

午後1時30分開会

○小林たかや委員長 こんにちは。ただいまから環境・まちづくり特別委員会を開会いたします。座らせてやらせていただきます。

本日、欠席者はございません。

次に、お手元に本日の日程をお配りしております。後ほど確認はさせていただきますけれども、続けます。陳情審査、新規2件、継続審査6件、報告事項4件であります。そして、その他がございます。

まず、六番町偶数番地に関する報告と陳情審査を一括で、次に、外神田一丁目南部地区についても同様に報告と陳情審査を一括で行いたいと思います。その後、報告事項の3、4という順番で進めたいと思いますが、よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 それでは、そのように進めさせていただきます。

では、初めに、六番町偶数番地について、報告と陳情審査を一括で行います。まず初めに、報告事項1、六番町偶数番地のまちづくりにつきまして、執行機関からの報告を求めます。

入っているの。（「はい」と呼ぶ者あり）入っている。

○早川翹町地域まちづくり担当課長 はい。それでは、私のほうから六番町偶数番地地区のまちづくりにつきましてご説明いたします。

六番町偶数番地地区のまちづくりにつきましては、7月の特別委員会でまちづくりニュースの第9号というのを配付いたしまして、検討状況について報告いたしました。その際に、これまでの経緯に関するご質問がありまして、第9号より前のまちづくりニュースについて用意することとなっておりますので、今回、資料として配付しております。それが資料1でございます。

それでは、簡単に、まちづくりニュースを見ていただきながら、当地区の検討の経緯について、ご紹介をさせていただきたいと思います。

それでは、まず、まちづくりニュースの第2号の2ページ目をちょっと見ていただきたいんですけども、上から順番になっておりますので、第2号というのがございます。その、めくっていただきまして、裏のページですね、2ページ目でございますが、その上のほうに意見交換開始の背景と趣旨というふうに書いておりまして、ここにちょっと枠で色塗りしてある部分がございます。そちらのほうにあります。住民有志の方により、平成29年からまちづくりの勉強会が開催され、平成30年3月に地区計画の案が区に提出されました。それを受けて、区のほうで六番町の中で、現在、地区計画で定められていない区域において、まちづくりのルールが必要かどうかの検討を開始することにいたしましたということが、区のほうで検討を始めた経緯、きっかけでございます。

それで、検討の範囲なんですけれども、ちょっと前のページですね、第2号の1ページ目を見ていただきたいんですけども、こちらにありますように、当初は、六番町の偶数番地全体と、それから、六番町奇数番地の地区計画がかかっていない部分を検討対象としておりました。この範囲を対象に、令和元年7月に第1回の意見交換会を開催しましたが、奇数番地の一部と偶数番地では検討の熟度に差があるということで、別々に検討を行ったほうがよいということになりまして、まちづくりニュースも別に発行することとしており

ます。

それでは、第6号、ちょっと飛びまして、第6号のまちづくりニュースをご覧ください。ここの下のほうに、令和元年度の偶数番地の取組内容がまとめてあります。上からいきますと、令和元年の7月に第1回意見交換会を開催しております。これが45名参加いただきまして、地区の魅力や現在の環境、まち並みについて、話をしております。

それで、令和元年9月にアンケートを実施しております。こちらにつきましては、回収率が27%ございまして、そのうちの8割は、まちづくりのルールを検討してもよいというような答えを頂いております。これは、土地建物所有者の方の对象に行っております。

それから、令和元年11月に、第2回の意見交換会というのを行っております。このときの地区内の地権者さんの参加者は12名でございます。そこでの意見を受けまして、区が偶数番地地区内で建物を建てた場合の高さのシミュレーションをするということになりました。

それで、令和2年2月に、第3回の意見交換会を開催しました。その中で、地区内の地権者の参加者は12名でした。建物の高さや緑化とオープンスペースの確保について意見交換を行っております。

この後は、令和2年4月に、第6号のこのまちづくりニュースと併せて、はがきによるアンケートというのを行っております。そちらは、後ろのほうに、次の紙につけておりますが、こちらのアンケートのはがきを地権者とお住まいの方、それから通勤の方にも配付あるいは郵送しまして、アンケートをお願いしております。そのアンケートの回収率が7.5%ということになっておりまして、こちらの内容については、すみません、まちづくりニュースの第7号に記載しておりますが、第7号の1ページ目に記載しておりますが、アンケート回収率が7.5%で、その中で、今回のこのまちづくりのルールの検討を「住民有志案をもとに検討を進めるべきか」というような問いがありまして、その中で、「住民有志案で進めていくのがよいでないか」というような回答は70%あったという状況でございます。

ただ、アンケートの回収率がちょっと低かったこともありまして、昨年9月から10月には、意見交換会への参加が少ないマンションの方や事務所の建物の方にヒアリングを行っております。その内容は、その次の第8号のニュースのほうに記載をしております。

新型コロナウイルスの感染症拡大によりまして、なかなか意見交換会が開催できなかったということがありましたので、区のほうで、地区計画案のたたき台をつくりまして、今年の5月にアンケートとして意見をお聞きしました。その結果につきましては、前回の委員会でご紹介したとおりで、第9回のまちづくりニュースに記載している内容でございます。

なお、六番町偶数——あ、失礼いたしました。六番町の奇数番地につきましては、偶数番地と別に検討を行うこととしましたので、昨年2月にアンケートを実施しております。その結果は、昨年3月に発行した奇数番地向けのまちづくりニュース第1号に記載しております。この中にも入っておりますが、その中で、アンケートの内容としましては、まちづくりニュースの第1号というのがあるんですが、その2枚目に書いておりますが、「地区計画を定める必要はない」というような答えが、このときのアンケートでは多かったという状況でございます。

以上、簡単ではございますが、六番町偶数番地のまちづくりに関する検討状況についての報告を終わります。

○小林たかや委員長 はい。ありがとうございました。

報告が終わりました。

次に、今までの報告の中で、何か質疑ございますか。陳情に関しますんで、そこでやっても構いませんけれども。よろしいですか、陳情に。

岩田委員。

○岩田委員 今までのご報告ということで、ありがとうございます。

やっぱり気になったのが、最後のほうにおっしゃっていたアンケートで、有志案で行こうかというような話のときに、その有志案で支持が70%もあったと。ただし、そのアンケートの数が少なかったというふうにおっしゃいましたけど、じゃあ、それに対して、区はどのようにお考えなんですか。

○小林たかや委員長 ちょっと待って。陳情審査に。同じことになるんで。

○岩田委員 そうですか。じゃあ、ごめんなさい。

○小林たかや委員長 今の説明の中で、区の意見を聞くのではなくて、説明の中で不十分だったり、もう少し聞きたいというのがあれば、今受けておきます。

○岩田委員 すみません、後で。

○小林たかや委員長 いいですね。

○岩田委員 はい。すみません。

○小林たかや委員長 よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。それでは、報告については、終了します。

それで、次に、新たに送付された陳情、送付3-14、六番町偶数地区の地区計画に関する陳情についてでございます。

お手元に入っておりますけれども、こちらの今の説明について、このまちづくりニュースについても含めて、陳情については、細かく指摘、質問が入っておりますので、一旦、陳情の六番町のこの陳情部分だけを委員の方にご確認いただきたいと思いますので、少し休憩して、皆さんに見てもらいたいと思いますので、暫時休憩します。

午後1時42分休憩

午後1時48分再開

○小林たかや委員長 はい。それでは、ご確認いただいたと思いますが、資料がたくさん多いので、質問されるときも、明確に資料の場所とか示して質問をしていただきたいと思います。

それでは、質疑、質問を受けます。

○岩田委員 この一番上の資料の——資料というか陳情書の1枚めくった1ページ目のところですね。2の①手続きの正当性のところのアンケートの回答者の70.2%が賛成と。ただ、区としては、何ですか、基準というか、判断するのに量が少ないというふうにおっしゃっていますが、それに関しては、どのように考えていらっしゃるのでしょうか。

○早川麴町地域まちづくり担当課長 頂いたアンケートの回答率が低かったということと、それからあと、その中では、住民有志案でやりましょうという案が多かったということで、

実際の状況として、そういう事実はございます。それで、基本的には、この住民有志案で進めていくという方向性が、一旦ここで答えが出ておりますし、それから、あと、その後、区のほうでは、そういう意味では、地区計画案のたたき台ということで、基本的には住民有志案を基に、区のほうでたたき台をつくって、その意見をお聞きしているという状況がでございます。

基本的にはそういう方向で進めていきたいと思いつつ、やはりこの辺の回収率と実際の回答数としてはまだ多くないんじゃないかということもございまして、少し意見交換会等に参加されていない方にヒアリング等を行って、このままたたき台を基に決めていくという方向でいいのかという辺りを、少し、今、区のほうで確認しているという、そういう状況でございます。

○岩田委員 今のご説明は分からなくもないです。ただし、2020年2月の第3回意見交換会では、住民案を基にした地区計画づくりが満場一致で確認されていますよね、満場一致で。このアンケートが何で少ないかというと、まあ、ここだけじゃないですよ、ほかにも日本テレビだとか外神田一丁目もそうですけども、だらだらだらだら長くやっているから、地元の反対している方たちは疲れちゃうんですよ。またか、またか、またか、また同じのじゃないかと、飽きちゃうんですよ。でも、やはり満場一致であったとか、アンケートが70%だとか、そういうのを考えて、それを基にやるんじゃないかと、それを採用すべきなんじゃないですか。それを基にといっても、結局、たたき台なんて、緩和しているじゃないですか、全部。数字が全部緩和されているじゃないですか。そこをどういうふうに考えているんですか。

○早川翹町地域まちづくり担当課長 先ほどの満場一致というところは、恐らく令和元年の最後にやりました意見交換会ですね、令和元年——あ、すみません。令和2年3月に開催した意見交換会の内容ということだと思いますが、そこでは、先ほど見ていただきました第6号でありますように、令和2年2月、確かに会合の中では、住民案を基本的に進めていこうということ、この場でも確認されております。ただし、このときの参加者数が12名ということがございます。実際のここの偶数番地の地区の土地建物所有者は約400名ぐらいいらっしゃいまして、そういった状況も鑑みて、ほかの方の意見をきちっと把握する必要があるかなということ、それで、なかなか住民有志案、あるいは、たたき台でそのまま進めていくというので、そのまま進めていいのだろうかということ、少し意見をお聞きしているという状況がでございます。

それと、あと、シミュレーション——あ、すみません。住民有志案に対して、区のたたき台というので、建築物の高さの制限というのが内容に入っておりますので、そちらの内容についての区の考え方としましては、一応、区のほうで、建物を特定の土地じゃなくて、地区内で、ちょっと勝手にですけども、土地を想定して、建物を建てた場合に、どれぐらいの建物が建てられるんだろうかということ、想定をしました。もちろんその場合も、どんな種類の建物を建てられるわけではないということなんです、住宅で建てた場合ということ、想定をして、一定程度の空地等、ある程度、余裕を取りながら建てた場合ということ、やった場合に、多分、階高の設定等で全然変わってくるんですが、区の考え方、やった場合に、番町周辺のマンションの事例を基にしながら、階高等を設定して、シミュレーションした場合に、このぐらいになるんじゃないかということ、やってみると、少し

住民有志案と比べますと、建物高さについては、少し高くなっているというのがたたき台の案の内容になっております。ですから、高さについては、一旦、区のほうで行ったシミュレーションを基にやっているということで、やっているものでございます。

○岩田委員 あと、この、連続性というような言葉がところどころ出てきますけども、連続性、連続性というときに、なぜ、わざわざ緩和されているほうというか、緩いほうに合わせるんですか。低いほうになぜ合わせないのか。番町は——皆さんご存じのことだと思います。番町の一番売りは何か。閑静な住宅街ですよ。なのに、なぜ、わざわざ高い建物のほうにその基準を合わせるのかというのを、ちょっとお聞きしたい。

○早川翹町地域まちづくり担当課長 今回、地区計画の中で定める場合には、建築物の最高限度というのを今回話題にしておるんですけども、あくまで最高限度ですので、基本的には、建てられる高さの上限ということになります。ですから、その範囲内で建てるという規定になりますので、ですから、その場合ですね、例えば最高限度、例えば、今、日本テレビ通り沿いのところは、区のたたき台では60メートルとしておりますが、その範囲内であれば、別に構わないということになります。

仮に、これを、大分、高さを低い数値を設定した場合、シミュレーションでも出ておりますが、例えば、建てた場合に、ある程度容易に建てられる程度の高さに対する制限になるという可能性があります。そうしますと、どうしても、本来建てられるというある種の権利みたいなものが制限みたいな形になりますので、あまり低くて、建物を建てる権利の制限に近づくような内容になりますと、少し慎重に、定めるのであれば慎重にしていかなきゃいけないということがありますので、それで、高さについては、あまり低過ぎる高さというのは、なかなか定めにくいのかなということも考えております。

○小林たかや委員長 あ、ちょっと待って。

陳情書の中の2ページ一番下のところから3ページの4行目まで、高さの分について陳情の説明がありますけど、この説明でいうと、影響なく無理がない数値だという指摘をしておりますけど、それはどう解釈すればよろしいですか。併せて教えてください。

○早川翹町地域まちづくり担当課長 そうですね。2ページ目からある建築物等の高さの最高限度のところだと思いますが、そうですね、まず、建蔽率の設定によっても、やっぱり建物計画が変わってきます。建蔽率が低いということは、周りに十分空地を取って、建物を建てていこうという、そういった計画をする場合は、どうしても周りの空地が広がる分、建物が高くなるということに当然なってきます。

それで、あとは、そのときの高さの設定ということがありますが、区のほうでやったものは、1階部分5メートル、基準階、標準階が3.5メートルという階高という設定をしておりますが、これは、通常、最近のマンションですと、ある意味、番町周辺の事例から集めたものでいくと、一番高いものではもちろんないです。ただ、平均よりは高めのものなんですけれども、それぐらいの高さを設定しておりますが、ですから、その高さについても、もちろん建て主の意向によって、当然、下げることはできるということになってまいります。そういう意味では、そこの考え方をどう捉えるかということで、もうこの内容はどんどん変わってきてしまうんですけども、一定の想定をした中でやった場合に、区としては、区のたたき台ぐらいの高さにしておかないと、なかなか新しい建物を建てにくいんじゃないかという判断をしたということで、その考え方が有志案のほうと少し差が出

ているということかなというふうに認識しております。

○小林たかや委員長 有志——あ、じゃない、陳情有志案の陳情のほうの、ここで言っている数字は、考え方の話もあるんですけども、数字を出してきているんで、この出した数字が影響も少なく、無理がないという、この中の判断は、見解の相違ですか。それとも、見解の相違じゃなくて、こういうことで、話ができるということを住民団の方が言っているのと、役所の言っている何が違うんですか。それじゃないと、ここのところ、議論するのに難しくなっちゃうんで。ちょっとその辺、もう一度、今の考えだと、何か見解の相違みたいになっちゃうんで、説明いただけますか。

○早川翹町地域まちづくり担当課長 すみません。見解の相違と言ってみればそういった見方もできるかもしれませんが、建物、どちらにしてもシミュレーションですので、本来、ほんとの建て主が建てたいものというものを実際には考えていかなきゃいけないわけなんですけど、仮に想定した場合にどうかというふうなことを、有志の方もやっておられますし、同じように区のほうでもやったというのは同じなんですけれども。ですから、そういう意味では、そのときに、階高あるいは建物の高さをそんなに高くしなくてもいいねというような設計の意向があれば、もちろんできるものということですので、強い、そういう意思が働けば、住民有志案の方の内容でも、もちろんその計画でも、多分、恐らくは収めることはできると思います。

ただ、逆に、区で想定したような、あるいは、もっと階高を高くしたいとか、そういったような設計の考え方で、もし、設計される場合となってくると、やはり上限の設定ですので、ある程度、建てられる余裕というのを見ておく必要があるかなという考えもあります。一方で、ある程度、周辺のまちの状況を鑑みて、高さの制限をしたほうがいいんじゃないかという有志案の考え方は尊重しながら、実際の高さの設定については、もう少し、何でしょう、自由度というか、高さに関しては少し建てられる可能性を広げておくほうがいいんじゃないかということで、区のほうでは、少し結果的には、少し建築物の高さについては高い想定になったということでございます。

○小林たかや委員長 はい。

○小枝副委員長 関連。

○小林たかや委員長 はい。関連。

○小枝副委員長 あ、いいですか。

○小林たかや委員長 副委員長。

○小枝副委員長 あ、すみません。

今の答弁を聞いていますと、行政の考え方というのが強く働いておりまして、住民側と協議してきた内容というのが何らかの意思によって緩和をしようとしているということがわかれるわけですが、ここに書かれておりますけれども、この地域のまちの価値というものを、番町のこの住民はどう考えているかという、「町の価値である」、これは1ページに書いてありますね、要望の背景というところに、「町の価値である町並み（住環境）と教育環境を持続的に守り、それらを将来の世代に引き継いでいくこと」、これを使命というふうにお考えで、このことを始めた。で、この間、このエリアの中に2本の超高層というか、高いものができて、番町小学校の隣にもできてしまって、手が、皆さん一生懸命署名を集めたけれども、駄目だった。それで、もう一つ、文房具屋さんの前にできて

しまった。それも駄目だった。そのときに、区は、いや、皆さん地区計画をかけていないですよ、ルールをつくらなければ駄目ですよというご指導をされたことがあって、それで、ある意味頑張って、ここまでルールをつくろうというふうになった。

ということからすると、従来のまちづくり観からすると、まあ、後手に回っているとはいえ、理想の形に進んでいるわけですね。2本目ができて、もう仮に3本目ということになったときに、本当にこの番町小学校あり、雙葉でしたっけ、があり、中華学校でしたっけ、あり。この辺の文教地域がもう間に合わない。価値を守ることができないという、そういう焦りの下に、こういった努力を続けているわけですから、そこの考え方が、以前、奇数番地でやったときには、行政のほうが、当時の渡辺滋部長は、よし、分かったと。そういう中層のまち並みを守ろうというのは大変な努力だと。大変な努力が要るだろうと言って、もう前面に出て、まちの人たちと議論して、そして、これを、二十数メートルですよ。もっともっと厳しい数字をやっていった。そこからすると、行政の姿勢が何か見えないものにゆがめられているなど。

仮に、建てられなくなってしまう。容積消化ができないということがあるのかなと思ったら、書かれていることがほんとだと思うんですけどね。ここに書かれているとおりであれば、これ、容積消化、容積は使えるんですよ。それをもっと自由にということになったら、ルールなんか決められないじゃないですか。行政の姿勢がちょっと後ろ向きだなということ。

まず、ここに書かれていることが妥当かどうかじゃなくて、言っていることに間違いがないか。今の2番のところの書かれているB地区、C地区、天空率を使ったらとか、かなり専門的に書かれていますよね。この考え方でいけば、住民案の高さでも、今の私権を制限することないですよということが書いてあります。それは、ほんとですかね。正しいことを書いているんでしょうか。まず、前提を確認します。

○早川麴町地域まちづくり担当課長 そういう意味では、この文書の内容に書いてある内容については、確かに別に――別にというか、間違いではないと思います。

○小枝副委員長 なるほど。

○早川麴町地域まちづくり担当課長 はい。

○小枝副委員長 であれば、こういうむしろコンサルも入っているんでしょうから、しっかりとした説明をつけて、後でやる外神田なんかは百二十数名、地権者に、全員に簡易書留で送って、しっかりと回答、賛成、何でしたっけ、反対、どちらでもよい、ほか、となっているわけですよ。そういうふうなことを……

○小林たかや委員長 どちらでもない。

○小枝副委員長 やって、行政のほうもしっかりとやっていないんじゃないかというのと、立ち位置が中途半端であるがゆえに、こういうふうな後ろ向きな、行政の後ろ向きな姿勢が結果的にこういうことになってしまっていて、混乱を与えているんじゃないかというのが、私の見方なんです。

この1件目と2件目のときの苦しみを覚えているもんですから、次の計画が待ち構えていると、もう本当にいけないので、できるだけ早く、一刻も早く、このルール化にスピードアップをしてもらいたいというのは、この間の道筋からすると当然のこと、子どもたちの教育環境を守るためにも当然のことだと思うんですけども、そののところを確認したい

と思います。いかがでしょうか。

○早川麴町地域まちづくり担当課長 もちろん区のほうで別に止めているとか、そういうことではなくて、区としてもたたき台をつくって、ですから、有志案そのままでは、なかなか地権者さんがたくさんいるということは、先ほど申し上げましたが、その中で、きちっと理解を頂いていくとすると、少なくともたたき台ぐらいの内容にしていけないといけないんじゃないかなということやっております。

実際に、意見交換会等、なかなか出ただけでない方に、ちょっとまだ、多数ではないんですが、幾つかマンションの管理組合の方とかにご意見をお聞きすることができたんですけども、ちょっと今の内容では困るといった意見も、実際あります。今の内容というのは、区のたたき台でも困るといようなご意見を頂いたりしております。ただ、その意見というのは、どの程度の量なのかというのは、まだそれが多いのか少ないのかというのも、ちょっとまだきちっと把握できていないところがありますので、その辺りを少し確かめながら、基本的には、地区計画を定める方向で、検討を進めていきたいと思っておりますが、その辺りの地権者さん、多い地権者さんの動向をきちっと把握しながらやっていきたいなということで、今、少し慎重に、丁寧にやっているという状況でございます。

○小枝副委員長 困るとい声はしっかりと公開の中で議論されているのに、行政の中だけで、声を出して参加して発言をしたりしている人の声は、嫌々、あんまりちゃんと聞いてくれなくて、というようなことだと、声の聞こえは重要なんだけど、それが行政しか把握していないような声になると、ある一定の利害に行政が誘導されるということになるので、やはり公平性、透明性、先ほどのかつての部長のときからすると、今の行政は、非常に住民が守りたい、規制をかけても守りたいといっても、駄目だといって、開発だというタイプだというふうには私も認定していますが、それで、まちを守れるのかという住民の切実な声には、やはり真摯に答えていくべきだし、それを行政の聞き取っているささやきの声だけではいけなくて、それを見える化して、しっかりとテーブルに、双方の意見を出し合いながら、やっぱり対話をする、討議をする。どうしたら、このまちの価値を守り、子どもたちの代に引き継げるのか。教育環境を守れるのか。これは、大人の難しい宿題を今一生懸命やろうとしているわけですから、同じテーブルに立って、結論に持っていけないと、行政がそこを歪曲したり、一定の方向に誘導してしまうと、これまた、まちづくりの公平性、透明性が問われる。

現に、この内容を見ると、問われていますよね。実態不明の匿名意見に覆されるな、公共性を欠く上に、非常に閉鎖的だと。ブラックボックス化しているとは書いていないけど、まあ、そのようなことが書いてあるわけです。こういうふうなことを問われるようなやり方をしては、住民の本当に消耗を招くだけだと思いますので、ここをどう改善していくプランがあるのか。それから、最終的に、いつまでにこれをやろうとしているのか。日程感を含めて、答弁してください。

○加島まちづくり担当部長 今、小枝委員からいろいろご指摘を頂きました。整理させていただきますと、まず、住民案、地元有志案が出たと。その高さの関係、特に階高ですね、階高の設定に関しては、区のほうとして、まちの価値ももちろんあるんですけども、これからの建物の価値ということも考えると、もう少し階高ってあるんじゃないの、これからの建て替えの中で、ということで、提案をさせていただいたという形です。もちろん

地元有志の方は、区の家が緩和されているというような印象は持たれているのかなと思うんですけども、区としては、そういった形で出ささせていただいたと。

一方で、区の提案した案に関しても、高さ制限し過ぎなんじゃないのというのが言われているというのが現状です。それが、特に、この実態不明の匿名ということではなくて、具体的に、私のほうも、どここの誰々さんということで、意見を頂いているところもございませう。そういったものが、今まで明確に出てきていなかったというところがあったのかなと。

また、このまちづくりニュースということで、9号まで出していますけれども、なかなかコロナ禍の中で、意見交換会だとか、説明会だとかがちょっとできていなかったというのが事実でございます。副委員長おっしゃられるように、見える化ということで、そういったご意見を頂く場というのは、やっぱり必要だなというふうには思っていますので、そういった形で開催できるか。今日で緊急事態が終わるということであれば、意見交換会だとか、そういった皆さんが集まっていただけのような場をセッティングさせていただいて、そこで、意見を聞いていこうかというふうなことは、もちろん考えております。

そういったことの意味を集約させていただいて、区としても、地区計画はやはりかけていくべきだというふうには思っておりますので、いつまでということと言われるんですけども、なるべく早めに区としてもかけたいなとは思っているんですけど、まず、いきなり16条とか、そういうんじゃないくて、まとめるための意見交換会、そういった会なのか、説明会なのか、ちょっとあれですけども、そういったことをやらせていただきたいというふうには考えております。

○小枝副委員長 分かりました。そういう場をつくる、持つというご意見でしたので、それはそれとして受け止めます。

その上で、私が、一つ、まちづくりは住民自治でありますから、私の提案が当たっているかどうかは分かりませんが、区案と、その60メートル緩和の区案と、それから、住民案というのかな、有志案と、その他でもいいですけど、外神田みたいに、地権者というか、住民意見を把握する、しっかりと、というふうなことをするということだって、私は、住環境を守ろうというテーマでやってきているからには、本当に住民有志案では困るという人が、課長が——あ、部長が思っているような多数であるのかどうかというのは、この間、いろいろなことがちょっと錯綜しているというか、行政が把握していることと逆転することが多いので、本当はどうなのというのは、私は思ってしまうんですね。特に、ほかの案件でも、日テレ通りに関しては、住民意見というのは結構やっぱり環境派が多いですよ。

だから、その数字の見える化というのも、行政案を押しつけるだけじゃなくて、やっぱりあの狭い道路に、60メートルのグランド・キャニオンじゃないですけど、両側にひゅーっと建つというのは、確かにそういうところに住みたくないかとも思いますよね。だから、そういうふうな——でも、それは、私が思うわけで、まちを守ろうという住民たちが、どういう結論を導いていくのかということについては、もう一つエネルギーをしっかりと費やして、集中して、先送りではなく、ルールを定めていくという方向でやっていただきたいというふうには思いますが、いかがでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 今、小枝委員言われたように、都市計画の手続の中で、何%とかという話はちょっとないのは事実なんですけれども、やはりそういった意見がどのく

らいの程度あるのかなということ、大変重要なことなのかなというふうには思いますので、こういった形でちょっとできるか分かりませんが、受け止めさせていただいて、いろいろと検討して、前に進めていければなというふうに思っております。

○小林たかや委員長 はい。

ほかにございますか。

○木村委員 この陳情書を拝見すると、この手続の正当性、内容の妥当性ということで、住民の皆さんの自らつくったルールへの強い確信を感じたわけです。だとしたら、その意向を最大限尊重するというのは、私は、行政の責務だと思うんだけど、ちょっと改めて確認させてください。

○早川麴町地域まちづくり担当課長 今のご質問、木村委員のおっしゃるとおり、住民の検討、あるいは、要望については、きちっと踏まえてやっていくというべきものだと考えております。一方で、形として、今回、都市計画の地区計画に定めるということになると、やはり手続としては、基本的には土地建物、地域内の土地建物の地権者さんのきちっとした理解を頂く必要があるかなというふうに思っておりますので、そうしますと、客観的に先ほども何度も出ていますが、そのアンケートの回収率だったりとか、意見交換会への参加者等を考慮すると、簡単に総意であるという、まだ言い切れないかなというふうにちょっと思っているところがありまして、そこを、すみません、しっかり丁寧に確認しながらやっていきたいということで、なかなかこのたたき台ですぐ手続をやるというふうな状況には、まだちょっと至っていないという状況でございます。

○木村委員 最大限尊重すべきという点では、行政も同じ立場でしょ。それを聞いたんだけど、これだけのね。あ、いいです、いいです。

それで、このまちづくりニュースを拝見すると、住民案が、有志案が区に提出されたのが2018年3月。それを受けて、区主催で第1回の意見交換会が開かれたのが、2019年の7月と。これは、1年以上たっているわけですよ。住民の有志案が区に提出されてから、区が動き出すまで1年以上たっていると。これ、何をやってた、何を検討されていたんでしょうか。先ほど言ったシミュレーションだとか、あるいは奇数番地の一部も組み込むだとか、そういったことを検討していたんでしょうか。

○早川麴町地域まちづくり担当課長 実際には、今回、検討に当たっては、コンサルタントの委託等をしておりまして、3月に、30年の3月に提出いただいて、すぐコンサルタントも含めた検討を始めるというのは、なかなか予算の問題がありまして、難しいところがありまして、そういったところも含めまして、実際のコンサルタントを含めた検討と、実際の意見交換会の開催というので、ちょっと時間が、準備の期間がかかってしまったという状況でございます。

○木村委員 区のコンサルと一緒に、先ほどの土地を、その土地に建物を建てられる、どれだけの建物を建てられるかというシミュレーションですね、高さを決める上でのシミュレーションも、そのコンサルと一緒に検討してきたという、そういうことですか、その1年ちょっとの間に。

○早川麴町地域まちづくり担当課長 シミュレーションについては、この検討を進める中で一緒にやっていますけれども、そういう意味では、実際の検討については、コンサルタントに検討してもらっている部分もありますので、そういったことで、時間がかかってい

るところでもあります。

○木村委員 住民有志案が2018年3月に提案された。それで、住民同士、地権者同士でいろいろ意見を交換しながら、この高さはちょっと、もうちょっと緩和してくれと。じゃあ、このぐらいだよということで議論しながら、住民同士が議論し合って、じゃあ、もう少しプラスしようかというんだったら、まだ分かる。私、そうしたら、住民は納得できるでしょう。住民同士が意見を出し合って、そして、この点だったら、じゃあ、一致できるねということで、妥協できるねというような形で、まとめ上げていくんだったら、それは、住民の方も、地権者の方も納得できるでしょう。しかし、千代田区に提出したら、違ったものが出てきたと。これは、やはり行政に対して、どうなっているんだという不信を抱く一つの大きな要因になったのは間違いないと思います。そう思いませんか。

○早川麴町地域まちづくり担当課長 そういった意味では、おっしゃるとおりな面もあると思います。それで、実際には、令和元年に意見交換会をやっております。このときに、本来の趣旨としましては、今回の建築の制限に関する話題の前に、まちづくりの目標であるとか、課題というものを、共通認識をいろいろ議論して、どういった方向性で行くのかというのをやっていくという、通常、どの地区でもやっているようなことではありますけれども、そういったことを改めてやりたいなというふうに思っていたところです。

ただ、参加者がちょっと若干少なくなってきたということ、あるいは、コロナ禍の影響で、開催できないということがありまして、本来のあるべき意見交換というのが、そういう意味では、なかなかできていないという状況があります。ですから、先ほど、部長のほうからの答弁にもありましたように、きちっと改めてそういった機会をつくるようなことを考えていきたいなというふうに考えております。

○木村委員 いろいろ区も努力はされている。これは認めましょう。アンケートを実施し、そして、意見交換会を区としても実施していると。

私は、一つは、先ほど言ったように、住民有志案、これはやっぱり最大限尊重していくというスタンスに立つべきだということと。もう一つは、やはり時間がどうしても長くかかってきているわけですよ。これは、市街地再開発事業と違って、権利変換とか、そういう面倒な作業がないから、違うわけですよ。

それで、これ、地元住民の方が勉強会を始めたのが平成29年9月と。もう今年は21年9月。だから、丸4年かかっているわけですよ、既に、住民の方が勉強会を始めて。じゃあ、今の到達はどうかと見ると、区が幅広い地権者の方の意見を聞く必要がある。いや、それは当然だと思いますよ。しかし、意見を聞く場である意見交換会への参加者がどんどん減ってくると。意見を聞くアンケートへの回答者数がどんどん減ってくると。一方、住民の方からすると、区は、住民の、あるいは地権者の意見を聞くと言っているけれども、交換会を開いたら、参加者はどんどん減ってきて、アンケートをやったら、また回答者数がどんどん減ってくると。これをやったら、いつまでたっても、地区計画は実らないじゃないかと、そういう不安という立ちが、私はこの陳情書から読み取ることができるわけですよ。

だとしたら、もう既に、先ほど部長が、なぜ反対なのか、地区ルールじゃ困るという、誰が言っているのか。そういうことも大体つかんでいるというわけですから、もう論点ははっきりしているわけですよ。論点を。その論点を軸に、住民同士で語り合う場、話し合

う場をどれだけつくるかです。行政が仲立ちして、知らない間に違うルールが来た。こうなっちゃうと、もう行政不信はさらに深まるだけです。論点がだんだんはっきりしてきて、そして、どういう方がその主張をされているのかというのを行政がつかんでいるんだったら、そういった住民同士がその論点を軸に話し合う場を、そういう場を行政がつくって、そして、その話し合いを下支えするというのも、私は行政の役割として徹すべきだと。そう思います、いかがでしょう。

○加島まちづくり担当部長 行政が下支えというのは、もちろんあると思うんですけど、やはり地区計画というのは、区が都市計画としてかけていくものということなので、区の方考え方ということも非常に大事なのかなというふうに思っています。住民同士の方が、高さ制限でしっかりその地域でかけていくということであれば、今も建築基準法の中に建築協定だとかありますから、そういったものでしっかり制限をかけるということだって、できなくはないわけですね。それは受けてしまえば、区としては、建築協定ということではかけられます。ただ、やはりいろいろな方が、その高さについて、地元有志の出した高さだけではなくて、区の提案した高さに関しても、やはりどうなのというところがありますので、そこら辺は、やはり区がどうなのということで、ちょっと調整をしていく必要があるのではないかということで、先ほど副委員長にお答えしたとおり、やっていくべきなんではないかなというふうに考えております。

○木村委員 住むというのは、「人が主」と書くでしょう。やっぱり住民が主人公にならないと、住み続けられるまちにならないのですよ。これは、ある学者が言った言葉ですけど、そういうことなんです。

それで、住民同士が話し合っ、区のたたき台のこれに落ち着くということもあり得るかもしれません。あるいは、住民有志案がこれからの気候危機を乗り越えるためには、やはりこういうルールじゃないと駄目だろうというふうになって、この地元有志案に一致する可能性もあるわけで、それを行政が介入して、住民同士が話し合っ決めてルールに、行政は都市計画を決定するものとして関わるんだということを書いて、果たしていいのかと。

行政は人が替わったら、担当が替わったらあれだけれども、住民の人は、自分と、それからその子孫と、住み続けるんですよ。行政は、行政庁のいわゆる政治的立場で変わるけれども、まちづくりの見方でも。住み続ける住民は、まちづくりの在り方を長期的に見られるんですよ。トップが替わったら、まちづくりの在り方だって変わるでしょ。行政というのは、ある意味継続性はあるけれども、不安定なものでもあるんです。しかし、住民は違うんですよ。損得、関係ないから。住み続けたいまちをつくりたい、その一心ですから。だとしたら、もう住民を信頼して、それを支えていくほかないじゃありませんか。それに対して、専門家としての、あるいは行政としてのアドバイスをしていけばいいわけですよ。そういうまちづくりを、ぜひ、六番町で実践しようじゃありませんか。（発言する者あり）ちょっとその辺、ぜひ、まちづくり部長としてのそういう見解。先ほどの見解じゃ、恐らく住民は納得せんでしょ。

○加島まちづくり担当部長 今、木村委員が言われたように、住み続けられるまちということで、住み続けるためにも、建て替えだとか、そういったことも必要に今後なってくるということで、区のほうのシミュレーションは出しているという形です。

そうじゃなくて、地元有志の方々の案で、皆さんが賛成ということであれば、それまで我々制限するつもりはありません。それはなぜかというと、先ほど言ったように、建築協定でみんなできちゃいますから。そういったものを、じゃあ、それは地区計画にしましょうねということであれば、それはそれで制限するものでもないと思いますので、そこら辺に関しては、やはり話し合いだとか意見交換が必要だというふうには考えております。

○木村委員 ちょっと、最後に一ついいですか。

住民の方が一致すれば、それはそれで、行政としては尊重するというのを部長からご答弁いただきました。

最後に、一つだけ、ちょっと伺いたいことがございます。

この陳情書にマンション建て替え問題というのが注意書きで記述されていました。この文章を読んで、これは非常に大事な問題提起だなということで、読ませていただきました。確かに容積率を緩和して、その部分をマンション建て替えですよ、容積率を緩和し、その部分を分譲して、建て替え費用を軽減する方法は、問題の先送り、持続可能なまちづくりではないと。こういう問題提起であります。

これはそのとおりだと思うんですよ。いや、次の建て替えのときはどうするのかと。さらに、容積率を上乗せするのか。ちょっとこれ、ずっと続いちゃうわけで、持続可能なまちづくりにならないだろうと。戸数が増えれば増えるほど、区分所有者の合意も難しくなるということなので、これは、市街地再開発事業の考え方にも通ずるような大事な問題提起だと思うんです。ただ、同時に、私は、行政として考えるべきなのは、マンションを建て替えるときに、建て替え費用を負担できずに転出せざるを得ない区分所有者の声にも応えていく必要があるということだと思うんです。

今、マンションと区分所有者、居住者の二つの高齢化ということが大きな問題になってきて、マンション再生のときに、建て替えのときに負担できずに出ていかざるを得ないという方も出てくると。これ、どう対応していくのか。私は、気候危機だとか、今の気候変動でしょう。例えば、今、建築物を造るときに、施工中に排出するCO₂は、その建築物の8年分に値するというぐらい。そういう、たしか大林組だったかな。そういう試算もあるわけですよ。ですから、建て替えでやるという方法が果たしていいのかという問題も、私はあると思うんです。リファインといって、環境に優しく、コストも安く、かつ、耐震性も高まるという、そういう手法も今研究されている、具体化され始めているという話も聞きますので、区としてですよ、持続可能性が求められる時代にふさわしいマンションの再生方法を私は検討すべきだと。制度をつくって、それを支援制度として構築していくことが求められていると思うんです。

今、マンション条例もいろいろ検討されているという話なので、やはり、そういうマンション居住者が安心して住み続けられる、そういうマンションライフを送れるような支援制度を、私はつくる必要があると思うんです。そういう制度がきちんと条例で位置づけられれば、今回の地区計画づくりにも、私は後押しになると思うんですよ。

ですから、マンションといったら、すぐ建て替えというんじゃなくて、マンションの住み続けられるような安心の再生の仕組みづくりを、私は行政として、もう本気で取り組むべきだと、そう思うんだけど、いかがでしょう。

○加島まちづくり担当部長 条例に関しては、またいろいろとあるのかなというふうに思

います。ただ、マンションの建て替えを何でもかんでも促進しようというふうに私は言っているわけではなくて、建て替えの時期が来たときに、やはり先ほどのシミュレーションだとか、そういったものは出てくるんじゃないですかというようなお話をさせていただいているというところでございます。

既存の新耐震、昭和56年6月1日以降、こちらの建物も、もう40年近くになるマンションも存在するという形になります。これから機能更新というのも出てくるんだろうなというふうに考えております。国も要除却マンションに関しましても、耐震だけではなくて、外壁だとか、設備だとか、バリアフリーだとか、そういったものに関しては、マン建法の要除却に認定をしていきますよというようなのも今考えているというところがございますので、そういった建て替えというものが出てくるとは思うんですけども、全部が全部そういうふうな形でやるものでもないのかなというふうには思っています。

我々として、どこまでできるかという、個々の民間の建物について、区がどこまで関わられるのかというところもあるとは思いますが、そこら辺は、今後の課題ということでは認識はさせていただいております。

○嶋崎委員 ちょっと今の関連で。

○小林たかや委員長 はい。嶋崎委員。

○嶋崎委員 今、マンションの建て替えの話が出ましたけど、これ、機能更新、やっぱり、どんどん、今、そういう時期に来ていますよね。それで、この間も、まちの方に話を聞いたら、やっぱりそこで機能更新したときに、さらに狭くなって、さらにいられなくなるような状況だけはつくらなくてくれよと。せっかく千代田に長い間住んで、機能更新したら、結局引っ越さなくならなくなったみたいな話を聞いたんで、そこは、やっぱり何か知恵を出して、もちろん国と都のいろんな制度もあるけれども、千代田区としても、何か、インセンティブまでいくどうか分からんけれども、考える時期に来ているんだろうなと。今まさに部長も機能更新という話が出ましたから、そこは、少し研究をする。もう、ちょっと時間もたって——すぐ来ますから、そこら辺の、まずお考えはどうなんでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 民間のマンションの建て替えに関しましては、要するに、耐震関係に関しては助成が、まあ、それでもマンション全体の建て替えまでというのはちょっと無理という形です。プラス、マン建ての要除却ということで、総合設計制度を使った場合には、最高で200%ぐらいの容積率ですけども、その容積率があっても、多分、皆さんの経費がまるっきり出さないで建て替えできるかという、なかなかこれはちょっと難しいところなのかなというふうには思っています。

非常に重い問題だというふうには思っておりますので、特に、今、区としては、安心・安全ということなので、耐震のほうに力を入れさせていただいておりますけれども、その後にくるリフォームだとか建て替えだとかも含めて、いろいろと検討させていただければというふうに考えております。

○嶋崎委員 ぜひ、お願いしますよ。

それと、この陳情書の話ですが、さっき、やっぱり部長がご答弁の中で、コロナ禍で非常にいろんなコミュニケーションが取りづらくなっていると。それで、先ほど来いろんな話合いをするんでも、少なくなっちゃっているとか、意見が出なくなっちゃっているというふうに言われているのも聞きました。今後の中で、もうやっぱり時間軸だけが過ぎるん

ではなくて、先ほど来の話の中で、住民同士がきちっと話合いが持てて、住民の方たちが中心になって、じゃあ、こうしていこうじゃないかと。で、サポートをしていただけるところは、どこが区でサポートしていただけるんだとか、そういうやり取りの場を設けなきゃいけないと思っているんです。

で、少し、今、コロナも、収束とは言わないけれども、少し落ち着いてきているんで、これ、いい機会なんで、ぜひその場をどういう形で設けられるのか、そこら辺のちょっとお考えがあったら聞かせてください。

○加島まちづくり担当部長 今後のやり取りの場、小枝副委員長、木村委員、今、嶋崎委員からも、今後しっかりやっていけよというようなお話なのかなというふうに思っております。

我々、やはり一番あれなのが、そういう場にちゃんと出てきていただけるというのが必要なのかなと。何というんでしょう、一方のお話だけ聞いて、一方の話だけ聞いて、それを区がということは、やはり我々としても、そういうものじゃなくて、一堂に会して話し合える場というのがあると、我々としてもすごくいいなというふうに思っています。ただ、そういった場をじゃあいついつやりますから出てきてくださいというだけではちょっと済まないだろうなと思いますので、それはすみません、ちょっと明確に今ここではお答えできませんけれども、ちょっとやり方を含めて、また当委員会のほうに報告をさせていただきたいなと。当委員会がいつまた開かれるか分かりませんが、その前に決まったということであれば、また皆様に事前にお知らせをさせていただければなというふうに思っております。

○嶋崎委員 例えば、こういう陳情書をお出しになる方がいるわけだから、その方たちにもちょっと知恵を出していただいて、どうしたら皆さんと一緒に膝詰めで話ができて、で、そこに集まっていたらいいんだらうということも、やっぱり相談しながら、役所ばかりが知恵を自分たちで出すんじゃないかと、そういう方たちとのコミュニケーションを取って、それで少し広げていただいて、まちの方が声を掛け合うぐらいの、そういうコミュニケーションを取っていくのも一つじゃないかと思うんですよ。そこもぜひともよろしくお願ひしたいと思うんですけど、いかがですか。

○加島まちづくり担当部長 今の嶋崎委員のご指摘、ご指示、参考にさせていただいて、検討させていただきたいと思っております。

○小林たかや委員長 はい。ほかにございますか。

○河合委員 今までのやり取りを聞いていますと、行政側は、地権者が400人ここにはいらっしやると。それで有志案というのが、本当にその400人の皆さんの総意なのかどうかというのがアンケートの回収が低いので判断はできないと、こういうことですよね。そうすると、改定のまちづくりのマスタープランがありますよね。あれは千代田区全体をこういうふうなまちづくりをしていこうという理念の考え方が出ていると。で、そこに沿って、各地域開発をしていったりとか、住民の合意を得ていくんだと思うんですけども、まずは地権者400人がこの、何だっけ、有志案、これに対して、本当にその有志案が、その後なんですけれども、総意なのかどうかということ、これは行政としてきちりと把握をして調査をする必要があるのかなと思っています。

それで、うちは地区計画をやる時、飯田橋とかちょっと離れていますけども、あれが

地区計画をやりましょうと言ってから決まるまで二十何年かかっているんですね、最終的には、スタートから比べると。大学まで巻き込んで、いわゆる歩道橋も含めて、どうやっていこうかというような話し合いをしながら、で、何が一番大事かということ、飯田橋の場合は、交通の非常な要の地域だったと。この要をどうやって生かして地域の商業に結びつけていこうかということが総意で決まったんですね。で、この、JRも地下鉄もバスも含めて、これをいかに利用してこの地域を活性化していこうかというのが私たちの目標で、それに向かって進んでいったのが一つあります。この番町のところだと、この住民の総意がまち並み、住環境と教育環境を持続的に守ることが総意であるのであれば、これが一番ですよ、住んでいる人の。そこのところも含めてもう一度検証する必要があるかなと私は思いますけれども。

○早川麴町地域まちづくり担当課長 おっしゃるとおり、すみません、ちょっと時間がかかり過ぎているんですが、ちょっと改めていとなかなかまた時間がかかってしまうところがありますので、できるだけ、アドバイスを頂いておりますので、そういったやり方も参考にしながら、できるだけ意見を確認したり、あるいは意見交換会も積極的にやりながら、進める方向で検討を進めていきたいというふうに考えております。

○小林たかや委員長 はい。ほかにございますか。よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 それでは、今、いろいろ委員の方から意見を頂きましたけど、改めて住民の意見の聞き方、これの工夫、それから場のつくり方、コロナも明けてきているとか、落ち着くかどうか分かりませんが、今まで以上に場のつくり方の検討・実施と。それと新たな問題提起として、マンション建て替えの問題に対する至急調査・検討して新たな対応をしていかなくちゃいけないという、そういう三つぐらいだと思うんですね、今の皆さんの議論の中では。その辺のことでよろしゅうございますか。

○加島まちづくり担当部長 今、委員長にまとめていただきました。特に六番町のこの地区計画に関しましては、その聞き方だとか場のつくり方、ここは早急にやっていきたいというふうに思います。マンションの建て替えの新たな対応というのは、これはなかなかちょっと、そんな、簡単になるものではありませんので、それはちょっとお時間を頂きながら検討を十分させていただきたいなというふうに思っております。

○小林たかや委員長 はい。いろいろ陳情の中ではご指摘もありましたけれども、真摯に受け止めまして対応していただきたいと思います。

それで、この陳情についての扱いでございますけど、いかがいたしましょうか。どうしますか。

○木村委員 動きが分からないとね。

○小林たかや委員長 まだね。

○木村委員 意見交換とか。

○小林たかや委員長 どうしますか。継続。

○嶋崎委員 いろんな意見を。

○小林たかや委員長 意見を聞く。

○嶋崎委員 聞きたい。

○小林たかや委員長 はい。今、継続という意見が出ておりますけれども、もう少し聞い

ていきたいということで、この陳情の扱いは継続審査としたいと思いますが、よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。それでは、継続審査といたします。

すみません。それでは、ちょっとトイレ休憩を5分ぐらい取りますんで、次に入りたいと思います。よろしくをお願いします。

午後2時44分休憩

午後2時53分再開

○小林たかや委員長 それでは、委員会を再開いたします。

次に参ります。外神田一丁目南部地区について、報告と陳情審査を一括で行います。報告事項（2）外神田一丁目南部地区のまちづくりについて、執行機関から報告を求めます。

○神原神田地域まちづくり担当課長 新たな陳情でございますが、これまで当委員会で整理いただいた都市計画法の17条に基づく手続に入るための五つの条件のうち、資金概要と権利者の同意についてのご意見となっております。

まず、用意させていただいた資料の説明と合わせて陳情書の記載の事項についても触れさせていただきたいと存じます。

初めに、環境まちづくり部資料2-1をご覧ください。現時点での公共機関を除く権利者の同意状況でございます。

土地所有者が27人、借地権者が3人、合わせて30人の賛否をお示ししております。この集計の考え方ですが、土地所有者はこの地区内において登記簿上で土地を所有されている方、また、借地権者はこの地区内で土地は所有せずに建物登記のみされている方という分類をしております。

賛否につきましては、表が載せてございますが、「賛成」が20.3人、割合で67.7%、「反対」5.5人、割合で18.3%、「どちらでもない」、「未回答」は記載のとおりとなっております。また、所有する土地面積の賛否の割合については、「賛成」が56.2%、「反対」31%、「どちらでもない」、「未回答」は記載のとおりとなっております。これまでお示してきました集計につきましては、本計画についての同意状況をおおむね把握するためのものがございます。

次に、参考資料をご覧ください。青色でハッチがかかっている資料でございます。

第一種市街地再開発事業の組合の設立認可申請における集計方法というのがございまして、現時点での土地所有者の同意状況を算出しております。この中に借地権者は含まれておりません。先ほどご説明した資料では、権利をお持ちの方、例えばですけれども、Aさんは1人とカウントしておりましたが、この集計方法では、例えば、複数の土地の権利をお持ちのAさんが個人で所有している土地のほか、法人として別の土地を、権利をお持ちの場合は2人といったようなカウントをしております。このため、公共機関を除く権利者数は32と、先ほどより増えております。賛否につきましては、「賛成」が17.3人、割合で54.1%、「反対」で10.5人、割合で32.8%、「どちらでもない」、「未回答」は記載のとおりとなっております。また、所有する土地面積の賛否の割合については先ほどの資料と変わりはありません。

次に、環境まちづくり部資料2-2をご覧ください。都市計画手続のフローをお示しし

ております。

都市計画審議会の報告を経て、都市計画法16条の手続まで進めてまいりました。今後、法17条の手続となり、都市計画案を作成、東京都と協議の上、公告・縦覧により広く意見を頂き、都市計画審議会での審議ということになってまいります。また、都市計画審議会の審議において可決された場合、都市計画決定・告示、その後、組合設立に向けた手続に入っております。

まず、準備組合により事業計画が作成され、組合設立認可の申請となります。このとき、所有権者及び借地権者の3分の2以上の同意、宅地面積及び借地面積の3分の2の同意が必要になってまいります。事業計画及び同意者をもって東京都に申請され、事業計画の公告縦覧などを経て、厳正な審査の結果、組合設立の認可がされるものとなっております。

陳情では、大方の同意の最低基準について触れられておりますが、市街地再開発事業の都市計画決定は事業化の見通しを持って行うことは当然必要なことではございますが、都市計画法の都市計画決定の手続の段階においては地権者の同意に関する要件というのはいません。都市計画決定後の市街地再開発事業の設立認可に当たっては、都市再開発法第14条の規定になりますが、関係者の同意割合は3分の2ということではございまして、これをもって適法であり、法令等を遵守した計画と認めるときは認可しなければならないものとされております。

これらの見解につきましては、国土交通省からの通達においても示されているものでございまして、市街地再開発事業の都市計画決定に当たり、大多数の地権者等の同意や同意を証明する書面を提出するなど、過度に慎重な対応を行うことは不適当であるというようなことが通達されてございます。したがって、陳情書にございますような、内容の最低基準といったものの考え方は私どもとしてはちょっと承知していないところでございます。

また、資金の概要についてでございますが、大切な数字の算定根拠と認識について行政に他地区との比較確認調査を求めるといったような記載がございまして、陳情書にも添付されている資料以外に、今、区では持ち合わせているものはございません。権利変換は法にのっとりまして、全ての権利者に公平に手続が進められるものと認識してございまして、現段階の都市計画決定に当たって、ここの段階において、現在お示ししている資料の中で判断していただけるものかなというふうに私どもは認識してございます。

私からの説明は以上でございます。

○小林たかや委員長 はい。ありがとうございました。

説明が終わりました。本件に関する陳情は、新たに送付された陳情、送付3-16、外神田一丁目南部地区再開発事業の慎重な調査・再検討を求める陳情のほか、継続陳情の6件、計7件がありまして、全て関係するため、一括審査にしたいと思っております。よろしいですね、一括で。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 では、新たに送付された陳情、送付3-16について、内容をまたちょっと確認してください。

若干休憩します。

午後3時01分休憩

午後3時04分再開

○小林たかや委員長 それでは、委員会再開いたします。

先ほど、まちづくり部資料2-2で説明を頂いた「現在」という赤い点線がございますが、それは陳情書についております委員会です。まとめた陳情書の添付資料1に、環境まちづくり特別委員会、令和3年6月15日の法17条手続に入るための条件というところで五つ挙げておりますが、その2と4というところでございます。

それと、新たに送付された陳情につきましては、9月29日に追加署名22名、9月30日、本日ですか、追加署名21名、計264名の署名となっておりますので、ご報告させていただきます。

それでは、審査に入る前に、小枝副委員長から、委員会のみ配付したい資料があると事前に申出がありましたため、資料の配付を許可します。

暫時休憩します。

午後3時05分休憩

午後3時06分再開

○小林たかや委員長 それでは、委員会を再開いたします。

外神田一丁目南部地区の報告及び陳情についての質疑、質問を受けます。

○牛尾委員 ちょっと確認だけをさせていただきたいと思うんですけども、先ほどこの都市計画手続のフローですか、この説明の際に、いわゆる大方の合意について触れられて、特に都市計画法の17条に入る際は、いわゆる何人賛成しなければいけないなんていう数字は特に特段ない、規定はない、と。あるのは組合設立の認可時の3分の2の同意、これが必要だという話がありましたけれども、ここの委員会で確認した五つの条件のうちの、権利者の大方の同意がなければ法17条の手続には進まないことというのをこの委員会でまとめられているんですけども、この委員会のまとめについては、区としてはどういう受け止めでいらっしゃるんですか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 当然、委員会の集約の事項でございますので、私どもとしてはそれを受けてやっているとございまして、特段、私の説明の中では、実際、法の中ではちょっと定められてはおりませんという事実確認といえますか、をご説明させていただいたところでございまして、この集約のとおり進めてまいりたいというふうに考えてございます。

○牛尾委員 分かりました。で、この9月10日に出されました陳情の中の2番の大方の合意という点で、行政は、5月17日、本年5月17日の委員会で地権者の8割以上の同意を得ているということは答弁された。ただ、それ以降は大きく後退しているというお話がありましたけれども、この、区の受け止めとして、5月17日のときの地権者の8割以上の同意を得ているということについて、何が大方かというのはなかなか決められないんですけども、この8割の同意があるというのは、区としては、この数字はどういうふうに受け止められていたのか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 この8割というのは、当時、今も変わらないはずでございますが、準備組合に加入されている方ですね、全体の中で、8割の中で、やっぱり再開事業を進めていきますといえますか、都市計画の決定については同意されているというふうにその時点で伺ってございましたので、準備組合に加入されているという8割をも

って我々としてはそういった認識をしていたということでございます。

○牛尾委員 要するにこの8割以上の、当時はまだ同意があったというふうに見ていたと。これはかなり多い数字だというような認識だったんですか。それとも、どういう受け止めだったんですかね。

○神原神田地域まちづくり担当課長 ですので、組合の設立要件の3分の2は満たしているということですので、それ以上は同意を得ているのかなというようなことで、事業化の見通しがあるのかなというような認識でございました。

○牛尾委員 見通しがある、と。それが、しっかりした調査を進めていくうちにだんだんと数字が下がってきていると。で、直近のものでは2種類、数字がありますけれども、権利者で67.7%、面積で56.2%。もう一つ、この参考資料で出た数字が54.1%になっていますけれども、この組合設立の際は、こちらの参考資料の数字で3分の2以上必要になるということなんですかね。ちょっとこの二つの数字の関係だけ教えていただけますか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 組合設立のときは全ての方が組合員になりますので、こういった、「どちらでもない」とか「未回答」というのはないかと思うんですけども、こちらの数字と合わせまして、今、我々ではちょっと調査がし切れていないというのは以前お話しさせていただきましたけれども、借地権をお持ちの方、それぞれの3分の2以上の同意というものが必要になってきます。参考資料の数字になってきます。

○牛尾委員 つまり、この参考資料の数字でいくと、3分の2にも満たないし、当初の8割からずっと下がった数字になってきているという下では、大方の同意から事業の見通しがつくんじゃないかと先ほど8割でおっしゃっていましたが、見通しもつかない数字になってきているという認識でよろしいんですかね。

○神原神田地域まちづくり担当課長 見通しと申しますと、今回、民間のみの数字をお示ししていますので、当然、公共というものもこれから入ってくるのかなというところですので、この今出している数字をもって、組合設立、認可の基準に達しているか達していないかというのはなかなか判断が難しいかなとは思いますが、やはりもう一段努力というものが必要なのかなというふうには感じてはおります。

○牛尾委員 はい。取りあえずは。

○小枝副委員長 関連。

○小林たかや委員長 小枝副委員長。

○小枝副委員長 見通しを持ってやりましょうねという考え方が基本である、と。締めつけ過ぎてもつけない。過度に慎重にすべきじゃないけど、見通しを持ってやりましょうねという考え方でやっている。

で、今回のこの調査をかける前に、スタートラインでは、84%、先ほど牛尾委員もおっしゃいましたけど、31件中26件が賛成しているとみなしているの、数字は知らなかったけど、割り返すと84%は合意なんですよと。この陳情者の方々、地権者の方も含めて、よく仕組みをやはり民間人だからよくご存じで、その見通しとは何かというと、最終、モデル権利変換とか、そういうものを見る中で、これじゃあ合意できないなということ目減りをしてくるから、そこは余裕を持って、まあ、8割でも危ないぐらい。もっと十分な余裕を持っていかないと、都市計画がかかって、かつ再開できない。つまり、

その間、建て替えも、民間は個々の動きが取れなくなるという最悪の事態に陥ってしまうから、先ほど課長が自らおっしゃったんだけど、見通しを持ってやりましょうと。だから、区長が4月の13日に都市計画の発議をしたときには、恐らく区のほうの報告は8割を優に超えているという見通しから入ったと思うんですね。そこは首長の判断、そのときその段階でどうだったのかということの答弁と、それと、見通しを持ってやるということからすると、今現在、この5割ちょっとしかないわけですから、所有者で言うと。それは、公共、公共と言うけど、公共を入れたって、3件入れたって全然5割台以上にならないじゃないですか。そこからすると、見通しが崩れているというのが現在じゃないですかということをご答弁ください。

○神原神田地域まちづくり担当課長 前段の部分は先ほどもご答弁させていただいたとおり、準備組合の加入割合を見て、我々どもは8割というようなことを考えていたところでございます。

現在崩れているのではないかというご指摘につきましても、数字を見る限り、そのような判断もあるのかもしれませんが、一方で、この前の委員会でもちょっと私申し上げて、どちらでもないはどちらでもないだというような木村委員からのご発言も頂いているところではございますが、ここに書かれている「賛成」、「反対」、「どちらでもない」というだけではなくて、そこに書かれているご意見ですね、そういったものを見ても、やはり都市計画の今回のまちづくりについて反対ということではなくて、その先々の自分の、言い方が難しいですけども、将来的なことも考えられてのご意見なのかなというふうに思っておりますので、まだまだ検討の余地があるといえますか、まちづくりを進めていくことに対して反対をしているというようなご意見もありますが、そういったものではないものもございますので、その辺は十分にまだお話の余地があるのかなというふうに考えております。

○小枝副委員長 この委員会はエビデンス主義ということでやっていますので、そうなのかな、こうなのかなという希望的観測じゃないんですね。で、ここではっきりさせておきたいことの1点は、前回、木村委員からも言われた、大方、今日、広辞苑、皆さんに配付していただいたんですけど、これ、書店のほうに問い合わせたら、別に著作権は何もないということなんで、一般に配付して構いませんよということですので、今日は議員のみとなりましたけれども、そういうふうなことです。ここに、物事のほぼ全体。大体。大部分。あらかた。ほとんど。大体。大部分。

で、国語として、日本語として、議会が決めてくれじゃなくて、提案してきているのは首長なんだから、首長のほうがこの数字に関してどう考えているのか。二元代表の別々の存在なんです。それで、今のまず当初、先ほど答弁がなかったけど、最初のスタートラインのところ、これ4月の13日ということになっているんですけどね、一応文書上は、そして今現在どう判断しているのかというのは、こちらに投げずに、区長としてどう判断しているのかということは明快に答弁いただきたいんです。

○神原神田地域まちづくり担当課長 我々執行機関といたしましては、法に基づいた運用というものをさせていただいておりますので、先ほどご説明の中でもさせていただいた再開発法の第14条に基づく3分の2というのがラインとしてございますので、そこは一つ基準としてあるのかなというふうに考えてございます。

○小枝副委員長 えっ。ちゃんと答弁をしてほしいんですよ。3分の2以上、区長はどう考えているんですか。どう考えているんですか。大方の合意というものをどう考えているんですか。はっきりと答えていただきたい、部長。

○加島まちづくり担当部長 区長がこの大方の合意に関してどう考えていますかということとをちょっと聞いたところがございませんので……

○小枝副委員長 聞いてください。

○加島まちづくり担当部長 それは正直分かりません。ただ、16条の手続も入ってやっておりますので、そういった意味では、区長も含めて区全体として、これはまちづくりとして進めるべきだという判断に立っているというところでございます。

○小枝副委員長 ちゃんと答えてください。思いを聞いているのではなくて、大方という考え方について、ちゃんと子どもたちにも説明できる説明が欲しいんですよ。提案者は区長ですから。

で、今回の地権者の方を中心とする陳情書の添付というのが幾つかついておりますので、それをちょっと確認をさせていただくと、資料7というところに、岩田議員から、4番のところで、大方でなければということは「民間地権者の地積及び同意者の」ということが入るんですよということを言って、民間地権者の地積と権利者の同意を入れてという意味でございますというふうに確認をしているということで、その民間地権者の地積と同意者の大方の合意がなければ17条の手続には進まないというのが、この6月15日の議会と行政との確認であるということは区長のほうにも伝わっているんですよ。それで、スタートラインから変わっているということについても伝わっているんですよ。

○加島まちづくり担当部長 すみません。ちょっと質問の内容がよく把握できていなかったんですけれども。

○小枝副委員長 何で分からないの。

○加島まちづくり担当部長 大方という意味合いのお話は、区長には当委員会の五つの集約、それに関しましてはお話をさせていただいているというところはございます。ただ、大方ということに関しましては、執行機関が決めたことではなくて、当委員会で集約されたことなので、そのの意味合いに関しましては、我々はどのぐらいだとかということの認識は持っていないというところでございます。

○小枝副委員長 それはないでしょう。そういう、それでいったら、あのときこの4番目というのは、ちゃんと数字が入っていたんですよ。だけれども、それは行政のほうでそれは勘弁してくださいというので大方にしたんですよ。

○小林たかや委員長 勘弁して……

○小枝副委員長 つまり、こちらが勝手に決めたんじゃなくて、いいですよということを確認をしたことまで、いや、議会さんの勝手な仕切りでしょと言われちゃうと、私たちは何を依拠してやったらいいのか、もうそれこそ合意をしたじゃないですか。ちょっと今の部長の答弁は、何だろう、信頼をここまで落とすような、いや、議会さんが勝手におっしゃったことで、我々知りませんと、本当に言うんですか。

○小林たかや委員長 担当部長。

○加島まちづくり担当部長 この時点で何%の同意がなきゃいけないとかということは、法律上それは定まっていないところなので、そういったことをやられてよろしいんですか

というお話はさせていただいたつもりではありますが、で、それをパーセンテージが何%とか、そこら辺でどうのこうのということで私のほうから言ったつもりはございません。

○小枝副委員長 ですから、ちょっとそこは本当に冷静に、大方ということの考え方を聞いていますので、民間地権者の大方の合意ということについて、前回、行政のほうは議会で決めてくださいよと投げたから、いや、そうじゃなくて、二元代表で、提案者は区長で行政。だから、そちらの考えを明確に述べてくださいということを行っています。

○加島まちづくり担当部長 すみません。同じ答弁になってしまいますけれども、我々は、区としては、16条の手続を進めたということは、この時点でも大方の同意云々よりも、まちづくりとして進めていくべきだというふうに認識しております。

○岩田委員 関連。

○小林たかや委員長 岩田委員。

○岩田委員 この17条に入るための条件というのがいつ示されて、それをクリアしなかったら入りませんよと言っていたのに、16条に入ったから、いや、そのまま17条、そのままこれは進めてまいりますというのはおかしい答弁だと思いますよ。だってこれクリアしなければと言っているのに、いや、16条に入ったんだからもうそのまま進めていきますというのはいくらもおかしい答弁だと思います。

○加島まちづくり担当部長 要するに大方の数字というのは我々が決めるのではなくて、委員会で集約されたので、そこで集約されたものに関して我々は素直に従いますということでございます。で、今日それが集約されなければ、まだ17条にも入らないですし、今日集約されるのであれば、17条のほうに入ると、そういう意味でございます。

○岩田委員 じゃあ、その大方の同意について、すみません、ちょっと古い議事録なんですけども、2006年。2006年にJRの問題があって、そこで当時の土木部長が、大方の方の同意を得たと、そういうことをJRから聞いたというふうな答弁がございます。そしてそのときに、おやめになった寺沢議員ですけども、まあちょっと勘違いしたのか、じゃあ9割方の賛同を得たんですねというような質問をされた。そうしたら、別の総務課長が、大方と9割の表現の違いはありますけれど、9割方は、というふうに答弁しているんですけども、9割方だったらそれは大方の同意というのはわかりますけども、さすがに3分の2で大方の同意なんて言わないですよ。

○加島まちづくり担当部長 この当委員会で審議されているこの外神田に関しての大方の同意ということに関しては、区のほうで判断するということは考えておりません。当委員会で集約されたものということで、その後進んでいくものというふうに認識しております。

○岩田委員 ちなみに、じゃあこのときの答弁と、この委員会では、大方の同意という言葉の意味というのが違うのでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 その当時の背景だとかというのはちょっとよく分かりませんので、それは何ともお答えしようがないかなと思います。

○岩田委員 いや、それはおかしいですよ。だって、その背景が云々じゃなくて、そのときに大方の同意というふうに言っているわけですから。背景によって、大方の同意が、いや、3分の2で大方の同意ですと言ったり、9割で大方の同意と言ったりするのはおかしい

いですよ。やっぱりそこはちゃんと一本化しないと。

○加島まちづくり担当部長 そのJRのお話が都市計画の決定のことなのか、ただ工事の何かのものなのか、私、全然分かりませんので、それが3分の2なのかどうかというようにお話でもないのかなというふうには思っております。

○岩田委員 そうじゃない、そうじゃない、そうじゃない、そうじゃない。

いや、そうじゃないですよ。大方の同意というのは、その背景云々じゃなくて、じゃあ背景が違ったら大方の同意という言葉の意味が9割だったり3分の2だったりして、ころころ変わるんですかという話です。このときは9割ぐらいだと、まあ言葉の、表現の違いはありますけども、9割方はというふうには言っているんですよ。で、ここで、いや、それはちょっと数字は分からないです、と。それははっきりした数字は分からないだろうけども、じゃあ3分の2でも大方の同意と言うのかという話です。

○小林たかや委員長 待ってください。今、質問と答弁が同じになっておりますんで、違った質問をしていただけないでしょうか。また同じ答弁が出てきますんで、違った観点で質問していただきたいと思います。

岩田さん、いいですか。

○岩田委員 それで、その数字を区は何とも判断できないから議会にお任せしますよというの、ちょっと無責任というか、これ、入るといような条件がここにあるわけですから、やっぱりそこは、じゃあどれぐらいというのをある程度の指標を出していただかないと。

○加島まちづくり担当部長 大方の同意というのは、先ほどから申し上げているように、区が言ったことではなくて、当委員会で集約されたことですので、今日の数字を見ていただいて、それが大方の数字なのかどうか判断されたときに、それが大方の数字になっているよと、同意となっているよということであれば、区としては17条を進めると。それはやはり大方の同意までまだ行ってないよねということであれば、それはお約束どおり17条には進まない。そういうお話だというふうに認識しております。

○岩田委員 いや、このときの条件があって、その条件でお互い納得したわけですから、こっちが勝手にただ言って、じゃあこの条件だよと、ただ単に投げかけただけじゃないですから……

○小林たかや委員長 同じになっている。

○岩田委員 それは区も、これで、条件でオーケーと出したわけですから、そこはちゃんと答えていただかないと。

○小林たかや委員長 岩田委員、また全く同じ質問になっておりますんで、答弁を受けてもまた同じ質問をしなくてはならなくなりますんで、その質問につきましては、ちょっと別の観点からお願いしたいと思います。

小枝副委員長。

○小枝副委員長 別の観点から。

○小林たかや委員長 はい。お願いします。

○小枝副委員長 聞くことは同じなんですけどね。

現在、権利者、今まで27と言っていたけど32だと。5増えましたね、所有権者だけで。その所有権者32名の中の、前は16が賛成、16が未同意とおっしゃっていたんで

すけれどもね、少し増えましたと。54.1、つまり半分ちょっとですよ。面積も50台、半分ちょっと。これで日本語として大方の同意に当たるかどうかというのは、これはもう今いいですから、区長に聞いておいてください、次回までいいですから。それが一つ。

それと、先ほどから申し上げているように、こういった都市計画決定をすれば、これも再開発前提ですから、賛否がどうであるかにかかわらず地権者はかなりの制約を受けることになります。この制約について、区は地権者にどう説明しているのかというのが2点目。

それから、当然、都市計画決定は、一定の熟度がないと行先不明になってしまいますね。そうしたことからすると、千代田区の過去の事例、まあ10件ぐらいあるんでしょうが、全部とは言いません。都市計画決定のときの同意率がどうだったのか、それから都市計画決定から事業化までの期間がどの程度だったのか。これは、ここだけ特別なことはできませんから、参考としてそこは出していただきたい。

○神原神田地域まちづくり担当課長 1点目、まず、今の現状について区長にということでございますが、適宜そういった状況についてはご報告しておりますので、機会を見て、今日の委員会のご報告というものも必要なのかなというふうに考えてございます。

○小林たかや委員長 いやいや、言っているのは、区長に大方の合意について聞いてねというだけなんで……

○神原神田地域まちづくり担当課長 まあ、そのご報告を……

○小林たかや委員長 全体を聞きながら、そのところは聞きますということでもいいんですよ、1番目の質問は。

○神原神田地域まちづくり担当課長 ただ、大方の定義につきましては……

○小林たかや委員長 定義なんか要らないんだよ。定義じゃなくて、今日の議論はこういう議論で、大方の合意ということについてどう思いますかと言えば、思いますかというか、報告してくださいということでしょう。で、聞いてくださいと、それについての……

○小枝副委員長 区長の考えを。

○小林たかや委員長 考えを聞いてくださいという質問だから、それについて答えられないとか答えられるとか、その辺だけ答えないと、何回も同じことを言うと思うよ。

○神原神田地域まちづくり担当課長 確認させていただきたいと思います。

○小林たかや委員長 報告して確認しますということね。

○神原神田地域まちづくり担当課長 はい。

○小林たかや委員長 これはいいですね、1問はね。

はい、次。

○神原神田地域まちづくり担当課長 あと、制限につきましては、説明会の中でご質問が出たということで、特段それを切り取って説明したという事実はございません。それは事実でございます。

3点目の……

○小林たかや委員長 いや、違う違う、質問は、都市計画決定をすると住民に不都合が出てくる場合がありますね。その不都合を説明しましたか、してくれますかということですよ。

○小枝副委員長 そうそう。

○神原神田地域まちづくり担当課長 16条の説明会の中ですね……

○小林たかや委員長 しましたというの。

○神原神田地域まちづくり担当課長 はい。させていただいた、ご質問が出てお答えをしているところでございます。

○小林たかや委員長 はい。それは、2問目はいいですか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 はい。

○小枝副委員長 うん。

○小林たかや委員長 また、後で質問してもいい。今ので。

3点目。

○神原神田地域まちづくり担当課長 3点目の、これまでの都市計画の再開発事業につきましても同意率が幾つだったのかということと、また、都市計画決定から組合設立までどれぐらいの期間がかかったのかということでございますが、今、手元に持ち合わせがございませんので、次回以降の委員会でお示しさせていただきたいというふうに考えております。

○小林たかや委員長 よろしいですか。

○小枝副委員長 いいです。

○小林たかや委員長 それでは、3番目については次回お出しください。2番目のもいいですね、今の答弁。

○小枝副委員長 同意率と決定までの期間。都市計画決定から……

○嶋崎委員 それを全部……

○小林たかや委員長 だから、それを出すって、次回。

○小枝副委員長 はい。

○小林たかや委員長 いいですね。

担当課長。

○神原神田地域まちづくり担当課長 すみません。ですので、今回も改めて区が調査をするということでありましたが、これまでの再開発事業というのはそういったことをやってございまして、多分準備組合の加入率でしたら分かると思うんですが、同意率ということは正確には出せないかと思っておりますので、準備組合の加入率ということによろしいでしょうか。

○小林たかや委員長 副委員長。

○小枝副委員長 そういうことです。今回も準備組合の加入率と、あとはもう一つ見込みのようところで数字を出されたのを、ある意味みんな真に受けてきたわけですから、過去の数字というのはそういうものであったらと思うんですが、ワテラスは100%同意だということも聞いていますからね。その他についてはどういうふうな把握だったのか。そこもこれまで10件ぐらいだと思うのでね、その期間と。一番問題なのは、その間、やってみなくちゃ分からない都市計画をやられちゃうと、今まで、私、そういうことをやったことは一度もないと思っているんです。こここのところ、そういう傾向が出てきているだけで。昔、やってみなくちゃ分からないといった部長がいて、もう大笑いになりましたけれども、都市計画についてはそういうことがなかったと思います。そんなことになったときに、現場は個別建て替えがままならなくなるんですよね。そういう制限がかかってしまうという

ことは、賛成している側も反対している側にとっても大変不幸なことになるので、そのための資料をしっかりと整えてやらせていただきたいと思いますということです。

それと、説明してきましたよという制約がかかるということについては、そういった地権者に制約がかかるということを説明してきましたというんですけど、どういう説明をしてきたか、併せてそこも説明の資料なりコメントなりを出していただきたいと思います。そういうふうなことがないと、やはり私権を制限するという点に関して、異議がないならまだしも、異議をこれだけ申し立てても、これは区のまちづくりですとってそういうことをおっしゃるわけだから、やっぱり本当に最後になつたらもたないことになっちゃうので、そのところはちゃんとした資料を出していただきたいと思います。よろしくお願いします。

○小林たかや委員長 はい。答弁。

○神原神田地域まちづくり担当課長 そうしましたら、私の理解といたしましては、16条説明会のやり取りというものをお出しさせていただければいいのかなというふうに思っていますので、次回以降に用意させていただきたいと思います。

○小枝副委員長 もちろん。はい。

○小林たかや委員長 それしかないでしょう。

○神原神田地域まちづくり担当課長 はい。それしか。

○小林たかや委員長 ほかにないんだから、16条で説明したときの内容と、どういうことが質問されたか出していただいて、それしかないです。いいですね。

○小枝副委員長 はい。

○神原神田地域まちづくり担当課長 はい。出させていただきます。

○小林たかや委員長 お願いします。

○岩田委員 関連。

○小林たかや委員長 岩田委員。

○岩田委員 同意率について何か出せないというようなお話でしたけども、一番最初の資料2-1で、これだけ権利者がいて、それで何かマル・バツみたいなのがついていて、で、あれですよ、組合は別に開発に賛成だから入るというわけではないというふうに、地元の方がそういうふうになんて言われて、入るの、入らないのというような説明を受けたというような話を聞いたんですが、これは、この2-1の資料と合わせれば、同意率なんていうのが出せるんじゃないですか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 過去のお話ですので、ここの外神田ではなくて、過去の市街地再開発事業でどうだったかということですので、その時点でどうだったかというのは今分かりませんので、そのときの同意率というよりは、組合の加入率というものが追っていけないのかなというふうに考えております。

○嶋崎委員 多分……

○小林たかや委員長 同じことだよ。

○嶋崎委員 それを答えているだけだよ。今の話じゃないだろう。

○小林たかや委員長 いいですか。（発言する者あり）はい。よろしいですか。

ほかにございますか。

○池田委員 今、ちょっと古い議事録の紹介もあったので、少し私のほうも確認させていただきたいんですけども、もともとこの地区、万世橋プロジェクトというところで平成

16年からやっていたかと聞いております。神田川の反対側はマーチエキュートという、大変に川沿いで、すごい、すばらしいような開発がされて、あれはまた、区とまた全く別でやられていますから仕方がないんですけども、そういうところをやりながらも、一方で、区議会としても川の条例を制定したりなど、しっかりとした開発というんですかね、まちを、全体をよくしていこうというところは、きっと委員長もご承知のとおりだと思います。ただ、今回のことの経緯もいろいろ踏まえて、この陳情の内容も見てみますと、やはり説明が足りないとか聞いていないとかということもありながら、やはりどうしても、私たちが含めて、水辺の広場の空間や川沿いの歩行空間というところの整備というのは必要なかなと思っておりますけれども、その辺り確認をさせていただきたいんですけど、区としてはどういうお考えなんでしょうか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 我々としても、マーチエキュート側がよくなって、ぜひ対岸の川沿い、区有施設も含めてよくしていきたいという思いで、今般まちづくりに取り組んできたところでございます。

いろいろと住民への説明が足りていなかったという部分は受け止めさせていただきながら、これまで、オープンハウス、説明会等々、いろいろと、事業計画について、できる限り知っていただきたいということで取り組んできたところでございますが、それでもまだまだ足りていない部分というのはあると思ってございますので、引き続き我々としても情報を出しながら、皆様に少しでも理解していただけるような形で進めていけたらなというふうに考えてございます。

○池田委員 そのとおりだと思います。まだまだ説明が足りないから、住民の方、地権者の方が不審に思っているところが多いと思います。とはいいいながらも、今回のこういう提案といいますか、事業については、清掃事務所がもっと機能更新につながるだとか、皆さん区民が使っている万世会館がもう少し利便性をよくしたいという意見、思いがたくさんあると思ひまして、そういうところでは非常に進めるべきところはあるはずなんです、行政サービスを止めちゃいけないということもありますし。その辺りで、もっと積極的な、何でしょう、反対の意見は大事なんです。とはいいいながらも、やはりこういうことでもっと進めるべきような、それを上回るような、例えば魅力ある発想の仕方とか伝え方とか、そういうところでのお考えはどうでしょう。

○神原神田地域まちづくり担当課長 今、池田委員からのご指摘は、まだまだ区の情報の発信の仕方といいますか、外神田だけに限らず、まちづくり全般に関しましての共通することだと思ひますが、いろいろ試行錯誤、今しているところでございますので、その中で、より一段と我々としても検討していきたいと思ってございますので、今の状況がいいとは思ってございません。検討させていただきます。

○池田委員 ぜひ、この、今、大方の合意の大方というところに非常にやはり重要視されております。それは、以前、前回のところでの委員会で決まった五つの条件もありますけれども、しっかりとそこは、まあ、軽い気持ちではないと思ひますから、引き続きしっかりと地権者の方々にも説明をしていただいて、協議会が立ち上げた当時に何も聞いていなかったということがないように、これからでも十分誠意をもって説明をすれば理解していただけるんじゃないのかなと私は思っていますので、もう一度よろしくお願ひいたします。

○加島まちづくり担当部長 大方の数字については、先ほどからのいろいろとやり取りの中だというふうに思っております。で、一方で、陳情にございます地権者の方々の権利の関係にしましては、我々としては概要ということで出ささせていただいたんですけれども、これはやはり準備組合だとかにお願いしてちょっと出すというか、説明せざるを得ない部分がございます。それをここの公の場でやるということはちょっとできませんので、地権者の方々の権利だとか、そういったものに関しましては、準備組合とも、ちょっと説明をちゃんとしっかりできるような形を今後取って行って、理解を求めるという形をしていきたいというふうに思っていますので、どうぞよろしくお願いたします。

○小林たかや委員長 はい。よろしいですか。

河合委員。

○河合委員 この17条に入る条件の5番目なんですけども、これは再度確認をさせていただきますけども、外神田の清掃事務所に対しての同意等々なんですけども、いわゆるうちの地域は、千代田区で唯一、もう一つ清掃事務所を抱えている地域でございます。で、大変デリケートな、これ、施設ですから、この施設に関しては様々な意見がある、と。最初に飯田橋に持ってくる時、あったのも事実です。それで、この開発によって、既存の、今、外神田の清掃事務所の機能が、開発によって、どうも足りなくなったりとか機能が十分生かせないとなった場合に、飯田橋のほうに持ってきて拡充するとか、機能を、さらに飯田橋のほうの清掃事務所が大きくなるとか、そういうことはない、お互いにそこで完結をしながら清掃業務を行っていくんだという認識でよろしいかどうか、その辺を確認させていただきたい。

○前田副参事（連絡調整担当） 私が今年の7月から清掃事務所のほうの副参事として着任してございますので、私のほうからご答弁をさせていただければと思います。

まず、この再開発に関しまして、清掃事務所の職員と一緒に今現在考えているところでございます。その中で、先ほどの飯田橋車庫との関係というところの話もありましたが、まず、いみじくもコロナ禍ということ、コロナを経験したということもありまして、そもそもこの機能の在り方というところから議論を深めているというのが今の現状でございます。

その中で、ほかの、他自治体の事例でもございますが、コロナのことでクラスター等生じて、清掃事業が一部止まってしまったという事例も実際でございます。そういった中で、どういうことを行っていけば事業を一日も止めることなく事業を展開していけるか、区民サービスを提供できるかというところが一番の主になるのかなというふうに、重きを置くところかなというふうに考えているところでございます。今、現段階で、まだ議論は続けているところでございますので、飯田橋車庫も含めてどうなるかというところは、この場では明確にお答えはできかねますが、いずれにしても、区民の皆様にサービスを提供し続けられるような形での在り方について検討を深めていきたいというふうに考えてございます。

○河合委員 そうですね。会館ができるとか、出張所が大きくなるとか、この辺はあまり問題がない。区民サービスの、それがきれいになれば、もっと喜ぶかもしれない。ただ、大変申し訳ないけど、特殊な施設ですから、このことが地域にとっては非常に大事なんですね。今、ボーリングで排水溝の穴も掘っています。あれはJR沿いだから、あまり、何

というかな、影響はないだろうということで、地域も合意をして、いいですよ。いわゆる千代田区にはかなり貢献をしている地域かなと私は思っているんですけども。で、要するに今の既存のもの、これはしょうがない。しょうがないというか、大事な施設ですからいいんですけども、これがさらに大きくなるよとか機能が大分変わりますよというときには、必ずこの飯田橋のこの地域の富士見地区の合意を得てもらわないと、おまえ何やっているんだという話になっちゃうわけですよ。で、その辺はこの場で確約をしていただきたいと思います。

○印出井環境まちづくり部長 ただいま都市計画課長を兼ねている副参事からご答弁申し上げますけれども、千代田区に清掃事務所——清掃事務所としては一つしかない中で、業務継続性をどう確保していくか。今般のコロナ禍の中で、清掃事業というのが改めて日常的に継続しなければならない事業だということが再認識されたんじゃないかなというふうに思っています。そういった中で、常任委員会のほうだったかと思えますけれども、清掃事業の在り方も含めて、この開発と連携して検討したらどうかというようなご提起がございました。それを踏まえて、担当副参事を置いて検討してきたところでございます。

そういった業務継続性をさらに強化し、区民サービスを向上する中で、飯田橋の車庫の役割についても、今後議論をしていく機会があるんだろうなというふうに思います。で、そういったときには、しっかりと地域とも連携しながら、一部、既にそういった災害時の業務継続性というところで地域との検討を進めているところがありますけれども、今後、業務を見直す中で、そういったことがあるとすれば、飯田橋・富士見地区にかける負荷、それから一方で、サービスの向上等々も含めてしっかりと地域に説明し、ご議論できるような形で手順・手続を踏んで、今後の検討を進めてまいりたいというふうに思います。

○河合委員 最後になりますけども、やはり地域の合意というのが大事なんですね。これがなしに進めてしまうと、かなりこれは反発が起きると思いますので、その辺はきちりと約束をしていただきながら、地域合意はお願いをしたいと思います。

○印出井環境まちづくり部長 先ほどご答弁申し上げましたように、エッセンシャルワーク、継続しなければならない業務ということではございますけれども、やはり区民、地域に負荷をかける施設であるということは間違いないかと思えます。サービスの向上とセットで考えるにしても、地域での議論、合意形成は必須だと認識しておりますので、ご理解を賜りたいというふうに思います。

○岩田委員 関連。

○小林たかや委員長 岩田委員。

○岩田委員 私は以前、区民の方から、この清掃事務所の建て替えについて、こういう案があるよというのをお示したと思うんですけど、そういう、それも含めてご検討はされていますでしょうか。

○前田副参事（連絡調整担当） まず、先ほどもちょっとご答弁させていただきましたが、ご提案につきましては情報共有させていただいてございます。

その上でということでご説明させていただきますと、やはり、ちょっと繰り返しになるところを恐縮でございますが、施設が千代田区の中で事務所機能を担っているのが一つになってしまっているというところで、あそこでの機能更新というところもまた考え方としてあるのかもしれませんが、まずは業務継続性の在り方というところから今検討を深めて

いるところでございますので、その考え方も一つあるんだろうという中で、あくまでも事業継続をするためにどのような形での事業展開をしていくべきなのか、それがどのような形で区民に返していけるのかというところに重きを置いて、今、議論を深めているという状況でございます。

○小枝副委員長 関連。

○小林たかや委員長 副委員長。

○小枝副委員長 関連はいいんですか。

○小林たかや委員長 関連。はい。

○小枝副委員長 清掃事務所のことが出ましたので、区民のサービスを担う唯一の施設がここにあるということで、この参画・協働ガイドラインというのは、これはこの間決算の中でも出ましたけども、生きていたというか、平成26年4月につくったものですけど、これを基に、区民の理解、納得の上で、いい区政を進めていきたいと思います、そういうものになっている。

この施設整備に関してのページがあって、そこのところはどうなっているかということ、対象の施設が全区的な施設（スポーツセンター等）である場合は、出張所地域ごとに、地域的な施設である場合は当該関係出張所地域で実施するなど、対象となる施設の性質に応じて出張所単位、学区単位、より効果的に意見を聴取するように対象範囲を設定する必要がありますと書いてあるんですね。以前の陳情書にも書いてありましたけども、区民のサービスを担うこのエッセンシャルワーク、清掃というのは、もうコロナ禍でも最も非常に住民からの感謝度の高いところ。これが、皆さんそうおっしゃるけれども、現場の職員のほうからも、この話については聞いていなかったよということで、3月8日付に区長宛てに、民間開発の中に公共施設を組み入れることの弊害を認識し、再検討してくださいよという紙が出た状態のままです。そして、この、区が決めた、区の考え方としては、やはり区民サービス、一つしかないものについては、全千代田区の皆さんとしっかりと話し合いをしながら、どういう方向がいいのかを考えていきますよということになっている。

そこからすると、それではやっぱり自分たちがやるよといった方向でやっていかなくちゃいけないんじゃないんですか。まちづくり部がいいと言ったらよくなるというものじゃないんですよ。やっぱりこれは区民の財産、今日の陳情のところにも入っていますけれども、区民の財産を壊しちゃいけないんですよ、思い込みで。そういうところでは、自分たちで決めたことをやれていないという、そういう自覚はありますか。ちょっとまちづくり部の暴走になっていないですか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 そういった陳情も頂いておりますことは当然存じておりまして……

○小枝副委員長 陳情じゃなくて。もちろん陳情もあるけど。

○神原神田地域まちづくり担当課長 参画と協働ガイドラインも存じております。一般的には、16条手続の中では、地権者に向けた説明会のみを行ってございましたが、その中で、オープンハウス型説明会ということで、万世橋出張所、あと全出張所ではやってございませんが、本庁舎のほうで、全体を統括するというような形で、2日間説明会のほうは開催させていただいております、我々としても、足りていない部分はあるのかもしれませんが、そういったことをちょっと積み上げているところでございます。

○小枝副委員長 何かというと、すぐオープンハウスとおっしゃるんだけど、オープンハウスのときには、再開発の三角地帯の中の地下に車庫を入れるであるとか、5階に空中に事務所を入れるというような説明は一切していませんでした。ここで言っているのは、具体的な、もっと具体的な、これから50年使うであろう施設を、どんなふうに機能と場所を確保したらいいですかという、そういう対話の話なんです。全く漠然としたまちづくりの話じゃないんです。そういうことをしなさいよというのがこの協働・参画ガイドラインなんです。担当課長、分かっていないんじゃないですか。

○加島まちづくり担当部長 外神田の一丁目に関しましては、清掃事務所、これは職員の方からいろんな意見を聞いて、今、調整しているところでございます。その中で、三角のほうの地下に決まったということでもありません。今後そこら辺も調整していきましょねと。

建物の形態に関しましては、正直、都市計画の手続を踏んで、その後をしっかり決まってくるという形になってきますので、そういった時点で、必要であれば、今、小枝副委員長が言われたような、説明会なのか、ちょっとあれですけども、そういったことはやっていくということは十分可能なのかなというふうに考えております。

○小枝副委員長 それは、都市計画が決まってからだと形は決まってしまうから、その前にしっかりと説明をする、対話をするという考え方でよろしいですかね。

○加島まちづくり担当部長 先ほどご説明したとおり、清掃事務所の位置関係も含めて、今、職員とも打合せをしているというところでございます。まだそこがはっきり決まっていないというところでございますので、そこら辺に関しましては、建物の計画を含めて今後詳細に決めていくという形になりますので、都市計画の手続が済んだ後という形になるかというふうに考えております。

○小枝副委員長 それは民主主義ではないですよ。決まったものに従えと、そういう考え方でしかないというふうになりますよ。それが本当に区長の考え方だとすると、区民は大変怒るんじゃないかなというふうに思います。

あるべきからすると、再開発の中での考え方をなくせとは言いません。それも1案。それから、先ほど飯田橋という話もありました。それも2案。岩田さんのほうから出されたあれも3案。そういう複数案をちゃんと比較検討しながら、皆さんこれから50年先どうですかという話をするのが、住民参加であり、民主主義であり、対話なんです。今の部長の答弁は、まるで、もう私たちが決めるんですという答弁で、非常に驚きます。でも、繰り返しになると、やめてくれという……

○小林たかや委員長 質問をしてください。

○小枝副委員長 はい。そのことについてはどう思いますか。

○印出井環境まちづくり部長 今、清掃事務所の在り方についての参画と協働というご指摘の流れの中でのご質問なのかなというふうに思っています。

清掃事務所自体は、ご案内のとおり、公の施設ではございません。区民のための施設でありますけれども、公の施設ではございません。清掃事務所というオフィス機能と飯田橋の車庫や様々な清掃事業に関するシステム全体を通じて、清掃業務を遂行するということです。

で、先ほど来副参事からご答弁申し上げているとおり、その業務の継続性と、さらには

サービスの向上、そういったものも含めて、現在、検討を深めているところでございます。そういう清掃事務所業務の全体像については、今後も、先ほど、例えば飯田橋における役割については先ほどご答弁申し上げましたが、総合的な観点から議会にもご報告し、改めて再構成する場合については、区民の意見も聞きながら進めていきたいというふうに考えています。ただ、そこが、活用するオフィス機能としての清掃事務所については、再開発の中で並行して検討していくということは十分に考えられるのではないかなというふうに思います。

○小林たかや委員長 うがい委員。

○うがい委員 今回新たに陳情が出たことで、今のそれに関わることで議論が深まっていることは、ほんと、関心の高さがあると思うんですけども、陳情の①にやっぱり表れているように、概要を提出したものの、まだまだその詳細は分からないよとか、あるいは区の資産がどういうふうになるのかということが分からないと。そういう不安を出されているということは、やっぱりこの、皆さんがどんなふうに進んでいくかということの関心もあれば、その辺の懸念というのがやっぱり払拭できないところがあるんだろうなというふうに感じるんですね。

伺いたいのは、都市計画を進める上で、いろいろ、単に3分の2以上の同意だけじゃなく、それに対して必要な書類、資金計画などの事業詳細みたいなものも必要というふうに聞いたんですが、その辺りはどんなふうに表示されてくるのか。いつのタイミングなのかということをお聞かせ願えますか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 今、大方の準備組合の事務局のほうで計画案というものはつくっているような状況の中で、都市計画決定がされますと、一般にございますが、組合設立のために事業計画が必要になってまいりますので、詳細な基本設計のほうに入ってまいります。その中で資金計画ですとかを詰めていくことになりますので、まず組合設立認可の申請のときに事業計画というものが出されますので、そのときに、より詳細な、調査費が幾らかかるですとか、工事費が幾らかかるといったようなものが出されるということでございます。ですので、資料2-2でいきますと、下のところの事業作成というのがございまして、その組合設立認可申請のときというところでございます。

○うがい委員 それは区だけでなく、例えば東京都の協議やチェックみたいなものも経てということになると思うんですけども、そういう機関とも厳正にチェックされるということになるんでしょうか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 当然そういったものは区を経由して東京都に上げられて、組合の設立認可というのは都知事の認可になりますので、都の厳正なチェックを受けて、また公告・縦覧といった広く情報を開示するようなこともやった上で、意見書等をもらいながら認可されるものでございますので、そこで厳正なチェックが入るというような認識でございます。

○うがい委員 ありがとうございます。本当にその不安みたいなものは、これはもちろん伴っていることだと思いますので、このことをもって進めるというふうな、この1点だけのことではないと思いますが、逆にこれが進まないことで不安がずっと払拭されないとか、そういったことがずっと続くというのも、これはあまりよろしくないと思いますので、本当に事業を着実に進めるためにも、今後の本当に行政機関の厳しいチェックを何段階も行

って、そして都市計画の事業進捗についてもだんだん見えてくるような、進めていくというふうに、もちろん議会にも報告していただきながら進めていただくことということ、私はそのことがむしろ不安の払拭につながるのではないかと思いますので、その辺はいかがでしょう。

○神原神田地域まちづくり担当課長 まさに我々としてもそういった、一步一步着実にチェックをしながら、また東京都の指示と指導も受けながら進めていくものなのかなというふうに考えてございます。今、一段とそここのところまで行けていないところではございますけれども、今後その手続が進んだときには、我々としてもそういった意識の中でやっていかなければならないということは重々考えているところでございます。

○小林たかや委員長 はい。

木村委員。

○木村委員 何点か伺います。陳情書に添付された資料で、外神田一丁目南部地区事業計画案、ここで総額854億円の事業費、概算額でありますけれども、示されています。この事業費というのは、あくまでも、いわゆるA街区って二つに分かれていますよね。その総額ということで理解していいんでしょうか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 おっしゃるとおりでございます。

○木村委員 再開発ビル、いわゆるA街区にある。再開発ビルに現行の計画案では清掃事務所が入るという中身になっていると思うんですが、再開発ビルの中に権利変換される従前の区の資産というのは何ですか。その再開発ビルにできる清掃事務所に見合った従前の資産というのは何でしょうか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 ちょっと陳情書の、すみません、資料を使わせていただきたいんですが、添付資料3というのが陳情書の中にございまして、こちらが全て概略の従前資産になってございます。清掃事務所の部分につきましては、今、土地は東京都の土地を、無償貸付けを受けて、建物だけの権利を有してございます。ですので、権利変換でございますので、この資産を全てひっくるめたものを、今、計画している清掃事務所の床、あとは万世会館のほうに振り分けるといったことございまして、従前の清掃事務所の床のみを取ってどこに行くかというような考え方ではなくて、全てをひっくるめた上で権利変換をするというふうなことになることになってございます。

○木村委員 全てって、何。

○神原神田地域まちづくり担当課長 ここの添付資料3に記載されている五つの区有財産があると思うんですが、これの評価額を、従後の評価額とイコールになると思うんですが、それをもって新しい清掃事務所の床と万世会館の床に換えるということでございますので。そういうことでございます。

○木村委員 そうしますと、ここの財産評価価格が、土地と建物合わせてどういった形で再開発ビルに入り、万世会館にどの程度、資産価格としてどういうふうに入っているのか。これがちょっと分からないと判断できないよね。これは清掃事務所の価格といって、これ、土地は使用貸借でしょ。借地権じゃないわけよ。権利としては非常に弱いですよ。建物の価格だけで、あれだけの清掃事務所を再開発ビルに確保できないでしょ。地下と。そうすると、もしかすると地主さんである東京都の持分を区が少しもらっているのかね。それとも保留床を買う予定があるのか。その辺のちょっと状況が分からないので。

従前の資産評価がこれだと。これが再開発ビルと、いわゆるBの地区の中で、中の万世会館等ですね。これに対してこういった形で権利変換されているのかというのがちょっと分からないと、区民の財産がどうなるのかちょっと分からない。ちょっとこれ、ちょっと次回までにそろえていただけるとありがたいんだけど。

○神原神田地域まちづくり担当課長 今、我々が把握しておりますのは、この添付資料3にございます財産台帳上の価格というものを把握しているところでございます。どこがどうということではなくて、こういった、今、旧の万世橋出張所ですとか、再開発が整った暁には、街区を統合することによって区道が必要なくなったりですとか廃道が出たりとか、そういった財産も、今、床になっていないような財産も含めて、それを万世会館や新しい清掃事務所に置き換えるというものでございますので、考え方としては、ですので、こういった全ての区有財産を新たに権利変換するという考え方でございます。

またちょっと前段のほうの話に戻ってしまいますが、財産価格につきましては、今把握しているのはこの台帳の簿価ということになってございます。

○小林たかや委員長 あ、もう一度、もう一度。何。

○神原神田地域まちづくり担当課長 台帳の簿価です。

○小林たかや委員長 あ、簿価ね。

○神原神田地域まちづくり担当課長 はい。

○小林たかや委員長 木村委員。

○木村委員 清掃事務所が、要するに東京都が地主さんでしょ。そうすると、東京都は東京都で権利変換するわけですよ。恐らく市街地再開発事業のいわゆる借家権的なものは、地主さんが再開発組合に入る場合は、地主さんと相談をして、どれだけ借家権が保証されるのかという問題が出てくるようなので、恐らく東京都の関係も出てくるんじゃないかと思うんですよ、権利変換で。となると、これね、都有地がどういうふうに扱われるのかも、我々は都民でもありますから、都有地が、従前資産評価がどうで、権利変換がどういうふうに評価されるのか。もっと言ったら国の財産もそうだよ。私は国民でもありますから。だから、区有地、都有地、国有地、これがどのように従前資産が評価されて権利変換されるのか。これは、要するに国民、都民、区民の財産がどう扱われていくのかということなので、これを裏づけるきちんとした資料を、ちょっと委員長のご配慮のほうで請求していただけないかと思うんだけど、どうでしょう。

○神原神田地域まちづくり担当課長 今、木村委員がおっしゃられたのは権利変換時のお話でございまして、今の時点でそういったものをちょっとお示しすることは困難なのかなというふうに思っております。我々が今お示ししているのは、従前のこういった施設の規模ですとか土地の面積というのをお示した上で、将来どれぐらいの施設計画というものがお示しできるのかというところで、いろいろこれまで取得可能面積ですとか図面を出してきたところでございまして、それ以上のものというのは、今現在ではちょっとお出しするのが難しいような状況でございます。

○木村委員 これ、これも、これはネットで、あ、資料だったっけ。このまちづくりニュースは、資料。資料はなかったね。

○小林たかや委員長 昔のですね。

○木村委員 あ、昔の。

○小林たかや委員長 うん。まちづくりニュース。

○木村委員 そう。それで、これ、平成28年6月に再開発基本計画、これは準備組合で再開発基本計画案が承認されていると。それで、ここでは事業性の検討、それから概略モデル権利変換がもう既にやられていると。概略モデル権利変換をやられているんですよ。区だってね、区有地でしょ。区民の財産ですよ。権利変換でどうなるのかというのは聞いているはずなんですよ。都だって聞いているし、国だって聞いていますでしょ。だって、それがはっきりしなかったら、皆さん、区民、都民、国民の共有財産ですよ。これがどうなるのかははっきりしませんといったまま、都市計画決定の手続に入りますか。地権者だって皆さんそのはずですよ。モデルの権利変換は必ず示されます。区民の財産なのにそれを公にできないんですか。区民の財産がどうなるのか、我々はチェックしなくちゃいけないんですよ。それを示せないんですか。

○加島まちづくり担当部長 モデル権利変換、民間の皆さんはやられていると思います。区のほうの立場として、まず我々としては、区有施設、万世会館と清掃事務所、これの機能更新を図りたいと。そこの面積を確保してもらうという形が大前提です。それが、機能更新ができなくて、小さい建物だったら、それは我々としてもやる意味がないというところなので、それは確保するというようなところでございます。

で、それを踏まえた上で、今ある土地だとか建物だとかの権利は、あと少し何か残るのか、床がもう少し何かもらえるのか。はたまた先ほど木村委員が言われた、区のほうとして少し経費を出さなきゃいけないのかと。そういったところがあると思います。

今、我々としては、今、先ほど言ったように、万世会館と清掃事務所の機能更新を、まずはちゃんとしっかり図りたいということなので、モデル権利変換について詳しく準備組合のほうと交渉しているというところでは、まだ行っていないというのが事実でございます。

○木村委員 ええっ、それで都市計画決定を始めちゃうんだ。区民の財産がどうなるのかわからないまま。

要するに、土地はですよ、土地は、恐らく再開発ビルに入っちゃうと、今度は持分になるわけだ。これは相当、面積とすると小さくなるわけですよ、土地はね。床面積は、床のほうは、これは減価償却で年々価値はなくなっていくわけで。だから、区民の財産がどうなるのか、これを皆さん心配するわけですよ。これは区民だったら当然だ。その辺のいわゆる資産の評価と権利変換の中身というのを、これ、おおよそ知らなければ、再開発が是非かというのは判断できません。これができないというんだったら、これは判断できないねというだけの話なんですよ。これは、うーん、きちんと、判断材料の一つでありますので、ぜひ、ちょっと概算でも準備していただかないと、はっきり言って困ります。

先ほど部長が言われた機能更新のための清掃事務所と万世会館の確保、これを最優先でやったということでしたけれども、きちんとした設備、一定の広さを確保するに当たって、保留床を購入するということはないですか。今の資産だけで十分間に合うんですか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 今までお示ししてきた資料というものに関しましては、保留床を取得するかということとは想定してございませんで。

○木村委員 それは、現段階ではないということですね。

じゃあ、ちょっと、今のちょっとやり取りを前提にして、ちょっと幾つか伺います。

まず……

○小林たかや委員長 ちょっと待って、ちょっと待って。質問が二つ、今あって。

○木村委員 うん、うん。ごめん、ごめん。

○小林たかや委員長 モデル権利変換。

○木村委員 権利変換、これを出してくれと。

○小林たかや委員長 出してくれというのを答えていないんで、それを言ってからで、次の質問をしないと。どんどん質問が深くなっていっちゃうんで。

○木村委員 はい、はい。そうか、そうか。

○小林たかや委員長 すみません。当然、再開発や都市計画手続に入る際は、モデル権利変換が示されているかと思うんで、それを出せと言っていますが、それは出せるんでしょうか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 今、すみません、ちょっとこの場でお出しできるかどうかというのが、あの……

○小林たかや委員長 それは。分かりました。

○神原神田地域まちづくり担当課長 申し訳ございません。ちょっと持ち帰らせていただいて、検討させていただきたいというふうに考えております。

○小林たかや委員長 そうですね。じゃあ、一応それについては、もちろん当然あるに決まっているんで、出し方も、出せるか出せないかも含め、出し方、出せる場合は出し方を含めて、一応宿題ということでよろしいですか。

○木村委員 はい。

○小林たかや委員長 はい。じゃあ、それをお願いします。

それでは、続いて、木村委員。

○木村委員 うん。でないと判断できないからね。お願いします。

それから、この事業計画案ですけれども、854億の事業費がかかると。それに見合った保留床処分金、交付金、これが収入で、これをもって施行していきまస్తుということ注意書きのところに書かれてあります。この854億に見合う裏づけの保留床処分金、交付金が、概略でもないと、基本計画案というのは普通できないんですよ。これだけ事業費がかかりますと。出費しますと。支出があります。それに見合った収入がないのに、はっきりしないのに、これが事業計画案ですということでは固まらないわけですよ。保留床処分金と、その交付金というのはどういうものなのか、ちょっと内訳、854億円のその裏づけですね、教えていただきたいと思います。

○神原神田地域まちづくり担当課長 丸々この金額、854億が保留床で賄えるということではございませんで、今、想定でございますけれども、10%程度の交付金というものが必要ではないかというふうには伺ってございます。

○木村委員 そうしますと、保留床処分金が850億だとすると、85億を引いた価格が保留床の処分金というふうになるわけですね。

床には保留床と権利床とあるじゃないですか。恐らく権利床の分はこの事業計画案の中に入っているか、恐らく入っていないのかもしれないけれども、普通、枠外に計算されるから。保留床と権利床の割合というのはどんな感じでしょうかね。

○神原神田地域まちづくり担当課長 すみません。そこまでのものというのは、全体の計

画は、私どもではちょっと手元に届いていないような状況です。

○木村委員 えっ。だって、公有地を使わせて不動産事業をさせるんですよ、デベロッパに。市街地再開発事業というのはそういうものですから。要するにどれだけデベロッパーがもうかるのかと、そういうことですからね。これは区民として一大関心ですよ。公有地を使って保留床をつくり出して、それが建設費と同時に、残りが利益に当たるわけですから。これは、保留床と権利床の割合というのは後で出てきますか、概算でも。

○小林たかや委員長 大丈夫。

ちょっと休憩します。

午後4時21分休憩

午後4時22分再開

○小林たかや委員長 委員会を再開します。

答弁からお願いします。

○神原神田地域まちづくり担当課長 事業計画に関わる事項でございますので、事業者側のほうにも確認させていただいた上で、対応のほうを検討させていただきたいというふうに思っております。

○小林たかや委員長 よろしいですか。

木村委員。

○木村委員 ぜひお願いします。

それで、やはり区民の財産が、この開発事業でどういうふうに従前資産が評価されて、それで権利変換でその財産がどう移ってくるのか。これは我々議員としても、きちんとチェックしていかなくちゃいけない大事な問題だと思っています。

それで、要するにこういうイメージなんだけれども、資料として出てくるかということなんですけれども、この千代田区の従前資産評価とあるじゃないですか。これが、全体の評価というのは今現在ここにありますが、で、これが全体の従前資産評価の何%ぐらいなのか。これがですよ。で、権利変換後、従後の資産評価の中で、千代田区の資産評価はどのぐらい、何%ぐらいになるのか。これをちょっと見ないと、区民の財産がどうなるのかというのは、これは分からないわけですよ。全体との対比で見ないと。これ、ちょっと工夫して、それを裏づけるような資料を頂けたらというふうに思うんです。

○神原神田地域まちづくり担当課長 先ほどの資料と同様に、ちょっと検討させていただきたいと思います。

○木村委員 それから、もう一つちょっと伺いたいんですけれども、これは概略従前資産評価。簿価というふうに言われましたよね。それで、権利変換するときのその土地の財産評価、陳情書では市場価格からすれば廉価な金額と書いてあります。それで、従前資産評価、これ、この土地や建物の価格を出した根拠って何でしょうかね。どういう算定方式でこの数字を出したんでしょうか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 これは区の財産表でございますので、土地につきましては相続税路線価を基本といたしまして、工事価格との差といいますか、その辺を、比率を掛けまして、正確ではないのかもしれませんが、大体この土地の値段というものを出しているという、そういう計算の方法の仕方ですね。ベースとしては路線価があって、それに公示価格の差分を割り増しているというような出し方でございます。財産表の、建物

については減価償却でございますので、その、何と云ったら、一般的にといいますか、経年によってどんどん減価償却していくということでございますので、特段、特別な出し方をしているというようなものはございません。

○木村委員 ごめんなさい。相続税の路線価を使ったとおっしゃいましたか。それをまた幾つか掛けて。まず相続税路線価を使って、それに幾つかの数字を掛けて出したとおっしゃっていましたよね。

○小林財産管理担当課長 こちらの公有財産表のほうを所管しておりますのが私どもになりますので、私のほうからお答えさせていただきたいと思えます。

土地に関しましては、土地の現在額に関しましては、国土交通省の公示地価、これは毎年1月1日現在のもの、あと国税庁の路線価、これも1月1日現在のもの、あと東京都の基準地価ですね、こういったものに関して平均変動率を掛け合わせまして算出しているというような状況になっております。

また、建物に関しましては、こちらは毎年評価替えを行っているんですけども、取得価格のほう、こちらのほうを耐用年数に基づいて、毎年減価償却をして算出しているというようなことになっております。

○木村委員 ちょっとよく分からなかった。ごめんなさい。公示地価と路線価と東京都の基準地価。要するに、どれに基づいてやっているんですか。三つは同額なの。

○小林財産管理担当課長 基になっているのは公示地価になりますね。で、こちらのほうに、公示地点は61地点あるんですけど、そちらと、相続税路線価、こちらの平均倍率というのを掛け合わせています。あと、東京都の基準地価に関しましては、区内5か所、こちらのほうの平均変動率、こちらのほうを掛け合わせたというような、ちょっと複雑なんですけれども、そういった計算をしているようなところでございます。

○木村委員 ごめんなさいね。要するに、ここで土地の財産評価額というのがないの。これをどうやって計算したのかということを知っているんだけど。

○大森財産管理担当部長 すみません。これだけ、これ用に計算したわけじゃなくて、区でいろんな全ての資産を、今、担当課長が言ったような計算式で毎年計算していると。その中から、すみません、これはまちづくりさんのほうでピックアップしたのか、準備組合さんがピックアップしたのかちょっと分からないんですが、この数字自体は千代田区の公有財産表の中から持ってきたというものになっております。

○木村委員 再開発事業によって、公示地価で従前資産を評価するところもあれば、相続税路線価で評価するところもある、と。今、いろいろやり方、話を聞いているけれども、ただ、相続税路線価というのは公示地価の0.8じゃないの。だから低く資産が評価されるわけです。それで、公示地価だと本当の市場価格よりも相当低価格になる可能性もあります。これは従前資産価格を評価するときの不動産鑑定士なんかの文章にもそう書いてあって、それで、従前土地の評価としては評価方法が五通りある、と。どれを使うかによって、やはり違ってくるわけですね。これは区民の財産なんで、従前資産評価というのは、これは、これで権利変換をやられると、区民の財産の評価が、これが下がる可能性もあるわけで、その辺はどういう算定方式でやるのかというのは、きちんと出していく必要があるんじゃないのかと思うんですけども、どうでしょう。

○神原神田地域まちづくり担当課長 今持ち合わせている数字がこちらということでお示

しさせていただいたんですが、当然、権利変換のときには、鑑定士も入りまして、近傍の土地の価格等を参考にしながら評価額というのを決めていって、一定の基準に基づいて皆さん公平な形でやるということでございますので、あくまでも参考という位置づけでございます、こちらに書かれているのは。

○木村委員 参考にね。

○小林たかや委員長 よろしいですね。

小枝副委員長。

○小枝副委員長 ただいまのところなんですけれども、「権利変換時は」というふうに言われましたが、先ほど来モデル権利変換というものを既に手元に、それぞれ準備組合の方々も持っている。持っているんですよ。で、そういう、その中で根拠としている数字が、この今回出されている資料の添付資料3。あ、これは陳情書が出してきた添付資料3というものであると。これを基にモデル権利変換というのがされているという考え方でよろしいんですか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 いえ、そういったことではございませんで、これは準備組合の事務局側のほうで、市場価格というんですかね、そういったものを参考にしながら、皆さん共通な形でどれぐらいの床が取れるのかというのを算出しているということでございます、この数字を使っているということではないです。

○小枝副委員長 うん。でしたら、この陳情書を見て私も少し驚いたんですけれども、どうもこれを割り返すと1,114万/坪というふうに陳情者の方は書かれていて、市場価格からすれば明らかに廉価な金額というふうになっていると。等価交換の等価の計算の基がそういうふうに指摘をされているわけですよ。これに対しては、そうではない、近傍同士の数字、これはもうまちの方たちも不動産のプロですから、そういう数字はいっぱい持っているわけですよ。と、この先ということではなくて、今このモデル変換時において、どういう想定で、どういう計算でやっているのかということやはり示されないと、今、区民の財産がどうなるかという議論をする今のところで分からないと、先に進めないんじゃないですかね。

○神原神田地域まちづくり担当課長 先ほど木村委員からも資料の要求がございましたので、今の時点でこういったものが出せるかというのは検討させていただいて、次回以降の委員会の中でお示しできたらなというふうに考えてございます。

○小枝副委員長 そこで併せて、要はどういう物差しで、公示地価なのか何なのか、どういう物差しでやっているのかということをはっきりしたい。みんな一致しているわけですよ、今。公平・公正にやっているという計算式があるはずですから、そこは明らかにしてもらいたい。

それから、万世会館と清掃事務所の平米数という床が出ていますけれども、じゃあ、それに、土地はどうなんだという、これもずっと4分の1が公有地だとか言われていますけれども、区の土地がゼロにはならない。少し残るはずなんですよね。少し。その土地はどのくらいモデル権利変換の中でなっているのかということも示していただきたい。それが、結局、千代田区も、何というんですかね、財産を貸借対照表でしっかりと計算式を作っているわけなんですけれども、建物は結局50年で減価償却するわけですよ。土地は変わらない。土地は何十年たっても、50年たっても変わらないけれども、床は50年たったら消

えちゃうわけですよ。それはもう、本当にお金がなくなっちゃって、もう今日建てるお金もなくてというようなところでの、みんなでそれを判断するということはあるかもしれませんが、そういうことが、50年後、区民の土地がなくなっている。そのなくなったときに、もう、壊す費用も出さなきゃいけないということからすると、将来どうなるんだというの、これはやっぱり民間人からしたら普通に心配をする話で、先ほど川沿いでいいよいいよという話がありましたけど、本当にこれが区民財産にとっていい話なのかというのは、こうやって区民からの疑問、民間人からの疑問が突きつけられている以上、これに対してしっかりと説明をできるものを出していただきたいというふうに思うんですけど、いかがでしょうか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 今2点あったのかなと思います。もともとの評価のベースとなっているようなものを示していただきたいというお話と、区有地が従後どれぐらいの資産になるのかというようなお話でございますので、それも併せまして、今まで頂いたご意見を踏まえて検討させていただきたいと思います。

○小林たかや委員長 木村委員。

○木村委員 もう一つちょっとお願いしたいのが、交付金、要するに補助金ですね。補助金の内訳。大体1割、10%程度だというふうにおっしゃいましたけれども、普通の補助金と、あと管理者負担金みたいな、要するに公共施設整備に伴う管理者負担金とかいろいろあると思うんで、その内訳も資料として出していただけるとありがたい。国税、都税、区税というのもあると思うんですけども。今、国税と都税かな、負担は。ちょっとその辺の内訳も併せて、要するに区民が幾ら負担するのかというのが知りたいので、よろしくお願いしたいんですけど、どうでしょう。

○神原神田地域まちづくり担当課長 そちらのほうは一般的なものがございますので、お出しできるかと思います。

○小林たかや委員長 はい。

ほかにございますか。

○嶋崎委員 ずっとやり取りを聞いておりました。それで、この陳情の中には、ぜひ推進をしてほしいという、こういう陳情も中にはあるわけなんで、あまり時間軸として、まちの中が今コロナ禍で、コミュニケーションが取れない、そして人ともなかなか会えないという中で、まちの中でぎすぎすするようなことになっては、私はいけないと思う。やはりここは、先ほど小枝副委員長が、区長の判断がどうなんですかと、こういう大変重要なポイントの話を今日はされた。一つは、そこは大きな判断になるかもしれない。ぜひともそこは今日の委員会のこの流れ、そして議論を、区長にしっかりとお伝えいただきたい。区長もそろそろ腹を固める時期に来ているかもしれない。そこはよく今までの長い歴史も含めて、きちっとお話をさせていただきたい。

同時に、執行機関としては、今日いろいろとまた宿題も出ました。出ましたけど、私はそんなに長い期間をかけてこれを判断するべきではないというふうに思っています。本当に我々も1期生のときからこれをずっと、このまちづくりは関わって勉強会もしてきましたから、そこら辺のスケジュール感を、今の時点で部長自身がどんなふう感じているか。そこをちょっとお答えください。

○加島まちづくり担当部長 先ほど池田委員のときですか、平成16年からというところ

で、マーチエキュートも含んだまちづくり、そこから始まっているというところでございます。その後なかなかこちら側の、今の区有地がある神田川沿岸はなかなか進まなかったというところでございます。一方では、その沿岸だけでどうにかならないかという検討もした中で、やはり対岸、対面の三角地帯だとかを含めてやるのが、やっぱりこのまちづくりとしてはよろしいのではないかというふうに区としても判断して、手続を進めてきたというような実態がございます。

今、嶋崎委員が言われたように、これ、区長の要するに決裁をもらわないと17条に入れないような状況もございます。そういったところでは、やはり区長の意向というところの判断というものが出てくるとお思いますので、しっかり本日のご意見をお伝えして、ご判断いただきたいなというふうに思っています。

また、執行機関としては、今日頂いたいろいろなご意見と、特に資料ですね、資料関係をもう少し精緻なものを出せということでございますので、そこはしっかり出ささせていただきたいなというふうに感じております。

一方では、やはり、先ほど申し上げたように、長い期間かかっている。また16条の説明会ももう既に終わっていると。賛成の方に関しては早くやってくれという意見もございますので、そろそろやはり結論を出していただきたい。出していきたいというふうな考え方もございますので、なるべく早めに集約をお願いしたいなというふうに考えております。

以上でございます。

○嶋崎委員　そういう意味では、今日の議論をしっかりと、いろんな宿題が出たものは次回に明快にご答弁を頂く。それが前に進める話なんで、再度もう一回、私は口酸っぱく言いますけれども、さっき小枝副委員長が言ったんですよ。小枝副委員長が、区長の判断に委ねたいと、こういうふうにおっしゃったんだから、そこはしっかりと区長に今日のことを再度伝えて、強く伝えていただきたい。よろしいですか。

○加島まちづくり担当部長　大変重いご指摘だと思いますので、受け止めさせていただいて、実行させていただきたいというふうに感じております。

○小林たかや委員長　はい。

副委員長。

○小枝副委員長　区長にということで、これは地元を一番よく知っているまちの人たちが、やっぱり、いい計画ならば、これを進めようというふうに普通はなるんですね。ここをとっても大切に思っている方々、一番まちをよく知っている方々、ここを売って去っていくつもりもない方々、そういう方々が、まだ半分の老舗の方々がいるということを見ると、やっぱりこの計画の魅力、社会性、そういうものが、区民の財産を守るということも含めて、将来性があるのかなのかということが本当に問われるものになってくるだろうというふうに思います。

で、私がずっと申し上げているこの比率の話なんですけれども、事業見通しというのを考えたときに、借地権者のことも、件数を考えれば、所有権を持っていて借地権を持っている人たちもいるわけですよ。そういう方たちの賛否をこうやって足し合わせていくと、借地権者で3分の2なんていうのは、まあ、ほとんどいくはずがない。そして所有権者だって、この32名の内訳を見ると、これ以上増える見通しなんか全くない。で、それを行政はもう重々分かっているから、まあ、強権的にやってしまうかどうかということをお考

えになるんでしょうけれども、地域はやっぱり地域のものだから、それこそ地域の人たちを無視してこれをやってしまうということがあったら、これはもう本当に神田というまちが廃れてしまうというか、継続、未来に向かって希望を持って進めていくことができなくなりますので、そのこのところはしっかりと、今、今回、参考資料というふうに出されたんだけど、これは参考資料である必要はないんですね。ちゃんと独立資料として表に出していただきたい。かつ、区しか分からない、この、いつも出している見通しと全然関係ない借地権者の方も数に入れて、今回増えたのもそうですよね。そういう根拠、見通しにならないような数字を出されているならば、この数字の根拠というのはやっぱり紙でちゃんと解説を出してほしいんですよ。分からないんですよ、これだと。うん。そこも、次に向けてしっかりとやっていただきたい。

私は以上です。

この計算式、表に出しているこの数字の計算式というのが——あ、もうちょっと丁寧に言いますか。

○小林たかや委員長 はい、どうぞ。

○小枝副委員長 例えばマンションは1と考えるというふうになっているのに、今回0.2幾つというので、切上げで0.3というふうにしているわけですね。そういう共有持分であるとか、それから、これは、何というんですかね、同じ人でも法人格と幾つかあるものがあつたりとか、この参考資料と今まで出してきた資料の差というものが、区はこう考えるというのはいもう取りあえず今は否定しないので、区はどう考えているのか。このままでは全然将来見通しと借地権割合と所有権割合の3分の2をクリアするかどうかと全然関係ない数字だから、これを見て、何だ6割かと思うと、これは大きな先の見通しを誤るので、その考え方の整理は出してもらいたいという、そういうことを言っています。分かりますか。

○小林たかや委員長 たった今——あ、いいですか。

担当課長。

○神原神田地域まちづくり担当課長 資料2-1の集計の仕方の考え方をということでございますので、次回お出しさせていただきたいと思っております。

今回、新たに参考資料という形で土地権利者の資料を出させていただきましたが、同じような資料が二つ出て分かりづらくなるかなと、混同するかなということで、参考資料という形にさせていただきました。ただ、委員会のほうで、いや、こちらの資料も番号を入れてということであれば、我々としてはご提出させていただきます。

○小林たかや委員長 はい。それでは、今答弁がございまして、こちらの1枚目のこの資料については、この算出式は次回出すと。これの次のブルーのほうについては、混乱するといけないんで参考資料にしているけれども、委員会として資料にしてくれというなら資料にしても構わないということですので、どうですか、これ、参考資料から資料に変えてよろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。じゃあ、資料に変えていただくということで、お願いいたします。よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。それでは、その他質疑はございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 それでは、この陳情の扱いにつきましては、いかがいたしますか。

〔「継続」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。継続ということになりますので、扱いは継続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〕

○小林たかや委員長 はい。以上で、陳情審査、報告事項を終了します。

暫時休憩します。

午後4時47分休憩

午後4時52分再開

○小林たかや委員長 委員会を再開します。

それでは、引き続き、報告事項（3）に入りたいと思います。富士見二丁目3番地区のまちづくりについて、執行機関からの報告を求めます。

○佐藤地域まちづくり課長 それでは、富士見二丁目3番地区のまちづくりにつきまして、環境まちづくり部資料3に基づき、ご報告させていただきます。

当地区におきましては、地域が主体となり平成23年から地域の将来を見据え、よりよいまちづくりを目指して、長きにわたりまちづくりの検討を行ってまいりました。今般その計画がまとまってきたことからご報告をさせていただきます。

左上でございます。地区の位置・検討経緯でございます。計画地は、図の赤い色の範囲でお示しいたしましたJR飯田橋駅の西口、早稲田通りと大神宮通りに面した地区でございます。

次に、飯田橋・富士見地域のまちづくりの取組でございますが、当地区では、平成17年に設立いたしました飯田橋・富士見地域まちづくり協議会において、安全・安心、快適な魅力あるまちづくりに向けて検討を深め、まちづくりの基本構想やガイドライン等を策定してまいりました。

次に、富士見二丁目3番地区での取組でございます。冒頭でも申し上げましたが、平成23年に地域が主体となり、将来まちづくり勉強会を設立し、まちづくりの検討が始まりました。そして、平成25年に協議会へと発展し、平成26年には準備組合を設立し、まちづくりの検討を行ってきたところでございます。

次に、まちの課題でございます。この地区におけるまちの課題というところでございます。この地区における大きな課題といたしましては、2点ございます。

1点目は、歩行者の安全性の課題でございます。地区内には、道路幅員が狭いため、歩道のない道路や見通しの悪いクランク道路が現存している状況でございます。

2点目は、防災上の課題でございます。地区内には老朽化した木造建物の密集、法的な道路に接道していないために、建替えができないような状況が見受けられます。また、緊急車両の進入が困難な行き止まりの細街路などが、まちの大きな課題として挙げられているところでございます。

この地区内には、老朽化した木造建物が8棟ございます。そのうち6棟が道路に面していない、接道していないという状況のために、建て替えができない状況にございます。また、地区内では、6年前に火災が発生いたしまして、その後、接道していない関係で建物が建てられない、更地の状態の敷地が2棟分あるというような状況でございます。

次に、まちづくりの方針でございます。右側でございます。こういった課題を踏まえて、どういうまちづくりを進めていくのか、地域の方々が考えた方針でございます。

まちの玄関口にふさわしい、賑わいを生み出す魅力ある拠点の形成に向けて、1、小規模敷地の統合や道路の拡幅整備による地域防災力の向上を挙げております。次に、2、駅周辺の交通結節点にふさわしい業務・商業・居住などの複合機能の集積でございます。3、地域の憩いの場となる、周辺開発と一体的な広場空間の形成。4、駅とまちをつなぐ賑わい溢れる歩行空間の創出を、まちづくりの方針として掲げておるところでございます。

そして、これらを踏まえまして、具体的取組を次の計画内容でお示ししております。計画内容の整備方針図をご覧ください。

敷地は、A敷地とB敷地の2敷地になります。ここの中で、既に整備が完了しておりますサクラパークやプラードに面して、一体的な広場空間を整備してまいります。サクラパーク側には約170平方メートルの広場、プラード側には約140平方メートルの広場空間を整備してまいります。また、大神宮通りに面して、祭礼などにも使え、地域の活動の場となる、約600平方メートルの広場を整備してまいります。

次に、歩道空間の創出です。既に約2.7メートルの歩道があります早稲田通りに面しては、2メートルの歩道状空地を、その他の道路に面しては、4メートルの歩道状空地を整備してまいります。また、まちの回遊性を高めるという観点から、約4メートルの貫通路を整備いたします。計画敷地に面しました幅員6メートルの区道、図で言いますと右側のほうになりますけれども、区道278号線の部分、6メートルから8メートルから9.5メートルに拡幅整備をしてまいります。また、紫色の破線でお示しいたしました、地区内に一部残っております電線類の地中化を図ってまいります。

沿道の賑わい創出として、東京大神宮につながる参道としての役割もでございます。大神宮通り沿道の賑わい創出に向け、低層部には店舗を配置する計画としているところでございます。

最後に、施設建築物の概要でございます。計画地、当地区でございますが、指定容積率、早稲田通りと大神宮通りの道路境界線から20メートルの範囲が、容積率が500%、それ以外が400%でございます。

A敷地でございます。敷地面積、約4,100平方メートル。計画では、容積率約850%、延床面積として約4,500平方メートルを計画しております。地上23階、地下3階建て、建物の高さは、塔屋部分を含め、約130メートルでございます。地下に駐車場や機械室等を配置し、低層部には商業施設、公共公益施設、その上に事務所を配置し、上層階は、権利者住戸として約40戸を計画しているところでございます。あ、失礼しました。延床面積、すみません、ちょっと訂正させていただきます。延床面積4万5,000平方メートルでございます。失礼いたしました。上層部は、権利者住宅約40戸を計画しているところでございます。

B敷地でございます。敷地面積、約180平方メートル、容積率が約500%、延床面

積が約1,200平方メートル、地上8階建てで計画しているところでございます。

今後のスケジュールでございますが、来月10月22日に予定しております都市計画審議会にご報告をし、都市計画の手続きを進めてまいりたいと考えているところでございます。

ご説明は以上でございます。

○小林たかや委員長 ありがとうございます。

説明が終わりました。委員の方の質疑、質問を受けます。いいですか。

副委員長。

○小枝副委員長 本会議場でも質問をされた方、いたと思うんですけども、ここも区有地が入っていますね。その区有地の使い方について、何らかの役所内での協議を、もう、しているのでしょうか。

もともと富士見福祉会館とそれから児童館のあったところですよ。それを、これから都市計画に入っていくとなると、私たちも勉強しちゃいましたから、もう、かなりの部分、どんなものをどこにということは、もう、先ほどの話で言えば、モデル権利変換ができていますよね。それは役所内で共有されて、どこに、どのようにという話が、もうできているというふうに考えてよろしいのでしょうか。

○佐藤地域まちづくり課長 どこにどのようにというのはこれからの部分でございますけれども、そもそもこの開発、計画している中で、区有地があるというところでございます。

まず、その部分につきましては、当初より、そこも含めた形で、まちで検討してまいりました構想ガイドラインの具現化に向けて、地域の方が頑張っているといったことに対して、区として当然支援をしていくといったところで、共に考えてきたという部分はございます。とはいいいながらも、再開発でございますので、明確なスケジュール感、具体的に行っていくのかどうかというものも含めて、なかなか確定が難しいというところでございます。

今般、方向性が固まってきたという部分がございますので、先月、8月の24日の区有地等活用検討会で具体的ご説明をし、この計画を進める方向といったところで、ご報告をしたところでございます。

今後でございますが、ここの利用の仕方については、まだ具体的に何を入れるかというのは今後になりますけれども、施設のほうの担当と共に、検討を行っていくというところでございます。

ですから、今現在で、どこの場所に具体的にどういう形のものというのは、まだ決まっていない、これから検討していくというところでございます。

○小枝副委員長 区有地検討会にかけたけれども、何を入れるかも決めていない。でも、もう、いわゆる想定権利変換は、もう千代田区は持っている。まちづくり部が持っている。持っているの。

そうすると、床をもらいますというだけで、それ以外に何も分からないんですか。そんなんじゃ、それこそ議会は何も確認のしようがないじゃないですかね。これだけの情報で「はい」と言って、いいんですか。

○佐藤地域まちづくり課長 当然、再開発でございますので、従前の資産と従後の資産がイコールになるといったところがございます。あと、これは一般的なお話で恐縮でございますが、土地、建物は共有のもので、建物の中の床を取得するような形になってくるかなというところでございます。そうしまして、具体の施設の用途、使い方については、庁内

的に共有させていただき、具体的に今後を考えていくというところでございます。

おおよそでございますが、当然、ここの部分でいいますと、A敷地、B敷地と二つの敷地がございます。一つの建物であれば、当然そこの中に入っていくという部分がございます。

そうしますと、区としての施設、床の取り方については、幾つかのパターンがあるのかなというふうに認識しております。といいますのは、このA敷地の中の再開発のビルの中に床を取る、あるいはB敷地のほうの床を取る、そういうような形が取れるかなというところでございますが、そこについては、今後、検討を深めていきたいというところでございます。

で、具体的に、用途も含めて、ある程度方向性が出てきたところで、委員会のほうにご報告をさせていただきますので、よろしく願いいたします。

○嶋崎委員 確認で。

○小林たかや委員長 嶋崎委員。

○嶋崎委員 それは、役所だけで決められる話じゃないよね、当然。地域事情の中で、いろんな今までのいろんな歴史があるんだから、そこは地域として、どういう施設がここに適しているんだということは、今までの中でも、多分組合とか地元の町会長さんとか地域の皆さんといろいろと協議をしてきているところはあって、そこをベースに、区としてどういうことをここにその施設を入れたらいいかということは、当然そういう整合性の合う話をしているんでしょ。それを言わなきゃ分からないよ。

○佐藤地域まちづくり課長 申し訳ございません。地域の中で様々な用途という部分の検討をしているところではございます。また、区で毎年行っております世論調査、その中でも、この富士見出張所管内における望まれる部分の用途というものもございます。また、一方で、区として各事業部ごとでどういった需要があるかというものもございます。

やはり先ほど小枝委員からもございましたけども、地域は地域のものという部分もございますので、やはりその地域の思いというものを大切にしつつ、用途、使い方については、検討してまいりたいと思います。

○小林たかや委員長 副委員長。

○小枝副委員長 全部共通しちゃっている問題なんですけれども、これ、まちづくりの総合調整者である区とその立場と、それから施設や区民サービスの担い手である部や、そういう、言わば民間でいえば地権者の立場というのは、これ、分離しないといけないと思うんですよね。というか、そもそも分離しているはずなんですよ。だけれども、まちづくり部の中だけで抱え込んで、情報を、じゃあ、区有地検討会に出したんですかということですよ。もしそこでも出していないで話を進めているとしたら、これはもう、組織としてのていを成していないんじゃないかなというふうに思われても、仕方がないですよ。

やっぱり区民の財産の取扱いが適正な手続の下に行われなければ、やはりそれは後で、今、横浜でも問題になっていますけど、でも、あそこは第三者機関が入っての低廉価格だから、ここはもう役所の中だけの、まちづくり部の中だけの話だから、全く客観性ない。そういうふうな形で、いやあ、区有地検討会をやりましたと言われても、庁内組織としては、私は違うと思いますよ。

○佐藤地域まちづくり課長 用途の部分、いわゆるその区有財産をどう活用していくのか

という部分と、そもそも再開発に入るのかどうかという部分の2点があるのかなというところで、ご質問から推察させていただきました。

まず、この部分で、入るか入らないのかという部分の論点からいいますと、この場所、平成23年から検討が始まってきていると。その当時でございますけれども、ちょうど駅及び駅周辺環境整備特別委員会がございました。これは、飯田橋駅、御茶ノ水駅、神田駅の3駅の整備及び周辺の整備に関連する、いわゆるその周辺の開発等も含めた形でといったところで行ってまいりました特別委員会でございますが、そこの中で、ここの富士見二の3の取組については、福祉会館が含まれるような形でといったところで、適宜ご報告をさせていただいてきたところでございますので、状況等については共有できているのかなといったところで思っております。

先ほどのちょっとご答弁と繰り返しで申し訳ないんですけども、いつの段階で具体的にどうかというのは、再開発の場合、都市計画の場合は、なかなか明確にできないというところがございますので、当然、庁内的にそういった情報を共有しながら、今般具体的に固まってきたといったところで、では具体的にといった部分の議論、協議を行って来るところでございます。

○小枝副委員長 公共施設の在り方については、佐藤さんの担当じゃないと思うんですね。だけど、佐藤さん以外に誰かいないんですか。組織としてですよ。まちづくりの総合調整者である区の役割のほかに、区の財産を適切にどういうふうな中身にしていっていいのかわ、そういうことを、後追いだ、もうここ要らないからというふうになっちゃうんですよ。けれども、これを欲しい、こういうものを地域に造りたいからという話が、もっと前にできていなかったらおかしいじゃないですか。それをしていないという確認でいいですか。

○小林たかや委員長 担当課長。（「いいですか」と呼ぶ者あり）ちょっと待って。

担当課長。

○佐藤地域まちづくり課長 すみませんです。8月の24日の区有地等活用検討会、その前から情報は共有してきていると。で、いよいよ具体的に固まってきたといった中で、区有地等活用検討会で、その場を活用しつつ、各事業部との協議であるとか全庁的なものを行っていくというところがございますので。ですから、そういったものを踏まえながら、今後、具体的には固めていくというところがございます。

先ほど申し上げましたが、今後、都市計画の手続に入っていくということを申し上げました。スケジュール的には、おおよそ、来年度に入ってからご審議、都市計画審議会でご審議というところで考えております。そうしますと、それから組合設立が一般的なお話をしますと1年ぐらい、それから権利変換が一般的なお話ですと1年というところで、2年半ぐらいの時間もございますので、そういった時間も活用しながら、具体的な部分、地域の思いというものを形にしていこうというところで、庁内的な部分の整備、協議を行ってまいります。

○小林たかや委員長 はい。木村委員、いいの。ちょっと河合委員に、じゃあ。

河合委員。

○河合委員 地域の中で、もともと学童があつたりとか福祉施設があつたりということで、もう地域の中では、高齢者の施設がいいんじゃないかと、あとマンションがたくさんで

きていますから、子どもの施設がいいんじゃないかなという話は結構しているというのは認識をしていると思うんですけども。再開発とこの施設の、何ていうかな、区の施設ね、そこのところをちょっと分けて考えていただかないと、再開発の場合は、いわゆる地権者も高齢化になったりとか、いろんな意味で合意形成をしたのを次に進めていくということは、一つ大事ですよ。

それから、この、区の施設に関しては、これから、これ、都計審に出してすぐできるわけじゃないですから、そこから何年間かけて計画をつくっていく。その中でじっくり考えていくと、こう、分けて考えていかないと、全て一緒にということは、なかなか難しいかなと私は思っているんですけども、その辺はどうなんでしょう。

○佐藤地域まちづくり課長 申し訳ございません。ありがとうございます。

おっしゃるとおり、全てが一度に決まればいいという部分もあるかもしれないですけども、これは、たしか前に部長のほうからご答弁させていただいたかと思うんですけども、再開発における区の関わり方にも関わってくるのかなというところがございます。といいますのは、どこの段階で区が入って、再開発を進めていくのかなといった部分に関わってくるかな。それから、以前ご質問を頂いた情報公開、そういった部分にも関わってくるところもございます。

また一方で、区が早い段階から入ることによって、おんぶにだっこという言い方は適切じゃないかもしれないですけども、そういったことになってしまうという部分があったりとかという部分がございますので、その在り方、進め方については、少し勉強、研究をさせていただきますけれども、基本的には、やはり今後、時間がある中で、丁寧に議論を深め、ご説明をし、決定をしていきたいというふうに思っております。

当然、委員会のほうにもご説明をさせていただき、ご意見を頂きながら進めてまいりますので、よろしくお願いいたします。

○小林たかや委員長 はい。よろしいですか。

○河合委員 はい。

○小林たかや委員長 はい。

木村委員。

○木村委員 以前も、飯田橋駅東口で市街地再開発事業を都市計画が決定されましたでしょう。また近隣で市街地再開発事業ということで、オリンピックが終わって、オフィス需要が進んでいる、見合ったものとしてあるのかというふうに見た場合に、どう、都心区とはいえ空き室も増えてきている。十分な需要があるのかと。で、やっぱりオフィスでしょう、飯田橋の東口でも。ほとんど同じようなタイムスケジュールで進んでいっているわけですよ。

そういう中で、果たして再開発組合がですよ、本組合が、今後どのように管理運営していくのか分からないけれども、その後、空き室が出たときだとか、そういったときの対応ということまで見据えて、こういった計画を進めているのかどうか。私はすごく心配なんですよ、オフィス需要は恐らく減ってくるでしょう。で、人口減社会になっていくこと。もう踏み出して、もう入っているわけですよ。で、リモートということで、オフィス需要も減ってきていると。そういう中で、連続して同じような市街地再開発事業を進めて、それでオフィス需要。結局同時で、もう奪い合いになるんじゃないかと。そういう心配、

私はしているんですね。個別最適と全体最適とよく印出井部長は言われるけれども。本当に大丈夫なのか。だって、本当にまちの方ですからね、準備組合をつくってやっていらっしゃるのが。

で、本当に見通しが立たなかったときに、誰が責任を負うのか。まあ、ここに公共施設があるから区が保留床を買って対応していくのか。そうすると、区民の税金の問題になる、区民全体の問題に発展してくるわけで、その辺、全体を見通した計画になっているのかというのは、私、一番気になるところなんです。どうなんでしょうかね。

○佐藤地域まちづくり課長 はい。すみませんです。

オフィス需要の部分でございます。コロナ禍といった部分もございましたし、あと、各企業さんのほうの需要も、求めるものが変わってきたということがございます。コロナ禍によって大きく変わったということが、オフィスの1人当たりの面積が大きくなってきたということです。

これ、テレワークが推進していったという部分はございますけども、昨今の新聞記事によりますと、逆にちょっと衰退していくようなという部分があるようなお話も聞いていますけれども、やはり古いオフィスの陳腐化であったり、これは、ちょっとCO₂のお話をするとちょっと広がってしまうんで、なるべく言わないようにはしますけれども、やはり高効率機器を使ってCO₂の削減に努めていくといったところと、求められる1人当たりのオフィスの床面積が当然増えてくる話になってまいりますので、そういった観点からすると、実は私もデベロッパーであるとかコンサルであるとか設計事務所であるとか、あるいはまさに今ここをやっていますので、飯田橋の不動産屋さんとかまちの方とかにもいろいろ聞いているんですけれども、逆にそういった部分で二極化をしていくんではないかというようなことのお話は伺っております。特に、飯田橋で行きますと、年間乗降客が1億5,000万人おるというところで、いわゆるそのポテンシャルが高いにもかかわらず有効的に使われてこなかったと。そういった中で、当然、床の需要というのはある場所であるといったところは共通の認識でございます。

それと、コロナ禍によって、オフィスが特別な場所になってくる。床が増えるだけではなくて、つまり従業員の方々が憩えるような特別な場所になってくるということがございますので、そういったものに求められるのか等がなってくる場合がございますので、それに対応しているオフィスというものが、当然必要になってくるだろうというところでございます。

ただ、翻って、じゃあ、今あるオフィスがどうなっていくのかという部分の問題はあろうかと思いますが、全般的に、千代田区においては、オフィス需要自体が減っているというような状況ではないというところで、逆に付加価値をつけるような、そういったオフィスが求められているというところでございます。

で、その、空いた後のオフィス需要というようなところもございます。実はその部分、各事業者のほうにもいろいろ聞いているところがございますけれども、今までは床として貸してきたと。つまり空間として店子が入ればよかったという部分なんですけども、そうではなくて、やはりまちに貢献するとかまちにつながるとか、そういった部分を行っていくような企業を少し選んで、あるいは企業体を設定して選んでいくとか、そういったものが地域の価値、ひいてはその建物の価値としてつながってくるところがあるので、そうい

ったものも戦略的に考えていくということも伺っているところがございますので、そういったことを総合的に踏まえて行っていくということでございます。

○木村委員 なかなか、責めるつもりはありませんけれど、そういった戦略見通しが本当にそのとおりのまいくのか。もう、人口減社会ですからね、都心にそういったオフィス需要を満たしていくとなると、地方は衰退するわけですよ。要するに都心一人勝ちになって、仮にその見通しどおり行ったとしたって、人口全体が減っている下では、どこかはそのしわ寄せを受けるわけですよ。

それから、ねえ、鉄筋コンクリートでだって、7割が砂で。そうすると、そういった地球の資源を日本のように消費していたら、年間で、多分地球が1年間つくり出す資源の2.8倍、日本は使っているというわけだから。だから、そういう再開発を本当にこれからも進めていって、地球、気候危機と言われているときに、本当にいいのかという、そういうグローバルな視点でやっぱり行政は見ていく必要があるんじゃないかなと、もうそういう時代に入ったんじゃないかなと思うんですよね。こう、日本全体、都心も地方も本当に共生、共に栄える共生できる社会と、あとはもう気候危機に対応できるようなまちづくり、持続可能なまちづくりというのを見据えた取組というのが求められていると思うんですよ。どうでしょうかね、ちょっとその辺だけ伺っておこうかな。

○印出井計画担当部長 今、飯田橋のこの富士見の開発にとどまらず、幅広く今後の千代田区における市街地の再構築と地球温暖化対策等も含めた環境負荷に対するバランスというようなご指摘かなと思います。木村委員のご指摘、全くそのとおりだというふうに思います。

で、こういった市街地再開発で、新たに創出されるオフィスや周辺の街区も含めて、やはり先ほど来ご指摘のように、オフィスとしての競争力を高めるのに、何が今必要かというところ、床の面積ではなくて、環境性能、環境に対する配慮。それこそゼロエミッション、ゼロカーボンとかというような形で、各、今後の都心における市街地再開発は進めていくんだらうなというふうに思います。そうすることによって、様々な投資が吸引でき、様々なビジネスに対するイノベーションを創出すると。これは、千代田区の都心としてのポテンシャルの高さゆえに、そうしたまちづくりは成り立つんだらうなというふうに思っています。

一方で、そうすることで、地方と都心との関係の中、さらに東京の一極集中が進むのではないかなというご指摘のところなんですけども、そういう懸念はあると思いますけれども、今般のコロナ禍を通じて、働く場所と住まう場所の多極化だったり、あるいは開発に伴って、これまで周辺への貢献で進めてきたところを隔地貢献というような考え方も、飛び地の貢献という考え方も出てきているところがございます。

それから、エネルギーについては、地方との連携をしながら、再生可能エネルギーのそういった資源を、今後もポテンシャルを高めていくというような取組もありますので、我々としては、木村委員からご指摘があったようなことを念頭に、今後の市街地の機能更新、再構築に向けた取組を進めてまいりたいというふうに思います。

○木村委員 いいです。

○岩田委員 関連。

○小林たかや委員長 岩田委員。

○岩田委員 すみません。部長の前の答弁で、ちょっと関連で、すみません、タイミングを逃してしまって。

この飯田橋の辺りのオフィス需要は減っていないというふうなお話でしたけども、じゃあ、増えているんでしょうか。増えているとしたら、どれぐらい増えていますか。

○佐藤地域まちづくり課長 ちょっと名称を言っちゃいけない、何とか商事とかってありますけれども、そういったところでの数値等を確認しているところで、申し訳ない。今、手元にちょっとそのデータをお持ちしておりませんので、その部分、後ほどでも構わないですけども、お示しすることは可能です。

ただ、やはり大規模、中規模、小規模という形でのくくりの分け方の中で、大規模、中規模といったところでの増えているというところがございます。

○岩田委員 先ほど木村委員もおっしゃっていましたが、人口減少していくと。さらにコロナ禍でもあると。で、オフィスは、まちを歩いていても、皆さんご存じだと思いますけど、結構ビルが空いているじゃないですか。ビルが結構空いていて、それで、何だ、この都心にやっぱり事務所を構えていられないところは、どんどん地方に行くわけですよ。

オフィスの需要があるといいますけど、例えば何かコロナで、広いところを求めるといいますけども、それは、お金があるところは、それはできるでしょうけど、それができないから、みんな千代田区を離れちゃうわけですよ、広いところを求めたくても。

それで、さらに、今度、部長の先ほどの答弁で、オフィスの環境は新しいものだという話ですけども、お金があるところは、それ、千代田区内で、じゃあ新しいビルに入りますよ、近くのビルから。でも、そうすると、古いビルが空くわけですよ、結局。で、その後またそのビルが空いて、何、それも、需要は減っていないということになるんですかね。ただ異動するだけですよ、みんな、新しいものができても。それをどうお考えでしょうか。

○印出井計画担当部長 岩田委員ご指摘のとおりです。

我々としては、特にコロナ禍の中で非常に厳しいのは、中小老朽ビルの集積しているところのエリアについて、非常に厳しくなっています。それで、テナントさんが、さっきご指摘のとおり、家賃を払えなくなったりというような状況も、飲食を中心にあるのかなと思います。だからこそ、（発言する者あり）今、まちを変えるんだという危機感の下に進められているんだろうというように思います。

逆に言うと、そういった保証料が必要ないということで、このコロナ禍がチャンスだというような、そういう見立てをされる方も多くなっています。市街地が機能更新をした後に、また、ご指摘のとおり、中小老朽化したところが課題として残ってくるんだろうなというふうに思います。

で、我々も、千代田区のあらゆるところで、前からご答弁しているところに、あらゆるところで大学が進めるとか再開発を進めるとかというようなことは、毛頭思っておりません。そういうような拠点とかいい性のあるまち、それをどういうふうにもバランスよく、ここの千代田区の中で、今後も機能更新、機能、形状をしていくかということを課題として認識しています。そういったところについては、常々、小枝副委員長からもご指摘あるように、イノベーションとか個別建て替えとかを使いながら、かいい性を生かしながらまちづくりをしていくと。

ただ、いずれにしても、まちづくりに対する積極的な機運というのをやっぱり地域こぞって持っていただいて、それを我々と共に進めていくというようなことを喚起する。プラットフォームづくりもそうですけども、そういったことが必要になってくるのかなというふうに思います。

○岩田委員 そもそもが、何ですかね、機能更新とかオフィスの環境を新しくしてと。それで改善できるのかというか、うん、空きビルがどんどんまた、何かその、さっき言った古い空きビルがどんどん増えるだけなんじゃないのかなと思うんですけども、でも、区は、そうじゃなくて、新しいビルにどんどん人が入ってくるからいいというふうにおっしゃるんですけど。

じゃあ、その後の、この、何ですかね、余力のない空きビルになっちゃったところというのを今後どういうふうな対策とかされるんですか。

○小林たかや委員長 岩田委員、富士見二丁目の3番地区のまちづくりについて、今、議論しておりますんで、それじゃなくて、一般的なことはここで質問されてもお答えが一般的になるだけなんで。これに、富士見二丁目3番地区に限った質問にさせていただきませんか。

○岩田委員 ええ。分かりました。じゃあ、これは、ちょっとまた、別のところでやりますので。

○小林たかや委員長 いいですか。

○岩田委員 はい。

○小林たかや委員長 あ、いいんですか。（発言する者あり）

はい。じゃあ。

○岩田委員 別のところでやります。

○小林たかや委員長 はい。

ほかにございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。

ちょっと、先ほど財産担当のほうがお答え、部長がお答えしてくれるような感じでしたんですけども、まさにこの地域で、再開発区域に区有地、特に区有地、公共施設。公共施設じゃないからご答弁なさらなかったと思って、担当課長が答弁されたと思うんですけども、この再開発で、この、区の関わり方というのは、クローズアップされていると思って、課題をお持ちだと思いますんで、これは、至急、また、区の考え方なりは示していただくようお願いしたいと思います。

部長。

○大森財産管理担当部長 先ほどちょっとご答弁しようと思ったのは、再開発をできる施設の話かなと思って、ちょっと答弁しようと思ったんですが。

○小林たかや委員長 ああ、そう。そっちでしたか。

○大森財産管理担当部長 整理して言おうとしていたのは、要は、この区有地の有無にかかわらずですね、区有地の有無にかかわらず、地域主体の再開発について、指導、推進をまちづくり部隊がずっとやってきているという中で、そういう、この、区の立場が一方ではありながら、まちづくりの調整者として、都市づくりの上位方針ですとか、周辺環境と

のバランスを保ちつつ、地域全体の価値向上に向けて、まちづくり担当のほうでいろいろ準備組合やその先の再開発組合に対して指導を行っている。

先ほどの外一と同様だと思うんですが、そこも、あれも区有地です。そういった区有地が一方で含まれると、もう一つ、地権者としての立場が現れてきます。区民共有の財産である区の権利をしっかりと組合に対して主張していくということが出てきます。

ただし、その事業の検討段階においては、区というのは、やっぱりまちづくりの調整者としての立場で地域と最初から関わるという場面が多いため、これまで区有地を準備組合の検討エリアに加えることやその整備内容、そうしたことも準備組合さんと議論する、そういったことも、地権者としての区の立場も、まちづくりが担いながら、準備組合と様々な協議、調整をしてきたという経緯があると思います。

で、先ほど佐藤課長がおっしゃったように、区有地で、今日の資料にもあるとおり、一定程度方向性が固まってきて、俎上に上がってきたという中で、できる、床とかも今後決まってきて、そこを何に活用するかというのをまさに区有地活用検討会とかに頭出しをし出してきたという中で、そこはしっかりと区の中で、活用方法は、今後、しっかりと議論していきたいというふうに思っております。

○小林たかや委員長 はい、分かりました。ありがとうございます。

それでは、ほかにございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。では、富士見二丁目3番地区のまちづくりについての報告を終了します。

次に行きます。4、日比谷地区（内幸町一丁目街区）のまちづくりについて説明を求めます。

○早川翹町地域まちづくり担当課長 それでは、日比谷地区（内幸町一丁目街区）のまちづくりに関しましてご報告いたします。

当地区の状況につきましては、6月の企画総務委員会で報告しておりますが、一昨日の28日の夜に内幸町一丁目街区の都市計画案の説明会が行われ、現在、その都市計画案の縦覧が行われておりますので、その内容に関しての情報提供をいたします。今回は、お配りしている資料につきましては、その説明会の際の配付資料でございます。

それで、今回の都市計画案の中身に入っておりますのでは、ちょっと1ページめくっていただきまして、1ページ目の裏のページで3と書いてあるところに計画地というのがございます。こちらの計画地に関する都市計画案が二つ、それと、あと日比谷公園の変更ということなんですけれども、計画地に関する都市計画については、一つは、再開発等促進区を定める地区計画である内幸町一丁目北地区地区計画というものの案、それから、併せて内幸町一丁目北特定街区という都市計画案の内容でございます。

それから、あと、計画地の隣の日比谷公園に関しましては、まちを開くというような、再生整備方針の案ができておりますので、それに従いまして、デッキが東のほうに日比谷公園が広がってくるというような予定になっておりまして、その内容の都市計画変更というのが予定されておりますので、都市計画案が今三つ同時に縦覧されておるということになっております。

その最後の、すみません、この資料の最後のページでございます。最後のページの上側

の27と書いてある部分でございますけれども、この縦覧手続の予定でございますが、説明会は28日にありまして、縦覧につきましては、27日から10月11日まで、都庁と区役所で縦覧をされており、意見書については、東京都のほうに提出できるということになっております。

それで、この都市計画の中の、先ほど言いました地区計画が東京都決定、それから特定街区についても東京都決定ですね、それから、日比谷公園についても東京都決定ということになっておりますが、地区計画に関しましては、都市計画決定されますと、地区計画の内容として定められた建築制限等の内容については、千代田区の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に追加していくという必要があります。

本日については、こういった説明会がありましたという情報提供なんですが、来月の企画総務委員会で、関係する都市計画案の内容につきましては説明させていただく予定としております。

簡単ではございますが、以上で説明を終わります。

○小林たかや委員長 ありがとうございます。よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。

河合委員。

○河合委員 すみません。この計画で、日比谷公園の形状というのは変わるんですか。橋ができるのは分かったので、そのほかに。

○小林たかや委員長 担当課長。

○早川翹町地域まちづくり担当課長 今回の都市計画変更の内容につきましては、そのデッキの部分が広がるという区域の変更になっております。（発言する者あり）デッキが東側に延びてくるという形状、そういう形状の変更になっております。（発言する者あり）

○小林たかや委員長 牛尾委員。

○牛尾委員 日比谷公園については、たしか東京都のほうで全体を変えるような計画があると思うんで、ちょっと確認をしていただきたいのと、あと、この計画地について、もしかしたら企画でも報告があったのかもしれませんが、これ、区の土地とかは含まれているんですか。

○早川翹町地域まちづくり担当課長 日比谷公園の計画につきましては、東京都のほうで公園審議会の答申、日比谷公園再生整備計画に関する答申というのが出ておりまして、今のところは、それに基づいて再生の検討を、計画をつくっているという中にあります。先ほどのデッキにつきましても、こちらの再生整備計画の中に記載されている内容でございます。

あと、もう一つは、何でしたっけ。（発言する者あり）すみません。こちらの敷地に関しては、区の宅地ですね、この区有地につきましては、敷地内にはありません。

○小林たかや委員長 はい。よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。それでは、内幸町一丁目北地区に係る都市計画案の説明会の説明、資料提供説明を終わります。よろしいですね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。

それでは、次に参ります。

それでは、報告事項は全て終了いたします。

次に入ります。3、その他。

執行機関、何かありますか。（発言する者あり）なし。

委員の方、ありますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 なし。

それでは、次に、日程4に入ります。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、委員会が開会できるように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〕

○小林たかや委員長 はい。ありがとうございます。

それでは、長時間にわたりまして、ご協力を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。（発言する者あり）ありがとうございました。

午後5時40分閉会