環境・まちづくり特別委員会

令和４年１０月５日

１　陳情審査

（１）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３－14　六番町偶数番地地区の地区計画に関する陳情書
⑧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
⑨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
⑩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。
⑪送付４－７　外神田一丁目再開発計画の再考を求める陳情
⑫送付４－８　意向調査の実施に関する陳情
⑬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
⑭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
⑮送付４－15　公聴会の開催を求める陳情
⑯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
⑰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
⑱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　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］
（２）第 12 回日本テレビ通り沿道まちづくり協議会の開催について　［資料］
（３）九段下・竹橋エリアまちづくり基本方針について　［資料］
（４）常盤橋駐車場の都市計画変更について　［資料］
（５）東京高速道路（ＫＫ線）について　［資料］
（６）飯田橋駅周辺の基盤整備について　［資料］

３　その他

４　閉会中の特定事件継続調査事項について

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。

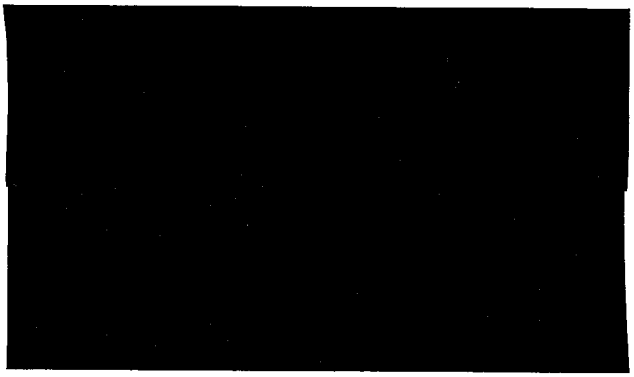
以上

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３－１４

六番町偶数番地地区の地区計画に関する陳情書

受付年月日　　令和３年８月３０日

陳　情　者　　提 出 者　　２名

令和３年８月30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

[redacted]

六番町偶数番地地区の地区計画に関する陳情書[redacted]

標記の件につきまして、早急な対処をしていただきたく、下記の通りお願い申し上げます。

記

1. 要望　六番町偶数番地地区の地区計画への住民案の採用
2. 要望の理由　以下二点の理由より住民案が地区計画の本来の目的を果たすのに適切だと考えます。
   ① 手続きの正当性　地元での意見交換に基づいた住民案は一定の合意形成がなされており、尊重すべきものです。住民案は対象区画内全戸への投函による情報共有、千代田区役所への定期的な報告、確認を経た上で千代田区に提出されていることに加え、千代田区が事務局となったあとも、全地権者対象の意見交換会(参加者全員賛成)、アンケート(回答者の 70.2%が賛成)で十分な支持を得ています。また、ルール緩和の理由に挙げられる「様々なご意見」の取り扱いがこれまでの経緯を全く無視しており、全地権者に対して告知されたアンケート結果や、意見交換会での合意事項が、実態不明の匿名意見に覆されるのは公正性を欠く上に、非常に閉鎖的です。
   ② 内容の妥当性　六番町の個性は中層の落ち着いた町並みであり、高層マンションが連続する町並みではありません。また、区域内に学校が多いこと、日影規制がないこと、道路インフラが必ずしも十分ではないことを考慮しても抑制的なルールが必要なエリアです。特に住民案の建物の高さの最高限度については、町の連続性を重視し、なだらかなスカイライン実現のための設定をしました。突出した高さを持つ 2 棟の建物を除き、既存の建物のほとんどは最高限度内に収まるもので、個別区画の自由度を過度に制限するような内容とはなっていません。十分に容積消化は可能であり、開発の可能性も考慮されたものです。(*「要望の理由」詳細は添付資料参照)
3. 要望の背景　地区計画の目的は「設定した地区の目指す将来像の実現」であり、六番町偶数番地について言えば、町の価値である町並み(住環境)と教育環境を持続的に守り、それらを将来の世代に引き継いでいくことです。地域住民による取組みのきっかけは、地区内の既存建物と比較して突出した高さを持つ高層マンションの建設でした。開発計画の度に、地元住民と開発者の間に紛争が起き、全体の町並みを守るために開発者へ相談をしても「計画は違法ではない」との理由で、押し切られるばかりで、地元は消耗していきました。地区計画の必要性を住民があらためて認識した次第です。2017年に住民が活動開始。勉強会、住民アンケート、企業・マンション理事会・学校等への個別説明を経て2018年3月に千代田区へ「六番町偶数番地地区計画住民案」を提出しました。その後、千代田区が事務局となりアンケート、意見交換会を経て、2021年3月に千代田区案たたき台が作成されましたが、その内容は総じて住民案を緩和したもので、本来の目的を果たせるものではないと言えます。

以上

【添付資料】要望の理由詳細

1. <u>手続きの正当性　六番町の将来を見据えながら重ねられてきた意見交換に基づく住民案は一定の合意形成がなされており、尊重すべきものです。</u>

① 住民案は、一部の住民によるものではなく、一定の合意形成を経て千代田区に提出されています。

- エリア内全戸投函による活動内容周知・勉強会誘致、勉強会不参加者への個別説明会などを実施しました。
- 2017年の活動開始時より、千代田区役所まちづくり課へ訪問の上(住民案提出までに7回以上)、内容と進め方に関する定期的な報告と確認をしました。

② 千代田区が事務局となったあとも住民案は十分な支持を得ています。

- 2020年2月の第3回意見交換会では、「住民案を基にした地区計画作り」が満場一致で確認されています。千代田区からの問いかけで、会場で参加者全員が賛成の挙手までしました。まちづくりニュース第6号「今後の進め方について」には「『住民有志によって提案された地区計画案の内容を基に、検討を進めるべき。』とのご意見が多数上げられました」との記載があります。
- 千代田区による全地権者対象のアンケート(2020年4-5月実施)では回答者の70.2%が「住民有志案が良いと思う」と回答しています。

③ ルール緩和の理由に挙げられる「様々なご意見」の取り扱いがこれまでの経緯を全く無視しています。

- 全地権者に対して告知された記名式アンケート結果や、意見交換会での合意事項が、実態不明の匿名意見に覆されるのは公正性を欠く上に、非常に閉鎖的です。記名式アンケート結果や、意見交換会での議論や合意事項を重視するべきです。新たな意見が出てくるたびに既合意事項を変更していては、延々と何も決まらない意見聴取が続くだけで、地区計画が定まりません。
- これまでの意見交換会ではまちづくりの将来像を共有し、そのために必要な地区計画を議論してきました。しかし、ここにきて、ルール緩和の理由として「マンション建替え問題(注1)」を耳にするようになりました。個別の問題に注意を向けすぎるあまり、本来の「この町の価値を守るための議論」が置き去りになっています。

2. <u>内容の妥当性　六番町の個性は中層の落ち着いた町並みであり、高層マンションが連続する町並みではありません。また、区域内に学校が多いこと、日影規制がないこと、道路インフラが必ずしも十分ではないことを考慮しても抑制的なルールが必要なエリアです。また、住民案は過度に厳しいルールではありません。十分に容積消化は可能であり、開発の可能性も考慮されたものです。</u>

① 建物等の高さの最高限度

- 地区全体：住民案では町の連続性を重視し、なだらかなスカイラインを実現するための建物の高さの最高限度を設定しました。突出した高さを持つ2棟の建物を除き、既存の建物のほとんどは最高限度内に収まるもので、個別の敷地の自由度を過度に制限するような内容とはなっていません。千代田区たたき台の根拠として番町エリア他地区の地区計画との整合性を理由に挙げられるかもしれませんが、六番町は他地区と異なり、ほとんどの建物が中層を基調としたエリアとなっています。なお、最近建てられた二棟の高層マンション(内一棟は総合設計制度活用)は例外的な存在です。
- B地区、C地区：シミュレーション結果は、想定する建物の建蔽率、階高に大きく依存します。区たたき台のシミュレーションでは、B地区での想定の建蔽率が約36%、C地区が約31%、階

高は標準階 3.5m、1 階部分 5m となりますが、仮に両地区の建蔽率を 40%に、階高を標準階 3.4m、1 階部分 5m とすると、B 地区は 10 階（400%÷40%＝10 階）で 35.6m、C 地区は 7 階（280%÷40%＝7 階）で 23m となり、住民案の高さ制限内に収まります。当該地区の指定建蔽率は 60%であることから、40%は住環境への影響も少なく無理がない数値と言えます。
また、「斜線制限によって基準容積率が使いきれない場合には天空率を用いる」との記載がありますが、天空率制限はあくまで採光(日照ではない)、通風の確保のみを目的としたものであり、結果的に周辺から過度に突出した高層ビルを生み、日照阻害、圧迫感やプライバシー等の問題を引き起こす恐れがある等、天空率の問題は多々指摘されています。千代田区に日影規制がない中で天空率制限を活用したマンションができれば、良好な住環境が損なわれる可能性が高く「天空率制限を用いたとしても、良好な住環境を担保するにはどうすればよいのか」という視点で考えれば、住民案の高さ制限値のほうが適切です。

- D 地区：千代田区たたき台では 60m と、住民案(40m)を大幅に緩和した設定となっています。根拠として挙げられている日テレ通り沿道の連続性よりも、まずは奇数番地地区や当該地区西側住宅地との連続性を考えるべきです。後背地への影響(日照、圧迫感、プライバシー、ビル風)が全く考慮に入れられていません。また、エリア回遊軸は、高さの問題とは全く関係が無く、あくまでも中層中高層の方針に則って足元回りの賑わいや快適性を追求するものにすぎません。

② 地区計画の目標

- 住民案には記載がなかった「多様な住宅供給を誘導」が千代田区たたき台に追加されていますが、漠然としていて曖昧な表現は設定目標として不適切です。もし大規模マンションなどを想定しているのであれば、地区の目指す方針にはそぐいません。

③ 土地利用の方針

- 住民案に含まれている「中層」「中高層」が千代田区たたき台では削除されていますが、これまでの議論を通じて明らかなように、当該地区の環境を担保する上で「中層・中高層」の文言は欠かせません。改定都市計画マスタープランにも番町地区について明記されている通りです。上位計画であるマスタープランとの整合を図るためには「中層・中高層」を追記すべきです。

④ 地区整備計画

- 住民案に記載されていた「壁面の位置の制限」「壁面後退区域における工作物の設置の制限」が地権者ヒアリングの結果を理由に削除されていますが、当該地区の良好な住環境を確保する上で欠かせない項目です。特に道路環境に恵まれていない当該地区において、街路空間の採光、圧迫感の軽減を図るために最低限必要です。アンケートでも「せまくて歩きづらい歩道」とう問題点は挙がっていました。加えて地権者ヒアリング結果の具体的内容となぜそれを理由としたのか合理的説明を求めます。

注1) 「マンション建替問題」

それぞれの地権者に様々な事情があることは当然です。各地権者がルール内で工夫や配慮をしながら、町の価値を守り、維持していくことが地区計画の本来の位置づけであり、各敷地の経済的な最適化が、町全体の最適化にはつながらないからルールが求められるのです。番町内の分譲マンションの多くは、文教地区の閑静な住環境をセールスポイントにしています。しかし、地区にそぐわない高層マンションが集積した結果、良好な住環境が失われてしまっては本末転倒です。
個別事情の中でも建替えの問題だけを取り上げて、まちづくりの議論に持ち込みすぎるのは、これまで進

めてきたまちづくりを滞らせるものではないでしょうか。意見の中には「マンションの建替 vs. 高さ制限(地区計画の設定)」の二択構図内で語ることで、不安を煽るものも聞かれますが、同列に並べるべき問題ではありません。例えば、総合設計制度活用による容積率緩和で建替え費用負担を軽減する方法は、単に問題を先送りしているだけで解決にはならず、建替え毎にマンションが巨大化していくことになります。それは、人口動態、価値観の変化など時代の流れに逆行するもので、持続可能なまちづくりとは言えません。分譲数増加で区分所有者の数は増え続け、次回建替えの際の合意形成はより困難となり、次世代により高い利子の借金を押し付けるようなものです。それに気づきながらも従来のモデルに基づき高層マンション等を建て、分譲マンションの最も大きなリスクの一つである建替えについての説明も無く行われる販売行為は、これまで住民が築き上げてきた有形無形の町の価値を一方的に消費し続けます。

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

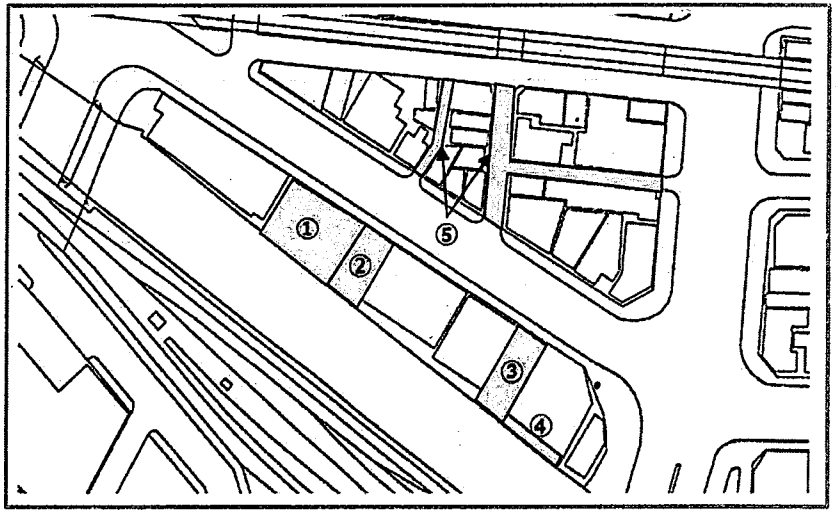
■外神田一丁目南部地区（区有財産概略権利変換イメージ）

■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

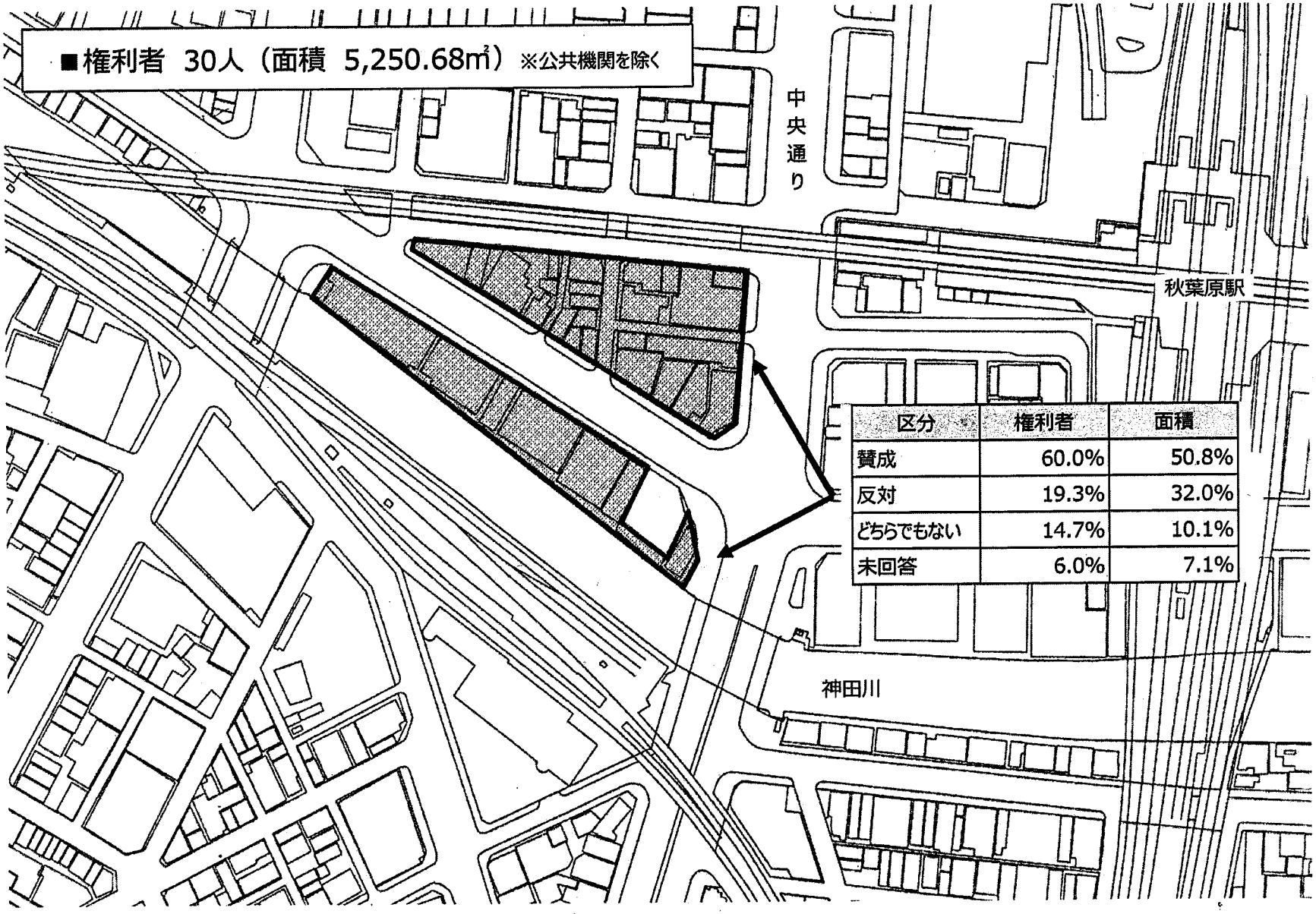
施設名等	取得可能面積
万世会館	約1,650㎡
清掃事務所	約1,640㎡



※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）

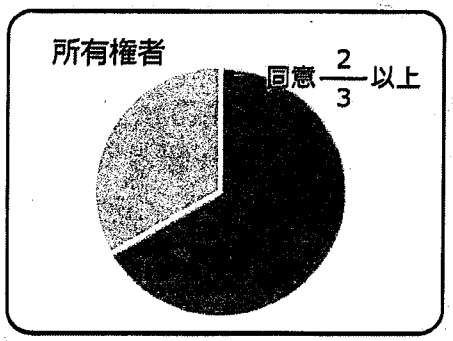
一筆共有の敷地で再開発事業を行う場合、各共有者が１人の組合員となる。

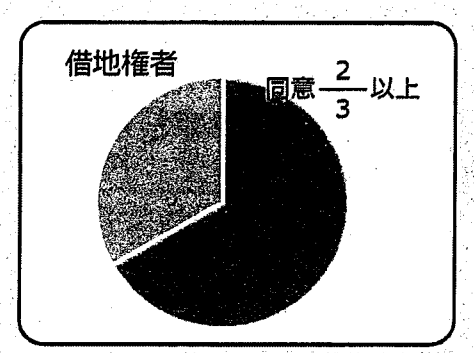
区分所有建物の建替えについて（２／２）

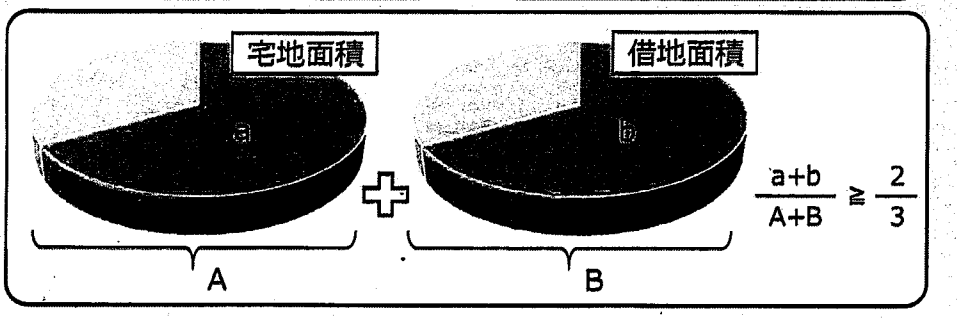
○市街地再開発事業による建替えの場合（都市再開発法）

◎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

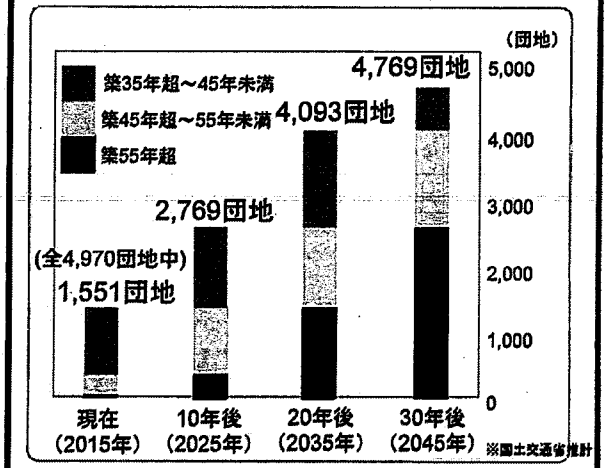
現状と背景

○ 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。

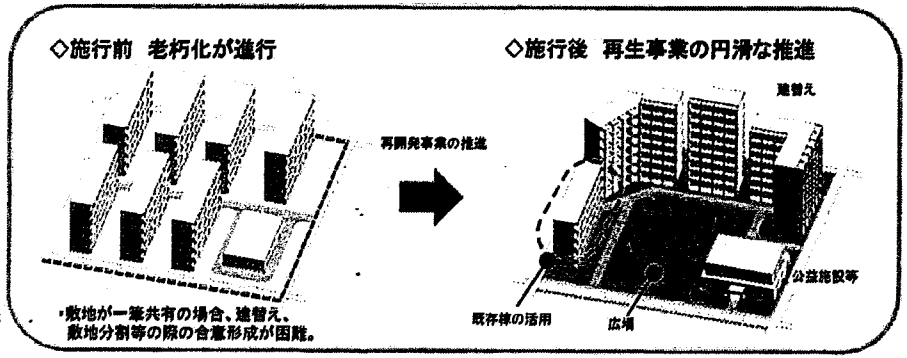
全国の築35年超の住宅団地の増加見込み



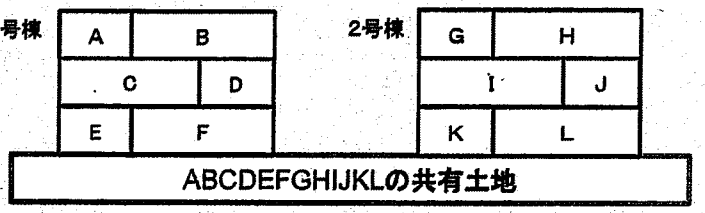
※東京都の昭和58年以前建設の住宅団地については285団地中275団地が敷地全体を共有。

改正の概要

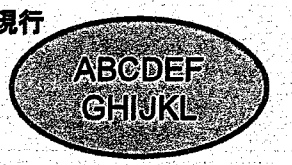
・ 土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行する場合に、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、2／3合意での事業推進を可能とする。
（都市再開発法）



○土地が一筆共有の団地の例



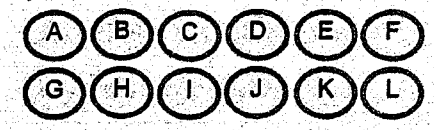
◇現行



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。

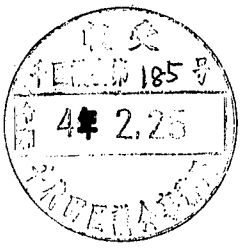
一方でご存知の通り、詳細な事業性を検討するために必要な内容は、都市計画が決定した後に実施する詳細な建物設計等の検討を踏まえなければならず、現資金計画の適切さを検証することは困難です。

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

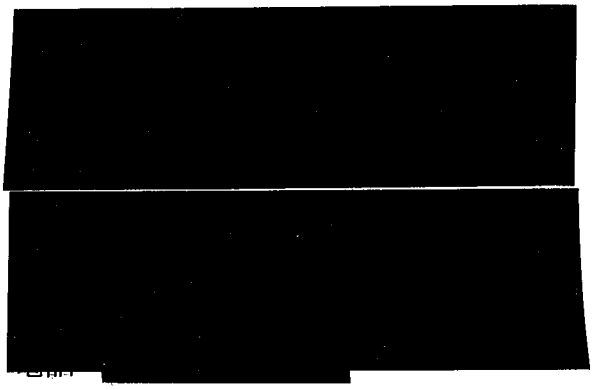
陳　情　書

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]

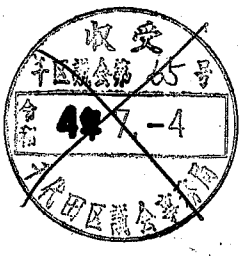
記

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

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。

環境まちづくり部資料１
令和４年10月５日

「外神田一丁目南部地区」地区計画に係る素案の説明会等について

1) 日時・場所等　　令和３年６月22日（火）15：00～　万世橋出張所
　　令和３年６月23日（水）15：00～　オンライン

2) 対象者　　土地所有者・建物所有者等

3) 参加者　　延べ39名（内オンライン11名）

4) 周知方法　　対象者に案内を郵送（令和３年６月７日（月）発送）

5) 公告・縦覧　　令和３年６月21日～７月５日

6) 意見書の提出期間　令和３年６月21日～７月12日

7) 説明会資料　　別添のとおり

8) その他

・コロナ禍を鑑み、公告・縦覧の開始前に対象者へ都市計画図書を送付
・区民等を対象とした区有施設等に関するオープンハウス型説明会を実施
（令和３年６月25日（金）、６月26日（土））

「外神田一丁目南部地区」地区計画に係る

素案の説明会

日　時：令和３年６月２２日（火）15：00～
場　所：万世橋出張所　８階洋室

【　次　第　】

１　開　会

２　挨　拶

３　資料説明

４　質　疑

５　閉　会

【配付資料】

・次　第
・資料１：第３回外神田一丁目南部地区地区計画勉強会のまとめ
・資料２：外神田一丁目地区地区計画（素案）の概要
・資料３：外神田一丁目南部地区地区計画（素案）の都市計画図書
・参考資料：説明会（オンライン）の参加方法及び操作方法について

資料１

第３回　外神田一丁目南部地区地区計画勉強会のまとめ

１．開催概要

開催日	開催場所	開催時間	参加人数
令和2年10月30日(金)	万世橋区民会館6階	14:00～15:00	38名

２．議事要旨

【主なご意見】

●再開発事業は、参加者、地域の理解と納得が前提であり、メリットとデメリットの慎重な検討が必要である。現段階で判断に必要なデータが揃っていない。再開発を考えるとしても退路を確保しながら進めていくべきである。区は、調査・研究、情報提供していくことが求められている。

●地区計画には、合意形成が大切とよく聞く。それが一番大事ではないか。

●安全・安心、すなわち耐震化の問題がある。先人たちが残してくれたものを、そのまま繋ぐだけでなく、工夫して後世に残していかなければならない。

●近年の社会情勢の変化等からも、もう一歩進んだ形の秋葉原を造っていく必要があるのではないか。今がその最大のチャンスではないかという思いが強くなった。

●建物の築年数の古い地区であり、次の世代の中には、再開発が進まず自分達の代で建て直すことになることを危惧している方もいると思う。住民全員が反対している訳ではない。

●再開発によって風紀と治安の問題を一掃してほしい。

●勉強会を通して、秋葉原全体としてもとても良い話ではないかと考えるようになった。安全・安心な水辺を活かしたまちづくりを進めていけたらと考えている。

【区の考え方等】

●区としても様々な形で適宜情報提供を行っていく。

●合意形成については、都市計画手続きの中で今後も丁寧に対応していきたい。

●いただいたご意見を踏まえ、都市計画手続きに進んでいきたい。地区計画素案の説明会、都市計画図書の公告・縦覧を通して、今後もご意見を伺いながら進めていきたい。

3．勉強会時のご意見と回答

（1）地区計画について

質疑番号	ご　意　見	回　答
1	秋葉原は雑然としていること、多様な人々が存在すること、裏通りが面白いこと、大小の建物の魅力などが特性である。再開発は権利者の合意形成が必要であり、その判断材料としてメリットとデメリットを示してほしい。新型コロナの影響も懸念され、退路も確保したいと考えている。状況次第では都市計画を決定したとしても計画の見直しが必要である。再開発により共同化されると個人の自由度がなく、住宅の管理費も割高になると考えている。それらを踏まえて区は、調査研究、情報提供していくことが求められる。	**区）**ご意見の通り、現在の秋葉原全体の魅力は理解しており、その魅力に加えて、河川沿いの魅力づくりや耐震化等による安全・安心な建物の更新を進めていきたいと考えている。計画の見直しは必要に応じて可能であり、引き続き情報提供も行っていきたい。 **準組）**再開発では権利者意向に対応した住宅を確保する予定であり、管理費も抑える工夫をしたい。
2	地区計画には合意形成が必要である。住民の意見を聞いて、被害者にならないようにしてもらいたい。淡路町地区ではオフィスビルとマンションが個別に建てられており、エレベータも個々に対応するなどの住宅への配慮がされている。新型コロナの影響も考慮してほしい。ホテルが計画されているがマンションも必要であり、合意できるような計画を求めている。	**区）**地区計画の合意形成は都市計画の手続きの中で今後も丁寧に対応していきたい。万世会館と清掃事務所の更新については地域の意見も受け止めながら進めていきたい。ホテルを住宅にという意見については検討させていただく。
3	秋葉原の雑多のまちや多様性は特性であり、先人の財産だと考えている。その上で現在の特性に加えて、建物の耐震化等による安全・安心を内包するまちにしていきたい。先人が残してくれた文化の次世代への継承とまちの課題解決のために具体的な検討を進めていくべき。住宅やホテル、商業施設等の用途をどのように配分するかも含めてこれまで動かなかったまちづくりを慎重かつ大胆に進めていく必要があるのではないか。ホテルを6000㎡つくることが	**区）**国内外問わず人を呼ぶという全体方針から、ビジネスホテルよりも上質なホテルを6000㎡必要と仮定しているが、色々な意見を聴いていきたい。ホテルをつくる規制は容積率の評価（割増）とセットで考えている。

	要件になるのか。	
4	本日の資料に示されている地区計画の４つの目標はとても良いと思っている。目標の１つに国内外の人々が集まることが示されており、ホテルは必要と考えられる。この目標をベースにして具体的な検討をすべきと考える。	
5	秋葉原の現在の魅力は、多くの人が考えているようにまちの多様性や裏通りなどであるが、これからは今までと同じことをやっているだけでは無理なのではないかと思っている。近年の社会情勢の変化などからも、もう一歩進んだ形の秋葉原を造っていく必要があるのではないかという思いが強くなった。そのためには今が最後で最大のチャンスであり、より良い計画案をつくって合意形成を進めてほしい。	
6	現在この対象地区に居住しており、安全で魅力あるまちづくりを進めるために、まち全体のことを考えて再開発には賛成している。特に古い建物を所有する方や若い世代は、現状において悩んでおり、再開発が進まず自分達の代で建て直すことを危惧している方もいると思う。住民全体が反対している訳ではない。	
7	現在は風紀と治安が悪化しており、新聞記事では秋葉原がぼったくりの聖地と言われている。特に総武線北側の通りの客引きが問題化しており、区の防止条例で取り締まっているが一向に減らない。本地区内の建物でも違法性風俗や反社会勢力が確認されている。再開発によって風紀と治安を一掃してほしい。	
8	所有している建物は老朽化が進んでいる。自己では建て替えもできない。地震や台風、大雪で壁が落下することなどを心配している。この勉強会に参加して、とても良い話ではないかと考えるようになった。自分だけの会社のためではなく、まち全体のた	

	めに協力していきたい。安全・安心な水辺を活かしたまちづくりに向けて、次世代のために力を合わせて進めていきたいと考えている。	
9	計画の詳細が分からない中で、それが既成事実として進んでいかないようにしてもらいたい。準備組合で検討が進められていると思うが、出せる資料は全て出していただきたい。	**区）**地区全体では1250%の容積率を定めたい。高さは周辺環境に配慮して、高さの配分を調整していきたい。 **準組）**高さについて、川沿い街区は新出張所等の周辺建物と調和する形で50m以下、三角街区はワテラスと同程度で170m以下と考えている。容積率については、川沿い街区は360%程度、三角街区は1850%程度に配分していく考えである。
10	建物の老朽化が進んでおり、全体での建替えを早く進めてほしいという意見が多いことがわかった。今後は建物の高さを十分に検討してほしい。周辺との環境との調和や風害なども心配している。大きな建物はCO2の排出も多くなるので環境対策も留意してほしい。親水性を高めるためには水質浄化が必要と考えている。万世会館と清掃事務所の建て替えは利用する区民と働く人の意見を聞いて進めてほしい。	建物の高さについては今後の都市計画の手続きの中で検討を行う。神田川は水質改善のため、大雨時に下水を一旦貯留するシステムの整備などを進めていると聞いている。万世会館と清掃事務所については、関わる方々の意見を踏まえて進めていきたい。

（2）その他

質疑番号	ご　意　見	回　答
1		本日の勉強会の意見を踏まえて、都市計画手続きを進めていきたい。次回は都市計画法16条に基づく地区計画素案の縦覧及び説明会を開催して、ご意見を伺いたいと考えている。説明会の開催日程は、後日改めて連絡したい。

（3）書面でいただいたご意見

ご　意　見	回　答
まず、秋葉原が人を引き付ける理由について考えを言います。雑然としていて、バラバラのものが混在している面が魅力です。大小事業所があり住民も居るし、偉い学者も来るしオタクも来る。また、秋葉原中央通りのファサードは、世界的に有名な街並みです。裏へ入るとごちゃごちゃしていてまた面白い。これが、文化的話題性につながっています。時代の経過によって、蓄積されたものは貴重です。巨大ビルにおいて代替えしうるか疑問であります。	秋葉原の魅力やあり方としてはご意見のとおりだと思います。一方で、多くの地権者の皆様の声として、次世代へのまちづくりや治安への不安等から変化を求める声も頂いております。区としては、魅力を損なうことなく川沿いの魅力づくりや耐震化等による安全・安心な建物の更新を進めていきたいと考えています。
次に、再開発事業では、参加者と地域の、理解と納得が前提です。メリットとデメリットの慎重な検討が必要です。今、判断に必要なデータがそろっているわけではありません。コロナ後の状況が明らかになるには時間が必要です。時代に大きな変化があるかもしれません･･･。地震や耐震の科学的知見も進んでいきます。やめておけばよかったと思ってももう遅いという進め方は良くありません。もし再開発を考えるにしても、退路を確保しつつ進むべきです。万一都市計画を一旦決めたとしても年毎に見直す必要があります。また、再開発は長い旅であり、途中で町を廃れさせない努力が必要です。戻ろうと思ったときに町が廃れていたら戻るに戻れません。	コロナ禍という見えないものへの漠然とした不安は皆様にあると思います。そうした中でコロナが終息することも見据えて、コロナ禍の今だからこそ再開発を進めたいという地権者様の声も頂いております。また、地区全体で建物の老朽化が進んでおり、早急に耐震化に取り組む必要があります。コロナ後の状況を見て判断することで手遅れにならないよう、今、進めるべきと考えています。準備組合に対してもコロナも含めた様々な社会情勢の変化を踏まえながら時代に合ったまちづくりを指導していきます。なお、計画の見直しは必要に応じて可能であり、引き続き情報提供も行っていきたいと考えています。
共有によるデメリットについても認識を深めたいと考えます。自分の者でも自分の自由にできない点が重要です。長く生活したものを追い立ててまで必要な開発か考えるべきです。大規模地権者と小規模地権者の間には、情報や資金の格差があります。千代田区は調査研究をして、情報提供して	区としても地権者間で情報の格差が生じないよう準備組合には丁寧に説明をしていくよう指導をして参ります。その他にもたくさん不安なことがあろうかと思いますが、不安な点は少しずつでも解消していけるよう、必要に応じて区も同席するなど工夫しながら、議論

いくことが求められます。関係者の希望が実質を伴うか見極め調整していただきたいです。方向が決まっているがごとき誤解を与えて誘導してはいけません。住宅が5戸から10戸の計画では、管理費が高額になる点も説明が必要です。その他、今後明らかになってくる問題点が多くあります。	し前向きに進めていきたいと考えています。

■経緯

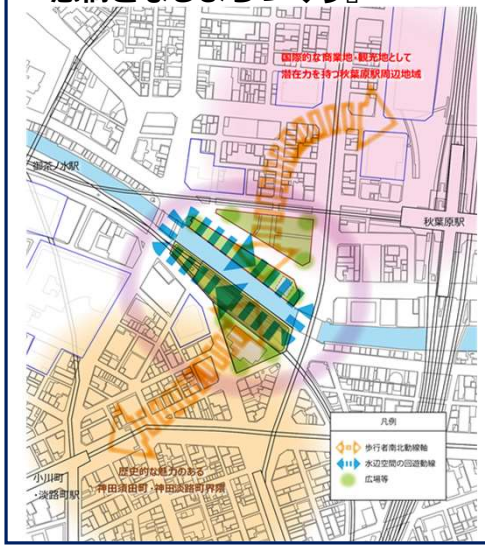
当地区のまちづくり

	まちづくりの取組み	検討事項
平成15年12月 ～ 平成18年8月	●万世橋構想プロジェクト委員会	・万世橋周辺街区の特性の整理 ・周辺一体開発の可能性の検討 ・地域に導入すべき機能の検討
平成21年9月 ～ 平成22年3月	●外神田一丁目計画検討会 →外神田一丁目計画基本構想策定	・万世橋構想プロジェクト委員会を踏まえた神田川両岸の整備の将来像の検討
平成25年1月	●マーチエキュート神田万世橋 JR神田万世橋ビル完成	
平成26年12月～	●外神田一丁目神田川沿岸地区意見交換会	・神田川南側の基本構想の具現化に向けた検討
平成27年4月～	●外神田一丁目１・２・３番地区 再開発準備組合の設立	
平成30年12月	●外神田一丁目神田川沿岸地区意見交換会 （検討区域拡大）	・まちづくりに関する動向を受け検討区域拡大 ・地域の特性・課題・あり方を共有、検討
令和元年7月	●外神田一丁目計画基本構想 オープンハウス型説明会	・意見交換会でまとめた構想素案について幅広に意見徴収
令和元年12月	**●外神田一丁目計画基本構想改定**	

■令和元年12月 外神田一丁目計画基本構想（改定版）

基本コンセプト

『神田須田町・神田淡路町界隈と秋葉原駅周辺地域を行き交う人々の懸橋となるまちづくり』



○神田川両岸とその周辺の一体的まちづくり

○地区全体で連携した機能の誘導

○安全・安心なまちづくり

■課題

・緊急輸送道路に面する部分をはじめとした建物の老朽化
・治安風紀や安全・安心への懸念
・歩行者が休憩できるオープンスペースや緑が不足
・神田川沿いの建物が壁となり川とまちが分断、親水性の不足、川の魅力が十分に活かされていない
・来街者の満足度・商業地域としての競争力の向上
・地域に必要不可欠な公共施設（万世会館・清掃事務所）の機能更新

■地区計画の目的と範囲

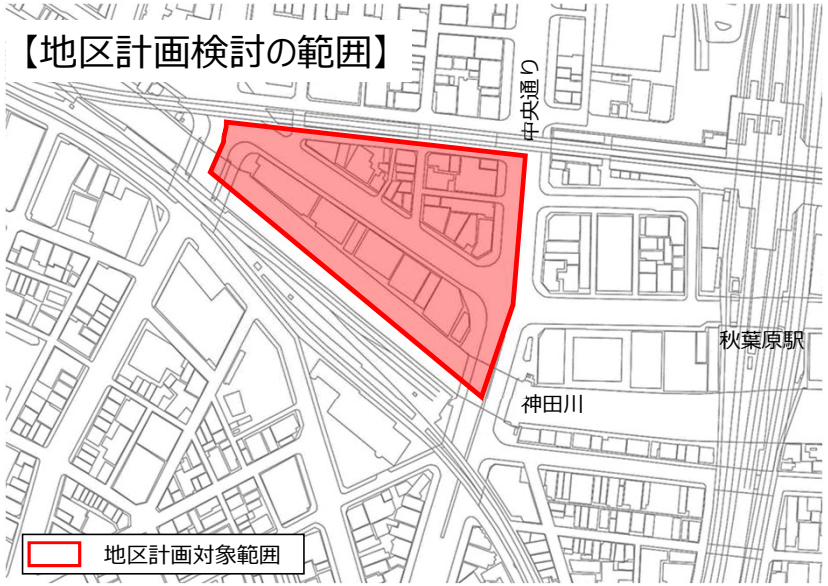
基本構想の将来像の実現・地域課題の解決のため、建て替えのルールを定め、地区にふさわしいまちづくりを推進

令和2年8月28日　第1回外神田一丁目南部地区地区計画勉強会

令和2年10月2日　第2回外神田一丁目南部地区地区計画勉強会

令和2年10月30日　第3回外神田一丁目南部地区地区計画勉強会

【地区計画検討の範囲】



名称：外神田一丁目南部地区地区計画
（再開発等促進区を定める地区計画）

位置：外神田一丁目地内

面積：約1.9ha

■令和元年12月　外神田一丁目計画基本構想（改訂版）

【外神田一丁目計画基本構想 改定版（令和元年12月）】

■基本コンセプト

『神田須田町・神田淡路町界隈と秋葉原駅周辺地域を行き交う人々の懸橋となるまちづくり』

○神田川両岸とその周辺の一体的まちづくり

・水辺空間を意識した歩行者ネットワークの構築等により、神田川を中心に取り囲むような両岸とその周辺が一体となったまちづくりを目指す。

①神田川を取り囲む両岸に人を誘うような憩い・親水性の高い水辺空間を整備するとともに、歩行者の南北軸・回遊ネットワーク軸を強化
②水辺に顔を向けた開放的な緑豊かな広場空間を整備
③船着場の整備による舟運への活用等、水辺の魅力の顕在化を図る
④景観への配慮や歴史の継承など、水辺の景観形成

○地区全体で連携した機能の誘導

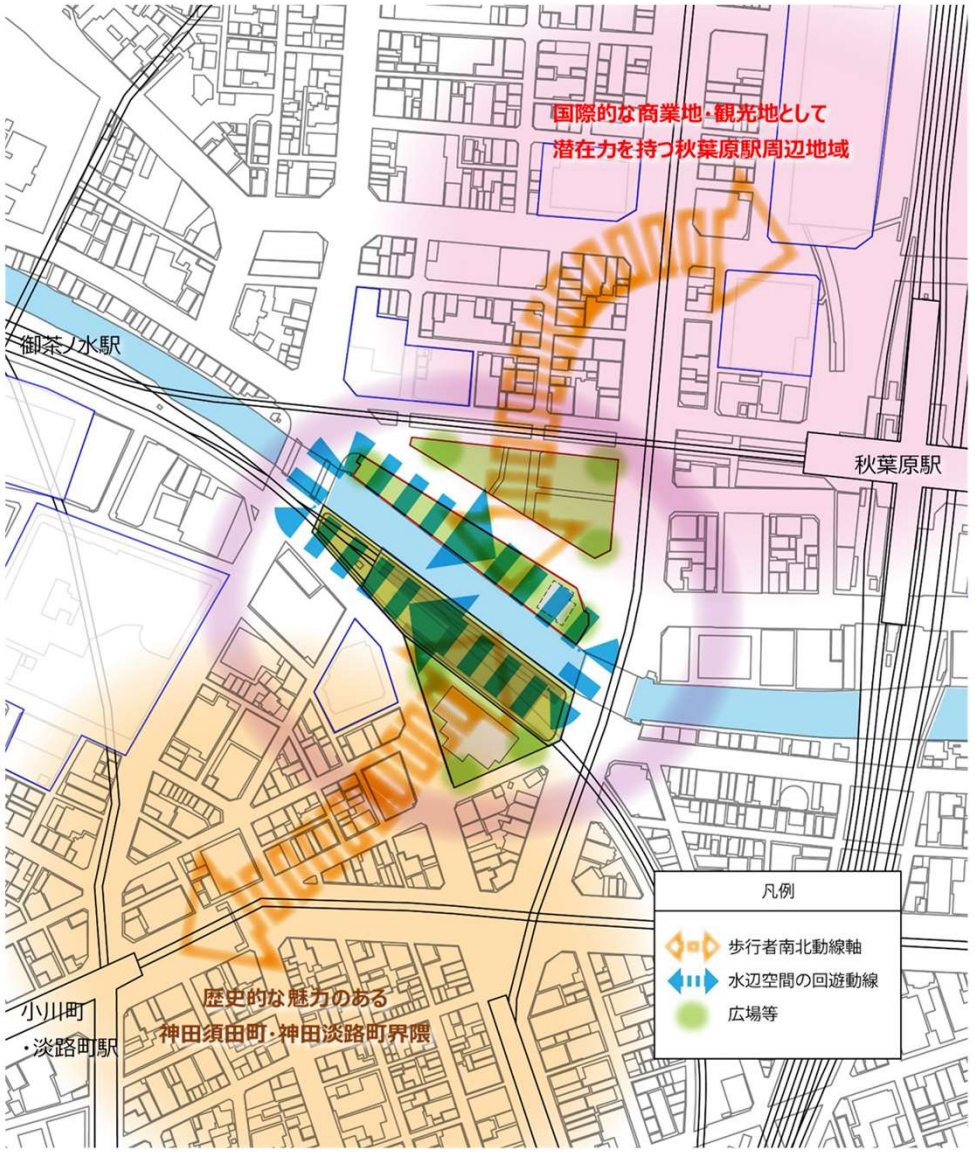
・神田須田町・神田淡路町の歴史的な魅力や秋葉原駅周辺地域の国際的な商業地・観光地としての潜在力を最大限に活かせる機能の誘導を検討する。

①低層部に店舗等を配置し、街区の特色を生かした賑わい形成や景観形成
②中央通りに面する店舗の秋葉原駅から正面にみえる立地を活かした景観形成、建物内の賑わいが通りに表出するデザイン、夜間の賑わい形成
③文化・情報発信機能、新たな集客機能（イベント・体験等）の導入
④船着場の整備や、開放性の高いオープンスペースを設けた親水性の高い水辺空間を創出
⑤公共施設の地域のニーズ・時代にあった機能更新・利便性向上

○安全・安心なまちづくり

・老朽建物の機能更新、防災船着場の整備等による地域防災力の向上や、住環境や地域コミュニティの継続に配慮したまちづくりを行なう。

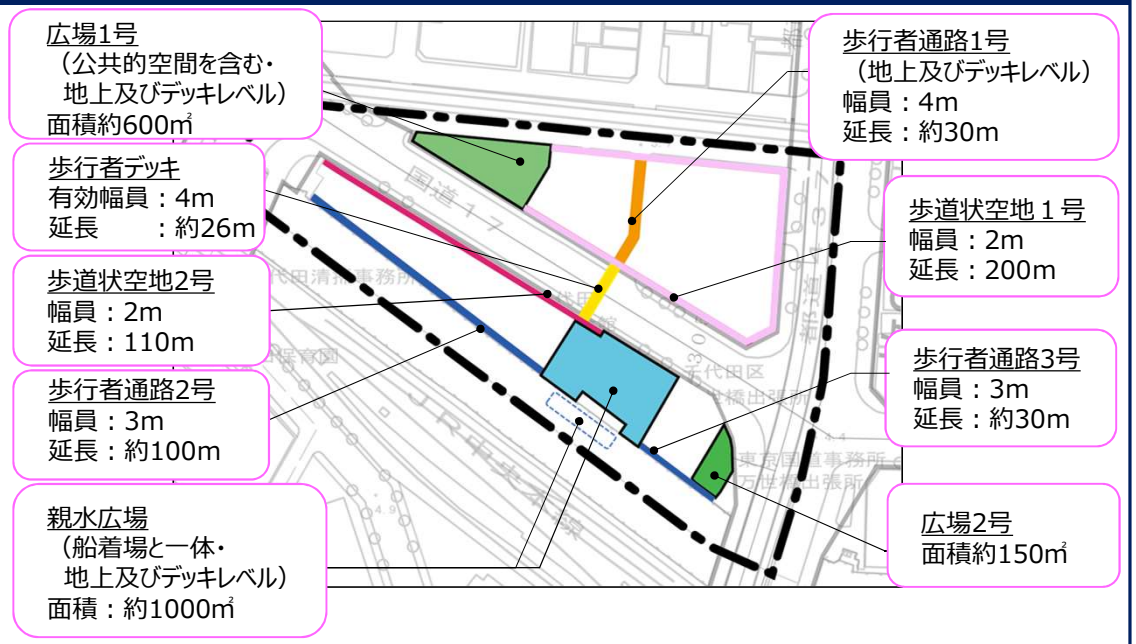
①老朽建物の機能更新等、緊急輸送道路沿道建物の耐震化を促進
②災害時において、万世橋出張所等の公的施設と連携した活用が可能な防災船着場の整備
③機能更新により、地区にふさわしい健全な賑わい・商業機能を誘導
④住環境や地域コミュニティの継続に配慮
⑤住民や就業者が協力して継続的に行う地域活動により、安全・安心に生活し就業することのできる環境の維持・向上



■地区整備計画（素案）概要

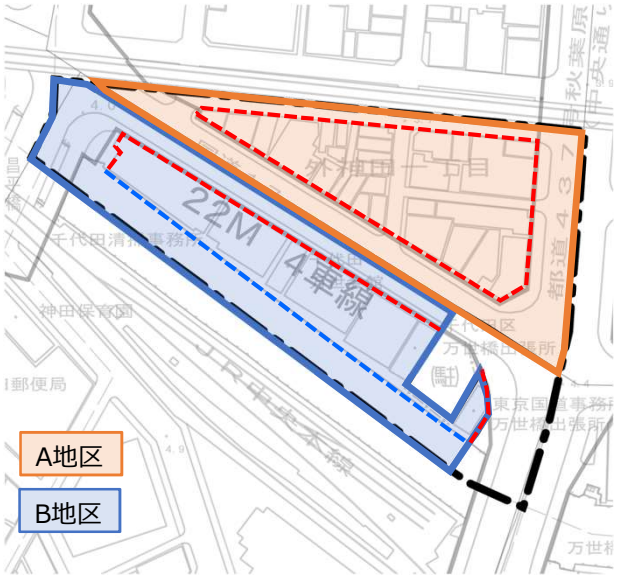
【主要な公共施設・地区施設の配置及び規模】

親　水　広　場：面積約1,000㎡　（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）



【建築物等に関する事項】

項目	主な内容		A地区	B地区
建築物等の用途の制限	風俗用途・勝馬投票券発売所などの建物の禁止		○	○
建築物の容積率の最高限度	1,250%	1,850%（3階以上に2,000㎡以上のにぎわい形成に資する用途を確保）	○	
		360%（6,000㎡以上の宿泊の用途を確保）		○
建築物の容積率の最低限度	400%		○	
	150%			○
建築物の建蔽率の最高限度	80% ※ただし、歩行者デッキその他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㎡		○	
	500㎡			○
建築物の建築面積の最低限度	1,000㎡		○	
	200㎡			○
壁面の位置の制限	道路境界線・河川区域境界線から2.0m以上		○	○
建築物等の高さの最高限度	170m	階段室・昇降機等の屋上部分、目隠し等の工作物も高さに含める	○	
	50m			○
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退部分には、通行の妨げになる工作物（門、さく、塀等）を設置できない		○	○
建築物等の形態又は意匠の制限	良好な都市景観の形成に資するものとする		○	○



【壁面の位置の制限】
：道路境界線から2m以上
：河川区域境界線から2m以上

■スケジュール（予定）

令和３年４月27日
千代田区都市計画審議会（報告）

令和３年６月21日～７月５日
地区計画【素案】の公告・縦覧　（２週間）（都市計画法第16条）
令和３年６月21日～７月12日
土地所有者等の意見書の提出期間（３週間）（都市計画法第16条）

【現地開催】
令和３年６月22日
地区計画【素案】の説明会（都市計画法第16条）
【オンライン開催】
令和３年６月23日
※内容については現地開催と同様

令和３年８月中旬
地区計画【案】の公告・縦覧（２週間）（都市計画法第17条）
住民等の意見書の提出期間　（２週間）（都市計画法第17条）

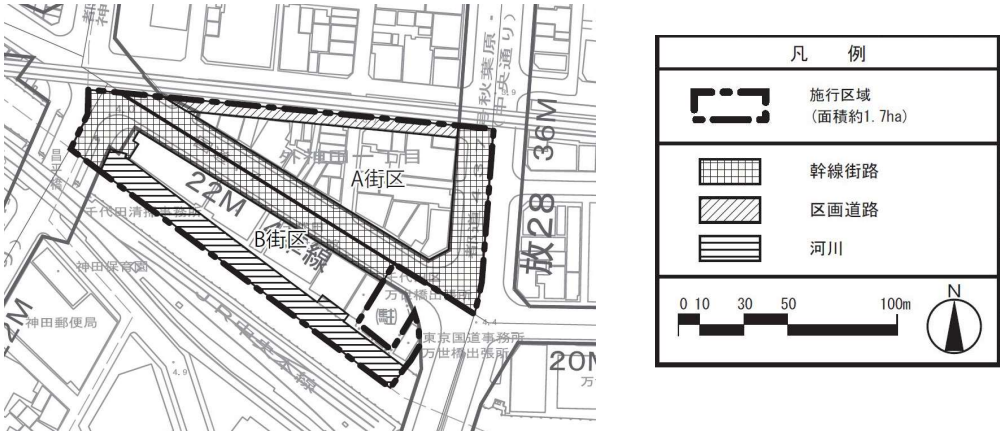
令和３年９月
千代田区都市計画審議会（審議）

令和３年10月下旬
地区計画の決定・告示

■第一種市街地再開発事業の決定

■名称及び区域
名　　称：外神田一丁目南部地区第一種市街地再開発事業
面　　積：約1.7ha

■公共施設の配置及び規模
・幹線街路：東京都市計画道路放射第28号線
　　東京都市計画道路環状第2号線(再整備)
　　東京都市計画補助線街路第94号線
・区画道路：千代田区特別区道千第680号　幅員8.0m、延長約140m（再整備）
・河　　川：一級河川神田川　幅員13.5m［全幅員約27m］
　　延長約185m（一部拡幅約90㎡）



■建築物の整備

	A街区	B街区
建築面積	約3,740㎡	約1,700㎡
延べ面積 (容積対象面積)	約102,700㎡ ［約　86,485㎡］	約13,250㎡ ［約11,327㎡］
主要用途	事務所、店舗、駐車場等	店舗、宿泊施設、集会所、駐車場等
建築物の高さの限度	170m	50m

■建築敷地の整備

	A街区	B街区
建築敷地面積	約4,675㎡	約3,150㎡
整備計画	・道路境界線より建物壁面を2m後退し、歩道状空地を整備する。 ・河川区域界線より建物壁面を2m後退し、親水歩行者空間として敷地内通路を整備する。 ・両街区を連結し、地域の回遊性向上に寄与する南北歩行者動線として、敷地内通路、国道上空歩行者デッキを整備する。 ・神田川沿いには船着場と併せて、まとまった親水広場を確保する。	

素案

資料３

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		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。 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。 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。 ・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	公共施設等の整備の方針	公共施設等の整備の方針を次のように定める。 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）を含む広場やにぎわい形成や

・開発及び保全に関する方針		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。 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。 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。 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。
	建築物等の整備の方針	建築物等の整備の方針を次のように定める。 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。 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。 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。 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。
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　※	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。 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。 ＜A 地区＞ 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。 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。 ＜B 地区＞ 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

		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。 　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。				
	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 ㎡	-	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	６ｍ	約 26m	新設、デッキレベル 有効幅員４ｍ
			歩行者通路１号	４ｍ	約 30m	新設、地上及びデッキレベル
			歩行者通路２号	３ｍ	約 100m	新設
			歩行者通路３号	３ｍ	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 ㎡	-	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 ㎡	-	新設
			歩道状空地１号	２ｍ	約 200m	新設
			歩道状空地２号	２ｍ	約 110m	新設

	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	A 地区	B 地区
			面積	約 0.9ha	約 0.8ha
		建築物等の用途の制限　※		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。 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。	
		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 ㎡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 ㎡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 ㎡	500 ㎡
		建築物の建築面積の最低限度		1,000 ㎡	200 ㎡
		壁面の位置の制限		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。 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。 （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 （2）　手摺、ひさしその他これらに類するもの （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	
		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に含める。	らに類するものは建築物等の高さに含める。
		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	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。 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。 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。 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。 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。	

（※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

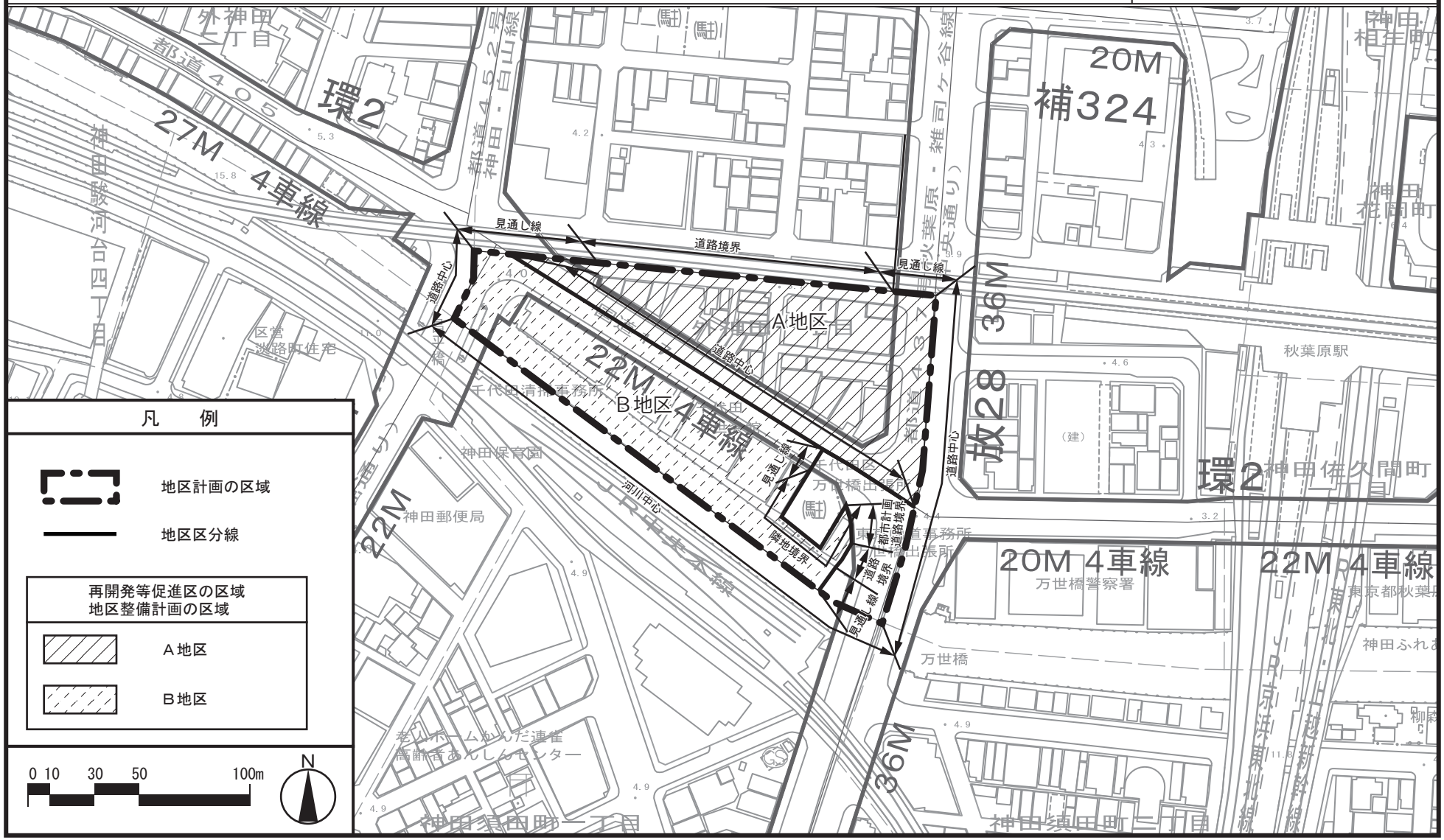
3）建築基準法第 52 条第 14 項第１号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準（平成 16 年３月４日 15 都市建市第 282 号）Ⅱ３（１）の用途に供する部分

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

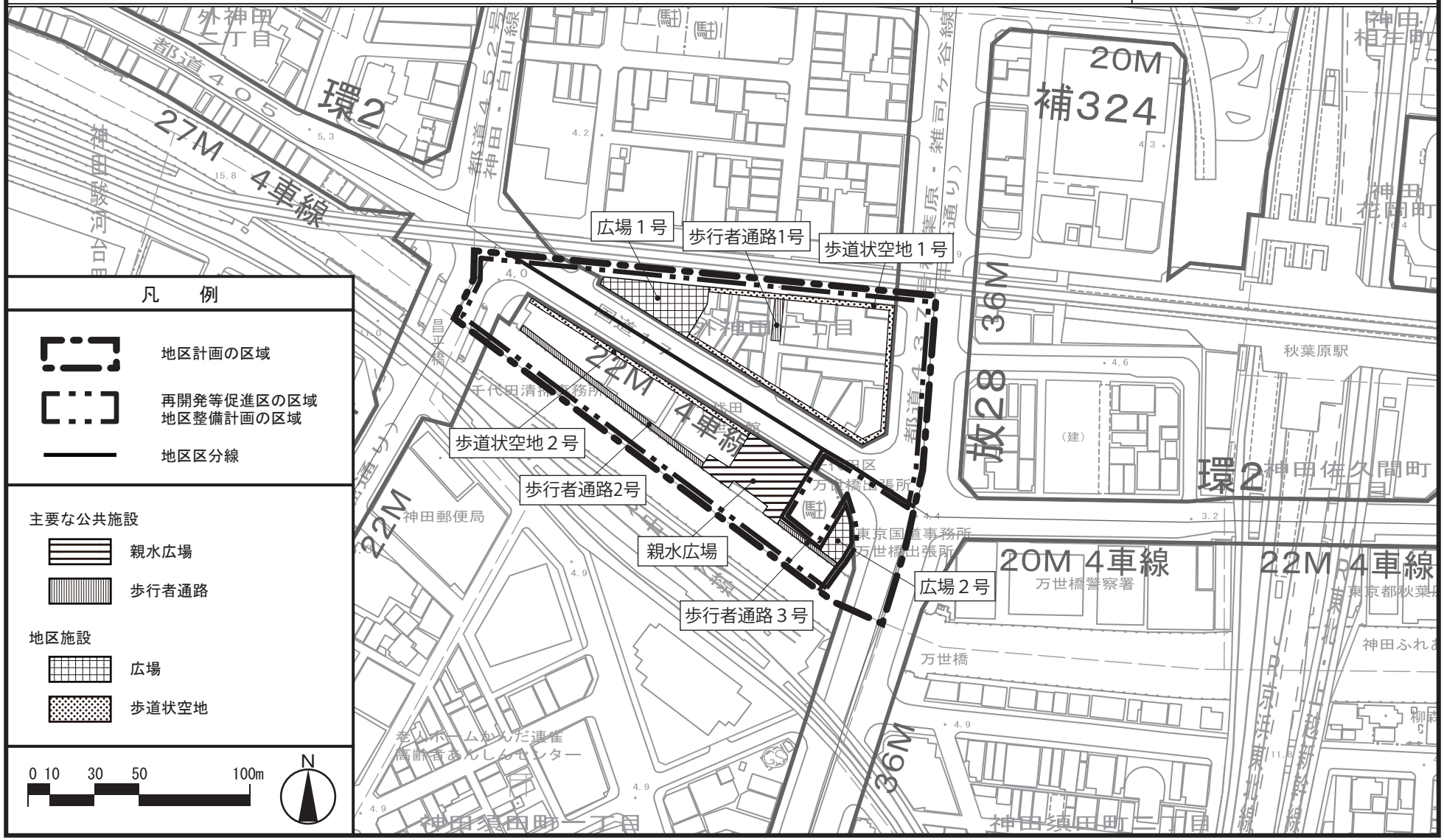


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の１地形図及び道路網図を利用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。

（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】

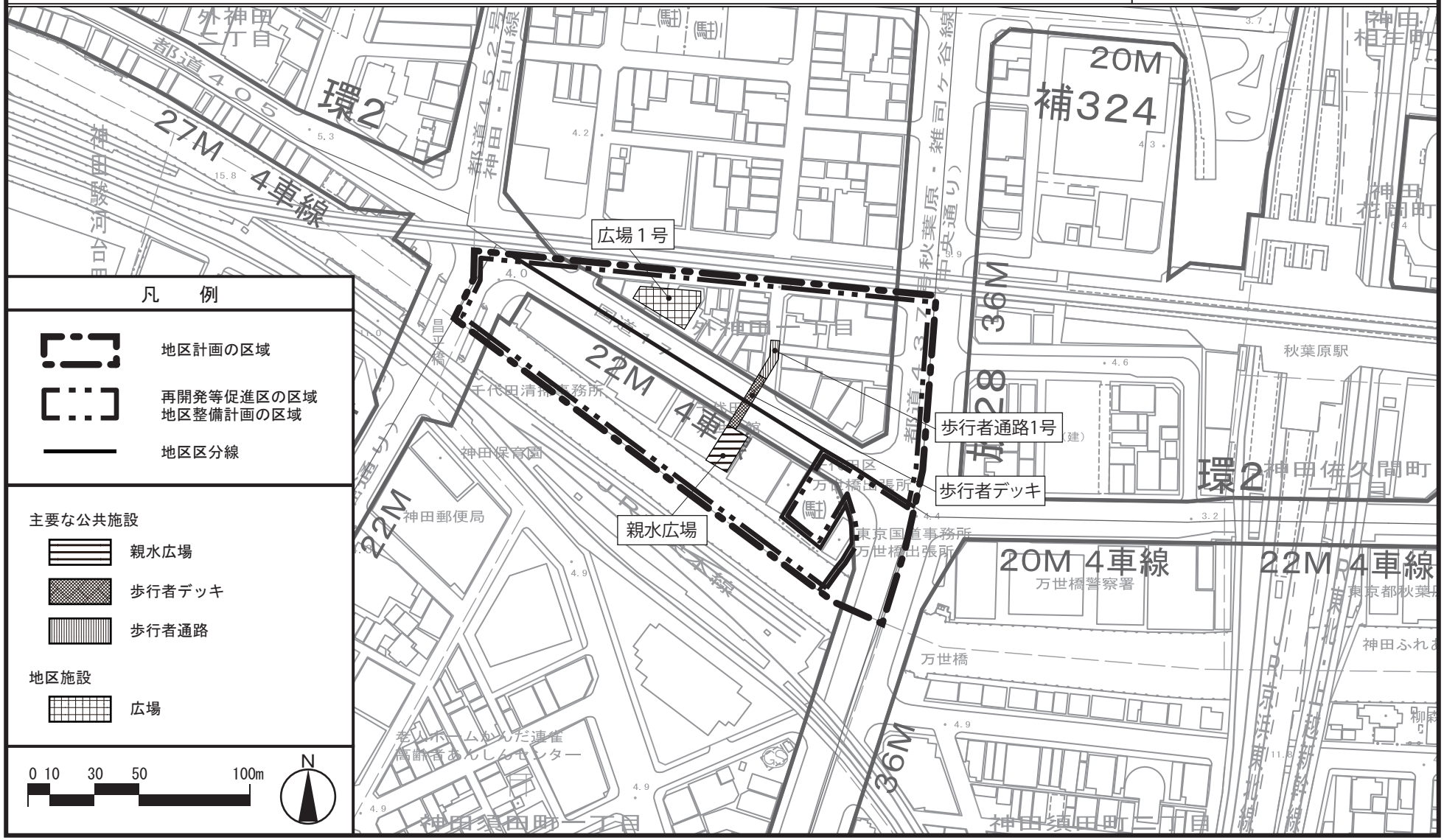


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の１地形図及び道路網図を利用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。

（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

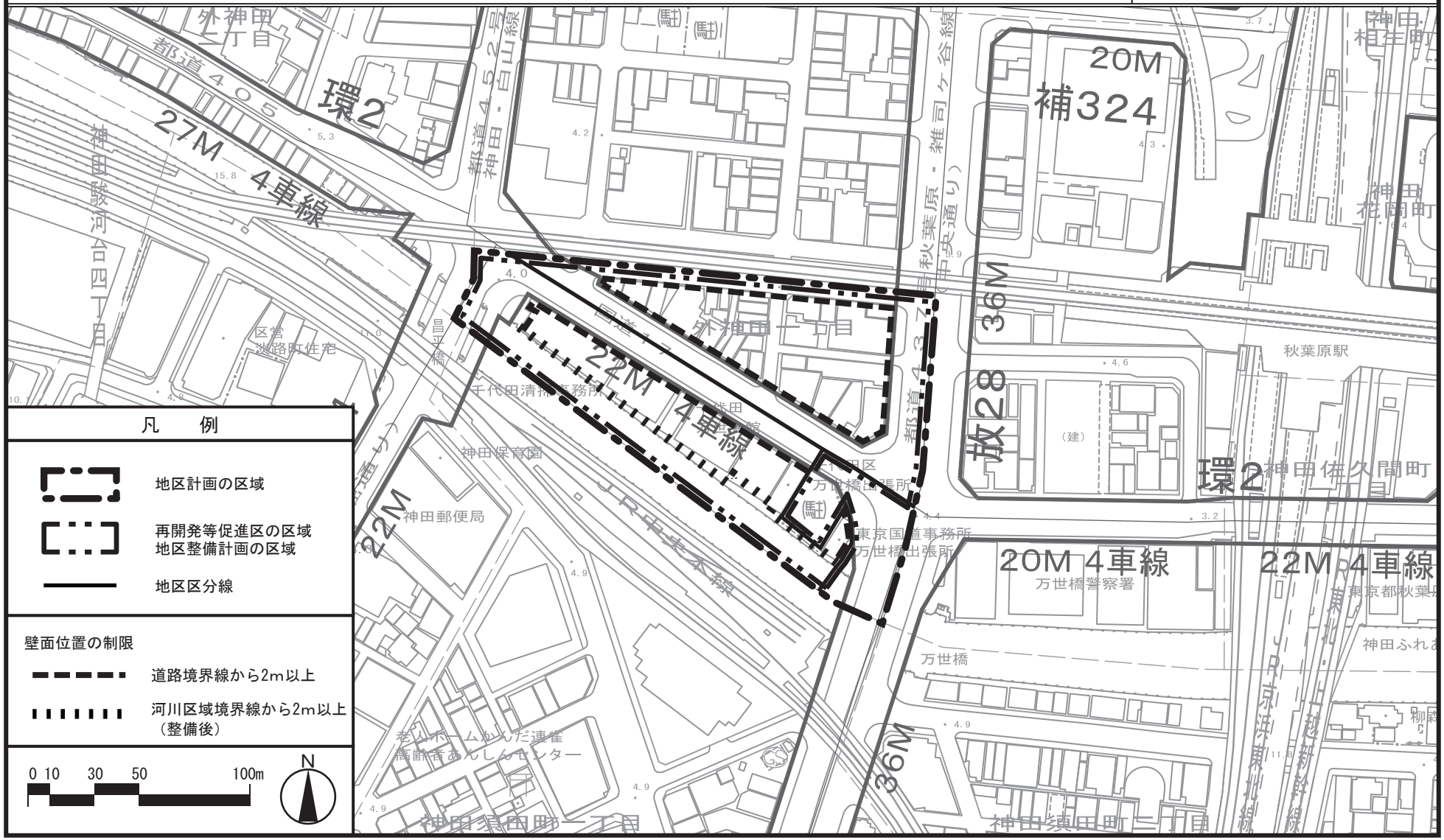
（承認番号）３１都市基街都第２７５号、令和２年２月２８日（承認番号）３１都市基交都第４５号、令和２年２月２８日

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

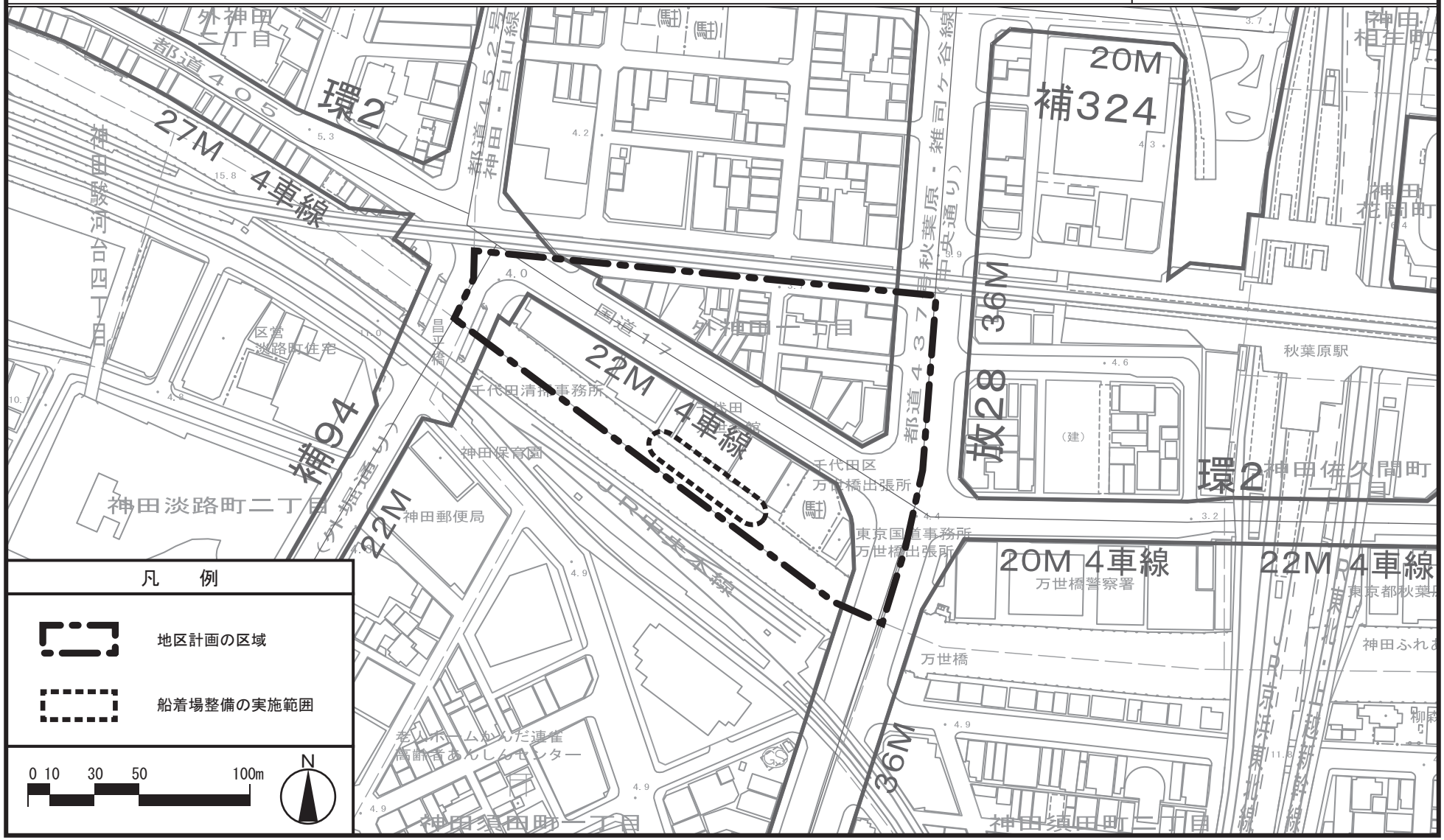


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の１地形図及び道路網図を利用して作成したものである。ただし、計画線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。

（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



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」地区計画に係る素案の説明会（オンライン）の参加方法及び操作説明について【Teams（パソコン）】

このページでは、**パソコンでの参加方法**を記載しております。

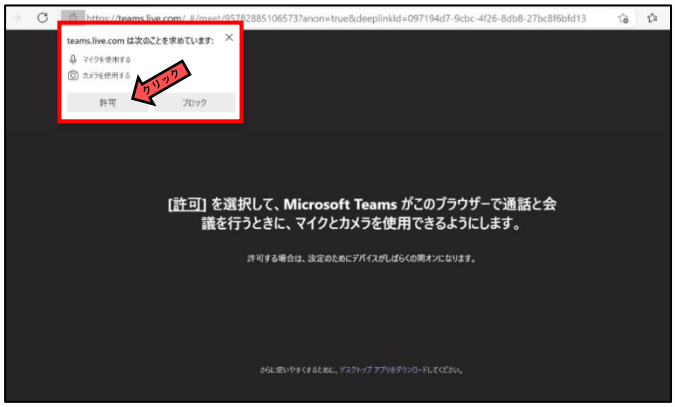
Microsoft Teams では **Teams アカウントがない方**でもオンライン会議に参加することができます。

※Teams アカウントをお持ちの方も以下の方法でご参加ください。

1．会議への招待メールを送付させていただきますので、招待メールに記載のある URL をクリックします。

2．以下の画面が表示されますので「このブラウザで続ける」をクリックします。

3．状況によってマイクやカメラへのアクセス許可について表示がありますので「許可」をクリックします。



4．事前にお申込みいただいたお名前を入力のうえ、「今すぐ参加」をクリックします。

※こちらのお名前にて出欠を確認させていただきます。

※Microsoft・Teams アカウントを既にお持ちの方で、以下の名前入力画面が表示されない場合は、お手数ですが**アカウント名を事前にお申込み頂いたお名前に変更**をお願いいたします。

5．次の画面にて千代田区からの承認をお待ちください。

※開始時間に近づきましたら承諾させていただいただきます。

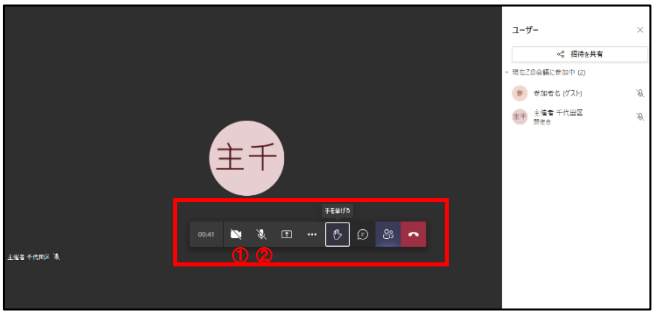
6．会議参加上の注意点

①カメラオフの設定について

会議のスムーズな進行のため**「カメラオフ」**の状態で参加してください。

②ミュート（マイクオフ）設定について

ハウリングの発生を防ぐため**「ミュート（マイクオフ）」**の状態で参加してください。



「外神田一丁目南部地区」地区計画に係る素案の説明会（オンライン）の
参加方法及び操作説明について【Teams（タブレット等）】

このページでは、**タブレット等（スマートフォン含む）での参加方法**を記載しております。

タブレット等でご参加いただく場合は**Microsoft Teams アプリが必要**になりますので、あらかじめインストールして頂くようお願い致します。

※Teams アプリをお持ちの方も以下の方法でご参加ください。

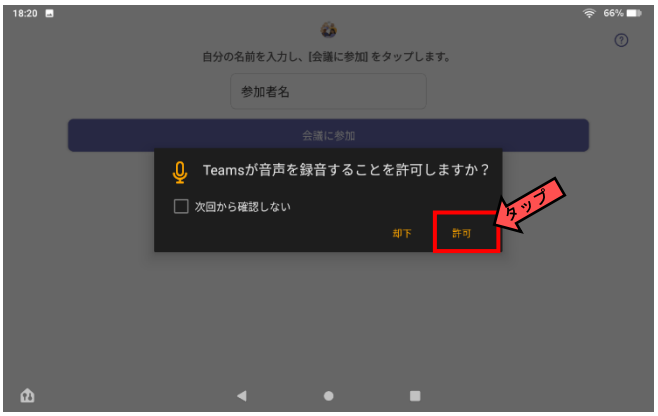
※Microsoft Teams アプリを初めてインストールされる方についてもアカウント登録やサインイン等は不要**なため、**インストールのみ**で大丈夫です。**

1．会議への招待メールを送付させていただきますので、

招待メールに記載のある URL をタップします。

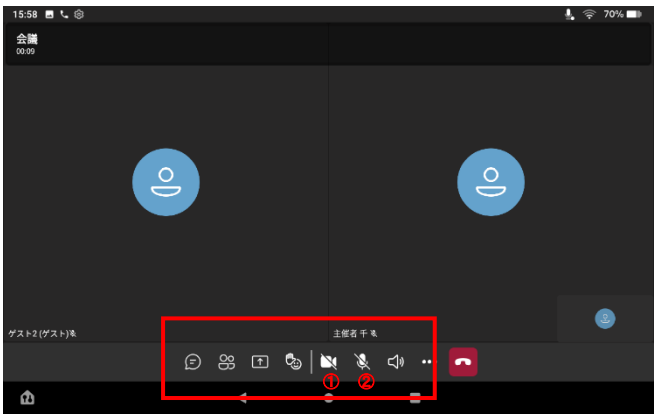
3．状況によってマイクやカメラへのアクセス許可について表示

がありますので「許可」をタップします。



5．会議参加上の注意点

パソコンでの注意点と同様になります。



2．事前にお申込みいただいたお名前を入力のうえ、

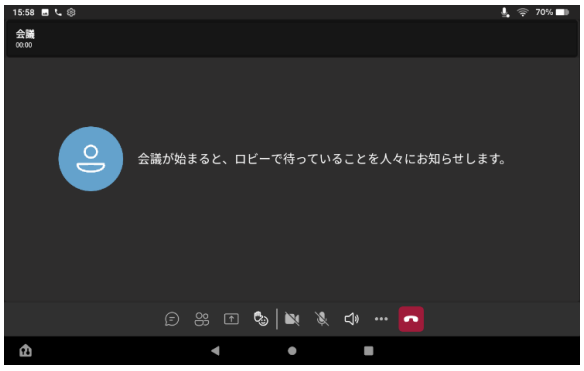
「会議に参加」をタップします。

※こちらのお名前にて出欠を確認させていただきます。

※Teams アカウントを既にお持ちの方で、以下の名前入力画面が表示されない場合は、お手数ですがアカウント名を事前にお申込頂いたお名前に変更をお願いいたします

4．次の画面にて千代田区からの承認をお待ちください。

※開始時間に近づきましたら承諾させていただきます



【その他 注意事項】

①オンライン説明会のご発言について

・説明会開催中のご発言についてはお控えください。

・本件に係るご意見につきましては、開催案内末尾に記載しております「意見書の提出方法」に従い、意見書として期間中のご提出して頂くよう、お願いいたします。

・ご質問等につきましては、窓口・電話にてご相談ください。

②オンライン説明会参加のご質問について

・当日、会議に参加することが出来ない場合や、音声が聞こえない等、ご質問がございましたらお気軽にお問い合わせください。

【問い合わせ先】

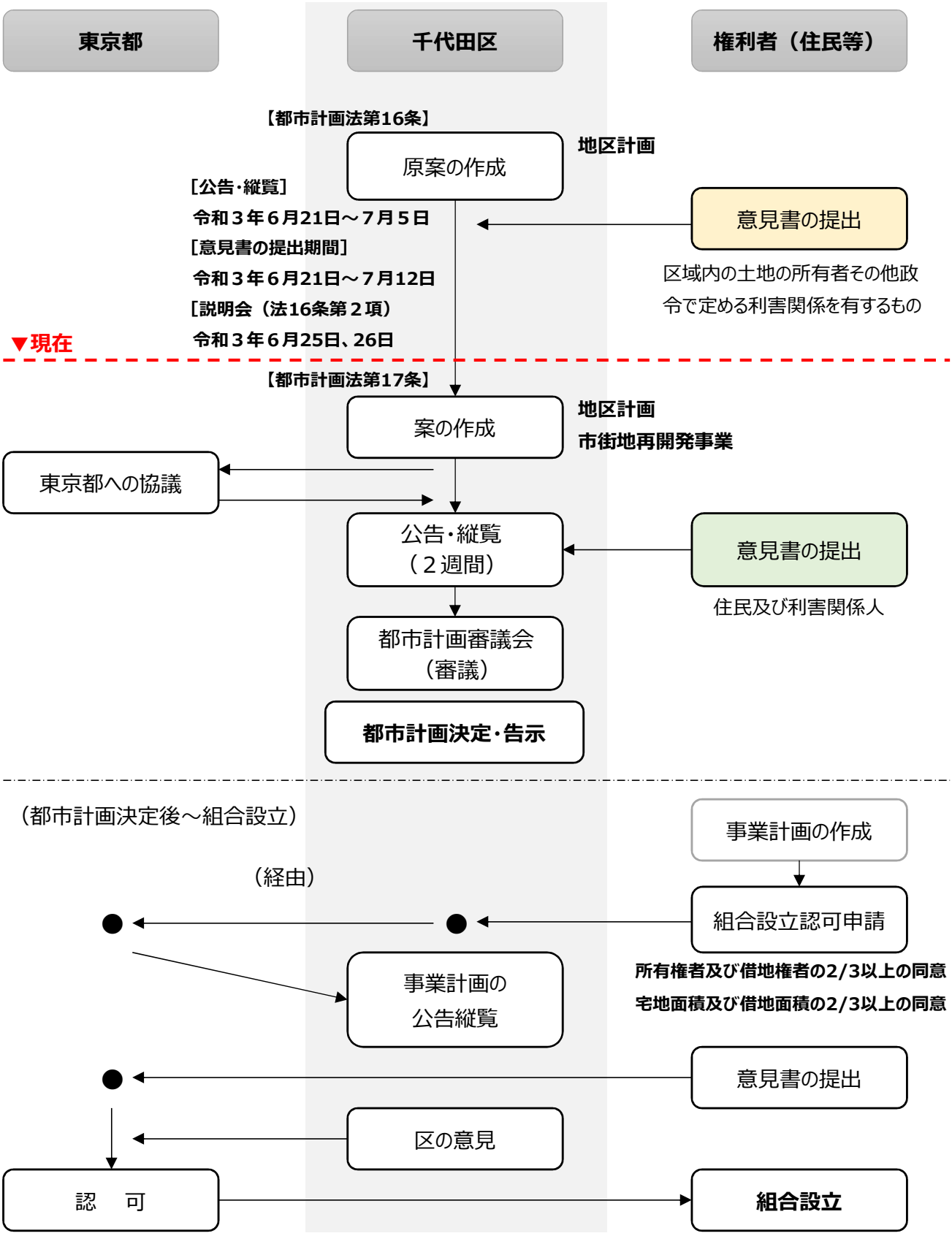
千代田区環境まちづくり部地域まちづくり課

☎：03-5211-3619　担当者：飯塚・徳山

環境まちづくり部　参考資料
令和４年10月５日

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。

環境まちづくり部資料２－１
令和４年１０月５日
区作成資料

日本テレビ通り沿道まちづくり協議会（第12回）

次　　第

令和４年9月26日(月)　午後６時から
いきいきプラザ一番町Ｂ１階　カスケードホール

１　開　会

２　議　題

（１）オープンハウス実施概要等について

（２）日本テレビ二番町計画について

（３）意見交換

３　その他

４　閉　会

☆ ― ☆ ― ☆ ― ☆ ― ☆ ― ☆ ― ☆ ― ☆ ― ☆ ― ☆ ― ☆ ― ☆ ― ☆ ― ☆

≪配布資料≫

- 次第
- 席次表【非公開】
- 委員名簿【非公開】
- 資料１：オープンハウス実施結果について
- 資料２：「日本テレビ」提案のプラン
- 資料３：「番町の町並みを守る会」提案のプラン
- 資料４：エリアマネジメントについて

環境まちづくり部資料２－２
令和４年１０月５日
区作成資料

資料１

日本テレビ通り沿道まちづくりに関するオープンハウス　アンケート　集計結果

■開催日時

・令和４年７月３日（日）　10 時～19 時
・令和４年７月４日（月）　10 時～19 時

■開催場所

・麹町区民館

■参加者数

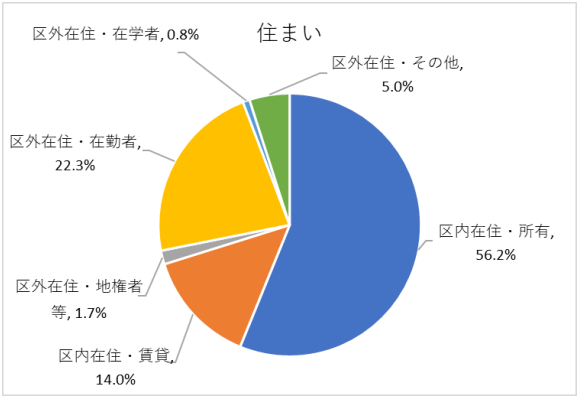
・972 名（7/3：461 名、7/4：511 名）

■参加者の住まい

住まい

	回答数	割合
区内在住・所有	533	56.2%
区内在住・賃貸	133	14.0%
区外在住・地権者等	16	1.7%
区外在住・在勤者	212	22.3%
区外在住・在学者	8	0.8%
区外在住・その他	47	5.0%
合計	949	100.0%

※無回答23名を除く

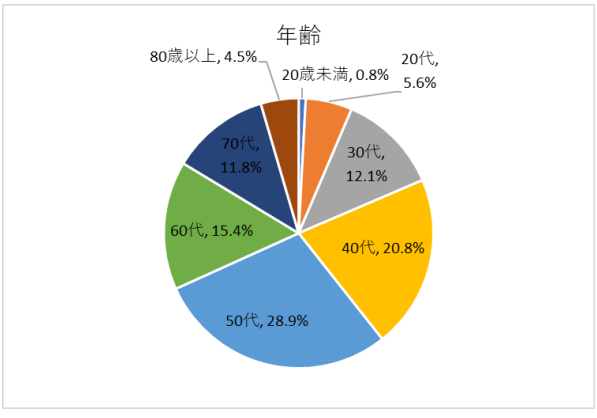


■参加者の年齢

年齢

	回答数	割合
20歳未満	8	0.8%
20代	53	5.6%
30代	115	12.1%
40代	197	20.8%
50代	274	28.9%
60代	146	15.4%
70代	112	11.8%
80歳以上	43	4.5%
合計	948	100.0%

※無回答24名を除く



■会場アンケート回答率

・回答者数：868 名（89.3%）

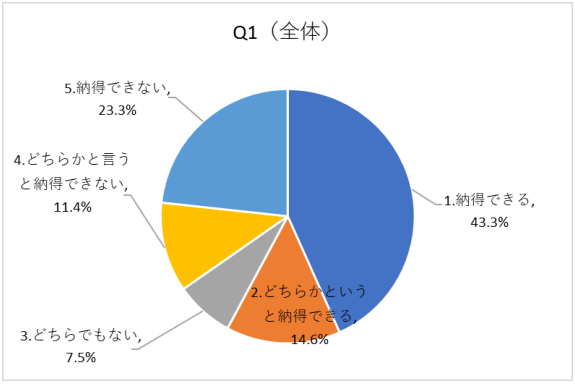
■Q１．課題と地区計画変更について

〇全体

Q1（全体）

	回答数	割合
1.納得できる	372	43.3%
2.どちらかというと納得できる	125	14.6%
3.どちらでもない	64	7.5%
4.どちらかと言うと納得できない	98	11.4%
5.納得できない	200	23.3%
合計	859	100.0%

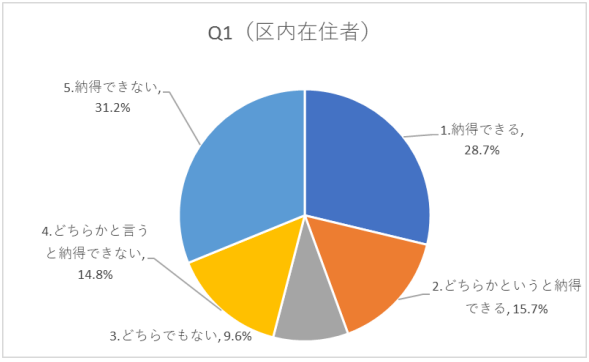
※無回答・無効9名を除く



〇区内在住者

Q1（区内在住者）

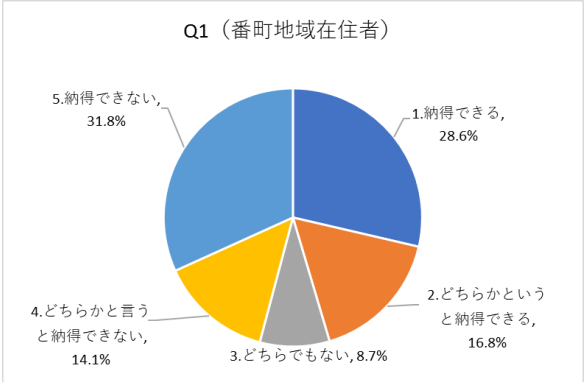
	回答数	割合
1.納得できる	167	28.7%
2.どちらかというと納得できる	91	15.7%
3.どちらでもない	56	9.6%
4.どちらかと言うと納得できない	86	14.8%
5.納得できない	181	31.2%
合計	581	100.0%



〇番町地域（一番町～六番町）在住者

Q1（番町地域在住者）

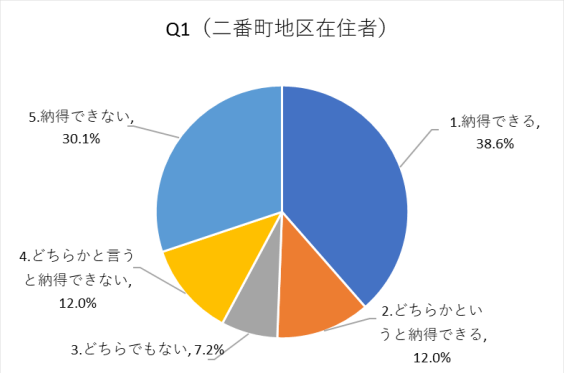
	回答数	割合
1.納得できる	128	28.6%
2.どちらかというと納得できる	75	16.8%
3.どちらでもない	39	8.7%
4.どちらかと言うと納得できない	63	14.1%
5.納得できない	142	31.8%
合計	447	100.0%



○二番町地区在住者

Q1（二番町地区在住者）

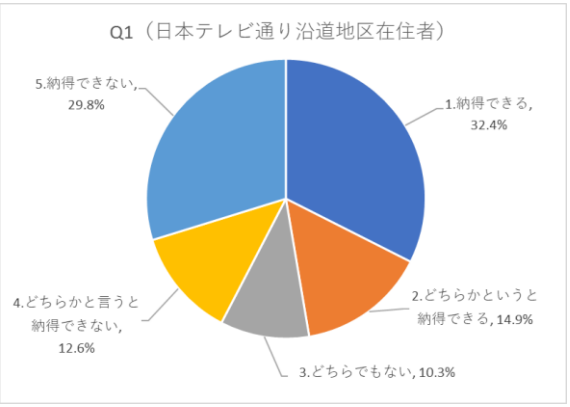
	回答数	割合
1.納得できる	32	38.6%
2.どちらかというと納得できる	10	12.0%
3.どちらでもない	6	7.2%
4.どちらかと言うと納得できない	10	12.0%
5.納得できない	25	30.1%
合計	83	100.0%



○日本テレビ通り沿道協議会在住者

Q1（日本テレビ通り沿道地区在住者）

	回答数	割合
1.納得できる	85	32.4%
2.どちらかというと納得できる	39	14.9%
3.どちらでもない	27	10.3%
4.どちらかと言うと納得できない	33	12.6%
5.納得できない	78	29.8%
合計	262	100.0%



問２　地域課題解決のため、地区計画を変更し高さを緩和したうえで、整備内容を位置づけることについて　選択理由（代表的な意見を抜粋）

■「納得できる」「どちらかというと納得できる」と回答した方の選択理由

＜まちの将来像についての意見＞

・日本テレビの本社が有った時のように町に昼人口が増えて欲しい
・働く場所の近くが活性化されるのは単純にうれしい
・この町の色、デザイン全部の統一感をもたせた建物を造っていく方がいいと思う
・日本テレビだけではなく、街全体のことを考えてからとりかかる方がいい
・もっと在勤者が使いやすく訪れやすい地域である必要があると思うので、広場の確保及び歩道の整備は必要
・既に古い町並みは無くなっているため住民及び利用者の利便性、経済性を追求し、環境に配慮した形で開発を進めればよいと思う
・既に高層化が進んでいる地域なので、公開空地を多数作り、容積率を大きく使用できることが街区の資産価値を増価させる事になり、住民・デベロッパー・事業者が共存できるのではと思う
・古い街の味わいを残しつつ、最新の利便性、地域のつながりが持てる街づくりを行うことに番町の価値上昇の可能性がある
・住宅街から麹町駅前（日テレ通り）に向かって、グラデーショナルなつながりをつくり出し、商業、ビジネス街としても賑わいと活力のある街を実現してほしい
・番町地域の再開発により、より良い町になるようであれば賛成。地域の住人だけでなく、観光客の集まるような地域開発をお願いしたい
・地区計画は時代の流れとともに見直されて良いものだと思う
・麹町駅周辺は全般的に老朽化しており、訪れたい飲食店もなく、活気に欠けている。公園を備えた構想であり、親子連れなど人々が集えるスペースとなり、以前のように活気も戻ると思われる
・地域活性化のため良いと思うが、よほど国際的に考え、世界から見た時にも称賛されるような開発、建物にしないとやる意味がない。従来型のマッチ箱のようなオフィスビルならいらない。一般的なオフィスビル周辺にグリーンを植える程度のものでは開発の価値がない。夢のある、日本発の初のランドマークになるべき

＜建物高さについての意見＞

・もう少し高くした方がインパクトが出る。
・60ｍが 90ｍになり、街がよくなるのなら納得する
・立地上高さが 90ｍになることにより不利益になる方々が少ないと思われる
・高さを 60ｍ→90ｍにした方がいろいろな施設を作ることができる

・高さ 60ｍで狭い空地と高さ 90ｍで広めの空地であると後者の方が解放感はあると感じられるから
・空地の確保、歩行空間と同時に地上を歩く時や近隣住居からの「空の広さ」を十分に配慮してあれば、90ｍの緩和はある程度納得できる
・高さ制限については、60m→150m と聞いていたのでとんでもないことと思っていた。90m なら周辺環境に配慮することを前提に許容できる範囲
・高さは 90ｍであれば超高層でもないので、まったく問題ない。広場の維持管理の為にも 90ｍのビルで収入を増やし、サステナブルな地域、広場にしてほしい
・広場、ゆとりある歩行空間、緑地は望んでいたことなので実現するとうれしいが、高さ 90ｍはもっと抑えられないか。やはり圧迫感がある。今の日テレの高さが限度だろう
・この地区は坂が多い。エスカレーター、エレベーターの設置は望ましい。ただ、ここを 90m にすることにより今後近隣すべてのルールが壊れてしまうことは心配。もともとこのエリアは低層住宅が多かった。急に 90m には不安があるのは事実
・千代田区には規制がないが 90m の建物が及ぼす日陰は極めて悪い影響を与える
・土地の有効利用及びコミュニティづくりのために活性化させた方が良いという考えは理解できる一方で、閑静な住宅街の街並みを維持することの重要性についても理解できるため。60ｍ以下で検討いただきたい

＜広場についての意見＞

・様々なイベントを番町の庭、番町の森で番町麹町界隈の住民の方々が楽しんで参加している笑顔を見るにつけ、これらの広場施設は絶対に必要であると感じる
・地域に広場が少ないため
・広場の確保やゆとりある空間の設置により、周辺住民との調和を図れると考える
・防災面からも広場が大切だと思う。子育てをする一親として、番町の庭や森のような広場、そこで行われているイベントに参加することで、子供達が楽しむだけではなく、保護者同士のつながりがうまれ、より暮しやすくなるのでとても大切だと感じる
・広場は暫定利用ではなく、恒久的に使用できることが望ましい
・犬の散歩がてら利用する為、できれば、ペット入場可能にしてほしい
・広場があることで、小さな子供たちが遊べる場所があることにより、若い世代の（子育て）世代がより住みやすくなる
・高さ 90m に緩和し広場を多く作られたことで、地域の人のためになる（災害時）場所になると思う。3.11 の際の小学校の避難地だけではまかなえなかったことが、ここが拠点となり、助かる人が多いと思う
・大都会の中での子育て、地域のコミュニケーションの場として広場が必要不可欠
・ゆとりのある歩行空間、緑地というのは年代に関係なく好ましいと思う。現状では番町の庭は若いママ達と子供の広場になっているがお年寄りの憩いの場も欲しいと思う

・建物が建ってしまったら、その中に入ったり、憩うことができる場はかなり少なくなるので、住民に開かれた場が必要
・今後参入するテナントによるが、極端に治安が悪化しなさそうなので、子供達が安心に思いきり遊べる空間になってほしい

＜緑についての意見＞
・緑化等のメリットの方がデメリットより大きいと考えられる
・緑地を確保して住民の方が集まれる拠点となりうる
・緑をもっと増やした方が良い
・ビル、アスファルトの反射熱対応、雨水の吸収、酸素供給など緑地が増えるのは良い

＜商業施設についての意見＞
・この地区には商業施設がないため、環境に配慮した商業施設は地域発展の為に必要。以前住んでいた元麻布は、六本木ヒルズの商業施設があるエリアと住宅のあるエリアとの区分けがはっきりしていて、道一本挟むだけで全く違う雰囲気があり、住宅エリアはとても静かであった。人の流れも車の流れもしっかりと考えて街づくりがされており、この計画を進める上で参考になるのではないか
・地域生活が活性化する店舗、生活に便利な機能が提供されるのであれば、地域貢献の観点から賛成できる
・この近くには住民メインの店が少ない。スーパー大手もなく常に自転車で市ヶ谷・四谷まで行き、生活にはとても不便である。今回のような一ヶ所に全てがあれば大変便利で街もにぎやかになり良くなる

＜バリアフリー化についての意見＞
・麹町駅のエスカレーター、エレベーターの設置が良い。日本テレビの部分だけでなく、周辺の地域も町全体としての統一感のあるよう整備してほしい
・駅から上がってくる時が不便なのでエスカレーターがほしい
・ベビーカーや年寄りにやさしい歩行空間があると安心
・現在、バリアフリーの方たちにとって少し行きにくい場所がある。バリアフリー化をどんどん進めて頂き、障害がある人も住みやすく働きやすい環境にして欲しい

＜環境への影響についての意見＞
・思ったより規模が縮小したと思われ極端な集客がないと思われ安心した
・周辺がオフィス街であり、戸建のような住宅が少ない。そのため、大きな影響がないのかと思ったため
・問題は起きると思うが、現状ではよく想定している

・二番町計画の議論が中心にされているが、四番町計画がどうなるのかという問題もある。二番町計画が認められたら、四番町も当然に高さを緩和するということはありえないので、全体としてどのような計画なのか早めに知らせるべき
・町全体の景観。日本テレビの再開発以後、他の企業等が同じような高さのビルを作っていったらどうなるのか、今後の方針が見えない
・沿道の環境などに多大な悪影響はないと思うが、女子学院など学校への影響はどうか
・風害が発生しづらいとの事だが、実際起った時の対応はどうなるのか
・番町麹町エリアで再開発し、町を発展させてゆくことは賛成。ただし域内道路（文人通、中央通など）は幅員が狭く再開発で交通量が増えすぎると渋滞や事故発生（子供達も多い）の問題が生ずるので、十分開発容量の決定について慎重にすべき
・夜間（未明）の車の出入りや光などで住環境への調査、配慮は充分にした上で、問題に対して対応してほしい
・近隣に 60mクラスの建物ができる場合の間隔について規制以上の配慮がほしい
・スタジオ棟の周辺でも酷いビル風が生じている。90m 高さの建物の周辺では危険なビル風が生じる可能性がある
・住環境（静かに暮らすことの保証）に触れられていないことは問題。日テレ通りから一歩入ること住空間なのだから。課題の中に示されていないのは問題

＜エリアマネジメントについての意見＞

・二番町地区で、日本テレビが一定の経済的合理性を得ることにより、継続的なエリアマネジメントへの貢献が期待できるから
・これからの街にはグランドレベルの楽しさや安心が大切だと思う。特に子供にとっての原風景になる「体験性」の高い、ソフトの充実のために使える資金を生み出してほしい

＜道路についての意見＞

・周辺道路は一方通向で道幅も狭いので、それが改善されるのは良いと思う
・オフィスの増加に伴い、通行者も増加しているにも関わらず歩道が少し狭いように感じる。ゆとりある歩行空間が生まれることで在勤者・在住者の両者にメリットが生じるのではないか
・歩道、特に麹町から市ヶ谷駅に行く歩道を作ってほしい。日テレ通りの拡幅が難しければ裏道を作るしか方法は無いかもしれないと思う
・商業地域と住宅地域のすみわけと住民にとって必要とされることが重要と考えるため、自転車にとっての良い道路の整備も希望している
・計画には賛成だが、交通量の増加が予想され、通学路エリアでもあるので適切な誘導、信号調整、子供、お年寄りにやさしい道づくりは必須条件

・道が双方向になるのは困るので、一方通行（現状）を維持していただきたい

＜交通広場についての意見＞

・駅前にタクシー車寄せが出来るのはうれしい

・地域交通広場整備は今回の日テレ二番町計画の場所に必要とは思わない。市ヶ谷駅の駅前にその必要があるのではないか

＜必要だと思う機能について＞

・街区としての発電機能が欲しい。太陽熱＋水素発電（グリーン水素他）CO_2削減に努力すべきである。停電時の番町への寄与など

・展望室、地下鉄との連絡路、非常時のためのシェルター

・ランドリー屋があると良い

＜民間事業者のまちづくりへの参加について＞

・地域の課題解決のために民間事業者が協力・貢献するのであれば、一定の緩和は必要。そうでないと街づくりが進まない

・日本テレビがこのような取り組みをしなければ、課題解決にはつながらないと思うから。民間の資金によって、このような住民課題にとりくんで下さるのはありがたい。行政ではなし得ない自由な発想が可能

■「納得できない」「どちらかというと納得できない」と回答した方の選択理由

＜計画全般についての意見＞

・地域課題の解決に向けて「二番町地区計画」の変更は必要ない。現行の地区計画の変更なしに地域課題の解決が不可能だと日本テレビが言うならば、他の事業者への土地の売却を求めてほしい

・日本テレビ通りの道路幅、麹町駅の規模等を鑑みると、日中人口が大幅に増えるような高層ビルの建設は街に与える影響が大きいと思うため。既存のルール（60m）の中での建設では何故いけないのか。90mありきで進める中で、広場を残す、スーパーを作るなどと妥協点を提示していただいても、感情的に容認できない

・60m案でも出来ることをきちんと検討しているように見えない。例えば、地下鉄通路拡幅や駅前バリアフリー化は 60m案でも出来ると思うし（制度上）、事業制を考えてもしそうなものであるが、60m案ではできないとしているところがわからない。株式会社であるので事業性を考えるのはわかるが、事業性と地域性の両立を考えてほしい。60m→90mだけでなく、50m（総合設計 60m）を 60m にする理由もきちんと説明してほしい。60m制限にして、将来的に空地をなくすことができるようにしたいのかと感じてしまう。今回は番町の森周辺の話であるが、これを足がかりに番町の庭周辺も 90m制限などになるようで困るが、そのあたりの説明もない

・突き詰めて言えば「広い広場を生むためには最高 90m の高さになります」というのが日本テレビの計画である。しかしながら、区には都市マスにおける番町についての記述を活かしながら、広場・高さを始めとする考慮すべき要素との調和を図っていくことが当然に求められることから、環境まちづくり部にとっても専門部署としての腕の見せ所だと思う。今回、それらの先に期待したほどの工夫の跡が窺えないのは極めて残念である

・地域の課題を解決する意図は理解するが、日本テレビに過剰に依存した計画は公平性にも欠ける

・日テレは放送事業者なのだから現状の範囲内で最大限度地区に貢献するお手本を示してほしい。賃ビル業にならないでほしい

＜まちの将来像についての意見＞

・千代田区に残された唯一の住宅街に超高層ビルと集客施設を作る事自体に反対。「繋がる」や「Walkable」などあいまいな表現で、町の雰囲気を壊すことのないよう望む

・日テレ通りの再開発であり、二番町だけでなく四番町についても今後の計画の見通しを同時に示すべきである。隣接しているマンションの住民として大変不安であり、適切な手順が踏まれているとはとても言えない

・生まれ育った番町は広々とし、静かで文化的な町だった。高層ビルが立ち、にぎやかな空間となることは望んでいない。今後、子供たちが育つ環境としても、今のような静かな文

化的な街を維持してほしい
・これ以上の人口集中は社会のあり方として不健全。東京の他の繁華街と同じような町を作って、住人は全く嬉しくない。現状が不便であるとは全く思っていないのに、これ以上の利便性を追求する必要性を押し付けられるのは抵抗する。風の問題、景観の問題は、規制緩和で悪化するしかないのに、住民の不便を犠牲にしてまで行うものではない。番町の庭、森があるのは「よい」としても、それを高さ制限がひきかえであるのなら、どちらもつぶせばよい。日本テレビには、現状の規制の中で出来る限りの調整をお願いしたい
・商業地帯に番町地域をするように見える。この地域に便利さや快適さは不要で、昔からの品の良さを継続いただきたい
・静かな街であり、広場があってエリアマネジメントで活性化させなければならない街とは違う
・二番町の開発のみに絞ったことを非常に残念に思う。日本テレビは四番町でも大きな地所を所有されているが、併せて開発計画をできないものか。せっかくの開発の機会を細切れにするのはもったいない
・千代田区には学校も多数あるので、交通量、人通りが増加すると、勉強の妨げになる
・番町が赤坂や六本木と同じような街になってしまうことを恐れる
・景観は重要。高さを周りの建物と同等にしてほしい。せまい町、番町という歴史ある町なので、品位が保たれるのか心配
・高さはおさえて、どうできるか考えてほしい。地下空間を活用し、スーパーや飲食店、新しいスタイルのオフィスなど、やり方はいろいろあると思う。コロナで従来のオフィス利用の形態も変わっている中で、従来型の高層ビルは事業としても良くはないのでは
・昔からの静かな住宅地である番町地区の景観を損ねる可能性が大きい。高級住宅地のイメージを大切にしたい。人・車の往来が増え、安全性の問題がある
・カフェやスーパーが入るというだけで住民への貢献とは思わない
・にぎわいを創出するという発想はアフターコロナのあり方に逆行する。これ以上密な場所に番町をしないでほしい
・番町地区ににぎわいは必要なく、今迄と同じように閑静な住宅街のままがよい。せっかくこの環境が気に入って引っ越してきたのに、超高層ビルが建つような町に住みたくない

＜建物高さについての意見＞
・90ｍの高さは許容できない。一番町地区計画協議会は平成 16 年に大妻通りの地区計画を60ｍに高さ制限し、千代田区役所で受理されている
・90m程の高さのビルは不要。60ｍですら高い
・オフィスビルとして高さのあるビルは地域にそぐわないと思うため。60ｍとした場合の計画イメージの作り方が意図的で 90m案を選択するような魅力のない案となっているオフィスビルのサイズが大きく住宅地の中には異質な存在に見える

・高さ制限は今まで通りで町づくりを考えていただきたい。空を見えるように
・高さ制限を１度緩和すると、今後同様の開発をしようとする者が我も我もとなるのを非常に懸念している。今回限りの緩和なのか、または同様の公共に充分配慮した開発を絶対条件とするか、明示をお願いしたい。もし緩和するなら条例などで上記のような地域住民の利になる広場の確保などを必ず作ってほしい
・高さ制限 60→90ｍ緩和に違和感がある。高さ制限内で再開発を実現していただきたい。麹町駅番町口のエスカレーター、エレベーターは設置してほしい
・C 地区の高さを 90m にした場合、A 地区の 30m に対し C 地区の 90m は 3 倍の高さとなり、地域のバランスを崩すことになるので容認できない。ただし広場整備の歩道上空地を確保することには街づくりにプラスの方向であると考えられる。A 地区を 45m とすることと併せての施策とすべきと考える
・子育て支援施設がなくても 60m は緩和されるのか
・高さが高くなると庭が狭くなるのは当然である。建替えなどでマンションなども高くなり、もっと高くして良いなら日本テレビの計画も 80m 位なら仕方ないと思う。ただし計画に古さを感じる。テレワークの時代なので、考え方を変えてはどうか

＜広場についての意見＞

・広場、歩道状空地、緑地、バリアフリーどれも賛成。しかし、他地域から人が増える事は残念。車、人をそのエリアにとどめる事ができれば悪くはないと思う
・日本テレビが公共性を持つ会社として、地域の為に緑地を確保してくれるのは良いが、その代償が建物の高さ制限を変え高層化するのには納得できない。スタジオ棟が建ったあと風のある日は通りの風が非常に強くなり、高齢化するに従い、歩行が困難にならないか心配している。現在設置されている緑地帯の座れる場所では、夜になるとカップルの場所になることがあり、学生の多い地域性には問題であると感じている。広場、というのはうっかりすると非常に安全でない場所になり得ると考える
・広場や防災拠点は千鳥ヶ淵、各小中学校で代替可能
・高さ制限を緩和する為に、番町の庭・森をアピールしているが、これらとバーターで考えるものではない。今のような高さや駐車場の横に設置されている、公園のような作りだからこそ、子どもを遊ばせようと思うのであって、超高層ビルの横で施設を利用する人がたくさん集まるような場所になることが想定される中、本当に子供にとって快適な空間になるのか疑問
・一部を広場や交流拠点を作るというが、変更するほどの公共性を感じない
・公園を作ることと引き換えに 60ｍから 1.5 倍の 90ｍに緩和する事に納得できない。街並みは商業地域のようになってしまうのは心配である。公園とは名ばかりでイベント会場にも使える広場という事でそんなに人の集まる場所で子供は遊ばせられない
・現在の番町の庭と番町の森は、広場を確保しただけという感じで、平日、保育園の園児と

近隣のサラリーマンしか使っていないように見える
・広場や子供の遊び場の確保というメリットを全面に出されている様ですが、現在、番町の庭や番町の森に人が集まっているのは近くの東郷公園が長期間閉鎖されている（現在は一部解放されている）ことが影響していると思う。広い園庭を持っていた四番町保育園も工事が大変長引いており、遊び場・広場を失った子供達が番町の森に行かざる得ない状況なのではないか

＜商業施設についての意見＞

・番町に赤坂サカス等のような商業施設は不要。高層ビル建設による環境悪化、地域の価値低下を懸念している。バリアフリーを設置するからといったようなことが交換条件として持ち出されることに強い違和感を覚えると同時に、メディア業界の雄である日本テレビの CSR に対する姿勢に落胆した
・商業施設は、コロナ後の社会で必要なく（通販やデリバリーの充実)、本当に必要なら銀座、新宿三丁目に出向けば充分
・商業施設が増えることで、ゴミの問題など環境悪化も考えられ、飲食する会社員も今以上に多くなるため、近隣の学校へ通学する学生に対して悪影響となる
・商業施設への規制を入れていただきたい。繁華街化するのを抑制してほしい

＜バリアフリー化についての意見＞

・駅の改修、バリアフリーは駅単独で議論、計画すればよい
・バリアフリーの設置や広場については千代田区がやるべきことであり、日テレが必ずやることでもない。千代田区が早くやるべき

＜環境への影響についての意見＞

・90ｍに緩和することによるビル収容人員の増加による環境の変化が大きくなるように思う。付近に娘が通学する親の立場からは、現在の静かな環境が不特定多数の人が増加することで悪い影響を心配している
・当該建物以外にも高層建物が増える可能性があり、文教地区にふさわしい景観、静かな環境が失われてしまうおそれがある。多くの子供達が学ぶ文教地区の環境を守ってほしい
・地域課題解決のために敷地内を整備することについては理解できるが、ビル風の影響などが、周辺地域の再開発計画をふまえないで、計画されていることが疑問に思う
・現在の番町の住環境を著しく損なう恐れが大きい
・地域景観、採光、風、人流への影響が懸念
・高さが高くなると日照に影響を受けるエリアが増える。公園や商業施設は住人の利用はそれほど多くないと思われ、住人の意見としては、現状から悪くなることが多すぎ、あまり納得できない

・便利になるのはプラスだが、人の流れや高層化に伴う景観の変更、又、風の影響やテレビ等の電波の影響を考えると、あまりにも高い建物を建築するのは反対である
・90m ともなると日照問題が当然気になるが、そういったシミュレーションは当然行ってらっしゃると思うが、展示もなく正確な情報を知ることができなかった
・子供が女子学院在学中のため周りがうるさくなり進学率が悪くなるのは困る。2026～2027 に出来上がるというのも急である。
・ビルの上がレジデンスになった場合、人数的に受け入れ可能な小学校はあるのか

＜道路についての意見＞

・道路、歩道が今の状況で（一部歩道が拡中されるとはいえ）交通量、人量が増えるのは心配。現在も新しいオフィスビルが建ち、朝ラッシュ時には歩道を歩けない状態。災害（地震等）が起こった時の事を考えても不安。快適な歩行者空間は現状のままでも是非千代田区と日本テレビで実現して欲しい
・番町中央通りが一方通行で安全を確保されているので、車両が双方向になることに反対。元々歩行者のゆっくり歩ける道であり、交通量が多くなり、外部の人達の流入やざわついた町は住民の求める番町のあり方ではない。番町に日テレの施設と共に緑地ができたとしても、現在の No4 のように外部の人々が沢山流入する場所に子供たちは近づかない。番町中央通りは 3～4 以上の小中高生のスクールゾーンであり、今のままでよく変化は求めていない
・広ければよいというものではない。広すぎると歩くのに疲れる、使いづらい。狭くても静かな環境を大切にしたい
・近辺は道路が狭く、マンションやオフィスが増えてすでにいっぱいの状態になっている。日本テレビ通りを広くする計画が無いうちに建物を建てることを計画するのはおかしいと考える。この計画が熱心に進められているので道路も拡張する考えのもとに行われているのかと思っていた。何十年もの間ずっと高さの制限があって、なかなか建てる許可がおりないでいる地域に、突然許可が下りるかもしれないというのも納得のできるものではない。およそ街づくりは道路が整ってから建物を計画するものと思う
・交通量増加に対応できる道路の広さが確保されておらず、路肩駐車増加により交通渋滞がおこるのは明らか。ビルテナントの需要があるのか不明

＜交通についての意見＞

・現在の番町学園通りも交通量が多く、子供たちの安全確保に大きな不安がある中、再開発がさらに状況を悪化させるのではないか。住居地域に隣接しているという事への配慮がなされているように見えない。具体的な対応案に示されていない中、二番町を先行して進めることに強い不安がある
・地域交通広場整備について、番町エリア、麹町エリアに駅前ロータリー等車寄せはごちゃ

つきを考えて不安だと思う。他の課題については問題ない
・歩行者交通への影響のポスターにおいて、日テレから番町中央通りで地下鉄半蔵門駅に至る流量シミュレーションがなされていなかった。この経路は住宅地を通るため、近隣住民には重要な指標なので是非シミュレーションに加えて頂きたい

＜アンケート、説明の内容について＞

・「できる・できない」という言葉を使用しているのが気になる。一般的に「できる」と答える傾向にあるのではないか。今回のアンケートでは、回答肢はシンプルに「承諾する・しない」あるいは「賛成・反対」で聞くべきだと思いう。「納得できる・納得できない」は捉え方に差があり、再現性や信憑性がなくなると思う
・課題の提案については非常に納得できるし、解決策の考え方も同意できる。しかしながらこのような地区の将来を決める説明にメリットしか書かないのはどうなのだろうか。この地区計画で得られた利益が近隣住民に金銭的にどのように還元されるのか、説明されていないのはどうなのかと感じた。また、従来から存在する商店との共存に関する議論が不十分ではないだろうか
・本来住民の意思を尊重すべき行政機関たる区が、1 企業と結託して、住民の意思を商業的利益の方向に誘導する事、そして、そのために区民会館という公共施設を使い、日本テレビの宣伝映像を使用していることは、行政のありかたからいっても問題であると考える

＜今後の進め方についての意見＞

・提示頂いた資料については、きちんと説明して頂いたので、理解が深まった。このデータを元に、賛成・反対の両方の意見を効きたい。説明会をやって欲しい。
・伝統に反しており、身勝手な計画である。少なくとも住民投票などすべき。民意を聞くべきである

■問３　その他意見（代表的な意見を抜粋）

＜オープンハウスについて＞

・オープンハウスは区が日本テレビ寄りになられていてニュートラルでない印象を受けた。区としては周囲の方々の意見をじっくり聞いていただきたい
・区が主体として行っているのに、日本テレビのみが分析、提案していることに違和感がある。区は住人の「本当の」声を代表して、見た目の新しさではなく、事業者からの支援におぼれることなく、正しく意見してほしい
・オープンハウスの実施は有難いが、もっと早くからわかりやすい告知がほしかった
・パネルや説明がわかりやすかった
・アンケートを書く際の机が充分になく、（全てうまっている）椅子の上で書くのは書きにくい
・動画（番町や麹町に関わる）をもっと流すと良さが伝えられると思う。個人的に動画作成されている方（YouTube とか）と連絡を取り、オープンハウスでたくさん流れるとアピールにもなり、win-win と思う
・このような意見を聞くことは良いこと。早期に結果を公表してほしい
・気軽に参加できるオープンハウスは良かった。今後も機会があれば開催してほしい
・開催場所の建物のフロアについて案内に書かれていなかったので、少し迷った
・ポジティブな面の説明に終始しており、想定されるネガティブな面に対する課題や対策が説明されていない
・現在と比べて、いつどの程度の交通量・人手が増えるかを知りたいのに増加率がよくわからない。平日と週末は交通量がかなり異なるので。それぞれの情報がほしかった
・パネルを説明してくださる職員の知識が足りない。何かいってもこれ以上は知らないという返答は残念
・資料の元データがいつのものなのか、年月日がない。資料の元データの入手方法を記載した方が良い
・比較のデータが法的基準を元にしているため、現状と比較できない。今の状態とどう変わるのか、現況のデータと比較して欲しい。提示されたデータは不十分と思う
・今回のオープンハウスで住人環境の及ぼす影響を〆しているのは、「風の影響」、「交通量」「人口動態」のみである。いずれのデータも現況との比較がわかりにくい。素人がわかりやすいように記載と十分な説明をお願いしたい
・住民以外の在勤の方々も参加、意見表明できるようになっているが、その場合日本テレビ関係の方々が数の力によって優ってしまわないか。在勤の方々のご意見も大事だが、歴史ある番町の住民の声をまず聞いて頂けるよう、強く要望する
・入口すぐのパネルから、作成者が日本テレビであることも全く明記されず、区は主催と言いながらも立場的には日テレの後押し隊のような印象を受けた。このようなあり方では「説明会を行った」というパフォーマンスに利用されているようで、区としての公平性、

中立性には大いに疑問。豊洲市場の二の舞にならぬよう、「区」もこの計画や議論に関して、責任者（部署、担当者氏名、決裁の日時等）を後々まで特定できるようきちんと記録に残すべき
・分かりやすいボードと映像資料に加え、スタッフの方が丁寧な解説で大変よくわかった。強いて言うならば計画と街の模型があるとよいと思った
・各資料が千代田区が用意したものか、日テレが用意したものかわかりづらく 90m の制限緩和ありきに思えた。60mの中でできることのイメージや計画も案として作るべき
・長い間住民と行政が合意に至るまで積み重ねてきた地区計画を変更するためのオープンハウスがたったの 2 日間で、意見を聞いたことになると思えない。せめて 6 ヶ月は開いているべき。足が不自由で来られない方、たったの 2 日間なのでたまたま都合が悪い方などそういう場合の対応がどこにも明記されていない。千代田区は真摯に住民の意見を聴収しようとしているのか
・現行地区計画の詳細の情報もほしかった
・日本テレビ側に都合の良い誘導的パネルであり、公平性に欠けている。地域を良くしていこうという姿勢が全く見られない
・千代田区主催なのに日本テレビ職員がいることに違和感がある。行政と住民が話し合って合意して築き上げた地区計画なので、変更したいなら日本テレビが独自で説明会を時間をかけて何回も開いて（十分周知の上）多くの意見聴取を行うのが筋ではないか。それで合意が得られたのなら、独自の説明会の結果を千代田区に知らせてオープンハウスを開くのが手順だと思う
・このオープンハウスのみで結果を出すのは止めてほしい。デメリットが一切紹介されていないオープンハウスに意味があるのか
・たくさんの方が来場していたが、パネルが小さいので長く見てられない点は改善して欲しいと感じた
・これならオンラインでも構わない
・千代田区側の説明も必要
・今日のオープンハウスのちらしはどの範囲に配られたのか。番町地区全域には入っている事を願う
・場所が狭く換気が悪い。コロナ対策がイマイチ

＜アンケートについて＞
・アンケートの集約に関しては、全体だけでなく、各属性毎でもお願いしたい
・二番町計画における要望アンケート（次回）ですが、まず制限を守った高さのビルになる、という前提がなければ答えられない。（広場など）便利な店舗だが、そもそも買い物など不便なことを承知で番町に住み始めた訳で、便利さよりも静けさ、落ち着き、街の文教的たたずまいを大事だと考えている。例えば、便利なスーパーに他からもやってきて、道や

町が混雑することは望んでいない。飲食店もしかり。
・要望アンケートに新しくできる施設利用が大前提となっており、必要のない人のことを考えていただけない残念な計画。日本テレビが新しく建物を作る自体が反対なのではなく、商業施設ができることに必要性を感じない
・このアンケートの声が日テレ側へ届くことを千代田区に期待をしている
・鉛筆での記載は「改ざんのおそれ」がありますので、妥当な方法とは思えない
・今回のアンケートでどんな意見・質問が出たのか、またそれに対する回答を聞ける場がほしい
・ネットでコメントできると良い
・90ｍの大型オフィスビルと建てることについて、意見を求めていない。90ｍについては反対意見が出なかったとして「容認された」扱いにしようとしているのか。90ｍの大型オフィスビルを建てれば、地域の自動車流入量が相当増加する。これが住宅地、文教地域に流入るすることを回避する措置がとられていない。90ｍには反対せざるを得ない。
・以前にオープンハウスの意見は、区の HP に載せるということだった。実際には日テレ案に賛成の方の意見は長いものでも掲載され、批判的意見は省略されるという掲載の仕方だったので、公平な扱いをお願いしたい
・「お住まい」の所有も賃貸も、住民＝住民票を入れて住民税を払っている住民として変わらないと思うので、この選択肢は不要ではないか

＜今後の進め方について＞
・若い世代の声を聞いて欲しい
・早期の開発を期待する
・今回のアンケートの意見をとり入れた変更案はこのように再度提示していただけるのか。
・今後も情報提供に務めて欲しい
・説明会をやってほしい。ビル風、広場の使いみち（制約条件）など論点を絞って両者の話を聞きたい
・再開発を迅速に進めてもらいたい。千代田区役所の皆様もとても思慮されていると思うが、早い決断を求める声が多いと考える。緑あふれる広場を確保して欲しい
・再開発に関わられている関係者の方々のご苦労は充分にお察しするが、1 日も早く広場や緑地をもつ公共性のある現在のプランを遂行して欲しい
・ポイントはエリアマネジメントの主体を誰が担うのかによると思う
・反対意見一覧など可視化し、明記すべきでは。今後反対意見をオープンに発言できる機会はあるか。ないなら作るべき
・位置づけが不明。エクスキューズに使うのか
・以前にも区主催の説明会に出させてもらったが、開発に賛成・反対の方々の主張がまったく合わずこのままでは永遠に議論はまとまらない気がした

Copyright 日本テレビ放送網株式会社
著作権者の許可なく複製、転載、第三者開示等の行為を禁止する

前回協議会の要請を受けてのご提案

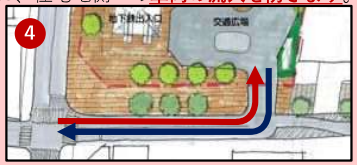
配置・1階平面イメージ(案)

Point1 だれもが移動しやすい優しいまち

駅改札階から地上への
バリアフリールートを整備します。

十分な歩行空間を
敷地外周に整備します。

駅からの乗換を円滑にする**交通広場**の整備に合わせ、**番町中央通りの一部双方向化**を行うことで**歩車分離**を図るとともに、住宅地側への**車両の流入を防ぎます**。



Point2 憩い・地域防災・交流の拠点となる緑豊かな広場

緑豊かな広場では、**エリアマネジメント**により運営される地域イベントなどが行われ多様な交流が創出されます。活動の拠点となる**交流拠点施設**を広場に設けます。

広場・施設低層部は、有事には**一時避難場所**、平時は**防災訓練**の実施にも利用されます。

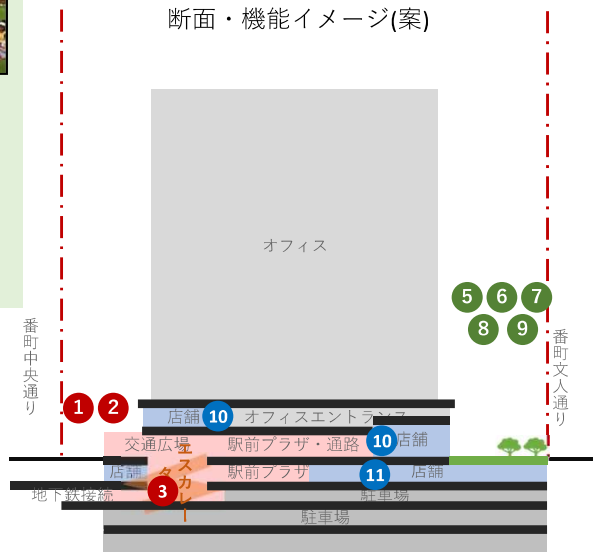
学校等に面して**緩衝空間となる緑地帯**を整備します。

Point3 生活を便利に楽しくする

番町にふさわしい個性のある**飲食店など日常使いの憩いの場**を日本テレビ通りや広場に面して設けます。

駅直結の店舗は新鮮な食品や日用品などが手に入る**生活に寄り添う小売店**を充実させ、利便性を高めます。

断面・機能イメージ(案)



※ 地区計画が変更された場合を前提としたご提案した案であり、現行法規内で実現をお約束するものではありません。

環境まちづくり部資料２－３
令和４年１０月５日
日本テレビ放送網株式会社作成

資料２

本パースは計画イメージの一例をお示しするために作成しました。デザイン等は今後詳細設計で検討します。

私たちは地域のみなさまのご要望にお応えするとともに、地域課題を解決する以下の要素を実現します。
さらに、高さについてのご懸念を踏まえ、建築物の高さを９０m以下とする計画で検討しております。

■地域課題を解決する計画の要素

広場/エリアマネジメント拠点施設

エリアマネジメントによる運営を想定した2500㎡の広場。
隣接してエリアマネジメント拠点施設を設置。
地域交流や日常の憩いの場として活用いただけます。

歩道状空地(セットバック)/地区内通路

敷地外周を４～６ｍセットバックし、緑豊かでゆとりある歩行空間を確保します。さらに、日本テレビ通り沿道には低層部に基壇を設けることで、高層部の圧迫感を軽減し周囲の建築物と調和した落ち着いた心地よいまちなみを形成します。

緑地 (緩衝緑地)

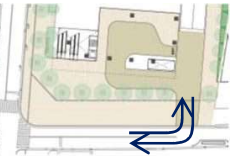
一部車路を中止し歩行空間・植栽帯を拡張することにより、住宅地との緩衝空間を形成し、
番町文人通りの車両通行の低減を図ります。

駅前プラザ/バリアフリー/地下鉄通路拡幅

地下鉄駅から建物低層部までをつなぐ駅利用者の滞留空間。
エスカレーター、エレベーターを整備しバリアフリー化を図るとともに、
改札外の地下鉄通路の拡幅と表層再整備による快適な歩行者ネットワークを整備します。

番町中央通り一部拡幅整備＆相互通行化＋地域交通広場整備

番町中央通りの一部を拡幅整備、相互通行化、
車両出入口の集約化により住宅地への車両通行の低減を図るとともに、
連続した安全な歩行空間を確保します。
また、駅前プラザと一体となった地域交通広場を整備することで
地域の方をはじめとする駅利用者が地域福祉交通、タクシー、自家用車
などへの乗換えを雨に濡れることなく、安全に行うことができます。

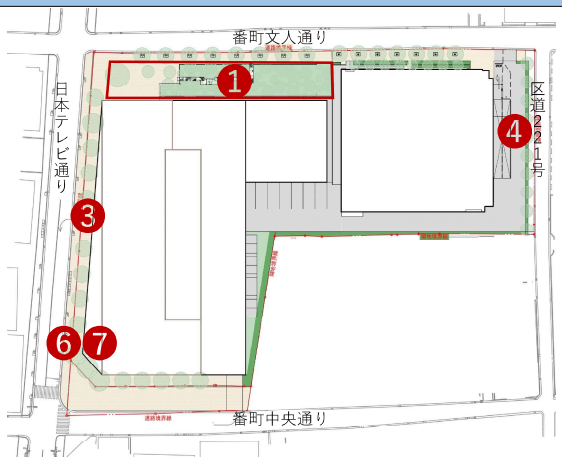
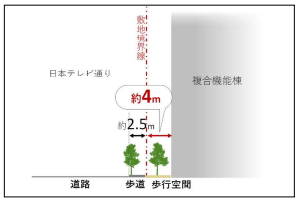
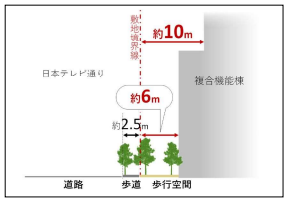
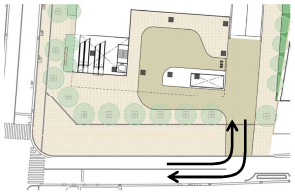
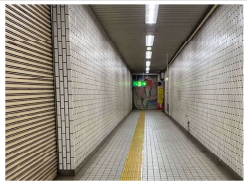


スーパー・飲食店などの商業店舗

番町にふさわしい個性のある飲食店など日常使いの憩いの場を
日本テレビ通りや広場に面して設けます。
また、駅直結の店舗は新鮮な食品や日用品などが手に入る生活に寄り添った
小売店を充実させ、利便性を高めます。

※本計画は再開発等促進区を定める地区計画の適用を前提としております。

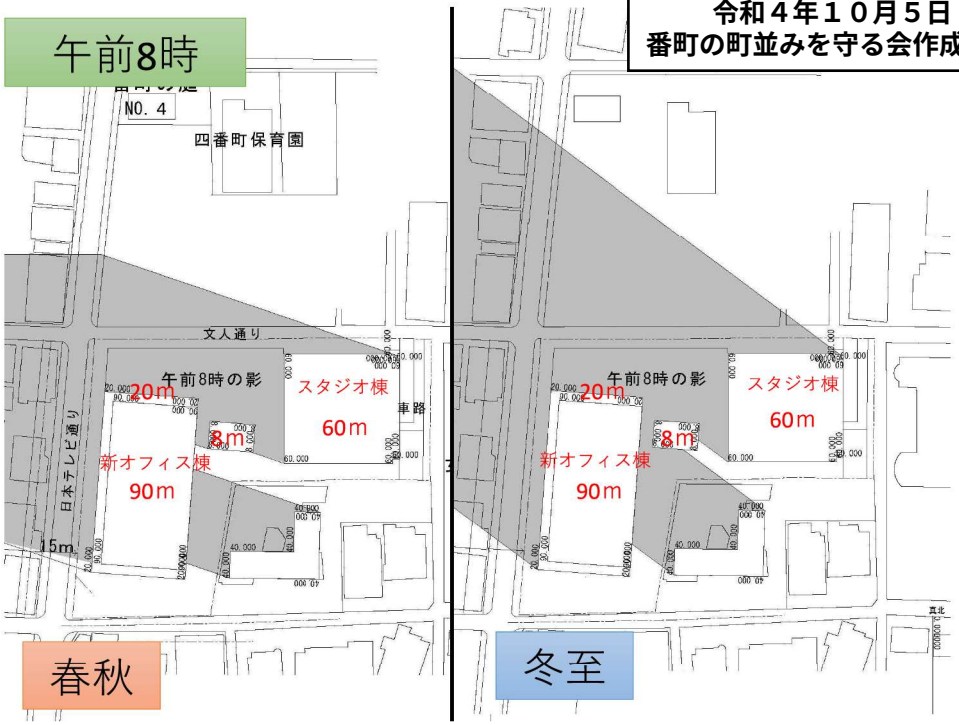
【参考】 現行地区計画における計画イメージとの比較

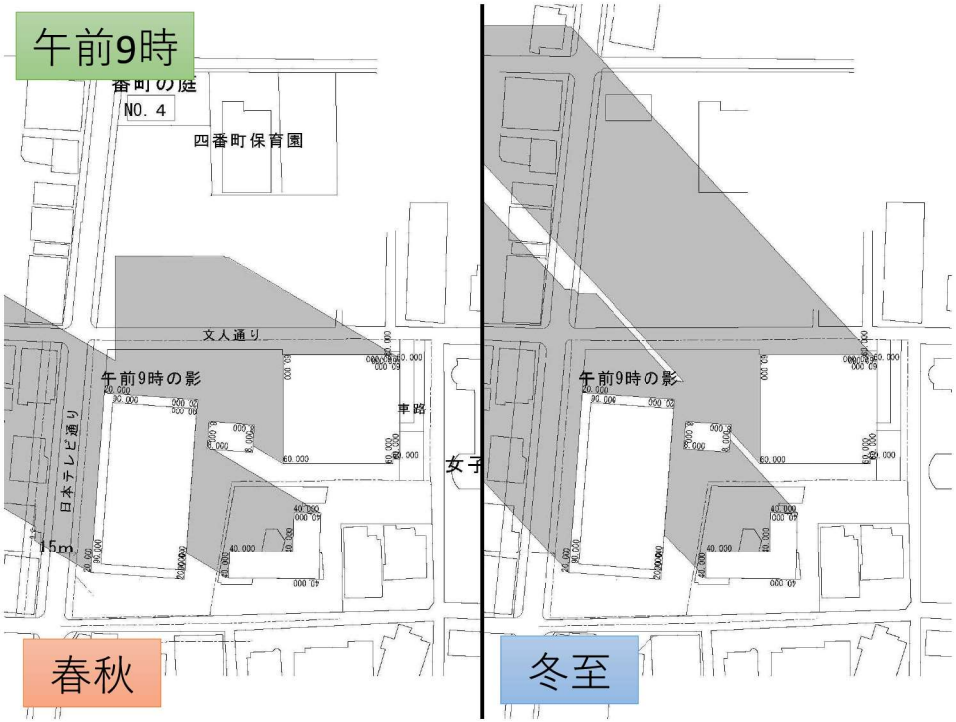
現行地区計画における計画イメージ（高さ６０m）		地域課題を解決するために現行地区計画を変更した場合の計画イメージ（高さ９０m以下）
	**配棟イメージ**	
 現状のまま(約900㎡)	**❶ 広場**	+ エリアマネジメントによる活動を想定した2500㎡の広場
なし	**❷ エリアマネジメント拠点施設**	 広場と併設して エリアマネジメント 活動拠点施設を設置。
歩道状空地 幅員約4m 	**❸ 日本テレビ通り側歩道状空地(セットバック)**	 歩道状空地　幅員約6m、 基壇部を設け 10mセットバック
現状のまま 歩道状空地＋植栽帯 幅員約3m	**❹ 区道221号側歩道状空地・緑地**	 歩道状空地＋緩衝緑地 幅員約7～8m
なし	**❺ 番町中央通り一部拡幅整備＆相互通行化＋地域交通広場**	 番町中央通りの一部拡幅整備、 相互通行化と併せて、 交通広場を設置。
地上への エレベーター設置	**❻ 駅前プラザ・バリアフリー**	 滞留空間、 建物低層階への エレベーター・ エスカレーター設置
現状のまま　幅員2.8m 	**❼ 地下鉄通路拡幅(改札外)**	 駅改札外～ビル接続部通路拡幅 幅員5.2m(有効4.2m)・表層改良

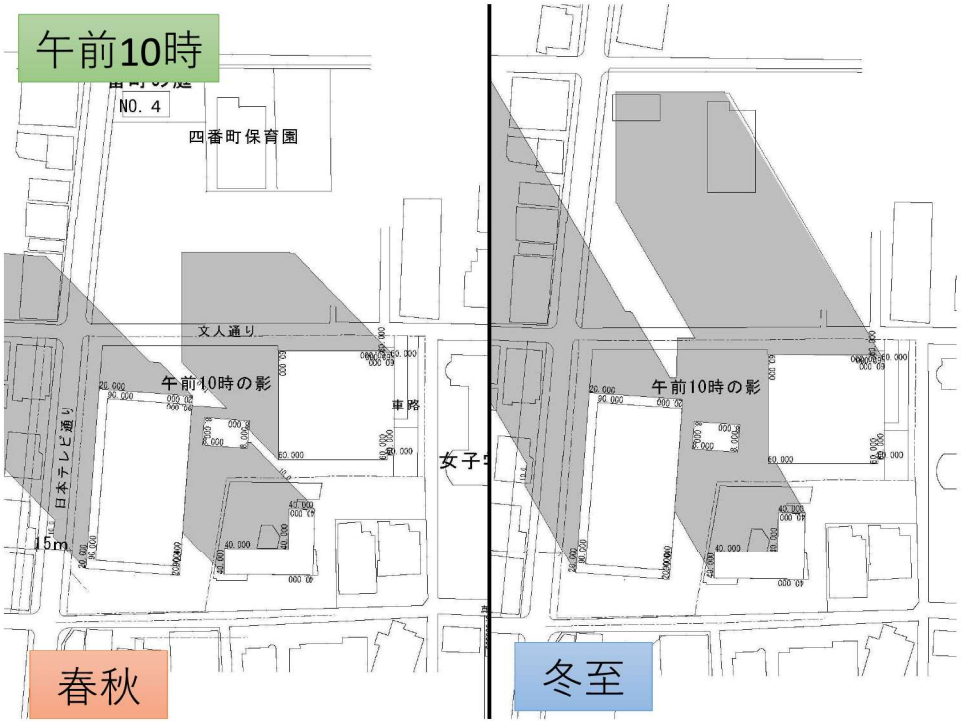
資料３

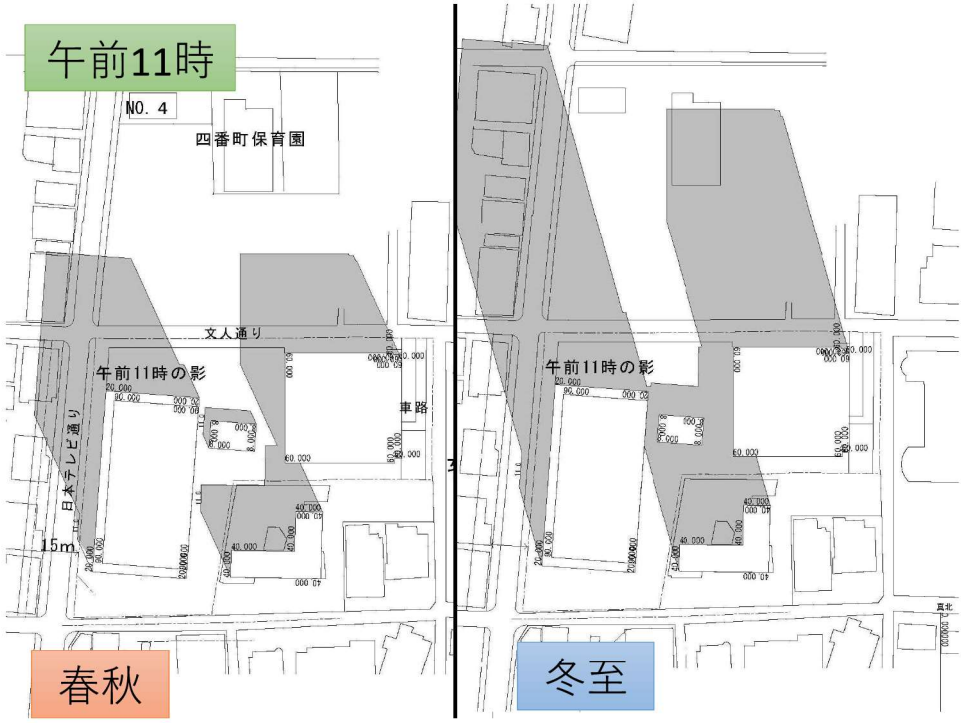
90ｍ案　広場の日影状況

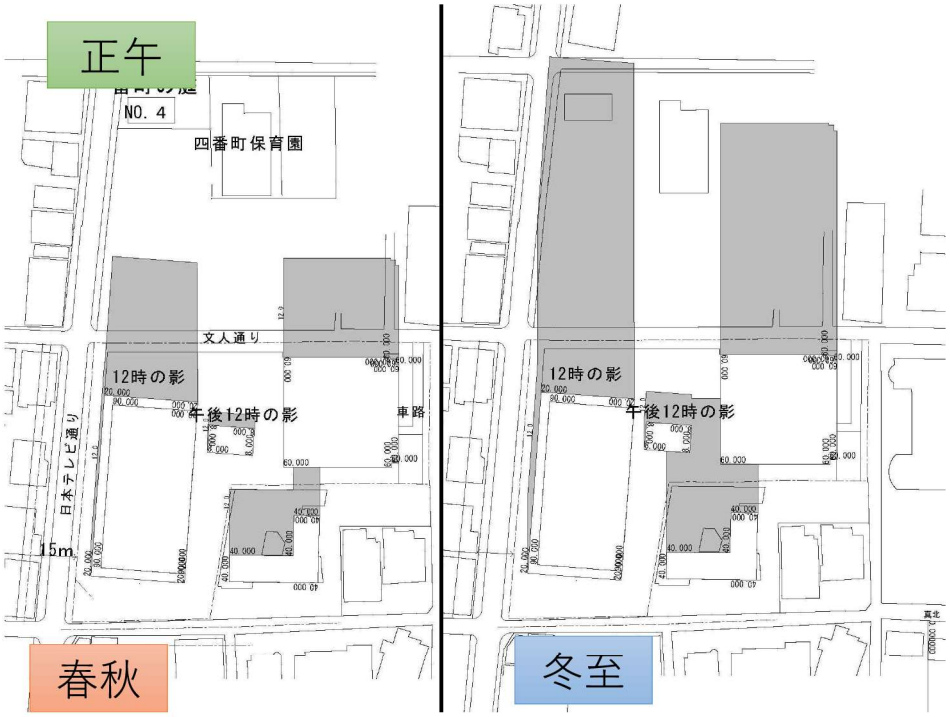
番町の町並みを守る会

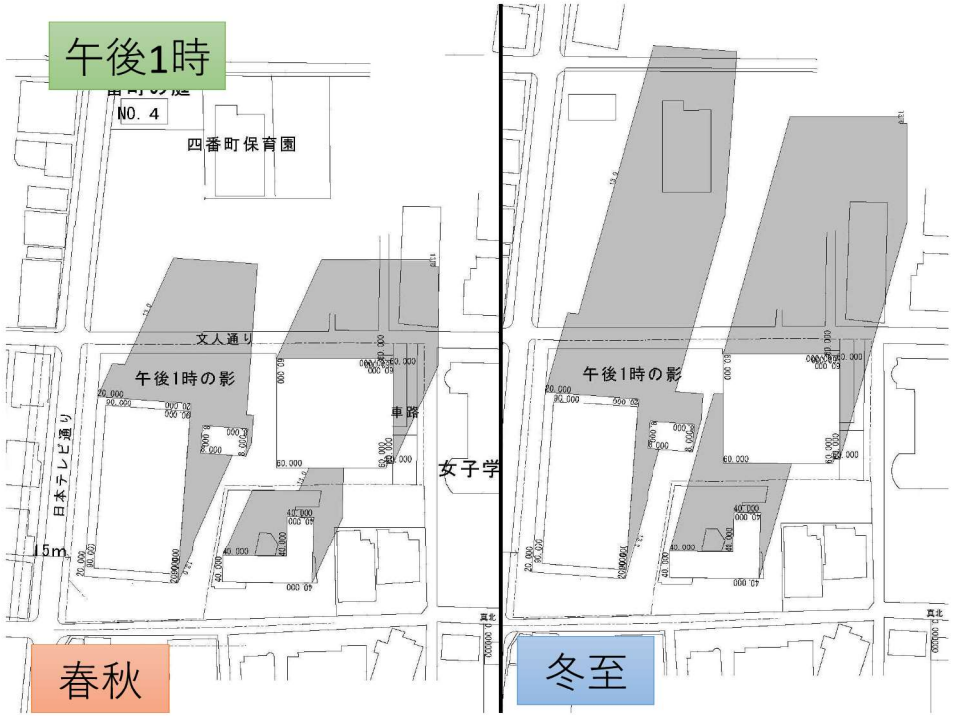


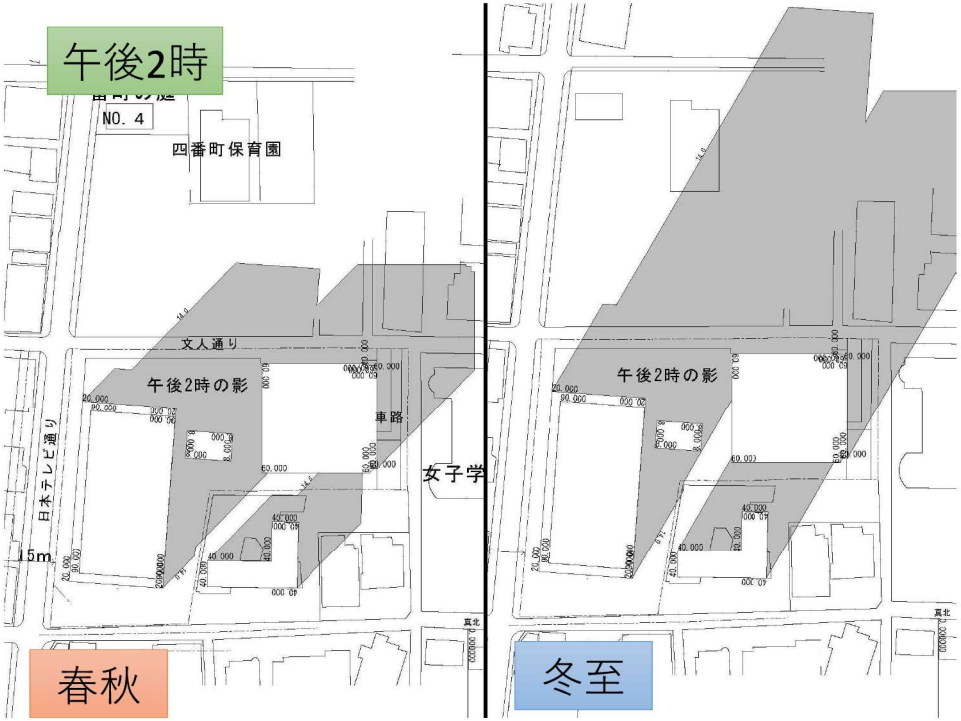


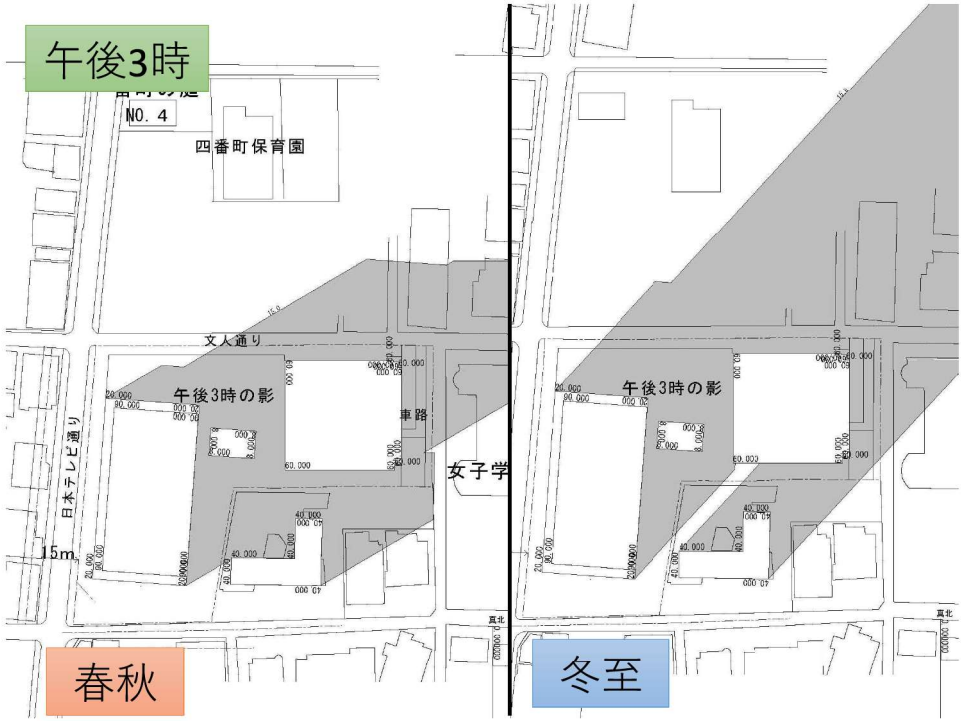


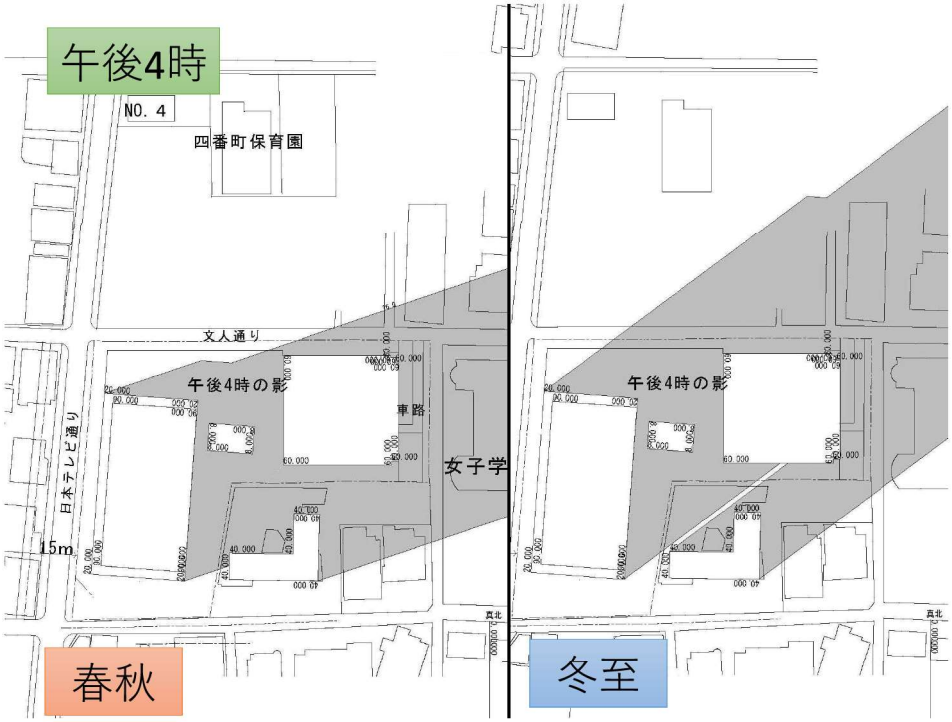

午前11時
NO. 4
四番町保育園
文人通り
午前11時の影
車路
日本テレビ通り
15m
午前11時の影
春秋
冬至


正午
NO. 4
四番町保育園
文人通り
12時の影
午後12時の影
車路
日本テレビ通り
15m
12時の影
午後12時の影
春秋
冬至


午後1時
NO. 4
四番町保育園
文人通り
午後1時の影
車路
女子学
日本テレビ通り
15m
午後1時の影
春秋
冬至


午後2時
NO. 4
四番町保育園
文人通り
午後2時の影
車路
女子学
日本テレビ通り
15m
午後2時の影
春秋
冬至



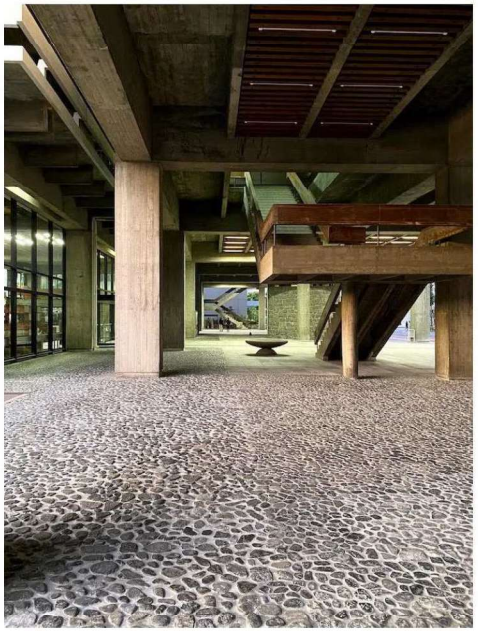


高さ60m検討図

ピロティー
ル・コルビュジエ　スイス学生会館

ピロティー
ル・コルビュジエブラジル学生会館

ピロティー
丹下健三　香川県庁舎



60m案－1－1

敷地13,200-700＝12,500㎡
12,500×700%＝87,500㎡
（容積率700%で検討）

87,500－30,500㎡（スタジオ棟）＝57,000㎡
（新オフィス棟）
57,000×115%（不参入面積割増）＝65,550㎡
（新オフィス棟max容積）

広場面積　青空700㎡＋ピロティー3,600×0.5
（平均係数）=2,500㎡ピロティー3F分12M

1F～3F　850×3＝2,550㎡
4F～15F　5,250×12＝6,300㎡

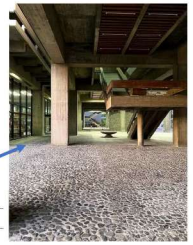
延べ床合計　2,550＋63,000＝65,550㎡

階高4M×15F＝60M

60m案　700%　　S＝1：800

60m案－1－2

1階から3階　青空広場と3600㎡の屋根のある広場



60m案－1－3

4階から15階　新オフィス　高さ60m

60m案－2－1

敷地13,200-700＝12,500㎡
12,500×700%＝87,500㎡
（容積率700％で検討）

87,500－30,500㎡（スタジオ棟）＝57,000㎡
（新オフィス棟）
57,000×115％（不参入面積割増）＝65,550㎡
（新オフィス棟max容積）

広場面積　青空
700㎡＋ピロティ－3,600×0.5（平均係数）
=2,500㎡

ピロティ－3F分
12M1F～3F　850×3＝2,550㎡
4F～15F　5,000×12＝6,000㎡
中層部4F～5F　550×2＝1,100㎡
延べ床合計
2,550＋60,000+1,100＝63,650㎡　△1,900㎡
B1＝5,000㎡のうち一部マーケットなどとする

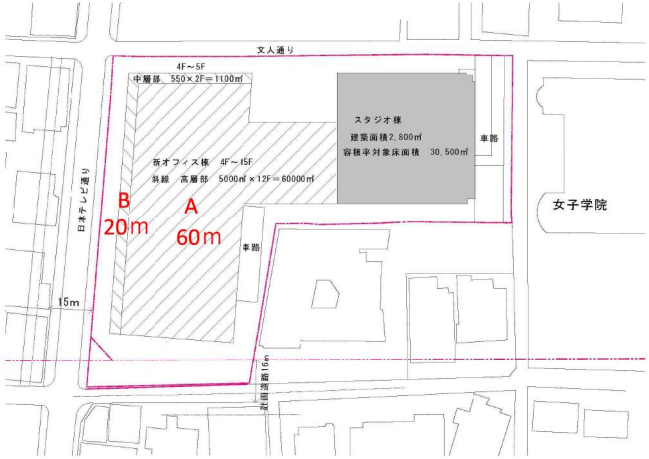
4M×15F＝60M

60m案－2－2

1階から3階　青空広場と3600㎡の屋根のある広場

60m案－2－3

4階から15階　新オフィス高さ60m
4階から5階　道路に面した部分高さ20m



スイス　ベルン
ポルティコ　アーケードの例

スイス　ベルン
ポルティコ　アーケードの例

スイス　ベルン
ポルティコ　アーケードの例

スイス　ベルン
ポルティコ　アーケードの例

スイス　ベルン
ポルティコ　アーケードの例

60ｍ案－3－1

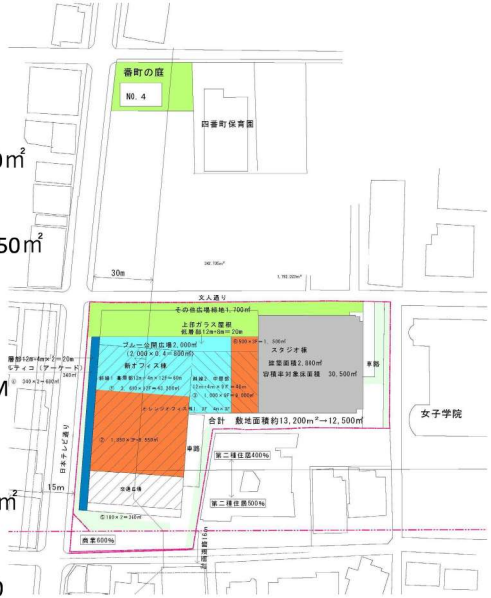
敷地13,200-700＝12,500㎡
12,500×700%＝87,500㎡
（容積率700％で検討）

87,500－30,500㎡（スタジオ棟）＝57,000㎡
（新オフィス棟）

57,000×115％（不参入面積割増）＝65,550㎡
（新オフィス棟max容積）

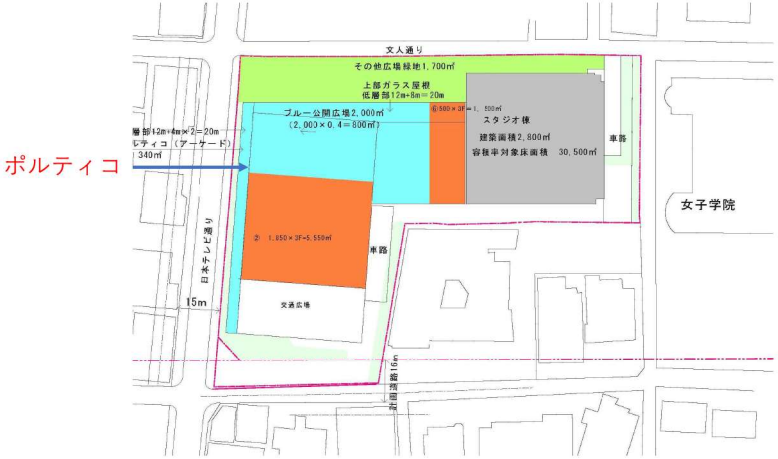
広場面積
青空1,700㎡＋ピロティ－2,000×0.4
（平均係数）=2,500㎡ピロティ－3F分12M
1F～3F　1,850×3＝5,550㎡
4F～15F　3,600×12＝43,200㎡
中層部　1,000×9F＝9,000㎡
低層部　340×2F＝680㎡　180×2F＝360㎡
500×3F＝1,500㎡

延べ床　5,550＋43,200＋9,000＋680＋360
+1,500＝60,290㎡　△5,260㎡　地下の利用
4M×15F＝60M



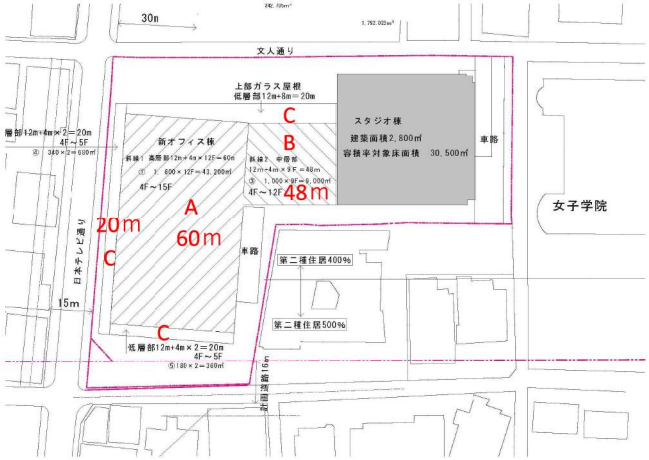
60ｍ案－3－2

1階から3階　青空広場と2000㎡の屋根のある広場



60ｍ案－3－3

A　4階から15階　新オフィス60m
B　一部4階から13階　新オフィス48m
C　4階から5階　道路に面した部分高さ20m

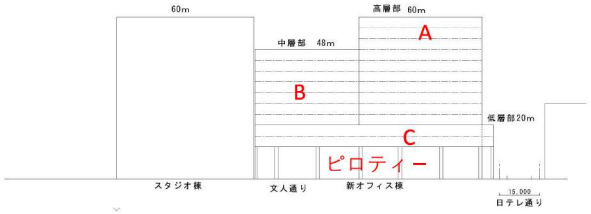


60ｍ案－3－4

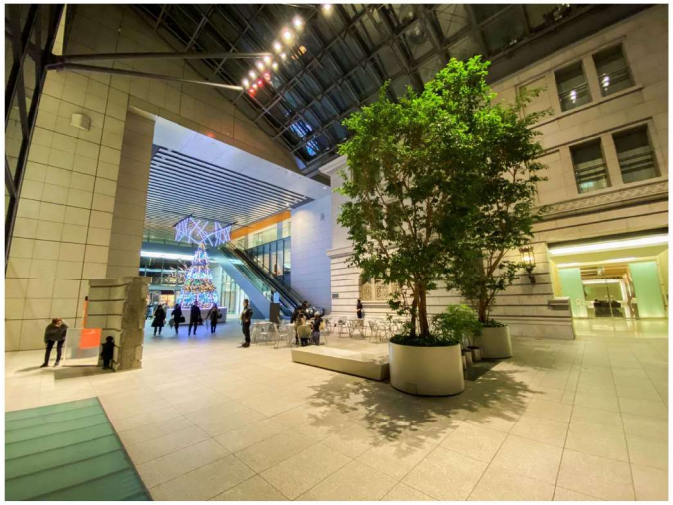
屋根伏

60ｍ案－3－5

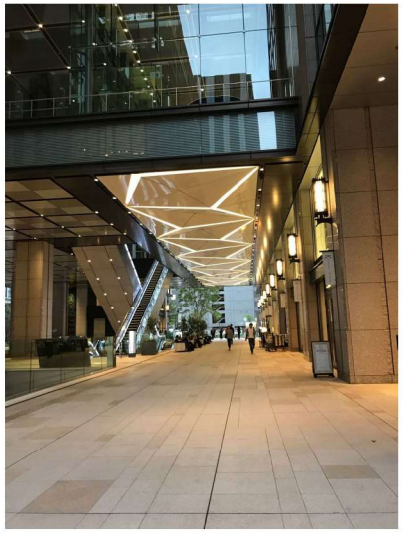
立面



明治生命館の例　アトリウム



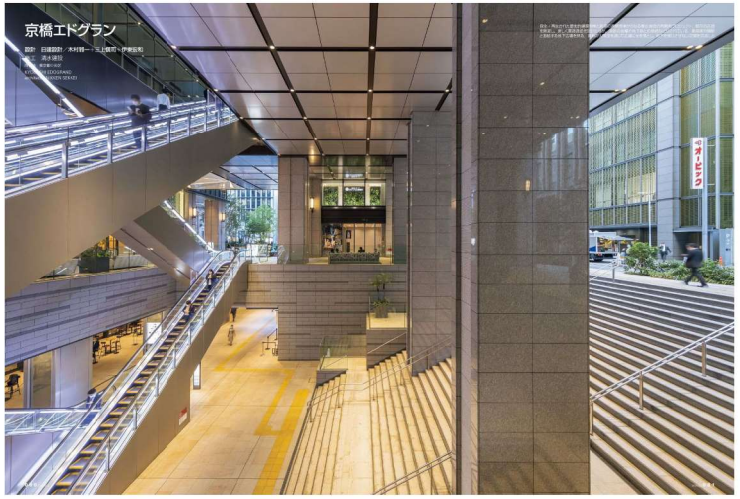
京橋エドグランの例



京橋エドグランの例　地下の利用

京橋エドグラン公式ページより引用

京橋エドグランの例　地下の利用



「新建築」より引用

京橋エドグランの例　地下の利用

京橋エドグラン公式ページより引用

番町の庭、番町の森の地域交流イベントの一覧

広場を使われている皆様を中心に
ご意見を伺いました

地域の要望まとめ

歩行者空間について

安全・快適でゆとりある歩行者空間

・エレベーターはもちろん、ベビーカー、こどもと並んで利用ができる
　エスカレーターを備えた駅から番町口のバリアフリー整備
・車両の出入口などによる段差や分断がなく、
　ベビーカーや車椅子でもスムーズに通行できる歩道
・並んで歩いたり、すれ違いが問題なくできる十分な幅の歩道
・雨にぬれず地域福祉交通や車などへ乗換ができるロータリースペース

地域の要望まとめ

生活利便施設について

生活に寄り添い、暮らしを豊かにする
店舗やサービスの充実

・家族や友人と利用でき、まちのサードプレイスとなる飲食店
・番町・麹町らしい魅力ある店舗
・生鮮食品が購入できるスーパーマーケット
・日用品が買い回りができる店舗
・気軽に使えるお洒落な会議室

地域の要望まとめ

広場について1

地域交流の場・こどもの遊び場となる
緑豊かな青空広場

・ゆっくりくつろぎたい人と、走り回りたいこどもたちと、
　同時に多様な人が利用できる番町の庭と番町の森を合わせた規模と機能
・こどもたちが安全に遊ぶことができる広場と様子を見守り親同士が憩える
　カフェなどが一体となったオープンスペース
・番町の庭・番町の森のように毎日の保育園の遊戯時間にも利用できる広場
・小さな虫を探したり、小石を持ち上げたり、四季を感じられ、自然に触れ合える
　森・散策路・青空広場
・ボール遊びや水遊びなどができる広場
・住民主体で活用される仕組みと拠点
・番町の庭、森の恒久化

地域の要望まとめ

広場について2

オープンスペースはいざという時に
頼りになる場所、災害時の備えとして活用する

・目隠しがあり安心して利用できるマンホールトイレの設置
・炊き出しに対応できるかまどベンチの設置
・電源、充電スポット
・防災備蓄倉庫
・緊急車両の受け入れ可能な広場
・給水車スペース
・防災井戸
・さまざまな人を受け入れる避難スペース（テント避難）
・災害情報の発信・情報連携機能
・日常的な避難訓練活動　など

「番町エリアマネジメント検討会（仮）」

背　景

エリアマネジメントとは、「まちの価値を維持・向上させるために、多様な関係者が協力して行う取組み」です。
番町は、開発の動きをきっかけに様々な方が、自分たちのまちに興味関心を持たれ、地域での活用を前提にした広場などの検討も行われました。この流れをまちづくりに活かしていくために、継続的な推進を目指して考えていく検討会を立ち上げたいと思います。

設立趣意

エリアマネジメントでは、地域の価値向上をしていくために、人をつなぎ・場所をつなぎ・時間をつなぐ活動が求められます。老若男女、居住者・就業者・学生・来街者が集う場をつくり、交流する活動を推進していきます。それらの実現・実行には、コミュニティデザインをつくり、維持していくエリアマネジメント体制が必要です。
そこで、検討会を立上げ、一つ一つテーマを設定・検討・実証を通して、関係者のコミュニティを形成し、継続的な運営のための組織化も目指して準備を進めていきます。

2022年度検討テーマ

✔番町の庭や森のような「広場」について
- やりたいことやってみたいこと
- 使い方のルール
- 使ってもらうためのポイント
- 災害時の使い方
- 子どものためのイベント
- 交流が生まれる仕組みと仕掛け　等

メンバー（案）

✔番町居住・就業の有志
（やりたいことがある人）
✔地元の団体（町会や振興会）
✔応援企業
✔（必要に応じて）行政

環境まちづくり部資料３-１
令 和 ４ 年 １ ０ 月 ５ 日

●九段下・竹橋エリアまちづくりフロー

水辺を魅力ある都市空間に再生する条例（平成27年3月施行）

千代田区都市計画マスタープラン（令和3年5月改定）

九段下・竹橋エリアまちづくり基本方針
・令和4年7月20日～令和4年８月３日
パブリックコメント
・令和4年10月改定（平成27年10月策定）

九段南一丁目地区まちづくり基本構想
（令和3年6月策定）

（仮称）九段南一丁目地区まちづくりガイドライン（令和４年度策定予定）
・説明会及びパブリックコメントを実施予定

環境まちづくり部資料 3-2
令 和 ４ 年 １０月 ５日

九段下・竹橋エリアまちづくり基本方針（素案）に係る
パブリックコメント実施結果について

１　パブリックコメントの概要

（１）募集期間　令和４年７月20日（水）から８月３日（水）まで
（２）募集方法　ホームページ、直接持参、郵送、ファクス、電子メール
（３）周知方法　広報千代田７月20日号掲載、区ホームページ、
区役所２階区政情報コーナー、各出張所

２　素案への意見者数

区分	在住者	区内事業所	在勤者	利害関係者	計
パブリックコメント	１１人	０人	１人	０人	１２人

３　素案への意見数

区分	パブリックコメント
p.1 九段下・竹橋エリアのまちづくりについて	２件
p.2 まちづくりにおける各エリアのポテンシャルと課題の整理	２件
p.3 まちづくり目標と方針	４件
p.4 九段下・竹橋エリア周辺のこれまでの整備状況と残る課題	２件
p.5 九段下駅周辺の段階的な整備構想	３件
その他	８件
計	２１件

■九段下・竹橋エリアまちづくり基本方針に対するご意見の概要と区の考え方

No	該当ページ	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
1	p.1 九段下・竹橋エリアのまちづくりについて	1.区内に住所を有する方	コロナ等の感染症が問題となる現代、医学知識からのソーシャルディスタンスの取れる広いスペースや、楕円形デザインなどの曲線デザインによる和み、武道館コンサート等の登竜門となる音楽・イベントスペース健康を考えた自由な休憩空間、水辺空間への導線や導入の看板が必要と考える。今後は感染症等ふまえた医学知識による見解も建築計画には必要である。 また、ますますの東京一極集中を念頭に、道路や歩道(または自転車道)拡張の前提での計画が必要と考える。	ご意見として承り、具体のご提案については今後のまちづくりの参考にさせていただきます。
2	p.1 九段下・竹橋エリアのまちづくりについて	2.区内に事務所または事業所を有する個人および法人その他の団体	自然環境の豊かさを活かしたまちづくりが期待され、基本方針に賛同する。	基本方針に対する賛同のご意見として受け止めさせていただきます。
3	p.2 まちづくりにおける各エリアのポテンシャルと課題の整理	1.区内に住所を有する方	民間と協力し、九段郵便局の敷地を含め一体的に区画整理・再開発を行い大規模な商業ビルを建築し、低層階に飲食店や郵便局、中層～高層階をオフィス又は住宅とすれば、住民の利便性が高まるのではないかと考える。	ご意見として承り、具体のご提案については今後のまちづくりの参考にさせていただきます。
4	p.2 まちづくりにおける各エリアのポテンシャルと課題の整理	1.区内に住所を有する方	日本武道館でイベントが開催される際、待機場所が少ないため歩道や九段下駅構内に来客が滞留している実態がある。 再開発により新設又は移転した飲食店に誘導、公開空地を設け待ち合わせ場所として活用できれば、歩行者導線の確保や混雑緩和ができるのではないかと考える。	ご指摘のとおり、九段南エリアでは日本武道館を含む集客施設のイベント時における滞留空間、歩行空間の不足が課題であると認識しております。具体のご提案については今後のまちづくりの参考にさせていただきます。
5	p.3 まちづくり目標と方針	1.区内に住所を有する方	犬と入れるカフェ、または店内に入らなくとも購入可能なカフェがあればうれしい。	ご意見として承り、今後のまちづくりの参考にさせていただきます。
6	p.3 まちづくり目標と方針	1.区内に住所を有する方	毎日新聞社の入口は階段しかないため、スロープの設置を希望する。	毎日新聞社については民間所有の建築物になります。ご意見については建物所有者へ適宜情報共有いたします。
7	p.3 まちづくり目標と方針	1.区内に住所を有する方	千代田区役所付近について、歩道が狭く、自転車が良く通る道のため保育園児の手を引いて歩くことに危険を感じる。 また、該当施設付近は駅から距離があるにもかかわらず、道中にコンビニやカフェ等が少ないため、より短時間で区役所に到着するために自転車利用が必要な状況である。	都市計画道路(内堀通り)の整備事業等とも連携しながら、歩道空間の拡充、自転車レーンの整備による歩行者・自転車ネットワークの拠点づくりを進めていきたいと考えております。

■九段下・竹橋エリアまちづくり基本方針に対するご意見の概要と区の考え方

No	該当ページ	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
8	p.3 まちづくり目標と方針	2.区内に住所を有する方	竹橋西口エリアについて、各駅からのアクセスが悪く、当該エリアに人の目的地となる建物がない。また、周辺環境にも魅力がない(隠れている)ため、完全に通行路としてのみ機能しておらず残念に思う。 さらに、道の形状として北の丸公園、千代田区役所に向かうにも道が迂回してしまっており、歩行者にとっては歩行が厳しい道となっている。結果として歩行者がほとんどなく一人歩きには危険を感じる。 カフェや公園等を織り交ぜた空間や、区民の交流の場となる施設の追加、皇居周辺を利用するランナーを当該エリアに誘引できるスペースや試みの追加を希望する。	ご指摘のとおり、地下鉄竹橋駅西口側のバリアフリー動線整備によるより一層の利便性向上が求められると認識しております。ご意見として承り、今後のまちづくりの参考にさせていただいきます。
9	p.4 九段下・竹橋エリア周辺のこれまでの整備状況と残る課題	1.区内に住所を有する方	竹橋駅西口側を利用しているが、西口側にエレベーターがないため毎回不便に感じている。 平日は毎日新聞社のエレベーターを使用することもあるが、ホームから改札階、エレベーターを降りた後はスロープやエスカレーターがなく、ベビーカーを使用している身としては早急な解決を願う。(2 番線)	ご指摘のとおり、地下鉄竹橋駅西口側のバリアフリー動線整備によるより一層の利便性向上が求められると認識しております。ご意見として承り、今後のまちづくりの参考にさせていただいきます。
10	p.4 九段下・竹橋エリア周辺のこれまでの整備状況と残る課題	1.区内に住所を有する方	竹橋パレスサイドビル及び東西線竹橋駅の竹橋口にエレベーターがないため、ベビーカーを使用する際に不便である。 竹橋には子育て世帯も多いため、エレベーターの設置を希望する。	ご指摘のとおり、地下鉄竹橋駅西口側のバリアフリー動線整備によるより一層の利便性向上が求められると認識しております。ご意見として承り、今後のまちづくりの参考にさせていただいきます。
11	p.5 九段下駅周辺の段階的な整備構想	1.区内に住所を有する方	九段下駅6番出口前に民間の喫煙所があるが、煙が漏れすぎいる。再開発後は設置されないことを希望する。 設置する場合、密閉化し煙が漏れないようにする、またはエレベーターの導線を変更し障害者が受動喫煙を避けられるようにしていただきたい。	ご意見として承り、具体のご提案については今後のまちづくりの参考にさせていただいきます。
12	p.5 九段下駅周辺の段階的な整備構想	1.区内に住所を有する方	住みやすく利用しやすい街になることはよい事だと思う。しかし、CO2 排出の観点からは、超高層化再開発ではなくリノベーションで街を維持する考えが必要だと思う。 基本方針では、九段下駅北側は将来開発があった際に駅まち一体整備を誘導するエリアとなっており、ステップ3(将来)民間開発により九段下駅と神保町方面、合同庁舎方面(区役所)方面をわかりやすくバリアフリー動線でつなぐ歩行者ネットワークの起点となる駅前広場の整備を行う。となっており民間の開発に頼りすぎているように感じる。	ご意見として承り、具体のご提案については今後のまちづくりの参考にさせていただいきます。

■九段下・竹橋エリアまちづくり基本方針に対するご意見の概要と区の考え方

No	該当ページ	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
13	p.5 九段下駅周辺の段階的な整備構想	1.区内に住所を有する方	ステップ4(将来)では今後関係機関と調整し、武道館方面や九段坂病院方面へのバリアフリー動線整備について検討するとしているが、この関係機関とはどことどこを指すのか。	国や東京都、警視庁、鉄道事業者等が想定されます。
14	その他	1.区内に住所を有する方	生涯学習館は、工事中も活動が止まることがないよう代替設備等を用意していただきたい。	ご意見については担当する部署と情報を共有させていただきます。
15	その他	1.区内に住所を有する方	九段南エリアにあるバスケット遊休施設はどうなるのか。 壊す、建て替えでなくリフォームでもよいのでは。	九段下まちかど広場及びくだんしたこどもひろばは、民間の土地を一時貸借し開設しています。貸借期限(令和 5 年 3 月 31 日)に土地を返却する予定です。
16	その他	1.区内に住所を有する方	容積率緩和の中止を希望する。千代田区は CO2 排出量を実質ゼロとする「2050 ゼロカーボンちよだ」の実現を掲げている。将来、九段下駅から区役所へ地下道でつなぐバリアフリー動線整備とあるが、整備するからと容積率を緩和するのは、建造物(特に高層)から排出される二酸化炭素を増やさないためにもやめるべきである。バリアフリー化は、周辺事業者にとっても有利なことと考えるため、それぞれの事業者が整備すべきだと考える。	ご意見として承り、具体のご提案については今後のまちづくりの参考にさせていただいきます。
17	その他	1.区内に住所を有する方	住民参加ができる機会を設けてほしい。 区役所がある九段下は区内の拠点のため、地元住民だけでなく今後は区民全域に周知、意見を聴取し反映させるシステムを望む。	区民の皆様より広く意見をいただくことは重要であると認識しております。今後も意見を広く伺い、多様な人々の共感を得られるまちづくりを進めてまいります。
18	その他	1.区内に住所を有する方	この基本方針には記載がなかったが、九段南一丁目地区市街地再開発との関係はどうなっているのか。 また、住民との合意形成の上で進めていくという文言がなかったのはなぜか。	基本方針では、貴重な水辺空間を活かし、駅を中心としたネットワーク強化、広域的なまちの魅力向上等を目指していくという考え方をお示ししております。実現にあたっては、再開発等の機会を捉えた基盤整備なども想定しているため、地区関係者の方々の合意形成等含め、必要な手順手続きを踏んでいきたいと考えております。
19	その他	1.区内に住所を有する方	区役所の手前にある広場が公共用地として使用されていることが、容積の規制緩和の要因になると考えているならありえないことだと思う。	現状の九段下まちかど広場及びくだんしたこどもひろばへの使用が、将来の容積率緩和につながるものではありません。
20	その他	1.区内に住所を有する方	喫煙所を民営も含めて設置して欲しい。	ご意見として承り、ご提案については担当する部署と情報を共有するとともに、今後のまちづくりの参考にさせていただきます。
21	その他	2.区内に事務所または事業所を有する個人および法人その他の団体	ポイ捨てタバコを拾うボランティア活動を毎日行っている。 路上喫煙に罰金のない新宿区と比較するとポイ捨てタバコは少ないが、神楽坂-大手町間の約一時間の通勤で 80 本から 100 本のポイ捨てタバコを拾う。 ポイ捨てへの規制強化を含め、同エリアのまちづくりの政策に環境保全に向けた政策の盛り込みに期待する。	ご意見として承り、ご提案については担当する部署と情報を共有するとともに、今後のまちづくりの参考にさせていただきます。

環境まちづくり部資料３－４
令 和 ４ 年 １ ０ 月 ５ 日

九段下・竹橋エリアまちづくり基本方針

九段下・竹橋エリアのまちづくりについて

背景・目的

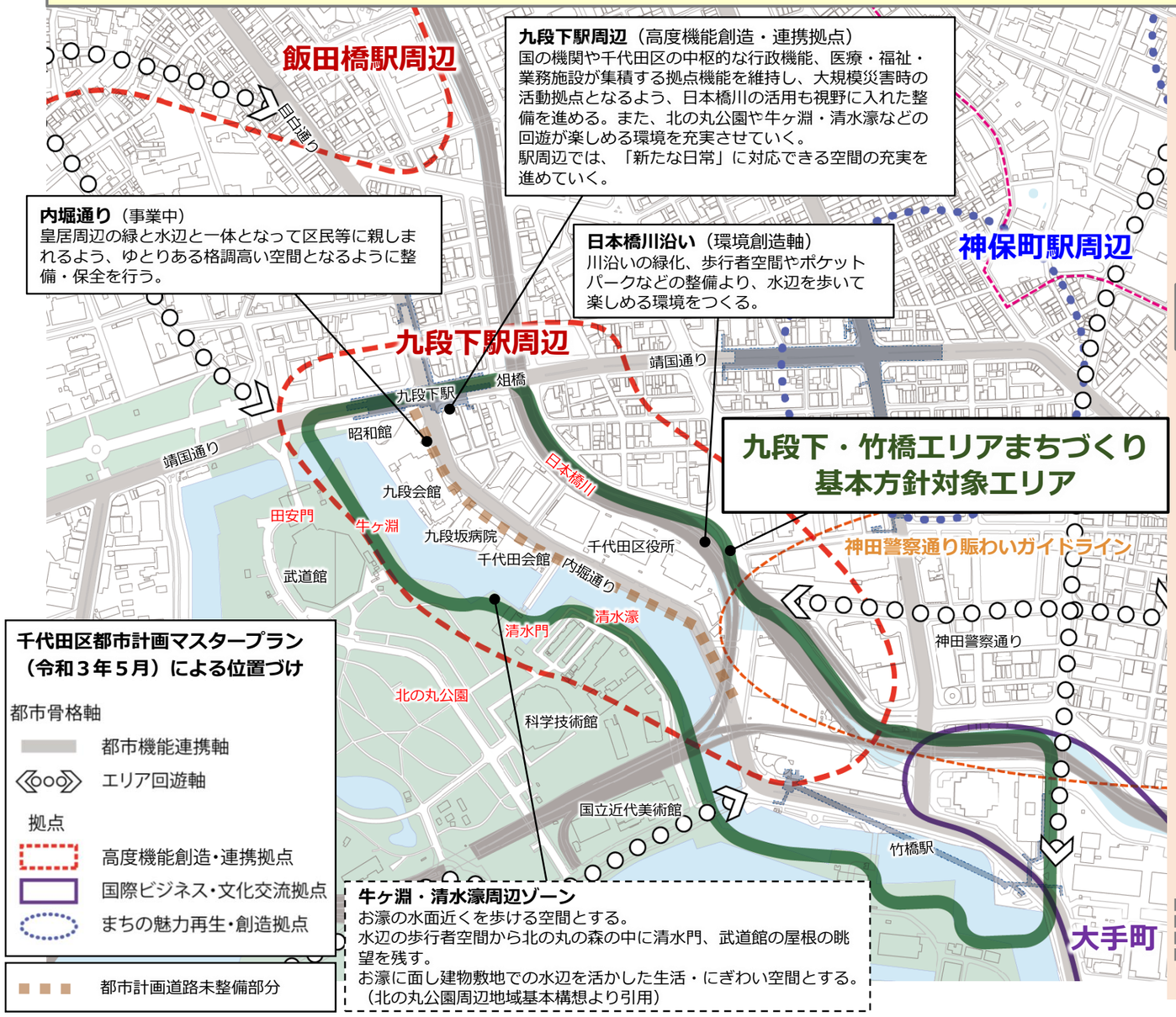
当基本方針に位置付ける九段下・竹橋エリアは、多くの人が訪れる武道館や行政機関、内濠や北の丸公園、日本橋川などの環境資源、九段会館等の歴史的建造物を有することから、多くの人が多様な目的で訪れる魅力的な地域となっている。

このような状況の中、「水辺を魅力ある都市空間に再生する条例」（平成27年3月5日施行）の実現に向け、より一層の水辺空間の再生、生活者の視点からの利活用を図るため、平成27年10月に「九段下・竹橋エリアのまちづくりについて」（以降、「基本方針」という。）とし、基本的な考えを示した。

その後、千代田区都市計画マスタープラン（令和３年５月改定）において当基本方針の対象エリアは、高度機能創造・連携拠点（ビジネス・文化交流・行政などの拠点機能を有し、居心地の良い空間をつなげる拠点）である九段下駅周辺エリアと国際ビジネス・文化交流拠点（ビジネス・文化芸術を牽引する多様で高度な機能の集積や、多くの人が交流する世界に開かれた拠点）である大手町エリアの一部に位置付けられている。

また、令和3年6月には、九段下駅周辺の地元地権者を中心とした「九段南一丁目地区まちづくり勉強会」において「九段南一丁目地区まちづくり基本構想」が策定された。

これらの背景を踏まえ、当基本方針の対象エリアでは、駅の交通結節機能を高めながら、北の丸公園や個性ある多様な周辺拠点とのネットワークを強化することで各拠点の相乗効果を生み出し、広域的なまちの魅力向上を目指す。



「九段下・竹橋エリアまちづくり基本方針」の位置づけ

当基本方針は「水辺を魅力ある都市空間に再生する条例」に沿ったものであり、千代田区都市計画マスタープランや「九段南一丁目地区まちづくり基本構想」とも整合している。

また、今後策定予定の「九段南一丁目地区まちづくりガイドライン」とも整合を図っていく。

水辺を魅力ある都市空間に再生する条例〔平成27年3月施行〕

千代田区都市計画マスタープラン
〔令和3年5月改定〕

整合

九段下・竹橋エリアまちづくり基本方針〔令和4年10月改定〕
※平成27年10月策定

整合

九段南一丁目地区まちづくり基本構想
〔令和3年6月策定〕

整合

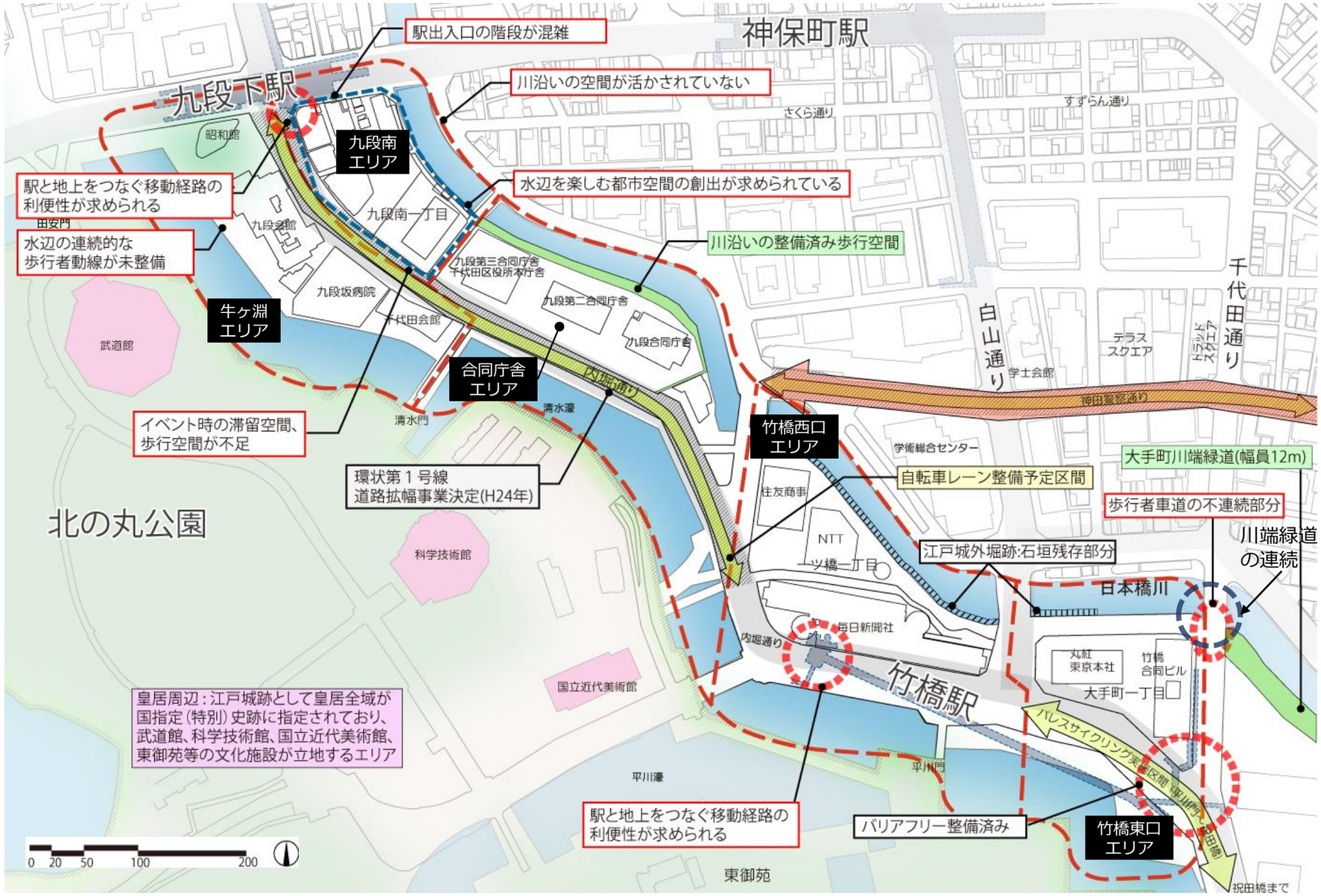
整合

九段南一丁目地区まちづくりガイドライン〔令和4年度策定予定〕

まちづくりにおける各エリアのポテンシャルと課題の整理

エリア全体のポテンシャルと課題

・地下鉄九段下駅から竹橋駅までの地区は皇居のお濠と日本橋川の水面に囲まれた数少ない立地特性を有し、自然環境の豊かさを活かしたまちづくりが期待される。
・環状第１号線の拡幅事業に伴い、自転車レーンの整備が予定されており、自転車ネットワークの拡大が期待される。
・一方で、地下鉄駅と地上をつなぐバリアフリー動線の利便性向上や、連続した歩行者空間の確保等の問題が解消される必要がある。



牛ヶ淵エリア

<ポテンシャル>
・お濠に面した立地
・歴史や時代背景を象徴する建造物等が存在
・桜や観光の名所
<課題>
・お濠に面した水辺の連続的な歩行者動線が一部未整備

九段南エリア

<ポテンシャル>
・複数路線が交差する地下鉄九段下駅の交通拠点
・武道館等、文化施設へのアクセス性の高さ
・環状第１号線が拡幅され自転車レーンが整備予定
<課題>
・九段下駅のバリアフリールートが不明瞭
・靖国通りの九段下駅出入口の階段が混雑
・集客施設のイベント時の滞留空間、歩行者空間等の不足
・狭隘で見通しの悪い細街路、歩車分離がされていない
・建物の老朽化、細分化された敷地

合同庁舎エリア

<ポテンシャル>
・日本橋川沿いに歩行者用の空地が整備済み
・行政機関の立地する公的に開かれた地区
・環状第１号線が拡幅され自転車レーンが整備予定
・神田警察通りへ続く自転車ネットワークの結節点
<課題>
・川沿いの整備済みの空間が未活用

竹橋西口エリア

<ポテンシャル>
・日本橋川護岸に歴史的遺産として残る江戸城跡の石垣
・国立近代美術館、科学技術館、東御苑等の文化施設へのアクセス性の高さ
<課題>
・地下鉄竹橋駅出入口のバリアフリー動線が東口のみで西口は未整備

竹橋東口エリア

<ポテンシャル>
・大手町から続く大手町川端緑道との接続による歩行者ネットワーク形成のポテンシャル
・日曜日に実施されるパレスサイクリング等、自転車の拠点としての可能性
・日本橋川護岸に歴史的遺産として残る江戸城跡の石垣
・地下鉄竹橋駅出入口のバリアフリー動線整備済
<課題>
・大手町川端緑道と接続されていない

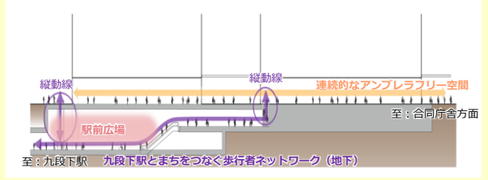
まちづくりの目標と方針

エリア全体方針

- 九段下から竹橋までの地区では、皇居のお濠と日本橋川に面した数少ない立地特性を活かした水辺環境を整備
- 環状第１号線や神田警察通りにおける歩道空間の拡充、自転車レーンの整備による歩行者・自転車ネットワークの拠点づくり
- 地下鉄のバリアフリー動線整備によるまちの回遊性向上
- 皇居やお濠、日本橋川の水辺資源を活かした景観や環境に配慮した施設計画
- 防災船着場や帰宅困難者対応など災害に強いまちづくりを促進

水辺に向けた顔づくりのイメージ

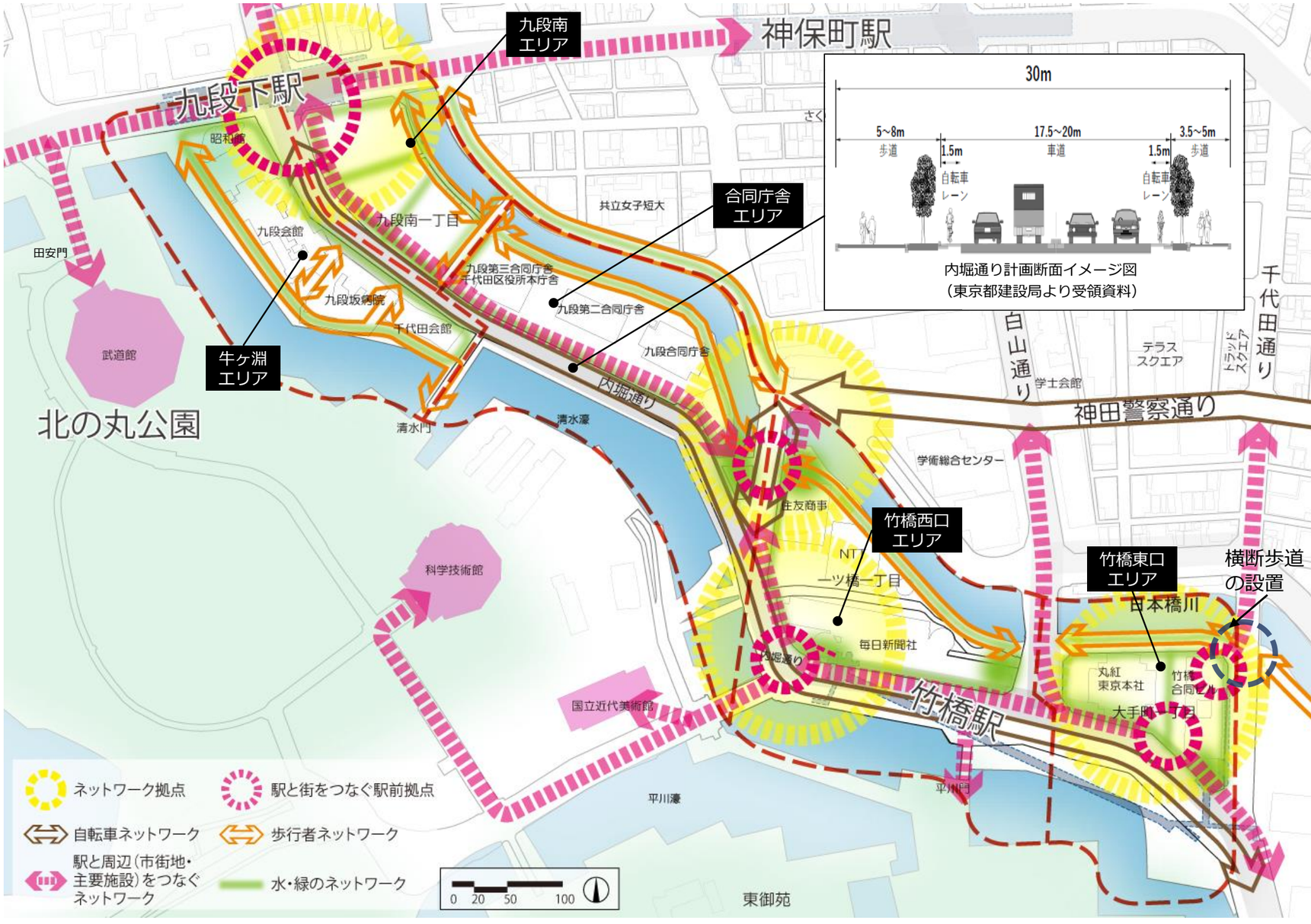
緑豊かな歩行者空間イメージ



九段下駅前拠点のイメージ

竹橋駅前拠点のエレベーターと駅前広場空間

駅前拠点へのコミュニティサイクルポート設置イメージ



牛ヶ淵エリア

・お濠の水辺空間を活かした歩行者空間の確保
・景観重要物件への配慮
・生物多様性に配慮した親水空間の形成

九段南エリア

・地下鉄出入口のバリアフリー動線を再整備し、誰もが使いやすい駅前拠点を形成
・歩道状空地を確保し、日本橋川両岸沿いの歩行者、緑、水辺の親水空間を創出
・内堀通り沿いの歩道拡幅と合わせたアンブレラフリーの歩行者ネットワークを整備
・駅前広場の整備、集客施設のイベント時にも対応する十分な歩行者空間、人を分散させるオープンスペースやにぎわい施設の整備
・地下鉄、自転車、次世代モビリティ等の交通結節点を形成

合同庁舎エリア

・日本橋川沿いの空間を歩行者空間として開放し、緑化の拡充やベンチ等の配置を行い、日本橋川沿いの憩い空間を創出

竹橋西口エリア

・竹橋駅西口のバリアフリー動線整備と駅出入口と一体となった駅前広場空間の確保
・自転車ネットワークの形成
・北の丸公園の文化施設へのアクセス性向上
・歩道状、広場状空地の確保により、日本橋川沿いの石垣など歴史性を感じることのできる歩行者、緑、水辺の親水空間を創出
・業務、情報通信、メディア機能の融合に加えて、文化交流施設を導入した複合拠点を形成

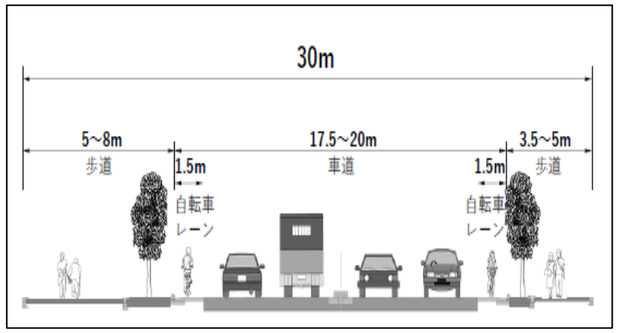
竹橋東口エリア

・竹橋駅東口のバリアフリー動線整備と駅出入口と一体となった駅前広場空間の確保
・日本橋川沿いの道路に、石垣など歴史性を感じることのできる歩行者、緑、水辺の親水空間を創出
・業務機能に加えて文化交流施設を導入した複合拠点を形成
・大手町方面への歩行者・自転車ネットワークの強化

九段下・竹橋エリアのこれまでの整備状況と残る課題

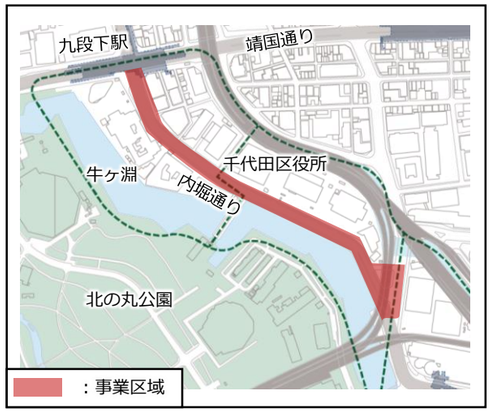
都市計画道路の整備状況

- 九段下・竹橋エリアと周辺地域をつなぐ、内堀通りの電線類地中化（無電柱化）整備は完了しており、歩道の拡幅事業中となっている。



内堀通り計画断面イメージ図

（東京都建設局より受領資料）

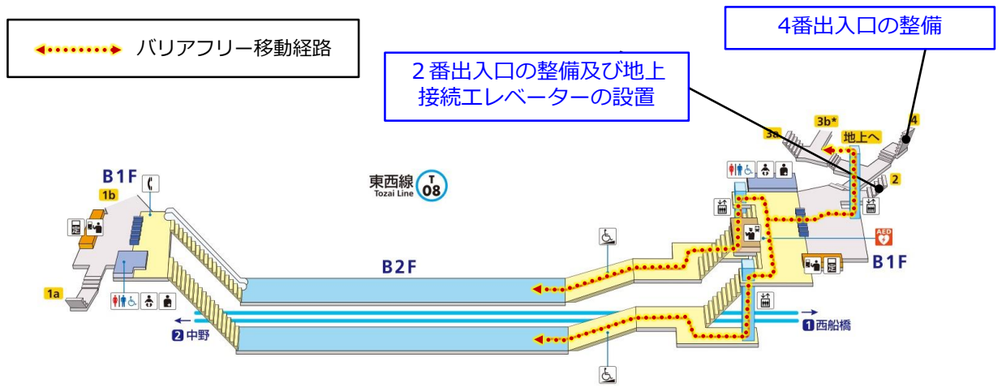


都市計画道路環状第1号線の整備計画事業区域

（建設局受領資料を基に作成）

竹橋駅の整備状況と課題

- 竹橋駅では東口側に、駅と地上を結ぶバリアフリーネットワーク経路が確保されている。



東京メトロHP（構内立体図）を基に作成

丸紅前出入口（接続予定）

4番出入口

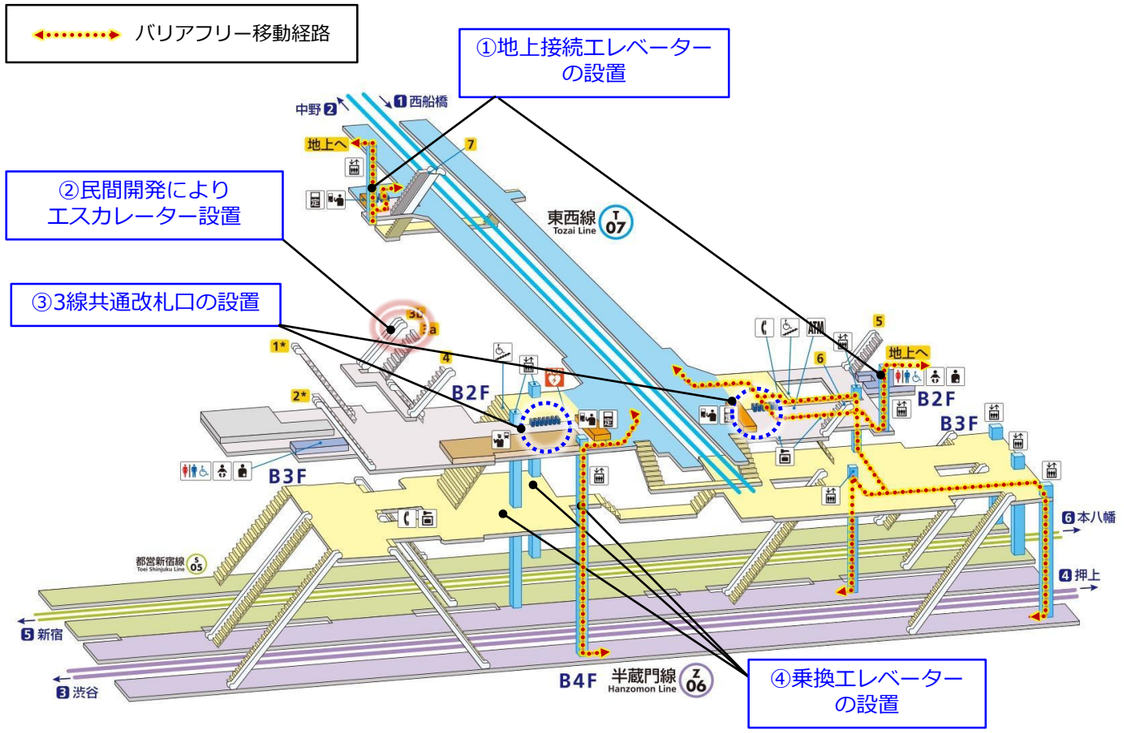
地上接続エレベーター

【課題】

- 駅から地上へのバリアフリー動線は１ルート整備されている。西口側のバリアフリー動線整備による利便性の向上が求められる。

九段下駅の整備状況と課題

・九段下駅のバリアフリー出入口は、エレベーター２ヶ所（①）と民間開発によってエスカレーター１ヶ所（②）が整備されており、また近年の駅改良により３線(都営新宿線、半蔵門線、東西線)共通改札口（③）の設置と共に３線をつなぐ乗り換えエレベーター（④）が３台整備されたことによりバリアフリー経路が強化された。



東京メトロHP（構内立体図）を基に作成

7番出入口

3b番出入口

東京メトロHP（靖国神社・武道館方面改札イメージ）

【課題】

- 九段下駅は、駅前に広場空間がないためイベント時は各出入口で混雑が目立つほか、３路線を有するものの駅と地上を連結するエレベーターは２ヶ所のみとなっており、他路線のホームを経由するなど動線が煩雑なことや移動距離が長いことが課題となっている。

九段下駅周辺の段階的な整備構想

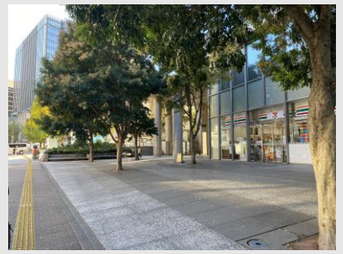
行政、鉄道事業者、民間開発が連携し、バリアフリー動線が整備された駅とまちをつなぐ駅前拠点整備を促進し、周辺エリアとのネットワークを強化することにより、まちの魅力向上を目指す。

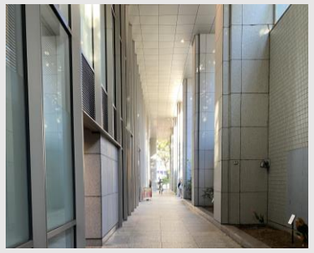
地下鉄出入口（7番出入口付近）

九段下駅周辺将来構想

STEP1

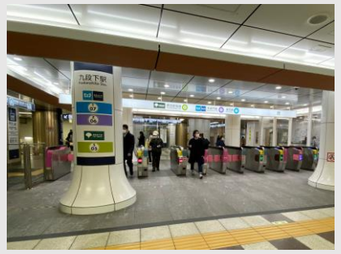
- 民間開発により、九段下駅と地上をエスカレーターでつなぐ3b番出入口が設置された。また、駅から接続する地上部には来街者が憩える空間、歩行空間が整備された。





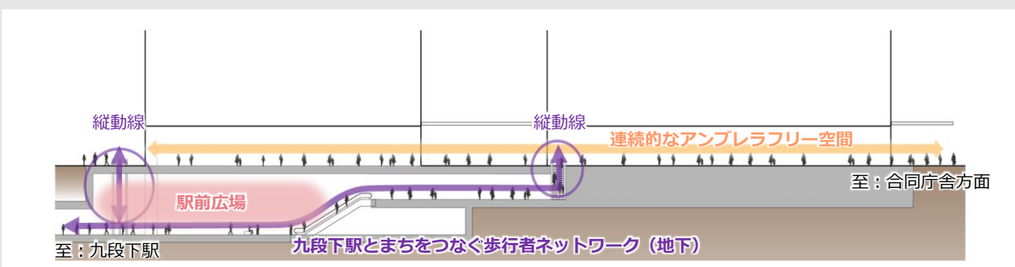
STEP2

- 東京都交通局及び東京メトロの駅改良工事により、都営新宿線、半蔵門線、東西線の３線共通改札口、東西線と半蔵門線・都営新宿線をつなぐ乗換エレベーター３台が整備され、靖国通り側のバリアフリー経路も確保された。



STEP3（将来）

- 民間開発により、九段下駅と神保町方面、合同庁舎（区役所）方面をわかりやすくバリアフリー動線でつなぐ歩行者ネットワークの起点となる駅前広場等の整備を行う。



STEP4（将来）

- 今後関係機関と調整し、武道館方面や九段坂病院方面へのバリアフリー動線整備について検討する。

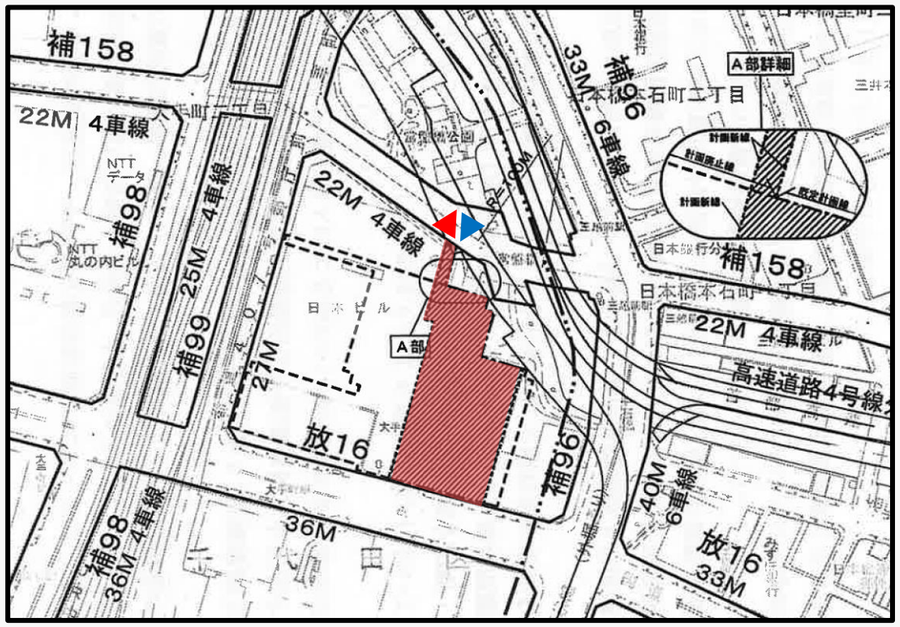
■ 常盤橋駐車場の都市計画変更について

常盤橋再開発計画位置図・再開発後配置図

現行の都市計画（平成24年12月19日告示）

常盤橋街区の再整備に伴い、平成24年当時の公共駐車場需要を勘案した適正な駐車台数にするため、都市計画変更を行った。

変更前



名称		位置	面積（水平投影）	構造	備考
番号	駐車場所				
第22号	常盤橋駐車場	千代田区大手町二丁目地内	約0.72ha	地下2層 （地下2階・3階部分）	駐車台数　約120台 出入口　1箇所

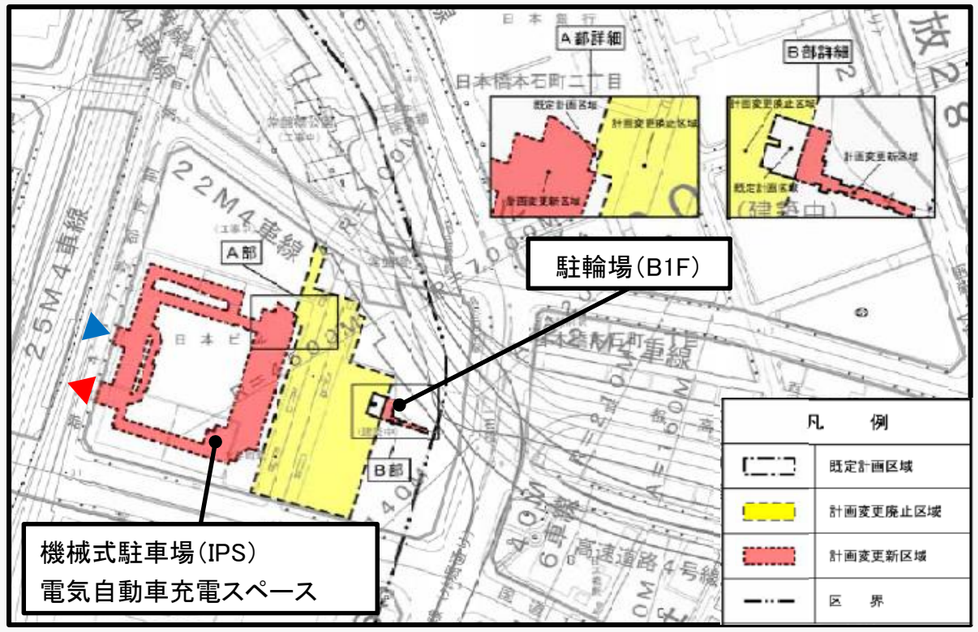
都市計画の変更について

・令和3年7月　千代田区駐車場計画策定
・再開発計画（B棟）の具体化

＜都市計画変更案＞

・千代田区駐車場計画を踏まえた計画
・駐車可能な車種・車両の制限が少ない大型車対応可能な駐車場
・車両動線の見直しによる安全で利便性の高い計画

変更後



名称		位置	面積（水平投影）	構造	備考
番号	駐車場所				
第22号	常盤橋駐車場	千代田区大手町二丁目地内	約0.51ha	地下4層 （地下1・2・3・4階部分）	駐車台数　約120台 電気自動車充電スペース　2台 駐輪場　約111台 出入口　2箇所

＜都市計画変更に向けたスケジュール＞

令和4年7月26日	都市計画審議会（報告）
令和4年8月22日～9月5日	都市計画法第17条に基づく公告、縦覧
令和4年10月18日	都市計画審議会（審議）（予定）
令和4年11月	都市計画決定（予定）

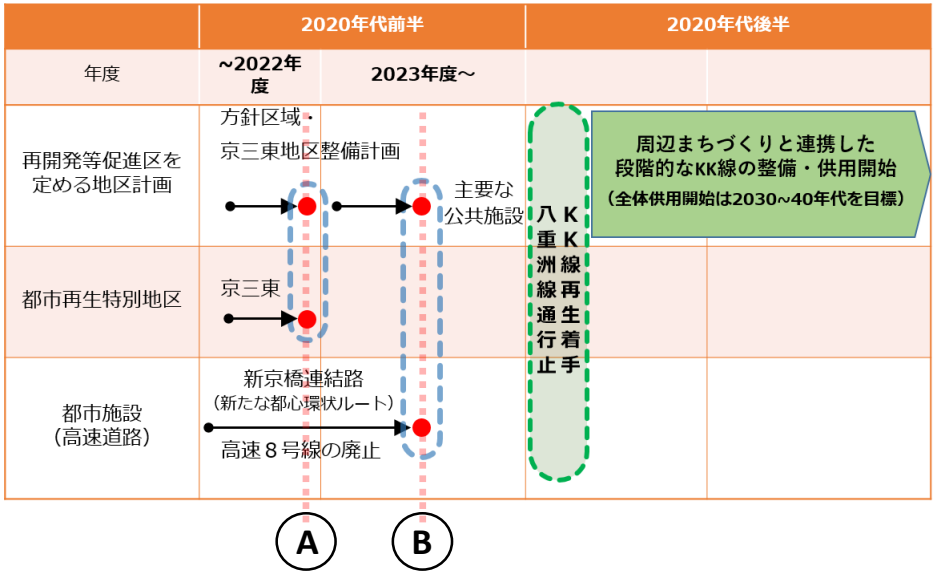
東京高速道路（KK線）について

環境まちづくり部資料５
令和４年１０月５日

○都市計画を定める範囲

○想定スケジュール

【凡例】●——▶：都市計画等手続期間、●：都市計画決定



○千代田区内における立面イメージ

Ⓐ：有楽町・銀座・新橋周辺地区 地区計画（方針区域）の決定（～2022年度）

・方針のみで具体的な制限などは発生しない

＜スケジュール＞
・地区計画原案縦覧
　令和4年7月13日～7月26日
・都市計画案の公告・縦覧
　令和4年9月21日～10月5日
・都市計画審議会（東京都）
　令和4年11月（予定）
・都市計画決定
　令和4年12月（予定）

Ⓑ：KK線全体に地区整備計画の策定（2023年度～）

・新たな都心環状ルートの決定に合わせて、都市施設（高速8号線）の位置付けを廃止し、主要な公共施設として地区計画に位置付け

＜スケジュール＞
・2023年度以降都市計画の手続きを行っていく予定

環境まちづくり部 資料 6
令和４年10月５日

飯田橋駅周辺基盤整備について

○ 飯田橋・富士見地域では、「飯田橋・富士見地域まちづくり協議会」において、地域の関係者が意見交換を行いながら、基盤整備の方向性を検討

○ 飯田橋駅西口地区（サクラパーク）など、個別地区の開発を適切に誘導するため、事業計画策定にあたっての指標となる整備方針等を策定

○ こうした中、都市開発と連携した交通施設等の整備のあり方や推進方策（支援制度など）の検討を進める国土交通省及び東京都より、「飯田橋駅周辺地域」をケーススタディの対象地として取り上げたい旨の要請があり、関係者による検討を開始

	飯田橋・富士見地域まちづくり協議会	飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会
検討経緯	平成17年 飯田橋・富士見地域まちづくり協議会 設立 平成18年 飯田橋・富士見地域まちづくり基本構想 策定 平成19年 飯田橋駅及び駅周辺整備構想 策定 平成20年 飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン 策定 平成26年 飯田橋駅東口周辺整備構想 策定	
		令和元年　飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会 設立
	令和３年　飯田橋駅東口新整備構想 策定 飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン補足基準 策定 令和４年　飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン補足基準 改定	令和２年　飯田橋駅周辺基盤再整備構想 策定 ・ 駅周辺の現状及び課題の整理 ・ 基盤再整備に向けた考え方を明示 →『都市開発の機会を捉え、多様な機能を誘導するとともに、駅とまちが一体となった取組みを進め交通結節機能等の更なる強化を目指す。』
		令和５年　飯田橋駅周辺基盤整備方針 策定予定
検討メンバー	町会、商店会、大学、各地区開発事業者、鉄道事業者、千代田区　等 （事務局）千代田区	国土交通省、東京都、千代田区、新宿区、文京区、JR東日本、東京メトロ、東京都交通局 （事務局）東京都 都市整備局 、UR
主な検討事項	飯田橋・富士見地域のまちづくりイメージ、地域の課題、地域の開発動向、地域の公共施設の整備、その他、地域のまちづくり全般	・ 具体的な基盤整備の内容 ・ 官民連携による整備・管理スキーム

（参考資料１）
令和4年10月5日

○飯田橋・富士見地域まちづくり協議会設置要綱

平成26年６月16日26千ま麹地発第11号

改正

平成27年４月１日27千環麹地発第13号

平成27年11月19日27千環麹地発第33号

平成30年２月16日29千環麹地発第68号

平成30年３月30日29千環麹地発第95号

飯田橋・富士見地域まちづくり協議会設置要綱

（目的）

第１条　本協議会は、地域に住み、働く多様な人々が意見交換を行いながら、飯田橋・富士見地域の将来イメージを地域で共有し、地域全体が連携・協調した、地域主体の安全・安心・快適な魅力あるまちづくりを進めることを目的とする。

（検討事項）

第２条　協議会の検討事項は次のとおりとする。

（１）　飯田橋・富士見地域のまちづくりイメージに関すること。

（２）　地域の課題に関すること。

（３）　地域の開発動向に関すること。

（４）　地域の公共施設の整備に関すること。

（５）　その他、地域のまちづくり全般に関すること。

（協議会の構成）

第３条　協議会の委員は、別表のとおりとする。

（協議会の組織）

第４条　協議会の組織は次のとおりとする。

（１）　協議会に座長を置く。

（２）　座長は、協議会の会務を総理する。

（協議会の開催等）

第５条　座長は、必要に応じて協議会を招集し、会議をつかさどる。

２　協議会には、必要に応じ関係者が出席することができる。

（部会の設置）

第６条　第２条に掲げる事項を詳細に検討するため、必要に応じて、協議会に部会を置くことができる。

２　部会は、委員のうちから会長が指名する者で構成する。

３　前項に掲げる者のほか、部会には、委員以外のものを部会員として加えることができる。

４　部会についての詳細は、別途定める。

（事務局）

第７条　事務局は、千代田区環境まちづくり部地域まちづくり課に置く。

２　協議会の庶務は、事務局が処理する。

（その他）

第８条　この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、別に定める。

附　則

この要綱は、平成17年８月２日から施行する。

附　則（平成26年６月16日26千ま麹地発第11号）

この要綱は、平成26年７月４日から施行する。

附　則（平成27年４月１日27千環麹地発第13号）

この要綱は、平成27年４月１日から施行する。

附　則（平成27年11月19日27千環麹地発第33号）

この要綱は、平成27年11月19日から施行する。

附　則（平成30年２月16日29千環麹地発第68号）

この要綱は、平成30年２月16日から施行する。

附　則（平成30年３月30日29千環麹地発第95号）

この要綱は、平成30年４月１日から施行する。

別表（第３条関係）

富士見一丁目町会

東京大神宮通り飯田橋西口通り商業連合会

富士見二丁目町会

飯田町町会

飯田橋町会

飯田橋商店街振興組合

法政大学

日本歯科大学

東京逓信病院

㈱セントラルプラザ

飯田橋アイガーデン・エア

飯田橋プラーノ株式会社

飯田橋グランブルーム管理組合・日本基督教団富士見町教会

飯田橋駅中央地区再開発準備組合

株式会社ＫＡＤＯＫＡＷＡ

飯田橋駅東地区市街地再開発準備組合

飯田橋３－９周辺地区再開発協議会

富士見二丁目３番街区市街地再開発準備組合

東日本旅客鉄道株式会社

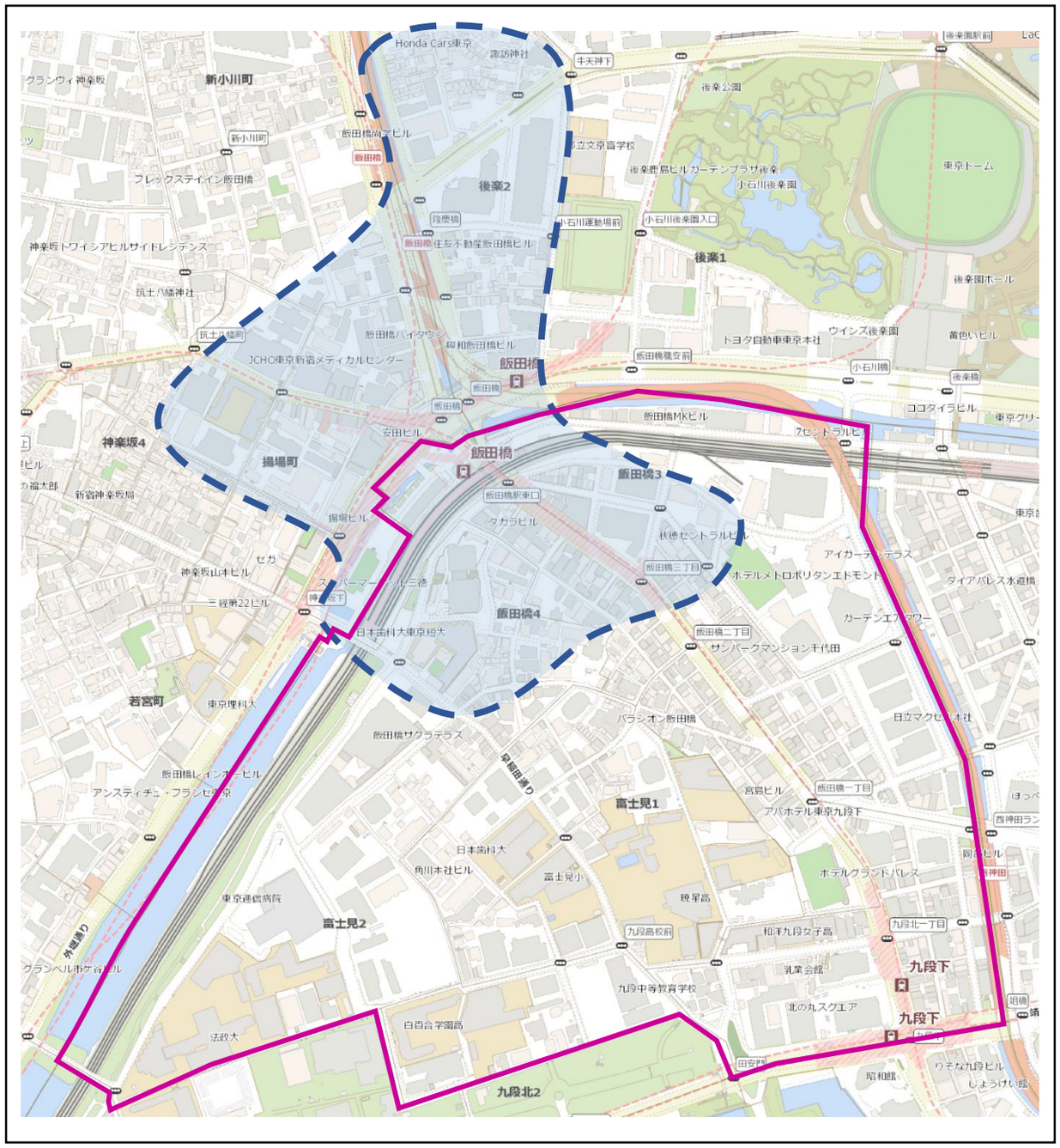
東京地下鉄株式会社

都営地下鉄

千代田区環境まちづくり部

【事務局】千代田区環境まちづくり部地域まちづくり課

【対象エリアの比較】

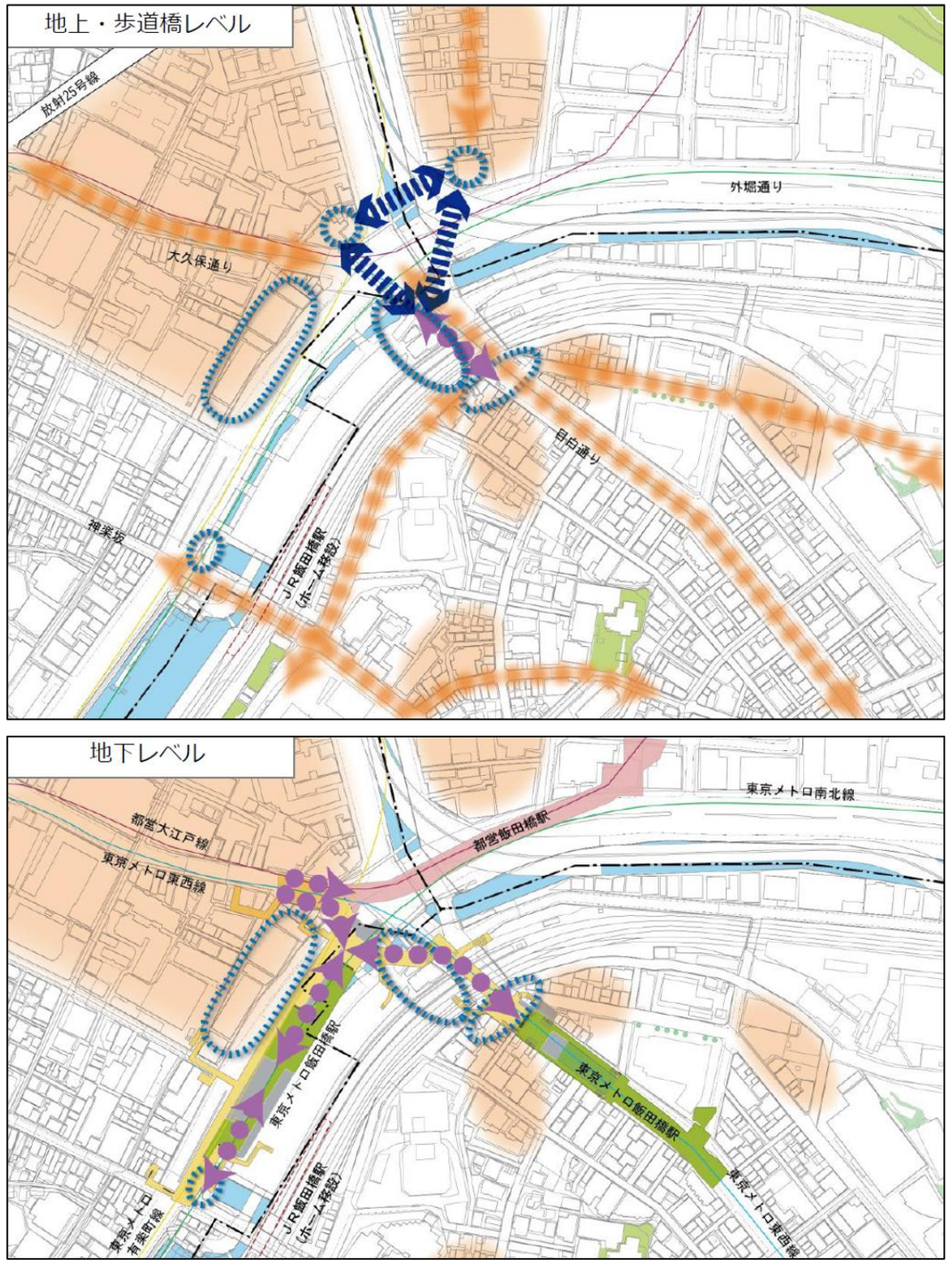


凡例

飯田橋・富士見地域まちづくり協議会

飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会

【飯田橋駅周辺基盤再整備構想の概要】



凡例

歩道橋の機能強化　歩行者空間の拡充　地上の歩行者ネットワーク

縦方向の動線強化、地下鉄出入口の機能強化、滞留空間の整備

まちづくりが想定されるエリア

（飯田橋駅周辺基盤再整備構想より抜粋）

飯田橋・富士見地域まちづくり関連計画　体系図

（参考資料３）
令和4年10月5日

飯田橋・富士見地域まちづくり協議会

千代田区の計画

千代田区都市計画
マスタープラン
【平成10年３月策定】
【令和３年５月改定】

千代田区と協議会の計画

飯田橋・富士見地域
まちづくり基本構想
【平成18年6月策定】

まちづくり協議会の計画

- 飯田橋駅及び駅周辺整備構想 【平成19年12月策定】
- 飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン 【平成20年４月策定】
- 飯田橋駅東口周辺整備構想 【平成26年７月策定】
- 飯田橋駅東口新整備構想 【令和３年11月策定】
- 飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン補足基準 【令和３年11月策定】【令和４年７月改定】

ガイドライン等の将来像実現に向けた計画

- 飯田橋駅西口（サクラパーク）
- 飯田橋駅東地区再開発事業
- 富士見二丁目3番地区 再開発事業
- 飯田橋駅中央地区再開発事業

整備協力

飯田橋駅周辺基盤整備

整合

飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会

飯田橋駅周辺基盤再整備構想
【令和２年９月策定】

具体化の検討

飯田橋駅周辺基盤整備方針
【令和５年３月策定予定】

整備方針に基づく
事業スキーム・整備内容

別添 1

飯田橋駅周辺
基盤再整備構想

令和２年９月

飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会

目次

はじめに
1　基盤再整備構想の位置付け
2　飯田橋駅周辺の現状と特徴
3　飯田橋駅周辺の課題
4　まちづくりの目標
5　基盤再整備構想
6　基盤再整備構想の実現に向けて

はじめに

東京が目指すべき2040年代の都市像などを示した「都市づくりのグランドデザイン」（東京都、平成29年９月）では、交通結節性の高い拠点や際立った「個性」を有する地域において、そのポテンシャルを最大限に発揮し、にぎわいを生み出すなど、それぞれの「個性」に着目した拠点形成等を進めることとしている。このほか、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」（東京都／平成31年３月）等の都市再生や都市開発に関する様々な制度を活用し、利用者が使いやすい鉄道施設の充実を図るとともに、駅と一体となった創造的なデザインの広場、サンクンガーデン、歩行者用のデッキなどの整備を誘導することとしている。

また、「東京における土地利用に関する基本方針（都市づくりのグランドデザインを踏まえた土地利用のあり方）」（東京都都市計画審議会答申、平成31年２月）では、飯田橋などでは、交通結節機能の強化と合わせ、高度利用により業務、商業、文化・交流、医療、教育などの複合的で多様な機能が集積した、活力とにぎわいの拠点の形成を促進することとしている。

飯田橋駅周辺は、千代田区、新宿区及び文京区の区境に位置し、鉄道５路線が結節するほか、幹線道路３路線が交差する交通の要衝であるが、一方で、鉄道駅や歩道橋、地下の乗換コンコースなどの駅施設等の歩行者の流動空間を始めとする都市基盤は、混雑して分かりにくく、バリアフリー動線にも課題がある。

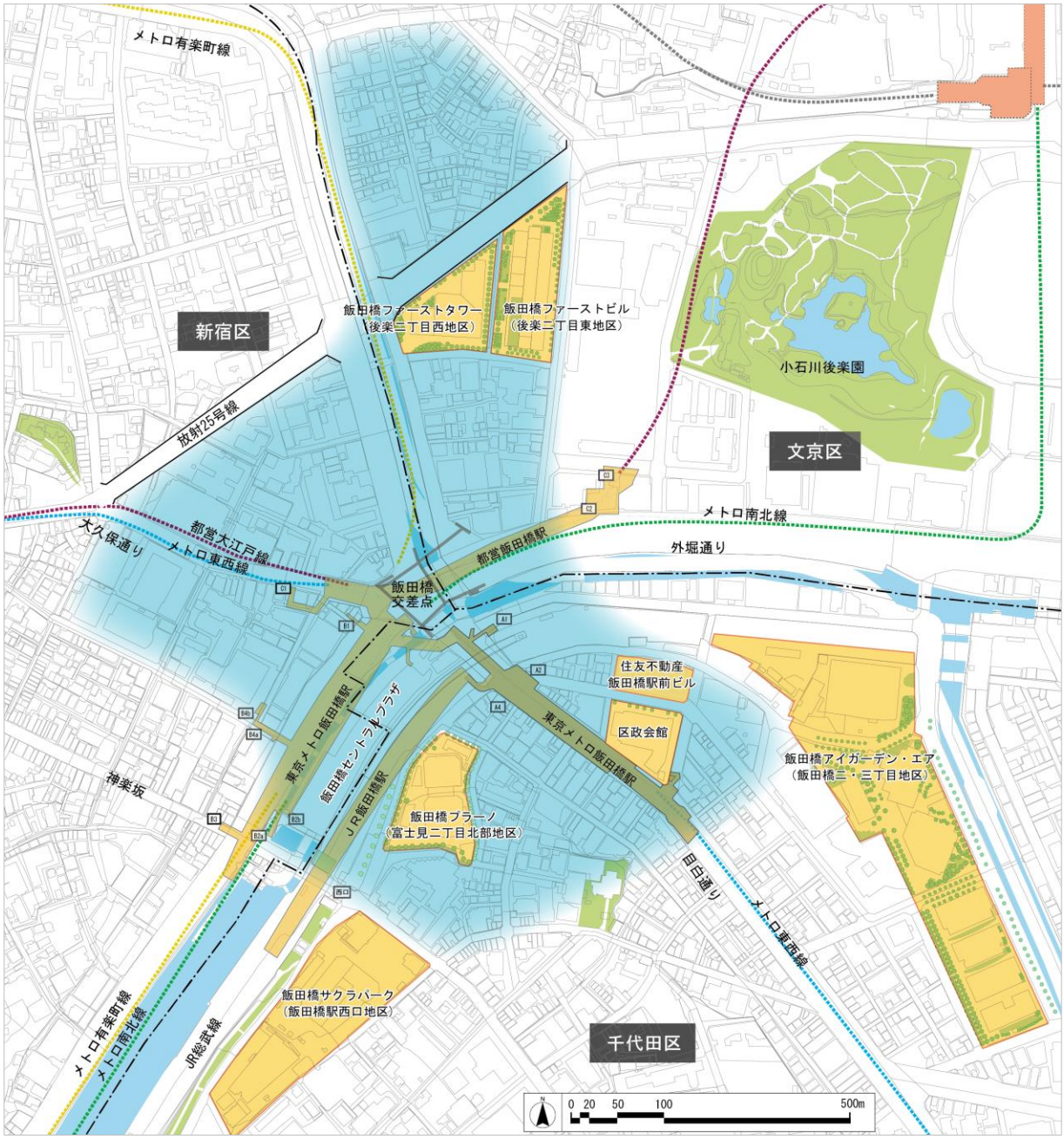
また、駅周辺においては、千代田区や文京区の一部で、都市開発などが実施されているが、その他の地域では建物の老朽化や土地の細分化が進んでいることから、まちづくりの検討が複数の地区で進められている。

こうした状況を踏まえ、まちづくりの目標の実現に当たっては、駅周辺のまちづくりの動向を踏まえながら、長期的かつ広域的な視点で、都市基盤の充実・強化などの方向性を定め、都市開発などの具体的なまちづくりと連携した取組を計画的に進めていく必要がある。

このため、東京都と関係３区は、JR東日本、東京メトロ及び東京都交通局とともに、飯田橋駅周辺の道路、鉄道駅及びコンコース等の都市基盤について、駅周辺のまちづくりと連携して、充実・強化を図るための指針を策定することを目的として、令和元年11月に「飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会」を設置して検討を進め、このたび、「飯田橋駅周辺基盤再整備構想」を策定した。

対象エリア

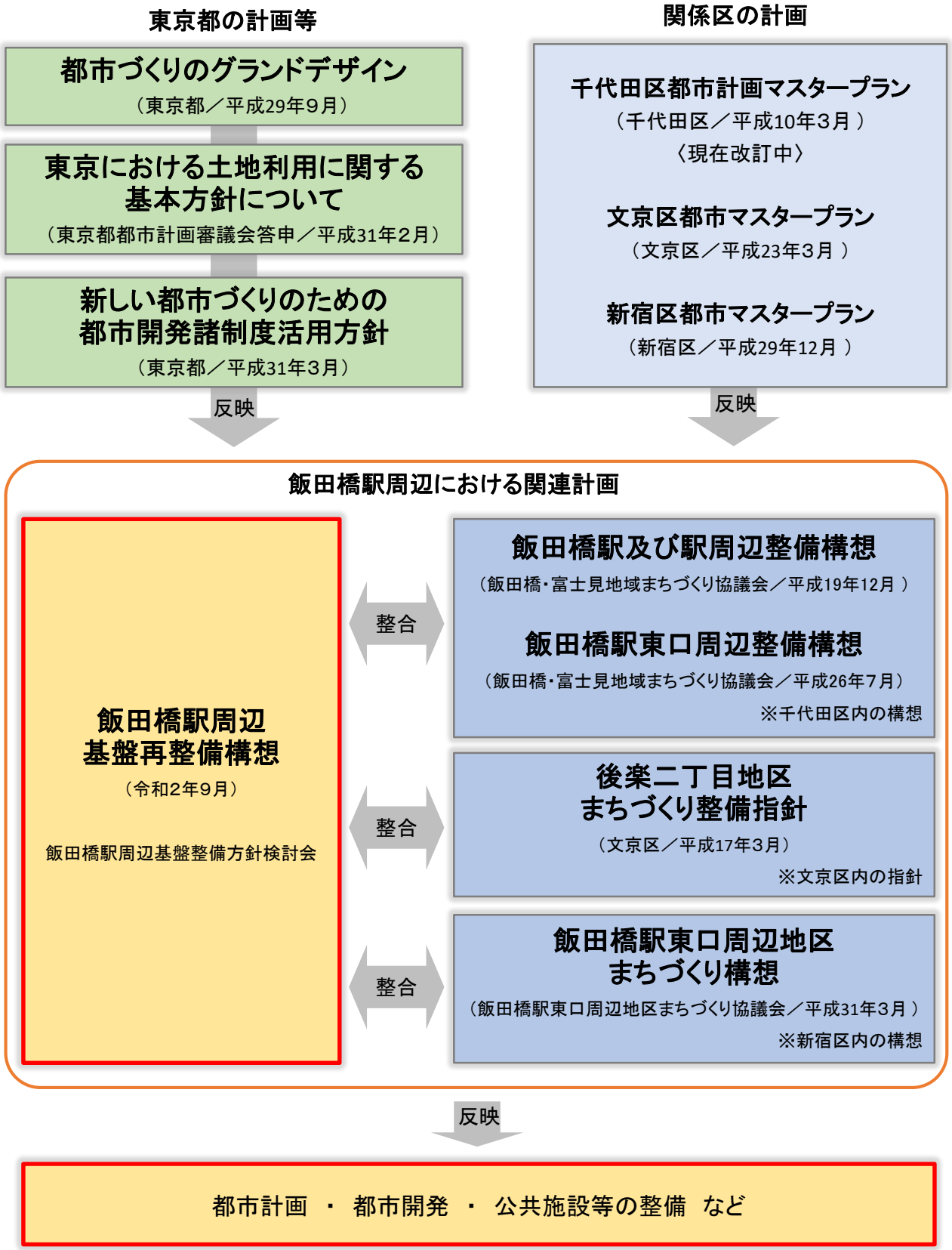
都市開発の動向や、その可能性がある地区を包含するエリアを基本とし、下図のとおり対象エリアを設定する。



この地図は、国土地理院長の承認（平成24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2500）を使用（31都市基交第793号）して作成したものである。
無断複製を禁ずる。

対象エリア　近年しゅん工した主な都市開発

1　基盤再整備構想の位置付け



2　飯田橋駅周辺の現状と特徴

まちづくり

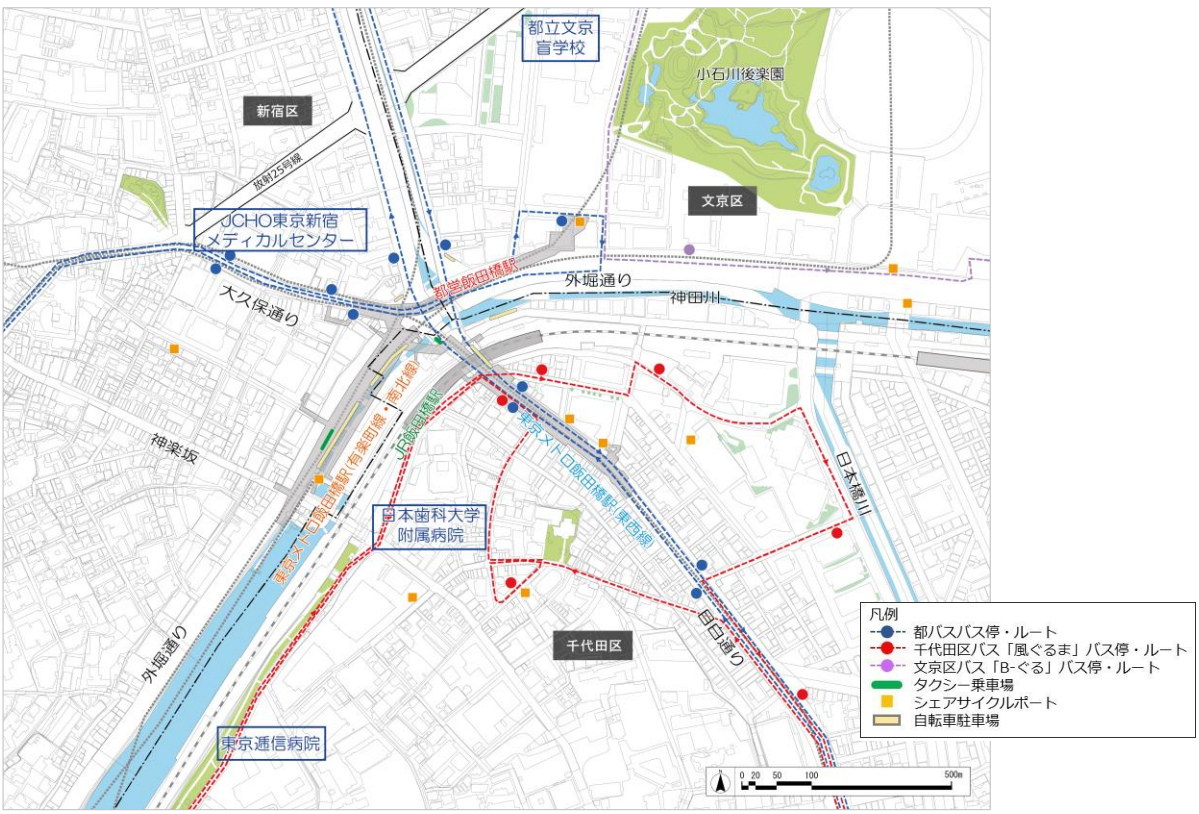
・飯田橋駅周辺では、飯田橋駅西口地区（サクラパーク）や富士見町二丁目北部地区（プラーノ）、後楽二丁目東地区（ファーストビル）・西地区（ファーストタワー）において、市街地再開発事業が実施済みである。また、飯田橋駅中央地区、飯田橋駅東地区、富士見町二丁目３番地区で再開発準備組合が結成されているなど、複数の地区においてまちづくりの検討が行われている。
・複数の医療・福祉・教育（盲学校を含む。）施設が集積している。

基盤施設

・幹線道路である外堀通り、目白通り及び大久保通りの３路線が交差する道路交通の要衝である。
・飯田橋駅は、JR線、東京メトロ３線（有楽町線・南北線・東西線）及び都営大江戸線が乗り入れ、１日に40万人を超える乗降客が利用する拠点駅である。
・JR飯田橋駅ホームの抜本的な安全対策を実施するため、ホームを西側に移設するとともに、西口駅舎の改良、駅前広場整備が実施されている。

防災・環境

・平成17年12月に、富士見地区町会連合会と地域の事業所等により、富士見・飯田橋駅周辺地区帰宅困難者対策地域協力会が設立され、防災訓練などが実施されている。
・飯田橋駅周辺は、商業・業務系の建物が多いために来街者も多く、滞留できる空間が少ないことから、震災時に帰宅困難者であふれることが想定される。
・小石川後楽園、神楽坂などの歴史的な資源が豊かで、外濠や神田川などの水と緑を感じる景観が形成されている。



この地図は、国土地理院長の承認（平成24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2500）を使用（31都市基交第793号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

3　飯田橋駅周辺の課題

まちづくり

1）都市機能の更新の必要性

- 飯田橋駅周辺では、建築物が老朽化し、敷地が細分化しているなど、防災上の課題があるほか、施設の機能更新が進んでいない。このため、都市開発等の機会を捉えて、都市基盤の整備や、「活力とにぎわいの拠点」にふさわしい機能の導入を進める必要性がある。

基盤施設

2）「駅と駅」のつながりの強化

- 地下鉄間の乗換利用者が集中する通路が、混雑している。
- JRホーム移設による乗換利用者の転換などにより、西側の地下鉄出入口が混雑することが想定される。

3）「駅とまち」のつながりの強化

- 地下通路から地上へ至る一部の出入口が混雑しているほか、昇降設備も不足している。
- 駅を中心に、地上（歩道）・地下通路・歩道橋の多層に渡る歩行者ネットワークが形成されているが、縦方向の動線の連携が弱いため、乗換利用者や来街者にとって分かりにくい動線となっている。
- バス乗降場が分散配置されているほか、タクシー乗り場は交差点に近く安全上の課題がある。
- 駅周辺に駐輪場が整備されているが、放置自転車の解決が課題となっている。

4）「まちとまち」のつながりの強化

- 三つの区をつなぐ歩道橋は、階段部や雨天時の際には混雑しており、また昇降設備も含めた移動円滑化やバリアフリーに課題がある。

5）ゆとりある空間の拡充

- 各方面からの動線がJR飯田橋駅東口周辺に集中し、錯そうしているが、空間が狭く混雑している。
- まちの顔となる空間や、歩行者の滞留空間が不足している。
- 将来の都市開発等により、駅のコンコースなどが混雑する可能性がある。

6）交差点の混雑対策

- 飯田橋交差点（五叉路）は、自動車の渋滞が発生しているほか、右折滞留長が不足している。

防災・環境

7）防災対策

- 駅に集中する滞留者が、特定緊急輸送道路に指定されている目白通り等の幹線道路を災害時に安全に横断できる避難経路を確保する必要がある。
- 災害により公共交通機能が停止した場合、多数の帰宅困難者による混乱が危惧される。

8）みどり空間の拡充

- 地域全体としては水と緑が豊かであるが、都市開発等の機会を捉えて、沿道、川沿い等の緑化の促進も検討する必要がある。

4　まちづくりの目標

“地域らしさを育て、活力とにぎわいを呼び込む” まちづくり

- 業務、商業、文化・交流、医療、教育、宿泊、住宅等の多様な機能が集積した拠点を形成する。
- 医療・福祉・教育などの枢要な機能と、地域らしさを生かした店舗等のにぎわい交流・生活などの機能を育成する。

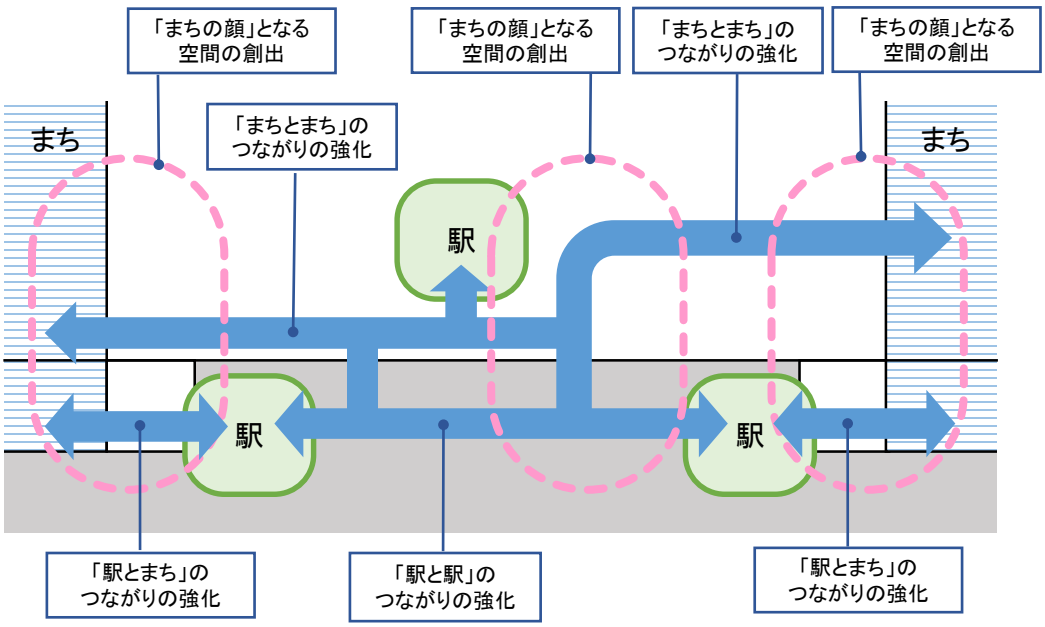
“つながりを強化する” まちづくり

- 「駅と駅」のつながりを強化する。
- 「駅とまち」のつながりを強化する。
- 「まちとまち」のつながりを強化する。
- まちの顔となる、ゆとりある空間や立体的な空間を創出する。
- スムーズで便利な車両交通を確保する。

“安全・安心で潤いのある” まちづくり

- 地震・水害などの災害時にも安心して避難、滞在できる環境や、区をまたいだ連絡体制を構築する。
- 既存のみどりを生かした、目に見えるみどりのネットワークを形成する。

“つながりを強化する“まちづくりのイメージ



5　基盤再整備構想

〇都市開発の機会を捉え、多様な機能を誘導するとともに、駅とまちが一体となった取組を進め、交通結節機能等の更なる強化を目指す。

柱1　駅を中心とした、分かりやすく快適な移動空間の形成

「駅と駅」のつながりの強化

①　コンコースなどの歩行者空間の拡充
- 乗換客による混雑を緩和するため、鉄道路線間の連絡通路などの空間を拡充する。
- JRのホーム移設による乗換利用者の転換を考慮し、JR西口側の地下鉄出入口などの機能を拡充する。

「駅とまち」のつながりの強化

①　各鉄道路線からまちへ至る歩行者空間の拡充
- 駅とまちをつなぐ地下通路や地上出入口の空間拡充・バリアフリー化を推進する。

②　縦方向の動線強化
- 地上（歩道）・地下通路・歩道橋の多層に渡る歩行者ネットワークをつなぐ、縦方向の分かりやすい動線を整備する。

③　交通結節機能の強化
- バス・タクシー・自転車など様々な交通モードについて、都市開発等と連携して、交通結節機能を強化する。

柱2　まちの結節強化と顔づくり

「まちとまち」のつながりの強化

①　歩道橋の機能強化
- 「まちとまち」をつなぎ、誰もがスムーズに通行できる歩道橋動線を強化する。
- 障害者や高齢者も安心して移動できる施設を整備する。
  （例）エレベーターの整備・動線の結節点での滞留空間の整備　など

まちの顔となる、ゆとりある空間や立体的な空間の創出

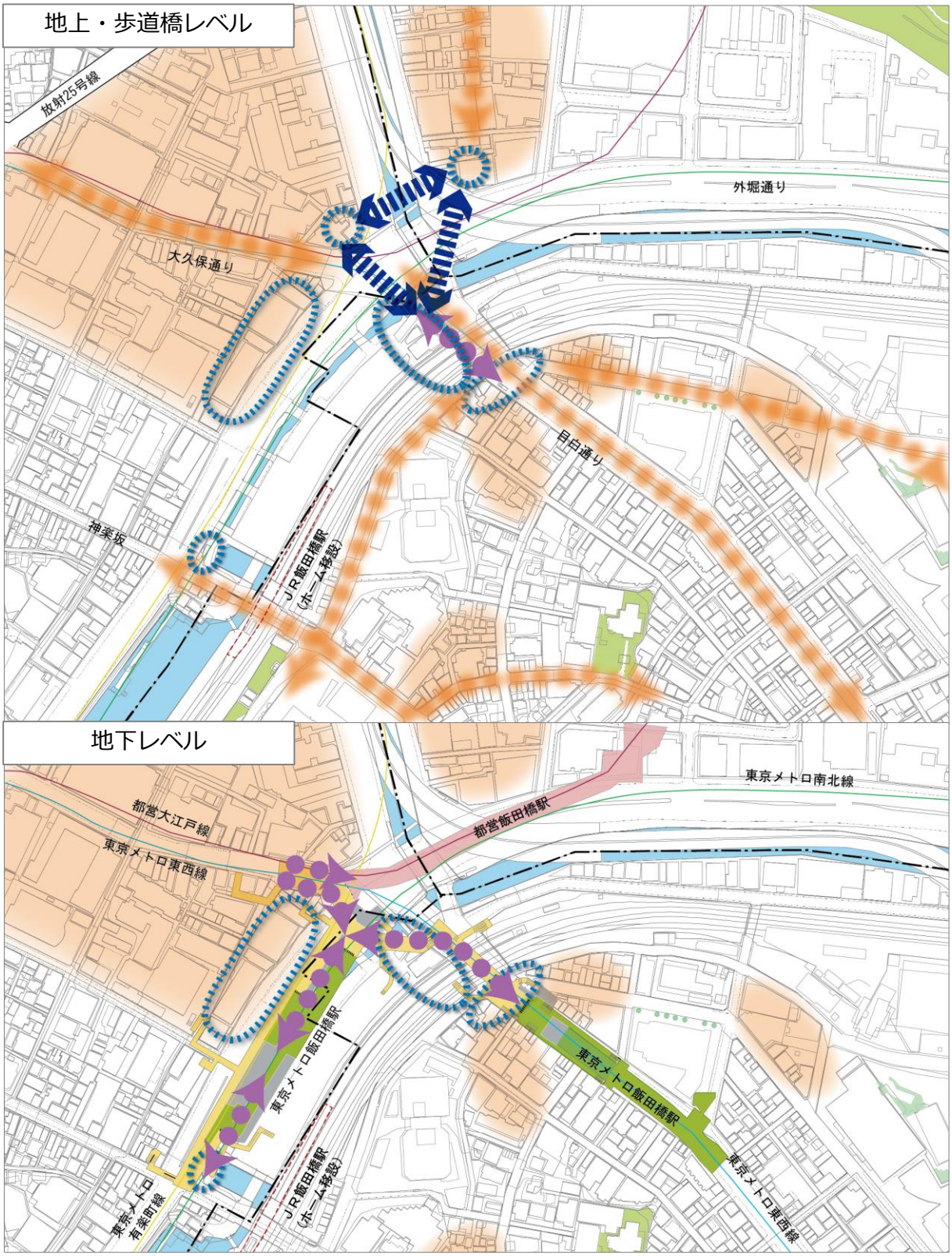
①　ゆとりある空間の創出
- 地下空間が地上へ顔出しするなど、まちの顔となる印象的な滞留空間を整備する。
- 駅のコンコースに、ゆとりある空間の整備を検討する。
- 多くの歩行者が行き交うJR東口周辺の歩行者空間を拡充する。

②　立体的な空間の創出
- 複数の階層をつなぐ、まちの顔となる分かりやすい動線を整備する。

スムーズで便利な車両交通の確保

①　車両交通の円滑な処理
- 飯田橋交差点への負荷が最小限になる車両交通処理を行う。

○基盤再整備構想図



この地図は、国土地理院長の承認（平成24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2500）を使用（31都市基交第793号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

凡例

- 歩道橋の機能強化
- 歩行者空間の拡充
- 地上の歩行者ネットワーク
- 縦方向の動線強化、地下鉄出入口の機能強化、滞留空間の整備
- まちづくりが想定されるエリア

柱3　地震・水害などの災害時にも安全・安心に過ごすことができる環境づくり

災害時にも安心して避難・滞在できる環境の整備

①　安全に避難できる動線の確保

➢ 災害時に緊急車両の通行と交錯することなく各方面のまちへ安全に避難するための歩行空間（歩道橋、地下通路など）を確保する。

②　一時滞在施設や一時滞留スペースの確保

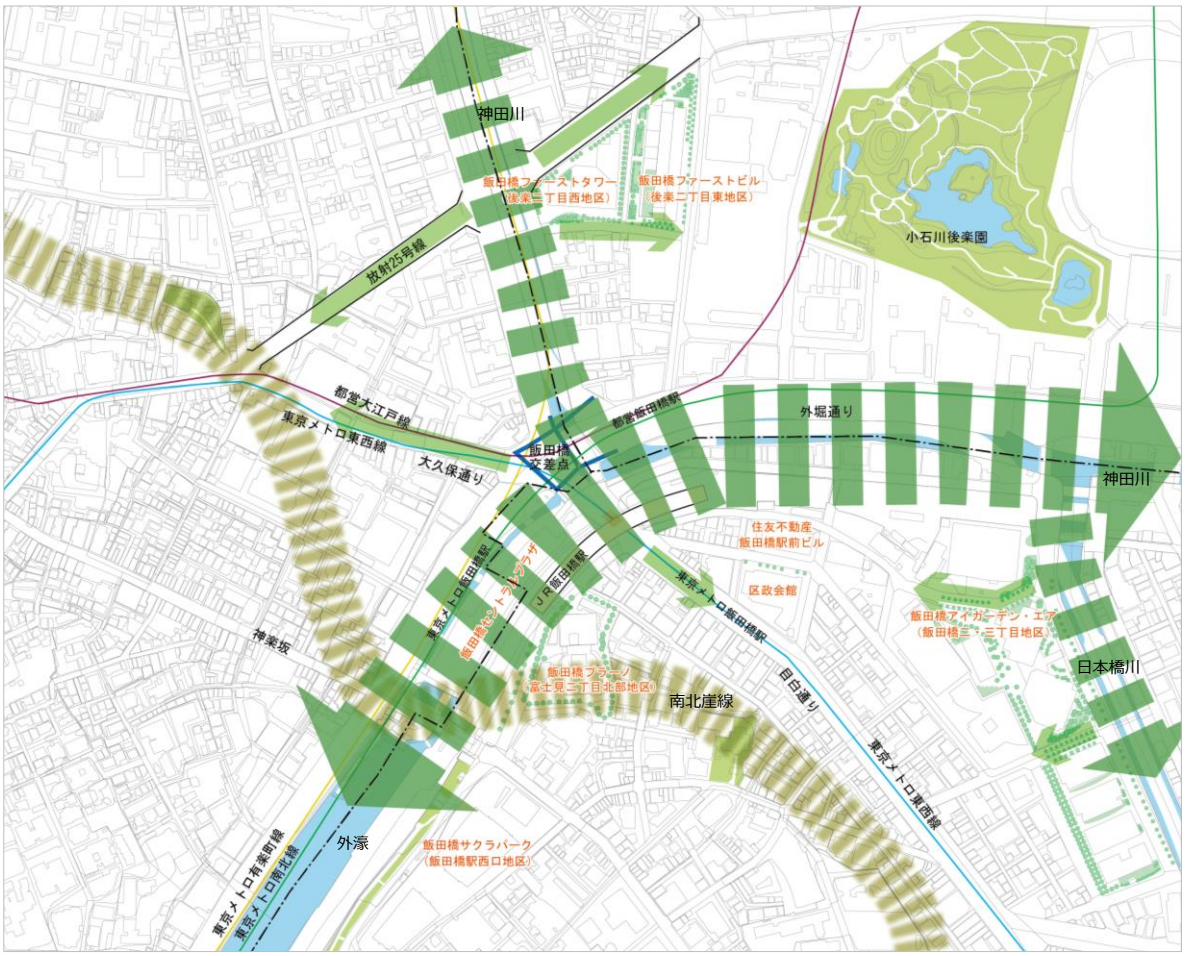
➢ 駅周辺の都市開発においては、発災時に就業者等がビル内に留まるよう配慮するとともに、帰宅困難者も対象とした一時滞在施設や一時滞留スペースを確保する。

柱4　外濠のみどりが周辺へ連続する景観づくり

既存のみどりを生かした、目に見えるみどりのネットワーク形成

①　まちづくりと連携した目に見えるみどりの整備

➢ 都市開発等において、沿道や南北崖線、外濠や神田川のみどりと連携して、厚みとつながりのある、目に見えるみどりを整備する。



この地図は、国土地理院長の承認（平成24関公第269号）を得て作成した東京都地形図（S=1:2500）を使用（31都市基交第793号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。

凡例　河川や外濠に沿った緑の骨格軸　緑の骨格軸に繋がる連続的な緑　南北崖線

6　基盤再整備構想の実現に向けて

■一体的な都市基盤施設の整備に向けた進め方

- 質の高い都市基盤施設の整備を推進していくため、行政・鉄道事業者・都市開発事業者等が適切に連携する。
- 複数の都市開発と連携した、一体的な都市基盤整備を効果的に実現していくため、計画内容、スケジュール、事業手法、役割分担、費用負担等について調整や合意形成を進めていく。
- 状況の変化等に対応するため、必要に応じて基盤再整備構想の検証・更新を行う。
- 都市開発の事業進捗や交通の状況、技術的な進歩、社会的な動向などを踏まえて、再整備構想を具体化させ、段階的に基盤整備を行っていく。

飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会

■座長
東京都　都市整備局　都市基盤部長

■構成員
国土交通省　都市局　街路交通施設課　街路事業調整官
東京都　都市整備局　都市づくり政策部　土地利用計画課長
東京都　都市整備局　都市基盤部　街路計画課長
千代田区　環境まちづくり部　地域まちづくり課長
新宿区　都市計画部　景観・まちづくり課長
文京区　都市計画部　都市計画課長
文京区　都市計画部　地域整備課長
東日本旅客鉄道株式会社　総合企画本部　投資計画部課長・計画調整グループリーダー
東京地下鉄株式会社　まちづくり連携プロジェクトチームまちづくり連携担当課長
東京都　交通局　建設工務部　計画改良課長
東京都　交通局　建設工務部　計画担当課長

■オブザーバー
東京都　都市整備局　市街地整備部　企画課長

■事務局
東京都　都市整備局　都市基盤部　交通企画課
独立行政法人都市再生機構　東日本都市再生本部　事業企画部　事業企画課

飯田橋駅周辺基盤再整備構想

令和２年９月

編集・発行｜飯田橋駅周辺基盤整備方針検討会

別添 2

飯田橋・富士見地域
まちづくりガイドライン

【補足基準】

令和４年７月
飯田橋・富士見地域まちづくり協議会

はじめに

『飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン』（平成２０年４月）は、「千代田区都市計画マスタープラン」の一部として、飯田橋・富士見地域のまちづくりを総合的・計画的に進めていくための指針です。

「千代田区都市計画マスタープラン」や「千代田区まちづくりグランドデザイン」に定められた当該地域のまちづくりの方向性を具体化するため策定された『飯田橋・富士見地域まちづくり基本構想』（平成１８年６月）の実現に向け、地域内でまちづくり事業や建築・開発等を進める際の「手引き」として、地域全体で取り組むべき基本的な考え方と、ゾーン・通りごとにまちづくりの８つの指針を定めています。

このガイドライン策定後、飯田橋駅周辺では、飯田橋プラーノ、飯田橋サクラパークなどの再開発事業が完了し、現在も駅周辺では、ＪＲ飯田橋駅ホーム安全対策・西口駅前広場整備や、建物の機能更新に向けた検討が進められています。これらの計画に対して地域特性を踏まえた良好なまち並みを誘導するとともに、まちの課題解決に積極的に取り組んでいくよう、ガイドラインの充実を図っていく必要があります。

このため、飯田橋・富士見地域まちづくりガイドラインに示すまちづくりの指針の基準化を図り、基本構想の具現化を目指し、補足基準として定めたものです。

※この補足基準は、令和３年11月に策定しました。飯田橋駅周辺の基盤整備や新たな事業の検討の深度化、実現化に向けた関係機関との調整があった時点で、必要に応じて内容の反映・更新・改善を行うものとし、まちづくり協議会に報告・協議を行います。

飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン補足基準＜もくじ＞

はじめに

１．補足基準の目的と位置づけ　2

①　補足基準とは　2

②　補足基準の対象地域　2

③　補足基準に定める主な方針　2

２．まちづくり方針　3

①　まちづくりの方針　3

②　回遊性・広場等の方針　4

西口の広場方針　4

東口の広場方針　4

広場の連携・回遊性　5

③　みちづくりの方針　6

外濠公園通り（区道２５５号）　6

早稲田通り・大神宮通り・歩車共存の道1　7

歩車共存の道2・小径1・2　8

貫通通路1・2　9

目白通り・貫通通路　１０

タワー飯田橋通り・区画道路２号等・小径　１１

④　壁面の位置と高さの方針　１２

外濠公園通り（区道２５５号）・早稲田通り・大神宮通り　１２

歩車共存の道1・2・小径1・2・貫通通路2　１３

目白通り・歩車共存の道2・小径　１４

１．補足基準の目的と位置づけ

①　補足基準とは

「飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン」（以下、「ガイドライン」という。）は平成２０年に「千代田区都市計画マスタープラン（平成１０年）」を具体化するものとして策定され、地域で大規模開発事業や都市基盤整備などのまちづくり事業（以下、「まちづくり事業」という。）が進められるときや、地区計画などの都市計画制度を活用する際に、地域全体で共有したまちづくりの基本的な指針として運用しています。

ガイドラインでは実効性確保に向けた運用を行うとともに、地域のまちづくりの熟度に応じて考え方やイメージの具体化、指針の詳細化などによって、熟度を高めていくこととしています。

そして、この補足基準とは、現在、駅周辺でまちづくり事業が進められている中、まちの課題解決に積極的に貢献し、まちづくりを先導していく役割を担う必要があることから、地域貢献を効果的、かつ、公平な負担で行っていただくためのルールとなります。

この補足基準は、ガイドラインを充実化させるもので、それぞれの事業を地域特性に合わせた良好なまち並みへと誘導するため、対象地域の様々な方針を具体的に示すものです。

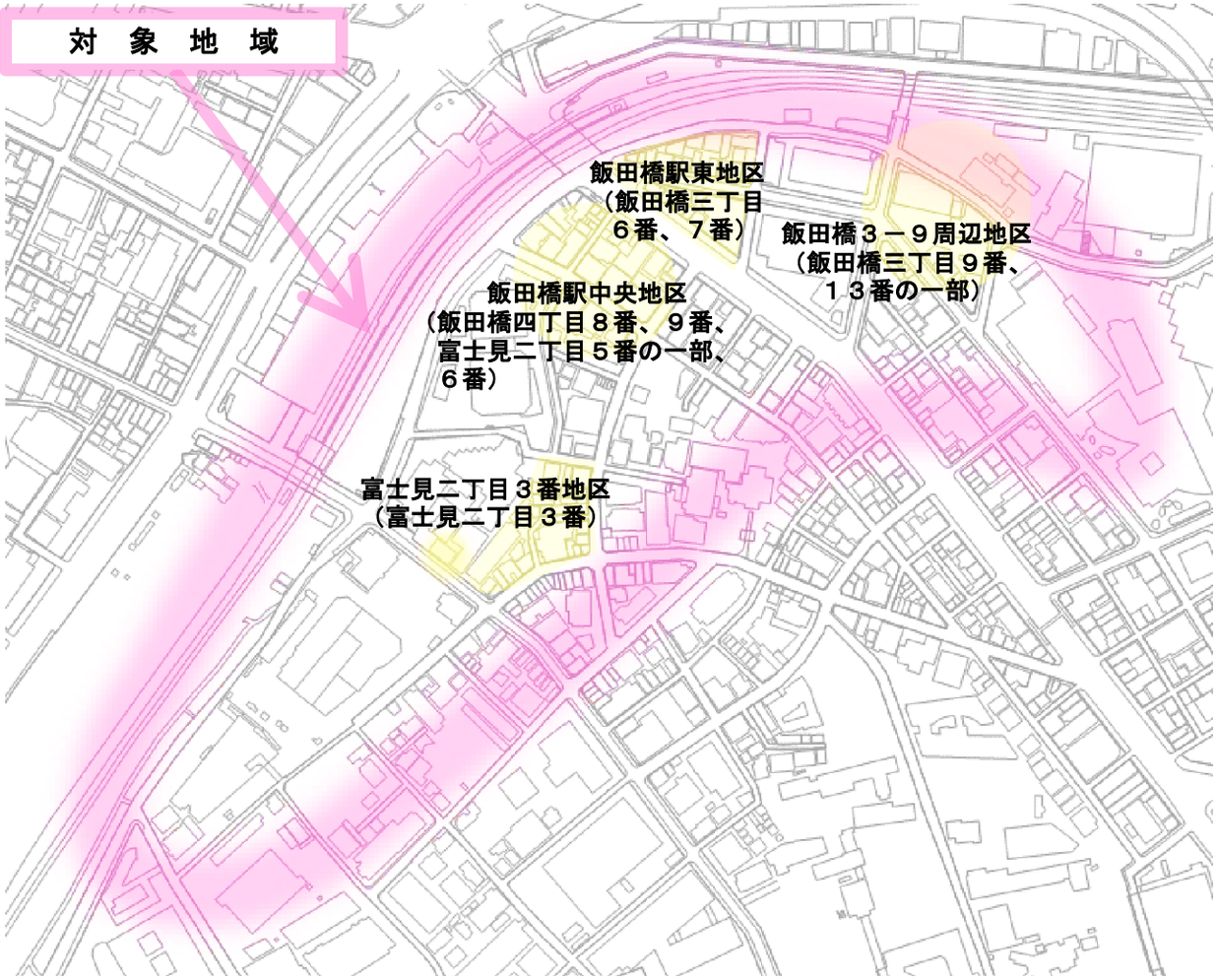
今後、対象地域内においてまちづくり事業が進められる際には、この補足基準に基づいて取り組んでいく必要があります。

②　補足基準の対象地域

補足基準の対象地域は、右図の通りとします。

なお、対象地域では、以下の４地区でまちづくり事業の検討が進められております。

- 富士見二丁目３番地区（富士見二丁目３番）
- 飯田橋駅中央地区（飯田橋四丁目８番、９番、富士見二丁目５番の一部、 ６番）
- 飯田橋駅東地区（飯田橋三丁目６番、７番）
- 飯田橋３－９周辺地区（飯田橋三丁目９番、１３番の一部）



③　補足基準に定める主な方針

１）まちづくりの方針

複数のまちづくり事業が検討されている状況を踏まえ、事業間の連携強化を図るため、まちづくりの方針を定めます。

２）回遊性・広場等の方針

ゆとりある安全な歩行空間の形成や地域に開かれた広場空間の形成に向け、まちの面白さ・楽しさ、歩きやすさ・心地よさなどの魅力を高めるよう誘導し、まちづくり事業の効果的な連携を図るため、回遊性・広場等の方針を定めます。

３）みちづくりの方針

通り毎に、通りの持つ魅力や特性に応じて、目指すべき通りの将来像を具体化し、駅前の滞留空間や歩行者空間のあり方を定めます。

４）壁面の位置と高さの方針

みちづくりの方針を踏まえて、公共的空間の創出を図り、一体性のあるまちづくりを誘導するため、壁面の位置を定めます 。

また、周辺環境を踏まえて地域貢献を行なった建物の高さの方針を定めます。

2．まちづくり方針　／　①　まちづくりの方針

まちづくりの方針

複数のまちづくり事業が検討されている状況を踏まえ、事業間の連携強化を図るため、まちづくりの方針を定める。

まちづくりの方針［項目］

道路・歩行者ネットワーク

◇歩車共存の道

1 自動車の円滑な処理と歩行者の安全性を両立し、快適な歩行空間を確保

2 安全で快適な歩行空間を確保

◇小径（こみち）
まちの奥行きを感じさせるような、緑地や歩道状空地を誘導し、既成市街地の環境に配慮した快適な歩行者空間を確保

◇歩行者ネットワーク
幹線道路をまたぐ東西の回遊と快適な歩行者ネットワークを確保

◇貫通通路
駅周辺と周辺市街地をつなぎ、回遊性の向上を図る大規模街区を貫通する歩行者通路等の整備

賑わい・文化

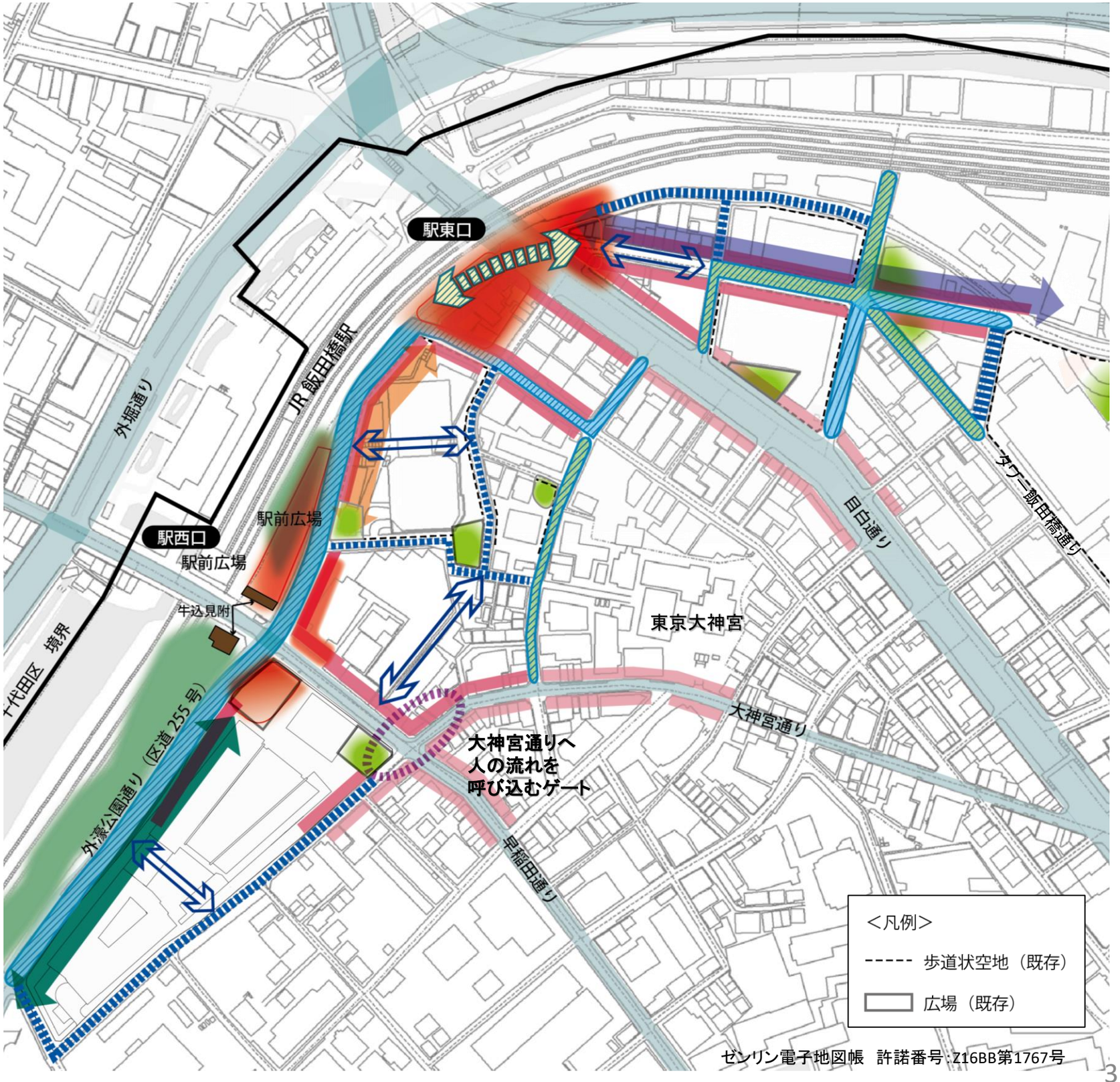
- 駅とまちをつなぐ個性と魅力ある店舗や回遊性を高める歩道状空地等の賑わい空間を誘導
- 賑わいを演出する連続的な店先空間を創出

オープンスペース・歩行者空間

- 駅周辺整備と連携し、駅前の「顔」となる広場や歩行者滞留空間を創出
- 街中にゆとりと潤いをもたらし、交流を促す広場空間を確保

まち並み・周辺地域への配慮

- 外堀の眺望と調和した、広がりを持った連続的な景観を形成
- 東西の駅前をつなぐ賑わいのある景観を 形成
- 日本橋川の親水性を活かし、水と緑をつなぐ空間を形成



ゼンリン電子地図帳　許諾番号：Z16BB第1767号

2．まちづくり方針　／　②　回遊性・広場等の方針　～西口の広場方針・東口の広場方針～

回遊性・広場等の方針

ゆとりある安全な歩行空間の形成や地域に開かれた広場空間の形成に向け、まちの面白さ・楽しさ、歩きやすさ・心地よさなどの魅力を高めるよう誘導し、まちづくり事業の効果的な連携を図るため、回遊性・広場等の方針を定める。

西口の広場方針

■広場コンセプト

①地域の”顔“となる広場

〇地域の交流拠点として、多様な人々が集えるよう、賑わいと憩いを提供する広場
- 飯田橋サクラパークの広場と連携する賑わいのある広場
- 牛込見附などの歴史資源に配慮し、その存在を引き立てる緑豊かな広場
- 外濠公園などの駅周辺に集積した緑と調和する、潤いある広場

②駅前の滞留機能の充実

〇西口新出入口位置に合わせた、駅の滞留機能を強化するゆとりあるオープンスペース機能

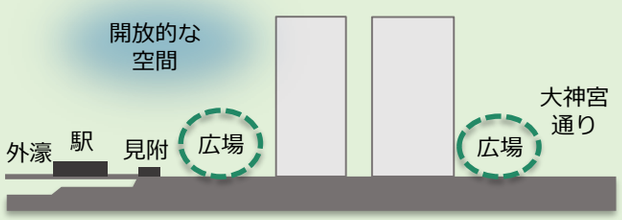
③歩行者の回遊性向上

〇後背部の周辺市街地へ歩行者を分散して流す拠点
- 外濠公園通り（区道２５５号）、早稲田通りのゆとりある歩行空間
- 大神宮通りへ来街者を誘い込む空間
- 西口新出入口と街をつなぐ区道278号南側を段階的に拡幅し歩車分離を行うことによる安全で快適な歩行空間

■駅前の空間形成方針

〇駅前に広場を集約配置し、駅前の開放的な空間を創出し、街区全体で一体となった市街地環境の改善を実現していく

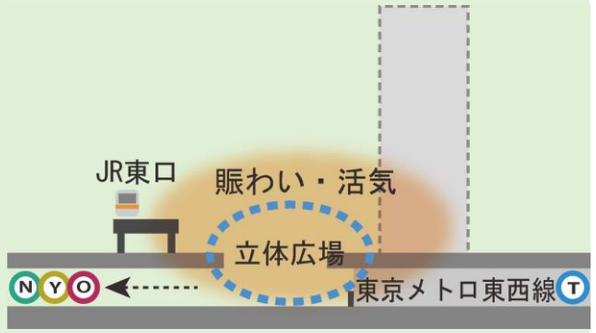
〇駅前広場や賑わいの核となる大神宮通り沿いに賑わいと活気を誘導するため、西口新出入口に面する富士見二丁目３番街区において、壁面後退を定めて適切な空間を確保しながら、街区を一体的に中央に建物を寄せる配置を検討する。



東口の広場方針

■広場コンセプト

①新しい”見附”（ゲート）としての立体広場
- 駅周辺施設と連携して地域コミュニティを活性化させる拠点性の高い広場
- 高い交通結節性を活かした多様な人々が行き交う創造的で活力溢れる広場
- 東口の顔づくりとして駅前に機能集約を行い、かつ住宅地側に配慮した用途・ボリューム配置とすることで駅前へ賑わいを創出する立体広場



②駅周辺の滞留空間･歩行空間の充実
- 駅前の滞留機能を強化するゆとりあるオープンスペース
- JRや地下鉄へのアクセス機能を強化する快適な歩行空間
- 地上・地下のネットワーク性を高めるバリアフリー機能

③歩行者の回遊性向上
- 外濠公園からアイガーデン・エアまでを結ぶ回遊の拠点
- 歩車分離による安全な歩行空間の起点
- 外濠公園通り（区道255号）、目白通りのゆとりある歩行空間の提供

2．まちづくり方針　／　②　回遊性・広場等の方針　～広場の連携・回遊性～

地区内・外の回遊動線等は歩きやすさや心地よさを配慮し散策などのまち歩きの楽しさを演出する。広場等は動線上に配置し散策の魅力を高めると共に、将来的にエリアマネジメント等の効果的な連携を図っていく。

＜凡例＞

- 地区内の回遊・散策動線
- 駅前の溜まれる空間・広場
- 散策の魅力を高める広場
- 建物のセットバックによる歩道状空地等

2．まちづくり方針　／　③　みちづくりの方針　～外濠公園通り（区道２５５号）～

みちづくりの方針

通り毎に、通りの持つ魅力や特性に応じて、目指すべき通りの将来像を具体化し、駅前の滞留空間や歩行者空間のあり方を定める。
※まちづくり事業による基盤整備等により道路の幅員が変更となる場合も補足基準で定める歩行者空間の確保を前提とする。
また、その周辺道路は電線類地中化の整備を前提とし各種機器類の設置位置、植栽計画等を十分検討し空間を確保する。

外濠公園通り（区道２５５号）

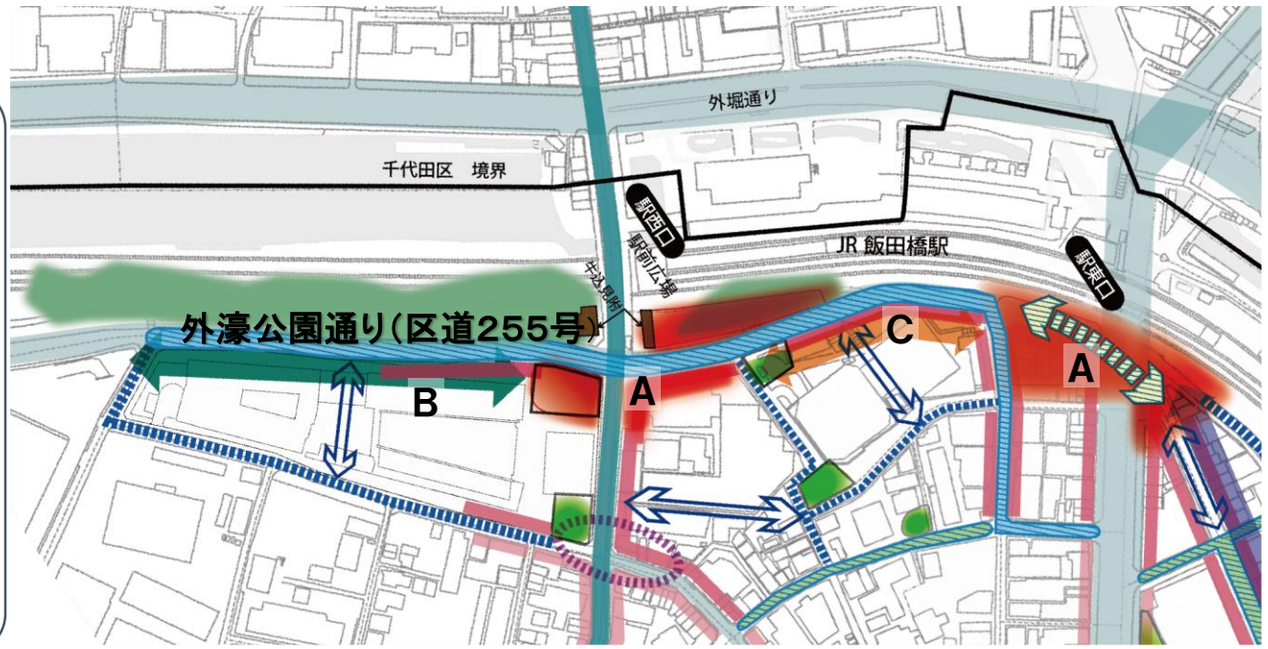
『都市と自然を楽しむ横断的なネットワーク』

■外堀の緑と調和した緑豊かな沿道空間
外堀の歴史を感じる緑を拡張するため、高木が列植された緑豊かな沿道空間を形成

■ゆとりある駅前滞留空間
飯田橋駅出入口付近は、建物のセットバックにより、駅利用者が滞留し、かつ地域の顔となる広場等を設置し、ゆとりある駅前空間を形成

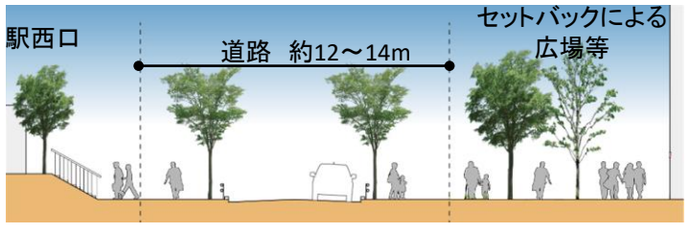
■賑わいのある沿道
地域の顔となるゾーンとして、店舗を配置し賑わいを形成

■歩車分離された安全安心な歩行空間
外濠公園通り（区道２５５号）は、アイガーデンエアまでの歩行者動線の軸として、民地内に整備される歩道状空地と一体となったゆとりある歩行空間を形成
道路空間と歩道状空地等を合わせて、約１４～１６mの道路的空間の確保



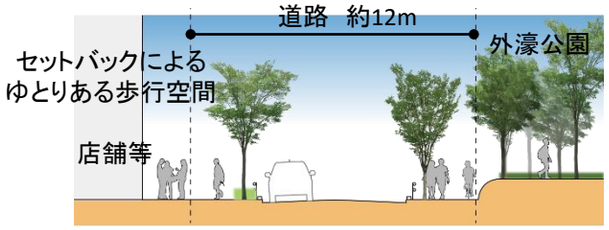
A．地域の「顔」として広がりのある駅前空間

- 建物をセットバックさせることにより広場等を設け、駅前の滞留可能なゆとりある空間を整備
- 広場に面して店舗などの賑わいを創出する施設を配し、地域の顔となる空間形成
- 歩車分離を図り、駅利用者を安全に誘導する歩行空間の創出



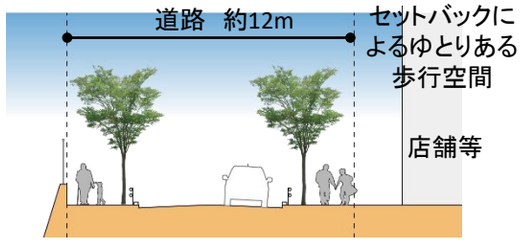
B．外濠公園と一体となる緑豊かな沿道空間

- 歩道と建物のセットバックにより創出される空地が一体となり、低木・高木を組み合わせた連続する緑を配置し、外濠公園の緑と一体となった緑豊かで快適な沿道空間を整備
- 沿道に面して店舗が連なり、賑わいを周辺地域へと連続する沿道空間の形成
- 歩車分離を図り、周辺市街地へ安全に誘導する歩行空間の創出



C．駅の出入口間の賑わいを連続する沿道空間

- 駅の出入口相互を連携するよう連続して店舗を配置し、賑わいのある駅前通りを形成
- 歩道と建物のセットバックにより創出される空地が一体となり歩車分離を図り、駅へ安全に誘導する歩行空間の創出



2．まちづくり方針　／　③　みちづくりの方針　～早稲田通り・大神宮通り・歩車共存の道1～

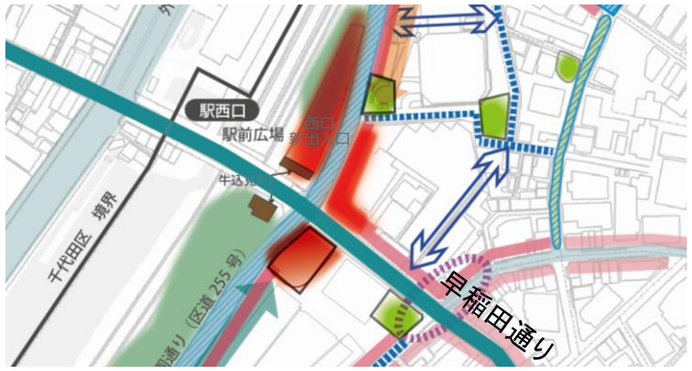
早稲田通り

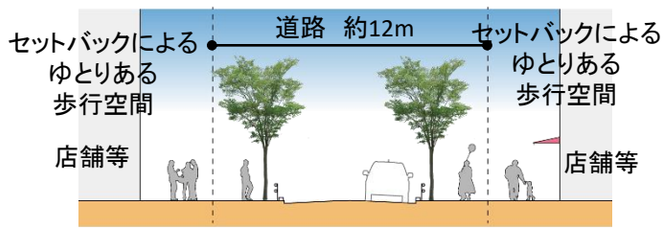
『地域の顔となるシンボルロード』

■店舗の連なりや広場による賑わいのある沿道
建物低層部の店舗や広場等により賑わいのある沿道空間を形成

■駅前の再編整備により創出されるまとまった緑
牛込見附や外濠の緑と調和したうるおいある駅前空間を形成するよう、敷地内や沿道の緑空間を拡充

■歩車分離された安全安心な歩行空間
歩道と建物のセットバックにより創出される空地が一体となり、歩車分離されたゆとりある歩行空間を形成





大神宮通り

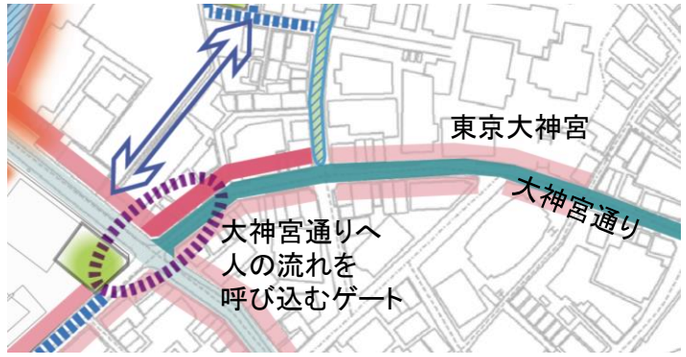
『生活に密着した街路』

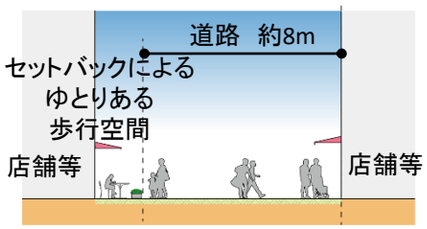
■大神宮の参道空間
舗装や街灯等、風情ある修景が施された東京大神宮の参道を演出

■賑わいとゆとりのある歩行空間
建物低層部には、店舗等が連続し、参道的な賑わいを演出するとともに、歩道状空地等によりゆとりある歩行空間を形成

■歩行者優先の散策道路
自動車の通過交通を極力抑え、歩行者が道路を横断的に散策する歩行空間を形成

■大神宮通りへ人を誘導する仕掛けづくり
駅から大神宮通りへと、歩行者を円滑に誘導するための歩行者動線や、広場等を整備



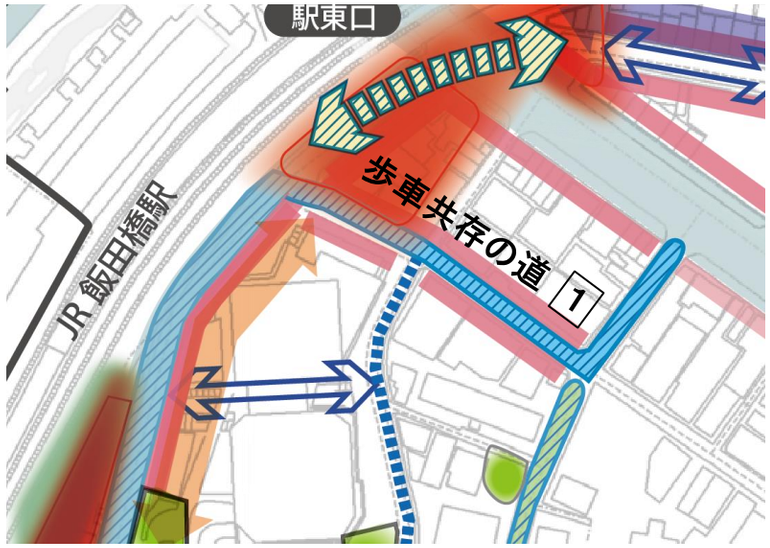


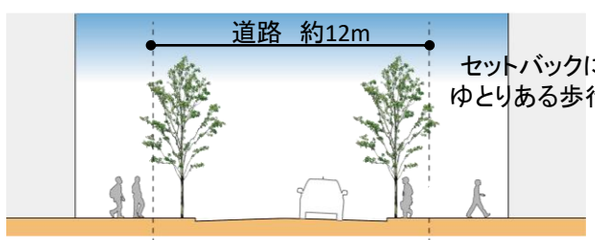
歩車共存の道 1

『幹線道路と連絡し道路交通を円滑に処理する歩車共存の道 1 』

■地区内交通を捌くネットワークの役割
円滑な道路ネットワークの役割を果たす

■歩車分離された安全安心な歩行空間
歩道と建物のセットバックにより創出される空地が一体となり、歩車分離された安全なゆとりある歩行空間を形成
道路空間と歩道状空地等を合わせて、約14～16mの道路的空間の確保





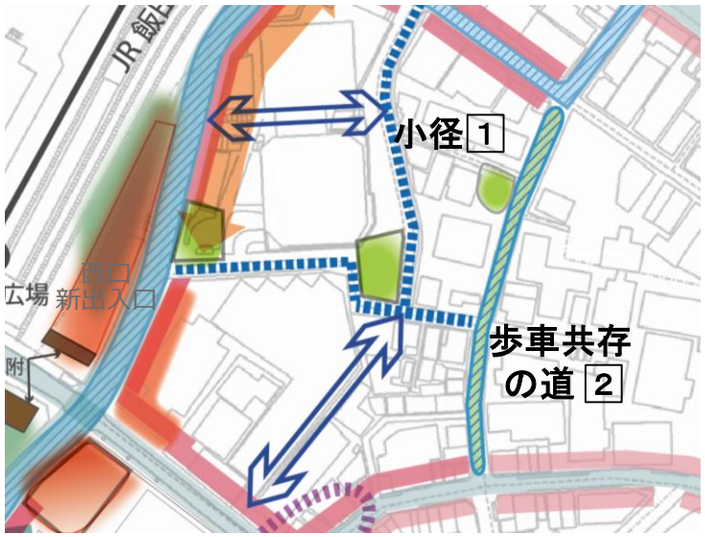
2．まちづくり方針　／　③　みちづくりの方針　～歩車共存の道2・小径1・2～

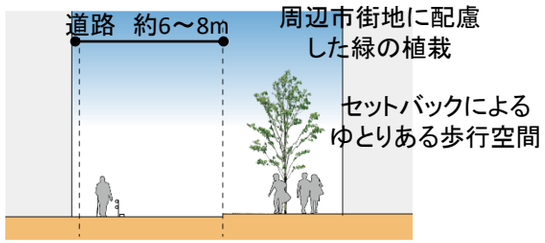
歩車共存の道 2 ・小径（こみち）1

『まちの奥行を感じさせる 歩行者優先の空間』

■歩行者優先の界隈性のある通り空間
地域住民によって利用されるとともに、界隈性のある通り空間を形成

■周辺市街地に配慮して建物のセットバック等によるゆとりある空間の確保
隣接する既存市街地への影響に配慮し、建物のセットバック等を図り、ゆとりある歩行空間を形成



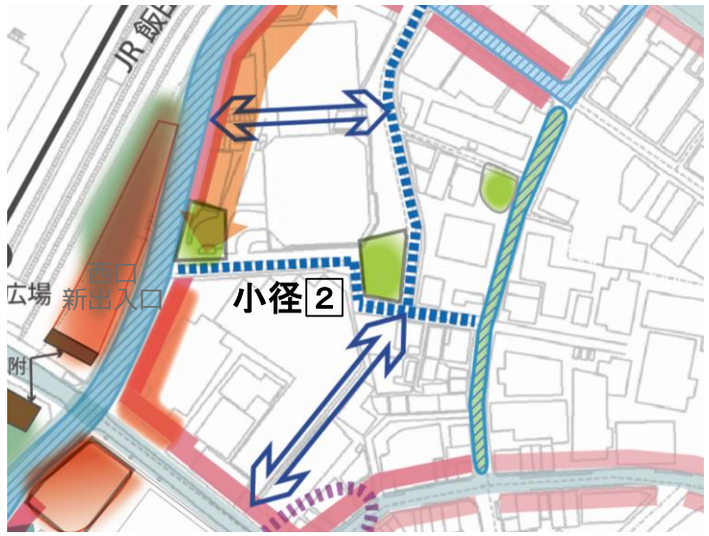


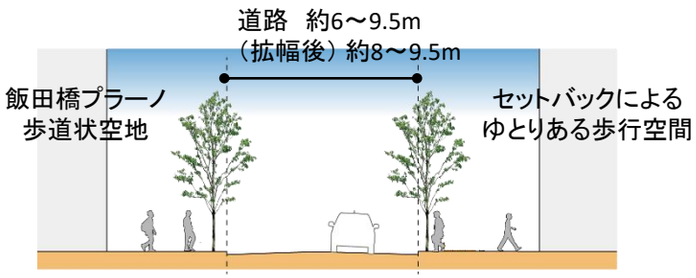
小径（こみち）2

『西口新出入口と街をつなぐ 安全で快適な歩行空間』

■安全で快適な歩行空間
西口新出入口と街をつなぐ区道278号南側を段階的に拡幅し歩車分離を行うことにより、歩きやすい空間を形成

■周辺市街地に配慮して建物のセットバック等によるゆとりある空間の確保
既存の歩道状空地と連携しながら、建物のセットバック・歩道状空地の補完等を図り、ゆとりある歩行空間を形成





2．まちづくり方針　／　③　みちづくりの方針　～貫通通路1・2　～

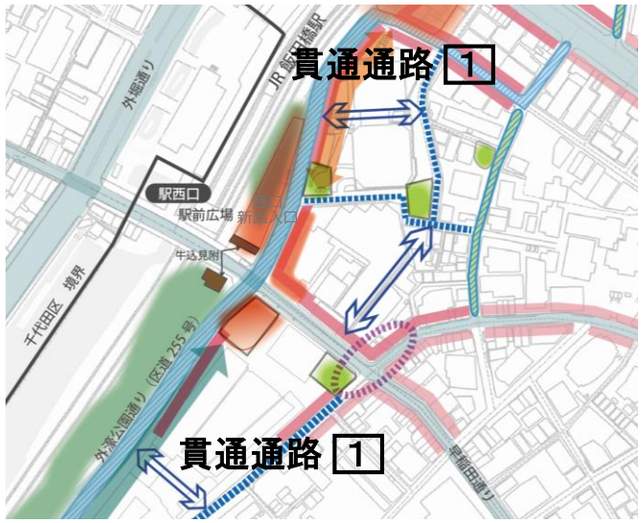
貫通通路　1

『賑わいや落ち着きのある地区内通路』

■賑わいや落ち着きのある憩い空間
貫通通路に面した店舗の顔出しや植栽等の工夫により賑わいや落ち着きのある空間を形成

■歩行者の利便性を高める通り抜け動線
街区の中央を貫通して周辺の道路網に接続し、地区内の回遊性と利便性を高める歩行者動線

※貫通通路は、敷地規模に応じて整備し、建物の壁面などが通行を阻害しないように配慮する。

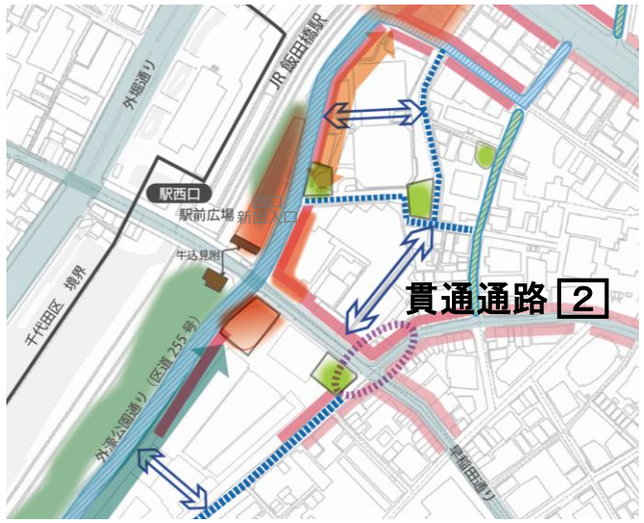


貫通通路　2

『駅前の回遊性を高める地区内通路』

■駅周辺の回遊性を高める通り抜け動線
駅周辺の幹線道路や滞留空間をつなぎ、駅前の回遊性と利便性を高める歩行者動線

※貫通通路は、敷地規模に応じて整備し、建物の壁面などが通行を阻害しないように配慮する。



2．まちづくり方針　／　③　みちづくりの方針　～目白通り・貫通通路～

目白通り

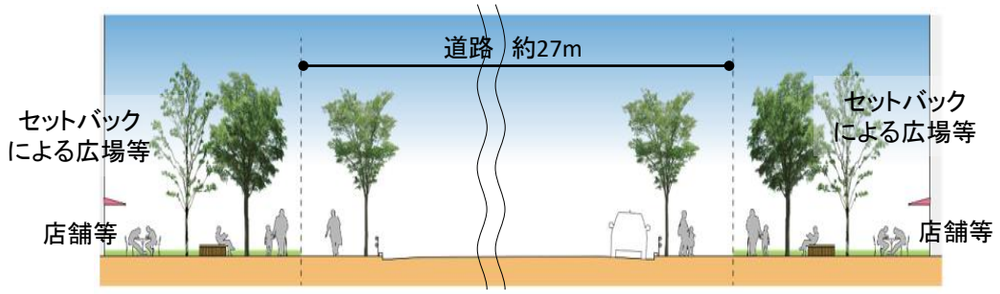
『地域の玄関として広がりと賑わいある駅前空間』

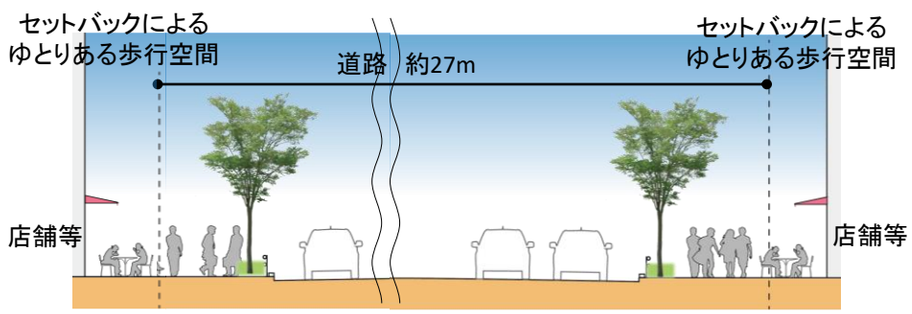
■駅周辺のゆとりある滞留空間
建物をセットバックさせることにより広場等を設け、駅周辺の滞留可能なゆとりある空間を整備する

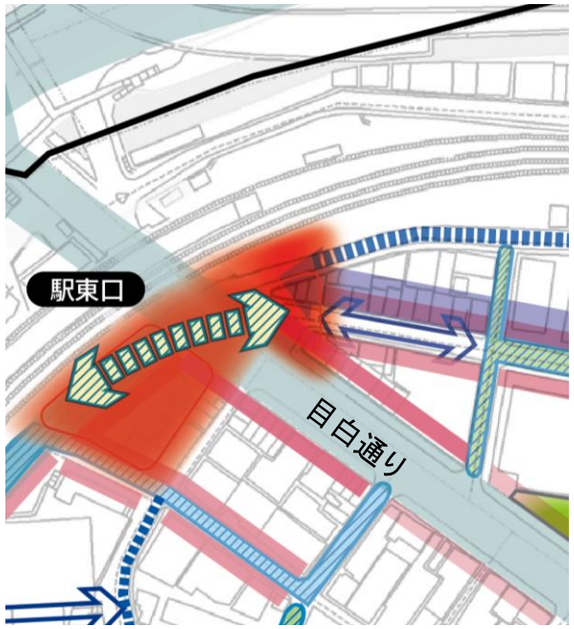
■ゆとりある歩行空間
目白通り沿道は、歩道と建物のセットバックにより創出される空地が一体となり、ゆとりある歩行空間を形成

■賑わいのある沿道
広場と目白通りに面して店舗等の施設を配置し、且つ、広場の柔軟な活用を図っていくことで賑わいを創出すると共に、地域の玄関となる空間を形成

■緑が連続した快適な歩行空間
高木の列植により、表通りとして象徴的な緑を連続するとともに、快適な歩行空間の形成





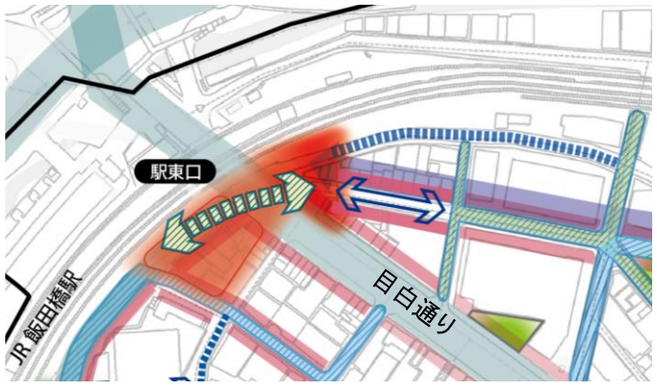


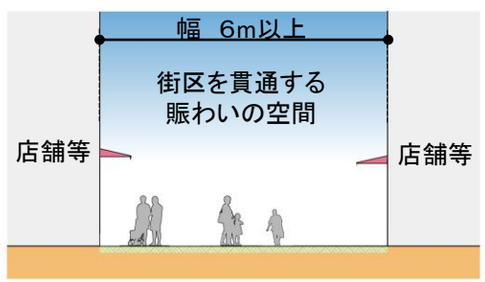
貫通通路

『地域の回遊性を高める主軸となる貫通通路』

■回遊の起点となるゲート
目白通りの広場空間から街区の中央を貫通する象徴的なゲート
まち歩きを楽しむ回遊ネットワークの歩行者軸の一部となり、歩行者をタワー飯田橋通りへ誘導する

■賑わいと交流の空間
目白通りに面する広場空間に連続し、店舗などの賑わいのある空間を形成
※貫通通路は、幅員6m以上の空間を確保し、建物の壁面などが通行を阻害しないように配慮する





2．まちづくり方針　／　③　みちづくりの方針　～タワー飯田橋通り・区画道路２号等・小径～

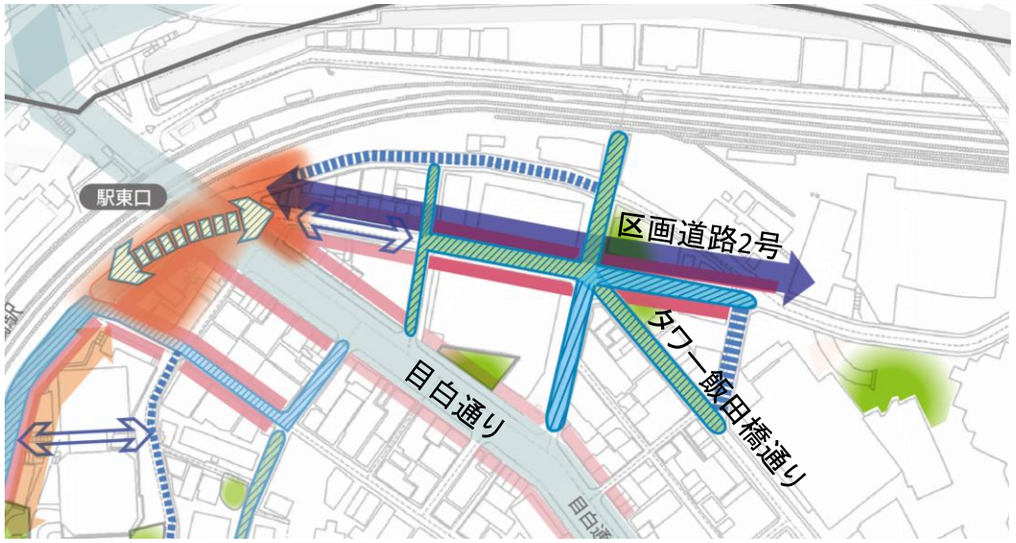
タワー飯田橋通り・区画道路２号等

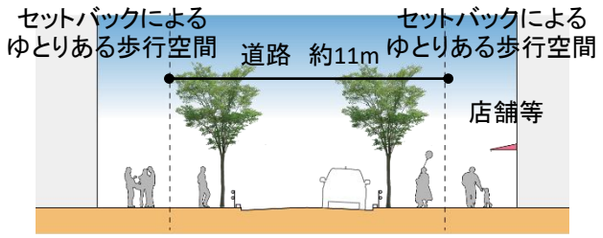
『都市と自然を感じる歩行者に優しい地区間ネットワーク』

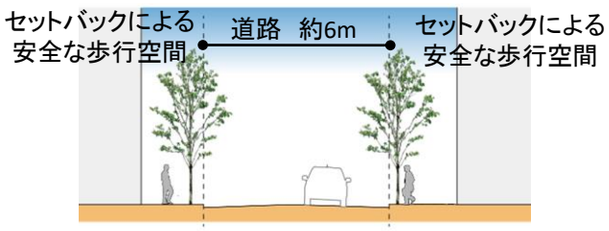
■豊かな自然環境へ連続する沿道空間
外濠公園通り（区道２５５号）からアイガーデンエアを経て日本橋川に至る豊かな自然環境が連続する地区間ネットワークの中で、飯田橋駅東口からアイガーデンエアに至る区間を、高木の列植等により緑豊かな沿道空間を形成

■賑わいと交流の歩行者軸
沿道に面して店舗や情報発信機能、交流スペース等を配することにより、まち歩きを楽しむ人々の賑わいと交流の歩行者軸となる沿道空間を形成

■歩車分離による安心安全な歩行空間
歩道と建物のセットバックにより歩行空間を十分に確保し歩車分離を図り、ゆとりある歩行空間を形成
飯田橋駅東口からアイガーデンエアへ至る動線については道路空間と歩道状空地等を合わせて約11m～13mの道路的空間を確保





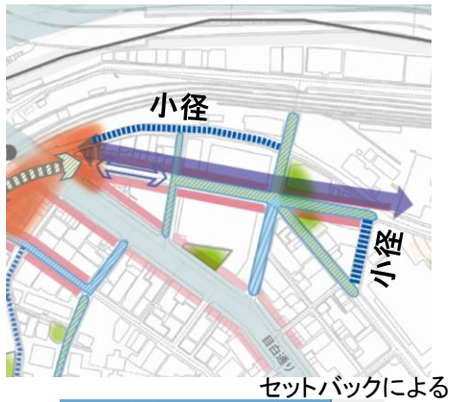


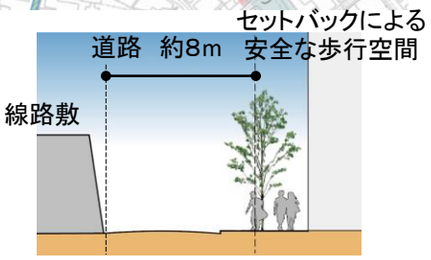
小径（こみち）

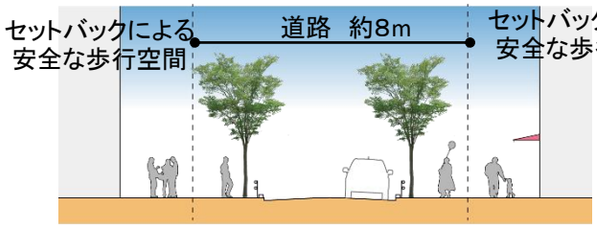
『まちの奥行を感じさせる歩行者空間』

■歩行者優先の界隈性のある憩い空間
地域住民によって利用されるとともに、界隈性のある通り空間を形成

■歩車分離による安全安心なゆとりある歩行空間
歩行者優先の道路と建物のセットバックにより創出される空地が一体となり、緑豊かな歩車分離された安全な歩行者空間を形成







2．まちづくり方針　／　④壁面の位置と高さの方針～外濠公園通り（区道２５５号）・早稲田通り・大神宮通り～

壁面の位置と高さの方針

みちづくりの方針を踏まえて、公共的空間の創出を図り、一体性のあるまちづくりを誘導するため、壁面の位置を定める。また、周辺環境を踏まえて地域貢献を行なった建物の高さの方針を定める。

まちづくり事業においては、周辺で不足している広場や緑地空間の確保、周辺地域を含めた歩行者ネットワーク形成等を誘導し、歩行者への圧迫感を軽減するため、壁面の位置を定めていく。また、今後も必要に応じて、広場や空地の規模・形状等、その有効性を考慮しながら、壁面の位置を定めていく。壁面は、建物の低層部と高層部との間でデザインの切り替え等を行い、周辺のまち並みに合わせた配慮を行う。

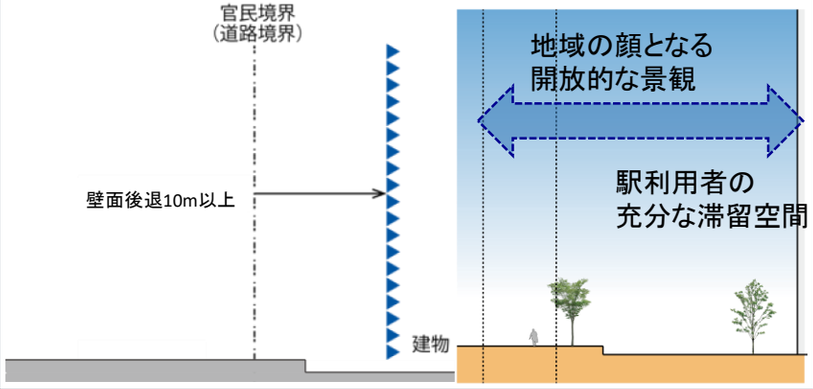
駅周辺におけるまちづくり事業においては、駅前広場や駅接続通路、公共的施設の整備などの取り組みにより、建物は高層とならざるを得ないが、周辺との調和や圧迫感の軽減などに努め、地域の景観形成に配慮するものとし、拠点的な駅前地域にあっても150m以下としていく。

外濠公園通り（区道２５５号）

『地域の顔となる駅前滞留空間の確保』

■ 駅出入口と連携して、駅利用者の充分な溜まり空間を確保し、地域の回遊拠点として、駅からの来街者を出迎えるのにふさわしい開放的な景観を形成するため、<u>10m以上の壁面後退</u>を設定する。

①断面

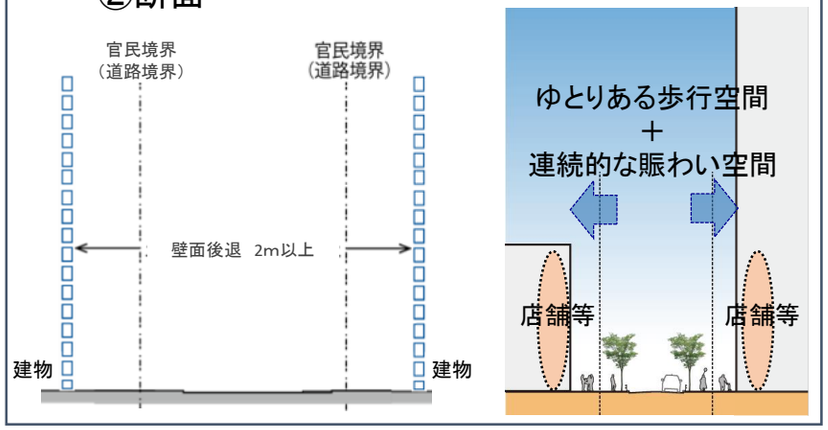


早稲田通り

『ゆとりある歩行空間の確保』

■ 連続的な賑わいを形成しつつ、歩道と一体的に歩道状空地を整備することにより、ゆとりある歩行空間を確保するため、<u>２m以上の壁面後退</u>を設定する。

②断面

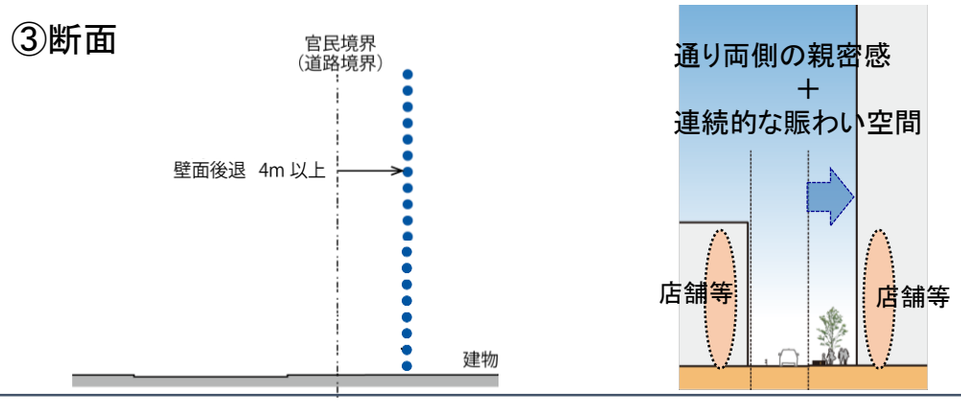


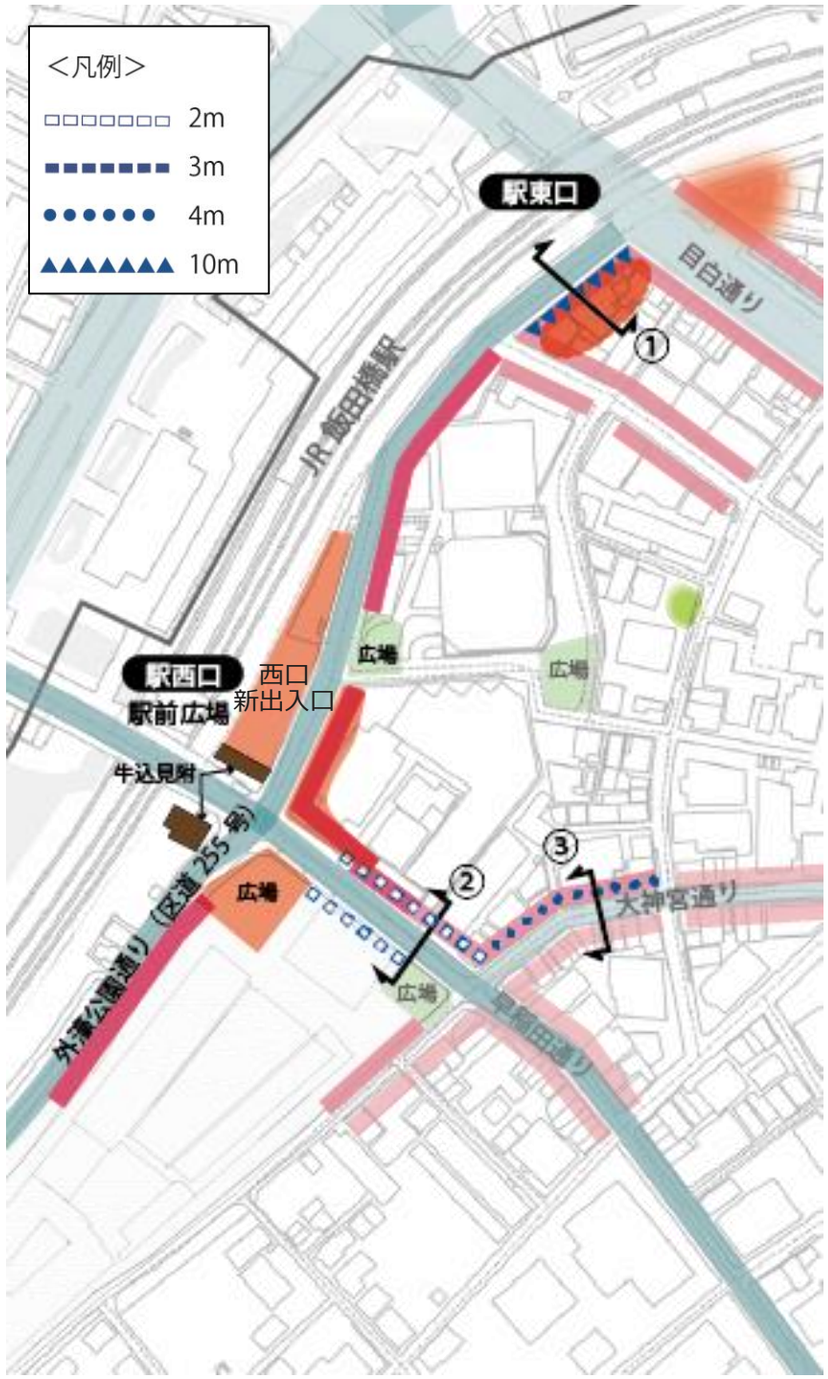
大神宮通り

『親密感のある賑わい空間の形成』

■ 駅前から地区内へと回遊を促す連続的な賑わいの演出空間を形成しつつ、通りの両側における親密感を確保するため、<u>4m以上の壁面後退</u>を設定する。

③断面





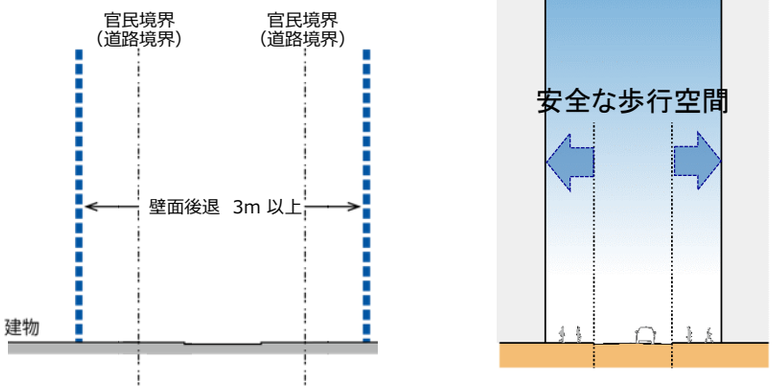
2．まちづくり方針　／　④　壁面の位置と高さの方針　～歩車共存の道1・2・小径1・2・貫通通路2～

歩車共存の道 1

『歩車分離された安全な歩行空間の形成』

■ 歩道状空地等の確保により、回遊性を高め、歩車分離された安全な歩行空間を確保するため、<u>3m以上の壁面後退</u>を設定する。

④断面

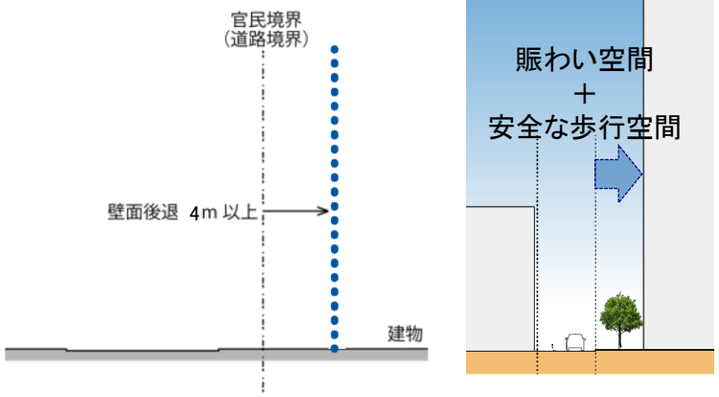


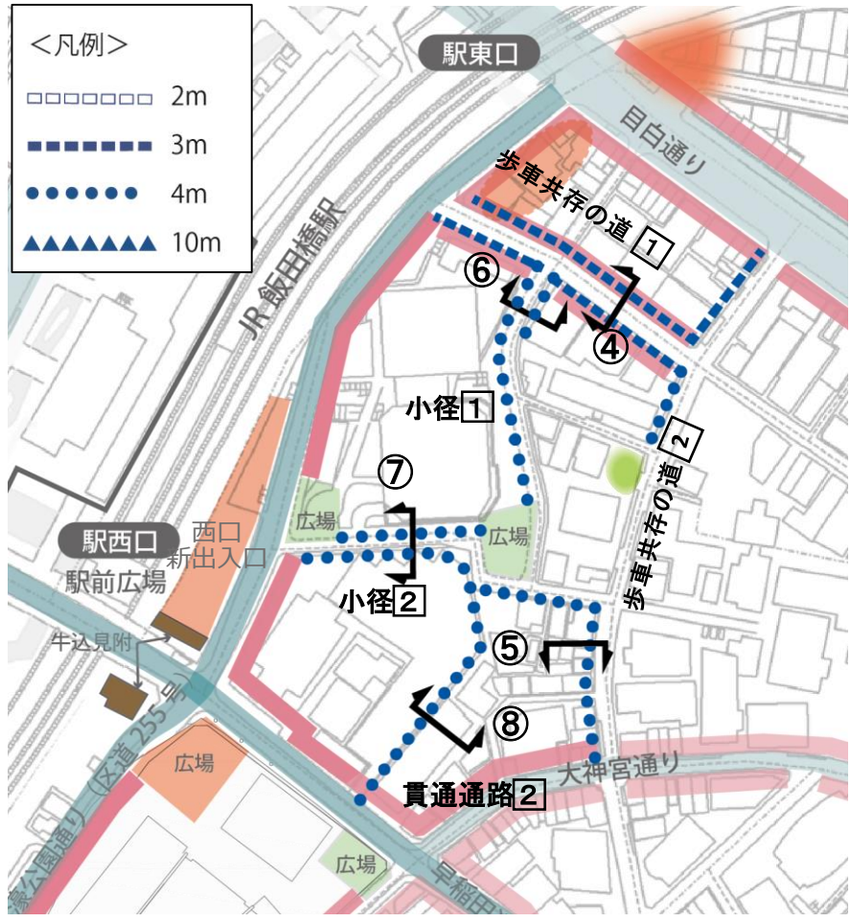
歩車共存の道 2

『歩行者優先の安全な歩行空間の形成』

■ 歩道状空地等の確保により、賑わいがあり、回遊性を高める安全な歩行空間を確保するため、<u>4m以上の壁面後退</u>を設定する。

⑤断面



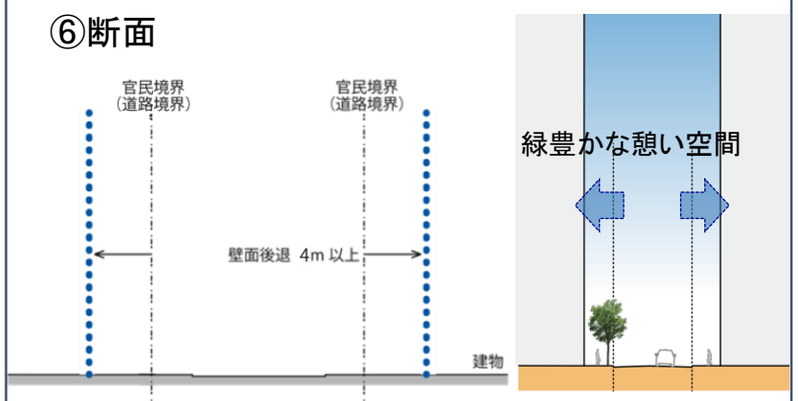


小径（こみち）1

『緑豊かで快適な歩行者空間の形成』

■ 歩道状空地等の確保により、地域住民が憩える緑豊かで快適な歩行者空間を形成するため、<u>4m以上の壁面後退</u>を設定する。

⑥断面

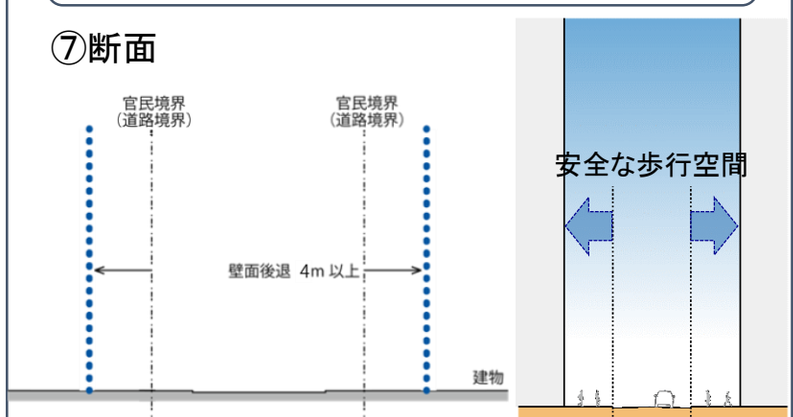


小径（こみち）2

『歩車分離された安全な歩行空間の形成』

■歩道状空地等の確保により、回遊性を高め、歩車分離された安全な歩行空間を確保するため、<u>4m以上の壁面後退</u>を設定する。

⑦断面

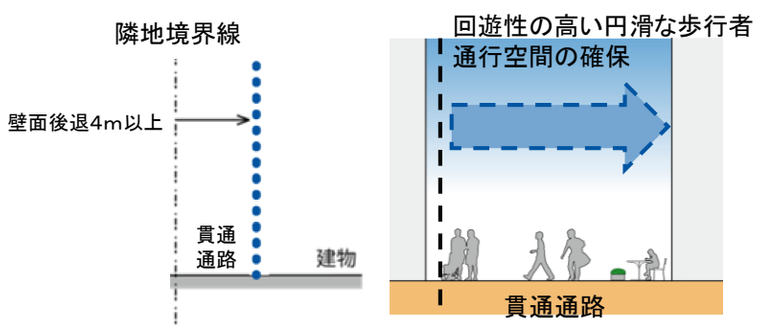


貫通通路 2

『駅周辺の回遊性を高める通り抜け動線の形成』

■貫通通路の確保により、駅前の滞留空間をつなぎ、回遊性の高い、円滑な歩行者通行空間を確保するため、貫通通路を設けた敷地については、<u>4m以上の壁面後退</u>を設定する。

⑧断面



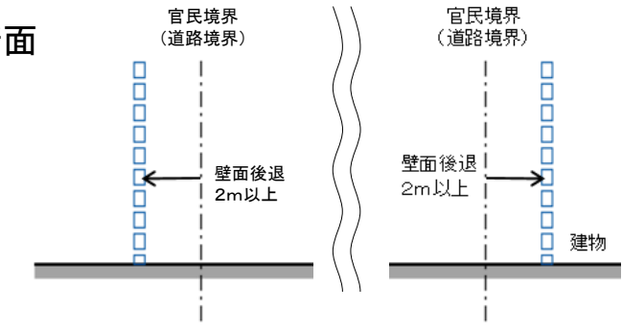
2．まちづくり方針　／　④　壁面の位置と高さの方針　～目白通り・歩車共存の道2・小径～

目白通り

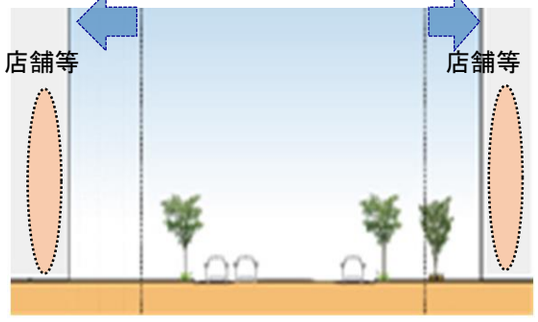
『ゆとりある歩行空間の確保』

■ 連続的な賑わいを形成しつつ、歩道と一体的に歩道状空地を整備することにより、ゆとりある歩行空間を確保するため、<u>2m以上の壁面後退</u>を設定する。

⑨断面



ゆとりある歩行空間
＋
連続的な賑わい空間

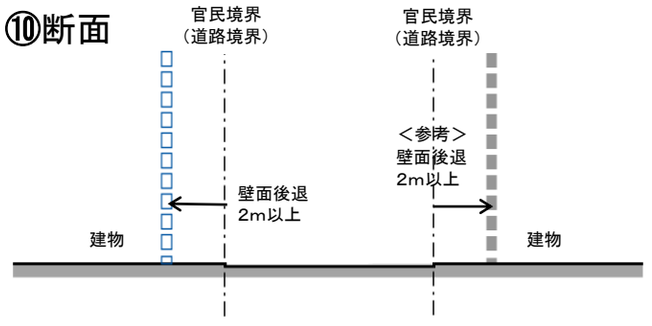


歩車共存の道 2

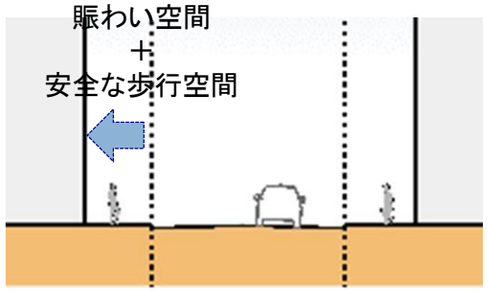
『歩行者優先の安全な歩行空間の形成』

■ 歩道状空地等の確保により、賑わいがあり、回遊性を高める安全な歩行空間を確保するため、<u>2m以上の壁面後退</u>を設定する。

⑩断面

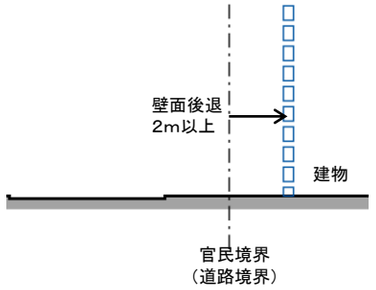
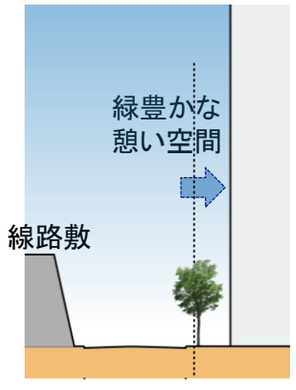
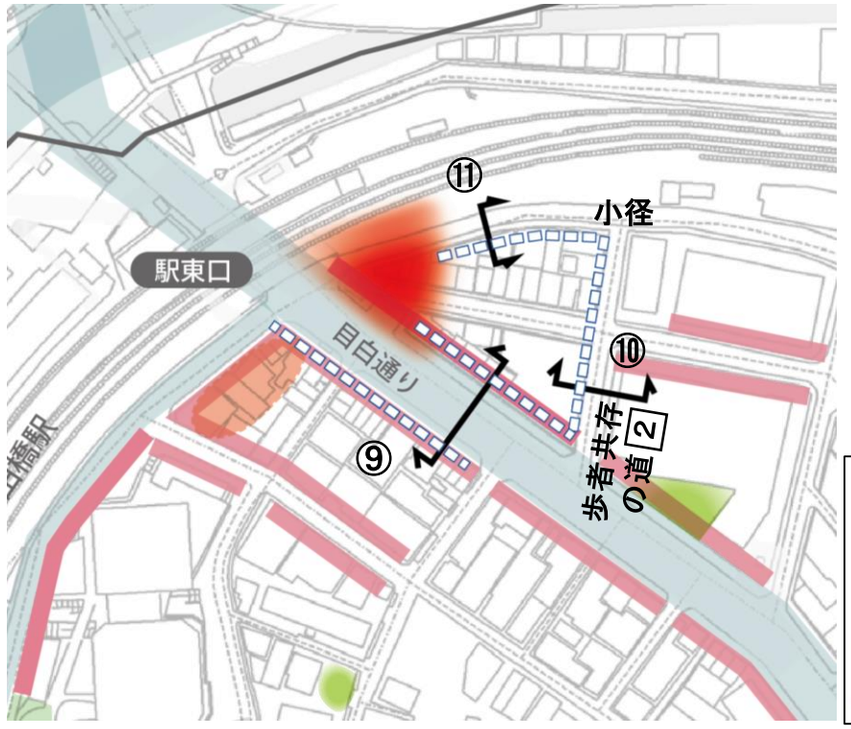


賑わい空間
＋
安全な歩行空間



小径（こみち）

『緑豊かで快適な歩行者空間の形成』

■ 歩道状空地等の確保により、地域住民が憩える緑豊かで快適な歩行者空間をするため、<u>2m以上の壁面後退</u>を設定する。

⑪断面