

令和 6年 7月25日 環境まちづくり委員会（未定稿）

○林委員長 それでは、日程1の陳情審査に入ります。初めに外神田一丁目南部地区のまちづくり関連についての陳情です。本件に関する陳情は、継続中の送付5-14、5-30、5-39、5-42、送付6-4の計5件の陳情です。関連するため、一括して審査することとしたいと思いますが、よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。ありがとうございます。

執行機関から何か情報提供がありましたら。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 特にございません。

○林委員長 はい。ということで、委員の皆様、何か。

○はやお委員 1点だけ。

○林委員長 はい。はやお委員。

○はやお委員 えーと、これはどこだった。

○林委員長 外一。

○はやお委員 外一。はい。同意率だとか、この辺のところの推移、状況、また何か、今、変更はないということなんですけど、今、何にも変更ありませんということであれば、同意率についても変更がないということなのか、含めてお答えいただきたい。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 同意率につきましては、今、準備組合のほうで様々な条件確認だとか、また、3月の決定以降、設計契約とかそういったところを結んで、また各土地調査だとか建物調査を今実施している状況ということで聞いております。そうした中で、同意率について具体的に交渉を精力的にやっている状況かということ、それはそれで頑張っているとは思いますが、詳細なそこら辺の変動があったというふうには聞いておりません。

○はやお委員 今後、私は基本的には慎重派なんですよ、外一に対しては。それはもう分かっていると思うんですけど。でも、議決したことですから、そのためにはどういうふうにしたらこの事業が成り立つのか。そしてまた同意率もということについては、一番大切なことなわけですよ。だから、その辺のところ、スケジュールと相まみえまして、どこでどうチェックしていくのかということをもう少し明らかに、今日はあれにしても明確にしていだかないと、我々もこの外一については意外と大きい争点の一つになっているから、そのところについてお答えいただきたい。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 委員のご指摘、外神田一丁目につきましては、特に同意率であるとか公共施設の状況という部分で様々ご意見を頂いております。そういった部分については、一定程度やはり整理をして、区のほうでその条件等、できた段階で、当委員会に逐一報告していきたいと思っております。

○林委員長 いいですかね。

○はやお委員 僕はいい。

○林委員長 小枝委員。

○小枝委員 今の質問に関連しますが、都市計画決定してから、ぶつんとなっているということが非常に気になるわけなんです。このA3の長いフローチャートの中でも、区施設条件整理というのを速やかにやるというようなことになっているんです。これ、本当に都市計画決定するまでが区の仕事だというふうに思ってしまうと非常に大問題で、区民

令和 6年 7月25日 環境まちづくり委員会（未定稿）

の生活を直撃するわけですから、ちょっとちゃんと報告事項を入れていただきたいと思います。

で、合意率についてはもう一回数字で、幾つだったですかということを現時点で確認させてください。

○林委員長 すぐ出ますか。休憩、行ける、休憩。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 準備組合より6月に一度報告を受けております。現在、民間のみで63.5%という形で聞いて報告を受けております。区施設の状況につきましては、万世会館及び清掃事務所、2施設今ある状況ですが、それぞれの設計と条件的な部分につきまして、それぞれ万世会館の所管である地域振興部及び清掃事務所のほうと、そこら辺については我々まちづくり部隊が意見調整を取りながら、今後その与条件を準備組合のほうに提示して、具体的な設計の中でどう反映させていけるかというところを具体的に協議に入ってまいりたいという状況です。

○小枝委員 「入ってまいりたい」。

○林委員長 これって、まちづくりの地域別まちづくりで全部一覧になるときに入っていないところでしたっけ。（発言する者あり）入っている。そうすると、次の委員会か次々会かどこかのところで、決算審査の前なんで、地域別まちづくりの動向というのを大体半期に一度、総集編みたいな形で報告してもらおうように、別に所管事務とか調査じゃなくてもやっていただいているんで、これも改めて確認しながら、決算の審査を見極めた上で、ここで同意率の進捗状況ですとか庁内の施設整備のとか、ある一定の話せる段階のところというか、もう全部話せるのかな、庁内の話は。どこまで話せないのか分かりませんが、ここをやっていただけますか。陳情審査とは別途として。

○小枝委員 うん。

○林委員長 うん。陳情審査の6って、何だっけ。

○はやお委員 次……それをやっておかないと。

○林委員長 6-4。手続について。何だっけ。

いいですかね。

○小枝委員 うーん。

○林委員長 今、陳情審査の中で、いや、陳情審査なんで問題ないんですけど、6-4って、何だ。中身。

はやお委員。

○はやお委員 本来であれば附帯決議で整理をしたかったわけですよ。それは何かというところ、ここの内容について、何度も言うわけじゃないですけど、陳情整理ができるものというのは出てくるから。でもそこについては、本会議の中では議決がされなかったという状況の中で、非常に個別的にはなるけれども、一番の大きなファクターになる先ほどの整理もあるように、同意率がどうなのか。その同意率によって、これもあくまでも民間ですよ。一応、原則論としては公は入れないことになっていきますから、それについては確認も都のほうと確認を取っているところから見ると、民間での66%を超える、66.6%を超えるということですから、この状況が大きく今後の事業展開にも影響しますので、それが、例えば今のデベロッパーだけに関係するわけじゃなくて我々も入っちゃっていますから、そうすると一体的なんですよ。

だから、本当は附帯決議の中で何を入れたかったかというところ、例えば文化施設みたいな

令和 6年 7月25日 環境まちづくり委員会（未定稿）

ものも付加して、余剰床を買うというぐらいな判断が必要だったんじゃないかと。でも、もうあれを否決していますから、もう入れられないんですよ。もう入れられないんですよ。そういう本会議での決議をしちゃっていますから。だから、この事業性についてはほとんど動きが、もうお金を投入できませんからね、という状況の中で、いかに正確な情報をつかみシビアに対応しなくちゃいけないことも含めて、きちっとやらなくちゃいけないか。これはしっかりと引き締めていただいて、報告を頂きたいと思います。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 委員ご指摘の部分につきましては、こちら側もしっかり十分重く受け止めておりますので、きちりそこら辺は整理して、都度、委員会のほうにご報告をさせていただきたいと思います。

○林委員長 小枝委員。

○小枝委員 次ということなんですけれども、非常に、今、不動産状況は、この条例審査したときよりもさらによろしくない状態になっているというふうにも聞いています。今日もこのエリアの万世会館へ私は行ってきたんですけれども、どのぐらい時間がかかるのかによっては、やっぱり両方、両にらみで駄目だった場合、進んだ場合、あるいは物すごく時間がかかった場合、どう公共施設をやっていくのかというのは、平行線で見えていかなくちゃいけないんじゃないかなというふうに思うんですね。

その点で、誰が、今本当に神田地域はたくさんの再開発の話が起きてしまっていて、新規案件も多いから、課長1人で全体が見渡せるのかという、体制的にも正直厳しいと思うんですね。その辺が、都市計画を打つまでが仕事になってしまっていて、あとはそこに伴う公共施設の整備についても、なるようにしかなりませんよというのだと、やっぱり整理されていかないし、やったふりというのはもっとまずいと思うので、その辺の体制、体制と言うとちょっとあれかもしれないけど、十分だというふうに見ているのか。私から見ると、この出ている案件からしても、かなり1人の管理職と、係長が何人いるのか分かりませんが、そこをちょっと伺っておきましょうか。係長は何人いらっしゃるんですか、神田地区まちづくりって。

○林委員長 ちょっと、じゃあ、事務事業概要の説明を。タブレットに入っていると思いますが。申し遅れましたが、分野別計画全部、環境まちづくり関連のはサイドブックに入れてもらいましたんで。

○小枝委員 はい。見ました。

○林委員長 で、事務事業概要も。先頭のほうですよ。何人と書いてあります、係員も。

○小枝委員 いや、別にそれはなくたって言える。自分の組織のことなんだから言えるじゃん、そんなの。

○林委員長 でも、たしか地域まちづくり課長のラインで、担当課長のラインには部下がないことになっているんだけど。（発言する者あり）違うんだって、本当は。事務事業概要の表記が。

○江原地域まちづくり課長 すみません。事務事業概要6ページのところに組織図が載っております。地域まちづくり課、15という中で、右のほうに職員のほうが記載されておりますけども、これ、麴町地域まちづくり担当課長と神田地域まちづくり担当課長が単独で掲載されておりますけども、ここはこの地域まちづくり課の15名と合わせて全体でバランスよく職員の配置をしているというところでございます。ですので、それぞれ担当の

令和 6年 7月25日 環境まちづくり委員会（未定稿）

係長というのは2名から3名、いろいろ横断的な体制を組みながらバランスよく配置をしているというふうに考えております。

○林委員長 小枝委員。

○小枝委員 正面から聞くとそういうふうに出ると思いますけれども、とても足りる状態ではないというふうに見えています。だって、これから出てくる学生会館だってやらなきゃならないわけですし、あといろんな駅周辺の再開発の話だって呼ばれれば行かなければならないわけですし、それぞれの一つ一つのことが、やっぱりボリューム感と言ったら半端ないぐらいやらなきゃいけない。

ほかの区なんかでは出張所レベルに地域まちづくり課長がいて、その地域レベルのまちづくり課長が地域をやっているというような状況の中で、千代田区は区役所1か所で全部それを担当するというのは、本当に、職員の肩ばかり持つわけじゃないけれども、やっぱり過労死とかが発生しても大変だし、でも過労死しないように働き方改革をすると、結局、現場が手が回らないということになると、またこれは区民に対して大変なことになってしまうので、その状況がちょっとだけやっぱり外から見てもすごく心配なところがあるんですね。なので、はやお委員がおっしゃるように、ふんどしを締めてと言うけれども、締めようがないというような状況もあるんじゃないかというふうに思うので、ほんとうなのかというのはちょっと答えていただきたいんですけど。

○加島まちづくり担当部長 ご心配いただき、逆にありがとうございます。人数が多ければというよりも、やっぱり技術のところなので、それだけの実績だとか経験をちょっと積んでいかないと、まちづくりの関係はできないかなといったようなところでございます。現場に出るといったところも多々ありますし、もしくは当委員会の資料も含め、いろいろと資料の作成だとかそういったところも非常に多い部署になっているというのが事実でございます。区では、今、働き方改革を含め、リモートもできるようになってきておりますので、家で資料を作ったりだとか、そういったこともかなりの職員がやるようになってきているといったところでございます。

改めまして、じゃあ、これ以上どんどん地域ごとのまちづくりを全て進めていくという形になると、小枝委員が言われるように確かに人数的にどうかといったようなところがございまして、そこら辺はやはり我々も、できる、できないところということをしっかりわきまえつつ、やはり地域の課題解決のためには何か我々がいる存在というのはそういったところだと思いますので、そういったところで、やはりキャパが、何でしょう、耐えられないということになれば、全庁的にカバーしてもらうだとか、そういったことも必要かなというふうに思っております。

大変貴重なご意見だというふうに認識しておりますので、しっかり受け止めさせていただいて、今後とも進めていきたいというふうに考えております。

○小枝委員 私はどうしても立場上というか、やっぱり住民の声からすると、あまり乱雑に行われる再開発については反対ということでやらざるを得ないわけですが、よい再開発、よいまちづくりであれば、それはやってもらいたいわけですね。でも、よいまちづくりを丁寧にやろうとすれば、やっぱり時間と人手がかかるわけですよ。そういう体制がここはやっぱり十分でないというふうに私のほうからは見えるので、そこはやっぱり人手がないから新しいことには手をつけませんと言いましたけれども、やっぱり丁寧にやっ

令和 6年 7月25日 環境まちづくり委員会（未定稿）

ていく意味では、必要なものは必要なんだという認識を持っていただきたいというふうに思うので、そこは認識をしていただきたいということで、それはもうそうだろうと思いますけれども。

質問のほうで、もう最後にしますけれども、外神田については。この陳情の2ページ目のところの（2）で、再開発後の区有施設の維持管理等に関する情報。

○林委員長 ごめんなさい。陳情幾つ、送付幾つの2ページ目ですか。

○小枝委員 送付5-14です。

○林委員長 5-14。はい。

○小枝委員 はい。次にということですので、次に向けて言わせていただきますけれども、どのぐらいの将来推計、費用の見通しですね、維持管理、それから、かかるのかということ、やっぱりもうつまびらかにしていかなくちゃいけないと思うんですね。大規模修繕や改修が何年後にどのぐらいの費用で必要になるのかということ、現実には、今本当に経済的な、いつバブルがはじけてもおかしくないような状態にもなっているので、それを考えると、公共施設を預かる側としては、じゃあ、長い間進まない場合はどういう形で修繕しなければならないのかというのを、最初に言いましたけれども、その両にらみの推計を出していただくことが、今ここにおいては万世会館と清掃事務所と、千代田区に一つしかない、暮らしにかなり密着したものがえいやで入ってしまいましたので、見通しが立つように区民に説明する責任があると思いますので、次回のときにはそれを出していただきたいというふうに思います。いかがでしょうか。

○林委員長 ごめんなさい。それは公有財産白書に基づいた推計ですか。

○小枝委員 私に聞いているの。

○林委員長 そうですよ。陳情書に書いてある。

○小枝委員 公有財産白書に書いてあるものはもちろんですけども、時は、もうこれ、だって公有財産白書を作ったのって、何年たっていますか。これに入っているでしょうけど。かなりたっているんですよ。

○林委員長 だから、修正をかけ、公共施設が新たに外神田一丁目のエリアにできるとすると、改正を求めていると。改定を。公有財産白書の。

○小枝委員 うん。

○林委員長 それだとちょっと所管事務の調査に負えなくなってくるんですけども、単純に、陳情書に書いているわけではなくて、どれぐらいかかるのかねというイメージぐらいたったらいんですけど、陳情書に基づいて聞くんだったら。

○小枝委員 議員は、じゃあ、陳情書に書いてあることを一言一句そのとおりに議論しなきゃいけないかということ。

○林委員長 そんなことは言っていないです。

○小枝委員 区民は何を問うているかということ、将来見通しがちゃんと区民に説明できるようにしてくださいよというふうに言っているわけです。で、区民が見られる資料というのは公有財産白書しか、まあ、しかないということはないけれども、なわけだから、その資料も当然併せた上で、現時点において区民に説明できるものを出してくださいというのが議会の務めだと思いますけど。

○林委員長 うん、全然、分かりました。公有財産白書の改定作業ではなくて、そこに掲

令和 6年 7月25日 環境まちづくり委員会（未定稿）

載できるような準備の数値というのは、全然無理かな。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 昨年度、本年3月11日の当委員会でも、外神田一丁目の区施設に関わるライフサイクルコストの試算イメージについては、資料として提出させていただいております。ただし、あれ自体かなり仮定の、実際、区としての床がどれだけ取れるのか、また、財産の持分というか区分についてどういう取り方をしていくのかというものも整理されていない状況の中での仮定の資料となっております。そこにつきまして、今まさにそういった将来財産の取り方だとか区分の仕方だとかも含めて準備組合と、まちづくりが間に入りながら、財産部隊だとか、または各所管の施設担当部署とスタートしているところですので、具体のじゃあ精査された数字の資料がいつ出せるかというものになりますと、もうしばらくお時間を頂かないとちょっと出せない状況でございます。

○林委員長 はやお委員。

○はやお委員 ここは、予算のときだったかなんかでも十分議論したと思うんですね。何かというと、当然のごとく万世会館のほうにつきましては、川辺っぺりのほうで、一つの参考になる、尺度になるのが、出張所のものを参考にすると。そこでの計算がかなり高い、縮小した評価だから、そこについては見直したらどうですかと、ちょっと意地悪質問しましたよ。何かといたら、日建設計が今回のことも携わっていて、そして万世の出張所も日建設計がやったら、そこはきちっと会社内での調整をして、精緻なね、精緻とは言わないけども、概算の数字についても、ある程度、事業化がどのようになるのかということは検討すべきだよといったところは投げかけたと思っているんですよ。

だからそのところで、やっぱり経営の世界からすると、つかみなんですよ。どのぐらいのつかみでどのぐらいのお金がかかるのかというのが、大筋のところがあった上で詳細はそこから詰めていくという形になると思うので、もう少しその辺のところについては、あまりにも数字が違っていたから、その辺のところについてはどうかということについて、今日はいいですよ。今日はいいですよ。だけど、しつこいようだけれども、附帯決議が、あれがない限り、事業化は僕はできないと思っているんですよ。何かといたら最終的にこれだけ数字がはっきりできないということであれば、その余剰床を千代田区が買うぐらいな気持ちがなかったら、この事業、僕はうまくいかないと思っていたんですよ。

だけどそこは断られているから、下も嫌がっていたし、議会も全体的に否決になっているし、そのところでまとめて、何かって、九段下のところの開発についても、本来であれば大きな全体最適を求めて、部分最適のことを言ったら、それは早くやるのは、今決まったことを今すぐやれという話かもしれないけども、その全体的なところについての整理を拒んだんだから。だから、それだったら個別最適の中で外一がどうなっているのか、これは可及的速やかにやるのは、逆に言ったら執行側のほうの、8対7の都市計画ですから、都市計画審議会が進めたことですから、これは事業化についてそれなりの説明を、次回までに大づかみでもいいから分かるようにする。これはあなた方の責務だと思いますけど、お答えいただきたい。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 まさに今、条件、区としての財産である、また将来的な部分での条件に関わる数字であるだとかというものを、我々もなるべく早く整理ができて出せばいいということで努めている状況ではあります。一方で、実際まだ設計条件自体もまだ、ここ3か月ですごく進んでいるという状況でもないというのが準備組合側の

令和 6年 7月25日 環境まちづくり委員会（未定稿）

動きとなっております。我々としては早めに条件面の整理をしながら、区民の皆様、議会の皆様に対してご安心いただけるような数字を示していきたいという心積もりはしっかり持っておりますので、そこら辺はちょっとしばらくお時間を頂きまして、当委員会のほうに精緻した数値を示していければというところでご理解賜りたいと思っております。

○はやお委員 分かりました。じゃあとにかくこのところに、でも、概要スケジュールの中で、こういうことがこのぐらいのほうで決まっていく。この前の二番町の地区のときでも、例えば途中から6か月から6か月以上が変わったけれども、ステップ別の、このぐらいにタームで決まっていくんだというぐらいな数を、いまいち、このところについては一応書いてあったけれども、このところ、もう一度スケジュールリングをして、少しずつブレークダウンしていくような形で提案いただかないと、我々が毎回毎回同じことを質問することになってしまうから、節目を分かるようにしていただきたいんですけど、いかがですか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 貴重なご意見をありがとうございます。大ざっぱな流れのフローチャートということで、A3の図を今まで示させていただいております。組合設立までの1年から1年半の間の、区としてやっていく、同意をするにしても、そこに対して区がやっていかなきゃいけないということは相当数ございますので、そこら辺が具体的にどこの、その1年から1年半の動きについて、この段階でこういう動きがまたご報告ができるというものを分かるように、ちょっと直近の1年、1年半のスケジュール感について、次回の委員会でお示しさせていただければと思っております。

○林委員長 じゃあ、従前やっていたA3の何という表現でしたっけ。外神田一丁……

○はやお委員 外神一丁目地区についてという。

○林委員長 ついての。ちゃんとこのブラッシュアップというかバージョンアップのものを基にして、組合のほうに加入率ですとか、職場のほうではそれぞれの進捗についてをそれに加えて報告をしていただくような形をもって、どこかで陳情審査というか報告案件とするのか、どちらにしろ決算審査のところでも主要議題になるのかもしれないんで。いいですか。

○はやお委員 はい。

○林委員長 ということで、取扱い。

○はやお委員 継続。

○林委員長 がいい。はい。（発言する者あり）本件5件の外神田一丁目南部地区まちづくり関連の陳情5件については、継続審査の取扱いとさせていただいてよろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。では、外神田一丁目南部地区関連の陳情審査を終了します。