

環境・まちづくり特別委員会 送付4-21

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

受付年月日 令和4年10月3日

陳情者 提出者 3名

陳 情 書

2022年10月3日

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

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

陳情者

陳情の趣旨

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

陳情の理由

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

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

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



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

以上

昭和四十四年法律第三十八号
都市再開発法

添付資料

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

(第一種市街地再開発事業の施行区域)

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

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