 (承認番号) 31都市基街都第275号、令和2年2月28日 (承認番号) 31都市基交都第45号、令和2年2月28日

東京都市計画地区計画 外神田一丁目南部地区地区計画（千代田区決定）計画図3



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 31都市基交著第289号、令和2年2月26日 (承認番号) 31都市基交測第103号、令和2年2月26日
 (承認番号) 31都市基街都第275号、令和2年2月28日 (承認番号) 31都市基交都第45号、令和2年2月28日

東京都市計画地区計画 外神田一丁目南部地区地区計画 参考図



凡 例

- 地区計画の区域
- 船着場整備の実施範囲

0 10 30 50 100m

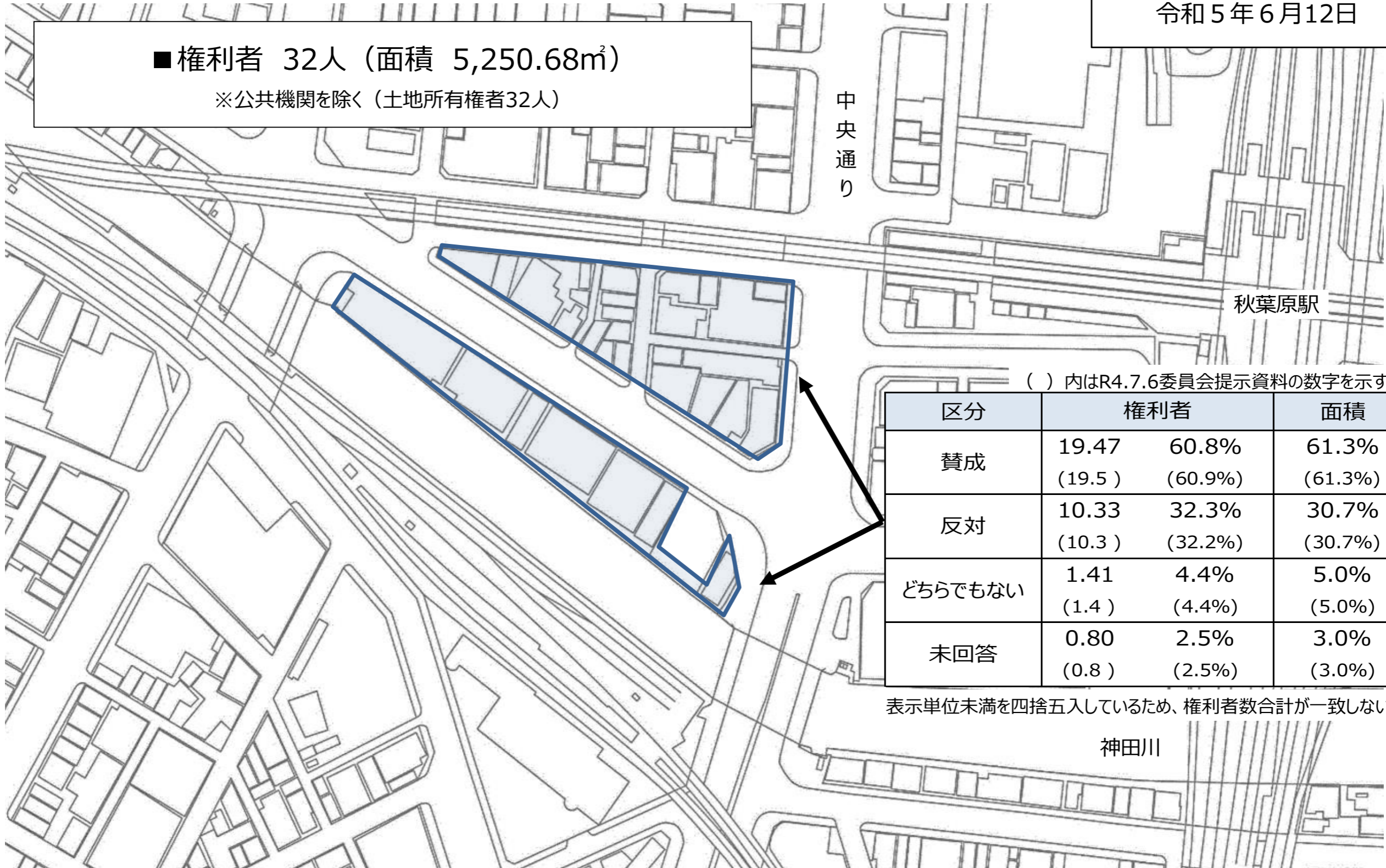
N

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図及び道路網図を利用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。
 (承認番号) 31都市基交著第289号、令和2年2月26日 (承認番号) 31都市基交測第103号、令和2年2月26日
 (承認番号) 31都市基街都第275号、令和2年2月28日 (承認番号) 31都市基交都第45号、令和2年2月28日

外神田一丁目南部地区 同意状況（公共機関を除く）

環境まちづくり部資料 2 - 1
令和5年6月12日

■ 権利者 32人（面積 5,250.68㎡）
※公共機関を除く（土地所有者32人）



() 内はR4.7.6委員会提示資料の数字を示す

区分	権利者		面積
賛成	19.47 (19.5)	60.8% (60.9%)	61.3% (61.3%)
反対	10.33 (10.3)	32.3% (32.2%)	30.7% (30.7%)
どちらでもない	1.41 (1.4)	4.4% (4.4%)	5.0% (5.0%)
未回答	0.80 (0.8)	2.5% (2.5%)	3.0% (3.0%)

表示単位未満を四捨五入しているため、権利者数合計が一致しない。

※第一種市街地再開発事業の組合設立認可申請時における集計方法にて、現時点での土地所有者の同意状況を算出

市街地再開発事業の事業期間及び同意率（事業認可時点）

地区名	施行区域	区域面積 (h a)	都市計画決定 年月日	事業認可 年月日	期間（年・か月）	土地所有者 同意率		借地権者 同意率		面積 同意率	
					都市計画決定 ↓ 事業認可	(人)	(%)	(人)	(%)	(㎡)	(%)
有楽町駅前第 1	千代田区有楽町二丁目地内	1.5	S55.12.5	H14.9.18	21 ・ 9	23/26	88.4	5/5	100.0	7,245.96/ 7,604.15	95.2
西神田三丁目北部東	千代田区西神田三丁目地内	0.9	H4.9.14	H6.3.8	1 ・ 5	18/25	72.0	3/3	100.0	5,079.02/ 5,336.24	95.1
神保町一丁目南部	千代田区神田神保町一丁目及び 神田錦町三丁目各地内	2.5	H6.2.7	H7.10.2	1 ・ 7	21/28	75.0	87/103	84.4	20,936.23/ 23,802.26	87.9
西神田三丁目北部西	千代田区西神田三丁目地内	0.9	H10.6.15	H11.11.24	1 ・ 5	29.3/40	73.2	3/3	100.0	5,156.06/ 6,203.19	83.1
富士見二丁目北部	千代田区富士見二丁目地内	1.0	H12.3.17	H15.1.8	2 ・ 9	40/59	67.7	3/3	100.0	6,401.92/ 8,629.63	74.1
平河町二丁目東部南	千代田区平河町二丁目地内	0.7	H18.2.23	H19.3.9	1 ・ 0	12/12	100.0	-	-	6,413.97/ 6,413.97	100.0
淡路町二丁目西部	千代田区神田淡路町二丁目地内	2.2	H19.4.6	H20.6.16	1 ・ 2	31.565/37	85.3	28/29	96.5	14,958.46/ 15,773.72	94.8
飯田橋駅西口	千代田区富士見二丁目及び 飯田橋四丁目各地内	2.5	H20.10.16	H22.4.12	1 ・ 5	11.95/12	99.5	-	-	18,371.23/ 18,415.87	99.7
神田練塀町	千代田区神田練塀町及び 神田松永町各地内	0.5	H26.1.27	H27.6.23	1 ・ 4	9/13	69.2	9/12	75.0	2,962.67/ 3,708.39	79.8
神田小川町 三丁目西部南	千代田区神田小川町三丁目地内	0.6	R2.4.6	R5.5.16	2 ・ 1	24.124/ 31.959	75.5	4/4	100.0	2,414.30/ 2,899.31	83.3
飯田橋駅東	千代田区飯田橋三丁目地内	0.7	R2.6.18	R4.10.12	1 ・ 6	20.5/25	82.0	5/7	71.4	3,549.85/ 4,016.46	88.4

国都計第二〇九一一号・国都市第四二〇一一号・国住街第一九四一一号
平成一四年一月二三日

都道府県・政令指定都市都市計画主務部局長及び市街地再開発事業主務部局長あて

都市・地域整備局都市計画課長、市街地整備課長及び住宅局市街地建築課長通知

市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について

都市再開発法(昭和四四年法律第三八号)に基づく認可手続の迅速化については、既に「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な推進について」(平成一〇年七月七日付け建設省都再発第七四号、建設省住街発第七二号、建設省都市局長・住宅局長)及び「都市再開発法の認可に関する適正な手続の確保について」(平成一〇年七月七日付け建設省都再発第七五号、同住街発第七三号、建設省都市局都市再開発防災課長・住宅局市街地建築課長)をもって通知されたところであるが、今般、「都市再生のために緊急に取り組むべき制度改革の方向」(平成一三年一二月四日都市再生本部決定)及び「規制改革の推進に関する第一次答申」(平成一三年一二月一一日総合規制改革会議答申)において、別添一及び別添二のとおり指摘を受けたところである。

については、左記の事項に留意し、市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施を図られたい。

また、都道府県におかれては、この旨を貴管内市町村(政令指定都市を除く。)に対しても周知いただくようお願いする。

記

1 都市再開発法に基づく認可等に関する手続の適正な実施について

(1) 都市計画決定

市街地再開発事業の都市計画の決定は、事業化の見通しをもって行うことが必要ではあるが、地権者等の同意は要件とされていないことから、都市計画決定に当たり、大多数の地権者等の同意や、同意を証明する書面の提出を必要とするなど、過度に慎重な対応を行うことは不適當であること。

(2) 組合設立の認可

市街地再開発組合の設立の認可に当たっての関係権利者の同意割合については、都市再開発法第一四条に定めるとおり三分の二以上の同意があれば適法であり、都市再開発法第一七条各号のいずれにも該当しないと認めるときは、「認可をしなければならない」(都市再開発法第一七条柱書き)のものであること。

また、認可申請に要する書類が都市再開発法第一一条第四項の規定により提出先とされている市町村長の事務所に到達してから、都道府県知事が当該申請に対する処分をするまでの標準的な期間として、おおむね九〇日程度(事業計画の縦覧期間、意見書提出期間及び処理期間を含む。)を目安とすること。

(3) 権利変換計画の認可

権利変換計画の認可に当たっては、都市再開発法第三章第二節に定める権利変換手続に関する規定に従い権利変換計画が策定されているか否かの審査を行うものであり、認可に際して、全員同意等関係権利者の一定の同意割合を基準とし、これを満たさない限り認可をしないことは不適當であること。

また、認可申請に要する書類が都市再開発法施行規則(昭和四四年建設省令第五四号)第二六条の規定により提出先とされている都道府県知事の事務所に到達してから、都道府県知事が当該申請に対する処分をするまでの標準的な期間として、おおむね六〇日程度を目安とすること。

2 事業計画の軽微な変更等への適切な対応について

(1) 都市計画の計画書の記載内容

市街地再開発事業、高度利用地区、再開発地区計画等の都市計画の計画書に記載する内容については、過度に詳細化すると、軽微な内容の変更についても都市計画の変更を要することとなり、事業の遅延等を招くおそれがあるので、そのようなことのないように配慮すること。

(2) 同一街区内で複数の建築物を計画する場合の対応

同一街区内で複数の建築物を計画する場合、容積率の適切な配分変更等を円滑に行えるようにするため、建築基準法(昭和二五年法律第二〇一号)第八十六条第一項の規定による一団地の総合的設計制度等を活用することが考えられること。ただし、関係権利者の全員の同意を得ることが困難な場合は、高度利用地区又は再開発地区計画等の都市計画において容積率の配分変更等を行うことが必要となるが、この場合、容積率の異なる区域の境界を地形地物に限定せず設定するなどにより、建築計画に支障のないものとする。また、権利調整を進め建築計画を確定する段階において、建築物ごとの容積率の内訳について都市計画の変更が必要となる可能性があることを、当初の都市計画決定の時点で都市計画審議会等においてあらかじめ説明しておくなどの配慮をすること。

3 都市計画変更の迅速化について

事業の進捗等に伴い事業計画の変更等が必要となった場合において、都市計画の変更により対応すべき場合には、迅速に手続を行うよう努めること。

4 権利変換期日後の土地の明渡し等に応じない場合における対応について

施行者は、市街地再開発事業に係る工事のために必要があるときは、施行地区内の土地又は物件の占有者に対して、期限を定めて、土地の明渡しを求めることができ(都市再開発法第九十六条第一項)、この明渡しとなされない場合には、都道府県知事は、施行者の請求により、行政代執行を行うことができるものとされている(都市再開発法第九十八条第二項)。

市街地再開発事業の施行に当たっては、権利者の要望を取り入れつつ、その円滑な実施を図っていくことが必要であるが、様々な調整等を経てもなお事業への協力が得られない権利者に対しては、土地の引渡し等の代執行も含めて、都市再開発法等の法令の規定に則した的確な対応を行うよう努めること。この場合、(社)全国市街地再開発協会の発行した「権利調整マニュアル(案)」を参考とされたい。

5 道路法に基づく路線認定等の手続について

市街地再開発事業の施行地区内において、市町村道等の路線の認定、廃止又は変更、道路区域の決定又は変更、供用の開始又は廃止が必要となる場合は、市街地再開発事業の施行者は、事業のスケジュール等を勘案して、道路法に基づくこれらの手続に関して、早期から道路管理者と調整を行うこと等により、円滑な事業の実施に努めること。

外神田一丁目南部地区のまちづくりに係る庁内意思決定経緯

令和5年3月3日 環境まちづくり特別委員会

- ・ 外神田一丁目再開発に関する陳情に対する委員会集約
(抜粋)

①この間の調査と委員会の議論を経て、千代田区は都市計画運用指針に基づき16条1項の公聴会および説明会を行った結果、当該計画に対する区民の関心の高さが明らかになった。そこで公聴会で公述された内容を都市計画案に反映させること

(中略)

千代田区はこれら責任を認識し、都市計画審議会等の専門家の的確な知見を得て、判断すべきことを当委員会として確認し、執行機関に申し入れる

令和5年3月13日 千代田区都市計画審議会

- ・ 事業概要説明(16条手続きから約2年経過しており、改めて説明を実施)
- ・ 中断していた17条手続きを再開することを説明

令和5年3月15日

(千代田区都市計画審議会委員に、3/3特別委員会の意見集約、議事録等の資料をメール送付)

令和5年3月30日 千代田区都市計画審議会

- ・ 中断していた17条手続きを再開することを再度説明

令和5年5月9日 首脳会議

- ・ 中断していた17条手続きの再開
 - ・ 区域内の区有施設の更新、廃道予定地の方向性
- } を意思決定

令和5年5月20日 広報千代田

- ・ 17条に基づく意見募集を行う旨登載
- ・ 区ホームページで周知

令和5年6月5日 17条縦覧・意見募集開始

- ・ 区ホームページ、各 SNS(Twitter、Facebook、LINE)で改めて周知

公共施設の定義について

●法令における「公共施設」の定義の例

・都市計画法（昭和四十三年法律第百号）（抜粋）

（定義）第四条

14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

・都市計画法施行令（昭和四十四年政令第百五十八号）（抜粋）

（公共施設）第一条の二

法第四条第十四項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

・都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）（抜粋）

（定義）第二条

この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

四 公共施設 道路、公園、広場その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

・都市再開発法施行令（昭和四十四年政令第百三十二号）（抜粋）

（公共施設）第一条

都市再開発法（以下「法」という。）第二条第四号の政令で定める公共の用に供する施設は、緑地、下水道、河川、運河、水路並びに学校教育法（昭和二十二年法律第二十六号）第二条第二項に規定する公立学校のうち小学校、中学校及び義務教育学校とする。

●その他参考

・地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）（抜粋）

（公有財産の範囲及び分類）第二百三十八条

4 行政財産とは、普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産をい、普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう。

（公の施設）第二百四十四条

普通地方公共団体は、住民の福祉を増進する目的をもつてその利用に供するための施設（これを公の施設という。）を設けるものとする。

・千代田区公有財産表（令和4年3月31日現在）（抜粋）

千代田区公有財産管理規則第20条に基づき、公有財産の用途・所在・数量（面積）、取得・処分等の状況、前年度との増減状況等を一覧にするとともに、土地、建物の現在額を含め、総計算書としてとりまとめたもの。

11 公有財産一覧表（土地）>（3）地域振興部 行政財産 千代田万世会館 165.67 m²

12 公有財産一覧表（建物）>（3）地域振興部 行政財産 千代田万世会館 1,037.34 m²

>（4）環境まちづくり部 行政財産 千代田清掃事務所庁舎 1,909.09 m²

●外神田一丁目南部地区 地区計画（案）（抜粋）

「再開発等促進区」>「土地利用に関する基本方針」

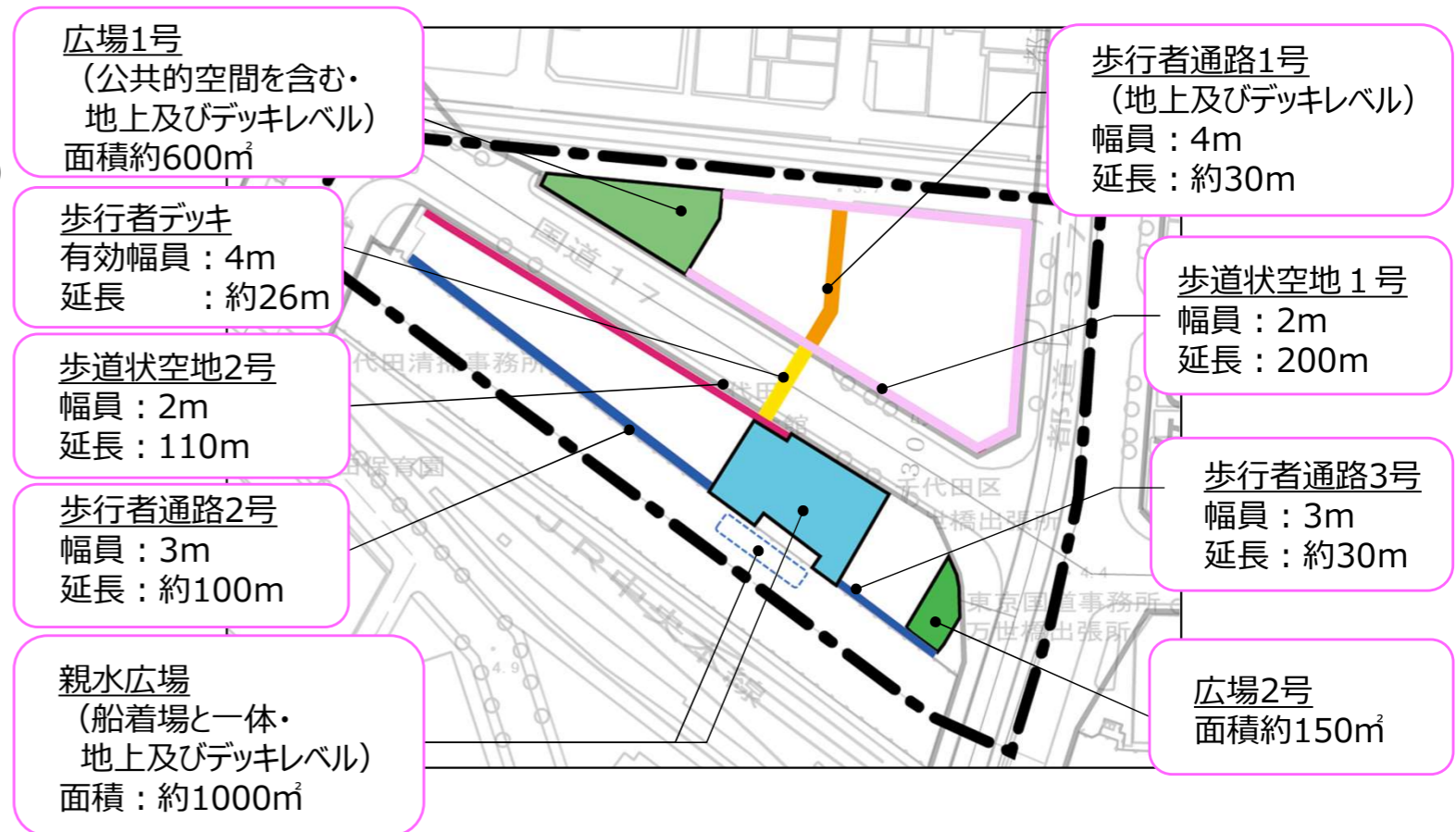
>『地域の生活を支える既存の「公共施設（斎場、清掃事務所等）」の再整備を行う。』

広義としての「公共施設」は、公用もしくは公共用に供することの区別なく用いられている。

■外神田一丁目南部地区地区計画（案） 地区整備計画 概要

【主要な公共施設・地区施設の配置及び規模】

- 親水広場：面積約1000㎡（新設・船着場と一体・地上及びデッキレベル）
- 歩行者デッキ：幅員 6m 延長約26m（新設・有効幅員4m・デッキレベル）
- 歩行者通路1号：幅員 4m 延長約30m（新設・地上及びデッキレベル）
- 歩行者通路2号：幅員 3m 延長約100m（新設）
- 歩行者通路3号：幅員 3m 延長約30m（新設）
- 歩道状空地1号：幅員 2m 延長約200m（新設）
- 歩道状空地2号：幅員 2m 延長約110m（新設）
- 広場1号：面積約 600㎡（新設・地域のための公共的空間を含む・地上及びデッキレベル）
- 広場2号：面積約 150㎡（新設）



■再開発計画案 概要

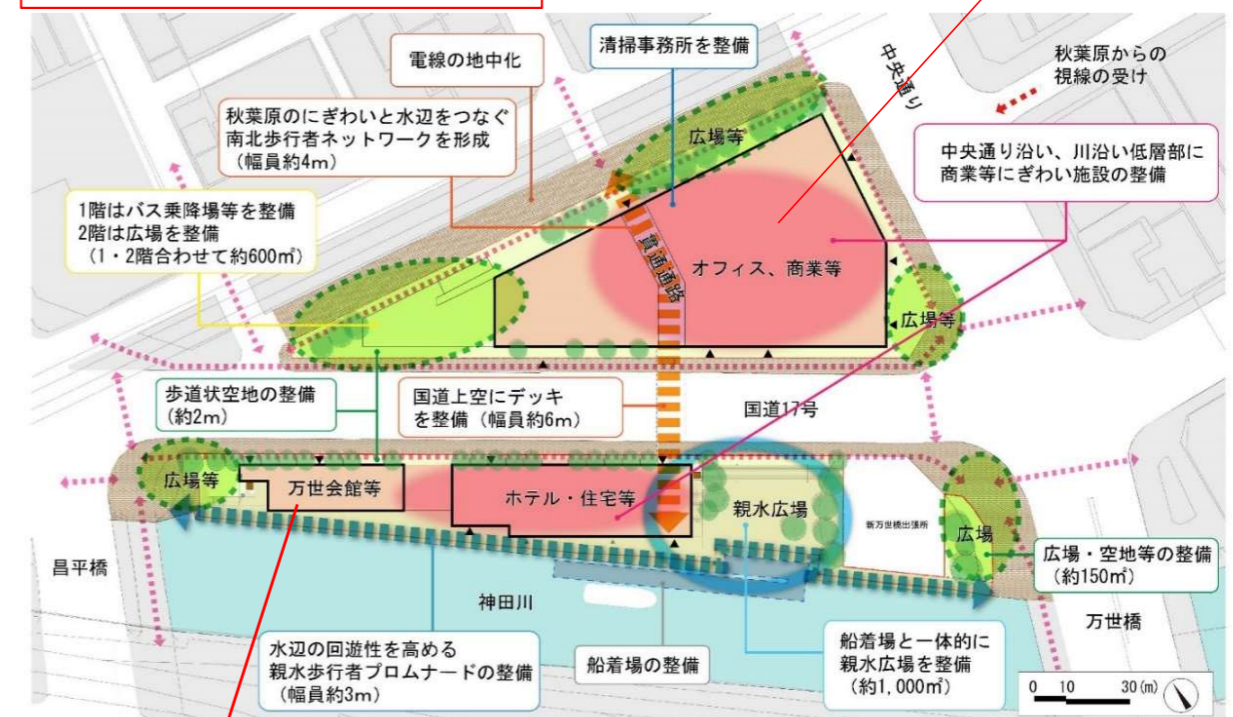
●再開発の整備方針

- ①親水空間の創出
 - ・川沿いに親水広場や親水歩行者プロムナード、舟運活性化を図る船着場等を整備し親水性の高い水辺空間を形成
- ②秋葉原らしいにぎわいの創出
 - ・秋葉原らしい個性を活かした低層部のにぎわい施設やホテルを整備
- ③南北歩行者ネットワークの創出
 - ・秋葉原のにぎわいを南北につなげる南北歩行者ネットワーク軸の形成（地区内貫通通路、国道17号上空デッキ）
- ④快適な歩行者空間・広場の創出
 - ・快適で回遊性の高い歩行者空間やバス乗降場等、人々が憩い、留まることが可能な広場空間を形成
- ⑤既存の公共施設の機能更新
 - ・地域に必要不可欠な千代田清掃事務所や、千代田万世会館等を機能継続しながら、機能更新
- ⑥安心・安全なまちづくり
 - ・電線類の地中化や、防災船着場や広場等の整備により、地域防災力を向上させ、安心・安全なまちを実現

■配置図（区施設の考え方）

街区一体化に伴う区道廃止

清掃事務所の機能継続と車両のスペース不足等の課題解消



万世会館の機能継続と使い勝手等の課題解消

※再開発計画案は現在検討中のものであり、今後の検討・行政協議等により変更となる可能性があります。

●千代田区公有財産白書の概要（平成26年3月）

8. 公有財産の今後の課題（P13）

（1）現状の施設に関する課題

② 複合施設や共用施設に関する課題

- ・複合化する用途や利用形態によっては、維持管理・運営に大きな影響を与える状況がみられます。このため、今後、複合施設を計画する場合は、複合化する用途や利用形態の組み合わせ等について十分に検討を行う必要があります。
- ・共用施設については、建物全体に影響する工事（改築、解体、大規模改修など）を行う際は、費用負担の調整などの合意形成が必要なため、今後の施設更新等に当たっては、施設共用者と十分な調整を図っていく必要があります。

●公共施設整備の基本的な考え方 ～土地・建物（区有施設）についての整理～（令和4年11月）

第4部 整備にあたっての考え方（P42～P44）

4. 民間活用・民間等との共同事業の考え方

② 民間等との共同事業の考え方

②-1 合築

②-2 市街地開発事業

区の関わりは、以下の三つの立場が考えられます。

㉗ 都市計画の決定等を行う行政としての区

㉘ 施行地区内の公共施設（都市再開発法の定義による道路・公園・広場等）の管理者としての区

㉙ 施行地区内の宅地（都市再開発法の定義による公共施設以外の土地）の権利者としての区

区が㉙の立場を有しているときに、市街地再開発事業により区有施設が整備されることになります。

㉗や㉘は行政ならではの立場ですが、㉙の立場は施行地区内の他の地権者らと同じであり、従前の権利に応じて従後の権利を取得する財産所有者としての立場となります。事業への関わりや、区としての判断を行っていく際は、この三つの立場の違いを意識して取り組む必要があります。

加えて区には、周辺の地域も含めたまちづくりの総合調整者としての役割も求められます。これは㉙の立場に繋がるまちづくり行政としての役割であり、地域ごとの経緯や特性を踏まえ、㉘や㉙の立場も含めた総合調整が図られていくことになります。なお、市街地再開発事業では、基本的に敷地の共同化により土地の高度利用を図るため、整備される施設も基本的には複数地権者による共同ビル（共用施設）となります。この点については、「②-1 合築」と同様の留意が求められます。

（②-1 合築の留意点）

この手法は、その時々々の行政需要の状況や相手方施設との相乗効果等を踏まえて選択されることになります。しかし、完成後は区分所有の共用施設となるため、共用部分の管理や施設の改修・建替えに関して、区単独での判断が出来なくなるという側面もあります。計画に際しては、こうした共用施設の特徴に留意した上での総合的な検討が求められます。

第5部 複合施設について（P54～P56）

3. 複合化にあたっての考え方

（1）複合化の効果

① 土地の有効利用

建築可能な余剰床面積を他の用途と複合化することによる有効利用。

集約化して移転した敷地の新たな活用。

② 機能集積による利便性の向上

複数の施設（機能）に同時に立ち寄れ、利便性の向上。利用者間の交流やにぎわい創出等の相乗効果。

③ 施設の管理・運営の効率化

施設内のサービス機能の集約化等による施設管理の効率化、

人員・コスト・スペース削減、省エネルギー化。

(2) 複合化の留意点

① 用途の組合せと親和性

施設機能相互の親和性・相性を検討する必要。

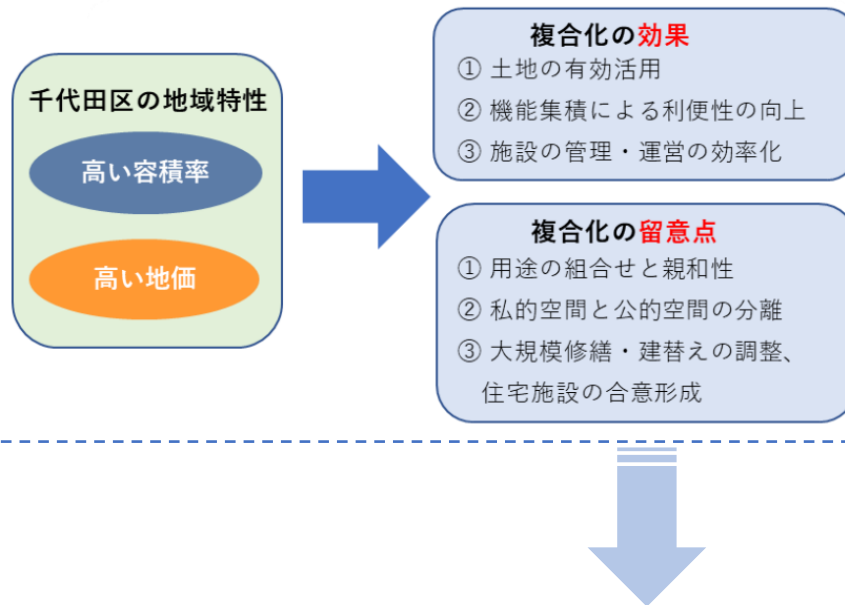
② 私的空間と公的空間の分離

安全防犯上の観点からセキュリティ計画、特にプライベートスペースとパブリックスペースでは検討が必要。

③ 大規模改修・建替えの調整、住宅施設の合意形成

大規模改修や建て替えの際の工事に関する調整が必要。住民との合意形成が重要。

図表 31：複合化のまとめ



●外神田一丁目南部地区における、複合化の留意点に対する対応方針案

① 複合化の組合せと親和性について

・ 区単独建替えの敷地がない中で、区有施設の行政サービスを継続していくため、秋葉原のにぎわいに資する商業施設等と両立に配慮した区有施設の配棟・配置に配慮した計画

② 私的空間と公的空間の分離について

・ 区有施設（万世会館・清掃事務所）と他の施設の動線を明確に分けると共に、財産区分も可能な限り区の専用部分として区分することにより、行政サービスと秋葉原のにぎわいの両立に配慮した計画

③大規模修繕・建替えの調整、住宅施設の合意形成

- ・ 計画段階から将来管理者と竣工後の維持管理・将来建替え等に係る協定を締結することを検討
- ・ 事業協力者が竣工後も区分所有者となり、計画時からの理念を継承することを検討
- ・ 極力区の判断で修繕等が可能となるように、区の財産区分を可能な限り専用部分として区分することを検討
- ・ 建物の法定耐用年数に囚われず、計画的な維持管理により長寿命化を図る

建築物の耐用年数に関する諸規定及び 本計画建築物における考え方

環境まちづくり部資料6
令和5年6月12日

1. 建築物の耐用年数に関する諸規定

①（抜粋）都市再開発法施行令（昭和四十四年政令第二百三十二号）

（法第三条第二号口の政令で定める耐用年限）

第一条の三 法第三条第二号口の政令で定める耐用年限は、次の表に定めるところによる。

	建築物の主たる用途	耐用年限	
		鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの	その他のもの
一	(一) 事務所 (二) 図書館、博物館その他これらに類するもの (三) 二から八までに掲げるもの以外のもの	五十年	三十八年
二	(一) 住宅、宿泊所その他これらに類するもの (二) 学校その他これに類するもの (三) ボーリング場	四十七年	三十四年
~~~~~以下略~~~~~			

### ②（抜粋）減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和四十年大蔵省令第十五号）

（一般の減価償却資産の耐用年数）

第一条 所得税法（昭和四十年法律第三十三号）第二条第一項第十九号（定義）又は法人税法（昭和四十年法律第三十四号）第二条第二十三号（定義）に規定する減価償却資産（以下「減価償却資産」という。）のうち鉱業権（租鉱権及び採石権その他土石を採掘し又は採取する権利を含む。以下同じ。）、坑道、公共施設等運営権及び樹木採取権以外のものの耐用年数は、次の各号に掲げる資産の区分に応じ当該各号に定める表に定めるところによる。

一 所得税法施行令（昭和四十年政令第九十六号）第六条第一号、第二号及び第四号から第七号まで（減価償却資産の範囲）又は法人税法施行令（昭和四十年政令第九十七号）第十三条第一号、第二号及び第四号から第七号まで（減価償却資産の範囲）に掲げる資産（坑道を除く。） 別表第一（機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表）

別表第一 機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表

種類	構造又は用途	細目	耐用年数
			年
建物	鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの	事務所用又は美術館用のもの及び左記以外のもの	五〇
		住宅用、寄宿舎用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの	四七
		飲食店用、貸席用、劇場用、演奏場用、映画館用又は舞踏場用のもの	
		飲食店用又は貸席用のもので、延べ面積のうちに占める木造内装部分の面積が三割を超えるもの	三四
~~~~~以下略~~~~~			

③（抜粋）新地方公会計制度実務研究会報告書（平成19年10月）

別表 B3 建物の耐用年数表

コード	用途名称	A 鉄骨鉄筋コンクリート	B 鉄筋コンクリート	C 鉄骨コンクリート	D 無筋コンクリート	E コンクリートブロック	F れんが造	H プレストレストコンクリート	I プレキャストコンクリート	J 土蔵造	K 鉄骨造	L 軽量鉄骨造	M 木造
01	庁舎	50	50	38	41	41	41	50	50	22	38	30	24
05	事務所	50	50	38	41	41	41	50	50	22	38	30	24
06	詰所・寄り場												
08	作業所・工作室												
10	倉庫・物置	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
~~~~~以下略~~~~~													



# 建築物の耐用年数に関する諸規定及び 本計画建築物における考え方

## 2. 本計画建築物における考え方（事業者ヒアリング）

建物の耐用年数とは、税法上定められた建物の資産価値がなくなるまでの法定耐用年数のことですが、建物の寿命は、建物そのものの強度だけではなく、適切なメンテナンスを行うことで、建物の法定耐用年数に囚われない活用を実現します。

今回、再開発で予定する施設建築物は、下記のような考え方を基に計画をしています。

### ①高い耐震性

・再開発建物は公共性の高い建物であることから、制震・耐震等の堅牢な構造躯体とすることを予定しています。

（超高層建物では、地震波形を使った、建物の振動応答シミュレーションを行います。長周期地震動ではゆっくりした揺れの継続時間が長くなりますが、制震部材・装置（ダンパー）を用いることで、このような大きな地震エネルギーを効率的に消費し、重要な構造体である柱や梁のダメージを最小限に抑えられるようにします。）

### ②計画的な維持管理

- ・建物の長寿命化のためには建物そのものの強度だけではなく、長期間を見据えた計画的な維持管理計画を策定し、定期的に建物診断を行うことや、給排水管や電気配線、エレベーター等の設備の定期的な交換等を行うことが有効になります。
- ・定期的な維持管理・大規模改修等については、管理組合が設立された段階で定まりますが、一般的には、再開発事業で整備する施設建築物は、長期の計画を立て、計画的に実施します。