

## 意見書の要旨

東京都市計画 地区計画 外神田一丁目南部地区地区計画の案

東京都市計画 第一種市街地再開発事業 外神田一丁目南部地区第一種市街地再開発事業の案

について、令和5年6月5日から2週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第17条第2項の規定により、4,175通（4,178人）の意見書の提出がありました。その意見書の要旨は次のとおりです。

名称	意見書の要旨	千代田区の見解
I 東京都市計画 地区計画 外神田一丁目 南部地区地区計 画の案	1 明確に賛成の意思が示された意見 2,553通・人 (内、地区計画の案に対する意見2,523通・人、両案への意見30通・人)	<p>・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・安心を基本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。</p>
II 東京都市計画 第一種市街地 再開発事業 外神田一丁目 南部地区第一種 市街地再開発事 業の案	<p>(●は地区計画の案に対する意見、・は両案への意見)</p> <p>【秋葉原の魅力・課題に関する事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・秋葉原は若者の街。日本を良くする活動の方々には支援する場であって欲しい。</li> <li>・20年前の秋葉原と比べると「電気街」といえる店が少なくなってきた。外国人の増加で、ゲーム機やカードゲーム等の転売目的での売買、いわゆるコンカフェの増加により悪質な客引き・ぼったくりが増えて通行の支障やトラブルが増えたなど、現在の秋葉原にはネガティブなイメージしかない。今回の再開発で官民一体となって、ゼロから秋葉原を作りながら魅力あるでんきのまち、安心できるサブカルの街、これが秋葉原だといえるように、幅広い層や日本中、世界中の人々の声に傾けながら再開発を進めてほしい。</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"><li>・「秋葉原らしさ」を検討するうえで旧態依然とした考えでは何も生まれません。経済を活性化させ、国力を上げていくことが今は重要と考える。</li><li>●今の秋葉原は「過去を振り返らない時代の最先端に行く街」ではなく「時代に取り残された街」である。令和になり尚更の事、他の街に比較して大きく遅れているので、秋葉原が都市間競争に勝ち抜いていけるようにするためにも、計画が早期に実現することを願っている。</li><li>●当計画を通して国際競争に勝ち抜ける街にしてほしい。秋葉原は個性ある街であり幅広いポテンシャルを持っている街なので、ハード・ソフト両面で世界と肩を並べるような街になることを期待している。</li><li>●現在、過去最悪に住み難い街であると断言できる。もう一度「世界一の電気街」「世界一のオタク街」であった頃のように、誇れる街に戻してほしい。</li><li>●当地区が先陣を切り、秋葉原を良い方向の街に変える為の舵を切らない限り、街は良くなる。早期の再開発によるまちづくりの推進をしてほしい。</li></ul> <p>【都市計画マスタープランとの整合】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・これからの千代田区の地域課題解決に高度利用は必要であり、これは都市マスタープランや地区計画の趣旨にも合致している。</li></ul> <p>【風俗営業等の用途規制に関する事項】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>●今までの秋葉原は時代の最先端に行くサブカルチャーの聖地とし</li></ul>	
--	--	--

て、とても賑わっていた。しかし昨今、準風俗化の進行と治安の悪化により「ぼったくりの聖地」とまで酷評され、駅前及び中央通り角の一等地は空き物件のまま、ゴーストタウンと化している。当地区の再開発をきっかけに街が変貌することを期待している。

- マスコミの予想では、今後の「秋葉原」はオタク系のメイドカフェがコンセプトカフェへと変貌した様に、コンセプトカフェがキャバクラ状態となり連立し、準風俗街から風俗街へと変わると予測されている。それだけは絶対阻止しなければならず、再開発が唯一の望みであると考えている。

**【国際的な観光地としての事項】**

- ・ 外神田地区は中央通りの大型バス路上駐車が迷惑なのでバス駐車場整備を進めるのは良いと思う。
- バスの乗降場や親水広場等の整備も実施する当計画は、コロナ後の外国人観光客が多く訪れる秋葉原においては課題を解決できる計画であると感じる。
- コロナという予測不能のアクシデントを乗り越えた先にインバウンド需要は大いに見込めると思うが、その中で、世界的に知名度が高い秋葉原は有力な観光地であり、観光客を引き寄せる船着き場と親水広場は当計画の目玉でもあると考えている。世界の観光客からも評価される開発を期待している。

**【水辺空間の活性化・広場に関する事項】**

- ・ 神田川の活用と秋葉原の活性化に資すると思われる。

	<ul style="list-style-type: none"><li>・公共広場が少ないので、広場を作ることは良い。</li><li>●親水空間で秋葉原らしいイベントを開催できるようになることを期待している。秋葉原はイベントが多いにも関わらず屋外でできるスペースがないことにずっと物足りなさを感じていたので、当地区で整備される親水広場が秋葉原の屋外イベントのメイン会場となることを期待している。</li><li>●雑多で休める空間がない中央通り側の秋葉原においては、多くの広場を設ける当地区の計画は老若男女に寄与する計画だと感じる。</li><li>●対岸のマーチエキュートと調和した素敵な川沿い親水空間が出来上がることを期待している。新たな秋葉原の観光スポットになるといい。</li><li>●江戸の文化を蘇らすための神田川に設ける船着き場や親水広場の整備は、一体での街づくりでしかできない地域貢献だと思う。</li><li>●船着場の設置と、船着場に接する広場を整備し、他観光地と結ぶ舟運ルート構築、様々な催事などの開催など多岐に渡った検討をしてほしい。川に背を向けたまちづくりから川に面したまちづくりへのきっかけとなるといい。</li></ul> <p>【老朽化・治安の悪化に関する事項】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>●全体として建物の老朽化、治安の悪化、秋葉原の他の地区、都内の他の商業地域と比較した際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いる。当計画が実現することで街に活力が戻って来ると思う。</li><li>●当地区は暗い路地等があり、治安に対する不安が絶えない。街並</li></ul>	
--	--	--

みが綺麗になることで、早く解消して欲しい。

- 千代田区アドレスにも関わらず、歌舞伎町のような街になりつつある。安心安全なまちづくりの観点からも計画を推進してもらいたい。
- この計画は秋葉原の駅前に相応しい計画だと考えているし、治安悪化等の秋葉原が抱える問題を解決できる再開発でもありと考えている。

【防災・安全性に関する事項】

- ・防犯上、防災上、早く再開発すべきであるし、土地の集約化は必要・有効と思われる。
- ・すでに中規模の地震が頻発しており、いつ災害が起きてもおかしくない状況であり、災害に強いまちづくりは欠かせない。
- 古い建物も多く存在しており、特定緊急輸送道路沿いでもある為、震災時に道路を封鎖され、緊急車両が通行できない事態は避けなければならないエリアである。計画が実現すれば、特定緊急輸送道路沿いの耐震化が進み、大地震の際のリスクも無くなる為、早期に再開発を進めてもらいたい。
- 区内勤務者として当地区が快適なオフィス街になることを期待している。勤務中に災害が起こるなど有事に備えたまちづくりの観点からも、再開発が進めるべきだと強く感じる。
- 当地区は元々長屋や、近隣の建物との間が狭すぎる旧耐震の建物が多い。所有者だけでの更新は難しいエリアであるため、一体でのまちづくりが望ましく、当計画の再開発事業が必要であると感じている。

【事業成立・補助金に関する事項】

- ・老朽化したこの地域の公共施設や区道にかかるメンテナンス費用は今後、倍々に増えていくので、民間のお金を使って再開発できるのも見方によっては良い。

【大規模開発に関する事項】

- ・この機会を逃すと、一部の土地の空地化が始まり虫食い状態になり、地域は荒れるのが昭和の神田のデジャブのように手に取るように見える。この二の舞をこの再開発では踏んでほしくない。
- 東京主要都市の再開発が常識化している中、「秋葉原」特に中心部である中央通り沿いの街づくりは大きく後れをとっている。銀座から上野まで続く中央通りで、中央区は銀座・京橋・日本橋・室町といち早く再開発を進め、賑わいのある街づくりに成功している。秋葉原の当地区においても早急に開発が進み、賑わいある街づくりを成功させてほしい。

【区有施設（清掃事務所・万世会館・廃道）に関する事項】

- 縦積みで使い勝手が良くない万世会館や老朽化して作業効率の悪い清掃事務所等の公共施設の利便性改善など、多くの地域課題を解決する大義ある再開発であると考える。
- 国道に多くの清掃車が並んで作業しており、車線変更を余儀なくされる。緊急輸送道路での路駐作業は街の課題でもあり、当計画により解決されると良い。
- 当地区は利便性に課題のある万世会館や路上駐車をして乗り降り

並びに作業をすることが課題となっている清掃事務所等の公共施設も含まれており、一体でのまちづくりを通して、街の課題解決に繋がるとことを期待している。

【その他事項】

- ・ LINE の千代田区公式アカウントと個人を紐づけ、WEB 上で直接意見を収集する等、デジタルの技術を使おうという発想が必要。
- ・ 開発終了後から、一定期間ごとに当地周辺の住民や来訪者に「開発が良かったか」というアンケートをとって、公開してほしい。アンケート結果が行政・業者の担当者の評価にも紐づけられれば、担当者の開発に対する本気度も変わると思う。
- ・ 道・まちをきれいにしてほしい。
- ・ 反対派の意見のどれも説得力に欠けており、単なる反対のための反対でしかない。反対意見の選択肢しか用意していないフォームはその証左であり、この地域の課題に向き合っておらず、解決方法も示していないのは極めて無責任だと言わざるを得ない。
- ・ 東京のほかの街と差別化を図るために、ただ高い建物を立てるだけではなく、高騰する地価対策をふまえ、従来の商業（電気販売店・パーツ販売店など）の事業継承支援や、若手起業家の創業支援を積極的に行うため、条件を満たした者は格安で入居できるようにすることや、千代田区発の XR 企業がより多く生まれるよう、開発拠点および XR 展示会場を招致できるような将来性が見える開発を検討してほしい。
- ・ JR 秋葉原駅電気街からの導線を確保するため、再開発区域前の中央通りは、大きな横断歩道エリアとして駐停車禁止とし、歩行者

【その他事項】

- ・ ご意見として承ります。

	<p>の導線を大胆に確保してほしい。</p>	
	<p>2 明確に反対の意思が示された意見 1,611 通 (1,614 人) (内、両案への意見 1,611 通(1,614 人))</p>	
	<p>【秋葉原の魅力に関する事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・秋葉原らしさがなくなる。</li> <li>・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、秋葉原の魅力である。</li> <li>・親しみやすさ・ワクワク感がない。</li> <li>・ビルは大手町に任せて秋葉原らしいカオスな個性ある雰囲気の開発をしてほしい。新宿ゴールデン街のように観光資源の価値を高められるような計画が良い。</li> <li>・昭和感を出すまちづくりの方が秋葉原らしいのでは。</li> <li>・秋葉原はガード下の露店から始まり小さな店舗が閉店や開店を繰り返して今の秋葉原が形成されており、超高層ビルでは変化しやすい秋葉原の文化に対応できない。秋葉原は住人が変えたのではなく、秋葉原を愛し、秋葉原が大好きな人たちが変えてきた特異な町である。</li> <li>・再開発地区には秋葉原らしい様々な商業施設が存在している。(家電量販店・電子機器メーカー・電子パーツ屋・飲食店・コンカフェ・カードゲームショップ) これらの店舗がオフィスビルに置き換えると、秋葉原らしさを失い、魅力が低下する。</li> <li>・本来、街としての価値を高めることが必要なことであり、高さ170mのビルはほかの地域のビルと同じで秋葉原の特徴とはならず、価値が上がるとは考えられない。</li> </ul>	<p>【秋葉原の魅力に関する事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。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。現状において、建築物の老朽化、地域に馴染まない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。</li> </ul>



- ・今のアニメなどのイメージの街並みを大幅な予算をかけてまで変えるべきではない。
- ・昔ながらの秋葉原、今の秋葉原が好きだから変わらなくていい。
- ・思い出の地・馴染みのお店があるため。
- ・多種多様、異文化等のお店があるのが楽しいのに選ばれた企業のみが店舗展開できるという「どこ行っても同じ」になるのは、小売業つぶしとしか思えないし、つまらない。
- ・今の秋葉原の景観が損なわれてしまうのが嫌である。
- ・再開発区域にある小規模店舗が秋葉原の魅力となり、マニアだけでなく内外の観光客を惹きつけてきた。
- ・再開発により秋葉原の魅力は無くなり地域外から訪れる人は減少することを懸念する。

【都市計画マスタープランとの整合】

- ・千代田区都市計画マスタープランには「世界から訪れる人々をひきつける、電気街・サブカルチャーのまちとしての固有の文化や、次世代のアート・カルチャー、先端技術が融合した活力と魅力にあふれるまちづくりを進めます」と記されているが、都市計画案の地区目標では、「電気街・サブカルチャー等様相を変えながら国際的な商業地・観光地として発展してきた秋葉原周辺地域との結節点に位置している」との位置の説明だけしか記載されていない。そして、「土地利用に関する基本方針」には、超高層ビルを建てることを前提として「都道437号（中央通り）沿いの建築物の1階及び2階（以下「低層部」という。）の主たる用途として、秋葉原らしい個性をいかした文化を継承し、にぎわい形成に資す

【都市計画マスタープランとの整合】

- ・千代田区都市計画マスタープランの地区別方針（都市マス P172）には、「秋葉原駅周辺の拠点と中高層を基本とする複合市街地が連携・協調して、万世橋の歴史性や電気街・サブカルチャーのまちとしての文化、次世代の先端性、高貴なアメニティを感じられる魅力を育て、世界の人々から愛されるまちをつくります」とされており、また、当地区周辺は高度機能創造・連携拠点（都市マス P36）の「C1 秋葉原駅周辺」に位置づけられており、電気街、サブカルチャー等、まちの進化の過程で醸成される独自の文化を世界に発信、交流のための機能や空間を充実させていくことが求められています。さらに、当地区周辺は「戦略的先導地域」（都市マス P40）の位置づけもなされており、まちの課題、内外

る用途を導入する。」と記載されている。超高層ビル建築が前提となっていること、超高層ビルの中央通り沿い低層部だけが対象となっていることは問題であり、どのように「秋葉原らしい個性をいかした文化を継承」するのか、具体的な記載が全くない。これでは、むしろ超高層ビル建築で秋葉原らしさが失われる危険が高いと言わざるを得ず、都市計画マスタープランと矛盾していると考ええる。

- ・間口の小さいテナント、小規模店舗の集合体および狭い路地が「秋葉原らしさ」であり、それを守れないなら当該地域の都市計画マスタープラン違反である。

#### 【国際的な観光地としての事項】

- ・秋葉原は世界のアキバでありインバウンドの方々には秋葉らしさ(路面店やバザールや少し昭和が残っている感じ)を求めて来ている。
- ・鉄道と神田川と路地と魅力のある要素がたくさんあり世界的に人気の街なのにまったく生かされていない計画である。
- ・有名な秋葉原のビルの街並みの景観と異なる、サブカルチャーのイメージで来ている海外からの観光客の需要を考えて計画すべき。

#### 【水辺空間の活性化に関する事項】

- ・神田川上に親水広場(拡張)を作る計画は、江戸時代造成された貴重な水路で、江戸文化の歴史的景観を損なうことが懸念される。水路の都市でもあった江戸、歴史的な神田川を簡易に親水広場にする案は、江戸の遺産を引き継いだ案としてもう一度再考す

の環境変化を踏まえて拠点性の向上や周辺環境との調和など次世代の都心生活を豊かにする魅力、価値を創造するまちづくりをけん引していく地域となっておりますので、千代田区都市計画マスタープランと整合していると考えております。なお、具体的な用途等の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の作成段階で検討がなされることと考えております。

#### 【国際的な観光地としての事項】

- ・現状において、建築物の老朽化、地域に馴染まない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。

#### 【水辺空間の活性化に関する事項】

- ・区では平成27年に区議会より提案・制定された「水辺を魅力ある都市空間に再生する条例」においては水辺空間の魅力向上が求められており、本地区の基本構想においても「神田川両岸とその周辺の一体的まちづくり」の考え方において水辺に顔を向けた開放

	<p>る必要があるのでは。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・広場に通年人が集まる仕掛けがない。</li> <li>・川べりを生かした緑豊かなやさしいワクワクするまちづくりをしてこれがアキバと皆が注目するまちにしてほしい。</li> </ul> <p>【老朽化・治安の悪化に関する事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の老朽化対策としての耐震化や長寿命化への支援をこそ拡充すべき。</li> <li>・既存ビル群は古くなり、危険等もあるだろうがビルオーナーたちは自己資金で建て替えることができないことが多いと推察する。既存ビル群を再整備する補助金やルール作り、今の街並みを維持する方向で再考を望む。</li> <li>・犯罪のないまちにして欲しい。</li> <li>・人が集まり、活気づくのは良いが、風俗店の入店規制や深夜営業の禁止、入店した店の地域貢献の参加促進により、お店と住民との連携を強めるなど住民の生活を脅かさないような対策を講じて欲しい。</li> <li>・再開発が上手くいけば人が増えるかもしれないが母数が増えるという事は治安が悪くなる可能性も高い。治安が悪い所に今のオタクが寄りつくとは思わない。</li> </ul> <p>【高さ・風に関する事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ビルが高すぎる。(170m)</li> <li>・ビルの高さがあまりにも高く、街との調和がとれない。</li> <li>・巨大ビルが建つことにより、ビル風で歩けなくならないか。</li> </ul>	<p>的な空間の創出が掲げられております。そのため、容積率を配分することで、神田川沿いの街並み形成や良好な親水空間を創出していきたいと考えております。</p> <p>【老朽化・治安の悪化に関する事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定緊急輸送道路に面する部分を始めとした、耐震化対策が必要な建物や低密度利用の土地・建物を中心に、敷地の統合・集約化、幅員の狭い道路の再編を一体的に行う街区再編を推進することによって街区内の機能更新を図り、都市計画案の実現に努めてまいります。</li> <li>・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号、第9項に規定する店舗型性風俗特殊営業、店舗型電話異性紹介営業の用途に供する建築物は建築することができなくなります。</li> </ul> <p>【高さ・風に関する事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市再生緊急整備地域である秋葉原地域では、本地区の周辺において高層建築物が立地している状況です。また、国道17号線（幅員約22m）や中央通り（幅員約36m）といった広幅員な道路に接し</li> </ul>
--	---	--

- ・ 神田川沿いの歴史的・文化的景観保全を考えるとビルは 100m 程度の高さにおさえるべき。
- ・ 周辺の歩道がせまいためビルができることによって、今以上に混雑する恐れがある。
- ・ 再開発をするにしても高層建築は必要なし。低層（所謂 30m 規制）でなんとかすべき。
- ・ 高齢者や小さな子供が強風により歩行できなくなることに強く心配している。
- ・ 170m の超高層ビルが、たった 2メートルのセットバックで狭い敷地に建てられると、非常な圧迫感があり、歩行者にとって恐怖を感じる。

【防災・安全性に関する事項】

- ・ 高層ビルに対する安全性に疑問が残る
- ・ 地震が多発する最近の状況からあまりにも危険でムダ
- ・ 消防車で助けられない高層ビルは、公共の建物として必要か。
- ・ 緊急輸送道路である国道 17 号上空に設置される歩行者デッキは、巨大地震の際に落ちる心配はないのか。
- ・ 170m もの高さの建物が緊急輸送道路脇に建つことで、地震の際に上からも落ちて道を塞ぐなどの事故にならないのか。
- ・ 人が密集している時に地震や津波がおこった場合、緊急輸送道路としての機能が損なわれることはないのか。
- ・ 大型バスの駐車や出入り等により、保育園や小学校へ通う子ども達の安全確保は対策がなされているのか。
- ・ 長周期地震動の危険がある。

- ・ しており、地区計画においては快適な歩行者空間の確保や建築物の圧迫感を軽減することを目的として道路境界等からの壁面の位置を制限してまいります。
- ・ 風環境や交通計画などの環境への影響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。

【防災・安全性に関する事項】

- ・ 現状、特定緊急輸送道路沿道には 18 棟の建物があり、その約 61% にあたる 11 棟が旧耐震基準の建物です。特定緊急輸送道路に面する部分を始めとした、耐震化対策が必要な建物や低密度利用の土地・建物を中心に、敷地の統合・集約化、幅員の狭い道路の再編を一体的に行う街区再編を推進することは、安全安心なまちづくりの早期実現に対し有効な手段であると考えております。なお、歩行者デッキや親水広場等の公共施設整備及び建築物の建築にあたっては、関係各所への協議や各種法令に則った手続きが行われることによって、その安全性が十分に検証されるものと認識しております。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歩道のすぐ横に170mもの高層ビルがあったら災害時が怖くて歩けない。</li> <li>・災害時の防災公園的な役割で船を使用する港的な物を作るそうだが、ここ以外にそんな港的な物があるのか。そもそも船の横来は現在では厳しいのでは。</li> </ul> <p>【環境に関する事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・170m超高層ビル計画は空調・エレベータ、照明設備等膨大なエネルギー消費となる。近年の脱炭素化、逼迫した電力事情、エネルギー価格上昇、原子力発電への依存等、社会的動向に対して逆行した動きである。</li> <li>・現状の建物の延床面積と再開発後の延床面積を比較すると約2.8倍になり、単位面積当たりのCO2を35%削減したとしても総排出量は1.8倍増える。区有施設を含む計画ならばCO2削減に資する表明をすべきである。</li> <li>・高層ビルや観光バスの横行により、現在よりもCO2排出総量が増えることにはならないか。</li> <li>・緑の多いほっと出来る街を目指して欲しい</li> </ul> <p>【建物ボリュームに関する事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・秋葉原の佇まいを壊し、現在の住民、事業者を追い出し、JRと国道に挟まれたこの地に170mものオフィスビル、神田川沿いには葬祭場と繋がった観光ホテルを設けるなど開発諸制度を利用した容積緩和のためだけのステレオタイプな計画は、そろそろ考え直すべき。既存建物を活かしたりノバージョンで十分。</li> </ul>	<p>【環境に関する事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・環境への影響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、東京都が定めた「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」に基づき、非住宅部分について建築物の熱負荷抑制としてPAL*低減率10%以上、設備システムの高効率化としてERR20%以上を実現するとともに、「千代田区建築物環境計画書制度」のCO2排出量35%削減の実現に向けてより詳細な検討を行ってまいります。</li> </ul> <p>【建物ボリュームに関する事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区は東京都の「都市づくりグランドデザイン」や千代田区都市計画マスタープラン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索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</li> </ul>
--	---	--

・「街並み再生方針」に記載されている開発要素の、整備目標、道路ネットワーク整備、歩行者ネットワーク整備及び建築物等の配置、形態及び意匠などについては概ね理解できるが、制度上認められている容積率にこだわり建物設計を行うことと、地域が持つ特性を活かすことや地権者意向を実現することは、必ずしも一致しないはずである。

【大規模開発に関する事項】

- ・これからの日本、そして中国・ロシアも少子化に向かう中、都市の計画的縮小・整理すべきで、あちこちに複合施設を作ってしまうのか。
- ・異常気象、人口減少、SDGs、コロナ渦による働き方の変化、ロシアのウクライナ侵攻等々身近なことも国内外の社会状況も激変している。他地区と同じような大規模高層な再開発ではなく、秋葉原から新しいタイプの街づくりをする時である。
- ・人口減少や丸の内・大手町の高層ビルを考慮した場合、秋葉原に新たな「ハコモノ」を作る必要があるか。
- ・今ある資源（建物）を大切に使って欲しい。
- ・他の開発事業と同じような街の感じになったら、東京はのっぺらぼうの無味乾燥なつまらない街になる。これだけ東京一極集中が批判されているのに高層建築を押し進めてテナントを呼び込むというのは、一見街の活性化に見えるが矛盾が生じている。近隣（東京駅前や日本橋他）でも高層建築が行われて、テナントの取り合いになることは避けられない。高層建築を建てたものの空き部屋ばかりではゴーストタウンと変わりが無い。

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。

【大規模開発に関する事項】

- ・現状において、建築物の老朽化、地域に馴染まない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します。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。

- ・再開発だけが地域の活性化への道ではないと思う。今あるものの価値を高めて行く事も必要と思うし、SDGS へつながる。

**【事業成立・補助金に関する事項】**

- ・多額の税金が投入される
- ・建設後の見通しも不透明であるため、税金や資源の無駄になる可能性が非常に高いと考えられる。
- ・事業の採算性に懸念。
- ・オフィスが地方分散型になり人口減少が促進している日本で床面積が膨大な建物の採算性が今後とれるのか疑問。
- ・容積率にこだわったことによる初期投資及びその後の維持管理費用等の計画の前提となっている経済的な推測にはリスクがあり、そのリスクを区民や地権者が負担するような前提で計画ならば、より慎重な計画検討が必要である。
- ・UDXですらテナントの心配をしている秋葉原で大型オフィス需要は少ない。
- ・建築費高騰の昨今にわざわざ建設するのはなぜか。
- ・超高層ビル建築によって、多くの店が営業を続けられなくなる。

**【区有施設（清掃事務所・万世会館・廃道）に関する事項】**

- ・区民財産（公共施設・区道）が民間施設と一体化することが心配。
- ・公共施設が民間と同じ建物に入ると、権利者の合意が得られない場合に単独で大規模修繕や改修の意思決定ができなくなる。
- ・清掃事務所、葬儀場は区が責任をもって設置すべき。
- ・清掃事業に支障が生じることに心配、清掃事務所は単独で1階に

**【事業成立・補助金に関する事項】**

- ・事業の見通しや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。
- ・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せんが、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。

**【区有施設（清掃事務所・万世会館・廃道）に関する事項】**

- ・権利変換における区有財産の扱いについては都市再開発法の定めにより手続きが行われます。通常、区が区有地を売却する際と同様に公平・公正な仕組みの中で、適正な価格で適切な手続きを経て進めてまいります。
- ・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

設定してほしい。

- ・川沿いのエリアに観光ホテルと葬祭場が一緒に入る建物を建てることになっているが、にぎわい・観光のためのホテルと故人を偲び、送り出す葬祭場を一棟の建物にすることは、相互にマイナス効果しかない。
- ・万世会館は区民の大切な施設。1階に単独で存在するようしてほしい。

#### 【プロセスに関する事項】

- ・区の情報公開・説明が不十分、もっと話し合うべき。
- ・議論が尽くされたとは考えていない。
- ・区民、地権者に納得してもらおう話し合う場もないのに進めるべきでない。
- ・開発により何をやりとげたいのか、どの様な人々をどうしたいかの具体的な中身が何かを千代田区 LINE アカウントでも発表と意見を言えるやりとりができるといいと思う。
- ・今は世界のアキバで世界的関心事である。もっとマスコミに公開し広く意見を聞くべき。
- ・反対している側の意見を聞いて、区民が納得できる様にしてほしい。せっかくやるなら、区民が笑顔で喜ぶ計画にしてほしい。

が多く、区単独建て替えの敷地もない状況にございます。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。

- ・本地区における清掃事務所の検討にあたっては、施設の老朽化はもとより、現在1階で実施している可燃ごみ積替作業環境のスペース的な限界などについて、現場職員と情報共有を図るとともに、様々に意見交換を重ねてきたところです。また、再開発事業により機能更新が行われた場合においても、清掃事業の継続性や効率性の担保を考慮するとともに、安全で快適な職務環境の改善等につながるよう今後の事業進捗を見据え、引き続き現場職員との検討を継続してまいります。

#### 【プロセスに関する事項】

- ・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。
- ・区としては、これまでもオープンハウスや説明会、都市計画法第16条第1項に準ずるまちづくり公聴会、千代田区議会への報告等を通じて情報提供に努めてきたものと認識しております。今後も検討が深度化していく中で、必要に応じて説明会の開催等について検討してまいります。
- ・都市計画法第16条第1項に準ずるまちづくり公聴会については、



	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来や現状や過去の状況をふまえたときに「内容」として不適切であり、住民や地権者の意向が反映されていないという点では「手続き」として不適切である。</li> <li>・ビルを利用し影響を一番受ける者は、そこに住んでいる、または営業している店と従業員であるため、その者たちの意見を第一に聞くべきである。</li> <li>・16条2項から17条の縦覧内容に変更がない。何年もかけて周知して区民の意見を聴取しそれを反映した内容の縦覧にするべき。</li> <li>・公聴会で公述された意見の反映について何の説明もなく、前特別委員会での約束を反故し17条に進めたことに強い不信感がある。</li> <li>・計画案は一つではなく、住民や地権者、借家人が一体となって考えるべき。計画に前のめりになって、手順手続きに瑕疵がある状況で、住民不在で情報公開もせずに進めないでほしい。法令は最低基準を定めるものであり、それさえも見通せない現計画ではなく、東京の中心、千代田区ならではのまちづくりになることを切に願う。</li> </ul> <p>【合意形成に関する事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地権者の大方の同意がない</li> <li>・地域住民の賛成も得られていないのに決定するのは権限逸脱</li> <li>・話し合いが不十分で同意率が低い。都市再開発法の第一種市街地再開発事業を予定しているものだが、同意していない地権者が3分の1いる状況では、「事業化の見通しをもって行う」とは到底言えない。事業化の見通しがもてない都市計画決定を行ってはならない。</li> </ul>	<p>公述意見及び公述申し出の際にあった意見とそれに対する区の見解をHPで公表するとともに、千代田区議会議員選挙後の環境まちづくり委員会において公述意見の反映について説明を行っております。</p> <p>【合意形成に関する事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・事業の見通しや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</li> </ul>
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自分の土地、ビルではなくなり自由に使えなくなる。長年の家に愛着がある。</li> <li>・地権者の半数近くが再開発に同意していないのに再開発事業を決定すると、土地利用に制限がかかる。反対者を陥れるような計画決定はしてはならない。</li> <li>・合意形成の努力をすべき。</li> </ul> <p>【その他事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・千代田区の住環境を無視した不必要な開発は止めるべき。</li> <li>・デベロッパー主導の開発ありきではなく、地域住民・既存店の希望を聞きながら、よりよい街づくりを進められる場を区として提供してほしい。</li> <li>・都市計画審議会の委員のみなさまには、慎重にご判断いただき、現時点で都市計画案を是とすることがないように願います。また、賛成反対を問わず、地権者、住民、街来者が話し合うことのできる機会をつくっていただけますように重ねてお願い申し上げます。</li> <li>・千代田区は葬祭場があったとは70年区で生活していて初めて知った。如何に区民への説明不足かである。</li> <li>・デベロッパーの儲けのために区有地及び区の街並みが変わられるのは言語道断。</li> <li>・現オノデンのマンホールの地下に銀座線の駅があるので遺構として残すべき義務があり、高層ビル自体も確実に必要ない。</li> <li>・神田川は川幅が狭く、ヘドロもたまり2019年の19号台風時にはあふれる瀬戸際だと聞いているが都はしゅんせつする計画はない</li> </ul>	<p>適切な時期に公表していくものと考えます。</p> <p>【その他事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ご意見として承ります。</li> </ul>
--	--	---

	<p>と言っている。船着き場より堤防を高くすべき。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・再開発ではなく、公園、図書館、ゆっくり子育てができる環境が必要。</li> </ul>	
	<p>3 明確に賛成・反対の意思が示されていない意見 11通・人 (内、両案への意見 11通・人)</p>	
	<p>【その他事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画・再開発のタイミングで犬や猫と一緒に災害時に受け入れる施設・機能を設ける検討をしてほしい。</li> <li>・建物を建てるより緑を増やしてゆく方がいいと思う</li> <li>・大地震、洪水等の自然災害に対して人口の過密化が問題である。</li> </ul>	<p>【その他事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ご意見として承ります。</li> </ul>