環境・まちづくり特別委員会　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

受付年月日　　令和３年９月１０日

陳　情　者	提 出 者	８名
	署 名 者	７４名
	９／１４追加署名	１名
	９／２４追加署名	１７名
	９／２４追加署名	１１名
	計	１１１名

陳 情 書

2021（令和3）年9月10日

千代田区議会議長　桜井ただし様
環境・まちづくり特別委員会委員長　小林たかや様

件名：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

陳情者 [redacted]
世話人

《陳情の要旨》

外神田一丁目南部地区再開発事業（以下、「本件再開発」という。）に関し、全ての関係者の民意に基づく慎重な調査、再検討を求めます。

《経緯及び理由》

当会は地権者を中心に2021年8月に発足し、地権者、区民、借地借家人等による研究会を複数回開催したところ、早々多数の地域住民・地権者から「寝耳に水」「詳細は不明」等々の声が寄せられ、併せてマスコミからの問い合わせも殺到しております。

一方で本年6月15日、環境・まちづくり特別委員会（以下、「委員会」という。）において【法17条手続きに入るための条件】として5項目の条件が合意されましたが条件を満たしていないと思われますので今回は以下2点に絞り、行政に確認をお願いします。

① 2項　資金概要を提出すること

7月13日委員会にて事業計画案が提出されましたが、概要とはいえ内容が不明確であり、建築費単価の公平性、事業主と比べ地権者受益が公平に確保されているか、容積上乗せによる保留床はどの程度か、等々が具体的に示されておらず資金概要説明とは言え

収受
千区議会第108号
令和3年9.10
千代田区議会事務局

ない内容と思われます。

更に、7月30日委員会での「環境まちづくり部資料3-4」区有財産概略権利変換イメージによると、土地の財産評価額は②千代田万世会館③旧万世橋出張所・区民会館④川沿い区有地ともに、市場価格からすれば明らかに廉価な金額（坪1,114万円）であり、区有地を公示地価にて権利変換をするものと考えられますが、これは「近傍類似の土地（略）の取引価格等を考慮して定める相当の価額」（都市再開発法第80条）と著しく乖離しており、区および区民の財産の損失となりかねないと懸念しております。

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ます。

② 4項　民間権利者の大方の同意を得ること

行政は本年5月17日委員会より、地権者の8割以上の同意を得ている、と答弁されましたが、7月30日委員会では地権者数で60%、面積比では50.8%、と大きく後退する等、情報の誤りは行政としてあってはならず、更に同日委員会「環境まちづくり部資料3-3」でも示されたとおり、地権者の賛否は、所有権者、借地権者それぞれの権利者数及び地積の総和において3分の2以上の同意が必須であり、その一つでも欠けたら成り立ちません。故にそれらを分けて賛否を示して下さい。そのような低い比率では大方の同意とは到底言えません。

一般的に、再開発での民意としては、80%以上の同意は今や最低基準であると聞いております。なぜ、国や東京都がこれまで80%以上を最低ラインとして基本的には100%に近い同意を指導してきたかというと、その理由は、都市計画決定時に8割の同意を満たしていても計画が具体化する中で抜ける権利者も出てきて計画が立ち往生してしまうことになります。故に最低でも8割の同意が求められているとするのが都市計画の専門家の中では通説です。

また、6月15日委員会において、大方の同意とは「（公有地を除く）民間地権者におけるもの」との確認がされております。変更なきことを確認されたく存じます。

本質的な課題の大半がいまだ解決できていない本件再開発は一旦間を置き、地権者、地域住民・区民ほか関係者らと協議のうえ、区有施設の公有地内単独建て替えなどをも含め、調査、再検討するよう陳情致します。

以上

（添付資料7部）

添付資料１

陳情審査　参考資料
令和３年７月１３日

環境・まちづくり特別委員会（令和３年６月１５日）

【法 17 条手続きに入るための条件】

１．権利者に対する意向調査を実施すること。また、意向調査にあたっては法 16 条手続きを通して全員に回答を求めるようなやり方をすること。

２．資金の概要を法 17 条手続きに入る前に出すこと。

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。

４．権利者の大方の同意がなければ、法 17 条の手続きには進まないこと。

５．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はこだわらず、現場の同意も確認をして進めること。特に清掃事務所の計画については、計画、建物の計画等を検討するために、改めてエビデンスを出すこと。

添付資料２

環境まちづくり部資料１-2
令和３年７月13日

■外神田一丁目南部地区　事業計画案

事業費			
項目		金額（億円）	割合（%）
調査設計計画費	事業計画作成費（現況測量、現況調査、現況評価、基本設計、資金計画作成等）、地盤調査費、建築設計費、権利変換計画作成費	３２	４
土地整備費	建物除却費、整地費	３７	４
補償費	法91条補償…転出者への従前資産相当額の補償 法97条補償…明渡に伴う通常損失補償	１３５	１６
工事費	建物整備、広場、公共施設整備	６００	７０
事務費	事務局運営、業務委託費、金利、公租公課等	５０	６
合　計		８５４	１００

※上記の事業費は、保留床処分金や交付金をもって施行していきます。

※この事業計画は現時点のものであり、今後の協議等によって変更される可能性があります。

添付資料３

環境まちづくり部資料３－４
令和3年７月30日

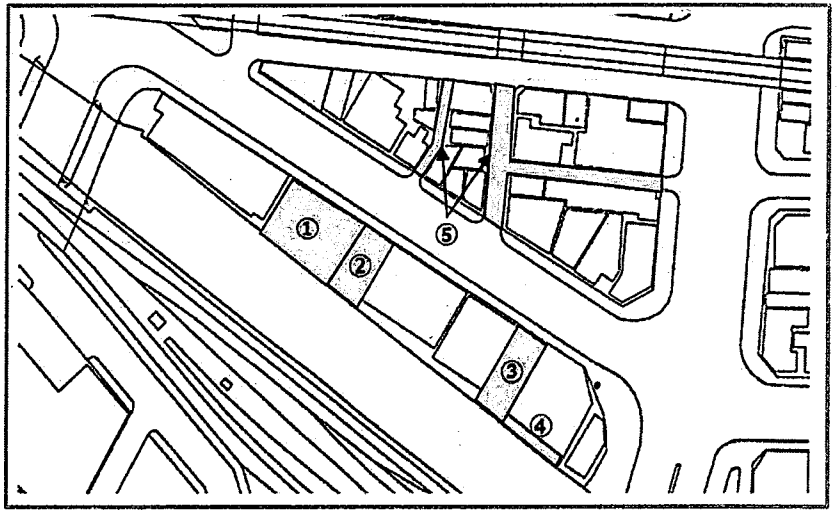
■外神田一丁目南部地区（区有財産概略権利変換イメージ）

■概略従前資産評価

施設名等	土　地		建　物		財産表価格（円）		
	地番	地積（㎡）	家屋番号	面積（㎡）	土地	建物	合計
①千代田清掃事務所	35番3	（使用貸借）	－	1,909.09	－	85,583,583	85,583,583
②千代田万世会館	35番1	58.97	35番2	1,037.34	558,612,732	341,428,462	900,041,194
	35番2	106.7					
③旧万世橋出張所・区民会館	40番1	235.6	40番1の2	1,290.71	794,405,504	17,514,354	811,919,858
④川沿い区有地	40番4の一部	56.19			189,463,690	－	189,463,690
	41番3の一部						
⑤区道	－	630.91			－	－	－
合計		1,088.37		4,237.14			

■概略権利変換イメージ

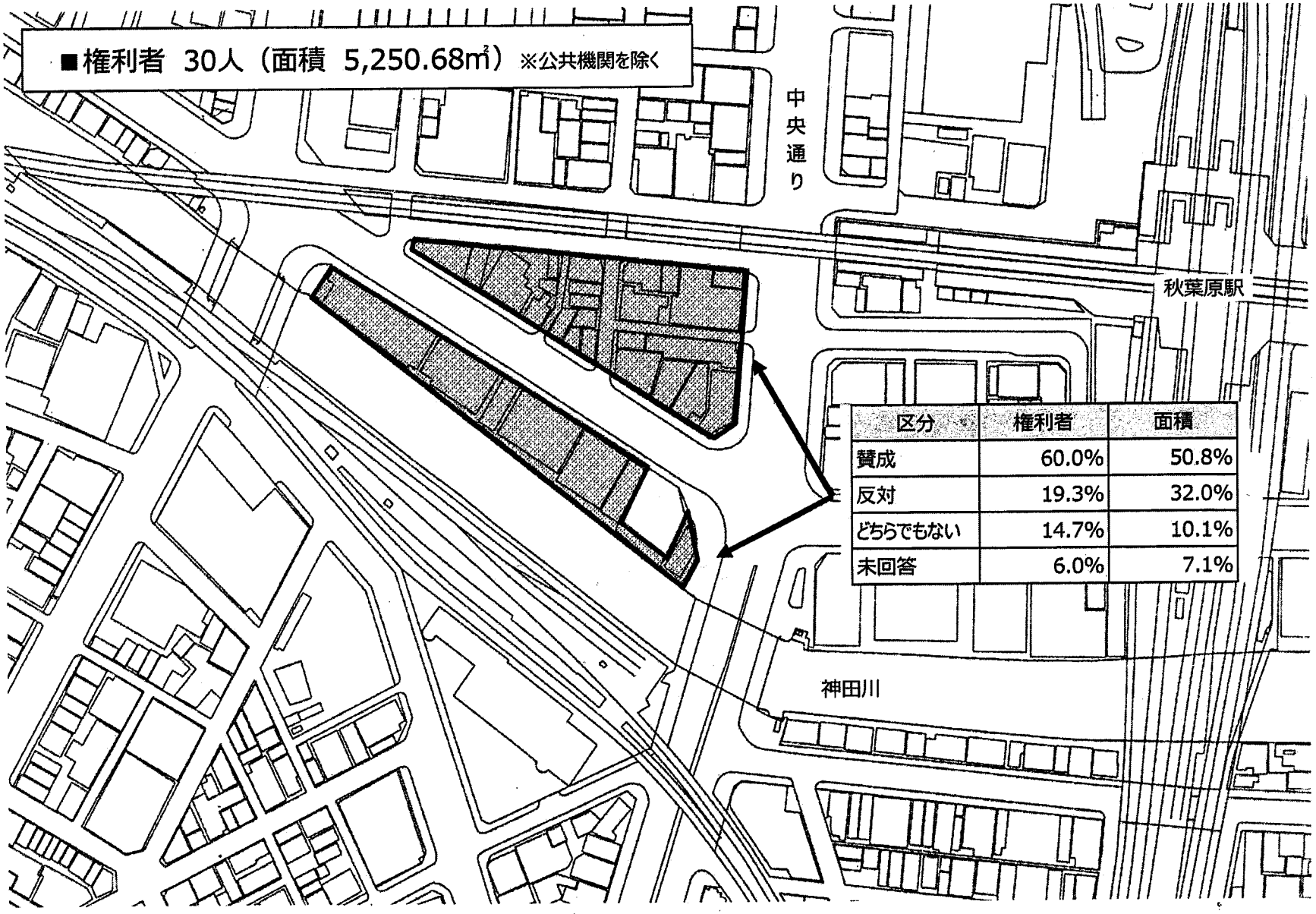
施設名等	取得可能面積
万世会館	約1,650㎡
清掃事務所	約1,640㎡



※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ある。
※取得可能面積は、区専有部分を示すものであり、共有部分は含まない。
※権利変換後は、所有権が共有に属する土地となる。

添付資料４

環境まちづくり部資料３-２
令和３年７月30日



区分	権利者	面積
賛成	60.0%	50.8%
反対	19.3%	32.0%
どちらでもない	14.7%	10.1%
未回答	6.0%	7.1%

○岩田委員　関連。

○桜井委員長　ちょっと話……

○岩田委員　あ、すみません。

○桜井委員長　答えてもらってからということで。

執行機関。

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

○桜井委員長　はい。

それ以外については、次回でいいですか、小枝さん。

○小枝委員　そうですね。

○桜井委員長　いいか。

○小枝委員　その……

○桜井委員長　いいですか。

○小枝委員　はい。

○桜井委員長　で、岩田さん、今の項目と同じ項目の中での関連ということね。

○岩田委員　そうです。

○桜井委員長　はい。

岩田委員、どうぞ。

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

○神原神田地域まちづくり担当課長　はい。整理して、準備させていただきます。

○桜井委員長　はい。

よろしいですね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○桜井委員長　はい。質疑を終了します。

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

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

Copyright © Chiyoda City, All rights reserved.

添付資料６

環境まちづくり部資料３-３
令和３年７月30日

区分所有建物の建替えについて（１／２）

○区分所有建築物の建替えの場合（建物の区分所有等に関する法律）

●建替え決議（５分の４以上の合意により建替えが可能）

（建替え決議）法第62条
集会においては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。

○市街地再開発事業による建替えの場合（都市再開発法）

◎地方公共団体が都市計画として再開発事業を決定

◎再開発組合の設立（全体３分の２以上の合意⇒資料2/2）

◎組合設立後の組合員の扱い

（組合員）法第20条
宅地又は借地権が数人の共有に属するときは、その数人を一人の組合員とみなす。ただし、当該宅地の共有者（参加組合員がある場合にあつては、参加組合を含む。）のみが組合員となっている場合は、この限りでない。

※市街地再開発事業の施行区域要件を満たす必要

・高度利用地区等内にあること
・区域内の建築物の３分の２以上が老朽化等していること
・区域内に十分な公共施設がない等により、土地利用が不健全であること　等

※区分所有法の建替え決議及び一括建替え決議は不要

【単棟（一敷地一建物）区分所有建物の場合】（法第20条本文）

一筆共有の敷地で再開発事業を行う場合、組合員数が１になる。

【住宅団地の場合】（法第20条ただし書）

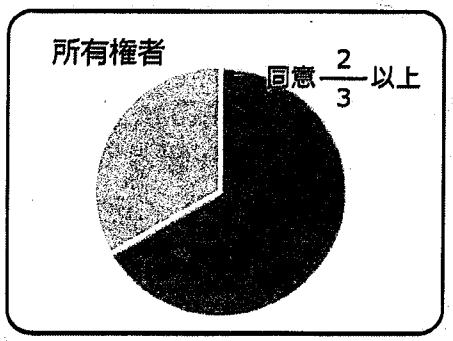
一筆共有の敷地で再開発事業を行う場合、各共有者が１人の組合員となる。

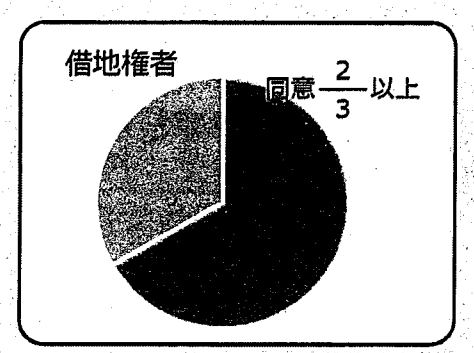
区分所有建物の建替えについて（２／２）

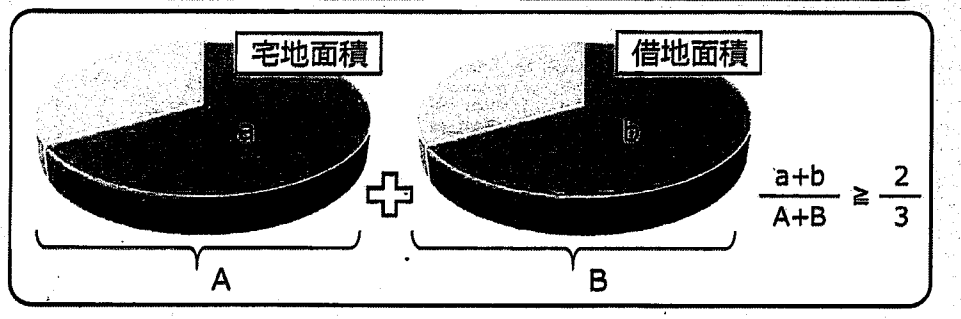
○市街地再開発事業による建替えの場合（都市再開発法）

◎再開発組合の設立認可（全体３分の２以上の合意）

再開発組合設立の認可をしようとするとき、再開発の施行地区となる区域内（区分所有建物を含むすべて）の宅地の所有権および借地権のそれぞれの人数の2/3以上、宅地面積でも施行地区内の総面積と借地面積の総面積の合計の2/3以上の同意を得なければならない。







（宅地の所有者及び借地権者の同意）法第14条

第十一条第一項又は第二項の規定による認可を申請しようとする者は、組合の設立について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの三分の二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三分の二以上でなければならない。

（第一種市街地再開発事業等の施行）法第７条の２

第三項の場合において、所有権又は借地権が数人の共有に属する宅地又は借地があるときは、当該宅地又は借地について所有権を有する者又は借地権を有する者の数をそれぞれ一とみなし、同意した所有権を有する者の共有持分の割合の合計又は同意した借地権を有する者の共有持分の割合の合計をそれぞれ当該宅地又は借地について同意した者の数とみなし、当該宅地又は借地の地積に同意した所有権を有する者の共有持分の割合の合計又は同意した借地権を有する者の共有持分の割合の合計を乗じて得た面積を当該宅地又は借地について同意した者が所有する宅地の地積又は同意した者の借地の地積とみなす。

（認可の基準）法第17条

都道府県知事は、第十一条第一項から第三項までの規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当しないと認めるときは、その認可をしなければならない。

一　申請手続が法令に違反していること。

二　定款又は事業計画若しくは事業基本方針の決定手続又は内容が法令（事業計画の内容にあつては、前条第三項に規定する都道府県知事の命令を含む。）に違反していること。

三　事業計画又は事業基本方針の内容が当該第一種市街地再開発事業に関する都市計画に適合せず、又は事業施行期間が適切でないこと。

四　当該第一種市街地再開発事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分でないこと。

都市再開発法の改正について

共有地における組合員算定方法の合理化

国土交通省

参考

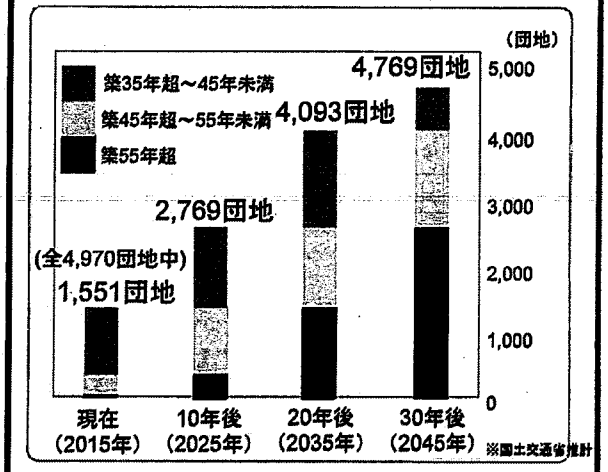
現状と背景

○ 高度成長期より、都市近郊を中心に大規模な住宅団地が大量に建設。建物・設備・公共施設の一斉老朽化が進むとともに、福祉等の必要な都市機能が確保されず、居住環境が著しく低下。

○ 複数棟の団地において土地が共有である場合には、都市再開発法上、共有者全員が一人の組合員とみなされてしまうため、民法の全員合意の原則が働いてしまい、合意形成が困難となることが課題。

○ 平成26年通常国会の「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案」の衆・参国交委附帯決議、規制改革実施計画（平成27年6月30日閣議決定）においても、事業法も含めて団地再生の制度のあり方について検討をするよう指摘。

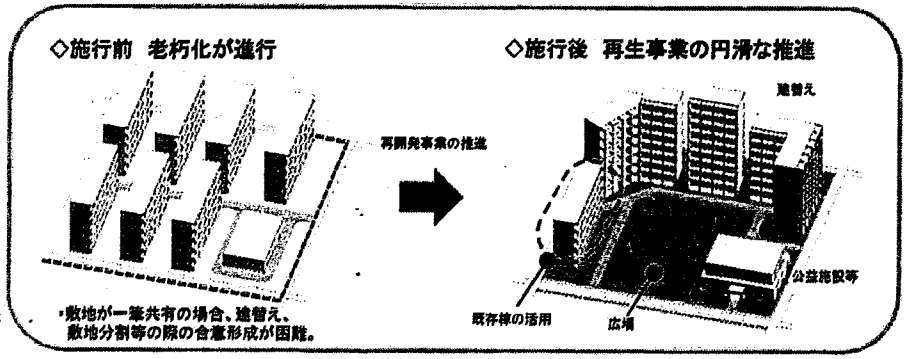
全国の築35年超の住宅団地の増加見込み



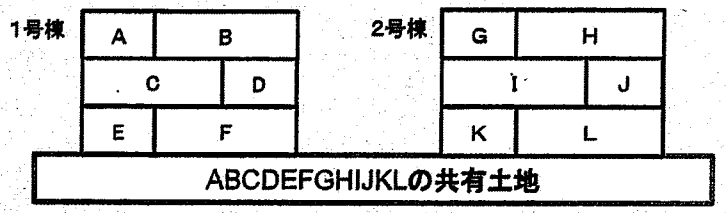
※東京都の昭和58年以前建設の住宅団地については285団地中275団地が敷地全体を共有。

改正の概要

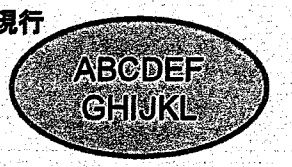
・土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行する場合に、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、2／3合意での事業推進を可能とする。
（都市再開発法）



○土地が一筆共有の団地の例



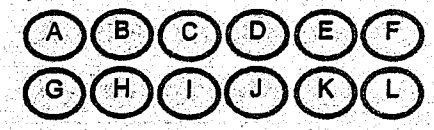
◇現行



A～L全員で1人の組合員

⇒ A～L全員で一個の議決権を行使するため、議決権の行使にA～Lの全員同意が必要。

◇改正後



A～Lそれぞれが別々の組合員

⇒ A～Lが個別に議決権を行使することが可能となり、A～Lの3分の2以上の合意で事業が可能となる。

委員のほうでもそういう意見がございましたので、委員のほうからも委員会に提出を頂きたい。

この５点ですけれども、皆様のご意見をお伺いいたします。

○岩田委員　４番で、大方でなければって、そこから読まれましたけれども、「民間地権者の地積及び同意者の」というのは入らないんですか。

○小林たかや委員長　それについては、当然、民間地権者の地積と権利者の同意を入れての意味でございます。

嶋崎委員。

○嶋崎委員　委員長の下で、正副でまとめていただいたと思うんですけれども、５点目の清掃事務所の計画、これは、小枝副委員長からも後ほどご提案もあるやに聞いていますけれども、僕はその前に、今、職員の皆さんといろいろと、今、協議が進んでいると、進めているというふうに聞いています。やはり、職員の皆さんが、これなら何とかいけるだろうというご納得を頂いたところで、一番大事にしていただきたいのは、職員の皆さんの職場なんで、その職員の皆さんの意見をしっかりと受け止めながら、進んでもらいたいなというふうに思うんで、そこら辺の状況も含めて、どうなっているんでしょう。

○印出井環境まちづくり部長　ご指摘の点も踏まえながら、一方で機能更新は喫緊の課題でございましたけれども、それが両立するような形で、合意形成に向けて、しっかりと取り組んでまいります。

○嶋崎委員　まあ、それは当然だよね。ただ、今までそういうコミュニケーションが取れていなかったとか、そういうことが明らかになったわけじゃないですか。そういうことが一つ一つ、やっぱり歯車が狂っていっちゃうことになるんだから、そこはきちっと、今、部長に答弁いただいたけれども、本当に職員の皆さんね、大変なんだよ。そこは十二分に配慮にも配慮していただいて、今後の進め方については、そういうふうなことでやっていただきたいと思うんで、とにかく丁寧にも丁寧にやってくださいよ。よろしくお願いしますよ。いいですか。

○印出井環境まちづくり部長　ご指摘のとおり、しっかりと丁寧に、合意形成に向けて取り組んでまいります。

○小林たかや委員長　はい。

ほかに。

○木村委員　二つほど、伺いたいと思います。

１点は、一番最初で、意向調査の実施については、１６条として、全員に回答を求めるやり方というふうな記述がございますので、全員という、その捉え方といいましょうか、当該施行エリアにはマンション等もありますので、そういったところも含めてなのか、ちょっとその辺、一つ、ご答弁、ご説明いただけたらと思います。

それからもう一つは、大方の同意という、「大方」の捉え方なんですよね。これは、なかなか、区はこれまで全員合意を目指すということでご説明、ご答弁がございました。私は、公有地が相当なエリア、比重を、ウエートを占めていると思うんです。公有地というのは、区有地、都有地、国有地とある、と。国民の意向、都民の意向を捉える、これは事実難しいわけですよ、なかなか。実際は、地権者とそれから周辺住民、関係者の圧倒的な了解、それに委ねるということになる、結果としてならざるを得ないわけです。そういう