

令和3年7月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

○小林たかや委員長 それでは、（3）に入ります。外神田一丁目南部地区のまちづくりについてでございます。

陳情に関する報告事項でございますので、陳情に関係する部分と、あと執行機関からの報告を受ける前に前回からの確認事項、前回と同様に確認をするために委員のみ配付資料がございますので、配付をさせていただきます。併せて、ちょっと時間が長くなりましたので、休憩をいたします。ただ、休憩して出てもらうんですけど、配付された資料は取扱注意なので、外には持ち出すことはしないでいただきたいと思います。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。それでは、休憩します。

午前11時32分休憩

午前11時40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、前回からの確認の件ですけれども、外神田一丁目南部地区の都市計画に関わる意向調査の確認について、前回の委員会での質疑の中から確認という作業をしてほしいということで行ってききましたので、含めて執行機関から説明をお願いします。

○神原神田地域まちづくり担当課長 それでは、資料のご説明をさせていただきます。参考で今お配りした資料につきましては、説明の中でまた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、調査の概要でございますが、前回の繰り返しになりますが、登記簿に記載される本地区全ての土地・建物の所有者に対して、賛成・反対・どちらでもない、の意向を確認するための調査票を送付しております。

調査期間や送付の数量等については記載のとおりでございます。

回答数といたしましては、現在まで集計をしております、7月28日現在で83名の権利者の方から回答を頂いております。

資料の2でございますが、この調査につきまして、7月28日に、正副委員長のほか、当委員会の木村委員、大坂委員、また、区からは地域振興部長、統計課長、区議会事務局次長に立会いを頂き、確認作業を行いました。確認した事項といたしましては、調査票と集計表、今お配りしたものでございますが、相違がないか、権利者の同意状況に間違いがないか、同意状況をプロットした地図に間違いがないか、また、こういった資料に対して公図や登記簿と整合しているかという4点について、ご確認いただいたものでございます。

まず、追加でお配りさせていただきましたA3横の資料では、30権利者の登記名義人と調査結果をマル・バツ・三角でお示しし、個々の調査票と整合しているかをご確認いただいております。前回、ちょっと提出させていただいたピンク色の調査票との整合を図らせていただいております。

資料最下段の30番の区分所有建物については、資料別添のA3縦の資料について同様にご確認を頂いております。併せてお手元に配付しておりますA3横の結果を付した地図についてもご確認を頂いております、賛成・反対・どちらでもない・未回答という形で色分けしたものを確認いただいております。

また、一旦資料A3横の一覧表にお戻りいただきまして、30権利者のものでございます。資料左側の番号をご覧ください。枝番がついている5番、11番、12番、15番、

令和3年7月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

17番、25番から27番、29番、また別紙でお示ししている30番が一つの権利を共有となっているところがございます。例えば15番を見ていただきますと、一つの権利を4人の方で共有しております。集計方法は、それぞれ賛成、反対と、割合でカウントしております。この考え方は、都市再開発法に基づくものであり、今回は、説明資料を別途用意しておりますので、後ほど説明させていただきたいと思っております。

この確認作業の中で、立会人より2点のご指摘がございました。1点目は、同意事項の「賛成」、「反対」、「どちらでもない」、どれにもマルがついていないという調査票がございまして、その取扱いについてです。

1件の調査票につきましては、区担当より電話にて相手方に問合せを行い、賛成の意向を確認しておりますが、この権利者について、そういったことで、賛成ということで集計させていただいております。このことにつきまして、誰がいつ誰に確認したか不明確なため、改めて意向票で確認する必要があるというご指摘がございまして、現時点では、こちらの賛成については、「どちらでもない」に集計することにしております。

また、2点目ですが、意向調査では賛成にマルがつけられていましたが、その理由を書く欄に、「計画内容によっては反対」といった記述があり、この1件についても、権利者の意向が確認できるまで、「どちらでもない」に集計することとしております。

この2点について、修正をいたしました。

資料3-2をご覧ください。A4横の集計表でございます。これらの確認事項を踏まえまして、権利者の同意状況について、再整理を行っております。公共機関を除く権利者30人のうち、権利者数で「賛成」60%、「反対」19.3%、「どちらでもない」14.7%、「未回答」が6%でした。前回お示しした資料と比較しますと、「賛成」が約6ポイントほど下がっております。

また、面積ベースでは、権利者数——あ、すみません。面積ベースでは、「賛成」が50.8%、「反対」が32%、「どちらでもない」が10.1%、「未回答」が7.1%でした。面積ベースについても、前回お示しした資料と比較しますと、「賛成」が約3ポイントほど下がっております。

続きまして、資料3-3をご覧ください。前回の委員会において、対応すべき事項といたしまして、マンション住民の意向の把握方法が分かりづらいため、区分所有法や再開発法との関係性についてもお示しするという事になってございまして、こちらの資料で説明させていただきます。

まず、マンションなどの区分所有建築物を個別で建て替えを行う場合、建物の区分所有等に関する法律、普通、正式名称を略して、区分所有法と呼ばれておりますが、この法律の第62条において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の建替え決議が必要とされております。このため、老朽化や耐震性の不安からマンションの建て替えを行う場合、一般的には、管理組合より検討組織を設置し、事業計画や資金計画などの検討をした上で、建替え決議を行うこととなります。

次に、市街地再開発事業の施行区域内で、マンションなどの区分所有建築物の建て替えを行う場合です。資料中段の右側にお示ししているように、市街地再開発事業の施行区域の要件を満たした場合、再開発事業の推進が求められる地区においては、地方公共団体が都市計画として、市街地再開発事業を決定することとなります。このことにより、都市計

令和3年7月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

画決定された施行区域内においては、公共施設の配置や建築物の規模、敷地面積の空地割合など、事業の基本的な枠組みが都市計画として定められます。また、施行区域内におけるマンションなどの区分所有建築物は、区分所有法の建替え決議が不要となってまいります。

ここまでが都市計画決定までの整理です。

次に、都市計画決定後の再開発組合の成立についてです。

資料をおめくりいただきまして、お手数ですが、2ページをご覧ください。都市再開発法では、再開発組合の設立認可に当たり、所有権者の3分の2の同意、借地権者の3分の2の同意、同意した権利者の所有する宅地や借地の面積の全体面積の3分の2以上であることが要件とされております。この三つがそれぞれ3分の2以上ということになってございます。

また、資料の右側の中段にお示した法第7条の2では、共有に属する宅地または借地の場合、所有権及び借地権を有する者、それぞれを1とみなし、同意した権利者の共有持分の割合の合計を同意した数とみなすとされております。すなわち、マンションであれば、所有権をお持ちの方全員で1、借地権をお持ちの方全員で1、それぞれを1とカウントし、その中で合意された方の持分割合の合計を同意したものとするということです。例えば、所有権をお持ちの方が100戸あるマンションにおいて、50戸が同意するとすれば、0.5とカウントするということです。

なお、このような同意要件が満たされた上で、都道府県知事に再開発事業の組合設立認可の申請があった場合、資料右下にお示ししている法17条の許可基準に該当しないと認めるときは、その許可をしなければならないとされております。

恐縮ですが、資料の1ページ目にお戻りください。組合設立後の組合員の取扱いについてです。再開発組合が設立されると、施行区域全ての権利者が組合員となります。その場合、マンションなどの区分所有建物は、宅地または借地権が数人の共有に属するときは、その数人を1人の組合員とみなすとされております。これはまとまった1筆共有の敷地の場合、組合員数としては1とカウントするということです。ただし、これまで複数棟の住宅団地においても、都市再開発上、共有者全員が1人の組合員とみなされてしまうため、平成28年9月の法改正において、住宅団地に限り、各共有者が1人となるとされました。

資料の3枚目に国土交通省の資料を参考につけております。説明については、割愛させていただきますが、以上が、マンションなどの区分所有や共有名義の建て替えに関する区分所有法と都市再開発法の整理についてでございます。

今回ご報告させていただきました区の調査では、本地区の土地と建物をどなたが所有されているか、登記簿を基に整理させていただきました。権利者30としておりますが、現時点で、どの土地に借地権が設定しているか登記簿上では判断できないため、今ご説明した都市再開発法の考え方を準用する形で、調査を整理しております。ご理解のほど、よろしく願いいたします。

なお、前回、永田委員から資料要求があった、公共機関を含んだ場合の同意条件につきましては、もう一段、法的要因の近い、権利の整理を行った上で、提出させていただきたいと存じます。もう少しお時間を頂きたいと存じております。

また、最後になりますが、今回、参考資料として、委員限りではございますが、席上に

令和3年7月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

配付させていただきましたA4のホチキス留めの資料がございます。今回の調査におきまして、ご意見を頂いてございまして、このご意見につきましては、個人が特定できないような形で、「賛成」、「反対」、「どちらでもない」の3分類にまとめた形でまとめさせていただいてございます。ただし、この調査については、権利者の方々には、目的外での使用や外部に出すことは一切しないとお約束しておりますので、この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。説明についても割愛させていただきたいと存じます。また、大変恐縮ですが、ご覧いただきまして、今後の議論のご参考にしていただければと思っております。

大変説明が長くなって恐縮でございますが、私からは以上です。

○小林たかや委員長 はい。説明が終わりました。

質疑、ここまでの質疑、質問を受けます。

○岩田委員 借地権についてなんですけども、それは、登記されていないものを言っていますか。それとも、登記されたものを言っていますか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 言われている、登記されているものは当然分かりませうけれども、登記されていないものは分かりませんので、借地権と今回整理させていただいておりますのは、土地の所有権はないけれども、建物の所有権だけ登記簿で確認できるものにつきましては、一旦、借地ということで整理をさせていただいております。

○岩田委員 分かりました。

○小林たかや委員長 はい。いいですか。

ほかにございますか。

○小枝副委員長 かなり数字がまた変動してきているという状況があると思います。当初の目的が、誰がどうということではなく、この開発がどのぐらい同意されているのか、もう既に熟度の高い計画となっているのか、また、その話合いが丁寧に積み重ねられてきたのかということと、そして、行政が適切に私たちに、あるいは、都計審にその報告がされているのかということの検証に、ここ、時間を要してしまっているというのが現状だと思いますし、それに関しては、これは、本当はもう入り口のところでやってくれないといけなかった話だというふうに思っているんですね。

やるたびに数が減り、さらに、確認するたびに数が変わってくる。でも、ちょっと今、考え方をさておいて、数字の確認をやはりさせていただきたいんですね。先ほど都市再開発法を準用する形で考えているということをおっしゃったんですけれども、その都市再開発法というのは、14条ということでもいいんですかね。

施行区域となるべき区域内の宅地について、所有権を有する全ての者及びその区域内の宅地について、借地権を有する全ての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得なければならない。この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者のその区域内の借地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の3分の2以上でなければならない。これでいいんでしょうか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 資料3-3の2枚目にお示しされている上段の部分を、今、小枝委員がご説明していただけたのかなと思うんですけども、それのとおりで、法の14条ということでございます。

○小枝副委員長 うん。そうしますと……

令和3年7月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

○小林たかや委員長 はい。小枝委員。

○小枝副委員長 そうしますと、これ、この間、地権者30というふうに言ってきたわけですが、この地権者30の中には、共有によって1と考えるものと、違う何筆か持っているものがあると思うんですけれども、ここでの都市再開発法14条で考える、法律に基づく地権者の数というのは、30ではないと思うんですけれども。

また、ここには、単独借地権が3件ぐらいありますね。そうすると、単独借地権というのは、所有権と借地権というのは、分けて考えなきゃいけないと思うんですけれども。その数字だけは、まず、正確に言っていただきたい。今日、127が125になったり、数字がいろいろ変動してきているので、その30が、所有権上で35なのか、36なのか。それははっきりさせていただきたい。

○神原神田地域まちづくり担当課長 借地権につきましては、例えばですが……

○小枝副委員長 あ、待って。所有権の話……

○神原神田地域まちづくり担当課長 あ、所有権でよろしいですか。

○小枝副委員長 はい。

○神原神田地域まちづくり担当課長 はい。所有権につきましては、現在、私どもで把握しているということでございますと、32というふうに把握しています。土地所有者ということでの、都市計画法上でのカウントとしては、32というふうに整理しております。民間のみです。

○小枝副委員長 そうすると、32の所有権の中での同意率というのは、幾つになるんでしょうか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 大変失礼いたしました。お時間いただきました。約50%です。

○小枝副委員長 数字で言うと、16対16となるわけですか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 はい。おっしゃるとおりです。

○小枝副委員長 そうすると、ちょっと借地のほうは、またいろんな長いやり取りになっちゃうので、その所有権の都市再開発法上の考え方を準用するのであれば、32の権利者のうちの16の、今、同意を頂いているという、そういう出し方が法に基づく出し方じゃないんですか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 おっしゃるとおり、法に基づくやり方であれば、土地所有者、借地権者それぞれということになりますので。一方で、このカウントの仕方だけだと、借地権のほうも分かりません。そうなってくると、ということもございましたので、今回、整理としては、これまでお示ししていた地権者30ということでも一旦整理させていただいて、ご報告を申し上げていたところでございます。

○小枝副委員長 ちょっと分からないな。

それは、区独自の考え方なんですか。今、何でこの数字を聞いているかということ、結局、区のほうは区なりに、この再開発を適正に成就させたいという目的があるわけですよ。都市計画だけ先行させて、あと、宙ぶらりんになって、やってみなくちゃ分からない状態になるという、そういう区民の不幸は避けたいというふうに思うわけですよ。できるだけ住み続けたい方は住み続けられるようにとか、そういう、六番町みたいに、ボトムアップのそういうコミュニティのまちづくりをちゃんとしていこうという。そこからすると、

令和3年7月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

何に基づく、基準は何なんですか。今、区が30と言った基準。それを20対10と今までは言っていたわけですよ。その基準は何なんですか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 基準というのは、土地の所有者をそれぞれ一旦整理いたしまして、小枝委員が先ほどおっしゃったように、一つの人格というんですかね、個人の方でも法人格を持っていらっしゃる方もいらっしゃいますので、そういうのは一まとめとしてやってきたということと。

あと、岩田委員のご質問からあったように、建物の権利者——あ、権利だけをお持ちの方については借地権ということで、そういう整理は一旦した上で、基準としては、30ということと合わせまして、同意状況というものを把握していたというのが、我々としては、一旦、そういう整理でまとめてきたというのがこれまでの基準です。

○小枝副委員長 それは全然答弁になっていないですね。これが、もし、逆だったらということじゃないですけども、どうなんだろうと。この間、何か月も私たちに見せてきた数字は、最初、31地権者のうちの26地権者が賛成しているから、8割以上優に同意されていると言われた。次は、30に地権者数になって、20になりましたとか、同意者が、あるいは21になりましたとか、その辺を行ったり来たりした。今回出された数字が、権利者のパーセンテージで6割だというふうになっているんだけど、実際、都市再開発法に基づけば、50だというふうに変動してきている。

つまり、依拠する数字がどんどん変わってきているし、実際、聞いてみれば、権利者数でも賛成が少ない状態。それは、やっぱり法律に基づいて仕事をすべき行政の役割としては、いかにも賛成を少なく見せていってしまえば……

○小林たかや委員長 反対ね。反対が少ない、ですよ。

○小枝副委員長 最後はどうにかなるという仕事の仕方になりませんか。聞き方が悪いかな。うん、そうか。聞き方が悪いのかな。

どういう——区の思いだけで、基準のない数字を出しちゃいけないですよ。だって、先ほど、都市再開発法を準用する形で考えていると言ったなら、所有権と借地権は分けて考えなくちゃいけないわけですよ、それぞれ3分の2。人数においても、面積においても。それが今どうなのかということを、我々、議会も都市計画審議会も理解しないで、その計画の熟度を理解することって、できないじゃないですか。そこは、ちゃんと答えていただかないと、次行けないんですよ。

○加島まちづくり担当部長 実際に、都市計画決定を受けて、市街地再開発事業に進む段には、この資料の3-3の2枚目のこの円グラフの形にならなければいけないということとございまして。

今、我々としては、先ほどの借地権の関係だとかもあるので、便宜上、所有権者と借地権者さんを一緒にして、パーセンテージで出したというのが事実でございます。今、副委員長言われたように、じゃあ、所有権者さんだけだったら何%かというのは、今、先ほど担当課長が言った50%、今の時点では。じゃあ、借地権者に関しては、数字は出ますけど、それが正解ではありません。どのぐらいいるのか分からないので。あくまでも、都市計画決定をする手順の上で、今、この試算をしたというところでございますので、そこら辺はちょっとご理解いただければなというふうに思っております。

ただ、数字としては、じゃあ、所有権者さんのパーセンテージはどうなのかというのは、

令和3年7月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

先ほど申し上げた50%という数字ということで、ご理解いただいているというふうなところでございます。

○小枝副委員長 すみません。私はね——あ、すみません。

○小林たかや委員長 はい。副委員長。

○小枝副委員長 地区計画上は定めはないよと言っているんだと思うんです。だけれども、定めがないからといって、独自ルールで、説明もしないで、その数字を採用するというのは、認識に誤りを生む。こんなに賛成されているというふうに思う結果になると思うんですね。現にそうなってきた。もうちょっと、もうあと一歩みたい。66パー行っています、みたいな。だけれども、現実、法律は、所有権において3分の2、借地権において3分の2。それは、やっぱり数字をちゃんと事実を、面積が5,250.68平米と書いてあるんですから。その数字に基づく所有権者の数を出さなきゃいけないと思うんです。登記簿で見えない借地権の数があるという話は、また次の質問になるんだけれども、それだって、もう今の段階で調査されていないというのは、やっぱりおかしいわけですね。

その話は、ちょっと次にするんですけど、ここの数字というのは、私、ずっと30はどうですかと聞いてきて、今初めて聞いたんじゃないんですよ、委員長。ずっと聞いてきて、どうなんですかと聞いたら、だんだん小出しにして、借地権も入っています、ですよ。そういう。それじゃあ、都市再開発法の14条への向かう流れが見えないじゃないですか。

端的に言えば、まあ、あんまり言い方は悪いといけないので、それ、ちょっと皆さんの意見もあるでしょうから、そういう数字の出し方で、これ、いいのかどうかというのは、議会も問われるし、都計審だって問われるし。どうして、そういう報告の、分かりにくい報告、根拠のない報告、法律に基づかない報告。今、再開発を前提とした都市計画なら、再開発を前提とした数字を見せていくのが普通だと思うんですけど。ちょっと私が偏っていますか。

○加島まちづくり担当部長 いや、おっしゃられることは、十分理解をしております。

今回、先ほど申し上げたように、都市計画の手續の段階ということなので、便宜上でその数字を出させていただいたと。最終的に、じゃあ、都市計画決定を受けて、市街地再開発事業の組合成立となったときに、これは、やはり公共とかも入った数字で出さざるを得ないような状況にもなりますので、そういったものも踏まえて、出していいということであれば、しっかり、借地権者というのは、ちょっと先ほど言ったように明確にはならないと思いますけれども、所有権者のパーセンテージはこういう形になりますという形で、ちょっと出させていただかないと、逆におかしくなってしまう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 いいですか。

○小枝副委員長 私の言っている意味が分からないですかね。

○小林たかや委員長 ちょっと違う。

○小枝副委員長 皆さんにも分かりづらい。

○小林たかや委員長 ここで、今、30地権者でやってきて、それは区の考え方でやってきたのは分かります。その中に、小枝副委員長が言うのは、混在していますねと、地権者と。まあ、混在しているといっても、ここに載っているのは4件ぐらいになる。4件が大きいだろうから、言っておられるんだと思うんだけど。もっといるな。合算していくと、

令和3年7月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

所有権者と借地権者が混じっていますよね。所有権ゼロ、借地権ゼロというところもありますんで。それを合わせると、混在しているじゃないかと。それで、この混在しているのを区が根拠にして、都市計画決定をしてしまってから、今度、次の段階に行って、ちゃんと組合成立のときはやりますよというのは、合いませんねと、つじつまが。都市計画決定をする前に、ある一定の、要するに尺度で示していただかないと、都市計画決定を出すのも、それは区の権限で出せるんだけど、こちらの委員のほうは判断が、その都市計画決定を出していいもんかどうかが判断できないんで、その辺の、今、分けている区の分け方について、整理してくれないかと言っていると思うんですけども、そうじゃないんですか。

○小枝副委員長 まあ、そうですね。すみません。

○小林たかや委員長 違いますか。

副委員長。

○小枝副委員長 ええ。そういうことなんです。14条に基づくならば、14条に基づく区分けをしっかりと所有権と借地権と双方について、明快にするべきだと。そして、現在地を、現在の状況を明らかにしないと、逆に、もう、今、16条入っているわけだから。16条に入る前に、ちゃんと誠実な説明をしなきゃいけないじゃないですかと。今現在、ここまで来ちゃっている。16条が熟していないのが分かっているながらやる段階になって、じゃあ、全棟調査をしましょうと言った。169件やった。あ、168件やった。じゃあ、今日の数字は160——いや、違う。127やったら、今、125になっていますよね。そういう、どんどん変わってきているんです。

きっと提案という形で言わないと、もう仕切りづらくなってしまいうので、私がどうすべきか、というのは、今日は、一番の目的は、私は数字をはっきりさせたいと思って来たんです。それは、何度も聞いてもはっきりしないので、所有権の範囲の合意率、同意率と、借地権の現在把握されている人数と同意率と、それを明らかにすることからしか始まらないと思って。私はそれを一番の目標にしてきたので、ほんとだったら、これ、出し直しという話なんだけど、まず、口頭で、いつも聞くと、分かりません、資料ありませんと言われちゃうので。今日は資料ありませんというわけにはいかないんですね。ちゃんと答えてもらいたい、数字で。もう、何度もやっていることなんで。

○加島まちづくり担当部長 先ほどから担当課長も答えたように、先ほどの資料3-3、都市再開発法第14条、この3分の2の条件に関しては、資料3-3の2ページ目の左の円グラフということなんです。

我々、区としては、この所有権者と借地権者、今の段階としては、便宜上、一緒に割合に含ませているということなんですけれども、小枝委員言うように、法第14条では、この円グラフが分かっているわけだから、所有権者、借地権者別々にというお話だというふうに思っています。

○小林たかや委員長 そうだね。

○加島まちづくり担当部長 それは、十分、私も理解しております。

ただ、今日お出しした数字というのは、そうならないといったものは事実で、じゃあ、所有権者だけのパーセンテージは幾つなのかということになると、権利者の中では50%ということで、先ほど担当課長が言ったとおりの数字ということで、ご理解いただき



令和3年7月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

たいなというふうに思います。

○小枝副委員長 借地権は。

○小林たかや委員長 だから、ちょっとさ、先ほど答えている。借地権は、今、つかめる部分しかつかんでいないという。なぜかという、調べていかないと、それが借地されているかどうか分からないんで、その借地権を調べろと言われても、すぐできないから分からない。でも、いずれは、借地権が分からないと、組合成立ができないんで、そのときはやるんですよと言っているんですけれども、違いますか。

○小枝副委員長 委員長、すみませんけど。はい、そうですね。

○小林たかや委員長 はい。副委員長。

○小枝副委員長 これは、建物所有者に対して、申出を図れば、把握できることなんですよ。淡路町のときは、もうやっていました。調べればいいことなんです。そこが法律の成立要件になっている以上、この計画が結局成就するかどうかの基準にもなるんですよ。だから、さっきから言っているように、再開発を前提とした都市計画はやっちゃった。でも、再開発はできなくて、建て替えもままならない状態になっちゃったというような錯覚、錯誤を起こしちゃいけない。これは当たり前仕事の仕方なので、私から答弁を言っちゃいけないんだけど、もうある程度、未知数はあるにしても、つかんでいる数字はあるじゃないですか。単独の借地権は、これを見れば、3件。3件。でも、所有権とかぶっているものが、ほかに11件ぐらいある、数えてみると。そういう数字を、区が仕事しているというんだったら、現在分かっているのはここまでです。ほかの調査をかけていないというのは、それはそれで問題だけれども、そこもちゃんと明らかにしてまいりますというのが普通の答弁なんだと思うんですよ。というのは、成立要件だから。

前、やってみなくちゃ分からないという仕事の仕方は駄目だよという議論があれほどあったじゃないですか。だから、やってみなくちゃ分からない再開発、都市計画になっちゃいけないわけですよ。だったら、もう16条が終わって、今、ここまで来て、17条に入るに当たっての議会との約束で、大方の合意がなければ進んじゃいけないよという前提論としての調査をかけているわけだから、そこは正確な数字が出てこないといけないということを行っているんですよ、委員長。

○小林たかや委員長 分かりました。

担当課長。

○神原神田地域まちづくり担当課長 正確な数字ということですので、先ほどの繰り返しになるんですけど、土地所有権については把握はできますが、借地権については、その一つの土地の所有の中でも、金銭の授受が発生しているかですとかというのは、この権利者間で、私どもとして把握するすべが現在はありませんで、逆に、そこを調査をかけて出しても、はっきり言って、正確なものをお出しするということではできませんので、一定程度の条件を設けて、我々としては整理をさせていただいたということですので、そこはご理解いただきたいなと。今の時点で、借地権者を法定要件になっているからといって、数字を出すことが、私どもとしては不可能なのか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、今の答弁で。

○小枝副委員長 いや、まあ。はい。まあ。不可能と言われたら、それが行政の答弁なので。

令和3年7月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

○小林たかや委員長 ちょっと待ってください。言っていることは分かりますけれども、そうだなということは分かります。

それで、この次の段階に行った場合に、借地権者を把握しなくちゃいけないですよ、必ず、組合成立のときは。そのときはどうやって確認するんですか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 都市計画決定後は、都市計画法に基づいて、区からまた調査のほうを行いますので、それは法定に基づいた調査結果になりますので、それを見て、確認するということになって、それをもって、都知事のほうに申請するというようなことになりますので、そこは法に基づいたもの、今、仮に、そういったことをやったとしても、任意のものでございますし、何の強制権もないものですので、信憑性といいますか、ある意味、正確なものかどうかというのは判断できないということでございます。

○小林たかや委員長 はい。すみません。そうすると、先ほど、14条で要件になっていると答弁がありましたけど、その14条の法律は権限がないということですか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 都市計画法で、都市計画決定が、市街地再開発事業の決定がされた後、今度は都市再開発法ですね。都市再開発法で設立認可というのが必要になってくるのが3分の2の要件となっています。先ほど小枝委員のほうからご指摘があった14条というものですけれども、今度は都市再開発法のほうに移りまして、その要件で3分の2というのがあって、その同意をもって都知事に申請するというふうになっています。

○小林たかや委員長 はい。今は公信力がないということですよ、そうするとね。

どうぞ、河合委員。

○河合委員 すみません。今のやり取りを聞いて、ちょっと私、分からないのが、借地権者と所有権者。所有権の方は、固定資産税を払っていますよね。土地を持っていますから、千代田区に。そうすると、借地権の方というのは、土地を持っていませんから、その土地の所有者が固定資産税を払うわけですよ。そうすると、先ほど金銭の授受がある、ないというのは、それはもう地権者と借地権者の問題であって、何とかな、所有者は分かっているわけですよ。借地権で契約をしている人は、ここは、あなたは借地権で持っていますよ。この辺だと、8対2かな、ぐらいで持っていますよというのを把握できるんで、間違っていたらごめんなさいね。固定資産税の台帳を全部見れば、その辺というのは把握できないんでしょうか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 管轄が都税事務所になるかと思うんですけども、やはり目的以外の利用というのはできませんで、我々としてできることとすると、登記簿から権利者を洗い出すということしか、申し訳ないんですけど、手だてがないというような状況です。

○河合委員 あ、ないということね。

うん。そういうことか。分かった。そういうことなの。

○小林たかや委員長 ありがとうございます。

先に、（発言する者あり）岩田委員。

○岩田委員 土地があって、そこに上物が建っていれば、そこに地上権があるふうにみなされるわけですよ。そこで借地権というのがあるんじゃないのかなというふうには、想定はできないですかね。

令和3年7月30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 ですので、そういった形で、土地の所有権はないけれども、建物の所有を持っている方を借地権ということで、一旦、我々は整理して、調査をさせて……

○小林たかや委員長 日本では、そういう整理だと思いますね。そうです。（発言する者あり）

木村委員。

○木村委員 資料の3-2に権利者、それから面積、それぞれ「賛成」、「反対」、「どちらでもない」、「未回答」と、数値が示されました。この数字を見ると、現段階では、権利者の大方の同意は得ていないというふうに、当然、区としても判断されたんでしょね。ちょっと確認です。

○神原神田地域まちづくり担当課長 ちょっと大方の定義というのは、私どもから申し上げるのは難しいんですけども、今、民間ベースで法的要件の3分の2というのは満たしていないというふうには理解しております。

○木村委員 3分の2を満たしていない。そういう状況の下で、要件ではないけれども、17条の手続きが進まないでしょう、当然、この段階で。

○神原神田地域まちづくり担当課長 その辺の判断というのは、前回、五つの条件を出して付して、大方の条件ということをやられていますので、我々としては、まちづくりとして進めていきたいというお話はさせていただきますけれども、そこはご判断が要るところなのかなというふうに思っています。

あと、今現在、私も3分の2を満たしていないというようなことは申し上げたんですけども、今、「賛成」、「反対」のところだけを見てはいるんですが、そのほかに、「どちらでもない」、「未回答」というところもございまして、先ほどちょっとお配りさせていただきました委員限りの取扱注意の資料につきましても、「どちらでもない」の意見を見ていただきますと、今の時点では、ちょっと、資産がどうなるのか判断できないですとか、そういった意見も多くありまして、今、判断の途中だというような方もいらっしゃると思いますので、そういったところも踏まえてご議論いただくと、私どもとしては、ありがたいかなというふうに考えてございます。

○木村委員 「どちらでもない」のは、どちらでもないんですよ。（発言する者あり）賛成とみなすことも、反対とみなすこともできないんですよ。

この段階で、都市再開発法の考え方を全て運用するのがいいかどうかという問題はあると思うんですよ。ただ、少なくとも都市再開発法では、賛成が3分の2というふうに規定しているわけですよ。「どちらでもいい」を加えて、3分の2じゃないわけですよ。そういう法の建前からすると、現段階で、6割と、面積では5割ですよ。それで、大方の合意を得ているというふうには、これは言えないですよ。もう一回聞きますけど。

○神原神田地域まちづくり担当課長 すみません。繰り返しになって申し訳ないんですけど、大方という判断については、執行機関のほうからどうこう言えることではないのかなと思うんですが。言われるように、賛成だけを取って、3分の2を満たしているかといえ、満たしてはおりませんので、そういった理解でございます。

○木村委員 区議会の議事録検索の、議事録を検索して、「大方の合意」で検索してみました。やっぱり結構出てきます。どういったところに大方の合意というふうに言っている

令和 3年 7月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

のかなということで、例えば、まちづくり担当部長、2017年の予算特別委員会で、これは四番町の建て替え問題で、「四番町住宅は、ただいま委員ご指摘のとおり、ご理解賜ったかな、大方の合意を得たなというふうに思っております」。四番町を建て替えるとき、四番町住宅、私の質問に対しての答弁なんだけれども。四番町住宅については、建て替えについて反対する意見がなかったから、大方の合意を得たなと。これって、反対ゼロですよ。ここで、まちづくり担当部長が言っている大方の合意というのは。

それから、石川区長、前区長が2016年の9月、桜井議員の質問に、麴町大通りの地区計画のことで、ここでも「麴町大通りが風格あるまちなみ形成を図るという思いで地域の大方の合意を得て、地区計画ができていますのでございます」と。こう言っています。麴町大通りの地区計画を都市計画決定するときに、私は反対、私の属する会派は反対したんだけれども。小枝さんも反対したかな。ただ、地権者がマンションを含めると2,000人を超えるというんで、ここで、なかなか大変な作業でしょうということで、急がなくていいんじゃないかということで、反対した記憶があるんだけれども、ここでも大方の合意。まあ、一定数の合意があった。3分の2という合意のレベルじゃなかったと思いますよ。これ、ずっと協議会をやってこられて、池田委員なんかご存じかもしれないけれども、やはり8割、9割という地権者の合意があったんですというふうに区は判断したんでしょう。

それから、これでも、まちづくり関係だけれども、神田錦町の北部周辺地区、神田美土代町の周辺地区の地区計画、ここでも、大方、合意形成が整ったと。それで、都市計画決定に、都市計画の手続に入りますという、これもありました。

大体、大方の合意というのは、区長をはじめ、部長、課長が言ってきたのは、本当に大方の合意なわけですよ。大方の合意が定義できなくて、何で区長とか部長が大方の合意というふうに言ってきているわけ。何で、ここに来て、大方の合意が定義づけられなくなってしまったのか。それを言っちゃうと、進められなくなるからでしょ。

やはりこれまでの議事録での区長答弁、あるいはまちづくり担当部長答弁、都市計画担当課長の答弁を見ると、本当に大方の合意、8割、9割という合意を踏まえて、提案してきていますよ。だとすると、これまでの区の答弁を踏まえて、大方の合意というのは、行政として、ほぼその内容というのは固まっているんじゃないでしょうか。半分を超えたら、大方の合意なんていうのは、あり得ないでしょう。3分の2を超えたら、大方の合意ってあり得ないでしょう。そうじゃありませんか。

○加島まちづくり担当部長 そういふ答弁があったということで、それは確認をさせていただきました。ただ、今までの都市計画の手続において、大方の合意が幾つだとかというところは明確に決まっているというものではないと、私のほうは理解をさせていただいております。

今回の6月15日に、当委員会で、権利者の大方の同意がなければ、第17条の手続には進まないことということで、当委員会で集約されていることですので、それはもちろん尊重はさせていただきたいと。それは、区のほうは何%だとか、そういった話でさせていただいたわけではございませんので、これは、やはり、当委員会の中で、こういうことであれば、進むのがオーケーなんじゃないかということでご議論いただくものなのかなというふうに考えております。

○木村委員 じゃあ、そうしますと、これは、確かに委員会の集約ですから、本委員会で。

令和3年7月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

この大方の同意というのを、どういうふうに判断しているのかと。これは、今度、委員会が問われるわけですよ。委員会の意向を尊重すると言っているわけだから。そうすると、半分すれすれで、大方の合意ってあり得ないでしょ。

その辺は、委員会として、やはり今回の都市計画手続を判断する上で、委員会としての一定の基準を持つ必要があるんじゃないでしょうかね。だって、それを尊重するって、答弁いただいたわけですから。どうでしょう。

○小林たかや委員長 委員会の集約の中で、大方の合意というのは、何で大方の合意にしたかということ、この数字を出してくるとするのは非常に決めていくのが難しいので、大方の合意というところで、まとめさせていただいたんで。今後、議論を通して、今、どうかという話ではないんで、通して、大方の合意が取れたという委員に確認をして、そういう理解ができれば、大方の合意が取れたということになると思います。

今、数字を示すことができないので、ここの集約は、その理解で大方の合意という整理をしたんですけども、そこのところご理解いただかないと、何%になったからどうだという話ではないと思いますんで。

今の時点ですよ、今。（発言する者あり）

○木村委員 委員長ね、そしたらね……

○小林たかや委員長 はい。木村委員。

○木村委員 ごめんなさいね。ちょっと委員長に質問しちゃって申し訳ないんだけど。

そうすると、現段階では、委員会として、大方の合意というのは判断できないわけだから、小枝副委員長の質問もあったように、数字として定まらないということであるならば、だとしたら、17条の手続に進むということについては、委員会としては、これは判断できない、了承できないということになりますよね。

○小林たかや委員長 あ、了承できるか、できないか、ということではなくて。

○木村委員 だって、大方の合意……

○小林たかや委員長 現時点で、今、判断をしていないという。現時点で判断をしていないということ。

○木村委員 だから、手続に進めないでしょう。

○小林たかや委員長 はい。嶋崎委員。

○嶋崎委員 さっき、まだ、まだご回答を頂いていない方がいるというふうに言っていたよね。そうすると、今、その議論はそれとしてあるのかもしれないけれども、我々があのときに合意形成をして、幾つか委員長の下で、正副委員長の下で、みんなで決めたルールだから、そこはもちろん我々が責任があると思いますよ、委員会として。だけど、どうもまだ途中だというふうに僕は理解しているんだけど、そこら辺のちょっと説明をもう一回してもらえますか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 今お示ししていただいている資料の中にもございますように、未回答ということで、共有持分の方で一部出されていないというのがございますけども、約、地権者としては2ございますので、その辺につきましては、追跡という形で、またやっていきたいというふうには考えてございますので、現在、ご指摘のとおり、未回答の方がいるというような状況でございます。

○嶋崎委員 それと、これ、個人情報なんで、詳しくは言えないんだけど、一つのご

令和3年7月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

一族の中でマル・バツというのがあるんで、ここら辺の詳しいことも我々は分からないで、今、ただ単にマル・バツの話だけを見ているんで、そこら辺は、委員会の中では、それは明らかにならないでしょうから、それは、我々と理事者の信頼関係の中で、ちょっと情報提供を頂ければありがたい。

だから、今日のところは、拙速に、これが大方だ、大方じゃないかという議論は、委員会としては、私は望ましくないというふうに思います。

○小林たかや委員長 はい。もう一度、皆様のほうに、6月15日の合意事項を、これを皆さんいつもお持ちして委員会に入っていたかかないと駄目なんで、確認しますけれども。

まず、5項目をやりました。法17条に入るための条件ということで、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条の手続を通して、全員に回答を求めるようなやり方をすること。これは今やっているところですね。これが終わっていないよと、今、嶋崎委員のご指摘でございますんで。これが終わっていない、と。

次の、2の資金の概要を法17条手続に入る前に示すこと。これも今やっている最中。（「前回」と呼ぶ者あり）前回提出して、質問が牛尾委員から出たんで、追加して、今日、また説明するようになっていまして、今の時点では、まだ説明中と。

3、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。これは今示しているところ。

4、これは、先ほどからずっと議論になっている権利者の大方の同意がなければ、法17条の手続には進まないことと。これは、今、1、2、3をやっているんで、進まないことではなくて、まだこれは判断できませんという段階でございます。

5は、ここは、今日またこれ以降に入りますけれども、清掃事務所の計画については、位置を含めて、既存の計画にこだわらず、現場の同意を確認して進めること。特に、清掃事務所の計画については、建物の計画、建物計画等を検討するために、改めてエビデンスを出すことと。これは今日やるということなんで。

先ほどから、木村委員が大方の合意を得ていないじゃないかと言っておられましたけれども、そのところまでまだ行ってございませんので、今日の時点については、その判断はできかねるということでございますんで、ご理解いただき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、時間がこうなっておりますけど、もう少しやらせていただいてよろしいでしょうか。

○嶋崎委員 やっちゃんおう……

○小林たかや委員長 すみません。それでは、ここまで何かございますか。いいですか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 それでは、次に入らせてください。

次に参ります。執行機関より、先日行われました都市計画法第16条に基づく意見聴取やオープンハウス型の説明会についても、関係するので、ここで報告を求めておきたいと思っておりますので、よろしいですか。

令和3年7月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。じゃあ、報告してください。

○神原神田地域まちづくり担当課長 そうでしたら、資料3-6をご覧ください。区内権利者を対象とした都市計画法第16条に基づく公告・縦覧の期間中に、区有施設及び計画全般に関する幅広い意見をお聞きする場として、6月25、26の2日間に、オープンハウス型説明会を、資料に記載の場所で開催させていただきました。参加人数は、合わせて105名となっております。

また、説明会の参加者に対して、アンケート調査を行いましたので、その結果については記載のとおりでございます。こちら、円グラフにお示ししているのが属性別の回答の割合でございます。お住まいのところを見ていただきますと、千代田区内の方が3割を超えておまして、区外の方が6割を超えているというような状況でございます。

資料をおめくりいただきまして、「オープンハウス型の説明会を何で知りましたか」ということで、「知人からの口コミ」というものが最も多く4割を超えており、オープン型説明会にお越しいただいた理由につきましては、まちづくりに興味がある、この地区のまちづくりに興味がある、秋葉原が好きだから、というのが4割近くということになってございました。また、オープンハウス型説明会に参加した感想につきましては、「満足」や「やや満足」が5割、約5割ということ、「不満足」、「やや不満足」というのが3割弱というような結果になってございまして、この辺は、自由意見を踏まえて、今後の改善に役立てていきたいというふうに思っております。

1枚おめくりいただきまして、この計画ですとか基本構想についてどうかということをお聞きしたところ、「満足」、「やや満足」が4割を切っておりまして、「不満足」、不満というところは、4割を超えているような状況で、若干、ネガティブなご意見のほうが多かったのかなというところ。特に、お住まいのところを見ていただきますと、区内と区外の方の認識というものが少し差があったのかなというふうに考えてございます。

下に、主な意見についても抜粋してございます。時間もございまして、この辺については割愛させていただきますが、後ほどご覧いただきまして、一番最後に、オープンハウス型の説明会の様子というものを載せさせていただいております。

また、16条期間中に、地権者を対象といたしました説明会も開催させていただいております。その説明会の中でも様々ご意見を頂きまして、都市計画決定をしてしまうと、その後、建築にどのような制限がかかってしまうのかということですか、あとは、この計画が進むことによって、地域の、今、防犯面が今後よくなっていくのではないかとか、様々ご意見を頂いて、そういったご意見を頂戴しながら、今後、まちづくりに取り組んでいきたいというふうに考えてございまして、私からの説明は以上です。

○小林たかや委員長 はい。ありがとうございました。

ただいまの報告について、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、終わります。

次に参ります。6月15日のときに、清掃事務所の計画についてエビデンスを出すということを――あ、失礼しました。その前に、約束の2番で、資金の概要について、牛尾委

令和3年7月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

員から質問が出ておりましたので、そこに合わせて、理事者のほうから——あ、小枝委員ですか。副委員長ですか。ですね。修正——修正というか追加をさせていただいているので、こちらの説明をしていただけますか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 資料が多くて、申し訳ございません。環境まちづくり部資料3-4、A4横の表をご覧ください。外神田一丁目南部地区（区有財産概略権利変換イメージ）というものでございます。

資料の上段の表に、外神田一丁目南部地区内の区有施設の土地と建物の面積、それぞれの財産台帳の価格をお示ししております。

区有財産の位置につきましては、資料の右下の地図をご覧ください。上から、清掃事務所は、土地は東京都から使用貸借しているため、建物のみ所有となっております。次に、万世会館、旧万世橋出張所・区民会館、新しい万世橋出張所の川沿いの土地となっております。最下段の区道は、国道北側の街区内にある区道678号、681号、682号となっております。右下の図でいいますと、⑤の部分にお示したところが区道でございます。

これらの区有施設等を再開発事業に権利変換した場合のイメージが下表で、今回計画している万世会館の取得可能面積床が約1,650平米、清掃事務所が1,640平米となっております。

米印の注記書きにありますように、本資料は、現時点での概略権利変換イメージを示すものでございます。また、取得可能面積には、区専有部のみを示すものであり、廊下やエレベーター、機械室といった共用部分は含まれておりません。そして、権利変換後は、土地の所有権が共有に属する、共有の持分となります。

説明は以上です。

○小林たかや委員長 はい。ありがとうございました。説明が終了いたしました。この資料について、質疑、質問を受けます。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。それでは、次に参ります。

先日から清掃事務所の計画についての、位置を含めて、既存の計画にこだわらず、現場の同意も確認したことで進める。特に、清掃事務所の計画については、計画、建設の計画等を検討するため、改めてエビデンスを出すと。執行機関のほうからは既に出ておりますので、執行機関のほうの説明を先に行っていただい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 すみません。続きまして、資料の3-5、ホチキス留めの資料をご覧ください。川沿いの街区内で、のみで、機能更新をした場合のケーススタディーというものを、平成29年度に行っております。資料をおめくりいただきまして、簡単に説明させていただきますと、3-2のところに4パターン。個別建て替えの場合。民間と公共を分けて建て替えをした場合。あと、Dプランというのは、公民一体で高度利用を図った場合ということでございまして。この検証の中で、一応、バランスが、我々としてはいいだろうというところで、Bプランというものを掘り下げて検討をしているところでございます。



令和3年7月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

①に示す棟が、公共をまとめた棟。②に民間をまとめるといったところで、まずは、今現在、駐車場になっている部分に公共施設をまとめ、その後、空いた部分に民間施設が移る。で、建て替えをするというようなプランになってございます。その中で、清掃事務所、特に清掃事務所の車両について、検証を行ってございます。

資料をおめくりいただきまして、3-10と、下に書いてあるところをご覧いただけますでしょうか。

色分けにつきましては、薄いクリーム色が清掃事務所、ピンクの部分が共用部分、青い部分が万世会館となっております。駐車場の配置につきまして2案考えてございまして、まず1案目につきましては、特に清掃事務所、黄色い部分ですが、1階部分に車両リフトを設けて、2階に駐車場を設けて、そこまで車を上げるというプランでございまして。

資料をおめくりいただきまして、次のページが3-17ということで、第2案といたしまして、先ほどご説明したとおり、色は一緒でございまして、こちら、3-17、3-18とも2プランとなっております。3-18ページの上の部分が1階部分となっております。ここに、黄色い部分が清掃事務所の駐車場になってございまして、ここに入りまして、機械式で地下に収容するようなプランになってございます。それが、地下部につきましては3-17ページになってございます。これらの2パターンについて、実際に車が入ったらどうなるかというのを検証したのが、次のページからになってございます。3-23のページにつきましては、1案について、大型車両が入ってきた場合にどのような軌跡を描くかというところで、国道から入った車が一旦切り返しをして、バックで車両リフトに乗って2階に上がるというところでございまして、大型車両については、この軌跡を見ていただいたとおり、下の表になりますが、曲がり切れないというような検証結果になってございます。3-24につきましては、2案の、地下に下ろすタイプですけれども、支障なく出入りができるということが検証できてございます。

また、おめくりいただきまして、最後のページでございまして、1案について、一旦小ぶりの車両というんですかね、想定した場合は可能ではないかということで、これぐらいの、ここにお示ししております車両諸元の車両であれば、駐車可能ではないかというような、このような検証をしてみたいということでございます。

しかしながら、こういった検証につきましても、なかなか清掃事務所についても、機械式駐車場の配置は難しいということでございまして、川沿いの建物についても、50メートルを超えるような建物になってしまうというようなこともございまして、我々としては、こういった川沿いだけではなく、今現在示しているプランのほうがよりベターではないかということで考えてございまして、今回、まちづくりを進めていきたいということで、これまでご報告してきたところでございます。

説明は以上です。

○小林たかや委員長 はい。よろしいですか。

併せて、この、今、区の説明について質疑、質問は、後ほど受けたいと思います。で、これに対して、岩田委員から資料が出ております。岩田委員。

○岩田委員 区民の方から提案された、1例の図面がありますので、それを資料として配らせていただきたいと思いますんですが、よろしいでしょうか。で……

○小林たかや委員長 ちょっと待ってください。今お持ちなんですよ。お持ちですよ。

令和3年7月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

○岩田委員 はい。

○小林たかや委員長 それでは、暫時休憩します。

午後0時51分休憩

午後0時53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、岩田委員、資料についての説明をお願いします。

○岩田委員 先ほども申しましたが、区民の方から提案された図面の一例でございます。何人かのほかの議員とも話し合ったりもしておりますので、自分の説明の不足部分のところは、その部分に関して補うような発言があるかもしれませんので、よろしく願いいたします。

この図は、あくまで区が独自で立てた場合、つまり等価交換などを行わずに行った場合の図を表しております。等価交換は、今までも再三再四しておりますが、あくまで区の土地を売却して、そのお金で、業者の立てたフロアを買うという、そういうことですので、何十年後かに建て替えとかがあったときには、権利関係とかが複雑で、そこに建てられるかどうか分からない、どこに建てられるか分からないということで、区独自ということで示させていただきました。で、詳細に関しては、質問があると思いますので、随時答え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。

それでは、区の説明いただいた、執行機関から説明いただいた報告について、質疑、質問のある方。

よろしいですか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 区のほうは、じゃあ、なければ、後でも結構です。

岩田委員のことについては、委員長のほうから整理をしてお伺いしたいと思います。委員長のほうから質問したいと思います。で、本件につきましては、私のほうで質問いたしますが、その質問内容の確認事項につきましては、委員の方のみにはお配りしておりますので、一緒にご確認をお願いしたいと思います。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。それでは、まず確認事項です。

1) 施設計画に関する確認事項。ご提案の計画地は、現在東京都が所有し、東京都住宅供給公社に賃貸借契約している土地となっておりますが、どのような仕組み（取得、賃貸借等）で区有施設を建設されるのでしょうか。一個ずつお願いします。

○岩田委員 これは、地権者がどうするかということではなく、まさに区が都などに交渉して、購入もしくは賃貸をするべきではないかと考えておりますので、区には、そのところをぜひ頑張ってくださいと思っています。

○小林たかや委員長 次に行きます。（発言する者あり）

副委員長。

○小枝副委員長 私も一緒に伺いましたので、補完答弁というか説明なんですけれども、住民のほうで、この調査したほうで確認をしたところ、東京都として使う予定はないということでしたので、それは交渉することによって、交渉の余地は十分にあるというふうな

令和3年7月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

ことを調査結果として頂いております。

以上です。

○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 次に参ります。

区有施設の建設にあたっては、どのような手法（単費、再開発など）を想定されているのでしょうか。お答えください。

○岩田委員 さきにも申し上げたとおり、区として単独で建てることを想定しております。

○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 次に行きます。

仮に都有地の取得や賃貸借を想定した場合、次の区有施設の建替えをどのように計画されているのでしょうか。お答えください。

○岩田委員 まさに、これが一番の問題点であると私も思っております。区の他の施設同様、単独で区が計画を立てて更新するものと考えておりますので、今後50年をかけて公有地を確保するべきではないかというふうに考えております。

○小林たかや委員長 よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 次に参ります。

ご提案の内容は、清掃事務所のみを計画地に建設するのでしょうか。お答えください。

○岩田委員 はい。清掃事務所のみを計画地に建設すると考えております。

○小林たかや委員長 はい。次に参ります。

万世会館は、どのように建て替えるのでしょうか。お答えください。

○岩田委員 現在駐車場のところに清掃事務所を、そして、現在の清掃事務所に万世会館を移すことを想定しております。

○小林たかや委員長 はい。次に参ります。

「水辺を魅力ある都市空間に再生する条例」や「外神田一丁目計画基本構想」を踏まえた親水広場や船着場など川沿い街区全体に配慮した計画となっているのでしょうか。お答えください。

○岩田委員 万世会館を現行よりも多少大きいものにして移転したとしても、100坪くらいの余裕をつくることができると、そのように考えております。そこに広場を造ることができるし、船着場のスペースも確保できると思っております。

○小林たかや委員長 よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。次に参ります。

2) 駐車場に関する確認事項です。

東京都建築安全条例では、交差点又は横断歩道から5m以内に、駐車場出入口を設けることはできないとされています。都条例に遵守した計画となっているのでしょうか。お答えください。

○岩田委員 実測してまいりました。この、私の出したこの図で、下の図ですね、左のほ

令和3年7月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

うに「昌平橋」と書いてありますけども、その曲がりっぱなのところに横断歩道がありまして、そこからちょっと行くと、ぽつと、こう、出ている突起物みたいになっているところがあると思うんですが、そこまで実測で約11メートルございましたので、この条例には反していないと、そのように考えております。

○小林たかや委員長 はい。次に参ります。

駐車場の出入口は、1施設1箇所が原則とされています。また交差点近傍の左折レーンの事故リスクを伴う箇所に駐車場の出入口が計画されています。交通管理者や道路管理者への確認をされているのでしょうか。お答えください。

○岩田委員 今の技術をもってすれば、安全は確保できると、そのように考えております。また、今月27日、万世橋警察署に尋ねたところ、問題なしと、そのような回答でございました。

○小林たかや委員長 よろしいですか。次に参ります。

また、現況と同様に収集作業員乗り入れのために事務所前で小型プレス車が停車することが想定されますが、清掃事務所がより交差点に近い位置になることで、国道の交通管理上の問題はありますか。お答えください。

○岩田委員 これも、今月27日に、万世橋警察署に確認済みでございます。これは許容範囲で問題はない、と。苦情もない、との回答でございました。

以上です。

○小林たかや委員長 はい。次に参ります。

1階の駐車場の全体面積は、何平方メートルでしょうか。現在約200平方メートルです。お答えください。

○岩田委員 310平米であると聞いています。

○小林たかや委員長 はい。次に参ります。

駐車場では、どのような清掃事業に関する作業を想定されているのでしょうか。

岩田委員、お答えください。

○岩田委員 はい。現行のようなごみの積替え作業などを考えております。

○小林たかや委員長 はい。次に参ります。最後です。

可燃ごみの一時保管など荷捌きに利用できるスペースは、何平方メートルでしょうか。現在約65平方メートルです。お答えください。

○岩田委員 現行と同様、車を移動しながら作業を行うことによって、現在と同程度のスペースを確保できると認識しております。

○小林たかや委員長 はい。以上で確認事項は終了いたします。

今、最後の確認で、エビデンスということを出していただいたんですけども、ご意見ございますでしょうか。質疑ございましたら。

○岩田委員 これが一番だとは思いますが、そこで、清掃事務所で働く清掃の方たちの安心・安全のことを考えているのか。働いている方たちの意見をどの程度酌み上げているのかというのは今までも聞いておりますけども、やはり我々は、私が聞いたところによりますと、やはり地下は1階よりかは危険であろうと。例えば臭気の問題だけではなく、臭いのないガスなんか発生した場合とか、爆発の場合なんかは、やはり地下は、たとえ脱臭装置をつけたり何をしたりしても、やはり密閉空間でありますので、1階に比べて危険

令和3年7月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

は増える。そのように考えております。そしてまた、清掃の方たちもそのように考えておりますので、やはり危険が増えるようなところでは好ましくないんじゃないかという意見を聞いておりますが、それはどのように考えておりますでしょうか。

○小林たかや委員長 清掃事務所長。

○前田連絡調整担当副参事 連絡調整担当副参事。

○小林たかや委員長 あ、副参事。失礼しました。副参事。

○前田連絡調整担当副参事 はい。地下での作業が、おっしゃっていただいたとおり、現場の職員から好ましくないという話は聞いてございます。

実際、地下での作業につきましては、臭気、また火災が起こったときのそのビルに対する影響、それらのことから、なかなか不安といいますか懸念があるだろうということで、話を聞いているところでございます。

実際それらも、全て自分たちが起こすということに対する影響というのものもあるんですが、あくまでそこに関わる地域の方々のことを思ってのご意見というところまで、私どもとしても認識をしているところでございます。

ただ、ここで必ずしも、そこに脱臭装置がないと駄目とか、地上じゃないと駄目とかというわけではなくて、そもそもこの現在の積替え作業がよろしくない環境にあるということと聞いておりますので、まず、そもそもの根本にある現在の積替え作業の場の環境改善、これらに対して努めていくことが一番の、今現在の課題かなというふうに認識をしている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 じゃあ、地下に作業場を持っていくことが改善になるというふうに認識されているということで、よろしいんでしょうか。

○前田連絡調整担当副参事 地下での作業ということで、どこまでの作業をそこで行うかという話になりますが、積替え作業と一言で言いましても、まず、今現在行っているような、1回、物を置いてから車両に積み込むような積替え作業。それもありますし、車両から車両に積み替えるということで、軽小型車両、それらから、軽小型車両から軽小型車両に積み込む作業、様々あるかと思えます。

実際その中でも、先ほど火災の話も出ておりましたが、現在、千代田区では、なるべく火災、車両火災を防ぐようにということで、軽小型車両で、バッテリーであるとか危険物、別途取りに行くような形での対応を行っております。そういったものを加味したときに、どこまでの作業を地下で行うことが可能なのか、一方で行えない作業があるのかどうか、それらも含めて今検討させていただいているというところでございます。

○小林たかや委員長 はい。

ほかにございますか。

○小枝副委員長 お話の流れとしては、今、かみ合う話をしているのかなというふうに思う中で、ちょっと、私も一つの考え方として、これ、時をどのくらい担保できるかということも、このまちづくりを議論する上で、何かこう、もう一刻の猶予もない、もう一刻も早くというふうになって、今、前のめり感になっていると思うんですが、実際、任意というところで持っていったときに、よりしっかりと、長い目で50年、100年耐え得るまちを、いいまちをつくらうというところもあるわけで、時間がかかる。時間がかかる部分

令和3年7月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

について、この建物というのは、耐震上は全く何の問題もなく、実は旧出張所のほうも何の問題もない。で、その間、今の脱臭とかそれから乾燥室もないというような状況からすると、例えば、これ、民間の人に言われて、もう本当に、私よりも民間の人のほうがずっと経験もあるし、頭いいなと思ったんですけれども、まだ築30年とかなんですよね。でも、中の配管とか設備の問題がある。だったら、別に未来永劫ということではなくて、一旦、出張所の、旧出張所があるうちに、そこに体を移しながら、この建物そのもの、1回、リニューアルをして、それで、まだ当面の維持活用が、当面というのは未来永劫ということを行っているわけじゃないんですけれども。四番町の長寿命化じゃないんですけれどもね。そういうふうな、要するに少し頭を軟らかくして、いろんな、実はやり方というのはいろいろある、と。この道しかないとか、このやり方しかないということじゃなくて、今、日本の建築技術とかリノベーション技術って、物すごく上がってきているので。まあ、これは一つ提案というか、私も民間から聞いて、ああ、そうだ、それはその発想があったなというふうに思ったんですけれども、そういうふうな形で、少し、それも現場に聞いてもらいたいんですよ。そういうふうなことで、すぐにもう、大急ぎであっちに移れとかこっちに建て替えろとかいうんじゃないで、少し時間を置きながら、より長期に区民サービスを向上させるような方法を考えていって、今の岩田さんの提案ありというようなことで、かみ合わせていく。うん。というようなことも、ちょっと現場のほうの方にも聞いていただきたいなというふうに思って、ぜひ、ちょっとよろしくお願ひしたいと思いますが、いかがでしょうか。

○前田連絡調整担当副参事 はい。まさしく、ご指摘いただいた部分、現場の職員にも確認をさせていただきます。

ここで、委員会を通じて再開発の議論がなされておりますけれども、これにかかわらず、まずは清掃事務所としてどのような形で在り方を考えていくのか、そこを考えていくことが重要だろうというところで、今、共通認識を持って議論させていただいているところでございます。

先ほど来脱臭装置の話であるとか積替え作業の話であるとかお話をさせていただいていますが、やはり臭いが生じたりとか、そういったことを考えますと、屋内だけでいいのかどうか。作業がですね。その辺りについても考えていく必要があるのかなといったところは認識をしているといった状況でございます。

ただ、いずれにしても、私も入庁して、それ以降、清掃事務所、あそこで作業しているところでございますけれども、軽小型のこの台数、これ自体もほぼ倍に増えてございます。これらも含めて、きめ細かい区民サービスの向上を行うために、これまで取り組んできた結果だというふうに認識しておるところでございますが、それに伴いまして、先ほどおっしゃっていただいたように、車を移動させて積替え作業を行っている。これ自体も、やはり工夫をして行っているところではございますが、これが果たして安全かというふうに問われれば、またそこは改善する余地があるのかなというふうに思っております。様々、職員と、現場の職員と議論させていただいて、よりよい形になるように努めてまいりたいというふうに思っております。

○小枝副委員長 委員長、すみません。

○小林たかや委員長 副委員長。

令和3年7月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

○小枝副委員長 このところ、この、前田課長が答弁するようになってきているんですけども、まあ担当課長になったということなんでしょう。で、私の意図が伝わっていないと思ったのは、要は、今の現在地の、現在建物、築30年、あれを一定程度、この、今の旧万世橋出張所の床があるうち、あるわけだから、そこでリニューアルオープンをしなから、さらによりよいプランを考えていくということについて、そうしたら、その仕切り、外との仕切りだって、法律を見せてもらいましたけれども、別にこういう仕切りじゃなきゃいけないと書いてあるわけじゃないから、仕切りをすればいいわけだから。そういうふうなことだってできるわけですよ。だから、その現在地、現在建物においてリニューアルオープンということで、より長期に耐え得る次のプランを考えるという胆力みたいなものを持つと、もっと、私たち、こう、いがみ合わなくても、対話の時間が稼げるんじゃないかというふうに思いましたので。すみません、ちょっと余計なことを言ったかもしれないんですけど、ぜひ、やっぱり現場じゃなきゃ分からないところもあるので、聞いてもらいたいというふうに思いました。

○印出井環境まちづくり部長 ご提案の趣旨、承りましたが、非常に困難だというふうに認識しております。

○小枝副委員長 聞かないで答えないでくれますか。

○小林たかや委員長 はい。

ほかにございますか。

○牛尾委員 清掃事務所の様々な計画案ですけれども、やっぱり特別委員会で合意した五つ目の、特にこの現場の意見、現場の同意も確認して進めることと。これが必要、非常に大事な点かなというふうに思うんですけども、今で言うと、区民の方が出した案。で、区が現地で建て替える案。で、今の再開発の案と、三つあると思うんですけども、やっぱり現場の方々の意見、例えば地下では作業しにくいとか安心・安全の面とかから階に事務所があるとやりづらいとか、そういう様々な意見を聞いていますけれども、それぞれの案で現場の方々がどのような意見を持っているのかというのをつかんでいくと。それが大事だと思うんですけども、それぞれの案で、現場の方々がどんな意見を持っているかというのは、今つかんでいっちゃう点で、もしお答えできる範囲で答えていただければと思うんですけども、いかがですか。

○前田連絡調整担当副参事 今、まさしく現場の職員と様々に議論を重ねさせていただいているというところでございます。

現場の思いとしては、現状のこの積替え環境、好ましくないというところで認識をしているというところでございます。その作業についても、現場、その清掃事務所で行う中では、どうしてもスペース的な限界を感じているというところもある、と。その一方で、新しく機能更新が行われてしまうと、そこにもたらす影響、ここも考えていかなければならないということで、慎重になっているところは実際ございます。

ただ、この作業環境、行う上で、ほかで実際できないかと。地上でできないだろうか。この場所にかかわらずできないだろうか、というところで話が出ているのも事実でございます。そちらも、どうしても地域理解が必要になるものになってございますので、この場で具体的にどこどここというところまではお話ができかねますが、いずれにしても、そういう出してきた案をしっかりと話を聞いて、私も一緒に悩んで取り組んでいきたいとい

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30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

うふうに思っているところでございますので、よろしくお願いいたします。

○小林たかや委員長 はい。よろしいですね。いろいろな形で、ちょっとまたご報告を頂くということでお願いいたします。よろしいですね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。

それでは、全ての陳情に対する説明、資料の説明等が終わりました。陳情です。継続調査となっている陳情は、日程のとおり、送付3-2、3-6、3-8、3-9、参考送付の陳情、送付3-11の6件です。これ、全て一括審査いたしたいと思います。審査をしている過程での資料でございますので、今日のところはこの陳情についての取扱いを諮りたいと思いますけれども、取扱いはいかがいたしますか。（「継続」と呼ぶ者あり）はい。

ただいま委員のほうから継続ではということ、ご意見がございましたので、本陳情、全て、6件、継続審査と、継続とさせていただきます。よろしいですね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。以上で陳情審査を終了いたします。