

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 陳情の継続審査となっている送付3-2、3-6、3-8、3-9、参考送付、3-11、3-16、一括で審査をいたします。併せて報告事項の(2)外神田一丁目南部地区のまちづくりについての報告事項も、一緒にさせていただきたいと思っております。

それでは、恐縮ですが、執行機関のほうより説明を求めたいと思っております。資料がたくさんあるんで、順番を追ってやりたいと思っておりますので、よろしくお願ひいたします。

○神原神田地域まちづくり担当課長 外神田一丁目南部地区のまちづくりについて、報告させていただきます。

本日は、現在の同意状況と前回の委員会で頂いた宿題と申しますか、資料要求いただいたものに対してご説明させていただきたいと思っております。

初めに、環境まちづくり部資料2-1をご覧ください。再開発組合設立認可時における集計方法において、現時点の土地所有者の同意状況をお示しした資料です。公共機関を除く権利者数32人、土地の面積は5,250.68平米でございます。賛成、反対等の内訳でございますが、上段の数値が現在、下段の括弧書きが前回9月30日の当委員会で提示した数値となっております。現在で「賛成」18.3、割合で57.2%、土地の面積では57.7%となっております。また、「反対」につきましては10.5人、割合で32.8%、土地の面積では31%です。前回の報告からの変更点でございますが、「どちらでもない」と回答されていた方1名から、賛成への変更について書面で頂いております。

続きまして、前回9月30日の当委員会におきまして、小枝副委員長及び木村委員から資料要求を頂いた事項について説明させていただきます。

参考資料をご覧ください。今ご説明させていただいた権利の状況にも関係してくる資料でございます。権利者の同意状況の集計方法について整理した資料でございます。

これまで当委員会でご説明してきたとおり、本地区の登記事項証明書を基に、権利者の属性を区分してまいりました。土地の所有権をお持ちの方を土地所有者として27人、建物の権利のみをお持ちの方を借地権者として3人の、合計30人と整理しております。

また、同意率の集計方法につきましては、資料の下段に例示しております。①の権利者は一つの土地を1人で所有、②の権利者は一つの土地を2人で所有、③の権利者は一つの土地を4人で所有しており、A、B、D、E、Fの方々が賛成し、Gの方々が反対の場合を想定しております。賛成の集計方法は権利者1の賛成1と、権利者2の賛成2分の1の0.5、権利者3の賛成4分の3の0.25に掛けることの3ですので0.75を足した、全体で賛成が2.25人になりまして、これを3の権利で割った75%となっております。反対につきましても同様の集計方法により25%となっております。このような計算方法で、今までお示しさせていただいております。

資料の次ページをおめくりいただけますでしょうか。これは権利者のうち土地所有者の集計方法です。五つのパターンを例示しておりますが、全ての場合においてこれまで一つの権利者として集計しておりました。①では一つの土地を単独所有している場合は1、②では一つの土地を複数で所有している場合も1、③の複数の土地を単独で所有している場合も1、④の複数の土地を親族間等で所有している場合も1、⑤の複数の土地を個人と法人で所有している場合も1として集計しておりました。外神田一丁目南部地区では、これ

まで民間の権利者30人のうち土地所有者を、今のカウントの方法で27という数字で整理しております。一方で、市街地再開発事業の事業認可の時点におきましては、④の場合、家族間での複数の土地の権利をお持ちで、例えばですが、Aの土地をAさん、Bの土地をBさんと登記されていた場合、それぞれが1になります。また、⑤の場合、例えばAの土地を個人で、Bの土地を法人で登記されていた場合も、それぞれ1となります。先ほどの資料2-1では、これまでの集計方法による土地所有者27人のうち、④と⑤に該当される方がいっしょに、土地所有者が32人に増えているというものでございます。

これまでもご説明させていただきましたが、都市計画決定の時点において権利者の同意の要件はございませんが、事業化の見通しを把握するため本資料のような集計方法を用いてこれまでご説明させていただいております。

次に、環境まちづくり部資料2-2をご覧ください。市街地再開発事業における権利床・保留床の割合についてでございます。外神田一丁目南部地区では、現時点では、この保留床・権利床は未確定であるため、直近の再開発事業における権利床及び保留床の割合をお示ししております。

市街地再開発事業では、権利者の従前の権利に応じて、権利変換後に建物の敷地と床を取得することになります。この権利者が取得する床を権利床です。一方で、保留床は、権利変換後に事業施行者に帰属される建物の床になります。神田練堀町地区では、①の権利床が4,970平米、②の権利者が必要に応じて取得した保留床、一般的に増し床と言われるものが534平米、保留床が1万3,801平米となっております。割合で見ますと、権利者が取得した権利床が約3割、保留床が約7割となっております。次の淡路町二丁目西部地区では、権利床が約4割、保留床が約6割。平河町二丁目東部地区では、権利床が約4割5分、保留床が5割5分となっております。

市街地再開発事業では、これら保留床を事業施行者が売却するなどして、施設建設費などの費用に捻出する仕組みとなっております。また、外神田一丁目南部地区におきましても、権利床が3割から4割程度、保留床が6割から7割程度になることが想定されます。

続きまして、これまでの再開発事業に対する補助金の歳入と歳出についてでございます。環境まちづくり部の資料2-3をご覧ください。先ほどの資料と同様に、3地区についてお示ししております。

神田練堀町地区では、市街地再開発事業補助金を10億円支出しております。これに対する歳入といたしましては、国からの社会資本整備総合交付金が区歳出の2分の1に当たる5億円、都からの都市計画交付金は区の歳出から国の補助金を差し引いた5億円の約35%となる1億7,440万円、その他に基準財政需要額算入額として3億2,560万円が東京都から歳入として入ってきており、結果としては区の単費はないものとなっております。

次に、淡路町二丁目西部地区では、区の歳出75億に対しまして、国及び東京都から8.7%の歳入となっております。

また、平河町二丁目東部南地区におきましても、神田練堀町地区と同様に区の単費はない結果となっております。

市街地再開発事業の補助金につきましては、区の歳入に対しまして、国と東京からの財政支援がある仕組みとなっております。

令和3年12月1日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

次に、環境まちづくり部資料2-4をご覧ください。これまでの再開発事業において、都市計画決定から組合設立までにどれぐらいの期間を要しているのか。また、市街地再開発事業の事業認可時点における同意状況をお示ししております。

まず、資料の見方でございますが、左から地区名、施行区域、区域の面積、都市計画決定の年月日、事業認可の年月日、都市計画決定から事業認可までの期間、同意状況について、土地所有者、借地権者、面積、それぞれをお示ししております。

表の一番下をご覧ください。直近の神田練塀町では、平成26年1月に都市計画決定がされ、翌年6月に再開発組合が設立されております。期間につきましては1年と4か月になっております。土地の所有者では、13人中、同意は9人、同意率で69.2%、借地権者で12人中、同意は9人で75%、面積では記載のとおり79.8%となっております。

資料の一番上の地区の有楽町駅前第1地区、及び資料の上から5番目ですね、富士見二丁目北部地区を除きましては、都市計画決定からおおむね1年から2年の間で再開発組合が、設立の事業認可がされているものとなっております。

次に、環境まちづくり部資料2-5をご覧ください。「外神田一丁目南部地区」地区計画に係る素案の説明会での議事録でございます。6月22日に万世橋出張所で開催した本地区の権利者に向けた説明会での議事録でございます。

参加者の方から、地区計画の決定後に建築物を建て替える場合の制限についてご質問がございました。このお問い合わせにつきまして、市街地再開発事業が都市決定されると、その区域内において都市計画法第54条の許可が必要となります。許可の基準として、階数2以下、かつ地階を有しないこと。地下を有しないということですね。使用構造物が鉄骨、木造、コンクリートブロック造等であることと回答してございます。また、鉄筋コンクリート造の建築物はどうかといったご質問もございまして、これは許可できる対象から外れますということで回答してございます。なお、準備組合に加入されている権利者の方々につきましては、準備組合事務局より建築物の建て替えの許可について説明されているというふうに聞いてございます。前回、こちらにつきましても、ご質問がございましたのでご用意させていただきました。

最後になりますが、口頭で3点ほどご説明させていただきます。

小枝副委員長より、現在の地権者の合意割合が大方の同意に当たるのか、区長へ報告と意向を確認してほしいというご意見を受けまして、区長に確認させていただきました。これに対しまして、区長の認識でございますが、当委員会で大方の合意を得ることというのは整理していただいております。ご議論を頂きまして、そういったご意見を尊重したいというふうに伺っております。

次に、木村委員より、区のモデル変換について、当委員会への資料提供を求められておりましたが、現時点では区内でのオーソライズが図れていないこと、また非常にデリケートな情報でございまして、現時点で公開することによって、ほかの地権者の方々への影響を及ぼす可能性もあることから、今回につきましては見送らせていただきたいと思います。ご理解のほど、よろしく願いいたします。なお、前回ご質問にあった地区全体の従前資産のうち区の資産が占める割合につきましては、約7%ということで確認しております。

以上が前回頂いたご意見に対する説明です。なお、本日ご用意させていただいた東京都

令和3年12月1日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

のしゃれた街並み条例に関する資料につきましては、後ほどお時間を頂きまして改めて説明させていただきたいと思っております。

説明が長くなりましたが、以上でございます。

○小林たかや委員長 はい。ありがとうございました。

ここまでについて、質疑、質問を受けます。

○岩田委員 まず、内容というよりは、このところ新聞とかテレビとかで結構取材を受けていると思うんですよ、この件に関して、外一のことに関して。それで、例えば賛成が8割から5割になったとか、何かそういうところもあるんですけど、どういうところから取材を何社受けて、誰がそれを対応して、どういうお答えをしたのか、それをちょっと教えてもらえますか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 プレス対応といたしましては、基本的には私のほうで対応させていただいております。今、掲載されているところといたしましては、新聞ですと東京新聞ですとか、あとは毎日新聞さんかと思っております。あと、雑誌といたしましては、週刊金曜日さんに掲載されているというふうに認識しておりますし、あと月刊日本さんですかね、その辺のところから我々は取材を受けております。

で、あそこの中でも、私の発言というのも名前を通じて記載されていると思いますが、やはり同意率がなぜ変わってきたのかということですか、あと、このまちづくりに対する考え方ですとか、そういったことに対して議会と同じようにご対応といたしますか、ご回答させていただいております。

○岩田委員 次回で結構ですので、それをちょっと出していただきたいんですよ。ご存じでない方もいると思うので、それをお願いします。

○神原神田地域まちづくり担当課長 すみません。ちょっと質問になってしまうかもしれないんですけど、その掲載記事を出すということによろしいでしょうか。

○岩田委員 掲載記事だけでなく、そのやり取りも含めて出していただきたいです。

○小林たかや委員長 休憩します。

午後2時11分休憩

午後2時16分再開

○小林たかや委員長 それでは、委員会を再開します。

ちょっと待って、こっち、先。（発言する者あり）今の整理をしますので、ちょっと待って。

質問しますか。じゃあ、副委員長。

○小枝副委員長 ただいま岩田委員からの、マスコミ、取材の件で、委員会で答えたことを答えていますよという話になっているかとは思いますが、この委員会の中では何度か、いろいろ数字の違いとか考え方の違い、考え方というよりは単なる数字のカウントの違い、あるいはケアレスミスで間違っていたというようなこともあって、そのときに、部長のほうから、ここまで詳細に賛否を検討するのはよい意味で異例なことで、こうしたことが信頼関係を損なう、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。正確性、透明性、公平性を保つような工夫をしていきたいというふうな部長答弁があったのが7月13日。まあ、その前だったかもしれませんが、で、そういうことがありながら、マスコミ取材となると、この数字が8割から5割台に変わってきたことに対して、全く謝

令和3年12月1日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

罪というか、おわびというか、そういう姿勢で説明されていないんですよね。で、これは住民の私有財産を拘束する非常に重大な案件であることから考えると、8割が7.5になったというんだったら、あ、誤差ですねということになるかもしれませんが。途中のマンション1棟を賛成に加えていたこととか、数々の、ちょっと一つ一つ数えていませんけれども。何というか、多くの合意を得ているというふうにあえて錯覚を与えるようなことが現に発生していることに関しては、これはやっぱりそういった地権者の不信を払拭する上でも、そうした虚偽答弁に関しては正確におわびをする必要があると思うんですね。ところどころ少しずつ謝っているんですけども、これに関して全く開き直りになっているということに関しては、ちゃんとおわび、虚偽答弁について数々ありましたので、ここはおわびをしてもらいたい。

○神原神田地域まちづくり担当課長 まず、先般の取材は私のほうで受けましたのでお答えさせていただきますと、当然誤解を与えていたということに関しましては、我々としても反省をして、部長のほうからのご答弁された。それは、たしか委員会の委員資料の中で、ちょっと、塗られ方といいますか、地図のプロットの仕方がおかしかったというところがあっておわびしたと記憶してございます。その取材の過程といたしましては、一つ一つの時点でどういうカウントの仕方をしてきたのかということにお答えして、それを記者の方が記事にされたということでございます。

で、先ほど8割から5割という話が先先行しているというか、というところに関しましては、今日ちょっとご説明させていただいたように、そもそものカウントの仕方も、初めは、すみません、言い訳ではないんですが、借地権者を入れて土地所有者を合わせて30という母数にしていたものを土地所有者だけにしたりですとか、今現在の都市再開発法に基づく同意状況のカウントにしたりとか、物差しがちょっと変わっている部分もございまして、数値が変わっているという事実もございまして、その辺につきましては、そういった意味で数字が変わってきたということで、分かりづらい説明もございまして、申し訳ございませんでした。

○小林たかや委員長 ちょっと、ちょっと待って。

岩田さんの先ほどの質問については、委員長としては、記事とか、そういうマスメディアから出た現物についてはお出しできません。それで、言われたものについては、先ほど答弁にもありましたので、その辺はちょっと正副で預かって、どういうふうな形で出したらいいか、執行機関と確認をして、それで示していきたいと思います。執行機関のほうはそれでいいですか。

○加島まちづくり担当部長 委員長、今まとめていただいたとおりで結構なんですけれども、先ほど小枝副委員長が虚偽答弁というお話が委員会の中でされた。またそういったことがまたマスコミに書かれるのかなというようなところで、虚偽答弁ではございません。都市計画決定の段階では都市再開発法の3分の2の条件がないので、準備組合の参加率ということで、8割ということでご説明をさせていただいたというところでございますので、そこら辺は、申し訳ないんですけども、訂正をお願いしたいなというふうに思っております。

○小林たかや委員長 はい。

副委員長。

令和3年12月1日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

○小枝副委員長 まず一つは、マンションのことに関しては、明らかに1棟、あれは全部で1権利、30分の1の1権利である。これが、組合でしたっけ、が開かれて、確認をされた。ので賛成でございますと、木村委員の質問に対して答えたという事実がありました。それについても、次の委員会でごめんなさいと謝っているんです。表現はともかくとして謝っている。事実違っていた。で、その後の状況についても、準備組合に入っていたから準備組合に入っている人が25です。あと、入っていないけれども同意だと言っている人が1人います。だから、30分の26です、84%ですと言いつけてきた。それがスタートラインです。

でも、ほかのところの、例えば港区。これも新聞記事にも載っていましたが、港区の窓口は、組合設立の基準として、地権者の3分の2の同意を求めるが、地元の東京都港区はおおむね8割を目安に行政指導していると。つまり、準備組合が何人ですなんていうのは、まあ、勉強会ですから入ってくださいと入っている人もいるのに、それを事業者は数として出したがる。それを行政は百も承知だから、港区は押し返して、ちゃんと確認してきてくださいというのを指導しているわけですよ。それをしていないことを当然のごとく、していなかったんだからしょうがないでしょというの、まず、それ自体が、もう虚偽を導いているんですよ。虚偽であるかもしれないなと思いつつながら、言っているわけですから。全然知らないわけじゃないですよ。だから、それを虚偽答弁という言い方は撤回してくれと言われたので、それはやっぱり踏んできた事実からすると、ほかの区はやっているわけですから、8割、それでも駄目、9割と。でも千代田区は、事業者さんの言うことがそう言っているから、今日、計算式を出してくれましたけれども、全く千代田方式なわけですよ。あの千代田方式もおかしいし、それに加えて、借家人を3人入れていたわけですよ。そうすると、それって、将来事業の見通しを立てるのに何の意味もない数字を出してきていた。それは、やっぱり将来見通しを示していく上で、都市計画段階で、虚偽の答弁なんですよ。それをなぜ認めないのかが私には分からない。日本語として、それは誤った答弁。誤った答弁というのは虚偽の答弁というんじゃないんですか。それはごめんなさいというんじゃないんですか。

○加島まちづくり担当部長 一連のご説明の中で、数字を間違えていた事実というのはございます。それに関しましては申し訳ありませんでしたということで訂正もさせていただき、謝罪もさせていただいたというふうに確認しております。

ただ、先ほどの8割ということに関しましては、港区さんはそういった形なのかもしれませんが、区も当初の場合はそれ以上というような形で指導しているのも事実です。それに関しまして、そこに行っていないからということで、虚偽ということはどうですか。うそをついたというようなことでは私はないというふうに思っておりますので、そういった意味で先ほどお願いしたというところでございます。

○小林たかや委員長 虚偽という、虚偽をしようとしたんじゃないんで、今回、だからこれも出していただいているので、委員会の中での整理というのは、間違っていたことは間違っていた。それは間違いで、虚偽答弁という話ではないと思いますよ。それは、訂正をされたという。その時点で言った数字が違っていた、解釈が違っていた、委員の考えとも違っていたというところで、それに基づいて、今日の参考資料の中に、区がこう考えていたというのを出しているんで、それが区としてはこの考え方ではなく、今後は再開発

令和3年12月1日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

のカウントですかね、再開発上のカウントでやると、ということで、今回、委員会としては16条をやったときに、入ったときに、確認するときに、より正確に出すために書留で権利者さんに全部送っていただいて確認したというところまで来ているんですね。で、今はその確認の中で、執行機関の、前の時点での誤解——まあ、誤解、それから訂正の部分もこんなことだという説明がこの説明ですよ、今日のね。今日説明した説明なんで、これでご理解を頂きたいと。で、虚偽というよりは間違っただけということですよ。その時点。解釈も違っていた部分があったという、カウントの仕方はこういう仕方をしてきたからどうしても間違ってしまったというところだと思うんです。

で、一番初め、区から16条での今回の五つの取決めをして確認したから今の現実が分かっているということですよ。それまではお持ちになっていた情報は再開発準備組合のほうの数字を聞いていて、それを加入率で換算して、準備組合に入っているから役所としては賛成だろうという解釈をしていたということですよ。で、そこで、そうじゃない、そこではちょっといけない、要するに地区計画の決定をするにもそれでは困るよということで、一旦立ち止まって、もう一度やってくださいというところまで来ていると思うんです。もし確認するなら、これの考え方はこうだったけど、今後はこういう考え方はしないでいきましょうということですよ。ということですよ。その説明をしているんで、間違っただけを、今、執行機関としては訂正して、新たに、こういう説明をしてしまったんだけど、という話をしているんで、そこでご理解いただきたいんです。

で、先ほどの、ここでマスコミもそここのところが正確に伝わっていないかもしれないんで、それはだからちょっと整理させてください、こちらで。

○小枝副委員長 ただ——まあ、いいです。

○小林たかや委員長 いいですか。

○小枝副委員長 はい。

○小林たかや委員長 はい。ちょっと待って。

そういう私の整理でいいんですよ、執行機関のほうとしてはね。（発言する者あり）

それでは、副委員長、どうぞ、質問を続けてください。

○小枝副委員長 はい。じゃあ、それに関して。

進めなければいけないと思うんで、そういうまとめをされるんだと思いますけれども、日本語としては、誤った答弁というのと虚偽というのは……

○嶋崎委員 いや、それにこだわるなら……

○小枝副委員長 まあ、まあ……

○小林たかや委員長 ちょっと……

○嶋崎委員 やろうよ、ちゃんとよ。ちゃんとやろうよ、ちゃんとよ。

○小枝副委員長 「ちゃんと」というのは、その言葉、いや……

○嶋崎委員 いや、それは、今、委員長が整理したんだからさ。あなたは副委員長なんだから、ちゃんとさ……

○小林たかや委員長 嶋崎委員。

○嶋崎委員 それは、委員会運営としてさ、前に出すか出さないかは別にして、そうして止めるんだったら、ここでちゃんと止めてやりましょうよ。（「そうだよ」と呼ぶ者あり）
そういう話なんだよ。

令和3年12月1日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

○小枝副委員長 じゃあ、止めてもいいですよ。

○小林たかや委員長 ちょっと休憩します。

午後2時30分休憩

午後2時37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、議論、小枝副委員長と理事者のほうで若干答弁の違いがありますんで、私は先ほどちょっと整理してみたんですけども、委員のほうの意見が私とは違っているようなので、副委員長のほうが違っているようなので、再度これについては、間違いがあってはいけないんで、この部分については、今までの議論、始まった議論のところは全てちょっと課題とさせていただきますして、私どものほうで一度整理させていただいて、委員会にもう一度、皆さんのところに、各委員のところに示させていただいて、それ以降その議論については進めていかせていただきたいんですけど、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、今の件については次回やらさせていただきます。よろしくをお願いします。

それでは、引き続き質疑、質問を受けます。

すみません。どうぞ。

○岩田委員 もしも、これも次回だよというんだったら止めてください。

○小林たかや委員長 はい。

○岩田委員 先ほど課長のほうから、所有権者と借地権者を一つに数えたりした、物差しが違うというお話がありましたけど、何で物差しが違うんですか。物差しは一つにしないと、そのときによって、区の都合でこういうふうに変えましたよ、ああいうふうに変えましたよといったら、みんなが困っちゃうんです。で、今はじゃあどういう物差しになったのかとかも含めてお答えください。

○神原神田地域まちづくり担当課長 先ほど参考資料でご説明したとおりでございますが、そもそも、まず都市計画決定の段階では同意要件はないですけども、再開発事業の見通しというものも一方で大事なので、全体の中でどれだけの割合で賛成、反対でいるとか、賛成されているのかというのを把握するために、この参考資料のように土地所有者27名、借地権者3名合わせて30名の中でどれぐらいの意向があるかというのを確認してきておりました。一方で、今、副委員長からもご指摘がありましたように、それじゃあ都市計画決定の段階の要件を満たしていないんだからおかしいじゃないかということですので、改めましてこちらの土地所有者、あと土地所有者27のうち都市再開発法に基づく要件にカウントの仕方として、権利者を土地所有者32にし、改めた物差しで、今、資料の2-1をお示しさせていただいております。

○岩田委員 でも、所有権者と借地権者を一つに数えるということは意味あるんでしょうか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 ですので、意味があるかないかと言われると、その判断にもよるんですけども、このエリアの中で我々としてはまちづくりを進めていきたい方がどれだけいらっしゃるか、その割合という意味でそういった出し方をさせていただいておりました。

令和3年12月1日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

○岩田委員 それは区の考えだけですか。それとも、全国そういう考えなんですか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 全国一律というよりは、ですので、今の段階でそういった要件はございませんので、区だけなのかといいますか、その地区にもよるかもしれませんが、全体の中でそういった今回は判断をさせていただいて、ご提示させていただいたというものでございます。

○岩田委員 だとすると、恣意的な判断というのがある場合もあるんじゃないですか。危険だと思いますけど。それはどう思われますか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 ちょっとすみません。私、恣意的な判断というのはよく分からないのでございますが、全体を、繰り返しになりますが、まちづくりを進めていきたいという方のご意向がどれくらいあるのかといった意味で、物差しとしてお示しさせていただいていたというところでございます。

○小林たかや委員長 よろしいですか。

河合委員。

○河合委員 この参考資料、岩田委員とちょっとダブるんですけども、土地所有者が27、借地権者が3ということで、借地権の方も8割の権利を持っていらっしゃると思うんですね。そうした場合に、再開発をする場合に、この借地権者とあと地主の関係ってあるじゃないですか。そうすると、地主がやりたいと言っても、借地権者は、いや、うちはずっとここにいますよという場合もありますよね。そういう協議というのは、これは地主さんにお任せをしているというのが現状なんでしょうか。それともそこはもう全部済んでいるのが現状なのか、その辺ちょっとお聞かせいただけますか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 そちらにつきましては、やはり民民の話になってしまいますので、我々としてはちょっとタッチしていないような状況でございます。（「タッチできない」と呼ぶ者あり）

○河合委員 ごめん、聞こえなかった。（「タッチできない」と呼ぶ者あり）

○小林たかや委員長 タッチできない。

○河合委員 あ、タッチできないのね。

○小林たかや委員長 民民の話なんで、タッチはできません。

河合委員。

○河合委員 タッチできない。まあ、そうなんだろうね。そうすると、意外とこの辺が、最後の最後になって問題になる部分が多いんですよ、いろんな場面で。だからこのところも含めて、ちょっと、公にするということではなくて、感触を試しながらどうなんだということは、これはやっていかないと、最後でとんでもないことになる可能性がありますんで、その辺は行政として認識を持って対応していただければなと思いますので、よろしくお願いをしたいと思います。

○神原神田地域まちづくり担当課長 そういった権利者さんの状況につきましても、事業者任せにするということではなくて、我々もしっかりと把握しながら検討させていただきたいというふうに思います。

○小林たかや委員長 今まで答弁で借地権者自体をカウントに入れちゃったのは、今回はやらないで話していきますよという話にしたけど、借地権者が分かるのは、再開発法の組合をつくるときに、こう、行ったときに分かるんでしょ。実際は、今、借地権者を区とし

令和3年12月1日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

て掌握できないんじゃないですか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 今、我々で把握していますのは、建物の登記だけをしている方を借地権者という形でご報告させていただいております、正式には都市計画決定後の組合の設立認可前に、そういった借地権者に対する申請というものを区が公告をして行うこととなりますので、その時点で申請していただくということになります。

○小林たかや委員長 ですね。河合委員、いいですか。

○河合委員 分かった。いろいろね。

○小林たかや委員長 いろいろちょっと借地権については難しいところがありますんで。

○河合委員 もめごとの原因になるから。

○小林たかや委員長 次にいきます。質疑、質問を受けます。

どうぞ。

○小枝副委員長 岩田さん、いいですか。

再開発がいい悪いと言っているんじゃないくて、やっぱり私有財産を拘束することなので、当事者の住民の立場、地権者の立場に立った適正なやり方をしてくださいということを終始言っているんです。で、その借地権の話も、確かに残る部分があるのかもしれないけど、把握している部分もあるわけです。で、これ、事業化見通しを見るとということは、国交省からも通知があることでありまして、都市計画に入る前に事業化見通しを明らかにしましょうねということで、港区さんは8割以上、いや、できれば9割とやっているわけですよ。で、今、借地権は何人いて、大体どのぐらい賛成を得ているというふうに考えていらっしゃいますか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 ですので、繰り返しますけれども、我々として今把握しているのは3です。

○小枝副委員長 3しかないの。じゃあ、登記簿に載っているのは3しかないということですね。で、私は詳しいところは分かりません。議員は詳しいところは分からないので、行政に聞くわけです。でも、行政が言うことが正確でないとその判断が間違ってしまうので、ぜひ正確にお答えを頂きたいというふうに思います。

しゃれた街並みはまだあれですよ。

○小林たかや委員長 まだです。

○小枝副委員長 そうしたら、本会議場で質疑になった、交通インフラとアセスのところの質疑がありましたね。あれについて、もう事業者のほうにやらせているよというお話をしていたように思いますが、特に容積率が、ここは通常の容積からすると550加算なんですよ、平均700ですから。それというのは、東京都がいいよと言っている300を大幅に超えているわけです。そうすると、そのことを進める前に、車の動線であるとか人流であるとか駅の負荷とか、そういうものを、数値を示していなきゃいけないと思うんですけど、いつどんな形でそれを確認していますか。

○小林たかや委員長 ちょっと待ってください、副委員長。その後にしゃれ街の説明をしようと思ったんですけども、今ちょっと入ってきてしまうんで……

○小枝副委員長 はいはい。

○小林たかや委員長 しゃれ街の説明もしていただいたほうがいいと思いますけれども、ちょっと執行機関と調整させていただいていいですか。

令和3年12月1日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

ちょっと休憩します。

午後2時48分休憩

午後3時09分再開

○小林たかや委員長 委員会を再開します。

それでは、今いろいろ懸案になっておりましたんで、ちょっと整理するに当たり、再度質問をしていただきます。

副委員長。

○小枝副委員長 先ほどのやり取りについての私なりの整理ということで申し上げますと、一応折り合いといいますか、言っていることは、結局、情報元、デベロッパーの報告の元に、この場合、野村さんですけれども、デベロッパーの報告の元にそれをある意味うのみにして報告をしたというのがスタートラインになっていたというふうに思います。ですから、それをうのみにしたということについては、港区さんがなさっているような、しっかりとした公平公正な立場で、行政が判こまで確認するような割合をちゃんと上げてこいと差し戻すような、そういうふうなやり方をしながら地権者の権利を守っていくということが行政の仕事だったと思うので、そこのところは、悪意のうそであるかどうかということとはともかく、ここはもうペンディングをいたします、その表現については。その事業者の言うままに進めてきたことに関しては、今後どういうふうにするかということについては答弁を頂いて、このことについて終わりたいと思います。

○加島まちづくり担当部長 副委員長、ありがとうございます。

今回の事例で言いますと、準備組合からの組合参加率、なおかつ同意だとか、都市計画決定まではいいよねというようなところが8割だということで、準備組合からのその情報をそのまま8割オーケーですというような形で説明させていただいたというようなのが事実でございます。その後、当委員会でもいろいろと議論があった中で、都市再開発法の中で一体どのぐらいの方が本当に同意されているのかという確認をしたところ、その8割ではなく6割も行っていないような状況だったというのが事実でございます。これに関しましては、やはり我々として大いに、進める上でその時期としてどうだったのかということとはちょっと反省するべきであったというふうに思っておりますし、今後まちづくりを進めていく上でも大事なことなのかなと思っておりますので、十分教訓にしていきたいなというふうに思っております。

一方で、先ほど副委員長が国交省の取扱いのことをお話しされたんですけど、ちょっと反論するわけではないんですけど、国交省のほうで通知が出ておまして、都市再開発法に基づく許認可等に関する手続の適正な実施についてと。ここで都市計画決定の段階で通知が出ております。ちょっと読ませさせていただきますと、「市街地再開発事業の都市計画の決定は、事業化の見通しをもって行うことが必要ではあるが、地権者等の同意は要件とされていないことから、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の提出を必要とするなど、過度に慎重な対応を行うことは不相当であること」。そういったようなことも載っておりますので、区としてはそういったものも含めて進めていくべきではないかとやってきたところでございますが、先ほど答弁したとおり、その同意に関しましては、今後こういったところを十分注意しながら進めていきたいなというふうに考えております。

令和3年12月1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。ありがとうございました。

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、先ほど副委員長の質問の途中で私のほうで止めてしまいましたんですけれども、その再開発区域内的の容積率については、しゃれ街条例の説明がかぶります。それから、新たにこの外神田一丁目南部地区の容積率を移転しております表を作っておりますので、それも今配付させていただいて、しゃれ街の中で一緒に説明していただきたいと思います。執行機関のほう、よろしいですか。（発言する者あり）

それでは、資料を配っていただけますか。

資料を配るので、暫時休憩します。

午後3時14分休憩

午後3時15分再開

○小林たかや委員長 それでは、再開いたします。

説明していただきますけど、その前の説明の中での質問は、この説明が終わってからお受けしたいと思いますので、よろしくお願ひしたいと思います。

それでは、街区再編のまちづくり制度の中で、東京のしゃれた街並みづくりの条例について説明を求めます。

○神原神田地域まちづくり担当課長 それでは、まず初めに事前にお配りいたしました環境まちづくり部資料2-6をご覧くださいませでしょうか。A4縦のホチキス留めの資料でございます。

こちらの制度につきましては、申し訳ございませんが、当委員会のほうでは詳細についてご説明させていただいておりませんでしたので、今回、資料をご用意させていただいております。

東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく街区再編まちづくり制度についてのご説明でございます。

まず、制度の概要でございますが、様々な課題を抱える地域において、細分化された敷地の統合や細街路の付替えなどを行いながら共同建替えのまちづくりを進めることにより、魅力ある街並みの実現を図るための制度となっております。

対象となる地域を「街並み再生地区」に指定し、その地域における独自のガイドラインとなる「街並み再生方針」を定め、都市計画に基づく規制緩和を活用しながら、合意形成の整った地区から段階的に整備へ行くものとされております。平成15年10月に施行された東京都の制度でございます。

期待される効果といたしましては、この制度により、地域独自のまちづくりのルールを「街並み再生方針」として定め、地域貢献と規制緩和を事前に明示します。これにより、都内一律の要件ではなく、地区のまちづくりの課題解決に寄与する取組を評価対象とし、貢献内容にふさわしい規制緩和を行うことで、地域の実態に即した柔軟なまちづくりを促進するものでございます。

制度の流れになりますが、まず街並み再生地区の指定及び街並み再生方針を策定します。その後、再開発等促進区を定める地区計画を策定することで、街並み再生方針の内容を都

市計画に基づき具体化することになります。

外神田一丁目南部地区では、地区の基本構想の具現化を図るため、昨年11月に街並み再生地区の指定及び街並み再生方針の策定をさせていただいております。

ホチキス留めの資料をおめくりいただきますと、その際の手続に関する図書一式になってございます。

1ページには街並み再生地区の区域となっております。

資料をおめくりいただきまして、資料の下にページ番号が振ってございまして、2ページでございしますが、こちらは整備の目標になります。本地区におきましては、老朽化した建物の更新の機会を捉まえまして、細分化された敷地の統合、集約化と幅員の狭い道路の再編を一体的に行うことによりまして、太字で記載されておりますが、①の秋葉原全体の活性化に寄与する商業・業務・観光・交流機能等の導入。②の訪れる人のための安全・安心の空間形成。③まちの特性を積極的に活用したまちの価値の維持・向上を目標に整備すべき公共施設、その他、公益的施設に関する事項を定めております。

資料をまたおめくりいただきまして、4ページに本地区に誘導していく貢献項目についてイメージをお示しさせていただいております。神田川沿いの開放的な親水広場や水辺の歩行者動線、船着場、また秋葉原中心部と川辺をつなぐ歩行者動線のイメージでなっております。

大変恐縮ですが、また資料をおめくりいただきまして、7ページでございします。これらの実施に向けて講ずべき措置について、地区のまちづくりの課題解決に寄与する取組を評価対象として、貢献内容にふさわしい規制緩和について、貢献項目と定めております。

(2)ののところになりますが、太字になってございます街並み再生の貢献に基づく容積割増しとして、①の街並み再生の貢献に基づく容積率の割増しの必須項目として、容積率の最高限度を800%、②の貢献項目として区域一体で450%としておりまして、①の必須項目及び②の貢献項目によって、地区全体の容積率の最高限度を1250%としております。

資料をおめくりいただきますと、8ページでございしますが、8ページの一番下のところに容積率の適正配分というのがございします。これによりまして、神田川沿いの街並み形成や開放的な親水空間整備のため、容積率の適正配分ができるものとしております。

図書だけではちょっと分かりづらい部分がございまして、先ほど追加でお配りさせていただきましたのが、参考資料となっております。ご覧いただけますでしょうか。

ご説明した図書の容積率の考え方及び容積率の適正配分の考え方について、整理させていただいた資料です。当地区において一体的に計画を進めていくための基本的なルールとなると。必須項目では、道路・河川境界からの壁面後退2メートルや、区域内道路の無電柱化の実施、低層部へのにぎわい施設の導入など、全て実施することで容積率の最高限度を800%に緩和するとしております。また、地区特有の課題に対応した独自ルールとなる貢献項目では、バス乗降場を含む有効空地の整備や、防災船着場と一体になった親水広場の整備、秋葉原中心部と親水広場をつなぐ地区内南北動線の整備などを実施することで、割増容積率の上限を450%にするものとしております。①の必須項目及び②の貢献項目による地区全体の容積率の最高限度を1250%としております。

資料の右側をご覧ください。容積率の適正配分の考え方です。今ご説明したように、国

道を挟んだA地区及びB地区ともに1250%の容積とした場合、神田川沿いに壁のような高い建物が建ってしまいます。このため、A地区に業務や商業などを集積し、神田川沿いの街並みの形成や開放的な親水広場整備などを実現していくため、A地区を1850%、川沿いのB地区を860%と、容積率の適正配分を行うものとしております。あ、360%と、失礼いたしました、適正配分を行うものとしております。

なお、適正配分の考え方については、都市計画において決定していくものとなっております。冒頭に説明させていただいたとおり、街並み再生地区の指定をし、街並み再生方針を策定します。その後、都市計画決定の手続において、再開発等促進区を定める地区計画を策定することで、街並み再生方針の内容を都市計画に基づき具体化することになってまいります。

私からは以上でございます。

○小林たかや委員長 はい。説明が終わりました。

ちょっと今の説明の最後の図のところ、A地区1250、B地区1250で、容積をA地区に動かしたときに、B地区が360%になりますよね。350%じゃないんですか。10%増えちゃう。

○神原神田地域まちづくり担当課長 失礼いたしました。すみません。あくまでもちょっと、すみません、模式図でございまして、A地区、B地区と、ちょっと面積が違いますので、それを容積でカウントしますと、加重平均を掛けますと、A地区は1850、B地区は360を、加重平均すると1250になるというようなことになってございます。

○小林たかや委員長 これ、間違いではないのね。単純な間違いではないのね。350じゃなくて、計算すると360になるということですね。そうすると、両方足すと2500を超えても構わないということ。ちょっと、ごめんなさい、お願いします、もう一回。

○神原神田地域まちづくり担当課長 詳しい、すみません、敷地の面積が入っていないので分かりづらいんですけども、A地区の敷地面積に対して1850%を使うと。それプラスB地区の敷地面積に対して360%の建物を建てます。そうしますと、それを合わせて、両方の面積を分母にして割りますと、全体で1250%の床をつくるというような計算方法になっています。

○小林たかや委員長 分かりました。ちゃんと数値を入れると1250ずつになっているということですね。はい。説明していただきました。

それでは、質疑、質問を受けます。副委員長が途中でしたんで、どうしますか。いいですか。

それでは、質疑、質問を受けます。

○牛尾委員 説明をありがとうございます。このしゃれた街並み条例の区域は、この一丁目南部地区の再開発の予定地全域になると思うんですけども、この中で、例えば地域のための公共空間、広場、親水空間への歩行者ネットワーク、こういうのも入れることが、この条例を適用するのに必要になるということでしょうか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 先ほどご説明の中で、この地区の都市計画として、再開発等促進による地区計画というものをかけていきたいというようなお話をさせていただきましたが、それは都内一律の運用基準がございまして、その運用基準にのっとり、空地の割合を評価したりですとか、にぎわい施設を評価したりということになるんですけれど

ども、そういった部分について、評価できないことを事前にこの制度を使ってルール化することによって、そういった船着場ですとか親水広場というものを、容積緩和することで誘導していくという、そういうような制度になってございます。

○牛尾委員 そうなりますと、こういうのも活用していこうと。そうなった場合、例えばこの地図を見ると、ちょうどそういった広場を造っていこうというところに、国道事務所があるじゃないですか。国道事務所もここの再開発のエリアに入ってくると思うんですけども、じゃあ、国道事務所のほうは、ここの開発について、どういった意向なのかというのは、その辺はいかがなんでしょうか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 基本構想を22年3月につくって以降、繰り返し答弁させていただいたように、マーチエキュートができて、南側の川が、環境がよくなっていく中で、我々北側の地権者としても、どうやってまちづくりを進めていこうかということで、国道事務所さんも、東京都の担当の方、セクションの方も入って、あと民間地権者の方も入って、同じ方向といたしますか、基本構想に基づいたまちづくりを進めていきたいねというお話はさせていただいておりますので、国道事務所さんも同じ方向を今は向いているのかなというふうに考えております。

○牛尾委員 向いているのかなというのは、あくまでも、向いているんじゃないかということだけで、はっきり国道事務所もこの計画に乗って進めますという立場を確認したわけではないということですね。

○神原神田地域まちづくり担当課長 どこまで申し上げられるかという、国道事務所さんの立場もでございますので、今のちょっと答弁になってしまうんですけども、勉強会、これまでのやり取りの中では、同じ方向を向いていると我々は認識しております。

○牛尾委員 じゃあ、それは一応しっかり確認しているわけではないということでもよろしいんですね。あくまでも同じ方向だろうということで、ということですよ。

○神原神田地域まちづくり担当課長 繰り返しになって申し訳ないんですが、相手のお立場もでございますので、我々のご答弁としては今申し上げたとおりでございます。

○加島まちづくり担当部長 もう少し突っ込んでお話をさせていただくと、準備組合が作成している、あくまでもまだ案ですけども、そういった図面だとかの協議は行われているというふうになっております。

○小林たかや委員長 はい。よろしいですか。

○牛尾委員 はい。

○小林たかや委員長 はい。質疑、質問を受けます。

○木村委員 先ほどのご説明の中で、従前資産は、区有地、区の資産は7%というご報告がございました。これは区道も含まれるんでしょうか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 北側の三角の部分の区道につきましても、含まれたものになってございます。

○木村委員 およそ区有地全体の中で区道の占める割合というのは、どのくらいなのかというのは出てくるものですか。もし分からないんだったら、いいけど。

○神原神田地域まちづくり担当課長 すみません。正確な数値じゃないんですけど、今持っております土地に換算しますと、約半分ぐらいは区道になっています。

○木村委員 この区道も権利変換の対象なんですか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 はい。権利変換の対象になってまいります。

○木村委員 資料の2-2で、先ほど練塀地区、淡路町、平河町と南地区ということで、権利床・保留床の割合についてご説明いただきました。この中で、区道がいわゆる権利変換として権利床になったという再開発というのはありましたか。事前に言っておきゃよかったね。分からない。じゃあ、いいや、いいや。じゃあ。

○小林たかや委員長 すみません。木村委員、もう一回質問をお願いします。

○木村委員 分からないということですね。さっき練塀、淡路、平河町で、ここも市街地再開発事業は、権利床、保留床。その中で区道がいわゆる権利変換されて床に換わったところがあるのかどうかということだったんだけど、よく分からないと。ただ、今回は外一については床に換わるということでもいいんですよね。そうすると、大体半分ぐらいということになると、権利床の半分ぐらいはもともと区道だったものが占める。そういうことでもいいんでしょうか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 土地の鑑定評価がどうされるかという部分もありますので、区道がどれだけの価値で評価されるかということについて関わってくることで、単純に倍になるかということころまでは、今現在申し上げられないかなということころでございます。

○木村委員 まあ、確かに評価されて、単純に面積で測ることはできませんから、確かにおっしゃるとおりだと思うんです。

それで、本会議でも伺ったんだけど、区道というのは宅地じゃありません。で、権利変換というのは、宅地が評価されて権利変換するわけでしょう。ところが、区道というのは宅地じゃないわけで、これはどうやって評価するんでしょうか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 都市再開発法ですと、その基準となる再開発の組合が設立されて、公告のあった日から数えて31日目を基準日として、宅地ですとか借地、あとは建物の評価基準日ということで、そこで近隣の類似の土地ですとか建物の価格というものを評価して、価格を算定して決めるということになってございます。その時点での、土地鑑定の専門家の方の考え方ということも当然出てくるかとは思いますが、その時点で、区道についても今申し上げたようなものを参照して、価格を評価するということになってくるかと思えます。

○木村委員 これはまちづくり推進のための大街区化活用に係る執務参考資料と、国交省が作った資料で、これは大街区ガイドライン、これは千代田区も参加して作られたということのようなんです、これの詳細な参考資料と。

この中で、公共用地——公共用地というのは、つまりここで言っているのは道路や公園のことなんだけれども、公共用地は宅地じゃないと。だから、権利変換の対象外だということにここでは述べているわけですね。練塀の再開発みたいに付け替えだったら分かるわけ。その道路分を広場的なものとして付け替えるというんだったら、まあ、ね、これは分かるんだけど、床に換わるわけですよ。そうすると、宅地じゃない道路をどう評価するのか。しかも、もともと道路には、区道には路線価がついていますよ。A街区の区道にも路線価がついています。あれによって、いろんな宅地の評価をするわけですよ。言わば宅地を評価する物差しに区道というのはなっているわけね。それをどうやって評価するのかというのは、これは非常に難しいと思うんですよ。

令和3年12月1日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

都市計画決定されて31日後というけれども、区道ですからね。じゃあ、それまでに宅地にしちゃうのかということ、宅地になると、もう道路じゃなくなるわけで、一般車両が自由に通行するということができなくなっちゃうわけだから。じゃあ、そうすると、正式に宅地としての評価というのは、いつの時点でどういうふうになればいいのかというのが、非常に疑問なんです。しかも、今の段階でそれができるのか。なぜ公共財産、区有財産がどのように評価されて、権利変換でどう変わるのかと。これは区民の共有財産だから、事前に分かるようにということで、五つの条件の一つに加えて、ずっと議論してきたわけなんだけれども。区道が全体の半分を占めると。しかも区道は宅地じゃないとなると、どうやって評価するのかということが、これ、はっきりしないと、我々は判断のしようがないわけです。

都市計画、その31日——えっ、あれは都市計画決定されて31日、あ、組合が設立してか。組合が設立してから31日後になると、我々、ちょっと事前に、そうすると道路がどのように評価されるのかというのが分からなくなってしまう。

これは、区道の、大体、市街地再開発事業では区道も大体入っているから、何らかの評価というのはこれまでやられてきたんじゃないかと思うんだけど、今、まだ都市計画決定の手続に入る前の段階で、これをどんな形で評価するのかというのは、今の時点でのちょっと区の考えをお示しいただけるとありがたいんです。

○神原神田地域まちづくり担当課長 木村委員ご指摘のように、今までの道路という、市街地再開発事業の中では、公共施設である道路から、例えば公共施設の広場ですとか周辺道路の拡幅とか、公共施設から公共施設に換わってきたというものが一般的なのかなというふうに思っています。その中で、道路をどう評価していくかというお話につきましては、当然、権利変換の前までには、価格の把握というものは我々としてもしていく必要があるのかなと思っています。

これまで、市街地再開発事業ではございませんが、区道を廃道して売却するというようなこともございましたので、そういった土地鑑定を区から、我々のセクションではございませんけれども、行った上で判断をして、その価格が妥当であるかというものを判断していくことになるのかなというふうに思っています。

○木村委員 これまでは付け替えということで、やり方というのはあったけれども、今回の場合、道路を廃止して床に換えるわけだ。今まで千代田区の公有財産規則、千代田区の公有財産管理規則と。ここでは、例えば売払い、処分について規定があって、売払い価格及び交換価格と。要するに道路を廃止して行政財産から普通財産に変えると。で、普通財産にして売払いするときには、普通財産の売払い価格及び交換価格は適正な時価により評定した額をもって定めなければならないと。

この適正な時価により評定した額をもって売り払う。この適正な時価というのをどうやって判断するのかと。ある意味、区道を廃止して床に換えるというのは、今回初めてのケースじゃないかと。そうすると、この適正な評価というのは、これは先ほどのこの大街区ガイドラインによると、こう言っているんですよ。土地評価の手法がやはりどうしても課題になる、と。地方財政法や地方公共団体における公有財産管理に係る規則に従って、適正な時価により評定されることと考えられると、このガイドラインでは言っているわけだ。しかしですよ、千代田区における公有財産管理に係る規則というのは、適正な時価を決め

令和3年12月1日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

る手法が書いてあるんじゃないじゃなくて、やっぱり普通財産の売払いについては適正な時価をもった額で扱われなくちゃならない。何の答えも出していないわけね。

初めてのケースで、区道を廃止し床に換えるといった場合、やはり行政として、やはり適正な時価の評価というのはこういうものでなければならないという、やはり何らかの手法がなければ、区民の財産でありますので、区民の理解を得るのは難しいんじゃないかなと思うわけです。

これをまさかデベロッパーに任せて区道を測ってもらうというわけにはいかないわけだから、やはり区がやるためには、本組合、要するに本組合となって、さらにそれからとなると、区民の財産がどうなるのかというのは分からないわけだ、この時点で。これは何らかの方法というのがちょっとないと、区民の財産の——恐らく区道を床に換えるというのは、これまであんまり例がないんじゃないかと思うんですよ。その辺、これまで、もしあったとしたら、どういうやり方でやったのか。ほかの自治体でもそういう実例があるのか。それはどう評価したのかということも、確かに初めての例だから、区としてこうだというようになかなか言いにくいと思うんで、ちょっと調べてもらえるとありがたい。

○小林たかや委員長 分かりました。その点について、今、木村委員からのご指摘がございましたので、2件、今まで区で区道を処分して宅地にしたという例があるのかと、千代田区以外の自治体でそういう例があるのか、そのときどのように評価したのか。併せてちょっと調査していただけないでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 ごもっともなご意見だと思っておりますので、それはちゃんとしっかりやっていかないと、まあ、どの時点でというのはあるとは思いますが、なるべく早くお示しできるような形にもしたいなとは思っております。事例に関しては調べさせていただきますので、次回、確実にご報告させていただきたいと。

それと、今、木村委員は道路の変換ということなんですけれども、区の宅地自身もどのぐらいの評価ということも、たしか言われていたのかなと思いますので、それをどういった形で出せるのかということは、ちょっと財産担当のほうとも調整させていただきながら、なるべくつまびらかにしたいなと私は思っているんですけれども。

○木村委員 お願いします。

○加島まちづくり担当部長 はい。ちょっと、それが、再開発事業で準備組合がいたりだとかということなので、どこまで出せるかということもありますので、それはちょっと宿題ということで検討させていただければというふうに考えております。よろしく願いいたします。

○小林たかや委員長 はい。よろしいですか、木村委員。

○木村委員 はい。

○小林たかや委員長 じゃあ、よろしく願いいたします。

ほかにございますか。

○小枝副委員長 ただいまのことに関連することから先に言っておきますと、陳情の、9月10日の地権者の多くを含む陳情の中には、市場価格から見たら明らかに低廉な価格になっているという指摘がございました。坪1,114万円と書いてある。平米で言うと336万円である。この、これを、今の区道の評価もそうなんですけど、前回の資料のお願いで、モデル権利変換のところペンディングになっておりますけれども、この区民からの

令和3年12月1日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

問いに、価格の問いに答えていくには、やはりそこら辺のところは、出し方の工夫はしていただくとしても、やはり出していただかないと、答えることができないという状況があると思っています。

公示価格、路線価、固定資産税評価、そして実勢価格と、土地には幾つかの価格の設定があると思いますが、そのこのところを明快にしていけないと、区民の財産を適切に扱えますよというお話が困難と思いますので、何らかの工夫をしながら出していただきたいということをお願いいたします。

○神原神田地域まちづくり担当課長 区道同様に、我々としてもでき得る限り対応というのは考えてまいりたいと思いますが、冒頭のご説明をさせていただいたとおり、非常にデリケートな情報になってまいりますので、出し方等々につきましても、検討の上、またご相談させていただきたいというふうに考えております。

○小枝副委員長 その点は、デリケートな情報の出し方について、工夫をして出していきたいというふうに思います。

次に、区民の財産ということでは、清掃事務所それから万世会館ということになって、あと区道ということになってきたわけですがけれども、あ、こっちの水面のところもそうなのかな、水面のところの土地。ね。あれ、色塗りを見たら、あ、水面も千代田区なんだというふうに思っ。全体で、私たちここまで来ても何も分かっていないと思うのは、平面図を頂いていないんですね。平面といっても、大体170メートルの間のところなんていうのは、以下同文、同じ、同じというところが大半なわけですから、そこをイコールとすれば、何らか、そんなくどいものではなくていいので、区民の財産を含むこの建物がどういう形になっているのかというのを、これもないと、もうここまで来て区民に説明がつかない状態になっています。その平面図的なものを出していただけますか。

○神原神田地域まちづくり担当課長 その辺もちょっと調整させていただいて、次回以降にお出しさせていただけるように調整したいと思います。

○小枝副委員長 あと、先ほどしゃれた街並みの前に質問したことからなんですけれども、本会議場で長谷川議員から質問のあった、アセス、交通量の調査。あの中には車の量については質問されていませんでしたけれども、東京都に問合せをしたら、やはり千代田区さんのところでこれは把握していなくちゃいけないということなんです。いつ、どんなふうに調査しているのかということは、答弁で、できれば答弁させていただいて、できなければそれは次のところに出して。

○神原神田地域まちづくり担当課長 手元に、今、いつ、どんな調査をやったかということの詳細までではございませんで、その結果も含めて、ちょっと整理をさせていただいて、次回以降のちょっと委員会のほうでご提示させていただけたらありがたいのですが。

○小枝副委員長 分かりました。

この昨年10月12日に石川区長から小池知事へと、このしゃれた街並みの事業申請をしたと。そこに、通常の容積率からするとプラス550%のボーナスになりますので。地区計画で加算があったとしても。これはしゃれた街並みの考え方に基づくと、規制除外になるので、上限300と言いましたけれども、再開発等促進区を定める運用基準、これによると、街並み再生地区は運用基準の適用除外になるというふうな定めになっていることから、この大幅な容積緩和が可能になる。通常、ボーナスをもらってうれしくない人はい

令和3年12月1日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

ないということで、地権者は喜ぶだろうというふうに区は考えたわけで、多くはそういうふうに考えるわけですが、実際は、そのことによって、地区計画という、それ以外の選択肢を奪われるという不自由を強要されるわけですね。この10月12日の申請をする前に、いつ、この、こうしたガイドラインを東京都に申請するということについて、地権者に、少なくとも地権者に、地権者、本当は住民ですね、地権者、住民の意思、これを、意思を反映して当然出すというガイドラインになっていますから、いつ、どの場面で、どの会議体でこれをやったのか。これはしっかりとした説明が必要だと思うんですね。

住民とか地権者のほうは、されていないという証明をすることはできないので、行政が、したという証明をするしかない。今日出していただいた資料、これは別件で、地権者が不自由になることの説明をいつしたのかということの資料を求めたら、16条の説明会で1回質問があったから答えたことがありますという資料が、今日資料で出されてきたんですけども、事ほどさように説明という説明が記録になっていない。

もう一度伺います。街並み再生地区の指定に当たって、地権者や住民の意思はどう反映され、いつそういう場を、説明の場を持ったのか。明快に教えてください。

○神原神田地域まちづくり担当課長 まず、しゃれまちの前に、ここのまちづくり、外神田一丁目のまちづくりというのは、これまで歴史がありますといいますか、長い間検討してきたというところで、それは今回完成した都市マスタープランにも位置づけがございますし、基本構想についてもこの地区の基本構想を改正して、この将来像というものを共有してきたという認識がございます。

具体的に、このしゃれた街並みの条例である街並み再生方針というものを使っていきたいということに関しましては、地権者を対象とした地区計画の勉強会の中の資料等で、昨年の8月、10月ですとか、ご説明してきたのかなと。説明が足りていない、議会のほうにも足りていないというふうには、再三ご指摘は受けているところではございますが、我々としては、こういった船着場ですとか親水広場といったようなものを、この地域に合った施設として評価していきたいということで、当時は企画総務委員会のほうで外神田一丁目の報告はさせていただきましたが、その中で報告してきたという認識ではございます。それでも足りていないということであれば、受け止めさせてはいただきますが、我々としてはそういった手順を踏んできたというふうに認識してございます。

○小枝副委員長 それはもう、私も地権者の方から言われたことで学んだ部分は大いにありますが、もう本当に自分の家が、課長の家が、部長の家がそういう憂き目に遭ったことを考えてくださいと。私の家が、私の実家の家が、そういう全然何も知らされないところで勝手に枠がはめられて、勝手に、勉強会に家族の1人が参加したからといって、賛成とカウントされて、そういうふうにして自分たちの財産の自由をもう奪われていくという状態が、今、国交省が言っているのは、1人か2人にこだわって進めなくなることはあってはならないよと言っていると思うんです。

でも、事業化の見通しと書いているのは、それは今日の資料に出していただいたとおり、進んでいく中で、この富士見を見ても、富士見二丁目の野村プライドを見ても、この事業認可のときには67.7%、もう本当にぎりぎりまで落ちていくわけですね。練堀町もそうですね、62.9%。だから、今回出していただけなかった、最初は8割から9割、8割でも少ない、9割以上、でも最後の1人までと言うと、これは前の区長はそうだったと

いう人もいるけど、自治体は、全員というふうになると一步も進めなくなるから、そこは多少現実的判断をすとしても、大方の8割、9割の理解を、賛同をしっかりと頂いた中でやっていかないと、途中で、前にも進めない、後ろにも進めない、今日どこかで説明がありましたけれども、もう、建物を建てることというの、地下も含めてできなくなるわけですよ、2階以上のものは。

そういうふうな規制をかけていくということをするときには、ある程度具体になったときに、合意が頂けないだろうという幅を見ながら多めにしっかりと確認を取っていくというのが、都市計画のスタートラインであるというふうな考え方が、今日の頂いた資料の中でも、事業認可時点での結果をおいてみる中でも、これ、分かると思うんですね。

そこからすると、このしゃれた街並みを提案した段階、10月12日に出した段階で説明したつもりだということでは、極めて事業者に寄っていて、地権者に対して、まちにずっと愛着を持って商売をし、富を生み出し、地域のため活性化に貢献してきた地元のそういった住民や地権者の方々に対して、大変そこはやってはならないことをしたのではないかと。住民をスルーして、東京都に手続だけをさせてしまったんじゃないか。議会も全く聞いていないですから。この言葉一つ、つまり資料一つ出ていないですから。そういうふうな状況でありますから、それはやっぱりあってはならない。地権者無視、住民無視ということに、このしゃれた街並みの段階でなってしまうことを、認識はいかがですか。○加島まちづくり担当部長 経緯をもう一度、ちょっと詳しくお話をさせてください。昨年8月28日、第1回外神田一丁目南部地区地区の勉強会。これは地区内の地権者の方々に対し、基本構想を基に更新の方針や具体的なルールの検討、この中で地区計画の検討、街並み再生方針の策定というのを説明して、議論いただいたと。で、同年10月1日に景観・まちづくり特別委員会、こちらのほうで報告をさせていただいているというところがございます。その後、10月2日に第2回の外神田一丁目南部地区地区計画勉強会。これは第1回勉強会に引き続き地区計画の検討、街並み再生方針の策定の検討、それを議論していただいたと。ここでやっていきましょうということで集約されたというふうに考えております。

そのことに関しましては、10月9日の企画総務委員会、まちづくりの取組について報告をさせていただいて、その後の10月12日に、先ほどの、東京都に街並み再生地区の指定について依頼を、ということなので、説明不足というのはあったのかもしれないんですけど、議会のほうに全く報告していないというのは、それはちょっと違いますので、経緯はそういった形になっております。

○小枝副委員長 街並み再生という言葉だけは使っているんですよ。でも、そこに、東京都とかしゃれた街並み条例とか容積加算ということは一切言っていないんです。議事録を検索してみれば分かります。8月28日もそうです。街並み再生という言葉を使えば分かるでしょと。分からないんですよ。それを分かってもらおうとして説明はしていないんです。それは記憶にありますか。東京都と言っていないですよ。これで申請していいですかとか、こういう内容の、今日のような内容のことなんですとか、それで容積が400、500、550、加算になるんですよと。それは地区計画の一つの前触れなんですよという話はしていないという自覚はありますよね。もう、論争したくないんで。そこはありますよね。覚えてますよね。

令和3年12月1日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

○加島まちづくり担当部長 私もこの第1回、第2回、出席させていただいております。今、副委員長が言われた細かいところまで説明したかどうかということになると、していないといったところも正確なのかなというふうには思います。ただ、報告自体はさせていただいているのは事実だということでございます。

○小枝副委員長 うーん。これ以上平行線はいたしませんけれども、そういう説明だと、分かってもらおうとして、している説明ではないんですね。で、土地と床というのを、これは岩田さんがいつもおっしゃるけれども、土地は変わらない不変の価値だけれども、床というのは50年でなくなっていくもの。で、幾らボーナスをあげますといっても、そういうことに、いやそれでもみんな、公共の何かの福祉のためにみんなやりましょうというんだったら、それはそれでそういう説明会をやればいいんだけど、それもやっているわけでもない。地権者がみんな考えて、こういう未来のまちにしましょうというのがまちづくり、それでやってきたんじゃないんですか。それなのに重要なやり方についての説明も何もなく、東京都の手続を一方的に、知らない間に、ある意味密室で進めてしまうということは、これはあってはならないことだと思うんです。どうですか。

○加島まちづくり担当部長 先ほど担当課長がご説明したように、この外神田一丁目の基本構想、それを本当に実現するために何が必要なのか。それは手段としての市街地再開発事業というのはもちろんございます。これで容積率等を上げて、保留床を処分して、それを事業に充てていくという形の、その前の段階としての再築だとか、その前の街並み再生地区の方針ということ。段階でやってきているということですので、手続としては、基本構想を進めていく上で、こういう状況が必要ですよということやってきたと。ただ、副委員長が言われるように、その説明が不足していたんじゃないのということであれば、それは受け止め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 はい。ただね、容積率が増えるとか、それは根本的な非常に大切な問題だから、容積率が増えていくというのが。それも、この仕組みを、街並みを使うと、すごく増えていくという。容積率の問題というのは決定的な問題なんで、そこはやっぱりちゃんと説明しなくてはいけなかったと思います。それは今後のことにもつながりますので、容積率が増えるなんていうのは大変な重大なことなんで、その辺は説明が足りなかったというようなことは、二度となきようにお願いしたいと。

○加島まちづくり担当部長 十分教訓にさせていただきたいと思います。我々も容積率をいっぱい上げたいということではなくて、まちづくりを進めて具現化するための手法としてやっているわけですので、そこら辺は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 はい。

次、参ります。質疑、質問を受けます。

○岩田委員 工事のことに関してちょっとお伺いしますけど、あそこの秋葉原のところのガードってあるじゃないですか。あの電車が通るところ。あのガードって、昭和5年ぐらいに建築されたものだと思うんです。というと、1930年くらいかな。とすると、松くいを使っているような可能性もあるんじゃないかなと思うんです。その松くいって、地下水につかっていると腐るというような話を聞いたことがあるんですけど、大きな地下構造物によって地下水の流れが変わったりなんかして、何だ、地下水につかいていないよう

令和3年12月1日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

な状態が長く続いて、腐っちゃうんじゃないかなと。それを近くですごい工事をして耐えられるのかなというのはちょっと心配なんですけど、ちょっとそこは、さすがに僕は専門ではないので分からないんですけども、この準備組合で、これ、そういうのも考えて建築工事費を計算しているのか、JRの技術者なんかといろいろ話をして了承を得ているのかとかというのは、どんなふうになっているんでしょう。

○加島まちづくり担当部長 ちょっと建築職なので、私のほうからご報告させていただきます。

正直、ちょっとそこら辺は、準備組合には、細かいことは聞いてはおりません。ただ、十分大事なことだと思いますので、ちょっとそれを準備組合のほうに、どうなっているのかという話を聞かせてもらえればなと思います。

それは、大規模な地下もそうなんだろうけれども、総武線に沿ったところで、地下の工事、例えばくい工事だとか、ここのこの案件だけではなくていろんな工事があると思いますので、そういったときにどういうふうに行っているのかということの調整だとか、そういったものがJRのほうでいろいろあると思いますので、そういったものもちょっと聞いてもらって、また報告できればさせていただければなというふうに思います。

○岩田委員 ぜひ報告をお願いします。

あと、そのガードのくだけじゃなくて、ガードそのものも、昭和20年のあの空襲とか、そういうので結構、ね、何というんですか、火であぶられちゃったとか、そういうようなことがあると、焼夷弾が命中しちゃったよみたいなのももしもあたりなんかすると、結構、損傷が見えないところにあたりなんかして、弱っているんじゃないのかなというような気もするんです。なので、それを工事、すごい工事をやったときに、その安全性というのが担保されているのかなというの、準備組合のほうから報告を受けたりなんかして、技術的な検証なんかはしている。していないですかね、まだ。

○加島まちづくり担当部長 技術的な検証というのは、先ほども申し上げたとおり、していないということなんです。逆にそこら辺の工事で損傷するようなことであれば、JRさんがちゃんとしっかり整備するものだと私は思います。

○岩田委員 じゃあ、それは大丈夫なんだろうということなんだろうけど、一応それも聞いていただいて、報告をお願いいたします。

○小林たかや委員長 はい。よろしいですね。

ほかにございますか。いいんですか。よろしいですか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 では、質疑がないようでしたら、宿題が随分あるんで、後ほど整理をさせていただいて、また次回の委員会でお答えさせていただきたいと思います。

それでは、今いろいろご意見を、説明事項も終わって、陳情審査をしておりますが、この陳情でございますけれども、7件につきましては、今、途中いろいろありますので、これについては、取扱いは、（「継続」と呼ぶ者あり）継続でよろしゅうございますか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 じゃあ、継続ということをお願いいたしたいと思います。