

午前10時32分開会

○林委員長 おはようございます。ただいまから、環境まちづくり委員会を開会いたします。

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。

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

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。それでは、報道機関の方、指定の場所においてご撮影ください。（発言する者あり）

〔報道機関による撮影〕

○林委員長 もういいですか。ありがとうございます。

それでは、撮影は以上で終了いたします。

欠席届はなし。はい。

本日の日程及び資料をお配りしております。この日程どおり、議案審査、報告事項の順番を進めてよろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。ありがとうございます。

本日の議案審査の進め方ですが、まず執行機関から議案の説明を受けて、途中で休憩いたします。午前11時から、外神田一丁目南部地区のまちづくりについて、参考人として外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合理事長小野氏及び外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合事務局樋口氏の2名からお話を伺います。終了後、委員会を再開し、続きの議案の説明を受け、その後、質疑ということによろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。

なお、議案審査に当たりましては、千代田区議会委員会条例第17条に基づき、議長に申し入れ、坂田副区長にご出席を頂いております。

何か一言。特になし。（発言する者あり）はい。よろしく願いいたします。

それでは、日程1、議案審査に入ります。

議案第14号、千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例の一部を改正する条例について、執行機関の説明を求めます。

○武建築指導課長 それでは、千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例の一部を改正する条例について、資料1-1にてご説明させていただきます。

まず、この条例の改正理由でございますが、東京都市計画地区計画「外神田一丁目南部地区地区計画」、「九段南一丁目地区地区計画」の都市計画決定、「富士見二丁目北部地区地区計画」の変更に伴い、建築基準法68条の2に基づく建築物等の制限の内容を追加する必要があり、改正するものでございます。

2、改正概要でございます。

本条例第10条、こちらにつきましては、壁面の後退に関する条文がございます。今までは道路境界及び隣地境界までの距離のみでしたが、外神田一丁目南部地区地区計画の決

定により、河川区域などの新たな文言が加わったために、「その他の境界線」の文言を追加するものでございます。

（２）でございます。条例別表第１には、外神田一丁目南部地区、九段南一丁目地区、富士見二丁目北部地区の地区の条例が今まで定まっておりましたので、名称や区域を追加するものでございます。

（３）、条例別表第２でございます。条例別表第２には、３地区を追加し、各地区整備区域内の建築物の用途制限、容積の最高限度、最低限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限及び高さの最高限度を定めるものでございます。

施行期日でございますが、公布の日から施行いたします。

４番、地区策定手続のスケジュールでございます。

外神田一丁目南部地区につきましては、昨年７月の都市計画審議会を経て、昨年１０月１３日に都市計画決定をしております。

九段南一丁目地区につきましては、昨年１２月の都市計画審議会を経て、昨年１２月２８日に都市計画決定をしております。

富士見二丁目北部地区でございます。当初は平成１２年３月に都市計画決定をしております。地区が拡大したことにより、昨年１２月２８日に都市計画変更をしております。

次のページ、資料１－２についてご説明いたします。

外神田一丁目のまちづくりと外神田一丁目南部地区についてご説明いたします。

経緯でございます。平成２２年３月、外神田一丁目計画検討会にて、外神田一丁目計画基本構想を策定いたしました。平成２７年４月には、外神田一丁目１・２・３番地区の再開発準備組合が設立しております。令和元年１２月には、外神田一丁目計画基本構想が改定されております。

外神田一丁目南部地区の目標と方針等でございます。

この地区は、外堀通りの緊急道路に面して建築物の老朽化が進み、幅員の狭い道路の存在等、防災上の安全性が懸念されております。また、神田川や橋、鉄道高架等の地域資源に恵まれ、その魅力を十分に生かせるオープンスペースが少なく、多くの観光客を受け入れる憩い空間や緑の環境も不足しております。

令和２年１１月には、「外神田一丁目南部地区 街並み再生方針」が指定され、細分化された敷地の統合・集約化と幅員の狭い道路を一体的に行う街区再編の推進が求められております。

この状況から、市街地再開発事業による都市機能の更新や、広場や歩行者ネットワーク等の整備により、まちの回遊性を高め、国内外から人々が集まる文化の発信の拠点や親水空間の創出、環境・防災性に配慮した安全でにぎわいのある快適な複合市街地の形成を目指すこととしております。

左下の区域図でございます。神田川沿いの清掃事務所、万世会館があるＢ地区と、その北側をＡ地区としております。

次に、右上の外神田一丁目南部地区の地区整備計画の概要でございます。

まず、建築物の用途制限としては、店舗型性風俗特殊営業、店舗型電話異性紹介業、勝馬投票券発売所などの用途制限を定めております。

建築物の容積率の最高限度は、A地区は1850%、B地区を360%としております。容積率の最低限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築面積の最低限度も定めております。

壁面位置の制限につきましては、下の計画図3に示すとおり、神田川沿いから青線で示しました河川区域境界線から2メートル以上、赤線は道路境界線から2メートル以上を定めております。

また上に戻りまして、壁面後退区域の工作物の制限も定めております。

建築物の高さの最高限度をA地区170メートル、B地区を50メートルとしております。

形態または意匠の制限としては、良好な都市景観の形成を定めております。A地区においては、にぎわいの空間形成、B地区については、神田川沿いに緑と水辺の一体となったにぎわい形成等も定めております。

建築条例としては、建築条例として定めることが可能な用途制限をはじめ、8項目を定めることとしております。

次ページ、資料1-3でございます。こちらが九段南一丁目南部地区の内容になっております。

まず、まちづくりの経緯ですが、平成26年から、九段南一丁目地区まちづくり意見交換会や勉強会が始まり、平成29年10月、九段南一丁目地区再開発準備組合が設立しております。令和3年は九段南一丁目まちづくり基本構想が改定され、令和5年2月には九段南一丁目まちづくりガイドラインが策定されております。

地区計画の目標と方針等でございますが、九段下駅周辺の歩行空間はバリアフリー対応が不十分であるほか、集客のイベントなどにはオープンスペースの不足による駅前の混雑が課題となっております。また、交通結節点にふさわしい駅前空間の再整備が必要とされ、加えて、日本橋川における親水性の高い歩行者空間の創出が求められております。

この地区の北地区、中地区、南地区において、連携した駅前の滞留空間の広場及び日本橋川沿いにおける親水性の高い歩行者空間の誘導を図ることとしております。

北地区においては、市街地再開発事業により、土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図ることにより、良好な業務、商業、文化施設、公共公益施設等が集積した複合市街地並びに高度機能創造・連携拠点を形成することを目指しております。

九段南一丁目地区は、左下の図のとおり、3地区に分けております。公共施設を含む市街地再開発事業を進めるとしている北地区、建物の解体が進んでいる中地区、東京堂の建物がある南地区に分けております。

次に、右上の九段南一丁目地区の地区整備計画の概要でございます。

用途制限としては、店舗型性風俗特殊営業などを制限しております。

建築物の容積率の最高限度は、北地区を1250%、中地区を990%としております。容積率の最低限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築面積の最低限度も定めております。

壁面の位置の制限につきましては、下の計画図3にございます。この地区は、1号壁面から7号壁面までの定めがあり、計画図の右横に示しておりますが、周辺市街地の調和した街並み形成を図るため、高さごとに壁面後退幅が異なる制限内容となっております。

また上に戻りまして、壁面後退区域内の工作物の設置制限も定めております。

建築物の高さの最高限度でございますが、北地区が170、B地区が130メートルとしております。

形態・意匠の制限でございますが、良好な都市景観の形成と屋外広告物の周辺調和などを定めております。

建築条例としましては、北地区、中地区については、容積率の最高限度をはじめとする7項目を定めます。

用途制限については、3地区全てかけることとしております。

次に、資料1-4でございます。

まずは飯田橋・富士見地域、飯田橋駅中央地区のまちづくりの経緯でございます。平成17年、飯田橋・富士見地域では、幅広い参画による飯田橋・富士見地域まちづくり協議会が設立いたしました。同年、飯田橋四丁目8番・9番地区において考える会が発足し、その後、平成27年には飯田橋駅中央地区再開発準備組合が設立しております。また、令和3年、飯田橋駅東口新整備構想が策定された経緯がございます。

こちらの地区計画の目標と方針でございます。

本地区では、小規模な商業・業務施設が密集し、建物の更新時期を迎えている中、歩行者空間の不足、飯田橋駅東交差点の歩車動線の交錯や滞留空間の不足などの課題もあり、街区更新等のまちづくりの機運の高まりを受け、第一種市街地再開発事業によるまちづくりの検討が行われております。この状況から、飯田橋駅前にふさわしい街区として、広場空間及び安全な道路等の歩行空間の誘導を図ることとしております。

C-1地区、C-2地区においては、市街地再開発事業により土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図ることにより、良好な商業・業務・サービス、住宅の複合市街地並びに連続したにぎわいのある良好な街並みの形成を目指しております。

左下図の地区計画の区域ですが、既にA区は市街地再開発事業が完了しており、現在、飯田橋プラーノの建物がございます。C1・C2地区でございますが、今後、市街地再開発事業を進めていこうとする地区となっております。

次に、右上の表の富士見二丁目北部地区整備計画の概要でございます。

建物の用途制限としては、店舗型性風俗特殊営業などを制限しております。

建築物の容積の最高限度は、C1地区は1500%、C2地区が600%。

容積の最低限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築面積の最低限度も定めております。

壁面位置の制限については、下の計画図3に示すとおり、1号壁面から3号壁面がございます。壁面後退幅については、右下に示してあるとおりでございます。

また上に戻りまして、壁面後退区域の工作物の設置制限も定めております。

建築物の高さの制限は、C1地区が150メートル、C2地区が100メートルとしております。

形態または意匠の制限ですが、良好な都市景観の形成と屋外広告物との周辺の調和を定めております。

建築条例としましては、3地区に用途制限と壁面後退の制限を定めます。

C1・C2地区につきましては、容積の最高限度、最低限度、建蔽率の最高限度、敷地

面積、建築面積の最低限度を定めていきます。

次に、資料1-5についてご説明いたします。A4縦の資料でございます。

こちらは先ほどご説明しました第10条、壁面後退に関する条文でございますが、道路境界及び隣地境界のみの距離を示しておりましたが、外神田一丁目南部地区地区計画により、河川区域が新たに加わったことにより、「その他の境界線」の文言を追加したものでございます。

次に資料1-5の2ページをご覧くださいませでしょうか。こちらが、新たに3地区が加わりましたので、下のところに外神田一丁目南部地区、九段南一丁目地区、富士見二丁目北部地区の3地区を加えたものでございます。

4ページ以降が、先ほどご説明いたしました建築条例の本文となっております。地区計画の概要と同等なものということで、こちらの資料の説明は割愛させていただきます。

説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○林委員長 それでは、一旦休憩いたします。

午前10時51分休憩

午前10時56分再開

○林委員長 それでは、委員会を再開いたします。

本日は、外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合理事長小野様と、外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組事務局長樋口様に参考人としてお越しいただいております。本日は、お忙しい中お越しいただき、誠にありがとうございます。

本日は、事前に当委員会で確認し、委員会出席要請書に記載した六つの内容についてお伺いさせていただきます。

まず、委員の自己紹介をさせていただきます。

どうぞ。最初に、はい。岩田委員。

○岩田委員 委員の岩田でございます。よろしくお願いいたします。

○岩佐委員 岩佐です。よろしくお願いいたします。

○小枝委員 小枝です。よろしくお願い致します。

○はやお委員 はやおと申します。よろしくお願いいたします。

○桜井委員 委員の桜井です。よろしくお願い致します。

○春山副委員長 春山です。よろしくお願いいたします。

○林委員長 はい。委員長の林でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、ご意見等を頂く前に、私のほうからご注意していただく点についてお伝えいたします。

意見をお聞きする事項は、既にご連絡させていただいている6点についてです。

次に、ご留意いただく事項として、7点申し上げます。

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、苗字を言っていただいております。

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には、指示に従ってください。

7、参考人の発言は、委員会議事録に記載されます。お名前は「〇〇参考人」という形で、苗字のみ記載されます。

以上の点につきまして、ご留意くださいますようお願いいたします。

それでは、質問に入ります。

1点目の質問です。再開発事業における仮施設を含めた公共施設の取扱いについて、ご説明ください。

○樋口参考人 はい。樋口のほうから回答させていただきます。

○林委員長 樋口参考人。

○樋口参考人 はい。ありがとうございます。

地区内に含まれます千代田清掃事務所及び万世会館は、区民サービスにおいて不可欠な施設であると認識しており、千代田区様からは直接移転の希望を聞いておりますが、再開発事業の解体・新築工事期間中においては、仮設事務所を設ける直接移転を行う等により、事業継続しながら、再開発建物の整備を進める予定です。

工事手順については、引き続き千代田区様とも意見交換を続けながら、今後、施工者が決まり、最適な施工ステップを検討していく中で、詳細・具体的内容を整理してまいりたいと考えております。

以上でございます。

○林委員長 よろしいですかね。（「はい」と呼ぶ者あり）はい。

それでは、2点目の質問に移ります。本再開発事業の事業性の見通しについてご説明ください。

○樋口参考人 はい。こちらも樋口のほうから回答させていただきます。

○林委員長 はい。樋口参考人。

○樋口参考人 ありがとうございます。

昨今の工事費などの上昇傾向は認識しており、2019年策定の事業計画からの事業費上昇分については、今後、建物価値を維持した上で、さらに効率的な構造への見直し等によってコストダウンを図るとともに、マーケット環境を踏まえた保留床価格の見直しなどによって収入を増やしていくことにより、事業性が確保できるものと考えております。

以上でございます。

○林委員長 はい。ありがとうございます。

それでは、質問の3点目に移ります。権利変換条件の提示時期等、本再開発事業の今後のスケジュールをお示しください。

○樋口参考人 はい。こちらも樋口のほうから回答させていただきます。

○林委員長 はい。樋口参考人。

○樋口参考人 はい。ありがとうございます。

都市計画決定後に、建物の基本設計や従前資産の調査、概算の土地鑑定評価等に着手し、おおむね都市計画決定から1年から1年半後を目途に、再開発事業における権利者としての千代田区様に対し、概略権利変換条件についてご提示させていただく予定です。

また、再開発組合設立後に、建物の実施設計や評価損失補償基準及び権利変換基準等を策定し、権利変換計画作成までに再度権利変換条件を提示させていただく予定でございます。

す。

以上でございます。

○林委員長 はい。

それでは、4点目の質問に移ります。区道の評価手法や評価の水準についてお示しく下さい。

○樋口参考人 はい。樋口のほうから回答させていただきます。

○林委員長 樋口参考人。

○樋口参考人 はい。ありがとうございます。

公表されている公共機関の評価基準によれば、道路については、その利用実態に応じ、標準的な宅地価格に対し、価値率10から50%程度の範囲で評価されることは認識していますが、今後、再開発組合設立後に、評価損失補償基準等を策定し、組合が入札等により選定した不動産鑑定士が、不動産鑑定評価基準に基づき取引事例比較法、収益還元法、減価法などの手法を用いて、地区内の土地について不動産鑑定評価を行います。

区道につきましても、ほかの地権者様の土地と同様に、宅地としての評価がされる予定ですが、その場合、細長い不整形地という利用効率が反映された評価になると想定されます。

以上でございます。

○林委員長 はい。

次に、5点目の質問に移ります。整備後の建物イメージ、区有施設部分について、イラスト等でお示しできるのであれば、お示ししていただきたいです。

○樋口参考人 はい。樋口のほうから回答させていただきます。

○林委員長 樋口参考人。

○樋口参考人 はい。

都市計画決定後に建物基本設計に着手し、おおむね都市計画決定から1年から1年半後を目途に、概略権利変換条件と併せて、区有施設の機能配置やイメージなどをご提示させていただきます。

また、再開発組合設立以降も、引き続き、権利変換に向けた建物の実施設設計を実施し、千代田区様が取得される区有施設部分の最終的な建物イメージについては、千代田区様との協議のほか、他権利者様及び各関係機関との調整を経て、権利変換条件の提示の際に、再度、ご提示をさせていただく予定でございます。

以上でございます。

○林委員長 はい。ありがとうございます。

それでは、最後の6点目の質問に移ります。区有施設に関する将来の建物修繕費の見込みにどのような影響があるのか、ライフサイクルコストの変動の状況、併せて民間施設との合築に関わる維持管理等協定についてご説明ください。

○樋口参考人 はい。樋口のほうから回答をさせていただきます。

○林委員長 樋口参考人。

○樋口参考人 はい。

今後、建物の詳細設計を行い、各権利者様が取得する床面積や共用部分の持分が確定した後、千代田区様も含めた再開発組合の組合員により、将来にわたり健全な維持管理等を

実施するための管理計画等を策定します。その後、当該管理計画等に基づき、建物の維持管理費等が決定されますが、今後、概略権利変換条件、権利変換条件提示の各段階においても、その段階で可能な建物の維持管理費等のイメージをご提示できるよう検討いたします。現時点では確定的な数字を用いてご説明することはできませんが、単独で区有施設を建て替える場合と比較して、再開発事業により整備を行う場合は、外神田一丁目計画基本構想に記載されています清掃事務所の駐車場不足や、万世会館の建て詰めによる使い勝手等の現状の課題の解消が可能であるとともに、用地取得費や建築費、仮移転費等の追加投資が原則不要となるメリットがあると考えられます。

また、民間施設の合築に係る維持管理協定の内容については、主に3点を検討しております。1点目は、区分所有法上の保存行為については、区が単独で実施可能であることを協定書で確認することです。2点目は、区分所有法上の軽微な変更行為については、管理規約において、区が当該行為を実施する場合には、区が単独で実施できるような定めを設けることを協定書に規定することです。最後、3点目は、区分所有法上の重大な変更行為、建て替えについては、区が当該行為を実施する場合には、必要な協力を行う旨を協定書に規定することです。以上、主に3点を維持管理協定の内容として検討いたします。

以上でございます。

○林委員長 はい。ありがとうございました。

よろしいですかね。はい。

それでは、以上をもちまして、参考人の意見聴取を終了いたします。お忙しい中、ありがとうございました。

ここで議事録が止まりますが、何かお話ししたいことがあったら。（発言する者あり）議事録は入らないですけどね。はい。（発言する者あり）休憩します。

午前11時06分休憩

午前11時15分再開

○林委員長 それでは、委員会を再開いたします。

執行機関から、続きの説明をお願いいたします。

○大木神田地域まちづくり担当課長 外神田一丁目南部地区のまちづくりにつきましては、建築条例の審査に当たり、当委員会で様々にご議論いただきまして、資料要求を頂きました。本日は、これに基づき資料を提出しております。

また、資料につきましては、準備組合に参加する事業者と区が協力して作成したものでございます。そのため、環境まちづくり資料2の頭紙、レジユメのみを資料といたしまして、それ以外を参考資料としております。その点、ご承知おきいただければと思います。

それでは、レジユメに沿ってご説明いたします。

はじめに、①事業性関連です。参考資料1ページ、外神田一丁目南部地区事業費変動への対応（案）をご覧ください。

現在想定している事業費と、昨今の工事費等の上昇に対する対応の考え方となります。現在、具体的な数値として算出している事業費については、総事業費854億円とした資料上段の表に記載されているとおりでございます。

この計画案は、2019年に作成し、それ以降の物価上昇により事業費が約2割上昇していることについては、懇談会等で申し上げているとおりでございます。



その2割の根拠は、下の表に書いてございます。

建設業界で一般的に用いられる一般社団法人建設物価調査会の建築費指数のうち、今回の計画で予定している建物種類として事務所S造、鉄骨造を参考としております。2019年から年比較の平均、また月次、10月ですね、その比較とともに、おおむね2割前後の増加率となっています。

資料の2ページをご覧ください。これら事業費の変動に対する対応の方向性となっております。

まず中段、①建築コストの削減です。資料記載のとおり、事業協力者のこれまでの削減事例を参考にしながら、建築コストの削減を目指してまいります。

次に下段、②保留床価格の検討です。事業協力者が購入する保留床について、不動産マーケットの価格を踏まえた再検討を実施します。

物価変動に伴う事業費対応としては、まずはこの2方面からの検討を行っていくものと考えております。

次に、参考資料3ページをご覧ください。その他の再開発事業における事業費の変動事例でございます。

都心5区及び委員会で言及がありました中野区のオフィス主体の再開発事業で、時期がおおむね一致し、かつ報道や自治体の公表等で数字を確認できたものを収集いたしました。資料ご覧のとおり、総じて計画時からおおむね事業費が1割から2割程度上昇している結果となっております。参考に、ご覧いただければと思います。

次、参考資料の4ページ、外神田一丁目南部地区について、スケジュールでございますが、ご覧ください。

これまでお示ししているスケジュールに、建築条例の議決後、権利変換条件や区有施設の機能配置等の情報が提示される時期が分かるよう、青色の部分を追記いたしました。

資料右上のピンクの四角、建築条例の審査、ここからご説明いたしますが、これが議決、告示に至った場合、これに基づき市街地再開発事業の都市計画決定を行います。

これにより基本設計等に着手、おおむね1年から1年半かけて事業計画の検討を深度化した上で、1回目の権利変換条件（概略）及び区有施設の機能配置等の提示がなされます。その後、再開発組合が設立された後、実施設計に着手し、法令に基づく権利変換計画を作成していく段階で、正式な権利変換条件及び区有施設の配置設計図等、2回目の提示がなされます。これらの情報につきましては、事業の進捗に応じ、議会にも適宜報告してまいりたいと考えております。

参考資料の5ページをご覧ください。区有施設に係るライフサイクルコストの試算でございます。

清掃事務所及び万世会館を個別建て替えした場合と、再開発事業で建て替えした場合のライフサイクルコストの比較については、これまで建物の設計を行わない限りできない旨をお答えしておりますが、あくまでも考え方を説明することを目的に、超概算の試算としてお示しするものでございます。

まず、表の上段をご覧ください。これにつきましては、個別建て替えをした場合にかかるコストとして試算したものでございます。

表の左側、0年目のところでございますが、まずは初期投資として土地の購入費がかか

ります。万世会館は、現敷地の建て替えを想定しておりますが、清掃事務所は、現在区が土地を所有していないため、隣接する都有地を取得する前提として試算いたしました。この金額につきましては、近隣の公示地等を参考に、19億7,100万円を見込んでおります。

その下の建物でございます。これにつきましては、現区有施設の床面積を確保して建て替えると想定しまして、再整備費、設計費、解体費等の合計として、18億4,600万円を見込んでおります。これに加え、下の段でございますが、工事期間中の仮移転先に係る土地取得費用、それから仮設事務所の建設費用はかかってまいりますが、現在、具体的な候補先のめどがないため、金額としては計上しておりません。表では $\alpha$ としております。

次に、1年目以降の維持管理コストでございます。

管理費として、現状の維持管理費の状況を参考に、年間350万円を見込んでおります。

また、その下の改修費でございます。30年目と50年目の節目に、建物の大規模な改修工事を実施すると想定し、それぞれ改修費を8,400万円ずつ見込んでおります。この金額の根拠につきましては、総務省が監修する「公共施設等更新費用試算ソフト」、この単価に基づき計算したものとなっております。

これらの金額を合計し、単独建て替えした場合に、50年間にかかるコストとして、合計41億5,300万円として試算しております。また、先ほど申し上げましたが、この金額に加え、工事期間中の仮移転先に係る費用も必要となります。

次に、下の表でございます。再開発事業で再整備した場合にかかるコストとなります。

まず、初期投資でございますが、土地の購入費につきましては、区域内の敷地を一体化して行うということ、また、その下の建物整備費については、区域内の余剰容積を活用して、建物整備費等の事業費を捻出することが再開発事業の仕組みとなっております。費用はかかりません。また、仮移転先の整備に係る費用も、この事業費に含まれており、その手法については、先ほどの参考人の意見にもございましたが、事業者のほうで検討が行われます。

次に、1年目以降の維持管理コストでございます。

管理費については、概略でお示ししている区有床の権利変換モデルの面積、これは3,290平米というところで、資料としてお示ししておりますが、これをベースに、共用部分の負担を含め、レベルとしては現状の維持管理費と同レベルの費用がかかる想定し、年間410万円を見込んでおります。さらに、共同建物の修繕積立金として、一般的なオフィス建物の割合、これは建築費の0.5%というところを事業者のほうからアドバイスを頂いております。これを参考に、年間1,100万円を見込んでおります。

これらの金額を合計して、50年間にかかるコストとして、7億4,300万円と試算しております。

この二つの金額を比較いたしますと、個別建て替えした場合には、再開発事業で再整備を行うことと比べ、50年間で約34億円コストがかかるとの結果となっております。

資料の一番下の枠の中にまとめを記載しておりますが、個別建て替えを行う場合については、まず多額の初期投資が必要なこと。また、二つ目、建て替え期間中の仮移転先を自ら見つける必要があるとともに、建物の老朽化以外、利便性の改善など、区有施設の課題が解決しないこと。また、三つ目、外神田一丁目の基本構想で掲げる、ほかの地域課題の

解決が困難であること。こうしたことが課題となると考えており、建て替えについては、再開発事業を推進していくことが望ましいものと考えているところでございます。

次、参考資料の6ページに参ります。公的評価における道路敷の評価割合でございます。

廃道宅地化における区道の評価割合については、これまで委員会で評価の水準を示すようなご質問がありまして、相続税財産評価ですとか、一般的な公共事業等で用いられている公的評価の基準を参考に、標準的な宅地価格の約2割から5割、これを目安としてお示ししたところでございます。

公的評価基準のうち、国有財産評価、相続税財産評価、公共事業評価で用いられている基準は公表されており、資料には、それぞれの道路敷の評価割合を取りまとめております。

評価割合の数値につきましては、表の右側、記載のとおりとなっております。参考にご覧いただければと思います。

なお、実際の評価割合、実際にどれだけ評価されるかという割合につきましては、今後、事業者において、再開発事業の手続にのっとり求められるものであることについては、改めて申し上げたいと思います。

資料の説明は以上でございます。

○林委員長 はい。

という形で、かなり長い説明になりましたけれども、どうぞ。議案審査ですので、質疑。桜井委員。

○桜井委員 先ほど参考人の方からのご説明、ご答弁と併せて、ただいま執行機関のほうから、区有施設に関わるライフサイクルコストの試算ということで、ご説明を頂きました。本事業については、清掃事業と葬祭事業ということで、非常に、区の事業としても、非常に特殊なというかですね、事業ということで、この整備についても、大変、条件というか、難しいところも含まれてくるというようなことがあると思います。また、今の説明の中でも、再開発事業での整備ということのほうが安く整備できるという、そんなような話があったわけですけども、先ほどの参考人の方のご説明の中でも、公共施設については、事業継続をしながら行っていくという、そういう話でしたよね。今も、課長のほうからの答弁の中でも、そのようなことでのお話があったわけなんですけども、どうしても清掃事業、そして葬祭事業というのは、非常になくてはならないものなんだけども、非常に、仮施設を造るにしても、なかなか場所が見つからないということが恐らくあるんだろうと。答弁でもね、そんな話がありました。

で、こういう形で個別での建て替えと再開発事業との比較をしていただいて、金額的には分かるんですけども、そこら辺の仮施設を整備するということを考えたときに、区としての、そういう、何ていうんだろうな、双方についての、そういう手配がきちっとできるんだということを前提でないと、この議論というのは出てこないんだけども、そこら辺は、どのように考えていらっしゃるのでしょうか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 再開発事業、区だけでなく、ほかの地権者さんも同様なんですけれども、生活再建という中で、事業継続しながらということについては、全地権者が守られながら、この事業を進めていく必要があるものと考えております。

その中で、今、委員おっしゃったように、清掃事務所、万世会館ともに、なかなかほかの地域で受け入れていただくことが困難なものという中で、我々としては、この区域内で、

事業区域内で何とか事業継続するような手法を考えていかなければならないと考えております。

区にとって一番良い手法というのは、恐らく建物を1回造って、その後に引っ越しすると。要は1回で引っ越しをするという形が一番望ましいものと考えておりますが、なかなか、それをやることによって、例えば事業費が膨大にかかってしまうのですとか、スケジュールが延びてしまうとか、そういったことで、ほかの地権者さんに大きな影響を与える、そこまでは、ちょっと本意でないものと考えております。

今後、事業の中で、その場合は、どこかにオープンスペースをつくって、そこに仮設を作って、仮営業して、実際の建物ができたときに移転すると。要は2回移転するということとなりますけども、そうした、こういった手法が可能となるかということについては、今後、設計等を検討していく中で、一番合理的な方法を考えていくものと考えているところでございます。

○桜井委員 現時点では、そこまでしか言えないでしょうね、今。ただ、今、くしくもこの後、質問しようと思っていたんですけど、事業費等を考えたときに、こういう葬祭場や清掃事務所を継続しながら整備をしていくということを考えたときに、なかなか、それが、候補地が見つからないとか、十分な機能を持たせることができないとか、いろんなこと、考えられることが多く出てくるんだろうと思うんです。そのときに、この事業費自体がね、単に鉄骨が高くなったとか、単価が高くなったとか、いろいろと前回のときにも説明を頂いて、安全性も大丈夫ですというような事業者からのご答弁を頂いて、安心はしましたけども、そういうもの以外な、以外のところでの事業費のアップというものがね、出てくるんじゃないかという心配が、実は私、していたんです。今、くしくも課長のほうから話があったんですけども。ですから、いろいろな今後の整備をするに当たっての、特殊な施設だけに、いろいろな場面、いろんなことを想定をしている中での、この事業を進めていくと。この事業というのは、とても大切な、すばらしい事業だと私は思うんですよ。ですから、何とかこれを成功させるためには、いろんなケーススタディを考えながら、きちっとした事業費の中で、試算をしている事業費の中で、この事業がきちっと完遂できるような、そういうことを考えていただきたい。いろんな、いろんなケースを想定する中でやっていただきたいと思いますが、いかがですか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 今、委員おっしゃられるとおりでございます、我々として、当然、区民サービスの水準を下げることについては、受け入れられないということもあります。ただ、事業費について、それで膨大に上がってしまうということについても、それもちょっと本意ではないという中で、一番合理的な方法というの、これから事業者と共に検討して、区民にもご了解いただきながら、事業費についてもなるべく圧縮していく、その合理的な方法は何かということについて、様々な方法を考えながら検討していくものと考えているところでございます。

○林委員長 はい。

施設、どうする。

○はやお委員 ちょっと、この資料の確認。

○林委員長 資料の確認。はい。では、はやお委員。

○はやお委員 まあ、一つ目は、この議案の、1本にしているということで、本来であれ

ば、議案をそれぞれ分けて議論をしたいところなんですけど、これ、あえて議案を1本にしたというのは、ちょっと、もうちょっと説明を頂きたいと思いますけど。

○武建築指導課長 こちらの議案に関しましては、まずは外神田一丁目、九段南一丁目の都市計画決定、まずは、失礼しました、九段南一丁目と富士見二丁目、今同じ、同時期にあった。あと、また外神田についても10月に決定したということ。その時期の検討ですね。まず条例が地区ごとではなくて、地区計画条例として1本になっておりますので、三つに分けられないということで、1本に今回させていただいたということでございます。

○はやお委員 地区計画の条例を変えるということで、あと、じゃあ、もう一つ、これはそんな深くやるつもりは……。ただ、確認なんです。疑義を確認するところですから。あえて、このところについては、そういうことなただけ、議案を分けることができたのか、できなかったのか。あえて、これはテクニカル的にはもう駄目なのかどうかをお答えいただきたい。

○武建築指導課長 こちらの地区計画条例は、一つの条例ということで、地区計画があった場合は、この地区、必要な場合は条例に盛り込みますので、分けることはできないということでございます。

○はやお委員 分かりました。

あと、それでは資料のほうの確認をいたします。今回の参考資料のところの3ページ目、その他の再開発事業における事業費の変動事例についてということなんですけど、ここにつきましては、確かに竣工のときは、2023年、例えば一番上のところについては、12月ということなんですけど、このところ、一番大切なのは資材の調達の時期なんです。資材、だから、細かく言ったら、これが参考にならないんですよ。だから、調達しているのは何年後。1年前だったら、こんな、なりますよね。だけど、我々のところで、今後の推測になりますけれども、今、現時点での調達だったらこうだということなんで、そのところについてのタイムラグがあるわけです。だから、そこはどういうふうに考えて、この資料を出した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 数字につきましては、我々もいろいろ探してみたいんですけども、やはり事業費というのは、事業者のほうでかなりの秘密事項の数字という中で、先ほどもちょっと冒頭のご説明で申し上げたんですけども、例えばマスコミ等で公表されている資料ですとか、官公庁の事業計画の発表されている資料、その中で、我々として分かり得る数字として、時期ですとか地域の問題、そうしたものが外神田に適合するというものを参考として集めて、本日、金額としてお示ししたと、そういった次第でございます。

○はやお委員 私としては、これは私見ですけども、参考にならない資料だと思っています。何かといったらば、現時点ですから、その調達費用というものがどうであるかということを確認に、精緻をやらなければ、事業計画というのは立たないんですよ。ここはまず指摘しておきます。

あと、もう一つなんですけれども、先ほどの桜井委員のほうのライフサイクルコストについての確認です。

まず初めに、区有施設のライフサイクルということで、個別に造った場合と再開発した場合ということなんですけど、資料の確認ですよ、初期投資のところの土地・建物がそれぞ

れ書いてありますけれども、19億とか18億とか、これについては、初期投資ということになりますと、実際、千代田区が持っている土地もありますよね。その差っ引いた形での金額を言っているのかどうなのか。初期投資のことです。これは、もう既にあるにもかかわらず、この土地の金額はこうですよということなのか、さらにこの内訳を知りたいということ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 土地につきましては、万世会館は今区が所有しておりますので、そこについては、土地代としては含まれておりません。それから、清掃事務所につきましては、東京都の土地を使用貸借しているというところで、その所有地を買うという前提で、この金額として試算したものでございます。

○はやお委員 当然のごとく、こういう福祉的、つまり広域的な、福祉的に活用する場合については、減免措置が取られるんですけど、その減免については考慮されているのかどう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 現段階で、そうした条件が整っていないというところで、減免のほうは加味しておりません。

○はやお委員 まあ、普通、福祉的なところだと5割とか、無償で貸し付ける日比谷みたいなこともありますけれども、こういうところについては、普通は減額されるんですよ。そうすると、判断、我々ができないんですよ。また、この資料についても。何かといたら、なるべく精緻、近い、実態に合わせて、我々に。議案審査ですからね。ここのところについてやっていませんでしたといたら、だましたんですかとは言いませんけれども、今の段階では分かりません。

あともう一つ、再開発事業について、やりますよといったときに、これについては、再開発費用ということは、当然のごとく補助金、交付金等々が入るわけですよ。で、この前のとき、八百何十億といったとき、約1割という答弁が、以前、特別委員会でご説明していただいているということになれば、854億といたら、85億のプラスオンの税金がかかっているということなんですよ。再開発に関して。そんなうまい話なんて、基本的にないんですよ。だから、ここについては、このことについての計算が入っているのかどうか、お答えいただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 これについては、補助金のことについては、加味してございません。

○はやお委員 つまり、7億4,300万と言っておきながらも、もし80億の金額が、税が投入されるといったら、87億ですよ。92億かかっているということなんですよ。そりゃそうですよ。みんな、民間の方は、ただなんてやりませんよ。何かといたら、そういう移転のものから何かから、みんな全部やってくれるんですから。そういうために再開発は何かといたらば、非常に、適切な言葉ではないけど、宝くじが当たったぐらいに、非常にね、これは価値のあるものなんですよ。だから、そこを精緻するといったときに、やはり今回の提案の中に、そこを総合的に判断した資料を出さないと、申し訳ない、私は素人だけれども、こういう投資と経費をね、ごっちゃにして書かれちゃうと、よく分からないんですよ。それと、あと全体的なものがどうかかかっているかといったら、我々は税金を投入するんですから。もう一度お答えいただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 委員のご指摘、受け止めたいと思っておりますが、

今回、ライフサイクルコストについては、なかなか、今後事業費を精査していく中でないと、精緻な数字が出せないという中で、委員会からのちょっと資料要請に基づき、超概算として、事業者と協議の上、こうした数字であれば、大体イメージとしてお示しできるのではないかとこのところ、今日、資料として提出したものでございます。ご指摘については、真摯に受け止めて、今後、そうした情報が分かり次第、全体的な取りまとめというところについても検討してまいりたいと考えております。

○はやお委員 分かりました。この資料については、私は個人的に参考にならない。これについての事業については、何も理解ができないということなんです。それは、だって、我々は、私、もし彼らに、区民に、区民代表ですから、区民に説明するときに、補助金どうなっているんですかって言われたときに、入っていませんとは言えませんからね。

次に確認したいことが、ちょっと今、今後のことなんです。まだ本当はもっと深くやりたいんですけど、これはちょっといろいろな流れの中で確認しますけれども、公共施設をやっていく上で、特に保留床、ここのことについて、どのように認識しているのかというのは、まず増やすことができるのか。うちで、区として買うことが考えているのかどうか。その辺のところを確認したいんですけど、お答えいただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 保留床につきまして、現段階で区のほうで買うということは考えてございませんが、以前の委員会で申し上げたとおり、区の増し床ということについては、今後の事業計画の検討の中で、検討していくのかなということで考えているところでございます。（発言する者あり）

○はやお委員 じゃあ、ここのところは、結局は保留床を何で確認しているかということ、今後の、今後の万世会館、そして並びに清掃事務所（発言する者あり）それだけ、それだけで、それだけで、結果、機能として足りるかどうかということについての確認はしていたのかどうか。というのは、これは、岸井会長、都市計画審議会の岸井会長がおっしゃったことが、やっぱりいろいろ詰めていくとなると、デベロッパーの視点からしたら、とにかく都市計画決定をしてくれて、枠を決めたがる。けれども、地権者の場合は、どういうふうに使われるのか、そこを横にらみしながら決めていかなきゃしょうがないと。だから、相違性のあるものがあるんだよねと、こう言っていたから、この辺のところでの使われ方ということで、やはり地権者の一つである、そしてまた代表であるといったときに、この、他の部署の、ここは、ほら、所管からしたら議論できないんですけど、所管できないけども、その辺のところって、どういうふうにニーズを集約、確認してきたのか、お答えいただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 外神田の計画につきましては、先ほど桜井委員のご質問にございましたとおり、やはり清掃事務所と葬祭場、これの事業継続というのが大命題でございまして、まず、現段階では、この二つの施設の再整備ができるか、そのボリュームを含めることができるかという検討につきまして、現在、事業者のほうで行っているという状況でございます。したがって、それ以降、先ほど言った増し床等でほかの機能が入られるかどうかということについては、今後の検討になってくるものと考えているところでございます。

○はやお委員 ここはですね、都市計画決定の流れの中で条例を変更しなくちゃいけないということ、こういうことからしたら、ある程度の概略ですね。こういうものなんです。

精緻できちっと分からなくても、じゃあ、100%のうち80%ぐらいはこういうことだね、あと20%ぐらいは、じゃあ、これはね、保留しておいて今後の検討にしておこうね、だから枠として100用意しておこうねというのが普通なんですよ。だけど、中身も全く決めていないで、この前の都市計画審議会みたいに、附帯決議の内容も決めないで、附帯決議に賛成しちゃうということはあり得ないんですよ。だから、私は、ある程度の中身を決めていく必要がある。そして、このことについてはね、何度も言っていたように、連合審査会でですね、所管がそれぞれ越えていますから、確認をしたいと思っています。

そして、何でそんなことを言うかといったら、もうこれは終わりですよと言ったけど、ちよだみらいプロジェクトにですね、千代田清掃事務所、そしてまた千代田万世会館というのは、2015年から2016年で両方とも基本構想を整理するということになっているんです。だから、今の木本さんの、あ、ごめんなさい、担当課長の答弁からしたら、本来であれば、やっていなくちゃいけないことなんです。それも、だから2016年に終わっていなくちゃいけないんですよ。今、何年でしょうかという話になっちゃうんですよ。といったときに、ここのところについては、もし、この都市計画決定をするならば、建築条例を変えるのであれば、その辺のところをですね、先ほど言ったように、せめて6割、7割の考え方の整理。例えば万世会館については、本当に家族葬が増えていく中では、本当にこれでいいのかどうかを含めて、もう少し所管を越えて確認をする必要があると思いますけど、ここをちょっと正副委員長のほうで諮っていただきたいと思います。はい。

○林委員長 前々から、この委員会でも、仮施設がまだコンクリートになっていないわけですね。清掃事務所が仮施設になるのか、万世会館、葬祭場が仮施設になる・ならないとか、100%固まった事業計画でないというのは、桜井委員のやり取りの中で確認できて、今後のお話。となってくると、葬祭場のほうは企画総務委員会に関わりますし、まあ、外神田一丁目のほうはそうなんですけど、できれば九段のほうも一緒に合わせて、連合審査会の公共施設の全体として当てはめると。要は、区有施設があるところの再開発になると。この場合、本当に現行のままの施設だけでいいのか、もう少しプラスオンしたほうがいいのか、それとも抜いたほうがいいのかというのをいろいろ議論していくときに、企画総務委員会と、区有施設を所管している、連合審査会を少しやったほうがいいのか。これが建築条例の改正に当たって絶対条件ではないですけども、判断材料には大きくなると。外神田一丁目の施設は、どういう施設になるのだろうか。九段南一丁目地区の施設は、どういう施設に区有施設が入っていて、区道も廃道するところに、どういう施設があったほうが、あるべきなのかというのを、企画総務委員会と関連するので、協議の上で、企画総務委員会、環境まちづくり委員会の連合審査を開催し、審査を行いたい、ほうがいいんじゃないかなと思うんですけども、よろしいですかね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 ありがとうございます。

それでは、休憩中に、後ほどの休憩中に、企画総務委員会に申し入れまして、日時等々調整させていただき、追って皆様にご連絡させていただきたいと思います。いいですかね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 ここまで。はい。いいですか。はい。はい。ありがとうございました。

続きをどうします。一応、ここ、まだ、（「午後に、午後」と呼ぶ者あり）午後のほう



にしましょうか。はい。資料の精査もあるので、午後の時間に質疑を再開したいと思います。

で、ちょっと確認をしたいんですけども、午後、再開するのに。連合審査会の申入れは決まりましたので、外神田一丁目南部地区についての質疑を、今日、再開後、1時をめぐりして再開をやり、全てが終わるわけではないんですけど、その後に富士見二丁目の、ちょっと順番は違うんですが、北部地区の地区計画のお話をさせていただいて、質疑をさせていただいて、その後に九段南一丁目の地区計画の質疑をさせていただくと。こういう順番でいいですかね。あっちへ飛んで、富士見飛んで、九段へ行って、外神田へ行ってというと、効率的によろしくないんで。

○はやお委員 あ、ちょっと。

○林委員長 はい、はやお委員。

○はやお委員 委員長のほうの整理していただいたとおりでありますが、この前の都市計画審議会でも、九段の開発のほうの件についても、道路の付け替えがあると。それで、あと一部、若干残りますので、また、この外一と同じように、宅地を一部、発生するということがありますので、先ほどの話にもありましたとおり、九段につきましても、本当に中に収めるのが、今、住宅と生涯学習館ということなんですけど、この辺のところについて、所管のほうでも、どう考えているのかも同時課題として必要かと思っておりますので。はい。

○林委員長 はい。ありがとうございます。

いいですかね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。では、午後、再開後、外神田一丁目南部地区の質疑、次に富士見二丁目北部地区に関する質疑で、その後に九段一丁目地区地区計画についての質疑の順に進めさせていただきますと思います。

それでは、休憩いたします。

午前 11時53分休憩

午後 1時00分再開

○林委員長 それでは、委員会を再開いたします。

先ほど撮影、あ、録音か、ごめんなさい、録音の申出がありましたので、休憩中を除く録音を許可したいと思いますけど、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、議案審査、議案第14号、千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例の一部を改正する条例の審査を続けます。質疑のある方は。

○岩田委員 これ、午前中、参考人の方が来たというのは大丈夫なんですか、言ってね。

○林委員長 どうぞ。

○岩田委員 大丈夫ですか。参考人の方がいらっしたんですけども、そのときの答弁というのは、区に対して、こういう答弁をしますよという、そういう連絡とか、そういうのはあったんでしょうか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 内容について、こういうことを言いますよというのは、連絡はありました。

○岩田委員 だとしたら、これで質問事項に対して答えていると思いますか。何にも分かっていないですよ。実際ね、分かったのって、我々が知りたかった、何だ、区道が幾らになるのかとか、そういう具体的なことじゃなくて、そういうのは、何だ、都市計画決定後、1年から1年半、1年半後に、区に条件を提示とか、全然分からないじゃないですか。こんなの白紙委任状ですよ。とかね、小切手に、真っ白な小切手に、ぼいって、はい、好きな金額書いていいよと言っているのと一緒。こんなの判断できませんよ。

だからこそ、出している、この、何だ、ライフサイクルコスト、この資料も全然駄目ですよ。そもそもね、試算で、個別建て替えのほうは、何、こんなにお金かかります。でも、再開発事業だと0円ですなんて言っていますけど、だから、土地をね、幾らで評価するのかって、そういうのもちゃんと書かないと、結局はあれですよ、簿記の世界でいったら精算表で、貸方・借方で、両方を見てプラマイゼロになるって、そういうのが分からないから、再開発事業はすばらしいね、0円でできるんだなんて。いやいや、実際には土地を失うわけじゃないですか、千代田区は。そういうのともちゃんと書かないと。全然駄目ですよ。

そして、もっとひどいのが、これ、維持管理の管理費ですよ。何で1年目と50年目が一緒なんです。そんなわけないでしょう。普通、不動産を持っていたら、1年目と50年目が一緒なんてあり得ない。50年目だったら、それは当然ね、雨漏りします、何しますってあるんだから、そういうのもちゃんと試算しないと。全然駄目ですよ。話にならないですよ。よくこんなの出してきたなと思いますよ。どう考えていますか。ちょっと教えてください、これ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 例えばライフサイクルコストですとか、区道の評価につきましては、今日、スケジュールでお示し、またしておるんですけども、具体的な数字につきましては、この青い点線のところで分かってくると。これは参考人の方からも、そういった回答でお示したものです。

また、今、現段階は、この赤点線でございますけども、この段階でお示しできる、我々としても何とかお示ししたいという中で、例えばライフサイクルコストについても、今日、考え方について、こう、建物に特化した考え方として、こうした青写真をお示したというところです。

詳細につきまして、今後、事業費等々検討している中で、先ほどはやお委員からご指摘あった補助金とか、そういった事業計画の中身を含めて、今後、この青点線のところで、また情報として議会のほうにお示ししていくことになるのかなというところで、考えているところでございます。

○岩田委員 そこじゃないですよ、詳細なもの云々の前に、1年目と50年目の維持管理の値段が一緒というのは、どういうことを考えているんですかということなんですよ。普通、あり得ないでしょう、そんなの。

○大木神田地域まちづくり担当課長 建物の具体的な中身がない中で、そうした金額というの、なかなか算出できないという中で、ちょっと一定として、50年間一定のコストがかかると、そういった想定しかできなかったというところが実態でございます。

○岩田委員 いや、そんなのあり得ないですよ。だからこそ、値段も早く出せと言っているんですよ。そもそもがね。それで、値段が分からないから、これしか出せませんって。

値段が分からなくたって、維持管理が一定ということはあるんですということをおっしゃっているんですよ。だから、何でそういう出し方をしたんだという話をしているんですよ。ちゃんと、そういうのはね、周りの事例とか、今までのね、不動産、これぐらいの大きさで、これぐらいの規模で、だったらこれぐらいなのかな、年々これぐらい上がっていくのになって。上がっていくんですよ、維持管理費というのは、普通は。そういうのを何で考えなかったのかという話です。

○大木神田地域まちづくり担当課長 そうした想定というのは、我々としてノウハウを持っていて、そういうことはできるとは思うんですけども、さりとて、やはりそれが、何を根拠としてそれを使ったのかというところは、我々、ご説明できないという中で、よりどころとしては、先ほど申し込んだんですけども、一定程度かかると、横引きするしかなかったというところでございます。

○林委員長 もう一回確認しますか。（発言する者あり）参考人——はい、岩田委員。

○岩田委員 あのね、同規模の建物とか、そういうのとかと比べてね、これぐらいなんだなというようなやり方があるでしょうという話ですよ。できません、できませんと、やらない理由を考えるんじゃないで、できることを考えてくださいよ。

というのと、だから、何だよ、値段が分からないからというんだったら、早く値段を出せばいいんですよ。それを私たちは一番知りたい。そうじゃなかったら、マル・バツをつけることはできないというふうにさっきからずっとおっしゃっています。

○林委員長 まあ、一つが特殊な清掃事務所と葬祭場の維持管理費という査定というのは、なかなか事例がないのはある。とはいえ、これ、委員の方からの要求の資料で、判断材料の一つの目安にお願いしたい。本来であれば、先ほど担当課長が言ったように、青い点線のところ、ここのレベルで、要は建築条例を議決した後に、都市計画決定された後でないと、なかなか金額面は出てこないんですけども、とはいえ、順序で、もう法の立てつけでこういう条例のスケジュール感になってくるので、先にイメージを共有、委員の方がしなないとなかなか判断できないよねという形を出してきて、十分、不十分はあるんでしょうけども、一つがだから、うん、あの葬祭場と、清掃事務所みたいな特殊なところの管理、維持というのはなかなか出せるものなのかというところですね。普通のテナントとか、こういう自分のところだったらできるんでしょうけども、その上で、お願いしますね。何か、いけるのかな、関連で言っちゃうんだしたら。

はい、はい、春山委員。

○春山副委員長 関連で、修繕、維持管理のところについて、事業者とどのようなすり合わせを行っているのかお伺いさせてください。この修繕準備金について、最初にその開発コストの中に一部、修繕積立を入れて、で、割っていくのか、それとも単年でずっと経費として計上していくのか、その辺、事業者とどのように確認を取っているのかお伺いさせてください。

それと、同じ修繕のところなんですけれども、水辺の再生というか、水辺のところの整備があると思うんですけども、この維持管理、修繕については事業者負担になっているのか、それとも区と調整事項になっているのか、その辺りについてもお答えいただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 維持管理費につきましては、一定程度の金額を毎年負担していくというような推定で試算したものとなっております。

それから、水辺の管理費につきましては、今後、親水公園の持ち主が事業者となりますので、事業者のほうで負担するということになります。

○春山副委員長 という意味では、単年で見ていくと毎年の経費がかなりコスト高になってくると思うんですけども、最初に積立てというのは事業者との間で会話してないということでしょうか。

2点目、この出ている数字が全建築コストの0.5%を取りあえず試算したということにはなっていると思うんですけども、先ほど委員長の話にあったように、やはりこの区有施設に対しての事業採算という、単体事業できちんと見ていく必要があると思うんですけど、その辺については、区はどのように試算なり準備をされているのでしょうか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 区有施設に関しまして、確かによりどころとなるような数字というのが、今の公共施設の白書の中で維持管理費、どれだけかかっているかというところが出ております。その数字を今回の事例として当てはめてみたという形になっているところがございます。

それから、前段質問の事業費の積立てとか、そういった実際の細かい手法ということろまでは検討してございませんので、あくまでも今回はイメージとして、コストの比較とした場合はどうなるかということで資料としてお出ししたところでございます。

○春山副委員長 すみません、再三になるんですけども、この試算では50年間の間に区有施設がどのように修繕が必要になっていくかということが見えないんですけど、そういうことはきちんと区のほうでは試算されているのでしょうか。

○林委員長 現状のですね。

○春山副委員長 再開発後の。

○林委員長 再開発後の、はい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 具体的にどれだけとか、そういうところは事業者のほうでもまだ建物が見えない中で検討はしていないんですけど、この修繕積立金の積立額の中で適切に対応していくものと考えてございます。

○林委員長 はい、小枝委員。

○小枝委員 私も、今日の参考人のお話を聞いて幾つかはすっきりするのかなと、幾つかはするんだろうというふうに思って期待して来たわけなんですけれども、ちょっと全部先送りのお話で、まず公共施設、今の皆さんのやり取りしているところもあるんですけども、公共施設に関して全く見えてこなかったわけなんです。じゃあ、仮施設、スタートラインがどこになったとしても、そこから先、仮施設の期間が何年かかるものなのか、そして、それから何年かけて竣工していくものなのか、聞くと皆さん「詳細な」という言葉を頭につけるだけけれども、初めから詳細なことではなくて、前提となっている考え方を聞いているわけですので、それすらも今日はお答えいただけない形だったんですね。区のほうは基本構想を持っているはずなので、ここはもうどうしはすごしているんですけども、大体どういう年次になっているかというのをまずお答えください。

○林委員長 仮施設について。

○小枝委員 仮施設も含めて本施設の終了まで。

○大木神田地域まちづくり担当課長 区としては基本構想については策定してございません。工事ステップにつきましては、今後、先ほどの参考人の話でもありましたけれども、

清掃事務所が事業を継続しながら事業を進める手法としては、その地区内の移転先を先に整備した上で1回で移転する。それから、仮設場所を設置して一旦そこで仮営業を行った上で本施設にもう一回移転すると、2回移転すると、この二つの方法があって、その中で最も合理的な方法を考えていくというところは先ほど申し上げたとおりです。この工事工程につきましては、今後、他の権利者様、他の権利者の土地を、そこを空き地にして仮設場所を設けるですとか、それとか工期ですとか費用ですとか、そうしたことを踏まえながら事業計画を策定していくに従って定めていく必要があって、そうした意味でちょっと現段階では具体的なものをお示しすることができないということを申し上げます。今後、先ほどの繰り返しになってしまいますけども、事業者において、他の権利者との調整ですとか事業計画を精査していく中で、具体的内容というのを今後お示ししていくものと考えてございます。

○小枝委員 1月19日の資料1-5という中に、この、これですね、事業費変動の対応ということの参考で資料が出されている中に、基本計画、準備組合が設立されて以降、千代田区に基本計画というのは提出をされているはずなんですよ。見てないですか。担当者が見てなかったらこれは大変なことになっちゃうんですけど、そこに仮想であっても、仮であってもスケジュール見通しが出てなかったら費用が出ないので、856億の中身についての記述が出されているはずなんですよ。本当は、それは議会に、区民の代表である議会に公共の財産の所有者である区民のために公開をすべき資料なんだろうと思うんですね。さっき基本構想と言った、基本計画ってなっていますよ。これは地権者全員に配付されているものなんじゃないんですか。そこに書いてあるものを答えてくださいって、ないものを答えろと言っているんじゃないんですよ。あるものを答えてくださいと言っているんですよ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 基本計画、本日のスケジュールの、この縦長のスケジュールの一番右上の四角の中にも「基本計画」という言葉が書いてありますが、そのようなことを示してございます。それにつきましては、その事業者のノウハウの中で、この再開発事業をやった場合の、ある一定の仮定の下、そのボリュームを検討して854億と示したと、それが基本計画と呼んでいるものでございまして、その中で例えば移転工法とか等につきましても、ある程度、事業者のほうで想定はしているんですけども、先ほど申し上げたとおり、他の権利者ですとか、ほかの関係者の方の合意を得たものではございませんので、ちょっと公のものにすることはできないというところでございます。

○小枝委員 ちょっと委員長。

○林委員長 はい、小枝委員。

○小枝委員 私の理解が悪いのか、何でスケジュールが分かると、基本計画において、当初、準備組合としてこういうやり方でやらせていただきたいというスケジュールが明らかになると他の地権者に支障があるのかというのは説明になってないと思うんですよ。そして、議会も区民も地権者なので、スタートが変更になったとしても、そしていろんな様々な影響でさらに変更があったとしても、当初は仮施設の日程をこう考えました、そして最終的には本施設に移る日程をこう考えましたというスケジュールの流れがあってしかるべきというのは、ごく普通のことを言っていると思うんです。そこで難色を示されると、今日の5点目のイメージ図を区民に示してくださいよと言ったら、イラストすらも出ないと。

1年半後にならないと、決定して1年半後にならないと出ないんですというのは、さっきの岩田さんの話と一緒に、もう白紙で行政に委ねてくださいと言っているようなものなので、検討に値しなくなってしまうと思うんですよ。工夫の仕方はあると思うんですけれども、いつ、どんな施設に、区民が区民サービスの拠点となり得る建物がどのぐらいの期間利用することになっているのかも説明できないということでは困りますので出していきたい。休憩を取ってでも出していきたい。

○林委員長 休憩。

○大木神田地域まちづくり担当課長 委員長、神田地域……

○林委員長 え、行く。要は、一つが、仮施設が今の段階では清掃事務所と葬祭場ですけれども、これはどちらかが仮施設になるというのはもう決定している、していない、両方、仮施設になる可能性があるのも含めて、うん、まちづくり担当部長。

○加島まちづくり担当部長 まず、今の仮施設のお話です。先ほど参考人招致ということで、準備組合側から、さんからお話があったのが、千代田区からは直接移転してほしいという要望をしております。我々はそのをお願いしたいといったところです。ただ、それができるかどうかというのは、共同の事業になりますので、やはりおのおの、その地権者さん、ほかの地権者さんとの調整だとか、先ほどから出ている工期だとか、そこら辺も含めてどうなるかというのを検討しなければならないということなので今日現在ではっきりしたことはできません。ただ、仮施設ということで、一日も休めない施設であることは十分分かっているということの説明もあったと思います。で、仮施設という形を取る場合もあるけれども、その場合もちゃんとしっかりやっていきますよという参考人のお話だったのかなというふうに思っております。で、あくまでも今日、準備組合としての立場で来ていただいておりますので、やはりこの公の場で参考人といえども、その答弁だとか意見を言うに関しては準備組合としてという形の意見になりますので、それはやはり準備組合に参加されている方々がいらっしゃいますので、その方たちに話してないようなことだとか、まだまとまっていないようなことをこの場で言うことは多分できないといったようなところだと思います。で、この資料に関しては、先ほど担当課長がご説明したように、準備組合の参加している事業者と調整して作らせていただいたといったようなところなので、まだまだちょっと不確実なところがあるといったところは事実かなというふうに思っております。先ほどスケジュールのお話もありましたけれども、あくまでも詳細の図面だとか、そういったものがないと明確なスケジュールが出ない、また組合設立だとか権利変換がいつになるか分からないといったような状況で、明確なスケジュールが出ないと言ったのは事実でございます。例えばの話ですけれども、組合設立・権利変換というのが1年後ずつぐらいにできれば工期は多分3年ぐらいかかるだろうなということになると、今から5年後ぐらいということの想定はできるんですけど、それがその準備組合として各地権者さんに諮って決まったというものもないですので、あくまでも想定のお話で、今ちょっと話させていただくところはどうしてもありますので、そこはちょっとご理解いただきたいなというふうに思います。

○林委員長 あの、ちょっとかみ合わなくなって、要は公共施設に限っていくと、葬祭場と清掃事務所の両方が仮施設になる可能性もあるのかないのか。次に、その仮施設の期間はどれぐらいなのか、直接職員の方が職務に従事する清掃事務所だったら、それに耐え得

る仮施設なのか否かで、葬祭場だったら区民の方が利用できる仮施設に足り得るのかどうかというのを小学校の仮施設でも議会側は丁寧な形で本当に大丈夫かと確認していったものを、事業者のお任せでこの最短5年間の間の仮施設の期間も含めて、あらあらイメージが出ないとなかなか苦しいんじゃないのかなと。直接移転したいというような希望はあるにせよ、そこぐらいいは、職員の人だって、仮事務所のどれぐらいなのかって、そのイメージは共有できているのか否かというのを確認しないと、多分かみ合っていないんだと思うんですよ。

○加島まちづくり担当部長 大変申し訳ありません。仮施設が決まっているということではありませので、そこら辺がいつ、どこでとか、そういった職員の方々と調整が今できているというような状況ではないのは事実でございます。それで、両方の施設、仮施設になる可能性は全くないとは言いきれないというふうに思います。仮施設になった場合には、やはりどのような仮施設になるかということも、やはり職員の方、または万世会館であれば事業者の方ですか、そういった方々と打合せをして、こういった仮施設であれば大丈夫だなといったようなことを調整しなければいけないというふうなのはありますので、そこはしっかり見据えた上で、仮施設になった場合には、やはり皆様のご理解、ご協力を頂くような形で進めていく。その場合には先ほど私、工期3年というふうな話をしましたけど、やはりもう少し延びるのだろうなというふうには思います。

○林委員長 で、そのこの入り口が、直接移転でしたら5年後のできた段階で今の現状の万世会館から新しい施設、清掃事務所から新しい施設に行くんでしょうけども、仮施設に入る、このターンというのは、この参考資料の4でどれぐらいなんですか、入る場合には、一つの、直接移転の場合は分かります、何となく皆さんも分かると思いますが。

○加島まちづくり担当部長 この、今、資料の4ページ目ですか、見ていただくと、権利変換の認可が出て、それから工事に着手できるという形になります。今ある建物を、どこかを除却して仮施設を造るという形になりますと、この権利変換認可の後にその工事をやるという形になりますので、そこで、やはり仮施設を造るに関しましても、ある程度の期間が必要になってくるというところが出てくるかなというふうに思います。で、そのこの仮施設を造って、例えばそれが1年とか、そういった形になれば、先ほどの3年プラス1年ぐらいいの工期がかかってくるかなというふうには思います。

○林委員長 はい。

はい、春山副委員長。

○春山副委員長 関連で確認をさせていただきたいんですけども、1点目は、その仮施設に移転するのか直接移転なのかというのは、いつの時期にどこで議会側に説明ができるんでしょうかというのが1点目。

2点目は、仮施設に移転した場合のオペレーションコストの増加のところというのは、いつの時点でシミュレーションするなり提示されるんでしょうか。2点、お答えいただけますか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 具体的に工法が決まってくるのが、このスケジュールで申し上げると、1点目破線のところで具体的案が出てくるのかなと思っておりますけれども、その前に、あの。

○林委員長 1点目破線というのは。

○大木神田地域まちづくり担当課長 1点目破線、真ん中の青い1点目破線、その前。

○林委員長 あ、ここ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 直前ぐらいですかね。そこで大体のプランが決まってくるのかなと思っておりますけども、その前の段階でなるべく早めにお示しできるものはしてまいりたいと考えているところでございます。

それから、仮施設移転にかかるコストにつきましても、これも事業費の中から負担するということで、区が負担するということではございません。

○林委員長 またプラスになっちゃうの。いいですか。小枝委員、大丈夫ですか。いい。

○小枝委員 この部分はありません。

○林委員長 関連。

○岩佐委員 関連で。

○林委員長 はい、岩佐委員。

○岩佐委員 仮施設のコストもさることながら、このスケジュールの中で、今、ちょっと事業者さんが直接、清掃事務所の現場の、やはり一番重要なのは、その仮施設に移転する負担もそうなんですけれども、仮施設の中でしっかりとその業務が滞りなくできるのかということに対して、仮だろうが、かなり丁寧に造っていくと思うんですけど、その現場からしっかりとヒアリングをしながら造っていくという過程を、どこがちゃんとやって、今ちょっと事業者さんがやることを決めて、そのスケジュールでまた区に戻ってきて、区として現場の方としっかりとやり取りをしながら造っていくということでしょうか。ちょっとそのスケジュールが見えないのと、誰がそこを責任持って進めていくのか教えていただけますか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 基本的には現場職員に対する対応ですけれども、我々の地域まちづくり課のほうで、やっぱり窓口となって、しっかりと事業者のニーズ、それから現場側のニーズ、それがちゃんとお互いがマッチするような形で調整してまいりたいと思っております。現段階では、清掃事務所の職員の方々には、こうした事業について定期的に情報提供はしているんですけども、なかなか具体的に移転時期とかがいつになるかとか、そういったことをちょっと申し上げるという段階ではなかったということもございまして、そうした例えば仮施設とか、そういった話についてはまだしておりません。今後、具体的に事業計画のほうで策定できるようになりましたら、そうしたことを含めて、事業者と我々と現場の方々と共に三者できっちりと事業が進むような形で再建できるよう検討してまいりたいと考えております。

○岩佐委員 今の段階で事業者さんがしっかり、もうちょっと現場の話を理解してないと、今、事業者さん任せで仮施設に行くかどうか、ちょっとボールがそちらにあるような、先ほど答弁の中でも、ちょっとまだ、区としては要望していると。だけど、そのスケジュール工程からすると、まだちょっとリスクはあるよねということの中で、やっぱりこれとこれは最低限守られないと、仮施設じゃ困るんだよねということはしっかり伝えていかないと、事業者さんが決めちゃって、決めちゃった後に、いや、ここで仮施設できないでしょうとか、ここだと大変業務にかなり負担があるでしょといったことになりかねないので、今の段階から、ちょっとその仮施設のリスクがあったとしても、じゃあ、そこでも仮施設としては最低限これだけのものが必要だよということでは区のほうで示していく必要



があるんじゃないでしょうか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 ご指摘のとおりとってございまして、清掃事務所の現場職員の方とは、例えば仮施設になった場合、どういった、例えば要求水準になるのかと、そういったことも含めまして、これから丁寧に早急に話していかなければいけないと考えております。事業者のほうも同様の思いで共有してございます。

○加島まちづくり担当部長 委員長、まちづくり担当部長、よろしいでしょうか。

○林委員長 まちづくり担当部長。

○加島まちづくり担当部長 そういった調整をこの事業というのはちゃんとしっかりやっ  
ていかなきゃいけないということを我々は認識しております。それをやるために、この市  
街地再開発事業というのは着手しないと、そこら辺の細かいところができないので、建築  
条例がまず必要なんですよというのをご説明させていただいているのが今までもずっとで  
す。この資料の4を見ていただきますと、すみません、この縦のですね、資料、4を見て  
いただきますと、この真ん中の条件等の提示①、それを踏まえて同意書の提出ということ  
で区が同意をするので、その前にはやはりこの議会の皆さんも含め、清掃事務所の移転と  
いうことであれば、職員の方々とも仮施設ということになるのであれば、そこをちゃんと  
きっちり含めて調整した上で、それはやむを得ないよねとか、今決まっているわけじゃな  
いんですよ、やむを得ないよねということになった場合には、この条件等の提示①が区議  
会の皆さんも含めて、あらあら了解だねとなったら、この同意を含めて次の段階に行ける  
という形なので、そこができていかないと次のステップには行けないというような形にな  
りますので、ただ、そこを進めていくには、やはり再開発事業の着手というものをやって  
いかないと、その細かい打合せだとか、そういったものができない。ほかの地権者さん  
の方たちがいますので、準備組合のほかの地権者さんたちの意向も踏まえて事業をやって  
いくということがこの市街地再開発事業の大前提になりですので、そこをちょっとご理解  
いただくとありがたいなというふうに思います。

○林委員長 ちょっと一旦休憩してもらって。

午後1時31分休憩

午後1時45分再開

○林委員長 再開いたします。

どっちでしたっけ、岩佐委員でしたっけ、小枝委員だっけ、止めちゃったの。

○春山副委員長 小枝さん。

○林委員長 小枝さん、はい。

○小枝委員 今日の参考人質疑の中の1点目ということで、仮施設も含めたスケジュール  
感、何年ぐらいかかって、どのぐらい、どういう、区民から見てもですよ、職員だけじゃな  
い、区民から見てもどういう施設を想像していけばいいのかということですね。それがはっ  
きり、ある程度、概念だけでもね、大まかな概念だけでもはっきりするというふうに思っ  
て今日向かってきたんですけれども、これは参考人というよりは、やっぱり結局は区なん  
だと思うんですよ。区が地権者として持っている公共施設を管理しているのはまちづく  
り部長じゃないから多分こっちなんだろうけれども、その立場として、どういう日程感が  
提示されているのかというのはすっきり出るもの、大卒、私は本会議場で10年と言っ  
ただけけれども、資料をめくっても、それも分からない。そしたら、どうなのかと。じゃあ、

今日、直接、直接移転を求めているという話が、私は今日初めて聞いたんだけど、じゃあ、直接移転の場合ならば何年を想定し、仮施設を経た場合、何年を想定しという、そのところは口頭でもいいから、まずは答えていただきたい。

○加島まちづくり担当部長 先ほどご説明したかと思うんですけども、スケジュールに関しては、これはうまくいってというか、あくまでも想定ですけども、議決を頂いた後、着手した場合に、組合設立が約1年ぐらいかかったとします。その後に権利変換が約1年ぐらいかかるでしょう。その権利変換が終わってから工事着手できますので、そこから順調にいて3年ぐらいかかるだろうというふうに思っています。仮施設をどこかに造るとい形になると、やはり最初にどこかを解体して仮施設を造るとい形になりますので、その期間がもしかすると、その3年の工期プラスアルファということがかかってくるかな、最低でも1年ぐらいかかる可能性があるのかなというふうに思いますので、そういったのが仮施設の場合にはプラスされるかなといったようなところかというふうに考えられます。

○小枝委員 そうすると、仮施設を経たとして、その期間は1年ないというぐらいのイメージなんですか。今、プラス1年と言ったので、イメージ、川沿いのところに仮施設を造ったとして、1年しかそこに清掃事務所はないだろうという考え方。

○加島まちづくり担当部長 工事全体は3年ほどかかるというふうなところですので、1年たって移転して、それから3年ぐらいの工期がかかるのではないかなというふうには思いますので、3年ぐらいは仮の施設としている可能性があるかなというふうに思います。これ、すみません、あくまでもざっくりですので、もっと進め方、もっとうまいやり方というのが多分いろいろあると思いますので、すみません、図面もない中でこう説明をしているので、そこはちょっとの間言っていたのと、結局、何年後、何か月後にああ言っていたのとちょっと違うじゃないかと言われちゃうとちょっとあれなんですけれども、我々としては、なるべくスムーズに事業ができるような形、なおかつ、先ほどから出ている仮施設というときになった場合には、職員の方々のご理解も頂くような形でしっかり進めていきたいというふうに考えております。

○小枝委員 もう議案として提案されている中で、それほど、ざっくりとも詰まっていないうか、ざっくりとも説明できる状況にないということは非常に私としては今まで本当にどういうことをしていたんだろうかというふうに思うわけです。というのは、私自身は、再開発でやるよりも公共施設は公共施設として独立してやったほうが、50年スパンで考えても区民の利便性とか区民財産の確保とか、そういう意味でいいんじゃないのと思っている側だから、それで行政のほうは、いやいや、そうじゃないんです、再開発でやったほうが区民にも便利だし、区民にもお得だし、こんなにいいんですって説得する側だから、説得する側がこんなにいいんですという内容をセールスマンのごとく煮詰めてないという状況にあるのはちょっと提案する側としては非常に、何というか、不誠実だなというふうに。区民の代表である議会は、やっぱり区民に対して、何がいいから何をするのか、何が駄目だからこれはよくないということを説明しなきゃいけないんですよ。行政は法律の最低限で今やっていけばいいと思っているかもしれないけども、やっぱり区民に対して、いいことなのに否決したら後で怒られるし、悪いことなのに可決したら、それも怒られるし、だから区民に対して説明をする責任がある、その素材を今日頂くはずだったんだけど、1点目のところ一つ取ってみても、仮設でやるのかどうかも決まらない、そして、

それが何年なのか、どういう使い勝手なのか、区民にとって、どこにどんなものを、何年間通わなきゃならないのかも説明できないという状況であることを今日は確認したというところにこの件についてはとどめざるを得ないというふうなことで、まあ、とどめざるを得ないというのも変な言い方ですけども、ほかに何ができるんでしょうね。また資料要求とかしていいんですか。

○林委員長 いや、可能であるんでしたら何か言っていただければいいですが、ただ、あくまでもこれ、だから本来ですと、公共施設と再開発というのがあんまりマッチしてないんでしょうね、きっとね。容積ですとか、今回の議案でも、容積と高さとか壁面だけを決める議決なだけけれども、これを決めた瞬間に、ほぼ公共施設も中に入れるというのが対で後からついてくる形になって、公共施設だともうちょっと前倒して、こんな施設がいいんじゃないかって煮詰めてから造るのと、再開発のスピード感とちょっとマッチしてないのは多分あるんだと思いますが。

○小枝委員 考えました。

○林委員長 あった。急に考えられても。

○小枝委員 いい案。

○林委員長 いい案。じゃあ、試しに、じゃあ、どうぞ。（「試しに」と呼ぶ者あり）質疑ですね。

○小枝委員 この今の件に関してはですけども、みんなに公表できないという話がありましたけれども、今日持ってきてないんですけども、私のメモには、いつ幾日、千代田区役所のほうに基本計画、つまりこのプラン、準備組合として公共施設を有する千代田区に基本計画を提出しているんですね。それは公表できるできないがあるって言われたから、閲覧可能にしてもらいたい。閲覧をすることは、別に写メするわけでもコピー取るわけでもないから、それを見ることができれば基本計画がどのようなものだったのか、区の公共施設をどう想定して、どこまで提案されたのかというのを、情報公開したら本当は出ると思うんですね。でも、情報公開している、もう暇がないので、ましてやこの条例審議に私は必要なスタートラインの情報だと思うので、それを閲覧可能なようにしていただきたい。

○林委員長 どの基本計画。

○小枝委員 一つしかないですよ。

○林委員長 えっと、ごめんなさいね、えっと、基本計画って、この参考資料の4にあるのは、準備組合で作っている都市計画決定の前のやつですよ。一番上の基本計画、施設規模・ボリューム検討という基本計画というのと。

○小枝委員 そう。

○林委員長 今の時点でこれから出てくる、まちづくりの合意の2015年4月ぐらいの基本計画、これが一致なんですか。

○小枝委員 えっとね、平成ね、何年だったっけな。

○林委員長 15ページにある、前にお配りしていただいた。

○小枝委員 じゃあ、質疑でやったほうがいいかな。区に提案された日付があるんです。

○林委員長 どこの基本計画かはちょっと明示していただけると。

○小枝委員 じゃあ、委員長。

○林委員長 基本計画だらけなので、はい、小枝委員。

○小枝委員 区のほうに提案された、ちょっと今日そのメモを持ってきてないので、平成20、いや、30、平成30年か31年に区のほうに提案されたものが基本計画という名称になっているかどうかは分かりませんが、提案されたものがあるんですよ、明らかに。それを閲覧可能にさせていただきたい。質疑で言うと、出されていますよね。前に質疑しているんですよ。ですから、受け取っているはずなので、あ、所管部、こっちかもしれない、顔で言うとこっちなんだけど。前こうだ、ね、彼が言ったから、うん。

○はやお委員 前、前だけの話、じゃあ、答弁できない。

○小枝委員 だから、ちょっと確認して、うん、確認して答弁してください。

○林委員長 いいよ。休憩。

午後1時55分休憩

午後2時14分再開

○林委員長 では、委員会を再開いたします。

神田地域まちづくり担当課長。

○大木神田地域まちづくり担当課長 こちらの準備組合の下に書いてある基本計画でございますけど、これは事業者側のほうでつくった計画ということで、区のほうに初めてその旨提示があったのが、再開の企画提案書というものを令和2年に、11月に提示したところが、区が一番最初に情報を得たという時期になります。

○林委員長 令和2年。

○大木神田地域まちづくり担当課長 令和2年、ですから2020年。

○林委員長 2020年の。

○大木神田地域まちづくり担当課長 11月、はい。

○林委員長 11月、はい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 その企画提案書の中には、この前の懇談会のほうでお示した1階・5階の平面図ですとか、そういったところが記載されておりまして、そこで一つのプランとして区のほうに示されたということで認識してございます。

○小枝委員 それが第一ですか。

○林委員長 うん、一番上のやつ。

○小枝委員 第二のやつは。

○林委員長 第二弾のやつは、この間のやつは言える、どこまで、どうぞ引き続き担当課長。

○大木神田地域まちづくり担当課長 引き続きです。先日の懇談会については委員会でのご質問を踏まえて、動線ですとか、出入口のすみ分けですとか、そういったところを加味して作成、事業者のほうで策定したというもので、この前は委員会の直前に作ったというものでございます。

○林委員長 2023年の秋ぐらい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 はい。

○林委員長 です。はい、小枝委員。

○小枝委員 そうですね、そんなに時間をかける内容じゃないはずなんですけど、令和2年、つまり2020年11月に企画提案書を一番最初に区が受けたのが始まりと。で、そ

の後、区からの要望やいろいろな調整をして、2023年、令和5年11月にもうちよつと違った絵が出てきているというのが現状。そして、私は、そのやり方については合意できませんが、区のほうとして、そうした内容を区民に示せる日程というのはいつ頃、もっとその、ある程度ざっくりとした、今日、今回は出せませんと言われたイメージ図であったりとか、清掃事務所の仮設を造る造らないのようなものを出せるのはいつ頃なんでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 はい、私のほうから答弁させていただきます。

先ほどご説明したように、いろんなことの設計に関しては建築条例を、審査をお願いして、市街地再開発事業の着手をしないとできないといったようなのはずっとご説明させていただいていたところです。着手できるというふうになりましたら基本設計ということで約半年ぐらい、今年の早くて秋口ぐらいにはそういった図面も皆様のほうにお示しできるかなと。その時点で区民の皆様に対してどう説明するかだとか、逆に皆様から委員会での意見を踏まえて調整したりだとか、そういったことを踏まえて区民の方々にご説明するかだとか、まずそこで出てきたものは見ていただいて、そこでいろいろとご議論いただいて、進め方等も含めて調整させていただきたいなというふうに思っております。

○小枝委員 今日、皆さんがお使いになっている、このA3縦長の資料、4ページ目ということになります。その準備組合の一番最初の上のところに書いてある計画概要ということで、「基本計画」「施設規模・ボリューム検討」と書いてある、そして「資金計画等」と書いてあるわけですが、事実上、区議会にこんないい計画だから、ぜひ進めてもらいたいと言って条例を出してきて、判こ下さいと言っている状態であるのですから、これは今、口頭でのご説明は頂きましたけれども、私の考え方は、この条例を決裁したら、これはもう後ろに戻れないわけですから、やはりちゃんと工夫をして、この内容が区に提案されている区民の施設をこういうふうと考えていますと、それがA案、B案、二つぐらい複数案があっていいですよというか、あって当たり前ですよ。そうしたものを、現在検討されているものはどうなのか、最初検討してみたものはどうなのか、次に修正したものはどうなのか、そして今求めているものは何なのか、それがマル・バツつけるに当たって何とか資料として、私は何らか出していただかないと、心の内でだけ見た記憶がありますとか、今の話だけで区民に説明しろと言っても、とても施設の使い勝手や時系列の、これから先の5年なり8年なり10年を説明するに当たって、よかれあしかれ説明できませんよね。そこはすみませんが、正副委員長でご工夫いただいて、出せる内容を出していただかないと、もう再開発になったら秘密事項になっちゃうから紙ベースでの資料は出せませんと、出しても持ち帰りですということが前提になってしまうと、これから全部そういうふうになってしまうので、もう九段南もみんな同じになっちゃうんですよ。だから変更は前提としたものであっても、何らか日程感、それから方法感、それからメリット感、そういうものが、あとは施設の170メートルのどこに何が、で、川沿いに何がというものを、分かってほしいと本当に思うなら、やっぱり分かってほしいなりの資料を出す工夫を再度、私はやっぱりお願いしておきたいと思います。今回決めないならいいですけど、決めるのであれば、決めないと、あそこはないと、議員というのはいつも目つぶって判こ押してくれる人たちなんだということになると、これはやっぱり議会の問題になってきますので、工夫をお願いしたいと思います。

○林委員長 はい。資料についてはまだ本日限りという形にはなりません、週明けにも企画総務委員会と連合審査会の申入れを先ほどしましたし、企画総務委員会も了承していただきましたので、日程調整を含めて資料のほうは正副で執行機関と調整しながら、できるだけ出せるものは出しながらご理解できるように区の姿勢を求めてまいりたいと思います。はい。

次、岩佐委員。

○岩佐委員 先ほどのライフサイクルコストの維持費のところちょっと争点ありましたが、このライフサイクルのコストに関しては、もう本当にざっくり、出せるものでもなかったんだろうと思います。あまりに数字がいろいろと突っ込みどころもあるんですけども、ただ、ちょっとこの維持費に関して、結局、再開発事業をしたときのほうが維持費はちょっとだけ高くなっていると、金額ではなくて、ちょっとこちらのほうが高いんだろうという、きっと見積りなんだと思いますけれども、この再開発をすると、やっぱり機能が更新されて、特にスマートエネルギー化というのは、もうこれからの再開発では必ずだと思えますよね。特にこのエネルギーでCO<sub>2</sub>だけじゃなくて、やっぱりしっかりと効率化をしていくことで電気代なんかも下げていくということになると、これ新しいビルになって、一つは共同化をするわけで、むしろ維持費というのは今よりは下がってくるものだと、それも本当に全く、そういうご説明があったわけじゃないんですけども、これが上がっていく理由というのは何なんでしょうか。こちらのほうが若干、再開発したほうが維持費が高いよねというのは、ビル次第というところはあるかもしれませんが、そういうふうなこれを造られた理由というのが、もし根拠があれば教えてください。

○大木神田地域まちづくり担当課長 こちらにつきましては、単価としては基本的に今、清掃事務所ですとか万世会館にかかっている単価を横引きしております、面積の違いで下のほうが共有部分を含めて面積が大きくなって、これだけの金額がかかっているというところでございます。

○岩佐委員 だとすると、これがしっかりと高エネルギー、エネルギーの効率化ができたりとかしていけば、ここはもっと抑えることがこれからの設計次第では可能ということでしょうか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 今、委員おっしゃられたとおりで、そうした視点というのは当然、区もそうですし、事業者としても当然持っていかなければならない中で、コスト圧縮、それから環境面の影響と、そういうのも含めて、そうした検討については積極的にやっていくべきなものと考えております。

○岩佐委員 このコストだけに表を出していただきましたけれども、この事業者さんは多分、サステナブル建築物等何とか事業みたいなこともやってらっしゃるそう、それは多分、今、どこの事業者もそういったことをやっているんですけども、それによってこのCO<sub>2</sub>とかの削減とか、そういったことも、このサイクルコストみたいなことというのは出せるのでしょうか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 CO<sub>2</sub>の削減計画自体は区のほうに出さなきゃいけないという中で、今後、設計等、そうした、どうやってCO<sub>2</sub>を削減していくかという具体的な案もその設計をやってく中で決めていくというところで、現状、そういった企業と取組が求められるという中で、事業者としてもそれについては努力して削減するように努

めていくというところで計画されていくものと認識しております。

○岩佐委員 資材が高騰する中でいろいろと削らなきゃいけないといいますが、見直さなきゃいけないというところで、こういうCO<sub>2</sub>とか環境に関するものが削られかねないんじゃないかということがちょっと懸念されるわけですよ。そこに関してはやっぱり、そこはやっぱりコストとのバランスだと思うんですけども、これからの努力ですだけではなくて、やはりもうちょっと目に見えて、これぐらい削減するとこれだけできてということというのは今、今ある、ほとんどないのかもしれないですけども、ある程度見通しがあるのか、ちょっとそこはわかりますか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 そちらにつきましても、申し訳ないのですが、やはり設計等々を行っていかなきゃできないという中で、ただ、事業者としてはある程度、この事業者もそういったノウハウを持っているという中で、このコスト面との見合いで、このビルに何を適用していくかというところについては検討してもらえるとという形で認識してございます。あと、事業者としても、やはりここは清掃事務所が入るという中で、やはりそういった環境面についても積極的に取り組んでいくというような、これもちょっと定性的なものですけど、そうした気持ちも聞いておりますので、その辺につきましても積極的に取り組んでいただけるものだと認識してございます。

○はやお委員 まず、事業性について確認したいと思います。先ほどはちょっと流れのある中で話をしましたが、まず、その事業性について、岩佐委員とも重なるところなんですけど、実例として先ほど3ページのところが、実際、資材調達のとくとタイムラグがあるんじゃないの、この資料じゃあ、我々が今後の事業性について検討できないんじゃないのと話をしたんですが、まずこの資料についてどう考えているのか。そして、もっと大きなことからすると、この建設費高騰に伴っての、区として、現時点でどのように考えているのか、この2点についてお答えいただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 事業費につきましても確かにおっしゃるとおり今後、いつ資材を調達するかという将来的なところだと思うんですけども、やはりそれについては事業者として、やっぱり定期的に、具体的には半年に1回程度、やっぱりこの資金計画についてはローリングしてちゃんと事業が成り立っているかどうかを確認しながら、この事業を検討しているということを知っておりまして、現段階では事業が保たれているものということも聞いております。今後につきましても、そうしたところについては注視していただきたいと思いますというふうに区としても考えております。

それと2点目が、何でしたっけ。2点目が。

○はやお委員 資料の件についてと。

○大木神田地域まちづくり担当課長 この資料の検討事例につきましても、これは事業費について上がっているというような事例を数字として収集できるものを取りあえず集めたという中で、中身については、やはりこれ、先ほどもちょっと申し上げたんですけども、何が上がったかですとか、どういう対策を取るのかとかいうところについては、一番上の報道で中野区の再開発事業、ここしかちょっと分からなかったところもございまして、ただ、そうしたところについては、条件としては同じでございますので、こうしたこれまで委員会等でご説明した建設事業者のそうしたVEのノウハウをうまく活用して、事業費削減を図っていくことになるというところで考えているところでございます。

○はやお委員 まあ、資料としては、私は非常に不適切な資料の提示だったのかなと思っています。でも一生懸命、担当の課長が作っていただいたということについては、いろいろねじり鉢巻きでやる中で出してくれたことについては感謝申し上げますけれども、ちょっとずれていると。そして、あと何を確認していきたいかって、この事業性についてなんですけれども、やっぱり一番大切なのは、私も民間にいましたから、こういうふうによく言われたんですね。システム設計のところですから、計画は性悪説でつくれと。つまりこうなる、こうなる、悪い事態を考えてつくれと。そして運用、実際、運用になったら何とかなるさというわけじゃないけど、性善説で物事は動けと、こういうふうに言われている。だけど今の計画の立て方が逆のような気がするんですね。性善説で何とかなるやっというって、出てきたら、さあどうしようかという、こういうものであってはいけないということなんです。そこで確認します。やっぱり性悪説で物事を考えるといったときには、この建築費がもし上昇した場合、誰がどのように負担するのかというのを決めておかなくちゃいけないと思うんですよ。というのは、600億の、この建築費が1%上がるだけで6億ですよ。それは階高だとか、鉄骨だとか、何かのところで吸収でき切れなくなる可能性がある。そうしたときにどういうふうにするのか。そしてまた、この上昇などの事業採算性が悪化したときに、この開発自体の、この増えた場合にどのように地権者が負担するのかとか、この辺は考えておかなくちゃいけないんですよ。これはやってみなくちゃ分からない、計画ができなければ分からない、設計ができなければ分からない、という問題じゃないんです。もしあったらどうやって負担するか、この辺のところについてはどのように話されているのかお答えください。

○大木神田地域まちづくり担当課長 事業費につきまして、我々として事業者から聞いている情報でございますけれども、今後のコスト高に対する対応としては、先ほど資料で申し上げたとおり、まずは建設コストの削減と、あとは事業者が買う保留床の金額の上昇で、これで、まずこの2方面で賄っていくと。事業者からは、今後、例えば事業費が増大したとしても現段階の提示している権変モデルについては、なるべくそれをできる限り担保していくように検討していくというところで聞いてございますので、まずはそういったところでもできる限り努力していただくのかなというところで認識しているところでございます。

○はやお委員 それでは、ちょっと切り口を変えて聞きますよ。もし区が権利床以外の床を買い取るということが、必要があるのか、そして場合によっては、この事業採算が悪くなったときに買わなくちゃいけないのか、この辺なんていうのはどういうふうに考えているのか。やっぱりこれは切実な問題なんですよ。というのは何かといたら、普通に考えたら、私は民間でいたら、この事業というのは非常に厳しい事業だと思っているわけです。そのときに、いいかどうかといったときに、ここは役員決裁みたいなものですよ。それでまた言われるんですから、あなた方議員が判こを押したというって。だけど、精いっぱい検討した結果をお答えいただければと思います。

○大木神田地域まちづくり担当課長 地方の例えば再開発でそういう事業支援のためにそういう行政が買うというようなこと、報道を私も見たことがありますけれども、そうしたことはこの事業では、我々としてはないのかなという形で考えています。それから区がもし、例えばそのほかの理由で買いたいということについては、多分、今後金額になると思うんですけれども、事業者のほうで検討していただくということは可能であると考えてお



ります。

○はやお委員 分かりました。じゃあ、これは今、担当課長ではなくて、組織的な決断として、今のところについては、その保留床については特段、その事業費が上がろうが買わなくていいと。そして、今後、こちらの意思で積極的に買いたいということになれば、能動的に買いたいということができるということでもいいのか、もう一度そのところを確認します。

○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と考えております。

○はやお委員 そして、一番大切なことは、今後の事業性ということになりますと、先ほどの岩佐委員のほうからも話が、ライフサイクルコストの試算なんですね。そして、このことについて、先ほどの資料については準組、準備組合の案ということでよろしいのか、合作なのか、どうなのか、ちょっとその辺のところをお答えいただきたい。というのは、こんな計画だったら非常に心配でならないですから、もう一度お答えください。

○大木神田地域まちづくり担当課長 資料につきましては数字等々、事業者のほうのノウハウを頂いて合作で作ったという、合作といいますか、要は、何というんですかね、共同で作ったというような形になってございます。

○はやお委員 そして、先ほど私が指摘したように、これ、現実的なものに、この資産を買えるのかどうか。つまり何かといったらば、もしかしたら隣のところを買うとか、今回買わないまでも、これの資産としてやらないと結局は斎場ができないとかということで、先ほどお話ししたように時価で計算していますよ。例えば土地を買うときについては、今回は別に免除のお金は計算していませんよという、こういうことなんですけど、これをやる時にやっぱり経営決裁を受けるときには、精緻な数字を見せて、そしてこういうことで、やっぱり再開発が正しいねってやらなくちゃいけないですよ。でも、イコールであろうとも、やっぱり運用のところ、僕は民間開放のところやったように、やっぱり任せられるほうがマンパワーをそがれないということもあるから、その判断もまたもう一つあるんです、広域的に見て。それで結局は、交付金というか補助金が80億近く、854億のうちのもし1割というのなら80億近くが投入されるわけですよ、税金が。そうすると、再開発にかかった金額はこうだということについて、もう一回精査するのか、この試算について、お答えいただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 先ほどの答弁と繰り返になってしまうんですけど、今回のライフサイクルコストにつきましては、資料要求に基づいて超概算で作ったというところにつきましてはちょっとご理解いただきたいと思います。数字につきましては今後、事業に着手した段階で事業計画の検討に基づき精査されてまいりますので、その段階で例えば本日頂いた補助金の件等々を含めまして、いろんな条件を加味して、また詳細なものをお示しできるのかなと考えております。

○はやお委員 私が資料要求したものですから、ちょっとこういう資料じゃないよというつもりで言ったので、で、まあ一応、精査してもう一度試算はし直すということでもよろしいわけですね。

で、ちょっと細かい話になってくるんですけど、準備組合の組合費だとか会費等、これは現時点で準組にやっていますけども、このところについて我々千代田区というのは払っているのかどうなのか。まだ、これ準組には入っていないというスタンスなのかどうなのか。

このところについては今後、この準備組合のお金だとか、この辺の会費というのがどういう状況になっているのかお答えいただければと。

○大木神田地域まちづくり担当課長 現段階で区は準備組合のほうには加入してございません。会費等々もございません。

○はやお委員 今後、例えばこれから開発が進んでいくとなると、準備組合には入らないにしても、組合のほうのところに入ってくると、そういう会費等々のものが発生するということはあるのかどうか、そこのところをお答えいただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 基本的に本組合が設立されると我々も組合員になると認識してございますけども、それに対する一般管理費等の事務費につきましては事業費の中で賄われるものと考えております。

○はやお委員 じゃあ、ちょっと、これはちょっと細かい話をし過ぎたのであれなんですけれども、ちょっと今度は大きい、フレームのところになってくるんですけども、今回、区道ということ、これは廃道させて宅地化するという形になったんですけど、これ、やっぱり我々千代田区としても初めてのことだと思うんですが、この提案については誰がいつされたのかお答えいただきたいと思います。

○大木神田地域まちづくり担当課長 はい、ちょっと、これまでの経緯からちょっとご説明したいんですけども、当地区のまちづくりにおける区有財産の取扱いにつきましては、先ほど申し上げたとおり、ちょっと休むことのできない清掃事務所ですとか、万世会館の、そうした機能維持とか、機能維持向上を主眼として市街地再開発事業の整備の検討を進めてまいりました。検討の結果として、廃道部については宅地化して、区が費用負担することなく、建物の権利変換により減少する床ですね、これがちょっと、建物が新しくなってしまうと減ってしまうという中で、それを補う分の床面積ですとか清掃事務所の駐車場面積、そうしたものを確保すると、それが望ましいと判断いたしました。一方で、事業者といたしましても、新たに整備する親水広場でイベント等の実施を考えているという中で、公の公園よりは自己で管理して、する広場ということというのが望ましいというようなことがございました。こうした両者のニーズがあるという中で、その広場については、その地区計画の公共施設ですから地区施設に定めることで、区が所有していなくても将来的に広場であることが担保されるという、こうしたことも総合的に勘案いたしまして、本事業については、区道については廃道化して宅地にするということで検討しているものでございます。

○はやお委員 ちょっと今、答弁漏れ、誰がこれを提案したかということなんですね。というのは、なかなかこういう大胆な話というのは、なかなか地方公務員のほうから出てくる内容じゃないんですよ。まあ、ほかのところもやっているでしょう、中央区だとか、港区だとか。その辺のところであったのか、もしくはデベロッパーのほうから提案があったのか、そこのところをお答えいただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 当時、誰の発案だったかということ、ちょっと私としてもちょっと。

○はやお委員 えっ、大事なことでしょ。知らないという。

○大木神田地域まちづくり担当課長 その総合的な検討の中で我々としては決まっていたという形で認識してございます。

○林委員長 起案されたのはいつ頃かというのでも分からないですか。要は区道を廃道するというのが出てきた年月。誰がじゃなくて。お持ち帰りして、次回。

○大木神田地域まちづくり担当課長 はい。

○林委員長 お時間かかるようでしたら次回で。

○はやお委員 はい、じゃあ、委員長。

○林委員長 いいですかね。じゃあ、ちょっと、じゃあ次回までお願いいたします。

○大木神田地域まちづくり担当課長 はい。

○林委員長 はい、はやお委員。

○はやお委員 先ほど言っていたいただきましたとおり、区が権利床だけでなく新たに追加するということは分かりました。こちらが望めばできるということも分かりまして、これ、買い増す必要があるということが出てきたとき、どのくらいの平米数というのが許容範囲としてできるのかどうか。というのは何かというと、今度の連合審査会のときに、ニーズがいろいろ出てきたときに、どのくらいまでできるかということについて、ある程度のことがないと、規模感、中身と量というのが判断できないんですよ。この辺のところはどのように許容範囲があ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 ちょっと事業者を確認しないと、そこら辺はどこまでというところまでは、現段階でちょっと正式に答弁することはできないんですけども、そこについても確認させていただきたいと思います。

○江原地域まちづくり課長 すみません、ちょっと今の部分、全体的な話として補足をさせていただきますと、どれくらい床を買い増せるかというのは、各組合で増し床に関する基準をつくります。ここの下のほうに権利変換基準とありますけども、そこでどういった考え方で何平米まで買えるのかというような基準を定めてまいります。それにつきましては、ここの青い点線で条件等の提示は全体的な概略、権変計画をこの場で提示をするに当たって前提になってくるので、この検討の期間の間、基本設計と併せて、その増し床のルールについては各準組で話し合いをして、で、定めてまいったものに対して区のまちづくりのほうで、部隊のほうできちっとその条件として何平米までこういった条件で検討の幅としてあるというものをご提示をして、それをベースに検討していただくのかなということと同時にやっていくということを考えております。ちなみに、基本的には保留床は都再法の108条で公募しないといけないという原則がありますけども、その例外規定として公益性の高いものとか定まっていますので、その辺も含めて事業者側と区有施設という観点で、その設計検討と併せて、どれくらいまで買い増せるかということについてはきちっと我々として協議をする必要があるなというふうに考えております。

○はやお委員 そうすると、いつ、今ちょっとこのスケジュール、今お答えさせていただいて、大体いつ頃ぐらいにその辺の規模が、例えば議論をする上で、やはり横にらみをしながら、ああ、このぐらいはできるんだな、いや、これはもう無理だよ、あなた方が言っているのは、こんなの入るわけじゃないかという話をしなくちゃいけないわけですよ、物理的に。それは何かといったら我々のほうの検討は、本当はもう既にできてなくちゃ、僕はいけないことだと思いますよ、ある程度の数字について。それはいつ頃分かるのかお答えいただきたい。

○江原地域まちづくり課長 まさしくここの、先ほど来出ています青点線、条件等の提示

①というところで、それらの増し床のボリュームも含めて、あらかじめ建ぺいの全容というのがないと私も、私もというか区として同意はできないかなというふうに考えておりますので、この基本設計検討の過程で、その床のボリュームについてどういう考え方を前提に区有施設のありようを考えるかという条件をこちらからお示しをして、この青点線の前には区として、その辺のボリューム感も含めてきちっと腹決めをしないといけないのかなというふうに考えておりますので、ここの青点線までの間でそれらの状況も含めて検討を併せてやっていくというふうに考えております。

○林委員長 はい、まちづくり担当部長。

○加島まちづくり担当部長 すみません、補足で。先ほど私のほうが基本設計、来年の、あ、早くて今年の秋口と。もう基本設計で図面を描くという段階になりますので、やはり増し床が必要だというふうに区として求めるのであれば、その基本設計の前段階で、やはり出していったほうのほうがいいかなというふうに思います。基本設計が出てきた段階で、いや、もうこれ、ほぼじゃないですけど、スペースがありませんとかというふうになっちゃうと、ルールはルールとしてももちろんあるんですけど、やはり求めるものが区として、議員の委員会からのご意見も踏まえ、区として必要だということであれば早い段階でそれは求めていく必要があるのかなというふうに思っております。

○林委員長 ちょっと、じゃあ、1回。春山副委員長、どうぞ。

○はやお委員 いいですよ、関係が、いい。関連。

○春山副委員長 関連ですけど。

○林委員長 じゃあ、はやお委員。

○はやお委員 まあ、結局、最後のところに来ているんですけど、この計画自体が誰によって発案されたかということにもつながってくることなんですけれども、結局は、私が見、分からない、このしゃれ街条例を誰が申請したのかなと思っているんです。というのは、当然、区から都にこのしゃれ街を出すしかない。それで、ちょうどその頃、実は私も企画総務委員長だったので、そんな話、報告も何も聞いてなかったんで、どういう形で、これは準組が言えばできることなのか、それで、このしゃれ街の条例を使うからこそ、この大きい街区でこれだけのものができるわけですよ。だから、どう、誰が、だから誰が発議したんだ、誰が何とかだって、こう言っているのは、私、そこが見えないんです。どういう決裁ルールでしゃれ街を都に対して申請したのかと。誰が、いつ、どこでそれをした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 しゃれ街の制度につきましては、今回、水辺の整備をする等、基本構想の実現をするに当たって、そうしたメニューを貢献メニューにすべきという観点の中で、区と事業者のほうで検討して、この制度を使うと。当然、東京都も入って、この制度を使うというところを決めました。で、それについて、ちょっとしゃれ街という言葉では言ってなかったかもしれないんですけど、企画総務委員会のほうにまちづくりの取組について報告した後に区のほうで東京都のほうに申請をしたというような経緯となっております。

○はやお委員 だから、まあ、そうでしょう。だったら、都と区と事業者といったように、そこにやっぱり議会が入ってこなくては。でも、議会にも報告したと言うならば、まず都にこの申請をしたのがいつで、誰が持っていったのか。そして、区のほうとしては、この

委員会をいつ、どこで、いつ、やったのは企画総務に決まっているんですけど、それをやったのかお答えください。

○大木神田地域まちづくり担当課長 東京都の街並み再生方針、再生地区の指定をしたのが令和2年10月12日でございます。

○はやお委員 12月、えっ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 令和2年10月12日でございます。

○はやお委員 12日、はい。

○林委員長 2020年の10月。

○大木神田地域まちづくり担当課長 10月12日でございます。

○林委員長 はい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 はい。その前の10月9日の企画総務委員会にまちづくりの取組として当該事業について報告させていただいております。

○はやお委員 令和2年というと。

○林委員長 2020年。

○大木神田地域まちづくり担当課長 はい、令和2年です。

○はやお委員 俺が企画総務委員長か。

○林委員長 はやお委員。

○はやお委員 すみません、委員長、そのとき報告をしたということなのね。じゃあ、それ資料はよく見ますよ。記憶にないんだよ。正副でもやりながらね、で、どういう報告をしたのか。時々、ほら時間いっぱいになるとね、ただやりますと言うだけの話で精査してない。申し訳ない、このときは最後の、僕が最後の折り返しのところであるならば、ちょうど百条委員会をやっていたからね、そっちのほうで頭がいっぱいだったのかもしれないけども、まあ、いいや、ここのところはそれをやったわけね。で、間違いなく、そのところでの報告をして、そのときにはどのようなやり取りがあったのか、報告をお願いいたします。10月9日。

○大木神田地域まちづくり担当課長 そうですね、あの。

○はやお委員 いいや、それをまた、あれだったら、俺も調べるけど、そっちでも調べて。

○林委員長 じゃあ、お互い、ああでもない、不確定なので、この表のところに盛り込んでください。東京都のところに2020年10月12日、しゃれた街づくり条例の何か届出とか、そんな形で記載を、さっきの一発目の基本計画、準備組合の2020年11月に千代田区に準備組合から提出されましたよと、ちょっと時系も入れながらやると、より分かりやすく、後の僕らの後輩と未来の方たちに、こういう議論の結果、なりましたという、示さなくちゃいけないので、うにゃむにゃのまんまだと苦しいんで、ちょっと精査していただければと思います。

○はやお委員 委員長。

○林委員長 まだ続く。はい、はやお委員。

○はやお委員 しゃれ街のことがこういうことでしたと。一部聞くところによると、ここも調べていただきたいんですけど、どのように報告されていたのか。現在のところ、同意率を確認したいと思うんですけど、私の認識からすると、民間地権者で3分の2には届いていない状態。そして、公共を入れた場合でも6割満たしていないということなので、

それは間違いないのか。この状況で、その当時、どういうふうな同意率で報告したのかお答えいただきたい。そう、令和2年10月の。

○林委員長 12日。

○はやお委員 12日。

○林委員長 はい。担当課長。

○大木神田地域まちづくり担当課長 同意率については、その再開発事業の、えー。

○はやお委員 項目になってない。

○大木神田地域まちづくり担当課長 そうですね、項目になってございませんけども、ちょっとすみません、そこの同意率がどういうふうな、その当時にですね、どういうふうな形で報告したかということについてもちょっと確認させていただきたいと思います。

○はやお委員 まあ、いろいろ課題を積み上げていただくようにしているんですけど、結局、最後のところは、私が一番大切だと思っているのは、この区道を廃道にしてね、普通財産化するわけですよ。そうすると、どれだけの公共福祉に寄与するか、資するかというところがポイントなんです。私がもし地権者であったらば、もし水辺の創生だけであるんなら公共とは思いたくないんですよ。いや、誰か首かしげていますけど、それはそれぞれの考え方だから。それは何かといったら憲法上の問題があるわけですよ。私有財産の保持ということからあったときに、よっぽどの公共性がない限り、これというのは進められないんですよ。だからどういうふうに考えたのか、廃道までして普通財産化までして公共の福祉に寄与するというふうに決めたこと、これの理由を明確に答えていただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 我々として、この再開発事業の公共性としては、今、委員おっしゃったような水辺の整備以外に緊急輸送道路沿いの建物の耐震化の実現ですとか、あとは防災・防犯、それから、えー、すみません、えっと、えっと、すみません、申し訳ございません。

○林委員長 休憩しますか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 すみません、ちょっと。

○林委員長 はい、休憩します。

午後2時53分休憩

午後2時53分再開

○林委員長 委員会を再開します。

担当課長。

○大木神田地域まちづくり担当課長 すみません、お時間いただいて申し訳ございません。公共性につきましては先ほど申し上げた親水広場の整備以外にも、緊急輸送道路沿いの耐震化ですとか、防災船着場の整備による防災性の向上、それからバス待合所の整備を含む渋滞の解消ですとか、あとは道路上空に国道をまたぐようなデッキを造りまして、そこの回遊性を高める、そうしたことを踏まえまして、この地域に対してこの拠点化を進めるということについては大きな公共性があるものと考えているところでございます。

○はやお委員 最後になるんですけども、これからまた資料が出てきた中での質疑はまだ出るんですが、私がここで言った公共性も一つ、しかり、そしてまた、これだけ大きい街區で対応するということになって、そして何が一番あれかって、そんなに再開発法がよければ、なぜ出張所を急いであそこのところで建てたのかということについて説明してい

ただきたい。それは何かといったら、あそこのところであれば、場合によっては仮施設なんかやらなくてもできちゃうかもしれないですもの。計画性がないということなんですよ、何を言いたいかという。みらいプロジェクトではもう最初からやると決まっているんだから、それだったら何であんなのまでお金かけて、万世会館の出張所、万世の出張所を造ったのかということなんです。そういうところの計画性がないところに私は今回の開発に対しても計画性がないんじゃないかって言わざるを得ないわけですよ、一事が万事だから。だから、そこについてはなぜそういうふうにしたのか。僕は、あそこはすごく肝だと思っているんですよ。あんなばらばらなことをやっていたら、幾ら金があったって足りませんよ。お答えください。

○加島まちづくり担当部長 まちづくり担当部長。

○林委員長 大丈夫ですか、出張所の。どうぞ、じゃあ、取りあえず担当部長。

○はやお委員 もしあれだったらちゃんときちっと答えられるように、適当な答えされても困るからなあ。

○加島まちづくり担当部長 適当に答えるつもりはもちろんないんですけども、そうですね、出張所の建て替えなどで、我々が、環境まちづくり部があえてあまり言うことはできないかなと思います。まちづくりの観点からすると、出張所を建て替えるときに、我々としてこの外神田一丁目の、特にそのときには神田川の沿岸、その部分のまちづくりに関しての基本構想がありましたので、それを踏まえて整備をしてほしいという要望を出させていただいたといったようなのは事実です。今後、我々が今進めている再開発事業が整備された後、出張所のところの親水広場だとか、そういったところが一体的に活用できるようなものにはなっているといったような状況ですので、まちづくりの視点としては我々としては既に建ってはおりますけれども、それを踏まえた上での整備をしていきたいというふうなところでございます。

なぜ先ということになると、ちょっと、私があまり答えるというのはちょっと不適切かなと思いますので、それは、すみません、控えさせていただきたいと思います。

○林委員長 やっぱり副区長に残ってもらったほうがよかったですね。

○はやお委員 よかったな。

○林委員長 まあ、また次回で。

○はやお委員 また次回だね。はい。俺はいいや、もう。

○林委員長 どっちが。では、小枝委員、どうぞ。

○小枝委員 じゃあ。

○はやお委員 俺はいい。

○林委員長 じゃあ、春山委員、副委員長。

○春山副委員長 先ほどからほかの委員の方々からもご質問があることに少し関連するんですけども、一つは事業性について、先ほどの答弁の中で、この議案が通った後、組合が設立されて、工事に着手、完了するまで5年とか6年ということで、そうすると、もう2029年、2030年というところの時代感に合わせた事業の採算性というのを、どういうふうに区として考えられているのかということと、工事費のところは、先ほどはやお委員からもあったように、現在出ている2023年、少なくとも2025年なり2026年のインフレなり資材の高騰状況について、どうフォーキャストされているのかということ

ころについてお伺いしたいです。

この計画がつくられたときと、今の環境はかなり変化していて、コロナ禍後のオフィス需要を、他区の状況も含めて、どのように調査をされて、どのように分析されているのか。保留床の——ごめんなさい、質問が多岐にわたってしまって。保留床処分をこの事業費の高騰に充てるということを検討されているというふうにご説明いただいているんですけども、保留床の価格というのがこの事業性にも大きく影響していく中で、区としてこの外神田一丁目南部地区をどのようなエリアとして、競争優位性のある再開発事業として取り組んでいくつもりなのか。それは環境まちづくり部だけで議論できることではないと思うんですけども、その辺りを全庁的にどのように検討されているのか、お答えください。

○大木神田地域まちづくり担当課長 事業性について、今後ですけれども、今後、事業計画を策定していく段階で、今、基本計画というレベルでの検討ですけれども、そうした数字が、この実際の設計に着手して、もっともっと詳細になっていくということにつきましては、また定期的に事業者のほうから、我々も権利者の1名として、そうした事業性については確認していく必要があるのかなというところで考えたところでございます。

それから、今のインフレ状況につきましては、それこそ先ほど資料でご説明したとおり、やはり公的な指標としての物価上昇指数みたいなデフレーターをかけて、それをどう対応していくかというような検討のほう事業者のほうでなされているかというところかなと思っておりますけれども、そうしたことについても、今後具体的な検討をしていく中で、建物でどういった工夫ができるのかというところについても、我々としてもきっちり事業者のほうから聞いていく必要があるのかなというところでございます。

それから、保留床につきましては、当該地域については、懇談会でも事業者のほうから話があったんですけども、比較的、オフィス、広いオフィス、床としては優位性が高いという中で、ここについては一定程度そういったオフィスニーズがあるのかなというところで考えているところでございますけれども、まちづくりの観点として、例えば低層部のにぎわいとかそういったところについては、今後どういうリーシングをしていくかとか、そういったところも含めて、秋葉原らしさというようなことをどう具現化していくかということについては、事業者と共に区も検討してまいりたいと考えているところでございます。

○春山副委員長 すみません。他区の状況で、今回、麻布台ヒルズなり、そういった新しい再開発のオフィスの状況がどのくらい空室率があるのかということは、区のほうでちゃんと把握をして、それに対しての今後の再開発のオフィス需要に対して、どういうふうに区として取り組んでいくかということは、庁内できちんと検討されているんでしょうか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 個別のちょっとビルの空室率につきましては、なかなかちょっと営業にかかることなので、我々としても情報を入手できないというところはあるんですけども、一般的に公表されている状況の中で、この秋葉原地域、千代田区、特に秋葉原地域については、大きいフロアのオフィスフロアについては比較的引きが強いのかなというところで、データとして私も確認しているところでございます。

○春山副委員長 前回の決算の総括でも質疑させていただいたんですけども、大学院のほうで4年から5年にわたってこの地域の研究調査をして演習発表するというところに、千代田区さんは1回も、ご連絡しても来ていただけなかったという状況もあって、（発言する者あり）この幾つかのこういった今までの資料を見ても、区として戦略的にこのエリア



をどういう、この何というんでしょう、事業を誘致しながら活性化していくのかという、この強い意志みたいなものがちょっと見えてこないなというのをずっと感じているところです。

もう一つ、このビル、この再開発の着工が2030年というような時代感に合わせたところで、公共性について、先ほどから防災であるとかにぎわいであるとか、いろんなご説明は頂いているんですけども、やはりこの、先ほど岩佐委員からもあったように、環境に対してどうやってこの再開発はモデル的に取り組む姿勢を見せるのかというの、今、E G S投資という意味では、環境アセスに対しての評価というのが事業に対してもすごく高まっている中で、そういった千代田区としての、環境モデル都市であった千代田区としての取組というのが、やっぱり事業者ときちんと連携していく必要があるのではないかと思います、その点についてどうお考えですか。例えばCASBEE-まちづくりとか、LEEDとか、いろんな認証制度がある中で、そういったものを取っていくような再開発にするというようなことは、区のほうでは考えられていないのでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 まだ具体的なそこまでの、何を取る、ZEBにするかだとか、ちょっと高層になるとなかなか難しいとは思いますが、そういったところの具体のところというのは決まっておりますけれども、我々は環境まちづくり部という形ですので、当然、環境に配慮した先端のものを造っていただきたいと。

先ほど、この建物でということ、それなりのボリュームの建物になりますから、そのボリュームを生かした環境配慮というのはかなりできるんだろうなと。例えば高効率の機械を設置するときに、やはりある程度のボリュームのある建物でないと有効ではないといったようなのも実証されておりますので、そういったところを含めながら、環境に配慮、先導的なものになってもらえるようなものを、我々としても誘導していきたいというふうに考えております。

この、区がにぎわいだとかそこら辺の誘導というか、秋葉原というところを、区がどう誘導するかって、なかなか正直難しいところがあるんじゃないかなと。なぜそういうことを言っているかという、秋葉原は区が誘導して今できてきたまちではなく、秋葉原自体が少しずつ電気街からパソコンからフィギュアからという形で変わってきた部分がありますので、そういう時代時代を自分たちのまちが受け入れてきて、変更されて、今の秋葉原ができてきているんだろうと。そういったところを、じゃあ、区がこういうふうにやりますということではなくて、そういったことを見据えながら、事業者の方々はどういうものを、例えば下の商業店舗に誘導するだとか、下のしつらえを造っていくかということと一緒に考えながら、またいろいろと地域の方、また秋葉原を大好きな方がいっぱいいらっしゃいますので、そういった方々の意見を聞きながら、この事業というのは進めていく必要があるかなと、そういうふうに考えております。

○林委員長 小枝委員。

○小枝委員 簡単に。先ほどの関連が一つ入ってしまうんですけども、私が聞き取れなかったのか、ちゃんと答えていないのかというところが一つありまして、どちらが、千代田区が初めて区道を宅地化するという提案、どちらがやったのかという質問がさっきあった。その答えは、どちらもみたいに聞こえたんですね。でもそれは、区と事業者が別動隊である以上は、どちらもということは、混然一体、曖昧でよくないので、ここは今日じゃな

くてもいいので、ちゃんと調べて答えてほしいんですよ。事業者か区か。区か事業者か。そして、どの提案なのか。ここははっきりして、今じゃなくてもと言ったら何だけど、はっきりしないと、すごくもやもやするんですよ。それは答えていただきたい。調べてね、調べて。

多分、長い経緯があるから、要は最初の構想のときに、本当は出張所のところを独自に建てちゃいけなかったんだけど、最初の構想をみんな読んでなくて、結局、まあいいやというんで、かなり言ったんだけど、出張所が一番いいところに建てちゃった。本当にそこがあれば、そんな一丁目一番地と、2、3を一緒にしなくても、川沿いのにぎわい広場もできた。別にこんなぐちゃぐちゃにしなくたって、できた。すごくそこはやっぱり問われるところなので、その最初の構想が形骸化した後に、何らかの提案があって、そして構想エリアを変えてと、段階を踏んでやっているんで、そこはやっぱり今の段階で一旦整理して、ちゃんとどっちからというのは言わなきゃいけないかなというふうに思うんですよね。

それと加えて、ちょっとこれは事実として、いい悪いということは今を抜きに言いますけれども、なぜ行政と民間が混然一体としているかということ、平成23年までまちづくり部長だった方が、結局は、これは個人攻撃でも何でもないんですけども、結局はこの日建設計とか、ここの進めてくるところで、コンサルとして入って進めてきたという事実があると思うんですね。その元まちづくり部長がコンサルとして進めてきた、まとめてきた中で、本当は行政としてのスキルを活用するならば、本当に幅広くに住民との対話をつくっていけばよかったんだけど、どうしてもクローズドになってしまって、その中でも進めたい人と話をつくって進めてきたということがあって、それはもう予算、あれでやっていますけれども、その際に区民から区長宛てに、助けてくれと。自分たちはそこまで理解していないという、だけれども、もう既に1億5,000万かなんかの負債、要するに借り込みみたいな、そこで事業を回すのにお金を使っているから、それについてはどうするのかということも、区民は不安でならないというような意見書が区長宛てに出たのがあったんですね。令和3年かなんかに。

そこに関して、じゃあ、今確認していただきたいのは、まちづくり部の元部長がこれを担っていた時期というのは、何年から何年までだったのか。条例上、当時は規制するものがなかったから、条例違反でないというのは聞いているんですけども、事実として、いつからいつまでそれを担い、そしてそれはやっぱり費用がかかっていると思うので、それは好ましいことなのかどうなのかということについては、見解を出していただきたいということです。

というのは、当時のまちづくり部の職員から私は言われたんですよ。民間人と言いながらカウンターの中にどんどん入ってきて、ほとんど区の職員同様な動き方をしていると。これはやっぱり違和感がありますよというふうに言われたんですよ。そういうふうなことがあって、もうここに来て、もう何を隠したり、何を何したりということではないので、やっぱり透明性を高めていく必要があることから、それについては調べて答弁いただきたいと思います。

○加島まちづくり担当部長 今、3点お話があったのかなと。

○小枝委員 うん。誰からか。

○加島まちづくり担当部長 はい。1点目が、誰からか。それはちょっと、誰からですと

明確に答えられるかどうかはあれですけども。

○小枝委員 では、どっちからか。

○加島まちづくり担当部長 基本構想があって、そこから先ほどしゃれ街だとかという話と、それから市街地再開発事業ということ、段階を経て、建物の、何というんですかね、籠が出来上がって、考え方が出来上がってきたというところなので、その一定の時期に区道も廃道でということで、区の施設を確保しようといったようなところだと思いますので、ちょっとその、先ほどの時系列の中で、ここの時点でとかという話ではできるとは思うんですけども、じゃあ誰かというのはなかなかちょっと、明確に答えられるかどうかというのはちょっと分かりません。

あと、区長宛てにあったというのが、我々、すみません、私もちょっとそれを認識していないので、申し訳ないんですけど、それはちょっと確認をさせていただかないとならないかなと。

あと、元部長に関しては、区から委託はしているということは一切ないので、準備組合側に少しお話を聞いて、どうなのかということで、向こうから答えが返ってきたものに関して、ご報告できるのであれば報告させていただくような形になるかなというふうに思います。

その3点だったかなと思うんですけども。

○小枝委員 誰というのは、別にお名前のことを聞いているわけではありません。昨日の渋谷区——あ、おとといか。渋谷区の新聞記事なんかを見ると、隣のマンション事業者が提案しましたと、すっきり書いてあるんですね。そういう経緯経過をちゃんとすきっと、めり張りをつけるということは非常に重要だと思うので、簡単に言えば、千代田区から提案したのか、事業者から提案が来たのか、そういうところははっきりするだろうと。普通にしているはずなので、そこを混然一体とするとおかしくなりますよという話です。そんなに個人、属人的名称を求めているものではありません。それはそういうことです。

あと、区の元まちづくり部長に関しては、準備組合のニュースを区も持っておりますでしょうから、私も持っていますけどね、そこを見れば本当は分かるんです。そういうこともちゃんとはっきりさせておいてくれたほうがいいんじゃないかということです。

何でそんなことを聞くかという、区道の、今日出していただいた資料の中で、この誰も触れなかった、多分これが区道の資料なのかなと思うんですけど、6ページですよ、6ページのところで、千代田区は過去に区道廃止27件やっていて、廃止というか、ほとんどが付け替えか広場化なんですけども、売却は2回なんですね。あ、3回ですね。1回は永田町、1回は錦町の電機大跡地、それから3回目が霞が関の内閣府。

分かりやすいところで、神田で言うと、錦町の電機大学のところは42平米で4,700万、約5,000万ぐらいの収入というか、千代田区が収入を得ている。でも、そうした、単純に言えば、今回1,000平米のうち630平米が区道なんですね。川沿い区有地が56平米だから、両方合わせると約700平米がそういう区道のようなところなんですかね。そうすると、先ほどの42平米のところと、まあ単純ではないとは思いますが、その15倍ぐらいの広さなんですよ。錦町よりも外神田のほうが地価が高いのかどうか分かりません。公示価格にもよるんでしょうけれども、そうすると、5,000万が10倍であっても、5億というかね。売却すれば。

そういうふうな検討をする際に、要するに区道が、今日の参考人の話だと1割—5割というお話をされましたけれども、区道が開発の、何というのか、隠れた補助金みたいになってしまうような見方になると、必要なきにはあると思うんだけど、その公平性とか透明性とか客観性とか、どういうふうにそれを検討したのかとかということが、基準とかいうのがないと、結局は、渋谷区の場合だと、100%の容積を大体100億の利益と見込んで学校を建て替えてくれるという計算だったんですよ。それはそれで、区民が試算してそういうふうになっているんだけど。

要は、はっきりとさせていく、もうイエスカノーかという段階に来ているので、区道を廃止して宅地化する最初の事例が、これまでの付け替えや売却と比較すると、非常に今までやってこなかった事例なものですから、公共がそれをやることによって、公平なんだと。区民の財産を安く売っちゃうわけじゃないんだというふうに言えるかどうかということだと思うので、現在の今回の場合は、約700平米のこの土地を売却した場合は幾らぐらいなのか。そしてそれは、今日を出された資料で言うと三つのカテゴリーがあるんだけど、これの何をどう参考にして計算するものなのか。そこら辺の説明をちゃんとして、これは今日でもできることだと思うので、答弁いただければと思います。

○林委員長 過去のもできますかね、何か。電機大学のところとかも含めて、今。（発言する者あり）今日、ここの外神田エリアだけでいいんですか。過去の比較。

小枝委員。

○小枝委員 これは非常に本当に質問が難しいんですけど、要は令和2年7月3日に区有財産等活用検討会、令和2年7月3日にやっている。そして12月24日にやっている。この2回の会議を経て、この区有財産については宅地化しようと思ったわけですよ、区は。決めたんですよ。そのときは決めていないのかな。土地に関する議論をしたのはその二つなんですよ。じゃあ、その二つのところで、どういう基準で、どういう資料で、どういう判断をしたのか。こちらはもう見えない、行政だけの会議なんで。副区長をリーダーとする行政だけの会議なんです。

だからそこで、過去の、3事例しかないのですね、売却は。さっき言ったように。その3事例と整合性の合う判断、そしてその分も、ある意味補助金というか、建て替えのための補助金になっているようなものなんですよ。だって、ただで建て替えられると言っているんだから、それをするによって。そこら辺がちゃんと数字として、ほかとの比較で、どういう区は計算の仕方をしているのか。この今日の6ページの資料の考え方が本当に一般的であるとするならば、これまでもそういう考え方をしてきたのか。してきたのかもしれない。そこら辺もすっきりさせていただかないと、区民からすると、区道を事業者から求められて、それもある意味補助金として差し上げてしまったように見えてしまう。そうでないということだと思うので、そうでないという資料を求めています。

○林委員長 もう一回確認します。過去の区道廃止と今回の外神田の比較になるんですか。

○小枝委員 はい。うん……

○林委員長 じゃあ、ゆっくりちょっと。

○加島まちづくり担当部長 区道を廃道して宅地化にするというのは、何回か資料もお示しして、ご説明をさせてきていただいたかなというふうに思っております。

過去の3事例というのは、区道を廃道して売却する相手先が限定されているので、限定

価格ということで算出して売却したと。この限定価格と、普通の通常価格ですか、それに関しても過去の委員会で資料を含め説明させていただきましたので、そこはもう一度資料をご確認いただいて、ご理解いただきたいなというふうに思っております。

外神田一丁目に関しましては、区道を廃道して宅地化することにより、そこを評価してもらい、区有施設の面積ですね、新たに清掃事務所、万世会館の機能更新を果たした面積が確保できるということの確認をさせていただいておりますけれども、具体的に区道を廃道した宅地化の評価、これに関しても過去に委員会でご説明したとおり、今後の権利変換だとか、組合設立の前にある程度評価しますので、先ほどの資料4の真ん中の青線の前、そのときに、幾らぐらいで評価されたことによって、どのぐらいの面積が確保できますということを説明させていただくということになるということで、それ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 それでは答弁になっていないんですよ。権利変換後に区民が確保するであろう公共施設というのは、清掃事務所に関しては床面積が小さくなるんですよ、300平米。もともと今あるのが1,900だから。それが1,600になるわけですよ。ただし万世会館については大きくなるんですよということですよ。両方、要するに万世会館は500平米大きくなって、清掃事務所は300平米小さくなるというのがそもそもの説明、今でもそれは変わらないと思います。そうすると、共用部分があるんですよと言うんですよ。エレベーターとか、何とかがあるんですよと言うんですけど、実際、区が資産として獲得する床面積というのは、大きくなるわけじゃない。清掃事務所に関しては300平米小さくなるわけですよ。300平米って結構大きいですよ。

そういう状況なんだけれども、どれだけのこれ、自分たちの身銭を切って、あるいは資産を切って、この床を、300平米、200平米大きい、両方合わせると、らしいものを買うんだというときの、何を支出したかということの一つに区の土地があるわけですよ。区の土地というのは1,000平米なんだけれども、その中の7割が区道あるいは川沿いの区有地だということだから、その7割の部分、700平米がどういうふうに見積もられるのが妥当なのかということのイメージを、自分の言葉で区民に説明できなければ、議員としての仕事ができないから、聞いているわけなんですよ。あのとき何か言いませんでしたかという答弁を頂いても、そういう目と目、目力だけでは住民を説得できないんですよ。それが議員という、苦しいけど、本当に私もこんな質問なんかしたくないんですよ。しないで済みたいんですけど、でも、それを聞いて自分で体得しないと、区民に対していいも悪いも説明ができないので聞いているということなんです。

2割－5割の根拠もいろいろ調べて、この間、資料を見たんだけど、一般的にそうだとされても、全然一般が出てこない。だから、そういうものなんですというだけでは客観性というものが示せないから、これは決めるところに来ているので、決めるところはやっぱりすっきりと出して、区民に損失を与えるわけじゃないということの説明するには、区道の評価というのは非常に重要なので、過去の3事例と、3事例も多分安いみたいですよ、確かに。そういうことも、じゃあ、どういう資料を出して区有財産の活用検討会で区長、副区長が判断したのかということにもなるのでね。区民の財産を代理して判断しているわけだから、その客観性を求められているのが今なので、遠い昔の出来事というより今必要な資料なので、ちゃんと答えていただきたい。お願いいたします。

○林委員長 どこが所管なんでしたっけ、区有地の。

○小枝委員 企画。

○林委員長 企画だよ。で、坂田さんはちょっと、副区長は所用があって、いらっしやらないんで、ちょっとそこを含めて、次回以降で。

区道の廃止のほうは、参考資料4にあるとおり、ずっとあのステージが下がって、まだまだかなり先なんですけれども、やっぱりここもミスマッチですよ。区道廃止というのはずっと後になって、でも宅地化に先になって、床面積が算出されるんですよ、区道廃止の条例よりも。あんまりやっぱりこの都市計画の流れと公共施設の再整備というのが、難しいんですかね。こういうのがやっぱり民間とかURがやらないといけなくなるんですかね。ちょっとミスマッチになってしまうんで。

ちょっと次回以降で、とにかくこれ以上、多分、坂田副区長以外は企画部門であんまり、「その件につきましては」とここで行くと、また所管事務調査の逸脱、超えちゃう、領域を超えてしまうんで、ちょっと調整させていただいていいですか。

あと、そろそろトイレ休憩も入れたいんですけれども、外神田の件でまだあれば。

ある。岩田委員、どうぞ。

○岩田委員 先ほど、はやお委員とのやり取りの中でちょっとあったことなんですけれども、確認します。ライフサイクルコストの試算、これを変更することがあるのかというところで、工事の着手をした段階で詳細なものを出す。これで間違いないですか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 この工事、設計等を出して、事業費を精査していく中で、こうしたライフサイクルコストについても情報が精査されていくのかなという形で、変えていくものと考えております。

○岩田委員 遅いですよ、それじゃ。今出してください、こんなのは。今でも遅いぐらいですよ。そもそもですよ、さっき私、この維持管理のところ、1年目と50年目、何で同じ値段なんだと。これは少しずつだんだん上がってくるものじゃないかと言ったら、いや、そういうノウハウは持っていませんと言いましたけれども、先ほどはやお委員とのやり取りの中で、これは野村不動産、準備組合の野村不動産との合作だと言ったじゃないですか。だったら当然そういうノウハウを持っているんだから、そういうのを出して当然ですよ。あまりにも雑過ぎます。こんなのはやり直しですよ。何でこんなのを出したんだという話です。

○加島まちづくり担当部長 まず大前提として、ライフサイクルコスト、これに関しましては、建物の設計、特に設備関係がどういうものを使うかということが決まらなないと、出せないものです。そういったお話も当委員会で要望されたときに話しながら、ざっくりではあるかもしれませんが、出させていただくことを検討しますということなので、ちようざっくりです。これがこのまま行くというふうには我々は思っておりません。

ご説明したとおり、工事というよりも、詳細、実施設計ですね、実施設計で、例えばこういう照明器具を何にするか。この照明器具の取替えが何年になるか。そういった細かいことを全部積み上げてライフサイクルコストというのが試算されますので、詳細に精緻なものを出せということになれば、実施設計が終わった段階でしか出せないといったようなのが事実でございます。それはちょっとご理解いただいたほうがいいかなと思います。

○岩田委員 そこまで詳細なものとは言っていないですよ。ざっくりにしても、ざっくり

し過ぎます。だからそのざっくりにしても、何で1年目と50年目が一緒なんだという話ですよ。僕もマンションの理事会に出ていますよ。それで、修繕計画とかそういうのはあります。こんなばかな話じゃないですよ。1年目と50年目が一緒ですと。ざっくりはざっくりしたにしたって、大体これぐらいの値段でやっていきましょうねみたいな、そういう計画は立てるはずですよ。なのにこれ、何でこんな数字が出たのかなと。じゃあそもそもこの試算方法ってどうやってやったんですか。教えてください、これ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 試算方法につきましては、事業者と調整の上、数字のほうはつくっておりますが、基本的に維持管理費につきましては、先ほどもちょっと申し上げたと思うんですけど、現状の清掃事務所ですとか万世会館、これについて、公共施設の白書で出されている維持管理費の単価をベースに金額のほうを出しております。修繕積立金等々につきましては――あ、改修費ですね。改修費につきましては、総務省が出している公共施設の大規模改修に係る費用の試算ソフトというのがありまして、その単価を使って費用のほうを出したというふうに聞いております。

○岩田委員 さっきはノウハウを持っていないと言っていて、今度は業者と相談していますと。どっちなんですか、一体。都合のいい答弁をしないでくださいよ。だから、何で1年目と50年目が一緒なのかと、その説明をちゃんとしてくださいよ。おかしいでしょ、そこは。ちゃんと説明してください。

○林委員長 ソフトか。ソフト。  
担当課長。

○大木神田地域まちづくり担当課長 あくまで前提となるのが何かというところがございます、我々としては、よりどころとしては、その今申し上げたところをよりどころとして、この数字をこの資料に記載したというところがございます。

○岩田委員 じゃあ、その最後のところで。じゃあ、最後、さっきはノウハウを持っていないと言いながら、今度は業者と相談しながらやっていますと。その答弁の食い違いをどうやって説明しますか。

○林委員長 まあ、ここは生煮えの数字だし、ノウハウを持っていない人同士が合作した。そんな感じですよ。だって、できていない……

○岩田委員 専門業者じゃないですか。

○林委員長 できていないんだもんね。

どうぞ、担当課長。

○大木神田地域まちづくり担当課長 数字につきましては、すみません、ちょっとノウハウを持っていないというのは、ノウハウを持った事業者と一緒にこの資料を作ったという意味で、ちょっとそこら辺が何か誤解を与えてしまったところかもしれないですけど。

○岩田委員 おかしいよ、何を言っているの。

○大木神田地域まちづくり担当課長 数字については事業者のほうに確認して、この資料を共同で作ったというところがございます。

○岩田委員 さっきと違うよ、答弁。さっきと違いますよ、答弁が。

○林委員長 続く。（発言する者あり）トイシ。

小枝委員。

○小枝委員 今のところは本当に、せめてというか、千代田区としての経験値がゼロだと

ということもあるんだと思う。再開発で公共施設を造るというのが結局初めてじゃないですか。だから、でも、例えば中央区だったら、よかれあしかれ、区道を廃止して例えば環境センターとかを造っているじゃないですか。そういうところはもう多分10年ぐらいたっていると思うから、どうなんだとか、やっぱりほかの経験値もちゃんと行政として聞きながら、やっぱりやってみなくちゃ分からないということ、できるだけ精度をもう少しちゃんと持っていく必要があるということだと私は思うんですね。

やっぱり自分の、こうね、岩田委員が怒っているのは、やっぱり自分の家を建てるぐらいの熱心さで考えてもらわないと、虎の子というか、土地も建物もここに振り込んでいくことになってしまうわけだから、やってみなくちゃ分からないというものだと踏み出せないというか、どうせ私と言えば、どうせあなたは反対なんでしょというふうに思われるのかもしれないんだけど、でも、このほうがいいんだよということ、もっと本当にリアルに熱意を持って区民に分かってもらいたいということじゃないと、やっぱりどうせ議員さんは、頭数、賛成をもらえばもう行けるんですから、早く判こを押してくださいみたいになっちゃうと、今までの何というか疑念を、やっぱり越えてくれと区民から言われているわけなので、そこはふてくされずに誠実に対応してもらいたい。ということで、私としては一応関連したつもりです。

○林委員長 多分言わんとしているのは、将来負担がどれぐらいまでなるだろうかということで、ここの庁舎のPFIも含めて、何年間かずっと払い続けなくちゃいけないお金、これがどれぐらいに、ミニマムは多分今日出したライフサイクルコストなんだろうけど、マックスでどの程度まで最大限拡大する可能性があるかということに行くんだと思うんですね。これは直営で建物を建てても、建て直しを含めたコストになるでしょうし、民間のところでもこういった区役所みたいな本庁舎で入っていても、毎年払い続けなくちゃいけない金額というのがある。これは管理費とかPFIの分担金とか月賦みたいなものでずっとあるんで、そこがどれぐらいまで将来負担があるのかということ、これを区民の皆さんに明らかにできた上で、なるほどねという形で、施設のところを、公共施設が入るんだからという形の裁決ということに行けば、一番理想的かなと思います。あんまりミニマムで、この金額がいいかげんだとか、いいかげんじゃないというよりも、負担が、将来負担がどの程度まで膨らむかということに多分説明が尽きるんだと思うんですけども、違いますか。

○岩田委員 そのとおりです。

○林委員長 うん。だから……

○桜井委員 いいかげんという言い方じゃなくて。

○林委員長 じゃなくて、将来負担が。

○桜井委員 今のはざくとした概算だということで、判断をするための概算だという説明をされていたんじゃないですか。

○林委員長 そうです。だから、ミニマムとして、最低としてはこの金額だろうと。

もう一つが、50年後、最大ずっと維持、合築で外神田一丁目の施設を行くとすると、もしかしたらこれぐらいまで将来負担が膨らむ可能性があるかなというのを、試算の中で見いだしていただくと、岩田委員の50年後もずっとスライドするわけがないじゃないかということと整合性も合うんじゃないですかね。ただ、これ、なってみなくちゃ分か



らないし、円のインフレ率も含めて、どこが基準かというのは分からないんですけども、なかなか、でも、将来50年後までどれぐらい毎年負担するかというのは、やっぱり建物ができないと分からないのかな。

○加島まちづくり担当部長 先ほどから出ているように、この試算、5ページに関しては、本当に大ざっくりです。出せということで出したということなので、そこはご理解いただきたいなど。

先ほど私がお説明したように、実施設計を終了した段階で、全部設備関係だとかが決まりますから、そこでライフサイクルコストが明確に分かるという形になるんですけども、一方で、その前段階として、基本設計段階、そこではある程度の概算がつかめるといふふうに思いますので、どうしてもやはりその概算ということであれば、基本設計の段階での概算費用ということを出し、ご説明するのが一番かなというふうに。あくまでも今の段階で、この試算ということで、50年後にじゃあ少し手を加えて金額がこうなりましたということが、本当にそれなのかというのは、我々も全然、何でしょう、これで行きます、確信を持ってこうやっているものですよと言えないものですよ、やはりもう少し精緻なものということになると、基本設計段階のLCCを出していく必要があるのかなというふうに思います。

○林委員長 はやお委員。

○はやお委員 岩田委員にしても小枝委員にしても、言いたいことは、精緻とって、細かいところではなくて、やっぱり今回の決裁をするに当たって、事業計画がどうなっているかと私は言ったつもりです。その中に、精緻ではなくて、前提条件がある程度加味された、実態に合わせた形で出してくださいよという意味なんですよ、みんなが言っていることは。何かといたら、さっき何度も僕は言っているつもりですけども、実際のところは、じゃあ土地をもし買ったということであるならば、そこについては都のほうの減額の対応というのがあるでしょ。そこは少しは検討したらどうですか。

それであと、今、岩田さんが言うように、言っているのは、当然のごとく、数字を出していったらば、こんなものだろうと言いながらも、最初は少なく修繕費があったものを、普通は後半になったら多く書くというのは当たり前ですよ。そういうふうな、つかみでもやってくださいよ。

そしてあと、結局はその補助金だとかといたら、80億というのが入るのかどうか知らないけれども、そういうふうにやったら、本当に個別にやったほうがいいのか、これがよかったのか、そういうことを判断しなくちゃいけませんよねということを行っているんです。それで、場合によっては、それを、マンパワーが、いろいろな移転だとか計画を立てるのは大変だから、逆に言うと再開発のいいのかもしれない。場合によっては個別にやったほうが何でいいかということ、私は議事録を見ました、ここの外一の件について。これ、継続に近いことを僕は言っているんですよ。何かといたらば、今後のこのことについてやるのであれば、やっぱり区の独自のものでなくちゃいけないから、これについては十分検討する必要があるねとそこまで言っているのに、何で10日の日には、しゃれ街で都のほうに行っちゃったのか。よく議事録を読んで答えて、後でいいですから、やってください。いや、僕は、ここのところでそんなことは言った覚えはないなと思っていたら、これは継続課題としてそちらのほうに投げていますから。

というように、結局はどうだったのかと。今回何かといたら、その両方が、個別でやったほうが、区が独自でやったほうが、直営でやったほうがいいのか、こういうふうにやったほうがいいのかということ、ある程度分かる範囲の前提条件の中で出してくださいと言ったんだから、足りなかったら直してくださいというだけなんです。でも、全部の建物の鉄骨がどうだなんて一言も言っていませんから。分かる範囲の中でそのところはどくなっているんですか。60億なりの建築費用がというのは出ているんですから、そのところをもう一度お答えいただきたい。

○加島まちづくり担当部長 この資料の5ページの、個別と再開発といったお話をされたのかなと。我々、個別でこれができますと言っていないので、個別でやるとするとこういう形になるかなと。あくまでも概算のお金を出せということだったので、出したということで、これはできるというふうにも思っています。また、これは多分できないでしょう。まちづくりとしてはこれはやるべきではないということなので、そこはちょっとご理解いただきながら、それでも金額を出すという形になりましたということで、ちょっとそこはご理解いただきたいなと思います。

○はやお委員 もう最後で。ちょっとこれはもう全然擦れ違いなんだけど、前提条件はあくまでもそのところに実態に近いように合わせて、それもですよ、建築費用とかなんとかと言っているんじゃないんですよ。分かる範囲のところで、あなた方がやってきたのがあるんだから、そのところで出してくださいよと言っているだけなんです。それを、丁寧に、直営の場合と再開発をやってくれたんですよ。それでいいとか悪いとかということではなくて、この現時点ではこうだったねということだけが明確になればいいんだけど、あまりにも前提条件が抜けているから駄目だと私は言っているわけですよ。

それだけのことを言っているのに、いつもすり替えになってきて、基本計画が、詳細設計が、実施設計が、とやるけれども、そういうことを言っているんじゃない。経営判断するということは、前提条件が明確になってから。前提条件が違っていたら数字が違うんですよ。だから前提条件だけ明確にしろと言っているだけなんです。それをあなた方はすぐ精緻だとか何だとか言うから、変な話になるんです。前提条件を明確にしてもらいたいというだけですから、ここのところは何かといったら、今回そのところについては、やっていないんですよ。減額の対象と、もし土地を買おうと、やっていない。だからやっていないと書いておくしかないんですよ。だから僕はこれは判断できないということで判断するしかないんですよ。

それと、あと最後のところで、ここのところで勘違いしてはいけないのは、80億という補助金がかかっているということについて、抜けているなら抜けているということを書いておいてもらいたいんです。それをきちっと言及して、さっきは言及していますから、その前提でこの資料を見ますということだけです。

あと、岩田さんたちは何を言っているかって、せめて、ある程度、大ざっぱ、つかみだと言いながらも、修繕費はこうだねと。僕はだからそこを、×××のけんかと言ったらまだピピツとなっちゃうのかもしれない。せめて、最初は修繕費が少なく、後ろのほうになったら多くなるぐらいな、そういうような配慮の上での資料にしてくださいということなんだけど、まあこれ以上言ってもしょうがないので、してくださいよ。だけど今回のこの資料じゃ分かりませんねという判断を私はしましたということです。いい。もう意見だ

からいいです。答えたってまた同じことを言うだけ。

○林委員長 はい。また引き続きでいいですかね。

○はやお委員 はい。

○林委員長 まだ。どうですか。

○岩田委員 これは、もうちょっとまともな資料は要求できないんですかね。

○林委員長 まともな資料。ちょっともろもろあるんで、ちょっと、ね、まだ予算もあるし、ちょっと確認します。特に4ページのやつとか、これは参考資料だから配っていないのか。委員限り。違う。全部配っている。（発言する者あり）全員配っている。じゃあ、ちょっと精度が上げられるものを上げて、できないものはできないですし。

外神田一丁目南部地区の地区計画に関する質疑なんですけれども、本日の時点で、この程度で、もうよろしいですか。続きます。いろいろ様々な資料ですとか、点検しなくちゃいけないこともありますし、公共施設のやり取りもしなくてはいいのですが、いいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。それでは、次に、富士見二丁目北部地区地区計画についてなんですけど、質疑、ご質疑、特に。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 なし。それでは、富士見二丁目北部地区地区計画に関する質疑は、以上で終了させていただいてよろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。ありがとうございます。

次、長いですかね。ちょっと休憩を取りますか。大分長いんですが。（「取る」と呼ぶ者あり）では、休憩を取ります。休憩です。

午後3時45分休憩

午後3時55分再開

○林委員長 それでは、委員会を再開いたします。

次に、九段南一丁目地区地区計画に関する質疑を受けます。連合審査に関わる資料要求等々も含めて。九段一丁目ですよ。

○岩佐委員 政策経営部といろいろと調整をされているかと思うんですけども、やっぱりこの公共施設に関しては、この外神田と同じで、いろいろ、権利変換でいろいろ決まってから、組合を設立してからではなくて、区としての要望とか、区としてのこれだけ必要だという必要面積というのを、どれだけちょっと調整を、あれからちょっとしか進んでいないと思う、大して期間はたっていないんですけども、ただ、そのことに関しては、特に文化施設と明記しちゃった以上は、文化施設での必要な範囲というのは、ある程度庁内ではあると思うので、そこが分かるものがもしあれば、ぜひ連合審査のときに出していただきたいと思います。

○江原地域まちづくり課長 今、岩佐委員のほうから、低層部ですかね、の文化施設を入れていく用途の部分を、詳細な資料を出してほしいということで、承知いたしました。提出いたします。

○林委員長 小枝委員。

○小枝委員 前回のこの九段南一丁目地区のまちづくりに関する議論のときにも、多数の委員さんのほうから、ここにおいては公共施設が非常に重要だという意見が出ていたと思うんですけども、行政の中でどの程度議論されているのか。今は区営住宅と生涯学習館ということなんだけれども、それ以外に、岩佐委員が言われたことと同じかもしれないけれども、例えば何だろう、体育館的機能の一部であるとか、例えばですよ、公会堂的な文化施設であるとか、あるいは都市計画審議会の中では歴史的な保存に何か貢献したらどうかとか。言いたいことを言うなと思うかもしれないんですけども、一応、何というのか、オフィスビルを、シェアオフィスみたいなのを幾ら造っても、地域、エリアの価値が本当に上がるのかなというのがちょっと心配されるところでもあるので、この真ん中、千代田にとっては真ん中のところに、区民が喜ぶ魅力的なものは何なのかということをやんと出していく必要があると思うんですね。

そういうことも、議論の経過があれば出していただきたいし、議論の経過があろうがなかろうが、どういう懸案の建物があって、それについて、この九段という場所性、地域性からすると、こんなものを考えたいと今思っていますというようなことが議論しやすいような資料にしていただけたらと思います。

○江原地域まちづくり課長 すみません。今の状況ですけども、都市計画審議会の資料をまずはご用意するのかなと思っています。そこで、この公益施設部分、育成用途部分、こういったボリューム感でこういった位置づけにあるかという今の前提を共有した上で、連合審査会等でご議論いただくのかなと思っています。

状況ですけども、施設経営部門とは頻繁にこういった情報共有を図りながら、私どものほうですべきこととしては、先ほど外神田のときにも申し上げたんですけども、きちっと公益施設はどういうものを入れていくかという、検討すべき与条件を整理して、増し床も含めて、どれぐらいのボリュームがどのように、従後、床が得られるのかというところの、施設経営部門が検討する素材をきちっと整えてまいりたいなと思っています。

現時点で、5層以下については育成用途を入れていくという特性がございますので、今の従前試算分だけでは取り切れない部分も含めて、可能性としてはあるのかなというふうに考えているところでございますので、その辺も含めて、幅広いご議論がいただけるような素材というものを、連合審査会のときには整えたいなというふうに思っております。

○小枝委員 すみません。課長はプロなので、育成用途って、きっと誰でも分かる言葉なのかもしれませんが、なかなか私には分かりません。あと区民にも分からないと思うので、やっぱり区民に分かりやすい言葉で言っていただけたらなというふうに思います。

あとは、都市計画審議会の資料を出すというような話でしたけども、役所、行政の中で、これについて何か検討されてきた経過みたいなはないんですかね。まだこれからなんですか。本当にこれからなんですか。

○江原地域まちづくり課長 失礼いたしました。育成用途、促進区の運用基準でもそういった言い方をしておいて、ちょっと使ってしまったんですけども、全体の容積で150%程度は育成用途というものを入れていく必要があるという中で、文化施設ですとか、先ほど小枝委員が言ったような区の公益施設等々、そういった形で、事務所床ではなく、そういう幅広にお使いいただく用途のものを5階以下には入れていかないといけないというような特徴がございます。それらを捉まえて、これをどうしていくかということをや

いくのかなというふうに考えています。

現時点でというところではいきますと、実はまだそれほど確定的なところではないんですが、今、生涯学習館と九段住宅という形であるんですけども、それらの区有資産も含む形で、再開発事業のほうにも参画をして、一体でこういった結節機能を強化していくという方向性に区としても賛同して参画していくというところは、オーソライズをしているところでございます。

今後こういった用途をどれぐらいのボリュームを入れていくかということについては、今後なのかなというふうに考えております。

○林委員長 はやお委員。

○はやお委員 やっぱり公共の機能、施設があるということから、やっぱりあと立地条件ということで、九段下の駅から、そしてまた役所から近いということで、もう少しそのニーズの取り方というのは、もう少し幅広に取る必要があると思っているんですよ。

というのは、これはあくまでも私が、何となしにささやかれている言葉、仄聞するところという言葉なんですけども、例えばこの庁舎の、これは政経部のほうと話さなくちゃいけないんですけど、庁舎の事務所が非常に狭いという話も出てきています。そうなってくると、勝手な入り組みですけれども、例えば図書館のほうの機能をとか、またいろいろ言われて、とても坪数じゃちょっと、どっちという、建物のということはあるんですが、今まで千代田会館、ホール、公会堂なんかもあったように、その辺のところのニーズについては、検討したけどこうだというものをやらないと、なかなか文化関係の人たちからのニーズも聞いておるので、例えばそういうものもどういうふうにするのか。

一番懸念していることが——ちょっとそこを答えていただきたい。懸念していることが、四番町の複合施設のときは、やっぱり住宅が最後大変だったんですよ。だからそうなってくると、これはもう早めに移転できる人を募って、それぞれのところの希望を聞いて、ぎりぎりになるのではなくて、何がそう思ったかという、ゆうちょのあの何か住宅があの裏手にありますよね。あれなんかはもう住んでいらっしやらないから、早くのうちにその対応をするというのも一つの方法で、今後は住宅をどういうふうにするのかということも含めて総合的に判断しなくちゃいけないということが、もう一つ。だから住宅の件と、そこに収める機能をどういうふうにするかという検討。

あともう一つ、ちょっと心配しているのが、まだにぎやかになっている郵便局のほうというのは、どうやって話が行っているのか知らない。それはデベロッパーだと言うのかもしいんですけど、公共的な機能ですから、この辺、情報としてどうなっているのか。こういうものが総合的にご安心くださいと整理することが、やっぱり今回の提案になっていくのかなと思うんですけど、いかがでしょうか。

○緒方住宅課長 委員長、住宅課長。

○林委員長 せっかくですから、住宅課長。

○緒方住宅課長 住宅だけ、先に。すみません。はやお委員から住宅の部分の質問があって、そこだけ先に、すみません、お話しさせていただければと思います。

一般質問でもありまして、部長が答弁しましたとおり、昨年8月にご希望を聞いておりまして、その方によっては風ぐるまの駐車場が近いところがいいですとか。

○はやお委員 そうだね。

○緒方住宅課長 高齢者の住宅がいいですとか、いろんなご要望は聞いておりまして、そこに向いての整理はできております。

早く移転したほうがいいんじゃないかと、郵便局の状況を見て思われるかと思えますけど、こちらは、実は公営住宅法に基づいていますので、やはりいつでも好きなときに新しい住宅に移れるというものではございませんで、公共住宅は基本的には抽せんでございます。その抽せんではなくて入れるという特別な事例の中で、再開発事業組合の設立が要件としてありますので……。ですから、この時点で移動して引っ越ししていただくということは、法の立てつけ上難しいというところでございます。

以上でございます。

○江原地域まちづくり課長 すみません。はやお委員からの前段の部分のご質問でございますけども、ご指摘のとおり、いろんな用途が想定されるかなという中で、先ほど基本設計と併せて与条件を固めていくということを申し上げたんですけども、その中でも、そういった可能性のある用途が本当にこういった形に入るのかという、選択肢が取れるようなバリエーションをもって、事業者ともそういった話をしているところです。要は調整をするとき、決め打ちではなくて、そういった検討の可能性をいろいろ幅広に捉えながら、バリエーションで設計作業自体にも反映していくというような形で調整をしていく必要があるかなと。

もう一つ、ゆうちょ住宅ではなくて郵便局の話ですけども、今おっしゃるとおりだなと思ひまして、郵便機能も公益サービスというようなカテゴリーにも入ってくるのかなというところでいくと、低層部、区有施設、公益施設をどう造っていくのかということに併せて、そういった郵便局、従後こういった形にしていくのかということも、事業者任せではなくて、区のほうもきちっと関与して、区民にとって一番最適な解という意味では、その中の一つの要素として郵便局も入ってくるのかなというふうに考えますので、ちゃんとそういった調整については関与していきたいなと思っております。都市計画段階におきましては、その説明なり同意書を頂くといった、そういったやり取りというのは事業者のほうでしておったところが正直なところでございますので、今後、施設計画をどうしていくのかというところには、ちゃんと関与していきたいなと思っております。

○はやお委員 もうこれからは専門で、これこそある程度枠を決めてということで進むことなんでしょうと思うんですけど、ただ、あえて先ほど図書館だとか、それをやれということではないんですよ。これはやっぱり皆さんの意見を聞いてということで。

ちょっと一部聞いているところによると、やっぱり図書館だと本は重たいんで、構造設計上いろいろな考慮も必要だとか、あとホールにすると、やっぱりそういうのもあるということになるので、やっぱりその辺の整理というのは、ただ単純にオフィスを造るということではないので、十分、専門家なんで、その辺のところを、どのぐらいのタイミングで決めないと駄目だかということ、ちょっとスケジュールをちゃんと出していただきたいという質問が一つと。

あと住宅のほうについては、分かりました。そういうことであるということであるんですが、水面下、法的にできる範囲のぎりぎりのところで、アンケート調査を取っていただくなりなんなりして、やはりお住まいの方々がいろいろと困惑しないように、また、そういうところからやっぱりいろいろと、「住宅は人権だ」だったっけ。何だったっけ。「住

まいは」という、やっぱり会派の方もいらっしゃいますから、この辺は丁寧にやっていただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

○林委員長 春山副委員長。（発言する者あり）あ、ごめんなさい。先、お答え。どうぞ、課長。

○江原地域まちづくり課長 ご指摘のとおり、図書館、荷重要件が変わってきますので、やっぱり構造、耐力、その他、ちょっと条件が変わってくるというところがございますので、例えばですけどね、例えば図書館を検討するのであれば、基本設計作業の中で耐え得る荷重要件を、与条件をした場合、こういった形で設計として収まるのかということも含めて、幅広に検討してまいるのかなというふうに思います。

その辺りはちょっと、私、結構答弁し過ぎちゃっている気もするんですけども、施設経営のほうと、関連のほうと、ちょっとやり方については相談をしながらさせていただきなと思っていて、少なくとも私どものまちづくりもきちっとタイアップをした上で、そういった検討できる素材というものは事業者とも連携をして、ちゃんと提供できるように努めてまいりたいと思っております。

○林委員長 桜井委員。

○桜井委員 いいんですか。

○林委員長 どうぞ。

○春山副委員長 先、どうぞ。

○桜井委員 九段南一丁目のまちづくりの地区計画の目標と方針などのところに関連することになります。ハードの部分でなくて、ここに書かれている歩行者空間のバリアフリー対応だとか、集客施設のイベント、駅前空間の再整備、親水性の高い歩行者空間の創出ということがこのエリアで求められているということなわけですけども、ここを利用される区民の方だけでなく、あらゆる千代田区役所、そしてこの先には国の役所もございますし、また手前のところにはこういったような整備が、北地区、南地区、中地区ですか、でそれぞれの施設としてできてくるわけです。

その中には、先ほど来から議論になっている、文化施設ができたらいねとか、またはホールみたいなのができたほうがいいねとか、いろんな形でのそういうプランというものが出てきているわけですけども、私はこの九段下の地下鉄、交通の駅に面しているという、一番北のところは、こういう貴重なところというのはなかなかない。それで区役所にいる者とすれば、そこから、そこに降りた方が、区役所に行くまでの間に、区役所の求められている様々な機能はもちろんのことなんですけども、それ以外にこの北地区や南地区の建物の中でつくられる様々なそういった機能というか施設というか、そういったものを楽しんでいただける、回遊性を持っていただけるということを考えると、例えば九段の駅に降りたときに、北地区、南地区、中地区、そして区役所に接するところの通りの名前が、〇号線とかそういう冷たい名前じゃなくて、例えば区役所通りとか、（発言する者あり）ありきたりの名前だけど、これはもう皆さんのをちょっといろいろと聞きたいところだけど、区役所通りだとか、どういう名前がいいか分からないけども、その名前を聞いたときに、あ、区役所はこっちに行けばいいのねと、そういうような文化施設もあるのねといったようなことが分かるような、温かみのあるような、そういうエリアにしていくべきだと思うんです。

どうしてもこういう地区計画というふうになると、建物の高さを何メートルにして、容積率はどうですという、そういうほうにばかり話が行ってしまうんだけど、ここの地区計画の目標と方針に書かれているようなものをもう少し具現化して、具現化して、区民の皆さんが、こっちは病院もあるんだけど、区民の皆さんがその名前を聞いたときに、この道を通れば区役所に行けるのねということがすぐに分かるような、分かるような、そういうような温かな、このまちづくりというか、そういうものをつくっていくというのは、とっても大切なことだと私は思うんです。

名前はやはりその地域の体を表しますから、そういう面では、ここの九段のこの場所は、やはり区役所が中心的にあって機能するエリアなものですから、ぜひそこは検討していただきたいと思うんですけど、いかがでしょうか。

○江原地域まちづくり課長 まさしくそういった区民に愛される空間にしていくということを目指してはいるんですけども、そういった通りの名前を含めて、一体的に分かりやすい空間構成というのを考えていきたいなと思っていますが、一つあるのは、九段下駅直結というところで、地下にも結構大規模な駅前広場のほうを整理して、北地区、中地区のアトリウムのほうにつながりながら区役所のほうへ動線として伸びていくということですので、こういった駅前広場、まさしく九段下駅から向かえる部分において、その後の動線をどう伝えていくかと。通りの名前というのはちょっとどういった調整をすればいいのかなと、今ちょっと即座には言えないんですけども。

○桜井委員 もちろん、これから。

○江原地域まちづくり課長 ちょっとこれからの一つのアイデアとして、ご意見として、きちんと受け止めさせていただいた上で、そういった誘導の仕方、愛される空間にしていくためにはどうすればいいかということを経営的にやっていきたいと思っています。

○桜井委員 もう1個。ここの場所というのは、今ご答弁いただきましたので、ぜひお願いしたいと思いますが、一方、その反対側のところは、この水辺についての親水性ということで、いつも書いてあるんですけど、どうしても高速道路があったりして、なかなかこちらの意図が伝わらないというところがありますよね、こういう場所。なんですけども、ぜひそういった水辺の魅力みたいなものを創出するようなことも、事業計画としてご説明も頂いていますので、ぜひそちらも含めてご検討いただきたいと思っていますので、よろしくお願いをいたします。

○江原地域まちづくり課長 承知いたしました。

○桜井委員 はい。

○林委員長 はい。春山副委員長。

○春山副委員長 先ほどから皆様からのいろいろな質疑もあるんですけども、やはりこの先ほどの外神田一丁目でもご質問させていただいたんですが、これは連合審査のときのまた質問になるかもしれないんですけど、どのエリアにどのような特性を持たせていくのかというのが、やはりちょっと区の方針として、今回、文化施設という話も出ていますが、九段南一丁目のところをどういう千代田区内での特性のある場所にしていくのかということが、もう少し区として明確に方針というかビジョンというのが出ると、じゃあ、どのこのどういう施設をここに集中させたほうがいいのかとかというような議論ができるのではないのかなと思います。この点についてご意見を頂きたいです。



2点目が、桜井委員からもあった水辺に関してなんですけれども、この水辺のところ、今、川沿いに道路があるという状態で、やはり駐車場の出入口がどこになるのかによって、その場所がどういうふうに使われてくるのかというのは、またその施設配置というのはすごく大事だと思うんですけれども、それが、まだこれからだと思うんですけれども、本当に真剣に水辺空間というのを使えるようにしていくというところにおける施設配置の在り方というのを、きちんと検討いただきたいと思います。

3点目が、この広場を、オープンスペースを造っていくというところなんですけど、この広場の在り方というのがやはり使われ方にもすごく影響する中で、全国まちなか広場研究会というのが、ご存じかもしれないんですけれども、広場の、どういう広場をどういうふうに造ると、どういうようにぎわいが生まれるのか、もしくはどういう広場だと生まれないのかというのは、研究事例もたくさんある中、千代田区だと大手町は幾つか事例として出ている、御茶ノ水のソラシティも事例として挙がっていますが、やはり九段坂病院の方々がリハビリも兼ねて使ったりすることも多分出てくると思うんですけど、アートスクウェアに例えばできたイベント会場との連携とか、広場の在り方、建物内部との連携も含めてのきちんとしたデザインをしていくことがとても大事だと思います。この点についてご意見を頂きたいと思います。

4点目、交通結節点としての方針というところで、私、都市計画審議会のところで、ここが170メートルと、千代田区全体の中での高さのバランスとして本当にふさわしいのかなというのは、疑問を投げさせていただいたんですけれども、飯田橋が150メートルで今回進めている中で、JRの駅前じゃないこの九段下というところが、交通結節点として170メートルの開発をしていくというのであれば、本当に交通結節点の在り方というのを考えていくべきじゃないかと思います。先ほど申し上げた駐車場、例えば本当は出入口、3街区とも一つにしてしまって、中で駐車場の集約をして、逆に道路というか、人が過ごしやすい空間を造るであるとか、交通結節点なのであれば、九段下を出たところに新しいモビリティのスペースがあって、そこから回遊できるのかとか、九段下を本当にここまでの開発をするのであれば、そういった人流も含めた計画というのをちゃんとマネジメントしていく必要があるんじゃないかと思いますが。

以上4点についてお答えいただきたいと思います。

○江原地域まちづくり課長 すみません。まず1点目として、このエリアをどう捉えていくのかというところでいきますと、乗降人員数は5,300万人という九段下駅、都内でも屈指の交通結節点という中で、非常に高い利便性を有しながら、いろんな歴史文化、資源ですとか、行政機能集積という、そういった都市機能が非常に集積している利便性の高いエリアというところで、かなり特異なエリアかなと思っております。そういった特性を鑑みながら、ここの北地区の文化施設をどうしていくのか、区有施設をどうしていくのかという議論の前提になってくるというのは、連合審査会でも触れたいなと思っております。

あと広場。広場につきましては、まだ正直その機能をここに確保するというところで、実は北地区、中地区、南地区、屋内滞留空間、広場を連続させていくということで、アトリウム空間の連続をさせていくというコンセプトを取ってはいるんですけども、南地区のほうはかなり将来的な整備になるということで、3街区一帯でのそういったモビリティも含めた全体的な調整というのは、どうしても少し後になってくるのかなという中で、先行

する北地区、中地区で、そういったことも含めて、きちっと検討してまいりたいなと思っております。

実際、北地区、中地区の等間にある部分においては、ちょっとまだ確定ではないんですけども、駅前交通機能、何がふさわしいのかという議論をしていかないといけないんですが、公共的駐輪場ですとか、サイクルポート、モビリティポート等の設置については検討してまいりたいなということで考えております。

あと、何だっけ。

○春山副委員長 駐車場。

○江原地域まちづくり課長 あ、すみません。高さでございます。高さにつきましては、当日も——あ、審議会でも、いろいろなご意見を頂いております。今し方申し上げたとおり、アトリウム空間や地下広場を設置していくということで、5層以下で、25メートル、30メートルで、かなりの高階高をもって、そういった空間を構成していくと。機械室等も、電気室等を地上階に設置しておるといっても含め、これらを考慮した場合の高さとして、今、170を想定しているというところでございますが、東京都の景観部会等でもいろいろご議論いただいているところでございますが、皇居方面に向かって緩やかなスカイラインを描く配棟計画というところでもって、まちづくりガイドラインを検討してまいったというところでございます。

ただ、かなり特徴的な目立つ建物になってくるということは避けられないかなということでございますので、ファサード、で、色彩、これも以前ご意見いただきましたけども、これらについては、今後も、有識者、事業者ときちっと検証しながら、皇居や周辺との調和に配慮した計画となるよう、指導してまいりたいというふうに考えております。

そうですね。水辺空間の、最後、つくり込みのところにつきましては、日本橋川全体をどうしていくかというような、いろんな研究も行われている中で、このエリアでどういうことになっていくのかということを検討してまいろうと考えております。実は、対岸の区道367号の部分についても、歩行空間の拡充、親水空間の整備というものは、今、メニューとしては入れております。これにつきましては、ちょっといろんな有識者の意見とかも聞きながら、よりよいものとなるように検討してまいりたいと、現時点では、ちょっとそういうような意思表示になるかなと思っておりますが、動線も含めて、きちっと検討していきたいと思っております。（「駐車場」と呼ぶ者あり）

あ、駐車場計画につきましては、今、北側の区道312号から出るような形で検討していたかと思えますけども、まだ、今後、基本設計で、地下も含めて検討ということなので、日本橋川沿いの空間のありようも含めて、ちょっと今後かなというふうには考えております。

その辺りのちょっと……

○林委員長 302号だね、都道は。

○春山副委員長 すみません。312は、日本橋川沿いの……

○江原地域まちづくり課長 あ、そうですね。今、ちょっとそういう答弁を申し上げましたが、地下の詳細な計画がまだ検討中ですので、日本橋川沿いの歩行空間というものをなるべく侵さないような形で、車の出入りというのは考えていかないといけないというふうには考えておりますので、ちょっとその辺りは検討してまいりたいと思っております。

○春山副委員長 やはり道路ができることで、必ずしも、水辺空間というのが、人が使いやすい空間にはならないことに、結果として、そういうことが起きないように、きちんと駐車場の配置、入り口、出入口のところはきちんと検討し直していただきたいなと思います。

今後のこれからの時代のモビリティの在り方というのが随分変わってくる中で、今、必要なものが将来的に本当に必要なのかということも含めて、柔軟に対応できるような計画にしてほしいと思います。

もう一点、防災について、ご検討されているのかもしれないんですけども、資料の中に、ちょっと私のほうで見つけれないので、災害時のエネルギーと電力供給というのをどういうふうにこれから考えていくのかって、すごく大事だと思うんですけども、そういった意味では、建物か、ある一定の街区内でエネルギー供給が災害時にできるような供給システム、災害時自立生活圏というようなことが今すごく必要とされているので、その辺について、再生可能エネルギーの扱いも含めて、どういうふうにここの地区の防災、災害対策を考えられているのか、お伺いしたいと思います。

ここに、資料にあるように、何でしたっけ、帰宅困難者の受入れスペースというのをここに書かれているので、そういった意味で、ここのエリアの防災というのはすごく大事な課題だと思いますが、いかがでしょうか。

○江原地域まちづくり課長 はい。防災というところで、今委員よりご指摘ございましたとおり、帰宅困難者の受入れスペースということで、こういったアトリウム空間等はきちっと開放してまいるというふうに考えています。オフィスのほうは、もうBCP対応として、標準仕様で72時間、96時間、非常用発電を動かして、きちっと自立して過ごせるような形な対応というのは標準仕様ではございますので、その一部を活用して、そういったアトリウム空間、受入れスペースへの電力融通等はきちっと担保してまいりたいというふうに考えております。ですんで、アトリウムを開放といっても、オフィス利用者はもう自分のオフィスの部分で待機していただいて、あくまで来街者、区民の方々に開放するスペースとして、ご用意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。

防災時の様々なプログラムについては、北地区、中地区、南地区と3地区ございますけれども、これらの連携というところでいくと、エリアマネジメントなのか、ちょっとソフトのそういった防災的なプログラムをどうしていくか、訓練等も含めて、やれるような体制というのはつくっていかないと、いざというときに機能しないのかなというふうに考えておりますので、そういったことも含めて、検討していきたいというふうに考えております。

○春山副委員長 ありがとうございます。

エリアマネジメントは、にぎわいだけじゃなくて、そういった防災やエネルギーといったことの観点もこれからすごく大事になってくると思うので、ぜひ、ここの九段南一丁目地区のまちづくりの中で、そういったことに検討していただきたいなと思っています。

意見です。

○林委員長 はい。

よろしいですか。ほか。

○岩佐委員 すみません。過去にもし確認していたら、ごめんなさいなんですけれども、この対岸の側の歩道もきれいにするとということ、この対岸というのは、この川を渡ったと

ころのあれですよ、俎橋を渡ってのところだと思うんです。それはどこまでに——宝田橋までなのか。道としては、道はつながっているのに、きれいにしていただける範囲というのは、ちょっとどの辺りまでなのでしょう。

○江原地域まちづくり課長 今、靖国通りから宝田橋のところまで、このエリアのちょうど対岸部分は全て再整備をする対象として考えているところです。（発言する者あり）雉子橋まで対象にしているところでございます。失礼いたしました。

○林委員長 長いね。

○岩佐委員 この域外というのがどこまでなのか、ちょっと分からないんですけど、道はつながっているわけで、そこからまたぶすっと、ちょっとかなり同じ道なのにすごい差が出てきちゃうのかなと思うんですけど、そこは、この再開発の中ではやられないとしても、区としては、連続性として、どういうふうに考えているのか、ちょっとあそこの道自体があそこの教育会館までつながる道がやっぱり途中暗くて、いろいろ課題はあると思うんですよ。そこの半分まではきれいになるとして、そこから先については、やはり区が何らかのことを考えなきゃいけないと思うんですけども、そこはいかがですか。（発言する者あり）

○林委員長 雉子橋まで。

休憩しますか。

休憩します。

午後4時30分休憩

午後4時31分再開

○林委員長 では、委員会を再開いたします。

課長。

○江原地域まちづくり課長 失礼いたしました。対岸部分につきましては、途中でそういったしつらえが変わることのないように、九段の合同庁舎の裏、第1合同庁舎ですかね、の裏の部分、雉子橋のところまで一体的にやっていくということを想定しております。文化会館の前……

○林委員長 教育会館。

○江原地域まちづくり課長 教育会館の前までですね。

○林委員長 はい。それだけ。

○小枝委員 その前に。

○林委員長 その前に。どうぞ。

小枝委員、どうぞ。

○小枝委員 ちょっとずれているかもしれないんですけど、その域外貢献って、再開発促進区の中でも、パーセンテージまで決めちゃっている、がちがちに決めちゃっているものなんでしたっけ。というのは、何が言いたいかというと、区道の整備、大いにやっていただいたらいいと思うんですけども、この場所で行う貢献策が対岸の区道の整備なのかというのは、別に区がやったって、できるわけじゃないですか。域外貢献をもっと本当に違う発想で練り上げていくことはできなかったのかなというのが、もし、今、後の祭りだったら、もう、いや、あのとき、言ってくださいよという話になっちゃうんだけど、何か区道の整備は区道としてちゃんとやっていただいた上で、この九段南のエリアの、これ

はもう再開発ということでやるものを、もっと、何というか、完成度の高いものにしようということに力を尽くせないだろうか。すごく惜しいというか、まちの人からも、ここは再開発反対という声はあんまり私は聞かないんだけど、こういう歴史的な地域にありながら、全然、そういう田安門あり、九段坂あり、靖国神社がすぐに見えて、清水門ありのこのエリアに、もったいないねという話はすごく聞くんですね。

先ほど東京都の景観審査という話も言っていたから、それは、東京都って、結構、気にするのは高さ面じゃないですか、どちらかというと。そうじゃない面で、これが本当にベストなのかなというのは、すごく残念な部分を幾つか感じることは確かなんですよね。高さでビル風の問題も確かにそうだし、地下道だって、途中でぶつんと切れちゃって、地下の動線もつながっていないし、6番出口がいつできるのか分からないけども、その辺もそうだし、ほんとだったら、向かい側の昭和館のところというのは、国民公園の緑地だったところだから、これも、もう二、三十年たっていると思うんだけど、本当はここは広場空間だったところなんですよねとか。

国家公務員とか、国の政治家じゃないから、そこまでは手を出せないにしても、何か九段南をどういうまちづくりするのかというのが、もう一声という感じはあって、何か対岸の道を整備しますということで、域外貢献しちゃいましたというのが何となく惜しいなとか、違うんじゃないかということは、変更可能なのか、それこそ、いつもおっしゃるように、これから詳細を詰めていくので、みんなの知恵を頂きたいところですということなのか、もう何も変わらないのか、そこら辺、ちょっと聞かせてください。

○江原地域まちづくり課長 すみません。この域外でどういった貢献をしていくかということらにつきましても、九段下・竹橋のガイドライン、もう少し広域なエリアのガイドラインのほうを定めておいて、そこで、歩行者ネットワーク等、いろいろ位置づけがあるんですけども、そのガイドラインに位置づける、そういった歩行者ネットワーク整備に資するものというような考え方で、その一つとして、今、日本橋川の対岸のいろんな親水空間の整備というものを位置づけているところでございます。

その内容について、びた一文も変わらないのかと言われると、ちょっとなかなか申し上げにくいところではあるんですけども、少なくとも、九段下・竹橋のガイドラインで位置づけられているネットワークの向上、環境向上に資する整備でないとならないのかなというところの位置づけは明確にあるという状況です。現時点では、こういったメニューで、今組んでいるというところでございます。

○小枝委員 ちょっと、じゃあ、歩行者ネットワーク向上に資するというところだけに着目をして、歩いて楽しいまちになるのかなんですよね。デザイン的にも、どういう九段会館との連続性とか、どんなふうになるのかとか、そういうふうなことがまだ何も見えてこないの、ここで質問しておきたいのは、でしたら、促進区の、何というんですか、容積緩和の、私たちは日テレ通りですごく勉強しちゃったわけなんですけれども、何で何%、何で何%という加算の根拠は教えてください。

○江原地域まちづくり課長 まず、北地区でございしますが、1250%と設定をしております。

○小枝委員 その内訳。

○江原地域まちづくり課長 今、指定容積が700%の中で――700%なんですけども、

促進区の運用基準に基づいて、見直し容積率として用途指定基準との整合性ですとか、都市基盤整備の評価によって、800%に設定をしているところでございます。さらに、評価容積として、敷地内の有効空地整備を評価した250%……

○小枝委員 広場50。

○江原地域まちづくり課長 はい。有効空地ですね。広場なり、歩道状空地なりを含めて。と、区域外における整備、こういった親水空間整備等を評価した200%の計450%を加え、800足す450というところで、1250という設定をしております。

○小枝委員 そうなんだ。域外で200%が区道。もったいないよね。もうちょっとそこを。

すみません。こちらも詰めが甘いのもかもしれないんですけど、やっぱり、その貢献が何がいいかというのをもっと詰めていくと、同じ再開発でも、よりいい加算の仕方とか、よりいい、何というか、地域に喜ばれるようなものになっていくのかなという気がするので、その足し算とか、考え方のところをもっと議会と相談できるといいんじゃないかなというか、もう遅いんですかね。遅い。

○林委員長 何か駐車場の出入口とか、歩道の形態とかというのは、これから話し合える余地があるのか、ないのか。

○江原地域まちづくり課長 ちょっとその設定というところは、今、地区計画のほうで定められてはいるんですけども、その空間、今後、構築していく上で、先ほど春山委員のご指摘の歩車分離、駐車場の出入口の在り方、モビリティポートの在り方、並びに、岩佐委員からございました日本橋川の親水空間の在り方、この辺りはちょっといろんなご意見をお聞きしながら、対話を重ねながらつくっていきたいなと思っておりますので、九段下駅、これだけ貴重な駅前結節機能を有するこのエリアの開発において、こういった空間、こういった用途がいいのか、その辺りも、そういった空間の作り方も含めて、ちょっと幅広く対話を続けながらさせていただければなと思っております。

○林委員長 はい。

岩佐委員。

○岩佐委員 これも、ほかのところも一緒なんですけれども、170メートルと130メートル、この高さがフルに建つかどうか分からないですけれども、これだけの広さで一体的に開発していくのであれば、やっぱりこのCO<sub>2</sub>削減に対しては、もう少し具体的にいろいろあってもいいかと思うんですよね。飯田橋もそうですし、これ、同時にこの面でやっていくにもかかわらず、エネルギーの調整をこういうふうに行っていきますよとか、そういったこと、あんまり具体的なことがちょっと出てこないんですよ、地域冷暖房どうだとかという話が。それには広さが足りないのかもしれないけれども、そこも含めて、もう本当にこれは時代ですから、そこが、多分、広場ができるということもすごい重要なんですけれども、一番大きな貢献というのは、環境負荷を軽減していく、CO<sub>2</sub>を軽減していくということだと思んですが、そこに関しては、もう少し、この条例のあるなしだけじゃないんですけれども、事後にもしっかりご報告いただきたいんですけれども、どれぐらい検討されているんでしょうか。

○江原地域まちづくり課長 すみません。そういった環境熱負荷低減のこういった水準かというところは、企画提案の時点で、省CO<sub>2</sub>の熱源システムをつくっていくということ

で、提案を頂いているところでございますが、実際、周辺にどれぐらいの数値的なものも含めて、こういった効果をもたらす、熱負荷低減、どれほど図られるのかということにつきましても、具体的なものとしては、ちょっとそういった基本設計を進めながらということじゃないと算定できないのかなということではあります。今回、このエリアで、そういった環境負荷低減について、どう考えているのかという考え方がございますので、そういったものはちょっと資料として提供させていただければと思います。

○林委員長 よろしいですか。

○岩田委員 まずは、高さの話で、これ、170と130で、一応、その高さで建てていこうという感じなんだとは思いますが、よくまちづくりの方は連続性とか、一気通貫でとかと言いますが、例えば、130に合わせるとか、そういうのじゃなくて、170と130で行く感じなんですかね。

○江原地域まちづくり課長 こちらのほうは、北地区170、中地区130という最高高さですけども、設定をさせていただいているところでございます。

○岩田委員 その際、連続性とかはあんまり考えない。

○江原地域まちづくり課長 はい。連続性というところではいきますと、皇居方面に向かって緩やかなスカイラインを描く配棟計画というものが景観計画でも位置づけられておりますので、大丸有エリアと皇居との関係性とも連続をしたような形で、九段下交差点から皇居方面に向かって緩やかなスカイラインを描く配棟計画というものをみた上で定めているという、景観的な側面としては、そういった部分があるかなというふうに考えております。

ちょっと、そういった形では、大手町も含めて、皇居周辺の従後のビルの見え方がどうかというような、従後のモニタージュ的なものも起こしているところがございますので、その辺りも含めて、ご確認いただくといいのかなというふうに考えております。

○岩田委員 あそこで、いきなり170どんという、全然、連続性というのはちょっと考えにくいんですが、まあ、それはいいです。何かスカイラインが云々という話なんでしょうから。

あと、北地区のところ、生涯学習館があるじゃないですか。その生涯学習館を、これ、工事をやっている間というのは、どこに持っていくとか、そういうお話はあるんでしょうか。

○林委員長 これは所管が違うので、準備しているのか、連合審査会に向けて、連絡調整の上、準備しますと言っただけならば。

○江原地域まちづくり課長 今ご質問いただきました点につきましては、ちょっと所管の部門と共有をして、連合審査会でお答えできるように用意をさせていただきます。

○岩田委員 分かりました。

○林委員長 はい。よろしいですか。

それでは、本日の時点では、ひとまず、よろしいですかね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 では、本日、様々、今、いろいろな質疑のやり取りがありましたが、これから連合審査会も予定しておりますので、議案第14号につきましては、継続審査とさせていただきます。よろしくお願いいたします。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、以上で、日程1、議案審査を終わります。  
続いて、いいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 続いて、日程2、報告事項に入ります。

（1）自転車用ヘルメット購入費補助事業について、執行機関からの説明をお願いいたします。

○印出井環境まちづくり総務課長 それでは、自転車用ヘルメット購入費助成補助事業について、ご報告させていただきます。

こちらのほうは、令和5年度の補正予算を頂戴しまして、11月から実施をしている助成事業でございます。その実施状況の報告ということがございます。また、令和6年度予算についても、引き続き、事業を実施していきますので、その辺りも含めて、ご報告を申し上げます。

項番1、補助概要でございます。これまでもご説明いたしておりますが、安全基準を満たした3,000円以上の新品のヘルメットについて、2,000円の補助をするものということでございます。

項番2、協力店でございます。協力店におきまして、2,000円割引いて、協力店舗で購入できるということで、現在の協力販売店は16店舗、裏面に一覧表が記載してあるので、ご覧いただければというふうに思います。

項番3、補助の実績でございますけれども、表のとおりでございます。ただ、補正予算では、月300余を想定していたところなんですけれども、少し想定半分程度ということで、今後、てこ入れが必要ではないかなというふうに考えております。

その辺りも含めて、項番4のとおり、区政モニターアンケートを実施させていただきました。現時点で、着用状況も含めて、アンケート調査を実施しましたが、区政モニター、千代田区の区政モニターは100人いるんですけれども、75名の回答があって、そのうち、41名が自転車を利用しているというところで、その41名について、着用率は12%ということで、我々、ちょっと想定していたより低いかなと。一方で、ヘルメットを持っているけども、つけていないよという人が12%いるというところなので、この辺りの意識啓発ということが課題になってくるかなというふうに思っております。一方で、ヘルメットの補助事業の認知度は6割余というところでございます。ただ、区政モニターでございますので、いわゆる意識高い系の区民、意識が高いです。意識が高い区民の方々かなというふうに思いますので、現実の着用率とか認知度は、もう少し下振れをしているものというふうには認識してございます。

令和6年度も、当該事業は継続して実施いたします。今後は、一般的な広報というよりも、イベントですとか、会合ですとか、少しターゲットを絞った周知啓発に努めてまいりたいというふうに思っております。

ご報告は以上でございます。

○林委員長 はい。委員の方は何かございますか。何も無い。  
いいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕



○林委員長 はい。では、次に行きます。

（2）公園・児童遊園等整備方針の改定について、報告をお願いします。

○神原道路公園課長 公園・児童遊園等整備方針の改定の進捗状況について、ご報告させていただきます。環境まちづくり部資料4をご覧ください。

項番1の検討会の進捗でございます。昨年7月より3回の検討会を開催させていただいております。第1回、第2回につきましては、当委員会にもご報告させていただき、現状の把握や課題の整理、改定の視点やコンセプトを議論していただいているところでございます。

4、本年1月に実施いたしました第3回の検討会の概要でございます。これまでの検討会での議論を踏まえ、基本方針の骨子案について議論をしております。今後の整備や時代のニーズに適合した新たな使い方、禁止事項の緩和などに向けて、各公園を特性・機能に応じ、六つの分類に整理していきたいと考えております。

一つ目は震災復興小公園や史跡といった歴史的な公園、二つ目は祭りなどの地域の利用が見込まれる公園、三つ目は多くの来街者や昼間人口の利用が見込まれる公園、四つ目はスケボーやドッグランといった、これまでにない先駆的な整備にチャレンジできる公園、五つ目は、ボールや水遊び、花火など、子どもを中心とした遊びが見込まれる公園、六つ目は緑豊かな公園ということで整理をしていきたいというふうに考えてございます。

お手数ですが、資料をおめくりください。2ページでございます。改定に当たってのビジョンと方向性を整理しております。

1の基本的な考え方として、地域の歴史や特性を踏まえつつ、多様なニーズに寄り添いながら、利用者にとって魅力が高く、都市における機能を最大限に発揮した公園づくりを目指すことといたしております。タイトルにつきましても、これまでの公園・児童遊園等整備方針から、誰からも分かりやすく柔らかい表現に改め、公園づくり基本方針とし、サブタイトルについても議論させていただいているところでございます。

案を記載してございますが、①、②、③ともに、子どもを中心に、都心だからこそ貴重なオープンスペースである公園をフル活用できるようにしていきたい、多世代の交流や多様性の理解、また、憩いの場となることを目指していきたいといった思いを書き込んでいきたいというふうに考えております。

また、今後の取組みの方向性として、ルールの緩和や既存ストックの活用、民間開発計画との連携によるオープンスペースの拡充、住民との連携や新たな維持管理の手法の導入について、三つ掲げさせていただきました。資料の下段に、公園づくりの体系イメージをお示ししております。現行の方針では、魅力の再構築や基本的機能の強化という表現をしておりましたが、基本理念を踏まえながら、「公園が好きになる」、「憩う」、「育む」、「集う」といった四つの方針を掲げ、それぞれの施策を体系化してございます。

例として、基本方針1、施策3の公園の機能分担について、イメージ図をお示しさせていただきます。左側が現在の混在した機能を、右側のように分散させていったらどうかといったイメージをお示しさせていただきます。

それでは、資料の3ページ、項番5の第3回の検討会の議事概要でございます。公園の分類に関するものでは、公園は多機能であることが前提。その上で、特定の機能を「強化・特化」と表現したほうがよい、防災の視点を追記したほうがよいなど、ご意見を頂戴

しております。また、基本理念・基本方針では、サブタイトルの案③について、「コモン」には共有といった意味がある。「居心地が良い」とは、ウェルビーイングにつながるためよい、各施策について、区民目線での表現となるよう検討が必要といったご意見を頂戴しております。これらのご意見を踏まえながら、改定作業の深度化を図ってまいりたいというふうに考えております。

最後に、スケジュールでございます。前回より変更点はございませんが、次回検討会を3月19日に予定しているところでございます。今後も、適宜、本委員会に改定の進捗については報告してまいりたいと思っております。

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。

○春山副委員長 学経の先生方がかなり真剣に議論されているので、いい方針になっていくといいなというふうに期待をしているんですけども、何点かありまして、多分、先生方も議論されていると思うんですけども、公園と隣接する道路との関係性であるとか、整備していくときに、単純に公園単体というだけでなく、その周辺環境との関係性というのがすごく重要になってくると思います。

あと、もう一つは、この近隣施設の状況というのもあるんですけど、地区の特性が集合住宅がどういうふうにあって、どのくらいの人たちがいるのかとか、そういうような特性に合わせた近隣の状況を加味した機能分担というのをしっかりと検討していただきたいなと思います。子どもの遊び場もちろん大事なんですけれども、子どもだけじゃない、いろんな受益者の方々に対して、どういうふうにバランスがよい整備ができるのか。子ども視点だけでいくと、偏りが出てしまうので、そういったところもちゃんと検討していただきたいなと思います。

これ、3点目、確認なんですけれども、区の公園・児童遊園だけでない、環境省なり、国なり、そういったところの施設との関係性みたいなものは、どういうふうにこの検討会で情報提供して、先生方と議論されているのか、そういう全体の状況の中でのバランスというのもすごく大事だと思うので、その辺、どういうふうに検討されているのかというのを教えてください。

ごめんなさい。もう一点、新たな維持管理手法の導入というふうに、取組みの方向性の3)番に書かれているんですけども、他区、千代田区の公園はすごく規模が小さいというところで、なかなか検討は難しいのかもしれないんですけども、Park-PFIというのを使われている自治体もすごく増えている中、小さいところで、隅田川のところで、本当に小さいんで、キッチンカーが出たり、それもPFI手法でやったりしているので、豊島区のPark-PFIは、売上げ収益の一部を芝生の再生に還元して、維持管理のコストを民間の売上げの一部で賄って、公園のメンテナンスをしているという事例もあるので、これからの新たな維持管理手法の導入というところに、そういったPFIのことは検討されているのか、教えてください。

○神原道路公園課長 4点、質問いただいたかと思えます。

第1点目の道路との関係性というところでございますが、資料の2ページにもお示しさせていただいております。取組の方向性として、公開空地ですとか道路などの既存ストックと公園利用の活用といったところについては、議論の俎上に上がっております。ま

た、近隣の施設、例えば、宮本公園であれば、神田明神とのつながりですとか、そういったことは重要だよねというようなお話も頂いてございますので、そこについても、今後、検討を深めていきたいなというふうに思っています。

また、ご意見いただいたとおり、近隣地の地域特性というのをしっかりと押さえた上でやっていかないと、我々としてもいけないかなと思ってございますし、これまで行ってきたアンケート調査やヒアリング調査で、来年度以降、少し地域のほうにも、こういったご意見を頂戴するような場も考えてございますので、その中でさらに深度化していけたらなというふうに考えてございます。

また、当然、区の施設だけではございませんで、国の北の丸公園や都の日比谷公園というのもございます。こういったことは、当然、皆さん、学経の皆様もご承知ですし、資料としてもお示ししてございますので、その中で、こういった役割分担を担っていくかといったことについても、整理してまいりたいと思っております。

4点目、維持管理についてでございます。ご指摘のように、千代田区の公園は非常に狭いところが多いというところで、Park-PFIとしての単独での可能性というの、もちろん検討はしてまいりますが、それをエリアの中で見たときに、複数の公園の中で展開できるのかですとかといった部分についても、すみません、まだ議論の俎上には上がってございませんが、今後の検討課題として考えているところでございます。

○林委員長 よろしいですか。

ほかの委員の方はよろしいですか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 では、一旦、ちょっと休憩します。

午後4時58分休憩

午後5時00分再開

○林委員長 委員会を再開いたします。

それでは、次に、報告事項（3）千代田区さくら基金クラウドファンディングについて、執行機関から説明を求めます。

○神原道路公園課長 それでは、千代田区さくら基金クラウドファンディングについて、ご報告させていただきます。環境まちづくり部資料5をご覧ください。

項番1の目的でございます。既にご案内のとおり、区の花である桜を守るための基金としまして、千代田区さくら基金というものがございます。これまで桜の維持管理費用を捻出するため、募金活動を行ってまいりましたが、コロナ禍によるさくらまつりの中止に伴いまして、一昨年よりクラウドファンディングを活用しているところでございます。

2の概要です。実施期間につきましては、3月12日から5月9日までの間。目標は、例年どおり1,000万円とさせていただきます。支援額によって様々な返礼品を準備しておりまして、周知の方法は、広報千代田や区SNSなどで実施してまいります。

3の返礼品です。クラウドファンディングにご協力いただいた方々に、桜に関連するグッズや案内板への名前の掲載などをご用意させていただいております。

この取組も3年目を迎えることから、来年に向けて、新たな手法の検討も進めてまいりたいと考えているところでございます。

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 70年、樹齢70年ということで、戦争直後ですかね、初代区長さんのお考えとか、リーダーシップもあって、こうした希望の桜というのが千代田区にこれだけ広がったということを知ったことがあります、非常に頑張っていると思うんですけども、お濠の周りの桜のところというのは、植え替えができないというようなことを聞いたことがあるんですけども、それは本当ですかというか、もし本当だとすれば、それは文化財との関係であるとすれば、乗り越えていく必要があるのかなというふうに思うわけなんですけれども、その辺の課題をちょっと教えていただけたら。

○神原道路公園課長 お濠の中、柵の外というんですかね、環境省の管理になる部分になってきて、区の管理ではないんですけども、私どもが聞いている情報としては、環境省の管理地ではございますが、江戸城の史跡の範囲内に指定されているということで、何か手をかける場合には、現状変更の手続きが必要になってくるということがございます。なかなか桜の植え替えについては、土手の土を掘り返すというような作業が出てまいりますので、植え替えのほうはなかなか難しいというようなことは聞き及んでいるところでございます。

○小枝委員 自分の中ですぐに地図の線を描けるわけではないんですけども、管轄である道路公園の千鳥ヶ淵のところのあの桜は千代田区の管轄下にあるので、植え替えることももちろんできるということで、濠の中に斜めに出ているような、ああいう桜たちというんですかね。そこは維持できなくなる、寿命が尽きたら、もう終わってしまうということですかね。お濠のほうに突き出た、よく花いかだとかなる、ああいう風景ですよ。今日じゃなくていいんですけども、何がどんなふうに起きているのかというのは、やっぱり区民の宝というか、財産なので、共有していただきながら、花よりだんごじゃないですけど、千代田区に住んで一番いいというのは、お花が、4月の花のきれいさというのがもう何よりだと言われる方も多いので、そこら辺の、もし、暗礁に乗り上げているようなことや、今から何かしなきゃいけないようなことがあったら、共有していただきたいというふうに思った次第です。今日は、別に、これ以上は結構です。

○神原道路公園課長 そういった課題認識は、我々も持っております、年に1回、さくら連絡会というもので、桜管理者、国、都ですとかに入っていた会もありますので、そういったところでも情報共有しながら、当委員会のほうにもフィードバックできるようにしていきたいというふうに考えております。

○林委員長 はい。

ほか、委員の方、よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。それでは、次に、千代田区住宅白書（案）について、執行機関からの説明を求めます。

○緒方住宅課長 千代田区住宅白書（案）がまとまりましたので、環境まちづくり部資料6に基づいて報告させていただきます。

まず、資料6-1、構成でございます。前回、平成25年3月に策定した白書の構成を踏襲しております、1章では、国勢調査など、各種統計調査などから、区の住宅・土地・住環境や居住世帯などの現状や動向を八つの視点から分析しています。2章では、こ

れまでの住宅施策や現行の第3次住宅基本計画において示した指標の達成状況を整理しています。3章で、国や東京都における住宅施策の動向や施策目標をまとめるとともに、千代田区の住まいを取り巻く課題九つを整理しています。4章は、資料編としてまとめております。

おめくりいただきまして、6-2が素案でございます。

まず、目次がございまして、おめくりいただいて、1ページ目、はじめにでございます。改めまして、本書は、住宅基本条例の第24条の規定に基づき、公表するものでございまして、住宅・土地及び住環境に関する動向を取りまとめて、公表するものでございます。また、来年度から取り組む第4次住宅基本計画の策定に向けての基礎資料としても活用する予定でございます。

4ページから71ページまでが第1章、住まい・まちの現状でして、各項目のポイントになることは、グレーで囲んで記載してございます。

まず、4ページ目から16ページ目が、人口・世帯についてで、本区の人口世帯については、平成7年以降増加が続いておりまして、令和2年は6万6,680名までに回復し、令和22年には約8万9,000人、4万9,200世帯まで増加する見込みであるといった現状をまとめております。

17ページから23ページが住宅事情についてで、居住世帯の特徴などをまとめておりまして、先ほどご質問いただきました区営九段住宅を含めた公共住宅の状況についても、22ページで記載しております。

24ページから39ページまでが住宅ストックについてで、住宅の設備などについて、まとめています。

40ページから45ページがマンションについてで、地区別の立地状況などをまとめています。

46ページから51ページが住宅建設・住宅市場についてで、新築住宅着工戸数などをまとめています。

52ページから63ページが住まいを取り巻く環境で、コミュニティや防犯についてまとめています。

64ページから70ページが区民・区外居住者の意識で、世論調査のデータやアンケートを実施した結果をまとめています。

71ページが地域特性で、各出張所所管地域ごとの特性をまとめております。

飛びまして、85ページをおめくりいただけますでしょうか。この85ページ、1章のこれまでの分析などを踏まえまして、千代田区の住宅施策の課題ということで、9項目捉えております。

課題1、災害に備え、住まいの安全性を確保。元旦に能登半島地震が発生したばかりでございますが、住宅ストックの9割が共同住宅の本区としましては、耐震改修や建て替えによる安全性の確保、マンション居住者のコミュニティを含めた地域防災力の向上が不可欠であり、今後起こり得る大規模な災害に備え、住まいの安全性を確保することが課題です。

課題2、マンション管理の適正化の推進。マンションは、千代田区における重要な居住形態ですので、この資産価値をできる限り保全し、快適な居住空間が確保できるよう、管

理の適正化の推進が課題です。

課題3、子育て世帯が安心して子育てでき、住み続けられる住まいの確保。区の人口は、先ほど申したとおり、25歳から59歳、ゼロ歳から14歳の人口が大幅に増加し、ファミリー世帯も大幅に増加しておりますので、子育て世帯が安心して子育てでき、住み続けられる住まいの確保を図ることが課題です。

課題4、高齢者等が安心して住み続けられる住まいの確保。高齢者単身・夫婦のみの世帯数は大幅に増加している一方、住宅のバリアフリーは遅れています。高齢者などが安心して住み続けられる住まいの確保が課題です。

課題5、支援を必要とする様々な世帯の居住の安定確保。区内の賃貸住宅の家賃は急騰しており、住宅事情は厳しさを増していくと考えられるため、支援を必要とする様々な世帯の安全確保を図ることが課題です。

課題6、地域等とのかかわり方の多様なニーズを踏まえ、コミュニティ活動を活性化し、お互いに支えあえる環境づくりを促進。

課題7、ライフスタイルの多様化を踏まえた都心居住の魅力の向上・発信。

課題8、多様な住宅の供給を誘導する仕組みの構築。世帯形成期、子育てファミリー向け、高齢者向けなど、多様な世帯のニーズに合った住宅の供給を誘導するなど、仕組みの構築が課題です。

課題9、住まいの環境・エネルギー対策の推進。脱炭素社会を目指す潮流の中、区でも「2050ゼロカーボンちよだ」を掲げております。区民の暮らしにおける環境負荷の低減等に取り組むなど、住まいの環境・エネルギー対策の推進を図ることが課題です。

今年度中の発行を予定してございまして、紙ベースでは250部ほどの冊子を印刷しまして、関係各所及び区議会議員皆様にもお届けする予定でございます。電子ベースは、区ホームページへの掲載を予定しております。

ご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。

○春山副委員長 すみません。今までも何度か質疑をさせていただいているんですけども、今回、この住宅白書を基に、次の計画がつくられていくというところで、令和7年から令和14年を目指した住宅の在り方というのをこれからまとめられていくとは思いますが、何度か質問させていただいている集合住宅に9割住むという中で、住環境というのは、住宅内部のことではなくて、建物外の環境のことを指すというところで、住環境施策というのが今まですごく議論されてきていないというか、描かれていなくて、建物のことにフォーカスされているなというふうに感じているんですけども。今後の計画をつくっていく上で、区として、9割の人がマンションに住んでいるというこの現状の中の、マンションを含めた住環境施策だったり、デベロッパー任せで開発をして、区としては全然タッチしていないというような建物がたくさん見受けられていく中での建築指導課との連携した住環境整備の在り方について、どうお考えか、もう一度、お答えいただきたいです。

○緒方住宅課長 春山委員から住環境の施策の部分が今まであまり述べられていなかったというご質問いただきました。今ご説明したとおり、確かに、建物の中のことですとか、そのことについての議論が多く語ってきた基本計画でございます。来年度も、基本的には、

第3次の流れを踏襲する予定ではございますけれども、今ご指摘いただいたような、前回からデベロッパー任せでなくというところで、そういった議論も含めて、新しい、また第4次に向かって展開を深めていきたいと考えてございます。

○春山副委員長 すみません。ありがとうございます。

総合設計制度の建物の在り方について、特に集合住宅の総合設計制度の空地の在り方についてというのを質疑させていただいているんですけど、それは引き続き検討されているのでしょうか。

○武建築指導課長 総合設計に関しては、建築指導課が扱っておりますので、来年度に向けて、ちょっと検討を始めたいと考えておりました、その中で、いろいろ都の動きもございまして、そこを見ながら、区としての総合設計の見直しをやっていきたいと思っております。

○春山副委員長 最後。

この建築指導の中での景観指導のところの資料を今までかなり見させていただいているんですけども、どちらかというと、建物の色であるとか、ファサードという建物の在り方のところの議論がやっぱり多い、チェック項目として多いのかなというふうに見ていて、住環境で考えたときの足元空間の連続性であるとか、道路と公開空地の関係性、歩道との関係性という足元空間というのをやっぱりきちんと見ていかないと、いい住環境というか、いいまちにはなっていないと思うので、その辺はしっかりと区のほうでも検討していただきたいと思います。

○武建築指導課長 周辺との環境、また、道路、また、近隣との関係、隣地との関係もございまして、そういったところも、既存の総合設計制度の今まで建てたところもいろいろ検証して、新たな総合設計制度ということで見直ししたい、させていただきたいと思っております。

○加島まちづくり担当部長 すみません。ちょっと補足をさせていただきますと、総合設計制度は、建築基準法の中の規定なので、建築基準法は敷地単位にどうしてもなっちゃうんですね。その中で、総合設計制度の記載の中で、どこまでできるかというのがいろいろとあると思いますので、例えば、総合設計制度の変更だとか、そういうふうに検討した結果、地区計画のほうに書き込むだとか、そういったことをしないと、なかなか先に進まない可能性もありますので、そういったことも考慮しながら、検討していく必要があるかなと思っております。

○林委員長 小枝委員。

○小枝委員 これから予算委員会もありますから、その際のこれが資料になってくるかもしれないと思うんですけども、一、二点、ちょっと確認をさせていただきたいことがあります。

1点目は、この中にちょっと足りないかなというふうに思う視点があるのは、マンション建て替えて、非常に悩ましいことだと思うんですけども、リファイニングという手法が、これだと、CO<sub>2</sub>削減、7割減ということで、それで、本体は使いながら、建物の、何というんですかね、躯体の強靱化、人間でいうと、筋トレと減量を同時にするというやり方で、50年使ったものをあと30年、しかも、ちゃんと検査済証も出るという、そういうことが、まだ日本は非常にそれが遅れているから、まだまだ確かに未知なる分野だと

思うんですけれども、3分の2の費用でできるということで。これは、現状分析の白書ですから、載っていないのは仕方がないのかもしれませんが、これから住宅基本計画に移ってきますよね。住宅基本計画に当たって、ちょっと視野の中に入れていただきたいというふうに思っている点が1点。

まとめて言いますか。それが1点ですね。リノベーションとリファイニングの視点を入れてくださいということが1点。

それから、先ほど、家賃の、地価の急騰ということをどこかでおっしゃってくださったんですけれども、今の千代田区の状況、問題というのは、ちょっと嫌みかもしれませんが、再開発をすごく仕掛けているので、地価が物すごく上がって、地価が上がり、固定資産税が上がり、結局は家賃が上がり、従来いる人が本当に苦しくなっちゃっているんですね。家賃の書き換えなんていうと、もう目がぎょっとするような値段になってしまっているんですよ。この状況からすると、本当に中堅所得者層は住み続けられないし、子どもが1人増えちゃったら、もう住み続けられない。この状況を、視野としては、暫定的にその急騰している状況を緩和するための施策を打たなきゃいけないということもあるし、もっと幅広くいえば、本当に容積緩和をして再開発を呼び込むことが、質の高い住みやすいまちになるのかということも、もう一点のシェアとして持っていただきたいなというふうに思うんです。今回の白書には、その辺を問題意識として掘り下げるような内容が今のところ見当たらないなというふうに思っています。それが2点目。

3点目は、民間住宅を準公営住宅として位置づける方法というのに入り込んでいく必要があるんじゃないか。今、職員住宅とか、幾つか民間借上げしています。もともと高いものを借り上げているから、大変だとは思いますが、区が独自に全部造るとなれば、区営住宅でも、あるいは、中堅所得者向け区民住宅でも大変だと思うんです。そういう点で、民間住宅は供給過剰、まあ、十分に供給数が増えておりますので、その中から借り上げながら、中堅所得者層への提供であるとか、もう物によっては区営住宅の仮住宅としての利用であるとか、いろいろなことを考えていく必要があるんじゃないかと思うんです。

まだまだあると思いますけれども、取りあえず、その点について、ご見解を伺って、また予算でというふうに思いますけど、いかがでしょうか。

○緒方住宅課長 まず、1点目のリファイニング、リノベーションの視点を入れたらというご提案でございます。一応、来年度、検討委員には、そういう建築関係の、東京都の建築士事務所協会からも学経に入っていたりですとか、また、様々な委員も入っていただく予定でございますので、こういった部分も含めて議論して、策定していきたいなと考えてございます。

2番目に、中堅所得者層、なかなか住むのが難しくなっている区の中で、再開発をこの基本計画の中で議論するというのも含めてということですか。

○小枝委員 地価高騰の一つの原因要素となっている現状を踏まえてほしいなど。容積緩和ということが、住みづらいまちを加速している側面もあるよということですか。

○桜井委員 それは住宅課長が答えるの。

○小枝委員 いや、無理ですね。ごめんなさい。

○林委員長 予算のとき、やりましょう。

○小枝委員 はい。



○緒方住宅課長 はい。じゃあ、そして、三つ目まで行きます。

三つ目、そうですね、借上げ用住宅のことも計画の中でということでしたけれども、こちらも、ご案内のとおり、一旦終了している制度でございますので、もし、また始めるとしたら、何をもって、こういった根拠をもって再開するのですとか、なかなか難しい問題です。そのときは、その当時の整理でもって終了した制度でございますので、こちらにつきましては、こういった需要があるのですとか、そういったことも含めて、この白書のデータとともに、先ほど申した来年度の検討会の委員のメンバーの皆さんと議論したいとは思っております。

○印出井環境まちづくり部長 再開発の関係についてのご指摘がございました。地価が上がるということは、ご指摘のとおりだと思いますけれども、それは、言い換えると、地域の価値が上がるということにもなっているんじゃないかなと思います。私、度々申し上げますけれども、この20年間の区民世論調査の生活環境調査、20年間、まち壊しをしてきたと言われていますが、あらゆる分野で、生活環境評価の平均値は向上しているということになってございます。そういった中で、先ほど春山委員からもありましたけれども、住宅の機能更新、ただ単に、敷地の中のマンション建て替えではなくて、まちづくりと連携して、周辺の住環境を向上させていくというような役割も、再開発の中では果たしていく必要があるんじゃないかなというふうに思っています。ただ、この20年間、住機能の拡充に力を入れた再開発が中心になってきたことも相まって、人口の上振れ要素になっている部分もあるので、先般の住宅基本計画なり、都市計画マスタープランの中では、それに対しては中立ということで、最近の千代田区の再開発の中でも、住宅の供給を主たる目的としたというものは多くないのかなというふうには思っております。

ただ、いずれにしても、再開発における弊害ということについては認識していますので、まちづくり担当部長のほうにおける事前・事後評価も含めて、連携して検討してまいりたいというふうに思っています。

○小枝委員 ありがとうございます。

いい面、メリット、デメリット両方あると思いますので、そこを捉えていただきたいということです。

あと、もう一点、忘れまして。すみません。高齢者の高優賃からサ高住へというところは、この中にページが入っていますかね。入っていないですか。入っていないければ、それこそ今後ということで、答弁としては、課題として把握しているというふうに聞いていますので、今後、それが位置づかないと、やっぱり高齢社会の中で非常に必要なものになりますので、そこも、ぜひ、よろしくをお願いします。

○緒方住宅課長 小枝委員のご質問は、高齢者の住まいという点だと思います。それがサービス付き高齢者住宅がよいのか、前も申したいろんなケアハウスみたいなものかとか、そういった需要を捉えて、これも検討してまいりたいと考えてございます。あ、一応、高齢者の住まいを検討するというような言い方をしていますけど。

○林委員長 よろしいですか。

○小枝委員 はい。

○林委員長 はい。はやお委員。

○はやお委員 1点だけ。今回、総合的な子育て政策ということで話が合ったと思います。

これは所管が違うということなのですが、また林委員長のほうの本会議での質問の中で、今後、若年層の人口が減っていくということがある。結局、何かというと……

○林委員長 比率が減る。

○はやお委員 えっ。

○林委員長 比率が減るんです。

○はやお委員 比率が減るのか。単純増としては増えるんだろうけど。

○林委員長 ええ。10ポイント。

○はやお委員 何かといったら、これはまた予算のところで作る予定、考えてはいるんですけども、総合的な子育てという視点の中で、肌感覚なんですけども、以前は非常に待機児童ゼロということで、保育園に入りたい、入りたいという方がたくさんいらっしまったような気がするんですけど、量から質ということなんですけど、今、量的にはかなり充足してきているような気がするんですね。ここのところについて、総合的な子育て政策といったときに、住宅というのは、僕は大きなファクターだと思っているんです。そんな中で、次世代の今の制度自体がいいのかどうかということよりも、改善の必要があるのかどうかということを含めて、この辺のところについての数字の確認だとか、今後、住宅基本計画という点について、ご検討されていることがあるのかどうか、お答えいただきたいと思います。

○緒方住宅課長 子育て世帯への支援という点は、総合的な子育て支援という意味で、住宅課が大変重要な責務を担っているというところは認識してございます。来年度の予算におきましても、次世代育成家賃助成を拡充するというご報告もする予定にしておりますし、住宅課でできることを努め、各部署で総合的な子育ての施策を打っていることが有機的につながって、千代田区の子育ての総合的な施策の成功に導けばよいなと考えてございます。

○はやお委員 いいです。

○林委員長 はい。

ほか、委員の方、よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。それでは、次に、学士会館について、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、学士会館につきましてご報告いたします。

学士会館の建て替えの動きにつきましては、2月1日の当委員会で、委員会に情報提供するよう、ご指摘がありました。事業者より、1月23日に開催された学士会館保存活用事業説明会で使用した資料を入手し、また、当日の状況について確認しましたので、報告いたします。資料7をご覧ください。

まず、1番、学士会館保存活用事業説明会の概要でございます。日時、場所につきましては、資料記載のとおりで、学士会館を所有する一般社団法人学士会と隣のSC神田錦町三丁目ビルを所有する住友商事株式会社及び事業協力者と総合企画コンサルが開催主体となって、近隣に対し、本事業の計画概要やスケジュールを説明することを目的として、説明会が開催されました。

2番につきまして、当日の説明会の主な意見とその問いに対する事業者の回答となります。

まず、一つ目、学士会館の保存はどのように行われるかという問いに対し、新館は解体し、文化財的評価のより高い旧館部分を曳家保存する予定という回答がなされております。二つ目、新築建物の概要が知りたい。これは、用途、高さ等というところでございますけれども、これにつきましては、現在検討中であり、詳細は別途説明するという回答になっております。三つ目、今後、建物計画に意見は言えるのかという問いに対し、別途、計画をご説明した上で、要望に対して、どこまで対応できるのか検討していくという回答がなされております。四つ目、本事業で街路樹を切る予定はあるかというところでございますけれども、これについてはその予定はないと回答したものでございます。

資料として、参考資料として、説明会で使用した資料につきましても添付いたしましたので、併せてご覧いただきたいと思っております。

参考資料をおめくりいただきまして、まず、1ページ目でございますが、本事業の位置図。それから、2ページ目につきましては、計画地の現況。3ページ目につきましては、まちづくりの観点から留意すべきものとして、本地区における各行政計画の位置づけ。4ページ目として、本開発によって何が実現するのかということの説明したもので。5ページ目につきましては、事業者としての今後のスケジュールの予定と。こうしたものを記載したものを説明会で使用したというところでございます。

最後に、区としてのコメントでございますけれども、歴史的な建物である学士会館を残すことについては十分理解するところでございますが、それを、区道を廃道して実現することにつきましては、3点ほど確認する必要があると考えております。まず一つ目としては、道路交通上支障がないこと。二つ目としては、区道を廃道した代替の区有財産の取扱い。三つ目としては、開発に対する地域の理解を得ること。こうしたことが必要と考えておりますが、今回の説明会において、この地域の理解というところで開催がなされたものと認識してございます。

今後も、事業の進捗につきましては、適宜、議会にも報告してまいりたいと考えております。

説明は以上でございます。

○林委員長 はい。委員の方、何かありますか。

○小枝委員 新館というのは、この地図でどこを指しているんでしょうか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 事業者説明資料で、1ページのこの現況図、1ページをご覧いただきたいと思うんですけども、新館というのはこの「学士会館」というちょっと太文字がある上の部分が新館となっております。

○小枝委員 なるほど。

景観審査がもうスタートしているんでしょうか。

○林委員長 景観審議会。

○小枝委員 まだ。

○林委員長 分かるか。分からない。分からない。次回。

○小枝委員 じゃあ、それは、次回に示していただいて、建物を保存するという質の高いまちづくりをするということであれば、公開性や透明性を高めて、先ほど言われた道路交通上の問題がない場合、何ですか、区道を廃止して曳家保存し、隣地に建物を建てていくという手法はあるだろうというふうには思うんですね。日本の文化財を保存する制度は非

常に弱いと思いますので。ただ、それが、こっち、南側に——あ、北側になるのかな、要するに太陽の光を遮る側にマンションがあるわけじゃないですか。そういうところとの関係性とか、そこら辺を、どのぐらいの高さまで、景観上の問題、それから、生活環境上の問題、はやおさんも言われたけれども、暮らしの快適性とか、そういうふうなところで、区道が絡むことでもあるので、そういう意味では、全然、悪意を持ってじゃなくて、むしろ何がいいかを幅広く見ていく必要があるだろうということで見ると、スケジュール感は、もう解体がどんどんどんどん進んでいくわけなので、ちょっとそうした公共の確認、認識の場がごてごてになっているのかなというふうな気がするんですけども。景観もまだですよと言われると、じゃあ、いつ、それをやるんですかということも含めて。

○林委員長 景観については、ちょっと担当課長が今日出ていないんだよね。で、その上で。

○大木神田地域まちづくり担当課長 すみません。スケジュールにつきましては、先ほど申したように、事業者として、希望しているスケジュールという中で、当然、今、小枝委員おっしゃったようなチェックというのはしていく必要があると思います。我々としても、もう区道廃道によって、先ほど申し上げたとおり、当然、学士会館を保存するということはもちろんのこと、それによって、敷地を一体的に利用して、前のマンションに対するみつけを圧迫感のないようにするですとか、あとは、じゃあ、廃道した区道を、例えば、広場とかに付け替えて、にぎわいを醸成するですとか、そういうどういう公共性が図れるかということもしっかり確認した上で、この廃道というのをご提案していくものなのかなと考えておまして、それに当たっては、今後、事業者のほうで検討して、出されたものにつきましては、また繰り返しになりますけども、引き続き、議会のほうとも共有しながら、事業のほうは進めていきたいと考えております。

○林委員長 はい。春山副委員長。

○春山副委員長 すみません。ちょっとここであれする話じゃないのかもしれないんですけど、ここの学士会館、東京大学の発祥の地で、すなわち、日本の大学の発祥の地という碑が残っていると思うんですけども、なかなかそのことが知られていないというご意見をよく頂きます。そういった意味で、今回、区道を廃道して、何かしら、区として、この事業に関わっていくという意味では、ここに大学ができたことで、学生が集まって、本屋さんができるという、やっぱりまちの成り立ちにもすごく影響しているところなので、この再開発に当たって、ポテンシャルというか、区としての財産として、これを生かせるような開発に区としても取り組んでいただきたいと思います。

○大木神田地域まちづくり担当課長 春山委員ご指摘のとおり、学士会館は非常に歴史があって、学校の発祥の地ということと、あとは、知られているところで、野球発祥の地ということで、グローブの像があるような、（発言する者あり）そうしたことも、なかなか知名度としてはないのかなということと、貴重な地域資源でありながらも、そうしたちょっとプロモーションみたいなのが不足しているということもあり、今後、エリマネ的なところも事業者として考えている中で、こうしたところについては、しっかりと区民の皆様のみならず、ここを訪れる方にも十分知っていただけるような工夫というのをしたいと考えております。

○林委員長 はい。よろしいですかね。

区道に関することもあり、景観に関することも、今後、出てくるかと思しますので、また適時適切にというか、近々でとまらないような形で前々の情報提供をお願いいたします。

では、次に、報告事項（6）神田錦町まちづくり勉強会についてです。

○大木神田地域まちづくり担当課長 こちらにつきましては、神田錦町で今検討が行われている再開発事業につきまして、3月8日に、地域の方を対象とした説明会を開くという情報が、先週、我々のほうに入りまして、それに関して、本日、チラシを配付するという中で、委員会、本日開催されるということで、情報提供として、チラシのほうを皆様にお配りしたものでございます。中身につきましては、資料のほうをご確認いただければと思います。

報告は以上でございます。

○林委員長 よろしいですか。（発言する者あり）ある。

小枝委員。

○小枝委員 こちらのほうが少し悩ましいというか、説明会というのに前に行ってみたものですから。で、すごくびっくりしたのは、プラットフォームを巻き込む、恐らく区道も何本か廃止するはずなんです。それだけのものでありながら、説明会の会場ががらんと大きく模型みたいな、何か資料が置いてあるんだけど、ビデオがしゃべっているだけなんです。それで、アンケートって何かしましたら、これで、もう、皆様、意見を頂いて、決定ですと。もう、つまり、何というのかな、対話とかというんじゃなくて、もうAIがしゃべっているみたいな。人間としての全く対話と肌感覚のないやり方だったんです。公共施設があるのに、どうしてこんなふうになってしまうのかなというのが、この進みは、非常に、再開発が悪いと言っているわけじゃない、ただ、皇居に近いから、その高さの問題とかというのはすごくあるかなというふうには思うんですけども、やるのがどうこうというのではなくて、やっぱり、区の区有財産を活用し、区も共にやるというんだったら、じゃあ、区はどこで誰が決めたのか。一体、どこで、これももう財産検討会で決めちゃったのか、決めたとしか思えないような録音テープでの繰り返し、繰り返し、どんなに行っても、録音テープなんです。何だというような、ちょっと背中が寒くなるような感じだったので、これにどうなっているんだと。区有財産は、もうこれで決まっているのかということも、ちょっと答弁をお願いします。

○大木神田地域まちづくり担当課長 まず、今回の説明会なんですけど、オープンハウス形式じゃなくて、説明会形式というところで、前に事業者が並んで、それに参加した方々のご質問に答えるという形式で行われるものです。テープの繰り返しという形でないということはご承知いただきたいと思います。

区有施設に関しましては、政策経営部のほうに、こうした話が来ているという情報提供はしております。当然、プラットフォームを所管する地域振興部にも、同様の情報が行っておりますが、今後どうしていくかということにつきましては、まだ何も決まっていないというような状況でございます。

○小枝委員 じゃあ、そうしますと、区有財産としてプラットフォームをどういうふうにしていくかということについては、まだ、区としては判断をしていないということで、大丈夫ですね。

○大木神田地域まちづくり担当課長 担当課長です。

○林委員長 担当課長、どこまで答えられるのかを含めて、財産処分です。

○大木神田地域まちづくり担当課長 そうですね。我々として、情報としてお伝えしているというところで、それから、地域振興部のほうから何かというようなお話はないんですけども、課題としては認識いただいているというようなところでございます。

○林委員長 予算かな。

いいですか。よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。それでは、報告事項は全て終了しました。

日程3、その他に入ります。

委員の方、何かございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。執行機関も。（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、閉会いたします。大変お疲れさまでした。

午後5時40分閉会