

午後 1 時 30 分開会

○小林たかや委員長 こんにちは。ただいまから、環境・まちづくり特別委員会を開会いたします。座らせてやらせていただきます。

欠席届が出ております。米田委員が体調不良のため、谷田部道路公園課長が通院のため、前田美知太郎景観・都市計画課長が、15時15分より出張公務のため欠席です。夏目企画課長が出張公務のため、欠席でございます。

以上、欠席者、ご報告です。

お手元に本日の日程をお配りしております。昨日、ポスト配付をしておりますが、今お持ちいただいておりますよね。大丈夫ですか。はい。

それでは、日程に従いまして、進めていきたいと思えます。1、陳情審査について。

（1）新たに送付された陳情でございます。新たに送付された案件2件、ございます。あと14件、継続中の案件、報告事項は2件、そして、その他でございます。

本日は陳情より進めていきたいと思えますが、外神田一丁目南部地区については、報告と陳情を一括で、報告も一括で行いたいと思えますが、よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。

それでは、まず報告事項の（1）外神田一丁目南部地区のまちづくりについて、執行機関から報告を求めます。

○神原地域まちづくり課長 それでは、外神田一丁目南部地区のまちづくりについてご報告させていただきます。

環境まちづくり部資料1-1をご覧ください。こちらにつきましては、新たに出された陳情の4-16のほうにも関連してまいります。昨年6月15日の特別委員会におきまして、法17条の手続に入るための条件について、整理いただいております。本日はその五つの条件についての対応状況を報告させていただきます。

資料の見方でございますが、左から整理番号、法17条の手続に入るための条件、対応状況、当委員会での資料提出及び報告の年月日、次ページ以降に添付しておりますのが、今までお出した資料番号になってございます。

一つ目の条件でございますが、「権利者に対する意向調査を実施すること。また、意向調査にあたっては法16条手続を通して全員に回答を求めるようなやり方をする」となっております。

区による全権利者に対する意向調査は、昨年6月から7月にかけて実施させていただきました。また、その結果につきましても、正副委員長、木村委員、大坂委員、区の関係部課長に立会いの上ご確認いただき、昨年7月30日の当委員会において報告させていただきました。資料の説明は割愛させていただきますが、委員会への報告資料を参考資料1として添付させていただきます。

次に、二つ目の条件でございます。「資金の概要を法17条手続に入る前に出すこと」となっております。事業の資金概要については、昨年7月13日の当委員会においてご報告させていただきました当日の資料を、参考資料2として添付しております。

次に、三つ目の条件です。「委員のみに、地権者の賛否に関する地図分布、地積、賛否のパーセンテージを提示すること」となっております。この件につきましては、昨年7月

13日と30日の当委員会において、対応させていただいているところでございます。本日は、資料のほうは割愛させていただきました。

次に、四つ目の条件です。「権利者の大方の同意がなければ、法17条の手続きには進まないこと」となっております。先ほどご説明したとおり、権利者を対象とした意向調査を実施し、これまでの委員会において、その都度ご報告させていただいております。

本日は、参考資料3として、直近の7月6日にご報告した同意状況と、参考資料4として、昨年12月1日にご報告させていただきました、これまでの区内再開発事業の事業期間及び事業認可時点での同意状況の資料を添付させていただきました。

お手数ですが、参考資料4を見ていただけますでしょうか。資料の右上に、括弧書きで参考資料4と書いてあるものでございまして、おめくりいただいて、中ほどにございますA4横の表でございます。

この資料を見ていただきますと、これまで区内の各地区において同意状況が様々であることがご確認いただけるかと思えます。こちらに書いてある各地区の右側に、土地所有者の同意率、借地権者の同意率、面積の同意率ということで、様々、地区によって同意率については、あるということがご覧になっていただけるかと思えます。

続きまして、資料、すみません、表紙にまた、お手数ですがお戻りいただきまして、五つ目の清掃事務所に関する条件でございます。「清掃事務所の計画については、位置を含めて既存の計画にはこだわらず、現場の同意も確認をして進めること。特に清掃事務所の計画については、計画、建物の計画等を検討するために、改めてエビデンスを出すこと」となっております。

このエビデンスにつきましては、昨年7月30日の当委員会において、区から、本日参考資料5において、川沿いでの清掃事務所の建て替えは、駐車場に課題があることをご説明させていただいております。

また、同日ですが、岩田委員からも、清掃事務所の計画に関する資料をご提示いただきまして、皆様でご確認いただいた上、ご議論を頂いたところでございます。

資料1-1の説明については以上でございます。

続きまして、資料1-2をご覧くださいませうか。

小枝副委員長より、区道の宅地化に関する庁内での意思決定に関するご質問について頂いておりました。外神田一丁目南部地区における区有財産は、万世会館、旧万世橋出張所の土地と建物、清掃事務所が占有する建物の部分、区道等がございます。とりわけ、区道のみ限定した説明はしてございませんが、区有地等活用検討会において、本地区の区有施設について、地区内の再配置を図っていく方向性を確認しております。

なお、区道の宅地化等に関する区有施設の取扱いにつきましては、都市計画審議会の審議前までに、庁内での合意形成を図っていく予定でございます。

最後になりますが、前回の委員会において、木村委員より、都市計画決定手続に入る前の事業費用や、補助金などの事前公表に関するご質問についてです。具体的に、三島駅南口と大宮駅東口の再開発を例に挙げられておりましたので、こちらでそちらについて確認してまいりました。

三島駅に関しては市の用地が7割程度を占めていたこと、大宮駅に関しては、補助金や公共施設取得費など、市の財政負担が多いことが確認できました。また、どちらも市のリ

ーディングプロジェクトとして位置づけられていることが、積極的な情報公開につながっていると思われます。

木村委員からご指摘いただいていますように、進めたい方も反対されている方も、再開事業が成り立つかというのは、共通した不安だということは、そのとおりだと考えております。一方で、区として準備組合が持っている情報をどこまで公にお示しできるかといった課題認識もございます。

いずれにいたしましても、外神田では、現在お示しできるような補助金の額が決定しておりませんので、適宜お出しできる時期に対応してまいりたいというふうに考えてございます。

説明は以上です。

○小林たかや委員長 はい。説明が終わりました。

本件に関係する陳情16件全てが関連するので、一括審査とさせていただきたいと思っております。新たに送付された陳情は、送付4-15、送付4-16の2件です。内容を確認させていただきたいと思っております。

暫時休憩します。

午後1時41分休憩

午後1時43分再開

○小林たかや委員長 それでは、委員会、再開いたします。

それでは、外神田一丁目南部地区の報告や陳情についての質疑、質問を受けます。

○岩田委員 中身に入る前に、ちょっと、この⑭送付4-13も、一緒に入るということでいいんでしょうか。

○小林たかや委員長 はい。

○岩田委員 はい。これについてなんですけども、陳情書の中身に入る前ですけど、陳情書は、やはり賛成の方も反対の方もおる中で、この、自分の考えとは違う考えの陳情書の差戻しを求めるというのは、ちょっと審議の内容にふさわしくないのではないかと思うんですけど、いかがでしょう。

○小林たかや委員長 委員長に質問ですか。

○岩田委員 はい。

○小林たかや委員長 あ、委員長に。

陳情は、こちらに送付されてきましたんで、その中で審査をするということになっておりますので、今のご意見はお受けします。けれども、委員会の中で、送付されてきたものなので、これも併せて審議――あ、休憩します。

午後1時44分休憩

午後1時48分再開

○小林たかや委員長 委員会、再開します。

この陳情につきましては、議運でもありましたけど、この陳情は、ここでは審査をしないという扱いにさせていただきたい。よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 じゃあ、そういうことで。すみません。はい。

引き続き、質疑、質問を受けます。

○牛尾委員 私は、今ご説明いただいたまちづくり部資料1-1の5番目のところですね。清掃事務所の計画のことについて、ちょっとご質問したいんですけども。

3月3日の予算の企画の分科会ですかね、清掃事務所の機能を分散させるということが報告されていると思うんですけども、ちょっと改めてもう一度、内容をお聞かせいただけますか。

○柳千代田清掃事務所長 今、牛尾委員のご質問ですけども、企画のほうでのご説明ということで、去る4月25日の企画総務委員会におきまして、清掃事業の業務継続性の確保についてということでのご報告をさせていただきました。

具体的には、昨年来からのこの機能更新に関わって、清掃業務の在り方そのものの検討をさせていただいたところがございます。そうした際に、清掃業務の業務改善ですとか、業務継続性の確保といった課題が浮き彫りになりまして、そういった中で、そういった清掃職員の皆様と組合の方も含めて、膝詰めでいろいろ意見を交わしまして、清掃業務の在り方について、検討させていただいたものでございます。

で、ご案内のとおり、皆様もご案内のように、現行の外神田の清掃事務所ですが、かなり老朽化しております。昭和57年2月の竣工ということで、今年、築40年ということで、ちよだみらいプロジェクト、第3次基本計画の中においても、機能更新をする施設というような位置づけで計画づけられておりまして、そういったこともあって、我々清掃事務所では機能更新について検討してきたところでございますが、様々な事象がありまして、検討する中で、職員の方々と意見の共有がうまく図られずに、令和3年3月8日ですか、組合のほうから、再検討の要望が、要請が上がったということも受けまして、そういったことを機会に検討してまいりました。

そうした中で、昨今のコロナとかそういったような事象もありまして、業務継続性という、また、そのきめ細かな分別作業をする中での業務環境が、あまりにも、かなりひどいということでの機能更新の必要性というのを、改めて職員の皆様という形で、共通認識に立ったところですが、そもそも、ここで行っている業務について、ほかの清掃施設の、または、ほかの区の施設で何とかならないかといった、機能分散の話も出てまいりました。

そういった中で検討した際に、一部、外神田の施設で行っている業務を他の施設に機能分散をすることによって、業務の継続性を確保しようというような合意形成に至り、今年度も、それにかかる予算も計上させていただき、それに当たっては、地域への説明等も十分させていただいた上で、今年度中に機能分散を図っていく、その準備をしていくというようなところでございます。

そういったところのご説明、前回4月25日の常任委員会におきましては、地域に対して説明を行っていきますよというご説明をさせていただいたところでございます。

○牛尾委員 ちょっと確認なんですけれども、もう4月25日に地域で説明していきますよということは、もう機能分散の方向で、もう取組を進めていきますよということでしょうか。

○柳千代田清掃事務所長 はい。機能分散を行っていく方向で考えてございます。

○牛尾委員 その機能分散のことと、今回の清掃事務所の機能更新について、ちょっと関係性をお聞きするんですけども、まず、今回の外神田一丁目の再開発、ね、こういう状況になっているんですけども、この再開発の結果がどうであろうとも、この機能分散のこ

とについては関係なく進めていくということによろしいですか。

○柳千代田清掃事務所長 再開発を行う、行わない関係なく、この機能分散は、私ども清掃事務所の業務継続を確保していく上で必要なことであるということに合意しておりまして、決定しておりまして、これは行っていくということになります。

○牛尾委員 さらに、これまでは今の清掃事務所をその新しくできるビルの中に入れるということで話は進めていたのが、今回、機能が分散するよということになっていくと。そうすると、当初のこれぐらいのスペースは、新しい清掃事務所で面積は必要だろうということで話を進めてきたと思うんですけども、機能が分散することによって、例えばそこまではスペースが要りませんねということとか、そういったこれまで、これだけ必要だったというものが変わる可能性というのはあるんですか。

○柳千代田清掃事務所長 ええ。牛尾委員ご指摘のとおり、当初、外神田一丁目の施設そのものを全てというふうな考えを持った業務要求という形で考えておりましたけれども、今般のその見直し、検討によって機能分散を図るといったことでは、その部分について、業務量等は、そういったものについては分散されますので、そういった意味合いでの余裕は出てくるかと思えます。

○牛尾委員 いま一つ、この特別委員会の17条の手續に入るための条件の中には、その清掃事務所の計画については、現場の同意を確認しながら進めることと。現場の皆さんが、本当に同意をして、合意をして新しいところに移るということが、本当に最低条件だと思うんですけども、その合意というのは、まだ今後も、要するに今されているのかどうか、それはいかがですか。

○柳千代田清掃事務所長 先ほどご説明しましたとおり、今般見直しています機能分散につきましては、むしろ職員提案の、こうしたほうがいいんじゃないかというようなところで行ってきた経緯もあり、そういった意味での合意形成は行っておりまして、たまたまこの8月になりまして、1日ですけども、組合の三役の方と一応会合を持ちまして、念のため、私も着任して、前任から引き継いでいるつもりですけども、そこがあってはいけませんので、この考え方については再度確認をし、共通認識に立っておるということを確認させていただいております。

○牛尾委員 すみません。ちょっと聞き方が悪かった。

その機能分散の合意は、当然、職員提案で進めていこうということだから、されていると思うんですけども、その新しい、開発によって新しくできるビルの中に清掃事務所が移るということについての合意というのは、まだこれからですよということなの。

○柳千代田清掃事務所長 まだ合意の中では、再開発の中に入る入らないということの合意は行っておりません、しておりません。はい。

○小林たかや委員長 大坂委員。

○大坂委員 るる説明、本当にありがとうございます。この委員会でも、もう1年以上議論をしてきている中で、陳情が、賛成、反対両方、様々なものが出てきている中で、今年の6月15日に、この委員会として五つの条件といいますか文章を合意しているというのが今の状況で、今日の説明の中で、様々これまでの経緯を踏まえて説明してきた内容についておさらいをしていただいたわけなんですけれども、基本的には、委員の皆様が納得している、していないというのは多々あると思うんですけども、それぞれの項目につい

て、執行機関としては丁寧に説明をしてきて、その中で、大方の合意という部分が、今、一番引っかかっているところを除けば、おおむねしっかりと説明はしてきているというような印象なんですけれども、その点についてはいかがでしょうか。

○神原地域まちづくり課長 本日ご提出させていただいた資料におきましても、これまで頂いている条件についてどのような対応をしてきたということで、我々も真摯に受け止めながら資料を作り、ご説明を尽くしながらご議論いただいたのかなというふうに考えてございます。

今ご指摘いただきましたように、4の大方の合意につきましては、執行機関として申し上げることはございませんが、我々としては、この1年の中で、様々な対応をさせていただいたというふうに認識してございます。

○大坂委員 まあ、大方という表現になっているので、いろいろな解釈の仕方もそれぞれあるのかなとは思いますが、今日の資料の中で、以前も提示していただいたものだと思うんですけども、過去の再開発での状況というのが示されています。で、私個人的な意見ですけども、現状の数字で、17条に入っていくことに対して、それほど大きな違和感があるというふうには感じないんですけども、特に、そうですね、過去の事例を見ると富士見のケースなんか、非常に賛成率としては近いような状況なのかなというふうには思うんですけども、このときの状況等々と比較して、何か執行機関として感じる事とか、こういった問題があったとか、どういう乗り越え方をしてきたとか、そういった参考になる事とか何かもしあれば、説明をお願いします。

○神原地域まちづくり課長 今ご指摘いただきました参考資料4というものでございますが、この時点というのは事業認可時点ということで、再開発組合が設立する時点で3分の2の同意というものが必要になってまいりますので、それはもう法的に決まっている事項でございますので、数字としてはございます。

で、今、一方で外神田一丁目南部地区につきましては、都市計画決定前ということで、再三これまでご答弁させていただきますが、そういった要件はないというようなことは、改めて述べさせていただきます。いずれにいたしましても、この時点で、おおむね見通しといいますか、市街地再開発事業を目指しての、今回、取組でございますので、見通しというものは必要だとは思ってございます。その辺につきましても、都市計画決定の段階を経て、さらなる努力というものが必要であろうと思いますし、これらの、今お示ししている過去の再開発事業におきましても、特に、今ご指摘いただきました富士見二丁目北部地区については3分の2というところでございますが、同じように努力を重ね、合意に至ったのかなという、そのようなふうな認識でございます。

○大坂委員 特にこの富士見二丁目のときに、賛成者が少なかったというか、ぎりぎりの状況の中で、何か問題があったのかなかったのか、そういったところについては、具体的に何かお話しできることというのは、特にはないんでしょうか。

○神原地域まちづくり課長 もともとが千代田区内には木密地域というのはございましたが、事実上、こちらの地区、木造が密集まではいきませんが木造が多くて、緊急車両が入れないような状況が続いている中で、土地の中に、やはり、そもそも愛着といいますか固着といいますか、持たれている方も多くいらっしゃるのかなというふうに、そのようなふうには伺ってございます。その辺で、ちょっと合意形成の部分について、なかな

が進まない部分があった、難しかったというようなことは、聞いてはございます。

○大坂委員 様々、それぞれの土地柄によって事情が違うというところがあるんでしょうけれども、その後、事業が認可されて、再開発を進めていくに当たっては、大きな問題はなかったというところで、間違いはないでしょうか。

○神原地域まちづくり課長 事業が進んでからの、進むといたしますか、工事が着工してからは、その後、順調に工事のほうは進んで、竣工を迎えたというふうには認識してございます。

○大坂委員 ありがとうございます。

で、富士見の事例と、また、ここの外神田一丁目で、一番大きな違いというのは、やはり公有地が入ってくることなんだろうというふうに思っております。それによって、賛成の割合の見方というものも、ある意味いろいろと変わってくるのかなというところもあるんですけども、この公有地が入るということで、再開発計画全体の信頼性というものが上がるのではないかな、信用度について上がる、高まるのではないかなというような印象を私は持っているんですけども。ここに関しては、計画自体そのものだけではなくて、区民全体の福祉の向上という観点から、その公有地が入ることについての是非というのはしっかりと審査をしなければいけないと思っておりますけれども、計画そのもの、計画そのものだけを見たときに、公有地が入ることによって、どんな効果というか、影響があるというふうに考えているのか、説明をお願いします。

○神原地域まちづくり課長 公有地が入ることによりまして、これまでも、この委員会の中においても、様々ご指摘いただきながら、一般の再開発事業に比べては、かなり厳しい審査というのを頂いているのが一つあるのかなというふうに思います。

それに加えまして、今後、再開発組合が設立された場合、区も一組合員となりますので、その中でも、さらなる厳しいチェックというものを区として入れていく必要もございまして、様々議会の皆様からのご指摘を頂くという部分については、民間のみで行う再開発事業と比べまして、いろいろな多角的なチェックが入ってくるのかなというふうに考えてございます。

○大坂委員 まさに、そのとおりだろうと思っております。本当に厳しいチェックが続いている中だとは思いますが、今後も、今、請願が出ているような案件もありますし、区道の宅地化について、細かいところについては、先に進んでいかないとなかなか説明できない部分が多いのかもしれないですけども、それだけ注目もされておりますし、そういったチェックに対してしっかりと、間違いなく、執行機関のほうで説明責任を果たしていくということが、この事業が進んでいくための一番大きなポイントになってくるんだろうと思っております。

私個人の意見としては、前回の委員会でも述べさせていただきましたけれども、この地域のまちづくりを俯瞰したときに、やはり、前に進んでいくというような判断をしなければいけない時期に差しかかってきているんだろうというふうに思っておりますので、引き続き、しっかりと説明責任を果たしていただいて、前に進む努力を継続していただかないと、本当にこの地域自体が停滞してしまうと思っておりますので、しっかりとその辺、対応していただきたいと思っておりますので、よろしく願いをいたします。

○加島まちづくり担当部長 今、大坂委員のおっしゃられたように、しっかり前を向いた

形で説明責任を果たしながら、進めていきたいというふうに考えております。で、同意率だとか地権者さんの意向だとかと、いろいろあるんですけども、区としては、これは国だとか東京都、区も入った、公共も入った、ここのまちづくりということを考えているというようなところですね、非常に公共性もあるのかなといったところでございますので、そういったことを踏まえて、丁寧に進めていく必要があるというふうに考えておりますので、今、委員おっしゃられたような形で、しっかり説明責任を果たしながら進めていきたいというふうに考えております。

○小林たかや委員長 副委員長。

○小枝副委員長 丁寧な進め方の中身ということなんですけれども、今日、新しい陳情2件ですか、入りましたんですよね。それで、それに関わって、都市計画決定手続のところで質問をさせていただきます。

今日の陳情の中に令和4年4月の国土交通省都市計画運用指針ということが書かれていますが、これについては、区のほうはご存じですか。

○神原地域まちづくり課長 はい。運用指針のほうは存じ上げてございますし、ここに記載されている事項というものは、そこで改正されたものではなくて、その以前から書かれていることというふうに認識してございます。

○小枝副委員長 そうですね。平成15年から、この記述はあるというふうに伺いました。その中で、公聴会または同等の説明会というところでは、したかどうかについては、どういう認識でいらっしゃるんですか。まあ、まとめて、ここに書かれている、運用指針に書かれているような告知や参加者についてはどういうふうな状況でしたか。

○神原地域まちづくり課長 区の認識といたしましては、都市計画、特に地区計画でございますが、これは地域に――のよりきめ細やかなルールを決めていくというようなことでございまして、我々としていたしましては、都市計画法の16条の2に該当する説明会というような形で、今回、その地区計画をかける権利をお持ちの方々に対してご案内をし、説明をさせていただいたと、そういった取組を行ってございます。

○小枝副委員長 16条の2じゃなくて、16条の1のほうなんですよ。16条の1に基づく公聴会なんですよ。これは、どうされたという認識ですか。

○神原地域まちづくり課長 ですので、16条の1の取組というのもございますが、それに替えるといえますか、まずは原則として16条の2の説明会というのをやるということになってございますので、そういったものをしっかりとその説明会の中で、区が一方向的に説明するだけではなくて、参加者のご意見も賜りながら、公聴会に代わるような形で、我々としては運営させていただいてというような認識でございます。

○小枝副委員長 では、伺いますけれども、16条の1の、住民という、この定義はどういうふうに考えているんですか。

○神原地域まちづくり課長 16条の1の住民という定義で言えば、それは17条の段階でやる公告・縦覧というものを16条の都市計画の原案の段階でやるということですので、住民というのは、利害関係者も含むのかなというふうに考えてございます。

○小枝副委員長 ですから、16条の1項の住民というのは、地権者だけではない、いわゆる住民なんですよ。で、その1項と2項というのは、独立、どっちかがどっちかを含むわけではなくて、別の定め、独立した定めだということで、なぜ、その16条の1項を



置いているか、そして、平成15年にそういうことを、運用指針を出したか。これについては、国交省の見解は、公共性の担保をするため、公共性の担保をすることが非常に重要だから、平成15年の運用指針でそのように定めたというふうに説明しています。これについてはご存じですか。

○神原地域まちづくり課長 まあ、そうですね。住民のまちづくりに対する意識の高まりというところを受け止めて、国土交通省のほうがそういった書き込みをしたというようなことは、存じてございます。

○小枝副委員長 そうすると、16条の1項にも定める公聴会、つまり住民に対する説明会について、したのか、しなかったのか。そこは、はっきりと教えてください。

○神原地域まちづくり課長 ですので、繰り返しの答弁になってしまいますが、やったかやらないかと言えば、16条の1項に基づく公聴会はやってございませんが、判断として16条の2の説明会で足りるということで、我々は認識してございます。

○小枝副委員長 16条の2というのは、地権者と一緒にプランを作りましょうというか、地権者が知らないところでプランを作っちゃいけませんよという定めなんですね。で、16条の1のほうは、住民、いわゆる地権者、地権者だけのもの、まちづくりは住民のものだから、住民としっかりと確認をしながら公共性を担保していきましようという、そういう位置づけなんですね。それを、省略をしていいという判断をなぜなされたんですか。

○神原地域まちづくり課長 2が違うということについて、まず説明させていただきますと、先ほどは地区計画のお話をさせていただきましたが、地区計画については、区域内の土地の所有者の方々に、ある程度、新たな制限が課されるということで説明しなければいけないということで説明させていただいている、対応しているところでございます。

で、一方で、利害関係者の方につきましては、今後手続を行う17条のほうで、我々としては意見聴取をする、縦覧の上、意見聴取をすると、そういった手続を考えてございますので、まず一旦は、16条の説明会では権利者の方々を対象とし、具体的に制限がかかる方々にご説明をし、ご意見を頂戴し、次のステップに進むというようなやり方を考えてございます。

○小枝副委員長 今、確認をできたことは、16条の手続は、今回はしなかったと。で、運用指針に書かれていることを、一応読みますね。近年、行政一般に対して、行政手続の透明化、情報公開、説明責任の遂行が求められており、都市計画のように、国民の権利義務に直接影響を与えることになる行政手続については、特にその要請が高まっていると、というふうに書いてあります。

で、住民自らが暮らす街のあり方についてもこれまで以上に関心が高まっておりと、説明会の開催日時、開催場所、事前に広報等により行われ、住民がこれを十分に把握し得る場合、こういうふうな、住民がその内容を十分把握した上で公開の場で意見陳述を行う場となる、そういう場を設定すべきである、というふうに書いてあるんですね。

この内容については、平行線になってもあれですから、もう、今ここで確認できたことは、16条の公聴会はやらなかった。それに匹敵する説明会もやっていない、ということが確認できましたので、このことについてはそういうふうに。

○小林たかや委員長 確認というのは。

○小枝副委員長 事実の確認としか、言いようがないんですね。だって、16条で定めら

れていることを17条でやるつもりですという答弁はないわけで。ただ、事実の確認をするしかなくないですか。

○小林たかや委員長 確認をしてもいいんじゃない。

部長。

○加島まちづくり担当部長 今、小枝委員が言われている、その16条1項の説明会なのかと言われると、それに関しましては、我々は地区計画の関係の条例がございますので、16条の2項で地区計画に関する説明会を行ってきていると。これは外神田のこの一丁目だけではなくて、各地区の地区計画、これ、都市計画ですね、その制定をするときには、16条の2に基づく説明会を行っていているということなので、16条1項で、千代田区全体の説明会というのは、今までやってきたことがないというのが実情でございます。

で、その外神田一丁目に関しましては、いろいろと、陳情にもあったように、説明が足りないんじゃないのというようなところがございましたので、昨年6月に、オープンハウス型の説明会、それがいいか悪いかという議論もあるとは思いますが、そういった形で説明をさせていただいているというようなところですので、我々としては、法に基づく手続に関しては、しっかりとそこら辺は手続を取ってやってきているというような認識でございます。

○小枝副委員長 運用指針が求めているのは、そういうオープンハウス型説明会とかではなくて、住民がその内容を十分把握して上で、公開の場で意見陳述を行うための場、しかも、その対象は、地権者だけではなくて、いわゆる住民なわけです。で、その住民の範囲というのは、要するにエリア内だけではない、自治体の中の住民ということなんです。で、これをやってきませんでしたということは、これは、そういうふうな言い方で済む話ではないんですね。都市計画のやり方ですから。つまり、住民と一緒に考える。国交省なんかは、もう漫画入りでそれを、子どもがおじいさんに問かけるような、漫画入りでその説明を出しているんですね。それを、これが何でこんなに、こういう状況になるかということ、やっぱりそういう基本的なやるべきことをやっていないということなんですよ。

で、現段階において、透明性、公平性、また公共用地がたくさんあるということを考えれば、これは当然、指摘があった以上やるという認識で、またやらなければ、指摘があったのにやらないという場合は、先に行って、またその責任を問われることとなりますので、そういうふうなことの認識でよろしいですか。

○神原地域まちづくり課長 先ほど、前回ですか、前回の委員会におきましても、説明が足りていないというようなご指摘も頂いているところもでございます。で、区の施設、都有地、国有地があるため、意見を聞くべきといったご指摘も頂いてございますので、今後、都市計画決定をしていく過程において、我々としては、説明会は検討してまいりたいというようなご答弁をさせていただいておりますので、陳情書では、公聴会というような、開催というようなご意見、ご指摘でございますけれども、意見聴取の方法につきましては、検討させていただきたいというふうに、我々としては考えてございます。

○小林たかや委員長 岩田委員。

○岩田委員 すみません。先ほど課長の答弁で、16条1項の住民——えっ、住民と、これ、いわゆる利害関係者も含むとおっしゃいましたけど、間違いはないですか、これは。「住民」と書いてあるんですけど、利害関係者も含むとおっしゃいましたけど、間違いな

いですか。

○神原地域まちづくり課長 まあ、住民ですので、これは法人格も含まますし、そういった意味でございます。

○岩田委員 いや、そこは、これ、課長の思いではなく、法律の解釈として間違いないですかというふうに聞いています。つまり、利害関係者なら利害関係者と書くんですけど、ここには住民しか書いていない。で、2項に初めて利害関係というような言葉が出ていますけど、間違いないですかというのを、法の解釈としてお聞きしています。

○神原地域まちづくり課長 都市計画法で言う住民ですので、おっしゃるように利害関係者も含むというような認識でございます。

○岩田委員 いや、認識ではなく、その法律の解釈として間違いないのかどうかを聞いています。

○神原地域まちづくり課長 はい。法の解釈でございます。

○岩田委員 うん。とするならば、これは、1項の、その先ほどの公聴会の話ですけども、それはやっていないと。でも、これは、「住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする」と書いてあるんですよ。でも、やっていないというのは、それはちょっと問題だと思うんですよ。それを何か別のところでやっていますと。いやいや、1項では、「住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする」と書いてあるんですけど、そこについてはどうでしょう。

○神原地域まちづくり課長 1項の話で申し上げますと、その前段で必要があると認めるときは、ということでございます。

○岩田委員 じゃあ、必要であると認めなかった理由を教えてください。

○神原地域まちづくり課長 この外神田の地区におきましては、これまでの外神田一丁目基本構想から含めて、住民参画という視点で、まちづくりという観点も含めて検討を進めてきたと。我々としては、住民参画を経ながらやってきたというような認識でございます。

○小林たかや委員長 やってきたと言っている。

岩田委員。

○岩田委員 それじゃあ、ちょっと別のところから言いますけど、先ほど富士見のお話が出ました。こら辺の再開発でも、一番同意率の低いところで、それでも67.7で、土地所有者の同意率。で、面積の同意率で言っても、74.1%が求められていた。そして、これでやったけども、大して反対は出なかったのかというお話がありました。じゃあ、その富士見で、これほどまでに反対の陳情とか、こういう請願とか、こんなにたくさん出ましたか。

○神原地域まちづくり課長 すみません。そこのところは、私は把握してございません。

○岩田委員 把握していない。出ていないと思いますけど、でも、そういうのを考えると、じゃあそれで問題があったのかなかったのかというと、富士見はいいけども、でもこっちはそれだけの反対の方がいるんじゃないの、ちょっと問題なんじゃないの、というのを考えるのが普通だと思うんですけど、そこはどうお考えですかね。

○神原地域まちづくり課長 先ほど大坂委員のほうからもお話ございましたが、やはり公有地が含まれているというところで様々ご議論があるのかなというのも一つ、厳しいチェックが入っているようなところだというふうに認識してございます。富士見の地域につき

ましては、特段、公有地はなかったというような認識でございます。

○岩田委員 じゃあ、公有地が入っている、じゃあその公有地が入っているから、区は賛否を問われて、賛成というふうに言うんですか。

○神原地域まちづくり課長 ですので、公有地を一つ取っているというお話は、これまでも我々はしておりませんで、この万世橋地域というものを、秋葉原ですね、というものを、全体を俯瞰して見たときに、あそこは非常に特徴的な地区であるということ。区としても、全体、川に顔を向けたまちづくりをしていきたい、特定緊急輸送道路の安全・安心、一体的な耐震化を図っていきたいというようなことも考えた上で、まちづくりとして進めていきたいというようなお話はさせていただいているのかなというふうに考えております。

○小林たかや委員長 副委員長。

○小枝副委員長 富士見の事例というのが挙げられました。で、今日出された、まあ前回は出された、組合設立時に67.7%ということで、富士見二丁目北部の開発でした。で、これについても、当初、かなり、公有地は入らないけれども、恐らく裁判も起きるぐらいの大反対があったというふうに記憶します。

しかし、皆、こう、最初は、容積緩和されるし、いいだろういいだろうということで、一見、都市計画時は高めに入っていくんだけど、実際、現実にやってみると、そうでもないということで、どんどんどんどん目減りをして、結局、この最終、知りませんでしたけど67%まで落ちていったということ。

今回の場合、本件の場合ですね、恐らく、現段階でも6割、もう1年たっても6割、で、公共を、中立的立場からすると入れることはできないわけですけども、その、入れたとしても、どうなんだろうと。

で、私がここで聞いておきたいのは、それじゃあ、皆さんが、錦の御旗にいつも使われる平成14年1月23日の国交省の建築課長通知というところに、過度に慎重な対応を行うことは不適當であると指摘をされているから、いいんだというふうに言うんですけども、その中の冒頭には、事業化の見通しを持って行いなさいよと書いてあるわけです。で、この事業化の見通しを持って行うことの責任者、責任を持つべき人は誰なのかということなんです。最終的に、やってみただけでも、というようなことがあったら、もう先ほどの運用指針にあるように住民の権利を著しく侵害するわけですね。見通しを立てるその責任は誰にあるんですか。

○神原地域まちづくり課長 それが都市計画の決定権者になりますので、今回の場合は区ということになります。

○小枝副委員長 そうですね、そのとおりです。区長に帰属するわけです。で、事業化の見通しをもって行いなさいよと。それは区長が行いなさいよと。で、都市計画決定に当たり大多数の地権者の同意を求めるとかという言い方で、またそこに書面を提出させるとか、そこまで過度にやっちゃ駄目ですよと。つまり大多数の地権者の同意はまあ必要ないと言っているけれども、大多数というのはほぼ全員ということですよ。ほぼ全員の同意というのは必要ないけれども、事業化の見通しをもってやりなさいよと。最終的には組合設立3分の2だから、具体的になればなるほど、何だそんなにメリットがあんまりなかったなということで減っていく事例もあるんですね。意外とあるんです。そういう状況からすると、それじゃこれ、今、全然3分の2に満たない、恐らく無理無理に千代田区を入れたっ

て満たないでしょう。それでスタートしたときに、進まなかったら、区長がその責任を取るんですね。そこは今、明確にしておかないといけないと思います。

○神原地域まちづくり課長 法文をそのまま引用いたしますと、区長ということではなくて、区が決定権者ということになってございます。ですので、責任は区側に生じてくるというのは間違いないのかなというふうには思います。

○小林たかや委員長 間違いない。

小枝副委員長。

○小枝副委員長 先ほどの、私も詳しくは知りませんでしたけれども、この陳情が出て、運用指針というのを見ましたときに、その運用指針が平成15年にこの文面が書き込まれたと。一方で、平成14年に都市再生の流れがあって、こういう過度に求めないという一文も入ったと。で、確かに都市計画、法的な基準はないけれども、国交省全体としては、だから手順手順をしっかりと、事前の説明会、公聴会、しっかりしてくださいよと。そういう趣旨なんですよということだったんですけれども、千代田区のほうは運用指針のほうはすっかり忘れて、あるいは読まないで、この14年の課長通知を錦の御旗にして、こういうふうに来ていると。本当にこれ、そういうことはどちらの区民にとっても申し訳ないことだし、よろしくないことだと思うんですね。こういうふうなやり方をしていくと――この答弁をもらいましょう、運用指針と、この課長通知、この考え方についてはご存じでしたか。区のほうは常にこうした適正な手続を行って計画化をするということ、そして将来的な事業化の見通しをしっかりと持ちながら、それはやっぱり住民が何を欲しているかが幸せかと、そういった調整をしながらやるから、そしてこの場合公共用地があるから、公共用地の皆さんの区民の合意があって進むと。そういうやり方をしてくればこのように時間がかかることもないし、時間をかけても6割ということもない。この状況について区はどういうふうに反省しているんですか。

○加島まちづくり担当部長 すみません。今、副委員長からいろいろと説明責任のことということでお話、ご指摘を受けたのかなというふうに思っております。そこに関しましては、先ほど担当課長が申し上げたように、今後も丁寧な形で進めていく必要があるというふうに関しましてはそういうふうに考えているところでございます。外神田一丁目だけに限らず、今いろいろとまちづくりを進めている中で、やはり説明がどうなのというのは十分ご指摘いただいているところかなというふうに思います。そういった中で、この外神田と同様に、まちの基本構想なり、そういったものをつくっていきながらまちづくりを進めていこうよといったような場合に関しましては、ガイドラインだとか基本構想だとか、そういった設定に関しましてはパブコメをやりながら説明会もやっていくということも、前回ですかね、当委員会でもそういった形で私のほうもご説明させていただきました。そういったやり方はやはり工夫していく必要が、今回の外神田のこれだけの陳情が出ているということがございますので、そういったことを認識、認識というか、反省も含めて、そういった形で取り組んでいく必要があるのかなというふうに認識しているところでございます。

○岩田委員 関連。

○小林たかや委員長 岩田委員。

○岩田委員 その事業の見通しについてなんですけども、最近、ネットのニュースですけ

ども、見たら、××とか××とか、結構大きなホテルを持っているところが次々にホテルを売却している。そしてそれを買っているのが外資だと。（発言する者あり）うん。それで、そういう話もあり、それなのにまだホテルをあそこに造るのかな。大丈夫なのか、その事業見通しというのは大丈夫なんですか。

○小林たかや委員長 ちょっと待ってください。岩田委員、一応公式の……。

訂正していいんですか。

○岩田委員 はい。訂正します。

○小林たかや委員長 はい。訂正して。

○岩田委員 委員長、すみません。先ほどののは全て削除してください。

ネットのニュースではありますけども、ある有名な鉄道会社が母体の会社がホテルを次々に売却していると。それを外資が買い上げている。しかもかなり安い額で買いたたいっているというようなニュースを見ました。で、そういうことが今起きているのにもかわらず、またここにホテルを建てて、例えばですよ、全体的な今まで地権者だった方がどういふような権利関係になるのか分かりませんが、もしもそういうものも全部含めたプラス・マイナスも負担することになるんだとしたら、その場合にかかなりのマイナスが生じるんじゃないかなと、そういうような危険があるということもちゃんとご説明はされたんでしょうか。あと、赤字とか、そういう話だけでなく、今まで土地を持っていた人が今度はコンクリートの部屋を買うことになれば、その間の共益費だったり、修繕積立金とか、そういう負担が増えるとか、あとは建て替えのときの負担はどうするんだとか、そういうのもちゃんと説明はされているんでしょうか。

○神原地域まちづくり課長 そういった事業計画について説明するのは、ちょっと区の立場ではございませんが、準備組合の事業者のほうがりっかりと対応するように指導はしてまいりたいというふうに考えています。一方では、宿泊施設につきましては、今、現計画の中でそのような事業を考えていらっしゃるということでございますが、商業、業務、そういった宿泊施設というのは、そのときの経済状況も踏まえながら計画を練っていくものかなというふうに認識してございます。

○岩田委員 今、すみません、ちょっと聞こえなかったんですけども、組合のほうにちゃんと説明をするように指導してまいりたいとおっしゃいましたかね。とおっしゃいましたか。ということは、指導してまいりたいということは、まだ説明するように指導はしていないということなんですかね。ちゃんと説明をしないと、もしもそれで、あ、これで結構もうかるなと思って地権者の方が、その計画に乗ったとって乗って、後で、ええっ、こんなはずじゃなかったのにといふとんでもないことになっちゃうわけで、そういうのもちゃんと指導しないと、どうかなと思うんですよね。

○神原地域まちづくり課長 当然これまでもそういった指導はしておりますし、今後足りていない部分があればさらに指導してまいりたいというような意味で発言させていただきましたが、誤解を招いてしまいまして申し訳ございません。

○岩田委員 じゃ、指導ということはまだ説明したかどうかも分かっていないということなんですかね。その準備組合が地権者の方たちにこういう危険性もあるよという説明をしたかどうかはまだ分かっていないということなんですか。

○神原地域まちづくり課長 準備組合として、その計画に同意していただくかどうかとい

う部分もございますので、そういった個々の事情に応じたご説明はしたというふうには聞いてはおります。

○岩田委員 あ、「聞いてはおります」。分かりました。じゃあ一応説明はしたんだよというふうに聞いてはいるということなんですね。

じゃあ、すみません、ちょっと別のところで、さっき清掃事務所の話があったんでちょっとお伺いしたいんですけども、清掃事務所で機能を分散するわけじゃないですか。というのはそれは決まっているというお話だった。じゃあ、機能が分散するとしたら、要求水準面積が減るわけで、そうしたら、この再開発ビルに入らなくても現地での建て替えもできるじゃないのかなと、ちょっと素朴に思ったんですけど、そこはどうなんですかね。

○印出井環境まちづくり部長 先ほど清掃事務所長がご答弁申し上げました。牛尾委員へのご答弁のとおり、清掃事務所としては、従来から老朽化して機能更新が必要であるという庁舎としての清掃事務所の建て替えが課題になっていたと。企画総務委員会でもご視察を頂く中で、現状の中でも、業務運営上の課題、それからコロナ禍の中で業務継続上の課題があるということ、今回の機能更新の検討をきっかけに、現場、組合、それから私たち区役所、副区長も交えて検討してきたと。その中で、再開発があろうがなかろうが、あるいは個別建て替えであろうが移転建て替えであろうが、こういう業務の機能分散が必要だよなというところからまとめてきたというところをちょっと、繰り返しになりますけれども、状況としてはそういう状況でございます。

一方で、コロナ禍であったり、あるいはごみの構成要素が変わっている。小型家電が増えて分別しなきゃいけないという様々な要素がございますので、一概に面積が減るのかと。外神田で担う業務が分散されたとしても、一概に面積が減るのかということについては、今、確定的なことは申し上げられません。

さらに、駐車場については、路上駐車ではなく、できるだけ路外、建物内の駐車場に誘導していくということも考えると、今現在の中で岩田委員ご指摘のように面積が少なくなるかどうかということについては、確定的な見通しは私のほうではご答弁できません。ただ、すみません、もう一度確認しておきますが、いずれにしても、そういう形の機能分散をすることについて、組合、現場と共通認識を持ったところでございますので、先ほど申し上げた様々な選択肢であれば、組合、現場としても了解をしているというふうに認識しております。

○岩田委員 分かりました。ありがとうございます。

では、一応何だ、要求水準のその面積が単純に減るというわけではなく、機能分散をするからといって減るわけじゃないんだよというようなお話ですよ。それで、じゃ今ちょっと答弁で気になったんですけど、違法駐車というか、運転手が乗っているから停車ですよ。停車している感じですよ。違法駐車という、違法というか停車中ですよ、車が並んでいてね。じゃ、その清掃の合意というのは、何か、していないということだったんですけど、さっき、合意は今後していくんですかね、この再開発に関して、働いている方との合意を。

○印出井環境まちづくり部長 先ほど所長からも私からもご答弁申し上げましたけれども、組合、現場としては、こういうような機能、外神田におけるこういうような機能、それが必要十分な条件が満たされるのであれば、再開発であっても様々な建て替えであっても、

現場としては、その実現可能性とか、そういったところも含めて、いわゆる中立的な立場にありますよというところでございます。

ですので、我々としては、一方で管理者として庁舎を管理し、あるいは機能更新を進める立場として、それらの選択肢の中で一定の時間軸を持って機能更新が実現できる。それは区の財政負担ですとか地域のまちづくりの動向ですとか、総合的に考えたときに、我々管理者側としては再開発の中でそういった機能を確保していくということが有力なんではないかというふうに思っておりますけれども、それについても、具体的にどういう形が入っていくかということについては、当然、現場や組合の共通理解が必要であると、今後さらなる共通理解が必要であるというふうに認識しております。

○岩田委員 ということは合意はしていくということでもいいですよ、簡潔に。

○小林たかや委員長 そうだよ。

部長。

○印出井環境まちづくり部長 具体的に再開発の中で清掃事務所の機能を確保していくということについては、しっかり共通理解を図っていく必要があると認識しております。

○河合委員 関連でいいですか。

○小林たかや委員長 河合委員、関連で。

○河合委員 先ほどから小枝委員それから岩田委員を含めて、事業化の定義とか、地権者の利益のお話がありましたけど、もともと再開発をやるときに地権者が今よりもよりいいまちづくりにしたい。もしくは自分たちの土地を有効活用したいと。利益を生むために、地権者の利益が優先というかな、そこを求めながら再開発をしていくのが本来の筋だと思うんですけども、今までの再開発、飯田橋も含めて、いわゆる地権者に対しては私はそういう説明をしてきたんですけども、いわゆる地権者が損をして行う再開発なんてもともとありませんから、それは基本の「き」ですよ、いわゆる再開発やるときに地権者の利益というのは。私はそう思うんだけど、その辺をもう一度ご答弁いただけますか。

○神原地域まちづくり課長 再開発事業の立てつけといたしまして、再開発事業の中で生み出される保留床というものを売却するような形で、そこを事業費に充てて事業を成り立たせるというのが再開発事業の仕組みになってございまして、その上で、もともと権利をお持ちの方は権利床ということで、従前持っていた資産を新たな床に取得するというような仕組みでございます。仮に、前回の委員会だったと思いますが、ご質問があったかもしれませんが、工事費が高騰するとか事業に負担がかかるような場合におきましては、それは権利者の皆様にご負担をかけるということではございまして、保留床の中でそれは事業者が負担をして、汗をかいて事業を進めていくという、それはどの事業も当然でございまして、それなしには進められないものだというふうに我々は認識してございます。

○小林たかや委員長 岩田委員。

○岩田委員 手法として、それは、まあありかなというような面もあるんですけども、再開発で等価交換になるわけですよ。自分の土地を売って、で、新たに業者が造ったのを買うと。で、新しくできたのをそのまま、ちょっと言い方は悪いですけど、すぐ売り逃げてしまえばもうかる人もいるでしょう。でもずっとそこにいる人にとっては、今後の負担がやっぱり増えるとか、プラス・マイナスのことを考えたら損をする場合もある。そういう危険性をちゃんと説明しなさいよという質問を私はさっきただけで、みんながみんな



もうかるわけではないというのを、繰り返すですけども言っておきます。

○神原地域まちづくり課長 それぞれの権利者の方のお考えというのがございまして、それにつきましては、再開発事業のその後の床の持ち方ということで、どうやって持つのかという部分については様々なケースがございます。そういったそれぞれの権利者の思いに合うような形で事業者としてはプランを出した上で、どのような運用を竣工後していくかというのは、しっかりと相談に乗っていくというふうに我々は考えてございます。

○小林たかや委員長 木村委員。

○木村委員 今の河合委員とのやり取りも踏まえて、ちょっと何点か確認させてください。前回の7月6日の委員会で、今言われたように事業費、建設費の高騰などで資金ショートしたといった場合には、いわゆる……

〔落雷の音あり〕

○木村委員 お、雷か。（発言する者あり）

参加組合員のいわゆる保留床で調整をするというご説明でした。こういう仕組みの法的根拠は何でしょうか。

○神原地域まちづくり課長 すみません。事業費の法的根拠といえますか、それは今後再開発組合が設立した後の会則といえますか、会の中で決定していく約款になるんですかね、そういった中で決められていくものだと。住民の合意の上でそういったものがつくられていくという認識をしております。そういったものをつくっていくという法的な根拠はあるとは思っております。

○木村委員 結構失敗している。資金がショートした事業では、公的資金が投入されているケースが結構多いですよ。地方ではほとんど公的資金の投入です。それで、都市再開発法ですね、39条はこう書いてあります。「組合は、その事業に要する経費に充てるため、賦課金として参加組合員以外の組合員に対して金銭を賦課徴収することができる」。これはどういうときに、この条文というのは引用されるのでしょうか。

○神原地域まちづくり課長 それは、今言った、ちょっと私の説明、さっきした部分という決めがない場合だと思うんですけども、何らかの事情によって事業費が保留床部分で捻出できない場合のケースだというふうに考えてございます。

○木村委員 法律的には、この都市再開発法の39条で、地権者がやっぱり共同で事業リスクを負うんですよ。法的にはそういうものなんです、再開発事業というのは。失敗したら自分たちも責任を負うんです、地権者は。

これ、マスコミでも騒がれて大問題になりましたけれども、岡山県の津山市。ここは事業費320億ぐらいで70億ぐらい資金ショートしちゃって、裁判で争ったけれども、結局、最高裁の判決が、地権者が責任を負う必要があるんだというふうになったわけですよ、最終的にですね。それで厳しい取立てがあり、組合員、地権者から権利変換で受け取った権利書を賦課金として供出された。で、多くの地権者が自己破産を余儀なくされ、ある高齢者は年金口座の預貯金1,350円まで差し押さえられた。これはあまりにも大問題になったんで、津山市議会が100条調査委員会をつくって調査した最終報告の内容です。さすがに、100条——これは市議会として、預貯金の口座の差押えまでは年金口座の差押えまではやめてほしいという要請書を出したと、市議会としてね、そこまで地権者は過酷な取立てに苦しめられました。法的にはそういう仕組みになっているんですよ。

それで、やはり事業に、それが八百数十億の事業ですから、これが数億だったら恐らく参加組合員の対応でできるでしょう。しかし、情勢に激変が生じたといった場合には、やはり法的には地権者も事業リスクを負う。共同の事業リスクを負うんだと、こういう仕組みであることを私は率直に地権者の方に説明すべきだと思う。法的仕組みはそうなっているんだから。これがデベロッパーの裁量で対応できるぐらいの資金不足だったらいいでしょう。しかし、今回の岡山の津山市のように、4分の1ぐらいの資金ショートですよ。で、破綻してしまって最高裁で全ての地権者の差押え、厳しい賦課金取立てが始まったと。これは最高裁の判決でやったわけですからね。ですから、その辺の法的仕組みというのをやはりきちんと全ての地権者に説明すべきじゃないかと。そう思うんだけど、いかがでしょう。

○神原地域まちづくり課長 すみません。この部分について、どういった説明がされたかというのは、申し訳ございません、今私どものほうでは把握してございませんが、万が一そういった法のリスクの部分についても説明がされていないということであれば、改めて徹底するような形でということで申し入れたいというふうに考えております。

○木村委員 それで、この100条委員会、私も実は昨日読んだんだけど、なかなかよくできていて、それで再開発の破綻した原因をいろいろ述べているんですよ。それでバブル崩壊という日本経済の変革を無視して、当初の計画どおり進めたからだ。こういう背景について説明しています。

それで、陳情者の方が、いわゆるウクライナへの侵略だとか、あるいは戦争だとか、様々な状況を、急激な円安だとか物価高騰だとか、そういう状況を心配されて、構想から10年近くたっているんだから見直す必要があるんじゃないかと。これ、当然の不安ですよ。で、それに対して課長が前回、こういった不安に、ちょっとごめんなさいね、言い方がきついかもしれないけども、率直に言って真剣に向き合っていないと。そういう質問に対して、10年近くの概要が決まって再検討する必要があるというご意見だけでも、高効率機器の導入だとか電気自動車などの台頭など、時代に合った環境に配慮したような計画になるというふうに認識していると。そういうふうに事業が失敗するんじゃないかと不安なのに、何か課長の答弁は、それは気候危機に対応するみたいな、そういうふうに受け止めたのかもしれないけれども、電気自動車とか高効率の機器などできちんと対応するものと思われる。全然、不安に対して正面から向き合っていない、そういうご説明だったような気がします。こういう地権者の皆さんの不安に対しては、やはりきちんと向き合っていく必要があるんじゃないかと思うんだけど、どうでしょう。

○神原地域まちづくり課長 陳情者の方のご指摘についての的確な答弁ができていなかったということに関しましては、ちょっと真摯に受け止めさせていただきたいと思っております。私のちょっと解釈が少しずれていたのかなというようなところでございます。

おっしゃられるように、不安に寄り添っていくという部分については、我々も常々思っておりますし、この計画が我々としてはいい計画だとは思ってはおりますが、一方でこれだけの陳情を頂いているということに関しましては、不安をお持ちの方も大勢いらっしゃるということは、これまでの様々な陳情審査の中で明らかになってきたのかなと思っております。我々としては、今後につきましても説明責任を尽くしながら、引き続き次のステップに進めるような形で取り組んでいけたらというふうに考えてございますので、引き続

き我々としても努力を努めていきたいというふうに考えてございます。

○木村委員 当初の構想からやっぱり10年近くたっていると。だから見直す必要があるんじゃないかという声は、これはもっともな、私のご意見。率直に言って不安だと思うんですよ。ですから、それは、行政としては正面からその声に向き合っていく必要があるんじゃないかなと。

それで、先ほどの津山市の100条委員会の最終報告でこう言っています。コンサルタント、デベロッパーの専門知識をもってすれば、この間10年の時代の流れ、日本経済のバブル崩壊を読み取れたはずであり、当然事業の見直し、計画の立て直しを組合や権利者に対して具申すべきであったと。デベロッパー、コンサルタントのほうから言うべきだったと。そういった意味ではデベロッパーの責任は極めて重大で、身の丈以上の施設・建築物を建設させた責任は、デベロッパーとしての資質に欠ける行為であった。このデベロッパー、近所にあるデベロッパーですけれどね、本社は。ここではちょっと、名前は言いませんけれども。

それで、ただ、この最終報告書が、私は教訓とすべきなのは、管理組合の幹部や一般権利者に対しても、最終報告書は意見を言っているんです。こう言っているんですよ。コンサルタント、デベロッパーの説明や組合幹部の言い分をうのみにし、事業全体は他人事のように認識していた。で、一般権利者は、コンサルタントやデベロッパー等から再開発事業は行政がついているからという説明や説得を受けて、それをうのみにして、次々、事業へ参加していった。一部の権利者は、コンサルタントから絶対に大丈夫だと説明されて、事業の全体像が見えないまま、悲惨な事態にまで追い込まれる結果となったと。非常に示唆的な最終報告だと私は思います。つまり、これ一言で言うと、地権者の皆さんは今回の再開発事業を他人任せにしちゃ駄目だということです。事業の全体像、事業の収支計画、自分でよく吟味しなさいと、自分で考える必要があるんですという、こういう指摘でございませう。

私は、区内の再開発事業については、やはり一人一人の地権者がこういう立場で臨んでいく必要があるんじゃないかと。公有地があるから、国と区がついているから大丈夫だと。コンサルタントが大丈夫と言っているから心配ないんだということではなくて、やはり一人一人の地権者が、この事業は収支が合うのかと。いわゆる日本を取り巻く様々な経済環境は大丈夫なのかと。市場環境も考えながらやはり判断していくということが大事じゃないか。心構えとしてね。私はそう思う、今回の最終報告書を見ると。その辺についてはどう区としてはお考えでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 今、木村委員は非常に大切なことをご指摘されているというふうに私は思っています。この外神田一丁目だけではなくて、区内で様々に、今、市街地再開発事業が行われようとしているところですので、地権者の方々の状況というのはしっかり、やはり、今、準備組合の段階であれば、その準備組合がこういったデメリットというんですかね、そういったところを踏まえて、しっかり説明していく必要があるだろうというふうに思っております。

で、岡山の津山市の件はちょっと、内容は分からないんですけれども、基本的にはやはり保留床をいかに、言い方は悪いかもしれないんですけど、高額に売れるかとか、そういったところが成功の秘訣になってくるかなというふうにもございますので、そういったと

ころがこの津山市と千代田区がどのぐらいのものの差があるかというのはちょっと私は分からないので、そういったものも含めて、ちゃんとデベロッパー、準備組合側はしっかりと、賛成の地権者さん、また反対されている地権者さんにもしっかりとどういうものなのかということは説明していく必要があるだろうと、そういった指導をしていきたいと。これは外神田だけではなくて、しっかりと再開発事業をやるということであれば、しっかりとそういった説明をしていただくと。それは公共が入るとか入らないとかということじゃないと思うんですね。外神田に関しましては公共が入ります。今の段階としては入ろうとしていますので、そういったところは我々もしっかりそういった説明を受けて、リスクがどうなのかということやはり検討していくと。今の段階としては、これは十分再開発事業として成り立つというふうに外神田一丁目に関しましては認識しておりますけれども、今後、これが進む段階としてもっともっと深く検討をしていく必要があるのかなというふうには考えております。

○木村委員 大体、部長と一致しました、その点はね。で、一人一人の地権者がやはり事業全体像を評価し、それで参加して大丈夫なのかというふうに判断するためには十分な情報提供が必要なわけですよ。

それでちょっと伺いたいんですけども、果たして地権者の皆さんに十分な情報を提供しているのだろうか。これは、今日頂いたまちづくり部資料の1-2で、事業計画、これは以前頂いたやつですよ。それで、これは事業費だけで保留床処分金や交付金、これをもって施行していきますというしか書いていなくて、保留床処分金がどの程度で交付金がどの程度かということが書いていないと。それで、これはもしかすると準備組合の事業計画案の写しなんじゃありませんか、これは。千代田区がつくった、本物はきちんと保留床とか交付金の数字が書いてあって、ただオープンにできないからこれが出てきたということではなくて、この事業計画案、この資料そのものが準備組合のいわゆる事業計画案のコピーなんじゃありませんか。ちょっとその辺確認させてください。

○神原地域まちづくり課長 その事業案のコピーというか、準備組合からもらったものそのままというものではございません。我々としても、これ、資料のほうは確認した上で作成させていただいたものでございます。

○木村委員 準備組合のほうでは、いわゆる保留床処分金とか交付金というのは、まだこれは都市計画決定前から不確定要素があるけれども、その辺は数字は書いてあったんですか、じゃあ。

○神原地域まちづくり課長 まだ補助金の支出というものについては何も決まったものがないので、一旦は今書かれている854億ですかね、これが保留床処分金というふうな認識でおります。

○木村委員 これ、同じようなケースで、都心区の再開発で、ほかの再開発の地権者よりも、もしかすると外一の皆さんの地権者は情報量が少ないんじゃないかな、もらっているのが。

実は、八重洲二丁目中地区の、これ、準備組合の事業計画原案、これ、頂きました。これは都市計画決定がなされる3年前に配られた資料ですよ。たしかこのコンサルタント会社は外一と同じだと思うんだけど、デベロッパーさんが違っていると、こうも違うのかなと思うんだけど、ここでは、地権者に配られた事業計画原案です。都市計画決定前の3

年前の資料で、概算資金計画案については、支出項目とそれから収入項目、補助金、保留床処分金で、きちんと数字が載っています。それから、概算資金計画案についても、本体工事費の坪単価が書かれてあります、工事費の。で、この坪単価についてはちゃんと社会経済情勢も踏まえています。リーマンショック以降、建設業従事者の減少が続いていると。東日本大震災以降の復興事業もある。オリンピックもある。だから建築資材が上がってきていると。だから、本計画における工事費は3割、30%程度の上昇を加味し、計算していますと。いわゆる経済状況を見据えながら、それを踏まえた形での資金計画案というのを、これ、都市計画決定の3年前ですよ、地権者の皆さんに配っているんです。

で、はっきり申し上げて、こういう情報というのは、外神田一丁目の地権者の皆さんご存じないとおっしゃっていますよ、これほどの詳細な情報は。どうなっているんですか。何で中央区の八重洲の再開発ではこんなに詳細な事業計画原案が出されているのに、外神田一丁目は非常にコンパクト、あっさりしていると。これで責任を持って一人一人の地権者がこの事業に参加できるかどうか判断できるわけないじゃありませんか。どういう指導をしているのかということが問われてくると思いますよ。あまりにも情報についてガードが固過ぎますよ。これで判断を仰ぎ、しかし万が一のときには事業リスクを負う、と。こんなかわいそうな立場に地権者の皆さんを置くわけにいかないじゃありませんか。やはりきちんとした情報提供を区は行政指導すべきじゃありませんか。これ、繰り返しますが、都市計画決定される3年前ですよ。どうでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 先ほど木村委員に答弁したとおり、そういったリスクも含めて地権者の皆様にはしっかりと説明する必要があるというふうには、この外神田だけではなくて、そういった認識ですということでご説明させていただきました。今の八重洲のやつが、ちょっと資料がどんなものなのかちょっと分からないので、それとあと、各地権者さん方に出している資料というのは我々も細かいところまで見せていただいているような状況ではございませんので、それは少しちょっと確認させていただきながら、やはり、何というんでしょうか、情報不足ということであれば、しっかりそこら辺は伝えて、するよという形のちょっと指導はしていきたいなというふうに考えております。

○木村委員 確かに個別の地権者の方との対応も必要でしょう。しかし、この八重洲の事業計画原案ですよ、まだ3年前だから原案。これは従前の土地の資産評価についても詳細に書いてあるわけです。地図があって、ここの土地は標準値が幾らとして坪単価幾らとして試算しますと。ですから、あの家はもしかすると高い補償金をもらっているんじゃないかと。そういうことはないわけですよ。それぞれの施行区域の中に区道が走っていると。で、そこにここは標準値として設けて、ここは坪単価大体幾らぐらいですよ。平米単価だな、平米単価幾らとして評価していますという形で明らかにしているわけですよ。ですから、個別の交渉も、これは公平な目でできるんじゃないじゃありませんか。こういう情報も、残念ながら外神田一丁目では出ていないんじゃないじゃありませんか。個別の交渉はやられているけれども。

それで、先ほどの最終報告書で、最後に行政の責任についても触れているんですよ。そこで、行政として自覚を持った指示、指導、監督という点において、責任感が欠如していた。これは千代田区のことを言っているんじゃないのよ。この津山市のことですよ。それで、それだけ指導責任というのは、行政は重いということだと思っただけです。これは津山

市の300億の事業ですよ、トータルで。千代田の場合はこの3倍よ。今回の外一のこれ、3倍近くの事業費ですよ。で、それに対して情報公開が不十分と。公有地が含まれているからもっと住民に対しても情報公開を進めていかなきゃならない。地権者に対してはなおさらでしょ。その地権者の皆さんに対しても情報提供が不十分で、そして結論を急げと、都市計画決定を急げと。あり得ないでしょ。十分な地権者への情報提供を果たし、で、情報を地権者の皆さんが十分にこれなら大丈夫だと判断できるだけの時間的保障をつくるのが行政の仕事じゃありませんか。その点ちょっと行政の基本的立場について最後伺っておきたいと思います。

○加島まちづくり担当部長 行政の責任としてこの事業が確実に進めるようにしていかなければいけないというのは、我々の責任だというふうに思っております。今の地権者さんたちへの説明、そういった責任、なかなか個々の地権者さんで我々が説明するということはできませんので、やはり準備組合なりがしっかりと内容をお伝えして確認していただくということが必要なのかなというふうに思っております。で、我々はその都市計画を決定する責任があります。また都市計画が決定した後に事業を確実に進めていかなければならないという責任もございます。そういった責任を負っているというのは重々認識をしているつもりではございますけれども、今改めて木村委員にもご指摘いただきましたので、そういったことも踏まえて、これからもちゃんと真剣に取り組んでいきたいなというふうに考えております。

○小林たかや委員長 嶋崎委員。

○嶋崎委員 今の木村委員とのやり取り、共通するところが私もありました。やはり地権者の皆さんには丁寧の上にも丁寧に、やはり説明責任をされるということが大事だというふうに思っています。で、これだけたくさん推進側、いかがなものかという反対の方たちの陳情が、私の知っている限りでは、これだけの陳情が出たというのはあまり、近年はない。それだけ地域の皆さんに関心があるんだろうと。とはいえ、この今日一覧表で市街地再開発のこれまでの同意率だとか、それから、るる数字を出していただきました。

そもそも、なぜゆえに再開発をするのかということ客観的に考えたんですよ。で、これ、見ていると、例えば西神田三丁目、神保町一丁目、富士見二丁目北部、それぞれその地区のその時代その時代の課題があって、それで再開発に踏み切っている。これが歴史だと思います。それで、特に外神田一丁目は川の条例も区議会で全会一致でつくって、川に向けたまちづくりを何とかしていこうよと、そういう、非常に長い歴史の中の議論がありました。

それで、実はこの陳情がこれだけ出るということは何なんだろうと思って、時間を分けて、午前中1回、お昼ぐらいに1回、午後1回、夜1回、その一日のうちじゃないですよ、何日かに分けて、この現場を見てきました。やはりこの再開発をする機運があるんだなというふうなところは、随所に私は見受けられました。それでこれ今まで市街地再開発、今さっき地方の失敗した例もあるんだけれども、これまでの千代田区内において、いろいろと細かいことについては問題はあるんでしょう。だけれども、この市街地再開発をやって大失敗に終わったというのは私は記憶にないし、今も実際はないと思うんですけど、そこは執行機関として、これまで幾つか今日は出していただきましたけど、そこについて何か大きな問題が起きているとか、これからの中で非常にちょっとこれが懸念されるんだ

とかいうことはあったんでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 私の経験の中、ずっとまちづくりをやっているわけではございませんけれども、区役所に勤めている中で行われたこの再開発の中で、いろいろと反対されている方がいるというようなところはあったかとは思いますが、最終的にはやはりその地域の課題だとか、それを踏まえたまちづくりをしていこうよというところで、大きくそれが変更されたとかも含めて、その市街地再開発事業ができなかったというところはなかったというふうに認識しております。

○嶋崎委員 だからといって、えいやでやればいいという話ではないんですよ。やはり丁寧な上にも丁寧にやらなきゃいけない。特に、近くに淡路町二丁目の淡路小学校の跡地を活用したワテラスにおいては、非常に地域の皆様方と知恵を出しながら、住民の皆さんが今でも、もちろんこれからもそうでしょうけれども、いろいろな知恵を出しながら仕掛けを、このところはコロナでうまくいっていないのかなとは思いますが、近隣で非常にいい形になっているので、これは連鎖として、ぜひとも、私は推進をしていくのが筋だろうという立場でありますから、そうは思うんですけども。

ただ、委員長ね、これ、本当に、先ほども言ったけれども、これだけのやっぱり心配をされている地域の皆さんがこうして陳情を上げてきているわけなんで、これ、後から取扱いのことになるんだろうけれども、ちょっと委員会としても考えなきゃいけない。ただ単にここで我々が議論しているだけではなくて、何か考えなきゃいけないのではないかなというふうに思うので、取扱いのときにまた私のほうから意見は述べさせていただきますけれども、私はやっぱりそれだけ地域の皆さんが心配をしているんだと。

ただ、一方で推進をしている方たちは、もうおうちを例えばちょっと修繕するのもできないという状況にもあるんですよ。これは私も実はそういう立場にありましたから、いつなんだろう、やっちゃって大丈夫なのかとか、それこそお風呂の何かが壊れたとかエアコンが壊れたといったときも判断が鈍るんですよ。だから、そこら辺はもう少し見通しの立った形でこれからのことを考えなきゃいけないのではないかなというふうに思いますので、取扱いのところでまた意見を申し上げますけれども、それだけやっぱり地域の皆さん、地権者の皆さん含めて非常に心配をされているということだけは、意見として述べさせていただきますと思います。

○小林たかや委員長 はい。

ほかにございますか。

○小枝副委員長 すみません。1点、区道というか、その取扱いのところは今日質疑ができていなかったことと、前回、木村委員のほうから質問された中に加島部長の答弁がありまして、そのところをちょっと、先ほど三島の件に関しましても、ちょっと勉強させていただくという答弁もさせていただきました。前にも、モデル権利変換について、もうちょっと検討したいと。なるべく私なんかも公表してもいいのかなというふうには思っているんですけど、これ、我々だけでやっているわけではなくて、市街地再開発事業の準備組合、そちらから提出していますので、ちょっと公表は控えてほしいというような話もあったので、先ほど担当課長がご説明したとおりですという、そういう答弁があったわけなんですけれども、私はこのところは非常に大事なかなというふうに前回聞いておりまして。

それで、区民の財産もこれだけ入っていて、区有地も含めると1,000平米なんです

よね、以上ですね。で、単純に財産評価額でも15億。でも恐らく、何ですか、日比谷とか、ああいう区道の廃止して宅地化すれば、日比谷なんかは区道を廃止しただけで225億が生まれていたということが後で分かるわけですね、上物が30億。そうすると、区民の財産がどうなって、交換で得るものが何かということについては、やはり当然区民ははっきり教えてくださいということについて、そういう意見は当然出てくる。これは民間の開発であれば、ある意味本当に話し合っ、て、よりよい、それこそ失敗をしない、よりよい再開発をしてくださいよという、そういう話になるわけですけれども、こういう先ほど嶋崎委員のほうから淡路町スタイルということもありましたね。で、淡路町なんかは100年後にあの建物がなくなっても、区有地はそのままずっと戻ってくるというか、独立のものなんですよ。

だから、やっぱり考えてみると——日比谷もそうですよね。そのところが全く開示をされていない。で、それは区民の財産であるから、そこは準備組合が公開したくないんですということだけでは、やっぱり、こちらだけが今、もっと早く進めてくれというような感じで今言われているわけですけれども、陳情的には。でも、やっぱり、それは公有地がこれだけ入っているということの情報公開、開示すべきだという、この指導がやっぱりちゃんとできていないんじゃないかということ、その理解がうまく進んでいないんじゃないかということも含めて、ここの、何というか、住民からの不信というか、なかなか自分たちは議論に参加できていないという思いになっているんじゃないか。そこについては、今日ちょっと議論がしっかりと出ていなかったもので、前回、この、担当部長としてはいいんじゃないんですかと思っている、モデル権変。やっぱり、そのところは、やっぱりもう一つ頑張らないと、準備組合さんのほうにもしっかりそこはそういうものなんだということをご認識いただかないといけない部分があるんじゃないかと思えますけど、いかがでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 そのときの議事録、たしか三島市の公表という形で木村委員に言われたので、私としてはそのとき受け止めたのがモデル権変を公表しているのかなというふうに受け止めさせていただいて、あ、そういうことができるのであればということであれだったんですけれども、改めて三島市さんに聞いたら、それは公表していないというところでした。だからといってどうなのかなというところもありますので、それはさらに、ちょっと準備組合とも、先ほどのご指示、ご指摘もございましたので、そういったものも含めて、ちょっとまた申し訳ないんですけど、ちょっと検討はさせていただけないかなというふうに思っております。

○小枝副委員長 都市計画はご存じのように議会のある意味議決というふうな形ではないわけですけれども、その代わり都市計画審議会があるという形で。区道に関しては区議会の議決を経ないと廃止できないという、それはなぜかということ、やはり先ほどの大街区のお話もありますけれども、生活道路である。やはり区民の、地域住民の理解を得ながら進めなさいよと。そうしますと、まあ、最後の、ただ手続ですから大したことないんですという話にはならないわけで、議会の議決を経るということは、逆に言うと、住民の理解と、当然住民に損はさせませんよ、不便はさせませんよ、よりよくなりますよという話が済んでいるから議会はオーケーとできるわけだから、その手続が非常に、今、粗雑になっているという点は、ちょっと最初の話と重なりますけれども、頑張っていたかないと、こ



これは区民は納得できないということになるし、議員も住民に対して説明ができないということになるので、ちょっとそこは検討いただきたい。

○加島まちづくり担当部長 検討はさせていただくんですけれども、ストレートにこの区道を廃止して幾らかといったような出し方がちょっとできるかどうかということもございまして、この区道を廃止したときに、どのような評価がされるか。宅地になったときにどういった、例えば長細い宅地になるわけですよね。それをどう評価されてどういった例えば掛け率だとか、そういったものがありますよと。それと、実際にその宅地、その部分の宅地って、どういった固定資産税の評価なのか、多分、敷地のそのやり取りですね、売買価格のやり取りだとか、そういったところの評価というふうな形になってきますので、そういった情報提供をさせていただいて、その考え方というか、詳細な考え方をお示しすることもできるのかなというふうに思いますので、ちょっとそこら辺は検討させていただきたいなと。あまり金額ということになっちゃうと、まちづくりのほうだけで果たして出していいのかというようなこともございまして、それは検討させていただきたいなというふうに思います。

○小枝副委員長 もちろんお金の問題もあることはあります。区に損をさせてはいけなとか、そういうことはあるかもしれません。ただ、生活の利便性というところで、神保町の再開発も何しろ区道の廃止で大変もめたところですけども、あそこは今はちゃんところ、何というんですかね、真っすぐに靖国通りから、何ですか、神田警察通りまでずんと行けるようにちゃんとなっているんです。そういうことも、この計画だと、その道路が建物に貫通するものを造るのかもしれないですけども、実際は建物というものに阻まれてしまうという問題もある。その辺のところもやっぱり説明、何というか、住民の生活の、自治体によっては沿道の住民が賛成しなければ廃道はできないということもあるぐらいなんですね。全く説明がされないままここに来ているということ、大急ぎでその、まあ、本当はもうとっくにやっけていなくちゃいけないことなんですけれども、千代田区はそういうことがやれていないでここに来ているということをご認識した上で、お金の問題も含めて、あとは生活利便性、安全性、回遊性、そういう点で、本当に等価交換すべきなのか、あるいは付け替えて広場あるいは拡幅にするべきなのかとか、そういう本当はシミュレーションをして今ここに来ていなくちゃいけないということなんだけれども、遅きに失したとはいえ、やっ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 交通関係等に関しましては、もう既に検討もして、その中で道路を廃止しても、利便性だとか車の通行だとか、そこら辺は問題ないというふうなところを認識はしているところでございます。そういったものの説明がなかったよねということが、前回も言われたところなのかなと。それに関しては、我々としては、その手続を進めていく中で、しっかりと説明はさせていただきたいというのを前回もお話しさせていただいたかなというふうに認識しております。

○小林たかや委員長 はい。そうしますと、ちょっと整理しますけど、先ほどからいろいろな部分で説明が不十分、不足しているという指摘があって、よく行政、執行機関のほうは、説明はしていきたいというところですね。ただ、その中で情報公開されていない部分がありますよと。それをどういう形で、どこまでできるかというのがちょっとまだ定かではありませんというところで、これ、陳情の審査もそうなんですけれど、これ、一緒だと思

うんですけれども、それを説明会もやってくれということも出ていますけれども、その辺をいつまで、いつやるかと。いつまでこの説明、いつするか。先ほど、答弁の中では順を追ってと、場合によってということを行っているんですけど、この陳情の中には、公聴会という――を開催してくれということも出ておりますので、ちょっと今のこのままでは、具体的に委員会としてどういう説明をどこでいつやるかというところが少し課題だと思うんですね、情報公開の内容についても。その辺は整理していかないと、少し前に進めないのかなと思うんですけれども、その辺どのようなお考え。

○加島まちづくり担当部長 区としましては、もう、今、都市計画の手續に入っておりますので、次はもう17条という形です。通常17条の手續に関しましては、説明会等はやっておりませんけれども、そういったところの中で、ちゃんとしっかりと説明をして、進めていければなというふうに考えております。

○小林たかや委員長 そうしますと、今、委員会の中での課題では、17条をここで、今日の整理の中でもありましたけど、権利者の大方の同意がなければ、17条に進まないというところがあります。今のあれでは、大方の合意というところの議論に今日は出ておりますけれども、それと含めて、今の部長の答弁では、17条に入ってやりたいということでございますよね、説明を。一方では、この、要するに16条で公聴会をやってほしいとか説明をしてほしいというのがあるんですけれども、執行機関としては、今、説明会はやる予定はないということですか。

○加島まちづくり担当部長 はい。先ほどもご説明したとおり、もう都市計画の手續に我々は入っておりますので、それを踏まえまして、17条の手續の際に説明会を開かせていただいて、意見聴取をするという形になるかなというふうに考えております。

それと、当委員会で示された5項目の同意のやつは、またちょっと別なのかなというふうには考えております。

○小林たかや委員長 はい。よろしいですか。

副委員長。

○小枝副委員長 16条の公聴会が法に定められて、国交省のほうの運用指針でも公聴会を行うべきであると書いてあって、それをどうしても16条じゃ、なぜやらない。やることによる弊害というか、そこまでこだわる理由って何なんですか。

○加島まちづくり担当部長 もう既に16条1項の時期ということではなくて、もう16条の2項の説明会を開催して、もうその手續を進めさせていただいているという段階ですので、次の説明ということであれば、やはり17条のその説明という形になるかなというふうな認識でございます。

○小林たかや委員長 牛尾委員。

○牛尾委員 前回、私の質問で、公有地、区有地、都有地、国有地もあると、区道もあると。だから、それがどうなるのかというのを幅広く、地権者だけじゃなくて、利用者の区民に対しても説明すべきではないかということに対して、説明会を行いたい。大街区化のガイドラインにも説明するようにと示されているので、説明会を行いたいと言った際に、私がその後、16条、17条関係なくやるんですねと言った質問に対しては、この17条というのは、利害関係者が対象になるから、別途説明会をやっていきたいというふうな答弁をされたんですよ。だから、17条の手續に入る説明会ではなくて、それとは別の説明

会ですよという確認をしているんですけど、そこはいかがなんでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 今、ちょっと、17条は利害関係者だけではございません。千代田区全体なので、それはちょっと違うのかなと。で、17条が千代田区全体ということなので、千代田区全体の中で、先ほどから出ている、道路を廃道して宅地化だとかというのをきっちりと説明して、ご意見を頂きたいなというふうな考えでございます。

○小林たかや委員長 副委員長。

○小枝副委員長 地権者の方から16条の公聴会をしてくださいと言われ、指摘が、要望があり、これは国の制度においても当然すべきであると書かれていて、しかも法律上も位置づけられていると。でも千代田区はやらないで過ごしてきたから、やらないで先に行かせてくださいという、そういう答弁が通るんですかね。公平、中立、公正な公務員のやり方として。遅れたけれども、ここでやりましょうと。指摘があってやらないとなると、やるべきであるということ。しかもやってください。やっていませんでした。でも、もう過ぎちゃったんですよ。だから、次行かせてくださいというのは、なかなか通らない話。

○神原地域まちづくり課長 まず、先ほどもちょっとやり取りがあったんですけども、16条の1項の手続に関して、公聴会に関しましては、必要があると認めるときは、まず、やるということですので、16条の2の説明会といいますか、手続というものはやらなければいけないというような認識で我々おります。それを、先ほど部長のほうからのご答弁ございましたが、区のほうでは条例を定め、地区計画について説明会を開くということで、我々としては、ただ、区の意見を申し述べるだけではなくて、区民参加者からのご意見も賜り、説明会を行い、意見交換を行ったということで、十分に公聴会に足りるというような認識の中でやってきたということでございます。

○小枝副委員長 それは、運用指針の339ページをちゃんと読んでいただければ、公聴会を開催すべきである。ただし以下、「ただし、説明会の開催日時、開催場所が事前に十分周知され」。ここに書かれているのは、原案の提示、説明、しっかりと広報され、内容が知らされ、住民はこれを十分に把握し得る場合であって、住民の意見陳述の機会が十分確保されている。

これは、オープンハウスは、意見陳述の場がないですよ。一方で、説明会に行っているのは地権者だけ。だから、やっぱりそれに代わる説明会をやっていないから、これに代わる説明会のような、もっとしっかりとした公聴会に匹敵するものがある場合は、まあ、そういうふうにも考えてもいいけれどもと書かれているわけですね。

と、もう、ある意味、自治事務だから、国の運用指針は、もう知りませんと。千代田区は千代田区で、知りませんと言っていることになるんですよ。ある一方では、課長通知を根拠にして、厳しくしないんですよと。いや、一方では、国が何と言っても勝手にやらせていただきます。法律にそう書いているかもしれませんが、知りませんというのは、これはやっぱり通らないと思いますよね。

○加島まちづくり担当部長 先ほどご答弁したとおりに、今後の外神田一丁目だけではなくて、今後の地域のまちづくりで、基本構想だとかガイドラインだとかつづいたときには、パブコメをやるのはもちろんのこと、それを全体的に周知する説明会をやっていきたいというふうな考えているというふうなところでございます。

そういったところで、外神田一丁目にはそういったものはやっていなかったというところは事実なんですけれども、勉強会だとかということ在地権者の方という前提の中でも、地権者以外の方もその勉強会に参加していただきながら進めてきたということがございますので、副委員長が言っている、その16条の1に基づいてやっているということではないんですけれども、いろいろな地区計画だとかの変更を、変更じゃなくて制定ですね。そういった場合には、まずは、勉強会等を開き、意見交換会を開きながら、16条をやってきたという経緯がございますので、それは、今までも都市計画の趣旨にのっとった形でやってきているかなというふうに認識しているところでございます。

○小枝副委員長 結論の話を言っているんじゃない。手順・手続のことなんです。手順・手続を法の趣旨にのっとって、運用指針にのっとってやってくださいということなんです。それをやらないということは、行政としては言えないんじゃないですか、行政としては。それ、だって、法にのっとって、そして国交省の運用指針にのっとって、正しく住民の都市計画を進めていく仕事を担っているわけですよ。それをやらないということは、まあ、平行線だと先ほどから言われていますけれども、これは、結論は賛否分かれることがあってもいいと思うんですよ。だけど、手続・手順と法の考え方について、分かれるとかそういう問題ではなくて、やっぱりちゃんとした手続を踏まなければ、やっぱりこれは、それこそ全国の笑い者になってしまって、批判を浴びると思いますね。そういうことでは、これは困るので、何らかのやり方を考えてください。

○小林たかや委員長 ちょっと休憩します。

午後3時39分休憩

午後3時57分再開

○小林たかや委員長 委員会を再開します。

それでは、副委員長からの質疑の中も含めて整理をしていきたいと思えます。

それで、説明、説明会、公聴会という話でありますけど、公聴会については、また扱いが違ってくると思えますけど、説明会についてと、その説明するにもその情報公開がどの程度、どのような形でできるか、どこまで要求できるか、それからできるかということも含めて、説明会も含めて、執行機関と、ここでお答えできないと思うんで、正副で執行機関と調整をさせていただいて、委員会にお諮りするような形にしたいんですけれども、まず、執行機関のほうはよろしいですか。

○加島まちづくり担当部長 はい。委員長のご指示に従わせていただきます。

○小林たかや委員長 ありがとうございます。

それでは、諮りますけれども、この2点については、正副で一応整理をさせていただいて、執行機関と調整をさせていただいて、委員会にお示しするというところでよろしゅうございますか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。ありがとうございました。

それでは、次に参ります。ずっと陳情審査について行ってきましたけれども、一応、この時点で陳情の扱いについてお諮りたいと思えますけれども、ご意見の取扱い。

嶋崎委員。

○嶋崎委員 先ほどちょっと扱いについて、私のほうからちょっと意見がありますよとい

うことを委員長に申し上げました。繰り返しになりますけど、こんなに分厚い陳情を見たことがないと思うんですね。やはりそれだけ地域の方たちが非常に心配されているということなんで、当委員会としては、じかにお話を聞くのが、私は一つの大きな我々の判断にもつながるんじゃないかなというように思います。

それは両方のご意見があるでしょうから、代表者を選定していただいて、当委員会として、委員会を一度休憩にして、あとは、やり方は正副のほうにお預けしますけども、いずれにしても生の声をお聞かせを頂いたほうがいいのかというように思います。それで整理ができるのなら整理をして、それで、執行機関も、今日までのことも含めて、しっかりと受け止めていただいて、よりよい、やっぱり形にしないといけないと思いますので、そこら辺はご配慮いただければありがたいというふうに思います。

○小林たかや委員長 はい。

ほかにございますか。よろしいですか。

副委員長。

○小枝副委員長 よいご提案だと思います。ただ、形式のところでは、住民の大きな権利義務に関わることでもありますので、できるだけ公式の場での取扱いをしていただきたいというふうに私のほうは思います。それは意見です。

○小林たかや委員長 はい。

よろしいですか、ほかに。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 じゃあ、取扱いにつきましてはどういたしますか。

〔「継続」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。それでは、継続という声が出て、継続にしますけど。

ただ、一つ、先ほど議論しました外神田一丁目南部地区再開発反対者の陳情書の差し戻しを求める陳情につきましては、これは議論をしないということで、そのままお返ししますけど、よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 それともう一点、外神田一丁目南部地区再開発において2022年8月3日開催の環境・まちづくり特別委員会にて早期都市計画手続きの再開を求める陳情というのが出ておりますけど、本日、今の段階で、この状態でございますので、今の議論をお返しするというところでよろしゅうございますか。よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。それでは、2点については、そのような扱いをさせていただきたいと思います。

それでは、14件の陳情につきましては継続扱いさせていただいて、あとの2件についてはお返しをするということにさせていただきます。

それでは、陳情審査の報告を終了します。

次に入ります。報告事項（2）秋葉原駅前東地区のまちづくりについて、執行機関より説明を求めます。

○神原地域まちづくり課長 はい。引き続きご説明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。秋葉原駅前東地区のまちづくりの取組について、ご報告させて

いただきます。

1、検討区域でございますが、JR秋葉原駅の東側、昭和通りに面する地区になります。所在地は神田佐久間町二丁目、神田平河町になります。用途地域は商業地域。昭和通り沿道の容積は800%、その後背地は500%となります。区域の面積は約6,000平米、敷地面積は約4,200平米になります。

次に、2、地域の課題です。

特に朝夕の時間帯につきましては、JR秋葉原駅から昭和通りを渡り東側に向かう人々で大変混雑しておる状況でございます。ここの信号がちょうどございますけれども、滞留した人たちが南北に人が渡れないというような状況も起きているような状況でございます。

また、昭和通り東側については、東京メトロ日比谷線のバリアフリールートがございません。さらに、駅前の緑や空地などの不足が挙げられます。

次に、検討の経緯です。

このような課題認識の下、平成28年3月に地区内の権利者によるまちづくり勉強会が始まりました。その後、まちづくり協議会に発展し、当地区を含む周辺町会にも情報提供しながら、平成30年12月に秋葉原駅前東地区市街地再開発準組合が設立されております。

次に、4、地域課題に対応したまちづくりの方向性（案）です。

秋葉原駅前と周辺地域をつなぐ新たな賑わい拠点の形成を目標に、秋葉原駅前拠点の強化や大街区化による一体的整備・更新、地域の玄関口となる駅前空間の整備など、目指してまいります。

5、まちづくりのイメージをご覧ください。東京メトロ日比谷線との接続によるアクセス向上や地上と地下のバリアフリー化、駅前広場や歩道状空地の整備など、具体の計画を検討しております。

今後、本計画について、地域にも情報提供を行うとともに、ご意見も頂きながら取り組んでまいりたいと考えてございます。

その後、より具体的な計画がまとまり次第、本計画を進めていくべく、地区内の所有者の方による都市計画などの提案を活用した手続に入っていくことを予定しております。

今後、本取組に関する進捗状況につきましては、適宜、当委員会にも報告させていただきたいと思っております。

それと、資料の2枚目につきましては、これ、以前この地区の説明をさせていただいたものを参考資料として添付させていただいております。

私からのご報告は以上でございます。

○小林たかや委員長 はい。説明が終わりました。本件に関する質疑、質問を受けます。

○牛尾委員 この再開発エリアは、このまちづくりのエリアの地権者さんはどのぐらいいらっしゃるんですか。

○神原地域まちづくり課長 土地の所有者という形で、14というふうに伺っております。

○牛尾委員 借地権も含めてということですか。

○神原地域まちづくり課長 すみません。借地権は私どもとしては承知してございませんで、あくまでも土地の所有者ということで、14ということでございます。

○小林たかや委員長 よろしいですか。

○牛尾委員 はい。

○小林たかや委員長 ほかにございますか。よろしいですか。

ちょっと私、1点、聞かせてください。

この再開発、2回あれしているんで、お示しされているんですけども。ここの、よくここの地権者さんにも聞かれるんですけども、ここって、一番初めにかかった佐久間町地区の地区計画がAからH地区まであって、その部分に対して、こういう開発を進めたときに課題になることは何ですか。地区計画に関してね、取りあえず、まず。

○神原地域まちづくり課長 今、区全域といたしましても、地区計画の見直し方針ということで進めてございます。

この地区計画が策定された時点におきましては、やはり区内の人口減少というものが一番の課題認識の中で地区計画がかけられておりますので、住宅に対するインセンティブですとか街並み誘導型の地区計画が今かかっているというような状況でございます。

一方で、この拠点の開発に関する地区計画に対する課題というのは、我々としては周辺に関する環境とかというものはあるのかと思いますけれども、この計画自体を進めていくことについては、いいことなのかなと。

一方で、冒頭申し上げたように、この区域以外の今後につきましては、どのような地区計画を目指していくというのは、課題として残っていくのかなというふうに考えております。

○小林たかや委員長 地区計画の見直しを図られているのは分かっているんですけど、具体的にその見直しが行われる前というか、同時かもしくはそれより前に、この地区計画のかかっているところを変更しなくちゃいけないですよ、見直しの前に。変更するときには、一応この大きなH地区までの地権者の合意が要りますよね。その辺のことはどんなふうに考えているんですか。

○神原地域まちづくり課長 すみません。今回、地区計画のエリアというのがお示しできていないので分かりづらい部分もあるんですけども、この検討区域以外といいますか、広域に地区計画がかかっているというようなことになってございます。

先ほどちょっとご説明の中でも申し上げましたが、地域主体の中で、これ、再開発事業というものの検討を進めているということもございまして、地域としては、都市計画の提案をしたいというふうな形で、相談を受けてございます。でございますので、我々としては、まず、こちらの地区計画の変更というものに着手していきたい。その上で、今後の課題といたしまして、地区計画の変更が今後、必要ということであれば、継続的にそちらについては検討を進めていきたいというふうに考えてございます。

○小林たかや委員長 はい。ありがとうございます。

ほかにございますか。いいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 それでは、報告事項（2）秋葉原駅前東地区まちづくりについての報告を終了します。

次に参ります。日程3、その他に入ります。

執行機関、何かございますか。（発言する者あり）なし。

委員の方、ございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。

それでは、皆さん、長時間にわたりご協力を頂きまして、誠にありがとうございました。この程度をもちまして、長くなりましたけれども、委員会を閉会したいと思います。ありがとうございます。

午後4時10分閉会