

神田小川町三丁目西部南地区第一種市街地再開発事業への答申に関わる附帯意見への対応状況

附帯意見	対応状況
<p>(1) 本再開発事業に伴う関係権利者との話し合いを引き続き行うとともに、本事業の推進に関して理解を得られるよう努めること</p>	<p>○ 都市計画決定（2021年4月）後、未同意者に対し準備組合幹部（理事長、副理事長、事務局長など）や事務局員等から、様々な手法により話し合いを求めてアプローチ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 電話連絡（地権者、事務局ともに）、手紙の送付 ・ 第三者を通じた対話の打診 ・ 説明会案内、再開発ニュースなどの継続送付（延19回） ・ 区より、総会議案書（手紙同封）を送付 <p>⇒ 1名が地区内権利を新所有者に譲渡（新所有者は、事業に賛成の意向） 今後関係権利者との話し合いを通じて理解が得られるよう努力を継続</p>
<p>(2) 本再開発事業に伴う施設建築物等については、以下の事項に留意して進めること</p>	
<p>1) 計画設計を進めるにあたっては、計画地周辺への圧迫感の軽減を図るなど街並み景観に十分配慮したデザインになるよう検討を深めること</p> <p><i>都市計画課</i></p>	<p>○ 都市計画決定後、周辺への圧迫感軽減や街並み景観への配慮に留意しながら施設建築物の基本設計を推進</p> <p>○ 2021年11月、2022年4月、同9月に施設計画、外観デザインに関する勉強会を開催</p> <p>○ 地権者間意見交換の実施、デザインイメージ・建物色など、地域に配慮した計画の検討</p> <p>○ 2022年7月、施設コンセプト勉強会にてコンセプト方針「まちのサロン」を決定、それに沿ったイメージでの検討</p> <p>○ 2022年2月、<u>景観アドバイザー会議</u>で圧迫感軽減を報告、更なる変更を検討中（アドバイザー会議報告事項）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上目隠しの高さを低減 ・ 高層部のデザインを一部（マリオン）を中止 ・ 低層部の仕上げ材料として圧迫感のある石材等の利用を取り止め <p>（勉強会などで検討中）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理性に長けて、目立ち過ぎない色合い ・ コンセプト（まちのサロン）に沿った低層部デザイン ・ 低層部への壁面緑化導入 <p><i>専門性</i> <i>文化性</i></p>
<p>2) 広場空間の活用については、人々の交流や賑わい空間が形成されるよう検討を深めること</p>	<p>○ 都市計画決定後、施設建築物の基本設計を進める中で、<u>広場空間</u>について、より人々の交流や賑わい空間が形成されるよう検討</p> <p>○ 2月の景観アドバイザー会議においても専門家より助言を得て検討中</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外でのイベント開催や人々が集える場所の創出などを見据え、広場1号はスロープ状からフラットに計画変更 ・ 1階通路状広場（広場2号）から2階広場（広場3号）を階段で結び、交流、賑わい創出に繋げる計画に変更 ・ 地域アンケート調査などから、施設全体のコンセプト方針「まちのサロン」を方針決定 ・ 今後、賑わいづくりに向けて小川町、神保町、御茶ノ水の地域関係者と「まちのサロン」のコンセプトを前提として幅広く対話を行い、エリアマネジメント活動に繋げる方針 ・ 再開における子育て支援は、御茶ノ水小学校と連携しながら地域魅力の発信を進める検討に着手 ・ 今後、<u>地域関係者や小学校との対話</u>を進める方針 <p><i>イメージ</i> <i>近隣への対応</i> <i>お茶ノ水小学校</i></p>



都市計画審議会
岸井 隆幸 会長
委員様 各位

神田小川町三丁目西部南地区市街地再開発事業についての要望書

2022年12月6日

12月9日

飲食店等
提言を2軒ほどに
テナントへの説明は2下です。

当地区の市街地再開発事業は昨年4月に都市計画決定がなされたと聞いております。しかし、その後、新型コロナやウクライナ戦争、物価高騰、円安など社会経済情勢は大きく変わり、不動産市場も活況とは程遠い状況です。都心区のオフィスビルの空き室増という報道も目に付くようになりました。

このような状況のもと、私どもは再開発事業をどのように考え、判断したらよいか、まったく見当が付きません。途方に暮れている状況です。

準備組合
への説明

今日まで、準備組合から何度かご連絡をいただいております。内容は「説明をしたい」「個別に話し合いを」といったものです。それに応じると賛成したとみなされるのでは、との不安から、準備組合と話し合いができていない状況です。

テナント
への説明

地区内のビルのテナントさんは「どうなるのか不安。何の情報もない」とのべています。また周辺住民の方たちは説明会の開催を求めています。私たちと同じように、不安な気持ちを抱いておられるようです。

事業の進め方については可能な限り
成り立ちたい状況では
ないです。

つきましては、事業認可の申請の前に、地権者だけでなく、テナントさんや周辺住民の方も対象にした説明会を開くよう千代田区と準備組合に働きかけていただけないでしょうか。よろしくお願いいたします。

ほし内容
スライド
ボナーの
判断

氏名	住所
[Redacted]	

テナントは、事業の権利のこと
事前の説明会を
行ったこと

経済的変化は？
不動産市場悪い 事業の変化

■神田小川町三丁目西部南地区周辺の状況



■まちづくりの経緯

平成20年～	近隣大学の当地区のまちづくり研究を契機として検討開始
平成23年 5月	再開発準備組合を発足
平成24年 11月	「小川町2010まちづくり基本構想（以下、「基本構想」）」策定
平成26年	基本構想検討区域内での意見交換会で、当地区のみで共同化を進める方向となる
平成27年～	地域課題の解決に向け、当地区の共同化を再開発事業として検討
平成29年 6月	市街地再開発準備組合から都市計画提案の提出 (権利者32名のうち25名、78%、都市計画法第21条の2)
7月	都市計画審議会（報告）
9月	地区内地権者に都市計画法第16条に基づく説明会実施の案内送付
同月	再開発に同意しない旨の陳情書が区議会に提出
同月	再開発準備組合から説明会の延期について、区に書面提出
12月	陳情審査の結果、区議会にて「地権者間の相互理解を求める」として集約
平成30年～	再開発準備組合による未同意者への個別協議を継続的に実施
令和2年 1月～2月	再開発準備組合・未同意者・区の意見交換を2回実施
11月	再開発準備組合から説明会の再開について、区に書面提出
12月	都市計画審議会（報告）
同月	都市計画法第16条に基づく公告・縦覧・意見書提出および説明会開催
令和3年 1月～2月	都市計画法第17条に基づく公告・縦覧・意見書提出
3月	都市計画審議会（審議）

■地区の現状と課題

①地区全景（駿河台下交差点より）

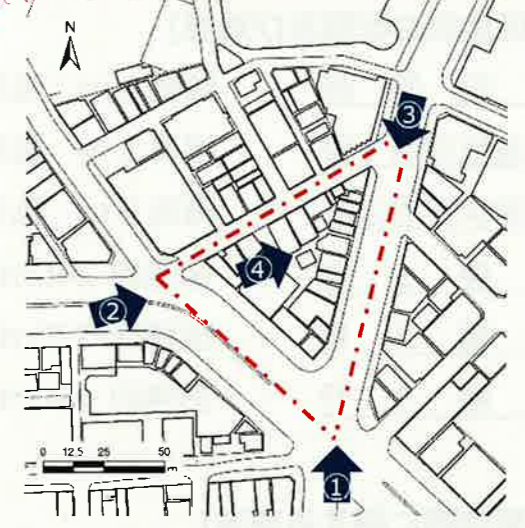


②富士見坂の状況



・歩車道が分離されておらず、電柱が歩行空間の障害となっている

写真撮影箇所



③明大通りの状況



・電柱が歩行空間の障害となり、景観も阻害している

④私道の状況



・幅員が狭いため個別の建て替えが難しい

■地区及び地区周辺の状況

- ・靖国通り及び明大通りが緊急輸送道路だが、旧耐震建築物が多い
- ・来街者が集まる結節点として、広場や休憩場所等のスペースが少ない
- ・まちの担い手が不足し、町会等地域コミュニティの存続が懸念されている

調整

■地区計画（案）概要

<地区整備計画の概要>

【地区施設の配置及び規模】

- 区画道路 : 幅員8m 延長約90m (既設・横断面変更、電線類地中化を行う)
- 歩道状空地1号 : 幅員3m 延長約80m (新設・一部電線類地中化に伴う変圧器等を含む)
- 歩道状空地2号 : 幅員2m 延長約140m (新設・一部電線類地中化に伴う変圧器等を含む)
- 広場1号 : 面積約240㎡ (新設 階段、昇降設備等を含む)
- 広場2号 : 面積約370㎡ (新設・一部屋内 階段、昇降設備、防風設備等を含む)
- 広場3号 : 面積約130㎡ (新設・2階屋内 柱型、防風設備等を含む)

【建築物等に関する事項】

項目	主な内容
建築物等の用途の制限	風俗用途・ワンルームマンションの規制
壁面の位置の制限	道路境界線から2mまたは3m
壁面後退区域における工作物の設置の制限	塀、柵、門、広告物の設置を制限
建築物等の高さの最高限度	120m
建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	良好な都市景観の形成に資するものとする

■スケジュール

令和2年	12月1日	千代田区都市計画審議会（報告）
	12月4日～	都市計画法第16条に基づく素案の公告・縦覧（2週間） 意見書提出期間（3週間）
	12月7日	都市計画法第16条に基づく素案説明会
令和3年	1月27日～	都市計画法第17条に基づく案の公告・縦覧（2週間） 意見書提出期間（2週間）
	3月2日	千代田区都市計画審議会（審議）
	3月下旬	都市計画決定告示（予定）

