

令和3年9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 外神田一丁目南部地区について、報告と陳情審査を一括で行います。報告事項（2）外神田一丁目南部地区のまちづくりについて、執行機関から報告を求めます。

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

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

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

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

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

次に、参考資料をご覧ください。青色でハッチがかかっている資料でございます。

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

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

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

まず、準備組合により事業計画が作成され、組合設立認可の申請となります。このとき、所有者及び借地権者の3分の2以上の同意、宅地面積及び借地面積の3分の2の同意が

必要になってまいります。事業計画及び同意者をもって東京都に申請され、事業計画の公告縦覧などを経て、厳正な審査の結果、組合設立の認可がされるものとなっております。

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

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

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

私からの説明は以上でございます。

○小林たかや委員長 はい。ありがとうございました。

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

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

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

若干休憩します。

午後3時01分休憩

午後3時04分再開

○小林たかや委員長 それでは、委員会再開いたします。

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

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

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

させていただきます。

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

暫時休憩します。

午後3時05分休憩

午後3時06分再開

○小林たかや委員長 それでは、委員会を再開いたします。

外神田一丁目南部地区の報告及び陳情についての質疑、質問を受けます。

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

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

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

○神原神田地域まちづくり担当課長 この8割というのは、当時、今も変わらないはずでございますが、準備組合に加入されている方ですね、全体の中で、8割の中で、やっぱり再開発事業を進めていきますといえますか、都市計画の決定については同意されているというふうにその時点で伺っておりましたので、準備組合に加入されているという8割をもって我々としてはそういった認識をしていたということでございます。

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

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

○牛尾委員 見通しがある、と。それが、しっかりした調査を進めていくうちにだんだん

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

と数字が下がってきていると。で、直近のものでは2種類、数字がありますけれども、権利者で67.7%、面積で56.2%。もう一つ、この参考資料で出た数字が54.1%になっていますけれども、この組合設立の際は、こちらの参考資料の数字で3分の2以上必要になるということなんですかね。ちょっとこの二つの数字の関係だけ教えていただけますか。

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

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

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

○牛尾委員 はい。取りあえずは。

○小枝副委員長 関連。

○小林たかや委員長 小枝副委員長。

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

で、今回のこの調査をかける前に、スタートラインでは、84%、先ほど牛尾委員もおっしゃいましたけど、31件中26件が賛成しているとみなしているの、数字は知らなかったけど、割り返すと84%は合意なんですよ。この陳情者の方々、地権者の方も含めて、よく仕組みをやはり民間人だからよくご存じで、その見通しとは何かということ、最終、モデル権利変換とか、そういうものを見る中で、これじゃあ合意できないなということで目減りをしてくるから、そこは余裕を持って、まあ、8割でも危ないぐらい。もっと十分な余裕を持っていかないと、都市計画がかかって、かつ再開できない。つまり、その間、建て替えも、民間は個々の動きが取れなくなるという最悪の事態に陥ってしまうから、先ほど課長が自らおっしゃったんだけど、見通しを持ってやりましょう。だから、区長が4月の13日に都市計画の発議をしたときには、恐らく区のほうの報告は8割を優に超えているという見通しから入ったと思うんですね。そこは首長の判断、そのときその段階でどうだったのかということの答弁と、それと、見通しを持ってやるということからすると、今現在、この5割ちょっとしかないわけですから、所有権者で言うと。それは、公共、公共と言うけど、公共を入れたって、3件入れたって全然5割台以上にならないじゃないですか。そこからすると、見通しが崩れているというのが現在じゃないです

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

かということをご答弁ください。

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

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

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

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

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

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

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

○小枝副委員長 聞いてください。

○加島まちづくり担当部長 それは正直分かりません。ただ、16条の手続も入ってやっておりますので、そういった意味では、区長も含めて区全体として、これはまちづくりと

令和 3年 9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

して進めるべきだという判断に立っているというところでございます。

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

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

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

○小枝副委員長 何で分からないの。

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

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

○小林たかや委員長 勘弁して……

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

○小林たかや委員長 担当部長。

○加島まちづくり担当部長 この時点で何%の同意がなきゃいけないとかということは、法律上それは定まっていないところなので、そういったことをやられてよろしいんですかというお話はさせていただいたつもりではありますけれども、で、それをパーセンテージが何%とか、そこら辺でどうのこうのということで私のほうから言ったつもりはございません。

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

○加島まちづくり担当部長 すみません。同じ答弁になってしまいますけれども、我々は、

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

区としては、16条の手続を進めたということは、この時点でも大方の同意云々よりも、まちづくりとして進めていくべきだというふうに認識しております。

○岩田委員 関連。

○小林たかや委員長 岩田委員。

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

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

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

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

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

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

○岩田委員 いや、それはおかしいですよ。だって、その背景が云々じゃなくて、そのときに大方の同意というふうに言っているわけですから。背景によって、大方の同意が、いや、3分の2で大方の同意ですと言ったり、9割で大方の同意と言ったりするのはおかしいですよ。やっぱりそこはちゃんと一本化しないと。

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

○岩田委員 そうじゃない、そうじゃない、そうじゃない、そうじゃない。

いや、そうじゃないですよ。大方の同意というのは、その背景云々じゃなくて、じゃあ背景が違ったら大方の同意という言葉の意味が9割だったり3分の2だったりして、ころころ変わるんですかという話です。このときは9割ぐらいでと、まあ言葉の、表現の違い

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

はありますけども、9割方はというふうに言っているんですよ。で、ここで、いや、それは、ちょっと数字は分からないです、と。それははっきりした数字は分からないだろうけども、じゃあ3分の2でも大方の同意と言うのかという話です。

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

岩田さん、いいですか。

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

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

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

○小林たかや委員長 同じになっている。

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

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

小枝副委員長。

○小枝副委員長 別の観点から。

○小林たかや委員長 はい。お願いします。

○小枝副委員長 聞くことは同じなんですけどね。

現在、権利者、今まで27と言っていたけど32だと。5増えましたね、所有権者だけで。その所有権者32名の中の、前は16が賛成、16が未同意とおっしゃっていたんですけどもね、少し増えましたと。54.1、つまり半分ちょっとですよ。面積も50台、半分ちょっと。これで日本語として大方の同意に当たるかどうかというのは、これはもう今いいですから、区長に聞いておいてください、次回までいいですから。それが一つ。

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

それから、当然、都市計画決定は、一定の熟度がないと行先不明になってしまいますね。

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

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

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

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

○神原神田地域まちづくり担当課長 まあ、そのご報告を……

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

○神原神田地域まちづくり担当課長 ただ、大方の定義につきましては……

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

○小枝副委員長 区長の考えを。

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

○神原神田地域まちづくり担当課長 確認させていただきたいと思います。

○小林たかや委員長 報告して確認しますということね。

○神原神田地域まちづくり担当課長 はい。

○小林たかや委員長 これはいいですね、1問はね。

はい、次。

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

3点目の……

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

○小枝副委員長 そうそう。

○神原神田地域まちづくり担当課長 16条の説明会の中でですね……

○小林たかや委員長 しましたというの。

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

○小林たかや委員長 はい。それは、2問目はいいですか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 はい。

○小枝副委員長 うん。

○小林たかや委員長 また、後で質問してもいい。今ので。

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

3点目。

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

○小林たかや委員長 よろしいですか。

○小枝副委員長 いいです。

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

○小枝副委員長 同意率と決定までの期間。都市計画決定から……

○嶋崎委員 それを全部……

○小林たかや委員長 だから、それを出すって、次回。

○小枝副委員長 はい。

○小林たかや委員長 いいですね。

担当課長。

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

○小林たかや委員長 副委員長。

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

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

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

ところはちゃんとした資料を出していただきたい。よろしくお願いします。

○小林たかや委員長 はい。答弁。

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

○小枝副委員長 もちろん。はい。

○小林たかや委員長 それしかないでしょう。

○神原神田地域まちづくり担当課長 はい。それしか。

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

○小枝副委員長 はい。

○神原神田地域まちづくり担当課長 はい。出させていただきます。

○小林たかや委員長 お願いします。

○岩田委員 関連。

○小林たかや委員長 岩田委員。

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

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

○嶋崎委員 多分……

○小林たかや委員長 同じことだよ。

○嶋崎委員 それを答えているだけだよ。今の話じゃないだろう。

○小林たかや委員長 いいですか。（発言する者あり）はい。よろしいですか。

ほかにございますか。

○池田委員 今、ちょっと古い議事録の紹介もあったので、少し私のほうも確認させていただきたいんですけども、もともとのこの地区、万世橋プロジェクトというところで平成16年からやっていたかと聞いております。神田川の反対側はマーチエキュートという、大変に川沿いで、すごい、すばらしいような開発がされて、あれはまた、区とまた全く別でやられていますから仕方がないんですけども、そういうところをやりながらも、一方で、区議会としても川の条例を制定したりなど、しっかりとした開発というんですかね、まちを、全体をよくしていこうというところは、きっと委員長もご承知のとおりだと思うんです。ただ、今回のことの経緯もいろいろ踏まえて、この陳情の内容も見てみますと、やはり説明が足りないとか聞いていないとかというところもありながら、やはりどうしても、私たちも含めて、水辺の広場の空間や川沿いの歩行空間というところの整備というの

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

は必要なのかなと思っておりますけれども、その辺り確認をさせていただきたいんですけど、区としてはどういうお考えなんでしょうか。

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

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

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

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

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

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

令和3年9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。よろしいですか。

河合委員。

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

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

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

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

○河合委員 そうですね。会館ができるとか、出張所が大きくなるとか、この辺はあまり問題がない。区民サービスの、それがきれいになれば、もっと喜ぶかもしれない。ただ、大変申し訳ないけど、特殊な施設ですから、このことが地域にとっては非常に大事なんですね。今、ポーリングで排水溝の穴も掘っています。あれはJR沿いだから、あまり、何というかな、影響はないだろうということで、地域も合意をして、いいですよ。いわゆる千代田区にはかなり貢献をしている地域かなと私は思っているんですけども。で、要するに今の既存のもの、これはしょうがない。しょうがないというか、大事な施設ですからいいんですけども、これがさらに大きくなるよとか機能が大幅変わりますよというときには、必ずこの飯田橋のこの地域の富士見地区の合意を得てもらわないと、おまえ何やっているんだという話になっちゃうわけですよ。で、その辺はこの場で確約をしていただきたいと思います。

○印出井環境まちづくり部長 ただいま都市計画課長を兼ねている副参事からご答弁申し

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

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

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

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

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

○岩田委員 関連。

○小林たかや委員長 岩田委員。

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

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

その上でということでご説明させていただきますと、やはり、ちょっと繰り返しのところを恐縮でございますが、施設が千代田区の中で事務所機能を担っているのが一つになってしまっているというところで、あそこでの機能更新というところもまた考え方としてあるのかもしれませんが、まずは業務継続性の在り方というところから今検討を深めているところでございますので、その考え方も一つあるんだろうという中で、あくまでも事業継続をするためにどのような形での事業展開をしていくべきなのか、それがどのような形で区民に返していけるのかというところに重きを置いて、今、議論を深めているという状況でございます。

○小枝副委員長 関連。

○小林たかや委員長 副委員長。

○小枝副委員長 関連はいいんですか。

○小林たかや委員長 関連。はい。

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

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

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

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

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

○小枝副委員長 陳情じゃなくて。もちろん陳情もあるけど。

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

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

○加島まちづくり担当部長 外神田の一丁目に関しましては、清掃事務所、これは職員の

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

方からいろんな意見を聞いて、今、調整しているところでございます。その中で、三角のほうの地下に決まったということでもありません。今後そこら辺も調整していきましょねと。

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

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

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

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

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

○小林たかや委員長 質問をしてください。

○小枝副委員長 はい。そのことについてはどう思いますか。

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

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

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

○小林たかや委員長 うがい委員。

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

〇うがい委員 今回新たに陳情が出たことで、今のそれに関わることで議論が深まっていることは、ほんと、関心の高さがあると思うんですけども、陳情の①にやっぱり表れているように、概要を提出したものの、まだまだその詳細は分からないよとか、あるいは区の資産がどういうふうになるのかということが分からないと。そういう不安を出されているということは、やっぱりこの、皆さんがどんなふうに進んでいくかということの関心もあれば、その辺の懸念というのがやっぱり払拭できないところがあるんだろうなというふうに感じるんですね。

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

〇神原神田地域まちづくり担当課長 今、大方の準備組合の事務局のほうで計画案というものはつくっているような状況の中で、都市計画決定がされますと、一般にございますが、組合設立のために事業計画が必要になってまいりますので、詳細な基本設計のほうに入ってまいります。その中で資金計画ですとかを詰めていくことになりますので、まず組合設立認可の申請のときに事業計画というのが出されますので、そのときに、より詳細な、調査費が幾らかかるですとか、工事費が幾らかかるといったようなものが出されるということでございます。ですので、資料2-2でいきますと、下のところの事業作成というのがございまして、その組合設立認可申請のときというところでございます。

〇うがい委員 それは区だけでなく、例えば東京都の協議やチェックみたいなものも経てということになると思うんですけども、そういう機関とも厳正にチェックされるということになるのでしょうか。

〇神原神田地域まちづくり担当課長 当然そういったものは区を経由して東京都に上げられて、組合の設立認可というのは都知事の認可になりますので、都の厳正なチェックを受けて、また公告・縦覧といった広く情報を開示するようなこともやった上で、意見書等ももらいながら認可されるものでございますので、そこで厳正なチェックが入るというような認識でございます。

〇うがい委員 ありがとうございます。本当にその不安みたいなものは、これはもちろん伴っていることだと思いますので、このことをもって進めるというふうな、この1点だけのことではないと思いますが、逆にこれが進まないことで不安がずっと払拭されないとか、そういったことがずっと続くというのも、これはあまりよろしくないと思いますので、本当に事業を着実に進めるためにも、今後の本当に行政機関の厳しいチェックを何段階も行って、そして都市計画の事業進捗についてもだんだん見えてくるような、進めていくというふうな、もちろん議会にも報告していただきながら進めていただくことということ、私はそのことがむしろ不安の払拭につながるのではないかとと思いますので、その辺はいかがでしょう。

〇神原神田地域まちづくり担当課長 まさに我々としてもそういった、一步一步着実にチェックをしながら、また東京都の指示と指導も受けながら進めていくものなのかなというふうな考えてございます。今、一段とそここのところまで行けていないところではございますけれども、今後その手続が進んだときには、我々としてもそういった意識の中でやって

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

いかなければならないということは重々考えているところでございます。

○小林たかや委員長 はい。

木村委員。

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

○神原神田地域まちづくり担当課長 おっしゃるとおりでございます。

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

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

○木村委員 全てって、何。

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

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

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

○神原神田地域まちづくり担当課長 今、我々が把握しておりますのは、この添付資料3にございます財産台帳上の価格というものを把握しているところでございます。どこがどうということではなくて、こういった、今、旧の万世橋出張所ですとか、再開発が整った暁には、街区を統合することによって区道が必要なくなったりですとか廃道が出たりとか、

そういった財産も、今、床になっていないような財産も含めて、それを万世会館や新しい清掃事務所に置き換えるというものでございますので、考え方としては、ですので、こういった全ての区有財産を新たに権利変換するという考え方でございます。

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

○小林たかや委員長 あ、もう一度、もう一度。何。

○神原神田地域まちづくり担当課長 台帳の簿価です。

○小林たかや委員長 あ、簿価ね。

○神原神田地域まちづくり担当課長 はい。

○小林たかや委員長 木村委員。

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

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

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

○小林たかや委員長 昔のですね。

○木村委員 あ、昔の。

○小林たかや委員長 うん。まちづくりニュース。

○木村委員 そう。それで、これ、平成28年6月に再開発基本計画、これは準備組合で再開発基本計画案が承認されていると。それで、ここでは事業性の検討、それから概略モデル権利変換がもう既にやられていると。概略モデル権利変換をやられているんですよ。区だってね、区有地でしょ。区民の財産ですよ。権利変換でどうなるのかというのは聞いてはるんですよ。都だって聞いているし、国だって聞いていますでしょ。だって、それがはっきりしなかったら、皆さん、区民、都民、国民の共有財産ですよ。これがどうなるのかははっきりしませんといったまま、都市計画決定の手続に入りますか。地権者だっ

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

て皆さんそのはずですよ。モデルの権利変換は必ず示されます。区民の財産なのにそれを公にできないんですか。区民の財産がどうなるのか、我々はチェックしなくちゃいけないんですよ。それを示せないんですか。

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

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

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

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

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

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

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

○木村委員 それは、現段階ではないということですね。

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

まず……

○小林たかや委員長 ちょっと待って、ちょっと待って。質問が二つ、今あって。

○木村委員 うん、うん。ごめん、ごめん。

○小林たかや委員長 モデル権利変換。

○木村委員 権利変換、これを出してくれと。

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

○木村委員 はい、はい。そうか、そうか。

令和3年9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 すみません。当然、再開発や都市計画手続に入る際は、モデル権利変換が示されているかと思うんで、それを出せと言っていますが、それは出せるんでしょうか。

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

○小林たかや委員長 それは。分かりました。

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

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

○木村委員 はい。

○小林たかや委員長 はい。じゃあ、それをお願いします。

それでは、続いて、木村委員。

○木村委員 うん。でないと判断できないからね。お願いします。

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

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

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

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

○神原神田地域まちづくり担当課長 すみません。そこまでのものというのは、全体の計画は、私どもではちょっと手元に届いていないような状況です。

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

○小林たかや委員長 大丈夫。

ちょっと休憩します。

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

午後4時21分休憩

午後4時22分再開

○小林たかや委員長 委員会を再開します。

答弁からお願いします。

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

○小林たかや委員長 よろしいですか。

木村委員。

○木村委員 ぜひお願いします。

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

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

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

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

○神原神田地域まちづくり担当課長 これは区の財産表でございますので、土地につきましては相続税路線価を基本といたしまして、工事価格との差といいますか、その辺を、比率を掛けまして、正確ではないのかもしれませんが、大体この土地の値段というものを出しているという、そういう計算の方法の仕方ですね。ベースとしては路線価があって、それに公示価格の差分を割り増しているというような出し方でございます。財産表の、建物については減価償却でございますので、その、何と云ったら、一般的にといいますか、経年によってどんどん減価償却していくということでございますので、特段、特別な出し方をしているというようなものはございません。

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

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

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

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

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

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

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

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

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

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

○神原神田地域まちづくり担当課長 今持ち合わせている数字がこちらということでお示しさせていただいたんですが、当然、権利変換のときには、鑑定士も入りまして、近傍の土地の価格等を参考にしながら評価額というのを決めていって、一定の基準に基づいて皆さん公平な形でやるということでございますので、あくまでも参考という位置づけでございます、こちらに書かれているのは。

○木村委員 参考にね。

○小林たかや委員長 よろしいですね。

小枝副委員長。

○小枝副委員長 ただいまのところなんですけれども、「権利変換時は」というふうと言

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

われでしたが、先ほど来モデル権利変換というものを既に手元に、それぞれ準備組合の方々も持っている。持っているんですね。で、そういう、その中で根拠としている数字が、この今回出されている資料の添付資料3。あ、これは陳情書が出してきた添付資料3というものであると。これを基にモデル権利変換というのがされているという考え方でよろしいんですか。

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

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

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

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

それから、万世会館と清掃事務所の平米数という床が出ていますけれども、じゃあ、それに、土地はどうなんだという、これもずっと4分の1が公有地だとか言われていますけれども、区の土地がゼロにはならない。少し残るはずなんですよ。少し。その土地はどのくらいモデル権利変換の中でなっているのかということも示していただきたい。それが、結局、千代田区も、何というんですかね、財産を貸借対照表でしっかりと計算式を作っているわけですが、建物も結局50年で減価償却するわけですよ。土地は変わらない。土地は何十年たっても、50年たっても変わらないけれども、床は50年たったら消えちゃうわけですよ。それはもう、本当にお金がなくなっちゃって、もう今日建てるお金もなくてというようなところでの、みんなですべてを判断するということはあるかもしれませんが、そういうことが、50年後、区民の土地がなくなっている。そのなくなったときに、もう、壊す費用も出さなきゃいけないということからすると、将来どうなるんだというの、これはやっぱり民間人からしたら普通に心配をする話で、先ほど川沿いでいいよいいよという話がありましたけど、本当にこれが区民財産にとっていい話なのかというのは、こうやって区民からの疑問、民間人からの疑問が突きつけられている以上、これに対してしっかりと説明をできるものを出していただきたいというふうに思うんで

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

すけど、いかがでしょうか。

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

○小林たかや委員長 木村委員。

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

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

○小林たかや委員長 はい。

ほかにございますか。

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

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

○加島まちづくり担当部長 先ほど池田委員のときですか、平成16年からというところで、マーチエキュートも含んだまちづくり、そこから始まっているというところがございます。その後なかなかこちら側の、今の区有地がある神田川沿岸はなかなか進まなかったというところがございます。一方では、その沿岸だけでどうにかならないかという検討もした中で、やはり対岸、対面の三角地帯だとかを含めてやるのが、やっぱりこのまちづくりとしてはよろしいのではないかというふうに区としても判断して、手続を進めてきたというような実態がございます。

今、嶋崎委員が言われたように、これ、区長の要するに決裁をもらわないと17条に入れないような状況もございます。そういったところでは、やはり区長の意向というところ

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

の判断というものが出てくると思っていますので、しっかり本日のご意見をお伝えして、ご判断いただきたいなというふうに思っています。

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

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

以上でございます。

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

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

○小林たかや委員長 はい。

副委員長。

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

で、私がずっと申し上げているこの比率の話なんですけれども、事業見通しというのを考えたときに、借地権者のことも、件数を考えれば、所有権を持っていて借地権を持っている人たちもいるわけですよ。そういう方たちの賛否をこうやって足し合わせていくと、借地権者で3分の2なんていうのは、まあ、ほとんどいくはずがない。そして所有権者だって、この32名の内訳を見ると、これ以上増える見通しなんか全くない。で、それを行政はもう重々分かっているから、まあ、強権的にやってしまうかどうかということをお考えになるんでしょうけれども、地域はやっぱり地域のものだから、それこそ地域の人たちを無視してこれをやってしまうということがあったら、これはもう本当に神田というまちが廃れてしまうというか、継続、未来に向かって希望を持って進めていくことができなくなりますので、そのところはしっかりと、今、今回、参考資料というふうに出されたんですけども、これは参考資料である必要はないんですね。ちゃんと独立資料として表に出していただきたい。かつ、区しか分からない、この、いつも出している見通しと全然関係ない借地権者の方も数に入れて、今回増えたのもそうですよね。そういう根拠、見通しにならないような数字を出されているならば、この数字の根拠というのはやっぱり紙でちゃ

令和3年9月30日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

んと解説を出してほしいんですよ。分からないんですよ、これだと。うん。そこも、次に向けてしっかりとやっていただきたい。

私は以上です。

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

○小林たかや委員長 はい、どうぞ。

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

○小林たかや委員長 たった今——あ、いいですか。

担当課長。

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

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

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

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

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

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。それでは、その他質疑はございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

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

〔「継続」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。継続ということになりますので、扱いは継続とさせていただきます。よろしいですね。

送付3-2、6、8、9、11、16、参考送付 陳情審査部分抜粋：

令和 3年 9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。以上で、陳情審査、報告事項を終了します。