

午前10時30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。

本日は東日本大震災から13年になります。2時46分近くになりましたら、当委員会でも黙禱したいと思っておりますので、委員の皆様、理事者の皆様、ご協力をよろしくお願いいたします。

本日の日程、資料をお配りしております。この日程のとおり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。

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17条に基づき、議長に申し入れ、坂田副区長にご出席いただいております。本当に何もしゃべらなくていいの。はい。

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、執行機関に――追加の説明になるんですかね、求めます。

○大木神田地域まちづくり担当課長 今回、資料1のほうを委員会のほうに提出しております。ご覧ください。前回の常任委員会で提出したライフ・サイクル・コストの試算につきまして、委員会での議論等を踏まえまして見直しを行ったものになります。変更した点を中心にご説明します。

まず、表全体につきまして、表の右欄に数字の根拠を記載いたしました。①の個別建替えの1段目、土地につきまして、所有地を公示価格相当で取得し、万世会館は現敷地を活用するものと仮定とした試算条件を記載しています。以降、各項目について条件をお示ししております。

また、土地につきましては都の減免があるのではないかとのご指摘を踏まえまして、減免制度につきまして都に確認しました。都条例で、公共団体に土地を譲渡する場合は、無償若しくは減免とすることができるとの規定があるとのこと。しかしながら、現状では都の判断が定まっていないことから、その内容について表に記載することとどめ、金額は変更しておりません。

次に、表の上から3段目、仮移転費用について新たに金額を算出しました。土地については、いずれかの区未利用地を活用するものとして無償とし、建物について、仮設仕様の建物建設費、設計費、解体費の合計額を計上しました。

また、4、5段目以降の維持管理費につきまして、後年度になるほど負担が増えるのではないかとのご指摘を頂きました。維持管理費増長の主な要因として、管理費につきましては、例えば建物共用部に新たな設備を導入するなどの管理内容の増加、その他、人件費や燃料費などの物価高騰による影響などが考えられます。改修費につきましては、管理費同様の物価高騰による影響のほか、建物の長期修繕計画に伴う大規模改修前の負担増などが想定されます。これらにつきまして、建物維持管理費の変動要因になることは承知しておりますが、今回の試算ではこれらの前提となる条件が整っておらず、前回と同様、必要経費を固定額として横引きしています。

次に、②の再開発事業です。表の2段目、建物費用に、これまでの委員会において、建物については償却資産になるとご指摘されたことを踏まえ、懇談会等にてお示ししている建物工事費600億円のうち、区有施設に係る工事費として、全体床面積を区有施設の床面積で按分した金額を建物取得費として減価償却していくとの考えの下、費用として計上しました。

最後に、表の一番下、補助金です。市街地再開発事業の補助金につきましては、区有施設の有無にかかわらず、補助対象に当たる設備費に対し費用の一部が支給される制度です。具体的には、再開発建物の整備に要する費用のうち、調査設計計画、土地整備、共同施設整備等に係る費用が補助対象となり、国や地方公共団体から補助を受けることができます。資料記載の金額の算定に当たっては、まず補助金総額を総事業費の10%と想定し、減価償却費の試算同様、区有施設の整備に充当される補助金として、全体の床面積を区有施設の床面積で按分した金額を計上しました。

変更点は以上となります。

最後に、改めて申し上げますが、一定の条件を設定し作成した資料となります。個々の数値の精度が低いことにつきましては重々承知しており、その根拠をお問い合わせいただきましても、細かいことまではお答えできません。あくまで具体的な建物の検討がない中で、委員会の要請に基づき作成した資料であることをお含みおきいただきまして、イメージとして捉えていただければと思います。

説明は以上でございます。

○林委員長 はい。以上で。

いかがいたしましょうか。富士見地区については質疑は一応粗々終了していますので、外神田からにしますか。外神田から、今説明があったところのやり取りから始めますか。それでは、外神田一丁目南部地区のまちづくり関連で、質疑をどうぞ。

○岩田委員 今回の資料も粗々ということですが、相変わらずこの維持管理費は1年目も50年も一緒なんですよ。変わらない。前も言ったじゃないですか、何で維持管理費が1年目と50年目が一緒なんだと。そういうのも直すというようなことは考えないで、このまま出しちゃった。そこはどういうふうに考えていますか。この前も指摘しましたよ、これ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 今、資料を説明した際にちょっと申し上げたんですけども、我々としても維持管理費が、現況の経済の、社会状況により変動になる、例えば物価高騰ですとか、建物の修繕計画が近々に大きな修理を行うですとか、そういったことで管理費が増になるというようなことは承知しておりますけども、現段階ではそういった計画については定まっていないというところから、金額について横引きしたというところでございます。

○岩田委員 そこじゃないですよ。高くなるのは当たり前じゃないですか、だんだん。建物が古くなるんだし。そしたら当然、維持管理費が高くなるのは当たり前だという話をこの前しましたよ。それなのに同じということはおかしいでしょというのもしました。なのに、何でまた同じ数字を出してくるんですか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 管理費等につきましては、通常、例えば清掃ですとか小破修繕ですとか、そういった建物の例えば床面積等に係る大きさを委託をするのかな

というところで、これについては、建物が変わらない限り、横引きになるのかなというところでございます。

修繕費につきましては、ちょっと先ほど申し上げたとおり、そういった長期修繕計画というものに沿って、やはり管理費が幾らになるかと決まってくるとは思いますが、それについては今現段階で未定というところで、横引きしたというところでございます。○岩田委員 違う違う。未定のものを、将来にわたってどれぐらいかかるかなというのをやるのがこういう計画ですよ、試算ですよ。この前も言ったじゃないですか。普通にマンションを持っている方だったら分かる。理事会とかで出れば、当然、長期修繕計画とかで、じゃあ、何年目、何年目、何年目と、だんだん修繕費とかも上がるんですよという話もこの前したじゃないですか。なのに、ずっと同じなのはおかしいでしょと。ちゃんとそこは仕事してくださいねと言ったじゃないですか。何で一緒なんだというのをさっきから言っているんですよ。

○林委員長 一つが、こんがらがると、何だ、マンション等々の民間施設の場合は、何年か置きに、5年なり10年置きにスライドして上がるシミュレーションを立てるわけですよ。もう一方で、区の公共施設の場合には、管理方針等々で、どういう積算というのかな、公共施設だったら維持管理コストをどうやっているのかと、この二つの説明をしていただかないと、出せと委員のほうが言って、いや無理ですという話になってしまいますので、根拠を含めて、民間は岩田委員のおっしゃるとおり、必ず試算をどんなマンションでもやっていくと。公共施設についてはどうなんだというお話をさせていただければ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 民間のマンションの場合は、管理費についてはいろんなやり方があると思います。例えば販売戦略に基づいて、最初管理費を低く抑えて、将来上がっていくときに備えてスライドしていくというようなこともございますでしょうし、そういったいろんなやり方があると思います。公共施設の場合については、施設管理計画に基づいて、一定程度の計画を、毎年同じ額を計上しているというような認識でございます。

○岩田委員 民間の人だって入るじゃないですか。こんなのじゃ心配して入れないですよという話ですよ。（「これ、民間は……」と呼ぶ者あり）えっ、これは入らない。（「上は」と呼ぶ者あり）上は。上はというのは。あ、区有施設と書いてありました。ごめんなさい。区有施設のですね。これ、じゃあ、千代田区だけということですよ。ライフ・サイクル・コスト。

で、これを同じというふうに見るというのは、だから、何というんですかね、さっきと、うーん、言っていることは、でも一緒なんですよ。だから、こう、だんだんだんだん高くなるのは当たり前なんですよ。古くなるんだから。ひびが入った、雨漏りがしたとかいったら、当然だんだんだんだん高くなるんですよ、金額が。そういうのを、しかもこれはあれじゃないですか、デベロッパーさんが入っているじゃないですか。この前、区はそういう技術がないから、すみません、これを出しましたと言っていましたけども、入っているじゃないですか。そういうところに聞いて、相談して作ってくださいねと言ったじゃないですか。

○林委員長 やり取りの中で、要は民間施設の場合には、岩田委員がおっしゃるように上がっていったり、管理費も含めて、必要なときに、いきなり一時金を出せるわけではない

んで、皆さん共同出資なんで、長期計画を基にやっていくと。公共施設の場合には、千代田区のようなところは、一気に支出しても何ら、財政的に余分にあるんで、一定のでもいいと。

ここがかみ合わないのが、公共施設部分でやるから、公共施設の従来の単独の施設のようなお金の管理費なり改修費なり、これを言って、一時金が必要なときは千代田区のほうでどんと出せるような枠組みになっているのかと。一応、再開発なんで共同になるわけですよ。と、千代田区だけがそんな一時金で出せるけれども、ほかの事業者は出せないところで、大丈夫なんだ、どういう話し合いを、協定なりをしているんだというお話をやっていかないと、民間の場合と公共施設の場合と、というので、双方ずれたままの一致点がない形になるんじゃないのかな。

○加島まちづくり担当部長 今、委員長に整理していただいたように、上の個別建替え、これは区だけの単独ということですので、毎年毎年、修繕積立金というようなことではなく、来年度、大規模改修をやるよねとなったら、予算立てをして、どんとやるといったようなやり方でやっております。

維持管理というのは、先ほど担当課長が申し上げたように、主に光熱水費だとか清掃だとか警備だとか、そこら辺の管理委託という形なので、そこはそんなに大きく変わらないんじゃないかということで、この表ができていますといたところですよ。

下の再開発事業、これはやはりマンションでも同じだと思うんですけども、共用部分に関しては、いきなり先ほどの区みたいに、どーんと来年度予算を取ることというのは、ちょっとこれは無理なので、毎年毎年修繕、マンションで言うと修繕積立金というのを積み立てていって、何年かに一度改修をしていくといった形で、その共用部分に関しては再開発事業でも同じようなところ。一方、専有部分ですね、区の専有部分、今回は清掃事務所、万世会館、そのこの部分を何年か1回大きくやるといったことに関しては、区のこれは経費という形になりますので、別途予算立てをしてやるという形になると。マンションも一緒ですよ、住宅の内部、個別の専有部分の内部を改修したいということ、皆さんの修繕積立金でやるわけではないので、個別の個人のお金で内装を改修するといったことになりますので、それは全く、下の部分はマンション共同、分譲ですか、そういったものと変わらないといったような見方をしていただきたいというふうに思っております。

なお、金額に関しては、前にもお話ししたとおり、あくまでも大ざっくりですので、これで行きますよということではありませんので、ちょっとそこら辺はご勘弁いただければと思います。

○岩田委員 大ざっくりと言いながらも、個別と、個別建替えと再開発事業では、この管理費も修繕積立金、改修費も、大きく再開発事業のほうが増えているというか、大きな数字なんですけども、これに関して、再開発で入るだろうと予測される方々にも、こういうところまで負担が増えますよというお話はどの程度されていますか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 我々として、この表については、区有施設がどうなるかというところで想定して作ったものでございます。そうした再開発のほかの権利者さんに対する維持管理費については、事業者のほうで各権利者のほうに将来の見込みについては説明する一義的な義務があると思いますけども、ちょっとどこまで話していくかというのは、ちょっと我々としても承知しているところではないんですけども、こうした上がる

ということについては基本的には説明しているものではないかと思えます。

○岩田委員 説明義務があるということは、まだしていないということですよ。そういうのも何にも明らかにしないで、安心してそういう方たちも入れないじゃないですか。そういうのもやっぱり、事業者がというんじゃなくて、区も一応入っているわけですから、そういうのを何か説明させるとか、そういうのをするべきなんじゃないですかね。だって、何も知らないまんま、入りました。後で負担が増えました。えっ、こんなはずじゃなかったよ。そういう話になるんじゃないですか。そこはどういうふうに考えていらっしゃるんですか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 実際のそういった維持管理費につきましても、前回、前々回の委員会等から申し上げているとおり、今後やっぱり建物の設計をしないと、どれだけ例えば管理費を見込むことが必要なのかというところにつきましても、なかなか具体的な数字というのは事業者として示すことができないと考えております。我々して、当然それについては、今後、事業者のほうから正確な数字を地権者として聞く必要があると思っておりますし、それについては中身についても精査していくことになると考えております。

○岩田委員 そういうのも全て今後今後なんですよ。こういうのって、やっぱり我々がイエス、ノーをつける前に、皆さんもやっぱり知っていて、それで初めてイエス、ノーと言えるんであって、それを今後今後と言うんだったら、ちょっとそれは無責任じゃないですか。ちゃんと前もって皆さんにそういうことを全て説明して、明らかにして、それで初めて、どうですか、この再開発に乗りますかというのが当たり前じゃないですか。再開発ありきで、やりますか、やらないですか。はい決めましょう、ドン。とやった上で、中身については後ですよ。後出しじゃんけんみたいな、そういうのはあまりにも不誠実だと思いますけど、そこをどういうふうに考えていますか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 ちょっと繰り返しになってしまうんですけど、数字につきましては、正確な数字が今の段階の検討では出すことはできないというような状況でございます。再開発につきましても、当然こうしたことがあるというのはデメリットの一つとして我々としても認識してございます。ただ、実際、再開発の検討については、それ以外のメリット、我々としては外神田一丁目構想の実現というようなところについては、この手法が最適であるというところから、これで行くというところで判断したものでございます。

○林委員長 小枝委員。

○小枝委員 ちょっと岩田委員が言っているのは、もう初めに、何というか、再開発で整備するというふうに考えてしまっているの、熟考していないと。民間の方がマンションを建て替えるんだったら一生懸命考えるコスト面での試算を、していないじゃないかということは、区民から見たら全くそのとおりだというふうに私も思うので、ちょっと関連させていただきますが、個別建替えというところと再開発事業というところ、前回の資料からすると、最初、再開発事業のところを、0円、0円で上げてきたのを、今回、20億入れたというのは、これは区有地分なのか、それとも補助金関連なのか。土地を失う分と言えば、区道部分もあるし、万世会館のところもあるし、川沿いのところもあるし、そういう土地を実際は床にしちゃう、振り込んじゃう部分があるわけですよ。そこのところを

乗せてきたのか。あと、補助金85億の部分に乗せてきたのか。その辺がちょっと、前回ゼロで今回20億で、どこを見たのかを教えてください。

○大木神田地域まちづくり担当課長 この建物の20億円余につきましては、これまでの委員会の議論の中で、土地が等価交換で床になるというところが、償却資産になると。土地は減価償却されないもの、建物が減価償却されるということの事を加味しまして、建物の価値が、先ほどのご説明のとおり、600億円、工事費のうち区有施設に係る部分が面積アロケで大体20億円余だろうというところで、建物の簿価がこうなるだろうと。これを耐用年数で減価償却していくというところから、この費用として計上したものでございます。

○小枝委員 そうすると、土地については全然計算していないんですか。というのは、何というか、渋谷区で小学校を建て替えるのに、マンションの容積100%分で、ただで造ってもらおうと。これを試算したら100億だという記事が載っていたんですね。千代田区がこの開発に当たって身を切る、区民の土地なり税金を注ぎ込む部分が、一番最初の初期投資として位置づけられていないと、この最後の数字だけ見ると、累計で、個別建替えだと55億円なんですよと。再開発事業だと27億円なんですよ。つまり再開発でやったほうが、何か安くできるんですよという、単にそういう、ざっくりとはいえ、数字に見えるんですね。でも実際は、区民の土地を等価交換、等価じゃないね、失う部分とか補助金を支出する部分というのは、この中には載っているのか、載っていないかということ、載っていないんですね。ということを確認しています。

○大木神田地域まちづくり担当課長 従前の土地につきましては、等価交換で建物の床になるという試算が計上されると。ただ、区のそういった財産台帳の中で、どんな簿価になるかというところで、それを20億として計算して、それは減価償却されるというような考え方でございます。

それから、補助金につきましては、ちょっと先ほどの資料説明のときに申し上げたのは、一番下のところに2億9,100万円と書いてございますけども、この部分が、再開発事業の補助金全体のうち区有施設の整備に該当する部分はこうだろうという仮定の下、こうした金額を入れたというところでございます。

○小枝委員 どこ。どこ、2億9,000。

○はやお委員 ここのところ……

○小枝委員 ああ。2億9,000ね。ふーん。ちょっと、何で2億9,000なのかというの、根拠があるわけじゃないし、実際はどうなんですかというのは残りますね。

土地が床になるとおっしゃったけれども、そうすると、あれだけの区道とか公共の財産を振り込んでも、当初評価される建物の評価というのは20億だという、そういうふうに見てしまったわけですね。という数字というふうに、じゃあ、そこはそういうことなんですか。非常に目減りをしているんじゃないかな。区民としては非常に損をしている。だって、区道が600平米あるわけでしょ。それで万世会館の土地もある。そして、上物の、現在のたしか万世会館だって30年だから、まだ建物の評価はありましたよね。そういう現在の価値評価を計算すると、この20億というのは非常に、恐らく半分とか、この3分の2とか、いや、もっと少ないかも、というのが私の記憶ですけど。これが、区として、あるいは区が組合と協議して得た評価ということなんですね。確認です。

○林委員長 協議は。まあいいや、どうぞ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 評価につきましては、前回、前々回の委員会で、制度に基づいて区の財産についても適切に評価されていくというところなんです。今回、建物については、先ほど減価償却の考え方、取得費が幾らになるかというところでございますけれども、これを帳簿にどういう形で金額を載っけるかというところで、あくまでも仮定として試算したものでございまして、これについては別に特段組合と協議しているものではございません。

○林委員長 まだ、小枝委員、協議が始まる前で、前々から議案審査に入る前も議案審査に入っているから、公共施設の施設整備のこれまでの千代田区というか地方公共団体のやり方と、この再開発によって公共施設を整備やるというのが、時間軸がかなりずれているんで、ここの一致点というのは、課長に言っても、かなり苦しいかなと。ただ、いいか悪いかの判断にはなるんでしょうけれども。と併せて事業費のも、地方公共団体が持っている区有地は。

○小枝委員 租税単価でもらった……

○林委員長 租税はかからないわけですけども、事業化になった、民間施設になった瞬間から、千代田区には入ってこないんですけど、税収が出てくるんですよ、床だけで。床だけで。地方公共団体が土地と建物を持っていても税金を払う必要は一切ないですけども、民間施設になった瞬間から税が入ってくると。千代田区には入ってこないんで、東京都に行っちゃうのかな。だから、千代田区はもうかりはしないですけども、東京都はもうかると。そんな形で補助金のスキームというのは。

小枝委員。

○小枝委員 その話があります。ありますというのは、要するに固定資産税が上がると。だから補助金を出しても何年で回収されるという話がありますが、千代田区として区民の財産がどう取り扱われるのかということ考えたときに、今の委員長の話だと、これは協議というよりは、区が算出した費用だということなんですよ。区が算出した費用だとすると、この二十億幾ら幾らというのは、平米単価あるいは坪単価で幾らと計算していますか。

○林委員長 ごめんなさい、小枝委員。協議はこれからです。3月6日の連合審査のときにもお配りしたターンの時程表の中で、後なんですけれども、議案審査に当たって、粗々、こう、必要ではないかという委員の方々から言われたんで、一応試算は出してみた。で、これが正当か正当じゃないかというよりも、多分議案の判断をするときというのは、どちらがプラスなのかマイナスなのかと比較考量で、数字の精査はもちろん大事ですけども、ここよりも、全体として、再開発による施設整備のほうがプラスになるのか——ずっと行政のほうはそうおっしゃっていると。いやいや、そうじゃないんだと。マイナスなんだという、本当に51点なのか49点なのかと、ここの境の一つの目安のような位置づけでやっていただかないと、これが偏差値が——偏差値っていけないのか。点数が60点に近い答案用紙、解答用紙なのか、全然駄目な解答用紙なのかという話になってくると、ちょっと判断材料の一つとして、ですよ。

分かりやすい例で言うと、多分ここのPFIで、この庁舎、本庁舎、区役所を造ったときに、最初のコストはないけれども、ずっと三十何年間、分割払いをやっていると。要は

一括購入なのか、ずっと、サブスクと言うのか、何と言うのか、リースと言うのか、あの感じで行って、トータルとして、三十何年後、単独で建てたほうが安かったのか、PFIで間借りしながらずっと分割払いのが安かったのかというのは、ここの検証というのは多分分からないんですよ、今ね。分からないというのを前提の上で。

小枝委員。

○小枝委員 今回これは50年というところを出してきましたから、公有財産だと本当は60年、でも50年で出してきたので、そこの土俵でやらせていただくと、損か得か、損か得かじゃないけども、区民にとって損か得かということが非常に重要だと思うんですね。そうすると、土地は、土地は土地で持っていれば、50年たっても土地は土地なわけですよ。床は減価償却されるから、価値を、何というんだろう、失っていくわけですよ、この素人である私でも分かります。そこは、土地は変わらない。だから、今持っている土地の評価なり価格というものを出示してもらおうということが重要だということを行ったわけです。そこはやっぱり区民にとってはすごく重要なんですよ。1,000平米ですね、区が持っているのは1,000平米。その土地をそのまま持っていれば、50年後でも100年後でもこの土地は変わらない。そこがどう評価されているのかというのは、ちゃんと見えるように説明してくれということです。

あと、50年目のときに、建て替えの費用というのが、再開発で建て替える場合どうなるのかというシミュレーションが、ここには載っていないんですね。それを抜きで、個別は55億ですよ、再開発は27億ですよと言われても、重要なところが隠されたままなんじゃないかということの質問なんですけど、それはどうですか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 土地が建物になって減価償却されていくというところで、ちょっと繰り返しになっちゃうんですけど、再開発事業のところには、今回、建物のそういった償却費として20億を計上したというところで、比較したところでございます。

将来の建て替え等と50年後先というようなお話でございましたけれども、個別建替えの場合も再開発事業の場合も等しく考えなきゃいけないという中で、再開発事業については共同化というところで、いろいろほかの権利者に配慮しなきゃいけないというようなご質問も、以前はやお委員からもいただいたと思うんですけども、そこについては将来の区有施設の動向を踏まえて、そうした社会経済状況を踏まえて今後検討していくことになるのかなというところでございます。

そうしたことにつきましても、現段階でそういったものがどうなるかということについて、なかなか難しいという中で、この表については、今の更新をどうするかというところで検討したものでございます。

○小枝委員 ちょっと答弁が出ていない。

○林委員長 岩田委員。

○岩田委員 関連で。すみません。土地の話が出たのでちょっとお伺いしますが、確認です。区道を、そもそも何だ、区道を宅地としてみなすというのを、何割として計算すると言ったのか、もう一回言っていただけますか。それで、それが路線価なのか何なのか、その何割から何割なのかを、もう一回確認をお願いします。

○大木神田地域まちづくり担当課長 区道の評価につきましては、市街地再開発事業の評

価方法に基づきまして、区域内の区道の対象となる標準値を設けると。標準値の評価をまず設けまして、その標準値と区道を比較して、それが何割なのかというような評価をしていくということになると思います。目安としては、これは懇談会等で申し上げているとおり、約2割から5割ぐらいで評価されるのではないかと考えているところでございます。

○岩田委員 そうですね。そういうふうに言っていましたよね。

で、この先ほどの資料1の表の中の個別建替えの一番上の右のほうの試算条件のほうを見ると、これは公と公の取引なのに、公示価格の0.8で取得し、と書いてあるんですよ。だとしたら、それ、ざっくりと言いながらも、そういうふうに試算してあるわけですよ。区の土地が民間に渡されるとき、売却されるとき、それはもともと、何、使えないような土地、道路だから、宅地じゃないから、2割から5割。大安売りじゃないですか。

そういうのを、もうちょっと区が、何だ、準備組合なりなんなりに交渉してやるべきじゃないですか。そのために宅地に変換したんだから。ですよ。区道は価値がないなんて言っていましたけど、宅地に変換したんだから。変換した時点で、もう価値が出ていますよね。だったらそれなりの価格で評価してもらわないと。2割から5割でやりますと。はい、そうですかで終わるんじゃないかと。そこをどういうふうに考えていますかね。区の財産ですよ。

○林委員長 一つが、本日の資料1の所有地586平米というのが、この土地の場所は清掃事務所等々があるビルのところ。違う。路線価で0.8と、ちょっと説明をしていただければ。場所も。0.8。

○大木神田地域まちづくり担当課長 586平米につきましては、今、東京都が駐車場として持っているようなところ。

○林委員長 あ、駐車場のほうで。

○大木神田地域まちづくり担当課長 はい。更地として持っているところ。

○林委員長 昔の住宅だったところ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 はい。そこを買ってというようなことの想定です。路線価割る0.8というのは、これは相続税路線価のことなんですけども、その路線価の金額というのが実勢価格より大体2割程度少ないだろうというところで、0.8割り戻しているというところでございます。

それから、区道については、もともと、今後、再開発事業の手続を進める過程で、そういった金額というのを定めていくとなると考えておりますけれども、価格の水準としてあくまで目安としてお示ししたということにすぎないと考えています。ただ、もともと権利変換対象にならない道路については、大街区化ガイドラインの考え方に基づき、財産価値のあるもの、宅地として評価するということになってございます。そうしたものについて、通常の宅地と比較して、現状としては道路として利用されていること、また形状が悪いこと、そうしたことを勘案すると、一定程度減価されるということはやむを得ないものと考えております。

○岩田委員 いや、そういうことじゃ。

○林委員長 もう一点、この下の、都の規定により無償若しくは減免となる場合ありと。ここはどんなイメージですかね。

○大木神田地域まちづくり担当課長 これにつきましては、都の条例で規定がございませ

て、公共団体に公共目的で売るときは無償もしくは減免することができると、できる規定がございまして、それについては都の担当者よりそれは情報提供いただいたんですけど、ただ、今回、実際それが決まっていないうちで、これはこの事実を書いたというところでございます。

○林委員長 ごめんなさい。最後、確認。ちょっと川向こうの昔の神田消防署、ここを買ったときに東京都のほうで減免してもらったのと同じイメージなんですかね。千代田区が買うんだったら。

○加島まちづくり担当部長 神田警察ですかね。

○林委員長 神田警察。

○加島まちづくり担当部長 万世橋警察ですかね。

○林委員長 えっ、消防署のところを買わなかったっけ、東京都。

○加島まちづくり担当部長 お茶の水のところですか。

○はやお委員 土地からしたら、あそこの、何だっけ……

○林委員長 場所は万世、万世のも分かりますけど。減免の規定のですよ。規定の、公共の福祉とか自治体の福祉になるとやってくれるけど、民間だとそんなことはないのか。何か地方公共団体に売るときはですよ、たしか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 今、委員長がおっしゃられたとおりで、公共団体に対して公共目的で使う場合は、所有地を譲渡する場合は、減免することができるという規定がございまして、その場合、例えば減免率ですとかは、都の中の検討で決まってくるというところでございます。

○林委員長 まあいいや。分からないから。

はやお委員。

○はやお委員 たしか消防署のところと、あそこはたしか保育園にやったということで、だからかなり減免率が高かったと思うんですね。あと、こちらであろうとも、斎場になるということからした場合、減免率があるだろうと。ここに書いてあるように、都の規定により無償、無償という言葉はすごく耳に引っかかっちゃうんだよね、日比谷のがあるから。それで、無償または減免となるということだから、普通それじゃ中を取って5割ぐらいとかと、普通は仮説的に数字を出すと。そうすると、9億8,500万ショートするとなると、じゃあ建て替えたときの金額よりこっちのほうが、直接やったほうが安いじゃないということになる資料だよということなんだよ、ここはね。

だから、いいよ。申し訳ない。執行機関のほうとして、僕のご苦労さまだったと思います。一生懸命、僕の言っていることについてはほぼ網羅していただいているから、お疲れさんだな。担当者、お疲れさんで、もう、ありがとうございます。だけど、やはりまだちょっとそここのところに見え隠れするところがあるのは、やっぱりこうやって都のほうの無償貸付けについて、無償かもしくは減免といったときに、ある程度、じゃあ、中を取って5割とやれば、じゃあ、直接つくったほうがいいねということになるんだけど、この辺はどう考えるのか、お答えいただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 ちょっと根拠のほうを申し上げたいんですけども、都の中で、財産の交換、譲渡、無償貸付等に関する条例というのがございます。この条例の第3条の中で、普通財産は次の各号の1に該当する場合は無償で、または時価よりも低

い価格で譲渡することができるという規定になっていまして、その中の第1号に、国または地方公共団体その他公共団体において、公用または公共用に供するため、国または当該団体に譲渡するとき。この規定に基づいてこれが適用になるというところについては、財務局の担当者のほうには確認したんですけども、やはり金額をどうするかというのは都の判断の中で決まっていくという中で、ちょっと今回については資料のほうには記載できなかったというのが実態でございます。

○はやお委員 普通に考えると、じゃあ、私としては受け止めるのは、ここが減額されれば、とんとんか、もしくは逆に言ったら直接造ったほうが、場合によってはメリットがあるんじゃないかというふうに受け止めざるを得ないんだよね。

ここについてはそれ以上議論はしないですけども、まず一番大切なことは、事業のこの採算性というか、妥当性なんですよ。私は時間効率を図るために、金曜日のところの予算総括で確認をしました。何かというと、やっぱりB街区のところの費用が、建築費用はどのくらいかかるのかということが非常に重要なポイントだと思っていたんですね。施設経営のほうからの確認によると、当初請負が20億で、そして様々な追加補正があったと。それは地中障害ということがあったからなんですね。あと、だからそこでやったときに、約31億という数字が出たんですよ。じゃあ、31億でやると、坪単価はどのくらいになるのかなと普通に計算すると、それなりの数字が出てくるんですね。そうすると、私の計算によると、坪単価が281万円になるわけです。281万ね。

それで、ここのところに書いてあるのは、今回の600億の対象平米数ではないのかもしれないけども、ここの建築物のところの600億の数字をやるのか、2,900、建築単価が180万と書いてあるんだよね。ここのところというのはどうのように計算して、この311という、ごめんなさい、281万というふうに施設経営のほうの数字からするとそうなるんだけど、今回180といたらかなりの違いだから、ちょっとそこの整合性がどうなっているのかね。

というのは何かといたら、600億という数字についての整合性がどう、正しいのか。あまりにも違っていたら、我々は地権者として、何でここをやるかと思ったら、よく、すぐ担当部長がおっしゃるのは、まず決めてください、まず都市計画をやってくださいと言うけれども、今回は違うんですよ。地権者なんですよ、我々区は。そうすると、この事業性について確認をした上でこの議案を通さなくちゃいけないんです。だということからしたときに、この事業性の採算性というのは、これはある程度あるけれども、確認をしなくちゃいけない。だから今確認したときに、281万円、そして私の勝手なあれですけども、建物物価調査会ということからしたときに、パーセントを見るところによると、大体120%から、これが2018年の数字なんですよ。となると、中を取って1.25倍、25%と計算すると、坪単価351万になるんですよ。

で、言いたいのは、ここのところ、くいがあったということで、このB街区の金額が幾らに大体概算として考えている。600億のうち幾らになっているのか。そこを確認したい。そうすることによって、この600億という建築費の妥当性が見えてきて、そして、1.2倍にするのか何倍にするのか計算をして対比しなくちゃ、そちらのほうの計算、準組のほうの計算についての整合性が見えてこないわけですよ。

そこの辺のところを、正確じゃなくてもいいんですけど、数字をね、数字はうそをつき

ませんから。もう概算の前提条件さえ明確になったらいいですよ。お答えいただきたい。  
○大木神田地域まちづくり担当課長 建設費の坪単価180万円というのは、事業者のほうでゼネコン等に確認して、あくまでも見積りとして上げた単価を横引きしたというところでございます。やはり地中障害物等々、その辺の調査等はしておりませんので、これについては標準的な、用いられている金額というところで使用しているものというふうに認識してございます。

○はやお委員 このところについては、前も話をしたように、2年前、私が企画総務委員長をやっているときですよ。ここについての事業性について、どうなのかということはずっと言い続けましたよ。それでもまだできないということがあり得ないんです。何かと云うならば、出張所はもうできていたんですよ。それで、担当の、今まちづくり担当部長が一生懸命この地中障害のことについて説明し、どんどんどんどん金額が上がっていったんですよ。

ちょっとこれはここまで確認はしませんけれども、例えば設計費用なんかは10%近くですからね。私は普通に考えて、大きいこの規模の設計費というのは、大体5%から6%ですよ。だからこっちはそうやって数字を書いているんですよ。でも10%にもなっていた。それは何でなんだろうなと疑問は思います。だけど、ここについては、今あえてそのところの深掘りまではするつもりはないんですけど、でも、あまりにも違うから。私は細かいことを言っているんじゃないんですよ。こんなに違うから、この事業性の計算についての試算が合っているのか合っていないのかということを確認する、私は区民代表としてやらなくてはいけないことだから、もう一度明確に教えてください。

○大木神田地域まちづくり担当課長 我々としたしましては、これはゼネコンの計算に基づいた金額として妥当なものというふうに認識してございます。

○はやお委員 もうこれ以上ちょっと、計算すると300、私が計算すると281万という数字が出るんですよ。施設経営がやっている。それで1.25倍だと351万ですね。その351万というのが、結局は180万で計算したときに、幾らになったと云うたら1.95倍なんですよ。2倍ですよ。そしたら結局は、まあ、B街区だけなのかもしれない。どうなのかは知らないけど、2倍という数字になったら、どういろいろなことをやって、事業性についての妥当性が考えられないんですよ。だから、そこを説明する義務があるんじゃないんですかということを行っているんですよ。それがなくて、いや、僕は進めるべきだと思っていますよ。だからこそ、今回のところについては、どうか事業性をよくするために、例えば3331も入れたらいいんじゃないか、〇〇を入れたらいいんじゃない。今、一応財源的に担保ができるから、うちのほうが保留床も買って、それで事業性をやろうと思っていたんですよ。けども、調べて倍になるような数字だったら、とてもとてもこれは合わないんですよ。

それでまただんだんだんだん働き方改革で建築費は上がっていきますよ。ここをどういうふうに考えるのかということを確認に答えていただかないと、私たちとしては判断ができないんです。この議案に関しては、ここの外一に関しては。

だから、「そうでございます」というのは言うのは簡単ですよ。我々からすると、もうちょっと明確にしてくれと言って、じゃあ、どういうふうに判断するかと云うたら、あなた方が、執行機関が、その数字を整理できるまで待てばいいんですか。事業性が立てると

ということで、待てばいいんですか。そういう話なんですよ。

○加島まちづくり担当部長 進めるべきだと考えているということは、ありがたいお言葉を頂いたかなと思うんですけども、事業性に関しましても、前の懇談会ですか、あとは参考人招致に関しても、今後、物価高等も含めた検討はしていくという形を、いろいろ答弁というか意見をもらっているかなというふうに思っております。

何回もちょっとお話しさせていただいて大変恐縮なんですけれども、そういったものに関しては、これが3月6日の、これは分科会でしたっけ。連合審査ですね。連合審査のときにお示しさせていただいたA3のこの資料ですね。そこら辺で、事業性も含めて、この条件等の提示①、そこで、そういったところを踏まえて、了解、確認を頂かないとその先に進めないというのは、我々としてはもちろん認識しているところです。

先ほどから言われているB街区のということで、万世橋出張所の建て替えの費用ですよ。その規模と今回の再開発の規模がまるっきりちょっと違うので、一概にあんまり言えないかなと。基本的に私もちょっといろいろと工事のほうに携わってきていますので、大規模な建物よりかは小規模の建物のほうが、仮設だとかいろいろな手間だとか含めて、どうしても金額が高くなる場所が多いかなといったようなものがあります。そこら辺の比較を今しなさいと言われても、なかなか再開発のほうの事業が明確に、基本設計もまだこれからですので、決まっていない段階でちょっと出すということは、なかなか難しいといったようなところです。やはりそこら辺を確認したいということであれば、先ほどから申し上げているこの条件等の提示、この中までに、しっかり説明をさせていただいて、ご理解いただくこと。それは必要かなというふうに思っております。

○はやお委員 私も実は調べたんですよ。超高層のところの金額は、普通だとボリュームでディスカウントできるだろうなと思っていたから、安くなるだろうか、何なんだろうかと。でも、今は上がる一方だというふうに書いてあったんですよ。そういうのはどこかということをお示ししますけれども、結局は何かといたら、超高層をやるだけで、今その建築費というのはすごく逆に高くなる。そしてさらに、こここのところについて私が言うのは、施設の規模というのはほぼ同じなんですよ、平米数からしたら。あれですよ、B街区のところのこの一部ですよ。今回の万世会館のやる部分についてはそんなに大きく変わらないわけですよ。だったら、こここのところの数字は大体おおよそというのが見えてくるでしょと言っているわけ。

だって、自分の、僕は、だからいつも、担当部長のいつもの考え方がデベロッパー思考じゃないかと言ってしまうのは、違う違う、怒って言っているわけじゃないんですよ。しまうのは、もし自分の財産だったら、その資産がどういうふうになっているかと、試算をするんですよ、こういう計算だとかなんとかと。私だって零細企業の息子ですから、ビルを建てるときには、たとえ、多少のことはありながらも、30年間の推移を考えるんです。そして償却を考えるんですよ。それでいけるかとやるわけですよ。

でも、今回は何かといたら、進めることじゃないんですよ。事業性の数字ということが合っているか合っていないかというのは、これは行政経営として絶対やらなくちゃいけないんですよ。決まってからですかという話なんです。それで、建築費だって、階高を下げてまでと。じゃあ、どのぐらいになるんですかといったって、明確なことが出てこないわけですよ。それで、じゃあ我々に、あなた方が決裁したんだから、あなたたちはまた

やりますよ、そっちのほうは。議案は通したんだから、これについては議会も、ご議決賜りましたと言われたって、やはり十分に議案審議をしていただかなくちゃいけないというのがまず一つ。ここはきちっとやってくれというのは、これはちょっとためておいて。

先ほどの、やっぱり何かといたら、区道の廃止なんですよ。

○林委員長 B街区ね。

○はやお委員 あ、いい。

○林委員長 どうぞ。

○はやお委員 いい。僕がやっちゃうと駄目。

○小枝委員 今のところ……

○はやお委員 いいや、どうぞ、どうぞ。

○林委員長 じゃあ、B街区、B街区のところの。

○小枝委員 B街区問題。

○はやお委員 B街区問題。

○林委員長 まちづくり担当部長。

○加島まちづくり担当部長 その事業性に関しましては、先ほどと同じ答弁になって申し訳ないんですけど、今後着手をして、1年から1年半の間にしっかり確認をして、それも議会のほうにも報告して、もうご理解いただくということが必要かなというふうに思っています。

それで、私、さっきちょっと勘違いしちゃったのかもしれないんですけど、B街区というのは、万世橋出張所の建て替えの比較と、今日、本日出している①の個別建替えの比較ということで言われていたということですかね。

○はやお委員 そう。

○加島まちづくり担当部長 大変失礼しました。あくまでも個別建替え、あそこの今の昌平橋住宅ですか、元の。の今、駐車場になっているところの土地を買ったらということなんですけど、これ、あくまでもライフ・サイクル・コストの試算ということで出させていただいている、あそこで事業が、事業というか清掃事務所と万世会館があそこで建て替えが成り立つということは我々は思っておりませんので、あくまでもお金の関係と。お金のことを出したということでご理解いただきたいなと思います。

それを突っ込んで詳細にということになると、それはできないものを詳細にという形になりますので。

○はやお委員 詳細に……概算……

○加島まちづくり担当部長 それはちょっとご勘弁いただきたいなと思います。

○はやお委員 だから、じゃあ、600億で、ここのところについてのB街区が明確に出ないとしたって、じゃあその平米数としてはどうやって計算して、どういうふうに坪単価になったのか。概算でいいですよ、平均でいいですよ、お答えいただきたい。そういうふうに言うならばね。180万の坪単価という話じゃなくて、この600億を、さっきこの下では計算していますよ。何を言っているのかちょっとよく分からないから、ちゃんともう少し数字を坪単価で出してくださいよ、だったら。それはあなた方が600億の中の、そのところに平準化した中で幾らとやることですから、その計算についての妥当性を、対比して私は確認したい。答えてください。

○大木神田地域まちづくり担当課長 600億の整備費の内訳なんですけれども、ちょっと我々も事業者からは総額として聞いているものです。今回の資料のこの180万ということにつきましても、これは特段600億とひもづけているわけではなく、これはもうこれで、事業者のほうから標準的な数字についてというところで伺っているところがございます。あくまでも今回の資料につきましても、ライフ・サイクル・コストの試算というようなことでお求めいただいたところについて、条件としてちょっと我々として材料をちょっとかき集めて作成したというところがございます。

○林委員長 そうすると、いや、物事を判断するときというのは、得か損かというお金の面もあるし、正しいか正しく、何が正しいか正しくないかはありますが、地方公共団体としては一応自前で公共施設を整備するというのが建前だから、それが正しいとすると、合築というのはふさわしくないのか。あるいは好きか嫌いかと。別に担当者とかじゃなくて、その施設、土地が好きか嫌いとか、価値軸がたくさんあると思うんですよね。と、お金のコスト面の得か損かという価値軸というのは、なかなか今の時点では難しいんですかね。あとは、できるかできないとか、いろいろ価値軸は出てくると思うんですけれども、それぞれ判断のときに。これはあらゆる事業を進めるのも同じですけども。

はやお委員。

○はやお委員 だから、そのこのところの大切なところで、私は、数字がといったときに、あまりにもかけ離れているんじゃないんですかといったときに、その数%とか10%とかというぐらいならいいですよ。これだけ離れていて、どうやって事業採算性として成り立つかと判断ができるかということなんです。だからそこは、今後のとって、すぐ基本設計、詳細設計と言うけれども、でも、つかみでどのぐらいになるかと、これは幾ら工夫したって、これはやったって、という数字に感じているから確認しているんです。そんなに大きなことで、これだけの数字が離れていたら、だったらそれを証明してくださいよ。600億円ということを出しているんだらば、じゃあ、A街区、B街区はやっていないけれども、じゃあ平準化したら幾らの坪単価になるんですかと、それを説明するのはあなたの方、俺は役割だと思いますよ。

○加島まちづくり担当部長 B街区の今の万世橋出張所と、今、駐車場の土地のこのところの比較というのは、先ほど言ったとおり、駐車場の土地のところでは成り立たないということなので、あくまでもお金はこんな感じかなと出したといったところです。

再開発事業の600億円というものに関して、我々も全体の内容だとかというのを全て把握しているということではございません。今出ている準備組合からの資料の中で、これも1月19日に資料で出させていただいているかなと思うんですけど、事業費についてということで、この中に工事費600億円ということなので、そこを引いて説明しているといったようなところです。

○はやお委員 だから、そのこのところを出してよと、坪単価を出してよと言っているだけだから。

○加島まちづくり担当部長 まあ、坪単価。これ、平米で、平米というか、坪単価で割れば、出る話だと思います。

○はやお委員 割ってと言ったんだから。そっちが、僕は計算する必要はないんだから、そっちで言ってこなきゃ、答弁として成り立たないから。

○加島まちづくり担当部長 それで、平米で直して、区の施設であれば幾らということで、再開発事業の中でこのぐらいの金額ということで出させていただいたということです。

○はやお委員 そうそう、坪単価は幾らなのかという……

○林委員長 小枝委員。

○小枝委員 事実の確認をしているところだと思うので、B街区に関しての建築の坪単価が幾らだったのかというのは、事業の見通しを見通す上で、非常にシンプルで重要なことだと思うんですね。私、やり取りをする中で、私の記憶ではA街区とB街区の建築単価は違いますということを言っていて、たしか記憶違いでなければ、B街区の坪単価は130万ぐらいのことをおっしゃっていたんですね。

○はやお委員 そんなような気がするんだよ、俺も。

○小枝委員 うん。それがどうだったのか、それは確認すれば分かることだから、確認をすべきことだろうなというふうに思うんです。なぜならば、今の質疑を聞いていると、5年前、もしくは6年前、もしくは7年前、万世橋出張所のことですよね。万世橋出張所って、結局は同じ、この同じ川沿いエリアのことなんですよ。それで、公共施設というのは通常の民間建物よりも1.5倍の強度を持たなきゃいけないから、そもそもコストが高い。再開発で建てるから、別にそれはいいよと言っているわけじゃないだろうというふうに思うので、ということは、再開発によって建てる公共施設がどういう坪単価で計算されているのかというのは、当然示されるべき数字だと思うので、そこははっきり示していただいた上で、現実可能性、万世橋出張所の建て替えのときの坪単価と、今回の皆さんが最善だとおっしゃる再開発によって建て替えようとするときの坪単価というのが、本当に今ご指摘があったような2倍の差があるというふうになると、公共施設を造るに当たっての事業見通しということが全く不可能ということになってしまうので、これは事実の確認として、ちゃんとしていただかないと、判断の入り口にも入れないということだと思うので、ご確認を頂きたいと思います。

○林委員長 お答え。

○小枝委員 数字の問題だから。

○大木神田地域まちづくり担当課長 ちょっと繰り返しになっちゃうんですけども、先ほど600億の工事費なんですけど、建物整備以外にも、例えば広場整備ですとか、ほかの基盤整備の工事費も入っております、ちょっと単純に割って単価ということにはなりません。（発言する者あり）建築費については、我々がそこまでちょっと事業者のほうには確認できるかどうかということなんですけども、この事業者が今回出してきた数字の目安、これと大きく離れてというような数字はないものと考えているところでございます。

○林委員長 分かった。課長、それでは、600億なんですよ、事業者から出た建設費って。すると、A街区というのかな、A地区というのかな。三角のところの建設費が600億分の幾らで、B街区の川のところの建物が幾らと、広場がどれぐらいというのを、3分類ぐらいですよ、建物二つと広場なんだから。それ、600分の幾つというのは今の時点で分かるんですか。分からない。分からないと、やり取りをやっていても。

○はやお委員 議案審査だから、分からないというわけにいかねえんだよ。（発言する者あり）

○加島まちづくり担当部長 今、資料というか、数字で示せということであれば、もうそ

れぞれの建物の延床面積で割って、それを坪でということ。それが、万世橋出張所と単純に比較というのは、私はできないと思っています。それは、ちゃんと、こうこうこういう理由でというのをちゃんと説明しないとにならないと思うので、万世橋出張所に関しては、きちっと積み上げた、金額を積み上げてきた金額です。今回のやつは、ざっくり、大体延べ面積でこのぐらいだろうということなので、それを比較検討するというのは、ちょっと我々としては、申し訳ありません、こうですと。（発言する者あり）ただ、今言われたように、延べ面積で割り返して坪単価というのは、数字としては出せなくはない数字なので、ちょっとお時間を頂くような形でよろしいでしょうか。

○林委員長 分かりました。ちょっと、じゃあ時間。

併せてA街区、A地区でしたか。（「A街区」と呼ぶ者あり）A街区。というのは170メートルのでかいビルなわけですから、建築コストも多分違うと思いますし、川沿いのB街区というのは、何メートルなんでしたっけ、高さ。（「50」と呼ぶ者あり）50メートル。すると、多分そんな変わらないんで、コストも、試算のも違ってくると思うんで、600分のどんな感じだというのはお示してください。その上でという話になりますが。

じゃあ、ちょっとそこはご用意に時間がかかると思いますので、午後の時間で、それ以外のところで。

岩田委員。

○岩田委員 さっきから事業者を確認した確認したと、そればかりを鵜のみにして、そのまま、あ、そうなんですと。じゃあ、例えば、その建築単価の話。これ、足らなくなったらどうするんですかね。お金がショートしちゃったら。

○大木神田地域まちづくり担当課長 事業費のリスクに対しましては、懇談会等でもいろいろお示ししているように、事業者のほうからお示ししており、現在、2通りの方法、まずは建築設計費の圧縮というところで効率化を図っていくということと、あとは事業者が買い取る保留床について、それについて単価のほうの見直しを検討すると。この2方面からの検討を考えております。

○岩田委員 区が今後、補助金を増やすとか、そういうことも今後あり得るんですかね、補正予算とかで。また、何か工事とかをするたびに、いつも補正予算補正予算とやっていますけども、これ、民間だったらこれは本当にあり得ないんですよ。何かといたら、見積りを出してもらって、それでその金額でやるのが当たり前なのに、どれもこれも全部、補正予算補正予算でやるじゃないですか。これ、今後何かまた千代田区がお金を出さなきゃならなくなるという可能性もあるんですか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 工事費が足りる足りないにもかかわらず、補助の対象になる部分については、我々としては適切に補助金を執行していくべきだと考えております。それが事業費の上下で変動するということではございません。

○林委員長 増えるんですかという話だったんで、減ることはないけれども、増えることはあるぐらいの。

○大木神田地域まちづくり担当課長 それが原因で増えるということはないものと考えております。

○岩田委員 ないものと考えますということは、ない。はっきりないならないと言ってほしいんですよ。考えていますじゃなくて。今後そういう可能性があるのかないのか、はっ

きり言っていたかかないと。

○大木神田地域まちづくり担当課長 事業費が高騰した分を補填する意味で、我々として補助金を例えば増額すると、そういったことはないものと考えております。

○岩田委員 じゃあ、ほかの理由で補助金を増やすという可能性はあるのか、ないのか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 ほかの理由というのは、ちょっと具体的に何かというのは分からないですけど、先ほど申し上げている補助金については、補助対象になる箇所につきまして、我々としては対象になるものについては補助金を執行していくものと考えているところでございます。

○岩田委員 じゃあ、はっきり、増やすなら増やす可能性があると言ってください。そういうまどろっこしい言い方じゃなくて。あるんですね。増やす可能性もあるんですね。あるかないかと言ってください、ちゃんと。

○林委員長 今の時点で課長があれですけど、可能性はゼロじゃないことは、ゼロじゃないです、分からないんですもんね、今の時点で全く。確定していないわけですから。ただ、減ることは多分ないんですよ。いつの時点になったらそれが分かるのかということにしますか、大体。建設が全部完成する時点で最終的に補助金がどれぐらいになるのかとか、進行している段階で、これはやっぱりちょっと増やしていただかないと、となるのか。ずっとこだわり続けて、昨年の秋以降、どれぐらいからこれは作ってもらったんでしたっけ、この表。僕も随分細かく委員の席でやったんですが、このところで、どれぐらいのところまでめどがつくのかというお話だと思いますが。

○大木神田地域まちづくり担当課長 補助金につきましては、具体的に建物の中身が決まっていく段階で、何が補助対象になるのかということについても、我々としても明らかになってくると。都市計画決定してから約1年から1年半かけて事業計画をつくっていると。その事業計画の中に、補助額が幾らというところについても事業者としては記載するところがございますので、その段階でこういった金額を入れるかというのを区の協議の中で決めていくのかなというところで、その辺りで明らかになってくるという形で考えております。

○林委員長 そうすると、この3月6日の資料1-2の表でいくと、どの時点ですかね。年月というよりも、この事業の進捗度合いのところ、今は補助金は幾らの予定だけれども、最終的に決定するのはこの時点なんですというお話を。

○大木神田地域まちづくり担当課長 このスケジュール表で言いますと、真ん中の一点破線の条件等の提示①の前辺りぐらいかなというところで考えております。

○林委員長 条件等の提示①。

○大木神田地域まちづくり担当課長 はい。青い一点破線の、上のほう。

○林委員長 うん。東京都の欄の下にあるところですよ。だから今は、現在は、要するに赤の破線上の現在だけれども、少し後にならないと補助金の確定金額は分からないですと。

岩田委員。

○岩田委員 ただ、可能性としては、増える可能性もあるということでもいいんですよ。確認。今は分からないけれども、可能性としてはそういう可能性もあるのかないのかと、僕は聞いています。

○林委員長 まあ、答えますか。（発言する者あり）

休憩します。

午前11時40分休憩

午前11時49分再開

○林委員長 では、委員会を再開いたします。

先ほど、建設費等々の600億のA街区、B街区と、B街区の建物と、広場の整備の3分類の内訳、600億のをお調べしていただきたいのと、補助金の八十数億で、これが資料1-2、3月6日のでいくと、破線の条件等の提示のところていくんですが、年度予算でどういうふうに内訳掲載等々になっていくのかという、区民の負担になっていく。これはちょっとお昼の休憩中にお調べしていただいて、午後の審査までに出していただければと思います。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、岩田委員。

○岩田委員 すみません。先ほど関連の前の質問のところてちょっと違うほうに行っちゃったので、さっき維持管理の管理費、改修費、修繕積立てみたいな話で、再開事業のときは個別建替えに比べてすごい増えているじゃないかというような話をしたところで、そういうのは説明義務があるとさっきおっしゃった。でも、具体的数字は出ないとおっしゃった。でも、負担増のデメリットはあるというふうに認識しているというふうに言った。でもメリットもありますよと。メリットばかり言っているんですけど、じゃあ、デメリットはどういうことなのかというのをちゃんと区も認識しているというんだったら、どうということなのか、それをちょっと教えていただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 我々、共同化するメリットというのは、先ほど申し上げたとおり外神田一丁目基本構想を実現するという手段。それから……

○岩田委員 デメリットだと言っているの。デメリットだと言っているの。

○大木神田地域まちづくり担当課長 そういうことをメリットとしては考えております。

○岩田委員 メリットはいい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 デメリットといたしましては、先ほど申し上げたとおり、共同化することによって、区単独での財産に関する処理というのがしにくくなるというところ一つ。それから、管理費についても上がるというところについては、我々としてはデメリットとして認識しておりますが、先ほど言ったメリットとデメリット、そういったものをしんしゃくして、我々としてはもうこの再開事業を進めていくべきと判断したところでございます。

○岩田委員 その、区が認識しているデメリット、この再開事業に参加するかしないか、賛成する人、反対している人、いろいろいますけども、どの程度説明をしたのか。説明会のときとかに、こういうデメリットがありますよというのはちゃんと説明したのかどうか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 再開事業自体の、先ほど各権利者がどういうデメリットを自分の財産で受けるかということにつきましては、一義的には事業者のほうに説明する義務があると思います。区有施設に関しては、区有施設の説明会等をこの令和5年1月ですかね、に行っておりますので、その中で、区有施設についてはこういった処理を

図っていくというところについては、我々としては区民の皆さんに向けて説明したと考えております。

○岩田委員 区はしたのか、しないのか。事業者に義務があるじゃなくて、区はしたのかどうか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 我々として、例えば区民の方に、権利者の方に対して、例えばこういった管理費が増額するというのを我々が説明したというところはございません。

○岩田委員 「ございません」。そういう、今、説明していませんという答弁でしたね、間違いなく。していません。これ、事業者の説明義務があるとはいっても、区も一緒にやるわけなんだから、説明会をやって、その説明会って区の施設でやるわけですよ。だったら、これは区がやっているんじゃないのかなというような、全部じゃないけども、区がやっているんじゃないのかなというようなところもあるわけですよ。それを区は説明していませんというのは、あまりにも無責任だと思いますが、それをどう考えていますか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 我々としては、立場としては都市計画決定権者といったようなこと、立場と考えております。ただ、事業については、事業主体はあくまでもこれは組合でございますので、そうした説明義務については事業者のほうを持っているというふうに考えております。

○岩田委員 ふーん。

○加島まちづくり担当部長 各地権者さんたちに対する準備組合からの説明というのは、やはりモデル権変だとかで、お金の話だとか、そういったところも出てくるといったところですので、そういったところに区が入ることは、申し訳ありませんけど、できないといったようなところでございます。

○岩田委員 ふーん。じゃあ、区はそれを説明する義務もないし、説明することもしない。しなかった、現実に。

それ以外に、さっき土地の話が出て、さっき区道を評価するというような話のところ、これもちょっとその前の質問で、何だ、関連で別のほうに行っちゃったんで、また質問しますけども。さっきも言いましたよ。共同土で取引をする場合に公示価格の80%と書いてあるわけですよ。それを先ほど、今回は何だ、標準値を決めまして、2割から5割でと言っているんですよ。そういうふうに計算すると。そもそもが、道路はそういう、何、価値がないから、だからこういう金額なんですよ。でも、もう一回言いますよ。宅地に変換したんですよ。そしてそれを2割から5割でと言っているんですよ。

これ、さっき公示価格は普通の取引価格の8割ぐらいだと言いましたけども、じゃあ、8割の、その8割で、何だ、公示価格が8割で、そのさらに8割だったら、はっば64で64%じゃないですか、共同土でもですよ。として計算するわけですよ。なのに、民間に売り渡すときに、宅地を売り渡すときに、宅地にした道路、宅地ですからね、宅地にしたんだから。それを2割から5割って、どれだけ事業者のほうを向いているんですかということですよ。

そういうことを言っちゃうとまたあれですけども、またこの前の事件のように、何か業者と何かあるんじゃないかというふうに言われちゃうんですよ。思われちゃうんですよ。だから今日だって傍聴者の方がたくさん来ているじゃないですか。そういうことなんです

よ。心配して言っているんですよ。そこをどういうふうに考えているんですか。

○林委員長 ちょっと、岩田委員、先ほど休憩中に確認を取った。一つがコスト面のデメリットのもので、区道の件と仮施設の件等々、もろもろは午後の審査でお願いできればと思います。

○岩田委員 分かりました。

○林委員長 で、一つ、公共施設の説明で、またこの表になると、千代田区は地権者としての公共施設の説明というのがどこまでできるのかと。今回の場合、一つは、清掃事務所が関わっているんで、これは予算特別委員会でも確認もしましたけれども、実際——午後に入ってくると思いますよ、この話は。仮施設の話等々も含めて、どういう説明をしたのかということに尽きると思うんですよ。これは利害関係者というよりも職場の。

もう一つが、葬祭場というところは、区民のどこまで詳細な説明をできるのかという、この時間軸も入ってくると思うんですよ。絵面だけで大丈夫なのか、しっかりと設計を確認した時点なのか。ただ、区の条例の公布も、別に当てつけで言うわけじゃないですけど、10月13日にこの都市計画決定を告示というのは、部長は近々にといいましたけれども、僕らは知らなかった、夜帰るときに、区役所の下のところに貼れば告示なんですよ。これは千代田区6万8,000人に、全ての人に告示したと同じ効力が出てしまうということと同時に、このどこまで職責を果たしているかどうかは別として、議案審査というところでどこまでやっていたのかというのを確認していくのが我々の仕事であり、それを通じて区民の皆様が、これでは不十分だからという話があれば、執行機関のほうにもう少し説明の機会を、こういう目的でしたほうがいいんじゃないかという取上げは、十二分によろしいかと思うんですけれども、今の時点でできないし、やっていない。清掃事務所のは若干やられたみたいですが、職員の方にね、職場の方に。

これからと今の段階というのを、ちょっとステージを分けて、現実問題、6万8,000人の方たち全てに周知するというのは不可能だと思っています。我々だって、そんな得票率、投票率の上で入ってきていないんですから。そこは切り分けて、ちょっと何かあれば、最後に。午前中最後。

○岩田委員 でも、午後ですよ。

○林委員長 えっ。いやいや、デメリットの件について、踏み込んで課長もよく言っていたと思いますよ。世の中、メリットとデメリットがあって、議案審査のときは基本的にはメリットしか言わないわけなんですよ。高いビルを建てる、広場ができるとかと、別のところもいいけど、悪い面のところを踏み込んで言ったのは、なかなかないことだと思いますよ。これからももっと出てくるかもしれないですけど、悪い話も。いいですか、悪い。

岩田委員。

○岩田委員 そのデメリットの話、これから説明していこうと思いますというような答弁がさっきあったと思いますけど、それはどの時点で説明するんですか、区民の方たちに。話、そういうのは今後説明していきたいと思います。言っていない。

○加島まちづくり担当部長 個々の地権者さん個々のお金だとか、そういったことに関わるようなものに関して、区が立ち入るといえることはありませんので、そういったところの説明を区がするということはございません。今後も。

○岩田委員 ふーん。

○林委員長 うん。まあ、ちょうどチャイムが鳴って。あくまでもこの区施設、条件の整理、ここでいろんなキャッチボールというか、区民の方の意見を聞いたり、職員の方の意見を聞いたり、利害関係者の——利害関係者って区有施設を利用する人たちですよ、聞くというのは、この表の赤い枠組みのところで、委員会だけでは足りないんでしたら、執行機関の方に、関係者、区施設の利用者等々に丁寧な説明を求めていくという姿勢は大事だと思えますけれども、何でもかんでも説明をといっても盛りだくさんになってしまうんで、そこはある程度ぐっと領域を絞った形のものと言わないと、どんな施設でも入れられますと言うと、じゃあ、体育館を造ってくれという話になっても困っちゃうんでという。

小枝委員。

○小枝委員 そういうことを言っているんじゃないくて、区は二つの立場があるわけですよ。都市計画決定を行う立場、それから区の財産を適切に管理して未来の子どもたちに引き渡していく立場。この両側から、メリット、デメリットについて説明をする責任が、いや、ないんですという答弁で終えてしまうことは、非常に問題が発生すると思うんですね。これについてはここ、これについてはここ、というのはあるかもしれないけれども、区にはやはりこれは説明責任があるんです。なぜならば二つの立場があるから。まちづくり総合調整者でもあるわけだから。このリスクを負うのは区民ですよ。いい方向に進めばいいでしょう。でも、悪い方向に進んだときに、そのダメージというのは区民が受けるわけだから、ここで住民に、あるいは議会に、これをここまで引っ張って説明している以上は、メリット、デメリットという議論をされたわけですよ。で、デメリットについても十分承知していますというご答弁だったわけですよ。それについて、区民への説明がされなかったということは事実であるとしても、する必要がないということをここで議会がいいと言ってしまうと、これはもう議会として成り立たなくなってしまうので、答弁修正をお願いしたいと。

○林委員長 ごめんなさい。言葉足らずで。私がメリット、デメリットと言ったのは、あくまでもコスト面の領域のつもりで、コスト面についてお話がこれ以上できないと言ったんで、区施設等々に限っては、先ほども整理したとおり、これまでも、これまでもが不十分だとすると、今、今日の時点からも様々な場面でしなくてははいけませんし、我々も一応住民代表機関ですので、ここの場面で不十分な点は指摘しながら言っていけないと、過去の過ち、時効のある犯罪は別として、それ以外のところは、やっぱり修正できるところはやっていかななくてははいけません。あくまでもコスト面についての話というふうにご理解していただくと。で、それは午後に、600億の内訳ですとか補助金と予算の内訳を答弁の用意をしていただくというんで、今の時点でやりますかと言ったのは、その金額が出ないとなかなかデメリットの話もできないかなと思って言ったつもりだったんですけども。まだありますか、コスト面で。

○岩田委員 コスト面と言いながら、答弁の中で、建て替えとかがちょっとしづらくなるというような答弁を頂いたんで、そういうのも含めて区民にちゃんと説明するべきですよということを小枝委員は言っているんだと思います。そこをどういうふうに考えていますか。

○林委員長 うん。でするので、休憩を取って午後やりましょうか。休憩します。

午後0時04分休憩

午後1時14分再開

○林委員長 それでは、委員会を再開いたします。

答弁から。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 午前中の委員会の質疑で頂いた点につきまして、ご回答いたします。

まず、現計画600億円のうちの建築工事費の目安としまして、現在、市街地再開発事業図書におきましては、建物の延べ床面積として合計11万5,950平米を建物として計画してございますが、単純にこれを、600億、これを割り返しますと、工事単価が約171万円となります。

一応工事費の内訳につきまして、ちょっと休み時間中、事業者のほうに確認してみたんですけども、工事費全体を、建築工事費ですとか公共施設の整備費、それから広場整備費で当然積み上げてはいるんですけども、それを分けて示すと、今後の工事費の単価が分かってしまうというところで、発注の際に、かなりそういう予定価格というところなので、その影響が出てしまうんで、ちょっとそれについてはちょっとご容赦いただきたいというところで回答を得たものでございます。

それから二つ目、補助金の件でございます。補助金の支出の中身でございますけれども、仮定で申し上げますけども、今回、総事業費が854億円、その10%というところで、約85億円を補助金といたしますと、そのうち区の負担額が半分、42.5億円となります。国の負担額が42.5億円であります。その区の負担の42.5億円のうち、都市計画交付金というところで国から来る交付金がございます、それが約25%になります。それが約10.6億円となります。その42.5億円から10.6億円を差し引くと、区の単費の負担額は約31.9億円、約32億円となります。これを工事期間、仮に4年とした場合、32ですので、1年間ずつ8億円を4年間にわたり支出していくということになります。

それから、岩田委員の最後の質問で、メリット、デメリットについて区民に説明したのかというところでございますが、令和5年1月に区有施設の説明会を行っております。その中で、区有施設の共同化に関するデメリットという形で、参加された方からのご質問がございまして、その中の考えとして、区としてはこうしたデメリット、それを踏まえているけども、市街地再開発事業としてのメリットを、それを考えてこの事業については説明していきたいと、こういう形で答えております。

以上でございます。

○林委員長 春山副委員長。

○春山副委員長 ご説明ありがとうございます。幾つか確認させていただきたいんですけども、この区有施設に係るライフ・サイクル・コストの維持管理の管理費と修繕積立の500万円と1,100万円という、あくまでも建物にかかる維持管理費という理解でよろしいでしょうか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 ご指摘のとおりでございます。

○春山副委員長 この建物以外のマネジメントにかかるコストというのは、どのように試算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 そのちょっと内訳まで我々は細かくは確認していませんけども、ここは管理費というところで、その他の営業費なのか一般管理費なのか、ちょっとそこは分かりませんが、その別の項目で事業者としては見積もっているものと考えております。

○春山副委員長 その区の負担のところというのは、区のほうで試算されていない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 エリアマネジメント自体、事業自体は、事業者の事業でございますので、区のほうでそうした負担してやっていただくと、区が単費を負担してということは考えておりません。

○春山副委員長 すみません。今回の建築条例ですが、ちょっと確認させてください。前提として、容積と高さの制限を緩和し、公共用地である区道を廃道して開発用地に取り込む。そして上記の公共部に対する評価額をこれから算出させて、その金額を公共施設の還元を含めるとというのが前提だと理解している上で、公共財産に起因する還元分というのを、本件の修繕積立金であるとか行政分担分とエリアマネジメントの準備金などに引き当てていくということは、考えられていないという理解でよろしいでしょうか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 最終的に再開発事業を実施した際に、公共施設は当然整備していただきたいと、当然エリアマネジメント自体もやっていただきたいと区のほうでは考えておまして、そのお金の流れがどういうふうになっているかということについては、それは事業者のほうで今策定している事業計画の中でしっかりとやっていただきたいと、そんな感じで考えているところでございます。

○春山副委員長 しかしながら、午前中もるる皆さん、ほかの委員の方からご質問があったように、区有施設があるということと、区道を廃道していく。で、それを開発用地に取り込むのか、金額として取り込むのかという意味では、区としてきちんと今回の行政財産に起因する還元分について、組合の基金とする部分とマネジメントで持たれる部分と事前にきちんと準備することで、これからの活発な活動というのが担保されるのではないのでしょうか。この辺について、いかがお考えですか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 区道を廃道、宅地化して、今回、区有施設の床の不足分に補填するというところで、我々としてはそうした財産については、地権者、千代田区として、そういう施設のほうがしっかりと我々の要求水準にのっとって整備されるかどうか、ここはもうチェックしなければいけないと考えております。ただ、一方で、もちろん行政千代田区としての顔がございまして、当然その中で、この市街地再開発事業についてはエリアマネジメントを立ち上げて、この地域のにぎわい創出ですとか防災ですとか、そうしたことに資する事業にしていかなければいけないと。これについては事業者のほうの財源をもって、しっかりと行っていただきたいというところで考えているところでございます。

○春山副委員長 やはりこの区有施設が入るとということと、区の区道を廃道していく、区民の財産、区道を廃道してこの開発を行っていくという意味では、建てる時だけじゃなくて、ここの空間がちゃんと陳腐化せずに、時代に合わせて柔軟に対応できるということと、区としてもしっかりと取り組んでいく必要があると思いますし、そのためには区道の廃道をするというところの、まあ、評価額が幾らになるのか分からないんですけども、

区としてしっかりとマネジメントできるように準備金を積んでいくということも大事だと思いますが、いかがでしょうか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 春山委員がおっしゃっているのは本当にごもったもなことだと思います。我々としても当然この事業については、当然そういうことはしっかりとマネジメントできるように検討していかなければいけないと考えております。しかしながら、この財産についてはやっぱり財産についての考え方で、しっかりとそれが評価されるようにと、それもチェックしていかなきゃいけないというところですよ。

当然、それと、人質に取るというわけではないんですけども、今後、手続、区のほうで、例えば廃道してこの事業がちゃんとやっていけるかどうか、そういったところをまた議会のほうでご議論いただかなければいけないという中で、そうした今ご指摘の部分につきましても、当然、我々としても認識しながら、事業者とも調整して、この事業が秋葉原の発展に資するものとなっていくようにしていかなければならないと考えているところでございます。

○林委員長 はやお委員。

○はやお委員 すみません。ちょっともう一度確認なんですけれども、先ほど600億を11万5,000平米ということで、坪単価171万ということでよろしいわけですね。171万ということになると、これは、何年、2019年の段階での計算となると、以前も話がありましたとおり、単価で計算すると1.2倍ですから、205万円ぐらいの坪単価ということでよろしいのでしょうか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 今、はやお委員ご指摘のとおりでございます。

○はやお委員 で、これを単純計算しますと、さっきの、2018年でしたから、281万円というのが、まず出張所のほうの数字でして、それを1.25倍すると、2018年ですから、351万円の坪単価になって、そうすると、それを割ると、結局は対比すると1.71倍になるんですよ。これを1.71倍をまた600億でやっていくと、結構426億円というのがまたさらに追加するんじゃないかという話なんですけども、これは平均だからということで。まず426億円がさらに事業として追加しなくてはいけない可能性が出てくる。それも今の試算ですよ、あくまでも。

それで確認したいのが、超高層、A街区である超高層の単価と、普通はちっちゃいところになると、給湯とか水回りが多くとお金がかかるということなんですけど、超高層を建てると、やっぱり構造上あれなんで、この辺のところというのはどのぐらいの単価の格差がある。一般論だよ、一般論だよ。高いのか、大体同じなのか。A街区と比べたらB街区のほうが高いのか安いのかというのを、ちょっと感覚的に教えていただければと。

○加島まちづくり担当部長 あくまでも感覚というところで行くと、B街区のほうは、規模的には小さいんですけども、ホテルが入ったりだとか、用途的にいろいろと設備関係が複雑にあるんじゃないかなというところがあります。A街区のほうは、下のほうはにぎわいの施設だという形なんですけど、上のほうはほとんど事務所使用という形になりますので、そういったところ、その事務所のところに関しては、それほどの金額はかからないのかなというふうには思いますけども、これも、すみません、積算を、基本設計の段階になればある程度の積算は出てくるとは思うんですけど、今の段階では、大変申し訳ないんですけども、ちょっとざっくりの金額しかちょっとお示しできないかなというふうに思

っております。

○はやお委員 そうでしょう。その辺のところは基本設計、詳細設計に入っていないと、精緻な数字は出てこないのは分かります。あと、でも、ただ、こういう経営的な判断とかということになると、やはりつかみの中でといったときに、一つの指標として、約1.71倍ということについては、なるであろうと。じゃあ、それを外しても、今まで計算していたですよ、今まで計算していた1.2倍ではないことは明確なんですよ。かかりそうだということになるわけですね。この事業費をどうやって埋めていくかということについてか、階高だとかいろいろな外装のほうの、何ですかね、リーズナブルにやっていくということとか、このところだけでどこまで吸収できるのか。またこれも多分言うと、設計をやらないと分からないと、こういうことだと思うんですけど。

でも、だから、ここのところに来ると、これだけの大きい費用の違いが発生してしまうと、本当に事業が成り立つのか。それは、今までは、他の地権者もいらっしゃるからと、こういうことだったんですけど、千代田区が地権者であるという視点になったときに、だからこそ結局は、懇談スタイルでも明確にする必要があるということやってきたわけですよ。

我々は、ここでしか、この場でしか、採決も何もできないんですね。都市計画審議会の都市計画決定したときは、都市計画審議会で決まったことですから、報告はしなさいよとやるけど、だからどうしたって、ここのところについては明確にしなくちゃいけないというところで、いま一度、ここのところについて、これだけの、もし、仮の数字ですよ、71%も増加する可能性がある。430億弱になってしまうといったときについて、どういうふうこれを捉え、そのところについての削減効果を含めて、事業にさせていけるということについての目算はあるのかどうか、お答えいただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 ちょっと繰り返しになってしまうんですけど、我々が聞いているこの170という、今、数字を申し上げましたけれども、先ほどちょっと確認した際に、ゼネコン、デベロッパーとしても、この金額については特段、社会一般的に使われている金額として、目安としては特段おかしいものではないということは確認してございます。

ただ、はやお委員のおっしゃったようなリスクをどう取っていくかというところがございますが、この金額については我々としては妥当という中で、今後、現地調査ですとか、そういったボーリングとかもやるかもしれません。そうしたことをやった中で、どういうようなまた障害が出てくるかというところにつきましては、我々としても検討して、それが事業として成り立たなさいいけないのかというところについては、当然我々も検証していかなければいけないと考えております。当然それが、事業性が担保できないと、今後、事業計画をつくって東京都の認可を得るという中で、それが認可されないというところがございますので、我々としてもしっかりその事業性については、地権者としての立場もございまして、しっかりと我々としては見て、当然、議会にもそれも報告してまいりたいと考えているところでございます。

○はやお委員 我々からすると、これが、これだけ数字が離れていて事業性が成り立つかという見込みが見えないんですよ、幾らおっしゃっても。計画自体が、もうこれは1,000億を超えちゃいますから、400億になってしまうと。そういう中に、本当に事業性

について、こうやる。だから、その案の一つとしてアーツ3331だとかでやると、保留床、保留の床をうちが買うとって見えてくるわけですよ、数字が。だから、そのところについて、ドラスチックにこのところをやっていかない限り、これは事業が成り立たないと思っています。アーツ3331も入れなくちゃいけないね。これは連合審査会で話が一つの案として出ました。そしてまた、何だったっけ、エコセンターだっけ。エコセンターもどうだろうかと出てきました。そういうのは、保留床を結局はうちが買い取って、買い取るのは今当然、野村不動産さんかもしれないけど、そこに担保をきちっと与えていかなかったら、この事業ということについての整合性というか、あれは見えてこないと思うんですよ。それをやるぐらいな話を整理しないと、これを進めてください、都市計画決定を下さい、これ、条例変更してくださいと言ったって、なるほどねとはならないんだよね。

そういうところで自分たちの自助努力もなくして、どうやってそれを解決していくのか。それは野村さんが保留のところを買っていただけるから問題ないですよと言うのかもしれないけど、その辺のところは本当にこのところで頓挫しちゃってしまったら、我々からしたら何やっているんだという話になるんだけど、この辺の見通しなんですよ。10%、20%でもきついと思うけど、その見通しが、今これ単純計算しても71%にもなってしまうところについての事業性を見通し、数字はうそをつきませんから、そこをもう一度きちっと答えて。

○大木神田地域まちづくり担当課長 すみません。繰り返してしまうんですけども、我々としては、当然、事業性についても見通しを持ちながら、我々としても同じ考えでございます。それにつきましては、現段階でこの分かり得る情報について、我々としても事業者のほうから取得したのが、今、議会にお示ししている数字でございます。当然、今後、詳細設計になった段階で、今、はやお委員がおっしゃったようないろいろ現状が分かってくるという中で、今後どうなっていくのかということにつきましては、そこで見極めて、今後手続をする中で、そうしたことについてはきちりと区としてもチェックして、議会にもチェックしていただいて、進めていくものなのかなと。すみません、繰り返しながら申し訳ありませんが、そういった認識でございます。

○はやお委員 それでは聞き方を変えましょう。これについて採算が合わなくて、保留床だとかいろいろなものの金額が上がってきたとき、事業ベースに乗らないわけですよ。これは誰が責任を取るんですか、お金的に。例えば地権者がどういうふうやってお金を払っていくのかということになると思うんですけど、誰がこれの責任を取るんですか。野村さんなんですか、その合わない部分については。誰がやるんですか。それはまた補助金を何だ、補填して決めるんですか。その辺のところは次の段階になっちゃうんですよ。

もし、この前も話しましたように、計画は普通は性悪説でつくんですよ。こうなったら失敗したら駄目だ、こうなったら失敗したら。それで、運用になったら性善説なんですよ。もうこうなって、ここまで来たらやっていくしかない。やってみなければ分からないぐらいな話になるんですけど、今の話からしたら、その逆なんですよ。だったらば、私は言うんだったらば、これがもし採算が合わないとき誰が負担するのか、お答えいただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 現段階で区が例えばそれを補填するということは

ございません。そうした事業費のリスクについては、現段階においては事業者のほうで、懇談会でもそういった発言がございましたけども、事業者のほうで建設費用を工夫するなり、また保留床価格を上げるなり、そうしたことで対応していくという形で我々としても聞いているところでございます。

○はやお委員 そういうことでしたら、一応地権者のほうで担保している財産について、約束したものは担保されて、それで、それ以外にお金がかかったオーバー分については、全てデベロッパーさんが対応するというところで、今の答弁はよろしいのか、理解は。お答えいただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 現段階の考え方としては、事業者のほうでそうしたリスクは持つというところで聞いているところでございます。

○はやお委員 繰り返しになりますけど、いや、繰り返しじゃないんです。「現段階では」と、よく答弁でいつも使う。「今は」とかね。だけど、変わる可能性があるのかどうか、例えば今はそうかもしれないけど、こういう事態になったときにはこうですというのが、ある程度想定されるのかどうか、お答えいただきたい。

○林委員長 答えの中で、現段階ではと言うと、再三使っているA3の表ですね。現在、建築条例の審査段階ではそうだと。それが、追加負担が発生する場合には、どのステージのところまで追加負担が発生して、その上で、事業者さんが応分負担等々を求められたときには、という派生のことを今言っていたかなくては困るんですよ。どうぞ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 このスケジュール表で、先ほど申しあげました青い一点破線の事業計画をつくる際に、今、事業者から聞いている話では、今提示している区有財産の取扱いの数値については担保するように、事業としても今後のリスクについてはそれを担保できるように努めていくという形で聞いておまして、そこでございます。

○林委員長 ごめんなさい。もう一度、どこですかというのと、時間も限られています、併せて仮に、例えばの話で、区の発注工事でも、契約、工事期間が延びれば延びるほど、専決処分だ、補正だという形で、増額分が建築コストの上がる分について出されるわけですよね。だからスタートの確定のこの負担額だと確定するのと、追加し続ける場合の負担額というのは、見える。金額は見えないんでしょうけども、それが見えてくるのはどのステージなのかというのをお答えしていただかないと、判断材料にはならないと思います。どうぞ。

○加島まちづくり担当部長 3月6日のこの資料をお持ちであれば、それを見ていただくとありがたいんですけども、今、建築条例の審査ということで、右側のピンクのところ、その左側のところに準備組合という形があります。事業計画の検討ということで、さんさん私が言っているこの基本設計だとかに入っていないと、なかなかお示しできませんよと。それが入ったことによって、その間いろいろ調整というのはもちろんあるんですけども、事業計画の作成というものがこのところにありますね。青い点線の上に事業計画の作成とありますので、ここで事業がどういう形になってくるかといったものをお示しできるという形になります。

区はそれを、これ、同意書の提出が千代田区のところに書いてあるんですけども、こういう事業計画でいいよねというような同意書の提出を受けて、準備組合側は、その下の事業計画・組合設立許可申請というものを、これは東京都のほうにするという形です。で、

東京都が認可をして、事業計画の認可、再開発組合設立という形になりますので、この設立までに、しつこいんですけど、その上のほうの事業計画の作成ということで、ここでしっかりどういう事業計画なんだということで、そういうことであればできるよねと東京都が認めるという形になります。

そこから、なおかつ各地権者さんの権利変換ということで、おのこの権利がありますので、それを実際に詳細に調査をして、その権利変換の手続の書類を、このまた1年とか1年半かけてやっていくという形になります。それも、こういう形だったらできるよねというのを、今度、権利変換、一番下のほうになりますけど、権利変換計画許可申請ということで、これも東京都のほうに出して、東京都が許可をするという形になって初めて、この許可を経てから工事のほうの着工ができるという形になります。

こういったことはもちろんあんまりないんですけども、もし許可をした後にできないということになったら、これは東京都が逆に許可、認可をしたということなので、東京都が責任を持って再開発を行うという形に、法律の立てつけ上はそういう形になっているといたったようなものでございます。

○林委員長 はやお委員。

○はやお委員 これはアローワンスの中なんですよ、見込まれているような事業が、進めるんだったらこういうふうに進むでしょうねと。けども、これだけ1.71倍と、もし今、仮の数字ですよ。それがこういうふうに出ている中で、これがこのとおり先に行つてといったときには、もう既に遅かりしになっちゃうんですよ。だから、このところについて十分どうやって検討されているのか、あともう、じゃあ、あなた方がやると言ったら、やることになったら、先ほど何を言っていた、だから、業者が持つか、悪いけど地権者が責任を持って、これを負うしかないんですよ。なのか、今言ったように、そこまでが都が決裁されたならば、都がそれを責任を持ってやるという説明ですね。けど、そしたら、そこまでいけば、都がお金払うということでもいいんですか、もう一度。

それで、普通だったら受益者負担なんですよ。やろうと言った人がお金を持つというのが普通なんですよ。そうすると、千代田区だって相応の分について責任を取らなくちゃいけないということなんですよ。そのところをもうちょっと分かりやすく言ってくれ。あなたの説明はいつもこのスケジュールを出すんですよ。それはそうですよ。通常のだったら、これで行きますよ。だから先にやってくださいと言うのかもしれないけど、私は、見込まれていないこの事業だから、この幾らスケジュールをやったって難しいんじゃないんですかと。そこがかみ合わないんですよ。だから、このところについてもっと精査するべきじゃないんですかということを行っているんですよ。

それで、これがもしあなた方がやるということで、決裁してくれということになった場合ですよ、そしたら誰が責任を取るのかということも、もう一度分かりやすく、もう一度分かりやすく説明してください。普通に考えたら地権者が責任を持つんですよ、悪いけど、うまくいかなかったら。その相応分というのが、場合によっては野村さんと、ごめん、デベロッパーさんと、そのところの相応分という話になってくるはずですけども、その辺が不明確なんですよ。これだけの数字が違っていたら、僕は、普通は手を引きますよ、はっきり言って、これだったら。どういうふうに考えるのか、お答えいただきたい。

○加島まちづくり担当部長 比較というのは、万世橋出張所の建て替えと今回の再開発の

比較ということなので、そこに関しては、万世橋出張所は積み上げてきた実績もあります。区の公共の施設ということの単価の構成だとかもあるので、かなり民間のレベルの建物の設計だとか積み上げだとかと違うだろうなというふうに思っています。

はやお委員が言われるような何倍も違うのかということに関しては、万世橋のほうは明確にその金額が出ているので、そちらのほうは何とも言えませんが、一方で再開発のほうに関しては、今、準備組合の事業者である野村さんのほうで、もう何軒も民間の建物をやっておりますので、そこからかけ離れた金額ということはないのかなというふうに思っております。そういったことから考えると、事業としては、これから少し上がっていくというのは事実だと思うんですけども、しっかりと対応できるというふうに考えております。

その比較がなかなか今難しいという話をしましたけれども、その比較を明確にするということであれば、ちょっと何度も申し訳ないんですけど、この着手をしないと、そこら辺のお答えは出せないといったようなところでございます。

○はやお委員 たしかこの万世橋出張所するとき、加島さんは施設経営でしたよね。つまり、それだったら、これと違うんだというのであれば、一番あなたが分かっているはずなんですよ、どこがどう違うとか。だったら、このぐらいの数字になるということについて、説明する義務があると思うんですよ、そこまでおっしゃるんなら。一つの指標なわけです。何かといったら、人間は尺度がないと長いのか短いのか分からないわけですよ。それが違うんだというんなら、そんな違うということは、あなた自身が説明しなくちゃいけないんですよ。それも、全く関係ないなら分かりますよ。あなたは施設経営で、そのときには担当だったんだから、そこを説明する義務があるんですよ。お答えいただきたい。

○加島まちづくり担当部長 担当課長のときのお話ということで、それに関しましては、先ほど公共の積み上げ、区の単価だとか、そういったものを、あとほとんど建築のほうだと見積りという形にもなりますけれども、そういった見積りの中でやってきたといったところなので、そこに間違いはないというふうに私は認識をしております。

一方で、民間の建物の設計という形になると、公共とまたレベルが違う基準だとかがございまして。また、工事の発注に関しましては、組合から請負工事業者に発注ということになると思うんですけども、そうすると、請負の工事業者のほうで、民間だといろいろ下請さんだとか、物だとか、そういったものが自由に少し、何でしょう、使用することができるといったような発想もございまして、そういった活力、民間の何でしょう、知恵だとか、そういったものを使うと、かなり公共とは違うような積算になってくるというふうに思っております。

私、すみません、民間の設計とか積み上げをやったことはないのですが、感覚的にはそういったものなんではないかなと。そういったところで、先ほどの、今600億、単価だとか、今物価が上がっていますから、これは上がるだろうなというふうには思いますけれども、そういった意味で、先ほどの万世会館（万世橋出張所）との比較が、必ずも、比較をして必ずそういうふうな金額になるというふうには言えないのかなというふうに思います。

○はやお委員 じゃあ、聞き方をまた変えます。じゃあ、ここの万世会館のときには、どこが設計だったのか。あ、万世事務所。万世事務所。出張所。そしてまた、今回のこの開発については、どこが設計しているのか。そこをお答えいただきたい。

○加島まちづくり担当部長 万世橋出張所に関しては日建設計ですね。今回、準備組合さん、私たち区は委託しているわけではありませんけれども、準備組合さんのほうで、協力なんですかね、していただいているところは日建設計という形です。

○はやお委員 つまり、日建設計、それは担当者ごとに相当は違いますよ。でも、その妥当性についての数字の積み上げについては整合性を取るのが普通ですよ。これだけ大きいあれでしたら。取らなかったとしても、これだけ言われているんだっただらば、確認を取るべきだと思いますよ、どういうふうなのか。あなたが今、すみません、担当部長がおっしゃったように、「だと思えます」じゃないんですよ。こういうふうに来て、日建設計がこういう大きいものといったらやっているんですよ。そしてまた、今回の万世橋出張所もやっているんですよ。そうしたら、精緻なものをどうやってつくっていくかと、ある程度のことは見えてくるはずなんですよ。規模も同じだし、それで地中障害も分かっているしといったところで、どうなの。じゃあ、そこを逆に言ったら確認してくださいよ。日建設計さん入っているんだから。

○加島まちづくり担当部長 そう入った上でのこの金額ということでご理解していただいたほうがいいと思います。

○はやお委員 まあいいです。じゃあ、そこのところについてはそういう数字でしょう。だけど、今ここのところでやって、じゃあ、日建設計さんに、ここのところの先ほど部長がおっしゃったように、これは官工事だと。あ、官工事って「官」。あの工事で、千代田区の工事だというものと民間との違いというのは、日建設計さんが一番分かっているんだから。だったら、これについてその当時とどうだったのか。そのことについて確認していただだけませんか。じゃないと、だって、1.71倍と、そうでないというふうにあなたたちがおっしゃると、分からないから。

○加島まちづくり担当部長 申し訳ありませんけど、その確認をするのはなかなか難しいかな。時間もかかるでしょうし。

積算だとか見積りだとか、公共と民間だと、そこの取扱いも違うんだろうなというふうに思っています。そういったものの違いで金額というのは変わってくると。先ほど申し上げたように、準備組合のほうからこの600億、しつこいように申し訳ありませんけど、物価高の感じではもう少し上がるだろうというふうにはありますけれども、そこら辺は別にまるっきり違う適切な価格じゃないと言われると、そうではないというふうなものが私たちの認識でございます。

○はやお委員 ちょっとこの件はこれでやめます。

○林委員長 じゃあ、ちょっと、そうするとね、僕らもこの議案審査で、先ほど言ったコストのところ追加負担がある可能性があるのか否かというところなんですよ。部長のお金だったらいいんですけど、追加工事で、地権者で、部長の土地だったら。区有地であり区道廃道までするわけです、公共施設の整備も含めて。追加工事があるんだというのが前提なのが判断材料として必要なんですかね。金額の負担が。

いや、600億というのが妥当だと思うよという話を部長はおっしゃられて、若干物価スライドで上がるかもしれないと。そこは何となくですけど、どかーんと増える、100億も200億も400億も増えるようなものがある可能性があると思って判断したほうがいいんですかと。追加の工事の段階で。今は分からないけれども、条例が仮に可決した後、

やっぱり高くなりましたと。ほかの官工事と——違う漢字の官工事ね、事件になったのを含めて、追加工事はいっぱいあるわけですよ。そこの追加工事を、増えるだろうなと思いつながり判断したほうがいいのか悪いのかという、もう価値軸のところだと思うんですよ。金額だって分からないんですもんね。誰も分からないですよ、未来にならないと。インフレ率もデフレになるかもしれないし、どうなるか一切分からないわけで、仮定の話で、追加負担があるのを前提で判断したほうがいいのか否か、お答えしていただけますか。

○加島まちづくり担当部長 よろしいでしょうか。今のこの段階で、追加負担というものは区のほうはもちろん考えておりません。それは、この市街地再開発事業の中で、清掃事務所及び万世会館、その機能更新を図るという形なので、それは市街地再開発事業のこの権利変換の中で、区道の廃道も踏まえながらやっていくといったようなものでございます。一方で、今まで入っていない、検討していなかったものが、ここに追加というような形になれば、それは区の負担は増える可能性はあるかなというふうに思っております。

○林委員長 はやお委員。

○はやお委員 まあ、もうこれ以上あれを言って、これ以上というか、じゃあ、せめて日建設さんに、今回の万世橋出張所と、この再開発の600億のうち幾らになるのか知らないけど、この万世会館を造るに当たっての金額について、これについてどういうところが違うかだけ、せめて項目をはっきりさせていただいて、こういうところが違いますから、そんな、はやおさん、出張所を参考にしないでくださいという分かりやすい説明をしていただかないと、私も、そうかなというふうには言えないわけですよ。

必ず理系の世界でやるのは比較研究というのがあるんですよ。必ず対比がないとできないんですよ、人間は。多いのか少ないのかというのは尺度ですから。そこでそれを使ったんだったら、その尺度が違うということをはっきりと説明しなくちゃいけない。で、同じ設計会社だったというのであれば、こういうふうな点において、これについては1.71倍には全くなりませんということ、きちっと明確に答えていただけるようにしていただけますかということ。

○加島まちづくり担当部長 もちろんやる意思はあるんですけども、今日のこの審議の中でそれをお示しすることはちょっと不可能です。

○はやお委員 課題はあるということね。やるということは、課題としては意識しているということね。

○小枝委員 関連。

○林委員長 小枝委員。

○小枝委員 ただいまのやり取りの関連をさせていただきます。前提論が今のやり取りの中では確認できない。確認できないというか、2019年に資金計画を出しましたと。そして今、何ですか、八百五十数億だということになっています。今のB街区に関しては、公共施設の建て方なんです。公共施設というのは、強度が1.5倍、それなりの質、民間がやろうがどこがやろうが、公共施設としてそれなりの質のものを造らなければならないという大前提が、まず踏まえられていなければならないということ。それは踏まえられた中での資金計画になっていなきゃいけない。

そしてもう一点が、私も聞いていて、同じ日建さんなんですよ。そうすると、地中障害物のありやなしやというのは、もう当然分かっていた。そうすると、この川沿い街区で

整備をするのに当たって、どういうふうにここで公共施設を建てる。単なる出張所だったらオフィスだけれども、こっち側は万世会館、それなりのグレードのそれなりの高さのものだということにすると、そこは大前提として踏まえられた上での資金概要になっていなかったら、やっぱりこの計画の大前提が壊れてしまうわけですね。そこは、ざっくりでいいとか、詳細になってからじゃなきゃ分からないという話では全然ないから、はっきりしなきゃいけないと思うんですよね。

前提、二つのことです。つまり、公共施設の強度というレベル感について理解されて積算しているのか。それから、川沿いの同じところの建設であるということを考えれば、地中障害物なり地質の状況については同じ。たしか松くいかんかがいっぱい出てきたというので予算増加になったとか、いろいろ幾つかの段階、そんなのは私より部長のほうがずっと詳しいんだけど、部長が詳しく、設計屋さんがそのことを十分踏まえて積算するとするならば、なかったことにして積算した前提でコスト計算をされたら、やっぱ600億そのものがもう根拠としては踏まえられないということになってしまうので、議決に当たって説明されることというのは、本当のことじゃないと、虚偽のことを言われたら、これ、議決が無効になるというのは判例がありますから、ちゃんとそここのところはしっかりと踏まえて答弁してください。

○加島まちづくり担当部長 まず公共の1.5倍に関してです。これに関しましては、耐震の耐震構造ということであれば1.5倍、または免震だとか制震だとかということになると、また大臣認定だとかそういったものが出てきますので、一概に全部1.5倍ということではないというふうな認識です。それも決まっているわけではないので、今後、詳細な設計が入った段階で皆様にお示しすることは可能かなというふうに思っています。

地中障害に関しましては、万世会館（万世橋出張所）に関しては、たしか地下のないところの基礎の下に松くいだとかが出たといったようなところだったかなと。当初の松くいの図面よりも多かったということなので、そこら辺でかなり負担が増したといったようなところが事実だったかなと思います。

一方で川沿いの街区のほうは、地下のある建物もあり、図面があれば、そこら辺は事業者のほうはちゃんとしっかり、どういったものが地下にあって、どういうふうに壊さなきゃいけないかという想定はすると思いますので、そういったことも踏まえて、今は概略で600億というものを入れているのではないかなというふうに思っております。

○小枝委員 答弁になっていないんですね。希望的観測なんですよ。結局、その希望的観測がどういう希望かという、ないだろう、安いだろう、安めの希望的観測なんですよ。それではリスクを背負うわけで、そういう答弁では、1.5自体も否定しましたよね。1.5じゃない場合もあるんだと。つまり、そうじゃない設計もあるんだと。じゃあ、公共施設のグレードがそうではなくてもいいという判断に立ってつくったものなのか、この資金計画の概要をつくる前提論ですから、はっきりとそこは答えていただきたい。つまり、民間施設並みに考えたのか。実は公共施設としてちゃんとそのグレードを維持していないのか。そういう協議も実はしていないのか。そこははっきり答えていただきたい。

○加島まちづくり担当部長 公共で単独で建てる場合に、1.5倍だとか、耐震構造でやった場合に1.5倍、もしくは制震だとか免震だとかを使った場合には、やはり大臣認定だとかそういったものを踏まえるので、全てが1.5倍ということではないというふうに

認識しておりますので、そういったことを考えながら外神田一丁目の建物の整備も進めていくという形だというふうに認識しております。

○小枝委員 答弁じゃない。

○加島まちづくり担当部長 地中障害に関しましても、先ほど言ったように、地下にあると、居室があるというものであれば、そこに、もう地中に埋もれているわけですから、その下に、くいだとかそういったものが、ちゃんと図面があれば、地中障害というか、地中にあるものを想定して工事費だとかというのを積算、概算になりますけど、そういったものも含めて積算をしているだろうと、そういうふうな認識でございます。

○林委員長 部長、確認しましたかという話だったんで、「思う」じゃなくて、していないんだったら、もう正直に、していないと言うしかないでしょうし、されているんだったら、何月何日にいたしましたというのが、もうこれは行政の言わなくちゃいけないことですから。

○加島まちづくり担当部長 あくまでも概算ということなので、そういったことを私が確認したということはありません。

○林委員長 組織としてもないということですよ。個人の問題じゃなくて、組織としてなんですよ。

○加島まちづくり担当部長 組織として、細かくそういったところの確認というのは、概算ですので、しておりません。

○小枝委員 委員長。

○林委員長 続きですか。

小枝委員。

○小枝委員 いや、もういいです。確認していませんということでしたから、それでは、この大義名分なんですね。この大義名分というのは、公共施設をこの現地区に整備するためにこれをやるんだというふうに言ってきたことからすると、公共施設をどう整備するのか。その公共施設を整備するに当たって、どれだけのリスクと概算がかかるかについて、行政のほうは全くそこを想定していない。想定していないだけではなく、極めて安価な、地中障害物は出てこないだろう。そして1.5倍の強度ほどでないものでよいだろう。そうした安易なところでこの計画が見積もられているということを確認いたしますので、そういうことでしか認識できないですよ。公共施設を造るに当たって、事業者のほうにしっかりとしたそういう意味での、要求水準、要求水準と言ってきたわけですよ。でも、その要求水準の中に、強度の要求水準は入っていなかったんだと。公共施設を造る上でのミニマムはここなんですということの、それ自体も固まっていなかったんだと。だから一律単価171万円の積算で過ごしているんだと。その前提が覆ったときには、物すごくさらに費用が拡大するんだという程度の資金概要だったということを確認するということがよろしいですね。

○加島まちづくり担当部長 耐震に関しましては、耐震、免震、制震、お分かりだと思っておりますけども、耐震構造というのは、柱とはりをはり造って、外力が来ても耐えることですよ。それはやっぱり1.5倍だとかという形になるんですけど、免震、制震になっていると、装置によっていろいろと外力だとかが変わってくるので、それはやっぱり大臣認定だとかそういったものがあるので、そういったものを踏まえて、あまりここで1.

5倍だ云々というのは言いたくないというのが私の今の認識です。

地中障害というのは、想定外で、想定されなかったものが出てきたのが地中障害という形なので、今、想定外のものは、工事何もやっていないので地中障害ということはないので、先ほど言ったように、地下があったりだとかそういったものを想定して、この600億というのは想定されているだろうというような認識です。ただし、委員長が言われたように、確認は組織としてはしていないといったようなところでございます。

○小枝委員 もう公共施設建設をこちらでも何度もやっていますから、正直、免震、今、事件で話題になっているお茶の水小学校というのは免震にしたわけですよ。免震にしたことによって、恐らく相当高かったはずですよ。恐らく1.5倍なんてものじゃなかったんじゃないんですか。非常に100億以上のお金。それはいろんな談合もあったから、収賄もあったからさらに上がったというのはあるんだけど、免震構造というのは非常にお金がかかるという認識はあります。

だから、免震だから1.5という認識であるかということ、免震にならない、千代田区の学校で免震なのは麴町小学校とお茶の水小学校だけです。それ以外の学校の強度だって1.5というのが、もう公適配の頃から当たり前の標語だったんですね。だから、そういう専門用語を使って、何というか、けむに巻こうとするんだけど、幾ら私たちでも、私でも、そのぐらいの認識はあります。つまり、1.5もしくは1.5以上かかるかもしれないぐらいの話なのかもしれないですね。いずれにしても低くなることはないわけですよ。

何で公共施設がそういう耐震度を求められているかということ、やっぱり区民のよりどころ、避難所になるからなんですよ。それが国交省の基準なんですよ。そこからしたら、それを前提に予算を組み込んでない、予算というか資金概要を組み込んでいなかった、あるいはそういうやり取りをしていなかったということ自体が、公共施設に対する認識や、ちゃんとした公共施設を造るために本当にこの計画に取り組んでいるんだということ、うそが出るわけですよ。実は、何でもいから造ってくださいとなりがちなんですよ、こういう場合。

これ以上これはやりませんけれども、非常に、私たちは、結局は議会は、地権者、ある意味公共施設の代表、区民代表であり、地権者である区民の代表でありということで、区民は今言えるチャンスがないわけですから、その代表として責任を背負っていったときに、資金概要の中にそれが組み込まれていなかったという説明は、非常に心外だし、非常に区民に対しても説明のできる話じゃないということは指摘して、これは質問じゃないです。指摘しておきます。結構です。

○林委員長 指摘と言われても困るんで、一旦休憩します。

午後2時05分休憩

午後2時15分再開

○林委員長 委員会を再開いたします。

担当部長。

○加島まちづくり担当部長 公共施設の耐震の割増しに関しては、法律で義務づけられているのではなくて、国の指針だとかそういったもので、区がどう対応するかといったようなところでございます。先ほどから言っているように、構造の、外力を1.5倍にして、

それにもつように構造しなさいといったようなのが、その割増し、1.25だとか1.5なので、1.5倍の外力がかかったとしても、免震だとか制震だとか、そういう装置をつけることによって、それを受け止めるだとか逃がすだとか、そういった考えがありますので、その1.5倍に全て構造を、例えば建物の柱とかはりの中に鉄筋を増やすだとか、そういったものに関しては、ちょっといろいろと構造によって違いますので、そこら辺は先ほどから申し上げているように、構造によって違うところがあるといったようなところがございます。

あと万世会館も、そういったところからすると、公共的なもので構造を強化しなければいけないといったようなものはないとは思いますが、一方、清掃事務所はやはり一日たりとも止められないといったようなところがございますので、そこはやはりそういったものを勘案して、耐震の1.5なり、先ほどから申し上げている制震なのか免震なのかとか、そういったものを検討して、構造的なクリアをする必要があるというふうな認識でございます。

ただ、そこら辺に関しまして、準備組合さんのほうと細かく打合せしたといったものはないでございます。

○林委員長 岩田委員。

○岩田委員 すみません。午後いちの答弁のところ、もう一回確認しますよ。さっきの何だ、メリット、デメリットの話を説明会で説明したのかと言ったら、したと言いますが、それはオープンハウスとかじゃなくて、説明会。オープンハウスではない説明会で、ちゃんと住民に金額の話、そして建て替えのときに建て替えづらくなるよという話を説明したのかというのを、確認をお願いします

○大木神田地域まちづくり担当課長 実際の会につきましては、令和5年1月27日、28日に行われた区有施設の説明会でございまして、オープンハウスではなく対面の説明会でございます。

メリット、デメリットにつきまして、共有になって、建て替えについて困難になってしまうというようなことの質問が参加の方からございまして、それに対する回答の形で、皆様に区の考え方を示したというところがございます。

○林委員長 ごめんなさい。課長、そうすると、1-2のこの図面、このステージでいくと、どこの部分で説明会をやられたんですかね。地権者と千代田区の総合調整者の。

○大木神田地域まちづくり担当課長 この表で言いますと、真ん中の千代田区の緑の帯の右側の都市計画手続のところの16条と17条の間ですね。

○林委員長 16条と17条の間。

○大木神田地域まちづくり担当課長 はい。原案の作成、案の作成となっておりますけど、その間に区有施設の説明会をやったというところ。

○林委員長 原案の作成、一番上のところですよ、千代田区の。

○大木神田地域まちづくり担当課長 はい。

○林委員長 ここと、案の作成の間の、何日でしたっけ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 令和5年1月27日。

○林委員長 2023年5月。

○大木神田地域まちづくり担当課長 令和5年1月27日。

○林委員長 1月27。はい。

すみません。失礼しました。どうぞ、岩田委員。

○岩田委員 そのときに負担増のデメリットもお話した、で間違いない。

○大木神田地域まちづくり担当課長 負担増の話に関しまして、ちょっと今そのときの速記録を見ているんですけど、そこまでは、ちょっと現段階で確認できないんですけど、その話はしていないかなというところですよ。

○岩田委員 それ、さっきデメリットの話もしたと言ったじゃないですか。大事なところですよ、これ。中に入る人の負担が増えるというのはすごい大事なところじゃないですか。そこを言わないで、説明会をしました、しました、というのはそれは駄目ですよ。それ、何か答弁があるんだったら言ってください。

○大木神田地域まちづくり担当課長 負担増というのは、民間の地権者様が負担増になるということでしたら、我々としては説明していないというところでございます。

○岩田委員 していない。「していない」、ちゃんと語尾をはっきりしてくださいね。していないんですよ、負担増のところは。大事なところを言っていないということで、今確認が取れました。

そして、さっき、私も訂正しなきゃならない。共同土で、都有地を何だ、買い取る場合というのを、私さっき普通の、公示価格は実勢価格の80%ぐらいでというような話をし、そのさらに80%で64%で評価しているじゃないか。なのにもかかわらずという話をしましたが、それは違いました。ごめんなさい。公示価格の0.8で割っているんだから、じゃあ路線価を0.8で割っているんだから、公示価格、つまり路線価の125%で評価しているんですよ、公の土地、共同土の取引のときは。なのに、千代田区の土地を売るときは、何、標準値の20%から50%というのはあまりにも安い。その正当性をどういうふうに考えているんだという話ですよ。しかもここは大街区になるところですよ。千代田区のある区道を廃道にして宅地にしなかったら、なし得ない計画ですよ。

言い方は悪いですけど、もしも僕が悪徳不動産屋だったら、この道路を私が廃道にしなかったらこの計画はうまくいかないんだぞ。じゃあ、普通の取引価格の何倍で買い取るんだと。それぐらい言うぐらいの話ですよ。なのに、20%から50%って、どれだけこれは業者のほうを向いているんですか。これ、あまりにも安過ぎるじゃないですか。そしてそれを、千代田区の財産にもかかわらずですよ、そして、この全体の計画、民間の人たちたくさん入っていますよ。そして、もしもさっき行き詰まったら、立ち行かなくなったらどうするんだという話にもなった。そういうことを考えたら、少しでも高く売るべきじゃないですか。そういう交渉を何でしないのか。そこをお答えください。

○大木神田地域まちづくり担当課長 区道の評価につきましては、我々としては目安として示したところです。今後、実際の評価については組合が決めていくというところですけども、一般的な例として、目安としてお示した考え方としては、懇談会ですかね、正常価格と限定価格という形で私のほうから説明したんですけども、限定価格、隣接した土地を買収するということは、全体が一体化するというところで高い金額になると。限定価格というのは個々の画地で一つ一つ価格を見ていくというところで、区道があることで確かに土地が一体化するんですけども、それは区道だけではなく、ほかの方の宅地、権利に全てそれが言えます。そうした意味で、この市街地再開発事業については、そうした限定

価格的な考え方を取らないで、個々の画地の要素を見て評価していくと。その場合、区道については、先ほど申し上げたとおり、もともと道路であったところ、それから形状として細長いところ、そうしたところを踏まえて、2割から5割の減価はされるのではないかというふうな考えでございます。

○岩田委員 組合が決めるとか、目安だとか、区は何か人ごとのように言っていますが、見てくださいよ、これ。ど真ん中ですよ、これ。たとえ区道であろうがなんだろうが、このど真ん中のこの区道が廃止されて宅地化されて、区がうんと言わなかったら絶対になり得ない大街区になるんですよ。にもかかわらず、2割から5割で、はいそうですかと納得できるわけじゃないですか。

さっきも言ったとおり、私が悪徳不動産屋だったら、さあ、何倍で買い取るんだと言いますよ。そういう交渉を何でしないんだという話ですよ。区の財産ですよ。それを目安が云々とかそういう話じゃないですよ。ど真ん中なんですよ、ど真ん中。大街区のど真ん中。どれだけ高く売れるのかという話ですよ。そういうことを何で考えないんだと言っているんです。

○大木神田地域まちづくり担当課長 すみません。繰り返になってしまうんですけども、今の岩田委員のおっしゃっていることは限定価格の考え方なのかなど。ど真ん中である宅地であっても、そこはそこの単独の財産の状況を見て評価するというところが、このエリア全体を公平公正に評価するというところのルールになっておりますので、そういった評価になっております。

○岩田委員 しゃせん人ごとだから、自分のものじゃないからという、そういうような感じに聞こえますけども、あまりにもひどい話ですよ。区民の財産を何だと思っているんですか、一体。

で、さらに、さっきはやお委員も小枝委員も言っていましたけども、行き詰まったときどうするんだという話で、これは東京都のことですから、東京都が責任を持って進めてまいりますという答弁だった。いや、進めてまいりますって、進めるときじゃないんですよ。行き詰まったときの話をしているんです。行き詰まったときどうするんだと。進めるときはいいんですよ、それは東京都が責任を持ってそれをやるんでしょう。

で、さっき日建設計に確認してくださいよと。時間がかかります。かかってもやってくださいよ。1億、2億の話じゃないんですよ。もう何だかんだで1,000億にいくんじゃないかぐらいの話なんですよ。だったら時間がかかってもやってください。行き詰まったときは誰が責任を持つのかをはっきり言ってください。

○大木神田地域まちづくり担当課長 先ほど東京都の話がありましたけども、東京都は認可権者として当然そうした責任があるという中で、この事業計画自体が成り立つように、それは事前チェックしていくというところなんです。我々としても今そういった段階で、できる限りのチェックとして、懇談会でもお示したとおり、この事業計画の妥当性についても今チェックしている。ただ、材料として、先ほど来、部長が申し上げておりますけれども、設計が始まらないとなかなか詳細が分からないと。例えば地下埋につきましても、実際に現地で例えば掘って状況を確認してみないと、本当にそういうのがあるのかどうか分からない。そうした状況の中で、現段階で見込める状況としては、今この判断したものについてが我々としては精いっぱいのところだと考えているところでございます。

○岩田委員 チェックするのは当たり前なんです。現段階、現段階と言っていますけども、もうみんな、もう日本中みんな知っている。もうだんだんもう工事費も上がって、これから上がるんじゃないかなとみんな心配している。みんな知っている。みんな知っているのに、プロのあなたたちがですよ、現段階でなんて、そんな答弁で恥ずかしくないですか。だって、これからどうなるのかというのを考えなきゃいけないんだから、だから行き詰まったときのことだって考えなきゃいけないですよ。

それで、行き詰まったときに、じゃあ、本組合にしちゃいました。どうするのかな。もうこれ、もう行くも地獄、戻るも地獄。戻れないし行けないんですよ。それをどうするんだと言っているんですよ。チェックするとか、現段階でなんて話じゃなくて、もしも、仮定の話なんかできないなんて、とんでもない。仮定の話をしなかったら、この計画がいいのか悪いのかなんて判断できませんよ。どうするんだと、保険を掛けておかなきゃならないんですよ、当たり前のことです。そこをどういうふうに考えているんだと言っているんです。ちゃんと答弁してください。

○大木神田地域まちづくり担当課長 そうしたリスクを踏まえて我々としても考えていかなきゃいけない。繰り返しになっちゃうんですけども、それを現段階で検討できる資料というのは、今お出ししたものしかないという中で、我々としてはお示しているというところでございます。

○岩田委員 違う。全然答えていない、もう。

○林委員長 それじゃあ、いろいろそれぞれ我々のほうは、支持者も含めて住民に近いところからいろんな声を様々聞いているがゆえに、心配事もこの時点で指摘しているわけです。言い方を変えると、庁内でこれは大丈夫だと、行けるという判断をした理由とか事項とかがあるんだったら、ご説明していただければ。この計画、もう大丈夫だと。多分ね。というところですよ。意思決定した時期と理由を。

○岩田委員 行き詰まったときの責任もちゃんと行ってほしい。

○林委員長 ですから、もしものときも踏まえて、これだったらもしものリスクも回避できるとか、こういう手法もあるから大丈夫だということで、都市計画決定まで行って、今、議案を出されているわけですから、当然、内部で確認作業は入っていたと思いますので。

関連で。（発言する者あり）どうぞ。整理の仕方。

○はやお委員 道路のことについて、今そういうことで、今、委員長も取りまとめたいただいて、一番大切なことが、結局は、これは備忘録で、言っているよというふうに言われているのであえて言いますが、予算総括でも話をしました。というのは、2020年5月9日に専門課長、つまり都のここを決裁するところに確認を取ったということなんです。

やっぱり同時に確認していただきたいのは、これは重要案件です。20%～50%の評価ですということの前に、何度も言いますが、結局はこの土地を宅地にすると。何と書いてあるかということ、一般財産にして権利変換を受けていच्छるという事例もございます。それは、その前に中央区の例を言っていますね。で、ここが大事なんです。基本は、道路は道路につける。付け替えるということで、そういう権利変換の対象にはしないというのが一般的ですと言っているんだよね。だから結局は、大本の親分の都が、基本的には道路というのは道路で付け替えると言っているんです。だから特別なことをやる

んですから、これについての覚悟であったり、さっきの決裁のところであったり、このところはどう話されたのか。重要なポイントなんですよ。

だから私は今回のところも、再開発もそう。そしてまた、今日、坂田副区長も来ているから日比谷エリマネのときもそう。無償貸付けと。こう、いろんな形の中で、我々の財産をどういうふうにしていくかという整理をしないで、開発開発でやっていっちゃうわけです。道路の付け替えを広場にして日比谷は、それであつという間に何とか広場、ステップ広場というふうにして、その広場のあれは30億もかけて、いつの間にか、うちはお金も出していないのに、いつの間にかうちの土地になっちゃって、土地建物になっちゃっている。分からないうちにどんどん変わっちゃうんですよ。

だから、チェックする体制が必要だということを言いたいのと、結局はこの特別に、中央区もやったかもしれないけれども、千代田区独自の対応をするわけです。このときについては議会でも十分話さなくちゃいけないし、当然、全庁的にもこの対応するというのを、先ほどの委員長の整理も含めてお答えいただきたい。これは都が言っているんだからね。

○大木神田地域まちづくり担当課長 今回の区有施設の取扱いにつきまして、ちょっと経緯から申し上げますと、当然、休むことのできない清掃事務所、それから万世会館につきましては、機能維持ですとか機能向上も含めて、市街地再開発事業で再建していくという検討を進めてまいりました。検討の結果といたしまして、当然建物が新しくなるということで、そうすると、建物の価値が上がると、どうしても床面積は減ってしまうということについて、なります。それが、例えば機能維持向上を目的とするのであれば、追加負担で例えば床を増やすとかしなければならぬ中で、それを区が費用負担することなく、建物の権利変換により減収する分を、それを賄うというようなことで、今回、区道の廃道、宅地化というのを検討しておりました。

一方で、事業者といたしましても、例えば付け替えする財産について、新たに整備する親水広場等が考えられますけれども、そこで、あそこを公共施設とすることによって、先ほどエリマネの実施ということもありましたけれども、なかなか、ただ、イベントとかをやるのに公共施設で自由にできなくなるという中で、事業者としてもそういった広場というのをもちたいというような意向があったというところでございます。

そうしたこと、両者のそうしたニーズには合致したという中で、今回は廃道宅地化というところで、手続について進めていこうという形で、計画のほうをつくったというところでございます。そうしたことにつきましては、当然庁内でも首脳会議のほうで、令和5年5月に当然庁内で情報共有いたしまして、その方向で行こうというところで決定したというところでございます。

○林委員長 続け……

○はやお委員 いやいや、続きじゃなくて。どうぞ、どうぞ。俺がどうのこうのじゃ……

○林委員長 では、春山副委員長。

○春山副委員長 ちょっと大きなところで、2点、お伺いさせていただきます。

一つは、今日、副区長もいらっしゃるのでなんですが、区としてこの災害、今日、東日本大震災から、3月11日ということもあるんですけども、区としてのこの再開発における都市のレジリエントというか、どう強い都市にしていくかというのをどういうふう

お考えなのかという、全体的というか、区としての考えがちょっと見えてきていないなというところで、その辺りの、再開発において、やはり分散自立型のエネルギーというのを、再開発じゃないと多分できないことだと思うんですけども、今回の外神田、ほかの二つの議案もちろん関係するんですが、外神田一丁目南部地区については、もともと狭隘道路の防災性の課題というのが、一つ、まちの課題としてそれを解決していくというのが再開発の目的の一つであるというふうに認識しています。それと、防災船着場を造るであるとか防災性を高めるというふうに地区の目標として書かれていますが、当然事業者が主体となってやっていくことだと思うんですけども、港区であるとか大丸有は、開発において自律分散型のエネルギーでエネルギー供給をできるようにすると、72時間の災害用の発電というのはお話を伺っていますけれども、やっぱりBCPという観点からいくと、中央省庁の業務継続ガイドラインにも、BCPの検討の要件は、停電時間1週間というふうに書かれているところも。この辺について、どうお考えですか。

○林委員長 副区長、答えますか。どなた。

○江原地域まちづくり課長 再開発事業としてというところですので、その目的も含めてというところなんですけども、再開発事業そのものが公的な事業であるということと、あとは不燃化された共同建築物を建てるということで、不燃化率の向上自体が防災性の向上につながるというところが一番大きいのかなと。加えて、逃げ込めればですとか、公園広場で街路を拡幅するなどして安全性の向上を図ると。そういった防災性の向上の大義が、あらゆる大義があるというところが特徴かなとっております。

大事なお話をされていまして、BCPというところでいきますと、そういった避難スペースを確保する。九段下でもアトリウム空間については開放するというところなんですけども、そこはやはり現代はそういったオフィスの整備に当たって、そういった防災上の貢献というのを求めた場合は、おっしゃるように72時間きちっとそういった電力を確保すると。自立型というところで行きますと、それぐらいの規模の再開発事業になってきますと、ちょっと効率性とかでコジェネを採用したり、非常用発電機のみだったりとか、いろいろバリエーションはあるんですけども、そういった形で72時間きちっと電力を確保する。備蓄倉庫等で、きちっと逃げ込まれた方が生活できる。72時間過ごせる環境を整える。この辺りは、再開発事業やる上では最低限の位置づけとしてあるのかなというところで、ちょっと一般的な話として、させていただきました。

○林委員長 全区的なのを答えますか。どうぞ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 外神田につきましても、当然、同様の計画になっておりまして、本当に72時間の自家発電設備を整備する。それから防災備蓄倉庫を整備するというようなところ。それから燃料タンクを設ける。そうしたことで、事業継続の観点からの計画にはなっているというところがございます。

○林委員長 前段の、要は千代田区全体としてどう考えているんですかと。

○春山副委員長 そうですね、都市再生安全確保計画に対して……

○林委員長 我々も、十分、不十分、あったかもしれないんですが、公共施設全般について、どんな施設を適正にというか、将来に向かって配置していったらいいかというので、連合審査会を皆様のご協力で行いましたが。全体です。全区ですよ。まちづくりですし、神田地域まちづくり担当課長ですし、地域まちづくり担当課長ですけれども、議案審査、

どうですかと副委員長のほうが。まちづくり。うーん。じゃあ、取りあえずまちづくり担当部長。

○加島まちづくり担当部長 取りあえず。じゃあ、私で足りなければまたあれなんですけども、やはり全区的に、まちづくり担当ということで、今、市街地再開発事業がメインということでお話しさせていただいておりますけど、それだけではない防災の向上ということも図っていかねばならないという考えは全区的に一緒だと思います。環境面も含めてですね。ただ、まちづくりのほうからすると、やはり早期に市街地化、市街化された千代田区ということなので、機能更新がどこにでも今あるといったようなところかなと。神田地域だとかも、やはり狭小の道路があって、いろいろな建物が建ち詰まっているというようなところもございますので、そういったところ、それは再開発事業だけではなくて、個別の建て替えに関しましても、耐震化だとか環境性能だとか、そういったものを踏まえていろいろと検討していく必要があるだろうなというふうに思っています。

また、それプラス、副委員長が言われるように、コミュニティだとかそういったところも踏まえると、行く行くはエリマネ等を含めて、全体で考え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 もう一回、すみませんね、副委員長が先ほど質疑でやられたのは、全区的に、防災面も含めて……

○春山副委員長 そうですね。自立分散型のエネルギーというのが研究されて……

○林委員長 公共施設もエネルギーもそうなんですけど、しっかりとどういうふうに考えられた上で、外神田の。

○春山副委員長 はい。あるのかと……

○林委員長 うん。ということ、今度は環境まちづくり部長。

○印出井環境まちづくり部長 令和3年に改定した都市計画マスタープラン、それからその後改定した地球温暖化対策推進計画も含めて、やはり千代田区の今後の市街地の機能更新に当たっては、一つ温暖化対策、カーボンニュートラルに向けた取組と併せてエネルギーのレジリエンスを高めていくということは、これは再開発を含めた市街地の機能更新にとっては必須だと。ただ、それぞれの例えば面的エネルギー等については、既存のエネルギーネットワークがあるやなしやとか、あるいは再開発の規模、それによって実現可能な取組というのがケース・バイ・ケースのところになってきます。

外神田のエリアにつきましては、やはり再開発としては非常に規模の小さいものだというふうに思っておりますけれども、その中で、事業者としてでき得る環境対策、エネルギーレジリエンスの向上ということについては、先ほど神田地域まちづくり担当課長がご説明したとおり、取っているんだろうなというふうに思っております。

千代田区においては、繰り返しになりますけど、千代田区全域においては、この都心の業務継続地域におけるBCPの推進、それと併せてカーボンニュートラルということで、自立分散型エネルギー、それからエネルギーネットワークの推進については積極的に進めていくという考えでございます。

○林委員長 僕の言葉では。

どうぞ、春山副委員長。

○春山副委員長 ありがとうございます。確かに再開発において、大規模なコジェネは逆

に熱が余ってしまって、それがエネルギー効率が悪いということもあるので、そのバランスというのはすごい大事だと思うんですけども、やはりエネルギーの自立なり災害時にできるというのは、すごい地域貢献になると思うので、本当に区を挙げて地域に貢献していくということを考えた再開発のプランというのを、きちっと検討していただきたいなというふうに思います。

2点目、この開発における外部経済と外部不経済について、地域周辺の環境にどう変化が起きるのかというのを、どのように推測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 ちょっと正直なところ、そこまで外部不経済とかに関してちょっと深く検討したということはないのかなというふうに思っております。ただ、実際、この再開発事業をやる大義的なものについては、当然ここのにぎわい創出というところもございますし、そうした駅近というような拠点性を生かして、当然、秋葉原と須田町と、その境であることも、そういった特徴も加味して、ここの地域のシンボルになっていくというようなことを目標としておりますので、そうしたことについては、今後、再開発事業実施とともに、ソフト面についても併せて検討していくことになるのかなというふうに考えております。

○春山副委員長 この再開発の建物の事業者のリーシングが周辺環境にどういうふうに影響するかというのは、やっぱり周辺の中小ビルであるとか商業施設ともすごく関係してくると思います。そういった中で、エリアマネジメントの一環として、周辺地域の状況を把握しながら、イノベーションであったり誘致だったりということをきっちりやっていくことで、相互交換になっていくと思うんですけど、その辺、区としてはどうお考えでしょうか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 今、春山副委員長がおっしゃるとおり、このビルだけが独り勝ちになって、例えば周りのテナントが衰退していく。これにとっては我々としてもこの地域の活性化を図る上で本意ではないという形で考えております。

ちょっと具体的にどういったことをやれるかということはないんですけど、当然周辺のそういったテナント様の、ここの事業に関係ない、関係ないといいますが、関わらないテナント様とか、そうしたことも含めつつ、今後じゃあエリアマネジメント活動で例えばどういうことを一緒にやっていくかとか、そういったことを併せて検討して、地域全体を盛り上げるような、そうしたまちづくりにしていきたいと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。

はやお委員。

○はやお委員 今日はもうせっかく坂田副区長がいらっしゃっているんで、総括のところでも話しましたように、ある程度一定程度のこれは結論は出ています。それは何かというと、しゃれ街条例の申請の在り方、これは総括質疑で確認しました。何を確認したかというと、結局は2020年10月9日にこの企画総務委員会で話がされて、それで話された2日後に区長レクをして、それで庁内決裁をし、そして10月16日に都のほうにしゃれ街条例を申請したと。これについてはあくまでも手続のあれですよと。でも、そうは言いながら、このしゃれ街条例というのは、この街区を設定して、150%さらに普通の開発よりも多くインセンティブを与えるということも答弁いただきました。庁内的には、一つはこれは首脳会議でやるべきではないかと話もしました。そこで、この状況の中で、いま

一度、副区長の答弁を頂きたいということを行っていますので、その、お答えいただけなかったので、お答えいただければというのが1点。

○林委員長 では、質疑の途中ではございますが。

○はやお委員 あ、黙禱。ごめんなさい。

○林委員長 冒頭ご案内申し上げましたとおり、本日、東日本大震災の発生から13年になります。犠牲になられた方々に心よりご冥福をお祈りしたいと思っておりますので、委員の皆様、理事者の皆様、できましたら傍聴者の皆様とご一緒に黙禱をささげたいと思っております。ご起立をお願いいたします。黙禱。

〔黙禱〕

○林委員長 黙禱を終わります。ありがとうございます。ご着席ください。トイレ休憩もしてまいりましょうか。休憩いたします。

午後2時47分休憩

午後2時55分再開

○林委員長 それでは、委員会を再開いたします。

すみません。はやお委員、途中で切ってしまって。もう一度改めてお願いいたします。

○はやお委員 二つほどあります。

まず一つは、先日、しゃれた街並み条例のところについては、2020年10月9日に委員会のほうに報告し、そして2日後に区長レクをし、そして1週間後に都のほうに申請をしたと。もう非常に畳みかけるようにやって、私もこのしゃれ街なんていう言葉すら知らなかったんですけど、はやおさんが委員長のときにやったんですよと言われて、もう読み返しましたよ。でも、ちゃんと指摘をさせていただいて、また繰り返してまた言うと言われてちゃうかもしれないけど、坂田さんのちょうど100条委員会を行って、日比谷エリマネの、200億だろうが1,000億だろうが、それは文書主義だという答弁、証言を頂いた。その後でしたんで、それは。

それでいながら、その後でこの話をしました。それで、こういういろんなことがあるよねという話の中で、何が言いたいかと、このしゃれ街によって、普通の開発にプラス150%ですから、そうすると相当なインセンティブを与えるわけですよ。そういう決定がこれだけ早く決まるということについては、非常に希少な感じが私はしていました。

そういう話の中で、これも先日頂いたとおりで、先ほどの権利変換の話にもあるんですけど、またその面談を2022年5月9日にされて、専門課長、つまりこの技術の課長がこういうふうにおっしゃっているんですね。私はちょっと、これを言うと嫌がった委員長がいたんですけど、私はちょっと最初の頃からこのご相談を受けていましたよ。私の記憶では特段大きな反対はありませんということで聞いておりました。地元の調整の経過も聞きながらと。つまり何かといったら、1週間後に都のほうに申請を受けたら、その責任者である専門課長としては、大体問題がないからと、こういうことだったんです。合意形成の中で東京都に申請いただいているというふうには受け止めていました。だけれども、ただ、ちょっとと課長からもいろいろ話があって、その上の、専門課長の上に課長というのがいらっしゃるみたいで、それで結局は、よく聞いてみると、いろいろ問題があって、こういう行き違いがあったということが、問題があったのことは区からも聞いていましたと。区からも聞きました、その後でと。そういう状況の中でやっている。だから、そこが違っ

たら違っていると言って。でも、そういう話については、これは、ある元都議会議員を介在してやっていますから、覚悟を持って答えていると思っています。これについては一応、これを持っていた、備忘録を持っていた、メモを持っていた方から、このことについて委員会で出していいですかと言ったら、一応ご了承いただいたんで、ここのところでさせていただきます。

こういう状況の中なんだよ。つまり最初はいいと言ったけど、地域に問題があるというふうに都はちゃんと認識していた。だから、そういうことからしたときに、私は、こういう問題は、庁内的にもまず確認をしなくちゃいけないのは、首脳会議にかけろべきだったのではないかと。言ったときに、首脳会議の責任者である企画担当課長が、これについては問題ないと言い切ったんです。言い切ったんです。だけど私は、するべきです。全庁的なものですから、さっき言った斎場をやるというならば、地域振興部にも関係するし、そしてこれだけのインセンティブを与えるということについては、並々ならぬ判断をしなくちゃいけないと思っています。

そしてまた、先ほどもありましたように、基本はつまり道路で、区道は、道路は道路につける、付け替えるということで、そういう権利変換の対象はしていない。つまり普通財産にはしていないというのが普通なんですよと、そこまで。特例中の特例でどんどん動いちゃっているんですよ。だから、そのことに対して、まず首脳会議にかけなかったことに関して、どういうふうに副区長は、これは一応形式的には問題ないということで、区の見解は頂いています。でも、せっかく今日、副区長がいらっしゃっているんですから、そのところについてのお考えをお聞きしたいというのが1点。

それと、このことについては、区道ということをやるときに、廃道して普通財産に変えるということが、これはあんまり一般的ではないんです。だから20%にするか、50%にするかと、いろいろもめちゃうんです。でもそういうこともあんまり議論せず、ある委員が、たまたまこれが宅地だ、つまり普通財産にするということで、報告じゃなくて分かったんですね。そういうところからしたときに、この公共福祉にどれだけ寄与するんだということなんです。この、付け替えないで普通に普通財産にするということに判断。多分あなた方の答弁は見えています。親水性にしますから、〇〇ですからと答えになるんでしょう。だけど、それは答えてください。

それで、私はその中でもう一つ、何をどうやってやるかということ、もう一回ご質問。2点、このところをお答えいただきたい。2点目は、だってそっちかな。2点目は、だから副区長に答えていただかなくてもいいと。二つ答えて、任せろと言ったらやっても。

○坂田副区長 まず先にしゃれ街の……

○はやお委員 そうそう、しゃれ街の件ね。一応、でも組織は一応問題ないと。

○林委員長 坂田副区長。

2人いるから。駄目なの、副区長と言わなくちゃいけないの。

○はやお委員 2人いるの。

○林委員長 副区長は2人いるんで。

○はやお委員 あ、そうかそうか。（「ここにいる」と呼ぶ者あり）いないよね。

○林委員長 いや、ここにはいないですけど。小林さんが出てきても困っちゃうんで。

○坂田副区長 ご指摘のしゃれ街の経緯経過の中で、首脳会議にかけるべき時点があったということじゃないかということですが、しゃれ街って、東京都の制度として、まちの特殊性なり、何でしょう、売りのところをどう際立たせるのかみたいなことで、東京都さんが特別につくった制度というふうに思っています。それを今回のこの外神田の開発が、この秋葉原のまちの魅力を高めるためにどういう開発にしたらいいか。そのときに手法として、しゃれ街という東京都さんの制度を活用したほうがいいのかどうかということでも検討はしていたと思います。

その過程で、一つはこれは手法ですので、それを活用したほうがいいのか、また別の方法を取ったほうがいいのかということの、一つのありようだと思いますので、これ、最終的にこれで行こうじゃないかということであれば、首脳会議というのはあり得るかなと思いますけれども、その前段の試行錯誤の中で、首脳会議というのはあまりかけないかなと。かけちゃ悪いわけじゃないですよ。でも、その主催者たる区長がこれを議題にしようとするかどうかということですが、今般はしなかったということだと思います。

それと、道路につきましては、道路の付け替えって、確かに、要するにその道路によって分断された敷地を、より効率的にするために端のほうに付け替えようとか、あるいはそちらに道路部分を集めて広場にしようとか、これは一般的だと思います。そういう手法が一番多かったかなというふうに思います。ただ、その必要性もないとか、ほかに道路の空間を一つにまとめて使うような場所がないなといったときには、もう一つの選択肢として、それを床に変えるというような手法もあるかなと。

最近、先ほど中央区の例も出されましたけれども、他の地域においても、たしかそういう手法でもって効率的に道路の敷地を使うようになってきた。ただ、この道路が本当に必要ないかどうかというのは様々あるんですよ。今回の場合は、一応、道路という財産の形態はやめましたけれども、通路を造っているんですよ。人の通れる空間は確保しながら、この道路という位置づけ、道路法の網をかぶった部分をより有効に使っていかうという発想だと考えていますし、そう思っています。そういうことだと思います。

○はやお委員 そういうお答えなんだろうとは思いますが。何かというと、やっぱり我々からすれば新しい手法なんですよ、先ほどもお話ししたように。新しい手法については、この委員会ですら理解するのに大変でした。それで、その当時のある方は、これは都市計画をゆがめるんじゃないかという委員の質問もあった。そのときに、何かといったらば、新しい手法がゆえに、そのところについてこれだけのインセンティブを与えるということには、十分に委員会にも説明をしなくちゃいけない。議会にも説明しなくちゃいけない。そしてまた庁内では、そういう新しい手法を使って、そして地域振興、もしくは場合によっては文化のものもこの中に入れるという手法も出てくるかもしれないという中で、中ですよ、これは前にも、委員会の中でも10月9日にも話をしています。ですから当然のごとく僕は、繰り返しになるのかもしれないですけど、首脳会議での内容である。

そのところについては、これ、水面下でやられて、執行権だと言われてしまうと、我々からすると、知らないうちに進んでしまう。何が問題かということ、これは僕、財産権の憲法論になると思っています。この道路が本当に公共性があるのか。廃道することによって寄与するのかといったときに、反対する側の人たちからしたときに、親水性だとか何かということについて、自分たちがここで事業を営みたいという人たちに対しての本

当の公共事業なのかということについては、どのように考えていたのか。これは憲法論にも僕は抵触するのではないかと冒頭でも言っていたんで、一番最初にあったときに言っていたぐらいなんですけど。

ここのところ、やはりこのところで、今、同意率がぎりぎりのところの中で、反対している方がやっぱり多くいらっしゃるところを踏まえたときに、この辺をどういうふうに考えるのか。親水性だけなのか、道路を付け替えるだけのことでやるのか。僕はもっともっと、公共性というのは、この道路によって多くの公共的な利益を生み出すとか、学校を造るとか、そのぐらいの公共性がないとなかなか難しい内容だと思うんですけど、お答えいただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 神田地域まちづくり担当課長です。

○林委員長 担当課長。

○はやお委員 副区長に答えてもらいたいんですけど。

○大木神田地域まちづくり担当課長 すみません。格が低いんですけど。

○林委員長 東京都の下で。

○はやお委員 東京都の下。ああいいよ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 本事業の公共性でございますけれども、我々としては市街地再開発事業というのは十分公共性を持っています。先ほども議論の中でございましたけど、当然防災性の向上ですとか、はやお委員がおっしゃった親水性の向上もそうですし、今回、例えば国道をまたぐデッキを造って、にぎわいを秋葉原の北のほうから須田町のほうに流れを持っていくですとか、そうしたことも、あとは公共施設を建て替えるということについても、今回、一つの公共性の一つではないかと思っております。こうしたことが、今回、再開発事業で一括で実現できるということ。それについては大きな公共性を持っていると我々としては認識しているところでございます。

○はやお委員 最後。さっきこの件については日建設計がやっているというふうにおっしゃって、いろいろ日建設計が絡むと、この街区のときに必ず橋を渡すんですよ。よく分からない、一体化という話で。それで、日比谷も同じです。日比谷公園のほうに橋を渡すために、ステップ広場というのを、何であんな階段になっているのかと思ったら、あそこの延長のところに橋が渡るらしいんですよ。というところで、何か一体性だとかをやっているようで、今おっしゃっているかもしれないですけども、この辺のところについて、もう何か手口がもう見えてきちゃっているんですよ。だから、この辺、本当にですよ、本当に橋を渡すことがいいのか。そしてまた、あそこを一体性にするというだけなのか。その辺をお答えいただいて、もう終わりにします。

○大木神田地域まちづくり担当課長 今回の計画の中でも、やはり秋葉原地域と須田町の地域をシームレスに結ぶということ自体は、外神田の基本構想でもうたっていることでございます。それを、信号、道路で遮断されることなく行き来できるこのデッキの設置というのは、我々としては高い公共性を持ったものと考えているところでございます。

○林委員長 人道橋は造らないんですよ。

○はやお委員 人道橋を造る……

○林委員長 止まっちゃうんですよ。行き止まり。

あ、どうぞ、小枝委員。

○小枝委員 関連で、いいですか。区有地の区道の廃止のこと等々、いろいろこの間、公共施設の合同審査、それから総括質疑などでもやらせていただいた中で、非常に出てきたことの非常に重要なことの一つが、このB街区、B街区のところ、B街区というのは川沿いですよね。この川沿いのところというのは、物すごくやっぱり公有地が多いわけですよ。国の土地、東京都の土地、千代田区の土地で、民間土地は二つしかないわけ。

今日の最初に出された資料を見ても、減額なりなんなりというような東京都との交渉のルールがあるということでしたけれども、これを、この図面を見たときに、本当に防災というなら、本当に浸水というなら、東京都とこの土地の売買等についてしっかりと交渉したのかと。清掃事務所を造るため、あるいは船着場を造るため、そうした東京都の土地を売ってくださいという交渉を一度でもしたのか、本気で悩んでやったのかということについて、ご答弁を下さい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 我々として、この外神田一丁目基本構想の実現についての実施の手段は、この再開発事業が最も適切であると考えておりまして、そうした都との交渉については行っておりません。

○小枝委員 交渉もしていない、悩んでもないということの答弁なんだけれども、この再開発の公共性というのは、区民としては、公共施設をここのエリアに整備するためというのは、令和2年の区有地検討会の中にも、議事録にも入っていますよね。それが公共性の第一なんです。で、第二というか、同列かもしれないけれども、親水性を担保する。そのことを考えたときに、特に清掃事務所、当時の特別委員会の委員長も総括質疑で言っていましたけれども、あの特別委員会の中では、川沿いに清掃事務所を設置することはできないと言っていたんですよ。不可能だと。だけれども、仮施設をここに造るということ、今、変更の求めをすると。する、しないという話はあるけれども、しているんでしょうけれども、現実にそういうプランがあったのであれば、ここに造ることができたじゃないですかという問いがありました。

清掃事務所を川沿いに仮施設として造るプランが今でもあるのかどうか、お答えください。

○大木神田地域まちづくり担当課長 当初の基本構想の検討のときは、川沿いだけで検討が行われてきたと考えております。公有施設についてどうやってローリングして再編を行っていくかというような検討。ただ、その検討の中で、今の清掃事務所が持つ課題、それを解決するのに、なかなか細長い街区だけでは難しいというところで、三角街区に広げて基本構想を拡大したというような経緯がございます。そうしたことから、清掃事務所については三角街区のほうでというところで、この基本構想については改定がなされてきたと我々は認識しておりまして、川沿いで整備するということについては困難なものと認識しております。

○小枝委員 前提論なので、非常に重要なところなので、ちゃんと答えてほしいんですけども、当初、これ、説明会、今回の総括の資料にも出てきたと思うんですけども、令和2年10月9日の資料の中に、整備方針として、清掃事務所は機能維持、敷地内に仮設を設置しながら三角街区へ再整備、万世会館は直接移転というふうに書いてあるんですね。つまり清掃事務所は仮移転をするということが前提になっているんですよ。その計画はこのときだけが書かれていて、あとは、先ほどから岩田委員もあった、公共施設に関する大

街区の説明会のときにも、一切そのことについて区民に説明していないんですね。一日も止まることができない清掃事務所を2回移転する可能性があるということについては、区民にも議会にもしっかりと説明するべきことだったんじゃないですか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 総括で申し上げたかと思うんですけど、これについては、一つの案として事業者のほうから示されたものと我々としては認識しております。

生活再建をやってく中で、当然我々としても、この事業は継続しながら生活再建の手法を検討すべしということは、事業者のほうには当然伝えていくというところでございますが、その手法については、当然業務を行いながらというところなので、どこかに仮設を造るか、もしくは移転先が新しくできたらそちらに直接引っ越すか、その2通りがあるんですけども、それについては、この例えば仮設を設けるというようなところの権利調整を行っていない限りでは、なかなか断定的に申し上げることはできないという中で、こうしたことで案として示したというところでございます。

○小枝委員 一つの案として事業者から示されているのであれば、仮に変わることがあり得たとしても、区民の公共施設なんですから、それについてちゃんと説明をする責任は、対議会に対しても、対区民に対してもあったんじゃないんですか。今でも、ないと思いますか。だって、一遍で移転するのか、それとも5年間の中で2回も引っ越しをするのかというのは、利用者である区民にとっても職員にとっても、非常に重要なことなんですね。本当にそれで公共施設の機能が維持できるのかという意味でも。

また、仮設であれ、千代田区が造る仮設というのは、保育園でも住宅でも何でも、現実、本施設並みのレベルを維持していますから。ということは、本施設並みの機能を有する仮施設を川沿いに整備するというシミュレーションが実はあるんじゃないんですか。それが、住民に説明するのに不都合だったからしなかった。不都合なことだからしなかったとすると、極めて不誠実なんですよ。事実はどうだったのかお答えください。

○林委員長 じゃあ、これちょっと、整理で。小枝委員の持っている住民向けにやったのが、何年。

○小枝委員 この住民向け説明会は令和2年10月9日。

○林委員長 令和2年、2020の10月。

○小枝委員 説明会そのものは10月2日に出されたのかなと思います。

○林委員長 2日に説明会。で、予算特別委員会のほうで、清掃事務所の職員の方に言ったのが、去年の1月何ぼだったんですよ。ちょっと時系列で、2023年1月25、何日でしたっけ。（「16」と呼ぶ者あり）1月16。に清掃事務所の説明と。で、区議会に来たのが、何、いつでしたっけ。覚えている。

○小枝委員 当時のですか。

○林委員長 いやいや、去年の。（発言する者あり）案で。いいんです。要は案で、現場の清掃事務所の人を知ったのは、いずれも昨年1月なのかな、可能性。

じゃあ、まちづくり部のほうで可能性があるかと把握したのはいつなんですかね。可能性の話だから。休憩中じゃなくて、（「表でしょ」と呼ぶ者あり）表です。仮施設になるかもしれないと、まちづくり部のほうで把握したのはいつなんですか。

○加島まちづくり担当部長 すみません。ちょっと細かいところまで、今、私の中で整理できているかということ、そうでもないんですけど、予算特別委員会の2月29日のしゃれ

街条例で、A4の紙1枚と、参考資料として、令和2年10月9日環境まちづくり部資料5-1というやつで、そのところに、先ほど小枝委員が言われた、その参考資料にまた参考資料として10月2日の資料があって、その中に書かれているというところなので、仮設という考え方もあるというのは、ここら辺からもうあったかなというふうに思っているんですけども、我々として、じゃあ清掃の、まず、申し訳ないんですけど、大事なのはやっぱり清掃の仮設ということであれば、職員がどう、働き方という形なので、その方々と、こういう形で行くよというような詳細な詰めだとかはもちろんしていないもので、そういったところからすると、区のほうとして、ここで仮設で行きますよと決めたということではないというところでございます。

委員長の、じゃあ一番最初にいつ知ったのかということになると、やっぱりこの2020年10月2日、この資料がございますので、そういった中には書かれているといったようなのが事実かなというふうに思います。

○林委員長 ごめんなさいね、小枝委員。住民の方の説明の前には把握されていなかったんですか、千代田区役所として。仮施設の可能性があるということ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 当然一般的には、先ほど申し上げたとおり、事業継続しながらこの事業を進めると、再開発事業を進めるとなると、その1回なのか2回なのかというようなことはございますけども、そうした可能性があるということについては、ちょっと担当ベースでは当然認識していたと思っておりますけども、組織として例えばそれがどっちになるかとか、そうした議論については行われていなかったというのが現状でございます。

○林委員長 ごめんなさい、かみ合わなくなっちゃって。清掃事務所は知らなかった、現場の方は。担当は知っていた。時系列で、幹部の方だけだったのか、共有していたというのが。どの時点なのか。

どうぞ、清掃事務所長。

○柳千代田清掃事務所長 予算特別委員会の総括質疑でもご質問がありましたとおり、仮施設への移転の可能性があるというようなご説明をまちづくりから頂きましたのは、昨年1月16日ですね。

恐らく先ほど小枝委員がおっしゃっていた、そういった資料については職員も目に触れていたことがあると思っておりますので、そういった話があるかもしれないということは承知しておりました。ただ、それで正式にまちづくり部隊から、もしかしたらそういう仮施設に仮移転してというような可能性があるというのは1月16日で、そしてそれは1月の、まちづくり部隊が地域にご説明をさせていただくというスケジュールがあったかと思っております。それに先立てて、清掃事務所にも情報提供という形で説明に来ていただいた際に、今後のスケジュールはどうなんだというような現場のほうの意見から、今後こんな感じで都市計画決定、審議会、審議して決定された場合は、準備組合が出来上がって、その後等々、そういったスケジュールの話がされたときに、仮施設に移転する可能性があるというふうに伺った次第であります。

○林委員長 意味が分からない。じゃあ、いいや。

まだ。小枝委員、どうぞ。

○小枝委員 令和2年にもう既に内々には可能性があるというふうになっていたにもか

わらず、令和5年までそのことを真剣に議論をしてこなかったという事実に変驚きます。その程度のことと考えているのか。2回引っ越しするなんていうのは、80人の職員の処遇をめぐっても、あるいは区民の利便性をめぐっても、もう大変な負担が伴うことなんです。それをその程度のこととしてしか詰めてこなかったのか。これは非常に、公共施設のためと言いながら、清掃事務所を極めて軽んじている考え方。何でしっかりと協議をしてこなかったんですか。そして私たち議員にもそのことをちゃんと報告してこなかったんですか。そして区民の説明会でも、二度移転の資料はありませんね。そこから抜いてありますよ、今手元に持っていますけど。いや、川沿いでできないんですという資料だけあって、仮移転の可能性があるというのは抜いてあるんですよ、1月の説明会で。どうしてそういうことになるんですか。答弁者は柳さんじゃないと思うけど。

○印出井環境まちづくり部長 仮設となる可能性については、先ほど清掃事務所長から申し上げたとおり、令和2年に資料が共有された中で、職員等もそういうことがあるのかという可能性については情報共有をしていたということです。

その間なんですけれども、まさに清掃事務所最大の課題は何かというと、現状建物の老朽化とか、清掃車の路上待機とか、清掃事務所における積替えの作業の安全性の確保、作業環境の問題、とにかく現状に大きな課題があると。そうした課題を解決するプロセスとして、市街地再開発事業を活用してやっていこうよと。我々管理者として、清掃の職員たちと、その後、当時の副区長等を交えて、膝詰めでずっと議論してきたところでございます。併せて清掃事務所の機能分散についても検討し、具体的に飯田橋の強化などを図ってきたところでございます。そういった中で、最終的に再開発の手法を用いて清掃事務所の機能更新をするという詰めが深まる中で、今般、令和5年1月に、そういう可能性について改めて、可能性があるよということが正式に、まちづくり担当と清掃事務所で定期的なミーティングの中で出てきたところでございます。

その中では、当然ながら1回移転ということを最優先に考えながら、清掃事務所として仮に仮設であっても、現状をミニマムとして、仮設期間であっても作業環境、執務環境が向上するということを前提に今後協議していくというところで、引き続き検討してきたところでございます。

それから、清掃事務所というのは、万世会館のような公の施設ではなくて、庁舎ということなので、区民利用についても十分配慮する必要があるとは、それは認識しておりますけれども、やはり我々としては職員としっかりコミュニケーションを取りながら、迅速に機能更新を進めていきたいというふうに考えております。

○小枝委員 その膝詰めで副区長も含めてやってきた協議、仮移転の可能性について、組合員の人たちは、職場の方々は、はい分かりましたよと合意しているというふうに言えるんですか。

○印出井環境まちづくり部長 ですので、先ほどご答弁申し上げましたとおり、副区長も交えた、前の副区長ですね、交えた議論の中では、とにかく業務継続性を向上した上で新たなということなので、その中では、仮移転については主要な論点にはなってございませんでした。

○小枝委員 イエス、ノーで答えてほしいんですね。つまり、合意はまだしていないということですよ。していないからそういうことをおっしゃるんですよ。

○印出井環境まちづくり部長 合意というか、そもそもそういった仮移転の可能性についての情報共有があったので、その際に、職員、清掃事務所というのは、ほぼほぼ組織率が高いものですから、組合併せて、そういった可能性について、できれば1回でと。仮設についても、今後、少なくとも現状の機能をミニマムとしながら、仮設であっても改善されるような形で今後協議をしていきたいというところなので、そういう意味で、仮設でいいよというような形の合意はしていないというふうに認識しております。

○林委員長 分かりました。ちょっと、じゃあ、整理に入らせて。それでは、事業者のほうから区役所のほうに、仮設の可能性がと言われたのはいつなんですか。可能性が。

○大木神田地域まちづくり担当課長 先ほどの資料で、すみません、この総括の資料で申し上げますと、2-1)でございますけれども、令和2年8月28日に、外神田一丁目南部地区地区勉強会開催と、これは事業者と一緒にやった説明会ですけども、その資料がこの先ほどの資料でございまして、その中で移転計画が書かれているというところで、ここに、我々としてもこの可能性について検討したというところと考えております。

○林委員長 ごめんなさい、聞き方が悪くて。検討ではなくて、事業者のほうから伺ったのは、いつ。それは、説明会のは分かりますけれども、その前に聞いていなくて、説明会でいきなり正式に来て、ああ、という形になったんですか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 その近辺頃と我々としては考えております。令和2年8月頃と。

○林委員長 令和2年8月。2020年8月。

○大木神田地域まちづくり担当課長 恐らく外神田一丁目の基本構想を改定したのが令和元年12月で、これで要は三角街区も含めてということで基本構想を改定して、それから先、じゃあ、実際の事業についてはどういうふうにやっていくんだという検討が、恐らく事業者のほうと一緒に考えてきたというところだと思っております。そういった時期を踏まえて、令和2年、この頃に、ローリング手法というのが実際の事業者のほうで一つの案として、こういうやり方だったらどうですかという形で出てきたものと考えております。

○加島まちづくり担当部長 ちょっと時系列というか。

○林委員長 うん。じゃあ、時系列と……

○加島まちづくり担当部長 はい。過去の。

○林委員長 この1-2の表も含めて一緒に示してくださいよ。地権者として再開発の参画への方向性の確認のときなのか、16条の原案の作成とか、フェーズがありますよね。この時点で聞いて共有していますよということも含めてお答えください。

○加島まちづくり担当部長 先ほど申し上げた予算特別委員会の令和6年2月29日に、しゃれ街条例ということで作らせていただいた資料の参考資料で、令和2年10月9日の企画総務委員会に報告した資料というのがこれになっています。

今、担当課長が申し上げた、それをめくっていただくと、令和2年8月28日千代田区ということで、これは28日に区が主催した勉強会をやりましたよという、そのときの資料ですというのでつけさせていただいていると。しゃれ街のこの何ですか、街並み再生方針を定め、地区の課題に対応したルールを適用しますというのも、地区の中で勉強会をやりましたという資料がまず一つついているのと、もう一つ参考資料として、準備組合のほ

うが地権者の方々に説明した資料というのが参考資料としてついていて、それが2020年10月2日という形になります。その10月2日の資料の中に、4ページ目ですか、先ほどの仮移転というような形で書かれているので、その8月から10月のこの間の中で、そういった考え方も出てきたといったのが実情かなというふうに思っております。

少し、覚えている範囲で恐縮なんですけれども、令和2年、2020年ですね、令和2年のときに、しゃれ街条例のこの制定だとかを東京都のほうにお願いして、進めていきたいといった形で制定された。その後、令和3年に入って、この外神田一丁目南部地区に関しては、いろいろと陳情だとかが出てきたといったようなところでございます。その中で、区有施設がどうなのだとか、あんまり区道の話は確かになかったかなと思うんですけど、清掃事務所の機能更新はここでいいのかなとか、清掃の職員とはどうなっているとかという話が、令和3年の当初から陳情も含めて出てきた。その後に環境まちづくりの特別委員会が開催され、令和3年の5月、6月だったと思うんですけども、16条の説明会を行ってきたといったようなところでございます。そういった中で、いろいろと外神田一丁目南部地区に関しては議論されてきたといったようなところが実情でございます。

○林委員長 小枝委員。

○小枝委員 今、全部知っているお話をされたんですけども、謎なんですよね。この公共施設を整備することが大事だと。区民の皆さんにも職員の皆さんにも不便をおかけする可能性があるということがもう分かっているならば、それをちゃんと説明するべきだし、少なくとも議会には1回たりともまともなこれについての説明というのはなかったんですよ。それは非常に、事実上、移転建て替えを考えているわけだから、その前提って非常に重要なことで、それを説明しなかった。

説明しなかったということもおかしいし、じゃあ、どこに、どこに仮移転、仮施設を造る想定で話してきたんですか。それは重要な仕事の一つですよ。どこだか知らないけど、という話じゃないと思うんですよ。どこに仮移転するという想定で、膝詰めの副区長とお話をされてきたんですか。お答えください。

○印出井環境まちづくり部長 先ほど申し上げたとおり、副区長との議論の中では、仮移転については具体的な調整は、議題にはなっていないということです。

○小枝委員 いや、そんな、子どもの積み木遊びでもないのに、どういうふうに、どこの場所にとということも協議していないというのは、区の仕事の、もう何というか、放棄、真剣にやっているのかということになるわけですよ。仮移転をするという可能性がもうないんですというなら別ですけど、まだあるんです。しかも当初からそれはあったんです、令和2年からずっと。ということであれば、当然どういうふうに区民の暮らしに関わる清掃事務所に仮移転するんですかねという話をするのが当たり前じゃないですか。これ、議決前の説明というのは、虚偽のことを言ったら議決無効になりますから、ちゃんと答えていただきたい。

○加島まちづくり担当部長 どこでということとは決まっていないというのが事実です。我々はまちづくり担当としても、清掃事務所のほうから要望されている一発の移転が望ましいということで、準備組合にもお話ししているといったところです。今後そこが一発移転でできるのか仮施設なのかといったところは、今後、協議という形になってくるかなというふうに思っています。

小枝委員が言われている仮移転、川沿いでということによってちょっと気にされているのが、仮移転がそこにできるから本設もそこでいいんじゃないかというような言い方をされているのであれば、それは違います。新たな機能更新を求められている清掃事務所の機能は、そこでは全て入りません。一例で言えば清掃の車です。パッカー車、この間もご説明しましたけれども。それに関しては川沿いに何台も収納して、そこで職員が乗るということは、これは不可能です。そういったものを望んではないので、仮移転と、仮設ということであれば、先ほど環境まちづくり部長が言った、今の機能、今ある機能が下がらないレベルでの仮の施設は設置していただくことが基本だといったようなところですので、そこはちょっと、もし誤解されているのであれば、そこはそういった理解をしていただけるとよろしいかなというふうに思います。

○小枝委員 誤解はしていません。この絵を見れば、当時答弁を立ってた課長さんもここにいらっしゃるけれども、このピンクに塗ったところと黄色のところは全部公有地なんですけど、川沿い広場になるところというのが少し広いわけですよ、幅が。そのところに仮移転しようかなという話をしていましたね。そうすれば、広場のところだから、当分、空いているから、空いているところに置けば、向かい側への移転で一時ここに造れるんじゃないかと考えているということをしていましたよね。そういう前提で来ているんですよ。

だから、さっき、ああじゃ駄目だ、こうじゃ駄目だと言っているけど、この東京都のこの細い昔の昌平橋ビルのところだけでシミュレーションをかけて、無理だ無理だと言っていたけれども、実はこうして見ると、確かにこのところでもできるし、また、この何ですかね、万世会館と都有地があれば、ここにもできるわけですよ。仮設であれ本設であれ。できないという証明をしたのはこの昌平橋ビルのところだけですよ、昔の旧昌平橋住宅のところだけ。パシフィックコンサルタンツにやらせたのはね。それは私も資料を持っていますから。だからつまり、ここでできるか、あるいは東京都とちゃんと折衝するかというような交渉はしていないんですよ。そこが事実だから、事実を事実のままにここまで来たんだから、答えてくれればいいんです。できるけれども自分たちはそれを望まなかったということをしてくれればいいんです。

○林委員長 小枝委員ね、街区内で実現可能性があるか否かというのは、これまでもずっと多分積み重ねてきたことなんで、まあ、答えてもらいますけれどもね、議案審査なんで。もう一つが、仮設で、僕も予算のときに言っちゃったんだけど、2020年8月頃聞いたんですよ。担当課長はご記憶なの、このとき解散騒動があったんですよ。千代田区議会解散と石川雅己さんが言って、連日テレビにやって、正常な判断ができないときだったんですよ、区役所も。だって、違法な解散通知をやったんで、結果的には。その全く正常な判断も首脳会議もできないような、首脳会議といったら解散はどうだと言っているだけだったのと、12万円を配ろうという話だけ皆さんに、やっているときに、本当にこの正常に共有できたかどうかというのが、甚だ疑問なんですよ。

だから、小枝委員の実現可能性のところと、最初の時期と、もう一つ違和感があるのが、2020年にその解散騒動のときに仮設の話があった。で、みんな忘れていたのに、何で急にこの近々になって、議会のほうに仮設の可能性があるとやってきたのか。ここの説明に議案の審査のときはなってくると思うんですよ。いや、職員にもそれは内々にやって

いたとか、清掃事務所の方には内々にやっていた。内々はいいですよ。同じ職場なんだから、お友達付き合いで。問題なのは、組織として本当に仮設で大丈夫なのかと。仮設になるんだったら仮設の要求水準を出さなくちゃいけないんじゃないかとか、話は当然出てくると思うんですけど、これは聞いていたんですよね。少なくとも議会のほうにお知らせ来るのは。

ここの謎だけちょっと解いていただければというんで、一つずつ、まず小枝委員の実現可能性、川治いの。あとは解散騒動の、石川区長の違法な解散騒動の2020年8月の正常な職場としての連絡体制が取れていたか否か。そして3点目が、どうして急にまた昨年末になってきてから議会側に仮設の話が急浮上してきたのか。

○加島まちづくり担当部長 まず、仮設ではなく本設を川治いのあそこの街区にはできないといったことに関しては、もう過去の環境・まちづくり特別委員会でもずっとお話ししてきたところでございます。仮設の位置について、先ほど小枝委員は言われましたけれども、準備組合からそういう話があったらというふうには思いますけれども、区からそこでというふうには言ってはおりません。なぜかという、他の地権者さんもいますので、区から勝手に、区の清掃事務所をその位置でというようなことは言える立場ではございませんので、そういったことは言っていないというところでございます。

仮設の可能性、先ほどご説明したように2020年の8月から10月の期間ということでお話をさせていただいたといったようなところなんです。この時点、先ほど令和3年に入ってから陳情だとかもありということでお話しさせていただきましたけれども、まだこの時点では、清掃の事務所の職員の方々も、この再開発に関してはかなり懐疑的な考え方をお持ちだったかなといったようなところでございます。そういった再開発が進むかどうか分からない状況で、仮設に行きますなんていうことは言語道断の話なので、そういった話はしていなかったと。区のほうも、それで行きます、決定もしたといったところはございません。令和3年に入って、先ほど環境まちづくり部長が言ったように、前副区長を筆頭に会議体だとか会議を設けて、まずは再開発に関しての理解、協力、了解だとかをやっていくといった形に努めてきたといったようなところでございます。

そういった形で理解が深まってきた中で、都市計画を進めるという、公聴会もあり、説明会もありという形でしたので、その時点でしっかりと清掃事務所の方々にお話をし、もうその際に、もしかしたら仮設もあるねといったような話をさせていっていただいて、まだ決定ではないですけど、そういった系列を、時系列を取ってきたというところでございますので、そこはそういったご理解を頂けると、ありがたいなというふうに思います。

○林委員長 ごめんなさい。急浮上した理由というのは何なんですかね。いや、あんまり私がしゃべり過ぎると、隣の隣の委員長と一緒にっちゃう、要は16条、17条の手続のときは仮設の話が出ていなかったんですよね、外形的に行くと。都市計画決定を近々に10月13日にして、その後、議会のほうには仮設もあり得るという話が出てきたんで、何らかそこは関連性がないという証明をしてもらいたいんですよね。だから、16条、17条手続のときに、これ、清掃事務所が仮設でいって、二度転居の可能性がありますというのを、すべからく利害関係者にお知らせした上で、都市計画手続を近々のすごい10月13日にやっていたら、ああそうなのかという話でしたけど、この都市計画決定の判こが打たれて公示された後に、急に議会のほうには、仮設というのが実は可能性がというのが出

てくる違和感はあるんで、私はあったんで、予特で確認したんですけども、そうじゃないと、急に出てきた必然性があるんだったら、例えば建設コストが高くなったんで工期を短縮するために仮設の話が急遽出てきたとか、何らかの必然性のある話だったらいいんですけど、ずっと聞いていなくて、今ですか。都市計画審議会で決定をやって、10月13日に告示までした後ですかと。

○加島まちづくり担当部長 先ほど時系列でお話を少しさせていただいて、令和3年の16条の説明会、16条の手続を行ったときも、やはり清掃事務所の職員の方々からは、まだ再開発自体にご理解を頂いたといったところはなかったといったような状況です。その中で仮設だと、先ほどと同じなんですけど、仮設が、移転があるといったようなところを詰めた、再開発事業が成り立つか、できるかどうか分からないような状況ですから、そういうお話をさせていただいていないといったようなところですよ。

それで、令和3年、令和4年で、先ほどの前副区長も含めた打合せ、会議体だとか、そういうものを含めて、理解に努めさせていただいたといったようなところですよ。で、ようやく令和5年の、環境・まちづくり特別委員会もありながら、令和5年1月ぐらいに機能更新だとか機能分散だとか、清掃事務所ですね、機能分散だとかを含めて理解を経て、今後、17条の手続に入っていきたいといったようなところのご説明をしたときに、清掃の職員の方々には、仮設といったようなのも少し可能性としてはあるといったようなご説明させていただいたといったようなところですよ。

その後、今度は17条の手続、環境・まちづくり特別委員会もありましたので、3月の特別委員会だとか踏まえて、その手続を進めていったといったようなところで、去年の7月25日に都市計画審議会で可決するべきものというようなものは頂いたので、その後、本格的に進めていった場合という形と。どちらかという、仮設のこの話に関しては、我々が積極的に仮設で進めていきますよということではなくて、どちらかという、委員会の中で、仮設というものもあるんじゃないのというようなお話があったときに、こちらのほうで、一発移転ということは区としては望んでいるけれども、そういった案としてはないことはないといったようなことをご説明させていただいたというふうな認識でございます。

○林委員長 小枝委員。

○小枝委員 すごく分かりにくいんですね。何かを隠しているの。だってこれ、基本計画がもう出されているわけだから、当初案には、当初案には準備組合から提案された内容があるはずなんですよ。ないわけじゃないんですね。その考え方というのは、行政は持っているわけですよ。基本構想。それを、今、組合の方々の理解云々と言いました。16条のときのご理解を頂いていないから、まだ示すに至らずとおっしゃいましたけれども、再開発で整備するということは、こういう段取りを踏んでやるんですと、こういう段取りを踏んでやるだけけれども、業務内容には支障のないように、職場環境にも支障のないように、区民サービスにも支障のないようにやりますよと話をするのがまず普通じゃないですか。ご理解いただいていない、何か理解をしてもらおうと思ったときに、そのやり方論についての説明もしないで、とにかく理解してください。部長はよくやるだけけれども、今後今後と言って中身を示さないで、とにかく理解してくださいとやるだけけれども、それはやっぱりアンフェアで、どういう中身が想定されているのか、どういう中身で今提案されてい

るのか。これは準備組合から出されている、あくまで可能性の問題だけれども、こうですというふうに話すのが、対区民にも対議会にも対職場の職員に対しても、当たり前のことじゃないですか。

だから、今の説明は説明になっていないし、隠していたということになりますよね。隠していた。不都合、隠していた。可能性がありながら、そのことをちゃんと議題にできなかった。だって、計画そのもの、財政計画そのものに関わってくる話じゃないですか、そんな仮設を造るということは。ただで造れるわけじゃない。今日何か資料で出ていましたよね。もし現地に単独で建てたら14億だかなんだかと出ていましたよね。ただで仮設ができるわけじゃないわけですから、財政計画の中に入っているわけですよね。

○林委員長 事業計画ね。財政計画じゃなくて、事業計画。

○小枝委員 事業計画。はい。その前提として考えられていることについて、議会にも区民の説明会でも職員のほうにも、しっかりと説明をしてできなかった。そして、今ここでも可能性と言って、中身についてはお示ししませんという状態。これは非常に区民不在だし、職員に対しても失礼なやり方なんじゃないですか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 実際のところ、仮設の計画というのが決まったものはありません。先ほど申し上げたんですけれども、今後のどういうふうな形で事業継続していくかということにつきまして、例えば仮設とした場合、今、親水広場としてしているところにも仮設を置くとする、そこに民間の地権者さんがいらっしゃると。その民間地権者さんの、例えばじゃあどうするのかと。その人のご意向というのを踏まえないと、やはりそういった計画は立てられないというところです。で、そういった計画を立てていくのが、当然事業化を始めて、皆さん権利者が集まって話し合っていて、事業計画を固めていくと。その中で決めていくというところですので、今、現段階でそうしたものを持ち合わせているというものはございませんし、当然隠しているわけでもございません。

先ほどこの中で14億という話でございましたが、これは費用として、上は区単独でやる場合は当然区の予算措置が必要だという中です。再開発事業でもし仮設を造る場合については、それは当然事業費の中で賄っていきますので、それについては区が負担することはございません。

○小枝委員 うん。だから事業費の中に入っているということだから、その事業費の中の考え方の基礎があるでしょということを言っているわけですよ。区が負担する云々なんていうことは言っていない。

○大木神田地域まちづくり担当課長 事業者としても、多分その考え方を公にしてご説明するようなことというのは、できるものではないと考えております。

○小枝委員 行政はやっぱりすごく区議会のことを、何とかな、軽視しているというのかな。これ、区民の説明会に、これは説明会のときの資料なんだけれども、ここに仮設の可能性について書かれていたら、当然質問がいっぱい出ますよね。で、ここには載せなかったんですよ。2月のここには載っているのに、こっちは載せなかった。何だか知らないけど、ここに造れないということだけ書いてあるわけ。それで、議会がこうやって聞いても、中身については分かりませんと。聞いていけませんと。どこかも知りませんと、やるかやらないかも未定です。それじゃあ議員は区民に説明できないわけですよ。分かりますか。それでいいという議員は普通いないですよ。これから向こう5年、10年かかる

中で、どういうふうに区民の施設がなるのか。白紙だと言うんですけど、二度移転するかもしれない、しないかもしれないし。本施設は4階かもしれないし5階かもしれないし。何だか全然さっぱり分からなくて。でも何かとにかく判こを押せと言うから、押してくれと言うからという話じゃ済まないという、今日はそういう日程なんですよ。ちゃんと説明してください。

○加島まちづくり担当部長 本移転にしても仮設への移転があったとしても、やはり我々、第一は、区の清掃事務所の職員にちゃんとしっかり確認して、こうこうこういうふうな形になりますといったところでないと、正直、区民の皆様にもこうなりますといったようなのが言えない。順番的には、大変申し訳ありませんが、職員の方々の理解を経て、こうなりますといった形で進めていきたいというふうに思っておりますので、そこはすみません、今日現在決まっていないので、ご理解を頂きたいなというふうに思います。

○林委員長 岩田委員。

○岩田委員 関連で。区の職員の方の理解を得てと言うんだったら、それこそ早く話して、こういう可能性がありますよという可能性の話でもしないと、まずいじゃないですか。いきなり突然引っ越したよと言われても、びっくりしちゃいますよ。何で分かっていたのをずっと、隠しているという言い方も失礼だけでも、何で3年間も自分たちだけで温めていたんですか、話を。

○林委員長 まず現場の。

○柳千代田清掃事務所長 仮設移転での可能性というのは、先ほど申しましたように、予算特別委員会の質疑でもご答弁させていただきましたように、まちづくり部隊のほうからご説明を頂いております。昨年の1月16日、させていただいております。

○岩田委員 そうなんですよ。だから清掃事務所は被害者なんですよ、ある意味。聞いていなかったんだから。何でそれをまちづくり部がずっと自分たちのところだけで情報を温めていたんですかという話ですよ。そういう可能性もあるよというのを何で早く出さなかったのかという話なんです。

○林委員長 まあ、あれですよ。清掃事務所長も一応環境まちづくり部の一員なんですけど、何となく答弁に違和感があって、まちづくりのほうからお話を頂いたとかなんかになってくると、他人行儀と、別組織みたいな。主がラインの担当の課長さんで、清掃事務所のほうは、お話が来たら、しょうがない、応じますかという形なんで、ちょっと、どうなんだろうね。

○大木神田地域まちづくり担当課長 先ほど令和2年、3年ぐらいに我々のほうでそういった話を聞いてという話の中で、実際そういった中で陳情等があって、実際の事業ができるかどうかという検討を行ってきたというところです。実際そういった手順を進めていくという中で、こうした、じゃあ実際の生活再建の方法について検討するような段階に至ってきたというところで、我々としては清掃事務所の職員に、そうしたことについて申し上げてきたというところです。

先ほど来申し上げているとおり、実際それというのは、事業化して、このスケジュールの表で言うと、左の区の施設の条件整理の中の、その中で、生活再建、実際の作業員の方がちゃんと良好な職場で働けるかですとか、当然区民サービスについても、そこでそれが劣らないようにということも、そういったのを踏まえて、我々のほうとしてもそれに

については事業者のほうに当然要求していった、その中でじゃあそれを、じゃあほかの地権者さんの権利との調整を踏まえて、じゃあどこに空き地が造れるかですとか、本当にでは一発移転できるのかとか、そういったことを踏まえて工法というのは決定してくるものです。その工法が決定しない限り、やはり実際検討はできないので、そこでそういった検討していく過程の中で、事業者と清掃事務所の職員と我々が入って、実際の工法というのを検討していくのかなというふうに考えております。

○岩田委員 検討の話じゃないんですよ。働いている方々の心構えもあるじゃないですか。何度も、2回も引越す可能性がありますよと。だからちょっと身の回りの整理でもしておいてくださいねみたいな話が前からあるのか、突然なって、決まりました、それで2回ですと言われるのと、どっちが安心して働けるのかなという話ですよ。それを考えたら、分かった時点で、可能性であっても、こういう可能性がありますよ。だから身の回りの整理をしておいてくださいねぐらいあっても、別に困ることじゃないじゃないですか。それが可能性の話であっても。別にそれが決まりというわけじゃないんだから。可能性なら可能性で、こういう可能性がありますよと言っておいたら、それなりの心積もりもできるじゃないですか。そういうことを言っているんですよ、全て言い訳ですよ、そんなのは。

○林委員長 気持ちの問題になってくると、多分、個々個別の判断とかになってくると思うんですけど、真相的に言うんでしたら、でき得ることなら、一つの条例部の中で話が全部決まってから、住民にも議会にも都市計画手続もやっていただきたかったというのが正直ですよ。計画構想だけでね、だから気持ちがどうなんだという話になってくるんだと思いますよ。やっぱり再開発と公共整備のやり方というのは、一致しないんですかね。

ずっと担当課長が、事業者のほうにお願いしなくちゃいけないとか要望しなくちゃいけないというのも、すごく違和感がありまして、公共施設でしたら区のほうで財源があるわけですから、でき得ることなら、職場ですとか区民ニーズに应运えて、これまでの千代田区はやってきたんです。いろんな区民じゃない人の要望も聞いちゃった人もいますけれども、そこはそこでやっていただきながら、やっぱり再開発のターンのところというのは、やっぱりこれは要望し続ければ可能性が見いだせるんですかね。それとも、私も予算のとき言っちゃいましたけど、新たな負担が仮に出てくるといったときに、じゃあ、職場環境のためにじゃあ追加負担も応じようじゃないかという、千代田区としてその辺の裁量があるものなんですかね。お金で解決できるんでしたら、お金で解決してあげたいなと。要望とか要請だけだと、やっぱりあまりにもちょっと、働いている方に申し訳ないなというのは出てくるんだと思いますが、どうなんだろう。裁量はどこまであるんでしょうかね、要望とか調整の。

○加島まちづくり担当部長 今は準備組合さんが準備組合の参加者に関していろいろと要望を聞いていて、進める方向でということで、区も準備組合に入っていないという状況です。一方で、我々がさんさんちょっとお話しさせていただいている、建築条例の審査を経て市街地再開発事業の着手ができれば、我々もその中に、要件だとか条件だとかを積極的に言う。準備組合側としては、やはり準備組合に今参加されていない方々にもしっかりと意見を伺って、この組合設立に向けた事業の計画だとか、そういったものをやらなければならないので、申し訳ないんですけれども、毎回言っているとおり、この建築条例の審査を経て着手しないと、お示しできないことが多々あるといったようなところでございま

す。

○林委員長 岩田委員。

○岩田委員 いや、それでしたら、私も繰り返しの質問になりますが、決まってから、ある程度いってからじゃないと答えを出せませんよって、中身も分からないのに、こちらは判こを押せませんよと、そのままですよ。できるわけがないじゃないですか、中身も分からないのに。お楽しみ袋の中を、中身も明かさず、買えと言っているんですよ。とんでもない話ですよ。（発言する者多数あり）

○林委員長 それは買う人はいっぱいいる。それはそれで商売になっている。

○岩田委員 それをずっと言っているんですけど、いや、ある程度のところまで行かないと教えられません、教えられませんみたいな。そんなのじゃ、我々はイエス、ノーなんかつけられるわけがないじゃないですか。全然お楽しみじゃないですね。

○林委員長 答える。休憩を取る。答える。

○大木神田地域まちづくり担当課長 すみません。これも繰り返してしまおうんですけども、我々として、建築条例をご議決いただいて、再開発事業の本格検討に入らないと、お示しできないと再三申し上げたところでございます。そうした状況の中、我々としては、例えば先ほど区道の価格水準ですとか、今後の事業費の対応ですとか、そういったことで、しかも議会においても参考人ですとか懇談会ですとかそういうことやっていただいて、できる限り我々としては、今ある情報の中で現状を判断いただけるように努めてきたというところでございます。そうしたことについては、ぜひともご理解いただきたいと考えております。

○岩田委員 懇談会をやったって、ふだんの委員会で皆さんがしゃべっていることと同じことしかしゃべらないじゃないですか。肝腎なことについては全然しゃべらない。何にも言わないじゃないですか。単なる既成事実ですよ。自治体の中には、ちゃんとオープンにやっているところもあるじゃないですか。前例がないんだったら無理なのかなと思いますけども、自治体によっては再開発で中身を明らかにして、それで成功したところだってあるじゃないですか。何で千代田区でできないんですか。そこを聞いているんですよ。

○林委員長 ちょっと休憩します。

午後4時06分休憩

午後4時25分再開

○林委員長 それでは、委員会を再開いたします。

岩田委員。

○岩田委員 ちょっとしつこいようですけども、これは話が、この話が、計画が進まなかった場合、頓挫した場合、最悪どういうふうになるのかを、チャート方式でちょっと説明していただきたいんです。（発言する者あり）

○林委員長 チャート方式。

○桜井委員 矢印でこういうふうにして……

○岩田委員 いや、口頭で結構ですよ、もちろん。

○林委員長 行ける。休憩。

○岩田委員 ううん、口頭でもう結構です。ただチャート図……

○林委員長 休憩します。

午後4時25分休憩

午後4時26分再開

○林委員長 委員会を再開いたします。

答弁から。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 事業計画を検討していく中で、このスケジュール表で言いますと、青の一点破線のところで事業計画を検討してまいります。そのところで、事業化できるかできないかと、1回最初の判断が行われるのかなと。そこでできないとなったら、またそこで検討することになるということになると考えております。

我々としては、今の段階でできなかつたらどうなのかということについては、今考えているところではございません。

○林委員長 岩田委員。

○岩田委員 そういうことじゃないんですよ。事業、何、駄目だったらまた事業を検討していくことですので、いや、そうじゃなくて、例えば、じゃあ、本組合が設立できなかった。同意率があって、本組合が設立できなかった。そしたら、その後、何もできない、見通しが立たないみたいな。そのときに、リスクとして、その何だ、組合に入った人たちは売却もできないとか、そういうようなことを言ってほしいんですよ、リスクとして。わかりますよね。もちろんだということになるのか分かっていると思いますので、それを言ってほしいんです。明らかにしてほしいんです。

○林委員長 行ける。

○大木神田地域まちづくり担当課長 我々としては、この事業については見通しを持ってやっていくと考えておりますので、現段階はそれを持ち合わせておりません。

○岩田委員 そういうリスクを考えない。つまり、今のそういう話が進まなければどうなるかということを持ち合わせていないという答弁だったんですけど、そういうのを考えないでやるなんて、めちゃめちゃ危ないですよ。何か一本橋を渡るのに、命綱もつけないで、取りあえず行っとけみたいな、そういうんじゃないですか。話が進まなかった場合というのは、だから、同意率が上がらなくて、本組合が設立できない。でも、一応話が進んじゃったから、組合に入ると言った人たちはどうなるのかとか、そういう話ですよ。危険性の話。区がそういう、もう持ち合わせるか、持ち合わせていないかじゃなくて、どうなるのかと。現実的にどうなるのかというのを教えてくださいと言っているんです。区がこういう手段を持ち合わせているかどうかなんて聞いていないんですよ。どういうふうになっちゃうんですかというのを、事実として教えてくださいと言っているんです。

○林委員長 組合設立、（「されなかった場合」と呼ぶ者あり）されなかった場合。

○岩田委員 うん。

○林委員長 を聞いているんですか。

休憩。休憩します。

午後4時29分休憩

午後4時45分再開

○林委員長 では、委員会を再開いたします。

まちづくり担当部長。

○加島まちづくり担当部長 まず、岩田委員の3分の2の同意がないと組合設立ができないというのは、これは事実なので、3分の2の同意に向けて、事業者のほうを調整し、区のほうもこの建築条例の審査が終わり、事業着手という形になりましたら、公的機関だとかも含めて調整をしていくという形になります。

組合設立ができなければこの事業は先には進まないといったのは事実ですので、事業に着手した段階で、いろいろと準備組合のほうも、資料だとか図面も含めて、いろいろと各地権者さんと、より深い調整ができるようになりますので、そういったところの説明を経て、通常3分の2の同意を目指して組合を設立すると。これは特に外神田一丁目だけではなくて、再開発事業の中ではそういったものになっていくといったようなところがございます。

それを、組合設立を経て、事業計画の権変ですね、権利変換ということで、ここで事業のお金だとか、そういったところをより精緻に計算するといった形です。今の地権者さんたちの権利がどういう形になっているかというのをしっかり見据えた上で、事業の計画を立てるといったようなものです。その事業計画を踏まえて、東京都のほうに権利変換認可申請をするということで、東京都も、ただ単に、ああ分かりましたということじゃなくて、ちゃんとその時点時点で、この事業が成り立つよねという形じゃないと、権利変換の認可をしませんので、ここまでなれば事業に関しては進められるというふうに考えられます。

そういったものが、認可したんだけれども、どうしても何かの関係で進められないということであれば、先ほど私が言ったように、東京都の認可がありますので、東京都のほうで最終的にはやるという形もあります。制度的にはというお話をさせていただきました。ただし、やはりそういうことはままなくて、ちゃんと東京都の認可を受けるときに、しっかりした事業計画を立てて、この事業が成り立つように組合として申請しますので、それを踏まえた上でこの事業を進めていくといったようなところですので、そこはこういった仕組みの中でしっかりと計画を立て、資金の関係もよいし、事業を進めていくといったようなものですので、そういったご理解をしていただきたいなというふうに思います。

○林委員長 岩田委員。

○岩田委員 全然そんなことは聞いていないです。答えてくれたのは事業が進まないという、それだけですよね。事業が進まなくなったら、その区域内の権利者たちはどうなるんですか。できること、できないことを教えてください。

○林委員長 止まっている状況のところですか。

○岩田委員 そうです。

○林委員長 時間軸。

○加島まちづくり担当部長 できること、できないこととなると、制限はかかるのは、これは都市計画の決定になりますので、建物の建て替えだとか、そういったものの制限は受けるという形になります。例えば売却して外にだとか、そういった、あと改修するだとか、そういったような制限はございませんので、都市計画の制限、決定しておりますけれども、そういった制限ということになると、何ができないかということ、そういったところかなというふうに思います。

○岩田委員 売却はできるけど建て替えはできない。建て替えができなくなっちゃうんですね。この売却は、売却先というのはどこでも売却はしていいんですか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 基本的には売却というのとはできるとは考えているんですけど、ちょっと制度として調べてみなきゃ、確認したいところがあるんですけども、都市計画決定した際に、事業者が先行して買えるかどうかと、ちょっとそこは確認させてください。

○岩田委員 いつ分かるの。（「今日中に」と呼ぶ者あり）

○林委員長 うん。今日中に。じゃあ、一旦お調べしていただきますかね。（発言する者あり）いいですか。（発言する者あり）いい。大丈夫。

○大木神田地域まちづくり担当課長 すみません。勘違いしていました。売却は誰にもできると考えております。

○岩田委員 ふーん。誰にでもですね。

○林委員長 何人も。

○岩田委員 もう一回確認。誰にでも売却できる、で間違いないですか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 そのとおりだと考えております。

○小枝委員 はい。

○林委員長 関連。関連、はい、小枝委員。

○小枝委員 止まっている状況の質疑があったわけなんですけれども、非常に重要な部分を抜かしているのは、耐震補強ですね。今日3.11で、今、北陸のほうも大変な状況だけれども、いつ、本当に明日来るかも分からない、地震が来るか分からない状況の中で、耐震補強のための補助金は使えない。これは確認いたします。そうですね。

○武建築指導課長 耐震補強、市街地再開発事業で補助金を受けるということで、そちらから補助金を、解体とか建て替えの補助金を受ける場合は、耐震化の補助はダブルでは認められないということでございます。

○小枝委員 とりわけ今度の17号沿いというのは、特定輸送道路沿いだから、設計で10割だったかな、工事のほうで9割だったかな、最もそういう補助金率の高いところだったと思うんですね。他の通りについてももちろん補助金がある。それが、これが一旦進み出した途端に、めどが立たなかったとしても、もうその適用はされないという、それは非常に地権者の人にとって、これだけ、困る、嫌だと言っている人がいる中で、不利益を生じるということになる。なりますよね。それが、いつまでも無期限に、無期限にいつまでも、3分の2にいきませんと。2年たちました、3年たちました、5年たちました、10年たちました。そうしたら、震災が起きたらどうするんですか。そういう人たちの、今日、自分たちの財産をしっかりと強固なものにしていきたいということについては、制限がかかるわけですよ。この不利益に対して誰が責任を取れるんですか。

○加島まちづくり担当部長 今、担当課長が申し上げたのは、市街地再開発事業プラス耐震の補助金はできませんよといったようなところです。小枝委員が言われるように、緊急輸送道路でもありますし、緊急輸送道路に面していない建物の耐震化といったところもあると思います。建物の建て替えに関しては、先ほど言ったように制限はかかるといったようなところです。一方で、やはりこの再開発事業がどのぐらいの期間がかかるかといった中で、耐震改修を積極的に、やっぱり不安だからやりたいといったことに関しては、私はそこは進めるべきだというふうに思いますので、そういった補助金に関しては、耐震改修ですよ。建て替えじゃないですよ。耐震改修補強ですね。それに関しては、やはり心配と

ということもありますので、ぜひ、積極的に進めていくということであれば、やっていただいたほうがいいかなというふうに思います。

ただ、市街地再開発事業のスケジュール、そういったものを考えると、一旦、耐震改修をしてすぐに壊すのかということになると、そこら辺はやはりスケジュールだとか、そういったところも出てくると思いますけれども、やっぱり耐震の、地震の不安だとか、そういったところに関してあるんでしたら、やはり進めていくところが必要かなと思いますので、それは建築指導課のほうにまずはご相談いただきたいと。緊急輸送道路に関しては、耐震改修を進めないんですかといったアンケートだとか、そういったことも出させていただいておりますので、それはお答えを逆に頂いて、進めていくべきものは進めていくといったところも必要かなというふうに思います。

○林委員長 関連。岩田委員。

○岩田委員 建て替えができないというところで、たしか、あのときは参考人というお名前だったんですかね、この区域の人たちをお呼びしたとき。（「参考人」と呼ぶ者あり）参考人。うん。で、その方たちが、建て替えがもう自分たちじゃできないんだというふうに言われていた方が結構いらっしたんですけど、その建て替えができないで、これ、何年も何年もずっと放置されていたら、それこそ困っちゃいますよね、これ。じゃあ、これ、頓挫した場合、これはずっとそのまんま、これはいつまでこの人たちは制限がかかるんですか。この建て替えができないという制限は。

○大木神田地域まちづくり担当課長 都市計画決定自体がなされた際は、その制限が都市計画決定、制限としてかかるというところでございます。

○岩田委員 だから、それを具体的に、どれぐらい、何年、何年ずっとそういう状況が続くんですかと聞いているんです。

○加島まちづくり担当部長 ちょっとスケジュールが出ていないので何とも言えませんけれども、都市計画決定しておりますので、今はそういう個別での建て替えというものはできないと、逆に反対の方もそうですけど、推進する方たちもそういった状況です。進まない、早く進めてほしいと言いながらも、やはり時間がたっているんだったら、自分で個別で建て替えたいなといったような意思をお持ちの方もいらっしゃるというふうには聞いておりますけれども、そういう方たちも制限がかかっているといったような状況でありますので、都決をした場合には、速やかにやはり事業は進めていくべきものというふうな認識でございます。

○岩田委員 そうなんです。推進派の方たちが、建て替えたいんですよと言っていて、その建て替えができないというような状況になっちゃったら、これは困っちゃいますよねという話をしているんです。だからそれは、もしもこの頓挫しちゃった場合、ずっとこれ、建て替えはできませんよ、できませんよというのが続いちゃうんですかと、そういうリスクもちゃんとご説明しましたか、そういう方々に。

○大木神田地域まちづくり担当課長 当然事業化できないとなると、そうしたリスクというのは発生してくると思います。ただ、我々としては当然この事業については見通しを持って、同意率に至っていないということは、先回の委員会でも私のほうからも答弁しておりますけれども、ただ、それについては見通しを持って速やかに事業化するようにやっていくというところで、手続を進めているところでございます。

○岩田委員 聞いていません、そんなことは。説明したんですかと聞いたんですよ。ちゃんと教えてください。

○大木神田地域まちづくり担当課長 そのリスク自体を説明するかどうかというところかとは思いますが、我々としては、事業として進めていくというようなご説明を行ったというところでございます。

○岩田委員 何を言っている。

○林委員長 岩田委員。

○岩田委員 委員長、ちゃんと答えさせてくださいよ。

○林委員長 いえ、そうじゃなくて、担当課長が行政として説明できることと、事業者が説明することというのを、もう少し分かりやすく答弁の中で言っていたらほうがよろしいのではないですかね。

○大木神田地域まちづくり担当課長 事業化、事業主体自体が、今回、組合施行というところで、事業者のほうで同意というのを取得して、3分の2の同意率を取得して、組合設立の認可申請を行うというところでございます。それを、我々としても、当然見通しを持ってやっていくというところについては、都市計画決定権者として指導していくところではございますけども、それについて我々のほうで、できないというようなことについて、できなかったらどうなるというのを説明するというところは、ないのかなと考えているところでございます。

○林委員長 岩田委員。

○岩田委員 なるほどね。そういう大事なところはいつも説明していないんですよ。そういうリスクがあるということ。じゃあ、これは本当に、何年も何年も建て替えができないよという状況がずっと続くんですかね。諦めないで、それでもずっと何度も何度も、何だ、検討していきます、検討していきますとずっと続いたら、それ、何年も何年も続いちゃいますよ。そしたらその間ずっと、その区域内の人たちは、ああ、建て替えができないな、できないなとずっと続いちゃうんですけど、それについてはどうなんでしょう。例えば、区がですよ、いや、まだこれはもう、まちづくりというのは10年、20年先を見通すものですからと言って、10年も20年もこれをずっとそのまま放ったらかされたら、この人たち、もう建て替えどころか、もうそのビルが崩れちゃうんじゃないかなというぐらいの感じじゃないですか。だから、それをどれぐらいの年数というふうに考えているんですか。

○林委員長 すみません。一旦休憩します。

午後5時00分休憩

午後5時04分再開

○林委員長 では、委員会を再開いたします。

今、岩田委員から質疑がございましたけれども、つまるところ同意率の点についてかと思しますので、それに関連した質疑をどうぞ。

はやお委員。

○はやお委員 やっぱり組合の設置ということになると、やっぱり同意率が関係していく。でも、まあ非常に残念なことに同意率が60%、66を超えていなかった。でも、これは1回目の都市計画決定に対しては同意率は関係ないということで進んでいた。でも、

あえて残念ながらというのは、先ほどの話にもありますように、何度も繰り返して申し訳ないんですが、2022年5月の9日の面談においては、ここを何と言っているかというところ、一番最初のところに、大方の同意は得ているということを知っていると。けれども実際のところを確認を取ったならばそうでなかったということが残念だ。そこでまず同意率を確認しないことには、今後の事業がどうのこうのというよりも、設置できなければつくっていただいたスケジュールもはっきりしませんので。

それでは確認なんですが、今現在、民間の賛成している、同意している方のパーセンテージを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 数字につきましては、昨年末に委員会で、12月ですか、12月に提出した資料の数字と変わってはいないんですけども、民間の賛成者というところと言えば、賛成の人数、権利者数で20.64人という形になってございます。○はやお委員 そうですね。20.64ということになります。それで、そうすると同意率ということになりますと64.5という数字になっていますね。この64.5ということ、一応小数点なんですが、これは問題ないですよという、20.64の方が結局は一応賛成だということだと。で、今そういう状況ですけど、これ以上進捗はどのような状況なのかということ、普通に考えると、ここのところについて、今、民間だけだと20.64の方ということなんですが、この辺のところ今後の推移としての見通しというのはどういうふうを考えているのか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 12月で委員会に報告した以降の状況でございます。これまで事業に反対していらっしゃる地権者さんにおいても、地区計画の都決後に、全く交渉できなかった人が交渉をすることが可能になったというような方がいらっしゃるという中で、1名反対なさっている方が売却をすることに合意したという形で聞いております。現在は相続の手続を行っておりまして、それが終わり次第その手続を行うというところで、年度内、年度明け以降早々にその辺の手続を行いたいという形で事業者のほうから聞いていただいております。

○はやお委員 その話も逆に言うと委員会でもされましたんで、私のたまたま同級生もいるものですから、確認したら、いや、実はやめる方もいるんだということからすると、差引きだと、この20.64というところのあれについてはこの辺のところなのかなと、こう思うわけですね。

確認すると、結局は公共での都、国、または区はどのようなスタンスでいるのか、この同意率については、結局は全体で確認しますが、民間の地権者は32人、そして公共、つまり国とか都とか区だとかということについては3件、そうすると35というのが分母であるということが間違いないのかお答えいただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 分母35については間違いございません。ただ、先ほど、民間で、ちょっと私、委員会で答弁したかというのはちょっと記憶にないんですが、私は初めて……

○はやお委員 あ、そうだったっけ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 だったかなという形で考えております。

○はやお委員 すみません。じゃあもしかしたら廊下で話している話が交錯してしまったのかもしれないんですけど、でも、一応その話を聞きながら一進一退だというふうな受け

止めていたわけですね。

○小枝委員 ちょっと、いいですか、ちょっと違う状況。

○はやお委員 どうぞ。

○林委員長 小枝委員。

○小枝委員 すみません。数字のことなので正確なほうがいいかなと思うんですけども、不動産の売り買いがあって地権者の数が変わっている。そして賛成一人減っているというのが直近の情報として伺って、それは全く間違いですか。区がそういうことを正確に知らないということでも困るので。（「すみません、休憩」と呼ぶ者あり）

○林委員長 休憩。

○小枝委員 売買があって。

○林委員長 休憩します。

午後5時10分休憩

午後5時12分再開

○林委員長 再開いたします。

はやお委員。

○はやお委員 そうすると、今までと変わらないということになると、これをどういうふうに考えるのが普通なのか、公共では今のところは区のみが賛成という立場にいるのか、入っていないのか、そこのところをお答えしていただきたい。

○林委員長 ごめんなさいね。はやお委員の前に小枝委員の地権者の変動はないですかというところの答弁……

○はやお委員 では、ここで答弁してください。

○林委員長 をやった後お答えしていただければ、35で変わらないという。

担当課長。

○大木神田地域まちづくり担当課長 我々としては地権者の変動というのは聞いていないところでございます。分母についても35という形で認識しているところでございます。

○林委員長 その後、はやお委員の、今の。

○はやお委員 じゃあもう一回言おうか。

○林委員長 すみません。もう一度お願いいたします。

○はやお委員 じゃあもう一度確認します。結局は公共というのは、本来のスタンスは民間のみの合意率で、そこで分母が35の中で66というのを行くのが普通なんですよ。けど、今、区の立場としては、ここのところの意向としてここまで言っているところを見ると、賛成のほうに回るということですから、そうすると、今、先ほどの20.64に千代田区の1を入れて21.64で35で割ればいいのかということですが、今の同意率は実態的に。細かくてすみませんね。

○大木神田地域まちづくり担当課長 すみません。ちょっとまた細かくなってしまいうんですけども、12月に20.64で、それから我々としては1人増えていくという形で認識しているところでございます。そうすると、民間については我々としては21.64になると。それに公共の3がどうかというようなところになるのではないかなという形で考えているところございまして、ただ実際、公共については、当然都については今ははやお委員おっしゃったように、態度を明らかにしていないということは認識してございますし、

ただ、国については、この都市計画について推進することについて同意することについては書面でもらっているということで事業者から聞いておりますので、あとは区の判断がどうなのかと、そんな感じの状況でございます。

○はやお委員 21.64ということは、公共の三つを外して35とやると、ごめんなさい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 じゃあパーセントも。

○林委員長 休憩しましょうか。

○はやお委員 はい。

○林委員長 休憩します。

午後5時14分休憩

午後5時15分再開

○林委員長 再開します。

答弁から。担当課長。

○大木神田地域まちづくり担当課長 20.64から1人増えて21.64になりますと、分母が35だとすると、民間だけで61.8%になります。

○林委員長 はやお委員。

○はやお委員 61.8ですよ。今のこのところでもなかなか難しいよと。そうすると、結局はじゃあ千代田区がもし参画するということは、なかなかそのことは表明はできないのかもしれないけど、となると、数字としては幾つになるんですか。

○加島まちづくり担当部長 千代田区が参加しないというか……

○はやお委員 参画して。

○加島まちづくり担当部長 参画しないとできないんで、区の機能更新も。

○はやお委員 いやいやいや、だからそれを入れてよ。

○加島まちづくり担当部長 それはもう参画するというで考えていただいたほうがいいかなと。

○はやお委員 それを入れていいよ。

○加島まちづくり担当部長 東京都のほうも、組合設立認可のときにはちゃんと参加をしないと組合設立になりませんので、その都市計画のどこの担当だかちょっとあれですけども、この土地だとか、そういった財務局だとか、そこら辺との打合せの中で、やっぱり再開発の中で東京都さんも進めていくということは、明確に判こを押してもらっているわけではありませんけれども、我々としてもそういったものを踏まえてやっています。その東京都さんも含めた人数というのが、前回、前回というか、いつですかね、12月1日ですか、12月1日の当委員会に提出させていただいた民間プラス公共、権利者35人の中で公共も全部入れると23.64なので67.5%ということで、組合設立の3分の2は上回っているということなので、ここで組合の設立はできるというところは、その12月のときにご説明させていただいたといったところでございます。区が入ったり東京都が入ったり、どこが一つとか二つとかじゃなくて、これ、公共も全て入れて成り立つといったようなまちづくりという考え方ですので、そこは少しご理解を頂けるとありがたいと思います。

○はやお委員 それが違うんじゃないのかなと思っちゃうんですよ。何かというと、公共

は、じゃあこれうまくいかなかった場合、公共が責任取らなくちゃいけないわけですよ。でも、それがそちらのほうの区のは理解できますよ。それがだって区道がなければ事業ができないんですから。だけど、都のほうについては、売るか売らないかといっても、そのことについてじゃあ全部今後については一身を受けて都が全部クレームを受けるということになっちゃうんですよ。お金もやる。それで千代田区が言ったからという話で。僕は公共がこんなところについて最初から賛成するなんて、で、内容が十分に丁寧というのが2022年の面談でも言っているのに、ここで果たしてこのところについての今の手続、例えば私が言っているのは、前を掘り起こそうとしているわけじゃないんですよ。相当都のほうの担当のほうは、うちの千代田区、役所の動きについて疑問視しているんですよ、今からそういうことをすると。だから担当者がそうで、何で私がそこまで確認するかというと、日テレの件も容積率を確認したのかといったら、信用しなくなっちゃったんですよ、話がいつも違っちゃっているから。で、そうすると、何をここで言いたいかということ、本当に都が今までの慣例からしたら、そうですよ、動きますよ。けども、こんなに悪い事案について、都が本当に自分たちの責任にしないでくださいと言うに決まっているんですから、僕が都の立場だったら。十分私たちを入れない前提の中で66%に近い形を超えていただかなかったら駄目だと言うに決まっているじゃないですか。それが本当に今言った、加島部長が言ったように判断するかということなんですよ。今までだったらやりますよ。けどこの事案についてこれだけ数字について事業化についてだって、いや、問題ないといったら、やってみなきゃ分からないといつも言われていて、でも、数字のところについてはこれだけ70%近く上乘せしなくちゃいけないところで、本当に同意するかということなんですよ。判こ押すかということなんですよ。だから、ここはどういうことなのかというのは希望的観測なのか慣例なのか、これについてどうなのかといって、普通のととは違うだけに、このところをもう一度よく丁寧に説明してくださいよ。僕はあり得ないと思うんです。だってこれでもしやった瞬間、私が担当者だったら、都のほうで一身に全部クレームが来ますよ、反対側の地権者から。それについては最後千代田区に対して言う言葉は、十分民間だけで同意率をやってくださいよ。あなたたちの入れるのはいいですよ。国だって、今度は国が入れた瞬間、国だって、こんな状況で私たちが火中の栗を拾いたくないですものというところじゃないんですかということなんです。今までの普通の都市計画だったら、それは通例、慣例のとおり8割以上超えていますから十分に担保できますよ。でもぎりぎりの話になったとき、自分たちの賛成を入れて、同意率を入れて成り立つという都市計画ということ自体が異常なわけですよ。そのところをどう考える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 同意率につきまして、先ほどちょっと部長のほうから申し上げたとおり、東京都のほうも、都有財産の活用を考えて、今後、事業のほうを見極めて同意するかどうかを確認するというお話を聞いております。（「そうですね」と呼ぶ者あり）先ほどでちょっとパーセントのほうなんですけれども、21.64にもし東京都が賛成しない場合、公共2ありますんで、それを加えて割り返すと67.5になります。そうすると公共を一つ抜いても3分の2を超えるというような状況でございます。ただ、当然我々としては、今、はやお委員おっしゃったように、民間のみでの3分の2というのは当然目指していくべきものだと我々も考えております。当然事業者からは、この状況に

なったからといって、当然同意というような話をしない、もうやめるということは当然それはあり得ないことなので、それについて、今後、事業者のほうに、さらにそういった地権者の同意というのを目指していったほうがいいということは指導してまいりたいと考えております。

○はやお委員 すみませんね、もう一回。都が多分同意については十分検討するとしなかったら、国もやりませんよ、はっきり言って。だって、何かあったら、今度はそれによって自分のほうが入れたためにオーケーになっちゃうんだから。ということで、みんなで渡れば怖くないで、三つの、国、都、区がやるんだったら入れるかもしれないですけども、そこはよっぽどの意思決定をしない限り難しいと思うんですよね。だから、ここのところについて、今、それこそ、割で国が行くなんていうこと自体が、都が行かなかつたら国は行きませんから間違いなく、横にらみしますから。それでだってもう集中されますから、地権者からすれば。といったところで、私は同意率がここの段階に来たらある程度の見通しがほぼ確定だとならないと、悪いけど駿河台の三角地帯の同意率ですらうまくいかないんだから、ここのところについて、こんな綱渡りがどうやってやれるのかというのが、私からすると考えられないんですよ。だからここをどういうふうにするのか、もう行かないという話で、僕は、民間を66%に行くように努力しない限り、この事業はもう確実に半分は駄目。そして、事業性のものについての実際数字に合うかどうかということをつかみでも明確にしなければ、これについてはなかなか賛成できないというのが普通の考えだと思うんですけど、どうでしょうか。

○桜井委員 関連。

○林委員長 桜井委員。

○桜井委員 同意率については、今までこの委員会の中でも随分議論がありましたよね。で、3分の2の同意率がなければ成立しないということで、今までの答弁の中でも、準備組合が組合を設立する段階までの中でより具体的なことが分かってきて、それで地権者の方たちもそれについて賛同を頂いているというようなことが過去の事例としてそういうことがありますということで、あのときは青山先生の講義の中でもそういうような話があって、それにのっとった形の中で3分の2という率が担保されてくるんだろうなというようなことで、今の説明を聞く中でも、公共の3分の3だとか2だとかというような話がなくとも、私は民間の数字もどんどんこれからの中で上がってくるんだろうなというふうに今までも見ていましたし、そういう説明も聞いてきました。で、もちろんそれは公共が加わっちゃいけないという話ではもちろんありませんから、事業主体の中の一つとして当然それはカウントをされるべきだと思いますし、今お話ししたように、そういう民間の方たちもより具体的な事業を基にご判断をしていただける、そういう機会がこれからの中でまさらに出てくるというようなことになるんだと思うんですけども、あんまり否定的な話でなくて、そのところはやはりしっかりとそのパーセンテージが上がるように努力をしていただくということもここのところは必要になってくると思うんです。そこら辺のところは区としての考え方、どのように今後の中でやっていこうとしているのか、そこら辺は、私はもう今までそういうことを聞いてきましたから、3分の2については十分に賛同を得られるということで私は思って今までありましたけども、そこら辺のところについてもう一度確認をします。

○大木神田地域まちづくり担当課長 同意率の向上につきましては、今、桜井委員がおっしゃったとおりに、やはり地権者さんも事業がまるっきり反対というわけではなく、自分の財産がどうなるかと、それを聞かないと分からないという方もいらっしゃって……

○桜井委員 そうね。

○大木神田地域まちづくり担当課長 態度を明らかにしていないという方もいらっしゃいます。そういう人たちに対しまして、今日午前中からいろいろのご議論いただいているんですけど、じゃあ自分の財産がどうなるかというのは、これから事業計画を出して、例えば工法ですとか決めたりですとか、権利変換の割合ですとか、そういったことが決まってくると。そういうのが具体的にお示しできるのが、先ほど来申し上げている事業計画をつくるまでの段階、そこで実際同意率の判断をするという民間の方もいらっしゃいます。当然、区も地権者という立場があって、そういうのと同じなのかなと、ちょっと今日の議論で思ったんですけども、そういったところで地権者としても同意を得られるように、我々としてもそういった情報については詳細を示してまいりたいと思いますし、事業者に対しても、それについては区民に理解できるようなデータを示すよう我々としては求めてまいりたいと、そんなことを考えております。

○小枝委員 すみません。今の関連。

○林委員長 小枝委員。

○小枝委員 今、手元に令和4年の3月とか持っているんですけど、そのときの権利者の賛成が60.9ですよ。（「それはそうだ」と呼ぶ者あり）全くそうおっしゃるけれども、あれから1年、2年、全然上がってこないわけですよ。それで都計審の中でも非常に8対7、1票差、こういう3分の2に満たない状況でやっぱり進めていいのかと、やってみなくちゃ分からない都市計画でいいのかという、この詰め甘い都市計画に対して非常に不信があって、実際は先生方も民間人も非常に反対のほうが多かった。でも議会の1票の違いだけで通った。そしてその議会の1票の中の一人の方はもうここにはいらっしゃらない。そういう状況の中で薄氷を踏むような状況の中でこれが通っているということを考えたら、何とかなるんですよという話では何ともならないことが現実じゃないですか。これはもう、区民も先生方も、あるいは住民もみんな不安ですよ。危ない舟に乗っている。事業者も推進の方もそうかもしれない。そういう状況の中で、今現在も全然同意率が足りていないのに、これ、いや、公共を全部三つ入れれば僅かに大丈夫ですみたいな話をしていうこと自体が全く見通しを立てた状態とは言えないんじゃないんですか。非常に都市計画を甘く見ている。見通しが立たない。ちゃんと答弁してください。真剣味を持って、これ、地権者の本当に自分たちの土地を取られちゃう、嫌だって言っているのに取られる人たちの立場に立って、私たち議員だって区有地の地権者ですよ。そういう人の立場に立ってちゃんと真剣に答えてください。

○大木神田地域まちづくり担当課長 同意率につきましては、昨年12月に出したこの資料が最新の数字でございます。先ほど申したとおり、それ以降も事業者さんのほうで同意率の向上に向けた調整は進められているというところです。で、当然反対なさっている方もいらっしゃいます。賛成なさっている方もいらっしゃいます。我々としては、この再開発事業については、公共性、公益性を十分説明して同意を得るように事業者のほうに努めていくように指導をしているところでございますけども、先ほど申し上げたとおり、なか

なか事業化もしないと数字が示せないというような状況もある中で、今、この同意率を、何ですか、数字を上げていくというのはちょっと限界なところがあるのかなと。今後手続を進めていくことによって、当然それというのは上がってくると思いますし、見通しという中では当然公共も入って当然この同意率というのは決めていきますし、そういった意味で、我々としては、事業としては破綻といいますか、同意率が満たないというリスクというのは少ないのではないかと考えているところでございます。

○小枝委員 数字が伸びていないという状況について、現状についてどう考えているのかと聞いているわけですよ。それにその時点よりも経済状況はさらに悪くなっているわけですよ。そうすると数字が見えてくれば見えてくるほど、これは非常に分の悪い話だなというふうに、土地を持っていたほうがいいやというふうになる可能性だって高いわけですよ。そのときに事実をちゃんと踏まえずに進めてきた、これまた訴訟リスクを背負うわけですよ。そういう今十分に進んでいない、そして千代田区としても過去に一度もこういうひどい数字で都市計画を進めたことは一度もないです。その状況からしたらちょっと緊張感がなさ過ぎなんじゃないんですか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 同意率につきましては、確かになかなか実際に必要なのは事業計画の認可を申請する際に同意率というのは必要になってくる中で、当然見通しを持ってやっていくと。最初は準備組合の加入率80%をもってという形で、それがちょっと実際のところ調べたら6割、なってしまったというところについては、今までの経緯、ご承知のとおりだと思います。で、それについて、ただ、我々としても準備組合として実際にその地権者に対して同意に関して全く努力しないとは思っておりませんし、実際のところ、そうした都市計画審議会から、そうした地権者の交渉があって、1名、2名と同意の方が増しているというようなことで、十分事業に対する理解が進んでくれば同意率については条件を満たすことができるんじゃないかと、そういうふうと考えているところでございます。

○小枝委員 全ては可能性の話で、じゃあ答弁をちゃんとしておいてほしいのは、この千代田区の歴史の中で都市計画決定を打つ段階で3分の2に満たない。条例の段階でも満たない。これは千代田区として初の事例ですね。初めてですよ。過去にないですよ。もしかすると日本中に見当たらないかもしれない。そういうところに踏み込むという可能性だけを頼みに、そういうことですよ。ちゃんと答えてください。

○加島まちづくり担当部長 過去の市街地再開発事業において、これも当委員会に資料をいろいろと出ささせていただいていると思うんですけども、その時点では、都決の際には準備組合の参加人数だとか、そういったもので報告して、今回、外神田一丁目みたいに権利者の方に区のほうから聞いて数字を出したといったものがほかの市街地再開発事業ではありませんので、最初かどうかというところは分からないといったようなところですよ。それで、これも資料、いつの資料だかちょっと忘れちゃいましたけれども、資料の中では、組合設立がぎりぎり70%に満たないというようなものは過去にもあったといったところですよ。そういった意味では、今の時点で過去最低かだとか、これが唯一かとかといったようなところは分からないといったものでございます。

それと、国と東京都と区ということで、これは公共が3本入っているということなので、先ほど私がお話したように、組合設立については東京都さんも国も残るといってあ

れば、やはりそこに組合設立、判こを押すという形になります。やはり国だとか東京都とか区も含めて、組合設立に向けてということになると、これはやはり事業としてしっかりとやり切らなきゃならないというところがもう確約されるといったものは、そういう認識していただいたほうがいいかなという、普通の——普通のというか、ほかの市街地再開発事業で地権者さんたちだけではなく、これ公共も入ってやる事業なので、これはどこかでポシャるとか、そういうことではなくて、やり切るというところが必ず必要だと。なぜそこまで言うかという、まちづくり構想の段階において、日本橋川だとか、そこら辺の親水性も含めて、国と東京都も入れてお話をしてくれていると。そういった流れの中でやってきて、最終的には市街地再開発事業で国も東京都も区も入ってやるという形の方向性も示しておりますので、これを今さら東京都、国が、千代田区も含めて、公共が入らないでそこで進められないということは一切考えておりませんので、これは進めるべき事業として公共がやっていかなければならない事業だというふうな認識ですので、そういったご理解をしていただければと思います。

○林委員長 はやお委員。

○はやお委員 いい。あのね、ここのところの同意率については何度も言うんですけども、設立に関しては公共はなくして民間でやっぱり3分の2をキープするという努力はしてくださいよ必ず。それを前提にしていること自体がこの計画の危うさなんです。それともう一つ、必ず地権者は何を思っているかという、これでビジネスが合うか合わないかと考えているわけです。それでるるずっと午前中もやってきたように、この事業性について疑わしいですよ、私は、これだけお金が上がって。で、必ずそちらからすると今までずっと基本構想からやってきたというけれども、何を言いたいかという、無計画なんです。何かといったらば、出張所をあそこをわざわざ買って、本来であれば、あそこもしそこにやるんだったらば再開発の土地に入れればよかったわけじゃないですか。出張所ですよ。だから無計画なんです。あそこのもし土地がいまだに旧出張所の形で残っていれば、そこが場合によっては仮施設だとか何かにできたかもしれないわけですよ。というように、組合せから考えたときに、どう考えてもこれについての計画性については乏しいと思っているわけ。あれだけのかい出張所を造り、わざわざ万世警察の土地を買い、そこまでやるんだったらば、なぜ再開発の計画の中に入れなかったのかということなんです。そこに問題があるんですよ。幾らきれいなことを言っても、この計画については僕は計画性がないと思っています。だからそのところを教えてください。もしあそここのところについて、出張所のやつを土地を買ったのを何で再開発の中に入れなかったのか。入れるということを考えたら、何であのタイミングで買って、何であそこの建物を建てたのか。だったらあれだけのやるんだったらば再開発で建ててもらったほうがいいでしょう、自分たちの計画で安くできるって、自分たちで造るより安くできると言っているんですから、そのところを教えてくださいよ。

○加島まちづくり担当部長 万世橋出張所の建て替えに関しては、陳情だとか、そういったところもあって、確かに前の出張所も十分ご存じだと思うんですけど、かなり老朽化が進んだといったところで、使い勝手も悪いといったようなところと、万世橋以外の出張所は結構新しく機能更新してきた中で、万世橋なかなか古いよねと、機能更新してほしいよねといったところで陳情も出てきたといったところがあったのかなと思っています。ま

ちづくりの観点からすれば、今、はやお委員言われたように、一体的にというお話も私の立場からすればそういったところもあるとは思いますが、ただ、そのときには、まだ川沿いの街区のほうと、あとマーチエキュート、そこの整備構想があったというところなので、なかなか川沿いだけでのまちづくりの進展というのが図られなかったといったのが事実なのか。そこからどう発展していくかというのがその時点では正直分からなかった。そうすると、何年後になるか分からないまちづくりを待って、万世橋出張所がずっと建て替えができないのかといったようなことを考えると、やはり区の苦渋の決断と言っていいかどうかはあれですけど、決断をして、あそこの土地を東京都さんから購入し万世橋出張所を建てたといったようなところが事実なのかというふうに思っております。まちづくり担当としては、はやお委員言われている全体でというのも、時期だとかスケジュール等があればやるほうのほうがいいというのは、もちろんそういった認識はあるかなというふうに思います。

○はやお委員 私もそのときもう議員なんです。だから、万世橋出張所のあの古いところについては、耐震性のやつを10年もつように改築しているわけですよ。それで不思議でしかなかったんです。たったその陳情書のために何十億、30億ですよ、30億の建設をしたわけですよ。でも、実はその前にこの外神田一丁目構想というのができていたわけです。普通は横にらみしたら、これはちょっと待たせてやるのが普通なんです。何かの事情があったんだろうと思います。でもこのことについてとやかく言うことはないですよ。でも、大概こういう問題というのは、例えば、麴町の仮住宅のところのメトロの件も、メモみたいな陳情、陳情なのか依頼でもやってしまう。そういう中で、結局最後まで残った我々がどうにか実態に合わせてやっていこうとやるしかないわけですよ。けども、あそこについての本当に計画性があったならば、例えば、今回のことについては、私は外一についての計画性のこのない中で、事業性を整理する中で、とても私は数字が合わない。それといろいろな高騰する建築費から考えたときに、どういうふうにやるかをもう少し明確にしない限り、私、今回、千代田区の地権者として、区民代表としてやっても難しいと思っています。このことが明確になったときに、果たしてほかの地権者だっこれに乗れるかという話が出てくると思いますよ、こういう今の整理だったら。だって、私みたいな素人だって、おかしいな、数字がおかしいなと思うわけです。だからそのためには事業性について、今後じゃないんです、どうやったらできるかということきちっと説明しなくちゃいけない。そこで初めて同意率が上がっていくんですよ。常に相違性って、もたれかかっている状態なんです。同意率が上がるためには事業性が明確になっていくことなんです。それが基本設計が出ないと分からないという問題ではなくて、きちっと試算できるような整理をみんなに提示しなくちゃいけないんですよ。そこのところについて僕は違っていると思うんですよ。だからああいうような平気で出張所を30億もかけて造るんですよ。私は考えられない。だからこういうところについてどういうふうにやるのか、この今の現時点で前に進めるための努力をしてくださいよ、もう一度。

○加島まちづくり担当部長 建築条例の審議に際して現時点でお出しできる資料というのはもう全てお出ししたといったようなのが我々の認識でございます。事業に関して区のほうも組合設立に向けた、何というんですか、同意、そういったものに関しては、やはりこの資料の中の事業計画の検討、基本設計、詳細設計、そこら辺が進んでいかないと、区の

ほうも細かい資料だとか、他の地権者さんもそういったところの調整ができないということでございますので、進めていく上では、やはりこの建築条例の審議を頂いて可決いただいた後にしなければできないといったようなところでございます。

○林委員長 どうぞ。

○はやお委員 公共施設……。

○林委員長 同意率の。よろしいですか。

○はやお委員 同意率はもう、僕、これ以上言ったって、だって僕は駄目でしょと言って……

○桜井委員 もう、答弁しているから。

○はやお委員 いや、答弁しているというよりも駄目でしょということを書いて、これは普通に考えて民間がという話まで——

○林委員長 同意率のところは先ほどの岩田委員の破綻というか、止まるときにはというのがつながるといのでやっと一致できて、いいですか、付け加えて。

では、春山副委員長。

○春山副委員長 先日の3月6日の連合審査会でこれからの公共施設の在り方なり外神田一丁目、九段も含めていろんな委員の方から議論が出たと思うんですけども、この外神田一丁目に関しての公共施設の考え方について、改めてここで確認させていただけますか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 外神田一丁目の公共施設に関しましては、二つの大きな大事な施設、清掃事務所と万世会館、これについてこの再開発事業で再整備していくということを最優先として現在この事業の検討を進めてきたと。その中で、両者の所管から頂いた要求水準がこれに当てはめることができるかという検討を行ってきておりまして、現在のところ、この外神田においてはほかの機能を入れるか等の検討は行っていないというのが現状でございます。

○春山副委員長 ありがとうございます。その連合審査会のときに確認させていただいたんですけども、公共施設、公共空間のよりよい形というような、今後の公共空間をどうあるべきかということは、区の中に大きな指針というのがつくられていないというふうに確認させていただいたんですけども、その点について伺えますか、今日、副区長がいらっしゃることもあるので。

○加島まちづくり担当部長 たしか連合のときには、公共の施設、再開発事業も含めて、その中で今後どう検討していくか、そういう検討をしていく必要がある。今何らかの手段もないと。それとあと千代田区の総合管理方針ですか、そういったところの中での記載だとかということも今のところないといったようなのが所管のほうでのお話もあったかなというふうに思っています。だからそういったものは、今、副委員長言われたところに関しましては、所管のほうも受け止めて、今後、全庁的に議論をしていくという形になっていくかなというふうな認識でございます。

○林委員長 一旦、要は連合審査のときもいろいろやり取りがあったと思うんですけども、今後今後となっていて、ビルが全部できて事務所使用しかできない状態になると、なかなか地方公共団体として施設を集約なり、よりいい施設にレベルアップしていくというのは苦しいんですけど、執行機関としては、それではまた1-2の表に戻りますけれども、公共施設全体ですよ。今は清掃事務所と葬祭場しか入らない外神田一丁目ですけども、

どの段階で公共施設を全般的に検討して精査して2施設の今の計画になっているんですか。何も検討していなければ何も検討していないというお答えになるかと思いますが。

○大木神田地域まちづくり担当課長 現段階では、その連合審査で頂いたご意見等を踏まえて所管と調整していくことになるのかなと考えておりますが、現在のところ事業者とそれについて調整しているということはありません。今後、この間の連合審査会のご意見を踏まえて、事業者のほうとどこまでやっていけるのかということの調整は行っていくものかと考えておりますが、それについては、基本設計に入る前に、区としてのこういった意向がある中で、どういう形で具現化できるかですとか、そういったことは事業者と検討しながら、そうしたことについてまた議会のほうにもお示ししながら、具体的に所管とも調整して決めていくのかなと、こんな感じのロードマップを考えております。

○林委員長 ごめんなさい、言葉足らずで。ステージで行くとどこで区内では検討するんですか。議会のほうは3月6日からキックオフのような形で一応やりましたけれども、赤い線なんですか、それ以降なんですか、どのレベルなんですか。いや、入れたくないんだったら入れたくないってはっきり言っていただければ判断材料になりますし、もし可能性があるんだったら、いや、これ、お笑いになられますけど、やっぱりマイナス面の話とプラス面の話と総合的にやり議決の判断をしないと、将来世代に申し訳ないんで我々のほうも、先人たちにも申し訳ないんで、やる気がないんだたら言っても無駄なんですよ、これから。施設を入れる可能性が、いや、もう無理だよと。そんなの考えない考えないと。議会から何言われようがこの二つで突っ走るよというんだたら判断材料にさせていただきますんで、どうぞ、担当課長で答えられるのかどうかも含めて答弁してください。

○加島まちづくり担当部長 委員長、まちづくり担当部長。

○林委員長 担当部長でいいのかな、担当部長。

○加島まちづくり担当部長 連合審査のときのお話に関して、外神田一丁目に関してはリサイクルセンターというお話があったかなと。アートスクエアに関しては、所管のほうからここではないといったようなところもありましたので、あの場では我々はそういうものは今のところ区としては考えていないといったような認識でございます。その他の区有施設について、政経部が主体とした調整ということであれば、それはもちろんお話は聞きますけれども、かといって何でもかんでも入れられるかといったらそうではなくて、今、我々が考えている外神田一丁目に関しましては、清掃事務所と万世会館の機能更新、これはしっかり入れていかなければいけない。今のリサイクルセンターをどういうふうに捉えていくかと。もしかしたら増し床になるかもしれないし、今の権利変換の中でできる可能性もあるかなと、それは検討する。それ以上のものに関しては、本当に今もうキャップというか、鳥籠みたいな形が決まっているので、その中の事業、民間の施設も入るわけですから、そういった中で振り分けの中で区の施設が入るかどうかというのは、ここで明確にはちょっと言えませんので、何をどのぐらい入れるか、数平米であれば入れられるんでしょうけど、数百平米とか数千平米とかいう形になると、なかなかそれは難しいというのが、外神田一丁目に関してはですね、のが実情ではないかというふうな認識でございます。

○林委員長 春山副委員長。

○春山副委員長 そういった意味では、公共施設の再編というか集約化も含めて、まちづくりに合わせて施設の複合化ということがすごく大事だと思うんですけど、それはま

ちづくり部と政策経営部できちんと連携して、再開発に合わせた公共施設の在り方というのはきちんと議論する必要があると思いますけれども、いかがでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 まさにおっしゃられるとおりでございます。外神田一丁目に関してもそういった議論、先ほど言ったように、今ある現在の区有施設の機能更新という形でございます。九段南に関しても、この間の連合審査でもあったように、文化施設、その用途をどうするかといったようなところで、これも今後やっていきたいと思います。その他、区有施設が絡む市街地再開発事業を検討されているところがありますので、そういうところに関しましても、政策経営部のほうに情報提供をしながら、今いろいろと、決まったということではなくて、いろいろとどんな検討ができるかといったようなところはお話をさせていただいて、その中で区の公共として何を入れるかだとか、もしくは入れないかだとか、そういったところの打合せ、調整だとかは積極的に進めているというのが実情でございます。

○林委員長 積極的に。

岩佐委員。

○岩佐委員 そういうふうに検討されていく中で、ただ、九段一丁目にしても、こちらの外神田にしても、これ、決まってしまうと権利変換だ何だと、具体的な金額も決まってくると、設計も考えると、結構早く庁内での調整ってしていただかなきゃいけないと思うんですね。それで文化施設にしても、この万世会館と清掃事務所に關して、これは機能更新だけど、その他のものに関してというのは、どれが必要で、この間、私たちは夢を語らせていただきましたけれども、どれがあったらいいなということと、どれが絶対必要なのかということの、それぐらいの庁内の整理は、どこに入れる入れないにもかかわらず1回整理してもらわないといけないんじゃないかなということ、ちょっとそれが1点と。

もう一点まとめて言いますと、あと個別の話で言うとエコセンターなんですけど、エコセンター構想がありまして、それがもうその構想自体もきっと見直さなきゃいけないぐらいちょっと昔の話になってきちゃってはいるんですけども、あのときの議論って、あれは予算だった、あ、決算ですね。非常に組合せのいい複合施設の建設計画が湧き上がってきたら予算化していくという答弁を部長さんがされているんですよ。もうすごい私この外神田計画は非常に組合せのいい複合施設だなと思っているんですけども、この間の要求水準を見ていると、どうもこのエコセンターを今回の清掃事務所に入れるスペースってなさそうだなと思うんですね。ただ、そういう中で予算化していくということだから、単なる権利変換の部分だけじゃなくて、拡充していくことも含めて、これは別にももちろん外神田じゃなくてもという話もあるんでしょうけれども、そこはやはり止まっていたものも含めてもう一度やっていかなきゃいけないという、その整理というのはいつやるのかというのをもう一度お願いできますか。

○加島まちづくり担当部長 この間の連合審査で、今、岩佐委員言われたようなところも課題として挙がっているかなといったような認識でございます。外神田はちょっとしつこいですが、先ほどの機能更新という形なので、それはまずメインとしてやる。プラスアルファで何か入れられるものがあればということだと思います。九段南に関しましては、生涯学習館をどうするかだとかという議論もあり、あのときは図書館だとかというような議論もあったのかなというふうに思います。そこで連合審査のときに、じゃあそうし

ましようという決めということではなく、今後、区も考え、それを議会にもお示しし検討するという形になったかなと私は認識しております。今回の九段も今回のこの条例の一つの地域に入っておりますので、じゃあ決まったから、じゃあ区が勝手に決めるというようなことは全然考えていなくて、その連合の中で頂いた課題を区全体として検討しながら、議会にもお諮りしながら進めていくんだらうな。ただ、文化施設ののところには用途がこの間小さくいろいろ載っていたように、そういったものにしか転用というか、できないですよ。一方で、それ以上のものということになると、やはり権利床ということで、区が買い増しを、床の増し床をするといったようなところがございまして、そういったもの、やはり九段にもっと事務所機能も含めたものが必要だということが、区、行政側も議会側もということであれば、そういったような検討も含めてしていくんだらうなというふうに思っております。それが進めていくのはやはり来年度いろいろ検討していくという形になるというふうな認識でございます。

○林委員長 いや、いいんですけど、要は公共施設の在り方というのを整理してもらっていないんですよ。

○小枝委員 この間。

○林委員長 区有地のところに建てなくちゃいけない公共施設って何ぞやというのと、民間施設に入れてもいいやって、エコセンターの場合はまさしくそれで、愛全公園という貴重な隣接している高齢者センター跡地に単独で建てるというから、それは優先順位が違うんじゃないかというところで終わった。その分類というのはかけているんですか。区役所内部で共有されているんですか。民間施設に合築していい施設と区有地に造らなくてはいけない施設って、政策経営部がないと答えられないと言われるとまた困ってしまうんですが、やっているかやっていないか。

○はやお委員 政策経営部長。

○林委員長 担当部長。

○加島まちづくり担当部長 まちづくり担当では、区有地、再開発とかそういうところではない区有地のものに関して我々が何かまとめて調整しているということはありません。やはりそこら辺に関しましても、総合管理方針ですか、そういったものを、今、政経部のほうで検討している段階でございますので、そういったものもにらみながら検討していくものなんだらうなというふうな認識でございます。

○春山副委員長 もやもやする。

○林委員長 もやもや感、何か、どうぞ、副委員長。やっぱり、計画が必要なんだよな。

○春山副委員長 そうですね。委員長のおっしゃるように、やはり全体的なまちづくり部だけでできることではないと思うんですけども、公共施設なり公共空間をこれからの時代に合わせてどうやってデザインしていくか、どうやって配置していくか、どうやって多様性のある空間にしていくかということ、この間の予算委員会でも申し上げましたが、やはりそこをきちんとやっていかないと、ただ単純に箱物ができて、そこが単機能であったり、受益者が偏るというような空間計画に陥ってしまうんじゃないかなと思うので、そこはしっかりと全体でこれからの公共施設をどういうデザインにしていくかということ、区としてしっかり取り組んでいただく必要があるのかなというふうに思いますが、いかがでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 申し訳ありません。今日政経部がないので、そこら辺はやはりまとめ役としての政経部も入ながら、この間の総括のときに副委員長が言われた公共のデザインだとかも含めた、そういったところ、たしかうちの中では景観・都市計画課長が都市マスのお話し、子ども部長が子どもの視点からのお話しさせていただき、最後地域振興部がしっかりやっていきますといったような全庁的な説明をしております。そういったものはやはり政経部さんも入りながら調整していただく必要があるというふうな認識をしております。

○林委員長 ちょっとごめんなさいね。しゃべり過ぎと言われればそうなんです。結局そうなると、先ほどはやお委員の議論とも通じるんですけども、じゃあ出張所というのは区有地なのか、利便性の高い民間のビルに合築した形がいいのかということを含めて調整をかけないと、これから先ぐちゃぐちゃというか、もう、いや、まちづくり部がもうこれしかないんですと、今さら言われても遅いですよと。よく知らないのに議会の人は思いつきで言わないでくださいよという姿勢で、ただ可決だけやってくださいよとかという話になってくると、これはせっかく住民の人たちの財産、先人たちの財産を削って造る再開発の施設に、何か残念な気持ちでいっぱいになってしまうんですね。で、やっていない、やっていなかったといったって、区道を宅地化するこの再開発、初めてのケースではそれぐらい少し詰めてもらいたかったなと。僕らが批判を甘んじて受けるんだったら10月以降やらなかったことなんでしょうけれども、要は都市計画決定をされてから以降、特にこういった集中的な議論ができなかったというのは委員会のほうではありますけれども、実際もう間に合わないんだとしたら、それは10月にしたって、今後の課題と言われたって、きっとこのままいくともう決まっちゃいました、事務所のしか入れませんという話になってくると、ちょっと残念かなというので、小枝委員、一言。あ、春山副委員長。

○春山副委員長 すみません。最後、一言すみません。今、万世会館の……

○林委員長 出張所。

○春山副委員長 出張所の建て替えのときの区民の皆様からの意見と区の考え方というのがあるんですけども、その中に、様々もう少しリノベーションでもいいんじゃないのかとか、何かいろんな総合的な計画にしたほうがいいんじゃないかとかと、いろんな意見がある中、ざっくりと外神田一丁目地区全体のまちづくりに先行して整備を行っていきますというふうに書かれていて、やっぱりこれ振り返ってみると、本当にじゃあ水辺のにぎわいなりエリマネの施設と広場を考えたときに、じゃあそれが本当によかったのかと、やっぱり皆さん委員の方々、委員長もおっしゃるように、やはりそうじゃないもっと開発が本当はできたんじゃないかという議論はやっぱり残ってしまうと思うので、やっぱりそこ、もう外神田の万世橋出張所はもうできてしまっているというもうご答弁も頂いているので、それ以上突っ込んでもしようがないと思うんですけども、今後の九段南とか、そういったところを本当にまちづくりと併せてどういう空間計画をしていくのかということは、区有施設もどういうものをどういうふうに配置していくのかというのは、本当に全庁的に考えていただかないと、やっぱりいいまちづくりというのは最終的に出来上がっていかないんじゃないかなと思います。いかがでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 今、九段南に関しましては、春山副委員長言われるとおり、今後ということで、先ほど私ご説明させていただきましたので、全庁的に何を入れるかと

いうところもやっていく必要があるというところでございます。一方、外神田の万世橋出張所、その建て替えのときに設計のプロポーザルだとかをやって、そのときにはまちづくりの外神田一丁目基本構想、そういったものも踏まえて万世橋出張所の検討をしてくださいます。そういったようなところがあつたというところでは、その中で、マーチエキュートがもう既にできている。あそこの対岸を見ながら、生かしながらということで、例のれんが関係になっているのは、その外壁だとかを踏まえてその整備がされたといったところでございます。そういったものも考えながら、今度の外神田のB街区に關しましては、その神田川の親水性、マーチエキュートとの対岸の協調性だとか、そういったものを生かし、また親水空間ということで、なかなかB街区は奥行きがないんですけれども、遊歩道ということで、その遊歩道に關しましては新しい万世橋出張所のところも今後整備できることになりまして、今の国道事務所が建っているところに関しましては、あそこに広場を設けて、そこで万世橋のほうの景観を見ることができるようになる。また親水性のある船着場、そういったところに行けるような形に取り組んでいっているといったところなので、先行はしておりますけれども、今現在のまちづくりに呼応するような形で整備がされたといったような認識でございます。

○林委員長 何か、いいですか、地域まちづくり課長、付け加えて。いや、ご準備、手挙げられていたんで、地域まちづくり課長。

○江原地域まちづくり課長 すみません。ちょっと九段の話が出ました……

○林委員長 九段は後でやります。

○江原地域まちづくり課長 後でいいですか。失礼いたしました。

○林委員長 外神田のだけ、今、あ、九段のつもりだったのですね。はい、失礼しました。どうぞ、春山副委員長。

○春山副委員長 最後、ごめんなさい。ちょっと細かいんですけど1点だけ。ごめんなさい。私がちょっと万世橋出張所の状況をあんまり把握していない中で申し訳ないんですけれども、万世橋出張所から今回整備される水辺側の出入口というのは、何か出入りできるようになっているんでしょうか、広場に対しても。

○大木神田地域まちづくり担当課長 プロムナードができることを想定して、そちら側にも出入口を設けているということを聞いております。

○林委員長 はい。

小枝委員。

○小枝委員 全くもう不安しかないという状況なんですけれども、区、この出張所の話で言うと、大体あのときは国道事務所が二度移転するという前提で国道事務所のための仮移転場所を出張所に造っていたぐらいですよ。そういうことで確認していますと言ったのに、国道事務所に聞いたら確認していませんと、聞いていませんということになって、空き床になっていったというのは事実ですから。とつても、確認をしないで進んで、後で混乱して、まあ自分のお金じゃないからまあいいやということがすごくこの外神田計画というのは、何でこんなにそうなのかと思うぐらい見通しの立たない中で右往左往してきたという状況ですね。今日の話の中で、公共施設のことに關連して言わせていただければ、ここは大街区を初めて使うというケースになりますよね。この大街区を使うときのやり方というのは、国交省のほうから事前明示ということで、まちづくりの目的実現のための大街区の

位置づけを周知し、大街区化により実現する公益性について、市民、議会への説明責任を果たすとなっているわけですね。で、かつ事前明示を行う図書については、極力住民の意見を反映したものとするというふうになっているわけですね。この公共施設の再編や配置の考え方についても、これは事前に明示しなければならないということになっているわけです。これは事前っていつかといったら、そのうちじゃないわけですよ。

この都市計画の手續に、本当は入る、もう今でもないもっと前なんだと思いますけれども、今の段階でも公共、ここでいう都市計画上の公共施設と、いわゆる公共施設は違うわけですが、ただ、この外神田の場合は都市計画図書の中に清掃事務所と万世会館、これを整備するという目的が入っているわけです。ですから、千代田区における大街区に当たっての目標、公益性というのは何かといったら、これはそれぞれ青山先生がおっしゃったことなただけでも、清掃事務所と万世会館を整備することが公益性でしょう。そのためにこの再開発をやるんでしょう。そのために何なら合意率については一過性の考え方にしなくてもいいよということをおっしゃったただけでも、ここに来て都決を済ませてなお、その内容についてこれからですこれからですというやり方をすれば、結局は全く私たち区議会にとっては区議会の責任放棄ということになるわけですね。タイムスケジュールからすると、もうここで決めてしまえば、後はもう皆様の意のままになってしまうわけだから、今の段階で明らかにならないのに、ここまで明らかにならないことをいいか悪いか判断せよと言われることは、区議会に責任を放棄してくれというに等しいことになるので、（発言する者あり）私は公共施設についてはもっと明確な、本当だったら事前明示、でももう事前じゃない事後なただけでも、少なくともこのことについてもっとはっきりとした明確な方針を議会と突き合わせていく、そして説明責任を果たしていくということがないと、それぞれ先人にも将来の子どもたちにも説明がつかないということになってしまう瞬間だというふうに思うので、ちゃんと区民、議会との協議ができ得る内容を提示していただきたい。お願いいたします。

○大木神田地域まちづくり担当課長 今、小枝委員おっしゃった大街区化ガイドラインにおける中で対応を図れということで我々としても認識してございまして、三つほどそれについて求められているというところです。公共施設の廃止によりどのような公益を実現するか。それから、公共施設の廃止により必要な機能が不足しないこと。それから、公正な財産処分の手続の確保。それが図られているかということをチェックするということにつきましては、先ほど申し上げました、令和5年1月の区民参加の説明会で、それについては3点ご説明して、我々としては公益性については、例えば万世会館では利便性の向上ですとか、葬儀ニーズの多様化を図ります。それから、清掃事務所については、清掃事務所としての利用しやすさですとか、職員の働きやすさに配慮した計画を検討していきます等です。それから、二つ目の道路の廃止により必要な機能が不足しないことについては、動線の観点から道路については廃止して問題ないということをご説明していると。それから、公正な処分、手続としては、再開発の事業の法令の中で透明な制度ができているというところについてご説明して、我々としてはそれについては、そういった説明会の場においてきちんと区民の方にご説明してきたのかなというふうに考えているところでございます。

○小枝委員 こう言いました、場を持ちましたと言いますけれども、あのときの説明会で

出た発言というのは、ほとんどが反対、このやり方で公共施設が拡充するとは思えないという方の意見が8割以上だったというふうに記憶します。議事録を確認すればそうなっていると思います。さらに、その上に公共施設をどう整備するか、都市計画図書にまで書いている清掃事務所を、先ほども言ったように、仮設を造るところがあるところでは提案がありながら、その場においては何も説明しなかったというようなやり方をしている。そして今の段階でも、どこにいつ造るのかも分からない。こういう状態が事前明示、公益性の証明、市民、議会への説明責任を果たすと。国交省が平成26年ガイドラインで示した内容におよそ追いついていないんですね。

これは、ここで千代田区流のやり方なだけけれども、何でこういうことを言うかというところ、結局、地権者側からしても区民からしても、またこれは訴訟リスクになってくるわけです。先ほど7割ぐらいで都市計画を進めた地区もありますよと言いましたが、あれは富士見の、野村の案件ですよ。でも、あそこも訴訟になって、非常に苦勞されたんじゃないかというふうに、追い出されたほうも追い出すほうも大変だったと思います。あそこに比べると、ここの難解度のほうが極めて大きい。なおかつ、かわされた地権者ですね。かわされたというのは、つまりB街区の方でも民間地権者2件しかないのに、その1件がはっきりとノーであるということを知りながら、その方たちをほとんど情報を閉ざして物事を進めてきた。そしてこうやって改めて見てみると、ほとんどのところが公有地だから、ここで川沿いの街並みをつくることもできれば、公共施設を整備することもできる。一個一個検証していけばできないと言っているところは細いところだけで厚いところだったらできることも明らかになってくるし、第一、先ほど公有地がたくさんあるから大丈夫だって胸を張られたわけだけれども、国や東京都や千代田区の土地全体でいうと3,000平米ぐらいあるわけだから、この中のもう3割ぐらいが国、公有地、その国、公有地があるから強みなんだというけれども、逆に言うと、この国、公有地は50年目の子どもたちにはなくなってしまうということなんですよ。そういう内容をはらんでいるという、ある意味民間の、いや、もし嫌がっていた側の地権者からすると、こういう形での地上げのようなやり方をされたという恐らく思いが残るだろうと。私が地権者だったらそう思うだろうと思いますし、また、将来世代の子どもたちからしてみると、これだけ過剰過密になっている都市で、普通だったら公共の土地を守って将来世代のために分け与えていくというのが、これが将来世代に対する思いやりなだけけれども、それを床にして民間の土地にしてしまうという、それだけのことをやろうとするならば、公共の利益、公益性というものがどれだけあるものかということを確認を持って議会の皆さんに判こを押してもらいたいというふうに出すのがせめてもの誠意だと思うんですよ。それすらもない。

それすらもない状況の中で、議会にこれを認めろとか、イエスだとかノーだとかいうふうに求めてくるやり方というのは、全く国交省のガイドラインにも反しているし、我々にある種の責任放棄を強要するようなやり方だというふうに思うんですよ。私一人はじゃあ反対すればいいかもしれない。だけれども、千代田区議会としてこれを決めてしまったら、それに対して誰が責任を取れるのかと。そして訴訟リスクに対して誰が負って立つのか。これはあれだけ合意率の高かった小川町だって8年以上かかると言われている。じゃあこの計画10年かかる、もっとかかるかもしれない。そのときここにいるメンバーは誰もいませんよ、そのとき。知らんこっちゃないってなっちゃうわけですよ。だからせめて（発

言する者あり）公益性、一体何の公益性のためにこれをやるのかというものははっきりと見える化してもらわないと、それは私一人が賛成するとか反対するとかいう問題じゃないのでちゃんとしていただきたい。（発言する者あり）終始これはもう、本当に、やり方がまず過ぎますよね。

○桜井委員 はい、関連。

○林委員長 桜井委員。

○桜井委員 そういう意見もあるんでしょう。先ほど課長からご答弁がありましたけども、まさにこの再開発事業の中でのこの公共施設、万世会館にしても清掃事務所にしても、今まで議会の中で何もやっていなかったような話をされちゃうと困るんだけど、いろいろと現場を見て、要求水準を確認し、それで今のままじゃ駄目だよ、何か変えなくちゃいけないよねという形の中で公共施設の整備をしてきたという経緯があります。で、そのことについては、具体的には先ほど答弁を頂いたとおりでと思うんです。特にこの清掃事業にしても葬祭事業にしてもなかなか難しい。自分の家のすぐ近くにあると困るけど、でも必要だよという、非常に特別な公共施設というか、やはりそういう施設なんです。ですから、長い時間かけてこの件については議会としても視察をし、それで職員の方との意見交換もしました。私、委員長の時にもした記憶がありますけども、そういうことの上で今回こういう事業についての必要性を形にしてきたというふうに理解をしています。ですから、区民不在だとか、何も議論をしていないとか、議会としてどうだったのかなんていうようなお話はぜひしないでいただきたいと、私の意見です、これは。

○小枝委員 関連。

○桜井委員 私の意見。というようなことの中で、区としてしっかりとその積み上げをしてきたんだという、そういうことについてどういうふうに、これは私はそういうふうに思っているんだけど、ちゃんときちっと積み上げてきたんだということなのかどうかというところについてはきちっと聞いておきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 今、桜井委員おっしゃったとおり、我々といたしましては、当然この大切な区有施設の再整備に当たっては、外神田の基本構想を策定するときから当然再整備については課題だと思っておりまして、それについてどういった手法でやっていくかということにつきましては、当然区民の皆様、関係者の皆様、当然そのことに関しましては議会に報告しながら、都市計画手続をするに当たっても、一旦16条で始めたのを陳情等によって一旦手続を立ち止まって、その後、丁寧に議会にも説明してきたと。我々としては施設再整備による公共、公益性というのはしっかりとお示ししてきたのかなということ考えているところでございます。

○桜井委員 はい。

○小枝委員 関連。

○林委員長 小枝委員。

○小枝委員 そこを言ってしまうと、手続に入ったときに84%ですか、十分に合意率があるという虚偽答弁をして入ってしまった。何で長くかかるかということ、常にそういった虚偽の説明をして物事を進める。そしてそのことを反省しないという現実がある。その長くかかったからじゃあ区民にちゃんと説明できた、議会に説明できたということではない。必要な情報は伝えず、そして必要な現実、事実、数字を異なって答弁したという、そ

うということがあるじゃないですか。そこはちゃんと答弁していただかないと、何でこんなにかかってきたのかということは記録の中に残しておかなきゃいけないわけですね。最初手続に入ったとき合意率を全く誤っていましたね。そこは事実として答えておいてください。

○林委員長 休憩します。

午後6時22分休憩

午後6時52分再開

○林委員長 それでは、委員会を再開いたします。

答弁、どうぞ、担当課長。

○大木神田地域まちづくり担当課長 我々といたしましては虚偽答弁ではないという形で認識してございますが、そうしたご指摘があれば、我々としてはそれは真摯に受け止めるしかないのかなという形で考えているところでございます。

○林委員長 休憩します。

午後6時53分休憩

午後6時53分再開

○林委員長 それでは、再開します。

担当課長。

○大木神田地域まちづくり担当課長 当時の経緯でございます。同意率について議会のほうからお問い合わせがございまして、その当時は現在のように同意の調査をしていないと。実際同意率については再開発組合設立時には必要になるという形で、ただ、さりとて見通しを持ってやるという中で、再開発組合の準備組合の加入率、それが8割だったと。それをもって同意とみなしてそうお答え申し上げたと。ただ、その後に実際、委員の方から、実際の同意率が違うのではないかなというようなお話がありまして、区で初めて区が自ら実際同意の意向調査をしたという中で、そうした中で6割に満たなかったというような数字が出てきて、そうした中で同意については虚偽答弁だったんじゃないかと、そういったお話があったというところでございます。

○林委員長 なるほど。

よろしいですかね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 ほか委員の方。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 いいですか。

それでは、外神田に関連してはいいですね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 あともう一点が九段南一丁目地区地区計画に関する質疑です。九段南一丁目、連合審査会ではいろいろ育成用途について様々なご意見を出していただきましたが、最後の議案審査ですので、何かあれば。育成用途についてのいろいろ。特にない。

○はやお委員 何。

○林委員長 九段南。

○はやお委員 九段南。この前話が出てきたやつ。

○林委員長 ええ。

○はやお委員 確認だけ。

○林委員長 確認、はやお委員。

○はやお委員 連合審査会のところでも当然のごとく話が出てきたのが、一つは、本庁にある千代田図書館というものを、例えば区民の視点に立って、雨にも濡れずすぐに使える図書館だとか、そしてまたいろいろ希望の大きな視点でありましたホールの設置だとか、そういうところ、当然のごとく既存の生涯学習館だとか、また具体的には住宅の話もありましたけれども、例えば住宅については、十分戸数が足りるのであればそこにもう一つ建てないで対応するというのも一つの方法だろうと思うんです。その辺のところはどういうふうに審査会での意見をどのように受け止め整理されているのか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 ただいまはやお委員のほうから九段南一丁目地区の今後の、特に低層部ですね、育成用途部分の用途をどう決めていくのかというところだったかと思えます。今ご発言の中でございましたように、生涯学習館があるというところで、来年度、生涯学習館のほうでもどういった形で生涯学習館の機能を見詰め直していくかと。ここにどう入れていくか。ここに入れることも含めて入れないことも含めて調査をしていくというふうにお聞きをしております。まずはこの生涯学習館をどうするかがメインできちんと検討していかないといけないかなというところで、連合審査会いろいろご意見を頂きました。図書館ですとかホール等々いろいろ頂きました。で、この低層部にはそういった形の育成用途を入れていかないといけないという特性に鑑みて、ここの部分についての用途については、事業者のほうからも、何ですか、固定的なものではなくて幅広にいろんな提案を頂きながら決めていきたいなというふうに考えております。委員長のほうからも、時期、どうやって合わせていくのかというような話がございましたが、その辺りも、図書館は確かにちょっと荷重要件とか関わってきますので、設計と条件としてきちっと入れ込まないといけないのかなと。ホールもそうかなと思いますけども、もう少し時代に合った使い方という中で、汎用性のあるような床のしつらえ方みたいなのところも含めて、幅広に事業者のほうから提案を頂き、それらを施設管理部門のほうと連携をした上で、今後どういうものを入れていくかということについて検討を庁内横断的に深めてまいりたいというふうに思っております。

○はやお委員 今言ったように、構造上、図書館だと荷重が多いということと、ホールとなると高さの問題があるから、その辺のところの設計、じゃあこのことについては再開発のところの中から、デベロッパーのほうについては十分に今からでも検討要件を入れるということについては可能であるというふうに考えてよろしいのか、もう一度改めてお答えいただきたい。

○江原地域まちづくり課長 もし条例がご議決を賜れば、その後に入ってくる基本設計の中で、設計と条件として一つ決めるのではなくて、そういった図書館ですとか、そういった用途も含めて、設計検討、初期段階でやっていくということは可能だというふうに考えております。

○はやお委員 もう本当に別に課長のことを褒めるわけじゃないんですけど、課長との答弁になるとすーっと来るんですね。いや、また外一はもう終わりだからいいですけど

も、何が問題かというところ、さっきの3331、あそこについては我々公共施設そのものところに入れるわけですよ。で、再開発のところについて、事務所でもいいようなところについて、そこについては3331は何としてでも入れられないよというような、それは確かに所管が違うということもあるし、でも、今みたいなところで幅広にその辺のところについては、いかようにでもいつもの、要件をまとめていただければというような答弁にはならないのかなと。だから、3331を公共施設に入れておいて、何をもちってその基準があるのか。だから、施設の方針の整理というところになるんだと思うんで、やっぱりそこがないとこういう議論になっちゃうんですよ、最後戻るところがないから。こういう議論だね、こういうふうにやっついこうね、だから個別計画をどういうふうにやって、その中をつかむ、本来であれば基本計画がどうあるかというのは、これ行政学上やらなくちゃ、聞きましたよ、そうしたら何度も言われるのは、基本構想をつくって、その下の基本計画をつくるのは役人の重要な役割だと。これが行政学上当たり前のことなんだ。つくらないという議論をどこでどういうふうに行っているのかが全く理解できないんだよ。ここは今のところでやるわけじゃないんですけど、結局はそこなんです。でも、もしですよ。外一に戻る、もし例えばそういうことが庁内で整理されれば、アーツ3331というのはあそこのところの外一の中に入れられる、権利床を超えて保留床があるとできるのかどうかだけ、物理的ですよ、物理的にできるのかどうか、お答えいただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 整理されればでございますけれども、先ほどの九段下と同じように、我々としても事業者に対してそういった調整を行っていくものと考えているところでございます。

○はやお委員 やるのね。はい。

○桜井委員 あ、どうぞ。

○林委員長 いや、いいですよ、桜井委員。

○桜井委員 議案書の、議案書って、資料の九段南一丁目のまちづくりのところを今見ています。地区計画の目標と方針などのところの中に、交通結節点にふさわしい駅前空間の再整備が必要と書いてあるんですよ。ここはメトロと都営新宿線が入っているところになるわけですけど、区のほうで描いているこの駅前空間の再整備というものがどんなイメージであるのか教えていただけますか。

○江原地域まちづくり課長 再整備のイメージというところでご質問を賜りました。今、九段下駅で3路線の結節点となっておりますけれども、まず、非常に乗換えも含めて分かりづらかなところがございますので、きちっと滞留空間を設けて、分かりやすくいろんなところにアクセスできるような、そういった空間というのがまず必要なのかなと。あとはバリアフリー対応ですね。バリアフリー対応につきましても非常に分かりづらい構造になっているところがございますので、駅の案内も含めて、今回の開発で今回の施設建築物の地下にそういったたまり空間を造って全体を再編をしていくというところで、ちょっとまだその辺りが詳細の設計というのは今後なんですけれども、本当にまずは分かりやすさというものを最優先に置きながらきちっと検証してまいりたいというふうに考えております

○桜井委員 これからだということでお伺いをいたしました。区役所にお越しになられる高齢者の皆さんとか、いろいろと障害を持たれる方もいらっしゃるでしょう。そういう

方たちが、例えば車椅子に乗りながら、交通機関を利用しながら役所までそのままの状態  
で全くのバリアがなく役所まで行くことができる、そういうことというのは今までにな  
いもので、ぜひそこら辺はかなえていただきたいというふうに思うんですけども、今回、  
北区、南区、あ、中区、南区か、三つのところで、そのうちの二つの整備から今回始めま  
しょうねという話になっているわけですけど、そこら辺のところはあれですかね、地下鉄  
を利用された方が区役所まで直接車椅子で何のバリアがなくたどり着くことができるよ  
うな構想を持っていらっしゃるということで理解してよろしいでしょうか。

○江原地域まちづくり課長 そうですね。連合審査会のおきにお配りした都市計画審議  
会の資料にも記載してございますけども、現在、北地区と中地区が今後開発をされてく  
るところで、北地区、中地区のほうには建物のところに地下から直接エレベーターで上  
がってこられるような形で、3地区については滞留空間を長期的にはつないでいくと。  
区役所のところまでバリアフリー動線を確認するというのが今回の地区計画の大きなス  
トーリーかなというふうに考えております。千代田区役所まで地下ですっとつなげないか  
という検討もしたんですけども、ちょっとそこはなかなか物理的にちょっとどうしてもス  
ロープとかぶつかってしまってなかなか計画ができなかったという経緯がございますが、  
きちんと北地区の再開発の中で、そういった分かりやすく区役所までバリアフリー動  
線で行けるような、バリアフリーで行けるような形でしつらえていくことを考えて  
おります。

○桜井委員 ぜひそのことについては検討していただきたいというふうに思います。  
ちなみにこの九段下ですけど、3路線あるわけですけど、バリアフリー法で1路線  
一つはエレベーターをつけるということが義務づけられていると思うんです。今  
ちなみに九段下のところにエレベーターというのは何基あるんですかね。

○江原地域まちづくり課長 どこだったっけな。

○林委員長 休憩します。

午後7時06分休憩

午後7時07分再開

○林委員長 委員会を再開します。

課長。

○江原地域まちづくり課長 すみません。失礼いたしました。

現在、生涯学習館のところと、あと北の丸スクエアの前と、北の丸スクエアの北側の  
ほう、ヒューリック九段ビルの目白通りの九段北交差点の辺り、（「東西線」と呼ぶ  
者あり）3か所エレベーターが設置されています。

○林委員長 桜井委員。

○桜井委員 はい。ありがとうございます。こういう交差点、大きな交差点でござ  
いますし、九段下に降りた方が区役所に行く、国の庁舎に行く、そういう方のた  
めの利便ももちろん大切ですけど、この九段の交差点にある反対側、北側の地  
域にしてもそうですし、このまちを回遊していただけるということもとても大切  
なことで、皇居のほうに行く、桜のシーズンにはそちらのほうに行くとか、  
そういう回遊をする中で、この交通の利便性を今までにないようなものをし  
っかりと整備していくということが今回とてもいいチャンスだと思  
うんです。ぜひ降りたところにエレベーターがあればいいねというだけじゃ  
なくて、この九段下の全体の整備をする中でどこに何が必要なのかという  
ことをよく見ていただい

て、降りられた方が不便なく、またにぎわいが持てるような、そういう動線をつくるためにはどういうものがどこに必要なのかということの検討をぜひしていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

○江原地域まちづくり課長 こちらの開発の前段として、九段下、竹橋のガイドラインのほう、もう少し広域なエリアで回遊性とネットワークを検討したものがございます。今回、そのガイドラインに位置づけるもう少し広域な回遊性を向上させるという目的のためにこの開発と一体的に何ができるのかというようなアプローチで今位置づけておりますので、まだちょっときちっとしたメニューが固まっていなくて、今後というふうに言っている日本橋川の対岸も含めて、そういったことはきちっと図ってまいりたいというふうに考えております。

○桜井委員 はい。ありがとうございます。

○春山副委員長 関連です。

○林委員長 春山副委員長。

○春山副委員長 桜井委員のご質問に少し関連する形なんですけれども、先ほどの外神田一丁目のところでも申し上げているように、空間のデザインをどうしていくかということがすごく人の回遊性なりにぎわいにとても影響する中で、前回は質問させていただいたんですけど、やっぱり駐車場の位置をどう整理するかということが、本当にそのにぎわいを生む空間になるのかならないのかということに影響するので、そこはしっかりと区のほうで空間のデザインというのをちゃんと考えていただきたい。

もう一つは、人がどういう空間だとどういうアクティビティが生まれるのかという逆の視点で、人をベースにした空間計画というまちづくりというのをきちんと考えていかないと、施設配置だけを考えると、やっぱり人のアクティビティは生まれてこないの、そういったことについてどういうふうにお考えか。

あと、ごめんなさい、3点目は、交通結節点というお話だったんですけども、その新しいモビリティの考え方も含めて、ここをどういうふうに回遊性を持たせていくのかということもとても大事だと思うんですけど、以上いかがでしょうか。

○江原地域まちづくり課長 すみません。まず1点目でございますけども、駐車場の出入口との関係性というところでございます。ご指摘のとおり、どこからか車、区道312号と内堀通りという大通りに面しているというところで、そちらのどちらかには出していけないといけないというところでございます。内堀通り沿いにつきましては、屋内滞留空間の連続ということですので、どうしても日本橋川のほうというところが駐車場の出入口と最終的にはなってくる可能性が高いかなというふうに考えているところでございます。さりながら、区道を拡幅して親水性の高い歩行空間の整備というところと、駐車場、車のさばきをどうするかというのは、ここの空間構成において一番ポイントとなる部分かなと思いますので、そのところはきちっと解けるような形で検討を深めていく必要があるかなというふうに考えております。

あと、空間、ただつくればいいというものじゃないと。アトリウムを設けるだけではなくて、もう少し世代別に、実際どういった行動をするのかといったことも含めて、どこにどういう装置を置くか、遊び場とかそういうところと絡んでくるのかなと思うんですけども、そういった人にきちっとスポットを当てたような形での空間構成というところは非常

に大切なことかなと思いますので、きちっと事業者を指導してまいりますというか、一緒に考えていきたいというふうに考えております。

最後、モビリティなんですけども、ご指摘のとおり、公共駐輪場の再整備等含めて、この地区で図ってまいりたいというふうに考えておるんですけども、実は超将来的には南地区も含めて開発をされてくるという中で、公共的な駐輪場だけではなくて、サイクルポートだけではなくて、次世代型のそういったモビリティポートとしてこういったものがふさわしいのかということにつきましては、固定的に駐輪場だけということではなくて、次世代のそういったモビリティにふさわしいようなステーションを各街区置いていくということで位置づけておりますが、駅前交通機能としてそういったモビリティにふさわしい空間を設置するというようなちょっと位置づけ方をしておりますので、その辺りは柔軟な対応ができるように今後きちっと位置づけていきたいなと思っております。

○春山副委員長 やはりこのところを何度も議論させていただいているように、全体での区の、どう空間なり公共空間をデザインしていくかというような大きな指針というかビジョンがやっぱり欠けているのかなというふうに思います。先ほど申し上げた防災に関しても、まちづくりにおいて自立分散型のエネルギーをとというのが内閣府でも大きく打ち出されている中、どういうレジリエントなまちにするのかというのを再開発中でやっぱりきちんと受け止めていく必要があるんじゃないでしょうか。

以上、2点です。

○江原地域まちづくり課長 ご指摘のとおりかなと思います。ちょっとそういった意識をきちっと持って、防災につきましても、単純に箱を用意して、倉庫を用意してそれで終わりではなくて、先ほどの人の動きに着目してというときも、避難時にこういった行動をするのかということも含めて、きちっとエリマネといいますか、そういったソフトのマネジメントについてはちゃんと検討してまいりたいと。せっかくこの地でこういった開発をいたしますので、そういったものがそういった際にきちんと機能するように、そういったソフト面も含めてちゃんと肉づけをしていきたいと、そこはきちっと心がけていきたいなと思います。

○林委員長 ほか委員の方、小枝委員。

○小枝委員 ちょっとここで聞いておきたい。私はこの件についてはちょっと都市計画審議会でも賛成をしている側なので……

○林委員長 別に、賛成していてもいいんでしょう。いいんですよ。賛成していても大丈夫です。

○小枝委員 ああそう、ああそう。

○林委員長 賛成している人みんな聞いています。

○小枝委員 というのは、要するにここは合意率が極めて高い状況だったということなんですね。しかしながらと言ったら何ですけれども、そもそもが広場を区に無償貸付けをするということがきっかけで、それから5年以内ぐらいに都市計画を定めてくれよということで伏線があったということを見ると、ちょっと日程的には熟考型のものになってこなかったなと。公共施設の議論をしていて、極めて都市計画より公共施設の議論のほうが後でしたので悔いが残るところがあったりとか、何とか今からでも容積緩和の計算方式を変えられないものなのかなということのを切に思うんですけども、そういうことって検討可

能なんでしょうか。

○江原地域まちづくり課長 まさしく都市計画の立てつけのほうは前回審議会で議論されたような形で一旦セットはされておりますけども、小枝委員おっしゃるように、中身についてはちょっと今後基本設計の中で、公共施設、先ほど申し上げましたけれども、公共施設の在り方も含めてきちんと検討していきたいというところでございますと、この枠組みの中でどういったことを配慮すべきだとか、そういったご意見はぜひ今後の検討の中で賜ればなというふうに考えております。

○林委員長 ごめんなさい、質疑の途中で。外神田のときも確認しましたけれども、この九段下に関しても、千代田区役所として生涯学習館は分かりましたけれども、それ以外の公共施設、区の真ん中で区役所にくっついているところ、これを入れよう、どんなものがふさわしいか、公共施設の中で、ここは精査をかけた会議とか何かあるんですか。一応資料では、用地問題のときに、ちょうど解散騒動のときは生涯学習館プラス保健所機能みたいな形で出ていたりしていましたが、それ以降。

○江原地域まちづくり課長 すみません。そういった点では区有地等活用検討会の中で九段の議論というところでございますと、そういった生涯学習館というものがあることを踏まえて、今後その生涯学習館をどうするかを中心に検討していくということで、そのプラスアルファ部分というところを具体的にどうするかというのはまだオーソライズされているような状態ではない状態です。

○林委員長 ごめんなさい。聞き方が、確認の仕方がまずくて。いや、保健所機能と、令和2年の冬でしたっけ、いや、確認、庁内でやって以来、区有地問題だけではなくて様々な会議体で話したことはあるのかなのかということだと思っんです。九段下にふさわしい施設ですよ。

○江原地域まちづくり課長 すみません。九段下にふさわしい施設というものをちょっと幅広にここで議論ということではなく、再開発に区有施設として参画をしていくところの意思決定というところしか今はしていない状況というのが事実かなというふうに考えています。

○林委員長 小枝委員の質問を止めてしまって申し訳ないです。

どうぞ、小枝委員。

○小枝委員 つまり九段下の顔になるところの公共施設の在り方というのは本当に大事なだったんだけど、令和2年のときの意思形成過程においても、全く議会のほうには提示もされなかったんですね。そこはこういう在り方でいいのかという、ここは反省の弁なり頂けたらなというふうに思っんですよ、やっぱりとても大事なことであります。

○加島まちづくり担当部長 区としては今まで、またここも区有地を活用して生涯学習館、そこも九段住宅も機能更新を果たさなければならないというところで、再開発の準備組合も立ち上がっている中で、再開発の中で検討していくことはオーケーという形は頂いてきたといったようなところでございます。その後何を入れるかといったところで、先ほど担当課長が生涯学習館を中心にといったようなところ、それは連合審査のときにもそういうお話があったかなといったようなところでございます。その中で、それ以上に今まで保健所だとか図書館だとか、そういったような、何でしょう、用途的な発想というのはおのあのあったとは思っんですけれども、じゃあそれでどうするだとか、より煮詰めた議論だと

かというのは庁内でしたというところはございません。ただ、この間の連合審査の中でごく前向きに建設的にいろいろとご意見を頂いたというふうに我々認識しておりますので、まちづくりが決めるということではなく、政策経営部、全庁的にそこら辺の調整を積極的に今後進めていきたいというふうに思っているというのが現状でございます。

○小枝委員 生涯学習館はみんな分かっているんですよ。だって、あるんだから。そうじゃなくて、容積緩和をこれだけして、道路のためだけにたしか190ぐらいと答弁していましたよね。それって価格で考えると何百億、100億は下らない価値を持っているわけですよ。そこで、何だっけ、渋谷の小学校のヒントで言うと、あそこが100%で100億と言っていたから、いや、じゃあ200%だったら200億になって、本当だったら幾らなのという話だけど、今はそれはしないけど、そういうことを道路整備に使うぐらいなら、一つは公共施設整備にもっと使おうという発想が都市計画を考える途中で出てこなかったということが非常に残念。それと高さの問題も、この皇居の周りの、これだけすり鉢型と言われている中で、ここにどどんと170が建つということのやっぱり違和感というのはあるわけですよ。そこもそれでふさわしいのかという議論を見える形でやってこなかったということも残念。そして、それが今から議論をして間に合うのか。

いつも、何というか、後の祭りのまちづくりみたいな感じで、再開発をやるなら、どうだみんな見てくれと自慢できるようなものにしてもらいたいんだけど、そうならず、後で微調整だけ残しますというやり方になっていることについては反省をしてもらいたい。それはやっぱり開かれた議論をすることによって知恵が出てくるんですよ。住民に説明をしなきゃならないことによっていろんな調整が出てくるわけですよ。それによってその地域が持っている特性や必要性というものが議論されるそのチャンスがなかったということも指摘しています。そこはどうするのか、箱を造るわけだから、やっぱりもう全力で、本当だったら今日議決の前にここはやるよという確認が取れないで、それこそ、というか、要望一つ出せないで、もう行政の思いのままというふうになってしまうのは、極めてこれまた区議会の責任放棄ということになってしまうところはどうなんでしょうね、どういうふう考えるんですか。

○林委員長 二つ、数字のところは多分議案で出ているから、まあ変えられないですよ。それこそ撤回か修正かになってしまうので、あともう一つが……

○小枝委員 修正しましょうよ。

○林委員長 えっ、やる。

○小枝委員 修正。

○林委員長 できないだろう。いや、じゃあすみません、担当部長。

○加島まちづくり担当部長 先ほど申し上げたように、連合のご意見、建設的で前向きで意見を頂いたということは区として受け止めていますので、今後こういった形でやるか、区が勝手に決めるということは、連合審査もやっていただいたわけですから、勝手に決めてこうなりましたということではなくて、委員会、またそういう連合があるのかどうかあれですけども、そういった議会にもお諮りしながら調整をして、みんなでこうだよねといった形にしていきたいというふうに思っております。それと、都市計画のお話ですけども、都市計画をこれ打たないと、この間の連合のときの審査のまちづくり資料2-2、低層部において容積率150%分を育成用途として確保する予定で約9,000平米とい

う形なので、都市計画のそれを打たないとこれが成り立たないです。皆さんがこういったものを入れたほうがいいんじゃないのといったものが、この都市計画を打たないと、もうその時点でないということなので、我々としてはそういったものも含めて前向きにまちづくりを捉えていただいて、今後、区有地、区が所有する分だとか、そういったものをいろいろ議論を交わしながら進めていくといったようなところがあるのかなといったような認識でございます。

○小枝委員 残念なのは、その150%が9,000平米とおっしゃるでしょう。でも、9,000平米よりも公共施設を増やしたいというケースだって出てくるわけですよ、この計画をプランを向こう50年いいものにするためには。そのときに、都市計画審議会でも議会でも、どういうパーセンテージの積み上げをしているというような説明とかイメージ感というのはやっぱり話されなかったんですよね。されていないんですよ。今、公共施設の連合審査というのをさせていただくことによって、初めてその辺が浮き彫りになったというのが、後手後手に回っているんで、これはやっぱりちゃんと議会や都市計画審議会と内容的にも積み上げて、そしてどういうことをするのがこの地域にとって最適かということをやっていく必要があったんじゃないかということを含めて残念ということを申し上げているんですね。そこは区民目線で見るときにはもう当然の話だと思うんですけども、お分かりいただけないでしょうか。

○江原地域まちづくり課長 ご意見としてそういうところがあったのかなということも、進めている立場として、もう少し幅広にいろんなご意見を伺う機会、議会も含めて、組立ての中でももっともっと共有をしていくということには必要なのかなというふうに考えておりますし、あとは、今後、先ほどちょっと担当部長のほうからもございましたけども、一応この育成用途の部分については、こういった用途を入れていくということではいろんな可能性が出てくるかなというふうに考えておりますので、この部分については、適宜ちょっと共有を図りながら、いろんなご意見をお聞きしながら進めていきたいなと。まちづくり部門としては、ちゃんと事業者との間に立って、図書館なのかホールなのかというのはありますけども、検討する上での与条件というのをきちっと数字も含めて施設管理部門と共有をして、で、その額、従前資産とか従後資産とか、そういった額とかの妥当性とかも含めて、ちゃんとその間に立って役割を果たしていきたいというふうに思っております。実際にこういった全体計画の中でこういった形で入れていくかということについては、施設管理部門のほうのいろんな進め方ということによるところが大きいかなと思いますけども、そういった形でちゃんとタイアップを図ってやっていきたいなというふうに思います。

○林委員長 ごめんなさいね、途中でまた。要は育成用途のところだから、地区計画にこれは当たるんですよね。で、先ほどから担当部長も政経部中心にというお話もあるんですけども、どこになるんですかね。我々議会側とか住民側が言うのは、言えるのは、相談するのは。文化的施設というのが、千代田公会堂はもうクローズされてはや十数年、図書館も狭くなったというのは連合審査のほうでいろいろ言っていただきましたけれども、地域まちづくり課長が全部総合調整かけられるんですか。まちづくり担当部長がかけられるんですか。それとも副区長になるんですかね、区有地担当の。どこが責任持って話せるのかなというのが、前向きになって随分雰囲気変えてポジティブな話しかしないでください

って皆さんにお願いしたんで、前向きな話になったんですけれども、今日は真逆ですけども、真剣に本当にどこなんだろうと。まちの方は区長に頼めばいいやとかなるのかもしれないけど、議会側はどこ担当になるんですかね、こういう期間はもう限られているわけでしょう、地域まちづくり課長に言わせると、早ければ早くないと特殊用途のほうは現実問題できなくなってしまうと。だから時間かけちゃうとできないんですよ。どこになるんですかね。

○加島まちづくり担当部長 正式な調整隊ということになると、区有地等活用検討会というのがありますので、それは所管は政経部になるというふうに考えております。ただ、その政経部の区有地等活用検討会に挙げる上で、連合審査の上でご議論があったといったところをまちづくり部のほうから挙げて議論していただくといったような形になるのかなというふうには思っております。で、いつまで議論という形なんですけど、やはり先ほどの外一の資料にもあったとおり、組合設立の前までにそこら辺はちゃんとしっかり議論していただいて準備組合側に投げかけないと、なかなか進捗がうまくいかないだろうということです、外神田でも1年から1年半という形で説明しておりますので、恐らくもうちょっとそれ以上になるかもしれませんが、そのぐらいの期間の中で整理をし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 区有地等活用検討会の委員長は副区長なんですけど、嫌ですかね。いや、公会堂に代わるものとか、図書館ですとか、生涯学習館をもっと機能充実とかというのは、保健所にこだわりますかね。住宅ですとか、令和2年の7月3日のときは九段住宅、生涯学習館の在り方を検討しつつ、保健所の機能拡充なども含めて検討を深めていくということでしたけれども、もし仮に文化施設等々の拡充になってくると方針転換になるわけですから嫌ですかね。委員長。（「やばい」と呼ぶ者あり）

○加島まちづくり担当部長 そのほかの区有施設、暫定利用でやっている施設なんかも政経部の区有地等活用検討会で検討してきたといったようなところがございます。ここの九段南に関しましても、まずはこういった施設が入る、文化施設ですね、そういった中で、各所管のほうでここでどんな利用をしたいといったような要望だとかを聞くものが一つあるだろうと。そういった要望を踏まえた上で、区として要望以外のものも含めて、どういった施設を入れていくべきかというところが検討をしていくんだらうと。その検討の経緯をしっかりと議会にお示ししてご意見をもらうといったのが進め方になっていくかなというふうに考えております。

○林委員長 あまり言い過ぎるとあれですけど、委員長ね、区有地等活動検討会の。どうなんだろう、いってももう時間の限りがあるというのはこれまでの調査の積み重ねと議案審査でもう終わりの時間があると。今さらボトムアップで各所管に言ったって恐らく間に合わない特殊用途の場合には。

○はやお委員 そしたら、さっきの課長の答弁と違うよ。

○林委員長 全然違うわけなんですよ、ボトムアップでという話と。

○はやお委員 あと半年後ぐらいにある程度整理して、もし例えば……

○林委員長 委員長、委員長じゃない、ごめん、はやお委員。

○はやお委員 区有地活用の研究会というところがやらなければ、精力的にこれを入れなくちゃしょうがないんですよ。それを前提でというふうに思っているわけですよ。何かと

いったら、荷重の問題もあるし、それをもし文化的なものを入れるとなったら、その検討をこの委員会に付託して検討してくれるというふうに普通は思うよね。だからそこをどういうふうな検討なのか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 ちょっとその辺りは具体的な進め方というところは一概に私のほうからだけで答弁というのは難しいところがありますけども、少なくとも先ほどそうをついたつもりはなくて……

○はやお委員 分かっている、分かっている。あなたのほうが……

○江原地域まちづくり課長 ちゃんと図書館ですとか、そういったホールとかの可能性も含めて設計検討をさせます、事業者に。そういった形で、そういったことにした場合どういう条件かというのをちゃんとお示しをした上で、政経部等、そういったほかの関連部署ときちっと情報を共有して、検討の素材をきちっと共有をしていくというところがまずは肝かなと。最終的に区有地等活用検討会とかでどういった形でいうところは、それはそれで今後の進め方としてありますが、ちょっと私一人の答弁で具体的にというのとはちょっと難しいかなと思いますけども、そういった検討はやっていくということはお約束します。

○林委員長 ちょっと休憩します。

午後7時36分休憩

午後7時49分再開

○林委員長 それでは、委員会を再開いたします。

坂田副区長。

○坂田副区長 九段南の再開発事業、これにつきましては、現在、生涯学習機能があり住宅があるという中で、まず住宅という機能をどう再開発の後に持ってくるかという課題、そしてその後に再開発によって生涯学習機能を九段下においてさらに充実した形でどう置くのかということを中心に考えたいというのが今行政のほうのスタンスでございます。その上で、権利床なり保留床なりがいかようになるのかまだはっきりしませんけれども、この九段下の機能としてふさわしいものは何なのかということ調整をさせていただきたいと思っておりますし、その際には議会でのご議論を賜りたいと。先般も連合審査のときにご提案いただいた内容、そのことも我々踏まえて検討していきたいというふうに思っておりますので、よろしくお願いいたします。

○林委員長 副区長ね、先ほど例示かけた令和2年の7月3日は保健所の機能拡充などを含めてと。これメモですけど議事概要のあるんですが、ここは一旦リセットという受け止めでよろしいんですか。

○坂田副区長 その点もまだ選択肢の一つだと思っています。というのは、行政事務所がそこに足りないということもあるんで、九段下に本庁舎があり、ほかの保健所も含めて執務スペースというのがありますので、それも今保健所がもう既にリセットされた、あるいはもうその選択肢からなくなったということではないというふうに今私は思っています。

○林委員長 ごめんなさいね。育成施設の中に入れる選択、検討を深めていくという、深めていく、保健所機能。

○坂田副区長 千代田区のいわゆる権利床という中ではその実現は可能性はあると。育成用途は当然に取らなきゃいけない用途として再開発の中で決められておりますので、それにはある種の範疇があるんで文化施設等々の、それはそれで生涯学習施設、あるいはその

他の施設ということで育成用途は考えております。

○林委員長 えっ、ごめんなさい。育成用途の中に保健所機能の拡充というのを位置づけた検討をし続けるんですかということなんですが。

○春山副委員長 それは権利床の。

○林委員長 権利床の。いや、ここの時点で言っているんで、令和2年で。（「あ、なるほど」「説明書に書いてあるものね」と呼ぶ者あり）ごめん、休憩します。

午後7時52分休憩

午後7時57分再開

○林委員長 それでは、委員会を再開いたします。

坂田副区長。

○坂田副区長 今般の九段南の開発においては、その用途につきましては多角的に検討してまいりたいと思います。その際には、議会でのご議論も大いに参考にさせていただき、庁内的に定めていきたいというふうに思っています。よろしく願いいたします。（「いいじゃん」と呼ぶ者あり）

○林委員長 はやお委員。

○はやお委員 まあ、じゃあ前向きにということで受け止めさせていただいて、そしてこのところについて確認したいことが、特にやっぱり公共施設が集積している北地区の1,250%、これ、再地区だよ、これもね。そうすると、この容積のほうの基本が400ですから800近くの数字というのは具体的に、先ほどの育成用途の150%ということだけど、ほかにこの辺のところの大きいところでの容積緩和のあれを出して、多分だよ、用途のほうで最近勉強しているからさ、結節点だから700だったか何だったかと入って、だからその辺ちょっと内訳、取りあえず議案審査なんで、そういうことを確認しました。どうぞ。

○江原地域まちづくり課長 すみません。北地区の1,250%で今設定をしておりますが、当地区、再開発等促進区を定める地区計画を策定をしております。現時点で容積が700%となっていて、運用基準に基づい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見直し容積率として800%と。委員ご指摘のとおり、そういった3路線の結節点とか、そういった乗降客数とか、その辺りも含めて800%というものを見直し容積率を設定しております。さらに有効空地等整備を評価した評価容積率として250%、で、区域外における日本橋対岸の親水空間、こちら雉子橋通りのところまでやっていますけども、そういった整備ですとか、九段下駅周辺の歩行者ネットワーク整備等で200%の計450%を加え800プラス250プラス200で1,250といった形で設定をしております。

○はやお委員 分かりました。それで、ここのところ確認したいことが、またこの前のときに一応区道は付け替えるのが一応原則、基本ですよということ、でも都市計画審議会の中で話が出たのが、やはりここは一部、例の宅地化すると言っているんで、これ答弁を頂いているかどうか、何平米で、今その地区の付け替えが何%で何%の区道が床になるのか、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 北地区のほうの市街地再開発事業の中で区域内の道路の従前面積が333平米でございます。そのうち215平米が日本橋川沿いの区道拡幅に充てら

れ、39平米が内堀通りの拡幅、こちらの内堀通りの拡幅のほうは都道として整備をしているところでございます。ですので、従後の道路面積は254平米ということで79平米減少するということでございます。区道の増減でいきますと、333従前あって、で、従後215ということですので、その差分118平米約ですけども、が宅地化をするということですので、7割程度道路の付け替え、3割程度が宅地化といったようなバランスでございます。

○はやお委員 これというのはこの前のときもちょっとポイントで確認したらそうだったという、これ、結構もう一般化しちゃっているのかね、この宅地化するというの。この前都のほうはそういうふうに言っているんだけど、余った分はそれは当然のごとく権利の問題だから床にするという話なんだろうけど、これは一般論的にそういう流れになっているのか、千代田区ローカルのルールとしてそういう流れなのか、その辺をお答えいただきたい。

○江原地域まちづくり課長 昨今、自動車交通も減少してきたという中で、歩行者環境をより重視をしていくということで、道路自体は宅地に付け替えて大街区化をしていくというところは傾向としては増えてきているのかなと思っております。港区、中央区、渋谷区、事例があるというところでございます。ただ、従後の歩行環境、自動車交通環境を含めて、交通計画としてきちんと成立をしていないといけないと。成立をした上で、それはちゃんと最低限築いた上でどうかということの中で、その差分について宅地化をすることで、さらに良好な空間形成につながるだろうというような視点でございます。ですので、傾向としては増えてきているのかなということかなと思います。

○はやお委員 細かいことなんですけれども、ここのところの日本橋川のほうのところの少し回遊性を持ってということをやっているんですが、ここは車も通れるようにしながら、以前大きい車が通るとすごい狭かったんですよ。この辺というのはそういうものが解消されるようになっているのかどうかということをお聞きしたいと思います。

○江原地域まちづくり課長 日本橋川の沿線でございますけども、計画地側のところは、今は歩車分離されていない幅員4メートル以下の道路となっていて、非常に危ない状況になっていると。これを付け替えて全幅8メートルといった形でまず道路を整備をすると。で、歩車分離を行っていくということでございます。実際、敷地側に歩道状空地と合わせて幅3.25メートルの歩行空間として担保をすると。残りの4.75ですかね、が車道として機能させるということですので、現状4メートル以下で歩車分離がされていないというような道路状況から3.25メートルの歩行者だけの空間を確保していくというような従後が変わってくるのかなということでございます。

○はやお委員 はい。

○林委員長 ほかないですか。質疑は終了してよろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。

それでは、質疑を終了いたします。討論はありますか。

○桜井委員 なし。あるの。

○林委員長 それでは、岩田委員。

○小枝委員 討論の前に取扱い。

○林委員長 えっ、取扱い。

○小枝委員 取扱い。うん。

○林委員長 取扱い。

○小枝委員 はい。

○林委員長 取扱い。

○はやお委員 採択か不採択じゃないから。議案だから。

○林委員長 議案だから、ちょっとじゃあ休憩します。

午後8時05分休憩

午後9時19分再開

○林委員長 それでは、委員会を再開いたします。

質疑が終了しまして……

○はやお委員 委員会内部で議案とするか。

○林委員長 休憩します。

午後9時20分休憩

午後9時20分再開

○林委員長 では、委員会を再開いたします。

改めて質疑を終了させていただきます。よろしいですね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。討論はいかがいたしますか。ありますか。

それでは、どちらから、岩田委員。

○岩田委員 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に反対の立場から討論させていただきます。

600億円の事業の見通しが立っていないこと、同意率の低さ、公共施設の整備の中身が明らかになっていないことなど、これらを丸ごと通すことはできない。要求水準も満たしておらず、官製談合事件も起きているこの千代田区で行政に対する白紙委任することは、議員の職務放棄である。問題が起きても今後やります今後やりますばかりで何も解決せずにどんどん先に進んでいく。説明責任があるのに先に進まないと分かりませんという不誠実さ、区道も不当に安い金額で取引きされたら区民に不利益を与えることになり、裁判で持ちこたえられるのか心配であるだけでなく、事業が頓挫する可能性があるような計画には責任が持てない。再開準備組合任せに計画を進めるのではなく、区が複数プランを議会と一緒に用意して準備組合に出すくらいの努力をすべきである。にもかかわらず、区は指導する立場と言いながらも、他人ごとのように今後のリスクも考えず計画を進めることだけに心血を注ぎ、明らかにすべきも明らかにしようとしないうちに本計画に反対いたします。

○林委員長 桜井委員。

○桜井委員 本議案に賛成の立場で意見発表をさせていただきます。

今回のこの議案ですけども、九段下、また富士見、秋葉原と、千代田区にとっても——続けていいですか。千代田区にとっても大変大切な議案だと承知をいたしております。まちの回遊性、にぎわいだけでなく、防災上の観点からも大変大切な議案であるということをご理解をいたしております。この審査に当たっては大変丁寧に委員長の下で審査をしていただきました。参考人、または連合審査、そして懇談会も2回ほど実施をして、非常に

様々な中で意見があったのではないかなというふうに思っております。事業性についての議論もいろいろありましたけども、執行機関からの答弁も含めて、見通しの確認と区民にとってはなくてはならない施設、秋葉原にとっては清掃事業や、また葬祭場なんかもございましたし、また、富士見や九段下については、まちのバリアフリー化、またはにぎわいといった点でなくてはならないものだということが分かりました。また、高騰する建築コストについても、様々な心配な意見もございましたけども、現時点での対策がしっかり取るといった事業者からの考えも頂いております。委員会として十分な議論が行われ、議案を判断する段階に来ていると理解をし、私は賛成をさせていただきます。

以上です。

○林委員長 小枝委員。

○小枝委員 議案第14号、この建築条例の議案に反対の立場から討論をいたします。

都市計画審議会においても8対7という1票差で通った都市計画の案でした。8対7のうち1票は、この当該委員会の委員長であった逮捕された議員の1票でした。皆が悩み、この計画で本当に事業の見通しが立つのか、同意率はどうか、また適正な手続が取られたのかということについて、誰もが悩み逡巡をした計画です。そしてこの段階において質問をしても、事業の見通し、公共施設の見通し、そして同意率の見通し、万世会館等要求水準の状況、それら全てにおいてまともな答弁が返ってきませんでした。このやり方でいくと訴訟リスクも免れない非常に不安定な計画になり、そのリスクは地権者の皆様や地域住民の皆様、そして清掃事務所や万世会館の利用者の方々、そして清掃事務所で働くの方々、その方々を大きく巻き込むこととなります。ここは立ち止まって、一定程度時限をつけて、時のアセスであるとか、仕切り直しのタイミングをしっかりと持った中で事業の推移を見守らなければ、これは本当に進むも引くも区民を苦しい状況に陥れるということに対して、私自身はこれに賛成することができません。

以上です。

○林委員長 ほかに。

岩佐委員。

○岩佐委員 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賛成の立場から討論します。

本議案は、再開発という手法で公共施設の機能更新や地域課題の解決を目指すものです。この人件費の高騰の中で事業が頓挫する懸念もあったにもありますが、事業者が最後まで責任を持って行うことが答弁の中でも明らかになりました。また、この目的としては、やはり防災性の向上ですとか、治安悪化の防止、あるいはにぎわいや広場の創出など、本当に大きく地域課題、たくさんの課題を解決する本当に最後の苦肉の策なんだと理解している中で、特に治安の悪化について、これは外神田についてですが、治安の悪化については結構いろいろな報告がある中で、ちょっとまちの治安をしっかりとよくしていくという一つの策なのではないかと考えています。また、公共施設の在り方については、やはり再開発という手法上、詳細が分からないとはいえ、やはり区として公共施設の在り方をどのようにしていくのかということに関しては、やはりもう少し一定程度の整理が必要だと思います。しかしながら、大きな地域課題の解決ということに関しては、今回の議案には賛成をいたします。

○林委員長 ほかに、よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 それでは、討論を終了いたします。

これより採決に入ります。

ただいまの出席者は7名です。

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賛成の方の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

○林委員長 春山副委員長、桜井委員、はやお委員、岩佐委員。賛成多数です。よって、議案第14号は可決すべきものと決定いたしました。

以上で、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終了し、日程1、議案審査を終わります。

休憩いたします。

午後9時29分休憩

午後9時30分再開

○林委員長 それでは、委員会を再開いたします。

日程2、請願審査に入ります。

請願6-1、都市計画地区計画二番町地区地区計画（変更）に関する意見書を収集する方法について調査をお願いする請願です。

お手元に請願書をお配りしておりますが、請願書の朗読は省略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。

それでは、本請願の紹介議員で当委員会委員でもある岩田委員から説明を求めたいと思いますが、よろしいですか。

よろしいですか、説明。

〔「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、紹介議員として岩田委員から、本件請願についての趣旨説明をお願いいたします。

岩田議員。

○岩田議員 説明をさせていただきます。まず、町会は権利能力なき社団であります。区から補助金をもらっています。その町会の長という立場である町会長が町会長名義で町会員に対して町会の封筒を使って賛成の意見を誘導することは、さも町会全体が賛成意見であるかのような効果を及ぼし、問題があると思います。町会は区同様公正な立場であるべきです。そんな中で出された意見書の有効性を調査すべきと考えています。

以上です。

○林委員長 はい。

それでは、委員の方から紹介議員に対する質疑ございますか。

今日のところは。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。では、今日のところは。（発言する者あり）今日のところは。

以上で紹介議員の質疑を終了いたします。

次に執行機関、（発言する者あり）ある。

○岩佐委員 すみません。今日やらなかったら、次回は紹介議員に質疑できないのですか。

○林委員長 できるように確認を、改めて、最後にします。

○岩佐委員 ありがとうございます。

○林委員長 ええ。ご協力ありがとうございます。

それでは、次に執行機関への質疑。今日のところは。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。なしでいいですか。ありがとうございます。

以上で、執行機関への今日のところの質疑を終了します。

取扱いですね。皆さんから本件請願の取扱いについて、継続。

〔「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、請願6-1につきましては、継続審査の取扱いとさせていただきます。

以上で請願審査を終了いたします。

休憩いたします。

午後9時33分休憩

午後9時34分再開

○林委員長 それでは、委員会を再開いたします。

次に、日程3、陳情審査に入ります。

初めに、新たに送付された陳情、送付6-15、神田警察通りの街路樹を守る会のメンバーに対する仮処分の申し立て件についての陳情です。陳情の継続中の陳情送付6-3、6-9、6-10、6-11、6-14の合計6件です。関連するため、一括で審査することとしてよろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 なお、前回は申し上げましたが、送付6-14の陳情につきましては、委員のみ陳情者名が分かる文章で配付しております。また、送付6-15の意見書は、意見書、陳情書だよ。

○春山副委員長 陳情書。

○林委員長 陳情書は委員のみ配付……

○春山副委員長 意見書です。

○林委員長 意見書、意見書か、意見書は委員のみ配付しております。委員の皆様には本2点について取扱いに十分ご注意をお願いいたします。

それでは、執行機関から何か情報提供等ありましたら、どうぞ。

○須貝基盤整備計画担当課長 この陳情に関しては特に進捗はございません。

○林委員長 はい。ないということですが、いかがいたしましょうかね、質疑。（「みんな継続」と呼ぶ者あり）

はい。では、全部で6本の陳情に関して継続審査でよろしいですかね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。ありがとうございます。

これで神田警察通りの陳情審査を終了して、次に、外神田——合っていますよね、一丁目南部地区のまちづくりについての陳情審査です。本件に関する陳情は、継続中の陳情が送付5-14、5-30、5-39、5-42、送付6-4の合計5件です。関連するため一括で審査することとしてよろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。ありがとうございます。

それでは、執行機関から何か情報提供等々ございますか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 情報提供は特段ございません。

○林委員長 この件についても議案審査を通じてやりましたが、陳情は陳情として改めて審査してまいりますけれども、今日のところの取扱いは。（「継続」と呼ぶ者あり）

はい。それでは、継続審査にさせていただきます。

以上で外神田一丁目南部地区のまちづくりの陳情審査を終了いたします。

続きまして、陳情審査、二番町地区のまちづくりについてです。本件に関する陳情は、継続中の陳情、送付5-18、5-19、5-21から26、5-31、5-41、5-45から49、5-52から56、参考送付、送付6-8、合計22件です。関連するため、一括で審査することとしてよろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。

それでは、執行機関から何か情報提供ございますか。

○榊原麴町地域まちづくり担当課長 こちらからご報告する内容は、特にございません。

○林委員長 はい。

それでは、本日の審査なんですけれども、（「継続」と呼ぶ者あり）はい。すみません、ご協力ありがとうございます。

それでは、二番町地区関連の陳情、本件22件の陳情は継続審査の取扱いとさせていただきます。よろしいですね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。

以上で日程3、陳情審査を終了いたします。

続いて日程4、報告事項（1）に入ります。千代田区食品ロス削減推進計画（案）に対する意見公募の結果について、執行機関から説明を求めます。

○柳千代田清掃事務所長 それでは、環境まちづくり部資料2-1に基づきまして、千代田区食品ロス削減推進計画（案）に対する意見公募の結果についてご報告をいたします。

資料2-1をご覧ください。意見公募の概要でございます。令和6年1月25日に当委員会にご報告いたしました千代田区食品ロス削減推進計画（案）につきまして、2月の5日から2月の20日まで意見公募を実施いたしました。募集方法は、区のホームページや電子メールなどの記載方法により行い、周知方法といたしましては、広報2月5日号、区のホームページにより行い、千代田区食品ロス削減推進計画（案）の閲覧としましては、ホームページや千代田清掃事務所、各出張所、本庁区政情報コーナーで実施いたしました。

また、2月7日には一般廃棄物減量等推進審議会、2月16日にはみらいくる会議で計画案を説明しご意見を頂きました。

その結果、意見者数としましては、在勤者4名、在学者1名、計5名からご意見を頂きまして、ご意見の数としましては、区分としまして、食品ロスの削減目標、環境教育・環境学習の推進、千代田区型コンポスト制度等の導入など、記載の七つの区分で7件のご意見を頂きました。

頂きましたご意見の概要と区の考え方につきましては資料の2-2にまとめてございます。特に今回頂いたご意見のうち、資料の2-2のNo.5のご意見により、ご指摘の観点を含め、食品ロスの効果的な削減方法を選択できるように、区内事業者への情報提供を広く行っていくよう計画本文に追記をすることといたしましたことと、No.6のご意見により、小規模事業所における食品ロス（可食部）の実態調査において、ご指摘の点を今後考慮することといたしました。

ご報告は以上です。

○林委員長 はい。それでは、委員の方、何かございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 なし。いいですか。

それでは、次に報告事項の2点目の富士見二丁目3番地区について、執行機関から説明を求めます。

○榊原翹町地域まちづくり担当課長 それでは、富士見二丁目3番地区についてご報告をさせていただきます。環境まちづくり部資料3をご覧ください。

まず、本件の区域につきまして、本地区では既に再開発事業が都市計画決定をされておりまして、計画区域は地図内の赤枠で示した箇所になっております。なお、計画区域内には富士見福祉会館の跡地として、現在暫定利用をしている富士見二丁目広場があり、区は地権者としても本件に関わっております。

続いて経緯に関してです。都市計画審議会での審議を踏まえ、令和4年10月には都市計画決定を行っておりまして、資料に記載はございませんが、その後に建築条例への反映も既に行われております。

計画概要として、配置図及び施設構成のイメージを掲載いたしました。本計画は大きく分けてA敷地とB敷地から成っておりまして、2棟の建物が建設される予定となっております。A敷地が敷地面積約4,100平米、配置図右側の大きな敷地に該当します。B敷地は敷地面積約180平米、配置図左側の小さな敷地に該当をいたします。

資料裏面をご覧ください。先ほども申し上げたとおり、区は地権者でもあることから、記載のとおり、区有地活用検討会におきまして、施設需要を踏まえた用途の確認を行ってまいりました。現時点では、B敷地建物の全部とA敷地建物の床の一部を取得するという方向性について庁内で整理をいたしましたが、資料下段に記載のとおり、権利変換のパターンは複数考えられるというふうに認識をしております。権利変換に向けて区の考え方を整理する必要がある中、議会にもぜひご意見を伺いまして、今後の検討を深めてまいりたいと考えています。なお、検討の中では、竣工が先のことであり、様々な行政需要に際して柔軟な対応ができるよう、選択肢があるならば区単独で利用できるB敷地を優先的に取るべきではといった議論がございました。また、増し床も考えられる選択肢ではござい

すが、多額の予算が必要だということもあって、現時点では保留床を取得したいという意向は各部からは示されておられません。

区有財産の管理に関する事なので、権利者、区の対応について、今後、政策経営部が主体的に検討していくことになるというふうに考えておりますが、まちづくり部門についても引き続き本件の調整に関わってまいりたいと考えております。

ご報告は以上です。

○林委員長 はい。どうですかね、今日のところ（「なし」と呼ぶ者あり）なしというか、引き続き当委員会で（発言する者あり）いやいや、これ土地のまさしく中身が決まっていなくてもビルを頂けますとか、床を頂けますということなんで。

一言、はい。

○岩佐委員 資料要求。

○林委員長 資料要求ね。岩佐委員、追加資料要求。

○岩佐委員 この件はまさに公共施設が何に入るかで、しかも何が入るかでどちらを取るかということもやらなきゃいけないので、ちょっと今これだけでは全くちょっと分からないので、まずここで例えば子ども施設がどうかという話合いの過程があったと思うので、そこもちょっと詳しく分かるものを資料を出していただきたいのと、それから、そうですね、取りあえずそれだけお願いしたいです、今日は無理なので。（「出る前にね」と呼ぶ者あり）

○榊原翹町地域まちづくり担当課長 これまで庁内で検討した経緯に関してご報告できるような資料をご用意させていただきたいというふうに思います。

○林委員長 小枝委員。

○小枝委員 これ、独立したほうを取ったほうがいいだろうというのは、このB敷地のことだと思うんですけども、B敷地の建物の、何というんですかね、内装とか、そういうのが決まる、こういうものにしたいからこうしてと言えるのはいつ頃までなのでしょう。

○榊原翹町地域まちづくり担当課長 まずはこの床の取り方ということに関して、権利変換に向けて区の考え方をまとめていきたいというふうに考えていますが、その後、どういった建物のしつらえにするかということに関しては使い方次第かなというところもあります。やはり特定の用途と事務所使用で耐えられるもの、それぞれ異なってくるところもあるので、今後の使い方も含めて、権利変換後、どれぐらいのタイミングで用途を決める必要があるかというのは異なってくる部分かなというふうに考えております。

○小枝委員 この時間なので。

もちろんそうなんですけれども、何というか、万世橋出張所みたいなオフィス仕様にするのか、それとも子どもや親御さんたちが遊んで楽しいところにするのかによっては造り方が違ってくると思うので、そののいつぐらいまでにそれを決めたらいいかということを経験したつもりなんです。もう、それだけですから。

○林委員長 それについても、公共用地の全体の在り方というのをちょっと庁内で整理するというのは先ほど議案審査の中でも答弁の中でありましたんで、やってくださいよ。で、全区的な視点と富士見地区のかなり北側に寄ったところですけども、何があるべきなのかというのと、併せてやっぱりここ富士見福祉会館で思い入れのあるところの方が区民の方が多かった福祉目的の、で、今は時代が変わって遊び場になっているわけで、既得の権

益というか、時代によって変わってきているんで、それも踏まえて少し膨らみのある資料をご用意した上で、ちょっと所管事務の調査にしていきたいと思います。

いいですかね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。それでは――ありますか。いいですか。はい。

報告事項を終了します、日程4の。

日程5、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。執行機関のほうからは何点かあるんだよね。はい、どうぞ。

○榊原麴町地域まちづくり担当課長 それでは、口頭にて2点ご報告をさせていただきます。

1点目は、都市計画審議会の報告案件についてです。現在、丸の内地域におきましてDHCを導入をしているビルのプラントの位置や導管の位置については丸の内一丁目地区地域冷暖房施設、丸の内二丁目地区地域冷暖房施設として都市計画にそれぞれ定められております。今後、丸の内一丁目では東京海上日動ビルの本館、新館の建て替え工事、丸の内二丁目では三菱UFJ銀行本館の建て替え工事がそれぞれ着工する予定でございます。そこに設置をするDHCプラントの位置及びそれに伴う導管の位置を現行の都市計画に加える形で都市計画の変更を行いたいと考えております。次回の都市計画審議会では、ただいま申し上げた点についてご報告を差し上げたいと考えております。

続いて、2点目についてです。3月22日金曜日の午後6時半から、飯田橋・富士見地域のまちづくり協議会を開催したいと考えております。場所は富士見区民館の2階の会議室を予定しております。前回、令和4年の7月に開催をして以降1年半程度が経過しております。この間の地域のまちづくりの動向について情報提供を行うとともに、意見交換を行わせていただければというふうに考えております。

本件のご案内につきましては、追って環境まちづくり委員会の委員の皆様へポストインでお知らせをさせていただきたいと考えております。よろしく願いいたします。

○林委員長 よろしいですね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。次。

○前田景観・都市計画課長 都市計画審議会の開催につきましてご案内を申し上げます。

3月26日火曜日の午前10時から、委員会室におきまして都市計画審議会を開催させていただきます。案件としましては3件、審議案件が1件、東京都市計画地区計画二番町地区地区計画の変更附帯決議について。報告案件が2件、ただいま担当課長からご報告申し上げました丸の内一丁目地区地域冷暖房施設の変更について。丸の内二丁目地区地域冷暖房施設の変更についての報告を予定してございます。

以上でございます。

○林委員長 はい。次。

○神原道路公園課長 本日、最後の報告でございます。昨年第2回定例会にてご議決いただきました雉子橋補修補強工事の進捗状況について、口頭にて報告させていただきます。

現在、作業のための仮設足場の設置が終了いたしまして、既存の塗装を落とす作業を進

めているところでございます。この既存の塗装にはPCBの含有が確認されていることから、電動工具などでの削り落としではなく、剥離剤といった薬剤を塗って、塗膜を浮かして、へらのようなもので剥がしながら進めております。当初の設計では剥離剤を使った作業を4回で想定しておりましたが、4回目が完了した段階において塗装が残存しており、規定のPCB含有量を上回っていることから、5回目の剥離剤を使った作業が必要な状況となっております。

本件に当たりましては今後適宜ご報告させていただき、必要な費用などについて詳細が確定いたしましたら改めて当委員会に詳細を報告させていただきます。契約変更などの必要な手続を取らせていただきたいと考えております。

報告は以上でございます。

○林委員長 はい。よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 それでは、最後にすみません。私のほうから、今定例会の予算特別委員会の中で様々な論点について常任委員会で調査を深めたほうがいいんではないかという課題がありました。委員会審査の独立がございますので、改めて皆さんと確認してまいりたいと思います。

1点目、総合的な交通量のデータについて。2点目、駐車場の附置義務について。3点目、まちづくりとその委託業務について。4点目、麴町仮住宅の地下鉄出入口バリアフリー工事について。5点目、緑地帯及び緑道等維持について。6点目、公園・児童遊園の整備について。以上6点について、当環境まちづくり委員会の所管事務の調査の項目として確認させていただきたいですが、よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 富士見も付け加えたほうがいい。富士見も付け加えます。（「できたほうがいいな」と呼ぶ者あり）では、富士見も追加で——えっ、まずいの、議案になっちゃうの。

○加島まちづくり担当部長 いいですか。

○林委員長 まちづくり担当部長。

○加島まちづくり担当部長 富士見に関しましては、区有地の公共施設ということで、主体的には、今、もう政経部のほうでやるという形になっているので……

○林委員長 分かった。じゃあ、所管事務の調査には入れられないけども調査を深めてまいりましょうということですね。

では、確認させていただきました。

次に、というか、もう最後です。日程6、閉会中の特定事件継続調査事項について、閉会中といえども当委員会が開会できるよう議長に申し入れたいと思いますが、よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。ありがとうございます。

それでは、大変長時間にわたりましてご協力賜りまして、ありがとうございました。本日は、この程度をもちまして、委員会を閉会いたします。お疲れさまでした。

午後9時54分閉会