

外神田一丁目南部地区 想定スケジュール

環境まちづくり部資料9-1
令和5年12月1日

年月	R5.11	12	R6.1	2	3
環境まちづくり委員会		●	●	●	●
事業計画 (事業性等)	検討スケジュール (本資料)	○まちづくり説明会資料 ・事業計画(当初)	・事業費変動対応 (資材費、人件費高騰等)		
権利変換計画 (財産評価等)		○まちづくり説明会資料 ・区の所有する従前資産 (現状) ・再開発事業における資産評価、権利変換の考え方 ・区有施設の評価	・廃宅地評価の考え方	・概略権利変換イメージ	
区有施設 (機能配置等)		○区有施設の検討経緯 ○協定書(案)の骨子 (維持管理に関する考え方)		(施設規模に関する検討)	
同意状況		○外神田一丁目 同意状況		(適宜、状況報告)	

外神田一丁目南部地区のまちづくりについて

令和5年10月13日環境まちづくり委員会での要求資料について

事業計画関係	
(はやお委員) 事業計画の数値を示してほしい	○ まちづくり説明会資料 ・ P24 事業計画(案)
権利変換計画関係	
(はやお委員) 道路の従前資産を準備組合が試算しているはずなので金額を公表してほしい	○ まちづくり説明会資料 ・ P4 区の所有する従前資産※ ・ 区が取得できる面積・図面※
区有施設関係	
(はやお委員) 区有施設がどこに配置されるかわかる範囲で明確にほしい	○ まちづくり説明会資料 ・ P18 千代田万世会館の考え方(案) ・ P19 千代田清掃事務所の考え方(案) ・ 配置計画図面※
(はやお委員) 協定書の内容を明文化してほしい	○ 協定書(案)の骨子
(林委員) 区施設の条件整理は赤い線の現在のところから実施すべきで、資料を修正してほしい スケジュールについては、建築条例の前と後でやるべき内容が分かるようにしてほしい	○ 区有施設を含む市街地再開発事業の手続きの流れについて
(林委員) 区全体で公共施設の需要を確認したうえで外神田にどんな機能を入れるか整理すべきである	○ 区有施設に係る検討経緯について
同意状況	
(小枝委員) 同意率の最新の見通しを示してほしい	○ 外神田一丁目 同意状況 (R5.11時点)

※のついている資料については、計画の深度化に伴い作成する資料

事業費について

事業支出

調査設計計画費	32
土地整備費… 建物除却、整地	37
補償費 … 法91条補償 法97条補償	135
工事費 … 建物整備 広場整備 公共施設整備	600
事務費 … 事務局運営、 業務委託、 金利、公租公課等	50
合計：	854

※単位：億円

事業収入

補助金等	
保留床処分金	

工事費等の支出金と補助金・保留床処分金等の収入金がバランスするように事業計画を検討し、再開発事業が施行される

- ※1 調査設計計画費明細…事業計画作成（現況測量、現況評価、基本設計、資金計画作成等）、地盤調査、建築設計、権利変換計画作成
- ※2 法91条補償…転出者への従前資産相当額の補償
- ※3 法97条補償…明渡に伴う通常損失補償

施設建築物および区有施設の維持管理に関する基本協定書（案）の【骨子】

■締結予定者：千代田区および準備組合（※）

（※）：将来的には、本協定の内容を深度化させながら、再開発組合の設立認可時には再開発組合へ、施設建築物の竣工時には管理組合へ承継する

1. 目的

- 施設建築物および区有施設の維持管理に関する基本的な事項を定める
- 準備組合は、本協定の内容を再開発組合に承継する

2. 維持管理

- 施設を快適で安全に使用および運用するために、適正な維持管理を行う
- 維持管理にあたり協力が必要になる場合は、その要請に誠意をもって応じる
- 準備組合は、千代田区と再開発組合が区有施設等に関する運用・維持管理の詳細等を定めた書面を締結するための必要な調整、協議を行う

3. 日常・大規模修繕

- 日常的な修繕等を行う場合には、必要な手続きを行う
- 千代田区は区有施設についての大規模修繕を行う場合、修繕計画を策定する
- 将来の管理組合は、その組合員に対して区有施設の大規模修繕に協力するよう働きかける

4. 建替え

- 区有施設の建替えの必要が生じた場合、将来の管理組合は、その組合員へ建替えに協力するよう働きかける
- 建替え期間中においても区有施設の機能が維持されるよう必要な措置・協力を行う

5. その他

- 正当な理由なく、一方的に本協定を解除できない

以上

外神田一丁目南部地区 区有施設に係る検討経緯

●平成 29 年 4 月 26 日 外神田一丁目まちづくり検討会

- ・外神田一丁目（川沿い街区）のまちづくりに関して、外神田一丁目計画基本構想を踏まえ、万世会館、千代田清掃事務所の機能更新を含めた、川沿い街区全体でのまちづくりを検討するため、検討会議を設置
- ・万世会館、千代田清掃事務所の機能更新について、主管部で必要諸室等の要求水準をまとめることを決定

●平成 29 年 7 月 28 日 第一回作業部会

- ・万世会館・清掃事務所の要求水準を整理

●平成 30 年 2 月 2 日 第二回作業部会

- ・神田地域まちづくり課でボリューム検討を行い、要求水準を基にした川沿い街区の更新案を整理

●平成 30 年度～

- ・作業部会で整理した案やまちづくりの観点等を踏まえ、三角街区と合わせて広域的なまちづくりの検討を開始（→令和元年 12 月 外神田一丁目計画基本構想改定）

●令和 2 年 7 月 3 日 区有地等活用検討会

- ・区有施設の機能更新について、外神田一丁目 1・2・3 番地区で行われている「外神田一丁目 1・2・3 番地区市街地再開発準備組合」の、川沿い街区と三角街区を含めた広域的な街区のまちづくりの中で、合理的な土地利用の検討を行っていることを情報提供

●令和 3 年 12 月 24 日 区有地等活用検討会

- ・外神田一丁目南部地区のまちづくりの進捗に伴い千代田清掃事務所及び万世会館を機能更新する際には、地区内で再配置を図っていく方向性を確認

●令和 3 年 6 月 25・26 日 まちづくりオープンハウス型説明会

- ・区有施設の再整備を含めた再開発計画案について、オープンハウスを開催

●令和 5 年 1 月 27・28 日 まちづくり説明会

- ・道路の再編や区有施設の機能更新を伴う再開発の内容について、説明会を開催

●令和 5 年 5 月 9 日 首脳会議

- ・再開発区域内の区有施設（万世会館・清掃事務所）の更新及び廃道予定区道の方向性について意思決定

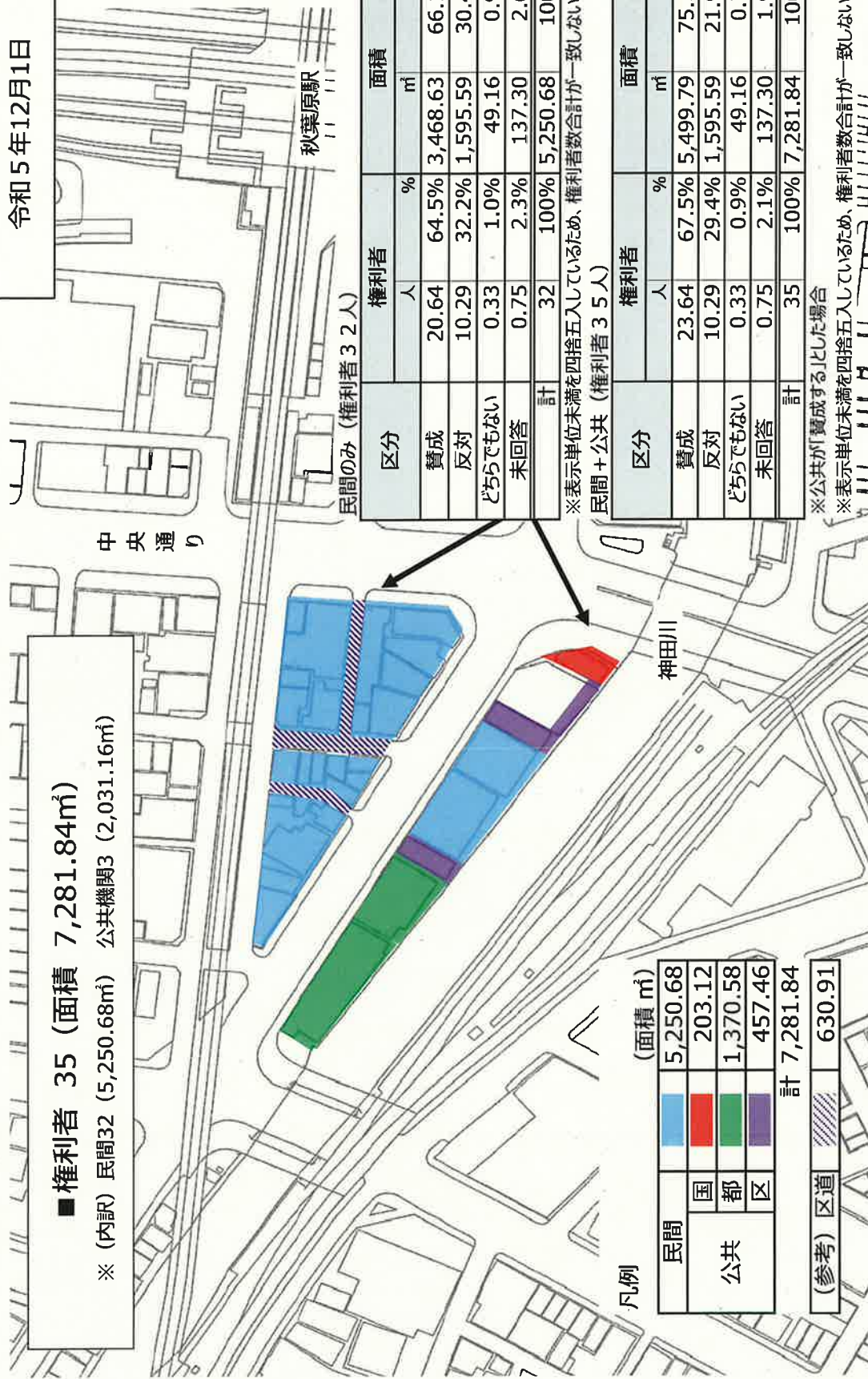
外神田一丁目南部地区 同意状況

環境まちづくり部資料9-6

令和5年12月1日

■ 権利者 35 (面積 7,281.84㎡)

※ (内訳) 民間32 (5,250.68㎡) 公共機関3 (2,031.16㎡)



民間のみ (権利者 32人)

区分	権利者		面積	
	人	%	㎡	%
賛成	20.64	64.5%	3,468.63	66.1%
反対	10.29	32.2%	1,595.59	30.4%
どちらでもない	0.33	1.0%	49.16	0.9%
未回答	0.75	2.3%	137.30	2.6%
計	32	100%	5,250.68	100%

※表示単位未満を四捨五入しているため、権利者数合計が一致しない。
民間+公共 (権利者 35人)

民間+公共 (権利者 35人)

区分	権利者		面積	
	人	%	㎡	%
賛成	23.64	67.5%	5,499.79	75.5%
反対	10.29	29.4%	1,595.59	21.9%
どちらでもない	0.33	0.9%	49.16	0.7%
未回答	0.75	2.1%	137.30	1.9%
計	35	100%	7,281.84	100%

※公共が賛成するとした場合
※表示単位未満を四捨五入しているため、権利者数合計が一致しない。

凡例 (面積 ㎡)

民間	5,250.68
国	203.12
都	1,370.58
区	457.46
計	7,281.84

(参考) 区道 630.91

※第一種市街地再開発事業の組合設立認可申請時における集計方法にて、現時点での土地所有権者の同意状況を算出