

環境まちづくり委員会 送付8-14

外神田一丁目南部地区再開発事業における、区民を含む全権利者の財産権保護と  
事業性の客観的再検証および情報の公開を求める陳情

受付年月日 令和8年6月16日

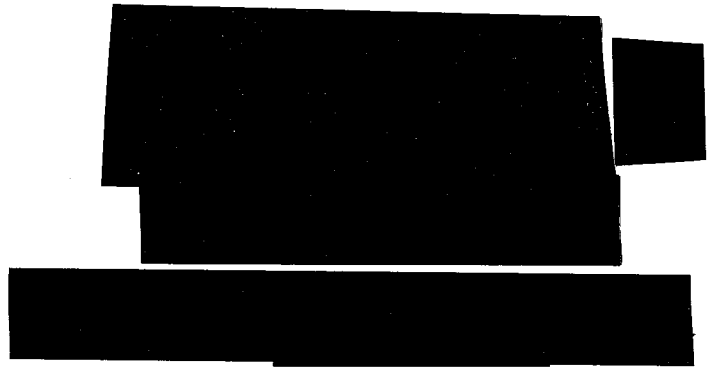
陳情者 提出者 1名

# 陳 情 書

2026年6月16日

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事業における、区民を含む全権利者の財産 権保護と事業性の客観的再検証および情報の公開を求める陳情



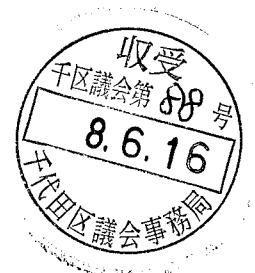
### 【陳情の主旨】

外神田一丁目南部地区再開発計画は、現在、賛成・反対という立場を問わず、全ての権利者が共通して「過去に例を見ない未曾有の事業リスク」に直面しています。

令和元年(2019年)の試算に基づいた「総事業費 854 億円」という計画は、近年の劇的な建築費高騰、及び地政学・自然災害等のリスクにより、もはや現実的な根拠(基軸)を完全に失っています。

このまま不透明な計画が強行されれば、再開発に期待を寄せる全ての権利者にとっても、当初予定していた資産(権利床)の大幅な目減りや、工事中断の場合には多額の追加負担が生じ、全権利者の財産権が損なわれる事態が強く危惧されます。

つきましては、賛成・反対の立場に偏ることなく、全ての区民・権利者の財産を守る公正な行政判断として、以下の項目を早急に精査することを求めます。



## 【陳情項目のご説明】

### 1. 「全ての権利者」に対し、最新物価に照らした現実的収支計画の再提示

令和元年(2019年)の試算に基づいた「総事業費 854 億円」という計画は、その後の建築費高騰が全く反映されていないものです。2020年～2021年にはコロナ禍での世界的な住宅需要に加え、物流停滞により木材価格が高騰（ウッドショック）し、2021年後半からは鉄鋼価格も高騰し、建築資材全般が値上がり。2022年にはロシア・ウクライナ情勢により原油・ガス価格が高騰し、物流費や建設機械のエネルギーコストが上昇。2023年以降も建設業界の高齢化と人員不足により人件費（労務コスト）が急上昇。更に2024年からの働き方改革関連法（残業上限規制）適用に伴い人件費・工期への影響が顕在化し、想定を遥かに超える驚くべき価格急上昇が想定されます（添付図解資料で他地域での最新情報を共有します）。

私たちは今一度、改めて本再開発事業の全権利者にとって必要不可欠な最新の建築価格の現実的な価格情報を公に周知徹底するよう強く求めます。

### 2. 国家行政府及び公共放送が国民に呼びかける巨大天変地異に関する情報

更に問題なのは、再開発に関わる全ての費用激増以外にも、国家行政府自らが認め国民に公共放送等を通して啓蒙を試みている、いつ発生してもおかしくない巨大地震及び富士山噴火等々により引き起こされる長期間に渡る工事中断、その後の工事スケジュールの遅延等、多大な影響が懸念されます。

纏めると、「総事業費 854 億円から大幅な増額となることは目を背けられない厳然たる事実」であり、そこに更に「一時の予断をも許さない災害リスクによる工事中断」の懸念がダブルで出現しかねないという、恐ろしい状況です。

現在の喫緊の課題は、最新物価に照らした収支計画の再提示のみならず、更に慎重に踏み込み、解体工事着手から新築工事完成に至る長いダブル工事期間中に十分起こり得る天変地異現象等による長期工事中断中の地権者への費用発生とその負担問題が大きくのしかかります。

更に、それらの増額分が「誰の負担(権利床の削減、または追い金)」によって賄われるのかを明確にすることが必要不可欠です。私たちは今一度、改めて本再開発事業の成否を判断するために全権利者にとって必要不可欠な最新のあらゆる情報を公に周知徹底するよう強く求めます。

### 3. 公共活用中の区民財産及び権利者を守るための「出口戦略」の明文化

直近における、ウクライナ及びイラン情勢やホルムズ海峡情勢等の「不測の事態」による資材受注停止や工期遅延をも含めた最終建築価格から、巨大天変

地異への工事中止及びその負担問題等々、こうした外部要因により事業性が当初より著しく悪化し、続行不可能と断じられた場合においても、最低限権利者が不利益を被らないようにするため、条件が著しく悪化した場合に事業計画及び都市計画決定の見直しを含む抜本的な対策を連携して協議するための「外神田一丁目南部地区再開発事業における権利者保護の協定」を区と再開発準備組合の間で締結することを強く求めます。

#### 4. 都市計画制限による「全権利者の不利益」の解消

令和5年10月および令和6年3月の都市計画決定による建築制限は、賛成・反対を問わず全ての権利者の建て替えや改修を困難にし、資産の「塩漬け」を強いています。見通しの立たない計画を漫然と継続するのではなく、区として責任をもって期限を定めた厳格な事業採算性の確認を行い、権利者が将来設計を描ける環境を整えることを強く求めます。

#### 5. 透明性の高い合意形成プロセスの確立

この再開発事業では、今日に至るも賛否が大きく分かれており、都市計画では僅か一票差（2023年7月25日都市計画審議会 賛成8、反対7）という僅差で決定されるという異常事態が発生し、民間のみの同意状況は66.7%（2024年10月15日環境まちづくり部資料）に過ぎません。地区内の合意形成は今日に至るも著しく不安定な状況が続いています。また、対象地域内に大きな公有地を抱え、且つ区の公共施設も存在する重要案件です。公共性の高い行政として合意形成の基となる賛否判断の材料を区が公開し、全ての権利者が納得できる客観的なデータに基づく説明を尽くすことを強く求めます。

#### 【陳情の理由】

私たちの願いは、単なる損得及び情動的な反対ではなく「再開発エリアの権利者が等しく適正な資産を守り、今後も不当なリスクを負わされないこと」及び「未来にわたり秋葉原の独特な街並みの維持保全」にあります。

過去50年間の変化がこの5年で起きたと言われるような激動の今、8年ほど前の古い試算等に固執した推進一途の姿勢は、結果として権利者全員を「泥沼の再開発」へ引きずり込む恐れがあります。

歴史ある千代田区議会におかれましては、本事業が「権利者のリスクと犠牲の上に成り立つ事業主優先の開発」にならないよう、中立公正、且つ科学的な立場から、最新の価格、及び国家行政府が公共放送を通じて訴える最新のリスク情報を反映した、適切なお指導を行っていただくことを切望いたします。

(別紙) 参考資料添付

## 1. 他地域での事例

### (ア) 中野サンプラザ再開発計画



※当初計画から約2倍となり、計画白紙状態

### (イ) 大阪・関西万博



※当初計画から約1.9倍

### (ウ) 2026年5月15日 日本経済新聞〈記事利用許諾済み〉

帝国ホテル建て替え計画の時期を未定にした。

米国・イスラエルとイランの軍事衝突を発端とした中東情勢の悪化で資源価格が急騰。石油由来の建設資材を中心に一段の価格上昇は避けられない。断熱材など既に需給が逼迫する資材も出てきた。

再開発の見直しが相次ぐ一方、ゼネコン大手4社の26年3月期連結決算は純利益がそろって過去最高となった。従来、契約後の建設コストの増加分はゼネコンが吸収してきたが、状況は変わりつつある。

建設業界の人手不足は深刻で、足元では契約後にコストがさらに上振れする可能性も高まっている。ゼネコン各社は採算を重視した選別受注を進めやすい状況だ。再開発を延期しても事態の好転は見通しにくい。

建築コストの高騰に賃料や分譲価格の上昇が追いついていかなければいずれ再開発は「様子見」から「停滞」へとステータスに移る。そうなれば足元では好業績の建設業界や不動産業界も無傷ではられない。オフィス賃料や住宅価格の過度な高騰につながる恐れもあり、そのドミノはどこかで歯止めをかける必要がある。

(エ) 2025年12月5日 読売新聞オンライン〈記事利用許諾済み〉

「市街地再開発の6割で工期延長や増額、工事費高騰が影響…防災対策など街づくりへの影響に懸念も」

市川宏雄・明治大名誉教授（都市政策）は「急激な工事費高騰で計画縮小を余儀なくされる事業が少なくなり、都市計画全体にも影響が出かねない。地元自治体は事業者任せにせず、より主体的に計画に関わり、支援していく必要がある」と指摘する。

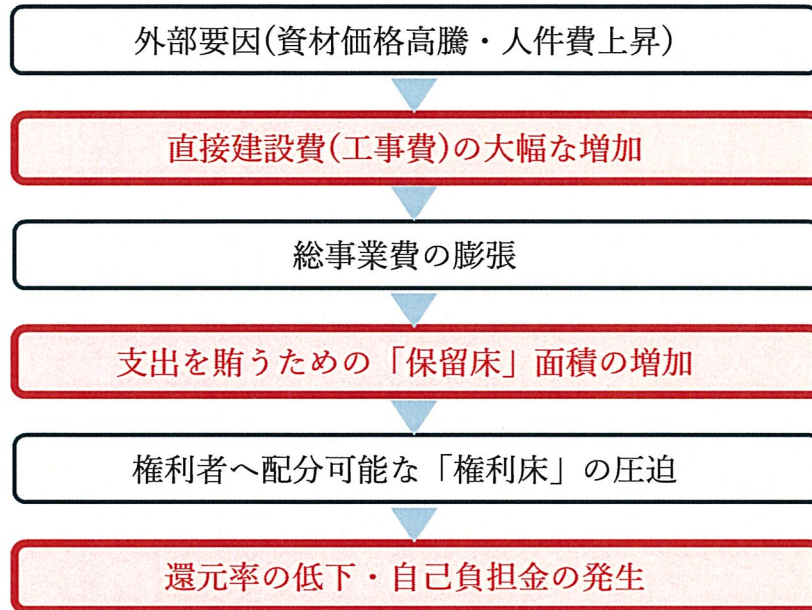
(オ) 2026年5月12日 建設通信新聞〈記事利用許諾済み〉

「日本橋一丁目東地区再開発、事業費5000億円超に増加」

昨今の資材価格や人件費の高騰を踏まえ、工事費を当初の1979億6200万円から約1700億円積み増し、3677億9700万円へ大幅に増額。これに伴い、総事業費は2942億4100万円から5088億6700万円に膨らむ見通しだ。工期についても、A街区の建築工事着手時期を当初予定の10月から2029年4月に約2年半後ろ倒しした。

## 2. 建築費高騰による権利者利益減少の構造

〈事業費増大のフローチャート〉



〈メカニズムの詳細〉

保留床の仕組み	再開発ビルのうち、権利者に帰属しない面積。これを外部に売却した収入で、建設費等の全ての事業費を賄う。
等価交換の原則	権利者は「元の土地・建物の価値」に見合う「新しいビルの床（権利床）」を受け取る。
建築費の影響	総事業費が増えると、より多くの「売却用面積（保留床）」が必要になる。ビルの総容積は法的に決まっているため、 <u>保留床が増える分、権利者の取り分が削られる。</u>

(以上)