

○桜井委員長 続いて、送付3-2、外神田一丁目1、2、3番地市街地再開発事業の再検討を求める陳情の審査に入ります。執行機関から情報提供等がありましたら、お願いします。

○伊藤千代田清掃事務所長 前回の企画総務委員会で追加資料の要請がありましたので、今日、参考資料ということで、機能更新を、再検討を求める要請、東京清掃労働組合千代田支部の執行委員長から区長宛てへの要請文について、お示しをさせていただいております。これは人事課受付で区長に渡している労使関係の文書ということなので、委員限りとさせていただきたいと思います。

また、清掃労組千代田支部とは、意見交換しながら、今調整をしているところでございます。

以上です。

○桜井委員長 はい。

ほかに。

○神原神田地域まちづくり担当課長 皆様にご案内させていただいておりました、5月21日及び23日に予定の外神田一丁目地区のまちづくりに関するオープンハウス型説明会につきましては、緊急事態宣言の延長を受けまして、開催のほうを延期させていただきました。また、都市計画法16条に基づく公告縦覧及び明日18日に予定しておりました地権者に向けた説明会についても、同様に延期させていただいたところでございます。

なお、今後の説明会の開催等の日程については、準備が整い次第、改めてお知らせさせていただきます。何とぞよろしく願いいたします。

以上です。

○桜井委員長 はい。

ほかに。よろしいですか。

委員の皆さんから、この件についてご質疑がありましたら、まずは受けたいと思います。どうでしょう。

○岩田委員 前々回に資料要求いたしまして、前回に外神田一丁目の等価交換のみを前提として事業を進めているのではない限り、区が全て自前で整備する場合の算定もしていると考えます。そのための積算資料を提出してくださいということで、口頭ではありますけど、自前でやった場合と等価交換でやった場合と、自前でやった場合は54億円必要。必要というか、54億円、総工費が。で、等価交換の場合だと30億というようなお話だったんですけども、これを、もうちょっと説明を、できる範囲で結構ですので、まだ概算でしかできないと思いますので、できる範囲で結構ですので、お願いします。

○神原神田地域まちづくり担当課長 まず前段の、区が自前といいますか、単独で計画をした場合ということで、基本的には今の土地に建て替えるというような想定をさせていただきまして、近隣に土地を借りて、一時移転をして戻ってくるということで、54億円相当かかるのではないかと試算をさせていただきます。

また、再開発事業で行った場合、30億円ということでお示しさせていただきましたが、なかなか全体の事業の中で、この部分だけ幾らかかるというのを出すということが難しいこともございまして、今現在、想定される総事業費のうち、区が持つ全体の床の比率といえますか、案分いたしまして出した額というのが30億円、全体のうちの区が持つ床の案

分した額というのが30億ということで、お示しさせていただきました。

○岩田委員 その30億の中には、何だ、何ですか、事業の、ちょっと、デベロッパーの方たちがよく言う対策費というんですかね、転居費用とか、そういうのとか、もうもろもろ入ってこのお値段ということでよろしいでしょうか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 再開発事業の場合の総事業費の中には、今ご指摘がありました、再開発事業の場合は補償費という言い方をしますけれども、いわゆる対策費というような補償費ですとか、あとは調査設計費、工事費、もろもろ全体を含んだ額ということでございます。

○岩田委員 先ほど、自前でやる場合は今の土地に建てる。で、土地を借りて一時移転をしてということなんですけども、じゃあ、一時移転をしなければ、この仮移転費用というのにもかからないということではないんですよね。

○神原神田地域まちづくり担当課長 仮移転が必要ないということであればですが、近隣に土地がない場合は、その土地を取得しなければいけないという費用はかかってくるかと思えます。

○桜井委員長 はい。

ほかにありますか。

○小枝委員 参考資料を出していただきました。千代田の清掃労組から、前回97%ぐらいの加入率ですよということでしたけれども、この文面によると、本再開発計画が清掃事業の運営・労働環境に重大な影響を及ぼすことが明らか。そして、民間開発の中に公共施設を組み入れることの弊害を認識し、再検討することというふうになっているわけですが、これについて、この間、3月8日ですから、改善したことがあれば。それから改善できていないこと。現状これはどういうふうになっているのかについて、ご報告ください。

○伊藤千代田清掃事務所長 改善された点、まだ改善されていない点というお話をいただきました。この3月8日に要請文を頂いてから、所内で機能更新に係る検討会を2回、あと副区長が入った打合せ会を2回やって、その中に清掃労組の方、現場の方にも入っていただいて、意見を頂いています。その後、意見の中としては、委員の皆様にもご覧いただきましたけれども、積替え作業の場所が狭いという意見がありました。この清掃作業の積替え場所、これが清掃事務所ではなくて、区内のほかの場所でもしのできるのであればいいんだけれどもなという意見を頂いて、今、ちょっと調整をかけているところでございます。

あと、粗大ごみですけれども、これも千代田の場合、23区の中で唯一直営で作業員が直接運び出しをしているんですけれども、これについても、積み方を工夫しながら行っているんだけれども、この粗大ごみの扱いについても検討してくれないかという意見を頂いて、これも調整をしているところでございます。

そういった面では、今、確定して、できるよということのお答えまでは行っていないんですけれども、今調整をしているところが何か所か、ご意見を頂いた中であるという状況になっています。

○小枝委員 今の答弁を聞きますと、積替えの場所さえ何とかなれば、現計画の地下の駐車場なり、今の構造のまま、設定のまま話合いがつくという、そういう、つまりこの要望から話合いをすることによって、弊害のあるごく一部を取り除けば、再検討しなくてもこのままいけるという理解に及んだというふうに解釈をすればいいんですか。

○伊藤千代田清掃事務所長 まだそこまでのご了解を頂いているわけではありません。清掃労組からの意見として、もしそういった積替えの場所が事務所ではなくて区内のどこかほかの場所でできるのであれば、清掃事務所のほうに積替えのごみを持ってこなくていいよということになると、使い勝手もよくなるんじゃないかなという意見を頂いて、それについて検討を重ねているというところでございます。

○小枝委員 その現場からの意見に対して、指摘が、そうだなと、確かにそうだなと思うところがあったようなことを、ずっと答弁ではおっしゃっていたんですよ、前回までは。ええ。都市計画審議会でも一一会議体は違うけれども、印出井部長のほうから、自分たちはこの建物を早く建て替えることに目が奪われていて、その作業の内容の適切さについては不十分であったということもおっしゃっていたんですよ。ということは、そういう調整をされようということがあるのかなというふうに答弁を、と判断するんですけど、ちょっと今の所長の答弁では、その辺が見えてこないんですけど。

○印出井環境まちづくり部長 ただいま小枝委員からのご質問でございますけれども、前回、当委員会でもご指摘を賜りました。今回の機能更新を機会に、清掃事務所の在り方も含めて、作業環境や厚生環境、それから、本来、移管のときに区で収集運搬する眼目であったこと等も含めて、少し幅広に、清掃の作業員で労組の方々とは意見交換をさせていただいております。その中の一つが、伊藤所長が申し上げましたとおり、オペレーション、運営面での改善が図れないかというようなことで、今、積替え場所の改善については、今回の計画に向けた機能更新と並行して、さらに改善を図れないかということで、意見を頂いているところでございます。

それからもう一方で、やはり清掃事務所機能の、その強靱性というんですか、冗長性というんですか、リダンダンシーというんですか、災害についても様々なご意見を賜りましたので、清掃事業において災害時があったときの業務継続性についての議論もさせていただいているところでございます。

具体的には、例えば作業場の環境改善ですとか、あるいは休憩とか厚生施設での環境改善ですとか、そういったことについては、ある程度、新たな機能更新の中でニーズが満たせるんじゃないかなというふうに思っておりますけれども、それ以外の部分については、もう一段、単純に新たな建物の機能だけではなくて、あるいは具体的に脱臭装置など新しい設備についても、我々としても現実にもどうなるかも含めて、今、意見交換をしているところでございますので、そういったものを一つ一つクリアしていく中で、今後、合意に向けた調整が可能なんじゃないかなというふうに認識しております。

○桜井委員長 はい。

ちょっと休憩します。

午前11時11分休憩

午前11時16分再開

○桜井委員長 委員会を再開します。

それでは、今るるご質疑がございましたけども、やはり清掃事務所の機能更新と、この外一、外神田一丁目のこのまち全体の再開発との、これからの事業の進め方について、今現状で執行機関でどのような考え方を持っていらっしゃるのか、まず、その辺の答弁をしてください。

○印出井環境まちづくり部長 清掃事務所の機能更新につきましては、みらいプロジェクト等でも位置づけられる中で、外神田構想という中で位置づける中で、そこから先の具体的な将来像が見えないまま、年を重ねてきたところでございます。今般の開発を一つの契機としながら外神田構想を見直し、整備に向けては、既存の清掃事務所機能、それから機能更新に当たって拡充をすべきもの、そういった要求水準的なものを実務的に積み上げながら進めてきたところでございますが、本日、参考資料としてお示ししましたように、様々な労組あるいは作業員の方々からの不安は、民間開発という手法の中に入ることによる、なかなか具体的に、これ、目に見えないような状況でございますので、そういったものに対する不安が解消できていないということで、そういったものを今後解消しつつ、さらに、この委員会でもご指摘賜りました、これを機会に清掃事業の在り方を見直す、運営上、あるいは、組織、体制、人員、それから清掃、区に移管されたときの3R、5Rといった資源循環型の取組の今後の担い手、それから、SDGsみたいな新しい考えを含んだ清掃事業の在り方、そういったものも今後議論し、新たな機能更新後の機能の中で——機能更新後の建物、敷地等の中にそれを着地させていくような、十分なバッファはあるものというふうに認識をしておりますので、そのあたりは、都市計画と並行しながら、あるいは、都市計画の事業の施行の中で、我々としては実現をしていきたいというふうに思っております。

○桜井委員長 小枝委員。

○小枝委員 今日の答弁というのは、非常に、もう不安をさらに高めてしまったというご答弁だったんですね。というのは、現場のほうが非常に弊害ということで、この170メートルの中に入るという、非常に驚いていると。全然聞いていなかったという。それだと、清掃事業に大変な影響を及ぼすよという、これは、私たちも見学に行きましたので、いかに地下作業というのが危険を高め、最近も地下で死者が出たりしているわけですけれども、そもそも危険の伴う作業をしているところをさらに危険なところに追い込むという現場不在のやり方に対して、これはもう区民サービス、毎日の区民サービスの破壊にもなりかねないという問題意識を持っていますから、やはり、現場の方たちが一番よく分かっていたんですよ。その現場の方たちが分かっている話に対して、オペレーションを改善すれば改善できるでしょというのは、それはもう、ごみを出して、知らない間に持っていつてもらっている人たちの、というか、全くごみを見ていない人の考え方で、そのオペレーション改善で改善できるというふうなことを言ってしまったこと自体が、今日の答弁の非常にまずい部分だと私は思います。

それも含めて、今日は、ここで、確かにこの話そのものを全部結論づけることはできないというのは、そのとおりだと思います。けれども、だからといって、同時並行で、都市計画だけやらせてくれというふうな、実際やってしまっ、地権者のほうから異議申立てがあって、今日その報告がないのが不思議ですけれども、縦覧を今ストップしているというような状況にあるということなんですよ。

逆に言うと、そうじゃなければ、もうやっちゃえというやり方を、公平、公正である行政が、あるいは区長がやってしまっているというこの現状の中に今日の委員会があるということからすると、非常に不信感を覚えるわけですけれども。この件に関しては、とにかく住民サービスをもう壊してしまったら、本当に元も子もないことになるので、これをち

ちゃんと謙虚に聞くと。謙虚に聞く中で、はっきり言って、この3月8日の内容については、全くできませんよと。この再開発ビルの地下で、清掃作業というのは無理ですと。反対ですということを言っているわけです。そのことが、オペレーションで改善できると、私たちは思っているから、その話合いをしているというのは、現場の声を聞くというんじゃなくて、現場に押しつけるというやり方になるので、そこは、ちょっと今日の答弁が、今までの流れよりも後退した部分だと思うので、そこは指摘させていただきます。それはよろしいですね。

○桜井委員長 はい。じゃあ、一つずつ聞きましょう。

○印出井環境まちづくり部長 積替えのオペレーションの改善については、正直、我々のほうでは気がつかないところがございますので、現場のほうからご提案があったということです。

それから、先ほど、というか、従前からしきりに事務方と作業員の間に分断をつくるようなご指摘がありますが、私も行って見て、一体で検討しております。決して、何か事務方と作業員の間に壁があるというような認識ではございませんし、今後もしっかりサポートしながら進めていきたいというふうに思っています。

オペレーションの改善は、作業員から提案がありながら、我々としてどのようにそれを実現していくことができるのかということについては、スピード感を持って、真摯に対応しています。そういったことも含めて、さらに機能更新後の清掃事務所における作業環境が向上できるように、今まさに、もう頻度を高めて、膝詰めで、胸襟を開いて、議論をしているところがございますので、何とぞご理解を賜りたいというふうに思います。

○加島まちづくり担当部長 委員長、まちづくり担当部長。

○桜井委員長 はい。

まちづくり担当部長。

○加島まちづくり担当部長 すみません。ちょっとお話をさせてください。

小枝委員の、現場の方々から170メートルのビルに入りたくないって、私はそういった話は聞いて、まず、おりません。それと、地下が危険だというような……

○小枝委員 違う。ここにそう書いてある。（発言する者あり）民間開発の何か……

○加島まちづくり担当部長 地下が危険だということは書いてありますか。それ……

○小枝委員 民間開発の中に公共施設を組み入れることの弊害。

○加島まちづくり担当部長 それは、地下が危険だと、そこでおっしゃられるのは、ちょっと意味が分かりません。また、現場の方々から地下が云々という話は聞いていません。川沿いのほうで建てたいという話は、もちろん聞いておりますけれども、地下が危険だというような話は聞いておりません。

また、積替えの関係ですけれども、これは、どちらかということ、作業の方々から提案を頂いたものを我々が受けて、私も現場だとか確認をしながらやっているというようなものでございます。

また、要望書、16条の延期の要望書に関しましては、緊急事態宣言が延長されたので、18日にやるのはいかななものかというような要望書で、これは、区のほうももちろんそういった考え方がありましたので、これは同様の考え方を要望でもらったということですので、そこら辺は、ちょっと間違えないでいただきたいなというふうに思って、すみませ

ん、ちょっと答弁させていただきました。

○桜井委員長 うん。はい。

岩田委員。

○岩田委員 今回の件に関して、例えば、現場と事務の分断、事務側の分断という話なんですけども、普通の会社でも、営業と製造のほうは意見が違うみたいなのがあるので、事務方のほうは、正直分かっていないですよ、現場を。で、さっきの脱臭装置を使ってという話なんですけども、じゃあ、それが壊れたときはどうするんだと。壊れてすぐに直るのかって、直るわけではないですよ。また、地下が危険という話なんですけども、臭気であったり、ガスが発生したりとかしたら、やっぱり危険であって、吹きさらしのところに比べれば、やはり危険はあると思うんですね。というのを、一応、指摘。

あと、最後の一つの指摘が、前回、何だ、清掃工場のところの駐車場、駐車するときに、渋滞が起こる何だかんだという話で、私も確認してきて、それで、最後に、まちづくり担当部長も、ああ、何か資料が古かったみたいで、今は改善していますねということをお答えいただきました。それを確認して、今後は、その理由づけとして、それは使わないでいただきたい。でも、前回の委員会の次の日の都計審のときに、課長が説明で、その渋滞がということをおっしゃっていたんで、そういうことはやめていただきたい。統一見解として、そういうのをやめてほしい。

以上です。

○桜井委員長 まあ、事務方と営業が分断ということをおっしゃったけど、決して、そういうわけじゃないよね。

○岩田委員 いや、そういうのはよくある話という話です。

○桜井委員長 まあ、よく——委員個人の考えで言われるのは構わないけどね。

○米田副委員長 ちょっと……

○桜井委員長 米田副委員長。

○米田副委員長 1点確認なんですけど、話合いを持っていただいていると、前回言っていたような気がしているんです。たしか副区長も入ってと。今後はそういうのもしっかり続けていくと。で、溝を埋めていただけると。そういう感覚でよろしいですか。

○伊藤千代田清掃事務所長 引き続き副区長が入った打合せ会とか、清掃事務所にある機能更新検討会とか、引き続きやってまいります。これは、スピード感を持って、やっていきたいと思っています。

○米田副委員長 もう一個だけ。すみません。

最後なんですけど、この間、入替え作業のときに見たんですけど、視察させていただいて、たしか渋滞にはなっていないんですけど、外で何台か待ちがあったと思うんです。そういうのもしっかり改善していただけるように、その、やっていらっしゃる方と話合いをしていただきたいと思いますが、その辺、いかがですか。

○伊藤千代田清掃事務所長 積替えのときの車両の並びについても、解消できるように検討させていただきたいと思います。

○桜井委員長 はい。

次、木村委員。

○木村委員 この計画、要するに、二つの課が口を持っているわけですよ、特定行政庁

として。それから、公共——まあ、公共施設というのは、この場合は、公益施設なのかな、の設置者としてということで、非常に大変な事業だと思うんですよ。

それで、都市計画決定に際して、やはり権利者の全員がこの事業に合意をする、賛成をする。これは、私、この事業を進めていく上で、大事な要件じゃないかと思うんだけど、それはよろしいですか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 こちらの再開発事業に限らず、全員合意を取っていききたいというのは、どの地区も皆同じなのかなというふうに考えてございます。

一方で、この地区に関しましては、今言われているような全員合意には至っていない状況ではございますが、我々としましては、川沿いの環境をよくしていきたいことですか、緊急輸送道路沿道の耐震化も進めていきたい。また、区有施設の機能更新も進めていきたいということがございますので、我々としては、この場所については、市街地再開発事業という手法を用いて、都市計画を進めていききたいというふうには考えてございます。

○木村委員 当然ですよ。やはり権利者、関係者が全員納得する、合意をする、賛成する。その上で決定をする。ぜひ、こういった形で進めていただきたいと思うんです。

その上で、清掃事務所については、別途、またあるにしても、当該地域に、開発エリアに、施行区域にマンションがあるじゃないですか。これまでは、市街地再開発事業で新しくマンションを造るということはあったけれども、既存のマンションも施行エリアに組み込んで、一緒に進めていくということは、あんまり事例、私は知らないんですね、千代田区内では。ほかの区では結構それが問題になっている。大問題になっている。この辺についての分譲マンションのこの再開発事業に当たっての合意形成の状況というのはどうなっているのかというのは、掌握されていますか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 こちら、1棟、分譲のマンションがございまして、そちらにつきましては、やはり全ての方の合意を頂いているという状況ではございませんが、再開発上、この棟として、1筆としては、今、了承を頂いているというようなことで、ですので、中の地権者一人一人ということではなくて、全体として、今、同意を頂いているというふうな状況だということは伺っております。

○木村委員 都市計画決定されると、もう、1筆、一つの敷地で1人というふうに勘定されちゃうから、そうなるんだけど、まだ決定前ですよ。

ある区で問題になっているのは、管理組合の理事長さんが言っているわけよ。理事会で諮って言っていると。しかし、区分所有者からは、それが問題になっているわけですよ。管理組合というのは、建物と敷地を管理するための組織だと。再開発というのは、壊しちゃって、居住者を転出させちゃうわけだから、管理組合の理事長が行くというのはおかしいじゃないかということで、問題になっているという話を、私も幾つか聞いています。

これは、都市計画決定されたら、確かに1筆1人、一つの敷地で1人というふうに勘定されるんだけど、権利者が何人もいても、1人しか勘定されないわけですよ。反対しても押し切れるという、そういう要件になっているわけだ。それだけに、その全員の合意を目指すというのであれば、私は、マンションの組合員、権利者、その辺の話し合いについても、きちんと区のほうが目配りしていくということは、重要じゃないかと思うんです。区が中に入るということは、これはちょっと、ねえ、そこまでは、あくまでも任意団体、管理組合ですから、できませんので。その辺については、きちんと目配りするという

ことが私は大事じゃないかと思うんだけども、いかがでしょう。

○神原神田地域まちづくり担当課長 我々として、一人一人、どのような方がいらっしゃるのかというまでは、把握はなかなか難しいところではございますが、そういった把握の必要性というのは感じてございます。

私ども、今、確認しておりますのは、一応、そちらの建物に関しましては、管理組合の総会の中で決定している事項だというふうには伺ってございますので、改めて、その辺は注視といいますか、確認させていただきたいというふうに考えております。

○桜井委員長 はい。

ほかに。

○小枝委員 進行上もあるでしょうから、まとめて言いますね。

○桜井委員長 ありがとうございます。

○小枝委員 先ほどの清掃の事業とのことについて言えば、これは、じゃあ、オペレーションを変えれば、地下のほうでもできるよということについて、イエスカノーかというところは、やっぱり確認して、これは答弁してもらおうというのは、一つ、次回までに確認をしてほしいんですね。ふわっとしちゃうと、その言葉だけ受け止めて、そこを改善すればできるんですという行政はなっちゃうけど、本当にできるのかどうかということをやっぱり聞きたい。

○桜井委員長 今。次回でいいの。

○小枝委員 うん。うん。

○桜井委員長 はい。

○小枝委員 一応、すみません。継続かもしれないということもあるので、宿題というか……

○桜井委員長 はい。次回答えていただくということね。

○小枝委員 はい。

それと、この外神田の場合は、なかなかやり取りで、地権者数であるとか、未同意者であるとか、そういうところの詰めが、何だか聞いても答えていなかったりとかで、出てきていないんですよ。これは、今、質疑でも、口頭でも言えるのかもしれませんが、言えるなら、言ってください。積極的な賛同者が何人いて、どうなのかということ。

それと、あと、3点目が、この間、予算委員会のときに、経緯・経過の資料を出してもらっている中に、例のしゃれた街並み条例の内容というのが入っていないくて、このしゃれた街並み推進条例には、東京都のほうに申請するわけですけども、その第8条で、市区町村の長の意見聴取というのがあって、そこには、運用上、住民、住民の、地域住民の合意形成というか、合意というものを前提として、首長が提出することができることになっているんですね。どこをもって、しゃれた街並み推進条例の申請をする手順・手続というのが、どういうふうに取りられて、いつ区長が東京都に何をもちて提出し、どう説明して、東京都はどう把握しているのか。そこのところの説明が抜けているものですから。

3点、その点について、次回、もしくは、2点目のところは口頭で言えるようでしたら、口頭でただいま答弁していただければと。地権者数がお幾つで、未同意者がどのぐらいで、どんな状態なのか。先ほどの木村委員の質問にも関わることでありますので。

○桜井委員長 はい。

○岩田委員 関連。

○桜井委員長 ちょっと話……

○岩田委員 あ、すみません。

○桜井委員長 答えてもらってからということで。

執行機関。

○神原神田地域まちづくり担当課長 現在の地権者の状況ということで、ちょっと、国、東京都、区というのを除いて、民間で、今、地権者のほうが31件ございます。31件というか31筆ですね、ございまして、そのうち、準備組合に加入している方々が25です。このほかに、地権者数は31でございますけれども、開発といいますか、都市計画の手続に進めていくことに同意されている方は26ということで、準備組合の加入者数を上回っているというふうに聞いてございます。

○桜井委員長 はい。

それ以外については、次回でいいですか、小枝さん。

○小枝委員 そうですね。

○桜井委員長 いいか。

○小枝委員 その……

○桜井委員長 いいですか。

○小枝委員 はい。

○桜井委員長 で、岩田さん、今の項目と同じ項目の中での関連ということね。

○岩田委員 そうです。

○桜井委員長 はい。

岩田委員、どうぞ。

○岩田委員 この開発の部分で、たくさん土地を持っている人、少なくとも持っていない人、たくさん持っている人上位5件ぐらいですね、例えば、何%で、上位5件というのがあるじゃないですか。何%持っている、何%持っている。それは全員同意しているのかどうか。そして、それぞれの持分なんかも、宿題でお願いします。

○神原神田地域まちづくり担当課長 はい。整理して、準備させていただきます。

○桜井委員長 はい。

よろしいですね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○桜井委員長 はい。質疑を終了します。

取扱いですけれども、今、委員の皆さんからもるご質疑がございました清掃事務所の在り方、機能更新等については、まだ議論をしていく必要があろうかと思えますし、また再開発事業全体像などについても、今後議論をしたいと思いますので、今日のところは継続扱いと、継続という形にしたいと思いますので、よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○桜井委員長 はい。じゃあ、そのようにさせていただきます。