

○林委員長 では、日程2、陳情審査及び日程3、報告事項の（1）に入ります。まず、陳情審査で4点あるんでしたっけ、外神田関連の。どれだ。ごめんなさい。送付5-14、送付5-30、送付5-39、送付5-42の陳情審査に入ります。併せまして、報告事項（1）番の外神田一丁目南部まちづくりが関連いたしますので、まず執行機関から（1）番の報告をお願いいたします。

○大木神田地域まちづくり担当課長 それでは、外神田一丁目南部地区のまちづくりについて、ご報告いたします。

外神田一丁目南部地区のまちづくりにつきましては、昨年12月25日及び本日の当委員会において、外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合及び計画策定に関わる委託会社をお呼びし、現在の事業計画、権利変換計画、区有施設の関係等に関する懇談を行いました。その2回の懇談会の概要について、ご報告いたします。

まず、現在の事業計画につきまして、現段階で想定している事業費をお示しし、人件費や資材費などの高騰による事業費変動への対応として、バリューエンジニアリングを踏まえた建設コスト見直し案や、現状のマーケットを踏まえた事業協力者による保留床の負担金増の検討などの考え方についてご説明いたしました。

次に、権利変換計画について、まず再開発事業における権利変換の仕組みや、土地、建物等の財産評価の考え方をご説明し、区有財産の権利変換モデルについて、土地、建物別に金額をお示ししました。また、これらの手続については、不動産鑑定士等の複数の専門家によるチェックが行われることが法令で定められており、公平公正に行える旨ご説明いたしました。そのうち廃道宅地の評価については別立てでご説明しました。公共事業など他の公的評価の水準を参考に、価格の目安として、標準的な宅地価格に対し、価値率20%から50%程度の範囲になるのではないかという考えをお示ししました。また、実際の財産評価につきましては、今後の事業計画、権利変換計画を策定する段階で実施するものであり、事業の進捗に応じ適宜議会に情報提供していく旨も申し上げました。

次に、区有施設の機能配置について、要求水準に基づく清掃事務所や葬祭場の機能配置、人や車の動線などをたたき台としてお示しし、建物設計に着手した後においても区の意向を反映させることができる時期についてご説明しました。

次に、区有施設と民間施設の合築に係る維持管理協定につきまして、さきに本委員会にご提出した基本協定書の骨子を深掘りし、区分所有法に基づく共用部分の管理行為の区分ごと、保存行為、軽微な変更行為、変更行為、建て替えにつきまして、なるべく区が単独で判断できるような措置を検討していく。そうした旨をご説明いたしました。

次に、さきに建て替えが行われた万世橋出張所と今回のまちづくりとの整合について、出張所の建て替えに関するこれまでの検討経緯、出入口の整備等、後のまちづくりに備えた建物側の対応をご説明するとともに、デザイン面でも調和するよう配慮していくことについて、イメージパースを用いてお示ししました。

次に、当地区のまちづくりに伴うにぎわいへの取組として、秋葉原らしさや水辺空間の活用、これを主眼にしつつ、事業協力者における他地区のまちづくり事例などを交えながら、今後検討を進めていく旨ご説明いたしました。

2回の懇談会で議論した内容はおおむね以上となります。

なお、懇談会で使用した資料につきましては、公表できるものを取りまとめ、本日の委

員会の資料として提出しておりますので、ご確認いただければと思います。

最後になりますが、我々といたしましては、当地区のまちづくりに関し、この懇談会を通じて現時点で出せる情報を全てお示ししております。詳細な事業費や区有施設の機能配置、それら協議などにつきましては、当委員会でこれまでもご説明してきたとおり、建築条例を制定した上で行われる市街地再開発事業の本格検討に入り、基本設計に着手し、計画が精査されていくに従い、より具体的な内容をお示しできるようになります。事業の進捗に応じ議会にも適宜ご報告してまいりたいと考えておりますので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。

ご報告は以上でございます。

○林委員長 はい。執行機関に何か確認したいことはございますか。

○小枝委員 今の確認というか、担当課長のほうから、こういう話でしたよという概略の説明をされたという、そういう話ですよ。議員側として、どう、今の話、多分、懇談が始まる前からできた一つの文章を読んだのかなという感じがするんですけども、若干ニュアンスとして異なる部分があるんじゃないかというふうに思いますので、とりわけ建築条例をお示しするということについて、その前に、先ほどイメージ図を用いて私たち議員さんに説明しましたよ、懇談で確認しましたよという、動線も含めた話がありましたけれども、それについて集約はされたということではないけれども、区民に対してもこれを公開して示していく必要があるだろうという話については、おおむねそういうふうな話になっていたと思う。その辺が、言っていたらいいんですけども、欠けていたかなというふうに思うんですけど、言っていましたか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 先ほどの懇談会で委員のほうからそういったご指摘を頂いたということは認識しております、ちょっとどこまで出せるかというところもございまして、建築条例の審査までにそうしたことをお示しするというようなことも委員長からもご指摘がございましたので、ちょっと検討して、どうしていくかについては事業者のほうと検討してまいりたいと思っております。

○小枝委員 そうですよ。

それと、とりわけ清掃事務所については、今の前提で言うと仮設ということが伴うということで、それについても、ざっくり、こうこうこうと、何というんですかね、積み木のようにお話があるけれども、全くどういうふうな形でやるのがいいのか、現に利用する住民がどういうふう利用を強いられることになるのかを、もっと具体的に示していく必要があるという議論もあったと思うので、そこも認識が同じであればいいんですけど、よろしいですか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 事業の進め方についても、同様にご指摘いただいたと思っておりますので、そこも含めてどういうふうに出していくかというのは検討してまいりたいと思います。

○小枝委員 それ、あれっ、すみません。この質疑の形でいろいろ言っていっていいんですか。

○林委員長 どうぞ。陳情審査も絡んで、報告事項です。

小枝委員。

○小枝委員 じゃあ、まず陳情審査も絡んでくるということですので、一つ確認をさせて

いただきます。区道に関して、前回、2割－5割の標準というような言い方がされて、これは公式の場でお話しされていると思うんですけども、私、あの後、結構確認したんですけども、別にそういう、国のほうでもそういうふうなことはおっしゃっていませんし、根拠というのが見当たらなかったんですよ。むしろ、大街区ガイドラインをよくよく見ると、やはり非常に疑義が生じることによって、不公平であるとか、そういうことが生じることがあるので、事前明示というものをとりわけしっかりやっていかないと駄目だという、そういう文章しか見つからなくて、2割－5割が通常だというのは一体どこから出てきた話なのか、全然、何というか、行き着かなかったんですよ。むしろ、透明性、公開性からしたら、もう付け替えのほうがいいに決まっている。だけれども、そうでない大街区を使うのであれば、とりわけ事前明示というのが、公平性、透明性を高める上で極めて重要だと。その資料については、市民や議会と十分に確認をしながら進めなければならないということで、今そういう状況に至っていないなと。

今二つ聞いたわけですよ。2割－5割の根拠が数字的に確認できるものは何もなかった。うん。それから2点目は、事前明示ということ言えば、条例どころか本当は都市計画の前ということなんですけれども、資料については公開すべきものであるというふうに書いてあるんですよ。それは、ちゃんと読まれているのかなとちょっと心配になったものですよから、どうですか。

○林委員長 では、神田地域まちづくり担当課長、資料1－3も踏まえた形で一度説明していただけますか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 そうですね。道路の評価につきましては、大街区化ガイドラインが出て、そういった考え方が出たというような経緯についてもご説明申し上げて、ただ、なかなか市場で道路の売買というのがない中で、どうやって値段をつけるかというところが、なかなかすごい専門的なところがあるという中で、今回その2割－5割というところの基準というのは、ほかの公共事業の評価ですね。例えば相続税の税額を求めるときに使う評価の方法ですとか、固定資産税ですとか、そういったところで評価しているところの、そこで私道というのを評価しているんですけども、その道路の私道の評価に準じて、区道も廃道したら、そういった同じ道路というところで、そういう価値が認められるのではないかとということで、その目安のほうをお示したというようなところでございます。

そこにつきましても、この資料1－3というところにつきましても、今回、委員会資料として提出してお示しするというところでございますので、それについてご覧いただけるのかなというところで考えてございます。

○岩田委員 関連。

○林委員長 はい。岩田委員。

○岩田委員 道路は、それは評価しない。分かります。でもそれ、宅地にするんですよ。宅地にするんだったら、それは100%評価するべきなんじゃないですか。それを道路だから道路だからと、そりゃ元は道路だったかもしれない。でも宅地にするんですよ。だしたらそれを100%評価するのは当たり前じゃないですか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 宅地というか、価値を評価するに当たって、先ほど個々の宅地については標準的な、100%と言う標準値と比較して、そこと比べてどれだ

け例えばプラスなのかマイナスなのかというところを見て、土地の価格というのは決まっています。

現況として、今道路であるところ、実際建物は建てられないですとか、あとは土地の地形が非常に不整形であるというところで、土地の価額が減額されるというところで、100に比べたら2割から5割の価値になるのでないかというような評価が行われるというところでございます。

○岩田委員 今の段階じゃなくて、宅地にするんですよ。もう一回言いますけど、宅地にするんです。だったらそれを100%の評価をするのは当たり前でしょ。道路のまんまそれを売買しようというんじゃないんだから。おかしいですよ、言っていることが。

○林委員長 まあ、いろいろやり取りで出ているんでしょうけど、でき得ることでしたら、10月13日のあの都市計画決定の前とか前後ぐらいで、こういう話をしていればよかったんですけども、ちょっといろいろ、こちらの事情なのか、何の事情なのか分からないけど、とはいえ、一応資料として、宅地になる場合にはこんなものですよとケーススタディをやって、実際には事業者が判断する話になるんですかね、これ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 事業者のほうで判断します。今回のこの資料、私のほうでちょっと作ったものなんですけど、基本的に事業者がやっている評価について、それを話をヒアリングして、こうしたやり方をやっている。それを聞いたところ、一般的な公共事業の評価でやっているやり方と同じだったというところで、その評価の方法についてこうした資料として作成してお示したというところでございます。

先ほど宅地になるというところでございますけども、現況として、まず評価して。

○岩田委員 宅地にするんじゃないか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 宅地。道路だけを宅地にして評価するというのは、この資料の説明でも申し上げたんですけど、道路として利用している中で宅地としての価値を認めると、そこは、何というんですかね、両方の要素を持った評価という、非常に特殊なやり方でやっております。そういったところで道路の価値というものを準用して、今回、目安としてお示したというところでございます。

○岩田委員 おかしいよ。

○林委員長 どっちがいい。小枝委員。

○小枝委員 それこそ10月13日より前にとわれちゃうのかもしれないんですけど、今回理解をできたことのひとつが、川沿いのところの広場に値するところは民地にするということでしたね。それはそういうふうな確認をしました。だけど、今日の何か一枚ペラのこれ、1-2の資料にもありますけれども、川沿い区有地という、これは56平米がありますね、ピンクのところ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 はい。

○小枝委員 それで、ワテラスの経験からすると、広場に付け替えたりしたのかな、区道。どのくらいの割合に何をしたかは分からないけれども、神田保育園があって、上に高齢者施設があるところの前というのは、広場なんですよね。区道を広場に付け替えた場合だったら、それってそのまんま後世の人たちに区の所有地として引き継ぐことができるじゃないですか。でも、何か2割-5割で何か床にしちゃったということになると、何かこう、消えてしまう。つまり、判断に当たって区民に損を与えているような感じがするんです。

このケースに当てはめて言うと、川沿い広場を区道を付け替えた広場にすればよかったですんじゃないんですかと、区民は普通に思うと思うんですね。その問いにどんなふうに答えるのかなというふうに思っています。今これからなんだったら、そういうこともできるでしょう。そうすることによって、建て替え、4分の3ないと建て替えできないと言ったら、今でも6割しか合意していないのに、それがもう所有者がどんどん細分化したときに、建て替えなんかできるわけがないとなってくる。そういう中に公共施設が巻き込まれていくよりも、区分けをしたほうがいい。これはずっと言っている話なので、より今詳細に分かってきたので、さっき岩田さんが言われた話から関連すると、床に換えるからというよりも、広場に換えたとしたって、広場は区の財産として残るじゃないですか。だから、2割-5割と言われると、ちょっとやっぱり損をしたというふうに思うんじゃないかな。将来、広場になったところは売れるし使えるんだから。10月13日前に言えばよかったのにと言われるかもしれないけど、そこは、でも、いつの段階でも説明責任があるので、説明していただきたいと思います。

○加島まちづくり担当部長 今回の外神田一丁目に関しましては、市街地再開発事業で行うという形になりますので、従後はやはり土地に関しては共同で持つという形になりますので、そこはもう特別委員会の中でも何回も議論させていただいたとおりでございます、そこら辺はご理解いただきたいなというふうに思っております。

先ほどから出ている区道のことに関しましては、まず本日の資料1-6の2ページ目を見ていただくと、区道がどこで、区有地がどこだといったような資料になっております。ここで、先ほど細かくは説明しておりませんが、赤いところが各街区の標準で考えられる土地、そこを100として、整形だとか不整形だとか、そういったものを鑑みて、区道の価値がどのぐらいあるかというのが鑑定評価されるという形になっていくということですので、その中で2割-5割だとか、そういったところの評価がされるということなので、それはちょっとそういったものでやりますよ。例えば区道ではなくても、この街区の中にある細長い敷地に関してはそういった評価をされていくということなので、そういった鑑定の評価がされるということでご理解いただければなというふうに思っております。

それと、資料1-2、これに関しましては、区道も含めて、区の土地がどのぐらいあってという形になっている資料でございます。それで、右側の従後と書いてあるものが、新しく再開発を行った場合に区が今権利を取得できる面積と。要するに清掃事務所、万世会館の機能更新を行ったときに、今想定されている面積としてはこのぐらいを機能更新で欲しいといったようなものが、区道も含め宅地化することによって区の面積として確保できるという形でございますので、区道の宅地化は区の機能更新をするためにも必要だといったようなことが、この外神田一丁目の再開発では考えられるということで、そういった形で進めてきたということですので、そういったことでちょっとご理解していただくと、ありがたいなというふうに思います。

○小枝委員 再開発という、これは再開発で行いますとおっしゃる。だから私は、ワテラスは再開発ですよ。同じ再開発だけれども、区の区画を切り分けてやりましたよということを行っているので、話が全然かみ合っていないんですね。再開発でやるとしても、区有地をしっかりと確保するやり方があるのだから、2割-5割という考え方じゃなくて、

それが損だというふうな印象を持つのは、もうしょうがないでしょということを行っています。というか議員は区民に説明しなくちゃいけないので、行政は区民に選ばれていないけど、議員は区民に説明するときに、何であげちゃうんですかということになりますね。前例であるワテラスはそうしていないということを考えると、同じ再開発のやり方としてもそれがあつてしょう。

もうこの際々に来ているので、際々に来たら、すっきり答えてほしいんですよ。そうすることで、結局、岩田さんが以前から言っているように、もうこの土地を失うということとは、建て替えのめどというのがやっぱり立たなくなるということもはっきりしてきましたね。それでも公共性、公益性があるなら乗り越えると、あるかもしれないけど、4分の3以上の特別議決をしないと建て替えられないんですよ。ですよ、将来的に。5分の4。どっち。どっちだったかなという感じですよ。5分の4ね。ますます困難ですよ。すると、清掃事務所が建て替えられない。万世会館が建て替えられない。そういうことにならないように、ワテラスのときには区役所の街区を別に切って、公共施設に負荷のかからないようにしたという知恵を出さなかったんですかということを知っているの、正面からちゃんと答弁できる必要は、この段階ですからね、あるんじゃないかと思うんですよ。○加島まちづくり担当部長 2点大きくあつたのかなと。区有地、区の施設を区の土地として市街地再開発事業の中で分離して建物を建てられるかどうかといったようなことが1点なのかなと。それに関しましては、万世会館のところは、1-2の図で言いますと、①の隣の昌平橋、昔、住宅があつたところに建てようという形になっております。清掃事務所に関しましては、前にもご説明したとおり、地下の駐車場だとかそういったようなところがあつて、この川沿いには機能更新としては不可能だといったようなところで、17号を挟んだこの三角のところに持っていかざるを得ないといった形でなっているとつたようなところで、そういったところからすると、区の土地を新たにここの中でセッティングして設けるとつたようなところはないと、できないといったようなところ、これはずっと説明させてきていただいたところでございます。

一方で、区道の2割-5割。例えば今言つたようなことではなくて、区の土地として分離できるよといったような場合であっても、区道の評価としては2割-5割、こういう形であれば、評価としては2割-5割という形になるとつたところがありますので、区の土地を持つということと区道のこの評価に関しては、その関連性というもの直接あるというものではないので、そこはちょっとご理解いただきたいなというふうに思つております。

○小枝委員 なるほど。うん。

○林委員長 うん。

岩田委員。

○岩田委員 2割から5割にしなきゃいけないんですか、それは。

○林委員長 多分、何かやり取りが混乱するんですけど、要は区道の付け替える場所というのは、ないのかというのを多分。なかつたのか。で、その次に施設の話になってくるんで。

○小枝委員 川沿いにできるんじゃないかな……

○林委員長 どうぞ、担当課長。

○大木神田地域まちづくり担当課長 付け替えにつきましては、まず、ここの再開発における一番の区の目的とは、この二つの区有施設の建て替えというのが大命題であって、それを今の機能を維持したままやっていると。再開発は基本的に今ある古い建物を建て替えるので、建物の価値が上がるというようになると、面積が狭くなってしまおうというような問題があります。ただ、当然、面積というのも当然、区有施設の中で大きな要素でございますので、そこを同じ規模、面積を維持しながらやっていると、じゃあ、その分、区道を廃道してそれを宅地にして今の機能を確保しようというところで、今回の事業の検討をしていたということが事実でございます。

評価につきましては、先ほど以来申し上げたとおり、標準値を100とすると、例えばそこに最有効使用といいますが、一番最も適切な建物を建てて、例えばそういう業務ビルを建ててお金を稼げる、そうした土地と比べて、じゃあ、この区道の形、形状、この状態で評価するとどうなるのかと。それが土地評価の基本でございます。そういった状況を加味して、区道については、標準的な土地から減額されるというところで評価されているというところでございます。

○岩田委員 僕の質問は違います。2割から5割で評価しなければいけないんですかと聞いたんですよ、僕。

○大木神田地域まちづくり担当課長 土地は現況で評価しますので、土地の減額というのはしなければならぬと考えております。

○岩田委員 さっきそこも言ったじゃないか。もう本当にちゃんと教えてくださいよ。さっきも言ったじゃないですか。今は道路と言ったけども、宅地にするんでしょという話ですよ。じゃあ、ダイヤモンドの原石を拾いました。じゃあ、それを磨いてダイヤモンドにします。でもあなたがさっき持っていたのは、あれは原石ですよ。いや、もうダイヤモンドになりましたよ。いや、でもあなたが持っていたのは原石なんだから、原石のまま評価しますよって、おかしいでしょと言っているんですよ。それをどう考えているのかと言っているんです。

○林委員長 うーん、何か。答える。（「同じことに」と呼ぶ者あり）だから同じことというよりも、要は、区道の面積があって、今までは付け替えにしていたんですよ、いろんな〇〇公共広場というのは。これだったら面積が一緒。価格は違うかもしれないけど。これはこの敷地内では、まず、できなかつた——できない。

○大木神田地域まちづくり担当課長 要は、清掃事務所を同じ機能……。休憩を取る……

○林委員長 休憩を取る。取るか、休憩。

午後4時03分休憩

午後4時25分再開

○林委員長 では、委員会を再開いたします。

岩田委員の質疑から入ります。

○岩田委員 先ほどから、区道だからとか、変な形だから20%とか50%とか言っていますけども、幾ら何でも安過ぎる。何でかといったら、これは、実際にはやらないですよ。やらないけども、細かく切れれば十分ビルが建つぐらいの大きさの土地だったりするわけですよ。だったら、それを2割から5割、5割引きから8割引きなんていったら、業者がもうかるだけですよ。だからこそ、この区道の評価額は幾らなのか、何%で評価されるのか

というのを早く出すべき。それじゃないと我々は判断できないですよというのを一応言っておきます。

○林委員長 受け止めますかね。評価額については、いずれかのタイミングで確認しないと我々も判断しづらいと思いますので、そこはオープンできる、確認できる、あるいは価格が確定した段階で出していただければと思います。いいですかね。はい。

続いて、岩佐委員。

○岩佐委員 懇談のときにも少しお伺いしました、建設途中の仮事務所についてです。敷地の中で原則的に検討はされるということでしたが、本当に仮事務所のこのスケジュールですとか場所ですとか、また引っ越しのことについても、ほとんど決まっていないという状況が確認できていて、これ、すごく業務に影響があることですが、ちょっとそこに関しては、しっかりと清掃事務所の中からの、本体じゃないほうの要求水準と、引っ越しを含めた、これは要求水準というんですか、要望というのを、もう少し早く固めていただかないと、ちょっとこちらで判断ができかねるので、そこはどれぐらいまでにやられるんですかね。まず、まだ聞いても多分いらっしゃらない。本体の部分の要求水準とかに関しては、かなり緻密にやられているのは本当に理解しているんですけども、その仮設、仮事務所についてに関しては、まだあまりほとんど清掃事務所さんのほうで、中で聞いていないとちょっと認識しているので、そこはこちらで決められることだと思うので、ぜひそのスケジュールもお示ししていただきたいんですよね。いかがでしょうか。

○大木神田地域まちづくり担当課長 今、委員ご指摘のとおりでございます、仮設に関する事務所等の調整がほとんどできていないという状況でございます。たたき台として案を持っている中で、ちょっと清掃事務所やほかの権利者さんにも、ちょっと土地を、例えばそこを壊してそこに仮設を建ててみたいな形で、ちょっと勝手に、勝手にという、事業者のほうで絵を描いたものについてのところの調整がないままで、なかなか清掃事務所の職員の方々との調整ができなかったというのは実態でございますが、確かにそこを踏まえて、今後、議決の審査に当たって、そういったことも念頭に置きつつ、可か否か検討するという、ということでもた理解しましたので、早急にそこについては事務所のほうとも調整して、なるべくお示しできるようにしたいと考えております。

○林委員長 いいですか。

加えて言うと、いつ頃から仮設想定になったかという時系列のも、内部でですよ、内部で分かりやすいこれまでの検討結果の経緯、これも確認できるような書面を出していただければと思います。今後のものと、これまでと。

次。はやお委員。

○はやお委員 今日の懇談スタイルということは、これで最後にすべきだなと思っているんですね。やはり表に出して、しっかりと区民に対して委員会での話し合いを、やり取りをオープンにしていきたいと。

一応まず確認ですけど、25日のときも話したとおり、工事費につきましては、2019年のときのを基準にしながら、120億プラスになったんだよね。600億だった。だから工事費が1.2倍になるということが、2023年の建築関係の資料のエビデンスを基に1.2倍になった。で、120億になった。そのことについては間違いないのか、お答えいただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 今、委員がお話しになったとおりでございます。  
○はやお委員 そこで明らかになったことというのは、ちょっと詳細についてはここは差し控えさせていただきましても、様々な方法で、一つは建築費を削減する方向、それであともう一つは保留床の負担を増やすということでの増加ということを話されました。このところというのは、やっぱりいろいろ社会情勢によっては、我々も区民としての地権者ということになりますので、非常にここはセンシティブにやっていかなくちゃいけないと思います。

でもいろいろな話の中で、建築上の問題を起こさない、例えば構造的な問題だとか、例えば事務所に入るに当たっての階高をあえて低くするという事で天井高をやって、テナントに入る方々についてはその機能を十分に満たす中で削減を図っていくと。こういうことを説明。あと、削減できるところは削減していきながら、標準化できる例えば空調のものについては、標準的なものと、こういう話だった。それに具体的な削減数字も出ましたけど、この点については間違いないのか、お答えいただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 今、それも委員がおっしゃられたとおりで、コスト圧縮といっても、そういう安全性、耐震性をないがしろにすると、それは本末転倒でございまして、それは当然保ちながら、できることをやっていくというところ。

それから価値面についても同じでして、それを例えばそういうコスト圧縮を図ったことでテナントに対する魅力がなくなってしまうという、それもまた、やる意味というところがございますので、そこもちゃんと価値を維持しながら、できることを工夫していくというようなコスト縮減でやっていくというところがございます。

○はやお委員 事業計画というよりも事業費についてやってきて、かなり煮詰まってきたと思います。

あとこの辺のところ、具体的な数字の表示というのは、どのぐらいの段階で区民に渡せる、提供できるというふうに考えているのか、お答えいただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 今後、都市計画決定に至った場合は、設計に入りまして、今後1年ぐらいかけて事業計画を策定していくということで申し上げているところがございますが、その、我々も事業者のほうからそうした数字をもらった段階で、議会のほうにも数字のほうをお示しして、それを通じて区民にお示しするということになっていくかと思っております。

○はやお委員 ここは、何度も言うわけじゃないんですけど、やっぱり行政経営になってくるので、やっぱりある程度のつかみの数字については、公開できるものは公開してもらいたいんですよ。というのは何かというと、こういう数字ですからこういうふうにできます。それが決して、変動すると思っております。工事費も上がる。場合によっては土地代も上がる。そうすると事業自体について、やっぱりいい、プラス要因じゃないことも事実なんです。けども、そういうことも堪え得る計画だということを示してもらわないといけないわけですよ。だから、こういうふうにこの時点でこうやっていきますということについては、どういうふうに、やはりこのつかみの事業の計画についてはオープンにできるのか、お答えいただきたいと思う。

○加島まちづくり担当部長 ちょっと資料を見ていただいたほうがいいのかと思ひまして、今日の資料1-5の5ページに、再開発事業の流れということで、現在はこの表でいくと、

まちづくりの合意があって、都市計画の決定、再開発事業のほうは条例が制定されないと都市計画の決定はされないといったようなのは、前にもご説明させていただいているとおりです。

それを踏まえて、事業化の決定ですね。この事業化の決定のときに、この緑で書いてありますけれども、建築コスト圧縮の検討を行い事業計画の見直しを実施ということで、実際に今の事業の中でどういったものがここに出てくるのかというのが、ここで本格的に検討ができるといった形の中で、その後、再開発組合の設立というのが一つの段階になるわけですが、その前にいろいろと事業化のこの決定の中の検討を議会にもお示しし、それが区民の皆さんにもお示しできるような形で進めていきたいと。いきなりこの、じゃあ、できたんで、再開発組合の設立はこうですというのを出すということは考えていなくて、この事業化の決定のこの期間の中で、いろいろとご議論も頂きたいというふうに考えているといったところでございます。

○はやお委員 この事業化のところ、僕はつかみについてはもう少し早いほうがいいと思っているんです。そこのところが出てこない、先ほども——話していないんだ、表には出ていないんですけど、岸井会長、都市計画審議会の座長もおっしゃったように、やっぱりデベロッパー的な発想からすると、都市計画決定がされて枠が決まっていけないと、それは事業ができないのは事実なんです。だけどそこの中に入れていく中身、機能、そういうものというのは、やはりある程度、今度すり合わせて、横にらみしながらつくっていくというものなんで、この辺のところについて、課題としてどこまで出せるのか。やっぱり私たちからすると、都市計画決定される再開発事業のいろいろ議案がありますから、そのところで、これが数字的にも行くぞというところをやっぱり確認したいんですよ。詳細なものではなくて。

というのは何かというと、やっぱり行政マンの方たちというのは、正確な数字ということがあるかもしれないんですけど、ここの概要の数字が、だって、当然のごとく事業化をやるためには、準備組合にも話が行っているはずですから、その数字をある程度共通認識を、地権者である区としての部分だけは明確にしてもらいたい。そこのところはどこまで出せるのかというのは検討していただきたいんですけど、どうでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 もちろん検討はさせていただきます。それで、再開発の仕組みの中で、私が事業化の決定、なぜ都市計画の決定にこだわっているかといったところなんですけど、今日の資料の1-1の、ページ数はちょっと入っていないかもしれないんですけど、2、事業関連で、左上に2-2の、事業費についてという、こういう左側が事業支出、右側が事業収入という表があるんですけど、この中を見ていただくと、再開発事業の中には調査設計計画費だとか、あと事務費というのがあるわけですね。決定して、やはりこの事務費等の中で事務局運営だとか業務委託だとか、こころ辺をちょっとしっかりやっていかないと、先ほどの事業化の決定の検討が本格的に進められないといったようなのが事実なので、今、だから、こういう、ここの段階に入っていないので、こういう状況じゃないでしょうかみたいな形になるんですけど、これが本格的に入れば、今こういう状況ですと言い切りのお話もできるかなといったようなところですので、そういった段階ではしっかり議会のほうにご説明させていただいて、いろいろとご議論いただきたいというふうに思っております。先ほどの再開発組合も、あしたこう出てきましたからこれ

で行きますとか、そういうことは考えておりませんので、いろいろとご議論いただいている、ご質問いただいている、ご疑念いただいているようなところに関しまして、今後しっかりとご説明をさせていただいて、事業化の決定を進めていく必要があるというふうに考えております。

○はやお委員 これはちょっと行ったり来たりになるんで。私が言っているのは、ここの中の特に工事費について、ここは流動的で大きくファクターとして変わるから、この辺のところについての考えは整理しておくべきだろうなというところなんです。考え方とか、こういうふうに進めていきますとか、そういう中に初めて、ああそうだなと。この事業については非常に安定感があるなというところを区民に伝えなくちゃいけないので、そこはちょっと検討してください。これは言いっ放しでもしょうがない。

あと、何が次あるかという、先ほども移転に伴うという、工期というか、実際本当のところに行く、造るまでのところの移転の具体的なスケジュールというのは、先ほど岩佐さんが言ったように、そのところは課題として、説明をしていただきたいという課題があると。

あともう一つは、結局中身、つまり我々が千代田区として施設を入れる二つの大きなものがあるわけですね。分かっていることを釈迦に念仏ですけど、清掃事務所と、もう一つは万世会館という斎場です。それが非常に難しい施設だから、ここのところの機能整理というか、本当にこれでいいのかというところは、やっぱりもう一度煮詰めなくちゃいけないと思っていますですよ。そうなってくると、何かというと、例えば万世会館、日頃出てきたように、家族葬なんかも増えているじゃないですか。〇〇もしているじゃないですかというところで、やっぱり最適解を見つけるためにどういうふうに、いやいや、今後のことはこうですよということを、やっぱり例えば万世会館のことについても整理。それと、うちのところはそれは議論できないから、ここはちょっとどういうふうにするか、僕は委員長にお任せするんですけども。やっぱり所管外の話になりますから。

それのことと、やはり動線等々がある中に、一応調整ができています。これはうちの所管でしょうけど、清掃事務所の動きについて、やはり一番最後は、担当の方々がそうだねという流れをつくってあげなくちゃいけないことだと思うので、大枠は今できているんですけども、そのオーソライズをどういうふうに、どの段階で、また議会としてもどういうふうにオープンにその辺が整理されていくのかということの調整は、いつ、どのように、大体のスケジュールで考えているのかお答えいただきたい。

○大木神田地域まちづくり担当課長 清掃事務所については、先ほど申し上げている、まずそこで働いている作業員の方々がどういうふうにするかということが一番重要だと思っております。まずはその調整をして、こうした機能について配置していくということが決まり次第、議会なり、議会や区民の方にもお示ししていくことなのかなというところで考えております。そこにつきましても、現在、要求水準を頂いて、それが当てはめられるかというところまでは確認はできていますんですけど、じゃあこの機能はどこの場所に配置するんですかとか、そういった協議というのは、まだ事務所のほうとは行っておりませんので、そうしたことを設計を進めていく段階で決めていって、案が固まり次第お示ししていくという形になっていくのかと思います。

○はやお委員 そのところなんですよ。というのは何かというと、我々が決裁をして、

議決をして、それで、いや、ここはある程度みんなが折り合いで、修正できる運用で対応できるよというものならいいんだけど、そこが本当にその範疇の中で収まるのかというところは、ある程度やっぱり示してもらわないと、そうだねと言って我々が、建築条例のところなのかこのところなのか分からないけど、とんでもなく全然失敗でしたと言ったら、我々がまた、街路樹のことを言うわけじゃないけど、あなた方はまた議決したでしょと言われても困っちゃうわけですよ。だからそういう案がたくさんたくさんあるから、やっぱり我々としても、後になって本当に困らないように、それで、変動する要因というのは何なのかということをつかんだ上でやっぱり議決をしていきたいと思うんだけど、この辺というのは、今、段階的にもうその枠に収まるように整理されているということで認識でいいのか。そこのところだけ。

○大木神田地域まちづくり担当課長 頂いている要求水準のボリュームは、この今、区の床として想定しているところの中に入れられるという確認はしているんですけども、その、先ほど来申し上げているように、機能をどういうふうに配置していくか、この機能はこの場所でもいいよねとか、そうしたほうが使いやすいよねとか、そういった調整がまだ現場の方とはできていないというところで、今後それを踏まえつつ中身のほうと検討していくというような段階でございます。

○はやお委員 だからそのことをスケジュール化して、課題として、こういうふうに整理していきますよ。全てはスケジュールですから、そういうふうに。その中に我々がどこで議決していくのか。この話ができれば、だからせっかく作っていただいた、こういうものの中に、より具体的なものを詳細ベースで落としてもらいたいんですよ。だから、今このところに来たなと色が塗っていけるようにしてもらいたいんですけど、その辺のところはまず一つと。

最後に、結局は、先ほども出てきたように、本当にどうなのかということなんですけど、大規模修繕するのか建て替えになるのか知らないけれども、そういう、うちのほうの機能から建て替えはないでしょう。大規模修繕をやる時には、先ほど5分の4とかという話があったように、それも難しいことだから、協定書をうまくつくるということで、かなり詳細までやってきてくれているけど、この辺のところはまだ全然資料として出していないよね。ここに入っていないよね、まだね。だから、そこで対応しますよとか、そういうことを、安心させるように区民に説明しなくちゃいけないわけですよ。それはどういうふうなスケジュールなのか含めてお答えいただきたい。今日は課題として受け止めさせていただいた。だからこれ、いついつまでに整理させていただきます、それは委員長と調整をした上で議会に報告しますと……

○林委員長 正副。

○はやお委員 あ、正副で。

○林委員長 あんまりもうこれ以上……

○はやお委員 正副で報告しますというのはそれで、だから課題として全部上げておかないと、こういうもの、こういうものがあるよねというふうに確認しておかないと、やっぱり今回の外一というのはそんな簡単な話じゃないから、そこのところについてお答えいただきたいと思う。

○大木神田地域まちづくり担当課長 先ほど岩佐委員からおっしゃられた移転のステップ

ですとか、そういったところも含めてスケジュールというのを、今日ご指摘いただいた内容を踏まえまして、これまで出しているスケジュールの上に重ねる形で、分かりやすく説明できるように、事業者のほうと検討してまいりたいと考えております。

○小枝委員 ちょっと関連で、すみません。

○林委員長 関連。はい、小枝委員。

○小枝委員 行政のほうは初めに日程ありきで来ているんですけども、この議案を出す、出さないというのは、確かに行政の心一つなんでしょうけれども、区民との、あるいは議会とのしっかりとした協働というか信頼というものを持ってやっていくならば、今日出された資料の中でも、これだけだと本当に損をする感が出てしまうと思うんですね。

1-2のところの資料を見ていただくと、従前の区の建物というのは4,237平米、万世橋出張所も入っているんですけども。それが区道まで半分差し出すような格好でも、3,290平米、つまり従来の我々が持っている建物よりも、共同化した上ですごく狭くなるという。総数ふうに言うと、共有部分もありますからと言うんですけども、実際絵もしっかりと確認していない、住民との間でされていない中で、このどういう商品を買ったのかというのが分からないで、買った内容も分からないのに、決裁だけしてくださいと議会に出そうとしているんですよ。

だからそこを逆転させなきゃいけない。こういういい買物なんで何とか賛成してくださいというのが行政の仕事だと思うので、そういう点では、今、1-5の資料で言うと、1-5の1の3のところの流れ、1-1にも載っていましたがけれども、準備組合の設立から都市計画の決定の間のところにいるわけですよ。と、この後は基本設計に入る。その前は基本計画がある。これはもう区のほうで持っているわけですから、この基本計画、デザインとか動線とか、それは準備組合さんに言ってお願いして、こそっと見せてもらうものではなくて、区民や区民の代表が、これがいい買物なんだと、区民に損をさせるものではないんだということを言うためには、基本計画を確認する必要というのはやっぱりあるし、何だったら勉強会だってしなくちゃいけないし、何だったらその間の仮設清掃事務所がどういうものなのかも確認しなくちゃいけないし、そういうことなくして、議会に判こだけ押してくれというようなやり方をするのは、私は決してあってはならないと思うので、今の段階で、それこそ正副委員長で全力で調整されるんでしょうけれども、今の段階で、とてもじゃないけれども議案が出せるような状況じゃないということをもう少し自覚していただきたい。

地権者の、区有地とか区の財産というのは区民のものだから、それを事務的に事務方が、行政が代理して預かっているわけだから、だからそれを議会に示さずして、ただ判こだけ押してくれというのはあり得ない。スピード感としては、判こを押してもらいたいんだったら、早くちゃんと住民に対して公開してもらいたい。出ていないんだたら言えないけれども、基本計画は出ているんですから。そこはちゃんとしてもらいたい。正副委員長含めてお願いいたします。

○加島まちづくり担当部長 今回の外神田一丁目に関しましては、区の単独事業ではないというのは、もちろん皆さんご存じのとおり、これは共同事業、民間の方々との共同事業という形になります。区がその基本計画に関しても基本設計に関しても、区だけで何か絵を描いて、こうやりますよといったようなものではないといったようなところですよ。そうい

った意味で、事業化の決定と、先ほどからしつこいかもしれませんが、組合側に区  
の分も含めてトータル的な手を動かしていただかないと、そこら辺が、今言われたよう  
なご説明ができないといったような状況だといったようなのを、ずっと私としては説明し  
てきたつもりでございます。本格的に手を動かしてもらうには、条例の都市計画の決定をし  
ないと、それができないといったようなところなので、それはちょっとご理解を頂きたい  
なと。ただし、再開発組合の設立の前までにちゃんとしっかりご説明等を、先ほどからも  
お話ししていますけれども、お示しをして、ご理解を頂いて進めていく。これはもう都市  
計画決定というか、都市計画審議会にもかけて可決されているものなので、区としても責  
任を持ってやっていかなきゃいけない事業というふうになっておりますので、そういった  
ものを踏まえて、区としてはしっかりとやっていくためには、条例も制定もしていただき、  
ちゃんと本格的に着手して、ご説明ができるようにしていきたいといったようなところ  
ですので、そこはちょっと申し訳ないんですけども、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 今の答弁ですと、やっぱり民間事業者との関係で立場が下過ぎるんですよね。  
土地を持ち、建物を持ち、区民サービスを守る側の立場としては、やはり対等な立場で仕  
事をしていかないと、区民の財産やサービスを守るということは到底私はできないと思  
いますよ。前の委員会でもほかの議員さんが、あんパンを買うんじゃないんだからとおっ  
しゃったんですよ。あんパンを買うんだって、100円ですかと確認しますよ。その中身を  
確かめないといけないんだということを、ちゃんと事業者のほうに説明する必要があると  
思います。それが議会であり、二元代表の仕組みなんですよ。公共施設を扱う側の立場  
なんですよ。そこを理解できない方に公共サービスを守ることはできないということ  
を、これはもう言いつ放しになりますけど、行政も事業者の方にもやっぱりここを理解し  
てもらわないと、後で大きなしっぺ返しになってしまう。何ならば、もう言わないけれど  
も、大街区を使っているから。うん。

で、やっぱり進めるのか、いい買物なのか、それは区民に説明する説明責任は、決定す  
る前にあるんですよ。決定した後じゃないんですよ。それはもう当然の、住民自治の当  
たり前のことなんですよ。そこ、この間感じていたちょっと違和感が余計強まりましたので、  
そこは自覚を持ってやっていただかないと困るということ。言いつ放しで結構です。

○林委員長 副委員長。

○春山副委員長 小枝委員の少し関連になるんですけども、今回、区道を廃道して宅地  
化するというこの背景が、この区有施設の機能更新をしていく上での広さが必要だった  
というふうに先ほどご説明いただいたんですけども、この、そういった意味で区道の宅地  
化について、何人かの議員の方から、本当にこの考え方でいいのかという質疑があつた  
と思うんですけども、併せてちょっと気になっているところが、今回この外神田も区有施  
設が入っているところを再開発していく。九段のところも同じようなことがスタートし  
ていく、飯田橋も含めてというところで、本当にこの先の20年、30年にわたって、区に  
必要な施設がどういうものが必要なのか、どういう機能更新をしていかなきゃいけ  
ないのか、その中に今回の二つの区有施設の機能更新が、こういう形をしなきゃいけ  
ないのか、区道の廃止をする。そのとき増し床の話も出ていますが、じゃあその必要  
な施設が今回の外神田の中に入れるべき施設があるのかないのか。それも、それは本  
当は九段のほうがいい

のかという、全体像の区としての今後の区有施設の考え方というのがおありなのかもしれないけれども、そこが見えないまま、この二つを取りあえずもう機能更新するのに区道を廃止しますというふうを受けてしまうというところが、やっぱりちょっと課題かなと思うので、そういった意味で、区道の廃止理由が区民に対してきちんと説明できるという上でも、今後の区有施設の考え方、増し床がどこに必要なのか、どこに機能集約しなきゃいけない、機能集約できないのでここはここで機能更新しなきゃいけないということの説明をきちんと頂けることが欲しいなというふうに思います。

○林委員長 はい。ありがとうございます。言っていただきたいこと、立場変わればで、言えないんで、ちょっと、どうぞ、課題出しのところですので。担当課長。

○大木神田地域まちづくり担当課長 外神田においては、先ほど来申し上げたとおり、やっぱり清掃事務所と、この万世会館の建て替えというのが大命題でございまして、その機能をどうしていくかということに注力して検討を進めてきて、その施設規模を同一水準この確保をするというところで、廃道をしたものを宅地化するというような検討をして、庁内でオーソライズして、今回事業化を目指しているというところでございます。

その中で、公園につきましても、一般的には付け替えというところがあるんですけど、ここは事業者のほうが、公園の中で、例えばエリマネとかを、活動とかをするのに、自由度が高い中で自分のほうで持っていたいというところもありましたので、そういったところで、今回、区道は宅地化していくというようなことをしたと。

先ほど、ほかの現場でもそういった区有施設のことについての、区の、多分、施設の政策との多分関連だと思っておりますけども、そうしたご指摘、去年から当委員会でご意見を頂いたというところについては課題と共有しております、今後こういった形で、例えば再開発事業というのは計画検討の段階から、実際、建物が竣工するまで5年、10年かかる中で、その中で区民のニーズをどうやってマッチングさせていくかと、そういった課題もありますけれども、その情報提供の仕方ですとか、その検討の仕方ですとか、そういったことについては、ちょっと政策経営部のほうで音頭を取っていただいてやっていくというところで、今後、庁内で検討してまいりたいと考えております。

○林委員長 まちづくり担当部長。

○加島まちづくり担当部長 庁内のそういった協調だとか連携だとかということをもちろん取っていききたいといったところがあります。我々が進めているのは、ただ単に区道を廃道して付け替えだとか宅地化するというだけではなくて、やはりその地域の課題を解決するためにまちづくりをやっているというところなので、我々の立場からすると、そこを解決するためにどういった手法が必要なのかということを考えながらやっていっておりますので、そこも踏まえながら政策経営部とも連携をしてやっていく必要があるかなというふうに考えております。

○林委員長 いいですか。

今、副委員長に言っていただいたので、ちょっと立場が変わればなんで、全体像をぜひ地域課題と同時性で、公共施設というのは全区で必要なもの、やらなくちゃいけないものというのを分かるような形で、ちょっとやり方についてはまた委員の皆さんと相談させていただきながら、確認していきたいと思います。

送付5-14、30、39、42 陳情審査部分抜粋：  
令和 6年 1月19日 環境まちづくり委員会（未定稿）

ほか、よろしいですかね、今日のところは。課題出しで。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。それでは、送付5-14、外神田一丁目再開発のエリア内の区有施設の  
情報共有に関する陳情、送付5-30、千代田清掃事務所及び千代田万世会館の機能更  
新等に関する陳情、送付5-39、外神田一丁目南部地区再開発の直近の事業計画案を示  
すよう求める陳情、送付5-42、外神田一丁目南部地区再開発について、建築条例審査  
前に公共施設である清掃事務所について区民から意見を聞き大方の区民意見を取り入れる  
ことを求める陳情の4件についての取扱いなのですが。（「継続」と呼ぶ者あり）継続。  
継続審査でよろしいですかね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。ありがとうございます。それでは、外神田一丁目南部地区まちづくり  
関連4件の陳情審査及び報告事項について、終了いたします。