

環境まちづくり委員会 送付6-22

学士会館再開発計画において近隣住民と実のある話し合いの場を求める陳情

受付年月日 令和6年4月19日

陳情者 提出者 1名

陳情書入力フォーム(個人用)

陳情書

2024年04月19日

千代田区議会議長

秋谷 こうき 様

件名 学士会館再開発計画において近隣住民と実のある話し合いの場を求める陳情

陳情者 氏名 (名)

〒

住所

電話

理由

名建築家により手がけられた1928年開業の『学士会館』を保存し、未来を見据えたまちづくりを進めることは、賛成です。東京大学発祥の地、同志社大学の創始者新島襄先生生誕の地、震災復興建築としても日本文化発祥の地としても、保存すべき価値あるものです。白山通りの拡張計画とともに、隣地との共同開発になったことも理解・賛同し、当再開発計画の成功と地域の発展を願っております。
一方で近隣に対する情報が極めて不足しています。2024年1月23日に初めて計画が公表されましたが、①学士会館旧館を東側へ7m曳家し保存する事②SC神田錦町三丁目ビルは解体し新建築物を建設する事③区道を廃止し北西から南東へ抜ける遊歩道に付け替える事の3点しか表明されませんでした。
2024年4月8日には隣接する当マンション住民向け説明会に於いて新築建築物の高さ・階数・アウトラインの概要が初めて開示されましたが、その他に関して何ら説明されていません。新築建築物の立体図に至っては、プロジェクターで投影されただけで、資料として配布すらされなかったのです。
また、住民の質問について『まだ千代田区に申請・協議中で、何も決まっておらず、お答えできません』という回答を繰り返すばかりで、再開発後の詳細が全くわからず、残念なことに再開発事業者の誠意も感じられません。このような不十分な説明では、再開発事業者は近隣住民に対する責務を十分果たしているとは言い難く、我々の不安が払拭されるよう説明する責任があります。
更に、直近に迫っている解体工事についても住民からの質問で説明会が行われる運びとなりました。つきましては、以下の7点について、確認をお願いします。

- 1) 学士会館と新築建築物のレイアウトについて
当マンションの目の前に110mの高層建築物が建つことになるが、ビル風・日照がどの様に影響するのか具体的に提示頂きたい。
2) 新築建築物の高さ(110m予定)について
当マンションは建築当初、環境アセス(98m)に配慮し97.6mに抑えて建築したが、新築建築物は既得権のある当マンションに対し、どの様に配慮されているのでしょうか。
3) バリアフリー対応について
新築建築物に計画されている遊歩道・広場は、色々な箇所かなりの段差があり、その配慮が全くされておりません。バリアフリーについての基本的な考えを示してください。
4) プライバシー対策について
当マンション西側には白山通りを挟んで、小学館社屋が建っています。小学館が建替えた時、プライバシーにご配慮頂き、窓の大きさを最小限に小さくして頂きました。当該新築建物は、当マンションのプライバシーにおいてどの様な配慮を頂けるのでしょうか。
5) 遊歩道について
北(神保町駅)から南(神田税務署)にかけてビルを突き抜ける遊歩道を計画されていますが、ビルの中を突き抜けるため死角が発生し防犯上好ましいとは思えません。
6) 景観の統一について
北側(神保町駅前)は近隣ビル(テラススクエアと神田スクエア)と同様にオープンスペースを広く取り、極力南側に寄せて町の景観を統一して頂きたい。
7) 手順手続き及びスケジュールの提示について
まだ検討中という説明が繰り返されていますが、決まってからでは調整ができません。現在は行政のどの部署とどのような条例に基づき手続きを行い、今後はどのような条例の手続きとスケジュールで行うつもりなのか、提示頂きたい。早いうちに話あえば、それだけ調整の余地が大きくなります。我々の不安が払拭されるまで十分な説明をした上で建築計画を決めて頂きたい。

以上

ご指摘した7点を議会でもご確認頂き、再開発事業者との「実のある」話し合いの場を設ける様、区議会として要請して頂きたくお願い致します。

- (注意) ※ 1 [ ] を入力してください
※ 2 氏名は自署か記名押印してください
※ 3 陳情者が複数の時は、署名簿を添付してください



# **(仮称)神田錦町三丁目 学士会館保存活用事業説明会**

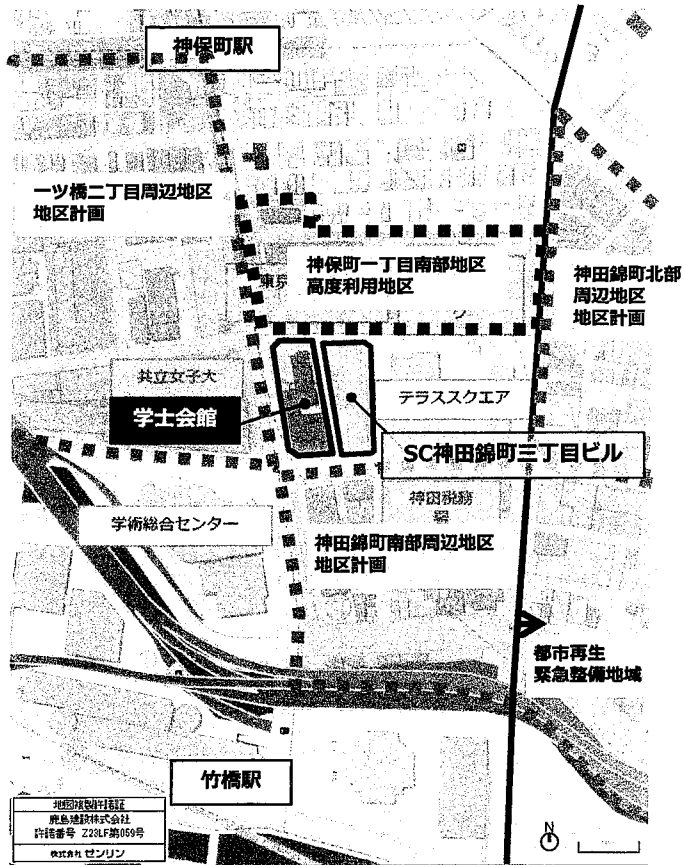
**事業者** 一般社団法人学士会  
住友商事株式会社

**事業協力者** 鹿島建設株式会社

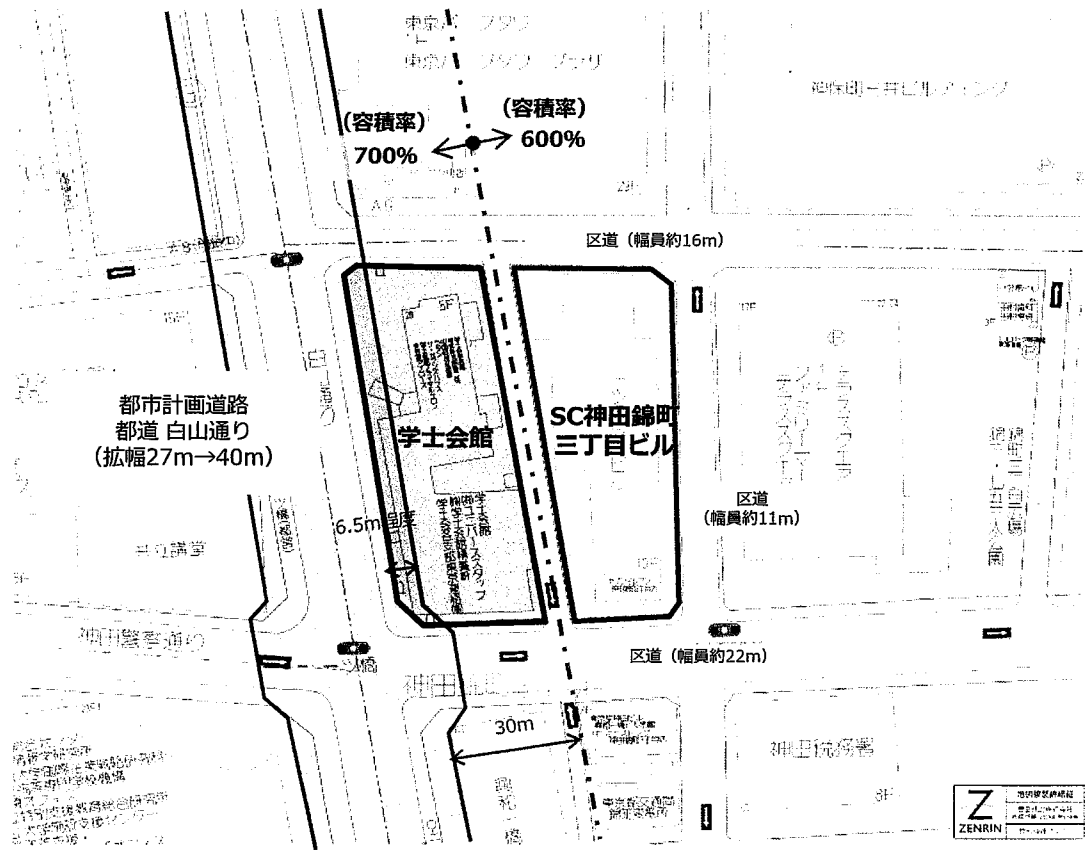
**総合企画** 株式会社イム都市設計

# 位置図

## 広域



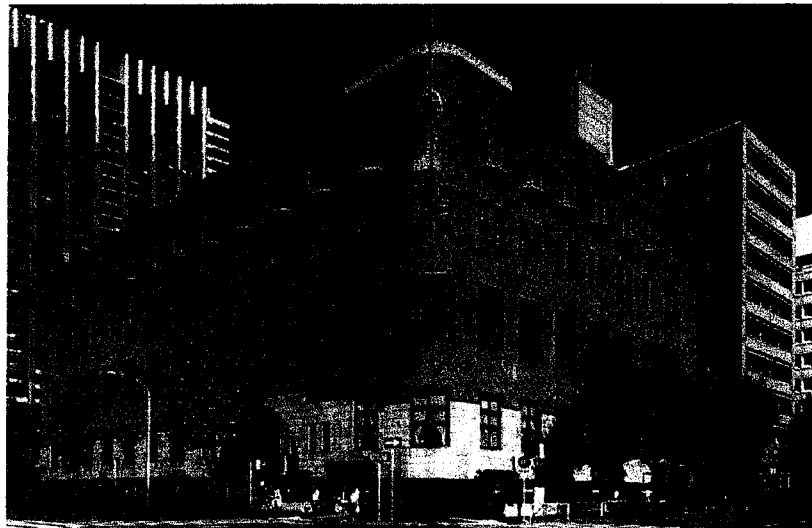
## 位置図



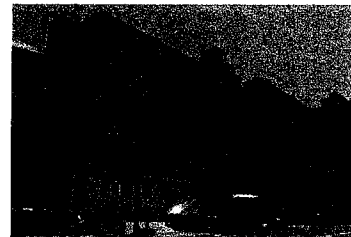
# 計画地の現況

## 学士会館

- 学士会館は、関東大震災後に建築された震災復興建築であり、旧館は1926年に着工、1928年に開業し、新館は1937年9月に増築開業した。（延床面積 旧館約5,700㎡、新館約3,640㎡）
- 旧館の建築を推進したのは、日本の耐震工学を確立した佐野利器であり、日本橋高島屋や帝国ホテル新本館などを手掛けた高橋貞太郎によって設計された。また新館は、藤村朗によって設計された。
- 2003年1月に国の登録有形文化財に登録され、歴史的価値を継承するために今後もこの学士会館を保存していく必要があると位置付けされている。



南西側から見た学士会館旧館



北西側から見た旧館（右）と新館（左）



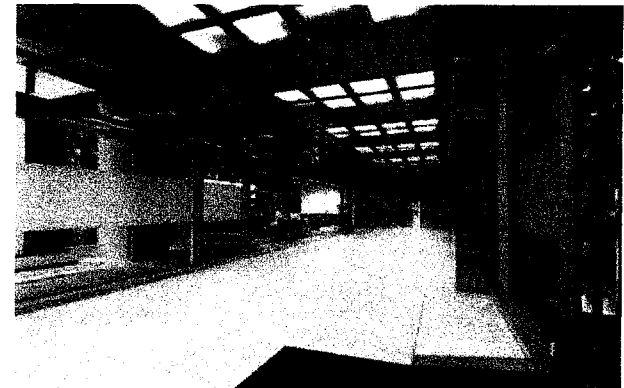
学士会館階段広間

## SC神田錦町三丁目ビル

- SC神田錦町三丁目ビルは、1979年に竣工した地上11階・地下3階建て、延床面積約22,000㎡のオフィスビルである。
- 住友商事が土地・建物を取得し、現在は住友商事のグループ会社が主に複数のテナントとして入居している。



SC神田錦町三丁目ビル 外観



SC神田錦町三丁目ビル内観（エントランス）

# まちづくりの観点から留意すべきもの

## ■「千代田区都市計画マスタープラン」における位置づけ

- ・ 神田錦町地域において、以下のまちづくり方針が示されている。

- ・ 落ち着いたや風格ある景観
- ・ 多くの人々が憩えるオープンスペース
- ・ 大規模災害発生時には、帰宅困難者を受け入れられる機能を持つ防災拠点

- ・ 白山通りと神田警察通りは、以下のまちづくり方針が示されている。

### 【白山通り】

- ・ 都市計画道路の整備
- ・ 回遊性と滞留性を持たせた快適な歩行空間
- ・ 緑の骨格として重点的な緑化

### 【神田警察通り】

- ・ 緑豊かで歩行者や自転車などの移動しやすい環境
- ・ 回遊動線を強化

## ■「神田警察通り沿道賑わいガイドライン」における位置づけ

- ・ 計画地は「歴史・学術ゾーン」に区分され、以下のまちづくりの方針が示されている。

- ・ 道路から人の気配が感じられるような沿道空間の設え
- ・ コーナー広場の形成
- ・ 緑や歩行空間の面的なネットワーク
- ・ 地域の歴史や文化を象徴するデザインの尊重

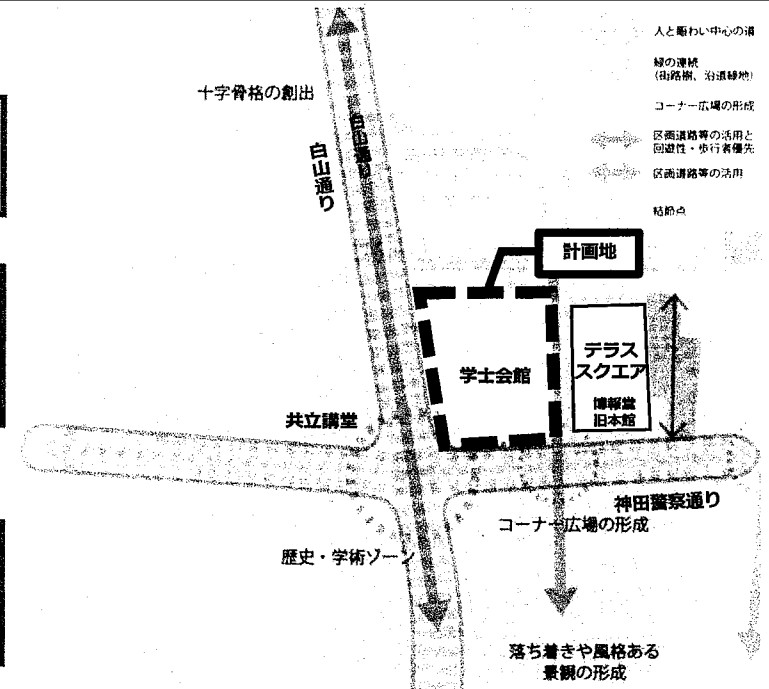
## ■「千代田区界隈別・重点地区景観まちづくりガイドライン」における位置づけ

- ・ 計画地周辺は、以下の景観まちづくりの方向性が示されている。

- ・ 景観資源を保全、活用
- ・ 景観資源を結ぶ歩行路のネットワーク
- ・ にぎわいと風格をもった街路景観

## ■「都市開発諸制度」における位置づけ

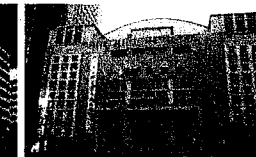
- ・ 地域の活力やにぎわいを生み出す機能集積を誘導し、生活や就業の場として、地域における拠点性を高めていく「活力とにぎわいの拠点地区群」
- ・ 地域特性を最大限活用し、地域の魅力を一層向上させる機能として、育成用途の設置が必須



景観まちづくりにおいて重要な建物



学士会館  
国登録有形文化財に登録



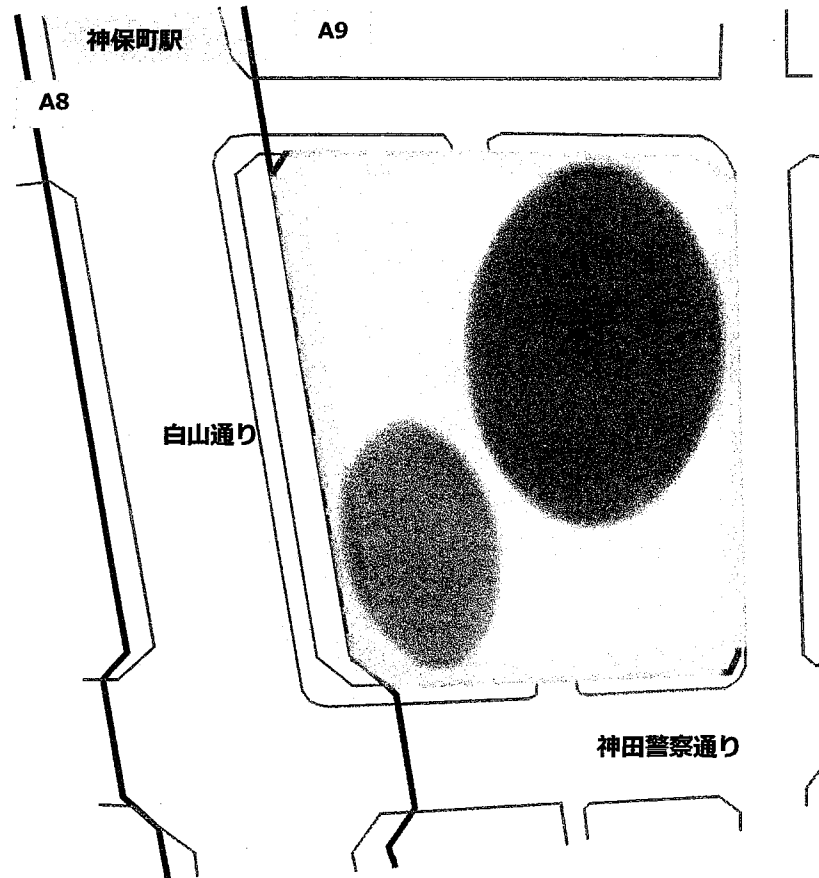
共立講堂  
千代田区景観まちづくり  
重要物件に指定



博報堂旧本館  
テラススクエアの開発によって  
外観を一部復元(2015年4月竣工)

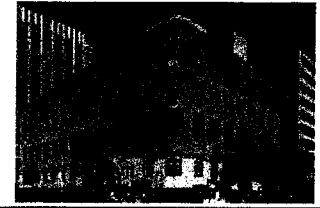
# 本開発によって実現するもの

## ■整備イメージ



### 歴史的建造物である学士会館の保存

- 国の登録有形文化財である学士会館の旧館を曳家保存することで、隣接する共立講堂、博報堂旧本館とともに歴史を感じさせる風格ある街並みを形成する。



### オープンスペースの整備

- 計画地内に北西から南東に連続するオープンスペースを設けることで、神保町駅から神田警察通りへと賑わいを誘導するとともに、歩行者ネットワークを形成し地域の回遊性向上を図る。



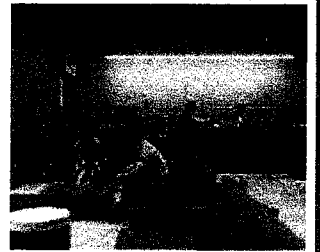
### 緑のネットワークの形成

- 街路樹と調和した沿道緑地を確保することで、緑のネットワークを形成し、良好な景観形成を図る。




### 賑わい創出・防災性向上に貢献する施設

- 学士会館との親和性に配慮しながら、地域の拠点となる付加価値の高い施設を整備することで、日常的な人の往来を生み出し、地域の賑わい創出を図る。
- 災害時の帰宅困難者受け入れにも対応できる防災機能を備える。



## 事業スケジュール（予定）

- 令和6年初旬 学士会館保存活用事業説明会
- 令和6年春頃 SCC神田錦町三丁目ビル解体工事説明会
- 令和6年夏頃 SCC神田錦町三丁目ビル解体工事着手
- 令和6年末頃 学士会館閉館
- 令和7年初旬 早期周知説明会  
(千代田区建築計画の早期周知に関する条例)
- 令和7年春頃 中高層説明会  
(東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例)
- 令和7年夏頃 新築工事説明会
- 令和7年秋頃 新築工事着手
- 令和11年度 竣工



**【本計画に関するお問合せ先】**

東京都新宿区西新宿6-24-1

西新宿三井ビル15階

株式会社イム都市設計

電話 03-6304-5588

担当 三反（さんだん）

(07) x 6 x 2

# (仮称)神田錦町三丁目 学士会館保存活用事業説明会

事業者 一般社団法人学士会  
住友商事株式会社

事業協力者 鹿島建設株式会社

総合企画 株式会社イム都市設計

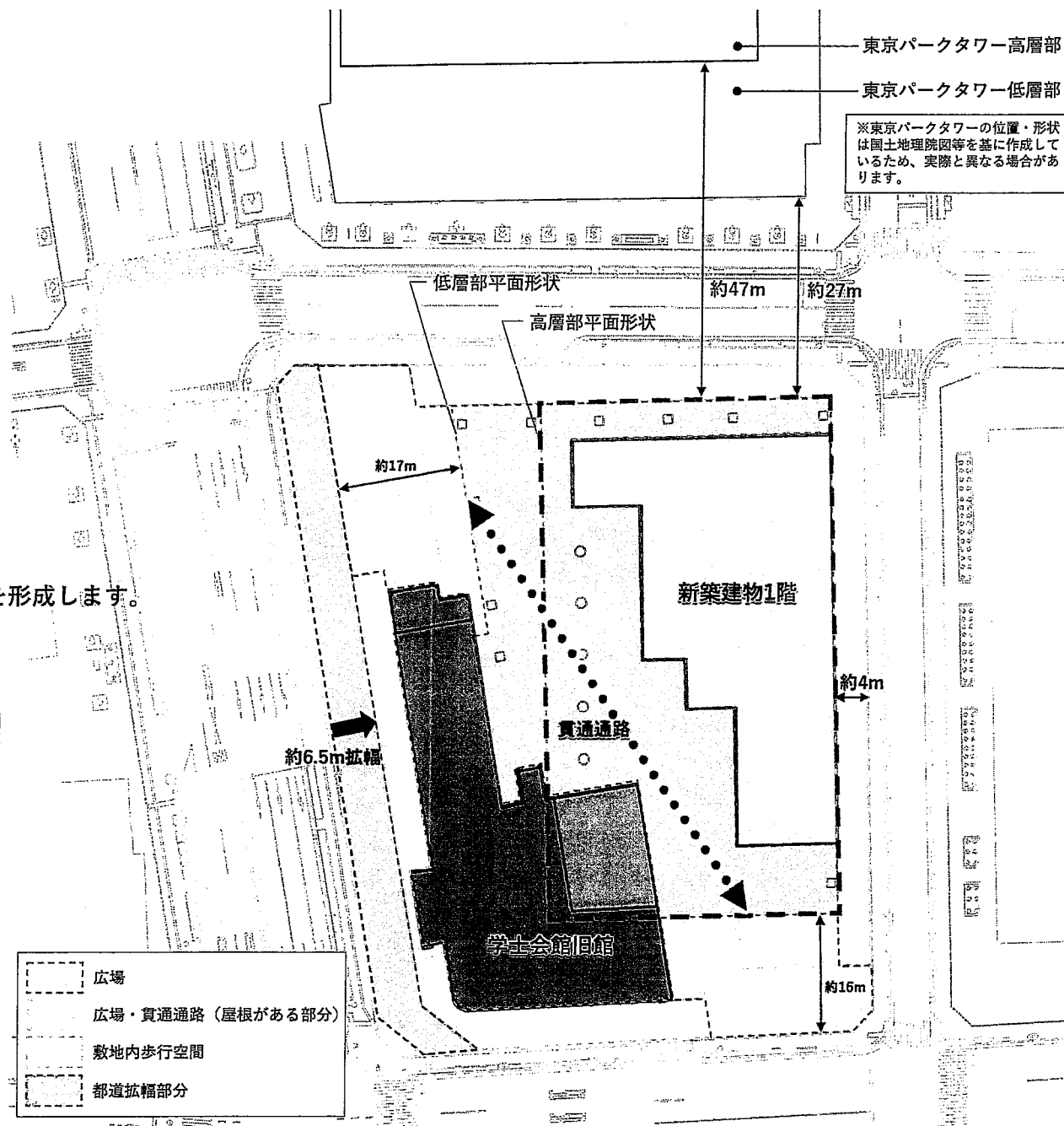
2024年 4月 8日

# 土地利用概要

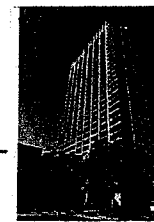
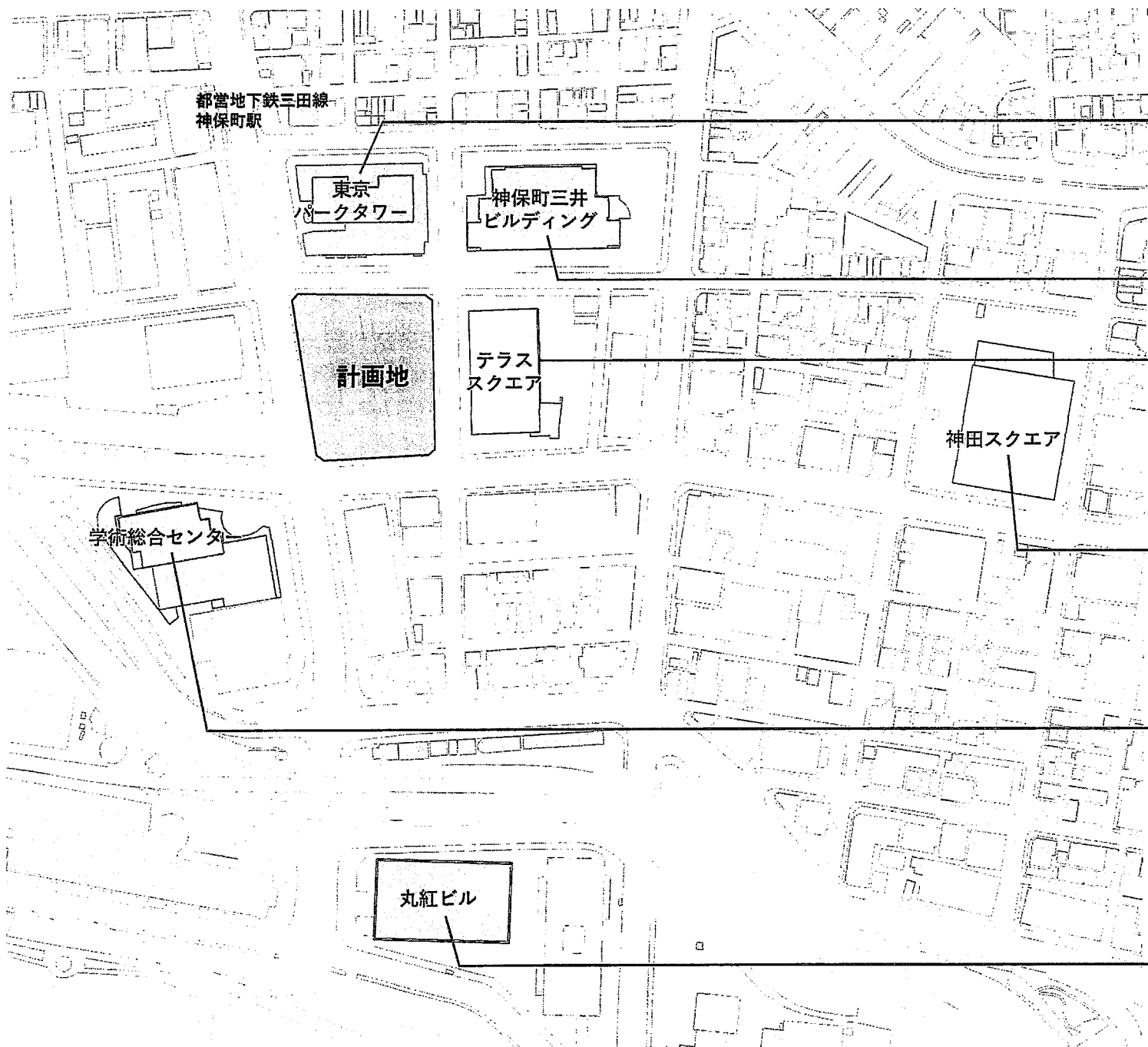
- 1 地域を象徴する歴史的建造物である  
学士会館旧館を保存します。
- 2 地域の皆様の憩いの場となる広場を  
敷地北西・南東の2か所に整備します。
- 3 2か所の広場をつなぐ貫通通路の整備により、  
ゆとりあるオープンスペースをつくります。
- 4 敷地外の街路樹には手を加えることなく、  
敷地内歩行空間等の整備により、良好な沿道環境を形成します。

## 建物概要

規模：約65,000㎡  
階数：地上21階、地下2階  
高さ：約110m



# 周辺地域の高層建物



## 東京パークタワー

規模	48,243.12㎡
階数	地上29階、地下3階 塔屋2階
高さ	104.79m



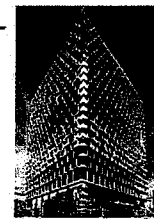
## 神保町三井ビルディング

規模	88,648.82㎡
階数	地上23階、地下3階 塔屋2階
高さ	108.30m



## テラススクエア

規模	52,836.84㎡
階数	地上17階、地下2階 塔屋2階
高さ	89.57m



## 神田スクエア

規模	85,257.33㎡
階数	地上21階、地下1階 塔屋2階
高さ	120.775m



## 学術総合センター

規模	42,314.35㎡
階数	地上23階、地下2階
高さ	109.1m



## 丸紅ビル

規模	80,099.47㎡
階数	地上22階、地下2階 塔屋3階
高さ	111.9m

【本計画に関するお問合せ先】

東京都新宿区西新宿6-24-1

西新宿三井ビル15階

株式会社イム都市設計

電話 03-6304-5588

担当 三反（さんだん）

陳情書入力フォーム(個人用)

~~陳情~~ 

2024年06月20日

千代田区議会議長

秋谷 こうき

様

件名 送付6-22陳情に対する追加の資料

陳情者 氏名

 名)

〒

住所

電話

理由

送付6-22陳情「学士会館再開発計画において近隣住民と実のある話し合いの場を求める陳情」の論議をありがとうございます。

6/11環境まちづくり委員会に傍聴参加したところ、報告事項(3)として「特別区道第836号の廃止について」があげられました。その参考資料として一般社団法人学士会 建築部会からの「(仮称)神田錦町三丁目共同開発=学士会館の再開発」についてが、添付されております。

「各広場の機能イメージ」には、配置図や(ピロティ状の)回遊動線など、素敵なイメージのみから構成されていました。近隣住民が一番問題視している新築棟の立面図、日影図が含まれておりません。


4/19陳情時には、明らかになっていなかった、以下の資料を追加提出いたします。

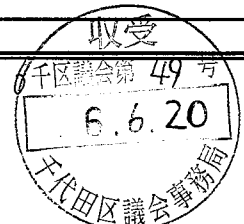
・追加資料1  
東京パークタワー様向け配置図・立面図  
(5/13イム都市設計から提供)

・追加資料2  
冬至時の計画ボリュームと現況ボリュームの東京パークタワー壁面日影図  
(5/28説明会資料から抜粋)

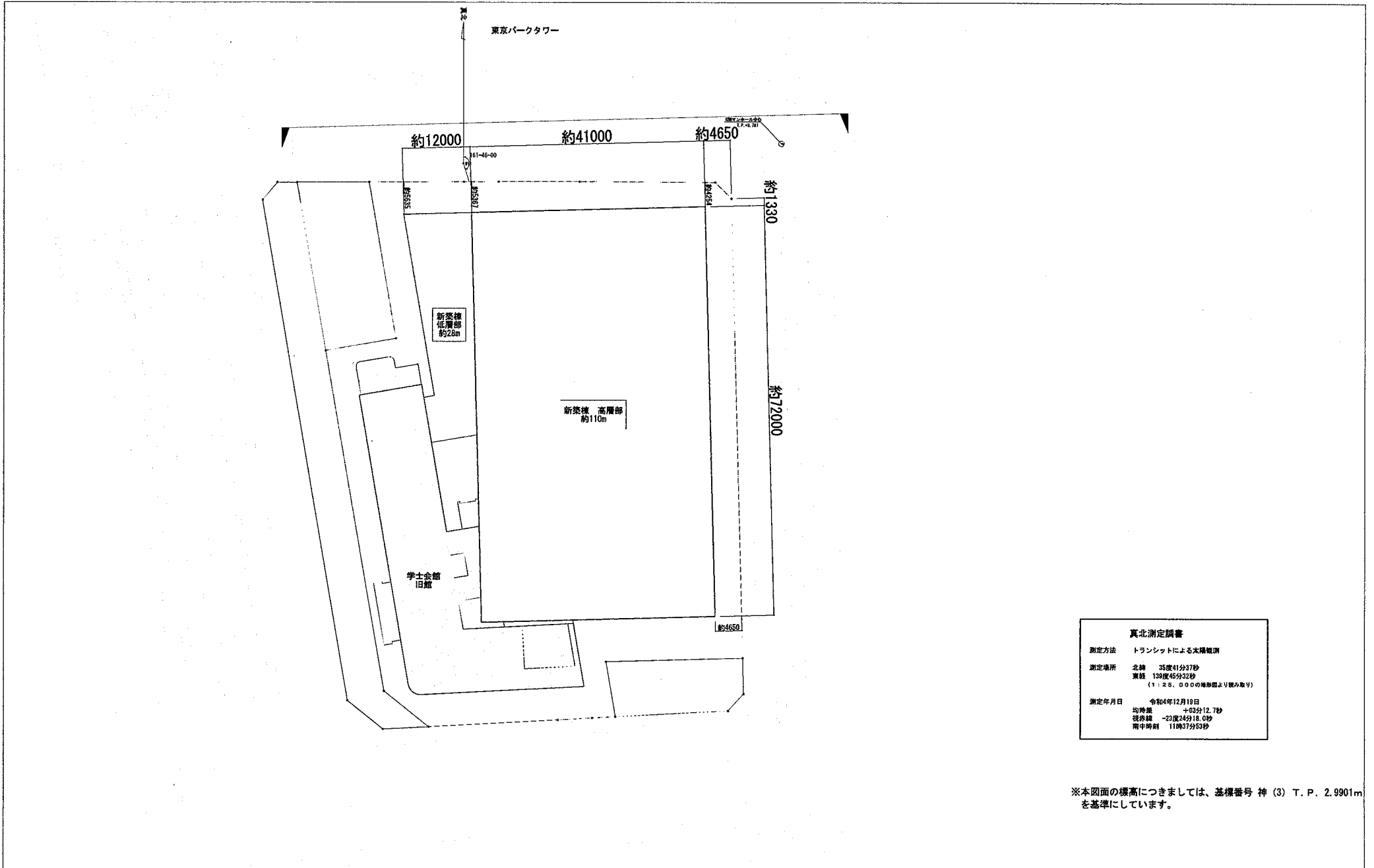
この追加資料を参照いただくと、陳情の新建築物の高さ、レイアウト(日照)、プライバシーに対する問題点を実感(論議)いただくと確信しております。

本陳情の論議の継続をお願いいたします。

- (注意) ※ 1  を入力してください  
※ 2 氏名は自署か記名押印してください  
※ 3 陳情者が複数の時は、署名簿を添付してください



# 追加資料 1 東京パークタワー様向け配置図・立面図

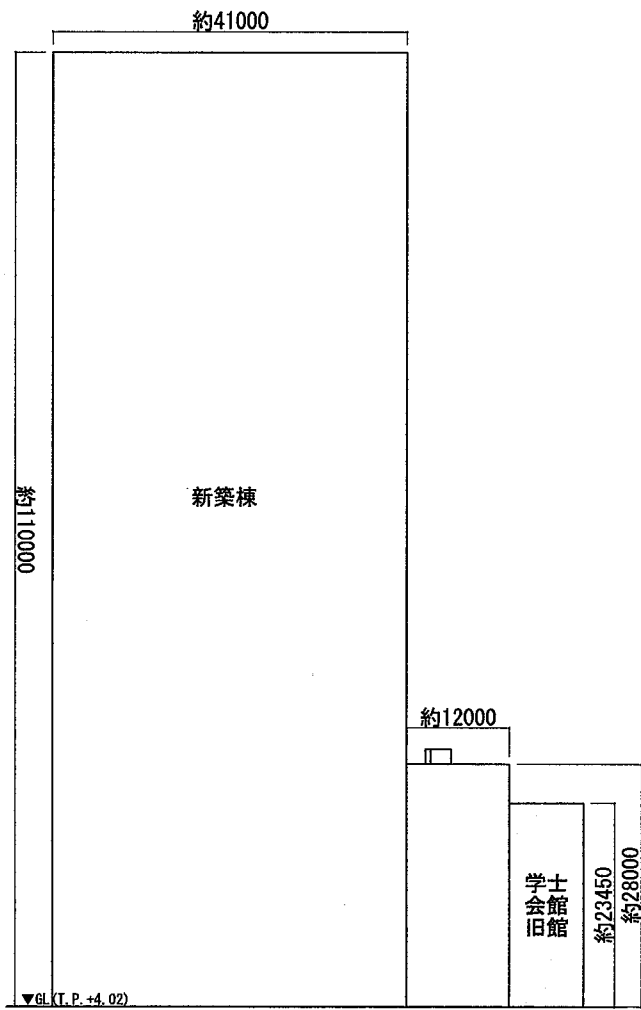


真北測定圖書	
測定方法	トランシットによる太陽観測
測定場所	北緯 35度41分37秒 東経 139度45分32秒 (1:25,000の地形図より読み取り)
測定年月日	令和4年12月18日
	均時差 +03分12.7秒
	視赤緯 -23度24分18.0秒
	南中時刻 11時37分53秒

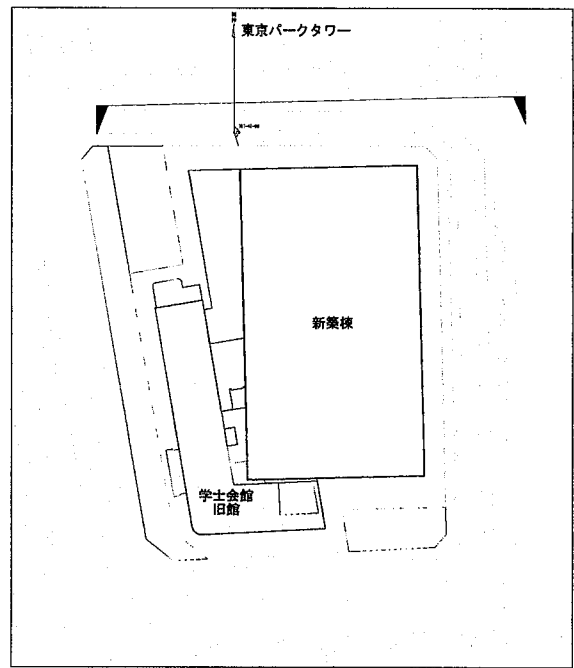
※本図面の標高につきましては、基標番号 神 (3) T. P. 2.9901m を基準にしています。

本計画図は現時点での想定に基づき計画の概略を示したものです。今後、計画の条件整理及び推移、関係者間協議や官公庁許認可協議により、内容が変更となる場合があります。

配置図 scale 1:300 (A1)



北側外形立面図 scale 1:600 (A3)



キープラン

本計画図は現時点での想定に基づき計画の概略を示したものです。  
 今後、計画の条件整理及び推移、関係者間協議や官公庁許認可協議により、内容が変更となる場合があります。

# (仮称)千代田区神田錦町三丁目計画 説明会

## 目次

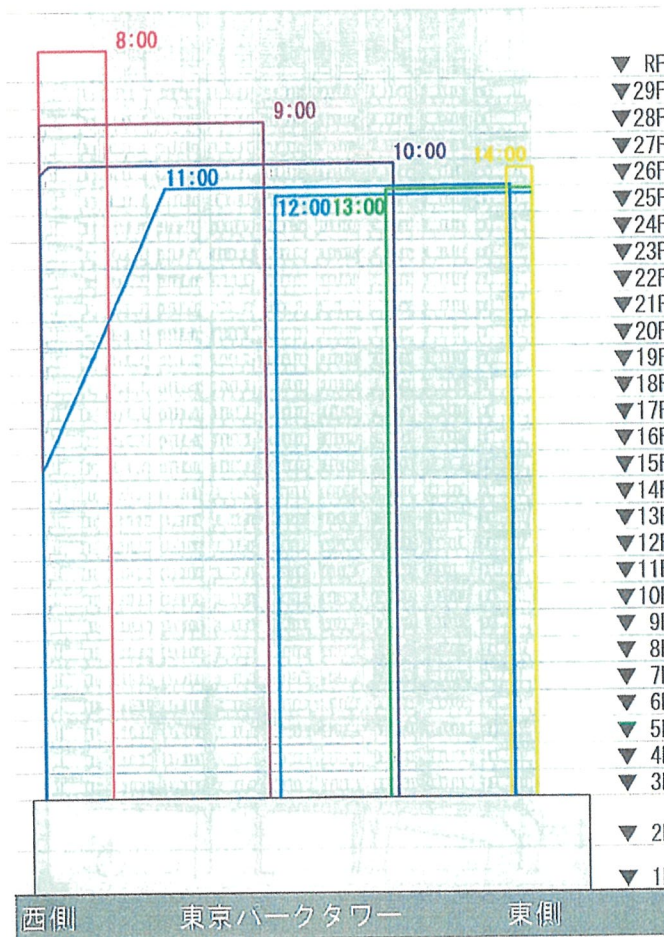
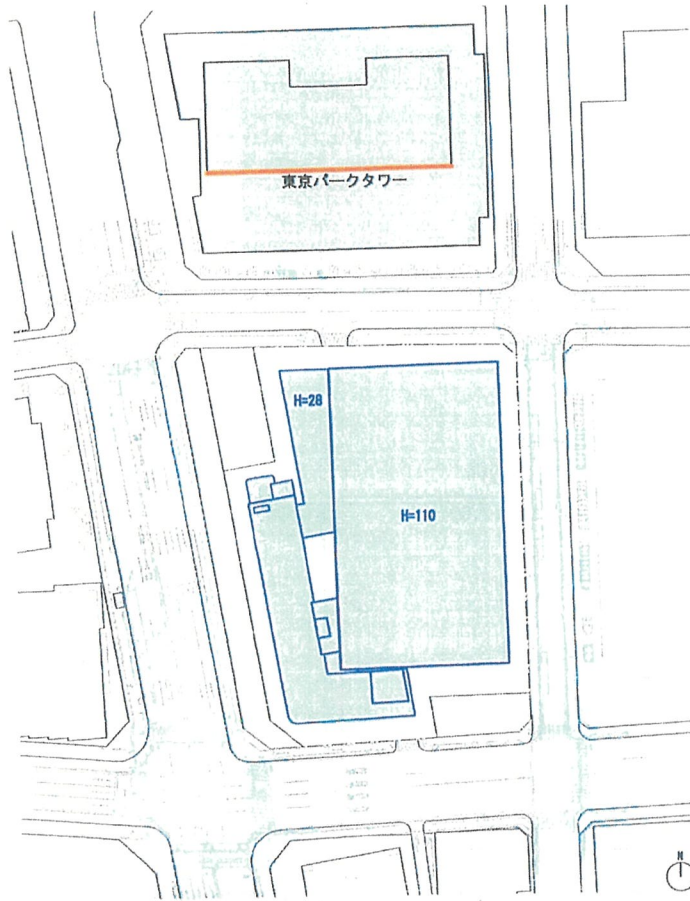
事業者 一般社団法人学士会  
住友商事株式会社  
事業協力者 鹿島建設株式会社  
総合企画 株式会社イム都市設計

2024年5月28日

- ①計画による時刻別壁面日影図  
(冬至・春秋分・夏至)
- ②複合による時刻別壁面日影図  
(冬至・春秋分・夏至)
- ③現況・壁面日影図  
(冬至・春秋分・夏至)
- ④東側壁面図  
(複合/現況 冬至・春秋分・夏至)
- ⑤南側立面図重ね図
- ⑥離隔図
- ⑦風環境予測
- ⑧広場検討経緯について

# 計画ボリューム 東京パークタワー壁面日影図(冬至) S=1/600

※本計画建物の影響のみによる日影図(テラススクエア等の周辺建物の影響は考慮していない。)



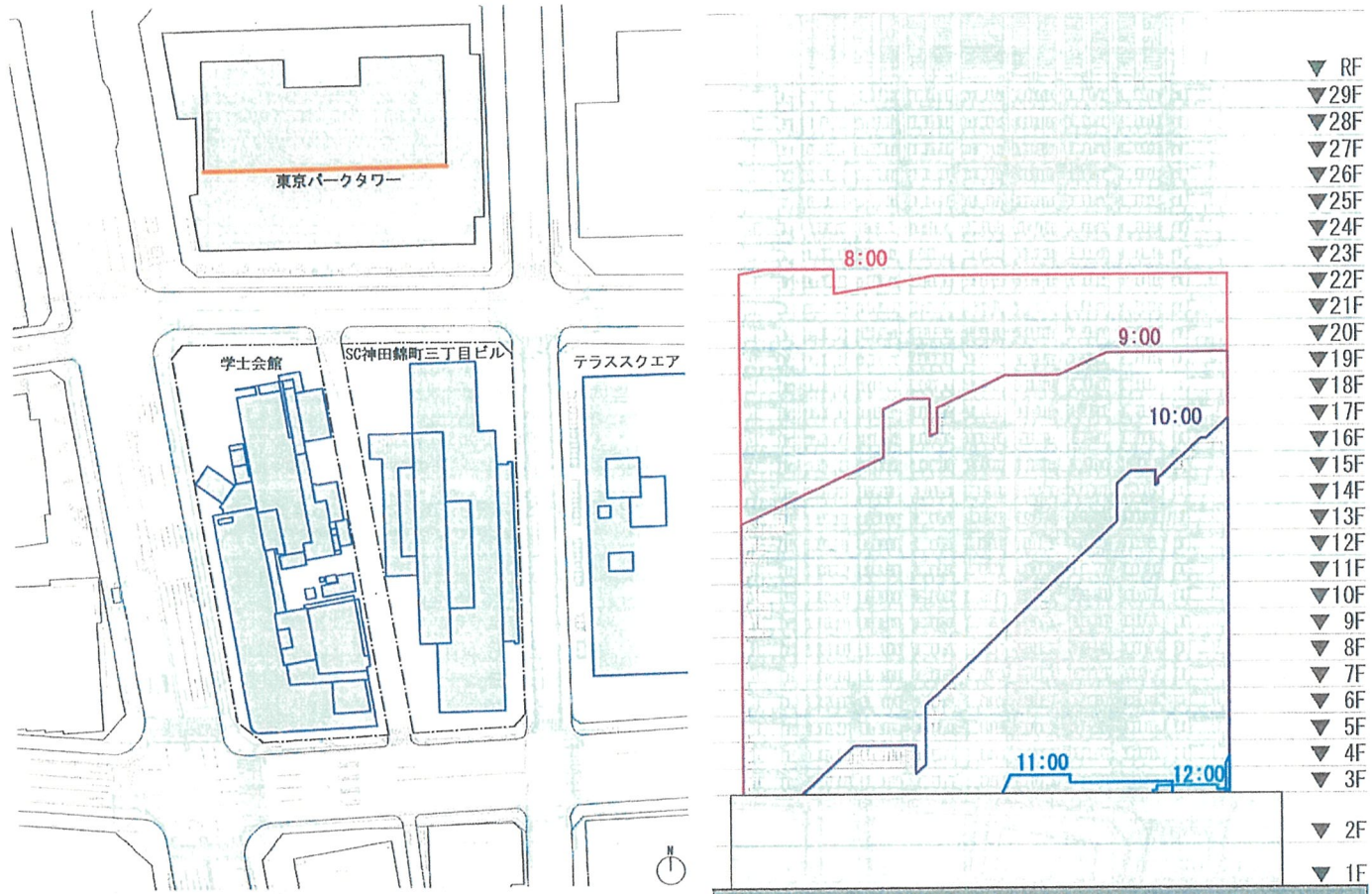
- ▼ RF
- ▼ 29F
- ▼ 28F
- ▼ 27F
- ▼ 26F
- ▼ 25F
- ▼ 24F
- ▼ 23F
- ▼ 22F
- ▼ 21F
- ▼ 20F
- ▼ 19F
- ▼ 18F
- ▼ 17F
- ▼ 16F
- ▼ 15F
- ▼ 14F
- ▼ 13F
- ▼ 12F
- ▼ 11F
- ▼ 10F
- ▼ 9F
- ▼ 8F
- ▼ 7F
- ▼ 6F
- ▼ 5F
- ▼ 4F
- ▼ 3F
- ▼ 2F
- ▼ 1F

壁面時刻日影図  
冬至

- 8:00
- 9:00
- 10:00
- 11:00
- 12:00
- 13:00
- 14:00
- 15:00
- 16:00

# 現況ボリューム 東京パークタワー壁面日影図(冬至) S=1/600

※本敷地内現状建物及びテラススクエアの影響のみによる日影図(テラススクエア以外の周辺建物の影響は考慮していない。)



壁面時刻日影図  
冬至

- 8:00
- 9:00
- 10:00
- 11:00
- 12:00
- 13:00
- 14:00
- 15:00
- 16:00

本計画図は現時点での想定に基づき計画の概略を示したものです。  
今後、計画の条件整理及び推移、関係者間協議や官公庁許認可協議により、内容が変更となる場合があります

R6.4.16  
※貴管理組合より受領した配置図を基に作成しております。