

【公述人1】

公述意見

外神田一丁目南部地区在住、地権者であり区民の●●と申します。外神田一丁目南部地区再開発準備組合理事職を務めております。

本日はこのような公述の機会をいただき、誠にありがとうございます。私は、この外神田一丁目南部地区の再開発に対して、早急に進めるべきと考えており、この地区のまちづくりが大きく遅れている点、そして山手線内の主要大型駅で秋葉原が最もまちづくりが遅れている理由を、幾つかの例を挙げながら発言させていただきたいと思います。

まず、豊島区の池袋駅は、東口と西口をつなぐ大規模再開発が決定しており、東池袋一丁目、西口の4か所、西池袋一丁目の再開発も決定しております。また、今年、世界最大規模のアニメショップ、アニメイト池袋本店が池袋東口にオープンします。目指すテーマが、国際アート、カルチャー都市、既存の乙女ロードのにぎわい等、サブカル、アート、ポップカルチャーの聖地が秋葉原から移行している状態です。文化融合と劇場空間型都市、また、世界とつながり人々が集まるまちとして大きく発展を遂げようとしています。

さらに、秋葉原と比較される中野駅周辺ですが、既に11もの再開発が進行中であり、再開発により1日に訪れる人が約2万人も増えたとされています。今年解体される中野サンプラザ跡地では、2028年、高さ262メートルのNAKANOSANPLAZASITEが誕生します。

近隣では、中央区日本橋一丁目の中地区に、日本橋の首都高速地下ルート、2035年開通をもくろんだ大規模再開発で、高さ283メートルの高層ビル建築が決定しています。他に中央区の再開発エリアのビル建築として、京橋三丁目東地区、高さ180メートル、東京駅八重洲一丁目東、高さ249メートル、そして目玉となる東京駅前の常盤橋プロジェクトとして、トーチタワー、高さ390メートル、日本一の超高層ビルが2027年に完成します。

建築の高さを懸念される方もおられますが、これらのことにより、当地区の予定の高さ170メートルのビル建築はいたって一般的であり、反対、異論の対象にはなり得ません。

また、品川駅は2027年、品川-名古屋を40分でつなぐリニア中央新幹線の開業をもくろみ、高輪口から高輪ゲートウェイ、それから泉岳寺につながる広範囲の再開発が決定しています。リニア中央新幹線が開業すれば、名古屋40分、山梨甲府、長野飯田、岐阜中津川30分以内で行き来ができるようになり、首都圏が大規模商圏へと発展します。

以上、他の地区との比較により、当地区の再開発がいかに遅れているかは明白であり、また、他の自治体では複数箇所の再開発に積極的に取り組んでおり、1か所の再開発でもたついている当地区とは大きく違います。

また、我がまち秋葉原ではスラム状態に突き進んでおり、コンセプトカフェやデリバリーヘルス、違法風俗の乱立で、合わせると240店舗以上が存在し、店舗数だけで言えば日本一のソープ街である吉原の店舗数を超え、マスコミの予想どおり、秋葉原はれっきとした風俗街となり果ててしまいました。違法客引き、ピラ配りは一方向に減らず、ここ1年半で16人もの逮捕者が出ているという実態も報告されています。さらに、山手線内側の駅前の一等地で何年間もシャッターが閉じたままなのは秋葉原以外

になく、一部の人たちからは、アキバゴーストタウンと比喻され続けています。

本年度、都市計画が決定したとしても、完成は約10年後の2033年頃であり、10年後の未来予想図としては、AI、5G、自動運転、量子コンピューティング、ブロックチェーンによる金融改革等、デジタル技術が目まぐるしく発展していると予想されています。昭和ノスタルジーに浸り、アナログ思考のまま未来に対応できなければ、必然的にまちは淘汰されるでしょう。

秋葉原はかつて時代の最先端を行く過去を振り返らないまちとされていました。現在の秋葉原は、その面影は、その当時の面影は一切ありません。来るべき未来に向け、秋葉原がいま一度時代の最先端を取り戻さなければなりません。そのために都市計画、再開発は必須であり、これ以上遅れることは許されません。今後まちづくりの議論は、親世代ではなく、未来を担う将来世代を中心に交えた意見交換間、若い能力と思考がまちの将来には重要なのではないのでしょうか。古い、堅い、変化を嫌う現状維持では、まちの新陳代謝は進みません。当地区の現状を象徴していると痛感しています。

また、個人的なことを言わせていただくと、築60年の自己物件、老朽化による毎月の修繕費負担増、経費支出超過が続き、残された時間は全くありません。本年度の都市計画決定がマストです。

最後に、1月27日金曜日、1月28日土曜日の外神田一丁目まちづくり説明会をオンラインで傍聴させていただきました。質疑の率直な感想としましては、長時間に及ぶ反対派の方々による千代田区担当者及びディベロッパーへの不適切発言等、ハラスメントの数々で、とても聞くに堪えない内容でした。あのような圧力のかかった状態では、とても賛成意見など言えるはずもなく、早々に席を立つ方も多数いたと記憶しています。

また、特に気になった質疑ですが、某所有ビル前の区道が、歩くのが困難なぐらい混雑しているという発言は、土日においても全く混雑はなく、虚偽であると主張させていただき、区道廃止反対の理由には値しません。

2010年3月、外神田一丁目基本構想が立ち上がって13年、再開発準備組合が設立されて8年、東京しゃれた街並みづくり推進条例街並み再生地区に指定され2年半、その間に数十回にわたり説明会と議論を重ねてきました。今回の公聴会が終了すれば、千代田区さんの役目は一段落ついたと思われる、今後、説明会等の開催は一切必要ありません。以後、都市計画決定に突き進んでいただきたく、本年度中の決定をどうぞよろしく願いいたします。

以上で私の公述を終わらせていただきます。ご清聴ありがとうございました。

千代田区の見解

本計画は、歴史に培われた立地特性を踏まえ、地域資源を最大限活用しながら、地域が抱える課題を解消し、安全・安心をベースにより魅力あるまちに再生しようとするものであると認識しております。頂いたご意見については、本計画に対して賛同するものと受け止めさせていただきます。地域における再開発事業の機運を捉えて、早期に本計画を実現できるように調整してまいります。

【公述人2】

意見の要旨

再開発準備組合で●●●●を担当しております●●●●です。地権者でもあります。

外神田一丁目南部地区での検討中のまちづくりに関しまして、意見を公述する機会を与えていただいたことを、ありがたく、厚く御礼を申し上げたいというふうに思います。

外神田一丁目1、2、3番地区では、平成27年の4月、2015年ですが、4月に再開発準備組合が設立され、約8年が経過しております。その間、準備組合の地権者の皆様と様々な検討を続け、本再開発計画では、観光、祭り、水辺、そして安心の四つのキーワードをコンセプトとして進めることを合意、確認いたしました。まず、その内容についてお話をさせていただきたいというふうに思います。

最初に観光についてです。これからの日本は、海外からの観光客をさらに誘致して、お金を落としてもらわなければ経済が回らないと考えております。政府も2030年までに訪日観光客6,000万人、外国人による旅行者消費金額15兆円を目指していると聞いております。コロナという予測不能なアクシデントを乗り越えた先には、インバウンド需要は大に見込めるとは思いますが、その際に世界的に知名度が高い秋葉原は有力な観光地となり得るとは思います。

しかし、コロナ前ですが、東京都の平成31年、令和元年の調査によりますと、秋葉原は、海外からの観光客が行きたい地域のベストスリーには入っておりますが、一転、満足した地域では選外になってしまっております。海外の方たちは、秋葉原に行けば電気製品販売店のほかに、コスプレとかフィギュアをはじめとする日本を代表するサブカルチャー関連のイベントが、中央通りのホコ天や広場などの様々な場所で行われていることを期待しているようなのですが、実際はそうではありません。秋葉原にはそのようなイベントが実施可能な施設や広場が不足していることも、その一因だと考えております。再開発では、そのような施設や広場を準備いたします。そして、フィギュアやコスプレを楽しみながら購入したり体験できるようなイベントを実施し、観光客がまた秋葉原に来たいと思っていただけるようにしたいと考えております。

コロナで停止状況にあったインバウンド観光客が現在復活しつつありますが、コロナ以前に比べても、海外からの観光客の方たちのアニメ、コスプレ、フィギュア等への関心は一層強くなっていると、店頭で接客していると感じております。例えばコロナ以前は、韓国からの観光客の方というのは秋葉原にはほとんどいらっしゃいませんでしたが、最近では若者を中心に韓国からの観光客がたくさんやってきていらっしゃいます。彼ら、彼女たちの関心もまたアニメであり、コスプレであるように思います。

また、電機に親しんでいただけるイベントの実施を通じて、楽しみながら学べる仕組みなどもこの施設で検討したいと考えております。電機業界OBの方の中には、ご自分の知見を次世代の若い方へボランティアで伝えていきたいとおっしゃる方がたくさんいらっしゃいます。理科教育、IT教育の場としても、また学校でIT関連の授業を担当なさる教員の方たちにも役立つセミナー会場として、イベント会場を活用していただけるようにしたいと思っております。イベントの実施に当たっては、本施設にタウンマネジメント機能を持たせ、再開発ビルからの一部収益を回していくことによって、財政的な裏づけを担保できるものと考えております。

次に、祭りというキーワードに関してでございます。西暦730年に創建されたと伝わる貴重な文化

的資産である神田神社、神田祭のポータルサイト、案内所としての機能を、再開発地域に内包できないか、神田神社様と意見を交換したいと考えております。歴史的な地域の資産としての、また観光資産としての神田神社、神田祭を大いにアピールできるようにしたいのです。歩行者天国が行われる中央通りに当再開発地区は面しておりますので、サインージ等での活用を神田神社の方たちと地元町会の皆様と進めてまいりたいと思います。

次に、水辺についてです。かつて江戸は水運が非常に発達した都市でしたが、近年、河川の再活用を目指して、東京都や川が流れている各区が非常に活発な取組をなさっていると聞いております。前提として、神田川の浄化ということがありますが、潜在的な観光資源、交通手段としての神田川を当地区でも活用していきたいと考えております。かつての江戸はベニスと並び称される舟運都市でもありました。船着場の設置と船着場に接する広場を整備し、他の観光地と結ぶ舟運ルートの構築、様々な催事などの開催を検討してまいります。

次に、安心というキーワードについてでございます。樋口区長に主導いただいている月1回の違法客引き防止活動、あるいは毎晩の来街者への呼びかけのおかげで、違法客引きも幾らか改善されつつありますが、まだまだ不十分な状況であると考えています。現状の老朽化した中小ビル街は死角も多く、違法客引き業者以外にも治安に関する懸念材料は拡大しつつあります。深夜までの町なかの徘徊、食べ残しの飲食物の放置、あるいは汚物の放置、消した上でまた書かれる落書きなど、小売店としても看過できません。良好な治安を保つことは、観光客を呼び込むことはもちろん、まちににぎわいをつくるための前提でございます。窓割れ理論という地域における犯罪拡大抑止に関する考え方がありますが、再開発施設には、タウンマネジメント機構の一環として、地域にも貢献できる防災機能を持たせるとともに、防犯カメラの設置、清掃等の活動を通じて、安全・安心なまちづくりに寄与してまいります。そのための支援としても、ビルのテナントからの収益を一部回したいというふうに考えてございます。

当地区の全体としての建物の老朽化、治安の悪化、秋葉原地区内の他の地区、都内の他の商業地域との比較した際の当地区の魅力の劣化の問題は、時が経過するにつれてますます深刻になっております。中央通りを銀座から北に進むと、中央区内では細分化された土地を共同利用し、活用する中で、非常に集客力のある大規模な商業施設とオフィス街が整備されております。それが千代田区、とりわけ万世橋より北側の当地区に関しましては、文字どおり中央通りのガラパゴスというか、ほぼ20世紀に建てられた中規模ビルが並び、昭和を引きずっている状態で、中央区側との格差は歴然としております。また、言うまでもなく、秋葉原地区内でも、昭和通り側に21世紀にできた大型商業施設と比較すれば、集客力の差は残念ながら明らかであります。

言うまでもなく、渋谷地区をはじめとする都内の各地域でも大規模な再開発が進行中です。都内他地区との集客競争でも、このままでは当地区の立ち後れは顕著でございます。コスプレ、アニメ、ゲームをはじめとしたサブカルチャーの聖地としてのまちおこしについても、池袋地区、中野地区、さらには名古屋地域は非常に熱心であり、このままだと秋葉原はその聖地としての座も失う懸念を持っております。

この地区に残された時間はもうありません。このような現状のままであることが将来の秋葉原のためになるとは思えません。秋葉原にはJR各線をはじめ多くの鉄道の駅があり、当地区はJR駅から目の

前という絶好の立地でございます。潜在的な当地区の可能性は極めて大きく、現状は、簡単に言えば非常にもったいない状態であると考えています。まちを再開発、再構築、リストラし、安全性を高め、大型の施設を整え、この地域の潜在的な魅力をより発信できる再開発の一刻も早い実行が必要と思います。千代田区長様におかれましては、本再開発の速やかな都市計画決定、早期推進へのご支援を心よりぜひお願いしたいと思っております。

ご清聴ありがとうございます。以上で私の公述を終わります。ありがとうございました。

千代田区の見解

本計画は、歴史に培われた立地特性を踏まえ、地域資源を最大限活用しながら、地域が抱える課題を解消し、安全・安心をベースにより魅力あるまちに再生しようとするものであると認識しております。頂いたご意見については、本計画に対して賛同するものと受け止めさせていただきます。地域における再開発事業の機運を捉えて、早期に本計画を実現できるように調整してまいります。

【公述人3】

意見の要旨

同再開発地区の借家人であります●●と申します。よろしく申し上げます。

この度は、公述する機会を与えていただき、ありがとうございます。

先月の1月28日、千代田区主催の説明会に参加させていただきました。計画については、清掃事務所や万世会館といった施設が抱える課題が解決されて、機能が改善されることも非常によいことだと思いますが、何よりも、嫌悪施設と呼ばれていて、他の地域での受け入れがたい施設をこの再開発事業で率先して受け入れようとする姿勢がすばらしいことだと思います。本来であれば、再開発を機に他の施設に移転させてほしいという要望が出てきても不思議ではないと思います。説明会で反対されていた方々は、その方がお住まいの地域で受け入れてもよいという覚悟を持って反対意見を述べているのでしょうか。自分の地域で受け入れることも覚悟して、民間との区分所有はよくないといった反対意見を述べられているのであれば結構なことですが、そのような気持ちがないのであれば、非常に無責任な発言と思います。民間と力を合わせて、民間の力を活用しながら行政施設を機能更新させるということは先進的な取組ですし、他の地方自治体でも行われていることだと思います。民間とやるとうまくいかないと考えるのは、非常に疑問があります。

また、説明会時、公益施設と民間施設の合築について、公益施設だけの建て替えが必要となった場合、区分所有法における建て替え決議が、千代田区の持分では否決される可能性があるではないかとの意見がありましたが、現在、高層建築物の寿命は、建築技術、コンクリート技術の発展により100年以上と言われており、適正なメンテナンス、管理を施せば、建て替え決議については100年以上はないと考えられます。

さらに、再開発が行われたら借家人が残れなくなるというご意見もありましたが、再開発で整備される建物の家賃が上がるということは、それだけ集客力のある建物になるということであり、再開発で整備される建物に入居できれば、間違いなく今よりも集客ができますので、売上げも伸びて、払える家賃も多くなると思います。今いる借家人が全員残れなくなるという主張、意見には、非常に違和感を感じます。

本再開発事業は秋葉原の活性化にとってよい方向に働くと思います。特に当該地区はテナントさんが入居していないビル、駐車場が目立つようになり、にぎわいがなくなりつつあります。借家人としての立場から見ても、このままだとこの地区だけが秋葉原のにぎわいから取り残されてしまうのではないかと非常に心配しております。最近では悪質なお店も増加してきており、まちが風俗化してきております。風俗化に歯止めをかけることも大変重要なことだと考えます。その他にも本計画では、神田川を最大限活用した親水空間を整備し、対岸のマーチエキュート万世橋と一体となる水辺空間が整備され、さらなる集客が期待できると考えております。

また、ちょっと話は変わりますが、市街地再開発事業では、整備された建築物、事業区域、周辺区域において、土地の資産価値の上昇による固定資産税、都市計画税の税収の増、居住者、事業者の異動による地方住民税、たばこ税、事業所税、消費税の税収の増が見込まれ、市区町村の負担分の補助金、行政サービス費用を差し引いてもかなりの税収の増となるのが他地区の事例から聞き及んでおります。

この事業を完成させることは、東京都民、千代田区民に対して、税収増の点から貢献できる素晴らしい事業と考えます。

以上のような考えの下、借家人の立場として先日の説明会へ参加しましたが、雰囲気は最悪でした。説明されている区の方々に対し、声を荒らげたり威圧的な態度を取られるような行為、自分と異なる意見に対してやじを飛ばす行為、非常に品位を欠く行為は見るに堪えないものでした。一般の傍聴者にとって非常に迷惑な行為です。この状況は、計画に賛成している方々も発言ができなかったと思います。この状況をどのように考えているか、よしとするのかについては、千代田区さんや区議会議員さんに聞いてみたいという感じがします。

様々公述をさせていただきましたが、ぜひ千代田区さんには一日も早い都市計画決定をしていただき、この素晴らしい再開発を力強く推進していただけますようお願い申し上げます。私の公述を終わらせていただきます。ご清聴ありがとうございました。

千代田区の見解

本計画は、歴史に培われた立地特性を踏まえ、地域資源を最大限活用しながら、地域が抱える課題を解消し、安全・安心をベースにより魅力あるまちに再生しようとするものであると認識しております。頂いたご意見については、本計画に対して賛同するものと受け止めさせていただきます。地域における再開発事業の機運を捉えて、早期に本計画を実現できるように調整してまいります。

【公述人4】

意見の要旨

地区内在勤者でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず初めに、私は一介の事務員であり、本計画のことについてはイメージパースと僅かな情報しか分かりませんので、公述で誤っている部分がありましたらお許しいただきたいのです。その上で、あくまで時代物が好きで、まち歩きが好きなまちハイカーとして、本計画について思うところをお話しさせていただける機会をいただきましたことを感謝申し上げます。

さて、先ほども申し上げましたように、私は時代物が好きで、地方に住んでいた幼い頃には、学校が終わるとすぐに下校し、夕方の4時から始まる「時代劇アワー」というテレビの再放送を見るのを楽しみとするちょっと変わった子どもでありました。「大岡越前」「水戸黄門」「江戸の黒豹」「遠山の金さん」に「伝七捕物帳」、そして、よく真似して遊んだのがこの地域の鎮守様、神田明神に石碑があります神田明神下の大親分「銭形平次」、投げたのは専ら牛乳瓶の蓋でした。

大人になって子育てに余裕ができ、年に数回ですが、江戸の名残を探しながら歩くのはなかなか楽しい小さな旅です。年を追うにつれ、まちは都市化して、最近では昔の名残は石碑だけという場所のほうが多くなってしまいましたが、それでも時代の流れなので仕方ありません。

当時の江戸といえば、縦横に張り巡らされた掘割が特徴の世界屈指の水運の都です。今でもお濠や幾つかの水路は残っていますが、水辺を小舟が行き交う光景は見ることはできません。現代では都心の水辺は遠くから眺めるものであり、気楽に楽しむ場所はほぼありません。それもまた時代の流れですし、都心の川はひどく汚れてしまったので、安全を考えれば仕方ありません。

そんな中で、都心を流れる一つの川がよみがえりつつあります。私が言うまでもありませんが、それはこの地区の横を流れる神田川です。近年、この神田川に清流の女王と呼ばれるアユが遡上してきます。これは川の自浄作用ではなく、川を再生させようとする多くの人々の知恵と工夫が成果として表れたものです。川の流れは上流から下流まで距離のあるものですが、神田川はこの地区が持つ宝の一つと言えるのではないかと思います。

さて、私は時代劇も好きですが、やはり時代物が好きなのです。一昨年大河ドラマ「青天を衝け」の時代、明治、大正に入ると、日本は急速に近代化していきます。その頃、時代を象徴する宝もまたこの地区にあります。それが当街区の正面にある旧万世橋駅を形づくる焼締めれんがです。れんがの歴史はさておいて、私が注目するのはこの時代の焼締めれんがの風合いにあります。一つずつが僅かにいびつで、赤い色、黒い色、白っぽいところ、ガラスが浮いているところ、気泡があるところ、そして一つとして全く同じ物はありません。この個性は、信楽焼の釉薬を使わない焼締め陶器と同じく、土の個性と窯の炎を用いて初めて現れる偶然が重なってできる風合いです。明治、大正の頃、現代ほど均質な材料が入るはずもなく、れんがを焼くための炉にもばらつきがある時代。材料の泥にいろんな種類の鉱物や草を加えて、舶来の物より優れた製品を作り出す。今あるもので、今より、よりよいものを作り出そうとする先人のプライドと挑戦のあかし、これもまたこの地区が持つ宝の一つではないかと思います。

私は、本計画はこの外神田の二つの宝を存分に生かすものだと思うのです。ここからはイメージパー

スから私が見ている未来の光景をお話ししますので、よろしければ皆様も少しだけ一緒に想像してみてください。

秋葉原駅電気街改札を抜け、電波会館を左に見ながら中央通りに出ますと、総武線の高架の向こうに新しく重厚な感じの高層ビルが建っています。私は新しいビルができたんだとビルを見上げますが、高架が邪魔して全景が見えません。ですから、まちハイカーらしく、まずこの新しいビルの全景を見ようと、中央通りを渡らないまま万世橋方面へ足を向けます。なかなか高いビルですが、手前に低層階があるので、以前より圧迫感を感じません。万世橋交差点まで進むと、はず向かいの万世橋の橋詰めに広場ができていて、区民会館のその向こうも何だかぼっかりひらけているようです。こんな都心に公園でもできたのかなとちょっと驚きつつ、交差点を二度渡り、区民会館の前を通り、何となくそのまま広場の前まで進んでいきます。ひらけた空の下、木漏れ日が落ちるデッキ風の広場、植えられた樹木の小枝の向こうに見えるのは。思わず足早に広場を突っ切ると、伏せた半円を横に幾つも並べた形の高架橋、レトロ感たっぷりの長く重厚なれんが造りの建物、旧万世橋駅、今のマーチエキュートの全景を正面から眺めることができるのではないですか。

同じ明治の古い駅舎では新橋が有名ですが、ここまで状態がよく全景を見られるのは、ここをおいてほかにはありません。左右を見れば万世橋から昌平橋までの川沿いをずっと歩ける歩道があって、それだけでもぜいたくなのに、川岸には栈橋もできていて、ここから船も出るらしい。大阪のキャナルテラス堀江に負けない水辺の名所が東京にもできたな。いえ、川を挟んだ兩岸のどこからでも楽しめることも、誰でも自由に行き来ができて誰もが等しく楽しめるという意味でも、神田のほうが断然上だろうなどと、よそ者のまちハイカーは何だか誇らしくも思うのです。

地元の方に伺いたい。戦後、私たちは個人の利益を追求して、まちには建物ばかりが増えてしまいました。文化や緑をおぎなりにしても個人の幸せを追求してきました。そのことを責められる人はいないと思います。再開発という言葉が嫌われるのは、そこには少なくない苦い後悔の思いがあるからではないでしょうか。現代の再開発は戦後やバブル期の再開発とは違い、都会に緑を戻し、地元や新たな住民の方々の憩いやもしもの備えを大切にしながら、利益も取っていかう、そういう計画の立て方に見直されています。そして、本計画には、千代田区さんの地元の宝や地元の皆さんの日々の生活にも寄り添おうとする思いが、区域内の平地の広場の多さに表れていると感じます。これだけの平地があれば、川風に吹かれながら日々の散歩や、皆さんで集まるラジオ体操の場所としても活用できるでしょうし、お祭りで川を横目に、いなせなはっぴでおみこしを担いだり、浴衣で楽しむ盆踊りも川岸であればどれほどの風情があることでしょう。江戸の祭り、明治のれんが、平成の建造物、時の流れが一堂に会するなんて、これほどの時代を感じられるぜいたくがこの東京でほかにありますか。

最後に、江戸の頃、神田は何度も火災に見舞われて、その度に神田っ子は、以前よりもよいまちへ、よいまちへと発展させてこられました。私が好きな神田っ子は、新しもの好きで、変化を恐れず未来を目指すのが信条だったと思います。皆様には、これからの都会の在り方、夢のある未来の姿をお示しいただけることを願って、本計画を進めていただけることを楽しみにしまして、私の公述を終わらせていただきます。ご清聴ありがとうございました。

外神田一丁目南部地区のまちづくりに関する公聴会
公述意見およびこれに対する千代田区の見解

公聴会 令和5年2月10日(金) 万世橋区民館

本計画は、歴史に培われた立地特性を踏まえ、地域資源を最大限活用しながら、地域が抱える課題を解消し、安全・安心をベースにより魅力あるまちに再生しようとするものであると認識しております。頂いたご意見については、本計画に対して賛同するものと受け止めさせていただきます。地域における再開発事業の機運を捉えて、早期に本計画を実現できるように調整してまいります。

【公述人5】

意見の要旨

外神田六丁目に50年住んでおります●●●●と申します。

最初に、公聴会について意見を述べます。区は公聴会で出された疑問や意見を、公正、中立な立場で受け止めてください。公聴会をやったという事実をアリバイづくりにして、都市計画法17条都市計画審議会へと拙速に進めないでください。

ちなみに1月27日、28日の説明会では、発言された方々の9割が現計画への疑問や反対を述べられました。区は反対意見を無視して計画を進めないでください。大方の区民、地権者、利害関係者等の声に耳を傾け、将来の秋葉原のまちの姿がどのようであれば望ましいか、まちづくり、地区計画の専門家等も加わっていただき、再度じっくり賛否を問わず話し合いの場を広く周知して、丁寧に対応してください。このまま計画を強行すると、区のまちづくり政策への不信感が増します。

2点目は、情報開示が極めて不十分です。3本の区道廃止による公益性はあるのでしょうか。区道を建物の床に換えるという区初めての異例な計画にもかかわらず、開発準備組合のガードが固く、全く情報開示がされません。区道がどのように評価され、権利変換されるのか、皆目分かりません。

また、コロナ以前に示された事業計画案では、総事業費は854億円と示されました。しかし、その間、3年の間では、地球規模の異常気象がますます進み、ロシアのウクライナ侵略も見通しが立たず、円安、建設資材高騰、人手不足、日本全体で人口は毎年年間約60万人強が減少するという事態を招いています。この令和3年に示された計画案の見直しが必要です。

事業費内訳を見ると、工事費は600億円となっていますが、現在、建設費はコロナ前の約1.3倍から1.5倍になっているとのこと。完成は8年から10年先とはっきりしませんが、建設費は上昇したまま、下がる要因は見当たりません。現在、開示されている事業費のうち、事務費を除く約800億円の1割が交付金として事業の際の収入になると伺いましたが、それはつまり私たちの税金ではありませんか。この再開発による公益性、区民の利益、恩恵は、80億円という金額に見合うものがあるのでしょうか。的確な情報提供があまりにも断片的で、開発が進んでから聞いていなかった、知らなかったということがないように、丁寧に知らせてこの開発の在り方を問うべきです。地区計画が決定してからは制限がかかり、地権者はほとんど後戻りできない事実を全地権者が理解しているのでしょうか。

3点目は、公共施設は区が単独で自ら責任を持って建設すべきです。この計画が実行されると、清掃事務所は170メートル高さの超高層ビルの5階と地下1階に入居すると示されています。仕事の性格上、休止はできないので、2回の引っ越しを強いられます。80名弱の清掃職員が日常業務をこなすためには、二、三年程度の建物の使用であっても、しっかりした造りが必要です。建設は親水広場に予定されているようですが、2回の引っ越しの手間も含め、費用は幾らでしょうか。不明です。新築の170メートルビルの5階と地下1階では、作業はやりにくく、私たちリサイクルに協力する区民も不便になります。かつて事故が起きた地下駐車場では、事故の危険性をなくす十分な確証は取れるのでしょうか。

10月24日に環境まちづくり特別委員会で、計画を早く進めたい方々と、見直し、反対を求める私たちが、参考人として意見を述べる機会がありました。その際、推進側の方からの意見として、公共施

設は閉じますということであれば、ありがたいな、そういう感じもする程度なんです。というご発言がありました。にぎわいを創出する目的の建物への清掃事務所の入居は、推進派の方々にとっても違和感を持っていることが明らかになりました。

そこで提案いたします。東京都から借りている神田川沿いの清掃事務所の底地と、現在駐車場になっている都有地を購入することで、区単独の清掃事務所とその清掃事務所の移転した跡地へ、つまり玉突きで移転すれば、葬儀場、万世会館の建設が可能になります。仕事を休止することなく、1回の引越越しで、将来も区の施設として安定的に使用できます。

葬儀場については、工作上、葬儀事業者の車を含めて6台の駐車場が要求水準として出されていますが、法で定められた身障者用1台を除くと、あと1台のスペースしか取れていません。葬儀に見える親族に対しては、170メートルビルの地下2階に予定されている駐車場から、国道に設置予定の陸橋を渡ってくればという説明です。車でないと来られない、心身に不具合のある方や乳幼児連れの親族にとって、あまりにも思いやりを欠いた、弱者に冷たい区の対応ではないでしょうか。

用地取得のための区の財政調整基金、建設のための社会資本等整備基金については、どちらも約400億円弱残高があり、ここから捻出できると思います。ところが、区はなぜか当初から再開ありきで、今まで東京都に対して都有地の譲渡交渉を一切行っていない事実が分かりました。これは区民に寄り添う次世代へも配慮したまちづくり行政とは言えません。一刻も早く、多くの区民が求めている清掃事務所と万世の葬儀場を区のものとして建設するべく、動いてください。

4点目はビル風、突風についてです。ビル風は周辺建物の高さにも左右され、計測は複雑であると言われていています。建物が高ければ高いほどビル風は強くなると専門家は指摘しています。強風を緩和する対策としては、樹木を植えるとか建物の下部をルーフ状にするなど、あまり有効な手段が見当たりません。淡路町ワテラスは160メートル高さですが、前に低い建物があり、樹木もあり、緩和策が取られていてもかなりの風が吹くと聞いています。

神田市場の跡地の開発で建設されたビル群のそばを歩いていたときに、私が持っていた書類が一瞬手を離れたときに吹き飛ばされ、慌てて車道に飛び出して追いかけてきました。車がいなかったので事なきを得ましたが、かなりの風の日には、高齢者は柵につかまって歩くと伺いました。おちよこになった折れた傘が多数捨てられていたとの話も耳にしました。もちろん環境アセスはクリアしています。サクラテラスの突風の話もよく耳にします。外一の170メートル高さは危険です。そして、国道を挟んだ向かい側には、出張所、区民館があり、高齢者も来ますし、区民館に設置されている学童保育へは、大きなランドセルを背負った低学年の児童も来ます。僅か2メートルのセットバックで170メートル高さの超高層ビルは危険です。建設をやめるべきではありませんか。

5点目は、組合設立時には地権者数、地積共に3分の2以上の同意が必要です。しかし、いまだにクリアしていません。区は区道や公共施設を持つ地権者です。それを入れれば3分の2をクリアできると考えているのでしょうか。区のもは区民全員のもです。行政が勝手に判断することは許されません。まちづくりではなく、まち壊しになるのではないかと危惧されます。無理のある再開ありき、賛成者、反対者、どちらにとっても不幸な結果を招くのではありませんか。樋口区長が提唱する安心・安全でウォークアブルなまちづくりという方針にも反するものではありませんか。前時代的な手法はそろそろおやめ

いただきたいと思います。一旦白紙に戻して、少なくとも8割、9割の賛成が得られる計画を策定しない限り、私はこの外神田一丁目南部地域の再開発に明確に反対いたします。

以上です。ありがとうございました。

千代田区の見解

平成15年より万世橋周辺街区の特性や地域に導入すべき機能の検討が開始され、平成22年3月に外神田一丁目計画基本構想を策定しております。その後権利者の方々と意見交換を重ね令和元年12月に改訂した基本構想を区としては、地域の目指すべき将来像として認識しております。その基本構想の具現化に向け再開発事業が検討されているなかで、一体的な街区再編による防災性の向上や土地の高度利用だけでなく、低層部における秋葉原らしいにぎわい用途の導入、親水広場や船着場の整備といった新たな魅力の創出が期待されるため、区としてはまちづくりの機運を捉え推進していきたいと考えております。

現状の区有施設については建物の老朽化や利便性についても課題が多く、区単独建替えの敷地もない状況でございます。そのため民間活力を活用した機能更新により行政サービスの提供を継続しながら、区有施設の現状の課題を解決に向けた建替えが可能であると考えております。

都市計画の決定段階において、同意率や事業の見通し、採算性については考慮すべきことですが、詳細な事項については今後の再開発組合設立に向けた事業計画作成・認可段階で見極めていくべきであると考えます。また、再開発事業の権利変換の内容等についても手続きの深度を深めていく過程で適切な時期に公表していくものと考えます。

風環境や交通計画などの環境への影響等については計画段階から対策を検討することにより影響を最小限とするよう努めてまいります。また、今後の再開発組合設立に向けた事業計画の作成段階でより詳細な検討がなされることと考えております。

第一種市街地再開発事業の事業費は、保留床処分金や交付金（補助金）をもって施行していきますが、補助金の有無について、都市計画の決定段階において確定するものではございません。しかしながら、市街地再開発事業は都市再開発法に基づいて、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る公共性の高い事業であるため、補助要件に該当し、適正な手続きの中で認められる場合においては、補助金の交付も考えられます。

その他、ご意見として承ります。

【公述人6】

意見の要旨

●●●と申します。すぐ隣の地区である神田須田町の法律事務所で弁護士として10年以上働いています。

本日は、大切な公聴会の場で公述の機会をいただき、誠にありがとうございます。

私は、今、区が進めようとしているまちづくり案、地区計画案には、三つの大きな問題があると考えますので、反対の立場から意見を述べます。三つの大きな問題、一つ目は秋葉原らしさが失われる問題、二つ目は公共施設が民間と共有の建物に入る問題、三つ目は住民主体ではなく行政主体のまちづくりとなっている問題です。

まず、秋葉原らしさが失われる問題についてお話しします。区の計画では、川沿いにホテル、線路沿いに170メートルの超高層ビルを建てることになっています。超高層化すれば床面積は大幅に増えますが、その代わりに今ある道路に面した店の多くは営業を続けることはできなくなります。多くの路面店があり、市場、バザールのような個性と活気があることが秋葉原らしさであり、秋葉原の魅力ではないでしょうか。残念ながら区の計画は、イノベーションではなく全てを一度壊すということですから、この秋葉原らしさがなくなってしまいます。区の計画は、ホテルと高層オフィスというステレオタイプのものであり、一言で言えば超高層の箱物計画です。これでは将来性がありません。秋葉原のよさであるソフト、コンテンツ、アイデア、そういったものを生かす計画になっていないからです。

皆さんは、徳島マチ☆アソビというまちづくりのイベントをご存じでしょうか。徳島で行われている複合エンターテインメントで、アニメとのコラボや人気声優が一堂に会するなど、様々なイベントや展示が次々と行われています。先日、秋葉原に拠点を置く、私よりも年齢の若い経営者の方たちとお話する機会がありました。秋葉原らしさを生かすまちづくりのヒントとして、この徳島マチ☆アソビのことを教えてもらいました。しかし、この若い経営者の彼らは、今区が進めている地区計画案を知らなかったのです。これまで関わってきたこともないというふうに話していました。

秋葉原は世界のアキバとして注目されています。箱物として超高層ビルやホテルを造るのではなく、イノベーションも選択肢に入れて、若い世代の知恵とアイデアも一緒に生かして、共にまちづくりを考えることが必要だと思いますが、いかがでしょうか。

二つ目は公共施設が民間と共有の建物に入る問題です。この地区には、清掃事務所と万世会館の葬祭場という公共施設があります。公共施設が民間と同じ建物に入ると、たとえ公共施設であっても、区は単独で大規模修繕や改修の意思決定ができなくなります。これは大変大きな問題です。万世会館の葬祭場は川沿いでホテルと1棟の建物とする計画になっています。外からお客さん呼び込む、観光の拠点とするホテルと、地域の住民がしめやかに亡くなった人々をしのび送り出す葬祭場を、同じ1棟の建物に入れることには大変違和感があります。ホテルと葬祭場を1棟の建物に入れる計画には、相互にマイナスの効果しかありません。

そもそも公共施設の建て替え費用、再開発で賄おうとする前提に無理があるのです。区は、公共施設の個別建て替えができないとしていますが、コンサルタント1社にしか意見を聞いていないことが先日の説明会で分かりました。都の土地を購入するか借りれば、再開発に頼らないで公共施設の建て替えは

可能です。区は再開発に組み込むという結論ありきではなく、複数の専門家に個別建て替え案の立案をしてもらい、区民と一緒に比較検討すべきです。その際にはこの場所に公営の葬祭場を続けるかについても区民に意見を広く聞くべきだと思います。葬祭場を維持するのではなく、区内にお住まいの方がお亡くなりになった場合に葬儀費用の一部を助成するなどの方法も考えられます。そのようなことも含めて、再開発ありきではなく、広く区民の意見を聞いてはどうでしょうか。

費用面でも精査する必要があります。今の地区計画案はコロナ禍前の計画のままで、オフィス需要の低下、建築費高騰などのマイナス要因を考慮しておらず、見通しが甘く、採算に大きな不安があります。建物の建設費からその後の維持管理、修繕費用までを含めた費用を建築物のライフサイクルコストといいます。建築物のライフサイクルコストを調べると、建設費自体は氷山の一角でしかなく、その後の修繕費、運用費等が圧倒的な割合を占めています。氷山の一角である最初の建設費だけを見て公共施設の在り方を決めてはならないのです。区はこの再開発の事業費、854億円としています。その算定のための根拠資料は示されず、事業費を賄う収入の内訳も示されていません。そして、先ほどお話しした建築物のライフサイクルコストに関しては、情報が全く開示されていません。

区の公有財産白書74ページでは、公有財産の将来推計について、改修周期40年のパターンと、築後30年で大規模修繕を実施した場合、改修周期60年とするパターンが示されています。いずれのパターンでも、共有建物に公共施設が入れば、区が単独で改修や大規模修繕を決められなくなります。区は現時点で双方のパターンを想定した費用推計を出すべきですが、これらの数字は示されていません。これでは公共施設の維持管理費用がどのようになるのかが分からず、区民が判断する材料がありません。このように、公共施設を民間との共有建物に入れる計画には、今後の修繕などで区が単独で意思決定できなくなるという問題があり、さらには維持管理費用が増えるリスクがあります。この問題だけでも区のまちづくり案、地区計画案には反対せざるを得ません。

さらに、区道を廃止して宅地化し、新たに建てる超高層ビルの床に換えるという点でも問題があります。区は、区道の廃止によって清掃事務所と葬祭場を現状面積同等以上で確保するための原資にすることが公益だと考えているようですが、そもそも個別の建て替えが可能であれば全く必要性がないこととなります。区道の廃止に関して公益性、必要性がなく、区の計画は国土交通省の大街区ガイドラインに適合していません。

トルコで大地震があり、東京でも首都直下型地震が心配されています。再開発を進めることは災害対策になり、公益性があるという意見もあります。しかし再開発だけに頼る災害対策は危険です。高層化すれば、その分、利用者、居住者が増えることによって、災害時のリスクが増加をします。東京都は昨年5月、首都直下型地震等による東京の被害想定の見直しを行いました。そこで新たに、超高層ビルではエレベーターなどの生活インフラ復旧に時間がかかることが指摘をされています。再開発すれば災害対策できると安易に考えることはできないのです。

三つ目は、住民主体ではなく行政主体のまちづくりになっている問題です。まず驚いたことは、区の説明会で、宅地を有する区は地権者として第一種市街地再開発事業の組合設立に同意すると明言したことです。第一種市街地再開発事業では、地権者の3分の2以上の同意があれば、地区内の地権者はたとえ反対の意向であっても土地建物の所有権を失い、建物は取り壊されます。だからこそ地権者としての

千代田区の判断は慎重であるべきです。まだ都市計画法16条1項の今日の公聴会が行われる前であり、都市計画審議会で地区計画案の審議もされていないその段階で、その後に想定される組合設立に同意すると明言するのは、あまりにも前のめり過ぎる姿勢ではないかと強く危惧しています。

区は昨年11月に地区計画見直し方針を策定しました。この53ページに素晴らしいことが書いてあります。本章では、地区計画の策定または見直しをするための進め方として、五つのステップを示しますと、その地区計画見直しの方針には書かれています。五つのステップとは、ステップ1、議論の場の立ち上げ。ステップ2、問題点、課題の整理。ステップ3、将来像の共有。ステップ4、内容の検討。ステップ5、意見集約です。その後に都市計画法の法定手続を行うとしています。

余談になりますが、都市計画法の法定手続に、今日行われている16条1項の公聴会が抜けておりますので、それを書き加えていただくと、さらに素晴らしいと思います。

さて、この外神田一丁目南部地区のまちづくりのこれまでの経緯を見ると、ステップ3の将来像の共有ができていません。これは区が、再開発準備組合という、再開発に賛成する人が集まるグループの声だけに耳を傾け、進めてきたからです。行政は再開発に賛成で前のめりになるのではなく、中立、公正な立場から、その地域で暮らす人、働く人の多様な意見を引き出し、それを集約していくこと、支えていく役割に徹すべきだと考えます。まちづくりにおいて行政の役割が重要なことは言うまでもありません。

私の父は、もう定年退職しましたが、地方公務員として長年建築行政に関わってきました。その後ろ姿を見ても、行政がまちづくりに関わる大切さを感じています。この公聴会が行われることで、賛成、反対の立場から、問題点、課題が明確に整理されます。実質的に見ると、今私たちはステップ2、問題点、課題の整理というところにいるのです。区役所の皆さん、どうか賛成、反対の立場を問わず、将来像が共有でき、内容の検討、意見集約ができるよう、公正、中立な立場から住民主体のまちづくりを進めていただけないでしょうか。特に、反対意見が多い中で、このまま都市計画法17条の手続に進まないようお願いいたします。

今、区が進める地区計画案の決定権は樋口区長にあります。樋口区長にもお願いです。ぜひこの地域に足を運び、賛成、反対の立場を問わず、地域で働く人、暮らす人と膝を突き合わせて話し合ってください。樋口区長が就任してからそのような話合いの機会がないのは大変残念です。既定路線だからと大きな再開発を急いで進めるのではなく、立ち止まる小さな勇気を持って、じっくりと地域の人の話にご自身で耳を傾け、住民主体のまちづくりが（ベルの音あり）できるように力を尽くしてください。

最後に、都市計画審議会の委員の皆様にもお願いです。この再開発は実質的にはまだステップ2の問題点、課題の整理ができた段階です。住民参加の、住民主体のまちづくりにチャンスを下さい。地区計画策定を急がず、住民主体のまちづくりを行う機会を、そのチャンスをもらえますように、心からお願いいたします。

以上で、区のまちづくり案、地区計画案に反対の立場からの私の公述を終わります。ご清聴ありがとうございました。

平成15年より万世橋周辺街区の特性や地域に導入すべき機能の検討が開始され、平成22年3月に外神田一丁目計画基本構想を策定しております。その後権利者の方々と意見交換を重ね令和元年12月に改訂した基本構想を区としては、地域の目指すべき将来像として認識しております。その基本構想の具現化に向け再開発事業が検討されているなかで、画一的な建築物にならないよう、都道437号（中央通り）や秋葉原駅周辺を中心とするにぎわいのある街並みを形成するため、秋葉原らしい個性をいかした文化を継承する用途を導入するとともに、船着場や親水広場による水辺をいかした空間の創出を目指していきたいと考えております。

現状の区有施設については建物の老朽化や利便性についても課題が多く、区単独建替えの敷地もない状況でございます。そのため民間活力を活用した機能更新により行政サービスの提供を継続しながら、区有施設の現状の課題を解決に向けた建替えが可能であると考えております。

現状において、建築物の老朽化、招かざる業態の出店だけでなく、秋葉原中心部のにぎわいが連続していないこと、神田川や鉄道高架等の地域資源がいかされていない等の状況がございます。そのような地域課題の中で当地区の立地特性をいかしたまちづくりや様々な地域貢献を総合的に評価し、再開発事業による機能更新を推進すべきと考えております。

個々の権利者に対する採算性への懸念やリスク対策については、準備組合より個別検討に必要な情報を提供していると伺っております。都市計画決定の段階において、同意率や事業の見通し、採算性については考慮すべきことですが、詳細な事項については今後の再開発組合設立に向けた事業計画作成・認可段階で見極めていくべきであると考えます。

その他、ご意見として承ります。

【公述人7】

意見の要旨

氏名は●●●●と申します。この区との関わり合いというのは、地権者であり、また借地権者であり、あと建物の所有者であります。

それで、まず、先ほど公聴人の、じゃない、公聴人じゃない、ごめんなさい、公述人の方から大分、私、反対派でございます。最初に申し上げます。反対派として、この間の説明会で随分乱暴な声を出してというようなご批判がございました。私、確かに、私のことを言っているかどうかは分かりません。確かに反対派の方のほうが人数が多くて、質問等をしましたけども、その中で、事実には即していないこととか、ロジカルではないことは一つも言っていません。ただ、事務局のほうが、どういう理由なのか分かりませんが、残念ながら、正しいというか、正式な説明をいただけなかったということがあって、そういうことがあったんだと思います。しかしながら、来場いただいた方々、しかも、意見が異なる方々のご不快になることは大変申し訳なかったと思います。

さて、さっき申し上げましたように――ちょっとマスクを外していいですか。

この再開発については、極めて反対です。なぜなら、まず最初にある話が、初めに大きなビルの建設ありきから始まっているんですよ。これは何で。全く分かりません。いいまちをつくらうよというなら話は分かります。最初にビルを造りましょうよという話。何かここに関係あるんですか、区の当局とね。そこら辺がないとは思いますが、あまりにも最初にそういうようなものが来る。つまり、まちづくりに必要なハードと、建物をハードとすれば、内容はソフトですよ。ソフトについて、ほとんど触れていないじゃないですか。触れていますか。私、見ていませんよ、何か知らないけど。真ん中に道路やって、3階までがあれば、上のほうがマンションでとか。その1階、2階、3階はどういう商品にするんですか。どういうお店にするんですか。そういう話も1個もない。何でだろう。そっちから入ってこない、本当のまちづくりってできないんじゃないかなと思う。と、私は思います。

それから、もう一つ、これから、今日、私はそんなにたくさん用意していないんですが、というのは、去年の10月の説明会で、いろいろお話し申し上げて、聞いていらっしやらなかったかもしれないけど、重複しますので、申し上げませんが、まず、高層ビルというのは、秋葉原を南北に分断しちゃいます。南北に分断しちゃう。それと、総武線の北側にいる方は、この計画を先ほど来の皆さんの公述人の方の話と重複するかもしれません。それはご容赦ください。南北に分断しちゃいます。それから、そうなると、秋葉原というまちが小さくなります。これはどうしても壁ができたようなものですから。それは、秋葉原というまちにとって、いいかどうか、私は非常に疑問に思っております。私は、この高い建物を、170メートルの高い建物で、3階まで何を置か知らないけど、商店にして、それから、オフィスで、オフィスそのものも、実は、オフィスの家賃が今どうなっているかとかというものは、もうつい最近もある大手のゼネコンの不動産部の人間と話していったら、確実に下がっていると。上がることもあるんだろうと思うんですけども、これについては、また後で申し上げます。

私が大切にしたいと思うのは、秋葉原独自のまちのたたずまいというものを大事にしていきたいなと。これがビルができると、一遍でなくなります。私たち――私はですよ、渋谷や新宿、銀座などのカーボンコピーのまちは不要だと思っています。そこで競争する必要はないじゃないですか、何も。後で

話されるある私どもの反対派の方がいろいろ作文があって、その中の一つに、非常にいい文章だなと思った、いい文章というか、いいパラグラフだと思ったのは、「整然とした路地のよさ」というのが書いてあったんですよ。別に、高層建物を建てなくても、そのまちまちの中に、お店がぼんぼんとあると。お客様はそこを回遊して歩くと。しかしながら、これはある人から言われたんですけども、そういう中でも、繁盛店とそうじゃないのが出てくる。あるいは、ブランドが高いというんですかね。だから、繁盛店とかブランドが高いところが集中しちゃ駄目だよと。これは、ある程度、とんとんとあったほうが、お客様、来街者は回遊して歩くと。回遊すると、そこで落としていくんだ。落としていくと言っちゃいけないのかな。消費、金額は増大していくと。だから、あまり一つのエリアの中で凝縮してあっちゃいけない。

同じことを申し上げますが、やはりどういうまちがいいかという、回遊性の高いまち、その中で、冒頭に賛成派の方がおっしゃったように、必ずしも今は残念ながら秋葉原というのが電気店、電気街とは限りません。もうほかのものがいろいろあります。あっていいじゃないですか。その深掘りしたものがこっちにもある、別の深掘りしたお店がこっちにもある。こっちのほうにもあるというところで、回って歩いていただくと。そういうまちでもいいんじゃないかと思います。

一つ、今、いいことは、昔、困っていたのは、食べ物屋さんになかったんですよ。なぜないか。もう電気屋さんがみんな取っちゃった、場所を。電気が売っていたから。だんだん売れなくなってくると、違うものが出てくると。そういうものでございまして。だから、一つの業種に行くことじゃなくて、いろんな業種があって、その中のコンセプトが一つ、この前、ある方がおっしゃっていたけど、非常にいいことをおっしゃっていた。機械だとか、理料系だとか、それは、あるいは、またアニメだとか、そういうものに特化したようなお店がぼん、ぼん、ぼん、ぼんとあるというようなまちのほうがよるしいんじゃないかと。そういうことをおっしゃったんで、僕はそれはそうだなと思っております。

それで、ちょっと最後に言いますが、最後というか、この項目についての最後でいうと、今、面白いと思うのは、皆さんも、私もほとんど行ったことありません。皆さんもほとんど行ったことないでしょう。やっぱり参考になるのは、あるいは、原宿の竹下通りかなと思っています。行ったことないね、課長。だから、分からないと思うけども、あそこもご存じのように、若い人たちが行って、だから、先ほど言った「整然とした路地のよさ」と同じで、ぼんとして、次のお店へぼんとして、ぼんとして、買えばいいし、買わなくても、そこで、何ですか、何か食べて帰ると。そういうまちでもいいじゃないですか。別に何も池袋や新宿や渋谷と競争する必要は全くないと僕は思いますよ。

あとは、大変、次の課題に行きますけども、透明な情報公開が全くなされていない。これはあまりにもひど過ぎると。いろいろなことが私権制限、プライバシーの侵害とかになりますから、私権制限、事業計画決定後にと行って、そんな馬鹿な話ないです。私も、ずっと今も会社を経営していますけども、要するに、投資金額に対して、どのぐらいのリターンがどのぐらいのタームで戻ってくるか。利益率がどうかというのは、非常に重要——あ、5分前ですね。ごめんなさい。ということで、これは、ぜひやってもらいたい。これは別に法に触れるわけでもありません。ご存じのように、三島市だとか中央区は、全てオープンにしています。何ゆえ、法に触れるわけでもないのに、オープンにしない。何か後ろめたいことがあるのではないかと、そういうふうに考えております。

た文化を継承する用途を導入するとともに、船着場や親水広場による水辺をいかした空間の創出を目指していきたいと考えております。

現状において、建築物の老朽化、招かざる業態の出店だけでなく、秋葉原中心部のにぎわいが連続していないこと、神田川や鉄道高架等の地域資源がいかされていない等の状況がございます。そのような地域課題の中で当地区の立地特性をいかしたまちづくりや様々な地域貢献を総合的に評価し、再開発事業による機能更新を推進すべきと考えております。

個々の権利者に対する採算性への懸念やリスク対策については、準備組合より個別検討に必要な情報を提供していると伺っております。都市計画決定の段階において、同意率や事業の見通し、採算性については考慮すべきことですが、詳細な事項については今後の再開発組合設立に向けた事業計画作成・認可段階で見極めていくべきであると考えます。

その他、ご意見として承ります。

【公述人8】

意見の要旨

外神田一丁目の●●●●と申します。住民で、ここで生まれ育った者でございます。

ちょっと眼鏡をかけさせてもらいます。

現在、提案されている再開発案に賛成できない立場から考えを述べます。私は、再開発は全て反対という考えではありません。まちづくりの手法として、選択肢の一つと考えています。しかし、今回の提案は、多くの問題があるため、このままでは賛成できません。引き続き、よく話し合い、意見や知恵を出し合って、もっとよいまちづくりのデザインを練っていくべきと考えます。まちづくりは、地域の人が力を合わせて行わなければうまくいきません。地域の気持ちがまとまらないのに推進すれば、スムーズな計画が進まないと考えます。

まず、計画の要点である建物容積率の制限緩和等について申し上げます。

既に千代田区では、大手町と丸の内に大規模な容積緩和を行いました。これによって、まちがびかびかになりました。しかし、震災時には、容積拡大に見合って、避難民の想定規模は何倍にもなってしまいました。本計画の外神田地区には、北側へ行く避難民が通過しなければなりません。これだけでも千代田区は大変危険なまちに改造されてしまいました。今回は、それを外濠の外まで拡大しようとするものです。さらに危ないまちにしてしまうものと心配しております。

ここでは、600%、800%の容積率上限が千代田区都市計画で定められています。これまで、先輩たちが守ってきた大切なまちづくりのルールです。このルールを守って建物を造り、町並みをつくってきたわけです。これを2倍にも、3倍にも拡大することは、地域全体のまちづくりの在り方の変更となります。万世橋地区、千代田区の全体が十分に話し合い、これでいいのか考える必要があります。

ところが、実際は、まだ知らない人がいるという段階です。今回は、万世橋地区の中で、外一南部の一部に限っての緩和です。千代田区は、ここだけ特別と言っていますが、周囲は、これを聞けば納得しないと思います。土地利用の制限において、地区内に極端な不公平が生じるからです。都市計画審議会と議会には、都心部にどのぐらいの建物容積を置くべきか。まず、真剣に議論をしてもらいたいです。床がどのぐらい足りないのか、余っているのか、道路や災害時の避難や救護体制は大丈夫か。千代田区全体のあるべき床の規模を見定めて、これから増やすのか、増やすのならどのぐらいか、見定める作業が必要です。衛星のデータやAI技術を利用して、人流の増加が可能か否かを計算すればよいと思います。

日本は地震国で、東京は過密都市です。危険なまちにしないように、都市計画による建物ボリュームのコントロールが大切です。増やそうとする容積ボリュームが決まったら、それから、そのボリュームを公平に分配するという順序です。全体のデザインが先であって、今回示された案のような個別の規制緩和はその後に考えることです。また、容積が2倍、3倍取れるとなりますと、これをもくろんで、地上げがこの周辺に入ることになるでしょう。バブル期の地上げとは違い、全体を上げる必要はなく、3分の2を買収すれば、残りは強制的に組合員に入れることができます。

次に、全地権者が組合をつくって、土地を共有することの問題を述べます。

不動産を共有で所有することは、単独所有に比べると、デメリットが大きいものです。このことが、

千代田区、国、都を含む全地権者に十分に理解されていません。もっと真剣に情報を集めて、熟慮すべきです。後に戻せないからです。よく自分は地権者ではないので、関係ないという人がいます。しかし、千代田区と東京都と日本国の土地が対象地区に入っています。みんな地権者ですので、自分の財産として考えてください。今、全国的に民間活力導入との触れ込みで、公共財産を民間開発に投入することが流行しています。しかし、長期的なことを考えると、誠に危ないことです。よそがやっけていても、千代田区が流されなければならない理由はありません。千代田は千代田の考えで、どうするかを決めればよいことです。

次に、区道の宅地化、敷地参入について述べます。

道路を廃止して宅地化し、ビルの敷地面積に入れる計画です。これは、道路面積がマイナスになり、建物、延べ床面積がその12.5倍分プラスになることを意味します。その分、道路と建物床との面積バランスは、建物床側に傾き、崩れます。ビルの中の元区道の位置に通路ができるから問題ないと、千代田区は言っております。しかし、この廊下には、車は通れない。自転車も降りて、押すことになるでしょう。子どもが遊んだり、中高生がたまることもできなくなります。区道とは違う、やはりただの廊下です。もちろん、再開発によって、道路を再建する、再編することはあり得る考えです。しかし、そもそも都心部において、道路の面積の総量を減らすべきではありません。廃道するならば、ほかに相当する面積を道路として付け替えるべきです。今まで、都心部では、道路を増やす努力をしてきました。都市計画道路として定めてあるが、買取できない土地が区内にたくさんあります。そこでは、撤去可能な建物しか建てられません。予算がつかないために、半世紀も土地利用の制限を我慢しています。そうまでして、道路の拡大を目指しているわけです。しかし、この案は逆行しています。これは前例となって、よそにも波及します。区内の道路は、あちこちでトンネルのようになってしまいます。また、一度、再開発に入れてしまったら、将来、もう区は、この道を買戻すことができません。

千代田区が挙げているこの再開発の理由について、検討しました。

まず、区は、川に開かれたまちづくりを挙げています。しかし、再開発をしなくても、区のお金で船着場を造ることはできます。川に面して歩けるデッキを造ることも、再開発をしなくてもできます。船着場やデッキの整備費用くらいは、千代田区で出せばよいはずで、そのほうが権利が単純で、よほどよいです。組合で造れば、共有となり、区の自由になりません。

清掃事務所の建て替えについてです。清掃は都から移管された仕事ですので、今の建物は、東京都からただで借りているとのこと。返しては損をします。費用を区が出して、改修させてもらえば、まだ使えるというのが私の意見です。大体、再開発でよくなるかという、疑問です。ごみ収集車が高層ビルの地下駐車場に入るといっていますが、これでは、今よりも使いにくくなる感じがしています。

それと、葬祭会館を壊して、新ビルと合体しようとしています。個人的意見ですが、葬式の在り方が変わってきました。家族、身内の葬儀が増えています。今の規模でも足りるという気がします。そんなに古くもなっていないと個人的には思います。

容積緩和のもう一つ、ホテルの誘致ですが、これは都心部に十分増えました。もう足りていて、増やさないほうがよいくらいと思います。

つまり、千代田区が再開発を進める理由としているものは、どれも当たってはおりません。

次に、事業採算について申し上げます。

これから、東京では、高額賃料の賃貸オフィス市場は供給過剰となるリスクがあります。2023年問題とも言われる大量供給が見込まれているからです。大規模なビル事業は、チャンスも大きいですが、リスクも大きいものです。超大手の企業が手がけるならばよいでしょう。しかし、中小のものには、リスクが過大です。全ての組合員がそれを理解して、冒険だけれど、挑戦してみようと合意するならばよいかもしれません。しかし、ここはまだそうなっていません。区は、中小地権者にはリスクの内容、失敗例の情報など、マイナス情報を丁寧に紹介し、そのリスクを飲み込んで挑戦する決意があるのか、聞き取ってから進めるべきものと考えます。区民や地域を支えてきた人をリスクに向かわせる事業であるのに、最後に責任は取らない区が、これは区として進めますと誘導することは正しくないと考えます。

最後に申し上げます。秋葉原は歴史の上に独特の空気が醸成されています。タワーとは違っていますが、道路近接のよさ、歩道からぼんと建物に入れるよさ、階段で上がっていくとお店があるというようなよさもあります。細い区道が整然と網の目ようになっていて、その裏路地に面白いまちができています。それが魅力となり、訪れる人もあります。このよさを今の地区計画は消去してしまいます。最近流行のどこにでもある代わり映えのしないビルになります。今、まちを守っている人たちは、賃料が倍、3倍になるから、出ていくはずです。これでは、まちの面白さや人の心を癒やす力がなくなり、競争力は失われてしまいます。

言い足りないままに、もう一言。これはアリの一穴になります。問題が大きいまま地区計画をやっ飛ばせば、後は燃え広がります。大げさに言うと、世の中の方角を決める重要な決断です。どうかよくよく話し合ってください。これをお願いして、終わります。

千代田区の見解

現状において、建築物の老朽化、招かざる業態の出店だけでなく、秋葉原中心部のにぎわいが連続していないこと、神田川や鉄道高架等の地域資源がいかされていない等の状況がございます。基本構想においても神田川兩岸一体街並みや国際的な商業地・観光地としての潜在力を最大限活かせる都市機能の導入することを目標としており、老朽化した建築物の更新の機会を捉え、細分化された敷地の統合・集約化と幅員の狭い道路の再編を行う街区再編を推進することとしています。また、当該地区を含む秋葉原地域は道路率が非常に高く、幹線道路における基盤整備は整っている状況であると考えられます。そのような状況の中で当地区の立地特性をいかしたまちづくりや様々な地域貢献を総合的に評価し、再開発事業による機能更新を推進すべきと考えております。

画一的な建築物にならないよう、都道437号(中央通り)や秋葉原駅周辺を中心とするにぎわいのある街並みを形成するため、秋葉原らしい個性をいかした文化を継承する用途を導入するとともに、船着場や親水広場による水辺をいかした空間の創出を目指していきたいと考えております。

当地区は東京都の「都市づくりグランドデザイン」(平成29年9月)や千代田区都市計画マスタープラン(令和3年5月)において拠点的なエリアに属し、地域特性を活かした様々な都市活動を通じて、旧万世橋駅周辺の界隈性や神田川の水辺環境に寄与することが期待されております。そうした中で再開

発事業によるまちづくりにあたっては、都市開発諸制度を活用し基準の範囲内で容積率緩和をしながら、地域課題を解決し、地域の魅力向上につながる公共的な基盤・施設を整備していくことは効果的であると考えております。

現状の区有施設については建物の老朽化や利便性についても課題が多く、区単独建替えの敷地もない状況でございます。そのため民間活力を活用した機能更新により行政サービスの提供を継続しながら、区有施設の現状の課題を解決に向けた建替えが可能であると考えております。

個々の権利者に対する採算性への懸念やリスク対策については、準備組合より個別検討に必要な情報を提供していると伺っております。都市計画決定の段階において、同意率や事業の見通し、採算性については考慮すべきことですが、詳細な事項については今後の再開発組合設立に向けた事業計画作成・認可段階で見極めていくべきであると考えます。

その他、ご意見として承ります。

【公述人9】

意見の要旨

私は、借家人の●●●●でございます。どうぞよろしくお願いたします。

公述の趣旨について。私は、秋葉原でエンターテインメント、飲食、カフェ、ホテル等、4施設を運営、そのうちの2施設が今回の再開発エリア内にあり、加えて、秋葉原の未来を考える会世話人メンバーでもあります。現在、73歳の高齢者ですが、先祖代々、100年以上、千代田区をこよなく愛し、かつ、感謝し、商売をさせていただいている一人として、本日、公述させていただきます。

まずは、公述の機会に感謝申し上げ、いただきましたお時間の中で、8割ほどを開発の中身に関しての反対意見といたし、残りは、自らの人生に絡めて、一歩引いた視点から本計画に関する考えを述べさせていただきます。

当初は、自社の店舗が2店舗同時になくなるという商いの危機感が出発点でございましたが、そして、現在もそれがないとは申せませんが、実は、それ以上に、この開発計画は都民、区民、住民、地権者、テナント、要は、全ての関係者とまちのためにならないという強い確信を持つに至ったからというのが正直な気持ちでございます。

コロナ前、弊社の施設は本当に外国からの観光客でにぎわい、世界へのゲームコンテンツの発信基地というよき秋葉原文化そのものでしたが、それが消滅します。発端は、今から2年少々前に突然、弊社のお客様から社員が「このお店、再開発でなくなっちゃうんだ」と言われたのが始まりです。その時点まで、我々は何も知らされておらず、心底驚きました。その後、区の関係者の方々から計画の資料を頂き、その際に、基本、再開発はテナントさん相手ではなく、あくまでも地権者さんが対象であり、制度上は、説明しなくても問題はございませんとのお話を受けました。今でも、上記の回答には、深い寂しさを感じております。

その後、本件に関し、猛勉強をし、再開発のコンサルや弁護士等の専門家の意見を聞き、本計画の中身を知るにつけ、大きな疑問にぶつかりました。その疑問とは、果たして、この計画は誰のための計画なのか、誰が得をし、誰が損をする計画なのかという素朴な疑問でございました。その結果、得をするのは、ごく一部の開発関連事業者の方々のみであり、地権者を筆頭に、多くの方々が長い長い年月を通じ、かなりの不利益及び難題を被ることになると確信するに至りました。

上記のとおり、発端は自社の施設がなくなるという危機感からの出発でしたが、進行過程で目的が大きく変化してまいりました。今回のなんと95名様もの公述申請者数に関しても、全意見の6割以上が反対意見でしたとの区からのお話があり、流れに変化がうかがえます。本日の賛成4名、反対6名様のご公述人数の数も比例しております。仮に、今のままの再開発計画が行われた場合、素晴らしいこのまちの特性は、没個性化へと完璧に変わってしまい、世界の秋葉原がどこにでもあるまちへとなり果てます。ちなみに、弊社は再開発後の店舗には、条件面でとても入居できません。この点は、他のテナント様の多くも同じお考えではないのかなと推測いたしてはおります。

再開発計画の具体的疑問について、疑問点その1、再開発に詳しい方々の意見を聞くと、まちの構成員として、テナントの果たす役割は非常に大きく、各行政機関の指導でも、地域住民はもとより、テナントの意見も大いに反映されるべきであるとの立場のようです。この点、初回の面談時の発言や書面、

その後の事業協力会社及びコンサル会社から弊社への説明でも、開発は既に決定済みとの一方的な対応であり、本来あるべきはずの「共に理解を深めよう」という空気感は全くございませんでした。

疑問点その2、特に今回は、公共用地、公共事業も絡むため、より高いレベルでの情報共有が必要にもかかわらず、残念ながら、そのような進行ではありませんでした。公共事業においては、為政者側こそ謙虚に思慮し、自ら進んで関係者を巻き込んで話合いの度合いを深める行動をすべきと思慮いたします。

問題点その3、私は、店舗型サービス業を50年以上営んでまいった関係上、建築に関しては、セミプロと申せるかと存じます。そのような私から見て、今、この時期の巨大建物の建築は、まさに、自殺行為にしか見えません。一部の品薄な資材価格は倍以上の値上がりをしているものすらございます。今週初めの新聞や各種ニュースでも、行政の工事入札へ応じる建築業者が現れず、インフラ工事ができないという現場が全国に多数あるそうです。そのような異常な時期、まさに視界不良の暴風雨の中でのエンジン全開はあまりにも合理性を欠く危険な行為と言わざるを得ません。

疑問点その4、さらに収益事業の源であるテナントの入居ニーズは、現時点でも極端に弱く、超一等地における再開発事業でさえも、マスコミ報道のような悲惨な状況下にある今、秋葉原地区では、それをはるかに上回る厳しい事態がほぼ確実に予測されます。また、今回の再開発の内容が、オフィス、店舗、ホテルというありふれた内容ということです。弱小ではありますが、弊社もホテルを30施設ほど営業しておりますが、例えば、世界一特色のある秋葉原にふさわしいエンターテインメントホテルを造り、世界中からファン層を取り込むなどの特色ある事業を行うならともかく、どこにでもあるようなホテルは、お客様にとっての魅力はなく、最後に憂き目を見るのは地権者、テナント、地域の皆様を筆頭する我々関係者かと存じます。今、再開発に求められるものは、見た目が立派なだけのありふれた高層ビルではなく、顧客の関心を引き、地域の関係者が我がまちを自慢でき、その結果、地域全体が潤う、そんな独自性にあふれる世界各地からも注目され、にぎわう血の通ったまちづくりであると考えます。

疑問点その5、さらに、一部の方々から最近の秋葉原の治安の悪さが指摘され、そのためにも再開発が必要との意見を聞く機会が増えてきましたが、実は、全く別次元の問題と思慮いたします。同じように、地震等に関しても同様と思われれます。実は、風紀面において、秋葉原と同じ悩みを持つエリアは、都心に数多く存在し、これらの地域全てに再開発を持ち出しては、それこそ、とんでもない混乱を引き起こします。周知のとおり、再開発は、大きな私権の制限を伴う以上、あくまでも、地域全体が自然の脅威にさらされている洪水、液状化エリアや木造密集エリア等々、既存の法体系では解決不可能な際の切り札であるべきと思います。風紀の乱れは、再開発ではなく、既存警察力や環境衛生部門、地震は既にある各種耐震補強に関する補助金等で、速やかに解決を目指すべき課題であると考えます。

あと、5分少々でまとめさせていただきます。ここから、新たな視点でございます。ここまでは、多くの皆様のご意見とも通じ、過去にも述べさせていただいた内容です。その上で、一度、頭の中を真っ白にして、物事の本質に思いをはせてみました。

私は、自らに、悩んだときには、常に本質を追い求めると言い続けてきました。今、過去を振り返って、実は、賛成派も反対派も気持ちは同じなのだと確信しました。ちなみに、どちらも、地域住民の分断など、一切望んではおりません。お互い正しい道を選びたいだけなのです。強いて言えば、部分最適

と全体最適の優先順位及び比率の捉え方の違い程度でございましょうか。しかし、実は、その問題も、全体最適が満たされれば、大半の方々の部分最適も満たされるということであり、その反対、すなわち、部分最適のみを優先した場合、多くの方々の全体最適は失われてしまうということかと存じます。

一つ、一見関係ないかと思われる話をさせてください。1996年、アメリカで人種問題差別をテーマにした「評決のとき」という映画が注目を浴びました。10歳の黒人の少女が白人2名に筆舌に耐え難い暴行を受け、死の淵をさまよひ、後日、父親が結果その白人を殺害した。その後の裁判の過程で、当時、白人を殺した黒人は理由のいかんを問わず、リンチか最高刑という風潮の中で、弁護士が陪審員に向け、最後に発した言葉が「その少女は白人でした」との一言。もちろん被害者の少女は黒人であり、それは陪審員全員が百も承知しているのですが、もし少女が白人でも、自分の判断は同じかと全員が白人の陪審員は凍りつき、それが人種差別崩壊の一助になり、父親は釈放という、あくまで映画ではありますが、胸を打つ、考えさせられる内容で、話題となりました。

実は、今回の本質は、賛成派も反対派も目的は同じ。すなわち、自分も、他人も全員が幸せになりたい。この部分最適と全体最適が満たされる再開発であれば、誰も反対する人はいません。今こそ、お互いが相手の立場に立ち、それをもっと慎重に、もっと緻密に再検討し、少しでも多くの皆様が心底賛成できる計画をつくり直す時期かと思えます。次の世代に大きな負の遺産を残すことを願う関係者は一人もおりませんので、10年前、いえ、3年前の日本と今の日本では構造が劇的に変わっております。その当時のままの古い航海図で、しかも暴風雨が吹き荒れる今、推測で航海に乗り出しては、座礁はほぼ確実であるかと存じます。現在の賛成、反対両派が、今こそ、心を一つにして、まずは、胸襟を開き、一つ一つ話し合うべきと思えます。賃料という期待収入は激減、反対にコストは3割、物によっては倍増という中、一呼吸、二呼吸置き、計画内容を再考することが絶対に必要と思慮します。今こそ、賛成、反対という単純な枠組みではなく、共に大きな目的を共有し、世界中から観光客があふれ、弱小資本であっても、お店を開業できる、そんな個性的な秋葉原をつくり上げたいと、高齢者ではございますが、夢を膨らませております。

上記の考えの下、現在のままの計画を見直さず、強行することに対して、反対意見を述べさせていただきます。

ご清聴、誠にありがとうございました。

千代田区の見解

平成15年より万世橋周辺街区の特性や地域に導入すべき機能の検討が開始され、平成22年3月に外神田一丁目計画基本構想を策定しております。その後権利者の方々と意見交換を重ね令和元年12月に改訂した基本構想を区としては、地域の目指すべき将来像として認識しております。その基本構想の具現化に向け再開発事業が検討されているなかで、一体的な街区再編による防災性の向上や土地の高度利用だけでなく、低層部における秋葉原らしいにぎわい用途の導入、親水広場や船着場の整備といった新たな魅力の創出が期待されるため、区としてはまちづくりの機運を捉え推進していきたいと考えております。

現状の区有施設については建物の老朽化や利便性についても課題が多く、区単独建替えの敷地もない

状況でございます。そのため民間活力を活用した機能更新により行政サービスの提供を継続しながら、区有施設の現状の課題を解決に向けた建替えが可能であると考えております。

都市計画の決定段階において、同意率や事業の見通し、採算性については考慮すべきことですが、詳細な事項については今後の再開発組合設立に向けた事業計画作成・認可段階で見極めていくべきであると考えます。

その他、ご意見として承ります。

【公述人10】

意見の要旨

千代田区在住の●●です。

私は神田で生まれ育った地元住民で、この外神田一丁目南部地区の地区計画に反対いたします。

約1年前に神田警察通りのイチョウが伐採されると知り、それをきっかけに区政やまちづくりに関心を持つようになりました。今週、2月6日未明にそのイチョウが強行伐採され、残りのイチョウを守るため、本日は公聴会に伺えませんでしたので、代読をお願いした次第です。

私は、再開発に全面的に反対しているわけではありません。老朽化した危険なビルを建て替えて、安全を確保することは必要なことだと考えています。外神田一丁目南部地区も古くなり、建て替えが必要なビルがあると思います。しかし、地域の建物を一緒に建て替えて、170メートルの超高層ビルを建ててしまう。しかも、その建物を建てるために、区道を廃止し、区民の公共施設まで一くくりにして建て替えてしまおうという、今の区の計画案には断固反対です。

反対の理由は、これから3点お話しします。

一つ目の理由は、老朽化したビルを建て替えるために、容積緩和をしてまで、わざわざ超高層ビルを建てる必要がないからです。今の計画は、超高層ビルを建てることありきになっていると思います。なぜ、超高層ビルを建てる必要があるのか。先日の説明会でも、きちんと説明がなされませんでした。コロナ禍でテレワーク化が進み、オフィスの需要が低下しているため、現に、千代田区のオフィスの多くに空室が見られます。私の勤め先の会社もオフィスを縮小しています。新築ビルの平均空室率は38.72%で、1棟の建物のうち4割が空室となっています。そのような中で、170メートルもの超高層ビルを建てて、本当に入居者が現れるのでしょうか。

本計画は、コロナ禍以前のものであり、このようなオフィス需要の低下や建築資材費の高騰を見込んでいません。こうした状況下で、超高層ビルを乱立させることで、この計画の採算性が危ぶまれます。古くなったビルを再開発という形で建て替えるとしても、中低層のビルにしたり、もう少し規模を小さくしたりするという方法もあると思います。そういった方法の検討もなく、超高層ビルの建築ありきで話が進んでおり、賛同できません。

また、170メートルの超高層ビルは、様々な危険を伴います。ビル風は避けられず、人通りの多い、この地域において、非常に危険です。さらに、国道17号と線路の間に170メートルの超高層ビルを建築することは、30年以内に70%の確率で首都直下型地震が想定される中で、安全性に問題があります。

また、区はCO₂の排出を2030年までに約42.3%削減するとしていますが、170メートルのビルは、延べ床面積が増え、CO₂の排出量が増加します。SDGsをうたいながら、環境を破壊する時代逆行型のまちづくりです。千代田区のまちづくりには、環境に対する視点が全くありません。

二つ目の理由は、自由度が低下するからです。葬祭場や清掃事務所といった区民のための公共施設が民間の建物と共有になることで、今後、葬祭場や清掃事務所が老朽化した際に、区的意思で建て替え等を決定できなくなる懸念があります。設備の更新ですら、全体に制約を受ける計画です。葬祭場や清掃事務所は、今回の計画で建て替えたからといって、この先、100年も200年も同じ施設が使えるわ

けではありません。老朽化したら、やはり今回と同じように建て替える必要があります。その際に、葬祭場や清掃事務所が民間の建物と一緒にあって、しかも、区民の判断だけで建て替えることができなくなったら、どうなるのでしょうか。毎日、私たちが出すごみを回収することができなくなれば、区内にごみがあふれてしまうなんてことも起こり得ます。100年、200年と聞くと、途方もない話に聞こえるかもしれませんが、けれども、私たちがそうであったように、父や母から受け継ぎ、その子や孫に受け継がれていくのが地域です。今、再開発事業に携わる方々は建てて終わりでも、それを維持、管理し、後世につないでいくのは、私たち若い世代です。未来のことを想像しないで、なぜ、区政が語れるのでしょうか。

葬祭場や清掃事務所を今、建て替える必要があるのかも、正直なところ、区の説明からははっきりと分かりません。しかし、もし建て替える必要があるのであれば、通常の規制の範囲内で、個別に建て替え、改修を行うべきです。今の計画は、超高層ビルを建てるために、無理やり葬祭場や清掃事務所と一緒に建て替えて、将来の世代に負債を残すようなやり方に見えて、妥当とは思えません。区民の財産である公共施設を再開発事業に組み込み、共有化すべきではないと考えます。

さらに、本計画では、観光客をターゲットとしたホテルと地域住民のための葬祭場と清掃事務所を1棟の建物に収めるということですが、葬祭場や清掃事務所が一緒になったホテルに泊まりたいと思う人がどれほどいるのでしょうか。相乗効果もあったものではありません。こういったところも、今回の計画があまりに無理やりなものに見えて、賛成できない理由です。

また、地権者の自由度も著しく低下します。地権者がこの再開発事業に加われば、土地は権利変換され、権利床が与えられますが、ただで建物が手に入るといった甘い話ではありません。開発企業が地主となり、相当の土地を失うだけでなく、共有持分となるため、自由度が下がります。自分の土地のことを自分で決められなくなります。さらに言えば、その建物が再度建て替えとなった際には、地権者の権利はさらに減少することになります。

超高層ビルはメンテナンスや修繕費のコストも高く、現在、営業している路面店や中低層ビル内の店舗などは、超高層ビルや共同ビルの一室に移ることになると、これまでのような業務は続けられなくなります。地権者の土地に対する自由度低下につながるため、本計画に賛成はできません。

最後の理由は、地域や区民への説明、聞き取りが不十分であり、今の計画がもともとこの地に住む地権者の思いやそこで商売をする方の事情を全く酌んでいないからです。まず、都市計画で定められた容積率制限、高さ制限を大幅に緩和することを当該地区に限って認めるのであれば、第一に、周辺住民及び地権者の合意形成が必要です。ビルのレイアウトや事業計画の収入、建築後の管理コスト等、不確定な部分が多く、そのように不明瞭な状態で計画案を提示されても、目隠しをされて判断を強いられるようなもので、不利益を被るリスクのある地権者が反対するのは当然です。現に、地権者の賛同は3分の2に達しておらず、再開発組合が設立される目処は立っておりません。この計画を推進するに当たり、広く皆の意見を聞いたのでしょうか。千代田区が抱えるほかの問題同様、賛成する人の意見だけを聞いたのではないのでしょうか。

ある日突然、大きなビルを建てるから、その一部に入れ。きれいなオフィスやホテルを造るから、我慢しろ。嫌なら出ていけばよいと言われ、愛着のある故郷を奪われる人の気持ちを考えてみてください。外神田で商売をしている人も同じです。働く場所として、外神田を盛り上げてきた、今まで世界に誇る

秋葉原ブランドをつくってきた人たちに対して、ろくな説明もせず、ある日突然、お払い箱のように追い出されてしまう、このようなことを続けていけば、千代田区に秋葉原に愛着を持ってくれる人はいなくなってしまう。住んでいる人を追い出して、働いている人を追い出して、そこまでして、この計画は進めなければならないのでしょうか。私には、今の計画がそこまでのものだとは思えません。いわゆる地上げは暴力です。断固反対します。

公聴会の趣旨から外れてしまうので、神田警察通りの件について意見を述べることはしませんが、私の目から見て共通するのは、区が誰を見て区政を行っているのか、何を目的に区政を行っているのかが不明な点です。住民の訴えに、まちづくり担当部長は「ご意見として受け止めるが、全て自分の思いどおりになると思うのは違う」と言い放ちました。一体、誰のための再開発を行っているのでしょうか。再開発は、行政や事業者のためのものではありません。千代田区は、区に住んでいる人、働いている人、区を支えている人ともっと向き合ってほしいと思います。お願いですから、私たちを置き去りにしないでいただきたいと思います。

最後に、もう一度、私の意見をお伝えします。

私は、何も再開発に全面的に反対しているわけではありません。在住者、在勤者、皆が納得して進めていこうと思える計画なら大賛成です。しかし、今の計画には、住民の半分以下、住んでいない地権者を含めても、半分かちょっとの人しか賛成していないと聞いています。また、本公聴会の公述申出書は95件提出されましたが、うち、六、七割が反対意見だったとのこと。皆が納得して進めていこうと思える計画でないことが明らかであり、そのような計画には賛同できません。

本日の公聴会をきっかけに、外神田一丁目南部地区再開発は一旦中止し、外神田一丁目計画基本構想に立ち返り、円安、インフレ、金利上昇、資材費高騰等、様々な要因を考慮した上で、基本構想を再検討するところから議論を再開すべきです。必要な情報を全て明らかにして、もう一度、外神田の未来を行政と区民と一緒に考え、計画をつくり直す再出発の機会にさせていただきたいと思います。

以上です。ありがとうございました。

千代田区の見解

平成15年より万世橋周辺街区の特性や地域に導入すべき機能の検討が開始され、平成22年3月に外神田一丁目計画基本構想を策定しております。その後権利者の方々と意見交換を重ね令和元年12月に改訂した基本構想を区としては、地域の目指すべき将来像として認識しております。

現状において、建築物の老朽化、招かざる業態の出店だけでなく、秋葉原中心部のにぎわいが連続していないこと、神田川や鉄道高架等の地域資源がいかされていない等の状況がございます。そのような地域課題の中で当地区の立地特性をいかしたまちづくりや様々な地域貢献を総合的に評価し、再開発事業による機能更新を推進すべきと考えております。

画一的な建築物にならないよう、都道437号(中央通り)や秋葉原駅周辺を中心とするにぎわいのある街並みを形成するため、秋葉原らしい個性をいかした文化を継承する用途を導入するとともに、船着場や親水広場による水辺をいかした空間の創出を目指していきたいと考えております。

現状の区有施設については建物の老朽化や利便性についても課題が多く、区単独建替えの敷地もない状況でございます。そのため民間活力を活用した機能更新により行政サービスの提供を継続しながら、区有施設の現状の課題を解決に向けた建替えが可能であると考えております。

風環境や交通計画などの環境への影響等については計画段階から対策を検討することにより影響を最小限とするよう努めてまいります。また、今後の再開発組合設立に向けた事業計画の作成段階でより詳細な検討がなされることと考えております。

個々の権利者に対する採算性への懸念やリスク対策については、準備組合より個別検討に必要な情報を提供していると伺っております。都市計画決定の段階において、同意率や事業の見通し、採算性については考慮すべきことですが、詳細な事項については今後の再開発組合設立に向けた事業計画作成・認可段階で見極めていくべきであると考えます。

その他、ご意見として承ります。