

送付3-2、6、8、9、11、参考送付 陳情審査部分抜粋：

令和3年7月13日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

○小林たかや委員長 報告事項の（1）を、先に説明を。（1）外神田一丁目南部地区まちづくりについての説明を受けた後、陳情に入りたいと思いますけれども。

そちらのほうがいいかな。ね、そちらのほうがいいね。（発言する者あり）

それでは、執行機関より説明を求めます。

で、皆様に、前回まとめました陳情審査する際の参考資料で、お手元に環境・まちづくり特別委員会、6月15日の「法17条手続きに入るための条件」と。陳情で整理した際に、この5項目を検討課題として、皆様のところと執行機関と確認をして、今回の委員会に入っておりますんで、その部分が今回の陳情の確認です。新たに二つ陳情が出ていますんで、それは追加して、確認をしたいと思います。

その部分で、1、権利者に対する意識調査を実施すること。また、意識調査に当たっては、法16条手続を通して、全員に回答を求めるようなやり方をするということでの説明になるということですのでよろしいですね。

すみません。それでは、報告をお願いいたします。

○神原神田地域まちづくり担当課長 報告に入る前に、こちらの特別委員会の陳情審査参考資料の3なんですが、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表示する——あ、提示することということでございまして、本日は資料のほうをご用意しておるんですが、取扱いのほうをちょっとお願いいたします。

○小林たかや委員長 はい。配付できるの、委員のみで。

○神原神田地域まちづくり担当課長 配付……

○小林たかや委員長 準備してあるの。

○神原神田地域まちづくり担当課長 はい。してございます。

○小林たかや委員長 すみません。それでは、資料を配付していただけますか。

休憩します。

午後3時38分休憩

午後3時39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。

報告をお願いします。

○神原神田地域まちづくり担当課長 それでは、前回の陳情審査後のまちづくりの取組についてご報告させていただきます。

都市計画法第16条に基づく手続を開始しております。地区計画素案の公告縦覧を6月21日から7月5日までの2週間、意見書の募集につきましては、7月12日までの3週間行っております。期間中には、権利者向けの説明会を6月22日に万世橋出張所で、翌23日にオンラインで開催しております。

昨日の意見書提出期間の終了時点において20件の意見書を頂いております、おおむねが素案のとおり進めてほしいというご意見を今頂戴しているところでございます。

今後の都市計画手続を進めるに当たり、前回の6月15日の陳情審査の際、都市計画法第17条の地区計画案の縦覧等に入るための条件が五つ付加されてございます。それが先ほどの参考資料でございます。

初めに、条件の一つ目の項目でございますが、権利者に対する意向調査を実施すること。また、調査に当たっては、法16条手続を通して、全員に回答を求めるようなやり方を実

施するというものでした。

区では、6月18日に土地建物の登記情報から、127名の権利者の方々に対して、簡易書留にて意向調査票を送付しております。昨日の12日現在の集計状況については、お手元の環境まちづくり部資料1-1でございます。

また、条件の三つ目の項目でございます地権者の賛否に関する資料につきましては、委員の皆様のみ配付させていただきました。この資料は、恐縮でございますが、繰り返しになりますが、委員会終了後に回収していただきたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。

それでは、資料1-1をご覧ください。左上に当地区の公共機関を除く権利者数と土地の面積をお示ししております。都市再開発法では、所有権または借地権が数人の共有に属する宅地または借地があるときは、所有権を有する者は、または、借地権を有する者、それぞれを1とみなすということにされております。例えば、一つの土地を複数のご家族で所有している場合は、再開発法のカウントでは1ということでございます。先ほど127名の権利者の方々に意向調査をお送りしたと説明しましたが、権利の数は30ということで、資料にお示ししております。

委員の皆様には、権利者一覧表をお配りしております。30の権利に対するそれぞれの権利者の数をお示ししております。例えば左の番号で30番の土地には77人で共有がされているという、そういう見方になってございます。

資料1-1にお戻りいただき、12日時点での合意状況ですが、権利者ベースで「賛成」が66.2%、「反対」が19.4%、「どちらでもない」が7.7%、「未回答」が6.7%と、回答自体は9割を超えるものでございました。また、面積ベースでは、「賛成」が53.9%、「反対」が31.9%、「どちらでもない」が5.9%、「未回答」が8.3%となっております。

委員の皆様には権利者の合意状況をプロットした地図を配付させていただいております。公有地についてはグレーの表示となっており、残りの私有地について、「賛成」、「反対」、「どちらでもない」、「未回答」と色分けさせていただきました。当地区内の集合住宅については白抜きとなっておりますが、権利者の数が多いため、それぞれの意向について左下の別表でお示しをしているところでございます。

権利者の合意状況については以上でございます。

次に、都市計画法第17条の地区計画案の縦覧に入るための条件の四つ目でございます。権利者の大方の合意についてということにつきましては、本日ご議論を頂きたいというふうに存じます。

次に、条件の二つ目でございます。資金の概要につきましては、環境まちづくり部資料1-2の外神田一丁目南部地区事業計画案をご覧ください。事業に係る調査設計計画費、土地整備費、補償費、工事費、事務費の金額及びそれぞれの占める割合をお示ししております。注記にもありますように、この事業計画は現時点のものでございます。お示ししてあります約854億円の事業費については、保留床処分金や交付金が充てられるということが想定されております。

最後に条件の五つ目につきましては、こちら清掃事務所の川沿いで計画した場合どうなるかということで、我々常任委員会のほうでは、一度、区のプランというのをお示しをし

てご説明させていただいております。そのほかにもプランがあるということで、お互い持ち合わせて今回エビデンスをとというようなことで、前回の委員会でご指摘をいただいておりますが、区としてはいつでも、我々としては準備ができていますので、そちらのプランが出次第、ご報告のほうはさせていただきたいと思っております。

私からの説明は以上です。

○小林たかや委員長 はい。説明が終わりました。

陳情審査に入りますが、質問はその陳情審査の中でお願いしたいと思います。

新たに送付された、参考送付された陳情が1件ずつございます。ご確認をお願いしたいと思います。参考送付されました外神田一丁目南部地区再開発事業の早期推進を求める陳情です。外神田一丁目1、2、3番地再開発準備組合理事長、××さんからでございます。本件につきましては、陳情内容につきましてご確認を頂きたいと思っております。

それと、もう一つ陳情で、外神田一丁目南部地区再開発に関する陳情ということで、4点、陳情が寄せられております。この点についても陳情審査の中で確認をするということで、今、今日、委員会に送付されておりますので、少し確認を頂いてから審査に入りたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

休憩します。

午後3時48分休憩

午後3時52分再開

○小林たかや委員長 それでは、委員会を再開します。

陳情審査に入ります。陳情につきましては、本日参考送付された陳情と送付された陳情3-11、継続審査となっていた送付3-2、3-6、3-8、3-9につきまして、全部一括して審査し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 はい。それでは、審査に入ります。

先ほど執行機関から情報提供、説明がございましたので、その他、何かありますか。よろしいですね。審査の中であとはお答えいただきたいということで、それでは、質疑に、質問に入ります。

○大坂委員 今回、前回の委員会を引き継いで5点の条件が課された中で、意向の調査を行っていただいたというところかと思うんですけども、ここの1番目の条件のところ、全員に回答を求めるようなやり方で調査をしてほしいというような依頼があったかと思うんですけども、現実まだ未回答が幾つかあるのかなというような報告だったと思うんですけども、これについて具体的にどれぐらいの数なのかということと、そこに対しては今後どのような対応を区としては考えているのかということについて、まずお聞かせください。

○神原神田地域まちづくり担当課長 先ほど127人の方にお送りしたということで、やはり登記簿をベースに送っておりますので、住所を移転されている方とかもいらっしゃいまして、その中で不達ということで21件返ってきております。そちらにつきましては、各自治体のほうに区のほうから照会をかけまして、移転先といいますか転居先をちょっと調べまして、改めて送っているような状況もございます。ちょっと時間がかかるものでして、返ってきているものもある、返ってきていないものもございます。

令和 3年 7月13日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

今回その辺を継続して調査していきたいということと併せまして、7月9日を期限としておりましたので、その時点で、それ以外で来ていらっしゃる方につきましては、改めて提出の依頼というものをしていきたいというふうに考えてございます。

○大坂委員 そこについてはしっかりと丁寧に、時間をかけてもいいと思いますので、丁寧に回答をしていただくということと同時に、引き続き理解をしていただくような対応というのを継続してやっていかなければいけないのかなというふうに感じています。

地図に落とされたものを見ると、ざっと見、ぱっと見なんですけれども、賛成されている方もかなり多いのかなというふうな印象を受けています。その一方で、「どちらでもない」とか「未回答」というような形もあるということなので、そのところをしっかりと最後まで詰めていくということが今後求められているのかなというふうに感じているんですけれども。

1点ちょっと細かいところで確認なんですけれども、この××××××××××××について、恐らくこれは「未回答」という形のところに最終的には算入されているのかなというふうに思うんですけれども、ここ、77というふうに権利者が多いんですけれども、個々が具体的にどのような形になったら賛成に回るのか、またまた反対になっていくのかというような条件というのは、どういったところに設定されているのかというのが、もしあればお聞かせください。

○神原神田地域まちづくり担当課長 個別具体の場所といいますか、「どちらでもない」というご意見を頂いたその具体的内容につきましては、やっぱり都市計画というかまちづくりに賛成、反対というよりは、自分の資産というものがこの再開発によってどのようになるのかというのを判断したいというようなことがございまして、その辺の見極めを、皆さん見極めた上で判断をしたいということで、ご意見を頂いておるような状況でございます。

○大坂委員 そういったところではなくて、今後この方々に対しても恐らくいろいろな働きかけを、これが中止にならない限りしていくと思うんですけれども、そういった場合に、今現状53%の方々が「未回答」で、30%の方々が「どちらでもない」という回答をされていらっしゃるんですけれども、これが過半数なのか、それともやはり大多数、3分の2以上なのか、その辺が賛成しないと駄目なのか、そういったところの基準というのを何か設定されていらっしゃるのかということをお願いします。

○神原神田地域まちづくり担当課長 今現在こちらのところに関しましては、準備組合側から、こういった計画がありますといったような情報提供を、総会の資料を通じて周知しているという状況でございます。今後、具体の計画がもう一段進んだ段階におきましては、より具体的な説明というのを個別に入っていく必要があるのかなというふうに考えてはございます。ですので、今後そういった取組をしながら、この地権者が多い場所につきましても、理解を徐々に深めていくということが必要だというふうには考えてございます。

○大坂委員 当然理解を深めていただかないといけないというのは大前提なんですけれども、ここは、賛成が過半数になったときにここが黄色くなるのか、それとももっともっとハードルの高い、3分の2以上賛成しないとここは黄色くならないのかというところの判断は、どういうふうに考えていらっしゃるのかなというところをお伺いしているので、も

令和3年7月13日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

し明確にないということであれば、そういった形の回答にはなるのかなと思うんですけども、いかがでしょう。

○神原神田地域まちづくり担当課長 共有持分の場合はその持分の割合になりますので、ですので、今お示ししているような、賛成何%、反対何%、未回答の部分についてはカウントされないというようなことになるとは思います、最終的には、未回答ということになれば、それは賛成には入らないというふうになるかと思えます。

○小林たかや委員長 えっ。分からない。（発言する者あり）

ちょっと休憩します。

午後3時59分休憩

午後3時59分再開

○小林たかや委員長 再開します。

神田地域まちづくり担当課長。

○神原神田地域まちづくり担当課長 すみません。答弁が分かりづらくて、非常に申し訳ございませんでした。

こちらの土地に対して権利が1でございますので、その案分で賛成が何%というようなカウントの仕方になります。

○小林たかや委員長 大坂委員。

○大坂委員 ありがとうございます。

いずれにしても、先ほど川のことについて、きれいとか汚いとかという話もありましたけれども、ここについては対岸のほうが先行してしっかりと開発されて、一定の成果が出ているというような状況でもありますので、しっかりと地権者の方々に理解をしていただいて、何とでもご理解を得られるような形に持っていくということが、まず一番最初、大事なのかなと思っておりますので、その点についてしっかりとやっていただければと思っております。

○神原神田地域まちづくり担当課長 長年こちらのまちづくりにつきましては検討を深めてきた、地域の方々ともお話をしてきたというところですので、そこはしっかりと、具体的に実現できるようなことを、まちづくりとしても取り組んでいきたいというふうに考えてございます。

○小林たかや委員長 小枝副委員長。

○小枝副委員長 長年取り組んできた中で、今回の5項目の中の4点目、「権利者の大方の同意がなければ、法17条の手続きには進まないこと」というふうになっておりますが、その現在の数字をそのまま受け止めると、権利者数で66.2%、面積で53.9%ということで、いずれも3分の2には満たない状況であるということに関しては、どんなふうに、初めからこんな感じだと思っていたのか、意外とそうでもないと思っているのか、まず冒頭、受け止め方を聞いておきたいと。

○神原神田地域まちづくり担当課長 この数字については、賛成の率については非常に高いというふうには感じてはございません。ただ、一方で、都市計画の決定につきましては、そういった3分の2の要件というものは付加されていないというような認識も、一方でございます。

○小枝副委員長 それについては、民間の提案でも3分の2を満たさないものは都市計画提

令和3年7月13日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

案ができないということに関しては、もう前回さんざんやっていますので、ちょっとそこは今こっちに置いておいて、陳情書の中で、今日出されたほうの3点目で、開封の仕方という論点があったのを読んだときに、私は最初は、そこまで言ったらなんですけど、行政のやることでそんなね、というのは思っていました。でも、今日、委員限りというのを配付された中で、私が、これは誰とは言えませんが、個人的に明らかにノーだというふうに言っているものが、黄色塗り、つまり賛成というふうになっているんですね。

この、どういうふうにして、まあ、そのことの是非はまずともかくとして、どういうふうにしてこの本人たちの意思が正確に反映されているものであるということ、まず担保したらいいのかなというのを、今、ちょっと、くらくらする思いで見えておりましたんですけども、こういうのというのは、この提案の中では、個人情報保護審議会の弁護士さんの立会いというような形の提案が書かれておりますね。何らかやはり個人財産を揺るがす、拘束するものでありますから、間違いなくそうなっているよということは非常に重要だというふうには思うんですね。そのところを行政としては何かいい知恵がありますか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 我々としても、回収につきましてはしっかりと簡易書留というような形でお送りして、返送したものについても取り扱っているということでございます。

ちょっとご相談といえますか、本日、原本のほうはこの場にはお持ちしておりますので、もし確認が必要ということであれば、ご覧いただくことは可能ではございます。

○小枝副委員長 じゃあ、それ、ちょっと見せていただいてもいいですか。

○小林たかや委員長 では、暫時休憩します。

午後4時04分休憩

午後4時09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。

今、確認をしていただいております。それを受けて、副委員長、質問を続けてください。

○小枝副委員長 はい。私も当初説明会等も行っておりましたので、個々にお話を聞くような機会がございまして、そこからすると、今の目視で見ているものというのは、ちょっとかなり隔たりがあるなということで、これはかなり私権を制限する効力があるものなので、やはり第三者性を持った、しっかりとした取りまとめをする必要はあるのではないかと思いますけど、それに関してはいかがお考えですか。

○加島まちづくり担当部長 ちょっと委員の皆様にお示した地図、皆様にちょっと出したいということで色を塗ったところが、少し、ちょっと間違っていたところは大変失礼いたしました。ただ、先ほど見ていただいた、ピンクで回答した数値で、この数字自体は出しておりますので……

○小林たかや委員長 ピンクって、どれ。

○加島まちづくり担当部長 先ほど見ていただいた……

○小林たかや委員長 あ、さっきね。はいはい。

○加島まちづくり担当部長 先ほどの回答のあれで数字は出しておりますので、地図はちょっと間違えておりましたけれども、この数値自体はその数値で出しておりますので、この面積の比率だとか権利者の比率だとか、そこら辺の数字はこの出ささせていただいたとお

令和3年7月13日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

りですので、そこら辺は、はい、そういったことをご理解いただければなというふうに思っております。

○小林たかや委員長 数値は合っている。

副委員長。

○小枝副委員長 とはいえ、この落としていく過程で誤差が生じたりするということは、やはりヒューマンエラーはあり得るわけですので、何らか、これは議長選でも何でも立会いの下で開票するというのがありますのでね、これも非常に信頼関係を構築していく上で非常に重要なことだと思いますので、きちんと個々の客観性を、一個一個個別点検する形で確認をする必要があるのかなというふうに思います。今日のもはそれはそれとして、我々だけの資料で内部修正をかけていけばいいことですが、ただ、それ以外にもヒューマンエラーが、今ただピンポイントで指摘したところでエラーが出るわけですから、これ以外のエラーだって、ないとは限らないということについては、やはり何らかの第三者性を持った確認をしていただきたいと思いますので、その点についてはちょっと前向きの答弁をお願いします。

○加島まちづくり担当部長 大変申し訳ございませんでした。数値に関しましては、ちょっとどのような形でやるかと、今、頭の中を整理できていないんですけども、第三者の方なのか役所のどこかほかの部署なのか、そういったところで確認を、もしくは議員の皆様の代表の方に見ていただくとかというのがいいのかなと思いますので、その辺ちょっと検討させていただいて、また委員長とご相談させていただければなというふうに思っております。

○小林たかや委員長 はい。

嶋崎委員。

○嶋崎委員 今、副委員長が指摘したところは大事なところなんだよ、実は。何でそんなたるいことをやってるんだよ。何のために地域の皆さんと今までいろんな話合いをしてきた。信頼関係が壊れるじゃねえかよ。何やってるんだよ。そういうところから、いろんなことが崩れていくんだよ。何のために時間をかけてこうやって、やっているんだよ。ご迷惑をかけるのは地域の皆さんじゃないかよ。何やっているんだよ。しっかり仕事してくれよ。

委員長ね、これ、大事だよ、ここのところ。賛成もある、反対もある中で、そういうことが一つでも欠けると、我々との信頼関係もなくなるんだよ。しっかりしてくれよ、部長。そんな軽い答弁じゃ駄目だ。ちゃんと整理して、きちっと委員長に報告するなりなんなりしてくれよ。これ、大事なところだから、委員長。

○小林たかや委員長 はい。本当に、これ、間違っていたというわけにはいかないんで、今見せた中でも間違っていて、じゃあ、信用できるのかと言われると、やっぱり確認しないといけないということになっちゃうんで。今、嶋崎委員が言われたように、こういう政策決定をするときの間違いというのはいけないというか、あつてはならないことで、本当に信頼関係を全て失ってしまうんで、これのやり方については、何がいいのか、いろいろご提案もありましたけれども、再度、再度確認して、皆さんが、委員全員が納得していただけるような、この個別名は別として、数字をもう一度確認しないとならないと思いますけれども、その点についてはいろいろなやり方があると思いますけれども、ちょっとち

令和3年7月13日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

らの委員長、正副のほうと執行機関で話し合いをさせていただいて、皆さんに信頼できる資料として再度作り直したい、作ってお示ししたいということにしたいと思えますけど、よろしいですか。

○嶋崎委員 そうしてくださいよ。

○小林たかや委員長 はい。

部長。

○印出井環境まちづくり部長 私は、計画担当部長ということで、都市計画の手続を所管する立場でもございます。本来都市計画のプロセスの中で、今回のような形で、ここまで詳細に賛否の動向について検証をしながら進めていくというのは、これ自体異例なことではないかなというふうに思っています。異例というのは、いい意味でということですが。ただし、そういう形で我々は進めると、お出しするということをお約束したわけですから、ベースになるデータについて、資料として図として転記するときの今回のような間違いについては、嶋崎委員や副委員長ご指摘のように、我々と議会との信頼関係を損なう、それから、今回これに対して注目している区民の信頼を損なうものであったというふうに考えております。こういう形での慎重な審議をしていただく上で、今後については、先ほど加島部長からありましたように、その正確性、透明性、公平性を保つような工夫について、執行機関並びに議会、正副委員長とも相談しながら対応してまいりたいと思えますので、どうかご理解を賜りたいというふうに思います。

○小林たかや委員長 ちょっと待ってください。

今のは、部長答弁を頂きましたんで、先ほど私も整理しましたけれども、こちらのほうで再度執行機関と確認をする方法も確認しながら、皆さんにお示ししたいと思えますので、この点についてはよろしくお願ひしたいと思えます。よろしいですね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。よろしくお願ひします。

それでは、次に参ります。

牛尾委員。

○牛尾委員 この環境まちづくり部資料1-2なんですけれども、これ、書いてある数字以外に説明できることというのはあるんですか。

○小林たかや委員長 どういう意味ですか。

牛尾委員。

○牛尾委員 要するに、金額、パーセンテージとあるんですけども、ちょっと簡単にどういう数字なのかというのをご説明いただけると、と思うんですけども。

○小林たかや委員長 内訳ですか。

○牛尾委員 内訳。

○小林たかや委員長 内訳も含めて、これをもう少しブレークダウンしろということですか。

できますか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 内訳というか、この、例えば調査設計計画費の中ではどのようなことが行われるかというようなご説明はできるかと思うんですが、ここにも記載されておりますけど、現況測量ですとか街区の確定をするための境界確定の測量なん

令和3年7月13日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

かというものをやったりですとか、時にはアスベストの調査ですとかPCBの調査、あと基本設計とか資金計画を作成したりというのがその項目に入っております。

次の土地整備につきましては、地盤の調査等が必要になってきますので、ボーリング調査ですとか、あとは土壤汚染の調査とか、そういったものをやるような費用でございます。

補償費につきましては、ここに書いてあるとおりでございますけれども、テナントさん、あるいは権利者の方に対する補償費。工事費については、建物、建築工事ですとか広場とかの外構部分の工事費。事務費については、それらにかかる人件費と申しますか事務費ということになってございまして、その合計がそれぞれ金額の欄に入っておりまして、全体の割合が右側に記載されていると、そういったような内容でございます。

○小林たかや委員長 牛尾委員。

○牛尾委員 この数字は、前回の特別委員会での2番ですか、資金の概要を、手続に入る前に出すことというのに関連した資料ということではよろしいんですか、これ。

○神原神田地域まちづくり担当課長 はい。付された条件ということで、準備組合のほうにご協力をいただいております。

○牛尾委員 前回の委員会で、たしか、例えば区有地ですね、区有地が再開発ビルに入ること、土地は持分が何%になっちゃうのかとか、区の資産がどういうふうに評価されて、再開発ビルに入るときはどういうふうに評価されていくのかといったものがないと、議会で判断できないという質問があったと思うんですけども、例えば清掃事務所なり万世会館なりの土地がありますよね。その資産が再開発のビルに入ったことよっての資産がどうなるのかとか、そういった数字はここから読み取れるんですか。それとも出せない。

○神原神田地域まちづくり担当課長 従前の、今、区有資産を従後どのようにしていくかということに関しては、今お出ししている資料につきましては資金の計画でございますので、ここからは読み取れるものではございません。清掃事務所につきましては、特に今、職員とも話し合いをしながら、どのような形で今後進めていくのかがいいのかということもございまして、それによっては、従前、従後、再開発に加わった場合どうなるかというのは、今まさに議論しているところでございまして、ちょっと今の段階ではお示しできないような状況でございます。

○牛尾委員 いずれは、いずれは明らかになるということなのか、要するに区有財産ですから、区民の方々共通の財産であって、そこがどうなるのかというのが分からないまま、我々がこれ、いいのか悪いのかという判断がなかなかできないということで、そういった数字も明らかにしてほしいということなんですけれど、これ、いずれこの委員会でも明らかにできるということなんですか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 以前、特別委員会の前の常任委員会でご報告させていただいているときに、概算ではございますけれども、従前の延べ床が15、これぐらいの広さになりますよというようなことは、資料をお示しさせていただいておりまして、概算の概算というような位置づけかもしれませんが、そのようなお示しの仕方であればできるかと思っております。

○牛尾委員 私は企画の常任委員じゃないんで、その数字は持ち合わせていないんですけども、そういったのも、もし分かれば、改めて数字を示していただければなと思っておりますので、それはよろしくをお願いします。

令和3年7月13日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

○神原神田地域まちづくり担当課長 今、議論がございますが、清掃事務所につきましては、以前、地下の駐車場と5階の部分に、再開発ビルの5階の部分に取ったというような想定でお示したところでは、現状、事務所の面積が1,020平米のものが、計画では1,295平米ということで、広くなるということと、駐車場につきましても、現状200平米が約370平米になるというようなことで、資料で1回お示しはさせていただいておりますが、改めまして精査したものというものはお出ししたいと思っております。

○小林たかや委員長 今、区有財産と言っておるんで、それは万世会館もそうなる。両方やらないと、片一方だけもう一回出してくれということになっちゃうから、両方とも区有財産に関するものは出していただけるんでしょうか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 区有財産に関するものはお出しさせていただきます。

○小林たかや委員長 はい。

木村委員。

○木村委員 二つほどお伺いします。今の資料1-2の事業計画案ですけれども、一般的に調査設計計画費は再開発補助金が出る。補助金の対象と。それから、土地整備費は公共施設管理者負担金ということで、これも公金だと一般的に言われています。となると、合わせて69億が国の交付金、補助金というふうに見ていいのか。これ、ちょっと確認です。

○神原神田地域まちづくり担当課長 補助金の対象になるということは間違いありませんけれども、それをどこに充てるかということは、事業者側といえますか、再開発組合のほうで事業計画の中で判断していくのかなというふうに思っておりますので、今現在、対象になるかどうかであれば対象にはなるんですけれども、そこを補助対象とするかどうかということについては、ちょっと私どもでは分かりません。

○木村委員 いや、これ、調査設計計画費と土地整備費、これが補助金や負担金の対象なわけよ。これが。これを名目にして補助金が出るんだから。で、負担金も出るわけだから。それが補償費とか工事費とか事務費に出ますと、そういう性格のものじゃないわけですよ。公金の使い方って決まっているわけだから。

○神原神田地域まちづくり担当課長 神田地域まちづくり……

○小林たかや委員長 ちょっと待って。

質問を続けてください。

○木村委員 そうすると、総事業費が854億というふうになるとですよ、補助金が最大でも69億、そのうちどれだけが、調査設計計画費と土地整備費合わせて69億、これが補助金の対象だけでも、全額は出るかどうかは分からない。となると、大体800億超が保留床の処分金というふうに見られる。見ていいんでしょうかね。

○神原神田地域まちづくり担当課長 ご指摘のように、調査設計計画費、土地整備費については補助対象となりますが、補償費、工事費につきましても補助対象となりますので、その中で、事業計画の中でどこに補助金を充てていくかというのは、事業の中で検討していくものなのかなというふうに考えてございます。

○木村委員 そうすると、大体補助金って、どのくらいなんですか。分からないわけないでしょ、ここまで来て。相当試算はしているはずですよ。だって、事業費が854億と出ている、保留床処分金と交付金でこれを賄うわけだから、補助金がどのくらいかというのは出ると思うんだけど。概算。それを引いたのが保留床処分金でしょ。

令和3年7月13日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

○小林たかや委員長 交付金は幾らですか。

担当課長。

○神原神田地域まちづくり担当課長 これは、これまでの調査等で、そういった都心部における市街地再開発事業の補助の割合というのが大体10%というふうになってございまして、それぐらいの額を見込んでいるというふうに伺っております。

○木村委員 なるほど。

○小林たかや委員長 木村委員。

○木村委員 そうすると、大体80億前後が補助金だろうと。残りは保留床処分金。七百七、八十億、これを保留床処分金で賄っていくということですね。

それから、もう一点ちょっと確認したいのは、この分譲マンションですよ。これを見ると、権利者数は一応77人となっているんだけども——資料ではですよ、1-1の資料では、権利者の——あ、これは書いていないのか、6.7と。未回答が2.04と、人数では2.04と非常に少ない扱いになっている。こういう扱いでいいのかなというのが二つ目の質問なんですよ。

区分所有法による建て替えと市街地再開発事業の建て替えで法改正がなされて、1筆共有の敷地で事業を行う場合、各共有者が1人の組合員となる。各共有者が1人の組合員となる。そういうふうに法改正がされているわけなんですよね。だとすると、77人かな、の権利者がいるとすると、一人一人として勘定されるはずなんですよ。となると、未回答が五十何人と言ったか。だとしたら、それがきちんと人数のところに反映されなくちゃいけないんじゃないでしょうか。マンションの区分所有者の扱い、非常に大変になってきているはずなんですよ。ちょっとそれ、確認させてください。

○神原神田地域まちづくり担当課長 一般的な再開発事業の場合は、共有、マンションであっても、代表者1人を決めて、1としてカウントすると。

今おっしゃられた法改正につきましては、団地の場合を想定した法改正でございまして、例えば団地の建て替えが進まないということで、複数の共有を持っていた方が、例えば2棟の団地が建っているようなところで再開発をやろうとすると、二つの権利者になってしまうので、それでは意見が、建て替えが進まない、なかなか、というようなこともございまして、団地に限った法改正というふうな認識をしております。

○木村委員 そうすると、例えば77人の区分所有者が現在いると。それは77人のいわゆる地権者として見るということにはしないの、それは、1人として見るわけ。

○神原神田地域まちづくり担当課長 はい。ですので、土地としては1ということですので、先ほど大坂委員のほうからご説明があったような形で、その賛成の割合によってパーセンテージを決めていくということになります。

○木村委員 今回の計画では、もうマンションを造る計画、入っていないわけでしょう。そうすると、売って出ていくというほか、ないと思うんですよ。そうすると、補償費の問題が出てきますでしょ。それは、マンション住民、要するに権利者一人一人と交渉するわけじゃないですか。1筆にするわけじゃないわけだから。そうすると、それは当然権利者として、一人一人、権利者として扱っていくということになるわけですよ、それは。当然。

○神原神田地域まちづくり担当課長 それぞれ権利をお持ちでございますので、その1棟の意思で何か個別の、個々の財産が処分されるということではなくて、それぞれの意思を

令和3年7月13日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

伺った上で、それぞれの取扱いをしていくということになるかと思えます。

○木村委員 ふーん。だとしたら、何で権利者1人として勘定しないのと、そう思うんだけどな。またマンション建て替えをして再生するんだったら別よ。だって、もうそういう計画はないわけだから。もう補償費を払って出ていってもらおうという計画でしょ。だとしたら、権利者1人としてきちんと丁寧に扱ってということになるんじゃないでしょうか。それを1人として勘定するというやり方はおかしいでしょう。人数を勘定するときに。そう思いませんか。いや、法律ではこういう仕組みになっているんだということで説明してくれりゃいいんだけど。

○神原神田地域まちづくり担当課長 あくまでも今回は市街地再開発事業ということを目指して、このまちづくりを進めていくということでございますので、この外神田一丁目の土地というものを、どうやって公共性を生み出していくかということでございますので、そういった意味からいたしますと、当然、個々の財産というものは大事ではございますけれども、土地の3分の2の同意というものがこのエリアの中で取れば、そういった市街地再開発事業を進めていけると。そういった法の立てつけになっているのかなというふうに思います。

○木村委員 まあいいや。ちょっとそれは、私も次回に備えて調べてきます。

それで、今日頂いた資料では、いわゆる地権者ですね、権利者も面積も、どちらも3分の2には届いていないと。地区計画の都市計画決定については、別に3分の2が要件にはなっていない。これはそうなんだけれども、だからといって進めていけば、やがては行き詰まるわけですよ。だって、本組合の認可申請では3分の2以上、これは求められるわけだから。これはなぜこういう低い数字にというふうにお考えですか。小枝委員もあれだけ。なぜ、印象じゃなくてね、なぜこういう数字なのかというのは、どうお考えでしょうか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 賛成の数字だけを見ると、確かに3分の2、民間地権者ですけども、っていないというような状況でございます。そのほかには、「どちらでもない」、「未回答」という方につきましては、「未回答」の——「未回答」って、失礼いたしました。「どちらでもない」という中の意見を私どもも見ているところで言いますと、やはり今の段階で、開発後のメリットみたいなものがあれば賛成するですとか、なければ反対するですとか、そういった意見も多々ございまして、この計画に賛成、反対というよりは、個々の財産の取扱いというものについて注視されている方もいらっしゃるかなと思ってございますので、その辺はまだまだ話し合いの余地があるのかなというふうに考えてございます。

○木村委員 そういう迷っておられる地権者の方には、迷って検討する時間を十分に保障しないとイケないと思うんですよ。となると、要するにまだ再開発について熟していないということですよ、現段階では。要するに多くの方が迷っていらして、賛成の権利者もその面積も3分の2を満たしていないということは、まだ地権者の中で結論が出ていない。結論が出ていない、結論を見だし切れていない、まだ熟していないということじゃありませんか。

○加島まちづくり担当部長 熟していないというよりも、個々のいろいろな条件、そういったものがあるんだろうなというふうに考えております。我々としても、この「どちらで

令和3年7月13日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

もない」、「未回答」に関しまして、なるべく個々にご意見をもう少し丁寧に拾い上げて、どうなのかということで、今、木村委員が言ったように、熟していないのか、そういうことではなくて、そのほかの例えば条件だとか、そういったところの理由なのかとかということころを少し、もう少し掘り下げていかなければならないのかなというふうに思っております。

○木村委員 いや、だとしたら、17条への手続を進めるのは立ち止まらなきゃいけないと思いますね。だって、そうでしょ。まだ検討しているわけですよ、地権者の皆さんは。ところが、区はどんどん地区計画の決定に向けて——これ、地区計画の決定というのは再開発の枠組みを決めることでしょ。高さ制限とか容積率とか広場の位置とか。これを地区計画で決めちゃうわけだから。地権者の皆さんが悩んでいるのに、区が前のめりになって再開発の枠組みを決めてしまう。これはあってはなりませんよ。だとしたら、当然のこと、この数値を見れば、17条の手続には、入るのは見合わせるということに当然なりますよね。そうではありませんか。

○加島まちづくり担当部長 木村委員のご意見はそういうものだろうなというふうに理解はさせていただきました。区としては、ここの都市計画、まちづくりに関しましては、やはり進めていくべきものだというふうに思っていますし、これからももちろんやっていくつもりです。ただ、先ほど申し上げたように、まだ未回答だとか、先ほどのちょっと間違いもございましたので、そこら辺はきちりちゃんと確認をさせていただいて、進めていく必要があるのかなというふうには思っています。ここでストップとかということころじゃなくて、再度確認をする必要があるなというふうには、私のほうは感じているところでございます。

○木村委員 最後ね。なぜストップしろと私が言っているのかというと、地権者の皆さんが検討する。あるいは推進側、反対側で議論する機会もあるかもしれません。その議論の土俵の枠組みを区が決めちゃっていいのかということですよ。いろんな自由な議論が行われて、計画そのものを見直すということになるかもしれません。見直した計画に地権者が賛成するということはあるでしょ。区役所のほうが前のめりになっちゃって、議論の土俵を決めちゃうというやり方でいいのかということなんですよ。

しかもですよ、公有地が4分の1よ。B地区に至っては6割ですよ。公有地というのは部長の土地じゃありませんよ。樋口区長の土地じゃありませんよ。区民の土地ですよ。そういうもんでしょ。で、都用地は都民のものであり、国有地は国民のものでしょ。区が進めたいからといって、勝手に決められるものじゃないんですよ。

ですから、本来は3分の2を超えたらいいというレベルじゃ駄目なんですよ、これは。だから前回の委員会で、大方の了解、大方の理解というように委員会として集約したのは、まさにそういう土地だからです。3分の2をクリアできるかというレベルで議論していいのかという、こういう問題があると思うんだけど、やはりそういう性格なものであるならば、地権者の皆さんがやはりきちんと納得できるという結論を見いだすまで、行政は待つと。これが本来の私は姿だと思うんですよ。そうじゃありませんか。

だって、4分の1、公有地よ。みんなのもですよ、土地は。それを区としては進めたいからといって、次の手続に入る。とんでもないことですよ。大体、委員会は大方の了解と言っているんだ。委員会の集約さえ踏みにじて突き進むって、あり得ないでしょ。委

令和3年7月13日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

員会とは別に区は行動しますと、樋口区長は行動しますということですか。

○加島まちづくり担当部長 私、別に委員会の意見を尊重しないとは一言も言っていませんので、そこら辺はもちろん、委員会の集約されたものに関しましてはもちろん尊重していきたいというふうに考えております。

で、やはり今回参考送付になっておりますけれども、やはり賛成の方もいる。長い間いろいろとあそこのまちづくりをいろいろと検討してきて、どうにか日の目を見るところまで上がってきていると。区としても、ただ単に再開発をやるということではなくて、区有施設の機能更新もそうですけれども、あそこの耐震化だとか特定緊急輸送道路の耐震率を劇的に上げるというようなところもございますので、これは都市計画、また、まちづくりとしても進めていくべきものだというふうに考えているということでございます。部長がただ単にやっている、区長がただ単に考えているということではなくて、公有地もございまして、そこを有効活用するというのが、ここの外神田一丁目南部地区のまちづくりだというふうに考えておりますので。ただ、先ほど申し上げたように、この委員会の集約、ご意見に関しましては、我々尊重してやっていきたいというふうには思っておりますので、そこはご理解いただければなというふうに思っております。

○木村委員 となると、前回の委員会のを読んで、権利者の大方の同意がなければ法17条の進捗が進まない。当然これを遵守するということになりますね。そうなりませんか。

○加島まちづくり担当部長 その権利者の大方の同意というものが委員会の中で集約していただけるのであれば、それに従うというところでございます。

○木村委員 これで大方の同意って、幾ら、そんなこと言えないでしょ。54%。

○小林たかや委員長 嶋崎委員。

○嶋崎委員 委員会の中の話は、やっぱりそれはそれで、いろいろと意見も割れるところはあるし、それから地権者の皆さんも今いろいろと、賛成もある、反対もあるというところと、それは同じレベルかもしれない。そういう中で、本当にこの開発を計画したときに、長い期間、我々も大阪まで行って、この水辺の視察もしましたよ。さっきの川の話で言っていたけど、川の条例も全会一致で上げましたよ。そういう歴史をずっと積み上げているわけだから、そこは執行機関もきちっと把握をしながら、先ほどのその、「どちらでもない」というご意見のある地権者もいらっしゃると。ここは丁寧にやっぱりご意見をきちっと聞いて、どういう意思なのかということは確認しなきゃいけない。

今日も、反対の陳情も出たけれども、進めてくださいという陳情もあるわけだから、これが大方というのがどこの部分で大方なのかというのは、これまた意見も割れているところなんですよ、実は。木村委員はそうおっしゃっているけども、委員会の中でも多分、話をすれば、それは違うんじゃないのか、いいんじゃないのかと、いろんな意見が出ると思うのね。

だから、委員長ね、これ、いずれにしても、じゃあ、あしたからやりましょうよというわけにはなかなかいかないというのは、もうこれは多分共通の認識だと思うんで、まずは、今課題になっている、これだけいろいろとあるわけだから、そこをきちっと踏み固めながら、それで踏まえてどうするんだということにしないと、いきなり進めます、いきなり止めますという話では、私は今の時点ではないと思うよ。これは両方意見があるんだから。賛成もある。反対もある。ましてや、長い期間の時間軸もある。同時に、先ほど部長言っ

令和3年7月13日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

たけど、機能更新の区有施設もあるという中で、非常に大きな問題があるし、賛成の方の陳情を見ると、何となく秋葉原が取り残されちゃうんじゃないかという不安な部分もあったり、そういういろんなことを加味しながら、ここの地域をこれからどういうふうに我々もその先を見据えてやっていかなきゃいけないんだということを、お互いにやっぱり共通認識を持ちながら。

さっきね、俺、怒ったけど、やっぱりああいうことがあると駄目なんだよ。そこは頼むよ。ね。それは何のために委員会を開いているのか分からなくなっちゃうよ。だから、そういうことをしっかりと踏まえた形で、これ、ジャッジしろとிட்டって、今日のところで、じゃあこのまちはおしまいなんて言えないよ。まず受け止めてもらって、ね、地域に本当にもう一回丁寧の上に丁寧に入って、それでこの「どちらでもない」という方たちの話もきちっと聴いて、やっぱりそこで最終的にどういうふうにしていくかと。これだけ陳情が出ちゃっているんだから。どっちもジャッジなんかできませんよ、この状況では。そういうことを踏まえて、どういうふうに受け止められるのかというようなことを、もう一回ちょっと答弁して。

○加島まちづくり担当部長 すみません。嶋崎委員のご指摘は大変ごもっともで、重く受け止めさせていただいております。先ほどの地図の間違いもございました。それも大変申し訳ないというところで思っております。委員長のほうと、その確認の仕方、この数値が本当に100%大丈夫ですということをお認めいただくことも、まず必要なのかなというふうに思っています。また、さらに、「未回答」、「どちらでもない」というところの方々の意見を丁寧に吸い上げて、どういった数字が出てくるのかということ、しっかりこの委員会にご報告する必要があるんだろうなというふうに思っています。そういったことを踏まえて、我々としては次のステップに進んでいきたいというところがございまして、ただ、いきなり進むということではなくて、今私が申し上げた確認関係ですね。それをしっかりやって、当委員会のほうでまたご報告して、ご意見を頂きたいなというふうに思っていますので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。

○嶋崎委員 とにかく丁寧に上に丁寧にやってくださいよ。

それと、さっきこの間の5番目の清掃事務所の計画のエビデンスの話が出たんだけど、執行機関のほうはその用意がありますよというふうな話なんだけど、これ、たしか委員の中から何かエビデンスを出しますよという話だったんじゃないの。そのご用意を頂いているのはどこでご用意いただいているの。あるの。出ているの。できているの。何で今日出さないの。

○小林たかや委員長 岩田委員。

○岩田委員 この委員会が始まるまでに、委員長にお出ししますというようなことを思ったら、正副のときに出していないと駄目だから、今回は駄目、出しては駄目というふうに言われたので……

○小林たかや委員長 違う、違う。ちょっと、ちょっと。

○岩田委員 あ、そうじゃない。

○小林たかや委員長 ちょっと座って。整理するから。（発言する者あり）

そうじゃなくて。それじゃあ、委員長が悪くなっちゃうから。そうじゃなくて、執行機関、あなた、岩田委員にいつまで出せということで、この場に出されちゃうと、どういう

令和3年7月13日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

資料かも確認しないで入ってしまうのは困るから、正副で確認をして、理事者も確認をしていただいて、出すというのが普通なんです。そこをやらないでこの場で出されちゃう勢いだったから、それは出せませんと、確認していないから、という整理なんです。

○岩田委員 あ、そうなんですか。

○小林たかや委員長 で、私が出してくださいと言ったときに出ていなかったんで、正副のときに確認したら、お持ちになるんだけど、その場に確認できなかったんです。昨日の打合せなんで、で、今日持ってこられて、ありますと言われて出されても、それは資料としての扱いとしては正当ではないので、出せませんよということを私のほうで申し上げたんです。ですよ。

嶋崎委員。

○嶋崎委員 あのね、やっぱりそこら辺の手順・手続はちゃんとしたほうがいいですよ。それで、こういう時期なんだから、それも共有しながら、執行機関は執行機関であるというんだから、それを両にらみ、ね、この陳情じゃないけど、両にらみをしながら我々は議論しなくちゃいけないんだから、そのためにこの五つの条件を、この間、時間をかけてみんなで知恵出ししてやったんだから、そこは、委員長さ、次回のときにこのエビデンスは出していただかないと。で、そちらのエビデンスも出してもらうと。両方出してもらって議論をするというところで、いいんですよ。

○小林たかや委員長 はい、そうです。すみません。今、まとめていただきました。（発言する者あり）

執行部のほうからは出てきました。でも、今言われたように、両方がないと議論にならないんで。で、こちらのほうは資料が確認できていなかったんで、今回は待ってくれということにしました。で、ご準備ができていようなので、その準備できたものを正副打合せのときに確認をさせていただいて、手続をちゃんと踏んで、委員会に提出して議論していただきたいということでございますので、そこは、これからもあるんですけども、委員会で確認してエビデンスを出すという委員の方は事前にお出しいただいて、この場で委員会が始まってから出すということは無理でございますので、そこら辺はご確認をお願いしたいということでございます。

○嶋崎委員 確認を取ってください。

○小林たかや委員長 はい。確認を取ってやらせていただきたいと思います。

そういうことで、岩田委員、よろしいですか。

○岩田委員 はい。

○小林たかや委員長 はい。すみません。

副委員長。

○小枝副委員長 ちょっとやりそびれているんですけど、数、今日出された、今までの流れのところでは、私の考えも木村委員と一緒に、3分の2を割っていたら、もうこれは一旦取りやめなのよという解釈で、本当は行政とは8割以上はね、という話はしていましたけれども、8割はちょっと勘弁してくれというので、そのときの雰囲気は3分の2だったんだなというふうに解釈して。でも、それをさらに割って行って、かつ「どちらでもない」を全部乗せても3分の2に行かない。先ほど大坂委員のほうから、結構合意が取れているじゃないですかという意見があったときに、私も地図の色塗りを見たときに、何か多そう

に見えるなというふうに思ったもので言ったわけなんですけれども。

この数字と数をどう見るかというところが、ちょっと、うーん、フェイクじゃないけど、最初、30地権者ということ saying it was 30. で、最初31だけど売っちゃったから30になりました。つまり、取扱いの、我々だけの目視のものからすると、その多くはマンション個別の権利者ですよ。じゃあ、これ、法的には30のうちという言い方をしますよね。のときに、この数字というのはどういうふうに読み替えればいいんでしょう。今66.2とか、同意者と未同意者という言い方を行政はこれまで使ってきたわけですよ。で、未同意者というところにくれば、面積割合では46%——約ですよ。が未同意。権利者の頭数で言うと34%が未同意。でも、これって、127という母数の中でやっているわけですよ。そうじゃなくて、30地権者と考えたときに、この数字がどう変わるのかということは確認させていただきたいと思うんですよ。

○神原神田地域まちづくり担当課長 今お示ししている数字が30という母数で計算した数字です。

○小枝副委員長 最初の質疑でもありましたけれども、マンション、唯一のここにあるマンションの「賛成」10%、「反対」6%、「どちらでもない」30%でしたっけ。残りは五十数%が「未回答」でしたよね。最初の、この委員会の前の委員会かもしれないけど、マンションというのは一つと考えると30だということで、面積割合で言うと7.80%と結構大きいんですよ。と、これ、区分所有法によると3分の2以上でなければいけないわけですよ。通常は5分の4だけど、こういった再開発の流れで言うと、法定で言うと、合意は3分の2というようなことなんですよ、木村さんね。多分、木村さんとかは詳しいんだと思うんですけども。

現在、どうかカウントしても、このマンションは議決もしていないし、賛成1割だし、ということからすると、面積で言うと7.80は差っ引きになるし、権利者で言うと、そこも入れちゃいけないという、そういう考え方になるのが、これ、法律の問題として、区分所有法と再開発法の整合性の問題だと思うんですよ。その数の、何というか、マジックというか、そこをすっきりさせてもらいたいので、どっちかに割って入れちゃいけないんですよ。

だから、30という中で、今日、陳情を出されてきた方の早期推進のほうの数字とも関係があるんだと思いますけれども、最初30のうち25が準備組合だと言ったんですけども、その数字が一体今どうなっているのか。そこをちょっとすっきりさせてもらいたいんですよ。法律に違反するわけにいかないんで。

○神原神田地域まちづくり担当課長 このところを個別で建て替えをするのであれば、その法律にのっとったカウントのされ方をするのかなというふうに考えておまして、今回あくまでも市街地再開発事業の認可のお話でございますので、そうしますと、ここの施行区域、予定施行区域の土地の3分の2の同意、それが借地の3分の2の同意と合わせまして、その合計の面積の3分の2の合意というのが、市街地再開発事業の認可の条件といたしますか、なってございますので、そういう解釈でございます。

○小枝副委員長 そうすると、区の解釈としては、もう区分所有法の要件の3分の2というのは、もうそこでリセットされてしまうという整理をされたわけですか。それは、これは法律解釈なので、私も専門家ではありませんから、やっぱりここは弁護士マターという

令和3年7月13日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

か、しっかりとしたりーガルチェックを受ける必要があると思うんですね。違法を犯すわけにはいかないの。今の数字のカウントの仕方として、区分所有法の64条なり69条なりにちゃんと合致しているのかどうか、国土交通省の再開発の手引などもちゃんと照合しながら判断をする必要がある。

私の調べたところでは、1棟で1筆と考える考え方を、ここで0.1とかそういうふうな割り方をするというのは、区分所有法の考え方から結局逸脱してしまうということがちょっと感じられるので、そこは流れとしては、まだ皆さん今日はもう少しお勉強期間だということですから、ちょっと区のほうとしても、しっかりとこの数字の考え方を統一してほしいんですよ。そうしないと、法律に違反したり矛盾したりしてしまうと、これは私有財産の処分の問題ですから、そこのところはちゃんと、区の中でこう考えたじゃなくて、法的に、あるいは都市再開発法と区分所有法の整合性としてこうであるということを整理していただきたい。いかがですか。

○加島まちづくり担当部長 区の中のというよりも、これは法律で定まった取扱いです。それで、この3分の2が、じゃあ、どういったものになるかというのは、結局、都市計画の決定した後に組合の設立の認可があります。それは東京都がやりますので、そこでしっかりチェックされます。我々が今言っている考え方がおかしかったら、そんなものは成り立ちませんよという話になるんですけども、我々の考え方で、もちろんこの東京都がしっかりチェックしますので、そういった形になっていますので、区が勝手にこういうやり方でやっているということではありませんので、それはちょっとご理解いただき、法律の立てつけの中でやっているというところがございますので、そこら辺はご理解いただければなというふうに。

○小枝副委員長 まだ東京都に、これ、やり取りは、まだこの件についてしていないですよ。確認してないですよ。まだこのレベルの話ですから。そういう意味では、最後はチェックされるからというのは、さっき言った、今3分の2なくても最後はそうだからという話じゃなくて、今どうなのかということ聞いています。

○加島まちづくり担当部長 別に外神田のこの例だけではなくて、この市街地再開発事業の中にマンションとかがあったら、そういう考え方でやるというところがございます。そういう立てつけになっているということで、ご理解いただいたほうがいいかなというふうに。外神田だからこうやっている、じゃないんです。

○小林たかや委員長 分かってます。分かっています。その辺を今ご理解していないようなので、その法の立てつけを示していただけますか。言っていることは、区分所有法で市街地再開発で決まれば、例えばマンションは3分の2の同意をもらわなくても、壊せると。壊せるというか、従って、地域内、従えるという、あるわけでしょ。それを示してあげる、立てつけの中で示していただければ、理解されると思う。

○神原神田地域まちづくり担当課長 市街地再開発法の考え方と、区分所有法による考え方の整合がないのではないかとご指摘だと思いますので、その辺の法体系の整理というものをさせていただいて、ご報告させていただきたいと思います。

○小林たかや委員長 はい。よろしいですか。

○小枝副委員長 はい。

○小林たかや委員長 はい。

令和3年7月13日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

永田委員。

○永田委員 今のと関連もするんですけど、面積割合の賛否について出てきましたと。この数字を見ると、公有地が入っていないので、公有地が入ったこの面積割合というの、すぐ出せるんでしょうか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 今回、民有地の大方ということで数値をお示しさせていただきましたが、仮に公有地が賛成した場合、どれぐらいの割合になるのかというのは、想定というか、それは当然数値としては押さえてございます。（発言する者あり）

○小林たかや委員長 木村委員。

○木村委員 それをやったら相当恥ずかしいよ。区というのは、地権者であると同時に特定行政庁なわけよ。都市計画決定するときの。そうでしょ。都市計画審議会に諮るわけよ、これ。都市計画審議会に諮問してね。二つの顔を持っているわけですよ。そこがあまりにも前のめりになり過ぎちゃって、客観性、公平性、どこへ行ったのかと。あまりにも見苦しいんじゃないじゃありませんか。（発言する者あり）

○小林たかや委員長 永田委員。

○永田委員 行政が反対することもあると思うんです。なので、客観的な資料として、行政が賛成した場合の資料というの参考として必要ではないかということで、出せるということだと思うんですね。それは何か言い訳をしているわけじゃなくて、もう賛成であったり反対であったり、両方の可能性があるという意味において、参考資料だし、今後、行政が推進する立場として、公共の利益のために、この地権者の皆さんを説得していくという過程があるのであれば、そういった資料も一つの参考として必要でないかということで、恥ずかしいかどうかということでは言っているんじゃないんですよ。そこは理解してほしいんですけども、その点を踏まえて、もう一度答弁をお願いします。（発言する者あり）

○神原神田地域まちづくり担当課長 客観的な資料として必要ということですので、ご提出することはできます。（発言する者あり）

○小林たかや委員長 ちょっと待ってください。休憩します。

午後5時04分休憩

午後5時12分再開

○小林たかや委員長 再開します。

それでは、先ほど永田委員から提案のあった件についてはご準備ください。よろしくお願ひします。

ほかにございますか。

○木村委員 普通、小川町三丁目のときもそうだったけれども、賛否の陳情書が出た場合、委員会がどちらかに偏るといふわけには、これはいかななくて、あくまでも地権者で話し合いをということで、たしか陳情書を扱っていたと思うんですよ。ただ、外一の場合、何でそうならないかといふと、公有地が全体の4分の1、B地区に限っては6割を占めていふと。区民、都民、国民の共有財産が相当なウエートを占めていふと。これがなかったら170メートルにできないからなんですよ。だから、この問題について、議会は十分に関与していかないといふこと、ああいう五つの集約といふのも、前回委員会で五つの点をまとめて、行政にその対応を求めてきたといふふうになるわけですね。

私は、行政は、先ほども言ったように二つの顔を持っているわけですよ。地権者として

令和3年7月13日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

公共施設をきちんと区民の福祉の向上に役立つように活用するというと同時に、やはり特定行政庁として地区計画を決める、決定するという、そういう立場なんで、やはり公平性、中立性は、これは堅持していただかないと。あんまりにも前のめり過ぎる。

地権者の方を説得するのは準備組合の仕事でしょ。区がやるものじゃないでしょ。普通、そうじゃありませんか。そのための準備組合の役割なわけだから。やはりその辺の対応というのはきちんと使い分けをして、あんまりにも行政が前のめりになるというのは、私は改めるべきだというふうに思っています。その点、きちんとその立場について伺いたい。

実は、ちょっと長くなっちゃうんだけど、ちょっと申し訳ない。「秋葉原は今」という三宅理一先生の書いた本をご存じでしょうか。これは、例のITセンター構想ですよ。そのときに協議会でも関わった先生が、「秋葉原は今」という本の中でこう言っているんです。秋葉原の再開発は、本来、秋葉原的なるものにどこまで肉薄できるかが問われていたと。近代権利に基づく都市の改造、いわゆる再開発という近代権利に基づく都市の改造が、秋葉原的なる要素をきれいさっぱり消してしまうこと。これが、こうなったら駄目なんだというふうに言っているわけですよ。

それで、実際に2003年に再開発が始まったと。秋葉原。そのときにUDXグループによって建築工事が進められ、ビルの全貌が徐々に明らかになってくるが、その分、秋葉原を居所とする電気街、商店街のメンバーは蚊帳の外に置かれた状態になってきたと。東京都が推進してきた再開発で、地元の電気街、商店街のメンバーは蚊帳の外に置かれてきたわけよ。それで、本来、仲介役としての行政が機能しなければならないんだけど、東京都は官僚然とした態度で、地元を足が運ばなくなると。で、千代田区はどうしたかと。千代田区は秋葉原地区全体の面倒を見なければならないということで、担当者はてんでこ舞いの日々を送っていたと。そのときに行政は力になってくれなかったわけよ。

今どうなっているかと。大変苦勞されているわけですよ。これだけ行政に冷たい態度を取られて、今また同じことをするのかと、そういう思いも私は3分の2に行かない大きな背景の一つには私はあると思うんですよ。ですから、地権者の皆さんが十分に話し合うと。そのための時間的保障を行政は保証すべきであって、千代田区が前のめりになってどうするんだということじゃありませんか。

ITセンター構想で、秋葉原は大変な目に遭ったわけですよ。量販店によって、これまでの老舗が大変な目に遭ったわけですよ。また同じ目に遭うんじゃないかという、私はそういう不安が大きくある。その辺をきちんと踏まえて行政は慎重に対応すべきだというふうに思います。その点についてのちょっと基本的立場を伺っておきたいとします。

○加島まちづくり担当部長 先ほどから申し上げているように、慎重にこれはやっていかなければいけないというふうに思っております。準備組合は準備組合としての責任もありますから、そこは私、しっかりやっていただきたいというふうに思っております。

そういった上で、やはり区が説明しなければならないところというところもあると思いますので、そこはしっかり、区も進める立場でございますから、ちゃんとしっかりとやっていきたいというふうに思っております。

今、秋葉原の変遷を少し言われました。電気街から、今はサブカルチャーだとか、またいろいろといかがわしいような業態も出てきているというようなところもございます。そういったところも心配なさっている、この賛成の方々もいらっしゃるというのは事実です。

令和 3年 7月13日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

そこをどうにかしたいという思いもありますので、そういったことをしっかり受け止めて、我々としてはまちづくりをやっていきたいなと、進めていきたいなというふうに考えております。

○小林たかや委員長 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、陳情で今審査をしておりますけれども、この取扱いにつきまして、いかがいたしましょうか。（発言する者あり）先ほど来からいろいろ確認すべきことが出てきてしまいましたんで、この取扱いについては継続審査としたいと思いますが、よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。それでは、陳情審査については継続ということにさせていただきます。

以上で陳情審査を終了します。