

## 外神田一丁目南部地区地区計画勉強会 街並み再生方針に係る発言

## 第1回勉強会(前半)

開催日	開催時間	開催場所	参加人数
令和2年8月28日(金)	14:00~15:00	万世橋区民会館6階	18名

NO.	発言内容
1	<p>【千代田区】</p> <p>当地区においては意見交換会、オープンハウス型の説明会を経てですね、基本構想の改定にいたりまして、当地区の課題や将来像を共有して参りました。</p> <p>次のステップとしてですね、構想の実現に向けて、具体的なルールとして、地区計画や街並み再生方針というものを検討して定めていく必要があると、区では考えております。</p> <p>本日の勉強会をですね、このステップの中の第1回目ということですね、<u>地区計画の検討及び街並み再生方針の策定</u>についてですね、ご説明して参ります。</p>
2	<p>【千代田区】</p> <p>本日まで参加いただいている地権者の方々とですね、まちづくりの具体的なルールについて検討共有を行い、次のステップとして、都市計画法に基づく手続に入っていくことを考えております。</p>
3	<p>【千代田区】</p> <p>基本構想に掲げている課題は、建物の老朽化、治安風紀・安全安心の懸念、広場・親水性の不足、来街者の満足度・商業地域としての競争力、公共施設の機能更新等、様々な課題があります。</p> <p>この課題解決に向けてですね、まちづくりのルールとなる地区計画について検討していくために、勉強会を進めていくものです。ただですねしかしながら当地区ではですね、その特定緊急輸送道路沿道だということですねスピード感を持って検討していく必要があると。それから、秋葉原地域ですね、特有の文化も継承していく必要があるだろう。それから神田川沿いの貴重な空間であり、公共用地も多いところから、防災船着き場等、防災面も考慮した親水空間の整備ってのが求められていると。それから、区の施設としてですね、万世会館や清掃事務所の公共施設については、機能継続をしながらですね、更新していく必要がある。こういった当地区特有の課題が多くあることからですね、川沿い街区及び線路沿いの三角の街区ですね、これを一体的に検討していくことが必要であると考えてます。</p> <p>さらにですね、一般的な地区計画制度を活用したまちづくりのルールだけでは、基本構想の将来</p>

	<p>像の実現や課題の解決ってのは難しいんじゃないかと区して考えております。</p> <p>そこです、街並み再生方針という地区特有の課題に対応した独自のルールを、地区計画の前段に定めることによりまして、地区計画を柔軟に運用し、まちづくりの実現性を高めていく必要があると考えております。</p> <p>街並み再生方針を定め、その方針に沿って地区計画の中です、目標や方針、建てかえのルールを定めることで、青いところですね、地区内建築物全体の更新や、風営法等の建築物の用途の制限、広場や親水広場も含めて広場ですね、公共的空間整備を位置付けたり、規制していったりすることに加えてですね、さらに船着き場の整備であるとか、建物配置等に配慮した親水空間、にぎわい施設の誘導、公共施設である万世会館や清掃事務所の更新、これらについて評価する。こういうものを整備することで評価する仕組みなどとあわせて整備を誘導すると、こういった内容を定めることでですね、実現性を高めていく、こういった必要があるんじゃないかと考えております。</p>
4	<p>【千代田区】</p> <p>地区特有の課題に対応した独自ルールというものは、オレンジ色の枠内に記載しております。</p> <p>具体的なイメージとしましてはですね、親水性の向上に繋がる船着場・親水空間の整備、川沿いと国道17号の北側を結ぶ南北動線の歩行者デッキの整備、観光バスの路上駐停車の解消のための、バス乗降場の整備、来街者の満足度・商業地域としての競争力向上のためのにぎわい店舗の導入、一時も機能停止できない公共施設の機能更新、こういったものを想定しています。</p> <p>これらの内容については、評価する仕組みも合わせてですね、街並み再生方針というものに定めることですね、その方針に沿った内容を、地区計画の中で定めることができるようになります。これらにより、実現性を高めていこうというものです。</p> <p>そもそも地区計画ではですね目標や具体的な整備に関する内容等の基本的な事項を定めるものですが、街並み再生方針というのをあわせてですね、地区計画を定めることによって、地区特有の課題を解決しながら個性豊かで魅力あるまちなみを形成する、こういったことができるんじゃないかと考えております。</p>

第1回勉強会（後半）

開催日	開催時間	開催場所	参加人数
令和2年8月28日(金)	18:00~19:00	万世橋区民会館6階	10名

NO.	
5	<p>【千代田区】</p> <p>※第1回勉強会（前半）と同様の説明（NO.1～4）</p>
6	<p>【地権者】</p> <p>独自ルールということなんですけど、もう具体的にもうちょっとなかなかないかなとおもったんですけどね。</p>
7	<p>【千代田区】</p> <p>基本構想の9ページ、見ていただきますと、水辺空間の考え方というのが書いてあるものなんですけども。地区計画ですと、ちょっとなかなか、突然の説明で一般的なというのは難しいと思うんですけども、地区計画では、壁面後退とかですね、通路とかっていうのを定めていくというのが、申し上げた比較的とか一般的なところになるんですけども、今回、で、この左側のほうでもともと広場とかっていうのはある程度、もともとの構想に沿ってですね、こちらに沿って決めていきたいと思いますというのは、まず第1弾としてあるんですけども。</p> <p>ただ、船着き場の整備とかっていうのは、当然費用とかもかかってきますから、単純に船着き場だけ整備してくださいって言うても、なかなか、そこというのは具体的に、建物も下がってくださいということであれば、計画するときに、少し配慮すれば、ある程度できると思いますけども、船着場の整備っていうのはやっぱり事業費もかかってくることなので、そこは、ただ、船着場を整備しなさいって書くっていうよりは、船着場を整備したら、いわゆる評価ですね、容積率の何%割り増しすることができるんで、用意しますので、そういうルールをつくるんで、建物計画を計画する時にはですね、船着場を整備してください、そういうルールを決めていきたいと思いますという考えですね。基本的な左側がもともとある程度決めていくべきものなのかなという話と、右側のほうは少しそういうものを評価というふうに言いましたけど、その緩和とかのルールを決めないとなかなか、右側のものってなかなか実現できないだろうというふうに想定してますので、これを、皆さんと意見交換しながら具体的に決めていこうというふうに思ってます。</p>

## 第2回勉強会

開催日	開催時間	開催場所	参加人数
令和2年10月2日(金)	14:00~15:30	万世橋区民会館6階	25名

NO.	
8	<p>【千代田区】</p> <p>第1回はこちらの抜粋版のまちづくりの進め方っていうもののページをご覧くださいながらちょっと聞いていただきたいんですが、基本構想に掲げている課題には、その建物の老朽化、治安風紀の問題、広場・親水性の不足、公共施設の機能更新等の地区特有の課題が多くあることから、川沿い街区及び線路側の街区を一体的に検討していく必要があるということですか、それから地区計画制度を活用したまちづくり、ルール、だけではですね、本構想の将来像の実現や、課題の解決が難しいと考えておられて、街並み再生方針という地区特有のですね、課題に対応した独自のルールを定め、船着場整備ですとか親水空間創出、それから、公共施設の更新について評価する仕組みなどとあわせて、整備を誘導する内容を定め、実現性を高めていく必要がある。こういったことについてご説明させていただきました。</p>
9	<p>【千代田区】</p> <p>地区特有の課題に対応した独自ルールというのは、オレンジの枠の方で、具体的には船着場、親水空間、南北の歩行者動線、歩行者デッキ、観光バスの駐停車のためのバスの乗降場整備、一時も機能を停止できない公共施設機能更新などになります。</p> <p>このようにですね、街並み再生方針とあわせて、地区計画を定めることで、地区特有の課題を解決しながら、魅力ある街並み形成をすることができるということを考えていることをご説明させていただきました。</p>
10	<p>【準備組合】</p> <p>実現手法についてでございます。</p> <p>こういった計画を実現するためにはですね、再開発事業ですので、当然事業性というところを確保していく必要がありますので、それが可能なような、地域のルールということでご提案させていただいております。街並み再生方針の活用というところでございます。</p> <p>計画当然これからも計画変更がございますので、必ずやらなきゃいけないことと、計画の内容、状況によって、判断していく内容ということに2つに分けさせていただいております。</p> <p>必ずやらなきゃいけないもの、こちらについては、上の段のですね、黄色いところ、薄黄色の部分でございます。快適で回遊性の高い歩行者空間をつくるため、既存の道路や河川に対して、歩道状空地2メートルを取る、少なくとも2メートル歩行者空間を広げていこうよというところなんです。</p> <p>また、2つ目が、建物の1、2階こちらに秋葉原らしい個性を生かした商業施設、にぎわい施設をつくっていきましょうと。</p>

	<p>と思いますが、そうではなくてやはりこの秋葉原らしいものを、一定程度きちんと設けていこうというそういう思いで入れております。</p>
13	<p>【地権者】</p> <p>秋葉原らしいという基準が何か決められて、それ以外に例えばそれに反するものがあつたら、それは排除されるということでしょうか。</p>
14	<p>【千代田区】</p> <p>ちょっと区のほうから若干補足させていただきますと、このページ見ると、右側に容積率800%になるというふうになっております。基準ですすね、にぎわい施設をつくった場合に、800%にみなしますよっていうところなので、容積率はそれでアップするんですけども、それ以外の店舗だとか、施設だとかを排除するものでは全くありません。</p>
15	<p>【千代田区】</p> <p>最後に区の方考え方を説明させていただきます。</p> <p>この外神田一丁目に関しましては、区の上位計画である、基本計画ですすね、みらいプロジェクトというものがあるんですけども、そこの万世橋のたもとの親水性、船着き場、広場そういったものをやっいていこうと明確に書いてあります。</p> <p>それと、万世会館と清掃事務所の建替え、基本構想もすでにつくってなきゃいけない、もう建てかえしなきゃいけないような時期になっていると。</p> <p>それと、外神田一丁目だけではありませんけれども、千代田区内の耐震化、特に特定緊急輸送道路ということで、基本計画にも書いてあるやつなんですすね。それををどうやっいていくかということになると、やはり、今日準備組合さんがお示しいただいたような再開発等やっいていかないと、それはできないだろうというふうに考えております。</p> <p>●●さんからも、止めるべきじゃないかといったお話もあつたのは、承りましたけれども、区としてやはりこれやるかやらないかという問題になるんだらうなというふうにきております。これはやはり進めるべきだというふうに区は思っております。</p> <p>今進めたとしても、先ほどこの資料に後でまた見ていただければと思うんです完成が、2028年。あと8年、それだけかかるということなので、じゃああと何年か待つてまたやるかということになると、それはいかないだろうなということになると思っていますので区としては、これを進めていくということで都市計画のすすね、手続にも入っいていきたいというふうに考えております。今日明確に、次にいつ、例えば都市計画法のすすね、16条の公聴会だとか、17条の縦覧だとか、都市計画図書ですすね、そういったものがあるんですけど、今日明確にいつというお話はしませんけれども、区としても年度内目標に、その都市計画の手続を進めていきたいというふうに考えておりますので、それはちょっとご説明させていただきたいなというふうに思っております。</p>