環境・まちづくり特別委員会

令和４年９月１２日

１　陳情審査

（１）新たに送付された陳情

①送付４－17　外神田一丁目再開発における区有財産の取り扱いについて説明会の早期開催を求める陳情

②送付４－18　外神田一丁目南部地区再開発中止を求める陳情

③送付４－20　千代田区外神田一丁目再開発事業の都市計画決定に関する公聴会の開催を求める陳情

（２）継続審査

①送付３－２　外神田一丁目１、２、３番地市街地再開発事業の再検討を求める陳情

②送付３－６　千代田区外神田一丁目南部地区再開発事業に関する陳情

③送付３－８　清掃事務所を区のものとして建設するよう求める陳情

④送付３－９　再開発共同化に係る合意形成のルールを条例として作ることを求めます。

⑤参考送付　外神田一丁目南部地区再開発事業の早期推進を求める陳情

⑥送付３－11　千代田区外神田一丁目南部地区再開発事業に関する陳情

⑦送付３－16　外神田一丁目南部地区再開発事業の慎重な調査･再検討を求める陳情

⑧送付４－２　外神田一丁目再開発の速やかな都市計画決定を求める陳情

⑨送付４－３　外神田のしゃれた街並み条例の指定は保留、見直しをお願いいたします。

⑩送付４－７　外神田一丁目再開発計画の再考を求める陳情

⑪送付４－８　意向調査の実施に関する陳情

⑫送付４－９　外一再開発、法１７条手続き検討前のご調査ご議論を求める陳情

⑬送付４－12　外神田一丁目南部地区再開発の都市計画早期決定を求める陳情

⑭送付４－15　公聴会の開催を求める陳情

２　報告事項

［環境まちづくり部］

（１）外神田一丁目南部地区のまちづくりについて　［資料］

３　その他

環境・まちづくり特別委員会　送付４－17
外神田一丁目再開発における区有財産の取り扱いについて説明会の早期開催を求める陳情

受付年月日　　令和４年 ８月 １日

陳　情　者　　提 出 者　　１名

陳情書

令和４年８月１日

千代田区議会議長　桜井ただし様

外神田一丁目再開発における区有財産の取り扱いについて
説明会の早期開催を求める陳情

陳情者 [redacted]

連絡先 [redacted]

区の財産の使われ方は、区民全員に関係のあることです。

外神田一丁目南部地区の再開発計画において、対象地域の中に万世会館と区道があります。これらは区民の財産ですので、区は地権者の意見を尊重するのみならず、広く区民の意見も取り入れて再開発計画を進めてください。

特に、区民向けの説明会は、開発を白紙に戻せる段階で必ず開いてください。どちらの区有財産も、一度売ってしまえば、買い戻して元に戻すことは容易ではありません。また、説明会の際には、計画のメリットもデメリットも包み隠さず公表することで、区民が建設的な意見を形成できるよう努めてください。

一部の頭のいい人たちが決めるよりも、広く区民の間で議論が共有されてこそ区民目線の意見が抽出され、区民の財産が区民の為に活かされるまちづくりにつながります。どうか、区民の為のまちづくりを推進してください。

以上

収受
千区議会第85号
令和4年8.-1
千代田区議会事務局

環境・まちづくり特別委員会　送付４－18

外神田一丁目南部地区再開発中止を求める陳情

受付年月日　　令和４年 ８月 ２日

陳　情　者　　提 出 者　　１名

陳　情　書

2022年8月2日

千代田区議会議長
桜井　ただし　様

件名　外神田一丁目南部地区再開発中止を求める陳情

陳情者氏名 [redacted]
住所 [redacted]
電話 [redacted]

日本社会は物価上昇や気候変動、ウクライナへのロシアによる侵略戦争、コロナの第7波、円安など、さまざまな問題に直面しています。原油価格の急騰や、輸入品は円安もあり、生活を直撃しています。建築資材も不足・値上がりし、建設が遅れ、大変な状況に陥っていることをしばしば耳にします。超高層ビルが集中して完成する「2023年問題」はオフィス空室率の増加、賃料下落が予測されています。外神田一丁目再開発へも多大な影響が及ぶのではないでしょうか。

1. 約850億円と示された事業費の見直しはされたのか。投入する税金はいくらと算定されるのか。
2. このまま再開発に突き進むと、事業主は保留床を増やして建築費の捻出を図り、地権者の利益は説明を受けた時点より縮少するのではないか。
3. 坪単価3万円と想定していた賃料は下落し、空室の可能性も生じるのではないか。
4. 気候変動により、秋葉原の夏は42℃~43℃になると予測されている。温室効果ガスによる猛暑で観光客や来街者は減少するのではないか。
5. 超高層建物の日陰になる近隣住民から疑問、不安の声が上がり始めた。
6. 公共の施設(清掃事務所、葬祭場)については商業施設になじまない。事業の将来的継続性について考えているのか。民間開発に組み入れないで独自に建設すべき。
7. 今決めるのはリスクが多すぎる。区民への説明も全く不十分だ。

以上を鑑み、再開発は一旦ストップして、計画について学識者、司法関係者等を入れて、住民、地権者など、さまざまな立場の方々がオープンに話し合える場を設けるべきではないか。

以上

収受
千区議会第89号
令和4年8.-2
千代田区議会事務局

環境・まちづくり特別委員会　送付４－20

千代田区外神田一丁目再開発事業の都市計画決定に関する公聴会の開催を求める陳情

受付年月日　　令和４年 ９月 ９日

陳 情 者　　提 出 者　　２名

陳　情　書

令和４年９月９日

千代田区議会議長　桜井ただし　殿

件名：千代田区外神田一丁目再開発事業の都市計画決定に関する公聴会の開催を求める陳情

陳情者 [redacted]

陳情の趣旨

１．千代田区外神田一丁目再開発事業に係る都市計画の作成にあたって、都市計画法第１６条第２項に基づく意見聴取手続を再度実施することを求めます。

２．千代田区外神田一丁目再開発事業に係る都市計画の作成にあたって、都市計画法第１６条第１項に基づく公聴会、ワークショップの開催等、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずることを求めます。

陳情の理由

第１．陳情の趣旨１について

１．　都市計画法第１６条（以下「法」といいます。）第２項は、地区計画等が良好な市街地の形成を図るため、地区レベルで建築物の形態等の制限、公共施設の配置その他土地利用に関する事項を既存の都市計画より詳細に定める計画であり、当該区域内の土地利用に対してもより詳細な制限が課せられることに鑑み、その内容については当該区域内の土地に関する権利を有する者の意見を十分に反映する必要があるという趣旨に基づき、利害関係者らに対して、特別に厳格な意見提出の機会を定めたものです（「第９１回国会　都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律案　想定問答集」第１０２頁参照）。

２．　それにもかかわらず、千代田区外神田一丁目の地区整備計画（以下「本件計画」といいます。）の作成に際して、法第１６条第２項に基づき令和３年６月２２日及び同月２３日に実施された説明会は、利害関係人の参加

収受
千区議会第105号
令和 4年 9.-9
千代田区議会事務局

可能性を確保するための告示期間がほとんど用意されなかったことや、参加した利害関係人に対して意見の提示を認めなかったこと等に鑑みますと、法第１６条第２項が予定する意見聴取手続としての実質を有していなかったことは明らかであります。

３．　そこで、陳情者らは、本件計画の作成にあたって、都市計画法第１６条第２項に基づく意見聴取手続を再度実施することを求めます。

第２．陳情の趣旨２について

１．　法第１６条第１項は、都市計画の案が作成された後の手続としての法第１７条の縦覧及び意見書の提出とは別に、都市計画の案の作成の段階でも住民の意見を可能な限り反映させる趣旨に基づき、都市計画の案を作成しようとする場合において、必要があると認めるときは、公聴会・説明会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずべきことを定めております。

２．　法第１６条第１項の手続きは、地区計画等の計画の案を定める内容を含むか否かに拘わらず、一切の都市計画の案を作成する際に適用される手続きであり、法第１６条第２項の手続きの前提・土台となる手続きです。そのため、地区計画等の案を含む都市計画について、法第１６条第２項の手続きを実施したことのみを以て、法第１６条第１項の手続きを省くことはできません。

すなわち、法第１６条第２項に基づく意見聴取手続について、制定時の法律所管官庁である建設省は「地区計画等の策定に当たって公聴会の開催等の同条第１項に定める手続のほかに新たに地区計画等の案について当該区域内の土地に関する権利者の意見を求めなければならないとしたもの」（「第９１回国会　都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律案想定問答集」第１０２頁より抜粋）との見解を示しております。同様の見解は、「建築行政における地区行政」（建設省建築行政研究会著、第１５９頁）においても示されています。これらのことに鑑みますと、法第１６条２項は、地区計画等を定める都市計画の場合において、法第１６条第１項の手続加えて、実施すべき手続きとして定められたものと理解され、これが確定した有権解釈であると解されます。

そのため、法第１６条第１項でいう「次項の規定による場合を除くほか」との記述は、「次項に規定する場合以外にもそれに加えて」（公聴会開催等の住民の意見を反映させるために必要がある。）と読むのが、上記有権解釈に適合するものといえます。また、このような有権解釈を前提とすれば、法第１６条第１項について、法第１６条第２項の手続きを経た場合に、公

聴会等の開催を禁止する意味を持つものと読むことは明らかな法律解釈の誤りです。

3．　したがいまして、本件について、法第１６条第２項に基づく意見聴取手続が行われていたとしても、法第１６条１項に基づき住民の意見を反映するための公聴会等の必要な措置を講ずること自体は全く禁止されていないばかりか、むしろ、上記有権解釈によれば、「必要があると認める」（法第１６条第１項）場合には、法第１６条１項に基づく公聴会の開催等の住民の意見を反映するために必要な措置を講じなければなりません。

4．　なお、「都市計画法の運用Ｑ＆Ａ」（国土交通省都市局都市計画課監修、第８０２頁）によりますと、「都市計画への住民参加の要請がますます強まる中で、都市計画決定手続における住民参加の機会をさらに拡大していく観点から、今後は、都市計画の名称の変更その他特に必要がないと認められる場合を除き、公聴会を開催するべきである」との考えが示されており、極めて例外的な場合を除いては、原則として、法第１６条第１項にいう「必要があると認めるとき」に該当するものと評価すべきとの考え方が示されております。

本件では、そのような例外的な事情が一切見当たりません。そればかりか、上記のとおり、本件計画の作成に際して実施されたとする法第１６条第２項に基づく意見聴取手続についても、住民の参加可能性と意見の反映の機会がほとんどなかったことに鑑みますと、本件計画の作成段階においては利害関係者を含む周辺住民の意見はおよそ反映されていない状況にあるといえます。そのため、本件計画の作成段階においても地域住民の意見を可及的に反映させるべく、法１６条第１項に基づき公聴会やワークショップ等を開催する必要があることは明らかであります。

5．　以上より、陳情者らは、本件計画の作成にあたって、都市計画法第１６条第１項に基づき、公聴会等の住民の意見を反映させるための必要な措置を講ずることを求めます。

以上

別紙

陳情の理由

第１．陳情の趣旨１について

１．　都市計画法第１６条（以下「法」といいます。）第２項は、地区計画等が良好な市街地の形成を図るため、地区レベルで建築物の形態等の制限、公共施設の配置その他土地利用に関する事項を既存の都市計画より詳細に定める計画であり、当該区域内の土地利用に対してもより詳細な制限が課せられることに鑑み、その内容については当該区域内の土地に関する権利を有する者の意見を十分に反映する必要があるという趣旨に基づき、利害関係者らに対して、特別に厳格な意見提出の機会を定めたものです（「第９１回国会　都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律案　想定問答集」第１０２頁参照）。

２．　それにもかかわらず、千代田区外神田一丁目の地区整備計画（以下「本件計画」といいます。）の作成に際して、法第１６条第２項に基づき令和３年６月２２日及び同月２３日に実施された説明会は、利害関係人の参加可能性を確保するための告示期間がほとんど用意されなかったことや、参加した利害関係人に対して意見の提示を認めなかったこと等に鑑みますと、法第１６条第２項が予定する意見聴取手続としての実質を有していなかったことは明らかであります。

３．　そこで、陳情者らは、本件計画の作成にあたって、都市計画法第１６条第２項に基づく意見聴取手続を再度実施することを求めます。

第２．陳情の趣旨２について

１．　法第１６条第１項は、都市計画の案が作成された後の手続としての法第１７条の縦覧及び意見書の提出とは別に、都市計画の案の作成の段階でも住民の意見を可能な限り反映させる趣旨に基づき、都市計画の案を作成しようとする場合において、必要があると認めるときは、公聴会・説明会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずべきことを定めております。

２．　法第１６条第１項の手続きは、地区計画等の計画の案を定める内容を含むか否かに拘わらず、一切の都市計画の案を作成する際に適用される手続きであり、法第１６条第２項の手続きの前提・土台となる手続きです。そのため、地区計画等の案を含む都市計画について、法第１６条第２項の手続きを実施したことのみを以て、法第１６条第１項の手続きを省くことはできません。

別紙

すなわち、法第１６条第２項に基づく意見聴取手続について、制定時の法律所管官庁である建設省は「地区計画等の策定に当たって公聴会の開催等の同条第１項に定める手続のほかに新たに地区計画等の案について当該区域内の土地に関する権利者の意見を求めなければならないとしたもの」（「第９１回国会　都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律案想定問答集」第１０２頁より抜粋）との見解を示しております。同様の見解は、「建築行政における地区行政」（建設省建築行政研究会著、第１５９頁）においても示されています。これらのことに鑑みますと、法第１６条２項は、地区計画等を定める都市計画の場合において、法第１６条第１項の手続加えて、実施すべき手続きとして定められたものと理解され、これが確定した有権解釈であると解されます。

そのため、法第１６条第１項でいう「次項の規定による場合を除くほか」との記述は、「次項に規定する場合以外にもそれに加えて」（公聴会開催等の住民の意見を反映させるために必要がある。）と読むのが、上記有権解釈に適合するものといえます。また、このような有権解釈を前提とすれば、法第１６条第１項について、法第１６条第２項の手続きを経た場合に、公聴会等の開催を禁止する意味を持つものと読むことは明らかな法律解釈の誤りです。

３．　したがいまして、本件について、法第１６条第２項に基づく意見聴取手続が行われていたとしても、法第１６条１項に基づき住民の意見を反映するための公聴会等の必要な措置を講ずること自体は全く禁止されていないばかりか、むしろ、上記有権解釈によれば、「必要があると認める」（法第１６条第１項）場合には、法第１６条１項に基づく公聴会の開催等の住民の意見を反映するために必要な措置を講じなければなりません。

４．　なお、「都市計画法の運用Ｑ＆Ａ」（国土交通省都市局都市計画課監修、第８０２頁）によりますと、「都市計画への住民参加の要請がますます強まる中で、都市計画決定手続における住民参加の機会をさらに拡大していく観点から、今後は、都市計画の名称の変更その他特に必要がないと認められる場合を除き、公聴会を開催するべきである」との考えが示されており、極めて例外的な場合を除いては、原則として、法第１６条第１項にいう「必要があると認めるとき」に該当するものと評価すべきとの考え方が示されております。

本件では、そのような例外的な事情が一切見当たりません。そればかりか、上記のとおり、本件計画の作成に際して実施されたとする法第１６条第２項に基づく意見聴取手続についても、住民の参加可能性と意見の反映の機会がほとんどなかったことに鑑みますと、本件計画の作成段階におい

別紙

ては利害関係者を含む周辺住民の意見はおよそ反映されていない状況にあるといえます。そのため、本件計画の作成段階においても地域住民の意見を可及的に反映させるべく、法１６条第１項に基づき公聴会やワークショップ等を開催する必要があることは明らかであります。

５．　以上より、陳情者らは、本件計画の作成にあたって、都市計画法第１６条第１項に基づき、公聴会等の住民の意見を反映させるための必要な措置を講ずることを求めます。

以上

外神田一丁目南部地区再開発に係る問題状況の整理

○　公聴会の開催可否について

§16-1 都道府県又は市町村は、次項の規定による場合を除くほか、
都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、
公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

§16-2 都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について
条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める
利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする

問題のありか

16条1項に「次項の規程による場合を除くほか」とあるので、
地区計画等の案について公聴会を開催することができないのではないか。

あるいは、16条2項の手続きを経た場合は、16条1項の手続きは
必要ないのではないか。

①　文理解釈上公聴会の開催は禁止されていない

１６条１項は「次項の規程による場合を**除くほか**・・・必要があると認めるときは、公聴会の開催等・・・必要な措置を講じるものとする。」としている。
次項の規程による場合に公聴会を開催すべきか、する必要があるか、あるいは「してはならないか」について何らの規定もなされていない。
つまり、１６条１項は地区計画等の手続きの場合において公聴会を開催してはならないとは行っていない。

②　有権解釈によれば、１６条２項は１６条１項の手続きを加重したものであり公聴会は開催しなければならない。

『第16条第2項は、地区計画等の策定に当たっては公聴会の開催等の同条第1項に定める手続のほかに新たに地区計画等の案について当該区域内の土地に関する権利者の意見を求めなければならないとしたものである。』

（「第９１回国会　都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律案想定問答集」（昭和55年3月・建設省住宅局）102頁）

『地区計画については、これらの規定（※16条1項と17条のこと）をそのまま適用するほか、地区計画の案は、その案に係る区域内の土地の所有者等の利害関係者の意見を求めて作成するものとされている（同法第16条第2項）。』

（「建築行政における地区計画」（1981年・建設省住宅局）159頁）

➡　１６条２項の手続きを経た場合でも原則として１６条１項の公聴会等は開催しなければならない。

外神田一丁目南部地区再開発に係る問題状況の整理②

○　公聴会の必要性について

§16-1 都道府県又は市町村は、次項の規定による場合を除くほか、
都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、
公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

問題のありか

16条1項において「次項の規程による場合を除くほか」とあるので、
地区計画等の案について公聴会を開催することができないのではないか。

あるいは、16条2項の手続きを経た場合は、16条1項の手続きは
必要ないのではないか。

裁量権の方向性を規定する事情

①　法１６条１項にかかる有権解釈のは原則として公聴会は開催すべきとしている。

「都市計画への住民参加の要請がますます強まる中で、都市計画決定手続における住民参加の機会をさらに拡大していく観点から、
今後は、都市計画の名称の変更その他特に必要がないと認められる場合を除き、公聴会を開催するべきである」

（「都市計画法の運用Ｑ＆Ａ」（国土交通省都市局都市計画課監修）第８０２頁）

②　そもそも公聴会に比肩しうる説明会が行われていない。

「公聴会・説明会の開催等については、住民の意見を十分汲み取ることができるようにすることが求められるものであり、
作成しようとする都市計画の原案や関連する情報について具体的に提示するとともに、公聴会・説明会の開催日時、開催場所、次善の広報等に配慮するべきである。
また、意見陳述を希望する者には物理的・時間的に対応が可能なようにでできるだけ意見陳述を認めるとともに、公聴会の開催が形式に流されることなく
真に住民意見を反映させる場として機能させる観点から、運営に特段の支障を及ぼさない限り、例えば公述人において希望がある場合には、
都市計画の案を作成する都道府県又は市町村の担当者と、あるいは公述人相互間において質疑・議論を行うことなども考えられる。
さらに、住民からの意見については、それがどのよう都市計画の案に反映されたか等について都市計画審議会に報告することが望ましい。」

（都市計画法の運用のQ&A」（都市計画法性研究会・国土交通省寿局都市計画課）（H10.3.20）

➡ 法律上認められている裁量権を前提としても本件では公聴会等の開催は必須である。

環境・まちづくり特別委員会　送付３－２

外神田一丁目１、２、３番地市街地再開発事業の再検討を求める陳情

受付年月日　　令和３年３月２日

陳　情　者　　提 出 者　　１名

署 名 者　２８８名

令和３年　３月１８日追加署名　１８８名

令和３年　３月２２日追加署名　　５８名

令和３年　４月２２日追加署名　　３２名

令和３年　５月１４日追加署名　　１０名

計　　５７７名

陳　情　書

2021 年 3 月 2 日

千代田区議会議長　小林 たかや 様

件名　外神田一丁目1, 2, 3番地市街地再開発事業の再検討を求める陳情

陳情者 [redacted] (他 288名)

理由

現在、再開発準備組合によって計画されている神田川沿いと、国道17号をはさむ地域の再開発について陳情いたします。

他地域の再開発と異なるのは、このエリアの神田川沿いに千代田清掃事務所と千代田万世会館(葬祭場)という区内に１ヶ所しかなく欠かすことのできない重要な施設があることです。

2020年10月の計画概要によれば、それぞれの位置は示されていますが、広さや設置される階をはじめ、全く区民に説明されていません。

例えば、2017 年に趣旨採択された「万世会館(葬祭場)存続及び更に使い易い葬祭場として改築するよう求める陳情」の中身が全て充足されているのか、千代田清掃事務所についても区民に説明がありません。公共施設の設置手続きなどを定めた「都市計画法」では「住民の意見を尊重した計画になるよう変更手続きなどを設けている」と明記されています。開発準備組合、地権者の方々の求める居住や、商業目的の事業者の求める開発と、区民の安心・安全に資する公共区有施設の位置づけは求める目的が異なります。区としては当然分けて検討すべきではありませんか。

再開発は準備組合との合意も大事ですが、区の公共施設については、直接仕事を担う部、課、事務所が責任をもって区民本意の考え方で携わるべきです。また、目を転じて、今の社会状況をみると「今後の人間の欲望達成のための経済活動が遠くない将来に地球を破壊するのではないか」との著名な経済学者による分析や、１月９日の夜 NHK テレビで放映された温暖化が地球規模の異変(洪水・干ばつ・山火事・大型台風・大雪など)を起こしている衝撃的な映像を見ました。千代田区も自治体として、出来るだけの温暖化対策の一環として CO2 削減策を構じねばなりません。超高層ビルが地域、ひいては地球に及ぼす環境への負荷を考えた時、外気温が 43℃、44℃、秋葉原が 1m 浸水という事態は絶対に避けねばなりません。政府も脱炭素社会をめざす宣言をしました。

かつて、2008 年に当時の石川区長が CO2 削減の数値目標を入れた「千代田区地球温暖化対策条例」を策定しました。現在、この条例にのっとった千代田区に

なっているのでしょうか。外神田一丁目の再開発が持続的な未来を次世代に渡したいと動くのであれば、建物の高さを下げ、環境に負荷をかけない建材や建築手法を取るべきだと考えます。超高層建物の時代を変えていかない限り、千代田区の未来はありえません。何故区が性急に開発を進めようとしているのか疑問です。以下、具体的に列記します。

【清掃事務所について】
事務所の設置場所を5階ではなく1階にしてください。
① 古布や廃食用油の回収は、利用者・区民の利便性を第一に考え1階にしてください。
② 資源の有効活用と、不法投棄を防ぐ「あおぞら収集」を求める区民の声を受け、土や古布、その他の収集物の分別は1階で行うのが作業効率が良い。
③ 清掃の仕事の性質上、毎日使用する風呂場や水廻りの故障、修理が多く発生している。5階ではなく1階に事務所を設けた方が対応し易い。
④ 働いている現場職員の声が反映されていない。その声に耳を傾けてください。
⑤ 出張所ごとに住民説明会を開催し、区民の意見を丁寧に受け止めてください。

【千代田万世会館(葬祭場)について】
① 千代田区担当課が主体的に計画に携わってください。
② 趣旨採択された陳情の中身はすべて取り入れてください。
③ 葬儀事業者、利用者、指定管理者からの声を聞いてください。
④ 広さと使用階数は区民の使い易さを考えてください。
⑤ 清掃事務所同様、区民・住民への説明をきちんと行なってください。その声が計画に反映できる時間的余裕が必要だと考えますが、どのタイミングで実施するのか明確に示してください。

【開発全体について】
① このまま温暖化が進めば、荒川の氾濫が起きない保証はありません。川幅が狭い神田川も集中豪雨、直下型地震で氾濫の恐れがあります。この開発計画で、危機管理対策を構築して区民に示してください。
② 秋葉原近隣建物の風害で自動ドアが閉じなくなってしまった、風にあおられ転倒し骨折した、台風の翌日に折れた傘がおびただしい数捨てられていた、環境アセスをしてもこのような不具合が発生しています。170mの高さは危険です。高さを下げてください。
③ 区有地の不動産鑑定の金額と、再開発事業の経費(事業採算)を示してください。
④ 開発事業者まかせに見えますが、区の施設は区が責任をもって将来を見すえて、区民が納得できる計画に見直ししてください。

以上

環境・まちづくり特別委員会　送付３－６

千代田区外神田一丁目南部地区再開発事業に関する陳情

受付年月日　　令和３年６月７日

陳　情　者　　提 出 者　　６名

陳情書

2021年6月7日

千代田区議会議長　桜井　ただし様
（千代田区長、千代田区役所環境まちづくり部へも同書面提出）

件名：千代田区外神田一丁目南部地区再開発事業に関する陳情

陳情者
所在：[redacted]
氏名：[redacted]（陳情者代表・ほか５名）

１，陳情者６名（[redacted]）は、外神田１丁目再開発計画（以下、本計画という。）に関し、下記陳情を行います。

２，陳情者は全員が株式会社ニュートン・サンザグループ（以下、本グループという。）で働き、６名中５名は千代田区民であり、ほか１名は本グループの代表者です。本グループの歴史は５０年ほど前、千代田区神田でのヴィクトリアスポーツ創業に始まり、以降も千代田区には並々ならぬ恩義を感じております。そのような私達が陳情書を提出する訳は、コロナ禍で一変した世界で秋葉原を単なる箱物乱立の街にせず、世界に通用するエンタメと文化の街にして行きたいと強く願う気持ちに加え、本計画の進め方に法律及び倫理両面から重大な問題が潜んでいると強く感じるからであります。

３，前回４月２２日付陳情書（添付）を提出後、本計画地内の地権者と複数回の意見交換をした処、区および事業主双方からの説明とはかけ離れた内容を知るに至り、前回陳情書を提出した際に感じていた本計画への疑問点及び反対の意志が更に深まりました。

４，前回、区及び事業主から地権者および関係人等に十分な説明の機会を与えているとの内容を承りましたが、実際は多くの地権者がそのような説明を一切受けておりません。
以下に指摘と質問をさせて頂きます。

収受
千区議会第48号
令和3年6.-7
千代田区議会事務局

① 区および事業主の説明では、既に８０数％の地権者（以下、公有地を除いた民間面積割合）からの賛同を得ている、と公式に発言されましたが、複数地権者から得た情報で此れは明らかな事実無根（虚偽）の内容です。

② 弊社が現時点で得た確実な情報では、何と反対者数は既に３０％を超える可能性すら見え、８０数％が賛成と言うのであればその根拠をお示し下さい。一般的には面積比で反対者が２０％を超えた場合、再開発計画は不可能と言われております。まして本計画地には区民や都民の財産である公有地（葬祭場・清掃事務所）が含まれておりより慎重な対応が不可欠です。

③ 陳情者が大きな疑問を感じる点は、全地権者から反対の意思表示をした者を除いた数字をもって賛成者とする計算方法です。

④ 情報が少ない為に様子見の地権者が、実は本人達の知らぬ間に一方的に法に基づく賛成者としてカウントされ、再開発法上極めて重要な１６条に基づく各種既成事実作りが粛々と進んで行くような手法を民主的（区が推進する三位一体政策）と言えるのでしょうか。

⑤ このような不明朗な票の集計過程に関しての新たな明確な基準作りを強く求めます。

⑥ 東京都某区において再開発の際の賛成とは、実印押印による地権者の署名を求める厳格さで対応しておりますが、至極当然な事です。

⑦ 本計画地内のマンションに関し区の委員会で事実と異なる答弁が行われたり、事業主の事実と異なるイメージ操作による強引な賛成者集め等々、問題行為が山積みです。

⑧ コロナ禍最中において上記計画進行を強行する姿勢に、賛成以外の多くの地権者と区民、及び区が重視する三位一体政策を軽視する姿勢を強く感じざるを得ません。

（総括）

千代田区の繁栄を願う陳情者らは、下記を要望致します。

約３０％程の地権者が反対の意思を表明する中で、本計画を万一強行した場合、立法の趣旨と倫理両面から、千代田区の憲政史上大きな禍根（汚点）が残ることでしょう。更にパンデミックは間もなく収束するでしょうが、少なくとも箱物重視ソフト軽視の街造りは早晩行き詰まります。その問題以上に現在の強引な進行は、余りに危険過ぎます。是非、三位一体の視点から原点に立ち戻り、高所大所から本計画の再検討を行うという行政のご英断を心より熱望致します。

環境・まちづくり特別委員会　送付３－８

清掃事務所を区のものとして建設するよう求める陳情

受付年月日　　令和３年６月７日

陳　情　者　　提 出 者　　１名

署 名 者　　６５名

令和３年　６月１４日追加署名　　８１名

令和３年　６月１４日追加署名　　６名

令和３年　７月１２日追加署名　　５８名

計　　２１１名

陳情書

2021年6月7日

千代田区議会議長　　桜井　ただし　様

陳情者代表 [redacted] (他 65 名)

〒[redacted]

清掃事務所を区のものとして建設するよう求める陳情

区議会の皆さまには、日頃より区政進展のため、ご努力いただき感謝申し上げます。

3ヶ月程前に、外神田一丁目南部地区再開発事業が民間事業者によって計画されていることを耳にしました。この計画では、高さ170mの超高層ビルの5階と地下1階に清掃事務所を移転させるとのことです。私はコロナ禍において、日々清掃業務に携わる職員の皆さんが、ごみの収集をキビキビと、しかも丁寧に行ってくださることに感謝しています。その職員の皆さんが働く清掃事務所を、民間再開発ビルの中に入れ込むことに驚きとともに疑問が湧きました。下記の理由から、清掃事務所を区のものとして建設することを求めます。

1. 等価交換では、次の建て替えはどうなるのでしょうか。千代田区としての清掃業務の継続性は保たれるのでしょうか。
2. マスコミ報道によると、地下での作業中のスプレー缶爆発による火災の発生、消火設備の誤作動による死亡事故発生が大きく取り上げられました。地下は閉鎖空間でありリスクが大きいのではありませんか。
3. 昨今の異常気象が起因となる、神田川の増水、荒川の決壊など、対策を取ったとしても、地下は危険ではありませんか。
4. 私たち区民の使い勝手も悪くなります。(古布,使用済乾電池,廃食用油等の回収)
5. 聞くところによると、再開発ビルの地下に駐車する計画の軽貨物車11台は、都の土地を借用又は取得し、千代田区が建設することで新しい建物の1階に置けるとのことです。区はそのようなシミュレーションをしたのでしょうか。
6. 働く職員にも、私たち区民にとっても、再開発ビルへの移転は何のメリットもありません。区のものは区民のものです。清掃事務所を民間再開発へ入れるのは絶対にやめてください。

収受
千区議会第 1 号
令和 3年 6.-7
千代田区議会事務局

環境・まちづくり特別委員会　送付３－９

再開発共同化に係る合意形成のルールを条例として作ることを求めます。

受付年月日　　令和３年６月８日

陳　情　者　　提 出 者　　１名

陳情書

令和３年６月８日

千代田区議会議長　桜井ただし　様

件名：再開発共同化に係る合意形成のルールを条例として作ることを求めます。

陳情者：[redacted]
〒[redacted]
電話：[redacted]

理由：

外神田一丁目再開発構想の区域内地権者として、その体験から、標記の件について陳情します。

千代田区として、独自のルールを持ち、地権者、地域の十分な理解と納得にもとづく合意によって、再開発事業やそのための都市計画が定められることを希望します。

再開発に関する都市計画決定や事業認可は、地権者の私権に対する重大な制約を伴う政策行為です。また、地域社会にさまざまな影響が及びます。

このことから、地権者や地域がメリットとデメリットを十分に理解し、納得したなら進めることが必要です。誤解やデメリットの見落としがあってはならないことです。

特に、都市計画決定手続きは、その後の後戻りが難しい不可逆的性質の強いものです。そのため、事前に慎重な合意調達が求められます。

ルールづくりにあたっての、ご留意いただきたい点です。

1，都市計画手続きは、その後の再開発事業が確実に見通せる同意者数を確保している場合にすすめること。

「モデル権利変換」で賛同しても、その後の詳細が明らかになると反対に変わる人は発生するため、これを見越して考えること。

また、準備組合や協力業者に任せず、千代田区自らが個別地権者に直接文書による問い合わせを行い、同意書（印鑑証明書つき）を求めること。その上で、区が集計すること。

地権者に同意を訊ねる上で、説明しておくべきこと。

（1）都市計画決定後は建替えが極めて困難となること、つまり、高さ７ｍ（二階建て相当）までの建築しか許可されないこと。
（2）採算計画とその前提条件及びその根拠、計画図面とその面積表
（3）区内再開発の先行事例に関する情報
（4）同意者の内容と、同意割合、集計方法（件数の数え方、面積の集計方法、）
（5）タダで建物が手に入るような甘い話ではなく、相当の土地を失い、共有持ち分に変わるため、使用、収益、処分に制限や不自由さが生じること。
（6）固定資産税都市計画税が上がる可能性があること。
（7）都市計画決定後、再開発法に定める合意調達が難航した場合、前にも進めず、後ろにも下がれない状態となるリスクのこと。
（8）工事中に相続が発生した場合、更地評価となること。
（9）建築コスト、テナント賃料などは、流動的で将来を見通すことが困難なため、採算計画は目論見に過ぎないこと。
（１０）超高層ビルは、長周期地震動、長周期パルスに対する脆弱性の指摘があり、必ずしも安全ではないこと。
（１１）超高層ビルは、メンテナンス、修繕、設備交換に要するコストが、既存建物より高価となること。
（12）震災時に建物内待機が求められた場合、電気、水道無く、窓も開かない中で待機することが考えられること。
（１３）超高層ビルの設計は、大震災時の財産的価値を担保するものではなく。破損状況次第で、建替え撤去が必要となること。この際の費用は従来の建物より高額が見込まれること。

2、そもそも、再開発は、重大な私権の制限をもたらす政策であるから、原則的には全地権者の同意を得るように指導すること。
　完全同意が得られなくても、公共的必要性の高さから進めようとする場合でも、地権者の８割以上は同意を得るべきこと。

3、都市計画決定前では、雑駁な採算計算しかできないため、地権者は判断が難し[redacted]く都市計画が決まれば後戻りが難しくなります。そのことから、都市計画決定の前に詳細の事前協議に区及び都市計画審議会は応ずるようにし、計画の根拠となるデータの提供につとめ、サポート（費用も含めて）することが良いと思われます。

4、特別の容積を与える以上、これに見合う公共性を認めるかどうかについて、地域が納得する必要があります。

陳情書

千代田区議会議長　桜井ただし　様

外神田一丁目南部地区再開発事業の早期推進を求める陳情

[redacted]

本地区では、2015年4月に外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合が設立され、約6年が経過しました。当準備組合として今進めている再開発は、秋葉原が地域間競争に勝ち残り、世界の秋葉原として永続的な発展を続けていくために不可欠な計画だと考えています。またこの計画は、悪化を続ける治安や緊急輸送道路の耐震化、地域から使い勝手が悪いと声が上がっている公共施設の機能更新等、地域が抱える諸問題の解決にも貢献できる大義ある再開発でもあると考えています。

準備組合の理事長職を務めております私も、長きに渡り秋葉原で商売を行っておりますが、他地域との競争激化により、秋葉原の代名詞である電気街も衰退の一途を辿っています。またある雑誌（※）では、「ぼったくりの聖地」と呼ばれている現状もございます。

日本橋等をはじめとする中央通り沿いの他地域では、素晴らしい機能更新による街の魅力向上も図られており、このままでは秋葉原が中央通りのガラパゴスとなり、取り残されてしまうという強い危機感を持っております。

そのような状況の中、今の秋葉原が続く事が将来の秋葉原の為になるとはどうしても思えません。世界の秋葉原を将来世代に引き継いでいく為には変化が必要だと思います。

コロナ終息後には、また秋葉原にも観光客が戻ると思います。その時に、これまで以上により多くの観光客を呼び込む為に、もう一度電気（エレキ）の街として、そして秋葉原の新たな魅力であるサブカルチャーも融合する形で、秋葉原の新たな発信拠点として相応しい最先端のコンテンツを盛り込んだ再開発を実現したいと考えております。

また地区内の公共施設については、より良い施設となるよう様々なご意見やご指導を頂きながら検討して参りたいと考えております。

これまで準備組合の皆様と共に検討や議論を重ね、再開発推進について、多くの賛同、ご理解を頂いております。もう今回が最後のチャンスです。一日も早い再開発の推進（都市計画決定）をよろしくお願い致します。

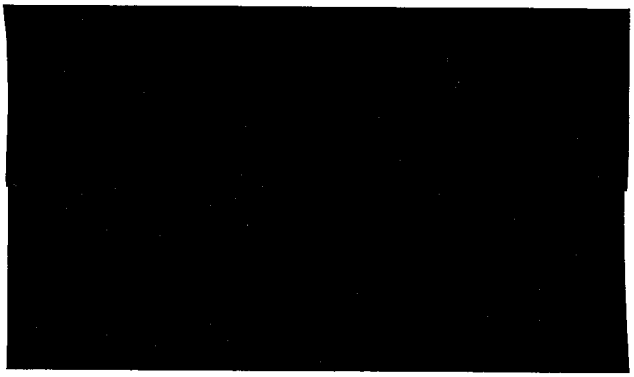
以上

収受
千区議会第71号
令和3年7.8
千代田区議会事務局

（※）引用元：2020年10月30日付　週刊現代ネット版記事

令和3年7月8日

【他陳情者】



環境・まちづくり特別委員会　送付３－１１

千代田区外神田一丁目南部地区再開発事業に関する陳情

受付年月日　　令和３年７月１２日

陳　情　者　　提 出 者　　２名

陳情書

２０２１年7月１２日

千代田区議会議長　桜井　ただし様
千代田区議会　環境まちづくり特別委員会委員長　小林　たかや様
千代田区長　樋口　高顕様
千代田区 都市計画審議会会長　岸井　隆幸様

件名：千代田区外神田一丁目南部地区再開発事業に関する陳情

陳情者：[redacted]

1. ５月１７日付け、企画総務委員会で、区および事業主の説明では、既に８０％以上の地権者（区は明確に、公有地を除いた民有地に占める筆及び面積の同意率と述べております）からの同意を既に得ている、と公式に発言されましたが、現在私達が掴んでいる情報と大きく異なります。明日７月１３日開催の環境まちづくり特別委員会で、区より正式な数字が公開されるようですので、なぜこの様に大きく食い違うのか、ご説明ください。

2. 私達の情報では、反対票だけでも面積比で３０％を超え、どちらでもない、を合わせると４０％ほどに達すると推測しております。反対票が１０％、どんなに多くても２０％を超えるとその開発は中止されるのが通例と言われる中で、この開発計画の進め方は異例であります。上記の状況下、１７条の行為を強引に進めることは、行政の透明性および公平性の見地からも到底許される行為ではありません。更にいうと、前回６月１５日の環境まちづくり特別委員会の約束の通り、「民間地権者の大方の同意」が得られていない現状で１７条の手続きはおやめ下さい。

3. 後日、反対および賛成等の開封方法および集計の仕方（分類）等に疑問が残らないよう、地権者からの記入済み投票用紙を含め、すべて現物を委員会で公開し、全委員の皆さまで確認頂きたく存じます。区は個人情報保護審議会の弁護士等に立会を依頼するなど、中立性を担

収受
千区議会第73号
令和3年7.12
千代田区議会事務局

保して頂きたい。また、一度委員会で区職員が言明したことを変更しないで下さい。

4. 本開発計画は、マスコミの関心も非常に高く（複数のテレビ・新聞等の取材があり）、更にこれだけの数の反対がある中で、１７条の手続きを進めた場合、区民・都民の税金が補助金として民間事業主に分配される等、区民都民の損失は勿論、後々に区が被る信頼喪失は甚大なものと為り、大きな社会問題に発展しかねません。区の認識を求めます。

以上、千代田区を愛する私達地権者として、陳情を致します。

環境・まちづくり特別委員会　送付３－１６

外神田一丁目南部地区再開発事業の慎重な調査・再検討を求める陳情

受付年月日　　令和３年９月１０日

陳　情　者　　提 出 者　　８名

署 名 者　　７４名

令和３年　９月１４日追加署名　　１名

令和３年　９月２４日追加署名　　１７名

令和３年　９月２４日追加署名　　１１名

令和３年　９月２７日追加署名　　１名

令和３年　９月２７日追加署名　　１０名

令和３年　９月２７日追加署名　　９７名

令和３年　９月２９日追加署名　　２名

令和３年　９月２９日追加署名　　２２名

令和３年　９月３０日追加署名　　２１名

令和３年１０月　８日追加署名　　４名

令和３年１０月２９日追加署名　　１６名

令和３年１１月１５日追加署名　　４名

令和３年１１月２９日追加署名　　１３名

令和４年　１月１３日追加署名　　２０名

令和４年　４月１４日追加署名　　１９名

令和４年　５月１８日追加署名　　１０名

令和４年　７月２５日追加署名　　５名

計　　３５５名

陳　情　書

2021（令和3）年9月10日

千代田区議会議長　桜井ただし様
環境・まちづくり特別委員会委員長　小林たかや様

件名：外神田一丁目南部地区再開発事業の慎重な調査・再検討を求める陳情

陳情者
世話人 [redacted]

《陳情の要旨》

外神田一丁目南部地区再開発事業（以下、「本件再開発」という。）に関し、全ての関係者の民意に基づく慎重な調査、再検討を求めます。

《経緯及び理由》

当会は地権者を中心に2021年8月に発足し、地権者、区民、借地借家人等による研究会を複数回開催したところ、早々多数の地域住民・地権者から「寝耳に水」「詳細は不明」等々の声が寄せられ、併せてマスコミからの問い合わせも殺到しております。

一方で本年6月15日、環境・まちづくり特別委員会（以下、「委員会」という。）において【法17条手続きに入るための条件】として5項目の条件が合意されましたが条件を満たしていないと思われますので今回は以下2点に絞り、行政に確認をお願いします。

①　2項　資金概要を提出すること

7月13日委員会にて事業計画案が提出されましたが、概要とはいえ内容が不明確であり、建築費単価の公平性、事業主と比べ地権者受益が公平に確保されているか、容積上乗せによる保留床はどの程度か、等々が具体的に示されておらず資金概要説明とは言え

収受
千区議会第108号
令和3年9.10
千代田区議会事務局

ない内容と思われます。

更に、7月30日委員会での「環境まちづくり部資料3-4」区有財産概略権利変換イメージによると、土地の財産評価額は②千代田万世会館③旧万世橋出張所・区民会館④川沿い区有地ともに、市場価格からすれば明らかに廉価な金額（坪1,114万円）であり、区有地を公示地価にて権利変換をするものと考えられますが、これは「近傍類似の土地（略）の取引価格等を考慮して定める相当の価額」（都市再開発法第80条）と著しく乖離しており、区および区民の財産の損失となりかねないと懸念しております。

大切な数字の算定根拠と認識について行政に他地区との比較確認調査を求めます。

② 4項　民間権利者の大方の同意を得ること

行政は本年5月17日委員会より、地権者の8割以上の同意を得ている、と答弁されましたが、7月30日委員会では地権者数で60%、面積比では50.8%、と大きく後退する等、情報の誤りは行政としてあってはならず、更に同日委員会「環境まちづくり部資料3-3」でも示されたとおり、地権者の賛否は、所有権者、借地権者それぞれの権利者数及び地積の総和において3分の2以上の同意が必須であり、その一つでも欠けたら成り立ちません。故にそれらを分けて賛否を示して下さい。そのような低い比率では大方の同意とは到底言えません。

一般的に、再開発での民意としては、80%以上の同意は今や最低基準であると聞いております。なぜ、国や東京都がこれまで80%以上を最低ラインとして基本的には100%に近い同意を指導してきたかというと、その理由は、都市計画決定時に8割の同意を満たしていても計画が具体化する中で抜ける権利者も出てきて計画が立ち往生してしまうことになります。故に最低でも8割の同意が求められているとするのが都市計画の専門家の中では通説です。

また、6月15日委員会において、大方の同意とは「（公有地を除く）民間地権者におけるもの」との確認がされております。変更なきことを確認されたく存じます。

本質的な課題の大半がいまだ解決できていない本件再開発は一旦間を置き、地権者、地域住民・区民ほか関係者らと協議のうえ、区有施設の公有地内単独建て替えなどをも含め、調査、再検討するよう陳情致します。

以上

（添付資料7部）

添付資料１

陳情審査　参考資料
令和３年７月１３日

環境・まちづくり特別委員会（令和３年６月１５日）

【法17条手続きに入るための条件】

１．権利者に対する意向調査を実施すること。また、意向調査にあたっては法16条手続きを通して全員に回答を求めるようなやり方をすること。

２．資金の概要を法17条手続きに入る前に出すこと。

３．委員のみに、地権者の賛否に関する地図分布、地積、賛否のパーセンテージを提示すること。

４．権利者の大方の同意がなければ、法17条の手続きには進まないこと。

５．清掃事務所の計画については、位置を含めて既存の計画にはこだわらず、現場の同意も確認をして進めること。特に清掃事務所の計画については、計画、建物の計画等を検討するために、改めてエビデンスを出すこと。

添付資料２

環境まちづくり部資料１-２
令和３年７月13日

■外神田一丁目南部地区　事業計画案

事業費			
項目		金額（億円）	割合（%）
調査設計計画費	事業計画作成費（現況測量、現況調査、現況評価、基本設計、資金計画作成等）、地盤調査費、建築設計費、権利変換計画作成費	３２	４
土地整備費	建物除却費、整地費	３７	４
補償費	法91条補償…転出者への従前資産相当額の補償 法97条補償…明渡に伴う通常損失補償	１３５	１６
工事費	建物整備、広場、公共施設整備	６００	７０
事務費	事務局運営、業務委託費、金利、公租公課等	５０	６
合　計		８５４	１００

※上記の事業費は、保留床処分金や交付金をもって施行していきます。

※この事業計画は現時点のものであり、今後の協議等によって変更される可能性があります。

添付資料３

環境まちづくり部資料３－４
令和3年７月30日

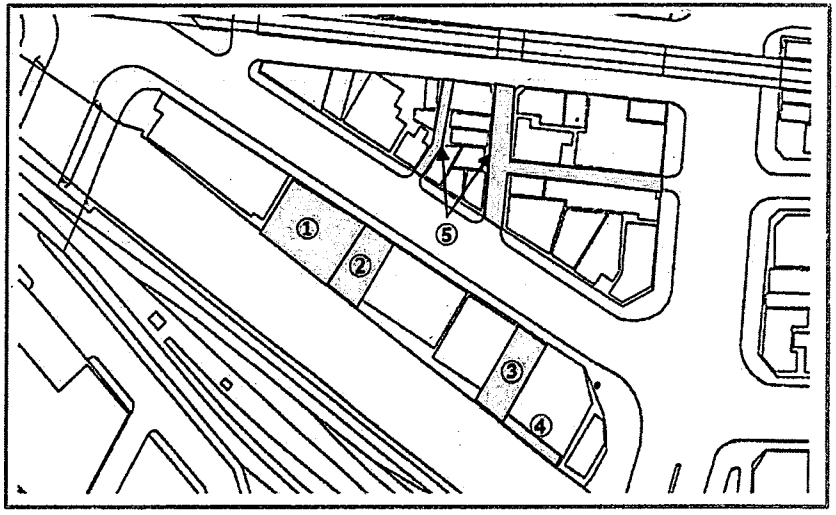
■外神田一丁目南部地区（区有財産概略権利変換イメージ）

■概略従前資産評価

施設名等	土　地		建　物		財産表価格（円）		
	地番	地積（㎡）	家屋番号	面積（㎡）	土地	建物	合計
①千代田清掃事務所	35番3	（使用貸借）	－	1,909.09	－	85,583,583	85,583,583
②千代田万世会館	35番1	58.97	35番2	1,037.34	558,612,732	341,428,462	900,041,194
	35番2	106.7					
③旧万世橋出張所・区民会館	40番1	235.6	40番1の2	1,290.71	794,405,504	17,514,354	811,919,858
④川沿い区有地	40番4の一部	56.19			189,463,690	－	189,463,690
	41番3の一部						
⑤区道	－	630.91			－	－	－
合計		1,088.37		4,237.14			

■概略権利変換イメージ

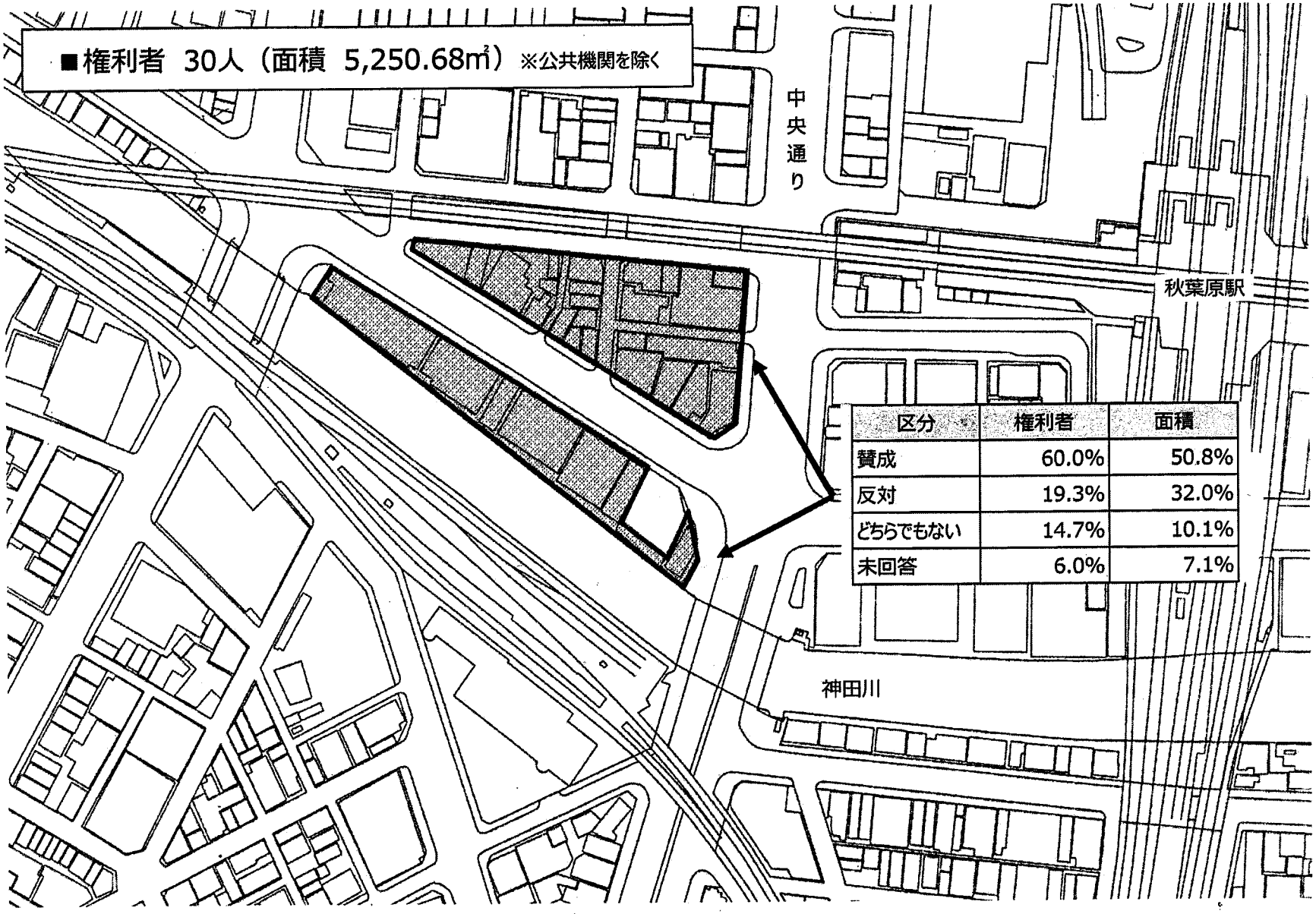
施設名等	取得可能面積
万世会館	約1,650㎡
清掃事務所	約1,640㎡



※本資料は現時点での概略権利変換イメージを示すものである。
※取得可能面積は、区専有部分を示すものであり、共有部分は含まない。
※権利変換後は、所有権が共有に属する土地となる。

添付資料４

環境まちづくり部資料３-２
令和３年７月30日



区分	権利者	面積
賛成	60.0%	50.8%
反対	19.3%	32.0%
どちらでもない	14.7%	10.1%
未回答	6.0%	7.1%

添付資料５

○岩田委員　関連。
○桜井委員長　ちょっと話……
○岩田委員　あ、すみません。
○桜井委員長　答えてもらってからということで。
　執行機関。
○神原神田地域まちづくり担当課長　現在の地権者の状況ということで、ちょっと、国、東京都、区というのを除いて、民間で、今、地権者のほうが３１件ございます。３１件というか３１筆ですね、ございまして、そのうち、準備組合に加入している方々が２５です。このほかに、地権者数は３１でございますけれども、開発といいますか、都市計画の手続に進めていくことに同意されている方は２６ということで、準備組合の加入者数を上回っているというふうに聞いてございます。
○桜井委員長　はい。
　それ以外については、次回でいいですか、小枝さん。
○小枝委員　そうですね。
○桜井委員長　いいか。
○小枝委員　その……
○桜井委員長　いいですか。
○小枝委員　はい。
○桜井委員長　で、岩田さん、今の項目と同じ項目の中での関連ということね。
○岩田委員　そうです。
○桜井委員長　はい。
　岩田委員、どうぞ。
○岩田委員　この開発の部分で、たくさん土地を持っている人、少なくしか持っていない人、たくさん持っている人上位５件ぐらいですね、例えば、何％で、上位５件というのがあるじゃないですか。何％持っている、何％持っている。それは全員同意しているのかどうか。そして、それぞれの持分なんかも、宿題でお願いします。
○神原神田地域まちづくり担当課長　はい。整理して、準備させていただきます。
○桜井委員長　はい。
　よろしいですね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○桜井委員長　はい。質疑を終了します。
　取扱いですけども、今、委員の皆さんからもるるご質疑がございました清掃事務所の在り方、機能更新等については、まだ議論をしていく必要があろうかと思いますし、また再開発事業全体像などについても、今後議論をしたいと思っておりますので、今日のところは継続扱いと、継続という形にしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

Copyright © Chiyoda City, All rights reserved.

添付資料６

環境まちづくり部資料３-３
令和３年７月30日

区分所有建物の建替えについて（１／２）

○区分所有建築物の建替えの場合（建物の区分所有等に関する法律）

●建替え決議（５分の４以上の合意により建替えが可能）

（建替え決議）法第62条
集会においては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。

○市街地再開発事業による建替えの場合（都市再開発法）

○地方公共団体が都市計画として再開発事業を決定

※市街地再開発事業の施行区域要件を満たす必要

・高度利用地区等内にあること
・区域内の建築物の３分の２以上が老朽化等していること
・区域内に十分な公共施設がない等により、土地利用が不健全であること　等

○再開発組合の設立（全体３分の２以上の合意⇒資料2/2）

※区分所有法の建替え決議及び一括建替え決議は不要

○組合設立後の組合員の扱い

（組合員）法第20条
宅地又は借地権が数人の共有に属するときは、その数人を一人の組合員とみなす。ただし、当該宅地の共有者（参加組合員がある場合にあつては、参加組合を含む。）のみが組合員となっている場合は、この限りでない。

【単棟（一敷地一建物）区分所有建物の場合】（法第20条本文）

一筆共有の敷地で再開発事業を行う場合、組合員数が１になる。

【住宅団地の場合】（法第20条ただし書）

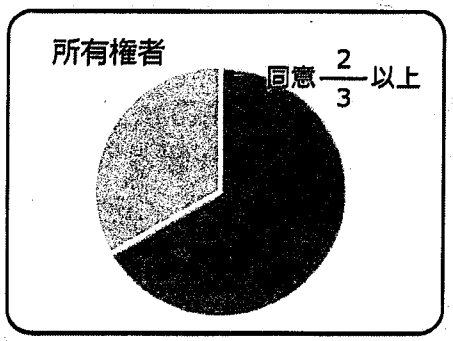
一筆共有の敷地で再開発事業を行う場合、各共有者が１人の組合員となる。

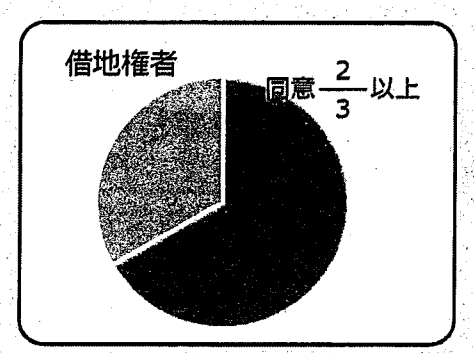
区分所有建物の建替えについて（２／２）

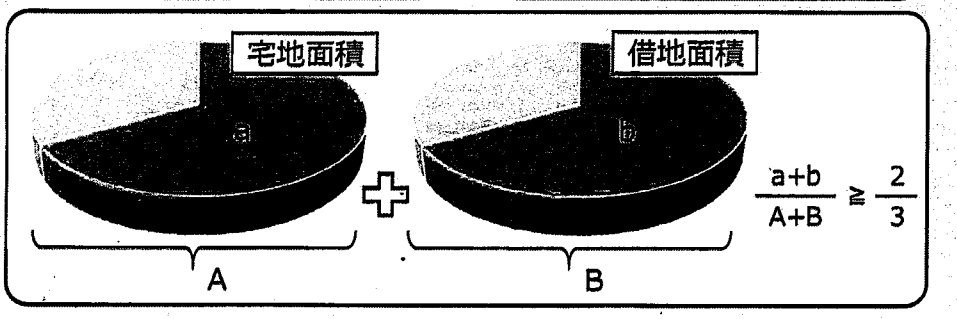
○市街地再開発事業による建替えの場合（都市再開発法）

◎再開発組合の設立認可（全体３分の２以上の合意）

再開発組合設立の認可をしようとするとき、再開発の施行地区となる区域内（区分所有建物を含むすべて）の宅地の所有権および借地権のそれぞれの人数の2/3以上、宅地面積でも施行地区内の総面積と借地面積の総面積の合計の2/3以上の同意を得なければならない。







（宅地の所有者及び借地権者の同意）法第14条

第十一条第一項又は第二項の規定による認可を申請しようとする者は、組合の設立について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの三分の二以上の同意を得なければならない。この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者のその区域内の借地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の三分の二以上でなければならない。

（第一種市街地再開発事業等の施行）法第７条の２

第三項の場合において、所有権又は借地権が数人の共有に属する宅地又は借地があるときは、当該宅地又は借地について所有権を有する者又は借地権を有する者の数をそれぞれ一とみなし、同意した所有権を有する者の共有持分の割合の合計又は同意した借地権を有する者の共有持分の割合の合計をそれぞれ当該宅地又は借地について同意した者の数とみなし、当該宅地又は借地の地積に同意した所有権を有する者の共有持分の割合の合計又は同意した借地権を有する者の共有持分の割合の合計を乗じて得た面積を当該宅地又は借地について同意した者が所有する宅地の地積又は同意した者の借地の地積とみなす。

（認可の基準）法第17条

都道府県知事は、第十一条第一項から第三項までの規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当しないと認めるときは、その認可をしなければならない。

一　申請手続が法令に違反していること。

二　定款又は事業計画若しくは事業基本方針の決定手続又は内容が法令（事業計画の内容にあつては、前条第三項に規定する都道府県知事の命令を含む。）に違反していること。

三　事業計画又は事業基本方針の内容が当該第一種市街地再開発事業に関する都市計画に適合せず、又は事業施行期間が適切でないこと。

四　当該第一種市街地再開発事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分でないこと。

都市再開発法の改正について

共有地における組合員算定方法の合理化

国土交通省

参　考

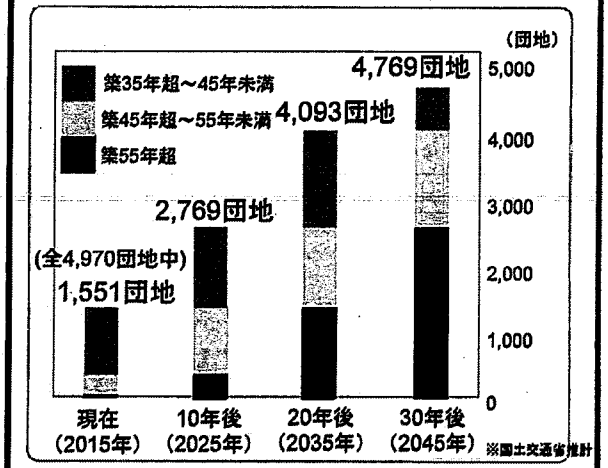
現状と背景

○ 高度成長期より、都市近郊を中心に大規模な住宅団地が大量に建設。建物・設備・公共施設の一斉老朽化が進むとともに、福祉等の必要な都市機能が確保されず、居住環境が著しく低下。

○ 複数棟の団地において土地が共有である場合には、都市再開発法上、共有者全員が一人の組合員とみなされてしまうため、民法の全員合意の原則が働いてしまい、合意形成が困難となることが課題。

○ 平成26年通常国会の「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案」の衆・参国交委附帯決議、規制改革実施計画（平成27年6月30日閣議決定）においても、事業法も含めて団地再生の制度のあり方について検討をするよう指摘。

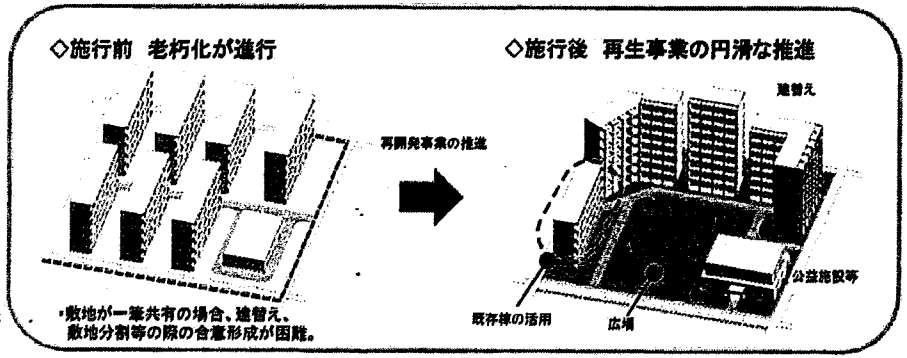
全国の築35年超の住宅団地の増加見込み



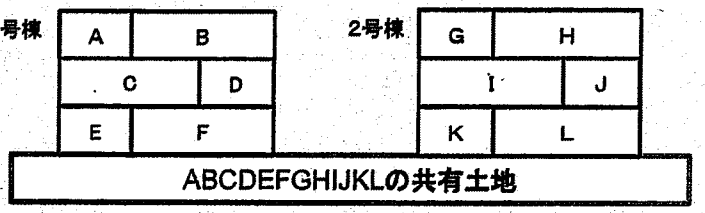
※東京都の昭和58年以前建設の住宅団地については285団地中275団地が敷地全体を共有。

改正の概要

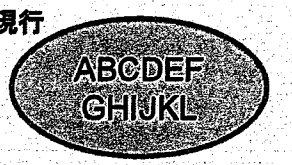
・ 土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行する場合に、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、2／3合意での事業推進を可能とする。
（都市再開発法）



○土地が一筆共有の団地の例



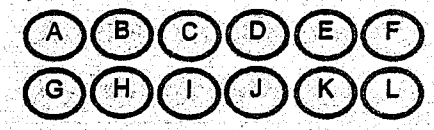
◇現行



A～L全員で1人の組合員

⇒ A～L全員で一個の議決権を行使するため、議決権の行使にA～Lの全員同意が必要。

◇改正後



A～Lそれぞれが別々の組合員

⇒ A～Lが個別に議決権を行使することが可能となり、A～Lの3分の2以上の合意で事業が可能となる。

委員のほうでもそういう意見がございましたので、委員のほうからも委員会に提出を頂きたい。

この５点ですけれども、皆様のご意見をお伺いいたします。

○岩田委員　４番で、大方でなければって、そこから読まれましたけれども、「民間地権者の地積及び同意者の」というのは入らないんですか。

○小林たかや委員長　それについては、当然、民間地権者の地積と権利者の同意を入れての意味でございます。

嶋崎委員。

○嶋崎委員　委員長の下で、正副でまとめていただいたと思うんですけれども、５点目の清掃事務所の計画、これは、小枝副委員長からも後ほどご提案もあるやに聞いていますけれども、僕はその前に、今、職員の皆さんといろいろと、今、協議が進んでいると、進めているというふうに聞いています。やはり、職員の皆さんが、これなら何とかいけるだろうというご納得を頂いたところで、一番大事にしていただきたいのは、職員の皆さんの職場なんで、その職員の皆さんの意見をしっかりと受け止めながら、進んでもらいたいなというふうに思うんで、そこら辺の状況も含めて、どうなっているんでしょう。

○印出井環境まちづくり部長　ご指摘の点も踏まえながら、一方で機能更新は喫緊の課題でございましたけれども、それが両立するような形で、合意形成に向けて、しっかりと取り組んでまいります。

○嶋崎委員　まあ、それは当然だよね。ただ、今までそういうコミュニケーションが取れていなかったとか、そういうことが明らかになったわけじゃないですか。そういうことが一つ一つ、やっぱり歯車が狂っていっちゃうことになるんだから、そこはきちっと、今、部長に答弁いただいたけれども、本当に職員の皆さんね、大変なんだよ。そこは十二分に配慮にも配慮していただいて、今後の進め方については、そういうふうなことでやっていただきたいと思うんで、とにかく丁寧にも丁寧にやってくださいよ。よろしくお願いしますよ。いいですか。

○印出井環境まちづくり部長　ご指摘のとおり、しっかりと丁寧に、合意形成に向けて取り組んでまいります。

○小林たかや委員長　はい。

ほかに。

○木村委員　二つほど、伺いたいと思います。

１点は、一番最初で、意向調査の実施については、１６条として、全員に回答を求めるやり方というふうな記述がございますので、全員という、その捉え方といいましょうか、当該施行エリアにはマンション等もありますので、そういったところも含めてなのか、ちょっとその辺、一つ、ご答弁、ご説明いただけたらと思います。

それからもう一つは、大方の同意という、「大方」の捉え方なんですよね。これは、なかなか、区はこれまで全員合意を目指すということでご説明、ご答弁がございました。私は、公有地が相当なエリア、比重を、ウエートを占めていると思うんです。公有地というのは、区有地、都有地、国有地とある、と。国民の意向、都民の意向を捉える、これは事実難しいわけですよ、なかなか。実際は、地権者とそれから周辺住民、関係者の圧倒的な了解、それに委ねるということになる、結果としてならざるを得ないわけです。そういう

環境・まちづくり特別委員会　送付４－２

外神田一丁目再開発の速やかな都市計画決定を求める陳情

受付年月日　　令和４年２月２５日

陳　情　者　　提 出 者　　１名

陳情書

千代田区議会議長　桜井ただし　様

外神田一丁目再開発の速やかな都市計画決定を求める陳情

[redacted]

1．まちづくりの経緯

当地区においては、平成15年12月から、千代田区主催により学識経験者や地域の方々と万世橋構想プロジェクト委員会を設置し、万世橋周辺の特性を整理するとともに、神田川沿いの街区を活かした船着場や観光案内など新しい地域の活力や魅力の創出について検討されてきました。このことについては、千代田区議会におかれても秋葉原地域のまちづくりを推進していくために積極的に検討が行われてきたところであります。

平成21年9月からは、万世橋構想プロジェクト委員会の構成員に川沿いの地権者を加え、外神田一丁目計画検討会が設置され、川沿いの魅力的な空間の創出にむけ、神田川沿岸の一体的なまちづくりを方針とした「外神田一丁目計画基本構想」が平成22年3月に策定されました。

その後、「外神田一丁目計画基本構想」のうち、平成25年9月に神田川南側にマーチエキュート神田万世橋が先駆けて開設されましたが、神田川北側のまちづくりについては進展が図られませんでした。そのようなことから平成26年12月に神田川北側全地権者参加による意見交換会を千代田区が立ち上げ、まちの将来像に関する地域との共通認識を図るとともに、それらを具現化するための方策について検討が開始されました。

平成30年12月には「外神田一丁目計画基本構想」の検討区域を拡大し、「外神田一丁目計画基本構想」の改定を視野にした意見交換会が開催されました。令和元年7月にはオープンハウス型説明会を開催するなど幅広い意見交換が行われ、令和元年12月に現在の「外神田一丁目計画基本構想（改定版）」がまとめられています。

再開発準備組合はこのような長年の検討状況の中、平成27年4月に設立され、自分達のまちの課題解決を図るべく検討を重ねてきたところであり、区の目指す神田川の親水性の具現化や区有施設の機能更新についても進められるよう、具現化の提案を行ってきているところです。

地域間競争に勝ち残り、世界の秋葉原として永続的な発展を続けていくため、また治安の悪化や緊急輸送道路沿い建物の耐震化、公共施設の機能更新等の地域課題を解決する「外神田一丁目計画基本構想」を実現するために必要な手法として、勉強、検討を積み重ね、再開発事業を進めたいと考えているものです。

6月の環境・まちづくり特別委員会において、「大方の同意がなければ17条の手続きに進まないこと」という条件が付されました。権利者の合意形成が必要であることは十分理解しており、準備組合においても権利者の皆様には引き続きご賛同いただけるよう推進しているところです。一方で、同意状況のみが取り上げられすぎると、本来のまちづくりの議論から離れていくことを危惧しています。

千代田区および議会としても、これまで地域で積み重ねてきたまちづくりの意見交換の経緯を今一度思い起こしていただき、早期のまちづくりの実現を目指し、一日も早い都市計画決定を求めます。

2．地権者代表[redacted]の意見の記載

東京主要都市の再開発が常識化している中、「秋葉原」特に中心部である中央通り沿いの街づくりは大きく後れをとっています。銀座から上野まで続く中央通りで、中央区は「銀座」「京橋」「日本橋」「室町」といち早く再開発を進め、賑わいのある街づくりに成功しています。

[redacted]千代田区はなぜ「秋葉原」の顔でもある外神田一丁目南部地区の再開発に消極的なのでしょうか？

今までの「秋葉原」は時代の最先端を行くサブカルチャーの聖地として、とても賑わっていました。しかし昨今、準風俗化の進行と治安の悪化により「ぼったくりの聖地」とまで酷評され、駅前及び中央通り角の一等地は、空き物件のままゴーストタウン化しています。

再開発の検討がなされて既に7年弱の月日が流れ、我々地権者は、老朽化が進む築60年にもなる建物を大幅に修繕する事もできず、日々悩まされ続けています。中央通りと昭和通りに挟まれた区間では、「ヨドバシカメラ」「ダイビル」「UDX」等、更に練塀町の再開発と最早「秋葉原」の活気ある街は、中央通りの「表通り」ではなく、「裏通り」に移ってしまいました。

現在の状態では、外神田一丁目南部地区が衰退するのは目に見えて明らかで、「風俗化」は更に加速して行く事でしょう。外神田一丁目南部地区が先陣を切り、「秋葉原」を良い方向の街に変える為の舵を切らない限り、街は良くなりません。今後の秋葉原の未来の街づくりを考えるのであれば、一刻も早い再開発はマスト条件だと思います。本年度中に都市計画が決まらない様であれば、土地及び建物を売却する覚悟でもあり、既に様々な検討にも入っています。

約56年間住み続けた街は、現在過去最悪に住み難い街であると断言できます。もう一度「世界一の電気街」「世界一のオタク街」であった頃の様に、誇れる街に戻して頂きたい。今の「秋葉原」は「過去を振り返らない時代の最先端を行く街」ではなく「時代に取り残された街」です。令和になり尚更の事、他の街に比較して大きく遅れています。マスコミの予想では、今後の「秋葉原」はオタク系のメイドカフェがコンセプトカフェへと変貌した様に、コンセプトカフェがキャバクラ状態となり連立し、準風俗街から風俗街へと変わると予測されています。（過去の歌舞伎町状態の復活です。）

それだけは絶対阻止しなければならず、再開発が唯一の望みでもあります。

どうかもう一度、健全で安全な世界一「秋葉原」の街に復活させて頂きたい。全ては千代田区の都市計画決定に託されています。どうか一刻も早い決定を宜しくお願い致します。

3．再開発資金計画について

6月の環境・まちづくり特別委員会において、「資金計画の概要」の提示が求められました。市街地再開発事業として進めていく上では、権利者の生活再建が必要であることは十分承知しており、そのため権利者でもある区の議会において資金計画に関する懸念が出されることは理解をし、準備組合としても事業協力者とともに引き続き工夫を進めているところです。

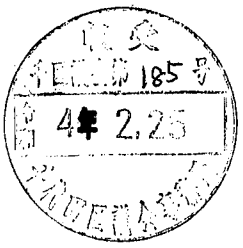
一方でご存知の通り、詳細な事業性を検討するために必要な内容は、都市計画が決定した後に実施する詳細な建物設計等の検討を踏まえなければならず、現資金計画の適切さを検証することは困難です。

再開発事業においては段階的に資金計画の精度を上げていくことが通例であり、都市計画段階はあくまで概略の資金計画になりますので、議会および環境・まちづくり特別委員会においては、当該論点は深追いされず、まちづくりとしてどうあるべきかという議論をいただくよう求めます。

2022年2月25日

【他陳情者】

[redacted]



環境・まちづくり特別委員会　送付４－３

外神田のしゃれた街並み条例の指定は保留、見直しをお願いいたします。

受付年月日　　令和４年３月７日

陳　情　者	提 出 者	２名
	署 名 者	４名
令和４年　３月　８日追加署名		６名
令和４年　４月　５日追加署名		１３４名
令和４年　４月２５日追加署名		１６名
令和４年　５月１９日追加署名		７名
令和４年　５月２０日追加署名		７名
令和４年　６月１０日追加署名		８名
	計	１８４名

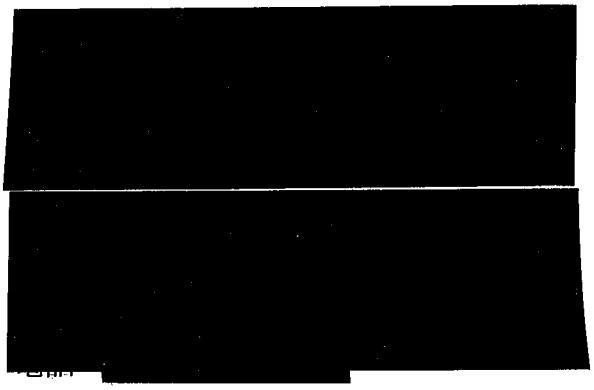
陳　情　書

令和４年３月７　日

千代田区議会御中
議長桜井ただし様

件名：外神田のしゃれた街並み条例の指定は保留、見直しをお願いいたします。

陳情者.



理由：
この指定は、建築可能な範囲（鳥籠）を広げて、地権者のまちづくりの選択肢を増やすものだと考えております。

ところが、その後すぐに手続きが始まった都市計画では、共同化を強制する内容となっておりました。
しゃれまち条例の指定が、地権者の私権制限を伴う都市計画に直結してしまっております。
それであれば、指定の前に地権者や地元の厳密な意思確認が必要と考えられます。

区はどの会議で、地権者や地域の合意の確証を得たのか、あるいは、合意は不要とお考えなのかを確認してください。
また、都に、区から合意形成についてどのような説明があったか、確認してください。

指定後、区アンケートでは、再開発の同意率は５割台でした。
それであれば、地権者の合意は不十分であったと考えられます。
地域の理解も、十分とは考えられません。
都にこれら現在の状況を説明して、保留、見直ししてくださるようお願いいたします。

2千環地ま発第52号
令和2年10月12日

東京都知事
小池　百合子　殿

千代田区長
石川　雅巳

街並み再生地区の指定及び街並み再生方針の策定について（依頼）

千代田区では、外神田一丁目南部地区において、個性豊かで魅力のあるまちづくりを推進するため、東京のしゃれた街並みづくり推進条例第7条の規定に基づく、街並み再生地区の指定及び街並み再生方針の策定について、下記のとおり依頼します。

記

1	名　　称	外神田一丁目南部地区
2	位置及び区域	千代田区外神田一丁目1・2・3番地内 （区域は別紙「区域図」のとおり）
3	面　　積	約1.9ha
4	方針の内容	別添「外神田一丁目南部地区 街並み再生方針（案）」のとおり

千代田区　環境まちづくり部　地域まちづくり課
担当：飯塚、小林、徳山
電話：03-5211-3619

環境・まちづくり特別委員会　送付４－７

外神田一丁目再開発計画の再考を求める陳情

受付年月日　　令和４年６月３０日

陳　情　者　　提 出 者　　８名

署 名 者　　１名

計　　９名

陳情書

２０２２年6月30日

千代田区議会議長　桜井　ただし様
環境まちづくり特別委員会委員長　小林　たかや様

外神田一丁目再開発計画の再考を求める陳情

陳情者：[redacted]

「外神田一丁目南部地区再開発」計画につきまして、以下の理由により事業計画の再考を求めます。

記

1．　**建設資材の価格高騰を受けて建築費が上昇**

大手信託銀行が発表した不動産マーケットレポートによると、建設資材価格の高騰を受けて建築費が著しく上昇していることがわかります。建築費が上昇すれば事業の採算性が合わなくなるとともに、事業主の保留床をその分増やすことで地権者に配分される権利床は減少し、モデル権利変換で提示された還元率（権利変換率）が低くならないか調べて下さい。

2．　**数十年に一度の社会・経済情勢の激変**

他国での戦争の長期化を始め、２０年ぶりの急激な円安の進行により、エネルギーや物価の高騰など先行きが不透明であり、このような中で１０年近く前に概要が決まった時流に反する超高層ビル化計画は再検討が必要と考えられます。

3．　**想定を超えるオフィス需要予測の減少**

オフィスビル大手仲介会社のレポートによると、千代田区を含む都心では空室率の上昇、賃料の下落が続いております。社会経済環境激変の前に決まった政策をそのまま実行するのではなく、将来を見通し新たな且つ慎重な再検証を求めます。

以上

受
千区議会第51号
令和4年6.30
千代田区議会事務局

環境・まちづくり特別委員会　送付４－８

意向調査の実施に関する陳情

受付年月日　　令和４年６月３０日

陳　情　者	提 出 者	８名
	署 名 者	１名
計		９名

陳情書

２０２２年6月30日

千代田区議会議長　桜井　ただし様
環境まちづくり特別委員会委員長　小林　たかや様

意向調査の実施に関する陳情

陳情者 [redacted]

「外神田一丁目南部地区再開発」計画につきまして、地域の理解が不可欠と考えられるため、以下による意向調査の実施をお願いします。

記

1.　**調査内容について**

① 本件再開発計画事業における、メリットとデメリットを明らかにし、地域住民、地域営業者（借家人）、地域就業者、地域就学者等へ丁寧にわかりやすく説明し理解を聞くようにお願いします。

② 区道を廃止し、再開発ビルの敷地へ変換することを、地域住民、地域営業者（借家人）、地域就業者、地域就学者、更に区道の使用者へも充分に説明し意向を聞くようにお願いします。

2.　**調査範囲について**

万世橋出張所地区と、駅反対側で商圏の重なる和泉橋出張所地区を含めた範囲での意向調査をお願いします。

以上

環境・まちづくり特別委員会　送付４－９

外一再開発、法１７条手続き検討前のご調査ご議論を求める陳情

受付年月日　　令和４年６月３０日

陳　情　者	提 出 者	１名
	署 名 者	６名
計		７名

陳情書

２０２２年6月30日

千代田区議会議長　桜井　ただし様
環境まちづくり特別委員会委員長　小林　たかや様

外一再開発、法１７条手続き検討前のご調査ご議論を求める陳情

[redacted]

本件地区計画は、重大な私権制限（建替えほぼ禁止、テナント誘致困難、設備投資の困難など）となる内容です。委員会の皆様、以下の点を何卒よろしくお願い致します。

1，「大方の合意」について

環境・まちづくり特別委員会では、「権利者の大方の同意がなければ、法１７条の手続きには進まないこと」が合意されました。私権を大きく制限するのですから、常識的なご判断でした。

「大方」を、辞典(デジタル大辞泉(小学館))で調べますと、[名]「物事や事柄の大体」「大部分」「あらかた」、類語　大部分、殆ど　と載っています。そうしますと、９割ないし８割と考えるべきでしょう。６割でも大方とのご意見がありました。再度お調べをお願いします。

2，国、都、区の土地を、同意として加算することについて

当方のヒアリングによりますと、民間主導で行う第一種市街地再開発事業では、区、都の土地は同意に入れないのが普通との情報でした。国も同様でしょう。

役所は、民間の希望を許可するという関係性です。役所は賛否を明らかする立場ではありません。分母増、分子は同じ、同意率は下がります。他区事例も調べてください。

3，その他

調査から一年を経過しても同意が６割程度にとどまっています。検討し直す時期と考えます。

政府の通達は、命令ではなく要請です。自治体には地域の事情があります。「過度に慎重にとりあつかわないようにと」となっていますが、何が過度かは、自治体の裁量です。

さらに、デベロッパーへのヒアリングでは、権利変換の段階で、大概、賛同者は減るので、最初に８割９割同意がないと、組合認可が難しくなる。それで役所は当初の合意率８割９割と指導しているとの話でした。６割程で千代田は取り上げると知れたら、相談や申請の窓口殺到や、地上げブームの呼び込みも懸念されます。調査、議論をお願いします。

53
令和 4年 6.30
千代田区議会事務局

環境・まちづくり特別委員会　送付４－12

外神田一丁目南部地区再開発の都市計画早期決定を求める陳情

受付年月日　　令和４年７月５日

陳　情　者　　提 出 者　　１名

２０２２月７月１日

外神田一丁目南部地区再開発の都市計画早期決定を求める陳情

千代田区議会議長　桜井　ただし様

[redacted]

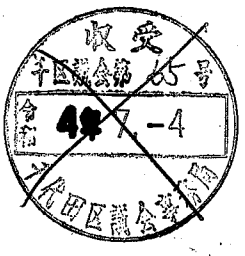
記

再開発賛成の地権者は、大方の賛成に達しており、現在の不毛な議論に多大な時間を取られている事にとても憤慨しています。

賛成者は、この街が純粋に良くなる事を望んでおり安心安全で賑わう街づくりに大きな期待をよせています。様々な理由で引き延ばし工作を狙う反対者とは議論をする事自体が無駄であり、歩み寄る事もありません。

審議多数決にて、都市計画を早期決定して頂きたくどうぞ宜しくお願い致します。

以上



環境・まちづくり特別委員会　送付４－15

公聴会の開催を求める陳情

受付年月日　　令和４年７月２５日

陳　情　者　　提 出 者　　２名

陳　情　書

2022年7月25日

千代田区議会議長　桜井ただし様
環境まちづくり特別委員会委員長　小林たかや様

公聴会の開催を求める陳情

陳情者　　氏名 [redacted]

住所 [redacted]
氏名
住所

「外神田一丁目南部地区再開発」計画につきまして、以下の理由により都市計画法に基づく公聴会の開催を求めます。

記

2021年(令和3年)6月21日より、都市計画法16条に基づく公告縦覧が行われました。

同年5月17日の区議会企画総務委員会で、区は再開発に同意する地権者は約8割以上と説明してスタートしましたが、実際は、同意者は約5割と修正されました。その後、少しずつ情報が伝わってきたものの現在も同意者は6割までで、事業化に最低必要な3分の2への見通しがたちません。このことは、令和4年4月国土交通省都市計画運用指針に示される「都市計画の原案の内容について具体的な説明が事前に広報等により行われ、住民がこれを十分に把握し、住民の意見陳述の機会が十分確保されている」状況になかったゆえであり、事業の見通しが立たないまま、時間の経過につれ、地域の分断が顕著になりはじめております。

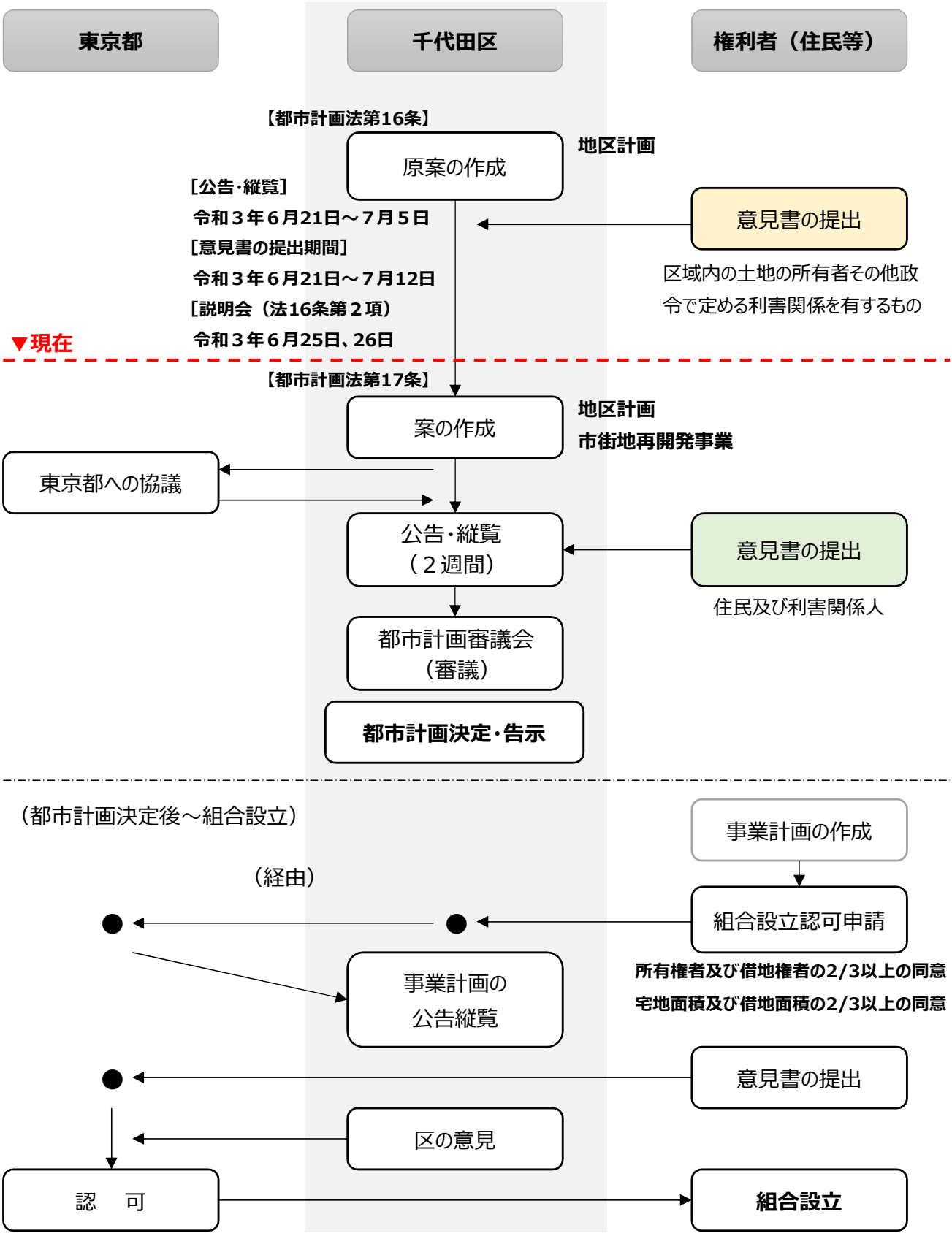
上記の理由から、公聴会を開催し、住民の意見を反映、利害関係者の意見を求めて計画案の慎重な見直しを求めます。

以上

収受
千区議会第99号
令和4年7.25
千代田区議会事務局

環境まちづくり部資料１
令和４年９月12日

外神田一丁目南部地区における都市計画手続きについて



外神田一丁目南部地区のまちづくりに関するこれまでの取組み等

◇	平成22年３月	「外神田一丁目計画基本構想」策定
◇	令和元年7月11日、12日、13日	「外神田一丁目計画基本構想」改定に向けた オープンハウス型説明会
◇	令和元年12月	「外神田一丁目計画基本構想」改定
◇	令和2年8月28日	地区計画勉強会（第１回）
◇	令和2年10月2日	地区計画勉強会（第２回）
◇	令和2年10月30日	地区計画勉強会（第３回）
※	令和2年11月27日、28日	（仮称）外神田一丁目南部地区再開発計画周辺説明会 ※外神田一丁目１・２・３番地区再開発準備組合主催
◇	令和3年3月2日	都市計画審議会（報告）
◇	令和3年4月27日	都市計画審議会（報告）
◇	令和3年6月22日、23日	地区計画に係る素案の説明会
◇	令和3年6月25日、26日	「外神田一丁目南部地区のまちづくり」に関する オープンハウス型説明会

【都市計画法第16条関係手続き】

［公告・縦覧期間］

令和3年6月21日から令和3年7月5日（２週間）

［意見書の提出期間］

令和3年6月21日から令和3年7月12日（３週間）

都市計画手続きに関する関係法令等

○都市計画法

制定：昭和43年６月15日　最終改正：令和４年６月17日

（公聴会の開催等）

第十六条　**都道府県又は市町村は、次項の規定による場合を除くほか**、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、**公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。**

２　**都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。**

３　市町村は、前項の条例において、住民又は利害関係人から地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出る方法を定めることができる。

［政令］

（法第十六条第二項の政令で定める事項）

第十条の三　法第十六条第二項の政令で定める事項は、地区計画等の案の内容となるべき事項の提示方法及び意見の提出方法とする。

（地区計画等の案を作成するに当たつて意見を求める者）

第十条の四　法第十六条第二項の政令で定める利害関係を有する者は、地区計画等の案に係る区域内の土地について対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者及びその土地若しくはこれらの権利に関する仮登記、その土地若しくはこれらの権利に関する差押えの登記又はその土地に関する買戻しの特約の登記の登記名義人とする。

〇千代田区都市計画公聴会規則

制定：昭和50年４月１日

（趣旨）

第１条　この規則は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第16条の規定に基づき、区長が開催する千代田区都市計画公聴会（以下「公聴会」という。）の運営等に関し、必要な事項を定めるものとする。

（公聴会の開催）

第２条　区長は、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会を開催するものとする。

（公告）

第３条　区長は、公聴会を開催しようとするときは、開催日の２週間前までに、日時、場所及び公聴会において意見を聞こうとする都市計画の案（以下「都市計画案」という。）を公告するものとする。

２　前項の公告は、千代田区告示式によるものとする。

（公述の申出）

第４条　都市計画案に係る地域の住民その他の利害関係者は、公聴会に出席して意見を述べようとするときは、区長が前条第１項の公告で定める日までに、書面により、区長にその旨を申し出ることができる。

２　前項の書面には、意見の要旨並びに氏名、住所及び都市計画案についての利害関係を記載しなければならない。

（公述人の選定等）

第５条　区長は、前条第１項の規定により申し出た者のうちから、公聴会において意見を述べることができる者（以下「公述人」という。）を選定するものとする。この場合において、区長は、公聴会の運営を円滑にするため必要があると認めるときは、あらかじめ、公述時間を制限することができる。

２　前項の規定により公述人の選定又は公述時間の制限は、公正かつ適正に行わなければならない。

３　第１項の規定により公述人を選定し、又は公述時間を制限したときは、その旨を本人に通知するものとする。

（公聴会の議長）

第６条　公聴会の議長は、千代田区職員のうちから、区長が指名する。

（公述人の陳述等）

第７条　公述人の陳述は、都市計画案の範囲をこえてはならない。

２　議長は、公述人が前項の規定に違反して陳述したとき、又は公述人に不穏当な行為があつたときは、その陳述を禁止し、又は退場させることができる。

（代理人等）

第８条　公述人は、あらかじめ区長の承認を得たときは、文書で意見を提示し、又は代理人に意見を述べさせることができる。

（関係行政機関等の職員の出席）
第９条　区長は、必要があると認めるときは、公聴会に関係行政機関等の職員の出席を求めて、都市計画案について、その意見を述べさせることができる。
（傍聴人の入場制限等）
第10条　議長は、公聴会の秩序を維持するため必要があると認めるときは、傍聴人の入場を制限し、又はその秩序を乱し、若しくは不穏当な言動をした者を退場させることができる。
（記録）
第11条　区長は、公聴会の記録を作成し、保管するものとする。
２　前項の規定による記録には、次に掲げる事項を記載し、議長が署名及び押印を行わなければならない。
(１) 都市計画案の内容
(２) 公聴会の日時及び場所
(３) 出席した公述人の氏名及び住所
(４) 公述人の陳述の要旨
(５) その他公聴会の経過に関する事項

〇千代田区地区計画等の案の作成手続に関する条例

制定：昭和58年10月１日　最終改正：平成24年３月19日
（目的）
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。
（地区計画等の素案の提示方法）
第２条　区長は、地区計画等の案を作成しようとするときは、あらかじめ、次の各号に掲げる事項を公告し、当該地区計画等の素案を当該公告の日から２週間公衆の縦覧に供しなければならない。
(１) 地区計画等の種類、名称、位置及び区域
(２) 縦覧場所
（説明会の開催等）
第３条　区長は、前条に定めるもののほか、地区計画等の素案の提示について必要があると認めるときは、説明会の開催その他必要な措置を講ずるものとする。
（地区計画等の素案に対する意見の提出方法）
第４条　地区計画等の素案に係る区域内の土地所有者及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第10条の４に規定する者は、第２条の縦覧開始の日から起算して３週間を経過する日までに、地区計画等の素案に関する意見を文書により、区長に提出することができる。
（委任）
第５条　この条例の施行について必要な事項は、区長が定める。

〇都市計画運用指針

建設省都市局長通知：平成12年12月28日　最終改正：令和４年４月１日

Ⅴ．都市計画決定手続等

１．都市計画決定手続に係る基本的考え方

近年、行政一般に対して、行政手続の透明化や情報公開、説明責任の遂行が求められており、都市計画のように国民の権利義務に直接影響を与えることとなる行政手続については、特にその要請が高まっている。

また、環境問題や少子・高齢化問題に対する関心が高まる中で、住民自らが暮らす街の在り方についてもこれまで以上に関心が高まっており、都市計画に対して住民自らが主体的に参画しようとする動きが広がっているところである。

さらに、質の高いまちづくりを推進するためには、地域の実情をきめ細かに把握し、身の回りの課題に自ら対処しようとする住民団体等の主体的な取組を後押しするなど、民間と行政との連携・協働を促進することが重要である。

このため、今後の都市計画決定手続においては、以上のような状況を十分踏まえ、都市計画に対する住民の合意形成を円滑化し、都市計画の確実な実現を図る観点から、これまで以上に都市計画決定手続における住民参加の機会の拡大、都市計画に係る情報公開及び理由の開示等に意を用いていくべきである。

２．個別の都市計画決定手続等について

（公聴会・説明会の開催等）

法第１６条第１項では、都市計画の案を作成しようとする場合において、必要があると認めるときは、公聴会・説明会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講じることとされている。これは、都市計画の案が作成された後の手続としての法第１７条の縦覧及び意見書の提出とは別に、都市計画の案の作成の段階でも住民の意見をできるだけ反映させようという趣旨である。特に、法第１６条第１項において公聴会の開催を例示しているのは、住民の意見を反映させるための措置として、住民の公開の場での意見陳述の機会を確保するべきという趣旨であることに留意する必要がある。

この点、説明会は、都道府県又は市町村が作成した都市計画の原案について住民に説明する場と考えられ、公聴会は、都道府県又は市町村が作成した都市計画の原案について住民が公開の下で意見陳述を行う場と考えられる。

都市計画への住民参加の要請がますます強まる中で、都市計画決定手続における住民参加の機会を更に拡大していく観点から、今後は、都市計画の名称の変更その他特に必要がないと認められる場合を除き、公聴会を開催するべきである。ただし、説明会の開催日時及び開催場所が事前に十分周知され、かつ、都市計画の原案の内容と内容についての具体的な説明が事前に広報等により行われ、住民がこれを十分に把握し得る場合であって、住民の意見陳述の機会が十分確保されているときは、その説明会を公聴会に代わるものとして運用することも考えられるが、この場合においても、住民がその内容を十分把握した上で、公開の場での意見陳述を行うための場となるよう十分留意するべきである。

なお、市町村マスタープランについては法第１８条の２により、公聴会・説明会の開催等住民の意見を反映させるための措置を講ずるものとされている。

住民の意見を反映させるための措置としては、公聴会・説明会の開催に加えてまちづくりの方向、内容等に関するアンケートの実施、まちづくり協議会を中心としたワークショップの開催、まちづくり協議会による案の提案等各種方策を、地域の実情に応じて実施することが望ましい。

公聴会・説明会の開催等については、住民の意見を十分汲み取ることができるようにすることが求められるものであり、作成しようとする都市計画の原案や関連する情報について具体的に提示するとともに、公聴会・説明会の開催日時、開催場所、事前の広報等に配慮するべきである。また、意見陳述を希望する者には物理的・時間的に対応が可能な範囲でできるだけ意見陳述を認めるとともに、公聴会の開催が形式に流されることなく真に住民の意見を反映させる場として機能させる観点から、運営に特段の支障を及ぼさない限り、例えば、公述人において希望がある場合には、都市計画の案を作成する都道府県又は市町村の担当者と、あるいは、公述人相互間において質疑・議論を行うこと等も考えられる。さらに、住民からの意見については、それがどのように都市計画の案に反映されたか等について都市計画審議会に報告することが望ましい。

公聴会・説明会の開催等の方法については、都道府県又は市町村においてその事情に応じ決定することとなるが、その際、上記について十分留意するとともに、できるだけ必要な事項をあらかじめ定め、公表しておくことが望ましい。

（地区計画等の案の作成等）

住民に最も身近な都市計画である地区計画等については、区域内の詳細な土地利用、施設等に関する計画であり、土地の所有者等に具体的な制限・負担が課せられる場合があることから、土地の所有者等の利害関係者から意見を求めて作成することに加え、市町村の条例で、住民又は利害関係人から地区計画等の決定若しくは変更又は地区計画等の案となるべき事項を申し出る方法についても定めることができることとされている。

申出の方法を条例で定めることができることとされているのは、地区計画等の作成が市町村の自治事務であることから、申出の方法についても市町村の判断によることとしたものであり、法第１６条第３項が地区計画等の作成における住民参加を実効性あるものとすることを目的として規定されていることに鑑みれば、市町村においては、申出の方法を条例に定め、積極的に住民参加を促すことが望ましい。

また、低未利用土地を利用した身の回りの公共空間の創出など、良好な住環境を維持するための小規模な地区計画等については、提案制度の面積要件（０．５ヘクタール）が課されていない都市計画協力団体による提案が有効である。

参　考

国土交通省　Ministry of Land,Infrastructure,Transport and Tourism

国都計第二〇九―一号・国都市第四二〇―一号・国住街第一九四―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。
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当であること。

(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)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とすることは不適当であること。
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

⑴　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。

⑵　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こと。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　都市計画変更の手続の迅速化について

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(都市再開発法第九六条第一項)、この明渡しが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。