

令和 6年11月 5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、陳情審査に入ります。初めに学士会館再開発関連についてです。本件に関する陳情は、継続中の送付6-22、読まない。読んだほうがいい。読まない。はい。6-28、6-34の合計3件です。また、日程2、報告事項の(1) 学士会館旧館曳家保存を行う共同開発についても関連するため、併せて陳情審査の中で報告してもらいたいと思いますが、いいですかね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。それでは、報告事項の(1)の学士会館旧館曳家保存を行う共同開発について、どうぞ。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 冒頭に、9月30日の環境まちづくり委員会におきまして、議事録の修正答弁をさせていただきたいと思います。9月30日の委員会におきまして学士会館の陳情審査がございました。その中で、区道の面積の数値につきまして、571.92平米が正しいのですが、私のほうが670平米と言い間違えて発言してしまい、その数字がその後何度かやり取りとなっております。9月30日の環境まちづくり委員会議事録、17ページ中段にその私の発言がございまして、18ページ中段におきましては、はやお委員、22ページの加島部長の答弁におきましてその私の間違った数字で議論がされてしまいました。

結果的に、22ページで岩田委員から面積数字の確認がございました。その部分に対して答弁がなかったため、改めてお答えさせていただきますと、面積571.92平米という数字が正しいということで、追加修正させていただければと思います。

○林委員長 はい。ということでよろしいですか。やり取りの中で、面積が大分違う数値のまま確認せずに行ってしまうと、動画で配信されたのも含めて、議事録でも出てしまっている数字なんで、それはそれで、改めて本日訂正という形なんですけど。

はやお委員。

○はやお委員 人間だから、間違えることは間違えるんで。

○林委員長 みんな間違えちゃった。

○はやお委員 でも、重要なことなんで、なぜ間違えたのかという、その辺のところなんですよね。ただ単純なミスなのか、やっぱりどういうふうなあれなのか。その辺のところ、何で、570から670と100平米も違うから、この辺のところをお答えいただきたい。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 すみません。不慣れなもので、単純な言い間違いということでご理解いただければと思います。

○はやお委員 はい。もうそれ以上。

○林委員長 増えるということはないんですよ。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 はい。

○林委員長 ええ。増えない。(発言する者あり) 増えないんですが、よろしいですか。一応、委員会確認をかけておかないと、その後もそのまま生きてしまいますので。

では、571平米、今後。点幾つというのは、これからまた。

○春山副委員長 92……実測値……

○林委員長 92、56。どっちだ。

○春山副委員長 92。

○林委員長 92でいいの。はい。いいですかね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。では訂正いたします。

では、続けてどうぞ。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 大変申し訳ありません。

それでは、学士会館旧館曳家保存を行う共同開発について、資料に基づき説明いたします。資料は環境まちづくり部資料1及び資料1-参考資料を使わせていただきます。

まず資料1の1枚目につきましてでございます。6月11日に当委員会で提出しました資料を基本としながら、9月30日の委員会において、はやお委員から質問のあった計画容積率と2か所に配分する広場面積の情報を追加させていただいております。

改めまして、学士会館旧館曳家保存を行う共同開発の計画内容についてご説明いたします。左の図は現在の学士会館及び共同開発地の配置、都市計画状況を示しております。現在、区道836号が街区中央に入っている状況です。図に破線で示しておりますが、学士会館敷地西側に関しましては、白山通り、都市計画道路放射9号線に指定されておりました、学士会館敷地内に拡幅予定線が約6メートル以上入っている状況です。

右の図が共同開発後の街区再編イメージです。今回の事業の大きなポイントは、歴史的な地域資源として重要な学士会館をいかにして残し、再生活用していくかという点です。学士会館の保存活用を進めていく上では、先ほど説明しました都市計画道路拡幅予定区域の空間を確保していくことが必要となります。そのため、保存活用する旧館建物を曳家して保存を図ります。そのため、街区中央にある区道を廃止することで旧館の曳家スペースを生み出します。

廃止によって生じる区の土地約570平米につきましては、北西に約360平米、南東に約207平米の2か所に配置し、広場として位置づけてまいります。また、学士会館と東側の民有地は一体敷地として、総合設計制度を活用し、学士会館の再生事業を進める予定です。

左下の図にありますが、計画容積率の考え方を示しております。内訳として、指定容積率の加重平均である基準容積率が645%、総合設計制度活用による空地評価容積率250%、及び都市計画道路部分を将来管理予定者に無償譲渡することで評価される公共空地割増し分76%、割増し合計値として326%となります。計画容積率としては、図の上にあります約971%を予定しております。

また、右の表に、計画地の開発前と開発後における民間事業者、千代田区、東京都、それぞれの所有する土地面積を示しております。民間事業者につきましては一体敷地となりますが、計画道路部分を都へ無償譲渡するため、約637平米減となります。一方で、下から2段目の東京都ですが、開発前は計画地内の土地所有はありませんが、都市計画道路予定用地を無償譲渡で受けるため、637.09平米を所有することとなります。赤帯の部分、千代田区については、従前従後の土地面積は変わりません。境界確定後の実測値としまして971.92平米となります。

資料2【資料1の2ページ】をご覧ください。（発言する者あり）大変申し訳ありません。千代田区の敷地、実測値としまして、571.92平米となります。

資料2【資料1の2ページ】をご覧ください。開発計画により整備される広場・空地の役割・機能についてです。まず基本的な考えとして、枠内に、以前、委員会に参考資料提

出しております。学士会館専門部会で取りまとめられたものの抜粋があります。専門部会では、廃道後は街区北西・南東の2か所に広場を配置することが望ましいと提言されております。区としましても、その提言を受け検討した結果、2か所に設けることが望ましいと考えております。

北西・南東2か所に配置される広場の役割といたしまして、当該計画地は都市の軸である白山通りと神田の東西軸で回遊軸である警察通りの結節点でございます。また、地下鉄神保町駅出口にも近接していることから、その結節機能を強化していくべき場所に位置しております。また、区民や来街者の快適性・回遊性を高める広場空間の創出が重要であると考えます。

次に、3）、整備予定の広場、民間空地の概要となります。北西の広場は神保町からの玄関口となり、現状も人の量が多いため、民間の公開空地と合わせて約550平米を一体整備する予定です。南東の広場も民間公開空地と一体整備を行い、約420平米を整備いたします。また、民間敷地1階中央部は屋根つきの大空間の広場約1,200平米を整備する予定です。北西・南東の広場をつなげて、エリア一帯のにぎわい創出や回遊性の向上を図ります。また、街区の外周部は歩道上の公開空地等の整備を行うことで、既存道路空間と一体的な空間がそれぞれの道路空間に対して新たに約6.5メートルから14メートル整備され、ゆとりある歩行者空間とウォークビリティの向上を図る計画となります。

次に、資料3【資料1の3ページ】でございます。広場のイメージと活用例を挙げております。まず、北西広場のイメージです。まちの玄関口として、駅前の滞留空間や待合せにも活用できる空間として整備してまいります。樹木や植栽を多めに配置し、木陰を利用できるベンチなども設けることで対流性を高めるとともに、学士会館を背景とした魅力的な駅前広場としていきます。南東の広場につきましては、地域コミュニティの拠点・こどもの遊び場ともなり得るしつらえとしてまいります。北西の広場と比べて様々な利用に使い勝手のいいものとしてまいります。また、民間敷地に整備する屋内型広場は公開空地として日常的に地域開放し、北西の広場から南東広場への自由動線に活用できるとともに、急な雨や猛暑日など、一時避難も可能な場所となります。

神田地域におきましてはこのような屋外と屋内が一体的な空間となった広場がなく、また、2,000平米超のまとまった空間として整備されることは非常に貴重なことであると考えております。また、日常的な通行機能に限らず、屋内、屋外一体的なイベントの会場として活用ができることから、人々のコミュニティ醸成の場としても期待ができるものではないかと考えております。

最後に、資料1の参考資料をつけさせていただいております。こちらは、現在、学士会館関連で頂いております陳情について、陳情書で頂いているご意見とそれに対する対応をまとめたものです。1ページ目につきましては、送付62【6-22】ですが、こちらは7点のご意見、ご要望を頂いております。全て事業者に対して対応を求められているものです。3番と4番の対応に関して下線部を示しておりますが、今後の設計が進んだ段階で事業者が対応、回答していくこととなりますが、既に事業者より陳情書へ回答、対応が行われている状況です。

次の、裏面、2ページ目ですが、送付6-28の2から4につきましても、今後の設計の深度化、将来管理の内容を事業者として整理ができた段階でお答えしていく内容である

と考えております。

また、送付6-28の1番と送付6-34で頂いている付け替え広場に関する内容についてですが、区の考えは先ほどご説明したとおりです。

本計画は条例で義務づけられた事業者による計画説明会に先立ち、約1年前から周辺地域や隣接建物に対して任意の説明会を実施するなど、計画が煮詰まる前の不確定な条件の段階から対応を行っております。また、そうした対応を都度丁寧に行うよう、区として促している状況になっております。

説明は以上です。

○林委員長 はい。それでは、陳情審査ですので、質疑なんですけど、もう一度、資料1の小さい米印で、右下ですね。区道、道路区域面積が571.58平米【571.56平米】。ここのと、訂正した571.92平米で、小さいと言えれば小さいですけども、もう、より詳細な説明をしていただいた上で陳情審査に入ってまいりたいと思います。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 現在、千代田区道として台帳上管理している面積については、米印、表欄外の571.56平米となっております。今回の開発において、事業者と区道との境界確定が行われております。最終的に境界確定後の実測値として571.92平米と区の用地はなっていくということで、米印は認定面積、道路認定の面積となっております。実際、今、境界確定が行われた結果、571.92に整地されていく形になります。

○林委員長 うん。いつ分かったのかも含めて、確定したのか。えっ、だから違ったんですね。時価総額に換算すると幾らか分からないですけども、増えていたというので。

○神原環境まちづくり総務課長 すみません。ちょっと時期のほうを調べさせていただきますが、道路認定されている面積というのが、さきに担当課長のほうからも申しあげました571.56平米というふうになってございます。こちらを、後ほどご説明させていただきますが、廃道する面積となっております。その後、等積での交換というものを予定してございますが、そちらのほうは道路境界確定後の実測値の571.92平米というふうになってくるということでございます。

○林委員長 うん。ですから、測量した571.56平米が、いつ測量して台帳上登録になったのかということと、事業者と一緒に571.92平米に確定したのはいつなのかというのを時系列で出していただかないと、区民の財産を廃道する形になってくるんで、細かい話は議案審査になってくるんでしょうけれども、数値がもともと違うと前提が。ですので、後ほど分かりますか。すぐ分からない。

○神原環境まちづくり総務課長 境界確定の日付については、ちょっと今お調べさせていただきます。失礼いたしました。

○林委員長 では、後ほどで。

それ以外のところで確認したい点。

○はやお委員 非常にこれは重要なことで、都で、大体この高い土地でというところで、増えるということはあんまりないんですよ。大体減っちゃうというのが多くて。そうすると、これ、登記簿面積というので対応なのか、道路なんですけど、これはどういうふうになっているのか。確かに実測すると減ったり増えたりするんですよ。でも、それにしても、あまりにもちょっと違いがあったり。

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

○林委員長 2,000万、数字がよくないな。

○はやお委員 いうところなんで、ここは何かあるのか。

さっき質問したところは、何で100平米も間違えちゃったのかなと思ったところで、登記簿面積とかなんかのところの間違いをしたのかなと思ったら、そうじゃなくて、ヒューマンエラーということだという話だったんで、ここは逆に言うと、この道路というのは登記簿をするのか、しないのか。これ、この辺のところについて含めて、そこが、だから結局三つあるわけですよ。区が抱えている道路認定しているのが571.56平米で、そして実測をして境界確定したら571.92になった。じゃあ、区と実測はこの違いがあるよね。けども、じゃあ、これはほら、道路のほうの民民のところの確定するに当たって、どういうふうに国に対してというか、それが道路の登記簿面積というのは第三者のほうとしてはどういうふうになっているのかということをお答えいただきたい。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 まず、一般的に道路の部分が登記されているかどうかという部分については、一般的には登記されておられません。

○はやお委員 うんうんうん。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 なので、その面積が幾つかというのは。

○はやお委員 分からない。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 特段、ちょっとない状況です。

一方で、区道の認定を、この区道として認定をした時点において、こちらの道路は6メートルの認定道路となっております。ただ、その認定時点で6メートルを割っている部分が存在しております。そういった部分が、実際には境界確定を行っていきながら、6の線を確定していくと。それによって、民地が道路部分に越境していたという部分を、境界確定によって、区、民間事業者双方が納得をしたというところで、571.92平米というのが確定してきているというような状況でございます。

○はやお委員 それは分かりました。いいです、僕は。

○林委員長 ほかに。陳情審査。

○岩田委員 何だ、この広場を二つに分ける何か理由を何か説明していただきましたけども、何か、やれ、玄関口となる駅前滞留広場だとか、シンボルが云々かんぬん、コミュニティがどうのこうの。でも、区民が公共資源をより有効的に活用できというんだったら、小さいもの二つよりかは大きいもの一つのほうがいいのはもちろんのことであって、それを使う皆さんたちの意見は聞いたのかどうか、お答えください。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 まず広場を二つにしていく過程について、ご意見を聞いたかということについては、聞いたことはございません。

なぜ二つの広場がいいのかということにつきましては、これもこれまで陳情審査の中でも、前回は広場案の比較というところでお示しをしておりますが、なかなか1か所でまとまって造るというのが、計画論も含めて難しいという、影響が非常に大きくなっちゃうというところで、まずそういった部分がございませぬ。そうしたものを分割して持つことによって、回遊機能を高める一体的な広場の形成であるとか、これにつきましては民間計画地、民間敷地が同時に協力をしていただけなければ実現のできないところではございませぬので、そういった民間広場と一体的に形成することにより、より使い勝手のいい、また回遊性にもつながる広場というところで、区としてはこれが最適なのではないかという考え

でございます。

○岩田委員 意見を聞かないで、何で分かるんですか。区が勝手にこれのほうがいいですねなんて判断するのがおかしいじゃないですか。

それで、民間は、民間の協力と言いましたよね。そりゃ民間の協力ですよ。でも、だからって、これ、民間の協力じゃなくて、もう民間のためにやっているんじゃないですか。そうじゃなくて、これは、この廃道されるであろうこの区有地がなければ、民間だって、これは開発ができないわけですから、区はもっと区民のために、いかに使い勝手がよい、そういう何だ、公園なり広場なり、そういうのを造るべきじゃないですか。それを意見も聞かないで、これがいいと思いましたと結論づけるのはおかしいですよ。まずはそういう意見を聞いてからじゃないですか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 まずは、もともとの区道というものが通行機能を有していたというところがございますので、今回、計画によって、外周道路空間については拡張していくようなこととなりますが、もともとの貫通機能となっていた、街区を貫通していた道路について、さらに、その単なる道路空間を付け替えるのではなくて、この道路機能を、貫通機能を有しつつ、さらに広場的な活用も可能となる空間をつくるということについては、非常にこの地域の魅力を上げつつ、また、残す学士会館と一体的な空間形成になるという中では、非常に有意義なものであると考えております。

○岩田委員 通路で、貫通機能が。いや、貫通機能がと、それだけの話じゃないですよ。だって広場を造るんだから。で、広場的なということは、広場じゃないじゃないですか、もうむしろ。広場的なと言ったら。それで、何、魅力を云々と言いますが、こんなばらばらのところに公園を造って、広場を造って、どうする話なんですか、これ。本当に業者の意見をそのまま聞いただけじゃないですか。これは区が考えて考えて考え抜いて、これがいいですね。地元の方の意見も聞いて、あ、これはいいですね、やっぱりこうしましょうというなら話は別。そうではなく、地元の方の意見も聞かない。業者の出した案でそのままただ乗っかっただけ。あまりにも無策過ぎますよ、これは。ちゃんと地元の意見を聞いて、その広場の位置に関しても、北のほうにするのか南のほうにするのか、一つにするのか二つにするのか。そういうのも全て検討するのが当たり前じゃないですか。

で、これは大丈夫なのかな。議案説明の話は駄目。あれは裏だから、駄目。

○林委員長 いやいや、まだ提案、提出予定案件と言っていたんで、ぎりぎりのところなんですけども。

○岩田委員 ぎりぎり。じゃあ、駄目だったら途中で止めてください。駄目。やめ。

○林委員長 いやいや、どうぞ、陳情審査で。陳情審査で、これ幾つだ、6-28、お諮りしたように、特別区道千第836号の廃止に伴う陳情というのが出ていまして、この陳情審査を今やっているわけで、提出予定案件の説明ではないんで、冒頭確認したとおりですので、どうぞ続けてください。

○岩田委員 はい。今後やるであろう説明の話で、職員の方が、区道を廃止して二つの公園にする件についてですがと話を始めたけども、そんなのまだ決まってもいないのに、そういう説明をすること自体がおかしいじゃないですか。どういうふうになっているんですか、そこは。

○林委員長 一旦答えた上で、じゃあ。

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 基本的に今回の計画については、何度も申し上げているように、学士会館を一定程度残す、保存していくということが大名目になっております。それについては、民間のためというよりは、やはり地域のこれまで培ってきた、あそここの場所でできてきたものですので、そういったものを大事にしていきたいという部分では、かなり今回の計画の部分の制約が非常にウエートを占めているというような状況でございます。

そうした中で、前回の委員会でも広場の意見、パターンについて幾つかお示しを示しておりますが、計画の自由度が、自由度というか制約がある中で、どれだけ広場を最適な位置に配置していくのか。当然、広場というまず機能がありつつ、さらに民間と敷地が一体的に計画される、計画というか、整備されることよっての効果を最大限出していきたいという部分が区としての考えであります。

○林委員長 うーん、ちょっとどうなんだろう。確認していくのが、一つが学士会館の旧館の建物を、これを保存したほうがいいよねというのは、この委員会でも一応確認したと思うんですよ。いいんですよ。それが第一名目なんですよ。そこから先になってくると、次に、保存した上で学士会館が曳家になった後、見えるようにするような広場が必要。これが次ですか。

そうすると、普通に考えると、木とかは植えられないですよ、景観を妨げちゃうから。通りがあるから、通りのこの両端を大前提とすると、ここにはのっぺらい工作物が一切造れないようなものになるというのが、もし学士会館を最優先するんだったら（発言する者あり）大前提ですよ。

○春山副委員長 都市景観……

○林委員長 うん。違いますかね。その上でという形になってこないと、だから、資料の中で、学士会館の位置が1階部分が見えないような、木がそれぞれイメージ図で入っておりますけど、これに違和感を覚えるとかというんだったら話は分かるんですけども、どうなんだろうな、そこ。優先順位の話なんですよ。

○岩田委員 うんうん。

○林委員長 白山通りを拡幅するから、学士会館がそのまま行くと壊れてしまうと。壊れてしまうから、曳家で少しずらさなくちゃいけないと。ずらした上で建物と景観を保存するというのが第一命題になってきて、交通結節点というのもあるんですけど、これって多分、向かい側のところと対になる話ですよ、普通に考えると。だって、地下鉄の出入口のところ全然スペースがなくて、信号を渡ったほうが広々としたスペースがあっても、あんまり意味のないことですから、何か積み上げの話で、2か所の使い方がどうなんだろうなというので。景観を第一にするというのが前提ですよ。どこまでが前提条件で、岩田委員のは行けるのかな。

どうぞ、岩田委員。

○岩田委員 この計画は千代田区のこの区道を廃止しないと成り立たないものじゃないですか。だったら、業者が何、これ、こういうふうに広場を二つにしないと無理だみたいな話があったとしても、もう少し、もう少しというよりも、もっと区民のためにいかに使いやすい公園、広場を造るのかというのを、もっと言っていいはずなんじゃないですかね。全て業者任せではなく。業者が言った案をそのままのみじゃないですか。全然地元の意

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

見も聞いていない。そんな業者任せの計画はありますか。おかしいんじゃないですか、そういうのは。

○林委員長 優先順位をちょっとお話ししていただいたほうがいいのかな。

関連でありますか。どうぞ、副委員長。

○春山副委員長 今、委員長が議事整理していただいたところで、もう一度再確認させていただきたいのと、それと関連で幾つか質問させてください。

この一番大前提としては、都市計画道路の拡幅をしなくては行けないと。計画決定されているというところで。そのときに学士会館の曳家も、建築物としては保存していかなくちゃいけないということが大前提にあったと。そのときに、区道を廃道するに当たって、都市計画道路の部分という可能性もあったけれども、そうではなくて、広場という形で区道廃道ということをして区としては進められと。現在その中で、この広場の在り方であるとか使い方というのが、陳情の中にもあるように、どういうふうに空間と高さのバランスを取っていくのかということが陳情として出ているというふうに、委員長の議事整理を踏まえて確認させてください。まず、そこまで確認させていただけますか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 春山さんにご質問いただいた部分については、まさしくそのとおりで、区としては検討してまいっているところです。

○春山副委員長 そういう今までの委員会でのやり取りでの認識をさせていただいています。

それに当たって、この陳情にもある空間の在り方であるとか景観について、デザインについてというので、あとマネジメントについて、大きく二つで質問させてください。陳情にある、6-22の景観の統一についてであるとか、あと3番のバリアフリーについて、まず、あと陳情の6-28の1の実際に広場を有効に活用しやすい観点で、どういうふうに使い勝手のいい広場となるかということについて伺わせてください。

1点目なんですけれども、この景観についてなんですけど、極力南に寄せて町の美観を統一していただきたいというふうに書かれています。南側に寄せ切ることについては難しいと、北側のオープンテラスと二つに分かれていくというふうに対応のほう書かれているんですけれども、このまちの美観についての回答が出ていないのかなというふうに思っています。

以前も私は委員会でご質問させていただいたんですけれども、隣の隣接のテラススクエアと右側のもう一つのところは、開発事業者が、デベロッパーが別々だったにもかかわらず、関係者に同一人物が入っていたというところで、実はその空間デザインが、ほぼ似た空間デザインが別の建物にかかわらず出来上がっていて、すごくよい景観になっていると。そこに隣接するところでこの計画地があるところで、やはりまち全体の景観を考えたときに、別の事業者の建物更新であったとしても、やはりまちの美観をちゃんと整えてほしいというまちの意見をちゃんと尊重して、区としては都市デザイン的なもの、このエリアをどういうふうに景観を考えていくのかというのをやっぱりきちんと指導していくべきだと思うんですけれども、その辺について、どう進められているか、お答えください。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 今現在、景観協議を行っているものではございませんが、当然、既存であるテラススクエアであるとかシェイシティの部分であるとか、当然そういったものは意識しながら、景観的な内容については、統一できるものはしなが

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

ら、また、全てが単調な同じものではなく、そういったアクセント、それぞれ特徴づけをしながらいければいいというところで現在検討してきてまいりました。

○春山副委員長 この様々なまちづくり方針、神田警察通りのまちづくり方針、ネットワーク化という言葉が多用されているんですけども、ネットワーク化していくには、やっぱり景観がちゃんとネットワーク化されていかなければ、人のアクティビティーというか行動もネットワーク化されないというふうに、もう研究でも実証でもされているので、そのネットワーク化していくための都市デザインというのは、きっちりやっぱり考えていく必要があるのではないかなと思います。

2点目なんですけれども、この様々な広場のイメージと活用例というのが描かれているんですけども、ここはこの総合設計制度なので、しゃれ街条例を使って、事業者主体でこういうような活用されていくのか、それとも区が何らか関わられていくのか、エリアマネジメント的なものになるのか。その辺、どういうふうにこのまちに開かれた交流拠点というのへの、その後のマネジメントがすごく大事だと思うんですけども、そこをどう考えられているのかと。

ちょっとこの個別の開発がこれから増えていく中で、この神田警察通りエリアがどのように相互にマネジメントがつながったり連携したりするのかというところがちょっと見えてこない中で、ヒアリングを先週させていただいたんですけども、2019年まで、この近隣の開発を考えているデベロッパーは、不定期でミーティングをしていたということなんですが、それが、コロナ禍と、あと神田警察通りの沿道協議会が前向きな場という形がなくなってしまった影響なのか分かりませんが、その後、相互に意見交換であるとか情報共有をするという機会が持てていないというような話を耳にしています。ここだけの開発ではなくて、神保町への影響であるとか、その後の錦町だったり神田警察通りのにぎわいをどういうふうにこの連携していくのかというのがちょっと見えてこないんですけども、その辺はどう考えられているんでしょうか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 広場の活用に――ごめんなさい。まず1点目のネットワーク化についてですが、当然ネットワーク化していくことの必要性というのは区としても十分に理解した上で、そういったものをネットワーク化していくべきものだと考えております。

2点目の広場について、しゃれ街を活用していくのかという部分については、これは大いに活用してってもらいたいというふうに区としては考えております。その中で、公開空地だとかの活用の制約をしっかりと、単なるイベントで終わらせるのではなくて、まさにエリマネ的な観点を持ちながら使っていくという部分については、非常に期待をしているところです。

資料2ページ目ですかね。資料1の2ページ目に、全体の俯瞰図というか、このエリアの俯瞰図がございます。左下に2)であります。計画地、赤で塗られた部分が今回の学士会館のあるブロックになります。隣のテラススクエアについては既に竣工がされていると。その右隣の千代田通りに面したブロックについても既に開発が終わっていると。北側についてはジェイシティの再開発によって、地元の再開発によりまして、これも既に出来上がっていると。一方で、また白山通りの西側については、小学館であるとか集英社の建て替えも終わっているというところでいくと、この一帯のブロックについては一通り開

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

発整備が終わっているという状況の中で、この計画地が存在してくるというところで、まさにここについては、白山通りであるとか警察通りを結節していく重要な場所になってくるというふうに考えております。

そうした中では、テラススクエアについては今回の計画地の事業者と同一の事業者が入っておりますので、そこら辺の連携というのはもちろんのことではございますが、ここの一帯の、そういったエリマネ的な醸成もやっていかなきゃいけないのかなというところで、そこについては区としても期待をしているというところなんです。

○春山副委員長 ぜひこの、事業者によってまちづくりにどのくらい積極的に取り組むかって、やっぱりすごく温度差があると思います。ここ、区道を廃道して、区の広場がある以上というか、あるのであれば、やっぱりそこは積極的に区として働きかけをしていてもらいたいと思います。

しゃれ街条例も、公開空地を造っていながら、しゃれ街条例を使わないやっぱりデベロッパーなり事業者もあり、番町のほうでは、しゃれ街条例を使って公開空地と道路と一体型のと申入れを大学からしても、事業者側が受けないと。公開空地をそういうのに活用しないということもやっぱり起きているので、この開発する段階できちんとしゃれ街条例を使った広場のマネジメントをちゃんとするというのを、しっかりと申し入れていただきたいなと思います。

○加島まちづくり担当部長 春山委員の先ほどのもう1個手前のご質問にもあったように、デベロッパーの関係が神田地域の中でいろいろ検討してきたというのは事実です。我々もその中にオブザーバーみたいな形で意見をという形でやっていたのもあります。ただ、どちらかというところやっぱり開発をどう進めていくか、地域にとってどういうものがいい開発なのかといったようなところが主体だったかなというふうに思っています。

今この段階において、やはり先ほど担当課長もお話がありましたけれども、エリアのマネジメントを連携してやっていく必要があるかなと。特にこの資料の2ページ目ですね。資料1の2ページ目、先ほど課長からもお話がありましたけれども、屋内の広場、これだけの屋内の広場を、この神田地域、神保町地域の中で、あるところがないです。この使い方というものが今後非常に大切になってくるかなというふうに思っています。ここだけではなくて、各おのおのこの左側に書いてある地域の広場だとか、そういったところの連携をエリアマネジメント等で連携してやっていくことで、この地域の活性化を図られるかと。あと、まだ我々が考えている神保町地域、そこにも大きくここは波及してくるといったようなところですので、そういったところを見据えながら、今後、この整備だけではなくて、エリマネを相当意識してやっていくということが、非常に重要なところに来ているのではないかなといったような認識でございます。

○林委員長 桜井委員。

○桜井委員 今、部長からもご答弁を頂きましたけれども、区道を廃止して広場を造るということで、二つにするのか一つにするのか、まだ議論はいろいろあるんだと思いますけども、前回の陳情審査のときにも、実は私、意見を述べさせていただいたんですけども、この区への対応のところ、まちのシンボルである歴史的景観、文化に触れられるオープンスペースを創出するとともにという、区民が公共資源をより有効に活用し、というそんなようなことが書いてあります。

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

確かにそのとおりだなと思っておりますけども、前回のときに、ここの場所が野球の発祥の地だということで、今モニュメントがあそここのところにありますでしょ。実は今日話を聞いて、この資料、このパースの写真を見ても——写真じゃないや。この図を見ても、一言もそのことについては語っていないんだよね。

歴史的な経緯経過があって、ああいうものをいまだに置いてあるんでしょから、そういうことがまちの活性化だとかにぎわいだとかということにつながることで当然あるでしょうし、そのことはこの区の対応のところにも載せられていませんし、これだけの広さは千代田区にはないという部長のご答弁でしたけども、そうであれば、よりそういうモニュメントというものの意味と意義、意味というものがどういうものなのかということ、ぜひそこら辺のところをきちっと整理をしていただいて、ここのところにも、貴重な場所でございますので、整備をしていただくこともお願いをしたい。こういうパースを作っていたときにそういうことも少しでも触れていただくような。今せっかくあるんですから。なけりゃ別だけど、あるんですから、ぜひ尊重していただきたいと思っておりますけど、いかがですか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 ただいま貴重なご意見を頂いて、ありがとうございます。確かに前回の委員会でも、私のほう、野球発祥の地ということで、グローブのモニュメントが現地にございますが、そういったものについてはしっかり再生して、こちらに再度置いていただきたいというような、またそれを実現していただきたいということで調整はしているところです。

ちょっと今回、資料1-3【資料1の3ページ】のイメージ図にはのぞかせていないところなんですけども、当然、今のところ、区有地、区の広場、区有地のほうでそのものを設置するというような中では調整はしておらず、一体となる民有地の中で、そういったものをぜひ再度移設して作って残してほしいということは伝えております。

当然、区有地に置くということになると、ちょっとその辺のモニュメントの所有を一部うちの区の敷地に占用するような状況にもなっておりますので、そこにつきましては、今現在は民有地の中で再設置をしていただくような形で調整をしているところですが、やはり地域の文化歴史を培ってきたものですので、しっかりそこは、学士会館の旧館にとどまらず、そういった再生、文化継承ができるものについてはフルに活用していただきたいということで、事業者には対応していきたいと考えております。

○林委員長 小枝さん、どうぞ。小枝委員。1回だけ。

○小枝委員 ……に直接……

○林委員長 あ、野球に。

○春山副委員長 野球じゃないんですけど、モニュメントのことを…… 大学の。

○林委員長 モニュメント。モニュメント。はい、どうぞ、副委員長。はい。大学のね。

○春山副委員長 すみません、関連で。これも私も今までの委員会のところでちょっと触れさせてはいただいているんですけども、野球の発祥の地と同時に東京大学の発祥の地でもあり、やはりこのシンボリックな存在ではあるんですが、ほとんど知られていないという状況です。この辺りにサテライト、小さなキャンパスなりラボを持ちたいというのが東京大学からも話が出ていることもあるので、ぜひこの再生、区としてどのくらい申入れができるのか分からないんですけども、地元の神田の方々からもそういう話があるのであれ

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

ば、神田の活性化なり、学生が来て何かコラボレーションが生まれたり、この商店街の発展にもつながると思うので、それが進むといいですねという話も頂いていることもあるので、ぜひ東京大学の発祥の地という立地というか、地域資源を生かしたことを区としても働きかけをしてもらえると、神田の活性化につながるのではないかなというふうに思います。

そういった意味では、柏の葉のような官民学連携で何かこのグリーンモビリティの実証実験を試みたりとか、脱炭素化の何かメニューをやってみたり、子どもたちのエリアマネジメントをやってみたりとか、そういうの、学生が、何かキャンパスが入ってくることで新しい動きも出てくると思うので、その辺の、せっかくの立地というか歴史資源なので、それは生かしたことを区としても考えていただきたいと思います。

○加島まちづくり担当部長 十分受け止めさせていただきたいなというふうに思います。先ほどちょっとそこまでお話はしなかったんですけど、やっぱり学経さんがかなり関わるということなので、エリマネの関係の指摘だとか、こういったことをやったほうがいいよねと。ここだけではなく、神田はこうだよねといったようなところにもつながっていくのかなというふうに思っていますので、そこら辺は積極的に事業者さんともちょっと調整させていただければなと。区議会からもそういう声が上がっているといったようなことで、ご説明もさせていただければなというふうに思っております。

○林委員長 はい。お待たせ。どうぞ、小枝委員。

○小枝委員 今の話の関連でいけば、あそこには同志社の新島さんの碑もあるわけでしょうということもある。

その前になんですけれども、この今日、資料1が配付されました。学生会館旧館曳家保存を行う共同開発についてというふうになっているんですけれども、ちょっとこれは委員会、運営の、3ページものですね。この1ページのところで、東京都の土地が、開発後、637.09平米ですというふうには書いてある。都道を拡幅するに当たって、私も友人とか知り合いがいろいろ経験されているけれども、これ、民間敷地だと、その分売却、お金でもらって、例えば店舗が小さくなったら、ほかのところに建物を建てるというようなことをやっているんですけども、ここはどういうやり方をしているのか。いつ、この協議なり判断というのはしたのかというところを確認したいと思います。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 資料1の1枚目の都市計画道路拡幅部分の取扱いについてというところです。ご質問いただいております。まず、この都道、計画道路の事業について、通常ですと、用地を東京都として買い取るか買い取らないかというところがまず大前提としてありますが、当然、今後近いうちに都市計画道路を、沿道一体を整備していきますよという事業認可がされた場合については、都市計画道路の事業認可がされた場合については、これは東京都は全て計画線の用地を買収していくというような形になります。

当該白山通りのこの区間につきましては、事業認可が現在まだされておりません。いつの時点でこの都市計画道路が整備されるかというのについては、まだ未定となっております。そうした中で、都市計画道路のかかっている用地の取扱いを計画の中でどう処理していくのかというところですが、一つが、この都市計画道路の用地を所有権を変えないまま開発をしてしまうというパターンと、都市計画道路の部分を将来管理者に対して無償譲渡

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

して整備後引き渡すという2パターンがございます。今回については、後者の無償譲渡によって行うというところを事業者として選択してきているというところで、こちらについては東京都の建設局であるとか、そういったところと十分に協議をした結果という形になっております。

○小枝委員 その形になっておりますという話ではなくて、どういう、いつ、どのような協議をして決めたのかというのは非常に重要なことなんですね。それじゃ、事業認可しないものについては全く買取りができないのか。ほかに事例がないのか。

つまり何を言いたいかというと、先ほど委員長が言われたように、文化財を保存しようということについては第一名目として一致しているということなんですね。そのために、どう思案して、どういうふうに悩んで、最高の知恵を尽くしてきたのかというのが今問われているところなんです。みんなが一致しているのに、何かもったいないというか、何でそうなっちゃうのかなという腑に落ちなさが残るというのは、そういう経過が見えてこない。このそこのところは、もっとちゃんと見える化する必要があると思うんですね。

ここの資料を見ると、一部容積を緩和したというふうになっているんですね。76%だというわけですよ。またこれも高さに、床に反映されるということですよ。そのやり方、つまり国が指定する有形文化財を保存するという大名目があって、このために国も東京都も千代田区も一致団結してこれをやろうという判断があってということであれば、そこら辺の経緯経過というのはもっとクリアに説明をされなきゃいけないですけども、そこはちゃんと、いつ、誰がどのように協議をし、どういう選択肢をどうしたかということについて、明確に説明できるようにしていただきたい。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 先ほどの答弁でちょっと不足しておったかもしれませんが、事業認可をされていない都市計画道路部分を、今回は東京都のほうが将来管理者になるんですが、将来管理者が先に買い取るということについては、事例は存在しておりません。ですので、基本的には無償譲渡で受けるか、またはそこの敷地について、容積を——容積じゃない。ごめんなさい。無償譲渡せずに計画をするのかの2点になってくるというところになります。

こちらについては、区というよりも事業者のほうで、将来管理者である建設局と協議を数年前からしておったと聞いておりますので、そこについての詳細な記録については、私どもは立ち会って打合せに出ていたわけではありませんので、分かりませんが、基本的には最終的に都としてここの部分についての無償譲渡を受けるという中で、今回の計画になっております。

また、76%が、都道、都市計画道路の用地を無償譲渡で提供することによってできるということについては、こちらは総合設計制度の許可基準の中でそういったことができるというような形で明記されておりますので、事業者としてはそれを採用しているというような形でございます。

○小枝委員 法に反するとかいうことを言っているわけでもなく、制度がどうだということを行っているのではないんです。先ほども議論があった景観上の問題ということがあったときに、ここをどういうふうに判断してきたかということは、事業者でやっただろうという話では理解できなくて、千代田区の区道がある以上は、事実上、共同開発者として、文化財を保存するという意味では共同開発者なわけですね。共同開発者である千代田区が

どのようにベストな保存の仕方をしていくのか。そして周辺環境に、文化の発祥地として保存をし、周辺環境に悪い意味でのインパクトを与えないような開発にしていくのかというのは、共に汗をかく必要がある。それが全く見えてこない。岩田委員も最初から言われたように、ちょっと人手が足りないんでしょうけれども、人ごと感があるというんですかね。それでは、この、私も区道を所有する側の一方の二元代表の1人として、説明ができないという問題が発生するので、聞いているわけなんです。ここをどういうふうに判断してきたのか。

神宮外苑の例を出すとあれですけども、あそこは公園を廃止することはできないものを、公園まちづくり制度などいろいろ使ってやるということ判断する東京都であるならば、文化財を保存するために、ここについて、事例がなくても、そうした判断、売却といった買取り判断ということもあったかもしれないですね。本当にここにこの場所があり、この場所は非常に重要な明治の文化発祥の地であるということからすると、制度、質を高めていかなければならない。質というのはボリュームと関係があるという認識があるならば、そこのところはやっぱりプラス76にしましたというだけで済む話じゃないと思うんですね。じゃあ、ここでそこはちゃんと答弁をしてもらいたい。いつ、どういう協議をして、どのような選択肢の中からこれを判断してきたのか。そしてほかの選択肢は本当に不可能であったのか。そうしたやり取りを十分してきたのか。そこははっきりと答弁していただきたい。加えて、76%って何平米なのというのを答えていただきたい。

○林委員長 小枝委員、ちょっといろんな、行っちゃうんで、ちょっと整理に入ると、一つが東京都に提供する364.71平米というのは、これは民間の土地なんですよ、所有者の。このまんま、このまんま提供しないで建てるほうがもうかるのか、無償提供する代わりに容積のアップのほうがもうかるのか、そこの採算性をわきまえた上で、横にらみしながら、区道も財産なわけですから、どれぐらいの価値があるものをなくすのか、分割するのかという判断材料になってくると思うんで、どういうあれなんですかね。

このそのままの相対面積でいくと、区道の面積じゃない分だと、一体、延べ床面積で幾つのもので建てられるんだけど、無償を都道にすることによって、東京都にすることによって、ボーナスになる、割増しになるの、76%って。そうすると、平米数で床面積でいくと、76って、結構な面積ですよ。どっちが一体もうかるのかというのは事業者ベースで考えることなんでしょうけど、千代田区は、あんまり執行機関は最近使わない、地方公共団体だから、住民とか未来世代にも利益のあるような判断をしないと、区道を廃道するというのが何をもってというのがなかなか言いづらくなってきて、ちょっと東京都の、どういう事業者と東京都がこの割増し、76%と364平米のやり取りをしたのか、面積がどれぐらい違うのかというのを示していただきたいんですが、出ますか。出なかったら、またさっきの面積の日付と一緒に。駄目。でも、皆さんがやってくれといったライブ中継なんですけど。これで休憩を取っちゃうと、またあれになっちゃうでしょ。依命通達で書かなくちゃいけなくなっちゃうから。

○はやお委員 えっ、そうなの。

○林委員長 そりゃそうですよ。やり取りのを全部書けと言われているんですから、依命通達で。どうしましょうか。休憩を取るのか、先へ送るのか、判断してくださいよ。答弁。関連で。

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

○はやお委員 関連で。

○林委員長 でも、そこだけ。まあ、加えて。

○はやお委員 同じ。

○林委員長 同じ。同じだったら、どうぞ、はやお委員。

○はやお委員 すみませんね。通常どういう経緯経過というのを、よく経済学の世界というのは、お金の動きを見れば全て分かるんですね。だから、そこを今、委員長が確認されたと思うんです。つまり簡単に言うと、先ほどのやつを別に説明するわけじゃ、この無償譲渡することによってインセンティブが与えられるから、普通であれば、じゃあこれは無償譲渡にしようよとなるはずなんですよ。所有をそのままにしておくことによって、例えば事業認可があれば、そのときに売却という対応ができるのかどうかとか、その辺のところを、小枝さんの視点は文化財という視点で来ているんですけど、私はどっちからすると、収益性とか企業的な立場から、そうでなければ判断しないはずですから、そこを明確にしてくださいよと。で、次の話になるわけですよ。それは、次になったら、何だ、そうやってインセンティブを与えているんだったら道路だって買ってもらえばいいじゃないですかという千代田区の立場がまた次出ますよ。慎重に答えていただきたいと思います。これはきつい言い方かな。

○加島まちづくり担当部長 すみません。ちょっと詳細な資料がなくて申し訳ないんですけど、考え方として、ちょっとご説明させていただきます。

まず、この76%の容積率というのは、資料1の1面の、開発後、5,867.53平米【5,887.53平米】の敷地に対する76%という形になりますので、簡単に計算すると、開発後、例えば6,000平米だとして、容積率を80にしたとして、4,800平米ぐらいですよ。というのがこの76%で得られるといったところです。

一方で、今、637平米というのが都市計画道路としての面積があるんですけど、そこにも容積率というのが敷地として捉えるとあるんですね、700%とか。これが700%で、例えばこの700だとすると、七七49でしたっけ、4,900平米ということで、その面積相当に値する容積率を、今回、総合設計の場合に上げているよという形なので、ここをやったからといって、すごくもうけたとか、そういうような数字ではないと。制度としてそういった形の制度という形なので、そこを無償譲渡したからやみくもに大きな容積率をプラスアルファしているということではございませんので、そこはそういったものであるというふうに理解していただければありがたいかなと。

要するに、無償譲渡の土地の部分を、そのまま無償譲渡しないで容積率を使ったときと今回のときとの延べ床のプラスアルファの面積って、そう変わりませんよということをやっと簡単に説明させていただきました。

○林委員長 ちょっと紙で資料も欲しいというのが出てくると思うんですけど、都市計画道路にかかっていると、その部分って容積って全部造れないんじゃないかなってしたっけ。計画地は、いけるの。容積はカウントされるの。資料化も含めてちょっとお答えください。

○加島まちづくり担当部長 資料については、ちょっと今すぐにはちょっと。申し訳ないんですけど。

○林委員長 数値でちょっと出してもらったほうが、やり取り、イメージで。

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

○はやお委員 こうやって、こうやって。

○林委員長 うん。聞いてからでいい。

○はやお委員 あ、聞いてからのほうがいい。

○林委員長 はい。部長がせっかく立っちゃったんで。

○加島まちづくり担当部長 すみません。資料についてはちょっとお時間を頂かないとまらないので。

○はやお委員 そりゃそうだ。

○加島まちづくり担当部長 申し訳ないんですけど、精緻な資料はちょっとお時間を頂かないと、ちょっとご説明できないかなと。

で、あくまでも都市計画決定段階なので、都市計画決定段階の都市計画道路というのは敷地面積に加えられて、なおかつ容積率も発生するということになりますので、先ほどご説明したとおりの考え方になるということでございます。

○前田景観・都市計画課長 今のところに少し、建築の部分も含めて補足をさせていただきます。この都市計画道路がかかっている区域におきましては、現状では3階までということ、そして壊しやすい構造ということで、鉄骨造とかそういった形の指定がかかっているという形になります。なので、その部分、計画線がかかっている部分については、そういった構造で造り、それから後ろについてはより強固なものとかという形で、いろいろ建築計画が立てられるかなというふうに思いますが、そういった容積のものと建てられる建築物ということで、構造物が違うといったところで今ご案内を差し上げているといったところでございます。

○林委員長 はい。はやお委員。

○はやお委員 いいですか。今まで容積率だとかインセンティブについては、執行機関の説明で、そうなのかなということでやってきた。けど、今、精緻なというところでしてもらわなくちゃいけないのは、例えば日テレの件を言うと、また、がくっと言うかもしれないけれども、街区公園ということで、じゃあ、実際のところ何が結局インセンティブを与えていたんだといったら、街区公園の2,500平米だったんですよ。それが220%だったんですよ。だから、その詳細をやったときに、何がどうだったかということをお我々は知らなくちゃいけない。

それは、それはですよ、この区道廃道ということがなければ、どうぞ、民間がやることですからご自由にやってくださいという話になるんですけども、これを廃道することになったときに、これはまた後で資料要求させていただこうと思っているのは、当然、売却に当たって私は質問しました。そしたらば、どこが主体なのか分からない。これはちょっと質問にも入れるんですけど、今、結局は主体が、イム設計なのか住友商事なのか、見えないんですよ、正直言って。何かといったらば、外一の場合は確実に野村不動産だったんですよ。日テレについては日テレだったんですよ。でも、今この交渉を、例えばイム設計にして、誰が主体なのかというのが、窓口が何なのか、不明確なんです。それで、その書類を以前もらったら、ヘッダーに書いてあるのは確かにそれぞれのあれだけど、住友商事が書いてありましたよ。でも、そのところをきちっと明確に言わないと、結局、僕は全てすぐお金を見れば分かります。お金を誰が出すのかといったら、結局は住友商事なんです。はっきり言ってこの件については。

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

だから、そのこのところの見解が出てこない、顔が見えないということが、どこで話しているのか、実は主体じゃないところに話をしているというのであれば、話にならない。というのは何かといったらば、先ほど、これだけの平米数の廃道をするということになったら、僕は売却で買う、売るべきだという主張で、あのときにはいろいろな、日テレもあったから、何々もあったから、さらっと終わっちゃったけれども、いや、相手は買う意向はないと、こういう話だけでも、ここの計画道路の対応によっては、売るということを強く進めなくちゃいけないから、ここについては後の頭出し、と言っちゃいけないの。廃道の。

○林委員長 提出予定案件。

○はやお委員 あ、提出予定案件。についてのときの資料要求としては、これを売却するとしたら幾らの金額で、それで相手はどういうふうに断ってきたのか。その辺をやっぱり明確に聞かないと、あ、なるほどねというのが分からないわけですよ。

一方では、結局は、ああ、すばらしいことをしているよね。無償譲渡していれば、それはその分、普通であれば損するよね。けどおかしいよねと。インセンティブを与えなかったらやらないわけですから、それが経済理論なんですよ。お金の動きを見れば意思が分かるんですよ。きれいごとだけではいかないんですよ。

となると、となると何かといったらば——あ、いけない。

○林委員長 いや、大丈夫です……

○はやお委員 になったら、文化財ということを持続するためにもお金がかかるから、そこが明確に知りたいわけですよ、我々としては。それで、区民代表である我々としては、この区道という、区道は結局は我々としては財産としては評価していない。けど宅地にすればお金になる。そういうことになって、2分割するんだったら、どうぞ、自分たちで勝手にやってよ。お金だけ頂戴ねとやるのが普通の発想なんですよ。けど、それをしないだけに、何かといったらば、何か計画がない執行機関けれども、ここについての、その公園に対する計画の下にこれをこういうふうにやるんだという裏づけがなければ、この二つに公園を分けるという意味は説明できないはずなんですよ。

まず、このこのところについては、何かというと、お金の面について、きちっと精緻たる、インセンティブが何によって与えられているのか。今のざっぱなところはそうでしょうけれども、再地区計画のやつを私は自分で見たら、何だ、街区公園だったじゃねえかという話を分かるように、やっぱりこれはきちっと精緻なものを出してくださいよ。そのところをお答えいただきたいと思います。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 まず総合設計の制度を今回活用した開発手法を取るというところでありますが、まず計画線部分を無償譲渡した事例について、今回の計画地の北側の神保町の再開発のところも同様のラインが当時かかっておりました。今回、その当時の神保町再開発においては、都市計画道路部分については計画敷地から除外して、その上で無償譲渡をしております。特段それに対してインセンティブというのは乗っかって存在しておりません。再開発事業として公共施設を整備するというような形で進められたのが北側の神保町再開発でございます。

道路を挟んで南側のこのブロック、学士会館のところも、同じ同様の計画道路拡幅線が入っていると。今回は再開発手法ではなくて、開発手法としては総合設計制度を活用しますよということなんですが、総合設計制度における許可基準で、計画線、都市計画道路

区域が入った敷地の場合については、まずその敷地の容積を使うことが原則できません。そうした中で、その敷地の容積を使わずに、将来拡幅しても容積が、拡幅後、敷地が削られたとしても容積が基準値内で収まっていなければならないと。それでなければ総合設計の許可は下りないという形になっております。

一方で、今回その容積を使わないという形ではなくて、無償譲渡で将来管理者が受ける場合に限っては、容積率、計画道路にかかっている敷地を活用できますよというのが、同様に総合設計の許可基準の中でうたわれております。ですので、計画道路の容積を使わないで250%の空地評価を取るのか。もしくは容積を、計画道路計画線は無償譲渡することによって容積率をその分使うことを選択するか、この二択について、あくまで将来管理者が無償で受け取るという条件が備わったときのみ成立するという形になります。

今回、開発後の東京都に譲渡する敷地面積が637.09平米となっております。こちらには従前、指定容積率が700%の容積が指定されておりますので、637.09掛ける7倍ですね。700%の7倍で、4,459.63平米が無償譲渡によって今回の計画に加算されると。それを全体容積の率で返しますと、76%という数字が今回表れているというような形になっております。

当事業につきましては、住友商事及び学士会館の共同事業となります。当然、学士会館の旧館曳家を含め、全面的な事業に対する資金投入については住友商事が行っていくというような形で、住友商事がそういった面では事業の前面に立って、学士会館と共同でやっているというところです。当然、学士会館が立場的に弱いというわけではなくて、これは双方、事業として相互メリットの上でのこの事業成立という形になっております。

一方で、当共同事業者のバックアップ支援をしているのは鹿島建設でございます。こちらについては、学士会館の旧館という特殊な工事を今後行っていかなきゃいけないというところについて、やはり一定の技術を蓄積しているゼネコンさんが名のり出るのがいいというところで、事業者のほうで鹿島建設を選定して、今そういった計画についてバックアップをしているという状況です。

区道を将来的に売却するかどうかについては、以前、委員会からも、売ったらどうかというようなご意見はございました。我々も詳細な試算をした形ではありませんが、区道が幾らかという詳細を算段しているわけではございませんが、当然、住友商事、学士会館、今回の事業が一定の事業の金額フレームがあるという中で、区道を購入しても、それをさらに売却、購入した571.92平米を購入したことによっての資金投入に対しての見合いがあるのかどうかについては、事業者からはちょっと難しいというところで、あまり深い議論にならずに、断られたというような経緯となっております。

○林委員長 小枝委員。

○小枝委員 今のに、ちょっと。ちょっと意図が違っちゃったら申し訳ないんですけども、施主は分かりました。施主は学士会ですよ、住友商事ですよというのはみんな分かっているんですけども、そのの、ほかとこれがまた違うのは、景観の話もありましたけど、デザイナーとか、あと設計、同じなんですけども、そのの主語が見えてこないんですよ。開発の説明会に行けば分かるんですけども、大体こうした、何というのか、建設的な、もしくは心配事に対する回答というのは、設計の方がいろいろおっしゃるんですよ。このプランの場合、ずっと何かもやもやしているのは、施主があって、鹿島建設さんがいろいろ内

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

装保存の知恵を出すというのはいいでしょうけども、一気に総合企画のイム都市設計というふうになっちゃうんです。総合企画というのは通常は近隣対策会社というようなことで言われるぐらいで、議会も近隣対策されちゃっているのかなというふうに思っちゃう。つまり、デザイナーなり設計する人って誰なんだというのが分からないのはちょっと困るので。

○林委員長 1人だけ。

○小枝委員 うん。ぜひ答えていただければ。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 基本的には、今後の建物の設計であるとかデザインをしていく立場になるのは、鹿島建設だという認識でございます。

○小枝委員 今後。そうすると、今も鹿島建設が手を動かしているというふうに考えていいんですか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 ゼネコンというところで、鹿島さんの、鹿島建設の名が知られているところではありますが、立派な設計事務所というところでもございますので、そこら辺については十分今回のプロジェクトについて、学生会館の学士会の先生方からも、今後引き続きアドバイスを都度もらっていけるというような形でお答えを頂いておりますので、そうした中で、そういったご意見も聞きながら、鹿島建設のほうで設計が進められていくというふうに認識しております。

○小枝委員 それだから、もやもやの原因が晴れないんですね。前さばきのところは、じゃあ総合企画者にやらせちゃって、それで、前さばきが終わったら基本設計からやりますよという話になっちゃうんですよ。でも、この場合、非常に重要なのは、文化財保存という観点からも、近隣へのインパクトを抑えていくという点からも、デザイナーと設計屋さんというのが非常に重要なんですよ。そこにちゃんと主語がしっかりとしたプランナーが入っていないと、こういう建設的なやり取りというのが一切できないでハードに入ってしまうという問題が起きるんです。そこのところが、何というか、うやむやというか、そういうやり方だと、この話というのは、私もずっと質問していても何ら確証のある答弁が来ないなと。何を言っても来ないなというところは、今の対策会社さんが描いているデザインで、取りあえずそういうことにしてくださいというんじゃ、そりゃ模型もないでしょう。つまり、取りあえず住民を抑えて議会を抑えて、あとは、もう前さばきをやりましたから、はいやってくださいという話じゃ、ここはないということなんですよ。ちゃんとした答弁をしてください。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 一般的に開発計画において、総合プロデューサーみたいな位置づけの方がいらっしゃるプロジェクトも当然あると思います。今回そういった方が置かれていないという部分については、そういう状況であることは我々も認識しております。一方で、だからといって鹿島建設の技術であるとか設計能力が劣るというふうな認識でもございませんので、そこについてはしっかりと今後、やはりこれまでも各当然預かっている事業ということ、鹿島建設は学生会館、学生会ですとか住商、住友商事さんから預かっている事業でありますので、そういったものをしっかり、学生会館をしっかりと残した、地域にとって将来発展になる計画を責任を持ってやっていただきたいというふうに思っております。

○林委員長 課長、建物と広場の、区というのは、これは二つ分けて考えなくてはいけ

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

ないですよ。建物全体のは民間が建てるわけですけども、設計の区道の部分の、もう所有者は区だけど、実効支配は事業者になるような形になっていくのかと。ここの切り分けなんですよ。

言わんとするのは、資料1の3ページ目なんて分かりやすいんですけど、左上、階段状になっているんですよ、今、真っ平らな駐車場のところが。これがバリアフリーとかなんとかで、木が生えていて、景観も今よりも見えなくなっちゃうような。で、その右の隣でもテントを張ったりして、ここにも木を受けて、要は遠くから見ると必ず木が映っちゃう、見えるような形のデザインに今なっていると。これが果たして区が本当に、売却という意見もありましたけれども、これは金額を聞いた上でそれぞれ議員の判断になってしまいますけど、ここの広場の部分も全部事業者がやって、所有権はあるけど実効支配はという形になるのか、切り分けを。

小枝委員が言われた建物のところももやもや感はあるんでしょう。あるんだと思いますし、なかなか見えないものだと、近隣の方もそれぞれご意見も出てくるんでしょうけれども、幾つか、方程式の中で、先ほどの都市計画道路の都道の容積率の転換という形になると、簡単に言うと床面積が増えると高さが高くなるわけですから、どうなのと。メリット、デメリットはどうか。何層、無償提供すると増えるのとか、デザインのやり取りと区の領域設定、区がここまではできるけどここから先はできないという領域設定をもう少し明らかにしてもらわないと、次の区道の廃止に伴う陳情もあるんですけど、議案等々になかなか行きづらいんじゃないんでしょうかね。分からないで、資産価値も分からないで、どんな建物か分からないで、道だけ潰しちゃえというところにはなかなか行きづらいのかな。それもいいという人もいるのかもしれないけど。

○小枝委員 じゃあ、そこ。委員長……

○林委員長 分かりづらい。駄目でしたか。いや、そうかなと思って。ごめんなさいね、小枝委員。どうぞ。

○小枝委員 いや、資産価値というところのほう、一つ一つというところでは、その区道廃止について、先ほどはやお委員からも言われたところなんだけれども、私は都道のほうに行ったわけですけども、区道のほうに関しては、もうなおさらというところがあるんですけど。結局、議会のほうから売ったらどうなのという話もあって、相談をしたら、やらないということになったと言うんだけど、そこも、一体いつ、どなたが、どういうふうに相談をして話をしたのかも、これは都道と同じなんですけど、全く分からないんです。それで、じゃあ、金額は幾らと算定したのか、それも分からないんです。で、行政手続的には、何でしたっけ、区有地問題検討会。

○はやお委員 用地問題検討会。

○小枝委員 あ、そうか。用地問題検討会であるとか。すみません。首脳会議であるとか、そういう区の資産をどうこうするときというのは、そういう当然手順が入って、やる、やらないということをしていく。この間、そうした手順をどう踏んできたのか。これを全部口頭でやり取りするのは非常にきついんですけど、クリアにしてもらいたいんですよ。地価の高いここにおいて。近くでは神田スクエアでしたっけね。神田スクエアのときだって土地、あそこは住友不動産ですかね。最後に——住友商事か。買ってもらいましたよね。あれは最後に買ってもらったんですけどね。ああいう事例があるんだから、ちゃんと手順

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

手続を何というか、あうんの呼吸じゃなくて、公共的な取扱いとして明確にしてもらいたいんですよ、区民の土地を扱うのであるんですからね。そこが、資料要求というふうに言われたんで、私も……

○林委員長 まだですよ。

○はやお委員 まだ、まだ……

○小枝委員 あ、言っていないですか。

○林委員長 提出予定案件の際はですけど、今は陳情審査ですから。

○小枝委員 でしたら、そこを答弁していただきたい。

○はやお委員 廃道のところで……

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 区道の廃道に伴う売却につきましては、6月の委員会だったと思うんですけども、当委員会から売却の選択肢というのものもあるのではないかとこのところでご意見を賜りました。その後、私のほうが事業者である住友商事及び学士会のほうの責任のある方にお話を、こういう委員会でのお話があったんだというところで、そもそも買う意思があるのかなのかということ、すぐ、委員会直後に打合せをしております。結果、その場で、区道の廃止後の購入については考えていないというところでお答えを頂いております。区としては、そもそも売却をするという選択肢を重くは置いておらなかったというところもございますので、金額が、売った場合の金額試算であるとか、庁内検討において用地問題検討会に付議をしていくという過程については踏んでおりません。

○林委員長 はやお委員。

○はやお委員 今のことなんですよ。やっぱり交渉事というのを考えたときに、例えばしのぎなんですよ、住友商事さんと学士会館でやったときに。そりゃそうでしょう。ここの使い勝手として、売却しないほうが、それは事業化に関しては非常に有利ですよ。だって、ここのところ、場合によってはどちらが最終的に運営管理するか、これは分かりませんよ。けども、ここを売却をした前提で事業を考えるか考えないかというのは、大きく分岐点が変わるわけですよ。だからこそ、何を言いたいかといったら、交渉材料にするべきだということなんですよ。それを相手に言って、どうですか、駄目ですか、はい分かりましたという交渉事ではないと思いますけど、その辺はどのぐらい粘ったのかということなんですよ。

そのための基準になるのは、結局はこの売った場合の売却が幾らになるかということが交渉事のエビデンスになるんですよ。だから必要なんです。だから僕は、今回の予定案件である廃道については、その数字を出してもらわないと、これはどういうふうに行っているのかという話について決裁ができないんですよ。ということのレベルをやっていかなくちゃいけないでしょ。

そして、何かといったら、それは住友商事さんといったら大きな資金力を持っているわけですよ。そこがどういう判断をしたかというのは、そう並々ならぬ話だと思いますよ。そんな簡単にできませんというようなことというのは、そりゃあると思いますけど、これは何度も突っ込む、交渉することの内容だと。いつもこれ、失敗するんですよ。麴町の地下道の連絡だって、全然交渉事については何にもしないで、普通だったら一銭も出さねえぞといって5割にするんですよ。それが私みたいな零細企業なのかもしれないけれども、

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

そうやって少しでも、どういうふうに区民の資産を財産を、最小限にして最大の効果を上げるかというふうに考えるのが執行機関であるべきじゃないんですか。それが今のところで。

僕は、今、しょうがないだろうと思っていますよ、例えば連絡通路については。というように最初の初期動作が大切なんです。だから、そのこのところについての金額はやっぱり出してもらわないと、廃道については僕は決裁ができない。個人的には決裁ができないと思います。

それで、どういうふうになったのか。先ほどの話で、また後でも言いますが、当然のごとく用地問題検討会並びに首脳会議でどういう指摘があったのか。そういうものも添えて、廃道についての説明を。こういう指摘がありながらもこういうふうにしたというところを確認しないと、何かといたら、日比谷のステップ広場でもあって、結局は最後の最後まで確認しないと、結局分からないんですよ。だから、そのこのところは、後で言うところで資料要求しますから。

あと、お金の件については、それが逆に言うと意思決定について大きなファクターになるんですから。その判断をしたんだね。あと、そのこのところの資料要求を、今言っちゃあれなんですけど。

あと、僕はちょっと理解ができなかった。無償譲渡をするということによって、結局は土地としてインセンティブはそれなりに与えられるよ。だけど、僕は所有をそのままにして、それはできないのかどうなのかと、所有をそのままにしてやったら、インセンティブがかからなくて、でも、じゃあ、事業認定したら、そのときのタイミングで売るとかということができないのか。僕はそのこのところを聞きたいんですよ。どっちが得なのかということ。それは決して千代田区とは直接関係はしないことですが、でも、そのこのところを足し引きした結果、事業家として判断しているはずなんです。そこが見えないということなんです。

でも、今言ったのは、間違いなく無償譲渡したときに、インセンティブを与えられてやったほうが得なんです。間違いなく。そこを明確にしてくださいよ。それで、じゃあ、所有にしてこうやって、もし事業認定ができれば売れるんでしょう。だったら、売れるんだったら、うちだって売りましょうよと論理になるのは自然な発想なんです。というところはどうなんですか。お答えください。優しく。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長　るるご質問を頂きました。

まず最後の、計画道路の事業認定がされた場合に、今回の当初計画で無償譲渡せずに行った場合ということですが、当然、無償譲渡しなければ、一旦は76%の公共空地割増しが使えないということですので、単純に面積が減になった建物計画になるということになります。将来、都市計画道路の事業化がされた暁には、これは一般的な都市計画道路の整備事業になってきますので、その時点で東京都の建設局のほうから用地買収の段に入っていきますので、一定の金額、用地算定に基づいて用地買収がなされていくということになってくるかと思います。ですので、今回はそういった事業認可を待って、そこで都市計画道路への提供収益を得るのではなく、初めから都市計画道路事業の用地譲渡を行った上での事業をしたいということが事業の選択だったのかなと考えております。

また、再三ちょっとこの区道につきましては、廃道後、売却をするという選択肢をしっ

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

かり吟味していくべきじゃないのかというようなご趣旨のご意見を頂いております。先ほども申したとおり、私のほうで事業者に早々にちょっと、買うか買わないのかというような、買う意思はあるのかというようなことがありましたが、お断りされたというようなこともお伝えしましたが、なぜその答えにたどり着いたのかというところでございます。571.92平米の廃止区道の、区道を廃止された暁にできる土地の部分について、当然それを売却したことによって、当該計画地に盛り込まれてくる、民間敷地として使えるということになります。

571.92平米にどれぐらいの容積が現状乗っかっているかというところですが、今、現状836号線の道路中心で容積率が境になっています。700%と600%がまさに半々の状況ですので、630——ごめんなさい。また下を読んでしまいました。すみません。571.92平米の平均値ということになると、650%の容積がこの道路には存在するということになりますので、6.5倍ということですので、詳細を申し上げますと3,717.48平米を計画で使えと、購入した場合には3,717.48平米を計画に使えるということになるんですが、ここについては、やはり増やす面積に対して高さを抑えていこうと、近隣配慮に対してなるべく配慮して高さを抑えていこうというような形でも、当時、事業者のほうでは考えておりましたので、使い切れない、消化できない容積分を購入しても、なかなか事業のほうに返ってこないというような選択の下で、廃止後の売却については受けられないというようなお答えであります。

○はやお委員 結局は何かといったらば、所有をそのままにするよりは、幾ら事業認定をした後、売却するというよりも、無償譲渡することによってやったほうがメリットがあるというふうに判断をまずしたということは、これは間違いのないわけですね。だからそこを確認したかったんです。でも、売るという方法があると。それで今の話からすると、区道を売るという話をした場合、そこが、今の話だと相手側の都合なんですよ、我々からすると。だけど、都市の景観を考えた場合、きちっとアピールする必要があると思うのは、近隣の高さを抑えるためにということなら一つ理解もできる部分もあるわけですよ。そこを、きちっとメリット、デメリットを明確にしない限り、はい、これは廃道しますよ。あなたたち、判こを押してね。そういう内容ではないということなんですよ。ぎりぎりの判断を僕らだっけしなくちゃいけないわけですから。としたら、やはり近隣のところのそのこの判断もあります。

それで、お金のところについては、そういう判断もありながらも、やはり全体的な総合的に判断する理由、だからそのこのメリット、デメリットを明確に書いていただかないと、我々が今度は予定案件のところについての決裁ができないわけですから。そしてまた、このことについて首脳会議並びに用地問題検討会でどういうふうに検討されているのかということが非常に重要になってくるわけですよ。うそをついたとは言わないけれども、明らかにサマリーされたいつも情報しか頂かないから、判断ができないんですよね。執行機関ではこういうような経緯経過で、一つ大きい判断としては用地問題検討会でこういう課題がある。これは総合設計制度も用地問題検討会で、これ、売却するからやるのかな。やらないの。そこも答えてください。でも、首脳会議では間違いなくこれについてはかけるはずですから。かけたのか、かけるはずなのか知らないけども、当然我々、二元代表制である我々に対して議案を審議しろということであれば、当然首脳会議でもその審議がされて、

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

こういうのについての課題がということがされているのが、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 メリット、デメリットを比較しながら今後の審査の対象にしていきたいというところで、すみません、今の現状では、ちょっとすみません、資料としてご用意させていただいておりませんので、今後そういったものをご用意できればと思いますが。

一方で、検討状況について、庁内プロセスをどう取っているのかというところですが、先ほども申したとおり、用地問題検討会については特にかけていないというところですが、また、総合設計制度において、首脳会議だとか庁内協議を決定を取るというプロセスも特段ございません。あくまで建築基準法の許可の範囲というところですので、最終的にはそれは東京都の、今回、東京都のほうが許可権者となる立場になりますので、そこについては、開発の中身について庁内協議を、協議というか意思決定を取ったことはございません。

また、一方で、今回の廃道、この後に出てきますけども、議案としていく部分について、首脳会議にはその旨をかけて、最終的には関連して廃道後の付け替え広場を行っていくというところまで首脳会議では確認がされております。

○はやお委員 ちょっと説明が分からないけど、用地問題検討会にこれは付議する内容ではないということなのね。それがまず確認したいこと。

それとあと、首脳会議については、間違いなくこういう公共の財産については付議する内容になっているわけですよ。たしか項目的には。だって、これ、悪いけど廃道にするということは、財産についてそのまま横引きになるにしてもだよ、どういうふうに使われ方が、これは間違いなく宅地になるから普通財産になるわけですよ。ということになったら、道路の財産というのは結局は評価しないから、それから普通財産になるといったら評価しなくちゃいけないんだから。だから、そここのところについてはかけなくちゃいけないですよ。それがかけていなかったといたら、手続手順について、僕は前だったら瑕疵があるじゃないかと言うところだけど、あえてしなかったのは何なのかということをお答えするべきなんですよ。必要があるのかないのか。

私は、こういうことについては、財産のあれというのは、悪いけども環境まちづくり部で判断する内容じゃないんですよ。政経部だって当然判断することですから、そうなったときに、これはどういうことなのかということをお首脳会議で確認するというのが、だから私は、適正手続をきちっとしてくださいよ。デュー・プロセス・オブ・ローですよ。その中に間違いが起きないんですよ。そうやってやっていくと、また前みたいに、そういうことではないにしても、日比谷みたいに誰も決裁しないで、文書主義だといって逃れようとする人もいますけれども、それだったら駄目ですから、ちょっとそここのところをお答えしてください。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 用地問題検討会については、付議の対象案件ではないというふうに認識しております。

○はやお委員 ない……

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 一方で、首脳会議については、委員おっしゃられるとおり、これは重要な案件だというところで、10月24日、首脳会議にて確認をされております。

令和6年11月5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

○はやお委員 じゃあ、そのところについては、首脳会議でかけられた課題だとか、その話されたのについては資料にさせていただきたいと思いますので。これはまた後でも確認はしますけれども、そのところであります。

○林委員長 いいですか。

○はやお委員 僕はいいです。

○林委員長 概略も聞かなくていいですか。

○はやお委員 えっ。概略って、だって今答えられる。

○林委員長 首脳会議の。

○はやお委員 首脳会議。

○林委員長 なければ。

○はやお委員 じゃあ、資料を提出していただければ。

○林委員長 じゃあ、次へ行きましょうか。まだある。

はい、岩佐委員。

岩田さん、大丈夫。

○はやお委員 ごめんね。

○林委員長 みんな入っちゃって。2時間ぐらい。

○岩佐委員 すみません。資料1の2ページ目の、あと北西広場と南東広場にそれぞれ分け、この広場の位置とか平米数が、これがいいか悪いか議論があるんでしょうけれども、その中で、この各北西広場は550平米と南東広場は420平米に分けられてしまった上で、さらに区の広場を、571.92を、さらに区広場の部分を364平米と207平米に分けているんですね。それは違うんですか。ちょっとこの書き方をご説明していただいていいですか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 資料1の2ページ目、右側の図になります。すみません。説明のときにちょっと省いてしまっている部分ですが、まず区道面積571.92平米につきましては、北西広場及び南東広場につけていくという形、分割してつけていく形となります。北西広場につきましては、赤字で書いております区広場約364平米、こちらが区の分割の位置になります。そこに民地、民間敷地の公開空地186平米を足した北西広場、約550平米が一体的に整備がなされます。南東広場も同様に、分割された面積のうち207平米を区の広場としておりまして、概形的にはピンクで囲ったところに、ちょっと赤線が薄く後ろに、後ろというか図の下に下地になっているんですけども、そこがおおむね207平米の位置となりますが、そこにさらに民間の公開空地213平米を加え、約420平米の南東広場が一体的に整備がなされます。

また、北西広場、南東広場を結ぶ屋内型広場につきましては、これ、側面についてはそれぞれの新築棟、学生会館旧館の壁が受けてきますが、それ以外の部分については開放型という形で、上空は屋根がございますが、約1,200平米の日常的に自由動線となり得る、また広場的にも活用できる屋内型広場ができるという形になっております。

○岩佐委員 ということは、明確にこの420平米と550平米の中で、こことこの、ここからここまでが区の持分だよ。日比谷に関しては、ここからこっちが区ということか、分かるじゃないですか。そういうふうには、これはまず分からない状況になるということなんでしょうか。

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 当然、敷地が将来的に分からなくなってしまうのは困りますので、境界ぐい的なものについては落としていく、整備される形になります。ただし、表面のしつらえとかそういったものについては、区の広場及び民間の公開空地については、なるべく一体的な仕様にしていってほしいのではないかなというふうな形で、色を純粋に変えるだとか、そういったことについては今のところ考えておりません。

○岩佐委員 9月30日のときに、区が持っている持分があるので、舗装とかしつらえとかは区がイニシアチブを取れるんだよというご答弁があったんですね。イニシアチブをもちろんこの取れると言いつつ、というかイニシアチブを取れるのは舗装とか、あくまでデザインとかしつらえだというご答弁だと思うんですけども、位置とか平米数は全くフィックスなんであれば。ただ、それにしても、結局今ここでちょっと案を見せていただいている限りでは、これからどこまで、そういうしつらえとかがこの分からない全部一体感の中で、区が自分たちの持分以上に、これだけのものを地域としてやっていただきたいと。例えばこれが子どもの遊び場だよねと言っておきながら、いや、これ、遊び場の、ちょっと遊び場とってこの絵を出してくるのはあまりに寂しいと思うんですけども、もっと何かゴージャスなものを出していただきたいなと思ったんですけども、そういうのがどこまでちょっといけるのか。結局はこの全部の屋内型の1,200平米も含めた一体型のデザインということですよ。そこに対して、舗装とかデザイン、しつらえということに対しては、どういうふうに区がこれから関わっていくことをイメージされているんでしょうか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 先ほどの資料1の2ページの右側の図でいきますと、北西広場及び南東広場のそれぞれ色がかかっている範囲、これは区有地及び民間の公開空地も含めた色づけになっておりますけども、最低限この範囲は一定程度、同種のしつらえにしていくような形で、そこについては区の見解というか考えを、しっかりそこは事業者に要望を当てている状況です。

屋内広場との接合部分だとか、そこについては、より使いやすさだとか、将来的な使い方も意識しながら、そこについては民間の発想というか、活力、知識をフルに活用していただいて、一体的にいい空間になるんだということを示していただけるように要請しております。

○林委員長 ちょっとやり取りの中で、申し訳、岩田委員みたいな、ちょっと広場についての疑義があるという意見は、ここは前提、あるとして、1個置いて、現実この絵が出てきたと。どっちの広場からやったらいいのか分からないけど、岩佐委員が子どもの広場と言って、子どもの広場の南東広場にしましょう、話をフォーカス当てて。陳情書で錦町三丁目の方たちは、この子どもの広場がいいことだという陳情を出していただいているんですけども、この図面で読むと、遊具を置くんですか。読み聞かせイベント。さっき桜井委員と春山委員が言った、学士会館の記念碑等と、ここに置くんですか。

そもそも区の広場だと、花火を含めて様々なことができますけれども、公開空地というのは私有地ですから、一切禁止ですよ、そんなの。街頭演説も禁止ですよ、選挙の。出ていってくださいってやりますから。そんな広場が本当に確保がこの南東部分で、野外広場、屋外型野外広場と一体的で、区がイニシアチブ、主導権を、「イニシアチブ」、すみません、片仮名に弱くて。取って本当にできるんですかね。

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

また、北西側の階段のは、また別途、午後にやらなくちゃいけないんですけど、子どもの広場、そんなにできるんですかね。先ほどちょっと整理入った、実効支配で所有権は区だけれども、実際、上面は全部事業者で、固定資産税も払わなくていいけれども、事業者がいいように使って、子どもの広場といったら年に何回か読書週間に本を読ませましたと。シーソーが1個ありましたからこれでいいでしょみたいな感じだと、あまりにも切なくて、子どもに冷た過ぎる、ここのところ特に感じるんですけど——ものになりやしませんかねという疑念をちょっと払拭してもらいたいんですけども。

岩田委員、申し訳ないね。広場ができるのは前提としても、あまりにもちょっと冷た過ぎるんじゃないのかなと。

併せてこれ、混乱しちゃうとあれなんですけれども、これ、さっきの土地の売買のもあったんで、ちょっと午後にしておこうか。休憩しますから先に言うておきますけど、土地を買い取らないということは、高さが今以上に高くないと。近隣の方はだから今の計画案でご納得しているというのが前提なんですかね。いや、そうであれば、区のほうが実行主体であろうとも、近隣の方が容積率の高さというのをご納得されているんだったら、これ以上高い建物を造らせないためには区が所有しなくちゃいけないと。事業者になっちゃうともっと高くなっちゃうから、3層とか、2層か3層、なっちゃうんですけど、ご納得されているというのが前提の上だったら、なるほどねという形になってくるんですけど、そうじゃないんだとしたら、どこでそんなに判断基準があるのかなというのが、かなり違和感があるんで、午後、ちょっと広場のものと、陳情書では少なくともちょっとねというのが出てきているんですけど、近隣住民と話し合いをとあるんですけど、ご納得してもらおう高さというのが、事業者は何メートルの高さをご納得してもらえというふうに今の時点で判断しているのか。というのを併せて午後やってもらいたいと。

で、岩田委員は申し訳ない。ちょっといいですか、広場のこの形状について。なかなか今から広場一つというのも結構大変かなとは思うんですし、こんな計画案も出てきているし、話さないわけにはいかないと思うんですよ。区道を廃止したらこの二つの広場になりますよと。ただ、この二つの広場が本当に区民が求めているものになり得ているのか、事業者が求めているものになってしまうのかというところを、少しちょっと午後議論させていただければ、陳情審査で。いいですかね。

では、休憩します。

午後0時01分休憩

午後1時15分再開

○林委員長 では、委員会を再開いたします。

午前中に引き続きまして、学士会館再開発関係の陳情審査です。

どこから行きましょかね。答弁する。広場の話と、岩佐委員だった、じゃあ、広場の話の、子どもの遊び場の広場のほうから行きましょかね。

どうぞ。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 広場のしつらえという部分で、南東側の子どもの遊び場にも活用できる広場ということで、本日、イメージ図、資料1の2ページ目で——ごめんなさい、3ページ目で示しておりますが、右上に南東の広場と、こちらについて、コミュニティですとか、子どもの遊び場というコンセプトを示しながら、より使い勝手のい

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

い空間にしていきたいというところが、区の、まず、コンセプトの考えでございます。

活用例というのが極端な部分を例示させていただいてはおりますが、一定程度、活用のしやすい、また、遊具については、これは、今後、さらにこういったものが配置に望ましいのか、また、そういったものも造るべきなのか。今、左のターフの下には築山を形どった絵にはなっておるんですが、これについては、確定的——詳細確定がなっておるものではございませんが、より使いやすい広場でありたいという部分については、区として考えているところです。

○林委員長 課長、ごめんなさい。あれが悪かったのかな、要は、誰のために活用しやすいかというのが大事になってきて、道路は通行ですよ。この場合には、一つが景観というのが大きなのがあると。次に、子どもが一番使いやすいような広場に区はやっていくんですか、それとも、通行人なんですか。どちらの立場かによって、そんなに広々としたスペースではないんで、優先順位が発生してくるんで、そこをお答えしていただかないと、次の議論に進めないんで、区としては、今、どうなっているのか、お答えください。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 まず、今回、全体図として、北西広場から屋内の民間広場を通り抜けて、南東広場へつながっていくという回遊性の高める通路的な機能も、ここは有してくるのかなというところで、ある程度、南東広場においても、通行を、交差点に向けて通行していく機能については、一定程度確保しなければならないという形で考えております。

一方で、全てが通行滞留機能というわけではなくて、その中で、通行にも影響のない範囲で、子どものいっとき休める空間、少し遊べるような空間もしつらえながら、南東広場は整備していきたいという考えでございます。

また、学士会館の旧館を保存した景観についても、これまで、こちらの面を視認することについてはできなかったというところで、今、こちらの南東広場から見える面については、ダクト系が相当数が外壁に渡っている状況なんですけど、そういったものも、今回、撤去がされて、学士会館の外壁面がいい形で見えるというビュースポットにもなってきますので、ある程度、こちらについては、視認を阻害しないような形で景観が映えるような形のイメージで整備したいと考えております。

○春山副委員長 ……景観。

○林委員長 景観。

○春山副委員長 関連。うん。ちょっと。

○林委員長 どうぞ、副委員長。

○春山副委員長 すみません。今、景観の話で整理をしていただいていると思う。ちょっと前回は委員会で確認したかもしれないんですが、もう一度、確認させていただきたいんですけども、ここのランドスケープなり、空地のデザインに関しては、どこが責任を持って、このデザインをされているんでしょうか。

一つは、学士会館の建築部会の先生方は、比較的、建築の先生が多いということで、この先生方がどのくらい総合的なランドスケープなり、空間の景観について、ご意見なり、携わっているのかというのが1点。もしくは、そこがイニシアチブを先生方が取っていないのであれば、じゃあ、どなたがどういう形で、ここの空間計画なり、景観をデザインされていくのか。

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

2点目が、これ、総合設計制度で公開空地ということなんですけど、もともと神田警察通りの道路整備のガイドラインは、道路の歩道空間を拡幅していくことで快適化を図るところで、ここで、さらに歩道空間が増えていくというのは神田警察通りだと思うんですけども、この総合設計制度の公開空地部分というのがかなり拡幅にまた使われていくんですが、これ、歩行空間を増やしていくという意味での公開空地の利用なのか、それとも、滞留なり、もう少し自然の緑、緑化を含めたところの空間を使っていくのかって、その辺、どのように空間計画をされているのか、お答えいただけますか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 まず、1点目、ランドスケープについて、専門家の方が関わっているのか、また、学士会の専門家の専門家会議のメンバーがどれだけ関与しているのかということですが、まず、我々の認識としましては、ランドスケープについて、特別、学識の先生が立って検討をしているわけではないということです。ただし、さっき、午前中もお話ししました鹿島建設が設計をやっていく中で、区の空間の在り方も示しながら、ありようを示しながら、それを絵にまとめながら、学士会の専門家会議のメンバーの方にはご意見を頂戴している状況です。また、専門家の会議の中には、千代田区で長く景観行政に携わった先生もおりますので、そういった方にも、当然、専門家会議の中に部会のほうにもおりますので、そういった貴重な意見を頂いているということです。

また、警察通り沿いの歩道状空地について、基本的に、総合設計制度におきまして、接道面については、歩道状空地を整備するというのが基準の原則論になっておりますので、外周の敷地境界、道路境界に関わる部分につきましては、歩道状空地をまず設定するというような形で計画がされておきまして、今回、最低3メートルから、広いところでは9メートルですか、の歩道状空地、また、それと一体的な公開空地が植栽等も植えられた公開空地が入ってくるという認識でございます。

○小枝委員 ちょっと関連。短いので。今の件だけ。

○林委員長 はい。小枝委員。

○小枝委員 今回のランドスケープの話なんですけども、お聞きになったことというのは、午前中からちょっとよく分からないのが、これ、鹿島建設、鹿島というと、鹿島建設、（「自転車」と呼ぶ者あり）鹿島建設が絵を描いているのかどうか、どの段階から、どの段階からね、関わっているのか。今日出されたこの絵というか、イメージというのは、パース図というのは、そうした鹿島建設のデザインがつけられてのものなのか。そこが午前中から分かりにくかったので、どうなんでしょうかね。ご答弁ください。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 鹿島建設、今回、資料で提出しているパースの図につきましては、鹿島建設に協力していただいて、区のほうでお願いをして描いていただいています。

基本的には、鹿島建設が総合というか、建築、外構に関しての設計を、今、担っている立場であるところなので、鹿島建設がこの辺を書いているという状況です。

○林委員長 ごめん、課長。じゃあ、区のオーダーでこの絵ができてきたということですか、今の答弁だと。桜の木を植えたり、モニュメントをこの場所にしたりというのは、子どもの広場とか、区の要請で鹿島建設さんがやったんですか。どこで決まったか分かりませんけど。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 3ページ目の上段のパースですね、南東広場、北西

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

広場のパースにつきましては、区のほうで指示をしながら、パースとして仕上げてもらっている状況です。

○小枝委員 えっ。どこ、どこ。3ページの。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 3ページ目の上の図、二つですね。

○小枝委員 これとこれ。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 パース。

○林委員長 ちなみに、いつ頃、区のほうで要請を出されて、これが仕上がってきたんですか。陳情審査のやり取りとも関連してくるんで、記念碑等々の。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 広場の位置については、夏頃に、夏前ですか、2か所にしていくというような方向は、区として固めておりましたので、それ以降、じゃあ、実際、どんな空間になっていくのかというものを、区の担当と鹿島建設とで意見のすり合わせをしながら、こういう絵が示されてきているという状況です。

○小枝委員 ちょっともやもや……

○林委員長 もやもや感。まあ、区のほうで……

一旦、じゃあ、岩田さんに戻ってもいいですか。ごめんなさい、岩田委員。ただ、岩田委員に戻りますけど、一応、広場ができると仮定した上で、駄目だとかになってくると、これでも駄目かもしれないですけど、いや、広場がいいという人も、これじゃあ、ちょっとあんまりすてきじゃないなとか、かなり子どもに冷たいなという気はするんですけども。

大丈夫ですか。

○岩田委員 まず、今の関連で。

○林委員長 大丈夫ですか。

では、岩田委員、どうぞ。

○岩田委員 鹿島建設が設計をしているということですよ。じゃあ、設計をして、そのまま施工をするということなんですかね。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 そこについては、具体の契約行為はございませんが、旧館の曳家をやっていく大変な工事になりますので、そこら辺の技術ノウハウをしっかりと持ったゼネコンさんが実際の工事に携わるというふうな認識でございます。

○林委員長 多分、やり取りがかみ合わないんですけど、岩田委員が言ったのは、区のオーダーを受けて、こんな絵を描くんだったら、区と契約関係にあるのかどうか。サービスでやってくれているとか、鹿島建設さんがね。どんな位置づけなんだというのを、時間も時間なんで。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 特段、区と契約を交わしてるものではございません。

○林委員長 サービスでやってくれたんですか、無料で。

○加島まちづくり担当部長 この広場2か所に関しては、もう少しイメージが分からないよねというのが9月30日だったと思うんですけど、ご意見もあって、じゃあ、その部分をもう少しパース等で明確にしてもらったほうがいいんじゃないかということで、事業者さんにそういったパースをお願いできないかといったのが、まず、発端です。ただ、実際に手を動かしているのが設計というか、鹿島建設の設計部だと思いますので、そこの調整も、少し区としてはこんな感じというのも入れてほしいなといったようなのが調整し

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

たといった形なので、あくまでも、鹿島建設というよりも、事業者さんに要望して、事業者さん側がそれを受けて、このようなイメージパスということで作っていただいたというふうな理解をしていただけるとありがたいなと思います。（発言する者あり）

○岩田委員 ジャあ、もう一回確認しますが、そこには金銭は発生していない、無料でやっていただいている、サービスでということでしょうか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 委員おっしゃるとおりでございます。

○林委員長 小枝委員。

○岩田委員 そんなのあるか。

○小枝委員 先ほど、スケジュールの中で、どこから鹿島建設が関わっていますかということ質問しました。というのは、通常、これは神保町のとある建物を建てるときの説明会の資料なんですけれども、建築主、施主がいて、設計者がいて、企画設計、これは総合企画ですね、今回はイム設計と書いてあるところは、総合、いわゆる近隣対策会社なわけですよ。でも、今までの見え方からすると、総合対策会社さんが設計図を描いたかのような、ずっと説明の流れがありました。で、今日、ここに来て、いや、鹿島さんが描いていますと言われたんです。でも、質問のやり取りの中では、広場の上の部分の2枚の絵は描きました。じゃあ、全体の絵を描いているのは、ここまで誰なのか、いつから鹿島建設が手を動かすようになったのか。そこは、非常に、先ほどのデザイン性とか、ランドスケープという観点から重要なので、ちょっと正確に答えていただけますか。

○加島まちづくり担当部長 ここで、別に隠すとか、そういったことはありませんので、もともと相談が来たのが、一番最初、学士会館さんと鹿島建設さん、一緒かなとは思いますが、ちょっとすみません、そこら辺で、当初から鹿島建設さんとは曳家ってできますかねみたいな、区道を廃道しないとということだったので、そこら辺から話があったというのは事実です。

多分、すみません、ちょっと今確認はしていないんですけど、この資料1のこの図だとか、そこら辺、資料1の2ページ目だとか、そこら辺に関しても、事業者さん側で作った、だから、事業者さん側でというのは、鹿島建設さんが手を動かしている可能性はあると思いますので、そういった方々で資料を作ったやつを、区のほうで少し加工もさせていただきながら、この資料を作っているという形なので、当初から鹿島建設さんに関しては、今回の案件に関しては、関わりが、区として、最初からこの関わりがあったというふうな認識でございます。

一方で、先ほどから言われているイム設計さんに関しては、総合調整というんですかね、そこら辺で関わっているというのは十分承知はしておりますけれども、じゃあ、この図をイム設計さんのほうが描いたかどうかというのは、我々、そこまでは認識しておりません。

○小枝委員 例えば、住民の説明会、議会には説明に来ていただいておりますので、住民の説明会等には、この鹿島建設の方が説明に赴いているのかどうか。つまり、全体のプロデュース、先ほど、午前中で総合プロデューサーが確かにいないんですよということをおっしゃった、私もすごいそういう問題意識がありまして、総合プロデュースって、どうかというと、対東京都、対千代田区、対建物保存、歴史保存というところで、非常に力を要するし、見識を要する。その点で、経験値のある鹿島建設が本当に全力で取り組んでくれているのであれば、もう少し違ったデザインになってくるんじゃないかと、広場も

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

含め、建物も含め、他の対外交渉も含め、そういうところが見えてこないんですよ。なので、住民への説明会等は設計に携わる方が行かれているんですか。鹿島建設が参加しているかどうか、お答えください。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 学士会館のこの開発事業につきまして、一番最初に近隣、周辺近隣への説明会を1月23日に、今年の1月23日に実施しております。そのときの説明会のお知らせ資料については、事業者、一般社団法人学士会、住友商事株式会社、事業協力者、鹿島建設株式会社、施工者未定、総合企画、株式会社イム都市設計という形でご案内を周辺に配っているという認識です。

○林委員長 いろいろ議論はあるんでしょうけども、全体のね、小枝委員、あるんでしょうけど、今、ちょっと午前中からこの地域コミュニティ拠点、子どもの遊び場という位置づけで、区のほうが鹿島建設さんにオーダーをしたと。これが公共の利益に当たる広場になり得るかどうかというのを、この委員会で確認をしないと、次の区道廃止のところに行かないわけですよ。そもそも、委員会のほうでは、こんなところまで詰めていなくて、せいぜいやったとすると、野球の記念碑、桜井さんが前に言った。まあ、ここに移るかどうか、ちょっと、北側にあったのがこちら側でどうなのかと思うんですけど、このオーダーを決めたのは、どなたが決めたんですか。秋ぐらいという話だったんですけども、地域の方と話し合っ、いや、ここは子どもの広場にしようという位置づけだったのか。

何を言わんとしているか、要は、何でもできるようなイメージを地域の方にやってしまうと、子どもの広場といったら、ボール遊びもできるし、こんな広い東南の420平米もあるんだねと受け止めるんでしょうけど、実際には違うわけでしょう。本日の資料の1の2ページ目に書いてあるように、学士会館のところ、南側の、で、ピンク色で420平米と書いてあるけれども、セットバックで歩道空間にしくちゃいけないんだったら、420なんか存在しない面積になるのかな、空地だとしても。そうすると、実質、どれぐらい使えるのかというのを近隣の方にもお話ししないと、あたかも420平米の広場ができますから、この部分は子どもにといいたって、実際には、もう歩道で3分の1、4分の1とか削られて、残ったところは屋内型広場のところの通り道になっていて、実際、子どものといったら、本当に滑り台も置けないちっちゃいところに山を造って、これ、子どもの遊び場になりませと言われたって、やっぱり聞いたときと話が違う話になってしまうんで、どんな意思決定過程を含めて、地域コミュニティ拠点と子どもの遊び場というリクエストを出せたのかなと、下の4点のポツのものも含めて。

その過程を確認したほうがいいのか。じゃあ、次の段階に行けるのかなと思うんですけど、いいですか、小枝委員。（発言する者あり）

うん。どこが総合プロデュースって、個別具体的な話をちょっと絞り込んでいかないと、陳情も随分提出されてから時間もたっていますし、区道廃止の議案もそろそろということですので、実質的な話も含めて、どなたなんですかね。いや、役所からというお話だったんですけど、どういう意見集約をして、この4点要望とか、拠点に、子どもの遊び場にされたのか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 6月11日の参考資料で、同様の、そこについては、事業者が鹿島建設が描いたイメージパースが当委員会のほうにお示しをしております。そこについて、コンセプト等もありますが、基本的には、まず、一義的には、ここを回遊性

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

の高い、今まで道路として一定の通行をする方もいらっしゃいましたので、そういった機能が外周を迂回することなく、貫通できるような、街区の中をしっかりと回遊できるような起点になるものがあってほしいのではないかとということで、これは、専門部会の、学士会の専門部会でもございましたし、区としても、その考えについては、同じような考えを持っているところです。

そうした中で、貫通機能が斜めという形になりますけども、北西から南東に貫通、回遊ができるような、まず、そういった機能をつくと。なおかつ、その北西広場、南東広場がそれぞれ何らかの機能を使い方の幅のある広場にしていってほしいというところで、区のほうで、南については、少しでもその地域の警察通りのにぎわいに寄与するような、また、子どもの少しでも遊べるような空間をつくってほしいという思いで、南東広場の区広場207平米のみならず、隣接の公開空地も一体的に、213平米を一体的に整備することによって、そういった空間、子どもの遊べるような、スポット的に遊べるような空間をつくってほしいというところです。

南東広場420平米全てが広場形状かと言われると、学士会館旧館のほうには、一部、スロープ機能で、屋内広場につながるような空間もありますので、そういったものを除いて、極力、ここについては、平面的な処理をして、使い勝手のいい、子どもにとっても遊べるようなスポット的なものになるような形をお願いを、区としてしてまいりました。これにつきましては、6月11日の委員会資料を出した後、それに、その絵からは多少変わっていると思うんですけども、より使い方をイメージ、我々区の職員も、担当者も、イメージしながら、事業者とすり合わせてきて、こういう広場がいいんではなかろうか——完全に確定しているわけではないですが、こういう広場でいいんではなかろうかということで、本日、資料として提出しているところです。（発言する者あり）

○林委員長 ちょっと話し過ぎるとあれですけど、先ほど確認したのは、一つが、学士会館の南側、ここで、歩道空間を神田警察通りで確保するんでしたら、420平米全体の広場から相当部分が歩道になるんだろうなと。で、残った部分に、一体的開発となると、どうなのかなというのと、もう一つが、子どもって、昔、いろいろ子どものためにというのはありましたけれども、ここを子どもの広場にしようと、遊べるようにしようと言ったのは、ある程度、何らかの手順・手続があるはずなんですよね。子どもの遊び場がないとか。（発言する者あり）うん。何でここが急に入ってきたのかなって。実際、遊べる場所が、普通に考えると、極めて狭いところにアリの的に造られても困るんで、だったら、正直に通路用に全面やったほうが、何かすごく違和感が出ませんかねと。庁内でちゃんと子ども部ですとか、周辺の園児、未就学児の園児等、しっかり調整されたりしたんだったらいいですけども。

うん。いいですよ。その説明をしていただきたいのに加えて、どうぞ、副委員長。

○春山副委員長 すみません。今の委員長のここの空地の使い方と目的、誰を対象にどのような空間にしていくのかということに関連してなんですけれども、先日も、最終の千代田区公園・児童遊園等整備方針検討会が開催されていて、なかなかいい議論と資料、デザインも含めてなってきたというふうに傍聴させていただいたんですけども、その中で、座長の中井先生も、最初の頃から、この千代田区にある公園・児童遊園だけでなく、公開空地など、道路も含めた使い方を千代田区の資源として捉えていってほしい

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

うことをずっと指摘されていたと思うんですけれども、こういった、例えば、事業者に対して、今、千代田区公園・児童遊園の整備方針をこういう状況で、ここはこういう目的に整備していくので、ここにはこういう空地の使い方が必要だみたいな議論がされているんでしょうか。また、逆はあるんでしょうか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 この整備に関するイメージの打合せについては、我々地域まちづくり課だけで行っているわけではなくて、道路公園課だとか、そういった部署も入りながら行っております。当然、そういった公園・児童遊園整備に関する内容も踏まえた中で、ここの南東、北西それぞれの広場をどうあるべきかという部分について、意見を道路公園課からも頂きながら、庁内的に——庁内というか、整理をして、事業者と対応してきたというところなんです。なので、そういった中では、ここの部分にどういうものが、どういう目的、用途の広場とすべきかというものは、明確に、ここはあるわけではなからうかと思えますけれども、そうした中でも、限られた区の財産を活用しながら、この地域にとって、よりよいものを、空間をつくりながら、その中に、やはり子どもという視点は入れていかなきゃいけないのかなという認識の下、調整をできております。

○林委員長 ごめんなさいね。ここの場所に、子どもの遊び場なり、広場を造ってもらいたいという地域ニーズ、並びに、近隣ニーズというのは、どんなものがあったんですかという素朴な確認なんです。遊び場って、ボール遊びのネット、ちゃんと高いのが欲しいよねとか、花火ができるところが欲しいよねって、様々ありますけど、この場所のこの公開空地のところに子ども視点のというのは、近隣であったんですか。向かい側のマンションですとか、近隣の保育所ですとか、未就学児の方ですとか、どういう確認をしたのかというのを、ちょっと説明していただきたいんです。

○加島まちづくり担当部長 具体的に、どここの誰々が学士会館のこの広場に関して、区のほうに何か要望があったというのは、陳情の中には書かれていますけれども、具体的に我々にそういうものにしてくれといったのは事実としてはないのが実態でございます。一方で、子どもの遊ぶスペース、例えば、道路だとかも含めて、そういったものがなかなか千代田区内では見いだせないよねといったようなのは、ここの地域だけではなくてありましたので、今回、この道路の付け替えで広場を確保するのであれば、そういった視点も必要だということで、区のほうとして検討してきたといったようなところなんです。

それに関しましては、9月30日ですか、の当委員会でもいろいろと議論があり、この二つの広場の中でどういう使われ方するんだといったようなのが議論がございましたので、そういったものを踏まえて、9月30日に関しても、南側は子どもも遊べるようなスペースも考えていきたいといったご答弁させていただいておりますので、じゃあ、それがもう少し見えるような形ということで、今回、このパースをつくっていただいて、説明をしたといったようなところでございます。

○林委員長 かみ合わない。かみ合わないんですが、どうぞ。

○春山副委員長 ちょっと確認させていただきたいんですけれども、この3ページ目にある、今、委員長のほうが南東広場に絞ってということなんですけど、この地域コミュニティの拠点、子どもの遊び場というのは、三菱商事さんなり鹿島建設さんから、こういう広場がこのまちにはいいんじゃないかというような、例えば、住民にヒアリングなり、いろんな検証の結果、こういうものが必要なんじゃないかという提案があったのではなくて、

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

区のほうからの提案をしたということで、理解でよろしいのでしょうか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 基本的には、区のほうからこういうイメージにしたかどうかということはお伝えしております。

○春山副委員長 午前中から、ほかの委員の方ももやもやとおっしゃられているところがあると思うんですけども、やはり区道を廃道して広場を造るということが、事業者にとって、何らかの容積率も含めたメリットがあるのであれば、やっぱり事業者がきちんとこのエリアで、どういう空間を提供していくべきかということのメッセージが本当はもっと見えれば、あ、なるほど、そこまでまちのために区の区道を廃道した、広場はこうあるべきだということが、それが正解じゃなかったとしても、何案か出てきた中で、じゃあ、どれが一番区民にとっていいのかと、このまちにとっていいのかということも議論ができるような気がするんですけど、この段階で、事業者からこのまちを、総合設計制度だから、都市計画に基づかないので、もちろんできないにしても、区道を廃道するということがある以上、もう少し、まちをきちんと考えた空間なり、景観ということを、やっぱり区として求めていく必要があるのではないかなと思います。いかがでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 イメージとして、このパースを今回提出させていただいたところでございます。この2ページ目、2ページ目ですか、資料1の2ページ目にあるように、北西広場、南東広場がここにできるという形ですので、区の敷地も含めて、どのような形にしていくか、先ほどから南東広場に関しては子どもも遊べるスペースということで、我々としては要望していますので、そういったもののプラスアルファで、地域の方々に、今後、このしつらえ、整備をどういうふうにするかというのは、もちろん、いろいろご意見を聞いて検討する余地はあるんだろうなというふうに思っています。ただ、一方で、この建物の形状だとか広場の形、しつらえというか、形に関して、大きくこれが動くということに関しては、それは事業として成り立つ、成り立たないかという話にもなってきますので、基本的に道路を、区道を廃道して、この広場に付け替えというのは、今お示ししている形をお願いをしたいなといったようなのが区のほうの認識でございます。

○林委員長 どうぞ、はやお委員。

○はやお委員 結局、今、答弁いただいて、子どもの視点をということを答弁されましたよね。そうすると、当然のごとく、子ども部との調整が必要になるだろうというのが普通に考えることだと思うんですね。今、他部に関わっているとって、道路公園課、主たる条例部としては環境まちづくり部なわけですよ。そうすると、お手盛りでやっちゃっているところになるわけですね。

何かというと、やっぱり、今、ここを調べると、おかしいよなとずっと思っていて、休みのときも思っていたのは、またステップ広場という嫌がるんですけど、日比谷の、あそここのところでも、用地問題検討会をやっているわけですよ。ここに書いてあるのはこう書いてあるんですよ。検討会の所掌事項は次のとおりとすると。中長期的な観点から、区有地等の利活用（取得、管理及び処分を含む）の総合調整に関することと書いてあるわけですよ。つまり、子どもの関係からしたら、用地問題検討会に、正確に言うと、千代田区有地等活用検討会設置要綱によると、開かなくちゃいけないんじゃないかと思うわけですね。あえて、こここのところを割愛したというところについての理由を明確に説明する必要があると思うんですよ。

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

私は、もう実を言うと分かっていたから、ここのところの委員長って誰かという、副区長と書いてあるんですよ。ちょうど、副区長も、今度、議案審査に来られるから、その辺の話も十分――副区長と書いてあるから、小林さんかもしれないけれども、まさかそういうことはないだろうと。そうすると、坂田さんになるから、坂田副区長に十分にこの辺のところについて、どういう検討で、用地問題検討会が不必要だったと思ったのかということを確認しなきゃ。ここに書いてあるんですよ。その他、委員長が必要と認める事項に関する、大概、こういう文章を入れるわけです。でも、こういうことについては、やっぱり多岐にわたるので、用地問題検討会で検討しないという理由が見えないんですね。それは何かって、日比谷のステップ広場でもやっているからということに、さらっと必要ないんですよと言うから、もう、必ず、僕はもう信用していないといったら失礼だけど、これが二元代表制ですからね。必ずやってくるのは、こういう条例だとか、要綱だとかに従って、執行機関は手順・手続を正しくやっていく、これが執行機関の役割ですから。

この辺について、今答えられることがあったら答えて。だから、結局言っていることは詭弁になっちゃうんです。また詭弁という嫌がるかもしれないけど、話がどこを土俵で話をし合っているのかが分からないんですよ。最後残るといのは、法令に従うことだし、要綱に従うことなんですよ。お答えください。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 まず、用地問題検討会につきましては、区有地というものを、普通財産化された、いわゆる、宅地の部分が取扱いの対象になってくると。今回については、廃道後、広場、公共用地の広場として付け替えるというような形で、宅地化は行いません。それによって、用地問題検討会の対象とはならないということで、所管とも確認しておるところです。

○林委員長 はやお委員、やり取りのそういう中よりも、ちょっとこの広場のところ、子ども広場かどうかのところにフォーカスを当てて、全般的なことはこの後もあると思うんですけれども。

岩佐委員。

○岩佐委員 先ほどからの答弁を聞いていると、子どもの広場で行こうよと、区は、方向性はきっと事業者さんには示しましたと。そしたら事業者さんが、特に、区は南東広場だけでも子どもの地域コミュニティ拠点にということだったんだと思うんですけど、事業者さんが出してきた時間がなかったのかもしれないけれども、芝生やタープとか、子どもの絵本の読み聞かせだったとか、全体を見ても、この事業者さんのご提案というのがイベントベースなんですよ。お祭りは基本だから、お祭りを出しておきゃいいじゃないですけど、お祭りさえ押さえておけば、あとは、マルシェって、これも本当に地域は関係なく、どこかのコンサルがいろんな地域に当てはめられるようにぎわいと回遊を増やして、マルシェとかイベントができますよというのは、本当にどこの地域でも使い古されたやつだと思うんです。

ただ、やっぱり、これだけ公開空地在りっぱいつくってきて、つくってきたはいいけれども、サラリーマンの回遊性しか上がっていないよねというのを、本当に地域で実感しているから、この子どもの施設というのを入れてくださるんだらうなとも思うんですね。だから、ここで、ここの場所とか平米数は決定したとしても、この先、子どもの施設の在り方については、もう少し、地域の方とか、そういったことを取り入れた手法をやってい

令和6年11月5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

くよということをもっと積極的に言ってほしいなと思うんですよ。今、これだけで私たちは判断、これ、変更することがありますって、可能性ありとかと言っていますが、いや、可能性あり、あってもらわなかったら全く困る話であって、むしろ、ここからイニシアチブを取りますよというのも、別に揚げ足を取ってくるわけじゃないんですけども、やっぱり、ある程度、ここの区の区道を廃道して、空地にしました、広場にしますということに対しては、区民の広場というものをもう少ししつらえるということに対しての、これからのやり方について、どういうふうに考えているのか、ご説明いただけますか。

○林委員長 あんまり整理に入っちゃうとあれなんですけど、一つが、区のほうで、子ども広場、遊び場にしたのは、要求水準とか要求って出すはずなんですよ、普通。子どもが遊べるスペースというのは、この420平米のうち、どれぐらい確保しないと、子どもの遊び場になり得るかということ、その要求水準、面積で、あとは、これ、図面上しか分からないけど、フラットの、平らなものなのかということと、もう一つが、木を植えて景観というのを、これ、微妙なんですけれども、なじんだものの木だったらいいのかもしれないけど、新たに植える場合には、適切な景観が確保できるような樹木の配置になるのかという、ここの3点ぐらいは、ちょっと確認をした上で、次の待ち合わせのところにも、もう一つの広場にも行きたいんですけど、前提条件が違つと、また定例会に入った後の議案審査のときに、ゼロベースで話すことになるんで、答えられる範囲は答えていただいて、できなければ資料化して出していただかないと、やり取りがもやもや感、先ほど委員の方が何人か言ったもやもや感のまんま、今後考えますというのはやめましょうよ、もう。

当然、だって、区有地なんだから、それができるのは大前提の上で、できたときにどうなるのかというのを言わないと、陳情も3本出していただいているんで、それぞれのお立場から。なかなか審査になじまなくなってしまうんで、どうなんですかね、率直に言っていただければ結構なんです。子どもの遊び広場、どれぐらい要求して、こんな絵になったのかというのを。なければないで結構ですけども。

○加島まちづくり担当部長 正直、面積、どのぐらいというような説明で、事業者さん側に要望したということまでではないです。ただ、先ほどと同じなんですけど、9月30日ですか、そのときに、区として、北側はそういった形は使いにくい、考えにくいんですけども、南側に関しては、子どもも遊べるような広場というものを考えたいといったようなのを答弁させていただいています。それに対して、今回、パースとして、このイメージをつくってもらったと。これ、夏場にちょっと要望したので、今年の夏、特に暑かったので、ただ単なるひなただと、過ごしにくいんじゃないかということで、ここ、ターフだとかということも、これをやるかどうかというのは、ちょっと今後の話になりますけれども、一応、イメージとして、そんなようなものをつくってもらったといったようなところでございます。

それで、岩佐委員言われた、区として、今後、ここの広場に関して、いろいろ積極的にこういうふうにしてほしい、ああいうふうにしてほしいというのは、もう、もちろん発言をしていきたいというふうに思っております。ただ、この広場を、何というんですか、実現できるのも道路を廃道しないと、これはできないので、まずは、その道路廃道に向けて、我々として説明できるところは説明をしているといったようなところですので、段階

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

を踏むような形にはなるかとは思いますが、しっかり地域の方々、また、区全体のことも考えながら、ここの広場の使い勝手だとか、しつらえだとか、そういったものを事業者さんのほうに要望し、また、区も、これ、維持管理ということで、協定だとかという形になってきますので、そこでもしっかり連携とか、提携してやっていきたいというふうに考えております。

○林委員長 桜井委員。

○桜井委員 今、部長ご答弁していただいて、そのとおりだなと思いましたが、この活用例、例ということで書いてあるけども、ここに書いてある子どもの遊びの場だとか、歴史の学びの場だとか、防災のイベントだとか、それぞれ一つ一つ取っても、全くそのとおりで、こういう活用ができればいいなというふうに私も思います。ただ、先ほど、どなたかおっしゃっていましたが、区道を廃止してできるこういう広場ということ考えたときに、決して、今お話をしましたとおり、子どものこの広場ということ、子どものための広場にするとということが駄目だなんていうことは全くなくて、恐らく、ここにいる方皆さんも、それはいいことじゃないのという思いはあるんだと思うんですよ。ただ、先ほどから、委員の皆さん、何度も出ていますけども、何でそういうことになったのというところが、やはり、区として、はっきりとこういう形なので、こういうふうに進めましたというところが、区道を廃止して、こういうものを造るということであれば、そういうことがきちっと整理されて出てこない、この先、行われるだろう議案審査なんかにも、すつんと、そうだよという話にはならなくなっちゃうので、そのところは、しっかりと区としても受け止めていただく必要があるんじゃないかと。

ここに書かれている事例なんかについては、全然、もう異論を申し上げることは僕はないと思っております。そういうことで、繰り返しになっちゃうんですけども、この場所についての活用の方法なんかについては、区でも公園は児童遊園化だとか、遊具を作るような方向だとか、出てきていますよね。そういうようなことも含めて、いろいろと子どもに対するということのお話になったんだと思うんですけども、そういうことも含めて、区としての考え方、総合的な考え方として、子どもに対する遊びの場を提供するとかという方向性の中でのこういう区としてお示しをしてるんだという、そういう説明がすつんとできるように、ぜひ、していただきたいと思うんです。

これは、先ほど、ご答弁を頂いた上での話なんで、申し訳ないんですけど、もし間違っていたら間違っていたで、言っていただいて結構でございますけども、いかがでしょう。

○加島まちづくり担当部長 ご指摘ありがとうございます。

先ほど、子ども部との連携というお話もありました。具体的に細かいところをこの案件で聞いているといったところはありません。ただ、今後、道路を廃道して、これが整備されるというのが確定になったときには、しっかりとそこら辺は見据えてやっていく必要があるというふうには、十分認識しております。

先ほどこのパースだけで、ここの区有地だけで子どもの広場かという、我々そういうことも考えていなくて、中の1,200平米の中の広場、これも室内の広場という形になりますので、そこも十分使えるというふうに認識しております。そういったところも積極的に使える、区民の方々が使えるように、子どもの遊び場も、そこで、何も遊具が置いてあれば遊び場という形ではないと思っておりますので、そういったところも積極的に活用させ

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

てもらいたいといったようなのを調整していきたいなというふうにも考えております。

○林委員長 ありますか。次のところに、具体的に、もう一個、北西のところも行きたいんですけども、確認のだけね。

よく執行機関の方は今後と言うんですけど、議事機関として、要求を出せるのは、議決前だけなんです。議決してしまった瞬間に、あと、要望活動しかできませんから、あらかじめ広場の形状とかについては確認をした上でないと、なかなか廃道の議決した瞬間に、もう、あとはお願いベースで、議決したじゃないですかというのだけは避けたいなと思いつつながら、今、陳情審査をやっています。いいですかね、それを前提の上で。子どもの広場で何かありますか、小枝委員。次のこの段差のある広場のところに行きたいんですけど、ありますか。

どうぞ、岩田委員。

○岩田委員 南東広場の子どもの遊び場のところ、まさに、今、幾らパース図とはいえ、あまりにも雑ですよ、これ。僕、こんなのをもしも担当者で見ていたら、やり直しと言いますよ。何、4人家族が何か入ってやっとぐらいのターフがあって、その下で家族がいて、階段があって、ベンチがあって、木があって、築山があって、どこで遊ぶんですか、これ。ただ、ちょっと大きめの公開空地ですよ。全然、子どもの遊び場じゃない。何をもちょうど、子どもの遊び場というのか、ちゃんちゃらおかしい話ですよ。これでよくオーケーを出したな。これを出してきて、あ、じゃあ、これ、今度の資料で出しましょうとよく言ったなと思いますよ。びっくりしますよ。どういう見方でやっているのかなって。

それで、子どもの意見も聞かない、近隣の人たちの話も聞かない。それで、これでやりますとよく言えますね。びっくりしますよ。まずは、そういうのを聞くべきじゃないですか、近隣の話。説明会をやりませんでしたじゃない。ちゃんと近隣の要望を聞いて、どういうのがいいの。例えば、一つにするのか、二つにするのか、建物だって高くするのか、低くするのか、そういうのも全部含めて聞くべきじゃないですか。全部何でもかんでも業者の言うなりじゃなくて、ちゃんとやるべきですよ。まず、そういうところをやる気があるのかどうか、お答えください。

○林委員長 答えますか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 今のところ、特に説明会等を実施する予定はございません。

○林委員長 小枝委員。

○小枝委員 私も、今の意見に尽きると思っているんですけど、ここの広場をどうするかといったときに、2ページ目のところを見てもらうと分かるんですけども、もう近くに三井ビルディングのところの広場、ここは、この間のブックフェスティバルでも、子どもたちの読み聞かせの場所だったわけですよ。というか、絵本とかを売っているところだったと思います。違うかもしれないけど。大体、いつもそうなんです。そのテラススクエアのところを、まさに七五三太公園もそういう区道を廃止して、今回よりずっと広い公園を造ったわけなんですけど、なかなか運用がどうなんだろう、うまくいっていない。そのさらに東側の神田スクエアのところは、区道をほとんど廃止したとあって、ほんのちょっとなんですけど、今回より物すごく広い広場を造っている。

で、それじゃあ、どうしても、今回の計画地の場合は、南北クロスの2か所だよという

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

のが区のほうの何か譲れない話だというのは、前回、さんざん聞いたんですけども、そう
だとしても、ちゃんとオープンな説明会の中で、多様な意見をしっかり聞いて、多分、こ
れがいいというのは、もう、今ここにいるみんなが違う像があると思うんですね、映像が。
ところが、今回、前回、北西が駄目だと言われたから、南東の絵を鹿島さんに描いてもら
って出してきましたという、何というか、こうならいいでしょうという出し方で、当の子
育て世代の保護者さんであるとか、利用者さんであるとか、そういう人たちの意見とい
うのは、事前にも議案を審査しようとしている現在に至っても、聞いていないで固めてい
くというのは、これ、やっぱり私はあまりにも雑なやり方だなと。やはりオープンな説明会
というのをちゃんとやっていくことによって、空間形成も、いろんな、何というんですか
ね、プロフェッショナルの意見も反映されたものになっていくべきだろうというふうに思
います。

そここのところはオープンな説明会を、区道を廃止するんですから、広場を造るんですか
ら、そして、子どもがというのであれば、ちゃんとオープンな説明会をやるべきだし、区
としてもやる責任があるんじゃないんですか。まず、そこが先じゃないですか。どうして
やらないことに固執するんですか。

○加島まちづくり担当部長 先ほど担当課長ご説明したように、区道を廃道して、どうい
う広場にしましょうかという説明会は、我々として、やるつもりはございません。

9月30日だったかな、に出した資料で、4パターンがあったと思うんですけども、
それをやったときに、一番最初の南側に広場を多く大きく造るといったような形もござい
ましたけれども、そういった要望がもし出た場合に、それはもう実現がちょっとできない
という形になりますので、そういった意見を受け入れるということになれば、区道の廃道
はもうないといった形もあり得るかなと思います。我々としては、今、この案が区道を廃
道して、根本的に学生会館のあの建物を曳家して残すといったようなところを実現でき
るのは、こういった形というふうに捉えておりますので、最初に答弁させていただいた説明
会を聞いて、じゃあ、こういうふうにしましょうという考え方は、今、持ち合わせてはい
ないといったようなところでございます。

○林委員長 小枝委員、二つの広場に関わることなんで、形状のところ、実際、区道の
廃道の議案審査のときには議論になると思うんです。ただ、大前提がどれぐらいの資産価
値があって、どれぐらいの広場になるのか、区道を廃止したことによって、この比較考量
で執行機関が出してくるのは、廃止したものがこの二つの形状になると。これが財産価値
として、公共の利益にできるかどうかというのは、議案の判断になってくるかと思うんで、
ちょっと、そこは、この陳情審査のときは形状のこのままでいいのかどうかのところをや
らせていただいてもいいですかね。次の北西のほうの、広いほうなんですけれども、冒頭
説明申し上げたこの段差のところが本当にいいのかとか、木がこれだけ入っちゃって、学
士会館が見えるのかとかということにちょっとフォーカスを当てて、滞留とか、景観と
か何を目的にというのが、待ち合わせスペースとか、そこにちょっとフォーカスを当てな
いと、なかなか陳情審査のお声にも回答もしづらいんで、いいですか。（発言する者あり）

いいですか。大本の考え方というのは、議案審査のときにはきつと関係あるんだろうな
とは思いますが、切り離せないですけどね。よろしければ、（発言する者あり）
相当、子どもの広場の南東のところのもやもや感はあるというのは、一定の確認はできま

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

したんで、次にそれをやらないと。いや、嫌だったらいいですけど。

○小枝委員 じゃあ、資料要求……

○林委員長 資料要求は、議案審査、提出予定案件の議案審査のときにお願ひできると助かります。何回も言っているとおりで、ベテランなんですから。

○小枝委員 はい、いいです。はい。

○林委員長 いいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。では、行きますよ、次。

同じページの左上の北西広場、これがまちの玄関口、駅前滞留空間、待ち合わせスペースで、これも、先ほどの子どもの遊び場と一緒に、区のほうで要求を出したんですよ、こんな感じで。階段4段、3段で、スロープがあって、木を植えるというのは、区のほうから出したというのを前提の上で、これでよろしかろうかという感じで、どうなんだろうというのを、ご意見等々あれば。

○春山副委員長 すみません。ちょっとイメージパースとこのフィジカルプランのところが分からないところがあるので、確認をしたいんですけども、今、学生会館の旧館は、白山通りに面して、エントランスという形になっていると思うんですけども、ここのイメージパースでいくと、スロープとこの階段を上った先に中の貫通の空間ができて、そこがメインエントランスになるということになるんでしょうか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 今、現状の学生会館については、白山通りに面して、階段を7段ぐらい上がったところに玄関口がございます。ただし、そちらについては、バリアフリーが一切対応できていない階段のみの入り口となっておりますので、今回、曳家によって、その階段の部分も含めて、曳家することになります。一方で、メインの入り口に、バリアフリー対応も含めたメインの入り口は、資料1の2ページ目をご覧いただきたいんですけども、茶色で塗られた部分が曳家して残す旧館の部分になりますが、ピンクの丸で屋根ありの大空間という表示があるちょうど下の部分に、新たなエントランス口がここにできてくる形となります。

○春山副委員長 ということは、今まで裏側だったところにエントランスが設けられるということになるということですよ。分かりました。

ここの、ここをどういうふうにするのかというの、北西広場からのアプローチだったり、人の動線をつくっていくのかというのが、ちょっとまだ全然見えてこないんですけど、この新築棟のところは、1階部分のグランドレベルというのは、何か人が滞留されるようなものとか、商業施設が入るといような計画なんですか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 同じ図面でいきますと、新築棟の屋内型広場に面した部分については、店舗等が入ってくるような形になります。資料1の3ページ、左下の図が、その屋内広場を見通した図になっております。この正面突き当たった部分が、奥の正面突き当たった部分に学生会館の旧館の新たなエントランスができてくるというような形です。

○春山副委員長 分かりました。

分かりました。ということは、このバリアフリー動線というのは、白山通り側につくられて、そのバリアフリーの動線の位置のところが、何というんでしょう、白山通り側か

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

ら曲がってエントランスに入るということになるということですよ。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 以前、ちょっと委員会で、いつの委員会だったか忘れてしまったんですけども、学生会館の曳家する形を取る場合に、学生会館の1階のレベルが現状すごく高い位置にあります。道路面よりも1.2メートルから1.5メートル程度だと思えますけども、上がったところに、学生会館の1階のフロア床がございます。ですから、ちょうど白山通りからの正面入り口、階段を上がった先が1階の階高、フロア高になっているところなんですけども、今回、屋内広場を、まず、そのレベルまで引き上げる形になります。なので、1,200平米の屋内型広場については、道路面の高さよりも1.2メートルから1.5メートル程度上がった位置に存在しております。なので、その段差を、広場と公開空地を利用しながら、解消して上げていくというような形で考えております。

○春山副委員長 ちょっと感覚的に、そうすると、白山通りとそのスロープの間には段差ができて、歩道状空地とスロープが平行して歩行空間になるということですよ。そうすると、その白山通りの面している長辺のところというのが全く生きてこないのかなというふうに思うんですけど、その点、いかがでしょうか。（発言する者あり）

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 すみません。資料、平面的な部分とちょっと立体的な部分を兼ね合わせて説明するのが難しいんですけども、おっしゃられている白山通り部分と公開空地の段差の部分が生じるのかという部分ですが、まず、すみません、資料1の2ページ目ですね、先ほどの一帯の図が出ているところですが、白山通りにつきましては、現状の白山通りの道路境界から、既存、これは既存の歩道がまず現状4メートルございます。で、さらに、道路供出という無償譲渡ということで、7メートルの幅の道路空間が新たに生まれてきます。その内側に、敷地内で3メートルの歩道状空地という形になって、空間としては、学生会館の旧館のところは14メートル広がるというような形です。

一方で、北、北西広場につきましては、歩道状空地の3メートルについては、これは特に開発の計画地ではございませんので、その部分の一部スロープが発生してくるというような形で、ちょっと薄い絵で描いておりますけども、あとは、資料1の3ページ目のイメージパースの左上ですね、左上の部分で、ちょうど北西広場のところにスロープで上がっていくというような図の、左上の図の右側に、そういう状況が出ているということです。

○林委員長 そうすると、区の広場の面積のうち、大体4分の1ぐらいがスロープになるというイメージでよろしいんですかね、幅3メートルの。

○春山副委員長 ということですよ。うーん……。

○林委員長 どうぞ、担当課長。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 すみません。図の感覚ですけども、おっしゃるとおり、4分の1から5分の1の間ぐらいなのかなというふうに認識しております。

○林委員長 東郷公園状態ですよ。

○春山副委員長 そうですよ。

○林委員長 東郷公園も、公園、何かスロープでがーっと。まあ、前提の確認だけで、取扱いとか、中身ので、いいですか、あと、確認すること。

これ、誰も委員さんないんでしたら、滞留空間って、どれぐらいの広場になるんですか、

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

フラットな状態の、駅前滞留空間って。神保町の地下鉄の駅をエスカレーターで上がって行って、信号を渡ったところに滞留空間って、階段を上らないと滞留空間ってない感じになるんですかね、歩道上だけで。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 区の広場、北西については364平米ですが、北東のオレンジの先ほどの広場、資料1の2ページ目ですね、今の図ですと、左、北西広場のオレンジで囲ったところの左上の部分が、まず、1段目として、大体、これが100平米前後なのかなと。また、2段目、3段目という形で、それぞれ100平米程度、100平米ちょっとですか——あ、100平米程度ですかね、生じてくる。大体、1段、それぞれ100平米程度という形になるのかなと思っております。

○林委員長 はい。岩田委員。

○岩田委員 ちょっとお伺いします。

北西広場、屋内型広場、南東広場、この中で、ふだんからずっと子どもが遊べる場所というのは、どこでしょう。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 南東広場については、子どもの広場ということで、かなり誇張したような形で言ってしまうておりますけども、（発言する者あり）ただ、やはり、子どもたちもそこで広場を有効に使えるという意味合いで、南東については、子どもの視点を置かせていただいています。一方で、北西、屋内、南東、それぞれ、これは子どもを拒むわけではございませんので、どういうしつらえにしていくのかという部分で、子どもが使いやすい、遊びたくなるような空間なのかというのについては、そこら辺については、一工夫、二工夫必要なのかなというふうに思っております。

○林委員長 あれですかね、イメージ共有で。北西広場というのは、近くでいうと、九段坂公園みたいな、ずっとタイルで覆っていて、公園という名前はついているけれども、子どもは、遊ぼうと思えば、スケボーとかたまにやるけど、注意されて終わってしまって、ほとんど公園というよりも石畳の広い歩道みたいな、そんなイメージになるんですかね、この広場は。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 今、委員長がすごくイメージの湧くことを言っていたかもしれませんが……

○林委員長 いえいえ。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 まさに、ああいう一定の段がありながら、数段、まとまった空間、平面空間があるというイメージでいくと、まさに九段坂公園の広場がイメージしやすいのかなというふうなところですよ。

○林委員長 まあ、それで、そんなところで、まだ——まだありますか。

○岩田委員 すごい誇張した言い方といたら、じゃあ、子どもの遊び場じゃないじゃないですか。子どもの遊び場って言っちゃいましたけどって、じゃあ、違うじゃないですか。ちゃんとそこを訂正してくださいよ。それで、何、北西広場も子どもが遊びたくなるような、いや、広いところを見たら遊びたくなるでしょう。遊べるのかどうかを聞いているんですよ。どこで遊べるんですかというのをはっきり言ってください。

○林委員長 今、やる、やる、そこも資料化も含めて、少し出してもらったほうがいいのかなと思って、さっき議案審査のときに、で、繰り返しますけれども、議決した後はもうお願いベースしかできませんので、その前に確認できることは確認したほうがいいんじゃない

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

ないでしょうかねというので整理したつもり、駄目ですか。大丈夫ですか。（発言する者あり）

ありがとうございます。（発言する者あり）まだありますか。（発言する者あり）いや、いいよ。広場、滞留空間と待ち合わせスペース等々で。どうぞ、副委員長。

○春山副委員長 1点だけ、午前中のときもちょっとお話、質疑させていただいたんですけど、ここにある活用例の一つとして、「自然植生に配慮した植栽に触れられる、生物多様性の学びの場」というところで、こういう空間をつくることで、子どもたちが、何というんでしょう、遊具じゃなくても遊んだり、自然に触れるということ自体は、子どもたちにとっての遊びの一つになるという意味で、こういう活用例の一つはとてもいいと思います。で、ここは、もともと学校の発祥の地がたくさん点在しているということもそうですし、学びと文化の拠点というようなまちづくり構想の学びというのが書かれている中で、この南東のほうの子どもの遊びも、タープは、今年、善福寺の公園でタープの実証実験が行われていて、タープの下は10度ぐらい温度が下がって、その中の砂であるとか、いろんなものもかなり体感温度が下がったというような実証実験も行われているので、何かそういう遊び掛ける新しい実験であるとか、ビオトープで雨水のことを知るとか、何かそういった仕掛けをこの空間に持っていくというのも、限られた空間の中で、子どもたちがいろんな学びを知れる機会というのも考えられるといいのかなというふうに思いました。

いかがでしょうか。

○加島まちづくり担当部長 まさに、子どもも遊べるということで、先ほど、中の大空間のお話も、屋内型広場ですね、その中でも遊べるということで、子どもたち、いろんなところで、自分たちで遊び場をつくるというのが遊びなのかなといったところだと思うんですね、道路だとか、そういったところも。ただ、やはり安全が確保されていないと、そこら辺は、ちょっとやっぱりそういったものを視野に入れないといけないのかな。で、ここはちゃんとしっかり管理をしてもらうようなところなので、子どもが遊んでも、何というんですかね、ここはそういう遊び場じゃないよと、排除されないような形を、いろんなところで遊ぶんだから、それを大きい目で、広い目で見てよねというような場所にしていければ、ここはいいんじゃないかなと。あまりつくり込んで、つくり込んで何かをやるというよりも、つくり込んだ絵も少し描きましたけれども、今後、子どもたちの遊びも見ながら、整備された後も、いろんな活用を踏まえてできるような形に、区としても、そういったことを事業者さんをお願いしていきたいなというふうに考えております。

○林委員長 部長、ここ、またずれてしまうんですけど、子どもが遊べる場所と遊びたい場所は違うんですよ、アンケートを区で取っていただいて。遊べる場所って、ポケカとかでどこでも普通に空地で遊べるんですけど、子どもがやりたいと言っていたのは、ボール遊びであり、花火であり、もっと危険な行為なんです、水遊びとか。それはできないんだったら、それは、遊び場と名のると、子どもたちに本当に大人がすごく冷たい世界になってくるんで、言葉の定義を整理してくださいよ、区役所の中で。そうしないと、子どもが遊べる場所というのとちゃんとした遊びができる場所は、全く別儀ですからね、子育てしていると。何もできないですから、がんじがらめで。ポケカだったらできるんですよ、広場でも、階段でも、マンションの広場でも、どこでも。そこと同じように子どもの遊び場ってやると、かなり子どもたちには残酷な表現方法に、期待したのとなってしまうの

令和 6年11月 5日 環境まちづくり委員会（未定稿）

で、ちょっと、そこは整理して、次の機会に出していただければと思います。

続けて。大丈夫ですか。

○春山副委員長 大丈夫ですが、ちょっと1点。

ありがとうございます。委員長の整理も、子どもたちが遊びやすいとか遊びたくなる場所というのと、遊ぶということを目的に行くという場所は、両方必要だと思いますので、その辺の整理は、委員長がおっしゃったとおりだと思います。

先ほど、ご答弁ありがとうございました。この暑熱のときの対策というので、タープであるとか、グリーントランスフォーメーション、モバイルグリーンとかって、いろんな実験が行われていて、今週も、千葉市とか、いろんなところで、子どもたちがグリーンを動かして遊ぶということも実証実験したりしているので、何か新しい工夫で子どもたちが、何というんでしょう、使いやすいというか、居心地が、遊びながら楽しめるというような空間をうまく設計していってほしいと思います。

これは意見です。大丈夫です。

○林委員長 大丈夫ですか。

○春山副委員長 うん。

○林委員長 はい。

よろしいですか、あと、確認すること。

次のところで、また資料要求等々が出てくるかと思しますので、それでは……

○神原環境まちづくり総務課長 ちょっとお答えしていなかった……

○林委員長 あ、そう、数字。どうぞ。

○神原環境まちづくり総務課長 午前中、ちょっとお答えできていない点がございました、道路境界の確定した日付でございますけれども、区道836号を挟みまして、東、西と二つの街区がございます。まず、東側のSC神田錦町三丁目ビル側の道路との境界確定につきましては、令和4年9月29日になってございます。西側の学士会館側になってございます。これは、道路境界の確定が令和5年7月25日でございます。

以上でございます。

○林委員長 はい。ここから先になってくると、ちょっと提出予定案件との絡みに入ってしまうので。

ということで、陳情審査の様々なお話がありましたけれども、よろしいですかね、一定のところ。で、取扱いについても、私のほうでいろいろ、資料の件もありましたんで、継続審査の取扱いでよろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。ありがとうございます。それでは、学士会館再開発計画関連についての陳情3件につきましては、継続の取扱いとさせていただきます。