

午前10時30分開会

○嶋崎委員長 おはようございます。ただいまから環境まちづくり委員会を開会します。以後、着座にて進めさせていただきます。

まず、傍聴の方にご案内申し上げます。当委員会では撮影、録音、パソコンの使用などは認められておりませんので、あらかじめご了解を頂きたいと存じます。

委員会の開会に当たり、報道機関より撮影、録音の申出がありましたので、冒頭の撮影及び休憩中を除く録音を許可したいと思いましたが、よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○嶋崎委員長 はい。ありがとうございます。それでは、報道機関の方には指定の場所にて撮影をしていただきたいと思います。

〔報道機関による撮影〕

○嶋崎委員長 いいですか。はい。撮影はよろしいそうなので、以上で終了いたします。

欠席届が出ております。17時以降、ゼロカーボン推進担当課長が出張公務のため欠席であります。

本日の日程及び資料をお配りしてございます。まず議案を審査いたしまして、次に報告事項ですが、執行機関の都合によりまして最初にまちづくり関係の報告（4）、（3）、（2）の報告を順に受けまして、それから（1）という順番で報告を受けたいと存じますけれども、よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○嶋崎委員長 はい。ありがとうございます。

議案審査におきましては、千代田区議会委員会条例第17条に基づき委員長から議長に申し入れ、坂田副区長にご出席を頂いております。坂田副区長におかれましては、お忙しい中、委員会にご出席、誠にありがとうございます。

それでは、まず日程1、議案審査に入ります。議案第41号、千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例の一部を改正する条例の審査に入ります。

執行機関の説明を求めます。

○武建築指導課長 千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例の一部改正について、資料1-1でご説明いたします。

まず、改正理由でございますが、六番町偶数番地地区地区計画の新規決定に伴い、地区計画内の地区整備計画の内容を建築基準法68条の2の規定に基づく千代田区地区計画の建築条例に追加するため、条例を改正するものでございます。

まず、改正の概要でございます。①別表第1に「六番町偶数番地地区地区整備計画」の名称及び区域を追加いたします。②別表第2に「31 六番町偶数番地地区地区整備計画」を追加し、建築物の用途制限、敷地面積の最低限度、高さの最高限度及び緑化率の最低限度を定めます。

まず、表の建築物の用途制限でございますが、こちらは地区全体に店舗型電話異性紹介営業と言われるテレクラの用途を制限していきます。2番目としましては、東京都の第一種文教地区条例の制限を定めていきます。具体的には、ホテル、旅館、劇場、映画等が規制されます。3番目としては、共同住宅についての制限でございます。共同住宅は4階以上で住宅戸数が20戸以上、かつ30平米以下の住戸が10戸以上ある建物につきまして

は、40平米以上の住戸を全体の3分の1以上にするワンルームのみのマンションを制限するものでございます。

次に、敷地面積の最低限度でございますが、敷地の細分化を防ぐために75平米と定めさせていただきます。

次に、高さの最高限度でございます。まず、日本テレビ通り沿いのD地区、下に地図がございますので、そちらをご覧くださいと思います。D地区は60メートル。麴町大通り側がA地区としております。北の番町通り側をB地区としております。そちらを40メートルとして制限をかけていきます。最後にC地区でございますが、ここは33メートルの高さの制限を設定していきます。

緑化率の最低限度でございますが、敷地500平米以上のものに対して緑化を求めていく規定でございます。

スケジュールでございますが、都市計画案の縦覧に関しましては本年6月30日から7月14日まで実施しております。都市計画審議会においては8月23日に審議いただき、地区計画においては9月14日に決定し告示しております。建築条例につきましては、公布施行は10月中旬を予定しております。

次ページの資料1-2をご覧くださいと思います。こちらにつきましては別表第1になっておりまして、一番最下段に六番町偶数番地地区計画を追加しております。区域と名称を追加しております。

次のページ、1-3でございますが、こちらが建築条例の別表第2の中身ということになります。こちらが一番上でございますが建築してはならないもの、これが用途制限ということで、こちらの内容を追加しております。こちらのページの一番下でございますが、敷地の最低限度ということで75平米、75平方メートルということで追記しております。

最後のページでございますが、こちらは高さの制限、そして最後に緑化率の最低限度ということで、ここで建築条例別表第2で地区整備計画の内容を建築条例で定めているものでございます。

説明は以上でございます。ご審議のほど、どうぞよろしくお願いいたします。

○嶋崎委員長 はい。執行機関からの説明を受けました。質疑を受けます。

○桜井委員 当件については、以前も当委員会ですかね、私も意見を言わせていただいたことがございました。あれは何ですか、陳情かな、のときにはございましたですね。小枝委員からも執行機関、今回はよく入っているんじゃないのというようなご意見もお話になっていらっしゃるって、僕もそのようにそのときには感じたわけでございますけども、今回、建築物の用途の制限のところの規制をかけるところのホテル、劇場等というところが入っているんですけども、今、麴町地区も番町地区も非常に少しずつですがインバウンド、外国人の方が増えつつある中で、これを規制をしているというようなことが書かれているわけなんですけど、そこら辺はどのように考えてこのような規制をかけようとしていらっしゃるのか、まずお答えいただけますでしょうか。

○武建築指導課長 こちらは第一種文教地区とか第二種の文教地区がかかっているところで、学校も隣接するというので、にぎわいとか、そういったことで文教の施設、または住環境は守っていく地区ということで、にぎわいのあるホテル、劇場については規制して、地区の文教や住環境を守っていくということで制限させていることでございます。

○桜井委員 地域がそうだということね。

○嶋崎委員長 桜井委員。

○桜井委員 すみません。そういう地域だということね。はい。二番町にも同様にホテルがやはりあって、そこも外国人の方も随分入られているというような事例もあるものですから、そのようにお話をお伺いしました。

それと、緑比、緑化のことなんですけども、500平米以上の敷地に一定の緑化ということを書いています。一番後ろのところにも記載があるんですけど、いま一つ、ちょっと具体的にこんな感じなんですよといったところが見えないんですけども、具体的にちょっとお話しただけですか。

○武建築指導課長 まず、敷地が500平米以上の建築をする場合に規定がかかってきております。まず、建物の建てる以外の敷地内で空地がある部分の空地が2割程度を最低限度として緑化をかけていただく。あと、もう一つが屋上部分の空地ですね、建物の。機械とか設備とかを置きますが、それ以外の部分で2割以上造っていただくという制限になっております。

○桜井委員 具体的に、よく分かんないね。イメージとして湧いてこないな。

○嶋崎委員長 もうちょっと具体的な例とか、ないの。

担当課長。

○武建築指導課長 はい。建物の割合で緑化を定めていくということで。あと、まず500平米以上にかけたというところがございますが、もう既に別の法律で、東京都における自然の保護と回復に関する条例では、これは東京都に緑化の計画書を出すんですが、まず1,000平米以上ということで。この地区につきましては、さらにもう緑化を進めていくということで、まず敷地を1,000から500平米にしたというところが一つあるということと。

先ほどの、もうちょっと具体的に言いますと、敷地が500平米ございまして、空地が大体、道路面とか、そういった部分に出てくると思うんですが、そういったところの部分の2割を緑化にさせていただくということで。また先ほどの繰り返しになるんですが、屋上に階段室とか設備機器があって、そこも半分ぐらい屋上として平たい床が出てくるんですが、そこに対して2割以上という制限ということで。そういったところで、地上部と建物の屋上の二つに限って制限を求めていくという内容ということでご理解いただければ。詳しいところまでは、ちょっと。

○桜井委員 ありがとうございます。今日は議案審査ということでございますので、本件については平成30年からでしたっけね、地域においての様々な地域の方の発意があって勉強会をしたり、また区の職員の方も中に入っているいろいろなこの地域の状況に合った形での提案をされ、お互いのやり取りの中で一つの形ができてきたということでの地区計画というふうに説明を受けましたし、また理解をいたしました。そういう中では、やはり地域合意というものができているんだということでのご報告を頂いてきたわけなんですけども、今日は議案審査なので、改めて、この地域の合意形成、合意状況がどういう状況に今なっているのかということをお聞かせいただきたい。よろしくお願いします。

○江原地域まちづくり課長 すみません。実際進めてまいった、担当をしておりましたので、私のほうから答弁をさせていただきます。

合意状況というところでございますが、何度か勉強会のほう、意見交換会を重ねまして、様々なご意見にいろいろ対応しながら骨格をつくっていったという中で、最後、令和4年12月に意見交換会を実施した際は、参加者の9割以上がこの案でいこうというところでご納得いただいたというところでございます。

17条のほうの縦覧でございますけども、418名の方からご意見を頂きまして、406名の方から、ぜひ進めてほしいという賛成の意見を頂いているというところもございます。区といたしましては、長年かけてきて進めてきて、この中身についてはおおむねの合意を頂いているものなのかなということで今回手続をさせていただいたというところでございます。

○桜井委員 はい。結構です。

○嶋崎委員長 いいですか。

○桜井委員 はい。

○嶋崎委員長 はい。

ほかに。

○小枝委員 議案審査ということですので私のほうからも1点なんですけれども、そもそも区民案は沿道沿いは40メートルを求めていた。それは22メートルですかね、日テレ通りって。両側が高くなれば非常に圧迫感があるんじゃないかということで、住環境の悪化を防ごうということで、今のちょうど奇数番地との境のところの高層マンションが建ったことをきっかけに、そのときに区に陳情が来たけれども、区は、何もできないよ、なぜならば、あなたたちは地区計画をつくらなかったじゃないかという、そういう対処になってしまって、そこから気がついて立ち上がって5年かかったという。今の質疑のやり取りで年数からすると、そうなんだというふうに振り返るわけですけれども。

かつ、みんなの合意をしていかなきゃいけないという観点から、40では、それは理想かもしれないけれども全体が成り立たないよということで60まで引き上げた。その経過からすると、ここで聞きたいのは、ほかの案件では、要は、行政が入って全体合意を図るための、今回の場合は緩和ですけれども、調整をしたと。ほかの案件では、もう全く民間が出してきた計画から一切変えないという場合がある。これは担当課長の働き方の問題なのか、それともコンサルタントの力の問題なのか。ほかの多くの場合は行政というのは全く変えない、今回は変えて調整を図った。そこの結論に至る道筋として40を60に緩和して調整をしたというところは、一体どなたがどういうふうな役割を果たしたのか。また、他の案件でそれができないものが非常に多いというふうに感じているんですけれども、それは一体なぜなのかというところの問いに答えていただきたいと思います。

以上です。

○江原地域まちづくり課長 すみません。今、小枝委員がおっしゃられているのは、D地区の60という設定というところで。

○小枝委員 そっだけじゃない。ほかも全部、全体に緩和型に行政としては調整のためにやったという仕事について、基本は調整をしたことは評価するんですが、ほかができないということとの違いがちょっと。ですから、答弁者は担当課長じゃなくて部長かな。それは委員長采配で。すみません。議事整理で。はい。

○加島まちづくり担当部長 少し、小枝委員、混同じゃないんですけど、されている部分

があるかなど。今回の地区計画は、どちらかという緩和というか規制型の地区計画というところで、今までの当委員会の情報提供のときにも、当初は住民の方から、もっと厳しい、厳しいという高さ制限がかかっていた案が出て、いろいろと地域の中に区のほうも入り、今の容積だとか前面道路だとか、そういったところの中で一体容積がちゃんと消化できるのかだとか、そういったような検討をした中で区案として、この、今書かれているメーターが出たといったようなところですので、あくまでも規制型の地区計画という形になります。

一方で、高さの緩和というふうに言われているのは開発型というか、そういった再開発等促進区を定める地区計画だとか、あとは高度利用地区ですね、市街地再開発事業を伴う高度利用地区。それに関しては、高さをこのままではなくて、地域の課題だとか解決だとか、そういうものを果たすためには、そういった空地进行、両方ともメインは空地を取るといったような形になりますけれども、そういったものに関しては容積率を緩和して高さに関しては一定程度を認めるといったようなところなんで、若干、この六番町のところと開発型の地区計画はちょっと違うというところがあるのかなというふうに思いますので、そこら辺はご理解いただくとありがたいなと思います。

○小枝委員 確かに、この議案、直にということではないわけですがけれども、規制型のものについて、やや緩和をして調整するという仕事の仕方もある。でも、緩和型のものについて、やや規制していくことによって全体を調和していくという働き方もあるんじゃないかと思って。これは質問じゃないです。そういうふうな一つの働き方もあるんじゃないかということで、ご意見を申し上げます。はい。結構です。

○嶋崎委員長 はい。そういうご意見を頂きました。

ほかにありますか。どうぞ。

○春山副委員長 住民発意型の地区計画がこのような形で進められているというのは、千代田区のまちづくりにとってとてもいいことだと思っています。ただ、都市計画審議会でも同じような意見を述べさせていただいたので、今日は質問です。

今回の地区計画と条例の一部を改正するに当たって、建物の用途の制限と敷地面積の制限、高さの制限ということが主に議論されてきたのかなというふうに理解しているんですが、先ほど答弁の中でもあったように、この地区計画の目的は文教地区であるということ、あと住環境の維持を目的とした地区計画を決定していくという中で、本来であれば、ほかの地区計画、住民発意型の住環境を守るという地区計画の中では、隣地との関係性であるとか塀と柵の構造をできるだけ緑にしましょうとかというような地区計画が多く決定されてきている中、そういったような議論は起きなかったんでしょうか。もしくは、区側から、そういうような提案を住民側に出されたことはなかったんでしょうか。

○嶋崎委員長 経過・経緯の中だな。

○江原地域まちづくり課長 様々な議論がある中で、既にかかっている周辺の地区計画との調和、整合というところでいきますと、南側の奇数番地地区のほうに既に地区計画をかけているという中で、五番町から六番町までの高さのバランスというものは周辺とのバランスも含めた形で議論されてきたというところがございます。

あと、今のご指摘の内容としては、もっと、例えば、統一的な壁面後退を図って一帯で緑地を生んでいくとか、そういったことはなかったのかというところがございますが、議

論の中では、まずはそういった高さなりというところを、敷地面積の最低限度等、今回掲げたものについてかけていこうという意見が大多数あったという中で、その周辺の地区計画との関連も含めて一体的に緑地を生んでいこうというようなところまでの議論まではちょっと発展していなかったかなというところが実態でございます。

○春山副委員長 周辺の地区計画との整合性という意味では、六番町の奇数番地の地区計画も一番町、三番町といった地区計画も、もう随分、決定されてから時間がたっていて、社会のニーズであるとか人々のライフスタイルとかが変化している中で、バックデート的に過去の地区計画に合わせるということについてはどうお考えなんでしょうか。

○江原地域まちづくり課長 時代のニーズも変遷してきているという中で、奇数番地地区なり番町エリアの地区計画については比較的、平成20年以降にかけられているというところもございまして、今回はそういった周辺の状況との整合を図る形での設定をさせていただいたと。ただ、今後いろいろ時代も変遷していく中で、ニーズの変化等を鑑みて、また再度、全体的にどうするかという議論は、今後、長期的な目線で考えるとあるのかなというふうに考えております。

○春山副委員長 そういった意味では、令和、ごめんなさい、3年か4年に策定された緑の基本計画とか、今、環境まちづくり部で進めている地球温暖化対策とかヒートアイランド対策とか、今後の施策に向けたことを見据えた地区計画というのをやっぱり現時点、現時点で策定していく必要があるのではないかなというふうに思います。これは意見です。

○嶋崎委員長 はい。そういうご意見を頂きました。

ほかに。

○林委員 まず、この地区計画が成立することによって、都市計画マスタープランとの整合性というのはどの程度達成するのか。併せて、第3次基本計画のときは地区計画をいっばいつくみましょうと、面積をどんどん広げましょうというベクトルがあったんですけども、第4次構想になって地区計画のエリアを、千代田区の面積、これを拡張していくのかどうなのかという今後の方針についてもお答えください。

○前田景観・都市計画課長 地区計画の今後の方向性といったところにつきまして、ご案内をさせていただきます。

千代田区は、ご案内のとおり地区計画という制度を用いまして、各地区ごとの住民のニーズも踏まえながらルールを定めているところでございます。こうした取組につきましては今後も引き続き拡大していくというふうには考えてございますが、あくまでも地域のニーズであったり合意形成といったところがございまして、そういった動向を踏まえながら今後も進めてまいりたいというふうに考えてございます。

○江原地域まちづくり課長 すみません。都市マスとの整合性というところにおきましては、今回の六番町の地区計画の立てつけにつきましては、都市マスの麹町・番町地域の123ページの地区別方針のところの六番町で記載されている内容と今回の六番町偶数番地地区における地区計画の目標の設定というところは合致しているのかなというふうに認識をしております。

○林委員 都市計画マスタープランの123ページの今ご指摘になられた4項目あるわけですね。一番町の一部から三番町の一部を除いた六番町までで。今回の偶数番地の六番町の地区計画ができることによって、どの部分が一番寄与する形になるんでしょうかね。

○江原地域まちづくり課長 この中の「中層・中高層の住居系の複合市街地及び文教地区としての番町の落ち着いたたたずまい」というところの中で、一番上の「中層・中高層の複合市街地として、空地の創出、敷地や建物の緑化を進め、ゆとりと潤いのある良好な住環境づくり」というところに最も寄与するのかなというふうに考えております。

○林委員 なるほど。そうすると、番町エリアというのは地区別方針で都市計画マスタープランで掲げられている。一番町から二番町、三番町、四番町、六番町と来て五番町、ここは今後、区の方針として、お答えになられ—なかなか、第4次基本構想では、ぱすっとした明確な目標、ベクトルがないんですけども、ここにも働きかけなり、地区計画ができたほうが都市計画マスタープラン、いわゆる分野別計画の掲げた理想像に近づけるといふふうに認識されているんですか。

○加島まちづくり担当部長 先ほどのみらいプロジェクトのお話も含めて、我々、地域ごとのまちづくりのルールをつくり出すというのは今後も継続してやっていこうという形を思っております。目標値としては、みらいプロジェクトでは平成31年度が68%、平成36年度が73%ということで、今までかかっていたいなかった六番町の偶数番地、そのほかにも地区計画がかかっているところがありますので、徐々に面積的には進んできているのかなと。番町地区では、やはり五番町、また番町地区と言わないかもしれませんが隣接の九段の地区だとか、そういったところに関してもやはり地区計画を定めていって、まちづくりのルールをつくっていくということの考え方は変わってはおりません。

○林委員 方針が変わっていないということなんで、ここで、まち、地域にお住まいの方もいろんな人生経験豊かな方からよく言われるんですけど、五番町がないんですよ、地区計画で。五番町というのは、六番町の偶数番地は、まさしく首都の高台なわけですけども、五番町というのは坂があって下町もあるんですね。僕のいる一番町も下町というか江戸時代からある町という中で、土地の高低差というのは今後のまちづくりのところで何らか意識されていくんでしょうかね。要は、高台の役割。首都の高台と下町というのは、ここは全くなしで、面だけで、通常の平面だけで考えていかれるんですかね。

○加島まちづくり担当部長 千代田区は中高層の町という形になっておりますので、景観等も含めて様々に、面だけではなくて立体的に検討していく必要があるというふうに私たちも認識をしております。その中で、やはりヒューマンスケールという中で、ここはどうしても外すことができないのが日本テレビの通りだとか五番町のところもありますので、そういったところのヒューマンスケールから見える町並み、そういったところを意識していく必要があるのではないかとこのように捉えております。

たしか小枝委員の本会議でのご質問にもありましたけれども、そういった模型だとか3Dの都市モデルだとか、そういったものを今後駆使しながら立体的に、どういう町並みが将来像としていいのかといったところは、これから特に研究していきたいなというふうに思っております。

○林委員 土地の高低差というのは直接この議案に関係ないので議案のほうでいくと、よその国では地下の利用、商店街が地下になったりすると。そこは、もうフラットな状態になるんで、ここの町も高低差があったりするんで、六番町の偶数番地地区計画というのは地下の規制、地下ですよ、ここは全くないんですか。どんなのでも地権者の方は自由にできるという地区計画なのか、それとも、そもそも地区計画の制度そのものが地下に対し

て規制ができない地区別地区計画。

○加島まちづくり担当部長 地下のルールに関しましては、用途云々というよりも建築基準法の規制のほうがかなり強いかなと。居室ということであれば採光を取らなければいけないだとか、そういったところが出てきますので、用途規制というよりも個別の敷地に対する建築基準法の中で可能かどうかといったところのほうがきついかないかなというふうなところでございます。

○林委員 なるほど。一体的な面で、例えば、四ツ谷駅から市ヶ谷駅みたいなところで利用となると、上のところもあるけれども下のところも今後出てくるのかなと思うんで、今後の研究課題としていただきたいと思います。

最後が、千代田区も一応、地権者に入っているんでお聞きしますけれども、この六番町偶数番地の地区計画を設定することによって、番町小学校の建て替えについて何らかハードルが上がるとか影響を受ける事項というのはあるんですか。

○江原地域まちづくり課長 はい。番町小、今後建て替えも想定されるという中で、今回、地区計画を策定するに当たっては、ここに33メートルという制限がかかってくることについて、関連部署を含めて横断的に建て替えが可能であるかどうかということポリュームスタディーも含めて実施をしてきたというところで、共有を図って今回進めてきたというところはございます。

○林委員 ちょっと意図が伝わらなくて。以前、三番町の地区計画というのをつくったんです。そうしたら、九段小の建て替えのときに実は三番町の地区計画ではセットバックしなくちゃいけない、学校の敷地が狭くなってしまうと。そのときに今の副区長がお知恵を働かせて、塀を残しやいいじゃないかと。既存の建物だってセットバックしないで、広い学校敷地がそのままできたんですね。ただ、副区長みたいなそういうお知恵をなかなか活用できるというのもないし、いろいろフレキシブルな形で番町小の建て替えができる。

要は、敷地面積、千代田区は狭いんですよ。子ども部でもいろいろやってもらったんですけども、やっぱり23区で著しく狭いところの学校敷地が、さらに狭くなるような項目というのはないんですか。壁面を後退して歩道空間を広げるとか、緑化をここの部分にしなくちゃいけないんで校庭面積が減ってしまうとか、こういった影響というのはないんでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 そちら辺もシミュレーションをさせていただきました。基本的には、地区計画で一番制限になるのは高さだと思います。ここの地区については、33メートルと。それで、前面道路の幅員だとかそういったもの、道路斜線、あとは隣地斜線を含めたシミュレーションをして、それはもう十分範囲には収まるということを確認して、所管のほうともシミュレーションを見て大丈夫だねというところで確認をさせていただいて、区としても33メートル、番町小に係るところについても承認というか理解したといったようなところがございます。

○林委員 それでは、セットバックとか敷地面積の壁面後退ですとかはないと。今回の地区計画改正で。あとは高さのほうで、いろいろ、こう。例えば、麴町小は地下にプールをやってみた。やっぱりいろいろあると。九段小は体育館をやってみた。やっぱりいろいろあると。お茶の水は今造って体育館が下なんだけど、やっぱりあんまりかなと。地上にできるだけ子どもたちが遊べる空間、プールもそうですし、積み重ねていくしかないん

じゃないのかなと。お金もかかりますしね。地下を掘って、維持もかかるし。そうすると、33メートルというは何層ぐらいまでの番町小学校。体育館もプールも上に行くとする想定されて、それは子ども部とも共有されたんですかね、あらあら。

○加島まちづくり担当部長 すみません。子ども部の所管のほうの話は、あまり詳しくは私のほうからちょっとできないのかなと思うんですけども、今、委員が言われたような地下を掘らないという、お金もかかりますし、そういったところだとか体育館、あとはプール、そこを上を持っていったとき、どうなのかといったようなところのシミュレーションも図って、了解というか大丈夫だねという確認はさせてもらったといったようなところでございます。

○嶋崎委員長 はやお委員。

○はやお委員 もう様々に出ていますので。先ほどから、住民発意の中で今回のことが整理された。あと、当然のごとく建築基準法に基づいて、その容積率を消化するに当たって考えた。こういうことから、るる委員のほうからも出ているように、本来の行政の行司役の役割をしっかりといただいた非常に素晴らしい例だと思っています。住民発意のところだと、当初のメートル数から高さについてはやっぱり区は捉えていたと思うんですけども、そこについていろいろと打合せを重ねながら寄り添いながらつくっていただいた。

そこで確認なんですけれども、現在、この網かけ、高さが施行されることになると、既存不適格の建物というものは対象のものがあるのか、ないのか、お答えいただきたい。

○江原地域まちづくり課長 すみません。今、エリア内に50メートルを超えるマンションが2棟建ててございますので、既存不適格となる建物はございます。今回、特例として現状の建築物と同等の規模、配置で建て替える場合は、現状の建築物の高さを高さの最高限度とするというような形で、2棟につきましては建て替えの際、同等の規模、配置という、高さ、今の高さまで建てられるというような形で特例を設けさせていただいております。

これにつきましては、さんざん議論がございました。そういった特例、いかがなものかということにつきましても、これだけ長期間やってきてスピーディーに地区計画を策定していきたいという中で、その調整の中で、提案いただいた有志の方々、当該マンションの方々、もろもろ含めてご納得いただく手段として設定させていただいたところでございます。

○はやお委員 すばらしいことだと思います。既存不適格ということで、経済性を追求しながら、もし発生したときに、次の建て替えとなったときに、なかなか、本来であればその網かけに従うというのが本来なんだけれども、それよりも、まず住民の気持ちとその地権者の気持ちをぎりぎりのところで整理していく、これが何度も言うわけじゃないですけども行政の役割なんですよね。やはり本当に心のひだを一つ一つ剥がしていくように、みんなの気持ちを一つの方向にしていくというのが行政の役割なので、ここのところを十分、またしっかりと今後のまちづくりのところで生かしていただきたいと思います。

そして、最後ですけどもスケジュールのところになります。まず、ここの最後のところの都市計画決定の告示、つまり告示をしなければならない。その前に決定権者である首長が都市計画決定をし、そしてまた建築条例の公布、つまりここのところでの議案審議を

して議案決議をする、本会議ですと、こういう手順なんですけど、この手順についてはどういうふうに。これが通常ルールなのか、どうしてこういう手続・手順なのか、お答えいただきたい。

○武建築指導課長 こちらの地区計画の建築条例でございますが、こちらは地区計画決定に伴ってかける条例となっておりますので、まずは地区計画が先に決定するか、または同時に施行するという形での手続になっておりますので、今回は住民の方が早くかけていただきたいということで先に決定して、その後、建築条例を定めるという手続にさせていただいたということでございます。

○はやお委員 ということは、今の答弁からすると計画決定がされて同時でもいいと。それは裁量権なんだという答弁でよろしいのでしょうか、お答えいただきたい。

○前田景観・都市計画課長 こちら都市計画決定の手続までの間は、行政、私どものほうで決裁手続を取ってございます。今、タイミングとして同時にかけるべきかどうかといったところの話でございますけれども、都市計画決定をしたのみでは、この効力といったところでは正確にかかってこないといったこともございます。そうしたことも兼ね合わせまして、タイミングを私たちのところでは一緒にかけたりといったところの判断を取らせていただいているところではございますが、今回は皆様、先ほど申し上げたとおり地域の意向も踏まえまして、まずは都市計画決定を打つといった形の判断をさせていただいたところでございます。

○はやお委員 まあ、ここは議案審議ですので、疑義を質疑するということなんです。今回そうしたということですけども、普通、行政というものは根拠、根拠法があったり、根拠があってこそ議案が出せるんですよ。ということになると、同時ということは根拠がなくて例えば議案を審議してくださいとやるのかどうか。そこについて、今、重大な問題ですよ。裁量権があるということについて、都市計画決定もされないで場合によって議案を出すということになったら重大な問題で、議案審議、根拠はどこにあるんだということになるんですけど、これ、ちゃんと今の答弁について法規のことを確認していますか。こういうようなことについて勝手にできる、裁量権でできるということについての確認。今回はいいですよ、順当にやっていますから。本来の形でやっている。これはどうなのか、裁量権なのか否なのかを含めてお答えいただきたい。

○加島まちづくり担当部長 よろしいでしょうか。地区計画の制定についてはいろいろと基準等がございますので、その中で、地区計画の都市計画決定の告示と条例の公布、施行を合わせたい場合だとか、あと、地区計画の決定と条例の制定に空白時間が生じた場合、地区計画決定後、条例を検討する場合というようなところがございますので、そういった意味も含めて、同時じゃなきゃいけないだとか、すぐに決定しなきゃいけないということはないんですけども、基本的には、いろいろとご議論いただいた中で、都市計画審議会が議決いただいたものに関しては決定するべきものではないかというふうに前回のご指摘もありましたので、そういったふうに考えるのが正しいんじゃないかなというふうに思っています。

そういった意味では、今回、地域の声という話もあったんですけども、まずは都市計画審議会が審議されて可決するものといったような、答申が出るわけですから、それを踏まえて速やかに決定告示をするというところが正しいんじゃないかということで、六番町

についてはそれをさせていただいて、今回、そういったものを踏まえて条例ですね、それのご審議を頂いているといったようなものでございます。

○はやお委員 ちょっとやっぱり議論がかみ合っていないと思っています。何かというと、根拠になるものというのは都市計画決定なんですよ。同時なのかもしれない。だけれども、都市計画決定が根拠として議案が起こせるというのが通例なんですよ。そここのところを。今回のことは関係ないですから、今後のね、いろいろな開発のところについて、裁量権の例えば濫用だとか逸脱だとかってならないようにしてもらいたいというのがあれなんです。だから、そこはきちっと法規のことを確認させていただいて、根拠を基に。

全て法令根拠、そして根拠が何をもちって手順でやっていくのかと。つまり、手順・手続を。私はね、よく言われますよ。はやおはストップ・アンド・ストップで、開発については反対だと。一つも反対したことはありませんから。私がいつも言っているのは、手順・手続をきちっと守ってくれということだけを言っているんですから。そのところをやはり一番守らなくてはいけない行政がしっかりしているか否かを我々議事機関である議会がチェックをするわけで、本来だったら恥ずかしいです。これを守るのが行政ですから。

そのところをしっかりとね、やっていただきたいと思いますので、今回の議案審議については本来、普通の手続でやっているということとして認識し、私は今日の質疑についてはここで。ただ、順番は、今言ったような形についてはあり得ないと思っています。同時であってもですね。それが裁量権か否かは、また今回、午後のほうの、午後になるのかどうか知らないけど、外一のスケジュールのところで確認したいと思います。

以上です。

○嶋崎委員長 ご意見を頂きましたので、受け止めていただきたいと思います。

ほかにございますか。よろしいですか。それでは、これで質疑を終了いたします。

討論は、いかがいたしましょう。省略でよろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○嶋崎委員長 それでは、これより採決に入ります。

ただいまの出席者は全員です。議案第41号、千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例の一部を改正する条例に賛成の方の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

○嶋崎委員長 はい、ありがとうございます。賛成全員。よって、議案第41号は可決すべきものと決定いたしました。

以上で議案第41号、千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例の一部を改正する条例の審査を終了し、日程1、議案審査を終了いたします。

坂田副区長、ご苦労さまでございました。退席のため、暫時休憩いたします。

午前11時19分休憩

午前11時20分再開

○嶋崎委員長 委員会を再開いたします。

次に、日程2、報告事項に入ります。

冒頭申し上げましたとおり執行機関の都合によりまして順番を変更して、（4）外神田一丁目南部地区のまちづくりについて、執行機関から説明を求めます。

○大木神田地域まちづくり担当課長 それでは、外神田一丁目南部地区まちづくりにつき

ましてご報告いたします。

資料につきましては、環境まちづくり部資料5、A3の資料です、それとクリップ留めしております参考資料、この二つを使いましてご説明いたしますのでご用意いただきたいと思っております。よろしいでしょうか。

○嶋崎委員長 どうぞ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 9月5日に開催された当委員会におきまして、都市計画手続の進捗や事業計画の検討状況などに関するご意見、ご質問を頂きました。説明に先立ち、まず参考資料のほうをご覧くださいと存じます。

令和4年9月12日及び10月5日、さきの環境・まちづくり特別委員会に提出した資料でございますが、外神田一丁目南部地区における都市計画手続について、手続の流れ、都や区の行政サイドと地権者との関わりについてお示ししたものととなります。

次に、資料5のほうをご覧ください。ただいまの参考資料につきましては、区有施設を含む再開発事業の手続の流れとして時点修正するとともに、右から2行目に事業者である準備組合における事業計画の検討、一番右の行に事業に対する区議会の関与の項目を加えた資料となっております。本日は、この追加した部分を中心にご説明いたします。

準備組合の一番上の四角、計画概要の検討等をご覧ください。事業当初、準備組合で作成した全体計画案、施設計画案、超概算の資金計画に基づき地権者との調整が行われ、施設規模、ボリューム検討を目的とした基本計画、計画概要の検討が行われています。これらに基づき、地権者千代田区として再開発事業参画への方向性の確認や所管部署でも条件検討、いわゆる要求水準の検討が行われまして、事業者側でその条件を建物計画案に含めることができるかなどの検討が行われています。その後、都市計画手続に着手し、現在は赤点線の時点となっておりますが、先日の都市計画審議会でも都市計画案をご審議いただいたところです。

それ以降は今後の予定となります。都市計画審議会でも可決いただいた内容について告示を行いまして、都市計画決定をすることになります。当地区におきましては、都市計画審議会等の議論を踏まえ、地権者の同意状況の確認などを行っております、これまで手続を進めておりませんでした、前回の当委員会のご意見を頂いたこと、また都市計画審議会の可決を頂いたこと、このことを重く受け止めまして告示手続を行ってまいりたいと考えております。また、建築条例についても議会でもご審査いただき、議決いただいた場合は、こちらでも告示し効力を発生させることとなります。

こうした過程を経てまいります、その後、準備組合は事業主体としての組合設立を目指し事業計画の検討を本格化させていきます。準備組合の上から二つ目の四角でございますが、建物計画や資金計画の精度を事業認可レベルまで引き上げていくため、建物の基本設計や従前資産の物件調査、土地鑑定評価などの調査に着手します。地権者千代田区としては、この段階で庁内において施設条件の整理を行い、その内容について準備組合と協議し計画に反映させていきます。準備組合は、こうした調整を事業区域内の各権利者と行い、事業計画案として取りまとめます。

区を含む各地権者がこの計画案の内容について準備組合に同意書を提出した上で、この事業計画案については区を経由し認可権者である東京都に認可申請され再開発組合が設立されます。なお、地権者の同意率につきましては、法令上、この組合設立認可に当たって

の要件となっており、全権利者の3分の2の同意が必要とされています。

事業認可された後、従前・従後財産の交換条件を定める権利変換計画の策定が進められます。再開発組合は、事業費についてさらなる精査を行っていくため建物の細かい仕様を含めた実施設計を行うとともに、従前・従後財産の権利変換基準、地権者や借家人などの権利者に対する補償基準などを定めていきます。

なお、外神田一丁目のまちづくりにおいては現在の区道を廃道し建物に変換する計画としており、権利変換計画案の策定を進める直前に区議会において廃道につきましてご審査いただきたいと考えております。

なお、以前よりご質問いただいている廃道宅地化の評価基準等々につきましては、この権利変換計画を策定する前に減価率が正式に定められることとなっています。

区を含む各地権者が計画案の内容について再開発組合に同意書を提出した上で、事業認可申請と同様に再開発組合は区を経由して都に認可申請を行い、権利変換計画として認可された後、実際の工事に着手することになります。

以上が組合施行の市街地再開発事業における手順の流れとなります。このように、市街地再開発事業については事業の検討を進めていくに従い事業費などの数字が精査されていく仕組みとなっております。こうした数字につきましては事業者と相談の上、適宜議会に情報提供、報告してまいりたいと考えております。

ご報告は以上でございます。

○嶋崎委員長 はい。手順と時系列についてご説明いただきました。質疑を受けます。

○はやお委員 私が資料要求した内容ですので、まず冒頭で。

まず、先ほどの話とも関連することと思いますが、現在というところに赤い点線があって、建築条例、右側の建築条例の査定というところは区議会が赤印で、ピンク枠で色が塗られています。あと、都市計画決定が告示というところがあるんですけども、私はちょっと目がよく分からないので、何か高さがちょこっと審査のほうが上のように見えるんですけど、これは私の目の違いでしょうか。お答えください。

○大木神田地域まちづくり担当課長 申し訳ございません。ここにつきまして、そういった細かい意図はございませんで、資料作成の都合上こうなったというところでございます。特段、こっちを先にやってくれとか、そういったことを考えたものではございません。

○はやお委員 いや、だから、先ほどの根拠といっても私の持論かもしれない。これはちゃんと法規で確認してもらいたいところなんですけれども、本来であれば都市計画決定がされて、その中で、その根拠に基づいて法令というのは整理されるというのが私の今までの体験で感じだったわけです。今このところだと、同時ということになったら、作業としては同時にやっていたんでしょうというのかな、先に建築条例の審査が入ってから都市計画決定をするというふうに、図上そうなのか、どういうふうにするのか、もう一度、はっきり。

だから、これは何かといったら、たまたまそういうことになりました、同時ですとか、せめて、いや、順番としては都市計画決定をされてから審査に入ってくださいというのか、そちらを答えてくれれば、これは図だけの問題ですというふうに言っただければ結構です。お答えください。

○前田景観・都市計画課長 先ほどのご答弁と重なるところがありますので、ご案内をさ

させていただきます。

今、はやお委員のほうからご指摘がございましたように、根拠法令に基づいてと。都市計画決定に基づいてこういった建築条例はかけていくものですから、同時という形の表現が正しいかというのはありますけれども、都市計画決定がなされたものに対して建築条例がかかっていると、そんな形で認識してございます。

○はやお委員 ということは。ちゃんと答えてよ。そういうことでしょう、だから。いや、同時なのか、ちゃんと先にやってからきちっとやるというのかを。

○前田景観・都市計画課長 はい。日付の……。すみません。

○嶋崎委員長 どうぞ、続けてください。

○前田景観・都市計画課長 はい。日付の話とかというところがあるのかもしれませんが、手続としては都市計画決定後、建築条例が議決、告示といった形となっております。

○はやお委員 ですよ。だから、同時もできないんですよ、本来であれば。つまり、それが決定されて同じ日付なのかもしれない。何やらあるのかもしれないけど、本来であれば都市計画決定がされて、それが根拠法として、根拠としてその条例をつくるということなんです。だから、この図が不正確なんです。はっきり直していただきたいんですけど、お答えください。

○大木神田地域まちづくり担当課長 今、委員のご意向は、はっきりと受け止めましたので……

○はやお委員 意向じゃないよ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 はい。ご意見は受け止めましたので、そのように修正させていただきたいと思います。

○はやお委員 これで、じゃあ、訂正して——委員長、すみません。

○嶋崎委員長 はい。

○はやお委員 訂正していただけるということですね。それで、ここのところについては都市計画決定がされて、そして建築条例の審査、我々議会に投げかけられるということでもいいわけですね。

今、都市計画決定はされているのか、されていないのか。告示はされていないのかもしれない。内部的なことを言っています。これは判こ一つで決まります。決定権者は樋口さんなんで、樋口区長なので、どうなっているのかお答えください。

○加島まちづくり担当部長 すみません。表のほう、ちょっと訂正をさせていただくということで、もう少し詳しくお話しさせていただくと、今回の外神田一丁目南部地区については、都市計画については二つあります。再開発等促進区を定める地区計画、それと市街地再開発事業、その都市計画という形になります。その二つの中の再開発等促進区を定める地区計画、これはもう既に決定告示できるという形です。市街地再開発事業に関しては条例がないと告示ができないというような形なので、それで一緒にという形も考えていたというのが事実なんです。それで、すみません、もう少し細かく資料を整理させていただきます。大変申し訳なかったんですけど。

今言われた再開発等促進区を定める地区計画に関しましては、あと我々が区長決裁を取れば、もう告示できるという状況になりますので、これは前回もご指摘されておりますし、また、委員長からは委員会に報告して手続に入ることということでしたので、我々として

は都市計画審議会で審議されて可決になったということは大変重く受け止めているというところがございますので、そこに関しての再地区に関しての都市計画の決定告示に関しては、ご了解いただければ速やかに進めていきたいというふうに考えているところでございます。

○はやお委員 今、詳細に説明いただきまして、都市計画審議会が一応。私はね、反対をしたわけではないです。私は継続を、この審議を継続するべきだと。それは何かといったら、同意率の問題をお伝えしました。結局は、でも、再開発の促進区のことについては、今の状況でも都市計画決定についてはできるということでもよろしいんですか。だったら、それを今なぜされないのかというと、建築条例の今、市街地の、そのこのところだという話ですけれども、普通であれば、ここで決定してくださいと都市計画審議会で、悪いですけども加島部長はおっしゃったわけですよ。それで、このこのところについて、本来、粛々、淡々とやるということからしたら、そちらのできることから一つ一つ詰めていくというのが普通の流れだと思うんですね。で、それが建築条例の審査がなくしてできないみたいな話をされると、それは僕は違うと思っています。そのところからすると、責任を議会に押しつけるような形というふうに私は形式的に見えてしまうので、ここについてはどのように考えているのか。

本来であれば都市計画決定をされて再開発法のものを告示し、そしてご審議いただく根拠法、根拠はできているとやるのが手順・手続じゃないんですかということをお願いしたいわけ。あそこまで迫ったんですから。今ここで決定していただかなかったら、都市計画審議会でやらなかったら、もうこの計画はありません、そこまで言ったんですから。ということからしたときにね、我々からするとあり得ないですよ。そこまで行政が踏み込むということについて、あり得ない。で、何が言いたいかということ、やはり行司役である、先ほどの話がありましたとおり行司役である行政がニュートラルにやってもらいたいわけですよ。

あと、我々は何かといったらば、もう一度繰り返しになりますけれども、このこのところは繰り返しになりますけど、地権者なんです、区が。それで、地権者で、またここに書いてある内容がね、全部のものが決まって審議までしたら、もう自動的に行っちゃうんですよ。その後に区より適宜、適時、事業計画検討のところですね、区より適宜に情報提供しますと。結局は担保を取られちゃってから、もう何もできないんですよ、議会のほうとしては。それで、事業化のことについて説明してくださいねと何度も早く言っているのは、この建築条例の議案が出てきちゃった段階では、この話が全部積み上がっていなかったら我々としては区民代表として何も説明できないんですよ。せめて、この事業化が。

いいんですよ。ほかのこのこの事業の方じゃなくて、ほかの地権者の内容じゃないんですよ。千代田区がどういうふうに事業化のほうとして試算、計上というか、試算されているのかということだけは、せめて出していただかないと。出した出したと言うけど、850億のところを書いてあった道路については、一切数字が計上されていないんですよ。だから、そういうところからしても何の判断を我々にするか。で、また、こういう順番がなってしまうと、こういうことですから、この辺を含めてお答えいただきたい。

○嶋崎委員長 整理して答弁して。整理して分かりやすく。

担当部長。

○加島まちづくり担当部長 はい。まず、先ほど再地区に関しましては、今日の委員会の報告を踏まえて決定告示をさせていただきたいなというふうに思っています。一方で、市街地再開発事業の告示に関しては、先ほどご説明したとおり建築条例、これが制定できないと告示ができないと。地区計画だけかけてもまちの将来像が具現化できないということなので、再開発事業と一緒にということで検討はしていたんですけども、委員おっしゃられるように、やはり都市計画審議会で諮られて可決すべきものとなったものに関しては速やかに進めるということで、再地区のほうは決定告示させていただきたいというふうに思っています。

それで、今、はやお委員が言われた事業計画の検討ですね、ここの表で見ると事業計画の検討、ここの詳細がやり取りできないと建築条例の、それが建築条例の前にやり取りすべきでしょうといったところだというふうに思っています。今ここでは建築条例のピンクのやつは右側にこの位置で書いてあるんですけども、正式に市街地再開発事業を進める上でのここの正式なところというのが、この表の中の事業計画・組合設立・許可申請ということで、ここが正式な手続なのかなと。

そうすると、その前段のところというのは決定告示されていなくてもいろいろと検討はできる箇所なのかなと思いますので、そういったところはちょっと、ここのスケジュール、もう一度調整というか検討させていただいて、なるべく建築条例の審査の前に、いろいろと区有地だとか区道だとか、そういったものに関する情報提供をさせていただいて議論いただけるような形にしていきたいというふうに考えております。

○はやお委員 そうですね。ご理解いただけたと思います。何かといたら、我々が建築条例の審査をするときに、結局は、その担保になるものの議論の詰めができていなければ、いいとか悪いとか可決すべきものとかというのはできないものですから、そこを確認する。

あと、準組でやってきた中で、多分ですよ、そのところについて、千代田区の試算については必ずそれなりの数字が出ていると思います。その数字を明確化してやっていかないことには、やっぱり、ほかの地権者のことは我々は言えませんが、区の財産についてはしっかりと、ここは審議していかなくちゃいけないということなので、ある情報を提供させていただいてそのことをやっていただく。

そして一方で、これはまた同時並行でしょうけど、時間がかかることかもしれませんが、先ほど、ずっとるる言っている、今までもるる言っていたことが、やっぱり非常に難しい施設が二つある。結局は万世会館の斎場であったり、それで清掃局の事務所があると。そのところからしたときに何が問題になるかといったら、答弁のところでは、以前言ったのは、協定書をしっかりと千代田区が困らないようにやっていきますよと、こう言ったんだから、そうなってくると、その辺もセットなんですよ。だから、今じゃ分からないといっても、一生懸命努力して、愚直に「そのところは、今、こう考えております」と、その必死感がないと我々もいいじゃないかと言えないわけですよ。これだけ問題になっている。

今日はマスコミの方も来ていらっしゃっている。そのときに、だからではないけれども、これだけみんなが注視している事案についてね、やっぱりしっかりとやっていただきたいと思いますので、この辺についてお答え、協定書の件と、それで理解しましたけれども、そういうところについてきちっと出していただきたいということです。

○加島まちづくり担当部長 前期の特別委員会でもそこら辺が相当議論になって、今、手続中でなかなか出せませんと言ってきたようなところもございます。で、先ほど言ったように、再地区の都市計画決定を受けて事業者とも十分詳細を詰めさせていただいて、積極的にそこら辺の情報は出していきたいと。で、区だけではなくて他の地権者さんもいますので、その方たちに影響がないような形、どうしても公表するときにはそういう形になりますので、そこら辺をちょっと注意させていただきながら、積極的に、先ほどのお金で言えばモデル権変だとか、あとは協定書関係ですね。そういったものはどういうふうな形で考えてこういった形で進めていきたいというところは出ささせていただきたいなというふうに思っております。

○はやお委員 最後です。じゃあ今のところを含めて、この建築条例の審査に入る前のこういうやり取りのところのこういうことをつなげていきますよというのもこの表に明示させていただきたいと思います。これは答弁していただかなくて結構です。

○嶋崎委員長 いや、一応確認なんで、ちゃんと受け止めてください。

担当部長。

○加島まちづくり担当部長 先ほどから私のほうでお話ししている再開発等促進区を定める地区計画、市街地再開発事業、そういったものを分けて、決定告示だとか、そういったものを分かりやすいようにやらさせていただきたいと。ここの事業計画の検討を上の方にして、建築条例の審査等に関しましては少し下のほうにして、事前に条例を出す前にそこら辺を十分協議できるようにというところのスケジュール表ですね、それを出ささせていただきたいというふうに思います。

○嶋崎委員長 小枝委員。

○小枝委員 何かお話が、手順・手続は分かりました。都市計画決定の告示と建築条例の流れのお話は分かりましたけれども、そのことになぜかかこつた格好で、何と、再開発地区計画という都市計画と市街地再開発事業というこの2本の都市計画を別個に捉えて、地区計画のほうだけ先行して告示することにしましたと、今言ったんですよ。私はそこで関連と言ったんですけれども、何で関連と言ったかという、今まで3分の2の合意が取れなければ都市計画告示しませんよというふうに答弁してきたわけですよ。で、その数字の話も何にも出てこなくて、質疑から入るとするならば、そこはどうなっているんですかと。今日そういった資料は配られていませんけれども、前回おっしゃったのが、何ですか、公有地を入れると過ぎたみたいなこと、3分の2を超えましたみたいなことを言いましたよね。その内容というのは、どう今、私はあのとき、いや、公共を入れて過ぎましたという話はほかの自治体では聞いたことないよということを書いて、で、今日になっているので、それを調べてきますという話だったはずだし、それと、もう一つ出てきちゃったんだけど、二つの都市計画を二つに分けて一方だけやる。そういうようなやり方も、恐らく全国ないと思うんですよ。いろんな変なことをやっちゃうと、もうこんがらがってしまうので、（発言する者あり）ちょっと取りあえず3分の2の話だけでも一旦整理して答弁してください。（「3分の2で……」と呼ぶ者あり）うん。

○大木神田地域まちづくり担当課長 前回、委員会では公共も含めてぎりぎり3分の2の例があるのかというようなご質問を頂いておりまして、それについては、認可権者等々に確認するなど調べてはみたんですけども、やはり、同意率などについては一般的に公表

されていないという情報でございます、ちょっとデータを得ることは困難であるというところでございます。ただ、一般的に、区の淡路の再開発でも、区として地権者として同意行為を行っているということもございませぬし、一般的に公共セクターが再開発事業に同意するという、そういった行為というのはあり得るものなのかなと考えてございます。

○小枝委員 もうちょっとゆっくりしゃべっていただけますか。

民間で今まで60.8と言ってきたんですよ。それで私がしょぼしょぼと足し算すると、もし、もう前のめり過ぎている千代田区を入れても62.0。それで恐らく賛否を明らかにしていない東京都と国を入れても63.1なんですよ。そうなる、どう考えても全然足りないじゃないですか。で、見通しも立たないのに告示しちゃいましたと。これが、区長が自分の政治生命かけて命をかけてなさるということなら、それで今の答弁、さっきの答弁になるんでしょうけれども、民間への損失というもののリスクを背負うわけです。ご存じのとおり、一旦かけてしまえば、もう建て替え、修繕、様々なことがもう規制されてしまって、修繕はできるけれども、民間の、何というんですかね、それこそ地道な個別の建て替え計画がかなり軽微でないとできないという、そういう拘束力を持ってしまう。見通しが立たない中でその拘束をかけてしまうということに対する民間への損失ということに、一体誰が責任取るのかという議論をした挙げ句、皆さんが3分の2以上なければやりませんと言っていたはずなのに、今の話はおかしいんですね。都市計画決定と条例審査の手續の話から、どうしてだったら今日やりませぬみたいな話になるのか。そういう混ぜっ返しなことをするから混乱をする。ちゃんと整理して3分の2の話の整理をつけてください。（「ゆっくりね」と呼ぶ者あり）

○嶋崎委員長 すみません。傍聴の方はお静かに頂けますか。委員会を重視していますので、もし傍聴の方がそういうことでありましたらご退室を頂くこととなりますので、よろしくをお願いします。

どうぞ、ご答弁。

○大木神田地域まちづくり担当課長 はい。現在の最新の同意率の数字について申し上げますと、前回、委員会で口頭でご報告したんですけども、民間地権者1名、それから、域内の区分所有者の方、4名の方から書面で同意書を頂いたということをお口頭にてご報告させていただきました。それから、またこの委員会までに、さらに区分所有者7名の同意書を書面で頂いたということをお聞いております。それを全て加味いたしますと、今、民間ベースで同意率は64.43%となっております。これにつきまして、まだ公共セクターについては、そういう同意、同意しないとか、その辺の議論はしていないんですけども、それを頭数に含めたといいたしますと3分の2を超える見通しが立ったというところがございます。そういった意味で、今まではそういう、今、小枝委員おっしゃったような、都市計画決定したにもかかわらず事業化できないと規制だけが残るといようなご指摘、以前より頂いておりますが、それについては回避できる見通しも見えてきたのかなというところをお考えているところでございます。我々としては、ただこれで同意というのが当然終わったと思っているわけではございませぬで、引き続き事業者に対しましては、地権者に対して同意を得るよう努めていくよう指導してまいりたいと考えてございます。

○桜井委員 関連。

○嶋崎委員長 桜井委員。

○桜井委員 この同意率については、今までの中でも随分議論になってきました。そういう中での数値については、その都度今もご報告を頂いたわけでございますけども、同意率については、準備組合が本組合を事業組合として認可を申請する時点では3分の2以上の同意を要件とすることが定められているということですよね。ただ、準備組合の段階ではなかなか判断がつかないことが多いということで、手続を進めていく段階では不安が解消されていけるよう努力をしていただかなければいけないわけけども、その中で、この3分の2以上の同意とは、都市計画決定がなされた後に組合設立認可段階でのことだということで、当時の青山先生にもレクチャーを頂いて、青山先生のほうからも、今のような判断がなかなかつかないと、手続を進めていく段階で不安が解消されるよう努めていくことが大切なんだよというようなお話を頂いていました。で、執行機関からも、16条、17条の都市計画決定については、地権者などの合意は要件とされていないというような発言もあったように記憶をいたしております。このところはやはり一定の整理をきちっとしておかなきゃいけないところなので、もう一度答弁を整理して言っていただけますか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 今、桜井委員おっしゃったとおりでございます、地権者の同意につきましては、この表で言いまして、中段の灰色のハッチングがかかった事業計画認可、それから再開発組合の設立、この段階で3分の2が法令上求められているというところでございます。地権者の同意につきましては、権利関係の情報が分からなくても、まちづくりをしたいということで同意する人もいますし、都市計画が決まれば同意する人もいます。それから、地権者個別の状況、例えば補償がどうなるのかとか、そういったことが分からないと判断できないという方、いろんな地権者、個別の事情によって考えが異なっているという状況でございます。こうした人にどういうふうにちゃんと対応しているのかと言いますと、権利変換計画をつくるまでにそういう事業費の精査を進めていって、そういう生活再建の内容が分かってくると。これを少しずつお示しできるものをお示しして、事業に対してご理解いただいて同意を得ていくというような手続をしているのがこの再開発事業の仕組みになってございます。そういう形で同意率の向上を努めていくというところになってございます。

○桜井委員 はい。結構です。

○嶋崎委員長 小枝委員。

○小枝委員 青山先生のお話というのはそういう部分もありました。ただ、千代田区における再開発の経験値として、以前も申し上げましたけれども、ワテラスのときでさえ都市計画決定時92%の合意率が85.3%に認可のときに下がっている。それであれだけ激しく議論があった小川町三丁目のときも、私はてっきりもうみんな諦めて賛同しているかというふうに思ったら、当初、都市計画決定時に75%だったのが、0.5、一人売らざるを得ない人が相続税で出ていって、それ分もないんですね。つまり、どういうことかという、再開発って思ったよりももうからないと言ったら悪いけれども、それで詰めていけば詰めていくほど割と下がる。土地の価値が高いところほどそうになってしまう可能性が高い。そのことをちゃんと頭に入っているのかどうか、議員さんも役人の方々も、そういう経験値を踏まえて、区民の生活に責任を持つ立場から、そこをどう捉えているのか。それから、千代田区と東京都と国の3者なんだけれども、仮に、さっき64.43というからじゃあプラス2.3というのを入れてみても66.73ですよ。これまで公共を合意率

に入れないといった答弁を、またこれどこで変わったんですかということが2点目の質問。それと、じゃあ千代田区はもう前のめりで、僕のところは入れますよと区民に知らせずに勝手に決めたとして、国や東京都を入れたって、じゃあ国や東京都に聞いたんですかと、賛成していただけますかと、お恥ずかしいんですけどという話ね、聞いたんですか。そういう説得力のないようなことを、私は恥ずかしいと思うんですよ、見通しがいいことを。で、青山先生が何とおっしゃっても、それは見通しのいいことをやっていいと言ったわけじゃないんです。で、見通しを立ててやりなさいというのは国交省の通達なんですよ。それをやっていいはずがないんですね。そういうことも踏まえて、区長が政治生命かけてやろうと言っているのかどうか、やろうとしているならいつそう決めたのか、それをちょっとはっきりしてください。

○大木神田地域まちづくり担当課長 三つ、ご質問を頂いたかと思えます。

まず、他地区の事例についての傾向をどう考えているかというところでございますが、これについては他地区についての動向というのは把握してございませんが、外神田のこの同意の取得状況というのは、都度事業者と調整の上傾向をつかんでいるところで書面にてそういう同意書を取得しているというところで、向上を図っているものなのかなというところでございます。

それから、公共を入れるか入れないかという議論がどこで変わったのかというようなご質問でございますけども、さきの特別委員会の議論の中で、要は組合施行の市街地再開発事業というところは地元の発意という中で、そういう地元の意向というのはどのぐらいあるのかというような議論の中で、公共を入れないというようなことで検討が進められていたものかと認識してございます。ただ、実際、組合設立認可申請の際は、公共セクターでございまして、その一人の地権者として同意するかしないかの意思を表明する必要がございます。そういった意味からいうと、今後の事業認可されるかどうかというようなことの判断するには、公共を入れて考えるということもあるのかなと考えてございます。

それから、国や都に話を聞いているかというところでございます。国につきましては、既に市街地再開発事業の都市計画を進めていくことについて書面にて頂いてございます。都につきましては、財産を総合調整する財務局のほうに確認してございまして、都においても、その事業の内容を踏まえて、都有財産の扱いがどうなるのかと、そういったことを踏まえて判断していくというところで、都においても地権者として同意するという行為については否定されていないものと考えてございます。

○小枝委員 国が、いつ、どういう形で、再開発を、この合意率でともにやりたいと、同意しますということを意思表示したのか。それについてはちゃんと日にちも踏まえて示してください。というのは、出張所を建て替えるときに、国の建物も仮施設として出張所の中に入るからといって3フロアを多く造ったら、全然誰も交渉していなくて、国の建物はそこに入らないということが後で明らかになって、それが子どもの今使われているから無駄だということは言いませんけれども、いつも聞いています、聞いています、確認してはいますが、聞いていないということがあまりにも多いんです、この外神田は。いつ誰がどういう形で確認を取ってきたんですか。それと東京都については確認していないということが分かりましたので、確認もしていないのに合意率に千代田区、東京都、国、もし合意率に入れるのであれば、千代田区も含めて、いつ、誰がどういう形で合意したのかという、

合意率に入れる根拠をちゃんと日程と対国といったって機関があるわけだから、どこの方とそれを合意したのか。東京都もどこの方と合意しているのか。千代田区は誰が、住民の嫌だよと、困るよと言っている人も意見が分かれているのに、どうでもいいから千代田区は行くんだと言ったのは、いつ、どなたの権限なのか、その三つのポイントは、ここに来たらもう曖昧にしないほうがいいと思うので、はっきりと示していただいて、数字に66.73、つまり66.66以上だということの数字なんだから、三者の合意のポイントを明らかにしてください。

○嶋崎委員長 休憩します。

午前11時57分休憩

午後 0時07分再開

○嶋崎委員長 委員会を再開します。

時間なんでそろそろまとめますからね。

それでは、小枝委員の答弁から入ります。

担当課長。

○大木神田地域まちづくり担当課長 国の書面をちょっといつ取得したのかという問いでございますけれども、実際取得したのは事業者側のほうでございます、我々その話を聞いているという中で、ちょっとその辺の情報は持ち合わせていないというところでございます。

もう一つは、同意率が必要なのは、先ほど申し上げたとおり、今後、再開発組合の認可申請をする際に必要となるというところで、その時点までで合意について調整を凶っていくものというところでございますので、今、合意したとか、そういったことについての事実はございません。今後、調整していくものという形で考えてございます。

○嶋崎委員長 はい。

小枝委員。

○小枝委員 公共のほうは、一旦、今日はそれで結構ですけれども、見通しを立てるということを言っているわけで、認可のときにどうだという話は、もうみんなもう耳たこで百も承知ですから、そこに向けて見通しが立っているか立っていないか。じゃあ何年で立つのか、1年なのか2年なのか3年なのか5年なのか10年なのか、もしその長さによっては本当にまちの経済が疲弊してしまっ、本当ににっちもさっちもいなくなってしまう。そういう状態に立ち至るわけで、どのくらいの期間でこれをやり切ると決意をして都市計画決定を今日だか明日だかすると言っているんですか。そこは責任を持って答弁をしていただきたい。もうそれが最後。

○加島まちづくり担当部長 いろいろと区長のお話も出て、責任を持ってということで、前回の当委員会でもはやお委員のほうから、都市計画審議会の私の答弁等を含めて責任を持って進めていくということをご指摘もされて、私も責任を持って進めていく。そこら辺は所存でございます。区長もそこら辺の気持ちは変わらないものというふうに認識をしております。実際に市街地再開発事業を進める上で、都市計画の決定告示をした後に、ここに書いてある事業計画の検討だとか、そういったものが入って、組合の設立、ここでやはり時間はある程度、外神田だけではなくてほかの市街地再開発事業、これ、千代田区に限りませんが、約1年ぐらいはかかっているといったのが事実です。実際にその地権者さ

んの家屋の中に入って、権利がどの程度あるのかだとか、従後のその権利がどうなるのかだとか、そういったような調整、明確にしていくという形なので、これはやはり時間がかかるということなので、そういったもので考えると、明確にいついつかということは言えないんですけども、やはり区は積極的にそこら辺も進めていくということを確認しておりますので、通常1年ぐらいという、決定告示してから1年ぐらいという形なので、それを目指して進めていければなというふうに思っています。組合設立した後に、今度権利変換が出るんですけども、ここで実施設計だとかになるので、最終的な決まりという形になるので、やはりそこまでに組合設立から権利変換で約1年ぐらいは通常かかっているということなので、今から進めたとしても、やはりここで2年ぐらいというのはかかっていくと。現場の工事着工というのはそのぐらいに、早くてかかるといったような事実がございます。先ほどからご指摘いただいております、私ども区として責任を持って、この外神田一丁目のまちづくりを進めていきたいというふうに考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○嶋崎委員長 はい。

ほかに。

○岩田委員 今回の段階はあれですね、16条の手続から17条に入るのに大方の同意が得られなければ入らないと言っていたのにもかかわらず、それは委員会で決めてくださいよと言っていたのに、区が勝手に総合的に決めましたと言って、今入っちゃっている状態なんですけども、あれですよ、区道の値段とか、区の土地とかの値段とかが幾らに計算されるのかと分かるのは、これ、議案の審査の後ですよ。これ、先ほどもそういう話がありましたけども、最初にそういうのが分かってはじめて賛成する反対するなら分かるんですけど、その後ですよ。それもまずおかしいですし、それに関連して、等価交換をした場合に、メリットだけじゃなくてデメリットも話せよというようなことを、僕、一般質問で言いました。再質問もしましたけども、デメリットはないというふうにおっしゃったんですけども、本当にデメリットがないのか、ちょっともう一回言っただけですか。

○加島まちづくり担当部長 まず17条に入らない条件というのは、本会議でもご説明させていただきましたけれども、令和3年、16条が終わった後に特別委員会で集約された。そこを整理しようねということで2年ほど特別委員会の中で審議されて、今年の3月、ちょっと日にちちょっと忘れてしまいましたけど、その中で学経の知見、都市計画審議会の知見を得て結論を出していくようにということで、特別委員会で整理されたもので我々は17条の手続に入ったということなので、そこら辺は何度もちょっと質問されていまして、ご理解を頂きたいなというふうに思っております。

それとデメリットはないといった答弁はしておらず、メリット、デメリットに関しては、各地権者さんの個別の状況で異なるということなので、そこに対しての区の説明というものはする考えはありませんといったような答弁をさせていただいたところでございます。

○岩田委員 じゃあ、デメリットを教えてください。

○加島まちづくり担当部長 各地権者さんの個々の状況で違うということなので、それを私のところから、この方はこういうデメリットがありますというのが、本当にそれがデメリットなのかどうかというのは分からないので、そういったことに関してはちょっとお答

えすることはできません。

○岩田委員 そんな細かいことを言っているんじゃないんです、全体的な話です。例えば、今まで土地を持っている人が建物の中に入っちゃったら、再開発でね、ビルの中に一室に入っちゃったりとかしたら、今度は今までは税金だけの負担だったのが、今度は修繕積立金やら共益費なんかの負担があって負担が増えますよ、例えばねとか、想定していた床面積よりももらえるのが小さくなっちゃいますよとか、等価交換というのは、交換したときは価値としては等価なのかもしれないけども、コンクリートの部屋ですよ、年々価値は下がっていくわけじゃないですか。それは土地の値段が上がり下がりするよりもかなり早いスピードで下がっていくとか、自由に建て替えができなくなると、さっきもお話がありました。そういうのをデメリットと言っているんですけど、そういうのはちゃんと説明しているんですかということなんですよ。

○加島まちづくり担当部長 結構年数がたっている建物において機能更新の時期を迎えていると。耐震性もよくないといったような建物も散見されて、推進したいという方々にとっては、やはり再開発事業の中で建て替えることがメリットということを考えていらっしゃる方は私も話を聞いていますので、そういった人からすると、今、岩田委員が言われたところがデメリットになるのかどうなのかというのは我々では判断できないので、そういったところに関して区から説明するということは考えていないといったところです。

○岩田委員 推進したい人と言いましたけど、推進したい人だけじゃないですよ。そうじゃない人にはちゃんと説明しなさいよと言っているんですよ。これが、何、デメリットとは思いませんって、じゃあ今まで税金だけの負担だったのが、今度は共益費や修繕積立金の負担が月々あるわけですよ。これは負担じゃないんですか、デメリットじゃないんですかということも言いたいんですよ。それはさっき言っているじゃないですか。それをお答えくださいよ。

○加島まちづくり担当部長 土地、建物を持っていれば維持管理しなければいけないので、それがどう相殺されてデメリットなのかというのは、ちょっと個々の判断だと思いたるので、個別にデメリットですというような説明をするということは考えておりません。

○嶋崎委員長 岩田委員、やり取り、多分これ以上の答弁は出ないよ。同じ質問であれば、今のは今の千代田区の考え方、執行機関の考え方というふうには受け取らないと同じことになりますので、ご意見があるんだったらご意見にしてください。

○岩田委員 では、最後にお願いします。

○嶋崎委員長 はい。岩田委員。

○岩田委員 この計画を推進したい人、推進したくない人含めて、じゃあこれをデメリットではないと考えるんだったら、ちゃんとこういうこともありますよという危険性とか、そういうのもちゃんと説明しましたか。

○嶋崎委員長 それもほとんど同じ答弁になるね。（発言する者あり）

○加島まちづくり担当部長 「しましたか」というご質問ですので、しておりません。

○嶋崎委員長 はい。ということです。

ほかに。

○林委員 ちょっと、地権者、千代田区としてのところです。この表を見ると、所管部署で条件検討というのがずっと続いていて、都市計画決定告示がされた後、区施設条件の整

理となっていると。で、その前に建築条例の審査があるんで、所管ごとの、万世会館と清掃事務所の今現時点でどんな条件整理ができて、本当にこれが必要なんだというのを一度条例を出す前に改めて出させていただきたいんですよね。というのが、本当に僕、万世会館、かなり長いこと通っている人のうちの一人なんですけども、20代の頃はすごく活用されていたんですよね。だけど最近あんまりない、いいことなんでしょうけども、本当に千代田区として、どこまでの広さとかが必要なんだというのを部内の関係整理をしてもらいたいんですよね。で、清掃事務所も同じことで、それがないと、地権者としてそうだよねと、先ほど公共だと言ったんですけど、そうだよねと、地権者としてもプラス、マイナス、業界用語でプロコンとかという難しい言葉もあるみたいですが、地権者としてそうだよねという形があると整合性が取れると思うんですけども、条件検討って、今の時点でどこまでされているんですか。で、部長が決定された後、1年後にはもう条件整理をして同意書の提出となっているということは、広さとかなんとかというリクエストも区として用意しなくちゃいけないわけでしょう。これは一つは地権者、一つは地方公共団体として、これが必要なんだというものを outsourcing なくちゃいけない。これは区民に対しても地権者に対してもあるんで、今の進捗状況と、どの時点で検討状況というのを出させていただけるんですかね。

○加島まちづくり担当部長 すみません。一番最初にちょっとご質問いただいたところが、ちょっとスケジュール感がこの表とちょっと違っているところなんで、もう一度ご説明させていただきますと、今、林委員言われたような、区有施設等を含めて事業計画の検討というものをしていきたいというふうに考えております。それに関しては、先ほどのはやお委員のときの答弁で、建築条例の審議の後ではなくて、その前にやるべきだよねということなので、それは事前にやらせていただきたいというふうに考えております。今現在、都市計画の手続に入る前に、万世会館及び清掃事務所のほうの要求水準というのを、これかなりもう時期的にもう前になっちゃっているんですけども、それを踏まえて、新しい再開発のほうに関しては要望をしたといったようなところがございますので、この事業計画の検討の段階の中でもう一度、やはり今現在の要求水準だとか、どうするかだとかという要望をやはり区として準備組合側に出していろいろ求めていく必要があるなというふうに思いますので、そこでどういったものを出すかだとか、そういったところに関しましても、清掃事務所は環まちなのでいいんですけど……

○嶋崎委員長 そうだね。

○加島まちづくり担当部長 はい。葬祭場に関してはここで出せるのかどうなのか、そこら辺はちょっと調整させていただいて、早めにそこら辺も出させていただいてご議論を頂きたいなというふうには思っております。

○嶋崎委員長 林委員。

○林委員 要は、建築条例っていつ、年内に出されるんですか、議案の。そうなってくると、そこまで清掃事務所なら清掃事務所だけでもいいんですよね。千代田区って、ごみ、一般の家庭の収集するときに、何万人まで収集、向こう30年、50年したいんですかと。前もお話ししたんですけど、今と人口は同じですかと、それとも減っていくんですかと、ごみ減量とは言っているけれども、台数はやっぱりあったほうがいいわけじゃないですか。みんな収集場、午後に来ちゃって午前中に回収してよとか、様々な要望が来ているはずで

すから、最大限マックスとして、小さな収集の車はこれだけ欲しいと、外注はこれだけですと、だからこの施設にはこれだけの駐車場と事務員の方が快適に、快適じゃないな、職場環境が今よりも向上するようなもの、これをやりたいんですと。だからこの水準ですよと、現時点ではというのをやらないと、今の時点でこれですじゃなくて、将来のものを含めて、これがもしコンサルが入るようでしたら、1年後までの、部長が、加島さんが言われた決定した後、1年後までコンサルの結果を待って、もうこれが出ちゃいましたって、いや、それで大丈夫なのといったって、いや、もうこれで行かしてくださいよとなると、地権者としてあまりいいことではないんで、やっぱりここは前倒しで少しやったほうがいいんじゃないのかなと。そうしないと、公共の同意するときの理屈にもなるんじゃないんですかねと。これだけいい公共施設ができるんですよ。

私もよく分からないのは、基本的によその自治体って、こういう施設を造りたいんだと、駅前に、地方公共団体として。だから再開発やっちゃおうよという形があるみたいで、千代田の場合はどうも違って、再開発の中にちょっと何か施設があった。これも入れたらいいやなという感じなんで、やっぱり順番的には、こんな施設が造りたいんだから、このエリアの再開発で民間事業者と協力してやりたいなという、何かそういう姿勢がないと、同意率とか公共で本当に入って大丈夫なの、と。これ、多分都庁でも一緒ですよ。都庁も広域団体として、この外神田の位置にビルの床面積があったほうがいいのか、売っちゃうのかもしれないけど、どうなのかというのが最終的に財務局の判断材料になるし、国も同じですよ。この場所に事務所があったほうがいいのかどうかと。売っちゃってもいいけどとかという形なんで、千代田区の地権者としてのちょっと判断材料というのをぜひ早めに、できているんだったらできているでいいんですけれども、早く出してもらいたいし、できていないんだったら、年内とかどこかのめども含めて出していただければ。

○加島まちづくり担当部長 ちょっといつまでというところが今すぐに、清掃事務所だけではなくて万世会館のほうもごさいますので、できるだけ早くそこら辺を整理というか、調整できるような形にさせていただきたいなというふうに思っています。で、先ほどはやお委員との質疑のやり取りの中でも、そういったものが整理されないと建築条例というのは出せないよねといったようなところなのかなと思いますので、我々として、先ほど1年ぐらいというお話もさせていただきましたので、区のそこら辺の整理が遅ければ、そこで地権者の皆さんに迷惑をかけるという形にもなってくる可能性もごさいますので、そこら辺は速やかに調整をさせていただいて、議会の皆様といろいろと議論させていただければなというふうに思っております。

○林委員 最後ね。そういうお話であるならば、これ表としては時系列で多分専門の方は分かりやすいんですけど、僕らはやっぱり何年とかターンが入っていないと分かりづらいんですよ、何年頃とか1年めどとか。併せてこの地権者としての区施設条件の整理という枠ですよ、これの四角がもうちょっと上に、赤線にできるだけ近い形で情報共有しながらいかないと、やっぱりさっきの話の数字の話とか、なるほどそうだよと、合理性あるよねとか、いいことだよとということにもならない、何で踏み込むんだとかになってしまおうとおかしくなってしまうので、このやっぱり四角というのは赤に限りなく近い、もしかしたら赤の前だったかもしれないけれども、（「前だよ」と呼ぶ者あり）せめて黒点線よりもかなり上のところまで、これはすぐ決定じゃなくて、かなり幅広に時間の時系列で

1年以上の猶予があっても全然おかしくないんじゃないかなと思うんですよね。行政としてはこうやって考えているというのも出していただければと思うんですが、この表について、どうなのかな。

○加島まちづくり担当部長 先ほどはやお委員のご質問に、この表に関しての訂正を加えさせていただきたいといったようなご答弁をさせていただきましたので、併せてそこら辺も含めて訂正をさせていただいて、次回出させていただきますというふうに思っております。

○嶋崎委員長 ほかに。

○春山副委員長 いろいろな委員の方々から様々な合意形成の考え方や手順・手続について、区有施設についていろいろな質疑があったので、私は1点、今後の再開発におけるマネジメントの考え方についてだけお伺いしたいと思います。

再開発事業の様々なところで行われている中で、今、多く議論されているのが再開発事業のハードの部分と同時並行でソフトのマネジメントをやっぴり一緒に考えていくべきだというのがいろんなところで検証されている中、区としてこの再開発組合設立と、前回の委員会でも質問させていただいたときに、エリマネは必要ですよというご答弁を頂いたと思うんですけども、この中にこのハードの部分しか見えてこないというのがとても気になっています。小規模宅地の集積化で生まれる域内の廃道を宅地化していくことで生まれる公共空間、公共貢献性になるというふうにご説明も頂いている中、実際にこのにぎわいを持たせるとか、先ほどまた地下をどうしていくんだとか、あと八重洲のところのオフィスビルがまた埋まらなくなってきたら、いろんな社会状況の変化の中で、本当にこれ区としてこの再開発をきっちりと推し進めていくのであれば、ファシリティマネジメントだけでなく、その後のマネジメントをどうするかというのを同時に議論していく必要があると思います。

喫緊の例でいくと、江戸川区の小岩駅前の開発のときに、先行して造られた公共空間の使い方とかルールが明確にされなかったことによって、全く利活用ができなくなってしまった事例を踏まえて、江戸川区は区自らがエリマネをきちんとやろうというのを事業者に対しても推し進めて、で、今できているところは駅前に拠点も持ち全体のマネジメントの、再開発のところだけじゃなくて、地区全体の課題を解決するというエリアマネジメントが進んでいるという中で、やっぱり行政としてまちづくりをしっかりとしていくのであれば、その点についても並行して議論していく必要があるんじゃないかと思いますが、いかがでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 申し訳ありません。今日の表は、どちらかというハード的なものしかなかったなというのはご指摘されたとおりで思っております。我々も造って終わりではなくて、造ってそれをどう生かすかといったところが大事であり、それは造る前からちゃんとしっかり検討していかなきゃいけないというのは重々認識しておるつもりです。また、秋葉原には既存のエリマネ団体もございますので、そういったところとも協力を協調させていただきながら、新たにここでどんなことができるかということも含めて検討させていただければなというふうに思っております。

○春山副委員長 はい。

○嶋崎委員長 はい。よろしいですか。

岩佐委員。

○岩佐委員 すみません、大きなところから、少しちょっと小さいことなんですけれども、都市計画の方針を立てるときの中で、いろんな防災上の懸念とか、それから治安への懸念とか様々あって、そういった防災とか治安への懸念に関しては、本当に更新してしまえば割と解決できるところもあると思うんですけれども、あの中で出されていた地域のための公共的空間、観光バスの乗合所とか待合場所とか、そういったことも出されていたと思うんですけれども、それを先ほどの今日の表の具体的な中では、多分この事業計画の中でだんだん詳細が見えてくると思うんですね。ただ、そのときに待合場所とかそういったことをやっていきますよということは確認はしていますけれども、どんなものでどれだけの課題を解決できるのかというのがこの中で見えてくるのか。そのときにしっかりと区の施設だったら区が要求水準を出して、こういったものでいうのをそれなりに段階的に口が出せると思うんですけれども、こういった公共的空間に関しては、誰がどの段階で、しっかりとこういったものをつくらないと地域課題の解決にならないよねということをご指導していくのかということをご説明いただけますか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 今、岩佐委員のご指摘がございました、例えばバスの乗降場の広場等々ですが、基本的に事業者が整備するということで、それについて、例えば容積加算とかをしているという中で、当然そうした施設については行政としても造ってもらわなきゃいけないというところで、ちゃんとそういった効果測定も含めて、今後そういった建物とか設計をしていく中で、それを測って、それだったら大丈夫だよということでご指導していくのかなというものと考えてございます。

○岩佐委員 その手続はちょっと理解しているんですけれども、その事業者さんにお任せしていく中で、地域や行政が考える規模と事業者さんができる、やっていく規模というものに絶対そごが出てくるはずなんですよね。そこをどうやって調整していくかということをお考えを聞かせていただきたいんですけれども。

○大木神田地域まちづくり担当課長 この広場のバス乗降所というところで、その目的につきましても、コロナ前という中で、観光客の乗り降りのバスが中央通り沿いで止まってしまって、そういうあふれてしまうというところを解決していこうという中でこういう計画がつけられたというふうに認識してございます。なかなかそれを一朝一夕にこの広場を造ったからというところで解決されるというものはないと思います。いろんな対策をいろいろ講じて、そういうのが少なくなっていくという中で、それにつきましても、例えばですけど、先ほどエリアマネジメントみたいな形の中で、地域全体で解決を図っていくというようなところに考えを上げてやっていくようなものだと思いますので、そういった検討につきましても、行政も含めて幅広く検討して、その中でこの広場がどういう役割を持っていくかということについても、そういったところで考えていきたいということで考えております。

○岩佐委員 公共性の部分というのが、このやっぱり事業の一番大事なところなんですよ。公共性があるから100%の同意じゃなくても仕方なく進めるということがあるわけですよ。という中で、全体的にちょっと解決できればいいというだけではなくて、バスの乗合場所という公共性の一つとしてはすごく大きなポイントだと思いますので、ぜひそこはほかのものと組み合わせて、何とか少し改善すればいいよねということではなくて、どれぐ

らいのものまで改善させなきゃいけないのか、最低でもこれぐらいは少しスペースを、バス何台はこれだけちゃんと収容できて、これだけの人数をしっかりとまちで采配できるようにという、ちょっと目標を持たないと、ここは本当に昨日の予算のときの話もそうでしたけれども、ただ何となくこれ、今よりもちょっとこうやっていけばいいよというだけの話ではないんですよ。どれだけ来て、どれだけ今路上で大変な状況になっているのかというか、調べられていると思うんですよ。もちろんコロナがあったので、そのコロナの中でまた状況も変わってきましたけれども、だんだんインバウンドが戻ってきている中で、やはりバスの状況ということをしかりとここまでは最低やっていただきたいというのを事業者さんのほうに伝えていっていただきたいんですけども、そこは大丈夫でしょうか。

○嶋崎委員長 そこは以前も議論があったところで、やっぱりこの施設、このエリアというのは二つの一日も止められない施設がある中で、区民にとって福祉に資する重要なポイントだということでの開発だということ、我々もいろんな判断をしてきたわけだから、そのところはもう一回改めて、今の岩佐委員のことを含めて、質疑を含めて答弁してください。

○加島まちづくり担当部長 今、委員長が言われたように、公共公益施設というところで外神田一丁目に関しては市街地再開発事業をやる意義というものがありますということで区のほうもご説明させてきていただいたかなというふうに思っております。その中で、バスの停留所に関する同等というふうに考えております。

本来ですと、あそこに秋葉原に来るバスの大半が地下かなんかに止められるような形になればいいんですけど、それは構造的にもう無理だということ、そこはもうしょうがないところなのかなと、ハード的にもですね。その中で停留所を造ってそこをどう生かすかということ、何が課題なのか。例えば、バスが来て人がいっぱい出て、人が、何でしょう、滞留するのが問題なのか、それともバスが駐停車していることが課題なのかといったようなところもあると思いますので、そこら辺も調べたところもございまして、そういったことを確認しながら、停留所に持たせる機能はこうだね、何台分停めて、その停留所の使い方、そこはエリマネという話にまた出てくると思うんですけど、そういったところの予約制とか、そういったものをやることによって、違法で停めているバスを警察のほうが取締りを強化できるだとか、そういったところに発展できるだとか、そういったことも検討していく必要があるなというふうに思っておりますので、どこまでできるかということ、まずはこういったことを解決したいかといったことを踏まえながら検討し、ハードだけではなくソフト面も含めてやっていければなというふうに考えております。

○嶋崎委員長 よろしいですか。はい。

この件はよろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○嶋崎委員長 それでは、質疑を終わりますけれども、私のほうから、前回の委員会で誤りの報告があった外一の資料の取扱いにつきまして、ちょっとご報告をいたします。

事務局、執行機関と確認をいたしまして、7月25日の修正前の資料、すなわち9月5日に報告のあった修正前の資料、そして修正後の資料はいずれもそのまま掲載をさせていただきたいと存じます。7月25日に配付された修正前の資料については、その修正前の資料に基づき説明、質疑を受けておりますので、既に配付され、ホームページに公表され

ていることから、それを後から差し替えることは適切ではなく、また、ほかの委員会で修正のあった事例、都市計画審議会でも修正前の資料をそのままホームページに掲載していることから、本件も同様に対応したいと思います。

なお、7月25日の資料の区議会ホームページでの掲載に当たっては、その資料の修正したものが9月5日の資料に掲載されていることを明記するよう事務局にて対応する予定でございますので、ご了解を頂きたいと思っておりますけれども、よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○嶋崎委員長 はい。それでは報告事項の外神田一丁目に関してはこれで終了いたします。暫時休憩します。

午後0時39分休憩

午後1時29分再開

○嶋崎委員長 それでは、再開をいたします。

副委員長、何かある。副委員長。

○春山副委員長 すみません。委員会の質疑の在り方について、ちょっと私見というか意見を述べさせていただきたいと思っております。

新人議員で、まず1期目ということもあり、委員会の在り方というのが本当にまだ理解できていないところも勉強不足なところもあると思うんですけれども、これまでの委員会の質疑、今日もそうなんですけれども、同じ答弁を何度もされるということが私には散見される、散見しているように感じます。もちろん質疑を活発にしていくということはすごい大事だと思うんですけれども、できるだけ建設的な質疑をしていくという方向のほうがいいのではないかと思うということと、関係理事者の方々ももちろん委員会の出席というのはすごい大事なお仕事ですが、ほかの仕事もある中で委員会に出席されている中、そういった理事者の方々への配慮というのも、もう少し皆さんで考えてもいいのかなというふうに思います。

あと、ほかの二つの委員会がもう既に終わっている中、まだまだこの委員会が続いていくという意味で、皆さんでそういう配慮を考えていきたいなというふうに思います。

いかがでしょうか、委員長。（発言する者あり）

○嶋崎委員長 副委員長のおっしゃっていることは、恐らく委員会運営にまだ慣れていない中でという話が前置きにありましたので、私も議事整理についてはできる限り重ならないように、最終的にはご意見でお願いしますとかというふうに……

○小枝委員 委員会前。

○嶋崎委員長 いや、入っていますよ。入っていますよ。ですから、それはご意見としては承りますけれども、いずれにしても、そういうご意見があったということで私は受け止めました。

小枝委員。

○小枝委員 今、副委員長のほうから委員会運営に対する発言ということで、繰り返しの質問なり答弁というのはどこの部分をおっしゃっているのか、今日10時半から多分12時半まで2時間かかったわけですよ。その中で unnecessaryな議論があったように思われたんであれば、そこは具体的に言っていただかないと、これからのやり取りの非常に抑圧感になりますので、そこはちゃんと明確にいただかないと、今、発言の中でどこのどの

部分が不必要で、行政をむやみやたらに拘束するような建設的でない議論であったのかというご指摘でしたので、そこはちゃんとご指摘の中身をここと言っていたかしないと、議論の非常にこれからは発言抑止になりますから、ちょっとそこは、ちゃんと指摘していただきたい。

○嶋崎委員長 決してフォローするわけじゃないけれども、多分、僕が今聞いていて感じたのは、1期生として、その、今、小枝委員がおっしゃったようなことじゃなくて、全体的なところをやり取りを聞いている中でそういうふう感じたんで、みんなで何か協力していきましょうよというふうには僕は感じたけど、具体的にどうしたこうしたというのは、多分なかなか、それも慣れていないという中では言えないんじゃないかなというふうには思うんで、そこは僕のところで今日は受け止めたんで、またそこはそれなりの話をしましょうよ。また詳しく聞いておきますから、個々に、ね。そこはそういうふう収めてくださいよ。

○岩佐委員 今日は個人攻撃になっちゃうでしょう、もし言ったとしたら。だからやめたほうがいいと思います。

○嶋崎委員長 だから、それはそうなっちゃうから、誰がどうしたという話になるでしょ。だから……

○小枝委員 でも、これは誰かになっちゃうわけでしょう。

○嶋崎委員長 だから、いや、だから、それはそういう話をしているわけじゃないと思うよ。うん。

○小枝委員 一般論。

○春山副委員長 はい。一般論です。

○嶋崎委員長 一般論としてそういうふう感じたということだと思いますよ。
いいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○嶋崎委員長 はい。それでは……

○林委員 委員長、休憩を取ってもらったほうがありがたいんですけど。

○嶋崎委員長 休憩を取りましょう。はい。

午後1時33分休憩

午後1時35分再開

○嶋崎委員長 再開します。

副委員長。

○春山副委員長 まだ委員会運営のところに慣れていない中で、これからもっと活発なご意見と質疑が、答弁ができるように、委員長に配慮いただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

○嶋崎委員長 はい。私としては、できる限り皆さんの質疑、質問に関しては、整理をしながら前に進めてまいりたいと思いますので、各委員におかれましてもご協力をよろしくお願いいたします。

それでは、報告事項を続けます。

（3）番になりますけれども、二番町地区のまちづくりについて、執行機関からの説明を求めます。

○榊原翹町地域まちづくり担当課長 それでは、二番町地区のまちづくりについてご説明をさせていただきます。資料4-1、4-2をお手元にお配りをしておりますが、資料のご説明に入る前に直近の状況について、まずご報告をいたします。

先日、9月26日に第3回の専門家会議を開催をいたしまして、日本テレビから提出をされた再検討案が専門家会議で取りまとめをしていただいて、区から要請を日本テレビに対して行っている計画の方向性に当てはまるものかどうかということについて、学識委員の方々にご確認をいただきました。この専門家会議の議事概要の公表にはもう少々お時間を頂ければというふうに思いますが、結論といたしましては、日本テレビの再検討案は計画の方向性を挙げた各項目の条件を満たしているというご判断をいただいております。この結果を踏まえまして、区といたしましては、日本テレビ通り沿道まちづくり協議会を今後開催をし、地域の皆様にも再検討案の内容等についてご説明をさせていただきたいというふうに考えております。まちづくり協議会は、現時点で10月の開催を検討しているところでございますが、詳しい日程について決まり次第、皆様にもお知らせをさせていただきたいというふうに思います。

本日については、二番町の地区のまちづくりに関する経緯の振り返りという点。また、7月25日の当委員会ではやお委員から資料要求を頂きました日本テレビスタジオ棟の建設時に適用された総合設計制度で整備をされた公開空地と、今回適用を検討しております再開発等促進区を定める地区計画、こちらで空地評価の対象となっている広場が重なっているという点について、制度上の支障がないかという点。以上2点についてご報告をいたします。

まず、1点目の経緯についてです。環境まちづくり部資料4-1をご覧ください。

こちらの資料、令和2年度以降の動きについて記載をしておりますが、平成30年に第1回のまちづくり協議会が開催をされておりました、令和4年の9月までにわたり計12回のまちづくり協議会における議論が行われてきました。この間、協議会やオープンハウスの開催を通して、地域課題や要望の取りまとめが行われてきており、令和4年10月に区は日本テレビによる都市計画の提案を受けております。以降は都市計画審議会における報告や都市計画法16条の手続を進めましたが、環境・まちづくり特別委員会におけるご意見を踏まえまして、本年1月には法17条の手続に入る前に公聴会を開催しております。公聴会でもご意見のあった地区計画の区域設定につきましては、変更案を区案として整理し、本年3月に法17条の手続を実施し、同月の都市計画審議会において審議をお願いいたしました。その際には採決を見送るということが決定をされ、併せて学識経験者の委員で構成をする専門家会議を設置し、専門的な知見を要する点についての検討を行うということについても決まりました。この専門家会議は、本年の6月、7月と計2回開催をし、主に都市計画手続、容積率、建物高さの妥当性、都市マスとの整合性という4点についての議論がなされました。そして、日本テレビへ計画の再検討を要請する際の見解が取りまとめられております。この間、資料にも記載のとおり、環境・まちづくり特別委員会や本委員会において、適宜直近の状況等をご報告させていただいているというところがございます。

続きまして、資料要求のあった内容についてのご説明をいたします。資料は環境まちづくり部資料4-2をご覧ください。資料左右に分かれて記載をしておりますが、左側が総

合設計制度が適用された現状の計画の概要、そして右側が再開発等促進区を定める地区計画、こちらを適用する予定の当初都市計画提案があった際の内容を反映した計画の概要です。

現状におきまして、商業地域と第二種住居地域にまたがる7,000平米のスタジオ棟の敷地の指定按分容積率は410%と記載をしておりますが、総合設計制度を適用し、敷地が接する道路に沿って設ける歩道状空地のほかに、まとまった広場を設けることで容積率が緩和をされ、延べ床面積が3万300平米、計画容積率は430%の建物が建設をされております。

右側、今回の日本テレビの当初の計画におきましては、対象の敷地が変更、拡大され、1万2,500平米の敷地となるため、まず現在のスタジオ棟に適用されている総合設計制度を不要とする手続きを行います。その上で、新たにこの敷地に再開発等促進区を定める地区計画を適用いたします。按分して容積率は記載のとおり490%となります。また、空地評価の対象となります広場2,500平米をはじめ、駅前プラザ、地域交通広場や歩道状空地等を設けること。さらには地下鉄道路拡幅整備を行うこと等によりまして、スタジオ棟を含め、延べ床面積が8万7,500平米、計画容積率700%の建物が建設可能というふうに記載をいたしました。当初の都市計画提案では高さ90メートルでこの容積率を消化するという計画でございましたが、専門家会議の見解におきましては、設計上の工夫を施すことで、高さ80メートル以下で容積率700%を消化するように求められています。

はやお委員がご指摘のとおり、総合設計で整備をした公開空地の場所は、今回の計画案の広場と重なっておりますが、本件は敷地を増やして増築を行う計画であり、総合設計制度を不要とした上で再開発等促進区を定める地区計画を適用するものです。この手続きについては東京都との事前協議でも確認を行っているものであり、制度上の支障はないというふうに判断をいたしております。

ご説明は以上です。

○嶋崎委員長 はい。まだあるの。ごめん、ごめん、続けてどうぞ。

○前田景観・都市計画課長 はい。ありがとうございます。日本テレビスタジオ棟の景観協議につきまして、口頭でご報告させていただきます。

7月25日の企画総務委員会にて、副委員長のほうから、景観協議についての資料要求を頂いてございます。日本テレビスタジオ棟につきましては、平成30年に竣工した建築物となっております。区といたしましては、区の条例に基づく協議としまして景観アドバイザーによる協議を行ったところでございます。その際、閑静な住宅のために、豊かな緑を形成すべく、風格ある大木を育てることができる植栽基盤の計画、照明計画について、この地域の雰囲気合った計画にするなど、幾つかの意見がございまして、事業者にご対応を頂いたところでございます。

一方で、平成27年の協議ということで、当時の景観行政団体は東京都でございました。そのため、本件につきましては東京都の景観担当のほうにご確認をさせていただきます。まず景観法に基づく東京都の景観計画では、高さが60メートル以上が届出対象となっておりますので、当該建築物は高さ60メートル未満ということでございまして、届出の対象外となっております。

次に、東京都の景観条例に基づく協議といたしましては、本計画は総合設計ということで、それを活用した建築物のため、協議の対象とはなりませんけれども、本計画は当時の東京都の景観計画の位置づけに照らしたところ、東京都の景観審議会の計画部会での審議対象案件ではなかったということをごさいます、特に都としての意見はなかったということを確認してごさいます。

以上でごさいます。

○嶋崎委員長 はい。ご説明を頂きました。質疑を求めます。

○はやお委員 またこれも私の資料要求でしたので、この辺のところは陳情も出ているのでまとめて報告があるのかなと思っていたんで、ほとんど準備をしていないんですけど、まず確認はします、資料確認はされておりましたのでね。

まず、総合設計制度のところですか。ここのスタジオ棟のところ、総合設計制度では60メートル、そして計画容積が430ということなんですが、普通の建築基準法でやるとかなりばらばらになるのかもしれないんですが、高さの制限は何メートルで、そして容積として何%だったのか、お答えください。建築基準法ね。

○榊原翹町地域まちづくり担当課長 通常のルールにのっとって行う場合ですが、その場合、建物高さは50メートル、そして指定容積率が400%というふうになってごさいます。

○嶋崎委員長 いいの。

○はやお委員 いいのね。

○嶋崎委員長 大丈夫。

○はやお委員 はい。

○嶋崎委員長 部長。

○加島まちづくり担当部長 すみません。ちょっと質問の、明確にあれなんですけれども、総合設計制度、もうこれも基準法の中の許可制度なんですけれども、そこで許可して容積率を上げて、なおかつ高さに関しては60メートルまで可能ですよという地区計画がかかっているといったようなところですか。建築基準法と言われたのが、総合設計をかけないで……

○はやお委員 かけないで。

○加島まちづくり担当部長 使用しないで……

○はやお委員 使用しないでやった場合。

○加島まちづくり担当部長 やった場合に関しては、容積率に関してはここの地区にある、これ400かな、400って、商業がちょっと入っていますので、按分でちょっと少し変わるんですけれども、高さに関しては50メートルというのが地区計画でかかっているといったようなところでごさいます。

○嶋崎委員長 はやお委員。

○はやお委員 何を確認したかったかということ、この総合設計制度を使うことによって、何を、何というんですかね、実現しようかということを確認したかったんです。これを見ると、やはり総合設計制度だと千代田区の総合設計制度が60メートルはオーケーだということですよ、総合設計制度を使うとこのスタジオ棟はね。ということは何かということ、普通の建築基準法だったら50メートルということなので、どうしても高さを欲しいとい

うことで総合設計制度、そしてあと容積を見た場合、400%が430%ということで、総容積については期待値がなかったのかなと思っているんですけど、その辺はいかがですか。

○加島まちづくり担当部長 ここに書いてあるように、左側の按分の指定容積率、ここ410%まで使えますよといったようなところです。

○はやお委員 430と言ってなかった。（発言する者あり）

○加島まちづくり担当部長 それで使わなかった、通常のこの計画地というところを見ていただくと、この用途地域というのは400%と商業のこれ600%ですね、それを按分すると410%という形になります。

○はやお委員 通常の建築基準法だよな。

○加島まちづくり担当部長 通常で建築基準法で、総合設計制度を使わない場合ですね。

○はやお委員 使わない場合。

○加島まちづくり担当部長 410%で、総合設計制度を使った場合は20%アップということです。ここで見ると410と430となっているんで、あくまでも許可、これ東京都の総合設計制度なので、その許可要綱の中に、要するに総合設計制度というのは、周りに空地を設けて公共の空地で使ってください。あとは安全性だとか、そういったものの要綱に合致していれば総合設計制度を使えますよということなので、許可できるという形なので、その空地を設けて許可を設けた場合に、この20%が容積率を確保できたと。なおかつ高さについては地区計画で定めておりますので、60メートルまでですよ。50メートルを超えて60メートルまでですよといったようなのがここでかかっているというのが現況でございます。

○はやお委員 ということは、結局はもう60メートルということだと地区計画でも十分やっていった。総合設計制度を特に使うという理由については、もう一度、ちょっと説明が分からなかったのは、総合設計制度を使った。私は、今何かといたらば、普通の建築基準法、そして並びに地区計画がかかった中でやっているんであれば、この総合設計制度を使って何を実現させようかといったところだと思っているから、それが何かと聞いているわけ。だから、今容積については410%から430、20%、ここはあんまり期待値はなかったんだろうなと。でもやっぱりスタジオ棟ということで少し高さが欲しいということだったのかなということを確認なの。どういうことかについては、でも、いや、地区計画そのままやっていけばそのまま取れたんです。じゃあ総合設計を何でやったのという話になっちゃうから、どういうことですかということ。総合設計制度をあえて使おうとした、そこを確認したい。

○嶋崎委員長 担当部長。

○加島まちづくり担当部長 正直、あえてスタジオ棟、これ、平成27年のとき、あえて総合設計制度を使って容積率を上げる、何というんでしょう、上げなきゃいけなかったというか、上げることを考えたのかというのは、正直ちょっと我々今ちょっとストレートにお答えすることはできないんですけども、総合設計制度に関しましては、先ほど申し上げたように、要綱で定めがございますので、一定程度のこの大きな敷地、この中では敷地面積7,000平米ですから、その中で空地を活用することによって容積率を上げることができると。なおかつ地区計画の中で総合設計制度を使った場合には、高さに関しては

60メートル、50メートルではなくて60メートルに抑えることによって可能なんですよと。要するにここの地域のルールがそういう形なので、そういったルールを使ってこのスタジオ棟を建設したといったことだというふうに考えられるかなと思います。

○嶋崎委員長 はやお委員。

○はやお委員 ちょっとまた繰り返しと言われちゃうかもしれないけど、確認、何かといったら、じゃあ地区計画のときは何メートルだったのか、これは60メートルでいいのか。それで結局じゃあ60メートルになりましたということに関しては、今、総合設計制度は高さを求めることが大きな主眼であったというふうに捉えていいのか、お答えいただきたい。

○前田景観・都市計画課長 すみません。地区計画全般ということで、ちょっとご案内をさせていただければと思います。

地区計画という制度の中で、まず一定の高さの建築物の上限を定めています。この地域で申し上げますと、それは50メートル……

○はやお委員 50メートル。

○前田景観・都市計画課長 ということで定められております。しかし、その地区計画の中でも、さらに総合設計を使う場合はということの規定がありまして、そちらで60メートルを定めているといったところでございます。

○はやお委員 分かりました。だから地区計画がかかっているけども、総合設計制度ということをやることによって60メートルになる。だから総合設計制度をやると。確かに総合設計制度でやる20%といったら、ちょっと全体的な割合からいったらあんまり容積を期待した流れではない。どっちかといったら、やっぱりスタジオ棟ということで、電波塔のところで高さが欲しかったのかなというところ、それは分からないけれども、そういうところがあったというところがあるわけですね。で、それが結局は総合設計制度で平成30年に竣工した、出来上がったといったところからしたときに、普通に考えてなんです。素人で考えた場合、またあえて今回は開発促進区という地区として、そこを総合設計制度で終わって建て替えるというんなら分かるんだけど、あえてそれはそれで残しておきながら、結局はこのところをさらにその街区として開発促進区に定めた。できるということかどうかを含めても答えていただくんだけど、できるからやっているんだらうからできるのかということと、そこを広げることによって、あえて普通だったら総合設計制度でつくったものをなぜもう一度そこに入れたのか、そこについてお答えいただきたい。

○加島まちづくり担当部長 先ほどちょっとご答弁したとおり、スタジオ棟を建てたときの経緯というのが、すみません、我々もあまりこのメンバーよく分かっていないというのが事実です。そこら辺のご質問も今回あるかなということで、自分の持っている資料だとかを調べたんですけど、ちょっとそこら辺が分からなかったというのが事実です。もともとスタジオ棟を建てたときに二番町の日テレさんの社屋があったはずなんです。その老朽化、これすみません、ここは想像なので想像のことを言っているかどうかわからないんですが、あくまでも想像ですけども、日テレさんから聞いたわけではないので、二番町のその社屋の例えば老朽化だとか、あとはその中にはたしかスタジオもありましたので、汐留でやっている部分だけではなくて、こちらのほうにもスタジオ棟をやっぱり近々に建てなければいけないというようなところがあったのかなといったようなところですよ。

一方では、その社屋を今度その後解体をして整備をするといったようなところが次出てくるんですけども、そのときに、やはりこの日本テレビ通り沿いに接しているというところがあるので、いろいろと地域の意向だとか、そういったものを聞きながら進めていく必要があるんじゃないかといったようなところで検討を始められたのかなというふうに思っています。そういった中で、スタジオ棟も平成30年竣工ですので、そこをじゃあ1回壊して全部やり替えるということは、そういうことはもうもちろん誰もちょっと考えないだろうなということなので、スタジオ棟も残しながら、この大きくなった敷地の中で、地域の要望だとか地域の意見を聞いて、どういうふうに二番町のほう、今計画されているほうですね。そこを計画していくのがいいのかという検討をされたのかなというふうなところでございます。すみません。あくまでも先ほど申し上げたとおり、日テレさんに聞いたわけではないので、想像からするとそういうことなんではないのかなというふうな、の考え方でございます。

○はやお委員 ちょっとその辺のところは、やっぱり質疑ですから、質疑、質問ということで報告のところなので、明確にどういうことだったのか。というのは何かというと、総合設計制度と、ここの地区をできると言いながらも二重に制度を使っているんじゃないかなと、そういう疑義をきちっと説明していかなくちゃいけないわけですよ。そうすると、どうだったのか、いや、そういうことじゃないんですよということをちょっと明確にするために、ちょっと確認はしておいていただきたいということが一つ。

そうすると、結局は、形式的に見ると、私が思うには、高さが欲しかったのかな。総合設計制度にあえてするということについてはね。その、なったところについて、50メートルが60メートルになった。そこを聞いてくださいよ。

それで、結局は容積が430しかないところを、今度は開発促進区にすると、その街区を含めてやると700%になると。つまり、その部分の容積の足りなかったものを、さらにこっちにも持っていけるという流れになっちゃうんですね。この辺については、どういうふうに考え。だから、制度が二重になっているんじゃないんですか。じゃあ、それは制度は二重になっていませんというなら、それはそれでいいです。だけど区がそれをオーケーを出すと言ったときに、普通に考えたら、全部建て替えるというんなら分かりやすいんだけど、いや、それはおっしゃるとおりですよ。経済的なことから考えたら、まだ平成30年に建ったものはぶっ壊してくださいって。けども、そうは言いながらも、このところについては、もともと400しかないものをそこまで入れて700にできるということだったら、300浮くわけですよ、そのところは。これはどういうふうに考えてやったのかということが聞きたいだけなの。総合設計制度でもやっているし、それは問題はないということなのかもしれないけども、でもそういうことがあるんですよというところを確認したいの。

○加島まちづくり担当部長 先ほど担当課長もご説明したように、例えばの話ですけども、スタジオ棟をじゃあ1回解体して同じものを建てるといったときに関しても……

○はやお委員 それは分かって……

○加島まちづくり担当部長 同じような形でできるというのは事実です。

それで、あくまでも総合設計制度と再開発等促進区を定める地区計画って、これは地区計画の話なので、そこら辺はちょっと求めているものが違うという形になります。大きく

は、やはり広場、広場というか空地、これに関しましては、やはり両方とも求めているというのは事実なんですけれども、より再開発等促進区に関しましては、より広範な空地を求めるとともに、地域貢献、これを求めているというような形なので、そういったものに関しての容積率という形になります。

高さを求めているというよりも、やはり事業だとか、そういったことの関係になりますので、やはり容積率が幾つになるかというところが大事なのかなと。その容積率を消化すると、あとは先ほど申しあげました空地だとか広場だとか、広場等に関する空地だとか、そこら辺の緩和を見ながら建物の高さ関係が決まってくるといったようなものでございますので、決して総合設計制度と再開発等促進区に関して、制度的には違うんですけれども、まちづくりの考え方としては整合は取れているかなというふうには思っております。

○はやお委員 そのところについては、じゃあ、確認を。さらにこの総合設計制度のこの容積率、例えば今300%ない部分は、今回このところの全体の総合設計制度で430だよね。それが700になるということは、約300ぐらいのところは結局はボーナスになるわけだ。そしたらそれはどこに行くかといったら、こちらのほうの建物に容積のほうは対応できるというふうに考えていいわけだね。そこをちょっと確認。

○加島まちづくり担当部長 すみません。ちょっとあんまり簡単にこの図だけで説明がなかなか難しいかなとは思ってますけれども、見ていただくと、左側のほうはどちらかというと、商業地域に少しかかっている、住居地域に大半がかかっている敷地という形になります。右側のほうは、商業地域に、大半ではないですけどある程度かかっているの、そこで容積の取り方が変わってきます。だから、そこで左と右の図を見ていただきますと、按分指定容積率490%、右側がですね。で、左側が按分指定容積率410%という形になります。

総合設計制度に関しましては、この410%から、空地等を踏まえて20%アップすることがここでは可能だったといったようなところですよ。

再開発等促進区、右側のものに関しましては、490%が700%ということなんですけれども、ここは基盤整備だとか、ここの一体的な整備をすることによって、基盤整備だとかそういったものをやって、2段階で容積率が上がるような形になりますので、そういったものを踏まえて700%まで上がっているというのが、再開発等促進区というのはそういったようなものなので、そういった制度ですので、その制度を活用して今回は700%まで上がっていると。総合設計制度の制度とはもうまるっきりちょっと違う制度だということでご認識いただけると、ありがたいかなというふうに思います。

○はやお委員 また、これからやり――じゃあ、ちょっとこれは後で整理しておいてください。というのは何かといったら、総合設計制度のこの平米数を除いた形でこの再開発促進区というのは制定できるのか。除いた場合。そうすると、容積率という話になると、延床、結局は床だから、床の平米数が、結局は総合設計制度の土地を入れた場合と入れない場合、ただここだけの単独だった場合の床の平米数をちょっと出しておいてください。そうすると、何かといったら、こんなに違うよねという話分かる。あと総合設計制度での今の床面積がどのぐらいだったか。

つまり何を言いたいかということ、それを合算することによって、どのぐらいのメリットが、収益性が上がっていくのか。日テレが上がっていくのかということを確認したいだけ

なんです。でも、今、ちょっと今の話からすると、正確な、今、僕は容積率をやったけれども、延床面積ということだから、そこでちょっとそれは整理しておいてください。まだ、どっちにしたって陳情はぶら下がっていますから、そこでやりたい。

あともう一つ、今日のところで解決しようということではないんだけど、やっぱり、私も委員長やっていました。それで、地区計画がかかっている中で、この再開発促進地区を、ここだけをエリアで抜くという、このことがテクニカル的に理解ができないんですよ。普通、数学から言ったらね、網がかかっています、じゃあそっちが上位なのと言って、まずそこを外してから、そこだけでも、その地区計画を外してからそこを入れるとかというのなら分かるんだけど、じゃあ、そこはかかっているながら、この再開発促進区としてこれを、今は90メートルですよ、以前はちょっともっと高かったんでしょけど、それができる、するというふうにした、その、何というんですか、できると言ったところについての、僕らは今まで、まず地区計画をいじって、高さをちょっと変えてからじゃないとできないよねと言っていたのを、できるというふうにしたというのが、そのロジックが分からないので、お答えください。またなの。

○加島まちづくり担当部長 誰か、挙げていないですよ。いないですね。はい。すみません。

この資料の4-1の裏面を見ていただきますと、Cのところが商業地域というところで、その両隣側、BもAも住居地域というところですよ。たしか副委員長の代表質問でもお答えさせていただいて、この住居地域というのは、低層だとか、そういう住居地域系の中での用途地域の中で、低層だとか中層だとかを求めているのではなくて、商業地域と寄り添った形の住居地域になる。そこで、住居としての暮らしぶりだとか、そういったところを考えていく必要がある地域なんですといったようなこともご説明させていただきました。

すなわちこの商業地域は、やっぱりその住居に関わる人たちの下支えみたいなのところも踏まえているというところなので、こういったところに関しては、開発系の地区計画というものを検討するというのもありというふうには考えております。

その中で、この下の図のD地区、当初ここのD地区を再開発等促進区ということで、もともと上の二番町地区の地区計画がかかっていますので、D地区を外して、二つの地区計画ということをお我々はちょっと想定して手続を実は進めていたといったところがございます。

その中で、都市計画審議会の学経の方々からも、やはりやり方としては、今、二番町の地区計画が関わっているのであれば、そこに新たなD地区ということで、地区整備計画というんですけども、地区整備計画の中で指定するのが本来のやり方ではないかといったようなところで、17条の前にその変更の手続をしてやったといったところですので、やり方としては、この二番町、今かかっている地区計画の中の一部に関して、再開発等促進区を定める地区計画の地区整備計画をかけるというのが、学経、専門家の方々からのご指摘も踏まえ、正しいやり方であるのかなというふうにも今認識をしているといったところでございます。

○はやお委員 すみません。結局、じゃあ具体的に、こういうところで、僕は、希少なケースというか、素人的に言っても、いや、今までも地区計画を外してからじゃないとできない。現実、うちの地域の、ある再開発がかかっていますよ。その再開発がかかっている

るところなんかは、まず地区計画のそのところをしっかりと、高さのやつを外して、それで計画を進めていこうと。佐久二平河のところですよ。そういうふうな中で動いているところもある。

そうすると、ここの場合は、なぜ再開発のほうを入れていってできるという判断したのか。それと、これをそういうふうに判断するというに至った何か根拠があるんだったら、お答えいただきたい。

○加島まちづくり担当部長 再開発等促進区を定める地区計画を、この地区、このD地区にかけても可能かどうかということに関しては、先ほどご説明したように、この商業地域、ここの地域の住居地域系の方々の下支えになるようなところだということと、その部分にかけることということは問題ないかなといったようなところですよ。

やり方として、先ほどもご説明したように、今の二番町の地区計画がかかっているということ踏まえれば、その中の部分的な地区を、再開発等促進区を定める地区計画の地区整備計画に指定するといったようなやり方が正しいといったようなところがございます。

ほかの、例えば飯田橋東に関しても、再開発等促進区ではないんですけど、あそこは高度利用地区と市街地再開発事業ということで、既にかかっている地区計画の中で、新たにその部分を地区指定をして、範囲は全体の中の部分的に変えるというような形もやっておりますので、このやり方に関しては特に問題はないかなというふうに思っております。

秋葉原のほうに関しては、今日またまちづくりの動向で少し話が、細かい話はないとは思いますが、そこに関しましても、今の地区計画全体がかかっておりますので、その中の部分的に、地区整備計画の中で新たに、多分、今の地区がどうかかかっているか分からないんですけど、A、B、C、Dというのかかかっているのであれば、E地区のような形でかけていくという形になるかなというふうに考えております。

○はやお委員 昨今の再開発については、たしか一体だった、A、B、Cに分かれていなかったと思いますよ。それで、どかんということですから、そのところを分けるということなのか、今みたいな形で抜き取るという形なのか、結局はその基準がしっかりしていれば、うちの佐久間のほうは再開発してもらいたいわけですよ、早く。それができるか、そこはまた検討してください。で、また答弁を頂きたいと思います、後日。

私がストップ・アンド・ストップだとかと言われてるんです。ちゃんとゴーとストップを分けて……

○嶋崎委員長 いいから、どんどん進めてください。

○はやお委員 はい。そのところについては——いやいや、ちょっと待ってくださいよ。僕、これは質問じゃなくても、それを経緯として基準を出してくださいよというところについての話です。

○嶋崎委員長 いや、それはいいです。それはいいから、質疑……

○はやお委員 だから、それを今ストップをかけたら、質疑の、私に対する質疑に対する問題になりますよということ。

○嶋崎委員長 質疑を続けてください。

○はやお委員 あれは妨害になりますからね、下手したら。

で、何かというと、ここのところ、次に言うのは、現実、千代田区以外の中で、この地区計画をかけて、千代田区の中でかけて、そして、ここのところについて再開発促進区に

した例というのがあるのかどうか。あるのかどうか。これとか、今、飯田橋は出ましたでしょ。けど、それ以外にあるのかどうかお答えいただきたい。（「ちょっと……」と呼ぶ者あり）

○嶋崎委員長 休憩します。

午後2時11分休憩

午後2時16分再開

○嶋崎委員長 再開して、答弁からかな。大丈夫。はい。

じゃあ、答弁から入ります。どうぞ。

○江原地域まちづくり課長 今のご指摘についてお答えいたします。

常に地区計画がかかっている、その一部に促進区なりを重ねてかけるというような事例は、区内にはございます。紀尾井町南地区においても同様な形で、促進区を重ねてかけると。これは地区計画自体の、そのかかっている地区計画の目標を達成するために、その促進区をかけるエリア内でこういったことをするかという目標を達成するために、その部分についてはこういった形で地区整備計画に定めるといふ、重ねてその部分にそういったことを位置づけるというものでございます。

また、大丸有、大手町・丸の内・有楽町、119.1ヘクタール区域面積があるんですけども、様々な特区なり、いろんな諸制度を活用して開発が行われていますけども、そのたびに地区計画の全体の変更をかけて対応しているということで、エリア以外に重ねてかけていくという事例はございます。その辺りはまたちょっと、今、口頭だけですので、もう少し分かりやすいような形でお示しをしたいなというふうに考えております。

○嶋崎委員長 はやお委員。

○はやお委員 そうですね。僕も調べました、この赤坂プリンスのところの紀尾井町のところですよ。それで、何でこれが通ったのかなということで調べたわけですよ、都の都市計画審議会のほうで。そうしたときに、書いてあるのは、結局はこの区の地区計画の目的に合致しているからオーケーを出したと書いてあるんですね。つまり、必ず促進区にやるにしても、そのところの地区計画、区のところの目的や何かに合致していないと出せないということではないかというふうに俺は読み取ったわけですよ。

だから、そのところについて、もう一度正確に、いや、私はそう読み取ったというだけなんで、それをどういう、こちらについてはオーケーで、今回がそれができるのか。何かといったら、地区計画のこの日テレのこのところについては、結局は、何度も何度もみんなで言っていたと思います。あえて言うつもりもないんですけど、建築物の高さの最高度の用途、形態・意匠を制限することで、中層・中高層の落ち着いた街並みと良好な住環境の維持・保全を図ると。

だから、ここが結局はテーブルになるわけですよ、日テレについても。幾ら、幾らそこを高度利用してやりますよと、〇〇促進区というのにしようとしても、ここは必ずもう一度読み直しが入る。チェックが入るわけですよ。だからそこが果たして合っているのか合っていないのかといったところが、どういう見解なのか。商業地域だと言いながらも、網がかかっている以上、高くすることはテクニカル的にできますよ。けども、最後戻るところは、目的や狙いや、こういうところですから。

で、言っているのもちゃんと、東京都の都市計画審議会の都が認めた制度であっても、

ここで言っているのは、結局は区の地区計画に合致しているからだと書いてあるんですよ。だからそのところをちゃんと見て、どういうふうな見解になるのか。ここは俺はこれ以上あれですけども、同じ土俵で話ができるように整理をしておいていただいて、また資料提出をしていただきたいと。

以上です。できる。

○加島まちづくり担当部長 まさに都市計画審議会の中で議論されるようなところのお話なのかなというふうに思います。目標、方針というのは地区計画にまずあって、そこから細かい地区整備計画といったようなところですよ。今まで二番町の地区計画、今までというか今もかかっている二番町の地区計画の目標に大きくそれるようなことのない、良好な住宅市街地ということで、ただ、この二番町のところに関しては、先ほどからも申し上げているとおり、日本テレビ通りがありますので、商業地域がありますので、そういった複合の市街地の中での開発になりますので、そういったものを踏まえて目標方針を検討しているといったようなところで。

今までも説明させてきていただいておりますけれども、新たに今後、都市計画の手続をやる上で、地区計画の目標方針というものを改めて説明をさせていただく機会を設けさせていただきたいと。ただ、先ほど担当課長が申し上げたように、今、専門家会議の中でいろいろ議論があって、大筋、逸脱していないよというようなご理解を頂いたのかなというふうに思いますので、次のステップを沿道の協議会というふうに考えておりますので、そこら辺をちょっと見据えて出させていただいたほうがいいかなと。先にこういったことを考えて、過去の3月30日に行った地区計画の方針とかだったら、お見せすることはもちろん可能なんですけれども、今後新たに地区計画を変えていくということに関しては、まだそこまでお示しできるようなものがないので、少し、新しいものということであれば、少しお時間を頂いたほうがいいかなというふうに思っております。

○はやお委員 最後。

まあ、分かりました。結局は、でも、私があえてこのところ、資料を要求したところについては、たとえ学識経験者が出してきた案であろうとも、結局は総合設計制度の重なりじゃないかとか、今回の地区計画を横にらみするのではないかとかというのは、やっぱり90と言ったものが80になっているだけですから、そのところは必ず。

で、学識経験者がオーケーと言ったって、結局は学識経験者である副会長だった今回の外一の件だって、いや、私は80%ぐらいと言われているという話からしたときに、必ずしも、必ずしもということだから、そこは横にらみしながら、整合性の取れる資料を適時適切に提供していただいて、この議論が深まるように、深まるというか、正確に深めて、区民の人たちに分かりやすく我々が説明できるようにしたいということですので、よろしくをお願いします。

○加島まちづくり担当部長 ご用意させていただきます。ただ、時期的に、次回の陳情だとか、そういったところにちょっと間に合わない可能性がありますので、そこら辺はご理解いただければと思います。

○はやお委員 はい。

○嶋崎委員長 正確な資料を求めているんだから、時間がかかってもいいから出してください。

ほかに。どうしようかな。言ってない、まだ誰も。

岩田委員。

○岩田委員 今まで日本テレビから90メートルなんていうような話があって、今度は80メートルというふうに言われているんですけども、こういうふうに、ちょっと今までとは条件、条件というか、今までとは変わったわけですよ、建てる高さとかが。そういうふうに言われた。じゃあ、今度は、これから16条の説明会とか、そういうのもまた繰り返す感じなんですか。

○嶋崎委員長 ちゃんと説明したほうがいい。全然違うから。

○榊原翹町地域まちづくり担当課長 専門家会議のほうで示された方針の中に、計画案を変更するに当たっては、再度、都市計画手続を行うことということが含まれておりますので、今、委員おっしゃっていただいたとおり、16条手続から開始するということを考えております。

○岩田委員 ありがとうございます。確認しました。

で、それは、説明会は、オープンハウスじゃなくて、ちゃんとした説明会をするんですよ。

○榊原翹町地域まちづくり担当課長 まだ確定はしている状況ではございませんが、通常と同じ説明会を開催するということを考えております。

○岩田委員 どの範囲の方々に、それは来ていただくんでしょう。

○榊原翹町地域まちづくり担当課長 16条の説明会に関するご質問ということであれば、基本的には地権者の方を対象とした説明会ということを考えております。

○岩田委員 地権者といったら、じゃあ二番町だけということですか。二番町だけだと、ほぼ日本テレビさんとかで、そんなにたくさんいるわけじゃないじゃないですか。しかもこれだけの大きな建物だったら、周りの方々にいろいろ影響があるわけですよ。それなのに二番町だけなんですか。

○榊原翹町地域まちづくり担当課長 今回、二番町の地区計画を変更するという内容になりますので、あくまで対象としては二番町の地権者の方ということを考えております。

○岩田委員 周知方法はどのような方法でやるんでしょう。

○榊原翹町地域まちづくり担当課長 他の案件でも同様になりますが、地権者の方々に対して区からご案内をすると。そのほか様々な方法で周知のほうには努めてまいりたいと思います。

○岩田委員 最後で。今までと同じ方法でというんですけど、先ほど僕、言いましたよね。大きな、これだけ大きな建物で、周りにも迷惑が、迷惑というか影響があるんだから、そこはちゃんと考慮すべきなんじゃないんですか、というふうに私は言っています。それでも今までどおりと言うんだったら今までどおりなんでしょうけども、そういうのをちょっと考えるべきじゃないですか。そういうのをしないから、あそこら辺の周辺の方々から反対だという声上がるんですよ。だからそういうのをきっちりやってください。

○榊原翹町地域まちづくり担当課長 16条の説明会の後、その後、17条の手続のほうに入る際には、幅広く様々な方から意見を頂くような機会を設けておりますので、その際の意見書ということで、都計審のほうにも集約した内容をご報告してまいりたいというふうに考えております。

○岩田委員 それじゃ遅いよ。

○嶋崎委員長 ほかに。

○春山副委員長 先ほど日本テレビスタジオ棟の景観協議の経緯のご説明を頂いたんですけども、この中で、このスタジオ棟のときは、千代田区景観まちづくり条例に基づく景観アドバイザーの意見概要のみが反映されたという認識でいます。この千代田区景観まちづくり条例に基づくアドバイザーの意見と、東京都、もしということはないんですけども、東京都景観条例による手続なり協議があった場合に、協議されていたであろう事項について教えていただきたいと思います。

それと、学識の先生方から、高さについて60メートルの街並みに配慮しながらというふうに意見が出ていますが、地区計画で出された、尊重されたのが60メートルということであれば、そのスカイラインの維持に関して今後の開発においてどのようにお考えか、お伺いしたいと思います。大丸有のときは、30メートルのところ、スカイラインの位置というのが維持されるというのが、もう早い段階から明示されて開発をされてきて、そういった意味で、街並み、ヒューマンスケールでのアイラインというのがちゃんと保たれた開発になっている中、今後拠点開発をしていく上でのスカイラインについてどうお考えか、お伺いしたいです。

それと、代表質問でもさせていただいたことにも関わるんですけども、オフィスだけでなく、商業、住居も含む地域としての一定の人口の変動を保っていくことに関して、どうお考えか。あと人流の大幅な増加はこの番町地区にはそぐわないと私は考えるんですけども、拠点開発における人口の予測なり、人流についてどうお考えか。

○嶋崎委員長 4点かな。

○春山副委員長 はい。

○嶋崎委員長 順番に答えて。

○前田景観・都市計画課長 まず、東京都のほうで対象となった場合、協議されていたであろうということで、すみません、今回のスタジオ棟のときは対象外でしたので、これも、すみません、あろうという形だと、推察という形で恐縮でございますが、基本的には、まず東京都の景観計画に基づくものとしては、60メートル以上なので、そもそも対象になっていないと。一方で、先ほどの条例に基づくといったところが対象になっていた場合には、基本的には東京都のほうで見るところというのは、遠景であるとか中景といったところになりますので、そうした視点からの議論が、協議がなされるのではないかなというふうに認識をさせていただきます。

○嶋崎委員長 はい。

ほかに、あと3点。

○榊原翹町地域まちづくり担当課長 60メートルの街並みに関するまずご質問に関してですが、こちらについては、専門家会議の方針の中で、現行の地区計画で定められた高さ制限60メートルというのを意識した街並みというようなご指摘を頂いております。これに関して、設計上の工夫等を施すことで、高さを感じさせないような形のまちづくりというのを本計画においては事業者計画するよう、こちらとしては求めているというところでございます。

また、人流に関するご質問についてですが、以前90メートル以下の計画を提案された

際に、どういった、就業者数が増えるかですとか、沿道の歩行者数がどのように増えるかということについては、想定のほうを事業者のほうから提出は受けているところですが、大幅な上昇については見られないというふうな報告は出ているんですけども、80メートルになった際にはさらにそれを下回るということが考えられるので、現状においては地域への過剰な負担ということにはつながらないというふうに認識しております。

○嶋崎委員長 もう一点あった。答弁漏れないかな。

担当課長。

○江原地域まちづくり課長 すみません。あと、今の60メートルの話で1点だけ補足をさせていただくと、先ほど副委員長のほうから、大丸有のまちづくりガイドライン、31メートルという言葉がございましたが、今回、専門家会議において専門家の皆様方から、60メートルの街並みに配慮したというのは、あくまで見がかりというか、高さの関係として、軒線の話かなと承知をしております。ですので、沿道からグランドレベルで見上げたときに、60以上がなるべく見えないような形で、そういった配慮しなさいというようなことかなという認識をしております。

一方、先ほど副委員長がおっしゃられた31メートルというのは、低層部のにぎわいをどういうラインで築いていくかというのは、また別議論かなというふうに考えていまして。それにつきましては、まさしく沿道協議会がございますので、日テレの沿道、そののにぎわいをどう創出していくのかという中で、ちょっと大丸有とはまた高さの関係が違ってくるかな、20なのか15なのか、その辺はあるかもしれないんですけども、そういったことはまた一方で大事な検討課題かなというふうに認識しているところでございます。

○嶋崎委員長 いいですか。

○春山副委員長 はい。

○嶋崎委員長 はい。

ほかに。

○小枝委員 専門家の会議のことで、2点確認をしておきたいと思います。

1点目はマスタープランとの整合性の話なんですけれども、マスタープランを逸脱したプロジェクトが13件あるというお話でしたが、それは、高さ制限がされていた箇所は一つもないのではないかと。それから、東京都決定、なおかつ千代田区決定であるものは一つもないのではないかと。それから、住居系でのものもないのではないかと。だとすると、専門家の先生方が前提としたエビデンスが変わってしまうといけないので、今日これは、それこそ資料で結構なので、この13事例というのは、その点について、そうであるのかそうでないのかというのを、ちょっと13事例を整理していただきたいと。それは千代田区が調査した結果だと思うので、その逸脱事例の13事例というのを整理していただきたいというのが1点。

もう一点が、2,500平米のこの広場を、これがマストだということになっているんですけども、マストだと考えているのは千代田区なのか、それとも事業者なのか。そこをはっきりさせていただきたいなと思います。なぜならば、いずれにしても四番町の計画が動き出すという中で、日の当たり具合からすれば、当然、四番町の敷地のほうが非常に良好な広場空間ができるということを考えて、一歩ごとにつまづかないようにするためには、総合的に考えて、よりよい景観とバランスを、そして住民とのできるだけ最大値で

気持ちのよいような、前に進んでいったほうがいいんじゃないかと思っております。

以上です。よろしくお願いいたします。

○嶋崎委員長 13事例というのは出せるの。

○前田景観・都市計画課長 13事例ということでお尋ねを頂きましたが、本日お手元にちょっとご用意してございませんので、また、資料があったほうがよろしいかと思っておりますので、もしそれでよろしければご準備をさせていただければと思います。

○嶋崎委員長 いいよね、後日でね、それはね。

○小枝委員 はい。

○嶋崎委員長 それは用意してくれます。

それから、マストの話。

○榊原翹町地域まちづくり担当課長 2,500平米規模の、街区規模の公園が必要だと考えているのは、事業者なのか区なのかというお問い合わせであったかというふうに思います。まず事業者に関していうと、これまでの沿道まちづくり協議会での議論を通じて、この区域の中に大きな公園がないというようなことを地域課題として捉え、計画提案の段階で2,500平米規模程度の広場の設置だろうというふうに考えていたところがございます。一方で、区といたしましても、これは一般質問の答弁の中でもありましたが、四番町の計画に関して、現時点で区のほうで全く把握している情報はないという状況ですので、それについての判断は行ってはいないんですけれども、エリア内に街区公園規模の広場が全くないというような状況を踏まえると、この2,500平米というような広場が今回計画上含まれているということに関しては、適切なのではないかなというふうに考えております。（発言する者あり）

あ、そうですね。もう一点追加で。失礼いたしました。また、マストということになっている根拠の一つとしては、専門家会議の中で示された方針にも含まれておりますので、その条件を満たすという意味でも、2,500平米規模の公園については必要だというふうに区としては考えております。

○嶋崎委員長 小枝委員。

○小枝委員 現実には、今、80メートル以内というところでの調整期間中というふうに思っておりますので、そういう中で、より全体調和や景観、環境、総合的な、区がよく言う総合的な判断を導き出していくために、そこの2,500が2,400になるとか、そういうことが、法律ではないから絶対に駄目よという話じゃないんじゃないかなぐらいの、そういう気持ちで質問しておりますので、マストと言ったのはそういうことなんですね。区が言ってしまうと、事業者のほうは、区が絶対にそうしなきゃ駄目だと言ったというふうに思い込んで、またかたくなになる。そこは柔軟性を持ってやれるんじゃないかという意味で申し上げましたが、いかがですか。

○榊原翹町地域まちづくり担当課長 今ご質問いただいた点に関して、当初から区が2,500平米規模の広場が必要だということを、それありきで伝えているということではなく、あくまでも地域が捉えている課題ということを解決するための方策として出てきたものが、この2,500平米規模というところですので、そのご指摘に関しては、今、小枝委員がおっしゃったとおりです。

○嶋崎委員長 よろしいですか。

林委員。

○林委員 二つほどあるんですが、一つが、都市計画道路がありますよね。ここがもし本当に都市計画道路で広がってきた場合、この場合というのはどういう影響になるのか。今後のことなんですけれども。特に全くない。

○前田景観・都市計画課長 まず都市計画道路ということで、まず位置づけられているのが恐らくあるというところで。

○林委員 ここの通りが都市計画道路。

○前田景観・都市計画課長 通りで。その道路が、まだ計画決定のみという形で、事業決定がまだなされていないといったところになります。仮にということなんですけれども、事業決定がなされたときには、決められた幅員に合わせて拡幅するといった形になってございます。

○加島まちづくり担当部長 今回、まだ決まってはいませんけれども、地区計画、再開発等促進区を定める地区計画、このD地区が決まれば、D地区の南側ですね、下側が都市計画道路なので、その部分は拡幅されます。

○林委員 あまりこういうことを言うといけないのかもしれませんが、お住まいの方々は今の道路でかなり満足度が高い。一部広がっちゃうと、ひょっとしたら全部、決定して拡張ですよ。この時代に、道路、車道の。双方向になってしまうのではないかとこの懸念に対しては、あんまり、都市計画決定ができてしまったものなんで、何とも言いようがないんですけども。で、影響はという聞き方をしているんですが。何か昔言っていましたよ、そうやって。複数の人が手を挙げる時代があったと。

○前田景観・都市計画課長 すみません。都市計画道路ということで、現状、10年単位で恐縮でございますけれども、都市計画決定道路は今後どうしていくかといったことを検討してございます。そうした道路の中には、見直しをかけていくかどうかといったような形の判断をするところもありますが、現時点でその道路についてはまだ見直しとかという動きはございません。しかしながら、ちょっとこの10年単位で動いているものになりますので、そのどこかの段階では、もしかしたら交通量とかと照らしてといったような判断がなされるかもしれませんが、なされないかもしれないというところで、現状の段階では、今、事業決定されたのみで、まだ計画決定として残っているといったところでございます。

○林委員 事例も、じゃあ出してください。要は、何だ、ビリヤードで言うと、何と云うんだ、ブレーク何とかというやつなのか、ここが発火点になって、云々じゃないんですよ、周りの、かなり長い四ツ谷駅の大手コンビニの本社の部分から一番町の内堀まで、どーんと、こう、広い道路が一応都市計画上できてしまっているとあるんですよ。これで、マンションの方たちは、お住まいの方たちは、今の交通量が少ないほうがいいねと。僕も子どもの自転車等々で、あんまり双方向になるとできなくなっちゃうんで、できればこのままでいてもらいたいというのは、かなり多くの願いだと思えますよ。現場把握されていて。これがきっかけに、10年に一度のきっかけになる事例になるのかどうかというのが、やっぱり不安要素、近隣の不安と言うと、離れたところでも若干あるのは多分そういう面だと思うんですね。ちょうど入り口のところなんで。ここが、ほかのところでも、まあ、安心して下さいというのはないんでしょうけど、何か安心材料があるんでしたら、情報提供をしていただくとありがたいんですが。

○前田景観・都市計画課長 では、少し事例というところでお話をさせていただきますと、都市計画道路がかかっているところにつきましては、そもそも計画線がかかっている部分は、原則、今の制度ですと3階建てまでと。また、その構造についても限られたものしか建てられなくなってございます。となりますと、いざ機能更新をするとなると、建て替えとかをするとなると、今、都市計画道路がかかっている、また計画決定のみのところについては、あらゆるところでそこから下がって建物の建設をしていくといったこととなってございます。つきましては、ここもある意味では同様に、今回計画決定がかかっているところの一部、一部といいますか、建て替えという形になりますので、それと同様な形で、広げて計画がなされているというふうに認識をしてございます。

○林委員 今度、次回じゃなくても出していただいて。要はお住まいの方たちも、別に容積を全部使う云々ではなくて、おっしゃるとおりで、セットバックしていたり、1層、2層ぐらいで、人によっては、人によっては、もったいない、容積を使い切れていないと言いかたもあるのかもしれないですけども、住んでいる人たちにとっては、それぐらいの余裕率があったほうが、これぐらいのリビングに住んでいる人とかね、いいわけなんですよ。

ここの交通量が増えてしまうと、やっぱり朝食会に行くのに、5分で行けるのに10分かかっちゃうじゃないかとか、朝の。やっぱり経済的損失になるじゃないかという形になるんで、その都市計画道路のキックオフにならない、と言い切れないんでしょうけども、これがトリガーになってくるんだとすると多大な影響になるというのを、どういうふうに解決したらいいのか。情報提供も含めてです。

もう一つが、うーん、この、よく分からないけど、再開発等促進区というので、この日本テレビさんは資本力があるから、土地をかなり買ってできるんですけども、どれぐらいの、資本を持っている人ですよ、お金持ちが、どれぐらいの土地の規模をやれば、この番町エリアでも同じような形でできるものなんですかね、提案型で。

○前田景観・都市計画課長 まず都市計画道路のところについてご答弁させていただきます。林委員に指摘いただきましたとおり、ちょっとこれが起爆剤にならないということの安心材料といった形の資料までは、ちょっと難しいかなというふうな感覚ではございますが、いずれにいたしましても、まず都市計画道路として、どういったことが条件でこの10年の見直しのタイミングで更新されてきているのかといったような形の、まずはご資料等をお示しさせていただきたいなというふうに思います。その辺りも含めてご調整をさせていただければと思いますが、よろしいでしょうか。

○林委員 はい。

○嶋崎委員長 いいですか。

○林委員 で、あと。

○嶋崎委員長 はい。

○榊原麴町地域まちづくり担当課長 再開発等促進区を定める地区計画に関しては、面積の最低限度が1.0ヘクタールというふうに決まっております、一方で、都市計画提案に関しては0.5ヘクタール以上の敷地が対象ということになっております。

○林委員 そうすると、この場合は日本テレビさんが所有されているんで、人によっては、やっぱり日本テレビさんだけなんじゃないかという形ですけども、この国は一応資本主義で民主主義ですから、資本力がある人が0.5ヘクタールの土地を、仮に二番町でも一

番町のところでも、学校跡地とかマンション複数とかを手に入れた場合には、同じような提案型ができる。こういったルールの公平性というのは担保されておるのか、いないのか。

○榊原勲町地域まちづくり担当課長 ただいまご指摘いただいた点に関しては、ルール上、面積の要件というのは定まっていますので、そちらを満たすということであれば、原則として都市計画提案等是可以するということになっております。

○林委員 そうすると、最小ロットは0.5ヘクタールで、最大ロットになってくると、エリア面積、理論上ですよ、かなり大きなところをいくとなると、もっとすごい提案ができる。あんまり例えであれなんですけど、紀尾井町のところはホテルがあったんだけど、ホテルと事務所と住宅棟みたいな形と、あとは緑空間というのを分けたと。風致地区もかかっているような紀尾井町エリアなんです。と同じような形で、大資本が来た場合には、また別途のまちになってくるということではないんですかね。

何を言わんとしているか。要は都市計画マスタープランとかで、良好なと言っているけれども、大きな資本が来ると、これは別途、古田さんじゃないけど、別途できるようになるんですかね、この提案型のもので。

○加島まちづくり担当部長 大きな資本が来て、土地を買い占めて、大街区みたいなというのは、考え方としてはあるとは思いますが、まちづくりの前提として都市計画マスタープランがあり、今、地区計画があり、その目標、方針に照らし合わせてどうかという、こういった開発するかといったようなところだと思います。再開発等促進区を定める地区計画に関しましては、基盤整備ということで、今のこの地区でかかっている容積率を基盤で上げるといったような形と、あとは空地だとか地域貢献だとか、そういった形で容積を上げて、その分で事業を成り立たせようというようなところなので、そういった条件に全ての土地が合致するかどうかというところがあると思うんですね。

この例えば二番町地区のこのAのところを全部買い占めてそういったことができるかという、基盤整備って何なのという話になると、そういったものはもうできないでしょう。例えばここに駅があって、何かバリアフリーだとかも含めて、そういったことをやって、今、容積率が400かかっているところが、東京都の用途地域の基準の、これ、こういうものであれば700%まで上げられるよねという条件にはならないというふうに考えられます。

また一方で、先ほど言った都市マスだとか、今かかっている地区計画の中の目標、方針に照らし合わせると、やっぱりこの部分ではそういったものは不可能ではないのかといったようなところになりますので、地区によって違いはあると思うんですけれども、この番町地区の住居地域の中の、買い占めて何かやるということになると、なかなかそこら辺は難しいんじゃないかなといったようなところの認識でございます。

○林委員 最後に。そうすると、二番町では該当するのは、B地区というのも駅にかなり直結しているんですけど、可能性の話ですよ。1社だけと多分きつと言われたいくないでしょうから。そうすると、あとは四番町側の市ヶ谷駅に近いところとか、六番町の市ヶ谷駅に近いところとか、あるいは六番町でも四ツ谷駅に近いところとか、ここに地下道を引っ張ってきてバリアフリーの出入口を造れば、理論上はできると。資本さえあれば。土地さえ買えば。こんな形なんですかね。

○加島まちづくり担当部長 理論上はそういった、今、再開発等促進区を定める地区計画に基準がございますので、そういった基準に照らし合わせてそういったことをやるのが、このまちの将来像のために必要だよということが合致されるのであれば、可能だというふうに考えております。

○嶋崎委員長 岩田委員。

○岩田委員 これは説明会をするに当たってお願いなんですけども、こういう、何ですかね、まちづくりって非常に中身が難しいので、普通の人にはなかなか分かりづらい。なので、説明会をするに当たって、複数回恐らくやるんだと思うんですけども、その複数回出ようと思って断るようなことはしないでいただきたい。複数回聞きたい人もいると思うんですよ。そしてまた、前日質問をし忘れたことを翌日質問したいなという人もいると思うんです。そういうのの質問を遮らないでいただきたい。多くの人の意見を聞きたいというのは分かるんですけども、それを言うんでしたら、やっぱり様々な意見を聞くためにも、前日も翌日も質問をしようとしても、それを制限しないでいただきたいというのがお願いです。

以上です。

○榊原翹町地域まちづくり担当課長 説明会を開催する際についてのご質問を頂きました。まず、複数参加を認めるようにしてほしいということに関してですが、まだ会場等も決まっていないので、その辺りのキャパシティの問題は出てくるかというふうに思うんですけども、複数参加される方がいらっしゃって、会場の容量上も問題なく入れるという状況であれば、こちらは区として参加を拒むということはないというふうに考えております。

また、2日間続けて参加をされた方が同じような質問をされるということに関してなんですけれども……

○岩田委員 同じようなじゃない。同じようなじゃない。聞き忘れた質問を。

○榊原翹町地域まちづくり担当課長 失礼いたしました。聞き忘れた質問を、2回目に参加した際に質問するというケースに関してなんですけれども、これに関しても、大勢の方が質問をもしかしたら希望されるかもしれないので、その中で十分な時間を1人にとというのは難しいかもしれないんですが、ご質問を頂いた方それぞれに対して回答ができるような形で考えていきたいというふうに思っております。

○嶋崎委員長 ここはよろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○嶋崎委員長 それでは、この二番町地区のまちづくりについての案件を終了いたします。続けていいですか。休憩しますか。いいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○嶋崎委員長 それでは続けさせてください。次に、（2）地域まちづくりの動向について、執行機関から説明を求めます。

どうぞ。

○江原地域まちづくり課長 それでは、地域まちづくりの動向の資料についてご説明をさせていただきます。環境まちづくり部資料3-1をご覧ください。A3の資料です。こちらは区内全域のまちづくりの動向について示した図になります。

6月30日の環境まちづくり委員会においてもご説明させていただきましたが、少しだけ図の見方についておさらいをさせていただくと、図中の青い丸ですとか楕円などでお示ししているのが地域で協議中や動きのある地区でございます、そのうちのアルファベットで記載しておりますのが市街地再開発事業を伴う地区で、その中のうちチェックの青ハッチをかけて記載しておりますのが、都市計画決定が終了して現在事業中の地区でございます。青の四角のチェックが事業中の鉄道事業で、緑の、ちょっと濃い目の緑色の破線でお示しておりますのが、計画中・事業中の道路事業で、全体、黄色でハッチをかけているエリアが地区計画が策定されている区域でございます。

地区計画につきましては、9月14日に都決された六番町偶数番地区を加えまして、前回ご報告では41地区とお伝えいたしましたが、現在42地区で策定されているところでございます。

本日は6月30日の環境まちづくり委員会において、委員から資料をより効果的に分かりやすくするためのご意見として頂いている意見、大きく2点頂いているところと認識してございますけれども、そちらのほうを反映してまいりましたので、ご説明をさせていただきます。

まず1点目でございますが、一つは区の公共施設が含まれるのか、廃道を伴うのか、またそれらは開発でどうなるのかといったようなことを、こういった区施設、区道関連情報をきちっと入れて明示をするべきではないかというようなご意見を頂いております。もう一つは、再開発事業の開発諸元だけではなくて、公表できる地区については、検討区域の範囲、事業中の範囲が把握できるものを追加するべきではないかというようなご意見を頂いております。こういったご意見を踏まえまして、修正を加えた箇所についてご説明させていただきます。

まず、資料3-1の区域全体の図におきまして、資料左のほうの地区一覧において、区道廃止を伴うプロジェクトにつきましては赤字で示させていただいております。図のほうにも、区有地・区施設を含む地区については、地図上、赤ハッチでプロットするよう修正をいたしました。

次につけております資料3-2でございますが、こちらは市街地再開発事業の諸元になっております。区域内の区有施設は明示しておりましたけれども、加えて、その下に記載案を加え、廃道を伴う地区の廃道後の公共施設の取扱いの方向性について、例えば廃道宅地化なのか付け替えなのか等についても記載をしております。各地区記載してございますけれども、下から三つ目のところに区域内の区有施設、その下に公共施設という欄を設けまして、そういった方向性のほうを示す欄を新たに設けております。

さらに次の資料3-3でございますが、こちらはちょっと両面使いになっておりますが、都市計画決定以降の地区につきまして、事業区域がより分かるように各地域別の拡大図を追加させていただき、都市計画手続中の地区、事業中の地区について、色分けして示したものでございます。また、区域内に区有地・区有施設を含む場合は、赤ハッチでその位置を落としております。

では、冒頭の資料3-1にお戻りください。1点ご報告をさせていただきます。神田警察通りにある、②と示しておりますけれども、青で②と示しております学士会館になります。昨年環境・まちづくり特別委員会で、区道を挟んだ事業者との共同開発が検討されるこ

とが学士会館の総会で審議されたことを報告しました。現在、計画道路に一部かかっている学士会館を残すための方策として、区道の廃道付け替えの検討、相談を受けておるといところでございます。

最後になりますけども、今後は今日ご説明した資料3-1から3-3、これら資料をセットで更新をかけていくということで、その時点時点での区内全域でのまちづくりの動向が把握できるようにしてまいりたいと考えております。

本日は、区域内のまちづくり動向を把握する資料について、前回提示時点からの変更点をご説明させていただきました。個々個別の地区の状況等につきましては、今後も適宜ご報告させていただきたいと考えておりますので、引き続きよろしく願いいたします。

ご説明は以上になります。

○嶋崎委員長 はい。前回お示しさせていただいた資料に、さらに区有施設だとか、区道廃道の、分かりやすく、見やすくしてもらったと思います。お目通しをいただきたいと思います。

質疑を受けます。いいですか。また——あ、いいよ、副委員長。どうぞ。

○春山副委員長 すみません。またソフトの話なんですけれども、この地域まちづくりの動向の進捗状況に合わせて、まちづくりの検討会だったり、エリアマネジメントがどこでどういうふうに行われているのか。また、その主体、構成員と主要な主体が、どこ、事業者なのか、町会の方々なのか。そういったものが一覧で分かるものを併せて、急ぎではないので、作っていただきたいと思います。よろしく願いします。

○嶋崎委員長 はい。追加資料で出せるよね。

○江原地域まちづくり課長 はい。承知いたしました。

○嶋崎委員長 分かりました。

それでは、どうぞ、岩佐委員。

○岩佐委員 すみません。廃道は、付け替えのときはいいんですけれども、宅地化する場合は、やっぱりちょっと平米数は入れていただきたいなと思います。いかがですか。

○嶋崎委員長 はい。今のところ外一だけだと思うんだけど。

○岩佐委員 いや、錦町もあります。

○嶋崎委員長 あ、錦町もあるのか。

○江原地域まちづくり課長 平米数につきましては、都市計画決定されたもの以降につきましては、もう少しそのボリュームを含めて分かるように、ちょっと工夫をしてみたいと思います。

○嶋崎委員長 はい。併せてお願いします。

ほか、よろしいですね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○嶋崎委員長 それでは、この地域まちづくりの動向を終了いたします。

最後が、（１）番、区立公園における花火利用について、執行機関から説明を求めます。

○神原道路公園課長 先日、試行実施させていただきました区立公園における花火の利用について、報告させていただきます。環境まちづくり部資料2をご覧ください。

1)の試行運用に当たっての背景でございますが、これまでも区内で花火ができる場所がないか、公園で花火ができるのかといった問合せを頂いている状況でございます。今

般、周辺区による花火利用の試行実施を踏まえ、区内における花火利用に関するニーズや課題などを把握するため、実施させていただいたものでございます。

2) の実施の状況でございます。試行期間は9月8日金曜日から10日日曜日までの3日間、時間は午後6時から8時までの2時間とさせていただきました。場所は、麴町地区では東郷公園、神田地区では神田児童公園の2か所です。利用の対象といたしましては、手持ち花火程度を子どもを含む少人数で行う場合とし、必ず保護者が同伴することとさせていただきます。

3) の参加方法及び4) の利用する際の注意事項は、資料に記載のとおりでございます。

5) の周知方法は、区ホームページや現地での掲示、ツイッターやLINE、フェイスブックにて行いました。

お手数ですが、資料の裏面をご覧ください。6) の実施状況です。初日の9月8日は、台風13号の影響により中止の判断をさせていただきました。翌9日、翌々日の10日は、天気も落ち着き、職員が見守りを行う中、資料に記載のとおり大変多くの方々に花火を楽しんでいただくことができました。また、バケツの持参や利用後のごみの持ち帰りなど、皆様にルールを守っていただき、大きなトラブルもなく、公園も非常にきれいな状態で無事試行運用を終えることができました。

7) の利用者からの主なご意見です。試行運用に関する喜びの声や、7月・8月の土日での実施や、できる公園をもっと増やしてほしいといった、来年以降の継続を希望するご意見などを多数頂きました。一方で、今回の試行運用後のネガティブなご意見を私どもは心配しておりましたが、今のところ当課に対するそのような問合せはございません。今回頂いたご意見や、試行運用に当たっての課題などを踏まえ、本格実施に向けて検討を進めてまいります。

報告は以上です。

○嶋崎委員長 はい。ご報告を頂きました。皆さんから何かありますか。

○林委員 私も参加というか、させていただいて、大変、若い職員の方も、ほのぼのしい、区民の笑顔を見れてよかったと、殺伐しいところじゃなくて、現場が。（発言する者あり）おっしゃっていました。

その上でね、いやいや、その上で、昨年アンケートを取られたと。本当に9月というと大分遅いんで、花火も売っている場所も非常に少なかったというお声もあったんですが、やらないよりやったほうがよかった、結果的に。アンケートにある、7月、8月、もっと6月ぐらいからやってもらいたいんですけど、要は実情として、今回この2公園を選ばれた理由、そして、花火ができる公園というのは千代田区に何か所ある。学校の校庭も含めてなんですけど。こういったものというのを集約して出してもらいたいんですけど、試行実験なんで。これはいつ頃までにできますか。冬にやっておかないと、来年夏にできないので。

○神原道路公園課長 今回、9月に試行実施させていただいた背景といたしましては、近隣、港区のほうで8月に試行運用というもの開始しておりまして、私どももその状況を確認し、ヒアリング等を通して庁内で共有したところ、千代田区でも今年何か試行運用しておかないと次年度につながらないだろうということで、今回実施させていただいたものでございます。

原則、今、区内の公園で花火ができるといったところはございません。今回は職員が見守りの中で、禁止行為の緩和というものをさせていただいたところでございます。一方で、今回いらっしゃるお分かりになったかと思うんですが、非常に多数の方がいらしゃったということで、場所の選定ですとか、今回は東郷、神田と1か所ずつということで、検討期間が少なかったということ、職員の体制もございましたので、麴町地区、神田地区のできるだけ中心地ということで、（発言する者あり）選ばせていただいたところでございます。今後はそういった実施できる箇所、期間というものについても、さらに検討してまいりたいというふうに考えております。

○林委員 今、花火をやっちゃいけませんと決まって、それは承知なんです。私が聞きたかったのは、言い方が悪いですね。地面が燃えないようなところで――素材がね。花火が現実問題でできる箇所というのは何公園なのか。今日じゃなくてもいいですけども、何で焦るかという、もう来年度予算をつくられるでしょ、皆さん。花火で、あんな職員の若手の方が毎日来るわけにいかないじゃないですか。子どもは夏休みは毎日夏休みなんです。別に土日じゃなくても花火をしたいわけなんで。そうすると、警備員の人……

○はやお委員 業務委託。

○林委員 委託とか、警備の人、あるいは消防署にも連動しておかなくちゃいけないじゃないですか、やりますよと言って。箇所が少ないから集中するんで、広げれば分散になりますよね、たばこと一緒なんで。その予算組みというのを、今、この3定中にやらないと、間に合わないんじゃないかと。また来年も実験といったら多分怒られると思いますよ。せっかいいい取組、第一歩、行ったのに、ホップ・ステップ・肉離れという形になってしまいうんで、やっぱり予算組みだけ潤沢にできるような対応が取れるのかどうかなんです、来年度の6年度予算までに。

場所の選定も、近隣の、まちの人たちだけじゃなくて、マンションの人たちも言うておかないと、消防署に通報しちゃうわけでしょ、煙ですと言って。そしたらかなり広い周知も必要なんで、相当なこの壮大な花火って、僕はもうずっとやってくれとって思ってたんで、よかったんですけども、相当な金額と財源が必要なんです。もしかしたらヘルメットよりも多い財源が必要なのかもしれないんで、いつ頃までにとスケジュール感を出してもらいたいんですよ、本気になって。今出せじゃなくて、どのくらいまでに出すという。

○神原道路公園課長 今、ただいま来年度の予算に向けて編成作業ということで、部内のほうでも検討を進めているところでございます。その中では検討の課題としては挙げているところがございますので、今後の予算編成作業の中で、その辺については検討、庁内の中でも議論していくことになるかと思っております。

もう一つ、前段にあった花火ができる公園については、基本的には地面が砂地のところであれば我々はできると思っておりますので、ほぼほぼ、区内20を超える都市公園の中では可能ですが、その中でも、場所については、全てということはなかなか難しいと思っておりますので、検討させていただきたいというふうに考えております。

○林委員 今お話があって、僕も若手の職員の方に聞いて、芝生の上でだったらいいんじゃないのと言ったら、いやあ、という形なんです。そうすると、拡張性、集中しないように言ったら、ある程度公園には砂の部分、スペースを作っておかないと、花火がで

きない、検討課題とか、実際芝生でやってみる実験ですとかというのをやると、来年度予算に入れると、本当に9月でやってくれて報告をやってくれたのは、言える機会があるんで大変ありがたいんですけども、実際現場を見た若手の職員の方の感想も含めて、ちょっと本格的に、ボール投げというのはネットを整備しなくちゃいけないですけど、バケツと警備だけ、警備員というか、見張りの方がいれば、事故がないようにすればできるわけなんで、この子どもたちに、本当に来年できるような形の予算編成に向けた取組というのは、決裁者は、僕は流用してもいいと思うんですけど、いっぱいあるんだったら。ただ、どこかで組んでもらいたいんですね。

○印出井環境まちづくり部長 今、林委員からご指摘を頂きまして、我々のほうも、先ほど道路公園課長が答弁したように、近隣の状況も見据えて、来年度には実施しなきゃいけないだろうなという中で、やはり内部議論する中で、やっぱり今年、こういう時期にはなってしまうけれども、一度やってみよう。それを踏まえて、具体的な対策とか予算の必要性について検討しようというような、そういう経緯がございました。

今回、3日間ということと、あとやはり非常に千代田区の中でニーズが高かったということもありまして、2公園で利用が集積したと、集中したという実態も把握させていただきました。一方で港区等については、一定程度の公園で運営する中で、まだ詳細なヒアリングはしてないですけども、そういった見守りというよりは、自主的な運営に任せているような部分もあるかなというふうなお話も伺っているところでございます。

千代田区において来年度どうするかについては、ご指摘のとおり、もう一段この3日間の検証を踏まえて、我々としては、やはりある程度日にちを絞ってしまうと、管理の手当もしなきゃいけないというふうには認識しておりますので、実施する場所、回数を踏まえて、どういう形で予算化していくのかについては、今日のご指摘も踏まえて、さらに迅速に検討を進めていきたいというふうに思います。

○林委員 ぜひお願いしたいです。

それと、やっぱり自主的なというと、実際問題、九段小の方とか麴町小の方がそれぞれ花火をみんなで共同で仕入れて、遠く赤坂まで行ったりして、みんなでできたわけですね。そうやって考えると、少なくとも8か所、各学校の1か所ぐらいにはできるようにしなくてはいけないんだと思うんですね、取組の。そういうことを積み重ねていくと、やっぱりさっき聞いた、時間的に、こうやってやり取りを含めてやってくというのは、何月ベースがリミットなんですかね、こういう大がかりなものというのは、2月に言うてできるんだったらいいですけども、やっぱり新年度予算では対応を担保してもらいたいんですね、ある程度の規模。昨日はかなりネガティブに言いましたけど、これ、目標といたら、やっぱり全ての子どもたちが夏休み中に近所で花火ができるという目標設定でいけば、非常に分かりやすいと思うんです。お金も千代田区はあるんで。そうすると、あとはスケジュール感だけなんで、これが10月とか、部長のほうでまだまだこれから査定に入っていて、財政課も厳しい査定があるのかもしれないけども、こういった予算立ては年内なのかどこなのかというスケジュール感だけ、ちょっと共有できればと思うんですが。公園の実態調査も必要ですね。

○印出井環境まちづくり部長 今日、この9月の試行の報告をさせていただいたところでございます。それをさらに精査して、来年度に向けた取組については検討していくという

ことでございますので、その検討経緯、来年度どういう形でやっていくのか、箇所数を増やしてやるのか、あるいは他の自治体ではイベント的な取組でやっているような自治体もあつたりするので、どういうやり方がいいのか、それについてはもう一段幅広く意見を聞きながら進めていきたいと。

それから、ご指摘いただきました公園・児童遊園の整備方針の検討の中では、有識者の方に、整備だけじゃなくて活用についてのご意見、例えばこれは今回花火という禁止事項の緩和ですけれども、ボール遊び等についても考えていただいているところでございます。そういった中で何を優先的に来年度取り組むかについては、我々のほうとしても来年度予算に間に合うような形で検討していきたいと思っておりますので、検討経緯については当委員会のほうにもご報告させていただきながら進めていきたいというふうに考えております。

○嶋崎委員長 はい。ほかに、この件はありますか。

僕がびっくりしたのは、来ている人たちのマナーのよさ。ほとんどが水を入れてバケツを持ってきていたね。それと、マンパワーは僕は使ったほうがいいんじゃないかと思うよ。今PTAの話も出たけれども、まさにコミュニティの核になるようなイベントだと思うんで、そこはやっぱりマンパワーを使って、PTAだとか地域の人たちにお手伝いいただくとか、何かそういう形にしたほうが、それこそマンションの方との融和とかいうことまでできるんじゃないかな。いろんなことに挑戦はしていただきたいと思っております。

よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○嶋崎委員長 はい。それでは、この花火の、公園の花火の件については終了いたします。ほかにございますか。よろしいですか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○嶋崎委員長 はい。それでは、日程3に入ります。その他に入ります。

私のほうからはありません。

皆さんのほうから。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○嶋崎委員長 執行機関。

○榊原麴町地域まちづくり担当課長 7月7日の本委員会で報告をいたしました飯田橋中央地区の都市計画手続について、各委員には書面でも情報提供を行わせていただいたところですが、口頭にて改めてお知らせをさせていただきます。

本件につきましては、8月23日に開催された都市計画審議会で報告を行いまして、今後は、まず明日9月29日及びあさっての9月30日に、都市計画法16条に基づく説明会を開催させていただきたいというふうに思っております。

なお、この説明会に先立ちまして、昨日9月27日から地区計画の素案の公告・縦覧を2週間実施しているほか、意見書の提出期間を3週間設けております。意見書の内容を確認した後、法17条に基づく地区計画案の公告・縦覧の実施、また意見書提出の期間を設定し、現時点での予定ですが、年内の都市計画審議会において審議を行っていただく見込みを想定しております。

簡単ではございますが、ご報告は以上です。

○嶋崎委員長 はい。よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○嶋崎委員長 はい。

それでは、本日はこの程度をもちまして委員会を終了いたします。お疲れさまでした。

午後3時17分閉会