

送付3-2、6、8、9、11、16、参考送付、4-2、3、7、8、9、12、13

陳情審査部分抜粋： 令和4年7月6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。それでは、ありがとうございました。答弁を頂きました。

では、次に入りたいと思います。お待たせをしました。

（9）外神田一丁目南部地区のまちづくりについて、こちらも、報告と陳情審査を一括で行います。新たに送付された陳情、送付4-7、4-8、4-9、4-12、4-13の5件ございますので、まず、この確認から入りたいと思いますけど、よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 じゃあ、確認をしていただきたいと思います。

暫時休憩します。

午後5時11分休憩

午後5時16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。

陳情を、新たに送付された陳情を確認いただいたと思いますので、これらの陳情を一括で審査をします。

報告事項も行いたいと、一緒に行いたいと思います。

まず最初に、報告事項（9）外神田一丁目南部地区のまちづくりについての説明を執行機関から求めたいと思います。

○神原地域まちづくり課長 それでは、これまで頂いている陳情について、環境まちづくり部資料9-1のほうでご説明させていただきたいと思います。

前回の当特別委員会におきまして、陳情書について、一つ一つできるものは答えていくようにと、嶋崎委員よりご指摘いただきました。本日は、陳情ごとに執行機関の考えやこれまでのやり取りを整理してまいりましたので、報告させていただきます。よろしく願いいたします。

初めに、送付3-2でございます。当該事業の再検討を求める陳情についてです。

清掃事務所に関するご意見についてでございます。清掃事務所の検討に当たっては、施設の老朽化や、現在、1階部分で行われているごみの積み替え作業での課題認識などを現場職員とまちづくり担当が意見交換をしてまいりました。再開発事業により機能更新が行われた場合においても、清掃事務所の継続性や効率性を担保しつつ、安全で快適な職務環境の改善につなげていけるよう、今後も引き続き現場の職員との検討を継続してまいります。

なお、区民等からの意見聴取につきましては、昨年6月に万世橋出張所と区役所においてオープンハウス型の説明会を開催させていただき、7月30日の当委員会において、開催概要やアンケート調査の結果について報告させていただいたところでございます。

次に、万世会館に関する意見です。この陳情書については、当初、企画総務委員会で審査が行われておりました。昨年4月26日の陳情審査において、委員長より陳情の5項目——陳情書に書かれていた5項目のことでございますけれども、質疑を頂く中で、包含されていることが確認できたと。万世会館については、ひとまず終了したいと整理がされております。

しかしながら、資料の裏面、2ページをご覧ください。まちづくりに関する議論は引き続き必要であることから、担当部長より万世会館の件についても、まちづくりのほうでしっかりと当委員会にご報告させていただくという答弁があり、集約されております。

次に、開発全体に関する事項が三つございます。

一つ目、水害への危機管理に関するご意見です。本地区では、荒川と神田川による水害が想定されます。荒川の場合は、堤防が決壊した時点から越流した水が到着するまで12時間から24時間かかります。このため、清掃事業で使用する車両は、事前に安全な場所へ移動するなど、地域防災計画と連携しながら対策を講ずる必要があります。また、神田川は、ゲリラ豪雨や台風などの被害となりますが、建築計画において、国土交通省のガイドラインに基づき、止水板や防水扉、地下ピットを設けるなど、対策を講ずることになります。

二つ目は、風環境に関するご意見です。本地区では、風工学研究所の評価指標を用いた現況と計画建物建設後の風環境シミュレーションを実施しており、植栽等の適切な対応を講ずることで、計画建物建設後の計画地周辺への影響は、低中層市街地相当となることを確認しております。

なお、この結果については、昨年10月5日の予算・決算特別委員会において追加資料として提出させていただき、議論を頂いたところでございます。

三つ目、区有財産の価額に関するご意見です。市街地再開発事業による価額の算定基準は、都市再開発法において、「評価基準日における近傍類似の土地・建物等の取引価格等を考慮して決定する」とされております。また、再開発組合設立後の権利変換においては、組合は権利変換計画の案ができると、2週間、公衆に縦覧することになっており、関係権利者は、その期間内に意見を提出できる仕組みになっております。さらに、権利変換は、再開発組合における総会の過半数の議決、かつ、組合に置かれる3人以上の専門家により構成される審査委員会の過半数の同意を得た上で決定することになります。このように、組合の判断が公正かつ妥当であるか、客観的なチェックができる仕組みが構築されております。

なお、現在の都市計画決定前の意思形成過程において、区有財産の価額などの情報を開示することは、事業運営自体に影響を与えるものであり、非公開情報であるとの認識でございます。特に、区道の宅地化につきましては、前回の当委員会や定例会の一般質問においても、木村委員をはじめ、様々ご指摘を頂いております。

本日は、廃道宅地化の手続きについて資料にまとめましたので、説明をさせていただきたいと存じます。

資料をちょっとおめくりいただきまして、環境まちづくり部資料9-2をご覧くださいませでしょうか。カラー刷りのA4の資料になります。

資料の左側、オレンジの部分が区道の取扱い、右側が再開発事業の進捗状況になります。市街地再開発事業等の都市計画決定後、新たな道路や広場など、公共施設については、将来、管理者となる公共施設管理者の同意が必要になってまいります。この同意をもって準備組合は組合設立認可申請を行い、都知事が認可します。組合設立認可後は、廃道後の一定期間の維持管理等を見据えて、道路管理者と組合において、管理協定を締結します。その後、議会でのご議決を頂き、廃道告示となりますが、まだ道路内には、電気、ガス、通信、上下水など、インフラが残っていますので、不用物件の管理期間というものが設けられます。その期間内に撤去がなされ、道路法の適用が解除されます。ここで、公共施設であった道路が宅地になります。また、組合は、組合設立認可後の事業計画を道路から宅地

送付3-2、6、8、9、11、16、参考送付、4-2、3、7、8、9、12、13

陳情審査部分抜粋： 令和4年7月6日 環境・まちづくり特別委員会（未定稿）

に変更するための手続を行います。道路法の適用解除からの手続の間に、評価基準日が設けられ、権利変換計画の案が提示されます。権利変換への同意の後、権利変換認可申請許可となります。そして、権利変換期日をもって、従前の区道は、開発区域内の宅地と1筆の宅地になります。

以上が、再開発事業における廃道宅地化の手続になります。

木村委員から北区赤羽一丁目再開発事業を例に、廃道宅地の事前周知について、ご意見を頂戴しております。今後の都市計画手続において、検討の上、対応してまいりたいと考えております。

なお、参考に、以前の当委員会でお示した区有財産の権利変換イメージについて、資料9-3、次ページになりますが、用意させていただきました。以前に出している資料でございますので、説明は割愛させていただきますが、資料にお示している財産表の価格は、台帳の価格、簿価でございますので、あくまでも参考ということでございます。

お手数ですが、資料の9-1の3ページ、下に番号が振ってございますが、そちらにお戻りいただけますでしょうか。

送付3-6、送付3-11、当該地区再開発事業の関する陳情でございます。

これまでもご答弁させていただきましたが、国土交通省からの通知では、都市計画決定に当たり、大多数の地権者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とされております。一方で、昨年6月15日開催の当委員会において、権利者に対する意向調査を実施すること、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など、法17条に入るための条件が整理されております。このため、区から権利者の皆様に対し、意向調査を行い、これまでの陳情審査の際に報告させていただいているところでございます。

次に、資料をおめくりいただき、4ページでございます。送付3-8、清掃事務所を区のものとして建設するよう求める陳情でございます。こちらの陳情は、清掃事務所及び水害に関するご意見となっております。先ほどご説明した送付3-2と同様の趣旨となりますので、ご回答を再掲させていただいております。

次に、送付3-9、再開発共同化に係る合意形成のルールを条例として作ることを求める陳情でございます。先ほどの送付3-6、送付3-11と同様となりますが、国土交通省の通知では、不相当とされております。陳情者が求める再開発共同化に係る合意形成のルールを条例化することは慎重な検討が必要であると、私どもは認識しております。

次に、5ページの送付3-16、当該地区再開発事業の慎重な調査・再検討を求める陳情です。資金概要の提出と民間地権者の大方の同意を求めるものです。区有財産の価額に関することは、送付3-2でご説明させていただいたとおりとなりますので、再掲させていただきます。また、大方の同意については、執行機関としてお答えするものではないというふうに考えてございます。

次に、送付4-2でございます。当該地区の速やかな都市計画決定を求める陳情、参考送付、当該地区の再開発事業の早期推進を求める陳情です。これまで長年にわたり、地域や議会で議論してきた外神田一丁目計画基本構想の実現に向けて、これまで地区内権利者への地区計画勉強会を開催するとともに、区が地区計画の原案を作成し、都市計画の手続を進めてまいりました。現在頂戴している陳情における課題を整理しながら、計画を推進

する方々のまちづくりに対する熱意、思いが停滞してしまうことがないように、手続を再開したいというふうに認識しております。

次に、6ページ、送付4-3、しゃれた街並み条例の指定について、保留、見直しを求める陳情です。しゃれた街並み条例に基づく街並み再生方針の策定及び街並み再生地区の指定は、地区内の権利者を対象とした地区計画勉強会において、説明してきたところです。本日は、環境まちづくり部資料9-4で、地区計画勉強会における街並み再生方針に関する区からの説明や質疑応答について、抜粋したものをご用意しております。

一旦、ちょっと説明のほうは割愛させていただきますが、概要につきましては、街並み再生方針といった地区特有の課題に対応した独自のルールを地区計画の前段で定めることで、地区計画を柔軟に運用し、まちづくりの実現性を高めていく必要があるといった説明や、独自のルールとして、親水性の向上につながる船着場、親水広場の整備などを定めていくといったご説明をさせていただきました。このような取組を通じまして、区が東京都に依頼して、指定されたものであります。

以上が、これまでの陳情審査に関わるご報告となっております。

新たな、ここまでで。

それと、一番最後になりますが、現在の同意状況について、一番最後のページにつけてございます。地区内の民間権利者32名は変わってございませんで、賛否を数とパーセンテージでお示しております。括弧内の数字は前回のご報告した数値、前回からの変更点といたしましては、「反対」と「どちらでもない」に若干の増減がございました。

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。説明が終わりました。

陳情審査も併せてやりますし、新しい陳情も一緒にやりたいんで、新たな陳情も含めて、質疑——説明があれば、説明を求めます。

○神原地域まちづくり課長 そういたしましたら、新たに頂いた陳情につきましても、執行機関としてお答えできるところについては、お答えさせていただきたいと思っております。

送付4-7でございます。当該地区の計画の再考を求める陳情でございます。

一つ目は、建築費が上昇していることで、事業の採算性が合わなくなるため、事業主の保留床を増やし、地権者に配分される権利床が減少するといった、こういったご心配をしているご意見でございます。再開発事業では、事業で創出される保留床を売却して、事業費に充てて進めていくことになるのは、ご案内のとおりでございます。建築費が高騰することなどによって、事業費が増える場合がございますが、従前、地権者の権利は当然確保しながら、事業者が売却する保留床で調整するということが一般的でございます。

次に、二つ目です。他国での戦争、急激な円安、エネルギーや物価の高騰などが先行き不透明な中、10年近く前の概要が決まった計画は再検討する必要があるといったご意見でございます。具体の建築計画などは、これから詳細の検討が進められることになってまいります。このため、高効率機器の導入ですとか、電気自動車などの台頭など、時代に合った環境に配慮したような計画になるというふうに、我々としては認識しております。

次に、三つ目です。千代田区を含む都心部での空室率の上昇、賃料の下落に対する政策の再検証を求めるご意見です。ご意見のとおり、コロナ禍の中、都心部における空室率の上昇や賃料の下落というものが緩やかに起きているということは把握してございます。一

方で、2024年以降は、空室率の改善、賃料は上昇に転ずる見通しとのオフィス市場の研究レポートがあることや、一定規模以上のオフィスについては、都心部では、強い需要を持っているものとも認識しております。

いずれにいたしましても、今後の社会状況も踏まえ、事業を検証していく必要があるものというふうに考えてございます。

続きまして、送付4-8、意向調査の実施に関する陳情でございます。当該地区の再開発計画につきましては、地域の理解が不可欠ということは、我々も考えておりますので、今後、手続を進める中で、計画を説明する機会はしっかりと設けていきたいというふうに考えております。

なお、送付4-9以降につきましては、区議会に対するご要望、ご意見というように、我々としては受け止めております。特に、送付4-12、4-13につきましては、都市計画の手続が始まって、昨年6月に始まりまして、1年近く計画している中で、17条に入れていないというような状況に対する不安といいますか、ご懸念されるご意見なのかなというふうに、我々は受け止めてございます。

以上でございます。

○小林たかや委員長 4-8の2番、調査範囲についてというのがちょっと出てきたけど、これは。4-8。

○神原地域まちづくり課長 これは、調査範囲を万世橋地区というより、和泉橋出張所ということですので、影響の範囲としては、周辺ということですので、和泉橋出張所の範囲というのの一部入ってくるのかなと思いますので、検討させていただきたいなというふうには考えております。

○小林たかや委員長 はい。関連するところの説明が終わりました。

それでは、委員の質疑を受けます。質問を受けます。

○牛尾委員 まず、ただいまご説明を頂きました新しい陳情についてですけれども、やっぱりこの4-7の陳情の1番、2番、数十年に一度の社会経済情勢の激変、あとは、想定を超えるオフィス需要の減少。この点で、先ほど課長のほうから、2024年以降は緩やかに上昇していくんじゃないかと、オフィスの需要が。そういうことをおっしゃられました。ただ、そう簡単にはいかないだろうと私は思っていて、この間の報道では、地価については、全国的には、コロナ禍を脱して、上がっているけれども、都心部、特に千代田とか、そういう都心部では下がっているということも報道されました。さらに、空室率についても、供給過剰、供給が多い、目安となる5%を16か月連続で上回っているというような数字も出されておりますし、民間の調査では、今後、空室率は2026年度までに6%になっていくだろうと。要するに、供給が過剰だというふうな指摘はされているわけですね。

これは、外神田だけじゃないですけど、ほかの開発もたくさんありますけれども、そういった状況の中で、大きな建物を建てていくということについて、あまりにもちょっと楽観視し過ぎているんじゃないかなと思うんですけども、その辺の区の考え方はどうなんですかね。

○神原地域まちづくり課長 やはり、今ご指摘あったように、地価が下がってきているといったような報道がなされて、実際には、そのような現象も起きております。しかしなが

ら、先ほどのレポートの結果が全てというふうに我々も思っていませんで、その辺の動向というのは、しっかり見極めていく必要があるとは思ってございますが、都心の、特に千代田区の中、これまでの空室率、あるいは、賃料というのを見ておりましたも、今がすごく下がっているというようなことではなくて、リーマンショックの後ですとか、そういうところを見ましても、今よりずっと空室率も高かったような状況もございますので、そういった過去の動向というの踏まえながら、今後、どうなっていくかと、ちょっと検証は必要だとは思っています。ただ、今現在の数値を見る限りであれば、まだまだ我々としては、そういった業務、商業の需要というのがあるのではないかというふうには考えてございます。

○牛尾委員 以前、常盤橋のトーチタワーかな、あっちのほうを見学させていただいて、新しいビルなんですね。今、予約はどうなんですかということ、ほぼ埋まっていますよということ言われて、じゃあ、一体、どの辺の会社の方がいらっしゃるのかと聞いたら、丸の内周辺だと。つまり、新しいビルは埋まったけれども、周辺のビルは空室になっちゃったということなんですね。

秋葉原でも同じようなことが、新しいビルだから、埋まるかもしれない。けれども、周辺のまち並み、周辺のビルが空室になっていると。これじゃあ、何といいますかね、意味がないんじゃないかというふうに思うんですよね。まちが壊れていくんじゃないかと思うんですけれどね。そうした考えというの考慮に入れるべきなんじゃないかと思うんですけれども、いかがですかね。

○神原地域まちづくり課長 今回計画されている建物につきましては、一定程度、大きなプレート、フロア構成ですので、やっぱり今現在、周辺で賃貸しているような建物とは若干規模感が違うのかなというふうには考えてございます。そうしますと、逆に、一定規模の大きい企業なりが入ってきた場合に、周りに与える波及効果というの、もしかしたら、いい意味で、ある場合もあるかもしれない。ここは、すみません、我々の推測でございますので、はっきりしたことは言えませんが、ただ、差別化は図れるのではないかなというふうには考えてございます。

○牛尾委員 取りあえず、いいです。

○小林たかや委員長 はい。大坂委員。

○大坂委員 るる説明ありがとうございます。陳情がたくさん残っているという状況ではありますけれども、これまで、この当委員会の中で、かなりの長い時間をかけて、議論をしてきていますので、一定程度、整理がついているものがほとんどなのかなというふうに、今、率直に感じています。

16条に進んで、もう、1年以上たっている中で、地元の現状を聞くところによると、治安が悪くなっているですとか、工事をしたくてもなかなかそれができないというようなお話も聞いていますので、一定の判断をどこかのタイミングでしていかなければいけない時期に差しかかってきているんだろうなというふうに感じています。やはりこのまま宙ぶらりんといいますか、どっちつかずの状況で、この議論ばかりが進んで、長引いていくということが、この地域にとって一番よくないのかなというふうには感じていますので、私としては、何らかの手をこの地域に入れていくべきなんじゃないのかなというふうに感じているところです。

その中で、1点、2点確認したいんですけども、今回、以前説明もありましたけれども、宅地化ですね、区有地の宅地化について、また資料を出していただきました。概略の変換イメージという形で、区道を宅地に替えた場合、万世会館ですと、約1,650、清掃事務所ですと、約1,640の取得が可能なんじゃないかということが示されてはいるんですけども、これは、基本的に宅地化ではなくて、例えば付け替えだったりだとか、そういったことで、この事業が進んでいった場合は、この面積は得られないということでもよろしいんでしょうか。

○神原地域まちづくり課長 これまでの再開発事業ですと、区道を公共施設の広場に付け替えるというような手法を取ってまいりましたが、今回は、この資料9-3にお示ししている①から⑤というのを権利変換の対象として、従前の資産として、従後の清掃事務所、万世会館というものに取得、充てるというような考え方でございます。

○大坂委員 これ、具体的な数字というのは、これはあくまでもイメージであって、細かな数字、実際、本当にどうなるのかというのは、今の段階では分からないということでもよろしいんでしょうか。

○神原地域まちづくり課長 今現在が都市計画決定前の状況でございます。今後、再開発組合が設立され、その後、権利変換ということになってまいります。その中で、詳しい調査等がされて、価格、今現在では、例えば、建物に関しましても、築年数ですとか構造というのを見て、評価というか、価額を出していますけれども、実際には、やはり中を見て評価をしたりということも出てきますので、やはり都市計画決定以降ではないと、そういった詳しいことというのは決められないというようなことでございます。

○大坂委員 いずれにしても、これは、次のステップというか、17条以降、進んでいかなければ、細かいところは分からないという形にはなってしまうんでしょうけれども、他区でも、千代田区では今までやったことはありませんけれども、他区でも、こういった事例はあるというふうには聞いています。先ほど北区赤羽というような話もありましたけれども、そこでは大きな問題等々発生していないんでしょうか。

○神原地域まちづくり課長 前回の委員会でも、中央区の事例ということをお示しさせていただきました。我々もちょっとヒアリングのほうをさせていただいてはおります。中央区の運用なので、それが全てではないとは思いますが、やはり都市計画決定後に、そういった詳細については、区議会も含め、議論を重ね、権利変換に至ったというふうには伺ってございます。

○大坂委員 廃道に至るまでの手続としても、議会でも議決が必要ということにはなると思いますが、十分に慎重に議論は当会の委員会でもしていくことにはなるとは思うんですけども、そうですね、やはり細かな部分の条件ですとか、そういったところを詰めていくに当たっては、どうしても17条のステップというのは、私個人としては必要なのかなというふうに今認識はしているんですけども、16条から1年以上、このままという状況というのは、やはり普通じゃないのかなというふうに印象としては持っているんですけども、その辺りの時間的な感覚というのは、どのように認識はしていらっしゃるんでしょうか。

○神原地域まちづくり課長 やはり、今、議論のほうがどうしても区有施設があるということで、そういった区有財産がどうなるのかというふうなところにも議論が及んではいる

んですけれども、都市計画ですので、我々が目指している水辺を生かした、川に顔を向けたまちづくりですとか、特定緊急輸送道路沿道の耐震化、あと、防災に関する強靱化、あとは、秋葉原にふさわしい地域の顔となるような機能を導入していこうという、そういったどうしてもまちづくりの全体像というものを議論する、しているのが都市計画決定までの間なのかなというふうに思っておりますので、そこで止まってしまうということにつきましては、我々としては、少し悩んでいるといいますか、できる限り次のステップに進めたいというふうに考えているところではございます。

○大坂委員 私も同じような意見ではあります。先ほども申し上げたとおり、現状のままでは、この地域は、間違いなく、よくないんだろうなというふうな印象を持っております。何らかの手を入れるという方策が、もしかしたら、突き詰めていくと、この再開発だけではないのかもしれないですけれども、現状、我々の知見の中では、再開発が一番いいのではないかというふうに思っておりますので、極力、早く、その17条のステップに進んでいただければと思っております。個人的には、大方の合意というのは、何ら法律的な制限がない中ですので、過半数を超えているというところでも大方なのではないのかなというふうには感じているところもありますので、しっかりと手順、手続を踏みながら進めていただければと思っておりますので、よろしく願いいたします。

○加島まちづくり担当部長 今、大坂委員ご指摘のとおりでございます。我々としても、しっかりと、次の17条のステップに入っていきたいというふうに考えておりますので、当委員会のご協力をぜひ頂きたいなというふうに考えているところです。

○小林たかや委員長 牛尾委員。

○牛尾委員 もちろん水辺をどうしていくとか、まちをどうしていくかというのを、ちゃんと議論していくというのは大事なんですけど、ここは、ただ、ほかの再開発と違うのは、区有地、都有地、国有地、こういった公有地が一定の大きな面積あると。ここがどうなってしまうのかというのを、なかなか知らされないというのは、一つ、この再開発をどうするか判断になかなかこう、行けない理由の一つだと思うんですね。この陳情書の4-8の中でも、意向調査を実施してほしいという話がありますよね。要するに、区道について、どうなっているのか、意向を聞くということを求めています。さらに、ここは、区有地だけじゃなくて、都有地も国有地も含まれている。しかも、国有地は、実際、今使っているということですけども、まず、こういうふうに、区有地、都有地、国有地、ね、そうした市区町村、都道府県、国、こういった土地が入っているような再開発の、ほかに事例はあるんですか。

○神原地域まちづくり課長 四ツ谷の駅前、新宿になりますけれども、あそこは国有地、区有地が入っていたというふうに認識しております。

○牛尾委員 もし、そうした国有地、区有地が入っているとすれば、もちろん開発を進めるのは地権者の皆さんですけども、しかし、実際に、区有地は区民のもの、国有地は国民のものとなりますね。そうした土地が、じゃあ、どうなるのかというのを説明する、あとは、意見を聞くというようなことは、四ツ谷の場合はどうやられたのか、分かりますか。

○神原地域まちづくり課長 すみません。今、四ツ谷がどういう説明をされているのかというのは、申し訳ございません、把握してございません。



○牛尾委員 実際、どういうふうな説明がされ、どういうふう意見を取ったのかというのは、地権者だけじゃなくて、区有地、国有地、施設ですよ、それを利用されている方々についてですけれども、それは必要だと思うんですよ。この外神田の場合でも、広く、地権者はもちろんですけれども、区の施設、あとは、都有地、国有地があるわけだから、広く意見を聞くというのをしていけないと、なかなか判断できないんじゃないかと思うんですけれども、そこの意見の聞き方というのは、検討していく必要があると思うんですけれども、そこはいかがですかね。

○神原地域まちづくり課長 先ほどのご報告の中でもちょっと触れさせていただきましたが、我々としても、ご指摘いただいているように、大街区化ガイドライン——国土交通省の——にも事前にそういったことをやるようにということですので、地区計画を、今後、都市計画決定していく段階において、そういった説明会というものは検討してまいりたいというふうに考えております。

○牛尾委員 それは、16条、17条関係なく説明会を開くということですか。

○神原地域まちづくり課長 これまで17条の説明につきましては、利害関係者ということで、縦覧とご意見ということでやってまいりまして、説明会については、必須ではなかったということで認識してございますので、我々としては、別途、説明会というものはやっていきたいというふうに考えてございます。

○小枝副委員長 関連。

○小林たかや委員長 はい。副委員長。

○小枝副委員長 これがどうして時間がかかっているのかということは、一つは、入り口のところで、合意率を5割だったところを8割以上ということをご説明されて、都市計画に入ってしまったというところの問題と、それから、牛尾委員が言われたように、公共施設がこれだけ大きくあると。区道を含めると、大変大きいと。区民の財産をどういうふうに整備していくのかというのは、まちづくりと並ぶ大変重要な、区民にとっては関心事。それについての説明会とか、番町のあれじゃありませんけど、民意を確認するという、番町は民意を確認しに入ってきているけれども、外神田に関しては、全くそれが確認できない。住民が本当に再開発で清掃事務所をやってくださいと。この万世会館を再開発でつくってくださいと、今日出していただいたこの9-1の資料の1ページ目にあるオープンハウスをやって説明会したんですよというわけですが、どれだけの人が再開発で清掃事務所を新しくしてください、万世会館もぜひ立派なものにお願いしますという意見があったんですか。それに、行政のほうから、この建て替えをしたいので、この開発するんです、等価交換でと言ったんですか。そういう、オープンハウス型って、私たちは分かっていますから、意見、どうですか。ちゃんと区民と向き合って、区民の大切な施設をどうするのという話、しましたか。

つまり、もう後戻りできなくなってから、いや、それは嫌だよと区民に言われるのが、私たち、一番つらいんですよ、ほかの件でそうであるように。だから、やってください、やってくださいと、嫌がらせで言っているんじゃないんです。行政の当たり前の仕事としてやってくださいと言っているんですよ。これは、当然のことでしょう。

どうですか、1ページのところ。そんなに熱い皆さんの建て替え要求がありましたか。答えてください。

○加島まちづくり担当部長 皆さんのという以前に、相当前からの議会でも、清掃事務所の機能更新、なおかつ、万世会館の建て替えというのは、逆に、万世会館は陳情も出て、議会のほうで建て替えということで、今の形では駄目だから、もう少し広くだとかって、そういったことで集約されたというふうに考えております。そういった、もう区議会も含めて、両方とも機能更新ということは、区としても、そういう認識でございましたので、今回の外神田一丁目の基本構想の中で、区の公共施設も含めて、機能更新を図っていけるというようなことで、進めてきたというところでございます。

○小枝副委員長 それが毎回ずれる元で、対住民なんですよ。住民がそれを認識し、住民の共感と合意があるようなものになっているかどうかということは、何でもそういう言い方をするんだったら、あの協働、参画の手续というのは、全部要らないわけですよ。議員の皆さん、隅々まで知っているでしょうって。でも、それは無理ですよ。私たちが幾らニュースで出したって、住民には伝わらない。やっぱり説得力を持って、区民の皆さんが幸せになる、区民の皆さんのニーズに応えると、本当に胸を張って言えないからやらないんじゃないんですか。自信がないから。住民の前に出て行って、あら、すばらしい話ですねと言われる自信がないから、あつたらやりますよ。あつたら、そういう人たちをみんな味方につけて、いや、私たちはこんないいことをしようとしているのとは言えるじゃないですか。何で住民の前に出て行って、この万世会館、今、このコロナで誰も使わなく、家族葬になって、待合、ストレートみたいなことがほとんどになって、恐らく利用者は物すごい減っていますよ。これから先も、この新しい生活スタイルは変わらない。だから、結果じゃないんですよ。民意をちゃんと取らないと、需要調査をしないと、この1ページ目の報告というのは、答えてください、そんなにやってほしいと区民が言っていましたか。

○加島まちづくり担当部長 率直にお答えして、オープンハウスでぜひぜひというような区民の方はそんなにいなかったのかなというふうには思っております。ただ、先ほども申しましたように、公共施設に関しては、やはり機能更新の時期を迎えているというのは、我々も、議会も共通認識だということなので、そういった整備を進めていくのには、こういった形が必要なんではないかなというふうに思っております。

民意、民意という形ですけれども、先ほど担当課長からご説明したとおり、今後、都市計画を進めていく段階で、しっかりと、木村委員も一般質問でもございましたけれども、区有地の――あ、区有地、道路廃止ですね、道路廃止を宅地化して、そういったものを区民の方々に意見を聞くというような場を設けるべきではないかというようなご意見もございましたので、しっかりと、そういった区道を廃止して、宅地化して、それに伴って、今日、資料9-3で出ているように、取得可能な面積がそれで確保できるんだということの説明をしっかりとする必要はあるかなというふうに認識しているところでございます。

○小枝副委員長 ちょっと、はい。

○永田委員 いいですか。委員長、いいですか。

○小林たかや委員長 はい。永田委員。

○永田委員 民意と協働と参画も非常に大切なことではありますが、私たちは、やはり必要な行政需要や開発であれば、主導して、住民の皆さん、地域に説得するというのも大切だと考えています。

今回の開発は、公有地が入っているということで、いろいろ複雑な面もありながらも、

通常であれば反対されるような清掃事務所あるいは葬祭場といったものも含まれる。それも、民間と協働で新しく更新できるという、いい機会ではあると私は考えています。さらに、区道が廃止されて、宅地に変わるということも、区民の利益につながるというふうに考えています。通常であれば、そのまま広場空間で終わってしまうものを、実際には、土地に、床に替わるということ、それが結果的に区の財産につながるという。区道の廃止に関しては、賛否もあるかもしれませんが、実際には、もう使われなくなるというのであれば、それが有効に活用されるということ言えば、プラスだと考えます。

また、この陳情の審査に関しても、今、いろいろ意見が出ている中で、どちらが正しいとかというよりも、完全に平行線になってしまっている中で、今日もこの時間ですし、今日の委員会で何か整理するというのは大変難しいのかもしれないので、私としては、委員長にお願いしたいのは、また休みに入る前に、特別委員会を（発言する者あり）機会をつくっていただきたいなと思うんですけど、どうですかね。

○小林たかや委員長 それはちょっと。（発言する者あり）陳情審査の中でも、まだ発言していない人がいるので。

○永田委員 はい。

○嶋崎委員 預かればいい。

○小林たかや委員長 ちょっとそれは今——それは預かる。（発言する者あり）

木村委員。

○木村委員 再開発事業の中で、公の施設の機能更新を行うというのは、これは、千代田区では、これまで例はありましたっけ。

○神原地域まちづくり課長 淡路町の再開発の中で。

○木村委員 あ、保育園とか。

○神原地域まちづくり課長 保育園と高齢者施設を造っております。

○木村委員 ああ、なるほど。じゃあ、これ、2回目。じゃあ、2回目かな。二つ目かな。前例はあるということね。ワテラスね。

それで、区道の廃止、宅地化については、ご説明いただきました。先ほど牛尾委員が、いわゆる社会経済状況の、今、変化、大きな変化が起きている下で、果たして大丈夫なのか。それは地権者の皆さん、これは推進するのは、もう、これは進めてほしいという方も恐らく不安材料の一つだと思うんですよ。この陳情のそういった不安を拭っていく上で、情報公開というのは、私、非常に大事だと思うんですよ。判断する材料が提供されないから、不安なわけですよ。やはり、出せる情報はどんどん提供していくということが地権者の方、これは賛成者、進めてほしいという方も、反対されている方も、これは共通した不安材料だから、その辺の不安を拭うための情報提供というものは、行政としては積極的にやっていく必要があるんじゃないかと思いますよ。その辺、どうでしょう。

○神原地域まちづくり課長 はい。おっしゃるとおりでございます。我々としては、出せる情報、段階的ではあるかもしれませんが、その都度出していきたいというふうには考えておりますし、先ほどから申し上げますように、今足りていない部分につきましては説明会なども検討させていただいて、より、この計画について、住民の皆さんが周知していただけるような、応援していただけるような取組というものはやってまいりたいというふうに考えております。

○木村委員 以前、事業計画案、支出が幾らで、事業計画総体で854億でしたっけ、資料として頂いたことがございました。今、資料がいっぱいあるんで、出てこないんだけど。一方、収入、それだけの854億の事業がかかると。建設費も含めて、調査費含めて854億。一方、その収入はどうするのかということについては、示されませんでした。あれはなぜでしたっけ。

○神原地域まちづくり課長 以前、あれですね、昨年7月13日の当委員会のほうで出させていただきました。基本的には、再開発事業の収入というものは、保留床の処分金等、自治体からの補助金というのが一般的でございます。ただ、補助金につきましては、今の時点で確定しているものではございませんので、収入としては特にお示ししなかったというものでございます。

○木村委員 これね、今のいろんな、大変な反対運動が起きているんだけど、静岡県の三島駅の南口、東街区の再開発事業が行われています。ここは、都市計画決定の手続に入る前に、市民説明会を4回やっているんですよ。都市計画決定の手続に入る前ですよ。16条、17条の条例に入る前に、市民説明会を4回やっているんですよ。で、最初に説明会で示されたのが、三島市の負担額なわけ。事業費が、まあ、地方ですからね、210億かかりますと。収入金が210億かかりますと。補助金が90億かかりますと。保留床の処分金が120億かかりますと。これはもちろん、その後、変更があり得ますと書いてありますよ。ほかの自治体ではできるのに、なぜ千代田区はできないんですか。最初の市民説明会よ。だから、これ、都市計画決定の手続に入る前の最初の市民説明会。2年前だ。16条縦覧の手続に入る2年前に。最初の市民説明会。それがもう、300人、400人と集まる市民説明会ですよ。そこで、負担額ということで、支出と内訳、全部市民に公開されているんです。で、補助金が4割を占めるから、税金がこんなにいくのはおかしいだろうということで、市民の皆さんの声上がるわけですよ。それからどうやって補助金を削っていくのかと、始まっていく。なぜ、千代田区はできないんですかね。これが、その後、変更があり得ますということで発表してもいいんじゃないありませんか。

○神原地域まちづくり課長 すみません。三島市の事例というものがちょっと私どもは存じておりませんで、どういう経緯でそういったものをお示ししているのかというのは、ちょっと、よく分からないところではあるんですが、一般的に事務手続の話からいきますと、やっぱり事業が決定して動き出してから、組合側が各自治体のほうに補助金の申請をし、それを受け、予算化をし、議決を経た後、翌年度予算のほうに計上されるというのが一般的な流れだというふうに考えてございますので、今現在時点で、我々としてはその補助金について、準備組合のほうとは詳しい調整というのはしてございませんで、今の時点ではちょっとお出しできていないというような状況でございます。

○木村委員 たしか、埼玉駅の大門というところかな。あそこの再開発でもやはり情報公開していますよ。東京は、なぜかガードが堅いんだよね、東京は。

それで、さらに驚いたのは、市民の皆さんの情報公開請求に答えて、保留床が処分で120億になると。その内訳まで書いている。情報公開しているわけよ。これね、保留床の引き取り価格。床単価で幾らと。これで保留床の購入をしますと、事業協力者が。一方で、それをこういった値段で分譲しますと。それで建設費を賄いますと。すごいよね、これ。で、権利変換率まで述べていますよ。全て市民——これ、市が提供したというよりも、市

民と、あと議会も相当強く要求したらしいんだけど、情報公開請求に答えているわけです。で、権利変換率だとか保留床の購入単価だとか分譲単価だとかいうことを明らかにすれば、先ほど言った、本当に保留床が、処分で事業費を賄えるかどうかって、不安を拭い去ることができるわけです。公開しているんだから。これ、すごいじゃありませんか。

先ほどこの再開発を進めたほうがいいという権利者の、地権者の方もいらっしゃる。これは陳情書が出てきているから、私も承知しているし、反対に不安を持っていらっしゃる方もいらっしゃる。でも、やはり、どちら、双方、やっぱりこの再開発事業が成り立つのかというのは、これは共通した不安だと思うので、やはり最大限情報提供できるものは提供すべきじゃないかと。だって、都市計画決定されちゃったら、あ、これはちょっと不安だからやめようと、いかないでしょ。だから、その前に情報提供されなかったら、意味がないわけです。不安のまま突き進む。これ、大変苦痛でしょ。だとしたら、たまたま三島市の方、その知り合いがいて、情報公開を請求した資料まで送っていただいたので、具体的にはこういう場なので言えないけれども、後でお見せする分には構いません。埼玉でもきちんと情報公開をやっているといいますから、都市計画決定の手続に入る前に。ですから、そういうのも学びながら、できるだけ情報提供を、行政がし、それで地権者の皆さんの不安も取り除きながら、そして周辺の住民の皆さんにも説明をします。これは再開発事業を進める上での当たり前のルールにしていかないと、こういった陳情書がもう、再開発のたびに出てくるとい状況になると思いますよ。その辺も含めて、お考えをお聞かせいただけたらいいと思いますけど。

○加島まちづくり担当部長 ちょっと私も、三島——駅も含んだ再開発なんですかね。そこら辺の、ちょっと具体的な内容が分かりませんので、明確にちょっと答弁できないかもしれないんですけども、木村委員のおっしゃっていることは十分理解しております。我々も、説明できるところは、ちゃんとしっかり説明して、再開発事業を進めていければいいなというふうに思っております。

この外神田一丁目に関しましては、公有地も、公共もそうなんですけど、民間の方々もたくさんいらっしゃるというところなので、そこら辺の地権者の方々の権利に関しての、公表になってしまうと、さすがにそこら辺はちょっと難しいのかなと思いますので、今の三島の事例と、あと埼玉の事例がどんなものなのかも含めて、ちょっと勉強させていただきながら、区が入った市街地再開発事業、公共施設が入った市街地再開発事業に関しましては、できるだけ早くそういったような説明ができるようになると、私たちもそれはいいかなというふうには思いますので、ちょっと勉強はさせていただきたいなというふうに思います。

○木村委員 今の三島の事例は、公有地が7割ぐらいを占めているといいますかね。で、今回の外一は大体4分の1でしょ、公有地が。そういった意味での、ちょっと違いというのはあると思うんですね。

それで、モデルの権利変換、区の。これは、なぜ公にできないんですか。何とかお願いしたけれども、ちょっとそれはほかにも影響を与えるとかなんとかというご答弁だったと思うんだけど、なぜ千代田区のモデルの権利変換も区民が知ることができないんでしょう。

○神原地域まちづくり課長 先ほどもご答弁といいますかご報告の中でもお話しさせてい

ただきましたが、まだ意思形成過程の段階にあって、やはりこの事業の運営自体に影響を与える、ほかの方が知ることによっていろいろと影響が出るというふうに我々は考えておりまして、そのために非公開情報というような取扱いというふうな認識でございます。

○木村委員 なぜほかの人に不利益を被るの。あ、千代田区だけちょっと余計に権利変換が高いんじゃないかとかというふうに思われちゃうと。公平な再開発事業を進めていく上で、やはり公にするというのはいいんじゃないありません。そして、ほかの権利者も、あ、うちは損しているとか得をしているとかって、分かるでしょうから。かえって公平な再開発事業になると思いますよ、公にしたほうが。それは流動的だというふうに断ればいいわけですよ。まだ決定前だから、これは数字には、今後も変わってくる可能性はありますということで、私は公にしたほうがいいんじゃないかと思うんだけど、いかがでしょう。

○加島まちづくり担当部長 先ほど、その三島の件に関しましても、ちょっと勉強させていただくという答弁もさせていただきました。前にもモデル権変についてもちょっと検討したいと。なるべく、私なんかも公表してもいいのかなというふうには思っているんですけど、これ、我々だけでやっているわけではなくて、市街地再開発事業の準備組合、そこから提出していますので、ちょっと公表は控えてほしいというような話もあったので、先ほど担当課長がご説明したとおりです。

で、今後そこら辺に関しましては、これからもまだ再開発事業を含む公共施設の整備だとかというのちょっとありますので、ちょっと勉強させていただいて、なるべく早い時点で公にできるような形、ちょっと検討してまいりたいなというふうに思います。

○木村委員 別に千代田区が意図的に隠そうとしているなんて思っていないですけどね。ただ、こういった事業というのは非常に大がかりな事業ですから、一歩間違うと、これ、組合が責任を負うわけですよ。ですから、これは進める側も反対されている方も不安に思われるのは当然なわけ。ですから、その辺、情報をきちんと公開し、多くの住民にも、そして議会にも提供する。恐らくね、それで決定したら、議会が、今度は議会の責任が問われるわけ。議会もですね。ですから、我々も本当に真剣にチェックしていかなくちゃいけない。そういう性格のものだと思うんです。ですから、今後、公共施設を組み込んだ形での再開発が、先ほど言った富士見だとか九段南一丁目だとかということで計画されているので、外神田だけということではなくて、今後の公共施設の機能、開発の中での機能更新の在り方ということも、これは今後課題になってくると思いますので、公平なルールを、私は今つくっておいたほうがかえっていいんじゃないかと思しますので、ぜひ、前向きに、急いでご検討いただけたらと思いますが、いかがでしょう。

○加島まちづくり担当部長 木村委員言われたことに関しましては、我々も今後ステップを踏む段階で必ず出てくるころなのかなと。それがいつの段階、なるべく早いほうがいいよというようなところだと思いますので、それはちょっと十分検討させていただきたいなというふうに思います。

○小林たかや委員長 よろしいですか。

○木村委員 はい。

○小林たかや委員長 はい。

ほかに。

○小枝副委員長 しゃれた街並み条例のことについて、今日、6ページのところで報告を

されています。それと、2ページのところで風環境に関することという報告がされています。ちょっと関わるので、その両方について伺いたいんですが、風環境と交通量については、先ほども予算何とか委員会で報告しましたということでは言われていました。私も手元にあります。で、これは調査日が平成28年なんですね。平成28年ということは、街並み再生方針、まだ申請もしていないし、議論もしていない。ということは、その規模に沿った発生交通量や風対策の測定ということができていないんじゃないかというふうに思うんですね。その点についてはいかがですか。

○神原地域まちづくり課長 その時点では、確かにしゃれ街といった条例の街並み再生方針といった制度を使うかどうかということは決定はしておりませんが、こちらの地区の容積率ですとか位置的な、都市計画的な位置づけというものは当然そこで決まっておりますので、そこでどれぐらいのボリューム感が目指していけるかというのはその時点では分かっておりましたので、そのボリューム感といいますか、約170メートルという高さを想定した上で、風環境ですとか交通の就業者数といったものを想定して評価といいますか、事前調査というものをやったというふうに聞いております。

○小枝副委員長 平成28年の段階で170メートルの現在のこの片側線850、両方で1250の規模感を考えてやっていたと。そういう答弁でよろしいですか。

○神原地域まちづくり課長 そこを最大としておりますので、やはり一番厳しいところでやっておかないと、それは評価になりませんので、そういった高い、一番基準が高いところで調査をしたというようなことでございます。

○小枝副委員長 この令和3年3月、東京都都市整備局から出ている都市再開発等促進区を定める地区計画運用基準、これ、ありますね。この見方、さっき加島部長のほうか、いやあ、もう専門家じゃないと分からないでしょうという話だったんですけど、本当に難しいんですけど、その、「都市交通基盤施設への影響、当該区域の再開発により発生する交通量が区域内及び周辺道路などに与える影響について、大規模開発地区関連交通計画マニュアル（平成26年6月）国土交通省都市計画局都市計画課などによる予測を行い、必要な対策を講じること」というふうになっています。そんなにざっくりとしたものではないんですね。つまり、これだけ容積を緩和するんだから、その地域に与える環境負荷については、ちゃんと測定してくださいよというルールが、東京都においても国においても定められている。で、再開発等促進区は多分使えるだろうという予測はあったと思うんですね。

そこで伺いたいんですけども、ここの地域で、現状、容積は大体600から700だと思うんですけども、1250%だと550ぐらいの差があるわけですね。で、しゃれた街並みを使わなければ、大体何%であったというふうに捉えていますか。そこは数字でするので、はっきりと答えていただいて。

○神原地域まちづくり課長 単純に、中央通り側のほうが商業の800、それ以下が、昌平橋側が商業の600になっていたかと思いますが、そこを一律に、だからなかなか難しいんですけども、やったとすると、加重平均というような取り方をすると688%ですね。

○小枝副委員長 つまり、全体で700とすれば、引き算すると、プラス550。それは、このマニュアル、運用基準に基づくと、そこまでの緩和は認めていないんですね、千代田区のところは。これを目いっぱい使っても、ご存じですか、千代田区がこの指定されて

いるこの商業地域のところの促進区の緩和上限というのはご存じですか。

○神原地域まちづくり課長 再築のほうでは、何というんですかね、基盤整備を行うことによって、まずは一律、その688というのを800に上げるんですね。その上で、今まで申し上げた防災船着場ですとか、親水広場とか、様々なことをやることによって、プラス450%の……

○小枝副委員長 そんなことは知っている。それを聞いているんじゃないくて、再築、これでやると、再築でやると、プラス何%が上限かを答えてくださいと言っているんで……

○神原地域まちづくり課長 今、外神田の一丁目では450%です。

○小枝副委員長 と、しゃれた街並みを使うことによって、プラス100が得られたという考えで、間違いないですかね。プラス100。プラス100の床が得られたという。私が言っていることはシンプルなんですね。平成28年の段階で、まだしゃれた街並みの勉強会もしていない。まだ、両側でどうするかも分かっていない。そのときに、交通発生量なり風環境なりを測定しましたと言われても、それは過去のものですよねということじゃないですか。このしゃれた街並みによる特別な容積緩和をした、ボリューム感の中での結果にはなっていないじゃないですかという、そういう指摘です。

○加島まちづくり担当部長 先ほど担当課長が話したのは、外神田一丁目の中で基本構想をいろいろと検討してきた中で、それを具現化するためには、再開発等促進区の定める地区計画だとか、その前のしゃれ街だとかというものを規定しないと、例えば防災船着場、これをつくったときに、何の地域貢献にもならないんですね。容積率は上がらないというようなところもありますので、そういったものを、しゃれ街を含めて、再開発等促進区で容積率を上げていくというようなことは、当初から検討はされていたというところなので、その中で最大のボリュームを、そのときに検討していたときに、最大のボリュームで影響がどういうふうにあるかというところを出したといったところでございます。

今後、建物の計画というのは先ほども担当課長が説明したように、まだこれからですので、建物をしっかり説明して、ボリュームがはっきり決まった段階で、再度そういったところはもちろんチェックする、まあ、しないんだっただけでいいというふうには私は考えておりますので、そういったところをちゃんと見据えて、交通量の調査だとか人流の流れだとか、そういったところの、あと風の環境ですね、そういったところをちゃんとお示ししていきたいというふうには考えております。

○小枝副委員長 その平成28年の段階で、もうしゃれた街並みを前提とした測定をしていることは間違いないという、そういう答弁として、じゃあ受け止めておきますね。それは、そう言っているんだから。そういうふうに言っているんですからそういうことなんだというふうに、（発言する者あり）受け止めるしかない。

それと、先ほど木村さんのほうからも言われていた、区道の宅地化の話なんですけれども、その、私が予算委員会で、3月14日の予算委員会で、一体どこで行政内部での意思形成をしているんですかということ伺いましたら、区有地活用検討会でやっていますと。7月3日と、もう一回何だっけな、12月の24日でやっていますというふうに答えているので、私、いや、実は、私はそのときは、じゃあ、まあ議事録もあるんですからそうですねというふうにして、今のようにやめてしまったんですけども、最近区民の方が本当によく議事録を読んでいらして、それで、区有地活用検討会の議事概要を読んで



いるんですかと。

これ——というふうに言われて、改めて見たんですけれども、全くそんなことは書いていないんですね。で、神原課長が「7月3日にそういった区道の廃止も含めて確認しております」というふうに答弁したんですけども、ここに書かれているのは、今後、共通認識を取っていく。で、それも、千代田清掃事務所と万世会館のことだけで、区道のことなんか何も書いていないんですよ。つまり、その場さえよければいい答弁というのは、やっぱり、公有地、区民の財産に関する議論ですので、その場さえよければいい——まあ、また虚偽答弁と言うと、悪意がないとか言われるんでしょうけれども、そういう行政内部の意思形成過程においても、議会に答弁する報告内容としても、極めて異なることを言われてしまうと、委員会としても信用を失うし、私たちはいつも行政は本当のことを言っていないと思って、やらなければいけないという、非常にそういう状況になるんですね。で、この3月14日、令和4年3月14日の答弁は、その場過ぎしなことをおっしゃっていますけれども、区民の指摘からしても、私が改めて確認したところからしても、全くそういうことになっていない。それについてはどういうふうに、私も非常に恥ずかしい思いをするわけですが、どういうふうに考えるんですか。

○加島まちづくり担当部長 区有地活用検討会は、私も出てご説明をしております。その中で、外神田一丁目だけではございませんけれども、いろいろ、中で、その外神田、あと九段もそうだったと思うんですが、一緒に出したと思うんですけども、基本的に市街地再開発事業でここを進めていくということの考え方を、方向性として、いいですよということを確認したというようなところですよ。外神田に関しましては、区有地活用検討会以外にも、いろいろなレクだとか、そういったことの中で、区有地、我々千代田区が持っている区有地だけでは、清掃事務所と万世会館の機能更新が図れないんです。今回この再開発の中で、道路だとかを含めた区有地を含めて、今回、先ほど資料にもあるとおり、1,600平米ほどですか、両方とも。そういったものを確保できるような形なので、進めていくことを確認したいというようなところで行ったところでございます。議事録にそういった書き込みというのはなかったとは思いますが、共通認識としてはそういったことがあったというようなところでございます。

○小枝副委員長 まあ、議事録にはないけれども、共通認識としてあったという答弁なんですけれども、この、そうしちゃうと、この7月3日のところでは、外神田一丁目地区については、千代田清掃事務所及び万世会館の機能更新について課題や在り方を整理し、今後この検討会に報告していくとなっているわけ。で、12月24日の中では、外神田一丁目まちづくりの推進に伴い、千代田清掃事務所及び万世会館を機能更新する際には、地区内再配置を図っていく方向は確認となっています。ただし、会の中で詳細の議論ができていないことから、今後の詳細検討の際には改めて両施設、この二つですね、は、他地区に移転できない点の共通認識を取ることと、こう、万世会館と清掃事務所さえ、今後の共通認識になっていて、区道については何も書かれていない。で、木村委員言われているように、区道を宅地化するのは本件が初めてですよ、千代田区で。私の質問は、いつ、どこで、こういう公共の空間が広がったほうがいいと言われている千代田区で、いつ、どこで、区道の宅地化を意思決定したんですかというふうに聞いたら、予算委員会の神原課長の答弁で、「7月3日に区道の廃止も含めて確認しております」と答弁しているんですよ。

それは誠意のない、事実と異なるというふうには言わざるを得ないですね。いかがですか。  
○加島まちづくり担当部長 まあ、先ほど私がお答弁したとおり、再開発の中で機能更新を図るということであれば、区の中の共通認識として、区道を廃止して宅地化して機能更新を図るということなので、そういった認識の下でお答弁させていただいたというところでございます。（発言する者多数あり）

○小林たかや委員長 一応ね——あ、休憩します。

午後6時34分休憩

午後6時35分再開

○小林たかや委員長 委員会を再開します。

牛尾委員。

○牛尾委員 もちろん、次のときでもいいんですけども、今回、清掃事務所、万世会館が機能更新が必要だということで、再開発組合に入って機能更新するとありました。その際、再開発が終わった後、10年、20年、30年たつとなった場合に、新たに区有施設、万世会館、清掃事務所のまた新たな改修しなければいけないとなった場合、区の持ち物だと区が判断すればできますと。ただ、この再開発に入ってしまうと、区分所有者になるわけで、そうすると、改修しようと思うと、管理組合の判断が必要になってくると思うんですけども、大きな改修は、軽微な改修だったらいいですよ、できますけど、そうじゃない場合に、その判断が求められる。改修したいけれども、じゃあ管理組合は、いや、それはちょっとやめてくれとなる可能性もあると。そこはどういうふうな、何というか、話合いというか取決めになっているのか、いかがですか。

○神原地域まちづくり課長 この地区に関しましては、まだそこまでは進んでいませんので、どうなるかというのは今後の話合いになってくるかと思えます。ただ、今、一般的な場合で言えば、管理組合の理事会ができますので、そこのほうの承認とか、そういったものが必要になってくるのかなと思えます。

○牛尾委員 やっぱりその、区有施設を再開発組合に入れて、区民サービス、区民に対してのサービスが、それによって、やっぱ、もちろん広くなるというのはいいことなんです。けれども、使い勝手が悪くなったり、そうってしまうのはよくないのではないかと。改修したいけれども、なかなか管理組合の同意が得られないというふうになっちゃうとサービスが低下するわけだから、そこはしっかり、どうするかというのは区として検討をする必要があるんじゃないかと思うんで、そこはよろしくお願ひしたいと思えます。

○加島まちづくり担当部長 牛尾委員のご質問は、再開発に限らず、合築した場合にはそういったものが出てくる、区分所有になれば必ず出てくることだと思えますので、専用部分に関してはもちろん区のほうでできますよね。マンションでもそうですから。あと、共用部分に関しては、そういった調整がやはり必要になってくるというふうには思います。そういったところに関しましては、これが進んでいくときには、ちゃんと管理の協定だとかを結んでいきますので、しっかりそこら辺も、もちろん区が入るということであれば、しっかりそこら辺を確認してやっていくということになるかなというふうには思っております。

○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。

その他ございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 それでは、まず、報告事項は終了します。

陳情、この陳情審査につきましては、今こういう状態でございます、扱いはいかがいたしますか。（「継続」と呼ぶ者あり）じゃあ、すみません、新しい陳情を含めて、全陳情は継続。あ、失礼しました。先ほど、六番町についてはある程度話合いができていまして、皆さんとの、あれは継続にしましたっけ、あそこは。（発言する者あり）継続でしたね。そうでした。（発言する者あり）じゃあ、全部。全部ですよ。（発言する者あり）全部、整理します。今回のこの外神田についても、全て継続審査といたしますけれども、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、継続という扱いで整理をさせていただきます。

ちょっと休憩します。