

# 外神田一丁目南部地区のまちづくり説明会

# 説明内容

---

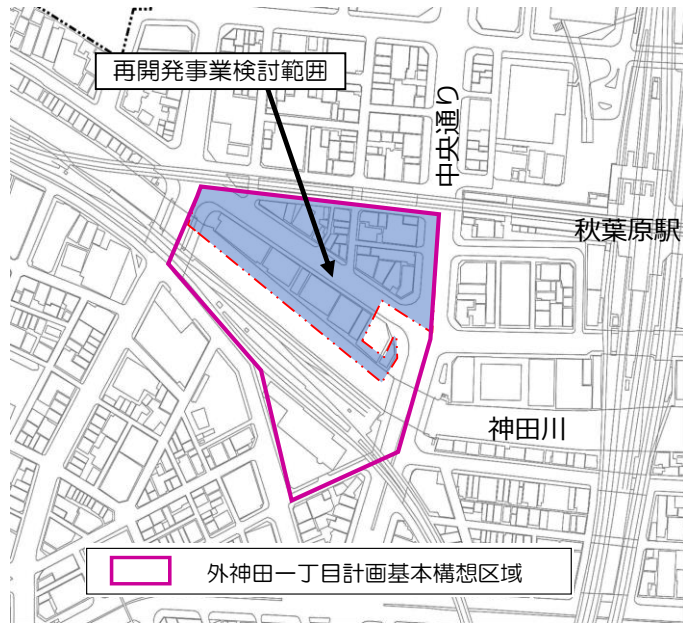
1. 外神田一丁目地区のまちづくりについて
2. 再開発事業検討範囲の区有財産について
  - ・千代田清掃事務所について
  - ・千代田万世会館について
  - ・個別建替えによる千代田清掃事務所と千代田万世会館の検討
3. 再開発計画案について
4. 公共用地の取扱いに係る考え方
5. 定める都市計画とその後の手続き

# 外神田一丁目地区のまちづくりについて

## 地区の位置・検討図

## まちの課題・将来の方向性

### ■ 位置図



### ■ まちの課題

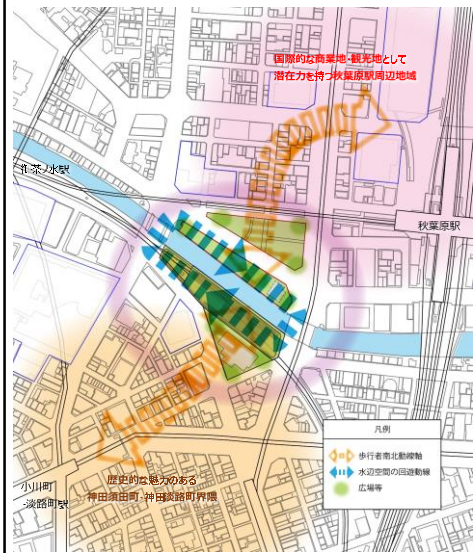
- ①建物の老朽化
- ②治安風紀や安全・安心への懸念
- ③広場の不足
- ④親水性の不足
- ⑤来街者の満足度・商業地域としての競争力
- ⑥公共施設の機能更新

  : みらいプロジェクトに記載あり

### ■ 将来の方向性

#### 基本コンセプト

「神田須田町・神田淡路町界隈と秋葉原駅周辺地域を行き交う人々の懸橋となるまちづくり」



#### ○ 神田川兩岸とその周辺の一体的まちづくり

・水辺空間を意識した歩行者ネットワークの構築等により、神田川を中心に取り囲むような兩岸とその周辺が一体となったまちづくりを目指す。

#### ○ 地区全体で連携した機能の誘導

・神田須田町・神田淡路町の歴史的な魅力や秋葉原駅周辺地域の国際的な商業地・観光地としての潜在力を最大限に活かせる機能の誘導を検討する。

#### ○ 安全・安心なまちづくり

・老朽建物の機能更新、防災船着場の整備等による地域防災力の向上や、住環境や地域コミュニティの継続に配慮したまちづくりを行なう。

### ■ まちづくりの経緯

- 平成22年3月 外神田一丁目計画基本構想策定
- 平成25年1月 JR万世橋ビル竣工  
マーチエキュート神田万世橋竣工
- 平成26年12月 外神田一丁目神田川沿岸地区意見交換会立ち上げ  
⇒平成30年に検討区域の拡大
- 令和元年7月 外神田一丁目計画基本構想オープンハウス型  
説明会開催
- 令和元年12月 外神田一丁目計画基本構想改定

1. 外神田一丁目地区のまちづくりについて
2. 再開発事業検討範囲の区有財産について
  - ・千代田清掃事務所について
  - ・千代田万世会館について
  - ・個別建替えによる千代田清掃事務所と千代田万世会館の検討
3. 再開発計画案について
4. 公共用地の取扱いに係る考え方
5. 定める都市計画とその後の手続き

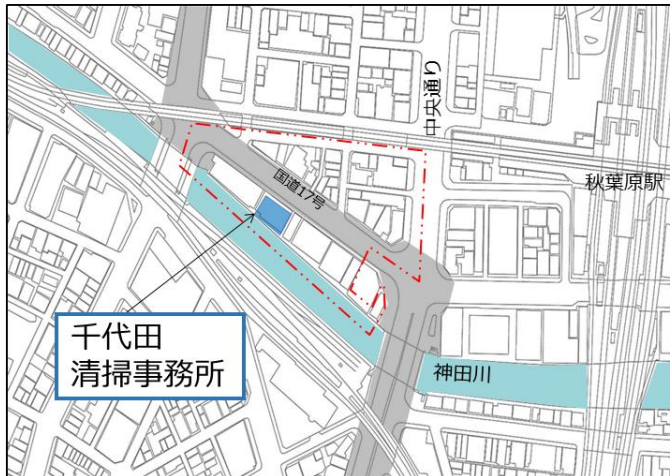
# 再開発事業検討範囲の区有財産について



		土地	建物
①	千代田清掃事務所	使用貸借	区分所有 約1900㎡ (駐車場、共用部分等含む)
②	千代田万世会館	約165㎡	約1030㎡
③	旧万世橋出張所	約235㎡	約1290㎡
④	川沿い区有地	約55㎡	—
⑤	区道 (廃止予定 678号の一部、681号、682号)	約630㎡	—

1. 外神田一丁目地区のまちづくりについて
2. 再開発事業検討範囲の区有財産について
  - ・ 千代田清掃事務所について
  - ・ 千代田万世会館について
  - ・ 個別建替えによる千代田清掃事務所と千代田万世会館の検討
3. 再開発計画案について
4. 公共用地の取扱いに係る考え方
5. 定める都市計画とその後の手続き

## 千代田清掃事務所



【設置場所】 千代田区外神田一丁目1番6号

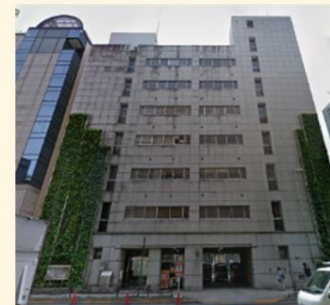
【敷地面積】 586.16㎡  
(所有：東京都)

【延床面積】 3779.11㎡  
(清掃事務所：1909.09㎡)

【階数】 8階/地下1階  
(清掃事務所：地下1階～4階)  
※5階～8階は東京都が東部住宅  
建設事務所として使用

【竣工年月】 昭和57年2月

区内から発生する一般廃棄物の収集・運搬とその発生抑制及び再利用・資源化促進等の業務を行っています。



## 千代田清掃事務所 関連施設

### 飯田橋車庫

区が所有する清掃車（小型プレス車）の保管、点検、整備を行っています。



### 三崎町中継所

千代田区・文京区・台東区から発生する不燃ごみの中継基地として船舶輸送を行っています。



### リサイクルセンター鎌倉橋

資源の有効利用とリサイクル活動の推進を図る拠点施設として、リサイクルショップや再生家具の展示などを行っています。



## ごみの収集・運搬

### ●区内から発生する一般廃棄物の収集・運搬

・家庭ごみを中心に、ごみの分別、地域分けを行い収集・運搬を行っています。

### ●幅員が狭い道路のごみ収集

・清掃車が侵入できない幅員が狭い道路は、小型車を用いてごみを収集します。

### ●ふれあい収集

・高齢者や障害者など、自力で燃やすごみ等の集積所排出や粗大ごみを持ち出すことが困難な世帯に対し、清掃事務所の作業員が訪問し収集しています。

### ●動物死体の処理

・道路上（区道、都道）、公園内などの動物死体は、清掃事務所で引き取り、保管、処理を行っています。



一般廃棄物の収集状況

## ～区内で活躍する小型車～



軽小型貨物車



軽小型ダンプ車

◎千代田区では狭い道路も多いため、軽小型貨物車や軽小型ダンプ車が活躍しています。

◎ふれあい収集や突発的な作業（動物死体の回収、後出しごみの回収など）にも対応できます。

## リサイクルの推進

### ●資源の回収

・ペットボトルや紙パック、古布などの資源を清掃事務所をはじめとする区内の回収拠点で回収しています。

### ●リサイクルセンターの運営

・家庭で不要となった物の展示や販売、再生家具の展示、環境やリサイクルなどに関する情報提供などを行っています。

### ●リサイクル思想の普及・啓発

・リサイクルに関するパンフレットやエコグッズの配布、イベント等の機会を捉えた啓発活動を行っています。



資源の拠点回収  
(清掃事務所前)



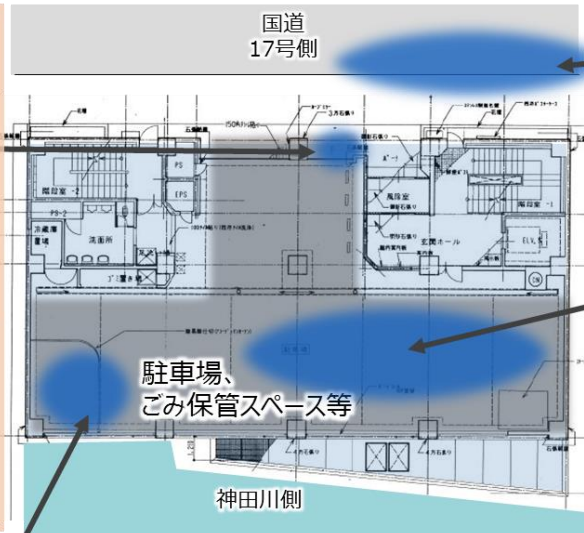
エコグッズ例



# 千代田清掃事務所 現状と課題



- ★清掃事務所で資源の拠点回収を行っています。
- ★清掃事務所では、ごみの減量・リサイクルの推進を行っています。



1階



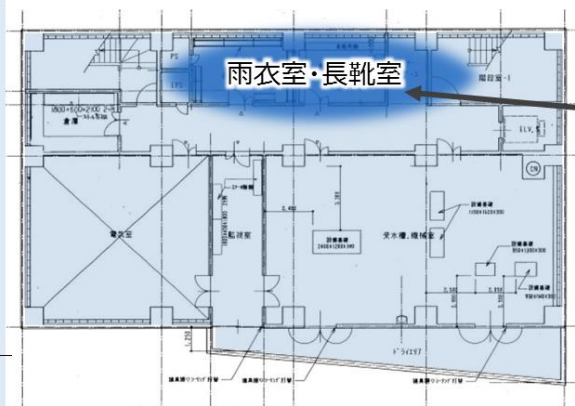
- ★区内で様々な場面で活躍する小型車です。
- ・清掃車の待機スペースや駐車スペースが不足している状況です。



- ・清掃車出庫時の待機スペースが無く、出庫時間帯には国道上に路上停車して待機している状況が発生しています。
- ・作業員が乗降りする際に、通行者と交錯しないように注意を払っています。



- ・軽小型車で清掃車が侵入できない狭小路地のごみを収集し、清掃事務所で一時的に保管します。
- ・一時的に保管したごみは清掃車に積み替えて清掃工場へ運搬します。
- ・積み替え作業スペースが不足している状況です。
- ・積み替え作業を午前中に行うなどの工夫をしていますが、夏季や雨日には悪臭が発生してしまいます。



B1階

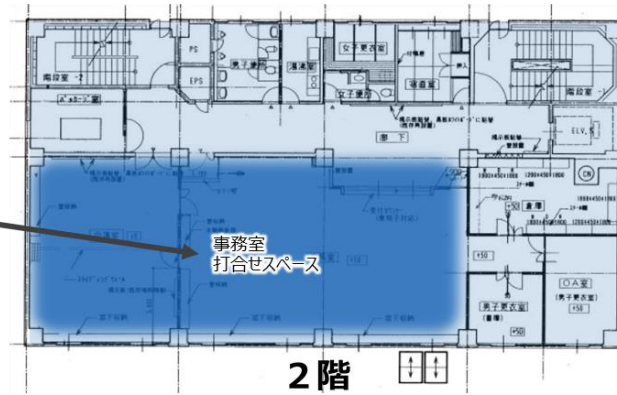


- ・天候に左右されることなく、作業に務めます。
- ・地下に雨衣室、長靴室があるため、動線上不都合な配置となっています。

# 千代田清掃事務所 現状と課題



・事務室では主に清掃事務所長をはじめ、事務職員等が勤務します。



・収集作業員の休憩室です。作業員が多いため、休憩スペースが不足しています。



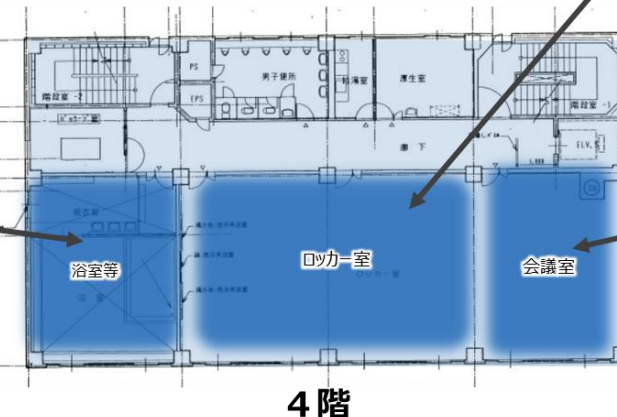
・収集作業で汚れた作業着は各自洗濯します。



・収集作業員のロッカー室です。現在はコロナ禍のため密を避けるように工夫しています。



・作業後は作業中に付いた臭いや汚れを落とすため、洗体します。  
・建物の老朽化に伴い、水回りを中心に改修を繰り返している状況です。

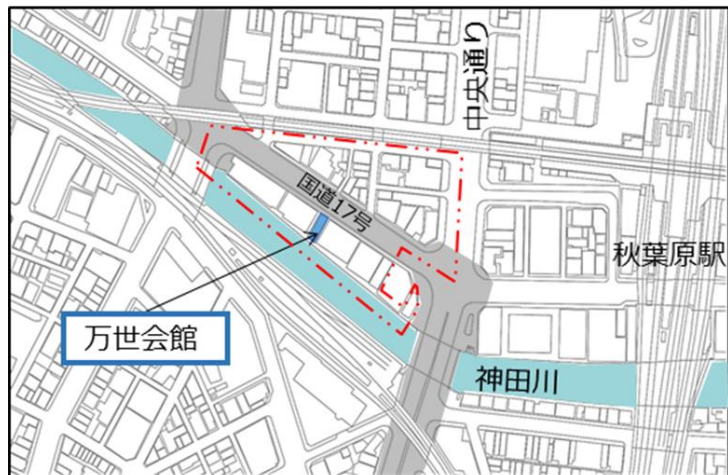


・会議室では事務職員、収集作業員含め清掃作業等について打合せを行います。

1. 外神田一丁目地区のまちづくりについて
2. 再開発事業検討範囲の区有財産について
  - ・千代田清掃事務所について
  - ・千代田万世会館について
  - ・個別建替えによる千代田清掃事務所と千代田万世会館の検討
3. 再開発計画案について
4. 公共用地の取扱いに係る考え方
5. 定める都市計画とその後の手続き

# 千代田万世会館 現状と課題

## 現状の施設概要

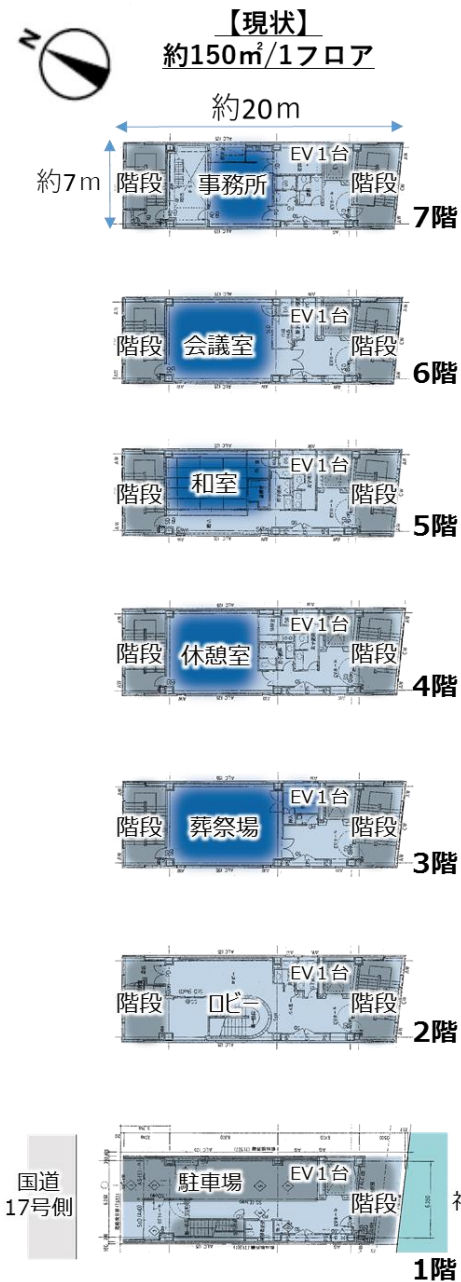


【設置場所】 千代田区外神田一丁目1番7号

【敷地面積】 165.67㎡

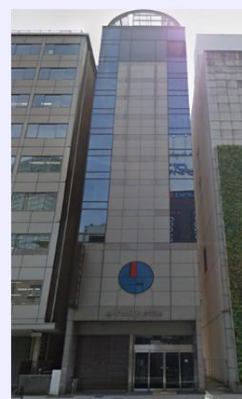
【延床面積】 1037.34㎡（地下1階、地上7階）

【竣工年月】 平成5年2月



## 課題

- ・ 建物の老朽化。
- ・ 敷地面積が狭く、各フロア面積も狭いことから、式・お清めで2～3フロア、お見送りも含めると3～4フロアの利用となり、階段利用を含む移動距離が長く、葬儀社、葬家、参列者にとって不便な面がある。
- ・ フロア面積が狭く、縦の移動が多い施設であるが、エレベーターが1基のみであるため、利用者や葬儀社の同時利用などによる混雑などから、使い勝手やバリアフリーの観点から大きな課題がある。
- ・ 家族葬や大型葬儀など式場規模の多様化への対応が求められている。
- ・ 行政サービスを継続しながら機能更新ができる代替地がない。

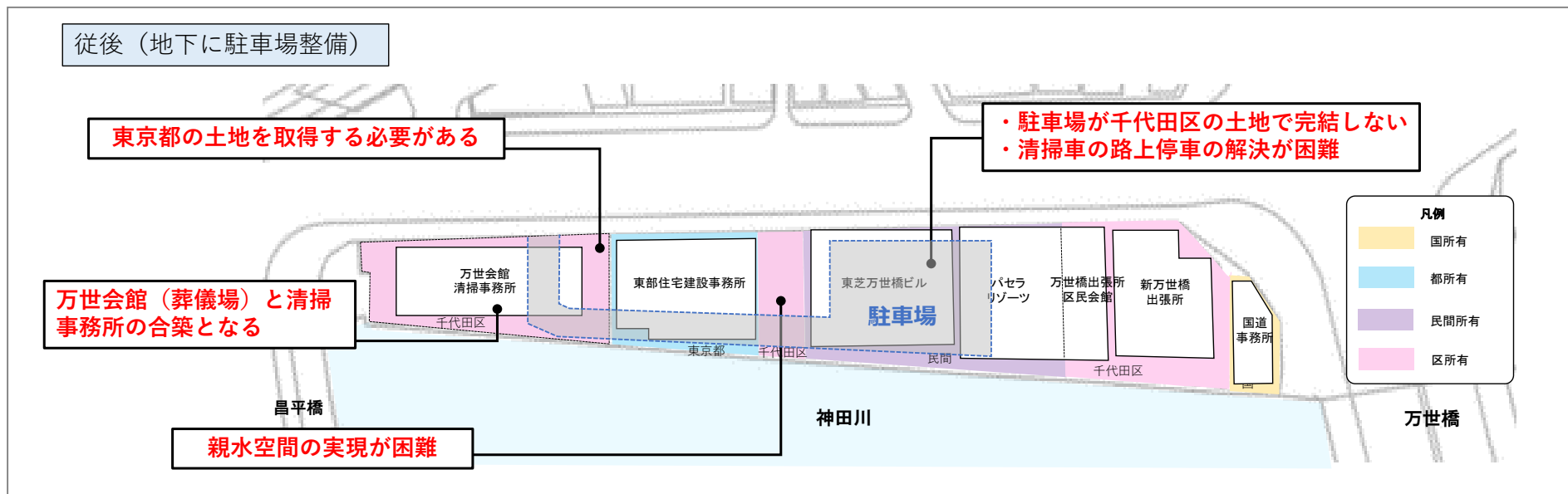
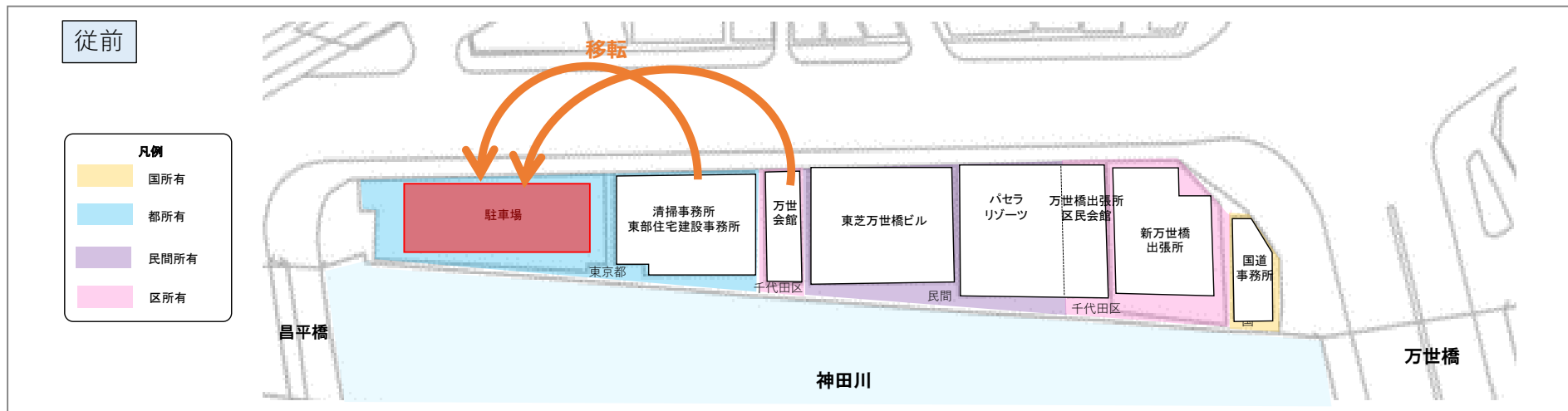


万世会館全景

1. 外神田一丁目地区のまちづくりについて
2. 再開発事業検討範囲の区有財産について
  - ・千代田清掃事務所について
  - ・千代田万世会館について
  - ・個別建替えによる千代田清掃事務所と千代田万世会館の検討
3. 再開発計画案について
4. 公共用地の取扱いに係る考え方
5. 定める都市計画とその後の手続き

# 個別建替えによる千代田清掃事務所と千代田万世会館の検討

## 清掃事務所・万世会館を個別建替えるパターン（土地取得できた場合）



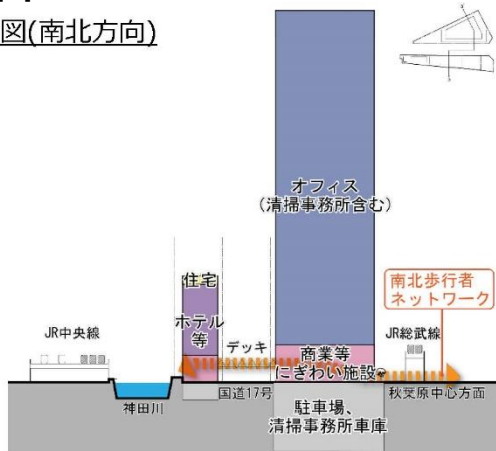
土地・建物は単独になるが、都所有地の取得や清掃事務所・万世会館の課題解決、基本構想の実現が困難

1. 外神田一丁目地区のまちづくりについて
2. 再開発事業検討範囲の区有財産について
  - ・千代田清掃事務所について
  - ・千代田万世会館について
  - ・個別建替えによる千代田清掃事務所と千代田万世会館の検討
3. 再開発計画案について
4. 公共用地の取扱いに係る考え方
5. 定める都市計画とその後の手続き

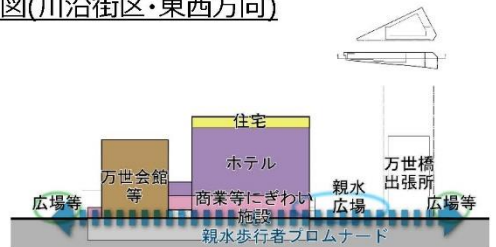
# 再開発計画案について

## ■ 断面図

断面図(南北方向)



断面図(川沿街区・東西方向)



## ■ イメージパース

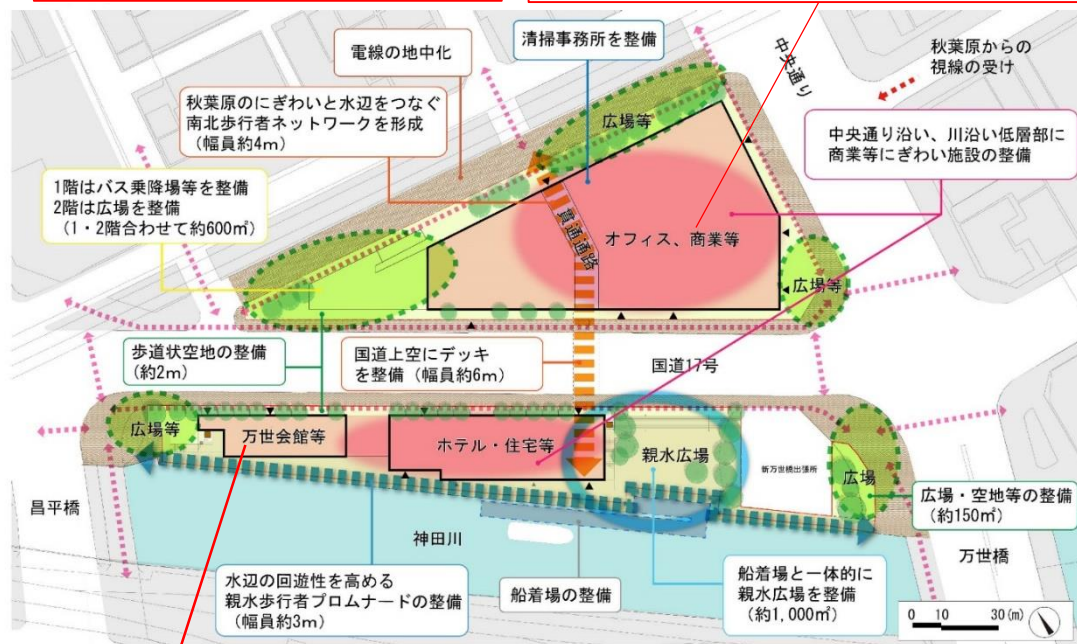
万世橋から親水広場をみたイメージ



## ■ 配置図 (区施設の考え方)

街区一体化に伴う区道廃止

清掃事務所の機能継続と  
車両のスペース不足等の課題解消



万世会館の機能継続と使い勝手等の課題解消

### ● 再開発の整備方針

#### ① 親水空間の創出

・川沿いに親水広場や親水歩行者プロムナード、舟運活性化を図る船着場等を整備し親水性の高い水辺空間を形成

#### ② 秋葉原らしいにぎわいの創出

・秋葉原らしい個性を活かした低層部のにぎわい施設やホテルを整備

#### ③ 南北歩行者ネットワークの創出

・秋葉原のにぎわいを南北につなげる南北歩行者ネットワーク軸の形成 (地区内貫通通路、国道17号上空デッキ)

#### ④ 快適な歩行者空間・広場の創出

・快適で回遊性の高い歩行者空間やバス乗降場等、人々が憩い、留まることが可能な広場空間を形成

#### ⑤ 既存の公共施設の機能更新

・地域に必要な千代田清掃事務所や、千代田万世会館等を機能継続しながら、機能更新

#### ⑥ 安心・安全なまちづくり

・電線類の地中化や、防災船着場や広場等の整備により、地域防災力を向上させ、安心・安全なまちを実現



1. 外神田一丁目地区のまちづくりについて
2. 再開発事業検討範囲の区有財産について
  - ・千代田清掃事務所について
  - ・千代田万世会館について
  - ・個別建替えによる千代田清掃事務所と千代田万世会館の検討
3. 再開発計画案について
4. 公共用地の取扱いに係る考え方
5. 定める都市計画とその後の手続き

市街地再開発事業に伴い廃止する区道の取扱いについては、国交省が大街区化の推進の取組みを支援することを目的にまとめた「大街区化ガイドライン」（平成23年3月）を踏まえ、対応を図ります。

「大街区化ガイドライン」では具体的に、

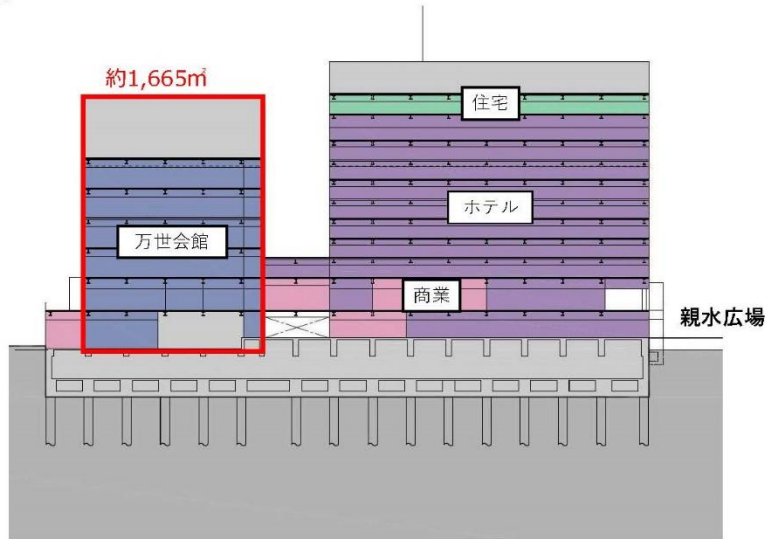
- ①**公共施設（道路等）の廃止により、どのような公益を実現するかの明示**
- ②**公共施設（道路等）の廃止により、必要な機能が不足しないこと**
- ③**公正な財産処分手続きの確保**

が求められています。

# ①公共施設（道路等）の廃止により、どのような公益を実現するか の明示

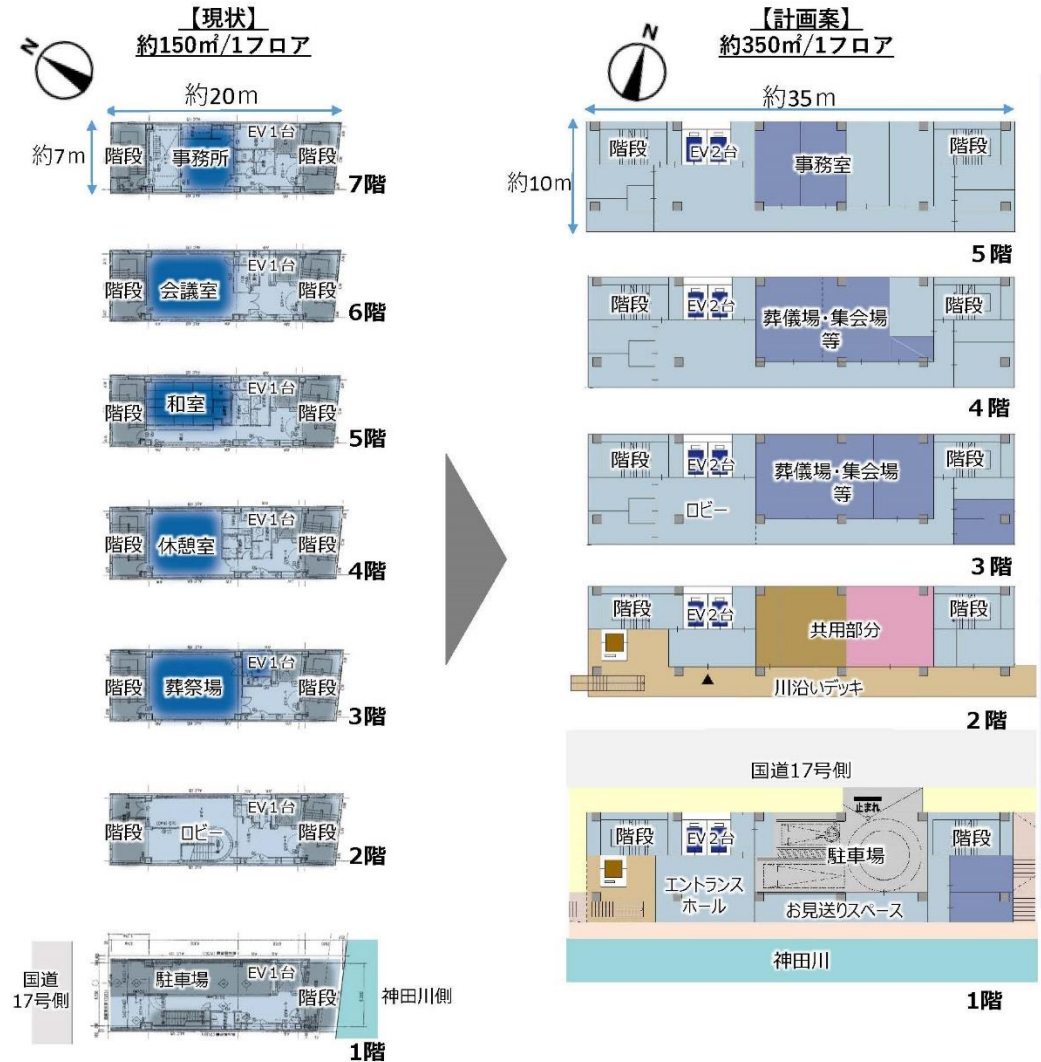
## 千代田万世会館の考え方（案）

川治い街区  
断面図



万世会館計画案

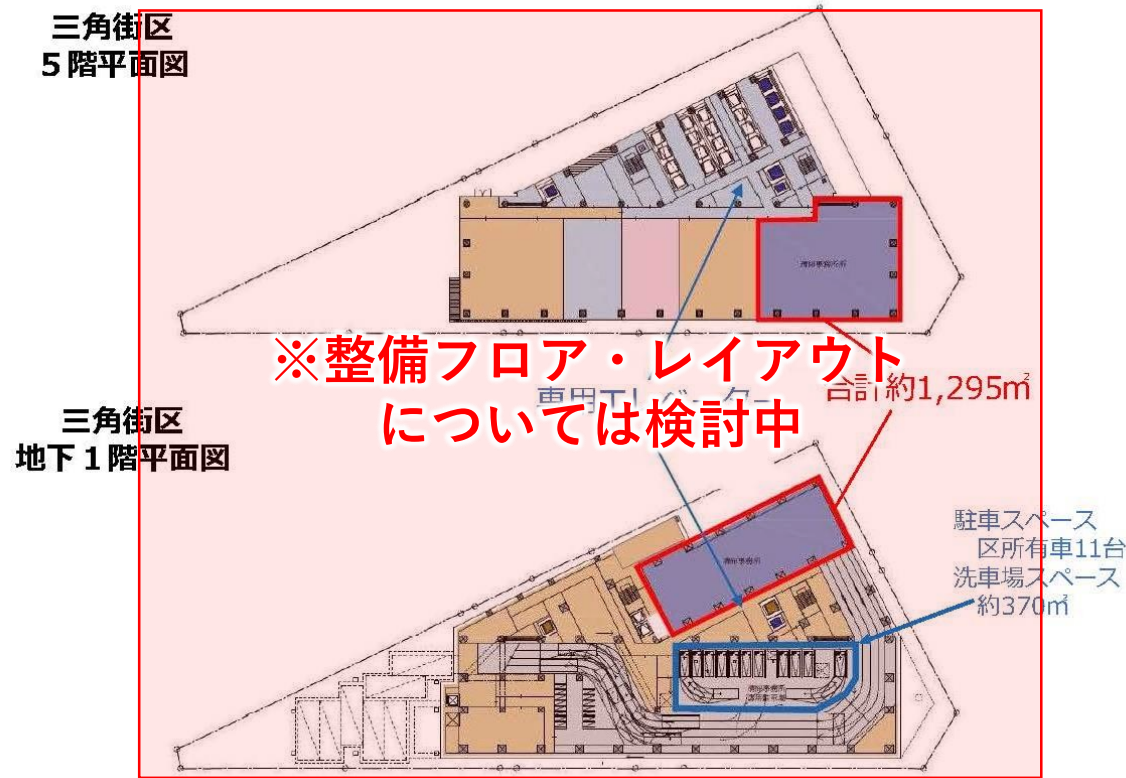
- ・万世会館は、葬祭場という特性を考慮し落ち着いた川治い街区に配置し、利用者の利便性の向上や葬儀ニーズの多様化への対応を図ります。
- ・1フロアの面積を広げることにより、一連の儀式を1フロアで完結
- ・葬祭場等は、レイアウト変更が可能な造りとする
- ・駐車場・お見送りスペースの拡充
- ・エレベーターを2基設置
- ・バリアフリーや乳幼児等の対応に配慮した施設・設備



※計画案は現在検討中のものであり、今後の検討・行政協議等により変更となる可能性があります。

# ①公共施設（道路等）の廃止により、どのような公益を実現するか の明示

## 千代田清掃事務所の考え方（案）

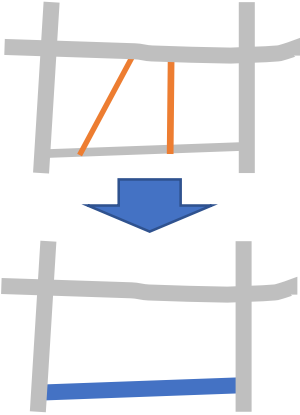
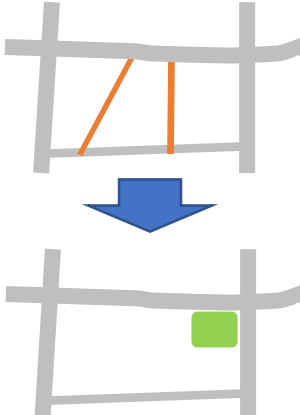
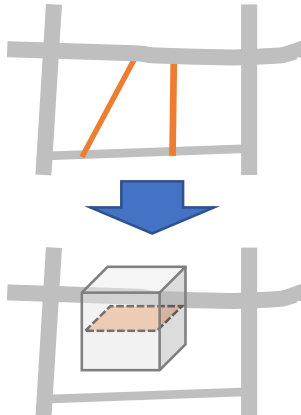


- ・ 地下駐車場を確保し、国道への車両滞留を解消
- ・ 地上・地下で必要な事務所面積を確保
- ・ 専用エレベーターにより、職員の上下移動を円滑化

- ・ 清掃事務所は、清掃車両の国道滞留を解消し、現状同面積以上かつ、清掃事務所としての利用のしやすさや職員の働きやすさに配慮した計画を検討していきます。

# ①公共施設（道路等）の廃止により、どのような公益を実現するか の明示

## 公共施設（道路等）の廃止により実現する公益の比較

	案1	案2	案3
	道路→道路に替える場合	道路→公園等に替える場合	道路→施設建築物等に替える場合（宅地化）
例	 <p>廃止する道路を付け替え、南側道路を拡幅</p>	 <p>廃止する道路を付け替え、公園等の整備</p>	 <p>廃止する道路を宅地化し、施設建築物の一部を取得</p>
考え方・課題	<p>当地区に隣接する道路は、いずれも整備済みであり、新たな道路整備の必要がない。</p>	<p>民間の敷地内であっても、地区計画等の都市計画で広場等を位置づけた場合、将来の整備が担保されるため、必ずしも公園等の整備は必要とならない。</p>	<p>当地区の清掃事務所・万世会館について、現状面積同等以上を確保する原資とする。</p>

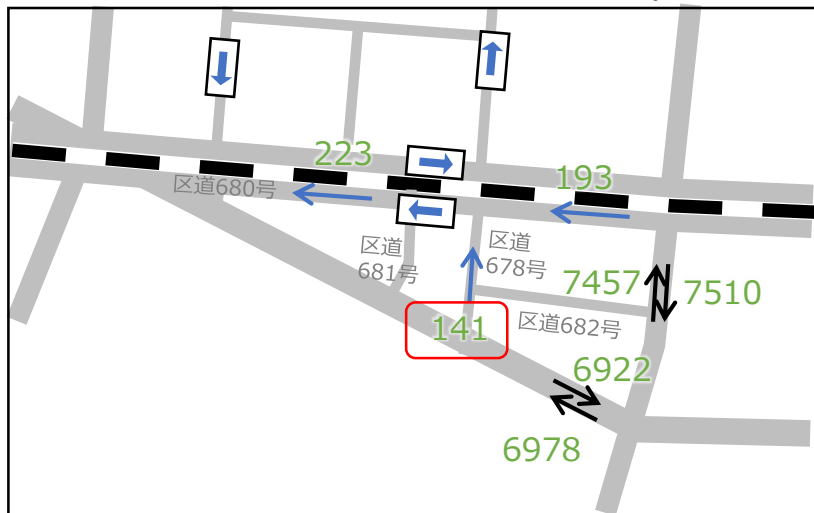
## ②公共施設（道路等）の廃止により、必要な機能が不足しないこと

※調査日時は下記の通り  
 ・平日調査：平成28年5月19日(木) 天候：晴れ

### ●現況交通量（自動車）

- 計画地中央部の区道678号は、日およびピーク時においてそれほど多くありません。また区道681・682号は主に地区内の利用者であるを確認しています。

平日12時間合計（平日・土曜・日曜のうち最大）

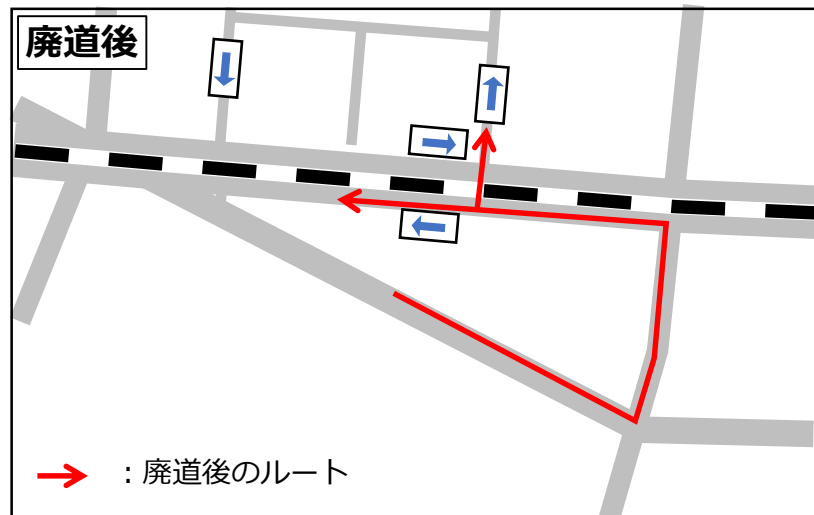
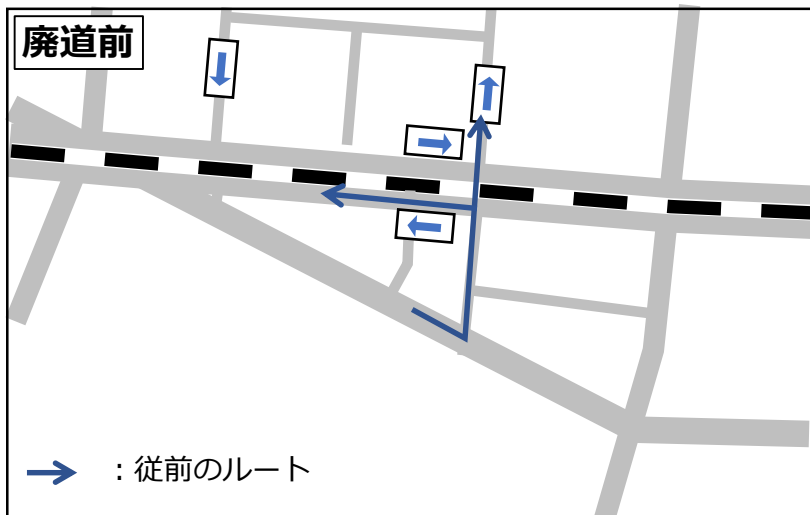


平日ピーク時間



### ●廃道後の動線計画

- 計画地北側へは、別ルートからでも車両進入が可能です。



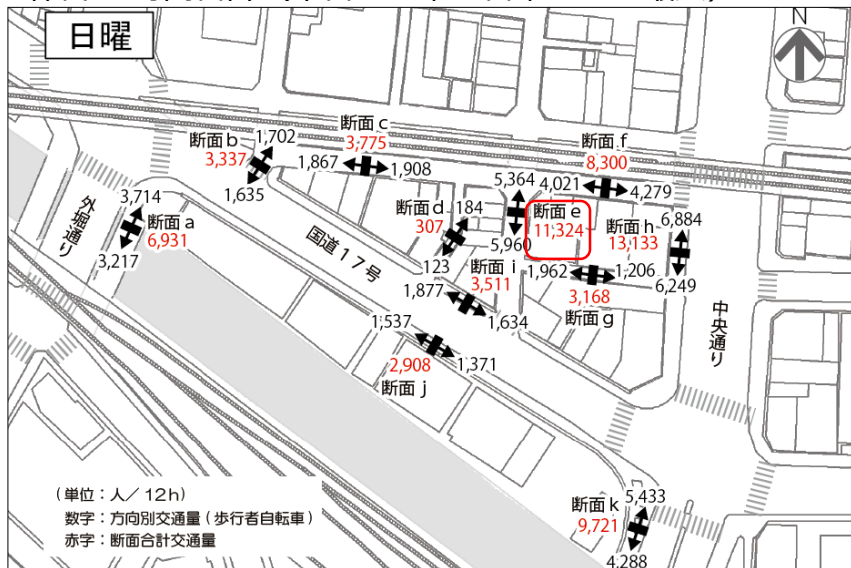
## ②公共施設（道路等）の廃止により、必要な機能が不足しないこと

※調査日時は下記の通り  
 ・日曜調査：平成28年5月22日(日) 天候：晴れ

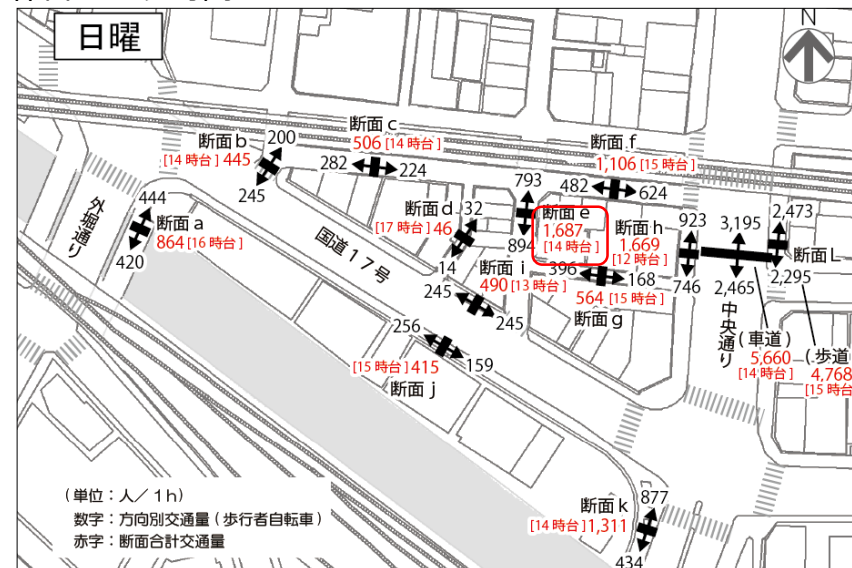
### ●現況歩行者交通量

- ・計画地中央部の区道678号（断面e）は、中央通り（断面h）とも同等の歩行者量があると確認できます。

休日12時間合計（平日・土曜・日曜のうち最大）



休日ピーク時間



### ●廃道後の動線計画

- ・歩行者動線は、再開発計画地区内に貫通通路を設けることにより、従前の歩行機能を担保します。さらに、国道上空デッキにより、神田川沿いへの動線も整備し、南北歩行者動線の形成、地域の回遊性を図ります。



南北歩行者動線断面イメージ



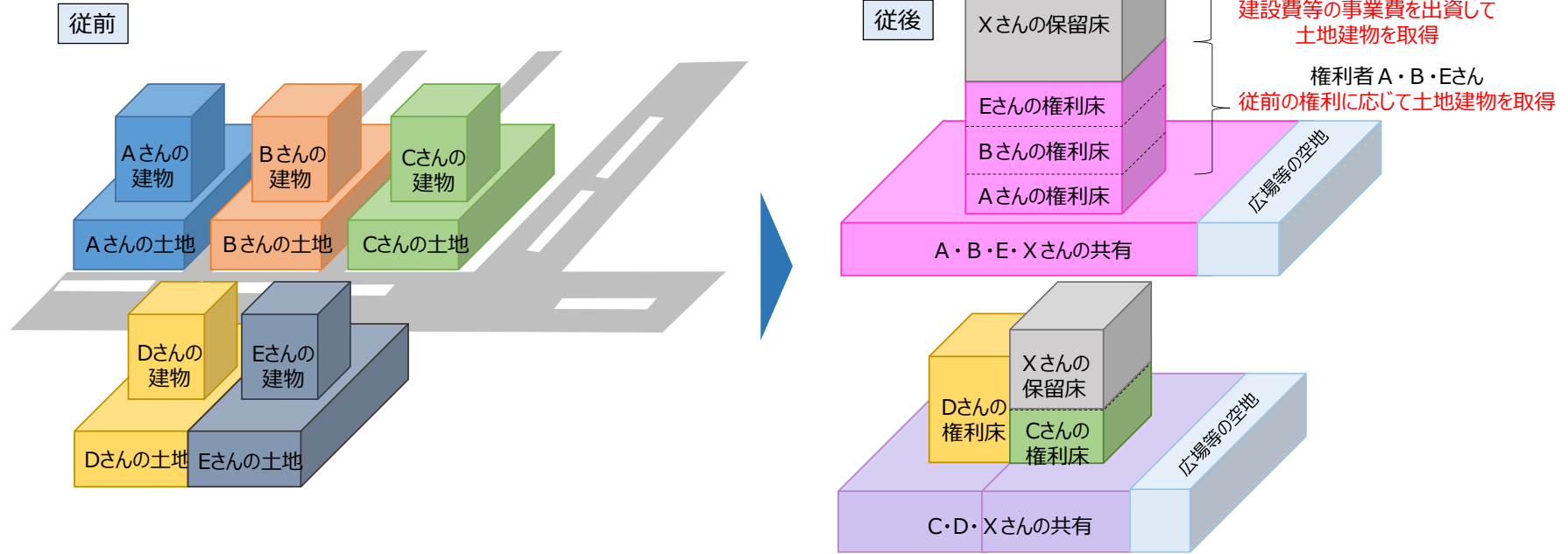
※計画案は現在検討中のものであり、今後の検討・行政協議等により変更となる可能性があります。

### ③公正な財産処分手続きの確保

廃止する区道は公共用地であり、区民共通の財産であることから、都市再開発法の定めによる手続き（権利変換）や、通常区が区有地を他に売却する際と同様に、**透明性の担保された仕組みの中で、適切な価額で適切な手続きを経て、処分を進めていきます。**

#### 〈再開発事業の権利変換とは〉

- ・現在の土地や建物に関する権利を等価で新しい施設建築物に置き換える方式
- ・個別建替えのような個別負担はない



項目		再開発事業による効果
費用負担		再開発事業で整備するため建設費負担なし
仮移転先の確保		再開発事業地区内で確保が可能
区有施設課題の改善性	万世会館	縦積みの解消、同地区内での建替えが可能
	清掃事務所	清掃車の路上停車を解決する駐車場の整備、同地区内での建替えが可能
基本構想の実現性		神田川沿いでの親水空間、バス乗降場等の地域課題の解決に向けた整備が可能



### ③公正な財産処分手続きの確保（参考）

#### ■事業計画案

事業費			
項目		金額 (億円)	割合 (%)
調査設計 計画費	事業計画作成費（現況測量、現況調査、現況評価、基本設計、資金計画作成等）、地盤調査費、建築設計費、権利変換計画作成費	32	4
土地整備費	建物除却費、整地費	37	4
補償費	法91条補償…転出者への従前資産相当額の補償 法97条補償…明渡に伴う通常損失補償	135	16
工事費	建物整備、広場、公共施設整備	600	70
事務費	事務局運営、業務委託費、金利、公租公課等	50	6
合計		854	100

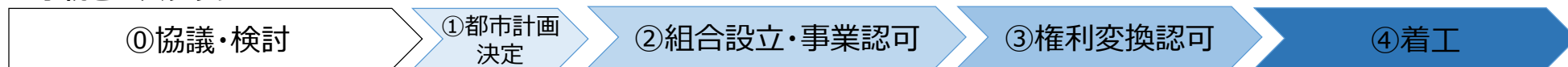
※この事業計画案は外神田1・2・3番地区再開発準備組合が現時点で検討しているものです。

※上記の事業費は、保留床処分金や交付金をもって施行していきます。

※この事業計画案は現時点のものであり、今後の協議等によって変更される可能性があります。

### ③公正な財産処分手続きの確保

手続き・ステップ



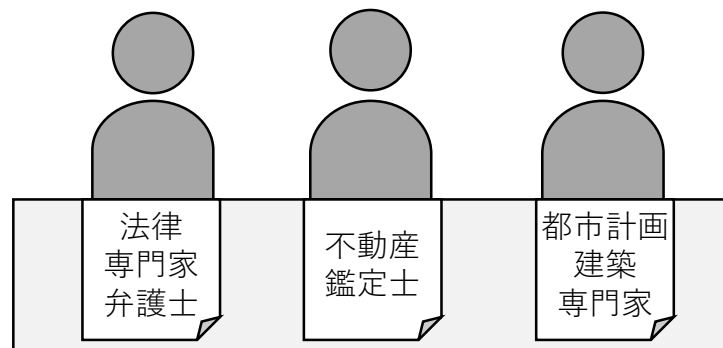
再開発組合が設立する段階で、都市再開発法に基づき、公平公正な手続きとなるようルールが定められています。

#### 専門家による公正な判断（審査委員）

再開発事業を進める過程の中には、権利変換の決定等、関係権利者相互間の権利処理が必要になります。

これらの権利処理が公正妥当なものとなるように、組合には3人以上の審査委員を置くことになっており、組合員（千代田区も含む）で構成される総会において選任します。

審査委員は、再開発組合業務に従事していない第三者、例えば弁護士や不動産鑑定士等の専門家等がなります。



3人以上の審査委員

1. 外神田一丁目地区のまちづくりについて
2. 再開発事業検討範囲の区有財産について
  - ・千代田清掃事務所について
  - ・千代田万世会館について
  - ・個別建替えによる千代田清掃事務所と千代田万世会館の検討
3. 再開発計画案について
4. 公共用地の取扱いに係る考え方
5. 定める都市計画とその後の手続き

～都市計画法～

## ■ 外神田一丁目南部地区において定める都市計画

- 再開発等促進区を定める地区計画 の決定 (千代田区決定)
- 第一種市街地再開発事業 の決定 (千代田区決定)

### 決定による制限

建築基準法第68条の2  
・ 市町村の条例に基づく制限

都市計画法第53条  
・ 建築の許可



～都市再開発法～

- 組合設立・事業計画の認可 (東京都認可)
- 権利変換計画の認可 (東京都認可)



解体・着工