

外神田のまちづくり



環境・まちづくり特別委員会でそれぞれの立場からのご意見をうかがいました。

10月24日 早期推進を求める意見

11月18日 再検討を求める意見

陳情の理由

- ・建物の老朽化・魅力の劣化・治安の悪化・悪質な客引き行為が増加
- ・魅力ある商業地域を目指す 修繕判断が厳しい 今のままでは一帯が寂れる
- ・秋葉原の活気は裏通りに移った 個別の建て替えでは状況は変わらない
- ・風俗化はさらに加速 過去最悪住みづらいまち 建物は古くなり設備も故障
- ・観光客や近隣住民に不安を与える 秋葉原は常に変化し続けるまち
- ・安心・安全なまちづくり 隣の建物とくっつき過ぎ 次世代に先送りしない
- ・防犯面が心配垣根を越えて一致協力してやり遂げるべき

陳情の理由

- ・意見聴取手続を再度実施 住民の意見反映のために必要な措置を
- ・容積も高さも2倍～3倍の大規模再開発 地区計画決定で個別建築は原則不可
- ・万世会館や区道は区民みんなの財産 区道は一度手放せば元に戻せない
- ・説明会は白紙に戻せる段階で開催を ビル風で幼い子どもや高齢者に危険が及ぶ
- ・公共施設は自前で建て替えて 清掃業務は全区民の生活に直接関わる行政問題
- ・当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全との言葉の理解に苦しむ
- ・今回の地区計画案に対して、自ら意見を述べる十分な機会が確保されなかった

再開発計画をどのように評価しますか

- ・観光・祭り・水辺・安心の四つがキーワード 水運が発達した都市
- ・安全・安心なまちづくりに寄与 広場にイベント会場などを設置
- ・何回も練り直しをして計画が出来上がった 交通手段としての神田川
- ・楽しみながら学べる仕組みなども施設に内蔵 地域貢献できる防災機能
- ・秋葉原は海外に観光地としてPRする力がある 他地区への波及効果
- ・インバウンド需要が見込める 秋葉原全体のパイロットプロジェクト
- ・ビルのテナントの収益を利用しタウンマネジメント機能 船着場の設置
- ・再開発計画で準風営法の制約がかかる活性化の起爆剤潜在的な観光資源

再開発計画をどのように評価しますか

- ・地域の利害関係者の声反映された地区計画が作成されるべき
- ・大規模改修や建て替えは共有者の合意が必要 事業見通しの不安
- ・小規模の建物が建ち並ぶ良さを失う オフィスビル増加で生活環境が悪化
- ・震災被災後建て直すか大規模修繕をしなければ使えない可能性
- ・区道廃止、容積緩和で170メートル級のビルの建築は評価できない
- ・千代田区初の区道宅地化が前例となり安易な区道廃止をもたらす
- ・再開発によってかえって苦戦を強いられているビルが見受けられる
- ・安心安全の確保や違法風俗の排除は再開発でなく行政・警察の役目
- ・地域を担う人が賛成しない再開発は肯定できない

委員の質問に陳情者の考えを述べていただきました

- 問：経済的負担に対する懸念
建て替わるまで法定再開発で家賃相当分の補償があり、全くなくなる事ではない。
- 問：開発を進めることの課題、不安なことは
空室率はグラフのどこをスタート終わりにするかで様々な見方ができる。都内で大きなビルのテナントがいなくなり廃墟になった事例はあまり聞いたことない。過去を学ぶ限り悲観はしていない。
- 問：区の施設、国の施設が入る再開発に対して感じていることは
国、千代田区の意見を尊重し、最適な場所に最適な機能を持って内在する。これを機会に公共的な施設は閉じるということであればありがたい。
- 問：再開発で共有になった後の建て替え・修繕、合意についての策は
運営に係る修繕等は管理組合を組成しコスト、内容を精査し、区分・権利に応じた費用負担を要する。区分所有法で議決件数が定められ議決して決める。好き勝手にできないところは残るが建物全体の価値を高める観点から合議制で決める。
- 問：公有地が一定割合占めている。説明と情報公開のお考えは
個別の権利変換の内容は、組合設立、権利変換計画がまとまった段階で、縦覧という手続の中で公開。確定していないモデル権利変換を公開すると数字が独り歩きする懸念がある。準備組合主催、千代田区主催で地域への説明会は十分やった。地域住民の声が多ければ考える。
- 問：鉄やコンクリートの高騰。算定して共有をされているか
鋼材価格は値下がりが始まった。超物価高騰のときに造ったビルも価格吸収し、テナント料に反映させ立派な業績を上げている。
- 問：現状として大変なこと、具体的に何か
躯体がくっついた長屋ビルで、地権者もテナントもばらばら。個別建て替えは到底無理。やるのかやらないのかははっきりしていただきたい。

委員の質問に陳情者の考えを述べていただきました

- 問：公有地を含む開発、公聴会、説明会が必要。判断できるだけの情報の提供は初期から清掃事務所と葬祭会館は書き込まれていた。いいか悪いかの尋ねは地元（住民）に対しては無い。（再開発を）やるかやらないか検討したとき原因分析をしないと大変なことになる。専門家の人を雇って研究してほしい。我々区民にも情報提供を。
- 問：清掃事務所と万世会館を率直にどういうふう感じているか
ずっとありますから、どこかへやってくれとかな。全然気にはしていない。
- 問：区の説明会は、法の運用指針に当てはまる十分な説明会であったか
地区計画については自治体が行うもの。解釈、運用に当たっては、区、あるいは最終的に決定をする都道府県の裁量の範囲として、きちんと住民の意見を聞くようになり、法律上求められる都市計画法における公聴会と同種同程度の住民参加の機会が確保されるべき。内容を区民に広く広報・周知をさせ、そこで出た意見を計画に反映するものとしては、極めて不十分。
- 問：地権者、テナント、区民の意見を反映させるための説明会として十分だったか
住民の意見を反映させる感じではなかった。大きな模造紙に付箋で意見を書いて貼るとか、描かれている絵にどちらがいいかシールを貼るとかそんな記憶。
- 問：ほかに何かありますか
法律上最低限の説明だけで済ませようとする態度はとても不誠実なやり方。誠実な話し合いを賛成派も反対派も交えて一から率直に話し合う機会があるとよい。（説明会を開いた既成事実の）状況証拠を残すためのオープンハウスと感じるような内容だった。

まちづくりに関する公聴会・説明会の開催のご案内

二番町地区に関する都市計画の公聴会
二番町地区地区計画の変更、二番町D地区地区計画の決定

日時：2023年1月26日（木）18時より
場所：区民ホール（区役所1階）

外神田一丁目南部地区のまちづくり説明会
外神田一丁目南部地区の再開発、区有地等に関する説明会

1月27日（金）・28日（土）に開催

外神田一丁目南部地区再開発は区有施設が含まれる再開発です。区有財産は全区民が地権者。ぜひご参加を。
詳細は千代田区役所地域まちづくり課まちづくり推進係までお問い合わせください。
☎ 03-5211-3617 FAX 03-3264-4792 メール chiiki-machi@city.chiyoda.lg.jp

【区民有志勉強会のお知らせ】

～公聴会・説明会前の勉強会開催～

都市計画に関する公聴会が千代田区で開催されるのは区政史上初め初めです。

生活・働く環境に大きく関わる外神田の再開発について区民有志が勉強会を開催します。ぜひご参加ください。

日時：2023年1月17日（火）18時より

場所：神保町ひまわり館 2階A.B室
千代田区神田神保町2丁目40

申込み：chiyoda.yuushinokai@gmail.com

千代田区在住の皆さま、千代田区で働く皆さまへ
まちづくり・再開発についての勉強会のご案内

都市計画に関する「千代田区史上初の公聴会」が開催されます
〈外神田一丁目・日テレ通り（二番町）〉

日 時	2023年1月17日（火）18時	講 師	 明治大学特任教授 東京大学名誉教授 大が窪一彰 先生 (他多数 講師参加)
開催場所	千代田区神田神保町2丁目40 神保町ひまわり館		
定 員	50名+オンライン ※定員になり次第締切		

受付：17時30分～
時 間：18時00分～20時00分予定
参加費：無料
持ち物：特にごさいません
主 催：千代田区民の声を聞ける会（千声会）

申込み：chiyoda.yuushinokai@gmail.com
※事前に申込み頂いた方が優先となりますが、定員があれば当日入室可能です
ご来場の際はマスク着用と換気、手洗い・アルコール消毒の実施をお願いしております。