

# 環境まちづくり委員会

令和6年1月19日

## 1 外神田一丁目南部地区のまちづくりに関する懇談について

### 2 陳情審査

#### (1) 新たに送付された陳情

- 送付5-55 「都市計画法第17条に基づく『「二番町地区地区計画の変更に係る説明会』および公告縦覧の実施前に資料修正・追加を求める陳情(送付5-54)」に関する追加の陳情
- 送付5-56 都市計画法第17条に基づく二番町地区地区計画の変更に係る意見募集に関する陳情

#### (2) 継続審査

- 送付5-14 外神田一丁目再開発のエリア内の区有施設の情報共有に関する陳情
- 送付5-18 日本テレビ再開発提案に関し事業者と地域住民間の調整を求める陳情書
- 送付5-19 日本テレビ本社跡地の再開発に伴う二番町地区計画変更に関連し、区議会及び都市計画審議会において住民・事業者双方からの直接意見聴取等を求める陳情書
- 送付5-21 日本テレビ本社跡地再開発に伴う二番町地区地区計画変更に関連して区議会及び都市計画審議会の速やかな審議と反対住民の審議遅延行為に毅然とした対応を求める陳情書
- 送付5-22 陳情書「二番町日本テレビ本社跡地再開発案に関して、地域住民の意見を出来る限り正確に把握していただきたいこと」について。
- 送付5-23 二番町地区地区計画の変更について「陳情書」
- 送付5-24 日本テレビ再開発の意思決定プロセスに対する陳情書
- 送付5-25 二番町地区計画変更に関する影響調査実施に関する陳情書
- 送付5-26 日本テレビ再開発案に対する民意の把握を求める陳情書
- 送付5-30 千代田清掃事務所及び千代田万世会館の機能更新等に関する陳情
- 送付5-31 日本テレビ再開発による地域活性化を求める陳情
- 送付5-39 外神田一丁目南部地区再開発の直近の事業計画案を示すよう求める陳情
- 送付5-41 (1)二番町地区地区計画変更案に対し実施された都市計画法16条及び17条意見書の集計・報告の正確さと公正さに関する調査、並びに(2)今後の再度実施される16条・17条に基づく意見書における募集手続き及び集計・報告の正確性と公正さを求める陳情
- 送付5-42 外神田一丁目南部地区再開発について、建築条例審査前に公共施設である清掃事務所について区民から意見を聞き大方の区民意見を取り入れることを求める陳情
- 送付5-45 千代田区二番町地区計画変更に対する区議会環境まちづくり委員会並びに都市計画審議会の委員による充分なる検証実施の陳情
- 送付5-46 二番町地区地区計画の変更に関して、住民への詳細説明及び都市計画法第16条第1項の公聴会の開催を求める陳情
- 送付5-47 二番町地区地区計画の変更に係る説明会及び意見書の取り扱い方に関する陳情
- 送付5-48 二番町地区計画の変更について、広く番町・麹町地域の地域住民を対象とする説明会を至急開催することを求める陳情
- 送付5-49 二番町地区地区計画の早期変更を要望する陳情
- 送付5-52 二番町地区地区計画変更においてサイレントマジョリティである子育て世代の意見を聞き、未来の子供たちのための前向きな議論を求める陳情
- 送付5-53 二番町地区計画早期変更に関する陳情
- 参考送付 教育環境を守る要望書を区議会で受け止め、慎重に審議を進めること求める陳情
- 送付5-54 都市計画法第17条に基づく「二番町地区地区計画の変更に係る説明会」および公告縦覧の実施前に資料修正・追加を求める陳情

### 3 報告事項

- (1) 外神田一丁目南部地区のまちづくりについて
- (2) 東郷元帥記念公園のボール利用について
- (3) 外濠グラウンドのご意見への対応について
- (4) 住宅基本計画改定の流れについて

### 4 その他

環境まちづくり委員会 送付 5 - 5 5

「都市計画法第 17 条に基づく『「二番町地区地区計画の変更に係る説明会』および公告縦覧  
の実施前に資料修正・追加を求める陳情(送付 5 - 5 4)」に関する追加の陳情

受付年月日 令和 5 年 1 2 月 2 0 日

陳 情 者 提出者 1 名

2023年12月20日

千代田区議会議長

秋谷 こうき 様



## 陳 情 書

**「都市計画法第17条に基づく『二番町地区地区計画の変更に係る説明会』および  
公告縦覧の実施前に資料修正・追加を求める陳情(送付5-54)」に関する追加の陳情**

陳情者:

住 所:

電 話:

去る12月6日に「都市計画法第17条に基づく『二番町地区地区計画の変更に係る説明会』  
および公告縦覧の実施前に資料修正・追加を求める陳情」を提出し、受理されました。  
その4)に風環境に関して60mと80mとを比較した図を作成して下さいをお願い致しまし  
た。図を作成するにあり、次のことを追加して要望致します。

現在、新オフィス棟周辺では西側(日テレ通り側)と北側(文人通り側)で2つの工事が進めら  
れそこには高いビルが建っていません。また北側の日本テレビの敷地には駐車場も広がって  
います。この状況で風環境について検討してもあまり現実的ではありません。

西側では10階建て46mのビルが建設されるそうです。四番町側は3階建て17.5mの仮施  
設が建設中です。仮施設なので数年後には、日本テレビの敷地には最低50~60mの日本テ  
レビ関連のビルが建設されることは容易に想像できます。風環境の影響を検討する際は、これ  
らのビルが建設されたことを想定して、より現実的に評価をし、図を作成して下さいよう要望致  
します。

住民は駐車場・空地や低層のビルとの間の風の影響を心配しているわけではなく、高層ビルが  
建った場合の日常の生活道路、通学路や公共広場に対する影響を心配しているのです。日本  
テレビと行政の方にはその点をご理解いただき、住民目線での回答をお願い致します。

また、風環境が想定よりも悪化した場合、壁面緑化や植栽などによって対応するという考え方  
があるそうですが、高層ビルでの壁面緑化の例や効果を具体的に示して説明して下さい。

以 上

環境まちづくり委員会 送付5-56

都市計画法第17条に基づく二番町地区地区計画の変更に係る意見募集に関する陳情

受付年月日 令和5年12月25日

陳情者 提出者 1名



千代田区長 樋口高顕様

千代田区議会議長 秋谷こうき様

## 陳情書

都市計画法第17条に基づく二番町地区地区計画の変更に係る  
意見募集に関する陳情陳情者  
住所  
電話

12月1日、6日、8日に開催された環境まちづくり委員会の議事録(未定稿)を拝見致しました。毎回遅い時間まで町づくりに関して論議を尽くされている皆様に感謝申し上げます。  
議事録(未定稿)を拝見して気になったことを2点申し上げます。

1. 誰が、いつ、どこで、どのように決めるかという手順・手続き、(意志決定過程、デュー・プロセス・オブ・ロー)があいまいであるという議員の発言がありました。この点を是非明確にしていきたいです。

2. 属性ごとの意見の集計結果を明確化することを望みます。

理由等:都市計画法第17条に基づく意見募集について「都市計画審議会の会長からも、重要なのは、先ほどと同様、論理、内容であると言った見解が示されており、数による判断や属性ごとの意見の集計結果を明確化することは考えておりません。そのため、従前どおりの形で提出を受け付ける」と行政側の見解が示されました。

質問ですが、「従前」とはいつのことを指しているのでしょうか？

令和4年7月の行われたオープンハウスのアンケートでは年代を問う欄の他、住まいが区内か区外か、区内の場合は町名を記し、所有か賃貸かをチェックし、区外の場合は地権者等、在勤者、在学者、その他にチェックをする形式でした。このアンケートの回答者は、区内在住者が66名、区外在住者が283名(内16名は地権者等)、無回答23名でした。

一方、本年3月に行われた都市計画法第17条に基づく意見募集では前例にない約4000通の意見が提出され、そのうち番町住民が約1000通、番町以外の住民が約3000通。番町住民では開発案反対の意見が多いにも関わらず、全体では開発案賛成の意見が多い結果となりました(表1)。

この数値から、意見の提出者が区民かそれ以外かの属性を行政が把握することが必要だと思いました。

表1:都市計画法第17条に基づく意見募集の結果(2023年3月実施)

	合計	賛成	反対	その他
全体	3,978	2,853	1,088	37
番町以外 <small>王倉町</small>	3,040	2,586	430	20
番町(二番町)	938	267	658	13
二番町	152	62	90	0



意見提出者のほとんどが区民であれば、その属性を問う必要性は低いかもしれませんが、提出者の多くが区外在住者で、その意見が住民と異なるという事実が判明したのであれば、住所地、勤務地、あるいは利害関係の属性は少なくとも尋ねるべきではないでしょうか。

住民、利害関係者などの定義を明確にし、属性の確認をお願い致します。

以上

環境まちづくり委員会 送付5-14

外神田一丁目再開発のエリア内の区有施設の情報共有に関する陳情

受付年月日 令和5年5月19日

陳情者	提出者	3名
	署名者	18名 (令和5年5月24日受付)
	署名者	5名 (令和5年5月26日受付)
	署名者	45名 (令和5年5月30日受付)
	計	71名

# 陳情書

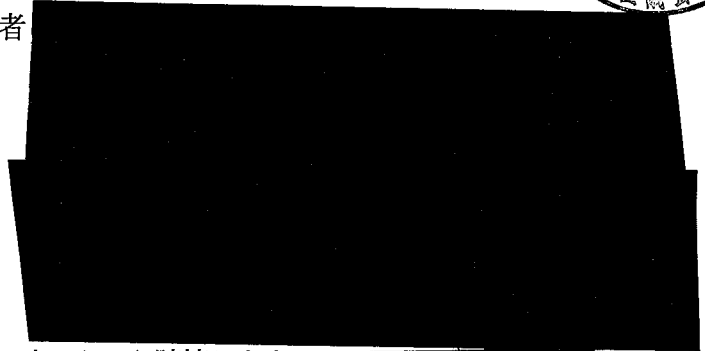
2023年5月19日

千代田区議会議長 殿

## 外神田一丁目再開発のエリア内の区有施設の情報共有に関する陳情



陳情者



外神田一丁目南部地区のまちづくりに関して、次のとおり陳情します。



本年3月3日の千代田区議会環境・まちづくり特別委員会においては、外神田一丁目再開発に関し、審議継続していた陳情15件（参考送付含む）を一括審査し、また、青山侑氏（明治大学名誉教授・博士）、大澤昭彦氏（東洋大学理工学部建築学科准教授）の専門家意見を受けた上で委員会集約がなされました。この委員会集約では、区有施設に関して、「②当該エリアには万世会館、清掃事務所、区道など区有施設を多く含んでいることから今後、公共性、公益性を区民と情報共有するべきであること、それらの点において不十分であったことを行政は認識し、教訓を生かす必要がある。」とされています。

また、同委員会における令和3年6月15日にとりまとめられた「法17条手続きに入るための条

件」でも「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。」との条件が示されました。

委員会集約が行われた時期は都市計画法 16 条 1 項に基づく公聴会が行われた後であることから、「法 17 条手続きに入るための条件」と合わせて、行政は区有施設に関する情報共有を同法 17 条の手続きに入る前に行う必要があります。委員会集約を受け、同法 17 条の手続きに入る前に行政が区民と十分に情報共有できているか、区議会において確認していただきたくお願い申し上げます。

特に次の 2 点に関しては、区民の関心も高く、公共性、公益性の観点からも重要な情報と考えています。

#### (1) 個別建替えができないとの前提に関する情報

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。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の情報が区民に共有されているか、区民と情報が共有されているかどうか議会の審理においてご確認ください。

#### (2) 再開発後の区有施設の維持管理等に関する情報

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、これらの区有施設の再開発後の維持管理費、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がわかる情報が区民に共有されているか、区民と情報が共有されているかどうか議会の審理においてご確認ください。

以上

## 参考資料

環境まちづくり特別委員会 令和5年3月3日

### 外神田一丁目再開発に関する陳情に対する委員会集約

- ① この間の調査と委員会の議論を経て、千代田区は都市計画法運用指針に基づき16条1項の公聴会および説明会を行った結果、当該計画に対する区民の関心の高さが明らかになった。そこで公聴会で公述された内容を都市計画案に反映させること。
  - ② 当該エリアには万世会館、清掃事務所、区道など区有施設を多く含んでいることから今後、公共性、公益性を区民と情報共有するべきであること、それらの点において不十分であったことを行政は認識し、教訓を生かす必要がある。
  - ③ 都市計画の決定権者であり、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は、同時に区民の財産を預かる一地権者でもあるという2つの立場を持っている。従って行政は、権利者及び住民が事業の将来性、公共性、公益性に不安を持つことがないよう事業を見通した対応が求められる。
- 千代田区はこれらの責任を認識し、都市計画審議会等の専門家の的確な知見を得て、判断すべきことを当委員会として確認し、執行機関に申し入れる。

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。

環境まちづくり委員会 送付5-18

日本テレビ再開発提案に関し事業者と地域住民間の調整を求める陳情書

受付年月日 令和5年6月13日

陳情者 提出者 1名

2023年6月13日

千代田区議会議長  
秋谷 こうき 様

陳情者：

住所：

電話：

日本テレビ再開発提案に関し事業者と地域住民間の調整を求める

### 陳 情 書

日本テレビ再開発提案により、居住地における穏やかな生活が大きく変化するのではないかと不安を感じております。再開発を希望する事業主（日本テレビ）の意見だけを優先するのではなく、住民の意見や心情をきちんと受け止め、それを反映するような調整が行政には必要だと考えます。そのために次のことを行政及び区議会に求めます。

1. 住民等に実施された以下の意見募集の賛否を属性別（在住・在勤、番町住民等）に公表してください。

- ①都市計画法第17条に基づく意見募集（2023年3月実施）
- ②都市計画法第16条2項に基づく二番町住民の意見募集（2023年2月実施）
- ③都市計画法第16条1項に基づく公聴会のための意見募集（2023年1月実施）
- ④都市計画法第16条1項に基づく番町住民の意見募集（2022年11月実施）
- ⑤オープンハウスアンケート（2022年7月実施）

2. 過去に提出された陳情書に対し、事業者からの回答を持って区議会委員会の回答とすることが複数回ありました。これでは、事業者にとって都合の良い回答で終始し、住民と事業者間の相互理解や考えの醸成にはつながらないばかりか両者間の溝は深まるばかりです。議会及び行政は、事業者だけではなく、賛成・反対住民、有識者など様々な立場の人の意見を聞いて下さい。

3. 住民に対する説明会は行政や事業者が住民に対し個別に対応するオープンハウス形式ではなく、事業者・行政と住民そして、住民相互がお互いにフラットに意見交換でき、他の方々の意見も聴ける場を設けて下さい。

以 上





環境まちづくり委員会 送付5-19

日本テレビ本社跡地の再開発に伴う二番町地区計画変更に関連し、区議会及び都市計画審議会において住民・事業者双方からの直接意見聴取等を求める陳情書

受付年月日 令和5年6月13日

陳情者 提出者 1名

2023年6月13日

千代田区議会議長 秋谷 こうき様

陳情者： [REDACTED]

日本テレビ本社跡地の再開発に伴う二番町地区計画変更に関連し、  
区議会及び都市計画審議会において住民・事業者双方からの直接意見聴取等を求める  
陳 情 書

<陳情の趣旨>

1. 区議会及び都市計画審議会の先生方に、賛成・反対住民、有識者など様々な立場の人の意見を直接聞いていただく機会をつくってください。

2. 区議会及び専門委員の方々には、区役所内での議論だけでなく、是非二番町の現地視察を行ってください。

現地に立ち、どのような再開発計画が妥当なのか、このエリアが持っている歴史性や文化性、隣接する学校の様子、そして道行く人々、道路幅や麴町駅の様子等々、取り巻く環境を直接感得してください。現地視察の際には、すでに完成しているスタジオ棟、及び二番町の直後から開発が予定されている四番町の現在の状況も直接ご確認いただけるよう併せてお願いします。

3. 区には、専門家の先生方が十分な調査検討をし地区計画の範囲内で対案作成が可能なよう予算を含めて配慮してください。

住民がただ徒に再開発計画に反対しているわけではないことを示すものが、番町の町並みを守る会が作成した対案です。与条件が示されないままの作成でした。今回の専門家の先生方による検討会議において、与条件のもと、地区計画の範囲内で対案を作成していただくことを要望します。区はこれを予算面でサポートしてください。



<経緯>

住民は単に、日テレ再開発に反対している訳ではありません。最初にこのことをはっきりと申し上げます。私たち住民は、今回のような超高層ビルの建設を伴う大型の再開発には広範囲にその影響が及び負の側面も生じることから、当初より前広な情報開示を求め住民参加型で計画を進めて頂けるよう区にも日本テレビにも切望してきました。

この数年間、「番町の町並みを守る会」や「千声会」のみならず、番町住民の多くが日テレ再開発の行方を注視してきました。番町住民のこのまちに対する愛着は大変強いものがあります。そして、住民たちは番町のまちのビジョンをまちへの想いととも、昨年度改定された「都市計画マスタープラン」に託しました。ですが、今回の都市計画案はその都市計画マスタープランとの齟齬が度々指摘されています。

住民たちが何を望んでいるかを改めて証明するものが、2023年3月10日～3月24日に実施された17条の意見募集の結果です。番町住民ベースでの意見総数938通の内訳（一番町～六番町の番町住民+麴町三丁目～麴町四丁目の住民）は『賛成 275：反対 658』二番町の住民に限って言えば『賛成 64：反対 90』というものでした。

前回3月30日の都市計画審議会にて採決が見送られ、専門家の方々による検討会議が開始された現在、番町に暮らす住民たちはこのまちの何を大切にしているのか、番町のまちの将来像をどう考えているのか、区議の皆さま、都市計画審議会の皆さまには住民たちの様々な声を直接聴取していただくことを願うものです。

これまで度々、この日テレ再開発問題が地域住民を分断していると危惧する声が多数出ていました。分断を危惧するから結論を急ぐのではなく、区は公の公平中立な立場に徹し住民と事業者間を調整してください。従来通りの手法ではないやり方で早急に対応しご調整いただきたいと切に願います。

以上

環境まちづくり委員会 送付5-21

日本テレビ本社跡地再開発に伴う二番町地区地区計画変更に関連して区議会及び都市計画審議会の速やかな審議と反対住民の審議遅延行為に毅然とした対応を求める陳情書

受付年月日 令和5年6月21日

陳情者 提出者 5名

2/  
2023年6月14日

千代田区議会議長  
秋谷 こうき 様

日本テレビ本社跡地再開発に伴う二番町地区地区計画変更に関連して区議会及び  
都市計画審議会の速やかな審議と反対住民の審議遅延行為に毅然とした対応を求める

### 陳情書

日本テレビ本社跡地の再開発提案は、長きにわたり多くの地域住民から意見や要望を聞き、「まちづくり協議会」などの議論を踏まえた内容となっており、青空広場やバリアフリー施設等の数多くの地域貢献策、住民のQOLをアップする施策が盛り込まれています。また説明会等の機会を通じて、本提案が決して事業者の利益だけを追及したものではないこと、むしろ地域住民・行政・事業者それぞれにとって「三方よし」の提案であり、マンションの建て詰まりばかりが生じている千代田区において一石を投じる、新たなロールモデルともなり得る提案であることがあきらかとなっています。

それにも関わらず反対住民は「住民の意見を反映していない」と喧伝するだけでなく、地域課題の解決には全く目を向けず、根拠の無い、不安を煽る主張ばかりを繰り返しています。さらには審議の遅延を狙ってほぼ同じ内容の陳情書を何通も送付し、「フラットに意見交換できる場」と称して自らの抗議活動をアピールするための機会を求める陳情まで行う始末です。

これまでの都市計画審議会の議論でも委員からは、いたずらに地区計画変更及び再開発が遅れることは「地域の不利益となってしまう」との指摘があがっています。ごく一部の、毎回同じ反対住民の遅延行為によって審議が振り回されるようなことがあってはいけません。これ以上、地域課題の解決が遅れ、地域住民の不利益が拡大しないよう、千代田区及び千代田区議会、都市計画審議会には以下7点の毅然とした対応と速やかな審議を求めます。

1. 住民等に実施した意見募集の賛否数については既に公表されており、特に都市計画法に基づく意見書募集にあたって属性（在住・在勤など）の記載は条件に入っていませんでした。それにも関わらず属性別の賛否の公表を求める陳情を出すことは、区職員の負担を増やすだけの明らかな遅延行為です。また昼間人口が100万人を超える千代田区においては在勤者の意見も重要です。番町地域の在住者、地権者だけの意見を抽出して賛否数を問うことは、毎回同じ一部の熱心な人たちの意見を数えるのと同じであり、無意味だとの指摘が都市計画審議会でもあがっています。こうした指摘も踏まえ、同じ人物が提出した審議遅延を目的とした陳情書に対しては上記趣旨を速やかに回答するなど、毅然とした対応を求めます。



2. 反対住民は都市計画法17条に基づく意見募集で、全体では賛成意見が大きく上回ったにもかかわらず、「番町住民ベースでは賛成 275、反対 658」「二番町住民に限れば賛成 64、反対 90」だと強調しています。しかもこの意見募集にあたっては、住民の対案と称して建築基準法に違反した成立していないプランを掲載したビラを配布し、いわば住民を騙すような形で反対意見を募っています。この事実は3月の都市計画審議会でも指摘されていますが、区議会でも反対住民が誤った情報に基づく煽動活動を行っているという問題を取り上げてください。
3. 日本テレビ社屋跡地の再開発提案は、長きにわたり多くの地域住民から意見や要望を聞き、「まちづくり協議会」などの議論を踏まえた内容となっています。事業者だけではなく賛成・反対住民、有識者、さらには子育て世代や保育園など様々な立場の人の意見を聞き、地域課題を解決するための施策が反映されているという事実を、区及び区議会でもっと周知する努力をしてください。
4. 反対住民の常軌を逸した抗議活動こそが住民を分断し、提案に賛成する住民に恐怖心を与え、声をあげることができないようにしているということ、それによって公聴会などの傍聴がWEBに限定せざるを得なかったという事実を区議会や都市計画審議会できちんと取り上げてください。そして傍聴がWEBのみとなったことで、自らの抗議活動をアピールする機会を失ったことを不服として、「住民相互がお互いにフラットに意見交換でき、他の方々の意見も聞ける場」を求める陳情書を出しているということを、区議及び都市計画審議会委員はきちんと理解すべきです。「住民相互」「互いにフラットに意見交換」といった聞こえの良い言葉で彩られた陳情は、単に反対住民のアピールする場を求めているだけであり、むしろ住民の分断を助長する場を生み出すものであるということ、区議会ではしっかり確認して、このような反対住民を利するだけの陳情には速やかに上記趣旨を回答して処理してください。
5. 地価が高い千代田区ではマンションの建て詰まりが深刻です。子供や高齢者の人口が増える一方で、緑地・空地はますます失われ、防災機能を持つ広場や施設の不足は大きな地域課題にもなっています。従来の都市マスタープランや地区計画でコントロールできる範囲には限界が生じており、改定されたマスタープランでは“量から質への転換”や高度利用、地域事情に即した“特殊解”が求められる内容が盛り込まれています。今回の再開発提案は番町・麴町の地域課題を解決するもので、むしろ都市マスタープランの趣旨に沿ったものであるということ、地区計画の目標を達成するための提案でもあるということ、もっと明確にすべきです。そして、反対する住民や区議、都市計画審議会の一部の委員の「都市マスタープランに違反している」という主張が誤りであること、むしろ提案は都市マスタープランに整合しているということ、きちんと区議会・都市計画審議会を確認してください。その上で、速やかに審議を進め、提案を早急に実現するようにしてください。
6. 今回の提案は決して事業者の利益だけを追求したものではないこと、むしろ地域住民・行政・事業者それぞれにとって「三方よし」の提案であること、区議会・都市計画審議会でもっと取り上げるべきです。もし事業者＝日本テレビが自社の利益だけを追求する

のであれば、現行規制の範囲で敷地を目一杯につかって、地域住民と話し合うようなこともなく、早々に収益性の高いマンションあるいはレジデンス部分を含むビルを建てていたはずですが。しかし最も収益が期待出来る建設を行わず、長年にわたり住民と話し合い、地域課題の解決を最優先にした計画を打ち出しているのは、自社の利益を最優先にしていないということの証左でもあります。反対住民や、計画に異論を唱えてきた区議・都市計画審議会委員の主張が従来型開発の固定観念に基づいたものであることを、区議会・都市計画審議会ではしっかり確認してください。

7. その上で、「高さや景観といった形態制限だけを重視した結果、敷地いっぱい  
に建ち並ぶマンションによって緑地や空地が失われる一方のまちづくり」「地域コミュニティが希薄化し、地域課題も何ら解決できず、番町の町並みや千代田区の良さがどんどん失われていくまちづくり」をこれからも続けるのか、それとも「地域住民と十分に話し合い、緑地や空地が続々生み出され、地域課題も同時に解決していくという新たなサイクルが生まれるまちづくり」のどちらを選択するのか、区議や都市計画審議会委員の一人一人に質してください。また今回の提案の審議を速やかに進めることで、従来型の都市開発や利益第一主義の価値観に一石を投じ、他の地域にも誇れる新たなロールモデル・千代田区モデル  
つっていくという気概があるのかどうかも併せて質してください。

千代田区議会、千代田区都市計画審議会はいま大きな転換点を迎えています。ここまで議論を重ねながら、「熟議」や「十分な合意形成」等の便利な言葉で結論を出さず、審議を先送りすることは、もはや何もしないのと同じです。このまま何もしないのか、それとも毅然とした対応と速やかな審議によって新たな一步を踏み出すのか、区議そして委員の皆様には未来を見据えた賢明な判断を求めます。

そして住民・行政・事業者にとって「三方よし」の新たな千代田区モデルによるまちづくりをお願いします。

以上

環境まちづくり委員会 送付5-22

陳情書「二番町日本テレビ本社跡地再開発案に関して、地域住民の意見を出来る限り正確に把握していただきたいこと」について。

受付年月日 令和5年6月26日

陳情者 提出者 2名



令和5年6月26日

千代田区議会議員 秋谷 こうき 殿

(写) 千代田区長 樋口 高顕 殿

千代田区都市計画審議会会長 岸井 隆幸 先生

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 殿

## 陳情書

「二番町日本テレビ本社跡地再開発案に関して、地域住民の意見を出来る限り正確に把握していただきたいこと」について。

表記の件、具体的には以下の3点であります。

1. 随時行われるアンケートや都市計画法16条・17条に基づく意見募集等の際に、意見提出者の住所・氏名のみならず、その属性等も把握・分析し、民意を正確に把握していただくこと。
2. 現在、前掲の再開発案については、都市計画審議会学識経験者委員の方々による改訂案がまとめられつつあると理解しておりますが、この案についても必ずもう一度都市計画法16条・17条に基づく意見募集を実施し、民意を確認していただくこと。
3. 民意の正確な把握の大前提は、アンケート・意見募集に際して、出来るだけ時間的余裕（いわゆるリードタイム）を持って、可能な限り多くの住民等に周知徹底を図ることである。この点について、従来のやり方は必ずしも十分とは言えず、抜本的な改善を図っていただきたいこと。


以下、やや詳しく陳情の趣旨を申し上げます。

### 1. に関して

千代田区二番町地区計画の変更提案に関して、都市計画法17条縦覧に基づき3月に提出された意見書の提出状況は、二番町では変更提案に賛成64に対し反対90、一番町～六番町および麴町3・4丁目のいわゆる番町地区全体では賛成275に対し反対658と、地区計画変更提案に反対する住民が圧倒的多数を占めております。一方で、千代田区外(全体数一区内在住者及び地権者)からの意見書では、その9割以上が再開発に賛成しています。

千代田区二番町の問題に関し何故、千代田区外在住者が9割も賛成の意見を出したのか、意見の内容に付いて詳しい分析を求めます。又、今後のアンケートや意見募集に当たっては、住所のみならずその属性(住民、通勤者、通学者など)を把握し、正確な民意を把握するための改善を促していただきたく、陳情致します。





## 2. に関して

都市計画審議会学識経験者の委員の方々は都市計画の専門家でいらっしゃる、いろいろな要素を勘案し住民等も納得出来る素晴らしい案をお作りいただくと期待しておりますが、以前提出された案とは異なるものであるはずですから、是非とももう一度改めて法律に定める意見募集を行うべきものと理解しております。その際には、上記第1点にご留意をいただくべき事は言うまでもありません。

## 3. に関して

大勢の住民に対して広報を徹底することはなかなか難しいことであります。広報が不十分では意見募集が行われていることに気付かない人が多くなり、正確な民意把握は不可能です。十分なリードタイムを取り、区報になるべく目立つような掲載をすること、同時に区ホームページにも掲載し、また伝統的なアナログ手法ながら、区内の各町内会を通じての掲示板表示やお知らせ配布等も組み合わせて行っていただくべきと考えます。問題が重要であればある程、こういう努力が必要であります。

二番町問題に関して云えば、昨年7月3、4日に行われた区主催のオープンハウスは、始めて本提案が地区計画の高さ規制60メートルを大幅に超える90メートルの建物建設を含むという重要な内容であることが公にされるという極めて重要な機会であったにもかかわらず、リードタイムが僅か1週間で広報手段も極めて不十分でありました。

以上よろしくご検討の程 お願い申し上げます。

環境まちづくり委員会 送付5-23

二番町地区地区計画の変更について「陳情書」

受付年月日 令和5年6月26日

陳情者 提出者 1名

令和5年 6月26日

千代田区議会議長  
秋谷こうき様

陳情者：  
住所：  
電話：



## 二番町地区地区計画の変更について

### 「陳情書」

日頃は、より良い区政の為にご努力頂き感謝しております。

さて、二番町地区再開発計画案については、

①2022年7月、オープンハウス、②11月、16条に基づく説明会アンケート、意見募集、③2023年1月、16条1項に基づく公聴会。④2月、地権者に周知、意見募集、⑤3月、17条縦覧、意見書、と5回にわたり住民意向の聴取があり、そのすべてに於いて地元の意向は計画に対する「反対」が過半数を占めました。特に、本年3月の都市計画法17条縦覧に伴い提出された意見書では、二番町は賛成64に対し反対90、一番町～六番町および麴町3・4丁目のいわゆる番町地区全体では賛成275に対し反対658と反対が圧倒的に多数を占めています。そればかりでなく、本開発計画案は地元住民の合意で定めた現行の「二番町地区地区計画」、2021年5月改定の都市計画マスタープランの制約、精神を大きく逸脱しています。

また、16条対象案件であった地区計画は日本テレビの地所を切り出してD地区とした地区計画案と、D地区を除いた二番町地区を対象とした2種類の地区計画案についての説明会、公聴会でした。一方、本年3月の17条縦覧の対象地区計画案はD地区を含む二番町地区計画の変更のみあり、D地区は独立して存在していません。

このように高さ制限、容積率の大幅な緩和に反対する多くの住民の意向、また手続き上の混乱が有りながら、区当局は次々と都市計画法上のステップを進めています。

以下の2点につき議会としてご審議をお願いすると共に、区民の代表として正しく監視機能を行って頂きたくお願い申し上げます。

1. 夫々の住民の意見表明の内容につき、その属性を含め、行政はどのような判断をしたのか。その判断は合理性の有る妥当な判断と言い得るのか。
2. 2023年1月の16条公聴会と3月の17条縦覧の間に地区計画案が変わった事の理由とその詳細につき、分かりやすい説明を区民に対し行ったのか。



環境まちづくり委員会 送付5-24

日本テレビ再開発の意思決定プロセスに対する陳情書

受付年月日 令和5年6月26日

陳情者 提出者 1名

2023年6月25日

千代田区議会議長  
秋谷 こうき様

### 日本テレビ再開発の意思決定プロセスに対する陳情書

二番町地区における日本テレビ再開発に関しては、行政・日本テレビ・町会(以下三者間)の不透明な関係性を背景とし、住民を置き去りにした拙速な意思決定を進めようとする動きが散見されました。地方自治における三権分立の理念に基づき、行政を監視する立場にある区議会に対し、以下の対応を求め、陳情します。

#### 【陳情内容】

1. 三者間のみならず、住民に対する説明と住民意見の聴取、及び施策への反映を適時・適切かつ十分に行うよう行政を指導し、議会自らも住民と対話願います。
2. 行政を中心に、意思決定過程における利害関係者となり得る三者間に何らの便宜供与などが行われていないことを監視、必要に応じ予算措置を講じ調査願います。

#### 【背景及び理由】

1. 過去の「日本テレビ再開発沿道まちづくり協議会」「二番町地区における都市計画案の公聴会」「千代田区都市計画審議会」議事録、及び私自身も出席した二番町地区住民を対象とした説明会の発言・質疑を見るに、行政は住民意見を軽視し、日本テレビの再開発案を早期に確定させたいとする姿勢が見られました。「千代田区第4次基本構想(以下同構想)」に行政の役割として以下の記載がありますが、これが十分に果たされていない点、議会から行政を指導願うとともに、議会自ら住民と対話願います。
  - 区と区民が一丸となって将来像を実現していくため、区民に対する情報発信を適時適切に行い、区政への区民の主体的な参画を推進
2. 上述の各種会議体における発言内容を見ると、二番町では住民意見を聴取される機会がなかったにも関わらず、行政のみならず二番町会も同姿勢に対し強く賛同する動きを見せていました。同構想には行政の役割として以下の記載がありますが、こうした一連の動きを目の当たりにすると、「住民福祉の増進を目的とした主体的な意思決定」以外に、何らかの論理が意思決定プロセスに介在しているのではないかとの疑念が生じ得ます。かかる無用な疑念や不信感を住民側に抱かせず、行政の決定結果を住民側が納得感高く受け入れるためにも、利害関係者となり得る三者間に何らの便宜供与などが行われていないことを監視、必要に応じ予算措置を講じ調査願います。
  - 住民福祉の増進を図るために、地域における行政を自らの判断と責任において総合的に実施する役割



以上

環境まちづくり委員会 送付5-25

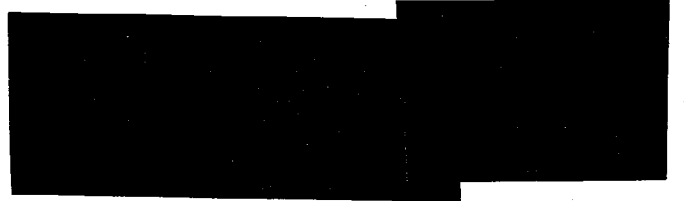
二番町地区計画変更に関する影響調査実施に関する陳情書

受付年月日 令和5年6月26日

陳情者 提出者 1名

2023年6月25日

千代田区議会議長  
秋谷 こうき 様



二番町地区計画変更に関する影響調査実施に関する陳情書

**陳情内容**

二番町地区計画変更提案について、区役所が住環境への影響調査を客観的に行う為に必要な予算措置をして頂くと共に、適時・適切に同調査の実施・調査結果の公表がなされるようにして頂きたく、よろしくお願い致します。

**陳情理由**

令和5年1月26日に実施された二番町地区に関する都市計画案の公聴会において、公述人からは住環境への影響への懸念が示されました。しかしながら、これに対する区の見解としては、いずれも事業者（日本テレビ）が実施したシュミレーション結果として、影響は限定的である旨事業者から示されていることを述べているに過ぎません。地区計画の変更という重大な意思決定が行われようとしているにもかかわらず、区役所は90メートルという超高層ビル建設に関する住環境への影響調査を全て日本テレビに任せている状況です。

二番町に住む四人の子供の親として、超高層ビルが建つことによる交通量増・人流増は大きな懸念です。番町内は殆どが狭い一方通行の道であり、番町中央通りも例外ではありません。一部双方向化したとしても、車が溢れ、また、人流の増加により、児童・生徒の通学、保育園児の送迎・散歩時の移動が危険な状況になる事を危惧します。

交通量・人流の問題のみならず、ビル風、日照への影響調査を含め、区役所が独立したコンサルタントを起用できるよう予算措置をとっていただくと共に、適時・適切な調査の実施・調査結果の公表がなされるよう区議会からもご指導いただきたく陳情致します。

以 上





環境まちづくり委員会 送付5-26

日本テレビ再開発案に対する民意の把握を求める陳情書

受付年月日 令和5年6月26日

陳情者 提出者 1名



## 日本テレビ再開発案に対する民意の把握を求める

## 陳情書

日本テレビ（事業者）は2022年の「都市計画提案の概要」で、過去数年にわたり広場を利用した多くの方々にアンケート等を実施し、地域の要望を聴取したと述べています\*。また多くの方が番町地域には南池袋やお茶の水にある空地のようなスペースがふさわしいと答え、「回答者の90%が青空空地を求めている」と報告しています\*。そしてこれをビルの北側に公開空地を作り、ビルを高層化することの根拠の一つとしています。

「回答者の90%が青空空地を求めている」という回答を導くために日本テレは7800㎡の広々とした芝生と空が見える南池袋公園の写真等を見せて、住民に意見を求めています。一般論としてこのような広場が都会の真ん中にできることは望ましいことだと思いますが、二番町で作ろうとしている広場はこの写真とは異なります。天井がなく、見上げれば空は見えますが、高層ビルの北側で真夏以外は日陰が多く、ビル風が吹き下ろす空地であるということは回答者に知らされているのでしょうか。住民の回答や意見が事業者にとって都合よく解釈されているように感じます。

また、保育園ヒアリング調査においても、表面的な質問のみで調査が行われ、ビルが建った後のリスクやデメリットは説明されていないようです。利用しやすいオープンスペースについて、「コンクリートの屋根などができると園児を遊ばせづらい。屋根があるより外を感じさせたい。」という意見がほとんどの中で、「夏場は半分くらい日陰になっているといい」という意見もあります。ピロティー方式にして屋根をつけるか否か、屋根の高さ、広さ等についてももっと深く検討して頂けないのでしょうか。

イチかゼロかではなく、お互いが歩み寄るために検討する余地はまだたくさんあるのではないのでしょうか。事業者には、住民の意見をもう少し丁寧に聴取して把握して下さることを願います。

事業者はアンケート回答の言葉のみをとらえ、住民の心情は把握していないようです。悪く勘繰ってしまえば自分たちにとって都合よく言葉を解釈し、アンケートの回答を利用しているように感じます。このままでは住民の希望を聞いて開発を進めたのに、住民がイメージしていたものとは異なる開発になってしまいます。このような手順で開発が進められていくことに、事業者と行政に対して不信感が募ります。

行政に対しては上記概要のp27に書かれている事業者が行ったアンケート等の目的・実施方法・結果・分析内容を、第三者的な目で判断し、報告して下さることを望みます。

\* 2022年12月8日開催の都市計画審議会 資料1-2 P25~27



以上

環境まちづくり委員会 送付5-30

千代田清掃事務所及び千代田万世会館の機能更新等に関する陳情

受付年月日 令和5年7月3日

陳情者	提出者	2名
	署名者	2名 (令和5年7月5日受付)
	計	4名

# 陳情書

2023年7月3日

千代田区議会議長 秋谷こうき 様

## 千代田清掃事務所及び千代田万世会館の機能更新等に関する陳情



外神田一丁目南部地区再開発計画の街区内にある清掃事務所及び万世会館の区有施設の機能更新及び、区道を廃道し大街区化することに関し、千代田区議会会議規則第67条に基づき、環境まちづくり委員会は、千代田清掃事務所、千代田万世会館及び区道を所管する委員会と協議して連合審査会を設置の上、審査及び調査をして頂くことを求めます。

本年4月末までの、前・環境まちづくり特別委員会では、本件再開発の審議を進めていく中で、区有施設を民間ビルとの共同化計画案に対し、区住民から数多くの反対や慎重意見が出ております。

また、当該区域内の地権者からも、計画に慎重、反対の立場のみならず、計画推進、賛成の立場からも共同化について慎重な意見もあります。

区の都市計画案には「再開発等促進区・土地利用に関する基本方針」に「道路を挟んだ敷地の一体的な整備を図るとともに、地域の生活を支える既存の公共施設(斎場、清掃事務所等)の再整備を行う」と明記されており、「公共施設(斎場、清掃事務所等)の再整備」が都市計画決定の対象になっています。

今後、仮に都市計画決定がなされた場合には、建築基準法第68条の2及び都市計画法第53条による制約が生じ、公共施設の再整備方法が共同化によるものに実質的に限定されてしまいます。

そのため、本年3月3日の委員会集約の2では、「当該エリアには万世会館、清掃事務所、区道など区有施設を多く含んでいることから今後、公共性、公益性を区民と情報共有するべきであり、それらが不十分であったことを行政は認識し、教訓を生かす必要がある。」と明確に集約されました。

以上のことから、都市計画決定の判断がなされる前に、しっかりと公共性、公益性の審査・調査のため、千代田清掃事務所、千代田万世会館及び区道を所管する委員会との連合審査会を設置し、審査及び調査していただくようお願いいたします。

以上



環境まちづくり委員会 送付5-31

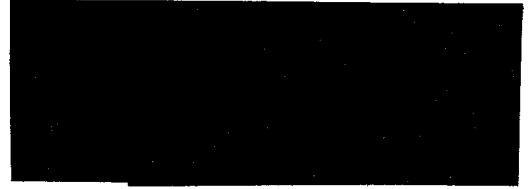
日本テレビ再開発による地域活性化を求める陳情

受付年月日 令和5年7月5日

陳情者 提出者 1名

令和5年7月5日

千代田区議会議長  
秋谷こうき様



## 日本テレビ再開発による地域活性化を求める陳情

番町・麴町地区の住民にとって、近隣での食料品調達が不便であることは共通認識になっています。集合住宅、マンションの再開発によって住民は増加したにも関わらず、地元商店の多くは廃業し、以前は活気があった商店街は軒並み消滅してしまいました。地域のブランド価値が高いことは好ましいことですが、買い物するにも新宿や日本橋、近隣区のショッピングモールに出かけなければならない状況は、行政として改善すべき課題として認識する必要があります。

昨今は、高齢者の一人暮らし世帯が急激に増加しており、タクシーや公共交通機関に頼らなければ買い物すら満足にできない状態を放置していいのでしょうか。

日本テレビ再開発事業は地区計画の変更、意思決定過程について反対運動ばかりが目立っていますが、常識的な多数の住民は地域の利便性向上に期待し、黙って見守っているのが現実です。

老朽化した麴町駅の機能更新・バリアフリー化、広場空間の確保は長年、地域として要望していますが、行政単独では困難なので、民間の再開発に合わせて行政需要を実現する手法は効果的といえます。

さらに、大型総合スーパー(生鮮食料品店)、銭湯(スパ)の誘致ができれば、地域のブランド価値だけでなく利便性向上にもつながります。

これまでの交渉過程における高さ90m未満という案は、こうした地域貢献を考慮すれば極めて妥当です。地域住民の願いをかなえるためにも、千代田区に対して日本テレビ再開発事業を早急に決定することを求めます。



環境まちづくり委員会 送付5-39

外神田一丁目南部地区再開発の直近の事業計画案を示すよう求める陳情

受付年月日 令和5年9月5日

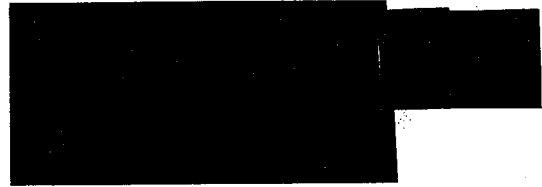
陳情者 提出者 1名

2023年 9月 5日

陳情書

千代田区議会議長 秋谷 こうき 様

外神田一丁目南部地区再開発の直近の事業計画案を示すよう求める陳情

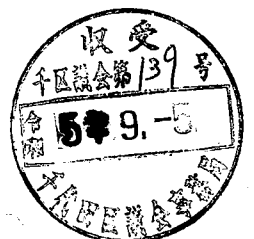


区民にとって日常生活に欠かせない公共施設（清掃事務所、葬儀場）、を民間再開発事業に入れ、区道を床に替えるという例を見ないやり方については、情報提供が余りにも少ない状況下で、しかも地権者同意率は60.8%であり、地区計画決定後は地権者同意率を三分の二にしなければ法律上この計画を進めることも退くこともできない状況に陥ります。近隣自治体でも例を見ない同意率の低さのままで、7月25日の都市計画審議会で賛否8対7という僅差で事業を決定すべきものとして行政は地区計画と市街地再開発事業を進めることとしました。

公共施設を民間再開発に組み込むことや、高さ170メートル超高層ビルが気候変動、人口減少社会に突入した日本の将来を見たときに、区民の利益につながるのか、秋葉原の賑わいや発展に寄与するのか、見通せないままです。

決定権者の千代田区長にはより慎重な判断が求められるのは言うまでもありません。

課題山積の中、2021年（令和3年）7月13日に資料として出された事業計画案





では総事業費は854億円です。事業の経費は「保留床処分金」や「交付金（国、都、区による税金）」でまかなわれるとのこと。交付金は事務費を除く事業費の10%約80億円です。

しかし、昨今の資材、建築費、人件費の高騰はすさまじく、日本建設業連合会（2023年4月版）によりますと一昨年来世界的な原材料の品薄、高騰の影響により、「かつて経験のない価格高騰、納期遅れが発生」と記載されています。また、（一財）建築物価調査会によると、2015年を100とした指数は、セメント166.4、生コン207.1、鉄鋼170.7、です。さらに国内では福井駅前再開発、札幌駅前再開発、富山複合施設等々建築費高騰による事業の見直しや、工期の遅れが続出しています。

外一再開発についても当然事業者はそのような状況を受けて事業採算性を見直し計算しているではありませんか。事業費の増大は地権者、千代田区（区民）に権利変換で影響を及ぼすではありませんか。また、公共施設、区道等は区民全体の大事な資産です。どのような評価基準にするのか、事業者が採算上保留床を増やせば権利床の減少につながります。地権者の取り分は当然減少します。現在の事業費が一体いくらと算出しているのか、直近の総事業費と建設費を含むその内訳を早急に公開することが地権者、区民、秋葉原を愛する方々に対する責務ではありませんか。誠意をもってお示しく下さい。

環境まちづくり委員会 送付5-41

(1) 二番町地区地区計画変更案に対し実施された都市計画法16条及び17条意見書の集計・報告の正確さと公正さに関する調査、並びに(2)今後の再度実施される16条・17条に基づく意見書における募集手続き及び集計・報告の正確性と公正さを求める陳情

受付年月日 令和5年11月15日

陳情者 提出者 1名

# 陳情書

2023年11月15日

千代田区議会議長 秋谷 こうき様

環境まちづくり委員会委員長 嶋崎 秀彦様



(1) 二番町地区地区計画変更案に対し実施された都市計画法 16 条及び 17 条意見書の集計・報告の正確さと公正さに関する調査、

並びに

(2) 今後の再度実施される 16 条・17 条に基づく意見書における募集手続き及び集計・報告の正確性と公正さを求める陳情

陳情者：



陳情者住所：

(1) 二番町地区地区計画変更案に対し実施された都市計画法 16 条及び 17 条意見書の集計・報告の正確さと公正さに関する調査の陳情：

千代田区への情報開示請求により、今年 3 月に行われた「二番町地区地区計画変更案」への都市計画法 17 条に基づく意見書の集計・報告について、下述①～⑤の事実が判明しました。このような集計・報告手法を許容したのは、執行機関として大いに問題と考えます。こうした疑義が放置されれば、千代田区による本件以外の数値集計の正確性や妥当性も疑われ、区の行政や区議会への信用も損なわれ、民主制の根幹さえ揺るがしかねないと言え懸念する次第です。区議会におかれましては早急に上述 16 条及び 17 条意見書の集計・報告のカウント方法を明確に示すとともに、集計・報告の正確さと公正さ

につき外部又は第三者による調査、及びわかる範囲での再集計をお願い申し上げます。

### 【情報開示請求により判明した事実の例】

区役所より開示された文書は全て意見書の住所氏名欄が黒く塗りつぶされ、詳細は確認不能でした。当会では全意見書を精査することまでできなかったものの、以下は17条意見書について発見できた事実の一部です。なお16条の意見募集では、在住在勤の別は問われませんでした。どのように集計したのかを知る必要があると考えております。

- ① 「二番町住民」の意見書数が違った。

	都計審議事録	当会集計	差
「明確に賛成」	64	56	-8
「反対」	90	90	0
「不明確」	3	4	+1
合計	157	150	-7

- ② 「町名」しか書いていない意見書を、区は有効な意見書とカウントしていた。

区民の開示請求に答えた区職員が、意見書の住所に「二番町」と書いてあれば「番地がなくても採用した」と説明していた。

- ③ 二番町「住民」の意見に「在勤者」が混在した。これを除くと、二番町住民の意見書数は157から118に減り、賛成比率は29%に低下した。

二番町住民の意見書に「在勤者」と明記した意見書が、32件（賛成22件・反対10件）あった。在勤であることが一見して明白であるにもかかわらず、集計・報告していなかったことが判明。

	都計審議事録	「在勤者」除外後
「明確に賛成」	64 (41%)	34 (29%)
「反対」	90 (57%)	80 (68%)
「不明確」	3	4
合計	157	118

- ④ 上述③の在勤賛成22件中の15件が、手書き文章の同一コピー（名を変えただけ）※参考資料1

ほかに、日テレ通り沿道以外の千代田区在勤者の賛成意見書からは、

- ⑤ 全く同一文（ワープロ作成）で同一日付の賛成意見書が、35件あった。 ※参考資料2

以上

都市計画法は住民及び利害関係者が意見書を出せるとしていますが、意見書の偽造やなりすましは認めていません。特に上述④二番町の手書きコピー15件は、氏名住所の筆跡が同じであれば本人に無断で作成された可能性もあります。黒塗りされた氏名住所が適正に記載されていることと、その筆跡まで本文と一致するか否かなどの確認が必要です。同じフォーマットで大量かつ同時に出されたものも、本人の意思に基づき作成したものか疑義が残ります。

また上述②（「町名」だけで番地も書いていない意見書も有効とカウント）が真実なら、住所が真正か否かや、意見書の提出者が実在するかを、もはや確認する術の乏しいものまでも有効に受け付けたことになり、従って黒塗りされた氏名住所欄の確認が必要です。

(1)は、以上です。

## **(2)今後の再度実施される 16 条・17 条に基づく意見書における募集手続き及び集計・報告の正確性と公正さを求める陳情**

本年3月の二番町地区地区計画変更案に対する17条意見書の募集は3月24日に締め切られ、わずか6日後の3月30日に都市計画審議会に数値が提出・報告されてそれが議事録に残り、後日、数値の誤りによる訂正が本年8月の都計審にて報告され、同議事録にも記載されました。これ以外にも、前述の通り区の意見書カウントに疑義を生む事実が判明しました。これは、上述の通り詳細な調査が必要なことに加え、元々の意見書募集時における、要応募記載事項の明示の不足不備及び、応募締め切り後の拙速な集計報告日程があったことにも要因があったと考えられます。

区議会におかれましては、今後都市計画法16条・17条に基づく意見書募集等の手続きを行うにあたっては、下記の通り、集計に疑義を生みにくい募集方法と集計方法、および余裕ある日程をもって行うようにお願いします。

また、国土交通省「都市計画運用指針」に基づき、素案をつくる段階では都市計画法16条2項に基づく意見募集だけでなく、1項に基づく公聴会を実施してください。加えて、都市計画法17条

の意見募集に先立ち住民及び利害関係者が区案を十分に理解できるように説明会を実施してください。

(記)

- (ア) 意見書等募集時の区からの公示や広報は、十分な時間的余裕をもって行い、また、意見書集計の正確性を期すために、応募締め切りから都計審報告までの期間を、本年3月実施時の6日間よりも十分に長く、時間的余裕をもたせること。
- (イ) 意見書募集時には、住所を正確に記載すること及び在住か在勤等か（住民か利害関係人か）を明記するように意見書の記入方法を明確にして公示・広報すること。
- (ウ) 住所の正確な記載は、在住の住民に関しては住民票記載の住所、在勤者は社名（屋号）及び在勤地の住所（法人在勤者に関しては社名及び登記上の法人名及び法人住所）を記載すること。
- (エ) 意見書のうち偽造またはなりすましの可能性があるものは執行機関が精査した上で、集計・報告すること。精査の方法についても公表すること。
- (オ) 意見書の集計・報告では、二番町、二番町を含む番町各地区（日テレ通り沿道地区）、同沿道地区以外の千代田区内、区外を分け、また、それぞれ在住か在勤かの8分類にして、それぞれの意見内容及び意見数が分かるようにすること。

以上、陳情いたしますので、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

以上

別紙

<参考資料1>

P.2の【情報開示請求により判明した事実の例】「④上述②の在勤賛成22件中の15件が、

手書き文章の同一コピー（名を変えただけ）」の写し 全15件

2023年 3月 24日

千代田区長 殿

## 二番町地区地区計画変更案に対する意見書

住所：

電話番

氏名：

【意見】

二番町地区地区計画の変更に賛成します。  
千代田区との関係：在勤



以上



2023年 3 月 24日

千代田区長 殿

## 二番町地区地区計画変更案に対する意見書

住所：

電話番号

氏名：

【意見】

二番町地区地区計画の変更に賛成します。  
千代田区との関係：在勤



以上

意見書送付 (3/10~24) 〒102-8688 千代田区九段南 1-2-1 千代田区役所 景観都市計画課  
[keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp](mailto:keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp)

FAX 03-3264-4792

2023年 3 月24 日

千代田区長 殿

## 二番町地区地区計画変更案に対する意見書

住所：

電話番号：

氏名：

【意見】

二番町地区地区計画の変更に賛成します。  
千代田区との関係：在勤



以上

意見書送付 (3/10~24) 〒102-8688 千代田区九段南 1-2-1 千代田区役所 景観都市計画課

[keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp](mailto:keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp)

FAX 03-3264-4792

2023年 3 月 24日

千代田区長 殿

## 二番町地区地区計画変更案に対する意見書

住所：

電話番号

氏名：

### 【意見】

二番町地区地区計画の変更に賛成します。  
千代田区との関係：在勤



以上

2023年 3月 24日

千代田区長 殿

## 二番町地区地区計画変更案に対する意見書

住所:

電話番号:

氏名:

### 【意見】

二番町地区地区計画の変更に賛成します。

千代田区との関係：在勤



以上

意見書送付 (3/10~24) 〒102-8688 千代田区九段南 1-2-1 千代田区役所 景観都市計画課

[keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp](mailto:keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp)

FAX 03-3264-4792

2023年 3 月 24日

千代田区長 殿

## 二番町地区地区計画変更案に対する意見書

住所:

電話番号:

氏名:

【意見】

二番町地区地区計画の変更に賛成します。  
千代田区との関係：在勤



以上

意見書送付 (3/10~24) 〒102-8688 千代田区九段南 1-2-1 千代田区役所 景観都市計画課  
[keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp](mailto:keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp)

FAX 03-3264-4792

2023年 3 月 24日

千代田区長 殿

## 二番町地区地区計画変更案に対する意見書

住所：

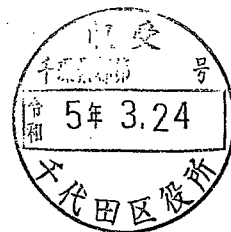
電話番号：

氏名：

【意見】

二番町地区地区計画の変更に賛成します。

千代田区との関係：在勤



以上

意見書送付 (3/10~24) 〒102-8688 千代田区九段南 1-2-1 千代田区役所 景観都市計画課

[keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp](mailto:keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp)

FAX 03-3264-4792

2023年 3 月 24日

千代田区長 殿

## 二番町地区地区計画変更案に対する意見書

住所：

電話番号：

氏名：

### 【意見】

二番町地区地区計画の変更に賛成します。

千代田区との関係：在勤



以上

意見書送付 (3/10~24) 〒102-8688 千代田区九段南 1-2-1 千代田区役所 景観都市計画課

[keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp](mailto:keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp)

FAX 03-3264-4792

2023年 3 月 24日

千代田区長 殿

## 二番町地区地区計画変更案に対する意見書

住所：

電話番号

氏名：

### 【意見】

二番町地区地区計画の変更に賛成します。  
千代田区との関係：在勤



以上

意見書送付 (3/10~24) 〒102-8688 千代田区九段南 1-2-1 千代田区役所 景観都市計画課

[keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp](mailto:keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp)

FAX 03-3264-4792



2023年 3 月 24日

千代田区長 殿

## 二番町地区地区計画変更案に対する意見書

住所：

電話番号：

氏名：

【意見】

二番町地区地区計画の変更に賛成します。  
千代田区との関係：在勤



以上

意見書送付 (3/10~24) ・ 〒102-8688 千代田区九段南 1-2-1 千代田区役所 景観都市計画課

[keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp](mailto:keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp)

FAX 03-3264-4792

2023年 3 月24日

千代田区長 殿

二番町地区地区計画変更案に対する意見書

住所：

電話番

氏名：

【意見】

二番町地区地区計画の変更に賛成します。  
千代田区との関係：在勤



以上

意見書送付 (3/10~24) 〒102-8688 千代田区九段南 1-2-1 千代田区役所 景観都市計画課

[keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp](mailto:keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp)

FAX 03-3264-4792

2023年 3月24日

千代田区長 殿

## 二番町地区地区計画変更案に対する意見書

住所：

電話番号

氏名：

### 【意見】

二番町地区地区計画の変更に賛成します。  
千代田区との関係：在勤



以上

意見書送付 (3/10~24) 〒102-8688 千代田区九段南 1-2-1 千代田区役所 景観都市計画課

[keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp](mailto:keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp)

FAX 03-3264-4792

2023年 3 月 24日

千代田区長 殿

二番町地区地区計画変更案に対する意見書

住所:

電話番

氏名:

【意見】

二番町地区地区計画の変更に賛成します。  
千代田区との関係：在勤



以上

意見書送付 (3/10~24) 〒102-8688 千代田区九段南 1-2-1 千代田区役所 景観都市計画課

[keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp](mailto:keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp)

FAX 03-3264-4792

2023年 3 月 24日

千代田区長 殿

## 二番町地区地区計画変更案に対する意見書

住所：

電話番号

氏名：

【意見】

二番町地区地区計画の変更に賛成します。  
千代田区との関係：在勤



以上

意見書送付 (3/10~24) 〒102-8688 千代田区九段南 1-2-1 千代田区役所 景観都市計画課

[keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp](mailto:keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp)

FAX 03-3264-4792

2023年 3 月 24日

千代田区長 殿

## 二番町地区地区計画変更案に対する意見書

住所：

電話番号

氏名：

【意見】

二番町地区地区計画の変更に賛成します。  
千代田区との関係：左記



以上

意見書送付 (3/10~24) 〒102-8688 千代田区九段南 1-2-1 千代田区役所 景観都市計画課

[keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp](mailto:keikan-toshikeikaku@city.chiyoda.lg.jp)

FAX 03-3264-4792

<参考資料2>

P.2の【情報開示請求により判明した事実の例】 「⑤全く同一文（ワープロ作成）で同一日付の賛成意見書が、35件」 の写しのうち、事例として10件

2023年3月24日

千代田区長 殿

住所：

名前：

電話番

二番町地区 地区計画変更に関する都市計画案に対する意見書

標記二番町地区 地区計画変更に関する都市計画案について、下記の通り意見を申し上げます。

記

千代田区に在勤している者です。

地区計画の変更に賛同します。

街の活性化につながる良い計画だと思います。

以上



2023年3月24日

千代田区長 殿

住所：  
名前：  
電話番

二番町地区 地区計画変更に関する都市計画案に対する意見書

標記二番町地区 地区計画変更に関する都市計画案について、下記の通り意見を申し上げます。

記

千代田区に在勤している者です。

地区計画の変更に賛同します。

街の活性化につながる良い計画だと思います。

以上

2023年3月24日

千代田区長 殿

住所：  
名前：  
電話番

二番町地区 地区計画変更に関する都市計画案に対する意見書

標記二番町地区 地区計画変更に関する都市計画案について、下記の通り意見を申し上げます。

記

千代田区に在勤している者です。

地区計画の変更に賛同します。

街の活性化につながる良い計画だと思います。

以上

2023年3月24日

千代田区長 殿

住所：  
名前：  
電話番

二番町地区 地区計画変更に関する都市計画案に対する意見書

標記二番町地区 地区計画変更に関する都市計画案について、下記の通り意見を申し上げます。

記

千代田区に在勤している者です。

地区計画の変更に賛同します。

街の活性化につながる良い計画だと思います。

以上

2023年3月24日

千代田区長 殿

住所：  
名前：  
電話番

二番町地区 地区計画変更に関する都市計画案に対する意見書

標記二番町地区 地区計画変更に関する都市計画案について、下記の通り意見を申し上げます。

記

千代田区に在勤している者です。

地区計画の変更に賛同します。

街の活性化につながる良い計画だと思います。

以上

2023年3月24日

千代田区長 殿

住所：

名前：

電話番

二番町地区 地区計画変更に関する都市計画案に対する意見書

標記二番町地区 地区計画変更に関する都市計画案について、下記の通り意見を申し上げます。

記

千代田区に在勤している者です。

地区計画の変更に賛同します。

街の活性化につながる良い計画だと思います。

以上

2023年3月24日

千代田区長 殿

住所：  
名前：  
電話番

二番町地区 地区計画変更に関する都市計画案に対する意見書

標記二番町地区 地区計画変更に関する都市計画案について、下記の通り意見を申し上げます。

記

千代田区に在勤している者です。

地区計画の変更に賛同します。

街の活性化につながる良い計画だと思います。

以上

2023年3月24日

千代田区長 殿

住所：  
名前：  
電話番

二番町地区 地区計画変更に関する都市計画案に対する意見書

標記二番町地区 地区計画変更に関する都市計画案について、下記の通り意見を申し上げます。

記

千代田区に在勤している者です。

地区計画の変更に賛同します。

街の活性化につながる良い計画だと思います。

以上

2023年3月24日

千代田区長 殿

住所：  
名前：  
電話番

二番町地区 地区計画変更に関する都市計画案に対する意見書

標記二番町地区 地区計画変更に関する都市計画案について、下記の通り意見を申し上げます。

記

千代田区に在勤している者です。

地区計画の変更に賛同します。

街の活性化につながる良い計画だと思います。

以上



2023年3月24日

千代田区長 殿

住所：  
名前：  
電話番

二番町地区 地区計画変更に関する都市計画案に対する意見書

標記二番町地区 地区計画変更に関する都市計画案について、下記の通り意見を申し上げます。

記

千代田区に在勤している者です。

地区計画の変更に賛同します。

街の活性化につながる良い計画だと思います。

以上

環境まちづくり委員会 送付5-42

外神田一丁目南部地区再開発について、建築条例審査前に公共施設である清掃事務所について区民から意見を聞き大方の区民意見を取り入れることを求める陳情

受付年月日 令和5年11月17日

陳情者 提出者 1名

2023年11月17日

陳情書

千代田区議会議長 秋谷 こうき様

陳情者

外神田一丁目南部地区再開発について、建築条例審査前に公共施設である清掃事務所について区民から意見を聞き大方の区民意見を取り入れることを求める陳情

10月13日に区議会常任委員会で環境まちづくり部の外神田一丁目南部地区についての陳情審査がありました。公共施設について担当課長は、「要求水準に基づいた相談を定期的に清掃事務所ともしっかり説明し行っていきたい」旨の発言をされました。「所管の政経部とも調整が必要」と部長の発言もありました。庁内はそれでよいのかもしれませんが、区民に対してはどうされるのでしょうか。公共施設は区のものであり、当然区民のものでもあるわけです。

区内に1か所しかない清掃事務所は、現在80名前後の職員の方々が働いており、この開発が進めば、一旦親水広場が予定されている川岸の現在の旧万世橋出張所のあたりに仮移転します。この建物にかかる費用もまだ明らかになっていませんが、おそらく5億から7億円かかるのではないかと推測されます。そこへ移転して、2、3年後に超高層建物が完成すると今度はもう1度その建物に移転するとのこと。仮事務所は取り壊し、親水広場になるとのことです。職員の負担はもとより仮事務所建設等にかけた資金の無駄、環境的にもかなりの資材が無駄になります。CO2の排出はどのくらいになるのでしょうか。

再開発に組み入れることで、数十年先の清掃事務所はどうなるのか、賑わいを創出したい民間企業との共存は難しいではありませんか。区のものとして独自に建設することを求める声が依然として多く耳に入ってきます。

区が地道に努力を重ねれば区内に場所がないわけではないと考えます。また東京都と真剣に話し合えば開かれる道も考えられるのではないのでしょうか。

2023年2月9日、東京都財務局財産運用部に問い合わせたところ、都市整備局に聞いてくださり、「千代田区から都有地を購入したいという話は1、2年ない」とのことでした。このようなことから区内に1か所しかない私たち区民にとってなくてはならない重要な区有施設について、区の土地として取得して建て替えることを真剣に検討した経緯が残念ながら無かったのではないのでしょうか。再開発ありき、区民不在とも見受けられるまちづくりは必ず将来禍根を残すのではないのでしょうか。



建設に掛かる事業費の約10%は交付金という名目の国、都、区の税金で賄われます。このようにしてまで公共施設を入れたこの再開発のメリットは果たして私たち区民にあるのでしょうか。

未来を見据えたときに別の手法があると考えます。

情報はすみやかに開示し、建築条例審査前に住民、区民に清掃事務所を再開発に組み入れることについて丁寧に説明する機会を持つよう議会は環境まちづくり部に働きかけてください。

事実を区民に明らかに示して、対話をしてください。それを踏まえて区民の要望、意見を活かしていただきますよう陳情いたします。

環境まちづくり委員会 送付5-45

千代田区二番町地区計画変更に対する区議会環境まちづくり委員会並びに都市計画審議会の委員による充分なる検証実施の陳情

受付年月日 令和5年11月24日

陳情者 提出者 1名

陳情書

2023年11月21日

千代田区議会議長 秋谷こうき様

件名 千代田区二番町地区計画変更に対する区議会環境まちづくり委員会並びに  
都市計画審議会の委員による充分なる検証実施の陳情

陳情者

住所

電話

理由：

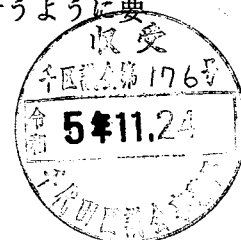
番町の住環境を守ってきた現行の地区計画と、2021年に策定されたばかりの千代田区都市計画マスタープランの趣旨を逸脱して、二番町の一角で超高層ビルの建築を容認する地区計画の変更が、現在千代田区の行政組織により強力に進められようとしています。地区住民に対する貢献の見返りに、日本テレビに対して、賃貸商業ビル運営に充分な利潤を上げるに必要な容積率、その容積率確保に要する建物高さを与えようとするための地区計画の変更と理解しています。

千代田区に50年、番町に25年居住し、この地区の稀有な住環境、文教環境をこよなく愛するものとして、番町の価値と地区環境に大きな変化を及ぼしかねない動きと思い、本件が審議された都市計画審議会、沿道まちづくり協議会などを傍聴してきました。前回の都市計画審議会で、「現行の地区計画における規定である高さ60メートルの順守を最良とすること」、ただし、「地域貢献で得られる価値の大きさと見返りに損なう環境影響につき、住民の充分な合意が得られるならば」との条件付きで、高さ80メートルを限度とするビルの建設も容認しようとの専門家委員の見解が出たことは承知しております。この見解の趣旨は、地区計画変更を行う際には、慎重かつ十分な事前検証を行うべきであると理解します。

しかるに、区役所から二番町地区住民に対する地区計画変更の説明会が近々開催されると聞きました。しかし、これは実施に先立ち行われるべき区議会での議論が不十分なまま手続きに入ったのではないかと懸念致します。つきましては、具体的な手続きに実施に入る前にまずは、計画案の是非につき、地権者・区民の判断に資するような、区議会（環境まちづくり委員会）による議論を行い、その議事録が住民に理解されるように早期公表をお願いします。

また、都市計画法16条、17条で集められた意見の集計・分析にあたっては、区の行政組織に加え、区議会環境まちづくり委員会と都市計画審議会の委員による検証を行うように要望します。

以上、陳情致します。



環境まちづくり委員会 送付 5 - 4 6

二番町地区地区計画の変更に関して、住民への詳細説明及び都市計画法第 16 条第 1 項の  
公聴会の開催を求める陳情

受付年月日 令和 5 年 1 1 月 2 7 日

陳 情 者 提出者 1 名

令和5年11月27日

## 陳情書

千代田区議会議長  
秋谷 こうき様

二番町地区地区計画の変更に関して、住民への詳細説明及び都市計画法第16条第1項の公聴会の開催を求める陳情

陳情者：

陳情者住所：

日頃より、円滑なる区政の運営にご尽力を頂き、厚くお礼申し上げます。  
さて、先日11月25日に区役所で行われた「二番町地区 地区計画の変更に関わる素案の説明会」に参加し区の見解をお聞きしました。しかし、二番町における日本テレビ本社跡地の再開発については、もともと地区計画で高さ制限が50m、総合設計制度を使っても60mまでと制度上決まっている中で地区計画を変更してまで実施される再開発ということで、この数年近隣住民の皆さんと共にその推移を注視してきた住民としては、懸念が払拭されたとは言い難く、ここに次の通り陳情致します。

### 1. 陳情の趣旨

二番町地区計画の変更に関して、都市計画法第16条第1項の公聴会を開催するように求めます。

### 2. 陳情の理由

令和5年1月に、高さ90mの日本テレビの都市計画案提案に関して公聴会を実施していただきました。今回は高さ80mの新しい都市計画案の素案です。

高さが90mから80mに変わったこと以外、十分な説明がなされたとは言えません。都市計画法第17条の意見募集の前に、どのように変わったのか、専門家や住民の意見がどのように反映されたのかさらなる説明が必要です。

そのうえで、住民が公に意見を言える場、公聴会を実施して頂くことを求めます。



以上



環境まちづくり委員会 送付5-47

二番町地区地区計画の変更に係る説明会及び意見書の取り扱い方に関する陳情

受付年月日 令和5年11月28日

陳情者 提出者 1名

# 陳情書

2023年11月28日



千代田区議会議長  
秋谷 こうき 様

## 二番町地区地区計画の変更に係る説明会及び意見書の取り扱い方に関する陳情

陳情者:

住所:

電話:

※案内

1. 「二番町地区 地区計画の変更に係る素案の説明会」と題するペーパーには議事として「二番町地区計画変更素案について」が挙げられています。しかし、席上配布資料としては「二番町地区 地区計画 変更素案の概要」にとどまっています。5月に開催された「六番町偶数番地地区の地区計画に係る素案の説明会」では席上配布資料として「地区計画の素案」そのものが含まれていたと聞いています。今回、「素案」を配布せず、「概要」にとどめた理由を教えてください。

2. 「素案」のコピーが模型を置いた机の脇にありましたが、「写真撮影不可」となっていました。限られた時間で「素案」から筆写するのは不可能です。また、「素案」が置かれていたこと自体の案内もなかったため、これに気が付いて見た方も少ないと思います。25日の説明会では会場からの要望により、出席者には素案のコピーが配布されたとも聞いていますが、24日の出席者には素案のコピーは郵送されたのでしょうか。そして、なぜ素案を「閲覧禁止、持ち出し厳禁、撮影禁止」としたのか、また、そもそもですがなぜ素案を区の都市計画の「都市計画の公告・縦覧のお知らせ等」のところに公開しないのか、以上の理由を教えてください。

3. 「意見書の提出方法について」について「二番町地区 地区計画 変更素案について、都市計画として定めていくために、今後、都市計画法に基づいた手続きを行なっていきます。」との一文があります。せっかく説明会に来て、「概要」しか配布されず、変更案全体を閲覧するためには、改めて区役所5階の環境まちづくり部に開館時間内(=勤務時間内)に行き、その限られた時間内で理解することは住民にとっては大変難しいことです。できたら、住民あるいは権利者全員へのコピーの配布をお願い致します。少なくとも、閲覧に行った人には要望に応じてコピーの配布をお願いいたします。

4. 意見書は「素案」について提出するものであって、「素案概要」について提出するものではないと思います。今回の説明会に出席した二番町地区の地権者に対して不備があったと言えませんか。また、説明時間30分、質疑60分の説明、何か質問を投げかけても「ご意見として承ります」という回答では、十分に質問に答えていただけとは思えません。再度の説明会開催を要望致します。

5. 二番町地区は在勤者が多く、住民が少ない地区です。しかし長期的な視点で町のことを考えるのはそこで子育てをし、実際に生活している住民だと思います。次の都市計画法第17条に基づく手続きに入ると、区外の方々の意見も反映されます。これでは、千代田区の住民がないがしろにされている、あるいは千代田区の主体は区外にあるという印象が強まります。区の行政が千代田区そして千代田区民の生活を守る姿勢を示していただきたいです。そのために、今回の意見書募集の要件として「関係権利者の皆様」とありますが、二番町地区に居住する多くの方々のご意見や声も是非重視していただきたいと思います。

以上

環境まちづくり委員会 送付5-48

二番町地区計画の変更について、広く番町・麴町地域の地域住民を対象とする説明会を  
至急開催することを求める陳情

受付年月日 令和5年11月28日

陳情者 提出者 1名

令和5年11月27日

## 陳 情 書

千代田区長  
樋口 高顕様  
千代田区区議会議長  
秋谷 こうき様

### 二番町地区計画の変更について、広く番町・麴町地域の地域住民を対象とする説明会を至急開催することを求める陳情

陳情者：

陳情者住所：

連絡先：

TEL

#### 第1 陳情の趣旨

日本テレビの都市計画提案及び二番町地区計画の変更に関して、二番町地権者のみならず広く番町・麴町地域の住民を対象とした説明会を実施してください。

#### 第2 陳情の理由

二番町 日本テレビ本社跡地の再開発問題は、再開発等促進区を適用した超高層ビル建設が予定されていることから、この数年、二番町住民のみならず番町・麴町、平河町、九段等周辺地域の住民がこの推移を注視してきました。何故なら、日本テレビ社のために現行の地区計画を変更してまで区がこの計画を推進しようとしているからです。超高層ビル建設によるこのような大型の再開発では、その影響が負の側面を含め広範囲に及ぶものです。しかしながら、日本テレビ沿道まちづくり協議会においても、住民はオンラインでしか様子を知ることができず、住民に十分な説明はなされているとは言い難い現状であると思料されます。

11月21日より都市計画法第16条の手続きが開始されましたが、第17条の手続きに進む前に是非とも番町・麴町地域住民を対象とした日本テレビ計画案及び二番町地区地区計画変更についての説明会を対面にて開催してください。

そうでなければ、第17条での意見募集時に意見を出したくても内容がよく分からない、という住民が大勢いるという事態に陥る可能性があります。このままでは現行の地区計画を変更するという大きな問題を周辺住民には何も説明することなく、第17条の意見募集に突入してしまいます。これはおかしなことです。第16条の手続きで示した素案に関して、番町・麴町地域住民を対象とした説明会を急ぎ実施していただくよう強く求めます。

以上



環境まちづくり委員会 送付5-49

二番町地区地区計画の早期変更を要望する陳情

受付年月日 令和5年11月30日

陳情者 提出者 1名

陳 情 者

2023 年 11 月 30 日

千代田区議会議長 秋谷こうき様

件名 二番町地区地区計画の早期変更を要望する陳情

陳情者  
住 所  
電 話



理由

現在の番町地区は、買い物も不便、歩道の整備も不十分(段差や傾き、枯れた街路樹)かつ、麴町駅番町口も不十分なバリアフリー化です。これだけの都心であるにもかかわらず、飲食店が撤退し、個人商店が消え、街はどんどん寂れて、新しいマンションばかりがたくさん建ち並んでいます。

他方、日本テレビ本社の有った場所には、現在番町の森が建て替えまでの期間、暫定で整備されており、日々多くの人々が集まっています。先日も番町の住民によるお茶会が開催され、訪れた方も、日本文化の素晴らしさに触れ、充実した時間を過ごされました。こういった活動を支える場所を恒久整備することは、住民の多い街にとって極めて意味のあることです。

日本テレビは70年前から番町に在った企業として、寂れていく街を暮らしやすい街に変えようとしてくれています。私たち番町に暮らす住民にとっても、これを機会にぜひ改善して欲しいことばかりです。絶対に外してほしくないものは、バリアフリー、広場、緑、広い歩道、交通広場、スーパーマーケットなどで、これだけのことを街に還元してくれる開発は、番町ではもうないと思っています。書かれていないものの可能であれば銭湯も作っていただきたい。

およそ10年にわたる議論、直近では都市計画審議会の学識経験者の先生方で検証なされた結果が提示され、議論は十分すぎるほどなされています。それにもかかわらず、いまだに都市計画決定されていないことが不思議でなりません。熟議を叫ぶのは簡単なことですが、そうしている間に、街の機能更新は遅れ、どんどんさびれていくのです。議会の皆さんには、今一度未来を担う人たちに対する責任を感じていただきたい。番町に想いを持っている企業があるうちに、課題解決を実現していただきたい。何も実現しないで「反対」「十分な議論」などの言葉だけで議会に臨んでいる区議は税金泥棒にほかなりません。

一刻も早く開発がなされるよう、都市計画の変更を求めます。

以上



環境まちづくり委員会 送付5-52

二番町地区地区計画変更においてサイレントマジョリティである子育て世代の意見を聞き、未来の子供たちのための前向きな議論を求める陳情

受付年月日 令和5年11月30日

陳情者 提出者 1名

千代田区議会 議長 秋谷 こうき 様  
千代田区議会 環境まちづくり委員会 委員長 嶋崎秀彦 様  
千代田区 都市計画審議会 会長 岸井隆幸 様

## 陳 情 書

令和5年 11月 30日

陳情者 氏名：

住所：

二番町地区地区計画変更においてサイレントマジョリティである  
子育て世代の意見を聞き、未来の子供たちのための前向きな議論を求める陳情

### ◆陳情の主旨

二番町地区の地区計画変更に関する議論を聞いていて、一部の声の大きな反対派と呼ばれる方々の声ばかりが取り上げられ、審議を遅らせていることに極めて違和感を持ちました。これまで行われてきた説明会には毎回同じ反対派と呼ばれる方が押しかけていますし、提出されている陳情も同じ内容のものばかりです。

また、まちづくり協議会において反対派と呼ばれる方々は各自がバラバラの言いたい放題の主張をしているように感じております。このため協議会の議論は論点が決まらないどころか、一見すると反対意見が多いような印象すら受けます。他方、提案されている緑のある広場・街区公園の整備や、麴町駅出口のバリアフリー化、生活利便性の向上・商店街の活性化、低層部の街並み景観整備等、これらは住民の切実な願いであるにも関わらず、議論に反映されていないのは不思議でなりません。住民の要望と現在行われている議論には明らかにギャップが発生していると思います。

住民はこの開発を通して、どのような利益を享受できるか（例えば、どのような商業施設になるのか、スーパーなどの量販店が営業するのか、麴町駅にエスカレーター・エレベーターが整備されるのか等）を想定しており、その利益を享受できることを前提にし、様々なことを検討・判断するという姿勢であるということがハッキリしています。つまり、住民は「日テレ社は、広場やバリアフリー化を地域貢献する」ことを前提として議論しているのであって、これが反対派と呼ばれる方々と論点がずれる要因だと思います。

また、反対派と呼ばれる方々の活動が強まることにより、住民は意見を発しづらい環境になっています。また、反対派と呼ばれる方々は、真偽がわからない情報の流布、マンション





への投書、麴町出張所・麴町区民館の利用規約を無視した集会活動を都計審の委員自らが行うなど、あきらかに住民を扇動して、住民が意見を発しづらい傾向がますます強まっていると思います。すなわち住民はどんどんサイレントマジョリティ化していると思うのです。そして、いたずらに議論に時間をかけることは、住民同士にある不信感をさらに増長させるということも懸念されます。

私としては、住民間の対立を1日も早く解決し、安心して暮らす事ができる日常を取り戻したい、そして、開発が進みQOLの高い生活を送ることを切望しております。千代田区議会及び都市計画審議会におかれましては、今回の計画・提案がサイレントマジョリティである子育て世代や高齢者のニーズをしっかりと反映したものであるということを認識・理解したうえで、速やかに審議を前に進め、少しでも早くゆたかな暮らしを送ることができるよう議論・審議を行っていただくよう求めます。

#### ◆陳情理由の詳細

日テレ社が昨年夏に番町の森のイベント参加者およそ150人に対してアンケート調査を行ったそうですが、その結果をお聞きして驚きました。

現在の番町の森は再開発までの暫定広場の位置づけですが、計画では再開発後に恒久広場として整備することになると聞いています。その広場についてアンケートで必要だと答えた方は96%、さらにその広さについては「現在と同程度」「今よりも広いほうが良い」と答えた方は94%だったそうです。ところがアンケートに回答した方のうち、オープンハウスなど説明会に参加したことがある方はほぼ皆無で、9割以上の方が区に対して何も意見を表明していないことがわかりました。

事業者たる日テレ社が行ったアンケートですから、何らかバイアスがかかっていたとしても、広場の主な利用者である子育て世代や高齢者は積極的に意見を表明しないサイレントマジョリティであるということははっきりしたと言えると思います。このことは国政選挙や、区議選における投票率の結果から見ても同様のことが示されていると思います。そして前述したように住民が意見を発しづらい傾向がますます強まっている状況下では、住民のサイレントマジョリティ化にはさらに拍車がかかっていると言えるでしょう。

こうしたサイレントマジョリティの存在を無視して、積極的かつ熱心な反対派と呼ばれる方々の声、いわゆるノイジーマイノリティの意見ばかりが反映される区議会、都市計画審議会で果たして良いのでしょうか。

今回の提案・計画は10年にわたって丹念に住民の皆さんや、保育園、子育て世代や高齢者の声を聴いて練り上げられたものだと言っています。実際に提案されている広場の大きさや使い方、麴町駅のバリアフリー化、生活利便施設の整備などの内容は、こうした様々な世代のニーズに応えたものになっていると思います。しかも街区公園(2500㎡)規模の広場が番町に整備されるチャンスはもう二度とめぐって来ないでしょう。しかしごく一部の声の大きい反対派の方々によってこれらの実現が遮られ、遅れてしまうことは、声をあげる

ことができない多くの住民にとって不幸でしかありません。

先に行われたまちづくり協議会の議論も傍聴させて頂きましたが、番町の森で地域イベントを開催されてきた方々の地域に対する思いや、子供たちに素晴らしい体験をさせてあげたい、思い出を作ってあげたいという願いをこめた発言は胸を打つものばかりでした。区議会や都市計画審議会では、未来の子供たちのためにどのようなまちづくりが必要かという真剣な議論が行われたことがあるでしょうか。

緑あふれる十分な広さの広場で思いっきり遊ばせてあげたい、山王祭や盆踊りなど地域の伝統に触れることで番町麴町という生まれ育った町に誇りを持ってほしい、畑で作物を植えて収穫し、焚火や花火を体験し、動物や昆虫に触れて沢山の思い出を作ってほしい、—そんな観点から番町・麴町に何が必要かということ考えたとき、答えは極めてシンプルだと思います。少なくとも高さ制限にこだわることは何も生みだしません。

今回の提案、地区計画の変更は最初で最後のチャンスだと思います。どうか区議会や都市計画審議会においては、街区公園規模の緑豊かな広場の整備、麴町駅出口のバリはフリー化、生活利便性の向上、そして低層部の街並み形成など、次代を担う子供たち、将来の子供たちや子育て世代に何を残すことができるのかという、前向きな議論を是非ともお願いしたいと思います。

以上

環境まちづくり委員会 送付5-53

二番町地区計画早期変更に関する陳情

受付年月日 令和5年12月4日

陳情者 提出者 1名

# 陳情書

2023年12月3日

千代田区議会議長 秋谷こうき様

件名 二番町地区計画早期変更に関する陳情

陳情者

住所

電話

## 理由

二番町地区の地区計画についての変更を早期に実現してください。現在、私の主な関心事は、公園、緑、広い道路、麴町駅のバリアフリー化などです。そして活気あるコミュニティスペースの創造を重点的にすることで、地域を再活性化させることです。

現在、番町における地区計画は、公共施設の不足、緑地や公園の不足といった課題が見受けられます。私は幼い頃から番町に住み、番町で育ちました。そんな私だからこそ、公共施設の不足や、公園の不足が、どれだけ深刻なものか、というのが身にしみて理解できます。私は現在23歳ですが、私が幼かった頃の番町には、子供たちの遊べる公園が少なく、既存の公園だけでは、子供たちの人数が多く、子供同士の衝突や、遊び場の取り合いなど、問題が多く起こっておりました。そのため、私を含む当時の子どもたちは、交通量の多い道路で、かけっこをしたり、鬼から逃げるために、ビルとビルの隙間に入るなど、広い公園がないばかりに、試行錯誤しながら遊んでいました。しかし、今あらためて考えてみると、とても危険な行為だったと思います。番町は当時より人口がだいぶ増えているにもかかわらず、公園の数はあまり変わっていないため、新たな広い公園の新設は、地域の発展と、何より未来を担う子どもたちの安全のために、とても有意義であり、今後の未来志向のまちづくりのためには欠かせないピースだと考えております。

加えて、麴町駅のバリアフリー化も急務だと考えております。千代田区の麴町駅周辺地域におけるバリアフリー化は、社会のあらゆる人々にとって重要です。番町は、高齢者と子どもたちの街と言っていいほど、高齢者の数と、子持ち世帯の住民が多いです。現在の二番町側の麴町駅は階段しかなく、高齢者やベビーカーを引いている親御さんにとって、とても不便な状態です。六番出口は64段、五番出口は61段の階段を下りないと改札に行けません。



エレベーターがある出口は、真反対の出口に一つしか設置されておらず、そこまで行こうとすると、一度坂を下ってまた登らなくてはならず、そのような方々にとって、坂道を上り下りするというのは、とても困難を極めます。また現状身体障害のある人、車椅子を利用する人、または一時的なケガを負った人など、様々な状況にある人々が、安全かつ円滑に移動できる環境を整備できていないということは、日本の恥であり、ましてや、それが日本の中心である千代田区の番町の現状だという事実は、筆舌に尽くしがたい悔しさがあります。バリアフリー化は、地域社会の包括性と共生性を促進し、誰もが活動的に参加できる環境を構築することに貢献します。

日本の未来およびこれからを担う子供の未来のために、過去に決めたルールや慣習に従うのではなく、明るい未来を紡ぐために今を変え、変わらないために変わり続けることが重要だと思っております。私は、その信念を強く感じられる日テレさんの開発を強く支持しております。地区計画を早期に変更し、今すぐにでも日テレさんが二番町を開発できるようにして頂くよう行動してください。私たちは過去の枠にとらわれず、未来志向の行動をとることで未来を築いていくべきです。地区計画の即時変更が、番町再活性化の大きな一歩になると確信しております

以上

令和5年12月4日

## 陳情書

千代田区長  
樋口 高顕様  
千代田区区議会議長  
秋谷 こうき様

教育環境を守る要望書を区議会で受け止め、慎重に審議を進めること求める陳情

陳情者：

陳情者住所：

連絡先：

### 陳情主旨

令和5年11月4日付にて千代田区都市計画審議会に提出した「番町・麴町地域の教育環境を守るための要望書」（添付資料参照）を区議会で受け止め、慎重に審議を進めること求めます。

### 陳情理由

二番町地区地区計画の高さ制限緩和を、地域貢献を理由に結びつけることには大変な飛躍と付度があるように思えてなりません。地域貢献を取引条件とせず、高さ制限60mを堅持した上で、様々なアイデアのもと豊かなコミュニティ形成を行うことは十分に可能です。より良き地域形成のためによりよく審議のほどお願い致します。

- ・二番町地区地区計画変更の高さ制限緩和は、番町・麴町地域の超高層への道を開き、就労人口が増え、繁華街化が起これ、過剰な賑やかさが出現することを危惧します。また、乗降客が増大、声掛け、つきまといの犯罪行為の増加を招き、生徒通学の安全に重大な危険及ぼします。
- ・二番町のスタジオ棟跡地と番町文人通りを挟んでの日本テレビが買収している四番町敷地とを合わせたの広場形成を考えれば、二番町D地区のみで2500㎡は必要ありません。
- ・バリアフリー化も賃貸オフィス設置事業者として就労者動線確保として必要経費であり、また、防災広場としても2500㎡は必須ではありません。
- ・日本テレビ通り沿道まちづくり協議会となった時点で、多様な意見を得る上で大きな面積を占める一番町の町会長を加えるべきであったと思われます。

以上



2023年11月4日

## 番町・麴町地域の教育環境を守るための要望書

千代田区都市計画審議会

会長 岸井 隆幸 殿

都市計画審議会委員の皆様へ



二番町地区地区計画変更につきまして、2023年3月30日千代田区都市計画審議会において採決せず、継続検討とするなど丁寧に慎重に審議を進めて頂き敬意を表するものです。11月6日都市計画審議会が開催される間際ではありますが、改めて、文教地区において教育環境を守る立場より以下の要望と疑問点を呈します。

- 1 千代田区都市計画マスタープランの中層・中高層の住居系の複合市街地及び文教地区であることの規定、および、二番町地区地区計画の高さ制限 60mを堅持することを要望します。

超高層への道が開かれると、四番町、五番町等他地域へ波及し、就労人口が増え、飲食業が増加し、繁華街化が起こり、過剰な賑やかさが出現することを危惧します。また、乗降客が増大し生徒通学の安全に重大な危険及ぼします。それは、声掛け、つきまといの犯罪行為の増加を招くものです。

- 2 二番町のスタジオ棟跡地と、番町文人通りを挟んでの日本テレビが買収している四番町敷地とを合わせての広場形成を考えるよう要望します。

商業的エリアマネジメントがさまざま企画をすること自体悪くはないですが、二番町のスタジオ棟跡地だけで 2500 m<sup>2</sup>を確保する必然性はありません。また、現在の築山がある過渡的な広場利用と超高層ビル下でカフェテラス、キッチンカー、就労者が闊歩する広場は同じではなく、誤ったイメージ操作が行われています。子どもたちのことを考えるならば、向かいの四番町側へ築山を備えた広場を設置して頂き、高さ制限 60mを守った形で広場形成ができる方向を示すべきです。間にある番町文人通りは時に歩行者天国として利用すれば良いと思われま

- 3 賃貸オフィス就労者のための動線としてエスカレーター、エレベーターを確保するのは事業者として当然のことではないでしょうか。バリアフリー化として多大な地域貢献であるとの認識について疑問を呈します。



- 4 広場の防災利用についてですが、この地域は延焼防火区域で、帰宅抑制地域で、みんなが3日間の備蓄を求められています。そういう中で、様々防災機能を民間が持つことは良いですが、本当に千代田区防災計画にて 2,500 m<sup>2</sup>の防災広場が必須とされているか多いに疑問を呈します。
- 5 日本テレビ通り沿道まちづくり協議会において、番町地域で大きな面積を占める一番町町会長が委員に入っていない。委員構成に瑕疵があるのではないかと疑問を呈します。  
日本テレビ通り沿道まちづくり協議会となった時点で、多様な意見を得る上で一番町町会長を加えるべきであったと思われる。日本テレビ通りに面していないことは理由になりません。日本テレビ通りは、番町・麴町地域に良い面でも悪い面でも多大な影響を与えます。

以上の観点から、二番町地区地区計画の高さ制限を、地域貢献を理由として緩和すること  
は大変な飛躍と忖度があるように思えてなりません。高さ制限 60mを堅持した上で、様々なア  
イデアのもと豊かなコミュニティー形成を行うことは十分に可能です。  
より良き地域形成のためによりしくご審議のほどお願い致します。

(連絡先



環境まちづくり委員会 送付5-54

都市計画法第17条に基づく「二番町地区地区計画の変更に係る説明会」および  
公告縦覧の実施前に資料修正・追加を求める陳情

受付年月日 令和5年12月6日

陳情者 提出者 1名

# 陳情書

2023年12月6日

千代田区議会議長

秋谷 こうき 様

## 都市計画法第17条に基づく「二番町地区地区計画の変更に係る説明会」 および公告縦覧の実施前に資料修正・追加を求める陳情



先般11月24～25日に開催されました都市計画法第16条に基づく「二番町地区地区計画の変更に係る説明会」で提示されました資料は住民に誤解を与えますので、次回の都市計画法第17条に基づく説明会および公告縦覧の実施前に、資料の修正と追加をお願い致します。また、16条の対象である地権者には、修正・追加した資料の再送付をお願い致します。

1) 総合設計で60mで建てる場合と、地区計画を変更して80mで建てる場合を比較する図や資料が必要です。60mでもバリアフリーが可能であることを明記してください。

2) 説明会で配られた資料のP4上の図(別紙1)は北西からの視点でしか絵が描かれていません。東西南北、四方から見た図を提示して下さい。

・新オフィス棟の北側の面は日テレ通りに面する東西の面より幅が狭く、ビルの存在感が薄いです。

・東側のいきいきプラザから西側を見た時、ここに番町を東西に分断する80mの壁ができるような図になるかと思えます。

・また、南側のグロービスから北側を見ると、坂の上にそびえるビルが描かれるのではないかと予想します。

もしかしたら、それほどボリュームはないかもしれませんが、それならそれで安心します。情報が提供されない(=隠されている)ことが私たち住民の不安を掻き立てるのです。

3) 資料P3下の図も東西南北、四方から見た図を提示して下さい。(別紙2)

ボリュームの少ない面で、緑の多い面での情報提示になっていてビルの全容がわかりません。日テレ通りから見たビルの幅は、文人通り側よりも幅広のはずです。

4) 今回は提示されなかった風環境について、60mと80mとを比較した図を作成してください。資料作成の際、次のことを要望します。

・日本テレビは新オフィス棟の直下周辺だけではなく、調査範囲を拡大して、評価し数値を出していますが、これでは母数が87ヶ所と大きくなって風の影響が薄れます。できましたら、新オフィス棟の周辺だけに限った風環境の変化を示してください。

・建物内にあり、比較不能な未評価4か所は、87か所とは別に表記して下さい。

以上



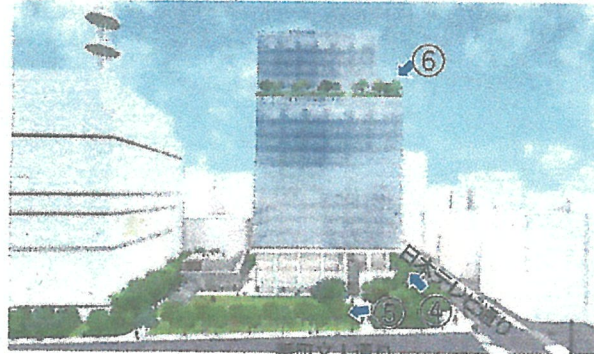
2023年11月24・25日

「二番町地区地区計画変更に係る説明会」  
で配布された資料のP4

## 二番町地区 地区計画 変更素案の概要

### ■日本テレビ修正案 対応③

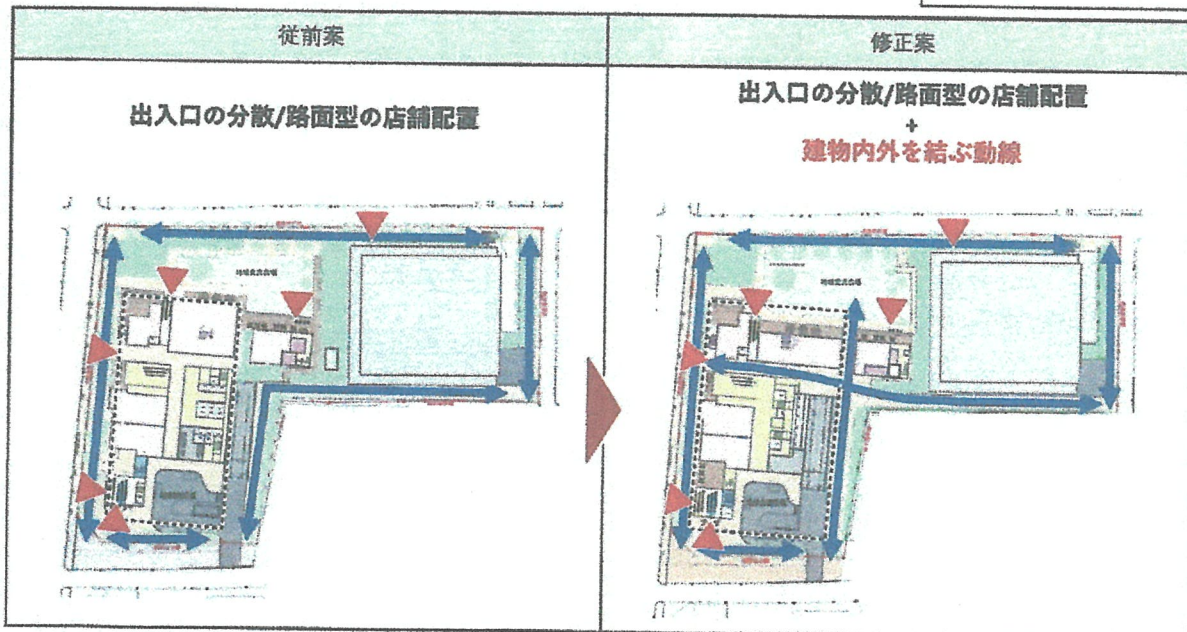
- ・日本テレビ通りのまちなみを形成する低層部の建物デザインの考え方について複数検討検討し、協議会で皆様のご意見を伺いました。
- ・建物低層部は日本テレビ通りの街並みを形成する計画とします。
- ・広場や歩行空間の緑化のみならず、60m基壇部にも緑を配し、立体的な緑化計画を検討します。
- ・建物低層部と広場が一体となったサードプレイスを創出し、さらに60m基壇部の地域開放を検討します。



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

### ■日本テレビ修正案 対応④

- ・建物の1階部分の動線について複数案検討し、専門家会議や協議会で皆様のご意見を伺いました。
- ・建物1階部分の出入口を分散して多数設けるとともに、建物内を貫通する動線を整備することで、アクセスや回遊性の向上等を図り、外部空間との親密性をより高める計画とします。





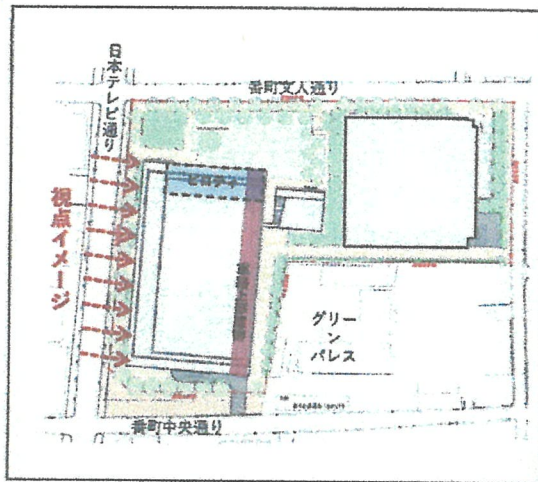
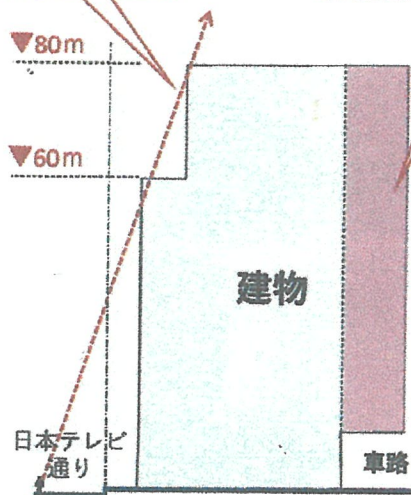
## 二番町地区 地区計画 変更素案の概要

### ■ 日本テレビ修正案 対応②

- ・60mのまちなみへの配慮として60m以上のボリュームの見え方について複数案スタディし、専門家会議や協議会で皆様のご意見を伺いました。
- ・日本テレビ通り沿道対岸から60m以上の部分が見えないように、高さ60mで壁面後退させました。
- ・また、高さを90mから80m以下にするために、青空広場の一部をピロティ化、グリーンパレス側に設置していた車路上部にボリュームを配する工夫を施しました。

60m以上のボリュームが日本テレビ通り対岸から見えないように壁面後退

車路上部とピロティ上部に建物ボリュームを配し、80m以下に建物高さを抑える



### ■ 日本テレビ修正案 対応②

- ・60mのまちなみへの配慮として60m以上のボリュームの見え方について複数案スタディし、専門家会議や協議会で皆様のご意見を伺いました。
- ・日本テレビ通り沿道対岸から60m以上の部分が見えないように、高さ60mで壁面後退させました。
- ・また、高さを90mから80m以下にするために、青空広場の一部をピロティ化、グリーンパレス側に設置していた車路上部にボリュームを配する工夫を施しました。

従前案		<table border="1"> <tr> <td>用途</td> <td>オフィス、商業店舗、エリアマネジメント拠点施設、スタジオ(撮影済み)</td> </tr> <tr> <td>敷地面積</td> <td>約12,500㎡</td> </tr> <tr> <td>建物高さ</td> <td>建築物の高さ90m以下</td> </tr> <tr> <td>建築面積</td> <td>約6,400㎡</td> </tr> <tr> <td>建築率</td> <td>約50%</td> </tr> <tr> <td>容積対象面積</td> <td>約87,500㎡</td> </tr> <tr> <td>計画容積率</td> <td>約700%</td> </tr> </table>	用途	オフィス、商業店舗、エリアマネジメント拠点施設、スタジオ(撮影済み)	敷地面積	約12,500㎡	建物高さ	建築物の高さ90m以下	建築面積	約6,400㎡	建築率	約50%	容積対象面積	約87,500㎡	計画容積率	約700%	<p>文人通り側立面イメージ</p> <p>90m以下</p>	<p>日本テレビ通り・香町文人通り交差点付近より計画建物を見上げる</p>
	用途	オフィス、商業店舗、エリアマネジメント拠点施設、スタジオ(撮影済み)																
敷地面積	約12,500㎡																	
建物高さ	建築物の高さ90m以下																	
建築面積	約6,400㎡																	
建築率	約50%																	
容積対象面積	約87,500㎡																	
計画容積率	約700%																	
修正案		<table border="1"> <tr> <td>用途</td> <td>オフィス、商業店舗、エリアマネジメント拠点施設、スタジオ(撮影済み)</td> </tr> <tr> <td>敷地面積</td> <td>約12,500㎡</td> </tr> <tr> <td>建物高さ</td> <td>建築物の高さ80m以下</td> </tr> <tr> <td>建築面積</td> <td>約6,800㎡</td> </tr> <tr> <td>建築率</td> <td>約55%</td> </tr> <tr> <td>容積対象面積</td> <td>約87,500㎡</td> </tr> <tr> <td>計画容積率</td> <td>約700%</td> </tr> </table>	用途	オフィス、商業店舗、エリアマネジメント拠点施設、スタジオ(撮影済み)	敷地面積	約12,500㎡	建物高さ	建築物の高さ80m以下	建築面積	約6,800㎡	建築率	約55%	容積対象面積	約87,500㎡	計画容積率	約700%	<p>文人通り側立面イメージ</p> <p>80m以下</p>	<p>日本テレビ通り・香町文人通り交差点付近より計画建物を見上げる</p>
用途	オフィス、商業店舗、エリアマネジメント拠点施設、スタジオ(撮影済み)																	
敷地面積	約12,500㎡																	
建物高さ	建築物の高さ80m以下																	
建築面積	約6,800㎡																	
建築率	約55%																	
容積対象面積	約87,500㎡																	
計画容積率	約700%																	

ボリューム感を示すためのパースです。今後、デザインは詳細検討を行います。

環境まちづくり部資料 1 - 1  
令和 6 年 1 月 19 日

環境まちづくり委員会懇談会  
令和 5 年 12 月 25 日

外神田一丁目南部地区 懇談会資料 (抜粋版)  
2023年12月25日

---

## 目次

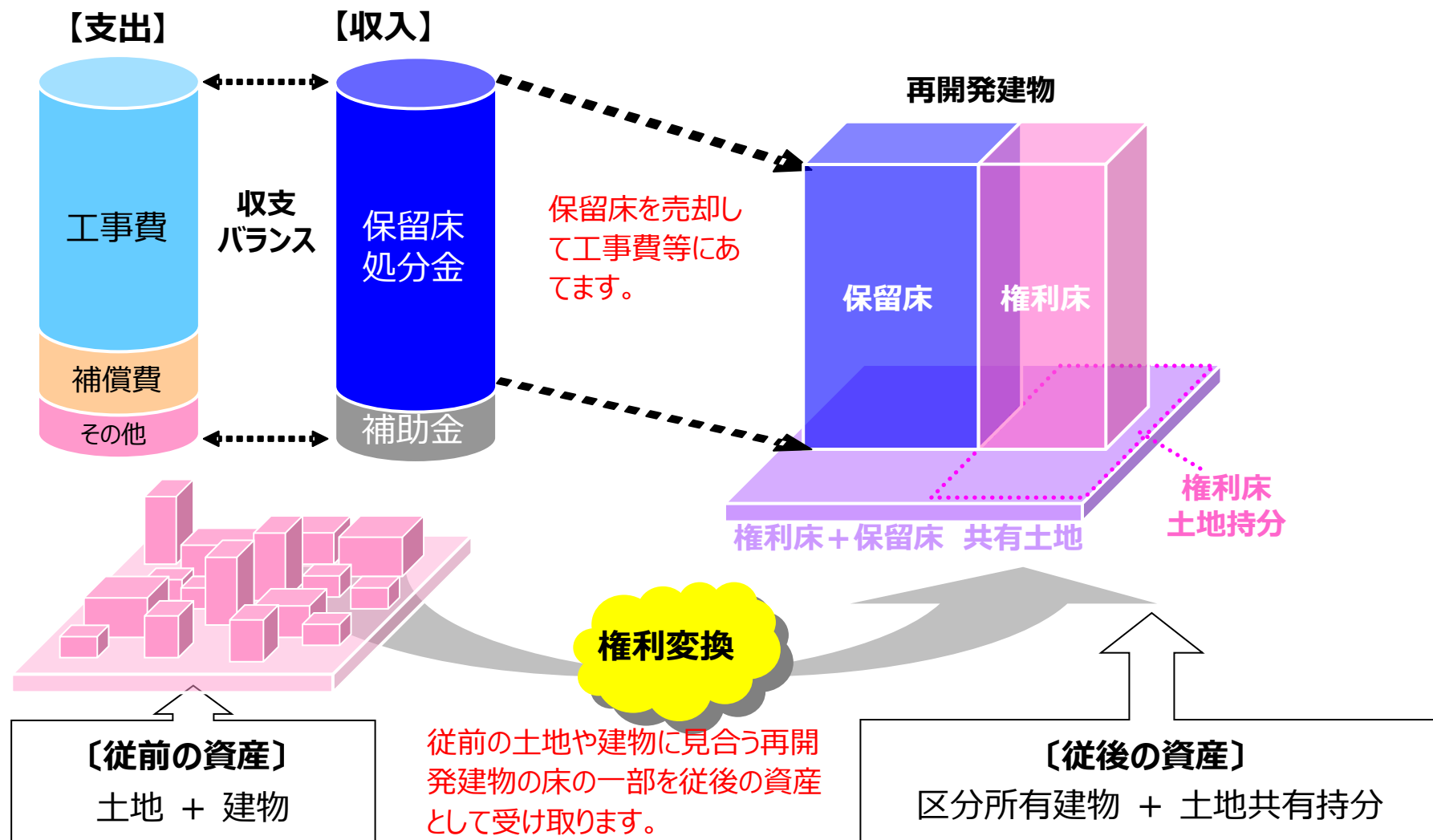
1. 再開発事業について
2. 事業費関連（事業リスクの対応、事業費見直しの状況）
3. 区有施設（万世会館、清掃事務所）の機能配置
4. 民間施設との合築に係る維持管理協定
5. 万世橋出張所の建替えと今回のまちづくりとの関係性

## 目次

1. 再開発事業について
2. 事業費関連（事業リスクの対応、事業費見直しの状況）
3. 区有施設（万世会館、清掃事務所）の機能配置
4. 民間施設との合築に係る維持管理協定
5. 万世橋出張所の建替えと今回のまちづくりとの関係性

## ●市街地再開発事業の仕組み

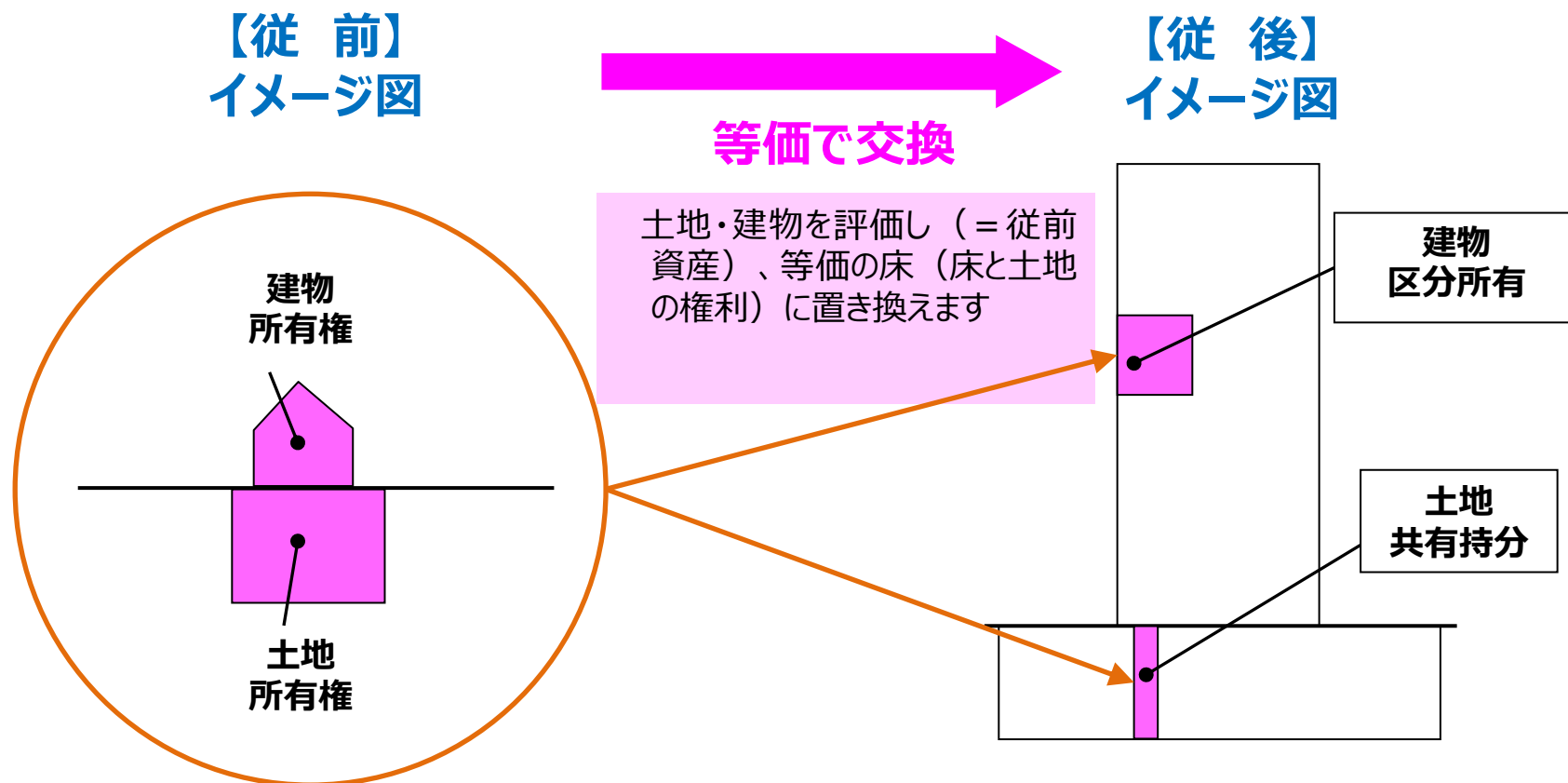
### ■事業全体のしくみ





## ●市街地再開発事業の仕組み

### ■権利変換のしくみ (土地所有者の場合)



※ 抵当権が設定されている場合には、抵当権も新しい資産に移ります。

※ 地区外に転出を希望される場合は、土地・建物を評価し、金銭で補償します。

## ● 従前資産評価の方法

従前資産評価額

=

土地の評価額  
(土地の鑑定評価額)

+

建物の評価額  
(建物の現在価値)

再開発では、**土地と建物は別々に評価**します。(土地は更地で評価)

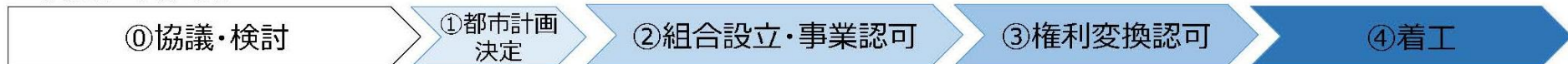
- ・土地の評価額は、鑑定評価により、立地・形状・面積等をもとに算定します。
- ・建物の評価額は、構造・面積・築年数等をもとに算定します。

評価は**専門家**である第三者に委託します。

- ・不動産鑑定士（土地）及び補償コンサルタント（建物）が、**客観的な立場で**、従前資産を**公平に評価**します。
- ・評価の公平性は**審査委員会**でもチェックされます。

## 参考) 評価の公平性

### 手続き・ステップ



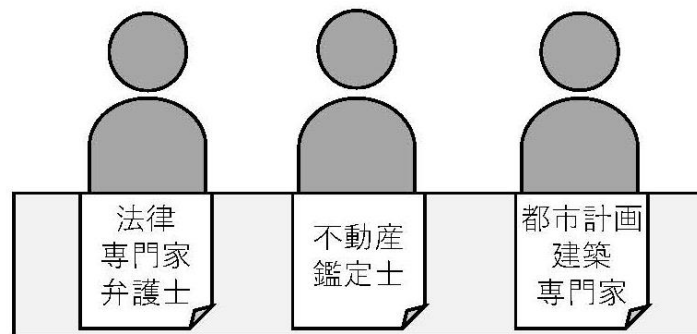
再開発組合が設立する段階で、都市再開発法に基づき、公平公正な手続きとなるようルールが定められています。

### 専門家による公正な判断（審査委員）

再開発事業を進める過程の中には、権利変換の決定等、関係権利者相互間の権利処理が必要になります。

これらの権利処理が公正妥当なものとなるように、組合には3人以上の審査委員を置くことになっており、組合員（千代田区も含む）で構成される総会において選任します。

審査委員は、再開発組合業務に従事していない第三者、例えば弁護士や不動産鑑定士等の専門家等がなります。

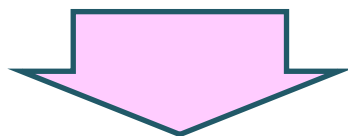


3人以上の審査委員

## ◇土地の評価（算定の考え方）

再開発では、広い範囲の多くの土地を一度に評価するため、一般的に、「標準地による評価方法」が用いられます。

### 各画地（個別の土地）の評価額



$$\text{標準価格（単価）} \times \text{個性率} \times \text{土地面積} ※$$

※個別の土地面積は、都市計画決定後に、土地測量や借地契約の確認を行います。

### ◇土地の評価（標準地と標準価格）

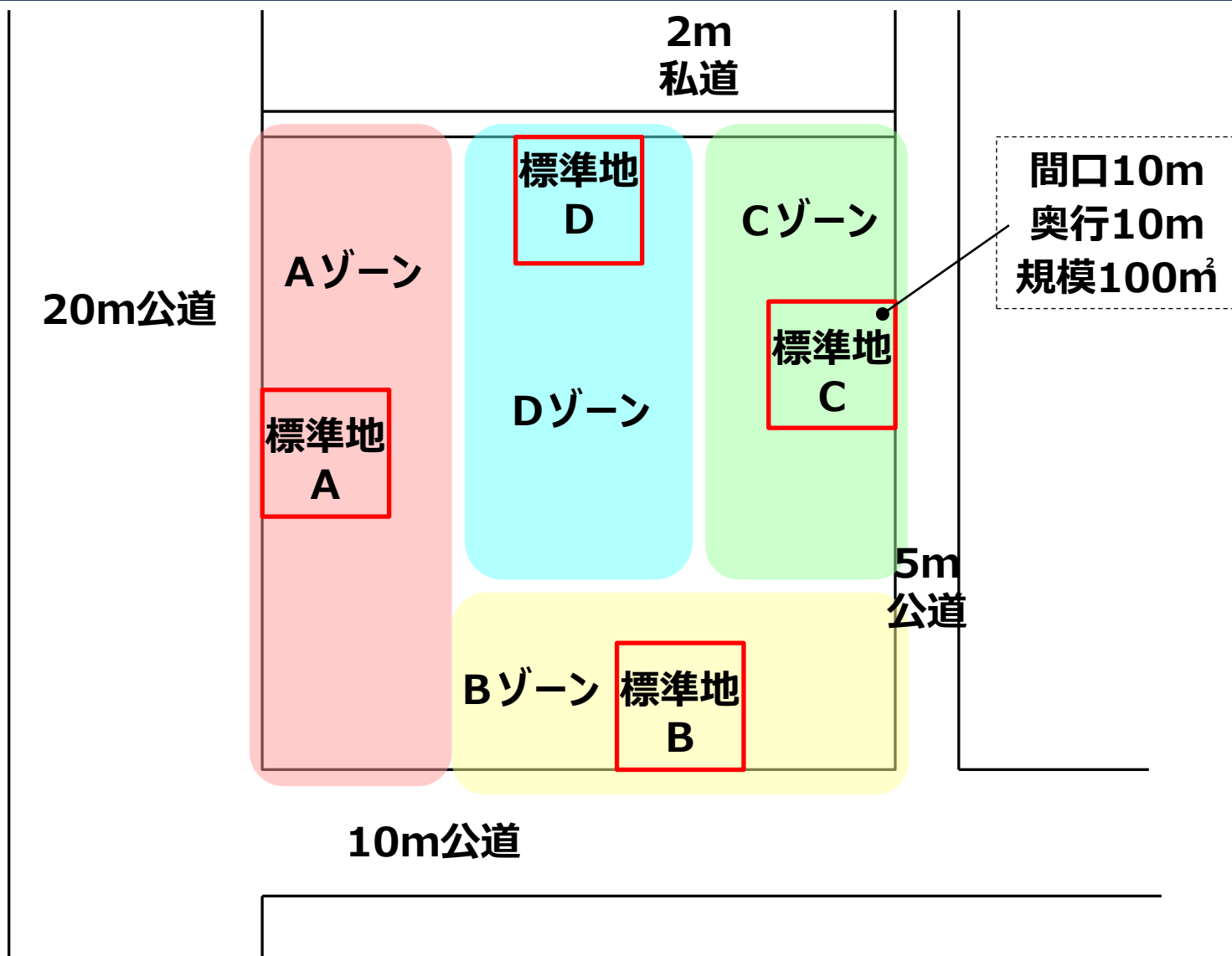
- ① 地区内の土地を、接道条件等の類似性の高いいくつかの地域（ゾーン）※に区分します。各ゾーンごとに、間口・奥行等が標準な整形地（標準地）を設定します。

※個別の土地の評価は、どのゾーンに属するかによって、決定するものではありません。

- ② 各標準地の標準価格（単価）を、以下のような複数の評価方法を総合して定めます。

- ・公示価格等を規準とする価格
- ・取引事例比較法を採用して求めた価格
- ・収益還元法を採用して求めた価格

# ◇土地の評価（標準地の設定の例）



## ◇土地の評価（個別土地の個性率）

標準地と各画地（個別の土地）を比較して、画地条件等の個別的要因に基づく個性率を設定します。



主な個性率（画地条件による個別的要因）

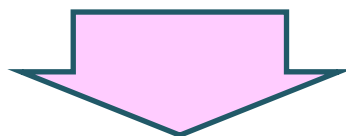
（接道要因）： 角地、二方路地、三方路地

（敷地要因）： 間口と奥行の関係、不整形 等

## ◇建物の評価（算定の考え方）

再開発では、一般的に、公共用地の取得時の基準に準じた「推定再建築費と現価率による評価方法」が用いられます。

建物の評価額※1



**推定再建築費※2 × 現価率**

※1：門扉や塀などの工作物は、建物に含まれず、補償金の対象となります。

※2：推定再建築費は、都市計画決定後に、建物調査を行い、算出します。

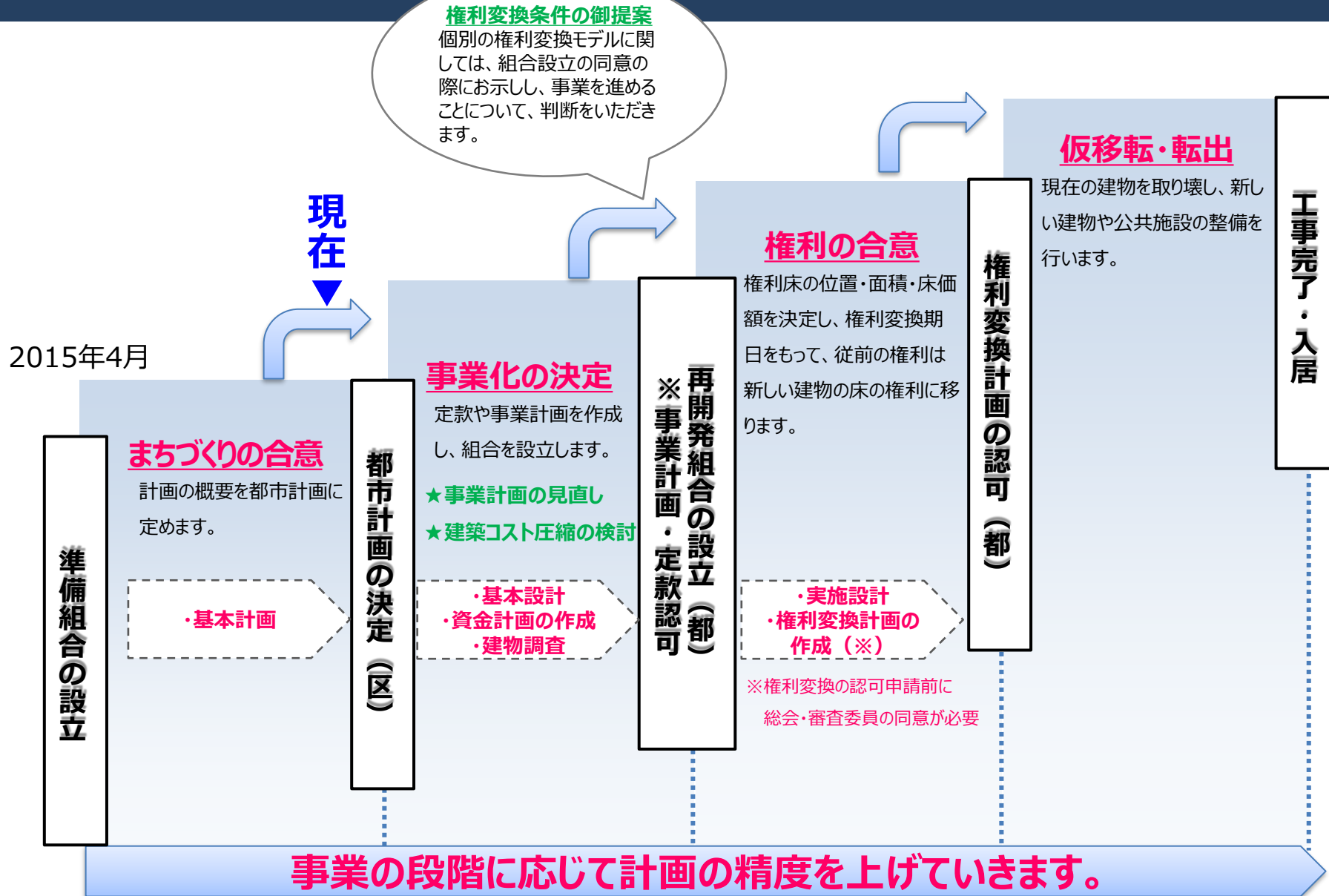


千代田区別紙

## 目次

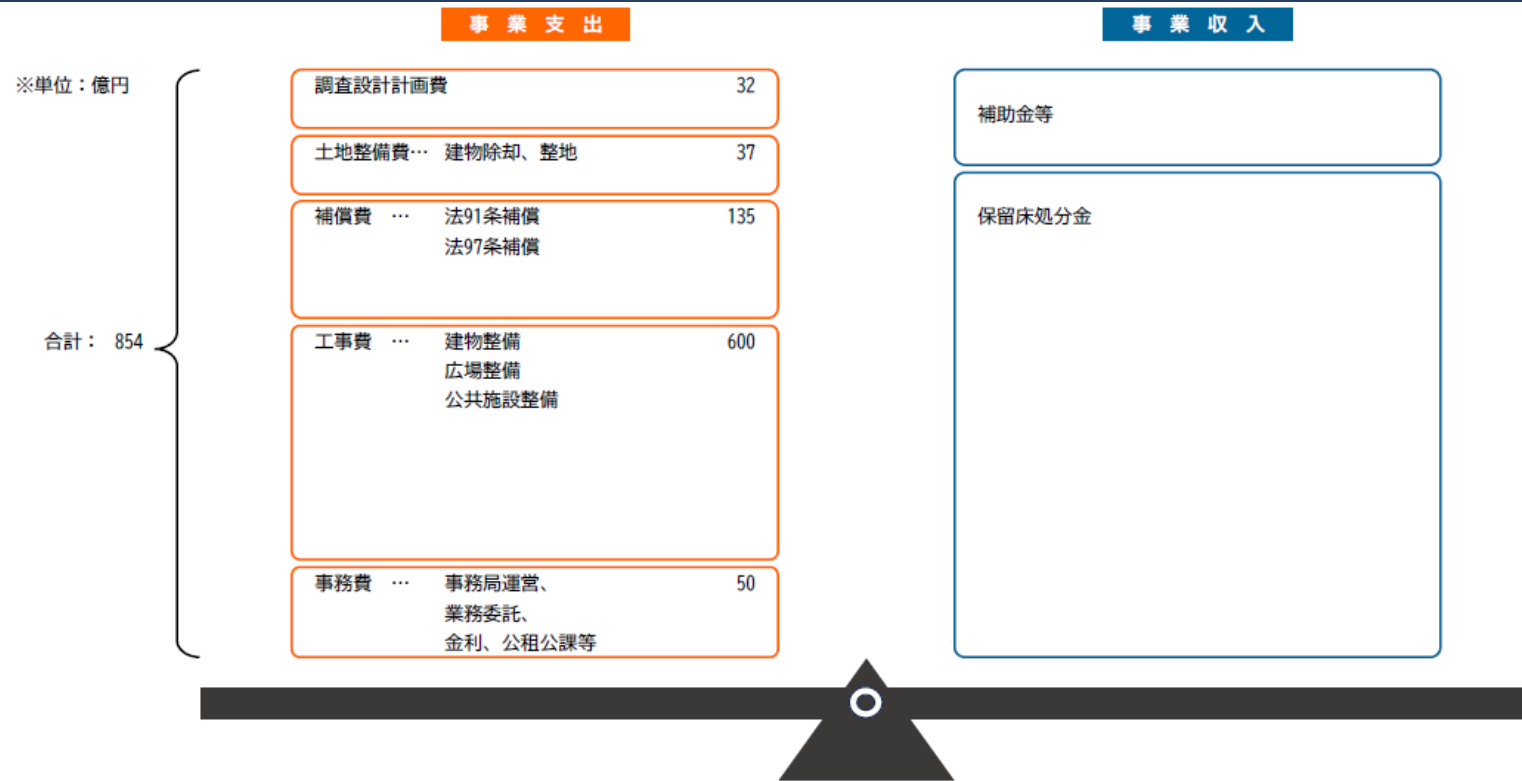
1. 再開発事業について
2. 事業費関連（事業リスクの対応、事業費見直しの状況）
3. 区有施設（万世会館、清掃事務所）の機能配置
4. 民間施設との合築に係る維持管理協定
5. 万世橋出張所の建替えと今回のまちづくりとの関係性

# ●再開発事業の流れ



## 2-2. 事業費の考え方

### ● 事業費について



工事費等の支出金と補助金・保留床処分金等の収入金がバランスするように事業計画を検討し、再開発事業が施行される

※1 調査設計計画費明細…事業計画作成（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、建築設計、権利変換計画作成

※2 法91条補償…転出者への従前資産相当額の補償

※3 法97条補償…明渡に伴う通常損失補償

#### <事業費の変動に対する対応>

##### 1. 建築コストの圧縮

- 建物スペックの見直し検討を実施（例：階高調整、地下の掘削量の削減、構造合理化等）

##### 2. 保留床買取り価格の検討

- マーケット環境を踏まえた保留床の買取り価格の見直しを実施

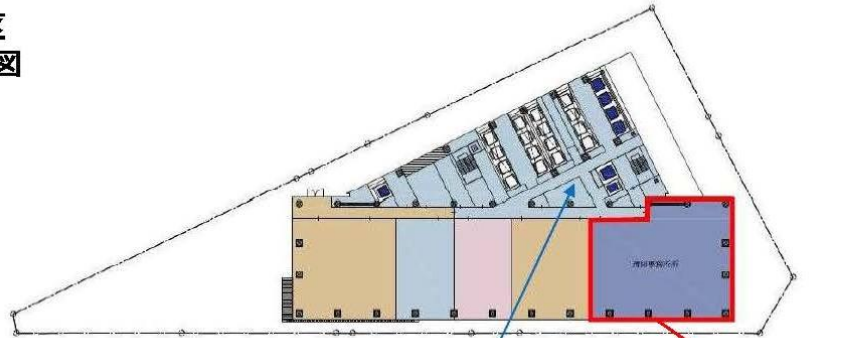
## 目次

1. 再開発事業について
2. 事業費関連（事業リスクの対応、事業費見直しの状況）
3. 区有施設（万世会館、清掃事務所）の機能配置
4. 民間施設との合築に係る維持管理協定
5. 万世橋出張所の建替えと今回のまちづくりとの関係性

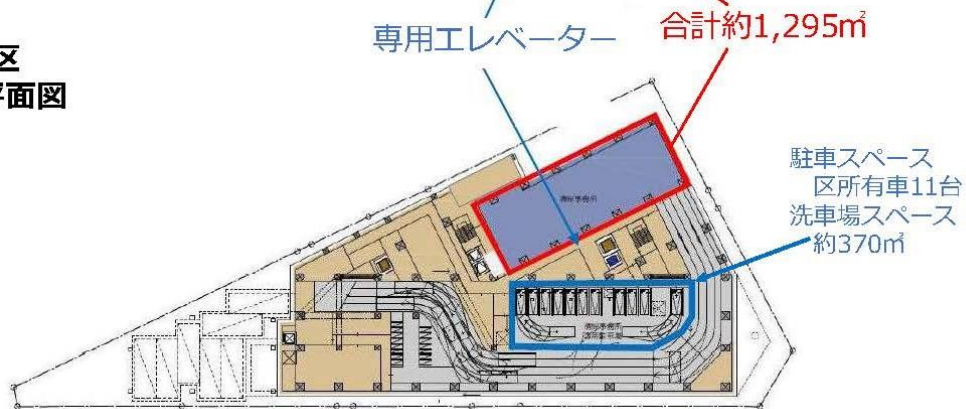
## 清掃事務所（案）

### 千代田清掃事務所の考え方（案）

三角街区  
5階平面図



三角街区  
地下1階平面図



- 地下駐車場を確保し、国道への車両滞留を解消
- 地上・地下で必要な事務所面積を確保
- 専用エレベーターにより、職員の上下移動を円滑化

- **清掃事務所は、清掃車両の国道滞留を解消し、現状同面積以上かつ、清掃事務所としての利用のしやすさや職員の働きやすさに配慮した計画を検討していきます。**

# 3-1. 機能配置たたき台

※計画案は現在検討中のものであり、今後の検討・行政協議等により変更となる可能性があります。

## 清掃事務所（案）

### 千代田区要求水準を踏まえ、今後の詳細設計の中で検討する予定

千代田区より受領している要求水準

要望	要求面積
事務室	200.0㎡
会議室	65.0㎡
男子更衣室	25.0㎡
女子更衣室	13.0㎡
休憩室	180.0㎡
浴室	45.0㎡
脱衣所	20.0㎡
厚生室	17.0㎡
ロッカー室	120.0㎡
洗濯室・乾燥室	65.0㎡
雨衣室	25.0㎡
長靴室	20.0㎡
倉庫	35.0㎡
書庫	20.0㎡
作業室	20.0㎡
庁舎清掃作業員控室	15.0㎡

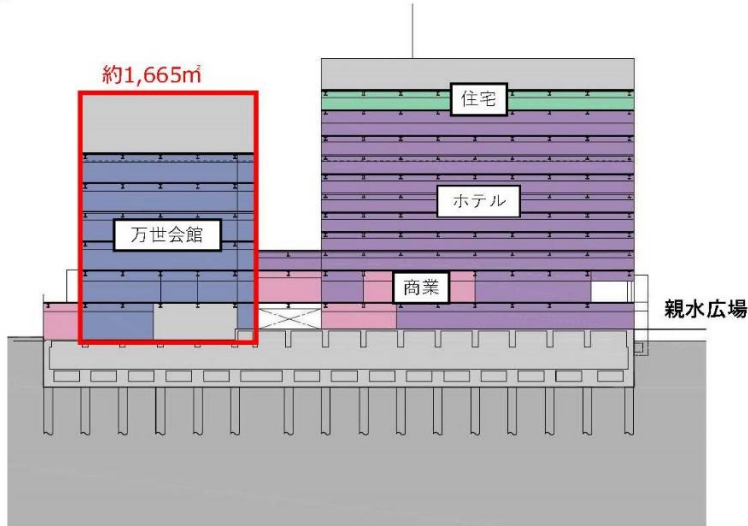
可燃ごみ等一時保管スペース	脱臭装置の設置が必須	65.0㎡
不燃ごみ分別スペース	業務委託により全量リサイクルする場合には、不要	
粗大ごみ分別スペース、保管スペース	粗大ごみ分別、一時保管スペース	65.0㎡
機械室		100.0㎡
車路・駐車スペース		200.0㎡
洗車スペース		
整備スペース		-
資源回収車、一般来庁者用一時駐車スペース		
ストックヤード	古布、廃食用油、乾電池、蛍光管等の回収	45.0㎡
共用部（トイレ、給湯室、機械室）		700.0㎡
休養室		10.0㎡
適正処理困難物保管スペース		
動物死体用冷蔵庫		

# 3-1. 機能配置たたき台

※計画案は現在検討中のものであり、今後の検討・行政協議等により変更となる可能性があります。

## 万世会館 (案)

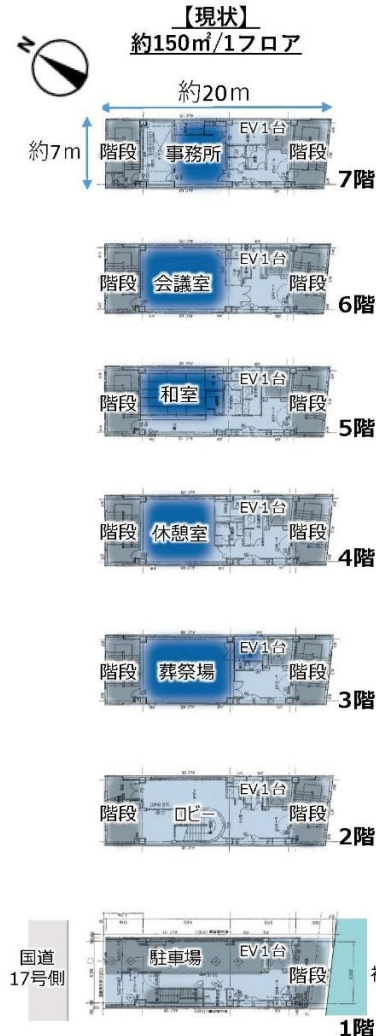
川沿い街区  
断面図



万世会館計画案

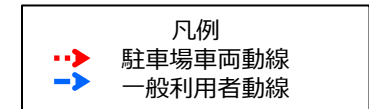
・万世会館は、葬祭場という特性を考慮し落ち着いた川沿い街区に配置し、利用者の利便性の向上や葬儀ニーズの多様化への対応を図ります。

- ・1フロアの面積を広げることで、一連の儀式を1フロアで完結
- ・葬祭場等は、レイアウト変更が可能な造りとする
- ・駐車場・お見送りスペースの拡充
- ・エレベーターを2基設置
- ・バリアフリーや乳幼児等の対応に配慮した施設・設備



1階および2階から出入りが可能

(駐車場は三角街区の駐車場利用も可能。ただし駐車スペースについては引き続き検討中)





# 3-1. 機能配置たたき台

※計画案は現在検討中のものであり、今後の検討・行政協議等により変更となる可能性があります。

## 万世会館 (案)

### 千代田区要求水準を踏まえ、今後の詳細設計の中で検討する予定

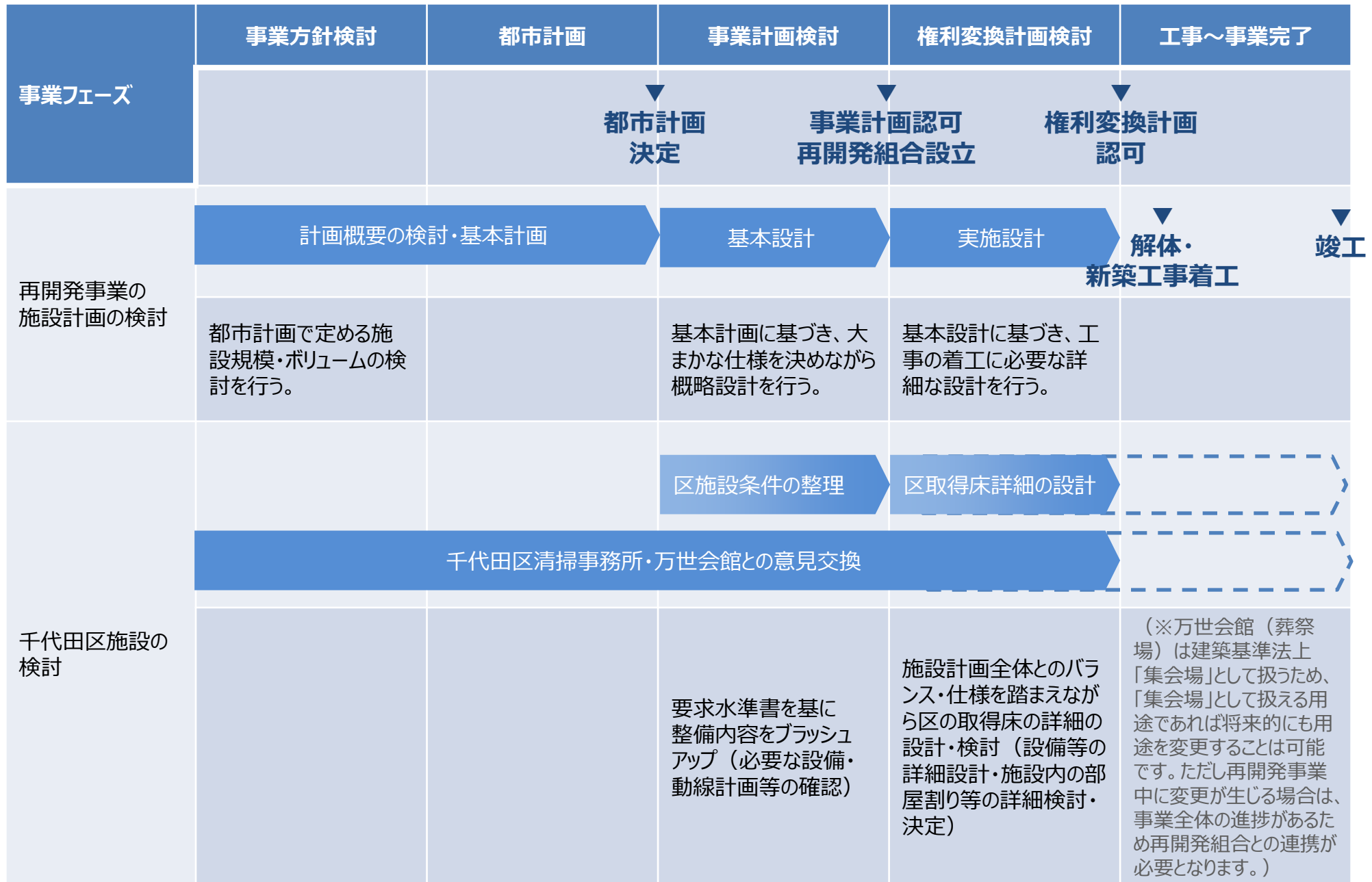
千代田区より受領している要求水準

	要望	200128打合 要望	要求面積
3F (4F) ※()内は計画案の想定階	専用エレベーター 2基 (2基とも概対応: D=2.0m以上)		2基
	階段室		2か所
	式場兼会議室 (45 m <sup>2</sup> × 2室)	4Fに配置	90m <sup>2</sup>
	定員 90名 (イス席 76名) パーテーション防音タイプ		
	郵便内容打合せ室		9m <sup>2</sup>
	郵便社用品倉庫 (箱台車 2台、祭壇資材、木魚、リン等)		20m <sup>2</sup>
	給湯室 (流し台幅 1.6m程度 IHコンロ 2口、上下物入付)		5m <sup>2</sup>
	シャワー室		3m <sup>2</sup>
	男性トイレ 大: 2、小: 3 (個室にベビーキープ)	大: 1、小2 (個室にベビーキープ)	16m <sup>2</sup>
	女性トイレ 大: 4 (1室にベビーキープ) (全個室にフィッティングボード)	大3 (1室にベビーキープ)	24m <sup>2</sup>
	パウダーコーナー、おむつ交換台、全身鏡		
	誰でもトイレ	館内に1つでOK	7.5m <sup>2</sup>
	万世会館倉庫 (清掃用具一式、脚立 2基、イス 20脚、自主事業資材、台車等)		10m <sup>2</sup>
	万世会館倉庫 (階段室側)		5m <sup>2</sup>
	その他廊下スペース		
幅 140cm以上 (車いすの回転に支障のない幅)	廊下幅210cm以上 (200129 変更)	57m <sup>2</sup>	
手すり設置			
<b>1フロアTOTAL</b>		<b>246m<sup>2</sup></b>	
2F (3F) ※()内は計画案の想定階	専用エレベーター 2基 (2基とも概対応: D=2.0m以上)		2基
	階段室		2か所
	式場 1室 定員 80名 (イス席 60名)	3Fに配置、1面7.2m以上必要	80m <sup>2</sup>
	天井高 (飾り高) 3.3m以上 (祭壇等を飾るため)	受付側に式場を配置、奥が集会場	
	集会室 (お浄め処) 1室 イス席 36名	式場と同一フロアで確保、隣接はしなくてよい、7.2mなくてよい	60m <sup>2</sup>
	和室 (ご遺族控室 8畳 + 備品控室 3畳) (式場に隣接)		20m <sup>2</sup>
	ご弔問受付、参列者 20名の整列が可能な受付スペース (4列×5人)	40m <sup>2</sup> 必須	40m <sup>2</sup>
	男女別更衣室 8m <sup>2</sup> × 2室 (式場と同一階希望)		16m <sup>2</sup>
	給湯室		5m <sup>2</sup>
	男性トイレ 大: 2、小: 4 (個室にベビーキープ)	大: 1、小2 (個室にベビーキープ)	18m <sup>2</sup>
	女性トイレ 大: 4 (1室にベビーキープ) パウダーコーナー、おむつ交換台、全身鏡	大3 (1室にベビーキープ)	22m <sup>2</sup>
	誰でもトイレ	館内に1つでOK	7.5m <sup>2</sup>
	式場・集会室備品収納倉庫 (清掃用具、イス 20脚、脚立) 10m <sup>2</sup> × 2		20m <sup>2</sup>
	万世会館倉庫 (館内消耗品等在庫保管)		4m <sup>2</sup>
	赤ちゃんスポット (授乳、おむつ替え、流し設置)		3m <sup>2</sup>
その他廊下スペース			
幅 140cm以上 (車いすの回転に支障のない幅)	廊下幅210cm以上	83m <sup>2</sup>	
手すり設置			
<b>1フロアTOTAL</b>		<b>378m<sup>2</sup></b>	

	1フロアTOTAL	378m <sup>2</sup>	
1F (1F・5F) ※()内は計画案の想定階	専用エントランス	40m <sup>2</sup>	
	お見送りスペース		
	専用エレベーター 2基 (2基とも概対応: D=2.0m以上)	2Fから出入り可能としたい。	2基
	階段室		2か所
	事務室 (仮眠室・給湯室含む)	5Fに配置	30m <sup>2</sup>
	男性トイレ 大: 1、小: 3 (個室にベビーキープ)	大: 1、小2 (個室にベビーキープ)	12m <sup>2</sup>
	女性トイレ 大: 4 (1室にベビーキープ) パウダーコーナー、おむつ交換台、全身鏡	大3 (1室にベビーキープ)	22m <sup>2</sup>
	誰でもトイレ	館内に1つでOK	7.5m <sup>2</sup>
	遺体保管用冷蔵庫室 (2体分) (水場設置のこと)	1Fに配置	12m <sup>2</sup>
	対面室 (遺体保管用冷蔵庫に近接)	1Fに配置	16m <sup>2</sup>
	万世会館倉庫 (清掃用具一式、事務用品等保管)		4m <sup>2</sup>
	駐車場		70m <sup>2</sup>
	1 葬家あたり 乗用車 2台、郵便関係車両 2台 (マイクロバス 1 2人乗り、霊柩車)	郵便関係車は安価で三角街区利用も検討	
	郵便社搬入駐車スペース (ハイエースタイプ長さ約 6m)		24m <sup>2</sup>
	障害者専用駐車スペース 1台		15m <sup>2</sup>
その他廊下スペース			
幅 140cm以上 (車いすの回転に支障のない幅)	廊下幅210cm以上	76m <sup>2</sup>	
手すり設置			
<b>1フロアTOTAL</b>		<b>328m<sup>2</sup></b>	

### 3-3. 今後の深度化の進め方

※計画案は現在検討中のものであり、今後の検討・行政協議等により変更となる可能性があります。



## 目次

1. 再開発事業について
2. 事業費関連（事業リスクの対応、事業費見直しの状況）
3. 区有施設（万世会館、清掃事務所）の機能配置
4. 民間施設との合築に係る維持管理協定
5. 万世橋出張所の建替えと今回のまちづくりとの関係性

## 5-1. これまでの検討経緯

---

千代田区別紙

## 5-2. 現出張所と再開発事業との調和の考え方

千代田区別紙

## 5-3. 増床ルールについて

～今後の区有施設の考え方について～

### ●区有施設の増床を希望する場合

設計上・資金計画上で余剰の床がある場合等に、権利者の希望する理想的な区画の面積や形状に若干足りないといった事情に応じて増床が可能となるケースはあります。

- ・増床のルールについては、再開発組合設立後、再開発組合が定めるルールにのっとります。
- ・増床の価格については、権利床の価格をベースに諸条件を勘案して決定されます。

※今後の準備組合および再開発組合の検討によるため、引き続き検討を続けるものとする。



**権利変換・補償に係る  
各種基準の決定**

床取得のルールや補償のルール等は再開発組合の総会承認によって定めます。

■外神田一丁目南部地区（区有財産概略権利変換イメージ）

環境まちづくり部資料 1 - 2

令和6年1月19日

環境まちづくり委員会懇談会

令和5年12月25日

■概略従前資産評価

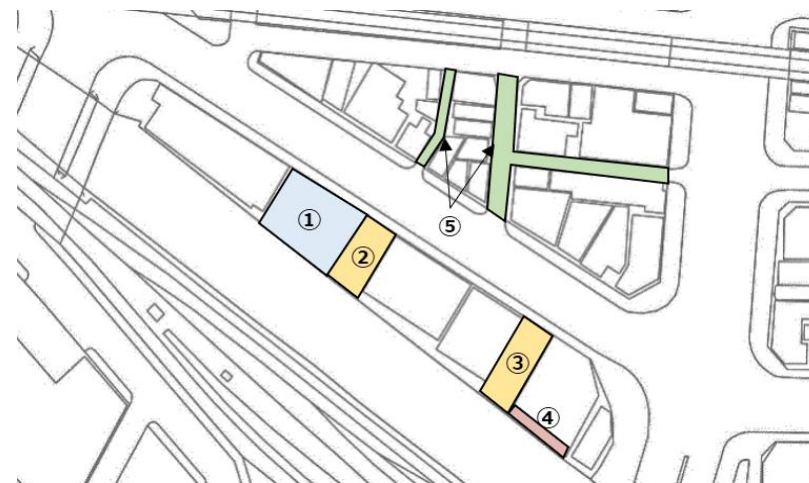
（令和3年7月30日環境まちづくり特別委員会 提出資料を基に作成）

施設名等	従前							従後	
	土地		建物		（参考）区財産表価格（円）			土地	建物
	地番	地積（㎡）	家屋番号	面積（㎡）	土地	建物	合計	地積	面積
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	建築敷地面積 約4,675㎡を持分 割合で共有	約1,650㎡
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	建築敷地面積 約3,150㎡を持分 割合で共有	約1,640㎡
	35番2	106.7							
③旧万世橋出張所・ 区民会館	40番1	235.6	40番1の2	1,290.71	794,405,504	17,514,354	811,919,858	-	-
④川治い区有地	40番4の一部	56.19			189,463,690	-	189,463,690	-	-
	41番3の一部								
⑤区道	-	630.91			-	-	-	-	-
合計		1,088.37		4,237.14					約3,290㎡

※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。



## 再開発事業で廃道宅地化する場合における土地評価の考え方

### 1 再開発事業における“公共施設”の位置づけ

#### (1) 再開発事業における従前・従後財産の取り扱い（基本的な考え方）

##### ① 道路などの公共施設

- 区域内の道路、公園、広場等、公共の用に供する施設は“公共施設”（都市再開発法2④）
- 事業の施行により従前の公共施設に代えて設置される新たな公共施設の土地は、従前の公共施設の所有者に帰属（法82）（例）国道であれば国道、区道であれば区道

##### ② 権利変換

- 事業認可前（従前）における土地・建物など各権利者の権利は、その財産価額に応じ、事業完了後（従後）の建物敷地や床に関する権利が付与される。（法72等）
- 事業計画の公告があった日から30日を経過した日が評価基準日となり、その時点で区域内に存在する権利が権利変換の対象（法73、80等）
- ①の公共施設は権利変換対象とはならず、街区再編により従前の公共施設が不要になった場合、**減少分に対する新たな財産の割り当てや金銭補償は無し**

（参考）権利変換の対象となる「権利の種類」と事業後の権利

事業前の権利	事業後の権利
土地所有権	事業後の建物の床(区分所有権)及び敷地利用権
建物所有権	
借地権	
建物賃借権(借家権)	事業後の建物の借家権
担保権(抵当権等)	事業後の建物、敷地に対し、同内容の担保権を設定

#### (2) 大街区化ガイドライン（H23.3 国土交通省）

- 地方公共団体や民間都市開発事業者等による大街区化推進の取り組みを支援することを目的として、国において定められた指針
- 大街区化を行う場合を想定し、大街区化の有効性・効果、課題、考えられる事業手法、公共施設計画や公共用地処分に当たっての考え方などが総論的に整理
- **再開発事業による大街区化で公共施設が減少する場合の取り扱いとして、“公共施設の宅地化”の考え方を明示**
  - ① 事業化に先立ち、不要となる公共施設を普通財産化し、権利変換
  - ② 公共施設所有者に対し、減少分相当の保留床を譲渡（特定分譲）

##### （ガイドラインの狙い）

- 本来、市街地開発事業は公共施設整備を目的として実施されるが、公共用地率の高い地区で大街区化を行う際、事業の前後で公共施設が減る場合があることに配慮
- 廃道される道路の面積が、大街区化後、容積対象となることに配慮
  - **“公共施設”である道路について、一定の財産価値を容認**



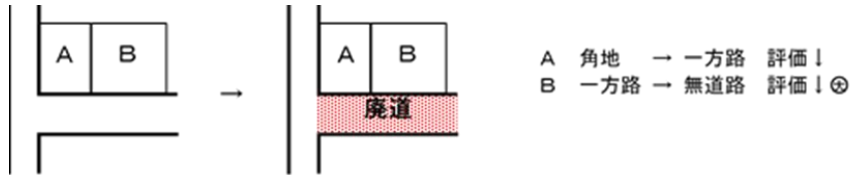
## 2 道路を廃道宅地化し、評価する際の留意点

### (1) 評価基準日（価格時点）における評価の取り扱い

- 再開発事業においては、「事業計画の公告があった日から30日を経過した日（評価基準日）」が、権利変換対象とする期日
- 評価基準日において、道路としての機能、近隣宅地の接道状況を維持しつつ、“宅地”として評価することについては再開発事業の制度上想定されていない特例的な取り扱い

### (2) 周辺土地の画地条件変化

- 宅地化し、沿道の土地の接道条件が変わる場合、近隣地権者に不利益が生じないように留意（イメージ）



### (3) 価格バランス

- 再開発の権利床は、各権利者が所有する従前土地・建物等の財産価値の割合に応じ配分
- “道路”が権利変換対象となった場合、他の地権者の権利変換割合が相対的に減少する場合がある。廃道宅地化により、地権者間に不公平が生じることを無いう、価格のバランスを保つ必要あり

### (4) 価格の確認

- 再開発における従前・従後財産の価格決定権は、事業者が保持
- 事業者は、「近傍類似の土地、建物の取引価格を考慮した相当の価額（法80）」として評価
- 一般的な公共事業施行時同等の手続きに則り、不動産鑑定士や補償コンサルタント会社等の第三者機関が査定。また、公平性を担保するため、専門家による審査（法84）等を実施
- 区として、価格の妥当性を確認する必要あり  
ただし、他区においては、法令上公正な手続きが定められていることから、事業者価格をそのまま採用する事例あり

(参考)評価手法について

	再開発事業評価
主体	再開発組合
評価目的	権利変換計画の作成
根拠法令	法80 (宅地等の価額は)近傍類似の土地、近傍同種の建築物又は近傍類似の土地若しくは近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額とする。
価格時点	事業計画確定公告日から30日を経過した日
評価方法	公共用地の取得に伴う損失補償基準で定める評価手法が一般的に用いられる。近隣の取引価格や公示価格等の指標との比較、鑑定価格等を参考に価格を決定
公平性の担保	権利変換計画の成立要件(法30、83、84) ・ 計画書の縦覧 ・ 総会の議決 ・ 不動産鑑定士を含む審査委員の過半数が同意

### 3 価格水準の目安

#### 【補正率の推計】

- 私道単体の市場取引はほぼ事例が無く、また、評価額算定にあたっての物件の想定等が困難
- 「公共事業」「相続税、固定資産税等の税額」などの公的評価において土地価格を算出する際に用いられる補正率を参考に、価格の目安を推計



- 「道路であること」「不整形地であること」に関する個別的要因について、公的評価では、概ね、20～50%の範囲の補正率（価値率）を適用
- 今後、事業計画、権利変換計画を策定していくにあたり、廃道宅地化をする土地については、その利用実態に応じ、『標準的な宅地価格に対し価値率20～50%程度の範囲』で評価されるものと思慮

参考資料1

(仮称) 外神田一丁目公共施設整備のこれまでの主な経過

令和5年12月25日  
環境まちづくり委員会懇談会  
平成30年9月28日企画総務  
委員会資料より一部抜粋

時期	分類	内容	
平成22年3月末	施策 構想策定	「(仮称) 外神田一丁目計画基本構想」策定	
平成25年11月21日	議会 委員会報告	公共施設整備特別委員会「万世橋出張所・区民会館の建替え等に関する要望書(陳情審査)」*建替え検討の方向で推進していくように執行機関に申し入れ	
平成26年9月8日	議会 委員会報告	企画総務委員会報告(外神田一丁目地区のまちづくりについて(外神田一丁目計画))	参考資料2
平成27年9月 5~25日	区民 意見公募	「(仮称) 外神田一丁目公共施設整備構想(案)」に対する意見公募の実施	
平成27年9月28日	区民 住民説明	「(仮称) 外神田一丁目公共施設整備に関する住民説明会」開催	
平成28年1月29日	区民 建設協議会	「(仮称) 外神田一丁目公共施設建設協議会」開始	
平成28年7月6日	区民 住民説明	「(仮称) 外神田一丁目公共施設整備概要(案)」の住民説明会	
平成29年2月18日	区民 住民説明	「(仮称) 外神田一丁目公共施設整備概要(案)」の住民説明会	
平成29年3月9日	議会 委員会報告	地域保健福祉委員会報告((仮称) 外神田一丁目公共施設整備について)	参考資料3
平成29年3月29日	議会 付帯決議	(仮称) 外神田一丁目公共施設整備については、平成29年秋を目途に再点検をすること	
平成29年10月6日	議会 委員会報告	都市基盤整備特別委員会報告((仮称) 外神田一丁目公共施設整備の取り組み(4階~6階)について) *東京国道仮事務所は入らないことに	参考資料4
平成29年10月13日	議会 委員会報告	地域保健福祉委員会報告((仮称) 外神田一丁目公共施設整備の取り組み(4階~6階)について)	同上
平成29年12月5日	議会 委員会報告	都市基盤整備特別委員会報告((仮称) 外神田一丁目公共施設4~6階の活用について)	資料資料5
平成30年2月16日	議会 委員会報告	都市基盤整備特別委員会報告(外神田一丁目のまちづくりについて)	資料資料6
平成30年3月20日	区民 住民説明	「(仮称) 外神田一丁目公共施設整備計画」紛争予防条例に関する説明会	
平成30年7月3日	議会 委員会報告	都市基盤整備特別委員会報告(外神田一丁目公共施設整備について)	参考資料7

## 外神田一丁目地区のまちづくりについて (外神田一丁目計画)

### 1 地区の特性

① 神田須田町・淡路町と秋葉原駅周辺地域の結節点

JR秋葉原駅、御茶ノ水駅やつくばエクスプレス、地下鉄淡路町駅、小川町駅に近接しており、交通の利便性が高い地域であるとともに、神田須田町・淡路町と秋葉原駅周辺地域の結節点に位置している。

② 神田川、万世橋等の貴重な都市資源

当地区は、神田川、万世橋等に隣接しており、都心部に残された貴重な水辺空間を活用し、地域の魅力を引き立てる潜在力がある。

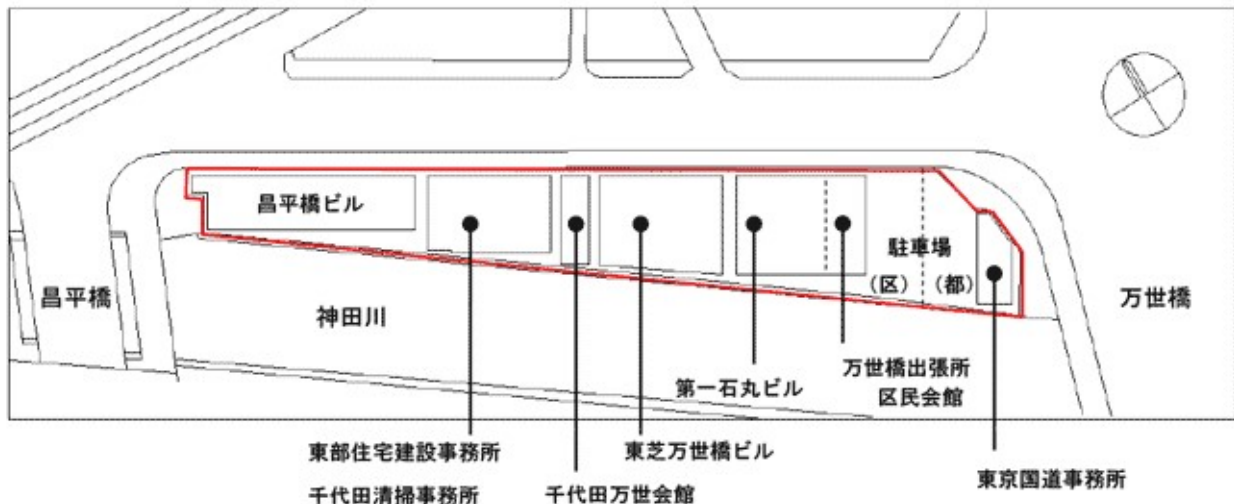
③ 公共機関の集積

区の万世橋出張所・区民会館や千代田万世会館、千代田清掃事務所が存在し、国土交通省東京国道事務所や東京都住宅供給公社、東部住宅建設事務所など多くの公共機関が集積している。

建物名	施設名	所有者	築年数
万世橋出張所・区民会館		区	44
千代田万世会館		区	22
千代田清掃事務所	千代田清掃事務所	区	33
東部住宅建設事務所	東部住宅建設事務所	東京都	
昌平橋ビル	旧福祉作業所	区	48
	東京都住宅供給公社	東京都	
	社団法人東京都交友会	東京都	
国土交通省東京国道事務所万世橋出張所		国	43

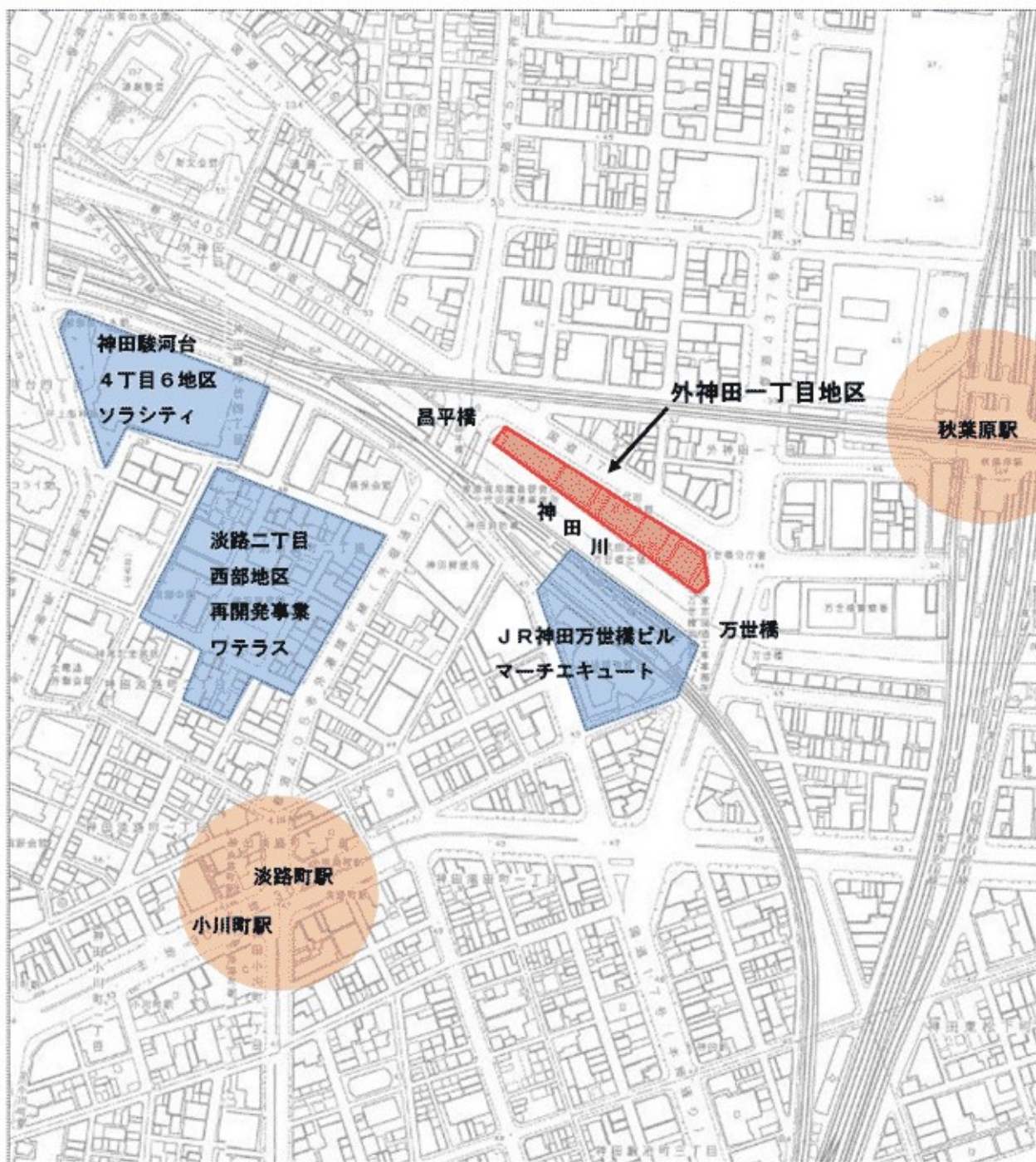
※築年数は平成 27 年 3 月を基準に算出

### 【詳細図】





【位置図】



## 2 まちづくりの検討

### 2-1) 検討経緯

- ① 万世橋構想プロジェクト（平成 15 年 12 月～平成 16 年 8 月）  
⇒ 万世橋地区の特性について、学識経験者と勉強会や懇談会を実施
- ② 万世橋構想プロジェクトを踏まえ外神田一丁目計画を検討  
平成 21 年 3 月 7 日 【企画総務委員会】まちづくりの考え方について報告  
平成 21 年 9 月～翌 3 月 外神田一丁目計画検討会による基本構想の検討  
平成 22 年 3 月 22 日 【企画総務委員会】検討会の内容について報告

### 2-2) 外神田一丁目計画概要

#### ① 基本コンセプト

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

- ② まちづくりの目指すべき方向性：神田川兩岸の一体的まちづくり  
(外神田 1-1 街区・昌平橋側街区：国道 17 号と神田川の間)の街区)

- ・高架部レンガアーチを臨む空間整備（神田川沿い）
- ・水辺空間を意識した歩行者ネットワークの構築（神田川沿い）
- ・街区内の広場等の設置（昌平橋側、万世橋側、街区の中央部）
- ・国道 17 号沿いの歩行者ネットワークの整備
- ・神田川兩岸の連携の検討（神田川を渡る歩行者橋）





### 3 検討会報告後の変化

#### ① 周辺開発事業

平成 25 年 1 月	J R 万世橋ビル竣工
平成 25 年 3 月	御茶ノ水ソラシティ竣工
平成 25 年 4 月	淡路町二丁目西部地区再開発事業竣工
平成 25 年 9 月	マーチエキュート開業

#### ② 万世橋出張所・区民会館の建替え等に関する要望

平成 25 年 11 月 20 日

「千代田区万世橋出張所・区民会館の建替え等に関する要望書」

⇒ 建築後 43 年が経過し老朽化が激しい状況であり建替え要望が提出された。

**【平成 25 年 11 月 21 日 公共施設整備特別委員会にて陳情審査】**

**※陳情者の意向を受け建替え検討の方向で推進していくように執行機関に申し入れ**

平成 26 年 1 月 16 日

「万世橋出張所・区民会館のあり方検討会のまとめについて」

⇒ 建替えに際して、地域から規模や機能等の要望が提出された。

### 4 今後の取組み

- ◇ 外神田一丁目計画で示された目指すべき方向性の具現化にむけ、検討を再開する。
- ◇ その際、万世橋出張所・区民会館の建替えを先行する。

#### 万世橋出張所・区民会館の建替えにあたっての課題

- ・ 機能や規模の検討
- ・ 建替えに向けた検討体制の構築
- ・ 所有地取得に向けた調整
- ・ 東京国道事務所との協議・調整
- ・ 水辺空間の活用に向けた河川協議

(仮称) 外神田一丁目公共施設整備について

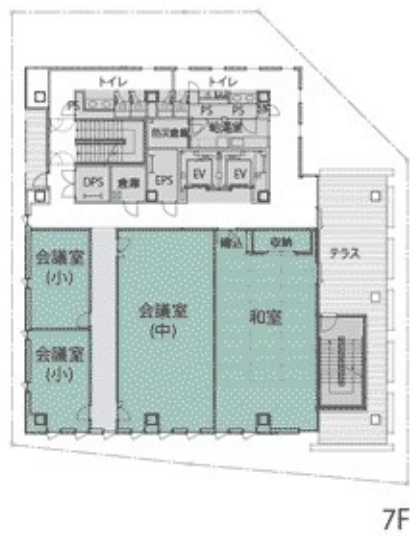
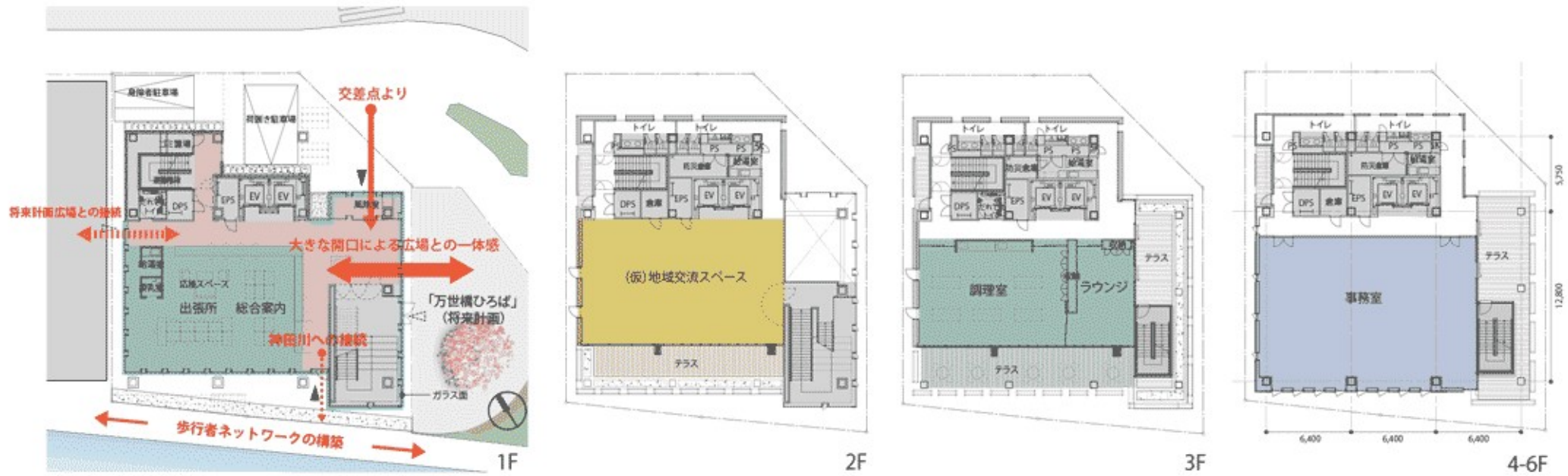
これまでの主な経過等

時期	分類	内容	備考
平成 22 年 3 月末	構想策定	「(仮称) 外神田一丁目計画基本構想」策定	
平成 25 年 11 月 20 日	要望書・ 陳情提出	「千代田区万世橋出張所並びに区民会館の建替え等に関する要望書」、「万世橋出張所並びに区民会館の建替え等に関する陳情」提出	
平成 25 年 12 月 2 日	陳情審査	公共施設整備特別委員会「万世橋出張所並びに区民会館の建替え等に関する陳情」審査	
平成 26 年 3 月 10 日	議会報告	公共施設整備特別委員会「万世橋出張所・区民会館のあり方検討会のまとめ」報告	
平成 26 年 9 月 8 日	議会報告	企画総務委員会報告（これまでの経緯、基本的な考え方について）	
平成 26 年 9 月 29 日	議会報告	企画総務委員会報告（想定される機能例について）	
平成 26 年 12 月 4 日	議会報告	企画総務委員会報告（(仮称) 外神田一丁目神田川沿岸地区まちづくり協議会の設置について）	
平成 27 年 5 月 26 日	検討協議会	「(仮称) 外神田一丁目公共施設整備検討協議会（第 1 回）」開催	
平成 27 年 7 月 13 日	検討協議会	「(仮称) 外神田一丁目公共施設整備検討協議会（第 2 回）」開催	
平成 27 年 7 月 16 日	議会報告	企画総務委員会報告（施設整備構想（案）の骨子について）	
平成 27 年 9 月 5～25 日	意見公募	「(仮称) 外神田一丁目公共施設整備構想（案）」に対する意見公募の実施	
平成 27 年 9 月 28 日	住民説明	「(仮称) 外神田一丁目公共施設整備に関する住民説明会」開催	
平成 27 年 11 月 9 日	議会報告	企画総務委員会報告（意見公募・住民説明会の結果報告について）	
平成 27 年 11 月 17 日	設計関係	基本設計等業務の委託契約の締結 株式会社 日建設計	

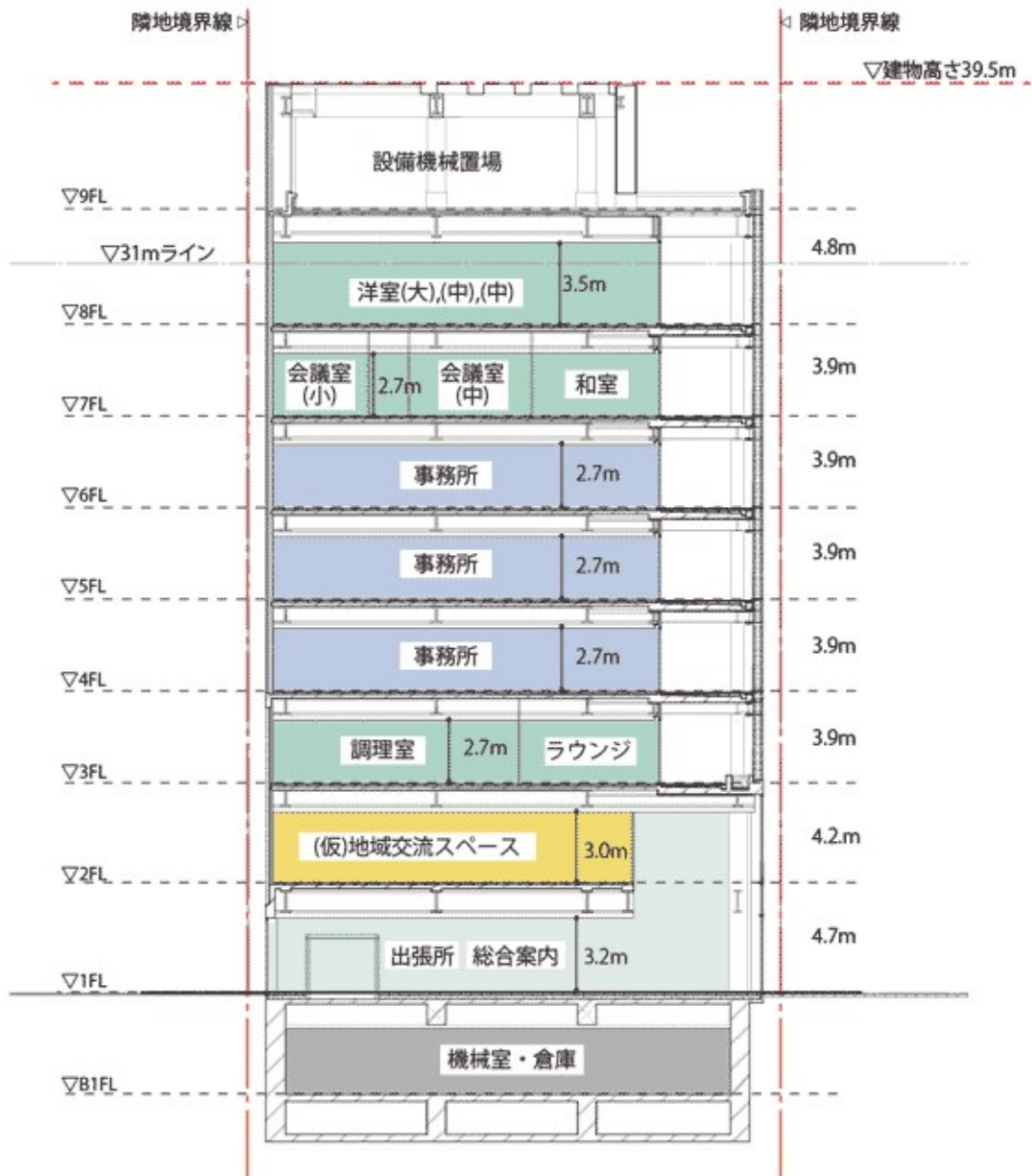


時期	分類	内容	備考
平成 28 年 1 月 29 日	建設協議会	「(仮称) 外神田一丁目公共施設建設協議会 (第 1 回)」開催	
平成 28 年 2 月 5 日	議会報告	企画総務委員会報告 ((仮称) 外神田一丁目公共施設整備について)	
平成 28 年 2 月 8 日	議会報告	地域保健福祉委員会報告 ((仮称) 外神田一丁目公共施設整備について)	
平成 28 年 2 月 22 日	建設協議会	「(仮称) 外神田一丁目公共施設建設協議会 (第 2 回)」開催	
平成 28 年 3 月 14 日	建設協議会	「(仮称) 外神田一丁目公共施設建設協議会 (第 3 回)」開催	
平成 28 年 4 月 28 日	建設協議会	「(仮称) 外神田一丁目公共施設建設協議会 (第 4 回)」開催	
平成 28 年 6 月 21 日	議会報告	企画総務委員会報告 ((仮称) 外神田一丁目公共施設整備について)	
平成 28 年 6 月 21 日	議会報告	地域保健福祉委員会報告 ((仮称) 外神田一丁目公共施設整備について)	
平成 28 年 7 月 6 日	住民説明	「(仮称) 外神田一丁目公共施設整備概要(案)」の住民説明会	
平成 28 年 9 月 16 日	建設協議会	「(仮称) 外神田一丁目公共施設建設協議会 (第 5 回)」開催	
平成 28 年 10 月 17 日	議会報告	地域保健福祉委員会報告 ((仮称) 外神田一丁目公共施設整備について)	
平成 28 年 11 月 5 日	住民説明	「(仮称) 外神田一丁目公共施設整備概要(案)」の住民説明会	
平成 28 年 11 月 21 日	建設協議会	「(仮称) 外神田一丁目公共施設建設協議会 (第 6 回)」開催	
平成 28 年 12 月 12 日	建設協議会	「(仮称) 外神田一丁目公共施設建設協議会 (第 7 回)」開催	
平成 29 年 2 月 18 日	住民説明	「(仮称) 外神田一丁目公共施設整備概要(案)」の住民説明会	

# 計画平面イメージ

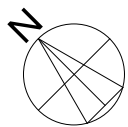


# □計画断面イメージ



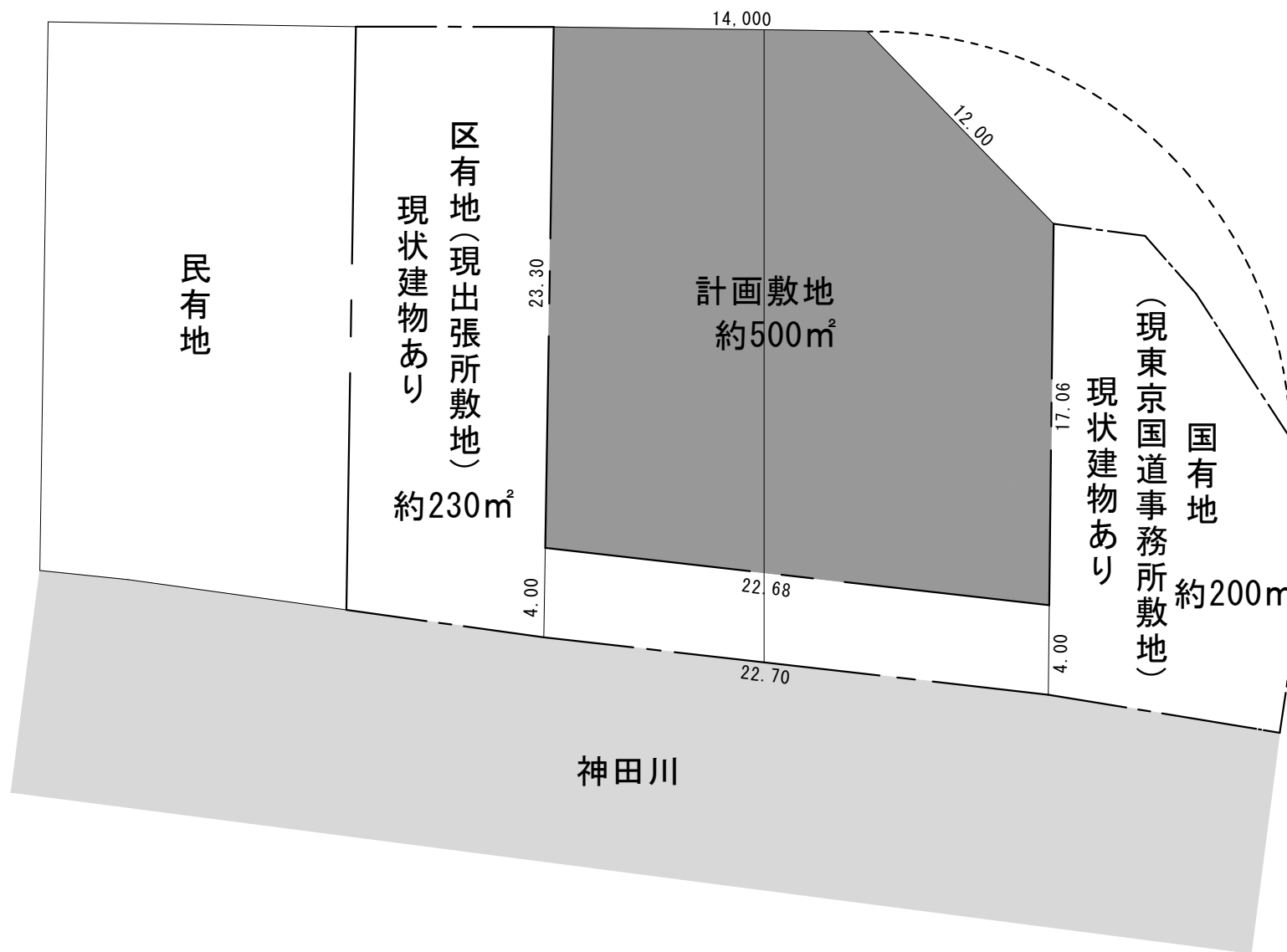
# 別添図


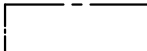
(仮称) 外神田一丁目公共施設整備構想(案) 抜粋



国道17号線

万世橋  
交差点



-  計画敷地
-  隣接地

環境まちづくり部資料 1 - 5  
令和6年1月19日

環境まちづくり委員会懇談会  
令和6年1月19日

外神田一丁目南部地区 懇談会（抜粋版）  
2024年1月19日

---

外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合

## 目次

1. 事業費関連（事業費変動への対応）
2. 区有施設（万世会館、清掃事務所）関連
3. 当地区のにぎわいへの取り組み方針

## 目次

1. 事業費関連（事業費変動への対応）
2. 区有施設（万世会館、清掃事務所）関連
3. 当地区のにぎわいへの取り組み方針



# 1 - 2. 事業費変動への対応 (参考)

## ○ 都心部のオフィスマーケット および 秋葉原駅周辺のマーケット状況

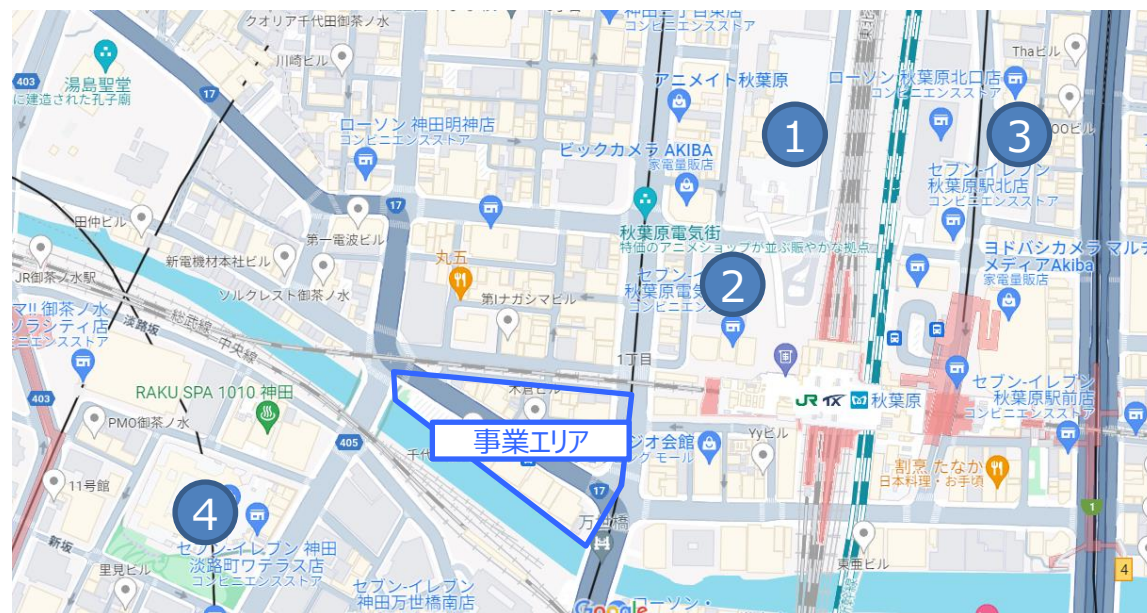
エリア	空室率
東京23区	5.09%
都心5区	4.96%
千代田区	1.99%
中央区	5.90%
港区	7.96%
新宿区	3.84%
渋谷区	2.81%

エリア	竣工	立地	空室率
①秋葉原UDX	2006年	秋葉原駅 徒歩2分	※新規募 集区画無し (2023/11時 点)
②秋葉原ダイビル	2005年	秋葉原駅 徒歩1分	
③住友不動産秋葉原駅前ビル	2019年	秋葉原駅 徒歩2分	
④ワテラス	2013年	御茶ノ水駅 徒歩3分	

※：三幸エステート株式会社「2023年12月オフィスマーケットレポート」を参考に作成

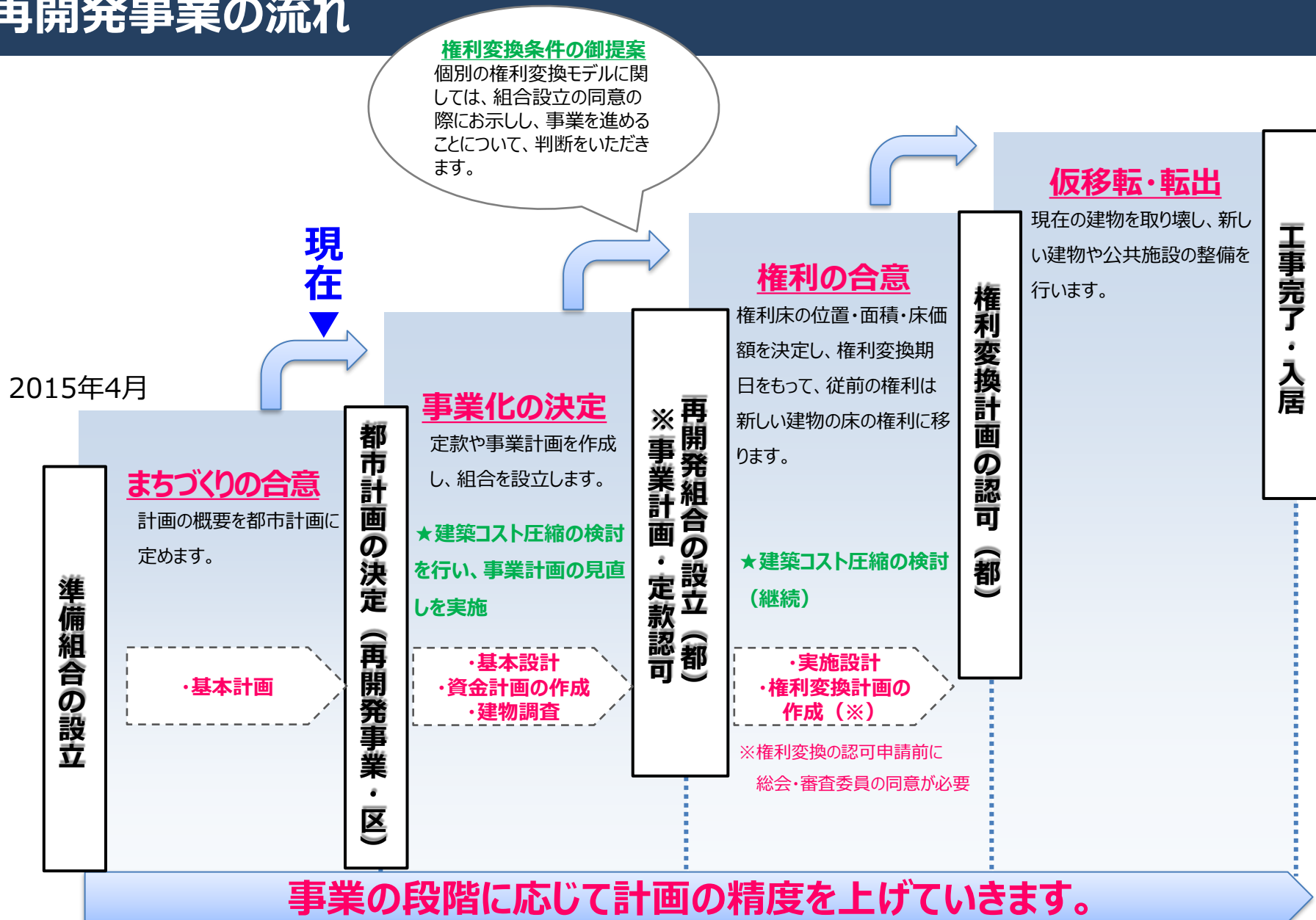
※：空室率は2023/11時点、対象ビルは「1フロア200坪以上」の大規模ビル

※：オフィス仲介会社等へのヒアリング





# ●再開発事業の流れ

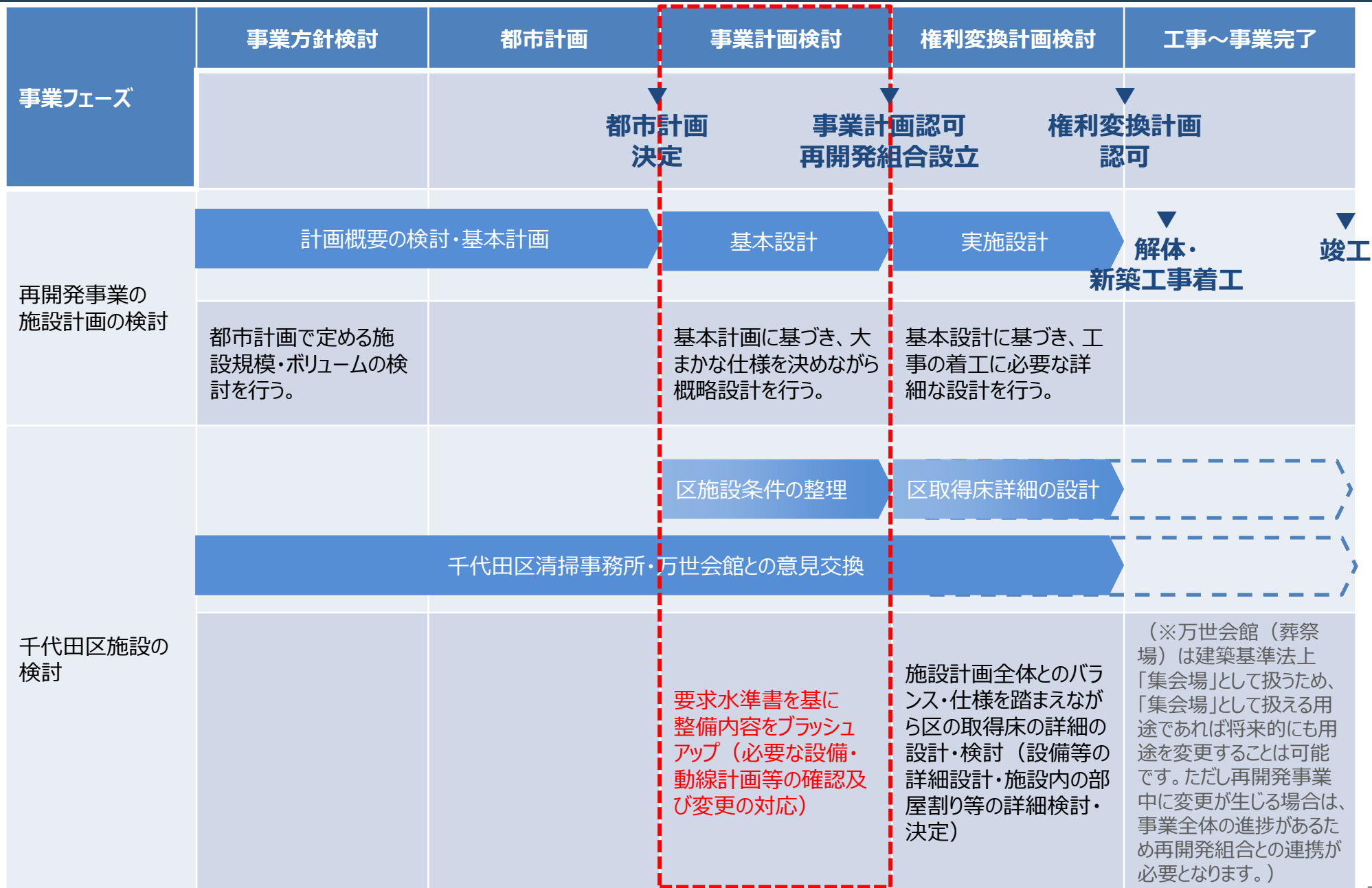


## 目次

1. 事業費関連（事業費変動への対応）
2. 区有施設（万世会館、清掃事務所）関連
3. 当地区のにぎわいへの取り組み方針

## 2-2. 区有施設の機能配置の検討時期について

※計画案は現在検討中のものであり、今後の検討・行政協議等により変更となる可能性があります。



～今後の区有施設の考え方について～

### ● 区有施設の増床を希望する場合

設計上・資金計画上で余剰の床がある場合等に、権利者の希望する理想的な区画の面積や形状に若干足りないといった事情に応じて増床が可能となるケースはあります。

- ・増床のルールについては、再開発組合設立後、再開発組合が定めるルールにのっとりします。
- ・増床の価格については、諸条件を勘案して決定されます。

	事業方針検討	都市計画	事業計画検討	権利変換計画検討	工事～事業完了
事業フェーズ			都市計画決定	事業計画認可 再開発組合設立	権利変換計画認可
千代田区施設の検討		<p><b>権利変換・補償に係る各種基準の検討</b> 床取得のルールや補償のルール等は再開発組合の総会承認によって定めます。</p>	<p>要求水準書を基に整備内容をブラッシュアップ（必要な設備・動線計画等の確認及び変更の対応）</p>	<p>施設計画全体とのバランス・仕様を踏まえながら区の取得床の詳細の設計・検討（設備等の詳細設計・施設内の部屋割り等の詳細検討・決定）</p>	<p>（※万世会館（葬祭場）は建築基準法上「集会場」として扱うため、「集会場」として扱う用途であれば将来的にも用途を変更することは可能です。ただし再開発事業中に変更が生じる場合は、事業全体の進捗があるため再開発組合との連携が必要となります。）</p>

## 不動産鑑定評価における「価格」について

### 1 不動産鑑定評価基準（国土交通省）における価格の4分類

#### (1) 正常価格

「買い進み」「売り急ぎ」などの特別な事情がない状態で、市場で一般的に形成される価格

#### (2) 限定価格

隣接地の併合など売買の相手先が限定される場合に、当事者双方で決める価格

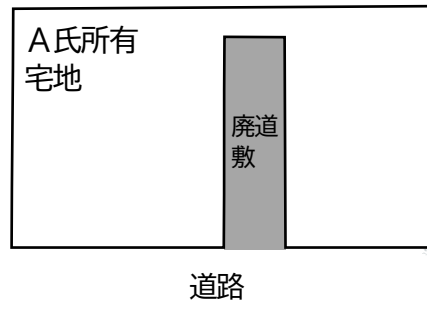
#### (3) 特定価格

破産法に基づく財産処分など、法令等による要請を考慮して定める価格

#### (4) 特殊価格

文化財や宗教建築物など、一般的な市場での売買が想定されていない不動産の価格

### 2 正常価格と限定価格



#### (1) 廃道敷を市場で売却する場合（正常価格）

廃道敷単体で見ると、地形が悪く（間口狭小、奥行長大）、土地の活用方法が限定される。このため、市場ではこのデメリットを割り引いた価格で売却する。

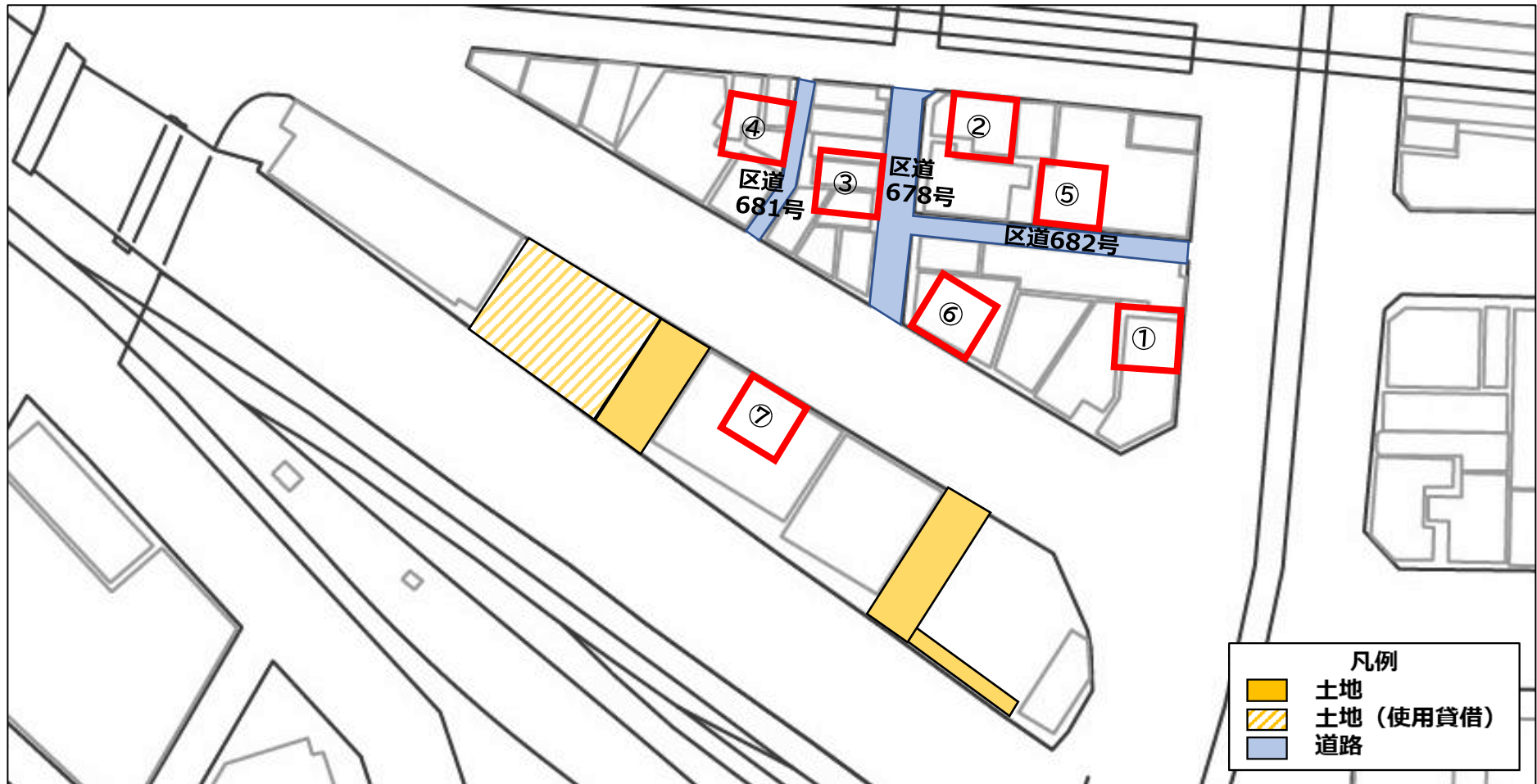
#### (2) 廃道敷をA氏に売却する場合（限定価格）

A氏の土地を廃道敷と一体化した場合、地形、接道状況、設計の自由度などの観点から価値が格段に向上する。

このため、このメリット分を加えた“A氏限定”の価格で売却する。

**※ 再開発事業においては、何ら事情を考慮しない「正常価格」として、個々の画地の土地評価を行う。**

外神田一丁目南部地区 標準地設定パターン（例）



区有財産	区道	678号	標準地③との比較により評価
		681号	標準地④との比較により評価
		682号	標準地⑤との比較により評価
	土地		標準地⑦との比較により評価
		(使用貸借)	評価しない(価値なし)

公示価格(令和5年1月1日現在)

番号	所在および地番(住居表示)	令和5年価格 円/㎡	令和4年価格 円/㎡	前面道路の状況	用途 地域	建ぺい 率%	容積率 %	防火 地域	変動率
1	三番町6番25	3,340,000	3,240,000	南11m区道	2住	60	400	防火	3.1%
2	紀尾井町3番27外(紀尾井町3-32)	2,110,000	2,040,000	北5.4m区道	2住	60	400	防火	3.4%
※3	六番町6番1外	4,280,000	4,150,000	北西15m区道	2住	60	400	防火	3.1%
4	富士見1丁目8番6(富士見1-4-12)	1,620,000	1,570,000	南東8m区道、北東側道	1住	60	400	防火	3.2%
5	九段北2丁目6番26(九段北2-3-25)	3,110,000	3,010,000	北12.5m区道、東側道	1住	60	400	防火	3.3%
6	平河町2丁目21番1(平河町2-12-8)	1,900,000	1,840,000	東8.0m区道	2住	60	400	防火	3.3%
7	一番町16番3	3,180,000	3,080,000	南西8m区道	2住	60	400	防火	3.2%
5-1	大手町1丁目11番外(大手町1-4-2)	14,100,000	14,000,000	南西40m都道、三方路	商業	80	900	防火	0.7%
5-2	丸の内2丁目2番1外(丸の内2-4-1)	36,700,000	36,700,000	東(駅前広場)都道、四方路	商業	80	1300	防火	0.0%
5-3	神田錦町2丁目7番15	1,330,000	1,290,000	北6m区道	商業	80	600	防火	3.1%
5-4	神田岩本町1番2外	3,120,000	3,070,000	南36m都道	商業	80	800	防火	1.6%
5-5	外神田3丁目47番6(外神田3-8-9)	2,540,000	2,450,000	北27m区道、三方路	商業	80	600	防火	3.7%
5-6	外神田2丁目9番1外(外神田2-13-3)	1,200,000	1,160,000	西6m区道	商業	80	500	防火	3.4%
※5-7	神田小川町1丁目1番1外	5,660,000	5,570,000	北西36m都道、三方路	商業	80	800	防火	1.6%
5-8	神田三崎町3丁目7番8外(神田三崎町3-4-9)	3,260,000	3,210,000	北東22m区道	商業	80	600	防火	1.6%
5-9	麴町1丁目12番6外	3,850,000	3,800,000	東27m都道、南側道	商業	80	500	防火	1.3%
5-10	九段南2丁目1番2外(九段南2-2-5)	3,370,000	3,290,000	北27m都道	商業	80	700	防火	2.4%
5-11	飯田橋4丁目11番8(飯田橋4-7-10)	4,110,000	4,020,000	北東27m都道	商業	80	700	防火	2.2%
5-12	霞が関1丁目11番外(霞が関1-4-1)	14,800,000	14,600,000	北西45m国道、三方路	商業	80	800	防火	1.4%
5-13	岩本町2丁目172番3(岩本町2-2-10)	1,090,000	1,050,000	北東8m区道	商業	80	600	防火	3.8%
5-14	永田町2丁目81番1外(永田町2-13-1)	8,090,000	7,970,000	西40m都道、三方路	商業	80	700	防火	1.5%
5-15	二番町3番4	4,410,000	4,320,000	南西16m区道	商業	80	600	防火	2.1%
5-16	神田神保町1丁目29番3外	1,570,000	1,520,000	南8m区道、背面道	商業	80	600	防火	3.3%
5-17	一ツ橋2丁目9番17(一ツ橋2-6-8)	1,560,000	1,510,000	北8m区道	商業	80	600	防火	3.3%
5-18	神田三崎町3丁目5番8外(神田三崎町3-3-3)	1,380,000	1,340,000	南東8m区道	商業	80	500	防火	3.0%
※5-19	丸の内3丁目2番外(丸の内3-3-1)	26,800,000	26,800,000	北36m都道、四方路	商業	80	1300	防火	0.0%
5-20	飯田橋3丁目25番2外(飯田橋3-13-1)	3,650,000	3,600,000	東25m区道、南側道	商業	80	500	防火	1.4%
5-21	大手町2丁目4番2外(大手町2-2-1)	28,800,000	28,800,000	南36m国道、三方路	商業	80	1300	防火	0.0%
5-22	神田相生町101番外	9,000,000	8,860,000	南(駅前広場)区道、三方路	商業	80	800	防火	1.6%
5-23	永田町2丁目27番1(永田町2-17-14)	2,500,000	2,450,000	北東7.5m区道	商業	80	500	防火	2.0%

番号	所在および地番(住居表示)	令和5年価格 円/㎡	令和4年価格 円/㎡	前面道路の状況	用途 地域	建ぺい 率%	容積率 %	防火 地域	変動率
5-24	鍛冶町2丁目2番28(鍛冶町2-3-14)	3,950,000	3,880,000	南東22m区道、北東側道	商業	80	600	防火	1.8%
5-25	有楽町1丁目12番2(有楽町1-1-3)	21,300,000	21,300,000	南西18m区道、南東側道	商業	80	900	防火	0.0%
※5-26	神田駿河台2丁目1番47	2,340,000	2,270,000	北西8m区道	商業	80	500	防火	3.1%
5-27	神田神保町2丁目2番15	5,400,000	5,310,000	南33m都道	商業	80	700	防火	1.7%
5-28	九段北4丁目8番37外(九段北4-3-32)	2,120,000	2,060,000	北東11.5m区道	商業	80	500	防火	2.9%
※5-29	麴町4丁目4番2	6,310,000	6,210,000	南33m国道、背面道	商業	80	800	防火	1.6%
5-30	大手町1丁目3番3外(大手町1-7-2)	26,900,000	26,900,000	東22m都道、三方路	商業	80	1300	防火	0.0%
5-31	内神田2丁目9番15(内神田2-14-12)	2,760,000	2,680,000	東11m区道	商業	80	600	防火	3.0%
5-32	九段北4丁目2番8(九段北4-2-6)	5,940,000	5,820,000	南東27m都道	商業	80	700	防火	2.1%
5-33	神田司町2丁目19番25	1,710,000	1,660,000	西8m区道	商業	80	600	防火	3.0%
5-34	神田猿楽町2丁目4番2(神田猿楽町2-5-4)	1,650,000	1,600,000	南西11m区道、背面道	商業	80	500	防火	3.1%
5-35	東神田3丁目6番2(東神田3-3-10)	1,010,000	970,000	南11m区道	商業	80	500	防火	4.1%
5-36	平河町1丁目1番6(平河町1-3-12)	2,860,000	2,780,000	北11m区道	商業	80	600	防火	2.9%
5-37	外神田1丁目56番2(外神田1-16-8)	5,480,000	5,350,000	北22m区道	商業	80	800	防火	2.4%
5-38	内幸町2丁目22番2(内幸町2-1-4)	13,400,000	13,200,000	北東43m区道	商業	80	800	防火	1.5%
5-39	外神田5丁目51番3外(外神田5-2-11)	1,200,000	1,170,000	東8m区道、背面道	商業	80	600	防火	2.6%
5-40	一番町13番8	2,770,000	2,700,000	北西11m区道	商業	80	500	防火	2.6%
5-41	神田錦町1丁目6番1外	5,400,000	5,340,000	東33m都道、三方路	商業	80	800	防火	1.1%
5-42	神田錦町3丁目18番3外	3,700,000	3,640,000	西22m区道、背面道	商業	80	600	防火	1.6%
5-43	神田駿河台3丁目3番17	1,490,000	1,450,000	南6m区道	商業	80	500	防火	2.8%
5-44	九段南4丁目11番10外(九段南4-2-12)	1,150,000	1,120,000	北西6m区道	商業	80	500	防火	2.7%
5-45	神田佐久間町3丁目24番3外	1,620,000	1,560,000	北15m区道、背面道	商業	80	600	防火	3.8%
5-46	内幸町1丁目4番外(内幸町1-2-1)	14,200,000	14,100,000	北西44m都道、三方路	商業	80	800	防火	0.7%
5-47	内神田1丁目31番6(内神田1-1-7)	4,590,000	4,510,000	北27m都道	商業	80	800	防火	1.8%
5-48	有楽町1丁目14番16外(有楽町1-2-9)	3,980,000	3,980,000	東8m区道、背面道	商業	80	900	防火	0.0%
5-49	神田紺屋町47番1	1,980,000	1,910,000	南西11m区道、南東側道	商業	80	600	防火	3.7%
5-50	紀尾井町1番4外(紀尾井町1-1)	3,090,000	3,020,000	東11m区道	2住	60	300	準防火	2.3%
5-51	麴町5丁目7番1外	1,830,000	1,790,000	南西7m区道	2住	60	400	防火	2.2%
5-52	外神田2丁目60番1外(外神田2-9-10)	2,220,000	2,150,000	東22m都道	商業	80	400	防火	3.3%
5-53	神田神保町1丁目20番6	776,000	753,000	南西3m区道	商業	80	500	防火	3.1%

※ 基準地と共通地点



基準地価格(令和5年7月1日現在)								
基準地番号	所在および地番(住居表示)	令和5年価格 円/㎡	令和4年価格 円/㎡	前面道路の状況	用途 地域	建ぺい 率 %	容積率 %	防火 地域
※-1	六番町6番1外	4,390,000	4,200,000	北西15m区道	2住	60	400	防火
-2	三番町9番4	3,250,000	3,100,000	南東8m区道	1住	60	400	防火
-3	二番町12番10	2,410,000	2,310,000	北西7.5m区道	2住	60	400	防火
-4	麴町二丁目10番4外	2,720,000	2,620,000	西8m区道	2住	60	400	防火
※5-1	丸の内三丁目2番外(丸の内3-3-1)	26,800,000	26,800,000	北36m都道、四方路	商業	80	1300	防火
5-2	九段南三丁目17番18(九段南3-2-15)	2,060,000	1,950,000	南東11m区道、背面道	商業	80	500	防火
5-3	霞が関三丁目53番2外(霞が関3-7-1)	7,450,000	7,140,000	北44m都道、四方路	商業	80	700	防火
5-4	外神田四丁目100番外(外神田4-1-1)	11,600,000	11,200,000	西37m都道、四方路	商業	80	700	防火
5-5	内神田一丁目6番1外(内神田1-15-10)	4,100,000	3,940,000	北22m区道、三方路	商業	80	600	防火
5-6	岩本町一丁目44番9(岩本町1-3-4)	2,290,000	2,200,000	北西22m区道	商業	80	600	防火
5-7	岩本町三丁目9番3(岩本町3-7-13)	1,410,000	1,330,000	北東8m区道	商業	80	500	防火
5-8	神田須田町一丁目26番2	5,340,000	5,130,000	北東27m国道	商業	80	800	防火
5-9	神田須田町二丁目13番12	2,370,000	2,270,000	北15m区道、東側道	商業	80	800	防火
5-10	外神田三丁目10番1外(外神田3-14-9)	7,000,000	6,720,000	東36m都道	商業	80	700	防火
5-11	西神田一丁目4番2外(西神田1-3-6)	4,220,000	4,060,000	南西27m都道、北西側道	商業	80	700	防火
5-12	内神田二丁目23番6(内神田2-11-6)	4,780,000	4,590,000	西22m都道	商業	80	700	防火
5-13	神田駿河台一丁目8番3外	5,000,000	4,820,000	北西22m区道	商業	80	600	防火
5-14	神田美倉町10番1	2,190,000	2,110,000	北西11m区道、背面道	商業	80	600	防火
5-15	神田小川町三丁目6番5外	6,090,000	5,860,000	南西36m都道	商業	80	700	防火
5-16	神田和泉町1番292	1,360,000	1,290,000	南7m区道	商業	80	500	防火
※5-17	神田駿河台二丁目1番47	2,410,000	2,270,000	北西8m区道	商業	80	500	防火
※5-18	麴町四丁目4番2	6,500,000	6,250,000	南33m国道、背面道	商業	80	800	防火
5-19	隼町5番14外(隼町3-19)	3,080,000	2,940,000	西16m区道	商業	80	600	防火
5-20	富士見二丁目2番4外(富士見2-2-6)	2,580,000	2,450,000	南西11m区道	商業	80	500	防火
5-21	飯田橋二丁目20番1(飯田橋2-10-6)	1,650,000	1,560,000	北西8m区道、南西側道	商業	80	500	防火
5-22	神田富山町22番1外	2,500,000	2,400,000	北西22m区道	商業	80	600	防火
5-23	神田神保町二丁目20番2外	1,560,000	1,470,000	北東6m区道	商業	80	500	防火
5-24	大手町一丁目5番39外(大手町1-8-1)	25,500,000	25,500,000	西36m都道、南側道	商業	80	1300	防火
※5-25	神田小川町一丁目1番1外	5,820,000	5,600,000	北西36m都道、三方路	商業	80	800	防火
5-26	神田司町二丁目14番1	1,600,000	1,510,000	南西8m区道	商業	80	600	防火
5-27	神田松永町13番	3,620,000	3,470,000	東44m国道、南側道	商業	80	800	防火
5-28	東神田一丁目8番43(東神田1-14-4)	776,000	732,000	北西4m区道、背面道	商業	80	600	防火

※ 標準地(公示価格の選定地)と共通地点

## 千代田区用途別対前年変動率の推移

(単位:%)

区分	平成19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	令和元年 (平成31年)	2年	3年	4年	5年	
	標準地	住宅地	15.6	16.0	△4.0	△13.5	△0.4	△1.0	0.0	6.0	6.3	9.4	7.5	3.3	2.9	3.1	△0.4	2.1
標準地	商業地	17.6	16.1	△5.1	△15.9	△3.6	△2.9	△0.5	4.2	5.7	7.4	7.1	6.6	7.7	7.7	△2.9	△1.2	2.1
	全用途	17.3	16.1	△4.9	△15.5	△3.2	△2.7	△0.4	4.5	5.8	7.7	7.1	6.2	7.2	7.2	△2.6	△0.8	2.3
標準地	住宅地	16.2	7.7	△12.3	△6.2	△0.8	△0.2	3.1	5.5	5.8	10.0	5.0	2.7	1.9	1.8	1.1	2.1	4.4
	商業地	22.6	7.9	△15.7	△8.7	△3.2	△1.2	1.2	5.3	5.9	7.3	6.2	7.8	7.9	0.7	△1.2	0.3	4.4
標準地	全用途	21.9	7.8	△15.2	△8.3	△2.9	△1.1	1.5	5.3	5.9	7.7	6.1	7.1	7.1	0.8	△1.0	0.5	4.4

※ △は前年度に対するマイナスをあらわしています。

◎ 公示された内容の詳細については、千代田区役所環境まちづくり部景観・都市計画課 のほか、東京都財務局ホームページにおいてご覧いただけます。(https://www.zaimu.metro.tokyo.lg.jp/kijunchi/index.html)

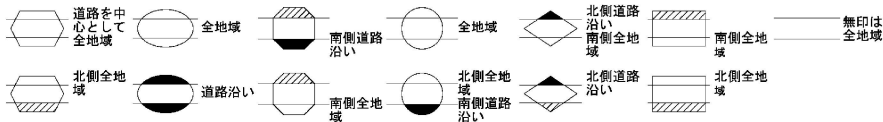
千代田区環境まちづくり部 景観・都市計画課



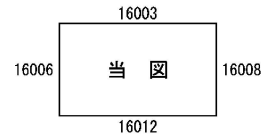
令和  
5  
16007

令和  
5  
16007

ビル街地区 高度商業地区 繁華街地区 普通商業・併用住宅地区 中小工場地区 大工場地区 普通住宅地区

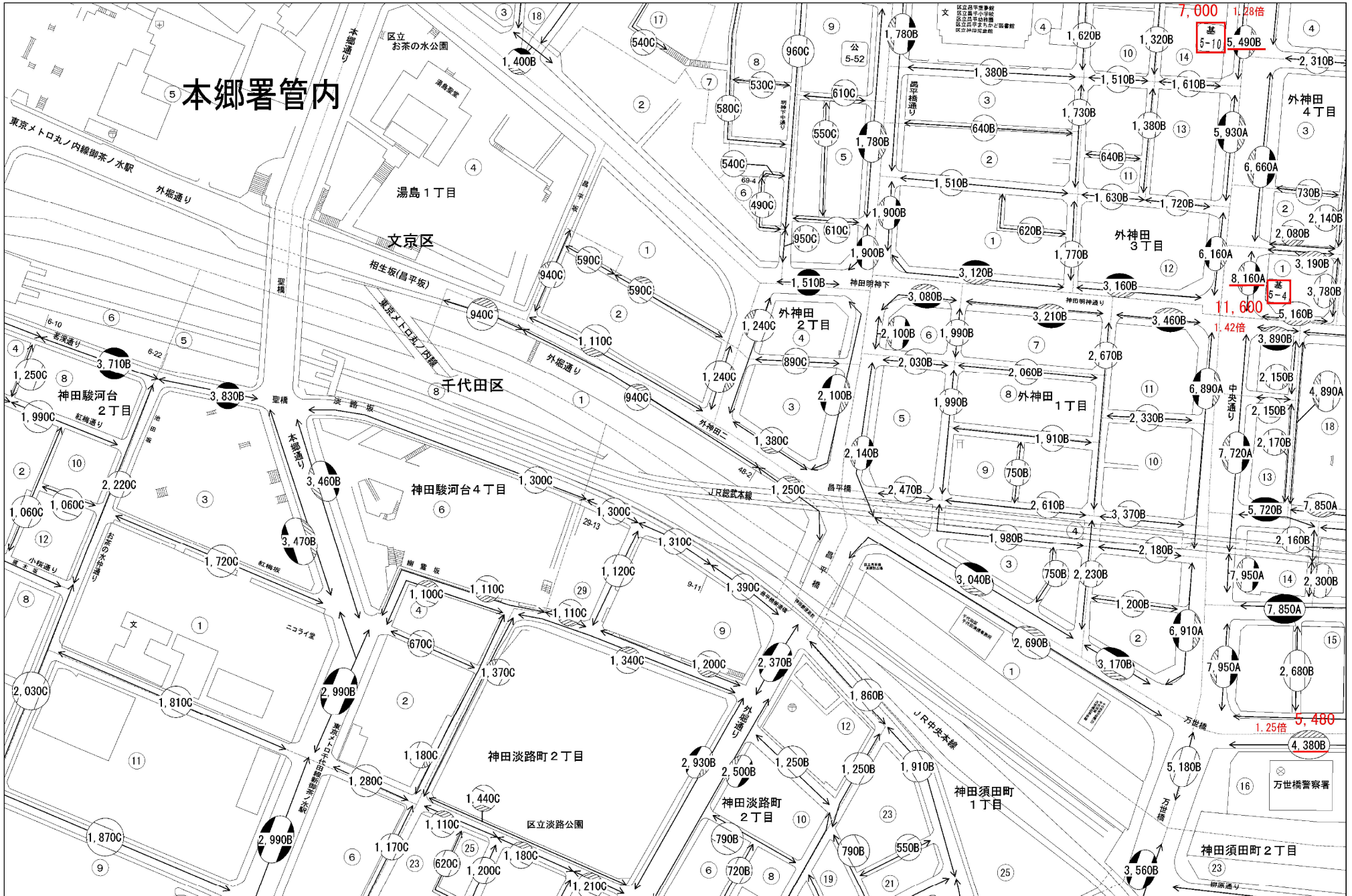


記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		



千代田区  
(神田署)

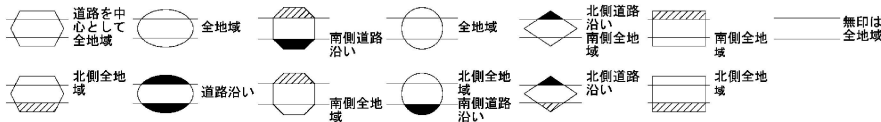
本郷署管内



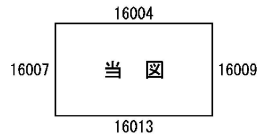
令和  
5  
16008

令和  
5  
16008

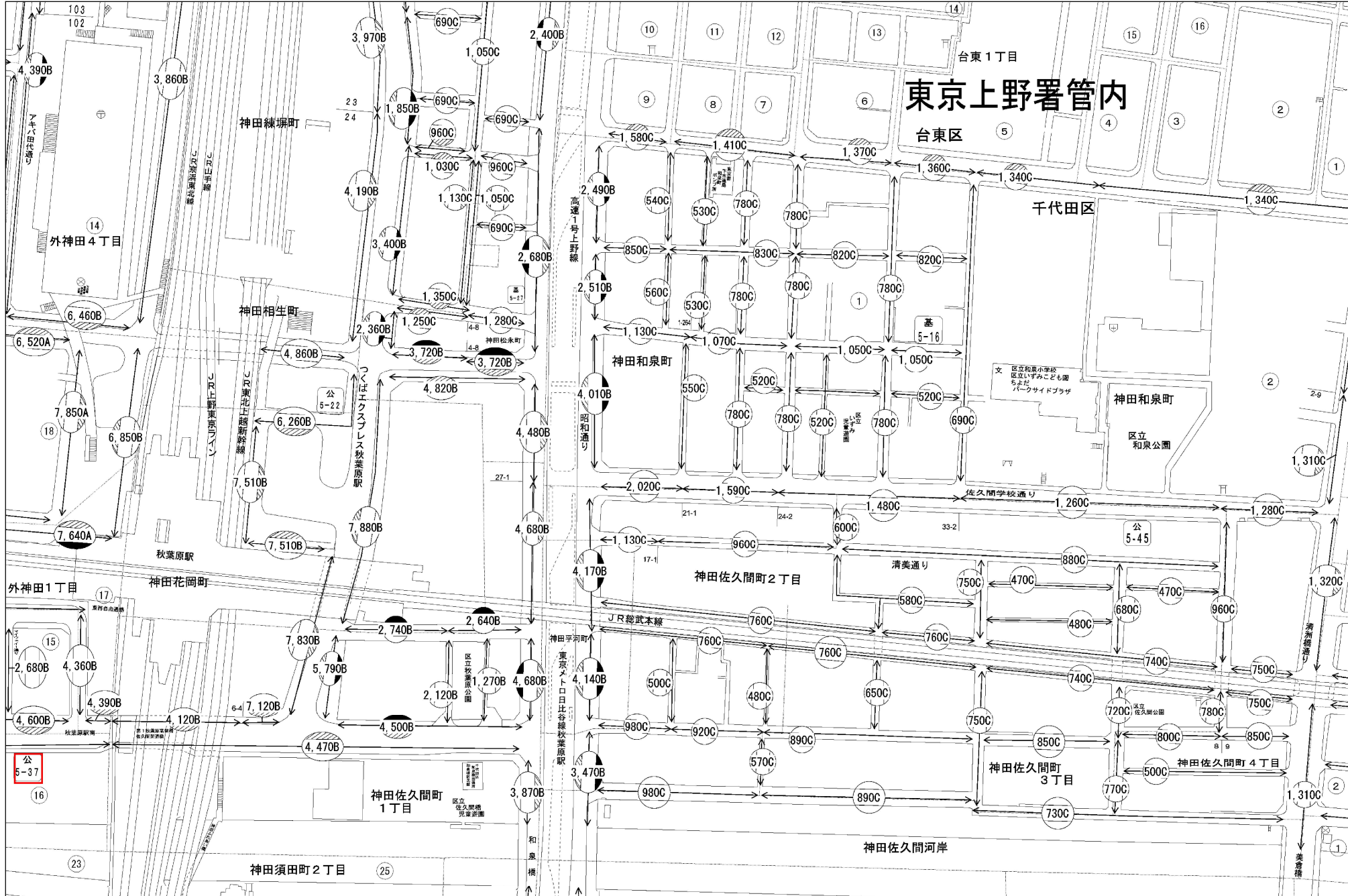
ビル街地区 高度商業地区 繁華街地区 普通商業・併用住宅地区 中小工場地区 大工場地区 普通住宅地区



記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		



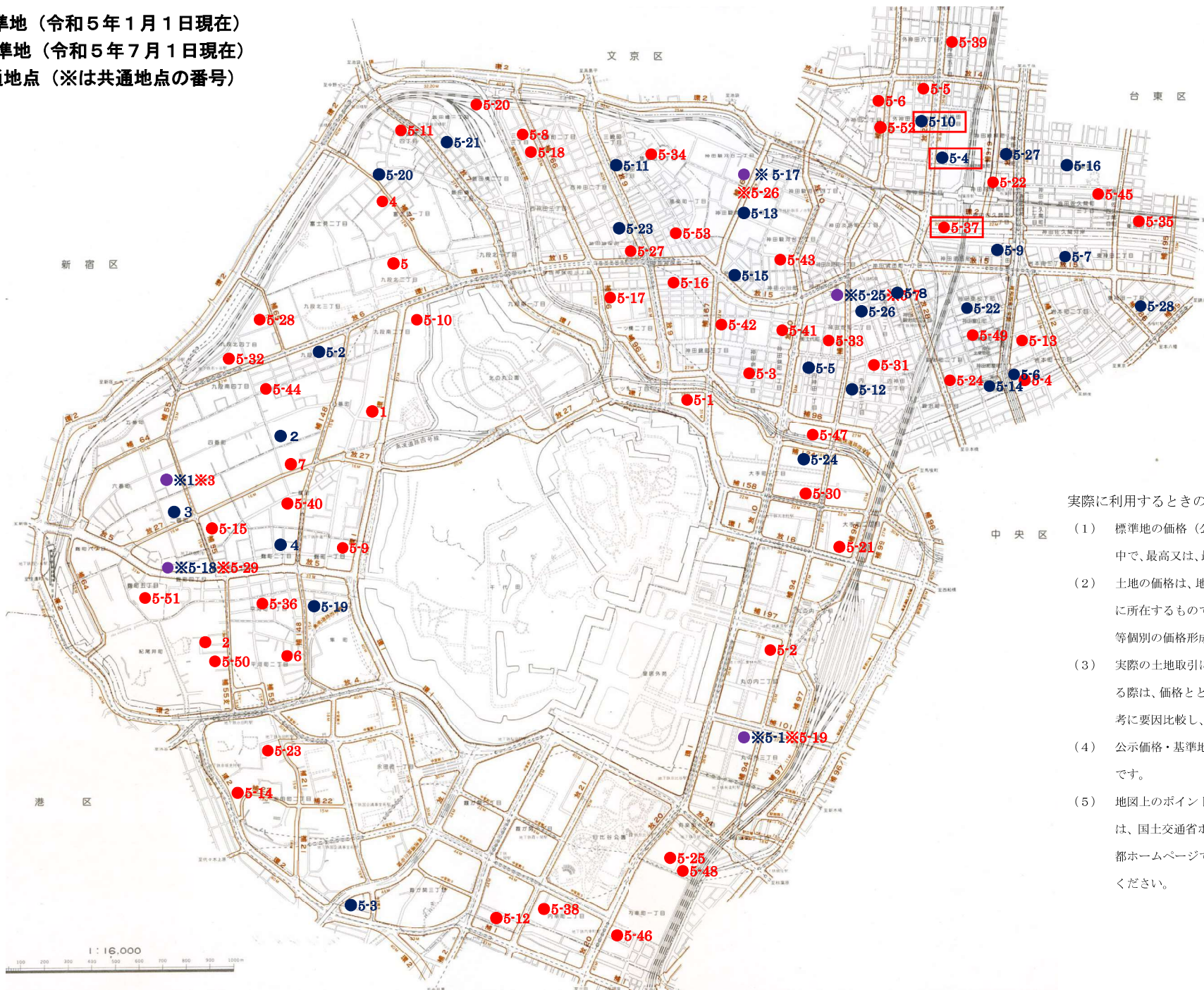
千代田区  
(神田署)





# 千代田区の標準地・基準地

- 標準地（令和5年1月1日現在）
- 基準地（令和5年7月1日現在）
- 共通地点（※は共通地点の番号）



## 実際に利用するときの注意

- (1) 標準地の価格（公示価格）・基準地価格は、ある地域の中で、最高又は、最低の地価を示すものではありません。
- (2) 土地の価格は、地域を異にする場合はもとより近隣地域に所在するものであっても、地積、形状、接面道路状況等個別の価格形成要因により異なります。
- (3) 実際の土地取引について公示価格・基準地価格を利用する際は、価格とともに公示されている諸事項をも十分参考に要因比較し、価格を算定する必要があります。
- (4) 公示価格・基準地価格は、1平方メートルあたりの価格です。
- (5) 地図上のポイントはあくまで目安です。標準地については、国土交通省ホームページ、基準地については、東京都ホームページでポイントの位置を確認のうえ、ご利用ください。

## 東郷元帥記念公園のボール利用について（試行運用）

### 1) 目的

東郷元帥記念公園の利用に関する課題解決を図るとともに、ボール遊び等の禁止事項を緩和するため、未就学児、小学生（低学年・高学年）を中心に遊べる時間帯を設け、ルール・マナーなどに関する利用状況の実態調査を行う。なお、中学生に関しては飯田橋三丁目広場の利用を推奨するとともに外濠公園総合グラウンドにおける子どもの遊び場事業との連携を図る。

### 2) 試行運用実施日

令和5年12月26日（火）、27日（水）28日（木）  
令和6年1月4日（木）、5日（金）

### 3) 試行運用の方法

東郷元帥記念公園において、年代別での利用時間帯を設けるとともに、指定場所（公園下段部のデッキ部を除く場所）においてボール遊びを緩和する。

- ① 9：00～17：00 は、警備委託により見守りを行う。（12：00～13：00 は除く）
- ② 適宜、区職員が利用実態に関して調査を行う。

【未就学児】 9：00～12：00

【低学年】 13：00～15：00

【高学年】 15：00～17：00

【中学生】 飯田橋三丁目広場及び外濠公園総合グラウンドの利用を推奨  
※外濠公園総合グラウンドは、27日14：00から16：00のみ利用可

### 4) 試行運用にあたってのルール

（ボール遊びエリア内）

- ・ 硬いボール（硬式ボール、ゴルフボールなど）の使用は禁止。
- ・ 金属又は木製のバット等のスポーツ用具等は禁止
- ・ ボールを指定場所から出さないよう気をつけて遊ぶ
- ・ 他の利用者や近隣の住民の方に迷惑となる行為は禁止
- ・ ケガがないように自分で気をつけて安全に遊ぶ
- ・ その他、公園（広場）に掲げられている禁止事項を守る

（ボール遊びエリア外）

- ・ 指定場所外でのボール遊びは禁止
- ・ 公園での自転車走行、スケートボード類の遊びは禁止
- ・ 公園のルールを守って、ごみの置忘れや近隣の迷惑となる行為は禁止

## 5) 試行運用における利用状況

### ■東郷元帥記念公園（保護者の利用数は除く）

日時	天気	9:00～12:00 (未就学児)	13:00～15:00 (低学年)	15:00～17:00 (高学年)
12月26日(火)	晴	1人	15人	2人
12月27日(水)	晴	0人	14人	7人
12月28日(木)	晴	2人	6人	2人
1月4日(木)	晴	5人	10人	0人
1月5日(金)	晴	0人	9人	0人

※12月28日(木)以外の9:00～12:00の時間帯は、別途20名程度の園児が保育士同伴での来園があった。(ボール遊びはしていない)

※ボール遊びをする子どもがいない場合、年代が違う子どもの利用を可とした。

### ■飯田橋三丁目広場

日時	天気	9:00～12:00	13:00～15:00	15:00～17:00
12月26日(火)	晴	0人	7人	8人
12月27日(水)	晴	0人	0人	0人
12月28日(木)	晴	0人	9人	9人
1月4日(木)	晴	4人	10人	17人
1月5日(金)	晴	12人	8人	7人

### ■外濠公園総合グラウンド

日時	天気	9:00～12:00	14:00～16:00
12月27日(水)	晴	—	10人

#### 【主なボール遊び】

○東郷公園・・・サッカー、キャッチボール

○飯田橋三丁目広場・・・バスケットボール、キャッチボール

#### 【実施期間での警備員からの注意】

○東郷公園

低学年 6件（自転車、エリア外でのボール遊び、キックボード等）

高学年 3件（自転車、エリア外でのボール遊び、キックボード等）

中学生 7件（ボール遊び、自転車等）

○飯田橋三丁目広場

小学生 6件（スケボー、ボールがエリア外に出る等）

大人 2件（硬球でのキャッチボール、たばこ）

## 6) 主な意見・要望

### ○東郷公園

- ・ どうして中学生はボール遊びしちゃいけないか（中学生）
- ・ エリアを分けてサッカー、野球、バスケができるようにならないか（低学年）
- ・ エリアを分けて同じ時間帯で違う年代の子が遊べるようにならないか（低学年）
- ・ 安心して小さい子供が遊べるのでいい（保護者）
- ・ 危ない遊びをする子どもに注意していただけて助かります（保護者）
- ・ 公園での禁止事項等の表示を増やす等し、周知した方がいい（保護者）
- ・ カラーコーンではボールがエリア外に出てしまい危ない（警備員）

### ○飯田橋三丁目広場

- ・ 期間が短く残念、こどもたちのためにも今後も継続してほしい（保護者）
- ・ 地面がアスファルトなのが気になる。芝等が敷かれていると安心（保護者）
- ・ 見守ってくれる方がいると安心します。（保護者）
- ・ ゴミを置いていく人がいるので対策が必要（警備員）
- ・ フェンスが低いのでボールが出る可能性があり危ない（警備員）

## 7) 本格実施に向けた課題

### ○中学生の対応

→今後どのように対応していくか決める必要がある

### ○ボール遊びをできる環境整備

→ボールが外へ出ないようなバリケードやネット等の対策が必要

### ○利用ルールの決定と周知

→ボール遊びのルールやその他公園での利用ルールや周知方法等について検討が必要

(現地表示) 900×900mm

### ボール遊びコーナーを 設置します。【試行】

年代別で利用時間帯を設けます。

日時 令和5年12月26日(火)、27日(水)、28日(木)  
令和6年1月4日(木)、5日(金)

利用時間帯	対象
9:00~12:00	未就学児
13:00~15:00	小学生(1年生~3年生)
15:00~17:00	小学生(4年生~6年生)

※中学生以上はこのコーナーはご利用できません。  
※飯田橋三丁目広場(9:00~17:00)及び外濠グラウンド(12/27(水)14:00~16:00のみ)でボール遊びができるように開放しております。  
※小学校3年生以下でボール遊びを行う際は保護者の方もご利用できます。

千代田区道路公園課

### ボール遊びコーナーでのルール

ルールや時間を守って他の利用者に迷惑と  
ならないよう楽しく遊びましょう。

ボール遊びエリア内	ボール遊びエリア外
<ul style="list-style-type: none"><li>・ボール遊びコーナーに入る際は学年を教えてください。</li><li>・硬いボール(硬式ボール、ゴルフボールなど)の使用は禁止です。</li><li>・金属又は木製のバット等のスポーツ用具は禁止です。</li><li>・ボールをボール遊びコーナーから出さないように気をつけて遊びましょう。</li><li>・他の利用者や近隣の方に迷惑となるような行為はやめましょう。</li><li>・ケガがないように自分で気をつけて安全に遊びましょう。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ボール遊びコーナー外でのボール遊びは禁止です。</li><li>・公園での自転車の走行は禁止です。</li><li>・公園でスケートボード類の遊びは禁止です。</li><li>・公園のルールを守って、ごみの置き忘れや近隣の方に迷惑となるような行為は禁止です。</li></ul>

千代田区道路公園課



## 外濠グラウンドのご意見への対応について

### 【工事概要】

工事件名：公園維持工事(第513号)

工事箇所：外濠公園総合グラウンド（千代田区五番町先）

契約先：日産緑化(株)

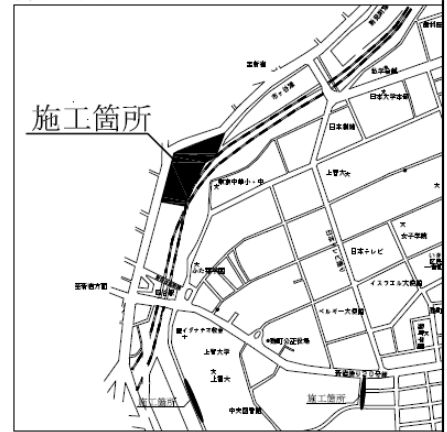
契約金額：4,180,000円（税込）

支出科目：(項)道路公園費 (目)公園維持費 (節)工事請負費

工期：令和5年12月25日～令和6年3月22日

主な工種：防護マット設置工

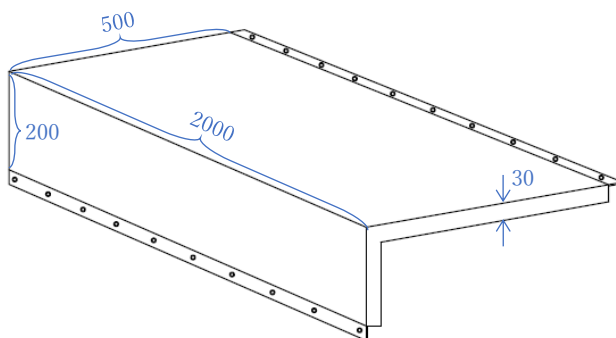
案内図 S=Non Scale



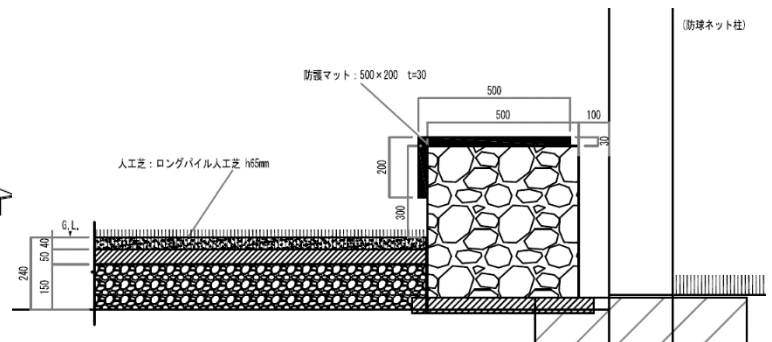
### 【工事内容】

外濠グラウンドのJR側に設置している土留めのじゃかごに防護マットを設置する。

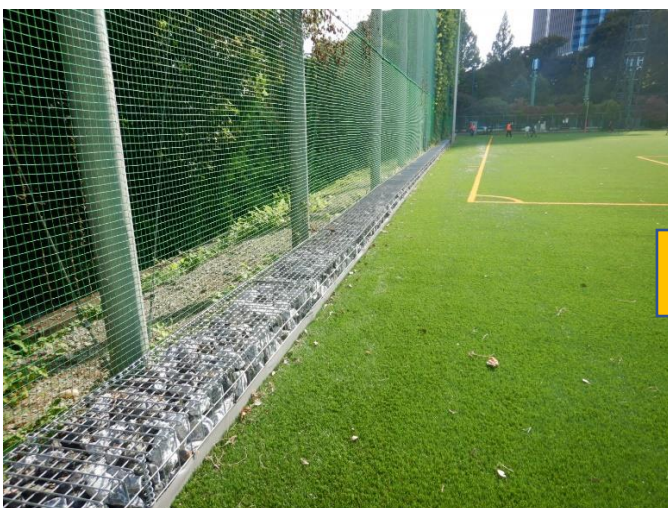
○表面：ゴム皮 クッション材：ウレタン系 厚さ  $t = 30\text{ mm}$



(防護マット略図)



(断面図)



(現 状)



(完成イメージ)

## 【経緯及び施工理由】

外濠グラウンドは、令和4年度に改修工事が終わり、今年度から利用されているところである。

人工芝施工にあたっては既設地盤面からの嵩上げが必要になり、その土留めとして「じゃかご」を設置しているものであるが、利用者の方から「安全性に懸念がある」との指摘があった。

その対策として防護マットの設置を検討し、利用の多い、少年野球連盟やサッカー協会、代替園庭として利用している保育園などの関係者に防護マットのサンプルと設置方法を確認いただき、それぞれ「利用に問題ない。安全になるのは良い。」とのご意見をいただいたことから本工事を行うものである。

## 【施工スケジュール】

	12月	1月	2月	3月		
				上旬	中旬	下旬
施工内容	準備工	防護マット製作		現地設置作業		

※作業予定日 3/7 (木)、3/8 (金)、3/11 (月) 時間帯 8:00~16:00

〔予備日〕 3/12 (火) 時間帯 8:00~18:00

[参考] 利用団体の主なご意見 (令和5年10月頃ヒアリング実施)

○団体：千代田区少年野球連盟、千代田区サッカー協会、代替園庭利用の保育園 (順不同)

### ▶ 防護マット設置について

- ・ボールがじゃかごに挟まって外れないことがあったので、防護マットが設置されるのは良い。
- ・ネットとの隙間が気になるが、とにかく安全第一に考えて貰えば良い。
- ・コーナーキック時に防護マットが邪魔になるかと心配したが薄いので影響ない。
- ・安全になることは良いことだ。ありがたい。
- ・子供を遊ばせている際に、危ないと思ったことはなく、上に乗って歩いている子供もいる。
- ・荷物を置いて利用している。

### ▶ グラウンド全体について

- ・人工芝の暑さが心配だったが今のところ問題ない。
- ・水はけが非常に良くなった。
- ・人工芝には大変満足している。
- ・スタンドに向かったの傾斜がもう少し緩やかであれば良かった。
- ・大会等利用の受付用の机や椅子があるとありがたい。
- ・以前の土のグラウンドと比べて柔らかく、転んでもケガをしない。
- ・寝転がって遊んでも汚れないし非常に良い。
- ・水はけがよく雨上がりもすぐに使えて良い。水たまりがなく遊ばせやすい。
- ・ベース設置用の穴に躓く心配があるので気を付けるようにしている。
- ・ダッグアウト以外にも日影があると助かる。





空き状況を確認



マイページ



施設のご案内

利用登録申し込み

ご利用の手引き

施設のお知らせ 

[詳細はこちら](#)

- ▶ 【グラウンドのメンテナンス工事について】(外濠公園総合グラウンド)
- ▶ 【テニスコートの予約変更について】(外濠公園総合グラウンド)
- ▶ 【重要】グラウンドの早朝利用時の騒音についてお願い(外濠公園総合グラウンド)
- ▶ 【重要】利用制限を導入します(令和5年7月1日以降に申請の施設の利用に対して適用)
- ▶ 一括予約機能を追加いたします(令和5年3月23日～)
- ▶ 【重要】施設の利用方法が変わります(令和5年4月1日～)
- ▶ 【重要】施設利用時に本人確認を実施します(令和4年12月1日～)
- ▶ 【登録から3年経過する方へ】利用者登録の更新のお願い
- ▶ 【登録から1年経過する方へ】パスワード変更のお願い

このシステムを通じて利用者から受付・登録した個人情報は、このシステムのサービス提供にのみ利用し、他の目的で利用することはありません。

- \* ブラウザのJavaスクリプトとCookieは有効にしてお使いください。
- \* ブラウザの「戻る」ボタンは使用しないようお願い致します。



### 【グラウンドのメンテナンス工事について】

グラウンドにおきまして、メンテナンス工事(防護マット設置)を行うことから、下記の期間(時間帯)のご利用はできません。

ご迷惑をお掛けしますが、ご理解、ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

【作業予定日】3/7(木)、3/8(金)、3/11(月) 時間帯8:00～16:00  
〔予備日〕3/12(火) 時間帯8:00～18:00

(外濠公園総合グラウンド 令和 6年 1月15日(月) 更新)

### 【テニスコートの予約変更について】

テニスコート両面利用から片面利用への変更は、原則できません。やむをえない事情で変更する場合は、必ず利用日の5日前までに九段生涯学習館か生涯学習・スポーツ課まで予約変更のご連絡をお願いいたします。

利用日の4日前以降の予約変更は利用制限の対象となります。ご理解、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

(外濠公園総合グラウンド 令和 6年 1月11日(木) 更新)

### 【重要】グラウンドの早朝利用時の騒音についてお願い

早朝(朝6時～8時)にグラウンドを利用される場合は、周辺住民の方への騒音にならないようにご配慮をお願いします。例えば、大きな音が出るような練習や声出しを伴う練習などの利用は、ご遠慮いただくようお願いいたします。ご理解、ご協力の程、よろしくお願いいたします。

(外濠公園総合グラウンド 令和 5年 6月20日(火) 更新)

### 【重要】利用制限を導入します(令和5年7月1日以降に申請の施設の利用に対して適用)

利用時間までに連絡なく使用しない「無断キャンセル」や、利用日の直前にキャンセルをする「直前キャンセル」が発生しております。施設を十分に活用できていない状況を改善するため、以下のとおり一定期間の利用制限を付与します。多くの方が利用できるよう、予約取消手続きは必ず早めに行うようご協力をお願いいたします。

①制限内容: 無断キャンセル…1回につき3か月間、「抽選申込」と「空き施設予約」ができなくなります  
利用4日前以降から当日までのキャンセル…1回につき1か月間、「抽選申込」と「空き施設予約」ができなくなります

②適用開始日について: 令和5年7月1日以降に申請の施設の利用に対して適用します。(6月30日までに予約をした利用枠については適用されません。) 詳細は区HP(下記URL)をご参照ください。

<https://www.city.chiyoda.lg.jp/shisetsu/bunka/sotobori-ground.html>

(令和 5年 3月20日(月) 更新)

### 一括予約機能を追加いたします(令和5年3月23日～)

従来までは1回ずつしか予約申込ができませんでしたが、3月23日から複数の室場・日時を指定のうえ、一度に予約できるようになります。

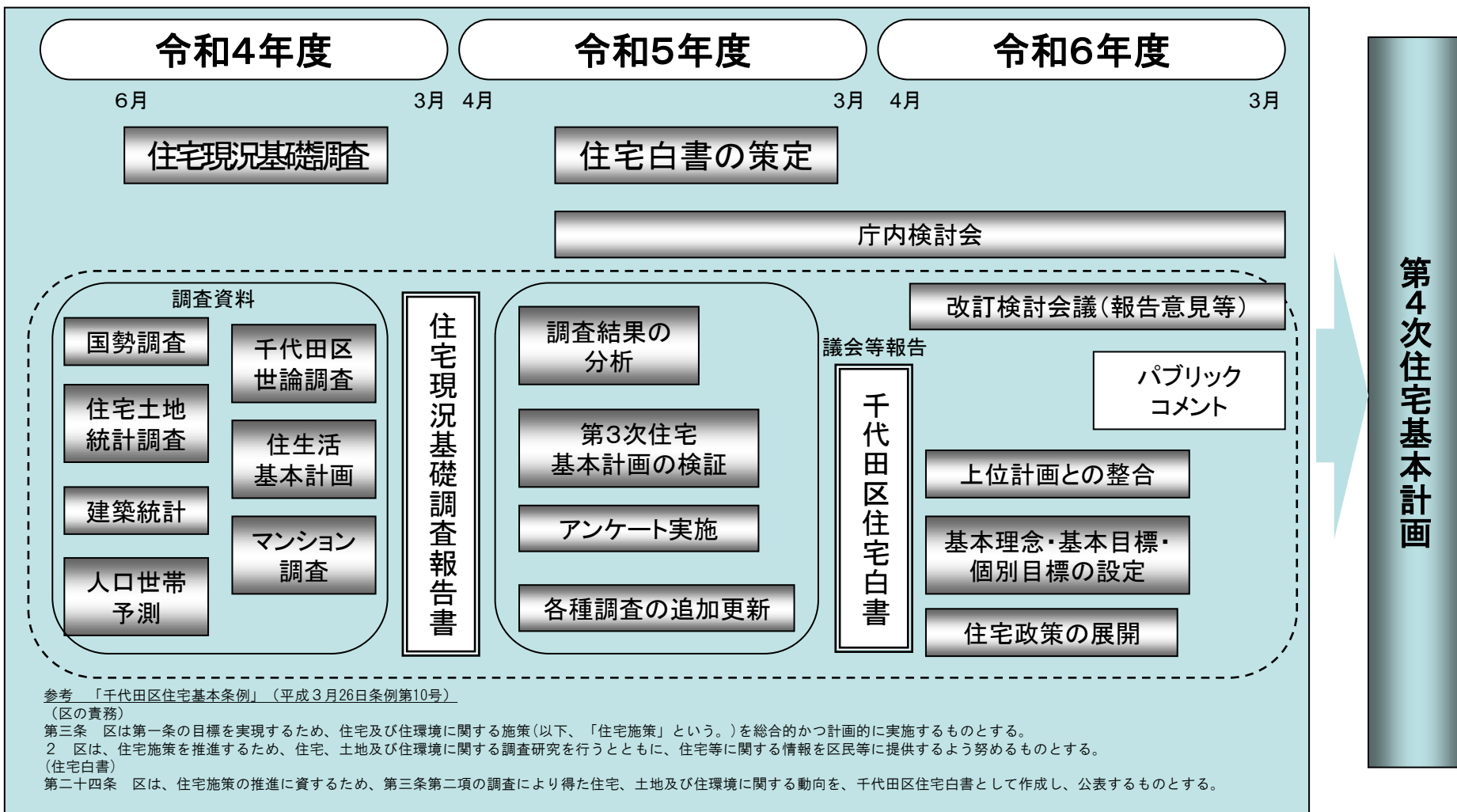
機能をご利用される場合は、マイページログイン後「予約・抽選の申込」を選択した後に表示される「一括予約申込」を選択してください。

(従来通り1回ずつ予約することも可能です)

# 住宅基本計画の見直しについて

環境まちづくり部 資料4-1  
令和6年1月19日

第3次住宅基本計画の計画期間(平成27年度～令和6年度)終了を見据えて、令和7年3月に次の住宅基本計画(第4次)を策定できるよう、前段となる調査等を実施し見直しを進める。  
令和4年度は、住宅現況基礎調査により区を取り巻く住環境の状況を把握する。  
令和5年度は、調査結果をもとに調査結果の分析等を加え、住宅白書の策定をおこなう。



参考 「千代田区住宅基本条例」(平成3月26日条例第10号)

(区の責務)

第三条 区は第一条の目標を実現するため、住宅及び住環境に関する施策(以下、「住宅施策」という。)を総合的かつ計画的に実施するものとする。

2 区は、住宅施策を推進するため、住宅、土地及び住環境に関する調査研究を行うとともに、住宅等に関する情報を区民等に提供するように努めるものとする。

(住宅白書)

第二十四条 区は、住宅施策の推進に資するため、第三条第二項の調査により得た住宅、土地及び住環境に関する動向を、千代田区住宅白書として作成し、公表するものとする。

## 千代田区住宅基本計画（平成3年～12年度）

### 人口・世帯数・住宅戸数

平成3年頃		→	平成12年頃	
人口	39,472人(H2)		人口	36,035人(H12)
世帯数	15,673世帯(H2)		世帯数	16,285世帯(H12)
住宅戸数	16,000戸(H5)		住宅戸数	20,020戸(H10)

### 課題

- ・地価の高騰、過大な住居費負担
- ・業務地化の進行による住宅供給の停滞、住環境の悪化
- ・これらを背景とした人口の減少



### 理念

多様な人々が住み活動する生活都心の形成



### 推進する住宅施策

定住人口回復に向けて、その受け皿となる住宅の量の確保

### 住宅施策に関する指標

平成3年度～平成12年度の住宅供給総戸数

指標	目標値	実績値
住宅総戸数 (増加数)	8,540戸	4,020戸 (H5～10)
区立・区営住宅 の建替え・整備	240戸	102戸 (H3～15)
区民住宅の供給	610戸	226戸 (H3～12)
借上げ型区民住 宅の供給	100戸	152戸 (H3～12)
高齢者向け住宅 の供給	60戸	52戸 (H3～12)

# 千代田区第二次住宅基本計画（平成16年～25年度）

## 人口・世帯数・住宅戸数

平成16年頃		→	平成22年頃	
人口	41,778人(H17)		人口	47,115人(H22)
世帯数	20,768世帯(H17)		世帯数	25,560世帯(H22)
住宅戸数	24,210戸(H15)		住宅戸数	32,470戸(H20)

## 課題

- ・景気に左右されず良質な住宅を確保していくための施策
- ・少子高齢社会を見据えた施策、高齢者等の安心居住の確保
- ・居住の場としての魅力の向上
- ・良質な住宅ストックの形成

## 理念

だれもが住みたいと思える魅力あるまち

## 推進する住宅施策

住宅ストックや民間住宅市場の活用

## 住宅施策に関する指標

### ①多様な住宅の供給を促進する

指標	策定当時	目標値	実績値
民営、公営・公団・公社の賃貸住宅の割合(%)	25.8% (H10)	40% (H20)	45.6% (H22)

### ②高齢者や障害者、子育て世帯などが安心してくらする住宅を選択できるようにする

指標	策定当時	目標値	実績値
バリアフリー住宅の割合(%)	10.7% (H10)	20% (H27)	20.8% (H25)
夫婦と6歳未満の子どもがいる世帯の割合(%)	2.2% (H10)	3.5% (H20)	5.3% (H22)

### ③まちづくりと合わせて住宅供給を誘導する

指標	策定当時	目標値	実績値
再開発事業や大規模開発により供給される住宅の着工戸数(戸)	810戸 (H10)	1,600戸 (H23)	1,865戸 (H23)

### ④マンション等を良質な住宅ストックにする

指標	策定当時	目標値	実績値
昭和56年以降に建築された非木造の共同住宅の割合(%)	42.9% (H10)	60% (H20)	54.7% (H20)
最低居住面積水準未満の世帯の割合(%)	9.2% (H10)	0% (H20)	9.8% (H20)

# 千代田区第3次住宅基本計画（平成27年～36年度）

## 人口・世帯数・住宅戸数

平成27年頃		令和2年頃	
人口	58,406人(H27)	人口	66,680人(R2)
世帯数	33,262世帯(H27)	世帯数	37,011世帯(R2)
住宅戸数	33,680戸(H25)	住宅戸数	41,690戸(H30)

## 課題

- ・住まいの安全性の確保
- ・多様な人々の安心居住の推進
- ・つながりや支え合いを実感できるまちの実現
- ・居住の場としての魅力の向上・発信
- ・環境にやさしいまちの実現

## 理念

**多様な人々が住み支え合う交流促進型生活都心の形成**

## 推進する住宅施策

住宅の量の確保から「住環境の整備」や「多様な住まい方の推進」に視野を広げた住宅施策の展開

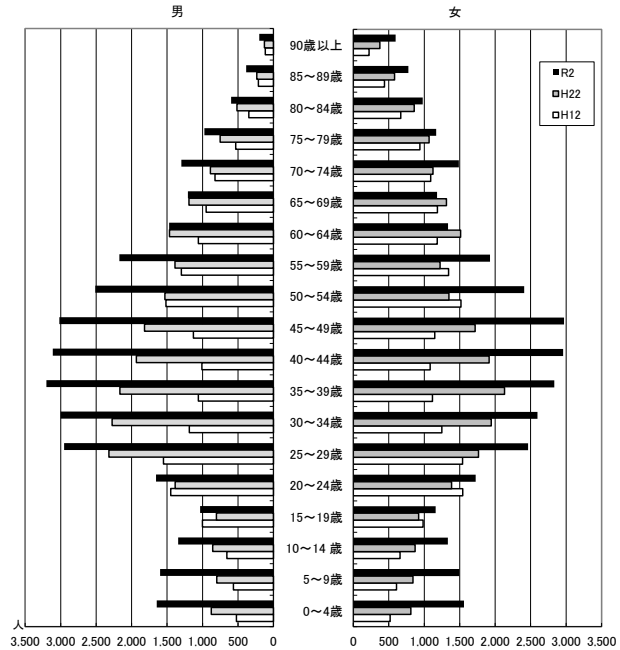
## 住宅施策に関する指標

指標		現状値	目標値
住宅	住宅の耐震化率	90%(H26)	100%(H36)
	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.5%(H25)	5%(H36)
	共同住宅の共同部分におけるバリアフリー化率	40%(H25)	50%(H36)
	最低居住面積水準未達の世帯の割合	11%(H25)	ほぼ解消(H36)
	新築住宅における省エネ基準達成率	32%(H25%)	100%(H32)
住環境	住まいや居住環境に満足している区民の割合	65%(H26)	75%(H36)
	25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	38%(H20)	75%(H36)
	保育園・学童クラブの待機児童数	保育園0人 学童クラブ0人(H26)	保育園0人 学童クラブ0人(H36)
住生活等	住居確保のための給付金受給者の就職率	45%(H25)	65%(H36)
	町会や地域の活動、ボランティア活動へ参加したことがあるマンション居住者の割合	25%(H26)	40%(H36)

# 千代田区住宅現況基礎調査の要点(令和5年1月)

## 1 人口・世帯

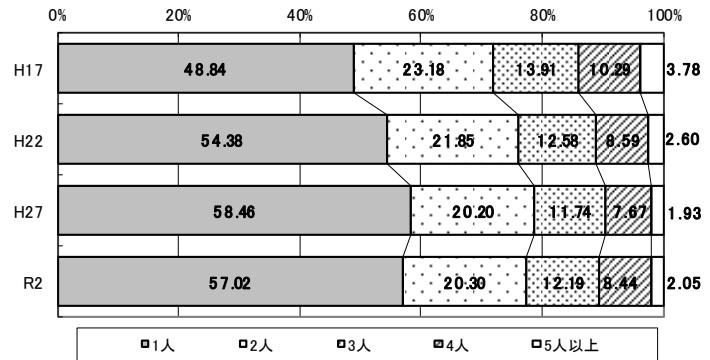
- 【1】・人口・世帯数とも、平成7年まで減少期であったが、それ以降は増加に転じており、今後も増加が続く見通し。
- ・年齢階層別の動向を見ると、全世代で人口増となっており、中でも14歳以上の若年層や労働の中心となる25~49歳人口が大幅に増加している。



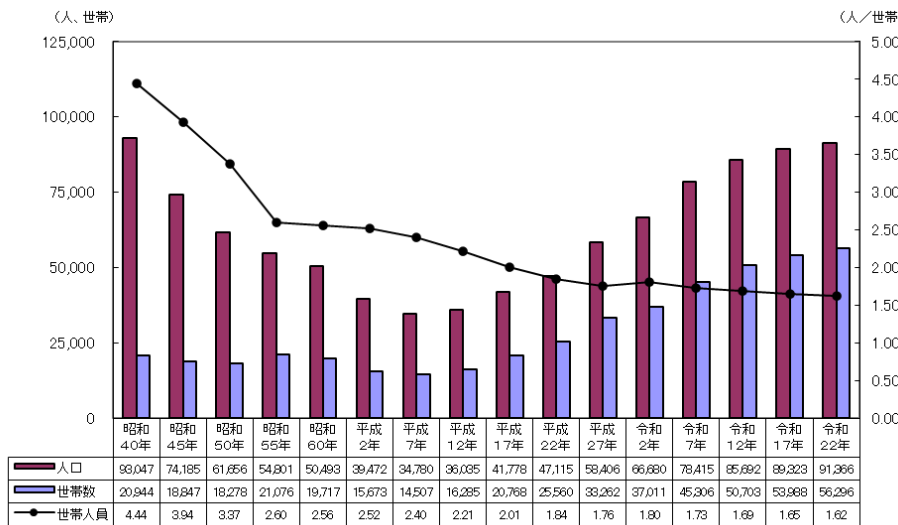
資料：国勢調査

- 【2】・単身世帯が安定的に増加し6割近くを占める。
- ・2人以上世帯も世帯数は概ね増加し続けており、割合については平成27年まで減少していたが、令和2年に微増している。
- ・しかしながら、1世帯あたりの世帯人員は今後も減少が続く見通し。

■世帯人員別一般世帯の割合



資料：国勢調査



資料：国勢調査(令和7年以降の人口推計値は東京都資料)

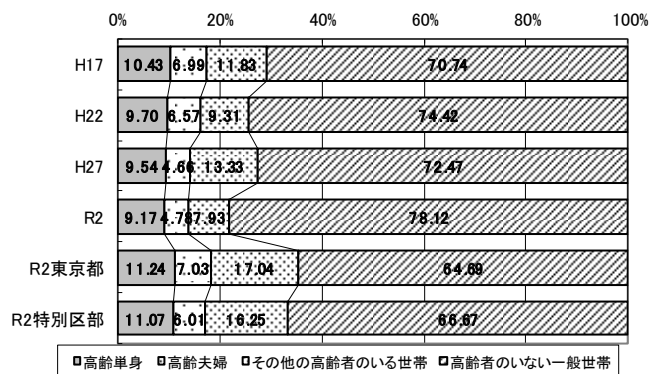
【3】・平成22年当時の高齢者のいる世帯数は全体の25.6%（6,508世帯/25,442世帯）であったが、令和2年は21.9%（8,088世帯/36,963世帯）となっており、**高齢者世帯の数は増加傾向**にあるものの、世帯総数が増加傾向にあることから、**全世帯に占める高齢者世帯の割合については縮小**している。

・この割合は東京都及び特別区部と比較すると約12~13ポイント低い割合となっており、東京都、特別区部よりも大幅に少ない状況となっている。

【4】・生活保護率は令和2年時点で9.3%（1,000人当たり9.3人）であり、特別区全体と比較すると12ポイント低い値となっている。

・しかし、被保護者数は平成26年からほぼ横ばいとなっている。

■65歳以上の高齢者のいる世帯の割合



資料：国勢調査

## 2 住宅ストック

【1】・住宅数は増加傾向にあり、令和2年には平成17年の約1.9倍に達している。

・中でも**共同住宅の割合が増加**を続けており、**令和2年には約92%**に達している。

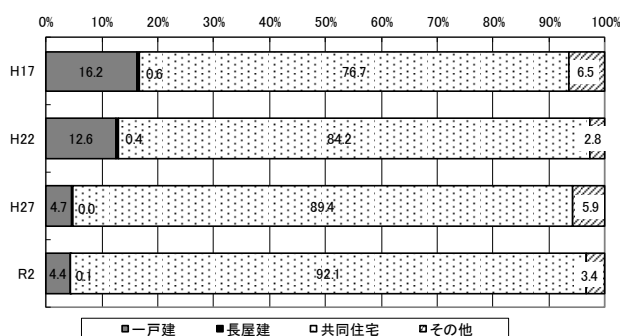
【2】・出張所別の共同住宅の割合は、神保町・万世橋以外は9割以上を占めており、富士見（98.34%）が最も高い割合となっている。

■建て方別住宅数の推移

		建て方別住宅数の推移				計
		一戸建	長屋建	共同住宅	その他	
住宅数	H17	2,937	106	13,943	1,183	18,169
	H22	3,024	103	20,229	662	24,018
	H27	1,406	12	26,934	1,763	30,115
	R2	1,488	28	31,324	1,153	33,993
%	H17	16.2	0.6	76.7	6.5	100.0
	H22	12.6	0.4	84.2	2.8	100.0
	H27	4.7	0.0	89.4	5.9	100.0
	R2	4.4	0.1	92.1	3.4	100.0

資料：国勢調査

■建て方別住宅数の推移



資料：国勢調査

■建て方別住宅数(出張所別)

	地域区分	建て方別住宅数(出張所別)				専用住宅総数
		一戸建	長屋建	共同住宅	その他	
住宅総数(戸)	麴町出張所	240	0	10,138	92	10,470
	富士見出張所	67	0	6,693	46	6,806
	神保町出張所	173	0	3,210	241	3,624
	神田公園出張所	58	0	2,987	92	3,136
	万世橋出張所	249	10	3,383	333	3,976
	和泉橋出張所	153	0	5,899	126	6,179
合計		940	10	32,310	930	34,190
割合(%)	麴町出張所	2.29	0.00	96.83	0.88	100.0
	富士見出張所	0.99	0.00	98.34	0.67	100.0
	神保町出張所	4.76	0.00	88.58	6.65	100.0
	神田公園出張所	1.84	0.00	95.24	2.93	100.0
	万世橋出張所	6.27	0.25	85.10	8.37	100.0
	和泉橋出張所	2.48	0.00	95.47	2.04	100.0
合計		2.75	0.03	94.50	2.72	100.0

資料：H30住宅・土地統計調査・特別集計



【3】・近年の民間借家の増加により、民間借家（約46%）の割合が持ち家（約40%）を上回った。

【4】・借家世帯については、全体の8割以上が平成23年以降に入居した世帯である。 ※不詳を除く

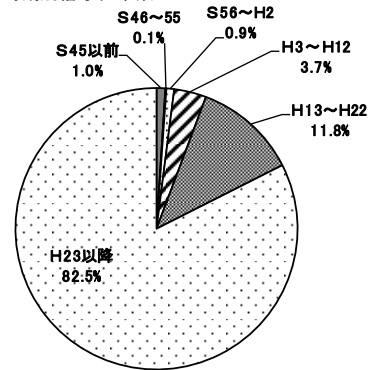
■住宅の所有関係別世帯数

		H22	H27	R2
世帯数	持ち家	9,662	13,226	13,525
	公営・都市再生機構・公社の借家	1,295	1,207	1,090
	民間借家	9,662	12,757	15,604
	給与住宅	3,426	2,925	3,774
	合計	24,045	30,115	33,993
割合	持ち家	40.2	43.9	39.8
	公営・都市再生機構・公社の借家	5.4	4.0	3.2
	民間借家	40.2	42.4	45.9
	給与住宅	14.2	9.7	11.1
	合計	100.0	100.0	100.0

※合計には不詳は含まない

資料：住宅・土地統計調査

■入居時期別借家世帯数



資料：H30住宅・土地統計調査

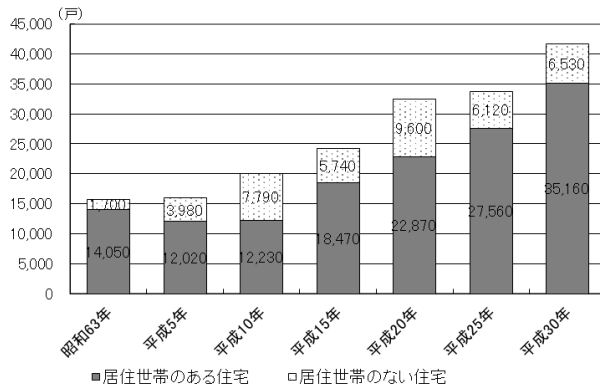
【5】・居住世帯のない住宅は平成20年に9,600戸まで増加したが、平成30年には6,530戸まで減少。

【6】・平成30年現在の空家率は約10.7%であり、平成20年の25.8%から急激に減少している。なお平成30年の空家率は東京都とほぼ同程度である。

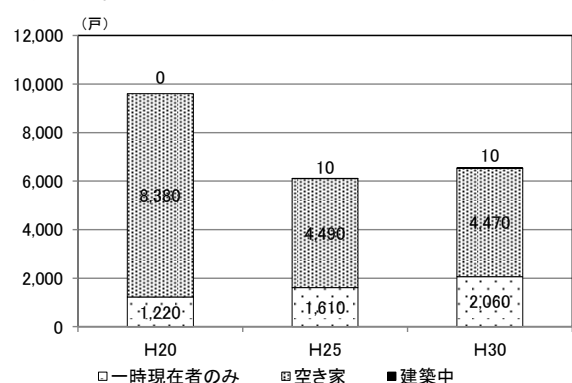
・区内の空家の9割以上は腐朽破損がなく、活用可能なストックとなっている。

※空家とは、居住世帯のない住宅のうち、「一時現在者のみの住宅（そこに普段居住している者が一人もいない住宅）」と「建築中の住宅」を除いたもの。

■住宅総数と居住世帯のない住宅数の推移

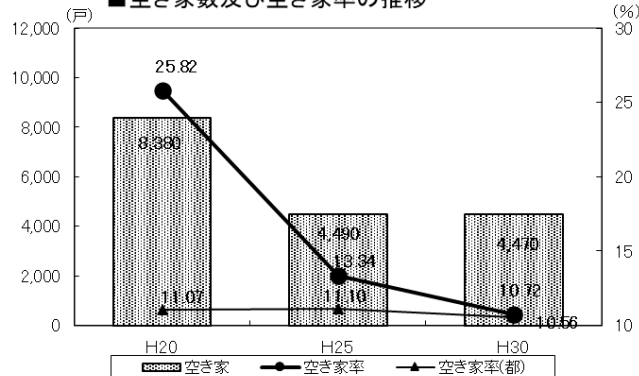


■居住世帯のない住宅の内訳

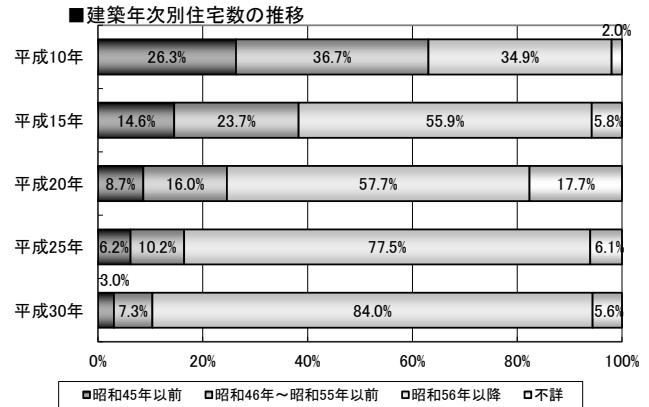


資料：H30住宅・土地統計調査

■空家数及び空家率の推移



【7】・新耐震設計法導入（昭和55年）以前の住宅は減少傾向が続き、全体の1割程度となっており、昭和56年以降の住宅が全体の8割以上を占めている。



【8】・新耐震設計法導入（昭和55年）以前の持ち家の耐震診断実施率は31%程度にとどまっており、そのうちの約68%は耐震性不足と判定されている。

・持ち家の耐震改修工事実施率は約1%、共同住宅でみると約0.3%程度にとどまっている。

■耐震改修工事の実施状況

	千代田区				東京都				
	総数	改修工事実施	改修工事未実施	実施率(%)	総数	改修工事実施	改修工事未実施	実施率(%)	
持ち家総数	12,890	130	12,760	1.01	3,063,000	48,800	3,014,200	1.59	
構造	木造	250	-	250	-	275,500	8,200	267,300	2.98
	防火木造	470	20	440	4.26	1,298,700	33,600	1,265,000	2.59
	非木造	12,140	90	12,050	0.74	1,486,400	6,900	1,479,500	0.46
	その他	40	20	20	50.00	2,500	100	2,400	4.00
建て方	一戸建	970	50	920	5.15	1,619,000	42,000	1,576,900	2.6
	長屋建	-	-	-	-	51,700	1,900	49,900	3.7
	共同住宅	10,860	30	10,840	0.28	1,377,800	4,100	1,373,700	0.3
	その他	1,060	60	1,000	5.66	14,500	800	13,700	5.5

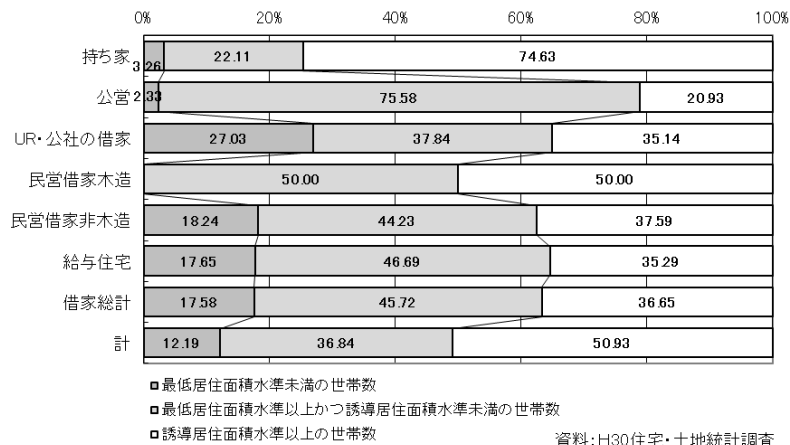
資料：H30住宅・土地統計調査

【9】・最低居住面積水準未達の住宅に居住している世帯は、全体の約12%を占めている。

・これを所有関係別にみると、持ち家では約3%であるのに対し、借家全体では約18%となっており、それぞれの居住水準に大きな差があることが読み取れる。

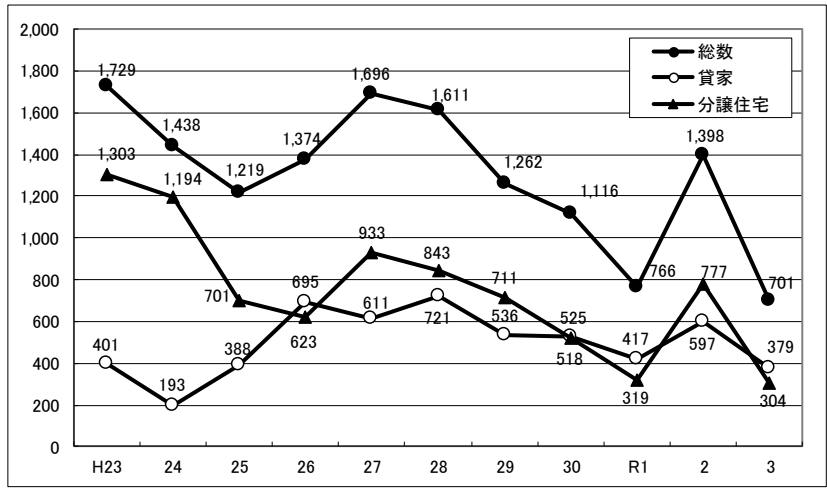
・最低居住面積水準未達の世帯の8割は単身世帯である。

■住宅の所有関係別居住面積水準の状況



### 3 住宅市場

【1】・新築住宅着工のピークは平成23年で、時折増加しているものの全体的に減少傾向にある。



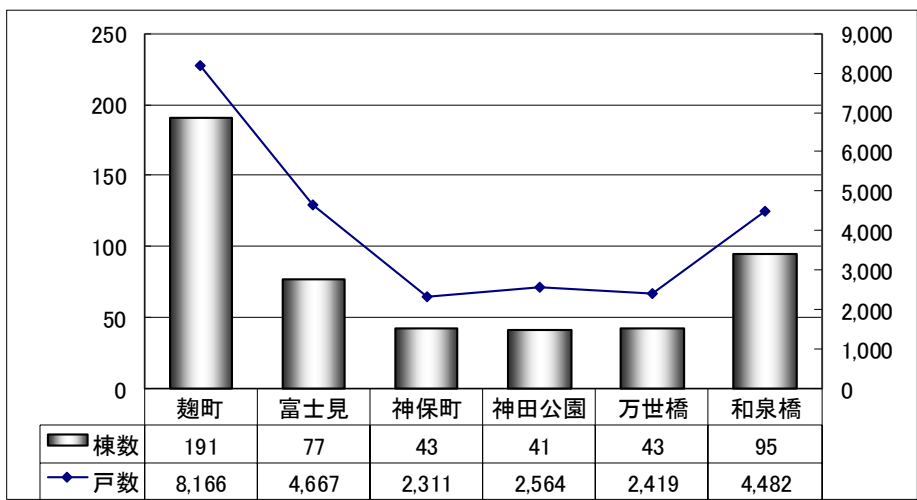
資料: 建築着工統計調査

【2】・平均公示地価（住宅地）は令和元年の268.9万円/㎡以降ほぼ横ばいで、令和4年には270.4万円/㎡となっている。

【3】・平成30年の平均家賃は月額約8,538円/畳で、特別区平均の月額5,580円/畳よりも月額3,000円/畳程度高い水準となっている。

【4】・令和3年の中古分譲マンション平均価格は170万円/㎡で、特別区平均の105万円/㎡よりもかなり高い水準となっている。

・出張所別に見た分譲マンションの棟数・戸数の分布は概ね住宅総数の分布を反映しているが、麹町地域には、区内の分譲マンションの1/3が集中している。



資料: H30千代田区分譲マンション実態調査

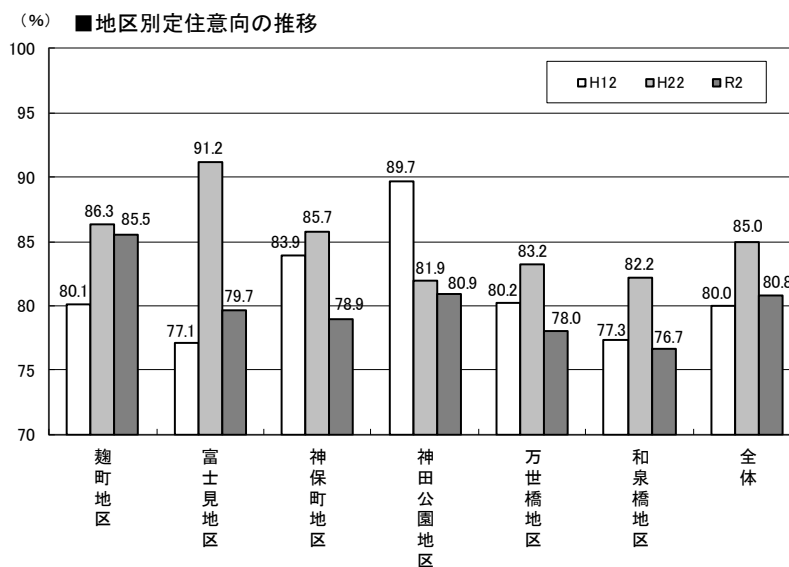
## 4 住環境

【1】・区民世論調査によると、「交通利便性」への評価が圧倒的に高く、大きく離れて「安全・安心なまち」がそれに次いでいる。

・一方、「騒音」「建物の周囲の空間・日当たり」に対する評価は低い。

【2】・定住意向は約80%で、特に麴町地区で定住意向が高い。

・しかしながら、平成22年以降全体的に定住意向は減少傾向である。



資料:千代田区世論調査

【3】・転出したい理由は「転勤などの仕事の都合」が最も多く、次いで「もっと家賃や物価の安いところに住みたい」や「もっと広い住宅に住みたい」も比較的多い。

【4】・生鮮三品小売り店舗数は一貫して減少してきたが、買い物の便についての評価は近年改善しており、コンビニや小型食品スーパーの出店が進んでいる状況が伺える。