

午前10時30分開会

○桜井委員長 皆さん、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をいたします。当委員会では、撮影、録音及び通話は認められておりません。また、メールのやり取りなど、パソコン及びスマートフォンなどの電子機器使用も認められておりませんので、あらかじめご了承ください。

本日の日程をご確認いただきたいと思います。このとおりに進めていきたいと思いますが、よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○桜井委員長 はい。そのようにさせていただきます。

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第17条に基づき委員長から議長に申し入れ、藤本副区長にご出席を頂いております。よろしくをお願いをしたいと思います。ありがとうございます。

それでは、日程1、議案審査に入ります。議案第22号、特別区道の路線の廃止について、執行機関の説明を求めます。

○神原環境まちづくり総務課長 特別区道の路線廃止についてご説明させていただきます。電子ファイルの01、環境まちづくり部資料1-1をご覧ください。

初めに、項番1の廃止路線です。今回、2路線の廃止となります。まず、特別区道千第311号、千代田区九段南一丁目3番地先から7番地先、幅員4メートル、延長122.17メートル、道路区域面積494.7平米です。次に、特別区道千第313号、九段南一丁目7番地先から1番地先、幅員4メートル、延長41.48メートル、道路区域面積165.92平米です。

項番2、廃止路線図に案内図、現地写真等をお示ししており、第311号を赤色、第313号を青色としております。

項番3の廃止の理由です。九段南一丁目地区のまちづくり基本構想や地区計画等で目標とする駅前空間の再整備、及び日本橋川沿いにおける親水空間の創出のため、道路法の規定に基づき路線廃止するものです。路線廃止に伴い、図の黄色の枠内は市街地再開発事業、緑色の枠内は土地区画整理事業により整備を行います。

資料の2ページをご覧ください。項番4の事業の経過です。当該地区では令和3年6月に基本構想が改定されるなど、まちづくりの取組が進められ、令和5年12月に九段南一丁目地区地区計画、令和6年3月に千代田区九段南一丁目地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定がされております。また、当該地区における建築物等の制限に関する条例改正に関しましても、令和6年第1回千代田区議会定例会においてご議決いただいております。

項番5の整備イメージです。本事業によって、広場や歩道状空地、歩行者通路などの公共施設が配置される計画となっており、なお、廃止される路線につきましては、区道の主な用途としては、現在、幅員4メートルの川沿いの区道の312号を約8メートルに拡幅し、区画道路1号として再整備する計画となっております。

次に、前回資料要求のあった特別区道の路線廃止の事業前、事業後について説明いたします。電子ファイルの02、環境まちづくり部資料1-2をご覧ください。

資料の上段の表ですが、事業前は区道第311号と313号を合わせて実測値で664.32平米でございます。そして、事業後の内訳が下の表になります。川沿いの区道312号への拡幅分が540.13平米、市街地再開発事業区域内にて権利変換予定の面積が117.08平米、土地区画整理事業区域内にて清算予定の面積が7.11平米となります。これら合計が事業後も664.32平米となっております。

私からは以上です。

○桜井委員長 はい。

麴町地域まちづくり担当課長。

○齋藤麴町地域まちづくり担当課長 続きまして、私から、前回、同じく資料要求にありました市街地再開発事業等に伴いまして公共施設整備等がなされるのと、あと、それに伴います緩和容積率についてご説明させていただきます。資料のほうは先ほどの続きでございまして、環境まちづくり部資料1-3をご覧ください。

資料のほう、左上の図書が、先ほどもご説明しましたけど、令和5年12月に決定しました再開発等促進区を定める地区計画の地区計画図書でございます。そのうち、公共施設の図を示してございます。

この内容でございますけど、それぞれの主要な公共施設、地区施設が記載されておりますけど、具体的に申しますと、内堀通りの都市計画道路において用地供出をしたり、あるいは九段下駅と一体となった地上、地下の広場、空間、あるいは、これに接続する区役所方面につながるアンブレラフリーの歩行者動線等を位置づけてございます。

これら公共施設等の内容を踏まえまして、東京都の再開発等促進区を定める地区計画の運用基準に沿いまして容積緩和をしております。具体的には、資料のほうの下段と右ほどをご覧ください。地区全体で指定容積700%でございますけど、そちらを内堀通り等の都市計画道路への用地供出や駅とまちをつなぐ歩行者ネットワークの強化等により、見直し相当容積率として800%、その上で資料のほう、右になりますけど、南地区は具体的にまだ計画がございませんので北と中になりますけど、北については見直し相当容積率800%に加えて、空地率や、あと育成用途等を踏まえまして、評価容積として450%を加え計画容積率1,250%。

続きまして、中地区のほうは、先ほどの見直し相当400%に評価容積——あ、すみません、見直し相当容積800%に加え、空地や育成用途の評価の190%を加え990%としてございます。

私からの説明は以上です。ご審議のほど、よろしく申し上げます。

○桜井委員長 はい、説明が終わりました。これより質疑に入りたいと思います。委員の皆様からご質疑がございましたら、挙手をお願いします。いないの。

小林委員。

○小林委員 すみません。資料を出していただきましたけど、まず、区域変更ではなく路線廃止にした理由というのは何ですか。

○神原環境まちづくり総務課長 今回、整備の中で区画道路ということで川沿いの拡幅を行います。それ以外に、この区域内に公共施設の整備といったものが必要——地区計画のほうで歩道状空地、広場、歩行者通路というものを確保いたしますので、そちらで担保するというので、川沿いの拡幅分以外のところについては権利変換であったり清算といっ

だ形での対応を考えているところでございます。

○小林委員 単純な質問なんだけど、いろいろ容積率やなんかが増えているからちょっと聞いているんだけど、普通、区道を廃止すると区域変更というか場所を移動するのと、道路を、中にある道路を外に持っていっているわけだよね、要はね、川沿いに持っていっているわけだから。そうすると、そういう付け替えにしないで、要するに廃止して持っていくと有利なの。

要するに、どう違うの、具体的には。どのように違うのかを教えてほしいの。この際、だから、こっちのほうは廃止をして、路線を廃止して、こっちへ持っていったと。当然、路線を廃止しなくちゃできないからなんだけど、廃止して持っていく。でも、その場合、付け替えもするわけじゃないですか。付け替えもする。で、付け替えではなくて、こっちにしたという単純な理由を教えてください。

○神原環境まちづくり総務課長 はい。一般的な場合、従前の道路を公共施設、道路ですとか広場に付け替えるというのが等積交換という形になるかと思います。今回は川沿いの拡幅分のみを事業後の道路に変えまして、残りの部分につきましては計画地内のほうに入れるということなんですけど、それは計画の中でしっかりと広場、歩道状空地といった公共空間が整備できるということが地区計画で担保されておりますので、今回はそのような取扱いをしたいということでございます。

○小林委員 そうすると、先ほどたくさん説明していただいたんですけども、廃止された路線は地区計画上の図書上ではどうなるの。先ほど、今、こっちにもあります、あっちにもありますなんて言ったんですけども、図書上はどういう位置づけになるのか。

○齋藤翹町地域まちづくり担当課長 図書上は、先ほど私が説明させていただいた、例えば資料1-3の左上の図面が公共施設図になりますけど、例えば、川沿いに付け替える区道312号線については、こちらの日本橋川沿いの道路の区画道路1号という形で示しております。

そのほか、地区内の歩行者ネットワーク、通路等については、例えば内堀通り沿いから川沿いへの歩行者ネットワークとかは、例えば北地区と中地区の間に歩道状空地1号など、地区施設として位置づけられるという形になってございます。

○小林委員 そうしますと、これを付け替えた部分について、川沿いのほうに付け替えて、ここは普通の、当然、付け替えた部分のだから、普通の道路として使用できるということではよろしいんですね。

○神原環境まちづくり総務課長 はい。区道になります。

○小林委員 区道ですね。

○神原環境まちづくり総務課長 はい。

○桜井委員長 そうなんだね。

ほかにありますか。

○入山副委員長 すみません。一つ、ちょっと確認なんですけども、前回委員会の中で、こちらの中にある廃道するところのお店等は、営業はまだ続けられるというお話だったんですけども、九段学習館についても同様でよろしいでしょうか。

○齋藤翹町地域まちづくり担当課長 委員おっしゃるとおり、生涯学習館についても、この建物の中で権利変換で取得するという形になります。

○桜井委員長 ああ、そうですか。

○入山副委員長 今、既存の学習館のところの駐輪場の利用者がいまして、その方が使えるのかどうかという話を聞いているんですけども、こちらについてはいかがでしょうか。

○齋藤翹町地域まちづくり担当課長 駐輪場については、この建物の中で整備されるという形になります。

○桜井委員長 整備の中で、それは示されるということですね。

○齋藤翹町地域まちづくり担当課長 はい。

○桜井委員長 ほかにありますか。

○小林委員 そうすると、廃止、これ、時期とかは書いていないんですけど、いつ廃止するの。廃止の時期等。

○神原環境まちづくり総務課長 今回の審議の中でご議決を頂けた場合、告示をいたしまして、その後、約2か月程度、公共施設の管理期間というのがございますので、具体的には、廃止の告示はするんですけども、2か月間の猶予をもって区の管理からは一旦離れるというふうな形になります。（発言する者あり）はい。ただし、開発側のほうで、すぐに閉鎖といったことは今聞いてございませんで、当面の間は道路として通行できる環境は確保するというふうに伺っております。

○桜井委員長 うん。

ほかにありますか。

○大坂委員 そうすると、再開発の工事が進展していくまで、そこの区道の部分、今、区道である部分というのは民間の土地というイメージになるじゃないですか。その間の管理の責任の分担というのは、こういった形で話が今進んでいるんでしょうか。

○神原環境まちづくり総務課長 一旦、市街地再開発の準備組合のほうと管理、（発言する者あり）あ、すみません、失礼しました、市街地再開発の組合がもう設立されていますから、そちらの管理になりますので、区と覚書といいますか管理協定を結びまして、しっかりと安全に管理していただくようにやっております。

○桜井委員長 はい。

ほかにありますか。

○岩田委員 区道が幅員が広くなるということで、北地区と中地区のほうにも容積率とかそういうので影響があるわけですよ。より高いものが建てられるようになる。ですよ。その方たちがメリットがあるわけだと思うんですよ。北地区と中地区の所有者、所有事業者というか。そこと何かこう、何ですかね、こういう言い方はちょっとあれですけども、千代田区がこういうふうに幅員を広くして、あなたたちの土地の価値が上がるんだから、うちにも何かメリット欲しいなというような、そういうような。ちょっと言い方が変ですかね。何か、そういうような何か折衝というか、そういうのはなかったんですかね。

○齋藤翹町地域まちづくり担当課長 メリットというか、そもそも開発の中で、民地の中で、先ほど私が申しましたとおり、駅・まちの一体空間の広場が整備されたり、あるいは区役所につながるアンブレラフリーの歩行者ネットワークが整備されるということで、事業のほうでもしっかり公共貢献してもらっているという形で、区にとってもメリットがあるという形になってございます。

○岩田委員 整備とかは分かるんですけども、何ていうんですかね、ちょっと嫌らしい言

い方ですけども、お金に換算して、区にも、もうちょっと何かメリットがあるような。整備だけじゃなくて、もっとすごい金額。もうかるという言い方は変ですけどね、価値が上がるわけじゃないですか、北地区、中地区は。だから、それに見合うような何かないのかなという、そういうような折衝です。

○加島まちづくり担当部長 この案件に関しましては、九段下・竹橋のガイドラインから始まり、九段南一丁目ということで、ガイドラインということで、まちの在り方、それをこういうふうにしようよねということでまとまってきたという案件でございます。そこに関しましては、当委員会にも、もう何回か報告もしていますし、都市計画決定もしたと、建築条例の改正も行ったといったような状況でございます。

そういった中で、ここの整備がされた後、委員言われるように価値は上がるという形になります。直接、区ということではないですけども、例えば税込だとか、そういったものの価値が上がるということなので、それがメリットかと言われると、ちょっと何とも言えないんですけど、そういったところはあるかなと。

ただ、区が直接、じゃあ、これに対して何かメリットかということになると、直接ということではないですけども、北街区に関しましては先ほどのご質問にあったように生涯学習館、また、今、図書館のほうもここに入れるべきではないかということで検討もしておりますので、そういったところはかなりメリットがあるのではないかなというふうには思っております。

○桜井委員長 はい。

ほかにありますか。はい。

私から一つ聞きたいんですけど、今回のところは三つの区分に分かれているということで、北と中については今のご説明でよく分かりました。南についてはまだ計画がないということで、これは計画が出た段階でということになるわけですね。で、川沿いの整備については、もう既に、北と中についてはもう始まるわけですよ。これがオーケーになれば。そうしたときに、南地区の地権者などは今回の計画についてのおよその了解というか、ここだけちょっと違った計画になっちゃうと、これは困る話なので、当然そこら辺のところについては了解を取っているということになると思うんですけど、ちょっとそこら辺のところをお聞かせいただけますか。

○齋藤翹町地域まちづくり担当課長 委員長が言われた部分でございますけど、先ほど、今は地区計画決定として令和5年に地区計画を決定しておりまして、その際に決定図書の参考付図のほうに、南地区についても将来的に歩道状空地とか、あるいは広場等を位置づけるという形で参考図をつけて、ある程度、南地区の地権者とも先ほどの親水空間の整備について調整した上で進めております。

○桜井委員長 はい、分かりました。

ほかにありますか。

○岩田委員 今現在の生涯学習館の地面は千代田区のものなんですかね。ということは、それが再整備されるということは、その部分に関しては等価交換的な感じになるんですかね。

○齋藤翹町地域まちづくり担当課長 再開発事業の中で権利変換という形で従前資産が従後資産に置き換わるという形、土地建物がですね、置き換わるという形になります。

○岩田委員 だったら、その、何ていうんですかね、言い方をちょっと気をつけないとあれですけど、差額分というか、その土地の。だから、等価交換って、結局、土地と建物を売って新たに事業者の造ったものを買うというようなイメージだと思うんですけど、その差額というのか、その部分というのはどれぐらいになるのか。まあ、まだ分からないと思いますけど、その分を区が何か得ないと損ですよ。と思うんですけど、そこはどうなっているんでしょう。

○桜井委員長 それがパーセンテージなんじゃないの、先ほどの。

○齋藤翹町地域まちづくり担当課長 再開発事業の場合、概念的には売って買うというより従前の資産が従後資産に置き換わるという形で処分されるという形、権利処分されるという形になりますけど、先ほどの差額が発生するというか、従前資産の評価が従後の建物相当額に置き換わるということです。差額が発生するかどうかというところは、まだ権利変換計画が定まっていますので決まっています。

○岩田委員 千代田区の土地がなくなるわけじゃないですか。そうですね。

○桜井委員長 なくならないよ。（発言する者あり）

○岩田委員 土地が、だから所有権ですよ。土地に対する所有権。

○桜井委員長 翹町地域まちづくり担当課長。

○齋藤翹町地域まちづくり担当課長 従後の資産は、土地がほかの方と共有になって、それと建物の床に変換されますので、土地がなくなるということではございません。

○桜井委員長 岩田委員。

○岩田委員 その共有、もう共有部分が問題だと思うんですよ。どれぐらいの部分で共有なのか。つまり、生涯学習館なら生涯学習館の部分は完全に千代田区のものであるならまだしも、マンションのように例えば1000分の幾つみたいな感じで共有という、これは何かちょっと、また、その何十年か後に千代田区だけがそこを売却とか何かするときに、共有というのは非常に不便な感じだと思うんですよ。

実際、民法では一物一価の法則が原則で、一つの物に対して——あ、一物一価じゃない、一つの物に対して一つの権利というのが原則ですけども、共有というのは、その例外として認められているわけじゃないですか。共有というのは、なぜ共有が例外かという、それは権利関係が複雑になるから、だから認められているわけで、それをあえて共有にするというのはどうなのかなと思うんです。

それだったら、同じ広さの土地の部分をそのまま場所を移動して千代田区のものにするというなら分かるんですけど、共有にすると、その後、権利関係が複雑になると思うんですよ。そこはどういうふうに考えていますか。

○桜井委員長 岩田委員、ちょっと待って。この事業自体が、この再開発の事業が、単に千代田区の土地のところだけ千代田区の建物を建てるということじゃなくて、もうお分かりだと思いますけど、組合を設立して、それで、この地域全体としてよりよいものをつくらうということで合意をするという。合意をする中で新しい計画を立てるわけですよ。そのときに組合ができて、それで、今まで千代田区の持分についてはこうだったけど、それについては権利変換をする形の中で、先ほどのパーセンテージが上がりますよという説明を頂いているわけですから、これにのっとった形で新しい形が出来上がってくるということなわけで、千代田区は決してそれが、今まであった平米数が目減りするとか、そういう

う話ではないんですよ、この話というのは。

ちょっと、そこら辺のところをさらっと言う。話をすると長くなっちゃうから、この計画というものが、一番冒頭のところで説明をさせていただいているけど、もう一度さ、このところについて、こういう計画でやっているんですよということをちょっとさらっと言ってください。

○加島まちづくり担当部長 はい。この資料の1-1の2ページ目、九段南一丁目まちづくりガイドライン策定、この時点で九段生涯学習館の建て替え、個別にやったらどうかといったようなところもあって、やはり個別で建て替えると駐車場の問題だとか、そういったところでほとんど建物が建てられないというようなところだったので、再開発のほうも視野に入れた検討をしますという形で、ここで公にさせていただいて、その中で手続を踏んできておりますので。

これに関しましては、委員のお気持ちもあるのかもしれないんですけども、市街地再開発事業で区として、もうやっていくということなので、その仕組みの中でやるということであれば、やはり土地に関しては共有。あとは、建物に関しては区分所有という形になりますけど、そういった形のスキームなので、今、この時点で、そこがちょっとバツということ言われても、ちょっとこちらでは対応できないといったようなものでございます。

○桜井委員長 まあ、そういうことですよ。だから、そういうことの上で質問があるんだったら質問していただきたいと思いますけど。

○岩田委員 じゃあ、最後で。

○桜井委員長 最後でね。

○岩田委員 はい。最後で。

○桜井委員長 はい、岩田委員。

○岩田委員 その共有の持分というのは、どれぐらいなんでしょう。

○齋藤翹町地域まちづくり担当課長 まだ権利変換計画が認可されてございませんので、今後の協議になります。

○桜井委員長 はい。ほかにありますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○桜井委員長 いいですか。はい。それでは、質疑を終了いたします。

討論はありますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○桜井委員長 なし。はい。なしとします。

これより採決に入ります。

ただいまの出席者は7人。7人です。

議案第22号、特別区道の路線の廃止について賛成の方の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

○桜井委員長 賛成は、富山委員、小野委員、岩田委員、大坂委員、小林委員、入山委員。賛成全員でございます。よって、議案第22号は可決すべきものと決定いたしました。

以上で議案第22号の審査を終了し、日程1、議案審査を終わります。

藤本副区長には、ご退席のため、暫時休憩といたします。休憩します。

午前10時59分休憩

午前10時59分再開

○桜井委員長 委員会を再開します。

次に、日程2、報告事項に入ります。

初めに（1）番、千代田区耐震改修促進計画改定（素案）について、執行機関からの説明を求めます。

○武建築指導課長 千代田区耐震改修促進計画（素案）について、資料にてご説明します。資料番号ですが、04、環境まちづくり部2-1資料でございます。こちらをご覧ください。

では、ご説明いたします。こちらの千代田区耐震改修促進計画改定（素案）につきましては、本計画は建築物の耐震診断及び耐震改修を計画的に進め、大地震の被害から区民の生命・財産を守り、地震に強く安全で安心なまちづくりを目指すために、千代田区としては平成20年4月に千代田区耐震改修促進計画を策定しました。その後、改定を重ね、現在の促進計画は令和3年4月に改定し、令和8年、本年3月の期限となるため、今回、促進計画を改定するものでございます。

促進計画につきましては、耐震計画促進法に基づきまして策定の努力義務があるということと、促進計画をつくることによって国庫補助を受けられるということがございますので、継続的につくる必要がございます。

2番目の促進計画の改定の内容でございますが、大きく三つの内容を盛り込んでおります。1番目としては耐震化の現状と目標、2番目に耐震化の取組の方針、3番目としては耐震化に係る施策の展開ということで、大きく三つで計画を策定しております。

下に参りまして、3番目のスケジュールについて申し上げます。本計画報告後、委員会に報告後、3月5日から19日にかけてパブリックコメントを実施させていただきます。3月5日号の広報、掲示板、ホームページへの掲載、また出張所や情報コーナー、建築指導課の窓口で縦覧できる体制を取らせてパブリックコメントを実施させていただきます。その後、意見を頂いた後、意見に対して公表できる体制を取り、促進計画のまとめ、そして4月に促進計画の改定を考えております。

次の資料に移りまして、05、環境まちづくり02-02ですね、こちらが本耐震改修促進計画の概要版となっております。本編はその後の資料2-3、2-4ということで、かなり厚いものですので、こちらの概要版にてご説明します。概要版につきましては、改定ということで前回から変わった部分を赤で示しておりますので、そこを中心にご説明させていただきます。

まず、こちらの、先ほど計画の目的とかは説明しましたので3行目以降でございますが、平成30年には大阪北部の地震でブロック塀が倒壊し、被害が出たということで、現計画ではそういったところを入れておきまして、今計画におきましては、平成28年の熊本地震や令和6年の能登地震がございまして、その中で木造の2000年基準の住宅が被害が大きかったということで、今までは旧耐震基準ということで1981年以前の建物を旧耐震建物ということに位置づけておきまして、そちらの建物を中心に耐震化助成を行ってまいりましたが、二つの地震において、木造のものにおいて1981年から2000年の間に造られた建物に被害が多かったということで、今回の計画で対象とさせていただいているところでございます。

2番目の計画の位置づけでございますが、この計画につきましては、1985年に阪神・淡路大震災があったのをきっかけに耐震改修促進法が策定されまして、その法律に基づいてこの計画をつくっているものでございます。また、国の方針、都の計画を踏まえて区の計画をつくっているということでございます。

計画の期間は5年間を予定しておりまして、8年度から12年度を予定しております。

4番目としましては、計画の対象区域は千代田区全域、計画の対象につきましては、先ほど申し上げましたが、旧耐震の建物と木造2000年基準の住宅を対象とすることとしております。こちらの耐震促進計画の目標につきましては、住宅、一戸建てや共同住宅をまず耐震化の目標の対象、2番目としては、民間特定建築物とありますが、大多数の1,000平米以上とか、一定の建物を対象としております。民間特定建物の下に要緊急安全確認大規模建築物とございますが、それ以上の大規模なものを対象としている、最後に、特定緊急輸送道路の沿道の道路幅員の2分の1を超える建物の建築物を対象にした三つの目標を設定しているところでございます。

5番目は地震の状況ということで、令和6年度修正の千代田地域防災計画に基づいて被害を掲載させていただいております。

2ページ目に移りまして、耐震化の現状と目標でございます。

まず、1番目の住宅でございます。表の住宅の現状でございますが、この数値に関しましては令和5年の国が行っております住宅・土地統計調査の推計値となっております、戸建て、共同住宅も含めまして、戸数単位で1住戸という、「戸」は共同住宅でも1棟ということではなく戸数単位での数値となっております。

推計値では、必要な耐震をようするのが3万4,571、一方、耐震性をよくないものが1,402棟ということで、令和7年度の推計値では96.1%、右の表を見ていただきますと令和26年のときが89%、徐々には上がっておりますが、令和7年に本来であればおおむね解消が98%の目標を立てておりましたが、そこまで至っていないという現状でございます。

下を見ていただきますと、耐震化の主な課題ということで、やはりマンションの棟単位での耐震実績が少ない。あと、もう一つは、先ほどの表でございます推計値ですので、これは戸数単位で推計してございますので、より正確な耐震化の状況を把握するということと、耐震化を推進するにおいては棟単位での状況の把握が必要ということで、現在、耐震化の棟単位での数値を調査しているということ。

分譲マンションにおきましては、今現在、令和7年では509棟が分譲マンションでございます。棟ごとの耐震化というのが76%ということで、戸数と比べますと低い数値となっております、やはり棟単位での数値の調査が必要ということを考えております。

下に木造2000年基準とありますが、こちらにつきましては建築指導課のデータで調べたところ十数棟ございますので、来年度に関しましては、そちらの方にご案内して耐震診断を進めていきたいと思っております。

住宅の耐震化の目標でございますが、7年度、現計画ではおおむね解消、98%程度を考えておりましたが、そこまで至っていないということで、引き続き12年度においてもおおむね解消の数値として定めさせていただきたいと思っております。

2番の民間特定建物でございますが、こちらにつきましては学校とか不特定の方がいら

っしやる施設が対象となっております、94%で、その下の要緊急安全、さらに規模としては大きい施設でございますが、そちらについては38棟が対象でございましたが、耐震性のない建物は1棟となっておりますので、こちらについて引き続き耐震化の促進をお願いしていきたくと思っております。

こちらの民間特定建物の耐震化の目標に関しましては、民間特定については下の表でございますが95%、要緊急安全については、あと1棟となっておりますので、100%を12年度に目指したいと考えております。

では、3ページに移らせていただきます。こちらは特定緊急輸送道路の沿道の建物ということで、道路幅員の2分の1を超える建物が533棟あるというところでございます。そのうち耐震性があるのが463ということで、耐震化率にしますと85%。右の表を見ていただきますと、26年から令和2年にかけては、かなり力を、今も力を入れておりますが、かなり耐震化が進んできたというところでございますが、コロナとかそういったことでちょっと進まなかった状況もございまして、令和7年につきましては85.3%というところでございますので、引き続き特定緊急輸送道路には力を入れていきたくというところでございます。

こちらの特定緊急輸送道路建築物の目標に関しましては、7年度も90とございましたが、そこまで至っておりませんので、令和12年度につきましては90%を引き続き目標とさせていただきたいと考えております。

下の耐震化への取組の方針に移らせていただきます。赤い部分の2の住宅・マンションのところでございます。引き続きマンションに関しましては積極的な耐震化を働きかけたいということ、あとは、今回、木造の2000年基準についても耐震化の助成の範囲ということで、そちらを位置づけさせていただいております。

3番の民間特定に関しましては、引き続き、こちらも多くの方が使われたものでございますので、耐震化の促進を促していきたくと思っております。

特定緊急輸送道路につきましては、都と連携をして引き続き重点的に促進したいと考えております。

最後のページでございます。こちらが4の耐震化の普及・啓発、重点的な取組、赤い部分でございます。所有者への対応ということで、昨年度から始めているところでございますが、過去に耐震診断・補強の設計の助成を受けた方が耐震改修までつながっていないケースがございますので、そちらは直接ご訪問して、いろんなご意向を伺って耐震化につなげていきたいということで、拡充ということで考えております。

今年度から分譲マンションの耐震のモデル事業ということでやっております、本年度は1件、これですね、補助金を特定緊急輸送道路並みに上げて取り組んでいただいて、進んだ理由、または、なかなか進まなかった理由をいろいろ検証して、次の耐震化につなげられるようにということで今取り組んでおります、このモデル事業に関しましては7年度、8年度、9年度の3か年でやっておりますので、引き続き取り組んでいろんな原因を分析していきたくと思っております。

耐震化に関する2番のところでございます。住宅・建築物の所有者にする対応ということで、重点的な取組の内容の欄でございます。こちらは、マンション・特定の耐震化の赤い部分でございますが、マンションの耐震化状況については棟単位で、先ほど申し上げた

とおり棟単位での調査を行っておりますので、分譲マンション、それ以外の調査についても行っておりますので、そういったところを引き続きやっていきたいと思っています。

マンション管理状況制度に関しましては、1983年以前の建物が対象で、そういったところが環境まちづくりに届出が参りますので、そういったデータも踏まえて管理組合にプッシュ型の支援で耐震化を進めたいと思います。

また、木造の建築物には先ほど申し上げた事項がございまして、木造2000年基準も対象とするということで重点的に取り組んでいただくということで考えております。

本編に関しましては環境まちづくり資料2-3、2-4でございまして、かなり厚みのあるものでございまして、概要版でご説明させていただきました。今後、意見公募、今委員会でご意見を頂いて、また意見公募を行って、促進計画の改定をさせていただきたいということでございます。

説明は以上でございます。

○桜井委員長 はい。説明を頂きました。委員の皆様から質疑がありましたら、頂きたいと思っております。ございますか。

○大坂委員 耐震化、非常に重要なものであると同時に、パーセンテージとかを見ると、もう80%、90%以上というところで、なかなかここから100につなげていくというのは、非常に労力の要る作業なんだろうなというのは推察をするんですけども。

一方で、新たな基準といえますか、木造ですと2000年の基準が適用されるようになってというところで、仕切り直しといえますか、しっかりと取り組んでいかなければいけないことだというふうに認識をしているんですけども、この数字、資料2-2の2ページ目の戸建て住宅580が有していて、133が有していないというような数字なんですけど、これは2000年基準で間違いないのかということと、あと、東京都全体と比較したときに、この千代田区の81.3%というのが高いのか低いのか、この辺りの分析というのは今どういう形になっておりますでしょうか。

○武建築指導課長 まず、2000年木造の耐震基準に関しましては、十数棟ということで、この住宅の中にもデータとして盛り込んでいるというところでございまして。

あと、また都との比較ということで、今現在、東京都の耐震促進計画についても改定ということでパブコメをやっているという状況であります。住宅に関しましては、そちらでも数値が載っております、住宅の全体としましては93.4%が都の数値ということで、数値としては区としては3%高いというところでございます。

東京都では、あと細かく設定されていまして、マンションに関しては94.9、戸建て木造住宅に関しては89.2というところで、木造の住宅が低いという傾向が都と全体としてはあるというところでございます。

○大坂委員 東京都も、全体的に非常に高い中で、さらに上げていかなきゃいけないよというのは同じ悩みなんだろうなと思うんですけど、一方で、千代田区は数は少ないけれども戸建ての耐震化が届いていないところが多いというところ、これはどういうところに要因があると分析をしているのかということと、そこからさらに促進していかなきゃいけないわけですから、やっぱりその要因が分からなければ進んでいかなきゃいけないというふうに思いますので、その辺の分析はいかがでしょうか。

○武建築指導課長 木造住宅に関しましては高齢化の方が主に多く住まれているというこ

とで、耐震診断まではやったんですが、お金がまずかかるということで踏みとどまってしまうということがありますので、来年度予算につきましては、物価高騰も踏まえて、まずは、それなりの予算を組んでおりますので、そういったところでは一つあるということと、やはり、こちらからご案内がやはり必要だと思っておりまして。案内がないということで、なかなか動きづらいというか、どこにお願いしていいのか、そういったところはお声を頂いておりますので、戸建てにつきましても棟単位で把握しまして、それぞれマンションに加え戸建てについてもプッシュ型の支援をすることによって耐震化も上がってくると考えております。

○大坂委員 ありがとうございます。高齢者の方がお住まいのケースが多いということであれば、やはり、なおのこと丁寧に進めていかないと、いろんなところでひずみが出てきてしまうのかなというところがありますので、手厚く、その辺りはやっていっていただければと思います。

あと、もう一点。共同住宅に関しては96.4%ということになってはいるんですけども、先ほどの説明だと棟別で言うと75%ぐらいですよということなんで、これを俯瞰すると、比較的大きなマンションに関しては十分耐震性がある、小さいところが耐震性がないというようなところに行き着くのかなと思うんですけども、これについては今後どのようなアプローチをされていくのか、説明をお願いします。

○武建築指導課長 昨年からは、耐震診断・補強設計まで進んで、その後、進まないものについて、直接、住宅とかで、まちみらい千代田でお伺いして訪問しているところです。

また、特定緊急輸送道路とかマンションを回ったところでは、理事会の方が代わられて、耐震診断はやったんですが、悪いということがうまく引き継がれていないケースもありましたので、引き続き、そういった耐震診断の結果が悪く出て進んでいないところは直接訪問したり。

また、管理会社の方が結構建物のことをよく知っておりますので、管理会社が千代田区の中で1棟だけじゃなくて数棟持たれて、今年度につきましても10件ほど耐震診断をやりたいという会社もありましたので、管理会社のほうにもアポを取って耐震化の推進に努めていければと思っております。

○大坂委員 補強だけではなく建て替えというところも枠組みが変わっていく中でもありますので、丁寧に様々な形で進めていっていただかないといけないのかなというふうに思っておりますので、よろしくお願いします。

もう一点が、特定建築物、民間の特定建築物等々、これは公共性が非常に高いところばかりが注視されているなと思うんですけども、こういったところについては、公表をするようなことをして促進につなげていくということも考えられなくはないんですが、そういったことは考えていらっしゃるのでしょうか。

○武建築指導課長 要緊急安全建物に関しては、もう既に公表されていまして、耐震性のないものについてはこちらでも把握していまして、検討されているということは聞いていますというところがございます。

○大坂委員 必要に応じて要緊急ではないところについても、百貨店とかそういったところも含まれていますので、公共性が高いところについては、そういったことも今後検討していいのかなというふうには考えていますということと、あと、要緊急、これは1

件で、次の計画期間の中で解消を見込んでいますけれども、ここは具体的に改修されるという見込みがあるということによろしいのでしょうか。

○武建築指導課長 はい。この1件に関しましては検討は数年前からされていて、都さんのほうでもいろいろ働きかけをされるということを知っていますので、はい、5年間の中で耐震化を推進していきたいと、または建て替えとか、そういう線もありますので、耐震化につながることを考えているところでございます。

○大坂委員 まあ、検討だけで終わらないように、実際にこれがゼロになるようにやっていただければと思います。

最後に、倒壊の危険性が考えられるブロック塀についてなんですけれども、これは現時点では千代田区内には存在していないということによろしいのでしょうか。

○武建築指導課長 はい。道路面に面したブロック塀が対象ということで、6件ほどは撤去したりとか進んできていますが、10か所程度、やはり見守りが必要ということで、こちらに関しては年に2回か1回程度点検をして、建て替えとか撤去が必要な場合は所有者に働きかけて、引き続き安全な管理をさせていただいているというところでございます。

○桜井委員長 把握しているということね、その場所だとか。

建築指導課長。

○武建築指導課長 10か所については把握しております。

○桜井委員長 はい。よろしいですか。

小野委員。

○小野委員 二つ、お伺いします。今回、重点的に取り組む事項のところ、様々な理由で耐震化が進んでいないマンションの管理組合の意見形成を支援するというのがございます。これは、具体的にそういうご要望があって、こうしたものが新規で出たということによろしいのでしょうか。

○武建築指導課長 はい。こちらに関しては、やはり管理組合で。いろいろ、まちみらい千代田でアンケート、マンションのアンケート、実態調査をやっていまして、その中では、やはりお金の問題とか、管理組合をやっていただけるといふか継続するのが難しいとか、そういったことがございましたので、プッシュ型でこちらから支援をして耐震化、または、それ以外の問題があればほかの課につなげているところでございます。

○小野委員 ありがとうございます。番号を言わなかったですね。「住宅・建築物の所有者が自らの問題として取り組むために、」というくだりのところに、具体的に意見形成の支援というのが入っているんですけれども、赤文字で。これは実際に管理組合の会合の中に入って行って、意見を形成する過程に例えばまちみらいのどなたかご担当が出向いて、実際、意見の取りまとめをされるとか、そこまで面倒を見るというか支援をしていかれるという、そういう意味ですか。

4の耐震化に係る総合的な施策の展開の1の耐震化の普及・啓発のところの一つ目の重点的に取り組む事項というところにある、「拡充」と「新規」というのがあるんですけど、この「新規」のところですね。

○武建築指導課長 こちらに関しましては、まず、分譲マンションモデル事業がございまして、そこに取り組んでいただける方の管理組合を対象ということで、全てということではないんですが、今年度は1件、そういった管理組合さんが申し込まれた耐震改修が、分

譲マンションの耐震化の改修がありましたので、そこにご訪問させていただいたりして意見を伺ったりとか、そういったことを書かせていただいたというところでございます。

○小野委員 分かりました。ということは、ご要望があって、実際の意見形成、合意形成を経ていく過程から入ってほしいという、そういうご要望があったのかなというふうに受け止めたので、結構手厚く支援をするということですよ。はい。

○武建築指導課長 分譲マンションモデル事業に関しましては、合意形成とか、そういったところから入ればということで取り組んでいるところです。

あと、またプッシュ型の支援、こことはまた別のところでございますが、なかなか耐震が進まないとか大規模改修が進まないとか、そういったところは、まちみらいとか住宅課とか、また建築指導課が入りまして、どういった状況で進まないかとかを把握させていただいて、うまく関係する方につなげていって大規模改修や耐震化が進められればということで、まちみらい、住宅課、建築指導課が連携してやっていければと思っております。

○桜井委員長 はい。

ほか、よろしいですか。

○小野委員 あと1点だけです。

○桜井委員長 はい。小野委員。

○小野委員 ありがとうございます。手厚くご支援、ありがとうございます。

今回、こちらの概要にも様々な数字が入っています。棟数ですとか。これは5年間で、5か年計画ですので、次の見直しの時期まで、これ自体が更新されないのか、または進捗の更新というのが何かホームページなどで随時公開をされていくとか、その辺りのところだけ確認させていただけますか。

○武建築指導課長 こちらの計画については更新は行わないんですが、今の棟別の単位を調査しているとか、もし、この計画で間に合わなければ別の公表とか、あと、また議会の皆様にもご報告して、耐震化のどれぐらい進んでいるかの見える化には取り組んでいきたいと思っております。

○小野委員 ありがとうございます。

以上です。

○桜井委員長 はい。ほかにありますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○桜井委員長 よろしいですか。はい。それでは、報告事項（1）の質疑を終了いたします。

次に、（2）地域まちづくりの動向について、執行機関からの説明を頂きます。

○吉田地域まちづくり課長 それでは、資料番号08の環ま03、地域まちづくりの動向について説明させていただきます。こちら、この委員会にて定期的に報告させていただいているものですが、まず図の見方について、おさらいとなりますが説明させていただきます。

左下のほうに四角で凡例があるんですけども、アルファベットで記載しているものが市街地再開発事業に関するもので、数字で書いてあるものが市街地再開発事業以外でまちづくりの動きがある、そういったものになっています。で、文字の色なんですけど、赤字になっているのが区道の廃止を伴うプロジェクトとなっております。

そのそれぞれの位置について、右側の位置図のほうに落としております。そのうち区有地や区有施設を含むものに関してはだいたい色、丸がだいたい色になっていて、それ以外は青色となっています。色が、だいたいが中も残っているものと白抜きになっているもの、これは事業をしている、事業中かどうかというところで、事業中の定義というのは、市街地再開発事業であれば再開発組合が設立されているもの、設立以降のものが白抜きになっています。

例えば、例を挙げると、先ほど議案でもありました九段南一丁目地区であれば、N、赤字のアルファベットのNというのが書いてあるので、これは区道廃止を伴う。で、アルファベットなので再開発事業です。だいたい色になっていますので、これは今、区有地や区有施設を含むような事業中の地区となっています。

では、前回報告からの更新点について、まず説明いたします。

まず、大きいところですけども、追加となったアルファベットが二つございます。要は、市街地再開発事業に関して二つ追加しています。一つが神田錦町二丁目・神田小川町二丁目地区、アルファベットで言うとQ、そして、もう一つが飯田橋四丁目5・6・7番地区、アルファベットで言うとRです。こちらについては、地元で市街地再開発事業に関する検討が進んできて準備組合が組成されたため追加しております。

あと、ほかの変更点としては、これまでの資料より若干すっきりさせているというところがありまして、あまり市街地再開発事業とかまちづくり関係ではない道路事業みたいなところも多く凡例として入っていたところがあったので、そこはちょっと見やすさ重視で今回からは削除しています。

もう一点、細かいところなんですけれども、アルファベットのPですね、P、こちらが、もともと虎ノ門・霞が関地区という名前だったんですけど、名称が変わりまして霞が関・虎ノ門地区となりました。この地区に関しては直近で都市計画の手续に動きが予定されていますので、次回以降の委員会にて詳細を情報提供させていただきます。

次、そうしたら2ページ目、3ページ目、ご覧ください。こちらが各市街地再開発事業、先ほどの1ページ目でアルファベットで記載していたものですけども、のステータスについて記載している市街地再開発事業の地区の諸元一覧となっています。現状で数が18あります。

まず、これも前回からの更新点ですけども、またNの九段南一丁目地区なんですけれども、2ページ目の右上にございます。こちらは先ほど説明がありましたけれども、令和7年、去年の11月に事業認可、そして組合の設立がされておりますので、ステータスについて更新しております。

そして、3ページ目の右の部分、QとRですね、先ほど申し上げた2地区について、こちらについても情報を追記しております。

それぞれの地区において、地域課題の解決、そして地域の強靱化であったり建物の耐震化の促進、そういった地域の繁栄につながるような、にぎわいの創出に向けて、まちづくりの検討を行っております。個別の事業に関しては、都市計画手続などに一定の進捗が生まれましたら、また適宜委員会にて報告させていただきますので、よろしくお願ひします。

説明は以上です。

○桜井委員長 はい。ありがとうございました。今までも定期的にご報告を頂いている事

項でございます。この件について、ご質疑ございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○桜井委員長 よろしいですか。はい。それでは、質疑を終了します。

以上で報告事項（２）の質疑を終了し、日程２の報告事項を終了します。

次に、日程３、その他に入ります。委員の皆様から何かございますか。

○岩田委員 まず、二番町の第３回シンポジウムのことなんですけども、住民の方から結構聞かれたのでお答えしていただければと思うんですが、第３回のシンポジウムで、一般論とか地域の方をよく知らない方からの意見ではなく、日本テレビからの回答が欲しかったけども、日本テレビに何も答えさせなかったのはなぜなのかというのと、それでは、日本テレビが何も答えないのでは、心配事が解消されなかったというふうに言った、第２回のシンポジウムでは４割ぐらいの方が心配事が解消されなかったと言っているのに、日本テレビが答えないのじゃ話にならないんじゃないかなんてというような声が聞かれたのですが、基本計画が出る前に、もう一回、シンポジウムなり日本テレビと話せる機会が欲しいんですが、それはできないのでしょうかということですが、まず。

○桜井委員長 はい。暫時休憩します。

午前 11 時 36 分休憩

午前 11 時 36 分再開

○桜井委員長 再開します。

岩田委員。

○岩田委員 陳情も出ているようなので、次回の陳情審査のときにそういうお答えとかを頂ければと思いますので、お願いいたします。

○桜井委員長 はい。ほかにありますか。

はい、岩田委員。別のこと。

○岩田委員 別のことです。

○桜井委員長 別のこと。はい。

○岩田委員 はい、別のことすみません。

先日、神田警察通りの何か木が、Ⅳ期、Ⅴ期のほうが切られたというようなお話なんですけども、周知があまりされなかった。木に胴巻きというのか、それが１本ぐらいしかされなかったのに切られちゃった。説明会も特になく、周辺へのポスティングもなく、剪定するときでさえポスティングをしたり何かするのに、何もしない。以前は何度もⅣ期、Ⅴ期のほうから工事をしてほしいと言っていたにもかかわらず、そのときは無理だと言っていた。でも、実際はできた。何で、そのときにやらなかったのかなという話です。Ⅲ期工事について、２０２２年当初から話し合いをするというふうに言っていたので、それは守られるのかどうなのか。

○加島環境まちづくり部長 すみません。その他のところなので、こちらもご用意はしていないので。２１日の夜に植栽を伐採したというのは事実ですので、それに関して細かくご報告が必要ということであれば、また当委員会に報告させていただければなと思います。

○桜井委員長 まあ、この計画については、既に執行機関のほうからも計画が示されている中でのことなので、先ほど質問されていた、その都度報告してほしいとか、そういうようなことであれば、また別の話だけど、説明、そういう計画でこういうふうにやっています

すよという事業計画については、もう一番最初のところで示していただいているという、そういうことですね。

○岩田委員 ジャあ、部長もご報告いただけるということなので、報告をお願いいたします。

○桜井委員長 はい。

ほかにありますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○桜井委員長 いいですか。はい。あ、執行機関のほうから、ありますか。

○神原環境まちづくり総務課長 特にございません。

○桜井委員長 特にない。はい。

お疲れさまでございました。それでは、以上をもちまして、環境まちづくり委員会を閉会といたします。お疲れさまでした。

午前11時39分閉会