

環境・まちづくり特別委員会

令和5年1月19日

1 陳情審査

(1) 新たに送付された陳情

- ①送付4-29 日本テレビ再開発提案に関する再度の説明会に係る質問や意見等の陳情書
- ②送付4-30 日本テレビの都市計画提案及び二番町地区計画の変更に関して、都市計画法第16条第1項の公聴会の開催を求める陳情
- ③送付4-31 「二番町地区 地区計画の変更に係る素案」に関する事実関係及び区の見解を明らかにするように求める陳情
- ④送付4-32 二番町地区地区計画変更（素案）に関する公聴会について
- ⑤送付4-33 公聴会の開催にあたっての陳情
- ⑥送付4-34 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のアンケートの詳細な集計報告を求める陳情書
- ⑦送付5-1 公聴会の開催方法に関して審議する環境・まちづくり特別委員会の早期開催を求める陳情
- ⑧送付5-2 「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についての陳情」に対する回答等を受けての行政の在り方を問う陳情書

(2) 継続審査

- ①送付3-2 外神田一丁目1、2、3番地市街地再開発事業の再検討を求める陳情
- ②送付3-6 千代田区外神田一丁目南部地区再開発事業に関する陳情
- ③送付3-8 清掃事務所を区のものとして建設するよう求める陳情
- ④送付3-9 再開発共同化に係る合意形成のルールを条例として作ることを求めます。
- ⑤参考送付 外神田一丁目南部地区再開発事業の早期推進を求める陳情
- ⑥送付3-11 千代田区外神田一丁目南部地区再開発事業に関する陳情
- ⑦送付3-16 外神田一丁目南部地区再開発事業の慎重な調査・再検討を求める陳情
- ⑧送付4-2 外神田一丁目再開発の速やかな都市計画決定を求める陳情
- ⑨送付4-3 外神田のしゃれた街並み条例の指定は保留、見直しをお願いいたします。
- ⑩送付4-7 外神田一丁目再開発計画の再考を求める陳情
- ⑪送付4-8 意向調査の実施に関する陳情
- ⑫送付4-9 外一再開発、法17条手続き検討前のご調査ご議論を求める陳情
- ⑬送付4-12 外神田一丁目南部地区再開発の都市計画早期決定を求める陳情
- ⑭送付4-15 公聴会の開催を求める陳情
- ⑮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
- ⑯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
- ⑰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
- ⑱送付4-21 都市再開発法3条3号に関する区の認識の確認及び住民に対する説明・協議の機会をつくることを求める陳情書
- ⑲送付4-22 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についての陳情
- ⑳送付4-28 日本テレビ再開発提案に関する説明会の再度開催を求める陳情書

2 報告事項 [環境まちづくり部]

- (1) 日本テレビ通り沿道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ついて [資料]
- (3) 飯田橋駅中央地区のまちづくりについて [資料]
- (4) 神田小川町三丁目西部南地区のまちづくりについて [資料]

3 その他

環境・まちづくり特別委員会 送付 4－29

日本テレビ再開発提案に関する再度の説明会に係る質問や意見等の陳情書

受付年月日 令和 4 年 1 1 月 3 0 日

陳 情 者 提 出 者 1 名

2022 年 11 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長 小林たかや 様

日本テレビ再開発提案に関する再度の
説明会に係る質問や意見等の
陳 情 書

日頃のご厚情に感謝申し上げます。

番町地区では、再開発等促進区を定める地区計画の適用を前提*に、日本テレビが自社の敷地のみ切り取り、従来の地区計画を変更する提案が出されました。この件について本年 11 月 25 日に「日本テレビ再開発提案に関する説明会の再度開催を求める陳情書」を提出し、環境・まちづくり特別委員会で取り扱われることが決定致しましたが、それに係る質問や意見等の陳情を提出致します。

日本テレビが地域課題を解決するという地域貢献の引き換えとして、自社の敷地のみ切り取り、その高さや容積率の建築基準を緩和するという提案です。計画では現行の地区計画における高さ制限 60m は、それよりも 30m も増し 1.5 倍の 90m になります。これにより町の表情は大きく変わります。区・住民・企業の合意で作られた地区計画は無いも同然になります。環境まちづくり部主催で何度か説明会が開催されました。しかし、時間の関係等で十分に質疑応答ができませんでした。

現地区計画でも総合設計制度を使えば、十分な地区貢献はでき、日本テレビにとっても十分大きな建物が建てられます。住環境を破壊してまで行う、日本テレビに対する規制緩和の割増しは過剰ではないかと思えます。

つきましては以下の質問・お願い等に対し、説明会を開催し住民にお答えいただきたくお願い申し上げます。

*二番町地区 地区計画の変更に係る素案の説明会で配布された資料より引用

《 質問・お願い等 》

【法的手順等について】

- ① 番町地区は都市マスタープランや従来の地区計画では「中高層の住宅街・文教地区」と定められています。それに反して再開発等促進区を適用する理由は何ですか。
- ② それはいつ、だれが適用を決めたのですか。
- ③ 国交省も推奨する 16 条の 1 項を実施しない理由は何ですか。
- ④ 住民の合意で作られた地域計画を変え、住環境を壊してまで、新オフィス棟の高さ 30m 増し、容積率を増す意味は何ですか。
- ⑤ 地域課題解決の方策とその引き換えとしての高さや容積率の建築基準の緩和が妥当であると判断した根拠は何ですか。



【バリアフリーについて】

- ① バリアフリーのためのエレベーター、エスカレーターの設置費用の内訳を教えてください。
- ② 今時、地下から地上1階へのバリアフリー（エレベーター、エスカレーター）を設置しない大型施設などあるのでしょうか？ もし、バリアフリーを設置しなければ、新オフィスビルはどうなりますか？ 収益不動産としてバリアフリーを設置するのは当然です。それを地域貢献というのは違うと思います。

【公開空地について】

- ① 高さ90mのビルを建設した場合にできる公開空地2500㎡は次の3つの合計です。それぞれの大きさを教えてください。
 - A) 地区計画内の高さ60mでビルを建設した場合の交流広場と緑地広場を合わせた公開空地。
 - B) 数年前に建設されたスタジオ棟の公開空地。
 - C) 高さ制限増加分に相当する公開空地。(2500㎡からAとBを引いたもの。)
- ② 2500㎡の中に新しくできる歩行空間は何㎡になりますか。
その幅、長さは何mですか。
- ③ 文人通り側にあるスタジオ棟建設による公開空地のベンチなどは取り除かれ、その部分は狭くなるのですか。新しい計画ではお年寄りがちょっと腰を掛けて休むには、子供たちが遊んだり、若い親がくつろいでいる交流広場の中に入っていかなければならないのでしょうか。
- ④ 歩行空間と交流広場・緑地広場との境はどのようにされる予定でしょうか。
概要図やイメージパースだけではわかりにくいです。見ている人によってもとらえるイメージが異なります。夢のある素敵な図ではなく、実寸が書かれた設計図面も添付してください。
- ⑤ 住民よりピロティー形式にする方法もあるとの提案がありましたが、それが不可能な理由を教えてください。

【小売店などについて】

- ① 小売店なども入居させ、住民の生活を便利にするそうですが、それは純粋に地域貢献と言えるのでしょうか。日本テレビにとって小売店はテナント料が入る収益物件なので、引き換え条件にはならないと思います。

【その他】

- ① この計画が通れば、今後も番町地区では1ha(10000㎡)以上の土地があれば、再開発等促進区を適用し、住民が作った地区計画を変更することが可能になりますか。
- ② 東京メトロ有楽町線の麴町駅構内のホームは大変狭く、ラッシュアワー時などに利用が増えることに危険を感じます。1時間当たりの収容人数を教えてください。
- ③ 日本テレビが提出された資料は、ビルが透明で、木々が大きく実際よりも多く書かれていて誤解を生じやすいです。より現実的に即した資料の提出をお願い致します。日テレ跡地の公開空地の地価及び、高さ30m増しによる年間収益を教えてください。

さらに地域貢献にかかる費用とのバランスについて教えてください。

- ④ 日本テレビが新オフィスビルの日影の影響が少ないことを説明する際、九段会館の北側にある広場の写真を提示しました。しかし、この写真では九段会館旧館の奥行きが撮られていません。超高層ビル直下の日陰の影響を示す図としては誤解を招くものだと思います。区役所には中立な立場で日本テレビへのご指摘をお願い致します。
- ⑤ 意見やアンケートの集計を行う際は、単に開発全体の「賛成・反対」を問うのではなく、個別案件についての分析や意見の読み取りも行ってください。
- ⑥ 1) 地域貢献しない場合の計画、2) 現地区計画に基づいて地域貢献する場合の計画、さらに3) 再開発等促進区による計画の3つを比較しなければ、住民にとって何が良いのか検討ができません。十数年前に住民の合意でできた地区計画を撤廃して、高さ30m増しの計画にするのであれば、1)～3)の3つの比較がしやすい資料の提示をお願い致します。
- ⑦ 高さ制限60mで建築する場合の案を提示する時は、建物の形についてもお示しください。下階が広く、上階が狭くなると、広場は狭くなってしまいます。
- ⑧ 8月に行われたオープンハウスのアンケートの集計結果**では、次のような住民の意見が挙げられています。「90mはもっと抑えられないか」、「ルールが壊れてしまうことは心配」、「60m以下で検討いただきたい」、「町全体の景観（中略）今後の方針が見えない」、「開発量の決定について慎重にすべき」、「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」、「説明にメリットしか書かないのはどうなのだろうか」、「デメリットが一切紹介されていない」、「公平性に欠けている」、「住民の意思を商業的利益の方向に誘導すること、（中略）行政の在り方から言っても問題」、「賛成・反対の両方の意見をききたい」、「反対意見一覧など可視化し、明記すべき」。

多くの住民が不安で心配に思っております。これらの住民の意見をどうか尊重し、反映した説明会を開催してください。

**千代田区ホームページ「日本テレビ通り沿道まちづくり協議会」

第12回配布資料 資料1：オープンハウス実施結果についてより引用

- ⑨ 二番町地区計画の変更に係る素案の説明会ご参加の皆様に、11月24日付でまちづくり課から説明会当日に日本テレビが投影した資料が送付されました。その2ページ目、上の図「地域課題について」の中に「（前略）地域イベントを91イベント開催支援。延べ25000人強の皆さんから、ご意見を伺いました。」とありますが、イベントに来られる方の属性に偏りがあると思われます。従ってこれらの意見は二番町あるいは番町の住民全体の意見を代表しているとは言えません。アンケート回答者の性別、年齢、在住・在学・在勤等の別、繰り返しの参加（回答）か否かなどを明らかにしてください。住民に誤解を与えないよう、事前に中立な立場での資料等のチェックを行政にお願い致します。

以上

環境・まちづくり特別委員会 送付 4－30

日本テレビの都市計画提案及び二番町地区計画の変更に関して、都市計画法第 16 条
第 1 項の公聴会の開催を求める陳情

受付年月日 令和 4 年 12 月 1 日

陳 情 者 提 出 者 1 名

陳 情 書

2022年12月1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

日本テレビの都市計画提案及び二番町地区計画の変更に関して、都市計画法第16条第1項の公聴会の開催を求める陳情

陳情者：

陳情者居住所

第1 陳情の趣旨

日本テレビの都市計画提案及び二番町地区計画の変更に関して、都市計画法第16条第1項の公聴会を開催するように求めます。

第2 陳情の理由

1 都市計画決定手続への住民参加において、公開の場で住民が意見陳述の機会を持つ公聴会が重要であること

国土交通省「都市計画運用指針 第12版（令和4年4月1日一部改正）」（以下、「運用指針」といいます。）は、「今後の都市計画決定手続においては、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」（運用指針339頁）としています。

都市計画決定手続への住民参加のために、都市計画法（以下、「法」という。）第16条第1項の定める「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」（以下、「公聴会の開催等の措置」といいます。）を定めています。

運用指針では、法第16条第1項の公聴会の開催等の措置については、「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」と、その趣旨を説明しています。そして、「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、公聴会を開催すべきである」(運用指針339頁)としています。

このように法は、住民の公開の場での意見陳述の機会を確保するために公聴会を開催することを求めています。

2 住民に最も身近な都市計画である地区計画等の決定・変更でこそ公聴会を開催すべきであること

ところで、法第16条第2項は、住民に最も身近な都市計画である地区計画等(運用指針340頁)について、「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」と定めています。千代田区では、これまでの間、法第16条1項が「次項の規定による場合を除くほか」と定めていることから、地区計画等の都市計画決定手続において、同条第1項の公聴会の開催等の措置が講じず、それによって住民の公開の場での意見陳述の機会が失われ、住民参加の機会が確保されない状況が続いてきました。

しかし、住民に最も身近な地区計画等の都市計画決定手続に関してこそ、住民が主体的に参加することが重要です。地区計画等の決定・変更の場合でも、住民が公開の場で意見陳述する機会を確保するために法第16条第1項に基づく公聴会が開催されるべきです。

3 日テレ通りの地区計画等の決定・変更のプロセスが不透明であること

現在、日テレ通りの再開発では、日本テレビが都市計画提案制度を使って自社所有地を二番町地区計画から外すことによって地区計画の高さ制限を受けないようにするための動きが進んでいます。これは実質的には、二番町地区計画の変更ですから、本来は都市計画提案制度を使うのであれば二番町の権利者の3分の2以上の同意が必要です。ところが、日本テレビは、自社所有地だけを提案の対象にしているため、二番町の権利者の3分の2の同意はとっていません。千代田区は、日本テレビに対し、実質的に二番町地区計画を変更する提案なのだから対象地を二番町全体に変更するように行政指導すべきですが、このような指導を行うことなく、千代田区自らが二番町地区計画の変更を進めようとしています。この都市計画決定手続のプロセスは極めて不透明であり、住民の意見が反映されたものとは言えません。そこで、透明性を確保するためにも公開の場で住民が意見陳述する機会を確保する必要があります。

以上の次第で、日本テレビの都市計画提案及び二番町地区計画の変更に関して、都市計画法第16条第1項の公聴会を開催するように求めます。

以上

環境・まちづくり特別委員会 送付 4－31

「二番町地区 地区計画の変更に係る素案」に関する事実関係及び区の見解を
明らかにするように求める陳情

受付年月日 令和 4 年 1 2 月 1 日

陳 情 者 提 出 者 1 名

陳 情 書

2022年12月1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

「二番町地区 地区計画の変更に係る素案」
に関する事実関係及び区の見解を明らかにするように求める陳情

陳情者：



陳情者居住所：



第1 陳情の趣旨

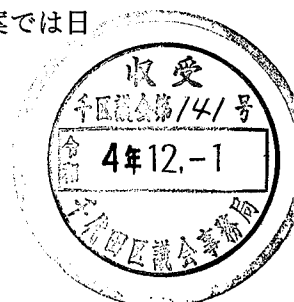
「二番町地区 地区計画の変更に係る素案」（以下、「素案」といいます。）の内容及びプロセスに関する事実関係及び区の見解を明らかにするように求めます。

第2 陳情の理由

1 はじめに

これまで日本テレビ通り沿道まちづくりについては、「日本テレビ通り沿道まちづくり協議会」（以下、「協議会」といいます。）において議論が行われていましたが、協議会での結論に至る前に、日本テレビ放送網株式会社（以下、「日テレ」といいます。）から二番町地区地区計画（以下、「二番町地区計画」といいます。）の範囲内において都市計画提案が行われました。区は、これまでの議論を踏まえ、二番町地区計画変更の素案をまとめたとして、本年11月10日、13日に素案説明会を開催しました。

現行の二番町地区計画は高さ制限60メートル（C地区）ですが、区の示した素案では日



テレの所有地を D 地区として区分して、D 地区について高さ制限を 90 メートルに変更するものです。

今回の区のまちづくり行政には、①適正な手続や住民参加が十分に行われているかというプロセスの問題、②素案が日テレだけを優遇するものになっていないか、公正で適切なものかという内容に関する問題の 2 つがあると考えます。

そこで、私たちは区に対し、『二番町地区 地区計画の変更に係る素案』に関する質問書を別紙のとおり提出しました。本年 11 月 10 日、13 日に「二番町地区 地区計画の変更に係る素案の説明会」（以下、「素案説明会」といいます。）が既に開催されたことから 12 月 1 日までに書面で回答するようにお願いしました。現時点で区の回答をお待ちしておりますが、本件の重要性和緊急性に鑑み、区議会においてすぐにご検討いただきたく、陳情する次第です。

千代田区のまちづくり行政が適正な手続の下、透明性の高いプロセスで行われ、一企業だけが優遇されることなく住民の合意が幅広く得られる適切な内容となるように、区議会議員のみなさまに区民の代表として、区議会において、素案の内容及びプロセスに関する事実関係と区の見解を明らかにしていただけますようお願い申し上げます。

第 1 素案の内容に関する問題

1 住民の合意で作られた二番町地区計画を変更して、日テレの所有地のみを新たに D 地区として高さ制限を 30 メートル緩和する理由は何でしょうか。所有権者のみを対象とした素案説明会だけではなく、二番町地区の住民に対して、区の基本的な考え方を明らかにしてください。

2 高さ制限 60 メートルのままでは、駅のバリアフリー化及び広場の設置の実現は採算がとれずに難しいとのことですが、駅のバリアフリー化及び広場の設置に関して、高さ制限 60 メートルと高さ制限 90 メートルのそれぞれについて採算がとれるかについて、区が試算・検討を行ったかどうかお答えください。区が試算・検討を行ったのであれば、各試算・検討の結果を開示してください。区が試算・検討を行っていない場合、日テレ等が行った試算・検討結果を区が入手していれば、その試算・検討結果を開示してください。

3 駅のバリアフリー化についてお伺いします。バリアフリーのために設置されるエレベーター、エスカレータの台数をそれぞれお教えください。また、これらの設置費用の試算をお示しください。バリアフリー化の費用について、日テレが全て負担するのか、あるいは国・都・区等から補助金等での費用負担があるのかも教えてください。東京地下鉄株式会社（以下、「東京メトロ」といいます。）の費用負担があるかどうかもお教えください。

4 公開空地についてお伺いします。高さ制限 90 メートルに緩和された場合、公開空地は

スタジオ棟の公開空地と合わせて2500㎡になるとされています。高さ制限を30メートル緩和したことによる公開空地の増加面積を教えてください。具体的には、2500㎡からスタジオ棟の公開空地面積と現行の高さ制限60メートルで建築した場合の公開空地面積を差し引いた面積をお答えください。

5 高さ制限90メートルに緩和して建築が行われた場合、麴町駅の乗降者数がどのように変化すると予測しているか、区の認識をお答えください。同様に、日本テレビ通り沿道の通行者数の変化の予測についても、区の認識をお答えください。駅乗降者数及び沿道の通行者数の変化の予測については、平日・土日祝日・時間帯別の数字をお教えください。

6 麴町駅の駅構内及びホームの1時間当たりの収容可能人数をお答えください。また、高さ制限90メートルに緩和して建築が行われた場合の麴町駅の乗降者数の予測及び災害時の対応について、区と東京メトロとの間で具体的に協議したことがあれば、協議の日時・内容をお教えください。

7 高さ制限90メートルに緩和するD地区の現時点の地価がいくらと区が考えているのかをお答えください。

また、一般的に容積率が緩和されると地価は上昇します。現行の高さ制限60メートルの場合から高さ制限90メートルに変更した場合、D地区の地価がどのように変動すると考えているか、区の認識をお答えください。

8 高さ制限90メートルに緩和して建築が行われた場合、建物の低層階には小売店等を入居させ、住民生活の利便性を向上させるとのことですが、現行の高さ制限60メートルのままで建築した場合に建物の低層階に小売店等を入居させることが困難であるとする理由があればお答えください。建物の低層階に小売店等を入居させた場合、その賃料は日テレの収益となり、日テレの損失にはならないと考えられます。建物の低層階に小売店等を入居させることによって、日テレに損失が生じると考えているか否か、区の認識をお答えください。

9 協議会では、現行の高さ制限60メートルのままで建築する案（以下、「住民案」といいます。）が示されています。区は、素案説明会の開催案内の中で、協議会の議論も含めて「これまでの議論を踏まえ二番地区（ママ）地区計画変更素案をまとめました」としています。区が、高さ制限60メートルのままで建築する住民案について、どのような検討を行い、どのような評価を行ったのかをお答えください。区が検討を行った会議等の日時、出席者についてもお答えください。

10 素案説明会で示された配布資料は、ビルが透明に描かれており、緑が多く配置されるなどイメージ向上を図るものですが、現実味が薄く、誤解を生じさせるものと考えます。より現実に即した資料の提示してください。また、素案説明会での配布資料『二番町 D 地区計画概要 (2/2)』下部に示された絵は広場の活用イメージだと思われませんが、絵に高さ 90 メートルの建物が描かれていません。なぜ建物を描いていない資料を配付したのか、その理由をお教えてください。

11 素案説明会では、素案が「千代田区都市計画マスタープラン (令和 3 年 5 月改定)」(以下、「マスタープラン」といいます。)に合致したものかどうか、十分な説明がありませんでした。マスタープランでは、「中層・中高層の住居系の複合市街地及び文教地区としての番町の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として教育施設、商業・業務施設が調和・共存したまちをつくります。また、空間的ゆとりがあり、緑に包まれた心安らぐ住環境、美しい街並みを誘導・創出します」と定められており、それを踏まえて、二番町地区計画では中高層を認めた日テレ通り沿道でも高さ制限 60 メートルとしてきました。高さ制限を 30 メートル緩和する地区計画の変更はマスタープランに反するものと考えます。一棟だけ、一地域だけであれば高さ制限を緩和しても問題ないとすれば、マスタープランは形骸化して機能しなくなります。また、これまでのまちづくり行政との整合性もなくなるものと考えます。素案がマスタープランに適合するとする理由、これまでのまちづくりと整合性があるとする理由をお答えください。

12 素案説明会では、素案に関連して、現行の二番町地区計画の「地区計画の目標」が変更されるかどうか。変更されるとしたらどのように変更されるかについて、十分な説明がなされませんでした。「地区計画の目標」では、「建築物の高さの最高限度、用途や形態・意匠を制限することで、中層・中高層の落ち着いた街並みと良好な住環境の維持・保全を図る」と明記されています。この地区計画の目標の下で、日テレ所有地(素案での D 地区)を含む C 地区は「中高層市街地の形成を図る」として、高さ制限 60 メートルとなっています。したがって、現行の二番町地区計画の目標における「中高層」は高さ制限が 60 メートルであると考えられます。この二番町地区計画の目標を変更することなく、「中高層」の高さ制限を緩和することはできないと考えますが、区の見解をお示してください。

第2 プロセスに関する問題

1 日テレから二番町地区の地区計画(以下、「二番町地区計画」といいます。)の範囲内において都市計画提案があったとのことですが、都市計画提案制度は対象地域の土地所有者等の 3 分の 2 以上の同意が必要です(都市計画法 21 条の 2)。区の素案にあるとおり、二番町地区計画を変更しない限り、日テレの所有地だけ高さ制限を緩和することはできませ

ん。本来であれば、日テレが都市計画提案制度を利用するのであれば、自社所有地（D 地区）だけではなく、二番町地区計画の範囲内の土地所有者等の 3 分の 2 以上の同意が必要だったのではないかと考えます。そこで、以下、質問します。

- ① 都市計画法 21 条の 2 の都市計画提案が既存の地区計画内の一部地域だけを対象にして高さ制限を緩和した事例が、千代田区内及び全国でいくつあるのか。区が事例を把握していれば、具体的にお教えてください。
- ② 日テレからの都市計画提案を適法なものと認めたのかどうか、区の見解をお答えください。都市計画提案が適法に行われた場合、都市計画法 21 条の 3 によって区が都市計画の決定または変更が必要かどうか判断するものとされています。同条による区の判断がいつ行われたのか、お答えください。その判断の検討のための会議等があれば、その日時、出席者をお答えください。
- ③ 日テレの都市計画提案に関して、上記②で区が必要と判断した場合、現行の二番町地区の地区計画に反する内容であるにもかかわらず、二番町地区の地区計画を変更する前に必要だと判断した理由をお答えください。
- ④ 上記②の区の判断について、樋口区長が認識しているかどうか。認識しているとすれば、いつ認識したかお答えください。

2 協議会で高さ制限 90 メートルに緩和する合意がなされたかどうか、区の認識をお答えください。協議会では、現行の高さ制限 60 メートルのまま建築する住民案も示され、9 月の協議会では日テレ所有地を買い取り、駅のバリアフリー化及び広場の確保などの住民の要望を受けた建築を行いたいとの意向も委員から示されています。

- ① 区は、地区計画変更に係る素案を協議会に示すことなく、素案説明会を行いました。区が協議会に対して素案を示さなかった理由をお答えください。
- ② これまでの経緯に鑑みると、区の素案を協議会に示し、協議会で検討し、区はその検討結果を尊重すべきだと考えますが、区の見解をお答えください。

3 日テレの再開発に関して再開発等促進区の適用を止めるように求める署名活動が行われ、番町住民を中心に 3,300 筆の署名が集まり、提出されています。区は、素案の作成にあたって、この署名をどのように受け止めたのか、お答えください。素案の作成に際して、この署名の取扱いに関して検討した会議等があれば、日時、出席者をお答えください。

4 都市計画法 16 条 1 項では、都市計画決定手続に関して公聴会を開催することが規定されています。住民の公開の場での意見陳述の機会を確保するための公聴会は、住民参加の観点から重要なものです。ところが、区は、地区計画に関しては同条 2 項の手続を行うので公聴会は行わないという立場をとっています。素案説明会も同条 2 項の手続の中で行われたものと認識しています。

しかし、公聴会を開催しない場合、二番町地区に居住、勤務していても建物・土地所有者でない場合には素案説明会に参加できません。また、素案説明会はあくまでも説明会であり、公開の場で意見陳述の機会が確保されたものではありません。

区が、地区計画変更の素案について、二番町地区の住民に対して、公開の場で意見陳述の機会を奪う理由をお教えください。その際には、①対象者として建物・土地所有者ではない住民の意見を聞く場を設けないこと、②公開で意見を聞く場を設けないことのそれぞれについて明確に、その理由をご説明ください。また、区民から選挙で選ばれた区長が、①②についてどのようにお考えか、樋口区長ご自身のお考えも合わせてお教えください。

以上

環境・まちづくり特別委員会 送付４－３２

二番町地区地区計画変更（素案）に関する公聴会について

受付年月日 令和４年１２月２０日

陳 情 者 提 出 者 １名

陳 情 書

2022年12月20日

千代田区議会議員 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

二番町地区地区計画変更（素案）に関する公聴会について



日頃は、区民の代表として、執行部との間の正しいチェック・アンド・バランスに基づいた関係維持の為、政務に励んでおられることを感謝しております。

さて、二番町地区まちづくりについての二番町地区地区計画変更（素案）に関し、公聴会の開催が計画されているとの事と承知をしております。

二番町及びその周辺地域、いわゆる番町地区は、議会の皆様は当然ご承知のように、千代田区では数少ない静謐な落ち着いた住環境と教育環境を有した地域です。そのような環境を保つため、10数年前に凡そその住民の合意により、一部を除き、地区計画により、抑制的なまちづくりが進められております。それ以降に移り住んでこられた人々も、重要事項説明等により、そのようなまちづくりを知らされており、高く評価しております。

この度の二番町地区地区計画の変更提案は区の都市計画マスタープラン及び多くの住民の要望にも反する内容であることから、公聴会の開催に当たっては、国土交通省「都市計画運用指針 第12版（令和4年4月1日一部改正）」を尊重して実施するべく、議会としてのご協力をお願いいたします。

1. 住民の意見を十分くみ取ることが出来るように、区が作成しようとする都市計画素案や関連する情報について正しく、正確に、わかりやすい形で提示する事。
2. 多くの住民が参加し、公開の場で意見を陳述出来るように、公聴会の開催数・日時・場所を設営し、区報に掲載すると共に、ホームページ等で周知する事。
3. 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出来るだけ意見陳述を認める事。
4. 公聴会の開催が形式に流されることなく、正しく住民の意見を反映させる観点から、公述人の希望のある場合には、都市計画作成の担当者と、或いは、公述人相互間に於いて質疑・議論を行う時間を確保する事。
5. 住民からの意見については、それがどのように都市計画案に反映されるか等について、区議会及び都市計画審議会に報告する事。
6. 公共性の高さに鑑みて、報道機関が取材し得るようにすること。報道に際しては住民のプライバシーが守られるように配慮する事。

以上。



環境・まちづくり特別委員会 送付 4－33

公聴会の開催にあたっての陳情

受付年月日 令和 4 年 1 2 月 2 1 日

陳 情 者 提 出 者 1 名

陳 情 書

2022年12月21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

公聴会の開催にあたっての陳情

陳情者：

陳情者住所：

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、二番町地区計画の変更等の日本テレビ通りの再開発に関して公聴会の開催に向けてご検討いただいておりますことを心より御礼申し上げます。つきましては、公聴会の開催にあたって、国土交通省『都市計画運用指針 第12版（令和4年4月1日一部改正）』（別紙参考資料）を尊重して実施いただけますように、次のとおり陳情します。

- （1） 住民の意見を十分汲み取ることができるように、区が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こと。



- (2) 多くの住民が参加し、公開の場で意見を陳述できるように、公聴会の開催回数・日時・場所を決定し、「広報千代田」に掲載するとともに、ホームページ等で十分に周知すること。
- (3) 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こと。
- (4) 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、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区の担当者と、あるいは、公述人相互間において質疑・議論を行う時間を確保すること。
- (5) 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、区議会及び都市計画審議会に報告すること。
- (6) 公共性の高さに鑑みて、報道機関が取材できるようにすること。報道に際しては、住民のプライバシーが守られるようにすること。

以上

別紙

<参考資料>

国土交通省『都市計画運用指針 第12版（令和4年4月1日一部改正）』

340ページより抜粋（下線強調は要望者）

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。

以上

環境・まちづくり特別委員会 送付 4－34

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のアンケートの詳細な集計報告
を求める陳情書

受付年月日 令和 4 年 1 2 月 2 2 日

陳 情 者 提 出 者 1 名

陳 情 書

2022 年 12 月 22 日

千代田区議会議長

桜井 ただし 様

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の

アンケートの詳細な集計報告を求める陳情書

陳情者：

住 所：

電 話：

要旨： 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におけるアンケートの詳細な集計の報告を2023年 / 月 /5日までに求めます。

理由：

本年7月3日、4日に「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」が開催され、949 名の方から回収されたアンケートの集計結果が第 12 回日本テレビ通り沿道まちづくり協議会で資料として配布されました。

アンケートでは参加者の住まい、年齢、在住・在勤・在学の別などの属性が問われた後、問1で地区計画変更に対して納得できるかできないかを5段階で評価し、さらに問2でその選択理由を意見として書くようになっていました。

回答者の属性を確認していることは在住者や在勤者あるいは年齢別の方々の意見やニーズをより細かく適切に把握できるので、大変意味があることです。また、単に「納得できる、できない」という選択肢で答えるのではなく、個別の意見を記載できたことは、住民としてとても安心致しました。

ただ、集計の際、番町地域（一番町～六番町）在住者の問1の結果は「納得できる」128名、「どちらかと言うと納得できる」75名、「どちらでもない」39名、「どちらかと言うと納得できない」63名、「納得できない」142名でした。つまり開発賛成派（納得できる＋どちらかと言うと納得できる）203名、開発反対派（どちらかと言うと納得できない＋納得できない）205名で、その差はわずか2名とされています。

しかし、問2の代表的な意見の抜粋を見ると「納得できる」「どちらかと言うと納得できる」と回答した方でも、建物の高さについて「高さ90mは抑えられないか」、「90mには不安がある」、「90mの建物が及ぼす日陰は極めて悪い影響を与える」、「60m以下で検討いただきたい」という意見を上げています。

住民の意見を正確に把握するためには、「どちらかと言うと納得できる」と回答された方々の意見を特に丁寧に知り、適切にカウントしなければ、住民が本来の意図することとは異なる結果を導くことになるのではないのでしょうか。「どちらかと言うと納得できる」と回答された方75名とまた念のため「どちらでもない」と回答された方39名の意見の公開と、そのうち「不安、心配、反対など」と意見を上げている方々の数を明らかにして下さい。

以上



環境・まちづくり特別委員会 送付 5－1

公聴会の開催方法に関して審議する環境・まちづくり特別委員会の早期開催を求める
陳情

受付年月日 令和 5 年 1 月 5 日

陳 情 者 提 出 者 1 名

陳 情 書

2023年1月5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

公聴会の開催方法に関して審議する 環境まちづくり特別委員会の早期開催を求める陳情

陳情者：

陳情者住所：

昨年12月21日、「公聴会の開催にあたっての陳情」を提出し（4千区議会収第149号）、公聴会の開催にあたり、国土交通省『都市計画運用指針 第12版（令和4年4月1日一部改正）』（別紙参考資料）を尊重して実施するように求めました。しかし、本年1月5日付の「広報千代田」で区が掲載した公聴会に関する内容は、実質的な住民参加の機会を認めない内容でした。住民の代表である区議会の関与がないままに住民参加を軽視する方法での公聴会開催を決めたことは重大な問題であると考えています。

区議会におかれましては早急に環境まちづくり特別委員会を開催し、提出済みの「公聴会の開催にあたっての陳情」と合わせて、以下の問題点について、ご審議いただけますようお願い申し上げます。



- (1) 区が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されておらず、住民の意見を十分に汲み取ることができないこと。

本年1月5日付「広報千代田」(以下、「本件区報」といいます。)では、QRコードが付されているだけで、区が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な提示がありません。過去の「広報千代田」にまちづくり関係の記事にQRコードが付されたもののアクセス数を確認した上で、より多くの区民が都市計画の原案や関連する情報を実際に見ることができるよう改めて「広報千代田」の紙面に掲載するように求めます。

- (2) 公聴会の開催が1回のみで公述人の人数が少なく、公述申出書提出期間が短く、傍聴がWEBに限られており、多くの住民が参加し、公開の場で意見を陳述できる公聴会になっていないこと。

本件区報では、公聴会の開催は1月26日の1回のみ、公述人は6名とされています。また、公述申出書の提出締切日は1月17日とされています。傍聴はWEBで500名としています。

本件区報での公聴会の開催方法は以下の問題があります。

- ① 公述人が6名と少なく、多くの住民が参加できる公聴会ではありません。
- ② 公述人の申込多数の場合には「公正な審査のうえで決定」と記載されていますが、審査基準や審査方法の記載が一切なく、樋口高頭区長が千代田区都市計画公聴会規則第5条に基づき具体的に如何なる基準や方法で審査するかが区民に知らされておらず、公正な審査が行われることが担保されていません。

- ③ 本件区報の発行日から公述申出書の提出締切日は12日間しかなく、公述申出書の提出期間が短く、住民の参加を促すものになっていません。また、公述人に選ばれなかった場合に公述申出書に記載した意見要旨が意見として取り扱われるかが不明であり、パブリックコメントとして意見募集することもなく、住民の意見を受け止める体制が不十分です。

- ④ 傍聴がWEBに限られており、公開の場での意見陳述になっていません。

以上の点から本件区報で記載された1月26日開催予定の公聴会が国土交通省『都市計画運用指針 第12版(令和4年4月1日一部改正)』に反することは明白です。これらの問題を解決するために、本件区報に掲載された1月26日の公聴会を延期するか、第2回の公聴会を別途開催することを求めます。

以上

別紙

<参考資料>

国土交通省『都市計画運用指針 第12版（令和4年4月1日一部改正）』

340ページより抜粋（下線強調は要望者）

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。

以上

環境・まちづくり特別委員会 送付 5－2

「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についての陳情」に対する
回答等を受けての行政の在り方を問う陳情書

受付年月日 令和 5 年 1 月 1 6 日

陳 情 者 提 出 者 1 名

陳 情 書

2023 年 1 月 16 日

千代田区議会議員

桜井 ただし 様

「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についての陳情」
に対する回答を受けての行政の在り方を問う陳情書

等

陳情者：

住 所：

電 話：

要旨： 日本テレビの都市計画提案について、行政の言葉による納得のいく説明をお願いします。

理由：

①日本テレビによる二番町地区の再開発案の検討が、日本テレビ主体で進められているようで、大変困惑しております。行政主体で日本テレビと住民の意見の調整をお願いいたします。
このままでは住民が分断され、ギスギスとした住みにくい町になります。

②昨年(2022 年)、12 月 2 日に開催されました環境・まちづくり特別委員会で配布されました資料の「環境まちづくり部資料 2-1」で、『「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についての陳情」について』の中で、展示内容「1-③ 区の説明内容 (パネル) は、区で検討し、決定したものである。日本テレビの説明内容 (パネル) は、計画の主体・説明責任は日本テレビであることから、すべて日本テレビで検討・決定したものであり、区は関与していない。」と回答している。そして、その費用について 3-④で「区は、区説明用パネル作成・区実施アンケートお集計等 (中略) 495,000 円 (中略) 負担となる。なお、日本テレビ作成の説明用パネル・当日配布資料・アンケート等に係る経費は、日本テレビが負担しており、区の関与はない」と回答しています。オープンハウスの区実施のアンケート*結果をみると、問 3 で「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」、「『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」という意見があります。これらのご意見のように、このオープンハウスは日本テレビの宣伝活動に、区が巻き込まれているように感じます。行政が、行政の言葉で、計画の経緯を住民に説明し、日本テレビと住民との意見の調整をしてください。

*日本テレビ通り沿道まちづくり協議会 (第 12 回)

③日本テレビの「都市計画提案の概要」の中に、計画に当たって頂いたご意見としてアンケートで多くの方々からご意見を集約したように書かれていますが、このサンプルは主に番町の庭を利用している人に聞いています。しかし、このサンプルは住民を代表するとは言えないと思います。まるでロックミュージック会場に集う若者に「ロックとクラシックどっちがいい？」と聞いていたようなものではないでしょうか。



④同じく「都市計画の概要」の計画イメージの中で、地域課題を解決することを提案されていますが、その見返りとして本来の地区計画で高さ60mの制限と容積率を緩和することを提案されています。その採算について具体的にお示しください。そうでないと納得いきません。

「何が欲しい？」と聞かれ「リンゴが欲しい」と答えた人に、「じゃあ、1個1万円ね」と言われて、おいそれと買う人はいるでしょうか。ビルは長く残るものです。慎重に検討する必要がありますと思います。

⑤エリアマネジメントについて、どのような事業をされるのか、具体的にお示しください。

広場の運営管理だけであるなら、私の想像では机一つでできるのではないかとおもいます。

また、番町の庭では時々、音が立つようなイベントが行われています。どのようなイベントを開催し、なぜ^別棟立ての建物を必要とするのかをお聞かせ下さい。

⑥広場の日照について、「都市計画提案の概要」では、日がさんさんと照る明るい素敵な絵が描かれています。が、季節や時間を考慮した現実的な絵を用いての説明をお願い致します。

以上

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 2 8 8 名

令和 3 年 3 月 1 8 日追加署名 1 8 8 名

令和 3 年 3 月 2 2 日追加署名 5 8 名

令和 3 年 4 月 2 2 日追加署名 3 2 名

令和 3 年 5 月 1 4 日追加署名 1 0 名

計 5 7 7 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

(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、事務局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：

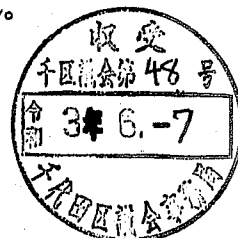
氏名： (陳情者代表・ほか5名)

1, 陳情者6名 () 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いただきます。



- 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こ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 6 5 名

令和 3 年 6 月 1 4 日追加署名 8 1 名

令和 3 年 6 月 1 4 日追加署名 6 名

令和 3 年 7 月 1 2 日追加署名 5 8 名

計 2 1 1 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]
[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い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 階に置けるということです。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。区のは区民のもので。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。



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

〒

電話：

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。

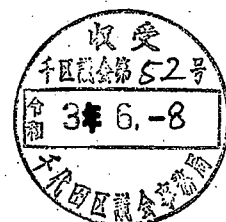
ルールづくりにあたっての、ご留意いただきたい点です。

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、共有持ち分が変わるため、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。

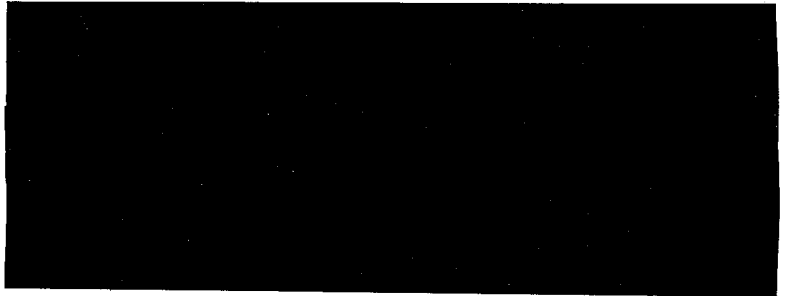
3、都市計画決定前では、雑駁な採算計算しかできないため、地権者は判断が難しい。都市計画が決まれば後戻りが難しくなります。そのことから、都市計画決定の前に詳細の事前協議に区及び都市計画審議会は応ずるようにし、計画の根拠となるデータの提供につとめ、サポート(費用も含めて)することが良いと思われます。

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



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。

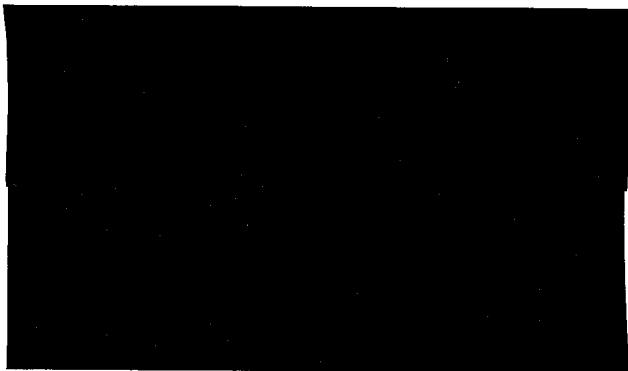


以上

(※) 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 3－1 1

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 1 2 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

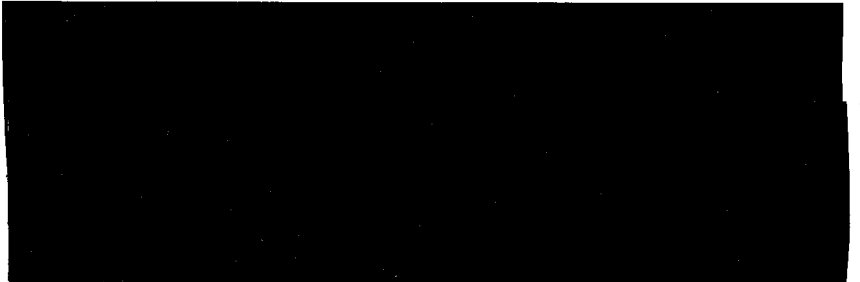
千代田区議会 環境まちづくり特別委員会委員長 小林 たかや様

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：



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%を超えた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、中立性を担保



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

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

以上、千代田区を愛する私達地権者として、陳情を致します。

環境・まちづくり特別委員会 送付 3-16

外神田一丁目南部地区再開発事業の慎重な調査・再検討を求める陳情

受付年月日 令和3年9月10日

陳情者 提出者 8名

署名者 74名

令和3年 9月14日追加署名 1名

令和3年 9月24日追加署名 17名

令和3年 9月24日追加署名 11名

令和3年 9月27日追加署名 1名

令和3年 9月27日追加署名 10名

令和3年 9月27日追加署名 97名

令和3年 9月29日追加署名 2名

令和3年 9月29日追加署名 22名

令和3年 9月30日追加署名 21名

令和3年10月 8日追加署名 4名

令和3年10月29日追加署名 16名

令和3年11月15日追加署名 4名

令和3年11月29日追加署名 13名

令和4年 1月13日追加署名 20名

令和4年 4月14日追加署名 19名

令和4年 5月18日追加署名 10名

令和4年 7月25日追加署名 5名

計 355名

陳 情 書

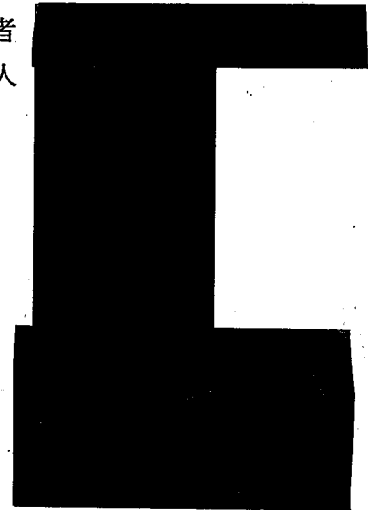
2021（令和3）年9月10日

千代田区議会議長 桜井ただし様

環境・まちづくり特別委員会委員長 小林たかや様

件名：外神田一丁目南部地区再開発事業の慎重な調査・再検討を求める陳情

陳情者
世話人



《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、容積上乘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



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、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）

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事。
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。

■ 外神田一丁目南部地区 事業計画案

環境まちづくり部資料 1-2
令和 3 年 7 月 13 日

事業費		
項目	金額 (億円)	割合 (%)
調査設計 計画費	32	4
土地整備費	37	4
補償費	135	16
工事費	600	70
事務費	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

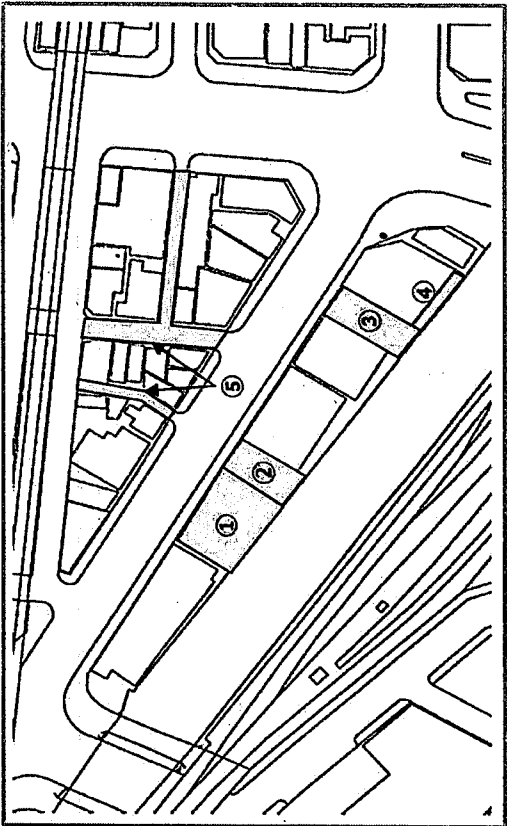
■ 外神田一丁目南部地区 (区有財産概略権利変換イメージ)

■ 概略従前資産評価

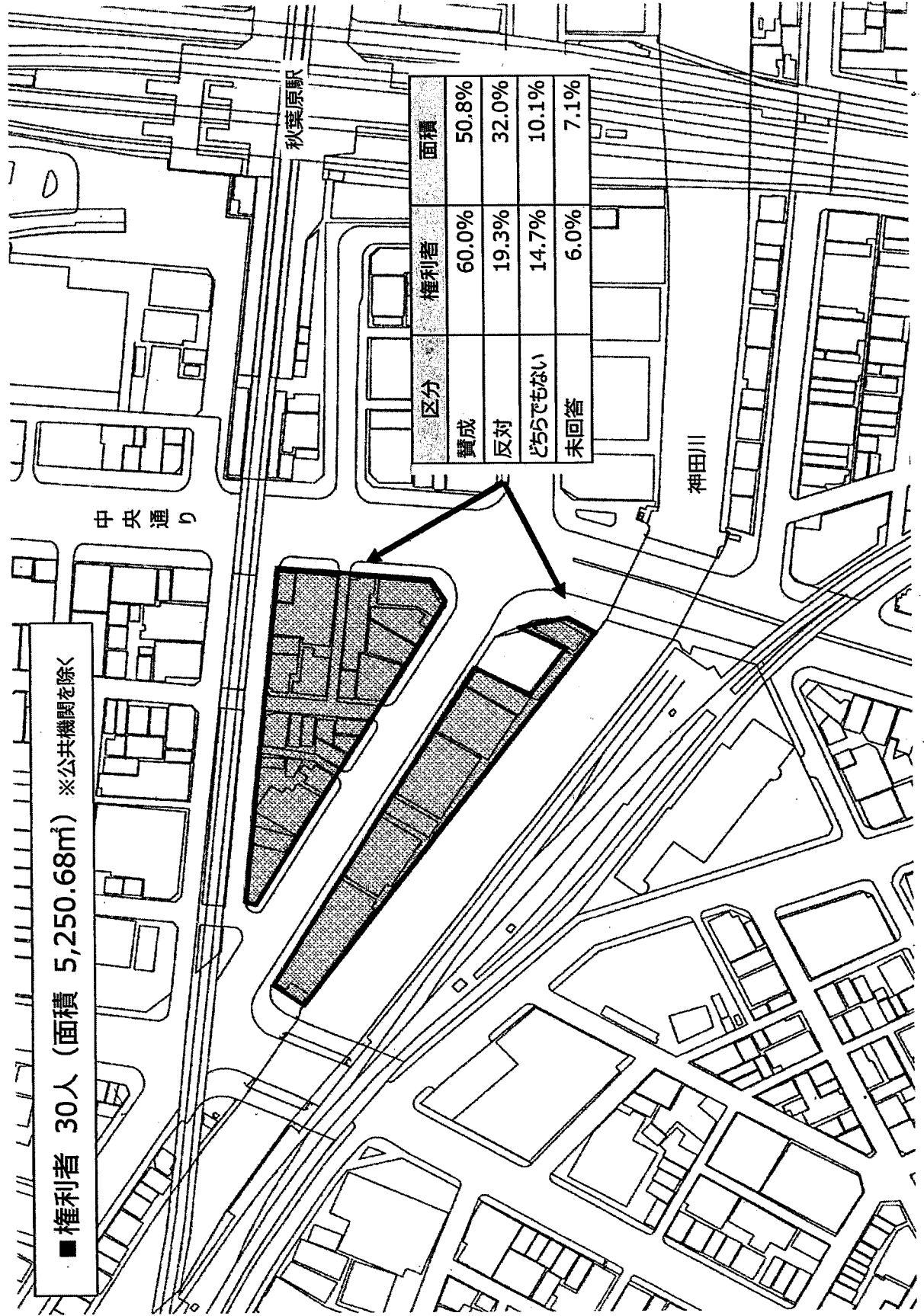
施設名等	土 地		建 物		財産表価格 (円)		
	地番	地積 (㎡)	家屋番号	面積 (㎡)	土地	建物	合計
①千代田清掃事務所	35番3	(使用貸借)	-	1,909.09	-	85,583,583	85,583,583
②千代田万世会館	35番1	58.97	35番2	1,037.34	558,612,732	341,428,462	900,041,194
	35番2	106.7					
③旧万世橋出張所・区民会館	40番1	235.6	40番1の2	1,290.71	794,405,504	17,514,354	811,919,858
④川沿い区有地	40番4の一部	56.19			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、開発といいますが、都市計画の手續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、少なくとも持っていない人、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。

取扱いですけれども、今、委員の皆さんからも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ひますし、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ひておりますので、今日のところは継続扱いと、継続という形にしたいと思ひますが、よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

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）

○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

◎再開発組合の設立（全体3分の2以上の合意⇒資料2/2）

◎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っては、参加組合員を含む。）のみが組合員となっている場合は、この限りでない。

（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

※区分所有法の建替え決議及び一括建替え決議は不要

【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）

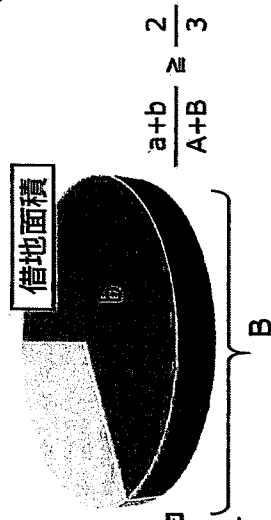
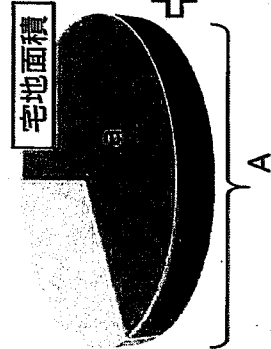
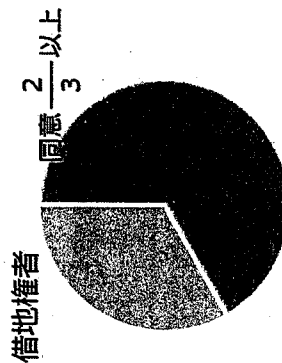
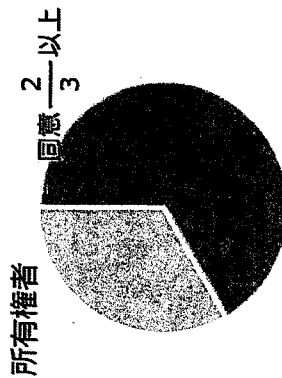
一筆共有の敷地で再開発事業を行う場合、各共有者が1人の組合員となる。

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以上の同意）

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 $\frac{2}{3}$ 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 $\frac{2}{3}$ 以上の同意を得なければならない。



$$\frac{a+b}{A+B} \geq \frac{2}{3}$$

（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っては、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。

現状調査

○ 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。

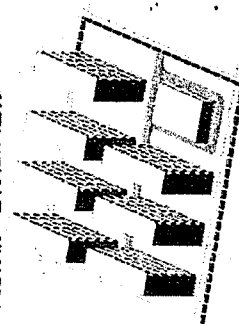
○ 複数棟の団地において土地が共有である場合には、都市再開発法上、共有者全員が一人の組合員とみなされてしまいうため、民法の全員の原則が働いてしまい、合意形成が困難となることが課題。

○ 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。

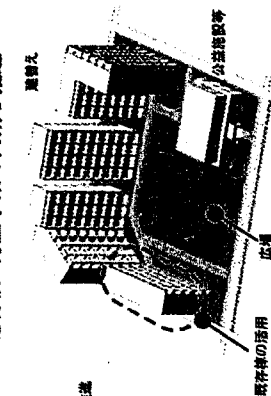
改正の概要

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）

◇施行前 老朽化が進行

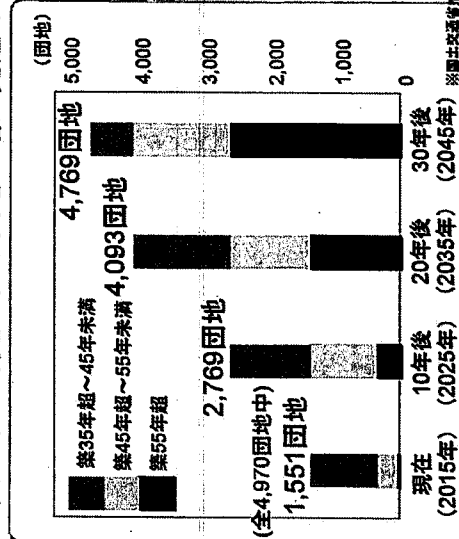


◇施行後 再生事業の円滑な推進



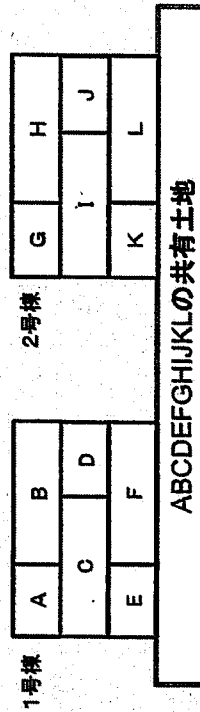
・敷地が一筆共有の場合、建替え、敷地分割等の際の合意形成が困難。

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。

○土地が一筆共有の団地の例



◇現行

◇改正後



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の全員の同意が必要。

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、進んで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、一番大事にさせ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 2 5 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

1. まちづくりの経緯

本地区においては、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、更に練堀町の再開発と最早「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」であった頃のように、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

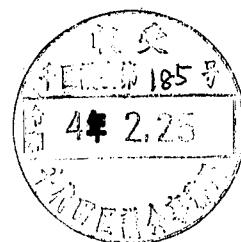
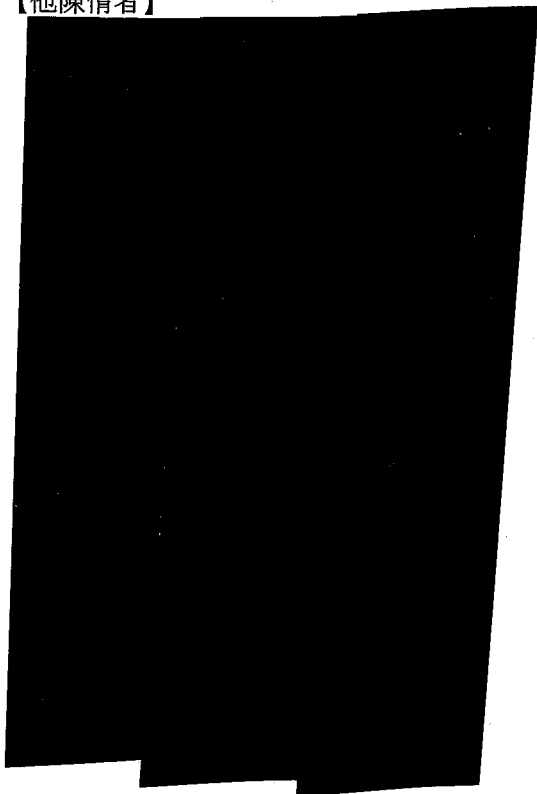
6月の環境・まちづくり特別委員会において、「資金計画の概要」の提示が求められました。市街地再開発事業として進めていく上では、権利者の生活再建が必要であることは十分承知しており、そのため権利者でもある区の議会において資金計画に関する懸念が出されることは理解をし、準備組合としても事業協力者とともに引き続き工夫を進めているところです。

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】



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		１ ３ ４ 名
令和４年 ４ 月 ２ ５ 日追加署名		１ ６ 名
令和４年 ５ 月 １ ９ 日追加署名		７ 名
令和４年 ５ 月 ２ ０ 日追加署名		７ 名
令和４年 ６ 月 １ ０ 日追加署名		８ 名
	計	１ ８ ４ 名

陳 情 書

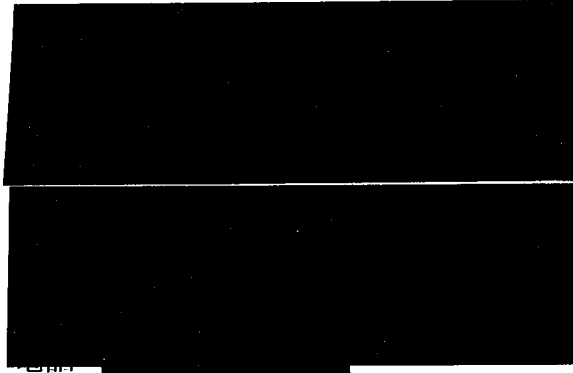
令和4年3月7日

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、見直しして下さるようお願いいたします。



2千環地ま発第52号

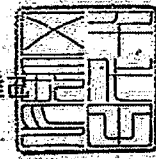
令和2年10月12日

東京都知事

小池 百合子 殿

千代田区長

石川 雅直



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：

「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



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

「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十分に説明し意向を聞くようお願いします。

2. 調査範囲について

万世橋出張所地区と、駅反対側で商圈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

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に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。



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

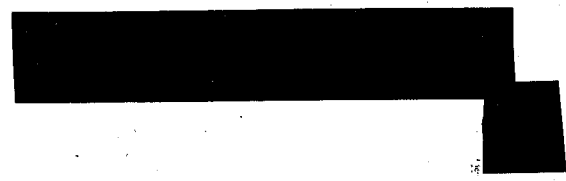
受付年月日 令和 4 年 7 月 5 日

陳 情 者 提 出 者 1 名

2022年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



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っ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いと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 2 5 日

陳 情 者 提 出 者 2 名

陳 情 書

2022 年 7 月 25 日

千代田区議会議員 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

住所

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



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

連絡先

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



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

住所

電話

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のでしょうか。

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小するのではないか。
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



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

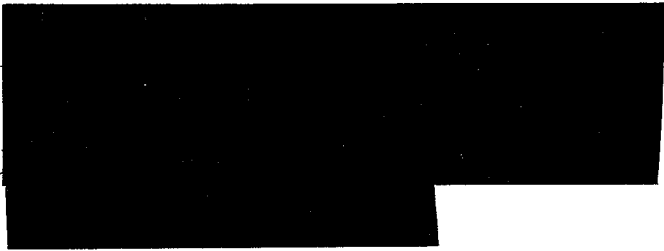
陳 情 書

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



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



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にて、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条第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. したがって、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、法第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

○ 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。

○ 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な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いように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、それがどのような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・国土交通省都市計画課)(H10.3.20)

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

環境・まちづくり特別委員会 送付 4－21

都市再開発法 3 条 3 号に関する区の認識の確認及び住民に対する説明・協議の機会を
つくることを求める陳情書

受付年月日 令和 4 年 1 0 月 3 日

陳 情 者 提 出 者 3 名

陳 情 書

2022年10月3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

都市再開発法3条3号に関する区の認識の確認及び住民に対する説明・協議の機会を
つくることを求める陳情書

陳情者

陳情の趣旨

- 1 外神田一丁目南部地区（以下、「本区域」といいます。）内の土地の利用状況が都市再開発法3条3号の「土地の利用状況が著しく不健全であること」に該当するか否か、区の認識を区議会で確認してください。
- 2 区が本区域内の「土地の利用状況が著しく不健全である」と認識しているのであれば、速やかに本区域内の住民に対して区の認識を説明し、協議する機会を作ってください。

陳情の理由

本区域では第一種市街地再開発事業を施行することを前提としてまちづくりについて議論がなされています。都市再開発法（以下、「都再法」といいます。）では、第一種市街地再開発事業について、都市計画に定めるべき施行区域は、「当該区域内に十分な公共施設がないこと、当該区域内の土地の利用が細分されていること等により、当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること」（都再法3条3号）が必要です。

外神田一丁目南部地区（以下、「本区域」といいます。）には、既に公共施設があり、土地の利用が細分されている状況ではありません。私たちは、本区域内の「土地の利用状況が著しく不健全である」とは考えていません。また、これまで千代田区から本区域の土地の利用状況が著しく不健全であるとの指摘を受けたことはありません。このようなことから、私たちは、本区域は都再法3条3号の要件には該当しないと考えています。

第一種市街地再開発事業の認可は都知事が行いますが、それに先立ち施行区域を定める都市計画は区が行います。そこで、区が都再法3条3号に本区域は該当すると認識しているのか否か、区議会において確認していただきたくお願いします。



もし区が本区域の「土地の利用状況が著しく不健全である」と認識し、都再法3条3号に該当するとするのであれば、区が具体的にどのような点が「著しく不健全である」と考えているのかを、本区域の住民（借家人を含む）に対して説明するとともに、住民と協議する機会を速やかにつくっていただけますようにお願いします。

以上

昭和四十四年法律第三十八号
都市再開発法

添付資料

第一章の二 第一種市街地再開発事業及び第二種市街地再開発事業に関する
都市計画

(第一種市街地再開発事業の施行区域)

第三条 都市計画法第十二条第二項の規定により第一種市街地再開発事業について都市計画に定めるべき施行区域は、第七条第一項の規定による市街地再開発促進区域内の土地の区域又は次に掲げる条件に該当する土地の区域でなければならない。

- 一 当該区域が高度利用地区、都市再生特別地区、特定用途誘導地区又は特定地区計画等区域内にあること。
 - 二 当該区域内にある耐火建築物（建築基準法第二条第九号の二に規定する耐火建築物をいう。以下同じ。）で次に掲げるもの以外のものの建築面積の合計が、当該区域内にある全ての建築物の建築面積の合計のおおむね三分の一以下であること又は当該区域内にある耐火建築物で次に掲げるもの以外のものの敷地面積の合計が、当該区域内の全ての宅地の面積の合計のおおむね三分の一以下であること。
 - イ 地階を除く階数が二以下であるもの
 - ロ 政令で定める耐用年限の三分の二を経過しているもの
 - ハ 災害その他の理由によりロに掲げるものと同程度の機能低下を生じているもの
 - ニ 建築面積が、当該区域に係る高度利用地区、都市再生特別地区、特定用途誘導地区、地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画に関する都市計画（以下「高度利用地区等に関する都市計画」という。）において定められた建築物の建築面積の最低限度の四分の三未満であるもの
 - ホ 容積率（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計を算定の基礎とする容積率。以下同じ。）が、当該区域に係る高度利用地区等に関する都市計画において定められた建築物の容積率の最高限度の三分の一未満であるもの
 - ヘ 都市計画法第四条第六項に規定する都市計画施設（以下「都市計画施設」という。）である公共施設の整備に伴い除却すべきもの
- 三 当該区域内に十分な公共施設がないこと、当該区域内の土地の利用が細分されていること等により、当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること。
- 四 当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の更新に貢献すること。

環境・まちづくり特別委員会 送付 4－22

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についての陳情

受付年月日 令和 4 年 1 0 月 6 日

陳 情 者 提 出 者 1 名

陳 情 書

2022年10月5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

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についての陳情

陳情者：

第1 陳情の趣旨

- 1 今後の日本テレビ沿道まちづくりに関する公平性・透明性の確保のため、オープンハウス開催に至るプロセスの問題について、区議会で事実関係を確認してください。
- 2 オープンハウスの位置付け及びアンケート結果分析における正確性を担保するためにオープンハウスの告知方法及びその問題点について、区議会で事実関係を確認してください。
- 3 これまで沿道まちづくり協議会において、多様な立場から異なる意見が出ていたにもかかわらず、オープンハウスの実施に当たっては一当事者である日本テレビの関係者が説明担当として常駐するなど公平性の観点から重大な問題がありました。オープンハウス実施に当たっての公平性が損なわれた問題について、区議会で事実関係を確認してください。

第2 陳情の理由

1 本件オープンハウス開催に至るプロセスの問題

日本テレビ通り（以下、「日テレ通り」といいます。）これまで沿道まちづくり協議会が設置され、令和4年9月26日まで12回の日本テレビ通り沿道まちづくり協議会（以下、「協議会」といいます。）が開催されています。ところが、令和4年7月3日、4日に行われたオープンハウス（以下、「本件オープンハウス」といいます。）の開催については協議会で議論されていませんでした。

この協議会は、地域に住み、働き、学ぶ様々な人々がまちの将来像を地域で共有し、市ヶ谷駅から麴町大通りに繋がる日本テレビ通り沿道の賑わい創出による地域の魅力向上を図るとともに地域の品格ある住宅と先進的な業務商業の調和を目指したまちづくりを推進することを目的とするものです（設置要綱第1条）。協議会の検討事項は、（1）地域のまちづくりの将来イメージに関すること、（2）地域の課題に関すること、（3）地域の公共施設の



整備に関すること、(4) その他、地域のまちづくり全般に関することとされています。

本件オープンハウスの開催は、日テレ通りのまちづくりの将来イメージに関することであり、上記検討事項の全てに関係し、かつ大きな影響を与える可能性があるものです。それにもかかわらず、本件オープンハウスは協議会で議論されずに開催されました。本件オープンハウス開催に至るプロセスは透明性・公平性を欠くものでした。

今後、透明性・公平性を確保しながら、日テレ通りのまちづくりを進めるために、本件オープンハウス開催に至るプロセスについて、下記の事実関係について、区議会で確認してください。

(記)

1-①

本件オープンハウスの開催をいつ誰がどのように決めたのか。区はどのような立場で関与したのか。

1-②

協議会の委員が本件オープンハウスの開催可否について意見を述べ、協議する機会をもうけなかった理由は何か。区は協議会の進め方について関与したのかどうか。

1-③

本件オープンハウスの開催に向けて、説明パネル等の展示内容はいつ誰が決めたのか。区は、説明パネル等の展示内容について関与したのかどうか。

1-④

本件オープンハウス当日に説明を行う担当者及び説明内容は、誰がいつ決めたのか。区は、説明者の選定及び説明内容について関与したのかどうか。

1-⑤

本件オープンハウスの経費について、誰がいつ了承したのか。経費はいくらで誰が負担したのか。区は経費負担について関与したのかどうか。

以上

2 本件オープンハウスの告知について

本件オープンハウスの告知は、協議会の委員にも十分に知らされていませんでした。告知がどのように行われたかは、本件オープンハウスの位置付けやアンケート結果の分析にも影響する重要な事項です。区議会において、下記の事実関係を確認してください。

(記)

2-①

本件オープンハウスの告知方法は、いつ誰が決めたのか。区は告知方法について関与したのかどうか。

2-②

協議会の委員・住民・住民以外の者のそれぞれに対し、いつ、どのような告知を誰が行ったのか。区は告知に関与したのかどうか。

2—③

高さ 90 メートルについて告知内容に含まれていなかったのはなぜか。区は告知内容について関与したのかどうか。

3 本件オープンハウス実施にあたっての公平性について

本件オープンハウスの実施にあたっては、当日の説明担当者として日本テレビの関係者が常駐するなど公平性に問題がありました。本件オープンハウス実施の公平性について、区議会として、下記の事実関係を確認してください。

(記)

3—①

説明担当者の人数、所属等が公平性を担保するものであったかどうか。説明担当者の選定などの準備に区が関与したかどうか。

3—②

協議会では日本テレビの提案に対して異論が出ていたことから、異なる意見の立場の者を説明のために常駐させることが考えられるが、事前準備の段階で検討がされたかどうか。また、異なる意見の立場の者がいないことについて、区が何らかの指導を行ったかどうか。

3—③

本件オープンハウスでの説明に関して、説明のための説明事項・想定問答集・マニュアル等の資料が作成されていたかどうか。区が資料の作成について関与していたかどうか。

3—④

本件オープンハウスの実際に要した経費の費目、金額。その負担者。また、財政面から区の関与があったかどうか。

以上

環境・まちづくり特別委員会 送付 4－28

日本テレビ再開発提案に関する説明会の再度開催を求める陳情書

受付年月日 令和 4 年 1 1 月 2 5 日

陳 情 者 提 出 者 1 名

2022 年 11 月 25 日

千代田区議会議長
桜井 ただし 様

日本テレビ再開発提案に関する説明会の再度開催を求める

陳 情 書

日頃、お世話になっており、お陰様で恙なく生活できておりますことを感謝申し上げます。

昨今、番町区域における日本テレ再開発提案により、穏やかな生活が大きく変化するのではないかと不安を感じております。日本テレビは地域課題を解決する引き換えとして、再開発等促進区を定める地区計画の適用を前提*に、自社の敷地のみ住民の合意で決めた現行の地区計画の変更を求めています。現行の高さ 60m を撤廃し、高さを 30m 増し 1.5 倍の 90m に割増した新オフィスビルの建設計画を提案しました。中立であるべき区もこれを支持し、スケジュールに則って計画を推進しているように感じます。

* 二番町地区 地区計画の変更に係る素案の説明会で配布された資料より引用。

一住民として日テレに対するこの割増し分が過剰ではないかと危惧しております。

二番町住民に対し再度説明会を開催し、十分な説明をして頂くことを千代田区に求めます。

個々人の個別の質問に対する回答ではなく、説明会の開催と質疑に対する十分な時間を求めるのは、説明会に参加した住民が他の方の意見や質問を共有することによって、理解を深め、地域住民としての共通理解を持つためです。

6 月、8 月の地区計画についての説明会では、説明 30 分、質疑 30 分でした。よく理解できなかったのでパブリックコメントにも意見が書きにくかったです。11 月の二番町地権者向けの説明会では説明会への参加回数が制限され、発言や質問は質疑の時間の前に挙手し、1 回限りと制限されました。質問や意見は話を聞いてすぐに思いつくわけではなく、他の人の話を聞いて思い浮かぶものもあります。また縦覧は身近な麴町出張所などではなく、区役所にて平日 8:30~17:00 に行われ、番町の一般住民のために開催しているとは思えません。住民に対する区の対応は十分とは思えませんでした。

千代田区ホームページに 9 月に行われたパブリックコメントについて、「地区計画の策定・見直しの検討に当たっては、(中略)皆様の話し合いが円滑に進むよう、必要な情報を提供するなどの支援を行っていきます。」や「どの地区計画を選択し、どのようなルールを決めていくかは、各地区の住民等の皆様で話し合って決めるものと考えています。」と、区の考え方が示されています。しかし、今の行政のやり方では住民の意見は単なるガス抜きでしかなく、十分な意見交換や話し合い、納得のいく意見の集約はできていないと思います。後悔のないよう、十分な時間と話し合う環境を作ってください。



以上

日本テレビ通り沿道まちづくりの経緯

平成29年度～

H30.3.26 まちづくり協議会①～⑦

課題抽出、基本構想の検討、
高さ（最大150m等）の議論
日テレ跡地開発への要望整理

令和2年度

R3.3.30 まちづくり協議会⑧

①～⑦の振り返り

令和3年度

R3.6.13・14 オープンハウス（OH）【区民】
R3.7.14 まちづくり協議会⑨

地域要望把握
OH報告→日テレに要望

R3.11.30 まちづくり協議会⑩

日テレより、地域要望を踏まえ、
広場、バリアフリー等の提案

R4.2.28 まちづくり協議会⑪

日テレより、高さ100m以下での検討

令和4年度

R4.7.3・4 オープンハウス（OH）【区民】

高さ90m案の提示

R4.7.6 環境まちづくり特別委員会

【議会】まちづくりの状況を報告
（OHの状況報告）

R4.9.26 まちづくり協議会⑫

OH報告
意見を踏まえ、日テレから都市計画提案の表明

R4.10.5 環境まちづくり特別委員会

【議会】まちづくりの状況を報告
（第12回協議会の状況報告
、都市計画提案の報告）

R4.10.7・9 【日テレ】説明会 【区民】

R4.10.12 【日テレ】都市計画提案

R4.10.17 首脳会議

R4.10.18 都市計画審議会

提案を踏まえて進めていくことを確認
都市計画手続きを進めていくことを報告

R4.11.10・13 16条2項 説明会 【区民】
（縦覧期間3週間）

R4.12.2 環境まちづくり特別委員会

【議会】まちづくりの状況を報告
（16条2項説明会の状況報告）

R4.12.8 都市計画審議会

16条2項説明の状況、意見書の状況報告
公聴会実施の方向性を確認

R5.1.5 広報千代田・HP掲載

公聴会について周知

R5.1.19 環境まちづくり特別委員会

【議会】まちづくりの状況を報告
（公聴会の実施）

R5.1.26 16条1項 公聴会 【区民】



都市計画案の検討

二番町地区地区計画 陳情書一覧

	受領日	種類	宛先	件名	内容	資料番号	備考
1	10月6日	陳情書	区議会議長 環まち委員長	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についての陳情	・OH開催プロセス ・OH告知方法 ・OHの公平性（説明者選定、費用等）	資料1-1	R4.12.2特別委員会にて報告
2	11月25日	陳情書	区議会議長	日本テレビ再開発提案に関する説明会の再度開催を求める陳情書	・二番町住民への再度説明会の開催	資料1-2	
3	11月30日	陳情書	区議会議長 環まち委員長	日本テレビ再開発提案に関する再度の説明会に係る質問や意見等の陳情書	・法手続きの手順 ・バリアフリー、公開空地、小売店 ・その他（60mと90mの比較等）	資料1-3	
4	12月1日	陳情書	区議会議長 環まち委員長	日本テレビの都市計画提案及び二番町地区計画の変更に関して、都市計画法第16条第1項の公聴会の開催を求める陳情	・法16条第1項の公聴会開催の要望		法16条第1項の公聴会は開催
5	12月1日	陳情書	区議会議長 環まち委員長	「二番町地区 地区計画の変更に係る素案」に関する事実関係及び区の見解を明らかにするように求める陳情	・地区計画の素案の内容に関すること ・都市計画手続きプロセスに関すること	資料1-4	
6	12月20日	陳情書	区議会議長 環まち委員長	二番町地区地区計画変更（素案）に関する公聴会について	・公聴会開催にあたっての条件提示 （周知の徹底、公述人との質疑・議論確保、住民意見の都市計画案への反映 等）	資料1-5	6,7は、同様の内容
7	12月21日	陳情書	区議会議長 環まち委員長	公聴会の開催にあたっての陳情	・公聴会開催にあたっての条件提示	資料1-5	
8	12月22日	陳情書	区議会議長	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のアンケートの詳細な集計報告を求める陳情書	・どちらかというとな納得できる選択者の詳細分析にかかる要望		

令和 4 年 12 月 2 日 環境・まちづくり特別委員会に提出済み

環境・まちづくり特別委員会 送付 4－22

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についての陳情

はじめに

日本テレビ通り沿道まちづくり協議会（以下、「当協議会」という）は、まちの将来像を地域で共有し、日本テレビ通り沿道の賑わい創出による地域の魅力向上を図るとともに地域の品格ある住宅と先進的な業務商業の調和を目指したまちづくりを推進することを目的として設立されたものである。これまでの当協議会の議論において、日本テレビ跡地開発にあたっては、「広場機能の充実化や快適な歩行者空間整備、駅へのバリアフリー動線の整備等」地域課題について併せて解決すべきであることと、実現にあたって建物高さはなるべく抑えていくべきということが共通の理解としてあったものと認識している。

今般開催したオープンハウスは、これまでの当協議会での議論を踏まえ、日本テレビ敷地において、高さ 90mの建物等整備と地域課題解決に資する各種整備を併せて実施することについて、あくまで地域の皆様方のご意見をお聞きすることを目的に実施したものである。

本来、当協議会が、個別敷地の個別開発の計画の中身について 1 つ 1 つオーソライズをとるような決定機関とは認識していない。なお、区主催で実施した本オープンハウスの結果については、地域の皆様方の受け取り方も含めて、以降、当協議会に報告している。

1－①

本件オープンハウスの開催をいつ誰がどのように決めたのか。区はどのような立場で関与したのか。

前述のとおり、本件オープンハウスは、区主催で現時点の日本テレビ跡地計画概要についての地域の皆様の意見を把握するために任意で実施したものである。

オープンハウスでは、以下の内容①について日本テレビから、②について区から説明を実施した。

説明内容① 日本テレビ放送網株式会社（以下、日本テレビ）の事業計画における
地域貢献内容と建物高さ

説明内容② 日本テレビの事業計画を踏まえた地区計画変更の考え方

1－②

協議会の委員が本件オープンハウスの開催可否について意見を述べ、協議する機会をもうけなかった理由は何か。区は協議会の進め方について関与したのかどうか。

前述のとおり、本件オープンハウスは、区主催で、現時点の日本テレビ跡地計画概要についての地域の皆様の意見を把握するために任意で実施したものである。当協議会の各委員に開催の可否について確認を要するものではないと認識している。オープンハウス実施後、地域の皆様方の計画に対する意見も含めて、当協議会に後日きちんと報告することを想定していた。

1－③

本件オープンハウスの開催に向けて、説明パネル等の展示内容はいつ誰が決めたのか。区は、説明パネル等の展示内容について関与したのかどうか。

区の説明内容（パネル）は、区で検討し、決定したものである。日本テレビの説明内容（パネル）は、計画の主体・説明責任は日本テレビであることから、全て日本テレビで検討・決定したものであり、区は関与していない。

1－④

本件オープンハウス当日に説明を行う担当者及び説明内容は、誰がいつ決めたのか。区は、説明者の選定及び説明内容について関与したのかどうか。

区は、1－①に記載の説明内容②に関連するパネルの内容について、課長以下本案件の担当者全員で説明することを決定した。なお、日本テレビの説明者及び説明内容（パネル）は、計画の主体・説明責任は日本テレビであることから、全て日本テレビで検討・決定したものであり、区は関与していない。

1－⑤

本件オープンハウスの経費について、誰がいつ了承したのか。経費はいくらで誰が負担したのか。区は経費負担について関与したのかどうか。

オープンハウス開催にあたり区説明用パネル作成、区実施アンケート集計等の業務について、区から委託発注しており、契約金額は495,000円（消費税込み）である。なお、日本テレビ作成の説明用パネル・当日配布資料・アンケート等に係る経費の負担については、日本テレビの負担で額は不明であり、区は一切負担していない。

2－①

本件オープンハウスの告知方法は、いつ誰が決めたのか。区は告知方法について関与したのかどうか。

告知については、他地区での事例も参考にしながら、ホームページ、ポスティング、Facebook、コミュニティ掲示板にて告知することを、決定した。

2－②

協議会の委員・住民・住民以外の者のそれぞれに対し、いつ、どのような告知を誰が行ったのか。区は告知に関与したのかどうか。

区の告知：ホームページ、ポスティング、Facebook、コミュニティ掲示板

実施日等：

ホームページ：6月22日～7月7日 終了後、資料は9月15日まで掲載

ポスティング：6月22日～24日 一番町～六番町、麴町3・4丁目、九段南4丁目

→ 計11,151件

Facebook：6月24日～

コミュニティ掲示板：6月27日 一番町～六番町、麴町3・4丁目、九段南4丁目 24ヶ所

※すべて区職員及び区からの業務受託者により実施した。

2－③

高さ90メートルについて告知内容に含まれていなかったのはなぜか。区は告知内容について関与したのかどうか。

区主催のオープンハウスであり、告知内容については区で決定し、区により告知している。高さ（90m）を含む建物の整備計画については、日本テレビが説明することなので、区の告知に掲載はしていない。

3－①

説明担当者の人数、所属等が公平性を担保するものであったかどうか。説明担当者の選定などの準備に区が関与したかどうか。

区の説明担当者の人数は5人、所属は環境まちづくり部（当案件を担当している部署）で実施した。なお、日本テレビの説明者及び説明内容（パネル）は、計画の主体・説明責任は日本テレビであることから、全て日本テレビで検討・決定したものであり、区は関与していない。

3－②

協議会では日本テレビの提案に対して異論が出ていたことから、異なる意見の立場の者を説明のために常駐させることが考えられるが、事前準備の段階で検討がされたかどうか。また、異なる意見の立場の者がいないことについて、区が何らかの指導を行ったかどうか。

本件オープンハウスは、日本テレビの事業計画について広く意見を聴取するために開催したものであり、当協議会では高さが示されていなかったことから、高さを含めた事業計画を日本テレビから説明したものである。説明会の主催は区であることから、異なる意見の立場の者がいないことについて、何らかの指導をしたということはない。

3－③

本件オープンハウスでの説明に関して、説明のための説明事項・想定問答集・マニュアル等の資料が作成されていたかどうか。区が資料の作成について関与していたかどうか。

区は、区作成資料に係る説明事項や想定問答集等のマニュアルは作成していない。なお、日本テレビ作成資料については、計画の主体・説明責任は日本テレビであることから、想定問答集・マニュアル作成の有無は不明であり、区は資料の作成について関与していない。

3－④

本件オープンハウスの実際に要した経費の費目、金額。その負担者。また、財政面から区の関与があったかどうか。

区は、区説明用パネル作成・区実施アンケートの集計等の業務委託発注を実施しており、契約金額は 495,000 円（消費税込み）で、こちらが区の負担となる。なお、日本テレビ作成の説明用パネル・当日配布資料・アンケート等に係る経費は、日本テレビが負担しており、区の関与はない。

以 上

日本テレビ再開発提案に関する説明会の再度開催を求める陳情書

日頃、お世話になっており、お陰様で恙なく生活できておりますことを感謝申し上げます。

昨今、番町区域における日本テレビ再開発提案により、穏やかな生活が大きく変化するのではないかと不安を感じております。日本テレビは地域課題を解決する引き換えとして、再開発等促進区を定める地区計画の適用を前提*に、自社の敷地のみ住民の合意で決めた現行の地区計画の変更を求めています。現行の高さ 60m を撤廃し、高さを 30m 増し 1.5 倍の 90m に割増した新オフィスビルの建設計画を提案しました。中立であるべき区もこれを支持し、スケジュールに則って計画を推進しているように感じます。

*二番町地区 地区計画の変更に係る素案の説明会で配布された資料より引用。

一住民として日テレに対するこの割増し分が過剰ではないかと危惧しております。

二番町住民に対し再度説明会を開催し、十分な説明をして頂くことを千代田区に求めます。

個々人の別の質問に対する回答ではなく、説明会の開催と質疑に対する十分な時間を求めるのは、説明会に参加した住民が他の方の意見や質問を共有することによって、理解を深め、地域住民としての共通理解を持つためです。

6 月、8 月の地区計画についての説明会では、説明 30 分、質疑 30 分でした。よく理解できなかったのでパブリックコメントにも意見が書きにくかったです。11 月の二番町地権者向けの説明会では説明会への参加回数が制限され、発言や質問は質疑の時間の前に挙手し、1 回限りと制限されました。質問や意見は話を聞いてすぐに思いつくわけではなく、他の人の話を聞いて思い浮かぶものもあります。また縦覧は身近な麹町出張所などではなく、区役所にて平日 8:30～17:00 に行われ、番町の一般住民のために開催しているとは思えません。住民に対する区の対応は十分とは思えませんでした。

千代田区ホームページに 9 月に行われたパブリックコメントについて、「地区計画の策定・見直しの検討に当たっては、(中略)皆様の話し合いが円滑に進むよう、必要な情報を提供するなどの支援を行っていきます。」や「どの地区計画を選択し、どのようなルールを決めていくかは、各地区の住民等の皆様で話し合って決めるものと考えています。」と、区の考え方が示されています。しかし、今の行政のやり方では住民の意見は単なるガス抜きでしかなく、十分な意見交換や話し合い、納得のいく意見の集約はできていないと思います。後悔のないよう、十分な時間と話し合う環境を作ってください。

割増し容積率等については、東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準に基づいた提案となっており、今回の提案は区として妥当と考えております。

日本テレビの計画に関する説明会については、7 月にオープンハウスを開催し、11 月には都市計画法第 16 条第 2 項に基づき、二番町地区地区計画の変更に係る素案の説明会を開催しております。その説明会の中では、二番町地区権利者に都市計画素案への理解を深めてもらうため、その場で出たご質問に対しては回答しております。また、意見については意見書でご提出いただき、意見内容の要旨は都市計画審議会に報告しております。

現在、都市計画法第 16 条第 1 項に基づく公聴会を開催するにあたり、都市計画案及びその理解を深めるための参考資料をホームページに公開しており、公聴会で頂くご意見についても区の見解と併せてホームページにて公開する予定です。

以 上

日本テレビ再開発提案に関する再度の説明会に係る質問や意見等の陳情書**【法的手順等について】**

①番町地区は都市マスタープランや従来の地区計画では「中高層の住宅街・文教地区」と定められています。それに反して再開発等促進区を適用する理由は何ですか。

都市計画マスタープラン（以下、「都市マス」）の地区別方針（都市マスP128）には「中層・中高層の住居系の複合市街地及び文教地区としての番町の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として教育施設、商業・業務施設が調和・共存したまちをつくります。また、空間的ゆとりがあり、緑に包まれた心安らぐ住環境、美しい街並みを誘導・創出します。」と記載されています。

また、まちづくりの土地利用の基本方針（都市マスP28）として、都市・まち・エリアのトータルなデザインを掲げております。これは、地域特性等を踏まえて、次世代の目標からまちの在り方を考え、地域の共感を得られるようなまちづくりの進め方や地域主体のマネジメント等がトータルになされていれば、まちを支える都市基盤・空間の整備にあたって、中高層複合市街地においても、面的連鎖的に高い建物が建設されるということであれば、今回提案のようなケースもまちづくりの一つの解として考えられると認識しています。

さらに、当該エリアは戦略的先導地域という位置づけがなされておりまして、この地域は、まちの課題、内外の環境変化を踏まえて、拠点性の向上や周辺環境との調和、こうしたことを次世代の都心生活を豊かにする魅力、価値を創造するまちづくりを牽引していく地域となっています。（都市マスP40）

今回の提案は、これらの方針に合致しているとともに、日本テレビ通り沿道に業務機能と生活支援型の商業機能の集積を図りつつ、緑化や地域交流を促す広場などの足元空間の整備により、「落ち着いたたたずまいを活かしつつ、住宅と商業、業務施設の調和共存したまちづくり、空間的ゆとりがあり、緑につつまれた住環境の形成」に資するものと考えており、整合は図れているものと考えています。

なお、再開発等促進区を定める地区計画の適用については、様々な地域課題を解決する施設整備と維持運営を永続的に事業者に担保させるためのもので、都市計画マスタープランや地区計画の目標に反するものではありません。

②それはいつ、だれが適用を決めたのですか。

令和4年10月12日に日本テレビ放送網（株）（以下、「日本テレビ」という）より、再開発等促進区を定める地区計画の都市計画提案がありました。都市計画法第21条の2による都市計画提案については、区として遅滞なく進めるか進めないかの判断を行う必要があり、区長、副区長を含めた会議体により区として提案どおりの案で、都市計画の手続きに入ることを確認し、10月18日の都市計画審議会に報告し、以降、都市計画手続を進めています。

最終的には都市計画手続における意見聴取、都市計画審議会の審議を経て決められます。

③国交省も推奨する 16 条の 1 項を実施しない理由は何ですか。

都市計画法16条1項に基づく公聴会は開催いたします。

④住民の合意で作られた地域計画を変え、住環境を壊してまで、新オフィス棟の高さを 30m増し、容積率を増す意味は何ですか。

今般の提案は、住環境を壊すものではなく、番町エリアの人口増加などの変化にともない、利便施設や緑化、広場等の空間を含め、この先もこのエリアで快適に暮らせるような環境を整備するもので、生活環境を向上させるためのものであると判断しています。

地域課題の解決、生活環境の向上に資する本提案について、東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準に基づき、提案された 700%の容積設定は妥当と考えております。変更後の建物高さ設定 90mは、諸整備を実現するにあたって検討した建物計画を踏まえて提案されたものです。

⑤地域課題解決の方策とその引き換えとしての高さと容積率の建築基準の緩和が妥当であると判断した根拠は何ですか。

区としては、東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準に基づいた今回の提案は妥当と考えております。

【バリアフリーについて】

①バリアフリーのためのエレベーター、エスカレーターを設置費用の内訳を教えてください。

質問に対して日本テレビより下記の通り回答がありました。

（日本テレビ回答）

事業費についての質問については回答を差し控えさせていただきます。

②今時、地下から地上 1 階へのバリアフリー（エレベーター、エスカレーター）を設置しない大型施設などあるのでしょうか？もし、バリアフリーを設置しなければ、新オフィスビルはどうなりますか？収益不動産としてバリアフリーを設置するのは当然です。それを地域貢献というのは違うと思います。

質問に対して日本テレビより下記の通り回答がありました。区としてその内容は妥当と考えております。

(日本テレビ回答)

オフィスビルのバリアフリー化と駅出入口としてのバリアフリー化は、その利用対象者と責務が大きく異なります。オフィスビル内のバリアフリーについては、経費や利便性、セキュリティなどの面から利用者を限定することや、稼働時間を自由に設定することができます。一方、駅出入口のバリアフリー化は、東京メトロと協定を締結の上、駅出入口として 365 日、始発から終電まで誰もが利用できるように維持、運営し続ける責務があります。

よって、一般通行者が自由に使えるバリアフリー施設の設置・維持管理を含む地下鉄出入口整備は地域貢献として位置づけられると認識しています。なお、オフィス利用者の動線については、別途確保される計画として提案しています。

【公開空地について】

①高さ 90mのビルを建設した場合にできる公開空地 2500 ㎡は次の 3 つの合計です。それぞれ大きさを教えてください。

- A) 地区計画内の高さ 60mでビルを建設した場合の交流広場と緑地広場を合わせた公開空地。
- B) 数年前に建設されたスタジオ棟の公開空地。
- C) 高さ制限増加分に相当する公開空地。(2500 ㎡から A と B を引いたもの。)

質問に対して日本テレビより下記の通り回答がありました。

(日本テレビ回答)

今回提案にある 2500 ㎡の広場は、単なる空間として整備する公開空地ではなく、地域活動などを伴う地区施設として整備誘導し都市計画に位置づけるため、同列に足し引き出来るものではございませんが、利用できる広場空間がどのように増減するかと理解し、下記の通り回答させていただきます。

- A) 900 ㎡ (B + 200 ㎡ (スタジオ棟駐車場出口部分の増))
 - B) 700 ㎡ (スタジオ棟建設時の広場状空地実面積)
 - C) $2,500 \text{ ㎡} - 900 \text{ ㎡} = 1,600 \text{ ㎡}$
- A と B は併存しないため、C については、A または B を引いたものとなります。

②2500 ㎡の中に新しくできる歩行空間は何㎡になりますか。その幅、長さは何mですか。

広場空間 2,500 ㎡は、緑化部分と活動ができる空間があります。具体的な計画はこれからと聞いておりますが、現状の計画では、どちらも歩行者が入ることができるように計画されています。

この広場空間とは別に、日本テレビ通り、番町文人通り、女子学院側の道路に面してそれぞれ幅員 6m、4m、4m の歩道状空地を合計 800 ㎡程度、都市計画で定める予定です。

③文人通り側にあるスタジオ棟建設による公開空地のベンチなどは取り除かれ、その部分は狭くなるのですか。新しい計画ではお年寄りがちょっと腰を掛けて休むには、子供たちが遊んだり、若い親がくつろいでいる交流広場の中に入っていかなければならないのでしょうか。

質問に対して日本テレビより下記の通り回答がありました。

(日本テレビ回答)

交流広場の使われ方も十分に検討して今後計画いたします。子どもの遊ぶ空間、お年寄りのくつろぐ空間、ペットを連れて歩く空間等、分けて作るためにもある程度の広場の広さは不可欠であると認識しており、様々な意見の一つとして検討いたします。

④歩行空間と交流広場・緑地広場との境はどのようにされる予定でしょうか。概要図やイメージパースだけではわかりにくいです。見ている人によってもとらえるイメージが異なります。夢のある素敵な図ではなく、実寸が書かれた設計図面も添付してください。

質問に対して日本テレビより下記の通り回答がありました。

(日本テレビ回答)

具体的な計画は都市計画決定後の設計段階で決まっています。なお、その際は地域の皆様に対して計画内容を丁寧に説明してまいります。

⑤住民よりピロティ形式にする方法もあるとの提案がありましたが、それが不可能な理由を教えてください。

質問に対して日本テレビより下記の通り回答がありました。

(日本テレビ回答)

番町の庭の利用者アンケートなどで、ピロティと青空広場の要望について聞いたところ 90%の方が青空広場を要望され、また、周辺の保育園4園のヒアリングでも自然が感じられる青空広場を要望されており、ピロティは不可能ではないですが、地域要望を鑑み、今般の提案において、青空広場の設定としているところです。

【小売店などについて】

①小売店なども入居させ、住民の生活を便利にするそうですが、それは純粋に地域貢献と言えるのでしょうか。日本テレビにとって小売店はテナント料が入る収益物件なので、引き換え条件にはならないと思います

質問に対して日本テレビより下記の通り回答がありました。区としてその内容は妥当と考えております。

なお、東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準では、小売店の誘致を容積率の割増評価としていません。

（日本テレビ回答）

市場経済における不動産活用は、収益の最大化を図るため用途の最有効利用を図ることが基本となるものと考えております。日本テレビ通り沿道の土地活用において最有効利用はオフィスや住宅であり、家賃負担力の弱いスーパーなどは、政策的な誘導がなければ入居させることは難しいと考えています。

【その他】

①この計画が通れば、今後も番町地区では1 ha（10000 m²）以上の土地があれば、再開発等促進区を適用し、住民が作った地区計画を変更することが可能になりますか。

区域面積0.5haを超え、地権者の2/3以上の同意があれば都市計画提案することが可能です。都市計画提案後、都市計画を変更するかどうかについては区が遅滞なく判断することとなります。一方で、地域意見などを吸い上げ、地域課題を解決するなどまちづくりに資するものでなければ、区として地区計画変更の判断をすることはできません。

②東京メトロ有楽町線の麴町駅構内のホームは大変狭く、ラッシュアワー時などに利用が増えることに危険を感じます。1時間当たりの収容人数を教えてください。

質問に対して日本テレビより下記の通り回答がありました。区としてその内容は妥当と考えております。

（日本テレビ回答）

令和4年6月16日に、東京地下鉄株式会社にヒアリングしております。その際、「今回の二番町再開発により増加する歩行者の改札内交通量は検討済みです。その結果、改札の増設は不要との判断をしています。また改札の増設が不要な水準の交通量のため、ホームにおいても駅としてのサービス水準は問題ないと考えています。」との回答を得ています。

また、日本テレビ通り沿道の歩行者数については、国土交通省のマニュアルに沿って、また警視庁先的交通対策課の指導の下シミュレーションを行った結果、計画ピーク（計画建物のピーク）となる平日8時の計画歩行者数と、現況ピークである平日12時の現況歩行者数を加えたピークオンピークで自由歩行が可能であることを確認しています。

③日本テレビが提出された資料は、ビルが透明で、木々が大きく実際よりも多く書かれていて誤解が生じやすいです。より現実に即した資料の提出をお願い致します。日テレ跡地の公開空地の地価及び、高さ30m増しによる年間収益を教えてください。さらに地域貢献にかかる費用とのバランスについて教えてください。

提出資料に関して日本テレビより下記の通り回答がありました。

また、地域貢献にかかる費用とのバランスにつきましては、地域貢献にかかる費用から必要容積をどう評価したのかという質問であるとさせていただきますと、地域課題の解決、生活環境の向上に資する本計画について、東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準に基づき 700%の容積設定は妥当と考えております。

(日本テレビ回答)

協議に基づいて計画された緑化パースであり、事実と異なるとは考えておりません。ビルが透明である点については、設計が未了であるためです。

また、市況の評価や年間収益についての質問については回答を差し控えさせていただきます。

④日本テレビが新オフィスビルの日影の影響が少ないことを説明する際、九段会館の北側にある広場の写真を提示しました。しかし、この写真では九段会館旧館の奥行きが撮られていません。超高層ビル直下の日影の影響を示す図としては誤解を招くものだと思います。区役所には中立な立場で日本テレビへのご指摘をお願い致します。

広場が本提案と同じビルの北側にある事例として説明されたものと認識しています。事業者にはご意見をお伝えしました。

⑤意見やアンケートの集計を行う際は、単に開発自体の「賛成・反対」を問うのではなく、個別案件についての分析や意見の読み取りも行ってください。

ご意見として承りました。

⑥ 1) 地域貢献しない場合の計画、2) 現地区計画に基づいて地域貢献する場合の計画、さらに 3) 再開発等促進区による計画の 3 つを比較しなければ、住民にとって何が良いのか検討ができません。十数年前に住民の合意でできた地区計画を撤廃して、高さ 30m 増しの計画にするのであれば、1) ～ 3) の 3 つの比較がしやすい資料の提示をお願い致します。

1)、2) については現行地区計画の範囲内での計画であり、事業者は地域貢献をしなければならないというものではありません。現行地区計画内のプランは第 7 回日本テレビ通り沿道まちづくり協議会や、オープンハウスで事業者より示されております。3) においては地域貢献を前提とする提案です。

オープンハウスにおいて、2) と 3) については比較表を既に事業者より提示されており、資料としても配布されております。

⑦高さ制限 60m で建築する場合の案を提示する時は、建物の形についてもお示しください。下階が広く、上階が狭くなると、広場が狭くなってしまいます。

高さ制限 60mでの建物計画及びその提案は受けておりません。

⑧ 8月に行われたオープンハウスのアンケートの集計結果**では、次のような住民の意見が挙げられています。「90mはもっと抑えられないか」、「ルールが壊れてしまうことは心配」、「60m以下で検討いただきたい」、「町全体の景観（中略）今後の方針が見えない」、「開発量の決定について慎重にすべき」、「住環境（静かに暮らすこの保証）に触れられていないことは問題」、「説明にメリットしか書かないのはどうなのだろうか」、「デメリットが一切紹介されていない」、「公平性に欠けている」、「住民の意思を商業的利益の方向に誘導すること、（中略）行政の在り方から言っても問題」、「賛成・反対の両方の意見をききたい」、「反対意見一覧など可視化し、明記すべき」。

多くの住民が不安で心配に思っております。これらの住民の意見をどうか尊重し、反映した説明会の開催してください。

**千代田区ホームページ「日本テレビ通り沿道まちづくり協議会」

第12回配布資料 資料1：オープンハウス実施結果についてより引用

区と事業者が、参加者に対して個別に詳しく説明ができ、直接個別の質問に答えることで、ご理解が深まるようにオープンハウスを実施しました。オープンハウスにおいて事業者は、90m以下で計画すると説明しています。また、今後具体的な設計を行う中でできるだけ高さを抑えていくとしており、区としてもそのように指導する予定です。

また、設計段階以降においても地域の皆様に対して説明会を実施し、引き続きご意見を伺っていくよう重ねて指導する予定です。

⑨二番町地区計画の変更に係る素案の説明会ご参加の皆様へ、11月24日付でまちづくり課から説明会当日に日本テレビが投影した資料が送付されました。その2ページ目、上の図「地域課題について」の中に「（前略）地域イベントを91イベント開催支援。延べ25000人強の皆さんから、ご意見を伺いました。」とありますが、イベントに来られる方の属性に偏りがあると思われます。従ってこれらアンケート回答者の性別、年齢、在住・在学・在勤等の別、繰り返しの参加（回答）か否かなどを明らかにしてください。住民に誤解を与えないよう、事前に中立な立場での資料等のチェックを行政にお願い致します。

ご意見として承りました。

以 上

環境・まちづくり特別委員会 送付 4－3 1

「二番町地区 地区計画の変更に係る素案」に関する事実関係及び区の見解を

明らかにするように求める陳情

第 1 素案の内容に関する質問

1 住民の合意で作られた二番町地区計画を変更して、日テレの所有地のみを新たに D 地区として高さ制限を 30 メートル緩和する理由は何でしょうか。区の基本的な考え方をお答えください。

今般の提案は、住環境を壊すものではなく、番町エリアの人口増加などの変化にともない、利便施設や緑化、広場等の空間を含め、この先もこのエリアで快適に暮らせるような環境を整備するもので、生活環境を向上させるためのものであると判断しています。

地域課題の解決、生活環境の向上に資する本提案について、東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準に基づき、提案された 700%の容積設定は妥当と考えております。変更後の建物高さ設定 90mは、諸整備を実現するにあたって検討した建物計画を踏まえて提案されたものです。

2 高さ制限 60 メートルのままで、駅のバリアフリー化及び広場の設置の実現は採算がとれずに難しいとのことですが、駅のバリアフリー化及び広場の設置に関して、高さ制限 60 メートルと高さ制限 90 メートルのそれぞれについて採算がとれるかについて、区が試算・検討を行ったかどうかお答えください。区が試算・検討を行ったのであれば、各試算・検討の結果を開示してください。区が試算・検討を行っていない場合、日テレ等が行った試算・検討結果を区が入手していれば、その試算・検討結果を開示してください。

再開発等促進区を定める地区計画を定める場合は、東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準に従い整備内容に応じた容積率を算定します。当該運用基準が評価指標として確立されていることから、個別案件ごとに採算性を確認のうえ適宜判断するのではなく、あくまで当該運用基準に従って判断しています。

なお、日本テレビ放送網（株）（以下、「日本テレビ」という）より、事業費についての質問については回答を差し控えたいとの返答がありました。

3 駅のバリアフリー化についてお伺いします。バリアフリーのために設置されるエレベーター、エスカレータの台数をそれぞれお教えてください。また、これらの設置費用の試算をお示しください。バリアフリー化の費用について、日テレが全て負担するのか、あるいは国・都・区等から補助金等での費用負担があるのかもお答えください。東京地下鉄株式会社（以下、「東京メトロ」といいます。）の費用負担があるかどうかもお教えてください。

バリアフリーのために設置されるエレベーター、エスカレータの設置台数については今後実施する詳細設計において事業者である日本テレビが決定します。また、地域の皆様が利用できる動線を独立して確保するため、オフィス利用者の動線は別途確保される計画として提案されています。

なお、バリアフリー化の費用は事業者である日本テレビが全額負担します。都・区から補助金等の費用負担はありません。

4 公開空地について伺います。高さ制限 90 メートルに緩和された場合、公開空地はスタジオ棟の公開空地と合わせて 2500 m²になるとされています。高さ制限を 30 メートル緩和したことによる公開空地の増加面積を教えてください。具体的には、2500 m²からスタジオ棟の公開空地面積と現行の高さ制限 60 メートルで建築した場合の公開空地面積を差し引いた面積をお答えください。

質問に対して日本テレビより下記の通り回答がありました。

(日本テレビ回答)

今回提案にある2500m²の広場は、単なる空間として整備する公開空地ではなく、地域活動などを伴う地区施設として整備誘導し都市計画に位置づけるため、同列に足し引き出来るものではありません。利用できる広場空間がどのように増減するかは、下記の通りです。

- ・現行建物高さ60mの制限下で整備した場合の公開空地面積 → 約900m²
- ・今般建物高さ90mで提案されている広場空地 → 2500m²

建物高さ90mで計画した場合は、差し引き2500m²-約900m²=約1600m²、広場空間が広がります。そのほか、広場空間に加えて、各通りに面した歩道状空地などが追加整備されます。

5 高さ制限 90 メートルに緩和して建築が行われた場合、麹町駅の乗降者数がどのように変化すると予測しているか、区の認識をお答えください。同様に、日本テレビ通り沿道の通行者数の変化の予測についても、区の認識をお答えください。駅乗降者数及び沿道の通行者数の変化の予測については、平日・土日祝日・時間帯別の数字をお教えてください。

質問に対して日本テレビより下記の通り回答がありました。区としてその内容は妥当と考えております。

(日本テレビ回答)

令和4年6月16日に、東京地下鉄株式会社にヒアリングをしております。その際、「今回の二番町再開発により増加する歩行者の改札内交通量は検討済みです。その結果、改札の増設は不要との判断をしています。また改札の増設が不要な水準の交通量のため、ホームにおいても駅としてのサービス水準は問題ないと考えています。」との回答を得ています。

また、日本テレビ通り沿道の歩行者数については、国土交通省のマニュアルに沿って、また警視庁先行交通対策課の指導の下シミュレーションを行った結果、計画ピーク（計画建物のピーク）となる平日8時の計画歩行者数と、現況ピークである平日12時の現況歩行者数を加えたピークオンピークで自由歩行が可能であることを確認しています。

6 麴町駅の駅構内及びホームの1時間当たりの収容可能人数をお答えください。また、高さ制限90メートルに緩和して建築が行われた場合の麴町駅の乗降者数の予測及び災害時の対応について、区と東京メトロとの間で具体的に協議したことがあれば、協議の日時・内容をお教えてください。

区と東京メトロとの間で協議はありません。

また、質問に対して、日本テレビより下記の通り回答がありました。

(日本テレビ回答)

令和4年6月16日に、東京地下鉄株式会社にヒアリングをしています。その際、「今回の二番町再開発により増加する歩行者の改札内交通量は検討済みです。その結果、改札の増設は不要との判断をしています。また改札の増設が不要な水準の交通量のため、ホームにおいても駅としてのサービス水準は問題ないと考えています。」との回答を得ています。

7 高さ制限90メートルに緩和するD地区の現時点の地価がいくらと区が考えているのかお答えください。また、一般的に容積率が緩和されると地価は上昇します。現行の高さ制限60メートルの場合から高さ制限90メートルに変更した場合、D地区の地価がどのように変動すると考えているか、区の認識をお答えください。

個別の敷地に対して、市況の評価を区が行うことはありません。

8 高さ制限90メートルに緩和して建築が行われた場合、建物の低層階には小売店等を入居させ、住民生活の利便性を向上させるとのことですが、現行の高さ制限60メートルのままで建築した場合に建物の低層階に小売店等を入居させることが困難であるとする理由があればお答えください。建物の低層階に小売店等を入居させた場合、その賃料は日テレの収益となり、日テレの損失にはならないと考えられます。建物の低層階に小売店等を入居させることによって、日テレに損失が生じると考えているか否か、区の認識をお答えください。

質問に対して日本テレビより下記の通り回答がありました。区としてその内容は妥当と考えております。なお、東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準では、小売店の誘致を容積率の割増評価としていません。

(日本テレビ回答)

市場経済における不動産活用は、収益の最大化を図るため用途の最有効利用を図ることが基本となるものと考えております。日本テレビ通り沿道の土地活用において最有効利用はオフィスや住宅であり、家賃負担力の弱いスーパーなどは、政策的な誘導がなければ入居させることは難しいと考えています。

9 協議会では、現行の高さ制限60メートルのままで建築する案（以下、「住民案」といいます。）が示されています。区は、素案説明会の開催案内の中で、協議会の議論も含めて「これまでの議論を踏まえ二番地区（原文のまま記載）地区計画変更素案をまとめました」としています。区が、高さ制限60メートルのままで建築する住民案について、どのような検討を行い、どのような評価を行ったのかお答えください。区が検討を行った会議等の日時、出席者についてもお答えください。

住民案については、日本テレビが内容を精査した結果、建築基準法上成立していないとの報告を受けています。

10 素案説明会で示された配布資料は、ビルが透明に描かれており、緑が多く配置されるなどイメージ向上を図るものですが、現実味が薄く、誤解を生じさせるものと考えます。より現実在即した資料の提示してください。また、素案説明会での配布資料『二番町D地区計画概要（2/2）』下部に示された絵は広場の活用イメージだと思いますが、絵に高さ90メートルの建物が描かれていません。なぜ建物を描いていない資料を配付したのか、その理由をお教えてください。

質問に対して、日本テレビより下記の通り回答がありました。

（日本テレビ回答）

協議に基づいて計画された緑化パースであり、事実と異なるとは考えておりません。ビルが透明である点については、設計が未了であるためです。

広場の活用イメージ図については、広場の活動に焦点をあてて、わかりやすく説明するために作成したものです。

11 素案説明会では、素案が「千代田区都市計画マスタープラン（令和3年5月改定）」（以下、「マスタープラン」といいます。）に合致したのかどうか、十分な説明がありませんでした。マスタープランでは、「中層・中高層の住居系の複合市街地及び文教地区としての番町の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として教育施設、商業・業務施設が調和・共存したまちをつくります。また、空間的ゆとりがあり、緑に包まれた心安らぐ住環境、美しい街並みを誘導・創出します」と定められており、それを踏まえて、二番町地区計画では中高層を認めた日テレ通り沿道でも高さ制限60メートルとしてきました。高さ制限を30メートル緩和する地区計画の変更はマスタープランに反するものと考えます。一棟だけ、一地域だけであれば高さ制限を緩和しても問題ないとすれば、マスタープランは形骸化して機能なくなります。また、これまでのまちづくり行政との整合性もなくなるものと考えます。素案がマスタープランに適合するとする理由、これまでのまちづくりと整合性があるとする理由をお答えください。

都市計画マスタープラン（以下、「都市マス」）の地区別方針（都市マスP128）には「中層・中高層の住居系の複合市街地及び文教地区としての番町の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として教育施設、商業・業務施設が調和・共存したまちをつくります。また、空間的ゆとりがあり、緑に包まれた心安らぐ住環境、美しい街並みを誘導・創出します。」と記載されています。

また、まちづくりの土地利用の基本方針（都市マスP28）として、都市・まち・エリアのトータルなデザインを掲げております。これは、地域特性等を踏まえて、次世代の目標からまちの在り方を考え、地域の共感を得られるようなまちづくりの進め方や地域主体のマネジメント等がトータルになされていれば、まちを支える都市基盤・空間の整備にあたって、中高層複合市街地においても、面的連鎖的に高い建物が建設されるということであれば、今回提案のようなケースもまちづくりの一つの解として考えられると認識しています。

さらに、当該エリアは戦略的先導地域という位置づけがなされておりまして、この地域は、まちの課題、内外の環境変化を踏まえて、拠点性の向上や周辺環境との調和、こうしたことを次世代の都心生活を豊かにする魅力、価値を創造するまちづくりを牽引していく地域となっています。（都市マスP40）

今回の提案は、これらの方針に合致しているとともに、日本テレビ通り沿道に業務機能と生活支援型の商業機能の集積を図りつつ、緑化や地域交流を促す広場などの足元空間の整備により、「落ち着いたたたずまいを活かしつつ、住宅と商業、業務施設の調和共存したまちづくり、空間的ゆとりがあり、緑につつまれた住環境の形成」に資するものと考えており、整合は図れているものと考えています。

なお、再開発等促進区を定める地区計画の適用については、様々な地域課題を解決する施設整備と維持運営を永続的に事業者に担保させるためのもので、都市計画マスタープランや地区計画の目標に反するものではありません。

12 素案説明会では、素案に関連して、現行の二番町地区計画の「地区計画の目標」が変更されるかどうか。変更されるとしたらどのように変更されるかについて、十分な説明がなされませんでした。「地区計画の目標」では、「建築物の高さの最高限度、用途や形態・意匠を制限することで、中層・中高層の落ち着いた街並みと良好な住環境の維持・保全を図る」と明記されています。この地区計画の目標の下で、日テレ所有地（素案でのD地区）を含むC地区は「中高層市街地の形成を図る」として、高さ制限60メートルとなっています。したがって、現行の二番町地区計画の目標における「中高層」は高さ制限が60メートルであると考えられます。この二番町地区計画の目標を変更することなく、「中高層」の高さ制限を緩和することはできないと考えますが、区の見解をお示ください。

11に記載のとおり、今回の提案は、様々な地域課題を解決する施設整備と維持運営を永続的に事業者に担保させるためのもので、都市計画マスタープランや地区計画の目標に反するものではありません。

第2 プロセスに関する質問

1 日テレから二番町地区の地区計画（以下、「二番町地区計画」といいます。）の範囲内において都市計画提案があったとのことですが、都市計画提案制度は対象地域の土地所有者等の3分の2以上の同意が必要です（都市計画法21条の2）。区の素案にあるとおり、二番町地区計画を変更しない限り、日テレの所有地だけ高さ制限を緩和することはできません。本来であれば、日テレが都市計画提案制度を利用するのであれば、自社所有地（D地区）だけではなく、二番町地区計画の範囲内の土地所有者等の3分の2以上の同意が必要だったのではないかと考えます。そこで、以下、質問します。

①都市計画法21条の2の都市計画提案が既存の地区計画内の一部地域だけを対象にして高さ制限を緩和した事例が、千代田区内及び全国でいくつあるのか。区が事例を把握していれば、具体的にお教えください。

区内では神田淡路町周辺地区について、都市計画法21条の2の都市計画提案をもとに、高さ制限を含めた都市計画変更を行っています。

全国の事例数は把握していません。

②日テレからの都市計画提案を適法なものと認めたのかどうか、区の見解をお答えください。都市計画提案が適法に行われた場合、都市計画法21条の3によって区が都市計画の決定または変更が必要かどうか判断するものとされています。同条による区の判断がいつ行われたのか、お答えください。その判断の検討のための会議等があれば、その日時、出席者をお答えください。

令和4年10月12日に日本テレビ放送網（株）（以下、「日本テレビ」という）より、再開発等促進区を定める地区計画の都市計画提案がありました。都市計画法第21条の2による都市計画提案については、区として遅滞なく進めるか進めないかの判断を行う必要があり、区長、副区長を含めた会議体により区として提案どおりの案で、都市計画の手続きに入ることを確認し、10月18日の都市計画審議会に報告し、以降、都市計画手続を進めています。

最終的には都市計画手続における意見聴取、都市計画審議会の審議を経て決められます。

③日テレの都市計画提案に関して、上記②で区が必要と判断した場合、現行の二番町地区の地区計画に反する内容であるにもかかわらず、二番町地区の地区計画を変更する前に必要だと判断した理由をお答えください。

地区計画の目標である「住宅を中心として商業・業務施設が共存する緑に包まれた良好な市街地を形成」し、「空地と緑豊かな空間の創出を誘導することにより、ゆとりとうるおいのある住環境を形成」すべく、計画地で果たす役割を検討してご提案されたものにとらえております。二番町地区の地区計画の目標に、反する内容とは考えておりません。

④上記②の区の判断について、樋口区長が認識しているかどうか。認識しているとすれば、いつ認識したかお教えてください。

上記②の回答記載のとおりです。

2 協議会で高さ制限 90 メートルに緩和する合意がなされたかどうか、区の認識をお答えください。協議会では、現行の高さ制限 60 メートルのまま建築する住民案も示され、9 月の協議会では日テレ所有地を買い取り、駅のバリアフリー化及び広場の確保などの住民の要望を受けた建築を行いたいとの意向も委員から示されています。

日本テレビ通り沿道まちづくり協議会（以下、「協議会」という）は地域を代表する方々の意見を伺う場であり、個別の開発についての合意形成、賛否をとる場ではありません。なお、日本テレビに確認したところ、令和 5 年 1 月 18 日時点で同社の二番町土地を購入する旨の書面が提出された事実はございません。

①区は、地区計画変更に係る素案を協議会に示すことなく、素案説明会を行いました。区が協議会に対して素案を示さなかった理由をお教えてください。

日本テレビから協議会には二番町開発のプランが示されており、この説明したプランと同じ内容の地区計画変更の提案が行われました。また、区として提案どおりの案で、都市計画の手続きに入ることを確認していることから、同内容の提案を再度協議会で示す必要は無いと考えております。

令和 4 年 9 月 26 日開催の第 12 回協議会において、日本テレビの計画については十分に意見が出尽くし、今後の協議会については沿道まちづくりに関する議論に移行するというかたちで議論が終了しております。

②これまでの経緯に鑑みると、区の素案を協議会に示し、協議会で検討し、区はその検討結果を尊重すべきだと考えますが、区の見解をお教えてください。

協議会の位置づけは、何かを決定する場ではなく、地域をよく理解されている委員からの意見を聞く場であると認識しております。

3 日テレの再開発に関して再開発等促進区の適用を止めるように求める署名活動が行われ、番町住民を中心に 3,300 筆の署名が集まり、提出されています。区は、素案の作成にあたって、この署名をどのように受け止めたのか、お教えてください。素案の作成に際して、この署名の取扱いに関して検討した会議等があれば、日時、出席者をお答えください。

署名は謹んで受領しています。

4 都市計画法 16 条 1 項では、都市計画決定手続に関して公聴会を開催することが規定されています。住民の公開の場での意見陳述の機会を確保するための公聴会は、住民参加の観点から重要なものです。ところが、区は、地区計画に関しては同条 2 項の手続を行うので公聴会を行わないという立場をとっています。素案説明会も同条 2 項の手続の中で行われたものと認識しています。

しかし、公聴会を開催しない場合、二番町地区に居住、勤務していても建物・土地所有者でない場合には素案説明会に参加できません。また、素案説明会はあくまでも説明会であり、公開の場で意見陳述の機会が確保されたものではありません。

区が、地区計画変更の素案について、二番町地区の住民に対して、公開の場で意見陳述の機会を奪う理由をお教えください。その際には、①対象者として建物・土地所有者ではない住民の意見を聞く場を設けないこと、②公開で意見を聞く場を設けないことのそれぞれについて明確に、その理由をご説明ください。また、区民から選挙で選ばれた区長が、①②についてどのようにお考えか、樋口区長ご自身のお考えも合わせてお教えください。

都市計画法第 16 条第 1 項に基づく公聴会を開催する予定です。

以 上

環境・まちづくり特別委員会 送付 4－3 2

二番町地区地区計画変更（素案）に関する公聴会について

環境・まちづくり特別委員会 送付 4－3 3

公聴会の開催にあたっての陳情

1 住民の意見を十分くみ取ることが出来るように、区が作成しようとする都市計画素案や関連する情報について正しく、正確に、わかりやすい形で提示する事。

資料については、都市計画案とともに多くの方にご理解いただけるよう参考資料も作成し、区ホームページにて公開しております。

2 多くの住民が参加し、公開の場で意見を陳述出来るように、公聴会の開催数・日時・場所を設営し、区報に掲載すると共に、ホームページ等で周知する事。

住民参画の視点を考慮しつつ公聴会を設定し、区報及び区ホームページ等で広く周知しております。

3 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出来るだけ意見陳述を認める事。

意見陳述に際して、物理的・時間的にご対応いただけるよう配慮し、公述申出書の提出期限を設定しております。

4 公聴会の開催が形式に流されることなく、正しく住民の意見を反映させる観点から、公述人の希望のある場合には、都市計画作成の担当者と、或いは、公述人相互間に於いて質疑・議論を行う時間を確保する事。

公述人による希望がある場合には、公聴会の時間等をふまえ区担当者と公述人の相互間で質疑・議論を行う時間を公述時間内にて確保できるか検討します。

5 住民からの意見については、それがどのように都市計画案に反映されるか等について、区議会及び都市計画審議会に報告する事。

陳述された意見については、どのように都市計画案へ反映されるか区の考えとともに区議会及び都市計画審議会へ報告します。

6 公共性の高さに鑑みて、報道機関が取材し得るようにすること。報道に際しては住民のプライバシーが守られるように配慮する事

ご意見として賜り、検討いたします。

以 上

外神田一丁目南部地区のまちづくりに関する説明会及び公聴会について

1) 外神田一丁目南部地区のまちづくり説明会

外神田一丁目南部地区の再開発、区有地等に関する説明会を開催

- 日時：1 月 27 日（金）午後 6 時 30 分～
場所：万世橋出張所 8 階 定員 60 名（先着順）
- 日時：1 月 28 日（土）午後 2 時 00 分～
場所：区役所 1 階 区民ホール 定員 60 名（先着順）
- W E B 傍聴
説明会の開催時間に合わせて区の HP に公開

2) 外神田一丁目南部地区のまちづくりに関する公聴会

外神田一丁目南部地区の再開発、区有地等について、地域の皆さんが公述（発表）できる機会を設けるため開催

- 日時：2 月 10 日（金）午後 6 時 00 分～
場所：万世橋出張所 8 階
- 公述人募集
定員：6 名（申込多数の場合は、公正な審査のうえで決定）
公述時間：1 名あたり 15 分以内
申込方法：2 月 3 日（金）（必着）までに公述申請書を E メール、ファックスまたは郵送
※公述申請書は、区の HP からダウンロード
- W E B 傍聴
定員：500 名（申込順）
申込方法：2 月 9 日（木）（必着）までに
区の HP の申込フォームに入力、または、E メール、F A X

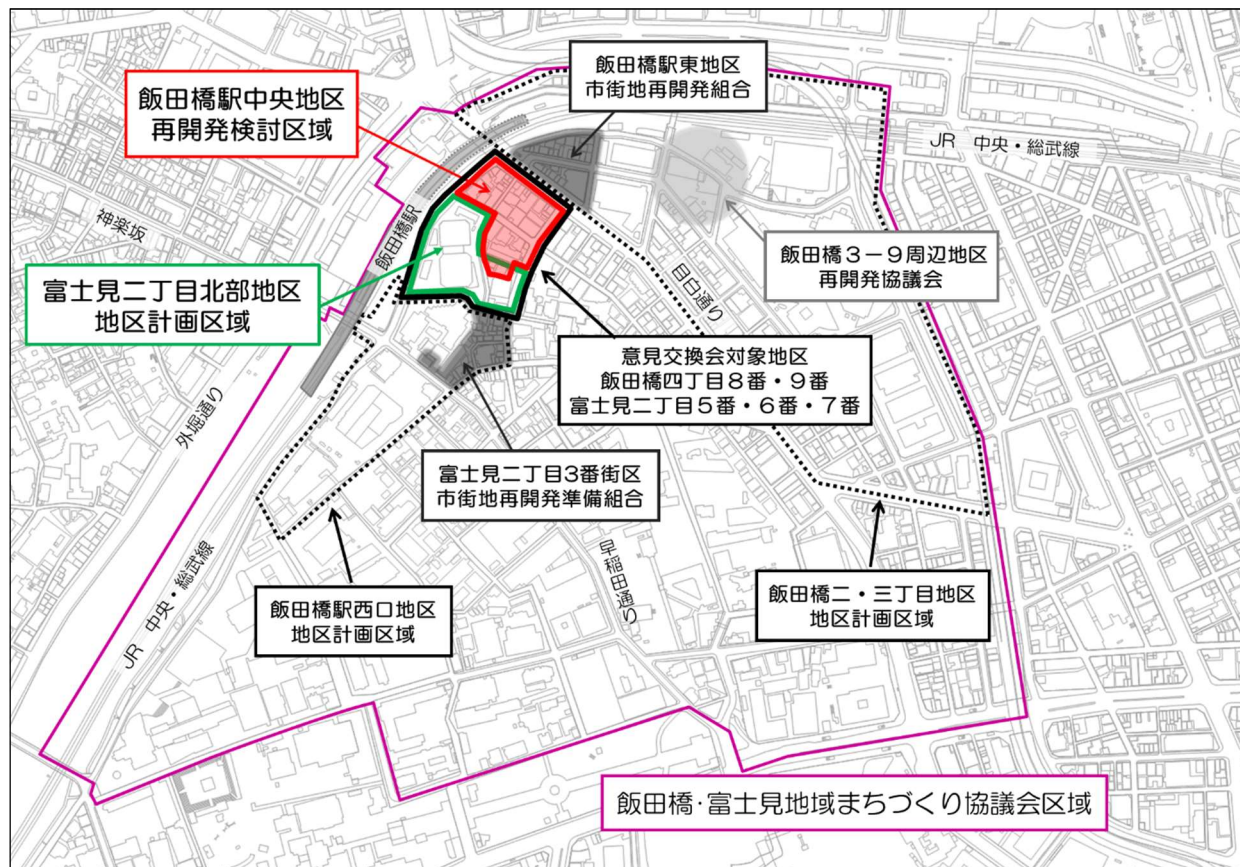
【説明会及び公聴会に関する問い合わせ先】

地域まちづくり課まちづくり推進係（区役所 5 階）
電話 03-5211-3619 FAX 03-3264-4792
E メール chiiki-machi@city.chiyoda.lg.jp

飯田橋駅中央地区のまちづくりについて

1. まちづくりの経緯

■位置図



■飯田橋駅中央地区のまちづくりの経緯

平成 17 年 9 月	飯田橋四丁目 8 番 9 番地区を考える会発足
平成 26 年 6 月	飯田橋四丁目 8 番 9 番地区まちづくり協議会設立
平成 27 年 9 月	飯田橋駅中央地区再開発準備組合設立 (飯田橋四丁目 8 番 9 番、富士見二丁目 6 番街区合同)
令和 4 年 9 月	飯田橋駅中央地区 事業説明会開催

■飯田橋・富士見地域のまちづくりの取組み

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 20 年	飯田橋・富士見地域まちづくりガイドライン策定
令和 3 年	飯田橋駅東口新整備構想策定
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

■飯田橋駅東口新整備構想（飯田橋・富士見地域まちづくり協議会） 【令和3年11月策定】



2. 飯田橋駅中央地区再開発の概要

※飯田橋駅中央地区 事業概要説明会（飯田橋駅中央地区再開発準備組合主催）の資料より抜粋

■ 事業概要

【施行者】

飯田橋駅中央地区市街地再開発組合（予定）

【施行区域面積】

約 1.1ha

【計画地の位置】

東京都千代田区飯田橋四丁目 8 番 9 番
及び富士見二丁目 6 番 5 番の一部

【整備内容】

◎公共施設（主なもの）

- ・地上 / 地下の駅前広場の創出
- ・歩車分離を見据えた自動車ネットワークの整備
- ・地域住民の憩いの広場の創出
- ・歩行者ネットワークの強化 等

◎建築物

- ・C-1 地区 / C-2 地区
延床面積：約 74,400㎡ / 約 25,500㎡
高さ：約 150 m / 約 100 m
主な用途：業務・商業等（店舗・文化交流施設等）
/ 住宅・商業等（店舗・保育施設）
・公共的駐輪場



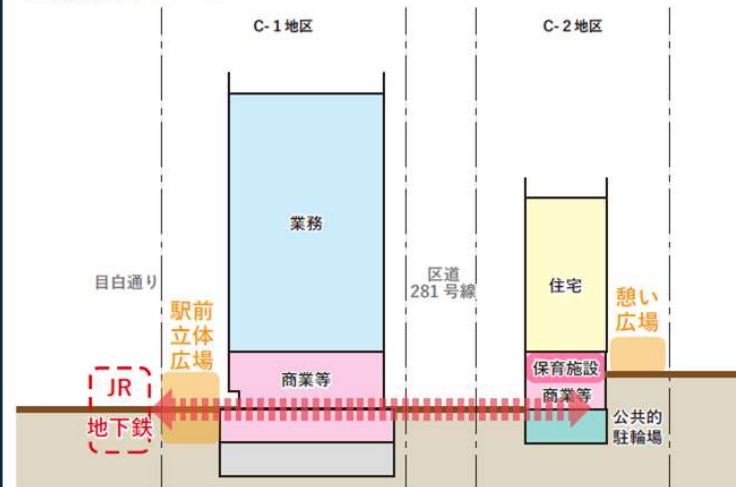
■ まちづくり方針

駅まち一体型都市拠点の形成 ～飯田橋の新たな”見附”～



■ 全体イメージ

■ 断面イメージ



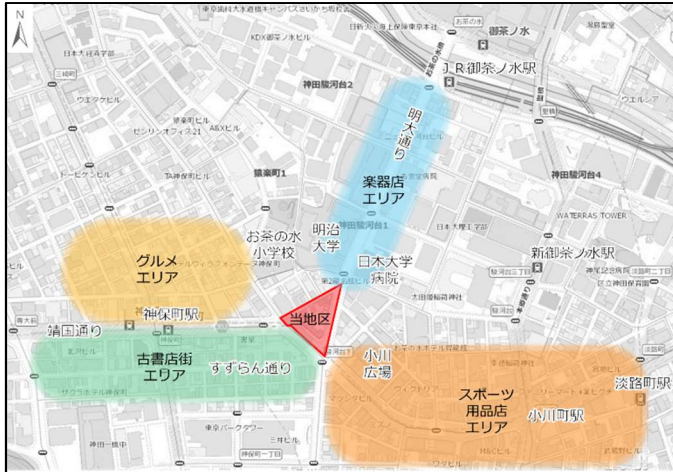
■ 駅前立体広場イメージ



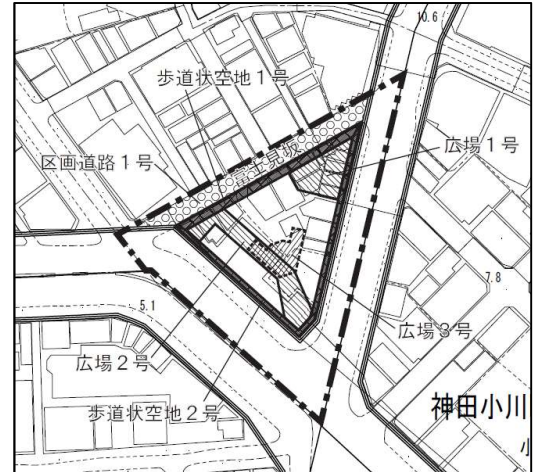
※概要、今後の予定は現在検討中のものであり、今後の検討や行政協議により変更となる可能性があります。

神田小川町三丁目西部南地区のまちづくりについて

【位置図】



【地区施設図】



【計画概要】

住所	神田小川町三丁目 10 番地		
施行区域面積	約 0.6ha	敷地面積	約 2,410 m ²
延床面積	約 31,120 m ²	容積率	約 1,019%
階数・高さ	地上 22 階／地下 2 階 塔屋 2 階 ・ 最高高さ約 110m		
用途	住宅（約 104 戸） ・ 事務所 ・ 店舗等		

【経緯】

平成 23 年 5 月	再開発準備組合設立	
平成 29 年 6 月	都市計画提案	
令和 3 年 4 月	都市計画決定	
令和 4 年 12 月	附帯意見について都計審報告	※裏面参照
令和 5 年 1 月	組合設立認可申請	

【今後の予定】

令和 5 年	組合設立認可
令和 6 年	権利変換認可・解体工事着工
令和 7 年	本体工事着工
令和 11 年	竣工

神田小川町三丁目西部南地区第一種市街地再開発事業への答申に関わる附帯意見への対応状況

附帯意見	対応状況
(1) 本再開発事業に伴う関係権利者との話し合いを引き続き行うとともに、本事業の推進に関して理解を得られるよう努めること	○ 都市計画決定（2021 年 4 月）後、未同意者に対し準備組合幹部（理事長、副理事長、事務局長など）や事務局員等から、様々な手法により話し合いを求めてアプローチ ・ 電話連絡（地権者、事務局ともに）、手紙の送付 ・ 第三者を通じた対話の打診 ・ 説明会案内、再開発ニュースなどの継続送付（延 19 回） ・ 区より、総会議案書（手紙同封）を送付 ⇒ 1 名が地区内権利を新所有者に譲渡（新所有者は、事業に賛成の意向） 今後も関係権利者との話し合いを通じて理解が得られるよう努力を継続
(2) 本再開発事業に伴う施設建築物等については、以下の事項に留意して進めること	
1) 計画設計を進めるにあたっては、計画地周辺への圧迫感の軽減を図るなど街並み景観に十分配慮したデザインになるよう検討を深めること	○ 都市計画決定後、周辺への圧迫感軽減や街並み景観への配慮に留意しながら施設建築物の基本設計を推進 ○ 2021 年 11 月、2022 年 4 月、同 9 月に施設計画、外観デザインに関する勉強会を開催 ○ 地権者間意見交換の実施、デザインイメージ・建物色など、地域に配慮した計画の検討 ○ 2022 年 7 月、施設コンセプト勉強会にてコンセプト方針「まちのサロン」を決定、それに沿ったイメージでの検討 ○ 2022 年 2 月、景観アドバイザー会議で圧迫感軽減を報告、更なる変更を検討中（アドバイザー会議報告事項） ・ 屋上目隠しの高さを低減 ・ 高層部のデザインを一部（マリオン）を中止 ・ 低層部の仕上げ材料として圧迫感のある石材等の利用を取り止め（勉強会などで検討中） ・ 管理性に長けて、目立ち過ぎない色合い ・ コンセプト（まちのサロン）に沿った低層部デザイン ・ 低層部への壁面緑化導入
2) 広場空間の活用については、人々の交流や賑わい空間が形成されるよう検討を深めること	○ 都市計画決定後、施設建築物の基本設計を進める中で、広場空間について、より人々の交流や賑わい空間が形成されるよう検討 ○ 2 月の景観アドバイザー会議においても専門家より助言を得て検討中 ・ 屋外でのイベント開催や人々が集える場所の創出などを見据え、広場 1 号はスロープ状からフラットに計画変更 ・ 1 階通路状広場（広場 2 号）から 2 階広場（広場 3 号）を階段で結び、交流、賑わい創出に繋げる計画に変更 ・ 地域アンケート調査などから、施設全体のコンセプト方針「まちのサロン」を方針決定 ・ 今後、賑わいづくりに向けて小川町、神保町、御茶ノ水の地域関係者と「まちのサロン」のコンセプトを前提として幅広く対話を行い、エリアマネジメント活動に繋げる方針 ・ 再開発における子育て支援は、御茶ノ水小学校と連携しながら地域魅力の発信を進める検討に着手 ・ 今後、地域関係者や小学校との対話を進める方針