

午後 1 時 31 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。

欠席届が出ています。谷田部道路公園課長が午後4時から通院のため、武建築指導課長が特別区人事委員会事務従事のため、小林財産管理担当課長が病気療養中のため欠席でございます。

お手元に日程をお配りしておりますが、日程に入る前に、うがい友義委員が去る6月5日ご逝去されました。ここに委員会として哀悼の意を表し、故人にご冥福をお祈りいたします。

ここで皆さん一緒に黙禱をささげたいと思いますが、恐れ入りますが、ご起立ください。黙禱。

〔黙禱〕

○小林たかや委員長 はい。黙禱を解きます。ありがとうございました。ご協力を頂きました。

今回、新年度に入りましたので、初めての委員会のため、配付の当委員会名簿（案）をご確認ください。異動のあった理事者につきましては星印をつけておりますので、そのうち本日出席している異動のあった理事者につきましては、自己紹介をお願いいたします。来ていますか。

○柳千代田清掃事務所長 この4月から千代田清掃事務所長になりました柳でございます。どうぞよろしくお願いをいたします。

○前田ウォークブル推進担当課長 4月よりウォークブル推進担当課長に着任いたしました前田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

○神原地域まちづくり課長 4月より地域まちづくり課長になりました神原でございます。よろしくお願いいたします。

○江原麴町地域まちづくり担当課長 4月より麴町地域まちづくり担当課長に着任いたしました江原と申します。よろしくお願いいたします。

○大木神田地域まちづくり担当課長 4月に神田地域まちづくり担当課長に着任いたしました大木と申します。よろしくお願いいたします。

○小林たかや委員長 以上ですか、理事者は。委員は、うがい氏が亡くなりましただけでございますので、進めさせていただきます。

それでは、お手元に本日の日程をお配りいたしております。ざっとご覧いただきますと、報告事項、陳情を含めてたくさんございますので、ちょっと皆様にお諮りしたいんですが、陳情は新たに送付された陳情が5件、継続が10件、報告事項が9件ですので、ちょっと順番を変えまして、まず報告事項から報告を受けて、その後に六番町の地区と外神田南部地区についての報告と陳情を一括で行いたいと思います。

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。では、そのようにさせていただきます。

それでは、報告事項、まず（1）地域まちづくりの動向についてと（2）神田警察通り周辺まちづくりについて方針（案）について、関連する事項のため執行機関から一括で説

明を求めます。

○神原地域まちづくり課長 それでは、報告のほうをさせていただきます。

まず初めに、環境まちづくり部資料 1-1 をご覧ください。地域まちづくりの動向について報告させていただきます。

地図に地区計画の区域をクリーム色でお示ししております。また、地域においてまちづくりの検討が進められているところを青色でお示ししております。アルファベット表記は市街地再開発事業の事業中、または計画中の地区になります。数字での表記は地区計画や一定規模の開発事業などの検討が進められる地区になります。前回の報告から変更点といたしましては、神田警察通り 2 と表記しておりますところになりますが、学士会館でございます。関東大震災後に建築された震災復興建築となります。外壁が昭和の初期に流行したスクラッチタイルで覆われた 4 階建ての旧館は 1928 年、昭和 3 年 5 月に開業しております。当時は極めて珍しい耐震耐火の鉄筋コンクリート造となっております。また旧館に後退して建つ 5 階建ての新館は、1937 年、昭和 12 年 9 月に増築して開業しております。このたび、学士会館の隣接する東側の敷地を住友商事が取得したことから、共同開発の検討が始められることが、学士会館の令和 4 年度の通常総会において審議の結果、決定されました。本件の進捗につきましては、適宜当委員会に報告してまいります。

次に、同じく警察通りに隣接するアルファベット大文字の O の内神田一丁目北地区でございます。司町交差点の南西に位置しており、令和 3 年 7 月に再開発準備組合が設立されております。都市計画手法などについては現在検討中となっております。こちらの地区についても進捗状況に応じて適宜当委員会に報告してまいります。

なお、神田警察通り沿道では、現在、四つの地区でまちづくりに関する取組が行われております。また、今回も資料 1-2 として再開発事業の地区の諸元をお示ししておりますが、こちらにつきましては説明は割愛させていただきます。

次に参ります。環境まちづくり部資料 2-1 をご覧ください。

神田警察通り周辺まちづくり方針（案）についてです。これまでの取組についてですが、平成 22 年 3 月に神田警察通り沿道まちづくり検討委員会を設置し、平成 23 年 9 月から現在の整備推進協議会へと移行しております。この協議会では、通り沿道のまちづくり方針や道路整備のガイドラインを策定、あと将来のエリマネの展開に関する検討がされております。先ほどの地域まちづくりの動向でもご報告したように、神田警察通り沿道では様々なまちづくりの取組が現在進められております。このため、より広い周辺地域を含めたまちづくりの検討となるため、令和元年 11 月からまちづくり検討部会を設置し、地域の現状と課題を再整理するとともに、分野別やゾーン別のまちづくり、エリアマネジメントなどについて議論をしてまいりました。

環境まちづくり部資料 2-2 をご覧ください。

まちづくり方針（案）の概要版です。策定の背景については地域の特性、地域の課題認識、これらを踏まえ沿道地域のさらなる魅力の創出に寄与することを目的にまちづくりの具体的な方針をお示しするものです。

検討の体制としては、協議会に部会を設置しております。メンバーにつきましては、学識経験者、町会、区でございます。学識経験者といたしましては、都市計画や交通計画の分野に明るい、東京都市大学の中島先生、LLP.交通運用研究所の秋山先生、東京工業

大学の中道先生、東京電機大学の三谷先生でございます。

まちづくりの目標ですが、神田警察通り沿道賑わいガイドラインの目標である「つなぐまち神田」を踏まえ、多様な人々がまちとつながり、魅力、価値を共に未来へつなげるまちづくりを目指すこととしております。本方針の構成としては、神田らしさをつなぐ三つの方針と13の取組を掲げております。

一つ目の方針は、人と人がつながる場をつくるとしております。具体の取組は、神田の活動を支える、神田駅西口通り、出世不動通り、多町大通り、一八通り、五十通りなどの発展と更新をしていこうというものや、地域に根差す広場の整備、世代や属性を超えたプラットフォームの組成などになっております。

二つ目の方針は、人々が惹きつけられ、回遊したくなる仕掛けをつくるとしております。警察通りをはじめとする都市骨格軸の強化や駅や周辺のまちとのつながりの強化など、ウォークアブルに関する取組となっております。

三つ目の方針は、新しいものを取り入れ変化し続けるとしております。多様な活動を支える土壌づくりとして、エリマネの実施や地域に根差すプレーヤーづくりといったソフト面の取組やまちを支える基盤強化といったハード面の取組となっております。

以上が神田らしさをつなぐ三つの方針と13の取組となっております。

お手数ですが、資料をおめくりください。

まちづくり方針図となっております。神田錦町周辺と神田美土代町周辺、神田駅周辺をまちの魅力再生創造拠点として、まちの更新を牽引する拠点として位置づけております。また、エリアごとに重点的に進めていくべき取組を掲げております。例えば、神田錦町周辺では、豊かな生活や都市活動の場となる多様な広場の創出やスタートアップを支えるオフィス環境の整備などを必要な取組としてお示ししております。

お手数ですが、資料をおめくりください。

これまでご説明させていただいたまちづくり方針の実現に向けての体制です。まちづくりは一度に全てが完成するものではありません。個別での更新や拠点整備、リノベーションなど、時間をかけて様々な取組が行われながらまちは更新していきます。それぞれの取組に時間差が生じる中で、個々のエリアで完結することなく、エリア全体で相互の連携をすることが重要であると考えております。また、特に一定規模以上の開発においては、その周辺での環境整備とともに、エリア全体の機能更新に寄与する取組が求められます。このため、まちづくり方針を実現する体制におけるイメージです。

資料の右上をご覧ください。エリア全体で効果的な連携型まちづくりを推進するためには、各主体間での連携・調整機能を担う組織体が必要ではないかと考えております。まちづくりの将来像を共有し、まちづくりの運営の在り方の検討や、開発事業等とまちづくり方針との整合を確認したりする調整組織と考えております。具体の体制についてはもう一段の議論が必要であると考えておりますが、このような体制において開発における計画段階、整備・更新段階、管理・運営段階のそれぞれで客観的な視点から関与していくようなことができたらと考えてございます。

本日、ご説明した内容につきましては、今後、神田警察通り周辺まちづくり検討部会や協議会などでご説明の上、秋口にはパブリックコメント実施を目指しております。

説明が長くなりましたが、私からは以上です。

○小林たかや委員長 はい。説明を終わりました。委員の方の質疑、質問を受けます。

○木村委員 神田らしさということについては、これは関係者間で共有できているんでしょうか。どういうものなのか、神田らしさというのは。

○神原地域まちづくり課長 概念的なものとして神田らしさというものが皆さん共通の認識に立てているかといいますと、なかなか難しいところはあるのかなと思います。ただ、そういった、神田で暮らしてきた人自体が神田なんだというようなことを言っている方もいらっしゃるし、活動されている方が神田自体なんだというようなことも言っている方がいますが、なかなかそこをちょっと定義づけてできているところまでは行ってはおりません。

○木村委員 なかなか難しい問題だと思うんですよ。人それぞれ神田らしさの捉え方が違うのかな。でも、それが多様性ということだと思うんですけどもね。その神田らしさをつなぐ、何かもやっとしたものをつなぐというのはますますイメージが分からなくなってきちゃうわけよ。で、目指すべき神田らしさがなかなかもやっとしたまま方針と取組と言われても、全体像を捉え切れないんじゃないかなと私は思うんですよ。だからその辺はどうなんでしょうか。住民の皆さんで神田らしさというのをそれぞれ出し合いながら、それを分かる、目に見えるような形でイメージが湧くような形で意見交換し合うという場というのがあっていいんじゃないかなと思うんですけどね。ちょっとその辺の考えだけお示してください。

○神原地域まちづくり課長 おっしゃられるように、神田らしさというのが漠然としているようなところで、それに対して若干具体的な取組というような形でご表現させていただいているんですが、やはりそういった共通の認識に立つような場というのはこれからも必要かなと思っておりますので、少し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 いいですか。

○木村委員 いいです。

○小林たかや委員長 ほかにございますか。

○小枝副委員長 秋口にパブコメということをおっしゃったんですが、今の協議組織のままこれを固めてパブコメといいましても、今、木村委員が言われたように、共有する場、もしくは区のほうがやっぱり言葉にして説明をしていくことによって、あ、行政はこう思っていたけれども、まちにはこんな多様な思いがあるんだなというようなプロセスがここに入っていないんですよ。それをまた協議会と部会だけでやってしまうのは、大変申し訳ないけれども、まだやるんですかと、しかも全員男性です。これは反省なき継続だと思うので、やんわり検討するじゃなくて、もう秋にパブコメをやるというのであれば、もう今その方針が出なきゃいけないし、そのまま引き受けてパブコメに行けば今のままやるだけ。それはちょっと過ちの繰り返しになってしまうんじゃないかと思うんですけど、日程的に無理ですね。本当に区民のまちづくり、区民と共に対話するまちづくりをするなら無理だと思うんですよ。何かいい知恵があるなら出していただきたい。

○神原地域まちづくり課長 当然これまで検討してきた部会、協議会のほうではご説明させていただく中で、パブコメをやるに至っても、その関係者の方以外にご意見を聞く場なのかなということもございますので、そういった中でご対応というものを考えていたとこ

ろでございます。

○小林たかや委員長 岩田委員。

○岩田委員 今の小枝委員の話にちょっと絡むのですけれども、これまでの取組を見ると、検討委員会、整備推進協議会、賑わいガイドライン策定検討部会、エリアマネジメント専門部会、そういう何か一部の人が入っている、何かそういう何だ組織体みたいなのをたくさんつくってやっていますやっていますと、やっています感を出していますけども、それをいかに区民にフィードバックしているのかなという、ただこういう一部の人たちだけ集まってやりましたやりましたといっても、それを区民がどういうふうにこの中身を知っているのかなと、そういうのはどういうふうにやっているんですか。

○神原地域まちづくり課長 神田警察通りの取組につきましては、これまででもいろいろとご議論いただいている中で、今、情報の開示ということで区のホームページ等に載せているところではございますが、今回のまちづくり方針につきましては、広くご意見を伺うという場としましては、今、パブリックコメントというのを一つ考えております。で、今、先ほど木村委員、小枝副委員長からもご指摘いただいておりますので、まちづくり方針に関するご意見の頂戴の仕方というのは少し検討させていただきたいなというふうに考えております。

○岩田委員 じゃ、検討するということは、ホームページとかと、いつも言うんですけど、結構ご高齢の方はホームページといってもパソコンを使えないよと、やっぱり紙媒体とか、そういうような話もあって、そういうところもちゃんと考えていくということですよ。

○神原地域まちづくり課長 様々な方からご意見を頂戴できるような形で少し考えさせていただきたいかと思えます。

○小枝副委員長 ここはURのほうにまちづくりのコンサルをやっていただいているはずだと思うんですけど、大体年間どのくらいお支払いして、あと高島テクノロジーさんのほうにも道路だけお支払いしていると思うんですけど、どのくらい今年は予算化しているんですか。

○神原地域まちづくり課長 すみません。後段の高島テクノロジーのほうはちょっと道路事業のほうになるので、私どもで今すぐちょっと把握できてございませんで、前段のUR都市機構への委託についても、今、手持ちにすみません、資料がございませんで、ちょっとお時間を頂いて、後ほどご回答させていただければというふうに思っております。

○小枝副委員長 何でそんなことを聞くかという、十分な予算を組んでいるはずなんです。それでいろんな絵をつくっている。でも、いつも出してくる、びょーん、びょーんと矢印があるだけのそれを分かったふうに見せても、やっぱり区民の目的は区民を幸せにする、納税者が本当に大変な負担を払いながら住んでいるまちでどうやったら、時には利害も対立することがあるでしょう。だとしても、いろんな意見や課題を出し合いながらまちづくりを考えていくというのがこのまちづくり方針なんだろうと思うんです。それが作業出しが協議会というだけだと、やっぱり何度も言って申し訳ないけれども、少数だし男性だけだしというところでは、やっぱり暮らしの視点や環境の視点、それからいろんな日頃の気づいていることが出てこないと思うんです。学者さんもそうなんです。今、こっちは道路だと言ったように、まちづくりってトータルなのに、あっちは道路でと役所の中でも全然ばらばらで包括していないという状態で、どう考えても知恵が出てくるとい

うふうには思えないんですよ。私も、何とか、日程がまだゆっくりというんだっただけいいんですけど、お急ぎになっているのであれば、ちゃんと参画の共有のやり方を提示いただかないと、これも行政とコンサルとデベロッパーでつくったプランということで、そしてどんなに意見を出してもパブコメは聞くだけだからというふうになってしまうことがもう火を見るよりも明らかな経験値なので、ちゃんとした答弁をしていただきたい。

○加島まちづくり担当部長 このまちづくり方針に関しましては、議会には本日初めて提出させていただいているというところでございます。今まで先ほどの検討会等で検討してきたというところがございますので、親会である協議会にはもちろんご説明をする必要があるというふうに我々は考えております。ただ、警察通り、いろいろご議論も頂いてきた経緯もございますので、パブリックコメントはもちろんやらせていただくんですけども、参画と協働の中に住民説明会というようなのもございますので、そういったところを踏まえまして、広く説明する必要があるだろうなというふうに私たちは感じておりますので、ご説明いただいて、様々にご議論いただき、変更等があれば、それは柔軟に対応していきたいというふうに考えております。本日はそういったまちづくり方針を今後つくっていくに当たりまして、議会に初めて説明をさせていただいたというようなところがございますので、ご理解いただければありがたいな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。

では、お願いします。

報告事項の（１）（２）については終了してよろしいですか。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 いいですね。では、終了します。

次に行きます。報告事項（３）九段下・竹橋エリアまちづくり基本方針について、説明を求めます。

○江原翹町地域まちづくり担当課長 では、九段下・竹橋エリアまちづくり基本方針についてご説明させていただきます。

環境まちづくり部資料３－１をご覧ください。

まず、今回改定する九段下・竹橋エリアまちづくり基本方針の位置づけについて説明させていただきます。

資料３－１のほうに、九段下・竹橋エリアまちづくりフローと記載してございますけども、この当基本方針は水辺を魅力ある都市空間に再生する条例——平成２７年３月に施行したものでございますが——の当エリアにおける実現に向けて平成２７年１０月に策定されております。今般、令和３年５月の都市計画マスタープランの改定の内容と整合を図るとともに、これまでの間の竹橋駅周辺の開発ですとか、九段下駅周辺の地元地権者を中心とした九段南一丁目地区まちづくり勉強会における九段南一丁目地区まちづくり基本構想、こちらのほうは令和３年６月に策定しておりますけども、こういったまちづくりの動向を踏まえた上で基本方針の改定を行うものであります。

当基本方針につきましては、九段南一丁目地区まちづくり勉強会で検討中の九段南一丁目地区まちづくりガイドラインの上位に位置づけられるもので、その内容についてはこのガイドラインにも反映していきたいと考えております。

次に、基本方針の改定内容についてです。おめくりいただきまして資料３－２をご覧ください。

ださい。

この資料のとしてある一番後ろに参考資料としておつけしている平成27年10月策定時の基本方針から資料3-2の項目2のところに記載してございますネットワーク図の更新及び項目3の九段下駅・竹橋駅周辺整備状況を追加してございます。具体的な改定内容については後ほど基本方針改定案でご説明させていただきます。

改定に向けた今後の手順でございますが、7月20日から8月3日の間、区民の皆様方に向けて意見公募、パブリックコメントを実施いたしまして、区民意見も反映した上で取りまとめていく所存でございます。意見募集に当たりましては、区の広報7月20日号で周知するほか、千代田区のホームページで告知をする予定でございます。

それでは、資料3-3をご覧ください。

おめくりいただきまして、表紙の裏面の1ページ目に、これまでご説明させていただいた基本方針改定の背景や目的、基本方針の位置づけの整理について記載してございます。また、千代田区都市計画マスタープランの地区別方針の一部について、こちらに記載をしてございます。

当基本方針の対象エリアにつきましては、図の緑の実線、太線で表示したエリアで、駅の交通結節機能を高めながら、北の丸公園や個性ある多様な周辺拠点とのネットワークを強化し、広域的なまちの魅力向上を目指していきます。

次のページ、2ページ目に各エリアのポテンシャルと課題についてまとめております。九段下駅の交通結節拠点、また九段下駅・竹橋駅両駅の観光資源へのアクセス性の高さといったポテンシャルがあると。ポテンシャルを有しているものの、課題としては、特に地下鉄の駅と地上をつなぐバリアフリー動線の利便性の向上と連続した歩行者空間、歩行者ネットワークの確保による回遊性の向上が挙げられます。各エリア、詳細記載してございますけれども、ご確認いただければと思います。

2ページ目の裏面のほうに3ページ目記載してございます。3ページ目にエリア全体のまちづくりの目標と方針について記載しております。ネットワーク図につきましては、九段会館ですとか九段坂病院が建築された牛ヶ淵エリアのお濠側に整備内容も踏まえて歩行者ネットワークを加筆をしております。また、内堀通り、靖国通りのネットワークを加筆するとともに、九段南エリア、合同庁舎エリアの日本橋川北側に歩行者ネットワーク及び水・緑のネットワークを加筆と更新をしております。

また、各エリアの方針につきましても、前回策定時からの検討内容について修正をかけております。九段南エリアについては、九段南一丁目地区まちづくり勉強会や各関係者協議で検討している交通結節点の形成や内堀通り沿いの歩道拡幅と合わせたアンブレラフリー動線の整備等を加えております。

次ページ、4ページ目をご覧ください。こちらに九段下駅・竹橋駅の整備状況と課題について、まとめております。竹橋駅については、東口において地下鉄出入口の整備を実施してございまして、バリアフリー動線も整備されておりますが、西口側につきましてはまだバリアフリー動線は確保されておらず課題となっております。今後、建物更新と併せて検討するなどして検討していく必要があります。

右が九段下駅でございます。九段下駅につきましては、民間開発や東京メトロの駅改良によって、7番出入口にエレベーターを整備したりですとか、3線共通改札口の設置、民

間開発により民地内に3b番出入口を整備し、エスカレーターを整備するといったバリアフリー移動経路確保に向けて整備が進められております。ただ、駅と地上と連結するエレベーターは2か所しかないということで、あと動線が煩雑で移動距離が長いと、各出口が混雑するといったまだまだ課題がある状況でございます。

最後に、次ページ、5ページ目をご覧くださいと思います。こちらは九段下駅周辺の段階的な整備構想になります。先ほどご説明させていただいたとおり、STEP1、STEP2まで進捗しているところでございますが、STEP3のところに記載しておりますとおり、左の将来構想の図の赤のハッチの部分で、今後の建物更新時、九段下駅と合同庁舎方面を分かりやすくバリアフリー動線でつなぐ歩行者ネットワークの起点となる駅前広場等の整備を行うことと、同じ図で緑のハッチ部分に九段下駅コンコースと地上をつなぐエレベーターの設置により、靖国通り、武道館方面へのバリアフリー動線を確保していくことについて新たに基本方針に位置づけておりまして、実現に向けて検討してまいりたいと考えております。

説明は以上になります。長くなりましたが、申し訳ございませんでした。また、本委員会において継続して報告してまいりますので、よろしくお願いいたします。

以上です。

○小林たかや委員長 はい。説明が終わりました。各委員からの質疑、質問を受けます。

○牛尾委員 今回また新しく九段南一丁目地区まちづくりガイドラインができるということですが、今年度の予算で九段下のこどもひろば、あれは11月で閉鎖になるという方向なんですけれども、ということは、あの地域で一定程度開発が進んでいくのではないかと懸念されるんですけれども、その辺の関係はどうなっていますか。

○加島まちづくり担当部長 後段の開発は一定程度進んでいくというのは前回お示しさせていただいた九段南一丁目地区まちづくりガイドラインということで、北街区、中街区、南街区というような形でまちづくりが進んでいくという形になりますので、当然、今の広場についてはいつか終了するという形にはなってまいります。

○牛尾委員 いつか終了じゃなくて、もう具体的に今年の11月で終わりですよとなっているんですけれども、それはもう確定しているということなんですか。

○加島まちづくり担当部長 今、我々千代田区とSMB Cさんとのお話の中ではそういうような形でございます。

○小林たかや委員長 いいですか。

副委員長。

○小枝副委員長 もういろんな方針をどんどんどんどん何かつくっていくんですが、区民がこれを知っているかということ、やっぱり知らないわけですよ。区にしてみれば方針ですというんだけど、区民とつくるということにおいては、開発を急ぐ人にとってはもしかしたら知ってなくはないのかもしれないけれども、多くの区民もしくは地権者はこのエリアの方たちが知るすべというのはなかなかないのも現実なんですね。課長、新しく来られた方なんで、これ、令和4年度策定ということになって、さっきのは令和4年12月をめどと言っていたわけだけど、これはまあ年度作成。いずれにしても物すごく急いで固めていくという中で、コロナがあって新しい価値観が、何というか、非常にみんな過密はよくないとか環境が大事だとか、この酷暑の中でいろんな緑が大事だとか、人々の価値観

がかなり行政に向きつつある中で、もう少し何か区民が何を不安と思い、あるいは何を喜びとしという課題とポテンシャルを住民目線でしっかりと引きつけていくというふうにしなないと、この中には生活の視点というのが何もありませんよ。いきなり来て途方に暮れちゃうかもしれないんですけど、その作業をやっぱりどこかでやって息を吹き込んでほしいんですよ。いかがですか。

○江原麴町地域まちづくり担当課長 今のご意見はごもっともだと思っております、今般の九段下・竹橋エリアまちづくり基本方針案につきましては、九段下エリアのネットワーク図の更新ですとか。直近の開発、駅改良について反映するといった時点更新をかけるものでございます。で、パブリックコメントをしていくということをご説明させていただいたんですけども、今回につきましては方針改定のポイントに特化した説明会等開催は考えておりませんが、資料3-1の今年度中に策定するとしている九段南一丁目地区まちづくりガイドライン策定に当たっては、計画の具体的な方向性もどんどん盛り込んでいくことになっていくと思われまますので、前段できちんと説明会を開催した上でパブリックコメントと進めていきたいというふうに考えております。九段下の駅をどう改良していくのか、そういった内容もまちづくりガイドラインには方向性を示していきたいと思っておりますので、幅広く意見を聴取できるように説明会のほうを開催したいと思っております。

○小枝副委員長 説明会をやっていく、共有していくということは理解するというので、ぜひその方向で考えていただきたい。

それとここについては、もう一つ公共施設が生涯学習館等、コミュニティの核になるものが長年あり続けたところでもありますので、それについては前任の課長さんのときに私も質疑させていただいているんですが、どう引き継がれて確認されているか、そちらのほうからお答えいただけますか。

○江原麴町地域まちづくり担当課長 前回役員会でも、北街区、生涯学習館と区営住宅が含まれているということで、まちづくり関連部署だけではなくて、区有施設担当部署と早期段階から連携をして、区有施設は区民のものであるということ、利用者や区民の意見を聞いて区のスタンスをはっきりさせていくということが必要というご意見を頂いております。今般、今、北街区の事業の検討を進めているところではございますけども、その進捗については区有施設担当部署とも適宜情報共有を図っております。で、前任からもそういった形で、連携してまちづくりの関連の部署だけが関わるのではなくて、その施設としての区の方針というところも大いに絡んでくるということがございますので、事業の初期段階からちゃんとそういった検討の場にも加わっていただく等していただいて、検討体制も含めて、その関わりというのは庁内で調整をしていかないといけないというふうに認識をしております。

○小枝副委員長 そうしますと、ちなみにこのコミュニティ施設が、本当は生涯学習館は内神田とここの九段にあったわけですけども、まさか九段から外していこうとか、そういうことはこれっぽっちも考えてないですよ。そちらから手が挙がるんですね。やっぱり初めに区民の暮らしのためのつながるための、あるいは生活、この都心の暮らしの中での必要なものは何かと考えると、初めに開発ありきじゃない。やっぱり初めに区民の公共施設をどう有意義にしっかりと引き継いできたものをこれからも引き継いでいくかという、開発のついでにあるものじゃないから、そこはもう前の前任課長で私十分に確認を

取っていますので、答弁を変えないようにしていただきたいんですけども、いかがでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 まちづくり担当部長。

○小枝副委員長 部長じゃなくていいんですけど。

○加島まちづくり担当部長 すみません。ちょっと答弁させてください。

九段生涯学習館につきましては、所管が地域振興部ということになりますので、今そちらのほうと協議をしているというのは先ほど担当課長が申し上げたとおりです。開発があるから、先ほど副委員長が言ったように、外とかということは我々は一切考えておりません。区の中でいろいろ協議しながら、どういった形にするかということですね。それで、建物に関しては住宅もあって、昭和期住宅に関してはもう建て替えも必要だというようなのが出ているので、いつか、いつかというか近々に建物を建て替えなきゃいけないという時期には来ているということなので、再開発も含めてどういう形にするかといったようなところが検討していくということになっておりますので、そこはちょっとご理解いただきたいな、我々まちづくりが全部こう仕切って何かやっているということではございませんので、そこら辺はご理解ください。

○小林たかや委員長 答弁ありますか。じゃ、答弁をお願いします。担当課長。

○江原麴町地域まちづくり担当課長 先ほど小枝副委員長のほうから、開発ありきでそれにはめ込むんではないんじゃないかという話がありました。で、区の施設の在り方としてというところの区のスタンスを開発のほうにどう盛り込んでいくかというのは、開発に合わせるのではなくて、九段北街区の施設建築物に入っていくということであれば、区としてどういうことをしてほしいということはちゃんと訴えた上で、訴えたというか、設計とかにも反映をしていくというような、そういう調整をもし仮に入れるということであれば、施設経営関連部門の方々とも一緒に入ってやっていきたいなと思っています。

○小林たかや委員長 副委員長。

○小枝副委員長 今の答弁でもややどうなのかということなんですけども、なぜならば、公共施設というのは初めから何か再開発の種地扱いなんですよ、考え方として。で、公共施設をどういうふうに維持、将来的に子どもたちの喜ばれる、負担にならないように、維持させていくかということを考えれば、初めにまるで公共施設がどうあるかということよりも、隣に公共施設があったから再開発いいねという話になっちゃうとこれは本末転倒になってしまうので。やっぱり区民の財産、区民の公共施設をやっぱり大切にそれをどう引き継いでいくのか、何でも等価交換という判断だけではなくて、どうなのか、民地だけだったらそれは民地は民地で考えれば、制度の中でやればいいことだけれども、公共施設に関しては、そこは一線を引かないと、もう千代田区中にある公共施設全部再開発の中でどうかしてくださいと。周りにある地権者はみんなそう思っちゃいますよね。現にそうなっているから、そこはちょっと歯止めがないと、今の答弁だと前提が崩れてしまうのでおかしいなと思います。

○加島まちづくり担当部長 市街地再開発事業というのは手段だというふうに思っております。で、その前に区としては、基本構想だとか、そういったものをつくってやってきているということですので、今回も九段南一丁目地区に関しましても、基本構想を設け、今後まちづくりガイドラインを設け、その地域の課題解決のためにどういうふうな形でこ

の地域で再開発も含めて、基盤整備もあつたり、その他、街区再編もあつたり、そういったことをやっていくというところですので、公共施設があるから全て再開発を進めるとか、そういうことは全くなくて、地域の課題解決を踏まえた上で公共施設があつた場合にどういった形の答えができるかというところを考えているというところですので、そこら辺はちょっと誤解しないでいただきたいなというふうに思います。

○牛尾委員 関連。

○小林たかや委員長 牛尾委員。

○牛尾委員 今、地域の課題解決と言いましたけれども、やっぱり先ほどくだんしたこともひろばが11月になくなりますよということを言いましたけれども、何というのかな、もちろんあそこは民地ですから、民地をお借りしているだけだから、だけど一定程度もうかなり多くの子どもたちが使って、子育て世代からもあそこは唯一ボール遊びが、飯田橋にもありますけれども、ボール遊びができるような遊び場だったと。それがもう今年なくなっちゃうと。遊び場が足りないというのも、これは特定の地域だけじゃないですけど、千代田区全体の問題ですけれども、その視点というのも、これは結構再開発の中ではほとんど見られないなと毎回感じるわけですよ。そうした場所を確保していくということも視点に置いた計画というかな、そういうのがないものなのかなと思うんですけど、いかがですかね。

○江原翹町地域まちづくり担当課長 今の牛尾委員のご指摘はごもっともだと思います。子どもの遊び場確保、広場が非常に不足しているというところは地域の課題の一つとして挙げられると思いますので、そこはちょっとご意見として受け止めさせていただいて検討のほうに反映していきたいなというふうに思っています。検討の素材として入れていきたいと思っております。

○小林たかや委員長 岩田委員。

○岩田委員 小枝副委員長がちょっとご懸念されていたように、この資料の3-3の5ページのピンク色のところのSTEP3ですよ。これ民間開発によりと書いてあるんですよ。で、それはちょうど生涯学習館のところじゃないですか。だからまたそれでまさにやっぱりこの場所なので、ここをまた等価交換するんじゃないか。等価交換って交換じゃないですよ。区の持分というか、区のを売って、それで民間に開発をしてもらって床を何階分かもらうみたいな、そういうことだと思うんですけど、そういう心配があると思うんですよ。ここでまた民間開発により、ちょっと中略して、整備を行うと。そういうふうにして書いてあるんで、じゃあまた民間に何かエスカレーターをつけてもらった、バリアフリーだ、だからじゃあ千代田区のを差上げますよみたいな、そういうことをまたやるんじゃないのかなという心配があると思うんですけど、方針としてはどうなんですか。

○江原翹町地域まちづくり担当課長 こちらの北街区のほうでは、今、再開発事業のほうの検討をしております。今回のこういった九段下駅の改良に伴うものにつきましては、地域貢献という形で要素として入れ込んでいく方向で検討はしております。で、ここにこういったバリアフリー改良、駅広の整備等について、することと、生涯学習館なり住宅なりをどうしていくかということとはまた別だというふうに捉えておまして、こちらのほうは民間開発と合わせて民地の中で一体的に確保していくということで整備をします。きちんと公共的に位置づけをして、区民の皆様が常時始発終電使えるような状態で確保すると

いうものを連携をして生んでいくということですので、区の床等を差し出すからということではなくて、それはもう貢献として完結していて、先ほど小枝副委員長のほうから頂きました、区として公共施設についてどうするかということは、またちょっと別議論かなというふうに認識をしております。

○岩田委員 もうちょっとストレートに聞きます。等価交換という手法を使うのかどうか。

○江原麴町地域まちづくり担当課長 再開発事業は等価交換の手法を使いますので、手法を使うのかというご質問に対しては使いますになります。で、等価交換、区の施設を等価交換、この開発にどういう形で参画していくかというところは、またそこは全体の公共施設の在り方に伴う区のスタンスというのを明確にしていく必要があるので、区の施設を等価交換に全部盛り込むのかということについてはまだ検討中というふうな答えになるかなと思います。

○岩田委員 別の場面でも言いましたけど、以前部長の答弁で、じゃあ等価交換しましたよと、じゃあ建て替えのときどうするんですかと言ったら、権利関係とか大変になりますよ、どうするんですかと言ったら、いや、区は今どうすればいいのか手法を持ち合わせていませんと、80年後ぐらいに次の世代が何か考えてくれるんじゃないですかなんていうような答弁がありましたけど、同じようなことを考えていらっしゃるんですか、もしかして、つまり今次の建て替えのことは全く考えていない。どうすればいいか分からない。でも取りあえず次の世代に任せちゃえという、そういう無責任な感じでいいんですかね。

○小林たかや委員長 ちょっとすみません。休憩します。

午後2時21分休憩

午後2時21分再開

○小林たかや委員長 委員会を再開します。

岩田委員。

○岩田委員 すみません。分かりにくかったようなのもう一度言いますけども、等価交換の制度を使うのかと、使いますということなので、じゃあ次の次の建て替えのときにはどうすればいいのか、そういうのはちゃんと考えていらっしゃるのかどうか。

○加島まちづくり担当部長 等価交換に関しましては、先ほど担当課長が答弁したとおりです。で、私、先ほど申し上げたように、もう生涯学習館及び九段住宅の建物の機能更新の時期に来ていると。それが区としてはそこでもう一つ課題だということですので、その目の前の課題を解決しないでどうするんですかという話を他のときの答弁もさせていただいた。今、我々が抱えているこの課題を解決していくということでまちづくりの中でいろいろと検討しているというところがございます。で、80年後に関しては責任を持ってないので、そこら辺は分かりませんというような答弁もしたのは事実かなというふうに思います。

○岩田委員 何で、その何か今の課題を解決解決とか言いながら、区のを民間の業者に差し出しちゃうのかなと。自分のところだけでやろうと思えばできるんじゃないのかなというんですよ。だからそれで次の建て替えのことも考えられずに、先のことも考えないでやってしまえというのはいささか無責任だと思うんですけど、そこをどういうふうに考えているのかと思うんですよ。

○加島まちづくり担当部長 逆に、岩田委員は区の建物だけを考えて地域の課題解決を考

えないというようなご意見なのかなということなので……

○岩田委員 そんなこと一言も言ってないよ。

○加島まちづくり担当部長 そういうふうにご意見として賜ります。

○小林たかや委員長 ちょっと待って。前、岩田さんの言っているのはちょっと極端なんですけど、お願いをしておいたんだけど、再開発地域内に、要するに再開発の地域内に区の施設があったときの関わり方というのを整理しましょうねというようなお願いしていましたよね、どうやって関わっていくのかというのは。その辺なんですよ。当然区の施設が古ければ直さなくちゃいけない。その直し方もいろいろあるでしょう。で、再開発があるならそこに参加して一緒に建て替えれば等価交換をせざるを得ないねとか、いろいろあると思うんだけど、そのときの関わり方、区が再開発地域の中に入ったときの関わり方の言わば仕組みとかルールとか、先ほど言っていたけど、まちづくりだけではできないから、そのときの関わり方を整理しておいてねといった中で、少しずつされていると思うんだけど、そういうところをちょっと庁内でもう一度整理してもらおうと、何か訳の分からないところに行かないと思うんで、よろしくお願ひしたいと思います。

よろしいですか。答弁しますか。

○加島まちづくり担当部長 委員長のおっしゃられたとおりで、区としては公共の関わり方ということも整理する必要があると、ご指示されているところかなというふうに思っております。我々まちづくり部隊としては、公共もありながら、この地域で起こっている課題だとか、そういったものを一緒に解決するというのは、どうしてもそれは我々の、何でしょう、職務ですので、そういったことも踏まえながら検討していく必要があるのかなというふうに思っております。

○小林たかや委員長 はい。

河合委員。

○河合委員 岩田委員の意見もありましたけど、九段の南エリアを、全体をどうやって開発をしていくかということが一番大事で、その中に生涯学習館があったり住宅があったり、そこを活用してこの九段南エリアの開発がよりすばらしいものになるようにするのが行政の務めであると思っております。だから一部だけ等価交換どうのこうのとか、九段だけでできるんじゃないかという意見ではなくて、この全体のエリアを考えてどういうふうにしていくかということを考えることが一番大事かなと私は思っておりますけども、その辺は執行機関もどうでしょう、考え方として。

○加島まちづくり担当部長 もう河合委員おっしゃられるとおりで、全体の課題解決、この地域に目指してほしいもの、そこを考えて検討していくことが必要だというふうな同じ認識でございます。

○小林たかや委員長 はい。

担当課長。

○江原麴町地域まちづくり担当課長 先ほどの資料3-1で九段南一丁目地区まちづくりガイドライン、令和4年度策定予定というものをお示ししておりましたけども、今、北街区のみならず、中街区、南街区も含めて勉強会のほうもやっていますし、意見交換もしながら、この九段南一丁目地区の街区全体としてまちづくりとしてどうしていくかということ、この基本方針をベースに据えながらなんですけども、組み立てて当委員会のほうで

もちよっとご意見を賜りたいなと思っておりますので、今おっしゃられたとおり、全体としてどうしていくのか、何が最適解かということを中心に肝に銘じて進めてまいりたいと思っております。

○小林たかや委員長 岩田委員。

○岩田委員 その地域の、何だ、問題を解決しなくていいなんて私は全く一言も言っておりませんが。何ですかね、そのときに確かに民間の力を借りて、あ、すばらしいものができたね。そのときはいいですよ、でもその次の建て替えの何十年か先のことを考えなかったらまちづくりなんて、できないんじゃないかと思うんですよ。で、そのときの手法が我々は持ち合わせていません。でも取りあえず今やっちゃおうと思ったら、問題の先送りにすぎないと思うんですよ。だからそこをもうちょっと知恵出しをして、もうただ単に再開発再開発、等価交換等価交換、民間と一緒にというんじゃないくて、何か違うことを考えていただければなというふうに思ったので質問したんです。

○小枝副委員長 関連。

○小林たかや委員長 関連。副委員長。

○小枝副委員長 地域課題をどう捉えてどう解決していくかということだと思えますね。この九段のところというのは、そもそも今の千代田区の景観条例の基になった九段坂の景観を守る会ができて、それで要するに今の昭和館、この地図に載っていますけれども、昭和館のところというのは公園なんですよ、国民公園の土地なんですよ。そこは広場で本当に震災のときにみんなここに避難して掘っ建て小屋も造ってというふうなところで、この九段に住んでいる方のお父さんとかおじいちゃんだかが、神田区と麹町地区と一緒にになったときに、よりいい千代田区になるようにとあって、この土地、九段の牛ヶ淵の土地を見つけてきてという中で、ここの区役所ができた。課題解決と言いながら、言わせていただければ、本当は昭和館のところというのは火よけ地、広場だったんですよ。で、そういうふうに区民が陳情したにもかかわらず、行政は無視をしてここに建物を、これは国と東京都けれども、国が建てて、そのときにやっぱり九段の人たちは物すごく悩んだし、もうここで泣いたぐらいだったんですよ。で、まちの人たちは、本当によく地域の課題を知っているし、精通しているわけですよ。そういうことが後で泣いて困惑するようなことにならないように、わざわざある広場を潰して、再開発しなきゃ広場できないみたいな愚かな議論をしないような知恵出しをしないといけないんじゃないかということは、もうここは九段というのはそういう苦しい議論があって、今からでもできることだから、私たちがだったら九段会館の中に昭和館を取り込めばいいではないかとか、いろいろ言ったのに、それも何もならないで、やっぱり政治も行政も無為に回っているんですよ。もっと知恵を出さなきゃいけないし、できるはずなので、岩田委員がいいとか誰がいいとか、そういう話ではなくて、課題はある、そして解決手法は複数ある。だから多様な知恵と力が要るということをおぼえて、行政は何でも知っている、だからやるんだということじゃ駄目だということだと思っておりますよ。

○小林たかや委員長 関連。嶋崎委員。

○嶋崎委員 これ、まず行政はどうだとかこうだとかじゃなくて、地域の皆さんがこの課題解決をどうするんですか。それで生涯学習館を使っている方たちが今の使い勝手がどうなんですかということも踏まえて、ここをグローバル的に考えなきゃいけないんじゃない

の。1点でどうだとかという話じゃなくて、今、河合委員も言ったけど、ちゃんと地域の方たちは地域の方たちでいろんな勉強会を含めて積み上げてきているわけでしょう。いきなりどかんと何かが落っこってきたわけじゃないんだよ。積み上げてきて今ここまで来ていますよ、その報告を今日頂いているんじゃないの。それは以前のことは以前のことであるかもしれないけど、これは国とか都の話だから、千代田区にそれを今投げかけられたってそれは今お答えできませんよという話になるんだろう。俺も知っているよ、そこら辺のやり取りは、いろんな思いがあって、私自身もそう思ったところがあるよ。だけどそれは国の方針だったり都の方針だったりするから、それはやり取りをする中で、だけどそうはいったって、九段会館のあの歴史的建造物は、ファサードとして残ったじゃないですか。そういうちゃんと実績だってあるわけだから、ちゃんと地域の皆さんの声を声にしてやっていくということがこの、ここだけじゃなくても、課題解決になるんじゃないかと俺は思うんだけど、それが違っているか違っていないか。

○加島まちづくり担当部長 今、嶋崎委員言われるとおりでございます。地域の方々の意見を吸い上げながら、また区の公共施設があればその中の公共施設をどうするかといったことも踏まえながら勉強会をやってきていたというところでございます。で、資料3-1を見ていただくと、そういったところで昨年6月に九段南一丁目地区まちづくり基本構想をつくったと。で、前回の当委員会に一番下に書いてある破線で囲ってある九段南一丁目地区まちづくりガイドライン、これは、1回、当委員会にもお示しをさせていただいております。今後はそれをしっかり策定していきたいというところですので、こういったことに関しては区がちゃんと責任を持ってできるというところなので、そういったことは積極的に誘導していく必要があるだろうというふうに我々としては認識しているところでございます。

で、先ほど小枝副委員長がいろいろとパブコメだとか説明会だとかのときに答弁をさせていただいているんですけども、ちょっと誤解があるとあれなので、今回に関しては九段下・竹橋エリアまちづくり基本方針、資料3-3、これに関しましてはパブコメを実施するという形になります。で、先ほど担当課長がご説明した説明会等に関しましては、この九段南一丁目地区まちづくりガイドライン、これを策定していきますので、これに関してはしっかりと説明会を行いながらパブコメもやるといった感じになるかなというふうに思っております。そういった中で、例えば今後ですけれども、先ほどから岩田委員も言われているような等価交換というようなところもございますので、そういったことの考え方もそういった説明会の中でしっかりと説明していく必要があるのかなというふうには考えております。

○小林たかや委員長 はい。よろしいですか。

この今の九段南部エリアの中って、今、エリアの説明がありましたけど、これ区でもない、国の九段郵便局が、九段下郵便局、九段郵便局か、がありますよね、郵便局がこの九段南エリアに。今回の、あれ、ないの。（「九段南エリアに」と呼ぶ者あり）九段南エリアに、国の郵便局があるでしょ。今、ある。（「北街区」と呼ぶ者あり）北街区。北街区に九段郵便局がありますよね。ああいう郵便局も当然一緒に入ってやっているわけでしょう、国だから。そうすると、その、国の、ここの南エリアの中で……

○嶋崎委員 南部じゃないんだよ、北部。

○小林たかや委員長 ああ、北部。

○嶋崎委員 南部じゃない、それが違っている。

○小枝副委員長 南エリアの北街区。

○小林たかや委員長 南エリアの北街区。

○小枝副委員長 そう。

○小林たかや委員長 失礼しました。南エリアの北街区に郵便局がありますよね。区民にとってはこの郵便局みたいなのは、区の非常に区民の施設と同じような働きをしますよね。

こういうのも、今、九段南エリアで当然開発の中でいろいろ考えると場所が変わっちゃったりするわけでしょう。いろいろな位置が変わっちゃったりするわけでしょう。でもそういう例えば区民の直接的な、例えば郵便局が随分遠くに行っちゃったとか、そういう意見みたいのは聞くところはないんだ。あるんですか。

○加島まちづくり担当部長 よろしいでしょうか。

○小林たかや委員長 はい、どうぞ、部長。

○加島まちづくり担当部長 整理させていただきますと、今回の九段南一丁目の街区の中の北街区に九段郵便局があると。今は国というよりも民間になっているんですかね、というところです。で、そこの方々も担当の方々もこのまちづくりの基本構想だとかガイドラインの勉強会に入っておりますので、その中でどうするかというようなところが議論はされているところは事実でございます。で、じゃあ郵便局がどうなるのかということに関しては、今この時点で我々が申し上げられるようなところではありませんので、委員長がおっしゃられることは十分分かります。もしどこか行っちゃったら……

○小林たかや委員長 なくなっちゃうということね。

○加島まちづくり担当部長 ということですね。そういったものを含めて、先ほどガイドラインの説明会はさせていただくというような形で、これは地権者の方だけじゃなくて、周辺だとか、もっと広くということもあるのかなと。そういったときの意見だとかが出てくる可能性もあるかなと思いますので、そういったときのお答えするようなところも、その郵便局の方々にもちょっとお伝えしながらやっていきたいなというふうには思っております。

○小林たかや委員長 はい。すみません、まちの意見を聞くとか。秋葉原の再開発というか、あそこで大きな開発があったときに、地元は交番と郵便局は残してくれと。置いてくれとかいうようなのを何か聞いて、それだけは大きな開発の中に残ったんですけどね。そういうような聞く場所があるのかなと思うんで聞いているんで、その辺はお願いしたいと思います。今、企業になっちゃっているから、皆さんそれはもちろんたくさん大きな企業があって郵便物がじゃんじゃん出るところに郵便局を置いたほうがいいよという、ここは要らないとなっちゃったりすることもあるんで。でも、それは区民にとってはどうなのかというところを聞くような場所があってもいいのかなと思いますので、よろしくお願ひしたいということです。

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、（3）番目の九段下・竹橋エリアまちづくり基本方針についてを終了します。

すみません。5分、トイレ休憩します。

午後2時38分休憩

午後2時46分再開

○小林たかや委員長 では、委員会、再開をさせていただきます。

報告事項を続けます。（4）番、東京高速道路KK線について、説明を求めます。

○江原麴町地域まちづくり担当課長 それでは、報告4、東京高速道路KK線についてご説明させていただきます。環境まちづくり部資料4をご覧ください。

前回、委員会で報告させていただいたKK線再生の事業化に向けた方針中間まとめにつきましては、3月に東京都のほうで取りまとめておりまして、今後、KK線の再生を民間の活力や創意工夫を生かしながら、都が円滑に推進していくということのために、KK線全域を含めた区域に再開発等促進区を定める地区計画、こちら東京都決定になりますけども、を定めていくと。で、周辺のまちづくりの熟度に応じて区域を拡大する方向で検討・調整を都が進めていくということで、その共有でございます。

今般の手續におきましては、市街地再開発事業を予定している都市計画を定める範囲と左上の図に記載してございますけども、京橋三丁目東地区のみ地区整備計画を定めまして、そのほかは方針区域のみの指定となっております。

左下にイメージを載せておりますけども、今回、KK線は都市施設のみとして位置づけ、具体的な地区整備計画による制限等は発生しません。この再開発等促進区の新区域指定と併せて都市再生特別地区を京橋三丁目東地区の決定を行っていくと。これも東京都決定で手續を進めてまいります。また、市街地再開発事業、京橋三丁目東地区の都市計画決定につきましては、中央区のほうで進めていきます。

来年度以降でございますけども、東京高速道路の廃止後、KK線全体に地区整備計画のほうを策定いたしまして、KK線は主要な公共施設としてこの地区計画に位置づけていくと。で、切れ目なくその公共性を担保した上で、沿道のまちづくりの熟度に応じて区域を拡大する方向で今後検討・調整を進めていく予定です。

2020年代後半、具体的な時期はまだ定まっておられませんけども、2020年代後半に八重洲線を通行止とした上でKK線の再生に着手していくということとしておりまして、今後、沿線の周辺まちづくりと連携して段階的なKK線の整備を進めていく予定です。

なお、東京高速道路KK線再生に係る行政連絡会を東京都、港区、中央区、千代田区で組織しておりまして、東京都のほうからはその動きについては共有があるといった、そういった場も持っておりますので、当委員会でも今後のKK線に係る動きについては報告を継続的にさせていただきながら、区としてどういうことを言うのかということについても行政連絡会のほうで情報共有、意見出しのほうをしていきたいと思っております。今回はこういった促進区の方針のみの決定でございますけども、手續に東京都が入っていくということの共有のご報告でございました。

説明は以上になります。

○小林たかや委員長 ありがとうございます。

これ、これが、この都市計画を進めていくと、千代田区に何が一番有利なの、メリット。

○江原麴町地域まちづくり担当課長 千代田区は、ちょっと図が小さくて恐縮なんですけども、都市計画を定める範囲の図のところでは有楽町と内幸町が近接しております。で、有

楽町エリアについても、今後こういった形で開発を進めていくかというのはビジョンのほうをつくっていかうという動きが今ございますけども、ここのKK線の東京スカイコリドーとその有楽町のまちづくりをどう連携していくかというような可能性が幅広く広がってくるというところはあるかなというふうに認識しております。

○小林たかや委員長 はい。ありがとうございます。

説明が終わりました。質疑、質問を受けます。

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、終了します。

（４）東京高速道路KK線について終了いたします。

次に参ります。（５）富士見二丁目３番地区のまちづくりについて、説明を求めます。

○大木神田地域まちづくり担当課長 それでは、報告案件（５）番、富士見二丁目３番地区のまちづくりについてご報告いたします。

場所につきましては資料１－１の地図のE地区になります。内容につきましては資料５に基づき説明させていただきます。

富士見二丁目３番地区のまちづくりについては、これまで適宜検討状況を報告してまいりました。前回の当委員会では３月４日に都市計画審議会に報告したこと。また、３月に都市計画法１６条の説明会、６月に１７条の手続を経て、７月の都市計画審議会で審議、また９月の東京都都市計画審議会での審議、第３回の定例会で建築条例のご審議を頂き、その後、都市計画決定の告示を行う予定、この旨ご報告させていただきました。

今回、６月に都市計画案の説明会を開催いたしましたので、改めてそのご報告と今後のスケジュールについてご説明させていただきます。

それでは、資料のほうをご覧ください。当地区では東京都が行う地区計画の範囲変更と区が行う市街地再開発事業の都市計画を東京都と千代田区で一体的に推進しております。東京都が決定する地区計画につきましては、この図面で申し上げますと黒い点線の枠でございますが、これは既にサクラテラスのところで定まっている飯田橋駅西口地区地区計画でございますが、この範囲を水色の枠、ちょっと見にくくて恐縮なんですけど、水色の枠に拡大すると、こういう手続を進めてまいります。

もう一つ、区が決定する市街地再開発事業につきましては、この地図の赤枠に示す範囲、ここに定めます。３月に行った１６条の説明会では、意見書の書式に関する問合せがございましたが、意見書の提出はございませんでした。

６月には都市計画法１７条に基づく計画案の縦覧に先立ち、近隣住民の方々、皆様に計画の内容や今後の手続を説明する説明会を東京都と共催しました。説明会の周知方法といたしましては、計画建物の高さに当たる半径１３０メートルの範囲に案内をポスティングしたほか、広報千代田に掲載いたしました。６月の説明会の主な意見といたしましては、旧富士見児童館跡地の広場について広場を残せないのかというご意見がございました。また、二つ目のポチ、区が取得する施設の用途は何か、保育園なのか、違うなら何になるのかというご意見がございました。それから三つ目、日本歯科大学と一緒に再開発しないのかというご意見がございました。これに対しまして、先ほどちょっと九段下のほうでご議論がございましたけど、現在の広場につきましては暫定利用でございまして、現状のまま

残すことは難しいという中、子どもの遊び場につきましては、飯田橋全体のまちづくりの中で検討していくこと。また、区の施設は、権利変換によって、建物の床になりますが、具体的な施設用途については、今後、方向性を定めた上でまちの皆様にご説明をお示しすることなどをご説明いたしました。また、日本歯科大学とは当初一体でまちづくりを進めるよう検討してまいりましたが、計画のタイミングがどうしても合わず、今回の地区を先行し、今後段階的に開発を進めていくことなどをお答えしております。

最後にスケジュールでございますが、今後7月26日の千代田区の都市計画審議会で市街地再開発事業についてご審議いただき、9月には東京都の都市計画審議会で地区計画について審議を行うということになっております。その後、第3回定例会において建築条例の議案審議を頂いた後に都市計画を決定する予定でございます。

ご報告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。

説明が終了しております。委員の方の質疑、質問を受けます。

○小枝副委員長 以前にどなたかが伺ったと思うんですけども、この、もともとあるサクラテラス側のエリアの拡大として青枠にしましたと。で、今回見る限りにおいては、日本歯科大学は入らなかったということですよ。そうすると、このサクラテラス側を入れることによって非常に日本歯科大学側の意向というものが反映しづらくなるというか、もしですよ、日本歯科大学としてのまちづくり観があるとすると、こういう大綱をかけることによって、何かこう、それぞれの所有者の意向を反映しづらくしているというデメリットを感じるんですけども、この区域拡大のメリットって何ですか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 今回は区域の設定の仕方の考え方でございますが、飯田橋ではまちづくり協議会という組織がございまして、その中で地域としてどういったまちづくりをしていくかというまちづくりガイドラインというものを取りまとめてございます。その中で、サクラテラスのエリアから今回の市街地再開発事業をやるエリアまで駅の周辺ゾーンとしてエリア一体で開発の検討を進めていくというような方針が定められております。

具体的には、この場所には例えば連続したゆとりある歩行空間を確保するですとか、にぎわいを連続して整備するですとか、例えば休憩・交流の拠点となる広場を一体に整備するとか、そんなことが定められておまして。地域の皆様としての思いとして、この駅前については、このサクラテラス、今回定める地区計画の範囲で一体的にまちづくりを進めていくという考えが出ているのかなというところで、今回この計画を定めることでそれを実現していくということになると考えてございます。

○小枝副委員長 早口でお話しになるんですけども、主語が協議会がそうしたいからおっしゃったんですけど、ガイドラインにそうなっているからというもおっしゃったんですけど、私が聞いた、じゃあ別個に、要するにまちづくりというのは主人公は住民であり、また地権者であるわけですから、大きくすることによって、これだけ広大な土地を持つ日本歯科大学の意向が反映しづらくなるんじゃないかと。そちら側に私が立った場合ですよ、知り合いじゃないですけど。だから、メリットは何ですかというふうに聞いたんですよ。協議会がと言われても、地域の方そんなにガイドラインとかそんな読んでいないし、まあとにかくやってくれというのか、そういうふうになるのが普通なので、ここを何で大

きくするのか、もう出来上がったところと一体化しなくても地区計画はできるでしょうと。そのほうが千代田区のレベルでできるでしょうという、手が届くというか、何かわざわざ手が届かないようにして区が決めちゃうというやり方に見えるんですけど、そうでなかったらそういう説明をしてください。

○大木神田地域まちづくり担当課長 まず、メリットという説明がなかなか非常に難しいところがございますけども、やはり、ちょっと先ほど申し上げたんですが、そういった地域の方がまとめたそういった将来像というものを実現していくということでこうした地区計画、こうした手段使って、それを目指していくというのは、その方向性としては間違っていないのではないかとこのところでございます。また、歯科大……

○小枝副委員長 地区計画は否定してないよ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 すみません。歯科大につきましても、こうした手続で進めていくというのは、当然了解いただいて進めているものでございます。また、当然、協議会だけじゃなくて、そういった考え方につきましては、住民説明会も開催して、お住まいの方々、地域にお住まいの方々、近隣の方々のご意見を踏まえて、こうした事業を進めているというところがございますので、そういった思いに沿って、我々としても進めているところがございます。

○小枝副委員長 よく分からない。よくお答えが分からない。

○小林たかや委員長 これを区が決めることによって、メリットは何ですか。

○加島まちづくり担当部長 メリットというと、先ほどの……

○小林たかや委員長 区民にとって。

○加島まちづくり担当部長 ええ。九段でもそうですけれども、やはりこの飯田橋駅西口に関しての駅の改修だとか、そういったものを踏まえて、このまちづくりをやっていきたいと思いますよというところが、区としての一番のメリットだというふうに考えております。

今回、東京都の再地区を延長という形なんですけれども、先ほど担当課長も申したように、歯科大さんに関しては、やはり直接大きく面するところですので、そこら辺はもう十分にご説明させていただいた中で進めてきているというところでもありますので、歯科大さんに関しましても、この再地区をかけることに関しては了解いただいているというふうに我々は感じているところがございます。認識しているところがございます。

○小林たかや委員長 よく分からない。

○小枝副委員長 よく分からないなあ。

○小林たかや委員長 はい。

ほかにございますか。

○木村委員 これは、再地区は、今後も、地権者の意向によっては今後も広がっていくわけですか。もうこれ以上広がらない。

○大木神田地域まちづくり課長 現段階では今のエリアで再開発等促進区のエリアを設定することになっておりまして、これを拡大していくというような具体的なものはございません。

○木村委員 今後は。まあ、いいや。

○小林たかや委員長 いいですか。

○木村委員 うん。

○小林たかや委員長 今後は。

よろしいですか。あ、河合委員、いいですか。

○河合委員 関連。

この地域の中で、この飯田橋地区の再開発に関しては、いろいろ会議体があって協議をしていますけども、ここの今の赤柾の日本歯科大学の開発、それからその隣の今度は東口の駅のほうの開発、目白通りをまたいでの開発、三つがまたがっているんですね。現在進行中なのは。そうすると、そこを、三つを横断的に東口を中心にどうやって再開発をしていくかということが地域では一番の関心事であると。で、今、つなげたメリットと小枝委員はおっしゃったけども、やはり飯田橋の駅は西口と東口がありますから、多ければ、飯田橋の駅を中心にどうやってこの駅を中心にまちをつくっていくかということが、一番のこの地域の関心事であり、これを通して地域を活性化をしたいというのが願いだと思うんですけども、私はそう思っているんですけども、そういう意向というのは執行機関も十分把握をしている問題かなと思っているんですけど、いかがでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 今、河合委員おっしゃられるように、今回は飯田橋駅西口ですね、もうサクラテラスが先に整備されておりますので、それに追いつくような形で、歯科大さんのほうはもう少し時間がかかりますけれども、今回の赤柾のところでも市街地再開発事業を進めて、その手段として再開発事業を行いながら西口の発展につなげていこうというところが趣旨でございます。

河合委員がもう一つ言われた東口に関しましては、先ほどの資料1-1を見ていただきますと、担当課長が申し上げたようにEが今回の富士見二丁目3番地区です。まだ、D、C、Fということで、Cに関しましては飯田橋駅の東ということで、都市計画決定をさせていただいておりますけれども、まだDとかFですね、Fが残っていると。特にDに関しましては、飯田橋駅の東口、これが重要なポイントになってくるだろうと。東口の方から聞くと、西口がきれいになったことによる、また、ホームが変わったことによって、西口は随分よくなったよなど。東側は随分どうなっちゃったのというようなところなので、やはりDとかCに関しまして、東口の駅の整備、利便性を高めるような形のものを行っていただきたいといった意見が協議会の中でも出ておりますので。区としてもそういったところを踏まえながら、西口、東口、これも連携していると思いますので、飯田橋の駅のさらなるここの地域の発展だとか、にぎわいだとか、そういったことに寄与するようなまちづくりを進めていくべきだというふうに考えております。

○小林たかや委員長 いいですか。

木村委員。

○木村委員 いよいよ、今度、都市計画審議会に諮ってくるという案件でもありますね。それで、当該地区に限らず、先ほどの九段南一丁目もそうですし、これからやるである外一の問題もそうだけれども、公有地の扱いについてのルールというのは千代田でできていないわけですよ。この公有地がどのように評価されるのか。これ、公有地って区民の共有財産ですからね。この再開発の中で、どのように評価され、どのように生かされていくのか。こういった問題がはっきりしないわけですよ。じゃあ、裏づけの数字が明らかにされるかということ、都市計画決定の前には明らかにできないと。で、決定されると後戻りできないという、そういう中で選択を迫られると、非常にこれは難しいわけですね。

それで、その辺の公有地の扱いについては、当該地区についてはどのようなことを考えているのかというのが1点と、それから、かつては零細地権者対策というのが、こういった再開発の場合は持たれているわけですよ。例えばテナントさんだとか、それから借家人の方だとか。住宅がなくなって住むところがないといった場合、そういった方への、住宅弱者への対応策だとか、こういった対応策というのがこういう中で見えてこないわけですよ。きちんとやられているのかどうなのか。

今、最近になって、飯田橋東口のテナントさんから、いや、困った、困ったという話を私聞くようになったんだけど、その辺の零細地権者、零細権利者ですよ、借家人の方も含めた、そういった手だてというのをきちんとやられているのかどうなのかというのが、私、非常に気になるんです。これ、今度、都計審でその辺問われてくるんで、ちょっとあらかじめ伺っておきたいと思うんです。

○大木神田地域まちづくり課長 まず、お一つ目のお尋ねの区有施設の手続についてでございますが、確かに区有施設の取扱いにつきましては、区としての方針がないというようなご指摘を頂いているところでございます。この地区につきましても、暫定広場をどうするかということで様々な検討が行われてきているところでございます。ただ、やはり区の事情といたしまして、やはり将来の施設管理者として、建物がどのようなスケジュールで建てられて、どのような施設形態になるのかということが分からないと、なかなか検討もしくいというところで、なかなか卵と鶏の関係にある中で、いろいろお示しがしづらかったというような事情がございます。

この地区につきましては、今般、都市計画手続に進めるというところで、おおむねスケジュール感は固まったというところでございます。そうしたスケジュール感も固まりましたので、現在、環境まちづくり部のほうから政策経営部のほうに、正式に庁内の需要調査の依頼を行っているところでございます。そういった手続を進めまして、7月中には区の方針を固めてまいりたいというようなスケジュール感を持っているところでございます。

二つ目の零細地権者に対する対応というところでございますが、ちょっとそうした観点で今まで検討していることはございませんで、再開発の中で、事業につきましては、お住まいの権利者の方に対しては、そうした一定の補償基準の下で生活再建が図られるということで認識してございます。その中で、生活困窮者に対しては、こうした事業ではなく、区のそうした人たちに対する取組という中で取り扱っていくことかなと思っておりますが、その点につきましては、都計審の中でご質問いただけるということであれば、しっかりと答えていくようにしてまいりたいと考えているところでございます。

○加島まちづくり担当部長 すみません。再開発の場合に関しましては、基本的には権利変換だとか再開発の組合設立、そういったところは地権者さんの3分の2の同意だとか、そういった形になるんですけども、やはり地権者さんの中で、借家されている、借家させているというんですかね、そういった方々もいらっしゃいますので、今の時点からそういった形で準備組合側のほうで調査をして、こういった対応をするかというものは、我々細かいところはもらっておりませんが、そういった対応をしているというのは事実でございます。

実際そこら辺の正確な対応するタイミングというのは、やはり権利変換のタイミングで、実際に建物の中だとかそういったものを見て、その評価をしていくわけですが、そ

ういったところで、借家人さんに関してもどのぐらいの価値があるかだとかというのを調査しないと、なかなか細かいところが出てこないということなので、今の都市計画決定前では粗々その検討はするんですけども、実際のそういったところの評価だとか補償というんですかね、そういったものに関しては、実際は都市計画決定を受けて権利変換だとかで詳細に調べていくというのが、市街地再開発事業の仕組みということになりますので、そこら辺はそういった仕組みであるということでご説明させていただきます。

○木村委員 この問題というのは市街地再開発事業に必然的について回るんですよ。これは、うーんと、よりちょっと踏み込んだ質疑は、ちょっと外一でやらせていただこうと思っているんだけど、これ、東京都の都市計画局がかつて、最初のこの当該委員会で紹介させていただいたものなんだけれども、市街地再開発事業指導マニュアル、東京都がつくっていたもので、ただ、残念ながら2003年で終わっちゃったのね。要するに都市再生が始まると同時に、こういうマニュアルでは間尺に合わないということでやめちゃったわけ。

その都市再生の前は、こう言っているんですよ。これは東京都のマニュアルよ。再開発事業を進めるときのマニュアルで、零細権利者の了解なくして再開発事業は行えないと。ですから、零細地権者をどう守っていくのかと。これに対しての対策を持たないで、再開発事業は行えないんですよと。これは原点だと思うんですよ。いろんなまちの課題があると。川辺をきれいにしようとか、歩行空間を広げようとか。もちろんそれは大事だけれども、生身の人間の生存権をどう守っていくのか。これより大事なものはないんですよ。それに対しての対策が抜いたまま地域の課題を解決しますと言ったって、最も中核が抜けたままの地域の課題解決というのがですよ、解決というのが本当にまちづくりにつながるのかと。これ、私、根本的な疑問ですよ。

で、これは、ちょっと、やがてその都計審でやらせていただくけれども、その辺の対策は、私、公共施設が入っているわけですから、区の発言権はあるわけなんですよ。その中で、こういう零細権利者への対策というのをきちんと対応するように、私は行政は役割を果たすべきだと。

行政というのは、二つ、顔があるわけですよ。再開発を、これは許認可権者という顔と、住民福祉の向上を図る。まあ、福祉はどこもそうなんだけれども。それから、その所管の部分で零細権利者をどう守っていくのかと。これも行政の仕事である。二つの顔があるわけで、やはりその辺は両面きちんと手だてしながらやっていくということが、私は大事じゃないかと。一方だけ突っ走って、地域課題を解決するんだ、解決するんだというだけで、弱い立場の人たちが置き去りにされてしまっては元も子もありません。そのために公共施設があるんだったら、その公共施設を生かして再開発事業をコントロールしていくという立場に行政が立たなければ、私は、弱い立場の人たちは置き去りにされてしまうんじゃないか、そういう不安がすごくあるわけですよ。

その辺の行政のスタンスといたしましょうか。これは今度の都計審でも一番問われるところだと私としては考えているんで、しっかりした、何といたしましょうか、見解というか、その辺は持ち合わせていただきたいと思います。

○加島まちづくり担当部長 今、木村委員が言われた地域課題の解決ももちろん大事ですけども、そこに住まわれている、事業を行っている方々の生活も大事だというのは、

我々はちゃんと認識しているところでございます。あくまでも市街地再開発事業、権利変換ということなので、権利に関して区がなかなかどこまで言えるかということ、なかなかそこら辺は言えない部分もあるということなんですから。零細企業も、木村さんが言うその零細企業の方々の権利をしっかりと守るということも、非常に大切だと思っておりますので、区としてもそういった面に関しましても、今後の組合設立だとか、そういったところに向けて、ちゃんとしっかり指導をしてまいりたいなというふうに考えております。

○小林たかや委員長 はい。

ほかにごありますか。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、（５）番、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。

次に参ります。（６）番、常盤橋駐車場の都市計画変更について、説明を求めます。

○江原麴町地域まちづくり課長 それでは、報告（６）の常盤橋駐車場の都市計画変更について、ご説明いたします。環境まちづくり部資料６をご覧ください。

常盤橋街区の位置につきましては、左上の図の赤で囲ったエリア、４次開発と書いた部分でして、現在、再開発事業を実施中でございます。Ａ棟とＤ棟につきましては竣工済みでございます、来年度、一番高いＢ棟について着工する予定となっておりますでございます。

今回は、現行都市計画において街区内に位置づけられている都市計画駐車場、常盤橋駐車場の都市計画変更に係るご報告になります。都市計画駐車場とは、一般公共の用に供され、その位置に永続的に確保すべきものとして、都市計画に定められる路外駐車場でございますが、常盤橋駐車場につきましては、平成２４年１２月１９日、実態調査を踏まえ、台数を１２０台として定めております。

今般、千代田区駐車場計画と今後整備するＢ棟の建物計画と整合する形で、変更後というところの欄をご覧いただきたいんですけども、当該都市計画駐車場の設置箇所と出入口について変更していくというふうに考えてございます。変更後の図の下に諸元をつけてございますが、駐車台数につきましては約１２０台と変更せずに、設置箇所と出入口について、Ｂ棟の建物計画と整合する形で考慮した上で、実現可能な位置に変更をしております。

また、駐車可能な車種、車両の制限が少ない、大型車対応可能な機械式駐車場を今回採用いたしまして、新たに変更後の下の表の備考のところに記載してございますが、電気自動車充電スペース２台及び駐輪場約１１１台設置を位置づけております。

この都市計画駐車場の変更に係る手続でございますが、今後、この内容につきまして、７月２６日の都市計画審議会にご報告させていただき、以降、公告、縦覧、１０月の都市計画審議会で審議し、１１月に都市計画決定告示という形で進めてまいりたいというふうに考えております。

今回の報告は以上です。

○小林たかや委員長 はい。報告が終わりました。委員の皆様の質疑、質問を受けます。よろしいですか。

副委員長。

○小枝副委員長 これは都市計画が変更できるという事例だと思うんですね。交通計画が、

何というか、これだけの容積のものを当然つくれば、ここは附置義務解除をしたルールがありますので、そこで行政との協議の中で変更をするよということだと思っただけですね。ということでもいいですか。

○江原勸町地域まちづくり課長 今、副委員長がおっしゃったとおりで、駐車場全体の台数につきましては、附置義務条例上のものから、駐車場地域ルールで実際の需要に見合った形で軽減をした形で、全体の台数のほうは設定をしますけども、今回、ポイントとしては、その附置義務で整備する台数、駐車場地域ルールで整備する台数にかかわらず、今の既存の平成24年に決定している120台で、この位置、この出入口というものを、変更後、この位置とこの出入口と120台と。に加えて電気自動車充電スペース2台と駐輪場111台を設置するという変更の内容になります。全体の駐車場台数につきましては、今ご意見がありましたとおり、千代田区の駐車場計画に基づいて需要に見合った台数に今回改めているということは、全体の整理としてはございます。

以上でございます。

○小枝副委員長 まとめて言いますが、ここは住民が住んでいないので、大丸有の協議会がそれで地域の価値を失わないと思えば、そこで進むというような仕組みになっているけれども、行政と、こういった要するに公共の関与が働かないと、何というか、サラリーマンだけが考えて、将来のことをどうなるのかというチェックが及ばないという心配もあるので、あるというか、みんな普通に思っているんですよ。

東京駅の向こう側では、八重洲の何でしたっけ、ミッドタウンじゃなくて、八重洲のあの不動産、小学校も入った大きな不動産が、オフィスがもう、何というか全然埋まらないという状況で、やっぱり都心の超高層というものに対する価値が下がってきてしまっているというのは、この結局、量ばかりだからだと思っただけです。

それで、都市計画というのは公共が絡むことだから、そんな、自動車のことも大事だし電気のことも大事だけど、量的に今どうなのかというのを。ここは最初、千代田区が協議会の座長、懇談会の座長を当時の助役が務めて、つくっちゃって、誘導しちゃったところもあるから、千代田区がちゃんとこの協議会と膝詰めで話し合っただけで、まちの価値を維持するために一定程度計画見直し、それから皇居の中から見える、一度写真も見せたことがありますけれども、見え方、そういう景観上の問題、ボリューム的な問題、市場経済の問題を一旦出し合っただけで、千代田区と東京都と協議会、エリマネとしっかりと話し合うということをやったほうがいいんじゃないかと。そうじゃないと、東京駅周辺というのが、何というか、沈下、寂しいものになっていく。賃料がどんどん下落してしまうというようなことも、ここにいらっしゃる皆さんだって、もう退職してしまうと関係なくなってしまうけれども、やっぱりちゃんと話し合う必要があるんじゃないかと。

今日はここは駐車場の話ですけども、常磐橋の文化財も出てきた。文化財も大変なお金をかけて整備したんだから、やっぱり、じゃあ、そこに文化財の、何というか、ちょっとしたこういう窓口もつくるかとか、何かそういう公共側がもっと本気になって、ここは治外法権だから関係ないというんじゃないかと、関与したほうがいいんじゃないかというのが私の質問で、くどくど言いませんから、もう答えていただいて、ぜひやっていただきたい。協議をしていただきたい。よろしく願いいたします。

○江原勸町地域まちづくり課長 今のご意見でございますけども、大丸有協議会とは密に

いろいろ意見交換しているところはございますのと、あと常盤橋公園の部分でございますね。左上の図のこの一点赤鎖線の上にある常盤橋公園、こちらは、今、副委員長おっしゃられたとおり史跡常磐橋があるということもございますので、ここにつきましては区も入った上で、学識の方も含めて、史跡の今後のありようについて、今、委員会を立ち上げて議論しているところでございます。

事業者によって、こういった公園とか足元も含めて全て任せるということではなく、こういった史跡が絡む部分ですとか、あるいは日本橋川も今後首都高を地下化してまいりますけども、その再生に向けてというところでいきますと、中央区との連携、東京都との連携というのは、ご指摘のとおりきちっと図っていかないといけませんし、事業者のほうにも、行政としてというところはちゃんと意見をするように進めていきたいというふうに考えております。

○小枝副委員長 すみません。最後です。どうしても文化財だと文化財の会議、それから中央区や中央で、東京都、大きなところは東京都、足元周りは千代田区と、このこれを、これだけ、今、不動産状況が変わっている中で、今どうしたらいいかというのを少し、企業さんに損をさせるわけにもいかないわけだから、それをもう一点、企業のほうだけじゃなくて公共も入って状況を再確認してくださいということを申し上げました。趣旨は受け止めていると思うので、まだ新任ですから、そういう課題があるということをよく頭に入れて、会議体を、会議体なり、部長が何か頭をひねっているから、じゃあ、部長に答えてもらいましょうかね。言っていること、違うんですか。

○加島まちづくり担当部長 小枝委員のおっしゃっていることは十分理解しております。東京都、また中央区さんだとかと、連携というのは深めていこうという話もしておりますので、方向性としては違っていないのかなというところでは。

すみません。ちょっと頭をひねったのはちょっと違うあれだったので、申し訳ございません。

○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 それでは、質疑、質問、終了します。（6）については終了します。休憩します。

午後3時26分休憩

午後3時35分再開

○小林たかや委員長 委員会を再開いたします。

それでは、7番目、日本テレビ通り沿道まちづくりについて、説明を求めます。

○江原麴町地域まちづくり課長 はい。報告（7）日本テレビ通り沿道のまちづくりについて、ご報告させていただきます。資料は環境まちづくり部資料7-1をご覧くださいければと思います。

議員の皆様には7月3日、4日に行ったオープンハウスのご案内をさせていただきました。このオープンハウスは初めて日本テレビの二番町計画について、高さを含めて説明を行ったものです。本日は計画の経緯ですとか当日使用した資料等についてご報告いたします。

まず前回、当委員会におきまして、2月28日に開催した第11回の日本テレビ沿道ま

ちづくり協議会における説明内容と主な意見についてご報告させていただきました。こちら、資料7-1が第11回の協議会の資料より抜粋したものでございます。第11回協議会では、提案した広場機能の充実と快適な歩行空間の創出といった、そういった地域課題を解決する各種機能と計画イメージについて、日本テレビさんから提案を頂いたというところでございます。

前回、委員会報告の際の各委員の皆様からのご指摘をおさらいしておきますと、まずは、やはり地元意見を集約する際、現行地区計画の高さ60メートルの案と、それを超える案の両方を出していくべきだというご意見ですとか、さらにはその両案について分かりやすく比較をして、区として公平にジャッジしていく必要があると。あるいは二番町の皆様への最初の段階として説明した内容については委員会にちゃんと報告してほしいと、そういった意見を頂いております。

区としては、二番町計画におきましては、地域からの要望を踏まえ、地域活動に活用することのできる広場整備ですとか、バリアフリー対応、エリマネ拠点整備、エリマネ活動の推進及び地下鉄麴町駅地下通路の拡幅等を確実に実現をさせていただきたいと考えております。一方で、高さの抑制に係るご意見も数多く頂戴しているところであるということも受けて、極力建物高さを抑えてもらいたいというふうに考えております。

それでは、続きまして、資料2をご覧ください。ちょっと縦使い、あ、ごめんなさい、資料7-2です。失礼いたしました。環境まちづくり部資料7-2、縦使いのものになりますけども、ご覧いただければと思います。

こちらは二番町計画における総合設計制度と再開発等促進区を定める地区計画の比較表になります。まず左側の総合設計制度でございますが、これは建築基準法に基づく制度でありまして、公開空地などを設けることにより、事業者が容積、形態制限の緩和を特定行政庁から受けることができるというものでして、空地の規模ですとか配置を事業者が選択して計画し、許可を取得するというものでございます。ですので、次回以降の建て替えの際には建築主の裁量によるということになりますので、創出された公開空地を永続的に担保するということはかなわないというような制度設計になっております。

二番町計画に照らした空地面積との関係性でございますが、上から5段目ですね、の一番左に60メートルという記載をしておりますけども、建物高さ60メートルにした場合、新たに創出される空地は、日テレ沿道の歩道状空地約480平米程度となります。さらに現在の番町の庭と番町の森の合計面積と同等程度、2,500平米を確保するということとなりますと、それを確保して得られる容積を消化するとなると、建物高さは85メートル程度になるということについて検証しております。

右の欄が、右の列が再開発等促進区を定める地区計画でございます。こちらにつきましては、公共施設等の都市基盤整備と優良な建築物等の一体的整備に関する計画に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るというものでございまして、都市計画に地区施設等として広場などを永続的に位置付けて、区が決定権者として主体的に誘導していくというものになります。したがって、これらの地域課題解決に向けた整備を実施し、かつ広場や緑地等について恒久的に準公共施設として位置づけられるということになります。

こちらで、広場を2,500平米確保した上で、第11回協議会で日本テレビから示さ

れた地域課題解決について実施した場合、上から4段目のところと5段目のところに記載してございますけども、再開発等促進区の運用基準に照らして、これらの空地評価ですとか様々な公共貢献要素、都市基盤整備等公共貢献要素を評価をすると、容積率が770%まで積み上げることが可能となります。その容積率を消化した場合の建物高さは120メートルになるということになります。

続きまして、その次のページですね。資料7-3をご覧ください。区といたしましては、地域からの要望を踏まえて、地域活動に活用することのできる広場整備ですとか、バリアフリー対応、エリマネ拠点整備等について、再開発等促進区を定める地区計画にきちんと地区施設として位置づけることにより、永続的な担保を伴った上で本開発で実現していきたいというふうに考えているところでございます。

今回、現行の地区計画の高さ規制も考慮しながら、さらに地域貢献要素も取り入れ、事業性も考慮してもらった上で、総合的に判断をして、容積率は700%を上限として、建物高さは90メートル以下と考えております。

こちらの資料7-3でその比較を載せております。左の列が現行地区計画で60メートル以下の建物高さで実施した場合、右側が地区計画を変更し建物高さを90メートル以下とした場合になります。各地域課題解決に向けた取組の実現ですとか、広場などの恒久的な担保が可能になってくるということになります。

続きまして、資料7-4をご覧ください。こちらが番町文人通り側からの鳥瞰イメージパースと日本テレビ通り側からの広場のイメージでございます。地域課題を解決する計画の中身ですね、いろんな要素を示しております、番町の庭、番町の森では、1日平均約1,300人ほどの地域の皆様にご利用いただいているということがあって、日本テレビとしては開発後も同規模の広場を整備して、地域交流の場として、これまで同様に地元を活用いただきたいという形で提案をしております。ちょっと建物の絵もございまして、こちら、今後詳細に設計を進めていくということですので、現時点案として見ていただければと思います。

この地域課題解決のために必要な計画建物の高さについて、ちょっと地元の意見を聞きたい、聞いてみたいということで、去る7月3日及び7月4日に、日本テレビが提案した計画案と地区計画変更の考え方について、オープンハウスを実施いたしました。当日は千代田区として認識している地域課題と、その課題解決に向けた地区計画の変更案と、日本テレビからの現地の計画案についてご説明を差し上げたんですけども、本当に様々な意見を頂いております。

すみません。ちょっと資料としてはおつけしていないので、口頭でのご報告になるんですけども、参加人数につきましては、3日の日曜日が464名、4日が513名で、2日間合計で977名にご参加いただきました。千代田区のほうから、地区計画を変更して地域課題解決に向けた整備内容について、地区施設として恒久的に位置づけるとともに、高さについて90メートルにするということについて、ご納得いただけるのかどうかといった形でアンケートのほうを実施しております。ご来場いただいた方のうち、書いていただいたアンケートのうち、有効票として855票で、「納得できる」「どちらかというとな納得できる」と一定の理解を示していただいたのが497票で約58%。「どちらかというとな納得できない」「納得できない」と示していただいたのが294票で約34%となって

おります。

ただ、今申し上げたのは全体の票数でございますので、アンケートでは、在住者、在勤者の属性がきちっと判別できるようにしてございまして、区内在住者という形で見ますと、有効票589票のうち「納得できる」「どちらかというとな納得できる」と一定の理解をお示しいただいたのは265票で約46%、「どちらかというとな納得できない」「納得できない」と示していただいたのが267票で、同じく46%というような形で、ほぼ同数の割合になってございます。

以上、ちょっと速報としてご報告させていただきましたが、ほかにも記述意見欄のほうでも本当に様々なご意見を頂いておりますので、今後それらもきちっと読み解いた上で分析を進め、今回の計画案とアンケートの集計結果並びに今後の進め方等について、話し合う場、意見交換の場として、日本テレビ沿道まちづくり協議会、前回、第11回でございますけども、第12回のほうも近々に開催していきたいと考えております。

本案件については引き続き当委員会にもご報告してまいりたいと思っております。

以上で説明は終わります。

○小林たかや委員長 説明が終わりました。ありがとうございます。

それでは、委員の方の質疑、質問を受けます。

○岩田委員 まず、この絵は日本テレビさんが描いたものですね。区が描いたんじゃないんで、日本テレビが描いたもの。で、その協議会のときに、部長が答弁で、これから日本テレビさんと高さについて協議してまいりますというようなお話があったと思うんですが、そこで、高く建てたい日本テレビと、まあ、日本テレビがいろいろ、何だ、道路を整備してくれたり何々してくれたりするということんで、高く建てさせてあげたい区と、それが協議したら高いものが建つに決まっているじゃないですか。何でそんな協議なのかというのをまず教えてください。

○加島まちづくり担当部長 ちょっと、高くさせてあげたいという気持ちは特にないので、すみません、ちょっと答弁できません。

○岩田委員 すみません。言い方が悪かったですね。整備してくれる代わりに高くしてもいいよと考えている区と、高く建てたい日本テレビと協議したら、高いものになるに決まっているじゃないですかということです。

○加島まちづくり担当部長 ちょっとご質問が理解できないんですけども、この資料7-1の日本テレビ通り沿道まちづくり協議会、こちらで日本テレビさんが説明をしていただいた。これ、2月でしたかね。そのときに、何でしょう、現行の地区計画の中ではこれで収まりませんと明確にご発言なさって、それを受けて、どういうふうにしていきましようかと。そのとき私は、委員の方からも意見があったと思うんですけども、地区計画の形なので、二番町の地区計画なので、二番町の方々にご説明するべきなんじゃないのというようなご意見もあって、私もそれを受けて、今後、二番町の方々にご説明しますというような発言をさせていただいたというところでございます。

今回は二番町の方々というよりも、初めて高さが世に出たというところなので、オープンハウスということで今回開催をさせていただいて、ご意見を賜ったというようなものでございます。

○岩田委員 この絵もそうなんですけども、60メートルと90メートルしかないんです

よね。何か二者択一みたいな、どっちがいいのかな。見ると、90メートルのほうが、絵を見ると何かいかにもきれいに描いてあって、90メートルを選びたくなるような、そんな絵が描いてありますけど、だったら、その60メートルの間に70メートル、80メートルというのもあっていいと思うんですけど、これ、二つしか描かないような感じで描いてきてと言ったんですかね。

○江原麴町地域まちづくり課長 すみません。なぜこの60と90だけなのかというようなご質問だと思うんですけども、ちょっと資料、配付させていただいた資料7-2をもう一度ご覧いただきたいんですが、先ほど担当部長からのほうも答弁ございましたけども、区として高くさせてあげたいとは全く思っていないくて、できる限り抑えてもらいたいと思っております。その中で、この資料7-2の下のほうに、広場ですとか交通広場ですとか、バリアフリー、地下鉄の通路拡幅とか、そういったことをきちっと地区計画に位置づけ、実現をしていただきたいとは思っております。そして、高さを抑えてもらいたいと思っております。

これらを実現し、極力高さを抑えた案が90メートルだというような形で区として考えておりますので、このフルパッケージ、地域課題をやっていただくのには、もう90メートルという形で、80、75と刻むものではないかなということで、今回60と、地域課題を全て、今挙げられている地域課題を全て解決するような90メートル以下というような、二つの案を示したところでございます。

以上です。

○岩田委員 できる限り高さを抑えたい。そのような答弁を頂きましたけども、地区計画で60メートルですよ、ここ。なのに90メートルって、それを何かよしとするというのはいかがなものですかね。普通の個人が、例えばですよ、家を建てようと思って、1メートルでも高かったら、これは駄目じゃないかと指導するのが区なのに、何で日テレだったら、あ、いいですよ、いいですよというようなことになって、60メートルの地区計画のところでは90メートルをよしとするような、こういうようなことをするのかということをお聞きしたい。

○江原麴町地域まちづくり課長 先ほどのちょっと答弁と重なる部分も出てまいりますけど、これらの地域課題を全て恒久的に位置づける、広場を位置づけるですとか、整備をきちっとやっていただくということを含め、地区計画に位置づけ、高さもパッケージでやりたいと、やっていただきたいなというところを申し上げたところで、ですので、再開発等促進区でこういった地区計画、地区施設をきちっと、こちら、資料7-3の右の欄にあるような形でパッケージでやっていただくためには、制度上も、それだけのコストも伴うというところで、容積の緩和の仕組みもございまして、極力抑えるというところが、90というところが、90以下という形で設定させていただき、かつ全部やっていただくというところが、区としては一定の案としていいんじゃないかということでお示したものでございますので。地区計画を全く変更せずに、左の形、要は広場についてもこれぐらいのボリュームで、歩道状空地につきましても、どうしても4メートル程度、日本テレビ通り沿道はなってしまう。こういった交通広場とかエスカレーター、エレベーターの設置はなかなか難しいという形で、60メートルでやるのか、こういった形で地域課題を全て解決する形で90メートル以下でやるのかということところは、そこは本当に双方のいろんなご意見を

賜っているところでありますので、今回、案として初めてお示ししたというところでございます。

○岩田委員 つまり、地域貢献と、そういうことがあるから、じゃあ、ボーナスで高くしてもいいよというようなことを言っているわけですかね。じゃあ、例えばですよ、ちょっと事例は、すごいあほらしい話になりますけどね、例えばまちが汚れていて、じゃあ、そこを掃除しますよと。だから、その代わりちょっと高いのを建てさせてくださいと。ああ、地域貢献だね、じゃあ、もうちょっと高い家を建てていいよ、となりますか。ならないですよ。なのに、何で日テレさんにはこんなに優しいんですかね。

○小林たかや委員長 ちょっと、質問の意味が分かりません。（発言する者あり）

○岩田委員 はい、はい。すみません。

○小林たかや委員長 すみません。ちょっと整理して質問してください。ちょっと、もう一旦控えていただけますか。ちょっとあまり、気持ちを休めてから。

永田委員。

○永田委員 多分、今回、85メートル、90メートルという数字が出てきたのは、エリアマネジメントあるいは地域貢献というものを反映した場合、現実的な数字というのが出てきたんだと思います。それが、これまでの総合設計制度の60メートルだと、無機質な建築物が建ってしまって、地域貢献はかなわない。今現状、地域の皆様に使っていただいている番町の森や番町の庭、そういった空間が取れないということで、85メートルから90メートルというのが数字がやっと出てきて、それをこの間、オープンハウスの中で説明があって、半々から6割の方がそれを合意したということと受け止めました。

そのオープンハウスに私もちょっと参加してみたんですけども、我々議員はやっぱりこちらの委員会の中で発言する、主張するという考えの下、私たちの会派としては参加しませんでした。そのオープンハウスの中で、何か一定の考えの下、それは中立的な立場で皆さん参加して、それぞれ意見はありながらも説明を聞くという、そういう場であったと思うんですけども。その中で、何か、やっぱりどちらかの一方の考えの方が何か配付物をしたりとか活動したりということがあったようにも聞いていますが、そのようなことはどうだったんでしょうか。

○江原麴町地域まちづくり課長 ちょっとそこは、きちっと確認を取れていないものはちょっと申し上げにくいところではあるんですけども、本当にこういった資料7-3で言うと、右の形にしたいという方と、左の形、簡単に言うと広場などは要らないんじゃないかというようなご意見がある方というところで。それぞれがそれぞれの思いを何とかこの計画に反映していきたいというところで、ちょっといろんな諸動きについては把握は全部してはいないんですけども、それぞれがそれぞれの意見を主張され合っていたというところはございます。すみません。ちょっと答えになっていないかもしれないんですけども、申し上げにくかったので。すみません。

○永田委員 聞き及んだところによりますと、オープンハウスの中で政治的な活動をした人がいるというふうに聞き及んでいたもので、そういったことは控えるべきだと私たちの会派は考えています。

で、こういった現実的な数字、85メートル、90メートルという中で、そういった緩和する、高さ制限の緩和というのも一つ、それはもう盛り込み済みというか、それは可能

であるということで我々もずっと説明を受けてきて、地域貢献、エリアマネジメントの中でその中の調整をしている段階だと思いますが、反対する方の懸念ももっとものところもありますし。現在のところ、このやっぱり90メートルということでこれからご理解を深めていただくというために、行政としてもその方針で進めていくということでよろしいんですね。

○加島まちづくり担当部長 当日のパネルに関しても、日本テレビさんのほうから、こういう計画であり、区としても地区計画の変更というのは考えられるんじゃないかということのご説明をさせていただいたというところでございます。これはあくまでも、先ほど周辺を掃除すれば建物を高くできるとかじゃなくて、都市開発諸制度ですね、東京都の。それにのっとった形で容積率だとかを積み上げていますので、そういった制度の下で運用はできるということで区としても考えていると。それを担保させるためにも地区計画の変更は必要だというふうに当初から考えておりますので、そういった形で説明をさせていただいて、先ほどアンケートではそういう結果が出たというところでございます。

○永田委員 この90メートルという数字は、日本テレビさんの事業性を考えても、かなり現実的な数字がやっと示されたんじゃないかというふうに考えますが、やっぱり反対する方の一番の懸念というんですかね、それはどういうことなのか。整理できていれば伺っておきたいんですけど。

○加島まちづくり担当部長 そうですね。私も月曜日はちょっと委員会だったので参加はできなかつたんですけども、日曜日はオープンハウスに参加させていただきました。先ほど永田委員が言われたような、もうはなからちょっと大声で、受付から大声で出されて、反対だと言われるような方もいらっしゃったのは事実です。後から聞いた中では、子どもさんも、パパ、ママさんも来ていただいたので、そういった子どもさんがちょっと、怖いというようなご意見もあったというのも私は聞いております。

そういった初めからそういう、何でしょう、大声でおっしゃられる方は、もう地区計画が60メートルかかっているだろうといったようなご意見だったのかなと。もう一切地区計画の変更はまかりならんというような、あったのか。それはそれでご意見はあるだろうということで、アンケートを取らせていただいたということなので、それはもちろんそういった考えの方はいらっしゃるというのは事実。前からそういった方はいるということは認識はしていたんですけども、先ほど永田委員も言われたように、ちょっとそういう場所でそういう大きな声だとか威嚇するような発言もあったのは事実なので、ちょっと今回のオープンハウス、果たしてそういうやり方がよかったのかどうかというのは、ちょっと一つ反省点もあるかなというふうには考えております。

○小林たかや委員長 木村委員。

○木村委員 私、日曜日ですか、ちょっと様子を見させていただきに上がりました。それで、参加者の方から、何人かの方に、後で連絡を頂いたんですね。その持ち方について、ちょっと違和感があったという方が何人かいらっしゃいました。要するに、区の職員の方が受付をやって、日テレさんが説明をする。そうすると、日テレさんの再開発の計画に対して千代田区が舞台をつくったみたいなの、そういうふうに見えるわけですよ。それで、これ、行政の公平性、中立性に照らしてどうなのかという、そういう意見がありました。

やはりもちろん開発計画と地区計画、ある意味一体ですね。計画を担保させるのが地

区計画だから。それは、別々なものでないというのは、これは前提として。ただ、今後、やはりきちっと行政の、行政としての公平性というのをきちんと踏まえた対応であるべきだと。やっぱり持ち方として、一緒にやるというのは、これはあまりにも不用意だったんじゃないかと、ちょっとそういう印象を私は受けるんです。その辺についてはどうでしょう。

○加島まちづくり担当部長 当日、私も、日曜日ですかね、そういったご意見を賜りました。おっしゃられるところも理解できるところかなと。じゃあ、日テレさんの計画がどういいう計画になるか分からないと、なかなか今回、地域のこころ辺の賛成の方、反対の方がいらっしゃるんで、集約だとかはできないんだろうなということで、日テレさんの計画はやはりどこかで出してもらわないと、その先、進まないんだろうなと私はずっと思っていました。

通常ですと、やはり日テレさんの計画って多分すぐ出すようなものじゃなくて、例えばこういう都市計画ということであれば、都市計画の提案ということで区のほうに出してくるのかなというところになると思います。そうすると、区がそれを受けてどうするかという形なので、結局はそこで区が、日本テレビさんからこういう計画が出ました。地区計画の変更、いいものであれば変更をかけるのもいいんじゃないでしょうかというような説明になってくるかなと思いますので、やり方としてはちょっともう少し工夫は、今回のですね、工夫は必要だったのかなと思うんですけども。結果的には、区が、やはり地区計画の変更ということが伴うのであれば、やはり前に出ていかないといけないんじゃないのかなというふうには、今、ちょっとそういうふうには思っております。

○木村委員 都市計画提案ということも考えられるんですか。

○加島まちづくり担当部長 都市計画法の都市計画提案というよりも、東京都の基準の中で、都市計画のこういう再地区だとか、提案することができるので、それに関しましては区が何らかのアクションは、いいとか悪いとか、受けないとか受けるとかというアクションが必要になってきますので、どちらにしても先ほど言ったとおりになってくるかなというところでございます。

○木村委員 少なくともアンケートの、住民の中での調査では、まさに世論が二分している状況なので、区の対応はきちんと公平性、中立性というのは踏まえた対応にしていきたい。

その上で、若干ちょっと具体的な内容について伺います。2,500平米、これは番町の森と庭と。これを合わせた面積なんですか。それぞれ、面積が分かったら教えていただきたい。

○江原翹町地域まちづくり課長 今のご質問でございますが、番町の庭が約600平米、番町の森が約2,000平米ということで、両方束ねますと約2,600平米というのが今の状態でございます。

○木村委員 確認なんだけれども、当然、スタジオ棟のあそこ、総合設計制度じゃないですか。そこでついたオープンスペースは含まれていないですよ。それを確認したい。

○江原翹町地域まちづくり課長 こちらの資料7-3のほうの絵のほうを見ていただきたいんですけども、今、総合設計の、スタジオ棟の総合設計のほうで、①の部分、約900平米は、今も空地となって指定を受けております。今回、促進区として新たに設定する場

合には、この①の、右の絵ですね、の今の設定でいくと、2,500平米という形、新たに促進区として位置づけ直すこととなりますので、一新されると。範囲としては含まれているということになりますが、今の総合設計制度のこの空地900を、今の総合設計制度の立てつけをまた一新して、促進区の地区計画として全体の設定を位置づけをし直すということとなりますので、場所としては含まれているということにはなりますけども、今回の地区計画変更で全て再度全部一新して、地区施設としての位置づけをし直すというような形になります。

○木村委員 そういうことは許されるんですか。いや、ちょっと伺いたいのは、裏のスタジオ棟は総合設計制度を使ったわけですよ。それは当然要請されるオープンスペースを設けてスタジオ棟の総合設計制度が許可されたわけですよ。そのオープンスペースも含めた形で2,500平米と言っているわけ。

○加島まちづくり担当部長 資料7-3を見ていただきますと、この①から⑦番までの地域貢献、基盤整備も含めてになると、770%の容積率という形になります。それもスタジオ棟の延べ床面積も入って770%なので、だから、総合設計でやったやつをプラスでそのまま残して、何かプラスアルファということではないです。そういうことではないです。右側のやつで見ていただく770%の中に、スタジオ棟の総合設計で入れた容積、床面積ですね、それも入ってやっていますので、今回の地域貢献の中で全て、スタジオ棟。だから、今回一緒にスタジオ棟もやった場合に、この中の地域貢献で770%でやった場合に、全てこの計画ができるというところでございます。

○木村委員 そうしますと、容積率で、スタジオ棟を除いた部分は、スタジオ棟の容積率、使った容積率以外を今回の新しいところに当てたと。90メートルというのは。そういう考え方でいいんですか。

○江原翹町地域まちづくり課長 はい。その考え方で。全体で700%という設定をしていきたいということですので、その考え方でよろしいかと思えます。

○木村委員 ちゃんと容積率は使い切ったということですね。

ちょっとその上でもう一点伺いたいんですけども、四番町のほう、こちらはどう考えていらっしゃるんですか。日テレ通りの沿道の全体の将来像。今回、二番町で日テレさんの考えているイメージというのは分かったと。じゃあ、四番町はどう考えているのか。四番町は今度、先ほどの富士見じゃないけれども、再開発等促進区を今度は四番町にも広げるつもりなのかな。その辺どうでしょう。

○加島まちづくり担当部長 四番町に関しましては、日テレさんから明確にこういう計画にしたいとかというご意見とか、それはちょっとないので、あまりその計画云々というのは私のほうから言えるようなところがないかなと。で、今回、二番町の地区計画変更なので、その二番町の地区計画を四番町に拡幅するということは考えてはおりません。

○木村委員 番町の庭、四番町に、今ありますよね。その部分が600平米が二番町に移ると。じゃあ、番町の庭が移ったら、じゃあ、四番町はどうなるのかな。それこそオープンスペースのない、どたっというようなビルになるのかな。

もともと出発点が日テレ通りの沿道協議会でしょ。日テレ通り沿道をどう快適な歩行空間を整備していくのかということから出発していて、四番町は分かりませんと。やっぱり将来像の共有というのがやはり沿道住民の皆さん望んでいらっしゃると思いますよ。四

番町がどうなるのか分からないと。で、再開発等促進区、部長が言われているだけで、再開発等促進区にならないという保証はないわけでしょ。それはもう絶対、再開発等促進区はなりませんと、四番町は。また、四番町は四番町でまた同じようなことを検討するんでしょうかね。四番町については全くどうなるのか分からないと、現段階では。そういうことですか。

○加島まちづくり担当部長 先ほどご答弁したとおり、ちょっと四番町の計画に関しては、日テレさんのほうから明確にご意見は頂いていないというところでもあります。ただ、大規模な敷地でいろいろ計画をされるということであれば、区としては、やはり地域課題、ここ、二番町だけではなくて、四番町のほうの地域課題等あれば、そういったものを解決するために努力していただきたいなというふうな考え方でございます。

また、まちづくり方針に関しましては、日本テレビ沿道まちづくり協議会で方針を、基本構想ですかね、それをつくろうとしていたのは事実でございます。そういったところにいろいろと、緑化だとか、何でしょう、歩行者空間だとか、そういったところも書き込んでいきたいなといったようなところで、粗々できた段階だったのかなと思うんですけども。やはりまちの中からは、二番町、日テレさんの二番町の計画が明確にならないと、そっちのほうを、何ですか、策定するのはまかりならんというようなところがあったのかなと思いますので、我々としては、そういった意見を受けて、日本テレビさんに二番町の計画をなるべく早く集約させたいなといったような思いで進めているといったところがございます。

○木村委員 日テレさんがどういう計画を持っているのか、そのイメージが湧かないと、それをたたき台にいろいろ議論していくと、出発点にするという点では、イメージを出していただくといいと思うんですよ。ただ、私、沿道住民の皆さん、要するに近隣の住民の皆さんからすると、じゃあ、四番町をどう考えているのかというのは、絶対これ、不安材料になると思いますよ。日テレでこうなるよ。じゃあ、四番町はどうなのかと。あそこにあった、ある健保会館、三番町に移転してまで、あの土地を買ったわけでしょ。ですから、敷地は相当広いですよ。今回の二番町のあれと変わらないでしょ。もっと広いかな。それをどうするのかという計画が示されないまま、もし二番町と一体で、より大きなものが出る可能性があるのかと、そういう不安の下で、今度は90ができたんだから100メートルもいだろうという話になっちゃったら、これ、恐らく住民の方、相当心配だと思うんですね。だとしたら、やはり日テレさんに一定の方向性を、将来的なイメージを示していただくというのは、私、住民の皆さんの合意を得る上では必要な要素じゃないかというふうに思うんです。その辺についてのちょっと区の考え方をお聞かせください。

○加島まちづくり担当部長 木村委員の意見に関しましては日テレさんには伝えさせていただきます。今回、二番町のこの計画に関しましては、私のほうから特にエリアマネジメントの仕組みということでお話をさせていただいているのは事実です。その中でいろいろと、まちづくりの関係も、地域の皆さんでいろいろと話し合えるような形にさせていただきたいというようなところは求めているところです。これに関しましては、四番町の今後の計画なんかに関しても、早め早めにそういったところを出していただくことによって、何でしょう、いろいろ地域課題もそうですし、四番町の計画に関しての疑心暗鬼になっている方々も含めて、いろいろとその中で、まちづくりに皆さんが参加していただけるような

形を取っていただけるようなものになっていただきたいなということで。そういったことはちょっと常々お願いしているということなので、そういったものがうまくなれば、地域の方々の意見を踏まえて、四番町のこういう計画になりますということで、正直今回みたいなことにならないような形で持っていけるのが、私は一番いいかなというふうに考えております。

○木村委員 エリアマネジメントというのは、もちろん日テレさんはそうだけれども、やはり周りの住民の人たちも一緒になって維持管理に携わっていくし、まちづくりの維持管理にも携わっていくと、そういうことですので、当然、住民のやっぱり一定の合意というのが前提になければならんと思うんですね。ですから、これ、強引に進めていくと、私はエリアマネジメントの障害になることだと思う。それを促進することには私はならんと思うんです。その点では、今後のスケジュール、現段階で区はどのように考えていらっしゃるのか。ちょっとその辺お聞かせいただけますか。

○江原翹町地域まちづくり課長 まずはちょっと今回のアンケートなりオープンハウスの結果を受けて、ちょっと整理をさせていただいた上で、今、第11回までやっていますけど、日本テレビ通り沿道のまちづくり協議会のほうを開催したいなというふうに考えております。その中で、今回のオープンハウスの状況もそうですけども、今後の進め方も含めて、ちょっとご議論というか意見交換の場を持って……

○木村委員 そこでやると。

○江原翹町地域まちづくり課長 で、ちょっと次に進めていきたいなということで、直近はそういった形で考えております。

○木村委員 最後。

じゃあ、今回のアンケート結果も集約しながら、それを持ち寄って日テレ通り沿道のまちづくり協議会に諮って、その中で今後の進め方についてご議論いただくということを考えていると。そうすると、区として今このようなスケジュールでやっていきたいという考えはないということですね。それだけちょっと確認させてください。

○加島まちづくり担当部長 私としては早く集約したいという気持ちだけです。

○木村委員 これが事務局案ということは出したりしないわね。頭じゃ、部長としてはやっていきたいと思うんだろうけれども、これが事務局案ですからどうでしょうかみたいな進め方はしないということですか。

○加島まちづくり担当部長 ちょっと、事務局案ですというのがちょっとよく分からないんですけども、今回のオープンハウスの結果を踏まえて、区としてはこう考えていますという形でやっていますので、そういったものを含めて協議会に説明するのかなというふうには思っております。

○木村委員 じゃあ、それをどんなふうに考えているのかなということ、そのスケジュール、区は。調査、今回のアンケートを踏まえて、それで集約をして、今後こんな形で進めていってはどうかということ協議会に諮るわけでしょ。そのどうかというのをちょっと説明して。

○加島まちづくり担当部長 どうかというか、意見を聞くという形になります。で、それが、今後進めていくということになれば、二番町の地区計画ですので、二番町の地権者の方々の意見交換会というんですかね、意見交換会を踏まえて、そこから正式に手続は踏

んでいくという形になるかなというふうに思います。

○木村委員 じゃあ、最後。

じゃあ、そうしますと、日テレじゃなくて、進め方、段取り、これをその次の協議会では示すという、その程度のことでしょうか。そういうことでしょうか。そういうふうに理解していたら。

○加島まちづくり担当部長 その次の協議会の中で二番町の意見交換会の日程まで果たしてできるのかどうかということは、ちょっと検討しないといけないかなというふうに思っていますので、そこら辺は、ちょっと今、明確に言うことはできないというところでございます。（発言する者あり）

○小林たかや委員長 嶋崎委員。

○嶋崎委員 今、木村委員とのやり取りで、一応いろんなご意見がある。それで、ちょうど今、半分半分の意見だというような話を伺いましたので、それはそれとして、私も気になるのはやっぱり四番町の話が気になります。とはいえ、今全部があそこが空き地ではなくて、何軒かまだお住まいの方、お仕事をされている方もいるから、なかなかそれはやっぱりさっと形で日テレもできないのも分かります。ただ、今の受け止め方で、協議会にこの話を持っていくんだという中では、日本テレビさんだけにこの話をするのではなくて、ぜひとも協議会の皆さんにも、区議会ではこういう意見があったんだということはぜひお伝えいただきたいと思うんですね。

これ、今後の中でというか、今までの中でも、その協議会はずっと積み上げて、最初は協議会になる前からの話で、協議会になって役所が絡んでという歴史がありますから、そのこのところはしっかりとその方たちに情報提供をしながら、これからの中の大変重要な案件について協議を頂いて、ご意見を頂きながら、手順・手続を進めていただきたい。その中に、やはり四番町は、どうしてもあれだけのやっぱり土地が今目の前にあるわけですから、今いらっしゃる方もいるけど、ここは私も今、木村委員と同じ意見でありますから、伝えていただきたいんですけども、そこら辺も含めて整理をしていただきたいと思いますでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 今、嶋崎委員に言われたように、私も四番町のことは大変気にしているのは事実です。ただ、計画ということになると、なかなか私の口からというか、日テレさんから聞いていないので言うこともできない。ただ、やはり今回二番町みたいに高さの関係でいろいろと何かなるといふよりも、しっかり、先ほど言ったように地域の方々の意見を最初から踏まえ、集約しながら進めていっていただきたいというのは私の思いでございます。

協議会に関しましても、しっかり今回のオープンハウスの結果をお伝えさせていただいて、いろいろご意見を頂きたいなと。その中で、本日頂いた四番町のお話もありますので、少し区からも、日テレさんもそこには出てきていただいているので、区からも、そういったご意見もあったというようなことでお伝えしたいなと。その前には伝えるんですけども、協議会の中でもさらにお伝えしたいなというふうに考えております。

○小林たかや委員長 副委員長。

○小枝副委員長 私はオープンハウスを見に行けなかったほうなんで、どういうことになっているのかは分かっていないんですが。今日の皆さんの少し様子を聞いて、ただ、情報として伺ったのが、何か、いつも番町の森をご利用いただきありがとうございますと。そ

れで、みんなの力でここを保存しましょうというのが、千代田区のチラシを折り込んだ中で、各学校、何か結構配布されたというのは本当ですか。

○江原麴町地域まちづくり課長 それは私も、フェイスブックかな、確認をしております。そういった形で、今の番町の庭、森を守るように、区のチラシも入れて、ぜひこう言ってくださいというような形で載せているのは確認をしましたけども、ちょっと区のほうとしては全然認知を、認識をしていなかったというところもございます。守りたい、広場をつくりたい方と、そうではない方というところで、納得できる方と納得できない方、双方で、先ほどもちょっと申し上げたんですけども、いろんな、何というんですか、働きかけといえますか、そういうのは随所であったんですけども。そこはちょっと区として、ここでこういうことがあったとか、なかったというところは、もうそこは地元の動きとして、何というんでしょう、コントロールできる話ではなかなかないので、ちょっとなかなか答弁としては難しいところであるんですが、私個人としては、そういった形で、フェイスブックで働きかけをしていたというのはちょっと見ました。

○小枝副委員長 そういうことまでした中で、実際、在住者で265票対267票であったという、反対のほうは僅かだけれども多かったという状況は、区としてはこの、これはどういうふうに評価をされているんですか。住民の合意とか民意をどう見るかとか、どう見ているんですか。

○江原麴町地域まちづくり課長 ちょっと今日お伝えしたのが、そういった単純に選択項目の数字的な話、速報的にというところだったんですけども。非常にいろんなお言葉を意見として意見欄に記述していただいていますので、その辺りもちょっと読み込んだ上で今回の分析を図ってまいるんですが。やはり今回、2日間でかなりの数の方に来ていただいたというところはあるんですけども、ちょっと民意としてという意味では、今、アンケートの結果を受けると、ちょうど半々に割れているというところが事実として今回ございましたんで。これを受けて、協議会にご報告して意見交換するというお話は差し上げましたけども、これを受けて、もっとちゃんと説明をしていかないといけないなというところは感じてはおりますが、この結果を見て、民意の全てなのかというところも、ちょっと、より分析をして、また整理をしたいなと思います。

○小枝副委員長 苦しいところですね。アンケートの取り方、これは行政が取ったんだと思いますけれども、納得いただけるのかということで、「できる」と「ややできる」があって、「できない」があって「ややできない」がなかったように聞こえてしまったんですけど、その民意の取り方は公平であったほうがいいと思うので、それってちょっと、どうかなと思うんですけど。

○江原麴町地域まちづくり課長 ごめんなさい。当委員会でもきちっと資料を作って、またご報告を差し上げますけども、意見の取り方としては、今回、区のほうのアンケートとしては、地区計画として、先ほどの地域課題解決のあらゆる要素を位置づけをするということと、高さの話について、「納得できる」「どちらかというとな納得できる」「どちらでもない」「どちらかというとな納得できない」「納得できない」の五つの選択肢を用意して、今回集約をしております。

○小林たかや委員長 すみません。次回報告してくれる。

○小枝副委員長 そうね。

この7-3のイメージ比較のところ、この地下鉄、車が民地に入って、裏の通りにいっぱい入ってくるよねという心配もありましたが、駅のキャパシティーのことも大分あったんじゃないかというふうに思いますね。これ、地下鉄の駅のホームというのは、これ、変わらないんじゃないですか。有楽町線の麴町駅って、結構、道幅が狭いせいか、ホームってすごく狭いんですよ。今でもランドセルをしょっている子どもたちの危険性ということもあったり、車椅子の人が、何というか、ピストン輸送みたいに電車が行くから危険であったり、そういうことからすると、上はにぎわう、でも、その下は変わらないということの危険性というのは、解除されない。総合的に、地域の人は地域の問題を見るところで、そういうことは、課題意識としては、行政は持っていますか。

○江原麴町地域まちづくり担当課長 麴町駅の改良につきましては、今、副委員長おっしゃったのは、あくまでもホームですね、ラチ内というか、改札を出る前の話かなと思います。確かに改札を出てからは、こういった地下鉄の通路の拡幅ですとか、バリアフリー対応するけども、中はどうなのかというご意見だったかと思うんですけども、それにつきましては、今回の開発によって発生する歩行者の交通量の増量分ですね、地下鉄利用者の増加分というのをシミュレーションで出して、それについて、日本テレビさんのほうで、東京メトロさんと、今、調整をしているところでして、東京メトロさんの中での検証の結果としては、ラッチ内は問題ないと、数字上の話ではございますけども、ちゃんとさばける数量の範疇であるというところは確認できたということ聞いております。

○小枝副委員長 それは、アセスメントをしているということではないので、口頭だけではどうなんだと。やってみたら、こうだったというのは、課長はまだ新しいので、知らないかもしれないですけど、平河町の永田町4番出口というところが大変なことになって、転落事故が起きると、町会長から要望書が出て、今、まだ通じないような穴を一生懸命掘っているというような状態にあります。だから、大丈夫だということは、大丈夫でないということは、千代田区はもう重々経験をしておりますので、そのところは、事業者任せでいいよという話にはならない。それは指摘しておきます。

あと、先ほど木村委員がおっしゃった600平米の番町の庭のほうと、2,000平米の、こちらの森と言われているほうですね。この1の広場のところに数字が入ってなくて、規模感が分かりづらいと思うんですけど、この資料の出し方も。今、喜ばれていると言われている番町の庭が600平米であれば、その4倍以上の広さが本当に望まれるところなのかというのも、これだと、やっぱり比較考量ができませんし、その感覚からすると、現状のままの900というのも、何だ、番町の庭より広いじゃないですかということにもなるので、ちょっといろいろな思いがあると思うんですけども、正しい民意をよりよく取っていくためにも、60、70、80、90じゃないけれども、やっぱりそういう、私は、本音で言えば、60派です。というのは、やっぱり番町ですから、超高層がないまちは。それと、学校が、名門学園が多いところは、ここの特徴なので、それを1個壊したら、ドミノになっちゃうので、責任を持てる人がいないんじゃないかなという意味では、60派ですが。

せめて、やっぱり民意との、私がどう思うかじゃなくて、住民がどう思うかというのが大事なので、60、70、80、90、その比較を誠実に出していただく中で、ゼロか100かじゃないし、あれもこれも頂戴じゃないし。そういう、何というか、大人のいい決

めどころというのを考えていくべきだし、そういう意味で、今回は、反省もありながらも、もうやってしまったと。7月の3、4でやってしまったと。広くこれを住民にもっと知らせ、やっぱり住民からの意見、課題をさっきの地下鉄のことであるとか、裏路地にまで車が入ってくる、そういう不安を消化していくというプロセスがどうしても必要だと思うんですね。

ですから、もっと、これを広く、この日テレ案を区民に知らせていくという、その中でもっと意見を頂いていき、また、そこに対案も出していくということで、まちづくりがいい形で進んでいくようにやっていくべきじゃないかというふうに思うんです。

その点で、まだまだ始まったばかりというふうに思いますが、いかがでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 ご意見として賜りますけれども、次のステップとしては、先ほどから申し上げているように、沿道協議会、こちらのほうに報告をさせていただいて進めていきたいというふうに考えております。

○小枝副委員長 そうすると、もう説明会や意見聴取はしないのですか。

○加島まちづくり担当部長 先ほど木村委員のほうにもお話ししたとおり、地区計画の変更ということになれば、やはり二番町の地区計画なので、二番町の地域の方々にちゃんとしっかり意見交換しなきゃいけないというふうに考えております。

○小枝副委員長 そうすると、90案だけで進めていってしまうのですか。住民とのもう対話のプロセスをなくしてしまうんですか。その、私は何度も言っているように、住民の民意がしっかりと確認できればいいんですね。でも、そうじゃないと、非常にまた不信感とかが残ってしまうので、今回、半々だったということからすると、もう一つ熟度が足りない。

○江原翹町地域まちづくり担当課長 そうですね。今、今回、90メートルでこういった形でというのは初めて出した案でございます。今後、先ほど、まず、協議会にという話を差し上げましたけども、やはりちょっといろんなお立場のいろんな意向のある方々の意見をちゃんと聞いて、実際、もう、この前、オープンハウスをこれでやったので、そのまま進めてしまえということは思っておりませんので。そこはちょっと意見を賜りながら、進めてまいらないといけないということと、あとは、1点目で頂いた、非常に、何というんでしょう、意見を何うにしては、簡単に言うと、ちょっと資料が乱暴だし、情報も不足しているということでしたので、そこは、実際、例えば、今の現状の庭との規模感が分かるような形で表示するとか、もう少し丁寧に、何う際にも、資料の作り込みというのはしていかないといけないなというところもそう思いましたので、今後、ちょっとそうさせていただこうと思っております。

○小林たかや委員長 岩田委員。

○岩田委員 先ほどの副委員長の質問にちょっと関連しているところで、アンケートのところですよ。私の知っている方が私にメールをしてきまして、日曜日、スーツを着た団体がたくさん来て、何かアンケートに丸をつけて帰っていきましてよと。何かすごい見覚えのある方なんだけど、建設会社の何とかというところですよと。そういうのもちゃんと入っているのを知っていますよね、区もね。いつもいる方ですから。同じ顔で来ているというんで、それを、何か、今、何も言わないで、有効票が885票で、オーケーが497、NGが294みたいなことを言っていますけど、そういうのもちゃんと、

分かっているんだったら言ってくださいよ。

○江原翹町地域まちづくり担当課長 すみません。ちょっと先ほどのご説明とかぶってしまいますけども、そこはやっぱり大きく課題視してまして、アンケートを頂く際には、お名前と、あとは、在住者なのか、在勤者なのか、在学者なのか、そこもきちっと明示をしていただいて、そこが不明なものは有効票として扱っておりませんので、そういった方々は、在勤者と、あるいは、区域外の方というような形で入っているということですので、そこは分けて、きちっと集計できるような形になっているのかなと思っております。

以上です。

○岩田委員 単なる在勤者じゃなくて、利害関係者ですからね、その建設会社。そこが動員していたのかどうかは知りませんが、何か、毎回毎回、オープンハウスのアンケートとかのときに、同じようなメンバーがスーツ姿でやってきて、異様な感じだったというふうに、その方が言っていました。（「毎回毎回じゃない。毎回毎回……」と呼ぶ者あり）以前もありました。（発言する者あり）以前もありました。アンケートのときに。

○小林たかや委員長 休憩します。

午後4時37分休憩

午後4時39分再開

○小林たかや委員長 委員会を再開します。

岩田委員。

○岩田委員 毎回毎回を訂正いたします。以前のアンケートのときにも、同じ顔ぶれの方がいらっちゃったというふうに聞いておりますので、そういうのもしっかりと吟味してください。その話はそれで終わります。

このPoint、1、2、3があって、「だれもが移動しやすい優しいまち」、これは非常にいいですね。これ、きれいに描いてあります。2の地域防災って書いてあるんですけど、公開空地に帰宅困難者とかが集まることがあるというような話も以前聞いたんですけども、今、例えば、60メートルにした場合と90メートルにした場合では、就業者はどのくらい増えるのかというのは、検証していますか。

○江原翹町地域まちづくり担当課長 申し訳ありません。今すぐ60メートルと90メートルで就業者数はちょっと出せないなので、検証していません。

○岩田委員 公開空地に帰宅困難者といったら、恐らく広いところになっていたら、この自社ビル——自社ビル、日本テレビさんのビルだけじゃなくて、近隣の方たちも、恐らくあそこは広いからと言ったら、多分、帰宅困難者全部は消化できないですよ。

その次、この3番の「生活を便利に楽しくする」、地下のショッピングモールなんかができるみたいなような話も聞いたんですけども、それというのは、誰がどこで提案したんですか。

○江原翹町地域まちづくり担当課長 冒頭申し上げましたが、この資料7-1については、第11回の協議会にて、日本テレビさんが提案したものになります。今の細かなショッピングモールがどうなるかとか、一時避難場所の詳細とか、その辺りはちょっと今後詰めていくのかなということになるかと思うんですが、これを提案したのは、この協議会の際に日テレ、日本テレビさんが提案したものになります。

○加島まちづくり担当部長 ちょっと一時避難場所、誤解かなと思うんですけども。

○岩田委員 違う場所。

○加島まちづくり担当部長 就業者に関しては、この建物の中で、自分のところの事務所がありますので、そこに入りますので、帰宅困難者の方は、ここの別に就業者ということではないということは、それはちょっとご理解いただきたいなというふうに思います。

○岩田委員 そういうふうに決めていても、実際に、みんながそれを守るかというのは別問題で、避難場所と――避難場所と、何だ、避難所、結構、皆さん混乱して、そこに行っちゃいけない人もそっちに行ったりなんかして、じゃあ、それを、その本番のときに、どうやって分けるのかというのは、無理ですよ。無理だと思いますよ。なので、いいです。これは実際になってみたら、無理なのは分かっていますから、実際に、3.11のときもそういうふうなのがありましたので、それはそれで結構です。

地域貢献、地域貢献という話なんですけども、だったら、ルールを守ってやってほしいですよ、これ、正直。もう皆さんもそういうような声が多いです。千代田区は住み続けられるまちづくりと言っていますけども、実際に、この賛成をしている方、私は賛成だよと。これ、不動産の値段が上がって、私、売って、とっとと出ていきたいんだという方もいました。じゃあ、そういう声も大事にするんでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 地域貢献に関してのルールを守ってほしいというところのご意見がちょっとよく分からないので、すみません。それと、不動産屋さんということで、やはり住民の方だけではなくて、ここで就業されている方もいらっしゃいますので、この二番町計画に関しては、住民の方だけではなくて、やはりここの就業されている方々も含めて、この地域の中でよりよいものをつくっていただきたいというふうに考えているところでございます。

○岩田委員 その地域貢献のところ、よく分からないというんで、地域、（発言する者あり）はいはい、そこが分からないというので、地域貢献というのは、やっぱりルールを守って、それ以外にちゃんと何か地域に貢献するのが地域貢献であって、ルールを、地域貢献をする代わりに、ルールをちょっと変更して、こういうのをやってねといったら、それは地域貢献じゃなくて、単なる交換条件ですよ。その住み続けられるまちづくり……

○小林たかや委員長 ちょっと具体的な質問してくれないかな、この今の段階では。

○岩田委員 はい。じゃあ、それで1回切ります。（発言する者あり）

○加島まちづくり担当部長 岩田委員は、全く再地区のルールと違って、そういうのは分かっているんじゃないみたいですね。それがルールですよ。都市開発諸制度の中に書いてあるのがルールです。それを守っているから、容積率だとかを上げるんですよ。

○小枝副委員長 関連。

○加島まちづくり担当部長 そちら辺、分かっているんじゃないようなので、そういったことをちょっとご答弁させていただきます。

○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。小枝委員。ああ、副委員長。

○小枝副委員長 住民から見れば、この建物を建てる、総合設計で緩和したって、地域貢献はするわけじゃないですか。そういう再開発促進区のほうがより貢献度が高いよと言っているんでしょう。それはそうかもしれないけれども、再開発促進区をおつくりになった

国のお役人の方がおっしゃっていたけれども、こういう都市のど真ん中でこれを使うという想定では全くなかったので、極めて残念と。本当は湾岸のああいう大きな操車場であるとか、そういうところのまちを整備していくためにつくった促進区が、まさかこうやって都市の真ん中で使われるようになるというのは、結局、貢献と言いながら、それよりも、国から見ると、ネガティブな地域を、何とというか、破壊というか、安心・安全の面やキャパシティーの面でも、極めて苦しい状況を未来の子どもたちにつくり出してしまふよという不安を、専門家であっても持っているんですよ。それをこっちに置いておいて、何だ、ピノキオじゃないけど、おじさんについていけばいいことあるよ的なふうなやり方をしてはいけなくて、やっぱり冷静に専門的な知性を集めて、この番町の将来、先人から受け継いだものをどうするかということを、それを、岩田委員は地元だから、心配して言っていることがそういうことなんですよ。

それをそういう言い方をしちゃうと、もう住民の声を、意見をここで申し上げることを議員ができなくなってしまうので、そういう姿勢については、もう改めていただきたい。そして、誠実に今の再開発促進区が本当に都市のこういう住宅地の閑静な住宅地において、ふさわしいのかどうかという見識について、どのくらい情報を取っているのか、真面目に答えていただきたい。

○加島まちづくり担当部長 再開発等促進区を定める地区計画に関しましては、制度設計のときには、工場だとか、確かにそういったところで、確かにそういったところはあったと思うんですけども、そういったものというのは、やっぱり発展してきているというふうに、我々も考えております。そういった中で、東京都も含めて、都市開発諸制度の中で、しっかりと書き込んで、ルール化をしてきたというのが事実でございますので、そういったルールのある中で、しっかりとそこを担保させて、この地域課題を解決していきたいというのが、今回の二番町の計画なので、そういったことは、それは理解していただきたいなというふうに思っています。そこの理解というものが、申し訳ありませんけど、岩田委員があまりされていないのかなということだったので、先ほどああいう答弁をさせていただきました。

○小林たかや委員長 はい。木村委員。

○木村委員 都市計画法の第3条、地方公共団体の責務というのがあるわけですよ。地方公共団体の責務は何かと。これは、地方公共団体は都市の住民に――要するに、都市計画に関する知識の普及及び情報の提供に努めなくちゃならないと。これは、地方公共団体の責務なわけですよ。都市計画とはどういうもので、どういうルールがあるのかと。これを説明するのが地方公共団体の責務なわけですよ。全く知らないというのは、そういう言い方は何ですか。私、これは地方公共団体の責務に照らすと、間違った発言だと思いますよ。その辺は、きちんと照らしていただ――もちろん議員も議員としてきちっと勉強しなくちゃならない。これは議員の責務としてありますよ。同時に、地方公共団体の立場として、これが責務なわけですから、知識の普及が。その責務に照らすと、何も知らないじゃないかと言いは、私はないと思う。その辺は、今後、またさらに議論していくんで、ただしていただかないと困る。

○加島まちづくり担当部長 本日は、いろいろと資料をつけて、再開発等促進区の地区計画とはこういうもので、地域貢献して、こういう容積率を上げていくものですよということ

をしっかり我々は説明したつもりです。そういったことのご理解をしていただけていないのかなといったことで、先ほど答弁させていただいたというところでございます。

地方公共団体の責務というの、重々承知しておりますけれども、都市計画というものに関しては、やはり都市計画法、ちょっと何条だったか忘れましてけれども、住民の方に関しては、都市計画に対して協力をする必要があるということも載っていますので、公共団体も含めて、その地域の方々も含めて、都市計画、しっかりと進めていくというものであるというふうに認識しております。

○木村委員 分からない。

○小林たかや委員長 いいですか。（発言する者あり）ちょっと待ってください。

休憩します。

午後4時50分休憩

午後4時50分再開

○小林たかや委員長 委員会を再開します。

岩田委員。

○岩田委員 先ほど地区計画の変更のときとか、二番町の方にお知らせをお配りするみたいな話があって、以前も何かアンケートだか何かのときも、地権者にも配りますかと言ったら、配りますと言って、うちも地権者なんですけど、来ませんよと言ったら、もうすぐ来ますと言って、結局、来なかったんで、今度は、ちゃんと配るようにしてください。何かうちだけ排除するような、そういうまねはやめていただきたいと思います。

○小林たかや委員長 質問ですか。

○岩田委員 いいえ、お願いします。

○小林たかや委員長 お願い。そういうことです。

いいですね。

ほかにございますか。

よろしいですか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 それでは、（7）番、日本テレビ通り沿道まちづくりについてのご報告を終了します。

次まで行っちゃいますね。それでは、（8）番に入ります。（8）六番町偶数番地地区のまちづくりについて、説明を求めます。

○江原翹町地域まちづくり担当課長 それでは、六番町偶数番地地区についてご報告させていただきます。環境まちづくり部資料8をご覧ください。

六番町偶数番地地区につきましては、前回の当委員会でもご説明したとおり、区としては、基本的には、地区計画を策定していきたいと考えておりまして、これまで意見交換会ですとか、アンケート、個別ヒアリングを実施し、地区計画の素案として取りまとめていくべく、調整を続けてきているところでございます。

前回委員会では、2月6日に行った第4回意見交換会の内容について、報告させていただきました。住民有志の方々が区のほうに提出していただいた地区計画案をベースに、区が作成した地区計画、たたき台案についてご説明させていただき、様々な意見を頂戴しております。

少しおさらいさせていただきますと、六番町の落ち着いた住環境、教育環境を守るためのルールをつくっていくことについては、総論として、全体的な賛同を得ているものの、そのために、高さを抑えることが必要という意見と、高さ制限がマンション建て替えの際の障害となること、また、地区計画の制限に適合しない建物、既存不適格建築物になることによる資産価値の低下等について、ご懸念される意見等があるということから、今後、ある程度の一致点を見いだしていく必要があると考えております。本意見交換会の説明内容と皆様から頂いた主な意見については、まちづくりニュース第11号として、3月30日に地権者の皆様方に発送をしております。

今年度につきましても、専門コンサルも含めまして、検討体制を整えた上で、第4回意見交換会以降、住民有志の方々とも意見交換もさせていただきながら、今後の進め方、検討に当たってのポイントについて、共有させていただいているところでございます。

今後、マンション居住の方々の高さ規制に対するご懸念点を解消し、かつ、住民有志案を作成された方々の意思も尊重できるよう、地区計画たたき台案をブラッシュアップしていきたいというふうに考えております。

検討に際しましては、前回、委員会で委員よりご助言いただいた既存不適格建築物の特例措置としての扱いなど、検討のポイントとなる部分については、学識経験者などの助言を頂くなど、いろんな分野での専門家の意見を聴取して、幅広く知見を得ながら、合意の得られるような案の作成に向けて、取り入れていきたいというふうに思っております。

今後でございますが、その上で、論点を絞った上で、再度、意見交換会を実施しまして、地元地権者の方々の理解を得た上で、都市計画手続に着手してまいりたいと思っております。

今日は、ちょっと口頭でのご報告ですが、今後も、調整状況につきましては、本委員会にて報告させていただきますので、よろしくお願いいたします。

お配りした資料8につきましては、まちづくりニュース、3月30日に配付したものに添付しているものでございます。建築物等の高さの最高限度というところの欄で、右側が住民有志の皆様方に案として提出いただいたもので、左側の案がそれをベースにではございますけれども、千代田区のほうで作成したたたき台でございます。あくまでたたき台でございますので、細かい書き込みも含めて、皆様の意見を取り入れながら、着地点を見いだしていきたいというふうに考えております。

報告は以上です。

○小林たかや委員長 はい。報告が終わりました。委員の皆様のご質疑、質問を受けます。

○木村委員 区の担当、ご苦労さまです。大変だけれども、さらに頑張ってくださいと思うんですね。

で、今、ご報告の中で、論点を絞って、学者、専門家の意見も聞きながら、いわゆる既存不適格建築物の扱いですよね。で、近々、また会議を設けたいということなんでしょうけれども、大体、いつ頃予定されていますか。

○江原麴町地域まちづくり担当課長 今、そういったいろいろご助言を賜ったりとか、あとは、マンション居住の皆様方に地区計画をかけた際のいろんな条件を提示する際に、よりどころとなるいろんな検証をしております。それらの素材を整えて、そうですね、ちょっと時期として、まだ正式にお取りしているわけではないんですけども、8月、遅くても

9月には1回持ちたいなとは思っているところですが、これは、ちょっとそういった意見交換を重ねながらではあるんですけども、この前も、本当に双方からいろんな意見を頂いていますので、できれば、着地点の想定をある程度置いた上で、意見交換をしないと、あまりあれかなというところがあって、先ほどの既存不適格の話もそうですし、マンションの方々がこれなら環境を守るためにと言える落としどころがどこなのかとかも含めて、ちょっときちっとたたき台に盛り込んだ上で、意見交換会は実施すべきかなというふうに考えておりますので、ちょっと9月中には何とかということで、今日のご答弁させていただければと思います。

○小林たかや委員長 ちょっと木村委員、待っていただけますか。ちょっと待ってください。

入ってしまったんですけども、報告と初めに陳情が一括ということでやっていますんで、陳情も一括で審査させていただきたいんですけど、よろしいですか、それで質疑ということで。すみません。失礼いたしました。

じゃあ、一括ということで、六番町の偶数番地地区の地区計画に関する陳情も併せて審査させていただきます。

すみません、どうぞ。木村委員。

○木村委員 この地区計画、それこそ住民主体で作り上げてきた、積み重ねてきたルールですね。非常に最初からこのルールづくりに関わってきた皆さん、やっぱりまちの動きに戦々恐々とされているわけですよ。これ、タイミングが大事で、目指すべき将来像と違ったものがフィードバックされると、本当にモチベーションに関わるわけですよ。何だと、自分たちがやってきたのは。ですから、これ、タイミングが大事で、住民の折り合いをつける、合意、これは非常に大事だと。一方で、時期を逃すと、本当にこれまでの積み上げがもう土台から崩れるような、やっぱりそういうふうにもなりかねないので、ぜひ、全体を見渡ししながら、本当に適切な時期にきちんと決められるように、区としても、全体を見ながら、住民の皆さんが歓迎できるような、喜ぶような、そういう結果というのを導いてほしいと思うんですよ。急いで、お願いしたいんですけど、いかがでしょうか。

○江原翹町地域まちづくり担当課長 そこは自覚しております。住民有志の方々ともちょっと意見交換とかもさせていただいたんですけども、やっぱり時期を逃すということもございまして、あとは、実際、高い建物が建ってしまうと、またそれは時期を逃す一番まずい展開でございますので、そこは重々肝に銘じて取り組んでいきたいと思っております。

○小林たかや委員長 はい。副委員長。

○小枝副委員長 区案があって、住民有志案があってということで、そして、既存不適格の人たちの将来というのがあって、その調整だと思うので、相互に、結局、譲ってもらうというか、調整だと思うんですね。結局、住民有志案も、結果、このままだとはできないわけですから、そういう点では、区案を、私から言うのもなんですが、ベースにしつつも、どうするのか、ここの部分は住民案に少し近づけて、ここの部分は、既存不適格者の意見に近づけてというような調整を、行政側がどれだけできるかだと思うので、そういう点ではいかがでしょうか。

○江原翹町地域まちづくり担当課長 そういった形で、今、住民有志の方々ともお話をしております。実際に、どのラインでというところの落としどころをきちっと区のほうで、

たたき台をさらにブラッシュアップする形で持った上で、譲るべきところは譲る、ここは絶対守るというところを、ご判断もいろいろ仰ぎながら、つくり上げていきたいと思っております。

○小林たかや委員長 はい。ありがとうございます。

ほかにございますか。

よろしいです——あ、いいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。それでは、（８）番、番町偶数番地地区まちづくりについてを終了いたします。

ちょっと休憩します。

午後５時０１分休憩

午後５時０９分再開

○小林たかや委員長 委員会を再開します。

すみません。ちょっと訂正をします。先ほど、報告と陳情審査を一括でと言っていたんですけど、報告事項が終わって、そのまま終わっちゃいましたので、陳情審査のほうにもう一回戻ります。

陳情審査なんですけれども、今、いろいろご意見いただいていますけれども、この３－１４、送付３－１４の取扱いについてなんですけれども、いかがいたしますか。（発言する者あり）継続で。

それでは、送付３－１４の陳情につきましては、継続扱いとさせていただきます。

失礼をいたしました。

それから、先ほど、宿題になっていた分が答弁ができるということなんで、神原……

○神原地域まちづくり課長 地域まちづくり課長。

○小林たかや委員長 担当課長のほうよりお願いします、答弁を。

○神原地域まちづくり課長 はい。お時間を大変頂きまして、申し訳ございませんでした。先ほど神田警察通りのまちづくり方針案の中で、副委員長から頂いた宿題について、お答えさせていただきます。

警察通りのまちづくりの検討業務に係る委託、今年度については、予算３００万がついております。また、道路の設計業務に関わる予算といたしましては、１、０００万というふうになってございます。

以上でございます。

○小林たかや委員長 ３００万と１、０００万ということですけど、よろしゅうございますか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。それでは、ありがとうございます。答弁を頂きました。

では、次に入りたいと思います。お待たせをしました。

（９）外神田一丁目南部地区のまちづくりについて、こちらも、報告と陳情審査を一括で行います。新たに送付された陳情、送付４－７、４－８、４－９、４－１２、４－１３の５件ございますので、まず、この確認から入りたいと思いますけど、よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 ジャあ、確認をしていただきたいと思います。
暫時休憩します。

午後5時11分休憩

午後5時16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。

陳情を、新たに送付された陳情を確認いただいたと思いますので、これらの陳情を一括で審査をします。

報告事項も行いたいと、一緒に行いたいと思います。

まず最初に、報告事項（9）外神田一丁目南部地区のまちづくりについての説明を執行機関から求めたいと思います。

○神原地域まちづくり課長 それでは、これまで頂いている陳情について、環境まちづくり部資料9-1のほうでご説明させていただきたいと思います。

前回の当特別委員会におきまして、陳情書について、一つ一つできるものは答えていくようにと、嶋崎委員よりご指摘いただきました。本日は、陳情ごとに執行機関の考えやこれまでのやり取りを整理してまいりましたので、報告させていただきます。よろしく願います。

初めに、送付3-2でございます。当該事業の再検討を求める陳情についてです。

清掃事務所に関するご意見についてでございます。清掃事務所の検討に当たっては、施設の老朽化や、現在、1階部分で行われているごみの積み替え作業での課題認識などを現場職員とまちづくり担当が意見交換をしております。再開発事業により機能更新が行われた場合においても、清掃事務所の継続性や効率性を担保しつつ、安全で快適な職務環境の改善につなげていけるよう、今後も引き続き現場の職員との検討を継続してまいります。

なお、区民等からの意見聴取につきましては、昨年6月に万世橋出張所と区役所においてオープンハウス型の説明会を開催させていただき、7月30日の当委員会において、開催概要やアンケート調査の結果について報告させていただいたところでございます。

次に、万世会館に関する意見です。この陳情書については、当初、企画総務委員会で審査が行われておりました。昨年4月26日の陳情審査において、委員長より陳情の5項目——陳情書に書かれていた5項目のことでございますけれども、質疑を頂く中で、包含されていることが確認できたと。万世会館については、ひとまず終了したいと整理がされております。

しかしながら、資料の裏面、2ページをご覧ください。まちづくりに関する議論は引き続き必要であることから、担当部長より万世会館の件についても、まちづくりのほうでしっかりと当委員会にご報告させていただくという答弁があり、集約されております。

次に、開発全体に関する事項が三つございます。

一つ目、水害への危機管理に関するご意見です。当地区では、荒川と神田川による水害が想定されます。荒川の場合は、堤防が決壊した時点から越流した水が到着するまで12時間から24時間かかります。このため、清掃事業で使用する車両は、事前に安全な場所へ移動するなど、地域防災計画と連携しながら対策を講ずる必要があります。また、神田川は、ゲリラ豪雨や台風などの被害となりますが、建築計画において、国土交通省のガイ

ドラインに基づき、止水板や防水扉、地下ピットを設けるなど、対策を講ずることになります。

二つ目は、風環境に関するご意見です。当地区では、風工学研究所の評価指標を用いた現況と計画建物建設後の風環境シミュレーションを実施しており、植栽等の適切な対応を講ずることで、計画建物建設後の計画地周辺への影響は、低中層市街地相当となることを確認しております。

なお、この結果については、昨年10月5日の予算・決算特別委員会において追加資料として提出させていただき、議論を頂いたところでございます。

三つ目、区有財産の価額に関するご意見です。市街地再開発事業による価額の算定基準は、都市再開発法において、「評価基準日における近傍類似の土地・建物等の取引価格等を考慮して決定する」とされております。また、再開発組合設立後の権利変換においては、組合は権利変換計画の案ができると、2週間、公衆に縦覧することになっており、関係権利者は、その期間内に意見を提出できる仕組みになっております。さらに、権利変換は、再開発組合における総会の過半数の議決、かつ、組合に置かれる3人以上の専門家により構成される審査委員会の過半数の同意を得た上で決定することになります。このように、組合の判断が公正かつ妥当であるか、客観的なチェックができる仕組みが構築されております。

なお、現在の都市計画決定前の意思形成過程において、区有財産の価額などの情報を開示することは、事業運営自体に影響を与えるものであり、非公開情報であるとの認識でございます。特に、区道の宅地化につきましては、前回の当委員会や定例会の一般質問においても、木村委員をはじめ、様々ご指摘を頂いております。

本日は、廃道宅地化の手続について資料にまとめましたので、説明をさせていただきたいと存じます。

資料をちょっとおめくりいただきまして、環境まちづくり部資料9-2をご覧くださいませでしょうか。カラー刷りのA4の資料になります。

資料の左側、オレンジの部分が区道の取扱い、右側が再開発事業の進捗状況になります。市街地再開発事業等の都市計画決定後、新たな道路や広場など、公共施設については、将来、管理者となる公共施設管理者の同意が必要になってまいります。この同意をもって準備組合は組合設立認可申請を行い、都知事が認可します。組合設立認可後は、廃道後の一定期間の維持管理等を見据えて、道路管理者と組合において、管理協定を締結します。その後、議会でのご議決を頂き、廃道告示となりますが、まだ道路内には、電気、ガス、通信、上下水など、インフラが残っていますので、不用物件の管理期間というものが設けられます。その期間内に撤去がなされ、道路法の適用が解除されます。ここで、公共施設であった道路が宅地になります。また、組合は、組合設立認可後の事業計画を道路から宅地に変更するための手続を行います。道路法の適用解除からの手続の間に、評価基準日が設けられ、権利変換計画の案が提示されます。権利変換への同意の後、権利変換認可申請許可となります。そして、権利変換期日をもって、従前の区道は、開発区域内の宅地と1筆の宅地になります。

以上が、再開発事業における廃道宅地化の手続になります。

木村委員から北区赤羽一丁目再開発事業を例に、廃道宅地の事前周知について、ご意見

を頂戴しております。今後の都市計画手続において、検討の上、対応してまいりたいと考えております。

なお、参考に、以前の当委員会でお示した区有財産の権利変換イメージについて、資料9-3、次ページになりますが、用意させていただきました。以前に出している資料でございますので、説明は割愛させていただきますが、資料にお示している財産表の価格は、台帳の価格、簿価でございますので、あくまでも参考ということでございます。

お手数ですが、資料の9-1の3ページ、下に番号が振ってございますが、そちらにお戻りいただけますでしょうか。

送付3-6、送付3-11、当該地区再開発事業の関する陳情でございます。

これまでご答弁させていただきましたが、国土交通省からの通知では、都市計画決定に当たり、大多数の地権者の同意や同意を証明する書面の提出を必要とするなど、過度に慎重な対応を行うことは不適當であるとされております。一方で、昨年6月15日開催の当委員会において、権利者に対する意向調査を実施すること、委員のみに地権者の賛否に関する地図分布、地積、賛否のパーセンテージを提示することなど、法17条に入るための条件が整理されております。このため、区から権利者の皆様に対し、意向調査を行い、これまでの陳情審査の際に報告させていただいているところでございます。

次に、資料をおめくりいただき、4ページでございます。送付3-8、清掃事務所を区のものとして建設するよう求める陳情でございます。こちらの陳情は、清掃事務所及び水害に関するご意見となっております。先ほどご説明した送付3-2と同様の趣旨となりますので、ご回答を再掲させていただきます。

次に、送付3-9、再開発共同化に係る合意形成のルールを条例として作ることを求める陳情でございます。先ほどの送付3-6、送付3-11と同様となりますが、国土交通省の通知では、不適當とされております。陳情者が求める再開発共同化に係る合意形成のルールを条例化することは慎重な検討が必要であると、私どもは認識しております。

次に、5ページの送付3-16、当該地区再開発事業の慎重な調査・再検討を求める陳情です。資金概要の提出と民間地権者の大方の同意を求めるものです。区有財産の価額に関することは、送付3-2でご説明させていただいたとおりとなりますので、再掲させていただきます。また、大方の同意については、執行機関としてお答えするものではないというふうに考えてございます。

次に、送付4-2でございます。当該地区の速やかな都市計画決定を求める陳情、参考送付、当該地区の再開発事業の早期推進を求める陳情です。これまで長年にわたり、地域や議会で議論してきた外神田一丁目計画基本構想の実現に向けて、これまで地区内権利者への地区計画勉強会を開催するとともに、区が地区計画の原案を作成し、都市計画の手続を進めてまいりました。現在頂戴している陳情における課題を整理しながら、計画を推進する方々のまちづくりに対する熱意、思いが停滞してしまうことがないように、手続を再開したいというふうに認識しております。

次に、6ページ、送付4-3、しゃれた街並み条例の指定について、保留、見直しを求める陳情です。しゃれた街並み条例に基づく街並み再生方針の策定及び街並み再生地区の指定は、地区内の権利者を対象とした地区計画勉強会において、説明してきたところです。本日は、環境まちづくり部資料9-4で、地区計画勉強会における街並み再生方針に関する

る区からの説明や質疑応答について、抜粋したものをご用意しております。

一旦、ちょっと説明のほうは割愛させていただきますが、概要につきましては、街並み再生方針といった地区特有の課題に対応した独自のルールを地区計画の前段で定めることで、地区計画を柔軟に運用し、まちづくりの実現性を高めていく必要があるといった説明や、独自のルールとして、親水性の向上につながる船着場、親水広場の整備などを定めていくといったご説明をさせていただきました。このような取組を通じまして、区が東京都に依頼して、指定されたものであります。

以上が、これまでの陳情審査に関わるご報告となっております。

新たな、ここまでで。

それと、一番最後になりますが、現在の同意状況について、一番最後のページにつけてございます。地区内の民間権利者32名は変わってございませんで、賛否を数とパーセンテージでお示しております。括弧内の数字は前回のご報告した数値、前回からの変更点といたしましては、「反対」と「どちらでもない」に若干の増減がございました。

説明が長くなりましたが、以上でございます。

○小林たかや委員長 はい。説明が終わりました。

陳情審査も併せてやりますし、新しい陳情も一緒にやりたいんで、新たな陳情も含めて、質疑——説明があれば、説明を求めます。

○神原地域まちづくり課長 そういたしましたら、新たに頂いた陳情につきましても、執行機関としてお答えできるところについては、お答えさせていただきたいと思います。

送付4-7でございます。当該地区の計画の再考を求める陳情でございます。

一つ目は、建築費が上昇していることで、事業の採算性が合わなくなるため、事業主の保留床を増やし、地権者に配分される権利床が減少するといった、こういったご心配をされているご意見でございます。再開発事業では、事業で創出される保留床を売却して、事業費に充てて進めていくことになるのは、ご案内のとおりでございます。建築費が高騰することなどによって、事業費が増える場合がございますが、従前、地権者の権利は当然確保しながら、事業者が売却する保留床で調整するということが一般的でございます。

次に、二つ目です。他国での戦争、急激な円安、エネルギーや物価の高騰などが先行き不透明な中、10年近く前の概要が決まった計画は再検討する必要があるといったご意見でございます。具体の建築計画などは、これから詳細の検討が進められることになってまいります。このため、高効率機器の導入ですとか、電気自動車などの台頭など、時代に合った環境に配慮したような計画になるというふうに、我々としては認識しております。

次に、三つ目です。千代田区を含む都心部での空室率の上昇、賃料の下落に対する政策の再検証を求めるご意見です。ご意見のとおり、コロナ禍の中、都心部における空室率の上昇や賃料の下落というものが緩やかに起きているということは把握してございます。一方で、2024年以降は、空室率の改善、賃料は上昇に転ずる見通しとのオフィス市場の研究レポートがあることや、一定規模以上のオフィスについては、都心部では、強い需要を持っているものとも認識しております。

いずれにいたしましても、今後の社会状況も踏まえ、事業を検証していく必要があるものというふうに考えてございます。

続きまして、送付4-8、意向調査の実施に関する陳情でございます。当該地区の再開

発計画につきましては、地域の理解が不可欠ということは、我々も考えておりますので、今後、手続を進める中で、計画を説明する機会はしっかりと設けていきたいというふうに考えております。

なお、送付4-9以降につきましては、区議会に対するご要望、ご意見というように、我々としては受け止めております。特に、送付4-12、4-13につきましては、都市計画の手続が始まって、昨年の6月に始まりまして、1年近く計画している中で、17条に入れていないというような状況に対する不安といいますか、ご懸念されるご意見なのかなというふうに、我々は受け止めてございます。

以上でございます。

○小林たかや委員長 4-8の2番、調査範囲についてというのがちょっと出てきたけど、これは、4-8。

○神原地域まちづくり課長 これは、調査範囲を万世橋地区というより、和泉橋出張所ということですので、影響の範囲としては、周辺ということですので、和泉橋出張所の範囲というのの一部入ってくるのかなと思いますので、検討させていただきたいなというふうには考えております。

○小林たかや委員長 はい。関連するところの説明が終わりました。

それでは、委員の質疑を受けます。質問を受けます。

○牛尾委員 まず、ただいまご説明を頂きました新しい陳情についてですけれども、やっぱりこの4-7の陳情の1番、2番、数十年に一度の社会経済情勢の激変、あとは、想定を超えるオフィス需要の減少。この点で、先ほど課長のほうから、2024年以降は緩やかに上昇していくんじゃないかと、オフィスの需要が。そういうことをおっしゃられました。ただ、そう簡単にはいかないだろうと私は思っています、この間の報道では、地価については、全国的には、コロナ禍を脱して、上がっているけれども、都心部、特に千代田とか、そういう都心部では下がっているということも報道されました。さらに、空室率についても、供給過剰、供給が多い、目安となる5%を16か月連続で上回っているというような数字も出されておりますし、民間の調査では、今後、空室率は2026年度までに6%になっていくだろうと。要するに、供給が過剰だというふうな指摘はされているわけですね。

これは、外神田だけじゃないですけど、ほかの開発もたくさんありますけれども、そういった状況の中で、大きな建物を建てていくということについて、あまりにもちょっと楽観視し過ぎているんじゃないかなと思うんですけども、その辺の区のお考えはどうなんですかね。

○神原地域まちづくり課長 やはり、今ご指摘あったように、地価が下がってきているといったような報道がなされて、実際には、そのような現象も起きております。しかしながら、先ほどのレポートの結果が全てというふうに我々も思っていませんで、その辺の動向というのは、しっかり見極めていく必要があるとは思ってございますが、都心の、特に千代田区の中、これまでの空室率、あるいは、賃料というのを見ておりまして、今がすごく下がっているというようなことではなくて、リーマンショックの後ですとか、そういうところを見ましても、今よりずっと空室率も高かったような状況もございますので、そういった過去の動向というの踏まえながら、今後、どうなっていくかと、ちょっと検証は

必要だとは思っています。ただ、今現在の数値を見る限りであれば、まだまだ我々としては、そういった業務、商業の需要というものはあるのではないかというふうには考えてございます。

○牛尾委員 以前、常盤橋のトーチタワーかな、あっちのほうを見学させていただいて、新しいビルなんです。今、予約はどうなんですかということ、ほぼ埋まっていますよということ言われて、じゃあ、一体、どの辺の会社の方がいらっしゃるのかと聞いたら、丸の内周辺だと。つまり、新しいビルは埋まったけれども、周辺のビルは空室になっちゃったということなんです。

秋葉原でも同じようなことが、新しいビルだから、埋まるかもしれない。だけれども、周辺のまち並み、周辺のビルが空室になっていると。これじゃあ、何といいますかね、意味がないんじゃないかというふうに思うんですよね。まちが壊れていくんじゃないかと思うんですけれどね。そうした考えというのも考慮に入れるべきなんじゃないかと思うんですけれど、いかがですかね。

○神原地域まちづくり課長 今回計画されている建物につきましては、一定程度、大きなプレート、フロア構成ですので、やっぱり今現在、周辺で賃貸しているような建物とは若干規模感が違うのかなというふうには考えてございます。そうしますと、逆に、一定規模の大きい企業なりが入ってきた場合に、周りに与える波及効果というの、もしかしたら、いい意味で、ある場合もあるかもしれない。ここは、すみません、我々の推測でございますので、はっきりしたことは言えませんが、ただ、差別化は図れるのではないかなというふうに考えてございます。

○牛尾委員 取りあえず、いいです。

○小林たかや委員長 はい。大坂委員。

○大坂委員 るる説明ありがとうございます。陳情がたくさん残っているという状況ではありますけれども、これまで、この当委員会の中で、かなりの長い時間をかけて、議論をしてきていますので、一定程度、整理がついているものがほとんどなのかなというふうに、今、率直に感じています。

16条に進んで、もう、1年以上たっている中で、地元の現状を聞くところによると、治安が悪くなっているですとか、工事をしたくてもなかなかそれができないというようなお話も聞いていますので、一定の判断をどこかのタイミングでしていかなければいけない時期に差しかかってきているんだろうなというふうに感じています。やはりこのまま宙ぶらりんといいですか、どっちつかずの状態で、この議論ばかりが進んで、長引いていくということが、この地域にとって一番よくないのかなというふうには感じていますので、私としては、何らかの手をこの地域に入れていくべきなんじゃないのかなというふうに感じているところです。

その中で、1点、2点確認したいんですけれども、今回、以前説明もありましたけれども、宅地化ですね、区有地の宅地化について、また資料を出していただきました。概略の変換イメージという形で、区道を宅地に替えた場合、万世会館ですと、約1,650、清掃事務所ですと、約1,640の取得が可能なんじゃないかということが示されてはいるんですけれども、これは、基本的に宅地化ではなくて、例えば付け替えだったりだとか、そういったことで、この事業が進んでいった場合は、この面積は得られないということで

よろしいのでしょうか。

○神原地域まちづくり課長 これまでの再開発事業ですと、区道を公共施設の広場に付け替えるというような手法を取ってまいりましたが、今回は、この資料9-3にお示している①から⑤というのを権利変換の対象として、従前の資産として、従後の清掃事務所、万世会館というものに取得、充てるというような考え方でございます。

○大坂委員 これ、具体的な数字というのは、これはあくまでもイメージであって、細かな数字、実際、本当にどうなるのかというのは、今の段階では分からないということでよろしいのでしょうか。

○神原地域まちづくり課長 今現在が都市計画決定前の状況でございまして、今後、再開発組合が設立され、その後、権利変換ということになってまいります。その中で、詳しい調査等がされて、価格、今現在では、例えば、建物に関しましても、築年数ですとか構造というのを見て、評価というか、価額を出していますけれども、実際には、やはり中を見て評価をしたりというのも出てきますので、やはり都市計画決定以降ではないと、そういった詳しいことというのは決められないというようなことでございます。

○大坂委員 いずれにしても、これは、次のステップというか、17条以降、進んでいかなければ、細かいところは分からないという形にはなってしまうんでしょうけれども、他区でも、千代田区では今までやったことはありませんけれども、他区でも、こういった事例はあるというふうには聞いています。先ほど北区赤羽というような話もありましたけれども、そこでは大きな問題等々発生していないのでしょうか。

○神原地域まちづくり課長 前回の委員会でも、中央区の事例というのをお示しさせていただきました。我々もちょっとヒアリングのほうをさせていただいてはおります。中央区の運用なので、それが全てではないとは思いますが、やはり都市計画決定後に、そういった詳細については、区議会も含め、議論を重ね、権利変換に至ったというふうには伺ってございます。

○大坂委員 廃道に至るまでの手続としても、議会でも議決が必要ということにはなると思いますので、十分に慎重に議論は当会の委員会でもしていくことにはなると思うんですけども、そうですね、やはり細かな部分の条件ですとか、そういったところを詰めていくに当たっては、どうしても17条のステップというのは、私個人としては必要なのかなというふうに今認識はしているんですけども、16条から1年以上、このままという状況というのは、やはり普通じゃないのかなというふうに印象としては持っているんですけども、その辺りの時間的な感覚というのは、どのように認識はしているのでしょうか。

○神原地域まちづくり課長 やはり、今、議論のほうはどうしても区有施設があるということで、そういった区有財産がどうなるのかというようなところにも議論が及んではいるんですけども、都市計画ですので、我々が目指している水辺を生かした、川に顔を向けたまちづくりですとか、特定緊急輸送道路沿道の耐震化、あと、防災に関する強靱化、あとは、秋葉原にふさわしい地域の顔となるような機能を導入していこうという、そういったどうしてもまちづくりの全体像というものを議論する、しているのが都市計画決定までの間なのかなというふうに思っておりますので、そこで止まってしまうところにつきましても、我々としては、少し悩んでいるといえますか、できる限り次のステップに進

めたいというふうに考えているところではございます。

○大坂委員 私も同じような意見ではあります。先ほども申し上げたとおり、現状のままでは、この地域は、間違いなく、よくないんだろうなというふうな印象を持っております。何らかの手を入れるという方策が、もしかしたら、突き詰めていくと、この再開発だけではないのかもしれないですけども、現状、我々の知見の中では、再開発が一番いいのではないかというふうに思っておりますので、極力、早く、その17条のステップに進んでいただければと思っております。個人的には、大方の合意というのは、何ら法律的な制限がない中ですので、過半数を超えているというところでも大方なのではないのかなというふうには感じているところもありますので、しっかりと手順、手続を踏みながら進めていただければと思っておりますので、よろしく願いいたします。

○加島まちづくり担当部長 今、大坂委員ご指摘のとおりでございます。我々としても、しっかりと、次の17条のステップに入っていきたいというふうに考えておりますので、当委員会のご協力をぜひ頂きたいなというふうに考えているところです。

○小林たかや委員長 牛尾委員。

○牛尾委員 もちろん水辺をどうしていくかとか、まちをどうしていくかというのを、ちゃんと議論していくというのは大事なんですけど、ここは、ただ、ほかの再開発と違うのは、区有地、都有地、国有地、こういった公有地が一定の大きな面積あると。ここがどうなってしまうのかというのを、なかなか知らされないというのは、一つ、この再開発をどうするか判断になかなかこう、行けない理由の一つだと思うんですね。この陳情書の4-8の中でも、意向調査を実施してほしいという話がありますよね。要するに、区道について、どうなっているのか、意向を聞くということを求めています。さらに、ここは、区有地だけじゃなくて、都有地も国有地も含まれている。しかも、国有地は、実際、今使っているということですけども、まず、こういうふうに、区有地、都有地、国有地、ね、そうした市区町村、都道府県、国、こういった土地が入っているような再開発の、ほかに事例はあるんですか。

○神原地域まちづくり課長 四ツ谷の駅前、新宿になりますけれども、あそこは国有地、区有地が入っていたというふうに認識しております。

○牛尾委員 もし、そうした国有地、区有地が入っているとするならば、もちろん開発を進めるのは地権者の皆さんですけども、しかし、実際に、区有地は区民のもの、国有地は国民のものとなりますね。そうした土地が、じゃあ、どうなるのかというのを説明する、あとは、意見を聞くというようなことは、四ツ谷の場合はどうやられたのか、分かりますか。

○神原地域まちづくり課長 すみません。今、四ツ谷がどういう説明をされているのかというのは、申し訳ございません、把握してございません。

○牛尾委員 実際、どういうふうな説明がされ、どういうふうに意見を取ったのかというのは、地権者だけじゃなくて、区有地、国有地、施設ですよ、それを利用されている方々についてですけども、それは必要だと思うんですね。この外神田の場合でも、広く、地権者はもちろんですけども、区の施設、あとは、都有地、国有地があるわけだから、広く意見を聞くというのをしていかないと、なかなか判断できないんじゃないかと思うんですけども、そこの意見の聞き方というのは、検討していく必要があると思うんで

すけども、そこはいかがですかね。

○神原地域まちづくり課長 先ほどのご報告の中でもちょっと触れさせていただきましたが、我々としても、ご指摘いただいているように、大街区化ガイドライン——国土交通省の——にも事前にそういったことをやるようにということですので、地区計画を、今後、都市計画決定していく段階において、そういった説明会というものは検討してまいりたいというふうに考えております。

○牛尾委員 それは、16条、17条関係なく説明会を開くということですか。

○神原地域まちづくり課長 これまで17条の説明につきましては、利害関係者ということで、縦覧とご意見ということでやってまいりまして、説明会については、必須ではなかったということで認識してございますので、我々としては、別途、説明会というものはやっていきたいというふうに考えてございます。

○小枝副委員長 関連。

○小林たかや委員長 はい。副委員長。

○小枝副委員長 これがどうして時間がかかっているのかということは、一つは、入り口のところで、合意率を5割だったところを8割以上ということをご説明されて、都市計画に入ってしまったというところの問題と、それから、牛尾委員が言われたように、公共施設がこれだけ大きくあると。区道を含めると、大変大きいと。区民の財産をどういうふうに整備していくのかというのは、まちづくりと並ぶ大変重要な、区民にとっては関心事。それについての説明会とか、番町のあれじゃありませんけど、民意を確認するという、番町は民意を確認しに入ってきているけれども、外神田に関しては、全くそれが確認できない。住民が本当に再開発で清掃事務所をやってくださいと。この万世会館を再開発でつくってくださいと、今日出していただいたこの9-1の資料の1ページ目にあるオープンハウスをやって説明会したんですよというわけですが、どれだけの人が再開発で清掃事務所を新しくしてください、万世会館もぜひ立派なものにお願いしますという意見があったんですか。それに、行政のほうから、この建て替えをしたいので、この開発するんです、等価交換でと言ったんですか。そういう、オープンハウス型って、私たちは分かっていますから、意見、どうですか。ちゃんと区民と向き合って、区民の大切な施設をどうするのという話、しましたか。

つまり、もう後戻りできなくなってから、いや、それは嫌だよと区民に言われるのが、私たち、一番つらいんですよ、ほかの件でそうであるように。だから、やってください、やってくださいと、嫌がらせて言っているんじゃないんです。行政の当たり前の仕事としてやってくださいと言っているんですよ。これは、当然のことでしょう。

どうですか、1ページのところ。そんなに熱い皆さんの建て替え要求がありましたか。答えてください。

○加島まちづくり担当部長 皆さんのという以前に、相当前からの議会でも、清掃事務所の機能更新、なおかつ、万世会館の建て替えというのは、逆に、万世会館は陳情も出て、議会のほうで建て替えということで、今の形では駄目だから、もう少し広くだとかって、そういったことで集約されたというふうに考えております。そういった、もう区議会も含めて、両方とも機能更新ということは、区としても、そういう認識でございましたので、今回の外神田一丁目の基本構想の中で、区の公共施設も含めて、機能更新を図っていける

というようなことで、進めてきたというところでございます。

○小枝副委員長 それが毎回ずれる元で、対住民なんですよ。住民がそれを認識し、住民の共感と合意があるようなものになっているかどうかということは、何でもそういう言い方をするんだったら、あの協働、参画の手續というのは、全部要らないわけですよ。議員の皆さん、隅々まで知っているでしょうって。でも、それは無理ですよ。私たちが幾らニュースで出したって、住民には伝わらない。やっぱり説得力を持って、区民の皆さんが幸せになる、区民の皆さんのニーズに應えると、本当に胸を張って言えないからやらないんじゃないんですか。自信がないから。住民の前に出て行って、あら、すばらしい話ですねと言われる自信がないから、あったらやりますよ。あったら、そういう人たちをみんな味方につけて、いや、私たちはこんないいことをしようとしているのにと言えるじゃないですか。何で住民の前に出て行って、この万世会館、今、このコロナで誰も使わなく、家族葬になって、待合、ストレートみたいなことがほとんどになって、恐らく利用者は物すごい減っていますよ。これから先も、この新しい生活スタイルは変わらない。だから、結果じゃないんですよ。民意をちゃんと取らないと、需要調査をしないと、この1ページ目の報告というのは、答えてください、そんなにやってほしいと区民が言っていましたか。

○加島まちづくり担当部長 率直にお答えして、オープンハウスでぜひぜひというような区民の方はそんなにいなかったのかなというふうには思っております。ただ、先ほども申しましたように、公共施設に関しては、やはり機能更新の時期を迎えているというのは、我々も、議会も共通認識だということなので、そういった整備を進めていくのには、こういった形が必要なんではないかなというふうには思っております。

民意、民意という形ですけれども、先ほど担当課長からご説明したとおり、今後、都市計画を進めていく段階で、しっかりと、木村委員も一般質問でもございましたけれども、区有地の――あ、区有地、道路廃止ですね、道路廃止を宅地化して、そういったものを区民の方々に意見を聞くというような場を設けるべきではないかというようなご意見もございましたので、しっかりと、そういった区道を廃止して、宅地化して、それに伴って、今日、資料9-3で出ているように、取得可能な面積がそれで確保できるんだということの説明をしっかりとする必要はあるかなというふうに認識しているところでございます。

○小枝副委員長 ちょっと、はい。

○永田委員 いいですか。委員長、いいですか。

○小林たかや委員長 はい。永田委員。

○永田委員 民意と協働と参画も非常に大切なことではありますが、私たちは、やはり必要な行政需要や開発であれば、主導して、住民の皆さん、地域に説得するというのも大切だと考えています。

今回の開発は、公有地が入っているということで、いろいろ複雑な面もありながらも、通常であれば反対されるような清掃事務所あるいは葬祭場といったものも含まれる。それも、民間と協働で新しく更新できるという、いい機会ではあると私は考えています。さらに、区道が廃止されて、宅地になるということも、区民の利益につながるというふうに考えています。通常であれば、そのまま広場空間で終わってしまうものを、実際には、土地に、床に替わるということ、それが結果的に区の財産につながるという。区道の廃止に関しては、賛否もあるかもしれないですけど、実際には、もう使われなくなるというんで

あれば、それが有効に活用されるということで言えば、プラスだと考えます。

また、この陳情の審査に関しても、今、いろいろ意見が出ている中で、どちらが正しいとかというよりも、完全に平行線になってしまっている中で、今日もこの時間ですし、今日の委員会で何か整理するというのは大変難しいのかもしれないので、私としては、委員長にお願いしたいのは、また休みに入る前に、特別委員会を（発言する者あり）機会をつくっていただきたいなと思うんですけど、どうですかね。

○小林たかや委員長 それはちょっと。（発言する者あり）陳情審査の中でも、まだ発言していない人がいるので。

○永田委員 はい。

○嶋崎委員 預かればいい。

○小林たかや委員長 ちょっとそれは今——それは預かる。（発言する者あり）

木村委員。

○木村委員 再開発事業の中で、公の施設の機能更新を行うというのは、これは、千代田区では、これまで例はありましたっけ。

○神原地域まちづくり課長 淡路町の再開発の中で。

○木村委員 あ、保育園とか。

○神原地域まちづくり課長 保育園と高齢者施設を造っております。

○木村委員 ああ、なるほど。じゃあ、これ、2回目。じゃあ、2回目かな。二つ目かな。前例はあるということね。ワテラスね。

それで、区道の廃止、宅地化については、ご説明いただきました。先ほど牛尾委員が、いわゆる社会経済状況の、今、変化、大きな変化が起きている下で、果たして大丈夫なのか。それは地権者の皆さん、これは推進するのは、もう、これは進めてほしいという方も恐らく不安材料の一つだと思うんですよ。この陳情のそういった不安を拭っていく上で、情報公開というのは、私、非常に大事だと思うんですよ。判断する材料が提供されないから、不安なわけですよ。やはり、出せる情報はどんどん提供していくということが地権者の方、これは賛成者、進めてほしいという方も、反対されている方も、これは共通した不安材料だから、その辺の不安を拭うための情報提供というものは、行政としては積極的にやっていく必要があるんじゃないかと思いますよ。その辺、どうでしょう。

○神原地域まちづくり課長 はい。おっしゃるとおりでございます。我々としては、出せる情報、段階的ではあるかもしれませんが、その都度出していきたいというふうには考えておりますし、先ほどから申し上げていますように、今足りていない部分につきましては説明会なども検討させていただいて、より、この計画について、住民の皆さんが周知していただけるような、応援していただけるような取組というものはやってまいりたいというふう考えております。

○木村委員 以前、事業計画案、支出が幾らで、事業計画総体で854億でしたっけ、資料として頂いたことがございました。今、資料がいっぱいあるんで、出てこないんだけど。一方、収入、それだけの854億の事業がかかると。建設費も含めて、調査費含めて854億。一方、その収入はどうするのかということについては、示されませんでした。あれはなぜでしたっけ。

○神原地域まちづくり課長 以前、あれですね、昨年7月13日の当委員会のほうで出

させていただきました。基本的には、再開発事業の収入というものは、保留床の処分金等、自治体からの補助金というのが一般的でございます。ただ、補助金につきましては、今の時点で確定しているものではございませんので、収入としては特にお示ししなかったというものでございます。

○木村委員 これね、今のいろんな、大変な反対運動が起きているんだけど、静岡県の三島駅の南口、東街区の再開発事業が行われています。ここは、都市計画決定の手続に入る前に、市民説明会を4回やっているんですよ。都市計画決定の手続に入る前ですよ。16条、17条の条例に入る前に、市民説明会を4回やっているんですよ。で、最初に説明会で示されたのが、三島市の負担額なわけ。事業費が、まあ、地方ですからね、210億かかりますと。収入金が210億かかりますと。補助金が90億かかりますと。保留床の処分金が120億かかりますと。これはもちろん、その後、変更があり得ますと書いてありますよ。ほかの自治体ではできるのに、なぜ千代田区はできないんですか。最初の市民説明会よ。だから、これ、都市計画決定の手続に入る前の最初の市民説明会。2年前だ。16条縦覧の手続に入る2年前に。最初の市民説明会。それがもう、300人、400人と集まる市民説明会ですよ。そこで、負担額ということで、支出と内訳、全部市民に公開されているんですよ。で、補助金が4割を占めるから、税金がこんなにいくのはおかしいだろうということで、市民の皆さんの声上がるわけですよ。それからどうやって補助金を削っていくのかと、始まっていく。なぜ、千代田区はできないんですかね。これが、その後、変更があり得ますということで発表してもいいんじゃないありませんか。

○神原地域まちづくり課長 すみません。三島市の事例というものがちょっと私どもは存じておりませんで、どういう経緯でそういったものをお示ししているのかというのは、ちょっと、よく分からないところではあるんですが、一般的に事務手続の話からいきますと、やっぱり事業が決定して動き出してから、組合側が各自治体のほうに補助金の申請をし、それを受け、予算化をし、議決を経た後、翌年度予算のほうに計上されるというのが一般的な流れだというふうに考えてございますので、今現時点で、我々としてはその補助金について、準備組合のほうとは詳しい調整というのはしてございまして、今の時点ではちょっとお出しできていないというような状況でございます。

○木村委員 たしか、埼玉駅の大門というところかな。あそこの再開発でもやはり情報公開していますよ。東京は、なぜかガードが堅いんだよね、東京は。

それで、さらに驚いたのは、市民の皆さんの情報公開請求に答えて、保留床が処分で120億になると。その内訳まで書いている。情報公開しているわけよ。これね、保留床の引き取り価格。床単価で幾らと。これで保留床の購入をしますと、事業協力者が。一方で、それをこういった値段で分譲しますと。それで建設費を賄いますと。すごいよね、これ。で、権利変換率まで述べていますよ。全て市民——これ、市が提供したというよりも、市民と、あと議会も相当強く要求したらしいんだけど、情報公開請求に答えているわけです。で、権利変換率だとか保留床の購入単価だとか分譲単価だとかいうことを明らかにすれば、先ほど言った、本当に保留床が、処分で事業費を賄えるかどうかって、不安を拭い去ることができるわけですよ。公開しているんだから。これ、すごいじゃないですか。

先ほどこの再開発を進めたほうがいいのかという権利者の、地権者の方もいらっしゃる。これは陳情書が出てきているから、私も承知しているし、反対に不安を持っていらっしゃる

方もいらっしやると。でも、やはり、どちら、双方、やっぱりこの再開発事業が成り立つのかというのは、これは共通した不安だと思うので、やはり最大限情報提供できるものは提供すべきじゃないかと。だって、都市計画決定されちゃったら、あ、これはちょっと不安だからやめようと、いかないでしょ。だから、その前に情報提供されなかったら、意味がないわけですよ。不安のまま突き進む。これ、大変苦痛でしょ。だとしたら、たまたま三島市の方、その知り合いがいて、情報公開を請求した資料まで送っていただいたので、具体的にはこういう場なので言えないけれども、後でお見せする分には構いません。埼玉でもきちんと情報公開をやっているといえますから、都市計画決定の手続に入る前に。ですから、そういうのも学びながら、できるだけ情報提供を、行政がし、それで地権者の皆さんの不安も取り除きながら、そして周辺の住民の皆さんにも説明をします。これは再開発事業を進める上での当たり前のルールにしていかないと、こういった陳情書がもう、再開発のたびに出てくるという状況になると思いますよ。その辺も含めて、お考えをお聞かせいただけたらいいと思いますけど。

○加島まちづくり担当部長 ちょっと私も、三島——駅も含んだ再開発なんですかね。そこら辺の、ちょっと具体的な内容が分かりませんので、明確にちょっと答弁できないかもしれないんですけども、木村委員のおっしゃっていることは十分理解しております。我々も、説明できるところは、ちゃんとしっかり説明して、再開発事業を進めていければいいなというふうに思っております。

この外神田一丁目に関しましては、公有地も、公共もそうなんですけど、民間の方々もたくさんいらっしやるといところなので、そこら辺の地権者の方々の権利に関しての、公表になってしまうと、さすがにそこら辺はちょっと難しいのかなと思いますので、今の三島の事例と、あと埼玉の事例がどんなものなのかも含めて、ちょっと勉強させていただきながら、区が入った市街地再開発事業、公共施設が入った市街地再開発事業に関しましては、できるだけ早くそういったような説明ができるようになると、私たちもそれはいいかなというふうには思いますので、ちょっと勉強はさせていただきたいなというふうに思います。

○木村委員 今の三島の事例は、公有地が7割ぐらいを占めているといえますかね。で、今回の外一は大体4分の1でしょ、公有地が。そういった意味での、ちょっと違いというのはあると思うんですね。

それで、モデルの権利変換、区の。これは、なぜ公にできないんですか。何とかお願いしたけれども、ちょっとそれはほかにも影響を与えるとか何とかというご答弁だったと思うんだけど、なぜ千代田区のモデルの権利変換も区民が知ることができないんでしょう。

○神原地域まちづくり課長 先ほどもご答弁といえますかご報告の中でもお話しさせていただきましたが、まだ意思形成過程の段階にあって、やはりこの事業の運営自体に影響を与える、ほかの方が知ることによっていろいろと影響が出るというふうに我々は考えておりまして、そのために非公開情報というような取扱いというふうな認識でございます。

○木村委員 なぜほかの人に不利益を被るの。あ、千代田区だけちょっと余計に権利変換が高いんじゃないかとかというふうに思われちゃうと。公平な再開発事業を進めていく上で、やはり公にするというのはいいいんじゃないありません。そして、ほかの権利者も、あ、う

ちは損しているとか得をしているとかって、分かるでしょうから。かえって公平な再開発事業になると思いますよ、公にしたほうが。それは流動的だというふうに断ればいいわけですよ。まだ決定前だから、これは数字には、今後が変わってくる可能性はありますということで、私は公にしたほうがいいんじゃないかと思うんだけど、いかがでしょう。

○加島まちづくり担当部長 先ほど、その三島の件に関しましても、ちょっと勉強させていただくという答弁もさせていただきました。前にもモデル権変についてもちょっと検討したいと。なるべく、私なんかも公表してもいいのかなというふうには思っているんですけど、これ、我々だけでやっているわけではなくて、市街地再開発事業の準備組合、そちらから提出していますので、ちょっと公表は控えてほしいというような話もあったので、先ほど担当課長がご説明したとおりです。

で、今後そこら辺に関しましては、これからもまだ再開発事業を含む公共施設の整備だとかというのちょっとありますので、ちょっと勉強させていただいて、なるべく早い時点で公にできるような形、ちょっと検討してまいりたいなというふうに思います。

○木村委員 別に千代田区が意図的に隠そうとしているなんて思っていないですけどね。ただ、こういった事業というのは非常に大がかりな事業ですから、一歩間違えると、これ、組合が責任を負うわけですよ。ですから、これは進める側も反対されている方も不安に思われるのは当然なわけ。ですから、その辺、情報をきちんと公開し、多くの住民にも、そして議会にも提供する。恐らくね、それで決定したら、議会が、今度は議会の責任が問われるわけ。議会もですね。ですから、我々も本当に真剣にチェックしていかなくちゃいけない。そういう性格のものだと思うんです。ですから、今後、公共施設を組み込んだ形での再開発が、先ほど言った富士見だとか九段南一丁目だとかということで計画されているので、外神田だけということではなくて、今後の公共施設の機能、開発の中での機能更新の在り方ということも、これは今後課題になってくると思いますので、公平なルールを、私は今つくっておいたほうがかえっていいんじゃないかと思いますので、ぜひ、前向きに、急いでご検討いただけたらと思いますが、いかがでしょう。

○加島まちづくり担当部長 木村委員言われたことに関しましては、我々も今後ステップを踏む段階で必ず出てくるころなのかなと。それがいつの段階、なるべく早いほうがいいよというようなところだと思いますので、それはちょっと十分検討させていただきたいなというふうに思います。

○小林たかや委員長 よろしいですか。

○木村委員 はい。

○小林たかや委員長 はい。

ほかに。

○小枝副委員長 しゃれた街並み条例のことについて、今日、6ページのところで報告をされています。それと、2ページのところで風環境に関することという報告がされています。ちょっと関わるので、その両方について伺いたいんですが、風環境と交通量については、先ほども予算何とか委員会で報告しましたということでは言われていました。私も手元にあります。で、これは調査日が平成28年なんですね。平成28年ということは、街並み再生方針、まだ申請もしていないし、議論もしていない。ということは、その規模に沿った発生交通量や風対策の測定ということができていないんじゃないかというふうに思う

んですね。その点についてはいかがですか。

○神原地域まちづくり課長 その時点では、確かにしゃれ街といった条例の街並み再生方針といった制度を使うかどうかということは決定はしておりませんが、こちらの地区の容積率ですとか位置的な、都市計画的な位置づけというものは当然そこで決まっておりますので、そこでどれぐらいのボリューム感が目指していけるかというのはその時点では分かっておりましたので、そのボリューム感といいますか、約170メートルという高さを想定した上で、風環境ですとか交通の就業者数といったものを想定して評価といいますか、事前調査というものをやったというふうに聞いております。

○小枝副委員長 平成28年の段階で170メートルの現在のこの片側1850、両方で1250の規模感を考えてやっていたと。そういう答弁でよろしいですか。

○神原地域まちづくり課長 そこを最大としておりますので、やはり一番厳しいところでやっておかないと、それは評価になりませんので、そういった高い、一番基準が高いところで調査をしたというようなことでございます。

○小枝副委員長 この令和3年3月、東京都都市整備局から出ている都市再開発等促進区を定める地区計画運用基準、これ、ありますね。この見方、さっき加島部長のほう、いやあ、もう専門家じゃないと分からないでしょうという話だったんですけど、本当に難しいんですけど、その、「都市交通基盤施設への影響、当該区域の再開発により発生する交通量が区域内及び周辺道路などに与える影響について、大規模開発地区関連交通計画マニュアル（平成26年6月）国土交通省都市計画局都市計画課などによる予測を行い、必要な対策を講じること」というふうになっています。そんなにざっくりとしたものではないんですね。つまり、これだけ容積を緩和するんだから、その地域に与える環境負荷については、ちゃんと測定してくださいよというルールが、東京都においても国においても定められている。で、再開発等促進区は多分使えるだろうという予測はあったと思うんですね。

そこで伺いたいんですけども、ここの地域で、現状、容積は大体600から700だと思うんですけども、1250%だと550ぐらいの差があるわけですね。で、しゃれた街並みを使わなければ、大体何%であったというふうに捉えていますか。そこは数字ですので、はっきりと答えていただいて。

○神原地域まちづくり課長 単純に、中央通り側のほうが商業の800、それ以下が、昌平橋側が商業の600になっていたかと思いますが、そこを一律に、だからなかなか難しいんですけども、やったとすると、加重平均というような取り方をすると688%ですね。

○小枝副委員長 つまり、全体で700とすれば、引き算すると、プラス550。それは、このマニュアル、運用基準に基づくと、そこまでの緩和は認めていないんですね、千代田区のところは。これを目いっぱい使っても、ご存じですか、千代田区がこの指定されているこの商業地域のところの促進区の緩和上限というのをご存じですか。

○神原地域まちづくり課長 再地区のほうでは、何というんですかね、基盤整備を行うことによって、まずは一律、その688というのを800に上げるんですね。その上で、今まで申し上げた防災船着場ですとか、親水広場とか、様々なことをやることによって、プラス450%の……

○小枝副委員長 そんなことは知っている。それを聞いているんじゃないくて、再地区、こ

れでやると、再地区でやると、プラス何%が上限かを教えてくださいと言っているんで…

○神原地域まちづくり課長 今、外神田の一丁目では450%です。

○小枝副委員長 と、しゃれた街並みを使うことによって、プラス100が得られたという考えで、間違いないですかね。プラス100。プラス100の床が得られたという。私が言っていることはシンプルなんです。平成28年の段階で、まだしゃれた街並みの勉強会もしていない。まだ、両側でどうするかも分かっていない。そのときに、交通発生量なり風環境なりを測定しましたと言われても、それは過去のものですよねということじゃないですか。このしゃれた街並みによる特別な容積緩和をした、ボリューム感の中での結果にはなっていないじゃないですかという、そういう指摘です。

○加島まちづくり担当部長 先ほど担当課長が話したのは、外神田一丁目の中で基本構想をいろいろと検討してきた中で、それを具現化するためには、再開発等促進区の定める地区計画だとか、その前のしゃれ街だとかというものを規定しないと、例えば防災船着場、これをつくったときに、何の地域貢献にもならないんですね。容積率は上がらないというようなところもありますので、そういったものを、しゃれ街を含めて、再開発等促進区で容積率を上げていくというようなことは、当初から検討はされていたというところなので、その中で最大のボリュームを、そのときに検討していたときに、最大のボリュームで影響がどういふふうにあるかというところを出したといったところでございます。

今後、建物の計画というのは先ほども担当課長が説明したように、まだこれからですので、建物をしっかり説明して、ボリュームがはっきり決まった段階で、再度そういったところはもちろんチェックする、まあ、しないんだっただけでいいからいいというふうには考えておりますので、そういったところをちゃんと見据えて、交通量の調査だとか人流の流れだとか、そういったところの、あと風の環境ですね、そういったところをちゃんとお示ししていきたいというふうには考えております。

○小枝副委員長 その平成28年の段階で、もうしゃれた街並みを前提とした測定をしていることは間違いないという、そういう答弁として、じゃあ受け止めておきますね。それは、そう言っているんだから。そういうふうには言っているんですからそういうことなんだというふうに、（発言する者あり）受け止めるしかない。

それと、先ほど木村さんのほうからも言われていた、区道の宅地化の話なんですけれども、その、私が予算委員会で、3月14日の予算委員会で、一体どこで行政内部での意思形成をしているんですかということをお伺いしたら、区有地活用検討会でやっていますと。7月3日と、もう一回何だっけな、12月の24日でやっていますというふうに答えているので、私、いや、実は、私はそのときは、じゃあ、まあ議事録もあるんですからそうなんですというふうにして、今のようにやめてしまったんですけれども、最近区民の方が本当によく議事録を読んでいらして、それで、区有地活用検討会の議事概要を読んでいるんですかと。

これ——というふうには言われて、改めて見たんですけれども、全くそんなことは書いていないんですね。で、神原課長が「7月3日にそういった区道の廃止も含めて確認しております」というふうに答弁したんですけども、ここに書かれているのは、今後、共通認識を取っていく。で、それも、千代田清掃事務所と万世会館のことだけで、区道のことなん

か何も書いていないんですよ。つまり、その場さえよければいい答弁というのは、やっぱり、公有地、区民の財産に関する議論ですので、その場さえよければいい——まあ、また虚偽答弁と言うと、悪意がないとか言われるんでしょうけれども、そういう行政内部の意思形成過程においても、議会に答弁する報告内容としても、極めて異なることを言われてしまうと、委員会としても信用を失うし、私たちはいつも行政は本当のことを言っていないと思って、やらなければいけないという、非常にそういう状況になるんですね。で、この3月14日、令和4年3月14日の答弁は、その場過ぎしなことをおっしゃっていますけれども、区民の指摘からしても、私が改めて確認したところからしても、全くそういうことになっていない。それについてはどういうふうに、私も非常に恥ずかしい思いをするわけですが、どういふふうに考えるんですか。

○加島まちづくり担当部長 区有地活用検討会は、私も出てご説明をしております。その中で、外神田一丁目だけではございませんけれども、いろいろ、中で、その外神田、あと九段もそうだったと思うんですが、一緒に出したと思うんですが、基本的に市街地再開事業でここを進めていくということの考え方を、方向性として、いいですよねというようなことをそこで確認したというようなところなんです。外神田に関しましては、区有地活用検討会以外にも、いろいろなレクだとか、そういったことの中で、区有地、我々千代田区が持っている区有地だけでは、清掃事務所と万世会館の機能更新が図れないんです。今回この再開発の中で、道路だとかを含めた区有地を含めて、今回、先ほど資料にもあるとおり、1,600平米ほどですか、両方とも。そういったものを確保できるような形なので、進めていくことを確認したいというようなところで行ったところでございます。議事録にそういった書き込みというのはなかったと思うんですが、共通認識としてはそういったことがあったというようなところでございます。

○小枝副委員長 まあ、議事録にはないけれども、共通認識としてあったという答弁なんですけれども、この、そうしちゃうと、この7月3日のところでは、外神田一丁目地区については、千代田清掃事務所及び万世会館の機能更新について課題や在り方を整理し、今後この検討会に報告していくとなっているわけ。で、12月24日の中では、外神田一丁目まちづくりの推進に伴い、千代田清掃事務所及び万世会館を機能更新する際には、地区内再配置を図っていく方向は確認となっています。ただし、会の中で詳細の議論ができていないことから、今後の詳細検討の際には改めて両施設、この二つですね、は、他地区に移転できない点の共通認識を取ることと、こう、万世会館と清掃事務所でさえ、今後の共通認識になっていて、区道については何も書かれていない。で、木村委員言われているように、区道を宅地化するのは本件が初めてですよ、千代田区で。私の質問は、いつ、どこで、こういう公共の空間が広がったほうがいいと言われている千代田区で、いつ、どこで、区道の宅地化を意思決定したんですかというふうに聞いたら、予算委員会の神原課長の答弁で、「7月3日に区道の廃止も含めて確認しております」と答弁しているんですよ。それは誠意のない、事実と異なるというふうに言わざるを得ないんですね。いかがですか。

○加島まちづくり担当部長 まあ、先ほど私がご答弁したとおり、再開発の中で機能更新を図るということであれば、区の中の共通認識として、区道を廃止して宅地化して機能更新を図るということなので、そういった認識の下でご答弁させていただいたというところでございます。（発言する者多数あり）

○小林たかや委員長 一応ね——あ、休憩します。

午後6時34分休憩

午後6時35分再開

○小林たかや委員長 委員会を再開します。

牛尾委員。

○牛尾委員 もちろん、次のときでもいいんですけども、今回、清掃事務所、万世会館が機能更新が必要だということで、再開発組合に入って機能更新するとありました。その際、再開発が終わった後、10年、20年、30年たつとなった場合に、新たに区有施設、万世会館、清掃事務所のまた新たな改修しなければいけないとなった場合、区の持ち物だと区が判断すればできますと。ただ、この再開発に入ってしまうと、区分所有者になるわけで、そうすると、改修しようと思うと、管理組合の判断が必要になってくると思うんですけども、大きな改修は、軽微な改修だったらいいですよ、できますけど、そうじゃない場合に、その判断が求められる。改修したいけれども、じゃあ管理組合は、いや、それはちょっとやめてくれとなる可能性もあると。そこはどういうふうな、何というか、話合いとか取決めになっているのか、いかがですか。

○神原地域まちづくり課長 この地区に関しましては、まだそこまでは進んでいませんので、どうなるかというのは今後の話合いになってくるかと思います。ただ、今、一般的な場合で言えば、管理組合の理事会ができますので、そのこのほうの承認とか、そういったものが必要になってくるのかなと思います。

○牛尾委員 やっぱりその、区有施設を再開発組合に入れて、区民サービス、区民に対してのサービスが、それによって、やっぱ、もちろん広くなるというのはいいことなんですよ。だけれども、使い勝手が悪くなったり、そうってしまうのはよくないんじゃないかと。改修したいけれども、なかなか管理組合の同意が得られないというふうになっちゃうとサービスが低下するわけだから、そこはしっかり、どうするかというのは区として検討をする必要があるんじゃないかと思うんで、そこはよろしくお願ひしたいと思います。

○加島まちづくり担当部長 牛尾委員のご質問は、再開発に限らず、合築した場合にはそういったものが出てくる、区分所有になれば必ず出てくることだと思いますので、専用部分に関してはもちろん区のほうでできますよね。マンションでもそうですから。あと、共用部分に関しては、そういった調整がやはり必要になってくるというふうには思います。そういったところに関しまして、これが進んでいくときには、ちゃんと管理の協定だとかを結んでいきますので、しっかりそこら辺も、もちろん区が入るということであれば、しっかりそこら辺を確認してやっていくということになるかなというふうに思っております。

○小林たかや委員長 はい。よろしいですか。

○牛尾委員 はい。

○小林たかや委員長 はい。

その他ございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 それでは、まず、報告事項は終了します。

陳情、この陳情審査につきましては、今こういう状態でございます、扱いはいかがい

たしますか。（「継続」と呼ぶ者あり）じゃあ、すみません、新しい陳情を含めて、全陳情は継続。あ、失礼しました。先ほど、六番町についてはある程度話合いができていまして、皆さんとの、あれは継続にしましたっけ、あそこは。（発言する者あり）継続でしたね。そうでした。（発言する者あり）じゃあ、全部。全部ですよ。（発言する者あり）全部、整理します。今回のこの外神田についても、全て継続審査といたしますけれども、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、継続という扱いで整理をさせていただきます。ちょっと休憩します。

午後6時39分休憩

午後6時43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。

それでは、次に参ります。日程3、その他です。

執行機関のほう、何かございますか。（発言する者あり）なし。

委員の方、ございますか。岩田委員、どうぞ。

○岩田委員 委員長。お願いがございます。資料を早めに出していただければと思います。やっぱり、その場でいきなり判断するというのは、難しい、なかなか大変なので、一般質問も、本会議場で原稿が遅くなると答弁できないというのと同じように、我々もなかなかこれを判断するのは難しいので、早めをお願いしたいと思いますので、委員長のほうからお願いします。

○小林たかや委員長 はい。（発言する者あり）はい。なるべく早めに配れるように、早く出せるように努力します。

ほかにございますか。いいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。

それでは、次に参ります。日程4、閉会中の特定事件継続調査事項につきまして、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。それでは、大変長時間、今日のご協力を頂きまして、ありがとうございました。本日は、この程度をもちまして、委員会を閉会いたします。お疲れさまでした。

午後6時45分閉会