

## 第3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10月30日(金)	万世橋区民会館6階	14:00～15:00	38名

### 2. 議事要旨

#### 【主なご意見】

- 再開発事業は、参加者、地域の理解と納得が前提であり、メリットとデメリットの慎重な検討が必要である。現段階で判断に必要なデータが揃っていない。再開発を考えるとしても退路を確保しながら進めていくべきである。区は、調査・研究、情報提供していくことが求められている。
- 地区計画には、合意形成が大切とよく聞く。それが一番大事ではないか。
- 安全・安心、すなわち耐震化の問題がある。先人たちが残してくれたものを、そのまま繋ぐだけでなく、工夫して後世に残していかなければならない。
- 近年の社会情勢の変化等からも、もう一歩進んだ形の秋葉原を造っていく必要があるのではないか。今がその最大のチャンスではないかという思いが強くなった。
- 建物の築年数の古い地区であり、次の世代の中には、再開発が進まず自分達の代で建て直すことになることを危惧している方もいると思う。住民全員が反対している訳ではない。
- 再開発によって風紀と治安の問題を一掃してほしい。
- 勉強会を通して、秋葉原全体としてもとても良い話ではないかと考えるようになった。安全・安心な水辺を活かしたまちづくりを進めていけたらと考えている。

#### 【区の考え方等】

- 区としても様々な形で適宜情報提供を行っていく。
- 合意形成については、都市計画手続きの中で今後も丁寧に対応していきたい。
- いただいたご意見を踏まえ、都市計画手続きに進んでいきたい。地区計画素案の説明会、都市計画図書の公告・縦覧を通して、今後のご意見を伺いながら進めていきたい。

### 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	<p>秋葉原は雑然としていること、多様な人々が存在すること、裏通りが面白いこと、大小の建物の魅力などが特性である。再開発は権利者の合意形成が必要であり、その判断材料としてメリットとデメリットを示してほしい。新型コロナの影響も懸念され、退路も確保したいと考えている。状況次第では都市計画を決定したとしても計画の見直しが必要である。再開発により共同化されると個人の自由度がなく、住宅の管理費も割高になると考えている。それらを踏まえて区は、調査研究、情報提供していくことが求められる。</p>	<p><b>区)</b> ご意見の通り、現在の秋葉原全体の魅力は理解しており、その魅力に加えて、河川沿いの魅力づくりや耐震化等による安全・安心な建物の更新を進めていきたいと考えている。計画の見直しは必要に応じて可能であり、引き続き情報提供も行っていきたい。</p> <p><b>準組)</b> 再開発では権利者意向に対応した住宅を確保する予定であり、管理費も抑える工夫をしたい。</p>
2	<p>地区計画には合意形成が必要である。住民の意見を聞いて、被害者にならないようにしてもらいたい。淡路町地区ではオフィスビルとマンションが個別に建てられており、エレベータも個々に対応するなどの住宅への配慮がされている。新型コロナの影響も考慮してほしい。ホテルが計画されているがマンションも必要であり、合意できるような計画を求めている。</p>	<p><b>区)</b> 地区計画の合意形成は都市計画の手続きの中で今後も丁寧に対応していきたい。万世会館と清掃事務所の更新については地域の意見も受け止めながら進めていきたい。ホテルを住宅にという意見については検討させていただく。</p>
3	<p>秋葉原の雑多のまちや多様性は特性であり、先人の財産だと考えている。その上で現在の特性に加えて、建物の耐震化等による安全・安心を内包するまちにしていきたい。先人が残してくれた文化の次世代への継承とまちの課題解決のために具体的な検討を進めていくべき。住宅やホテル、商業施設等の用途をどのように配分するかも含めてこれまで動かなかったまちづくりを慎重かつ大胆に進めていく必要があるのではないか。ホテルを6000㎡つくること</p>	<p><b>区)</b> 国内外問わず人を呼ぶという全体方針から、ビジネスホテルよりも上質なホテルを6000㎡必要と仮定しているが、色々な意見を聴いていきたい。ホテルをつくる規制は容積率の評価（割増）とセットで考えている。</p>

	要件になるのか。	
4	本日の資料に示されている地区計画の4つの目標はとても良いと思っている。目標の1つに国内外の人々が集まることが示されており、ホテルは必要と考えられる。この目標をベースにして具体的な検討をすべきと考える。	
5	秋葉原の現在の魅力は、多くの人々が考えているようにまちの多様性や裏通りなどであるが、これからは今までと同じことをやっているだけでは無理なのではないかと思っている。近年の社会情勢の変化などからも、もう一歩進んだ形の秋葉原を造っていく必要があるのではないかという思いが強くなった。そのためには今が最後で最大のチャンスであり、より良い計画案をつくって合意形成を進めてほしい。	
6	現在この対象地区に居住しており、安全で魅力あるまちづくりを進めるために、まち全体のことを考えて再開発には賛成している。特に古い建物を所有する方や若い世代は、現状において悩んでおり、再開発が進まず自分達の代で建て直すことを危惧している方もいると思う。住民全体が反対している訳ではない。	
7	現在は風紀と治安が悪化しており、新聞記事では秋葉原がぼったくりの聖地と言われている。特に総武線北側の通りの客引きが問題化しており、区の防止条例で取り締まっているが一向に減らない。本地区内の建物でも違法性風俗や反社会勢力が確認されている。再開発によって風紀と治安を一掃してほしい。	
8	所有している建物は老朽化が進んでいる。自己では建て替えもできない。地震や台風、大雪で壁が落下することなどを心配している。この勉強会に参加して、とても良い話ではないかと考えるようになった。自分だけの会社のためではなく、まち全体のた	

	めに協力していきたい。安全・安心な水辺を活かしたまちづくりに向けて、次世代のために力を合わせて進めていきたいと考えている。	
9	計画の詳細が分からない中で、それが既成事実として進んでいかないようにしてもらいたい。準備組合で検討が進められていると思うが、出せる資料は全て出していきたい。	<p><b>区)</b> 地区全体では1250%の容積率を定めたい。高さは周辺環境に配慮して、高さの配分を調整していきたい。</p> <p><b>準組)</b> 高さについて、川沿い街区は新出張所等の周辺建物と調和する形で50m以下、三角街区はワテラスと同程度で170m以下と考えている。容積率については、川沿い街区は360%程度、三角街区は1850%程度に配分していく考えである。</p>
10	建物の老朽化が進んでおり、全体での建替えを早く進めてほしいという意見が多いことがわかった。今後は建物の高さを十分に検討してほしい。周辺との環境との調和や風害なども心配している。大きな建物はCO2の排出も多くなるので環境対策も留意してほしい。親水性を高めるためには水質浄化が必要と考えている。万世会館と清掃事務所の建て替えは利用する区民と働く人の意見を聞いて進めてほしい。	建物の高さについては今後の都市計画の手続きの中で検討を行う。神田川は水質改善のため、大雨時に下水を一旦貯留するシステムの整備などを進めていると聞いている。万世会館と清掃事務所については、関わる方々の意見を踏まえて進めていきたい。

(2) その他

質疑番号	ご意見	回答
1		本日の勉強会の意見を踏まえて、都市計画手続きを進めていきたい。次回は都市計画法16条に基づく地区計画素案の縦覧及び説明会を開催して、ご意見を伺いたいと考えている。説明会の開催日程は、後日改めて連絡したい。

(3) 書面でいただいたご意見

ご意見	回答
<p>まず、秋葉原が人を引き付ける理由について考えを言います。雑然としていて、バラバラのものが混在している面が魅力です。大小事業所があり住民も居るし、偉い学者も来るしオタクも来る。また、秋葉原中央通りのファサードは、世界的に有名な街並みです。裏へ入るとごちゃごちゃしていてまた面白い。これが、文化的話題性につながっています。時代の経過によって、蓄積されたものは貴重です。巨大ビルにおいて代替えしうるか疑問であります。</p>	<p>秋葉原の魅力やあり方としてはご意見のとおりだと思います。一方で、多くの地権者の皆様の声として、次世代へのまちづくりや治安への不安等から変化を求める声も頂いております。区としては、魅力を損なうことなく川沿いの魅力づくりや耐震化等による安全・安心な建物の更新を進めていきたいと考えています。</p>
<p>次に、再開発事業では、参加者と地域の、理解と納得が前提です。メリットとデメリットの慎重な検討が必要です。今、判断に必要なデータがそろっているわけではありません。コロナ後の状況が明らかになるには時間が必要です。時代に大きな変化があるかもしれません…。地震や耐震の科学的知見も進んでいきます。やめておけばよかったと思ってももう遅いという進め方は良くありません。もし再開発を考えるにしても、退路を確保しつつ進むべきです。万一都市計画を一旦決めたとしても年毎に見直す必要があります。また、再開発は長い旅であり、途中で町を廃れさせない努力が必要です。戻ろうと思ったときに町が廃れていたら戻るに戻れません。</p>	<p>コロナ禍という見えないものへの漠然とした不安は皆様にあると思います。そうした中でコロナが終息することも見据えて、コロナ禍の今だからこそ再開発を進めたいという地権者様の声も頂いております。また、地区全体で建物の老朽化が進んでおり、早急に耐震化に取り組む必要があります。コロナ後の状況を見て判断することで手遅れにならないよう、今、進めるべきと考えています。準備組合に対してもコロナも含めた様々な社会情勢の変化を踏まえながら時代に合ったまちづくりを指導していきます。なお、計画の見直しは必要に応じて可能であり、引き続き情報提供も行っていきたいと考えています。</p>
<p>共有によるデメリットについても認識を深めたいと考えます。自分の者でも自分の自由にできない点が重要です。長く生活したものを追い立ててまで必要な開発か考えるべきです。大規模地権者と小規模地権者の間には、情報や資金の格差があります。千代田区は調査研究をして、情報提供して</p>	<p>区としても地権者間で情報の格差が生じないよう準備組合には丁寧に説明をしていくよう指導をして参ります。その他にもたくさん不安なことがあろうかと思いますが、不安な点は少しずつでも解消していけるよう、必要に応じて区も同席するなど工夫しながら、議論</p>

いくことが求められます。関係者の希望が実質を伴うか見極め調整していただきたいです。方向が決まっているがごとき誤解を与えて誘導してはいけません。住宅が5戸から10戸の計画では、管理費が高額になる点も説明が必要です。その他、今後明らかになってくる問題点が多くあります。

し前向きに進めていきたいと考えています。