

環境・まちづくり特別委員会

令和4年11月18日

1 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 外神田一丁目南部地区のまちづくりに関する参考人の意見聴取について

3 その他

外神田一丁目南部地区のまちづくりについて（法第16条）

都市計画法第16条の解釈及び運用について以下のとおり確認した。

【確認事項】

1. 都市計画法第16条の解釈及び運用

同条第1項の規定中、「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」とは、「次項の規定による場合」を「都市計画の案を作成しようとする場合」から除くという意味であるため、同条第2項に定める手続を行わない場合においては、地方公共団体が必要と認めるときに公聴会の開催等必要な措置を講ずる必要がある。

なお、地区計画の案の作成にあたって、同条第2項に基づき、各地方公共団体の条例で定める意見聴取手続が行われた場合であっても、別途公聴会を開催することは妨げられない。

2. 本件確認の相手方

国土交通省 都市局 都市計画課

千代田区 政策経営部 総務課

真撮影をさせていただきますので、ご了承ください。

なお、説明後に質疑の時間を設けておりますが、内容に関する意見につきましては、後ほど説明にもありますが、意見書により提出いただくこととなりますので、ご了承ください。

それでは、次第に沿って進めさせていただきます。

開会に当たり、千代田区神田地域まちづくり担当課長の神原より挨拶申し上げます。

【神原課長】

はい。神田地域まちづくり担当課長の神原と申します。本日はよろしくお願いいたします。

この地区では、交通博物館の移転を契機に、長年をかけて、地域のまちづくりについて検討してきたということをごさいます、この神田川沿いの地域特性を生かした、川に顔を向けたまちづくりですとか、あとは、老朽化した公共施設、民間建物の機能更新によるまちの安全・安心というのを目指して、市街地再開発事業というものを前提とした地区計画の素案について、本日はご説明をさせていただきますと存じます。

一方で、本件の賛否につきましては、様々、今ご意見を、地域の皆様、議会からも頂いているところでございます。先週末になりますが、土地建物所有者の皆様方に、区から外神田一丁目南部地区の都市計画に係る意向調査書というものを送付させていただきました。封筒の中に、こういったピンク色の紙が入ったものを送らせていただいたかと思えます。市街地再開発事業につきましては、所有者の皆様のご財産に関わってくることでございますし、非常に重要な判断が必要になってくるものでございますので、ぜひご検討いただき、必ず区のほうにご回答いただくとありがたいというふうにごさいますので、よろしくお願いいたします。また、この調査につきましては、この目的以外で使うことはございませぬし、外部に出すことも一切ございませぬので、安心してご提出いただければというふうにごさいます。

本日、会場にも調査票のほうを用意させていただいておりますので、説明会の後、この場で記載してご提出するというごさいますので、ご協力のほうをよろしくお願いいたします。

以上、簡単ではございませぬが、ご挨拶と代えさせていただきますので、本日はどうぞよろしくお願いいたします。

【司会】

それでは、資料について説明をさせていただきます。担当の徳山から説明をさせていただきます。

換気のために窓を開けた状態で実施しておりますが、もし、聞き取りづらいただかという場合は、お声がけいただき、調整をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

【徳山主事】

千代田区地域まちづくり課の徳山と申します。よろしくお願いいたします。着座にて説明させていただきます。

まず、配付しております資料1番、「第3回外神田一丁目南部地区地区計画勉強会のまとめ」というところがございますけれども、こちらについては、前回の勉強会から期間が空いてしまっておりますので、簡単に説明させていただきます。

昨年10月30日に開催いたしました第3回地区計画勉強会では、まちの将来像である外神田一丁目計画基本構想を実現するべく、地区計画というまちづくりのルールが必要であること。また、その地区計画の構成や大まかな内容についてご説明させていただきました。

その中で、資料1の1ページ目がございますけれども、皆様からの意見として、判断材料となる情報提供をしてほしい、また、合意形成が重要であるなどの、慎重に進めるべきというご意見や、また、

建物の老朽化に対する不安や、もう一步進んだ秋葉原を造る必要があり、その機会なのではないか。再開発によって、治安、風紀の改善をしてほしい、などのご意見を様々頂いたところでございます。そのような意見を含めまして、区としては、秋葉原の魅力を損なうことなく、川沿いの魅力づくりや耐震化等、安全・安心なまちづくりを進めていきたいことや、準備組合にも地権者間で情報の格差が生まれないよう行っていくこと、区としても丁寧に手続を進めてまいりたい旨、ご説明させていただきました。

本日は都市計画法第16条に基づく説明会となっておりますが、皆様のご理解を深められたらと考えております。

続きまして、地区計画素案についてご説明させていただきます。お手元の資料で、右上に「資料2」とある、A3カラーの資料をご覧くださいと思います。

本日の説明は、主に前のスクリーンで説明させていただきます。適宜、配付している資料をご覧くださいたいときはお伝えしますので、よろしくお願いたします。

本日の説明内容は、スライドにもございますけれども、まず、地区計画とは。そして、2番目、地区計画策定の背景・目的。3番目が、地区計画（素案）の概要。4番目、今後の手続きについて。5番目、最後ですけれども、関連する都市計画の概要（参考）となっております。

それでは、まず、地区計画とは何かというのを説明させていただきます。

建築物や工作物を造る際に、様々なルールに従う必要があります。その中でも法律として定められている代表的なものが、スライドにもございますけれども、建築基準法と都市計画法というものです。建築基準法は、個別の敷地単位での計画に対する建物の制限を定めた法律のことであります。一方、都市計画法は、都市全体から見た場合での制限を定めた法律となっており、そのルールの代表例としては、建物の用途や敷地に対する建築面積の割合を示した建蔽率、敷地に対する建物のボリュームの割合を定めた容積率といった内容があります。この二つの法律は全国統一の最低限のルールであるため、地域の特性に合った、きめ細やかなまちづくりを進めるためには、その地域に合ったルールを定めて、まちの将来像を実現していく必要があります。その地区レベルのまちづくりの計画といったものが、都市計画法に基づく、今回、説明させていただいている地区計画というものになります。

地区計画は、都市計画法に基づき、それぞれのまちの特性に合う建物の形や用途、道路や公園などの配置といった細やかなルールを定めるものになってございます。

地区計画の構成としては、大きく二つの項目で構成されております。まず、緑枠で覆っておりますけれども、目標や方針。あと、ピンク色の枠で覆っている地区整備計画で構成されております。目標・方針においては、どのようなまちにするか、基本的な事項を定めて、その目標・方針に従って、地区整備計画で、具体的に道路や公園の配置、建築に関する制限などを定めているものでございます。スライドの右ページに、地区計画の策定状況を示していますけれども、現在、外神田一丁目、今回説明させていただいている地区に関しては、地区計画が未策定の状態でございます。

続きまして、地区計画策定の背景と目的についてご説明いたします。

まず、今回の地区計画の範囲ですけれども、赤枠で示している外神田一丁目の南側に当たる部分でございます。当地区の位置としましては、北側に、国際的な商業地・観光地として潜在力を持つ秋葉原駅周辺地域。南側には、歴史的な魅力ある神田須田町・神田淡路町境界を結ぶ、当地区はちょうど結節点に位置しております。また、当地区は、都内でも貴重な都市資源である神田川や万世橋、昌平橋、また、中央線高架部の煉瓦アーチを活用したマーチエキュート神田万世橋。様々な地域資源を有している地区でございます。

次に、当地区のまちづくりの経緯、取組みについてご説明いたします。こちらのスライドの取組みの経緯でございますが、お手持ちの資料2のA3カラーの1ページ目の左上にも同じ記載がございますので、分かりやすいほうでご確認いただければと思います。

まず、現時点の到達点でございますが、これまで基本構想を策定し、まちの将来像を地域の方々と共有してきました。その後、再開発の検討を進めている外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合の方々が基本構想を実現するための計画をまとめたことを受け、区としては、令和2年8月から、地域まちづくり課を事務局として、地域の皆様と地区計画に関して勉強会を重ね、地区計画の素案をまとめてきたところでございます。

勉強会の主な内容としましては、基本構想を実現のための都市計画の必要性や、都市計画において担保すべき事項などについて議論しまして、今回、地区計画素案の説明会を開催させていただいております。

まちづくりの経緯に戻りますが、当時、移転計画のあった万世橋警察署、交通博物館を含めた周辺の一体開発の可能性を検討するため、東京大学の特任教授をお招きいたしまして、地域の方々と万世橋構想プロジェクト委員会を、平成15年12月に設置いたしました。この委員会では万世橋周辺街区の特徴を整理するとともに、川沿い街区の特徴を生かした観光インフォメーションセンターや船着場など、この地域に導入する機能が検討されました。

続きまして、外神田一丁目計画検討会です。スライドでは画像のとおり表現しておりますけれども、お手元の資料と、分かりやすいほうでご確認いただければと思います。

万世橋構想プロジェクト委員会での検討の結果を踏まえて、神田川兩岸の整備の将来像について検討すべく、この検討体制としました。この検討会では、神田川北側の街区と南側の街区、その交通博物館跡地の二つのワーキンググループを設置して、それぞれの将来像について検討を進めてまいりました。

検討会では、基本コンセプトを「神田須田町・神田淡路町界限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」とし、川沿いの魅力的な空間の創出に向け、神田川兩岸の一体的なまちづくりを目指す方向性とした、外神田一丁目計画基本構想を、平成22年3月に策定しております。

基本構想策定後の主な経緯としましては、平成25年1月に、交通博物館跡地にJR万世橋ビルが竣工、外神田一丁目計画の目指すべき方向に沿った形で、煉瓦づくりの高架橋を活用して、川沿いの展望デッキを整備したマーチエキュートが同年9月にオープンしております。神田川南側で基本構想の具現化が図られている状況でございます。

次に、外神田一丁目神田川沿岸地区まちづくり意見交換会の立ち上げでございます。神田川北側の今後の基本構想の具現化に向け、北側地権者による意見交換会を、平成26年12月に立ち上げております。改めて、基本構想の再共有や、ここの新しい出張所の先行整備について確認をしております。

意見交換会のメンバーとしては、川沿いの地権者、民間地権者、国、東京都、そして、区でございます。

続いて、平成30年12月からは、JRと国道17号線に挟まれた街区についても、検討区域に拡大し、地域の特性や課題を共有、将来のまちの在り方を、現行の基本計画に落とし込むため、話し合いを進めてまいりました。

令和元年の7月には、現行の基本構想をベースにしながら、意見交換会でのご意見を踏まえてまとめた改定素案について、幅広くご意見を頂く場として、地域の方を対象に、オープンハウス型説明会を開催させていただくとともに、同年12月に基本構想を改定しております。今年8月から、その基本構想を実現すべく、都市計画として担保するための地区計画を皆様と、勉強会という形式で共有させていただいてきたところでございます。

こちらが、令和元年12月に改定を行った、外神田一丁目計画基本構想でございます。お手持ちの資料では、2ページ目に基本構想の抜粋を記載しております。

基本構想に掲げている将来像の基本コンセプトとしては、平成22年に策定している基本構想から踏襲し、「神田須田町・神田淡路町界限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」

としております。その中に、大きく、コンセプトを三つ掲げております。一つ目が、神田川という地域資源を生かしたまちづくりを目指すための、神田川両岸とその周辺の一体的なまちづくり。二つ目が、当地区の立地特性を最大限に活用するための地区全体で連携した機能の誘導。三つ目が、老朽化や治安、風紀の改善を目標とする安全・安心なまちづくり。以上三つの目標を当地区の基本構想としております。

基本構想では、歩行者ネットワーク、広場、親水空間、機能誘導について、まちづくりの将来像を示しております。中央通りのにぎわいが連続した歩行者空間の形成。親水広場、船着場、水辺のプロムナード整備によった親水性の向上。街区のまちとなる場所での広場の確保といった将来像やにぎわい創出や観光拠点、地域コミュニティを誘導する機能配置を地域の皆様とまとめてきたところでございます。

こちらが、先ほど地域の皆様とまとめた将来像や基本構想を実現するべく、準備組合の皆様が検討した整備内容イメージでございます。

この整備内容としましては、川沿いの街区には、神田川を生かした親水広場や親水プロムナード、船着場を整備し、また、観光地の拠点となるホテルを整備する配置となっております。また、秋葉原駅周辺から離れている昌平橋付近のエリアには、葬儀場である万世会館が配置されております。

北側の三角街区には、秋葉原駅周辺エリアのにぎわいを連続させるような商業施設が配置されており、街区の交差部には、街区への入り口として、広場が配置される予定となっております。

こちらは整備内容の断面イメージとなります。先ほどのご説明と重複している部分もあるかとは思いますが、川沿い街区には親水プロムナード、親水広場とともに、にぎわいを創出する商業施設。秋葉原という地域特性を生かし、国内外から観光客を受け入れるホテル。その上層階には、従前から権利をお持ちの方の住宅を配置する計画となっております。

また、左の断面図ですけれども、国道17号上には、秋葉原駅周辺からにぎわいを連続させるために、国道上空にデッキが整備される予定でございます。

こちらは、イメージパースにございます。スライドをご覧くださいと、にぎわいある親水空間や中央通りからのにぎわいの連続性について、イメージが付きやすいかと思えます。

続きまして、今回策定を検討している地区計画の内容についてご説明させていただきます。

地区計画で定める内容につきましては、冒頭では大きく二つの項目で構成されているとご説明させていただきましたが、実際には目標を実現するための方針という項目もございます。緑色がまちづくりの目標や方針となり、ピンク色が地区整備計画という項目となっております。地区整備計画が具体的な制限などのルールを定める項目となっております。本日は、こちらの順番に沿って、内容をご説明いたします。

まず、今回の地区計画を検討している範囲についてでございます。ご覧のとおり、神田川とJR高架沿線に挟まれている赤枠の部分、面積にすると約1.9ヘクタールが、今回検討している地区計画の範囲でございます。

続きまして、スライドでは下段になりますけれども、地区計画の目標についてでございます。当地区は、歴史的な魅力ある神田須田町・神田淡路町界隈と多様な文化が集積し、国際的な商業・観光地として発展してきた秋葉原駅周辺との結節点に位置しております。一方で、緊急輸送道路に面する部分をはじめとした建築物の老朽化が進んでいることや、神田川や万世橋、昌平橋などの地域資源の魅力を十分に生かしていない状況でございます。

そこで、地区計画の目標には、緑の枠に記載してございますけれども、四つの目標を定めていこうと考えております。

一つ目が、国内外から人々が集まる文化発信の拠点形成のための、神田川沿いと連携したにぎわいのあるまちの形成を目指すこと。二つ目が、歩行者を優先した快適な空間や憩いの広場などの整備、

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こと。三つ目が、良好な親水空間整備のため、容積を適正に配分し、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こと。四つ目が、神田川沿いにおいては、広場や防災船着場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、新たな水辺の観光名所づくりを目指すこととしております。これらについて、目標に定めていきたいと考えております。

続きまして、先ほどの目標を実現するための方針、また、地区整備計画の範囲についてでございます。

まず、地区の区分でございますけれども、地区の特性によって、区分しております。中央通りや秋葉原駅周辺を中心とするにぎわいある地区に近接している、JR高架下沿線の北側をA地区、観光資源としてポテンシャルがある、神田川や万世橋、昌平橋と隣接している神田川沿いをB地区としております。また、A地区、B地区とも、具体の整備がかかる地区整備計画の区域を想定しております。

続きまして、土地利用に関する基本方針でございます。

先ほどご説明した地区の特性に合わせて、A地区においては、都道437号、こちら中央通りです。中央通り沿いの建築物低層部に、にぎわい形成に資する用途を導入し、秋葉原文化を継承すること。防災性向上と快適な歩行者空間形成のため、道路の無電柱化を行うこと。地域の生活を支える既存の公共施設の再整備を行うこと。

また、B地区につきましては、神田川沿いに隣接した立地特性や橋・鉄道高架等の地域資源を活かした親水空間の創出を行うこと。国際的な商業地・観光地としての活性化を促すため、国内外からの観光客を受け入れるための宿泊施設を整備すること。地域の生活を支える既存の公共施設の再整備を行うことを方針とすることとしています。

続きまして、建築物等の整備の方針でございます。先ほどご説明した基本方針は土地利用に関する方針になってございますが、こちらは建物に関する方針になってございます。

こちらに四つの項目を掲げております。一つ目が神田川沿いの街並み形成や良好な親水空間整備のため、容積率の適正配分を行うこと。二つ目は、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こと。三つ目が、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の、壁面の位置の制限を定めること。四つ目が、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こと。

以上が建築物等の整備の方針の内容でございます。

続きまして、公共施設等の整備の方針についてでございます。こちらでは、地域に必要な施設を定める方針となっております。具体的には、神田川に開かれた親水広場、平常時においても活用可能な防災船着場、地域の課題解決に寄与するバス乗降場を含む広場。緑の空間としての機能を持つ広場の整備。秋葉原中心部の人の流れを強化する道路上空の歩行者デッキ、歩行者通路。親水空間形成のための橋をつなぐ親水歩行者空間。歩行者が安全に通行するための歩道状空地などです。このような、地域に必要な施設の整備の方針を定めてまいります。

ここからは、先ほどの目標や方針を実現するための具体的な制限を定める地区整備計画についてご説明いたします。

お手元の資料2の3ページ目に、地区整備計画の内容を記載しております。確認しやすいほうで確認いただければと思います。

初めに、主要な公共施設と地区施設についてです。公共施設等の整備の方針に従いまして、具体的に地区整備計画に定める、地域に必要な施設を記載しております。

まず広場ですが、街区の入り口部分にまとまった緑の確保や川沿い街区へのゲート空間を目的とし

た広場、A地区の西側に約600平米、B地区の中央通り側に約150平米。そして、水色の部分でございませけれども、神田川沿いの水辺を生かした空間を形成するための神田川と国道17号に開かれた、約1,000平米の親水広場を位置づけたいと考えております。

次に、歩行者通路ですが、オレンジ色、黄色で示している秋葉原中心部での人の流れを強化するための、幅員約4メートルの歩行者通路と、国道上空の歩行者デッキ、また、神田川沿いの青い線で示した歩行者通路においては、万世橋、昌平橋からアクセスできて、水辺を楽しむ散策路として、幅員約3メートルの歩行者通路を確保できるようにと考えております。

最後に、赤色とピンク色で示した歩道状空地になりますけれども、安全で快適な歩行者空間を形成するための道路と敷地の間に、歩道と一体的な幅員2メートルの歩道状空地を位置づけたいと考えております。

続きまして、建築物等の用途の制限でございます。A地区、B地区に共通して掲げる事項としましては、治安、風紀の維持のため、この用途の制限をかけていきたいと考えております。用途の制限としましては、風俗系のお店の禁止や馬券などの購入ができるお店を禁止するといった内容のものでございます。

続きまして、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です。先ほどご説明した内容と関連する内容でございますけれども、歩道状空地、歩行者空間を設けるために、壁面の位置の制限は2メートルを設定します。壁面の位置の制限を設定すると、道路境界や河川区域境界から2メートルの位置には建物を建てることができず、また、門や柵、塀といった、通行の妨げになる工作物は設置できなくなります。壁面の位置の制限をかけることで、歩行者の安全性やにぎわいの確保をしたいと考えております。

続きまして、容積率の最高限度についてです。地区全体の容積率としては、全体で1250%を定めていきたいと考えております。また、全体としては、1250%としておりますが、神田川沿いの街並み形成や親水性の高い水辺環境に配慮し、A地区とB地区に容積を適正に配分することとし、良好な景観形成を図りたいと考えております。

A地区においては、秋葉原らしい個性を生かした文化を継承するためのにぎわい拠点整備のため、3階以上に2,000平米以上のにぎわい施設を導入する場合に、B地区においては、宿泊施設を6,000平米以上確保した場合に、容積率の最高限度が適用されることとなります。

続きまして、建築物の高さの最高限度についてでございます。先ほどご説明した容積率の最高限度の内容とも関連しますが、神田川沿いの建物の高さを低く抑え、良好な親水空間を形成するために、B地区においては50メートル、また、A地区においては、周辺の高層建物と調和したスカイラインの形成とし、近傍にあるワテラスを基準として、170メートルを最高限度として定めようと考えております。

地区計画の内容の最後になりますけれども、その他、建築物等に関して定める内容についてでございます。

スライドに記載してございます、建築物の容積率の最高限度から、建築面積の最低限度です。上から四つの項目については、都市再開発法に基づいて事業を進めていくために必要となる制限となります。容積率の最低限度については、A地区であれば400%、B地区であれば150%以上を活用しないとイケないというもの。同様に、建蔽率の最高限度80%は、建蔽率をそれ以下に抑えなければならないというもの。敷地面積の最低限度は、敷地面積をそれぞれの地区の定めた数値以下に細分化してはならないというもの。建築面積の最低限度は、それぞれの地区に定めた数値以上の建築面積のものを計画しなければならないというものです。

最後に、形態又は色彩その他意匠の制限については、主に景観的な要素を定めていくものになります。具体的には、区が定める景観まちづくり計画という景観法に基づく方針や基準に適合しなくては

ならない点。秋葉原という立地特性から、A地区においては、低層部ににぎわい施設等を配置することとし、B地区においては、神田川や緑を生かしながら、一体的なにぎわい形成に配慮することとしております。

ここまでの地区計画の内容になります。

続きまして、今後のスケジュールについてご説明させていただきます。

今後の手続きの予定についてです。資料ですと、資料2の4ページ目の左側でございます。

様々ご意見があることについて重々承知をしておりますが、今お示ししているスケジュール案については、あくまでも地権者の皆様からおおむねの合意を頂いた前提のものになりますので、あらかじめご了承ください。と思っております。

本日が、赤枠で示しております地区計画素案の説明会が、本日の説明会となります。既にご案内のとおり、昨日から権利者の皆様に縦覧を開始しております。本日、配付しておりますが、資料3が縦覧しているものになります。また後ほどご説明させていただきますけれども、7月12日月曜日まで、権利者の皆様に対象とした意見書の提出期間を設けております。そして、今回、意向調査を区として行わせていただき、おおむねのご了解を頂いた後、8月中旬頃に都市計画法第17条に基づく縦覧、意見書の提出期間を2週間設けることとなります。今回、16条の縦覧というのは、その区域に土地建物、その権利をお持ちの方にご案内しているところですが、17条は区内にお住まいの方、そこで働いている方など、幅広い方々からご意見をもらうこととなります。もちろん、本日ご参加いただいている皆様におかれましては、16条、17条、両方のタイミングでご意見を述べることもできます。17条に関する詳しい内容は、区のホームページや広報紙、誰でも見れるもので周知する予定でございます。そのような形で17条の縦覧を行った後、9月に開催を予定しております区の都市計画審議会にて案を審議し、都市計画の決定をしていくスケジュールでございます。

なお、今回16条に基づく縦覧は、ただいまご説明いたしました地区計画についての内容でございます。後ほど紹介させていただきますけれども、市街地再開発事業に関する都市計画の手続きについては、都市計画法第17条のタイミングで、地区計画と併せて行うこととなります。

こちらが意見書の提出方法でございます。先ほどと重複してしましますが、本日、説明会を開催しており、昨日21日月曜日から7月5日月曜日までの2週間、この地区計画の素案の縦覧を行っております。この素案についてご意見がある場合は、昨日からの3週間、7月12日月曜日まで意見書を提出することができます。

縦覧は7月5日月曜日までですが、区役所が開いている午前8時半から午後5時まで区役所5階、景観・都市計画課の窓口で見ることができます。また、縦覧している内容は、先ほど説明させていただきましたが、本日お配りした資料3、地区計画の素案図書と全く同じものでございます。

ご意見を提出する際は、こちらにお示しした内容を記入の上、ご提出していただければと思っております。直接、担当部署の景観・都市計画課の窓口でのご提出、郵送、今回から郵送以外にも、FAX、メール等でもお受けしております。提出先やメールアドレスについては、開催案内末尾に記載してございます意見書の提出方法をご確認ください。意見書の提出方法のご案内については、事務局にお声がけいただければ、後ほど配付させていただきます。

最後に、今回の地区計画と関連して手続を行う市街地再開発事業についても、簡単に紹介させていただきます。資料2で言いますと、4ページ目に記載してございます。

まず、第一種市街地再開発事業についてです。

再開発という言葉はよく聞かれるかと思っておりますけれども、ここで言う再開発事業というのは、都市計画法において都市計画決定される第一種市街地再開発事業のことでございます。区が都市計画決定いたしますので、高い公共性が必要とされる、まさに今回のようなまちの課題解決のために、自分たちが、自分たちだけのためにするものではなく、地域全体がよくなるものを区が決定するものでござ

います。

仕組みとしては、イメージにあるように、それぞれの敷地にそれぞれの建物があるものを、一つの大きな敷地にまとめることによって、足元に公共施設などを整備しながら、もともとの所有者の方は新しい建物の一部を取得する事業手法となっております。

第一種市街地再開発事業で定める概要は、資料、スクリーンにお示しのとおりでございます。主な用途は、住宅、事務所、店舗で、地区計画の内容と整合を取っております。区域については、新しい万世橋出張所が先行して建て替えを行っておりますので、万世橋出張所の部分を除く区域となっております。

第一種市街地再開発事業の説明は以上となります。

最後に、参考までに、街並み再生地区のご紹介をさせていただきます。こちら、スライドのみになってしまうんですけども、既に指定されている街並み再生地区と街並み再生方針についてでございます。

以前、地区計画勉強会の中でも共有させていただいておりますけれども、地域の実態に即した、地区独自のルールを、都市計画を定める前に、地区に必要なメニューを定めるものです。内容としましては、壁面の位置の制限や防災性向上の無電柱化。にぎわい施設の導入などを必須項目として誘導し、貢献項目という必須項目に加えて行える項目については、バス乗降場の整備、親水広場の整備、歩行者デッキの整備などを街並み再生方針に位置づけ、当地区に誘導していくものでございます。

長くなりましたけれども、以上で、地区計画の素案の内容と、関連して、同時に決定する再開発事業の内容についてご説明させていただきました。ありがとうございます。

【司会】

それでは、これより質疑の時間に移らせていただきます。

冒頭にも申し上げたとおり、この地区計画の素案に関するご意見に関しましては、意見書を提出いただくことによって、その意見が反映されてくるという形になりますので、本日は、説明した内容についてご不明な点、あるいは意見書の提出方法の確認など、そういった内容についてご質問があれば受けたいと思います。

質問のある方は挙手を頂き、係員がマイクをお持ちしますので、恐れ入りますが、ご発言の前にお名前をお願いいたします。

なお、マイクは、都度消毒を行っておりますので、よろしく申し上げます。

【XXXXXXXXXX】

はい。XXXXXXXXXXでございます。丁寧な説明ありがとうございます。何点か質問させていただきます。

まず、今回、地権者を呼んでのご説明ですが、当地区を支えている者として、ここを借りて営業されている、あるいは住んでいらっしゃる方が非常に様々に貢献をされているわけですが、この入居者、家賃を払って借りている事業者及びその居住者に対するご説明がされているかどうか。この方々のご理解も得られているのかどうかということが第1点でございます。

それから、先ほどご説明のあった、地域の理解が必要であるということをおっしゃいましたが、今回はこの地権者のみを呼んでいるということでございますが、今回、1250%、それからその三角のところに関しては、1850ですか、それから高さ制限も170メートルということで、破格の緩和を行うわけですがけれども、当然のことながら地域の理解が全然ないと思われましてけれども、地域へのご説明及び理解がどうなっているのか。それが2点目。

それから、今回、これを決めてしまった場合にどうなるかということですがけれども、これは私ども地権者にとって重大な判断になりますので伺いますが、ホテルは、どうしても造らないといけないこ

とになりますか。ホテルは余るといふ話もありまして、現在、非常に稼働率が低くなっているといふふうな状況がありますが、これから後、さらにつくっていくということもありますので、これがホテルが成り立たないとなったときに住宅に替わると。そういう例もあるということ、ご説明も組合のほうから受けましたので、ホテルをやめて、ほかの用途に変更するということが可能かどうか。これが3点目。

それから、公有地が今回の計画に入っております。清掃事務所と葬祭会館ですよね。それからあと、今、駐車場になっていきますけど、もともとこれは東京都のアパート。等価交換ということは、処分プラス購入ということになりますので、土地を失い建物をもらうということなんで、これはおのおの、国と東京都と千代田区、当然議会の承認が必要なことだろうと思います。東京都、千代田区と、それから国のほうの手続きができていくのかどうかということ、4点目か。

それから、XXXXXXXXXX、デッキからずっと入ってくる道路、南北に貫いている道路が、現在、多分あれば8メートル幅ですね。これで見ると、4メートルの廊下になるんです。半分になっちゃうということなんですけど、よくご説明されるべきだと思うんですけども、今気がついたんですけど、非常に人の流れが悪くなっちゃうんですが、それについて、どう考えるかと。

それから、素案それから案、その後、これは東京都のマスターになるんだと思うんですけど、再開発事業ですね、この三つになるわけですね。まず今回は、この素案をここで決めるということなんです。素案を決めるのに、おおむねの了解があればというお言葉だったんですが、どのぐらいのことをもっておおむねとおっしゃっているのか。私も不動産業界にかつておりまして、後輩に聞きますと、通常、面積と件数で、8割は了解がなければ取り上げてくれないというふうに聞いております。それから、借地権ですね。実際それはなぜかという、その際に、3分の2というのが、ハードルがあるわけなんですけども、計画が決まる都市計画、その下にある地区計画が決まってから、その後、細かい条件を相談していくと、反対が増える。これが通常なんです。だから、そこで戻れなくなっちゃうと非常に困るので、8割は最低抑える。千代田区におきましても、従来100%同意を目指すようにということで私も聞いておりまして安心したんですが、このところ、嫌に何か強硬になってきましてですね。結構な反対の方、私が知る限りいるんですけども、こんなことを始めてしまったということで、どういう事情か分かりませんが、この「おおむねの了解」というのは具体的にどのぐらいのことをおっしゃっているのかということですね。

あと、一番大事なことですが、これをやった場合に、地区計画が決まったら、質問したんですけど、ほかの方も、大事な情報なんで、実際にどういう不自由が発生するか。建て替えたいと思っている人が結構いると思うんですけど、建て替える場合に、高さが7メートルまでのものでないと建たなくなるというふうに聞いておりますので、念のために確認と、皆さんに対するご説明をお願いします。

以上になります。

【神原課長】

はい。XXXXXXXXXX、ありがとうございます。今、7点、ご質問いただいたかと思えます。一つ一つお答えさせていただきます。

まず、借家人に対するご説明をされたのかということでございますけれども、今回の地区計画素案の説明については、借家人の方というのは対象になってございまして、まずは、土地の権利をお持ちの方、土地を借地されている方が対象になってございますので、そちらの方にご説明を差し上げているところでございます。

あと、地域の理解、ちゃんと説明をしているのかということでございますが、再開発事業に関しましては、昨年末、準備組合様のほうで2回ほどご説明をされているというような状況でございまして、区といたしましては、これまでの地権者様を対象とした勉強会、地区計画の勉強会というものは開催

させていただいているところでございます。

3点目でございます。この地区計画が決まった場合、ホテルが必須なのかということでございますが、ホテルを造った場合、容積の緩和を受けられるということですので、ホテルを逆に造らなければ、その分、緩和を受けられないということでございます。

あと、公有地がございますが、その手続については進んでいるのかということでございますが、現在の都市計画が決定しているものではございませんで、将来的なこの話が進んだ場合、権利変換というもので従前の土地、建物を床に置き換えるわけでございますけれども、その際に手続を経てくるのかなというふうに考えてございます。ただ、事前の了解と申しますか、お話し合いというのは、丁寧に、議会も含め、やっていきたいと考えてございます。

5点目でございます。公道8メートルが半分になってしまうということですが、今おっしゃっているところの道路については、歩車分離がされていない、車も通れる道路ということでございますけれども、今回計画しているのは、4メートルにはなりますが、歩行者を対象とした貫通通路というものを計画しておりますし、十分、歩行者量としてはさばけるといような検証も出てございますので、その辺は我々としては大丈夫かなというふうに考えてございます。

「おおむねの了解」というのは、おっしゃるように、我々としても、一人でも多くの方にご賛同いただきたいというのは、準備組合に対してもお願いしているところでございます。ただ、法定の要件というのは、都市計画決定の段階では、特に決まった基準というのとはございません。都市計画決定後、市街地再開発準備組合から、組合の設立認可を受けるときに、土地の所有者の方、借地権をお持ちの方、それぞれの3分の2の同意と、合わせまして、そちらの土地の権利をお持ちの方と借地権者の方々がお持ちになっている土地の面積の3分の2以上ということでございますので、法定要件がそれで決まっておりますし、それを満たした場合は、認可しなければならないということになってございます。ですので、法定の要件としては、「おおむねの了解」と申しますか、3分の2、まあ、区といたしましてはできる限り多くのご賛同を頂きたいということは考えてございます。

あと、地区計画が決まったらどうなるのかということでございますが、当然、先ほどご説明もさせていただきましたように、いろいろな制限がかかってくるということでございますが、個別で建て替えができないということではございませんが、先ほど[]のほうからもお話がありましたように、建物を建てる際の高さですとか構造というものが制限されることになってまいります。

私からは以上でございます。

【司会】

今の部分で、補足させていただきます。最後の決定後の建築制限という部分ですが、市街地再開発事業が都市計画決定されますと、その区域内が、基本的には再開発に合っていないものというのは原則禁止になって、許可制になっていきます。許可の基準として、都市計画法54条に、階数2以下、かつ地階を有しないこと、主要構造部が鉄骨、木造、コンクリートブロック造等の簡易構造であることというものが基準になってきますので、要は事業が進む場合に、簡単に除却ができるものということで規制がかかります。

ホテルを造らなかった場合どうなるのかというところの一部補足なんですけれども、こちらの都市計画図書の建築物に関する事項というところで、容積率の最高限度、米印がついたところがございます。ページで行くと4ページですね。容積率の最高限度のB地区の部分になりますが、原則10分の36ということで360%という形になりますが、ホテル6,000平米を下回った場合は、10分の17ということで、170%に加減されるという形の制限付きの内容になっております。

ほかの方でご質問等があれば、先にお受けさせていただければと思うんですけども。

【XXXXXXXXXX】

XXXXXXXXXXとして参加させていただいておりますXXXXXXXXXXと申します。

私、商業ビル事業者というところでの企業人でございますので、長らくこちらで土地をお持ちあるいはお住まいの方々とは少し異なる見解になってしまうのかもしれませんが、ずっと秋葉原地区というところを、いろんな勉強会、ここの勉強会にも参加させていただいて、ご意見なんかも伺いながら考えてきたんですけども、やっぱり大きなところの目で見ると、国際社会の中で東京がどういう立場にあるのか、東京の中でも秋葉原がどういう形にあるのかということを考えて、今も電気街それからサブカルチャーというところで、一定の評価というものは、高い評価というものは得ているというところは分かってはいるんですけども、一方で、治安をはじめとしたいろんな問題を抱えているというところを改めて認識をしているところの次第です。

今回の開発というところで言うと、ご指摘のような、それぞれの個人の方の、要は私の権利を一部、制限するという形のものになりましたら、いろんな諸問題が起こってくるのは理解するんですけども、先ほど申し上げたような、新しい魅力づくりをつくるという点で言うと、例えば今ご意見いただいているような親水広場ですとか、南北のちょっと狭いのではないかというご意見も今賜っておりますけれども、こういったようなものをつくりながら、より一層、もう少し北側の繁華街のほうからも人が流れてきて、いろんな方が遊びに来るような、あるいは神田川の水辺という環境も生かしながらの新しい魅力づくりというものがやっぱり必要なんじゃないのかなというふうに思っています。

前の勉強会でもちょっと申し上げたことがあるんですけども、ちょっと非常に私見といたしますが私の実体験に近い話になってしまうんですが、95年、平成7年に、阪神大震災のときに、あそこにいたんですね。三宮の、ある銀行さんの店舗が通りに倒れて、車が通れない。阪神高速が倒れて、あの周りの住宅街というのは全部壊れて、学生時代に育ったまちが、全く平行線がどこにあるのかと、平衡感覚を失うような体験をしまして、非常に辛い思いをしました。あの後にできたまちというのは、正直、今、ビル屋をやっていますけれども、まちづくりとしてどうだったのかというような意見は、個人的にはちょっと思っているんですけども、やっぱり大事なところは安心とか安全とかということで、皆様の土地建物なんですけれども、次の世代に、いわゆる一番大事な部分というのを、安心できるものを渡していかなきゃならないなというふうには、そこがベースにあるんだと思っています。

もう一つ、逆のほうの立場のほうのお話みたいなことになっちゃうんですけども、いわゆる古きよき、ノスタルジックな街並みというところも、これも一方で非常に好きでして、そういうところに遊びに行くことも、古い下町に遊びに行くとかいうのも好きなんですけれども、その部分を再開発してしまうと、そういったノスタルジックな部分というのが少し消えてしまうのではないかといいところはありますが、ここを今度やるのが共同の建物というところになりますし、今の計画の中でも、いわゆるそういったような、味のある部分というのフロアを残していこうとか、そういうような計画もあるというふうに聞いていますので、そういうところを、皆さん、みんな、これから味をつけていってというところが必要なんじゃないかなと。

取り止めもなくなりましたけれども、秋葉原地区としての魅力づけ、それから秋葉原地区としての古きよきというところの味付けをこれから、それから何よりも安心・安全というところを未来に引き継いでいくというところのところで言うと、いろんなご意見があるのは分かるんですけども、私はこの計画というのを進めていくべきなんではないのかなというふうに思っています。何回か前にお話しした内容と一緒にするので、恐縮なんです。

以上です。

【司会】

個々でという。我々で割り振ってということじゃないんですね。

【司会】

そうですね。はい。

【 】

この資料3の後ろのほうに、地区計画図というのがいっぱい載っているんですけど、疑問なのが、計画図2-1 地上レベルというところに、既存の国道事務所があるじゃないですか。広場2というの上に出てきたんでしょ。これ、どういうあれなんですか。

【徳山主事】

では、私のほうから回答させていただきます。

この地区計画の計画図になるんですけども、下図にありますのが、今の現況の建物の図になります。この地区計画の、広場2号で示しているところなんですけども、ここは再開発事業として共有のビルになった後の図に、その後、先ほどご説明した地区施設、広場とか主要な公共施設ですね、親水広場も含まれますけれども、ここの街区の入りの口として広場2号を設定したいと考えておりますので、国道事務所さんも再開発事業の中で一緒に共有持ち分の方として入るといふところの後の計画となっておりますので、ご理解いただければと思います。

【 】

図の2-2というのは間違いなんですね。

【徳山主事】

図の2-2は、今の下図なんですけれども、これが今の現況の当地区の建物の位置になっておりますので、この位置に広場2号を、再開発事業になった暁には造りたいというところで、地区計画は示しているところでございます。

【 】

そうしたら、2-1の表示の仕方でいいじゃないですか。

【徳山主事】

計画図2-1というのは、地上レベルとあって、道路と同じレベル感のレベルを示しているものでございまして、2-2がデッキレベル、この南北断面イメージをご覧いただければ分かると思うんですけど、デッキが国道17号の上に出てきている部分があると思うんですね。そのデッキ部分のことを、今、計画図2-2ではデッキレベルという表現をしております。

【 】

ここに国道事務所があるんですね。建物ができたときにあるんですねと。

【司会】

そのときにはないです。

【 】

じゃあ、これは必要ないんじゃないの。

【司会】

都市計画法の決定する、地区計画及び都市計画を決定するときには、決められた地図を使わなきゃいけないというのが法律上あります。そのときの使用する地図が、都道府県が定める地形図というもので、それぞれ図面の下に東京都さんから2か所の地図の借用をしているんですけども、それを利用して作成、都市計画を決定しなきゃいけないというのが法律にございますので、もともとの借りている図面には、当然、建物があるので、そこに上書きして、どういうことをやっていくか、図示していきますので、現状の建物が残っちゃったような絵で記載されるということです。

【 】

じゃあ、その2-2のデッキレベルのときは、ここはただのフラットな空間なんですか。

【司会】

そうですね。何もありません。

【 】

分かりました。結構です。建物があるように感じますね。

【司会】

すみません。

お時間ですので、この後も、職員のほうは、少し残りますけども、どうしてもこの場で質問をしたいということであれば、それだけお受けいたしますが。

【 】

居住に対するご説明で、簡易に撤去できるとなると、鉄筋コンクリートは駄目だということですね。

【司会】

鉄筋コンクリート造は許可できる対象から外れます。

【 】

鉄骨造は。

【司会】

できます。

【 】

分かりました。原則禁止という言葉は、何か法律上定められて、書いてありますか。

【司会】

都市計画法53条で、まず、その再開発だとか区域については、許可制になりますと。54条に許可の基準というのが定められていて、2階建て、地下なし……

【 】

だから、禁止ではないでしょ。

【司会】

禁止では。それに合致していれば、逆に許可される。で、建築される。

【 】

そう。だから、さっき禁止とおっしゃったから。それは誤解を招くと思うんですよ。こっちは建て替えを控えているんで、禁止とは書いていないはずですよ。

【司会】

すみません。この場で訂正させていただきます。ありがとうございます。

それでは、時間のほうも過ぎましたので、本日の素案説明会については、これで終了させていただきます。

また、公告縦覧の手続は開始されていて、先ほど申したとおり、7月の12日まで、今回の素案に関する意見書の提出期間を設けておりますので、ご意見のほうを承ります。

また、ピンク色の、区から先日送付した意向調査書については、その提出について、重ね重ねご協力をお願いしたいと思いますので、どうぞよろしく願いいたします。

以上で、本日の素案説明会を終了させていただきます。長時間ありがとうございました。