

午後1時33分開会

○林委員長 大変お待たせいたしました。ただいまから環境まちづくり委員会を開会いたします。

傍聴者の方にご案内いたします。当委員会では、撮影、録音、パソコンなど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。いいですかね。はい。

それでは、欠席届が出ております。嶋崎委員が体調不良のため欠席です。日程に入る前に、お手元に本日時点の委員会名簿を配付しておりますので、ご確認ください。よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。ありがとうございます。

では、本日の日程及び資料をお配りしております。ご確認ください——まず、いいですかね。本日の日程、ボリュームが大変ありますけれども。（「はい」と呼ぶ者あり）

日程1、外神田一丁目南部地区のまちづくりに関する懇談についてです。前回、12月25日の当委員会にて、外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合関係者などと懇談し、現在の事業計画、権利変換計画、区有施設の関係等のお話を頂きました。その後、委員会にて、さらに情報提供を求めていきました。本日この後、外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合及び計画策定に関わる委託会社等を再度呼びし、現在の事業計画、権利変換計画、区有施設の関係等のお話をお聞きするという事で、よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。ありがとうございます。

それでは、出席者につきまして、当委員会委員、関係理事者及び担当職員、外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合関係の方とし、懇談の際は傍聴を認めず、今申し上げた出席者のみとすることでよろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。それでは、一旦休憩をいたします。傍聴者の方、ご退室をお願いいたします。

午後1時36分休憩

午後3時33分再開

○林委員長 大変お待たせいたしました。それでは、委員会を再開いたします。

外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合関係者との懇談は終了いたしました。

改めて、傍聴者の方にご案内いたします。当委員会では、撮影、録音、パソコンなど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。

で、この後の進め方ですが、外神田一丁目南部地区のまちづくりの陳情審査、関連するんですよねということで、次か。2番の陳情審査に入りますと言わなくちゃいけないのか。2の陳情審査に入ります。で、そのまま読めばいい。はい。

外神田一丁目南部地区のまちづくりの陳情審査と関連するための報告事項（1）を一括して行い、次にその他の陳情審査、その後、報告事項（2）（3）（4）に進みたいと思いますが、よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 ありがとうございます。

では、日程2、陳情審査及び日程3、報告事項の（1）に入ります。まず、陳情審査で4点あるんでしたっけ、外神田関連の。どれだ。ごめんなさい。送付5-14、送付5-30、送付5-39、送付5-42の陳情審査に入ります。併せまして、報告事項（1）番の外神田一丁目南部まちづくりが関連いたしますので、まず執行機関から（1）番の報告をお願いいたします。

○大木神田地域まちづくり担当課長 それでは、外神田一丁目南部地区のまちづくりについて、ご報告いたします。

外神田一丁目南部地区のまちづくりにつきましては、昨年12月25日及び本日の当委員会において、外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合及び計画策定に関わる委託会社をお呼びし、現在の事業計画、権利変換計画、区有施設の関係等に関する懇談を行いました。その2回の懇談会の概要について、ご報告いたします。

まず、現在の事業計画につきまして、現段階で想定している事業費をお示しし、人件費や資材費などの高騰による事業費変動への対応として、バリューエンジニアリングを踏まえた建設コスト見直し案や、現状のマーケットを踏まえた事業協力者による保留床の負担金増の検討などの考え方についてご説明いたしました。

次に、権利変換計画について、まず再開発事業における権利変換の仕組みや、土地、建物等の財産評価の考え方をご説明し、区有財産の権利変換モデルについて、土地、建物別に金額をお示ししました。また、これらの手続については、不動産鑑定士等の複数の専門家によるチェックが行われることが法令で定められており、公平公正に行える旨ご説明いたしました。そのうち廃道宅地の評価については別立てでご説明しました。公共事業など他の公的評価の水準を参考に、価格の目安として、標準的な宅地価格に対し、価値率20%から50%程度の範囲になるのではないかという考えをお示ししました。また、実際の財産評価につきましては、今後の事業計画、権利変換計画を策定する段階で実施するものであり、事業の進捗に応じ適宜議会に情報提供していく旨も申し上げました。

次に、区有施設の機能配置について、要求水準に基づく清掃事務所や葬祭場の機能配置、人や車の動線などをたたき台としてお示しし、建物設計に着手した後においても区の意向を反映させることができる時期についてご説明しました。

次に、区有施設と民間施設の合築に係る維持管理協定につきまして、さきに本委員会にご提出した基本協定書の骨子を深掘りし、区分所有法に基づく共用部分の管理行為の区分ごと、保存行為、軽微な変更行為、変更行為、建て替えにつきまして、なるべく区が単独で判断できるような措置を検討していく。そうした旨をご説明いたしました。

次に、さきに建て替えが行われた万世橋出張所と今回のまちづくりとの整合について、出張所の建て替えに関するこれまでの検討経緯、出入口の整備等、後のまちづくりに備えた建物側の対応をご説明するとともに、デザイン面でも調和するよう配慮していくことについて、イメージパースを用いてお示ししました。

次に、当地区のまちづくりに伴うにぎわいへの取組として、秋葉原らしさや水辺空間の活用、これを主眼にしつつ、事業協力者における他地区のまちづくり事例などを交えながら、今後検討を進めていく旨ご説明いたしました。

2回の懇談会で議論した内容はおおむね以上となります。

なお、懇談会で使用した資料につきましては、公表できるものを取りまとめ、本日の委

員会の資料として提出しておりますので、ご確認いただければと思います。

最後になりますが、我々といたしましては、当地区のまちづくりに関し、この懇談会を通じて現時点で出せる情報を全てお示ししております。詳細な事業費や区有施設の機能配置、それら協議などにつきましては、当委員会でこれまでもご説明してきたとおり、建築条例を制定した上で行われる市街地再開発事業の本格検討に入り、基本設計に着手し、計画が精査されていくに従い、より具体的な内容をお示しできるようになります。事業の進捗に応じ議会にも適宜ご報告してまいりたいと考えておりますので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。

ご報告は以上でございます。

○林委員長 はい。執行機関に何か確認したいことはございますか。

○小枝委員 今の確認というか、担当課長のほうから、こういう話でしたよという概略の説明をされたという、そういう話ですよ。議員側として、どう、今の話、多分、懇談が始まる前からできた一つの文章を読んだのかなという感じがするんですけども、若干ニュアンスとして異なる部分があるんじゃないかというふうに思いますので、とりわけ建築条例をお示しするということについて、その前に、先ほどイメージ図を用いて私たち議員さんに説明しましたよ、懇談で確認しましたよという、動線も含めた話がありましたけれども、それについて集約はされたということではないけれども、区民に対してもこれを公開して示していく必要があるだろうという話については、おおむねそういうふうな話になっていたと思う。その辺が、言っていたらいいんですけども、欠けていたかなというふうに思うんですけど、言っていましたか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 先ほどの懇談会で委員のほうからそういったご指摘を頂いたということは認識しております、ちょっとどこまで出せるかというところもございまして、建築条例の審査までにそうしたことをお示しするというようなことも委員長からもご指摘がございましたので、ちょっと検討して、どうしていくかについては事業者のほうと検討してまいりたいと思っております。

○小枝委員 そうですよ。

それと、とりわけ清掃事務所については、今の前提で言うと仮設ということが伴うということで、それについても、ざっくり、こうこうこうと、何というんですかね、積み木のようにお話があるけれども、全くどういうふうな形でやるのがいいのか、現に利用する住民がどういうふう利用を強いられることになるのかを、もっと具体的に示していく必要があるという議論もあったと思うので、そこも認識が同じであればいいんですけど、よろしいですか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 事業の進め方についても、同様にご指摘いただいたと思っておりますので、そこも含めてどういうふうに出していくかというのは検討してまいりたいと思います。

○小枝委員 それ、あれっ、すみません。この質疑の形でいろいろ言っていっていいんですか。

○林委員長 どうぞ。陳情審査も絡んで、報告事項です。

小枝委員。

○小枝委員 じゃあ、まず陳情審査も絡んでくるということですので、一つ確認をさせて

いただきます。区道に関して、前回、2割－5割の標準というような言い方がされて、これは公式の場でお話しされていると思うんですけども、私、あの後、結構確認したんですけども、別にそういう、国のほうでもそういうふうなことはおっしゃっていませんし、根拠というのが見当たらなかったんですよ。むしろ、大街区ガイドラインをよくよく見ると、やはり非常に疑義が生じることによって、不公平であるとか、そういうことが生じることがあるので、事前明示というものをとりわけしっかりやっていかないと駄目だという、そういう文章しか見つからなくて、2割－5割が通常だというのは一体どこから出てきた話なのか、全然、何というか、行き着かなかったんですよ。むしろ、透明性、公開性からしたら、もう付け替えのほうがいいに決まっている。だけれども、そうでない大街区を使うのであれば、とりわけ事前明示というのが、公平性、透明性を高める上で極めて重要だと。その資料については、市民や議会と十分に確認をしながら進めなければならないということで、今そういう状況に至っていないなと。

今二つ聞いたわけですよ。2割－5割の根拠が数字的に確認できるものは何もなかった。うん。それから2点目は、事前明示ということ言えば、条例どころか本当は都市計画の前ということなんですけれども、資料については公開すべきものであるというふうに書いてあるんですよ。それは、ちゃんと読まれているのかなとちょっと心配になったものですよから、どうですか。

○林委員長 では、神田地域まちづくり担当課長、資料1－3も踏まえた形で一度説明していただけますか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 そうですね。道路の評価につきましては、大街区化ガイドラインが出て、そういった考え方が出たというような経緯についてもご説明申し上げて、ただ、なかなか市場で道路の売買というのがない中で、どうやって値段をつけるかというところが、なかなかすごい専門的なところがあるという中で、今回その2割－5割というところの基準というのは、ほかの公共事業の評価ですね。例えば相続税の税額を求めるときに使う評価の方法ですとか、固定資産税ですとか、そういったところで評価しているところの、そこで私道というのを評価しているんですけども、その道路の私道の評価に準じて、区道も廃道したら、そういった同じ道路というところで、そういう価値が認められるのではないかとということで、その目安のほうをお示したというようなところでございます。

そこにつきましても、この資料1－3というところにつきましても、今回、委員会資料として提出してお示しするというところでございますので、それについてご覧いただけるのかなというところで考えてございます。

○岩田委員 関連。

○林委員長 はい。岩田委員。

○岩田委員 道路は、それは評価しない。分かります。でもそれ、宅地にするんですよ。宅地にするんだったら、それは100%評価するべきなんじゃないですか。それを道路だから道路だからと、そりゃ元は道路だったかもしれない。でも宅地にするんですよ。だしたらそれを100%評価するのは当たり前じゃないですか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 宅地というか、価値を評価するに当たって、先ほど個々の宅地については標準的な、100%と言う標準値と比較して、そこと比べてどれだ

け例えばプラスなのかマイナスなのかというところを見て、土地の価格というのは決まっています。

現況として、今道路であるところ、実際建物は建てられないですとか、あとは土地の地形が非常に不整形であるというところで、土地の価額が減額されるというところで、100に比べたら2割から5割の価値になるのでないかというような評価が行われるというところでございます。

○岩田委員 今の段階じゃなくて、宅地にするんですよ。もう一回言いますけど、宅地にするんです。だったらそれを100%の評価をするのは当たり前でしょ。道路のまんまそれを売買しようというんじゃないんだから。おかしいですよ、言っていることが。

○林委員長 まあ、いろいろやり取りで出ているんでしょうけど、でき得ることでしたら、10月13日のあの都市計画決定の前とか前後ぐらいで、こういう話をしていけばよかったんですけども、ちょっといろいろ、こちらの事情なのか、何の事情なのか分からないけど、とはいえ、一応資料として、宅地になる場合にはこんなものですよとケーススタディをやって、実際には事業者が判断する話になるんですかね、これ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 事業者のほうで判断します。今回のこの資料、私のほうでちょっと作ったものなんですけど、基本的に事業者がやっている評価について、それを話をヒアリングして、こうしたやり方をやっている。それを聞いたところ、一般的な公共事業の評価でやっているやり方と同じだったというところで、その評価の方法についてこうした資料として作成してお示したというところでございます。

先ほど宅地になるというところでございますけども、現況として、まず評価して。

○岩田委員 宅地にするんじゃないか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 宅地。道路だけを宅地にして評価するというのは、この資料の説明でも申し上げたんですけど、道路として利用している中で宅地としての価値を認めると、そこは、何というんですかね、両方の要素を持った評価という、非常に特殊なやり方でやっております。そういったところで道路の価値というものを準用して、今回、目安としてお示したというところでございます。

○岩田委員 おかしいよ。

○林委員長 どっちがいい。小枝委員。

○小枝委員 それこそ10月13日より前と言われちゃうのかもしれないんですけど、今回理解をできたことの 하나가、川沿いのところの広場に値するところは民地にするということでしたね。それはそういうふうな確認をしました。だけど、今日の何か一枚ペラのこれ、1-2の資料にもありますけれども、川沿い区有地という、これは56平米がありますね、ピンクのところ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 はい。

○小枝委員 それで、ワテラスの経験からすると、広場に付け替えたりしたのかな、区道。どのくらいの割合に何をしたかは分からないけれども、神田保育園があって、上に高齢者施設があるところの前というのは、広場なんですよね。区道を広場に付け替えた場合だったら、それってそのまんま後世の人たちに区の所有地として引き継ぐことができるじゃないですか。でも、何か2割-5割で何か床にしちゃったということになると、何かこう、消えてしまう。つまり、判断に当たって区民に損を与えているような感じがするんです。

このケースに当てはめて言うと、川沿い広場を区道を付け替えた広場にすればよかつたんじゃないんですかと、区民は普通に思うと思うんですね。その問いにどんなふうに答えるのかなというふうに思っただけ。今これからなんだったら、そういうこともできるでしょうと。そうすることによって、建て替え、4分の3ないと建て替えできないと言ったら、今でも6割しか合意していないのに、それがもう所有者がどんどん細分化したときに、建て替えなんかできるわけがないとなってくる。そういう中に公共施設が巻き込まれていくよりも、区分けをしたほうがいい。これはずっと言っている話なので、より今詳細に分かってきたので、さっき岩田さんが言われた話から関連すると、床に換えるからというよりも、広場に換えたとしたって、広場は区の財産として残るじゃないですか。だから、2割-5割と言われると、ちょっとやっぱり損をしたというふうに思うんじゃないかな。将来、広場になったところは売れるし使えるんだから。10月13日前に言えばよかつたのにと言われるかもしれないけど、そこは、でも、いつの段階でも説明責任があるので、説明していただきたいと思います。

○加島まちづくり担当部長 今回の外神田一丁目に関しましては、市街地再開発事業で行うという形になりますので、従後はやはり土地に関しては共同で持つという形になりますので、そこはもう特別委員会の中でも何回も議論させていただいたとおりでございます、そこら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。

先ほどから出ている区道のことに関しましては、まず本日の資料1-6の2ページ目を見ていただくと、区道がどこで、区有地がどこだといったような資料になっております。ここで、先ほど細かくは説明しておりませんが、赤いところが各街区の標準で考えられる土地、そこを100として、整形だとか不整形だとか、そういったものを鑑みて、区道の価値がどのぐらいあるかというのが鑑定評価されるという形になっていくということですので、その中で2割-5割だとか、そういったところの評価がされるということなので、それはちょっとそういったものでやりますよと。例えば区道ではなくても、この街区の中にある細長い敷地に関してはそういった評価をされていくということなので、そういった鑑定の評価がされるということでご理解いただければなというふうに思っております。

それと、資料1-2、これに関しましては、区道も含めて、区の土地がどのぐらいあってという形になっている資料でございます。それで、右側の従後と書いてあるものが、新しく再開発を行った場合に区が今権利を取得できる面積と。要するに清掃事務所、万世会館の機能更新を行ったときに、今想定されている面積としてはこのぐらいを機能更新で欲しいといったようなものが、区道も含め宅地化することによって区の面積として確保できるという形でございますので、区道の宅地化は区の機能更新をするためにも必要だといったようなことが、この外神田一丁目の再開発では考えられるということで、そういった形で進めてきたということですので、そういったことでちょっとご理解していただくと、ありがたいなというふうに思います。

○小枝委員 再開発という、これは再開発で行いますとおっしゃる。だから私は、ワテラスは再開発ですよ。同じ再開発だけれども、区の区画を切り分けてやりましたよということを行っているので、話が全然かみ合っていないんですね。再開発でやるとしても、区有地をしっかりと確保するやり方があるのだから、2割-5割という考え方じゃなくて、

それが損だというふうな印象を持つのは、もうしょうがないでしょということを行っています。というか議員は区民に説明しなくちゃいけないので、行政は区民に選ばれていないけど、議員は区民に説明するときに、何であげちゃうんですかということになりますね。前例であるワテラスはそうしていないということを考えると、同じ再開発のやり方としてもそれがあつてしょう。

もうこの際々に来ているので、際々に来たら、すっきり答えてほしいんですよ。そうすることで、結局、岩田さんが以前から言っているように、もうこの土地を失うということとは、建て替えのめどというのがやっぱり立たなくなるということもはっきりしてきましたね。それでも公共性、公益性があるなら乗り越えると、あるかもしれないけど、4分の3以上の特別議決をしないと建て替えられないんですよ。ですよ、将来的に。5分の4。どっち。どっちだったかなという感じですよ。5分の4ね。ますます困難ですよ。すると、清掃事務所が建て替えられない。万世会館が建て替えられない。そういうことにならないように、ワテラスのときには区役所の街区を別に切って、公共施設に負荷のかからないようにしたという知恵を出さなかったんですかということを知っているんで、正面からちゃんと答弁できる必要は、この段階ですからね、あるんじゃないかと思うんですよ。○加島まちづくり担当部長 2点大きくあつたのかなと。区有地、区の施設を区の土地として市街地再開発事業の中で分離して建物を建てられるかどうかといったようなことが1点なのかなと。それに関しましては、万世会館のところは、1-2の図で言いますと、①の隣の昌平橋、昔、住宅があつたところに建てようという形になっております。清掃事務所に関しましては、前にもご説明したとおり、地下の駐車場だとかそういったようなところがあつて、この川沿いには機能更新としては不可能だといったようなところで、17号を挟んだこの三角のところに持っていかざるを得ないといった形でなっているといったようなところで、そういったところからすると、区の土地を新たにここの中でセッティングして設けるといったようなところはないと、できないといったようなところ、これはずっと説明させてきていただいたところでございます。

一方で、区道の2割-5割。例えば今言ったようなことではなくて、区の土地として分離できるよといったような場合であっても、区道の評価としては2割-5割、こういう形であれば、評価としては2割-5割という形になるといったところがありますので、区の土地を持つということと区道のこの評価に関しては、その関連性というものが直接あるというものではないので、そこはちょっとご理解いただきたいなというふうに思っております。

○小枝委員 なるほど。うん。

○林委員長 うん。

岩田委員。

○岩田委員 2割から5割にしなきゃいけないんですか、それは。

○林委員長 多分、何かやり取りが混乱するんですけど、要は区道の付け替える場所というのは、ないのかというのを多分。なかったのか。で、その次に施設の話になってくるんで。

○小枝委員 川沿いにできるんじゃないかな……

○林委員長 どうぞ、担当課長。

○大木神田地域まちづくり担当課長 付け替えにつきましては、まず、ここの再開発における一番の区の目的とは、この二つの区有施設の建て替えというのが大命題であって、それを今の機能を維持したままやっていると。再開発は基本的に今ある古い建物を建て替えるので、建物の価値が上がるというようになると、面積が狭くなってしまおうというような問題があります。ただ、当然、面積というのも当然、区有施設の中で大きな要素でございますので、そこを同じ規模、面積を維持しながらやっていると、じゃあ、その分、区道を廃道してそれを宅地にして今の機能を確保しようというところで、今回の事業の検討をしていたということが事実でございます。

評価につきましては、先ほど以来申し上げたとおり、標準値を100とすると、例えばそこに最有効使用といいますが、一番最も適切な建物を建てて、例えばそういう業務ビルを建ててお金を稼げる、そうした土地と比べて、じゃあ、この区道の形、形状、この状態で評価するとどうなるのかと。それが土地評価の基本でございます。そういった状況を加味して、区道については、標準的な土地から減額されるというところで評価されているというところでございます。

○岩田委員 僕の質問は違います。2割から5割で評価しなければいけないんですかと聞いたんですよ、僕。

○大木神田地域まちづくり担当課長 土地は現況で評価しますので、土地の減額というのはしなければならぬと考えております。

○岩田委員 さっきそこも言ったじゃないか。もう本当にちゃんと教えてくださいよ。さっきも言ったじゃないですか。今は道路と言ったけども、宅地にするんでしょという話ですよ。じゃあ、ダイヤモンドの原石を拾いました。じゃあ、それを磨いてダイヤモンドにします。でもあなたがさっき持っていたのは、あれは原石ですよ。いや、もうダイヤモンドになりましたよ。いや、でもあなたが持っていたのは原石なんだから、原石のまま評価しますよって、おかしいでしょと言っているんですよ。それをどう考えているのかと言っているんです。

○林委員長 うーん、何か。答える。（「同じことに」と呼ぶ者あり）だから同じことというよりも、要は、区道の面積があって、今までは付け替えにしていたんですよ、いろんな〇〇公共広場というのは。これだったら面積が一緒。価格は違うかもしれないけど。これはこの敷地内では、まず、できなかつたーできない。

○大木神田地域まちづくり担当課長 要は、清掃事務所を同じ機能……。休憩を取る……

○林委員長 休憩を取る。取るか、休憩。

午後4時03分休憩

午後4時25分再開

○林委員長 では、委員会を再開いたします。

岩田委員の質疑から入ります。

○岩田委員 先ほどから、区道だからとか、変な形だから20%とか50%とか言っていますけども、幾ら何でも安過ぎる。何でかといったら、これは、実際にはやらないですよ。やらないけども、細かく切れれば十分ビルが建つぐらいの大きさの土地だったりするわけですよ。だったら、それを2割から5割、5割引きから8割引きなんていったら、業者がもうかるだけですよ。だからこそ、この区道の評価額は幾らなのか、何%で評価されるのか

というのを早く出すべき。それじゃないと我々は判断できないですよというのを一応言っておきます。

○林委員長 受け止めますかね。評価額については、いずれかのタイミングで確認しないと我々も判断しづらいと思いますので、そこはオープンできる、確認できる、あるいは価格が確定した段階で出していただければと思います。いいですかね。はい。

続いて、岩佐委員。

○岩佐委員 懇談のときにも少しお伺いしました、建設途中の仮事務所についてです。敷地の中で原則的に検討はされるということでしたが、本当に仮事務所のこのスケジュールですとか場所ですとか、また引っ越しのことについても、ほとんど決まっていないという状況が確認できていて、これ、すごく業務に影響があることですが、ちょっとそこに関しては、しっかりと清掃事務所の中からの、本体じゃないほうの要求水準と、引っ越しを含めた、これは要求水準というんですか、要望というのを、もう少し早く固めていただかないと、ちょっとこちら判断ができませんので、そこはどれぐらいまでにやられるんですかね。まず、まだ聞いても多分いらっしやらない。本体の部分の要求水準とかに関しては、かなり緻密にやられているのは本当に理解しているんですけども、その仮設、仮事務所についてに関しては、まだあまりほとんど清掃事務所さんのほうで、中で聞いていないとちょっと認識しているので、そこはこちらで決められることだと思うので、ぜひそのスケジュールもお示ししていただきたいんですよね。いかがでしょうか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 今、委員ご指摘のとおりでございます、仮設に関する事務所等の調整がほとんどできていないという状況でございます。たたき台として案を持っている中で、ちょっと清掃事務所やほかの権利者さんにも、ちょっと土地を、例えばそこを壊してそこに仮設を建ててみたいな形で、ちょっと勝手に、勝手にという、事業者のほうで絵を描いたものについてのところの調整がないままで、なかなか清掃事務所の職員の方々の調整ができなかったというのは実態でございますが、確かにそこを踏まえて、今後、議決の審査に当たって、そういったことも念頭に置きつつ、可か否か検討するという、ということでもた理解しましたので、早急にそこについては事務所のほうとも調整して、なるべくお示しできるようにしたいと考えております。

○林委員長 いいですか。

加えて言うと、いつ頃から仮設想定になったかという時系列のも、内部でですよ、内部で分かりやすいこれまでの検討結果の経緯、これも確認できるような書面を出していただければと思います。今後のものと、これまでと。

次。はやお委員。

○はやお委員 今日の懇談スタイルということは、これで最後にすべきだなと思っているんですね。やはり表に出して、しっかりと区民に対して委員会での話し合いを、やり取りをオープンにしていきたいと。

一応まず確認ですけど、25日のときも話したとおり、工事費につきましては、2019年のときのを基準にしながら、120億プラスになったんだよね。600億だった。だから工事費が1.2倍になるということが、2023年の建築関係の資料のエビデンスを基に1.2倍になった。で、120億になった。そのことについては間違いないのか、お答えいただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 今、委員がお話しになったとおりでございます。

○はやお委員 そこで明らかになったことというのは、ちょっと詳細についてはここは差し控えさせていただきましても、様々な方法で、一つは建築費を削減する方向、それであともう一つは保留床の負担を増やすということでの増加ということをお話されました。このところというのは、やっぱりいろいろ社会情勢によっては、我々も区民としての地権者ということになりますので、非常にここはセンシティブにやっていかなくちゃいけないと思います。

でもいろいろな話の中で、建築上の問題を起こさない、例えば構造的な問題だとか、例えば事務所に入るに当たっての階高をあえて低くするという事で天井高をやって、テナントに入る方々についてはその機能を十分に満たす中で削減を図っていくと。こういうことを説明。あと、削減できるところは削減していきながら、標準化できる例えば空調のものについては、標準的なものと、こういう話だった。それに具体的な削減数字も出ましたけど、この点については間違いないのか、お答えいただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 今、それも委員がおっしゃられたとおりで、コスト圧縮といっても、そういう安全性、耐震性をないがしろにすると、それは本末転倒でございまして、それは当然保ちながら、できることをやっていくというところ。

それから価値面についても同じでして、それを例えばそういうコスト圧縮を図ったことでテナントに対する魅力がなくなってしまうという、それもまた、やる意味というところがございますので、そこもちゃんと価値を維持しながら、できることを工夫していくというようなコスト縮減でやっていくというところがございます。

○はやお委員 事業計画というよりも事業費についてやってきて、かなり煮詰まってきたと思います。

あとこの辺のところ、具体的な数字の表示というのは、どのぐらいの段階で区民に渡せる、提供できるというふうに考えているのか、お答えいただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 今後、都市計画決定に至った場合は、設計に入りまして、今後1年ぐらいかけて事業計画を策定していくということで申し上げているところでございますが、その、我々も事業者のほうからそうした数字をもらった段階で、議会のほうにも数字のほうをお示しして、それを通じて区民にお示しするということになっていくかと思っております。

○はやお委員 ここは、何度も言うわけじゃないんですけど、やっぱり行政経営になってくるので、やっぱりある程度のつかみの数字については、公開できるものは公開してもらいたいんですよ。というのは何かというと、こういう数字ですからこういうふうにできます。それが決して、変動すると思っております。工事費も上がる。場合によっては土地代も上がる。そうすると事業自体について、やっぱりいい、プラス要因じゃないことも事実なんです。けども、そういうことも堪え得る計画だということを示してもらわないといけないわけですよ。だから、こういうふうにこの時点でこうやっていきますということについては、どういうふうに、やはりこのつかみの事業の計画についてはオープンにできるのか、お答えいただきたいと思う。

○加島まちづくり担当部長 ちょっと資料を見ていただいたほうがいいのかと思ひまして、今日の資料1-5の5ページに、再開発事業の流れということで、現在はこの表でいくと、

まちづくりの合意があって、都市計画の決定、再開発事業のほうは条例が制定されないと都市計画の決定はされないといったようなのは、前にもご説明させていただいているとおりです。

それを踏まえて、事業化の決定ですね。この事業化の決定のときに、この緑で書いてありますけれども、建築コスト圧縮の検討を行い事業計画の見直しを実施ということで、実際に今の事業の中でどういったものがここに出てくるのかというのが、ここで本格的に検討ができるといった形の中で、その後、再開発組合の設立というのが一つの段階になるわけですが、その前にいろいろと事業化のこの決定の中の検討を議会にもお示しし、それが区民の皆さんにもお示しできるような形で進めていきたいと。いきなりこの、じゃあ、できたんで、再開発組合の設立はこうですというのを出すということは考えていなくて、この事業化の決定のこの期間の中で、いろいろとご議論も頂きたいというふうに考えているといったところでございます。

○はやお委員 この事業化のところ、僕はつかみについてはもう少し早いほうがいいと思っているんです。そこのところが出てこない、先ほども——話していないんだ、表には出ていないんですけど、岸井会長、都市計画審議会の座長もおっしゃったように、やっぱりデベロッパー的な発想からすると、都市計画決定がされて枠が決まっていけないと、それは事業ができないのは事実なんです。だけどそこの中に入れていく中身、機能、そういうものというのは、やはりある程度、今度すり合わせて、横にらみしながらつくっていくというものなんで、この辺のところについて、課題としてどこまで出せるのか。やっぱり私たちからすると、都市計画決定される再開発事業のいろいろ議案がありますから、そのところで、これが数字的にも行くぞというところをやっぱり確認したいんですよ。詳細なものではなくて。

というのは何かというと、やっぱり行政マンの方たちというのは、正確な数字ということがあるかもしれないですけど、ここの概要の数字が、だって、当然のごとく事業化をやるためには、準備組合にも話が行っているはずですから、その数字をある程度共通認識を、地権者である区としての部分だけは明確にしてもらいたい。そこのところはどこまで出せるのかというのは検討していただきたいんですけど、どうでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 もちろん検討はさせていただきます。それで、再開発の仕組みの中で、私が事業化の決定、なぜ都市計画の決定にこだわっているかといったところなんですけど、今日の資料の1-1の、ページ数はちょっと入っていないかもしれないんですけど、2、事業関連で、左上に2-2の、事業費についてという、こういう左側が事業支出、右側が事業収入という表があるんですけど、この中を見ていただくと、再開発事業の中には調査設計計画費だとか、あと事務費というのがあるわけですね。決定して、やはりこの事務費等の中で事務局運営だとか業務委託だとか、こころ辺をちょっとしっかりやっていかないと、先ほどの事業化の決定の検討が本格的に進められないといったようなのが事実なので、今、だから、こういう、ここの段階に入っていないので、こういう状況じゃないでしょうかみたいな形になるんですけど、これが本格的に入れば、今こういう状況ですと言い切りのお話もできるかなといったようなところですので、そういった段階ではしっかり議会のほうにご説明させていただいて、いろいろとご議論いただきたいというふうに思っております。先ほどの再開発組合も、あしたこう出てきましたからこれ

で行きますとか、そういうことは考えておりませんので、いろいろとご議論いただいている、ご質問いただいている、ご疑念いただいているようなところに関しまして、今後しっかりとご説明をさせていただいて、事業化の決定を進めていく必要があるというふうに考えております。

○はやお委員 これはちょっと行ったり来たりになるんで。私が言っているのは、ここの中の特に工事費について、ここは流動的で大きくファクターとして変わるから、この辺のところについての考えは整理しておくべきだろうなというところなんです。考え方とか、こういうふうに進めていきますとか、そういう中に初めて、ああそうだなと。この事業については非常に安定感があるなというところを区民に伝えなくちゃいけないので、そこはちょっと検討してください。これは言いっ放しでもしょうがない。

あと、何が次あるかという、先ほども移転に伴うという、工期というか、実際本当のところに行く、造るまでのところの移転の具体的なスケジュールというのは、先ほど岩佐さんが言ったように、そのところは課題として、説明をしていただきたいという課題があると。

あともう一つは、結局中身、つまり我々が千代田区として施設を入れる二つの大きなものがあるわけですね。分かっていることを釈迦に念仏ですけど、清掃事務所と、もう一つは万世会館という斎場です。それが非常に難しい施設だから、ここのところの機能整理というか、本当にこれでいいのかというところは、やっぱりもう一度煮詰めなくちゃいけないと思っていますですよ。そうなってくると、何かというと、例えば万世会館、日頃出てきたように、家族葬なんかも増えているじゃないですか。〇〇もしているじゃないですかというところで、やっぱり最適解を見つけるためにどういうふうに、いやいや、今後のことはこうですよということを、やっぱり例えば万世会館のことについても整理。それと、うちのところはそれは議論できないから、ここはちょっとどういうふうにするか、僕は委員長にお任せするんですけども。やっぱり所管外の話になりますから。

それのことと、やはり動線等々がある中に、一応調整ができています。これはうちの所管でしょうけど、清掃事務所の動きについて、やはり一番最後は、担当の方々がそうだねという流れをつくってあげなくちゃいけないことだと思うので、大枠は今できているんでしょうけれども、そのオーソライズをどういうふうに、どの段階で、また議会としてもどういうふうにオープンにその辺が整理されていくのかということの調整は、いつ、どのように、大体のスケジュールで考えているのかお答えいただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 清掃事務所については、先ほど申し上げている、まずそこで働いている作業員の方々がどういうふうにするかということが一番重要だと思っておりまして、まずはその調整をして、こうした機能について配置していくということが決まり次第、議会なり、議会や区民の方にもお示ししていくことなのかなというところで考えております。そこにつきましても、現在、要求水準を頂いて、それが当てはめられるかというところまでは確認はできていますんですけど、じゃあこの機能はどこの場所に配置するんですかとか、そういった協議というのは、まだ事務所のほうとは行っておりませんので、そうしたことを設計を進めていく段階で決めていって、案が固まり次第お示ししていくという形になっていくのかと思います。

○はやお委員 そのところなんですよ。というのは何かというと、我々が決裁をして、

議決をして、それで、いや、ここはある程度みんなが折り合いで、修正できる運用で対応できるよというものならいいんだけど、そこが本当にその範疇の中で収まるのかというところは、ある程度やっぱり示してもらわないと、そうだねと言って我々が、建築条例のところなのかこのところなのか分からないけど、とんでもなく全然失敗でしたと言ったら、我々がまた、街路樹のことを言うわけじゃないけど、あなた方はまた議決したでしょと言われても困っちゃうわけですよ。だからそういう案がたくさんたくさんあるから、やっぱり我々としても、後になって本当に困らないように、それで、変動する要因というのは何なのかということをつかんだ上でやっぱり議決をしていきたいと思うんだけど、この辺というのは、今、段階的にもうその枠に収まるように整理されているということで認識でいいのか。そこのところだけ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 頂いている要求水準のボリュームは、この今、区の床として想定しているところの中に入れられるという確認はしているんですけども、その、先ほど来申し上げているように、機能をどういうふうに配置していくか、この機能はこの場所でもいいよねとか、そうしたほうが使いやすいよねとか、そういった調整がまだ現場の方とはできていないというところで、今後それを踏まえつつ中身のほうと検討していくというような段階でございます。

○はやお委員 だからそこのことをスケジュール化して、課題として、こういうふうに整理していきますよ。全てはスケジュールですから、そういうふうに。その中に我々がどこで議決していくのか。この話ができれば、だからせっかく作っていただいた、こういうものの中に、より具体的なものを詳細ベースで落としてもらいたいんですよ。だから、今このところに来たなと色が塗っていけるようにしてもらいたいんですけど、その辺のところはまず一つと。

最後に、結局は、先ほども出てきたように、本当にどうなのかということなんですけど、大規模修繕するのか建て替えになるのか知らないけれども、そういう、うちのほうの機能から建て替えはないでしょう。大規模修繕をやるときには、先ほど5分の4とかという話があったように、それも難しいことだから、協定書をうまくつくるということで、かなり詳細までやってきてくれているけど、この辺のところはまだ全然資料として出していないよね。ここに入っていないよね、まだね。だから、そこで対応しますよとか、そういうことを、安心させるように区民に説明しなくちゃいけないわけですよ。それはどういうふうなスケジュールなのか含めてお答えいただきたい。今日は課題として受け止めさせていただいた。だからこれ、いついつまでに整理させていただきます、それは委員長と調整をした上で議会に報告しますと……

○林委員長 正副。

○はやお委員 あ、正副で。

○林委員長 あんまりもうこれ以上……

○はやお委員 正副で報告しますというのはそれで、だから課題として全部上げておかないと、こういうもの、こういうものがあるよねというふうに確認しておかないと、やっぱり今回の外一というのはそんな簡単な話じゃないから、そこのところについてお答えいただきたいと思う。

○大木神田地域まちづくり担当課長 先ほど岩佐委員からおっしゃられた移転のステップ

ですとか、そういったところも含めてスケジュールというのを、今日ご指摘いただいた内容を踏まえまして、これまで出しているスケジュールの上に重ねる形で、分かりやすく説明できるように、事業者のほうと検討してまいりたいと考えております。

○小枝委員 ちょっと関連で、すみません。

○林委員長 関連。はい、小枝委員。

○小枝委員 行政のほうは初めに日程ありきで来ているんですけども、この議案を出す、出さないというのは、確かに行政の心一つなんでしょうけれども、区民との、あるいは議会とのしっかりとした協働というか信頼というものを持ってやっていくならば、今日出された資料の中でも、これだけだと本当に損をする感が出てしまうと思うんですね。

1-2のところの資料を見ていただくと、従前の区の建物というのは4,237平米、万世橋出張所も入っているんですけども。それが区道まで半分差し出すような格好でも、3,290平米、つまり従来の我々が持っている建物よりも、共同化した上ですごく狭くなるという。総数ふうに言うと、共有部分もありますからと言うんですけども、実際絵もしっかりと確認していない、住民との間でされていない中で、このどういう商品を買ったのかというのが分からないで、買った内容も分からないのに、決裁だけしてくださいと議会に出そうとしているんですよ。

だからそこを逆転させなきゃいけない。こういういい買物なんで何とか賛成してくださいというのが行政の仕事だと思うので、そういう点では、今、1-5の資料で言うと、1-5の1の3のところの流れ、1-1にも載っていましたが、準備組合の設立から都市計画の決定の間のところにいるわけですよ。と、この後は基本設計に入る。その前は基本計画がある。これはもう区のほうで持っているわけですから、この基本計画、デザインとか動線とか、それは準備組合さんに言ってお願いして、こそっと見せてもらうものではなくて、区民や区民の代表が、これがいい買物なんだと、区民に損をさせるものではないんだということを言うためには、基本計画を確認する必要というのはやっぱりあるし、何だったら勉強会だってしなくちゃいけないし、何だったらその間の仮設清掃事務所がどういうものなのかも確認しなくちゃいけないし、そういうことなくして、議会に判こだけ押してくれというようなやり方をすることは、私は決してあってはならないと思うので、今の段階で、それこそ正副委員長で全力で調整されるんでしょうけれども、今の段階で、とてもじゃないけれども議案が出せるような状況じゃないということをもう少し自覚していただきたい。

地権者の、区有地とか区の財産というのは区民のものだから、それを事務的に事務方が、行政が代理して預かっているわけだから、だからそれを議会に示さずして、ただ判こだけ押してくれというのはあり得ない。スピード感としては、判こを押してもらいたいんだったら、早くちゃんと住民に対して公開してもらいたい。出ていないんだたら言えないけれども、基本計画は出ているんですから。そこはちゃんとしてもらいたい。正副委員長含めてお願いいたします。

○加島まちづくり担当部長 今回の外神田一丁目に関しましては、区の単独事業ではないというのは、もちろん皆さんご存じのとおり、これは共同事業、民間の方々との共同事業という形になります。区がその基本計画に関しても基本設計に関しても、区だけで何か絵を描いて、こうやりますよといったようなものではないといったようなところですよ。そうい

った意味で、事業化の決定と、先ほどからしつこいかもしれませんが、組合側に区
の分も含めてトータル的な手を動かしていただかないと、そこら辺が、今言われたよう
なご説明ができないといったような状況だといったようなのを、ずっと私としては説明し
てきたつもりでございます。本格的に手を動かしてもらうには、条例の都市計画の決定をし
ないと、それができないといったようなところなので、それはちょっとご理解を頂きたい
なと。ただし、再開発組合の設立の前までにちゃんとしっかりご説明等を、先ほどからも
お話ししてはいますが、お示しをして、ご理解を頂いて進めていく。これはもう都市
計画決定というか、都市計画審議会にもかけて可決されているものなので、区としても責
任を持ってやっていかなきゃいけない事業というふうになっておりますので、そういった
ものを踏まえて、区としてはしっかりとやっていくためには、条例も制定もしていただき、
ちゃんと本格的に着手して、ご説明ができるようにしていきたいといったようなところ
ですので、そこはちょっと申し訳ないんですけども、ご理解いただければなというふう
に思っております。

○小枝委員 今の答弁ですと、やっぱり民間事業者との関係で立場が下過ぎるんですよね。
土地を持ち、建物を持ち、区民サービスを守る側の立場としては、やはり対等な立場で仕
事をしていかないと、区民の財産やサービスを守るということは到底私はできないと思
いますよ。前の委員会でもほかの議員さんが、あんパンを買うんじゃないんだからとおっ
しゃったんですよ。あんパンを買うんだって、100円ですかと確認しますよ。その中身を
確かめないとできないんだということを、ちゃんと事業者のほうに説明する必要があると
思います。それが議会であり、二元代表の仕組みなんですよ。公共施設を扱う側の立場
なんですよ。そこを理解できない方に公共サービスを守ることはできないということ
を、これはもう言いつ放しになりますけど、行政も事業者の方にもやっぱりここを理
解してもらわないと、後で大きなしっぺ返しになってしまう。何ならば、もう言わ
ないけれども、大街区を使っているから。うん。

で、やっぱり進めるのか、いい買物なのか、それは区民に説明する説明責任は、決
定する前にあるんですよ。決定した後じゃないんですよ。それはもう当然の、住民自
治の当たり前のことなんですよ。そこ、この間感じていたちょっと違和感が余計強
まりましたので、そこは自覚を持ってやっていただかないと困るということ。言
いつ放しで結構です。

○林委員長 副委員長。

○春山副委員長 小枝委員の少し関連になるんですけども、今回、区道を廃道して
宅地化するというこの背景が、この区有施設の機能更新をしていく上での広さが
必要だったというふうに先ほどご説明いただいたんですけども、この、そうい
った意味で区道の宅地化について、何人かの議員の方から、本当にこの考
え方でいいのかという質疑があったと思うんですけども、併せてちょっと
気になっているところが、今回この外神田も区有施設が入っているところ
を再開発していく。九段のところも同じようなことがスタートしていく、
飯田橋も含めてというところで、本当にこの先の20年、30年にわたって、
区に必要な施設がどういうものが必要なのか、どういう機能更新をしてい
かなきゃいけないのか、その中に今回の二つの区有施設の機能更新が、こ
ういう形をしなきゃいけないので区道の廃止をする。そのとき増し床の
話も出ていますが、じゃあその必要な施設が今回の外神田の中に入れ
るべき施設があるのかないのか。それも、それは本当は九段のほうがいい

のかという、全体像の区としての今後の区有施設の考え方というのがおありなのかもしれないけれども、そこが見えないまま、この二つを取りあえずもう機能更新するのに区道を廃止しますというふうに受けてしまうというところが、やっぱりちょっと課題かなと思うので、そういった意味で、区道の廃止理由が区民に対してきちんと説明できるという上でも、今後の区有施設の考え方、増し床がどこに必要なのか、どこに機能集約しなきゃいけない、機能集約できないのでここはここで機能更新しなきゃいけないということの説明をきちんと頂けることが欲しいなというふうに思います。

○林委員長 はい。ありがとうございます。言っていただきたいこと、立場変わればで、言えないんで、ちょっと、どうぞ、課題出しのところですので。担当課長。

○大木神田地域まちづくり担当課長 外神田においては、先ほど来申し上げたとおり、やっぱり清掃事務所と、この万世会館の建て替えというのが大命題でございまして、その機能をどうしていくかということに注力して検討を進めてきて、その施設規模を同一水準この確保をするというところで、廃道をしたものを宅地化するというような検討をして、庁内でオーソライズして、今回事業化を目指しているというところでございます。

その中で、公園につきましても、一般的には付け替えというところがあるんですけど、ここは事業者のほうが、公園の中で、例えばエリマネとかを、活動とかをするのに、自由度が高い中で自分のほうで持っていたいというところもありましたので、そういったところで、今回、区道は宅地化していくというようなことをしたと。

先ほど、ほかの現場でもそういった区有施設のことについての、区の、多分、施設の政策との多分関連だと思っておりますけども、そうしたご指摘、去年から当委員会で頂いている中で、政経部、政策経営部のほうに課題として、我々として、そういった委員会からご意見を頂いたというところについては課題と共有しております、今後こういった形で、例えば再開発事業というのは計画検討の段階から、実際、建物が竣工するまで5年、10年かかる中で、その中で区民のニーズをどうやってマッチングさせていくかと、そういった課題もありますけれども、その情報提供の仕方ですとか、その検討の仕方ですとか、そういったことについては、ちょっと政策経営部のほうで音頭を取っていただいてやっていくというところで、今後、庁内で検討してまいりたいと考えております。

○林委員長 まちづくり担当部長。

○加島まちづくり担当部長 庁内のそういった協調だとか連携だとかということをもちろん取っていききたいといったところがあります。我々が進めているのは、ただ単に区道を廃道して付け替えだとか宅地化するというのではなくて、やはりその地域の課題を解決するためにまちづくりをやっているというところなので、我々の立場からすると、そこを解決するためにこういった手法が必要なのかということを考えながらやっていっておりますので、そこも踏まえながら政策経営部とも連携をしてやっていく必要があるかなというふうに考えております。

○林委員長 いいですか。

今、副委員長に言っていただいたので、ちょっと立場が変わればなんで、全体像をぜひ地域課題と同時性で、公共施設というのは全区で必要なもの、やらなくちゃいけないものというのを分かるような形で、ちょっとやり方についてはまた委員の皆さんと相談させていただきながら、確認していきたいと思います。

ほか、よろしいですかね、今日のところは。課題出しで。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。それでは、送付5-14、外神田一丁目再開発のエリア内の区有施設の情報共有に関する陳情、送付5-30、千代田清掃事務所及び千代田万世会館の機能更新等に関する陳情、送付5-39、外神田一丁目南部地区再開発の直近の事業計画案を示すよう求める陳情、送付5-42、外神田一丁目南部地区再開発について、建築条例審査前に公共施設である清掃事務所について区民から意見を聞き大方の区民意見を取り入れることを求める陳情の4件についての取扱いなのですが。（「継続」と呼ぶ者あり）継続。継続審査でよろしいですかね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。ありがとうございます。それでは、外神田一丁目南部地区まちづくり関連4件の陳情審査及び報告事項について、終了いたします。

続いて、3、報告事項の（2）じゃないや、ごめん。陳情審査のそのほかですね。次に、二番町のまちづくりについて、新たに送付された陳情があります。長いな、これは。「都市計画法第17条に基づく「二番町地区地区計画の変更に係る説明会」および公告縦覧の実施前に資料修正・追加を求める陳情（送付5-54）」に関する追加の陳情、送付56、都市計画法第17条に基づく二番町地区地区計画の変更に係る意見募集に関する陳情が当委員会に送付されました。継続中の陳情は送付5-18、19、21から26、31、41、45から49、52から54、参考送付の合計21件です。

執行機関から何か情報提供等はございますか。

○榊原麴町地域まちづくり担当課長 二番町地区のまちづくりにつきましては、現在、1月5日から本日まで、法17条に基づき都市計画案を縦覧に供し、意見書の提出を受け付けておりました。今後、集計作業を行いまして、都市計画審議会では地区計画の変更について審議案件としてお諮りする際に、賛成意見や反対意見の数とともに、取りまとめた意見書の要旨についてもご報告することを考えております。

進捗に関するご説明は以上です。

○林委員長 はい。ありがとうございます。

ということで、本日はそのような状況であるため、また改めて執行機関から17条手続の報告、これと併せた形で陳情審査をすることとし、本日関連する21の陳情は継続審査という形を取らせていただいでよろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。ありがとうございます。

それでは、以上で日程2、陳情審査を終了いたします。

次に、日程3、報告事項（2）に入ります。東郷元帥記念公園のボール利用について、執行機関からの説明を求めます。

○神原道路公園課長 年末年始に東郷公園にて実施したボール利用の試行運用について報告させていただきます。環境まちづくり部資料2をご覧ください。

1)の目的です。東郷公園におきまして、長年にわたる工事でご迷惑をおかけしている状況が続いておりますが、一昨年より下段部のみ開放させていただくことができました。麴町、番町地域の貴重なオープンスペースである東郷公園につきましては、非常に多くの

方々にご利用いただいている状況であり、原則禁止としているボール遊びが日常的に行われており、利用者間でのトラブルが発生するなど、様々なご意見を頂戴しているところでございます。このため、ボール遊びに対する利用ニーズに対する課題解決に向けまして、未就学児及び小学生がボール遊びをできる時間帯を設け、ルール・マナーなどに関する利用状況の調査を行いました。また、中学生については、飯田橋三丁目広場の利用を推奨するとともに、外濠総合グラウンドにおける子どもの遊び場事業との連携を図る取組を行っております。

2)の試行運用実施日は、12月26から28、1月4日、5日の年末年始の5日間になります。この期間におきましては、飯田橋三丁目広場に隣接する区有地もボール遊び可として開放いたしました。

3)の試行運用の方法です。未就学児、小学校低学年、高学年と、年代別で利用時間帯を設け、公園下段部のデッキ部分を除く場所において、ボール遊びの緩和を行いました。この時間帯は警備委託による見守りを行うとともに、区職員が利用実態に関する調査を行っております。

4)の運用にあたってルールは、ほかの利用者の迷惑にならないように、資料記載の禁止事項などを設けることといたしました。

お手数ですが、資料をおめくりいただき、ご覧ください。5)の利用状況についてです。

午前中の時間帯はボール遊びをする未就学児は少なかったですが、12月28日を除き、保育士同伴で20名程度の園児の来園がありました。午後の時間帯は13時から15時の小学校低学年の子どもたちに一定の利用がありました。飯田橋三丁目広場及び外濠グラウンドの利用状況については資料記載のとおりです。

今回の試行運用に当たり、6)の主な意見や要望です。東郷公園に関しては、子どもたちからは、どうして中学生はボール遊びができなかったのか。エリアを分けて、目的や年代によって遊べるようにならないかといったご意見。保護者からは、安心して子どもたちが遊べる。危ない遊びをする子どもたちに注意してくれるので助かる。などのご意見がありました。また、飯田橋三丁目広場に関するご意見は記載のとおりとなっております。

最後になりますが、7)の本格実施に向けた課題です。三つ挙げてありますが、一つ目は、中学生について、この後どのように対応していくか検討が必要であると考えております。二つ目は、ボールが外に出ないようなバリケードやネットなど、ハード面での対応が必要であることです。三つ目は、利用ルールやそのルールの周知方法の検討が必要であると考えております。これらの課題点を踏まえ、現在進めております公園・児童遊園等整備方針の改定作業の中で整理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。

○林委員長 はい。委員の方、何かございますか。

○小枝委員 いい取組なんだと思いますけれども、二つだけ聞かせてください。一つは、遊び場ボランティアというのをほかの公園ではやっていただいて、学生さんに少しお金も払って一緒に遊んでもらって、その人たちもいい経験ができて、子どもと遊ぶことが大好きになると、このウィン・ウィンな、これがちょっとまだ連携されていないのかなということが一つ。それから今、お庭のある家庭でも、こんなちょっとボールが外に出ないような囲いをしたりして、大人の人ならゴルフやったり、子どもならキャッチボールやったり

りというのは見たことがあります。そういうふうなことは考えないんですかね、これから。というところ。2点です。

○神原道路公園課長 1点目につきましては、東郷公園では現在日曜日に、子どもの遊び場事業ということで、学生ボランティアの方に来ていただいている状況でございます、今回の取組の中でも、水曜日の午後の時間帯は外濠グラウンドで同じように子どもの遊び場事業というのをやっております、中学生はそちらのほうに行っていただくというようなことをやりましたが、実績としてはそういった、中学生が外濠グラウンドに行ったということはございませんが、そういった連携を今図っていこうということで、子ども部とのほうは調整をしているところでございます。

2点目については、そういった簡易的なハード面での対応というんですかね、等々についても、我々としては今後検討が必要かなというふうに考えております。

○林委員長 いいですか。

岩佐委員。

○岩佐委員 すみません。ちょっと私の理解が悪いのがいけないのかもしれないんですけども、この飯田橋三丁目、これは、原則ボール遊びができない公園に関してボール遊びを限定的にやっという試みで、東郷公園とこうやって、ただ、ここ、今回、飯田橋三丁目も入っているんですけど、飯田橋三丁目は原則ボール遊びのための遊び場だと思っていたので、逆にこういう試行実験をやることによって、ボール遊び以外の遊びも考えていたり、時間帯を区切ってやるというふうにも見えるので、ちょっと飯田橋三丁目の遊び場についてはちょっとご説明をもう少ししていただけますか。原則と例外が飯田橋の場合は逆転しますよね。

○神原道路公園課長 説明がちょっと不足していて、恐縮でございます。飯田橋三丁目の、以前、旧飯田橋保育園があったところの跡地については、今現在ボール遊びができるバスケットゴールが、3台ですかね、ございまして、バスケットに限らずボール遊びができるような仕様になってございまして、日中開放をしております。今回それと併せまして、併設する区有地が一部ございまして、今までは自転車置場として使っていたんですけども、そこを一旦開けまして、開放して、一緒に使えるような形を取らせていただきました。

ですので、飯田橋三丁目広場については、これまでどおりの運用というのは続けていくんですが、その併設する部分についても、今後についてはボール遊びに限らず、何か子どもたちが遊べたり、ほかのことに利用できたりというようなことも検討していきたいなというふうに考えております。

○岩佐委員 ありがとうございます。そうすると、飯田橋三丁目については、原則ボール遊びはオーケーなんです。逆にボール遊び以外の遊び方ということも、あそこの中で展開できる。そこを一緒にする、基本的に何も原則的に決めないことが望ましいのかというのが、ちょっと今回の実験でも視点があったと思うんですけども、そこは拡充した上で、ボール遊びができる部分とできない部分とに分けていくのか。あるいはボール遊びが原則じゃなくて、ボール遊びができるということで、フリーで遊んでいいのかというのを、区としてはどのように決めるといえるのか、ある程度ルール化していると思うんですけど、そこはどのようにしていくんでしょうか。

○神原道路公園課長 現在、この試行運用期間以降は閉鎖しているような状況がございま

すので、今回の利用実態も踏まえまして、やはり設備としては、飯田橋三丁目広場のよう
に高いフェンスがないような状況ですので、そういった対策も必要かなと思っております
ので、まだ、すみません、具体的にこういう使い方をしていきたいということは、方向性
は決まっていないんですけども、様々ちょっと検討してまいりたいなというふうに思っ
ております。

○印出井環境まちづくり総務課長 今回、飯田橋三丁目の広場については、先ほど課題と
してありました、東郷公園で中学生にボール遊びを遠慮していただくということに対応し
た受皿として、既存の飯田橋三丁目、そこはボール遊び、バスケット、キャッチボールと
いうことでした。ただ、通常も、現状もかなりあそこは混雑する時間があるので、そちら
に誘導するとスペースが不足するのではないかとということで、隣にある放置自転車の仮置
場、たまたま時期的に仮置き自転車が一定期間ない時期でしたので、そこを開放させて
いただきました。

それともう一点なんですけれども、その飯田橋三丁目広場の運用自体は子ども部の事業
ということになっておりますので、我々としては、先ほど小枝委員からもご指摘がありま
したとおり、子ども部の事業と我々公園の利用というのを、垣根を少し取り払うような形
で、そこを拡大してみようかということでやったところでございます。ですので、基本は
ボール遊びなのかなというふうには思っております。

それから、拡大した部分についても、今後、区政全体の優先順位の中で、放置自転車仮
置場として必要性はあるんですけども、そののところを何とか工夫して遊び場にするの
がいいのか。あるいは引き続き放置自転車としてやっぱり必要な時期になったらそういう
形でするのかについては、少し総合的に検討させていただきたいというふうに思っていま
すけれども、やっぱり遊び場問題というのは非常に重要だなというふうに思っていま
すので、方向感としてはそういった形で、活用できるようなほうで検討していきたいな
というふうに思っています。

○林委員長 はやお委員。

○はやお委員 また、と言われちゃうんですけど、基本的には行政というのは政治家が基
本構想というのはつくるんですよ。それで、行政計画、基本計画、そしてまた個別計画と
いうのは行政マンがもう積極的につくるんですよ。何を言いたいかというと、普通この実
験とか試行というのは、計画がある中に何かを検証する、仮説を立証するということなん
だけど、この件については、何かというと、アンケート上、私の2年前の記憶によると、
非常にこのボール遊びをする要望というのは高かったと思うんですよ。花火の件について
もいろいろと様々に言う話が出てくるんですけど、この辺というのは、体系的に計画があ
って、そのための試行なんですよ。試行があって計画があるわけでもないし、ただ、試行
は試行で終わっちゃいますのでね。その辺の考え方がどういうふうに考えているのか、お
答えください。

○神原道路公園課長 東郷公園につきましては、先ほどもご報告させていただいたとおり、
非常にトラブルが多いところがございますので、我々も4月に着任させていただいて
から20件近いご意見を頂いているというところで、何らかの取組が必要だというふうに
考えております。一方で、その計画につきましては、今現在、公園・児童遊園等整備方針
の改定作業に着手しているところがございますので、その改定作業と並行しながら試行運用

をすることによって、今後の改定の中に、こういった課題点があり、どういう解決策が見いだせるのかといったところを、ある意味並行してやったというようなところがございます。計画をつくってから動くということではなくて、こういった今現在の取組を改定作業の中に生かしていきたいというようなことで執行機関としては考えて、今回の取組というものを実施させていただきました。

○はやお委員 どちらが先かということなんですけど、計画をつくるのは行政マンの人はお得意なところだから、そこをやっぱり、だからまたウォークアブルのほうも試行的にやると。だから全体的にも流れ的に、何かこのやってみて、それは演繹法といって、いろんなことをやってきてから上に上げるというの、そういうのはあるんですよ。けども、行政というのは、基本的にはこういう目的があって、試行という言葉が実験という言葉に近いことがあるのなら、その計画を検証するためにやるんですよ。だからやっぱりそのところをもう一度考えていただく。今ここでとやかにこれ以上は言いませんけれども、そういうような体系の中できちっと総合的に、いろいろな、本当にこの公園でいいのとか、本当はどうなのとかというところは、やっぱり計画は全体計画の中に、そういうもの、個別計画なんですけど、そういう個別計画の中にこの試行が出てくると思いますので、ちょっと誰が答えるのか、一応、と思います。

○印出井環境まちづくり部長 はやお委員のご指摘、計画と試行、あるいは実践、検証ということについては、ご指摘のとおりだと思ってございます。ただ、先ほど課長もご答弁させていただいたとおり、我々としてもいろいろ区民の声を聞いたり、目で見たり、そういった中で計画に落とし込んでいくというような手法だけではなくて、実際に計画を策定する前に実験をされるという、実験をしてみて、やはりその計画の方向感が合っているのか、そうではないのかということも、ある程度把握しつつ、それから計画を施策化するときのスピード感も含めて、こういった取組を織り交ぜているところでございます。

おっしゃるとおり、実験、試行、計画ということの関係性については十分踏まえさせていただきながら、今後丁寧に取り組んでまいりたいというふうに思います。

○林委員長 春山副委員長。

○春山副委員長 林委員の――すみません。失礼しました。はやお委員のご意見に少し追加する形になるんですけども、これまでも何度かご質問させていただいてきていますけれども、今、全体の流れとして、実証実験をして、その成果なり反省点を踏まえながら常態化していくタクティカルアーバニズムというのが主流になってきているので、こういうような小さな取組をしながら、とにかくスタートしてみるということもすごく大事だと思うんですけども、とはいえ、この土地利用の全体像みたいなところと、どの土地がどのように使えてというスペックのところと、実際に子どもたちの需要がどれだけどこにあるのかというところの全体像の中で、やっぱり実証実験というのはされるべきなのかなというふうに思っています。

その中で、林委員もはやお委員も以前もされたように、現状の公園のスペックが何に適していて、何のアクティビティに向いているのかという現状の分析と、それ以外の公園以外のどこの土地がどのように使えるのか。校庭開放との連携、道路空間との連携も含めて、どこがどのように使えるのか。じゃあ、公園の近くの道路のところは一時封鎖しながら、そこも使えるようにしたほうがいいんじゃないかと、そういう分析というか、予測と

実証実験でその需要がどこにどういうふうになるのかというふうに、全体の中での現時点というのがやっぱり見えて、先に進む方向性が見えるのがいいのかなというふうに思うんですが、その辺はいかがでしょうか。

○神原道路公園課長 副委員長ご指摘のとおりでございます。現在の改定の検討会のほうでは、地図の上に様々なそういった類型化したような形で落とし込みのほうをやっています。どのレイヤーとどのレイヤー重ね合わせたらいいのかですとかというのは、これはもう一段検討していかなければいけないと思っております。そういった土地利用ですとか、そもそもの土地の歴史や特性といったものも踏まえながら、当委員会のほうにも適宜そういったものをお示しして、ご議論いただけるような体制を取っていきたいというふうに考えております。

○林委員長 よろしいですかね。

○春山副委員長 はい。

○林委員長 近所の方も言っていた、周知で、せっかく実験するんだったら、早い段階で、急によりも、計画的にやっていただければと思います。

それでは、次の報告事項に入ります。（3）外濠グラウンドのご意見への対応について。説明、お願いします。

○須貝基盤整備計画担当課長 外濠グラウンドについて、環境まちづくり部資料3にてご報告いたします。

工事概要ですが、件名、箇所は記載のとおりで、契約先は日産緑化株式会社、契約金額は418万円、工期は令和5年12月25日から令和6年3月22日までとなっております。

工事内容ですが、左下の写真のように、外濠グラウンドのJR側に設置している土留めのじゃかご部分に、ウレタン系クッションをL型に加工した防護マットを設置するものでございます。

裏面をご覧ください。経緯及び施工の理由です。当該施設は令和4年度に改修工事が終わり、今年度から利用されているところでございます。人工芝施工にあたっては、嵩上げが必要になり、その土留めとしてじゃかごを設置しておりますが、利用者の方から安全性に懸念があるとのことご指摘がございました。その対策として防護マットの設置を検討し、利用の多い少年野球連盟やサッカー協会、保育園などの関係者に、クッションのサンプルと設置の方法をご確認いただき、それぞれに、利用に問題ない、安全になるのはよいとのこと意見を頂いたことから、本工事を行うものでございます。

スケジュールですが、現在、防護マットの製作中でございます。3月上旬に設置する予定でございます。作業予定日を3月7日、8日、11日の8時から16時という平日の昼間の時間帯を設定させていただきました。予備日も合わせて、この4日間の時間帯とさせていただきます。

参考に、ヒアリングを行った利用団体の主なご意見も記載させていただいておりますので、ご覧ください。

また、別添の参考資料にもございますが、現在、外濠グラウンドのご利用に関しては、外濠公園総合グラウンド予約システムによって運用しておりますが、施設のお知らせとして、その期間は利用できないものと周知をしているところでございます。

作業に当たり、グラウンドの利用ができず、利用者の方々にはご迷惑をおかけしますが、ご理解賜りたいと存じます。

報告は以上でございます。

○林委員長 はい。委員の方、何かございますか。

○岩田委員 これって、当たり前ですけど、外にあるわけで、風化とかして悪くなると思うんですけど、これって大体耐用年数ってどれぐらいなんでしょう。

○須貝基盤整備計画担当課長 この防護、通常のゴムですので、5年から10年程度というところですよ。尖ったもので傷つけたりとかしなければ、それぐらいもつということでございます。

○岩田委員 なるほど。それで、前、人工芝をやると言ったときに、何というんですかね、切れた人工芝とかが排水溝とかに流れて、それを受け止めるための簡易な何か装置があったじゃないですか。あれというのは簡易なまんま、ずっとですかね。つまり、これも風化したりとかしたら、流れていくんじゃないかなと思ってちょっと心配なんですけど、あの装置って、あの簡易なまんま、まだずっと行くんですかね。

○須貝基盤整備計画担当課長 集水ますの端部につけているものは、簡易というか、そのまま設置しているものでございます。それはステンレス製ですので風化はしません。

この防護マットが、それが流れるかということ、人工芝とかチップと同じような考え方でございます。

○岩田委員 ステンレス製の装置がそりゃ風化しないのは分かりますよ、そりゃ。ステンレスだから。だから、そうじゃなくて、こういう、また風化したりとかして、当然ごみが増えるわけじゃないですか。なのに、まだ簡易なものでいいのかなと。もうちょっとちゃんとしたのにしないでいいのかなという考えはあるのかな、どうかなというところです。

○印出井環境まちづくり部長 せんだって岩田委員からご指摘を頂いて、今回、マイクロプラスチック対策については、その装置が簡易かどうかという評価、それはちょっと分かるところでございますけれども、岩田委員からたしかそういった調査があるよというようにご指摘を受けた調査団体の支援も受けながら、他の自治体、もっと非常に大きなグラウンドで実施しているような要求水準と同等のような形で進めているところでございます。今後引き続き何かタイミングを見て、モニタリングなどをそういった団体と、団体や企業と連携できるようなこともあるかなというふうに思っておりますので、その辺りについては、多分ほかの自治体でも取り組んでいないことかなというふうに思っておりますので、引き続き継続して取り組んでまいりたいというふうに考えております。

○岩田委員 最後で。ちゃんとしているんだったらいいんですけど、簡易なものというのは、僕が言ったんじゃないで、説明されるときに簡易なものという説明をされたから、僕は言っているんです。でも、ちゃんとしているんならいいですけどね。今後何かあったら報告とかを頂ければと思います。

○須貝基盤整備計画担当課長 ご指摘のとおり、報告できるときに報告いたします。

○林委員長 ほかに。

○はやお委員 ちょっと所管が違ふと言われちゃうかもしれない。ただ、確認をしてもらいたいのが、この保存計画、文化財の保存計画のほうで、これが3区のほうでつくっているやつがあったと思います。それで、そのところの存置期間がたしかあと5年ぐら

いしか残っていないんだと思うんですね。だから、それは継続すればいいことなんだけど、そこの辺の進捗については確認していただいたほうがよろしいのかなと思っているので、今後、ほら、いろいろ設備をやるとき、存置期間があれなのに人工芝を全部下からやるのは難しいだろうと言いながら、上だけやったというふうに後で聞いているから、だからそのところについての存置期間。文化財保存計画のほうの、たしか千代田、新宿、あと港かな。三つぐらいの3区合同でやっていると思うので、その辺の進捗について僕はちょっと確認していないんで、今後のこともあるので、一応所管は文化財のほうなんでしょうけど、ちょっとそこのところだけお願いしたいと思いますけど。

○須貝基盤整備計画担当課長 直近までのお話はちょっと確認はしておりませんが、4年度に1回、江戸城外堀跡保存活用計画の委員会を1回行いまして、11月にもやったということであれば、今年度3回やっているというところはお伺いしてございます。おっしゃるとおり、新宿区、港区と千代田区というところで委員会を持ちまして、今その策定に向けて検討しているというところは聞いております。

○はやお委員 はい。

○林委員長 ほか、よろしいですか。いいですか。

じゃあ、最後。ごめんなさいね。これ、立場変わればで、1点だけ。お金を4,000万かけて改修、これ、膝ぐらいの高さのものなんで、走って行って大丈夫なのかなというのと、令和4年度の主要施策の成果のところ、106ページか、ここも関係機関や利用団体との協議調整を行いながら整備を完了しましたとあって、こういうじゃかごみたいなのは調整した上でこういう追加工事になるのか。2点だけ教えてください。

○須貝基盤整備計画担当課長 高さにつきましては、一応目視をできれば、利用される方がそこで判断していただけるのかなとは思いますが、これを高さをまた高くするということになる、今度幅も取っていかなければならないので、少しそれは大規模なものになってしまうかなというところがございます。

それから、団体との調整ということでございますが、まず設計をする段階で、野球連盟ですとか、そうですね、少年野球連盟とかサッカー協会とかゲートボールとか、そういうところからのご意見は頂いて、この仕組みといいますか、かさ上げをして土留めをつけなければならないというところはお話ししているところでございます。

○林委員長 あまりもうこれ以上やってもしょうがないけど、じゃかごについてとか、事前に協議とかはしていなかったんですかというのだったんで、答えてもらえればいいですけど、また、次の機会です。

それでは、次に（4）住宅基本計画改定の流れについて、説明をお願いいたします。

○緒方住宅課長 住宅基本計画改定の流れについて説明させていただきます。まず環境まちづくり部資料4-1、A4の横になっている住宅基本計画の見直しについてをご覧ください。住宅基本計画につきましては、現在、第3次住宅基本計画の期間中でありまして、これは平成27年から令和6年度までの10年間の計画でございます。したがって、来年度で計画期間が終了ということでございますので、第4次住宅基本計画策定に向かって準備を進めているところの現状報告でございます。

左端、昨年度、本区の現状などを把握するために、住宅現況基礎調査というものを行いました。これは住宅基本計画策定の基礎調査という位置づけで、主に平成30年の住宅・

土地統計調査、また令和2年の国勢調査のデータを基に、千代田区における人口や世帯などの数字をはじめ、住環境に関するデータを整理したものでございます。真ん中の今年度でございますが、住宅白書の策定ということで、住宅現況基礎調査の結果の分析ですとか、第3次住宅基本計画の検証、アンケートの実施などで鋭意作成を進めておりまして、来月の常任委員会では素案をご報告できる見込みでございますので、よろしく願いいたします。

右端、来年度ですが、関係部署を交えた庁内検討会、学識経験者や関係団体、公募区民などを交えた検討会でご意見を頂きまして、国の住生活基本計画ですとか東京都のマスタープラン、本区の第4次基本構想などとの整合性を図りながら、基本理念・基本目標・個別目標の制定、住宅施策の展開などについて検討いたしまして、計画を策定していく予定でございます。

第4次と申し上げましたが、では、これまでの住宅基本計画はどのような取組を行ってきたかということで、参考に説明させていただければと思います。おめくりいただきまして、環境まちづくり部資料4-2をご覧ください。ホチキス留めしている横のものでございます。

こちら、最初は平成8年から12年までの計画でございました。当時急激な人口減少が続く中で、平成12年度を目標に定住人口5万人に回復させるその受皿となる住宅の量の確保を推進するために、右端のこういった目標値を設定して取り組みました。

おめくりいただきまして、第2次基本計画は平成16年から25年までの計画、こちら、人口は増加傾向に向かってきておりまして、住宅ストックや民間住宅市場の活用を推進するための、またこちら右のような目標値を設定して取り組んでまいりました。そして、おめくりいただきまして、現在、第3次の計画が、平成27年から令和6年度までの計画でございます。定住人口目標である5万人は回復している中で、住宅の量の確保から住環境の整備や多様な住まい方の推進に視野を広げた住宅施策の展開を推進してございます。

続きまして、おめくりいただきまして、環境まちづくり部資料4-3、こちらはホチキス留め、縦になってございます。こちらをご覧ください。住宅白書につきましては、これを肉づけして分析しているところでございますので、簡単に説明させていただきます。項番1、人口・世帯、国勢調査から抽出したデータです。全世代で人口増となっております。中でも14歳以上の若年層や労働の中心となる25から49歳人口が大幅に増加していますが、単身世帯は引き続き増加しており6割近くを占めており、1世帯当たりの世帯人口は今後も減少が続く見込みです。高齢化が進んでいるので、高齢者世帯の数は増加傾向にありますけれども、世帯の総数が増加傾向にありますので、全世帯に占める高齢者世帯の割合については縮小しています。

2ページ目、項番2、住宅ストック。共同住宅の割合が増加を続けておりまして、令和2年には92%に達しております。富士見出張所管内が最も高い割合でございます。近年、民営借家が増加しておりまして、持家率の40%を上回る46%となっております。また、借家世帯全体の8割以上が平成23年度以降に入居した世帯、空き家率は約10.7%。新耐震設計法以前の住宅は減少傾向が続いておりまして、全体の1割程度となっております。新耐震設計法導入以前の持家の耐震診断実施率は31%にとどまっております。そのうちの68%は耐震性不足と判定されています。最低居住面積水準未達の住宅に居住し

ている世帯は全体の約12%、借家全体では18%、最低居住面積水準未満の世帯の8割は単身世帯です。

5ページ目でございます。項番3の住宅市場でございます。新築住宅着工のピークは平成23年で、全体的に減少傾向。平成30年の平均家賃は1畳当たりの月額8,538円、特別区の平均よりも3,000円程度高い水準でして、令和3年の中古分譲マンション平均価格は1平米当たり170万円で、特別区平均105万円よりもかなり高い水準です。麴町地区には区内の分譲マンションの3分の1が集中しています。

6ページ目、項番4、住環境の定住意欲は80%で、特に麴町地区で定住意欲が高いといった現状が把握できています。

これらの調査結果を分析しまして、第3次住宅基本計画を検証、実施したアンケートの結果や各種調査を追加更新の上、先ほど申したとおり、2月の常任委員会で住宅白書の素案をお示ししたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○林委員長 はい。説明が終わりました。委員の方、何かございますか。

○はやお委員 もう、ほんと簡単に。このところは住宅課だったと思うんですけど、住宅付置義務の基金の件なんですけれども、ここは、特にここの中には書いてはあるのか、ないのか、今後入れるのかどうか。100億ぐらい、たしか数字があったような気がするんですけど、ちょっとその辺を含めてお答えいただきたい。

○緒方住宅課長 今お話ししました、まず住宅白書は、そういった今の国勢調査ですとか世論調査ですとか、そういった調査結果の分析ですとか今までの基本計画の検証でございますので、特に踏み込んだことを記載する予定はございませんが、今後の第4次住宅基本計画では、また議論をさせていただきたいと考えてございます。

○はやお委員 かなり付置義務のほうについてはどんどん上がっているということで、あのところについては様々に、付置義務で、企業に対し、企業がね、やっていただいたと。今後の使い方について、多分幅広く使えるようになっていたんですけど、今後その付置義務の使われ方、その基金の使われ方について、今どのような実態なのか、今後報告していただきたいんですけど、よろしくお願いいたします。

○林委員長 開発協力金の。

○はやお委員 開発協力金か。付置義務の、だから付置義務の開発協力金。ごめんなさい。

○緒方住宅課長 協力金のこと、付置義務の……

○林委員長 第3次に書いてある、73ページのところかな。3次で書いてある。

○緒方住宅課長 そうです。

○はやお委員 開発協力金のこと。付置義務……

○林委員長 住宅付置・開発協力金制度の成果と今後の方策。

○緒方住宅課長 委員長、住宅課長。

○林委員長 住宅課長。

○緒方住宅課長 はい。じゃあ、ただいまのご質問、住宅付置・開発協力金制度のことについてでございますが、適宜ご説明はしてまいりたいと。

○林委員長 環境まちづくり部長。

○印出井環境まちづくり部長 補足で。ちょっと補足で申し上げますと、住宅付置・開発協力金制度は、第3次基本計画を受けて、開発事業に係る住環境の整備推進要綱という形

に変わってございます。住宅付置というところの要素が薄まって、住環境整備というところになってきてございますが、ただ、いずれにしても前期の付置とセットの開発協力金時代からを含めちょっと基金の状況はございますので、先ほど第3次のところでご説明しましたけれども、量から質、住環境へという流れの中で、ご指摘のとおり、その活用の仕方、今多くは次世代育成支援の助成とかに使ってございますけれども、課題となっておりますので、この基本計画改定の経緯をご説明する中で、一つご指摘いただいた論点ということで報告をさせていただきたいなと思っております。

○林委員長 はやお委員。

○はやお委員 当初は開発協力金、付置義務のことで、住宅に傾注してつくって使った。それが環境だとか文化だとかという言葉に変えてきているので、その辺のところの基金の使われ方ということ、また、ただためればいいという問題ではありませんので、その辺の使われ方をご報告いただければと。これは言いっ放しで結構です。

○林委員長 はい。

春山副委員長。

○春山副委員長 2点ございます。一つは、この第3次の基本計画に掲げられた幾つかのこの目標があったと思うんですけど、その中から2点、その計画目標について、どのように評価をして今後反映していくのかという視点でお答えいただきたいと思います。

1点が、千代田区のところは、公共住宅の整備と、あともう一つは住環境整備というのはすごく大事なところになると思うんですけども、公共住宅のところ、老朽化等により機能更新が必要な公共住宅として、耐震性にも問題があるという老朽化した住宅が、第3次基本計画の中でどのように変えて、今後この残っている住宅に対してどのような政策を考えていらっしゃるのかというのが1点。

2点目が、住環境の質の向上というところで、この第3次基本計画の時点でも、住宅の量の確保から住環境整備を視野に広げた住宅施策の展開というのが掲げられている中、特に麴町地域、9割がマンションで、かつ区内の分譲マンションの3分の1が集中しているという状況で、多くの方々から、もう、生まれ育った方々からも、この番町、麴町のこの集合住宅が、デベロッパーの個別建物が更新されている中、本当にまちが、いい住宅街として整備は実際には外部空間をされていないというお話をよく頂く中で、今後やはりデベロッパー任せだけじゃなくて、住環境というのは建物以外の空間を住環境と指していく中で、区としてこの番町、麴町の、もう複合市街地だから、やはり住宅が多い地域の環境、住環境整備というのを、先ほどの開発協力金みたいなことの利用の仕方の検討も含めて、どう考えていくのかというのはすごく大事になってくると思うんですが、その辺、どうお考えでしょうか。

○緒方住宅課長 まず公共住宅についてのご質問ですけれども、昭和期の住宅というのが外神田住宅、九段住宅、四番町住宅、一番町住宅、内神田住宅、四番町アパートという、この六つがこの第3次住宅基本計画の課題になってございました。外神田住宅についてはもう既に除却することができてございます。区営の四番町住宅についても現在建て替えが進められているというところでございます。続いて、今度、区営の九段住宅が開発のお話がある中で、どういった方向に行くかというのは、ここはまだ結論は出ていないんですけども、ただ、機能更新のために転居が必要だというお話などは住民の皆様とお話をして

いるところでございますので、そういった情報は住民の皆さんと共有しているという現在の状況でございます。こういった、一つずつ昭和期の公共住宅について対応は進めているところでございますので、また今後も第4次住宅基本計画では深掘りして、今後そもそも千代田区として公共住宅をどうしていくのかということも議論を重ねていく必要があると考えてございます。

2点目に頂きました、麴町地区、デベロッパー任せではなくということでございます。こちらにつきましては、やはり住宅課だけではなくて、環境まちづくり全体として、やはり開発のお話、建築指導課さんのほうで指導をどういった形ですかと、環境まちづくり全体でも議論し、また、議会ですとかいろいろな学識の方のお話を聞きながら、話を展開していく必要があると課題認識してございます。

○林委員長 いいですか。

小枝委員。

○小枝委員 すみません。数点。2月にもう一度何か報告をするタイミングがあると。あ、もうすぐですね。この改定検討会議というのがどんなメンバーになるのかなというところで、もう決まっているんでしょうかね。どんなふうにと、取りあえず幾つか要望を言っておくと、住宅の中で、要するに住み続けられない、事業継承ができないとか住み続けられないという問題があって、協力金の補助の話もありますけれども、やっぱりそこを、これ、今どうしていくのかということを出言できるような人がいたほうがいいんじゃないかという、事業継承という観点からの意図。

それからもう一点、結構地域の不動産屋さんが頑張っていて、低家賃住宅を探しては福祉的な受皿なんかもやってくれているので、そういう意味では、民間不動産屋さんもいたほうがいいんじゃないかということが2点目。

それからサ高住、以前、高優賃はやったんだけど、サ高住に展開できていないという問題があって、その点もここで位置づけておいたほうがいいんじゃないかということが3点目。

最後に、民間借り上げ、準公営住宅ということがかなり国交省を中心に出てきて、時間がたって、ほとんどは福祉の話になっちゃうんだと思いますけれども、長寿命化とね。職員住宅なんかもそうなんですけれども、民間借り上げで対応できる面というのがないのかなと。その辺も課題として、こちらで整理できたらいいんじゃないかなというふうに思っています。全て検討課題というふうにはできないかもしれませんが、次の報告の中でその辺の考え方を伺いたい。加えて、先ほどの付置住宅と開発協力金の考え方のところも整理して報告されたらということ、よろしく願いいたします。

以上です。

○緒方住宅課長 まずメンバーについてでございますけれども、やはり、10年前の検討会を参考にいたしまして、学識経験者と町会の方ですとか、民生委員さんも考えていますけれども、前の議員の方からもご質問があって、公募の区民を入れて、実際に住んでいる方のご意見を聞いたほうがというご意見をもらっておりましたので、今、公募の区民も複数名入れることを検討しているところでございます。

2番目のサ高住ですね。この課題につきましても、私どもも大変課題認識しておりますが、その委員に入れてもらうと、どこか特定の事業所だけ入ってもらうとか、なかなかこ

のサ高住に関して委員を入れるというのがなかなか難しいなと思っておりますので、オブザーバー参加みたいな形で、この課題のときにはそういった関係の方に来てもらうのですとか、そういった様々な手法を通じて、ご意見を賜るようにしていきたいと考えております。

民間の方がそういった形で、民間の借り上げで、職員住宅の話もありましたけども、政経部から聞いているのは、今、職員の1割は区内にという目標に向かって、かなり民間のマンション等を借り上げて区の職員は住まわせているというところは、職員住宅のほうは対応していると聞いてございます。私どもとしましては、今、何か過去にあった民間の住宅の借り上げを再開するというようなことは、今のところは考えておらないところでございます。

○小枝委員 うん、なるほどね。最後のところなんですけど、例えば今の昭和期の住宅の建て替えという話もあったんですけども、経験からすると、そのためにまた一つあるところに造るというようなやり方がいいのか、それとも民間住宅の借り上げで仮移転をしてもらうような形を考えたほうがいいのか。その辺は、何というか、そんなに端的に答えの出る話じゃないのかもしれないけれども、普通にやると、仮住宅をまた造るみたいになったりとかするし、あと距離の問題で、うんと遠くまで行かなきゃいけないと、神田の人が平河町まで行かなきゃいけないとかになったりするときはどうするのかなとか、いろいろ考えると、こちらで準公営住宅化ということについても一定踏み出してもいいんじゃないかと。それはまた今日、今日すぐということじゃなくて、ぜひご検討いただきたいと思います。

○緒方住宅課長 小枝委員のご意見もご意見として受け止めたいと思います。

○小枝委員 ありがとうございます。

○林委員長 よろしいですかね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。この住宅の件については、また引き続き調査してまいりましょう。

報告事項は、って何かありますか。いいですか。いい。（「その他」と呼ぶ者あり）その他ね。はい。

それでは、報告事項を終了し、4、その他に入ります。

委員の方、何かございますか。

○岩田委員 日本テレビの意見書が今日の5時までということなんですけども、以前も何度か言いましたけど、属性についてはそれは明らかにしないというような区の答弁がありましたけども、これ、以前と同じようなやり方をするというのであれば、以前はたしか区外の人と、あとは地元の方と、そういうふうに分けていたような気がしたので、それはちゃんと言われたら答えられるように、それはちゃんとしていただきたいと思います。それをお願いします。以前と同じようにということであれば、以前もやっていたんで。

○林委員長 答えれるの。大丈夫。

担当課長。

○榊原麴町地域まちづくり担当課長 属性についての考え方ですが、集計については全体の総数に関する賛否。そして、あくまで本人が記載された住所に基づくものではありませんが、番町地区の内訳がどうなっているか、また、日本テレビ通り沿道地区の賛否がどうなっているかという、以前もご報告した内訳に関しては、こちらで集計の上、ご報告でき

るように準備をしたいと考えております。

○林委員長 いいですか。

○小枝委員 関連。

○林委員長 関連というか、25じゃなくて、今のほうがいいですか。準備に向けて。

○小枝委員 準備に向けての意見……

○林委員長 はい。では、どうぞ、小枝委員。

○小枝委員 繰り返しませんけれども、意見書をどういうふうを読むかというのは、議員や、それから都市計画委員の一つの権利でもあるので、情報公開をすれば全部出るわけですから、名前以外は。だから、それは要望に応じて公開をするということ、要望がなければ、みんな見たくもないというんだったらいいんですけども、やはりちゃんと意見書を読んで、どういう属性の人がどういう内容なのかというのを知りたいということ、シャットアウトする権利は行政にはございませんので、そうした準備をしていただければというふうに思います。よろしいですか。

○林委員長 お答えできますか。

○加島まちづくり担当部長 ちょっと今、どの時点のどれに対して言われているのか分からないので、25日、あ、25日と決まっているのかどうか。

○林委員長 まだ。まだ通知を出していない。

○加島まちづくり担当部長 すみません。失礼しました。次回の委員会には、17条の結果について、ある程度ご説明できると思うんですけども、その中で細かいところまでご説明できるかどうかというのは、ちょっと集計がどのぐらい、今日5時で終わっているので、かなりの数はまた来ていると思いますので。ただ、17条の意見の要旨というのは都市計画審議会に出して諮るという形なので、そこではちゃんときっちり、今言われたように意見が、何ですか、なかったもののような形じゃなくて、ちゃんと出た意見をしっかりとまとめて出していくという形になりますので、あくまでも都市計画審議会においてはそのようにしっかりと要旨としてまとめていきたいというふうに考えております。

○林委員長 次回の委員会のために、ちょっと分類のも点検していただいて、また、何か加工があったりすれば、できる範囲で調整していくということでもよろしいですかね。

いいですか、委員の方。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。ありがとうございます。

執行機関の方は、ほうから何か。ない。はい。

それでは、この時間になりましたけれども、本日はこの程度をもって閉会といたします。どうもお疲れさまでした。ご協力ありがとうございます。

午後5時53分閉会