環境・まちづくり特別委員会

令和5年3月3日

1	(本) (本)	審查
1	田 宋印	否有

/ .	`	Ct. 1- 1- 1- 1- 1- 1- 1- 1- 1- 1- 1- 1- 1-
/ 1	١	
	,	
\ <u>_</u>	. /	継続審査

- ①送付3-2 外神田一丁目1、2、3番地市街地再開発事業の再検討を求める陳情
- ②送付3-6 千代田区外神田一丁目南部地区再開発事業に関する陳情
- ③送付3-8 清掃事務所を区のものとして建設するよう求める陳情
- ④送付3-9 再開発共同化に係る合意形成のルールを条例として作ることを求めます。
- ⑤参考送付 外神田一丁目南部地区再開発事業の早期推進を求める陳情
- ⑥送付3-11 千代田区外神田一丁目南部地区再開発事業に関する陳情
- (7)送付3-16 外神田一丁目南部地区再開発事業の慎重な調査・再検討を求める陳情
- ⑧送付4-2 外神田一丁目再開発の速やかな都市計画決定を求める陳情
- ⑨送付4-3 外神田のしゃれた街並み条例の指定は保留、見直しをお願いいたします。
- ⑩送付4-7 外神田一丁目再開発計画の再考を求める陳情
- ⑪送付4-8 意向調査の実施に関する陳情
- 迎送付4-9 外一再開発、法17条手続き検討前のご調査ご議論を求める陳情
- ③送付4-12 外神田一丁目南部地区再開発の都市計画早期決定を求める陳情
- ⑭送付4-18 外神田一丁目南部地区再開発中止を求める陳情
- ⑤送付5-2 「日本テレビ通り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
- ⑩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
- ⑪送付5-8 公聴会に関する陳情
- ⑱送付5-10 公聴会における意見の反映等に関する陳情
- 2 調査報告(案)について
- 3 その他
- 4 閉会中の特定事件継続調査事項について

環境・まちづくり特別委員会 送付3-2

外神田一丁目1、2、3番地市街地再開発事業の再検討を求める陳情

受付年月日 令和3年3月2日

陳情者 提出者 1名

署名者 288名

令和3年 3月18日追加署名 188名

令和3年 3月22日追加署名 58名

令和3年 4月22日追加署名 32名

令和3年 5月14日追加署名 10名

計 577名

2021 年 3 月 2 日

千代田区議会議長 小林 たかや 様

件名 外神田一丁目1,2,3番地市街地再開発事業の再検討を求める陳情

陳情者
(他 288名)

(他 288名)

(中 288名)

(中 288名)

理由

現在、再開発準備組合によって計画されている神田川沿いと、国道17号をはさむ地域の再開発について陳情いたします。

他地域の再開発と異なるのは、このエリアの神田川沿いに千代田清掃事務所 と千代田万世会館(葬祭場)という区内に1ヶ所しかなく欠かすことのできない 重要な施設があることです。

2020年10月の計画概要によれば、それぞれの位置は示されていますが、広さや設置される階をはじめ、全く区民に説明されていません。

例えば、2017 年に趣旨採択された「万世会館(葬祭場)存続及び更に使い易い葬祭場として改築するよう求める陳情」の中身が全て充足されているのか、千代田清掃事務所についても区民に説明がありません。公共施設の設置手続きなどを定めた「都市計画法」では「住民の意見を尊重した計画になるよう変更手続きなどを設けている」と明記されています。開発準備組合、地権者の方々の求める居住や、商業目的の事業者の求める開発と、区民の安心・安全に資する公共区有施設の位置づけは求める目的が異なります。区としては当然分けて検討すべきではありませんか。

再開発は準備組合との合意も大事ですが、区の公共施設については、直接仕事を担う部、課、事務所が責任をもって区民本意の考え方で携わるべきです。また、目を転じて、今の社会状況をみると「今後の人間の欲望達成のための経済活動が遠くない将来に地球を破壊するのではないか」との著名な経済学者による分析や、1月9日の夜 NHK テレビで放映された温暖化が地球規模の異変(洪水・干ばつ・山火事・大型台風・大雪など)を起こしている衝撃的な映像を見ました。千代田区も自治体として、出来るだけの温暖化対策の一環として CO2 削減策を構じねばなりません。超高層ビルが地域、ひいては地球に及ぼす環境への負荷を考えた時、外気温が 43° C、 44° C、秋葉原が 1m 浸水という事態は絶対に避けねばなりません。政府も脱炭素社会をめざす宣言をしました。

かつて、2008 年に当時の石川区長が CO2 削減の数値目標を入れた「千代田区 地球温暖化対策条例」を策定しました。現在、この条例にのっとった千代田区に なっているのでしょうか。外神田一丁目の再開発が持続的な未来を次世代に渡したいと動くのであれば、建物の高さを下げ、環境に負荷をかけない建材や建築手法を取るべきだと考えます。超高層建物の時代を変えていかない限り、千代田区の未来はありえません。何故区が性急に開発を進めようとしているのか疑問です。以下、具体的に列記します。

【清掃事務所について】

事務所の設置場所を5階ではなく1階にしてください。

- ① 古布や廃食用油の回収は、利用者・区民の利便性を第一に考え1階にしてください。
- ② 資源の有効活用と、不法投棄を防ぐ「あおぞら収集」を求める区民の声を受け、土や古布、その他の収集物の分別は1階で行うのが作業効率が良い。
- ③ 清掃の仕事の性質上、毎日使用する風呂場や水廻りの故障、修理が多く発生している。5階ではなく1階に事務所を設けた方が対応し易い。
- ④ 働いている現場職員の声が反映されていない。その声に耳を傾けてください。
- ⑤ 出張所ごとに住民説明会を開催し、区民の意見を丁寧に受け止めてください。

【千代田万世会館(葬祭場)について】

- ① 千代田区担当課が主体的に計画に携わってください。
- ② 趣旨採択された陳情の中身はすべて取り入れてください。
- ③ 葬儀事業者、利用者、指定管理者からの声を聞いてください。
- ④ 広さと使用階数は区民の使い易さを考えてください。
- ⑤ 清掃事務所同様、区民・住民への説明をきちんと行なってください。その声が計画に反映できる時間的余裕が必要だと考えますが、どのタイミングで実施するのか明確に示してください。

【開発全体について】

- ① このまま温暖化が進めば、荒川の氾濫が起きない保証はありません。川幅が狭い神田川も集中豪雨、直下型地震で氾濫の恐れがあります。この開発計画で、危機管理対策を構築して区民に示してください。
- ② 秋葉原近隣建物の風害で自動ドアが閉じなくなってしまった、風にあおられ 転倒し骨折した、台風の翌日に折れた傘がおびただしい数捨てられていた、 環境アセスをしてもこのような不具合が発生しています。170mの高さは危険 です。高さを下げてください。
- ③ 区有地の不動産鑑定の金額と、再開発事業の経費(事業採算)を示してください。
- ④ 開発事業者まかせに見えますが、区の施設は区が責任をもって将来を見すえて、区民が納得できる計画に見直ししてください。

環境・まちづくり特別委員会 送付3-6

千代田区外神田一丁目南部地区再開発事業に関する陳情

受付年月日 令和3年6月7日

陳情者 提出者 6名

陳情書

2021年6月7日

千代田区議会議長 桜井 ただし様 (千代田区長、千代田区役所環境まちづくり部へも同書面提出)

件名:千代田区外神田一丁目南部地区再開発事業に関する陳情

陳情	者	:				
所在	:				<u> </u>	
氏名	:	()	[情者代]	表・ほか	5名	

- 1, 陳情者 6名 (は、外神田 1 丁目再開発計画 (以下、本計画という。) に関し、下記陳情を行います。
- 2,陳情者は全員が株式会社ニュートン・サンザグループ(以下、本グループという。)で働き、6名中5名は千代田区民であり、ほか1名は本グループの代表者です。本グループの歴史は50年ほど前、千代田区神田でのヴィクトリアスポーツ創業に始まり、以降も千代田区には並々ならぬ恩義を感じております。そのような私達が陳情書を提出する訳は、コロナ禍で一変した世界で秋葉原を単なる箱物乱立の街にせず、世界に通用するエンタメと文化の街にして行きたいと強く願う気持ちに加え、本計画の進め方に法律及び倫理両面から重大な問題が潜んでいると強く感じるからであります。
- 3,前回4月22日付陳情書(添付)を提出後、本計画地内の地権者と複数回の意見交換を した処、区および事業主双方からの説明とはかけ離れた内容を知るに至り、前回陳情書を提 出した際に感じていた本計画への疑問点及び反対の意志が更に深まりました。
- 4,前回、区及び事業主から地権者および関係人等に十分な説明の機会を与えているとの内容を承りましたが、実際は多くの地権者がそのような説明を一切受けておりません。 以下に指摘と質問をさせて頂きます。

- ① 区および事業主の説明では、既に80数%の地権者(以下、公有地を除いた民間面積割合) からの賛同を得ている、と公式に発言されましたが、複数地権者から得た情報で此れは明らかな事実無根(虚偽)の内容です。
- ② 弊社が現時点で得た確実な情報では、何と反対者数は既に30%を超える可能性すら見え、80数%が賛成と言うのであればその根拠をお示し下さい。一般的には面積比で反対者が20%を超えた場合、再開発計画は不可能と言われております。まして本計画地には区民や都民の財産である公有地(葬祭場・清掃事務所)が含まれておりより慎重な対応が不可欠です。
- ③ 陳情者が大きな疑問を感じる点は、全地権者から反対の意思表示をした者を除いた数字を もって賛成者とする計算方法です。
- ④ 情報が少ない為に様子見の地権者が、実は本人達の知らぬ間に一方的に法に基づく賛成者 としてカウントされ、再開発法上極めて重要な16条に基づく各種既成事実作りが粛々と 進んで行くような手法を民主的(区が推進する三位一体政策)と言えるのでしょうか。
- ⑤ このような不明朗な票の集計過程に関しての新たな明確な基準作りを強く求めます。
- ⑥ 東京都某区において再開発の際の賛成とは、実印押印による地権者の署名を求める厳格さで対応しておりますが、至極当然な事です。
- ⑦ 本計画地内のマンションに関し区の委員会で事実と異なる答弁が行われたり、事業主の事 実と異なるイメージ操作による強引な賛成者集め等々、問題行為が山積みです。
- ⑧ コロナ禍最中において上記計画進行を強行する姿勢に、賛成以外の多くの地権者と区民、 及び区が重視する三位一体政策を軽視する姿勢を強く感じざるを得ません。

(総括)

千代田区の繁栄を願う陳情者らは、下記を要望致します。

約30%程の地権者が反対の意思を表明する中で、本計画を万一強行した場合、立法の趣旨 と倫理両面から、千代田区の憲政史上大きな禍根(汚点)が残ることでしょう。更にパンデ ミックは間もなく収束するでしょうが、少なくとも箱物重視ソフト軽視の街造りは早晩行き 詰まります。その問題以上に現在の強引な進行は、余りに危険過ぎます。是非、三位一体の 視点から原点に立ち戻り、高所大所から本計画の再検討を行うという行政のご英断を心より 熱望致します。

環境・まちづくり特別委員会 送付3-8

清掃事務所を区のものとして建設するよう求める陳情

受付年月日 令和3年6月7日

陳情者 提出者 1名

署 名 者 65名

令和3年 6月14日追加署名 81名

令和3年 6月14日追加署名 6名

令和3年 7月12日追加署名 58名

計 211名

2021年6月7日

千代田区議会議長 桜井 ただし 様



清掃事務所を区のものとして建設するよう求める陳情

区議会の皆さまには、日頃より区政進展のため、ご努力いただき感謝申し上げます。 3ヶ月程前に、外神田一丁目南部地区再開発事業が民間事業者によって計画されていることを耳にしました。この計画では、高さ 170m の超高層ビルの 5 階と地下 1 階に清掃事務所を移転させるとのことです。私はコロナ禍において、日々清掃業務に携わる職員の皆さんが、ごみの収集をキビキビと、しかも丁寧に行ってくださることに感謝しています。その職員の皆さんが働く清掃事務所を、民間再開発ビルの中に入れ込むことに驚きとともに疑問が湧きました。下記の理由から、清掃事務所を区のものとして建設することを求めます。

- 1. 等価交換では、次の建て替えはどうなるのでしょうか。千代田区としての清掃業務の継続性は保たれるのでしょうか。
- 2. マスコミ報道によると、地下での作業中のスプレー缶爆発による火災の発生、消火設備の誤作動による死亡事故発生が大きく取り上げられました。地下は閉鎖空間でありリスクが大きいのではありませんか。
- 3. 昨今の異常気象が起因となる、神田川の増水、荒川の決壊など、対策を取ったとしても、地下は危険ではありませんか。
- 4. 私たち区民の使い勝手も悪くなります。(古布,使用済乾電池,廃食用油等の回収)
- 5. 聞くところによると、再開発ビルの地下に駐車する計画の軽貨物車 11 台は、都の 土地を借用又は取得し、千代田区が建設することで新しい建物の 1 階に置けると のことです。区はそのようなシミュレーションをしたのでしょうか。
- 6. 働く職員にも、私たち区民にとっても、再開発ビルへの移転は何のメリットもありません。区のものは区民のものです。清掃事務所を民間再開発へ入れるのは絶対にやめてください。

環境・まちづくり特別委員会 送付3-9

再開発共同化に係る合意形成のルールを条例として作ることを求めます。

受付年月日 令和3年6月8日

陳情者 提出者 1名

令和3年6月8日

祖記会第52号

千代田区議会議長 桜井ただし 様

件名:再開発共同化に係る合意形成のルールを条例として作ることを求めます。



理由:

外神田一丁目再開発構想の区域内地権者として、その体験から、標記の件について陳情します。

千代田区として、独自のルールを持ち、地権者、地域の十分な理解と納得にも とづく合意によって、再開発事業やそのための都市計画が定められることを希望します。

再開発に関する都市計画決定や事業認可は、地権者の私権に対する重大な制 約を伴う政策行為です。また、地域社会にさまざまな影響が及びます。

このことから、地権者や地域がメリットとデメリットを十分に理解し、納得したなら進めることが必要です。誤解やデメリットの見落としがあってはならないことです。

特に、都市計画決定手続きは、その後の後戻りが難しい不可逆的性質の強いものです。そのため、事前に慎重な合意調達が求められます。

ルールづくりにあたっての、ご留意いただきたい点です。

1,都市計画手続きは、その後の再開発事業が確実に見通せる同意者数を確保している場合にすすめること。

「モデル権利変換」で賛同しても、その後の詳細が明らかになると反対に変わる人は発生するため、これを見越して考えること。

また、準備組合や協力業者に任せず、千代田区自らが個別地権者に直接文書による問い合わせを行い、同意書(印鑑証明書つき)を求めること。その上で、区が集計すること。

地権者に同意を訊ねる上で、説明しておくべきこと。

- (1)都市計画決定後は建替えが極めて困難となること、つまり、高さ7m(二階建て相当)までの建築しか許可されないこと。
- (2) 採算計画とその前提条件及びその根拠、計画図面とその面積表
- (3) 区内再開発の先行事例に関する情報
- (4) 同意者の内容と、同意割合、集計方法 (件数の数え方、面積の集計方法、)
- (5) タダで建物が手に入るような甘い話ではなく、相当の土地を失い、共有 持ち分に変わるため、使用、収益、処分に制限や不自由さが生じること。
- (6) 固定資産税都市計画税が上がる可能性があること。
- (7)都市計画決定後、再開発法に定める合意調達が難航した場合、前にも進めず、後ろにも下がれない状態となるリスクのこと。
- (8) 工事中に相続が発生した場合、更地評価となること。
- (9) 建築コスト、テナント賃料などは、流動的で将来を見通すことが困難なため、採算計画は目論見に過ぎないこと。
- (10) 超高層ビルは、長周期地震動、長周期パルスに対する脆弱性の指摘が あり、必ずしも安全ではないこと。
- (11) 超高層ビルは、メンテナンス、修繕、設備交換に要するコストが、既存建物より高価となること。
- (12) 震災時に建物内待機が求められた場合、電気、水道無く、窓も開かない 中で待機することが考えられること。
- (13) 超高層ビルの設計は、大震災時の財産的価値を担保するものではなく。 破損状況次第で、建替え撤去が必要となること。この際の費用は従来の建 物より高額が見込まれること。
- 2、そもそも、再開発は、重大な私権の制限をもたらす政策であるから、原則的には全地権者の同意を得るように指導すること。

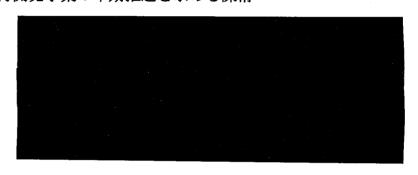
完全同意が得られなくても、公共的必要性の高さから進めようとする場合で も、地権者の8割以上は同意を得るべきこと。

- 3、都市計画決定前では、雑駁な採算計算しかできないため、地権者は判断が難 く都市計画が決まれば後戻りが難しくなります。そのことから、都市計画決 定の前に詳細の事前協議に区及び都市計画審議会は応ずるようにし、計画の根 拠となるデータの提供につとめ、サポート(費用も含めて)することが良いと思 われます。
- 4、特別の容積を与える以上、これに見合う公共性を認めるかどうかについて、 地域が納得する必要があります。

陳情書

千代田区議会議長 桜井ただし 様

外神田一丁目南部地区再開発事業の早期推進を求める陳情



本地区では、2015 年 4 月に外神田一丁目 1・2・3 番地区再開発準備組合が設立され、約 6 年が経過しました。当準備組合として今進めている再開発は、秋葉原が地域間競争に勝ち残り、世界の秋葉原として永続的な発展を続けていくために不可欠な計画だと考えています。またこの計画は、悪化を続ける治安や緊急輸送道路の耐震化、地域から使い勝手が悪いと声が上がっている公共施設の機能更新等、地域が抱える諸問題の解決にも貢献できる大義ある再開発でもあると考えています。

準備組合の理事長職を務めております私も、長きに渡り秋葉原で商売を行っておりますが、他地域との競争激化により、秋葉原の代名詞である電気街も衰退の一途を辿っています。またある雑誌(※)では、「ぼったくりの聖地」と呼ばれている現状もございます。

日本橋等をはじめとする中央通り沿いの他地域では、素晴らしい機能更新による街の魅力向上も図られており、このままでは秋葉原が中央通りのガラパゴスとなり、取り残されてしまうという強い危機感を持っております。

そのような状況の中、今の秋葉原が続く事が将来の秋葉原の為になるとはどうしても思えません。世界の秋葉原を将来世代に引き継いでいく為には変化が必要だと思います。

コロナ終息後には、また秋葉原にも観光客が戻ると思います。その時に、これまで以上により多くの観光客を呼び込む為に、もう一度電気(エレキ)の街として、そして秋葉原の新たな魅力であるサブカルチャーも融合する形で、秋葉原の新たな発信拠点として相応しい最先端のコンテンツを盛り込んだ再開発を実現したいと考えております。

また地区内の公共施設については、より良い施設となるよう様々なご意見やご指導を頂きながら検討して参りたいと考えております。

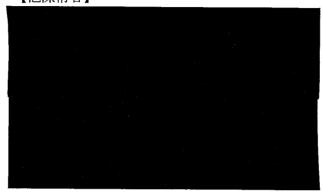
これまで準備組合の皆様と共に検討や議論を重ね、再開発推進について、多くの賛同、 ご理解を頂いております。もう今回が最後のチャンスです。一日も早い再開発の推進(都市計画決定)をよろしくお願い致します。

以上

(※) 引用元: 2020年10月30日付 週刊現代ネット版記事

令和3年7月8日

【他陳情者】



環境・まちづくり特別委員会 送付3-11

千代田区外神田一丁目南部地区再開発事業に関する陳情

受付年月日 令和3年7月12日

陳情者 提出者 2名

陳情書

2021年7月12日

千代田区議会議長 桜井 ただし様 千代田区議会 環境まちづくり特別委員会委員長 小林 たかや様 千代田区長 樋口 高顕様 千代田区 都市計画審議会会長 岸井 隆幸様

件名:千代田区外神田一丁目南部地区再開発事業に関する陳情



- 1. 5月17日付け、企画総務委員会で、区および事業主の説明では、既に80%以上の地権者 (区は明確に、公有地を除いた民有地に占める筆及び面積の同意率と述べております)から の同意を既に得ている、と公式に発言されましたが、現在私達が掴んでいる情報と大きく異なります。明日7月13日開催の環境まちづくり特別委員会で、区より正式な数字が公開されるようですので、なぜこの様に大きく食い違うのか、ご説明ください。
- 2. 私達の情報では、反対票だけでも面積比で30%を超え、どちらでもない、を合わせると40%ほどに達すると推測しております。反対票が10%、どんなに多くても20%を超えるとその開発は中止されるのが通例と言われる中で、この開発計画の進め方は異例であります。上記の状況下、17条の行為を強引に進めることは、行政の透明性および公平性の見地からも到底許される行為ではありません。更にいうと、前回6月15日の環境まちづくり特別委・員会の約束の通り、「民間地権者の大方の同意」が得られていない現状で17条の手続きはおやめ下さい。
- 3. 後日、反対および賛成等の開封方法および集計の仕方(分類)等に疑問が残らないよう、地 権者からの記入済み投票用紙を含め、すべて現物を委員会で公開し、全委員の皆さまで確認 頂きたく存じます。区は個人情報保護審議会の弁護士等に立会を依頼するなど、中立性を担心

保して頂きたい。また、一度委員会で区職員が言明したことを変更しないで下さい。

4. 本開発計画は、マスコミの関心も非常に高く(複数のテレビ・新聞等の取材があり)、更にこれだけの数の反対がある中で、17条の手続きを進めた場合、区民・都民の税金が補助金として民間事業主に分配される等、区民都民の損失は勿論、後々に区が被る信頼喪失は甚大なものと為り、大きな社会問題に発展しかねません。区の認識を求めます。

以上、千代田区を愛する私達地権者として、陳情を致します。

環境・まちづくり特別委員会 送付3-16

外神田一丁目南部地区再開発事業の慎重な調査・再検討を求める陳情

受付年月	月日				令和	∄3∶	年9月	1 () 目
陳情	者				提	出	者		8名
					署	名	者	7	4名
令和3	年	9月	1	4	日追	加署	署名		1名
令和3	年	9月	2	4	日追	加署	署名	1	7名
令和3	年	9月	2	4	日追	加署	署名	1	1名
令和3	年	9月	2	7	日追	加署	署名		1名
令和3	年	9月	2	7	日追	加署	署名	1	0名
令和3	年	9月	2	7	日追	加署	署名	9	7名
令和3	年	9月	2	9	日追	加署	署名		2名
令和3	年	9月	2	9	日追	加署	署名	2	2名
令和3	年	9月	3	0	日追	加署	署名	2	1名
令和3	年1	0月		8	日追	加署	署名		4名
令和3	年1	0月	2	9	日追	加署	署名	1	6名
令和3	年1	1月	1	5	日追	加署	署名		4名
令和3	年1	1月	2	9	日追	加署	署名	1	3名
令和4	年	1月	1	3	日追	加署	署名	2	0名
令和4	年	4月	1	4	日追	加署	署名	1	9名
令和4	年	5月	1	8	日追	加署	署名	1	0名
令和4	年	7月	2	5	日追	加署	署名		5名
						計		3 5	5名

陳 情 書

2021 (令和3) 年9月10日

千代田区議会議長 桜井ただし様 環境・まちづくり特別委員会委員長 小林たかや様

件名:外神田一丁目南部地区再開発事業の慎重な調査・再検討を求める陳情



《陳情の要旨》

外神田一丁目南部地区再開発事業(以下、「本件再開発」という。)に関し、全ての関係 者の民意に基づく慎重な調査、再検討を求めます。

《経緯及び理由》

当会は地権者を中心に 2021 年 8 月に発足し、地権者、区民、借地借家人等による研究会を複数回開催したところ、早々多数の地域住民・地権者から「寝耳に水」「詳細は不明」等々の声が寄せられ、併せてマスコミからの問い合わせも殺到しております。

一方で本年6月15日、環境・まちづくり特別委員会(以下、「委員会」という。)において【法17条手続きに入るための条件】として5項目の条件が合意されましたが条件を満たしていないと思われますので今回は以下2点に絞り、行政に確認をお願いします。

① 2項 資金概要を提出すること

7月13日委員会にて事業計画案が提出されましたが、概要とはいえ内容が不明確であり、建築費単価の公平性、事業主と比べ地権者受益が公平に確保されているか、容積上乗せによる保留床はどの程度か、等々が具体的に示されておらず資金概要説明とは言え

ない内容と思われます。

更に、7月30日委員会での「環境まちづくり部資料3-4」区有財産概略権利変換イメージによると、土地の財産評価額は②千代田万世会館③旧万世橋出張所・区民会館④川沿い区有地ともに、市場価格からすれば明らかに廉価な金額(坪1,114万円)であり、区有地を公示地価にて権利変換をするものと考えられますが、これは「近傍類似の土地(略)の取引価格等を考慮して定める相当の価額」(都市再開発法第80条)と著しく乖離しており、区および区民の財産の損失となりかねないと懸念しております。大切な数字の算定根拠と認識について行政に他地区との比較確認調査を求めます。

② 4項 民間権利者の大方の同意を得ること

行政は本年 5 月 17 日委員会より、地権者の 8 割以上の同意を得ている、と答弁されましたが、7 月 30 日委員会では地権者数で 60%、面積比では 50.8%、と大きく後退する等、情報の誤りは行政としてあってはならず、更に同日委員会「環境まちづくり部資料 3-3」でも示されたとおり、地権者の賛否は、所有権者、借地権者それぞれの権利者数及び地積の総和において 3 分の 2 以上の同意が必須であり、その一つでも欠けたら成り立ちません。故にそれらを分けて賛否を示して下さい。そのような低い比率では大方の同意とは到底言えません。

一般的に、再開発での民意としては、80%以上の同意は今や最低基準であると聞いております。なぜ、国や東京都がこれまで80%以上を最低ラインとして基本的には100%に近い同意を指導してきたかというと、その理由は、都市計画決定時に8割の同意を満たしていても計画が具体化する中で抜ける権利者も出てきて計画が立ち往生してしまうことになります。故に最低でも8割の同意が求められているとするのが都市計画の専門家の中では通説です。

また、6月15日委員会において、大方の同意とは「(公有地を除く)民間地権者におけるもの」との確認がされております。変更なきことを確認されたく存じます。

本質的な課題の大半がいまだ解決できていない本件再開発は一旦間を置き、地権者、地域 住民・区民ほか関係者らと協議のうえ、区有施設の公有地内単独建て替えなどをも含め、 調査、再検討するよう陳情致します。

以上

(添付資料7部)

陳情審査 参考資料 令和3年7月13日

環境・まちづくり特別委員会(令和3年6月15日)

【法 17 条手続きに入るための条件】

- 1. 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 条手続きを通して全員に回答を求めるようなやり方をすること。
- 2. 資金の概要を法 17条手続きに入る前に出すこと。
- 3. 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。
- 4. 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。
- 5. 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。

■外神田一丁目南部地区 事業計画案

環境まちづくり部資料 1-2 令和3年7月13日

	金額 割合 (億円) (%)	3 2	37 4	135 16	600 70	50	854 100
事業費	項目	事業計画作成費(現況測量、現況調査、現況評価、基本設計、資金計画作成等)、地盤調査費、建築設計費、権利変換計画作成費	建物除却費、整地費	法91条補償…転出者への従前資産相当額の補償 法97条補償…明渡に伴う通常損失補償	建物整備、広場、公共施設整備	事務局運営、業務委託費、金利、公租公課等	
		調查設計計画費	土地整備費	補償費	工事費	事務費	本

※上記の事業費は、保留床処分金や交付金をもって施行していきます。

※この事業計画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

環境まちづくり部資料3-4 令和3年7月30日

■外神田一丁目南部地区(区有財産概略権利変換イメージ)

■概略従前資産評価

かる心事が	+	货	建	物	首 I	財産表価格 (円)	
	地番	地積 (㎡)	家屋番号	面積 (㎡)	北	建物	合計
①千代田灣掃事務所	35番3	(使用貸借)	-	1,909.09		85,583,583	85,583,583
多工作田市 中国	35番1	58.97	って来っ	75 750 F	EE9 617 737	341 478 467	000 071 107
	35番2	106.7	7里(6	+C. /CO/T	330,014,734	741,420,402	700,07±,±24
③旧万世橋出張所·区民会館	40番1	235.6	40番1の2	1,290.71	794,405,504	17,514,354	811,919,858
の川沿いで布装	40番4の一部	E6 10			180 463 600		180 463 600
(中)	41番3の一部				060,607,601		102, COT, COT
⑤区道		630.91			-		-
合計		1,088.37		4,237.14			

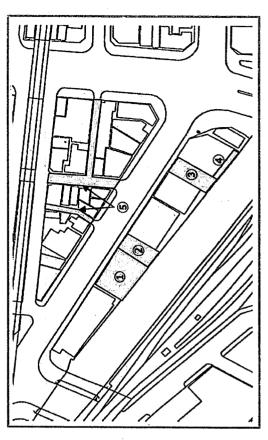
■概略権利変換イメージ

取得可能面積	約1,650㎡	約1,640㎡
9 •		
,施設名等		
· ·	万世会館	清掃事務所

100
18
E
6
4Đ
引
検
W
J
\sim
ιξ Χ
悉
PAI
账
器
器
蘣
ē
E
416
垂
噐
#
崇
光
滅
*
×

※取得可能面積は、区専有部分を示すものであり、共有部分は含まない。

※権利変換後は、所有権が共有に属する土地となる。



添付資料4

添付資料5

- 〇岩田委員 関連。
- ○桜井委員長 ちょっと話……
- ○岩田委員 あ、すみません。
- ○桜井委員長 答えてもらってからということで。執行機関。
- ○神原神田地域まちづくり担当課長 現在の地権者の状況ということで、ちょっと、国、東京都、区というのを除いて、民間で、今、地権者のほうが31件ございます。31件というか31筆ですね、ございまして、そのうち、準備組合に加入している方々が25です。このほかに、地権者数は31でございますけれども、開発といいますか、都市計画の手続に進めていくことに同意されている方は26ということで、準備組合の加入者数を上回っているというふうに聞いてございます。
- ○桜井委員長 はい。

それ以外については、次回でいいですか、小枝さん。

- ○小枝委員 そうですね。
- ○桜井委員長 いいか。
- ○小枝委員 その……
- ○桜井委員長 いいですか。
- ○小枝委員 はい。
- ○桜井委員長で、岩田さん、今の項目と同じ項目の中での関連ということね。
- ○岩田委員 そうです。
- ○桜井委員長 はい。

岩田委員、どうぞ。

- ○岩田委員 この開発の部分で、たくさん土地を持っている人、少なくしか持っていない人、たくさん持っている人上位5件ぐらいですね、例えば、何%で、上位5件というのがあるじゃないですか。何%持っている、何%持っている。それは全員同意しているのかどうか。そして、それぞれの持分なんかも、宿題でお願いします。
- ○神原神田地域まちづくり担当課長 はい。整理して、準備させていただきます。
- ○桜井委員長 はい。

よろしいですね。

[「はい」と呼ぶ者あり]

○桜井委員長 はい。質疑を終了します。

取扱いですけども、今、委員の皆さんからもるるご質疑がございました清掃事務所の在り方、機 能更新等については、まだ議論をしていく必要があろうかと思いますし、また再開発事業全体像な どについても、今後議論をしたいと思っておりますので、今日のところは継続扱いと、継続という 形にしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

[「はい」と呼ぶ者あり]

Copyright © Chiyoda City, All rights reserved.

| 環境まちづくり部資料3-3 | 令和3年7月30日

区分所有建物の建替えについて (1/2)

○区分所有建築物の建替えの場合(建物の区分所有等に関する法律)

● 建替え決議(5分の4以上の合意により建替えが可能)

(建替元決議) 法第62条

集会においては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊じ、かつ、当該建物の敷地若じくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若じくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議(以下「建替え決議」という。)をすることができる。

○市街地再開発事業による建替えの場合(都市再開発法)

阿里斯斯里的形式 (全体30条の2以上の合意一覧第2/2)

(組合員) 法第20条

宅地又は借地権が数人の共有に属するときは、その数人を一人の組合員とみなす。ただし、当該宅地の共有者(参加組合員がある場合にあつては、参加組合を含む。)のみが組合員となっている場合は、この限りでない。

※市街地再開発事業の施行区域要件を満たす必要

- ・高度利用地区等内にあること
- ・区域内の建築物の3分の2以上が老朽化等していること
- ・区域内に十分な公共施設がない等により、土地利用が不健全であること 等

※区分所有法の建替え決議及び一括建替え決議は不要

【単棟(一敷地一建物)区分所有建物の場合】(法第20条本文)

一筆共有の敷地で再開発事業を行う場合、組合員数が1になる。

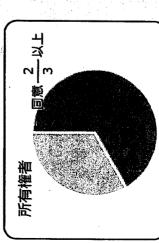
[住宅団地の場合] (法第20条ただし書)

一筆共有の敷地で再開発事業を行う場合、各共有番が1人の組合員となる。

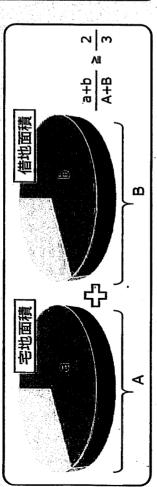
区分所有建物の建替えについて(2/2)

○市街地再開発事業による建替えの場合(都市再開発法)

再開発組合設立の認可をしようとするとき、再開発の施行地区となる区域内(区分所有建物を含むすべて)の宅地の所有権および借地権のそれぞれの人数の2/3以上、宅地面積でも施行地区内の総面積と借地面積の総面積の合計の2/3以上の同意を得なければならない。







(宅地の所有者及び借地権者の同憲) 法第14条

第十一条第一項又は第二項の規定による認可を申請しようとする者は、組合の設立について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの三分の二以上の同意を得なければならない。この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者のその区域内の借地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の三分の二以上でなければならない。

(第一種市街地再開発事業等の施行) 法第7条の2

第三項の場合において、所有権又は借地権が数人の共有に属する宅地又は借地があるときは、当 該宅地又は借地について所有権を有する者又は借地権を有する者の数をそれぞれ一とみなし、同意し た所有権を有する者の共有持分の割合の合計又は同意した借地権を有する者の共有持分の割合の 合計をそれぞれ当該宅地又は借地について同意した者の数とみなし、当該宅地又は借地の地積に同 意した所有権を有する者の共有持分の割合の合計又は同意した借地権を有する者の共有持分の割 合の合計を乗じて得た面積を当該宅地又は借地について同意した者地称有する宅地の地積又は同

(認可の基準) 法第17条

都道府県知事は、第十一条第一項から第三項までの規定による認可の申請があつた場合において、 次の各号のいずれにも該当しないと認めるときは、<u>その認可をしなければならない。</u>

- 一 申請手続が法令に違反していること。
- 二 定款又は事業計画若しくは事業基本方針の決定手続又は内容が法令(事業計画の内容にあっては、前条第三項に規定する都道府県知事の命令を含む。)に違反していること。
- 三 事業計画又は事業基本方針の内容が当該第一種市街地再開発事業に関する都市計画に適合せず、又は事業施行期間が適切でないこと。

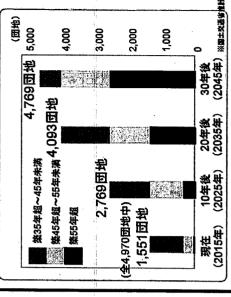
四 当該第一種市街地再開発事業を遂行するために必要な経済的基礎及びごれを的確に遂行する ために必要なその他の能力が十分でないこと。

共有地における組合員算定方法の合理化 都市再開発法の改正について

現状と背景

- 建物・設備・公共施設の一斉老朽化が進むとともに、福祉等の必要な都市機 高度成長期より、都市近郊を中心に大規模な住宅団地が大量に建設。 能が確保されず、居住環境が著しく低下。
- 複数棟の団地において土地が共有である場合には、都市再開発法上、共有 <u>者全員が一人の組合員とみなされてしまう</u>ため、民法の全員合意の原則が働 いてしまい、合意形成が困難となることが課題。
- を改正する法律案1<u>の衆・参国交委附帯決議、規制改革実施計画(平成27年6</u> 〇 平成26年通常国会の「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部 月30日閣議決定)においても、事業法も含めて団地再生の制度のあり方につ ハて検討をするよう指摘。

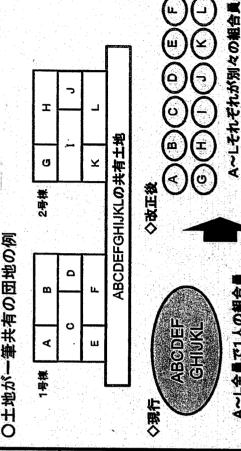
全国の築35年超の住宅団地の増加見込み

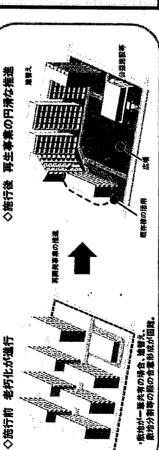


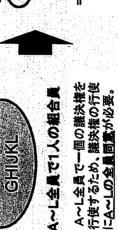
※東京都の昭和58年以前建設の住宅団地については 285団地中275団地が敷地全体を共有。

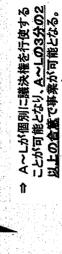
改正の概要

する場合に、各共有者をそれぞれ一人の組合員として 土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行 扱い、2/3合憲での事業推進を可能とする。 (都市南賦発法)









委員のほうでもそういう意見がございましたので、委員のほうからも委員会に提出を頂き たい。

この5点ですけれども、皆様のご意見をお伺いいたします。

- ○○岩田委員 4番で、大方でなければって、そこから読まれましたけれども、「民間地権者の地積及び同意者の」というのは入らないんですか。
- ○小林たかや委員長 それについては、当然、民間地権者の地積と権利者の同意を入れて の意味でございます。

嶋崎委員。

〇嶋崎委員 委員長の下で、正副でまとめていただいたと思うんですけれども、5点目の清掃事務所の計画、これは、小枝副委員長からも後ほどご提案もあるやに聞いていますけれども、僕はその前に、今、職員の皆さんといろいろと、今、協議が進んでいると、進めているというふうに聞いています。やはり、職員の皆さんが、これなら何とかいけるだろうというご納得を頂いたところで、一番大事にしていただきたいのは、職員の皆さんの職場なんで、その職員の皆さんの意見をしっかりと受け止めながら、進んでもらいたいなというふうに思うんで、そこら辺の状況も含めて、どうなっているんでしょう。

〇印出井環境まちづくり部長 ご指摘の点も踏まえながら、一方で機能更新は喫緊の課題 でございましたけれども、それが両立するような形で、合意形成に向けて、しっかりと取り組んでまいります。

〇嶋崎委員 まあ、それは当然だよね。ただ、今までそういうコミュニケーションが取れていなかったとか、そういうことが明らかになったわけじゃないですか。そういうことが一つ一つ、やっぱり歯車が狂っていっちゃうことになるんだから、そこはきちっと、今、部長に答弁いただいたけれども、本当に職員の皆さんね、大変なんだよ。そこは十二分に配慮にも配慮していただいて、今後の進め方については、そういうふうなことでやっていただきたいと思うんで、とにかく丁寧にも丁寧にやってくださいよ。よろしくお願いしますよ。いいですか。

〇印出井環境まちづくり部長 ご指摘のとおり、しっかりと丁寧に、合意形成に向けて取り組んでまいります。

〇小林たかや委員長 はい。

ほかに。

〇木村委員 二つほど、伺いたいと思います。

1点は、一番最初で、意向調査の実施については、16条として、全員に回答を求める やり方というふうな記述がございますので、全員という、その捉え方といいましょうか、 当該施行エリアにはマンション等もありますので、そういったところも含めてなのか、ちょっとその辺、一つ、ご答弁、ご説明いただけたらと思います。

それからもう一つは、大方の同意という、「大方」の捉え方なんですよね。これは、なかなか、区はこれまで全員合意を目指すということでご説明、ご答弁がございました。私は、公有地が相当なエリア、比重を、ウエートを占めていると思うんです。公有地というのは、区有地、都有地、国有地とある、と。国民の意向、都民の意向を捉える、これは事実難しいわけですよ、なかなか。実際は、地権者とそれから周辺住民、関係者の圧倒的な了解、それに委ねるということになる、結果としてならざるを得ないわけです。そういう

環境・まちづくり特別委員会 送付4-2

外神田一丁目再開発の速やかな都市計画決定を求める陳情

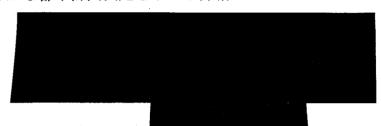
受付年月日 令和4年2月25日

陳情者 提出者 1名

陳情書

千代田区議会議長 桜井ただし 様

外神田一丁目再開発の速やかな都市計画決定を求める陳情



1. まちづくりの経緯

当地区においては、平成15年12月から、千代田区主催により学識経験者や地域の方々と万世橋構想プロジェクト委員会を設置し、万世橋周辺の特性を整理するとともに、神田川沿いの街区を活かした船着場や観光案内など新しい地域の活力や魅力の創出について検討されてきました。このことについては、千代田区議会におかれても秋葉原地域のまちづくりを推進していくために積極的に検討が行われてきたところであります。

平成21年9月からは、万世橋構想プロジェクト委員会の構成員に川沿いの地権者を加え、外神田一丁目計画検討会が設置され、川沿いの魅力的な空間の創出にむけ、神田川沿岸の一体的なまちづくりを方針とした「外神田一丁目計画基本構想」が平成22年3月に策定されました。

その後、「外神田一丁目計画基本構想」のうち、平成25年9月に神田川南側にマーチエキュート神田 万世橋が先駆けて開設されましたが、神田川北側のまちづくりについては進展が図られませんでし た。そのようなことから平成26年12月に神田川北側全地権者参加による意見交換会を千代田区が立ち 上げ、まちの将来像に関する地域との共通認識を図るとともに、それらを具現化するための方策につ いて検討が開始されました。

平成30年12月には「外神田一丁目計画基本構想」の検討区域を拡大し、「外神田一丁目計画基本構想」の改定を視野にした意見交換会が開催されました。令和元年7月にはオープンハウス型説明会を開催するなど幅広い意見交換が行われ、令和元年12月に現在の「外神田一丁目計画基本構想(改定版)」がまとめられています。

再開発準備組合はこのような長年の検討状況の中、平成27年4月に設立され、自分達のまちの課題解決を図るべく検討を重ねてきたところであり、区の目指す神田川の親水性の具現化や区有施設の機能更新についても進められるよう、具現化の提案を行ってきているところです。

地域間競争に勝ち残り、世界の秋葉原として永続的な発展を続けていくため、また治安の悪化や緊急輸送道路沿い建物の耐震化、公共施設の機能更新等の地域課題を解決する「外神田一丁目計画基本構想」を実現するために必要な手法として、勉強、検討を積み重ね、再開発事業を進めたいと考えているものです。

6月の環境・まちづくり特別委員会において、「大方の同意がなければ17条の手続きに進まないこと」という条件が付されました。権利者の合意形成が必要であることは十分理解しており、準備組合においても権利者の皆様には引き続きご賛同いただけるよう推進しているところです。一方で、同意状況のみが取り上げられすぎると、本来のまちづくりの議論から離れていくことを危惧しています。

千代田区および議会としても、これまで地域で積み重ねてきたまちづくりの意見交換の経緯を今一度 思い起こしていただき、早期のまちづくりの実現を目指し、一日も早い都市計画決定を求めます。

2. 地権者代表 の意見の記載

東京主要都市の再開発が常識化している中、「秋葉原」特に中心部である中央通り沿いの街づくりは 大きく後れをとっています。銀座から上野まで続く中央通りで、中央区は「銀座」「京橋」「日本橋」「室 町」といち早く再開発を進め、賑わいのある街づくりに成功しています。

千代田区はなぜ「秋葉原」の顔でもある外神田一丁目南部地区の再開発に消極的なのでしょうか? 今までの「秋葉原」は時代の最先端を行くサブカルチャーの聖地として、とても賑わっていました。 しかし昨今、準風俗化の進行と治安の悪化により「ぼったくりの聖地」とまで酷評され、駅前及び 中央通り角の一等地は、空き物件のままゴーストタウン化しています。

再開発の検討がなされて既に7年弱の月日が流れ、我々地権者は、老朽化が進む築60年にもなる建物を大幅に修繕する事もできず、日々悩まされ続けています。中央通りと昭和通りに挟まれた区間では、「ヨドバシカメラ」「ダイビル」「UDX」等、更に練塀町の再開発と最早「秋葉原」の活気ある街は、中央通りの「表通り」ではなく、「裏通り」に移ってしまいました。

現在の状態では、外神田一丁目南部地区が衰退するのは目に見えて明らかで、「風俗化」は更に加速して行く事でしょう。外神田一丁目南部地区が先陣を切り、「秋葉原」を良い方向の街に変える為の舵を切らない限り、街は良くなりません。今後の秋葉原の未来の街づくりを考えるのであれば、一刻も早い再開発はマスト条件だと思います。本年度中に都市計画が決まらない様であれば、土地及び建物を売却する覚悟でもあり、既に様々な検討にも入っています。

約56年間住み続けた街は、現在過去最悪に住み難い街であると断言できます。もう一度「世界一の電気街」「世界一のオタク街」であった頃の様に、誇れる街に戻して頂きたい。今の「秋葉原」は「過去を振り返らない時代の最先端を行く街」ではなく「時代に取り残された街」です。令和になり尚更の事、他の街に比較して大きく遅れています。マスコミの予想では、今後の「秋葉原」はオタク系のメイドカフェがコンセプトカフェへと変貌した様に、コンセプトカフェがキャバクラ状態となり連立し、準風俗街から風俗街へと変わると予測されています。(過去の歌舞伎町状態の復活です。)

それだけは絶対阻止しなければならず、再開発が唯一の望みでもあります。

どうかもう一度、健全で安全な世界一「秋葉原」の街に復活させて頂きたい。全ては千代田区の都市計画決定に託されています。どうか一刻も早い決定を宜しくお願い致します。

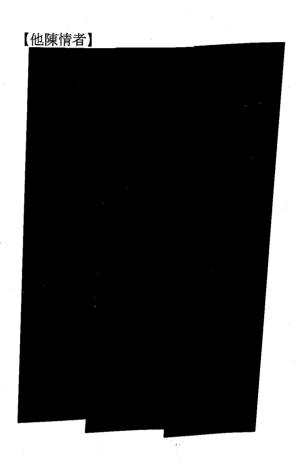
3. 再開発資金計画について

6月の環境・まちづくり特別委員会において、「資金計画の概要」の提示が求められました。市街地再開発事業として進めていく上では、権利者の生活再建が必要であることは十分承知しており、そのため権利者でもある区の議会において資金計画に関する懸念が出されることは理解をし、準備組合としても事業協力者とともに引き続き工夫を進めているところです。

一方でご存知の通り、詳細な事業性を検討するために必要な内容は、都市計画が決定した後に実施する詳細な建物設計等の検討を踏まえなければならず、現資金計画の適切さを検証することは困難です。

再開発事業においては段階的に資金計画の精度を上げていくことが通例であり、都市計画段階はあくまで概略の資金計画になりますので、議会および環境・まちづくり特別委員会においては、当該論点は深追いされず、まちづくりとしてどうあるべきかという議論をいただくよう求めます。

2022年2月25日





環境・まちづくり特別委員会 送付4-3

外神田のしゃれた街並み条例の指定は保留、見直しをお願いいたします。

受付年月日 令和4年3月7日

陳 情 者 提 出 者 2名

署 名 者 4 名

令和4年 3月 8日追加署名 6名

令和4年 4月 5日追加署名 134名

令和4年 4月25日追加署名 16名

令和4年 5月19日追加署名 7名

令和4年 5月20日追加署名 7名

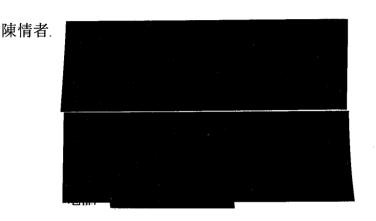
令和4年 6月10日追加署名 8名

計 184名

千代田区議会御中

議長桜井ただレ様

件名:外神田のしゃれた街並み条例の指定は保留、見直しをお願いいたします。



理由:

この指定は、建築可能な範囲(鳥籠)を広げて、地権者のまちづくりの選択肢を増やすものだと考えております。

ところが、その後すぐに手続きが始まった都市計画では、共同化を強制する内容となっておりました。

しゃれまち条例の指定が、地権者の私権制限を伴う都市計画に直結してしまっております。

それであれば、指定の前に地権者や地元の厳密な意思確認が必要と考えられます。

区はどの会議で、地権者や地域の合意の確証を得たのか、あるいは、合意は不要とお考えなのかを確認してください。

また、都に、区から合意形成についてどのような説明があったか、確認してください。

指定後、区アンケートでは、再開発の同意率は5割台でした。

それであれば、地権者の合意は不十分であったと考えられます。

地域の理解も、十分とは考えられません。

都にこれら現在の状況を説明して、保留、見直ししてくださるようお願いいたします。



東京都知事
小池 百合子 殿



街並み再生地区の指定及び街並み再生方針の策定について(依頼)

千代田区では、外神田一丁目南部地区において、個性豊かで魅力のあるまちづくりを推進するため、東京のしゃれた街並みづくり推進条例第7条の規定に基づく、街並み再生地区の指定及び街並み再生方針の策定について、下記のとおり依頼します。

記

1 名 称 外神田一丁目南部地区

2 位置及び区域 千代田区外神田一丁目 1・2・3 番地内 (区域は別紙「区域図」のとおり)

3 面 積 約1.9ha

4 方針の内容 別添「外神田一丁目南部地区 街並み再生方針 (案)」のとおり

千代田区 環境まちづくり部 地域まちづくり課

担当:飯塚、小林、德山

電話: 03-5211-3619

環境・まちづくり特別委員会 送付4-7

外神田一丁目再開発計画の再考を求める陳情

受付年月日 令和4年6月30日

陳情者 提出者 8名

署 名 者 1 名

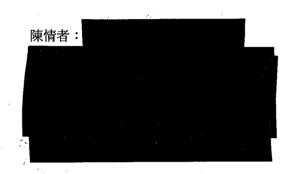
計 9名

陳情書

2022年6月30日

千代田区議会議長 桜井 ただし様 環境まちづくり特別委員会委員長 小林 たかや様

外神田一丁目再開発計画の再考を求める陳情



「外神田一丁目南部地区再開発」計画につきまして、以下の理由により事業計画の再考を求めます。

記

1. 建設資材の価格高騰を受けて建築費が上昇

大手信託銀行が発表した不動産マーケットレポートによると、建設資材価格の高騰を受けて建築費が著しく上昇していることがわかります。建築費が上昇すれば事業の採算性が合わなくなるとともに、事業主の保留床をその分増やすことで地権者に配分される権利床は減少し、モデル権利変換で提示された還元率(権利変換率)が低くならないか調べて下さい。

2. 数十年に一度の社会・経済情勢の激変

他国での戦争の長期化を始め、20年ぶりの急激な円安の進行により、エネルギーや物価の高騰など先行きが不透明であり、このような中で10年近く前に概要が決まった時流に反する超高層ビル化計画は再検討が必要と考えられます。

3. 想定を超えるオフィス需要予測の減少

オフィスビル大手仲介会社のレポートによると、千代田区を含む都心では空室率の上昇、賃料の下落が続いております。社会経済環境激変の前に決まった政策をそのまま実行するのではなく、将来を見通し新たな且つ慎重な再検証を求めます。



環境・まちづくり特別委員会 送付4-8

意向調査の実施に関する陳情

受付年月日 令和4年6月30日

陳情者 提出者 8名

署 名 者 1 名

計 9名

陳情書

2022年6月30日

千代田区議会議長 桜井 ただし様 環境まちづくり特別委員会委員長 小林 たかや様

意向調査の実施に関する陳情



「外神田一丁目南部地区再開発」計画につきまして、地域の理解が不可欠と考えられるため、以下による意向調査の実施をお願いします。

記

1. 調査内容について

- ① 本件再開発計画事業における、メリットとデメリットを明らかにし、地域住民、地域営業者(借家人)、地域就業者、地域就学者等へ丁寧にわかりやすく説明し理解を聞くようにお願いします。
- ② 区道を廃止し、再開発ビルの敷地へ変換することを、地域住民、地域営業者(借家人)、地域就業者、地域就学者、更に区道の使用者へも充分に説明し意向を聞くようにお願いします。

2. 調査範囲について

万世橋出張所地区と、駅反対側で商圏の重なる和泉橋出張所地区を含めた範囲での意向調査をお願いします。



環境・まちづくり特別委員会 送付4-9

外一再開発、法17条手続き検討前のご調査ご議論を求める陳情

受付年月日 令和4年6月30日

陳情者 提出者 1名

署名者 6名

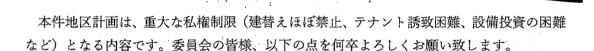
計 7名

陳情書

2022年6月30日

千代田区議会議長 桜井 ただし様 環境まちづくり特別委員会委員長 小林 たかや様

外一再開発、法17条手続き検討前のご調査ご議論を求める陳情



1、「大方の合意」について

環境・まちづくり特別委員会では、「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」が合意されました。私権を大きく制限するのですから、常識的なご判断でした。

「大方」を、辞典(デジタル大辞泉(小学館))で調べますと、[名]「物事や事柄の大体」「大部分」「あらかた」、類語 大部分、殆ど と載っています。そうしますと、9割ないし8割と考えるべきでしょう。6割でも大方とのご意見がありました。再度お調べをお願いします。

2, 国、都、区の土地を、同意として加算することについて

当方のヒアリングによりますと、民間主導で行う第一種市街地再開発事業では、区、都の 土地は同意に入れないのが普通との情報でした。国も同様でしょう。

役所は、民間の希望を許可するという関係性です。役所は賛否を明らかする立場ではありません。分母増、分子は同じ、同意率は下がります。他区事例も調べてください。

3, その他

調査から一年を経過しても同意が6割程度にとどまっています。検討し直す時期と考えます。

政府の通達は、命令ではなく要請です。自治体には地域の事情があります。「過度に慎重にとりあつかわないようにと」となっていますが、何が過度かは、自治体の裁量です。

さらに、デベロッパーへのヒアリングでは、権利変換の段階で、大概、賛同者は減るので、 最初に8割9割同意がないと、組合認可が難しくなる。それで役所は当初の合意率8割9割 と指導しているとの話でした。6割程で千代田は取り上げると知れたら、相談や申請の窓口 殺到や、地上げブームの呼び込みも懸念されます。調査、議論をお願いします。

> 53 章 4年 6.30

環境・まちづくり特別委員会 送付4-12

外神田一丁目南部地区再開発の都市計画早期決定を求める陳情

受付年月日 令和4年7月5日

外神田一丁目南部地区再開発の都市計画早期決定を求める陳情

千代田区議会議長 桜井 ただし様

記

再開発賛成の地権者は、大方の賛成に達しており、現在の不毛な議論に多大な時間を取られている事にとても憤慨しています。

賛成者は、この街が純粋に良くなる事を望んでおり安心安全で賑わう街づくりに大きな期待をよせています。様々な理由で引き延ばし工作を狙う反対者とは議論をする事自体が無駄であり、歩み寄る事もありません。

審議多数決にて、都市計画を早期決定して頂きたくどうぞ宜しくお願い致します。



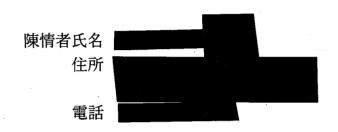
環境・まちづくり特別委員会 送付4-18

外神田一丁目南部地区再開発中止を求める陳情

受付年月日 令和4年 8月 2日

千代田区議会議長 桜井 ただし 様

件名 外神田一丁目南部地区再開発中止を求める陳情



日本社会は物価上昇や気候変動、ウクライナへのロシアによる侵略戦争、コロナの第7波、円安など、さまざまな問題に直面しています。原油価格の急騰や、輸入品は円安もあり、生活を直撃しています。建築資材も不足・値上がりし、建設が遅れ、大変な状況に陥っていることをしばしば耳にします。超高層ビルが集中して完成する「2023年問題」はオフィス空室率の増加、賃料下落が予測されています。外神田一丁目再開発へも多大な影響が及ぶのではないでしょうか。

- 1. 約850億円と示された事業費の見直しはされたのか。投入する税金はいくらと算定されるのか。
- 2. このまま再開発に突き進むと、事業主は保留床を増やして建築費の捻出を図り、地権者の利益は説明を受けた時点より縮少するのではないか。
- 3. 坪単価3万円と想定していた賃料は下落し、空室の可能性も生じるのではないか。
- 4. 気候変動により、秋葉原の夏は 42℃~43℃になると予測されている。温室効果ガスによる猛暑で観光客や来街者は減少するのではないか。
- 5. 超高層建物の日陰になる近隣住民から疑問、不安の声が上がり始めた。
- 6. 公共の施設(清掃事務所、葬祭場)については商業施設になじまない。事業の将来的継続性について考えているのか。民間開発に組み入れないで独自に建設すべき。
- 7. 今決めるのはリスクが多すぎる。区民への説明も全く不十分だ。

以上を鑑み、再開発は一旦ストップして、計画について学識者、司法関係者等を入れて、住民、地権者など、さまざまな立場の方々がオープンに話し合える場を設けるべきではないか。

環境・まちづくり特別委員会 送付5-2

「日本テレビ通り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

受付年月日 令和5年1月16日

陳情

2023年1月16日

千代田区議会議長 桜井 ただし 様

> 「日本テレビ通り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 | に対する回答を受けての行政の在り方を問う陳情書

> > 陳情者:

住 所:

電 話:

要旨: 日本テレビの都市計画提案について、行政の言葉による納得のいく説明をお願いします。

理由:

- ①日本テレビによる二番町地区の再開発案の検討が、日本テレビ主体で進められているようで、 大変困惑しております。行政主体で日本テレビと住民の意見の調整をお願いいたします。 このままでは住民が分断され、ギスギスとした住みにくい町になります。
- ②昨年(2022年)、12月2日に開催されました環境・まちづくり特別委員会で配布されました資料 の「環境まちづくり部資料 2-1」で、「『「日本テレビ通り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』について | の中で、展示内容「1-③ 区の説明内容(パネル)は、区で検討 し、決定したものである。日本テレビの説明内容(パネル)は、計画の主体・説明責任は日本テレ ビであることから、すべて日本テレビで検討・決定したものであり、区は関与していない。」と 回答している。そして、その費用について 3-④で「区は、区説明用パネル作成・区実施アンケ ートお集計等(中略)495,000円(中略)負担となる。なお、日本テレビ作成の説明用パネル・ 当日配布資料・アンケート等に係る経費は、日本テレビが負担しており、区の関与はない」と 回答しています。**オープンハウスの区実施のアンケート***結果をみると、問3で「ポジティブな 面の説明に終始しており、想定されるネガティブな面に対する課題や対策が説明されていない」、 「『説明会を行った』というパフォーマンスに利用されているよう」という意見があります。 これらのご意見のように、このオープンハウスは日本テレビの宣伝活動に、区が巻き込まれて いるように感じます。行政が、行政の言葉で、計画の経緯を住民に説明し、日本テレビと住民 との意見の調整をしてください。
 - *日本テレビ通り沿道まちづくり協議会(第 12 回)
- ③日本テレビの「都市計画提案の概要」の中に、計画に当たって頂いたご意見としてアンケート で多くの方々からご意見を集約したように書かれていますが、このサンプルは主に番町の庭を 利用している人に聞いています。しかし、このサンプルは住民を代表するとは言えないと思い ます。まるでロックミュージック会場に集う若者に「ロックとクラシックどっちがいい?」 聞いているようなものではないでしょうか。

- ④同じく「都市計画の概要」の計画イメージの中で、地域課題を解決することを提案されていますが、その見返りとして本来の地区計画で高さ60mの制限と容積率を緩和することを提案されています。その採算について具体的にお示しください。そうでないと納得いきません。「何が欲しい?」と聞かれ「リンゴが欲しい」と答えた人に、「じゃあ、1個1万円ね」と言われて、おいそれと買う人はいるでしょうか。 ビルは長く残るものです。慎重に検討する必要があると思います。
- ⑤エリアマネジメントについて、どのような事業をされるのか、具体的にお示しください。 広場の運営管理だけであるなら、私の想像では机一つでできるのではないかとおもいます。 また、番町の庭では時々、音が立つようなイベントが行われています。どのようなイベントを 開催し、なぜき棟立ての建物を必要とするのかをお聞かせ下さい。
- ⑥広場の日照について、「都市計画提案の概要」では、日がさんさんと照る明るい素敵な絵が描かれていますが、季節や時間を考慮した現実的な絵を用いての説明をお願い致します。

環境・まちづくり特別委員会 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

受付年月日 令和5年2月6日

千代田区議会議長 桜井 ただし 様

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



要旨: 日本テレビ跡地の再開発を含む説明会の在り方についての 4 つのお願い。

お願い1:日本テレビ跡地の再開発について区・日テレ・住民の3者説明会の開催

日本テレビによる二番町地区の再開発案の検討はほぼ 10 年の長い年月行われてきましたが、高さ 90m を含む具体的な案が公にされたのは昨年の 7 月でした。その後、区、日本テレビ、住民での話し合いはほとんどされていません。住民は賛成・反対で意見が拮抗しています。この状況を住民始め区議の先生方も心配されています。12 月 8 日の都計審でも「一部の人の議論ではなくて、もっともっと幅広くこの検討に参加する(中略)」ことの必要性、新しい方向の指標を見つける視点や価値共有の必要性、「まちを二分派にしない。遺恨を残さない。(中略)知恵を出しながら、そして落としどころを見つけていく」必要性、「合意形成を努力する」必要性が述べられています*1。

2月8日に公聴会が開かれたことは大変意義があったとは思いますが、意見を言いっぱなしになっている感があります。賛否双方が一つの場で話し合うことに心配を抱く方もいらっしゃるかもしれませんが、住民の力を信じていただきたいと思います。意見が対立し一時的にぶつかり合っても、直に話し合い理解しあい、解決を導く努力をしなければ溝は深まるばかりです。

しかし今一度、現状を見てみると、規模の差はあるものの住民がバリアフリー、広場、利便性、歩きやすい歩道は多くの方が共通して望んでいます。ただそれを実現するための方法論として日テレの提案をそのまま受け入れられるか否かだけが論点かと思われます。もしかしたら解決法は早く見つかるかもしれません。

そのためにも区の行政・日テレ・住民の3者が集う説明会の開催を望みます。

* 1 令和 4 年度 第 3 回 千代田区都市計画審議会議事録 P43、P44~45、P51、P52

お願い2:オープンハウスの在り方について

参加者に対し個別に説明・対応するオープンハウスによる説明会の在り方は、丁寧ではありますが、説明者により説明の深みが異なったり、他の人の質問や意見を聞きながら自分の考えを見直したり、構成、醸成していくという過程がありません。意見を言いっぱなし、回答を聞きっぱなしになることもあります。個別の対応により、プライバシーは保護され、反対意見者との一時的な対立を回避することはできます。しかし、長期的にみると町が細分化され、コミ

ュニティーが弱体化していきます。

町の課題や解決策は個人ではなく多くの住民で共有することが大切だと思います。今後は個別対応のオープンハウスに加え、是非一般的な平場での説明会の形も併用する説明会の開催をお願い致します。また短い時間で、質問数を制限したり、形ばかりの説明会行うのではなく、十分な時間をとり、意見や質問を出し尽くせる形にしていただくことを望みます。

お願い3:対立を乗り越えた先を見据えて、話し合う場を作って下さい。

対立意見がある時、歩み寄るためにとことん話し合って合意を形成していかなければ、溝は深り、人と人との温かいつながりや、信頼関係が薄れていきます。これでは共同体としての町は機能しなくなり、災難や有事に対応することも難しくなると思います。将来を見据え、対立を避けるのではなく、対立があるからこそ、じっくりとみんなで話し合える場を作って下さることを望みます。

お願い4:日本テレビ提案の風環境に関する丁寧が説明の要望

日本テレビが計画している交流広場は乳幼児の子供からお年寄りが集い、憩える場として多くの方が大変期待を持っています。一方、昨今は村上式評価尺度が作られた 40 年前とは住環境は著しく変わり、高層ビル周辺では「吹き降ろし流」や「風速増加領域」などによる「ビル風現象」が問題視され、交流広場の風環境についても心配の声が上がっています。新しいビルの建設後の風環境についてもう少し丁寧に説明していただけると安心です。また、ビル建設後にこんなはずではなかったという思いが少なくなると思いますので、再度の説明を望みます。

以下は、説明会が開催された際、風について取り上げていただきたい点です。

- ①都市計画提案の概要の「風環境への影響 概略把握」では、交流広場内の特にビルの近くの風環境の記載がありません。できれば、記載していただきたいです。
- ②同図では、文人通りに関しては四番町側が空地の状態での測定結果ですが、数年後には確実に日テレのビルが建ちます。現在の空地に現行地区計画で高さ 60mのビルが建ったことを想定した風環境の測定値も記載していただきたいです。
- ③解析高さは通常 1.5m で行うところ、2.0m で行っていますが、その理由は何ですか。
- ④日テレの敷地の周辺道路のガストファクターあるいは用途地域を何と設定されていましたか。
- ⑤四番町に日テレのビルが建ったら、文人通りのガストファクターは変わる可能性はありま すか。

環境・まちづくり特別委員会 送付5-8

公聴会に関する陳情

受付年月日 令和5年2月20日

陳情書

2023年2月20日

千代田区議会議長 桜井 ただし様

環境まちづくり特別委員会委員長 小林 たかや様

公聴会に関する陳情



陳情者:

陳情者居住所:

都市計画決定手続における住民参加の機会を更に拡大していく観点から、二番町地区計画の変更等の日本テレビ通りの都市計画案(以下、「本件都市計画案」といいます。)に関して公聴会が開催されたことを心より御礼申し上げます。公聴会では、区の素案に関して、賛成・反対のそれぞれの立場から意見が述べられました。しかしながら、公聴会の公述人の選定及び公述方法には重大な問題があると考え、住民の意見が適正に反映されるようにご対応をお願いしたく、次のとおり、陳情します。

(1) 賛成意見を述べた公述人と区の利害関係等について

公聴会で賛成の意見を述べた公述人のうち、公述人6の方(公述人の番号は区のホームページ「公述意見およびこれに対する千代田区の見解」から引用。以下、同じ。)は区から助成金等

を受け取る二番町の町会長、公述人7の方は千代田区の外郭団体である公益財団法人まちみらい千代田の助成を受ける「番町って俱楽部」の代表者、公述人10の方は区から助成金等を受け取る五番町の町会長でした。これらの公述人はいずれも区と利害関係を有する人物です。また、公述人8の方は区の職員による代読でした。区の提案する素案に対して、公述内容を区が代読することは公正さを欠くものと思慮します。傍聴した区民は、区の代読では公述人の真意か確認する術がなく、代読された内容が公述人によって本当に書いたものか確かめることができません。このような公述人の選定は、公聴会の趣旨に反するものであり、賛成の公述意見として取り扱うことには重大な疑義があります。公聴会の公述内容として記録することは不適切と考えますので、公述内容を削除するとともに公述人を選定し直し、新たに公聴会を行ってください。

(2) 区の選定した各公述人と日テレとの利害関係について

本件都市計画案は、日本テレビ放送網株式会社(以下、「日テレ」といいます。)から二番町 D 地区地区計画の提案を受けて行われたものです。本都市計画案の内容も日テレの所有地のみを D 地区として高さ制限を30メートル緩和するものです。したがって、本件都市計画案の 提案に至る経緯と内容の両面で日テレが強く関与していることは明白です。そのため日テレ関係者及び日テレから資金援助や利益供与を受けている人物が公述人に選定され、賛成の立場から述べた意見を公述意見として取り扱うことは、公正な立場から住民の意見を反映するという 公聴会の趣旨に反することになります。例えば、公述人9の方は、日テレの全面的な賛同を得てイベントを行ったとしていますが、利害関係の詳細は明らかにされていません。

公聴会の議事録は広く公開され、今後のまちづくりの資料となるものです。区は、公述人と して選定された方々について、日テレとの利害関係の有無を明らかにして、利害関係がある場 合にはその詳細を公開してください。

(3) 反対意見についても適正に取り扱うこと

公述意見及び公述申出意見の反対意見に対して、区は「ご意見として承ります」との見解を多数述べています。公聴会は「意見を反映させるために必要な措置」(都市計画法16条1項)として行われるので、反対意見であっても「ご意見」として受け止めたものをどのように区の素案に反映されるかが問われます。全ての反対意見を「ご意見として承ります」として拒否するのであれば、区の姿勢は同法16条1項に反するものと言わざるを得ません。区が、二番町地区内の権利者に送付した資料は反対意見が全く反映されていないものです。区は、同資料を撤回し、今後どのように当該意見を区の都市計画案の作成に反映するのか、そのプロセスを明らかにしてください。

(4) 地域で合意形成を図る場を設けることについて

公述意見及び公述申出意見に対する区の見解では、日本テレビ通り沿道まちづくり協議会に関して、「地域を代表する方々の意見を伺う場であり、個別の開発についての合意形成を図り、賛否をとって承認する場ではない」との認識を明らかにしています。本件都市計画案に関して、地域で合意形成を図る場がなかったことは極めて深刻な問題です。区は「これまで10年以上かけて地域の方と議論して参りました」としますが、日テレの90メートル案が

出たのは昨年であり、10年以上議論したものではありません。しかも合意形成を図る場ではありませんでした。公述意見及び公述申出意見の約半数が反対意見である状況の中で、地区計画変更を強行するのではなく、地域で合意形成を図るために、次のことを実現していただけますようにお願いします。

- ① 区議会において、事業者である日テレを参考人として招致して、都市計画案及びその後の開発、地域貢献について直接意見を聴取してください。特に、公聴会での反対意見に対する事業者としての見解を質してください。
- ② 公聴会においては、運用指針に記載されているような都市計画の案を作成する区の担当者と、あるいは、公述人相互間において質疑・議論を行うことが全く行われませんでした。都市計画 法17条の手続に入る前に、区の担当者や住民相互間において質疑・議論を行う機会を設けてください。
- ③ 日テレ通りに90メートルのビルが建つとどのようになるか、区議会議員のみなさまに現地 調査を行っていただくようにお願いします。また、都市計画審議会の委員の方々においても現 地調査を行っていただくようにお願いします。
- ④ 上記①から③を含めて、区の都市計画案に対して賛成、反対の立場を越えて合意形成を図る場を設けてください。
- (5) 区による2月13日時点の都市計画審案の修正について

区は、ホームページにおいて、「【参考】2月13日時点の都市計画の案」として、「都市計画 審議会でのご意見や公聴会でのご指摘等をふまえて、二番町地区地区計画の中に D 地区を設 定することとしました。」として修正した案を掲載しました。

区がこのような修正を行ったのは、昨年12月8日の都市計画審議会で、委員から「地区計画というのは、つくるときはその区域全体が一体的な市街地として整備していく、いい環境としてそこなりの環境をつくっていく位置づけでつくられていますから、それを適当に、決まったところをはじき出していくのは、基本的にはおかしいのです。」、「区域を分けるのは筋が悪い。」(同都市計画審議会議事録32ページ)と指摘されたことなどを受けてのことと推察されます。

しかし、区が「二番町地区地区計画の中に D 地区を設定する」という修正を行ったことで、本質的な問題がより明白になりました。区の修正は、日テレが自社所有地である D 地区についてのみ都市計画法 21 条の 2 の提案制度(以下、「都市計画提案制度」といいます。)を使ったことと矛盾します。日テレは、D 地区が二番町地区地区計画に含まれることを熟知していたのですから、都市計画提案制度を使うのであれば、二番町地区計画の地区内の権利者の 3 分の 2 以上の同意を得て、二番町の地区計画の変更を提案すべきでした。都市計画提案制度を使う時に自社所有地の D 地区のみを対象として「区域を分けるのは筋が悪い」のです。「地区計画というのは、つくるときはその区域全体が一体的な市街地として整備していく、いい環境としてそこなりの環境をつくっていく位置づけでつくられていますから」、都市計画提案制度を使う場合にも、地区計画の区域内の自社所有地だけを切り出していくことは基本的におかしいのです。

日テレのコンプライアンス憲章では行動憲章の第一に「法令遵守」を掲げ、「自らの業務に 関連する全ての法令、規則、社内規則の求めるところを確認し、理解し、遵守することは、私 たち一人ひとりの責任です」と規定しています。今回の日テレによる都市計画提案制度の使い方は、法令の求めるところを理解し、遵守していると言うことはできず、自社のコンプライアンス憲章に違反する行為であると思慮します。

また、日テレは、同憲章で、「地域社会とのコミュニケーション」を掲げ、「私たちは、社会を構成する企業市民として、地域社会とのコミュニケーションを積極的にはかります。地域社会の迷惑となるような行動は行いません」と規定しています。二番町地区計画が存在していることを熟知しているにもかかわらず、同地域内での合意形成の場を設けることなく、自社所有地だけを対象として都市計画提案制度を使い、実質的な二番町地区計画の変更を主導してきた行為は、地域社会とのコミュニケーションを拒絶するものであり、地域の分断を生むものであり、「地域社会の迷惑となるような行動」に他なりません。日テレは、都市計画提案制度による提案を撤回して、二番町地区計画の地区内の権利者の3分の2以上の同意を得て、提案し直すべきです。

区は、本来であれば、昨年日テレが都市計画提案制度による打診を受けた時点で、二番町地区計画の地区内の権利者の3分の2以上の同意を得て提案するように行政指導すべきでした。 区がそれを怠り、都市計画提案制度による提案であることを理由に手続を拙速に進め、公聴会が終了した後に二番町地区計画全体の中に D 地区を組み込む修正を行うことは、都市計画制度の趣旨に反するものです。区は、区の変更案を修正するのではなく、問題の本質に立ち返り、二番町地区計画の変更案を直ちに撤回してください。

<参考資料>

国土交通省『都市計画運用指針 第12版(令和4年4月1日一部改正)』

340ページより抜粋(下線強調は要望者)

公聴会・説明会の開催等については、住民の意見を十分汲み取ることができるようにすることが求められるものであり、作成しようとする都市計画の原案や関連する情報について具体的に提示するとともに、公聴会・説明会の開催日時、開催場所、事前の広報等に配慮するべきである。また、意見陳述を希望する者には物理的・時間的に対応が可能な範囲でできるだけ意見陳述を認めるとともに、公聴会の開催が形式に流されることなく真に住民の意見を反映させる場として機能させる観点から、運営に特段の支障を及ぼさない限り、例えば、公述人において希望がある場合には、都市計画の案を作成する道府県又は市町村の担当者と、あるいは、公述人相互間において質疑・議論を行うこと等も考えられる。さらに、住民からの意見については、それがどのように都市計画の案に反映されたか等について都市計画審議会に報告することが望ましい。

公聴会・説明会の開催等の方法については、都道府県又は市町村においてその事情に応じ決定することとなるが、その際、上記について十分留意するとともに、できるだけ必要な事項をあらかじめ定め、公表しておくことが望ましい。

環境・まちづくり特別委員会 送付5-10

公聴会における意見の反映等に関する陳情

受付年月日 令和5年2月20日

陳情書

2023年2月20日

千代田区議会議長 桜井 ただし様 環境まちづくり特別委員会委員長 小林 たかや様

公聴会における意見の反映等に関する陳情

按 使 ★ 医温金器 / 7 / 考 第 5 年 2.20

陳情者:所在

氏名



先般は、外神田一丁目南部地区のまちづくりに関する説明会及び公聴会を開催いただき、誠にありがとうございました。説明会及び公聴会の開催を受けて、次のとおり陳情します。

第1 公聴会における意見の反映について

公聴会では、区の素案に関して、賛成・反対のそれぞれの立場から意見が述べられました。つきましては、公聴会における意見が適正に反映されるようにお願い申し上げます。公聴会は「意見を反映させるために必要な措置」(都市計画法16条1項)として行われるものですので、区の素案に賛成する意見だけではなく、反対意見についても区の都市計画案に反映できるものは反映するような取り組みがなされるべきものと考えます。区が、賛成意見のみならず反対意見も含めて公述意見及び公述申出意見を区の都市計画案の作成に反映するようにお願いします。また、公述意見及び公述申出意見の約6割が反対意見である状況ですので、区の素案のまま都市計画法17条の手続に入るのではなく、区の都市計画案に対して賛成、反対の立場を越えて合意形成を図る場を設けてください。

第2 「法17条手続きに入るための条件」について

貴委員会において令和3年6月15日に取り決めていただきました「法17条手続きに入るための 条件」に関連して、次の3点をお願い申し上げます。

(1)清掃事務所の計画について

条件では「5 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。」と取り決められています。

区は、清掃事務所及び万世会館の個別建替えができない理由について、区が委託したコンサルタ ント会社と検討した旨を説明会で述べました。貴**委員会において、区の検討に用いた資料をエビデン** スとして開示するとともに検討の経過と内容が妥当であったか否かご審理ください。個別建替えできないとの結論ありきではなく、複数の専門家に委託して個別建替え案をエビデンスとして提出した上で比較検討する場を設けてください。

(2)「資金の概要」の開示について

条件では「2 資金の概要を法17条手続きに入る前に出すこと。」と取り決められています。区の 説明会では事業費854億円とする資料が示されましたが、この資料は建築費高騰等の昨今の経済状 況を反映していないものです。<u>昨今の経済状況を反映した事業費の内訳を明らかにしてください。</u>また、事業費(支出)に対して、収入の見通しの詳細が明らかにされていません。「資金の概要」は、事業費(支出)と収入の両面から合理的な数字が示される必要がありますので、収入の見通しの詳細を明らかにしてください。

また、清掃事務所と万世会館という公共施設の建替えを含むため、<u>これらの公共施設の維持管理費、</u> 将来の大規模修繕または改修の費用に関しても『公有財産白書』の公有財産の将来推計に基づいて費用の見通しを明らかにしてください。

(3)「権利者の大方の同意」について

条件では「4 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。」と取り決められています。先般の区から説明会で公共施設・区道の取扱いが詳細に説明され、公聴会では権利者も含めて賛成、反対のそれぞれの立場から意見が述べられました。これらの説明、意見は権利者が同意するかどうかに大きな影響を与えるものです。説明会及び公聴会を受けての地域内の権利者の同意の状況について、改めて調査・確認していただけますようにお願いします。

第3 高所大所からのご判断をお願い申し上げます

先日の公述人への申出者数に関しましても、区からの発言によると95人中、何と6割以上もの方が反対意見との内容で、とても大方の同意が有る状況とは言えません。仮にこのような中で、区の素案のままで強行をするのであれば、「大方の同意」の条件に反する行為になるだけではなく、それ以上に都市計画法16条1項が住民の意見を反映させるために公聴会を行うことを定めていること(大河原まさこ衆議院議員による質問に対する自民党総裁である岸田文雄内閣総理大臣の答弁内容)にも反するものと思われます。何卒、高所大所よりのご判断をお願い申し上げます。