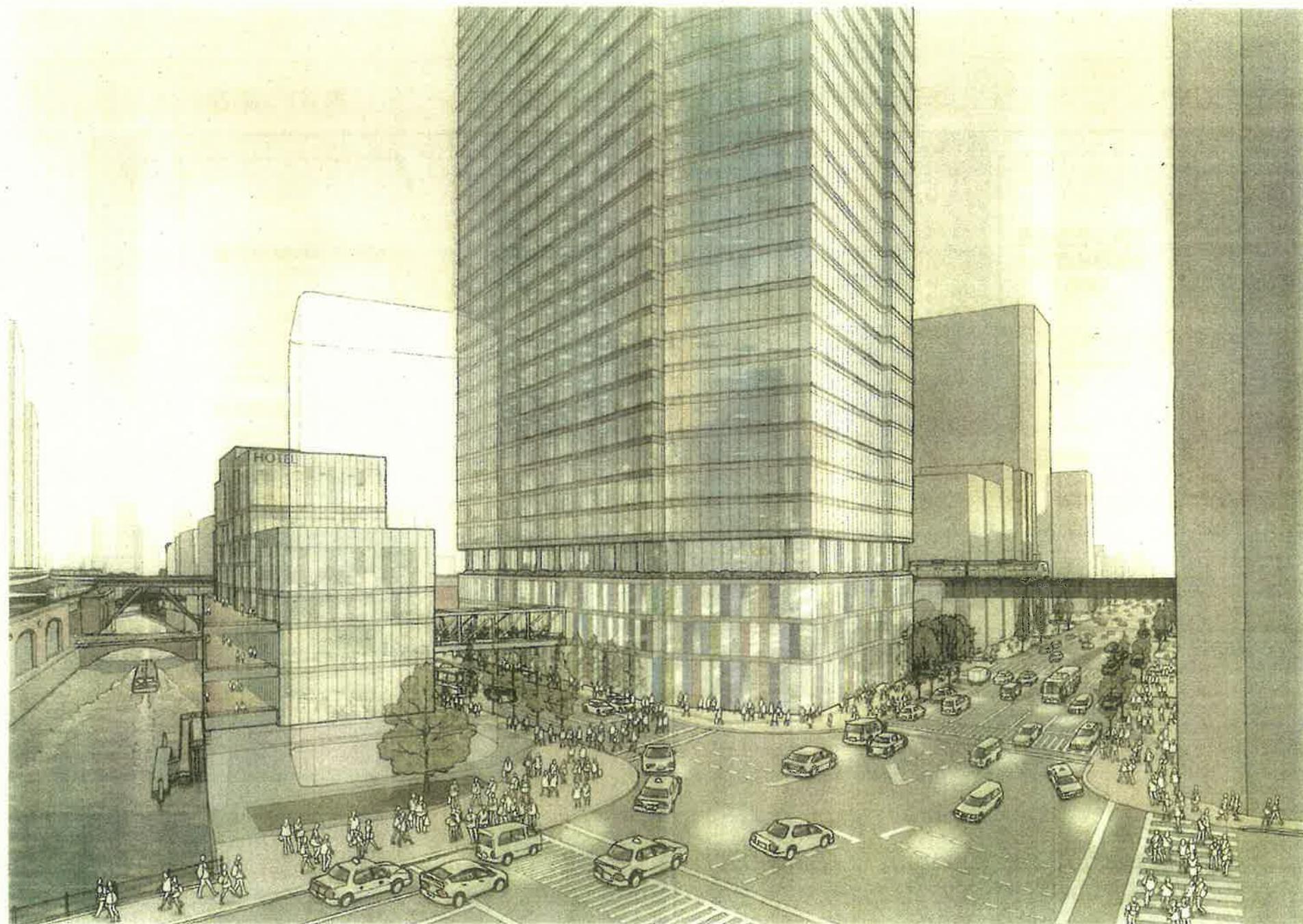
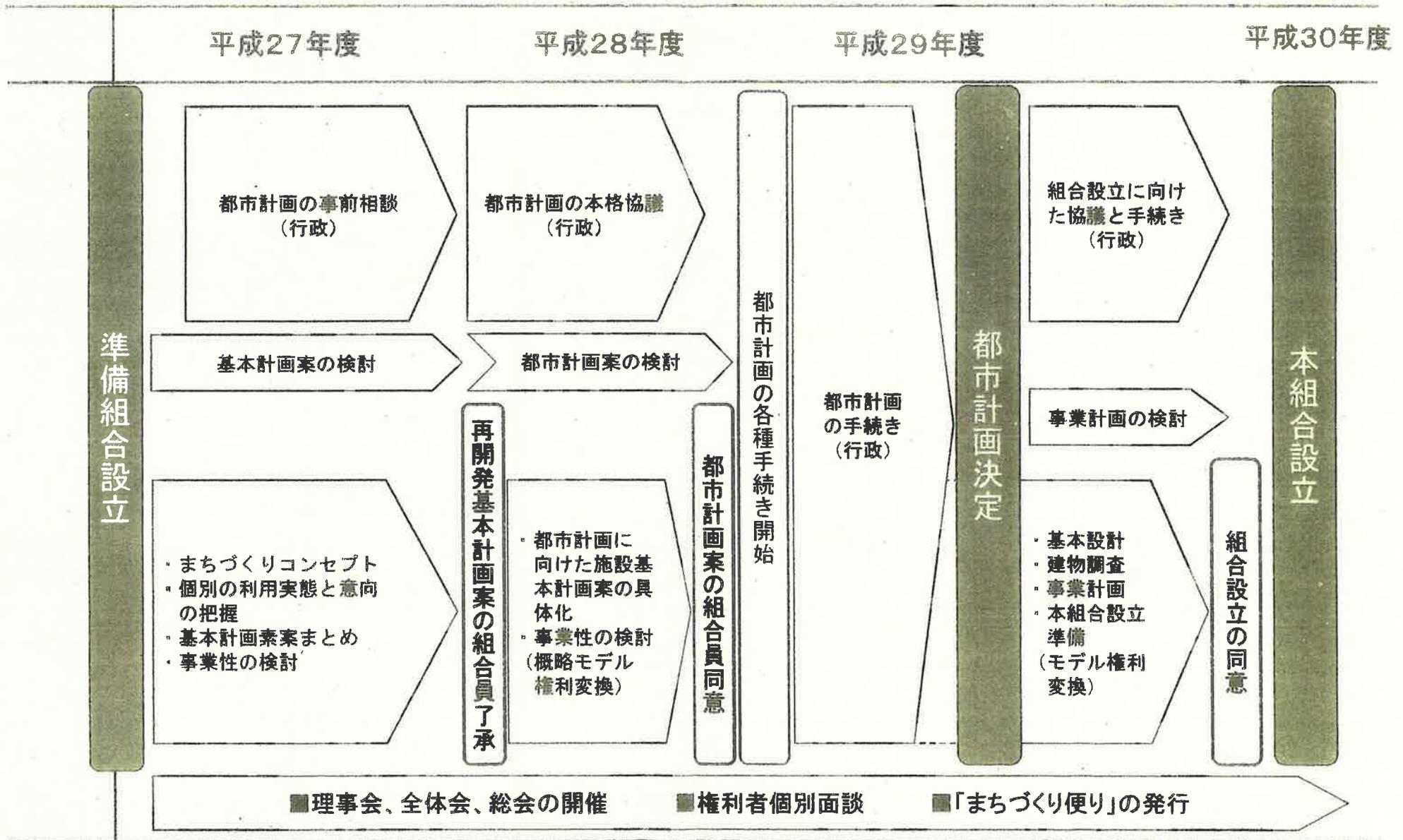


イメージパース

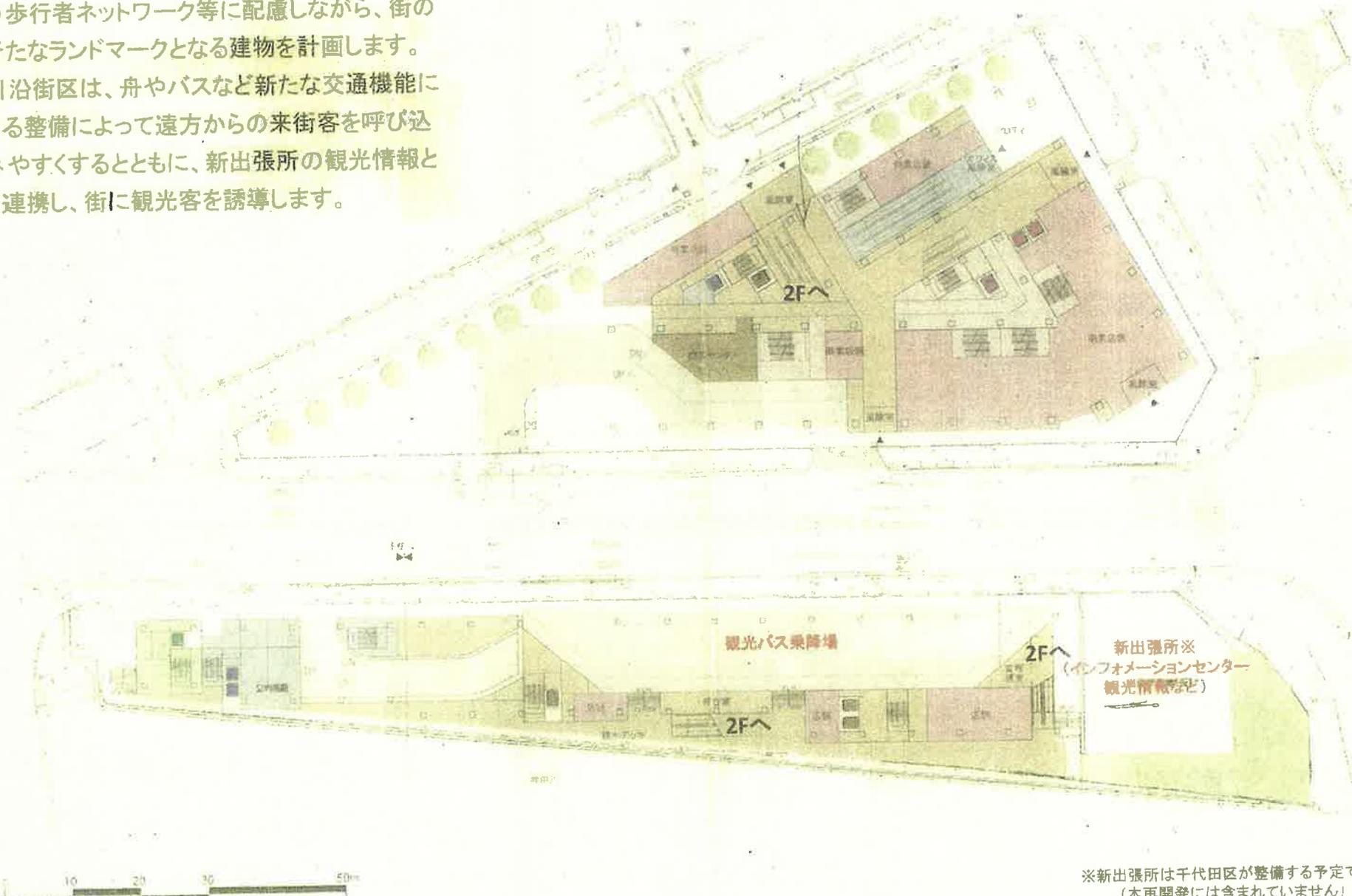


目標スケジュール(案)



1階 平面図

- ・三角街区は、店舗等による街のにぎわいや、秋葉原駅からの視認性、秋葉原らしさ、周辺との歩行者ネットワーク等に配慮しながら、街の新たなランドマークとなる建物を計画します。
- ・川沿街区は、舟やバスなど新たな交通機能による整備によって遠方からの来街客を呼び込みやすくするとともに、新出張所の観光情報とも連携し、街に観光客を誘導します。



※新出張所は千代田区が整備する予定です。
(本再開発には含まれていません)

プランは検討中...のであり、今後の詳細検討、行政協議等により変更となります。

外神田一丁目1・2・3番地区 まちづくり便り

第8号（平成29年1月）

発行 外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合
理事長 小野 一志

明けましておめでとうございます。

権利者の皆様には準備組合活動にご理解ご協力頂き、ありがとうございます。

本地区では、建物の耐震化、観光客受入環境の整備などの課題解決の為、住民主体の検討組織として準備組合を平成27年4月に設立し、間もなく2年になります。この間、勉強会、意見交換会並びに事例視察会などの活動を通して、地区の将来像、生活や事業継続のかたちが少しずつ見えてきたように思われます。

今後は、アニメ等の現代文化や神田明神等の伝統文化の共存、川辺の賑わい創出など、地域の特徴を生かしたまちの実現に向けて、皆様と共に検討・理解を深めていきたいと思っておりますので、本年もご協力の程よろしくお願い申し上げます。

理事長 小野一志



再開発事例視察会を開催しました！

平成28年12月22日（木）に再開発事例視察会を開催し、年末のお忙しいなか、多くの方にご出席頂きました。当日は、視察先の元再開発組合理事長様及び事業コンサルタントのご協力のもと、完成した建物の見学、経験談等を伺う座談会を通して、まちづくりの理解を深めることができました。

なお、当日ご欠席された方には、別途後日、事務局より当日の内容をご報告させて頂く予定です。

ここでは視察会当日に実施したアンケート結果について、その一部をご紹介します。また、今回の視察会を受けて、他地区の視察をご希望される声も数多く頂いておりますので、アンケート結果と共に、今後の準備組合活動に反映させて頂きます。

【再開発事例視察会の概要】

視察場所： 飯田橋プラーノ（富士見二丁目北部地区第一種市街地再開発事業）
視察内容： ①事業概要説明 ②施設見学 ③座談会

【当日実施したアンケート結果】

1. 今回の再開発事例視察会の中で参考になった内容（複数回答可）

（出席者：18名）

① 実際に再開発事業に関わられた当時の理事長などから話が聞けた。	11
② 市街地再開発事業によってできた複合施設を実際に見学できた。	10
③ 再開発事業後も権利者が残って、住まい、商売を継続している状況を具体的にみる事ができた。	4
④ 実際に再開発事業を視察して、事業の流れや権利変換のしくみが理解できた。	3
⑤ 完成してから、ある程度時間が経った施設の管理運営の状況を視察できた。	3
⑥ 経験者から話を聞いて、共同化のメリットや工事期間中の補償など、再開発事業の特徴が理解できた。	1

2. その他

- ・ 今回の飯田橋プラーノでは、再開発事業経験者からの体験談を聞くことができ良かったです。今後は、当地区により近い、商業や事務所が多い事例の視察を希望します。
- ・ 借地権などの権利変換での具体的な対処がわかって良かったです。



▲施設見学の様子

【座談会での質疑応答】

●権利者も多く当初から全員賛成ではなかったと思いますが、権利者の合意が進んだ理由を教えてくださいませんか？

→元理事長：「事務局やコンサルタント、設計会社、デベロッパーを中心としながらも、街で会ったときに役員の方々を含めて積極的に話をするようにしていきました。また、直接お話しする機会が作れない方には、第三者機関を通して話合いの場を設けました。」

●再開後の管理費等のコストUPによって、経営への影響はありませんでしたか？

→元理事長：「事前に皆さんへ十分に説明しました。そして、個々人で事情が異なるので、例えば、新しい店舗で賃料を上げることができる、お客さんが増える等、皆が各自で経営への影響をシュミレーションして、権利変換か転出かを判断されていました。」

●商売されていた方は、工事期間中はどのようにしていましたか？

→元理事長：「工事期間中に他の店舗へ修行に行かれていた方、組合が用意した仮設店舗で営業を継続されていた方、そして、補償を受けて転出された方がいました。」

●再開後では、従前の賃料でテナントを入居させる必要がありますか？

→元理事長：「まず、貸主が再開発をすることを決めたら、テナントへ再開発事業の説明をする必要があります。借家人の再入居・転出の意向確認後、再入居の場合には、賃料の合意をめざすこととなります。また、再開発では、両者間で決まらない場合には、第三者機関に委ねることとなります。組合も両者の調整に協力してくれました。」

●テナントとの契約を、普通賃貸借契約から定期借家契約に変える必要がありますか？

→事業コンサルタント：「権利変換期日前に定期借家の期限が来る場合は、再開発で権利変換計画の同意対象となる借家人には当たりません。現時点で今の普通賃貸借契約を定期借家契約に変える必要はありませんが、今後新たにテナントを入れる場合には、定期借家契約とすることが望ましいと思います。」

●銀行からの借入があることで、事業を進めることに支障はありますか？

→事業コンサルタント：「権利変換の場合には従後資産へ自動的に抵当権は付け替えられ、転出の場合には事前に取引銀行に承諾を受けた後に補償金をお支払することとなります。当地区では、権利者の方々の取引銀行を対象とした説明会も開催しました。」

●まちづくりをやり通した理由、やり通した今、良かったと思われることはありますか？

→元理事長：「以前の街は汚く人口も少なかったのですが、コンセプトを作り、やり通した結果、子供がいなかった街にたくさんの子供が生まれ、街も良くなり、街を見ていて楽しいと感じます。」



▲事業概要説明の様子



▲座談会の様子

【お問合せ先】 〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-5 タイムビル3（7階）

外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合 事務局（担当者：矢島、井戸川、澤木、清水、山本）

電話：03-5289-7045 FAX：03-5289-7845

第2回再開発視察会を開催しました！

平成29年3月24日（金）に第2回再開発事例視察会を開催しました。視察先の「京橋エドグラン」は商業店舗や事務所を中心とする施設で、昨年12月の視察会（飯田橋プラノ）で頂いたご意見を参考に、より当地区に近い事例を選定いたしました。当日は、15名の皆様にご参加頂き、施設概要の説明会や見学、先方の再開発組合の理事長を交えた座談会を行い、まちづくりへの理解を深めてきました。

本号では、当日行ったアンケート結果や座談会の内容について、ご紹介します。

一 概 要

- ・日時 平成29年3月24日（金）15：00～
- ・場所 京橋エドグラン
（東京都中央区京橋二丁目2，3番地）
- ・視察内容 ①概要説明
②施設見学
③質疑応答、座談会

※「京橋二丁目西地区第一種市街地再開発事業」について

- ・施行者 京橋二丁目西地区市街地再開発組合
- ・所在地 東京都中央区京橋二丁目2，3番地
- ・主要用途 事務所、店舗、公共公益施設、駐車場
- ・規模 再開発棟：地上32階／地下3階
歴史的建築物棟：地上8階／地下2階



【当日実施したアンケート結果】

●今回の再開発事例視察会の中で参考になった内容

	選 択 肢	回答割合
①	実際に再開発事業に関わられた当時の理事長などから話が聞けたこと。	100%
②	中央区の観光情報センターやガレリア空間など、観光や賑わい創出のための施設を実際に見ることができたこと。	63%
③	経験者から話を聞いて、共同化のメリットや工事期間中の補償など、再開発事業の特徴が理解できたこと。	13%
④	実際に再開発事業を視察して、事業の流れや権利変換のしくみが理解できたこと。	13%
⑤	市街地再開発事業によって出来た、1フロア面積の大きな事務所や低層階の商業施設などから構成される、外神田地区に似た複合施設を実際に見学できたこと。	63%
⑥	再開発事業の、商業継続や資産運用の状況を見ることができたこと。	25%
⑦	その他	75%

（アンケート回答者に占める回答数の割合）

※「その他」…小規模地権者の対応などの具体的な話、床を共有するスキームetc.

●不安な点、不明な点、聞いてみたい点

工事期間中のテナントの代替地交渉、従後資産の所有形態やビルの管理運営方法etc.

【座談会での質疑応答など】

《先方理事長より》

再開発は、自分達の将来の生活設計を明るいものにすることが最も重要なポイントと思います。その為に、周辺地域のビルとの差別化、また、地権者の将来の生活設計を安定させる為、権利が大きい地権者も小さい地権者も同じように再開発の利益を享受できるシステムを導入しました。

山あり谷ありですが、最も大切なことは皆様方でこの再開発事業を成功させる強い意志がないと良い再開発事業はできないと思います。再開発の話が出ることは、まさにポテンシャルがあるからで、実現すれば皆様にマイナスになることはないと思います。



(座談会の風景)

Q1. 観光情報センターや神輿の展示スペースができた経緯、運営方法を教えてください。

→ 「観光情報センター」は廃止した区道を建物に置き換えて中央区が権利変換によって取得したものです。

「神輿の展示スペース」は、再開発後も町会のメンバーで2年に一度の山王祭には皆が集まり、ここから神輿をスタートすることで、伝統と文化を次の世代まで継承していく為の場所として、東京都へ提案し設置されたものです。



(中央区の観光情報センター)

Q2. なぜ、この地区で再開発をしようと思いついたのですか？どのような過程で再開発をするという、ひとつの方向にまとまったのですか？

→ 地区内のビルは小型のビルが多く老朽化も進んでいて、加えて賃料の下落にも拍車がかかり、個別に建替えるにも採算が合わずできない状況でした。このままでは、他地区に取り残されるという危機感もありました。

町会や地域の中でお互いに連絡を取り合いながら、何回も何回も話し合っ、自分達の為になる再開発なんだ、50~70年に一度は、まちをリフォームしなければスラム化してしまう、まちがダメになる、ということから、再開発がスタートしました。



(従前の道路機能を活かした貫通通路)

Q3. 途中で事業が止まってしまった場合、権利者に負担がかかるような不安を、どのように解消されましたか？

→ 自分のお金を負担してまで再開発をしようと思う人は一人もいません。準備組合は任意団体なので、事業協力者の力を借りてコンサルタントへ業務を委託します。東京都から収入面と支出面より事業の安全性が認められれば本組合となり、法人格が認められます。

事業の見通しがきちんと立てられること、それを支えるデベロッパー等の事業パートナーが事業計画を立案し、その見通しが確かなものになっているかどうかの見極めが大切です。また、途中で事業が止まっても、それまでかかったお金は請求しないような、デベロッパーがリスクをとるような契約を結んでいました。



(権利者の想いで実現した神輿展示スペース)

【お問合せ先】 〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-5 タイムビル3 (7階)

外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合 事務局 (担当者: 矢島、井戸川、澤木、清水、山本)

電話: 03-5289-7045 FAX: 03-5289-7845

○平成28年度通常総会を開催しました！！！！

平成28年5月27日（金）午後3時より区民会館万世橋出張所にて、平成28年度通常総会を開催いたしました。

総会当日は、組合員総数22名中、21名のご出席（委任状1名、議決権行使5名を含む）をいただき、下記の5つの議案審議が行われました。

1号議案：平成27年度事業報告承認の件

平成27年4月2日の準備組合設立総会からの1年間、再開発基本計画案の合意に向けた準備組合の活動報告がなされ、**出席者全員の賛成により可決されました。**



第2号議案：平成27年度収支決算承認の件

収支決算書及び貸借対照表並びに監事からの監査報告により平成27年度の収支決算報告が行われ、出席者全員の賛成により**可決**されました。

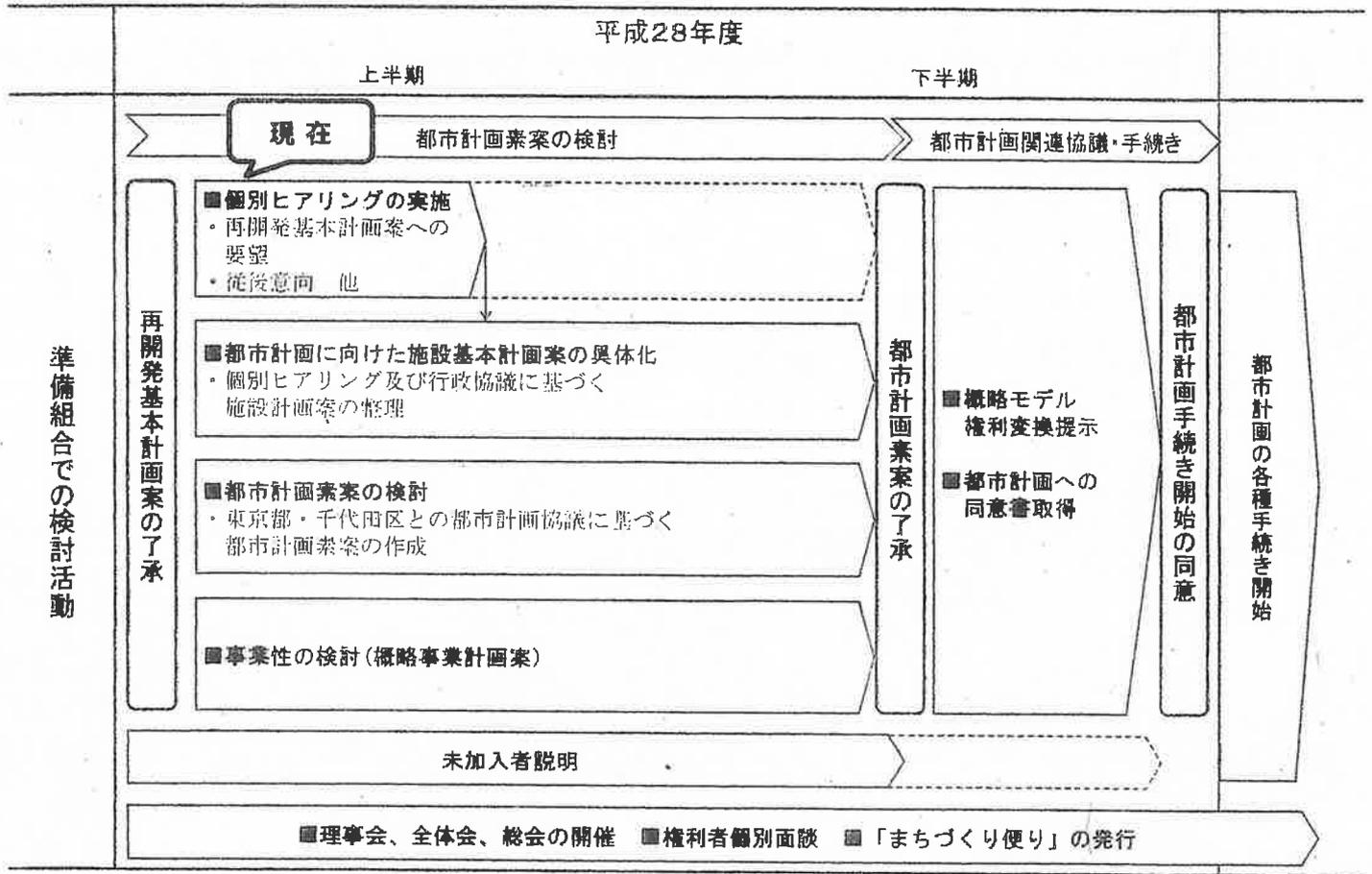
3号議案：再開発基本計画案承認の件

平成28年4月25日に開催されました第3回全体説明会において説明された「再開発基本計画案」を地権者の皆様へのヒアリングと都市計画等の行政協議を行うための準備組合案とすることが提案され、出席者全員の賛成により**可決**されました。

第4号議案：平成28年度事業計画承認の件

平成28年度事業計画は、都市計画手続き開始の権利者の同意を得て、行政へ企画提案書を提出することを目標とし、都市計画素案の検討及び都市計画を定めるために必要な施設基本計画案の作成、行政協議、各種調査等を実施することが提案され、出席者全員の賛成により**可決**されました。（裏面スケジュールを参照）





スケジュールは現時点の予定であり、今後の詳細検討・行政協用等により変更となります。

第5号議案：平成28年度収支予算承認の件

平成28年度収支予算として、都市計画案・施設基本計画案の作成や再開発コーディネーター・コンサルタント、各種調査等の調査設計計画費、税務・会計・法務コンサル等の事務委託費、賃借料・会議費等の事務諸費が支出として、収入としては事業協力者の立替金が計上され、当年度 381,000千円の予算が提案され、出席者多数の賛成により可決されました。

○個別ヒアリング実施状況の報告

第3回全体説明会開催以降、個別ヒアリングを開始しました。個別ヒアリングでは、再開発基本計画案へのご意見や再開発後の生活に対する考え方、床取得のご希望等のご意見を伺っております。

バス乗降場や来街者用駐車場の設置、水辺空間の整備と水質改善、秋葉原らしさをどう作るか等の計画案へのご意見、今後のスケジュールや仮店舗・テナントの問題などの再開発事業に対する疑問等の様々のご意見を頂戴しております。

今後も継続的に実施してまいりますので、引き続き、よろしくお願いいたします。

【お問合せ先】

〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-5 タイムビル3 (7階)

外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合 事務局 (担当：井戸川・矢島・山本)

電話：03-5289-7045 FAX：03-3527-1577

第3号（平成27年11月）

発行 外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合
理事長 小野 一志

第2回全体説明会（10月30日）が開催されました

○ 小野理事長挨拶

本日はお忙しい中、大勢の方々に集まっていたいただきありがとうございます。前回、7月末に実施いたしました第1回全体説明会では、基本コンセプト（案）につきましてたくさんのご意見をいただきました。

本日のテーマは「基本コンセプト（案）」、「用途構成について」、「ブロックプランイメージ（案）」となっております。

後半は前回同様、グループ形式で自由闊達な意見交換を行い、今後のまちづくりの参考にしていきたいと思っております。

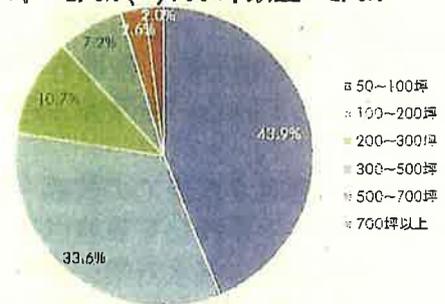


1. 用途構成について～マーケット状況について（事務所、店舗）

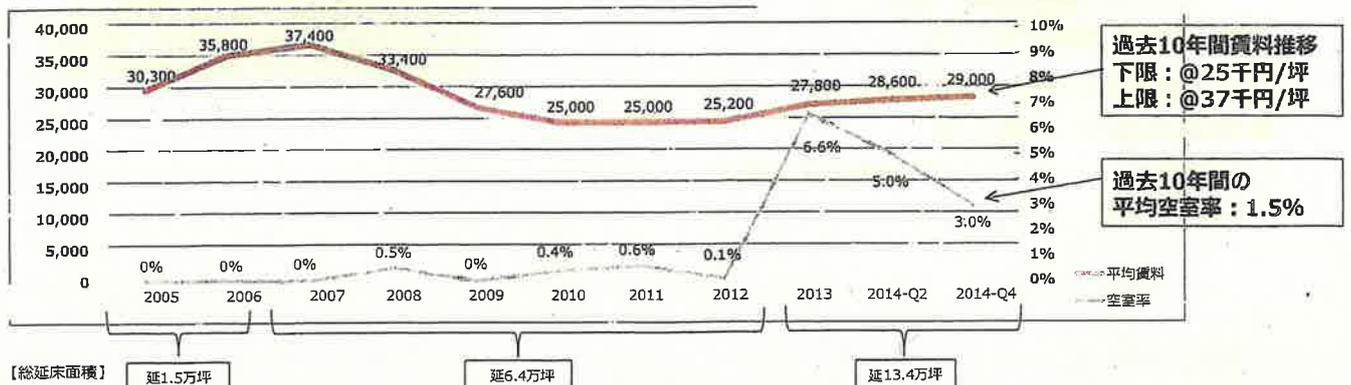
現在計画中の大規模事務所ビル（基準階500坪以上）は、棟数の割合からみると東京23区内事務所棟全体の4.6%と希少性が高く、平均賃料が高く、空室率が低い傾向があります。

また、当該地の商業は他地域と異なる特殊なマーケットを有しており、商業施設のコンセプトにより賃料が大きく変動すると想定されます。商業施設は一般的に上層階になるほど賃料が下落する傾向にあります。

500～700坪…2.6%、700坪以上…2.0%
 <東京23区「基準階面積別」事務所棟数の割合（2015年時点）>

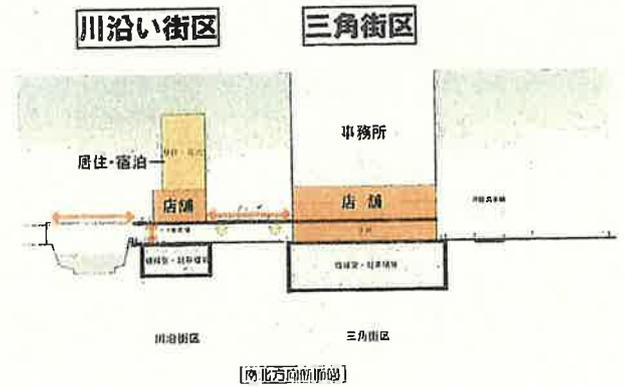


<周辺大規模事務所ビル4棟（※）平均賃料及び空室率推移>



※ 秋葉原ダイビル…基準階：約350坪、秋葉原UDX…基準階：約1,500坪、ワテラス…基準階：約710坪、ソラシティ…基準階：約770坪（裏面に続きます）

2. ブロックプランイメージ (案)



<川沿い街区>

- 南面開放で眺望のよい居住・宿泊施設
- バス乗降場・集客施設

<三角街区>

- 競争力の高い事務所(基準階約800坪)
- まちに賑わいを生む店舗等の集客施設

3. グループディスカッション

テーマについて、3つに分かれてグループディスカッションを行いました。

<グループディスカッションにより出された意見の一部>

- ・イベントについては、話題性・競争力が重要
- ・にぎわい施設の場所が重要、ある程度の規模も必要
- ・広場で地方の物産展を開催し、外国人が秋葉原にいなから日本巡りが出来るイベントはどうか
- ・アニメ系のイベントは秋葉原向きと感じた
- ・飲食が注目されており秋葉原の特性に合うと思う
- ・店舗、オフィス、イベントスペースの配置とお客様動線を重視すべき
- ・外国人客のマナーは相当悪い。住宅とバス停や川沿い広場との動線分離、管理等に考慮する必要がある
- ・商売をしている。開発後の店舗位置は自由に選べるのか
- ・川沿い御茶ノ水までの景観・雰囲気大切にしたい
- ・川の浄化と平行して事業は進めていくことが大事
- ・機械室などの浸水対策に留意すべき
- ・バス乗降所、親水空間、観光施設などのまちの管理と建物の管理を誰がやるのか。



<事務局からのお知らせ>

基本計画作成のための「第2回権利者個別ヒアリング」の実施を予定しております。追って日程調整のご連絡をいたしますのでご協力いただけますようお願いいたします。

説明会でいただきました貴重なご意見は今後の計画検討の参考とさせていただきます。また、今回説明会に参加できなかった皆様も、ご意見等がございましたら事務局までご連絡下さい。

【準備組合事務所】

〒101-0041 東京都千代田区神田須田町 1-5 タイムビル3 (7階)

電話：03-5289-7045 FAX：03-3527-1577

(担当者：大志万、小澤、難波、井戸川、樋口、山本、秋庭)

第1回全体説明会（7月30日）が開催されました

○ 小野理事長挨拶

本日はお忙しい中、大勢の方々に集まっていただきありがとうございます。4月の準備組合設立以来6回の理事会を行い、地区のコンセプトなどを検討してきましたが、今日は中間段階での報告と皆様からご意見をいただく場を設けさせていただきました。

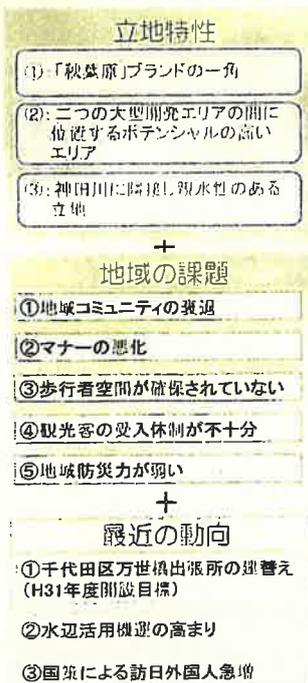
前半は「個別ヒアリングの結果」と「基本コンセプト（案）」について説明があり、後半はグループ形式で気楽な気持ちで、自由闊達な意見交換ができればと思います。



1. 個別ヒアリングの結果

基本計画の検討開始にあたり、5月から「地区内の土地建物所有・利用の現状」と「権利変換等の意向」を把握するための個別ヒアリングを実施し、組合員全員にヒアリングすることができました。ヒアリングでは、まちの課題、借家人対応、権利変換、仮店舗、施設計画（外国人観光客の受入れ、川沿い空間の整備、将来を見据えた夢のある提案）などについて幅広い意見をいただきました。

2. 基本コンセプト（案）



にぎわいと潤いのある秋葉原の再生

●世界の秋葉原として、国内外の観光客・買い物客が訪れやすく、楽しめるまち

- (例)
- ・秋葉原の立地特性を生かしたにぎわい施設
 - ・観光バスの乗降場等
 - ・秋葉原ならではのクリエイターが集まる交流施設

●水辺の特徴を最大限に活かした、人の集まるまち

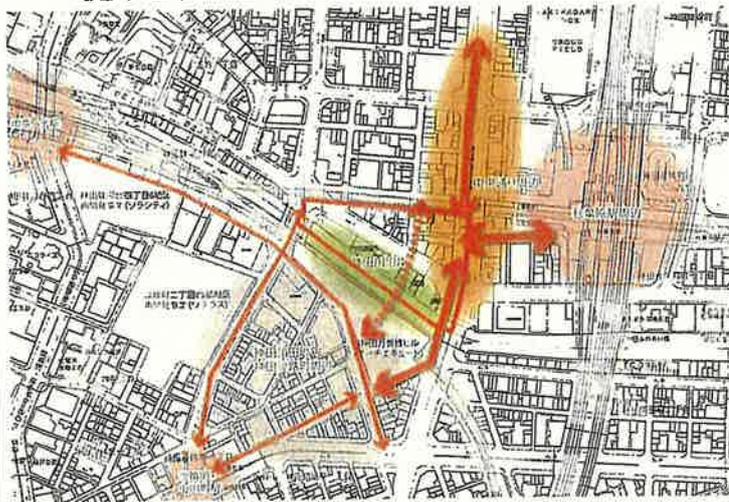
- (例)
- ・神田川沿いの景観を楽しめる広場・テラス
 - ・神田川沿いの水辺を活かした集客・観光施設
 - ・新たな人の流れを生み出す賑わい施設

●住民のコミュニティが活発で、安心・安全の住みよいまち

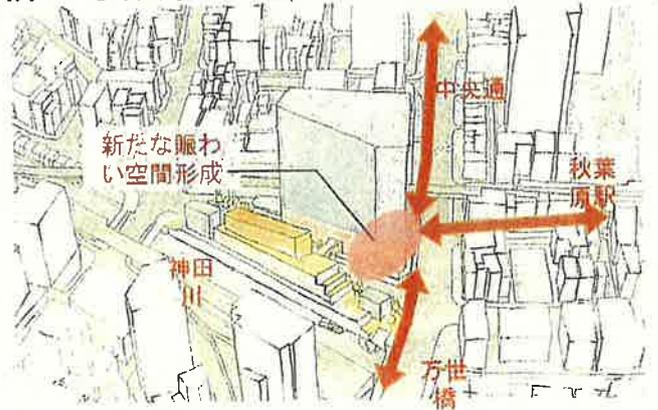
- (例)
- ・環境のよい居住空間
 - ・万世橋出張所と連携したコミュニティ施設
 - ・地域の防災強化につながる施設

（裏面に続きます）

<提案された計画イメージ>



新たな賑わい空間形成イメージ



3. グループディスカッション

基本コンセプトについて、3つに分かれてグループディスカッションを行いました。
 <グループディスカッションにより出された意見の一部>

○地区の将来像について

- ・防災やゴミ捨て、マナーの悪化などが深刻化しており、周辺から取り残されている。新しいまちづくりを考えるよい機会だと思って取り組みたい
- ・秋葉原は常に流行の最先端にいる。今後も流行の最先端を担えるまちづくりを検討していきたい
- ・箱モノではなく、中身を重視した親しみのあるまちにしたい
- ・現在の商売と新たな機能、残していくものと新しくつくるものの共存が重要

○導入施設について

- ・集客に駐車場は必須。バス乗降所の設置は重要
- ・理科系のたまごが育つような施設がつかれないか
- ・家電のまち秋葉原から音楽のまちとして、劇場やコンサートホールをつくってはどうか
- ・賑わい施設として、飲食、ファッションなどはどうか

○川沿いの整備について

- ・出張所の1階にカフェやインフォメーションセンターなどの施設を入れて欲しい
- ・遊覧船の船着場や集客施設などの川の利用も大切だが、川の浄化も並行して行うべき



現在、マンション区分所有者様も含めて、新しく準備組合にご加入いただいております。今後も、説明会や視察会などを通して、皆様が地区の将来と個々の生活・資産等についていっしょにご検討いただける場を設けてまいります。

説明会でいただきました貴重なご意見は今後の計画検討の参考とさせていただきます。今回説明会に参加できなかった皆様も、ご意見等がございましたら事務局までご連絡下さい。

【準備組合事務所】

〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-5 タイムビル3(7階)
 電話：03-5289-7045 FAX：03-3527-1577
 (担当者：大志万、小澤、難波、井戸川、樋口、山本、秋庭)

「再開発基本計画案」を説明しました！！

第3回全体説明会（4月25日）を開催し、再開発基本計画案を皆様へ説明しました。4月の準備組合設立以降、全11回の理事会、全2回の全体説明会における議論を重ね、準備組合員の皆様と事業協力者と共に検討した案となります。

今後この再開発基本計画案を総会に諮り、準備組合案として行政協議や皆様との個別のヒアリングを行って参ります。

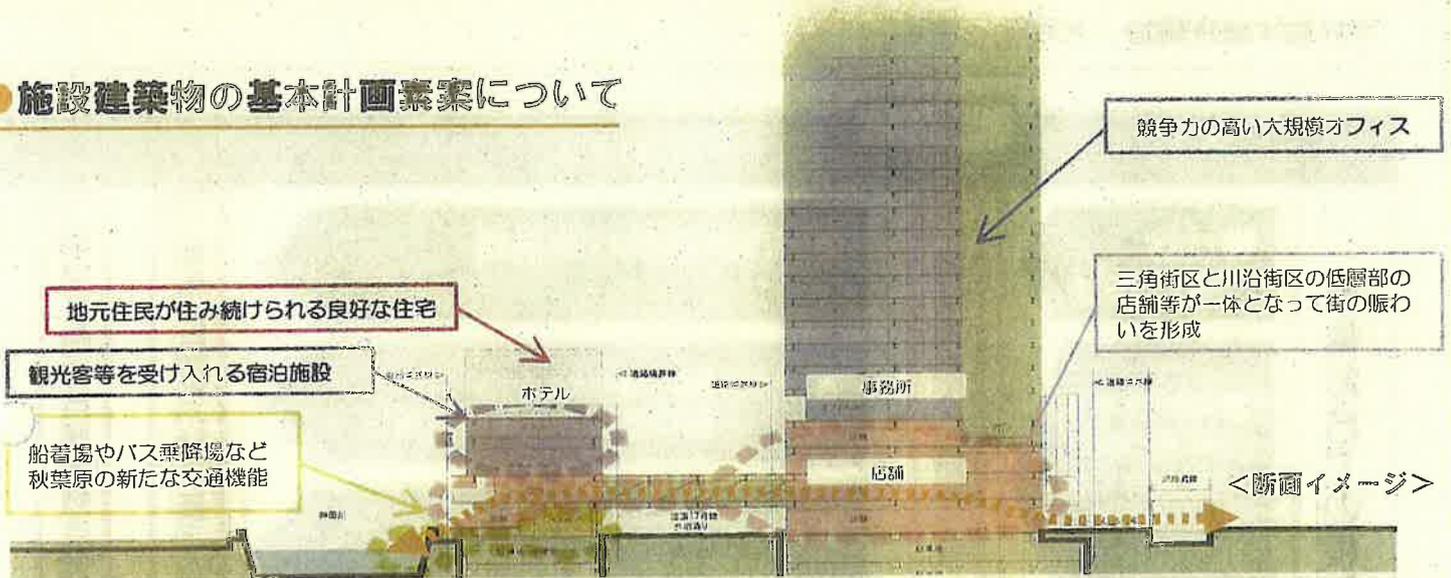


説明会のようす

全体説明会のテーマ

1. 基本コンセプト(案)見直し
2. 基本計画素案
3. 事業規模について
4. スケジュール
5. 再開発事業の流れとしくみ

● 施設建築物の基本計画素案について



＜イメージパース＞



●参加者ディスカッション

模型を見ながら基本計画素案についてディスカッションを行いました。

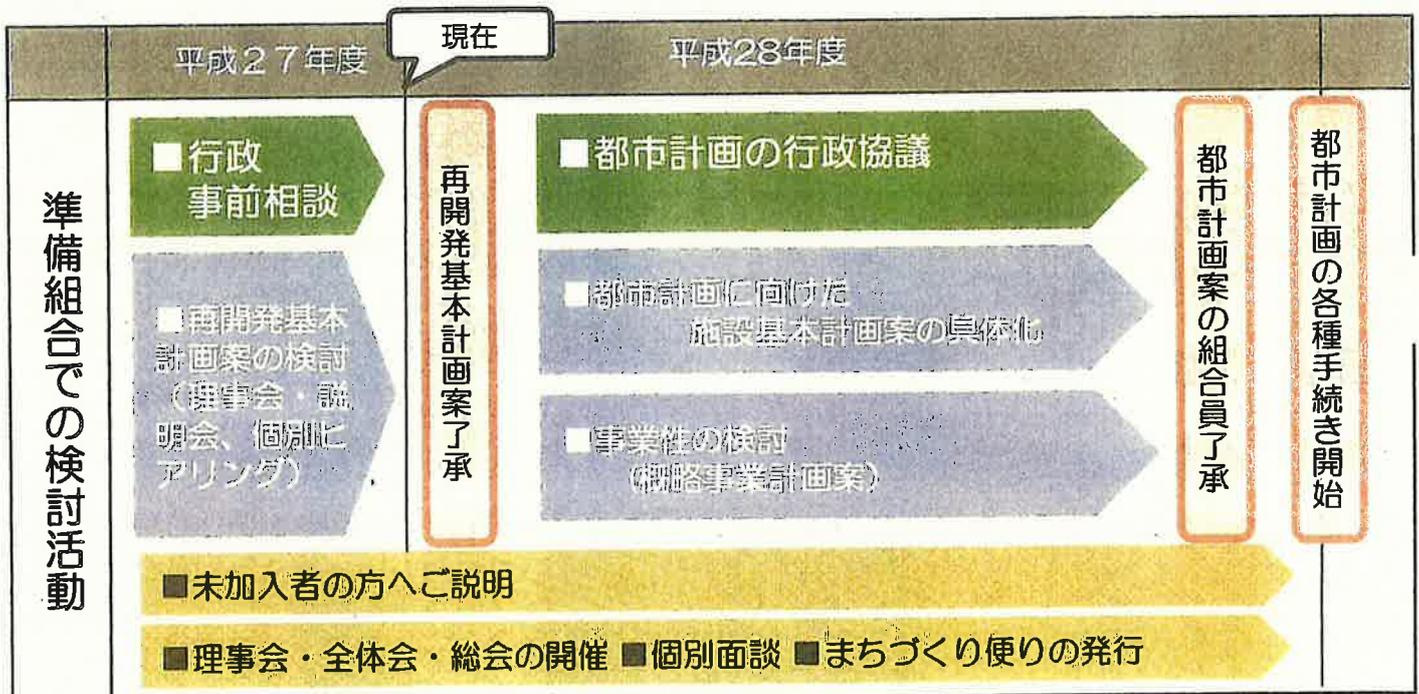


模型を見ながらディスカッションするようす



●今後の目標スケジュール（平成28年度/2016年度）

- ・この再開発基本計画案は5月27日の通常総会にお諮りし、準備組合の案とする予定です。
- ・総会承認の後再開発基本計画案を基に、準備組合に加入されていない権利者の方も含めて皆様に個別ヒアリングを行いながら、都市計画等の行政協議を行います。
- ・その後「都市計画案」をとりまとめ、組合員皆様からの了承をいただいた上で、今年度中の「都市計画手続き開始」を目指します。



今後準備組合に加入されていない権利者の方も含め皆様に、再開発後の生活に対する考え方や、床取得のご希望などについて、ヒアリングを行います。都市計画等の行政協議を行い、施設計画の与条件を整理、本年夏頃を目途に、都市計画に向けた施設計画素案をとりまとめ、再度皆様にお諮りしていきます

【お問合せ先】

〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-5 タイムビル3（7階）
 外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合 事務局（担当：井戸川・矢島・山本）
 電話：03-5289-7045 FAX：03-3527-1577

準備組合設立のお知らせ

4月2日に準備組合設立総会が開催され、総組合員数21名のうち、19名（委任状、議決権行使書含む）の出席がありました。お忙しい中、ご出席頂きありがとうございました。

設立総会では、以下の6議案が全員賛成により、承認されました。

- 第1号議案>規約（案）及び規程（案）承認の件
- <第2号議案>役員選任の件
- <第3号議案>平成27年度事業計画（案）承認の件
- <第4号議案>平成27年度収支予算（案）承認の件
- <第5号議案>事業協力者選任の件
- <第6号議案>コンサルタント選任の件



○役員が選任されました

設立総会において、理事・監事が選任され、当日の第1回理事会において、理事長、副理事長、会計担当理事がそれぞれ選任されました。役員は以下になります。

役職	氏名
理事長	小野 一志（株式会社オノデン）
副理事長	長島 久雄（株式会社力行）
副理事長	谷口 健二（朝日無線電機株式会社）
会計担当理事	奥村 正博（株式会社久菱不動産）
理事	土屋 清茂
理事	金井 治（NREG 東芝不動産株式会社）
監事	八巻 秀次（有限会社ヤマキ産興）

○事業協力者、コンサルタントが選任されました

事業協力者として野村不動産㈱及びNREG 東芝不動産㈱が、コンサルタントとして㈱日建設計が選任されました。準備組合設立当初から、これらの専門家の力を借りながら、行政との協議を通してより具体的な検討を行っていくこととなります。

○理事長就任挨拶

小野理事長から、総会にて就任の挨拶がありました。

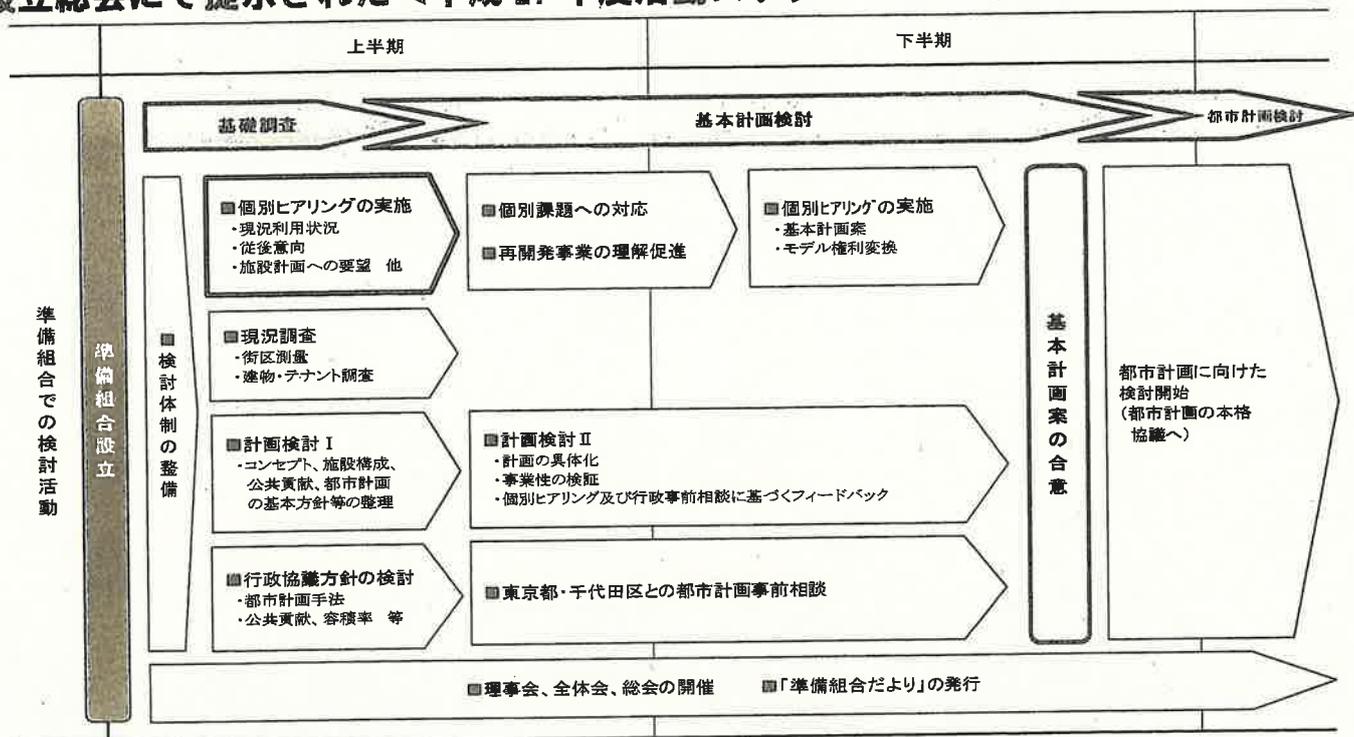
「皆様の課題がうまく良い方向に解決ができ、次の世代に対してもやってよかったと思える再開発となるよう、これから皆様と多くの議論をしていきたい。また、事業協力者にはそのために一生懸命提案をしていただきたい。」

個別権利者ヒアリングご協力のお願い

平成27年度は、権利者の皆様が事業への参加の判断をしていただくための基本計画案の作成を目標としています。

そのために、現在の権利状況（土地・建物の所有関係、面積、階数、築年数など）と利用状況（自用か賃借かなど）を調査し、現時点での事業後のご意向を伺うことが必要となります。事務局から、日程調整の連絡をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

設立総会にて提示された＜平成27年度活動スケジュール＞です



広報千代田（平成27年4月5日号）から

ちよだみらいプロジェクト 千代田区第3次基本計画2015

●滑らかな水辺空間

千代田区には内濠・外濠や神田川・日本橋川といった貴重な水辺資源が存在しています。国や都、民間事業者と連携・協力することにより、濠や河川の水質が改善され、良好な水辺環境の再生が進んでいます。

●観光資源としての活用

万世橋周辺の整備で設置された船着き場などを活用して舟運事業が展開され、水辺の魅力ある観光資源として

【主な取組み】

- ✓ 万世橋エリアなど川沿いエリアの機能更新に合わせた親水性の高い水辺空間の創出を誘導・支援していきます。
- ✓ 船着き場の設置を含む万世橋エリアの整備を契機に、神田川・日本橋川の舟運事業の拡充などを支援します。



●準備組合事務所開設のお知らせ

設立総会で選任されました事業協力者の野村不動産(株)及び NREG 東芝不動産(株)が事務局として準備組合運営の支援を行います。

【準備組合事務所】

〒101-0041 東京都千代田区神田須田町 1-5 タイムビル3（7階）【別紙案内図添付】

電話：03-5289-7045 FAX：03-3527-1577

※事務局員は平日の午後1時～4時に在室いたします。

（担当者：大志万、小澤、難波、井戸川、樋口、山本、秋庭）

まちづくり検討会（第6回・12月4日）開催報告

外神田一丁目1、2、3番地区 まちづくり検討会

■第6回 まちづくり検討会 開催報告

H26.12.4.

当日は、13 権利者・17 名に参加いただきました。まちづくりに関するアンケート（第2回）の結果を受けて、前回に引き続き組織化による検討の提案がなされました。また、準備組合の概要、準備組合規約（案）・加入届についての説明と、これまでの検討会で提案された「まちづくりイメージたたき台」の紹介がなされました。

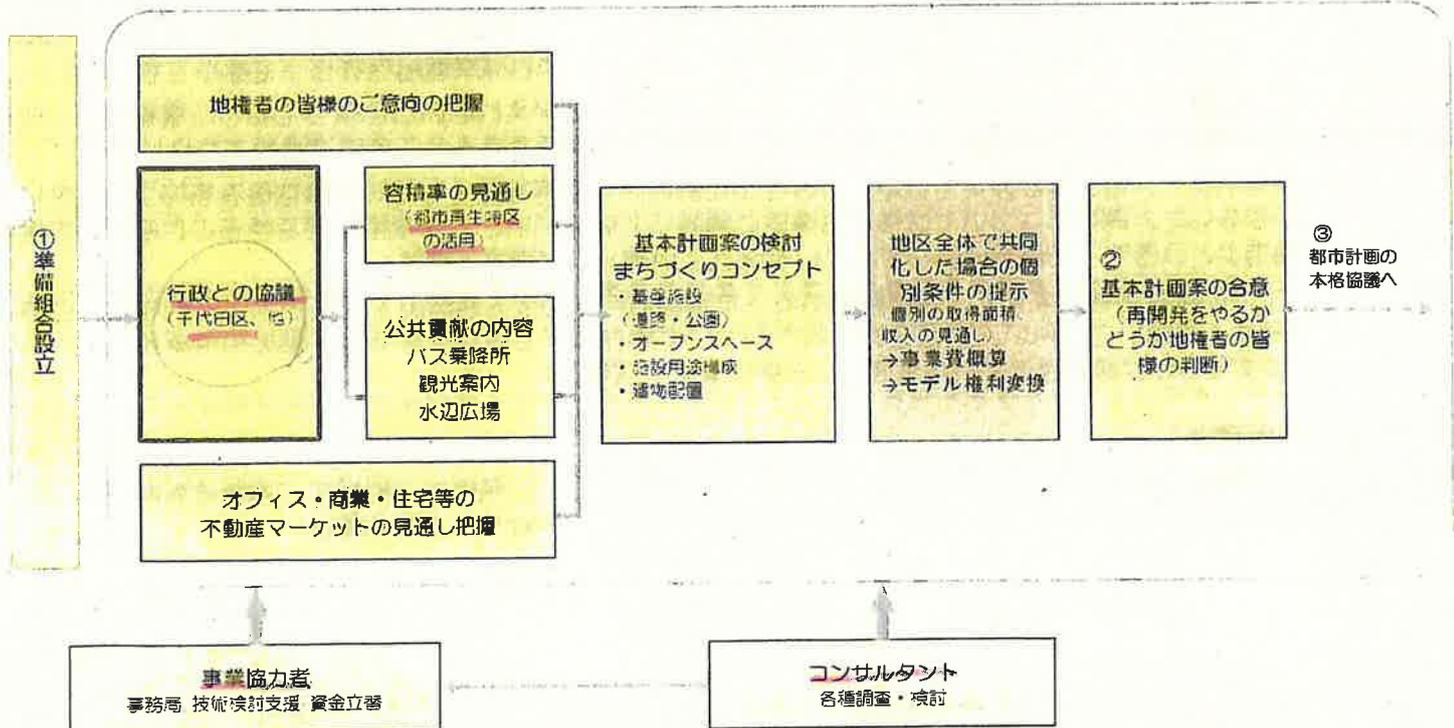
※検討会のテーマ

- ・ 第1回（7月3日）まちづくりを進める事についてのアンケート結果とまちづくりの検討について
- ・ 第2回（8月5日）地区計画に基づくまちづくりの進め方比較
- ・ 第3回（9月8日）事業性（スケジュール感、経済性、負担など）からみた各案の比較
- ・ 第4回（10月6日）各案比較のまとめ、Q&A集、第2回アンケートの内容について
- ・ 第5回（11月17日）アンケート結果と今後について

今回→ **第6回（12月4日）今後の進め方と準備組合について**

(1) 今後の進め方と準備組合について

【組織化による検討の意義】地区全体で共同化した場合の個別の条件を提示するためには、容積率の見直し等をつけ、具体的な建物の基本計画を検討する必要がありますが、そのためには、具体的な検討を行う主体として「準備組合」という組織を設けて、行政との協議を行っていく必要があることの説明がなされました。



(2) 準備組合規約（案）・加入届、「まちづくりイメージたたき台」について

規約案と加入手続き、基本計画検討のベースとなるたたき台資料について説明がなされました。

（裏面に続きます）

(3) 検討会出席者の主な意見

- ・ 検討会では丁寧かつ親切に説明いただき感謝している。秋葉原に来て約 60 年になるが、その変わりようはすごいもので、まちは生きているという実感である。再開発のイメージは「神田センタービル」とも呼べる建物でもあり、私はこの流れに賛成する。
- ・ 秋葉原に住み、働いている。この再開発で、外神田一丁目が外から見てうらやましいと思われるまちになれば、周辺も刺激を受けてまち全体が良くなると思う。住みやすく、働きやすく、人が集まるまちであり続けて欲しい。もう少し検討を続けていきたい。
- ・ ここで生まれて 49 年住み続けているが、まちの変わりようは説明できないくらいで、特に 21 世紀になってからのコスプレ、メイドのまちになり、そして風俗のまちへの変化には怒りさえ覚える。今は最悪だが、この地区は再開発後には秋葉原の顔となる立地なので、ここが変わりまち全体が良くなるのであれば大賛成。
- ・ 今回の検討の最初から参加しているが、そろそろ一歩踏み出す時期であり、その結果、現在のまちの状況が打破できるような計画ができればよいと思っている。
- ・ 現在のテナントが入ってから 1 年になるが、その前は 5 か月間空いていた。入りたいと言って来るテナントは風俗ばかりで、風俗以外のテナントが入るまで時間がかり、このままいくと風俗のまちになってしまうことを実感している。親族の中にも慎重な意見があるが、安心できる事業でまちがよくなればよいと思っている。
- ・ 住んでいる人も商売をしている我々もいろいろな課題をかかえている。大きいビルを作るだけで解決するものではないが、直面している課題がどうすれば解決できるのかを議論する場として準備組合が必要であれば、そこで議論すればいいと思っている。商売しているものにとっては、出来た後だけでなく、工事期間中の営業についても重要な課題である。
- ・ 課題がたくさんあることは理解しているが、再開発で、超高層で解決できるとは思っていない。個人的には積極的に参加する気にはなれないが、今から、昔のような住民の協力関係でまちが守っていかれるとも思えない。古くから付き合っている近所の人のお話を聞くと、まったく超高層の開発には理解していない。
- ・ 準備組合は行政に対して再開発を働きかけていく組織だとしたら、それは困る。1 人でも参加しない人がいればこの開発は進まないのか聞きたい。
⇒都市計画決定の段階では、一定の公共性がある都市計画決定すべきであると行政が判断出来れば、反対者がいても先に進んだ例はあります。今回は都市計画決定の前に準備組合として判断する段階の設定を提案しており、先に進めるかどうかはその時点で準備組合が決めることとなります。(日建設計)
- ・ 親が生まれ育った土地なので、計画案については持ち帰って慎重に検討していきたい。
- ・ 線路沿いに賃貸ビルを所有しており、ビルの老朽化という大きな課題を抱えている。土地への愛着などのメンタルな部分はわからないが、準備組合を作って、経済的な課題が明確になった段階で賛成か反対か決めればいい。まずはそのステージに進んでほしい。
- ・ この地域で子育てをしているが、子育てをしている人が少なく、子供もまわりの友達が少ない。淡路町の再開発などができて少しは子供も増えており、課題が解決できるのであれば準備組合を作って進めてもらいたい。
- ・ 私のビルは耐震問題を抱えており、検討を続けて解決の方向に向かえばいいと思っており、準備組合に対し賛成。今の状態ではスピードが遅いので、スピード感を持って判断できるころまで進めてもらいたい。
- ・ 当社のビルも古く、悩みをかかえているが、皆さんとお会いして話を聞く中で同じ様な悩みを持つ方が多いとわかりました。再開発については今後も慎重に判断していきたいが、準備組合ができることになった場合は、事業協力という形でもお手伝いしてきたいと考えています。(東芝不動産)

⇒ これまでの検討会を踏まえて、今回提案のあった準備組合への加入も含めて、東芝さんと野村さんに皆さんの意見をよく聴いてもらい、次の会の持ち方について検討させてもらった上で、参加の希望状況によってあらためて皆さんに連絡させていただきたいと思います。(飛澤)

【検討会出席者】

【検討会連絡先】

NR EG東芝不動産株式会社 事業推進本部 事業企画部
〒105-6691 東京都港区芝浦 1-1-1 東芝ビル 14F
TEL:(03)3457-8827 FAX:(03)3457-1723
担当：井戸川、樋口
ご意見、ご質問等お気軽にお寄せください。

検討会会場：
区民会館万世橋出張所

外神田一丁目
1 2、3番地区

まちづくり検討会（第5回・11月17日）開催報告

外神田一丁目1、2、3番地区 まちづくり検討会

1. 第5回 まちづくり検討会 開催報告

当日は、まちづくりに関するアンケート（第2回）集計結果について説明があり、今後の検討方法として専門家から準備組合での検討が提案され、意見交換を行いました。

※検討会のテーマ

- ・ 第1回（7月3日）まちづくりを進める事についてのアンケート結果とまちづくりの検討について
- ・ 第2回（8月5日）地区計画に基づくまちづくりの進め方比較
- ・ 第3回（9月8日）事業性（スケジュール感、経済性、負担など）からみた各案の比較
- ・ 第4回（10月6日）各案比較のまとめ、Q&A集、第2回アンケートの内容について
- **第5回（11月17日予定）アンケート結果と今後について**
- ・ 第6回（12月4日）今後の進め方と準備組合について

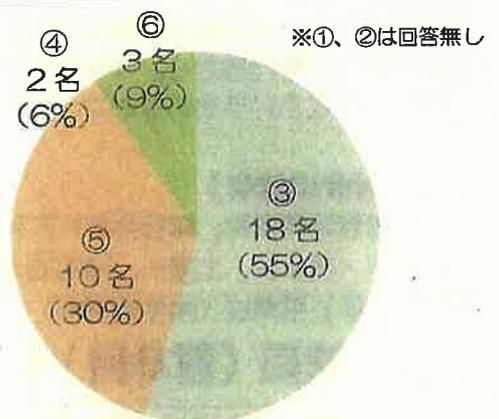
(1) まちづくりに関するアンケート（第2回）集計結果

アンケートは、地区内権利者31名（行政関係と区分所有マンションを除く）のうち、28名（検討会当日回収1名を含みます）から回答をいただきました。

問2

今後の建物の建替えや共同化について、あてはまる項目に○をつけてください。（複数回答可）

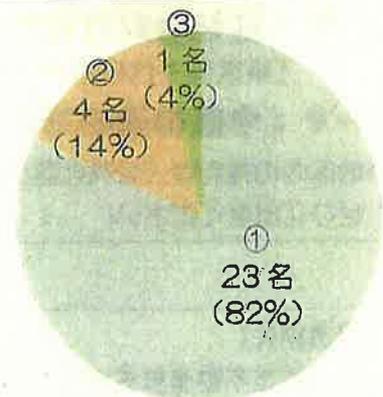
- ①A案（個別建替え）について考えてみたい
- ②B案（街区単位での共同化）について考えてみたい
- ③C案（地区全体での共同化）について考えてみたい
- ④中間案（街区単位の共同化と個別建替えの組合せ）について考えてみたい
- ⑤まだ具体的な条件がわからないので判断できない
- ⑥その他



問3

今後のまちづくりや建替えの検討について、あてはまる項目に○をつけてください。

- ①まちづくりの具体的な計画や共同化した場合の個別条件などを検討してほしい
- ②これ以上の検討は必要ない
- ③その他



アンケートの結果から、問2では「C案（地区全体での共同化）について考えてみたい」「まだ具体的な条件がわからないので判断できない」という回答が多く、問3では「まちづくりの具体的な計画や共同化した場合の個別条件などを検討してほしい」という回答が多数を占めました。検討会ではC案について具体的に検討する方法として、組織化（準備組合の設立）による検討が提案されました。

(2) 検討会出席者の主な意見

- ・ 以前は電気製品の秋葉原だったが、現在は深夜まで客引きの女性が立ち、拡声器の呼び込みの音がして、毎日のように恐喝などの犯罪の話の話を聞く、新宿歌舞伎町のようなまちになってしまった。
- ・ 秋葉原の昼と夜の顔はまったく違う。夜は立小便、吸い殻やごみ捨てがひどく、毎日清掃しないとひどいことになる。夜になると大人でも近距離でもタクシーで帰宅しないと怖くて歩けない。
- ・ このままでは、子供たちの世代はこのまちでは子育てができずに他のまちへ出て行ってしまふ。
- ・ 六本木のように、歓楽街だったまちが再開発により環境が改善され、その周辺に住むことがステイタスになるようなまちに変わっている例もあるので、今回の再開発の提案には期待している。
- ・ 治安が悪くなった原因は、住む人が少なくなったからだと思う。まちを支える人を増やしていかなくてはいけない。だからといって、超高層住宅に住む新しい住民が入ってきて、治安改善が期待できるか疑問だ。
- ・ このまちで子育てをしてきた人はこのまちのことを真剣に考えるが、一時的に住んでいる人はそうではない。

<今後の進め方（準備組合）について>

- ・ 準備組合に途中で加入したり抜けたりすることはできるのか。都市計画までいくと抜けられなくなるのでは。⇒途中から加入したり抜けることは可能。現時点は都市計画決定に向かうのではなく、基本計画を作成するための準備組合を作る段階です。（日建設計）
- ・ 作りたいもの（基本計画案）ができて、皆が賛成すればその時準備組合を作るのでよいのでは。⇒今は想定だけで資料を作成しています。今後は行政協議に入り、計画の社会への貢献度により容積率が決り、皆さんにどれだけ還元できるか分かります。これまでの検討会のままでは行政に対応してもらえず、先に「作りたいもの」ができて、それは「絵に描いた餅」にしかありません。（日建設計）
- ・ 日本の人口が減り、海外からの観光客に頼らざるを得ない状況で、新しい秋葉原をどうやって行くのか、いま皆が抱えている諸問題を再開発によってどう解決できるのかを議論したい。話し合いもしないうちから「ダメだ、最初からいやだ」では話にならない。計画の中身を検討することにより、それが賛成するに足り得る計画となるのかどうか重要ではないか。
- ・ 準備組合には必要な書類等の草案が必要ではないか。⇒今日は専門家から、今後検討を進める方法として準備組合という組織を作ることが提案されました。準備組合とはどういうものなのか、次回はもう少し詳しく説明してもらいたいと思います。（飛澤氏）

【検討会出席者】

2. 次回（第6回）まちづくり検討会 日程

日時：平成26年12月4日（木）・18:30～

場所：区民会館万世橋出張所

（東京都千代田区外神田 1-1-11・03-3251-4691、地図をご参照ください）

テーマ：今後の進め方と準備組合について

※地区内の権利者（公共と区分所有建物を除く）の皆様はどなたでも参加できます。
ぜひご出席ください。

【検討会連絡先】

NR EG東芝不動産株式会社 事業推進本部 事業企画部
〒105-6691 東京都港区芝浦 1-1-1 東芝ビル 14F
TEL:(03)3457-8827 FAX:(03)3457-1723
担当：井戸川、樋口

ご意見、ご質問等お気軽にお寄せください。

検討会会場：
区民会館万世橋出張所



まちづくり検討会（第4回・10月6日）開催報告

外神田一丁目1、2、3番地区 まちづくり検討会

1. 第4回 まちづくり検討会 開催報告

当日は、開発手法比較のまとめ、Q&A、第2回アンケート調査について説明がなされ、意見交換を行いました。

※検討会のテーマ

- ・ 第1回（7月3日）まちづくりを進める事についてのアンケート結果とまちづくりの検討について
- ・ 第2回（8月5日）地区計画に基づくまちづくりの進め方比較
- ・ 第3回（9月8日）事業性（スケジュール感、経済性、負担など）からみた各案の比較
- ・ **第4回（10月6日）各案比較のまとめ、Q&A集、第2回アンケートの内容について**
- ・ 第5回（11月17日予定）アンケート結果と今後について

今回⇒

(1) 各案（A、B、C、中間案）比較のまとめ

（A案：個別建替え、B案：街区単位の共同化、C案：地区全体の共同化、中間案）

㈱日建設計から、説明会資料に基づき、各案について、「地域のまちづくり」と「地権者の視点」からの比較（まとめ）の説明がありました。（内容は検討会資料をご参照ください）

(2) これまでに出されたQ（質疑）& A（回答）について

㈱日建設計から、説明会資料に基づき、これまでの検討会や個々の皆様から出された質問について、以下の4つの視点からQ&Aのかたちで説明がありました。（内容は検討会資料をご参照ください）

- 再開発事業の仕組み等について
- テナント・個別事情について
- 水辺計画・上位計画について
- 施設計画・その他について

(3) まちづくりに関するアンケート（第2回）について

【経緯】

本年6月に開催された意見交換会では、専門家からまちづくりの提案があり、地域のまちづくりについてアンケート（第1回）を実施した結果、「まちづくりの検討を進めるべき」との意向が大半を占める結果となりました。

以来、毎月計4回の検討会を経て、さらに具体的な検討を進めることについて、権利者の皆様のご意見をいただきたく、アンケートを実施いたします。

【各問の主旨】

○問1

これまでもお尋ねした問ですが、これまでの検討会を経て、現在「まちづくり」に重要と思われる項目は何か、傾向に変化がないかを複数回答可として確認いたします。

○問2

建物の建替えや共同化の方向性について、個人としてどう考えるかをお聞きします。A、B、C、中間案の他に「具体的な個別条件が見えないので判断できない」を選択肢に設け（複数回答可）、迷われている場合でもその内容を確認いたします。

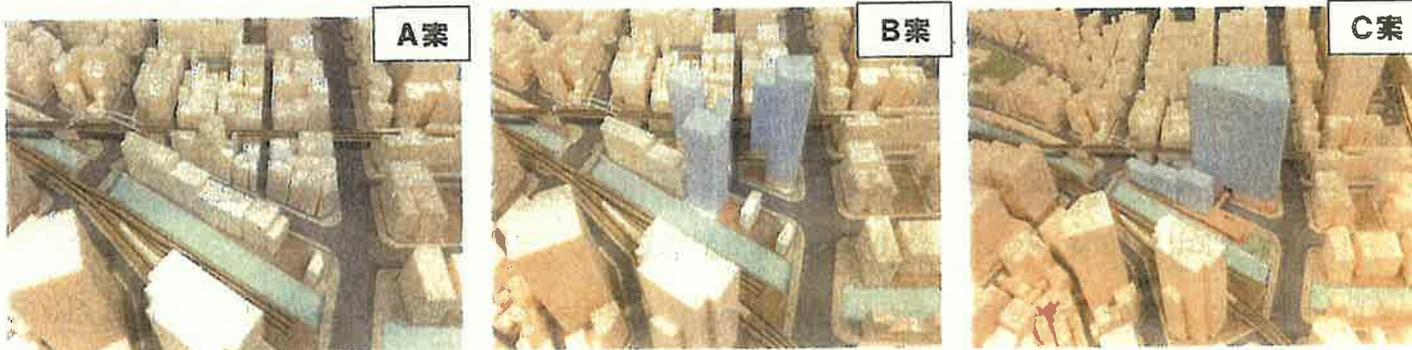
○問3

問1、問2のお考えを踏まえ、より具体的な（個別条件）検討を行うか否かをお尋ねしています。

※アンケートはQ&Aをご一読いただいたうえでご回答ください。

【アンケートの回収方法】

事務局であるNREG東芝不動産（下記連絡先をご参照ください）が、アンケートの主旨、個別の質問をお聞きしながら回収をさせていただきます。



(4) 検討会出席者の主な意見

- ・これまでの検討会で大まかな内容は理解した。これを踏まえて、個々の条件について、具体的に検討したいと思っている。
 - ・今回のアンケートでは、単純に再開発準備組合に参加するか、参加しないかを問えばよいのではないか。
- ⇒これまでまちづくり検討会では、再開発準備組合がどのような組織なのか、そもそもなぜ準備組合を作る必要があるのかなど、きちんとした説明をしておりません。今回は、どの方向で検討したいかと、今後の検討継続の是非について設問しています。
- 準備組合に関しては、今回のアンケート結果を踏まえて、今後検討していく予定です。（飛澤氏）

【検討会出席者】

2. 次回（第5回）まちづくり検討会 日程

日時：平成26年11月17日（月）・18:30～

場所：区民会館万世橋出張所

（東京都千代田区外神田 1-1-11・03-3251-4691、地図をご参照ください）

テーマ：まちづくりに関するアンケート（第2回）結果と今後の進め方について

※地区内の権利者（公共と区分所有建物を除く）の皆様はどなたでも参加できます。
ぜひご出席ください。

【検討会連絡先】

NREG東芝不動産株式会社 事業推進本部 事業企画部
〒105-6691 東京都港区芝浦 1-1-1 東芝ビル 14F
TEL:(03)3457-8827 FAX:(03)3457-1723
担当：井戸川、樋口

ご意見、ご質問等お気軽にお寄せください。

検討会会場：
区民会館万世橋出張所



まちづくり検討会（第3回・9月8日）開催報告

外神田一丁目1、2、3番地区 まちづくり検討会

1. 第3回 まちづくり検討会 開催報告

- ・13 権利者 22 名に参加いただき、複数の開発手法を比較し、活発な意見交換が行われました。

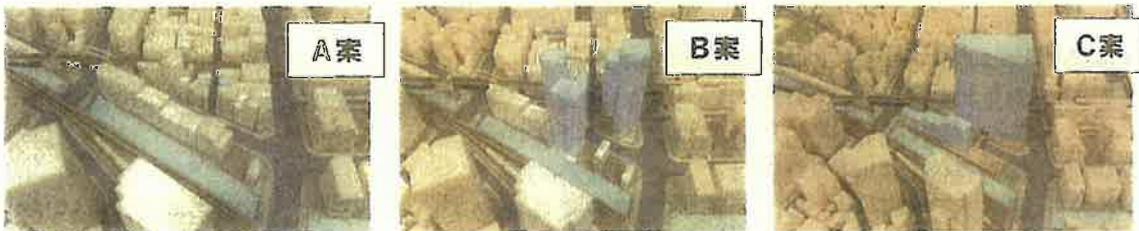
※検討会のテーマ

- ・第1回（7月3日）まちづくりを進める事についてのアンケート結果とまちづくりの検討について
- ・第2回（8月5日）地区計画に基づくまちづくりの進め方比較
- ・第3回（9月8日）事業性（スケジュール感、経済性、負担など）からみた各案の比較
- ・第4回（10月6日予定）各案比較のまとめ、Q&A集、第2回アンケートの内容について
- ・第5回（11月17日予定）アンケート結果と今後について

今回⇒

(1) 議題：想定地権者モデル“アキバさん”からみた各案の比較

(A案：個別建替え、B案：街区単位での共同化、C案：地区全体の共同化、中間案)



日建設計㈱から、説明会資料に基づき説明がありました。（内容は検討会資料をご参照ください）

(2) 検討会出席者の主な意見

今回の検討会では市街地再開発事業に関連する多くの質問をいただきました。これまでの検討会や個別に頂いたご質問は、項目ごとに Q&A のかたちでまとめ、次回検討会で資料として配布いたします。

- ・皆さん条件が違うので個々の条件の話をした方が話が進むと思う。
- ・具体的な金額も出てきて非常によくわかった。
- ・C案（地区全体の共同化）でコスト負担なしとあるが、お金を出すかわりに土地の一部を出すことになる。また耐震補強工事についてはいろいろなやり方があり、広い道路に面したところは補助金が出るし、そうでない場所でも市民運動的なやり方で補助金をだしてもらおう方法もあると思う。
- ・具体的なイメージは伝わった。まだ細かい点で伺いたいところもあるので今後とも参加したい。
- ・実際には行政協議もしておらず、容積も確定していないので、今回出された数字は仮定とのことだが、私は自分の土地建物をどうすれば一番いいのかを判断するために、自分の権利がどうなるかを聞くことに損はないと思う。この先、都市計画の段階で判断できる材料が出てから最終決断すればいいのではないかな。
- ・まずは今後の方向性を話していくのが大事だと思う。
- ・いままでなかなか参加できなかったが資料は拝見している。内容は具体的になってきたが、今の段階ではまだ判断しきれない。
- ・非常にわかりやすく説明してもらった。借りる立場でも貸す立場でもあり、知れば知るほど悩みは深くなる。大きな建物になった際の共益費などのイメージがわからないのでそのあたりについて勉強していきたい。
- ・初めて参加する。建物はかなり年数が経っていて、建て替えを検討しなくてはならない。会社としては経済合理性で判断していくことになると思うが、一方、個人的には水辺があってエリアが魅力ある場所になればいいなと考えている。

（裏面に続きます）

(2) 検討会出席者の主な意見 (表面から続きます)

- ・内容はつまっているが、肝心なところが進んでいないように思う。一つは気持ちの問題で、まちに対する愛着や不安な点については、会議ではなくて個別に専門家や事務局と会って聞いていかなくては解決しない。もう一つは「再開発事業の流れ」で、都市計画決定の後で私たちの権利が確定するような順序になっているが、実際は権利がどうなるのかわからない中で都市計画も判断できない。順序が逆のように思う。
- ⇒最終的な権利の確定は権利変換計画の段階になるが、都市計画が非常に重要な決断となるので、都市計画の決定前には行政と協議して容積率などもかなり具体化される。概算工事費なども算出され、確定ではないが、一般的にはある程度目安となる数字を提示し、それを前提に判断していただいている。(日建設計)
- ⇒そうであるならば、少なくとも判断できる都市計画決定の段階までは検討を進めるべきだろう。
- ⇒その段階まで行政協議を進めていくにはそれなりの計画検討が必要となる。容積などを行政と協議するためには準備組合を立ち上げる必要があるが、一般的には、検討にかかる費用は事業協力者を決めて立替えてもらい、もし計画がその後頓挫したとしても地権者の皆さんに負担がかからないようにしている。

(日建設計)

- ・最初に合意ありきという感じがする。他地区の事例に比べて千代田区は水辺に対して具体的な予算や計画がない。もっと夢があるプランがほしい。千代田区の具体的な水辺の計画が見えないと合意もできない。
- ・住みながら、商売して、貸してもいる。色々な条件を考えると結論がすぐには出ない。あと2回で結論が出せるとは思えない。それから、秋葉原のまちは難しい環境をもったまちだと思う。再開発を経験された方に直接話を聞きたいが、知り合いがみつからずなかなか話ができていない。仮住まいも自分たちで探すのか、など具体的に話を聞いてみたい。
- ・現在賃料収入で生活をしている。再開発後の賃料収入や管理費など、見えないお金の部分が知りたい。しかし、まちがよくなればいいかなとも思う。
- ・うちの場合は物理的に開発に参加するのは無理だ。
- ・もしできた場合の30年50年後がどうなるかも知りたい。

<検討会で出された市街地再開発事業等に関する質問>

- ・都市計画決定後は個別の建替えに制限がかかるのか。
- ・再開発で自分の土地が道路とか公園になっている場合、自分は残りたいといったらどうなるか。
- ・複合ビルに入るのが難しいと思われる業種はどうなるのか。
- ・費用をかけて建物を直したばかりだけど、どうなるのか。
- ・テナントが内装に大きな費用をかけ、契約期間も長く残っている。テナント契約等について聞きたい。
- ・提案では住宅を川側に配置しているが洪水などが心配だ。
- ・今は角地なので窓が部屋の各面にあるが、マンションは採光が一面からしか取れないのではないのか

【検討会出席者】

2. 次回(第4回)まちづくり検討会 日程

日時：平成26年10月6日(月)・18:30～ (第5回は11月17日(月))

場所：区民会館万世橋出張所

(東京都千代田区外神田 1-1-11・03-3251-4691、地図をご参照ください)

※地区内の権利者(公共と区分所有建物を除く)の皆様はどなたでも参加できます。

ぜひご出席ください。

【検討会連絡先】

NREG東芝不動産株式会社 事業推進本部 事業企画部

〒105-6691 東京都港区芝浦 1-1-1 東芝ビル 14F

TEL:(03)3457-8827 FAX:(03)3457-1723

担当：井戸川、樋口

ご意見、ご質問等お気軽にお寄せください。

検討会会場：
区民会館万世橋出張所

外神田一丁目
1、2、3番地区

まちづくり検討会（第1回・7月3日）開催報告

外神田一丁目1、2、3番地区 まちづくり検討会

< 経緯（概要） >

H26.7.3.

- ・外神田一丁目では、風紀の乱れ、建物の老朽化が進んでいることなどから、平成23年に「外神田一丁目地区まちづくり協議会」が設立され、『まちの課題とその解決のための方向性』について検討が行われました。
- ・地区内の権利者から、「まちの将来について考えることは大切なことだと思うので、広く皆さんのご意見を聞いてみてはどうか」という声が多く聞かれたため、平成26年6月2日に勉強会を開催したところ、公共などを除く31件の権利者のうち、15件（24名）が参加されました。
- ・勉強会では、専門家から、協議会の検討経緯の紹介の後、コンセプトやまちづくりイメージが提案され、参加権利者から多くのご意見をいただきました。
- ・さらに多くの権利者から具体的な意見を聴くため、6月2日以降、全権利者（公共と区分所有建物を除く）対象のアンケートを実施いたしました。
- ・アンケートの結果を踏まえて、検討すべきと回答いただいた方を中心に、まちづくり検討会を実施することになりました。

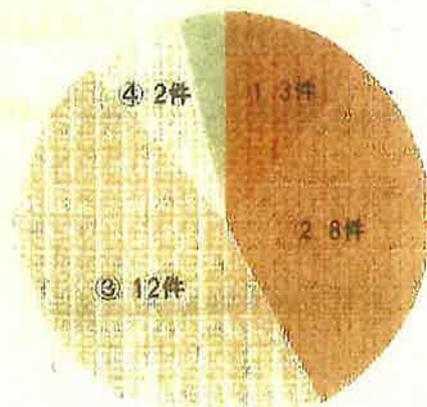
1. まちづくり検討会開催報告

- ・開催日時：7月3日（木）15:00（於：区民会館万世橋出張所）
- ・参加者：9件15名

(1) まちづくりの検討を進めることについてのアンケート結果について

- ・6月に実施したアンケートは、対象者31件のうち26件の回答をいただきました。その中で、「問3：まちづくりの検討を進めることについて」では、次の通り、大半の方々が「検討すべき」と回答されていることを確認しました。

⑤ 0件 ⑥ 1件



- ①検討すべき。勉強会にも是非参加したい。
- ②検討すべき。勉強会に都合が合えば参加したい。
- ③検討すべき。勉強会への参加は難しいが、検討状況の情報を提供して欲しい。
- ④将来的には検討すべき。
勉強会への参加を今は考えていない。
- ⑤検討の必要性を感じない。
- ⑥その他

計
25
件

【アンケート自由意見欄】

○まちづくりのコンセプトに関する意見

- ・周辺が公共施設ということもあり、川沿い街区の共同化については大いに可能性があるかと認識しました
- ・商業地区と考えるのか商業+住宅地区と考えるのか、基本観のすり合わせが必要だと思います
- ・子供の代、孫の代に秋葉原が国内でも国際的にも競争力のある街となるような公共施設整備と集客施設を検討して下さい
- ・これまでの歴史を継承する。オリジナルな施設でなければ差別化が図れず、競争力のないものとなる
- ・海外から見て秋葉原は大変魅力的な街です。年間 1000 万人の外国人観光客の 3 割は秋葉原に来ると聞きます
- ・住んでよし、子供と大人が楽しめる様なところがよいと思います
- ・当初から外国人向けではなく、日本人向けの商業を他の国の方々も気に入ってくれると良いまちになるのではないのでしょうか
- ・希望としては明るく楽しく安心して足を運べる街にして頂ければと考えております

○検討の進め方に関する意見

- ・個別で建て替えた場合と全体で開発した場合とどちらが有利か比較できて、地権者全員が満足する計画を望みます
- ・専門家から提案された再開発案には賛同するが、店舗用途の床がどう計画されているのか知りたい
- ・現地に住んでいないため秋葉原についてはニュースで知る限りの情報しか分かりません。勉強会などの状況をお知らせ下さい
- ・勉強会での資料だけでは再開発の賛否が判断できません。具体的に、何坪もらえるのか、いくらで賃せるのか知りたい
- ・10年後、15年後の完成では遅すぎるので、オリンピック開催に合わせた目標スケジュールを示して欲しい
- ・千代田区にももっと参加していただかないと、全体の調整が大変です
- ・コンセプト案に興味を持つが具体的計画についてのスケジュールを説明して欲しい
- ・コンセプト案の得失を詳しく説明して欲しい
- ・勉強会の進行にあたり、権利者の不安を把握し解消することが重要であり、勉強会と合わせて個別相談も必要だと思います
- ・街づくりの方向性を早急に考えることが大切だと思います
- ・川辺、秋葉原万世橋地域の再生を、外神田周辺と共に時期をみて急がずに
- ・具体的に 1-2F は店、2-3F は食堂、4F 以上がオフィスなど、模型で作るとわかりやすいのではないのでしょうか

○賛成意見

- ・専門家の提案内容を聞き、すばらしい計画だと思いましたが、夢のようなことであり、実現出来たら凄い事だなと思います
- ・景気が上向き、政府から競争力ある街づくりのための支援が用意されている今、再開発の可能性を検証しないのはもったいない
- ・まちづくりC案、地区全体の共同化に大賛成です。できれば、2020年の東京オリンピック開催までに実現していただきたく思います
- ・来たる未来に向けて良い街づくりを進める事はとても良いことだと思います
- ・再開発の早期実現に向けて、できる限り協力して行きたいと思っております
- ・オリンピックに向けて千代田区にも協力してもらえる最大のチャンスであり、この時期を逃して秋葉原の発展は無いので

○その他の意見

- ・地権者それぞれの立場により課題への感じ方が大きく異なると感じました
- ・銀座線の駅を新設(移設)する位の思い切った考えが必要だと思います
- ・今やっている事業の継続には不安がある
- ・現在、自社店舗直前に観光バスが駐車されるのがたいへん迷惑なので、観光バスの駐車場設置は必要です
- ・色々と知識と計画が必要ですが現実化はもっと難しいでしょう
- ・再開発C案には現状無理があります。C案を目的とする場合は参加不能(問3の回答)
- ・大地震発生時にビルが倒れ国道17号線をふさいでしまう事態を避けるために都・区からの要請で耐震診断を受けました

【検討会連絡先】

NREG東芝不動産株式会社 事業推進本部 事業企画部
〒105-6691 東京都港区芝浦 1-1-1 東芝ビル 14F
TEL:(03)3457-8827 FAX:(03)3457-1723
担当：井戸川、樋口

ご意見、ご質問等お気軽にお寄せください。

検討会会場：
区民会館万世橋出張所

外神田一丁目
1、2、3番地区

【アンケート目録意見欄】

○まちづくりのコンセプトに関する意見

- ・周辺が公共施設ということもあり、川沿い街区の共同化については大いに可能性があると認識しました
- ・商業地区と考えるのか商業+住宅地区と考えるのか、基本観のすり合せが必要だと思います
- ・子供の代、孫の代に秋葉原が国内でも国際的にも競争力のある街となるような公共施設整備と集客施設を検討して下さい
- ・これまでの歴史を継承する。オリジナルな施設でなければ差別化が図れず、競争力のないものとなる
- ・海外から見て秋葉原は大変魅力的な街です。年間 1000 万人の外国人観光客の 3 割は秋葉原に来ると聞きます
- ・住んでよし、子供と大人が楽しめる様などころがよいと思います
- ・当初から外国人向けではなく、日本人向けの商業を他の国の方々も気に入ってくれると良いまちになるのではないのでしょうか
- ・希望としては明るく楽しく安心して足を運べる街にして頂ければと考えております

○検討の進め方に関する意見

- ・個別で建て替えた場合と全体で開発した場合とどちらが有利か比較できて、地権者全員が満足する計画を望みます
- ・専門家から提案された再開発案には賛同するが、店舗用途の床がどう計画されているのを知りたい
- ・現地に住んでいないため秋葉原についてはニュースで知る限りの情報しか分かりません。勉強会などの状況をお知らせ下さい
- ・勉強会での資料だけでは再開発の可否が判断できません。具体的に、何坪もらえるのか、いくらで貸せるのかを知りたい
- ・10 年後、15 年後の完成では遅すぎるので、オリンピック開催に合わせた目標スケジュールを示して欲しい
- ・千代田区にももっと参加していただかないと、全体の調整が大変です
- ・コンセプト案に興味を持つが具体的な計画についてのスケジュールを説明して欲しい
- ・コンセプト案の得失を詳しく説明して欲しい
- ・勉強会の進行にあたり、権利者の不安を把握し解消することが重要であり、勉強会と合わせて個別相談も必要だと思います
- ・街づくりの方向性を早急に考えることが大切だと思います
- ・川辺、秋葉原万世橋地域の再生を、外神田周辺と共に時期をみて急がず
- ・具体的に 1-2F は店、2-3F は食堂、4F 以上がオフィスなど、模型で作るとわかりやすいのではないのでしょうか

○完成意見

- ・専門家の提案内容を聞き、すばらしい計画だと思いましたが、夢のようなことであり、実現出来たら凄い事だと思えます
- ・景気が上向き、政府から競争力ある街づくりのための支援が用意されている今、再開発の可能性を検証しないのはもったいない
- ・まちづくりC案、地区全体の共同化に大賛成です。できれば、2020 年の東京オリンピック開催までに実現していただきたいと思います
- ・来たる未来に向けて良い街づくりを進める事はとても良いことだと思います
- ・再開発の早期実現に向けて、できる限り協力して行きたいと思っております
- ・オリンピックに向けて千代田区にも協力してもらえる最大のチャンスであり、この時期を逃して秋葉原の発展は無いのだから

○その他の意見

- ・地権者それぞれの立場により課題への感じ方が大きく異なると感じました
- ・銀座線の駅を新設（移設）する位の思い切った考えが必要だと思います
- ・今やっている事業の継続には不安がある
- ・現在、自社店舗直前に観光バスが駐車されるのがたいへん迷惑なので、観光バスの駐車場設置は必要です
- ・色々知識と計画が必要ですが現実化はもっと難しいでしょう
- ・再開発C案には現状無理があります。C案を目的とする場合は参加不能（問3の回答）
- ・大地震発生時にビルが倒れ国道 17 号線をふさいでしまう事態を避けるために都・区からの要請で耐震診断を受けました

【検討会連絡先】

NREG東芝不動産株式会社 事業推進本部 事業企画部
〒105-6691 東京都港区芝浦 1-1-1 東芝ビル 14F
TEL:(03)3457-8827 FAX:(03)3457-1723
担当：井戸川、樋口

ご意見、ご質問等お気軽にお寄せください。

検討会会場：
区民会館万世橋出張所



<経緯（概要）>

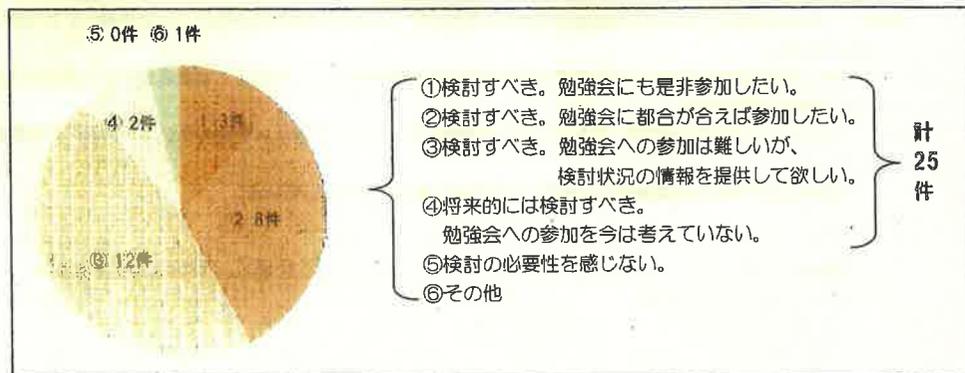
- ・外神田一丁目では、風紀の乱れ、建物の老朽化が進んでいることなどから、平成 23 年に「外神田一丁目地区まちづくり協議会」が設立され、『まちの課題とその解決のための方向性』について検討が行われました。
- ・地区内の権利者から、「まちの将来について考えることは大切なことだと思うので、広く皆さんのご意見を聞いてみてはどうか」という声が多く聞かれたため、平成 26 年 6 月 2 日に勉強会を開催したところ、公共などを除く 31 件の権利者のうち、15 件（24 名）が参加されました。
- ・勉強会では、専門家から、協議会の検討経緯の紹介の後、コンセプトやまちづくりイメージが提案され、参加権利者から多くのご意見をいただきました。
- ・さらに多くの権利者から具体的な意見を聴くため、6 月 2 日以降、全権利者（公共と区分所有建物を除く）対象のアンケートを実施いたしました。
- ・アンケートの結果を踏まえて、検討すべきと回答いただいた方を中心に、まちづくり検討会を実施することになりました。

1. まちづくり検討会開催報告

- ・開催日時：7 月 3 日（木）15:00（於：区民会館万世橋出張所）
- ・参加者：9 件 15 名

(1) まちづくりの検討を進めることについてのアンケート結果について

- ・6 月に実施したアンケートは、対象者 31 件のうち 26 件の回答をいただきました。その中で、「問 3：まちづくりの検討を進めることについて」では、次の通り、大半の方々が「検討すべき」と回答されていることを確認しました。



① 検討の進め方 今後の検討の進め方について、次の内容を確認しました。

- 地区内の権利者を対象（公共と区分所有建物を除く）とし、まちづくりの専門家等の協力のもと、毎月1回のペースで検討を行う。
- 欠席者や出席が難しい方には、毎回「ニュース」を配布することで情報を共有するとともに、次回開催案内を掲載し、多くの権利者の出席を呼びかける。
- 年内を目途としてまちづくり手法の検討内容をとりまとめ、地区内全体に対して「まちづくりの方向性についてのアンケート」を実施する。（下表参照）

内容	7月	8月	9月	10月	11月
1. 今後の検討体制の確認 ・検討の趣旨 ・検討の進め方 ・検討会参加者 ・事務局、コンサルタント	○	-	-	-	-
2. 「まちづくりに関するアンケート」結果の確認 ・まちの課題 ・まちの将来像 ・検討の必要性（要否、参加意欲） ・自由意見	○	-	-	-	-
3. まちづくり手法の検討 ・A、B、C、中間案の検討（※） ・事業スケジュールの考え方 ・事例検討 ・計画イメージ（モデルスタディ）	-	○	○	○	-
4. 今後の意向調査 ・「まちづくりの方向性に関するアンケート」	-	-	-	○	-
5. とりまとめ	-	-	-	-	○

※A、B、C案は6月2日開催の勉強会資料で紹介した手法区分です。

② 検討会出席者の主な意見

- ・アンケートに回答している皆さんは「まちづくりに対する課題」があることに対して「検討すべき」と答えており、勉強会当日に専門家から提案されたどれかの案がよいと答えているわけではないと思う。
⇒その通りで、今回のアンケートについてA、B、C案のどれがいいかという内容を聞いているアンケートではなく、皆さんから「もう少しまちづくりの検討を進めるべき」との意見をいただいている状況です。今後、その検討をしたうえでA、B、C、中間案など、今後のまちづくりの方向性について皆さんの意向をあらためて伺う予定です。（日建設（株））
- ・A、B、C案以外の提案も重要と考えます。
- ・回答者のうち96%の方が「検討すべき」という結果が出ている。検討するからには、やはり実現するための戸を絞っていくことが大切だと思う。
- ・この地区が解決すべき課題を抱えているのは確かだが、地域内で商売している人、あるいは住んでいる人が再開発の各過程で商売がどうなるか、生活がどうなるか、個別に具体的なことを掘り下げていかないと皆さん判断できないと思う。
- ・皆さん再開発を深くは理解していないと思う。それぞれ立場によって条件がちがうので、もう少し具体的な検討を重ねて、年内に判断していくような進め方がよいと思うが、もし年内が間に合わなければ年明けにでも決められればよいと思う。
- ・いまのままだと曖昧な部分も多いと思うので、具体的なたたき台を提示してもらって意見交換した方がよい。私は個人的に再開発に賛成です。
- ・地域に住んでいる人はわずかなので、住んでいる人の意見が少ない。そういった住んでいる人の状況にも留意してもらいたい。
- ・こういう再開発の話があると耐震補強工事などが進まなくなるのを懸念している。

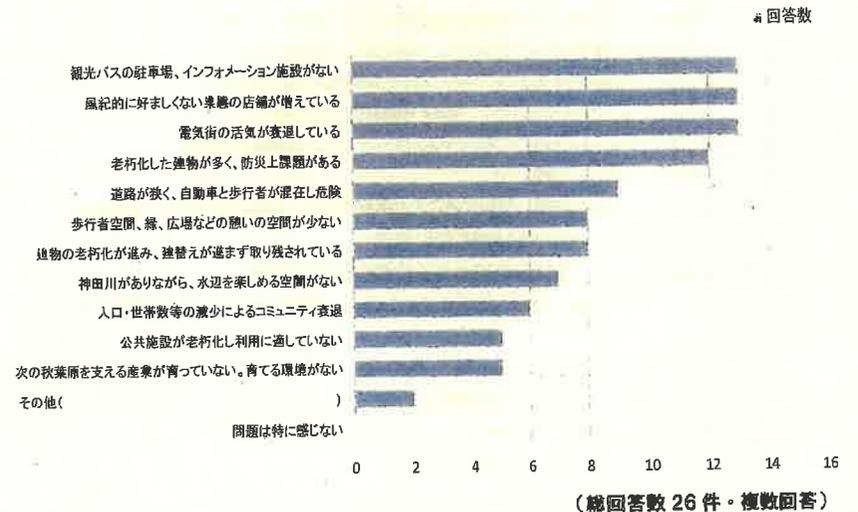
検討会出席者

— 第2回まちづくり検討会を開催します —

日時：平成26年8月5日（火）・18:30～ テーマ：まちづくり手法の検討
場所：区民会館万世橋出張所
（東京都千代田区外神田1-1-11・03-3251-4691、P4の地図をご参照ください）
※地区内の権利者（公共と区分所有建物を除く）の皆様はどなたでも参加できます。
ぜひご出席ください。

2. まちづくりアンケート結果（問3以外）

【問1】現状について問題と感じている点



【問2】まちづくりの将来像としてどのようにしたいか

