環境・まちづくり特別委員会

令和5年2月28日

1 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

2 陳情審査

- (1) 新たに送付された陳情
 - ①送付5-6 日本テレビ通り沿道まちづくりに係る説明会等の在り方についての陳情
 - ②送付5-8 公聴会に関する陳情
 - ③送付5-10 公聴会における意見の反映等に関する陳情

(2) 継続審査

- ①送付3-2 外神田一丁目1、2、3番地市街地再開発事業の再検討を求める陳情
- ②送付3-6 千代田区外神田一丁目南部地区再開発事業に関する陳情
- ③送付3-8 清掃事務所を区のものとして建設するよう求める陳情
- ④送付3-9 再開発共同化に係る合意形成のルールを条例として作ることを求めます。
- ⑤参考送付 外神田一丁目南部地区再開発事業の早期推進を求める陳情
- ⑥送付3-11 千代田区外神田一丁目南部地区再開発事業に関する陳情
- ⑦送付3-14 六番町偶数番地地区の地区計画に関する陳情書
- ⑧送付3−16 外神田一丁目南部地区再開発事業の慎重な調査・再検討を求める陳情
- ⑨送付4-2 外神田一丁目再開発の速やかな都市計画決定を求める陳情
- ⑩送付4-3 外神田のしゃれた街並み条例の指定は保留、見直しをお願いいたします。
- ⑪送付4-7 外神田一丁目再開発計画の再考を求める陳情
- 迎送付4-8 意向調査の実施に関する陳情
- ③送付4-9 外一再開発、法17条手続き検討前のご調査ご議論を求める陳情
- ⑭送付4-12 外神田一丁目南部地区再開発の都市計画早期決定を求める陳情
- ⑤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
- ⑩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

3 報告事項

「環境まちづくり部】

(1) 九段南一丁目地区のまちづくりについて	[資料]
(2) 神田警察通り周辺まちづくり方針(案) について	[資料]
(3) 六番町偶数番地地区のまちづくりについて	[資料]
(4) 外神田一丁目南部地区のまちづくりについて	[資料]
(5) 二番町地区のまちづくりについて	「資料〕

1 件 名

外神田一丁目南部地区のまちづくりに関する調査業務

2 委託目的及び内容

外神田一丁目南部地区のまちづくりについて、千代田区議会へ多数の陳情が提出され、千代田区議会環境・まちづくり特別委員会(以下、「当委員会」という。)において1年以上かけて継続的に陳情審査を行っている。

執行機関は、外神田一丁目南部地区のまちづくりについて、今後、地区計画、第一種市街地再開発事業の決定のため、都市計画法第17条に係る手続きを実施するよう考えているが、17条に進む前に、当委員会として条件を設定し、その条件を満たしているかどうか等確認しているところである。

条件のなかで、特に論点となっている項目

- ① 「資金の概要を法17条手続きに入る前に出すこと。」に対して、執行機関から市街地再開発事業に係る事業計画案(別紙1)及び区有財産概略権利変換イメージ(別紙2)が資料提出されている。 内容及び区有財産を含む場合の都市計画手続き中の情報公開のあり方についてどう考えるか。
- ② 当委員会は、「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。」を合意している。国土交通省の通知が、「都市計画決定 に当たり、大多数の地権者等の同意や、同意を証明する書面の提出を必 要とするなど、過度に慎重な対応を行うことは不適当」との認識である ことは承知している。

当委員会としては、公有地を含んだ再開発事業の手続きにあたり、区民に説明責任を果たす立場から、独自に地権者等の同意状況を条件のひとつにもうけた経緯がある。都市計画手続き中の現状での合意状況を妥当なものといえるか。

以上、2点について、区から提供する資料等に基づき、調査し、報告を求めるものである。

- 3 提供資料 12月9日委員会での確認資料及び審査中の陳情書
- 4 参考人意見聴取の日時 1月下旬から2月下旬

環境まちづくり部資料 1-2 令和 3年 7月13日

■外神田一丁目南部地区 事業計画案

	事業費		
	項目	金額 (億円)	割合 (%)
調査設計計画費	事業計画作成費(現況測量、現況調査、現況評価、基本設計、資金計画作成等)、地盤調査費、 建築設計費、権利変換計画作成費	3 2	4
土地整備費	建物除却費、整地費	3 7	4
補償費	法91条補償…転出者への従前資産相当額の補償 法97条補償…明渡に伴う通常損失補償	1 3 5	1 6
工事費	建物整備、広場、公共施設整備	600	7 0
事務費	事務局運営、業務委託費、金利、公租公課等	5 0	6
合 計		8 5 4	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。

環境まちづくり部資料 9 - 3 令和 4 年 7 月 6 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)

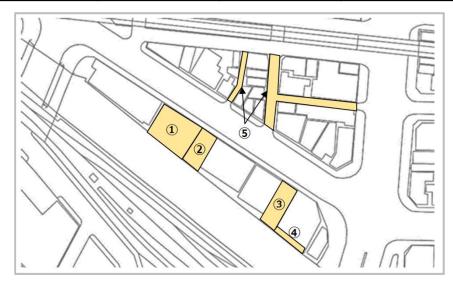
■概略従前資産評価

施設名等	土地		建物		財産表価格(円)			
)地政 石 寺	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	
②十10四万巴云皓	35番2	106.7	33年2					
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			190 462 600		190 462 600	
伊川山い区行地	41番3の一部	50.19			189,463,690	1	189,463,690	
⑤区道	_	630.91			_		_	
合計		1,088.37		4,237.14			1,987,008,325	

■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。



外神田一丁目南部地区のまちづくりに関する調査結果報告

明治大学名誉教授・博士(政治学) 青山佾

- 1 執行機関から提出された市街地再開発事業に係る事業計画案及び区有財産 概略権利変換イメージの内容及び区有財産を含む場合の都市計画手続き中の情報公開のあり方について
- (1) 執行機関から提出された市街地再開発事業に係る事業計画案(別紙1) の内容と情報公開について

別紙1資料は、事業計画案と題しているが内容は資金計画案である。本資料の欄外に「※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。※この事業計画案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。」と記載されているように、現段階では不確定なものであり、現段階で区議会の審議に必要なものとは考えられない。

都市再開発法第1条(目的)は、後述のように、「この法律は、市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする。」と定めており、都市計画手続きはそのような視点から議論されるべきである。別紙1資料のような資金計画案は現段階では準備組合内部で検討すべき資料である。資金計画は東京都の認可の段階で必要となるものであり、不確定な内部資料の公開には慎重であるべきと考える。

市街地再開発事業の資金計画は、事業計画策定段階に実施される建築基本設計や物件調査、権利者の入居希望など、事業費算定に必要な調査を行ったうえで、準備組合が作成するものであり、事業計画案として都の事業認可における審査の対象にもなる重要なものである。

これに対して、それ以前の事業費の推計は、未確定な条件のもとで一定の仮の条件を設定して試算されるものであり、その性格は概算事業費として事業成立の範囲におさまっているかを準備組合内部で確認するために行われるのが主な目的で、外部に公表することを前提としたものではない。

具体的には、都市計画案(都市計画法 17 条による縦覧前)の段階では、建築計画については地質調査や建物の基本設計が未了であり、一般的には延床面積をベースに類似の建物の施工単価から建築工事費を推計したり、権利者への補償も物件調査が未了の段階で、登記簿情報等から標準的単価を仮定して算出されたりするもので、精査を重ねたものではなく、あくまでも概算事業費であることから、準備組合としてもこの段階で責任を持って公表できる内容ではないと考えられる。

とはいえ、準備組合を指導する立場の区が、事業の円滑な実施に向けて、事業費の内訳を公表するのが適当と判断する場合には、それを絶対的に妨げるものでもないと考える。

ただし、事業計画作成前に準備組合の内部資料である事業費を公表する場合には、区が責任を持って、準備組合の信頼を失うことにならないよう十分な配慮が必要と考える。

特に市場経済面において工事費・保留床処分金や交付金等,支出と収入の両面にわたって変動の可能性があることから、根拠の乏しい段階での事業費の公表には慎重であるべきと考える。

以上が、都市計画決定権者であり、まちづくりの総合調整者として準備組合を指導する立場の区が、現時点において取り得る姿勢であると考える。「区有財産を含む場合」であっても、この都市計画決定権者としての行政の姿勢は、基本的には変わらない。

しかし、当該区有財産が都市再開発法上の宅地に係るものである場合、区には、都市計画決定権者の立場に加えて一地権者としての立場が生じることになる。以下(2)において考察する。

(2) 区有財産概略権利変換イメージの内容及び区有財産を含む場合の都市計画手続き中の情報公開のあり方について

千代田区は当該区域に万世会館や清掃事務所等を保有しており、都市計画決定手続きの進行に際して、これら区の施設の権利、特に機能がどうなるかについての関心が高いのは当然である。

区であっても他の地権者と同じ立場であるため、再開発に当たっては、従前から保有する権利が一定のルールに基づいて権利変換されるが、権利変換後に取得可能な面積がその施設の機能発揮のために不足しているとすれば保留床の取得等も含めて十全な機能を発揮するよう手段を講じることになる。

別紙2はあくまでもイメージであり、ここから区立施設の機能発揮のための調整が開始されるものであり、それ以上のものでない。そういう前提で本資料を扱うべきである。

なお、区に権利変換される面積の中で必要な機能を確保していくことになるが、再開発計画の中に公共公益施設等を確保する場合、通常は、あらかじめ都市計画の段階において、確保すべき機能のために必要な規模、配置等を行政として求める与条件として提示するものである。こうして、地区に必要な機能を準備組合等とも共有した上で、今後の調整が進められるべきと考える。

権利変換の前提となる再開発ビルの床価格の試算のためには、総支出事業費、権利者の従前資産総額、建物の用途別専有面積等が最低限必要であり、都市計画案の策定段階では、いずれも根拠の乏しい推計値であり、区の公共施設に限定した権利変換イメージといえども、これを公表することは準備組合が間接的に区民に対して約束したことになりかねない。

権利変換モデルの権利者への提示は、組合設立にあたり権利者同意取得の判断材料として必要なものではあるが、事業計画の内容と連動して作成されることが必要であり、組合設立後に策定される権利変換計画と精度的に大きな差異はないことが基本となる。

従って、都市計画案段階での不確実な条件設定のもとでの権利変換イメージ は区施設に限定した内容であっても安易に公表すべきではないと考える。もし も、区施設の規模を公表する必要がある場合には、権利床、保留床の区分なく、 行政として必要と考える施設規模として公表すべきであると考える。

つまり、従前資産の権利変換の中だけで確保できるのか、床を追加取得する ことになるのかは、事業の進捗の中で明らかになるものであり、現時点では、 その必要な規模の確保に向けて進めているのだということである。

2 都市計画手続き中の合意状況を条件としたことが妥当か

再開発事業の同意要件が定められているのは事業組合認可申請時の三分の二以上の同意要件のみである。そのほか、以下に記すように、(1)都市計画法との関係,(2)都市再開発法との関係,(3)国の考え方との関係,(4)判例との関係などを考えても都市計画手続き中の合意状況を条件とすることは妥当とは考えられない。

都市計画事業の決定にあたっては、その事業がまちづくりとしての必要性や 妥当性が判断されるべきものであり、賛成の割合の妥当性を判断する段階では ないと考える。

事業への賛成、反対にはそれぞれに理由と事情があると思われるが、事業に対する大きな不安の一つには将来の生活再建への不安があることが想像される。しかし残念ながら、都市計画手続きの段階では権利者が一番知りたいであろう各個人の権利変換の内容や具体的な補償内容の提示ができない段階であるという事情がある、これらの個々の生活再建へ向けた判断材料を提示するためには、都市計画決定後に行われる従前建物の物件調査や補償算定、再開発ビルの基本設計なとの調査、検討を経なければ具体的な提示をすることができない。

このため準備組合としては、事業の進捗に応じて、その段階で示せる内容と 理由を説明しつつ、特に生活再建に関わる個別の権利変換の内容や補償内容の 提示が、どの段階でいつ頃示せるか、などを丁寧に説明しつつ、理解を得る努 力を続けることが必要であると考える。

今後、都市計画決定後に向けて実施される調査、検討結果に基づく生活再建 に関わる資料の提示がなされれば、権利者の不安は徐々に解消し、理解につな がるものと考える。

(1) 都市計画法との関係

外神田一丁目南部地区のまちづくりに関する都市計画手続きの進捗状況については、平成22年3月外神田一丁目計画基本構想」策定以来、以下のとおり説明会等、かなりの回数が実施されているものと考えられる。

(外神田一丁目南部地区のまちづくりに関するこれまでの説明会等)

令和元年7月11日、12日、13日 「外神田一丁目計画基本構想」改定に向けたオープンハウス型説明会

令和元年 12 月 「外神田一丁目計画基本構想」改定

令和2年8月28日 地区計画勉強会(第1回)

令和2年10月2日 地区計画勉強会(第2回)

令和2年10月30日地区計画勉強会(第3回)

※ 令和 2 年 11 月 27 日、28 日

(仮称) 外神田一丁目南部地区再開発計画周辺説明会

(外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合主催)

令和3年3月2日都市計画審議会(報告)

令和3年4月27日都市計画審議会(報告)

令和3年6月15日 区議会環境・まちづくり特別委員会に報告

【都市計画法第 16 条第 2 項に基づく条例手続き】

「素案の公告・縦覧期間]

令和3年6月21日から令和3年7月5日(2週間)

[素案に対する意見書の提出期間]

令和3年6月21日から令和3年7月12日(3週間)

「素案の説明会〕

令和 3 年 6 月 22 日、23 日

令和3年6月25日、26日 「外神田一丁目南部地区のまちづくり」に関するオープンハウス型説明会

令和5年1月27日(金)、28日(土)外神田一丁目南部地区のまちづくりに 関する説明会

なお以下も予定されている。

「法 16 条第 1 項に準ずる公聴会]

令和5年2月10日(金)予定

(参考)

都市計画法第16条(公聴会の開催等)

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

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

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

都市計画法第17条(都市計画の案の縦覧等)

1項 都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から二週間公衆の縦覧に供しなければならない。

2項 前項の規定による公告があつたときは、関係市町村の住民及び利害関係 人は、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の案について、 都道府県の作成に係るものにあっては都道府県に、市町村の作成に係るものに あっては市町村に、意見書を提出することができる。

3項 特定街区に関する都市計画の案については、政令で定める利害関係を有する者の同意を得なければならない。

4項 遊休土地転換利用促進地区に関する都市計画の案については、当該遊休 土地転換利用促進地区内の土地に関する所有権又は地上権その他の政令で定め る使用若しくは収益を目的とする権利を有する者の意見を聴かなければならな い。

5項 都市計画事業の施行予定者を定める都市計画の案については、当該施行 予定者の同意を得なければならない。ただし、第十二条の三第二項の規定の適 用がある事項については、この限りでない。

(2) 都市再開発法との関係

都市再開発法 14 条は下記同意を求めているが、これは都市計画決定段階ではなく、都市計画決定後、組合設立認可(準備組合からの移行)段階のことである。

- ・施行区域内の宅地について所有権を有する者の3分の2以上の人数の同意
- ・施行区域内の宅地について借地権を有する者の3分の2以上の人数の同意
- ・施行区域内の宅地の所有権者と借地権者を有する者の面積の合計で3分の2 以上の同意

(参考)

都市再開発法

(宅地の所有者及び借地権者の同意)

第十四条 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。

2 第七条の二第五項の規定は、前項の規定により同意を得る場合について 準用する。

(3) 国の考え方との関係

国が各都道府県等宛に出した平成一四年一月二三日付の「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について」という文書(都道府県・政令指定都市都市計画主務部局長及び市街地再開発事業主務部局長あて、都市・地域整備局都市計画課長、市街地整備課長及び住宅局市街地建築課長通知、国都計第二〇九一一号・国都市第四二〇一一号・国住街第一九四一一号)は、「都市再開発法に基づく認可等に関する手続の適正な実施」について次のように述べている。

「(1) 都市計画決定

市街地再開発事業の都市計画の決定は、事業化の見通しをもって行うことが必要ではあるが、地権者等の同意は要件とされていないことから、都市計画決

定に当たり、大多数の地権者等の同意や、同意を証明する書面の提出を必要とするなど、過度に慎重な対応を行うことは不適当であること。

(2) 組合設立の認可

市街地再開発組合の設立の認可に当たっての関係権利者の同意割合については、都市再開発法第一四条に定めるとおり三分の二以上の同意があれば適法であり、都市再開発法第一七条各号のいずれにも該当しないと認めるときは、「認可をしなければならない」(都市再開発法第一七条柱書き)ものであること。また、認可申請に要する書類が都市再開発法第一一条第四項の規定により提出先とされている市町村長の事務所に到達してから、都道府県知事が当該申請に対する処分をするまでの標準的な期間として、おおむね九〇日程度(事業計画の縦覧期間、意見書提出期間及び処理期間を含む。)を目安とすること。

(3) 権利変換計画の認可

権利変換計画の認可に当たっては、都市再開発法第三章第二節に定める権利変換手続に関する規定に従い権利変換計画が策定されているか否かの審査を行うものであり、認可に際して、全員同意等関係権利者の一定の同意割合を基準とし、これを満たさない限り認可をしないとすることは不適当であること。また、認可申請に要する書類が都市再開発法施行規則(昭和四四年建設省令第五四号)第二六条の規定により提出先とされている都道府県知事の事務所に到達してから、都道府県知事が当該申請に対する処分をするまでの標準的な期間として、おおむね六〇日程度を目安とすること。」

(4) 判例との関係

最高裁判所平成18年11月2日判決「小田急線連続立体交差事業認可処分取消、 事業認可処分取消請求事件」は、都市計画手続きについて下記のように述べて いる。

『都市計画法は、都市計画について、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと等の基本理念の下で(2条)、都市施設の整備に関する事項で当該都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため必要なものを一体的かつ総合的に定めなければならず、(中略)都市施設について、土地利用、交通等の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な規模で必要な位置に配置することにより、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するように定めることとしているところ(同項5号)、このような基準に従って都市施設の規模、配置等に関する事項を定めるに当たっては、当該都市施設に関する諸般の事情を総合的に考慮した上で、政策的、技術的な見地から判断することが不可欠で

あるといわざるを得ない。そうすると、このような判断は、これを決定する行政庁の広範な裁量にゆだねられているというべきであって、裁判所が都市施設に関する都市計画の決定又は変更の内容の適否を審査するに当たっては、当該決定又は変更が裁量権の行使としてされたことを前提として、その基礎とされた重要な事実に誤認があること等により重要な事実の基礎を欠くこととなる場合、又は、事実に対する評価が明らかに合理性を欠くこと、判断の過程において考慮すべき事情を考慮しないこと等によりその内容が社会通念に照らし著しく妥当性を欠くものと認められる場合に限り、裁量権の範囲を逸脱し又はこれを濫用したものとして違法となるとすべきものと解するのが相当である。』

(5) 結語

都市再開発法の公共の福祉という観点から本プロジェクトを評価すると、万世会館、清掃事務所を市街地再開発事業の中で移転改築をはかることについては、万世会館が縦積になっていることによる利便性の悪さを解消すること、清掃車の路上停車の解消をはかることなど公益に資する可能性が十分考えられる。この地区の親水性の向上、観光バスの路上駐車の解消についても同様である。

また国道にかけるデッキは、万世橋ならびに昌平橋の歩道を広幅員とした100年前の震災復興の、秋葉原地区と神田駿河台地区との交流及び回遊性の向上をはかろうとする志を継承するもので、広域的な意義が認められる。

寄せられている様々な課題や疑念に対しては、都市計画手続きをさらに進める過程で十分に検討・検証して解消していくべきであるが、公共公益の視点やその意義は、「区有地を含んだ再開発」であろうと含まない場合の再開発であるうと、何ら変わるところは無い。組合事業が前提ならば、地権者の意向を十分に把握することは当然である。しかし、区有地が含まれることだけを捉えて事業の進捗を抑制する理由は見いだせない。むしろ、区有地が含まれることで、さらに公共公益の効果が増すような計画が立てられるよう期待すべきである。

政治や行政の役割は、民間の再開発の機運があるときに、それを止めるのではなく公共の福祉にも資する方向で知恵や力を出し合っていくことである。千代田区はそのようにして発展してきたのではないか。

(参考)

都市再開発法第1条(目的)

この法律は、市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする。

外神田一丁目南部地区のまちづくりに関する調査業務 報告書

大澤 昭彦 東洋大学理工学部建築学科

2023(令和 5)年 2 月 8 日

外神田一丁目南部地区のまちづくりに関する調査業務 報告書 目 次

1.	質問	①に対する見解
1.	1.	区有財産の取り扱いに関する方向性の共有
1.	2.	公共施設再編を含む大街区化に対する国土交通省の考え方2
1.	3.	国土交通省の考え方を踏まえた検証・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
1.	4.	まとめ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
2.	質問	②に対する見解
2.	1.	国土交通省通知の解釈について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
2.	2.	「3 分の 2 の同意」で十分か?・・・・・・・・・・ 7
2.	3.	容積率緩和の根拠である「街並み再生方針」の正当性 ・・・・・・・・・・・・・ 8
2.	4.	まとめ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
参考	猫文	

1. 質問①に対する見解

質問①

「資金の概要を法17条手続きに入る前に出すこと。」に対して、執行機関から市街地再 開発事業に係る事業計画案(別紙1)及び区有財産概略権利変換イメージ(別紙2)が資 料提出されている。

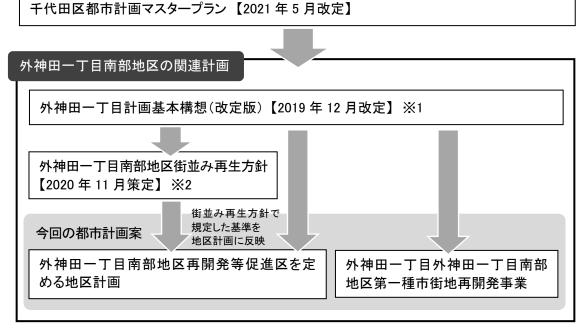
内容及び区有財産を含む場合の都市計画手続き中の情報公開のあり方についてどう考えるか。

1. 1. 区有財産の取り扱いに関する方向性の共有

区有財産に関する決定は、今回の地区に関係する人だけでなく、区民が納得する形で行う必要がある。それゆえ、具体的な事業計画や権利変換に関する情報提供の前に、区有財産の取り扱いの方向性の共有を図るべきであろう。そこが不十分であるように見える。

方向性の共有を図る段階とは、今回のケースで言えば上位計画の策定段階が該当する。具体的には、「外神田一丁目計画基本構想(改定版)」と「外神田一丁目南部地区街並み再生方針」があげられる(図 1)。これらの中で区有財産の取り扱いに関する考え方を位置付けることが最低限必要だったのではないか。

この点について国土交通省の見解があるため、続いてそれを確認してみたい。



※1:区が策定する任意の計画

※2:東京都しゃれた街並みづくり推進条例に基づく方針

図1 外神田一丁目周辺地区に関連する計画の位置付け

1. 2. 公共施設再編を含む大街区化に対する国土交通省の考え方

国土交通省が2014(平成26)年に策定した『まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料』を見ると、公共施設再編を伴う大街区化に関する情報の事前明示のあり方が示されている(表1)。

表 1 国土交通省『まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料』(2014年3月)で示された事前明示に関する事項(抜粋。傍線は引用者)

	で示された事前明示に関する事項(抜粋。傍線は引用者)
項目	内容
事前明示の	②大街区化に対する公平性・透明性の確保
必要性	大街区化は、これまで事例が少なかったこともあり、事業化にあたって特
	定の事業者のみ優遇しているという批判を受けることを危惧する地方公共
	団体からの意見がある。
	大街区化の必要性や民間事業者の参加手続きを事前明示することにより、
	次の2つの観点からの公平性・透明性を確保することが望まれる。
	・ まちづくりの目的の実現のための大街区化の位置づけを周知し、大街区
	化により実現する公益性について市民・議会への説明責任を果たす。
	・ あらかじめ、大街区化の方針を公表・明示することで、全ての事業者に
	対して公平な検討、提案機会を提供し、事業者間の不公平感の払底に努
	める。
事前明示の	①大街区化が推奨される区域及び大街区化により実現を目指す公益性の明
内容	示(四句)
	②当該地区の大街区化の考え方の明示
	各公共団体において大街区化にあたって、必要な条件がある場合には、こ
	れらもあわせて事前明示することにより、民間事業者の具体的な検討に資
	するとともに、協議期間の短縮につなげることが可能となる。 大街区化の考え方として、以下の事項などを明示することが考えられる。
	- 人街区化の考え方として、以下の事項などを明示することが考えられる。 - ・ 公共施設再編にあたって、公共施設配置の考え方
	・公共施設再編により、新たに設置する公共・公益施設
事前明示の	大街区化が推奨される区域及び目的の事前明示については、ガイドライ
一方法	ンに示されているように、都市計画マスタープランや再開発方針等のマス
7714	タープランで行う方法が考えられる。一方、こうしたマスタープランについ
	ては定期的な見直しまでに時間を要する場合もあるため、機動的な対応が
	求められる場合には、地域別の「まちづくりガイドライン」等で明示するこ
	とも考えられる。
	また、地区計画の方針に方向性を明示した上で、実際の大街区化の事業段
	階では地区整備計画を策定し、公共機能の担保を地区施設として決定する
	など、計画の連続性を保つことも考えられる。
事前明示に	③事前明示にあたっては、市民の意見の把握・反映に努めること。
おける留意	透明性を確保するためにも、事前明示を行う図書については極力住民の
点	意見を反映したものとすることが望ましい。このため、市町村の都市計画の
	基本方針や「まちづくりガイドライン」等の都市計画決定手続きが定められ
	ていない図書により明示する場合にはパブリックコメント等の住民意見を
	反映する手続きを経た上で、明示することが望ましい。また、都市計画区域
	マスタープランや地区計画等の都市計画手続き (審議会や縦覧等) が定めら
	れている図書については、当該市区町村の決定手続きによる。

出典:『まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料』(平成 26 年 3 月、国土交通省都市局市街地整備課住宅局市街地建築課) p15-16 を元に作成

まず事前明示が必要とされる理由として、「大街区化の位置づけを周知し、大街区化により実現する公益性について市民・議会への説明責任を果たす」ことで、公平性・透明性を確保するためと説明されている。

また、事前明示の方法としては、都市計画マスタープランや再開発方針等が例示されているが、機動的な対応が求められる場合には「地域別の「まちづくりガイドライン」等で明示することも考えられる」としている。つまり、今回のケースで言えば「外神田一丁目計画基本構想(改定版)」もしくは「外神田一丁目南部地区街並み再生方針」が事前明示の手段としては適切であると思われる。

なお、国土交通省は、地区計画で明示する方法にも言及しているが、これは地区整備方針 (目標・方針)の策定と地区整備計画(基準等)の策定にタイムラグがある場合を想定した ものであり、今回のように地区整備方針と地区整備計画を同時に策定する場合はなじまな いことは指摘しておきたい。

1. 3. 国土交通省の考え方を踏まえた検証

それでは、「外神田一丁目計画基本構想(改定版)」と「外神田一丁目南部地区街並み再生 方針」において、事前明示が適切に行われてきたのかについて検証してみたい。

国土交通省資料では、大街区化の考え方を明示すべき内容として、「公共施設再編にあたって、公共施設配置の考え方」「公共施設再編により、新たに設置する公共・公益施設」の2つがあげられている。

しかし、「基本構想」を見ると、表2のように清掃事務所と万世会館の課題が書かれているだけで、具体的な整備に向けた考え方は明示されていない。区道廃止の可能性については 文言からは読み取れない(図の中のネットワーク動線を見ると読み取れなくはない)。

一方、「街並み再生方針」を見ると、「地域の生活を支える既存の「公共施設(斎場、清掃事務所等)」の再整備を図る。」と書かれているが、具体的にどのような形で再整備を図るのかについては言及されていない(表 2)。

表 2 上位計画における万世会館・清掃事務所の再整備や区道廃止に関する記述

構想・方針	万世会館・清掃事務所の再整備に関する記述	区道廃止に関する記述
外神田一丁目	⑥公共施設の機能更新	なし
計画基本構想	地域に必要不可欠で、一時も機能停止できない	
(改定版)	公共施設の機能更新が必要である。	
	万世会館は敷地面積が狭く、縦動線による移動	
	が必要な施設となっており、利用者の利便性向上	
	が課題となっている。	
外神田一丁目	4 建築物等に関する基本的事項	なし
南部地区街並	③ 地域の生活を支える既存の「公共施設(斎場、	
み再生方針	清掃事務所等)」の再整備を図る。	

基本構想改定素案のオープンハウス型説明会(2019年7月)の結果、素案の内容に対して 98.6%と高い満足度が示されたのは、具体的な内容に触れられておらず、特に区有財産の取り扱いの具体的な方向性が示されていなかったからとも言える。

すなわち、取り扱いの是非を判断する上で必要な情報が区民や議会に事前明示されず、上位計画での位置付けも曖昧なまま、都市計画決定の手続きに入ったといえるのではないか。 実際、これまでの議会での議論や 1 月の説明会で参加者から出された意見を見ると、区有財産の取り扱いに対する反発・疑問・不安が示されており、一定の合意が図れたとは言えないだろう。

なお、公共施設再編を伴う大街区化の事例の一つである中央区京橋二丁目西地区の市街 地再開発事業(京橋エドグラン)では、区道の一部を廃止し、その分、権利変換によって再 開発ビル内に公共施設が設けられている¹。区道の廃止にあたっては、この地区の上位計画 である「東京駅前地域のまちづくりガイドライン」(中央区)を踏まえて行われている。ガ イドラインには、区道の改廃にあたっての判断基準を示す詳細な考え方が事前明示されて いる(表 3)。

1. 4. まとめ

以上を踏まえると、区道廃止、清掃事務所・万世会館の再整備にあたっても、基本構想等の上位計画の中で具体的な考え方や判断基準を明記すべきであったと思われる。1月の説明会資料で区道廃止や清掃事務所・万世会館の再整備についての情報が示されたことは評価できるが、本来はもっと早い段階で示されるべきものであっただろう。

今後行うべきこととしては、再整備の複数案を提示し、それぞれのメリットとデメリット を踏まえながら、区案の妥当性、合理性を説明すべきではないか。その際に、区民から意見 を集約するとともに、区議会での議論が必要であることは言うまでもない。

現時点で示された情報を見る限り、不十分な点が少なくない。例えば、再整備案について はメリットのみが記載され、デメリットについての検討がなされていない点は公平とは言 えない。

また、先に見た国土交通省の「まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料」21 頁によると、再編後の公共施設の機能の評価、検証にあたっては、「開発区域に限らず、大街区化による周辺影響範囲まで考慮して行うことが望ましい」とある。だが、1 月の説明会資料の交通量の検証は、今回の開発区域のみが対象となっている。本来は、今後秋葉原地区で想定される大規模開発の床量も含めた上で、周辺地区の交通量に与える影響を検証すべきであろう。実際、中野駅前においては周辺の複数の再開発や今後想定される床量をもとに地区全体の交通量の検証を行っている。

減少する公共用地(道路)や権利変換する公共用地の評価も、財産価値の保全の上で重要

¹ 公共用地は計 730 ㎡減少。中央区観光情報センター、ミュージアムカフェ、インバウンド対応飲食店、イノベーションオフィスを整備した。観光情報センターは業務委託、その他飲食店やオフィスは普通財産の貸付で運用し、貸付料を観光情報センターの運営資金に回しているという(伊藤等(2017))。

な論点となる。国土交通省の「大街区化ガイドライン」や「まちづくり推進のための大街区 化活用にかかる執務参考資料」を踏まえながら評価を行うとともに、その妥当性について判 断できる情報を提示することが欠かせない。この事業は公共用地を含むだけでなく、補助金 も投入される。評価情報については、関係する地権者等に著しい不利益をもたらさない限り 公開すべきではないか。

表3 「東京駅前地域のまちづくりガイドライン」(中央区) における 公共施設再編に関する事前明示部分

都市基盤整備の考え方

<街区再編を行う場合>

区道付替えの基本的な考え方

街区再編に伴い、例外的に区道を改廃する必要がある場合には、以下の考え方を基本方針とする。

- ●道路機能及び地域環境の改善等の総合的見地から判断し、地域の良好なまちづくりを行う。
- ●ネットワークを形成する道路(幹線道路・にぎわい骨格軸・地区内回遊道路)をまたぐ街区 統合は行わない。
- ●街区再編等を伴い、土地の集約化と個別更新が共存する面的整備を行う場合には、立地特性 や地域ごとの土地利用状況に応じた柔軟なまちづくりが図られるよう、市街地再開発事業や 土地区画整理事業など適切なまちづくり手法を活用した計画誘導を行う。
- ●区道を付替える場合には、道路機能の総合的な向上に資するとともに、周辺地域における交通の円滑化を阻害することのないよう適切な位置に付替えることとし、従前の道路面積と付け替え後の道路面積が等積以上であることを原則とする。ただし、地域の状況等によっては、別の公共施設への転用等を図ることにより、公共施設の有効活用についても検討する。

①道路の基本機能である通行機能の確保

- ○通行機能が向上しないような道路の付替えは行わない。
- ○発生集中交通量や交差点需要率(交差点飽和度)について検証を行い、周辺に過度な負荷をかけないよう配慮する。
- ○将来交通予測等を踏まえ、道路ネットワークを構築するよう整備を図っていく。
- 〇柳通り、八重洲仲通りについては、将来的に円滑な交通処理が図れるよう14mの道路ネットワークの構築を目指し、安全に通行できる道路形状となるよう配慮しながら道路の付替えを行う。
- ○従前区道の通行機能を確保する為、通路等を適切な位置に確保する。
- ○上記の通路等は、都市計画法に基づく地区施設と位置づける。
- ○貫通通路は、適切な通路幅及び空間高さを確保する。

②公園・緑地等の整備

○地域環境の観点から、区道としての付替より、公園・緑地等の整備が適切である場合は、等積以上により置き換えることができる。

③公共建築物の整備

- ○地域課題への対応を図るため公共建築物の整備が必要である場合は、廃止される道路敷地について鑑定などの評価方法により適切に評価した上で等価以上の建築物(公共床)と置き換えることができる。
- ●地区計画等に基づく適切な計画誘導により、安全・安心・快適な歩行者ネットワークの維持・ 強化に努める。
 - ○車椅子を含めた全ての人が、安全・安心・快適に通行できるよう、3.5mの歩行者空間の整備を図る。
 - ・地区内回遊道路のうち、骨董通りを除く柳通り、八重洲仲通り等については、 3.5mの歩行者空間を整備する。
 - ・骨董通り沿道の大規模開発については、壁面後退や建物低層部でのセットバック等、建築計画 上の工夫により、3.5mの歩行可能な空間と緑化の整備を誘導する。

出典:東京駅前地域のまちづくりガイドライン 2018 (中央区)

2. 質問②に対する見解

質問②

当委員会は、「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。」 を合意している。国土交通省の通知が、「都市計画決定に当たり、大多数の地権者等の同 意や、同意を証明する書面の提出を必要とするなど、過度に慎重な対応を行うことは不 適当」との認識であることは承知している。

当委員会としては、公有地を含んだ再開発事業の手続きにあたり、区民に説明責任を果たす立場から、独自に地権者等の同意状況を条件のひとつにもうけた経緯がある。都市計画手続き中の現状での合意状況を妥当なものといえるか。

2. 1. 国土交通省通知の解釈について

質問にある国土交通省通知の内容は以下の通りである。

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

(国土交通省都市・地域整備局都市計画課長、市街地整備課長及び住宅局市街地建築課 長通知「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について」平成 14 年 1 月 23 日。資料 2 に全文。傍線は引用者)

この通知に含まれる「大多数の地権者等の同意」の「大多数」とは何を表すのだろうか。 辞書を確認すると、「ある範疇に含まれる数が、全体にほとんど近い数であること。きわめて多数のこと。全体の大部分。」(精選版 日本国語大辞典)、「あるまとまった数のうちの、ほとんど全部。」(デジタル大辞泉)とある。

辞書の定義を踏まえると、「大多数の地権者等の同意」は「100%に近い同意」を指すことがわかる。すなわち、市街地再開発事業の都市計画決定にあたって、「ほぼ全員に近い同意」を求めることは不適切であるとの認識を示しているわけである。逆に言えば、それより低い同意率を設定すること自体は否定されていないとも解釈できる。

もちろん、法律上、都市計画決定にあたって同意率の要件は規定されていない。だが、先に見た国土交通省通知を見ると、「都市計画の決定は、事業化の見通しをもって行う」とある。事業化の見通しが立つには、少なくとも市街地再開発事業の組合設立要件である 3 分の2の同意が得られていることが必要条件になるだろう。

2. 2. 「3分の2の同意」で十分か?

それでは3分の2の同意で都市計画決定を行ってよいのだろうか。

近年の港区、中央区における市街地再開発事業の都市計画決定時点の同意率を調査したところ、8割以上となっていることがわかる(表 4)。

我, 尼巴 , 大型(1007) 6市内地特别是李木V部市市自然是的 V内地中						
区名	事業名	地権 者数	同意 権利 者数	同意率	出典	
港区	赤坂七丁目2番地区第一種市街 地再開発事業	不明	不明	88.0%	第 243 回港区都市計画審議会議事録 (2020 年 10 月 15 日)	
港区	虎ノ門一丁目東地区第一種市街 地再開発事業	51	41.5	81.4%	第 245 回港区都市計画審議会議事録 (2021 年 2 月 4 日)	
港区	愛宕地区第一種市街地再開発 事業	7	6.94	99.1%	第 247 回港区都市計画審議会議事録 (2022 年 1 月 20 日)	
港区	北青山三丁目 地区第一種市街地再開発事業	15	13.9	92.7%	第 249 回港区都市計画審議会議事録 (2022 年 8 月 1 日)	
中央区	日本橋一丁目東地区第一種市 街地再開発事業	56	48.4	86.4%	令和3年度第2回中央区都市計画審 議会議事録(2021年12月14日)	
中央区	日本橋一丁目1·2番地区第一種 市街地再開発事業	15	14	93.3%	令和4年度第2回中央区都市計画審 議会議事録(2022年8月29日)	

表 4 港区・中央区における市街地再開発事業の都市計画決定時の同意率

いずれにせよ高い同意率を前提している。つまり、自治体の認識としては、3分の2は最低基準にすぎず、事業を円滑に進めるためには、それ以上の一定の同意率が必要と判断しているわけである。一度都市計画決定されれば、建築行為は制限される。仮に3分の2が確保できず、組合設立ができなかった場合、事業を進めることができなくなる。そればかりか、所有地の建て替え等の行為も制限を受ける。自治体が一定の合意率を求めているのは、事業に賛同しない人だけでなく、事業を積極的に進めたいと考える地権者の不利益も回避するためでもあることを忘れてはならない。

繰り返すが、国土交通省の通知は、100%近い同意率を義務づけることを「過度に慎重な対応」と問題視しているのであって、同意率を考慮する必要がないと述べているわけではない。もし区がそのように考えているのであれば、国土交通省の通知を拡大解釈しているのではないか。

なお、同意率に公有地を含めるか否かについて法律上は明文化されていない。ただし、これまでの事例を見る限り、公有地(国、都道府県、市区町村)が所有する土地を除外して同意率を算定することが一般的である。公平性が求められる行政の所有地を除外することは当然の判断と思われる。今回のケースとは直接関係しないが、都市計画提案制度(法 21 条の 2 第 3 項第 2 号)では、土地所有者等の 3 分の 2 の同意で都市計画の提案ができることになっているが、「国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているもの」は同意率の算定に含めないことになっている。準備組合の動きを受けて都市計画決定を行う第一種市街地再開発事業は、ある種の都市計画提案とも言えることからも、同意率から公有地は除外することが望ましいと考えられる。

2. 3. 容積率緩和の根拠である「街並み再生方針」の正当性

続いて、現在の同意率から見て、このまま都市計画法第 17 条の手続きに進めることが妥当であるのかについて見解を述べてみたい。

2022 (令和 4) 年 3 月 9 日時点の同意率は 60.9% (32 人中 19.5 人) とのことである (同日の環境・まちづくり特別委員会議事録)。 3 分の 2 に満たない状況にあることがわかる。

ところが、約1年前の2021(令和3)年5月17日の企画総務委員会の議事録によると、同意率は83.9%(31人中26人)と説明されている。つまり、この説明の約半年前に東京都が策定した「外神田一丁目南部地区街並み再生方針」もこの数字を前提としていると思われる。

東京都都市整備局土地利用計画課に確認したところ、区から街並み再生方針の策定について申し出があった場合、方針の内容に関する根拠資料の提出は求めているが、同意状況については確認を取っていないとのことであった(2023 年 2 月 1 日電話ヒアリング)。その理由は、申し出があった段階で、地域の合意が取れていることが大前提であるためと説明している(確認するまでもなく、あらかじめ地域の合意を取ることが当然との認識)。

つまり、実際の合意率が 6 割程度の同意率だったとするならば、地域の合意が十分に取れていない状況で都に対して街並み再生方針策定の申し出がなされたことになる。

ここで、街並み再生方針の役割について説明を加えておきたい。

当該地区を含む秋葉原地区は、東京都の「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」(2020年12月24日改定)において「中核的な拠点地区」に位置付けられており、容積率の割り増しの限度は+300%となっている(図 2)。これを踏まえ、「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準」(2021年3月改定)でも、秋葉原地区は+300%が限度と規定されている。だが、この運用基準にはこの上限を適用除外とする規定も設けられている。

「街並み再生方針」において、当該街並み再生地区の特性などに応じ、街区再編まちづくりの推進のために必要な事項に関して、その考え方や数値などの定めが示された場合には、本運用基準を適用しないことができる。

(東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準, p54)

すなわち、「東京都しゃれた街並みづくり推進条例」に基づく「街並み再生方針」が策定された地区においては、方針で定めた容積率の数値が適用されることになる。本来、当該地区の容積割増の上限は300%であるが、街並み再生方針の中でこれを上回る450%と定められている。さらに、当該地区における用途地域の指定容積率は600%と800%のエリアが混在しているが、街並み再生方針で一律800%に緩和すると規定されている(地区内の緩和後の容積率=ベース800%+450%=1,250%)。今回の都市計画案はこれを根拠として、通常よりも大きな容積率緩和を位置付けているわけである。

「街並み再生方針 | は都市計画ではないため、法的な拘束力を有するわけではない。だが、

街並み再生方針で容積率等の具体的な内容が規定されるため、地区計画の内容を実質的に 規定する重要な根拠図書となっていることがわかるだろう。

このように重要な図書が、6割程度の同意率で策定されたことを踏まえると、適正な手続きに則って策定されたとは言い難いのではないか。

		中枢広域拠点域内 国際ビジネス交流ゾーン							
整備区分	中核的な拠点地区	中核的な拠点 周辺地区		活力とにぎわいの拠点地区	左記以外				
250 一般型 ^{※1} の 割増容積率 の限度及び 育成用途の 割合	26 育成 用途		1/2 育成用途	1/5(200%超は2/5	等成用途 業務以外				
割増容積率の限度 [※]	300%	250%	250%	250%	250%				
適用地区	大手町、丸の内、内の内、内の内、内の内、内の内、内に関、 日 内 のの内・内田町、 四 の 四 で の の の の の の の の の の の の の の の の	折宿、渋谷、大崎、 品川	御茶ノ水、水道橋・ 春日・後梁園、沖田、 下・後梁園、沖田、 日本橋、人形町、月 島、勝どき、近郷・近松 町、田町・三田、飯 田橋、豊渕	市ヶ谷、四ツ谷、目黒、恵比寿、中目黒	_				

図 2 都市開発諸制度 (規制緩和手法) の運用イメージ図・一部抜粋 (地区別の容積割増の上限) 出典:東京都新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針 (2020年12月24日改定)

2. 4. まとめ

今回の案は、通常よりも大きな容積率緩和を認める都市計画であることを鑑みても、とりわけ公平性・透明性のある手続きが求められる。容積率緩和の根拠となる「外神田一丁目南部地区街並み再生方針」が約 6 割の同意率で策定されたことを重く見るべきではないか。現在の街並み再生方針に果たして正当性があるのか、議会でも議論していただきたい。

通常、地区計画及び市街地再開発事業の都市計画決定にあたっては、8割以上の同意調達が一般的であることに加え、国土交通省の通知の解釈を踏まえると、3分の2以上の同意はもちろんのこと、できるだけ同意率を高めるべきだろう。この同意状況で都市計画決定が行われたならば、今後同様の案件が出てきた時にも容認せざるを得なくなるのではないか。

再開発の公共性は、その必要性や意義だけでなく、手続きの適切性や内容の合理性が伴う ことではじめて担保される。千代田区の都市計画行政に対する信頼が損なわれないように、 慎重な手続きを望む。

参考文献

- ・伊藤謙, 中井検裕, 沼田麻美子 (2017)「公共用地の減少に着目した大街区化の実態に関する研究」『都市計画論文集』52(3), 日本都市計画学会, p1143-1149 https://www.jstage.jst.go.jp/article/journalcpij/52/3/52_1143/_article/-char/ja/
- ・国土交通省都市・地域整備局,同住宅局(2011)『大街区化ガイドライン(第1版)』国 土交通省

https://www.mlit.go.jp/common/001429901.pdf

・国土交通省都市局市街地整備課,同住宅局市街地建築課(2014)『まちづくり推進のため の大街区化活用にかかる執務参考資料』国土交通省

https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi08_hh_000025.html

- ・中央区(2018)『東京駅前地域のまちづくりガイドライン 2018』中央区 https://www.city.chuo.lg.jp/documents/5126/tokyoekimae2018.pdf
- ・東京都都市整備局 (2020) 『新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針 (令和 2 年 12 月 24 日改定)』東京都

https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/new_ctiy/katsuyo_hoshin/hoshin_02.html

・東京都都市整備局(2020)『再開発等促進区を定める地区計画運用基準(令和3年3月 改定)』東京都

https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/new_ctiy/katsuyo_hoshin/sai_tiku_19 04.html

環境・まちづくり特別委員会 送付5-6

日本テレビ通り沿道まちづくりに係る説明会等の在り方についての陳情

受付年月日 令和5年2月6日

陳情者 提出者 1名

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係る説明会等の在り方についての陳情



要旨: 日本テレビ跡地の再開発を含む説明会の在り方についての 4 つのお願い。

お願い1:日本テレビ跡地の再開発について区・日テレ・住民の3者説明会の開催

日本テレビによる二番町地区の再開発案の検討はほぼ 10 年の長い年月行われてきましたが、高さ 90m を含む具体的な案が公にされたのは昨年の 7 月でした。その後、区、日本テレビ、住民での話し合いはほとんどされていません。住民は賛成・反対で意見が拮抗しています。この状況を住民始め区議の先生方も心配されています。12 月 8 日の都計審でも「一部の人の議論ではなくて、もっともっと幅広くこの検討に参加する(中略)」ことの必要性、新しい方向の指標を見つける視点や価値共有の必要性、「まちを二分派にしない。遺恨を残さない。(中略)知恵を出しながら、そして落としどころを見つけていく」必要性、「合意形成を努力する」必要性が述べられています*1。

2月8日に公聴会が開かれたことは大変意義があったとは思いますが、意見を言いっぱなしになっている感があります。賛否双方が一つの場で話し合うことに心配を抱く方もいらっしゃるかもしれませんが、住民の力を信じていただきたいと思います。意見が対立し一時的にぶつかり合っても、直に話し合い理解しあい、解決を導く努力をしなければ溝は深まるばかりです。

しかし今一度、現状を見てみると、規模の差はあるものの住民がバリアフリー、広場、利便性、歩きやすい歩道は多くの方が共通して望んでいます。ただそれを実現するための方法論として日テレの提案をそのまま受け入れられるか否かだけが論点かと思われます。もしかしたら解決法は早く見つかるかもしれません。

そのためにも区の行政・日テレ・住民の3者が集う説明会の開催を望みます。

* 1 令和 4 年度 第 3 回 千代田区都市計画審議会議事録 P43、P44~45、P51、P52

お願い2:オープンハウスの在り方について

参加者に対し個別に説明・対応するオープンハウスによる説明会の在り方は、丁寧ではありますが、説明者により説明の深みが異なったり、他の人の質問や意見を聞きながら自分の考えを見直したり、構成、醸成していくという過程がありません。意見を言いっぱなし、回答を聞きっぱなしになることもあります。個別の対応により、プライバシーは保護され、反対意見者との一時的な対立を回避することはできます。しかし、長期的にみると町が細分化され、コミ

ュニティーが弱体化していきます。

町の課題や解決策は個人ではなく多くの住民で共有することが大切だと思います。今後は個別対応のオープンハウスに加え、是非一般的な平場での説明会の形も併用する説明会の開催をお願い致します。また短い時間で、質問数を制限したり、形ばかりの説明会行うのではなく、十分な時間をとり、意見や質問を出し尽くせる形にしていただくことを望みます。

お願い3:対立を乗り越えた先を見据えて、話し合う場を作って下さい。

対立意見がある時、歩み寄るためにとことん話し合って合意を形成していかなければ、溝は深り、人と人との温かいつながりや、信頼関係が薄れていきます。これでは共同体としての町は機能しなくなり、災難や有事に対応することも難しくなると思います。将来を見据え、対立を避けるのではなく、対立があるからこそ、じっくりとみんなで話し合える場を作って下さることを望みます。

お願い4:日本テレビ提案の風環境に関する丁寧が説明の要望

日本テレビが計画している交流広場は乳幼児の子供からお年寄りが集い、憩える場として多くの方が大変期待を持っています。一方、昨今は村上式評価尺度が作られた 40 年前とは住環境は著しく変わり、高層ビル周辺では「吹き降ろし流」や「風速増加領域」などによる「ビル風現象」が問題視され、交流広場の風環境についても心配の声が上がっています。新しいビルの建設後の風環境についてもう少し丁寧に説明していただけると安心です。また、ビル建設後にこんなはずではなかったという思いが少なくなると思いますので、再度の説明を望みます。

以下は、説明会が開催された際、風について取り上げていただきたい点です。

- ①都市計画提案の概要の「風環境への影響 概略把握」では、交流広場内の特にビルの近くの風環境の記載がありません。できれば、記載していただきたいです。
- ②同図では、文人通りに関しては四番町側が空地の状態での測定結果ですが、数年後には確実に日テレのビルが建ちます。現在の空地に現行地区計画で高さ 60mのビルが建ったことを想定した風環境の測定値も記載していただきたいです。
- ③解析高さは通常 1.5m で行うところ、2.0m で行っていますが、その理由は何ですか。
- ④日テレの敷地の周辺道路のガストファクターあるいは用途地域を何と設定されていましたか。
- ⑤四番町に日テレのビルが建ったら、文人通りのガストファクターは変わる可能性はありま すか。

環境・まちづくり特別委員会 送付5-8

公聴会に関する陳情

受付年月日 令和5年2月20日

陳情者 提出者 1名

陳情書

2023年2月20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

公聴会に関する陳情



陳情者:

陳情者居住所:

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都市計画案(以下、「本件都市計画案」といいます。)に関して公聴会が開催されたことを心より御礼申し上げます。公聴会では、区の素案に関して、賛成・反対のそれぞれの立場から意見が述べられました。しかしながら、公聴会の公述人の選定及び公述方法には重大な問題があると考え、住民の意見が適正に反映されるようにご対応をお願いしたく、次のとおり、陳情します。

(1) 賛成意見を述べた公述人と区の利害関係等について

公聴会で賛成の意見を述べた公述人のうち、公述人6の方(公述人の番号は区のホームページ「公述意見およびこれに対する千代田区の見解」から引用。以下、同じ。)は区から助成金等

を受け取る二番町の町会長、公述人7の方は千代田区の外郭団体である公益財団法人まちみらい千代田の助成を受ける「番町って俱楽部」の代表者、公述人10の方は区から助成金等を受け取る五番町の町会長でした。これらの公述人はいずれも区と利害関係を有する人物です。また、公述人8の方は区の職員による代読でした。区の提案する素案に対して、公述内容を区が代読することは公正さを欠くものと思慮します。傍聴した区民は、区の代読では公述人の真意か確認する術がなく、代読された内容が公述人によって本当に書いたものか確かめることができません。このような公述人の選定は、公聴会の趣旨に反するものであり、賛成の公述意見として取り扱うことには重大な疑義があります。公聴会の公述内容として記録することは不適切と考えますので、公述内容を削除するとともに公述人を選定し直し、新たに公聴会を行ってください。

(2) 区の選定した各公述人と日テレとの利害関係について

本件都市計画案は、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 D 地区地区計画の提案を受けて行われたものです。本都市計画案の内容も日テレの所有地のみを D 地区として高さ制限を30メートル緩和するものです。したがって、本件都市計画案の 提案に至る経緯と内容の両面で日テレが強く関与していることは明白です。そのため日テレ関係者及び日テレから資金援助や利益供与を受けている人物が公述人に選定され、賛成の立場から述べた意見を公述意見として取り扱うことは、公正な立場から住民の意見を反映するという 公聴会の趣旨に反することになります。例えば、公述人9の方は、日テレの全面的な賛同を得てイベントを行ったとしていますが、利害関係の詳細は明らかにされていません。

公聴会の議事録は広く公開され、今後のまちづくりの資料となるものです。区は、公述人と して選定された方々について、日テレとの利害関係の有無を明らかにして、利害関係がある場 合にはその詳細を公開してください。

(3) 反対意見についても適正に取り扱うこと

公述意見及び公述申出意見の反対意見に対して、区は「ご意見として承ります」との見解を多数述べています。公聴会は「意見を反映させるために必要な措置」(都市計画法16条1項)として行われるので、反対意見であっても「ご意見」として受け止めたものをどのように区の素案に反映されるかが問われます。全ての反対意見を「ご意見として承ります」として拒否するのであれば、区の姿勢は同法16条1項に反するものと言わざるを得ません。区が、二番町地区内の権利者に送付した資料は反対意見が全く反映されていないものです。区は、同資料を撤回し、今後どのように当該意見を区の都市計画案の作成に反映するのか、そのプロセスを明らかにしてください。

(4) 地域で合意形成を図る場を設けることについて

公述意見及び公述申出意見に対する区の見解では、日本テレビ通り沿道まちづくり協議会に関して、「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を図り、賛否をとって承認する場ではない」との認識を明らかにしています。本件都市計画案に関して、地域で合意形成を図る場がなかったことは極めて深刻な問題です。区は「これまで10年以上かけて地域の方と議論して参りました」としますが、日テレの90メートル案が

出たのは昨年であり、10年以上議論したものではありません。しかも合意形成を図る場ではありませんでした。公述意見及び公述申出意見の約半数が反対意見である状況の中で、地区計画変更を強行するのではなく、地域で合意形成を図るために、次のことを実現していただけますようにお願いします。

- ① 区議会において、事業者である日テレを参考人として招致して、都市計画案及びその後の開発、地域貢献について直接意見を聴取してください。特に、公聴会での反対意見に対する事業者としての見解を質してください。
- ② 公聴会においては、運用指針に記載されているような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・議論を行うことが全く行われませんでした。都市計画 法17条の手続に入る前に、区の担当者や住民相互間において質疑・議論を行う機会を設けてください。
- ③ 日テレ通りに90メートルのビルが建つとどのようになるか、区議会議員のみなさまに現地 調査を行っていただくようにお願いします。また、都市計画審議会の委員の方々においても現 地調査を行っていただくようにお願いします。
- ④ 上記①から③を含めて、区の都市計画案に対して賛成、反対の立場を越えて合意形成を図る場を設けてください。
- (5) 区による2月13日時点の都市計画審案の修正について

区は、ホームページにおいて、「【参考】2月13日時点の都市計画の案」として、「都市計画 審議会でのご意見や公聴会でのご指摘等をふまえて、二番町地区地区計画の中に D 地区を設 定することとしました。」として修正した案を掲載しました。

区がこのような修正を行ったのは、昨年12月8日の都市計画審議会で、委員から「地区計画というのは、つくるときはその区域全体が一体的な市街地として整備していく、いい環境としてそこなりの環境をつくっていく位置づけでつくられていますから、それを適当に、決まったところをはじき出していくのは、基本的にはおかしいのです。」、「区域を分けるのは筋が悪い。」(同都市計画審議会議事録32ページ)と指摘されたことなどを受けてのことと推察されます。

しかし、区が「二番町地区地区計画の中に D 地区を設定する」という修正を行ったことで、本質的な問題がより明白になりました。区の修正は、日テレが自社所有地である D 地区についてのみ都市計画法 21 条の 2 の提案制度(以下、「都市計画提案制度」といいます。)を使ったことと矛盾します。日テレは、D 地区が二番町地区地区計画に含まれることを熟知していたのですから、都市計画提案制度を使うのであれば、二番町地区計画の地区内の権利者の 3 分の 2 以上の同意を得て、二番町の地区計画の変更を提案すべきでした。都市計画提案制度を使う時に自社所有地の D 地区のみを対象として「区域を分けるのは筋が悪い」のです。「地区計画というのは、つくるときはその区域全体が一体的な市街地として整備していく、いい環境としてそこなりの環境をつくっていく位置づけでつくられていますから」、都市計画提案制度を使う場合にも、地区計画の区域内の自社所有地だけを切り出していくことは基本的におかしいのです。

日テレのコンプライアンス憲章では行動憲章の第一に「法令遵守」を掲げ、「自らの業務に 関連する全ての法令、規則、社内規則の求めるところを確認し、理解し、遵守することは、私 たち一人ひとりの責任です」と規定しています。今回の日テレによる都市計画提案制度の使い方は、法令の求めるところを理解し、遵守していると言うことはできず、自社のコンプライアンス憲章に違反する行為であると思慮します。

また、日テレは、同憲章で、「地域社会とのコミュニケーション」を掲げ、「私たちは、社会を構成する企業市民として、地域社会とのコミュニケーションを積極的にはかります。地域社会の迷惑となるような行動は行いません」と規定しています。二番町地区計画が存在していることを熟知しているにもかかわらず、同地域内での合意形成の場を設けることなく、自社所有地だけを対象として都市計画提案制度を使い、実質的な二番町地区計画の変更を主導してきた行為は、地域社会とのコミュニケーションを拒絶するものであり、地域の分断を生むものであり、「地域社会の迷惑となるような行動」に他なりません。日テレは、都市計画提案制度による提案を撤回して、二番町地区計画の地区内の権利者の3分の2以上の同意を得て、提案し直すべきです。

区は、本来であれば、昨年日テレが都市計画提案制度による打診を受けた時点で、二番町地区計画の地区内の権利者の3分の2以上の同意を得て提案するように行政指導すべきでした。 区がそれを怠り、都市計画提案制度による提案であることを理由に手続を拙速に進め、公聴会が終了した後に二番町地区計画全体の中に D 地区を組み込む修正を行うことは、都市計画制度の趣旨に反するものです。区は、区の変更案を修正するのではなく、問題の本質に立ち返り、二番町地区計画の変更案を直ちに撤回してください。

<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

公聴会における意見の反映等に関する陳情

受付年月日 令和5年2月20日

陳情者 提出者 1名

陳情書

2023年2月20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

公聴会における意見の反映等に関する陳情

按 使 ★ 医温金器 / 7 / 考 第 5 年 2.20

陳情者:所在

氏名



先般は、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を開催いただき、誠にありがとうございました。説明会及び公聴会の開催を受けて、次のとおり陳情します。

第1 公聴会における意見の反映について

公聴会では、区の素案に関して、賛成・反対のそれぞれの立場から意見が述べられました。つきましては、公聴会における意見が適正に反映されるようにお願い申し上げます。公聴会は「意見を反映させるために必要な措置」(都市計画法16条1項)として行われるものですので、区の素案に賛成する意見だけではなく、反対意見についても区の都市計画案に反映できるものは反映するような取り組みがなされるべきものと考えます。区が、賛成意見のみならず反対意見も含めて公述意見及び公述申出意見を区の都市計画案の作成に反映するようにお願いします。また、公述意見及び公述申出意見の約6割が反対意見である状況ですので、区の素案のまま都市計画法17条の手続に入るのではなく、区の都市計画案に対して賛成、反対の立場を越えて合意形成を図る場を設けてください。

第2 「法17条手続きに入るための条件」について

貴委員会において令和3年6月15日に取り決めていただきました「法17条手続きに入るための 条件」に関連して、次の3点をお願い申し上げます。

(1)清掃事務所の計画について

条件では「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。」と取り決められています。

区は、清掃事務所及び万世会館の個別建替えができない理由について、区が委託したコンサルタ ント会社と検討した旨を説明会で述べました。貴**委員会において、区の検討に用いた資料をエビデン** スとして開示するとともに検討の経過と内容が妥当であったか否かご審理ください。個別建替えできないとの結論ありきではなく、複数の専門家に委託して個別建替え案をエビデンスとして提出した上で比較検討する場を設けてください。

(2)「資金の概要」の開示について

条件では「2 資金の概要を法17条手続きに入る前に出すこと。」と取り決められています。区の 説明会では事業費854億円とする資料が示されましたが、この資料は建築費高騰等の昨今の経済状 況を反映していないものです。<u>昨今の経済状況を反映した事業費の内訳を明らかにしてください。</u>また、事業費(支出)に対して、収入の見通しの詳細が明らかにされていません。「資金の概要」は、事業費(支出)と収入の両面から合理的な数字が示される必要がありますので、収入の見通しの詳細を明らかにしてください。

また、清掃事務所と万世会館という公共施設の建替えを含むため、<u>これらの公共施設の維持管理費、</u> 将来の大規模修繕または改修の費用に関しても『公有財産白書』の公有財産の将来推計に基づいて費用の見通しを明らかにしてください。

(3)「権利者の大方の同意」について

条件では「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。」と取り決められています。先般の区から説明会で公共施設・区道の取扱いが詳細に説明され、公聴会では権利者も含めて賛成、反対のそれぞれの立場から意見が述べられました。これらの説明、意見は権利者が同意するかどうかに大きな影響を与えるものです。説明会及び公聴会を受けての地域内の権利者の同意の状況について、改めて調査・確認していただけますようにお願いします。

第3 高所大所からのご判断をお願い申し上げます

先日の公述人への申出者数に関しましても、区からの発言によると95人中、何と6割以上もの方が反対意見との内容で、とても大方の同意が有る状況とは言えません。仮にこのような中で、区の素案のままで強行をするのであれば、「大方の同意」の条件に反する行為になるだけではなく、それ以上に都市計画法16条1項が住民の意見を反映させるために公聴会を行うことを定めていること(大河原まさこ衆議院議員による質問に対する自民党総裁である岸田文雄内閣総理大臣の答弁内容)にも反するものと思われます。何卒、高所大所よりのご判断をお願い申し上げます。

以上

外神田一丁目1、2、3番地市街地再開発事業の再検討を求める陳情

受付年月日 令和3年3月2日

陳情者 提出者 1名

署名者 288名

令和3年 3月18日追加署名 188名

令和3年 3月22日追加署名 58名

令和3年 4月22日追加署名 32名

令和3年 5月14日追加署名 10名

計 577名

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)

(他 288名)

(中 288名)

(中 288名)

理由

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

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

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

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

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

かつて、2008 年に当時の石川区長が CO2 削減の数値目標を入れた「千代田区 地球温暖化対策条例」を策定しました。現在、この条例にのっとった千代田区に なっているのでしょうか。外神田一丁目の再開発が持続的な未来を次世代に渡したいと動くのであれば、建物の高さを下げ、環境に負荷をかけない建材や建築手法を取るべきだと考えます。超高層建物の時代を変えていかない限り、千代田区の未来はありえません。何故区が性急に開発を進めようとしているのか疑問です。以下、具体的に列記します。

【清掃事務所について】

事務所の設置場所を5階ではなく1階にしてください。

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

【千代田万世会館(葬祭場)について】

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

【開発全体について】

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

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	:				<u> </u>	
氏名	:	()	[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して行きたいと強く願う気持ちに加え、本計画の進め方に法律及び倫理両面から重大な問題が潜んでいると強く感じるからであります。
- 3,前回4月22日付陳情書(添付)を提出後、本計画地内の地権者と複数回の意見交換を した処、区および事業主双方からの説明とはかけ離れた内容を知るに至り、前回陳情書を提 出した際に感じていた本計画への疑問点及び反対の意志が更に深まりました。
- 4,前回、区及び事業主から地権者および関係人等に十分な説明の機会を与えているとの内容を承りましたが、実際は多くの地権者がそのような説明を一切受けておりません。 以下に指摘と質問をさせて頂きます。

- ① 区および事業主の説明では、既に80数%の地権者(以下、公有地を除いた民間面積割合) からの賛同を得ている、と公式に発言されましたが、複数地権者から得た情報で此れは明らかな事実無根(虚偽)の内容です。
- ② 弊社が現時点で得た確実な情報では、何と反対者数は既に30%を超える可能性すら見え、80数%が賛成と言うのであればその根拠をお示し下さい。一般的には面積比で反対者が20%を超えた場合、再開発計画は不可能と言われております。まして本計画地には区民や都民の財産である公有地(葬祭場・清掃事務所)が含まれておりより慎重な対応が不可欠です。
- ③ 陳情者が大きな疑問を感じる点は、全地権者から反対の意思表示をした者を除いた数字を もって賛成者とする計算方法です。
- ④ 情報が少ない為に様子見の地権者が、実は本人達の知らぬ間に一方的に法に基づく賛成者 としてカウントされ、再開発法上極めて重要な16条に基づく各種既成事実作りが粛々と 進んで行くような手法を民主的(区が推進する三位一体政策)と言えるのでしょうか。
- ⑤ このような不明朗な票の集計過程に関しての新たな明確な基準作りを強く求めます。
- ⑥ 東京都某区において再開発の際の賛成とは、実印押印による地権者の署名を求める厳格さで対応しておりますが、至極当然な事です。
- ⑦ 本計画地内のマンションに関し区の委員会で事実と異なる答弁が行われたり、事業主の事 実と異なるイメージ操作による強引な賛成者集め等々、問題行為が山積みです。
- ⑧ コロナ禍最中において上記計画進行を強行する姿勢に、賛成以外の多くの地権者と区民、 及び区が重視する三位一体政策を軽視する姿勢を強く感じざるを得ません。

(総括)

千代田区の繁栄を願う陳情者らは、下記を要望致します。

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

清掃事務所を区のものとして建設するよう求める陳情

受付年月日 令和3年6月7日

陳情者 提出者 1名

署 名 者 65名

令和3年 6月14日追加署名 81名

令和3年 6月14日追加署名 6名

令和3年 7月12日追加署名 58名

計 211名

2021年6月7日

千代田区議会議長 桜井 ただし 様



清掃事務所を区のものとして建設するよう求める陳情

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

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

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

令和3年6月8日

祖記会第52号

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。



理由:

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

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

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

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

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

ルールづくりにあたっての、ご留意いただきたい点です。

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

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

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

地権者に同意を訊ねる上で、説明しておくべきこと。

- (1)都市計画決定後は建替えが極めて困難となること、つまり、高さ7m(二 階建て相当)までの建築しか許可されないこと。
- (2) 採算計画とその前提条件及びその根拠、計画図面とその面積表
- (3) 区内再開発の先行事例に関する情報
- (4) 同意者の内容と、同意割合、集計方法 (件数の数え方、面積の集計方法、)
- (5) タダで建物が手に入るような甘い話ではなく、相当の土地を失い、共有 持ち分に変わるため、使用、収益、処分に制限や不自由さが生じること。
- (6) 固定資産税都市計画税が上がる可能性があること。
- (7)都市計画決定後、再開発法に定める合意調達が難航した場合、前にも進めず、後ろにも下がれない状態となるリスクのこと。
- (8) 工事中に相続が発生した場合、更地評価となること。
- (9) 建築コスト、テナント賃料などは、流動的で将来を見通すことが困難なため、採算計画は目論見に過ぎないこと。
- (10) 超高層ビルは、長周期地震動、長周期パルスに対する脆弱性の指摘があり、必ずしも安全ではないこと。
- (11) 超高層ビルは、メンテナンス、修繕、設備交換に要するコストが、既存建物より高価となること。
- (12) 震災時に建物内待機が求められた場合、電気、水道無く、窓も開かない 中で待機することが考えられること。
- (13) 超高層ビルの設計は、大震災時の財産的価値を担保するものではなく。 破損状況次第で、建替え撤去が必要となること。この際の費用は従来の建 物より高額が見込まれること。
- 2、そもそも、再開発は、重大な私権の制限をもたらす政策であるから、原則的には全地権者の同意を得るように指導すること。

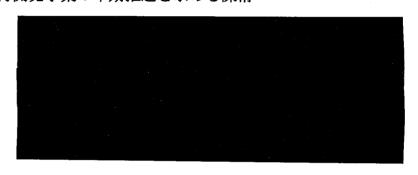
完全同意が得られなくても、公共的必要性の高さから進めようとする場合で も、地権者の8割以上は同意を得るべきこと。

- 3、都市計画決定前では、雑駁な採算計算しかできないため、地権者は判断が難 く都市計画が決まれば後戻りが難しくなります。そのことから、都市計画決 定の前に詳細の事前協議に区及び都市計画審議会は応ずるようにし、計画の根 拠となるデータの提供につとめ、サポート(費用も含めて)することが良いと思 われます。
- 4、特別の容積を与える以上、これに見合う公共性を認めるかどうかについて、 地域が納得する必要があります。

陳情書

千代田区議会議長 桜井ただし 様

外神田一丁目南部地区再開発事業の早期推進を求める陳情



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。

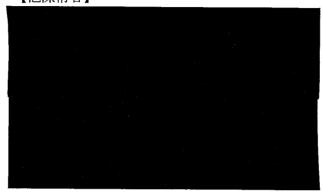
これまで準備組合の皆様と共に検討や議論を重ね、再開発推進について、多くの賛同、 ご理解を頂いております。もう今回が最後のチャンスです。一日も早い再開発の推進(都市計画決定)をよろしくお願い致します。

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】



千代田区外神田一丁目南部地区再開発事業に関する陳情

受付年月日 令和3年7月12日

陳情者 提出者 2名

陳情書

2021年7月12日

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

件名:千代田区外神田一丁目南部地区再開発事業に関する陳情



- 1. 5月17日付け、企画総務委員会で、区および事業主の説明では、既に80%以上の地権者 (区は明確に、公有地を除いた民有地に占める筆及び面積の同意率と述べております)から の同意を既に得ている、と公式に発言されましたが、現在私達が掴んでいる情報と大きく異なります。明日7月13日開催の環境まちづくり特別委員会で、区より正式な数字が公開されるようですので、なぜこの様に大きく食い違うのか、ご説明ください。
- 2. 私達の情報では、反対票だけでも面積比で30%を超え、どちらでもない、を合わせると40%ほどに達すると推測しております。反対票が10%、どんなに多くても20%を超えるとその開発は中止されるのが通例と言われる中で、この開発計画の進め方は異例であります。上記の状況下、17条の行為を強引に進めることは、行政の透明性および公平性の見地からも到底許される行為ではありません。更にいうと、前回6月15日の環境まちづくり特別委・員会の約束の通り、「民間地権者の大方の同意」が得られていない現状で17条の手続きはおやめ下さい。
- 3. 後日、反対および賛成等の開封方法および集計の仕方(分類)等に疑問が残らないよう、地 権者からの記入済み投票用紙を含め、すべて現物を委員会で公開し、全委員の皆さまで確認 頂きたく存じます。区は個人情報保護審議会の弁護士等に立会を依頼するなど、中立性を担心

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。

六番町偶数番地地区の地区計画に関する陳情書

受付年月日 令和3年8月30日

陳情者 提出者 2名

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

六番町偶数番地地区の地区計画に関する陳情書

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

記

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



以上

【添付資料】要望の理由詳細

- 1. <u>手続きの正当性</u> 六番町の将来を見据えながら重ねられてきた意見交換に基づく住民案は一定の合意形成がなされており、尊重すべきものです。
 - ① 住民案は、一部の住民によるものではなく、一定の合意形成を経て千代田区に提出されています。
 - ・ エリア内全戸投函による活動内容周知・勉強会誘致、勉強会不参加者への個別説明会などを実施しました。
 - ・ 2017年の活動開始時より、千代田区役所まちづくり課へ訪問の上(住民案提出までに7回以上)、 内容と進め方に関する定期的な報告と確認をしました。
 - ② 千代田区が事務局となったあとも住民案は十分な支持を得ています。
 - ・ 2020年2月の第3回意見交換会では、「住民案を基にした地区計画作り」が満場一致で確認されています。千代田区からの問いかけで、会場で参加者全員が賛成の挙手までしました。まちづくりニュース第6号「今後の進め方について」には「『住民有志によって提案された地区計画案の内容を基に、検討を進めるべき。』とのご意見が多数上げられました」との記載があります。
 - ・ 千代田区による全地権者対象のアンケート(2020 年 4-5 月実施)では回答者の 70.2%が「住民有 志案が良いと思う」と回答しています。
 - ③ ルール緩和の理由に挙げられる「様々なご意見」の取り扱いがこれまでの経緯を全く無視しています。
 - ・ 全地権者に対して告知された記名式アンケート結果や、意見交換会での合意事項が、実態不明の 匿名意見に覆されるのは公正性を欠く上に、非常に閉鎖的です。記名式アンケート結果や、意見 交換会での議論や合意事項を重視するべきです。新たな意見が出てくるたびに既合意事項を変 更していては、延々と何も決まらない意見聴取が続くだけで、地区計画が定まりません。
 - ・ これまでの意見交換会ではまちづくりの将来像を共有し、そのために必要な地区計画を議論してきました。しかし、ここにきて、ルール緩和の理由として「マンション建替え問題(注 1)」を耳にするようになりました。個別の問題に注意を向けすぎるあまり、本来の「この町の価値を守るための議論」が置き去りになっています。
- 2. <u>内容の妥当性</u> 六番町の個性は中層の落ち着いた町並みであり、高層マンションが連続する町並みではありません。また、区域内に学校が多いこと、日影規制がないこと、道路インフラが必ずしも十分ではないことを考慮しても抑制的なルールが必要なエリアです。また、住民案は過度に厳しいルールではありません。十分に容積消化は可能であり、開発の可能性も考慮されたものです。
 - ① 建物等の高さの最高限度
 - ・ 地区全体:住民案では町の連続性を重視し、なだらかなスカイラインを実現するための建物の高さの最高限度を設定しました。突出した高さを持つ 2 棟の建物を除き、既存の建物のほとんどは最高限度内に収まるもので、個別の敷地の自由度を過度に制限するような内容とはなっていません。千代田区たたき台の根拠として番町エリア他地区の地区計画との整合性を理由に挙げられるかもしれませんが、六番町は他地区と異なり、ほとんどの建物が中層を基調としたエリアとなっています。なお、最近建てられた二棟の高層マンション(内一棟は総合設計制度活用)は例外的な存在です。
 - ・ B地区、C地区:シミュレーション結果は、想定する建物の建蔽率、階高に大きく依存します。 区たたき台のシミュレーションでは、B地区での想定の建蔽率が約36%、C地区が約31%、階

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

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

② 地区計画の目標

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

③ 土地利用の方針

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

④ 地区整備計画

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

注1)「マンション建替問題」

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

個別事情の中でも建替えの問題だけを取り上げて、まちづくりの議論に持ち込みすぎるのは、これまで進

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

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	月日				令和	13€	年9月	1 () 目
陳情	者				提	出	者		8名
					署	名	者	7	4名
令和3	年	9月	1	4	日追	加署	署名		1名
令和3	年	9月	2	4	日追	加署	署名	1	7名
令和3	年	9月	2	4	日追	加署	署名	1	1名
令和3	年	9月	2	7	日追	加署	署名		1名
令和3	年	9月	2	7	日追	加署	署名	1	0名
令和3	年	9月	2	7	日追	加署	署名	9	7名
令和3	年	9月	2	9	日追	加署	署名		2名
令和3	年	9月	2	9	日追	加署	署名	2	2名
令和3	年	9月	3	0	日追	加署	署名	2	1名
令和3	年1	0月		8	日追	加署	署名		4名
令和3	年1	0月	2	9	日追	加署	署名	1	6名
令和3	年1	1月	1	5	日追	加署	署名		4名
令和3	年1	1月	2	9	日追	加署	署名	1	3名
令和4	年	1月	1	3	日追	加署	署名	2	0名
令和4	年	4月	1	4	日追	加署	署名	1	9名
令和4	年	5月	1	8	日追	加署	署名	1	0名
令和4	年	7月	2	5	日追	加署	署名		5名
						計	;	3 5	5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



《陳情の要旨》

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

《経緯及び理由》

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

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

① 2項 資金概要を提出すること

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

ない内容と思われます。

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

② 4項 民間権利者の大方の同意を得ること

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

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

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

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

以上

(添付資料7部)

陳情審査 参考資料 令和3年7月13日

環境・まちづくり特別委員会(令和3年6月15日)

【法 17 条手続きに入るための条件】

- 1. 権利者に対する意向調査を実施すること。また、意向調査にあたっては法 16 条手続きを通して全員に回答を求めるようなやり方をすること。
- 2. 資金の概要を法 17条手続きに入る前に出すこと。
- 3. 委員のみに、地権者の賛否に関する地図分布、地積、賛否のパーセンテージを提示すること。
- 4. 権利者の大方の同意がなければ、法17条の手続きには進まないこと。
- 5. 清掃事務所の計画については、位置を含めて既存の計画にはこだわらず、現場の同意も確認をして進めること。特に清掃事務所の計画については、計画、建物の計画等を検討するために、改めてエビデンスを出すこと。

■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

	金額 割合 (億円) (%)	3 2	37 4	135 16	600 70	50	854 100
事業費	項目	事業計画作成費(現況測量、現況調査、現況評価、基本設計、資金計画作成等)、地盤調査費、建築設計費、権利変換計画作成費	建物除却費、整地費	法91条補償…転出者への従前資産相当額の補償 法97条補償…明渡に伴う通常損失補償	建物整備、広場、公共施設整備	事務局運営、業務委託費、金利、公租公課等	
		調查設計計画費	土地整備費	補償費	工事費	事務費	本

※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

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

かる心事が	+	货	建	物	首 I	財産表価格 (円)	
	地番	地積 (㎡)	家屋番号	面積 (㎡)	北	建物	合計
①千代田灣掃事務所	35番3	(使用貸借)	-	1,909.09		85,583,583	85,583,583
多工作田市 中国	35番1	58.97	って来っ	75 750 F	EE9 617 737	341 478 467	000 071 107
	35番2	106.7	7里(6	+C. /CO/T	330,014,734	741,420,402	+61'1+0'00¢
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
の川沿いで布装	40番4の一部	E6 10			180 463 600		180 463 600
(中)	41番3の一部				060,607,601	 	060,007,601
⑤区道		630.91			-		-
合計		1,088.37		4,237.14			

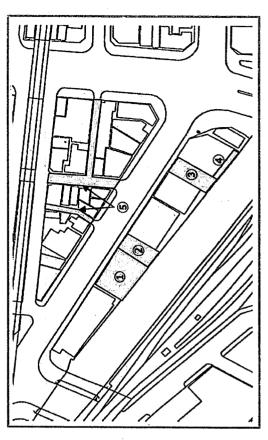
■概略権利変換イメージ

取得可能面積	約1,650㎡	約1,640㎡
9 •		
,施設名等		
· ·	万世会館	清掃事務所

100
18
E
6
4Đ
引
Ŕ
W
J
\sim
ιξ Χ
悉
PAI
账
器
器
蘣
ē
E
416
垂
噐
#
茅
光
滅
*
×

※取得可能面積は、区専有部分を示すものであり、共有部分は含まない。

※権利変換後は、所有権が共有に属する土地となる。



添付資料4

添付資料5

- 〇岩田委員 関連。
- ○桜井委員長 ちょっと話……
- ○岩田委員 あ、すみません。
- ○桜井委員長 答えてもらってからということで。執行機関。
- ○神原神田地域まちづくり担当課長 現在の地権者の状況ということで、ちょっと、国、東京都、区というのを除いて、民間で、今、地権者のほうが31件ございます。31件というか31筆ですね、ございまして、そのうち、準備組合に加入している方々が25です。このほかに、地権者数は31でございますけれども、開発といいますか、都市計画の手続に進めていくことに同意されている方は26ということで、準備組合の加入者数を上回っているというふうに聞いてございます。
- ○桜井委員長 はい。

それ以外については、次回でいいですか、小枝さん。

- ○小枝委員 そうですね。
- ○桜井委員長 いいか。
- ○小枝委員 その……
- ○桜井委員長 いいですか。
- ○小枝委員 はい。
- ○桜井委員長で、岩田さん、今の項目と同じ項目の中での関連ということね。
- ○岩田委員 そうです。
- ○桜井委員長 はい。

岩田委員、どうぞ。

- ○岩田委員 この開発の部分で、たくさん土地を持っている人、少なくしか持っていない人、たくさん持っている人上位5件ぐらいですね、例えば、何%で、上位5件というのがあるじゃないですか。何%持っている、何%持っている。それは全員同意しているのかどうか。そして、それぞれの持分なんかも、宿題でお願いします。
- ○神原神田地域まちづくり担当課長 はい。整理して、準備させていただきます。
- ○桜井委員長 はい。

よろしいですね。

[「はい」と呼ぶ者あり]

○桜井委員長 はい。質疑を終了します。

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

[「はい」と呼ぶ者あり]

Copyright © Chiyoda City, All rights reserved.

| 環境まちづくり部資料3-3 | 令和3年7月30日

区分所有建物の建替えについて (1/2)

○区分所有建築物の建替えの場合(建物の区分所有等に関する法律)

● 建替え決議(5分の4以上の合意により建替えが可能)

(建替元決議) 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、建物を取り壊じ、かつ、当該建物の敷地若じくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若じくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議(以下「建替え決議」という。)をすることができる。

○市街地再開発事業による建替えの場合(都市再開発法)

OUDBANET 以外的局部可含少区用进度到更多数项

阿里斯斯里的形式 (全体30条の2以上の合意一覧第2/2)

(組合員) 法第20条

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

※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。

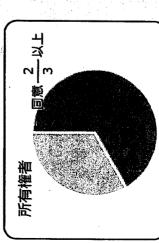
[住宅団地の場合] (法第20条ただし書)

一筆共有の敷地で再開発事業を行う場合、各共有番が1人の組合員となる。

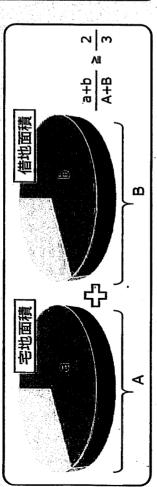
区分所有建物の建替えについて(2/2)

○市街地再開発事業による建替えの場合(都市再開発法)

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







(宅地の所有者及び借地権者の同憲) 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地称有する宅地の地積又は同

(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、<u>その認可をしなければならない。</u>

- 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。

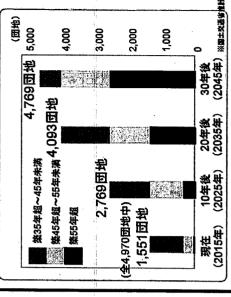
四 当該第一種市街地再開発事業を遂行するために必要な経済的基礎及びごれを的確に遂行する ために必要なその他の能力が十分でないこと。

共有地における組合員算定方法の合理化 都市再開発法の改正について

現状と背景

- 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 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。 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 <u>者全員が一人の組合員とみなされてしまう</u>ため、民法の全員合意の原則が働 いてしまい、合意形成が困難となることが課題。
- を改正する法律案1<u>の衆・参国交委附帯決議、規制改革実施計画(平成27年6</u> 〇 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 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 ハて検討をするよう指摘。

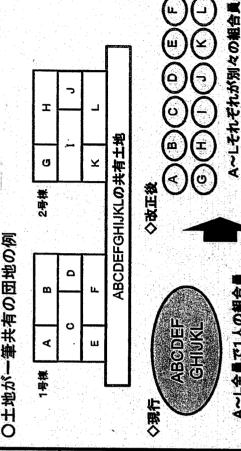
全国の築35年超の住宅団地の増加見込み

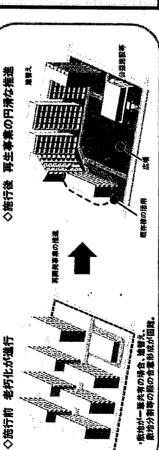


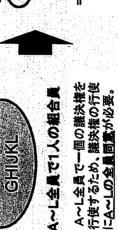
※東京都の昭和58年以前建設の住宅団地については 285団地中275団地が敷地全体を共有。

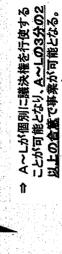
改正の概要

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









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

この5点ですけれども、皆様のご意見をお伺いいたします。

- ○○岩田委員 4番で、大方でなければって、そこから読まれましたけれども、「民間地権者の地積及び同意者の」というのは入らないんですか。
- ○小林たかや委員長 それについては、当然、民間地権者の地積と権利者の同意を入れて の意味でございます。

嶋崎委員。

〇嶋崎委員 委員長の下で、正副でまとめていただいたと思うんですけれども、5点目の清掃事務所の計画、これは、小枝副委員長からも後ほどご提案もあるやに聞いていますけれども、僕はその前に、今、職員の皆さんといろいろと、今、協議が進んでいると、進めているというふうに聞いています。やはり、職員の皆さんが、これなら何とかいけるだろうというご納得を頂いたところで、一番大事にしていただきたいのは、職員の皆さんの職場なんで、その職員の皆さんの意見をしっかりと受け止めながら、進んでもらいたいなというふうに思うんで、そこら辺の状況も含めて、どうなっているんでしょう。

〇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。

〇嶋崎委員 まあ、それは当然だよね。ただ、今までそういうコミュニケーションが取れていなかったとか、そういうことが明らかになったわけじゃないですか。そういうことが一つ一つ、やっぱり歯車が狂っていっちゃうことになるんだから、そこはきちっと、今、部長に答弁いただいたけれども、本当に職員の皆さんね、大変なんだよ。そこは十二分に配慮にも配慮していただいて、今後の進め方については、そういうふうなことでやっていただきたいと思うんで、とにかく丁寧にも丁寧にやってくださいよ。よろしくお願いしますよ。いいですか。

〇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。

〇小林たかや委員長 はい。

ほかに。

〇木村委員 二つほど、伺いたいと思います。

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

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

環境・まちづくり特別委員会 送付4-2

外神田一丁目再開発の速やかな都市計画決定を求める陳情

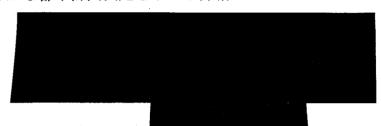
受付年月日 令和4年2月25日

陳情者 提出者 1名

陳情書

千代田区議会議長 桜井ただし 様

外神田一丁目再開発の速やかな都市計画決定を求める陳情



1. まちづくりの経緯

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

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

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

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

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

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

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

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

2. 地権者代表 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。

千代田区はなぜ「秋葉原」の顔でもある外神田一丁目南部地区の再開発に消極的なのでしょうか? 今までの「秋葉原」は時代の最先端を行くサブカルチャーの聖地として、とても賑わっていました。 しかし昨今、準風俗化の進行と治安の悪化により「ぼったくりの聖地」とまで酷評され、駅前及び 中央通り角の一等地は、空き物件のままゴーストタウン化しています。

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

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

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

それだけは絶対阻止しなければならず、再開発が唯一の望みでもあります。

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

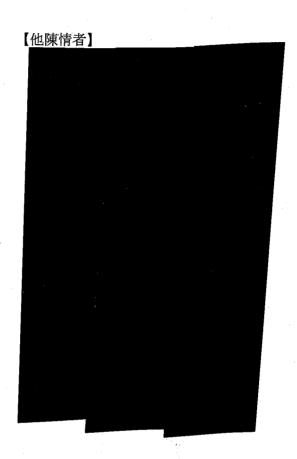
3. 再開発資金計画について

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

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

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

2022年2月25日





環境・まちづくり特別委員会 送付4-3

外神田のしゃれた街並み条例の指定は保留、見直しをお願いいたします。

受付年月日 令和4年3月7日

陳 情 者 提 出 者 2名

署 名 者 4 名

令和4年 3月 8日追加署名 6名

令和4年 4月 5日追加署名 134名

令和4年 4月25日追加署名 16名

令和4年 5月19日追加署名 7名

令和4年 5月20日追加署名 7名

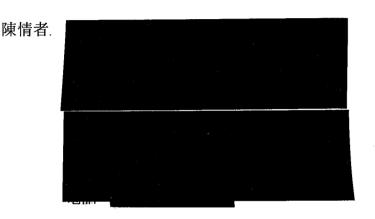
令和4年 6月10日追加署名 8名

計 184名

千代田区議会御中

議長桜井ただレ様

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。



理由:

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

ところが、その後すぐに手続きが始まった都市計画では、共同化を強制する内容となっておりました。

しゃれまち条例の指定が、地権者の私権制限を伴う都市計画に直結してしまっております。

それであれば、指定の前に地権者や地元の厳密な意思確認が必要と考えられます。

区はどの会議で、地権者や地域の合意の確証を得たのか、あるいは、合意は不要とお考えなのかを確認してください。

また、都に、区から合意形成についてどのような説明があったか、確認してください。

指定後、区アンケートでは、再開発の同意率は5割台でした。

それであれば、地権者の合意は不十分であったと考えられます。

地域の理解も、十分とは考えられません。

都にこれら現在の状況を説明して、保留、見直ししてくださるようお願いいたします。



東京都知事
小池 百合子 殿



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、德山

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

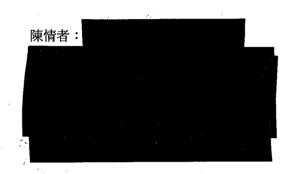
計 9名

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



「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

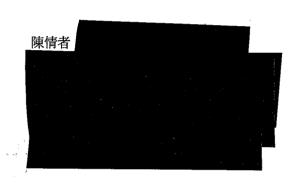
計 9名

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



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

記

1. 調査内容について

- ① 本件再開発計画事業における、メリットとデメリットを明らかにし、地域住民、地域営業者(借家人)、地域就業者、地域就学者等へ丁寧にわかりやすく説明し理解を聞くようにお願いします。
- ② 区道を廃止し、再開発ビルの敷地へ変換することを、地域住民、地域営業者(借家人)、地域就業者、地域就学者、更に区道の使用者へも充分に説明し意向を聞くようにお願いします。

2. 調査範囲について

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

以上



環境・まちづくり特別委員会 送付4-9

外一再開発、法17条手続き検討前のご調査ご議論を求める陳情

受付年月日 令和4年6月30日

陳情者 提出者 1名

署名者 6名

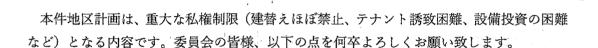
計 7名

陳情書

2022年6月30日

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

外一再開発、法17条手続き検討前のご調査ご議論を求める陳情



1、「大方の合意」について

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

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

2, 国、都、区の土地を、同意として加算することについて

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

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

3, その他

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

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

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

4年 6.30

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

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ても憤慨しています。

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

審議多数決にて、都市計画を早期決定して頂きたくどうぞ宜しくお願い致します。

以上



環境・まちづくり特別委員会 送付4-18

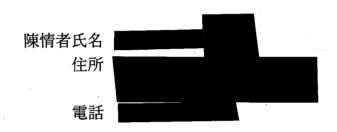
外神田一丁目南部地区再開発中止を求める陳情

受付年月日 令和4年 8月 2日

陳情者 提出者 1名

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



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

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

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

以上

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16日

陳情者 提出者 1名

陳情

2023年1月16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

> > 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?」 聞いている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ると思います。
- 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、なぜき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

九段南一丁目地区まちづくりガイドライン(素案)に係る パブリックコメント実施結果について

1 パブリックコメントの概要

- (1)募集期間 令和5年1月10日(火)から1月24日(火)まで
- (2) 募集方法 ホームページ、直接持参、郵送、ファクス、電子メール
- (3)周知方法 広報千代田12月20日号掲載、区ホームページ、 区役所2階区政情報コーナー、各出張所

2 素案への意見者数

区分	在住者	区内事業所	在勤者	利害関係者	計
パブリックコメント	9人	2人	1人	0人	1 2人

3 素案への意見数

区分	パブリックコメント
5. 注目すべき視点・項目	1 件
6. ガイドラインにおけるまちづくり指針	3件
8. 参考	3件
その他	20件
計	2 7件

No	該当項目 (該当ページ)	意見提出者の区分	意見内容	区の考え方
1	5. 注目すべ き 視 点・項 目 (P5)		当該地域は標高が低く浸水には強くないと思われるので、災害時の拠点とするためには浸水に対してどのような対策案があるのかと、当該地域の災害時に向けた防災組織の作り方・在り方を記載してほしい。(千代田区各所で同時に災害が発生したとき、当該地域の多数の被災者を誰がどうやって誘導・ケアするのか。)	12 ページの「5)環境に配慮した安全で安心なまちづくり」において、帰宅困難者受け
2	6. ガイドラ インにおける まちづくり指 針 (P6)	1.区内に住所を有 する方	〈基本構想での方針・キーワード〉で記載している「駅前広場、オープンスペース、地下鉄快適アクセス」は重要であるが、どこも高層ビルと広場の似たようなデザインの町が出来上がっていて、町の個性がない。しかもテナントの商業施設もほぼどこも同じである。新たな街が「金太郎あめ」である。そこで空間、防災等に留意しつつ、もっと個性的な町づくりを案にしてほしい。	ご意見として承り、今後のまちづくりの参考にさせていただきます。 また、まちづくり指針でもお示ししているとおり、九段下ならではの歴史・文化の継承や 皇居や日本橋川等に近接した地区の特性を活かしたまちづくりを進められるように計 画の熟度を上げていく段階で指導していきます。
3	6. ガイドラ インにおける まちづくり指 針 (P8、11、1 3)		千代田区では高齢者が年少者に比べて多数であり、オープンスペースが高齢者にどのように配慮されているのかを計画に明記してほしい。	具体的な計画内容につきましては、基本構想やガイドライン等に基づいて計画の熟度を上げていく段階で事業者が計画することになりますので、今後然るべきタイミングで事業者より対象地区及び近隣住民向けの説明会等を開催するように指導していきます。
4	6. ガイドラ インにおける まちづくり指 針 (P8)	1.区内に住所を有 する方	駅前に必要な交通機能として次世代交通施設を挙げられているところ、特定小型原動機付自転車について改正道路交通法の施行予定期日の方針が定まったことを踏まえ、その有用性についての実証を行うことが望ましいと考える。その際は、駅前に加えて公開空地や道路上の歩道等をポートの場所として如何に活用できるかを合わせて検証することが、回遊性の高いネットワーク形成に必要であると思われる。また、区民にとって移動の選択肢を増やすべく、一定の実績を有する事業者に対してはシェアサイクル事業への参加をさせるべきであると考える。	回遊性の高いネットワーク形成を実現していくために、計画の熟度を上げていく際には、ご意見でいただいたような検証等も含めて、具体的な検討が必要になるかと思います。具体のご提案については今後のまちづくりの参考にさせていただきます。

			へりがいっている。一つでは、一つでは、一つでは、一つでは、一つでは、一つでは、一つでは、一つでは、	, c, j
5	8. 参考 (P16)	1.区内に住所を有する方	九段生涯学習館、区営住宅、区道等の財産が民間と共同開発した場合、 どうなるのかと補助金を出すのであればその概算金額を明記して欲しい。 (再開発によるメリットだけではなくデメリットも記載し検討の対象とすべきで ある。)	管部署とも機能更新に向けた調整・検討を開始しているところです。具体的な内容に
6	8. 参考 (P16)	1.区内に住所を有 する方	九段生涯学習館を移転するのか、再開発ビルに組み込むのか、計画段階ではあらゆる選択肢を利用者にも示し、意見を求めてほしい。区営住宅も同様にお願いしたい。	
7	8. 参考 (P16)	1.区内に住所を有する方(他 2名)	・「区の施設の老朽化」で更新を検討して、再開発に組み込む計画だと思うが、区民の貴重な財産であるものを現世代だけの判断で開発事業に組み込まれれば、再構築も独自に行えない。コロナ禍以降生活環境も変わり、建築費用も暴騰し事務所需要も減っている。住み続けられる千代田区を目指すべき区行政が今からリノベーションを図る時期だと思う。・p16 に地区内の区有施設(九段生涯学習館と区営住宅)が参考として書いてある。そして一番下に「区有施設が更新時期を迎えているが、単独での建て替えが困難なため、再開発事業への参画を見据えて、今後検討を行っていく」とあるが、これが実は本音であり、このガイドラインの本当の目的ではないのか。誰が更新時期と決めたのか? 再開発に供するとは、今ある区民の土地の大部分を売却して建物の建設費にあてるということである。SDGs 時代には、リノベーションを区が率先して進めるべきではないか。新築幻想、建て替え主義は、今や批判の対象である。50 年を経た建物を現代の技術で補修し、改修による区有施設の持続を強く求める。・区有施設(九段生涯学習館と区営住宅)の建て替えを再開発事業の参画を見据えてとありますが区有施設は昭和55年竣工で43年しか経過していない。公共施設を60年持たせるという長寿命化計画を考えれば建て替えの必要はない。	一方で当地区の北街区については、再開発準備組合が設立されており、再開発の機運が高まっているという状況もございますので、そのような状況も踏まえて区有施設のあり方や更新の方針などについて検討を深めていきます。

8	その他	2.区内に事務所ま	街づくりのガイドラインには全面的に賛成である。	ガイドラインに対する賛同のご意見として受け止めさせていただきます。
		たは事業所を有す	環境・防災・景観・歴史文化等、街づくりにおいて考慮されるべき観点が多角	今後、計画が具体化していく際には、事業者とも連携してガイドライン(素案)でお示
		る個人および法人	的に網羅されている、良いガイドラインと感じる。	ししたまちづくり指針の実現を目指していきます。
		その他の団体	また、「九段下駅前」「日本武道館と目と鼻の先」「千代田区役所等官公庁	
			の最寄り駅、近接地」という立地という街区の特色・強みを活かし、まちの顔と	
			しての賑わいと回遊性、歴史や文化との両立を目指すというコンセプトも、適	
			切であると感じる。	
9	その他	1.区内に住所を有	以前から図書館に寄った帰りには子供とくだんこどもひろばに寄っていまし	子どもが遊べる空間が不足している点については、ガイドラインの対象地区のみだけ
		する方	たが、閉鎖となり九段下周辺の児童公園が無くなってしまった。北の丸公園	でなく九段下エリアとしての課題であると認識しております。いただいたご意見につい
			にも遊具は無いですし、九段南一丁目の空き地に新しく常設の児童公園を	ては庁内でも共有し、今後の施策の参考にさせていただきます。
			作ってほしい。	
10	その他	1.区内に住所を有	日常生活で利用できる、食品スーパーや商業施設(物販・スポーツジム)	ご意見として承り、具体のご提案については今後のまちづくりの参考にさせていただ
		する方	や飲食店の提供をお願いしたい。	きます。
11	その他	1.区内に住所を有	千代田区人口は今後増加するとの推計であるが、東京都は 2070 年に人	建築物個別の収容人数や活用方針については、事業者によるところとなりますの
		する方	口が 1,000 万人を割るとの推計がある。(より早く減少するとも考えられてい	で、区としては、2 ページにお示ししている課題の解決や上位計画の実現等に向けて
			る)都全体の人口減少を考えると、現在より多くの人を収容できる建築物が	お示ししたまちづくり指針に沿った計画が進むよう指導していきます。また、建築計画
			建つならばなぜ今必要なのかという数的理由と50年後の人口減少下におい	についても、事業者より対象地区及び近隣住民向けの説明会等を開催するように指
			ての当該地域の建物の活用方針を明記して欲しい。	導していきます。
12	その他	1.区内に住所を有する方	公開空地の整備やますます進む東京一極集中に備えた道路拡張をお願いしたい。駅直結の広場については、交流スペースと緊急時の地下排水口	東京都が進めている内堀通りの拡幅整備等とも連携し、駅を中心としたネットワーク 形成や地区一体となった駅前交通結節拠点の形成を目指していきます。具体のご提
			(水だめ)も兼ねるようなものをお願いしたい。	案については今後のまちづくりの参考にさせていただきます。
13	その他	1.区内に住所を有		具体的な計画内容につきましては、今後、基本構想やガイドライン等に基づいて計
		する方	行い、周辺住民や周辺在勤者が意見を表明できる機会を確保して欲しい。	画の熟度を上げていく段階で計画することになりますので、事業者より対象地区及び
				近隣住民向けの説明会等を開催するように指導していきます。
				区としても、今後まちづくりの考え方や具体的な都市計画の内容などについて説明
				していきます。

14	その他	1.区内に住所を有 する方	超高層ビルを建てる場合、九段南一丁目だけでなく九段北一丁目の住民にも同等の広報を行ってほしい。とりわけ、北の丸スクエア高層階の住民には特に配慮してほしい。	
15	その他	1.区内に住所を有する方(他 1名)	超高層ビルを建てる場合、今も強烈な九段下交差点のビル風がより強くなると予想できるため、バリアフリーのため十分広い地下通路を建設し、あるいはビル間に渡り廊下を設置し、人の導線と風の導線を分けてほしい。 周辺の北の丸スクエア 112m、九段会館テラス 75m、九段第三合同庁舎は 104m(通信鉄塔含み 150m)により九段下交差点は強風が吹くことで知られている。さらなる風害を呼ぶ計画には反対する。	と考えておりますので今後、基本構想やガイドライン等に基づいて計画の熟度を上げ ていく段階で事業者に対して指導していきます。
16	その他	1.区内に住所を有 する方	九段南一丁目地区のまちづくりについて、区と住民が直接意見交換してほ しい。	今後まちづくりの考え方や具体的な都市計画の内容などについて、然るべきタイミ ングで説明していきます。
17	その他	1.区内に住所を有 する方	エレベーターのある 6 番出口付近に民間喫煙所の排気口があり、九段下 交差点まで副流煙が広がっています。再開発ビルに喫煙所が設置される場合、法令の基準はもちろん、周辺環境にも配慮した排煙設備が設けられるよう管理監督してほしい。	
18	その他	1.区内に住所を有 する方	オフィスビルを建てるとしても、5F ぐらいまでをショッピングフロアとし、飲食店を多く誘致してほしい。日本武道館では平日の夜にも大型イベントが行われることがあるため、平日昼間に滞在して楽しめる空間があると喜ばれると思う。	いては課題として認識しており、今後、基本構想やガイドライン等に基づいて計画の熟
19	その他	1.区内に住所を有する方	街の継続性・地域の結びつき(祭りや子供縁日など)を考えてほしい。 街を継続・持続し、発展させていくのは、今の子供たちで、健やかに成長した若者がバリエーションに富んだ発想を生むため、子供の視点を一番に考えた街づくりを目指すべきと思う。子供が健康で意欲的に学問や運動に勤しむ環境が何よりも大切と思う。こども園や学童保育、文芸クラブの施設が有り子育てをしやすい街を望み、大人よりも子供がたくさん集まる街にして欲しい。またその為には、大人も健康でなくてはならないため、公共のスポーツジム・プールが有れば健康増進につながると思う。 ガイドラインは、防災・環境・景観等について細部まで検討されておりますが、誰のための街づくりかが霞んでいる感じがする。賑わいや憩いの場所は、猥雑と紙一重である。四季の移り変わりを感じられ、風紀乱れることのない「文化・芸術・音楽」の街づくりを目指して欲しい。	また、いただいたご意見のとおり、街の継続性や地域の結びつき、次世代に対する 視点も重要であると考えておりますので、具体のご提案については今後のまちづくりの 参考にさせていただきます。

		ローじにひりっ	「竹川」「プラポネに対することが、「「「大」」	/L/J
20	その他	1.区内に住所を有	九段南一丁目地区まちづくりガイドライン(素案 p.6〈整備指針内容〉につい	ガイドライン(素案)でお示ししたまちづくり指針の実現を目指していく一方で、ご意見
		する方	て武道館等のイベント開催時に来訪者を受入れるような滞留空間がない」、	をいただいたとおり、騒音などの起こりうる弊害についても想定していく必要があると考
			「九段下駅の顔となるような駅前広場がない」ということで人が集まることが	えております。対応策についても、今後事業者側や施設側とも連携しながら検討してい
			できる広場を創出する計画案であるが、九段北一丁目の住民として危惧す	きたいと考えています。
			る点がある。九段北一丁目は九段南一丁目と靖国通りを挟んで隣接してお	
			り、人が集まることによる騒音が生活に少なからず影響するのではないかと	
			いうことで、実際にかつて日本テレビのイベントが武道館で開催されていた際	
			に人が夜通し九段下駅周辺に留まり、その騒ぎに悩まされることがあった。	
			九段北一丁目には長年居住する住民もいるし、分譲、賃貸マンションの住人	
			も多い地域である。区外の来訪者を重視するのではなく、千代田区に住む人	
			の暮らしを守る視点を大事にしていただきたい。仮に、人が集まることによっ	
			て騒音などの問題が起きた時、区はどう対応してくださるのでしょうか。	
21	その他	1.区内に住所を有	鎌倉橋にある千代田区のスポーツセンターを移転させこのまちづくり計画	いただいたご意見については、所管する部署に共有させていただくとともに、今後の
		する方	に入れていただきたい。	まちづくりの参考とさせていただきます。
			現在のスポーツセンターは住民が利用しにくい場所にあるとともに、老朽	また、スポーツセンターはもとより、既存の九段生涯学習館や区営住宅等の区有施
			化で建て替えの時期でもあるかと思う。九段下駅に隣接し、区役所にも近い	設のあり方や整備方針等について庁内でも検討を深めていきたいと考えています。
			計画地に移せば利用者も増えることと思う。高齢になってからのかがやきな	
			どでのサポートも大切ですが、早いうちからの体力づくりの取り組みが住民の	
			健康につながり、介護や医療の負担を軽減することにもなると思う。また、ス	
			ポーツセンターをこの場所にもってくることで子どもが体を動かす場所の提	
			供にもなると思う。	
	l .	1	ı	1

	1段用一]	日地区まりつ	くりカイトフイン系系に対するこ息見の概要と凶の考え	え力
22	その他			ゼロカーボンや、カーボンマイナスに向けた建築物に対する取組として、千代田区では、中間様以上の建築物の新築などにある。
		する方(他 2名)		では、一定規模以上の建築物の新築を行う事業者に対し、「千代田区建築物環境計
			性があるこの計画はビルから排出される CO2 でゼロカーボンを実現すること	
			は出来るのか。	当地区内での建築計画が本制度の対象となる場合には、計画の段階に合わせて建築
				物の CO2 削減や環境への配慮などの適切な指導を行うとともに、敷地内の緑化等に
			一ボンマイナス、ヒートアイランド対策と表記されているが、この地で再開発	よるヒートアイランド対策の取組についても誘導を図ります。
			を行えば皇居を中心とした街区を流れる風の流れを、3本の高層建築が阻	
			害して内陸区のヒートアイランドを助長する計画である。東京全体を考えな	
			い自区だけの計画だ。	
			・この場所は最も建ててはいけない場所である。p5 に1.ゼロエミッション、2.	
			カーボンマイナス、3.ヒートアイランド対策とあるが、それらを真剣に考えるの	
			であれば、この敷地で再開発は、やってはいけない。それを進めるためのガ	
			イドライン策定には反対である。東京湾からやってきた風が皇居でさらに冷	
			やされ、北の丸公園を通り、この敷地を通過して、涼しい風が文京区、北区を	
			経て埼玉方面に向かうのである。ここに 170m の、30 階から 40 階のビルを 3	
			本建てたらどうなるか。風の道をふさぐ壁になって、内陸部のヒートアイランド	
			は進む。まったく愚の骨頂、時代遅れの計画(ガイドライン)である。それを推	
			進する千代田区の後進性、知見のなさ、レベルの低さを、大いに恥じ、反省	
			すべきである。	

	した人门	」日地区のウン	ハンガイドノイン未来に対するに思えい例女に色い方。	
23	その他	1.区内に住所を有	・環境にとって建物の高さは大変重要であるがその高さについて14ページに	ご意見を踏まえて、建物高さを170m以下の範囲とする旨を 13 ページの整備指針
		する方(他 2名)	至ってやっと記載されており見逃してしまいそうな小さい文字で記されている	内容に追記しました。
			のみである。高層ビル建設はゼロカーボンちよだと相反した計画なので高さ	
			を明記すると反対される可能性が高く意図的に高さの記載を控えているとし	
			か思えない。	
			・建築される建物の高さは重要な事ですが、170mの計画も有るようである	
			が、16ページ中14ページの一か所小さな字で出ているが、見落とす事もあ	
			る。千代田区の見識に疑問を感じると同時に、この策定に関わった方の論理	
			を知りたい。	
			•そもそも建物の高さをどうするかが重要な問題であり、大きな関心事になる	
			と思われるが、170mという数字は、全 16 ページ中、14 ページになって一段	
			小さい字でやっと出てくる。詐欺商法のようなやり方だ。千代田区の見識を疑	
			う。また、策定に都市計画家が入っているとしたら、専門家の倫理が問われ	
			る。その専門家の名前を明らかにし、批評の対象にすべきだ。	
24	その他	1.区内に住所を有	緑化歩道が出来ます、インフラを整備します、といった良いことばかりをき	地区周辺においては、東京都による道路事業にて内堀通りの歩道拡幅整備が予定
		する方	れいな絵入りで見せているがこの計画により流入人口が増加し九段下の地	されております。
			下鉄は溢れかえらないのか、歩道は2mのところもあり安全性は担保出来る	地区内において計画の熟度を上げていく段階で、歩道と一体となった歩道状空地や
			のかについて何の記載もないことに疑問を感じる。	歩行者通路などによる歩行者空間の拡充整備を図るよう、基本構想やガイドライン等
				の上位計画に基づいた誘導を行います。
				また、地下鉄利用者の増加やそれによる周辺道路等への影響についても、交通量
				算定の基準等に基づき指導していきます。
25	その他	1.区内に住所を有	コロナでオンライン化が進みオフィスはスペース縮小、地方分散型になっ	容積率については、今後計画の熟度を上げていく段階で、千代田区の上位計画の
20		する方	ている。コロナ終息後、世の中の移り変わりを検討した上で容積、高さを考え	
		7 (0/)	て計画を練り直すことにしてほしい。	内谷C計画内谷の金百圧を総合的に刨来した工で、適切な谷慎率を定める了たで す。
				᠈。 建物の高さについては、東京都景観計画や千代田区景観まちづくり計画等の上位
				・ 建物の高さについては、米水部泉観計画ですべ田色泉観なりつくが1画等の工品 計画に基づき、周辺との調和にも配慮した計画となるよう建物計画の誘導を図ります。

		ロジーのファ	、//3 ロットグルネーバン ひこんがい 例文に座り行	, , ,
26	その他	1.区内に住所を有	・P3 では九段駅前広場と駅のつながりを整備すると表記されているが、建築	九段下駅前の現状の課題である、駅利用者等の滞留空間の不足やバリアフリー動
		する方(他 1名)	全体では 5,000~6,000 人の新規の人の流れが発生すると予想されるが、そ	線の視認性などの改善を図ることをまちづくりの方針とし、地区内の建物計画を通じて
			の整備が地域貢献なのかに疑問ある。実態に沿った資料を作り公表すべき	整備の誘導を図ります。
			である。	また、地区内において今後計画の熟度を上げていく段階で、計画による周辺道路等
			・p3 で、九段駅前広場や駅とのつながりを整備することを声高に言っている	への影響がないように、交通量算定の基準等に基づき指導していきます。
			が、170m のビルが建てば、1 本 2000 人としても、6000 人が行き交うように	
			なる。そのための安全性を考えれば広場や通路の整備は当然のことである	
			ので、特別に貢献があるとは言えない。にぎわいを言う前に、どれだけ人流	
			が増えるのか、明記すべきである。	
27	その他	1.区内に住所を有	p3 に水と緑のネットワークとあるが、街区(ビル)と街区(ビル)の間は p14 に	P.14 の壁面の位置の制限については、建物位置を示したものではなく、建物間の距
		する方	よれば 2m~10m。170m あるビルの谷間のような存在であり、風の通り道に	
		7 073	はならない。ビルとビルの間に、植栽しても大きく育つことはないし、水と緑の	実際の建物計画においては、建物間距離の確保について歩行者動線や滞留空間
			ネットワークと呼べる存在にはならないであろう。ここに大きな欺瞞がある。	等が十分に確保できるように誘導を図ります。
			インドン・ノこれの行任にはならないであった。ここに入さる衆の間がある。	水と緑のネットワークについては、皇居や日本橋川との調和を図るため、建物間だ
				・
				しています。
				CC (0.4)

環境まちづくり部資料1-3 令 和 5 年 2 月 2 8 日

『九段南一丁目地区まちづくりガイドライン』

令和5年2月

九段南一丁目地区まちづくり勉強会 千代田区

目次

- 1. ガイドラインとは
- 2. 対象地区の特色と課題と主な上位計画
- 3. 九段南一丁目地区まちづくり基本構想 (令和3年6月策定)
- 4. まちづくりの目標・方向性
- 5. 注目すべき視点・項目
- 6. ガイドラインにおけるまちづくり指針
 - 1) まちの"顔"となるゲート空間づくり
 - 2)拠点と周辺のまちを繋ぐ快適な歩行者空間と回遊性の高いネットワーク形成
 - 3) 水と緑が連続する風格と潤いのあるまちづくり
 - 4) 歴史・文化を継承する親しみのあるまちづくり
 - 5) 環境に配慮した安全で安心なまちづくり
 - 6) 拠点に相応しい景観の形成
- 7. まちづくり指針を踏まえた整備イメージ
- 8. 参考
 - ・地区内における区有施設概要
 - ・区道の廃道方針

1. ガイドラインとは

目的と位置づけ

『九段南一丁目地区まちづくりガイドライン』(令和5年2月)は、「九段南一丁目地区まちづくり基本構想:令和3年6月改定(以下、基本構想)」及び「九段下・竹橋エリアまちづくり基本方針:令和4年10月改定(以下、基本方針)」に基づき、九段南一丁目地区においてまちづくりや建築・開発等を地区全体で計画的に進める際の「手引き」となる指針です。

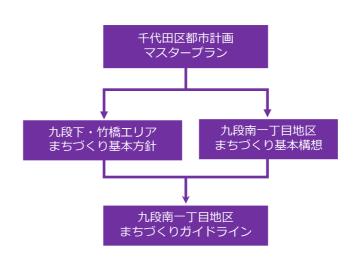
基本構想は、九段南一丁目地区のまちづくりの方向性等について検討の上、取りまとめられた構想です。

また、基本方針では、九段下から竹橋エリアにおける駅を中心としたネットワークや回遊性の向上、立地特性や周辺環境を活かした基盤や施設の整備方針を示しています。

現在、九段南一丁目地区の一部でまちづくりの検討が進められていますが、将来にわたって地域の課題解決や、基本構想及び基本方針で目指されているまちづくりの方針を各街区を通じて実現するため、今後、対象地区においてまちづくりが進められる際には、このガイドラインに基づいて取り組んでいく必要があります。

※このガイドラインは、地区における新たな事業の検討の深度及び実現に向けた関係機関との調整があった時点で、必要に応じて内容の反映・更新・改善を行うものとします。

上位計画位置づけのイメージ



ガイドラインの対象地区



2. 対象地区の特色と課題と主な上位計画

(1)地区の特色

● 高い利便性

・地区内にある九段下駅は、東京メトロ東西線・半蔵門線、都営新宿線の3線 が乗り入れ、都内の地下鉄アクセスの主要な結節点として機能している。

● 周辺の自然環境

・牛ヶ淵、清水濠、日本橋川といった水辺空間や、北の丸公園の緑地空間に近接している。

● 歴史文化資源

・地区内には戦争体験を伝えるしょうけい館、周辺には昭和館、武道館、靖 国神社、築土神社等の地区固有の歴史文化が存在する。

● 行政機能の集積

• 地区周辺には千代田区役所、千代田図書館、高齢者総合サポートセンター、 東京法務局、麹町税務署といった多様な行政機能が集積している。地区内に は地域のコミュニティ活動を支援する施設として九段生涯学習館がある。

● 周辺の動向

・環状第1号線(内堀通り)の整備事業が進行している。

• 骨格的な緑と水辺を形成する内 濠に隣接する

(2)地区の課題

● 建物の経年化

- ・ 築年数30年以上の建物が多い。
- 耐震化された建物もあるが、耐震性に不安がある建物がある。

● 細分化された敷地

- 地区内の一部に間口が狭く小規模な敷地がある。
- ・来訪者が滞留できる空間や緑等魅力ある 空間が不足している。

● 細街路 区画道路等

- クランク等のため見通しが悪い。
- ・幅員が狭く歩車道が分離されていない。
- 外周道路からの通過動線となっている。

● 日本橋川沿いの空間

- 心地よい広場や緑地空間が不足している。
- •川沿いの親水性が不足している。
- ・歩車道が分離されていない。

● 九段下駅へのルート

- エレベーターまでの通路が狭く、車椅子 で通行しにくい。
- 駅改札から出口までの視認性が低く利用 しづらい。

● 区有施設の更新

千代田区施設が更新期を迎えているが、 地下鉄関連施設と一部一体化するなど、 建替えにあたって課題を抱えている。



- ・地下鉄利用者の多くが道路上 にある出入口の階段を利用
- 上りエスカレーターが、途中までしかない



駅に繋がるエレベーターは視認性が悪い



視認性の悪いクランクした道路がある



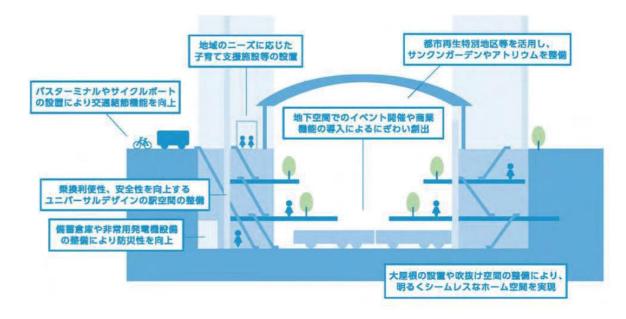
・九段下駅の顔となるような駅前広場がなく、武道館等のイベント開催時に来訪者を受入れるような滞留空間がない



・川沿いの道路は歩車分離されてお らず、水辺をゆっくりと楽しめる 空間が形成されていない

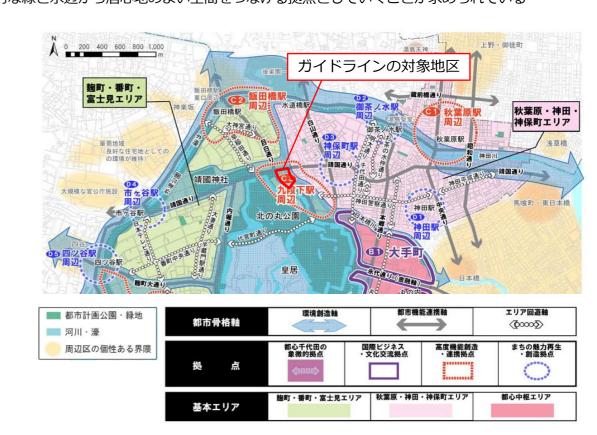
(3) 主な上位計画等

- 東京都「都市づくりのグランドデザイン」 (平成29年9月改定)
 - 主要な駅周辺を「地域の拠点」に位置付け
 - ・公共空間と建築物を一体的にデザイン



● 千代田区都市計画マスタープラン(令和3年5月改定)

- 九段下駅周辺は「高度機能創造・連携拠点」に位置付け
- 骨格的な緑と水辺から居心地のよい空間をつなげる拠点としていくことが求められている



3. 九段南一丁目地区まちづくり基本構想 (令和3年6月策定)

【まちづくり構想図】



【まちづくりの方針】

① 九段下駅の駅前広場を中心とした地域の拠点形成

- 九段下駅の利便性の向上と合わせた駅前広場の形成
- 多様な都市機能が集積した都市生活を豊かにする、ゲート空間となる個性的な拠点の形成
- •地区の歴史や文化を継承する活動や交流を支える拠点の形成
- ・災害時に機能し、また今後の新しい働き方・生活様式に対応した空間を持つ拠点の形成

② 駅前広場から周辺へ繋がる快適なネットワーク整備

- 周辺のまちと繋がる動線や、地区内の回遊性を向上する誰もが使いやすい歩行者動線の整備
- 駅から周辺の公共施設等に繋がる雨に濡れない歩行者ネットワークの形成

③ 水と緑が連続するまちづくり

- •日本橋川沿いの空間整備や地区内の緑化を通して、日本橋川、お濠、皇居、北の丸公園等による 水と緑のネットワーク形成に寄与
- ・川沿い歩行空間の再整備を行い、魅力ある水辺空間を創出

【整備イメージ】

駅前広場

- ○九段下駅との整合を図り、駅とまち、地上と地下 を繋ぎ、九段下のゲート空間や地域の拠点とな る駅前広場を整備
- 〇来街者や駅利用者等が滞留できるまとまりのあ る広場空間を整備し、賑わいの場を創出

◆ ● 歩行者ネットワーク

- ○既存のネットワークなどの踏まえ、駅から周辺の まちへと繋がる快適な歩行者空間を整備
- 〇内堀通りと日本橋川を繋ぎ、回遊性を向上する 歩行者ネットワーク空間を創出
- ○ユニバーサルデザインによる誰もが利用しやす い歩行者空間の充実

水と緑のネットワーク

- ○歩行空間の拡充や充実化、敷地内の緑化によ り、水辺のうるおいのある歩行空間を強化
- ○大手町や飯田橋方面に繋がる日本橋川沿いの 親水空間を整備
- ○歩行空間の緑化を促進し、皇居やお濠の緑地と ネットワークを形成

オープンスペース

- 〇来街者が居心地の良さを感じられ、祭りなどにも 活用できるようなオープンスペースを整備や歩行 者動線の起点となるような空間イメージを形成
- ○歩行者ネットワークの交点や街角を中心に確保

●● 駅まち快適ネットワーク

- 〇地下から地上までを快適に繋ぎ、大手町及び神 保町方面に繋がるネットワークを形成
- ○駅から官庁街や高齢者総合サポートセンター、清 水門等へのアクセスがより快適になる雨に濡れ ない歩行者動線を整備



地下鉄快適アクセス

- ○駅前広場の整備により、改札から地上出口までの ルートを改善
- ○分かりやすく使いやすいバリアフリー動線を再構築

自転車ネットワーク

- 〇内堀通りに自転車専用道を整備し、安全・快適 な歩行空間を確保
- ○コミュニティサイクルポートを地区内に整備し、 ネットワーク機能を強化

4. まちづくりの目標・方向性

①九段下駅の駅前広場を中心とした地域の拠点形成

求められていること(上位計画)

東京都・都市づくりのグランドデザイン

- ・成熟都市東京において、地域の拠点性を高めるエリアとして、駅周辺に都市機能の集積。
- 個性ある拠点を形成し、拠点や地域を結び付けることで互いの魅力を向上。
- •駅を中心としたまちの顔をつくり、誰もが使いやすい交通結節点をつくる。

千代田区都市計画マスタープラン

- 都市開発・都市基盤整備等が連鎖的・協調的に進み、ビジネス・ サービス・文化交流・ 行政などの拠点とする。
- 国の機関や千代田区の中枢的な行政機能、医療・福祉・業務施設が集積する拠点機能を維持する。

目標

- 多様な都市機能の集積・駅を中心とした地域の拠点形成
- 誰もが使いやすい交通結節点整備

②駅前広場から周辺へ繋がる快適なネットワーク整備

求められていること(上位計画)

東京都・都市づくりのグランドデザイン

- 地域特性に応じた特色のある機能を軸上に集積させたり、環境にやさしい公共交通で 拠点や地域を結び付ける。
- 武道館・北の丸公園、神保町・竹橋エリアへの回遊性を向上。

千代田区都市計画マスタープラン

• 九段下駅周辺や内濠・日本橋川に面する部分では、駅の交通結節機能を高めながら、 周辺の水辺や歩行者空間、建物低層部の開放性ある空間、眺望空間などを充実。

九段下・竹橋エリアまちづくり基本方針

• 九段下〜竹橋、大手町や神田方面にかけて歩行者や自転車ネットワークの整備が位置 づけられている。

目標

- 隣接地区を含む回遊性、歩行者ネットワークの強化
- 感染症にも配慮したゆとりあるオープンスペースの整備

③水と緑が連続するまちづくり

求められていること(上位計画)

東京都・都市づくりのグランドデザイン

• 水辺沿いのオープンスペースや連続する緑地を確保。

千代田区都市計画マスタープラン

- 骨格的な緑と水辺から居心地のよい空間をつなげる拠点。
- 内堀通りは、皇居周辺の緑と水辺と一体となって区民等に親しまれる、ゆとりある格調高い空間として整備・保全。

目標

- 水と緑のネットワークの形成
- 魅力ある水辺空間を創出

5. 注目すべき視点・項目

①環境

求められていること(上位計画)

ゼロエミッション東京戦略

2050年までにゼロエミッション東京を実現

東京都・新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針

カーボンマイナスの推進と質の高い緑化の増進

千代田区ヒートアイランド対策計画

• 敷地内の緑化推進

2)防災

求められていること(上位計画)

千代田区都市計画マスタープラン

・周辺のまちを含めた地域の災害対応力を高める機能を有する拠点・大規模災害時 の活動拠点

千代田区地域防災計画

事業者は、千代田区その他の行政機関が実施する防災事業に協力するとともに、 事業活動にあたっては、その社会的責任を自覚し、災害の予防と減災のため最大 の努力を払わなければならない。また、事業者が位置する地域の減災まちづくり に積極的に参画しなければならない。

③景観

求められていること(上位計画)

東京都景観計画

首都東京の顔としてふさわしい世界に誇れる景観形成

千代田区景観まちづくり計画

- 大街区と大規模建築物から構成される風格ある景観が特徴であるため、皇居等から の眺めに配慮した高層部のデザインや配置・低層部がつくるゆとりのある連続的な 街路景観を形成。
- 首都の風格に相応しい景観
- 内濠沿いに展開するまちの構成を際立たせる。
- 水と緑の一体感が連続して感じられる河川景観の形成
- 歴史的・文化的景観資源を生かした景観形成

④歴史・文化



千代田区立日比谷図書館文化館 常設展示図録/千代田区に加筆

- 「九段」の名は、牛ヶ淵に沿いの狭隘かつ急峻な坂に沿って、9段の石垣と長屋を築 造し、御用屋敷を建設したことに由来する。
- 江戸時代は旗本武家地の一画であったが、当地区の北に町人町があり、大名武家地や 幕府関係施設を繋ぐまちであったと言える。
- 関東大震災後に現在の道路網が完成する。軍人会館(後の九段会館)も同時期に建設 されており、この時代に、現在に近い街並みが形成される。
- ・明治37年から昭和45年まで靖国通りと現在の目白通りには市電電車が走っており、 当時から交通の要であった。

⑤「新たな日常」対策

求められていること(上位計画)

「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」(論点整理)

- ・大都市は、クリエイティブな人材を惹きつける良質なオフィス・住環境を備え、リア ルの場ならではの文化、食等を提供する場として国際競争力を高める。
- ・駅周辺に生活に必要な都市機能を集積させ、安全性・快適性・利便性を備えた「駅ま ち」空間の一体的な整備。
- 災害・感染症等のリスクに対応するためにも、いざというときに利用できる緑とオー プンスペースの整備。
- 避難所の過密を避けるための多様な避難環境の整備
- 自転車を利用しやすい環境の一層の整備

千代田区都市計画マスタープラン

• 駅周辺では、「新たな日常」に対応できる空間の充実

6. ガイドラインにおけるまちづくり指針

<基本構想での方針・キーワード>

①九段下駅の駅前広場を中心とした地域の拠点形成

駅前広場

オープンスペース

地下鉄快適アクセス

目標

- ●多様な都市機能の集積・駅を中心とした地域の拠点形成
- ●誰もが使いやすい交通結節点の整備

②駅前広場から周辺へ繋がる快適なネットワーク整備

歩行者ネットワーク

オープンスペース

地下鉄快適アクセス

水と緑のネットワーク

自転車ネットワーク

駅まち快適ネットワーク

目標

- ●隣接地区を含む回遊性、歩行者ネットワークの強化
- ●感染症にも配慮したゆとりあるオープンスペースの整備

③水と緑が連続するまちづくり

歩行者ネットワーク

オープンスペース

水と緑のネットワーク

目標

- ●水と緑のネットワークの形成
- ●魅力ある水辺空間を創出



<注目すべき視点・項目>

環境

防災

景観

歴史•文化

「新たな日常」 対策 <ガイドラインで定めるまちづくり指針>

1) まちの"顔"となるゲート空間づくり

駅前広場

歩行者ネットワーク

地下鉄快適アクセス

歴史•文化

景観

- ●地下鉄九段下駅や九段下の顔となる駅前広場の創出
- ●誰もが使いやすく、賑わいのある駅前広場の創出
- 2) 拠点と周辺のまちを繋ぐ快適な歩行者空間と回遊性の高いネットワーク形成

歩行者ネットワーク

駅まち快適ネットワーク

自転車ネットワーク

「新たな日常」 対策

景観

- ●大街区化する事により、地区全体で多様なオープンスペースや交通機能などの駅拠点を形成
- ●駅前広場から周辺につながる快適なネットワークの構築
- ●歩いて楽しい空間や回遊性の確保
- 3) 水と緑が連続する風格と潤いのあるまちづくり

歩行者ネットワーク

水と緑のネットワーク

歴史•文化

環境

- ●皇居の緑や日本橋川、内濠の水や緑を感じるネットワークの整備
- ●緑化により皇居の緑をまちに引き込む。
- 4) 歴史・文化を継承する親しみのあるまちづくり

オープンスペース

歴史•文化

景観

- ●皇居や内濠を感じる設え、地域に根差した路地空間の継承等、九段下ならではの空間形成
- ●地域のイベント等を行えるオープンスペースの確保
- 5) 環境に配慮した安全で安心なまちづくり

自転車ネットワーク

水と緑のネットワーク

環境

防災

「新たな日常」 対策

- ●「新しい日常」に柔軟に対応できるゆとりあるオープンスペースの整備
- ●BCPや環境に配慮した建物計画
- ●安全で安心な自転車等によるネットワーク推進
- ●帰宅困難者受入れや行政と連携した災害時対応
- 6) 拠点に相応しい景観の形成

駅前広場

オープンスペース

水と緑のネットワーク

景観

- ●拠点にふさわしい都市景観の形成
- ●連続する街並みの形成

<整備方針キーワード・整備指針概要>

1) まちの"顔"となるゲート空間づくり

駅前広場

歩行者ネットワーク

地下鉄快適アクセス

歴史・文化

景観

- ●地下鉄九段下駅や九段下の顔となる駅前広場の創出
- ●誰もが使いやすく、賑わいのある駅前広場の創出



<関連計画及び注目すべき視点・項目>

- 地域の拠点性を高めるエリアとして、駅周辺に都市機能を集積
- 国の機関や千代田区の中枢的な行政機能、医療・福祉・業務施設が集積する拠点 機能
- •駅を中心としたまちの顔をつくり、誰もが使いやすい交通結節点
- 個性ある拠点を形成し、拠点や地域を結び付けることで互いの魅力を向上
- 明治時代からの続く交通の要を継承
- 大街区と大規模建築物から構成される風格ある景観が特徴であるため、皇居等からの眺めに配慮した高層部のデザインや配置・低層部がつくるゆとりのある連続的な街路景観を形成。
- 首都の風格に相応しい景観

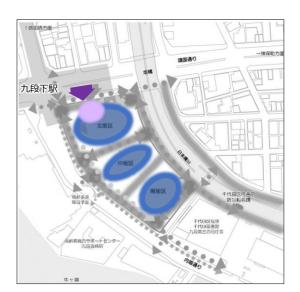
<整備指針内容>

●地下鉄九段下駅の顔となる駅前広場の創出

• 各街区にて街区再編や機能更新を通して、九段下 の顔となる、多様な都市機能を集積・駅を中心と した拠点形成を図る。

●誰もが使いやすく、賑わいのある駅前広場の創出

- ・九段下駅とまちをシームレスにつなぎ、駅とまちが一体となった誰もが使いやすい交通結節点を整備する。
- ・来訪者や駅利用者等が滞留できるまとまりがある 広場空間を整備し、賑わいの場を創出する。
- 駅前広場は地上から視認できるようにし、かつ、 九段会館や周辺建物に配慮した高さ約30m以下 とする。





地下と地上を繋ぐ空間の例



地上からの視認性の高い地下鉄接続の例(地下鉄六本木駅)

駅前広場の整備イメージ



〈整備方針キーワード・整備指針概要〉

2) 拠点と周辺のまちを繋ぐ快適な歩行者空間と 回遊性の高いネットワーク形成

歩行者ネットワーク

駅まち快適ネットワーク

自転車ネットワーク

「新たな日常」 対策

景観

- ●大街区化する事により、地区全体で多様なオープンスペースや交通機能 などの駅拠点を形成
- ●駅前広場から周辺につながる快適なネットワークの構築
- ●歩いて楽しい空間構成や回遊性の確保



〈関連計画及び注目すべき視点・項目〉

- ・地域特性に応じた特色のある機能を軸上に集積させたり、環境にやさしい公共交 通で拠点や地域を結び付ける。
- 武道館・北の丸公園、神保町・竹橋エリアへの回遊性を向上
- 公共空間と建築物を一体的にデザインするとともに、まちの賑わい創出に資する 歩行者ネットワークを形成する。
- 災害・感染症等のリスクに対応するためにも、いざというときに利用できる緑と オープンスペースの整備。
- 避難所の過密を避けるための多様な避難環境の整備
- 低層部がつくるゆとりのある連続的な街路景観を形成
- 内濠沿いに展開するまちの構成を際立たせる。

<整備指針内容>

●駅前広場から周辺につながるネットワークの構築

- •駅前広場を拠点として、各街区を通してまち全体を地上でシームレスに繋ぐ、誰もが 使いやすいゆとりある歩行者ネットワークを整備する。
- 駅前に必要な交通機能として、公共駐輪・バイク駐車場、シェアサイクルポート、次 世代交通施設等の施設配置を地区全体で行い、駅前交通結節拠点を形成する。

●歩いて楽しい空間構成や回遊性の確保

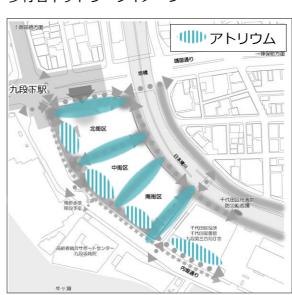
• 敷地内と道路の歩行者空間は一体的なデザインとし、各街区を通して歩行者が連続性 を感じる歩行者ネットワークを整備する。

●シビックコア形成の強化

・隣接する合同庁舎を補完するオープンスペースとなるアトリウムを建物1階の内堀通 沿いに設け、沿道から入りやすい空間とする等一体性に配慮し、利用促進を図ること で、九段下におけるシビックコアの一端を担う。



歩行者ネットワークイメージ



オープンスペースイメージ



駅前交通結節拠点イメージ ※具体的な整備については、計画時に協議





アトリウムの例



(写真提供 株式会社Luup)

2) 拠点と周辺のまちを繋ぐ快適な歩行者空間と回遊性の高いネットワーク形成

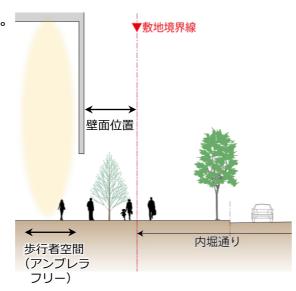
整備指針を実現するため、以下のルールを定める。

■内堀通り

皇居に繋がる連続した街並み形成

- 北街区は駅前広場を、中街区及び南街区は雨に濡れない快適な歩行者空間(アンブレラフリー)が連続するよう連携する。
- ・低層部の壁面位置を揃え、連続する街並みを形成する。
- 沿道には、共通する高木を列植し、舗装やツリーサークル等のデザインや色について も共通デザインとなるよう配慮する。
- 外装や植栽は、隣接する建物や内濠・北の丸公園等との調和に配慮する。
- 外構には、内濠や皇居、九段会館等の歴史文化に配慮した石や天然素材を使用する。

・内堀通り側には、駐車場出入口を設けない。■

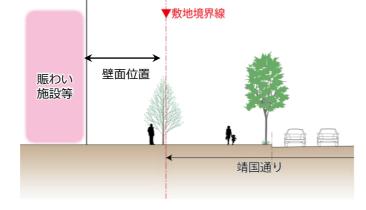


■靖国通り

靖国神社エリアと神保町を繋ぐ

- ・風格のある靖国通りとの調和に配慮したデザインとする。
- ・北の丸公園や靖国神社のある格式高いエリアと、古本屋街等の賑わいある神保町エリアの中間地点として、沿道には店舗等を配置し、賑わいが連続するよう配慮する。



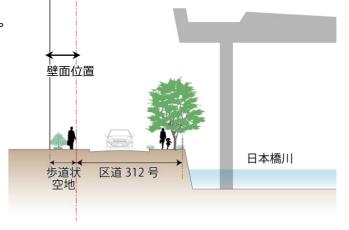


■日本橋川沿い(区道312号)

落ち着いた川沿い空間を形成

- 水辺の歩行者空間を充実させるため、敷地内に歩道状空地を設け、道路と一体となった空間整備を行う。
- 店舗の顔出しをする等、川側への賑わい形成に配慮する。
- 街区間で一体的な水辺空間となるよう、共通した素材や植栽等を用い、連続した統一感のある空間構成を図る。
- 水辺の環境に相応しい植栽計画とする。
- •川の両側で一体感のある景観形成を目指す。





▼敷地境界線

水辺に面した一体的な歩行者空間の例

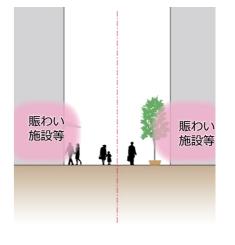
■北街区と中街区の間

九段下らしい路地空間の創出

- 低層部に賑わい施設やエントランス等を配置して、かつての路地空間の再現を図る。
- いすやテーブル等の賑わい形成に資するファニチャーの設置や、植栽設けることで、内堀通りと日本橋川をつなぐ、ヒューマンスケールで大人から子どもまで歩いて楽しく、憩える空間を形成する。



ヒューマンスケール空間の例



<整備方針キーワード・整備指針概要>

3) 水と緑が連続する風格と潤いのあるまちづくり

歩行者ネットワーク

水と緑のネットワーク

歴史•文化

環境

- ●皇居の緑や日本橋川、内濠の水や緑を感じるネットワークの整備
- ●緑化により皇居の緑をまちに引き込む。



<関連計画及び注目すべき視点・項目>

- ・内堀通りは、皇居周辺の緑と水辺と一体となって区民等に親しまれる、ゆとりある 格調高い空間として整備・保全。
- •日本橋川沿いの空間は、歩車分離がされておらず、心地よい広場や緑地空間が不足 している。

<整備指針内容>

● 地区内の緑化

•地区内の緑化を図り、都心の緑の核となっている皇居の緑をまちへと引き込み、広域 における緑のネットワーク形成に寄与する。

● 緑が連続する内堀通り沿道景観の形成

• 江戸の歴史を継承する内濠に面し、貴重な自然を有する皇居に繋がる内堀沿道は、地区全体で緑が連続するよう壁面後退部分に高木が列植し、緑豊かな風格ある沿道景観を形成する。

● 日本橋川沿いの歩行者空間を拡充

•日本橋川沿いにおける歩行者空間を拡充し、地区全体で段差等が生じないよう調整を 図り、デザインについても連続性に配慮する。







豊かな水と緑の資源に隣接

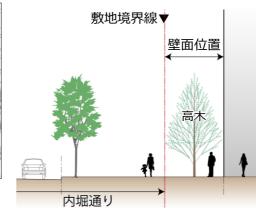
整備イメージ

● 中街区・南街区の間

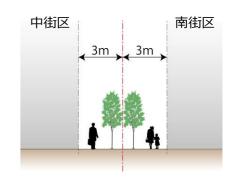
- •中街区と南街区での一体性に配慮し、緑を楽しめる通り抜け空間とする。
- •サイクルポートを設置する等、駅前交通拠点を形成する。

内堀通り沿いの高木列植位置





中街区・南街区の間



<整備方針キーワード・整備指針概要>

4) 歴史・文化を継承する親しみのあるまちづくり

オープンスペース

歴史•文化

景観

- ●皇居や内濠を感じる設え、地域に根差した路地空間の継承等、九段下 ならではの空間形成
- ●地域のイベント等を行えるオープンスペースの確保



<関連計画及び注目すべき視点・項目>

- 町人町と大名武家地や幕府関係施設を繋ぐまち
- 関東大震災後、現在の道路網が完成。軍人会館も同時期に建設、現在に近い街並 みが形成される。
- ・明治37年から昭和45年まで靖国通りと現在の目白通りには市電電車が走っており、 当時から交通の要。
- 地区内には戦争体験を伝えるしょうけい館、周辺には昭和館、武道館、靖国神社、 築土神社等の地区固有の歴史文化が存在する。
- 地域に根差した店舗が存在する。

<整備指針内容>

● 九段の歴史を継承する拠点づくり

- •町人町と大名武家地や幕府関係施設を繋ぐまちであった「九段坂」の歴史や記憶を 継承する仕掛けをつくる。
- 地域に根差した店舗が軒を連ねる路地空間の再現を図る。



国立国会図書館デジタルコレクションより 「江戸名所図会 飯田町 中坂 九段坂」



千代田区観光協会/ちよだ歴史散歩MAPより 東都名所坂つくし「飯田町九段坂之図」・広重



現在の九段の路地空間



路地空間の例

● 地域の交流等を行えるスペースの確保

- 祭りや交流の場となるオープンスペースを確保
- 文化の振興や交流を推進する場の形成



▲ オープンスペースの例

<整備方針キーワード・整備指針概要>

5) 環境に配慮した安全で安心なまちづくり

自転車ネットワーク

水と緑のネットワーク

環境

防災

「新たな日常」 対策

- ●「新しい日常」に柔軟に対応できるゆとりあるオープンスペースの整備
- ●BCPや環境に配慮した建物計画
- ●安全で安心な自転車等によるネットワーク推進
- ●帰宅困難者の受入れや行政と連携した災害時対応



<関連計画及び注目すべき視点・項目>

- •2050年までにゼロエミッション東京を実現
- カーボンマイナスの推進と質の高い緑化の増進
- 敷地内の緑化推進
- 周辺のまちを含めた地域の災害対応力を高める機能を有する拠点・大規模災害時の活動拠点
- ・災害・感染症等のリスクに対応するためにも、いざというときに利用できる緑と オープンスペースの整備。
- 避難所の過密を避けるための多様な避難環境の整備
- ・駅周辺では、「新たな日常」に対応できる空間の充実
- 自転車を利用しやすい環境の一層の整備

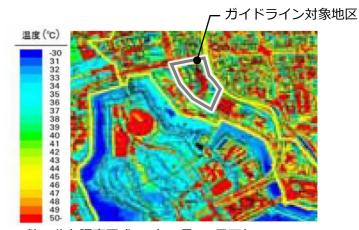
<整備指針内容>

● 多目的な用途に対応する拠点づくり

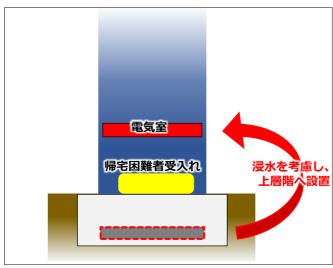
- ・災害時の帰宅困難者受入れに対応
- 千代田区と連携した情報発信に努める。
- 新たな生活様式や様々な用途に対応する空間を確保
- 電気室を上層階に設置する等、浸水対策を講じ、事業継続可能な拠点を形成
- •環境性に優れた建物とし、低炭素に向けて取り組む。
- •人・自転車・車が共存できる安全で快適な駅前交通機能の形成
- •緑化等によるヒートアイランド現象軽減の強化



帰宅困難者受入れ訓練の様子



熱の分布調査平成15 年8 月23 日正午 (平成15 年度「千代田区の緑化と ヒートアイランドの現状について」 より)



浸水対策の例



自転車ネットワークのイメージ (千代田区自転車利用ガイドラインより)

<整備方針キーワード・整備指針概要>

6) 拠点に相応しい景観の形成

駅前広場

オープンスペース

水と緑のネットワーク

景観

- ●拠点にふさわしい都市景観の形成
- ●連続する街並みの形成



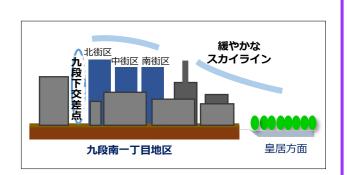
<関連計画及び注目すべき視点・項目>

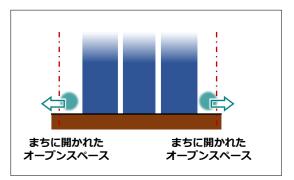
- 首都東京の顔としてふさわしい世界に誇れる景観形成
- ・大街区と大規模建築物から構成される風格ある景観が特徴であるため、皇居等からの眺めに配慮した高層部のデザインや配置・低層部がつくるゆとりのある連続的な街路景観を形成。
- 首都の風格に相応しい景観
- 内濠沿いに展開するまちの構成を際立たせる。

<整備指針内容>

● 拠点に相応しい都市景観の形成

- ・皇居周辺における水や緑と調和のとれた 「まちのシルエット」を形成するため、九 段下交差点から皇居方面に向かって緩やか なスカイラインを描く配棟計画とする。
- 拠点として一体でまとまりのある群景を形成する。
- 建物は十分な壁面後退を行い、外周部はまちに開かれたオープンスペースを創出するため、各街区の建物に係る隣地斜線制限は緩和する。
- ・建物の最高高さは、170m以下の範囲で地 区計画等に定める。



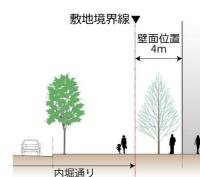


● 格式ある緑豊かな内堀通りの街並み形成

- 内堀通りの低層部は壁面位置を揃え、皇居方面につながる連続した街並みを形成。
- ・低層部や表情線等の高さは、一体的な低層部、かつ、内堀通りの対岸と呼応する高さ とすることで、連続する沿道景観の形成を目指す。

壁面後退位置

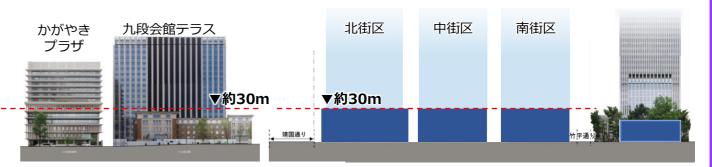






九段下交差点から南側を望む

低層部・表情線の高さ



6) 拠点に相応しい景観の形成

地区全体でゆとりある歩行者空間や統一感のある 街並みを形成するため、「東京都再開発等促進区 を定める地区計画運用基準」における計画建築物 の壁面の位置の制限によらず、通りや場所ごとの 空間特性に応じた壁面の位置の制限及び建築物の 各部分の高さのルールを次のように定める。※

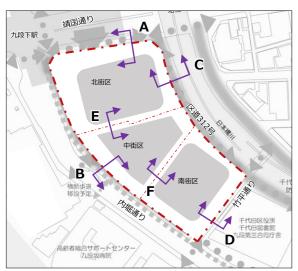
※ただし、以下は除く

円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物の部分

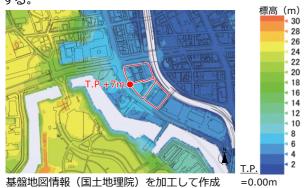
歩行者の安全性や快適性を確保するために設ける上屋、 庇、塀、柵、案内板、その他これらに類するもの

区域の環境向上に貢献する施設で、パーゴラ、あずまや、花壇、植栽帯、ベンチ等のその他これらに類する 建築物及び工作物

地下鉄駅の給排気施設の部分

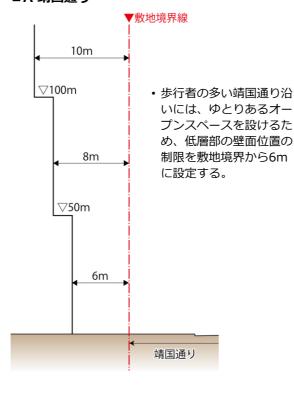


- ・建物の最高高さは、170m以下の範囲で地区計画等に 定める
- ・対象地区は、九段坂上方面から東に向かって標高が下がる傾斜地に立地し、各街区でも高低差があるため、共通したルールとなるよう、当ガイドラインで定める壁面の位置の制限及び建築物の各部分の高さの基準は、標高で定めることとし、内堀通り対岸の建物の低層部に配慮した街並みを形成するため、内堀通り沿いの北街区と中街区の間の現標高値T.P.+7m※2を基準点とする。

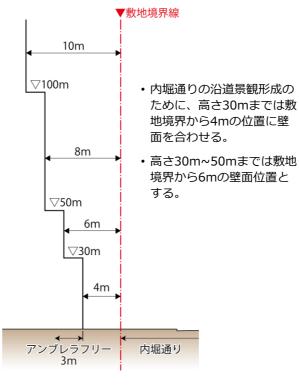


※2 T.P. (東京湾平均海面)日本の土地の高さ(標高)の基準になっている東京湾の平均海面(標高0m)。Tokyo Peilの略。

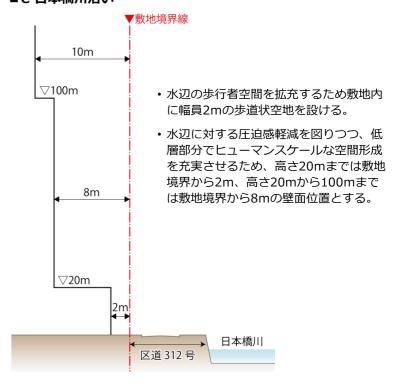
■A 靖国通り



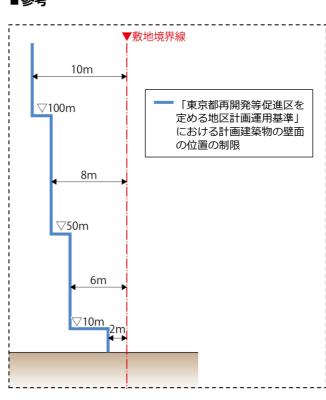
■B 内堀通り



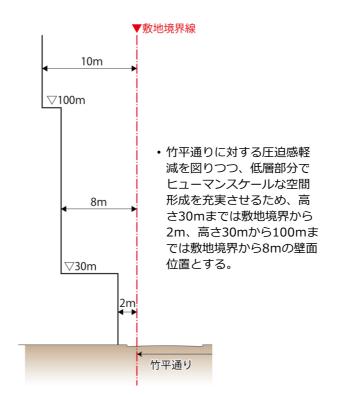
■C 日本橋川沿い



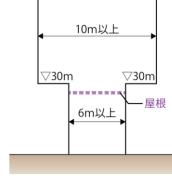
■参考



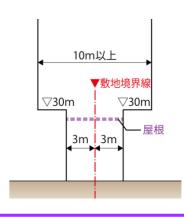
■D 竹平通り



■E 北街区・中街区間



■F 中街区・南街区間



- 北街区と中街区の間は、高層部分 で10m以上の空間を確保する。
- 低層部分は6m以上の空間を確保 し、賑わい形成に資する施設配置 に配慮する。
- ・ 敷地境界が雁行するため棟相互間で空間を確保する。
- ・内堀通り沿いの雨に濡れない快適 な歩行者空間(アンブレラフ リー)が街区を跨いで連続するよ う、左記ルールに関わらず、内堀 通り沿いには棟間に屋根を設置す る。
- ・中街区と南街区の間は、低層部分で敷地境界から3m、高層棟間は、 10m以上の空間を確保する。
- ・内堀通り沿いの雨に濡れない快適 な歩行者空間(アンブレラフ リー)が街区を跨いで連続するよ う、左記ルールに関わらず、内堀 通り沿いには棟間に屋根を設置す る。

7. まちづくり指針を踏まえた整備イメージ

【九段南一丁目地区まちづくり基本構想を元に、勉強会で議論した整備イメージ図】 飯田橋方面 →神保町方配 靖国通り 俎橋 九段下駅 北街区 中街区 九段会館 南街区 千代田区庁舎前 防災船着場 千代田区役所 千代田図書館 九段第三合同庁舎 高齢者総合サポートセンター 九段坂病院 九段第二 合同庁記 牛ヶ淵 清水濠 0 10 20 30 50m 清水門 (北の丸公園)

<ガイドラインで定めるまちづくり指針>

- 1) まちの"顔"となるゲート空間づくり
- 2) 拠点と周辺のまちを繋ぐ快適な歩行者空間と回遊性の高いネットワーク形成
- 3) 水と緑が連続する風格と潤いのあるまちづくり
- 4) 歴史・文化を継承する親しみのあるまちづくり
- 5) 環境に配慮した安全で安心なまちづくり
- 6) 拠点に相応しい景観の形成

【整備イメージ】

駅前広場

- ○九段下駅からスムーズに接続する位置に、駅とまち、地上と地下を繋ぎ、九段下のゲート空間や地域の拠点となる駅前広場を整備
- ○来訪者や駅利用者等が滞留できるまとまりの ある広場空間を整備し、賑わいの場を創出

◀●●▶ 歩行者ネットワーク

- ○駅から周辺のまちへと繋がる快適な歩行者空 間を整備
- 〇内堀通りと日本橋川沿いを繋ぎ、回遊性を向 上する歩行者空間を創出
- 〇ユニバーサルデザインによる誰もが利用しや すい歩行者空間の充実

水と緑のネットワーク

- ○水辺のうるおいのある歩行者空間を創出
- ○大手町や飯田橋方面に繋がる日本橋川沿いの 親水空間を整備
- ○歩行者空間や敷地内の緑化を促進し、皇居や お濠の緑地とのネットワークを強化

オープンスペース

- ○来訪者が居心地の良さを感じられ、待ち合わせや 憩い、イベント・祭りなどにも活用できるような オープンスペースを屋内外に整備
- 〇歩行者ネットワークに沿って、多様なオープンス ペースを設けることで、地区全体で歩くのが楽し くなる魅力的なまちを形成

◀●● 駅まちネットワーク

- ○地下から地上までを快適に繋ぎ、大手町及び神保町 方面に繋がるネットワークを形成
- 〇駅から官庁街や高齢者総合サポートセンター、清水 門等へのアクセスがより快適になる雨に濡れない 歩行者動線を整備



地下鉄快適アクセス改善

- ○駅前広場の整備により、改札から地上出口までの ルートを改善
- ○分かりやすく使いやすいバリアフリー動線を再構築

◆ ■ ▶ 自転車ネットワーク

○内堀通りの自転車専用道整備と連携した、安全で 快適な歩行者空間と走行空間の創出

駅前交通機能

○コミュニティサイクルポート等の交通施設整備を 地区全体で行い、交通結節拠点を強化

8. 参考

地区内における区有施設概要

地区内には、以下の施設が入居する区有建物がある。

所在地	完成年月	管理開始	建物構造
九段南1-5-12	昭和55年8月	昭和55年10月	SRC9階 7~9階:住宅 1~6階:九段生涯学習館

■九段生涯学習館

九段生涯学習館は、生涯学習の振興を図る為、自主的かつ継続的な学習活動をしているグループ・サークル等の団体が行う学習・集会・研究・実習等に対する場を提供する目的で、昭和55年9月18日に設立。







九段ギャラリー

集会室

和室







学習室

リクレーションホール

実習室

■九段住宅(区営住宅)

昭和55年10月供用開始

戸数	面積および間取り	
9	2DK(41.72平方メートル)6畳・4.5畳・台所兼食堂・トイレ・浴室	
3	3DK(46.74平方メートル)6畳・4.5畳×2・台所兼食堂・トイレ・浴室	

• 区有施設が更新時期を迎えているが、単独での建て替えが困難なため、再開発事業への参画を見据えて、今後検討を行っていく。

区道の廃道方針



地区内には区道3路線(311号、 312号、313号)が通っており、 いずれも道路幅員4mで歩車分 離されていない道路である。



区道311号、313号を廃道付替えし、区道312号を拡幅することで日本橋川沿いの親水空間及びネットワーク形成、歩車分離による安全性の向上を図っていく。

• 3街区で連携した拠点形成及び一体的なまちづくりを進めていく過程で、街区ごとに事業手法や更新時期が異なることが想定されるため、街区ごとの段階的な廃道や廃道宅地化等も含めて今後廃道検討を行っていく。

神田警察通り周辺まちづくり方針(案)に対する パブリックコメント実施結果について

1 パブリックコメントの概要

- 1) 募集期間 令和4年12月5日(月) から12月19日(月) まで
- 2) 募集方法 区ホームページ、直接持参、郵送、ファクス、電子メール
- 3) 周知方法等 ア 「神田警察通り周辺まちづくり方針(案)」の閲覧 区地域まちづくり課、各出張所、区政情報コーナー、区ホームページ
 - イ 区ホームページへの掲載及びSNSによる周知 千代田区Twitter、Facebook
 - ウ 区内コミュニティ掲示板への掲示(223箇所)
 - エ 「神田警察通り周辺まちづくり方針(案)」説明会の実施

日時:令和4年12月9日(金)【1回目】15:00【2回目】18:00

場所: ちよだプラットフォームスクウェア(神田錦町3-21)

オ 広報千代田(令和4年12月5日号)

2 案への意見者数

区分	在住者	区内事業所	在勤者	在学者	その他	計
パブリックコメント	42人	10人	8人	0人	2人	62人

3 案への意見数(区分別)

区分	パブリックコメント
全般	13 件
はじめに	1 件
上位計画・まちの現状分析	0 件
分野別まちづくりの方向性	2 件
神田警察通り周辺まちづくり方針	7 件
まちづくり方針の実現に向けて	3 件
その他	43 件
計	69 件

環境まちづくり部資料 2 - 2 令和 5 年 2 月 28 日

「神田警察通り周辺まちづくり方針(案)」に対する 意見公募(パブリックコメント)の実施結果

令和5年2月

「神田警察通り周辺まちづくり方針(案)」に対する意見公募(パブリックコメント) の実施結果及び区の考え方をまとめましたので、公表します。貴重なご意見を賜りまし て、誠にありがとうございます。

1 実施概要

(1) 実施期間

令和4年12月5日(月)から12月19日(月)まで

- (2)募集方法等
 - ア 「神田警察通り周辺まちづくり方針(案)」の閲覧 区役所地域まちづくり課、各出張所、区政情報コーナー、区ホームページ
 - イ 区ホームページへの掲載および SNS による周知 千代田区 Twitter、フェイスブック
 - ウ 区内コミュニティ掲示板への掲示(223箇所)
 - エ 「神田警察通り周辺まちづくり方針(案)」説明会の実施 日時:令和4年12月9日(金) 【1回目】15:00 【2回目】18:00 場所:ちよだプラットフォームスクウェア(神田錦町3-21)
 - 才 広報千代田(令和4年12月5日号)
- (3) 意見の提出方法
 - ア 郵送
 - イ ファクス
 - ウ 電子メール
 - エ 送信フォーム(区ホームページ)
 - 才 持参

2 実施結果

(1) 意見数

62 名、66 件

(2) 応募状況内訳

受付方法	人数(人)
郵送	1
ファクス	5
電子メール	5
送信フォーム	50
持参	1
合計	62

3 意見と区の考え方

頂いたご意見とそれに対応する区の考え方をまとめました。なお、ご意見は原文のまま掲載していますが、個人が特定される恐れのある記述等についてはマスキングしています。

No	意見区分	ご意見	区の考え方
		1.神田警察通り2期・3期は、1期のように樹木を残して整備して欲しい。10 年前とは環境も変わ	1. 本方針案は個別具体の事業について定めるものではありません。神田警察通りの街
		り、暑さもひどく、暑さを凌げるイチョウは障がい者にとっても必要である。4期・5期の樹木を2	路樹の保存に係るご意見は担当する部署と情報を共有いたします。
		期・3期の方にできるだけ植え替えて欲しい。	2、3. 個別エリアの開発事業に係る計画は、本方針案に定めるものではありません。
		2. 高校2校をどかして迄、再開発をしないで欲しい。歴史ある高校である。	本方針策定後、再開発等を計画される場合、エリアごとに課題・特徴を明確化し、地域
1	その他	3. 区道を簡単に潰して、再開発をしないで欲しい。	に関わる方々からの意見等を踏まえながら、将来像を構築していく必要があります。そ
		4. 旧神田保健所の跡地に、障がい者施設を作るのではなく、小川広場に作って欲しい。広い所に沢山	の中で個別建物の保存・建替えや区道の廃止・付替えについても議論・検討をしていく
		入れるようにして欲しい。	ものと認識しています。
			4. 本方針案は個別具体の事業について定めるものではありません。旧千代田保健所の
			福祉施設整備に係るご意見は担当する部署と情報を共有いたします。
		1. 歴史建造物である学士会館の保存を強く望みます。採算の合う支援策(リレベーションの資金を出	1. 本方針案において、学士会館は今ある地域資源として教育・文化・スポーツ施設に
		す。維持費の補助等)をしてほしい。博報堂や九段会館のような残し方は本来の姿を全く感じ取れず反	位置付けられ、分野別まちづくりの方向性(景観・街並み)の中で、「神田ならではの
		対です。	個性的な界隈・地域資源を活かし、歴史や文化が感じられる神田らしい景観を形成する」
		2. 10 年前に発足した神田警察通り沿道推進協議会ですが全て男性であり、新たに女性、障害者も入	とされています。個別の建物の更新計画は、本方針案に定めるものではありませんが、
		れて作り直してほしいです。又、10年前とは気候も環境も大きく変化している為10年前からの協議を	ご意見として承り、具体のご提案については今後のまちづくりの参考にさせていただき
		今通そうとするのは無理な事で、現在の状況を踏まえ改めて協議すべきです。	ます。
		3. 学士会館同様、神田警察通りのイチョウも歴史ある樹木であり、年々気温が上昇している夏の暑さ	2. 神田警察通り沿道整備推進協議会では地域に精通された各町会の方を中心にご意見
2	その他	から高齢者、障害者や子供たちを守ってくれています。建全な樹木です。 伐採に強く反対します。	をお伺いしてきましたが、今後は幅広くご意見を伺えるよう協議会委員の構成を検討し
	ての他	4. 再開発で区道を潰し学校(錦城、正則)を移転させ住民を退かしタワービルを建設することに強く	ていきます。
		反対します。現在千代田区のオフィスビルの空室率も上がってきているにも関わらず、更にタワービル	3. 本方針案は個別具体の事業について定めるものではありません。神田警察通りの街
		建設に補助金を出している区のやり方に懸念を抱いています。将来、空ビルを資金力のある外国人に買	路樹の保存に係るご意見は担当する部署と情報を共有いたします。
		われてしまうことになりかねません。今の千代田区ではなく、将来の千代田区を今一度考えて下さい。	4. 個別エリアの開発事業に係る計画は、本方針案に定めるものではありません。本方
			針策定後、再開発等を計画される場合、エリアごとに課題・特徴を明確化し、地域に関
			わる方々からの意見等を踏まえながら、将来像を構築していく必要があります。その中
			で個別建物の保存・建替えや区道の廃止・付替えについても議論・検討をしていくもの
			と認識しています。
3	その他	1. 神田警察通りのⅡ期の駐車帯ですが、今設置されていませんが、夜昼1日中見ていても、車がスム	1、2. 本方針案は個別具体の事業について定めるものではありません。神田警察通り
٥	・こくり他	ーズに流れていて必要とは思えません。店がコンビニ 2 軒しかなく素早く納品しているので、長く止	整備に係るパーキングメーターの設置に関するご意見は担当する部署と情報を共有さ

	1		Ţ
		まりません。夜の納品が主なので、車も少ないです。新たに設置する必要はないと思われます。	せていただきます。
		2. Ⅲ期も店は少なく、駐車帯は殆ど要らないと思います。	3. 個別エリアの開発事業に係る計画は、本方針案に定めるものではありません。本方
		3. 高校を再開発のためにどかすのではなく、今大学が神田周辺に土地を求めているので、誘致して下	針策定後、再開発等を計画される場合、エリアごとに課題・特徴を明確化し、地域に関
		さい	わる方々からの意見等を踏まえながら、将来像を構築していく必要があります。その中
		4. 旧保健所跡地を文化施設にして下さい。今どこの区も文化施設を持っています。障がい者、老人施	で個別建物の保存・建替えについても議論・検討をしていくものと認識しています。
		設は、同辺に住民がいない小川広場に作って下さい。卒業生が反対するから作れないなんておかしいで	4. 本方針案は個別具体の事業について定めるものではありません。旧千代田保健所の
		す。住民の意見を聞いて下さい。	福祉施設整備に係るご意見担当する部署と情報を共有させていただきます。
		神田警察通り周辺街づくり方針をお示し頂く会に出席させて頂きました。意見を申し上げたく存じま	本方針案は個別具体の事業について定めるものではありません。神田警察通りの街路樹
		す。頂いたものを拝見するととてもすばらしいものである事はわかりますが素人である私にはむずか	の保存に係るご意見は担当する部署と情報を共有いたします。
		しすぎます。結局何を言いたいのか何をどうしたいのか明確なものが伝わって来ません。神田らしさを	
		追求するのであれば他の方法があると思います。今、私にとって最大の関心事は通りのイチョウの木が	
		伐採されるか否かの問題なのです。私はこの錦町に生まれ育ち八十年弱ずっと街をみつづけて来まし	
		た。全く何も知る事なく伐採されるのを聞いたのは今年の一月でした。他の地元の皆さんも同じ事だっ	
		たと思います。こんなやり方で街づくりなどといわれても空虚に聞こえるだけです。このような説明会	
4	その他	を道路整備のはじめからやるべきだったんじゃないかと思います。まずはスタートの道路整備から広	
		く意見を集める事が必要と感じます。区には先に進めようという気しかかんじませんが一度原点戻っ	
		て皆さんの意見を広く聞いた上で 進められた方が早くスムーズに行くと思っています。区長に何通	
		か区議の桜井ただし氏企画委員長の嶋崎秀彦氏に意見を申し上げておりますが何の答えもありませ	
		ん。須貝課長にこんな血も涙もない行政ははじめてみましたと伐採現場で叫びましたが本心です。必死	
		になって住みつづけているという住民達の声を少しでも吸いあげて行政に生かしてほしいと心より念	
		じています。未来の子供達や孫達のために輝ける千代田でいてほしいと願い色々意見を述べさせて頂	
		きました。	
		神田階察通り周辺まちづくり方針では様々な分野からまちづくりについてアプローチされており、こ	本方針案に対する賛同のご意見として受け止めさせていただきます。
		の方針に基づいたまちづくりを期待しております。	なお、本方針案では拠点整備のみをまちづくりとしておらず、中小規模の機能更新や既
_	A ±=	特に神田錦町周辺は車の交通量が少ないにもかかわらず道路が張り巡らされており、もったいない状	存市街地の基盤整備と相互に連携した「連携型まちづくり」を想定しています。
5	全般	 況です。一方で広場などのオープンスペースが少なく、地域活動も行われなくなってきております。拠	
		点整備等を行い広場等を創出し、地域の魅力・賑わいを創出する取り組みを推進していただければ幸い	
		です。	
	ı		

9日の説明会に参加いたしました。街が賑わい美しく変貌するだろう計画を聴き、それはそれで素晴ら 本方針は、神田警察通り沿道地域のより広い地域を含めたエリアにおいて一定の共通認 しい提案と感じます。歴史のないところに新しく作り上げるのであれば実現可能でしょうが、日本人で | 識を示すものであり、本方針を上位計画とした具体の取組みや検討・協議の進め方等に あれば誰もが知っている神田の街、住んでいる人がいる街、働いている人がいる街。街の活性を取り戻 ついても今後検討していきます。 したいのは異論はありませんが、係わる人々に丁寧な説明とそれに対する意見に柔軟に対応していた│ 合意形成等の在り方についても、多様なまちづくりの主体がより参画することで、多様 だきたい。特に気になったのは、地域の問題に一番重要な役割を担っている町会長や婦人部長さん達が「 性を活かしたまちづくりとなるよう今後検討していきます。 一人も参加されていないことでした。それは、町会長は協議会のメンバーであり、この内容を行政と共 ┃ また、個別エリアの開発事業に係る計画は、本方針案に定めるものではありません。本 有しているからあえて参加する必要がない、ということでしょうか?町会のメンバーがこの(案)に対 方針策定後、再開発等を計画される場合、エリアごとに課題・特徴を明確化し、地域に してどのような意見を持ち、どのような意思表示をしているのか知りたいと思わないのでしょうか?| 関わる方々からの意見等を踏まえながら、将来像を構築していく必要があります。その 行政が大きな案を作成して、協議会に諮って修正をかけながらよりよいものにしていく。このプロセス|中で個別建物の保存・建替えについても議論・検討をしていくものと認識しています。 はよいと思いますが、協議会メンバーの町会長個人の意見が全体の意見として集約されていることに 不信を抱きます。協議会は何度も何年をかけても開催されていますが、一応できあがったとされて、一 般区民への説明が質疑応答ではなく、1日2回のみで済まされ、あのようにたくさんの情報を短期間で その他 読み取りパブコメに導くのはちょっと早急過ぎます。この方針で実行されれば、小さな土地持ち、ビル 持ちの住民は追い出され新しい住民をの入れ替えが起きます。また街の構造が変わりますので、産業・ 職種も代わってきます。もちろん時代に沿った変革は受け入れざるをえないとは思います。住民の入れ 替え、職種の入れ替えはそう簡単なことでは有ります。それでも痛みを伴う変容を強いられるので有れ ば、メリットばかりでなく、デメリットの説明をしてほしいです。例えば、防災に強い町並みにしまし ょう(反対の人はいません)→道幅を広げる必要はあるので、立ち退きの人がでます→(えっ我が家?) 建物は耐震に→資金がない→この辺一帯まとめて立替えましょう→立ち退き? 新しいビルに入居できますよ→家賃は→高くなる→転出? 住民も職種も 新しくマンションが建てば、住民は増えるから少しの転出は仕方ない?? 最新の産業を誘致できるから、古い産業は転出しても構わない?? 何%の住民が住み続けられるのでしょうか?既存の事務所が続けていけるのでしょうか? 痛みをともなう人がいますので、丁寧な説明のうえに納得のいく説明を! 聴きっぱなしのパブコメにならないことを望みます。 7. 神田警 説明会について 説明会については、本方針の内容の理解を深めていただくために開催いたしました。ま 察通り周 一こちらの計画は、神田警察通り周辺まちづくり検討部会にて令和元年 11 月より話し合われた上で出 | た、当日ご参加いただけない方や、説明会の説明では不十分な方のために区のホームペ 辺まちづ された計画だと推察します。神田警察通り沿道整備推進協議会での議論を含めると、10 年近くにわた | 一ジ上に説明動画をアップロードし、期間中はいつでも視聴できるようにすることでよ

る議論の上で成り立っています。そのようにして出来上がった20年後の千代田区を見越した計画を、 くり方針 協議会に参加していない住民等が1時間程度の説明会で理解し、二週間程度の期間のみでパブリック コメントを書くなど困難です。この短期間・短時間の説明会では、委員の皆様の意図するところまで考 慮できずにコメントしてしまうかもしれません。 この計画は、今後約20年のガイドラインのような位置付けだという話を、住民説明会にて区の担当の「 方がおっしゃっていました。そのような重要な意思決定ならば、説明会を複数開催し、パブリックコメ ントの期間を、より長く求めるべきだと思います。 -1 回しかない神田警察诵りまちづくりの住民説明会が、千代田区第4次基本構想(素案)と被ってい ます。部署が違うのかもしれないですが、住民としては同じ行政が行う説明会です。部署間での調整な どあるのかもしれませんが、住民説明会へ参加するであろう人たちへの配慮も忘れないで頂きたいで|エリアマネジメント組織は住民・事業主・地権者等のほかに、必要に応じて行政や専門 す。 P16の取組 13 動の実施」と書かれています。

地域に根ざすプレーヤーづくりとして、「地域価値の向上を参加者が実感できるエリアマネジメント活|

- ーエリアマネジメントの運営主体は誰でしょうか?
- 一町会活動とどのような違いがあるのでしょうか。
- 一地域活動は町会が担っていた役割だと思います。町会とあえて分ける意味はなぜでしょうか。
- 一説明会にて、担当の方が町会の現状を理解し、課題として認識しているとおっしゃっていましたが、 その課題に対してどのように対応していく予定でしょうか。
- 一地域の活動を行う町会が担い手不足となる中で、新しく地域の活動を行う団体を民間企業と連携し て組織しても、地域に住んでいる人々が参加しない等、人手不足により運営が困難となると思うのです。 が、その点はどのようにお考えでしょうか。地域住民が担い手となるような施策を検討されている場 合、方法等ご教示ください。

り多くの方にご理解いただけるよう配慮しました。

意見公募期間については、千代田区意見公募手続要綱に基づき適切な期間設定と認識し ていますが、いただいたご意見を参考とし今後の意見公募においては幅広くご意見をい ただけるよう検討していきます。

エリアマネジメントの運営主体としては、住民・事業主・地権者等の地域の担い手とな る方々を想定しています。

エリアマネジメント活動は、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させる ための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組みのことであり、町内活動と比べ 幅広い担い手が存在し、より柔軟な地域の課題解決及び活性化が期待できます。また、 家・他組織等と関わり合いながら進めることができるため、町会活動と補完しあうこと が可能です。

町会については、今後の検討課題と認識していますが、同じ地域の住民等によって組織 される任意団体・地縁団体であり、町会の課題について千代田区が直接介入することは できないため、現状を把握し、区側でご支援できることがあれば可能な範囲でご対応い たします。

はじめに 5. 分野別

区民等に対する説明会が1時内という短時間で、資料はA3 20頁あり、この間に区民等への説明と質 | 疑、意見を求めるのは、疑問を感じざるを得なかった。

しかも資料には文字が細かくてつぶれて判読で きない頁があった。このような行政の姿勢からは、区民に対してわかり易く絶切丁寧に説明し、理解と 納得を求めるのは無理がある。説明会を行ったというアリバイづくりだと受け止めざるを得なかった。

説明会については、本方針の内容の理解を深めていただくために開催いたしました。ま た、当日ご参加いただけない方や、説明会の説明では不十分な方のために区のホームペ ージトに説明動画をアップロードし、期間中はいつでも視聴できるようにすることでよ り多くの方にご理解いただけるよう配慮しました。

1.神田警察通り沿道整備推進協議会では地域に精通された各町会の方を中心にご意見

まちづく

りの方向 性

まちづくり部の猛省をうながしたい。 をお伺いしてきましたが、今後は幅広くご意見を伺えるよう協議会委員については構成 1.策定背景として「神田警察通り治道整備推准協議会」が協議を続けてきたと報告があるが、その構 を検討していきます。 成メンバーに片寄りがある。まちべくりには多様は視点が必要。男女比率、年齢、障がいのある方、在 2. 本方針案は個別具体の事業について定めるものではありません。神田警察通りの街 住者、ワーカー、等に配慮して、早急に協議会構成を見直すべき。メンバー選定は公募とし、透明性を 路樹の保存に係るご意見は担当する部署と情報を共有いたします。 3. ご指摘をふまえ、本方針に明示いたします。 もって行うべき。 2. 整備方針にある「みどり豊かな並木道」については、健康な銀否32本(残30本)を伐栽し、小さ 4. 本方針は、神田警察通り沿道地域のより広い地域を含めたエリアにおいて一定の共 な桜に植えかえるという発想は、低炭素社会めざす点でも矛盾している。二期工事では銀杏並木を残し 通認識を示すものであり、本方針を上位計画とした具体の取組みや検討・協議の進め方 た道路整備をすべきではないか。 等についても今後検討していきます。 また、合意形成等の在り方についても多様なまちづくりの主体がより参画することで、 3. 資料8頁から14頁の下段写真の具体例はそれぞれどこなのか場所が、不明。明示を求める。 4.15頁の"神田らしさをつなぐ"の表記まん中、「拠点整備をきっかけにした賑わいづくり」について、 多様性を活かしたまちづくりとなるよう今後検討していきます。 賑わいが求められる場所と文化歴史を大切にし静けさを求めるエリアもあるのではないか。例えば一 今回のパブリックコメントでいただいたご意見をふまえ、本方針は3月中に策定予定と 期二期工事のエリアには、学校、学士会館、博報堂、税務署、警察が大きなスペースを占めている。方 していますが、本方針の実現に向けては、p. 20 に記載のとおり、各主体間での連携・調 針を具体化する時には、可能な限り策定する前に情報公開し、沿道住民の声を丁寧に反映する姿勢が求し 整機能を担う組織体を検討しており、今後も意見を広く伺い、多様な人々の共感を得ら れるまちづくりを目指してまいります。 められる。 総論 方針を策定したのは、URと伺っているが、決定が3月でいうのは余りにも抽促だ。開かれた住民参加 (住民が選んだ学識者等も含め)協業会、検討部会にして、少なくともあと1年かけて話し合う場を設 定してはいかがか。 以下は質問と提案そして意見です。 今回のパブリックコメントでいただいたご意見を踏まえ、本方針は3月中に策定予定と 1. 質問 していますが、本方針の実現に向けては、p. 20 に記載のとおり、各主体間での連携・調 ①先日、説明会で示された「神田警察通り周辺まちづくり方針(案)」の内容についてはまったくの「素 整機能を担う組織体を検討しており、今後も意見を広く伺い、多様な人々の共感を得ら 案」でしょうか。 れるまちづくりを目指してまいります。 ②手続きを経て承認されたものでしょうか。 その他 ③①の場合には、今後、まちづくりについての住民の意見を吸い上げるシステムがありますか。無いと したら、どうなりますか。 ④②の場合には、どういった手続き(システム)で、だれが承認したのでしょうか。この手続きのシス テムと承認の責務、権利についての情報を公開してください。 2. 提案

		今後、地域住民が「まちづくり」についての意見を述べ、素案を作成して提案したいと考えた場合に、	
		それを素案等に反映することはできますか。できないとしたら、なぜですか。	
		3. 意見	
		当日配布された資料にはいわゆる「地域住民」の姿や生活の様子が見えてきません。千代田区には住民	
		は不要なのでしょうか。「いきがいのあるまちづくり」や「にぎわいのあるまちづくり」などといった	
		文面からは町に生き、住まう人々が見えません。何のための、だれのためのものなのでしょうか。	
		1. 千代田区のまちづくりによく出てくる「賑わい」に大変抵抗を感じます。千代田区に住む人にとっ	1. 賑わいの導入に係るご意見として承ります。まちづくりを進める上で、地域の声を
		ても、都心なのに一歩入ると静かな環境があることがとても大事です。人通りがないことこそ価値があ	聞き課題を把握し、その解決策として賑わいの誘導が必要であれば推進するものである
		ることがあります。賑わいというのは、住民にとっては「うるさい」ということであり、昼間人口にい	と認識しております。
10	その他	ろいろ資源をとられる迷惑な側面も大きいのです。	2. 本方針案は個別具体の事業について定めるものではありません。神田警察通りの街
		2. 世界の都市を見るとわかりますが、少し横に入ると大きな樹が伸び伸びと立っています。それが都	路樹の保存に係るご意見は担当する部署と情報を共有いたします。
		市の価値を与えています。開発のために樹を切るのは日本の都市だけです。神田警察通りのイチョウ並	
		木伐採は大変な愚策です。	
		先日の説明会を拝聴しましたと申します。ビルの開発については、日本文化の魅力を国内外に発	本方針案は個別具体の整備計画を定めるものではありませんが、ご意見として承り、具
		信し紹介できる公共施設や商業施設があればと存じます。一例として、茶道の立礼卓(立礼式)を常設	体のご提案については今後のまちづくりの参考にさせていただきます。
		し伝統文化を体験していただければ、インバウンド需要を生み出し人を呼び込むきっかけになると考	
		えます。	
		その一環として神田警察通りを歩行者天国にし、沿道にて日本文化を紹介するイベントを開催したら	
11	その他	いかがでしょうか。老舗和菓子店と提携し和菓子と抹茶でもてなしたり、茶道の体験スペースを設けれ	
		ば、地域の活性化にもつながると思います。	
		また、神田警察通り周辺のそれぞれの駅から駅まで歩いても 20 分程度である、という利便性の高さを	
		もっと周知させれば、まちの外側から人を呼び込むことにつながるはずです(神田駅で降りて神保町の	
		古書店街まで歩いて行かれることを知っている観光客は少ないと思うので)。アクセスの良さをアピー	
		ルする分かりやすい地図(外国語も含めて)の配布も効果的ではないかと考えます。	
	1. はじめ	p3	p3
10	ات	神田警察通り周辺まちづくり方針の方針エリアについてですが、北側は靖国通り、南側は日本橋川や大	ご指摘のとおり本方針エリアの周辺には古書店の集積する神保町や世界有数の電気街・
12	5. 分野別	手町など特色の異なるまちづくりが進んでおります。これらの周辺地区を踏まえ、警察通り周辺の中で	サブカルチャーのまちである秋葉原、日本の金融・経済の中心地である大手町・丸の内
	まちづく	も南北でも特色ある街づくり方針を考える必要があるので無いでしょうか。	など日本を代表する特徴のあるまちが集積しています。本方針案の分野別まちづくりの
	L	l	I

方向性(暑観・街並み)の中で、「地域内外を貫く回游軸となる 通りや水の軸である日 りの方向 p14 性 「都市マスタープラン(P160)に記載されている「環境性能の高い建築・開発」と「多様な技術を導入 本橋川を活用しながら、人が行き交い賑わいが感じられる街並みを形成する」とし、こ 7. 神田警 し、脱炭素社会に向けた環境負荷低減の取組みを進める」とは同じ意味でしょうか。 れら周辺エリアをつなぐ軸としてのまちづくりも求められていると認識しています。 察诵り周 p17~18【まちづくり方針図】 辺まちづ ・神田警察诵り沿道賑わいガイドラインにおける「歴史・学術ゾーン」「文化・交流ゾーン」「食・賑 「多様な技術を導入し、脱炭素社会に向けた環境負荷低減の取組み」の一つの手段とし くり方針 わいゾーン」とまちづくり方針図と関連性はどのようになっているでしょうか? て、環境性能の高い建築・開発も考えられると認識しています。 8. まちづ p17~18【まちづくり方針図】 ・取組8について、「拠点と拠点をつなぐ、歩行者動線と沿道環境整備」を行うエリア (道路)と行わな | くり方針 いエリア(道路)の違いはどこにあるのでしょうか。 ・「神田警察诵り沿道賑わいガイドライン」におけるまちづくり方針図と、本方針案の の実現に ・全ての取組についてはエリアが限定されておりますが、エリア全体で課題を解決していく為に必要 | まちづくり方針図は、相互に補完し合うものと認識しています。 となる取組(駐車場配置の最適化による沿道空間の整備等、地域性に因らないもの)について別の地区 ·本方針案 p. 18 に記載のとおり、「まちづくり方針図上には、即地的に求められる取組 向けて みを記載して」おり、「現時点では即地的な記載をしていない取組みについては、個別 で開発を行う場合にその取り組みを妨げるものではないという理解でよろしいでしょうか。 p20 エリアの将来像を具体化し、取組み内容や場所を決定して推進していく必要」があると ・「まちづくりの連携・調整組織」主体で地域及び行政との協議調整を行う事は神田のエリア特性を鑑| 認識しています。 みると非常に意義がある取組であると考えますが、千代田区として考えるまちの「あるべき姿」を示す ・どの程度の範囲を想定されているかが分かりかねますが、別の地区で開発を行う場合 必要があるのではないでしょうか。例えば、現状の地区計画における課題の明示や課題解決に向けた方 にその取組みを妨げるものではないものの、p. 19 に記載の通り、「個別エリアで完結す 向性の提示を行うべきでは無いでしょうか(例: 建物の高さを制限していることで、指定容積の消化が ることなくエリア全体で相互に連携することが重要」であると認識しています。 難しく、建物の更新が阻害されている地域等)。 まちづくりと【「計画」「整備・更新」のステップにおいて求められる仕組み】 ・個別エリアの開発事業に係る計画は、本方針案に定めるものではありません。本方針 ・「まちづくりの連携・調整組織」というのは具体的にはどのような組織(組成までの手順や参加者等) 策定後、再開発等を計画される場合、エリアごとに課題・特徴を明確化し、地域に関わ となることを想定されておりますでしょうか。幅広く意見を集約する組織にならないといけないと考 る方々からの意見等を踏まえながら、将来像を構築していく必要があります。その中で えます。 必要に応じて地区計画等の検討もなされるものと認識しています。 【「計画」「整備・更新」のステップにおいて求められる仕組み】 ·本方針の実現に向けては、p. 20 に記載のとおり、各主体間での連携・調整機能を担う ・「ソフト的な取組みへの開発事業者の協力を評価していく」との記載がされておりますが、具体的に 組織体を検討しており、今後も意見を広く伺い、多様な人々の共感を得られるまちづく は誰(どのような組織)が、どのように評価を行い、どのように公表等を行うことを想定されておりま りを目指してまいります。 【「計画」「整備・更新」のステップにおいて求められる仕組み】 すでしょうか。 まちづくり方針の実現にはソフト的な取組みも重要であり、こうした取組みへの評価に ついては、まちづくりに関する制度等の活用が想定されます。 その他 意見: 1. 千代田区情報公開条例では個人のプライバシーを最大限に保護するため、特定の個 神田警察诵り周辺まちづくり方針(案)に反対します。今年度中に神田警察诵り周辺まちづくり方針を 決定するのには絶対反対です。決定は1年先延ばしにして、公開の議論を経て決めるべきです。この神 | 田警察通り周辺まちづくり方針(案)が、本来の意味で「まちづくり」であるのか、反省を求めます。 理由:

- 1.公開性、公平性を担保するために、神田警察通り沿道整備推進協議会委員と、神田警察通り周辺ま ちづくり検討部会委員の名前を公開してください。非公開では、責任ある発言が担保できません。選ば「 れた公的な立場での発言は、氏名を明らかにしてするべきです。顔の見える対話がまちづくりの基本で はないですか。
- 2.平成元年(2019年) から神田警察通り周辺まちづくり検討部会を行ってきたとありますが、その議 | らの意見等を踏まえながら、将来像を構築していく必要があると認識しています。 論のようすは公開され、傍聴ができましたか。少数で、密室で話し合われ、合意されたものはまちづく りの基本から外れています。
- 3. 住居、業務機能、商業を高質に戦略的展開していくとありますが、そうなったときに賃料が上が り、住めない、会社を置けない、商売ができなくなって不利益を抜る人たちが出てくることをどうお考| えでしょう。神田警察通り周辺まちづくり検討部会は、そういった人たちにも開放され、意見の言える ものであるべきだと思います。
- 4.「地域に関わる方々による現状認識」というのは、誰の認識なのか、ぼやかしてあって、よくわか「 りません。説明会では「主に神田警察通り周辺まちづくり検討部会員によるもの」と説明がありまし た。まるで広く意見を聞いたように装うのは欺瞞です。部会員の意見とはっきり書いてください。
- 5.神田警察通り周辺まちづくり方針(案)では、利益相反の恐れがあります。説明会で A3 判 20 ペ | 定予定としていますが、本方針の実現に向けては、p. 20 に記載のとおり、各主体間での ージにわたり、専門用語がびっしり書かれた神田警察通り周辺まちづくり方針(案)は、UR 都市機構 | 連携・調整機能を担う組織体を検討しており、今後も意見を広く伺い、多様な人々の共 (都市再生機構)が作成したと回答がありました。また、説明会では「神田警察通り周辺まちづくり方針 | は、これからいくつか開発事業があるだろうが、それを推進するものではなく、それぞれの開発事業 に、ルールに沿ってもらうようにするもの」と回答がありました。それなら、これから開発計画が出て きたら、事業者またはその中の 1 社が UR 都市機構であると、利益相反の恐れがあるのではないです。 か。自分でルールをつくって自分でルールを守ることになり、自作自演との批判は免れません。今後該 当地区では UR 都市機構は開発主体にかかわってはならないとすべきです。
- 6. 神田警察通り周辺まちづくり方針(案)のまちづくりとは何かが不明です。一般的な認識として は、「かたく、制度にのっとった専門家による都市計画に対して、住民の声にならないつぶやきを大切 にして、専門家、行政、住民の三者でまちのあり方について対話し、住民の願いを紡いでゆくこと」が、

人を識別することができる情報については、非公開情報とすることが定められており、 行政職を除く委員の氏名は非公開としています。

- 2. 神田警察通り周辺まちづくり検討部会はこれまで全5回開催されており、第3回以 **隆傍聴を募集(ただし、第5回は書面開催)しています。また、会議録や配布資料は地** 域まちづくり課窓口のほか区ホームページでも公開しています。
- 3.「住居、業務機能、商業を高質に戦略的展開していく」といった方針はございませ んが、本方針の実現に向けては、p. 20 に記載のとおり、各主体間での連携・調整機能を 担う組織体を検討しており、エリアごとに課題・特徴を明確化し、地域に関わる方々か
- 4. 地域に関わる方々による現状認識とは、神田警察通り周辺まちづくり検討部会にお いていただいた様々なご意見をまとめたものです。当部会を構成するメンバーは地域の 町会等で活動されている方、学識経験者、千代田区の関係者であり、多様な知見等を踏 まえたご意見が出ていると認識しています。
- 5. 本方針案の作成は神田警察通り周辺まちづくり検討部会や今回のパブリックコメン ト等を诵じて千代田区が作成しているものであり、その神田警察诵り周辺まちづくり検 討部会の運営支援等を千代田区より独立行政法人都市再生機構に委託しているもので
- 6、7. 今回のパブリックコメントでいただいたご意見を踏まえ、本方針は3月中に策 感を得られるまちづくりを目指してまいります。

		まちづくりとされています。神田警察通り沿道整備推進協議会には、専門家や学識経験者もいるはずで	
		す。どうか、説明会に集まった人、来たくてもこれなかった人を募って、神田警察通り周辺まちづくり	
		方針(案) について月に 1 度でも学ぶ機会をつくっていただけないでしょうか。そして、12 回重ねたう	
		えで合意、納得づくで神田警察通り周辺まちづくり方針を1年後に決定するという提案をします。	
		7. 素人には A3 判 20 ページにびっしり書かれた神田警察通り周辺まちづくり方針(案)を理解して、	
		2週間で意見を出せというのは無理です。本当にまちづくりがしたいのなら、そして神田警察通り周辺	
		まちづくり方針 (案) がまちづくりという名を冠するにふさわしいものとしたいなら、1 年かけて神田	
		警察通り周辺まちづくり方針(案)を学習する機会を設けてください。少なくとも、今年度中に決定す	
		ることは、やめてください。	
		神田警察通りに関する件について。	1. 区道の通称名は千代田区道路通称名設定要綱に基づき設定・変更されます。神田警
		整備計画にあたり考えたこと。	察通りにおいても地域の各種団体(町会、商店会等)が調整を諮ったうえで、通称名変
		1. 通りの名称の変更⇒通りの名称がいつの頃からか神田警察通りとなったが、今回の事業の趣旨から	更の申請がなされた場合は、要綱に沿って適切に対応していくものと認識しています。
		して人が行きかう街つくりとして、警察通りと言う名称は、好ましくないと考えます。以前祖父が確か	2. 神田警察通りの道路整備に係るご質問については回答しかねますが、パーキングメ
		昔は錦通りとか言う名称でなかったかと申していました。	一タ一設置に関するご意見は担当する部署と情報を共有いたします。
		また、交差点の信号機標榜も神田警察署が移転し、名称表示のなかった交差点信号機に神田警察署前と	
		の標榜が設置。信号機への名称標榜の管理の管轄はどこか。警察が行っているならば、独自で判断決定	
		事項か疑問です。道路名称は警察の決定事項ではないかと考えます。	
		2. 建物への駐車場設置台数の緩和と公安委員会設置の路上パーキングメーターの廃止削減に付いて	
14	その他	⇒建物への駐車場設置台数の緩和と路上パーキングメーターの廃止削減が行われているが、現在の区	
		域内の駐車可能台数の把握は正確に把握できているか。	
		(1)区域内の駐車可能台数の把握に、一時的な民有地(既存建築物が無い箇所)での民間時間貸駐車	
		台数は参入していないか。	
		(2)区域内の公安委員会設置のパーキングメーターの個数と、警察の適切な駐車違反取締を行わない	
		ことによる、現状の料金未納(駐車時間59分まで)や運転者が乗車していれば違反として取り締まら	
		ない(警視庁で取りしまらないと回答している)ことによる、適切な運用が行われているパーキングメ	
		一ター個数の把握ができているのか。(過去に事務所前に設置されたパーキングメーターの廃止を申し	
		出たところ、神田警察署と警視庁の両担当部署での対応状況から警察では把握できていないと考えま	
		す。)等が精査されたうえでの個数の緩和なのかが疑問です。	

		以上です。	
15	7 O UL	北の丸公園にわんちゃんが安心して遊べるドックランを作ってほしい	北の丸公園は本方針の対象エリア外となっております。ご意見として承り、公園を管理
15	その他	動物に優しい区政を作っていってください	する環境省にお伝えさせていただきます。
1.0		ドッグラン作ってください!!できましたら北の丸公園にお願いしたいです。	北の丸公園は本方針の対象エリア外となっております。ご意見として承り、公園を管理
16	その他		する環境省にお伝えさせていただきます。
17	7 O (lb	北の丸公園にドックランを作ってください。	北の丸公園は本方針の対象エリア外となっております。ご意見として承り、公園を管理
17	その他	ワンちゃんで区をもり上げてほしい。	する環境省にお伝えさせていただきます。
		「まちづくり方針」を拝見しました。	本方針案に対する賛同のご意見として受け止めさせていただきます。
		拠点整備を進めることで、より一層地域の機能更新を進めていく考え方に賛成します。	なお、本方針案では拠点整備のみをまちづくりとしておらず、中小規模の機能更新や既
		神田錦町三丁目周辺は更新期を老朽化している建物が多いのが現状です。	存市街地の基盤整備と相互に連携した「連携型まちづくり」を想定しています。
18	全般	建物の更新と合わせて防災コミュニティの検討等によるまちの防災機能を強化することは大変重要か	
10	王权	つ必要なことと考えます。	
		特に「既存市街地の基盤整備」と「地域の課題を解決する拠点整備」に挙げられている事項は今後の千	
		代田区が新たな形で発展していくために重要と考えます。	
		是非この方針で描いた将来像を実現していただきたく、よろしくお願いいたします。	
		本学園は、地元神田の土地柄を活かし、地域交流にも注力しております。神田の企業との接点には学生	本方針案に対する賛同のご意見として受け止めさせていただきます。
		同士の交流からだけでは得られない学びが多くあると実感しております。記載の「多様な機能からなる	
19	全般	複合・交流拠点」が創出されることで、更なる地域と学生の交流が生まれるだろうと感じております。	
15	土収	また、学生が安心して通学できる環境には記載の「歩きやすい・歩きたくなる歩行者空間を整備」、「道	
		路の美装化や電柱類地中化」も重要な取り組みと捉えており、子供たちの未来のために、まちづくり方	
		針に則り進めていただければ有り難いです。	
		・当社は神田錦町にオフィスビルを所有しておりますが、本建物だけでなく街全体としても更新時期	本方針案に対する賛同のご意見として受け止めさせていただきます。
		を迎えていると感じています。	
		・本地域の周辺は自動車交通を主体とした都市環境・構造となっており、人通りや人々の活動による賑	
20	全般	わいが乏しいと考えており、誰もが快適に利用でき、回遊性の高い歩行者空間の整備・沿道のまちづく	
		りが必要だと考えています。	
		・まちの活性化のためには外部から来街者を増やしていく必要もあり、そのためにも人が訪れたくな	
		る・目的地となるよう基盤及び拠点整備が必要だと考えています。	

		・人々が安心して就業・生活できるような防災対策・環境整備・地域コミュニティづくりについても重	
		要なポイントと考えます。	
		・是非今回策定される方針に沿って、神田警察通り及び神田錦町のまちづくりを推進して頂きたいで	
		す。	
		・抽象的で綺麗なことしか書いていないために、個別具体的な計画に落とし込むときにどう反映され	本方針は、神田警察通り沿道地域のより広い地域を含めたエリアにおいて一定の共通認
		るのか分からなかった。個別具体的な計画が立ち上がった際にも、計画段階で十分な住民参加機会があ	識を示すものであり、本方針を上位計画とした具体の取組みや検討・協議の進め方等に
		ることを期待する。	ついても今後検討していきます。
		・優先順位が分からなかった。例えばある地区では「賑わい」と「歴史的価値」が両立しないとなった	合意形成等の在り方についても多様なまちづくりの主体がより参画したまちづくりを
21	全般	時に、どちらを優先するのか。その意思決定プロセスがより重要なのではないか。	目指してきます。
		・手続きの面で以上2点の懸念があるものの、理想像として今回のまちづくり方針に賛成する。	また、個別エリアの開発事業に係る計画は、本方針案に定めるものではありません。本
			方針策定後、再開発等を計画される場合、エリアごとに課題・特徴を明確化し、地域に
			関わる方々からの意見等を踏まえながら、将来像を構築していく必要があります。その
			中で個別建物の保存・建替えについても議論・検討をしていくものと認識しています。
		私どもは、曾祖父母の代からずっとこの地域で暮らし、50 年以上 を営んでおります。長い年月	本方針案に対する賛同のご意見として受け止めさせていただきます。
		の中で、神田警察通り周辺の住民、就業者、古くからの商店も減少するなど、環境の変化を肌で感じて	
		おります。	
		また、私はの町会で青年部に属しております。町会には、単身者向け住宅が増加し、住民が増え	
		ても関係性は希薄し、町会員は減少する一方で町会活動の次世代の育成が出来ない状況です。	
22	全般	私自身子供を含めた家族で暮らしていて、地元でのイベントができるような広場や子供たちが安全に	
22	土収	遊べる公園等々も少ないように感じます。また、周辺建物の老朽化による災害時の倒壊等の不安、災害	
		時の安全な避難場所が確保は可能なのか?という懸念もございます。	
		そして近年叫ばれている温暖化対策やクリーンエネルギーを生み出せる住環境及びオフィスビル等の	
		構築も必要と感じております。	
		本方針に則し、ライフスタイルに合わせた豊かな住環境の整備、様々な主体が関わりやすい環境を整備	
		していただき、これからも住み続けられるまちづくりの実現を期待しております。	
		本校は、「神田警察通り周辺まちづくり」が案のように進んでいく事を願っております。本校は警察通	本方針案に対する賛同のご意見として受け止めさせていただきます。
23	全般	りに面し校舎を構えておりますが、本校周辺の歩道が非常に狭く、登校・下校の際には生徒が集中して	
		歩道を歩くため、地域の方々のご迷惑になっているのではないかと心配が絶えず、実際に苦情をいただ	

			1
		くこともあります。隣接している正則学園高校さんと合わせると千数百人の生徒がほぼ同じ時間に登	
		下校するため狭い歩道はどうして密集してしまい学校での生徒指導にも限界があります。また、神田警	
		察通りは一方通行のため、逆方向に進む自転車は車道を走れず歩道を利用するため、歩行者と接触し事	
		故を起こす危険も少なくありません。「車中心から人中心の道路とする」という整備方針は数多くの生	
		徒が毎日出入りする学校としては非常にありがたいものです。	
		本校生徒の安全はもとより、地域と学校が良い関係を保ちながら共生していく事が本校の願いでもあ	
		り、記載にある「豊かな生活や都市活動の場となる多様な広場の創出」や「世代を超えた学びの場とな	
		る拠点づくり」もまさに期待している点です。教育期間としてできるだけ協力して地域の活性化に貢献	
		したいと考えております。スピード感をもって推進していただければ大変ありがたいです。	
		神田警察通り周辺まちづくり方針(案)に対する意見	本方針案は個別具体の事業について定めるものではありません。神田警察通りの街路樹
		街並みの記憶は、地域への愛着の源泉である。	の保存に係るご意見は担当する部署と情報を共有いたします。
		街の風景を大きく改変すると、ここで暮らしてきた人が、故郷を感じられなくなる。	
		今、神田警察通りは、大きな問題をかかえてはいない。賑わいも、いい加減と思う。大掛かりに誘導す	
		る必要は無い。	
		銀杏並木は、長い歴史を刻んだ当地の風景である。別の樹種への植え替えには不賛成である。倒木の恐	
24	その他	れがあるもののみ、同じ樹種に植え替えればよい。	
		歩道幅もいい加減であり、不便は感じない。一方、車道は四車線一方通行でかつ、両脇に停車の余裕も	
		ある。ドライバーには重宝されている。この車道を狭めるデメリットは大きい。現状くらいが丁度よい	
		と思う。	
		大きく作り変えようとせず、原形をしっかり維持管理してもらいたい。	
		側溝や舗装、ガードなど、よく見回って、必要な部分はスピード感をもって、修繕交換をやってもらい	
		たい。	
		神田警察通りのいちょうの伐採に反対します。	本方針案は個別具体の事業について定めるものではありません。神田警察通りの街路樹
		警察通りのいちょうは、第一期工事と同様に、伐採しなくても工事は完了します。	の保存に係るご意見は担当する部署と情報を共有いたします。
25	その他	また、そのあとに植えるという桜はいちょうのつくる木陰には劣り、	
25	ての他	SDGsの観点からも到底いちょうに及びません。	
		住民からは監査請求が出され、その後提訴されています。	
		住民の声に耳を傾けてください。	
		·	·

		よろしくお願い致します。	
		銀杏並木伐採に反対します。	本方針案は個別具体の事業について定めるものではありません。神田警察通りの街路樹
	その他	千代田区で銀杏の果肉取り機を導入し、果肉から堆肥を作るコンポストを導入。	の保存に係るご意見は担当する部署と情報を共有いたします。
		銀杏果肉取り機を有料にして区民に利用させる。若しくは集めた銀杏の可食部を区が区民や業者に販	
26		売する。	
20		値段は果肉取り機やコンポスト維持管理費の総額から割り算して値段を決めれば区が儲けることには	
		ならない。	
		コンポストで出来た肥料は、区内の樹木の肥料にできるから、天然の肥料を撒くから、土が傷まなくて	
	1	済む。	
		神田錦町にある会社に勤務しております。	本方針案に対する賛同のご意見として受け止めさせていただきます。
		この計画を見て、とても良い計画だと感じました。	
27	全般	現在は、立地良く利便性の割には、商業施設が少なく、夜間・休日はほとんど人の流れがありません。	
		夜間・休日も活気あるきれいな街並みの神田錦町となるよう計画実現を楽しみに	
		しております。	
		神田警察通り周辺まちづくり方針(案)には全面的に賛成。	本方針案に対する賛同のご意見として受け止めさせていただきます。
		・神田警察通り近隣に住む者です。 乳幼児がおり、神保町の加賀医院(小児科)に行くためにこ	説明会の開催方法に対するご提案については、今後の参考にさせていただきます。
		の通りを歩きますが、雨や風が強い日のイチョウの葉が滑りやすくてとても危険で困っています。	また、道路管理や道路整備工事に対するご意見については、担当する部署と情報を共有
	その他	他にも上に子供がおりますので、上の子を歩かせて、こればベビーカーを引くとなると、あの狭	いたします。
		い通りを歩くのがつらいです。雨の日は傘をさすので、すれ違う人に道を譲ってもらうことも多く、頭	
		を下げながら歩きます。道を譲ってくれる方がいらっしゃるのはありがたいのですが、都度頭を下げな	
28		がら歩くようなことはできればしたくないです。	
28		一日でも早く、歩行者用の広い道路ができることを望んでいます。	
		・12/9 の神田警察通り周辺のまちづくりの説明会でしたが、私は参加したかったのですが参加できま	
		せんでした。	
		理由としては活動家 が怖かったからです。Twitter でも特定の政党 の支持者が集まってオ	
		フ会のように楽しもうという書き込みもありました。各地での街路樹伐採反対運動の背後には特定の	
		政治団体がいるようです。	
		Twitter で7か月ほど各地の反対運動をウォッチしていましたが、反対運動には、 Twitter メン	

バーも参加していました。その逆(千代田区以外の 支持者が 支持者が に賛同している)もあります。SNS 上では数が多いように見えますが、実際は一人で複数アカウントを保有しているケースが多いです。

特に私の場合は乳幼児含む子供が多いため、子供連れで参加すると顔を覚えられたり、自宅まで付けられる可能性があるため不参加です。

今回 Twitter 等を見ると、小川町の 氏が資料の仕上がりについてケチをつけたりとしていたようですが、こういった内容をリアルタイムに把握するためにも、過激なパフォーマンスを抑制する意味でも、リアルとバーチャルの両方を兼ね備えた説明会の開催をお願いしたいです。

イメージとしては、株主総会です。コロナ禍になって、人が集中して同じ場所に集まることが良くないとされているため、リアルと、オンラインでのバーチャルと両方を同時に開催する株主総会が増えてきています。株主総会は一般的な説明会に比べて会社法等の制約が多いですが、こういった一般的な説明会でしたら、オンラインでの同時開催はそこまで法的にも抵触することがないかと思料します。オンラインでつなぐことでクローズドではなく開かれた説明会になると思いますので是非検討いただきたいと思います。活動家だけの住民説明会になっては困りますので。株主総会には大抵のケースですと所轄の刑事2名が参加しますが、こういった説明会には参加されないと聞きますので、是非とも検討していただきたいです。

その他にも個人的な意見がありますので記載します。

- ・伐採反対派は神田警察通りの清掃をアダプト制度というボランティア制度でできると言っているが、 伐採反対派で神田警察通りの沿道沿いに住んでいる人はごく少数(数 10 メートルほど離れたところに 住んでいる人はいる)。沿道住民に清掃を押し付ける気満々。雨や風が強い日は平日朝であればオフィ スの人が道路の清掃を行うが、土日祝日だと誰も掃除をしないので道路が汚い。清掃されていない道路 を歩いていて、落ち葉で転んでけがをしたとなると、神田警察通りは区道であるため、道路管理者であ る千代田区が掲書賠償をしなければならず、合理的ではないと思う。
- ・工事遅延の賠償は区の負担になるため、伐採工事を妨害した・メンバーに損害賠償請求を行ってほしい。支払えない場合は・メンバーの不動産に抵当権を設定する等してほしい。
- ・ メンバーは Twitter 上で千代田区役所職員の写真を無断で up している。千代田区役所としては、職員を守るためにも弁護士と相談し、肖像権侵害等でを訴えてほしい。

		必死でイチョウを守っておられる地元住民の方々のお気持ちを、区はしっかり受け止めて下さい。	の保存に係るご意見は担当する部署と情報を共有いたします。
	その他	神田警察通りまちづくり方針(案)	説明会は本方針に係るものであり、個別具体の整備計画を定めるものではないため、神
		12月9日開催の説明会に参加しました。	田警察通りの道路整備工事に係る説明はいたしません。
		説明内容は、策定背景、構想を中心としたもので私達が最も関心を持っている警察通りの樹木伐採には	神田警察通り街路樹伐採に係る意見交換会開催のご要望については、担当する部署と情
30		触れられておりませんでした。	報を共有いたします。
		今、住民の関心を集め大きな騒動になっている樹木伐採の話しが無かったことに驚きを感じました。	
		樹木伐採の是非に的を絞り住民を集めた意見交換の場を設けるべきです。	
		ぜひ多くの区民を対象にした意見交換の場を設定するよう要求致します。	
		当社は、昭和63年に、今回意見募集されている『周辺街づくり方針』にかかわる当該地域に、本社ビ	本方針案に対する賛同のご意見として受け止めさせていただきます。
		ルを移転してきました。昭和・平成・令和と時代は流れましたが、利便性に優れた好立地で、社員はも	本方針案では拠点整備のみをまちづくりとしておらず、中小規模の機能更新や既存市街
		ちろんの事、約500社ある取引先からも『とにかく近くて便利』とご評価を頂いております。半面、	地の基盤整備と相互に連携した「連携型まちづくり」を想定しています。
		当社ビルを含めて、当該区域内の中小ビルの老朽化、陳腐化が目につきます。それは分かっているので	なお、本方針策定後、再開発等を計画される場合、エリアごとに課題・特徴を明確化し、
		すが、個々の資金力だけでは限界があるのも事実で、行政を絡めて提案される大規模なリニューアルが	地域に関わる方々からの意見等を踏まえながら、将来像を構築していく必要がありま
		必要であると痛感します。	す。その中で個別建物の保存・建替えについても議論・検討をしていくものと認識して
		当該区域とその周辺地域は、日本の首都東京の中でも有数の企業拠点であり、ランドマークとなり得る	います。
		『まちづくり』を率先して進める事で、さらにその周囲の活性化を促す効果が期待されます。そのため	
		には、多様性を尊重した『まちづくり』を進める事が肝要で、多くの住民・区民の皆さんの共感を得な	
31	△ ሰЛ	ければ成立しないと考えます。地域資源の活性化、環境配慮型設備への更新など、公共の利益に資する	
31	全般	内容が、今回の方針にふんだんに盛り込まれていることを高く評価したいと考えます。	
		強い意志を持って、守り受け継いでいく事を『伝統』と呼ぶなら、当該地区における教育、文化に対す	
		る価値観も『新しいまちづくり』の中で、継続すべき事柄と考えられます。伝統と経済合理性を融合さ	
		せることは可能で、都心における再開発のモデルケースになることを期待します。また、万人が賛成す	
		る方針にまとめるというのは、近代の民主主義の中では至難の業ですが、圧倒的な多数意見に集約して	
		いくのなら、この『伝統』と経済合理性を両立させ、多様性を尊重する今回の方針しかないのではない	
		かと勘案します。	
		『神は細部に宿る』といいます。計画や方針がいくら立派でも、最終的に運用する人間のセンスにかか	
		ってくるのではないでしょうか。最大のポイントは『タイミングを逸しない』事だと思料します。正に	
		機は熟しているのではないでしょうか。	

			-
		1. 内神田一丁目北地区において再開発準備組合が組織されている為、機運の高まりをとらえて、準備	1. 内神田一丁目北地区において再開発準備組合が組織されていることは認識していま
		組合の範囲全域にかかるようにまちの更新を牽引する先導的拠点を広げるべきだ。	す。ご意見として承り、具体のご提案については参考にさせていただきます。
		2. H25 年に千代田区が策定している神田警察通り沿道賑わいガイドラインでは、神田警察通りに加	2、4、5. 賑わいガイドラインで示す「広場・ランドマークの整備」や、「神田児童公
		え、外堀通りにも緑の骨格軸など重要な役割が与えられ、その交差点にあたる司町交差点には広場・ラ	園と周辺の協調による緑の拠点育成」が必ずしも先導的拠点として整備されるものでは
		ンドマークの整備が期待されている。今回の神田警察通り周辺まちづくり方針案に、こうした当初の考	ないと認識しており、また本方針案では拠点整備のみをまちづくりとしておらず、中小
		え方が反映されていないことは合理性に欠ける。外堀通りの位置づけを強化し、司町交差点をまちの更	規模の機能更新や既存市街地の基盤整備と相互に連携した「連携型まちづくり」を想定
		新を牽引する先導的拠点と位置付ける改変をすべきだ。	しています。また、本方針策定後、再開発等を計画される場合、エリアごとに課題・特
		3. R2 年に策定された都市計画マスタープランにおいて、外堀通りは神田警察通りのまちづくりと連	徴を明確化し、地域に関わる方々からの意見等を踏まえながら、将来像を構築していく
		携して、日本橋川と靖国通り、神田川をつなぐ幹線道路として、緑と歩道、沿道敷地のオープンスペー	必要があります。その中で個別建物の保存・建替えについても議論・検討をしていくも
	7 + 8	スなどの一体性が高く、歩きやすいみちづくりを進めることとされている。	のと認識しています。
	7. 神田警	外堀通りと神田警察通りの結節点となる司町交差点をまちの更新を牽引する先導的拠点として位置付	3. 千代田区都市計画マスタープランの記載についてはご認識の通りです。拠点整備に
32	察通り周	けて、都市計画マスタープランがめざすみちづくりを進めるべきだ。	限らず千代田区都市計画マスタープランの方針を実現していくことが必要と認識して
	辺まちづ	4. 神田警察通り沿道賑わいガイドラインにおいては、南北方向の歩行空間との結節点の形成や、主要	います。
	くり方針	歩行動線交差部でのコーナー広場を形成することをめざすとされている。実現の為には、大規模な公開	6. 旧耐震マンションの機能更新については、区も課題として認識しており、開発に合
		空地の確保が必要になる為、司町交差点については、まちの更新を牽引する先導的拠点に入れるべき	わせて更新することも一つの有効な手段と認識しています。ご意見として承り、具体の
		た。	ご提案については参考にさせていただきます。
		5. 神田公園地区は区内 7 地区の中で 2 番目に緑被率が低いとされている。神田警察通り沿道賑わい	
		ガイドラインに示されている通り、地区の中心である神田児童公園と周辺の協調による緑の拠点育成	
		を促す為、司町交差点をまちの更新を牽引する先導的拠点に入れるべきだ。	
		6. 司町交差点に位置する旧耐震マンション (東京ロイヤルプラザ) では周辺との一体的な開発の検討	
		を機に、機能更新の機運が高まっている。旧耐震マンションの機能更新は国交省や東京都も課題として	
		捉えており、東京ロイヤルプラザとその周囲との一体的開発検討の取り組みは、先導的な役割を担うこ	
		とができるので、司町交差点をまちの更新を牽引する先導的拠点として位置付けるべきだ。	
	7 44 #6	当東京ロイヤルプラザのマンションは、外堀通りと神田警察通りの交差点の角に立っており、交通の要	ご意見として承り、具体のご提案については参考にさせていただきます。
	7. 神田警	に位置しております。従って、人の流れも多く、道路の見晴らしも良く、今回の「まちつくりの鍵」を	
33	察通り周辺まちづくいた。	握っている場所と思われます。	
		ここに人が滞留する場所(広場、公園、小さな図書館、ショップ等)を設ける事は、まさに千代田区が	
	くり方針	考えている「walkable」の出発点を設けることであり、神田駅から小川町、神保町へと人の流れを作る	

		ことが出来ます。	
		従って、ここを拠点とした「まちつくり」を考えて欲しいし、その為の協力は管理組合として十分可能	
		です。	
		素晴らしい方針を作成いただき有難うございます。対象となっている神田警察通り周辺はコロナ前か	本方針案に対する賛同のご意見として受け止めさせていただきます。
		ら土日や平日の夜間は街に人がおらず、活気が感じられない状況が続いております。都市計画マスター	
		プラン、ウォーカブルまちづくりデザイン、本まちづくり方針を基に、活気やまちの営みを感じられる	
	7. 神田警	まちづくりの積極的な推進を期待しております。	
0.4	察通り周	この地域が周辺のまちとやや隔絶されている状況にあるのは日本橋川と靖国通りによる部分が大きい	
34	辺まちづ	と思います。日本橋川、靖国通りの両側をいかに一体感、連続性を持たせるのかといった部分も取組1	
	くり方針	~13に加えて表現されると良いのではないかと思いました。特に日本橋川は川だけではなく首都高	
		が壁のようになっており大手町とは距離感が近いにも関わらず往来が少ないと思います。川、川沿い空	
		間、川を横断するエリア回遊軸、都市機能連携軸がさらにウォーカブルに整備され、本方針の対象エリ	
		アに多くの人が訪れ、滞在するようになることを期待しております。	
		そもそもこの通りをおカネをかけて直す必要性を感じません。仮に自転車道や歩道を充実させたいの	神田警察通りの道路整備工事は市街地再開発事業との関係はございません。道路整備工
		であれば、警察通り沿道の既存の樹木は維持したまま道の改善を行うことのみ支持します。安易に開発	事に係るご意見については、担当する部署と情報を共有いたします。
		ありきのスクラップビルドを繰り返しては、地域の特色も何もなく、皮相的なまちづくりの名のもと、	また、本方針は「つなぐまち神田」を目標に、神田の魅力と価値を未来へつなげるため
		時流に流され価値を生まない開発に余計なコストを使い、一部土木事業者のみを利するだけで、効果的	のまちづくりの方向性を示すものです。個別具体の整備計画を定めるものではありませ
35	その他	な投資リターンを得られるとは思えません。無駄遣いこそなくすべきでしょう。	んが、いただいたご意見については今後のまちづくりの参考にさせていただきます。
		自転車道の整備や歩道の拡幅は、必要でしょうが、警察通りの歩道は既存のものでも十分でしょう。し	
		かし開発の名のもと、工事を行うたびに、100年近くかけて育った街路樹を伐採したり、住宅街地区に	
		超高層ビルを建ててしまえば、取り返しがつきません。	
		切った樹木も、超高層ビルで失われる空や景観も、一度失えばもう戻らないのです。	
		はじめに	取組 1
36	7. 神田警	「賑わい」と「住空間」の共存という相対するテーマを具現化しようとする新しい試みが『神田警察通	神田には、特色ある通りがいくつもあり、それぞれに異なる魅力があります。それぞれ
	察通り周	り周辺まちづくり方針(案)』であるならば、すばらしい可能性を秘めた日本を代表するモデルケース	の通りが持つ魅力を継承するとともに、地域のニーズに合わせて変化していくことが大
	辺まちづ	になると私は思います。	切であると考えます。また、「魅力ある個店」とは、通りの特色に繋がるような店舗等
	くり方針	「住み続けられる町 神田」に重要なのは、住人が安心して住めることです。そのためには町の利便	であり、それらを活用することについて大切であると考えています。これらの個店の持
		性、治安など、住人が主人公となって企画の段階から参加し、行政と共に前向きな意見交換を重ねて結	つ魅力は通りごとに異なりますので、「誰にとって」という点においては限定されるも

果を出して行くことが大切だと私は考えます。

住空間での賑わいを作り出すためには、住人が当事者意識を持ち自ら町づくりに対する将来を見据え た視点で意見交換をしていく必要があると思うからです。

私はWeek dayの月~金と十日の全く違う顔を持つ神田が大好きです。もっと言えばお正月三が日の車 すら诵らない静かな神田も大好きです。

私は神田で生まれ育ち約60年になります。私の大好きな神田をつなげていくために何が必要なのか、 改めて考える機会をいただき感謝いたします。

千代田区マスタープランより

私の住む内神田一丁目界隈は、かつての特色ある個人経営の店舗はいわゆる大手のチェーン店に入れ | p. 8 に記載のとおり、多様な住宅の整備を推進するものであり、区営住宅の整備に限る 替わり、町としての個性は失われつつあります。まちづくり方針の根幹である神田の「多様性」と「包 摂性」を大切にするならば、チェーン店ではなく新規の意欲ある若い世代がこの「神田で起業したい」 と思える空間でなくてはなりません。

今、神田は B 級グルメの聖地としてカレーやラーメン店などが独自の進化を遂げています。食だけで | なくファッションやアート、文学など神田のポテンシャルを上げる魅力ある空間を構築していく必要 があると思います。

また幾時代も神田を支えながら営業している老舗の存続も大切です。新規、老舗、チェーン店がバラント スよく共存していく姿が「神田らしさ」なのかもしれません。

神田らしさとは

神田で生まれ育った私は、千代田区の教育レベルの高い公立の小学校や中学校で学べる事が誇りでし た。昭和 40~50 年代の公立中学校は東京都の実力テストでの評価が各校で平均偏差値 60 台をキープ しておりました。公立校でもこのような高いレベルの教育環境を整えていただき私は本当に感謝して おります。

また社会人の時はアカデミックな魅力ある区民講座が多く、働きながらも低コストで専門的な講座を 受講させていただきました。

結婚後は子育て支援の充実度においては、東京都いや日本の中でも一番であると実感しました。子育て 丨的」というのは「賑わい」だけではなく、個別のエリアごとに課題や特徴を明確化し、 支援金や高校生までの医療費無償化、保育園の待機園児ゼロ政策など子育て世代には本当にありがた く暮らしやすい町であると思います。

そんな暮らしやすい町になぜ人が住めないのでしょうか?ソフト面での充実は日本一である神田は、 残念ながら誰でもが簡単に住める環境ではないようです。

のではありません。また、「ヒューマンスケールな賑わい」とは大通りに比べて、より 生活に密接した身近な賑わいをイメージしており、世代に限らず地域で交流できるよう な場を想定しています。

取組2

開発を契機とする広場に限らず、既存の空地、既存の広場を地域のニーズに即して整備 することも想定しています。また、本方針は個別具体の整備計画を定めるものではない ため、個別の再開発を想定して記載はしていません。

取組3

ものではありません。個別エリアごとに必要とされる住宅の形態は異なると考えます。 取組4

プラットフォームとは、p. 20 に記載の「連携型まちづくりを実現する体制(イメージ)」 です。個別のエリアでまちづくりを完結させることなく、エリア全体で連携したまちづ くりを進めるための組織であり、まちづくりに関わる様々な主体による構成を想定して います。既存の町会とは別組織ですが、町会とも適切に連携を図ることが重要であると 考えています。また、「同遊したくなる仕掛け」について、個別のエリアによって求め られる仕掛けは異なるため、「誰のため」、「運営は誰が」という点についてはまちの将 来像を構築していく中で検討していく必要があります。

取組5

住民・事業主・地権者等の地域に根ざすプレーヤーの方々により、まちの目的地となる ような、賑わいや交流の拠点を作ることを想定しています。近年、神田警察通り沿道地 域では、集合住宅への建替えによる単独世帯数の大幅な増加や、企業・大学などの移転 によるまちの活力低下が懸念されることから、「まちの目的地となる賑わいや交流」は まちづくりの重要な視点であると認識しています。一方で、ご指摘のとおり「まちの目 将来像を構築していく必要があります。

取組6

都市骨格軸とは、千代田区都市計画マスタープランに位置付けられている、環境創造軸、 都市機能連携軸、エリア回遊軸を示します。千代田区都市計画マスタープランは、千代 人が住んでこそ町は育つ

「地域特性を踏まえたまちづくりの方向性」の欄に「神田らしさをつなぐ」とありました。まずは住み続けられる神田のビジョンを行政は具体的にお示しいただきたいです。すでに決定事項の報告会のような便宜的な説明会を開催し、質問や意見は一切受け付けないというやり方では、そこに暮らす住人が大切にしている「繋がり」を壊していくような気がします。なぜ住人が神田のまちづくりの会合に参加しないのでしょうか? ホームページなどの告知も見ないのはなぜでしょうか? 自分が言っても決まったことだから従うしかないという諦めからでしょうか? そもそもまちづくりに興味がないのでしょうか? 住人の方々は先祖代々この地に住んでいます。またあえて神田を選んで住んでいる方々もいるはずです。様々な方々の意見の集約は難しいですが、住人が主人公になってすすめていくまちづくりにもっと幅広い世代の方々の意見を聞いていただきたいです。

特色ある通りの名前の存続

私は「神田警察通り」という通りの名前は素晴らしいと思います。日本の通りの名前の中でも誇れる名前だと思います。もし神田警察署が別の地に移転したとしても、この地で「神田警察署」が住民の治安を守ってくれたという歴史的な意義を後世に伝える事ができます。通りの名前には必ずその地域の歴史的な意味を持つ名前があります。それらを大切にして繋いでいただきたいです。

神田らしさをつなぐ「3つの方針」と「13の取り組み」

こちらについては、より具体的な解説をいただきたいです。

人と人がつながる場をつくる

取組1→神田の活動を支える通りの維持発展と更新とは、どんなことを指していますか?

魅力ある個店とは、誰にとって魅力がある店舗なのでしょうか?

ヒューマンスケールな賑わいとは具体的にどんな世代がどのように賑わうことをさすのでしょうか?

取組2→地域に根ざす広場の整備の広場とは新しく開発するのでしょうか?

その際は神田のどの地域を開発するのでしょうか?

取組3→住み続けたくなる住まいづくりとありますが、ライフステージにあわせた低家賃の区営住宅 を整備することですか? 今のままでは、富裕層しか住めないまちになりそうです。

取組4→まちづくりにおける連携フレームづくりとは具体的に何を意味するのでしょうか世代や属性 を超えたプラットフォームとは既存の町会とは別組織なのでしょか?

- ・人々が惹きつけられて回遊したくなる仕掛けをつくる
- →そもそも誰のためにつくる仕掛けで、その運営は誰が行うのでしょうか?

田区に関わる様々な方にご意見をいただいて策定されているものであり、住民の理解を 得られているものと認識しています。一方で、個別のエリアのブランディングにあたっ ては、地域に関わる方々からのご意見を受け止めながら将来像を構築していくことも必 要です。

取組7

p. 11 に記載のとおり、駅及び駅周辺の交通結節機能とまちへつながるゆとりのある移動空間の強化等を想定しており、方針・取組みの具体例としては、「都心の骨格を形成し、アクセス性を高める広域的な道路・交通体系の充実」「お出かけや外出が楽しくなるみちづくり」の強化等が想定されます。

取組8

日常の移動や、地域を越えた回遊を楽しむ環境を充実させることは重要な視点であると 認識しています。回遊性の必要性についても、今回の意見募集を通して、住民の方をは じめとする多くの方にご意見をいただきたいと考えています。また、「特色ある通り」 とは、神田駅西口通り、出世不動通り、多町大通り、一八通り、五十通り等、その通り ならではの魅力や賑わいを持つ通りを示しており、それぞれの魅力や賑わいを「特色」 と表現しています。

取組9

これまでの千代田区の各計画策定にあたって得た知見や、地域に関わる方々からの現状認識を踏まえて検討を行いました。また、本方針は個別具体の整備計画を定めるものではないため、神田警察通りの道路整備工事に対するご意見については、所管課に情報共有情報共有させていただきます。

取組 10

多様な活動を支える土壌の一つとしてエリアマネジメントが考えられます。

エリアマネジメントの運営主体としては、住民・事業主・地権者等の地域の担い手となる方々を規定しています。

エリアマネジメント活動は、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させる ための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組みのことであり、町内活動と比べ 幅広い担い手が存在し、より柔軟な地域の課題解決及び活性化が期待できます。

取組 11

取組5→まちの賑わい交流の拠点の形成とは、誰がつくるのでしょうか? まちの目的は「賑わい」の 他には何もいらないのでしょうか?

取組6→神田警察通りをはじめとする都市骨格軸の強化とは、具体的に何を強化するのでしょうか? 拠点を連携させることを骨格軸にするのであれば、神田というまちのブランディングに住民の理解が 必要ではないでしょうか?

取組7→駅周辺のまちとのつながりの強化とは具体的にどんな繋がりをさしますか?

住民主体のまちづくりであれば住空間と賑わいは明確に分ける必要性を感じます。治安の面からも検 討すべきではないでしょうか?

取組8→回遊性を高める沿道空間の整備において住民は回遊を求めているのでしょうか?

「特色ある通りの多様な賑わい」とは何を持って特色というのでしょうか?

取組9→自然を取り入れた心地よい空間づくりでは、現状調査は行われたのでしょうか?

神田の現状を十分に精査し既存の自然を大切にしつつ、新たな整備を検討すべきではないのでしょうか?

新しいものを取り入れ変化し続ける。

取組10→多様な活動を支える土壌づくりとは誰が支える土壌を作るのですか?

誰が誰のために行う活動を誰が支えてマネジメントを行うのでしょうか?

取組 11→時代の変化に対応する核づくりの「核」とは何をさすのでしょうか?

まちの既存の機能を活かしながら、まちの発展を促すことができる機能の導入とはいったいどのよう なことを導入するのでしょうか?

時代に即した新たな賑わいの創出や、外からの集客を促すことが出来る機能とは具体的に誰がどんなことを導入して運営していくのでしょうか?

取組 12→まちを支える基盤の強化とは、誰が行うのでしょうか?

取組 13→地域に根ざすプレーヤーつくりとは、誰のことを指すのでしょうか?

誰が行う地域活動に誰が気軽に参加できる環境つくりを誰が行うのでしょうか?

町会とエリアマネジメント活動はどこで連携するのでしょうか?

地域価値の向上とは具体的にどんなことなのでしょうか?

この地域特性を踏まえたまちづくりの方向性とは誰が主人公で、具体的にはどんなことを行うのか、残 念ながらこちらの企画書ではわかりません。まちづくりには、そこに住む住人が主人公となって、ライ フライン関連の部署とも連携をとりながら勧めて行くべきだと私は考えます。私の考える「神田らし

まちの既存の機能を活かしながら、まちの発展を促すことができる機能、また、時代に 即した新たな賑わいを創出や、外からの集客を促すことができる機能のことを想定して います。また、まちに求められる機能や賑わいは個別エリアごとに異なります。具体的 な内容については、個別エリアごとに課題や特徴を明確化し、将来像を構築していく必 要があります。

取組 12

公共施設管理者や開発事業者、また個別の建物等を所有する権利者が行います。 取組 13

地域に根ざすプレーヤーとは、住民・ワーカー・学生・来訪者・企業等、地域活動の担い手となる方々を想定しています。地域に根ざすプレーヤーによる地域活動に、どなたでも気軽に参加できる環境づくりを目指すものであり、その環境づくりは本方針実現に向けて取り組む様々な主体が行っていきます。また、町会とエリアマネジメントの連携については、取組みの内容によって異なるため、「どこで」については限定していません。また、地域価値についても個別のエリアごとで異なるため、限定していませんが、参加者が効果を実感できるようなエリアマネジメント活動を実施していくことが、組織の継続的な運営に繋がると考えています。

さ」は高いレベルの教育が公立小学校や中学校でも行われ、医療や福祉が充実して治安がよく安心して 心穏やかに住めるというベースの上に成り立っていくと思います。外からの集客や賑わいを求めるだ けならば、住人はいりません。住人がいない神田が賑わい発展して行くことをめざすのであれば、住民 の意見を聞く必要はないですね。そもそも住人がいなければ、福祉や教育なども必要ないですから。そ の分のコストを道路整備やまちの発展や開発コストに回せます。そんな神田を繋いでいくならば、住民 の意見などを聞く必要もなく一部の選ばれし方々の集団「協議会」だけで勧めていくやり方が最善なの でしょう。でも私はこの神田に住んでいます。また住み続けたいです。教育や福祉が充実し、治安が良 く住む人々が繋いできた歴史と人情のある神田が大好きです。今後は様々な形で住人の意見を交換す る機会を増やし「神田のまちづくり」をすすめていただきたいと思います。

おわりに

私は12月9日(金) 15時から開催された説明会に参加させていただきました。会の冒頭で、ある区 民の方から「この年末の忙しい時期の説明会開催は区民は参加できない、時期をずらしてほしい」との 意見がありました。それに対し区の職員の方は「忙しいならばお帰りいただいて結構です」という回答 がありました。これは「忙しい」と発言された方だけでなく、参加された全ての方にあまりにも失礼な 回答ではないかと私は感じました。私も仕事や家事を調整してこちらの会に参加しました。たぶん、そ の時間に参加された区民の皆さんは、様々なスケジュールを調整して参加されています。区の職員の 方々は説明会の開催がその日の主たる業務でお給料も発生します。でも区民は説明会に参加しても時 給は発生しません。でも、神田の未来を考えるために時間を調整して参加しているのです。それを「帰 ればいい」というのはあまりにも参加者への気持ちに寄り添っていない発言だと私は思います。その時 点で「つなぐ神田」という説明は開催者と参加者の溝が深まり相互の理解は難しいと強く感じました。 区の職員の皆さんのお給料は私達が収める税金から支払われているはずです。区民が忙しく働かなけ れば税金を収めることは出来ません。今回の区職員の方の発言は、参加された区民を侮辱し、この説明 会を崩壊させました。発言の謝罪と撤回を強く求めます。

以上

その他

「まち」とは一体誰のものなのだろうか?と長年考えています。

干代田区は住み、働き、集う、という3つのキーワードを掲げてまちづくりを展開してきました。今そ │や、企業・大学などの移転によるまちの活力低下が懸念されることから、「賑わいの創 こに「賑わい」という単語が追加されました。賑わいの中から「イベント」そして「エリアマネジメン │出」は重要な視点であると認識しています。神田警察通りは延長約1,360mと長いため、 ト」「ウォーカブル」と連想ゲームのようにつながります。住民は本当に賑わいなどというものを求め|エリアによって求められる賑わいは異なると考えます。賑わいの創出とは、必ずしも来

近年、神田警察通り沿道地域では、集合住宅への建替えによる単独世帯数の大幅な増加

		ているのでしょうか。普通の暮らしでは、賑わい拠点を増やし多くの人を集めるような環境を想像する	街者を増やす賑わいづくりではなく、居住者が多いエリアにおいては地域交流を促す賑
		ことはできません。人は暮らしに穏やかさや安心や快適さを求めていると思います。	わいづくりなども想定しています。
		今回、神田警察通りの整備工事により様々な問題が浮き彫りになってきました。手順手続きを全くと言	また、まちづくりの手順手続きについてのご意見については、今後の参考にさせていた
		っていいほど無視し、地域住民の対立を引き起こしました。江戸時代より神田祭を支えてきた町会コミ	だきます。
		ュニティは他の地域とは比較できないほど結束が強く、このダメージは未来に向かって深刻な事態で	
		あると感じています。	
		戦後の街の復興と共に街並みを作ってきた街路樹は地域のシンボル的な存在である事。自転車道整備	
		よる道路車線の減少で交通渋滞の不安なども聞こえています。区は賑わいを創生することにフォーカ	
		スするのではなく、もう少し住民の暮らしに寄り添うまちづくりに留意する必要があるのではないで	
		しょうか。「穏やかに安心して心地よく暮らす」という文言の追加もお願いしたいと思います。	
		どこかのコンサルタントにまちづくりを依頼するのではなく、住民に情報公開し参画協働の手順手続	
		きを条例化し、まちづくり条例や自治基本条例の制定を進めることが将来に向かって訴訟のない区政	
		をつくると考えます。	
		まちづくりとは建物を建てることだけではではありません。職員にとっては千代田区は「勤務地」なの	
		かもしれませんが住民にとっては「暮らしの場」であることを自覚して欲しいと思います。	
00	7 0 11	銀杏残す方が概観美しいかと。	本方針案は個別具体の事業について定めるものではありません。神田警察通りの街路樹
38	その他		の保存に係るご意見は担当する部署と情報を共有いたします。
		下記、4つの意見を寄せさせていただきます。	1. 神田においては、これまで、変化を受け入れながら、江戸以来の歴史と個性的な文
		1.説明資料について要点を整理して、わかりやすいものを作り直して公開してほしい。「神田らしさ」	化が大切にされてきたという経緯があることから、本方針案における「神田らしさ」と
		や「神田ならでは」と説明で強調されていますが、抽象的で具体的にどのようなことをそのように考え	は、「地域に根付く「さまざまな人やものを受け入れ、お互いを認めあう」"多様性"と
		ているのか、丁寧な説明をお願いしたい。	"包摂性"」を想定しています。また、「神田らしさ」は神田にのみ存在するものであり、
		2. 神田警察通りの歩道を拡幅してきれいに整備することは良いことだと考えております。しかしなが	たとえば神田らしさを感じられる界隈を「神田ならではの個性的な界隈」(p. 10)、文化
39	その他	ら、長い時間をかけて育った歴史あるイチョウを切り、桜へ切り替えることは、共立講堂から連続した	を「神田ならではの文化」(p. 15) という表現を用いています。
		イチョウ並木を壊すことになり自然を取り入れた心地よい空間作りの取組9に矛盾するのではないで	2. 取組9は街並みに配慮して緑を連続させる等、自然を身近に感じられる空間づくり
		しょうか。	を目指すものであり、神田警察通りに限らず既存樹木等の更新を否定するものではござ
		3. 神田スクエアなど高い建物が完成してから、神田警察通りのビル風がひどい状況です。歩きたくな	いません。また、ご意見については、道路整備工事の所管課にも情報共有させていただ
		る街を目指すのであれば、神田地域は大規模な大型ビル開発を抑制した街作りを取組に加えるべきで	きます。
		はないでしょうか。	│ │ 3. 本方針は、方針エリア全体で推進していくべきまちづくりの基本的な考え方や取組

			ないましているものでもり、 加方軟件を中心に捉うるものでけまりません。 ナズ
		4. このような説明会は、平日ではなく土曜日など休みの日に設定していただけないでしょうか。11 月	みを記載しているものであり、拠点整備を中心に据えるものではありません。一方で、
		の平日では、参加できる人が限られ、方針に謳っている「神田のまちの営みをつなぐために様々な主体 	方針エリアではまちの更新期を迎えていることから、区として、まちの更新を牽引する
		が関わりやすい環境をつくる」に矛盾していると思います。 	拠点整備を否定するものではないと考えます。いただいたご意見については、今後のま
		以上です。	ちづくりの参考にさせていただきます。
			4. 説明会については、本方針の内容の理解を深めていただくために開催いたしました。
			また、当日ご参加いただけない方や、説明会の説明では不十分な方のために区のホーム
			ページ上に説明動画をアップロードし、期間中はいつでも視聴できるようにすることで
			より多くの方にご理解いただけるよう配慮しました。
		まちづくり方針(案)について、今年度中に計画を確定するのではなく、住民と共に、しっかり時間を	今回のパブリックコメントでいただいたご意見をふまえ、本方針は3月中に策定予定と
40	7 O /II	かけて検討していって頂きたいです。また協議会については、町会長だけではなく、公募制も採り入	していますが、本方針の実現に向けては、p. 20 に記載のとおり、各主体間での連携・調
40	その他	れ、多様な立場の方がメンバーになれるようにして頂きたいです。以上、宜しくお願い致します。	整機能を担う組織体を検討しており、今後も意見を広く伺い、多様な人々の共感を得ら
			れるまちづくりを目指してまいります。
41	7 O /II	樹木保存の観点から反対します。	本方針案は個別具体の事業について定めるものではありません。神田警察通りの街路樹
41	その他	伐採しなくてもバリアフリーは可能だと聞いています。	の保存に係るご意見は担当する部署と情報を共有いたします。
		民意を無視して区長の独断で区政を決めるのではなく、民意が尊重された区政を行なって下さる事を	本方針案は個別具体の事業について定めるものではありません。神田警察通りの街路樹
		求めます。	の保存に係るご意見は担当する部署と情報を共有いたします。
		街路樹を勝手に伐採しないでください。	
		区政のガイドラインは民意です。区民の同意を得る事なく、また区民に説明し、区民と話し合うことな	
		く、区長の独断で計画を強行する権利は区長にはありません。	
		区長は独裁者ではなく、ただ単に民意を区政に反映させるためにその任務を一時的に区民から委託さ	
	その他	れただけです。	
42		一時的に、そしてただの委託です。	
		│ │ 現在の区政に区民が満足していないのですから、区民が満足するような区政へと舵を取り直す事こそ、	
		 今区長が早急に行わなければいけない事です。	
		│ │ まず強行しようとしている伐採を中止してください。	
		│ │ 千代田区が千代田区民が誇れる透明性のある、区民の民意が尊重される区となりますように、区長を始	
		 めとして皆様方のご英断を期待します。	
		 よろしくお願いします。	
<u> </u>			

		神田警察通り周辺まちづくりについては、イチョウを切るか切らないかで大きな問題となっています。	本方針案は個別具体の事業について定めるものではありません。神田警察通りの街路樹
		│ │ 植物が成長するのは、時間がかかります。ここまで立派に成長した木は、私たちにどれほどの恩恵をも	の保存に係るご意見は担当する部署と情報を共有いたします。
		│ │ たらしてくれているのか。それは、金銭には換算できないと思うでしょうが、ヒートアイランド現象で	
		│ │ 猛暑となる都会の夏の暑さを和らげてくれるありがたい存在です。 木陰を作るだけでなく、葉っぱから	
43	その他	│ │冷気を出してくれることでも効果があります。新しい樹木を持ってくるというものの、その木が根付	
		│ │ き、これまでのイチョウと同様の効果を発揮するまでにどれほどの月日がかかるのか、地球温暖化の対	
		│ │ 策は待ったなしなのです。私たち人間も生き物ですから環境が大事です。お金を生み出さないからとい	
		│ │ った短絡的な考えで、私たちに恩恵を与えてくれる樹木の撤去という結論を出すのはやめていただき	
		たいです。第1期工事では可能であった現状の樹木を残してのまちづくりをしてください。	
		1. 意見公募締切の延長を要請します。	1. 今回のパブリックコメントでいただいたご意見を踏まえ、本方針は3月中に策定予
		この繁忙期に 12 月9日の説明会で渡された資料を 10 日間で精読し、意見を述べることは出来かねま	定としていますが、本方針の実現に向けては、p. 20 に記載のとおり、各主体間での連
		す。よって方針案自体には下記のとおり表面的にしか意見できません。職業にもよるかとは思います	携・調整機能を担う組織体を検討しており、今後も意見を広く伺い、多様な人々の共感
		が、大抵は年末と年度末(3月)は最も忙しい時期かと思います。せめてその時期を避けて説明会を開	を得られるまちづくりを目指していきます。
		催、また資料配布から意見公募の締め切りまでにもう少し猶予を持たせて頂けないでしょうか。	2. 検討部会の開催にあたり周知が少なかったというご意見、また今後のまちづくりに
		2. まちづくり方針案策定の流れについて、部会なるものを設置、その事実を区民に知らせることもな	おける検討体制に対するご意見につきましては、今後の参考にさせていただきます。ま
		く秘密裏に協議会を開催し、区とデベロッパーで作成した方針案をもとにごく一部の人々だけでまち	た、本方針案は、検討部会での議論をふまえて、千代田区としてとりまとめたものです。
		づくり方針を決定、出来上がってから説明会を行い、非常に限られた時間の中で住民に意見を求める	意見公募期間については、千代田区意見公募手続要綱に基づき適切な期間設定と認識し
		も、反映するかは区が判断する。この進め方が正しいとは思えません。形式的に住民に意見を求めるの	ておりますが、いただいたご意見を参考とし今後の意見公募においては幅広くご意見を
44	その他	ではなく、まちづくり方針の策定段階で、一部ではなく多様な区民の声を取り入れて頂きたいと思いま	いただけるよう検討していきます。
		す。	3. 近年、神田警察通り沿道地域では、集合住宅への建替えによる単独世帯数の大幅な
		部会の設置を区民に周知する、協議会の傍聴を求める、意見公募の期間を長く設定するなど方法はいく	増加や、企業・大学などの移転によるまちの活力低下が懸念されることから、「賑わい
		らでもあります。今のやり方は、区とデベロッパーで作成した開発ありきの方針案に、一応区民の声を	の創出」は重要な視点であると認識しています。ご指摘のとおり、神田警察通りは延長
		取り入れたとするために部会を設置し、一部の区民の意見を「参考にした」程度にしか思えません。今	約 1, 360mと長いため、エリアによって求められる賑わいは異なると考えます。賑わい
		後のまちづくりにおいては、方針案の「策定段階」で、女性や障害者や若い人たちなど多様な住民、在	の創出とは、必ずしも来街者を増やす賑わいづくりではなく、居住者が多いエリアにお
		勤者、学生をメンバーに入れることを求めます。	いては地域交流を促す賑わいづくりなども想定しています。
		3. p. 5にも記載の「神田警察通り沿道のにぎわいを創出する」について、新しく流入してくる方を歓	4. 神田においては、これまで、変化を受け入れながら、江戸以来の歴史と個性的な文
		迎し、賑わいを持たせるのも結構です。しかし、特に神田警察通りは休みの日は人が少なく、静けさを	化が大切にされてきたという経緯があることから、本方針案における「神田らしさ」と
		感じられるところが特徴であり、周辺の住民はそれが良いところだと感じています。全ての場所におい	は、「地域に根付く「さまざまな人やものを受け入れ、お互いを認めあう」"多様性"と

		て賑わいが必要なわけではありません。	"包摂性"」を想定しています。
		一重に「神田警察通り」と言っても、長い通りですから一期区間と五期区間では様相も大いに異なりま	
		す。私は二期区間の住民ですから、正直五期区間のことはよくわかりません。そちらは商店も多く、賑	
		わいが必要なのかもしれません。住民がそれを求めるのであれば私は反対はしません。	
		しかし、一期、二期、三期区間は「歴史・文化ゾーン」と仰いますように歴史的・文化的建造物も多く、	
		先にも述べた通り静けさを特徴とする区間です。周辺住民は賑わいを求めてはおりません。	
		在勤者や新たに引っ越して来た方々を無下にしろとは申しませんが、そこに古くから住み続ける人の	
		意見も尊重し、歴史や人々の思いを残しながらのまちづくりを求めます。	
		賑わいを求めるが故に今あるもの(街路樹を含む)を壊していくのがまちづくりの在り方であるべきで	
		はありません。	
		4.「神田らしさ」の意義が曖昧です。「神田らしさ」とはどのようなものとお考えでしょうか。便利に	
		住みやすくして頂くのは有り難いことですが、現在の千代田区のまちづくりに「神田らしさ」があると	
		は思えません。	
		「つなぐまち神田」と称し、「人、まち、歴史、文化、緑をつなぐ」としているにも関わらず、実際は	
		全てを壊してはいませんか。	
		前述のとおり、この繁忙期に資料全てに目を通せてはおりません。よって上記も私の意見のほんの一部	
		でしかありません。せっかく税金をかけて作成頂いた資料を全て拝読し、意見を述べさせて頂きたかっ	
		たです。	
		最後に私は再開発に全面的に反対しているわけではなく、そこに長く住む住民の思いを大切にし、故郷	
		を壊さないで頂きたいだけです。地域への雑巾掛け(貢献)をしてきたのは必ずしも町会長や何かの役	
		職に就いている人だけではないということを忘れないで頂きたいと思います。	
		説明会に参加しましたが、スケジュールがタイト、協議会や検討部会メンバーはダイバーシティ&ソー	本方針は、神田警察通り沿道地域のより広い地域を含めたエリアにおいて一定の共通認
		シャルインクルージョンを全く反映していない、イチョウ並木伐採とは切り分けられない計画のはず、	識を示すものであり、本方針を上位計画とした具体の取組みや検討・協議の進め方等に
45	その他	など意見が出ていましたので、拙速にならないよう丁寧に対応願いたい。	ついても今後検討していきます。
		協議体やエリアマネジメントには、事業者、行政を中心に据えず、世代、男女バランスを考慮の上、住	合意形成等の在り方についても多様なまちづくりの主体がより参画したまちづくりを
		民、勤務者、学生、障害をお持ちの方を含めるようにするとよいと考える。	目指していきます。
46	7. 神田警	・地元コミュニティの衰退により活気を失いつつある神田において、まちづくりを通して活気を取り	本方針エリアにおいて、まちづくりの機運が高まっている状況の中で、賑わいの創出に

	察通り周	戻す為、複数の開発計画の連携を検討することは大切な事だ。一方で、神田警察通り沿道で検討されて	ついては、各まちづくりの連携が必要であり、神田らしさの継承にもつながると考えて
	辺まちづ	いる、規模の異なる開発計画が、それぞれの整合性を求められるあまり、いつまでも推進できなければ	います。そのような中で、個別のまちづくりの熟度を高める方法として本方針では
	くり方針	まちづくり方針を策定する意味がない。それぞれの開発計画が整った際には、規模の大小や優劣、計画	p. 19. 20 に個別エリアでの将来像の構築や連携型まちづくりを実現する体制イメージを
		検討開始時期等にこだわらず、事業を実行に移して頂きたい。	提案しています。
		・神田警察通りと外堀通りが交わる司町交差点には、人だまりの空間が無く危険。司町交差点をまちの	本方針は個別具体の整備計画を定めるものではありませんが、まちづくりの検討の進め
		更新を牽引する先導的拠点に位置づけ、まちづくりによる空地の創造を促すべきだ。	方や具体のご提案については、今後のまちづくりの参考にさせていただきます。
		神田警察署通り及び、その周囲の道路は、東京の東部地区と、西部と都心を結ぶ道路という意識が強い	平成 25 年3月に策定した「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」では自動車中心か
		のか、皆さん「通過交通の街」という印象が強いのでは無いでしょうか。	ら人と賑わい中心の道路への転換を目的とした神田警察通りにおける道路整備の方針
		都心部の環境問題、また東京と日本の SDGs 推進のためにも、早急に「都心部のロードプライシング」	を示しており、車線数やパーキングメーターの減少を示しています。そのような中で、
47	7.0/1	を実施して、この地域から車、特に自動車の通過交通を無くして下さい。その上で、この地域に見合っ	本方針エリアにおいても自動車中心から人中心のまちづくりを実現すべく、p. 11 の道
47	その他	た付加価値の高いまちづくりとは何か、を考える必要があります。	路・交通においてまちづくりの方向性を示しています。
		本件は「まちづくり」がテーマですが、交通計画(特に道路交通)と都市計画は、一体不可分のもので	本方針は個別具体の整備計画を定めるものではありませんが、まちづくりの検討の進め
		あるというのは、「都市計画のイロハのイ」です。その視点が欠落しています。	方や具体のご提案については、今後のまちづくりの参考にさせていただきます。
		以上、道路交通計画を含めた再検討をお願いします。	
		神田警察通り周辺まちづくり方針(案)について、大変良い方針が提言されていると思います。毎日沿	本方針案に対する賛同のご意見として受け止めさせていただきます。
		道にいるものとして感じている事を述べさせて下さい。沿道周辺の人口増加は良いのですが、この方針	なお、本方針案では拠点整備のみをまちづくりとしておらず、中小規模の機能更新や既
		案と矛盾する事象が現在起こっておりますので紹介したいと存じます。私は内神田在住で神田警察通	存市街地の基盤整備と相互に連携した「連携型まちづくり」を想定しています。
		り沿道で 商売をしております。弊社の物件 は築 50 年を向え老朽化と耐昨今マンション新	
		築の際には容積率上増しなどで、裏通りなのに弊社のビルより高く景観上の違和感があります。表通り	
48	その他	にもマンションが建ってきましたが、車の多い通りに面した環境、向いのビルから見えるバルコニーな	
		ど、決して住宅として良い環境とは思えません。また1階に店舗などがなく殺風景になっております。	
		まちのファサードの連続性のなさ、賑わいや景観などの問題が山積しております。また再開発案件では	
		ない中小ビルの機能更新を進めるには、表通りに面したオフィスビルの容積率を条件付き(1 階に店舗	
		をつくった場合など)で緩和(マンションと同様に)する方策が急務であると感じております。何卒ご	
		検討の程、宜しくお願い致します。	
		「つなぐまち神田」との目標設定は、神田地域全体での魅力アップ・底上げを果たすための共通言語と	本方針案に対する賛同のご意見として受け止めさせていただきます。
49	全般	して、良いワーディングだと思います。	本方針の実現に向けては、p. 20 に記載のとおり、各主体間での連携・調整機能を担う組
		まちづくり方針の着実な実現とその継続に向けて、 「まちづくりの連携・調整組織」の組成もスピー	織体を検討しており、今後も意見を広く伺い、多様な人々の共感を得られるまちづくり

		ド感を持って検討を進めて頂きたいです。	を目指してまいります。
		神田警察通り周辺まちづくり方針(案)に対する意見	今回のパブリックコメントでいただいたご意見を踏まえ、本方針は3月中に策定予定と
		一、住民参加でまちづくり方針を策定して下さい。	していますが、本方針の実現に向けては、p. 20 に記載のとおり、各主体間での連携・調
		地域の住民がまちづくり方針(案)を知ったのは 2022 年 12 月 9 日でした。神田警察通り周辺まちづく	整機能を担う組織体を検討しており、今後も意見を広く伺い、多様な人々の共感を得ら
		りについては行政の方もご存知の通り問題点が既にあり、これを解決せずに先に進める訳にはいきま	れるまちづくりを目指していきます。
		せん。住民参加でまちづくりを進めるためには何が何でも今年度中に計画を策定するのではなくて、時	また、本方針案の作成は神田警察通り周辺まちづくり検討部会や今回のパブリックコメ
		間をかけて、住民の意向を把握して策定する必要があります。	ント等を通じて千代田区が作成しているものであり、その神田警察通り周辺まちづくり
		一、銀杏並木の保存を希望	検討部会の運営支援等を千代田区より独立行政法人都市再生機構に委託しているもの
		当初のガイドラインの通りに街路樹銀杏並木を伐採せずにバリアフリーの歩道を作って下さい。一期	です。
		工事(共立前)と二期工事(学士会館前)は並木保存の方針だったのではないか。既存の銀杏とプラタ	神田警察通りの街路樹の保存に係るご意見について、本方針案は個別具体の事業につい
		ナスを保存して、緑の十字路を生かすはずではなかったか。伐採しなければ自転車道ができないと行政	て定めるものではありませんが、いただいたご提案については担当する部署と情報を共
		が断言し、協議会が陽光桜に植え替えを決めた。一期工事は並木を保存して(何本かは切られてしまっ	有いたします。
		たが)工事が完了した。住民の木を守る行動(夜間の見回り)で銀杏がまもられたが。しかし台風の日	
		今日は台風だからもう伐採はしないだろうと引き上げようとしたらどこからか伐採車がやってきて2	
50	その他	本切った。その後住民の木を守る行動が続いていると聞いている。住民が見守りをしなければ見守りの	
		隙を見て木を切ってしまえと言う行政。この状態はすでに異常ではないでしょうか。よく住民の意見を	
		聞いて意見の形成合意ができた上で街づくりを進めて下さい。現在住民訴訟中である。	
		ー、開発事業者でもある UR がまちづくり方針を作ることへの疑問	
		まちづくり方針が神田警察通りの街づくりを良い方向へ持っていく為の指標とするならば開発事業者	
		でもあるURがまちづくり方針を作るのはおかしい。公平性を欠くと思います。協議会や検討部会の事	
		務局もURとなっていて、情報も公開されていない。これでは企業利益を目的とした開発に合わせたま	
		ちづくり方針に行政がのって住民の意見がないがしろにされた形になってしまう。行政は住民に寄り	
		添った立場で住民の意見を聞かなくてはならない。これは千代田区内の他の地域でも同じような事が	
		起きており、おかしいという声が上がっている。行政への不信感の根本となっている。	
		一、神田警察通りの協議会について	
		行政はこの度のまちづくり方針を作るにあたって。神田警察通り協議会を通して住民の意見を聞いて	
		きたと思っているかもしれないが協議会=地域住民の意見が集約されていると考えるのはこれは間違	
		いである。協議会は町会長を中心とする男性のみで運営されてきた。男性のみということもあるが町会	

		加入率の低下そしてもし町会に加入していても、町会員には必ずしも意見を聞かないという事がある。	
		これが、現実である。これも千代田区内他の地域のまちづくりでも何度も指摘されていることたであり	
		行政は町会に伝える=地域の住民に伝えたという考え方は通用しないということを認識するべきであ	
		వ .	
		1. 神田らしさについて	1. 神田においては、これまで、変化を受け入れながら、江戸以来の歴史と個性的な文
		「神田警察通り周辺まちづくり方針(案)」には神田らしさという言葉が数多く出てきますが一体、神	化が大切にされてきたという経緯があることから、本方針案における「神田らしさ」と
		田らしさとはなんでしょうか。神田らしさの定義が書いてありません。その「神田らしさ」という定義	は、「地域に根付く「さまざまな人やものを受け入れ、お互いを認めあう」"多様性"と
		を周辺住民に意見聴取したことがあるのでしょうか。行政が開発中心に進めるまちづくりにおける「神	"包摂性"」を想定しています。また、「神田らしさ」は神田にのみ存在するものであり、
		田らしさ」と住民にとっての神田らしさには乖離があるように思います。	たとえば神田らしさを感じられる界隈を「神田ならではの個性的な界隈」(p. 10)、文化
		2. 神田警察通りいちょう並木について	を「神田ならではの文化」(p. 15) という表現を用いています。
		第一期工事では一本も銀杏を伐採することなく全て温存できました。根上りが問題でしたが平らにな	2. 本方針案は個別具体の事業について定めるものではありません。神田警察通りの街
		り安心して歩くことが出来ます。第二期工事も一本も銀杏を伐採することなく道路整備をしてくださ	路樹の保存に係るご意見は担当する部署と情報を共有いたします。
		い。ヒートアイランド対策として銀杏並木は温度を下げる効果があり私たちは今までその恩恵にあや	3. 神田警察通り沿道整備推進協議会では地域に精通された各町会の方を中心にご意見
51	その他	かってきました。神田らしさとは先人が大切にしてきたものを次世代につなぎ伝えることではないで	をお伺いしてきましたが、今後は幅広くご意見を伺えるよう協議会委員については構成
31	ての他	しょうか。恩恵を受けて邪魔になったから切ってしまえ、は暴挙以外のなにものでもありません。	を検討していきます。
		3. 協議会について	
		神田警察通り銀杏並木についても協議会が設立されて周辺住民に周知されることなく伐採ということ	
		で決まりました。千代田区のまちづくりにおいて番町、平河町、神田警察通りの協議会は町会長を中心	
		に構成されたものでした。千代田区は8から9割が集合住宅の住民で地域によっては町会の加入率は	
		5割に満たないところもあります。このような状況で町会長の意見が住民の総意を代表しているかの	
		ようにとらえられ全住民から意見聴取もしていないのに協議会で様々なことが策定されることに疑問	
		を感じます。公平、透明、公正さはありません。協議会委員は男女比、職業別、年代別をバランスよく	
		考えて選出されなければなりません。町会長中心の協議会で決まった事項については撤回してくださ	
		い。住民の意見が聴取できるしくみを考えてください。	
	8. まちづ	神田錦町三丁目南部東地区市街地再開発準備組合は、本件まちづくり方針において「神田錦町周	本方針案に対する賛同のご意見として受け止めさせていただきます。
E0	くり方針	辺 多様な価値創造・連携拠点」に指定されている地区において市街地再開発準備組合を組成し、まち	神田錦町周辺の多様な価値創造・連携拠点についてはエリア回遊軸を交差する部分を中
52	の実現に	づくりの検討を行っております。	心をとしてテラススクエアや神田スクエアなどの既存の拠点と一体的にまちの活力や

		くなど、昼夜間人口ともに減少し地域の活力が失われていっております。そのような状況下の中、新た	そのようなエリアにおいても多様なまちづくりの在り方から地域にとってふさわしい
		な時代に対応した地域全体を活性化するようなまちづくりが急務であるという認識のもと日々検討を	手法を選択し、多くのひとの共感が得られるまちづくりを進めていきたいと考えていま
		進めております。	す。
		今回のまちづくり方針に示された、拠点開発が周辺のまちづくりへ貢献し、周辺のまちと一体となって	
		まちづくりが進んでいくという「連携型まちづくり」のイメージはまさに神田らしさを具現化するもの	
		であり、我々が考えるまちづくりに近いものでもあります。	
		神田錦町は、大手町と神保町・御茶ノ水の間に位置しながら活力に乏しい状況が続いており、これは周	
		辺の街同士をつなぐ役割も果たせておりません。そういう面でも神田錦町においても人を呼び込み交	
		流する活力にあふれるまちとすることが広域的なまちづくりにおいても有効なことは明らかです。	
		まちづくり方針に示された誘導すべき機能に向けたまちづくりを推進していくためにも、このまちづ	
		くり方針策定後は、速やかに現在の個別更新を中心とした地区計画を、まちの全体最適を目指すことが	
		可能な、拠点整備を中心とした連携型まちづくりを可能なかたちに見直すことを、リーダーシップをも	
		って推進して頂くようお願い致します。	
		神田警察通りの方針エリアに勤務しており、今回まちづくり方針(案)を拝見させていただきました。	本方針案に対する賛同のご意見として受け止めさせていただきます。
		本エリアは、大手町や、神田駅、神保町駅等に近く、利便性もとても良い立地だと感じております。	
		一方で、それらの駅周辺と比べて、神田警察通り沿いには、老朽化した建物も多く、細街路の歩道の狭	
		さや通過交通による安全性等、	
		まちづくり方針(案)に挙げられている課題を、私も日々感じております。	
53	全般	まちづくり方針(案)に書かれている内容は今後のまちづくりにどれも必要不可欠であり、	
		是非拠点整備や、周辺環境の整備から、地域に求められる連携型のまちづくりを行っていただきたいと	
		思います。	
		そのためにも、まちづくり方針(案)を広く周知し、住人、町会、勤務者等と共有し、	
		より良い神田警察通り沿いのまちづくりの実現に向けて、計画の実行、更新を進めていただければと思	
		います。	
54	8. まちづ	まちの将来に期待が持てる神田警察通り周辺まちづくり方針(案)を作成いただきましてありがとうご	本方針案に対する賛同のご意見として受け止めさせていただきます。
	くり方針	ざいます。	なお、
	の実現に	本方針の対象エリアはコロナ前から住民が少なく平日の夜間や休日は街に人の気配や活気がない状態	本方針案では基本的な考え方を示すに留まっていますが、p. 20 に示す連携型まちづぐ
	向けて	│ │です。本方針に基づき様々な分野でまちづくりを進め対象エリアが再活性化することを期待しており	│ │ りを実現する体制(イメージ)を組成し、各ステップで検討すべき内容を具体に示して

	ます。	いきたいと考えています。
	8. まちづくり方針の実現に向けてで示された連携型まちづくりのイメージは今後の対象エリアの更	
	新を考えていく上で有効な考え方であると感じました。また、ステップごとに求められる取組の方向性	
	や体制イメージ、まちの更新を牽引する開発の進め方については今後の検討かと思いますが、もう少し	
	詳細な内容・例を示していただきたく思いました。よろしくお願いいたします。	
	初めに。説明会に対する意見感想を。	説明会については、本方針の内容の理解を深めていただくために開催いたしました。ま
	12/9説明会で配られた資料(A3·20頁)は、千代田区のHP トップページ > まちづくり・環境 > 都	た、当日ご参加いただけない方や、説明会の説明では不十分な方のために区のホームペ
	市計画 > 計画・方針等 > 地域のまちづくりガイドライン等 > 神田警察通り沿道地域のまちづくり >	ージ上に説明動画をアップロードし、期間中はいつでも視聴できるようにすることでよ
	神田警察通り周辺まちづくり検討部会 更新日:2022年11月25日に有る、第5回資料(令和4年8	り多くの方にご理解いただけるよう配慮しました。
	月 15 日書面開催)の資料 3:神田警察通り周辺まちづくり方針(案)(PDF:6, 719KB) をプリントした	意見公募期間については、千代田区意見公募手続要綱に基づき適切な期間設定と認識し
	ものであって、スライドとしても上映されたが。それを以って「説明」理解されたと位置付けるのな	ておりますが、いただいたご意見を参考とし今後の意見公募においては幅広くご意見を
	ら、とんでもない認識の誤りであると言わざるを得ない。	いただけるよう検討していきます。
	なぜなら、この配られた資料は画面として PC で見るにしても、多くの紙面に於いて拡大を何度も繰り	本方針案の作成は神田警察通り周辺まちづくり検討部会や今回のパブリックコメント
	返さないととても読めないサイズのフォントと画像(写真)で構成されているからである。スライドも	等を通じて千代田区が作成しているものであり、その神田警察通り周辺まちづくり検討
	そうであったが、YouTube に上がった「説明動画」も読み上げている箇所を指定する枠が移動するだけ	部会の運営支援等を千代田区より独立行政法人都市再生機構に委託しているものです。
	であって、伝えたいポイントになる部分を拡大する訳でもなく、各別にプレゼンの意志が有るとも見え	また、個別具体のまちづくりに関する合意形成のあり方については区民等の皆様から広
55 その他	ない抑揚のない音声が被さっただけのもので、見て聞いて理解を深めてもらおうとの「気持ち」が全く	く意見を頂くことは重要であると認識しており、p. 20 において各主体間での連携・調整
	感じられない。これだけの文面、量、情報を噛み砕いて伝える事もなく、ましてやこの暮れの押し迫っ	機能を担う組織体を検討していく旨記載しエリアマネジメントのあり方等も含め多く
	た時期に「全部に目を通して理解して、意見を聞くから、パブコメを出せ」とでも言っているような。	のひとの共感を得られるまちづくりを進めていきたいと考えています。
	そうお感じになる方は「まちづくり課」にはいらっしゃらなかったのでしょうか。	そのような中で、多様なまちづくりの在り方から地域にとってふさわしい手法を選択
	そもそも、令和元年に発足されたという「神田警察通り周辺まちづくり検討部会」なるものが公になっ	し、まちの更新を牽引する拠点整備だけでなく個別の機能更新や既存市街地の基盤整備
	たのはつい最近(11 月末)であって、区民住民は全く蚊帳の外であったにも関わらず、令和 4 年の 12	といった様々な機能更新が個別で完結することなく相互に連携することで、エリア全体
	月になっていきなり(説明する機会はいくらでも有った筈)パブリックコメントを募るなど、失礼なが	で更なる魅力が創出されると考えており、拠点の整備による賑わいの創出だけでなく、
	ら行政を担う資格が有るのかと疑うばかりです。パブコメ受付期間も 12/5~12/19 で、説明会後であ	地域コミュニティの担い手や活力の再生といった観点からも住み続けられるようなま
	れば十日ほどしか猶予が無い設定期間で、これが意見を伺う態度なのかと。	ちづくりが必要なため、p. 19 に連携型まちづくりの考え方を示しています。
	因みに、同時期(現在)にアンケートを行っている「保健福祉部 高齢介護課」の調査期間は12/5~12/27	「神田らしさ」について、神田においては、これまで、変化を受け入れながら、江戸以
	まで(返送)であって、いかに「環境まちづくり部・課」の設定が非常識かと、今回知られることにな	来の歴史と個性的な文化が大切にされてきたという経緯があることから、本方針案にお
	るでしょう。	ける「神田らしさ」とは、「地域に根付く「さまざまな人やものを受け入れ、お互いを

また、聞いた話では「平日の忙しい昼間に」との声が上がった際「忙しいのであればお帰りに(意訳)」 とおっしゃられたとか。(令和元年 12 月に実施されたアンケートに関連して「忙しい年末にやらない で欲しいと以前も言ったのに」との意見も有った)

貴方がた職員にはお仕事であって。各自の仕事本業が有る住民区民は、これの為に別途時間を割かなければならないのですが。

本題に入ります。色々言いたい事、意見が有りますが、書ききれないのでいくつか絞って。

質問に有った「この資料は誰が作ったのか?」に「私ども」とのお返事の後、(もちろんまちづくり課別建物の保存・建替えについても議論・検討をしていくものと認識しています。が制作されたのは解ってる)再度「どちらが」と質されたところ「UR」との答えが有りました。 なお、神田警察通りの街路樹の保存に係るご意見は担当する部署と情報を共有い

資料 P20 欄外

※「まちづくりの連携・調整組織」の組成前に着手する事業についても、上記の考え方を踏まえ、地域 及び行政との協議調整を行うこととします。

上の脚注は、まちづくりは、(再) 開発業者(ディベロッパー等)が主体で進める、と読めます。(目線が開発業者及びまちづくり課。作ったのがURという事で納得)通して、主語が住民区民の立ち位置に無い。(「賑わい賑わい」と言うが、従来の静けさを望んでいる者も多い)多分ここで書かれてる「地域」とは、ごく一部の町会長、「神田警察通り沿道整備協議会」の面々であって。「協議調整」という言葉からは、他の地元住民の存在を感じる事は出来ない。

今回の「方針」について。説明会で「集約はこちら(まちづくり課)が行う」と答えてる。結局パブコメを実施はするが、意に染まない意見には「ご意見承りました」の「通例」で済ませるという事であろう。ならば意味が無い。そうでないというのであれば、一方通行の説明会やパブコメの実施だけで終わらせず、住民の意見交換会、公聴会を開くべきである。是非。

この説明会では、前もって「今回は街路樹(神田警察通りのイチョウ等)の話は行わない」との連絡が有った。住民に情報を伝えず、合意も得ずに、合意が有ったと虚偽の報告で区議会議決、業者と契約した為、訴訟になってるにも関わらず、今以って対話の機会も設けず、一方的な伐採告知から一年経とうとしている。先に有る神田警察通りの案件もなおざりに、何故今、新たな方針の提示なのか。沿道の伐採反対の声を、広域の話で取り囲もう(潰そう)、との方針(変更)か。でなければ、まちづくりに不可欠な緑の話が除外される筈が有りません。気候変動・温暖化防止を考えるなら今在る豊かに育った(歴史有る)街路樹を残すのがベストです。言及されない理由が見つかりません。

説明会にて「駅周辺に大型複合施設、タワーのような建築物を立てる予定は無いか」との問いに。「そのような予定は無い」とのお答えを頂きました。私は、説明会に臨む前に「神田警察通り周辺まちづく

認めあう」"多様性"と"包摂性"」を想定しています。また、「神田らしさ」は神田にのみ存在するものであり、たとえば神田らしさを感じられる界隈を「神田ならではの個性的な界隈」(p. 10)、文化を「神田ならではの文化」(p. 15)という表現を用いています。個別エリアの開発事業に係る計画は、本方針案に定めるものではありません。本方針策定後、再開発等を計画される場合、エリアごとに課題・特徴を明確化し、地域に関わる方々からの意見等を踏まえながら、将来像を構築していく必要があります。その中で個別建物の保存・建替えについても議論・検討をしていくものと認識しています。なお、神田警察通りの街路樹の保存に係るご意見は担当する部署と情報を共有いたしま

す。

		り方針(案)<概要版>」を見ております。(素案)のP13、(案)のP16の、下段に描かれたイラスト	
		の変化から見えるもの。(案)の方には駅(電車)の横に「目的地となる核の形成」という事で、ミッ	
		ドタウンのような大型複合施設の絵が新たに付け加えられています。当日には「タワーのような複合施	
		設が神田駅周辺に出来ると、神田警察通りの路線価も上がるし。地価が上がる事に依って、今居る住民	
		は住めなくなる」とも言いました。資料のどこかに「住み続けたいと思う神田」「住み続けられるまち	
		神田」のような文言が有ったと記憶しておりますが、「住み続けたいけど住み続ける事の出来なくなっ	
		た神田」という事に追い込もうとしているとしか、昔からの住民を追い出そうとしか思えず。表向きの	
		美辞麗句に反して透けて見えるのは、私利を追う企業論理かと。ディベロッパー(と天下り役人)で構	
		成されるエリアマネジメントが上位で、その下に包摂(従属)とされるのが、昔から長く住んで居る住	
		民という構図に見える。最下位が神田の住民という絵(構造)が見えます。	
		「神田らしさ」をつなぐ「3つの方針」と「13の取組み」と有りますが。	
		「神田ならでは」「神田らしさ」との謳い文句で具体的な言葉が提示が無い。雰囲気・イメージとして	
		使われているだけであって、上げられたものはとりわけ神田に限らずとも通用するものばかりである。	
		キリが無いのでここまでにします。重ねて言いますが、この短期間で、これを以って理解を得た、間違	
		っても承認を得たと、集約、方針決定をなさらないでください。まちづくりに住民参加は不可欠です。	
		話し合いをしましょう。	
		神田警察通りの銀杏並木(街路樹)について。	本方針案は個別具体の事業について定めるものではありません。神田警察通りの街路樹
		一期工事と同じことが二期工事でできない理由が理解できません。	の保存に係るご意見は担当する部署と情報を共有いたします。
		戦後から地域に存在し、地域のシンボルとなった大木を維持・管理することに予算を使って頂きたい。	
56	その他	ヒートアイランド現象の観点からも、大木の樹形がもたらす温度の低下、癒しの価値を正当に評価して	
		ください。	
		誰も樹木のない、真新しい高層ビルに魅力は感じません。大木の維持・管理が千代田区の品位を高めて	
		くれると考えます。	
		方針に反対します。特に街路樹を切り倒すことは容認いたしません。	個別エリアの開発事業に係る計画は、本方針案に定めるものではありません。本方針策
		理由は、この方針の目的が不明確かつ総花的で、何を具体的に実現したいのかが全くわからないためで	定後、再開発等を計画される場合、エリアごとに課題・特徴を明確化し、地域に関わる
57	その他	す。これでは多額の投資をする価値はないと考えます。	方々からの意見等を踏まえながら、将来像を構築していく必要があります。その中で個
			別建物の保存・建替えについても議論・検討をしていくものと認識しています。
			また、本方針案は個別具体の事業について定めるものではありません。神田警察通りの
		1	

			街路樹の保存に係るご意見は担当する部署と情報を共有いたします。
		反対です。人口減少下で、神田地域全てにいわゆる「にぎわい」を呼び込むことは無理があり、神田警	「つなぐまち神田」というまちづくりの目標は「神田警察通り沿道まちづくり整備構
		 察通り沿道まちづくり整備構想、「つなぐ街」といったコンセプトの実効性がないと考えます。むしろ	想」、「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」から踏襲しており、神田警察通りを軸と
		今商業地もあり人通りの多いところに資源を集中して下さい。今の警察通りは既にきれいなビジネス	して広域なエリア内の連携や周辺地域の特徴のあるまちとの連携を表現しているもの
58	全般	街であり、平日昼間の勤務者以外に人通りを期待できず、神田駅近く以外は店もほとんどないのに、無	です。そのような中で、エリア全体を全て商業地にするということではなく、地域によ
		駄な投資はしてはならないと考えます	って課題だけでなく魅力も異なってくると認識しているため、p. 19 において個別エリ
			アごとの将来像の構築の必要性を記載し、その将来像の中でより地域にとってふさわし
			い方針や取組みを構築していくものと考えています。
		神田警察通りの道路整備は、1 期工事のように、街路樹を残したものにしていただきたく存じます。	本方針案は個別具体の事業について定めるものではありません。神田警察通りの街路樹
		地元住民である我々は何も聞かされないまま、大切な街路樹を伐採され、酷く傷つけられました。	の保存に係るご意見は担当する部署と情報を共有いたします。
		その後、地元住民は、これ以上の強行な伐採を阻止すべく毎夜寝ずの番を行いました。	
		何故このように地元住民が苦しめられなければならなかったのか?	
		区が正しい手順を踏んで、住民に丁寧で筋の通った説明をして来なかったからです。	
		工事を強行することで得する方々がいるのでしょうが、我々はその一部の利益のために、大切にしてき	
		たものを奪われることに納得がいきません。	
59	その他	整備工事をすることで子供からお年寄りまで、どんな方々にも優しい道にしていただくことには我々	
		も賛成です。	
		しかし、街路樹の伐採には絶対に反対です。	
		銀杏並木が人間に与えてくれる恩恵を今一度よく考え、住民の想いに寄り添ったまちづくりをお願い	
		致します。	
		それが例え賑やかでなくても、住民は構いません。	
		静かで暖かで穏やかな千代田区が我々は大好きです。	
		宜しくお願いします。	
		神田警察通り周辺まちづくり方針の説明会が開かれたのは良かったと思います。	神田においては、これまで、変化を受け入れながら、江戸以来の歴史と個性的な文化が
		ただ、平日は参加者できる方々が限られると思われるので、土曜日など休みの日にも設定していただき	大切にされてきたという経緯があることから、本方針案における「神田らしさ」とは、
60	全般	たかったです。	「地域に根付く「さまざまな人やものを受け入れ、お互いを認めあう」"多様性"と"包
		なお、これまでの説明会で平成20年頃から地区計画を意見交換しながら、作ってきたといわれるが、	摂性"」を想定しています。
		毎回、一方的で、住民としては決定したという結果をみせられただけに感じられました。	現在においても、町会や通りの名称が地域のアイデンティティとなる神田特有の文化や

説明いただいた案は、容積率と高度化など、神田らしさを実現するためといわれながら、経済効率優先 に思われます。

そのため、以下のお伺いしたこと、意見を提出いたします。

1)神田らしさとは何でしょうか?

大きな高い建物を作って、経済効率を追求することは、これまで培ってきた神田地域における人の結び つき、人とまちのつながりを深めることにならないのではないでしょうか。事実、開発を巡り、町会が 分裂するなどしています。このまま進むと地域を支える町会組織が成り立たなくなるのではないかと 思われました。

また、新たなイベントを行って人を集めるとありますが、それは一時的なものであり、これまでの神田祭りや、古本まつりなど長い歴史あるイベントを、次の世代へ継承されるようなまちづくりこそ神田らしさであり、それを守っていくべきだと考えます。区の案では、地域住民のためではなく、来訪者を増やすためのまちづくりに偏っていると思われます。

2) つなぐまち

その他

街はそれぞれ特長を生かし、一ツ橋から錦町の神田警察通りは、豊かな街路樹で落ち着いた通りが特色であると考えます。特に現在のイチョウ並木は学問の歴史がある地域に合っていると思います。また白山通りのプラタナスの並木との組み合わせはまちのつながりを感じられ、それらを生かした道路、歩道整備こそ、つなぐまちを体現しているので、是非、それらを生かした整備を進めていただきたいと思っております。

3) まちづくりの中心はデベロッパーではなく区民であるべき

原案は15年前に検討し作られたものと考えております。それから新たなモビリティや働き方など、大きく変化しております。それゆえ区は、いまいちど立ち止まって、改めて住民の意見を聞き、形だけ公聴会やアンケートをしないで、何度も話し合いを重ねてほしいと思います。また老若男女、障害者など、いろいろな人たちが参加できる機会を設けて、多様性のある意見を反映させるべきであると思います。

歴史などの魅力を継承していく必要があると考えており、p. 8において、その担い手である町会組織や神田祭などの文化、歴史を継承するため、まちづくりの方向性では「住民が相互に関わるきっかけをつくり、新たなコミュニティの担い手を育成する」を掲げています。

そのような中で、本方針エリアは広域であり、エリアによって求められる賑わいは異なると認識しているため、その解決策として賑わいの誘導が必要であれば推進してくものと考えております。また、賑わいの創出とは、必ずしも来街者を増やす賑わいづくりではなく、居住者が多いエリアにおいては地域交流を促す賑わいづくりなども想定しています。

本方針に関する検討については令和元年より神田警察通り周辺まちづくり検討部会を 設置し検討を開始しました。合意形成等の在り方についても多様なまちづくりの主体が より参画することで、多様性を活かしたまちづくりとなるよう今後検討していきます。 また、本方針案は個別具体の事業について定めるものではありません。神田警察通りの 街路樹の保存に係るご意見は担当する部署と情報を共有いたします。

| | 神田警察诵り周辺まちづくり方針(案)に対する意見

神田警察通りを取り巻く課題について説明された書面に対しコメントを延べさせていただきます。

年末の忙しい時期に膨大な資料を作成されたことに対し、驚きと呆れるばかりです。まとまりのない意味不明なことを延々と説明されたことの真意がどこにあるのか分かりません。何を目的とした資料説

説明会については、本方針の内容の理解を深めていただくために開催いたしました。また、当日ご参加いただけない方や、説明会の説明では不十分な方のために区のホームページ上に説明動画をアップロードし、期間中はいつでも視聴できるようにすることでより多くの方にご理解いただけるよう配慮しました。

期公のでしょうか?理解出来ません。 私の今の最大の間心ごとは、樹木伐採をすることが本当に必要なのかであり、このことに一切触れない 説明会は考えられません。樹木伐採をしなければならないことについての区役所の見解を明確に簡潔 神田警察通り沿道整備推進協議会では地域に特別 に示すよう強く要求致します。 今、神田警察通りますづくり方針の整備構想、賑わいガイドライン等など時期尚早です。もっと、千代 間区民に認識して頂き公平な人選での協議会等で十分の話し合い、説明会をすべきです。 減、今回のパブリックコメントに寄せられた意見の全轄を公開されるよう要望致します。 例の回のパブリックコメントに寄せられた意見の全轄を公開されるよう要望致します。 がいびube の再生回数も 63 回であり、もっと時間をかけて周知し、意見を吸い上げ、反映させるべきと 考える。まちづくりをコンサルやゼネコン、デベロッパーに任せていては目先の利益にとらわれたもの となってしまいがちであり、千代田区には都市マスやグランドデザインに沿った、素晴らしいまちづく リを開始していても多様なまちづくりを開きたるく関いて、住民主体の暮らしやすい環境づくり・町づくりをして欲しい。 一代田区が行政や企業の会、物にされている感じがして、とても悲しいです。 神田警察通り周辺まちづくり方針(案)に反対します。 1、今回の方針案を見ると、1 ほじめにでは「暮らし仕み続けられるまちを」つくるため、「神田警察通り周辺まちづくり検討即会は地域に精 カリ沿道まちづくり方針(案)に反対します。 1、今回の方針案を見ると、1 ほじめにでは「暮らし仕み続けられるまちを」つくるため、「神田警察通り周辺まちづくり検討即会は地域に精 カリ沿道まうづくり 野健債援」「神田警察通り別と順限がしていても悲しいです。 神田管察通り周辺まちづくり方針(案)に反対します。 1、今回の方針案を見ると、1 ほじめにでは「暮らし仕み続けられるまちを」つくるため、「神田警察通り周辺まちづくり検討即会は地域に対 かりますが、神田警察通り周辺まちづくり検討を行う事は、周知されたとは 大切にされてきたという経棒があることから、本 言えず「神田警察通り周辺のより広い地域を含めたまちづくり検討を行う事は、周知されたとは 大切にされてきたという経棒があることから、本 言えず「神田警察通り周辺のことがと 大切にされてきたという経棒があることから、本 まつ他	
説明念は考えられません。樹木伐採をしなければならないことについての区役所の見解を明確に簡潔に示すよう強く要求致します。 今、神田警察通りまちづくり方針の整備構選、駆わいガイドライン等など時期尚早です。もっと、千代田区所に認識して頂き公平な人選での協議会等で十分の話し合い、説明会をすべきです。 高、今回のパブリックコメントに寄せられた意見の全貌を公開されるよう要望致します。 神田警察通り周辺まちづくり方針(案)の作成にあたり、周辺地域の人々へ案をしつかりと理解してもらい、その上で意見を聞き、聞いた意見を反映させたものになっているのか疑問である。 YouTube の再生回数も63 回であり、もっと時間をかけて周知し、意見を吸い上げ、反映させるべきと考える。まちづくりをコンサルやゼネコン、デベロッパーに任せていては目先の利益にとらわれたものとなってしまいがちであり、千代田区には都市マスやグランドデザインに沿った、素晴らしいまちづくりを目指してまいります。 その他任民の希望や意見をよく聞いて、住民主体の暮らしやすい環境づくり・町づくりをして欲しい。 ・ 特田警察通り周辺まちづくり方針(案)に対する意見神田警察通り周辺まちづくり方針(案)に対する意見神田警察通り周辺まちづくり方針(案)に反対します。 1、今回の方針案を見ると、1 はじめにでは「暮らし住み続けられるまちを」つくるため、「神田警察通り周辺まちづくり接討部会は地域に精力、中田警察通り周辺まちづくり整備機関、「神田警察通り沿道脈わいガイドライン」策定を行いましたは経緯で分かりますが、神田警察通り沿道脈わいガイドライン」策定を行いましたは経緯で分かりますが、神田警察通り周辺あり出版といるまという、本言えず「神田警察通り周辺のより広い地域を含めたまちづくりの検討を行う事は、周知されたとは表記がよりを開催する。中田においては、これまで、変化を受け入れなが大りますが、神田警察通り周辺のより広い地域を含めたまちづくりの検討を行う事は、周知されたとは表記がよりを開催する。中田においては、これまで、変化を受け入れなが大りますが、神田警察通り周辺のより広い地域を含めたまちづくの検討を行う事は、周知されたとは表記を表記を表記を表記を表記を表記を表記を表記を表記を表記を表記を表記を表記を表	5のではありません。神田警察通りの
に示すよう強く要求致します。 今、神田警察通りまちづくり方針の整備構想、賑わいガイドライン等など時期尚早です。もっと、干代 田区民に認識して頂き公平な人選での協議会等で十分の話し合い、説明会をすべきです。 尚、今回のパブリックコメントに寄せられた意見の全貌を公開されるよう要望致します。 神田警察通り周辺まちづくり方針(案)の作成にあたり、周辺地域の人々へ案をしつかりと理解しても らい、その上で意見を聞き、聞いた意見を反映させたものになっているのか疑問である。 YouTube の再生回数も 63 回であり、もっと時間をかけて周知し、意見を吸い上げ、反映させるべきと 考える。まちづくりをコンサルやゼネコン、デベロッパーに任せていては目先の利益にとらわれたもの となってしまいがちであり、干代田区には都市マスやグランドデザインに沿った、素晴らしいまちづく りを期待する。 行政の押し売りな計画には反対。 住民の希望や意見をよく聞いて、住民主体の暮らしやすい環境づくり・町づくりをして欲しい。 干代田区が行政や企業の食い物にされている感じがして、とても悲しいです。 神田警察通り周辺まちづくり方針(案)に反対します。 1、今回の方針案を見ると、1はじめにでは「暮らし住み続けられるまちを」つくるため、「神田警察 通り周辺まちづくり方針(案)に反対します。 1、今回の方針案を見ると、1はじめにでは「暮らし住み続けられるまちを」つくるため、「神田警察 通り周辺まちづくり方針(案)に反対します。 コ、今回の方針案を見ると、1はじめにでは「暮らし住み続けられるまちを」つくるため、「神田警察 通り周辺まちづくり登録情機」「神田警察通り沿道服りいガイドライン」策定を行いましたは経緯で分かりますが。神田警察通り周辺のより広い地域を含めたまちづくりの検討を行う事は、周知されたとは 言えず「神田警察通り周辺のより広い地域を含めたまちづくりの検討を行う事は、周知されたとは	を共有いたします。
会、神田警察通りまちづくり方針の整備構想、賑わいガイドライン等など時期尚早です。もっと、千代田区に認識して頂き公平な人選での協議会等で十分の話し合い、説明会をすべきです。	された各町会の方を中心にご意見を
田区民に認識して頂き公平な人選での協議会等で十分の話し合い、説明会をすべきです。 尚、今回のパブリックコメントに寄せられた意見の全貌を公開されるよう要望致します。 神田警察通り周辺まちづくり方針(案)の作成にあたり、周辺地域の人々へ案をしっかりと理解してもらい、その上で意見を関き、聞いた意見を反映させたものになっているのか疑問である。 YouTube の再生回数も 63 回であり、もっと時間をかけて周知し、意見を吸い上げ、反映させるべきと考える。まちづくりをコンサルやゼネコン、デベロッパーに任せていては目先の利益にとらわれたものとなってしまいがちであり、干代田区には都市マスやグランドデザインに沿った、素晴らしいまちづくりを期待する。 行政の押し売りな計画には反対。 住民の希望や意見をよく聞いて、住民主体の暮らしやすい環境づくり・町づくりをして欲しい。干代田区が行政や企業の食い物にされている感じがして、とても悲しいです。 神田警察通り周辺まちづくり方針(案)に反対します。 1. 今回の方針案を見ると、1 はじめにでは「暮らし住み続けられるまちを」つくるため、「神田警察通り周辺まちづくり接討部会は地域に精神の事業の方針案を見ると、1 はじめにでは「暮らし住み続けられるまちを」つくるため、「神田警察通り周辺まちづくり接討部会は地域に精力、学識経験者、千代田区の関係者で構成され、「元の方針案を見ると、1 はじめにでは「暮らし仕み続けられるまちを」つくるため、「神田警察通り周辺まちづくり接討部会は地域に精力、学識経験者、千代田区の関係者で構成され、「元の方針案を見ると、1 はじめにでは「暮らし仕み続けられるまちを」つくるため、「神田警察通り周辺まちづくり発音があることから、本で明警察通り沿道整備協議会」の部会が設置され、その部会が「神田警察通り周辺まちづくり	こるよう協議会委員については構成を
商、今回のパブリックコメントに寄せられた意見の全貌を公開されるよう要望数します。 神田警察通り周辺まちづくり方針(案)の作成にあたり、周辺地域の人々へ案をしっかりと理解してもらい、その上で意見を聞き、聞いた意見を反映させたものになっているのか疑問である。 YouTube の再生回数も63回であり、もっと時間をかけて周知し、意見を吸い上げ、反映させるべきと考える。まちづくりをコンサルやゼネコン、デベロッパーに任せていては目先の利益にとらわれたものとなってしまいがちであり、千代田区には都市マスやグランドデザインに沿った、素晴らしいまちづくりを別待する。 その他 住民の希望や意見をよく聞いて、住民主体の暮らしやすい環境づくり・町づくりをして欲しい。	
神田警察通り周辺まちづくり方針 (案) の作成にあたり、周辺地域の人々へ案をしっかりと理解してもらい、その上で意見を聞き、聞いた意見を反映させたものになっているのか疑問である。	
62 その他	
62 YouTube の再生回数も 63 回であり、もっと時間をかけて周知し、意見を吸い上げ、反映させるべきと考える。まちづくりをコンサルやゼネコン、デベロッパーに任せていては目先の利益にとらわれたものとなってしまいがちであり、千代田区には都市マスやグランドデザインに沿った、素晴らしいまちづくりを別様する。 整機能を担う組織体を検討しており、今後も意見れるまちづくりを目指してまいります。 63 その他 住民の希望や意見をよく聞いて、住民主体の暮らしやすい環境づくり・町づくりをして欲しい。千代田区が行政や企業の食い物にされている感じがして、とても悲しいです。 を活かしたまちづくりとなるよう今後検討していまちづくりないです。 神田警察通り周辺まちづくり方針(案)に対する意見神田警察通り周辺まちづくり方針(案)に反対します。 神田警察通り周辺まちづくり検討部会は地域に精力、学識経験者、千代田区の関係者で構成され、通り沿道まちづくり整備構想」「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」策定を行いましたは経緯で分かりますが。神田警察通り周辺のより広い地域を含めたまちづくりの検討を行う事は、周知されたとは表達で分かりますが。神田警察通り周辺のより広い地域を含めたまちづくりの検討を行う事は、周知されたとは表達で分ける。 市田管察通り高辺のより広い地域を含めたまちづくりの検討を行う事は、周知されたとはままず「神田警察通り沿道整備協議会」の部会が設置され、その部会が「神田警察通り周辺まちづくり 「地域に根付く「さまざまな人やものを受け入れを受け入れを必要しる。	 踏まえ、本方針は3月中に策定予定と
62 その他 考える。まちづくりをコンサルやゼネコン、デベロッパーに任せていては目先の利益にとらわれたもの となってしまいがちであり、千代田区には都市マスやグランドデザインに沿った、素晴らしいまちづく りを期待する。	記載のとおり、各主体間での連携・調
考える。まちづくりをコンサルやゼネコン、デベロッパーに任せていては目先の利益にとらわれたものとなってしまいがちであり、千代田区には都市マスやグランドデザインに沿った、素晴らしいまちづくりを期待する。 行政の押し売りな計画には反対。 全の他 住民の希望や意見をよく聞いて、住民主体の暮らしやすい環境づくり・町づくりをして欲しい。 一代田区が行政や企業の食い物にされている感じがして、とても悲しいです。 神田警察通り周辺まちづくり方針(案)に対する意見神田警察通り周辺まちづくり持計部会は地域に精神田警察通り周辺まちづくり方針(案)に反対します。 1. 今回の方針案を見ると、1はじめにでは「暮らし住み続けられるまちを」つくるため、「神田警察 通り周辺まちづくり整備構想」「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」策定を行いましたは経緯で分かりますが。神田警察通り周辺のより広い地域を含めたまちづくりの検討を行う事は、周知されたとは大切にされてきたという経緯があることから、本言えず「神田警察通り周辺のより広い地域を含めたまちづくりの検討を行う事は、周知されたとは大切にされてきたという経緯があることから、本言えず「神田警察通り周辺のより広い地域を含めたまちづくりの検討を行う事は、周知されたとは大切にされてきたという経緯があることから、本言えず「神田警察通り周辺のより広い地域を含めたまちづくりの検討を行う事は、周知されたとは「地域に根付く「さまざまな人やものを受け入れながなります」では、日本では、日本では、日本では、日本では、日本では、日本では、日本では、日本	上広く伺い、多様な人々の共感を得ら
りを期待する。 行政の押し売りな計画には反対。	
行政の押し売りな計画には反対。	
63 その他 住民の希望や意見をよく聞いて、住民主体の暮らしやすい環境づくり・町づくりをして欲しい。	
 千代田区が行政や企業の食い物にされている感じがして、とても悲しいです。 神田警察通り周辺まちづくり方針(案)に対する意見 神田警察通り周辺まちづくり方針(案)に反対します。 1. 今回の方針案を見ると、1はじめにでは「暮らし住み続けられるまちを」つくるため、「神田警察通り活動では、今回パブリックコ通り沿道まちづくり整備構想」「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」策定を行いましたは経緯で分かりますが。神田警察通り周辺のより広い地域を含めたまちづくりの検討を行う事は、周知されたとは大切にされてきたという経緯があることから、本言えず「神田警察通り沿道整備協議会」の部会が設置され、その部会が「神田警察通り周辺まちづくり「地域に根付く「さまざまな人やものを受け入れたのを受け入れたの他 	
神田警察通り周辺まちづくり方針(案)に対する意見 神田警察通り周辺まちづくり方針(案)に反対します。 1. 今回の方針案を見ると、1はじめにでは「暮らし住み続けられるまちを」つくるため、「神田警察 神田においては、これまで、変化を受け入れながかりますが。神田警察通り周辺のより広い地域を含めたまちづくりの検討を行う事は、周知されたとは 大切にされてきたという経緯があることから、本言えず「神田警察通り沿道整備協議会」の部会が設置され、その部会が「神田警察通り周辺まちづくり 「地域に根付く「さまざまな人やものを受け入れた	きます。
神田警察通り周辺まちづくり方針(案)に反対します。 1. 今回の方針案を見ると、1はじめにでは「暮らし住み続けられるまちを」つくるため、「神田警察 通り沿道まちづくり整備構想」「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」策定を行いましたは経緯で分 かりますが。神田警察通り周辺のより広い地域を含めたまちづくりの検討を行う事は、周知されたとは 言えず「神田警察通り沿道整備協議会」の部会が設置され、その部会が「神田警察通り周辺まちづくり 「地域に根付く「さまざまな人やものを受け入れるを	
1. 今回の方針案を見ると、1はじめにでは「暮らし住み続けられるまちを」つくるため、「神田警察 千代田区が本方針案を作成し、今回パブリックコ 通り沿道まちづくり整備構想」「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」策定を行いましたは経緯で分 神田においては、これまで、変化を受け入れなが かりますが。神田警察通り周辺のより広い地域を含めたまちづくりの検討を行う事は、周知されたとは 大切にされてきたという経緯があることから、本 言えず「神田警察通り沿道整備協議会」の部会が設置され、その部会が「神田警察通り周辺まちづくり 「地域に根付く「さまざまな人やものを受け入れ	 通された方、町会等で活動されている
通り沿道まちづくり整備構想」「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」策定を行いましたは経緯で分 神田においては、これまで、変化を受け入れなが かりますが。神田警察通り周辺のより広い地域を含めたまちづくりの検討を行う事は、周知されたとは 大切にされてきたという経緯があることから、本言えず「神田警察通り沿道整備協議会」の部会が設置され、その部会が「神田警察通り周辺まちづくり 「地域に根付く「さまざまな人やものを受け入れ	5様な知見等を踏まえたご意見を基に
かりますが。神田警察通り周辺のより広い地域を含めたまちづくりの検討を行う事は、周知されたとは 大切にされてきたという経緯があることから、本言えず「神田警察通り沿道整備協議会」の部会が設置され、その部会が「神田警察通り周辺まちづくり 「地域に根付く「さまざまな人やものを受け入れ	メントを実施しています。
言えず「神田警察通り沿道整備協議会」の部会が設置され、その部会が「神田警察通り周辺まちづくり 「地域に根付く「さまざまな人やものを受け入れ。 64 その他	5、江戸以来の歴史と個性的な文化が
64 その他	方針案における「神田らしさ」とは、
	お互いを認めあう」"多様性"と"包
か?「神田警察通り沿道整備協議会」の設置基準が行う事とは違うと思います、そこまで行えるなら公 現在においても町会や通りの名称が地域のアイラ	ンティティとなる神田特有の文化や
開して再度目的を明確にすべきです。新しい「組織」を設置して広く検討して欲しいです。 歴史などの魅力を継承していく必要があると考え	ており、本方針案の目標では「多様な
2. 方針案では「神田らしさ」と何回も出てきますが、神田らしさとは何を指しているのか意味が明確 人々がまちとつながり、魅力・価値をともに未来	へつなげる」としています。
では無い、神田は広く神田駅周辺と学士会館周辺では、同じ意味とは思えない。また「都市計画マスターカで、本方針エリアは広域であるため、地域に、	こって課題だけではなく魅力も異なる
ープラン」でも地域性を重視しております、水道橋から神保町駅までも違います、神田らしさとは歴史 と認識しているため、p. 19 において個別エリアご	との将来像の構築の必要性を記載し、

的にも変遷していることを方針案にも書かれております。一部の男性主体の協議会部会の意見だけで┃ その将来像の中で、より地域にとってふさわしい方針や取組みを検討していくものと考 意味を決めずに「女性・各年代」を対象にした、色々な方々の意見を集約して決めるべきです、新しい | えています。 協議会の設置を行う事を求めます。 合意形成等の在り方についても多様なまちづくりの主体がより参画することで、多様性 3. 国交省の「地域まちづくりルール」にも「地区まちづくりルールは、自治体と地区住民等が協働で | を活かしたまちづくりとなるよう今後検討していきます。 取り組む市街地環境整備の中でも、いわば外科的に短期間で大掛かりに治療する都市整備事業に対し、 エリアマネジメントの運営主体としては、住民・事業主・地権者等の地域の担い手とな 徐々に改善に向けて治療 する内科的な方法と捉えることができる。」とまとめております。地区住民等 る方々を想定しています。また、p. 20 に各主体間での連携・調整機能を担う組織体を検 との協働を行う「組織」の設置を求めます。 討していく旨を記載していますが、個別エリアマネジメントや広域エリアマネジメント 4. 方針案にもエリアマネジメント活動、協議会部会でもエリアマネジメントの内容、仕組みの質問が | の連携等の仕組みや体制については今後検討していきます。 出ていたように、方針案にはエリアマネジメントの内容と仕組みが何処にも書かれておりません。国交 省のエリアマネジメントマニュアルにも、「住民・事業主・地権者等による自主的 な取り組み」と住民 も構成員としております、エリアマネジメントの仕組みの説明の表記が無いです。「協働と参画」に基 づいた「広範囲の説明会」を行うことを求めます。 5. 本来まちづくりは、住民、地権者が主体で、組織率が低い町会を主体としたまちづくりだけでは地 域の意見、実情は解りません。住民に正確な情報の提供は必須で、区の担当部署は地域に入り「雑巾が け」の様に地域に貢献すべきです。再度地域の意見を聞く「仕組み」が必要です、その仕組みの中で方 針案の作成を求めます。 6. 住民区民は生活を営み、業務を遂行しております、区の運営業務は区役所に「付託」しております、 その付託に応える事を「協働と参画」にも表記されております。住民の付託に応える事を求めます、次 世代への将来の為にも情報の公表と広く地域の意見を集約する「仕組み」の設置を求めます。 7. 今千代田区には80程の「協議会・審議会」が設置されております、まちづくり関連の7の協議会 が有ります、しかし男性比率が100%~90%が殆どです、これでは広く区民の意見を集約しているとは思 えません。公開性、公平性を担保するために、神田警察通り沿道整備推進協議会委員と、神田警察通り 周辺まちづくり検討部会委員は別の案件の委員会です、今まで公開もされてないでは、責任ある発言が 担保できません。選ばれた公的な立場での発言は、氏名を明らかにしてするべきです。顔の見える対話 がまちづくりの基本ではないですか。 「神田警察诵り周辺まちづくり方針(案)に対する意見」 説明会については、本方針の内容の理解を深めていただくために開催いたしました。ま 先ず、平日に説明会をやることが考えられない。区は本当に住民の声を聴く気があるのか。 た、当日ご参加いただけない方や、説明会の説明では不十分な方のために区のホームペ その他 住民の声を聞く気があるなら十日など住民が集まれる日を再度設定して欲しい。 ージ上に説明動画をアップロードし、期間中はいつでも視聴できるようにすることでよ

		まちづくり方針(案)とは言っても、それを業者が作るのではなく、住民と一緒に作るべきであると思	り多くの方にご理解いただけるよう配慮しました。
		う。	
		ほんの1時間~2時間の間に、渡された資料に対して意見を求められても無理である。	
		また、聞くところによると、区の職員が『(忙しくて出席できないなら) お帰り頂いて結構です。』と言	
		ったそうだが失礼な話である。	
		区民に謝罪するべきである。	
		神田警察通り周辺まちづくり方針(案)に対する意見	本方針案は、区が定める規定に基づき設置された「神田警察通り周辺まちづくり検討部
		神田警察通り周辺まちづくり方針(案)に反対の意見	会」での議論を踏まえて取りまとめられたものです。今回パブリックコメントを実施し
		本来まちづくりは、住民、地権者が主体で、組織率が低い町会を主体としたまちづくりだけでは地域の	幅広くご意見を伺うとともに意見集約を図り、今後方針を策定していくものであり、区
		意見、実情は解りません。住民に正確な情報の提供は必須で、区の担当部署は地域に入り「雑巾がけ」	としてこれら一連の策定プロセスに問題はないと認識しています。
		の様に地域に貢献すべきです。	また、合意形成等の在り方についても多様なまちづくりの主体がより参画することで、
66	その他	再度地域の意見を聞く「仕組み」が必要です、その仕組みの中で方針案の作成を求めます。	多様性を活かしたまちづくりとなるよう今後検討していきます。
		6. 住民区民は生活を営み、業務を遂行しております、区の運営業務は区役所に「付託」しております、	
		その付託に応える事を「協働と参画」にも表記されております。	
		住民の付託に応える事を求めます、次世代への将来の為にも情報の公表と広く地域の意見を集約する	
		ためにも必要だと思います。	
		てめにも	

六番町偶数番地地区 第5回意見交換会概要

日 時 令和4年12月17日(土)14:00~16:00

場 所 千代田区麹町出張所 洋室 A · B

出席者 対象区域地権者:16名(うち3名オンライン参加)

傍聴者:3名(オンライン)

事務局:千代田区

意見交換の内容(主な意見)

- 〇当マンションでは建て替えについての具体的な計画はまだないが、近い将来には検討する必要が あると考えている。地区計画が策定されることで、容積率の割り増しによる建て替えができなく なることを懸念している。
- 〇事前に提出された意見の概要で高さ制限の意向について、地区別の結果が示されているが、以前から地区別に希望を聞いていれば、C地区はたたき台案より低い高さを希望する住民が多かったのではないか。
- 〇目標の書きぶりが曖昧で六番町ならではの内容となっていないので、明確な表現とするべきである。
- 〇住民有志が検討を始めてから5年以上が経過し、新たに高い建物ができるリスクの方が問題であると考えるため、たたき台案の内容で早期に策定するべきと考える。
- ○2棟のマンションが現状のままであることは耐え難いが、これ以上高い建物を増やすことの方を 避けるべきと考える。まずはこの内容で早急に策定すべきと考える。
- 〇本日の意見交換を聞き、これ以上新しく高い建物が建たないようにするために地区計画を早期に 策定したいという意向があることが分かった。



これまでの経緯

H30年3月・地元有志より区に地区計画の案の提出

R1年度

- 意見交換会の開催(3回)
- 土地建物所有者へのアンケートの実施
- まちづくりニュースの発行(5回)

R2年度

- マンション及び事務所へのヒアリングの実施
- ・ まちづくりニュースの発行(3回)

R3年度

- ・区作成の地区計画たたき台(案)についての 土地建物所有者アンケートの実施
- マンションへのヒアリングの実施
- 意見交換会の開催(1回)
- まちづくりニュースの発行(3回)

本日の意見交換会の内容

- 以前提示した地区計画たたき台(案)については、賛成・反対の意見が分かれ、地区計画の策定に向けた都市計画決定の手続きに移ることが難しい状況でした。
- 区では、これまでの意見交換会等でのご意見をもとに、 地区計画たたき台(修正版)を作成しました。
- 本日は、地区計画の策定を目指し、素案の作成に反映 させるため、たたき台(修正版)に対する皆さんのご意 見をうかがいます。

2

地区計画たたき台(修正版)

地区計画の目標

①地区計画の目標 修正あり

- ○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、落ち着いた 街並みと良好な住環境の維持・保全を図る。
- ○緑豊かな空間を創出し、ゆとりとうるおいのある住環境を形成する。
- <mark>多様な住宅供給を誘導するとともに、</mark>住宅用途の維持及び定住を図ることで、 良好な地域社会を維持・創出する。

4

地区計画の方針

②区域の整備・開発及び保全に関する方針



地区計画の方針

②区域の整備・開発及び保全に関する方針 修正あり

<地区施設の整備の方針>

○既に整備されている道路を基本とし、一定規模以上の敷地の接道部分については、緑の確保等により、快適で安全な歩行者空間を創出する。

<建築物等の規制・誘導の方針>

- 1. 建築物の高さの制限に加えて建築基準法第59条の2第1項の適用に際しても建築物の高さの最高限度を適用することにより、建築物の高さが整った良好な街並みの形成を目指す。
- 2. 都心の居住形態に留意した多様な住宅の供給を目指す。 ワンルーム形式の集合住宅が集中することを避け、定住を目的とした住宅 を供給するよう誘導する。
- 3. 街並みに十分配慮した形態・意匠の建築物を誘導する。
- 4. 緑化のルールを定めることにより緑豊かなうるおいある街並みを創出する。

6

地区整備計画

③建築物等の用途の制限

<地区全体>※以下に該当する建築物は建築できません

○東京都文教地区建築条例に掲げる用途に供するもの

(例:風営法の適用を受けるもの、ホテルまたは旅館、 劇場や映画館、マーケット、遊技場など)

- ※文教地区建築条例に掲げる用途に供するものに対する制限は、既に適用されています。
- ○店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物

地区全体で制限する 用途のイメージ ホテル・ 旅館等 映画館

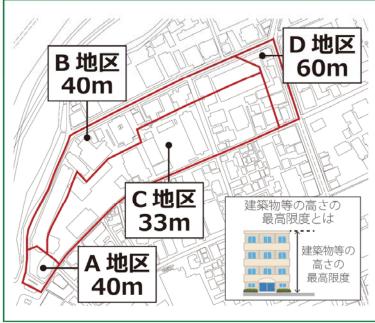
<B·C·D地区>

下記の(1)~(3)全てに該当する共同住宅の用途に供する建築物で、住戸の面積が40㎡以上のものの床面積が当該建築物における住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1未満となる建築物を制限する。(例:ワンルームのみのマンション)

- (1) 階数が4以上であるもの
- (2) 住戸の床面積が30㎡以下のものの戸数が10以上であるもの
- (3) 住戸数が 20 以上であるもの

地区整備計画

4)建築物等の高さの最高限度 修正あり



- ○地区計画の施行された日において、 すでに地区計画の制限に適合してい ない建物(「既存不適格建築物」)の 建替えは、その1回に限り、現状と 同規模※の建替えを求める。
- ※現状の建築物と同等の規模、配置で建替える場合、 現状の建築物の高さを高さの最高限度とする。
- ○総合設計については、建築物等の高 さ制限の緩和を認めない。

8

地区整備計画

⑤建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

- ○建築物及び工作物の形態及び意匠は、千代田区 景観まちづくり計画に適合し、良好な都市景観 の形成に資するものとする。
- ○屋外広告物は、大きさ及び設置場所に留意し、 周辺環境との調和や建築物との一体性に配慮し た意匠とする。
- ○建築物の屋上に設ける目隠し、広告塔、広告板、 装飾塔、記念塔その他これらに類するもので高 さが4mを超えるものは設置してはならない。
- ○前二項について、区長が土地利用上やむを得な いと認めたものはこの限りではない。

⑥建築物の緑化率の最低限度

500 m以上の敷地に建築する建築物の緑化率の最低限度は次の各号に掲げる数値のいずれか小さい方とします。ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物については、この限りではありません。

- (1)10分の2.5
- (2) 東京における自然の保護と回復に 関する条例施行規則別表第2及び 第4に規定する部分の面積の敷地 面積に対する割合

意見交換にあたっての論点

10

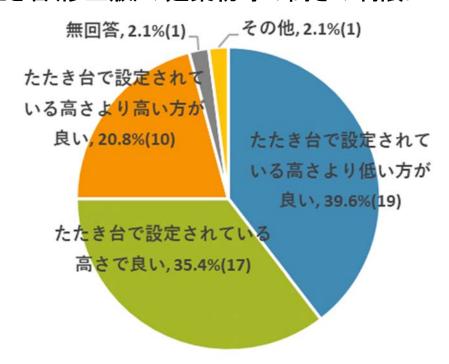
意見交換の論点

- ①建物の高さと六番町の環境、魅力、価値との関係について
- ②既存不適格建築物への対応について

事前に提出された意見の概要

● 土地建物所有者551名にたたき台(修正版)を配布し、 48名から意見が出された。

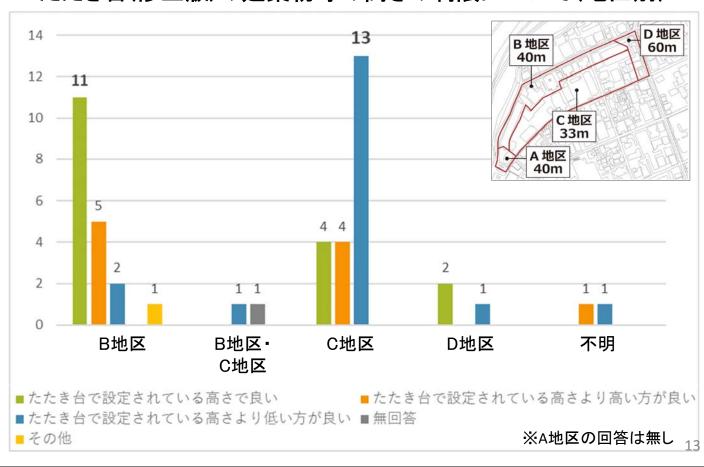
たたき台(修正版)の建築物等の高さの制限について



事前に提出された意見の概要

たたき台(修正版)の建築物等の高さの制限について(地区別)

12



事前に提出された意見の概要

論点① 建物の高さと六番町の環境、魅力、価値 との関係について

- 良好な街並みを形成するため、高さ制限は住民案によるべき
- 高さ制限をするなら高さをそろえるべき
- 周りの建物との調和を考えて、たたき台案で良い
- 奇数番地と偶数番地の地区計画がつながって、より良好な住環境が生み出される。B地区の高さ制限40mは絶対保つべき。総合設計制度の適用を認めないことも、景観及び住環境の維持のために絶対必要
- 番町の空を残してほしい
- これ以上人口を増やさず、住環境の維持・向上を優先課題とすべき
- 景観や環境に対しては別の要素も大きく関係する(低さ、壁面、 配置、敷地面積、形態意匠、素材、色彩、植栽、空地、外構など)

事前に提出された意見の概要

- 共同住宅を建て替えるには、現在より容積率を増加し、戸数を増 やし増加分を分譲することにより建替え費用を捻出するしか、現 実的な解決策が見つかっていない。高さ制限があるとその道も閉 ざされる危険性が高い。
- 地震が起きた時の建替えの足かせとなる計画には反対
- 高さ制限は、既存不適格マンションに再度の建替えを認めている こととの間に不公平感を感じる
- ▼マンション建替え問題については当事者の方々が別の勉強会や取り組みを立ち上げてみられてはどうか。地区計画の内容をいじることで解決する問題ではないと思う
- ▼ンション建て替えという個別課題への対応ではなく、町全体の 景観を守ることを第一に、早期の地区計画策定を希望する

15

事前に提出された意見の概要

論点② 既存不適格への対応について

- 同規模の建替えを認めてもらえるならよい。同程度とはどこまで 許容されるのかを示してほしい
- 同規模の建替えという条件があいまいで、実際に建て替える場合に制限がかかる懸念もある。現状の建築物と同等の規模、配置という条件を削除するか、C地区の高さ制限を60mとしてほしい
- 同等の配置で建替えとあるが、全く同じ配置にはならないと思う
- 現状と同規模の建替えは所有者の負担が大きすぎる。古い住民が出ていかなくてはならないではないか?
- 既存不適格建築物の同規模の建替えを認めるべきではない。百 歩譲って建替えを認めるとしても、一回に限るべき
- 同規模の建替えに賛成しない。理由の1点目は駆け込みの建築が行われるようになるため(意訳)。2点目は番町の希少価値を堅持していくため

事前に提出された意見の概要

その他

- 環境を維持するには金銭的な事は勿論大切だが、知識人としての深い洞察、この地に住まう覚悟、noblesse oblige が高い教育水準を誇るこの地域の価値を高める事を忘れないで欲しい
- 基本的な考え方として、日本有数の文教地区の文化的重要性や 町並みへの配慮が、歴史的にどのような思想をもって今後維持さ れ継承されていくのかが明確になっていない
- 住民案が希望だが、これ以上時間を長引かせず、早期に決定してほしい。そのためには、今の修正案でも致し方ないのかもしれない

17

外神田一丁目南部地区公聴会の開催概要

外神田一丁目南部地区で検討されているまちづくり(再開発・区有地など)に関して公聴会を開催した。概要は下記のとおりである。

記

1) 公聴会の対象

公聴会の対象
外神田一丁目南部地区地区計画
外神田一丁目南部地区第一種市街地再開発事業
区有施設(万世会館、千代田清掃事務所)
道路(特別区道千第678号、千第681号、千第682号) 等

2) 開催日時及び場所

日時	場所	公述人	WEB傍聴	行政職員
令和5年2月10日(金) 18:00~20:27	万世橋出張所 8階 洋室D	10人	89人	6人

[※]WEB傍聴のうち、万世橋出張所 2 階での傍聴は15人

3) 公述申出の数

公述申出	公述人	
95人	10人	

環境まちづくり部資料4-2 令和5年2月28日

外神田一丁目南部地区のまちづくりに関する公聴会 議事録

日 時:令和5年2月10日(金)午後6時00分~午後8時27分

会 場:万世橋出張所 8階 洋室D

参加者: <事務局>

千代田区環境まちづくり部まちづくり担当部長 加島津世志 千代田区環境まちづくり部地域まちづくり課長 神原佳弘

千代田区環境まちづくり部神田地域まちづくり担当課長 大木龍介

<公述人>

••••, ••••, ••••, ••••, ••••, ••••, ••••, ••••,

【議長】

それでは、定刻となりましたので、これより外神田一丁目南部地区のまちづくりに関する公聴会を 開催いたします。

私は、本日議長を務めます千代田区まちづくり担当部長の加島と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

本日の公聴会の対象となる外神田一丁目南部地区のまちづくりですが、平成22年に「神田須田町・神田淡路町界隈と秋葉原駅周辺地域を行き交う人々の懸橋となるまちづくり」、これを基本コンセプトとした外神田一丁目計画基本構想を、まちづくりの将来像として策定いたしました。その後、令和元年に地域を拡大する改定を行っております。この基本構想に基づき、令和3年に都市計画手続を開始しておりますが、手続に関するご意見や千代田区議会への陳情が多数出されていることを踏まえ、今回、公聴会を開催することとなりました。

本日の公聴会ですが、外神田一丁目南部地区のまちづくりについてご意見を述べていただく公述人を、1月20日から2月3日まで募集したところ、95名の方から公述の申出をいただきました。本日はその中から10名の方を選定させていただき、公述をしていただきます。

次に、本日の公聴会の運営について申し上げます。まず、当公聴会は公述人の方のご意見をお聞きする場として設けたものでございます。したがいまして、この場ではご意見に対する区の見解を述べることはございません。本日の公聴会は、長時間かつ公述環境を考慮し、まず4名の方に公述をしていただきます。10分程度の休息を設けまして、その後、残りの6名の方に公述をしていただきます。

なお、後日、本日の公聴会の議事録、公述申出書に記載いただいた意見の要旨とこれに対する千代 田区の見解を文書にまとめ公表をいたします。また、議事録公開までの期間、本日の公聴会の動画を 区ホームページで公開します。あらかじめご了承願います。

それでは、公述意見をお伺いする職員を紹介いたします。

千代田区地域まちづくり課長の神原でございます。

【神原課長】

神原でございます。よろしくお願いいたします。

【議長】

続きまして、千代田区神田地域まちづくり担当課長の大木でございます。

【大木課長】

大木でございます。よろしくお願いいたします。

【議長】

続きまして、公述人の方々に申し上げます。公述時間は15分以内となっております。制限時間1分前にベルを1回、制限時間となりましたらベルを2回鳴らしますので、時間をお守りになって公述をしていただきますよう、よろしくお願いいたします。

なお、公述は、公述申出書に記載いただきました意見の要旨や理由に基づいてご発言をお願いいた します。公述の内容が公述申出書の意見の要旨から大きく外れた場合や、外神田一丁目南部地区のま ちづくりに関する内容から大きく外れた場合には、公述の制止をすることがございますので、あらか じめご承知おきください。

最後に、傍聴の方に申し上げます。本日はウェブによる傍聴のみとなっております。

なお、公述に対するご質問やご意見は受け付けておりません。公聴会の趣旨をご理解いただきますよう、お願いいたします。

それでは、公述を始めていただきます。1番目の公述人の方の準備をよろしくお願いいたします。

(公述人1 入室)

【議長】

それでは、氏名もしくは本案件に関する利害関係を述べていただいた後、公述をお始めください。 お願いします。

【公述人1】

はい。外神田一丁目南部地区在住、地権者であり区民の●●と申します。外神田一丁目南部地区再開発準備組合理事職を務めております。

本日はこのような公述の機会をいただき、誠にありがとうございます。私は、この外神田一丁目南部地区の再開発に対して、早急に進めるべきと考えており、この地区のまちづくりが大きく遅れている点、そして山手線内の主要大型駅で秋葉原が最もまちづくりが遅れている理由を、幾つかの例を挙げながら発言させていただきたいと思います。

まず、豊島区の池袋駅は、東口と西口をつなぐ大規模再開発が決定しており、東池袋一丁目、西口の4か所、西池袋一丁目の再開発も決定しております。また、今年、世界最大規模のアニメショップ、アニメイト池袋本店が池袋東口にオープンします。目指すテーマが、国際アート、カルチャー都市、既存の乙女ロードのにぎわい等、サブカル、アート、ポップカルチャーの聖地が秋葉原から移行している状態です。文化融合と劇場空間型都市、また、世界とつながり人々が集まるまちとして大きく発展を遂げようとしています。

さらに、秋葉原と比較される中野駅周辺ですが、既に11もの再開発が進行中であり、再開発により1日に訪れる人が約2万人も増えたとされています。今年解体される中野サンプラザ跡地では、2028年、高さ262メートルのNAKANOサンプラザシティが誕生します。

近隣では、中央区日本橋一丁目の中地区に、日本橋の首都高速地下ルート、2035年開通をもくろんだ大規模再開発で、高さ283メートルの高層ビル建築が決定しています。他に中央区の再開発エリアのビル建築として、京橋三丁目東地区、高さ180メーター、東京駅八重洲一丁目東、高さ249メーター、そして目玉となる東京駅前の常盤橋プロジェクトとして、トーチタワー、高さ390メーター、日本一の超高層ビルが2027年に完成します。

建築の高さを懸念される方もおられますが、これらのことにより、当地区の予定の高さ170メーターのビル建築はいたって一般的であり、反対、異論の対象にはなり得ません。

また、品川駅は2027年、品川-名古屋を40分でつなぐリニア中央新幹線の開業をもくろみ、 高輪口から高輪ゲートウェイ、それから泉岳寺につながる広範囲の再開発が決定しています。リニア 中央新幹線が開業すれば、名古屋40分、山梨甲府、長野飯田、岐阜中津川30分以内で行き来がで きるようになり、首都圏が大規模商圏へと発展します。

以上、他の地区との比較により、当地区の再開発がいかに遅れているかは明白であり、また、他の 自治体では複数箇所の再開発に積極的に取り組んでおり、1か所の再開発でもたついている当地区と は大きく違います。

また、我がまち秋葉原ではスラム状態に突き進んでおり、コンセプトカフェやデリバリーへルス、 違法風俗の乱立で、合わせると240店舗以上が存在し、店舗数だけで言えば日本一のソープ街であ る吉原の店舗数を超え、マスコミの予想どおり、秋葉原はれっきとした風俗街となり果ててしまいま した。違法客引き、ビラ配りは一向に減らず、ここ1年半で16人もの逮捕者が出ているという実態 も報告されています。さらに、山手線内側の駅前の一等地で何年間もシャッターが閉じたままなのは 秋葉原以外になく、一部の人たちからは、アキバゴーストタウンと比喩され続けています。

本年度、都市計画が決定したとしても、完成は約10年後の2033年頃であり、10年後の未来予想図としては、AI、5G、自動運転、量子コンピューティング、ブロックチェーンによる金融改革等、デジタル技術が目まぐるしく発展していると予想されています。昭和ノスタルジーに浸り、アナログ思考のまま未来に対応できなければ、必然的にまちは淘汰されるでしょう。

秋葉原はかつて時代の最先端を行く過去を振り返らないまちとされていました。現在の秋葉原は、その面影は、その当時の面影は一切ありません。来るべき未来に向け、秋葉原がいま一度時代の最先端を取り戻さなければなりません。そのために都市計画、再開発は必須であり、これ以上遅れることは許されません。今後まちづくりの議論は、親世代ではなく、未来を担う将来世代を中心に交えた意見交換間、若い能力と思考がまちの将来には重要なのではないでしょうか。古い、堅い、変化を嫌う現状維持では、まちの新陳代謝は進みません。当地区の現状を象徴していると痛感しています。

また、個人的なことを言わせていただくと、築60年の自己物件、老朽化による毎月の修繕費負担 増、経費支出超過が続き、残された時間は全くありません。本年度の都市計画決定がマストです。

最後に、1月27日金曜日、1月28日土曜日の外神田一丁目まちづくり説明会をオンラインで傍聴させていただきました。質疑の率直な感想としましては、長時間に及ぶ反対派の方々による千代田区担当者及びディベロッパーへの不適切発言等、ハラスメントの数々で、とても聞くに堪えない内容でした。あのような圧力のかかった状態では、とても賛成意見など言えるはずもなく、早々に席を立つ方も多数いたと記憶しています。

また、特に気になった質疑ですが、某所有ビル前の区道が、歩くのが困難なぐらい混雑しているという発言は、土日においても全く混雑はなく、虚偽であると主張させていただき、区道廃止反対の理由には値しません。

2010年3月、外神田一丁目基本構想が立ち上がって13年、再開発準備組合が設立されて8年、 東京しゃれた街並みづくり推進条例街並み再生地区に指定され2年半、その間に数十回にわたり説明 会と議論を重ねてきました。今回の公聴会が終了すれば、千代田区さんの役目は一段落ついたと思わ れ、今後、説明会等の開催は一切必要ありません。以後、都市計画決定に突き進んでいただきたく、 本年度中の決定をどうぞよろしくお願いいたします。

以上で私の公述を終わらせていただきます。ご清聴ありがとうございました。

【議長】

はい。ありがとうございました。

次の方の支度をいたしますので、少々お待ちください。

(公述人1 退室) (公述人2 入室)

【議長】

それでは、氏名もしくは本案件に関する利害関係を述べていただいた後、公述をお願いいたします。

【公述人2】

はい。再開発準備組合で理事長職を担当しております●●●●です。地権者でもあります。

外神田一丁目南部地区での検討中のまちづくりに関しまして、意見を公述する機会を与えていただいたことを、ありがたく、厚く御礼を申し上げたいというふうに思います。

外神田一丁目1、2、3番地区では、平成27年の4月、2015年ですが、4月に再開発準備組合が設立され、約8年が経過しております。その間、準備組合の地権者の皆様と様々な検討を続け、本再開発計画では、観光、祭り、水辺、そして安心の四つのキーワードをコンセプトとして進めることを合意、確認いたしました。まず、その内容についてお話をさせていただきたいというふうに思います。

最初に観光についてです。これからの日本は、海外からの観光客をさらに誘致して、お金を落としてもらわなければ経済が回らないと考えております。政府も2030年までに訪日観光客6,000万人、外国人による旅行者消費金額15兆円を目指していると聞いております。コロナという予測不能なアクシデントを乗り越えた先には、インバウンド需要は大いに見込めると思いますが、その際に世界的に知名度が高い秋葉原は有力な観光地となり得ると思います。

しかし、コロナ前ですが、東京都の平成31年、令和元年の調査によりますと、秋葉原は、海外からの観光客が行きたい地域のベストスリーには入っておりますが、一転、満足した地域では選外になってしまっております。海外の方たちは、秋葉原に行けば電気製品販売店のほかに、コスプレとかフィギュアをはじめとする日本を代表するサブカルチャー関連のイベントが、中央通りのホコ天や広場などの様々な場所で行われていることを期待しているようなのですが、実際はそうではありません。秋葉原にはそのようなイベントが実施可能な施設や広場が不足していることも、その一因だと考えております。再開発では、そのような施設や広場を準備いたします。そして、フィギュアやコスプレを楽しみながら購入したり体験できるようなイベントを実施し、観光客がまた秋葉原に来たいと思っていただけるようにしたいと考えております。

コロナで停止状況にあったインバウンド観光客が現在復活しつつありますが、コロナ以前に比べても、海外からの観光客の方たちのアニメ、コスプレ、フィギュア等への関心は一層強くなっていると、店頭で接客していると感じております。例えばコロナ以前は、韓国からの観光客の方というのは秋葉原にはほとんどいらっしゃいませんでしたが、最近では若者を中心に韓国からの観光客がたくさんやってきていらっしゃいます。彼ら、彼女たちの関心もまたアニメであり、コスプレであるように思います。

また、電機に親しんでいただけるイベントの実施を通じて、楽しみながら学べる仕組みなどもこの施設で検討したいと考えております。電機業界OBの方の中には、ご自分の知見を次世代の若い方へボランティアで伝えていきたいとおっしゃる方がたくさんいらっしゃいます。理科教育、IT教育の場としても、また学校でIT関連の授業を担当なさる教員の方たちにも役立つセミナー会場として、イベント会場を活用していただけるようにしたいと思います。イベントの実施に当たっては、本施設にタウンマネジメント機能を持たせ、再開発ビルからの一部収益を回していくことによって、財政的な裏づけを担保できるものと考えております。

次に、祭りというキーワードに関してでございます。西暦730年に創建されたと伝わる貴重な文化的資産である神田神社、神田祭のポータルサイト、案内所としての機能を、再開発地域に内包できないか、神田神社様と意見を交換したいと考えております。歴史的な地域の資産としての、また観光資産としての神田神社、神田祭を大いにアピールできるようにしたいのです。歩行者天国が行われる中央通りに当再開発地区は面しておりますので、サイネージ等での活用を神田神社の方たちと地元町会の皆様と進めてまいりたいと思います。

次に、水辺についてです。かつて江戸は水運が非常に発達した都市でしたが、近年、河川の再活用を目指して、東京都や川が流れている各区が非常に活発な取組をなさっていると聞いております。前提として、神田川の浄化ということがありますが、潜在的な観光資源、交通手段としての神田川を当地区でも活用していきたいと考えております。かつての江戸はベニスと並び称される舟運都市でもありました。船着場の設置と船着場に接する広場を整備し、他の観光地と結ぶ舟運ルートの構築、様々な催事などの開催を検討してまいります。

次に、安心というキーワードについてでございます。樋口区長に主導いただいている月1回の違法 客引き防止活動、あるいは毎晩の来街者への呼びかけのおかげで、違法客引きも幾らか改善されつつ ありますが、まだまだ不十分な状況であると考えています。現状の老朽化した中小ビル街は死角も多く、違法客引き業者以外にも治安に関する懸念材料は拡大しつつあります。深夜までの町なかの徘回、食べ残しの飲食物の放置、あるいは汚物の放置、消した上でまた書かれる落書きなど、小売店としても看過できません。良好な治安を保つことは、観光客を呼び込むことはもちろん、まちににぎわいをつくるための前提でございます。窓割れ理論という地域における犯罪拡大抑止に関する考え方がありますが、再開発施設には、タウンマネジメント機構の一環として、地域にも貢献できる防災機能を持たせるとともに、防犯カメラの設置、清掃等の活動を通じて、安全・安心なまちづくりに寄与してまいります。そのための支援としても、ビルのテナントからの収益を一部回したいというふうに考えてございます。

当地区の全体としての建物の老朽化、治安の悪化、秋葉原地区内の他の地区、都内の他の商業地域との比較した際の当地区の魅力の劣化の問題は、時が経過するにつれてますます深刻になっております。中央通りを銀座から北に進むと、中央区内では細分化された土地を共同利用し、活用する中で、非常に集客力のある大規模な商業施設とオフィス街が整備されております。それが千代田区、とりわけ万世橋より北側の当地区に関しましては、文字どおり中央通りのガラパゴスというか、ほぼ20世紀に建てられた中規模ビルが並び、昭和を引きずっている状態で、中央区側との格差は歴然としております。また、言うまでもなく、秋葉原地区内でも、昭和通り側に21世紀にできた大型商業施設と比較すれば、集客力の差は残念ながら明らかであります。

言うまでもなく、渋谷地区をはじめとする都内の各地域でも大規模な再開発が進行中です。都内他地区との集客競争でも、このままでは当地区の立ち後れは顕著でございます。コスプレ、アニメ、ゲームをはじめとしたサブカルチャーの聖地としてのまちおこしについても、池袋地区、中野地区、さらには名古屋地域は非常に熱心であり、このままだと秋葉原はその聖地としての座も失う懸念を持っております。

この地区に残された時間はもうありません。このような現状のままであることが将来の秋葉原のためになるとは思えません。秋葉原にはJR各線をはじめ多くの鉄道の駅があり、当地区はJR駅から目の前という絶好の立地にございます。潜在的な当地区の可能性は極めて大きく、現状は、簡単に言えば非常にもったいない状態であると考えています。まちを再開発、再構築、リストラし、安全性を高め、大型の施設を整え、この地域の潜在的な魅力をより発信できる再開発の一刻も早い実行が必要と思います。千代田区長様におかれましては、本再開発の速やかな都市計画決定、早期推進へのご支援を心よりぜひお願いしたいと思っております。

ご清聴ありがとうございます。以上で私の公述を終わります。ありがとうございました。

【議長】

はい。ありがとうございました。 次の方の支度をいたしますので、少々お待ちください。

【公述人2】

ありがとうございました。

(公述人2 退室) (公述人3 入室)

【議長】

それでは、氏名もしくは本案件に関する利害関係を述べていただいた後、公述をお願いいたします。

【公述人3】

はい。同再開発地区の借家人であります●●と申します。よろしくお願いします。 この度は、公述する機会を与えていただき、ありがとうございます。

先月の1月28日、千代田区主催の説明会に参加させていただきました。計画については、清掃事務所や万世会館といった施設が抱える課題が解決されて、機能が改善されることも非常によいことだと思いますが、何よりも、嫌悪施設と呼ばれていて、他の地域での受け入れがたい施設をこの再開発事業で率先して受け入れようとする姿勢がすばらしいことだと思います。本来であれば、再開発を機に他の施設に移転させてほしいという要望が出てきても不思議ではないと思います。説明会で反対されていた方々は、その方がお住まいの地域で受け入れてもよいという覚悟を持って反対意見を述べているのでしょうか。自分の地域で受け入れることも覚悟して、民間との区分所有はよくないといった反対意見を述べられているのであれば結構なことですが、そのような気持ちがないのであれば、非常に無責任な発言と思います。民間と力を合わせて、民間の力を活用しながら行政施設を機能更新させるということは先進的な取組ですし、他の地方自治体でも行われていることだと思います。民間とやるとうまくいかないと考えるのは、非常に疑問があります。

また、説明会時、公益施設と民間施設の合築について、公益施設だけの建て替えが必要となった場合、区分所有法における建て替え決議が、千代田区の持分では否決される可能性があるではないかとの意見がありましたが、現在、高層建築物の寿命は、建築技術、コンクリート技術の発展により100年以上と言われており、適正なメンテナンス、管理を施せば、建て替え決議については100年以上はないと考えられます。

さらに、再開発が行われたら借家人が残れなくなるというご意見もありましたが、再開発で整備される建物の家賃が上がるということは、それだけ集客力のある建物になるということであり、再開発で整備される建物に入居できれば、間違いなく今よりも集客ができますので、売上げも伸びて、払える家賃も多くなると思います。今いる借家人が全員残れなくなるという主張、意見には、非常に違和感を感じます。

本再開発事業は秋葉原の活性化にとってよい方向に働くと思います。特に当該地区はテナントさんが入居していないビル、駐車場が目立つようになり、にぎわいがなくなりつつあります。借家人としての立場から見ても、このままだとこの地区だけが秋葉原のにぎわいから取り残されてしまうのではないかと非常に心配しております。最近では悪質なお店も増加してきており、まちが風俗化してきております。風俗化に歯止めをかけることも大変重要なことだと考えます。その他にも本計画では、神田川を最大限活用した親水空間を整備し、対岸のマーチエキュート万世橋と一体となる水辺空間が整

備され、さらなる集客が期待できると考えております。

また、ちょっと話は変わりますが、市街地再開発事業では、整備された建築物、事業区域、周辺区域において、土地の資産価値の上昇による固定資産税、都市計画税の税収の増、居住者、事業者の異動による地方住民税、たばこ税、事業所税、消費税の税収の増が見込まれ、市区町村の負担分の補助金、行政サービス費用を差し引いてもかなりの税収の増となることが他地区の事例から聞き及んでおります。この事業を完成させることは、東京都民、千代田区民に対して、税収増の点から貢献できるすばらしい事業と考えます。

以上のような考えの下、借家人の立場として先日の説明会へ参加しましたが、雰囲気は最悪でした。説明されている区の方々に対し、声を荒らげたり威圧的な態度を取られるような行為、自分と異なる意見に対してやじを飛ばす行為、非常に品位を欠く行為は見るに堪えないものでした。一般の傍聴者にとって非常に迷惑な行為です。この状況は、計画に賛成している方々も発言ができなかったと思います。この状況をどのように考えているか、よしとするのかについては、千代田区さんや区議会議員さんに聞いてみたいという感じがします。

様々公述をさせていただきましたが、ぜひ千代田区さんには一日も早い都市計画決定をしていただき、このすばらしい再開発を力強く推進していただけますようお願い申し上げまして、私の公述を終わらせていただきます。ご清聴ありがとうございました。

【議長】

はい。ありがとうございました。 次の方の支度をいたしますので、少々お待ちください

> (公述人3 退室) (公述人4 入室)

【議長】

それでは、氏名もしくは本案件に関する利害関係を述べていただいた後、公述をお願いいたします。

【公述人4】

はい。地区内在勤者でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず初めに、私は一介の事務員であり、本計画のことについてはイメージパースと僅かな情報しか分かりませんので、公述で誤っている部分がありましたらお許しいただきたいのです。その上で、あくまで時代物が好きで、まち歩きが好きなまちハイカーとして、本計画について思うところをお話しさせていただける機会をいただけましたことを感謝申し上げます。

さて、先ほども申し上げましたように、私は時代物が好きで、地方に住んでいた幼い頃には、学校が終わるとすぐに下校し、夕方の4時から始まる「時代劇アワー」というテレビの再放送を見るのを楽しみとするちょっと変わった子どもでありました。「大岡越前」「水戸黄門」「江戸の黒豹」「遠山の金さん」に「伝七捕物帳」、そして、よく真似して遊んだのがこの地域の鎮守様、神田明神に石碑があります神田明神下の大親分「銭形平次」、投げたのは専ら牛乳瓶の蓋でした。

大人になって子育てに余裕ができ、年に数回ですが、江戸の名残を探しながら歩くのはなかなか楽しい小さな旅です。年を追うにつれ、まちは都市化して、最近では昔の名残は石碑だけという場所のほうが多くなってしまいましたが、それでも時代の流れなので仕方ありません。

当時の江戸といえば、縦横に張り巡らされた掘割が特徴の世界屈指の水運の都です。今でもお濠や 幾つかの水路は残っていますが、水辺を小舟が行き交う光景は見ることはできません。現代では都心 の水辺は遠くから眺めるものであり、気楽に楽しむ場所はほぼありません。それもまた時代の流れで すし、都心の川はひどく汚れてしまったので、安全を考えれば仕方ありません。

そんな中で、都心を流れる一つの川がよみがえりつつあります。私が言うまでもありませんが、それはこの地区の横を流れる神田川です。近年、この神田川に清流の女王と呼ばれるアユが遡上してきています。これは川の自浄作用ではなく、川を再生させようとする多くの人々の知恵と工夫が成果として表れたものです。川の流れは上流から下流まで距離のあるものですが、神田川はこの地区が持つ宝の一つと言えるのではないかと思います。

さて、私は時代劇も好きですが、やはり時代物が好きなのです。一昨年の大河ドラマ「青天を衝け」の時代、明治、大正に入ると、日本は急速に近代化していきます。その頃、時代を象徴する宝もまたこの地区にあります。それが当街区の正面にある旧万世橋駅を形づくる焼締めれんがです。れんがの歴史はさておいて、私が注目するのはこの時代の焼締めれんがの風合いにあります。一つずつが僅かにいびつで、赤い色、黒い色、白っぽいところ、ガラスが浮いているところ、気泡があるところ、そして一つとして全く同じ物はありません。この個性は、信楽焼の釉薬を使わない焼締め陶器と同じく、土の個性と窯の炎を用いて初めて現れる偶然が重なってできる風合いです。明治、大正の頃、現代ほど均質な材料が手に入るはずもなく、れんがを焼くための炉にもばらつきがある時代。材料の泥にいろんな種類の鉱物や草を加えて、舶来の物より優れた製品を作り出す。今あるもので、今より、よりよいものを作り出そうとする先人のプライドと挑戦のあかし、これもまたこの地区が持つ宝の一つではないかと思います。

私は、本計画はこの外神田の二つの宝を存分に生かすものだと思うのです。ここからはイメージパースから私が見ている未来の光景をお話ししますので、よろしければ皆様も少しだけ一緒に想像してみてください。

秋葉原駅電気街改札を抜け、電波会館を左に見ながら中央通りに出ますと、総武線の高架の向こうに新しく重厚な感じの高層ビルが建っています。私は新しいビルができたんだなとビルを見上げますが、高架が邪魔して全景が見えません。ですから、まちハイカーらしく、まずこの新しいビルの全景を見ようと、中央通りを渡らないまま万世橋方面へ足を向けます。なかなか高いビルですが、手前に低層階があるので、以前より圧迫感を感じません。万世橋交差点まで進むと、はす向かいの万世橋の橋詰めに広場ができていて、区民会館のその向こうも何だかぽっかりひらけているようです。こんな都心に公園でもできたのかなとちょっと驚きつつ、交差点を二度渡り、区民会館の前を通り、何となくそのまま広場の前まで進んでいきます。ひらけた空の下、木漏れ日が落ちるデッキ風の広場、植えられた樹木の小枝の向こうに見えるのは。思わず足早に広場を突っ切ると、伏せた半円を横に幾つも並べた形の高架橋、レトロ感たっぷりの長く重厚なれんが造りの建物、旧万世橋駅、今のマーチエキュートの全景を正面から眺めることができるではないですか。

同じ明治の古い駅舎では新橋が有名ですが、ここまで状態がよく全景を見られるのは、ここをおいてほかにはありません。左右を見れば万世橋から昌平橋までの川沿いをずっと歩ける歩道があって、それだけでもぜいたくなのに、川岸には桟橋もできていて、ここから船も出るらしい。大阪のキャナルテラス堀江に負けない水辺の名所が東京にもできたな。いえ、川を挟んだ両岸のどこからでも楽しめることも、誰でも自由に行き来ができて誰もが等しく楽しめるという意味でも、神田のほうが断然上だろうなどと、よそ者のまちハイカーは何だか誇らしくも思うのです。

地元の方に伺いたい。戦後、私たちは個人の利益を追求して、まちには建物ばかりが増えてしまいました。文化や緑をおざなりにしても個人の幸せを追求してきました。そのことを責められる人はいないと思います。再開発という言葉が嫌われるのは、そこには少なくない苦い後悔の思いがあるからではないしょうか。現代の再開発は戦後やバブル期の再開発とは違い、都会に緑を戻し、地元や新たな住民の方々の憩いやもしもの備えを大切にしながら、利益も取っていこう、そういう計画の立て方に見直されています。そして、本計画には、千代田区さんの地元の宝や地元の皆さんの日々の生活にも寄り添おうとする思いが、区域内の平地の広場の多さに表れていると感じます。これだけの平地が

あれば、川風に吹かれながら日々の散歩や、皆さんで集まるラジオ体操の場所としても活用できるでしょうし、お祭りで川を横目に、いなせなはっぴでおみこしを担いだり、浴衣で楽しむ盆踊りも川岸であればどれほどの風情があることでしょう。江戸の祭り、明治のれんが、平成の建造物、時の流れが一堂に会するなんて、これほどの時代を感じられるぜいたくがこの東京でほかにありますでしょうか

最後に、江戸の頃、神田は何度も火災に見舞われて、その度に神田っ子は、以前よりもよいまちへ、 よいまちへと発展させてこられました。私が好きな神田っ子は、新しもの好きで、変化を恐れず未来 を目指すのが信条だったと思います。皆様には、これからの都会の在り方、夢のある未来の姿をお示 しいただけることを願って、本計画を進めていただけることを楽しみにしまして、私の公述を終わら せていただきたいと思います。ご清聴ありがとうございました。

【議長】

はい。ありがとうございました。

(公述人4 退室)

【議長】

議事の都合により、一旦休息をさせていただきます。再開は18時55分頃を予定しております。 よろしくお願いいたします。

> (午後6時43分休憩 午後6時55分再開) (公述人5 入室)

【議長】

それでは、時間となりましたので、公聴会を再開させていただきます。

それでは、氏名もしくは本案件に関する利害関係を述べていただいた後、公述をお願いいたします。 よろしくお願いいたします。

【公述人5】

はい。では、よろしいですか。外神田六丁目に50年住んでおります●●●●と申します。

最初に、公聴会について意見を述べます。区は公聴会で出された疑問や意見を、公正、中立な立場で受け止めてください。公聴会をやったという事実をアリバイづくりにして、都市計画法17条都市計画審議会へと拙速に進めないでください。

ちなみに1月27日、28日の説明会では、発言された方々の9割が現計画への疑問や反対を述べられました。区は反対意見を無視して計画を進めないでください。大方の区民、地権者、利害関係者等の声に耳を傾け、将来の秋葉原のまちの姿がどのようであれば望ましいか、まちづくり、地区計画の専門家等も加わっていただき、再度じっくり賛否を問わず話合いの場を広く周知して、丁寧に対応してください。このまま計画を強行すると、区のまちづくり政策への不信感が増します。

2点目は、情報開示が極めて不十分です。3本の区道廃止による公益性はあるのでしょうか。区道を建物の床に換えるという区初めての異例な計画にもかかわらず、開発準備組合のガードが固く、全く情報開示がされません。区道がどのように評価され、権利変換されるのか、皆目分かりません。

また、コロナ以前に示された事業計画案では、総事業費は854億円と示されました。しかし、その間、3年の間では、地球規模の異常気象がますます進み、ロシアのウクライナ侵略も見通しが立たず、円安、建設資材高騰、人手不足、日本全体で人口は毎年年間約60万人強が減少するという事態

を招いています。この令和3年に示された計画案の見直しが必要です。

事業費内訳を見ると、工事費は600億円となっていますが、現在、建設費はコロナ前の約1.3倍から1.5倍になっているとのことです。完成は8年から10年先とはっきりしませんが、建設費は上昇したまま、下がる要因は見当たりません。現在、開示されている事業費のうち、事務費を除く約800億円の1割が交付金として事業の際の収入になると伺いましたが、それはつまり私たちの税金ではありませんか。この再開発による公益性、区民の利益、恩恵は、80億円という金額に見合うものがあるのでしょうか。的確な情報提供があまりにも断片的で、開発が進んでから聞いていなかった、知らなかったということがないように、丁寧に知らせてこの開発の在り方を問うべきです。地区計画が決定してからは制限がかかり、地権者はほとんど後戻りできない事実を全地権者が理解しているのでしょうか。

3点目は、公共施設は区が単独で自ら責任を持って建設すべきです。この計画が実行されると、清掃事務所は170メートル高さの超高層ビルの5階と地下1階に入居すると示されています。仕事の性格上、休止はできないので、2回の引っ越しを強いられます。80名弱の清掃職員が日常業務をこなすためには、二、三年程度の建物の使用であっても、しっかりした造りが必要です。建設は親水広場に予定されているようですが、2回の引っ越しの手間も含め、費用は幾らでしょうか。不明です。新築の170メートルビルの5階と地下1階では、作業はやりにくく、私たちリサイクルに協力する区民も不便になります。かつて事故が起きた地下駐車場では、事故の危険性をなくす十分な確証は取れるのでしょうか。

10月24日に環境まちづくり特別委員会で、計画を早く進めたい方々と、見直し、反対を求める私たちが、参考人として意見を述べる機会がありました。その際、推進側の方からの意見として、公共施設は閉じますということであれば、ありがたいな、そういう感じもする程度なんです。というご発言がありました。にぎわいを創出する目的の建物への清掃事務所の入居は、推進派の方々にとっても違和感を持っていることが明らかになりました。

そこで提案いたします。東京都から借りている神田川沿いの清掃事務所の底地と、現在駐車場になっている都有地を購入することで、区単独の清掃事務所とその清掃事務所の移転した跡地へ、つまり 玉突きで移転すれば、葬儀場、万世会館の建設が可能になります。仕事を休止することなく、1回の 引っ越しで、将来も区の施設として安定的に使用できます。

葬儀場については、仕事上、葬儀事業者の車を含めて6台の駐車場が要求水準として出されていましたが、法で定められた身障者用1台を除くと、あと1台のスペースしか取れていません。葬儀に見える親族に対しては、170メートルビルの地下2階に予定されている駐車場から、国道に設置予定の陸橋を渡ってくればという説明です。車でないと来られない、心身に不具合のある方や乳幼児連れの親族にとって、あまりにも思いやりを欠いた、弱者に冷たい区の対応ではないでしょうか。

用地取得のための区の財政調整基金、建設のための社会資本等整備基金については、どちらも約400億円弱残高があり、ここから捻出できると思います。ところが、区はなぜか当初から再開発ありきで、今まで東京都に対して都有地の譲渡交渉を一切行っていない事実が分かりました。これは区民に寄り添う次世代へも配慮したまちづくり行政とは言えません。一刻も早く、多くの区民が求めている清掃事務所と万世の葬儀場を区のものとして建設するべく、動いてください。

4点目はビル風、突風についてです。ビル風は周辺建物の高さにも左右され、計測は複雑であると言われています。建物が高ければ高いほどビル風は強くなると専門家は指摘しています。強風を緩和する対策としては、樹木を植えるとか建物の下部をルーフ状にするなど、あまり有効な手段が見当たりません。淡路町ワテラスは160メートル高さですが、前に低い建物があり、樹木もあり、緩和策が取られていてもかなりの風が吹くと聞いています。

神田市場の跡地の開発で建設されたビル群のそばを歩いていたときに、私が持っていた書類が一瞬 手を離したときに吹き飛ばされ、慌てて車道に飛び出して追いかけました。車がいなかったので事な きを得ましたが、かなりの風の日には、高齢者は柵につかまって歩くと伺いました。おちょこになった折れた傘が多数捨てられていたとの話も耳にしました。もちろん環境アセスはクリアしています。サクラテラスの突風の話もよく耳にします。外一の170メートル高さは危険です。そして、国道を挟んだ向かい側には、出張所、区民館があり、高齢者も来ますし、区民館に設置されている学童保育へは、大きなランドセルを背負った低学年の児童も来ます。僅か2メートルのセットバックで170メートル高さの超高層ビルは危険です。建設をやめるべきではありませんか。

5点目は、組合設立時には地権者数、地積共に3分の2以上の同意が必要です。しかし、いまだにクリアしていません。区は区道や公共施設を持つ地権者です。それを入れれば3分の2をクリアできると考えているのでしょうか。区のものは区民全員のものです。行政が勝手に判断することは許されません。まちづくりではなく、まち壊しになるのではないかと危惧されます。無理のある再開発は、賛成者、反対者、どちらにとっても不幸な結果を招くのではありませんか。樋口区長が提唱する安心・安全でウォーカブルなまちづくりという方針にも反するものではありませんか。前時代的な手法はそろそろおやめいただきたいと思います。一旦白紙に戻して、少なくとも8割、9割の賛成が得られる計画を策定しない限り、私はこの外神田一丁目南部地域の再開発に明確に反対いたします。

以上です。ありがとうございました。

【議長】

ありがとうございました。

次の方の支度をいたしますので、少々お待ちをいただきます。

(公述人5 退室) (公述人6 入室)

【議長】

それでは、氏名もしくは本案件に関する利害関係を述べていただいた後、公述をお願いいたします。

【公述人6】

はい。ありがとうございます。●●●と申します。すぐ隣の地区である神田須田町の法律事務所で 弁護士として10年以上働いています。

本日は、大切な公聴会の場で公述の機会をいただき、誠にありがとうございます。

私は、今、区が進めようとしているまちづくり案、地区計画案には、三つの大きな問題があると考えますので、反対の立場から意見を述べます。三つの大きな問題、一つ目は秋葉原らしさが失われる問題、二つ目は公共施設が民間と共有の建物に入る問題、三つ目は住民主体ではなく行政主体のまちづくりとなっている問題です。

まず、秋葉原らしさが失われる問題についてお話しします。区の計画では、川沿いにホテル、線路沿いに170メートルの超高層ビルを建てることになっています。超高層化すれば床面積は大幅に増えますが、その代わりに今ある道路に面した店の多くは営業を続けることはできなくなります。多くの路面店があり、市場、バザールのような個性と活気があることが秋葉原らしさであり、秋葉原の魅力ではないでしょうか。残念ながら区の計画は、イノベーションではなく全てを一度壊すということですから、この秋葉原らしさがなくなってしまいます。区の計画は、ホテルと高層オフィスというステレオタイプのものであり、一言で言えば超高層の箱物計画です。これでは将来性がありません。秋葉原のよさであるソフト、コンテンツ、アイデア、そういったものを生かす計画になっていないからです。

皆さんは、徳島マチ☆アソビというまちづくりのイベントをご存じでしょうか。徳島で行われてい

る複合エンターテインメントで、アニメとのコラボや人気声優が一堂に会するなど、様々なイベントや展示が次々と行われています。先日、秋葉原に拠点を置く、私よりも年齢の若い経営者の方たちとお話しする機会がありました。秋葉原らしさを生かすまちづくりのヒントとして、この徳島マチ☆アソビのことを教えてもらいました。しかし、この若い経営者の彼らは、今区が進めている地区計画案を知らなかったのです。これまで関わってきたこともないというふうに話していました。

秋葉原は世界のアキバとして注目されています。箱物として超高層ビルやホテルを造るのではなく、 イノベーションも選択肢に入れて、若い世代の知恵とアイデアも一緒に生かして、共にまちづくりを 考えることが必要だと思いますが、いかがでしょうか。

二つ目は公共施設が民間と共有の建物に入る問題です。この地区には、清掃事務所と万世会館の葬祭場という公共施設があります。公共施設が民間と同じ建物に入ると、たとえ公共施設であっても、区は単独で大規模修繕や改修の意思決定ができなくなります。これは大変大きな問題です。万世会館の葬祭場は川沿いでホテルと1棟の建物とする計画になっています。外からお客さんを呼び込む、観光の拠点とするホテルと、地域の住民がしめやかに亡くなった人々をしのび送り出す葬祭場を、同じ1棟の建物に入れることには大変違和感があります。ホテルと葬祭場を1棟の建物に入れる計画には、相互にマイナスの効果しかありません。

そもそも公共施設の建て替え費用、再開発で賄おうとする前提に無理があるのです。区は、公共施設の個別建て替えができないとしていますが、コンサルタント1社にしか意見を聞いていないことが先日の説明会で分かりました。都の土地を購入するか借りれば、再開発に頼らないで公共施設の建て替えは可能です。区は再開発に組み込むという結論ありきではなく、複数の専門家に個別建て替え案の立案をしてもらい、区民と一緒に比較検討すべきです。その際にはこの場所に公営の葬祭場を続けるかについても区民に意見を広く聞くべきだと思います。葬祭場を維持するのではなく、区内にお住まいの方がお亡くなりになった場合に葬儀費用の一部を助成するなどの方法も考えられます。そのようなことも含めて、再開発ありきではなく、広く区民の意見を聞いてはどうでしょうか。

費用面でも精査する必要があります。今の地区計画案はコロナ禍前の計画のままで、オフィス需要の低下、建築費高騰などのマイナス要因を考慮しておらず、見通しが甘く、採算に大きな不安があります。建物の建設費からその後の維持管理、修繕費用までを含めた費用を建築物のライフサイクルコストといいます。建築物のライフサイクルコストを調べると、建設費自体は氷山の一角でしかなく、その後の修繕費、運用費等が圧倒的な割合を占めています。氷山の一角である最初の建設費だけを見て公共施設の在り方を決めてはならないのです。区はこの再開発の事業費、854億円としていますが、その算定のための根拠資料は示されず、事業費を賄う収入の内訳も示されていません。そして、先ほどお話しした建築物のライフサイクルコストに関しては、情報が全く開示されていません。

区の公有財産白書74ページでは、公有財産の将来推計について、改修周期40年のパターンと、築後30年で大規模修繕を実施した場合、改修周期60年とするパターンが示されています。いずれのパターンでも、共有建物に公共施設が入れば、区が単独で改修や大規模修繕を決められなくなります。区は現時点で双方のパターンを想定した費用推計を出すべきですが、これらの数字は示されていません。これでは公共施設の維持管理費用がどのようになるのかが分からず、区民が判断する材料がありません。このように、公共施設を民間との共有建物に入れる計画には、今後の修繕などで区が単独で意思決定できなくなるという問題があり、さらには維持管理費用が増えるリスクがあります。この問題だけでも区のまちづくり案、地区計画案には反対せざるを得ません。

さらに、区道を廃止して宅地化し、新たに建てる超高層ビルの床に換えるという点でも問題があります。区は、区道の廃止によって清掃事務所と葬祭場を現状面積同等以上で確保するための原資にすることが公益だと考えているようですが、そもそも個別の建て替えが可能であれば全く必要性がないことになります。区道の廃止に関して公益性、必要性がなく、区の計画は国土交通省の大街区ガイドラインに適合していません。

トルコで大地震があり、東京でも首都直下型地震が心配されています。再開発を進めることは災害対策になり、公益性があるという意見もあります。しかし再開発だけに頼る災害対策は危険です。高層化すれば、その分、利用者、居住者が増えることによって、災害時のリスクが増加をします。東京都は昨年5月、首都直下型地震等による東京の被害想定の見直しを行いました。そこで新たに、超高層ビルではエレベーターなどの生活インフラ復旧に時間がかかることが指摘をされています。再開発すれば災害対策できると安易に考えることはできないのです。

三つ目は、住民主体ではなく行政主体のまちづくりになっている問題です。まず驚いたことは、区の説明会で、宅地を有する区は地権者として第一種市街地再開発事業の組合設立に同意すると明言したことです。第一種市街地再開発事業では、地権者の3分の2以上の同意があれば、地区内の地権者はたとえ反対の意向であっても土地建物の所有権を失い、建物は取り壊されます。だからこそ地権者としての千代田区の判断は慎重であるべきです。まだ都市計画法16条1項の今日の公聴会が行われる前であり、都市計画審議会で地区計画案の審議もされていないその段階で、その後に想定される組合設立に同意すると明言するのは、あまりにも前のめり過ぎる姿勢ではないかと強く危惧しています。

区は昨年11月に地区計画見直し方針を策定しました。この53ページにすばらしいことが書いてあります。本章では、地区計画の策定または見直しをするための進め方として、五つのステップを示しますと、その地区計画見直しの方針には書かれています。五つのステップとは、ステップ1、議論の場の立ち上げ。ステップ2、問題点、課題の整理。ステップ3、将来像の共有。ステップ4、内容の検討。ステップ5、意見集約です。その後に都市計画法の法定手続を行うとしています。

余談になりますが、都市計画法の法定手続に、今日行われている16条1項の公聴会が抜けておりますので、それを書き加えていただけると、さらにすばらしいと思います。

さて、この外神田一丁目南部地区のまちづくりのこれまでの経緯を見ると、ステップ3の将来像の 共有ができていません。これは区が、再開発準備組合という、再開発に賛成する人が集まるグループ の声だけに耳を傾け、進めてきたからです。行政は再開発に賛成で前のめりになるのではなく、中立、 公正な立場から、その地域で暮らす人、働く人の多様な意見を引き出し、それを集約していくこと、 支えていく役割に徹すべきだと考えます。まちづくりにおいて行政の役割が重要なことは言うまでも ありません。

私の父は、もう定年退職しましたが、地方公務員として長年建築行政に関わってきました。その後ろ姿を見ても、行政がまちづくりに関わる大切さを感じています。この公聴会が行われることで、賛成、反対の立場から、問題点、課題が明確に整理されます。実質的に見ると、今私たちはステップ2、問題点、課題の整理というところにいるのです。区役所の皆さん、どうか賛成、反対の立場を問わず、将来像が共有でき、内容の検討、意見集約ができるよう、公正、中立な立場から住民主体のまちづくりを進めていただけないでしょうか。特に、反対意見が多い中で、このまま都市計画法17条の手続に進まないようにお願いいたします。

今、区が進める地区計画案の決定権は樋口区長にあります。樋口区長にもお願いです。ぜひこの地域に足を運び、賛成、反対の立場を問わず、地域で働く人、暮らす人と膝を突き合わせて話し合ってください。樋口区長が就任してからそのような話合いの機会がないのは大変残念です。既定路線だからと大きな再開発を急いで進めるのではなく、立ち止まる小さな勇気を持って、じっくりと地域の人の話にご自身で耳を傾け、住民主体のまちづくりが(ベルの音あり)できるように力を尽くしてください。

最後に、都市計画審議会の委員の皆様にもお願いです。この再開発は実質的にはまだステップ2の問題点、課題の整理ができた段階です。住民参加の、住民主体のまちづくりにチャンスを下さい。地区計画策定を急がず、住民主体のまちづくりを行う機会を、そのチャンスをもらえますように、心からお願いいたします。

以上で、区のまちづくり案、地区計画案に反対の立場からの私の公述を終わります。ご清聴ありが

とうございます。

【議長】

はい。ありがとうございました。 次の方の支度をいたしますので、少々お待ち願います。

> (公述人 6 退室) (公述人 7 入室)

【公述人7】

どうも、すみません。遅くなりまして。かけさせていただきます。

【議長】

おかけください。

【公述人7】

千代田区で……

【議長】

それでは、氏名もしくは本案件に関する利害関係を述べていただいた後、公述をお願いいたします。

【公述人7】

はい。分かりました。

氏名は●●●●と申します。この区との関わり合いというのは、地権者であり、また借地権者であり、あと建物の所有者であります。

それで、まず、先ほど公聴人の、じゃない、公聴人じゃない、ごめんなさい、公述人の方から大分、 私、反対派でございます。最初に申し上げます。反対派として、この間の説明会で随分乱暴な声を出 してというようなご批判がございました。私、確かに、私のことを言っているかどうかは分かりませ ん。確かに反対派の方のほうが人数が多くて、質問等をしましたけども、その中で、事実に即してい ないことだとか、ロジカルではないことは一つも言っていません。ただ、事務局のほうが、どういう 理由なのか分かりませんが、残念ながら、正しいというか、正式な説明をいただけなかったというこ とがあって、そういうことがあったんだと思います。しかしながら、来場いただいた方々、しかも、 意見が異なる方々がご不快になることは大変申し訳なかったと思います。

さて、さっき申し上げましたように――ちょっとマスクを外していいですか。

この再開発については、極めて反対です。なぜなら、まず最初にある話が、初めに大きなビルの建設ありきから始まっているんですよ。これは何で。全く分かりません。いいまちをつくろうよというなら話は分かります。最初にビルを造りましょうよという話。何かここに関係あるんですか、区の当局とね。そこら辺がないとは思いますけども、あまりにも最初にそういうようなものが来る。つまり、まちづくりに必要なハードと、建物をハードとすれば、内容はソフトですよね。ソフトについて、ほとんど触れていないじゃないですか。触れていますか。私、見ていませんよ、何か知らないけど。真ん中に道路やって、3階までがあれで、上のほうがマンションでとか。そこの1階、2階、3階はどういう商品にするんですか。どういうお店にするんですか。そういう話も1個もない。何でだろう。そっちから入ってこないと、本当のまちづくりってできないんじゃないかなと思う。と、私は思います。

それから、もう一つ、これから、今日、私はそんなにたくさん用意していないんですが、というのは、去年の10月の説明会で、いろいろお話し申し上げて、聞いていらっしゃらなかったかもしれないけど、重複しますので、申し上げませんけども、まず、高層ビルというのは、秋葉原を南北に分断しちゃいます。南北に分断しちゃう。それと、総武線の北側にいる方は、この計画を先ほど来の皆さんの公述人の方の話と重複するかもしれません。それはご容赦ください。南北に分断しちゃいます。それから、そうなると、秋葉原というまちが小さくなります。これはどうしても壁ができたようなもんですから。それは、秋葉原というまちにとって、いいかどうか、私は非常に疑問に思っております。私は、この高い建物を、170メーターの高い建物で、3階まで何を置くか知らないけど、商店にして、それから、オフィスで、オフィスそのものも、実は、オフィスの家賃が今どうなっているかとかというものは、もうつい最近もある大手のゼネコンの不動産部の人間と話していったら、確実に下がっていると。上がることもあるんだろうと思うんですけども、これについては、また後で申し上げます。

私が大切にしたいなと思うのは、秋葉原独自のまちのたたずまいというものを大事にしていきたいなと。これがビルができると、一遍でなくなります。私たち――私はですよ、渋谷や新宿、銀座などのカーボンコピーのまちは不要だと思っています。そこで競争する必要はないじゃないですか、何も。後で話されるある私どもの反対派の方がいろいろ作文があって、その中の一つに、非常にいい文章だなと思った、いい文章というか、いいパラグラフだと思ったのは、「整然とした路地のよさ」というのが書いてあったんですよ。別に、高層建物を建てなくても、そのまちまちの中に、お店がぽんぽんとあると。お客様はそこを回遊して歩くと。しかしながら、これはある人から言われたんですけども、そういう中でも、繁盛店とそうじゃないのが出てくる。あるいは、ブランドが高いというんですかね。だから、繁盛店とかブランドが高いところが集中しちゃ駄目だよと。これは、ある程度、とんとんとあったほうが、お客様、来街者は回遊して歩くと。回遊すると、そこで落としていくんだ。落としていくと言っちゃいけないのかな。消費、金額は増大していくと。だから、あまり一つのエリアの中で凝縮してあっちゃいけない。

同じことを申し上げますが、やはりどういうまちがいいかというと、回遊性の高いまち、その中で、 冒頭に賛成派の方がおっしゃったように、必ずしも今は残念ながら秋葉原というのが電気店、電気街 とは限りません。もうほかのものがいろいろあります。あっていいじゃないですか。それの深掘りし たものがこっちにもある、別の深掘りしたお店がこっちにもある。こっちのほうにもあるというとこ ろで、回って歩いていただくと。そういうまちでもいいんじゃないかと思います。

一つ、今、いいことは、昔、困っていたのは、食べ物屋さんがなかったんですよ。なぜないか。もう電気屋さんがみんな取っちゃった、場所を。電気が売れていたから。だんだん売れなくなってくると、違うものが出てくると。そういうものでございまして。だから、一つの業種に行くことじゃなくて、いろんな業種があって、その中のコンセプトが一つ、この前、ある方がおっしゃっていたけど、非常にいいことをおっしゃっていた。機械だとか、理科系だとか、それは、あるいは、またアニメだとか、そういうものに特化したようなお店がぽん、ぽん、ぽん、ぽんとあるというようなまちのほうがよろしいんじゃないかと。そういうことをおっしゃったんで、僕はそれはそうだなと思っております。

それで、ちょっと最後に言いますが、最後というか、この項目についての最後でいうと、今、面白いなと思うのは、皆さんも、私もほとんど行ったことありません。皆さんもほとんど行ったことないでしょう。やっぱり参考になるのは、あるいは、原宿の竹下通りかなと思っています。行ったことないね、課長。だから、分からないと思うけども、あそこもご存じのように、若い人たちが行って、だから、先ほど言った「整然とした路地のよさ」と同じで、ぼんと入って、次のお店へぼんと入って、ぼんと入って、買えばいいし、買わなくても、そこで、何ですか、何か食べて帰ると。そういうまちでもいいじゃないですか。別に何も池袋や新宿や渋谷と競争する必要は全くないと僕は思いますよ。

あとは、大変、次の課題に行きますけども、透明な情報公開が全くなされていない。これはあまりにもひど過ぎると。いろいろなことが私権制限、プライバシーの侵害とかになりますから、私権制限、事業計画決定後にと言って、そんな馬鹿な話ないです。私も、ずっと今も会社を経営していますけども、要するに、投資金額に対して、どのぐらいのリターンがどのぐらいのタームで戻ってくるか。利益率がどうかというのは、非常に重要――あ、5分前ですね。ごめんなさい。ということで、これは、ぜひやってもらいたい。これは別に法に触れるわけでもありません。ご存じのように、三島市だとか中央区は、全てオープンにしています。何ゆえ、法に触れるわけでもないのに、オープンにしない。何か後ろめたいことがあるのではないかと、そういうふうに考えております。

そういうことで、もう一つ、最後に、この紙にあるんですけども、お時間がないようですけども、いろいろな委員会に事業計画案をつくってくださるじゃないですか。こういう紙です。紙はこういう紙ですけど、大変結構なことなんですが、これが最初できたのが2019年。4年前の、ちょっと月は分かりません。それで、配られたのは2021年の7月。これはないでしょう。これ、収支計算書ですよ。このあれの、このエリアの皆さんの。せめて、半年に一遍ぐらい修正して、それだってあるじゃないですか、建築の関係で物すごいコロナのことで、あるいは、先ほど申し上げたように、原材料費が上がる、建築費が上がる、家賃は下がる、それから、働く労働者、建築に携わる人たちの休みも増える。だから、期間が増えると。だから、修正しなきゃいけない。それ、修正はちゃんとした理論が通っていれば、それは皆さん納得すると思いますよ。半年前に出したのからこうなりましたけど、こうは行きませんでしたとか、こういうふうに上方修正させていただきますとか、そういうことは納得すると思う。

そんなことで、いろいろありました。最後に、あと1分ぐらいあるんじゃないかと思うんだけども、私も、ほとんど生まれたのはこの花房町、花房町って分からないでしょう。万世橋の角。今の●●● ●のところ。あそこの2階ですよ。この川もよく見ています。汚かった。メタンガスがぷくぷく浮いているし、犬や猫の死骸が浮いていた。それもここまできれいになった。確かにきれいになった、昔より。ね、課長。だけど、今、あそこで船に乗っかって、回遊したいと思うかと。思いません。まだまだ汚いです。まず、水をきれいにする。きれいにすることは、僕は賛成ですよ。ただ、あれは、上から流れてきていませんからね。なかなか難しいんだと思います。それのあれでやったんですけど、そういうのはできるといいなと思います。

それと、最後、ごめんなさい、本当に最後ですが、秋葉原というのは、一番古いのは、もっと前にはいろんなお店があったんですけど、電気街といいますが、最初は、●●●さんというのは卸で、それは大正の一番最後の年ですよ。うちの父がつくったのは昭和20年ですから、もう本当に新参者ですけどね。だけど、それこそ、●●●●●さんだとか、●●●●●さんとか、今はない、それから、●●●●さんとか、あそこは親戚なんですけども、とか、もう●●さんもそうですよね、もちろん。(ベルの音あり)時間。1分。そこは皆さん協力して何かやろうなんて考えていないですよ。相手をたたきのめそうとか、ずるい手を使おうとも思わない。切磋琢磨していた。少しでもお客様に支持される店をつくろうと思っていた。そこら辺を、自己責任、自助努力じゃないと、先ほど冒頭のお話にあったように、もう建物が古くなったから、何とかしてくれ。それは、私、そんなの初めて聞きますよ。そんなのは自分たちがやるべきもんでしょう。自分の資産なんだもん。違いますかね。それを区民の税金で使うんですか。その辺がおかしいと思います。私の考えているのは、いつも、これは全部、自助努力、自己責任だと思っていますよ。(ベルの音あり)

はい、どうも失礼いたしました。

【議長】

はい。ありがとうございました。 それでは、次の方の支度をいたしますので、少々お待ち願います。

【公述人7】

どうもすみません。

(公述人7 退室) (公述人8 入室)

【公述人8】

よろしくお願いします。

【議長】

はい。それでは……

【公述人8】

ちょっとタイマーを……

【議長】

はい。氏名もしくは本案件に関する利害関係を述べていただいた後、公述をお願いいたします。

【公述人8】

じゃあ、これを取らせていただきます。

よろしくお願いします。

外神田一丁目の●●●●と申します。住民で、ここで生まれ育った者でございます。

ちょっと眼鏡をかけさせてもらいます。

現在、提案されている再開発案に賛成できない立場から考えを述べます。私は、再開発は全て反対という考えではありません。まちづくりの手法として、選択肢の一つと考えています。しかし、今回の提案は、多くの問題があるため、このままでは賛成できません。引き続き、よく話し合い、意見や知恵を出し合って、もっとよいまちづくりのデザインを練っていくべきと考えます。まちづくりは、地域の人たちが力を合わせて行わなければうまくいきません。地域の気持ちがまとまらないのに推進すれば、スムーズな計画が進まないと考えます。

まず、計画の要点である建物容積率の制限緩和等について申し上げます。

既に千代田区では、大手町と丸の内に大規模な容積緩和を行いました。これによって、まちがぴかぴかになりました。しかし、震災時には、容積拡大に見合って、避難民の想定規模は何倍にもなってしまいました。本計画の外神田地区には、北側へ行く避難民が通過しなければなりません。これだけでも千代田区は大変危険なまちに改造されてしまいました。今回は、それを外濠の外まで拡大しようとするものです。さらに危ないまちにしてしまうものと心配しております。

ここでは、600%、800%の容積率上限が千代田区都市計画で定められています。これまで、 先輩たちが守ってきた大切なまちづくりのルールです。このルールを守って建物を造り、町並みをつ くってきたわけです。これを2倍にも、3倍にも拡大することは、地域全体のまちづくりの在り方の 変更となります。万世橋地区、千代田区の全体が十分に話し合い、これでいいのか考える必要があり ます。

ところが、実際は、まだ知らない人がいるという段階です。今回は、万世橋地区の中で、外一南部の一部に限っての緩和です。千代田区は、ここだけ特別と言っていますが、周囲は、これを聞けば納得しないと思います。土地利用の制限において、地区内に極端な不公平が生じるからです。都市計画

審議会と議会には、都心部にどのぐらいの建物容積を置くべきか。まず、真剣に議論をしてもらいたいです。床がどのくらい足りないのか、余っているのか、道路や災害時の避難や救護体制は大丈夫か。 千代田区全体のあるべき床の規模を見定めて、これから増やすのか、増やすのならどのぐらいか、見定める作業が必要です。衛星のデータやAI技術を利用して、人流の増加が可能か否かを計算すればよいと思います。

日本は地震国で、東京は過密都市です。危険なまちにしないように、都市計画による建物ボリュームのコントロールが大切です。増やそうとする容積ボリュームが決まったら、それから、そのボリュームを公平に分配するという順序です。全体のデザインが先であって、今回示された案のような個別の規制緩和はその後に考えることです。また、容積が2倍、3倍取れるとなりますと、これをもくろんで、地上げがこの周辺に入ることになるでしょう。バブル期の地上げとは違い、全体を上げる必要はなく、3分の2を買収すれば、残りは強制的に組合員に入れることができます。

次に、全地権者が組合をつくって、土地を共有することの問題を述べます。

不動産を共有で所有することは、単独所有に比べると、デメリットが大きいものです。このことが、 千代田区、国、都を含む全地権者に十分に理解されていません。もっと真剣に情報を集めて、熟慮す べきです。後に戻せないからです。よく自分は地権者ではないので、関係ないという人がいます。し かし、千代田区と東京都と日本国の土地が対象地区に入っています。みんな地権者ですので、自分の 財産として考えてください。今、全国的に民間活力導入との触れ込みで、公共財産を民間開発に投入 することが流行しています。しかし、長期的なことを考えると、誠に危ないことです。よそがやって いても、千代田区が流されなければならない理由はありません。千代田は千代田の考えで、どうする かを決めればよいことです。

次に、区道の宅地化、敷地参入について述べます。

道路を廃止して宅地化し、ビルの敷地面積に入れる計画です。これは、道路面積がマイナスになり、建物、延べ床面積がその12.5倍分プラスになることを意味します。その分、道路と建物床との面積バランスは、建物床側に傾き、崩れます。ビルの中の元区道の位置に通路ができるから問題ないと、千代田区は言っております。しかし、この廊下には、車は通れない。自転車も降りて、押すことになるでしょう。子どもが遊んだり、中高生がたまることもできなくなります。区道とは違う、やはりただの廊下です。もちろん、再開発によって、道路を再建する、再編することはあり得る考えです。しかし、そもそも都心部において、道路の面積の総量を減らすべきではありません。廃道するならば、ほかに相当する面積を道路として付け替えるべきです。今まで、都心部では、道路を増やす努力をしてきました。都市計画道路として定めてあるが、買収できない土地が区内にたくさんあります。そこでは、撤去可能な建物しか建てられません。予算がつかないために、半世紀も土地利用の制限を我慢しています。そうまでして、道路の拡大を目指しているわけです。しかし、この案は逆行しています。これは前例となって、よそにも波及します。区内の道路は、あちこちでトンネルのようになってしまいます。また、一度、再開発に入れてしまったら、将来、もう区は、この道を買い戻すことができません。

千代田区が挙げているこの再開発の理由について、検討しました。

まず、区は、川に開かれたまちづくりを挙げています。しかし、再開発をしなくても、区のお金で船着場を造ることはできます。川に面して歩けるデッキを造ることも、再開発をしなくてもできます。船着場やデッキの整備費用くらいは、千代田区で出せばよいはずです。そのほうが権利が単純で、よほどよいです。組合で造れば、共有となり、区の自由になりません。

清掃事務所の建て替えについてです。清掃は都から移管された仕事ですので、今の建物は、東京都からただで借りているとのことです。返しては損をします。費用を区が出して、改修させてもらえれば、まだ使えるというのが私の意見です。大体、再開発でよくなるかというと、疑問です。ごみ収集車が高層ビルの地下駐車場に入るというのですが、これでは、今よりも使いにくくなる感じがしてい

ます。

それと、葬祭会館を壊して、新ビルと合体しようとしています。個人的意見ですが、葬式の在り方が変わってきました。家族、身内の葬儀が増えています。今の規模でも足りるという気がします。そんなに古くもなっていないと個人的には思います。

容積緩和のもう一つ、ホテルの誘致ですが、これは都心部に十分増えました。もう足りていて、増 やさないほうがよいくらいと思います。

つまるところ、千代田区が再開発を進める理由としているものは、どれも当たってはおりません。 次に、事業採算について申し上げます。

これから、東京では、高額賃料の賃貸オフィス市場は供給過剰となるリスクがあります。 2023 年問題とも言われる大量供給が見込まれているからです。大規模なビル事業は、チャンスも大きいが、リスクも大きいものです。超大手の企業が手がけるならばよいでしょう。しかし、中小のものには、リスクが過大です。全ての組合員がそれを理解して、冒険だけれど、挑戦してみようと合意するならばよいかもしれません。しかし、ここはまだそうなっていません。区は、中小地権者にはリスクの内容、失敗例の情報など、マイナス情報を丁寧に紹介し、そのリスクを飲み込んで挑戦する決意があるのか、聞き取ってから進めるべきものと考えます。区民や地域を支えてきた人をリスクに向かわせる事業であるのに、最後に責任は取らない区が、これは区として進めますと誘導することは正しくないと考えます。

最後に申し上げます。秋葉原は歴史の上に独特の空気感が醸成されています。タワーとは違っているが、道路近接のよさ、歩道からぽんと建物に入れるよさ、階段で上がっていくとお店があるというようなよさもあります。細い区道が整然と網の目のようになっていて、その裏路地に面白いまちができている。それが魅力となり、訪れる人もあります。このよさを今の地区計画は消去してしまいます。最近流行のどこにでもある代わり映えのしないビルになります。今、まちを守っている人たちは、賃料が倍、3倍になるから、出ていくはずです。これでは、まちの面白さや人の心を癒やす力がなくなり、競争力は失われてしまいます。

言い足りないままに、もう一言。これはアリの一穴になります。問題が大きいまま地区計画をやってしまえば、後は燃え広がります。大げさに言うと、世の中の方向を決める重要な決断です。どうかよくよく話し合ってください。これをお願いして、終わります。

【議長】

はい。ありがとうございました。

次の方の支度をいたしますので、少々、お待ち願います。

(公述人8 退室) (公述人9 入室)

【議長】

どうぞ、おかけください。

はい。それでは、氏名もしくは本案件に関する利害関係を述べていただいた後、公述をお願いいた します。

【公述人9】

マスクを取らせていただきます。

私は、借家人の●●●●でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

公述の趣旨について。私は、秋葉原でエンターテインメント、飲食、カフェ、ホテル等、4施設を

運営、そのうちの2施設が今回の再開発エリア内にあり、加えて、秋葉原の未来を考える会世話人メンバーでもあります。現在、73歳の高齢者ですが、先祖代々、100年以上、千代田区をこよなく愛し、かつ、感謝し、商売をさせていただいている一人として、本日、公述させていただきます。

まずは、公述の機会に感謝申し上げ、いただきましたお時間の中で、8割ほどを開発の中身に関しての反対意見といたし、残りは、自らの人生に絡めて、一歩引いた視点から本計画に関する考えを述べさせていただきます。

当初は、自社の店舗が2店舗同時になくなるという商い上の危機感が出発点でございましたが、そして、現在もそれがないとは申せませんが、実は、それ以上に、この開発計画は都民、区民、住民、地権者、テナント、要は、全ての関係者とまちのためにならないという強い確信を持つに至ったからというのが正直な気持ちでございます。

コロナ前、弊社の施設は本当に外国からの観光客でにぎわい、世界へのゲームコンテンツの発信基地というよき秋葉原文化そのものでしたが、それが消滅します。発端は、今から2年少々前に突然、弊社のお客様から社員が「このお店、再開発でなくなっちゃうんだ」と言われたのが始まりです。その時点まで、我々は何も知らされておらず、心底驚きました。その後、区の関係者の方々から計画の資料を頂き、その際に、基本、再開発はテナントさん相手ではなく、あくまでも地権者さんが対象であり、制度上は、説明しなくても問題はございませんとのお話を受けました。今でも、上記の回答には、深い寂しさを感じております。

その後、本件に関し、猛勉強をし、再開発のコンサルや弁護士等の専門家の意見を聞き、本計画の中身を知るにつけ、大きな疑問にぶつかりました。その疑問とは、果たして、この計画は誰のための計画なのか、誰が得をし、誰が損をする計画なのかという素朴な疑問でございました。その結果、得をするのは、ごく一部の開発関連事業者の方々のみであり、地権者を筆頭に、多くの方々が長い長い年月を通じ、かなりの不利益及び難題を被ることになると確信するに至りました。

上記のとおり、発端は自社の施設がなくなるという危機感からの出発でしたが、進行過程で目的が大きく変化してまいりました。今回のなんと95名様もの公述申請者数に関しても、全意見の6割以上が反対意見でしたとの区からのお話があり、流れに変化がうかがえます。本日の賛成4名、反対6名様の公述人数の数も比例しております。仮に、今のままの再開発計画が行われた場合、すばらしいこのまちの特性は、没個性化へと完璧に変わってしまい、世界の秋葉原がどこにでもあるまちへとなり果てます。ちなみに、弊社は再開発後の店舗には、条件面でとても入居できません。この点は、他のテナント様の多くも同じお考えではないのかなと推測いたしてはおります。

再開発計画の具体的疑問について、疑問点その1、再開発に詳しい方々の意見を聞くと、まちの構成員として、テナントの果たす役割は非常に大きく、各行政機関の指導でも、地域住民はもとより、テナントの意見も大いに反映されるべきであるとの立場のようです。この点、初回の面談時の発言や書面、その後の事業協力会社及びコンサル会社から弊社への説明でも、開発は既に決定済みとの一方的な対応であり、本来あるべきはずの「共に理解を深めよう」という空気感は全くございませんでした。

疑問点その2、特に今回は、公共用地、公共事業も絡むため、より高いレベルでの情報共有が必要にもかかわらず、残念ながら、そのような進行ではありませんでした。公共事業においては、為政者側こそ謙虚に思慮し、自ら進んで関係者を巻き込んで話合いの度合いを深める行動をすべきと思慮いたします。

問題点その3、私は、店舗型サービス業を50年以上営んでまいった関係上、建築に関しては、セミプロと申せるかと存じます。そのような私から見て、今、この時期の巨大建物の建築は、まさに、自殺行為にしか見えません。一部の品薄な資材価格は倍以上の値上がりをしているものすらございます。今週初めの新聞や各種ニュースでも、行政の工事入札へ応じる建築業者が現れず、インフラ工事ができないという現場が全国に多数あるそうです。そのような異常な時期、まさに視界不良の暴風雨

の中でのエンジン全開はあまりにも合理性を欠く危険な行為と言わざるを得ません。

疑問点その4、さらに収益事業の源であるテナントの入居ニーズは、現時点でも極端に弱く、超一等地における再開発事業でさえも、マスコミ報道のような悲惨な状況下にある今、秋葉原地区では、それをはるかに上回る厳しい事態がほぼ確実に予測されます。また、今回の再開発の内容が、オフィス、店舗、ホテルというありふれた内容ということです。弱小ではありますが、弊社もホテルを30施設ほど営業しておりますが、例えば、世界一特色のある秋葉原にふさわしいエンターテインメントホテルを造り、世界中からファン層を取り込むなどの特色ある事業を行うならともかく、どこにでもあるようなホテルは、お客様にとっての魅力はなく、最後に憂き目を見るのは地権者、テナント、地域の皆様を筆頭する我々関係者かと存じます。今、再開発に求められるものは、見た目が立派なだけのありふれた高層ビルではなく、顧客の関心を引き、地域の関係者が我がまちを自慢でき、その結果、地域全体が潤う、そんな独自性にあふれる世界各地からも注目され、にぎわう血の通ったまちづくりであると考えます。

疑問点その5、さらに、一部の方々から最近の秋葉原の治安の悪さが指摘され、そのためにも再開発が必要との意見を聞く機会が増えてきましたが、実は、全く別次元の問題と思慮いたします。同じように、地震等に関しても同様と思われます。実は、風紀面において、秋葉原と同じ悩みを持つエリアは、都心に数多く存在し、これらの地域全てに再開発を持ち出しては、それこそ、とんでもない混乱を引き起こします。周知のとおり、再開発は、大きな私権の制限を伴う以上、あくまでも、地域全体が自然の脅威にさらされている洪水、液状化エリアや木造密集エリア等々、既存の法体系では解決不可能な際の切り札であるべきと思います。風紀の乱れは、再開発ではなく、既存警察力や環境衛生部門、地震は既にある各種耐震補強に関する補助金等で、速やかに解決を目指すべき課題であると考えます。

あと、5分少々でまとめさせていただきます。ここから、新たな視点でございます。ここまでは、 多くの皆様のご意見とも通じ、過去にも述べさせていただいた内容です。その上で、一度、頭の中を 真っ白にして、物事の本質に思いをはせてみました。

私は、自らに、悩んだときには、常に本質を追い求めろと言い続けてきました。今、過去を振り返って、実は、賛成派も反対派も気持ちは同じなのだと確信しました。ちなみに、どちらも、地域住民の分断など、一切望んではおりません。お互い正しい道を選びたいだけなのです。強いて言えば、部分最適と全体最適の優先順位及び比率の捉え方の違い程度でございましょうか。しかし、実は、その問題も、全体最適が満たされれば、大半の方々の部分最適も満たされるということであり、その反対、すなわち、部分最適のみを優先した場合、多くの方々の全体最適は失われてしまうということかと存じます。

一つ、一見関係ないかと思われる話をさせてください。 1996年、アメリカで人種問題差別をテーマにした「評決のとき」という映画が注目を浴びました。 10歳の黒人の少女が白人2名に筆舌に耐え難い暴行を受け、死の淵をさまよい、後日、父親が結果その白人を殺害した。その後の裁判の過程で、当時、白人を殺した黒人は理由のいかんを問わず、リンチか最高刑という風潮の中で、弁護士が陪審員に向け、最後に発した言葉が「その少女は白人でした」との一言。もちろん被害者の少女は黒人であり、それは陪審員全員が百も承知しているのですが、もし少女が白人でも、自分の判断は同じかと全員が白人の陪審員は凍りつき、それが人種差別崩壊の一助になり、父親は釈放という、あくまで映画ではありますが、胸を打つ、考えさせられる内容で、話題となりました。

実は、今回の本質は、賛成派も反対派も目的は同じ。すなわち、自分も、他人も全員が幸せになりたい。この部分最適と全体最適が満たされる再開発であれば、誰も反対する人はいません。今こそ、お互いが相手の立場に立ち、それをもっと慎重に、もっと緻密に再検討し、少しでも多くの皆様が心底賛成できる計画をつくり直す時期かと思います。次の世代に大きな負の遺産を残すことを願う関係者は一人もおりませんので、10年前、いえ、3年前の日本と今の日本では構造が劇的に変わってお

ります。その当時のままの古い航海図で、しかも暴風雨が吹き荒れる今、推測で航海に乗り出しては、 座礁はほぼ確実であるかと存じます。現在の賛成、反対両派が、今こそ、心を一つにして、まずは、 胸襟を開き、一つ一つ話し合うべきと思います。賃料という期待収入は激減、反対にコストは3割、 物によっては倍増という中、一呼吸、二呼吸置き、計画内容を再考することが絶対に必要と思慮しま す。今こそ、賛成、反対という単純な枠組みではなく、共に大きな目的を共有し、世界中から観光客 があふれ、弱小資本であっても、お店を開業できる、そんな個性的な秋葉原をつくり上げたいと、高 齢者ではございますが、夢を膨らませております。

上記の考えの下、現在のままの計画を見直さず、強行することに対して、反対意見を述べさせてい ただきます。

ご清聴、誠にありがとうございました。

【議長】

ありがとうございました。

次の方の支度をいたしますので、少々お待ち願います。

(公述人9 退室) (公述人10 入室)

【公述人10】

失礼します。よろしくお願いします。

【議長】

はい。次の方ですが、本日、諸事情により、この場には来られないため、公述人の代理人の方に出席をいただいております。代理人の方につきましては、事前に公述人から提出された公述書の代読をお願いいたします。

それでは、公述人ご本人の氏名もしくは本案件に関する利害関係を述べていただいた後、公述をお願いいたします。

【公述人10】

千代田区在住の●●です。

私は神田で生まれ育った地元住民で、この外神田一丁目南部地区の地区計画に反対いたします。

約1年前に神田警察通りのイチョウが伐採されると知り、それをきっかけに区政やまちづくりに関心を持つようになりました。今週、2月6日未明にそのイチョウが強行伐採され、残りのイチョウを守るため、本日は公聴会に伺えませんので、代読をお願いした次第です。

私は、再開発に全面的に反対しているわけではありません。老朽化した危険なビルを建て替えて、安全を確保することは必要なことだと考えています。外神田一丁目南部地区も古くなり、建て替えが必要なビルがあると思います。しかし、地域の建物を一緒くたに建て替えて、170メートルの超高層ビルを建ててしまう。しかも、その建物を建てるために、区道を廃止し、区民の公共施設まで一くくりにして建て替えてしまおうという、今の区の計画案には断固反対です。

反対の理由は、これから3点お話しします。

一つ目の理由は、老朽化したビルを建て替えるために、容積緩和をしてまで、わざわざ超高層ビルを建てる必要がないからです。今の計画は、超高層ビルを建てることありきになっていると思います。 なぜ、超高層ビルを建てる必要があるのか。先日の説明会でも、きちんと説明がなされませんでした。 コロナ禍でテレワーク化が進み、オフィスの需要が低下しているため、現に、千代田区のオフィスの 多くに空室が見られます。私の勤め先の会社もオフィスを縮小しています。新築ビルの平均空室率は38.72%で、1棟の建物のうち4割が空室となっています。そのような中で、170メートルもの超高層ビルを建てて、本当に入居者が現れるのでしょうか。

本計画は、コロナ禍以前のものであり、このようなオフィス需要の低下や建築資材費の高騰を見込んでいません。こうした状況下で、超高層ビルを乱立させることで、この計画の採算性が危ぶまれます。古くなったビルを再開発という形で建て替えるとしても、中低層のビルにしたり、もう少し規模を小さくしたりするという方法もあると思います。そういった方法の検討もなく、超高層ビルの建築ありきで話が進んでおり、賛同できません。

また、170メートルの超高層ビルは、様々な危険を伴います。ビル風は避けられず、人通りの多い、この地域において、非常に危険です。さらに、国道17号と線路の間に170メートルの超高層ビルを建築することは、30年以内に70%の確率で首都直下型地震が想定される中で、安全性に問題があります。

また、区は CO_2 の排出を2030年までに約42.3%削減するとしていますが、170メートルのビルは、延べ床面積が増え、 CO_2 の排出量が増加します。 SDG_8 をうたいながら、環境を破壊する時代逆行型のまちづくりです。千代田区のまちづくりには、環境に対する視点が全くありません。

二つ目の理由は、自由度が低下するからです。葬祭場や清掃事務所といった区民のための公共施設が民間の建物と共有になることで、今後、葬祭場や清掃事務所が老朽化した際に、区の意思で建て替え等を決定できなくなる懸念があります。設備の更新ですら、全体に制約を受ける計画です。葬祭場や清掃事務所は、今回の計画で建て替えたからといって、この先、100年も200年も同じ施設が使えるわけではありません。老朽化したら、やはり今回と同じように建て替えが必要です。その際に、葬祭場や清掃事務所が民間の建物と一緒になって、しかも、区民の判断だけで建て替えができなくなったら、どうなるのでしょうか。毎日、私たちが出すごみを回収することができなくなれば、区内にごみがあふれてしまうなんてことも起こり得ます。100年、200年と聞くと、途方もない話に聞こえるかもしれません。けれども、私たちがそうであったように、父や母から受け継ぎ、その子や孫に受け継がれていくのが地域です。今、再開発事業に携わる方々は建てて終わりでも、それを維持、管理し、後世につないでいくのは、私たち若い世代です。未来のことを想像しないで、なぜ、区政が語れるでしょうか。

葬祭場や清掃事務所を今、建て替える必要があるのかも、正直なところ、区の説明からははっきりと分かりません。しかし、もし建て替える必要があるのであれば、通常の規制の範囲内で、個別に建て替え、改修を行うべきです。今の計画は、超高層ビルを建てるために、無理やり葬祭場や清掃事務所を一緒に建て替えて、将来の世代に負債を残すようなやり方に見えて、妥当とは思えません。区民の財産である公共施設を再開発事業に組み込み、共有化すべきではないと考えます。

さらに、本計画では、観光客をターゲットとしたホテルと地域住民のための葬祭場と清掃事務所を 1棟の建物に収めるということですが、葬祭場や清掃事務所が一緒になったホテルに泊まりたいと思 う人がどれほどいるのでしょうか。相乗効果もあったものではありません。こういったところも、今 回の計画があまりに無理やりなものに見えて、賛成できない理由です。

また、地権者の自由度も著しく低下します。地権者がこの再開発事業に加われば、土地は権利変換され、権利床が与えられますが、ただで建物が手に入るといった甘い話ではありません。開発企業が大地主となり、相当の土地を失うだけでなく、共有持分となるため、自由度が下がります。自分の土地のことを自分で決められなくなります。さらに言えば、その建物が再度建て替えとなった際には、地権者の権利はさらに減少することになります。

超高層ビルはメンテナンスや修繕費のコストも高く、現在、営業している路面店や中低層ビル内の店舗などは、超高層ビルや共同ビルの一室に移ることになると、これまでのような業務は続けられなくなります。地権者の土地に対する自由度低下につながるため、本計画に賛成はできません。

最後の理由は、地域や区民への説明、聞き取りが不十分であり、今の計画がもともとこの地に住む 地権者の思いやそこで商売をする方の事情を全く酌んでいないからです。まず、都市計画で定められ た容積率制限、高さ制限を大幅に緩和することを当該地区に限って認めるのであれば、第一に、周辺 住民及び地権者の合意形成が必要です。ビルのレイアウトや事業計画の収入、建築後の管理コスト等、 不確定な部分が多く、そのように不明瞭な状態で計画案を提示されても、目隠しをされて判断を強い られているようなもので、不利益を被るリスクのある地権者が反対するのは当然です。現に、地権者 の賛同は3分の2に達しておらず、再開発組合が設立される目処は立っておりません。この計画を推 進するに当たり、広く皆の意見を聞いたのでしょうか。千代田区が抱えるほかの問題同様、賛成する 人の意見だけを聞いたのではないでしょうか。

ある日突然、大きなビルを建てるから、その一部に入れ。きれいなオフィスやホテルを造るから、 我慢しろ。嫌なら出ていけばよいと言われ、愛着のある故郷を奪われる人の気持ちを考えてみてくだ さい。外神田で商売をしている人も同じです。働く場所として、外神田を盛り上げてきた、今まで世 界に誇る秋葉原ブランドをつくってきた人たちに対して、ろくな説明もせず、ある日突然、お払い箱 のように追い出されてしまう、このようなことを続けていれば、千代田区に秋葉原に愛着を持ってく れる人はいなくなってしまいます。住んでいる人を追い出して、働いている人を追い出して、そこま でして、この計画は進めなければならないのでしょうか。私には、今の計画がそこまでのものだとは 思えません。いわゆる地上げは暴力です。断固反対します。

公聴会の趣旨から外れてしまうので、神田警察通りの件について意見を述べることはしませんが、 私の目から見て共通するのは、区が誰を見て区政を行っているのか、何を目的に区政を行っているの かが不明な点です。住民の訴えに、まちづくり担当部長は「ご意見として受け止めるが、全て自分の 思いどおりになると思うのは違う」と言い放ちました。一体、誰のための再開発を行っているのでし ょうか。再開発は、行政や事業者のためのものではありません。千代田区は、区に住んでいる人、働 いている人、区を支えている人ともっと向き合ってほしいと思います。お願いですから、私たちを置 き去りにしないでいただきたいと思います。

最後に、もう一度、私の意見をお伝えします。

私は、何も再開発に全面的に反対しているわけではありません。在住者、在勤者、皆が納得して進めていこうと思える計画なら大賛成です。しかし、今の計画には、住民の半分以下、住んでいない地権者を含めても、半分ちょっとの人しか賛成していないと聞いています。また、本公聴会の公述申出書は95件提出されましたが、うち、六、七割が反対意見だったとのことです。皆が納得して進めていこうと思える計画でないことが明らかであり、そのような計画には賛同できません。

本日の公聴会をきっかけに、外神田一丁目南部地区再開発は一旦中止し、外神田一丁目計画基本構想に立ち返り、円安、インフレ、金利上昇、資材費高騰等、様々な要因を考慮した上で、基本構想を再検討するところから議論を再開すべきです。必要な情報を全て明らかにして、もう一度、外神田の未来を行政と区民で一緒に考え、計画をつくり直す再出発の機会にしていただきたいと思います。

以上です。ありがとうございました。

【議長】

はい。ありがとうございました。

【公述人10】

ありがとうございました。

(公述人10 退室)

【議長】

以上をもちまして、今回の公述は終了をいたします。

公述人の皆様におかれましては、貴重なご意見を賜りまして、誠にありがとうございました。 それでは、公聴会を終了いたします。ありがとうございました。

都市計画公聴会の開催概要

都市計画法第16条第1項及び千代田区都市計画公聴会規則第2条の規定に基づき、「二番町地区地区計画」の都市計画変更にかかる千代田区素案及び「二番町D地区地区計画」の都市計画決定にかかる千代田区素案に関する都市計画公聴会を開催した。概要は下記のとおりである。

記

1 公聴会の対象とした都市計画の案

都市計画の案	対象都市計画区域
二番町地区地区計画(変更) 二番町D地区地区計画(決定)	千代田区二番町

2 開催日時及び場所

日付	時間	開催会場	公述人	WEB傍聴	行政職員
令和5年1月26日	18:00~ 20:25	千代田区役所1階 区民ホール	10人	163人	5人

3 公述人の数

公述申出人	公述人
7 3	1 0

※ なお、公聴会における公述意見およびこれに対する千代田区の見解、公述申 出の際にあったその他の意見の要旨およびこれに対する千代田区の見解に ついては、ホームページにてご確認いただけます。

二番町地区地区計画について(経緯と概要)

既定地区計画【平成20年10月決定】



都市計画提案【令和4年10月】



令和4年10月、日本テレビ放送網㈱から、 まちづくり協議会等での議論を踏まえ、都市 計画提案がありました。

これまでの説明会【令和4年11月】、公聴会【令和5年1月】時点の変更素案

- 日本テレビ放送網㈱からの都市計画提案を踏まえ新たに二番町 D 地区地区計画を設定
- 二番町地区地区計画については、当該 D 地区の部分について区域を除外
- 地区計画を2つに分割する案



二番町 D 地区地区計画の決定(素案)

日本テレビ提案を踏まえ、

二番町地区とは別に新たに

D 地区として決定

都市計画提案を踏まえ素案を作成し、これまで2つに 分割する案を説明してきましたが、公聴会等において 「なし崩し的に開発が進んでしまう」などのご意見を いただいたことや、都市計画審議会委員からのご指摘 等を踏まえて、既定の二番町地区地区計画にD地区を 設定する案といたしました。

二番町地区地区計画変更案【令和5年2月】

- これまで説明してきた地区計画を 2 つに分割 する案を改め、既定の二番町地区地区計画の 一部に D 地区を設定する
- 地区計画の目標は、既定の二番町地区地区計画 の目標を変更せず、方針については、D地区に 関する内容を追記
- D 地区以外(A・B・C 地区)の地区整備計画 (建物用途・高さ等の制限)は変更なし

 D 地区については、地区整備計画に地区施設等 の配置・規模、高さの最高限度、容積率の最高 限度などの制限を定める

(※これまでご説明してきた制限内容と同じ)

D地区に定める地区施設等の概要





D地区において整備、制限する内容及びD地区以外における制限の内容等については変更素案の時点から変更しておりません。

赤空, 亦再笛所

東京都市計画地区計画の変更(千代田区決定)

都市計画二番町地区地区計画を次のように変更する。

都市計画二番町地区地区計画	<u> </u>
名 称	二番町地区地区計画
位 置 ※	千代田区二番町 地内
面 積 ※	約 12.1ha
地区計画の目標	二番町地区の中層・中高層の落ち着いたたたずまいを活かし、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するために、次のような目標を設定する。 ・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。 ・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る。 ・多様な住宅供給を誘導するとともに、住宅用途の維持及び定住を図ることで、活力ある地域社会を維持・創出する。 ・魅力的な街並みを誘導しつつ、これまで培われたまちの住まい方や商業活動を尊重し、地域の活力を支える商業機能、定住を推進する居住機能を維持・創出する。
区域の整備・開発及び	本地区全体では、住宅、商業・業務施設が共存した複合市街地の形成を図る。地区特性に応じて4つの地区に区分し、適正かつ良好な土地利用の推進を図る。 < A地区 > 建築物の高さなど、街並みに配慮し、良好な住環境を積極的に維持・創出する。また、住宅を中心とした中層市街地の形成を図る < B地区 > 良好な住環境に配慮しつつ、商業・業務施設と共存・調和した中高層市街地の形成を図る。 < C地区 > 日本テレビ通りを軸として、業務・商業施設や住宅が共存・調和する活気とやすらぎのある中高層市街地の形成を図る。 < D地区 > 地下鉄麴町駅直近のエリアを活かし、地域活力を支える企業やオフィスワーカー・来訪者、地域生活を営む地域住民や学生など多様な主体が活動・交流する、新たな「文化発信・交流のエリア」の核となる駅前拠点を創出するために土地利用の転換を行い、地域の歴史を継承し、まち・人・産業・文化を育み成長を促す機能の導入を図る。
保全に関する 方針 区域の整 整	 <地区全体> 既に整備されている道路を基本とし、一定規模以上の敷地の接道部分については、緑の確保や保水性舗装等により、快適で安全な歩行者空間を創出する。 < D地区> 1. 区域内の安全で快適な歩行者ネットワークの形成のため、屋内の歩行者通路及び区域内を通り抜ける地区内通路を整備する。 2. 日本テレビ通りと番町文人通りが交わるエリアでは、憩いやうるおいをもたらす広場や緑地などで構成された、地域交流を促す2500㎡規模の広場を確保する。 3. 道路の無電柱化を推進するとともに、番町中央通りを拡幅整備し車両動線を双方向化することで周辺住宅市街地への車両の流入を抑制するなど、歩行者の安全性に配慮した道路空間を整備する。 4. 地域の玄関口として、麹町駅を中心に駅とまちが一体となったまちづくりを推進するため、改札口から地上へのバリアフリールートを確保する駅前プラザ及び交通結節機能を強化する地域交通広場を整備する。 5. 地区東側の住宅市街地に面したエリアでは、駅前拠点と周辺住宅市街地環境の共存・調和を図るため緑地空間を設ける。

備	建築物等の整備の方針	<a·b·c地区></a·b·c地区>						
		1. 建築物の高さの制限に加えて建築基準法第 59条の2第1項の適用に際しても、建築物の高さの最高限度を適用すること						
開		により、建築物の高さが整った良好な街並みの形成を目指す						
発		2. 都心の居住形態に留意した多様な住宅の供給を目指す。						
及		3. 街並み	に十分配慮した形態	・意匠の建築物を記	秀導する。			
び		4. 緑化の	ルールを定めること	により緑豊かなうる	るおいある街並みを知	創出する。		
保						に一時駐車スペースの設置	に努める。	
全		<d地区< th=""><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th></d地区<>						
12				て、地域交流拠点	となるエリアマネジ	メント拠点施設を設置する。	。広場では地域のまちづくり	
関							オフィスワーカー、来訪者、	
す						ィの醸成とともにまちの魅		
る							よって構成することとし、地	
一方					商業機能を配置する		1,,,,,,,	
針							周辺住宅市街地と調和するメ	
-					物の高さの最高限度		, ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	
							層部・高層部のスカイライン	
			が成に配慮する。	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		70 60 100 100 100 100 100 100 100 100 100	
再	位 置	千代田区二						
開	面 積	約 1.5ha	- д 4, д, 4					
発								
等	土地利用に関する基本		1. 地下鉄と、バスや自転車などの短距離交通手段等との円滑な乗換えを可能とする交通拠点の整備を図る。					
促	方針 ※	_	2. 安全で快適な歩行者空間を整備し、麴町駅と一体となった歩行者を中心としたまちづくりを行う。					
進			3. 駅前かつ大規模敷地にふさわしい都市機能の強化、広場の整備による居住・商業・業務環境のさらなる向上を目指し、土					
区			地の合理的な高度利用を図る。					
'			4. 文化発信交流機能、交通結節機能、商業・業務・生活支援機能、防災機能を集積させ、駅前拠点として利便性の高い活力					
			ある市街地の形成を図る。					
		5. 駅前拠点形成のための高度利用と周辺住宅地に配慮したメリハリある市街地の形成を図るため、日本テレビ通り沿道でオ						
		ープンスペース・エリアマネジメント拠点施設・交通結節機能の整備と合わせて高度利用を図るエリアをD-1地区、住						
		宅市街地に面し住環境に配慮した緑地の整備などを行うエリアをD-2地区とし、それぞれの特性に応じた用途、形態制						
ļ), mr), ()	限を行		1 1			THE IN	
	主要な公共施設の配置	種類	名 称	幅員	延長	面積	備考	
	及び規模 ※		広場1号	_	_	約1,250 m²	新設(面積は1階・地下1	
			(駅前プラザ)			·	階・地下2階の合計)	
			広場2-1号	_	_	 約1,850㎡	新設(エリアマネジメント	
		広場	(交流広場)			, 751, 000 m	拠点施設を除く)	
			広場2-2号			約650 m²	新設(広場2-1号と併せ	
			(緑地広場)		_	III G O Uボ	て約2, 500㎡確保)	
			地域交通広場	_	_	約1,000㎡	新設	
-			•			•	•	

				1					E-a-a-a
					歩道状空地1号	6 m	約80m	_	新設
				その他の	歩道状空地2号	4 m	約140m	_	新設
				公共空地	歩道状空地3号	4 m	約50m	_	新設
					歩行者通路1号	4 m	約50m	_	新設(地下)
地		位	置	千代田区二	番町 地内				
区		面	積	約 12.1ha					
整		地区施設の	が記録	種類	名 称	幅員	延 長	面積	備考
備				その他の	緑地			約150㎡	新設(車路部分を除く)
計		及び規模		公共空地	地区内通路	5 m	約140m	_	新設
画	建	位	置	I I	A地区	B地区	C地区	D-1地区	D-2地区
	築物	面	積	約	2.4ha	約 6.5ha	約 1.7ha	約 1.0ha	約 0.5ha
	関する事項			1 未満となる建築物は建築してはならない。ただし、区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物についてはこの限りでない。 (1) 当該建築物の階数が 4 以上であるもの。 (2) 1 の住戸の床面積が 30 ㎡以下のものの住戸数が 10 以上であるもの。 (3) 住戸数が 20 以上であるもの。 2 東京都文教地区建築条例(昭和 25 年東京都条例第 88 号) 別表 1 に掲げる用途に供する建築物(第 3 号の用途に供する建築物で、その敷地が日本テレビ通りに接し、かつ、沿道の賑わいの創出に資するものであって環境を害しないものは除く。) は建築してはならない。 3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第 2 条第 9 項に掲げる店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物は建築してはならない。 4 第 1 項の規定は、地区計画の決定の告示日において現に使用されている建築物の敷地で同項の規定に適合しない建築物(以下「既存建築物」という。)を建物の区分所有等に関する法律(昭和 37 年法律第 69 号)第 62 条に基づく建替え決議を経て建て替えをする場合であって、建替え後の総住戸数が既存建築物の総住戸数以下の場合は適用しない。					
		建築物の 最高限度	*	10 分の 70 ただし、10 分の 0.2 以上をエリアマネジメント拠点施設とするものとし、計画図 2 のとおり地下鉄接続通路低存)の拡幅整備を行わない場合は 10 分の 12 を減じる。				- をエリアマネジメント拠点施設 図 2 のとおり地下鉄接続通路(既 い場合は 10 分の 12 を減じる。	
		壁面の位	置の制限	(以下この項において「外壁等」という。)の面から道路境界線までの距離を2m以上とする。 22,000 m以上の敷地に建築する建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離を2m以上とする。				建築してはならない。はこの限りでない。1 歩行者の安全性及 状空地上部に設ける	画図3に示す壁面線を超えてただし、次に該当する建築物で快適性を高めるために歩道3庇に資する地域交通広場に設け

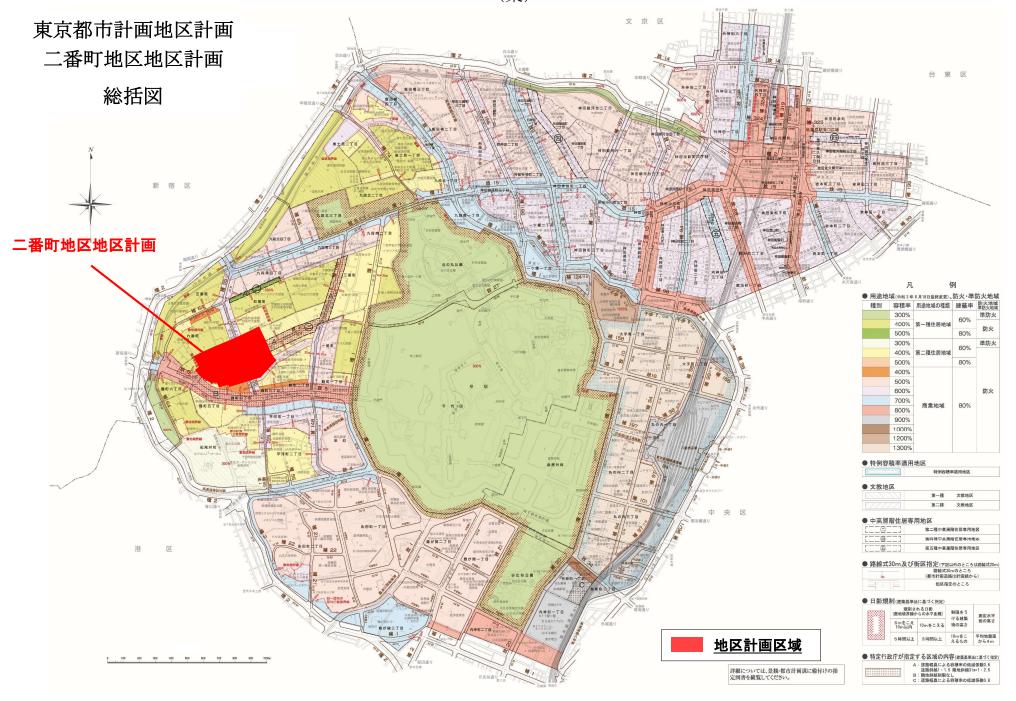
 		(采)	<u>'</u>		
建築物等の高さの最高限度	1 建平該 8 お高建ないとは ら9を 物築物 40 区にて同い現等室建平該 8 お高建ないとは ら9を 物築物 40 区にて同い現等室建平該 8 お高建ないとは ら9を 物築物 40 区にて同い現等 2 建平該 8 お高建ないとは ら9を 物築物 40 区にて同い現等 2 は 1 2 に 1 2 に 2 に 2 に 3 に 3	1 50m か、 第一日 でとるするの のの か、 第一日 でとるするの のの の	1 建築物の高さの 最高限度は 60m とする。	1 建築物の高さの最高 限度は 90m とする。	1 建築物の高さの最高限度は60mとする。
	mとする。 3 前各項の規定は、地区 計画の決定の告示日に おいて現に使用されて いる建築物の敷地で同 項の規定に適合してい	する建築物と同 等の規模、配置 で建築物の敷地 として使用され る場合、現に存 する建築物の高			

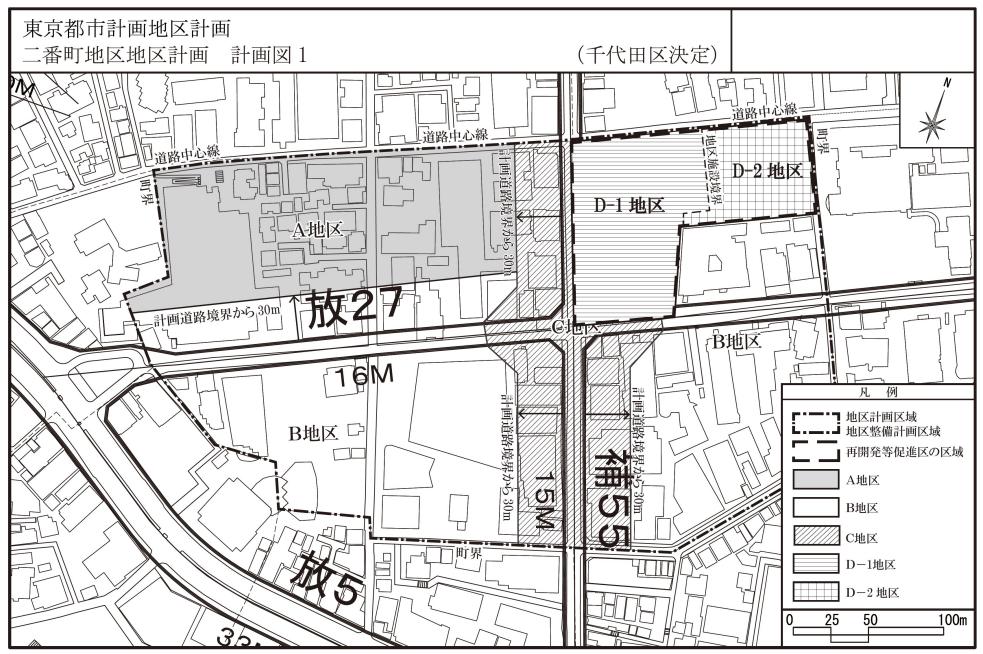
建築物等の形態又	1 広告物、看板等で、刺激的な色彩又は装飾を用いることなどにより、景観風致を損ねるものは設置してはならない。
は色彩その他の意	2 建築物等の形態及び意匠については、良好な都市環境の形成に資するものとする。
匠の制限	3 壁面の位置の制限の項の第1項に定められた限度の線と道路境界線との間の土地の区域における舗装の仕上げは、保水性等
	の環境に配慮した仕上げとする。
	4 建築物の屋上に設ける目隠し、広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもので高さが4mを超えるものは設
	置してはならない。ただし、区長が土地利用上やむを得ないと認めたものはこの限りではない。
壁面後退区域にお	壁面の位置の制限の項の第1項に定められた壁面後退区域においては、門、柵、塀等の交通の妨げになる工作物を設置しては
ける工作物の設置	ならない。ただし、次の各号に該当する場合は、この限りではない。
の制限	(1)道路境界線に沿って設ける車止め、樹木で歩行者の通行に配慮したもの。
	(2)道路境界線からの距離が1mを超える部分に設ける花壇等の緑化施設。
	(3)電線地中化に伴う変圧器等公益上必要なもの
建築物の緑化率の	500 ㎡以上の敷地に建築する建築物の緑化率の最低限度は次の各号に掲げる数値のいずれか小さい方とする。ただし、区長が
最低限度	敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物については、この限りではない。
	(1) 10 分の 2 .5
	(2) 東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則(平成 13 年東京都規則第 39 号)別表第2及び第4に規定する部
	分の面積(都市緑地法(昭和 48 年法律第 72 号)第 40 条に基づいて算出したもの。)の敷地面積に対する割合

(※知事協議事項)

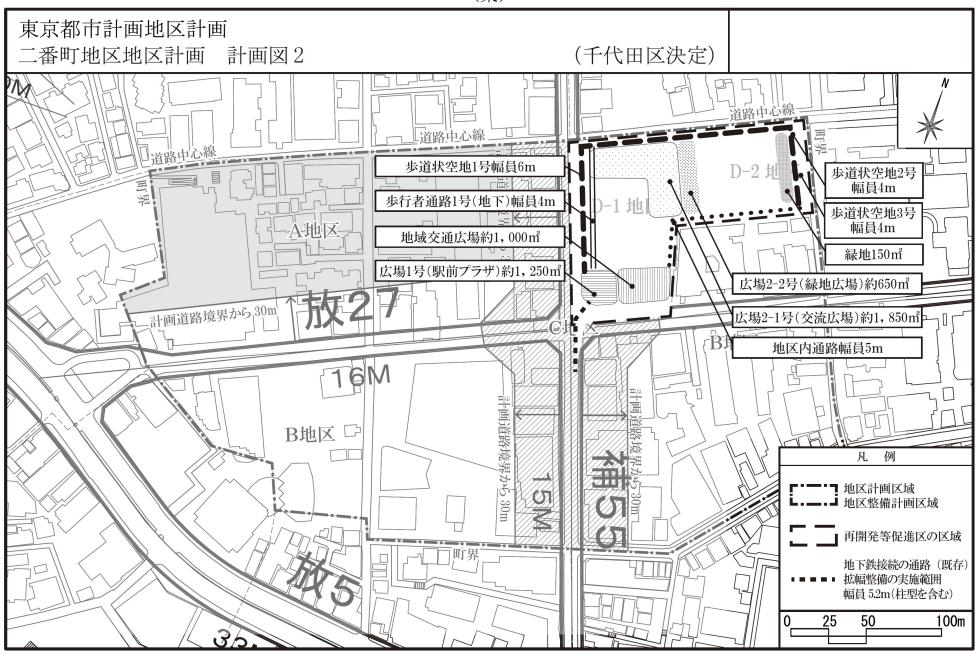
地区計画の区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、主要な公共施設及び地区施設の配置、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図表示の通り。

理由: 二番町地区の中層・中高層の落ち着いたたたずまいを活かし、住宅を中心として商業・業務施設が共存・調和する緑に包まれた良好な市街地を形成するとともに、市街地更新にあわせて、都市機能の強化、広場の整備により居住、業務環境のさらなる向上をめざした土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図るため、二番町地区地区計画を変更する。

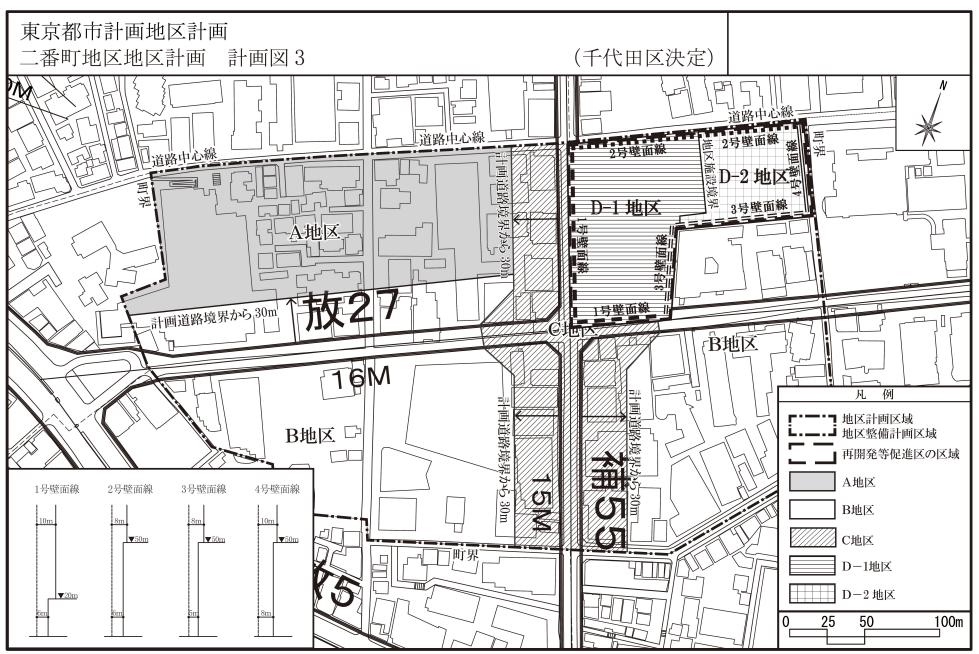




この地図は、東京都知事の承認を受けて東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。 ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。 無断複製を禁ず。(承認番号)「MMT 利許第 04-102 号」「4 都市基交測第 81 号」「4 都市基街都第 184 号、令和 4 年 8 月 30 日」



この地図は、東京都知事の承認を受けて東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。 ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。 無断複製を禁ず。(承認番号)「MMT 利許第 04-102 号」「4 都市基交測第 81 号」「4 都市基街都第 184 号、令和 4 年 8 月 30 日」



この地図は、東京都知事の承認を受けて東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図(道路網図)を使用して作成したものである。 ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。 無断複製を禁ず。(承認番号)「MMT 利許第 04-102 号」「4 都市基交測第 81 号」「4 都市基街都第 184 号、令和 4 年 8 月 30 日」

環境・まちづくり特別委員会 送付5-2

「日本テレビ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

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。

千代田区では、区が主催となり、日本テレビ通り沿道関係者だけではなく、ご意見のある方など広く委員として参加いただき、日本テレビ通り沿道まちづくり協議会を平成 30 年 3 月から全 12 回開催しました。また、地域アンケートやオープンハウス、16 条説明会・縦覧意見書など様々な機会を通じて多くの方にご意見を伺ってまいりました。その中でいただいたご意見については、賛成反対を含めて日本テレビに対して区として申し伝え、調整を行った結果の提案であると考えています。そのため、地域意見については、賛成・反対(広場・バリアフリー整備への要望、建物高さへの懸念、環境影響への懸念、都市計画手続きに係る事項等)ともにおおむね収斂されていると考えております。

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「ポジテイ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。

オープンハウス開催に際し、日本テレビにはネガティブチェックも含めて説明するように依頼し、説明内容には、風環境の影響や自動車交通、歩行者交通、景観の見え方等ネガティブチェック、また、60m の範囲内でできることと出来ないことなどについても説明されております。オープンハウスが日本テレビの宣伝活動として利用され、それに区が巻き込まれているということはありません。

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?」と聞いているようなものではないでしょうか。

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)

日本テレビ通り振興会が実施した地域交流イベントに参加された方々のご意見となります。区が実施したオープンハウスのアンケートでは、ご年配の方々の参加が多く、振興会が番町の森で実施されたアンケートは子育て世代の参加が多かったです。このほか、今回の提案にあたっては「日本テレビ通りまちづくり委員会」が行ったアンケート調査、日本テレビが行った住民の皆さまへのグループインタビュー、近隣保育園へのヒアリングなどの結果等広く地域の意見が反映されています。

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ると思います。

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。

(日本テレビ回答)

当事業の採算についての質問は回答を差し控えさせていただきます。

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。

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)

広場の運営管理は地域の皆様が主体となったエリアマネジメント団体によって行われます。今後、日本テレビはその活動の場を提供し、エリアマネジメント団体の設立・運営をサポートします。エリアマネジメント団体は地域イベントなど様々な活動を通じて地域交流の活性化、住民、地域団体、学校、行政、企業などの連携によるまちづくりをお手伝いしていきます。

また、エリアマネジメントの活動拠点施設は地域コミュニティの核となる場所です。地域イベントの際のハブとして、また地域防災の拠点にもなります。子供からお年寄りまで地域のどなたにも気軽にお使い頂くことを想定し、施設内には「誰でもトイレ」なども完備します。そのために、エリアマネジメント施設はオフィスビルの内部ではなく別棟で設け、管理運営形態を独立させる計画としています。

具体的なイベントについては、今後、地域の皆様が設立するエリアマネジメント団体の中で検討されるものと考えますが、番町の庭や番町の森で現在実施されているような地域交流イベントが、番町エリアにはふさわしいのではないかと考えております。

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

質問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)

公聴会用資料として、夏至、春分秋分、冬至での広場に対する日照時間を示した資料を千代田 区ホームページ内に提示しております。当該資料 FAQ の「12 広場の日照環境」をご参照ください。 (https://www.city.chiyoda.lg.jp/documents/17493/faq_1.pdf)

グリーンパレスを含めた冬至、夏至、春分秋分の日照をあらわした図の通り、冬至においても広場に一定程度の日照は確保されます。北側にある広場に対しては、一般的に建物高さではなく東西面の見付面積が大きいほど日影の影響が大きくなります。現行地区計画における計画(60m)と比較して、本計画は高層化により建物の東西面の見付を小さくすることで、日影の影響を小さくしております。今後、具体的な設計を進める中で、より影響が軽微となるように検討します。

以上

環境・まちづくり特別委員会 送付5-6

「日本テレビ通り沿道まちづくりに係る説明会等の在り方についての陳情」

要旨:日本テレビ跡地の再開発を含む説明会の在り方についての4つのお願い。

理由

お願い1:日本テレビ跡地の再開発について区・日テレ・住民の3者説明会の開催

日本テレビによる二番町地区の再開発案の検討はほぼ10年の長い年月行われてきましたが、高さ90mを含む具体的な案が公にされたのは昨年の7月でした。その後、区、日本テレビ、住民での話し合いはほとんどされていません。住民は賛成・反対で意見が拮抗しています。この状況を住民始め区議の先生方も心配されています。12月8日の都計審でも「一部の人の議論ではなくて、もっともっと幅広くこの検討に参加する(中略)」ことの必要性、新しい方向の指標を見つける視点や価値共有の必要性、「まちを二分しない。遺恨を残さない。(中略)知恵を出しながら、そして落としどころを見つけていく」必要性、「合意形成を努力する」必要性が述べられています*1。

2月8日に公聴会が開かれたことは大変意義があったとは思いますが、意見を言いっぱなしになっている感があります。 賛否双方が一つの場で話し合うことに心配を抱く方もいらっしゃるかもしれませんが、住民の力を信じていただきたいと思います。 意見が対立し一時的にぶつかり合っても、直に話し合い理解しあい、解決を導く努力をしなければ溝は深まるばかりです。

しかし今一度、現状を見てみると、規模の差はあるものの住民がバリアフリー、広場、利便性、歩きやすい 歩道は多くの方が共通して望んでいます。ただそれを実現するための方法論として日テレの提案をそのまま 受け入れられるか否かだけが論点かと思われます。もしかしたら解決法は早く見つかるかもしれません。 そのためにも区の行政・日テレ・住民の3者が集う説明会の開催を望みます。

* 1 令和4年度 第3回 千代田区都市計画審議会議事録 P43、P44~45、P51、 P52

千代田区が主催となり、平成30年3月から日本テレビ通り沿道協議会(全12回開催)を開催し、地域アンケートやオープンハウス、16条説明会・縦覧意見書など様々な機会を通じてご意見を伺ってまいりました。地域意見については、賛成・反対(広場・バリアフリー整備への要望、建物高さへの懸念、環境影響への懸念、都市計画手続きに係る事項等)ともにおおむね収斂されていると考えております。

公聴会のご意見に対する区の見解はホームページに記載の通りです。また今回の公聴会の形式については、意見陳述の場である公聴会が賛否双方の討論になってしまうことへの懸念や、会場での傍聴が公述人募集のハードルとなるだけでなく、自由な意見の妨げとなってしまう恐れがあることを考慮したものです。今後の公聴会のあり方については区議会でもご議論を頂いており、引き続き検討してまいります。

お願い2:オープンハウスの在り方について

参加者に対し個別に説明・対応するオープンハウスによる説明会の在り方は、丁寧ではありますが、説明者により説明の深みが異なったり、他の人の質問や意見を聞きながら自分の考えを見直したり、構成、醸成していくという過程がありません。意見を言いっぱなし、回答を聞きっぱなしになることもあります。個別の対応により、プライバシーは保護され、反対意見者との一時的な対立を回避することはできます。しかし、長期的にみると町が細分化され、コミュニティが弱体化していきます。

町の課題や解決策は個人ではなく多くの住民で共有することが大切だと思います。今後は個別対応のオープンハウスに加え、是非一般的な平場での説明会の形も併用する説明会の開催をお願い致します。また短い時間で、質問数を制限したり、形ばかりの説明会を行うのではなく、十分な時間をとり、意見や質問を出し尽くせる形にしていただくことを望みます。

区主催によるオープンハウスや、16 条説明会、日本テレビ主催による二番町地権者を対象とした説明会などを実施してきております。区主催の説明会では、会場の時間の許す限りでしたが、質問する意思を確認できた方皆様のご質問を受け付けました。なお、地域意見については、賛成・反対(広場・バリアフリー整備への要望、建物高さへの懸念、環境影響への懸念、都市計画手続きに係る事項等)ともにおおむね収斂されていると考えております。

お願い3:対立を乗り越えた先を見据えて、話し合う場を作って下さい。

対立意見がある時、歩み寄るためにとことん話し合って合意を形成していかなければ、溝は深り、人と人との温かいつながりや、信頼閨係が薄れていきます。 これでは共同体としての町は機能しなくなり、災難や有事に対虑することも難しくなると思います。将来を見据え、対立を避けるのではなく、対立があるからこそ、じっくりとみんなで話し合える場を作って下さることを望みます。

千代田区が主催となり、平成30年3月から日本テレビ通り沿道協議会(全12回開催)を開催し、地域アンケートやオープンハウス、16条説明会・縦覧意見書など様々な機会を通じて様々なチャンネルでご意見を伺ってまいりました。なお、地域意見については、賛成・反対(広場・バリアフリー整備への要望、建物高さへの懸念、環境影響への懸念、都市計画手続きに係る事項等)ともにおおむね収斂されていると考えております。

お願い4:日本テレビ提案の風環境に関する丁寧な説明の要望

日本テレビが計画している交流広場は乳幼児・子供からお年寄りが集い、憩える場として多くの方が大変期待を持っています。一方、昨今は村上式評価尺度が作られた40年前とは住環境は著しく変わり、高層ビル周辺では「吹き降ろし流」や「風速増加領域」などによる「ビル風現象」が問題視され、交流広場の風環境についても心配の声が上がっています。新しいビルの建設後の風環境についてもう少し丁寧に説明していただけると安心です。また、ビル建設後にこんなはずではなかったという思いが少なくなると思いますので、再度の説明を望みます。

以下は、説明会が開催された際、風について取り上げていただきたい点です。

- ① 都市計画提案の概要の「風環境への影響 概略把握」では、交流広場内の特にビルの近くの風環境の記載がありません。できれば、記載していただきたいです。
- ② 同図では、文人通りに関しては四番町側が空地の状態での測定結果ですが、数年後には確実に日テレのビルが建ちます。現在の空地に現行地区計画で高さ60mのビルが建ったことを想定した風環境の測定値も記載していただきたいです。
- ③ 解析高さは通常1.5mで行うところ、2.0mで行っていますが、その理由は何ですか。
- ④ 日テレの敷地の周辺道路のガストフアクターあるいは用途地域を何と設定されていましたか。
- ⑤ 四番町に日テレのビルが建ったら、文人通りのガストフアクターは変わる可能性はありますか。

質問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)

風環境については、東京都環境影響評価技術指針 (H25 年 6 月 21 日 告示第 915 号) に 定める評価の指標である村上式を採用しております。

① 広場内の影響についても4ポイントで確認しております。計画では広場内の風環境については、ランク1又はランク2の評価となっております。公聴会用資料として、風環境を示した資料を千代田区ホームページ内に提示しております。当該資料 FAQ の「15 風環境の比較」をご参照ください。

(https://www.city.chiyoda.lg.jp/documents/17493/faq_1.pdf)

- ② 四番町の計画については未定です。日本テレビの計画だけではなく、各所の建替えにより市街 地環境の変化が起こる可能性があるため、現時点で想定することは困難と考えております。
- ③ 風洞実験では、1.5m では計測が難しいので 2m で計測します。今回のシミュレーションも風洞実験を行う場合にあわせて、2mで実施しています。なお、1.5m と 2m では数値はほぼ同じか、あるいは 2m のほうがわずかに大きめの数値を示すことがあります。
- ④ 市街地は中層建築物が主となる市街地粒度区分Ⅳを想定しています。ガストファクターも粒度区分Ⅳに応じたものを想定しています。
- ⑤ 日本テレビが四番町で計画する建物の影響だけでなく、周辺の建物が建て替わるなど周辺市街地環境に変化がある場合、その影響を受け、その場所の風速比が変わればガストファクターも変化します。日本テレビが四番町で計画を行う場合、今回と同様に風環境の影響を確認します。

今後、具体的な設計を進める中で、影響の低減に努めます。さらに建設後事後調査を行います。

以上

環境・まちづくり特別委員会 送付5-8

公聴会に関する陳情

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点から、二番町地区計画の変更等の日本テレビ通りの都市計画案(以下、「本件都市計画案」といいます。)に関して公聴会が開催されたことを心より御礼申し上げます。公聴会では、区の素案に関して、賛成・反対のそれぞれの立場から意見が述べられました。しかしながら、公聴会の公述人の選定及び公述方法には重大な問題があると考え、住民の意見が適正に反映されるようにご対応をお願いしたく、次のとおり、陳情します。

(1) 賛成意見を述べた人と区の利害関係等について

公聴会で賛成の意見を述べた公述人のうち、公述人 6 の方(公述人の番号は区のホームページ「公述意見およびこれに対する千代田区の見解」から引用。以下、同じ。)は区から助成金等を受け取る二番町の町会長、公述人 7 の方は千代田区の外郭団体である公益財団法人まちみらい千代田の助成を受ける「番町って倶楽部」の代表者、公述人 1 0 の方は区から助成金等を受け取る五番町の町会長でした。これらの公述人はいずれも区と利害関係を有する人物です。また、公述人 8 の方は区の職員による代読でした。区の提案する素案に対して、公述内容を区が代読することは公正さを欠くものと思慮します。傍聴した区民は、区の代読では公述人の真意か確認する術がなく、代読された内容が公述人によって本当に書いたものか確かめることができません。このような公述人の選定は、公聴会の趣旨に反するものであり、賛成の意見として取り扱うことには重大な疑義があります。公聴会の公述内容として記録することは不適切と考えますので、内容を削除するとともに人を選定し直し、新たに公聴会を行ってください。

公述人申し出の対象者は、千代田区都市計画公聴会規則第4条において「都市計画案に係る地域の住民その他の利害関係者」とされており、今回選定された10名はすべて番町・麹町エリアの住民になりますので、公述人の選定、選定者の公述内容、いずれも公聴会の趣旨に反するとは考えておりません。

今回、6名の公述予定者数に対して、72名の方から公述の希望の申し込みがありました。この結果を受けて、公述人を 10名まで増やす対応をさせていただきました。なお、選定されなかったご意見についても、その内容について全て千代田区のホームページで公表しております。

当日の運営については、選定させていただいた方のご意見を伺う機会が状況によってなくならないよう、 当日の体調や所在地に関わらず公述をいただくことを優先し、代読及び海外からのオンラインでの公述等 を認めたうえで、対応させていただいたものです。

(2)区の選定した各公述人と日テレとの利害関係について

本件都市計画案は、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 D 地区地区計画の提案を受けて行われたものです。本都市計画案の内容も日テレの所有地のみを D 地区として高さ制限を 3 0 メートル緩和するものです。したがって、本件都市計画案の提案に至る経緯と内容の両面で日テレが強く関与していることは明白です。そのため日テレ関係者及び日テレからや資金援助や利益供与を受けている人物が公述人に選定され、賛成の立場から述べた意見を公述意見として取り扱うことは、公正な立場から住民の意見を反映するという公聴会の趣旨に反することになります。例えば、公述人 9 の方は、日テレの全面的な賛同を得てイベントを行ったとしていますが、利害関係の詳細は明らかにされていません。

公聴会の議事録は広く公開され、今後のまちづくりの資料となるものです。区は、公述人として選定された方々について、日テレとの利害関係の有無を明らかにして、利害関係がある場合にはその詳細を公開してください。

都市計画法第16条第1項に基づく公聴会は、「都市計画案に係る地域の住民その他の利害関係者」であれば、企業住民であり事業者である日本テレビを含めて、どなたでも公述申込できるものとなっております。番町・麹町エリアの住民で、かつ各種地域活動を展開している方に公述いただいたのは事実ですが、賛成の立場、反対の立場、いずれも公述申込書を拝見したうえで、都市計画案に関連する公述内容として妥当だと判断して、選定したものです。

なお、公述申込時点で、傍聴者へ名前等の個人情報が公開されることについて、懸念がある場合は事前に申し出を受けており、その申し出を受けた公述人の利害関係について、詳細を公開することはできません。

(3) 反対意見についても適正に取り扱うこと

公述意見及び公述申出意見の反文意見に対して、区は「ご意見として承ります」との見解を多数述べています。公聴会は「意見を反映させるために必要な措置」(都市計画法 16条1項)として行われるので、反対意見であっても「ご意見」として受け止めたものをどのように区の素案に反映されるかが問われます。全ての反対意見を「ご意見として承ります」として拒否するのであれば、区の姿勢は同法16条1項に反するものと言わざるを得ません。区が、二番町地区内の権利者に送付した資料は反対意見が全く反映されていないものです。区は、同資料を撤回し、今後どのように当該意見を区の都市計画案の作成に反映するのか、そのプロセスを明らかにしてください。

都市計画審議会、公聴会でのご指摘・ご意見等を踏まえ、区として都市計画案を決定し、その内容に係る資料を二番町地区内の権利者の方々に配布させていただきました。今後、この案について、都市計画法第17条に基づく手続きに移行していく予定です。

(4)地域で合意形成を図る場を設けることについて

公述意見及び公述申出意見に対する区の見解では、日本テレビ通り沿道まちづくり協議会に関して、「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を図り、賛否をとって承認する場ではない」との認識を明らかにしています。本件都市計画案に関して、地域で合意形成を図る場がなかったことは極めて深刻な問題です。区は「これまで 10 年以上かけての地域の方と議論して参りました」としますが、日テレの 90 メートル案が出たのは昨年であり、10 年以上議論したものではありません。しかも合意形成を図る場ではありませんでした。公述意見及び公述申出意見の約半数が反対意見である状況の中で、地区計画変更を強行するのではなく、地域で合意形成を図るために、次のことを実現していただけますようにお願いします。

- ① 区議会において、事業者である日テレを参考人として招致して、都市計画案及びその後の開発、地域 貢献について直接意見を聴取してください。特に、公聴会での反対意見に対する事業者としての見解を 質してください。
- ② 公聴会においては、運用指針に記載されているような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・議論を行うことが全く行われませんでした。都市計画法 17 条の手続に入る前に、区の担当者や住民相互間において質疑・議論を行う機会を設けてください。
- ③ 日テレ通りに 90 メートルのビルが建つとどのようになるか、区議会議員のみなさまに現地調査を行っていただくようにお願いします。また、都市計画審議会の委員の方々においても現地調査を行っていただくようにお願いします。
- ④ 上記①から③を含めて、区の都市計画案に対して賛成、反対の立場を越えて合意形成を図る場を設けてください。
 - ① 最終的には、区の判断するものではございませんが、都市計画案の具体的な中身や、反対意見のうち計画内容にかかる事項については、都市計画審議会や法16条2項説明会等様々な場面で事業者である日本テレビからの説明を実施してきているところです。
 - ② 質疑・議論の場のついては、意見陳述の場である公聴会が賛否双方の討論になってしまうことへの 懸念、自由な意見陳述の妨げになってしまう恐れがあることを考慮し、設定しませんでした。なお、 これまでも十分、質疑・議論を行う場を確保してきており、法 1 7条手続き前にそのような場を設定 することはありません。
 - **③ 区の判断するものではございません。**
 - 4 ②のとおり、そのような予定はございません。

(5)区による2月13日時点の都市計画審案の修正について

区は、ホームページにおいて、「【参考】2月13日時点の都市計画の案」として、「都市計画審議会でのご 意見や公聴会でのご指摘等をふまえて、二番町地区地区計画の中に D 地区を設定することとしました。」と して修正した案を掲載しました。

区がこのような修正を行ったのは、昨年 12 月 8 日の都市計画審議会で、委員から「地区計画というのは、つくるときはその区域全体が一体的な市街地として整備していく、いい環境としてそこなりの環境をつくっていく位置づけでつくられていますから、それを適当に、決まったところをはじき出していくのは、基本的にはおかしいのです。」、「区域を分けるのは筋が悪い。」(同都市計画審議会議事録 32 ページ)と指摘されたことなどを

受けてのことと推察されます。

しかし、区が「二番町地区地区計画の中に D 地区を設定する」という修正を行ったことで、本質的な問題がより明白になりました。区の修正は、日テレが自社所有地である D 地区についてのみ都市計画法 21 条の2の提案制度(以下、「都市計画提案制度」といいます。)を使ったことと矛盾します。日テレは、D 地区が二番町地区地区計画に含まれることを熟知していたのですから、都市計画提案制度を使うのであれば、二番町地区計画の地区内の権利者の3分の2以上の同意を得て、二番町の地区計画の変更を提案すべきでした。都市計画提案制度を使う時に自社所有地のD 地区のみを対象として「区域を分けるのは筋が悪い」のです。「地区計画というのは、つくるときはその区域全体が一体的な市街地として整備していく、いい環境としてそこなりの環境をつくっていく位置づけでつくられていますから」、都市計画提案制度を使う場合にも、地区計画の区域内の自社所有地だけを切り出していくことは基本的におかしいのです。

日テレのコンプライアンス憲章では行動憲章の第一に「法令遵守」を掲げ、「自らの業務に関連する全ての法令、規則、社内規則の求めるところを確認し、理解し、遵守することは、私たち一人ひとりの責任です」と規定しています。今回の日テレによる都市計画提案制度の使い方は、法令の求めるところを理解し、遵守していると言うことはできず、自社のコンプライアンス憲章に違反する行為であると思慮します。

また、日テレは、同憲章で、「地域社会とのコミュニケーション」を掲げ、「私たちは、社会を構成する企業市民として、地域社会とのコミュニケーションを積極的にはかります。地域社会の迷惑となるような行動は行いません」と規定しています。二番町地区計画が存在していることを熟知しているにもかかわらず、同地域内での合意形成の場を設けることなく、自社所有地だけを対象として都市計画提案制度を使い、実質的な二番町地区計画の変更を主導してきた行為は、地域社会とのコミュニケーションを拒絶するものであり、地域の分断を生むものであり、「地域社会の迷惑となるような行動」に他なりません。日テレは、都市計画提案制度による提案を撤回して、二番町地区計画の地区内の権利者の3分の2以上の同意を得て、提案し直すべきです。

区は、本来であれば、昨年日テレが都市計画提案制度による打診を受けた時点で、二番町地区計画の地区内の権利者の3分の2以上の同意を得て提案するように行政指導すべきでした。区がそれを怠り、都市計画提案制度による提案であることを理由に手続を拙速に進め、公聴会が終了した後に二番町地区計画全体の中にD地区を組み込む修正を行うことは、都市計画制度の趣旨に反するものです。区は、区の変更案を修正するのではなく、問題の本質に立ち返り、二番町地区計画の変更案を直ちに撤回してください。

都市計画法では、法第 15 条第 1 項に「次に掲げる都市計画は都道府県が、その他の都市計画は市町村が定める。」とあり、都市計画の策定主体は都道府県や市区町村と定められています。平成 14 年に、このような行政発意の都市計画から、民間による発意が可能となるよう、区域面積が 0.5 ヘクタールを超え、地権者の 3 分の 2 以上の同意があれば都市計画提案することが「できる」ように法改正がなされ、法第 21 条の 2 が追加されました。日本テレビによる法第 21 条の 2 に基づく提案については、法律に基づく提案の要件を満たしていることから、受理しています。これを受けて策定主体である千代田区が、修正を加えて変更を行うものです。