

○春山副委員長 委員会を再開いたします。

議案審査が終わりましたため、坂田副区長はご退席いただきました。

これからの進め方ですが、二番町地区のまちづくりの陳情審査と報告を一括で行い、次に外神田一丁目南部地区のまちづくりの陳情審査と報告を一括で行い、その後、報告事項（1）（2）（3）（4）の報告を受けたいと思いますが、よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○春山副委員長 では、日程2、陳情審査及び日程3、報告事項に入ります。

まず二番町地区まちづくりについて、日程2、陳情審査と日程3、報告事項（5）を一括で行います。まず日程3、報告事項（5）二番町地区のまちづくりについて、執行機関からの報告を求めます。

はやお委員。

○はやお委員 陳情審査に入る前に、確認しておきたいことが2点ほどございます。と申しますのは、この陳情審査に入るに当たっての様々な今まで積み上げてきた内容の、信義則に関わるような内容がございまして、そこのところを2点確認したいと思います。

まず、9月5日の環境まちづくり委員会のために、外一の都市計画決定の告示、これについては常任委員会で報告した後、告示するという事だったんですが、その後、10月13日でしたかね、嶋崎委員長の下で確認をしたときに、休憩中の中で、当然そうだろうという話だったんですけど。まず一つ、このところについて、委員会に報告なく告示をした理由は何なのか。そしてその意思決定過程、誰が、いつ、どこで、どのように決め告示をしたのか、お答えいただきたい。これは1点目ね。

○加島まちづくり担当部長 たしか委員会のほうで、日にちは未定ですけれども、決定・告示はさせていただきますということで報告させていただきました。あとは区の内部決裁を取って、これは区長までの決裁ですけれども、それを取って告示を行ったといったようなところでございます。

○はやお委員 そういうことじゃないんですよ。結局はそこのところで、告示をするべきだと私のほうは言っていました。何かといたら、都市計画決定が結局は都市計画審議会の中で、ああいう賛否の分かれるように近い形で、8対7という形の中でやったんですけども、一応それは決裁されたということで、都市計画決定はしますという流れだったと。だから当然告示もする必要があったと思いました。

だから、やるべきですねということで、9月5日に言っているんですよ。する必要あるんじゃないんですかと、こう言ったら、加島部長が、「今、端的に明確にご質問があったのは都市計画決定がされているのかということで、現時点では都市計画決定の告示はしていない」という、まあ、言っているんですね。で、「はい。していない状況です」「していないんだね」と私が言ったら、「していないんです」と。9月5日はしていませんよ。

そして、嶋崎委員長が何と言ったか。「ちょっと待って。それに関しては当然、当委員会にきちっと報告もし、手順・手続は取らなきゃ。賛成、反対は別にして、手順・手続は取らなきゃいけないということは、私も副委員長も認識しています。ですから、現時点でまだしていないということであれば、当然していないんだから、我々のところにもまだ報告していないんで、するんであればするで、当然そこは報告してもらわなきゃ困るんで、それは約束できるよね」、当然そこをこういうように言っているわけですよ。それで、加

令和 5年12月 1日 環境まちづくり委員会（未定稿）

島部長は何と言ったか。「この委員会での整理ということであれば、それは、はい、お約束させていただきます」。つまり集約とは確認していませんよ。だけれども、委員会としては反対が出ていない。委員長、副委員長が、そのことについては報告せよと指示されている。つまり常任委員会で報告しなくちゃいけないんですよ。されますよ、告示しますよ。で、何でしなかったんですかということを知っているんです。

自分で言っているんですから、こうやって。そのことなんですよ、ルールを守れと言っていることは。常任委員会で報告するぐらいのタイミングはあるでしょ。しなくちゃいけないと言っているんですよ。そこをどうなのか。手順・手続、誰が何をもってこのことを破っていいと判断したのか。お答えください。

○加島まちづくり担当部長 9月ですか。今のは9月に。

○はやお委員 9月5日。

○加島まちづくり担当部長 はい。その後、10月13日のこの委員会で、私のほうで決定・告示していきますというふうに答弁させていただいております。

○はやお委員 しますと言いながらも、それはやりますと言っていないでしょう。

○加島まちづくり担当部長 いや、やりますと言ったと思います。

○はやお委員 じゃあ、そこはいつ言ったのか、ちゃんと返して。全部見えていますから。

○加島まちづくり担当部長 はい。10月13日の委員会で、そういった形で告示をしますということで、日程まではということで、その日のたしか決裁になったと思うんですけど、決裁はまだ取れていなかったの、日程までは分かりませんがということ、ご説明させていただいたというところです。

○はやお委員 それで、その13日の日にそれは言ったとしますよ。でも今日しますというのが普通じゃないんですか。その日にしているんですから、告示を。だからどういうような意思決定過程でやったのかと、教えてくださいよ。誰が、いつ、どこで、このことについての約束について、やりますよというのは当たり前ですよ。告示をするには、やっってくださいと言っているんだから。でも、いつしますよということを丁寧に説明するのがあなたの役割じゃないんですか。

○加島まちづくり担当部長 13日の委員会のときには手続中でしたので、まだ日にちが分かりませんが、その手続を進め、告示をしますといったような形になりました。決裁がその日という形になったので、13日というふうになったというのが事実でございます。翌週に持ち越されれば、その日に告示という形になりますので、私が説明したときには何日かというのが分からなかったというような状況でありました。

その後、13日に告示しましたよということを委員会で報告せよということであれば、申し訳ありません、ちょっとその機会がなかったの、その報告はしていないといったようなのが事実でございます。

○はやお委員 結局は話が変わっているんですよ、今確認しますと。9月5日の日には確かにそういう、言いましたと。けれども私は10月13日にはちゃんと言いましたと言った。けれど今の話からしたら、そのところの都市計画決定についての告示についての日にちについては、まだ途中でしたと言いましたよね。いや、だからこのところが、普通であれば、じゃあ、委員会がないから報告しないのか。あそこまでやってきたならば、普通、今までの理事者だったらすっ飛ばせますよ、その日にやっているんですから。各委

令和 5年12月 1日 環境まちづくり委員会（未定稿）

員のところに行って、告示になりました。やったんですか、あなたは。やれるだけの範囲のことを。でもそういうふうなことなら、委員会が開かれていないということを書いたら、委員長の議事整理の問題を指摘するということにもつながりますよ。お答えください。

○加島まちづくり担当部長 事実でお話しさせていただくと、13日には決定をして、告示をしますということを当委員会でご報告をさせていただいたと。

○はやお委員 載っていないよ。そんなことは言っていないよ。ここには一つも議事録として載ってないよ。

○加島まちづくり担当部長 13日。

○はやお委員 13。見てよ。だから僕も困っちゃったんだよ。そして見たら……

○加島まちづくり担当部長 すみません。私はその記憶だったので。

○はやお委員 休憩を……

○春山副委員長 休憩します。

午後1時45分休憩

午後1時46分再開

○春山副委員長 再開します。

はやお委員。

○はやお委員 ちょっと私もきつく言いますよ。だけど、それは何かと言ったら、お互いの信頼関係なんです。それで、ここは前のところで、あ、そうかなと思っていたのは、改選前のほうの環境まちづくりのときに、外一の17条に入ることについては委員会に報告する。でもそれが、何かいろいろ理屈がありながら、僕はそこに立ち会っていないから、議事録上のを読めていないから。今回は何で厳しく言うかということ、自分は立ち会って言っているから。だからおかしいだろう。確かに休憩中じゃなかったかと、林さんとも話していましたよ。だから議事録にないんですよ。だから調べてみれば、それはいいです。そこは確認してからにしましょう。

それとあともう一つ、結局は、今度は日テレの案件なんですよ。11月16日に結局は都市計画審議会が行われました。それで、この頂いた未定稿の原稿を見ながら私も記憶をたどりましたよ。なぜ16条に、本来であれば常任委員会に確認をした中で入るべき内容を16条に入ったのか。

何でそこに言うかということ、結局何度も何度も自分は言ったんですね。一番最初のほうの冒頭のところの質問の中に、もう既に千代田区地区計画が制定されていて再開発促進区に定められた事例はあるのかということを確認したいと。これはあれだよ、都市計画審議会です。ここに書いてあるんですから。で、自分の発言が、このことにつきましても環境まちづくり常任委員会でも資料要求をし、いまだ資料の提出や説明がないので、この場をお借りして確認させていただきますということを会長に言ったわけですよ。

で、様々なことを言いました。その途中の中でも、つまり常任委員会を確認されていないことを日テレの報告案件として上げてきた。だから確認をしなくちゃいけないということで、確認をしました。そして、いろいろやりながら言った中ですよ。またこれは後で、違うなら違うと言っても、これ、私が言っているんですよ。これ以上この場でやるのはなじまないと思いますので、常任委員会では私がやはりあえてこのところで都市計画審議会に確認させていただいているのは、本来千代田区の案件、これが、この再地区のこの案件が、

令和 5年12月 1日 環境まちづくり委員会（未定稿）

区案件としてということで都市計画委員会が出されたのであれば、常任委員会で十分もまられた結果をここに出すべきだと思っています。それがされていない中で出ているということに関して、私は瑕疵があると思います。とそこまで言った。でも何も、誰も反対しませんでしたよ。おかしいじゃないか、そんなことはないと執行機関から何も言われていませんよ。

そして、最後にいろいろ副会長のほうから、それぞれの地区計画の内容について確認をしました。その中で最後、まあ、私はこのところは十分、千代田区の案件ということでございますので、委員会で丁寧に、そしてまた深く深掘りして検討していただきたいと思います。そうしたときに会長は、はい、それでは、と次に行ったんです。つまり認めていただいたんですよ。それなのに何で16条に入ったのか。先ほどの話と含めて、いつ、どこで、誰がこの16条に入るということについて意思決定過程を決めたのか。お答えいただきたい。

○榊原翹町地域まちづくり担当課長 まず今ご質問いただいた、内部における手続、スケジュールのことにに関してですが、こちらに関しては、都計審が今ご指摘あったように11月6日に開催されております。同日、決裁のほうが出来ておまして、素案として決定するというので、11月6日付で決裁を経て、その上で16条の手続に入っているところでございます。

○はやお委員 繰り返しますよ。都市計画審議会のあくまでも諮問機関なわけですよ。そして、その諮問機関の学経の先生方にも、この案件については区案件になるから、もう少しもませてください。そしたら、会長の顔も見ましたよ。そうだそうだという顔をしていましたよ。だからそのところについて、いや、あなたはそう言うかもしれないけれども、だったら、でもそういう状況の中で、あなたたちが16条に入った理由を明快に教えてください。これは関係ないんだと。都市計画審議会に出せば常任では確認しなくてもいいということについて説明してください。

○加島まちづくり担当部長 二番町につきましては、外神田もそうですけれども、前期の環境・まちづくり特別委員会、その中でも陳情がいっぱい出て、いろいろやり取りがあったといったような経緯がまずございます。今も同じような陳情が出ているというのは事実ではございます。

その中で、昨日、昨日ですね、小枝議員のご質問にもお答えしたとおり、特別委員会では、もう一度お話ししますけれども、委員会として、議会はこの開発の是非について結論、見解を出す立場にはない。このようなケースにおける地区計画制度の変更の手続は、区長の諮問機関である専門性を有する都市計画審議会において慎重かつ丁寧な審議を行い、特定行政庁としての責任を果たさなければならないと集約された。要するに都市計画審議会で結論を出せといったような集約がされたといったようなところが事実だということでございます。そういった意味で、都市計画審議会の専門家会議だとか、そこら辺でいろいろご意見を伺いながら進めてきたといったようなところがございます。

その中で、前回、前々回もご説明しているかもしれませんが、専門家会議での提言というのは、メインが新たな案で手続をやり直すだとか、街区公園相当の広場の整備、地下鉄のバリアフリー動線、これは今までと、昨年度とも変わりません。容積率700%の確認、これも変わらないです。唯一変わるの、高さは80メートル以下ということで検

討すべきじゃないのというような提言があったといったところです。

こういった提言を受けて、日本テレビのほうから提案が出てき、まちづくり協議会のほうにもご説明した。その結果を専門家会議でもあられる都市計画の審議会の中で報告したといったようなところでございます。

そういった流れの中でやってきたということで、委員会を別に、委員会に別に報告しなかったとかそういうことではなくて、今までの流れの中では、まずは都市計画審議会にこうこうこうでしたといった報告をして、都市計画のほうの進めていくといったようなことをやってきたというところでございます。

○春山副委員長 一旦休憩にします。

午後1時55分休憩

午後2時16分再開

○春山副委員長 再開します。

外神田一丁目の議事録の件、執行部からご説明をお願いいたします。

○大木神田地域まちづくり担当課長 告示に関する委員会の議論について、ちょっと経緯を追ってご説明いたします。

まず9月5日に、はやお委員のほうから、先ほどおっしゃったような、告示はしていないのかというようなご指摘がございました。当時の状況としては、我々としては建築条例が終わってから告示するというようなスケジュール感を考えておりましたので、告示の時期については未定という形で答弁したんですけれども、それは速やかにすべきというようなご指摘を踏まえて、今後やっていきますというようなお答えをしております。28日にもそういったことでご質問がありまして、それについて、告示はしていますというところで、速やかにしていきますというところのお答えを、（「答弁……。正確に」と呼ぶ者あり）ちょっとすみません、じゃあ……

○はやお委員 じゃあ、また。

○大木神田地域まちづくり担当課長 はい。すみません。申し訳ないです。

○春山副委員長 休憩します。

午後2時17分休憩

午後2時20分再開

○春山副委員長 再開します。

○大木神田地域まちづくり担当課長 よろしいですか。神田地域まちづくり担当課長です。議事録について確認できました。お時間を頂きまして、申し訳ございませんでした。

議事録をそのまま読ませていただきます。加島まちづくり担当部長の答弁といたしまして、9月28日の環境まちづくり委員会で、「再地区に関しましては、今日の委員会を踏まえて決定・告示させていただきたいなというふうに思っています」という形で申し上げているところでございます。それに、その以降の10月13日の環境まちづくり委員会につきまして、また加島まちづくり担当部長のほうから、（発言する者あり）「都市計画決定前というところではなくて、これ、決定・告示はこの前の委員会でも速やかにしますということで、それは決定・告示させていただくと。それは2段階あって、再開発等促進区を定める地区計画の決定・告示というところで、市街地再開発事業に関しましては、前回もお話ししたとおり、建築条例の制定を待たないと決定できないので、そういう形になり

令和 5年12月 1日 環境まちづくり委員会（未定稿）

ます」という形で申し上げておりました、地区計画の決定・告示については速やかにさせていただきますというところで、ご報告させていただいているのかなと考えております。

○春山副委員長 はやお委員。

○はやお委員 もう、これ以上言いません。では、ちゃんと、実は13日も見えています。だけど分かりにくいんですよ。2段階の話といったときに、多分私も見えていますよ。都市計画決定前ということではなくて、これ、決定・告示はこの間の委員会でも速やかにしますということですので、ということは言っています。

それであと、先ほどの決定・告示については2段階あるという再地区の話もありました。でも、ここじゃ分かりにくいから、あえてこのところと言って、でも皆さんの言うように、本来であればですよ、今日やるんだったら今日しますと言えばそれで済む話を、いろいろなそごがあったんでしょ。でもさ、それを言っていたならば、連絡をしておいて、それで月曜日にして、それで担当委員のところに丁寧に、いや、実はもうしました。だってそれ、したことなんていったら、林さんに聞いて初めて知って、あのやろう、ばかにしやがったな、なんてぐらいに思っちゃうぐらいな気持ちでしたよ。

○林委員 近々だと言ったから、見に行ったらね、近々……

○はやお委員 まあ、それは、そのことについて細かく、意思形成過程とかと言いましたよ。けどもそのところについては、もう既にやった。でも、そこが議会に対する姿勢なんですよ。どうにか伝えていこうということがあったら、いろんな方法があるんです。電話でもできるんです。で、すみませんでした、これに、ということがなかったじゃないですか、終わった後で。僕もさりげなく、ある人たちに言いましたよ。ああもうやられちゃっているんだ。びっくりしちゃったよ。もうあきれ、あきれちゃう世界だよという話までしました。というところから、誰からも、すみません、なんていう言葉は聞きませんからね。だからそこ、そういうのを、姿勢を言っているんですよ。

そしてまた今回のところで、もう16条に入りましたよ、日テレの件については、で、何が問題かといったときに、この日テレというのは、その前のやつは都市計画提案というのが日テレサイドからされたんです、何度も言うように。だからそのところについては、今までと、でも今回はあえてまた16条、17条をやるというのは、何かと言ったらば、結局は何かと言うと、今回は学経の先生たちの提案の下に区案として出したんですから、だから区の家として出すからこそ、きちっと今までのことも含めて説明していただくのがいいんじゃないか。それでさらに平行線になったときは、そこで初めて16条に入らせていただくと言ったら話分かる。

だから、そのところについて、今後、その姿勢についてしっかりと答えいただければと思います。

○春山副委員長 はやお委員のご意見としてしっかりと受け止めていただいて、外神田、日テレのことにかかわらず、今後の委員会への情報提供、報告の仕方について、ご意見を頂きたいと思います。

○加島まちづくり担当部長 今までの手続に関しましては、本日頂いたいろいろなご意見を真摯に受け止めさせていただいて、外神田と二番町に関しては少し特殊な進め方をしたのかなといったところはございますけれども、過去の今までの都市計画の手続等の手続を踏まえまして、丁寧に進めさせていただきたいなというふうに思っております。

また、区の場合にしましては、後ほど資料の説明等もありますので、その際に区の場合ということはどういうことなのかということをご説明させていただければなというふうに思っております。

○はやお委員 今言っているんだよね。まあいいや。はい。

○林委員 そこだけ一回聞いちゃったほうが。

○はやお委員 何かでも、何か手を挙げていますよ。

○春山副委員長 それでは、委員会の皆様とご意見……

○林委員 都市計画……

○春山副委員長 都市計画決定の在り方について、委員会の皆様と改めて諮っていきたいと思います。

○林委員 よろしいですか。

○春山副委員長 よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○春山副委員長 関連ですか。

○岩田委員 はい。関連。

○春山副委員長 岩田委員。

○岩田委員 今、るるはやお委員からお話が出ましたけども、あと部長から特殊な進め方というお話がありましたけど、特殊というか結構強引な進め方と僕は思いますけども。都計審で、あれですよ、80メートルというのは所与のものではない。しかも、その地域の大方の賛同が得られる場合にはと言っているのに、勝手にそれを進めるといのはあまりにも強引ですよ、これは。というのを僕は指摘させていただきます。

○春山副委員長 ご指摘として受け止めさせていただくということで、よろしいでしょうか。（発言する者あり）

では、改めて、日程3、報告事項（5）二番町地区のまちづくりについて、執行機関からの報告を求めます。

○春山副委員長 次に、外神田一丁目南部地区のまちづくりについて、日程2、陳情審査と日程3、報告事項（6）を一括で行います。

まず、日程3、報告事項（6）外神田一丁目南部地区のまちづくりについて、執行機関からの報告を求めます。

○大木神田地域まちづくり担当課長 それでは、外神田一丁目のまちづくりについて報告いたします。資料につきましては、資料番号9番でございます。右上に9-1以下、クリップ留めしてあるものでございまして、ご用意いただければと思います。

初めに、資料9-1、外神田一丁目南部地区想定スケジュール、それからクリップをちょっとお取りいただいて、9-2、外神田一丁目南部地区のまちづくりについて、こちらの二つでご説明したいと思います。ご用意いただければと思います。

まず、資料9-2のほうをご覧いただきたいと思います。こちらにつきましては、前回、令和5年10月13日、環境まちづくり委員会におきまして頂いた資料要求の一覧でござ

令和 5年12月 1日 環境まちづくり委員会（未定稿）

います。内容に応じまして、事業計画関係、権利変換計画関係、区有施設関係、同意状況、この四つに分類しまして、表の左側に、ご質問の要旨、それから右側にはそれに対応する資料等を記載してございます。

資料9-1のスケジュールのほうをご覧ください。前回の委員会におきまして、令和6年の第1回定例会に外神田一丁目地区の地区計画に係る建築条例の改正案を上程したい旨申し上げました。第1回定例会までに予想される委員会の開催時期と、資料9-2で分類した四つの項目を説明する手順を示したスケジュールとなっております。

初めに、上段の事業計画（事業性等）についてご説明したいと思います。総事業費と当初想定している事業計画の数値を示すよう、ご質問を頂いております。このことにつきましては、本年1月28日に開催した外神田一丁目南部地区のまちづくり説明会で使用した資料を用いて説明したいと思います。

お手数ですが、参考資料2をご用意いただければと思います。この分厚い資料でございます。こちらでございます。A4横の……

○春山副委員長 参考資料1。

○大木神田地域まちづくり担当課長 ごめんなさい、参考資料1でございます。申し訳ございません。1でございます、はい。こちらの24ページをご覧ください。現段階で検討している事業経費の内訳となっております。資料記載の項目を経費として、総事業費として合計854億円を計上しております。なお、この金額につきましては、建物の建設費、それから床の販売価格等、事業者のほうで一定の条件を想定し、予測して算出したものとなっております。

あわせて参考資料2のほうをご覧ください。これはA4の1枚のぺら紙でございますが、この資料でございます。こちらの資料でございます。こちらにつきましては、左側についてお示した事業費、これは先ほどの数字でございますが、これを左側に記載してございます。それから、右側につきましては、それを補助金及び保留床の処分金で賄うと、そうしたことをイメージした資料となっております。

資料9-1のスケジュールのほうにお戻りください。ただいま事業費につきましては、現在こういう形で想定しているところでございますが、今後、資材費や人件費の高騰により変わっているのではないかというご質問も前回の委員会で頂いております。今後の対応につきましては、今後説明していく機会を頂ければと思っております。

次に、権利変換計画に参ります。こちら先ほどの参考資料1のまちづくり説明会資料を用いて説明いたします。先ほどのまちづくり説明会資料の4ページをご覧ください。こちらにつきましては再開発事業区域内の区有財産の一覧となっております。これらの区有財産につきましては、今後、財産の物件調査、不動産鑑定等の調査を行った後、財産価格を算出し、再開発事業の仕組みの中で同じ価値の建物床と変換することになります。現段階ではそうした調査に着手しておらず、従前財産、従後財産の価格は幾ら、そうした具体的な数値につきましてはお示しできませんが、次回以降、再開発事業における資産評価の考え方、区有施設の評価、廃道宅地への評価の考え方等につきましてご説明いたしまして、これらに基づく概略権利変換イメージ、ここまで示していければと考えております。

資料9-1、スケジュールのほうにお戻りください。項目の三つ目、区有施設、機能配

置等になります。初めに、区有施設がどこに配置されるかというご質問がございました。先ほどのまちづくり説明会資料、参考資料1でございます、これの18ページ、19ページをご覧くださいければと思います。

まず、18ページ、お開きいただければと思います。こちらでは千代田区の万世会館の考え方をお示ししております。左手のイラスト、これにつきましては断面図でございますけれども、川沿いの赤枠部分につきましては、新たな万世会館として想定しております。右につきましては、一番右のイラストでございますけれども、所管部から出された要求水準に基づきまして、1階から5階までの機能を再配置したものとなります。現状の万世会館の機能配置は中央のイラストとなります。機能再配置後につきましては、1フロアの面積が拡大し、上下の動きが少なくなること、エレベーターが増設されること等、利便性が向上するものと考えております。

引き続き、19ページをお開きいただければと思います。こちらにつきましては、千代田清掃事務所の考え方となります。こちらも所管部から出された要求水準に基づき、三角街区の建物の地下1階に地下駐車場や洗車場等の作業スペース、地上5階に事務所スペース、また、この2か所をつなぐ専用エレベーターを配置するというようにしております。

ただいま申し上げた、この機能配置につきましては、その所管部から提出された要求水準を建物に含めることができるか、そうしたものを確認したものにすぎません。実際の機能配置につきましては、今後、建物の設計と並行して所管部と調整の上、定めていくこととなっております。

次に、民間施設と公共施設の合築を行う上で締結する協定書の骨子についてご説明したいと思います。資料9-3をご覧ください。9-3はA4一枚ぺらでございます。この協定書につきましては、建物の管理を行う上で基本的な事項を定めるため締結することを目的とし、維持管理ですとか日常の修繕、大規模修繕、建て替え等に関する事項を定めることとしております。

記載された内容につきましては、まずは建物管理に関する基本的な事項として、現在の準備組合が調整したものになっております。

今後、この骨子をベースに記載された内容以外の事項についても調整を図り、本協定を深度化させていきます。また、将来所有者にこの義務を継承させることができるよう、リーガルチェックもしっかり行いながら協定書を固めていきたいと考えております。

次に、区有施設の検討に関し、建築条例前、建築条例制定後に実施できること、このことについてのご説明です。

資料9-4をご覧ください。このスケジュールでございます。前回までの委員会で提出した外神田一丁目南部地区の手続の流れ、これを示したスケジュールに赤枠の吹き出して実質内容を追記したものです。

まず、左から2行目、地権者千代田区として、区有施設の再編について、所管部からの要求水準に基づき事業者と調整しているということは先ほど述べたとおりです。建物内における区有施設の機能配置などの条件につきましては、今後も設計と並行して内容をブラッシュアップしていきますが、建物の設計につきましては、右から1行目、都市計画審議会で答申された地区計画の整備計画を担保する建築条例の改正について区議会で議決いただき、再開発事業の都市計画決定を行った後、着手することになります。

このため、右から2行目、実際の機能配置につきましては、再開発事業の都市計画決定後、準備組合で行う設計作業に合わせ、区から区有施設の要望を踏まえた形で配置設計図を作成・検討していくことになります。

その後、事業計画を作成し、東京都から事業計画、再開発組合の設立の認可を受けた後、区道廃道についてご審査いただくとともに、右から2行目、事業者が権利変換計画を策定するに先立ち、地権者千代田区として、左から2行目ですね、申し訳ございません、地権者千代田区として、価額条件の確認ですとか増床ですとか、転出等の検討をしていくこととなります。

次に、外神田にどのような区有施設を、区の機能を入れるか、この検討経緯についてご説明したいと思います。

資料9-5をご覧ください。今回、外神田一丁目南部地区の区有施設の再編に係る検討経緯につきましては、外神田一丁目川沿いまちづくりの検討が始まった後、平成29年より検討を開始しました。区民サービス上、止めることができない施設でありまして、また、他の地域で受入れが困難であるという清掃事務所、葬祭場であるという施設であることから、現地で再整備することを前提に検討を進め、所管部のほうで必要諸室等要求水準をまとめることとしました。

当初、要求水準を基にした機能再編について、川沿いの街区のみで検討を行ってまいりましたが、ボリューム的に困難であることが判明し、平成30年より三角街区と合わせた広域的なまちづくりの検討を開始し、令和元年12月に、従来策定していた外神田一丁目計画基本構想を改定しました。検討の結果、川沿い街区と三角街区を含めたまちづくりにより、要求水準をおおむね満たす再整備が可能と判明したことから、区内部の検討組織である区有地等活用検討会において、地区内で再配置していく方向性を確認しました。このことにつきましては、オープンハウスや区民を対象としたまちづくり説明会で対外的に説明しておりまして、区としては、本年5月の首脳会議において、再開発事業の手続を進める検討の中で区有施設の更新と、区有施設の取扱いについて意思決定したところです。

このように、外神田一丁目のまちづくりにおいては、清掃事務所、葬祭場の再整備、これを最優先として検討を進めてきておりまして、現段階では、他の機能の導入等につきましては検討しておりません。

資料9-1のスケジュールにお戻りください。項目の最後、地権者の同意状況についてでございます。

資料につきましては、資料9-6をご覧ください。これまで提出している同意状況の資料にその公共部門を加えまして、公共が「賛成する」という仮定の下、時点修正したという資料になってございます。

なお、1点訂正がございます。前回の委員会で、口頭にて同意数の数字をお答えした際、上の民間のみの同意数につきましては、一番上の「賛成」につきましては、人数で20.67人、割合で64.6%とお答えいたしました。今回、本資料を作成するに当たり改めて数字を確認したところ、計算過程において四捨五入している計算式がありまして、正確な数値につきましては資料記載のとおりとなっております。おわびして訂正いたします。申し訳ございませんでした。

なお、同意率の状況につきましては、今後も定期的に報告してまいります。

本日提出した資料の説明については以上となります。

最後になりますが、前回までの委員会で、建築条例を審査するに当たり、区有施設の維持管理、区有施設の具体的な機能配置など詳細な条件を示すよう、ご指摘いただいているということは認識してございます。本日の説明におきましても、金額などお示しできないこともあり、説明が不足しているということは、それも認識してございますが、現段階で区が把握している具体的な数値というものにつきましては本日ご説明した内容が全てになります。今後、本スケジュールに沿って事業の内容について説明していく予定ですが、ご質問によっては、考え方ですとか、ご説明できる時期のご案内、こうしたことにとどまるということについてご容赦いただきたいと思います。

ご説明は以上でございます。

○春山副委員長 執行機関からの報告が終わりました。

本件に関する陳情は、新たに送付された陳情送付5-42の1件、継続中の陳情は送付5-14、5-30、5-39の3件の合計4件です。関連するため一括で審査することとしてよろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○春山副委員長 新たに送付された陳情書の朗読を省略いたします。

執行機関から情報提供はありますか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 今回新たに提出された陳情につきまして、区の考え方を申し上げたいと思います。

さきに資料説明した際に申し上げましたが、清掃事務所につきましては区民サービスにおいて止めることができず、また他の地域での受入れが困難な施設ということで認識してございます。このため、外神田一丁目のまちづくりにおける清掃事務所の再整備につきましては、現区域内で行うこととして検討を進め、ボリューム面ですとか外神田一丁目計画の基本構想の実現、そうしたことの観点から、区としては三角街区を含めた再開発事業により進めていくこととしております。このため、都有地を購入して単独整備するなどの代案につきましては検討しておりません。

また、これらの考え方につきましては、オープンハウス型説明会ですとか区民向けの説明会を開催しておりまして、既に区民の皆様には説明しているものと考えております。

長くなりましたが、ご説明以上でございます。

○春山副委員長 それでは、委員の皆様から、外神田一丁目南部地区のまちづくりの報告や陳情について質疑を頂きたいと思えます。

○はやお委員 私のほうも資料を要求していますので、今日のところは質疑のやり取りというよりも、資料のさらなる確認になると思えます。例えばこの24のところの、やっぱり事業計画といったときに、この854億というふうになっておりますが、うちのほうの、再開発がもう既に完了している秋葉原東部のところについては、随分前ですけれども、1,000億を超えています、という話を聞いています。だから、結局はこの数字によって、かなり権利関係というのは変わってくると思うんですよ。そのところで、どういうふうに試算し、で、いいんです、千代田区以外のことについて聞きたいと言っているんじゃないかと、千代田区その資産がどういう今状況で、そして、我々としては、これが有効なものになっているかということなんですね。だから、そこが分かるように、どういうような

令和 5年12月 1日 環境まちづくり委員会（未定稿）

スケジュールリングで、というのは、何かといったら、全てのスケジュールというのは、けつのエンドからスタートしてくるわけですよ。で、結局、廃道のこと、それでその前には建築条例の審査をしていかなきゃいけないと。そうなったときに、この審査をするために、ここの事業性の妥当性を我々千代田区としてどういうふうに踏まえているのかという、チェックを議事機関としてやらなくちゃいけないんですけど、今、この854億というのは、これは特別委員会のときの資料で、もうとっくのとうに分かっているわけですよ。アップデートしてもらいたいわけですよ。じゃあ、854億で本当にいいの、こんなんでも検討するのといったら、できないんですよ、実際。例えば、みらいプロジェクトは古いのかもしれないけど、50億から60億で学校ができますよと言っていたら、100億かかっちゃっているわけですよ。そういうことからしたときに、このところについての妥当性があるのかということを検討しなければ、絵に描いた餅を議論することになるから、これはどの辺まで資料としてできるのか。先日、もう準組のほうでは、それなりにね、数字は出ているだろうと思うんですけど、その辺どういうふうに。それは、ほかのことはどうでもいいんです。うちのところがどうなっていくかって分かるものの資料というのは、頂けるのか、検討できるのか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 先ほどちょっと申し上げたとおり、数字として、我々として持っている数字が、これ以上ないというような状況でございます。ちょっと定性的な話になってしまうんですけども、事業者のほうから、再開発事業につきましては、地権者が主体となって組合を組織して行う以上、やはり事業のリスクがゼロになるということはないということはあるんですけども、一方、その工事費につきましては、例えば地権者の負担とならないよう、そうしていくことが原則だということも聞いてございまして、入札の工夫ですとか、例えば建物スペックを見直していくですとか、そういったちょっとことを、ちょっと定性的なことしか我々としても聞いていないところでございますが、そういった意味で、今日の資料では変動対応ということで書かせていただいたんですけども、ただいまのちょっとご指摘を踏まえまして、どこまで具体的に出せるか検討いたしまして、ちょっと、その辺のお示しできるものについては、お示ししていきたいと考えております。

○はやお委員 結局は工事費のところ非常に大きいファクターになります。当然のごとく、参考資料の2というところになってきまして、結局は補助金が約10%。そして、それに、ほかに余剰床というところがどうなっていくのか。そうすると、我々のほうの結局は資産をどういうふうに試算されているのかということなんですが、やっぱりまた同じことなんですよ。細かいことを言うわけじゃないけど、僕も企画畑にいたからね、こういう資料を見ていて、何でまた変わらないのかという話でね。何かといったら、道路が幾らになるのかが一番大きいんですよ。平米数。だけど、普通は、何で出ないのかもよく分かりますよ。道路というのは売る予定じゃないから。でも、これは、今回のところについては宅地にする。つまり床にするということになっているんだから、ここのところを出してもらわなかったら、議論はできないんですよ。だったら、このスケジュールを延ばしてくれるんですかということなんですよ。その辺を含めて、いつ、この数字が明確になって、そしてスケジュールがそれに呼応した形になっていくのかということについてね、自分たちで決めたスケジュールで、カットして、定例会の、一定の中でやるということであれば、どういうスケジュール単位で我々に対して説明をしていくのか。

でも、あんまりひどいということになると、所管事務調査権といって、我々の中で、必ず報告しろということをおね、やらざるを得なくなっちゃうんですよ。そうするとかなり厳しくなるから、そうすると、お互いの信義則の信頼関係で今までやってきたことをそのままやっていくのか、いやいやいや、もうそんなの、もう議会なんかどうでもいいですよと、すっ飛ばしていきますよというんだったら、そんなところで我々も考えなくちゃいけないから。ただ、今、優しく言っているうちにね、きちっと出してもらいたいんですけど、このスケジュール、一番大切なのはスケジュールなんですよ。それで、お金がどうなっていくのか。そして、この余剰床をどうやって案分していくのかと。普通考えると、自分の資産のところからすると、床のパーセントでいくのか、それともなければ、もっと、何ていうんですかね、比例して、その資産がもらえるのか。僕、ちょっとこの再開発のことが、ちょっと勉強できない、不足だから、その辺も分からない。だから、どういうふうにかこの建築費が上がると、どういうふうにかうちにとって不利益になるのかということを知りたいんですよ。それで、今度は、ここのところについて、現実ね、何ていうか、所管外になるのが一つあるのは万世会館ですから、万世会館についての整理の仕方というのは、ここでは議論できないですから、どういうふうにかやっていくのか。もう本当は、もうみらいプロジェクトではとっくのとうに終わっているはずですから、整理はね、基本構想は。だから、ちょっとその辺をまとめてお答えいただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 数字につきましては、すみません、繰り返しのになってしまうんですけども、今もらった数字が、我々としても、この数字しかもらっていないということの中で、例えば再開発事業の中で、どういうふうな形で床が変わっていくのか、そうしたスキームの話は、ご説明、今後のスケジュール表の中でご説明する機会を頂ければと思います

例えばリスク管理についても、今のところ、この表で言いますと、例えば工事費の例えば増加というところにつきましては、この資料、参考資料2で言いますと、左側の下から2番目ですね、ここが多分膨らむということ。これをどうやって解決していくかということについて、今、事業者から聞いているところにつきましては、この工事費を圧縮するということと、あとは右側、補助金については、（発言する者あり）長々すみません。

○はやお委員 どう。どういふ。答えてよ。（発言する者あり）いいんで、全然問題ないよ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 あ、そうですか。

補助金等につきましては、当然、それを見越してというわけではなくて、我々としても一定の考え方で出す金額で、これは変わらないという中で、この下の保留床処分金について、これを参加事業者としていかに高く買えるか、こうしたことをして、なるべく地権者のほうに迷惑をかけないというような形で事業を進めていくということは、ちょっと数字としてはないんですけど、聞いておりました、そういったことで進めていくのかなという形で思っております。

もともと、我々としても示せるものは示したいと、前々から申し上げておるんですけども、実際、そういった数字が固まるというのが、どうしてもやっぱり設計、建物の設計を出さないと、正確な数字がちょっとお示しできないというところがございます。今、この数字というのは、今、事業者のほうで、あるノウハウを持って、例えば床価格については

令和 5年12月 1日 環境まちづくり委員会（未定稿）

このぐらいで売れるだろうですか、建物についてはこれぐらいで建てられるだろうということについて、予測して出した数字というところでございますので、ちょっとそういった数字の精査について、どこまで、要は段階段階で出していくのかということもありませんけども、その数字をちょっと独り歩きさせたくないというところで、数字についてはご容赦いただきたいということで、事業者からも、ちょっと我々も言われておまして、ちょっとこの854の中で、どういうふうにご説明できるかということで、ちょっと考えていきたいなと思っているところでございます。はい。

○はやお委員 確かにそうなんです。流動的な変数の部分と、固定して決まっている部分とあるんです。そういうものは代替案をつくりながら、今なんていったら、表計算でもあるから、例えばこのぐらいの金額になったら、ぱらぱらぱらって計算する。だから、A案、B案ぐらいは示してもらいたい。その数字によって、なかなか事業計画を示すのはきついということであれば、先ほどね、部長なんかもよくおっしゃるように、懇談スタイルの中できちっと詰めていくとか。でも、もうこれ、真剣にやらなかったら、我々もね、議会の権能がどうなっているということになるんですよ。もう都市計画決定が決まって、このことを失敗は許されないんです。我々からしても。もう進めろというか、もう決定をしたことで進んじゃっているんですから。そしたら、いかに区民からお預かりしている資産を最大限に活用して、これが有用なものにしていかなくてはいけないということなんです。そうしたときに、我々のできる、あらん限りの努力をしなくちゃいけないといったときに、いやいやいや、分からないんですけどというわけにはいかない。だったら、A案、B案、C案とあって、数字のことについて出してくださいよ。それで、ああ、そうか、このぐらいになるのかと。道路は幾らで、じゃあ、本当、分からなかったら、公示価でできないのとかね、そういうふうなところで、やっぱり幾らでも管理方法、試算方法ってあるはずですから、だから、そこのところを提示していただかないで、気がついてみたら、決裁してください、それで、もう議決したことですからって我々言われてもね、そうは簡単に議決なんか進められないでしょってことを、今、ずっと。だから、そこをどういうふうに見直し、行政が考えているスケジュールと合致させていくのかって、スケジュールを作ってくださいよ、具体的な。今、これは大ざっぱなところですけども、本当に一定でやるためには、何回ぐらい、こういう資料はいつまでにできますからということ言ってもらって、それで、このスタイルについては、非常にセンシティブなことです。懇談スタイルとか、形式についても、含めて副委員長に話をさせていただいてね、みんなで知恵を出し合って、しっかりとやっていくような形なんですけど、その辺どうなのか。

○春山副委員長 はい。一定までの進め方も含めて、お答えいただけますか。

○加島まちづくり担当部長 今、はやお委員から、逆にご提案いただいたのかなと。懇談会形式ということで、我々としても、積極的に進めさせていただきたいというふうに思っています。その中で、今、我々がちょっと説明できないことだとか、特に854億に関しての説明だとか、そこら辺も含めて明確にしていきたいなというふうに思っています。

基本的なことで、854億というよりも、4ページ目を見ていただきますと、先ほどははやお委員からも言われたように、区道があって、区の土地があって、建物があって、使用貸借の建物がある。①は清掃事務所ですね。これが区が持っている所有なので、これの評価がどのぐらいになるかといったようなところが、まずありますよね。今、ここで持って

いるわけですから。で、その評価を見ながら、18ページにある万世会館、これを整備する、19ページにある清掃事務所、これを整備するという形になります。今、この854億の中で、こういった形で、先ほどの4ページの区が持っている土地だとか建物だとかの資産を、こういう形で、18ページと19ページの形で、こういう形で変更することは可能ですよと。この854億の中でといったような説明が一つあるわけですね。

で、はやお委員言われるように、今、工事費だとか、全体、もっと1,000億とか、そう行くんじゃないのというようなご質問があったかなというふうに思っています。そうすると、この4ページ目の評価をどう見て、18ページだとか19ページのものが整備できるのかといったようなところですね。整備ができなくなっちゃうと、お金払わなきゃいけないんじゃないかとか、そこで、どう上がることによって、ここの影響がどうなるのかといったところが、大変大事なところなのかなというふうに思っています。そこら辺をちゃんときちんと説明できるような形に、我々していきたいなというふうに思っています。なるべく早く、懇談会、勉強会という形でやらせていただければ、その中でも、またいろいろとやり取りがあって、プラスアルファの資料だとかということも出てくるので、早ければ、もう年内にでも、それをやらせていただきたいなというふうに思っています。

それが、じゃあ、1回やれば理解していただいてオーケーなのかということも、ちょっと分からないので、それはやはりもう少し何回か続く可能性もあると思いますので、それは積極的にやらせていただきたいなというふうに思っていますので、その中で、スケジュールだとか、1回やってみると、じゃあ、次、これだとかって、じゃあ、2回目のこれでオーケーだよねとなれば、明確になってくると思うんですけど、今、すみません、スケジュールで、何回でとかというのは、ちょっと言えないというか、分からない部分もあるので、年内にはちょっとやらせていただけるような形、取らせていただけるとありがたいなというふうに思っております。

○はやお委員 まあ、そのところをね、本当に前向きに整理していかないと、おっしゃるとおり、結局はうちの資産がどのくらいあるかということ、どれだけ持ち出しになっていくのか、やっぱり公費の工事費のやつがあると。だから、おっしゃるとおりなので、結構、二つの両翼をね、横にらみしながら検討しなくちゃいけないという、非常に難しいものですから、だから早く早くと言っていたという流れですので、まず、それ。

あと、私のほうも要求した基本協定書（骨子）、いろいろ、クレームつけるわけじゃないけど、これで本当に今後のこと平気なのというところがあるので、もう少し加筆修正してね、何がどうかというか、こんなものなのかなというふうに思っているんだけど、これ、これの資料については、次回、またもう少しやりたいと思うので、もうちょっと何とか。骨子過ぎちゃっているかなと思って。こんなの出したからって、また、またまた私が何かいちゃもんつけるみたいな話になっちゃうから、まあ、ここのところをやっていただきたい。

あと、もう一つ、ずっと計画的にやってきたのは分かっています。基本構想も、外一の構想があったと。で、あったらばって必ず毎回言っているのは、結局は万世会館がね、何であそこのところについて、あそこだけが自分のところで。だから、俺は、計画自体が、すごく難しいものになっているのは、あの無計画な計画だからだと思っているんですよ。だから、そのところについては、何で、何であそこのところが今回の計画の中に入ってい

令和 5年12月 1日 環境まちづくり委員会（未定稿）

ないのかというところがね。だって、悪いけれど、この外神田一丁目構想については、あそこの出張所を買う前から決まっていたことですから。だから、そここのところも説明できないと、我々は区民に説明できないんですよ。あそここのところだって、じゃあ、一体でやればよかったじゃないですか。そしたら無駄なことなかったんじゃないんですかって話になる。でも、今さら言ってもしょうがないから言いませんけれども、でも、やはりそここのところはちゃんと横にらみしながら、現実はどうだったんですよ、こうですという理由をね、しっかり答えられるようにしていただきたいと思います。よろしく。答えて。

○加島まちづくり担当部長 私も出張所のほうの担当をしたので、確かに、何でしょう、全体的に、今のこの外神田一丁目構想の中で入れて具現化すればといったことは、正直思っている部分がございます。ただ、あの時期のときに、東京都の土地を取得するだとか、そういった条件の中で、何でしょう、出張所の整備をいつまでにして、期限はなかったと思うんですけど、明確に、ただ、早く取得した場合には、整備するだとか、いろいろな条件があったのかなというふうに思っています。そういったところで、単独で建ったといったようなところはあるんですけど、ただ、外神田一丁目のあそこの川沿いのにぎわいとか、そういったものに関しては、事後で整備される再開発になじむような形のデザインだとか、あとは、遊歩道上のところの敷地に関しては、少し空けて、逆に敷地を少し減らして、あそこの建物を建てていますので、そういった後に続くようなものに、出張所に関して計画をしてきたというところがございますので、そこら辺は、ちょっと、あまりちょっと説明になっていないのかもしれませんが、そういったような状況だったというふうに、ちょっとご理解いただけるとありがたいなと思います。

○はやお委員 今の話で、苦しい答弁で分かりますよ。そういうふうにやりながら、あれは無計画の計画だったと思いますよ。だから、ちょっとその辺のところをもう一度きちっと成文化してもらいたいんですよ。というのは、あそここのところによってね、かなり、例えばデベロッパーのサイドからしたら、採算ベースに乗りづらいという話になったんだろうと思いますよ。もし、あそこが、何を言いたいかということ、万世会館の、旧万世会館は、もう既に耐震化をやっていたんですから、10年はもつんですよ。今だったら、そのところについて計画していれば、できないことはなかったと思っているんです。何でやるのかって不思議で、いろんな、様々な、前の区長のいろんなご都合もあったんだろうと思うけれども、でも、そこはきちっと、どういう位置づけなのか、整理しておいて、今答弁が欲しいというつもりで言ったわけではなくて、整理をして、理屈をちゃんとつくっておいてくださいということをお願いしたいので、それはちょっと整理しておいてください。

○加島まちづくり担当部長 はい。今ご指示いただきましたので、そこら辺も踏まえまして、資料等にして、ご説明できるような形にしたいと思います。

○はやお委員 どうぞ。

○春山副委員長 何かほかにもございますか。

○小枝委員 私が資料要求した部分で、9-6なんですけれども、10月13日だったと思うんですよ。この同意状況について、現在のものを出してくださいよということでしたら、そのときに、たしかはやおさんだったと思うんですけども、合意、公共が、35人の権利者のうちの公共がどうなのかというふうなことを言ったら、合意をしておりますよと、数字も述べられたというのが、10月13日の議事録に載っているはず

なんですね。この9-6の数字を見ると、賛成していないのに、するとした場合というふうになっていて、これは本来だったら、ここは、独り歩きする資料としては、そちらとしては67ということですね、満たされましたと言いたいのもかもしれないけれども、現在、いずれもしていない。そして、東京都においては、住民合意がされていない中で、同意をするというような意向もないというふうに伺っていますから、この表記の仕方として、この67.5、口頭でもいいから、ちゃんと答えてほしいんですけども、35人というのを出すんだったら、3が抜けて、実際合意していないところの数字が抜けた。たしか59.5とか50……。60行っていない数字。そこを前回、私、議事録を今持ってきていないですけども、ちゃんとここに入れるべきだと思うんですね。そうじゃないと……。合意していないでしょう。うん。していないのに、したという数字だけ出しちゃうとおかしいよということを行っています。ここは載せないか、もしくは載せるんだったら、していないところの数字も載せる。両方載せないとおかしい。それはどうですか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 都ですとか国が同意していないということにつきましては、我々としても認識しているところでございます。

○小枝委員 うん。

○大木神田地域まちづくり担当課長 ただ、これからですね、これまで区として同意率の3分の2を得る見通しがあるというところで、公共が賛成した場合というところで、そうした意味で、この数字を載せたというもののみでございまして、今、委員ご指摘あったことにつきましては、我々としても同意していないというところで、数字については、その数字のほうが正確というか、実態というところは、我々も同じ考えでございまして。

○小枝委員 はい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 数字については、ちょっと今、口頭でちょっと申し上げたいんですけども、（発言する者あり）公共が今賛成するとした場合というようなことですが、実際のところは、下の表ですね、下の表の一番上ですけども、賛成が上と同じ20.64になります。その場合、パーセントとしては59.0%になります。

○小枝委員 はい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 はい。

○小枝委員 うん。

副委員長。これは、資料としては、そこをちゃんと載せないで、現在状況をしっかりと伝える資料にならないと思うので、そのように。これ、戻すというか、差し戻すのがいいのか、新たに出してもらおうのがいいのかは、判断はお任せしますけれども、次回にはちゃんと出していただきたいと。それは大丈夫ですか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 資料につきましては、ただいま申し上げた点を反映して、59というところとして、次回の……

○小枝委員 次回。

○大木神田地域まちづくり担当課長 次回、提示させていただければと思います。

○小枝委員 副委員長。

○春山副委員長 はい、小枝委員。

○小枝委員 じゃあ、次なんですけど、資料を頂いた、どちらか、9-4の流れと、それから9-1の流れと、縦横になっているんですけど、両方を見たときに、先ほど公共の財

産の数字の話が、やり取りありましたけれども、建物の話というのが、公共施設を造る際に、ここ、9-4ですと、赤い点々々の後の建築条例審査の左下ぐらいに、基本設計って書いてあるんですけども、公共施設を造るときには、公適配のときから、まず基本構想、パースですね、イメージ図というものをみんなでたいて、それが本当に利用勝手としてどのような動線で、はっきり言って、ちょっとこう、色もついて、ポピュラーで、区民はどこから入って、どういうふうに歩いて行って、どうつながっていくのかなという、そういうイメージのものを出した中で、まず、それが第一弾なんです。そして、第二弾は基本設計。そして、最後に実施設計。もう基本設計になってたたくというのも、まず、それは一つ苦しい。で、現段階で、赤点線の前に、基本構想というものがしっかり示されないと、先ほどの参考資料1を見ると、この、何ですか、ずっと見せられてきている18ページと、この19ページの中身を見ても、箱に線が引いてあるだけで、人々がどこからどう歩き、そして車がどこに止まりというようなことが全く見えてこない。万世会館は、まだ立面図があるんだけど、こっちの清掃事務所なんていうのは、全くこれじゃ何も分からない。

で、これ作るのって、やっぱり設計や、日建設計に頼む。この再開発の絵を描いている人に頼むということになるんですか。区そのものは、そういう基本構想的なものを持っていませんか。つまり、区民は、今回の陳情で言うと、知りたがっているわけですよ。うん。その知りたがっていることに対して、柱の一本一本の色の話じゃなくて、やっぱり区民の動線、どこから入って、どういうふうにして、そういう絵が欲しい。基本構想がない。基本構想の位置づけがない。これは、もう基本構想については、もうとっくに、今なければ議論のしようがないという状況について、持っているのか、持っていないのか。持っていないとするならば、早く示していただきたい。そこをちょっと。もう、これ丸投げでやっちゃって、過去にもワテラスで、もう保育園のおむつを上げ下げするところと料理を上げ下げするエレベーターが一緒になっちゃったり、もう、そういうことが起きちゃうんですね。開けてみたら。私は、この計画、全く、組合せも含めて、非常にと思いますけれども、いや、あなたの言っていることは誤解ですよと、非常にいい計画なんですよというのなら、ぜひ基本構想を、イメージパースを示していただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 区有施設のちょっと基本構想というところなんですけども、外神田のまちづくりというのは、清掃事務所ですとか、葬祭場の機能の再編を図るというところは明白というところでございます。新たに、そういった区の方針的なものを定めるといことはしてございません。実際、中身について、あるものについては、既に委員会等にご提出している要求水準というものについて、具体的な中身について、お示しをしているというところでございます。

ただ、そういった、その中の機能配置、例えばどこにお風呂を置いてですとか、どこに昇降機をつけるですとか、そうしたことについては、ちょっと事業者側のほうでも、都市計画の手続きが進んでいないというところで、やっぱり設計というのは多額の費用がかかるという中で、業務の着手ができないと。例えばお風呂をどこに配置するんですとか、あとは階段をどこにつけるのかというところが、決めるには、全体の建物の設備計画ですとか構造計画、そういったものの影響というのが出てくるという中で、やはりその調整が必要となると、やっぱり建物設計を出さなきゃいけないというところで決まってくるというところ

ころでございます。

我々として、当然、例えばイメージとして、そういったパースを示すというところについて、お願いはしていけるとは思うんですけども、例えばそれが今後既定事項として、これがいいよねみたいな形で決めて、これをやってくださいというわけにはちょっといかないというところにつきましても、ちょっとご理解いただければなというふうに思っております。

○小枝委員 通常、公共施設の造り方としてですよ、それがないと、今までは都市計画決定されないとお示しできないんですよと言ってきたんですよ。今度は、事業計画が進まないといけないんです。つまり、ずっとできないということになっちゃうので、建築条例を審査する前に、議会議決を諮るのであれば、公共施設のラフスケッチ、こんなのは職員でも描けると思うんですよ。だって、それが見える化しないと、区民に対してこういうものなんですと。ましてや清掃事務所の場合は、1回仮移転するでしょう。普通だったら、仮移転の絵だって見せるんですよ。そういう立体的なものを見せながら、何年から何年のたたき台だから、時差があったとしても、こういうふうな公共施設を、この区道を使って、何を使って買うんですよという、私は疑問がある立場だけど、皆さん、進める側としては、やっぱりアピールしないと、分からないまま、何にも分からないで、もう両目をふさがれて、いや、議決だけしてくれればいいものになりますからというやり方は、やっぱり公共施設の場合は駄目でしょうと。だから、ここのスケジュール、9-4のところの基本設計から始まるスケジュールじゃなくて、基本構想がしっかりと前にあって、イメージパースを区民なり議会と共有するというふうな形を取らないと、陳情審査すらできないなというふうに思いますので、それについては、職員だって線引けるでしょう。そういうふうなことを区民に見せる、見える化していかないと、分からないまま、いいんですよという話にはならないということを今回はお伝えしておきます。ぜひ、内部で資料の精査をしていただきたい。そのスケジュール表、両方、9-1とね、9-4の書換えをお願いしたいということです。

○大木神田地域まちづくり担当課長 やはり先ほど来申し上げているとおり、数字として出せるというところ……

○小枝委員 じゃない。

○大木神田地域まちづくり担当課長 決まったとして出せる。例えば機能配置について、ここにお風呂を置きますですとか、（発言する者あり）動線はこうなりますですとか……

○小枝委員 お風呂の話、していないのね。

○大木神田地域まちづくり担当課長 動線とか入り口、エレベーターが通れますとか、そういったことを決めるのは、都市計画決定した後の設計と、我々申し上げておりますけれども、市街地再開発事業の都市計画決定をして、やっぱり設計を出して、事業者として設計を出してからでないと、やはり正式な検討ができないという中で、今ある情報をお出しして、それについて議論をするということについて、要は今後、将来的に担保できるものではないというところなんです。それについても、それをやるべきなのかどうかというご議論はあろうかと思っておりますけれども、ちょっと、そういった情報としての前提でよろしければ、その中で、我々としてはできる限り、今後、将来的に実現できるものについてというような調整をしてみたいと思っておりますけれども、そういった情報だということについてご認

識いただければというところで考えてございます。

○春山副委員長 できるだけ情報を出していただくということで、今日のところはよろしいでしょうか。（発言する者あり）

林委員。

○林委員 資料を出していただいた形なんですけど、9-4のタイムスケジュール、要は——1回切る。やめたほうがいい。

○春山副委員長 大丈夫です。はい。

○林委員 大丈夫。いい。はい。

端的に言うと、要は万世会館の葬祭場と——葬祭、葬祭と、あと清掃事務所なんだけど、これがここになった、まず理屈等々を、要は万世会館が、葬祭場が、大きなビルのほうじゃなくて、清掃事務所が川のほうに行かなくてとか、スペースの問題もあると思うんですよ。もう一つが、さっき出していた、要は出張所も区の保有財産なわけなんで、ここが仮に万世会館に改装しちゃうとかね、いろんなパズルでいけるんだけど、これになってしまった必然性を、中に、これ書いてある、検討で、駐車場云々とか。ただ、駐車場等々というのは、上にデッキも作るし、地下も何とかになったりするのかもしれないし、いろいろ幅広にあるんで、どうしてこういうパーツに、出張所が別にあって、葬祭場が川っぶちで、清掃事務所がビル中になくってはならないのか。平米数も、要求水準も出したんでしょ、一応。一応出したんですよ。隣の、ホテルになってしまうところに仮に清掃事務所を置いたらどうだったんだろうと。やっぱり駐車場は地下でつなげなくちゃいけないよねとか、すると工事が幾らかかるんだというのと、あとは、造られてからの維持コストのところはどうなっているシミュレーションになっているのかぐらいは、出してもらいたいんですよ。

何かというと、ここもPFIにされた。区役所のところも。富士見小学校もしたけど、結局、直営のやつと、ランニングコストって、どうなんだろうというのが分からないわけで、合築したときにね、どれぐらいの維持管理コストがあるのかというのを全部洗い出しにしてもらって、じゃあ、建築条例の審査に入れるよねというイメージだったんですよ。言ったのは、だけど、これだと、はめ込んでみたけど、駐車場が、川っぶちには清掃事務所ができないからこうなっちゃいましたみたいな形で、もうここから先に進むときに、まだ入替えできないのとか、前に言った公共施設は、この施設が付加か、プラスアルファするから進めたいんですよ。道が、みんなが困っていた踏切を、踏切をなくす道路にするって、だからみんながやろうよとか、ホールがないから、ホールを持ってくると、駅前に、区民の。いい施設になるから、一緒に再開発行こうよとか、そういうのが見えてこないんだよね、なかなか。であれば、いいんじゃないのというので、ぐっとこう後押ししやすくなると思うし、皆さんも多分説明がしやすくなると思うんだけど、それがないと、デベロッパーさんのほうで、この面積どうぞと。じゃあ、ここで使えるとしたら、やっぱり清掃の事務所なんだろうねとかという話になってくると、後づけになってくると、なかなか自信持っていい開発なんだとか、あんまり言うと怒られちゃうのかもしれないけど、大義がこうなんだという形のものが欲しかったんですよ。残念なんです。あまり時間……。またね、追ってとなるんですけども、出せるものなんですかね。そんなの出ないものなんですかね。要はね、うちも親族が等価交換したんですよ。土地の値段って、ある程度最

令和 5年12月 1日 環境まちづくり委員会（未定稿）

初に出て、売ったらこの値段、住むんだったらこうで、お店がこうでってやったんだけど、やってみたら、やっぱり税金かかるし、苦しかったなという話にならないような形で、区の、みんなの資産だから、合理的な話ができるようなものが欲しいんですよ。

○春山副委員長 その辺りの資料準備はできるんでしょうか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 本日の委員会、ちょっと、るるご意見いただいて、区有施設の機能配置がどうならないととか、事業性の話も委員から頂きました。今、林委員からも、例えばほかの機能、ホールですとか、そういったものの検討、そういった話も頂いているんですけども、そこにつきましては、やはり市街地再開発事業の都市計画決定を行って、設計を出してから、出せるのかなと。実際、実効性のある数字とかについては、それを手続の前と、やはりちょっと出せないというところで、出す資料については、その前に出すということであれば、ある程度想定というか、そういったような形の資料になるということを出すことになるのかなということになっているところでございます。

やはり、一つちょっと申し上げておきたいのは、条例については、今回、都市計画審議会でも決定すべきと、そういった答申された地区計画の内容という、これを担保するものがございます、この条例を定めないと、事業者としても、やはり数億円単位でかかる設計の発注ができないというような、そうしたちょっと事情も理解できますので、当然、我々としても、条例をご審議いただいて、もし、決定した後にでも、委員会のほうで頂いている疑問ですとかご指摘については、当然説明していつて、例えば、今後手続を進めていくということについては、そう思っておりますので、そうした形で検討のほうを進めていただければと思っております。

○林委員 スケジュールのところ、要は区の施設の条件整理といったときに、もう千代田区って、お金はいっぱいあるんですよ。ご存じのとおり、たくさんある。でも、土地はないんですよ。こういう再開発のときに、お金を出して、こう、何か別の施設、別に本会議で言ったeスポーツがいいとは思わないですよ、僕は。そういうホールは。ただ、文化的なホールですとか、千代田区に全般で、区民に対して必要な施設は何ですかと、全体の。幾ら聞いても、施設管理のって本会議場はなったけれども、管理じゃないんですよ。区として今後20年先とか30年先とか、今の区民の人たちが欲しい施設って、ニーズでも出てきているんですよ。僕は図書館じゃないかと言ったんだけど。ずっとニーズがあるから。そういったものを、こう、お金をかけてでも、付加をこう、もう一つ、今の万世橋会館と葬祭場以外に、床を買って、追加できる施設って本当はないんですか。それって、だから、まちづくりに聞いても無理でしょうとって、全体で考えてよとやっても、やってくれない。そうすると、もうこれだけになってしまうんですよ。だから、お金かけて、いつだったら、じゃあ、それ、できるのかな。例えばワンフロア分欲しいと。ツーフロアとか。ベルサ何とか。まあ、片仮名であれなんで、住友がやっていて、いいホール、でかいなど。半蔵門にあったんだけど、あんなホールが欲しいから、じゃあ、千代田区、お金を出せばと言えば、いつだったら、それ、できる話になるんですかね。いや、この現状、プラスアルファの話をしているんですよ。やっぱり、もう決まったことを今さら僕が言っても、もう、よりいい形で、お金で解決できるものであったら、何らかの可能性を探っていきたい

と思っているんでね。

○大木神田地域まちづくり担当課長 今、林委員がおっしゃっていることは、例えば増し床という考え方があるんですけども、再開発事業で、やはりこれを契機に、自分の床面積を増やしたいという権利者の方は一定数いらっしゃるしまして、一般的に、そうした、どこまで床を買えるかということにつきましては、権利者の間でルールを決めるというのが一般的になっております。それにつきましては、このスケジュールで言いますと、組合設立認可、右から灰色のハッチングの、上のハッチングの、その前ぐらいにルールが大体決められる、それが大体一般的かなというところで……

○林委員 どこ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 準備組合、右から2段目の行の、基本設計の四角があって、その二つ下のところに灰色の四角で、事業計画認可ですとか、再開発組合設立認可と。この認可と併せて、そういった、どれだけの地権者がどれだけの増し床ができるかという、ルールが決められるというところになっております。例えばそうした情報について、例えば議会のほうにお示しして、こうしたルールがあって、区としては最大限何平米床を買うということが出来ますというような例えば情報をして、議論いただくとか、そうしたことは、それがあれば、我々としても当然やっていきたいと思っているんですけど、今の段階では、ちょっと何かそういったのはないというところでございます。

○林委員 最後、ちょっとまた……

○春山副委員長 林委員。

○林委員 次回のにします。このグレーの事業計画認可というのは、今、今日時点があって、2月か3月の議会で建築条例が可決されてから、どれぐらいの日数があるんですか。余裕感というか。その前に決めなくちゃいけないので、何か欲しいものがあったら、いや、お金出すから売ってくださいよって言うに当たっては、どれぐらいの。数か月とか1年とか、タイムスケジュールでいくと、どれぐらいがあるんですかね。

○大木神田地域まちづくり担当課長 一般的な期間で申し上げますと、大体1年ぐらいが目安という形で考えられております。

○林委員 そうか。じゃあ、次回に。

○春山副委員長 はい。

ほかにございますか。

○岩田委員 この資料の、参考資料1の19ページの、まだ、この、何だ、三角街区のところ、整備フロア・レイアウトについては検討中のところなんですけど、でも、ある程度、検討中ということは、ある程度の絵はできているんですよ。ただ、まだ検討中であって。だったら、その検討を、こういう感じで検討しているのも見せてほしいんですよ、進捗状況で。別にここで議論する云々というのじゃなくて、どういう感じまでできているのかなぐらいは見たいんですよ。なので、その途中経過でいいので、見せてほしいです。ここにね、小さく書いてありますよ。検討・行政協議等により変更となる可能性がありますって書いてあるんで、別に後で変わったって文句言いませんよ、それは。まだ検討中なんだから。でも、何もなくて、ただ何か検討中といったら、これだけ書かれたんじゃ、ちょっとあれなんで、そういうのを出していただきたいというのが一つ。

で、その前のページに戻ります。左側の図のほうの万世会館計画案の「約1,665m²」

と書いて——えっ。

○春山副委員長 平米。

○岩田委員 「m²」と書いてある、この赤枠のところの一番上のグレーのところ、また、その隣のホテル、住宅がある、その一番上のグレーのところ、これって何ですかね。

○大木神田地域まちづくり担当課長 まず一つ目のご質問、万世会館の、今、検討中の図面というところでございますが、正直申し上げて、この図面しかないというのが……

○岩田委員 清掃事務所、清掃事務所。

○大木神田地域まちづくり担当課長 あ、清掃事務所につきましては、要求水準の機能が入ることができるかというのを検討したのみでございまして、例えば駐車場については何平米、要求水準が求めているものが入られるかと。あとは、例えば事務所機能ですとか、さっき言っていた浴槽ですとか、そういったもののフロアについて、それをワンフロアに入れることができるのかということを検討して、入れられるねというところだけを検討しているのみなので、具体的な機能配置については何ら検討していないというところで、今後、建物設計が始まった段階で、清掃事務所の作業員の方々と一緒になって、その機能配置を決めていくというところが実態でございます。

○春山副委員長 ……グレーの。

○大木神田地域まちづくり担当課長 あと、グレーのハッチングのところなんですけども、これは基本的には万世会館、今、ファイブフロアと聞いておりまして、我々もちょっと確認したんですけど、ここについては、特段、容積の限度という形で聞いておりまして、特段、上に機能が何か乗るというところのものでございまして、5階フロアで、この建物は構成されるというものでございまして、特段、何も無いというところでございます。

○岩田委員 何も無い。

○春山副委員長 岩田委員。

○岩田委員 何も無いって。でも、建物はあって、何かには使えるわけですよ。何か予定とか、そういうのすら今決まっていないということなんですか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 容積率のボリュームで、ある程度、このぐらいの面積といった形で想定して、イメージとして示したものでございまして、現段階で、この左側の建物、途中で通路でつながっていますが、左側の建物については、万世会館のみで構成すると言いつつも、容積率としては、このぐらい使えるというところで、こう、赤枠を入れているというものでございまして、ちょっと、そこについては、現段階で機能が何が入るかというところは検討されていないというところでございます。

○小枝委員 じゃあ、1点だけ。副委員長。

○春山副委員長 小枝さん、手短にお願いいたします。

○小枝委員 時間ですからね。

○春山副委員長 はい。ありがとうございます。

○小枝委員 今、事業費のところをちょっと言い忘れたんでね。

先ほどやり取りをしているのは聞きましたけれども、現実に千代田区、都市計画決定をしたことによって、運命共同体になっているわけなので、努力しています、スペック見直しますという話がありましたけれども、実際、今、もう着手している中野のサンプルザでしたかね、あそこのところが2,500億、たしか1割、250億円の増だというのが、

つい最近、ニュースに出ていたんですね。当然努力をした。努力したって、2,500億で250億円増だったかな、そういう状態になっていることを考えれば、これからもっと、ますますそういう状態になってくる。そのときに、もう、そう言っているんだから、そうなんです、努力しているんだから、いいんですという話じゃなくて、やっぱり区民への説明責任を果たす千代田区の立場としては、やはりちゃんと誠実に、現状を反映したものを出し直してくださいということは、しっかりと求めていかないと、やっぱりまずいと思うんですね。いや、素材変えます、何変えます、努力します、努力してもできない自治体が、もう、今、目の前にあるという現実を区民はみんな知っていますから、それをやらずに、後でマイナスが発生したときに、責めを負うというか、結局は損するのは区民なので、そこはもう今の段階でちゃんと出すように、区がしっかりと事業者のほうに、もう、ちゃんとした現状に基づく試算を出せということを求めてもらいたいということです。

○大木神田地域まちづくり担当課長 ただいま小枝委員のご指摘、先ほどはやお委員からも、事業費について、そういったリスク管理については、やはり議会側としてもというご意見は受け止めましたので、ちょっと事業者と調整して、どんな形で出せるかということについては、調整して、次回以降、その結果についてご説明したいと思っております。
（発言する者あり）

○春山副委員長 皆様、よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○春山副委員長 それでは、時間も押してまいりましたので、この陳情に関しましては、執行機関からの資料提供をもちまして、次回の陳情審査に当たらせていただきたいと思います。いかがでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○春山副委員長 それでは、本……

○林委員 継続で。

○春山副委員長 継続で。それでは、本件4件の陳情の取扱いについては、継続の取扱いとさせていただきます。

以上で、日程2、陳情審査及び日程3、報告事項の（5）、（6）を終了いたします。