

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。

傍聴の方々にご案内いたします。当会では、当委員会では、撮影、録音、パソコンの使用は認められておりませんので、あらかじめご了承ください。

お手元に本日の日程をお配りしております。

本日の進め方について、確認させていただきます。

まず、日程1、参考人の意見聴取として、明治大学、青山名誉教授からお話をお伺いします。終了後に委員会を休憩にし、懇談会を行います。懇談会終了後、委員会を再開し、日程3、報告事項を行います。

次に、午後3時30分から参考人の意見聴取として、東洋大学、大澤准教授からお話をお伺いします。大澤先生とも終了後、委員会を休憩して、懇談会を行います。

そして、懇談会終了後、委員会を再開し、日程2、陳情審査及び残りの報告事項を行い、最後に、日程4と、その他と。この順番で進めさせていただきたいと思いますが、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。ありがとうございます。

それでは、本日、欠席者はいません。全員出席です。

それでは、日程1、外神田一丁目南部地区のまちづくりに関する参考人の意見聴取について、入ります。

本日は、明治大学名誉教授、青山様に参考人としてお越しいただいております。

青山先生、本日は大変お忙しい中、お越しいただき、誠にありがとうございます。

青山先生には、当区議会から外神田一丁目南部地区のまちづくりに関する調査業務をご依頼いたしました。報告書を皆様にお配りしております。本日は、その内容について、お伺いさせていただきます。

では、まず最初に、委員の自己紹介をさせていただきます。

それでは、委員の方、自己紹介をお願いします。

○岩田委員 岩田かずひとでございます。よろしくお願いいたします。

○米田委員 米田かずやです。よろしくお願いいたします。

○牛尾委員 牛尾こうじろうです。よろしくお願いいたします。

○木村委員 木村正明です。よろしくお願いいたします。

○大坂委員 大坂隆洋です。よろしくお願いいたします。

○池田委員 池田とものりです。よろしくお願いいたします。

○永田委員 永田壮一です。よろしくお願いいたします。

○河合委員 河合良郎です。よろしくお願い申し上げます。

○嶋崎委員 嶋崎秀彦でございます。よろしくどうぞお願いします。

○小枝副委員長 副委員長の小枝すみ子でございます。よろしくお願いいたします。

○小林たかや委員長 委員長の小林たかやです。よろしくお願いいたします。

それでは、ご意見を頂く前に、私から注意を頂く点についてお伝えします。ご意見をお聞きする事項は既に連絡いたしました外神田一丁目南部地区のまちづくりに関する調査業

務の報告内容についてです。

次に、ご留意いただく事項として、7点申し上げます。1、委員長が質問する事項について、ご回答ください。2、発言はマイクを使用して行っていただきます。3、発言は委員長が許可した後、名字を言ってからお願いいたします。4、参考人からの質問はできませんので、ご承知おきください。5、回答できない事項、または、回答したくない事項については、回答できない旨をお答えください。6、発言の途中でも委員長が制止した場合は、指示に従ってください。7、参考人の発言は委員会議事録にも掲載されます。お名前は、〇〇参考人という形で、名字のみ記載されます。

以上の点につきまして、ご留意いただきますよう、お願いいたします。

では、外神田一丁目南部地区のまちづくりに関する調査業務の報告内容について、ご説明ください。

それでは、名字を言っていただいてから、ご発言をお願いいたします。

○青山参考人 どうも皆さんこんにちは。青山でございます。今回は、外神田一丁目南部地区のまちづくりに関する調査報告をするようにというお話を頂きまして、大変光栄でございます。報告の概略を述べさせていただきます。どうぞよろしくをお願いいたします。

まず、全体として、大きく2項目に調査をするようにという内容が分かれておりまして、大きな1番は二つに分かれております。

○小林たかや委員長 お座りください。

○青山参考人 座ってよろしいですか。

○小林たかや委員長 はい、お願いします。

○青山参考人 はい。じゃあ、座って説明をさせていただきます。

まず、1番の(1)は、別紙1、すなわち、事業計画案、これ、執行機関から提出されたこの市街地再開発事業に係る事業計画案でございますけれども、この内容と、それから、情報公開についてというお求めでございます。

まず、基本的に、これ、事業計画案となっている別紙1の資料については、表題は事業計画案となっておりますけれども、内容的には資金計画が記載されております。ある意味、それは資金計画案と受け取ってよろしいかなと思います。

むしろ肝腎なことは、本資料の欄外にこう書いてございます。一つは、この事業費は、保留床処分金や交付金をもって施行していきますということが1点と、もう一点は、この事業計画は現時点のものであり、今後の協議等によって変更される可能性がありますと記載されております。まさに、ここに、この記載にありますように、まだ現在のこの再開発事業については、都市計画決定がなされておりませんので、都市計画手続に入っておりませんので、そういう意味では、まだまさに注意書きにあるように、今後変更され得るものということなんだと思います。

むしろ、今の時点で、区議会があらかじめ審議なさるとすれば、必要なものは、これは都市再開発事業、都市再開発法に基づく再開発を目指している事業でございますので、そうすると、後でもう一度出てくるんですけども、都市再開発法の第1条は、都市再開発事業というのは、土地の高度利用と都市機能の更新を図って、公共の福祉に寄与すると、そう定めておりますので、こういった議論はよく分かるんですけども、この別紙1、資料のこの情報公開について問われているので、あえて申し上げますけれども、基本的には、

現在の段階では、そこまで至っていないくて、区議会としては、むしろ、準備組合内部の資料というふうに理解するべきものであると、そういうふうに考えます。

しかも、この報告の2ページ目に書いてございますように、事業費の推計というのは、準備組合内部の段階のものであり、対外的に、都市計画案というのは、都市計画法の17条による縦覧に付せられる都市計画案を作成する段階では、具体的な建築計画について、しかも、あらかじめ地質調査、ここは川に近いところですので、地質調査を恐らく必要とするんだと思いますけれども、あるいは、建物の基本設計等があって、初めて事業計画というのは成立するので、まだそれが未了ですので、あくまでも、これは概算事業費というふうに考えます。

ただ、区の立場として、事業が円滑に実施されるためには、この種のもの、あるいはそういった情報を必要とするというものが絶対にそういうものではないとも言い切れないものだとは思いますが、変動の可能性があるとということに十分留意するべきだと、そう思います。ただ、この場合、この事業は、区有財産を大変多く含んでおりますので、したがって、千代田区は、都市計画決定権者であると同時に、地権者でもあるという立場がございますので、そういった点はあろうかとは思いますが。つまり、地権者としての立場が千代田区にはあるという、もう一つの側面があるんだとは思いますが。

そういったところから、求められた1番の2点目のこういった区有財産を含む場合の都市計画手続き中の情報公開のあり方という論点になるんだと思います。そこで、それが問われたんだというふうに受け取っております。

そういう意味では、基本的に、万世会館とか清掃事務所とか区道を含んでいますので、区及び区議会の関心が非常に高いという側面はあろうかと思えます。ただ、その場合に、特に、これまた1点目と関連してくるんですけども、権利変換後に取得可能な面積が清掃事務所等の機能発揮のために、もし不足しているとすれば、普通、こういった場合には、再開発の場合、保留床の取得等も含めて、検討していくということで、都市計画決定手続きの段階で、十分にそういった公共施設の機能を発揮するかどうかを検討されるべきであるというふうに考えます。そういう意味では、ここで、条件をつけて、手続きを止めている限りは、内容に踏み込めないで、したがって、結局は、決められなくて、止めているだけという結果になりかねないのではないかと。今後の調整を進めるべきであるというのが、私の調査報告の主眼ということになります。すなわち、従前資産の権利変換の中だけで公共施設の機能が発揮できるかどうかということについて、あるいは、権利床、保留床を追加取得するかどうかということについては、今後、都市計画手続きを進める中で明らかになっていくべきものであると、そう考えるところでございます。

さて、大きい2番についてでございますけれども、都市計画手続中に議会として合意状況を条件としたということについて、妥当かどうかと、そういう問いを頂いております。

報告書に書いてございますように、再開発事業で権利者の同意について条件として定められておりますのは、準備組合が本組合、事業組合として認可を申請する時点で、3分の2以上の同意を要件とするということが定められております。この点と、それから、関連して、都市計画法、都市再開発法、国の考え方、それから、この種の再開発事業、その他都市計画事業について、判例がございますので、そういった点について、調査を報告に記載してございます。

まず、前提として、これら再開発事業の場合には、事業に賛成なさる方と反対する方が、普通、両方いらっしゃるのが普通でございますけれども、その場合に、やっぱり反対の中には、将来の生活がそれで成り立つのか。これは事業についても同様です、事業者の場合は。そういった不安がございますが、これらについては、都市計画決定後に従前建物の物件調査とか、補償の算定、それから、新たにできる再開発ビルの基本設計等の調査、検討を実施していく過程で、これらの不安が解消できるのか、あるいは、できないのか、あるいは、清掃事務所の機能が十分に発揮できるのか、できないのかということ、手続が進んでいかないと、準備組合の段階では、なかなか判断がつかないということがございますので。そういった意味では、この際、手続を進めるといことがなければ進まないし、また、普通、普通です、普通は、都市計画決定をして、その中で基本的な公共施設等の機能を決めて、その後に実施される調査、検討結果に基づく生活再建に関わる資料の提示、情報の提示等がなされることによって、権利者の不安が徐々に解消して、理解につながっていくというプロセスをたどるのが普通の再開発でございますので、それをあらかじめ、大方の賛成がなければ止めるというのでは、普通はないと。絶対駄目と言っていないよ、私。誤解しないでいただきたいんですけども。普通は、手続を進める過程で、そういった不安が解消されるか、されないか。されなければ、再開発事業は実施されない。不安が解消されていけば、いわゆる3分の2以上の同意、あるいは大方の同意が得られていくと。これが普通のプロセスであるということをご報告したいと思っております。

具体的に申し上げます。まず、都市計画法との関係でございます。これについては、本件の場合には、平成22年の3月に基本構想が示されて以来、ここに、5ページに記載しておりますとおり、これは区議会から頂いた資料でございますけれども、かなりの説明会等が実施されていると、そういうふうに評価されると思っております。

2番目に、都市再開発法との関係でございますが、2点目でございます。これは、先ほど申し上げたように、3分の2の同意というのは、都市計画決定がなされた後、組合設立認可段階のことでございます。

それから、国の考え方との関係については、これは、実は、調査報告の区議会からの依頼文書にも書いてございまして、この中では、やはり3分の2以上の同意というのは、組合設立認可の場合のことでございます。これについて、国は、ここに記載してございまして、都市計画決定、都市計画法の16条、17条の都市計画決定につきましては、地権者等の合意は要件とされていないと。都市計画決定に当たり、大多数の地権者等の同意や同意を証明する書面の提出を必要とするなど、過度に慎重な対応をすることは不相当であるという指摘がなされてございまして、今回の1年以上前に付した区議会の条件というのは、これとは真っ向から反すると。反するから絶対駄目とは私は言っていないけれども、ということも指摘しておきたいと思っております。

次に、最後に、判例との関係でございます。8ページ、調査報告書の8ページに記載しておりますとおり、これは、再開発事業ではなくて、小田急線の連続立体交差事業の認可処分の取消しについての確立した最高裁判例ということになりますけれども、これは、いわゆる、まちづくり、都市計画事業一般について、最高裁判決として十分議論されて、確定したところでございますけれども、これは、都市計画というのは、8ページの下段に私が引用したとおり、「当該都市施設に関する諸般の事情を総合的に考慮した上で、政策的、

技術的な見地から判断することが不可欠である」と。で、最高裁判決は、さらに、9ページに記載しましたが、「これを決定する行政庁の広範な裁量にゆだねられている」というのが最高裁の判例でございます。

つまり、これは、都市計画事業を是とするか、非とするかについては、専門的な技術的な実務的な検討が必要であるという、このときの原告であり、被告であったんですけども、東京都、私、そのとき、当事者だったんですけども、の主張を最高裁判例は引用しているわけでございます。この場合、誤解しないでいただきたいんですが、裁量というのは、いわゆる行政法でいう行政の裁量行為ということであって、規則行為に対する裁量行為という意味でございまして、勝手にやれるとか、恣意的にやれるという意味では決してなくて、行政に決定が委ねられていると、そういう意味でございます。

それから、そういったことから、私の調査報告書の結論といたしましては、都市再開発法は公共の福祉という観点を強調しております。そういった観点から見ますと、万世会館は、現在、縦積みになっていて、利便性の悪さがありまして、それを解消すると。それから、清掃車の路上停車を解消すると、などで公共の福祉に資するというふうに考えます。また、この地区には親水性が求められている。また、観光バスの路上駐車が必要であるといったことについても、公共の福祉に資するというふうに考えられます。

また、国道にデッキをかけるという計画になっておりますけれども、これは、この地区がちょうど秋葉原地区と神田駿河台地区の接点にあるということから、万世橋と昌平橋というのは、もともと東京の橋ではとても珍しいんですけども、片側歩道9メートル幅、それぞれ取っております。これは関東大震災の震災復興で、そういった形にしたわけですけども、それは、やはり、このことによって、神田駿河台及び内神田地区と秋葉原地区との回遊性、交流を可能にするという考え方だったと思います。つまり、100年前からそういった考え方だったかと思いますが。そういう意味では、現在、昌平橋なり、万世橋なりを渡るのは、歩道が広いので、歩行者にとっては非常に渡りやすいわけですが、その後、非常に広幅員の道路に面しているのので、ここに、今回の計画はデッキをかけるというので、ある意味、千代田区としては、この神田駿河台地区及び内神田地区と外神田地区、秋葉原地区との回遊性、交流を高めるということで、やはり公益に資するというふうに考えられます。

繰り返しになりますが、政治とか行政の役割というのは、せっかく民間に再開発の機運があるときに、それを止めるのではなくて、どうやって生活、あるいは、事業の不安や不満がある地権者に対しても、安心するような形でできるのかということについて、協力して、知恵を出して、まちの発展を図っていくということが大切ではないかと思いますが。この民間の再開発の機運というのは、つまり、民間の地権者にもそれぞれのライフサイクルというのがございます。今だったら再開発に協力して、事業を達成しようという機運というのが、地権者の中で一定割合、やはり機運が高まる時期とそれがしぼんでしまう時期とがございます。ですから、やはり機を逸すると、なかなか都市の機能更新は進まないという例を私たちは東京の中でも数多く見ているわけです。せっかく機運が高まっているときには、やはり政治とか行政が私は知恵や力を出し合っていくという姿勢が大切ではないかということをお願いいたします。

以上が、私の調査報告の概要でございます。どうぞ、よろしくご審議のほど、お願い申

上げます。

○小林たかや委員長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの報告の中で、ご質問等ある方がいらしたら、どうぞ。

○岩田委員 ご説明ありがとうございました。幾つかちょっと質問がありますので、そこをまずさせていただきます。

今のまだ準備組合の段階では、こういう、何ですか、概算事業費、そういうのを金額を大っぴらにするべきではないというようなお話なんですけど、これ、実際には、オープンにしている自治体もある。そして、また、これは確かに今の価格相場というのは常に変動するものであり、それが確定するというのは、じゃあ、いつなのかな。17条に入れば確定するのかなというわけでもないじゃないですか。でも、それを17条に入ってからだとすると、まあ、17条に入ってしまうと、今度は、もう決定で、後戻りできない状態ですよ。そしたら、そこに賛成の人も反対の人も後戻りできなくなってしまう。

ちょっと極端な例ですけども、じゃあ、例えば、それを契約というふうに、これも契約ですけども。じゃあ、簡単な例で、売買の契約だとして、パンを買いたいと。100円だろうなと思って行きました。そしたら、「あなた、買いますね、絶対買いますね」、「はい。もう私は間違いなく絶対買います」と決まった上で、「100万円です」と言われて、じゃあ、いや、それはちょっと買えませんよというふうなことになるような事例と同じような感じになってしまう。だから、それは、やはり17条に入ってからじゃなくて、その前に明らかにするべきではないかと私は思うんですけど、そこはいかがでしょうか。

○青山参考人 これは、もう要求して、しかも、区役所が、準備組合の計算だと思うんですけども、出したものですので、ですから、それを否定するとか、是か非かという、そういう議論ではないと思います。一般的に言って、再開発の場合の、この段階での事業費というのは、あくまでも、まさに今おっしゃったような一種のあらかじめ見積りみたいなものでございますので、報告書に書いてあると思うんですけども、これから変動し得るものだ。そういう材料として扱うべきだと、そういうことでございます。

○岩田委員 ですから、1回出したものでも、それから、コロナだったり、ウクライナのことがあって……

○小林たかや委員長 同じ質問をしないで。

○岩田委員 あ、はい。結構変動しているわけじゃないですか。

○小林たかや委員長 それも、今、お答えはしております。

○岩田委員 はい。しているわけですから、それをある程度変わった時点で、また出すべきなんじゃないかなというふうには私は考えています。

○青山参考人 ですから……

○小林たかや委員長 青山参考人。

○青山参考人 あ、失礼しました。

これは、調査報告のほかの部分にも書いてございますように、これから、区役所としても、いろいろ専門的な技術的な検討を都市計画決定に向けて進めていく中で、床の割り振りや何か、保留床の処分を含めて、権利床は、これは第一種ですから、権利床ですけれども——の権利変換ですけども、基本は権利変換ですけれども、もちろん、よくある例ですが、それで不足なら保留床を取得するという場合も、これは区役所だろうが、ほかの地

権者だろうが、あり得るわけですので、そういったことを含めて、その中で、特に、今は非常に床の価格が高い時期ですけれども、いつまでも高いかどうかは金融情勢等によって変わってくるものですので、変動し得るものだというので、これが一旦出されたものが絶対的なものだと捉えるものではないということを申し上げているわけですね。

○小林たかや委員長 はい。ありがとうございます。

副委員長。

○小枝副委員長 今日は、どうもありがとうございます。幾つか質問させていただきたいと思います。

先ほど、先生、普通はということをおっしゃったんですけれども、私も経験の中で、普通は、地権者の合意率というのは意外と高いものなんですね。都市計画時というのは、例えば、ワテラスなんかでは、100%近いと言われていましたけど、実際は92%だったんですけど、それが事業認可時は85%まで下がったということがありました。この外神田の事例に関しましては、不安だとかというレベルではなくて、どちらかという、まちの将来性という意味での根本的な、何というか、不安、不安というよりも、まちがよくなるんじゃないかということと、当初、区のほうが言っていたのは84%ぐらい賛成ですよということで、じゃあ、10%ぐらい落ちてもって、多分、全体としてはなって、都市計画に入っていったわけですが、実際は、先生、議会が出る幕じゃないというようなことをおっしゃったんですけれども、議会が入ったことによって、16条が正確な調査になりまして、正確な調査になったところ、5割まで落ちたんですね。今、6割なんで、それでも6割なんです。

ということは、仮に、行政が全面的に、もう2年たっても、そこ、動かないと、やっぱり動かない何かがあるんですね、魅力の問題とか、中身の問題とか。そうしたときに、事業の、結局、見通し、これが行政庁の裁量権、規則行為との関係でとおっしゃいましたけれども、権利、義務の関係でいうと、では、例えば、今、私が住んでいるところの白山通りのところなんかは、戦後にすぐ都市計画決定されましたけど、いまだに都市計画が進んでいない。そういうふうなことが、今、もしなってしまうような熟度の低いもので突破した場合、この権利責任でいうと、責任というのはやはり行政庁のトップ、千代田区でいえば、首長にあるという考え方なんでしょうか。

その場合、なぜ、そういうことを言うかということ、公共施設も建て替えられなくなっちゃうんですね。都市計画をやってみたけど、駄目ならやめればいいという考え方に立っておっしゃっているのか。その辺のところ、今の時流の変化もあると思うんですが、ちょっと事業見通しの客観性というところで、どのように、それと、義務と責任、権利と義務というところで、誰が見通しのなさに責任を持つべきなのかということも、お答えいただければなというふうに思います。

○青山参考人 私は、最後の（5）番の結語という部分に書かせていただきましたように、この再開発には、千代田区全体にとっても、特に神田駿河台、内神田地区と秋葉原との回遊性と、あるいは交流と、あるいは一体性と言ってもいいかもしれませんが、そういった点で、まちづくり上の公共の利益に資する点がございます。それから、もう一つは、清掃事務所あるいは万世会館等の改善に資するという目的があります。しかも、区が地権者としてはかなりのウエートを持っています。そういったところからすると、やはり、ここで、

事業の見通しからいうと、本組合を設立するとき3分の2以上の同意というのが求められているわけですから、それがなぜ3分の2かといいますと、やはり本組合が設立することによって、事業が一步進みますので、そこで、事業者側もいろいろな手当てができるということもあって、本組合が設立されると、さらに賛成が増えるということもあるということは申し上げましたけれども、普通はそうというのは、そういう例が多いということなんですけれども、そこは、やはり基本的に基本が賛成が増えたか、減ったかという、その逐次の状況ではなくて、目的が公共の福祉に合致していれば、特に、この本件のような区が地権者としてウエートが高い場合には、そこで賛成が増えたか、減ったかという推移を重視するよりも、基本的に、これだけの過半の方が同意して進めようという機運があるんだったら、いかにこれを達成させることができるかどうかということに知恵を絞るべきだと、そう申し上げているんですね。

○小林たかや委員長 はい。牛尾委員。

時間、少し、30分、先ほど5分遅れたんで、もう、質問される方は手短にお願いします。

○牛尾委員 本日はありがとうございます。

この外神田一丁目南部地区というのは、今のところ、民間の地権者の方々だと、3分の2は行っていないんですね。そこに、区、都、国とあるわけですけど、そこが加わって、3分の2にしてしまうと。やっぱり、行政の側は、賛成の側、反対の側に対しても中立であるべきだと。もちろん公共の福祉というものがありますけれども、しかし、やはり中立であるべきだと。そうした区が加わって、3分の2にしてしまうということについて、まず、どうお考えかというのと。

もう一つ、17条に、岩田委員おっしゃいましたけど、17条に行くと、やはりもう後戻りがなかなかできないと。そうなった場合に、だからこそ、やはり様々な情報というのを知った上で、安心して迎えたいという思いがあるんですけど、その点の情報の公開の在り方といいますかね、そこはどうお考えか、教えていただけますか。

○青山参考人 まず、行政が地権者である場合に、この3分の2同意との関係ですけど、これは、この法律の3分の2というのは、本組合を成立する場合、成立させる場合のこととして、これは東京都が本組合の設立を認可するわけですけども、法律で3分の2に決まっているから、で、3分の2を行政等もプラスして、3分の2——まあ、行政も地権者ですから、3分の2に達しているかどうかだけで——をメルクマールとして判断するのではなくて、これはあくまでも基準にすぎないので、はっきり言うと、都市計画法17条の都市計画決定手続がなされていても、本組合の設立認可というのは、この法律でも3分の2というのが、この段階で求められていることで分かるように、非常に決定的な時期ですので、おっしゃる、もう後戻りができないというのは、そういう言い方がどの段階を言うのかは、いろいろその事業によって違いがあると思いますが、一般的に言えば、やはり本組合の設立というのが、もうそこまで行くと、後戻りできないという雰囲気はあろうかと思います。

はっきり言うと、ご承知かと思いますが、3分の2に達したから、はい、本組合というふうに自動的に行くものではございませんで、やはり、その時点で反対している方も、恐らく本組合設立によって、賛成に変わるでしょうか、あるいは、事業者側も、事業を



推進する側も、いろいろと本組合設立に來れば、いろいろと反対して、不安を持って、反対なさっている方に対しても、具体的な条件を提示したりして、一気に進むという例も非常に多うございます。

21世紀に入ってからで、最も地権者が多かった例でいいますと、六本木ヒルズの場合は、戻り入居した方で400軒と言われている地権者の多い事業でしたけれども、私は、それに関わりましたけれども、都庁側として。東京都側で関わりましたけれども、あのときは、事業組合の認可をしたときに、9割を超える賛成の方がいた時点で、本組合の認可をしたと思います。法律では3分の2なのに、青山さんたちは、9割行かなければ本組合認可しなかったと、私は森稔さんに、亡くなるまで文句を言われ続けましたけれど、それはやはり行政も大変多くの再開発事業を扱っておりますので、その経験から、やっぱりこれでもう事業は行けるという見通しが立たないと、法律上の3分の2規定だけで、自動的に機械的に事業組合の本組合設立を認可するわけではございませんので、そこが一つの節目かなと、そう考えます。

○小林たかや委員長 はい。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、よろしいですね。

以上で、意見聴取を終了いたします。

休憩します。

午後2時08分休憩

午後2時43分再開

○小林たかや委員長 はい。休憩前に引き続き、委員会を再開いたします。

次に、日程3のほうに入りたいと思います。

3時30分から大澤先生にお越しいたします。そのため、説明、質問、答弁いずれも簡素になるよう、皆様のご協力をお願いいたしたいと思います。

報告事項1、九段南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。

○江原翹町地域まちづくり担当課長 それでは、九段南一丁目地区のまちづくりについて、状況について、ご報告させていただきます。資料は、環境まちづくり部資料1-1から1-3になっております。

12月の環境・まちづくり特別委員会にて、九段南一丁目地区まちづくりガイドラインの案の内容についてご説明させていただいたところです。本日は、前回委員会以降、1月11日に開催いたしました本ガイドラインに係る説明会と、その後のパブコメの実施概要についてご説明いたします。

1月11日に、環境まちづくり部資料1-3でおつけしております九段南一丁目地区まちづくりガイドラインに係る説明会を開催いたしました。対象といたしましては、区内やある一定の距離の範囲内ではなく、区民全体への説明の場として位置づけて、区報に案内を掲載しております。こちら、区民ホールで実施をいたしまして、当日は23名の方にご参加いただいております。本ガイドラインについて、区から説明させていただき、その後、意見交換を実施し、何点かご質問、ご指摘を賜っております。

賜った意見としては、導入予定や今後の見通しに係る質問事項に加え、子どもの視点が

少ない、子ども広場を設置してほしいというご要望がございました。また、大人だけではなく、子どもまで楽しめるものにしていくことを、記述としてガイドラインに加えるということとともに、子どもの遊び場が不足していることは、区全体の課題として認識をしているところだと。本開発でも対応できることは対応していくというような形で回答をしております。

続きまして、パブリックコメントの実施結果をご報告いたします。環境まちづくり部資料1-1をご覧ください。12名の方にご意見をお寄せいただき、うち、区内在住——あ、すみません、区内在住者が9名となっております。素案への意見数の内訳は資料に記載のとおりです。

環境まちづくり部資料1-2、横使いの資料でございますが、こちらをご覧ください。こちらにパブリックコメント、意見の内容と区の考え方について記載をしております。まず、ナンバーを振っておりますけども、No.1番では、浸水被害時の考え方について、No.2では、個性ある計画の推進について、No.3では、滞留空間における高齢者への配慮について、意見を頂戴しており、これらについては、まさしく、今後、建物計画、広場計画の深度化を図っていくに当たって考慮すべき事項であると認識をしております。

続いて、No.4で、次世代交通施設の実証、シェアサイクル事業に係るご意見で、今後整備する広場の活用の在り方及びソフト面での仕掛けにおける検討事項として、事業者と共有してまいりたいと考えております。

ナンバーで5番から7番で、1枚目の裏面になりますけども、区有施設に関わるご意見を頂いております。No.6で、区有施設に係る選択肢について、早期計画段階から利用者に示し、意見を求めてほしいといったご意見を頂いており、区としても、そのような認識を持っている旨、回答しております。

区有施設については、後ろのほうになりますけども、そのほか、21番においても、他エリアの区有施設の配置見直しについて、ご意見を頂いております。また、早期段階からの情報提供、区民との段階ごとの意見交換の必要性についても、13番、14番、16番でも同様に意見として頂いているところでございます。

また、導入用途に関わるご要望や建物計画検討で配慮してほしい事項、広場計画検討で配慮してほしい事項についても、多くご意見を頂いております。9番では——No.9では、広場の一部に子どもが遊べるよう、児童公園を造ってほしい。10番、18番では、導入用途として商業施設、飲食店を充実させてほしいと、そういったようなご意見がございました。

これらのご意見を踏まえ、ガイドライン素案から表現方法の見直し等を行い、2月20日に九段南一丁目地区まちづくりガイドラインとして策定、公表してございます。長期的な視点や今後の設計検討に向けたご意見につきましては、事業者と共有の上、計画の熟度を上げていく上で参考にさせていただきたいと思っております。

以上、ガイドラインのパブリックコメントのご報告でございました。

説明は以上になります。

○小林たかや委員長 はい。説明が終わりました。

委員さんからの質疑、質問を受けます。

○小枝副委員長 パブリックコメントをやった結果、内容に変更したところというのを、

ここのところ、パブコメをやっても、ほとんどゼロ回答のことが多いんですよ。ご意見として承ります、ご意見として承ります、あるいは、字を大きくしてみましたいな。そうじゃなくて、中身として変更されたことがあるなら、そこを受け止めて、何を変えたかを言っていたきたい。

それと、ちょっと3点、一遍に言いますと、こども、170というのが出てきているんですよ。何ページだったかな。場所は違うけれども、ほとんど外神田と同じようなもんですよ。川があって、170で。

○小林たかや委員長 どこに出ている。

○小枝副委員長 小さな字で書いてあるんですよ。で、これが、区のほうの答弁で言うでしょう。ああ、14ページに。

○嶋崎委員 14ページ。

○小枝副委員長 14ページのところに、あとは、（発言する者あり）うん。13ページ、そう。13ページにもちょこっと書いてあって、14ページにもちょこっと書いてあるんだけど。こういう、何というんですかね、コピー・ペースト的なまちづくりがどうなのかというのは、ここで今議論しませんけれども、疑問の声も上がっているはずですよ。そういうことに対しての検討はされたのか、あるいは、合理的な説明ができていますか。

それから、先ほどの勉強会の反映じゃありませんけれども、公共の位置づけ、公共施設で、とりわけ公共施設の位置づけについて、具体的な記述をされ、そこをしっかりと議会、住民と共有することがなければ、前に、次の段階に進めないというのは通常の方で、今日出てきているようなガイドライン、「（案）」がなくなっているんだけど、これでフィックスしちゃって、また同じことをやるんですかという3点について、お答えください。

○江原翹町地域まちづくり担当課長 すみません。まず1点目でございますけども、どういったところを修正したのかというところで、9ページ目で、北街区と中街区の間、右下、路地空間、広場の整備のところ、大人から子どもまで楽しめるような空間を形成していくという記載がなかったところに、子どもまでというような記載を、子どものことも配慮してという記載を加えているというところと、あと、先ほど副委員長からもございましたけども、この170メートルという記述が14ページのこの壁面位置のページのところで、小さく記載してあるだけだと、これでは分かりづらいというところがございますので、13ページ目のほうに都市景観の形成、右上の部分に170メートル以下の範囲で定めるというような記載を新たに起こしているというようなところでございます。

あと、今後でございますけども、今回、ガイドラインとして、大きな基盤整備等の考え方を示してございますが、今後、建物計画等について、周辺の皆様方にもご説明の場を設けたりした上で、企画提案書という形で出てくる、そちらのほうに移行していくのかなというふうに考えております。その中で、またいろいろご意見を賜りながら進めていくということになるかなと思っております。

あと、公共施設の位置づけの話が3点目としてございました。区有施設がございます。生涯学習館と住宅がございます。区有施設につきましては、これまでも区民のものであるので、区民の意見を聞いて、十分、ニーズ等を把握した上で、区のスタンスをはっきりさせていくべきだというようなご意見を賜っているところでございます。ですので、まちづ

くりの関連部署だけではなくて、区有施設、関連の部署にも検討、調整の場に加わってもらって、再開発事業の関わり方を区内で調整していくということを考えております。

もちろん地権者の立場として、そういったことを区が決定していくのに当たっては、決まり切ってからではなくて、まだ柔軟な対応が可能な時期から、事業の段階に応じて、十分に区民意見を聴取した上で、例えば、まだ設計前段階ですので、設計の内容に反映していく、用途等についてもご意見を賜っていく。そのような対応が必ず必要かなというふうに考えております。それらについては、それらのニーズを把握した結果、並びに、この事業にどういうふうに落とし込んでいくのか、その辺りも含めて、当委員会のほうには、継続的に報告をしまいたいというふうに考えているところでございます。

以上です。

○小枝副委員長 そのやり方が間違っているということなんですよ。この後、地区計画とかに入っていくわけじゃないですか。だから、地区計画の前なんですよ、今ね。前のところで、公共施設の位置づけがほぼ現状止まりということですよ。そこを協議しないのに、ガイドラインができるわけがないんですよ。やっぱり順番が逆。順番が逆ということだけは申し上げておきます。もう答弁は結構です。また、これはその——だから、これ、ガイドライン、「案」を取っちゃ駄目ですよ、ほんとは。ガイドラインで公共施設の考え方の整理ができていないのに、次、地区計画って、地区計画の中で公共施設を知るなんていうようなやり方をしちゃいけないということが、今現在なんですよ。同じことをやっているということだけ指摘しておきます。そして、その量的な開発をしようというのでも……

○小林たかや委員長 質問してください。

○小枝副委員長 だって、これ、終わらなくなりますよ。

○小林たかや委員長 質問して、答弁を聞いてからじゃないと。

○小枝副委員長 じゃあ、答弁してください。

○加島まちづくり担当部長 ちょっと公共施設のところだけのご回答をさせていただきますと、16ページを見ていただきますと、左側ですね、区有施設、これ、更新時期を迎えているというところで、単独での建て替えが困難、地下鉄の換気口だとかが一緒にあたりだとか、単独で建て替えると、駐車場を設けなきゃいけないだとか、そういったところで、ここで単独というのはちょっと無理で、やはり再開発事業の中で検討していくというところを、区のほうとしても考えてございます。それと、右側にあるように、区道の廃道も含めて検討しますよということで、それを、今回、パブリックコメント、説明会も踏まえて、パブリックコメントもやらせていただいたというところだというふうに思っています。

建物の高さだとか内容については、まだ今後の建物設計を、これ、しているわけではございませんので、今後という形になってきますので、そういった、今後、段階を踏んでいく段階で、ちゃんとしっかりと区内のオーソライズも含めて、区民の方々にもちゃんと説明していくということは考えておりますので、そういった形で進めていこう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 答弁をもらっちゃうと、言わなきゃいけないんだけど、今の答

弁が本当に真摯に答弁されていることであるならば、現状の公共施設について、ちゃんと調査費を過去に入れて、複数案の調査結果を持っていなくちゃいけないんですよ。こういうA案、B案、C案でやってみました。再開発にくみする案はこれ、ほかに行く案はこれ、ここに残る案はこれという、あるいは、換地案はこれとか、そういうのがあって、ガイドラインになっていけば、あ、今の答弁で、じゃあ、それをもう一回勉強しましょうねというふうになるんだけど、決めてまた言うといけないんだろうけれども、やっていなくないですか。

○加島まちづくり担当部長 先ほどご説明したように、単独では建て替えができないというところの結果までは出ているというところでございます。ここの敷地の中で、新たにまた同じような建物は建てられないので、再開発の中で、出ていくということももちろんあると思いますよ。別にここの土地に固執するということをしなくてもいいよとかということが、議論があるのであれば、区としても考えますけど、今は、そこまでは考えていません。今は、今の敷地の中で、単独で建て替えるということが、先ほどご説明したように、メトロの換気口だとか、単独で建て替えると、それなりの平米になるんですけども、その駐車場の問題だとか、そういったところがあると、機能的な建物は建てられないということは確認できたというところなので、ここの九段のまちづくりの一体の中で、この北街区は、再開発事業を見据えるということもありますので、その中で検討していくというところだけ決まっているというところでございます。再開発じゃ入らない——入る、入らないということの議論は、もう一つあるのかなと思いますので、それは議論いただければというふうに思います。

○小枝副委員長 分からないんだよね。今の答弁だとよく分からない。

○小林たかや委員長 はい。嶋崎委員。

○嶋崎委員 端的にご指摘を申し上げたいんだけど、この歴史、④の歴史・文化というところ、ここで、当然、河川のことだとか、川とのまちづくりの一体化とか、いろんなことを今までも議論しているんだけど、残念ながら、ここに、非常に象徴的な俎橋という橋があるんですよ。ここの存在感をきちっとやはり示したほうがいいと思うんだよね。それでないと、やっぱり日本橋は日本橋の存在感があって、ああいうまちづくりが進んでいるわけなんで、ぜひ、こういうところに、歴史と文化というのであれば、ここは、江戸城の中でも非常に大切な役割を担った場所なんで、常に、ある意味、お台所だったわけだから、きれいにしておかなくちゃいけないという、僕はそういうふうに思っているの。だから、そういう意味では、この俎橋の存在感というのはきちっと掲載をしていただきたいんですけど、いかがでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 俎橋の存在感、おっしゃられるとおりだというふうに思います。この前段で、九段下と竹橋のガイドラインということもやりました。その中では、その当時、副委員長のほうからもっと周りの歴史だとか、そういったところを書き込むべきだよと。ごもっともなところのご意見も頂いていますので、さらに、これをブラッシュアップということはないんですけども、今後進めていく上では、大事にし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 いいですか。

ほかにごありますか。

○木村委員 小枝副委員長の質問ともちょっと関連するんだけど、まず一つ、区営住宅の居住者には、ほとんど情報が行っていないということなんですよ。それから、生涯学習館についても、外一のやっぱり教訓の一つとして、区有施設の扱いというのがあったわけですよ。単独か、再開発ビルの中に入るのかという問題も含めて、あと、どのくらいの広さが必要なのか。例えば、再開発事業に加わっても、生涯学習館と住宅とだけ別にとするのは、これ、あり得るわけですよ。再開発ビルに入らなくても。恐らく、小枝副委員長、いろんな選択肢があって、それで、区民にどういう方法がいいだろうかということを知るといってやり方だってあるだろうと。そのほうが区民としては非常に分かりやすいと思うんですよ。そういったやり方も含めて、住民参加の在り方というのをぜひ探求してくださいと。やっぱり外一のずっと議論してきた内容というのは、ぜひ、まさにここで生かしてほしいというふうに思っておりますので、その辺の区有施設の扱い方というのは、先ほどのご答弁でもちょっとこれまでのやり方を少し改善していくという、そういうことは私も認識しておりますので、さらに、住民参加の改善を図っていただきたいと、その辺の区の方針について、お示しください。

○江原麴町地域まちづくり担当課長 今、木村委員よりご指摘賜りました。そこはおっしゃるとおりかなというふうに思っております。再開発に参画をするといっても、再開発事業で床を取るだけが選択肢ではないので、転出というやり方もあります。それらも含めて、ただ、他エリアの区有施設も含めて、全体としてどうしていくのかというところは、まちづくり部門だけではなかなか背負い切れなるところがございますので、その辺りの長期的なビジョンも含めて、施設経営部門と連携をした上で、ある選択肢を持ちながらの区民意見の聴取というようなところというのは、肝に銘じていくのかなと私は思っています。

○小林たかや委員長 いいですか。

牛尾委員。

○牛尾委員 私は、どうしても遊び場というふうになっちゃうんですけど、先ほどパブリックコメントや説明会でのご意見を受けて、大人から子どもが歩いて楽しくというのが加わったというのは、非常に評価ができるんですけども。やはり本会議質問でも、遊び場の拡充については、まちづくりと一体で進めていくということが答弁あったわけで、子どもの分科会は、子ども部は、遊び場は絶対やるというふうなことも言っているわけで、やっぱり歩いて楽しくということより、もうちょっと踏み込んで、遊べる空間というのも、そういうのも見込んだ計画にしていくと、よりいいかなと思いましたんで、そこは、ぜひ、ご検討ください。

○江原麴町地域まちづくり担当課長 今、子どもの遊び場について、ご意見を賜りました。具体的に広場の計画については今後ということなんですけども、子どもまで楽しめるというキーワードに本当にかなうものなのかということころは、きちっと見ていく必要があるのかなと思っています。それが、これまでご活用いただいていたまちかど広場、子ども広場のような形で、かなり広大にボール遊びができる空間を屋外に確保するというのは、なかなか難しいかなとは思いますが、区有施設も含めて、その子どもの遊び場と、確保ということころは、大きなここでの地区の取り組む上でのテーマだというふうに考えておりますので、その辺りは、事業者ともきちんと話をしていきたいなと思っております。

○小林たかや委員長 はい。河合委員。

○河合委員 今の牛尾委員の発言、ちょっと考えたんですけども。ずっと高速道路が面していますよね、川の上に。あの川と高速道路の空間というのが非常にもったいないというか、ちょっと川の問題もあるし、高速道路の問題もあるんでしょうけども、あの辺というのは、行政で使えないもんなんですかね、交渉の中で。

○加島まちづくり担当部長 ちょっと担当課長じゃなかなか答えにくいところ、あそこの空間に、上に広場をつくってというようなところだと思うんですけど、正直、区が持っているところではありませんので、今、使えますというのはちょっと即答はできないかな。正直なところ、ちょっとなかなか難しいんじゃないかなというのが、申し訳ありません、今の私たちが答えられるところかなというふうに思います。

○河合委員 ごめんなさい。だと思うんですけども、駄目もとで、少し交渉もしてみたらどうかと。あと、よく海外なんか行くと、柱があるじゃない、高速の何というの、柱、支えている鉄柱、コンクリのね。あの辺も利用して、まちのプレゼンテーションをしたりしているところもあるんで、使えるか、使えないかは別として、1回ぐらい交渉してみてもらってもいいかなと思います。

○加島まちづくり担当部長 今、川沿いのガイドラインだとかも検討して、その中に、東京都の方も入っていただいていますので、ご意見ということで、ちょっと話はさせていただきたいなと。

橋脚に関しては、何も川だけにあるのではなくて、向こう側ですね、反対側、この3ページを見ていただくと、日本橋川の右側、東側のほうにもたしか橋脚だとかありますので、まちづくりを、今後、にぎわいだとかウォークアブルだとかを進めていく中で、そういったところを少し何か工夫を凝らすというのはありなのかなというふうには思っております。

○小枝副委員長 はい。

○小林たかや委員長 あ、ちょっと待って。

池田委員。

○池田委員 今、河合委員、牛尾委員のにも関連したいんですけども、これまで、まちかど広場がすごくやっぱり暫定利用とはいえ、皆さん、お子さんたちが楽しんで利用していました。そこが全くなくなってしまって、やはり残念になったという声は私たちのほうにも聞こえてくるんですけども、これ、新たに事業者さんとのまたいろいろ検討になるんでしょうけれども、これ、三つの街区として、大きい建物が建つ予定であります、広場という概念だと、屋外というイメージはあるんですけども、今後、一つの案としては、この中に、建物の中に、そういう広場空間的なところをぜひ検討の一つとして考えていただけたらと思うんですけども、いかがでしょう。

○江原翹町地域まちづくり担当課長 今のご意見、そのとおりだなと思います。屋外は限られた空間しかない中で、これだけのボリュームの建物が建つと。低層部、中層部、全天候型のちょっと使えるような広場というところを、ちょうど、先ほど小枝副委員長のほうからも区有施設、いろんな選択肢があるよねという中で、ひょっとしたら、その選択肢もあるのかなと。ちょっと私がここで答弁していいのか分からないんですけども、施設経営のほうと色々な可能性を追求していく上で、そういったことも含めて、検討してまいりたいなと思っております。

○小林たかや委員長 副委員長。

○小枝副委員長 提案をしておきたいと思う。この件に関しても、任期、これしか、やれるときがないですよ。そうすると、もう行政だから、とっとと進んじゃうということを見ると、ここで言うとおかなくちゃいけないと思うのは、23番の意見にも書かれていますけれども、例えば、策定に都市計画が入っているのか、専門家が入っているのかということが書かれていますね。恐らく入っていないと思うんです。でも、行政だけで考えていけば、結局、課題解決の課題というのは、行政って、1個か2個しか見えていないんですよ。例えば、こうやって子どもの遊び場とか、いや、川沿いとか。でも、課題というのは、本当にこの地域だけでももっと10や20、30あって、かなり総合的に判断していかなくちゃいけない環境問題もある。いろいろある。それをどうやって解決していくかと考えたら、やっぱり安定した、本会議場で木村さんもおっしゃったけれども、ファシリテーターを入れて、九段のもう未来を決めてしまうほどのプランだから、ここで、開かれた議論をちゃんとしておくということをやらないといけない。

また質問にしてくれと言われちゃうかもしれないけど、今となっては投げるしかないんですよ。投げるしかないので、ファシリテーターや専門家を入れて、目線の高いものであれば、区民だって、再開発いいということもあるかもしれない。公共施設だって、収まりどころがあるかもしれない。けども、行政の中だけで、一つと二つの課題解決をしているうちに、もっと三つも、四つも課題が出てきちゃうような、今までのようなやり方をしていたら、またよくないことになる。だから、そういうふうな専門家の位置づけとファシリテーターを入れるということを、今、即座にやるべきじゃないかと。

もう一つは、その上で、コンテ、やっぱり知恵をもらうには、もっと開かれたやり方をしないと駄目なんじゃないかと。この絵を描くのに、高さだけではとか、川だけでは、子どものところをつくれれば、もっと高くなるんですよ。結局、これの繰り返しになるんですよ。（発言する者あり）限界の中で、（発言する者多数あり）ここをどう解決するかというのは、行政の中だけでは、それはまちづくり部に子ども部を入れたって同じだと思えますよ。ここを、やっぱりもう根本的に変えないと、視野を広げないと、色あせた、またセンスがどうかと言われるような絵になることは間違いないと思うので、もう最後だから、それだけ私は宿題として言うておきます。もういるか、いないか分からないので、言うておきます。

○小林たかや委員長 答えますか。

○小枝副委員長 いいですよ。

○加島まちづくり担当部長 今後の進め方のお話だと思しますので、すみません、もし最後だということであれば、参考ということで、お聞かせさせていただいたという認識でございます。

○小林たかや委員長 はい。

ほかにございますか。（発言する者あり）

ちょっと委員会の中で、多分、皆さん共通認識だと思うんですけども、再開発における区有地が入る場合の区の立場は、地権者としての立場と都市計画決定者としての立場が二つ、相反するかどうか分からないけど、あると。その地権者の立場、先ほど木村委員も言うていたんだけど、その地権者、小枝委員も言うているんですけど、地権者として



の立場としての整理をお願いしていたはずなんですよ、前から。そこで、それも併せて、今後、検討していく一つだと思いますんで、その辺は、確認できるんでしょうかね。

○加島まちづくり担当部長 今後のこの九段南だけではなくて、外神田を教訓として、九段南だけではなくて、区有地が入る市街地再開発事業については、その進め方については、整理しますという形で、お話しさせて……

○小林たかや委員長 ご答弁いただいて……

○加島まちづくり担当部長 いただいております。それは、区の中でも検討していると。ちょっと案件ごとにいろいろ違うところもあるのかなとは思いますが、九段南に関しては、区の中で調整した結果、やはり単独で建て替えというのが難しいだろうということが、そこは整理できているので、それは公表するべきだということで、今回、ガイドラインの中で説明会もやり、パブコメもやらせていただいたと。そういう取組の仕方をしたというところでございます。その他、全部、そういうやり方をするかどうかというところは、委員長が今言われたように、検討して、整理して、進めていきたいなというふうに思っております。

○小林たかや委員長 はい。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、休憩します。

午後3時13分休憩

午後3時14分再開

○小林たかや委員長 はい。それでは、再開します。

次に参ります。報告事項2、神田警察通り周辺まちづくり方針（案）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 昨年12月2日の当委員会におきまして、まちづくり方針（案）のパブリックコメントの実施について、報告させていただきました。本日は、その結果について、報告させていただきます。環境まちづくり部資料2-1をご覧ください。

初めに、パブリックコメントの概要でございます。意見募集の期間の記載の2週間となっております。区のホームページによる専用フォームや電子メールなどで受付をいたしております。周知の方法としては、区ホームページ、SNS、区内のコミュニティ掲示板、広報千代田（12月5日号）での掲載、また、12月9日の15時と18時の2回、ちよだプラットフォームスクエアにて住民向けの説明会を開催させていただき、延べ61名の方に参加いただいております。

次に、意見の数及びまちづくり方針（案）に関するご意見でございます。意見者数は62名で、属性は資料に記載のとおりでございます。意見数は69。まちづくり方針（案）全般に関することが13件、それぞれの章立てに関するご意見が13件、その他のご意見が43件となっております。

環境まちづくり部資料2-2をご覧くださいませでしょうか。頂いたご意見と区の考え方をお示ししております。分量が多いため、説明のほうは割愛させていただきますが、まちづくり方針（案）の記載の文言に関するご質問やご賛同いただくご意見といったものが大半でございました。また、その他のご意見といたしましては、手順、手続に関する意見

が多数ございました。本方針にもイメージとして記載されておりますが、合意形成等の在り方については、様々ご意見を頂いているところでございます。本方針策定以降、その実現に向けた検討、協議の体制についても、検討してまいりたいと考えております。

今後のスケジュールといたしましては、日程等について未定でございますが、神田警察通り周辺まちづくり検討部会及び協議会のほうで報告し、策定してまいりたいと考えております。

私からの説明は以上です。

○小林たかや委員長 はい。説明が終わりました。

質問を受けますけど、ちょっと時間の関係で、質問だけでお願いできますか、今のところは。

質問を受けます。質疑、質問を受けます。

○小枝副委員長 神田警察通りの件数を見ても、69件、大変な数が出てきていますね。時間だと言われていますけれども、今、投げるとすれば、この中で、ご意見を踏まえて、しっかりと変更したという箇所があれば、教えてください。

それから、神田警察通りは、もう言うまでもなく、街路樹問題で道路工事が非常に困難な状態に立ち入ったって、合意形成のできていないところのモデルになっているわけですが、この千代田区としても、ここの会議というのは結局全員が男性で、協議会の住民と同じぐらいの数のデベロッパーの方が座っているという非常に特異な会議体です。これをこのまんまの状態、意見が言える場がないから、こういうふうコメントが出てきているんだろうと思うし、そこをまちづくりというのは、世田谷の部長さんが書いた本にも書いてありましたけれども、いろいろな問題を一つのテーブルに全部出し合って、調整していく、そういうプロセスであるということなんですよね。その点については、行政も今学んでいるところだと思いますけど、現在進行形のところはできていなくても勘弁してくださいということにはならないと思うんですが、これについては、どういうふうなテーブルをつくると考えているのか、お答えください。

2点です。

○小林たかや委員長 ちょっと待ってください。答弁については、後ほど休憩をして、再開してからお願いしたいと思います。

それでは、休憩します。

午後3時19分休憩

午後3時29分再開

○小林たかや委員長 それでは、委員会を再開いたします。

本日は、東洋大学准教授の大澤様に参考人としてお越しいただいております。

大澤先生、本日は大変お忙しい中、お越しいただき、ありがとうございます。

大澤先生には、当議会から外神田一丁目南部地区のまちづくりに関する調査業務をご依頼いたしました。報告書を皆様にお配りしております。本日は、その内容について、お伺いさせていただきます。

では、まず初めに、委員の自己紹介をさせていただきます。

それでは、どうぞ。

○岩田委員 はい。岩田かずひとでございます。よろしくお願いいたします。

- 米田委員 米田かずやです。よろしくお願いします。
- 牛尾委員 牛尾こうじろうです。よろしくお願いします。
- 木村委員 木村正明です。よろしくお願いいたします。
- 大坂委員 大坂隆洋です。よろしくお願いいたします。
- 池田委員 池田とものりです。よろしくお願いいたします。
- 永田委員 永田壮一です。よろしくお願いします。
- 河合委員 河合良郎です。よろしくお願いいたします。
- 嶋崎委員 嶋崎秀彦でございます。よろしくどうぞお願いします。
- 小枝副委員長 副委員長の小枝すみ子です。よろしくお願いいたします。
- 小林たかや委員長 委員長の小林たかやです。よろしくお願いいたします。

それでは、ご意見を頂く前に私から注意をしていただく点についてお伝えしたいと思います。意見をお聞きする事項につきましては、既に連絡をいたしております外神田一丁目南部地区のまちづくりに関する調査業務の報告内容についてです。

次に、ご留意いただく事項として、7点申し上げます。一つ、委員長が質問する事項について、ご回答ください。2、発言はマイクを使用して行っていただきます。3、発言は委員長が許可した後、名字を言っていただいてからお願いいたします。4、参考人からの質問はできませんので、ご承知おきください。5、回答できない事項、または、回答したくない事項については、回答できない旨をお答えください。6、発言の途中でも委員長が制止した場合、指示に従ってください。7、参考人の発言は委員会議事録に掲載されます。お名前は、○○参考人という形で、名字のみ掲載されます。

以上の点につきまして、ご留意いただきますよう、よろしくお願いいたします。

それでは、質問に入ります。外神田一丁目南部地区のまちづくりに関する調査業務の報告内容について、ご説明ください。

名字を言ってから、ご発言をお願いいたします。

○大澤参考人 大澤です。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、質問の一つ目に関する見解として、お話をいたします。

私が提出しました報告書の1ページをご覧ください。この1.1.区有財産の取り扱いに関する方向性の共有と書いてあるところを、まず、お話しいたします。

今回、区有財産に関する決定というものは、地区に関係する人だけではなくて、区民が納得する形で行う必要があると考えます。そのために、権利変換であるとか、事業計画などの情報提供の前の段階で、区有財産の取扱いの方向性の共有を図るべきであろうと、そのように私は考えております。ただ、実際、これまでの流れなどを拝見していると、その方向性の共有が不十分だったのではないだろうか、そのように考えております。

それでは、じゃあ、方向性の共有を図る段階とはどの段階なのかということですが、そのお話をする際に、この図1を見ていただきたいと思いますけれども、今回の外神田一丁目南部地区の関連する計画というものを書いております。今回の都市計画案が一番下にありまして、再開発等促進区を定める地区計画、そして、第一種市街地再開発事業というふうに書いてありますけれども、その上位計画に当たるものが外神田一丁目計画基本構想（改定版）並びに外神田一丁目南部地区街並み再生方針、これは都のしゃれ街条例に基づくものであります。つまり、方向性の共有を図る段階というのは、今回でいいますと、

外神田一丁目計画基本構想（改定版）及び外神田一丁目南部地区街並み再生方針を策定する段階において、区有財産の取扱いに関する考え方を位置づけることが最低限必要だったのではないだろうか、このように考えております。

実際、じゃあ、そうした方向性の、すみません、区有財産の取扱いの方向性に関して、こうした上位計画に位置づけることが必要なのかということなんですけれども、その必要性については、この1.2番で書いてありますように、国土交通省が2014年に策定したまちづくり推進のための大街区化活用に係る執務参考資料というところに、こうした大街区化に当たっては、情報を事前明示することが望ましいということが書かれております。

表の1番、2ページ目の表の1番にありますけれども、事前明示の必要性、内容、方法、留意点といったものが書かれてあります。こうしたことを、国交省の位置づけというものを踏まえると、先ほどお話ししたとおり、外神田一丁目計画基本構想の改定版であるとか、街並み再生方針の中で、公共施設の再編に関する考え方、方向性というものを明記する必要があるだろう、あっただろうということが考えられるわけです。

では、実際、外神田一丁目計画基本構想（改定版）と街並み再生方針の中で、どのような形で事前明示が行われてきたのかというものを確認してみます。それが、3ページ目の1.3に係るところ、国土交通省の考え方を踏まえた検証というものであります。国土交通省の資料によると、大街区化の考え方を明示すべき内容としては、「公共施設再編にあたって、公共施設配置の考え方」、「公共施設再編により、新たに設置する公共・公益施設」、この二つが挙げられております。

そこで、基本構想（改定版）と街並み再生方針にどのように書かれているかというものを確認すると、それは表2に書かれているとおりですけれども、例えば、計画基本構想（改定版）を見ますと、公共施設の機能更新の必要性、課題、どういう問題があるのかということは書かれておりますけれども、具体的な方向性、どういう形で施設の再編を図っていくのかという考え方は明示されておられません。さらに、この区道の廃止の可能性については、文言としては記述されていないということが分かります。

一方で、街並み再生方針というものを見ますと、建築物等に関する基本的事項として、地域の生活を支える既存の公共施設の再整備を図るということで、この斎場と清掃事務所の再編に関しての文言が記載されております。ただし、具体的にどういう形で再編を行っていくのか、その内容、方向性というものは言及されていないというふうに考えられます。

すなわち、この区有財産の取扱いの是非を判断する上で、必要な情報が区民や議会に事前明示されず、上位計画、上位計画というのは、繰り返しになりますけれども、外神田一丁目計画基本構想（改定版）並びに街並み再生方針ですね、こちらでの位置づけも曖昧なまま、都市計画決定の手続に入っているのではないだろうか、このように考えられるわけです。

実際に、これまでの議会での議論、または、1月の説明会で参加者から出された意見など、これはホームページなどで拝見しましたがけれども、区有財産の取扱いに対する反発であるとか、疑問であるとか、不安、こうしたものが示されており、一定の合意が図れたとは言えないのではないだろうか、このように考えるわけです。

ここで、一つ事例としてお話ししたいのが、公共施設の再編を伴う大街区化の事例として、中央区の京橋二丁目西地区の市街地再開発事業、京橋エドグランとして知られている

再開発ですけれども、ここの再開発においては、区道の一部を廃止して、その分、権利変換によって再開発ビル内に公共施設が設けられています。この区道の廃止に当たって、中央区においては、上位計画として、東京駅前地域のまちづくりガイドラインというものを策定して、実際、区道の改廃に当たっての判断基準を示す詳細な考え方というものが明記されております。先ほどお話しした区有財産の取扱いに関する方向性ですよね、それを事前明示している。こうした事例を踏まえても、今回の件では、事前明示であるとか、合意形成が十分ではなかったのではないだろうか、このように考えられるわけです。

最後、1.4でまとめと書いてありますけれども、繰り返しになりますが、今回、区道の廃止、清掃事務所、万世会館の再整備に当たっても、基本構想などの上位計画の中で、具体的な考え方であるとか判断基準を事前明示すべきだったと、このように考えるわけです。実際、1月の説明会の資料においては、こうした情報について、一定程度示されたということが確認はできましたけれども、こうした点は評価できると思いますが、本来はもっと早い段階で示されるべきだったのではないだろうか、このように考えるわけです。

今後行うべきこととしては、私の考えですけれども、再整備の複数案というものを提示して、それぞれのメリット並びにデメリットというものを踏まえながら、区案の妥当性、合理性というものを説明すべきではないだろうか。当然、その際には、区民からの意見集約を図るとともに、区議会での議論というものが必要になってくるわけです。

ただ、現時点で示された情報を見る限り、不十分な点も少なくないと、このように考えております。例えば、再整備案についてはそのメリットのみが記載されておまして、デメリットについての検討というものがなされていない点は公平とは言えないのではないだろうか、このように考えております。

さらに、国土交通省の資料、さっきお話しした資料の21ページによると、再編後の公共施設の機能の評価、検証に当たっては、「開発区域に限らず、大街区化による周辺影響範囲まで考慮して行うことが望ましい」と、このように書かれております。ただ、1月の説明会資料の交通量の検証を拝見すると、交通量の検証された範囲というものは、今回の開発区域のみが対象になっており、その周辺というものを含めた形で行われていないということが確認できます。こうしたことを見ても、まだまだ示すべき情報、議論すべき内容というものが少なくないのではないだろうか、このように考えております。

さらに、この減少する公共用地、特に今回は道路ですね、さらには、権利変換する公共用地の評価も、財産価値の保全の上で重要な論点になるということはあるまいと思いません。その際は、国土交通省の大街区化ガイドラインであるとか、そうした資料を踏まえながら評価を行うとともに、妥当性について判断できる情報をできるだけ提示することが欠かせないと考えております。

評価情報について、どの程度提示すべきなのかということは、議論があると思えますけれども、関係する地権者などに著しい不利益をもたらさない限りは、できるだけ公開する必要があるのではないだろうか、このように考えております。

まず、質問の一つ目については以上ですけれども。

続いて、じゃあ、質問2に移ります。報告書の6ページをご覧ください。

この質問2についてですけれども、まず、2.1で、国土交通省通知の解釈についてということで、まとめております。この国土交通省の通知を一度読み上げます。「市街地再

開発事業の都市計画の決定は、事業化の見通しをもって行うことが必要ではあるが、地権者等の同意は要件とされていないことから、都市計画決定に当たり、大多数の地権者等の同意や、同意を証明する書面の提出を必要とするなど、過度に慎重な対応を行うことは不適當であること」、このように書かれております。

この解釈が非常に分かれるところではあると思うんですけれども、私なりの解釈をお話しいたします。この通知に含まれる「大多数の地権者等の同意」の「大多数」とは、ほぼ全て、全体の大部分を意味すると考えます。つまり、「大多数の地権者等の同意」は100%近い同意を指すということになります。すなわち、市街地再開発事業の都市計画決定に当たって、ほぼ全員に近い同意を求めることは不適切であると、国交省は認識している、このように解釈することができます。逆に言いますと、それより低い同意率を設定すること自体は否定されていないのではないだろうか、このように考えるわけです。もちろん、皆様もご存じのとおり、法律上、都市計画決定に当たって、同意率の要件というものは規定されておられません。ただし、国土交通省の通知、先ほど読み上げた中で、「都市計画の決定は、事業化の見通しをもって行う」と書かれております。事業化の見通しが立つには、少なくとも市街地再開発事業の組合設立要件である3分の2の同意が得られていることが必要条件になると、こう考えるわけです。

続いて、問題になるのが、では、3分の2の同意で都市計画決定を行ってよいのだろうかという点であります。これが7ページ目になってくるわけですけれども、この表4をご覧ください。

これ、近年の港区、中央区における市街地再開発事業の都市計画決定時の同意率を示したものです。これを見ますと、同意率、全て8割以上、物によっては9割を超える同意率というものになっております。つまり、ここから言えることは、自治体の認識としては、3分の2の同意というものは最低基準にすぎないと。事業を円滑に進めるためには、それ以上の同意率を必要と判断しているということが分かります。

じゃあ、なぜ3分の2以上の同意を要件としているのかといいますと、仮に、都市計画決定されて、3分の2の同意が得られず、組合が設立できなかった場合、事業が進まなくなります。都市計画決定がされれば、その建築行為というものは制限されますので、事業に賛同しない人だけではなくて、事業を推進したいと思っている人にとっても不利益をもたらすこととなります。したがって、3分の2以上、ここで先ほど申し上げた港区、中央区では8割以上、物によっては9割以上、非常に高い同意率を設定しているのは、事業を円滑に進めること、これを目的として、一定の高い同意率を設定しているということになるわけです。

繰り返しますけれども、国土交通省の通知は、100%近い同意率を義務づけることを「過度に慎重な対応」として問題視しているのもあって、同意率、3分の2以下でもいいと言っているわけではない。3分の2が取れていればいいのかというと、そういうわけでもない。このように解釈することが自然ではないかと考えております。

続いて、8ページ目の2.3.容積率緩和の根拠である「街並み再生方針」の正当性というところに移りたいと思います。

2020年（令和4年）3月9日時点の同意率、これを環境・まちづくり特別委員会の議事録から読み取ると、60.9%、3分の2に満たない状況にあるということが分かり

ます。ところが、この約1年前の2021年（令和3年）5月17日の企画総務委員会の議事録によると、同意率は83.9%と説明されています。この説明、83.9%と説明があった半年前に、東京都が策定した外神田一丁目南部地区街並み再生方針、これも先ほどの同意率、83.9%というものを前提として策定されたというふうに考えることができます。

ここで、この街並み再生方針、これは都が策定するものですが、じゃあ、この街並み再生方針を策定する際に、この8割以上の同意率をもって策定されたのかどうかを東京都に確認してみました。東京都都市整備局土地利用計画課にこの同意状況について確認をしたところ、方針の内容に関する根拠資料を区から提出するように求めているけれども、同意状況については確認していないという回答でありました。これはどういうことかということ、確認するまでもなく、同意が取れていることは当然であるということでありませう。先ほどの83.9%という同意率をもって、街並み再生方針が策定されたのであれば、これはある程度の同意が取れた、合計形成が図れたと解釈はできますけれども、先ほどもお話ししたとおり、実際の同意率は3分の2に満たない状況だったわけです。その6割程度の同意率の状況で、街並み再生方針が策定されたとするならば、この街並み再生方針の正当性があるのか、ここに疑問が生じるわけです。

この街並み再生方針の役割についても、改めて皆様にお話ししておきたいわけですが、この街並み再生方針が今回の規制緩和には大きな役割を果たしております。ちょっと込み入った話になりますけれども、お話しいたします。今回の再開発区域を含む秋葉原地区は、東京都の新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針において、中核的な拠点地区に位置づけられております。この中核的な拠点地区においては、容積率の割増しの限度はプラス300%となっております。これは、次のページ、9ページの図2をご覧くださいながら確認していただきたいんですけども、赤い線で囲まれたところですね。割増容積率の限度は300%となっております。これを踏まえて、東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準においても、秋葉原地区はプラス300%が割増しの限度と規定されております。ただし、この運用基準には、先ほどお話しした300%という限度を適用除外とする、さらに上乗せすることができるような規定も設けられております。

それがこの引用した部分ですが、それを読み上げます。「街並み再生方針」において、当該街並み再生地区の特性などに応じ、街区再編まちづくりの推進のために必要な事項に関して、その考え方や数値などの定めが示された場合には、本運用基準を適用しないことができる」。つまり、街並み再生方針が策定された地区においては、東京都の都市開発諸制度活用方針に定められた容積率の割増しの限度を上回る容積率緩和が可能になるということが書かれているわけです。

繰り返しますけれども、本来、この地区における容積率の割増しの上限は300%ですが、街並み再生方針の中で、これを上回る450%の容積緩和というものを位置づけております。さらに、用途地域の容積率、基準容積率も一律800%に緩和するというふうに規定されておりますので、800%の用途地域の容積率プラス450%ということで、合計1250%の容積率が今回適用されるような都市計画案が提出されたわけです。

つまり、今回の都市計画案、1250%の容積率を認める都市計画案というものは、街並み再生方針を根拠として、大きな容積緩和を位置づけているわけです。もちろん、街並

み再生方針は都市計画ではありません。都市計画ではありませんし、法的な拘束力を有するわけではありません。ただ、街並み再生方針を根拠に、地区計画の内容を定めることとなりますので、実質的に地区計画の内容を規定する重要な根拠図書になっているということを皆様にご理解いただきたいと考えております。この重要な図書である街並み再生方針が6割程度の同意率で策定されたという事実は、適正な手続にのっとって策定されたとは言い難いのではないだろうか、このように考えるわけです。

最後、2.4.まとめとしてお話しします。

今回の案は、先ほどお話ししたとおり、通常よりも大きな容積率緩和を認める都市計画であると。そういうことを鑑みても、とりわけ公平性、透明性のある手続が求められると思います。容積率緩和の根拠である外神田一丁目南部地区街並み再生方針が約7割の同意率で策定されたこと、これを重く見るべきではないだろうか、このように考えます。現在の街並み再生方針に正当性があるのだろうか、十分な手続にのっとって策定されたものなのか、ここは議会でも十分に議論していただきたいと考えております。

繰り返しになりますが、都市計画決定に当たって、市街地再開発事業の都市計画決定に当たって、同意率というものは必要ありません。市街地再開発事業に限らず、地区計画でも同意率というものは当然必要はないということになってはおりますけれども、実際、都市計画を円滑に進める上では、一定程度の同意率を設けて運用するということが一般的であります。つまり、国土交通省の通知の解釈なども踏まえると、3分の2以上の同意はもちろんのこと、できるだけ同意率を高めて手続を進める必要があるのではないだろうかと考えております。もし、このような同意率で都市計画決定を行ったのであれば、今後、同様の案件が出てきたときにも認めざるを得なくなるんじゃないだろうか。逆に言えば、同じような同意率で、なぜ都市計画決定できないのかというように言われたときに、それに対する反論ができなくなってしまうんじゃないか、このようなことを懸念するわけです。

最後になりますが、再開発の公共性というものは、再開発の必要性やその意義だけではなくて、手続の適切性や内容の合理性が伴うことで初めて担保されると思います。千代田区の都市計画行政に対する区民の信頼が損なわれないように、慎重な手続をしていただきたいと考えております。

私からの説明は以上です。

○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、この件について、質疑、質問ある方はどうぞ。

○岩田委員 ご説明ありがとうございました。岩田でございます。

大澤先生の説明でありましたけども、ある程度情報を公開しないと、地権者も判断できない。それだけじゃなくて、我々議会としても、それを判断できないと思うんですが、17条に入ってしまったら、もう後戻りできない。だから、後戻りできる状態、イエスか、ノーか、判断できる16条の段階で、ある程度お金のこととかを明らかにしてもらいたいというのが、皆さん、地権者の方も思っていると思うんです。それについて、ある方は、17条に入ってからじゃないとできないよとおっしゃるんですけども、それは17条に入らないと、そういうのは公開できないものなんじゃないでしょうか。

○大澤参考人 17条に入らないとできないのかどうかということですけども、その前



の段階でもできることはできると思うんですけども、ただ、実際、事業計画、お金に関する内容ということですので、慎重に対応する必要があるとは思いますが。今回のケースでいうと、公共施設が関わってくるものでもありますので、ある程度、どこまでが出せるのか、出せないのかということはもちろん判断の余地はあるでしょうけれども、その中で、できるだけ事前に説明をするということは必要になってくると思います。だから、そうですね、今のところは、そんなような回答でもよろしいでしょうか。

○岩田委員 できるということですよ。

○大澤参考人 はい。

○小林たかや委員長 はい。よろしいですか。

ほかにございますか。いいですか。

○小枝副委員長 今日はありがとうございます。

まず、事前明示という考え、お示しいただいたこの大街区活用に関するところなんですけれども、私、この委員会ではよく聞いた言葉だなというふうに思いますけれども、原本に当たっておりませんが、地域別のまちづくりガイドライン、ここでいうと、外神田に関しては、基本構想（改定版）並びに街並み再生方針というのが上位計画に当たるでしょう。だから、地区計画、ダイレクトで公共施設を示していくのではなく、事前に、事前明示という言葉が書かれていますが、これは、国土交通省の指導であり、考え方であるというふうに読み取ってよろしいわけですね。そこのところを、ちょっともう一度、確認をさせていただきたい。

それと、そうですね、事業化の見通しのところは、私にとってはもう非常にそう思っていたところでしたんで。そこのところで、一番聞きたいのは、現在、ここについては、いろんな意見があるにしても、地権者の合意が6割であるという、これを、仮に公共団体、千代田区とかを無理やり入れたとしても、全く3分の2に届かない。先ほども聞いたわけなんですけれども、ワテラスの場合でも、非常に高い、千代田区では合意率と言われたときでも、92%で都市計画決定して、実際、事業化するときは85.3%、つまり10ポイントぐらい下がるわけですね。ということを見ると、いや、多少低くても、進んでいけば、みんな合意するんだよという見通しでやったらどうかという考え方と、いや、実際、中身が明らかになれば、もっと合意できなくなっていくという現実もあるという見通し感とあるんですね。できなかった場合、誰が、特にこの場合、公共施設が非常に多いので、進めたい人も進めたくない人も建て替えが困難になって、個別建て替えすらできなくなるということがありますし、公共施設においては、もうまさに建て替えられなくなってしまおうということになってしまいうんですけれども、そこの法律的には行政の裁量権を非常に大きく認めているのが都市計画だというふうに言う先生もいるんですけど、その場合の責任というのは、一体、誰がどう取るような考え方になっているのかということ、ちょっと変な聞き方かもしれませんが、非常に今追い詰められている状況の中からすると、心配。

都市計画は進むけど、事業化は成り立たない。私は、分かりやすい例として、白山通りをよく挙げるんですけども、あれは戦後のどさくさで都市計画、道路拡張が決められた。でも、地権者は誰も知らなかった。だから、いまだに七十何年なっていない。そういうことがあってはならないから、熟度の高い進め方をしろというのが国交省の住民参加の視点

だと思っておりますけれども、ちょっとご意見いただければと思います。

○大澤参考人 二つ質問があったと思っておりますけれども、一つ目についてですが、大街区化に関する事前明示の必要性であるとか、その内容についてに関しましては、これは、国交省のほうでガイドラインというものを示しておきまして、それに付随する参考資料、この中で明示されているものであります。国交省はなぜこうしたものを示しているかということ、法律だけでは補えない部分、法律、その文言だけでは運用が難しい部分をこうしたガイドラインによって、より円滑な都市計画を行ってほしい。そういう趣旨で行っている、策定されたというふうに考えられるわけです。つまり、国交省としては、法律のできるだけ、何だろう、趣旨に沿った運用をしてもらうために、自治体に活用してもらう資料として、ガイドラインなどを策定しているんだと理解していただければと思います。これは、一つ目の質問に対する回答です。

二つ目ですけれども、都市計画決定したけれども、事業化ができなかったとき、誰が責任を取るのかという話ですが、実際、誰が責任を取るのかということは、法的な責任も含めて、回答することは難しいですけれども、先ほど、他区の事例などを見て分かるように、8割以上、9割以上の同意率をもって都市計画決定を行っている理由は、まさに、都市計画決定したけれども、事業化できないような事態を避けるために、高い同意率を取っているわけです。だから、区としては、都市計画決定をする責任として、事業化までしっかりと進めることを前提としながら、都市計画決定を行わなければならない。そのように区の責任ですよね、区の責任として、そのように考えて、高い同意率を設定しているのではないだろうか、そのように考えるわけです。

○小枝副委員長 はい。ありがとうございます。

○小林たかや委員長 はい。

ほかにございますか。

○牛尾委員 本日はありがとうございます。

先生のお話の中で、公共施設の扱いというお話がありました。やはり上位計画の中で、公共施設の再整備の方針というのを明らかにすべきであったというお話もありました。それ以降、どのように整備されるかというのが区のほうで明示されたということですが、今回のように、公共施設を含んだ再開発というのが、ここだけに限らず、今後、千代田区でも様々計画されていますけれども、先生のお考えとしては、やはり公共施設を含んだ再開発の場合に、公共施設の在り方、今回、再開発に組み込まれれば、床に替わっちゃうわけで、区の土地がなくなってしまうと、少なくなってしまうということがあると思うんですけれども、基本的に、公共施設を含む再開発を含む場合は、公共施設はこうあるべきだと、こうするべきだという考えを区が持っていて、再開発事業に臨むのか。それとも、個々の再開発によって性格が違ってくると思うんですけれども、再開発のときに、この公共施設はこうしよう、この地域ではこうしようという考えを持てばいいのか、そこはどうなんだろうというのが1点と。もう一つは、公共施設を今回のように再開発区域に組み込む上で、何と申しますか、メリット、デメリットについては、先生としては、どのようにお考えかと。この二つをお聞かせください。

○大澤参考人 まず一つ目のご質問に対してですけれども、これも、ほんとケース・バイ・ケースだとは思っています。したがって、個々の市街地再開発事業、再開発を行うに当た

って、早い段階で、公共施設の取扱いをどうするのかということ議論すべきであると思います。だから、都市計画の手続に入る前の段階ですよ。千代田区の場合は、そういう基本構想、それぞれのまちづくりの中での基本構想をつくるというようなやり方を取っておりますので、その中で、しっかりと、考え方、公共施設の再編の考え方を明示すべきではないだろうかということは、まず1点あります。

もしかすると、もちろん個別事例によりますので、一概には言えないかもしれないんだけど、公共施設全般としての考え方をあらかじめある程度の方向性を議論しておくということも必要ではないか。つまり、何だろうな、今後、具体的な公共施設の再編については、個々に議論はするんだけど、公共施設の再編に当たっては、こういう手続で議論を進めていきますよ、議会でも合意形成を図りますよ、区民に対しても合意形成を図りますよというような公共施設を含む再開発の進め方に関しての考え方を、区として、事前明示することは一つあるかなと思います。その上で、個々に、じゃあ、どういう形で再編するかは、個々の再開発の中での基本構想なり、上位計画の中で位置づけていく、そういうことを考えております。まず一つ目がそちらの、そのような回答です。

二つ目の、公共施設の再編、デメリットとか、メリット、デメリットですけども、これも個々の事例によるので、一概に言えないところはあるんですけども、例えば、道路を廃道にして、建物の中の床に替えるとなったときには、結局、何というんでしょうかね、道路としての機能というものがなくなってしまうわけですよ。だから、道路として、もともとあった公共施設としての機能が失われるということになりますので、じゃあ、それは、実際、どのように担保されるのかということが明確ではないということもありますので、そこはしっかりと公共施設、それまで果たしてきた公共施設としての役割が失われることによる影響というものをしっかりと評価して、議論する必要があるのかなという気がしております。

もちろんデメリットとしては、細分化された道路であるとか、そういうものを集約することができるかもしれませんが、床に、ほとんど使われていない道路であれば、それを床に置き換えて、別の機能を設けることによって、もしかしたら、区にとって、区民にとっても大きな意味を持つ施設を提示することができるかもしれませんので、そうしたメリットも当然あると思いますけれども、そのメリット、デメリットというのは、当然、個別個別で判断していくことになりますので、私が申し上げたいのは、そうしたメリットとデメリットをしっかりと公平に見ましょう。そのための情報を区が提示することも必要ですし、その提示された情報を基に、議会の皆さんにも、じゃあ、それが果たしていい、よいものなのか、そうじゃないのかということも判断していただきたいですし、当然、区民の方にも、そうした情報を基に、よしあし、よいのか、悪いのかということ判断していただきたいと考えております。

○小林たかや委員長 はい。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、以上で、意見聴取を終了いたします。

休憩いたします。

午後4時12分休憩

午後4時40分再開

○小林たかや委員長 委員会を再開します。

それでは、答弁から入りたいと思います。答弁からお願いします。

地域まちづくり課長。

○神原地域まちづくり課長 副委員長から2点ほどご質問いただいたかと思います。

1点目がパブコメの意見の反映状況についてでございます。先ほどもちょっと報告させていただいたんですが、まちづくり方針（案）に関する中身というものが、記載に関するご質問やご賛同いただいているご意見がほとんどだったというところでございます。1点反映させていただいたところといたしましては、まちづくり方針の中に、写真を掲載しているんですが、その場所が分からないというようなことがご指摘ございまして、その部分については、場所を明示するような形で対応を取らせていただきたいというふうに考えてございます。

2点目でございますけども、今回のまちづくり方針の策定に当たってのプロセスですとか取組に関することかなというふうにお伺いしておりますが、今回、協議会の下部組織と申しますか、検討する組織として、まちづくり方針の部会というものをつくらせていただいて、そこで検討をしているところでございます。その中には、今まで女性の委員がいらっしゃらないというようなご指摘も踏まえまして、学識経験者の方2名に女性の委員としては入っていただいております。それと、区民の意見等が吸い上げられていないというところ、部分につきましても、今回、説明会というような形を取らせていただいて、限られた時間ではございますが、ご参加いただき、その場でご意見を頂いているというような状況でございまして、そういった取組の中で、今回、まちづくり方針（案）をまとめてきたというようなところでございます。

○小林たかや委員長 はい。副委員長。

○小枝副委員長 62件のうち、まちづくり方針の内容に変更をしてほしいという意見は、ほとんどなかったと。絵の解説だけつけてくれという内容だったというのが今の答弁なんですかね。という、嫌みになるので、そうじゃないと思うんですけども、何でしょう、この会議体、部会というのがありますと。その部会の中で、たしか、このまちづくり方針（案）をまだ「案」を取らないで、みんなで協議する場をつくってくださいというようなことが言われていたり、書かれていたりしたと思うんですけど、この場合は、次回はあるんですか。あるとしたら、いつで、どこで、いろんな傍聴ができるような環境なんですかね。

○神原地域まちづくり課長 この部会において検討しておりましたので、開催した上で、このまちづくり方針（案）というのを固めていきたいというふうに考えてございます。説明会を行ったときにも、そういったご意見、参加者の方から頂いております、傍聴のほうはご案内をさせていただきたいというふうに考えてございます。ただ、時期については、今、計画中でございまして、まだ決定はしていないところでございます。

○小枝副委員長 なるほど。

時期は決まっていないが、部会を開催する中で、この案を固めていきたいというふうに考えているということですね。

次の部会の持ち方というのがまた非常に重要になると思うんですけども、それについては、今は分からないけれども、やるよと。5月とか6月にやりますよと。で、皆様にご

案内しますということですね。それはそれで確認をしました。

その場の持ち方については、たしか、そこにも学経の先生もいらっしゃるし、ファシリテーターといえば、そういう感じでやっているわけですよ。であれば、会の持ち方、場の持ち方、住民、女性、あるいは障害者、いろんな方の入り方についても、そこで協議されるようお願いしたいですし、また、そこに、何でしょう、自らまちづくりに参加をしたいという住民を排除しないように、むしろ、住民が勉強会をしたいというところには、何か課長にお願いしたら来てくれないみたいな話もあったらいいから、あるいは、このまちづくりに関する話が、今日、全然、計画内容についていないんだけど、そういうものを、我が物にして、生活感のある人間の言葉で感じられるものにしていかないといけないのかなということは申し上げておきます。

それから、公共施設がありますね、ここも。区というのは、いろんな文書を作るんですよ。だけど、さっきの九段はまちづくりガイドラインだし、こっちはまちづくり方針ですよ。そうすると、方針の後にガイドラインが来るんですか。そして、地区計画になるんですかね。その辺も、その場その場でよく分からないところがあって、私も分からないんだから、住民はもっと分からないんじゃないかなというふうに思うんですけど、課長は分かっているんですか。どういうふうにこれが進展するのか。少し、そのところは分かるようにしてください。

○神原地域まちづくり課長 まず、最後のご質問からになるんですけども、まちづくり方針（案）というのは、今回、神田警察通り全体の沿道のまちづくりをどう進めていくかというようなところを、様々な分野ごとにまとめたものでございまして、今後、これを基に、個々のまとまった開発事業ですとかがあった場合に、これを参考にしながら、計画の熟度を高めていっていただきたいというような趣旨でつくったものでございます。

それと、一番最初にご意見いただきました部会開催に当たってのやり方といいますか、進め方につきましては、検討のほうをさせてまいりたいと思います。

あと、まちづくりの勉強会の話が出たんですが、私、行かないということではなくて、ちょっと今、議会中ですので、2月にそういったことをやられても、私は行くのはちょっと難しいですというお答えをさせていただいて、改めて設定させていただいて、参加させていただ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 はい。先ほど質問の中で、方針とガイドラインって、どういうふうに関係するんですか。今、方針の話は聞いたんだけど、千代田区で出してくる方針、ガイドラインと、その後の地区計画に続く、その三つの関係、もしくは、そういう一つつながったものがあるのかどうか、ちょっと。

○神原地域まちづくり課長 明確に、今、まちづくり方針というものと、あと、基本構想と言っているようなものがございまして、その辺りは同一の上位計画になってくるのかなと思っております。それを具体的にもう一段進めていく段階になったときに、それを進めていくためのものがガイドラインというような認識でございますので、基本、今回のまちづくり方針あるいは基本構想というものがあって、その具体化するためのものがガイドラインという認識をしております。

○小林たかや委員長 すみません。都市計画マスタープランをつくっている課長のほう、それでいいんですか。今、担当課長だったんで。概括してお答えいただく。

○前田景観・都市計画課長 ただいま、この構想からガイドライン、ここの流れのお話を質問いただいたところでございます。現在、まちづくりプラットフォームということで、その全体像をやる、検討しているところでございますけれども、その中でも、この用語についても整理する必要があるかなというふうに認識をしております。今、このガイドラインの立てつけにつきましても、担当課長からご説明させていただいたとおりでございますけれども、まずは将来像を共有するといったところから始めるといったところ。そこから、方針、方向性を決めていくといった中で、ガイドラインという表現を使った形で、まとめであるとしているところがございます。さらには、それを具現化、制限をかけていくということで、地区計画を定めたりといったような形で、様々な構成の下、強制力等も含めながら、検討を展開させていただいているところでございます。

改めまして、こういった形で、その用語についても、きちんと共通認識を取って進めていく必要があるかなというふうに認識をしておりますので、私のほうで検討しているまちづくりプラットフォームの中では、そういった用語についても整理をさせていただきなというふうに認識をしております。

○小林たかや委員長 今のでよく分かりますけど、1回、何か今の言葉じゃなくて、形で出してくれますか。ここで要望を聞くとか。今、プラットフォームというのがまた出てきちゃったんだけど、基本構想もしくは答申があって、次にガイドラインがあって、地区計画があるとかいう、こういう順番なんですよ。ここで意見を聞いていきますよ。その器に、その聞く器にプラットフォームがありますよとか、そういうのを一回委員会に出していただけますか。

○前田景観・都市計画課長 既に常任委員会のほうではご報告をさせていただいている、このまちづくりプラットフォームといったところでございますけれども、その中には、ちょっとピラミッド型ということで、ほんと概括的な形のものをお示しさせていただいております。そうしたものを委員の皆様の方には、参考ということでお手元に配付することは可能でございます。

いずれにいたしましても、そういった体系があって、さらに対象となるのがどれだけ規模感が異なってくるかといった形の一般的なものを整理しているものでございますので、少し共有をさせていただければというふうに考えてございます。

○小林たかや委員長 はい。よろしく願います。

ほかにございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 いいですか。はい。

それでは、報告事項（2）神田警察通り周辺まちづくり方針（案）について終了いたします。

次に、六番町偶数番地地区について、報告と陳情を一括で行いたいと思います。よろしいですね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 陳情は、日程2、陳情審査（2）継続審査⑦送付3-14です。報告事項は（3）六番町偶数番地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。

○江原翹町地域まちづくり担当課長 それでは、報告（3）六番町偶数番地地区のまちづ

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3になります。

六番町偶数番地地区につきましては、これまで意見交換会ですとか、アンケート、個別ヒアリングを実施いたしまして、地区計画の素案として取りまとめていくべく調整を続けているところです。現在、区のほうに地区計画案をご提案いただいた住民有志の方々とも定期的に意見交換をさせていただきながら、今後の進め方の相談、検討に当たってのポイントについて共有をさせていただいております。前回の意見交換会でお示した住民有志案をベースにした区のたたき台に一部修正を加えまして、そのたたき台の修正版についての地権者の方々からのご意見を頂く場として、昨年12月17日に第5回意見交換会を開催いたしましたので、その説明会の概要と今後の進め方等についてご報告をいたします。

環境まちづくり部資料3-1をご覧ください。12月の環境・まちづくり特別委員会のほうでご報告いたしましたとおり、六番町偶数番地地区の土地建物所有者の皆様及びお住まいの方551名に、意見交換会、当該意見交換会のご案内並びに事前アンケートのお願いを記載し、六番町偶数番地地区まちづくりニュースとして全戸に配布をしております。12月17日、意見交換会には、オンラインも含めまして16名の地権者の方にご参加を頂きました。

その下につけております環境まちづくり部資料3-2をご覧ください。こちらは当日の説明資料になります。冒頭で、これまでの経緯に加えて、区たたき台修正版として修正を加えたポイントについてご説明をしております。

内容については前回の委員会でもご説明させていただきましたが、ちょっとページを飛ばしていただいて、右下に8ページと記載のある建築物等の高さの最高限度のところでございます。こちらは、既に地区計画の制限に適合しない建物、既存不適格建物の建替えは、これまで「その1回に限り」と、1回に限り現状と同規模の建替えは可能としておりましたが、「1回に限り」に強い反対意見があるということも踏まえまして、これを削除し、地区計画の制限に適合していない建物の建替えは、現状と同規模の建替えは可能というような表現に改めております。その他、文言等も修正を加えて、この全体の内容について意見交換会の場でご説明をさせていただきました。

右下、12ページ目以降で、事前に配付をいたしましたアンケート、区たたき台修正版に対して頂いたご意見の集計結果を示しております。48名の方から意見を頂いております。たたき台で設定されている高さで良い、及びもっと低い高さ制限としたほうが良いというご意見が全体の75%を占めておりました。

14ページ目以降で事前に頂いたご意見の概要を紹介した上で、意見交換を実施しております。

このような内容をご説明させていただきまして、恐縮ですけど、また資料3-1のほうをご覧いただければと思うんですけども、当日の主な意見を記載しております。高さの設定につきましては、マンションにお住まいの方から、建て替えの際に容積率の割り増しが十分得られず建て替えが困難になる懸念から、もう少し高い設定がよいというご意見、現在の区たたき台案ではなく、もともとの住民案の高さまで低く設定するべきだというご意見、目標設定の書きぶりを、もっと六番町の特徴を入れた内容にするべきだといったご意見等、様々ご意見を頂きましたけども、こちらの地区計画策定に向けてというところでは、検討期間が長期にわたっているということで、新たに地区内に高い建物が建設される前に、

今般の区たたき台修正案の内容で早期に策定するべきとのご意見も複数頂きまして、私も区といたしましても、スピード感を持って進めていきたい旨を申し上げ、この会の結論といたしましては、次の段階に進めていくため、まずは区たたき台修正版をベースに都市計画素案として作成をして、地権者の方々に再確認をしてもらった上で、都市計画の具体的な手続に入っていくまいというところになりました。区たたき台をベースとしつつ、12月17日の意見交換会で頂戴したご意見、事前聴取で頂戴したご意見等踏まえ、また住民有志の方々とも密にやり取りの上、都市計画内容に係るご意見も頂戴し、反映しながら、現在区のほうで都市計画素案を作成しているというところでございます。

1点共有でございますけども、しかしながら、2月17日に地区内のマンション1棟から、多くの反対署名を集約した上で、高さ設定に関わる明確な反対の意思表示がございました。この反対表明に関しましては、今後の進め方についての再検討が必要になってくるのではないかとというふうに認識をしているところでございます。今後は地区計画の早期策定を目指して、まずは都市計画素案を固めていくに当たって、このご意見を頂いている高さ設定部分については、別途住民有志の方々、当該マンションの代表の方を中心に意見交換を実施し、密に調整をしていくという所存でございます。

今後の地区計画素案の作成状況とその内容、今後の都市計画手続の見通しと当地区の調整状況につきましては、これからも本委員会に継続的に報告させていただきますので、よろしく願いいたします。

説明は以上になります。

○小林たかや委員長 はい。報告が終わりました。

質疑、質問を受けます。

○木村委員 この意見交換会では一定の集約ができた。ただ、その後、一定の反対署名を集めて、区に対しての要望、陳情書のようなものが提出されたと。この意見交換会で確認されたスケジュールというのは堅持しつつもということなんですか。それとも、どうということなんですか。またこれでやり直しというわけには、これはいきませんからね。ちょっと今後の区への対応のスタンスだけちょっとお聞かせください。

○江原麴町地域まちづくり担当課長 まさしく第5回意見交換会で、このような形で進めていこうと一定の合意形成を図れたというところでございますので、区としてはいち早く進めていきたいというスタンスは変えておりません。

もともとのスケジュール感といたしましては、来年度から都市計画の手続に入っていくというスピード感でというところではございましたが、まだそこも含めてちょっと早期に策定というところを目指しているところではございます。

マンション1棟、ちょっとそういった反対のご意見というところを頂いたんですけども、そのマンションの代表の方とちょっと協議の場を持って、これまでの長年の経緯と、あとマンション建て替えに当たってのいろいろなやり方、補助制度ですとか容積の考え方とか、そういったものを含めて、ちょっと協議をさせていただいて、基本的には進めていく方向でやっていきたいなということ考えているところでございます。ただ、そこをなかなかご納得いただけないということであれば、共同住宅の建て替えに限り、ちょっと緩和策というところも含めて協議をしていく必要が出てくる可能性はゼロではないかなとは思っておりますけども、ちょっとここまでまとまってきたところでございますので、区とし



では全力で早期に進めていきたい、ご理解いただくべく、ちょっと至急そういった協議を密に持っていききたいというふうに考えております。

○木村委員 ぜひご尽力いただきたいと、区には。思います。

それで、今後マンション施策というのは一層大事になってきているんじゃないかなと。トルコで大地震があって、随分倒壊しましたでしょ。日本の耐震基準にクリアしたもので倒壊しているといえますので、その辺のマンション施策というのは非常に大事で。ただ、同時に持続可能なマンション施策というのは求められてきていると思うんですよ。容積率を上乗せして上乗せして上乗せしてというやり方だと、これはいつか行き詰まりますので、その辺については、これは板橋だったかな。マンション管理組合として100年安心というのをうたったら、管理組合の参加が増えてきたという、そういうところもあるですよ。ですので、マンションの管理運営についてのいろんな情報も収集しながら、持続可能なマンションライフを送れるような支援策というのも併せて、ちょっとそちら、求められてきているんじゃないかなと。全て地区計画で解決するというふうになると、これはなかなか一致点を見いだせないと思うんですよ。別の角度からの支援策、マンション住民への不安を少しでも和らげていくような支援策も同時並行で検討していかないと、全てまちづくり部だけで、担当課だけで対応していくのは非常に難しいんじゃないかと。その辺も併せてご答弁いただきたいと思います。

○小林たかや委員長 部長。

○印出井環境まちづくり部長 今日はちょっと担当課長がいないので、私のほうからご答弁させていただきます。

マンション管理の適正化、それから再生ということについては、今般、管理適正化計画を昨年策定いたしましたけれども、本会議でもご答弁申し上げましたとおり、千代田区の地域特性、あるいは千代田区におけるマンション等の集合住宅の特性、改めて令和5年度に詳細を調査した上で、住宅基本計画の中で改定をしていくということになっています。

その中でも大きな論点が、やはり高経年化したマンションの再生ということになります。一つは、今回の六番町でも議論になりましたとおり、容積緩和等の手法を使いながら機能更新をしていくやり方と、マン建てのスキームでやるやり方ということがあるのかなと思います。

ただ、いずれにしても、ただ単に単体のマンションにおける規制緩和だけでなく、周辺との環境の中で、地域と連携の中で、マンションと地域双方の価値が上がると。防災力が向上すると。地域が活性するとかと、そういう視点の中で、マンションの再生というのは今後取り組む必要があるのかなというふうに思います。

それと、ご指摘がございましたとおり、容積率、いわゆる床の保留床、保留床的なものを確保するような中での機能更新が行き詰まるということについては、ご指摘の点もあるかなと思いますので、どうやってマンションの価値を上げていくか。そこについては、管理の問題、今般の計画の認定制度の活用とかも併せて検討してまいりたいというふうに思います。

○牛尾委員 いいですか。

○小林たかや委員長 ああ、はい。牛尾委員。すみません。

○牛尾委員 この計画については、主にマンションがいろいろ課題が出てくるのかなと思

いますけれど、この計画区域内には番町小学校があって、今般、予算で番町小学校の建て替えの整備についても予算化されていると。この計画が番町小学校の建て替え等について何か影響があるようなことはないですよ。

○小林たかや委員長 いいですか、担当課長。

○江原翹町地域まちづくり担当課長 そこにつきましては、今後の計画策定に当たって、地区計画をどういった形で定めていくかというのは、共有させていただきながら計画を詰めてきたいというところでございます。このエリアにつきましても、一定の高さ、今、番町小学校の建て替えで15、一定の高さは担保はされているものなのかなというふうに捉えておりますので、ちょっとこの辺りの情報は共有をしながら、担当セクションと協議をし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 いいですか。

ほかにございますか。

○岩田委員 この件に関しては、今まで住民の方がいろいろ手を煩わせていただいて、煩わせてじゃないですね、手を、いろいろな手法を使って住民の方々と話し合いをして、みんな決めようというふうに話があり、区からも提案があり、ようやく話がまとまりかけていたところに、ちょっと言い方は悪いですけど、後出しじゃんけんみたいな感じで、もっと高いものを建てさせてくれみたいな話がありましたけども、これまでの住民たちの努力を無にしないように、区にはご尽力いただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

以上でございます。

○江原翹町地域まちづくり担当課長 そこはまさしくそのとおりかなと。意見交換会でも、かなり長きにわたって手続に時間がかかっていると。さんざん話し合ってきたのになかなかまとまらないということについては、皆様方もかなりやきもきされているといたしますか、早く策定をしたいという思いで一致したところがございますので、ほぼほぼ一致したところがございますので、そこは区としてもきちっと受け止めて、早期策定に向けて尽力してまいりたいというふうに考えております。

○小林たかや委員長 ほかにございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 いいですか。

陳情審査も一緒にやっておりますけれども、当陳情につきましていろいろ今議論を頂きましたけれども、送付3-14ですけれども、この扱いはいかがいたしますか。

○嶋崎委員 返せるよね。議事録は返せないの。返せるでしょ。だって、ちゃんとここでやってるじゃん。

○小林たかや委員長 ご発言。嶋崎委員。

○嶋崎委員 今いろんな議論があったんですけど、住民の方たちがきちっと話し合いを持って積み上げてきたことなんで、これは今までのことも踏まえて、陳情も、今日のことも含めて、今までの議論されたことも……議論も含めて、議事録をもってお返しができるんじゃないかなという時期に来たと思っておりますけども、あとは委員長、お取り計らいを頂きたいと思っております。

○小林たかや委員長 はい。今、嶋崎委員から発言がございましたけれども、この送付3

ー14につきましては、陳情につきましては住民案をという中で、その住民案の中からずっとお話が続いて、今の段階に至っていると思います。この扱いにつきましては、今ご発言いただいたとおり、本日の議事録をもって陳情者にお返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。それでは陳情者に議事録をお返しし、審査を終了いたします。

それでは、次に参ります。外神田一丁目南部地区のまちづくりについて、日程2、陳情審査と日程3の報告事項（4）を一括で行います。本件に関する陳情は、新たに送付された送付5-10及び継続審査の陳情、送付3-14、送付5-2以外の14件の計15件です。に関するため、一括で審査することによろしゅうございましょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 新たに送付された陳情の朗読は省略いたします。

日程3、報告事項（4）外神田一丁目南部地区のまちづくりについて、執行機関から報告を求めます。

○神原地域まちづくり課長 外神田一丁目南部地区において検討されている再開発や区有施設等に関する公聴会の実施結果について、報告をさせていただきます。環境まちづくり部資料4-1をご覧ください。

初めに、今回の公聴会の対象です。当該地区の地区計画及び市街地再開発事業、万世会館、清掃事務所といった区有施設、区道等についてご意見を頂戴しております。開催日時は令和5年2月10日18時から、場所は万世橋出張所8階の会議室で開催させていただきました。傍聴はウェブ上で行わせていただき、当日は出張所2階のスペースでもモニターでご覧いただけるよう準備させていただきました。ウェブ傍聴は89名、そのうち万世橋出張所2階での傍聴は15名でした。今回、公述の申出があった方は全部で95名でした。申出書の内容を複数の職員で確認させていただき、そのうち10名を公述人として選定させていただきました。

前回の当委員会で小枝副委員長からご質問のあった申出書の賛成、反対の数ですが、賛成と思われるものが28件、反対と思われるものが63件、その他が4件でございます。

環境まちづくり部資料4-2でございます。未定稿でございますが、公聴会当日の議事録をご用意させていただきました。資料下にページ番号が振ってございますが、2ページから9ページまでが本計画の推進を望む4名の方々の公述となっております。一方で、9ページ以降が本計画に反対や賛成できないといった6名の方々の公述となっております。本日は時間も限られておりますので、議事録の説明は割愛させていただきます。

なお、現在、公述いただいた内容や公述書に関する区の見解をまとめているところでございます。まとめ次第、速やかに区ホームページにて公開させていただきたいと存じます。また、公聴会議事録の区ホームページ公開までの間は、公述の様子を動画でご覧できるよう、2月20日月曜日より区ホームページで掲載しているところでございます。

続きまして、新たに送付された陳情5-10、公聴会における意見の反映等に関する陳情についてです。第1に、区が賛成の意見のみならず反対意見も含めて都市計画案の作成に反映するとともに、区の素案のまま17条の手続に入るのではなく、賛成、反対の立場を超えて合意形成の場を設けるといったものです。執行機関といたしましては、今回頂い

た公述人のご意見や申出書に対する区の方をお示しした上で、次の手続に進めてまいればというふうにご考えてございます。

第2でございますが、法17条手続に入るための条件についてでございます。この件につきましては、本日の委員会において、青山先生、大澤先生からの意見聴取、委員の皆様の懇談もされておりますので、様々ご議論いただいているところかなということでございますので、執行機関からお答えするようなことはございません。

第3の高所大所からのご判断につきましても、区議会の皆様に対して判断を求めるものでございますので、執行機関としてお答えすることはございません。

私からの説明は以上です。

○小林たかや委員長 はい。説明が終了いたしました。報告が終わりました。

それでは、外神田一丁目南部地区の報告や陳情について、質疑、質問を受けます。

○岩田委員 公述人の方もおっしゃっていただんですけども、単純に、例えば何か違法な客引きとかビラ配りがまだ横行していると言うんですけど、じゃあ、これ、再開発によって、治安というのはよくなるものなんでしょうか。

○神原地域まちづくり課長 再開発そのものがまちの安全・安心に寄与するかというのは、いろいろ議論があると思うんですけども、一般的には、そういった建物が共同化することによって集中的な管理ができるというようなことで、例えばガードマンをつけたりですとか、夜の電気がついていたりして、安全・安心につながるようなことには寄与することが多いのかなというふうには考えております。

○岩田委員 例えばですよ、大きなビルで夜になると人がいなくなっちゃうところ、真っ暗になっちゃうじゃないですか。それで、そういうビルの陰で、例えばですよ、かつあげだったりとか、違法な何か取引だとか、そういうのがよく行われるというのを、昔、何かテレビでちょこっと、そういう犯罪に関わった人が言っていたんですよ。そういうのも考えると、大きいから大丈夫とか、そういうのではなく、うーん、何というんですかね、そういうところも考えてこういう意見をちょっと集約したほうがいいんじゃないかなと思うんですけど、そこはどうでしょう。

○神原地域まちづくり課長 現地のほうへ行っていただければ、今の状況よりはよくなるのかなというふうには私は感じはしますけれども、具体的に言いますと、地域の方から聞いているご意見としては、この今回の地区ではないですけども、線路を越えて北側の、大型のビルができたんですけども、それによって非常に就業人口も増えて、人の往来も起きて、安全・安心になったのではないかな。非常に明るくていいというようなご意見というのは頂戴しているところはございます。

○岩田委員 ビルが大きくなると、そこって、人が誰もいなくなって、がらーんとしちゃうじゃないですか。で、人がいないところというのは犯罪の温床になる。確かに小さい雑居ビルがあって人がたくさんいると、それも何かこういう何か違法……

○小林たかや委員長 同じ質問をしないでください。もう答弁していますから。同じ質問です。

○岩田委員 はい。そういう大きなところで、真っ暗になって、全体が暗くなると、それで治安が悪くなるという考え方もあるんじゃないんですか。

○小林たかや委員長 同じ質問をしないでください。答弁は終わっていますので。

○嶋崎委員 同じだよ。

○岩田委員 ふーん。

○小林たかや委員長 はい。

ほかにございますか。

○木村委員 今回の公聴会というのは初めてだと。都市計画に基づく公聴会は初めてだと。なぜ公聴会を開いたのかというと、都市計画案の作成に住民の意見を反映させるから。これはそのため。これは間違いないですよ。都市計画法にそう書いてあるわけだから。ちょっとそれだけ、ちょっと確認させてください。

○神原地域まちづくり課長 今回、外神田につきましては、都市計画法の16条の第1項というところに限ってしまいますと、都市計画の案ということに絞られてしまいますので、我々としては区有施設のご意見等も聞きたかったので、準ずるといような言い方をさせていただいていましたが、そのような形で開催させていただきました。おっしゃるように、そうは言いましても、そういった頂いた意見についてどう反映していくかというところは考えていかなければいけないところだと思いますので、先ほどもご報告させていただいたとおり、区の見解というのは一つ一つお示しさせていただいていきたいなというふうに考えております。

○木村委員 ぜひお願いしたいんですけども、これは賛成の意見だけというわけじゃないよね。もちろん反映させるためだから、賛成、反対、同じように区としては受け止めて、最大限反映させるように努力していく。ちょっとその辺の区の立場について、ちょっと確認させてください。

○神原地域まちづくり課長 反映するべきという判断をしたものについては、これは当然判断していかなければいけないものだと思いますし、それは今現在作業を進めているところでございますので、そういった考えでございます。

○木村委員 この陳情書ですと、公益施設についてももう一度検討というふうに、陳情書として、陳情項目として掲げられています。それで、引き続き、公の施設、公益施設ですね、公益施設の扱いについては、これからも区としては、その在り方も含めて合意形成に向けて努力していくということ、これをちょっと確認させてください。

○神原地域まちづくり課長 我々としては、今、都市計画決定前の段階ですので、区有施設の合意形成についてどこまでやっていくかというのは、それは課題感として持っております。都市計画でございますので、土地の合理的な利用が図られているべきかというのが基本理念としてありますので、その上でこのまちづくり全般として公共性があるかというところが、まずは大事なかなというふうに考えてございます。その上で、当然、公共施設というものも重要な一つでございますので、そのところについては今後も検討を深めていくというような考えでおります。

○木村委員 先ほども、なぜこういう事態になったのかということも踏まえて、先生たちを交えて懇談が行われました。その中で、これは都市計画運用指針の中にこういう文言があるんですよ。都市計画の構想段階における手続で、市民ニーズの多様化や市民のまちづくりへの参加意識の高まり等を背景に、都市計画においても、より早期の段階から検討内容を開示し、市民参画を進める取組を講じていくと。やはりこの点で不十分だったというのは、これは区としても認めるところだと思うんだけど、その辺どうでしょう。

○神原地域まちづくり課長 我々としては、基本構想をつくって、将来像を共有しながら、いろいろと手順を進めてきたところではあると思います。先ほどご指摘にもあったように、例えばですけれども、区道の廃止については情報提供のほうが足りていなかったということは、それは正直なところあったのかなというふうに思っています。当然、基本構想にもその分野については触れられていない部分というのがございましたので、そういった反省点も踏まえて、今後そういった区有施設であったり区道の廃止等に関することについては、より検討、早い段階で情報提供できるような形で進めていただけたらなというふうに考えてはおります。

○木村委員 じゃあ、最後。

ぜひお願いしたいと思います。ただ、同時に、先ほどもこの前のご答弁の中で言われていたけれども、どこまでできるのかと。この外一の問題で。あるけれども、やはりそういったこれまでの経過の中で不十分さがあった。これは区自身も今お認めになられたわけだから、やはり最大限住民の方の合意を得られるように頑張っていくと。これは取組の基本姿勢として私は求められるんじゃないかなと。不十分さがあったんだから。その辺ちょっと最後に確認させてください。

○神原地域まちづくり課長 ちょっと非常に難しい課題、定義かなというところもございまして、やはり今の段階でお示しできる情報というところにも限界がございます。とはいっても、次の段階に進むための安心材料といいますか、そういった素材といったものは提供していく必要はあるのかなと。今回いろいろな議論を踏まえて、反省する部分はあったかというふうに思っていますので、今後はできる限り工夫もしながら、そういった情報をお示しできるような進め方というものを考えていきたいなというふうに思っております。

○小林たかや委員長 はい。よろしいですか。

ほかにもございますか。

○小枝副委員長 1点、ちょっと各論めいてしまうところがありますが、1)の公聴会の対象というところに、地区計画と市街地再開発事業と出ているじゃないですか、2点目で。私は何度か神原課長のほうに、この市街地再開発事業、最初、都計審のときにも入っていませんでしたし、どの段階で登場したのかなというのを、まず教えておいてください。いつから、千代田区では、私たちに委員会で示されたフローチャートでも、16条のところには地区計画しか入っていないんですよ、都市計画図書として。この都市計画図書がここには入っていますね。いつ登場したんですか。何度かこの委員会でもやり取りしていますよ。気がついたら入っているの。いつ。これは事務的なことなんで、事務的に教えてください。

○神原地域まちづくり課長 いつということであれば、都市計画審議会の報告の時点では、参考ということで、市街地再開発事業のご案内というのとはしております。

○小枝副委員長 前回か前々回の委員会で聞いているんですよ。小川町のときも聞いているんですよ。市街地再開発事業が、16条というのがないですねというふうに言ったら、地区計画が終わってから東京都と相談してやるんだということ、いつも答弁していたんですよ。で、おかしいなと思っていろいろ調べたら、ほかの地域では16条で市街地再開発事業をやっていた。おかしいなと思ったら、今この項目に出ているんですよ。何度も同じやり取りをしていますよね。参考で出していたから、今ここに出せませんけど、フロ

ーチャートの中に明らかに16条のところは地区計画と書いてあって、現在がここで、17条のところから地区計画と市街地再開発事業と書いてありますよ。

そういう、こう、もやっと、こう、何となくというのをやめてほしいんですよ。これ、重大な権利を定める計画なんですから、いつ、どの段階で、公文書として都市計画図書としての市街地再開発事業が登場したのかというのは、非常にもやもやするので、はっきりさせてもらいたい。参考の話じゃなくて。

○神原地域まちづくり課長 今回、二番町、外神田のほうで公聴会というのをやらせていただきましたけども、これまでの議論もあったように、区のほうでは、まず地区計画というものを16条の2項の条例で手続を行ってきたと。その上で17条に入った段階で、市街地再開発事業であったり高度利用地区といった都市計画というものを公告・縦覧してきたということでございますので、そういう手続の流れでございます。

○小枝副委員長 じゃあ、16条1項を、やらないやらないと言っていた16条1項をやるとなった段階で登場したと、そういうふうに理解すればいいんですね。

○神原地域まちづくり課長 これまでもご答弁したときに、都市計画事務というのは自治事務でございますので、必要と認める場合はやるということでございます。

○小枝副委員長 まあ、はっきりはしないけれども、そういうこととして受け止めます。

それで、今日の勉強会の中身からすると、青山先生がおっしゃっていることというのは、どちらかという都合率よりも公共の福祉が重要だということをおっしゃったわけなんです。青山先生の見通しは、合意率というのは、多少低くたって、最後はうんと大きくなるから大丈夫なんだよという見立てだったんです。そこは、私は見解は違うけれども、合意率より議会がやることは、公共の福祉あるいは公共施設の整備、あるいはそういった区道、道路のこととか、そういう公共にどのぐらい資するかということ踏み固めていくことでしようということについては、もちろんやってこなかったわけじゃないけど、非常に重要なことだというふうに認識するわけです。

で、大澤先生のほうのおっしゃることも、その公共施設の事前明示性ということで、基本構想なり、何ですか、しゃれた街並みの方針、街並み再生方針、その中に公共施設のことを書かれていなければいけなかったのに、区道に関しては全くゼロ。何も書いていなかった。委員会の流れの中で木村さんが発見をされたというか、おっしゃったので、あ、そうなのというふうな知り方をした。で、そういう事前明示性については全くされていなかったということからすると、先ほどこれに関しては、もう平に反省しますと。事前に明確にしていなかったということに反省し、その反省している部分でということ埋め合わせていきますよというふうなことをおっしゃったわけなんですよ。そういうことなんですよ。

そこをどういうふうに、対区民に対して、要するに何が公共に資するかということに関しては、やっぱり区民と共に決めなきゃいけないというのが大街区化ガイドラインであったわけですよ。もしくは国交省の進める運用指針の中にもそれが示されているというようなことなんですよ。それらのことが手順・手続が結局踏まれていなかったということの問題、事の重大性というのは、今後のものは何とかしますよということではなかなかきついかなと。

また、交通計画についても、ここの地域エリアだけじゃなくて、通常だと300までが

プラス限界よとか、450になるということは、それだけ周辺に交通負荷をかけるわけだから、周辺のところをちゃんとリサーチしているというようなやり方をされているところもあるということからすると、非常にそういうやるべきことが十分にできていないという点について、どういうふうに今後の中で埋め合わせていくのかということ、そこはぜひ誠実に答えていただきたいと思います。

○神原地域まちづくり課長 これまで陳情審査で、16条の手続に入ってから休止しているような状況でございますが、その中で、いろいろなご指摘を踏まえながら、今回の公聴会であったり区有施設に関する説明会というのを行ってきたということでございます。その辺はご理解いただきたいなというふうに思っております。

交通計画につきましては、やっていないということではございませんで、今回新しくできるビルの開発によって増える事業者数によって、どれくらい交通量が増えるのかということと、それに加えて、周りの周辺の交差点にどれくらいの負荷をかけるのかといったことはやってございまして、その検証については資料としても議会のほうにもご提出させていただいているところでございますので、そこについてもご理解いただけたらなというふうに思っております。

○小枝副委員長 議会からいろいろ言ってきた中で、取り組んできたよということがないことはない。あることはある。だけれども、失われた日程というか、失われたチャンスというものが、回復できないものがあって、それは、議会が判断するに当たって、これははっきり言って都市計画に入る前なんですよね。令和3年4月に区長名をもって都市計画に入った。あの日程の前にそういうことがされていて、議会もそれを基に公共施設や公共の福祉、公共の利益を判断することができる。住民にも議員はそれを説明することができる。住民も直接それを聞くことができる。それが運用指針に書かれているあるべきというやり方になっているんですよ。ということなんです。

今日懇談のところでは言ったことはちょっとここではしゃべれませんが、非常に重要なやり取りがありまして、私たちは前に向かって生きていかなきゃいけないわけですから、そういう点では、今ここまで来た中でどうするかということ考えたときに、今日出されている陳情は、合意形成の場を設けてくれと。まちの将来のためにですね。だから、公共の福祉、公共の利益をどういうふうに推し量っていくのかということ、行政だけで判断しちゃいけないというのは、これはもう両先生共に当然のことと受け止めている内容なんです。そのところが、全く情報が住民も不足し議会も不足しているという中で、これは、やってしまうと、行政が間違うと、行政が正しければいいんですよ、何でも。けれども行政が間違うと、住民は全部そこに引きずられていってしまう。だから、そうならないように手順・手続をしっかりと取りましようというのが、何度も言うけれども、国交省の運用指針に書かれている。それは、これまでのところが十分にできていなかった。であれば、これからもっと十分にやろうというのが当たり前やり方です。どういうふうに合意形成の場をここからつくり直していきますか。

○加島まちづくり担当部長 手順・手続に関しては、我々はしっかりやってきたというふうに考えております。ただ、区道の廃道に関しても宅地化に関しても、もう少し丁寧に説明をするべきだったという事は、ご指摘のとおりだというふうに考えております。

今後、区としては、やはりこれは進めるべきだというふうなことで、16条の手続も入



り、今は17条の手続を待っているというところでございます。そこは変わるつもりはございません。そういったことを踏まえて、当委員会の中でいろいろと、17条に入る前の手続としてもう少し議論が必要だよねと。それが本日の懇談会等で整理されるのかなというところだと思いますので、そういった整理を待って、区としては進めていきたいというのが区の考えでございます。

○岩田委員 関連。

○小林たかや委員長 はい。関連で、岩田委員。

○岩田委員 今までちゃんとやってきたというお話なんですけども、その同日の話で、先ほどの何か勉強会でもありましたけども、2021年5月17日の企画総務委員会の議事録では、同意率は83.9%と説明。でも、2022年3月9日時点での同意率は60.9%。これ、ちょっと食い違っていませんか。これ、急にこんな20%以上も下がるものなんですか。

○神原地域まちづくり課長 その件についてはいろいろと議論があったかと思うんですけども、初めは準備組合の加入率をもってそのようにお話ししていた。ちょっとすみません、記憶が曖昧ですが、そのときに同意率と言ったかどうか分かりませんが、準備組合の加入率をもってやっておりました。その後いろいろ出し方の問題というのがございまして、土地所有者、民間に限っての同意率を議会のほうでは議論していこうということになって、60%になったということでございます。

○岩田委員 で、その、言い方は悪いですけどね、ちょっと何か曖昧な感じのその数字で、それを前提として、外神田一丁目南部地区街並み再生方針というのも前提になっちゃっているわけじゃないですか。そこに思い切り瑕疵があるっちゃ瑕疵がありますよね。というふうなことを言っています。でも、ちゃんとやっていますというふうに言われると、それは違うんじゃないのというふうに思っちゃうんですけど、そこはどうなんですかね。

○加島まちづくり担当部長 我々は瑕疵はないというふうには考えております。ただ、過去の議会でのご議論なのかなというふうに思っています。そういった議論を踏まえて、本日、懇談会というものを開いていただいたのかなというふうに思っていますので、そういったご議論を全て踏まえて整理されるということなのかなというふうに思っておりますので、そこら辺はご理解を頂ければなというふうに思います。

○岩田委員 そういう、私はそれ、瑕疵が、区は瑕疵がないと言いますが、僕は瑕疵があると思うんですよ。でもそれを、いやいや、それは前のことだから流しましょうよというのはどうなのかなと思うんですよ。間違えたところは間違えたところで、ちゃんとただすべきじゃないですかということを言っています。

○神原地域まちづくり課長 しゃれまちに関する制度のことだと思いますので、街並み再生方針の策定に当たりましては、街区再編まちづくり制度というものでやることになっているんですけども、これは、都市計画によって規制緩和などを活用して、地域の話合いがまとまった段階で整備を行って行くというようなもので、地域特性を踏まえた個性のあるまちづくりを目指していこうというような制度でございます。こういった趣旨から言いますと、同意率どうこうというのが、そもそも論点といいますか、まちづくりの地域特性を生かしたことをやっていこうというところが趣旨でございますので、我々はそういう考えで都と協議をしてきたというところでございます。

○岩田委員 いや、そこじゃないんですよ。だから、最初の加入率だったり同意率だったり、そういうところがちょっと、言い方は悪いですけど、何かごまかされているような感じで、それはちゃんと同意率だったら同意率で、ちゃんとこうやって一定にしないと、それを基に東京都が策定したこの再生方針なんかのほうにもいっているわけだから、そこはちゃんとしないと駄目ですよと言っているんですよ。

○嶋崎委員 関連。

○小林たかや委員長 はい。関連。嶋崎委員。

○嶋崎委員 やり取りを聞いていて、申し訳ないけども、かみ合っていないというふうに私は思います。それはいろいろとあるでしょう。さっきしっかりと反省すべき点は反省するとおっしゃったんだから、そこは踏まえた形で、さっき小枝副委員長が言ったみたいに、これからのことをどうするんですか、こういう議論にしないと、せっかく今日先生方のご参考に、我々は勉強会も開いて委員長の下でやったことが、全く無駄になるわけだから、委員長、これね、この話をしたらそこまで戻るとい話なんだから、じゃあ、戻るんだらどうするんですかと、そういう議論になるよ。整理してくださいよ。

○小林たかや委員長 はい。答弁はしています。答弁はしていますので、先に行っていただけですか、質問は。

○岩田委員 今、何かご意見がありましたけども、反省することは反省するんだったら、そこはちゃんと間違えているなら間違えているでちゃんとやらなきゃ駄目ですよ、ということを行っているんです。それは過去のことで済んだじゃない。それは間違えていることは間違えているんだから、ちゃんとそこはその瑕疵を補填するなりなんなりちゃんとしなきゃいけないと思っていますよ、私は。

○小林たかや委員長 岩田委員、答弁を聞いていましたか。

○岩田委員 もちろんです。

○小林たかや委員長 だから、答弁は、今しているように、初めに言った80%というのは準備組合の加入率を言ったと言っているんですよ。それが間違いだとは、それは報告がそういう報告をしていたということですよ。それと同意率とは、地権者の同意率とは違うんで。

○岩田委員 もちろん。

○小林たかや委員長 そのこのところは、言っていることは、それで進んじったのはいけないかもしれないよ。

○岩田委員 そうです。そうです。

○小林たかや委員長 そのこのところで、それを同意率と置いていくのは違うかと思うけど、今言っている答弁はそういうことで整理してもらわないといけない。

○小枝副委員長 ちょっと関連……

○小林たかや委員長 ちょっと待ってください。

よろしいですか。答弁を先にします。

○加島まちづくり担当部長 少し話がこんがらがっているような気がします。まず、当初八十何%と言ったのは、準備組合の加入率というところですよ。それで、その際に同意率はどうかというような議論があったのかなと。同意率に関しては、同意しているか、準備組合に入っていたとしても同意しているかどうかということが分からないので、それ

は当委員会でも調査しましょうということで、整理させていただいたということは事実です。

一方で、街並み再生方針に関しては、特に同意率だとか準組の加入率だとか、そういうものではないです。そこのまちをつくっていく上で、どういったまちにしていこうかと。今回特異なのは、神田川の護岸、船着場を造ったりだとか、観光バスの停留所を造ったりだとか、そういったところがあるわけで、そういったものをやはり地域貢献として見れるよねというようなところを、街並み再生方針の中で書き込んでいったというようなところなので、そこに関しては特に、先ほどの準備組合の加入率だとか地権者さんの同意率だとかということからは、直接は関わっていないというようなところでございます。

○小林たかや委員長 岩田委員。

○岩田委員 じゃあ、この方針の内容に関する根拠資料はどのような数字で出したんですか、東京都に。

○神原地域まちづくり課長 方針に関する根拠資料というのは、ちょっと意味が分かりません。

○岩田委員 すみません。もう一回言います。区から街並み再生方針の策定について申出があった場合、方針の内容に関する根拠資料の提出を求めていると書いてあるんですが、そのときは数字はどのようなふうに出したんですか。

○神原地域まちづくり課長 同意状況の合意については、その根拠にはなってございませんので、提出はしてございません。

○岩田委員 提出はしていない。

○小林たかや委員長 いいですか。

○岩田委員 していないと言ったんですね。

○小林たかや委員長 はい。いいですか。

小枝副委員長。

○小枝副委員長 今日こういう勉強会もあったので、今の意見もそういうことなんですけれども、同意率を前提としているか、していないかということ、確かにしていないんですよ。というのは、もう再三今日も言われているところなんですけれども、それも当然、一定程度の、そんな議会が乗り出してとやらなくても、それは議会がやることじゃなくて、行政が当然にやるべきことであって、今日出された資料の中でも、直近の港区や中央区の数字をご覧になってみてくださいよ。もう聞かなくたって都市計画決定時の同意率というのは出ているんですよ。千代田区は聞いたって、都市計画決定時の同意率なんて知りませんと言われるんですよ。港区や中央区は出ているんですよ。もう都市計画審議会に当初からちゃんと議論のベースに乗っているんですよ。で、その数字は、90だったり、もう80大体後半だったり、もうそれなりにみんなもう本当に高いんですよ。

そういう丁寧な取組を行政が指導して、準備組合さんのなすがままにしていないという資料も出ている現実、本当の資料なわけですから。そこからすると、千代田区というのはある意味民間任せで、行政側が、ぼんやりやりたいというイメージはあるかもしれないけれども、ちょっと丸投げで、行政的な指導とか、そこはこうしてくださいよということを経験してきたから、私たちが16条で調査してくださいなんて、先生から言えばそんなことは議員さんがやることじゃないですよということをせざるを得なくなっちゃった。

それは、ほかの区は、そんな大声を出してやらなくても、時間をかけてやらなくても、当たり前をやっていたんですよ。それは前さばきが、公共施設の話だけじゃなくて、ちょっと悪過ぎるということはあるでしょう。懇談の中身の話は言えませんが、行政は必ず正しいというわけじゃないんです。前のめりに民間とだけやっちゃいけないんです。地域をよく知っている住民と一生懸命やらなきゃいけないんです。誠実に公平に忠実に。それができていなかったから岩田さんはそう言っているんですよ。そこは、そのところ、議会がやることじゃないことをやったことについて、やらなかったらどうなっていたかと思ったら、5割、6割、都計審、都市計画をしていたんですよ。それが当たり前の千代田区になったら、ほかの区との比較で、何で千代田区だけそれでいいんですかということになっちゃいますよ。ここはすっきりさせてください。

○加島まちづくり担当部長 今、同意率のお話を、大澤先生のですか、資料でお話しされた。それは都市計画決定のときのということだったかなと思っております。副委員長が言われたように、街並み再生方針のときには、同意率ということは特に関係ありませんので、それは適切に行ったというのは、ここで1回ちょっと整理させていただければなというふうに思っております。

我々も、都市計画決定の段階で高い同意率があるほうが、それはいいというふうには思っております。今の同意率というか、その率の中で、やはりこの外神田一丁目の南部地区の将来像、それを考えた上で、まちづくりを進めるべきかどうかということが今大事なところなんではないかなというふうに思っております。個別では、具体の地権者の方々があそこの場所にいらっしゃる。その方々の地権者の権利をしっかりと従後も守るという形になってくると、やはり市街地再開発事業による保留床を処分して事業を成り立たせるということが、やはり必要になってくるところで、今の計画が成り立っているところですので、そこら辺はちょっとご理解いただきたいなと。再開発事業としての仕組みですね。

根本は、やはりあそこの外神田一丁目のまちづくり、それをどういうふうにするかといった議論なのかなというふうに思っておりますので、そこら辺をご議論いただいて整理をしていただけると、ありがたいかなというふうに思っております。

○小枝副委員長 このことというのは非常に重くて、本当に重いことだと思います。将来を責任を持つということがどういうことなのか、責任を持つものは誰なのか、責任を誰が持てるのか。将来性とかまちづくりのイメージというものを公共施設に関しても位置づけがない中で、ふんわりとした矢印みたいなものでつくってきてしまった。川場に沿ったまちづくりといたって、いろんな絵はみんな描けますよ。それを公開説明会的なことでもできずに、また説明する言葉もなく、結局このどん詰まりのところをやっと外に出ていったという状態にある。

これ、まず、まちが、何というか、いい計画だったら、もっとみんなうきうきすると思うんですよ。手続の問題もあるけれども、きっとこれで地域経済が発展するねとか、ウォーカブルで歩いて楽しいまちになるねとか、今までのそういったショップもそこに生き生きと息づいて、その流れの中で新しいものは入ってくるねとか。そういう経済とか地域の特徴とかいうのを知っているのは、やっぱり地元の人たちだったんですよ。そこが交わって基本構想とかがつくられていなかったから、ここに来てこういうふうな苦しいことに

なって。

じゃあ、いつもまなざしを議会のほうに送るわけだけれども、議会で決めてください、議会で決めてくださいよ、みたいにするんだけれども、でも、これ、都市計画決定権者、特定行政庁というのは千代田区ですよ。区長ですよ。区長は、これがいい方向に進まなかったり、途中で事業化できなかったり、あるいは不幸な事態を生んだ場合、これを全部そういった背負っていく覚悟を持って当初もやったのか、今もやっているのか。すごく重いことですよ、まち一つ。背負っているんですか、首長は。そこは聞きたいんですよ、特定行政庁として。今日判例で出たのは、あれは東京都か国ですからね。行政は責任者になれないんですよ。行政は、だって。議会だってある意味責任があるけれども、じゃあ、個人じゃないですからね。そのときに、特定行政庁は首長ですからね、区長の名前で出しているわけだ。どういう責任性を見通しを持ってやっているんですか。そのところをちゃんと教えてください。

○嶋崎委員 そんな重い話はできねえよな。なあ。

○小林たかや委員長 部長。

○小枝副委員長 聞いていないよ。

○加島まちづくり担当部長 区長ではないので、区長の思いは私のほうからはお伝えはできませんけど、もちろん区長にも情報提供は確実にしながら進めてきているというところでございます。

基本的なお話をさせていただくと、組合設立の認可ということになると東京都になりますので、これは東京都も含めてこれはやるべきだと、やれるだろうというところの形になってきますので、そこは我々としても、しっかり東京都ともタッグを組んで、これは、もう都市計画をしたら必ずやり切らなきゃいけないという思いでやっているところですので、そこら辺は、先の話と言われちゃうとあれですけども、そこら辺はご理解いただきたいなというふうには思います。

○小林たかや委員長 牛尾委員。

○牛尾委員 これ、確認だけさせてください。今回、公聴会を開いた。先ほど木村委員が言いましたけれど、賛成もあり反対もありますけれども、そうした意見を反映させるために行ったということで、先ほどその見解についてはホームページのほうで示すと言いましたけれども、当然、今回の公聴会の意見を計画にどう反映したのか、しなかったのか。それも含めて、この特別委員会はこの終わりますけれども、また次の新しい議会かどこかの委員会が所管するでしょう。そこに報告するなり、当然議会と一緒にあって、議会もこうした公聴会の意見がどう反映されたかというのをちゃんとしっかりと報告していただくというのはよろしいんですか。

○神原地域まちづくり課長 区のホームページの公開と併せまして、その辺の区の考え方ということについて、どのような反映がされたのか、されていなかったのかということについては、お示しできるように工夫させていただきたいと思います。

○牛尾委員 示すんじゃなくて、次の新しい議会の構成がどのようになるのか分かりませんが、ちゃんと議会、所管するわけでしょ、どこかが。その議会にもしっかりと示していただけますかと。

○神原地域まちづくり課長 議会のほうにも逐次ご報告のほうをさせていただきたいと思

います。

○牛尾委員 ということは、今回のこの特別委員会で今年一気に進めるんじゃなくて、しっかりと議会で話し合いながらこの外神田の問題はこれからも進めていきますよという、そういうスタンスであるということによろしいですね。

○神原地域まちづくり課長 都市計画の手続を今後再開するかしないかというのは、今この議会の中でも判断があるのかなというふうに考えてございますので、それを受けまして執行機関としては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 一つ、手続の流れの中でお願いがあるんですけども、今日は二つの報告ができました。参考人としてやっていただいたものについては、これは都市計画審議会のほうには出していただきたいんですよ。この、これまで議会がもうここまでやらなきゃいけないようになったのは初めてのことで、その中で専門的な見解を頂いた。そういうことですので、ぜひこれは出していただきたい。それはよろしいですか。

○神原地域まちづくり課長 都市計画審議会になりますと、会長のご了解というのも必要になってございますので、その辺は確認させていただきたいと思います。

○小林たかや委員長 はい。よろしいですか。

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 はい。それでは、ただいま報告事項と陳情審査を一緒に行っておりますけれども、この計15件の陳情の扱いはいかがいたしますか。いいですか。

〔「継続」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 すみません。今、継続という意見がありましたけど、継続扱いとさせていただきます。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。よろしく申し上げます。

次に、二番町地区のまちづくりについて、日程2、陳情審査と、日程3、報告事項（5）を一括でいたします。本件に関する陳情は、新たに送付された陳情、送付5-6、送付5-8、及び継続審査の陳情、送付5-2の3件です。関連するため一括で審査することによろしいでしょうか。

〔「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す。

新たに送付された陳情の朗読は省略します。

日程3、報告事項（5）二番町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。

○江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報告いたします。環境まちづくり部資料5-1をご覧ください。

1月26日に実施いたしました公聴会の概要になります。前回1月19日の特別委員会におきまして、公述人を6名とし、1名あたり15分以内の公述時間を設定するとご説明いたしましたが、委員会における各委員からのご意見と、全体で73件という多くの公述申込みがあったことを受けまして、公述人を10名と増やす対応をさせていただき、公述

時間については同様に15分以内と設定をさせていただきました。

公述申込み73件のうち、賛成の意見が41件、反対の意見が32件、前回委員会では31件で不明1件とお伝えいたしましたけども、不明1件につきましては反対のご意見だったというところで、賛成41、反対32でございましたが、10名の内訳として、賛成のご意見5名、反対のご意見5名という形で構成をさせていただきました。

傍聴はウェブでの傍聴とさせていただきますして、163名の方にご参加を頂いております。傍聴いただいております。また、当日は区役所4階のスペースでもモニターでご覧いただけるよう準備させていただき、そこでの傍聴参加者も約30名ほどいらっしゃったというところでございます。

反対の方の公述内容といたしましては、都市計画の区域設定の在り方及び同意要件整合性への疑義、民意の図り方、捉え方への疑義、今後の同様な提案への危惧、建物高さへの危惧、環境影響の不安等で、賛成の方の公述内容としては、広場、バリアフリーの必要性、にぎわいの必要性、地域課題解決のための建物高さの認識、早期実現や強い思いや期待等々が主立った意見として挙げられます。

公聴会の公述意見全てのご紹介はちょっと割愛させていただきますけども、公聴会における公述意見及びこれに対する区の見解、公述申出の際にあったその他の意見の要旨及びこれに対する区の見解につきましては、区ホームページに掲載してございますので、ご確認いただければと思っております。

続きまして、資料、環境まちづくり部資料5-2をご覧ください。都市計画提案を踏まえ、素案を作成し、これまで二つに分割する案を説明してきましたが、D地区を切り出すのは極めて不整な地区の設定である等の公聴会でのご意見、都市計画審議会における委員からのご指摘も踏まえまして、規定の二番町地区地区計画の一部にD地区を設定する案とさせていただきます。具体的には、既定の地区計画の目標は変更せず、方針については、D地区に関する内容、すなわち広場整備ですとかバリアフリー整備に係る事項を記載します。地区整備計画、用途ですとか高さですとか、そういった地区整備計画につきましては、D地区以外は変更しない。A・B・C地区は変更しないと。D地区につきましては、地区整備計画に、これまでご説明してきた制限内容と同時の地区施設等の配置・規模、高さの最高限度等の制限を定めるというものになります。その内容が資料5-2の右下に記載の内容でございます。

次の資料5-3が二番町地区地区計画の変更案になります。変更箇所を赤字で記載してございます。今ご説明いたしましたとおり、D地区の内容について追記をしてございますので、ご確認いただければと思います。

資料5-1の公聴会の概要、資料5-2の都市計画案の概要及び資料5-3、都市計画案の図書一式につきましては、二番町地区の全地権者の方々へ郵送にて配布をしております。

次に、資料5-4から5-6として後ろにおつけしております資料が、先ほどございました送付5-2、日本テレビ沿道まちづくりに関するオープンハウスについての陳情に対する回答等を受けての行政の在り方を問う陳情書で、新たに送付された送付5-6、日本テレビ通り沿道まちづくりに係る説明会等の在り方についての陳情と、送付5-8、公聴会に対する陳情に対する区側の回答を作成しております。

資料5-4及び5-5でございますが、詳細な説明は割愛させていただきますが、日本テレビに確認すべき部分は確認した上で、区としての考え方をまとめてございますので、ご確認を頂ければと思います。

最後の2枚、資料5-6でございますけども、公聴会に関するご意見を多く頂戴しております。初めに、今回区としても初めての公聴会ということもあり、段取り面や公述人の選定に係る事項として様々なご意見を賜っております。今後、当委員会での議論等を踏まえながら、公聴会の在り方については引き続き検討してまいりたいというふうに考えているところでございます。

資料5-6に今回の公聴会における各種対応に係る区の考え方を中心に記載してございます。まず、1番（1）に公述人の利害関係と公述の仕方に関するご質問が記載されております。今回は都市計画案に係る地域の住民、その他の利害関係者という条件の下、番町・麴町の住民の方々から選定をいたしております。陳情書の中身に記載のとおり、その中には地域活動に参加されている方もいらっしゃいますが、そのことが公聴会の趣旨に直接反するとは区としては考えていないということと、あと、今回10名の公述人を選定させていただきましたけども、陳情書に記載のとおり、10名様が会場にて陳述をするということにはなかったものの、そこは陳情書記載の代読やオンライン対応と、様々に区として対応させていただいた旨記載をしております。

以下、ご確認いただければと思いますが、1点、最後の（5）で今回の都市計画案の修正に関するご意見がございます。一番最後のページに区の回答を書いておりますけども、日本テレビによる都市計画提案は、法に基づく提案の要件を満たしていることから、区として受理をしております。陳情書の文面にございます、本質的な問題が何か明白になったというような認識は持っておらず、この提案を受けて、都市計画に係る専門的知見を有する学識経験者にも確認の上、都市計画を策定したいいわゆる千代田区が修正を加えて変更するものである旨記載をしております。

最後に、今後の流れでございますが、都市計画法第17条のに移行してまいります。3月5日号の広報にその案内について掲載します。縦覧期間及び意見書の手続期間は3月10日から3月24日を予定しております。3月13日に予定しております都市計画審議会におきまして、公聴会の報告ですとか都市計画案の変更概要及び建物計画に係る補足等について報告をさせていただきます。その後、法17条意見書について取りまとめた上で、3月30日に予定をしております都市計画審議会にて意見書の状況等をご説明させていただきます。ご審議を頂くことを予定しております。

説明は以上になります。

○小林たかや委員長 説明が終わりました。陳情審査を併せて質疑、質問を受けます。

○岩田委員 公述人の話なんですけども、イベントとかをやるところで、千代田区から何かしらのお金が出ているような感じのところがありますよね。名前はちょっと言わないですけど。言ってもいいなら言いますけども。そういうところに公述させるというのはどうなんですかね。それが、区としては特に影響ありませんと言いますが、あるに決まっているじゃないですか。

○加島まちづくり担当部長 すみません。千代田区からお金が出ているというのはどういことでしょうか。それはちょっと。



○小林たかや委員長 岩田委員、訂正してください。

○岩田委員 ちょっと言い方が悪かったですね。

○小林たかや委員長 訂正してください。

○岩田委員 補助金というか、補助金というか、何というんですかね、運営するに当たって区がお金を出している。例えばイベントをするに当たって出しているということです。

○加島まちづくり担当部長 ちょっと具体的に言っていたかかないと、ちょっと分かりません。補助金だとか、そういうのが出ているのかどうかというのは。（発言する者あり）

○小林たかや委員長 休憩します。

午後6時04分休憩

午後6時09分再開

○小林たかや委員長 それでは、委員会を再開します。

質問からお願いします。岩田委員。

○岩田委員 先ほど区からお金が流れていると言いましたけど、ちょっと表現が適切ではなかったので、ちょっと訂正しますけども、区から補助金が出ているところの団体がやっているところの団体というんですかね。その人が公述人になっているというのは、ちょっと問題ないですかという質問です。というのも、そういうところの団体だったら、当然区に寄り添った、そういう公述をするに決まっているんじゃないのかなというふうに私は思っていますけど、そこはどういうふうにお考えでしょう。

○嶋崎委員 関連。

○小林たかや委員長 はい。関連。嶋崎委員。

○嶋崎委員 であるならば、町会長さんも同じ立場なんじゃないでしょうか。町会を運営されて、その代表として今回は公述人としてきちっと意見を述べられたというふうに私は聞いていますが、併せて答弁してください。

○江原翹町地域まちづくり担当課長 ただいまの岩田委員からのご質問でございますけども、そういった地域活動に従事されている方、賛成側の公述人として確かに選定をさせていただいておりますが、そこは公述の内容を見て、非常にこの開発への明確な意見、思い、強い思いですとか、そういったもので選定をしております。地域活動に参加されている方もいらっしゃいますが、そのことが、それは活動そのものへの区からの助成とかがあったことが、公聴会の、そういった方が公述することが公聴会の趣旨に反するというふうには全く考えておりません。

○小林たかや委員長 二つとも一緒にいいんですか、答弁。

○江原翹町地域まちづくり担当課長 町会長も全く同様の理由で問題ないと思っております。

○小林たかや委員長 はい。いいですか。

岩田委員。

○岩田委員 それは、町会長はまちのためにやっていると思うんですけども、イベントをやるところはイベント会社のためにやるわけじゃないですか。あれですよ、地域の、何ですかね、確かに権利能力なき社団ではありますけども、町会のためにやるのと、それを十把一絡げに考えるのはどうかなと思うんですよ。当然そういう自分たちの団体というか、会社に有利な、そういう発言をするであろうと思います。また別の女性の方は、もともと

日本テレビに深く関わっていた女性であって、その方もお話しされていますけども、そういう方についての人選なんかも、それはどうなんでしょう。

○江原麴町地域まちづくり担当課長 繰り返しになりますけども、今回、番町・麴町の住民の方で、公述申出書を拝見させていただいてというところで選定をしております。個々個別に一人一人背景なりをここで申し上げて、それが妥当かどうかではなくて、選定の考え方としては、もうそこでございますので、そのことについては、ちょっと執行機関としてそれ以上申し上げられないかなというふうに考えております。

○小林たかや委員長 はい。そういうことです。

副委員長。

○小枝副委員長 結果が、結局今出されている地区計画、これは区案、区案になるんですか。この内容が結局今のような質問を生んでしまうと思うんですね。何でかという、私たちはずっと最初から、対立ではなく対話でやってくれということをお願いしている。それはどういうことかという、一方の利益だけを優先して、他方の心配事は一切聞かないみたいなことをすると、対立になっちゃうわけですよ。

今回のプロセスの中で一番分かったことというのは、何だ、共通項って意外と多いんだなと。バリアフリーをしましょうと。そのためにいささか容積緩和が必要であればいいですよ。広場も造りましょうと。高さを変えなくたって広場はできますよと。そういうふうなことで、知恵を出し合いましょうということやっていたはずなのに、この、私が一番驚いたのは、この出されてきた千代田区案なんですよ。

この区案が何かという、最初は、1.5ヘクタールの日テレさんの土地と10.6ヘクタールの残りの土地と、2枚に分けて提案制度で提案してきましたよという話だったのに、結果、何のことはない、12.1ヘクタール全部一緒の、合体しましたということですよ。じゃあ、16条は何のためにやったんですか。ここに何か数字の書換えでもあるなら、何らかの調整が働いたのかなと思うけれども、いや、これは都市計画の、本当に愚弄するということですか、そういうやり方になっていて、およそ公平でも透明でもないという。何だろう、住民に何かけんかを売っているようなやり方を行政自体がやっていることに、とても不思議さを感じるんですね。なぜこういう展開になるのか。何を考えてやっていらっしゃるのか。これ、潰してくださいと言っているのか。それとも強行しますと言っているのか。何を言っているのかよく分からないんですよ。理解ができない。

都市計画の制度も、これ、何というか、逸脱しているんじゃないかな。違法とは言わないんですよ。でも、自治事務だからって何でもやっていいんですかということですよ。16条で出したものと全く違うものを、2枚で出しているものを、一方しか聞いていないものを、1枚で合わせたからみんなの意見でいいでしょうというやり方が全く分からない。説明してください。分かりやすく説明してください。

○江原麴町地域まちづくり担当課長 内容が変わっているのに、16条、また手続が何だったのかということのご質問だったと思うんですけども、これまでのご説明において、日本テレビによる説明会で、都市計画審議会におきましても、D地区、二番町地区一体で、どちらの内容も説明してきたというところがございます。具体的な整備計画等の制限は変えていないというところで、D地区の中身として説明してきた内容を、一体にして図書に反映をするということでございますので、修正の内容としては軽微なものというふうに

判断をしているところでございます。

この図書の修正につきましては、二番町地区の地権者の皆様に資料を送付しているということと、国交省にも問合せをして、軽微かどうかの判断について、決定権者において適切に判断するものというような見解を得ておりまして、こういった形で区としては進めていくということで、案としてご提示をさせていただいているところでございます。

○小枝副委員長 でしたら、何で最初から全部この12.1でやらなかったんですか。何で今そうなったんですか。そしてそれを軽微な変更などと言えるんですか。

○江原麴町地域まちづくり担当課長 これまでD地区を新規に地区計画を決定すると、2地区を切り分けるという形で設定をしておったところなんですけども、これまではD地区の提案がなされて、その提案を尊重し、区として手続を迅速に進めていくという形で意思決定を経て、都市計画手続を進めるという観点から判断をさせていただいたところでございます。また、そういった判断でD地区という形で新規設定をしておったんですけども、この間、公聴会でもご意見を賜りましたし、都市計画審議会の委員の方からも、地区設定の在り方という点では再考が要るんじゃないかというような、不自然な地区の設定であるということで、様々なご指摘を賜って、今回こういった変更をかけたというところでございます。

○小枝副委員長 不自然な設定だから一緒にしたというけれども、提案制度を使ったわけですよ。この提案制度を使った場合、この12.1ヘクタールでの提案というのはできなかったわけですよ。できないから、行政が、ある意味隠れみものになって、あとは僕たちがやるからそこだけやりなと言っただけじゃありませんか。それで次の手続になったらみんな一緒にしちゃうというんだったら、何というんですか、都市計画の迂回というか肩透かしというか、こういうやり方があったんだというような、多分驚くべきやり方になってしまった。それが誠実な方向で驚くべきことならいいんだけども、行政が一方に、これだけ意見を二分し、何とか住民同士は歩み寄ろうとしているものを、行政がそれを全部蹴っ飛ばして、何というか、迂回する、区民の住民の意見が出しづらいうように、16条で、だって出せなかったわけですよ、区分していたから。本来なら16条のやり直しですよ。自治事務だから軽微と判断してやりませんなんていうことが通るようだったら、都市計画の公平性というものは保てないんじゃないんですか。

○加島まちづくり担当部長 当初の二つに分けたというのが、今の担当課長の説明どおりでもあるんですけども、D地区は再開発等促進区を定める地区計画ということで、今までの二番町の地区全体の一般規制型の地区計画とは異なるというところで、分けたほうが普通なのかなというところで、D地区ということで新たな地区計画の地区を設定したほうがいだろうということでやりました。一方では、やはり二番町の今かかっている地区計画に影響するということがありますので、この二番町地区全体の方の地権者の方々に、説明会を設けてご説明をさせていただいたといったようなところでございます。

今回この新たな一括の地区計画に関して、目標も方針も全て変えているところというのは一切ございません。そういった意味で、当初説明したものと、一切内容的な変更というのはないといったところでございます。16条2項の説明会で意見が出たものに関しては、もちろん二番町の地区全体の地権者の方々から、D地区に関しての意見は多数出ていると。高さに関しても多数出ているので、そこら辺は一体でご説明したとしても、同じような形

なのかなというふうには認識しております。

○小枝副委員長 とても不思議なんですけど、D地区のところの90を、例えば80にしようかとか70にしようかとか、いやいや65にしようかとか、そういう、いや、60でもできると、そういう協議ってしたんですか。しないで、区案を固めちゃったんですか。だって、ほとんどがそういう意見だったじゃないですか。高さを守っても広場ができますねと。でも、もし事業者のほうがそれじゃきついよと言ったら、じゃあ、70にしますかとか。そういうテーブルをつくって調整するというのが区の仕事だったんじゃないんですか。最初からそんなことをやる気は全然なかったんですか。全然ないのに公聴会をやったんですか。私ははっきり区案は住民の意見を反映して調整するためにやっているんだと思いました。そうじゃなかったんですか。

○加島まちづくり担当部長 16条の説明会のときも、16条に対しての意見も、公聴会に関しても、反対の表明されている方々の意見としては、60メートル以下ということなので、今、小枝副委員長が言われたような80とか70とか、そういったような意見はなかったといったようなところでございます。

○小枝副委員長 いや、そこが、だから、60で言っている人たちと同じテーブルに着いて、シミュレーションをしながら次の区案をつくるというのが公聴会の役目じゃなかったんですか。住民の意見を反映するための仕事じゃなかったんですか。それじゃまるで、みんな60以下じゃなきゃ駄目だと言ったから、もうだったら一切あなたたちの意見は、住民の意見なんかは聞きませんと言って、強行しますというやり方なんですよ。これではまちづくりの調整機能というのが、ゼロというか、もうマイナスだと思うんですね。信頼を、もう何というか、どうしてそうなるのかが本当に分からないんですよ。何が部長をそうさせるのかが分からない。

○加島まちづくり担当部長 仕事を一生懸命頑張っているつもりなんですけれども。小枝副委員長が言われる、途中の高さで果たして合意形成が取れるかというところはあると思うんですけれども、先ほども申し上げたように、16条の説明会、16条に対しての意見、また公聴会を含めて、そういった途中の高さの関係で調整できるというところではないというふうに我々は認識しております。そういったことも含めて、今回の都市計画に関しては、90メートルの高さという形で手続を進めていくべきだろうというふうな認識でございます。

○小林たかや委員長 岩田委員。

○岩田委員 その90メートルで進んでいこうと、それは、日本テレビさんが90メートルじゃないと採算が取れないと言ったから、それを受けてということですか。

○江原麴町地域まちづくり担当課長 採算が取れないではなくて、こういった広場整備やバリアフリー整備等を、この容積率と高さの設定で、一体的実現をするという提案をパッケージで、その提案を尊重していくというところでございます。ですので、採算どうこうの話につきましては、よく登場するんですけども、我々としてはこれらの課題解決の整備を実施した場合に、容積、ボリュームとしてどれぐらいかというところの判断資料としては、促進区の運用基準に基づいてはじいたもの、積み上げたものというものをきちっと見ながら、その提案の妥当性というところを図るというところで、一つ一つ賃料設定なり、どういった経営計画なのかというところまでではなくて、都市計画上の設定をする際のよ

りどころとして運用基準があるというふうに理解をしておりますので、その提案について尊重したという、パッケージでの話というふうにご理解いただければと思います。

○岩田委員 日本テレビはそういうふうに、90メートルでないとい採算が取れないというふうに実際に言っていますよ。

○加島まちづくり担当部長 民間の企業ですから、採算は取れないと会社は成り立たないというところがあると思います。そういった中で、今回、広場だとかバリアフリーだとか、そういったところを地区計画の中で定めますので、それは担保するという形で、これは必ずやらなきゃいけないという形になりますので、そういったものも含めて事業として成り立つかどうかという検討は、当然ながら民間企業であればやるというふうに、そういった認識でございます。

○岩田委員 民間ですから、そりゃ採算の話も当然あるでしょう。採算が取れないと。それはそうでしょうね。でも、ただ、日本テレビさんは、説明会のときとか、再三、地域課題のため、課題解決のため、地域貢献、地域貢献と、もうずっと言っているんですけど、地域貢献じゃないですよ、採算が取れるといたら。結局プラスかマイナスの話なんで、お金がもうかるか、もうからないかという話ですよ。だから、それを、もしも採算が取れない、民間だからしょうがないと言うんだったら、じゃあ、どれぐらいの持ち出しがあって、どれぐらいの収入、収入というか、30メートル分、60メートルから90メートルになる30メートル分、どれぐらいのプラスがあるのかというのを、それは収支を出させてください。

○加島まちづくり担当部長 そういった収支を出すと、出していただくというようなことは考えておりません。

○小林たかや委員長 木村委員。

○木村委員 ちょっと違った角度で質問させていただきます。企画総務分科会でもちょっと取り上げたんで、おさらいの形になるかもしれないけれども、この地区計画というのは何なのかと。これは住民と区が連携しながら、めざすべき将来像を設定して、その実現に向けてまちづくりを進めていくと、そういう手法だと。住民と地区が連携をする、これが私は大事だと思っているんですよ。

実際、地区整備計画区域を定めたところで建築物が計画されたら。そうすると、区はその建築物の計画が地区計画に適合しているかどうかをきちんと指導、監督すると。こういう連携があって初めてまちづくりが実現していく、進んでいくという、そういうやり方ですよ。それで、この地区計画に適合しているという認定書がないと、次の確認申請ができないわけですよ。強い権限がある。そういう仕組みだと思っています。これは、ここまでの権限を区に持たせるという法的根拠というのは何でしょうかね。法的な根拠。都市計画法。

○江原翹町地域まちづくり担当課長 今のご質問でございますけども、都市計画法になるかなというふうに考えております。法第15条1項に、都市計画は都道府県が、市町村が定めるということで、策定主体は都道府県や市区町村と15条1項に定められておりますので、これに基づき区が策定主体でやっていくということかなと思っています。

○木村委員 そこへ、二番町の地区計画のところに、高さ制限が、より緩和された都市計画提案がなされてきたと。これは建築物じゃないから、建築する計画じゃないから、区が

指導するという、そういう対象じゃないと。で、既に地区計画がかかっているところに都市計画提案がなされて、それがこれまでの二番町地区計画と違って、かつ住民の中から批判的な声も強いと。そうしたときに区はどういう対応をすべきなのかと。提案されたときに。都市計画提案をなされたときには、区の対応というのは、これも都市計画法で定められていると思うんだけど、どういうふうに対応することになっているんでしょうか、法的には。

○江原勸町地域まちづくり担当課長 今回の提案につきましては、法第21条の2に基づく提案ということで、まずは提案の要件をきちっと満たしているかという確認をした上で、21条の3に基づいて、遅滞なく進めるかどうかの判断を区で実施をしたと、判断をしたというところになってくるかなと思います。

○木村委員 確かに都市計画法ではそうなっていて、区がですよ、これは都市計画決定する必要がないというふうに判断した場合はどうなるのか。それでも都計審に付議して提出しなくちゃいけないんだね。だから、一旦都市計画提案をされたら、これは法的に区としては受け止めて、そして決定する必要があるかどうかを判断し、修正が必要だと判断した場合には修正をし、これは決定する必要がないとした場合には、そういう理由をつけて都市計画審議会に提出すると。で、都市計画審議会の判断を仰ぐ。これが法律で定められている区の対応だと。

そうすると、区は悩むでしょ。相当頭を抱えたんじゃないですか。だって、一方で、二番町の地区計画に沿って建築物をそれに適合させていく指導監督責任が一方ではある。これは都市計画法に基づく区の責務ですよ、課せられた。一方で、都市計画提案に基づいて提案されたものは、やはり都市計画法に基づいて区はそれを都計審に提出すると。決断しなくちゃいけないと。どちらも区に課せられた責務で、これは頭を抱えたんじゃないですか。悩まなかったら不思議よ。どうでしょう。

○江原勸町地域まちづくり担当課長 提案を受けて、これまでのいろんな経緯等を確認した上で、地域活動に活用すること、広場整備ですとかバリアフリー対応等々、勸町駅地下通路の拡幅等を、今回の一体整備と、今回の大規模敷地の開発と併せて確実に実現をさせていきたいというところは区としても考えています。ですので、一方で高さの抑制に係るご意見も頂戴しているということも踏まえた上で、極力建物高さは高くしない形でこれらに対応していくというバランスを見たときに、今回の700%、90メートルというところは、バランスとしては、これらの実現も含めて一体的にやれるというところを総合的に見ると、区としてこれを受け入れると。受け入れるというか、これを進めていくと、遅滞なく進めていくという判断に至ったというところでございます。

○木村委員 あんまり悩まなかったと。あんまり悩まないで行っちゃったから住民の皆さんは不安になっちゃったわけだ。また四番町でも同じことをやられるんじゃないかと。そういうことだと思いますよ。

それで、行政が悩まないようにするにはどうしたらいいかということで、千代田区の都計審の会長さんの岸井先生や副会長の柳沢先生なんかが関わって作られた「都市計画提案制度の活用手法について」と、こういうのがあるわけです。ここで、そういったことにならないようにということで、その活用手法では何を一番重視しているかという、地域の合意なんですよ。地域の合意。例えば、これは提案者に求めているんです。都市計画提案

をする提案者に求めているんです。どういうことを言っているかということ、地域の合意に基づく総合的な提案を目指すことが望まれる。それから、プロジェクト実施型、要するに今回のような形ですね。プロジェクト実施型の提案については、周辺地域の理解醸成を図ることが必要である。それで三つ目には、市民に支持されていることが分かる形で提案を行うことが望まれると。行政を悩ませないために、都市計画提案をする側は、地域の合意を踏まえて提案しなさいと言っているわけですよ。

実際どうだったのかと。今回の公聴会での公述人や、あるいは先ほどの賛成、反対を見ると、本当に41対31ですか。こういう数字を見ると、この都市計画提案の活用手法について、提案者に求められている地域の合意というのは極めて不十分だと。そうみなさざるを得ないんじゃないでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 合意というか、合意形成過程に関しては、昨年7月ですかね、オープンハウス等もやりながら、そこで地域の皆様方には建物の高さを含めて説明を行ったといったようなところでございます。その後に都市計画提案が出てきて、それを受け止めてという形になってくるかなと思います。

先ほども小枝副委員長からもございましたが、いろいろと共通で理解できているところ、広場だとかバリアフリーだとか、そういったところに関しては、共通の、そういったものはいいよねといったようなところなのかなと。最後はやはり建物の高さといったところなのかなというふうに思っています。

一方で、先ほど木村委員が言われた、この現存の地区計画はどうなのかということなんですけど、今日は資料5-3でつけさせていただいていますので、地区計画の目標、この中に、空地と緑豊かな空間の創出を誘導することにより、ゆとりある、うるおいのある住環境を形成すると。まさにこれは変えておりませんので、もともとそういった二番町の地区計画があると。その中で区として、今回の日本テレビから提案されたものがやはりこれにも合致するんじゃないかということで、D地区ということで、今回は改めて土地利用の方針、または地区整備計画の中に書き込んだといったようなところでございます。

そういったところがありますので、あとは先ほど申し上げたような、建物の高さにはいろいろ賛成、反対の方々がいらっしゃるの事実なので、これはもう都市計画の話になってくるのかなというところなので、我々としてはその審議を受けて判断をしていただければなというふうに思っております。

○木村委員 今聞いたように、現状ではこの活用手法が言っている地域の合意は不十分だと。この点はそうでしょう。区も今でも十分合意しているとは言えないでしょ。ちょっとその辺だけ確認させてください。

○加島まちづくり担当部長 高さについてはいろいろと、いろいろというか、60メートル以内、今の地区計画の高さでなければ駄目だといったご意見があるのは事実ですので、そういった方々がいるということで、100%合意されているということではないというふうに思っております。

○木村委員 100%、言いますね。

それで、やはり地域住民の方がこの考え方について合意する上で、確かに高さの問題というのはあると思うんですね。これが主要な原因だと思うんです。ただ、同時に今回の都市計画提案に対してのいわゆる公共性、公益性といいたしましうか、こういった形で地域に

貢献している、役立っている、公共の福祉の向上に役立っているというのは、非常に見えにくいという、そういう状況になっていることも私は否めないんじゃないかと。その公共性、公益性で、私も、えっ、と思ったのは、やっぱり幾つかあるんですよ。ちょっと三つほどあるんだけど、今日時間もあれなんで、ちょっと二つだけ。

例えば、今回の都市計画提案では自分の敷地だけでしょ。自分の敷地だけでしょ。ですから提案者も自分だけですよ。1人だけ。3分の2以上クリアするのは当たり前だと。ね。一つの間人を切り刻むわけにはいかない。そうすると、結局自分の土地だけ高さ制限を緩和するという、そういう提案なわけですよ。こういう提案の仕方は非常に、やはり住民から見ると、なぜ自分の土地だけというふうに見えるわけです。

それからもう一つは、併せて言っちゃうと、広場の整備やバリアフリーなどは、これは住民のニーズに応えたものだと思うんですよ、これは。ただ、同時に再開発等促進区の運用基準はこう言っています。土地利用転換と都市機能の増進を図るために、区域内には新たな土地利用を支える主要な公共施設及び地区施設を定めなければならない。高度利用を目的とした土地利用転換と都市機能の増進を図るためには、区域内には新たな土地利用を支える主要な公共施設及び地区施設を定めなければならない。つまり、広場を造らなければ再開発等促進区を利用できないんですよ。そうでしょ。

この再開発等促進区の運用基準はさらに言っています。運用基準の駅とまちが一体となる都市づくりの中で、駅利用者の動線の改善、要するにバリアフリー化などの駅利用者の動線の改善を図ること。要するにエレベーターをつけなければ再開発等促進区を使えない。容積率を上乘せできないんです。となると、広場を造る、駅のバリアフリー化というのは、誰のためなのか非常に分かりにくいんですよ。住民のためなのか、それとも高さ制限を緩和する、容積率を上乘せするための広場整備でありバリアフリー化なのか。

この辺の公共性、公益性が非常に分かりにくい。だから住民の皆さんは異議を唱えるんじゃないありませんか。都市空間はみんなのものだと。このまちはみんなで力を合わせてつくっていくんだという地区計画を持っているときに、何、自分のことしか考えていないの、というように映るわけですよ。だって、提案者は1人だし。自分のところだけ90メートルだし。自分のところだけ容積率が緩和する。

こうなると、住民はなかなか理解できないんです。みんなのものじゃないか、都市空間は。何で自分だけ決めるんだと。これは当然だと思いますよ。で、住民の中でこの計画に合意を醸成し、かつ公共性を一人一人住民が確認できると、こういう場が必要なんですよ、都市計画決定の手続に入る前に。

これは最も根本的なものでしょ。都市計画決定というのは公共のものなんですよ。都市空間はみんなのものなわけですよ。その都市計画決定を進めるというときに、公共性について疑問を持たれていると、これは致命的でしょ。だとしたら、やはりその手続に入る前に、公共性はどこにあるのかと。それを議論を通して支持の輪が広がっていくんじゃないかと思うんですよ。そういう話合いの場というのは必要じゃないかと。

これは本当に話し合っていけば一致点を見いだせると思います。やっぱり多くの皆さんは日テレとまちの人たちの共生を求めていると思いますよ。日テレさんとけんかしたくてしている人はいないと思いますよ。そう、だから本当にずっともう、昭和何年頃か、日テレさんが来たのは。そのときからやはり日テレさんと住民とが本当に共生できるような、



そういうまちづくりを行政は支援すべきだ。そのためにも、公共性をきちんと確認できるように日テレさんを指導すべきじゃないでしょうかね、話合いの場を設けて。どうでしょう。

○加島まちづくり担当部長 公共性に関しましては、バリアフリーだとか、そういったところはもちろんありますし、今までの公聴会、そこら辺に関しまして、それに関してのご意見というのはあまりなかったかなと。逆に建物に対しての、高さはもちろんあるんですけど、建物が建つことによつての風の影響だとか、そういったようなご意見が多かったかなと。バリアフリーだとかは広場に関しては、その大きさ云々はありますけれども、やはりそういったものは設けるべきだよ、単体の方々の意見としてもそういったものはあったのかなというふうに思っていますので、これは十分理解をいただいているというふうに、区としては認識しているというところでございます。

また、提案に関しては、自分のところだけというところはあるとは、木村委員が言われるのはそういった言われ方なんですけれども、これはあくまでも法制度の関係の中で、やはりこれはもう提案はできるという形で我々も確認はしていますので、その提案を受けて、区としてどういうふうにするかといったところなのかなというふうな認識でございます。

○木村委員 提案できるんですよ。ただ、その提案者が、この提案制度を使うに当たって求められる、いわゆる地域の合意というのを経ずに提案してきたから、今こういう状況になってきているわけですよ。提案者がきちんと、活用手法でうたわれているように、地域の合意や支持が広がっているという状況の下での提案だったら全然違うわけです。提案者がきちんとした責任を果たしていないから、今こういう状況をつくり出しているわけです。そこへ行政がどういうふうに提案者に対してやはり指導するのか。これ、今きちんとやっておかなかつたら、四番町だってまた同じことになりますよ。

ちょっとついでに言っちゃうと、活用手法、都市計画提案のね、活用手法ではこう言っているんですよ。周辺地域も含めた範囲で都市計画を提案したり、プロジェクト実現への効果を周辺地域のまちづくりにつなげていくことも、可能性があれば検討することが望まれる。周辺地域の在り方も見越して提案するのが望ましいんだと。周辺地域どころか四番町は全く白紙だと。公述人の方があり得ないとおっしゃっていましたよ。白紙の状態でも多額のお金をつぎ込むことを株主が認めるのかと。こういう公述人の方、公述がございました。そうだと思うんですよ。

本当にまちの発展や地区計画を少しでも尊重していこうというのであれば、その辺も含めた、周辺の在り方も含めて、こういう貢献をしていくんだというのが示されてしかるべきじゃないかと。四番町については全く白紙ですよ。何も決まっていないと。二番町だけは住民の皆さんの声を聞くから認めてくれと。そうじゃなくて、住民の声を聞かなければ90メートルは許されないわけよ、実際は。容積率の緩和は認められないわけ。そういう制度なんですから。だとしたら、やはり提案者としてどうなのかということをおは問いただしてもいいんじゃないかと。そうしてこそ、今後例えば四番町のあの活用の仕方、また住民合意がよりしやすくなるんじゃないかと。このままだと四番町はもう進まないですね、行っちゃったら。そう思いますよ。

ですから、やはり都市計画を提案するんだつたら、提案者にふさわしい提案の仕方をしなさいと、これを行政はしっかり指導すべきだと。それで、何よりも話合いの場を、話合

いの場をいま一度、協議の場ですね、そういう実践していくのが、今度、住民合意、新年度予算でそれを決議させていくわけだから、そういう実践がまた生きていくわけですよ、今後に。やりがいがあるじゃありませんか。そう思いませんか。大変だけど。ぜひそういう協議の場をつくってほしいな。だって、日テレさんとけんかしたくないわけよ、本来だったら、みんな。そう思いますよ。長い付き合いなんだもん。売って出ていくデベロッパ―とまた違うんですもん。やっぱり末永く、いい関係をつくっていくために、やはり行政が今汗をかくときじゃないかと、そう思います。どうでしょう。

○加島まちづくり担当部長 ちょっといろいろご質問されたので、ちょっともしかしたら抜けちゃっているところがあったら言ってください。

○木村委員 ごめん。

○加島まちづくり担当部長 住民の意見を全く聞いていないかというようなちょっとお話に聞こえてしまうんで、あくまでもやはり日本テレビのこの計画に関しては、もう8年ぐらい前ですか、そこから日本テレビ通り振興会さんから要望があって、そこから日本テレビさんのほうが、受け入れられるものならということで、いろいろ検討を始めていったと。で、ある程度案が出てきた段階で、建物の計画というよりも、まちの案が出てきた段階で、区のほうとしてまちづくりの協議会をつくってきたといったところでございます。

その中で、やはり高さ150メートルというようなところがあって、そこでいろいろと日本テレビの二番町の計画についての協議会がそういった話になってしまったといったようなところなのかなと。その協議会に関しては、日本テレビ通り沿道のまちづくり方針、構想をつくっていきましようという話をさせていただいていたわけなんですけれども、やはり二番町の150メートルになるかならないかというような計画が、どうしてもやはりその中であくまでも整理というか、出てこない、沿道のまち並みの基本構想まではまかりならんというようなところだったのかなというところだったので、区としては、二番町に関してはいろいろな意見も聞きながら進めてきた中で、早くなるべく整理をしたほうがいいだろうという形で、今回このような、提案を受けてこのような形になっているのかなというふうに考えております。

一方で、四番町は全く我々も聞いてはおりませんので、四番町に関しては、今言われたように、二番町の計画がある程度整理されれば、日本テレビ通り沿道のそういった基本構想をしっかりと我々はつくっていきたいなというふうに思っています。その際に、今までの協議会でいいのかなのかというところは、今、木村委員が言われたような新たな形の。で、二番町に関してはエリマネもつくるという形なので、そういったところでも議論をするべきだなと。もう賛成の方も反対の方も、ひっくるめてという言い方は変かもしれませんが、いろんな意見を出していただくというところが必要なのかなというふうに思っておりますので、そういったことを考えながら進めていく必要があるだろうというふうな認識でございます。

○小林たかや委員長 木村委員。ちょっとすみません。ちょっとあれしたんで、ちょっとトイレ休憩しましょう。

午後6時51分休憩

午後7時00分再開

○小林たかや委員長 それでは、委員会を再開します。

それでは、今、木村委員からるる質問がございましたけれども、この件について、またちょっとほかの質疑はありますか。

○嶋崎委員 多少陳情の整理の仕方も含めての意見になっちゃうかもしれないけれども、そもそもこの日テレさんとの関係というか、地域の中で、バリアフリーのこと含めて、広場のこと、長きにわたって地域の中で提案をし、最初は本当にコアなメンバーでやりながらの話が、今、協議会の中で発展したというふう認識しています。

日テレさんが当時夕留に移ったときに、あの地域の商店街の皆さんが本当に悩まれて、ネーミングを、日テレ通りというネーミングをどうしようかというような、本当につらい日々を送ったというふうに、私は相談を受けたときに思い出しました。それでも、建物、本社機能は向こうへ行っただけけれども、我々は日テレとの関係は非常に長きにわたってあるんだというところで、日テレ通り振興会というものを残しながら、今までずっと関係をつくってきたんだと思います。

そういう恐らく地域の皆さんが、今、賛成、反対はあるけれども、先ほど来いろいろと意見も出ていますけれども、恐らく地域の皆さんは、決して日テレさんとずっとけんかして、対立軸をつくろうなんて思っているわけじゃないと思うんですよ。そこは、今回の話というのはあくまでも地区計画の変更であって、これからの建物に関しては、恐らく日テレさんもそれなりの企業体ですから、膝を詰めて、高さについてはこれから、ビルの高さについてはまだまだ話し合う余地が私はあるというふうに思っていますから、そこはさらに執行機関のほうも指導をしていただいて、とにかく地域の中を二分するようなことがないように、千代田区にはいろいろと地域を二分にしたことが歴史上ありましたから、それがやはり今でも何となく残っているところもあります。

だけど時が解決した部分もありますから、ここはまだ四番町というところが残っている中で、我々議会でも非常にそこは心配を、賛成、反対はあるけれども、心配をしているところであるし、執行機関においては、公聴会を最初はやらないと言っていたところが、やはり地域の皆さんの声を聞いて、議会の声を聞いて、公聴会も開催して、きちっと手順・手続は、いろいろとあったけれども、踏んできたという中では、陳情も出ていますけれども、委員長ね、できれば陳情もきれいに整理をして、それで最終的には、我々委員会が判断するのではなくて、きちっとした組織の都計審という中で判断をされるというふうに私は認識していますから、含めて、陳情のことも含めて整理していただきたいと、日テレに対してきちっとした指導をさらにしていただいて、できる限り地域を二分しないというところを今日は約束していただければありがたいかなと思います。

○加島まちづくり担当部長 ありがとうございます。地区計画の変更に関わりますので、やはり都市計画審議会の審議を経て議決を頂く必要があると思っております。ただ、それは建物の細かい計画が決まっているわけではなくて、あくまでもキャップ、高さで言えばキャップという形になりますので、今の高さに関しては、建物の設計、これから進んでいくときに踏まえまして、今、嶋崎委員が言われたように、しっかりと区として日テレさんにお話をして、指導ということになると言い過ぎになっちゃうかもしれませんが、そういった形で進めていきたいというふうに考えております。

○小枝副委員長 休憩とか……

○小林たかや委員長 はい。休憩します。

午後7時04分休憩

午後7時07分再開

○小林たかや委員長 それでは、委員会を再開します。

今、委員からも意見がありましたけれども、この時間帯でもございますし、ちょっとこの今のこの陳情の扱いにつきましては、いかがいたしますか。

〔「継続」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。それでは、陳情につきましては継続扱いとさせていただきます。

それでは、次に入ります。もうその他ですね。陳情じゃないです。次、日程4、その他に入りますけれども、委員の皆様から何かございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 執行機関は何かありますか。（発言する者あり）はい。

それでは、本日はこの程度をもちまして、よろしいですか、委員会を閉会いたします。どうもありがとうございました。

午後7時08分閉会