

第四回神保町地域まちづくり協議会

【日時】 令和8年3月17日（火） 10:00～12:00

【場所】 千代田区役所4階 会議室A・B

発言者	要旨
1.	委員について
環境まちづくり部長	・本日よりUR都市機構から2名、委員に参加する。民間では利益上難しい公共的な役割について協力をお願いしたい主旨である。
委員	・古書店を続けていきたい思いはあるが、経済上更新が難しい状況。URであれば無理のないかたちで更新を支えてもらえると期待している。是非お願いしたい。
委員(UR)	・神保町でのまちづくりの維持継承に向けて、場合によっては資産の取得の検討も含め、様々な協力をしていきたい。
委員(UR)	・ノウハウやネットワークを通じて、神保町のまちづくりを支えていきたい。
2.	リノベーションに関する事例紹介について
	【説明者より、事例説明】
委員	・リノベーションについて非常に参考になる事例を伺った。新築はある程度事業性の想像がつくが、リノベーションの事業性はまだまだあまりわかっていない。示してもらえるとよい。
座長	・今回はリノベーションも建替えもできるようなまちづくりルール作りを目指している。建て替えと比べた場合のリノベーションのメリットは具体的に何があるか。
説明者	・紹介事例において、同規模建物を想定したリノベーションと建替えでは、工事費が安くなるためリノベーションの方が2～3割程度採算がよい。ただ、家賃水準は従前と同程度になる。一方で建物を壊して大きい建物を新築すると、投資も大きくなるがその分収益も大きくなる。通常のデベロッパーは新築を選択するが、今回はエリア価値を高めることを収益の最大化と捉え、一定程度の採算性を確保しながら、まちの魅力を高める選択肢をとった。神田錦町の物件も、リノベーションにより工事費は3～4割抑えたが、賃料の回収も新築の3～4割程度となった。効率性の観点では、新築もリノベーションもどちらもあまり変わらないという印象。ただ、収益を大きくする観点においては新築の方が選択されやすい。どれだけリスクをとり、利益を得たいかにもよる。
委員	・所有物件は築50年となっており、新築の事業性が合わない。リノベーションの営業が来ないため、リノベーションに関する情報がなく、イメージがしにくい。自分で業者を探すのは難しい。リノベーションの営業力が高まるとよい。
座長	・事例の中ではエリア全体の収益最大化の考え方の中でリノベーションが選択されていた。神保町にはまち全体を見るデベロッパーがいない。本協議会でリノベーションを実施したいまちであると宣言し、発信することで、リノベーションの情報も集まりやすくなり、個人であってもリノベーションの選択をとっていきける可能性がある。
委員	・弊社のビルにおいても、リノベーションを実施している。説明のあった事例と

発言者	要旨 同様に、容積率オーバーにより吹き抜けを設けた。リノベーションの1番の課題は構造躯体の問題であり、旧耐震物件はコスト増となる。特に外壁等を半分程度触ると、現在の法律に合わせなければならず、エレベーターの更新や防火区画への対策などが増えてしまう。リノベーションは蓋を開けてみないとどうなるかわからず、個人の方のみで取り組むのは中々難しい。協議会やURなど、サポート団体と一緒に取り組む必要があるのではないかと考えている。
委員	・建替えを選択してもリノベーションを選択しても、戻ってきたい思いがある。リノベーションは取り組んだ後、何年後までを目標としているのか。
説明者	・事業によって異なり、明確には置いていない。20～30年使用する想定程度。コンクリートの躯体は、場合によっては100年持つ場合もある。物理的な耐用年数はあまり意識していない。一番重要なのは使う人がいるかどうか。かつては築40～50年の物件はニーズが無かったが、時代の変化により、特に若者などにニーズが出てきている。また金融機関がどのように捉えるかも重要である。政府系の金融機関は築40～50年の物件に対する投資の見直しも進んできているが、民間の金融機関はあまり進んでいない状況である。
3.	神保町地域のまちづくりについての資料説明、意見交換 【千代田区より、資料1の資料説明】 ＜誘導用途について＞
委員	・古書店においてはありがたい内容であった。これからもしつかり神保町の街になじみ、発展させていきたいと思う。
委員	・来月、全ニッポン古本博覧会を開催する。靖国通り沿いにワゴンを設置していくが、これも一種の誘導用途とも捉えられる。接着空間について、長年建設局（第一建設事務所）とやり取りしているが、神保町らしさとして、店頭のワゴンを風物詩として取り上げられることが多い。これを活かす方向で貢献できればと思う。
座長	・これまでの協議会での議論を踏まえ、古書店を神保町の特徴として捉えた上で容積率の割増や補助を受けられるようなルールができあがった。特定の用途を支援するまちづくりルールは、非常に新しい取組である。一方で生活者目線の施設誘導も行っていくが、地元のご意見はどうか。
委員	・住民としては安心して住み続けたい。税金・相続・遺産分割の課題があり、土地の値段が上がってよいことはない。見方を変えて議論いただきたい。
委員	・古書店がメインの町会となっており、過去には研究のための書籍を大屋書房さんに探していただいたこともある。古書店の仕事は重要であり、海外の研究者からも必要とされている。課題は多いものの、これからは古書店には続けていただきたい。
委員	・古書店街から外れた町会なので遠い話に聞こえる。地元の住民もまちづくりの企画運営にどこまで携わってもらえるかわからない。
座長	・街並み再生方針により1階の賑わいを形成していくが、1丁目から3丁目まで一体となってこれからの賑わいについて考えていければと思う。

発言者	要旨
環境まちづくり部長	・誘導用途を設置することにより、容積率を割増できる。誘導用途ではない用途についてはどう捉えているのか、説明したほうがよい。リノベーションの定義もどこかで明確にできるとよい。
地域まちづくり課	・賑わい用途については基本的に1階に入れていただく想定だが、現在住宅の建物については現況を認めていく方針。また細い道路沿道については、用途の制限はかけていない。1階の用途制限については、飲食店等も含めて可能としているが、容積率割増ができるのは神保町らしい用途としている。
委員	・通常は空地等のハードを作って容積率をもらい、割増床となるハードを作る制度となるので、今回の事例は非常に新しいと思われる。ソフトの内容を踏まえて割増床となるハードを作る制度となると、事業の観点を踏まえてソフトが継続しない可能性もある。柔軟に読めるようにできるとありがたい。コミュニティ機能のある宿泊施設なども、何をもってコミュニティ機能と言えるのか、事業性の観点を踏まえて変化していくことは認められないのか。
地域まちづくり課	・ソフト評価をどのように担保していくかは難しい部分があると認識している。仮に1年に1回程度、報告義務を設ける想定をしている。事業継続が難しいものもあると思うが、簡単に事業性の高いものに転用できるわけではない。エリアマネジメントとの連携などによって、事業継続のためのマッチング支援もできるとよい。コミュニティ機能のついた宿泊施設等については、事例集などを作成することにより、認識のすり合わせができればと思っている。
座長	・街並み再生方針においては、公民連携でどのようにまちの価値を上げていくかが重要になる。曖昧さを持つことは協議の中で認められる幅が生まれるため、重要と考える。まちにおける価値を、今後も継続的に議論できる体制づくりが必要である。また、まちの人も協力できる体制づくりが必要である。事例集などの参考イメージを持って、議論できるようになるとよい。
委員	・まちは生態系に例えられ、多様性が大事といえると思うが、実際は立場によって損得勘定など気持ちに格差が生まれやすい。そのあたりのフォローが必要。
座長	・現在、全国一律のルールであることから、多様性が損なわれる側面がある。そこに対しての新しいルールとして街並み再生方針がある。
委員	・パースがとてもよいと感じている。イベント時以外にもパースのような風景が実現できるとよい。都道と区道が混ざっている中で、制限が変わらないとよい。
座長	・今後継続検討できるとよい。
4.	その他 【千代田区より、靖国通りの歩道再編の検討について資料説明】 意見なし
5.	今後の予定
地域まちづくり課長	・街並み再生方針の内容については、パブリックコメントなどを踏まえ更新していく。3月26日の都市計画審議会に報告し、5月頃パブリックコメントを行い、

発言者

要旨

東京都に上申する予定。街並み再生方針はハードの内容がメインとなっている。
引き続き、神保町をよくしていくために、多主体の皆様と取り組んでいければと
思う。