

# 外神田（秋葉原）の まちづくり・再開発を考える 3つの視点

～わたしたちの意見が未来をつくる～

弁護士 大城聡

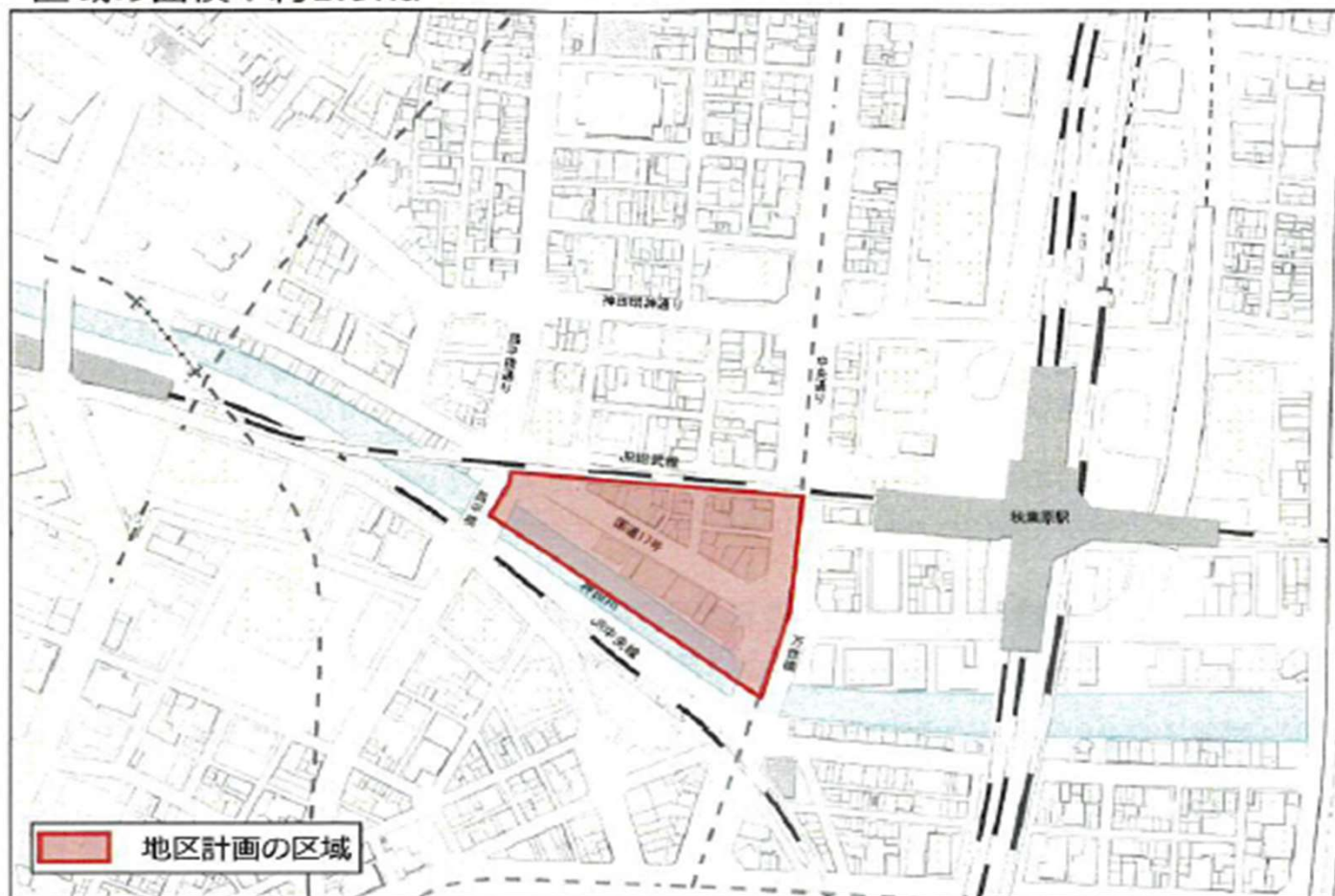
2023年6月5日

# 計画概要 〈図表・資料は千代田区資料から引用。以下同じ〉

## ■ 地区計画区域の位置

区域の位置：外神田一丁目地内

区域の面積：約1.9ha

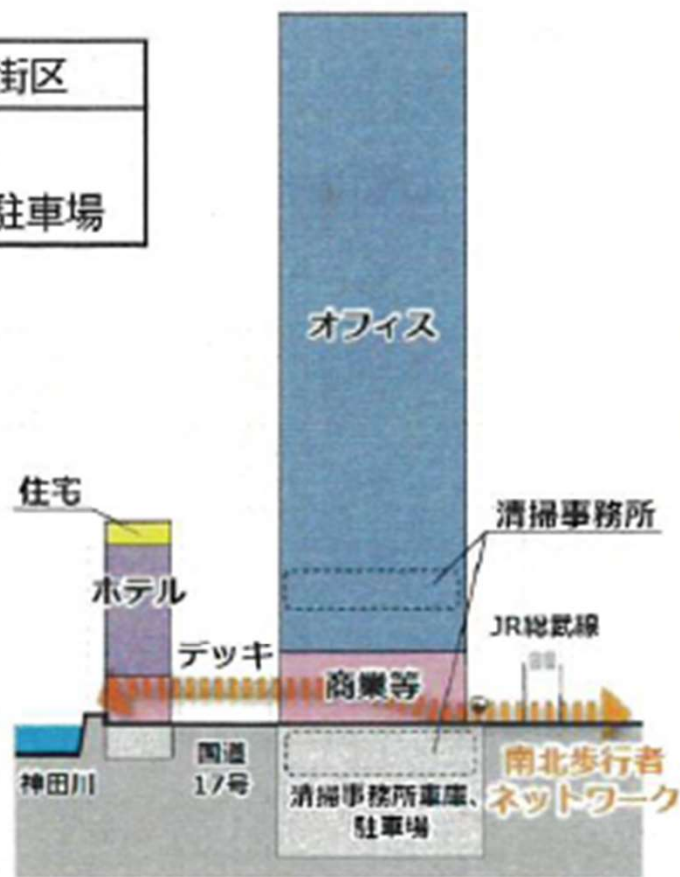


# 計画概要

	川治い街区	北側三角街区
主な用途	ホテル、店舗、住宅、 万世会館、駐車場	オフィス、店舗、 清掃事務所、駐車場



【川治い・東西断面イメージ】



【南北断面イメージ】

## 視点①

170メートルの超高層ビル  
で秋葉原らしさがなくなる

## 視点①

# 170メートルの超高層ビル で秋葉原らしさがなくなる

### 秋葉原らしさが失われる危機

超高層化すれば床面積は大幅に増えるが、その代わりに、いまある道路に面した店の多くはなくなる。

多くの路面店があり、市場（いちば）・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か。

# 視点①

## 170メートルの超高層ビル で秋葉原らしさがなくなる

### 景観・環境・首都直下型地震

- ・失われる青空、景観、国道に近接し超した高層ビル

「首都直下型地震等による東京の被害想定」

(東京都2022年5月)

- ・人が増えればリスクも増大
- ・エレベーター・上下水道などのインフラ復旧へ時間

## 視点②

# 税金と区民財産の使い方に疑問

## 視点②

# 税金と区民財産の使い方に疑問

少なくとも80億円の税金が投入される  
(事業費854億円の10%として)

「都心部における市街地再開発事業の補助の割合がだいたい10%」(2021年7月環境・まちづくり特別委員会における区の答弁)



### ③公正な財産処分手続きの確保（参考）

#### ■事業計画案

事業費		金額 (億円)	割合 (%)
項目			
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。

## 再開発事業検討範囲の区有財産について

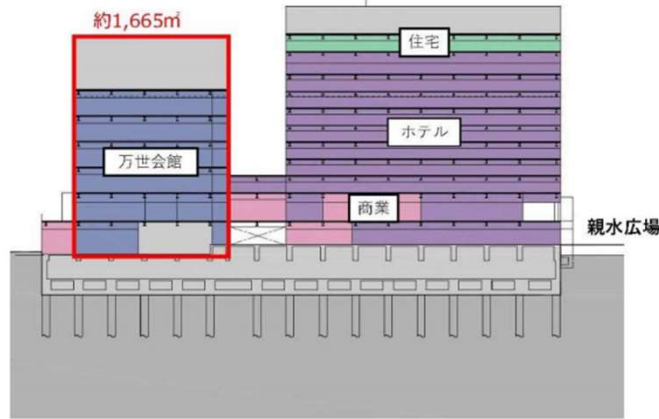


		土地	建物
①	千代田清掃事務所	使用貸借	区分所有 約1900㎡ (駐車場、共用部分等含む)
②	千代田万世会館	約165㎡	約1030㎡
③	旧万世橋出張所	約235㎡	約1290㎡
④	川沿い区有地	約55㎡	—
⑤	区道 (廃止予定 678号の一部、681号、682号)	約630㎡	—

# 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

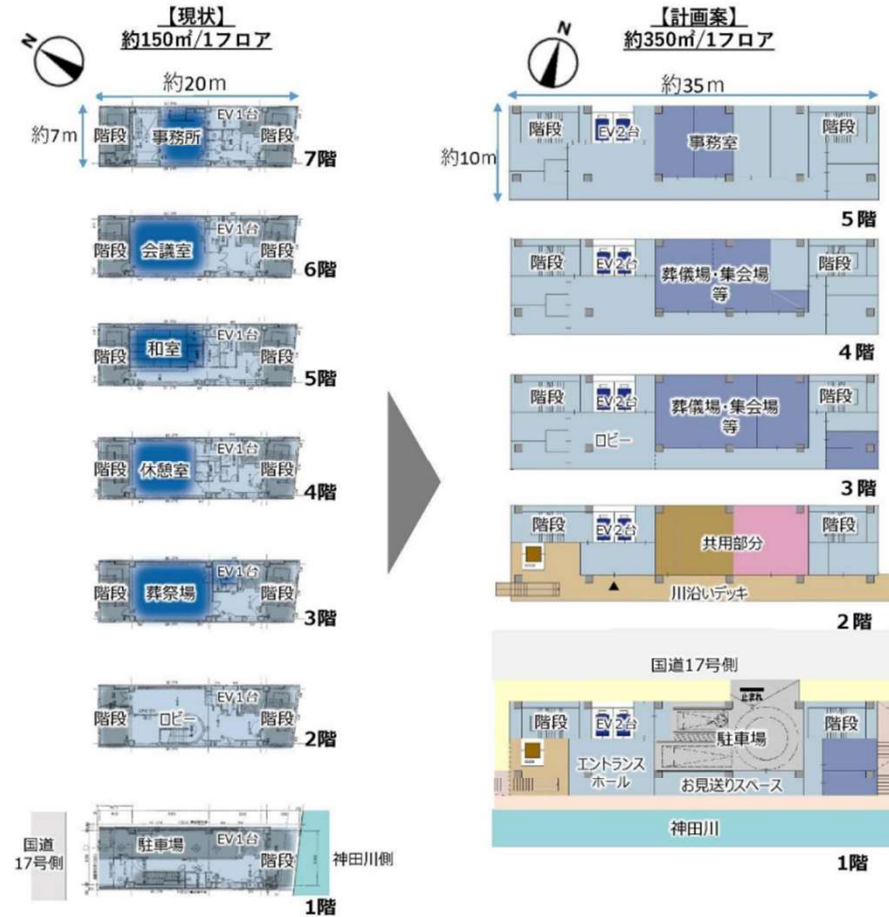
## 千代田万世会館の考え方（案）

川沿い街区  
断面図



万世会館計画案

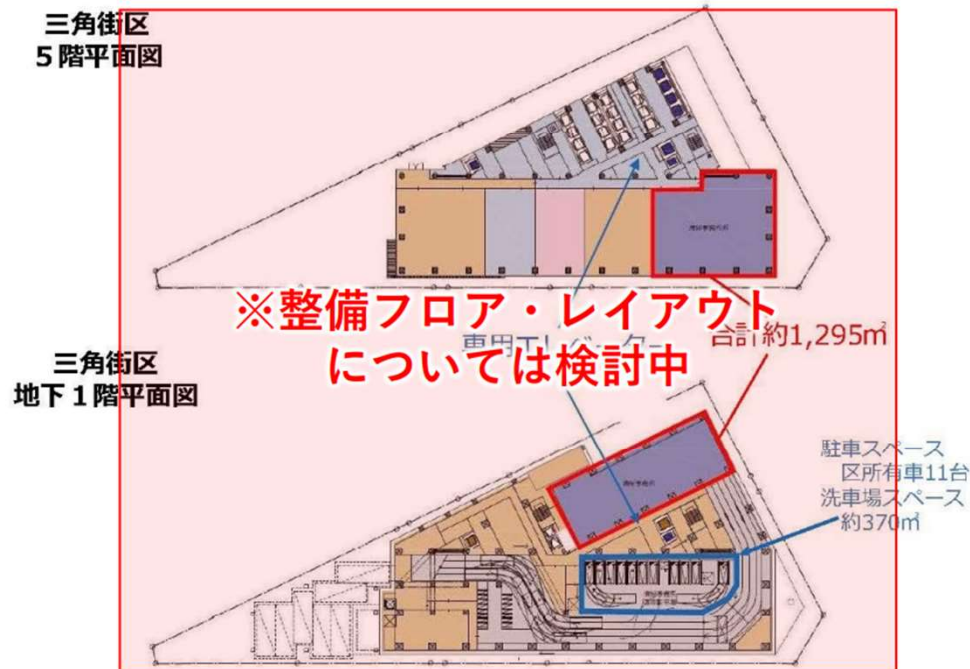
- ・万世会館は、葬祭場という特性を考慮し落ち着いた川沿い街区に配置し、利用者の利便性の向上や葬儀ニーズの多様化への対応を図ります。
- ・1フロアの面積を広げることにより、一連の儀式を1フロアで完結
- ・葬祭場等は、レイアウト変更が可能な造りとする
- ・駐車場・お見送りスペースの拡充
- ・エレベーターを2基設置
- ・バリアフリーや乳幼児等の対応に配慮した施設・設備



※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。

# 万世会館の利用実績 (令和3年度)

- 利用件数：葬儀72件／年  
(1日1組としても利用率35.6%)
- 指定管理料：2238万5000円

葬儀に関しては前年と比較すると件数も増加しており、施設利用の回復が見られた。一方で、コロナ禍の影響による葬儀の小規模化で単価は大幅に減少しており、以前からのダウントレンドと相まって、今後も減少傾向になると予測される。(「令和3年度 指定管理施設に係る事業報告概要」より)

## 視点②

# 税金と区民財産の使い方に疑問

葬祭場付きホテルが秋葉原に本当に必要か？

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。

## 視点②

# 税金と区民財産の使い方に疑問

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る。

共用施設については、建物全体に影響する工事（改築、解体、大規模改修など）を行う際は、施設共用者との協議、費用負担の調整、合意形成が必要なため、今後の施設更新等については、施設共用者と十分な調整を図っていく必要があります。（千代田区公有財産白書224ページ）

## 視点②

# 税金と区民財産の使い方に疑問

**秋葉原だけでなく千代田区全体の問題**

**17条手順でご意見を届けてください**



# 視点③

## 話し合いが不十分

地権者の「大方の同意」がとれていない

→再開発組合設立には3分の2以上の同意が法の要件

→都市計画決定段階では8割以上の賛成が望ましいとされる

しかし、現時点では、

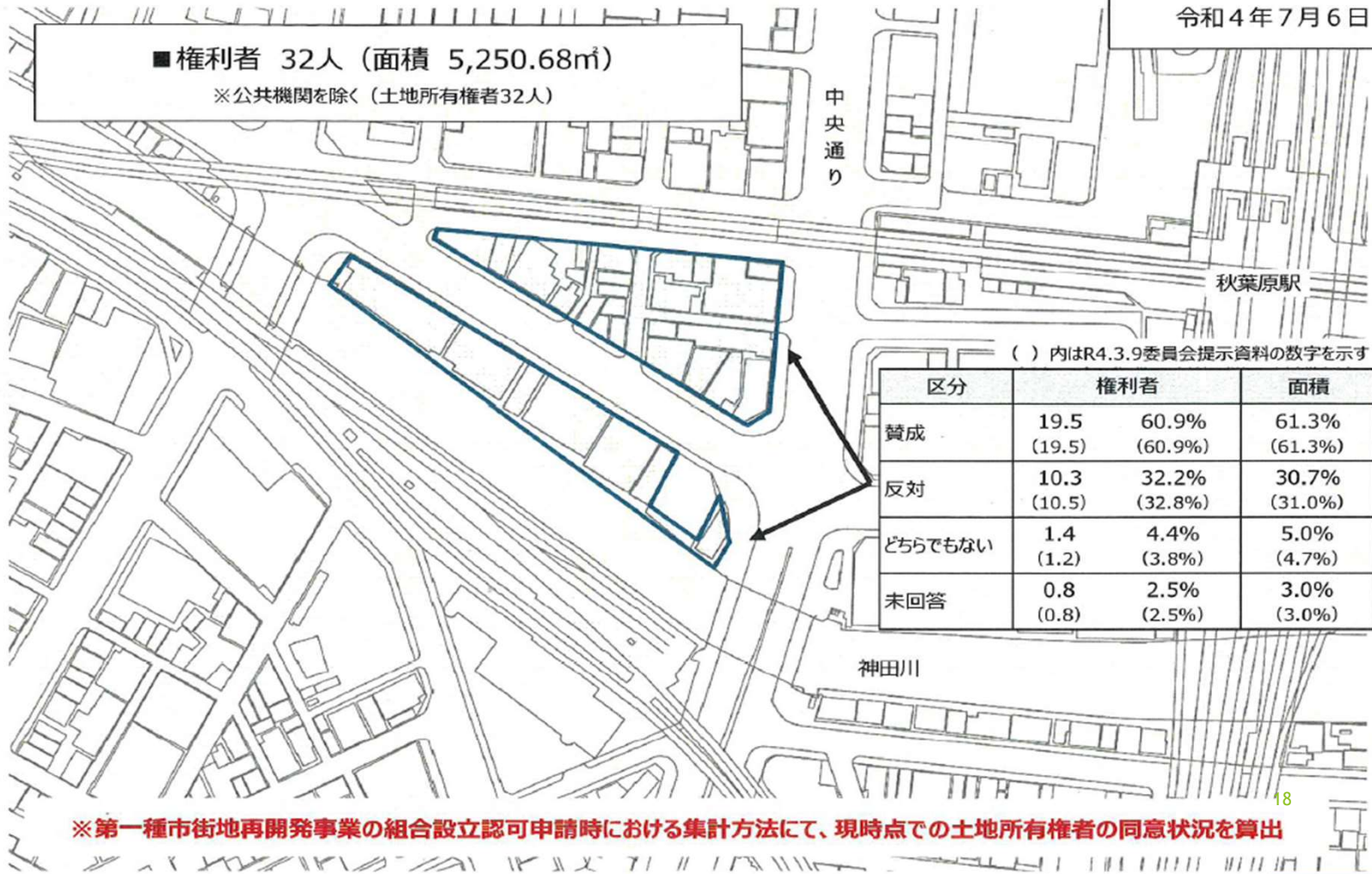
地権者の6割程度の賛成にとどまる（令和4年7月6日）

# 委員会資料

外神田一丁目南部地区 同意状況（公共機関を除く）

環境まちづくり部資料9-5  
令和4年7月6日

■ 権利者 32人（面積 5,250.68㎡）  
※公共機関を除く（土地所有者32人）



( ) 内はR4.3.9委員会提示資料の数字を示す

区分	権利者		面積
賛成	19.5 (19.5)	60.9% (60.9%)	61.3% (61.3%)
反対	10.3 (10.5)	32.2% (32.8%)	30.7% (31.0%)
どちらでもない	1.4 (1.2)	4.4% (3.8%)	5.0% (4.7%)
未回答	0.8 (0.8)	2.5% (2.5%)	3.0% (3.0%)

※第一種市街地再開発事業の組合設立認可申請時における集計方法にて、現時点での土地所有者の同意状況を算出

# 視点③

## 話し合いが不十分

**公聴会の公述申出意見では約7割が反対**

都市計画法16条1項に基づく公聴会（2月10日）  
の公述申出意見のうち**約7割が反対**

# 視点③

## 話し合いが不十分

### 公聴会における意見が反映されていない

- ・ 公聴会は「意見を反映させるために必要な措置」  
（都市計画法 16 条 1 項）
- ・ 環境・まちづくり特別委員会の委員会集約（3月3日）  
「公聴会で公述された内容を都市計画案に反映させること」

# 視点③

## 話し合いが不十分

手段（再開発）が目的化していることが問題

地域の抱える課題解決、よい地域をつくるという目的のために、手段として再開発事業があったはず。

しかし、いつの間にか手段が目的化してしまっている。

みんなと一緒に目的から考えることが大切。

# 視点③

## 話し合いが不十分

“持続可能なまちづくり”のチャンス

ウェールズの未来世代法

その選択は未来世代の幸福につながるものか

チェックすることを義務づけている

10代～30代の若者、クリエイターなども含めた  
多様な人たちが参加で、“持続可能なまちづくり”を

# 視点③

## 話し合いが不十分

“持続可能なまちづくり”のチャンス

秋葉原のまちづくりのために、

次世代が参加できるプラットフォームをつくる

Ex.

未来世代タウンミーティングin秋葉原

秋葉原☆次世代まちづくり会議

秋葉原だけでなく、日本の新しいまちづくりのモデルに

# 外神田（秋葉原）の まちづくり・再開発を考える 3つの視点

視点① 170メートルの超高層ビルで  
秋葉原らしさがなくなる

視点② 税金と区民財産の使い方に疑問

視点③ 話し合いが不十分



# 私たちの意見が未来をつくる

## 都市計画法 17条による意見募集

区の都市計画法案に「賛成」か「反対」かの意見を出せる  
(6月19日まで)

法的には多数決ではないが、「反対」が少なければ、  
区の家で都市計画法決定されて、このまま再開発が進む

# 私たちの意見が未来をつくる

## 都市計画法 17条による意見募集

区の都市計画法案に「賛成」か「反対」かの意見を出せる  
(6月19日まで)

「反対」が多ければ、区のをストップして、  
“持続可能なまちづくり”へと転換するチャンスになる

# 外神田（秋葉原）の まちづくり・再開発を考える 3つの視点

～わたしたちの意見が未来をつくる～

ご静聴ありがとうございました。

弁護士 大城聡