

第1回 外神田一丁目南部地区地区計画勉強会のまとめ

1. 開催概要

開催日	開催場所	開催時間	参加人数
令和2年8月28日(金)	万世橋区民会館6階	14:00~15:00	18名
		18:00~19:00	10名

2. 議事要旨

【主なご意見】

- まちづくりの考え方やイメージは良い
- 再開発の具体的な計画内容や事業採算の話が知りたい
- 再開発に賛同していない方もいる、どう合意形成を取っていくのか

【区の考え方等】

- 都市計画の手続きと再開発の事業計画の2つがあり、区は都市計画を進めていきたい
- 再開発は準備組合が事業計画の内容をつめていくと考えている、具体的な計画内容については、次回、準備組合様より説明願いたい
- 賛同されていない方に対しては、これまでの意見交換会や今後の勉強会等を通じて内容をつめていきたい
- 区としては権利者の皆様のご意見を聞きながら地区計画の内容をまとめ、進めていきたいと考えている
- 次回は約1か月後に開催予定

3. 勉強会時のご意見と回答

(1) 地区計画について

質疑 番号	ご意見	回答
1	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画の目標・方針で示されている「地区内建築物全体の更新」の具体的な意図は何か。 ・再開発に賛同していない方がいるのに「地区内建築物全体の更新」という文言を方針の中に書かないでほしい。実現手段のひとつとして検討するという話であればいいが、全員が賛同してから書くべきではないか。地域と話し合っただけで進めるべきである。 	<ul style="list-style-type: none"> ・将来像を実現するため、地区全体の一体的なまちづくりを行っていきたくと考えている。建築物全体を一体的に更新することも含まれる。 ・まちづくりの進め方として、地区計画の策定を進めていくということを説明させていただいた。今後、権利者の意見を聞きながら地区計画の内容をまとめていきたい。 ・再開発は準備組合が事業計画をつめていくと考えている。
2	<ul style="list-style-type: none"> ・この地区計画が策定されると建築物全体を更新するなどの権限が発生するのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画が指定された場合は、建物の建替えの際に、将来像を実現するための他のルールも含めて遵守することになる。
3	<ul style="list-style-type: none"> ・資料1のP7の地区計画の独自ルールについて具体的な説明をしてほしい。 ・あまり進展していないように思える。より具体的な内容を示して説明した方が良いのでは。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画は一般的に建物の建替え時の壁面後退や地区内の通路の設置などが定められる。 ・今後、区では地区計画のルールとして容積率の緩和や公共空間の配置などを示していきたいと考えている。
4	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内には再開発に賛同していない方もいるがコンセンサスはどう取っていくのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画ではこのような意見交換会を通じて具体的な内容をつめていきたい。 ・再開発の合意形成は準備組合が進めるものと考えている。
5	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画が指定されるのは仕方がないと考えている。指定されるのであれば、早く決めてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・権利者の意見を聞きながら地区計画の内容をまとめていきたい。
6	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりの考え方やイメージは良いが、建築物全体を更新することは、そのメリッ 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画の手続きと再開発の事業計画の2つがあり、まずは区が都市計画を進

	トを示して、賛同していない権利者個々に条件を示して説得すべきではないか。	めていきたい。再開発は準備組合が事業計画をつめていくと考えている。
7	<ul style="list-style-type: none"> ・船着き場の設置には賛成である。 ・船着場の整備はどのように行うのか。補助金を使うのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・船着き場の整備には事業費が掛かるため、建物の整備と合わせて水辺空間や船着場の整備を考えている。船着き場を整備することで容積率を緩和するルールを定める。補助金ではなく容積率の割増により対応する考え方である。
8	<ul style="list-style-type: none"> ・安全できれいなまちをつくってほしい。いかがわしい客引きなどは住民だけでは対応できない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・安全・安心なまちづくりに向けて、今できることを区としても取り組んでいきたい。

(2) 再開発について

質疑番号	ご意見	回答
1	<ul style="list-style-type: none"> ・超高層の再開発計画への賛同者はどの程度いるのか。 ・建物全体を更新する超高層の再開発計画であるがリスクがあると考えている。リスクが解消されないため悩んだ結果で賛同できない方もいる。賛同する方が多ければ再考することも考えられるがどうなのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発は準備組合が合意形成を図っており、今後具体的な条件などが示されると考えている。
2	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発について、具体的に事業採算の話をしてほしい。 ・事業について、説得力のある数字や他の地権者の皆さんの意見を聞きたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発の事業計画に関わる具体的な内容は準備組合から示されると考えている。
3	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内には区の清掃事務所や万世会館があるが、区は再開発により建て替えをしたいのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の意向を踏まえながら区の清掃事務所や万世会館の更新を進めていきたい。 ・再開発による区有施設の継続利用や更新などが適正かどうかを見極めていきたい。
4	<ul style="list-style-type: none"> ・南側の地区と北側の地区の2回に分けて再開発を行うという考えもある。 ・神田川に面した街区から先行することも考 	<ul style="list-style-type: none"> ・川沿いの街区のみで検討した案もあったが国道17号が緊急輸送道路に指定されていることや川沿いのみでは奥行きがな

	えられる。	く遊歩道や広場が確保できないなどにより一体的に進めることになっている。
5	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内の権利者の約8割は再開発準備組合に入っている。その他の約2割の方々にも説明はしている。個別にも説明するが、この場で提案することもできる。 ・準備組合の提案の説明の場を設けていただけるなら、次回説明させていただきたい。 	

(3) その他

質疑番号	ご意見	回答
1	<ul style="list-style-type: none"> ・新型コロナによって、今後、日本や世界の経済がどうなっていくのか予測できない。インバウンドも減少しているし、中小企業の多くは倒産の危機があると思う。新型コロナ生活や経済の変化を踏まえてまちづくりを進めてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ご意見を受けて、新しい生活スタイルなどを踏まえたまちづくりを進めていきたい。
2	<ul style="list-style-type: none"> ・新型コロナの中でまちづくりをどうするのか。都市再生緊急整備地域として超高層にするのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・新型コロナの中での超高層化や公共空間の創出などを準備組合の事業計画として示すことになると考えている。
3	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内には公共施設がある。区民の共有財産としての対応をしっかりと考えてほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区内の公共施設については、施設ごとや時点ごとに、機能の継続や更新についてしっかりと説明していきたい。
4	<ul style="list-style-type: none"> ・万世会館が手狭であると地元からの要望がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・万世会館の使い勝手は課題であり、一体的なまちづくりの中で対応していきたい。
5	<ul style="list-style-type: none"> ・別途意見書を出させてもらっても良いか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・書面による意見も承っている。ここで発言できない場合は個別に連絡してほしい。
6		<ul style="list-style-type: none"> ・概ね1か月後、準備組合の事業計画案と合わせて、地区計画の具体的な内容を議論したい。