

令和6年11月29日 環境まちづくり委員会（未定稿）

○林委員長 外神田一丁目南部地区のまちづくり関連についてです。

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の合計5件です。関連するため、一括して審査することとして、よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○林委員長 はい。執行機関から何か情報提供等ございましたら、お願いいたします。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 それでは、前回の委員会で資料要求があった事項のうち、同意率状況に関する資料について、環境まちづくり部資料1にて説明いたします。

前回、同意状況の変動について、分かりやすくしてほしいとのご意見も頂いております。お出しした資料では、令和5年12月時点の数字から令和6年10月時点の変動の表を1枚に取りまとめております。

まず、資料右の権利者合計及び民間、公共機関の内訳でございます。令和5年12月時点では、権利者数35、民間が32、公共機関が3でございました。下に移りまして、令和6年10月時点では、民間権利者が1減り、民間31、公共機関、変わらず3、合計34となっております。

同意状況の変動については、左上の表からご説明いたします。令和5年12月時点の同意状況の数値につきましては、これまでにお示した表をこちらの表に転載しております。その後、所有権移転が発生したことで、下の表に数字が変動しております。賛成意向の権利者から別の賛成意向の権利者に所有権が移転しており、同一人格については重複カウントを行わないため、青い破線枠で示すとおり、賛成が上の表より1減り、全体の割合も変動いたしております。面積合計については、この時点では変更はございません。

次に、前回委員会で、令和6年10月時点の資料をお出ししておりますが、その資料の数値を右下の表に転載しております。先ほどの所有権移転とは別に、共有持分の方々が複数賛成の意向に移っており、民間のみでは66.7%となっておりますが、下の表に、民間、公共の合計においては、公共機関の意向を保留とした場合は、賛成数は3分の2である66.6%まで権利者数及び面積合計ともに至っていない状況です。

なお、組合設立時点で同意が必要となる権利者数に公共機関が含まれるのかというご質問も前回頂いております。

結論から申し上げますと、公共機関も含めた全体の権利者数及び面積が、組合設立時の同意要件となります。

根拠につきましては、資料1の参考資料をご用意しております。こちらの資料、令和3年7月30日に一度お示ししている資料となりますが、参考資料の2ページ目に都市再開発法の組設申請時の同意に関する規定第14条を載せております。所有権借地権を有する者に公共機関を特別に位置づける規定は、法律上、ございません。民間と同様の扱いとなりますので、公共機関の再開発事業における同意の意思については、各機関の判断になるものと認識しておりますが、全体の同意の数には公共機関も最終的には入れていくという形になります。

また、マンション等の区分所有物件の建て替え決議の必要性につきましては、同じ参考資料にて、以前、ご説明しております。1ページ目にお戻りいただきまして、中段右手に赤字で示しておりますが、決議は不要という形となっております。

資料説明は以上となりますが、区有施設の検討、進捗状況及び清掃事務所の直接移転ま

たは仮移転の検討状況、事業全体の検討状況について、口頭にてお答えさせていただきます。

まず、区有施設である清掃事務所や万世会館につきましては、調整側のまちづくり担当と各所管課、また、所管課と準備組合とで打合せ協議を行っております。必要諸室や施設使用を意識した諸室レイアウト調整など、図面を交えながら具体的に検討しております。内容が固まるまでにはもうしばらく時間を要する状況です。

次に、清掃事務所の直接移転または仮設を含めた2回移転の検討につきましても、いまだ決定しておりません。昨年度の当委員会、または、企画総務との連合審査会において議論も頂いておりますが、区のほうといたしましては、再開発ビルができた後に直接移転が可能であれば、清掃事務所の円滑な継続性の観点からも理想だと考えております。一方で、2回移転となる場合の仮設建築案については、清掃事業の継続性の観点で、比較検討できる内容のものが準備組合から示されていない状況になっておりますので、こちらについても、もうしばらく時間を要するところ です。

また、事業全体の検討状況について、準備組合のほうで、本年3月の都市計画決定以降、基本設計に関する契約や各種調査に関する契約等が行われております。一方で、設計条件に大きく影響する河川や国道、その他法令に関する関係行政機関の協議についても再開しております。しかしながら、以前の協議時点から間が空いていることもあり、また、年度も替わったということで、協議先の担当者の異動もあり、協議内容が経緯説明の1から再開している部分もございます。準備組合のほうでは、全体設計、区有施設、事業費も含めた事業計画、権利条件など、並行して検討は進めている状況ですが、資料も含め、ご報告できる状況になった段階で、速やかに当委員会に報告していきたいと考えております。

続きまして、前回の委員会で、岩田委員より万世会館に関する質問を2問頂いております。所管のコミュニティ総務課より回答を預かっておりますので、ご回答させていただきます。

まず1点目、再開発後の万世会館の駐車台数についてです。10月10日の予算・決算特別委員会でも同じ質問を頂いておりまして、要求台数については6台としておりますが、敷地や条件に限りがある中で、計画上2台となっているところを、現在、どこまで増やせるか、協議を行っている状況となっております。

2点目、葬儀の費用対効果に関して、1件当たり幾らぐらいかということについて、こちらも、同じ10月10日の予算・決算特別委員会でご質問を頂いておりました。その際、1件当たりの葬儀費用についてはお答えできないと、所管課長より答弁させていただいております。理由としましては、現在の万世会館では、会館の使用料を指定管理者が徴収しております。よって、万世会館の使用料は把握しておりますが、一方で、個々人の葬儀費用については、万世会館を利用する葬儀事業者を支払われており、その数字を区として把握はしておりません。そのため、1件当たりの葬儀費用というご質問にはお答えできないということです。

そのほかに、岩田委員より、下水道局に貸している公共用地がどうなっていて、今後の予定というご質問もございました。下水道局の貸付けについては、こちら、飯田橋の用地と思いますが、令和5年1月26日の企画総務委員会で、政策経営部より、令和8年9月30日まで貸付期間を延長するというので、3年半延長する旨が報告されております。

説明は以上です。

○林委員長 はい。それでは、陳情審査に入ります。

質疑のある方。

○はやお委員 ありがとうございます、資料の整理をしていただきまして。

まず、やっぱり同意率のところの資料を通しまして、もう一度確認いたします。民間のみということになりますと、一応、権利者が20.68ということで、66.7%、3分の2は行っているよねと、最初、そう思っていたんですけども、今、先ほどの説明を頂きまして、やはり、公共の、つまり、国と都と区、これを入れての34人となると、現時点においては、20.58で60.8%だということですよ。どこを見るかということ、そこを見るということで、もう一度、確認、よろしいのかどうか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 今、委員おっしゃられたように、あくまで公共機関を含めた権利者数、合計34人のというところで、それに対して、3分の2以上の同意が組合設立時点では必要となってくるということでございます。

○はやお委員 基本的なところの確認になりますけれども、市区町村が都市計画法に基づきまして、第一種市街地再開発に関する都市計画決定をしたと。このところ、当該地区で計画が進まない場合、これ、市町村の責任が法的に問われるのかどうか。というのは、やはり都市計画決定したのは、確かに千代田区、首長であると。こういう状況の中で、法的には責任が問われるのかどうか、そこ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 基本的には、そこに対して、都市計画を決定した側としての責任について、明確に追及されるということはないというふうな認識です。

○はやお委員 そうですね。私も確認しています。やっぱり、そのところについては、法的には原理原則上は追及されないと。でも、結局は、同意率が民間だけでこれだけ低いとなると、こういう結果になるということなんですが。また、今回、公共が入るということでも、床にし、そして、公共施設を我々は組み込むということに関してのあれが全く違う位置づけですよ。例えば、万世会館もそう、そして、清掃事務所も入れると。こういうふうに、結局、何かといたら、公共施設の更新のために、再開発を利用する、こういう方針を立てたということなんですよ。かなり、このところになると、千代田区の責任というのは大きくなっていくわけですよ。何かといたら、行政として、公共施設を、更新に関しては、不確定要素が増すわけですよ、再開発ということになってくると。現実に同意率が上がってもないのに、都市計画決定をしているということなんですよ。

この辺のところ、不確定要素が増えてきている、この説明責任はどういうふうにするのか、どうやって説明していくのか。このところは大きいことだと思っているんですね。本来であれば、普通に、今までも、行政というのは、50年、100年の単位で、タームで考えるわけですよ。そして、権利が共同になっていくと、そこに左右されると。変動要素が増えてくると。そこがおかしいんじゃないかと何度も言っていた。でも、この更新が素晴らしいんですよ、あなた方は言っていた。でも、今、現状、なかなか進まない状況の中で、不確定要素が増えてきた、建築費も増えた。それで、同意率についても進んでいないと。このことについての説明は、どういうふうに今の段階で考えているのか、お答えください。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 ここ、都市計画決定以降半年、経過——半年過ぎて

令和 6年11月29日 環境まちづくり委員会（未定稿）

おりますが、なかなか進度が上がっていないというところで、一方で、都市計画決定をして、やはり、こちら、区としては、まず、万世会館と清掃事務所、こちらの機能更新をしっかりと進めていかなきゃいけないという中で、その中で、再開発事業という一つの選択肢を採用してきているというところでもございます。

基本構想改定以降、この再開発について、区として推進してきておりますので、今後、さらに、ここ、準備組合を通じて、まず、区有施設の更新については、しっかり条件面を整理していきたいと。一方で、事業全体の進め方については、やはり、これ、準備組合のスピード感というか、そういったものをしっかり上げながら、併せて、同意率を、民間事業を含めて、上げていくということが大事なのかなというふうに考えております。

○はやお委員 そういうことでありながらも、じゃあ、ちょっと違う角度で確認しますよ。

公共施設の更新のために、再開発を利用するということは、結局、今、デメリットというのは何なのかということなんです。外部環境によって影響を大きく受けるという、こういうところなんです。だから、普通は、行政の施設を変えるときというのは、単独の土地建物をそのままにして自分たちで独自で変える、そういうふうにするべきじゃないか、言ってきたわけですよ。案の定、結局は外部要因に左右されている状態。

それで、確認しますよ。これで、再開発の地区の同意が3分の2以上にならないければ、そもそも再開発ができないことになる。そうしたときの公共施設の更新が怠ることになるけれども、それは間違いないのかどうか。で、どういうふうを考えているのか。そして、結局は、みらいプロジェクトって、前の基本計画からしたら、かなり遅れているわけ。で、さらにまた遅れると。こういうことについて、どういうふうを考えているのか、お答えいただきたい。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 公共施設の更新について、再開発を採用したことによって、外部要因が増して、判断が難しくなるというようなところで、区として、今まさに、清掃事務所、万世会館の部分については、担当の部署と、鋭意、それは函面を具体的に突き合わせながら検討しておりますので、区全体の3分の2の同意になかなか届いていないという状況については、今後、そこは、全体の設計が進む中で、条件面も含めて、準備組合のほうから各地権者のほうに条件提示がされてくると思いますので、そこら辺の数字がどの時点で具体的に上がっていくのかというのについては、もうしばらく時間を頂かないと、数字の変化が見えてこないのかなというところでもございます。

一方で、区の施設更新については、現在、先ほどから申しておるように、粛々と鋭意更新、再開発ビルの中で、どういうふうな床を取っていけるのかというところについて、また、使いやすい、職員にとっても使いやすい、事業所にとっても使いやすい施設になるように、いろいろ、そこは準備組合に投げかけながら、職員中心にやっておりますので、今は、区としては、二つの施設更新については、この再開発の中で整理していこうという中で動いているところですので、いましばらくお時間を頂ければと思います。

○はやお委員 こは、過程ですから、あえて言う必要はないとは思いますが、ただ、横にらみをしなくてはいけないのが、当然のごとく、建築費、そして、また労務単価が上がっていると。そして、建築物——ごめんなさい、建築物価調査会総合研究所というところを見ると、10月のところでも、既に——ごめんなさいね、例えば、事務所だけでも、134.5%、平成27年のちょうど計画ができた2015年のところから比べても、

令和 6年11月29日 環境まちづくり委員会（未定稿）

135.4%、854億だとかなんとかという話からしたって、これからのところ、数字がこれだけもう上がっちゃっている。それで、同じデベロッパーでありながらも、結局、中野のサンプラザ、野村不動産がやっているやつは、実際、もう一度見直しというところになってきているという。

そういう状況下の中で、どうしていくのかということになるんですよ。この辺は、どういうふうに、今、考えているのか、そこのところについては、かなり流動的な話ですけど、どういうふうに考えているのか。また、デベロッパーのほうから何らかのアプローチがあったのかどうか、お答えください。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 委員おっしゃられるように、建築費、労務単価については、物価上昇を当然しているということについては、我々も認識していますし、準備組合の事務局である野村不動産からも伝えられております。そこについての対応については、実際、市況的に上がっている部分はあるものの、全体事業の中で、どれだけ費用を抑えられるのか、また、抑える要素がどこまで行くのかというのは、去年度の委員会でも、対応方針についてはお答えさせていただいていると思うんですけども、一方で、それよりも現状上がっているというようなところですので、それについては、引き続き、今、設計を進めている中で、まさに工事費、設計算出、設計から算出される工事費が具体的に幾つになるのかというのを、まず、その基準となる数字をつくるべく、野村不動産を含めた準備組合のほうで、事務局のほうで手を動かしているところですので、そこについては、具体的な数字というか、もうちょっと整理ができた段階でお示ししてくださいということで伝えております。

一方、中野の事例についても、野村不動産のほう、準備組合に関わっている、野村不動産も関わっておりますが、こちらとまた少しは状況が違う部分もあるのかもしれませんが、一方で、やっぱり、この再開発を進めていく上で、どうしても事業費の上昇をどう吸収できるのかというのは、この外一に限らずのところではございますが、そこは、しっかり、この事業を進めるに当たっては、一定程度、精緻な数字が上がってきて、それで何ができるのかというのを、今後準備組合から示していただくというところではございます。○はやお委員 かなり厳しい状況の中でやっていく。だからこそ、ちょうど第1回定例会において、附帯決議をつけて、どうにか余剰床を、我々千代田区でどうにかすることによって、この事業を成り立たせたいと思って、附帯決議をやったけれども、実際、反対される議員もいらっちゃった。場合によっては、これは仄聞するところですけども、下も動いた、特別職の方も何か少し動いたかのようなことを仄聞を聞いておると。ということからしたときに、もう、それも手法としてなくなっちゃっているわけですよ。

で、確認しますよ。何が一番あれかということ、例えば、再開発で、地区の同意が3分の2以上が得られたとする。再開発せずに、公共施設の更新を怠るということは、先ほど分かったけど、もし、3分の2以上になるためには、今、結局は、都か区か国が同意しなくちゃ駄目なんですよ。特に千代田区の場合は、非常に厳しい対応になる。それは、何かと云えば、区の、結局は、公共施設を造るために、場合によっては、この数字が民間のがそのままだった場合、民間の土地を収用させることになるんですよ、我々が、区が。そうすると、例えば、憲法29条の財産権の問題というのが発生しちゃうわけですよ。自分たちの公共施設をやるために、同意をしたということになっちゃうんですよ。

令和6年11月29日 環境まちづくり委員会（未定稿）

だから、今回のにはそれがあるから、我々の立場は、ニュートラルな立場になっていないんですよ、千代田区が。まだ、都だったらいいかもしれない。特に使う道がないから。だけど、我々は、この更新をしないと、公共施設の更新をしないと、後が滞っていくわけです。そうすると、何が問題かって、この土地収用法について、また憲法にも触れる可能性があるんじゃないんですかということも出てくるんじゃないんですかということになるんで、いいよって、回ったって。いやいや、勘弁してくださいよ、そんなのは嫌ですよという人たちからすれば、それは、あなたたちが自分たちの公共施設をやるために、我々の土地を収用するんですかという話にもなってくるわけです。

だから、同意率というのは、自分たちを除いて、相当のパーセンテージが上がっていないとできませんよと何度も言っていたわけですよ。でも、やってみなきゃ分からないって、ずっとやってきましたよ。だけど、どんどん厳しくなるわけですよ。何かといたら、確かにさっき言った事業性をやるために、野村不動産、まあ、建築会社も言っていましたよ、階高を低くして、鉄骨の量を減らすとか、外装を少しリーズナブルなものにして、チープと言ったら失礼だけど、リーズナブルにして、そういう建物にする。それをしたって、当初に立てた130%、つまり、30%のやつが消化できないですよ。そしたら、やはり、この事業を本当にやるということであるならば、例えば、余剰床をどうにかするというのが、普通に考えて当たり前なんですよ。それをやらなかったんですから。

ここのところは何かといたら、この認識について、どう考えているのか、憲法上について触れる可能性があるわけですよ。自分たちは、その公共施設、こうなっちゃう。公共施設を遂行するために、みんな収用するから、寝ろ、諦めろということにもなりますよ。その辺はどう考えるのか、お答えいただきたい。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 今、現時点で、区として、どういう対応をしていくかということについては、そこまでの詰めたことについてはやっていない状況ですので、現段階で、ちょっとお答えしかねる部分ではございますが。一方で、今回の市街地再開発事業、まちづくりの更新、地域更新を進めていきたい、川沿いづくりをしていきたいという中で、まちづくりの思想自体については、やっぱり進めていくべきだと。ただ、一方で、事業という部分でどう成立させていくかということについては、それ、まちづくりの部隊及び財産を取り仕切る部隊と合わせながら、一致しない部分がもしかしたらあるのかもしれないんですけども、そこは、やっぱり、区として、一定程度、そこは判断していくような時期が来るのかなというふうに考えております。

○はやお委員 結局は、何かといたら、同意率があれば、それは、組合を設立できて、ある程度、お金の問題も後でなるでしょう。だけど、ここまで逼迫したら、やっぱり、オーソドックスに、同意率がある程度のところをキープしていないで、進んでいくところに問題があるんですよ。それで、やっぱり私はタオルを投げたつもりで言います。それは、結局は、附帯決議をしたほうがいいんじゃないかねえか。それは、何かといたら、心配だったわけですよ。それも反対されて、本当に、正直に言って、ああ、これは、もう千代田区というのはそういうところに変わっちゃったんだな、私が2年いないの間に、と思ったぐらいです。

それはいいんですけども、公共施設のこの更新を不確実な状況の中で、誰が責任を取るんですか。じゃあ、そのところについて、いつまでに判断するんですかということなん

令和 6年11月29日 環境まちづくり委員会（未定稿）

ですよ。いや、それはすばらしいことでしょう。でも、やるといったら、必ずお金がついてくるわけですよ。実務がついてくるわけですよ。そして、私たちの公共施設を更新しなくちゃいけないとか、ついてくるわけですよ。そうなってくると、普通は、変数の少ない状況に持っていくというのがオーソドックスなやり方だったわけですよ。

で、この更新については、いや、いいんですよと言ったから、そのところでやったら、今の段階は厳しい。だけど、今後、よくなるのかどうかということだって、かなり厳しいですよ。ほかのところで聞いていますよ。下手したら、2.6倍だと、建築。そしたら、現実、どうやって計算するんですかという話なんですよ。というときに、この状況を踏まえて、外一の問題、これ、どういうふうに判断していくのか、今の段階でということかもしれないけれども、かなり逼迫した問題だと思っていますよ。同意率も上がらない、何々も行かない、こういうことだったら。そして、自分たちが、もし、千代田区が言った瞬間、何かといったら、公共が自分たちに同意に回ることにはならんとは言わないけど、かなり厳しいわけですよ。それで、さらに自分たちの公共施設が絡んでいるということからしたときに、これを収用させるために、おまえたちは動いたのかという話になっちゃうから、そのこのところ、今の段階で答えられないのかもしれないけれども、どうやって整理するのか、どういうスケジュールでやっていくのか、ただ、黙っていたら、ずるずる行っちゃうと思いますよ。でも、私は、こういうふうになることは、素人でも感じていたわけ。普通に経営を、経営学だとか、自分でね、零細企業であろうとも、やっていけば、おかしいというのは分かりますもん。お答えください。

○加島まちづくり担当部長 外神田一丁目に関して、様々にご意見、ご指摘を頂きました。同意率、我々公共だけではなくて、民間の方々の同意率を上げていくべきという気持ちは変わりません。その上げていくに關しましては、やはり事業として成り立つ、それで、それぞれの方々の権利、それが次の新しいところにちゃんと反映できるといったところが、あ、こうだよ、だから、同意するという形なので、区もそういった形になりますし、東京都だとか国もそういった形なので、そこを上げていかなければ、逆にできないといったようなところですよ。

事業費に關しましても、ご指摘いただきました。確かに都市計画の決定のときにも、いろいろお話もありましたけれども、今も、どちらかというところ、ちょっと止まったかなというぐらいの話は、ゼネコンさんだとかの話でもちょっと聞いたりもするんですけど、今、どちらかというところ、事業費というよりも、工事が受注できない、忙しくてというところもあって、今回の準組さんに関して、トータル的な事業費って、やっぱり施工費だとか、そういったものが把握できないと、返していけない部分があるので、そこは、やはり、ある程度のゼネコンさんの負担で、このぐらいになるよとかというところが、今、ちょっとなかなか明確なところが出しにくいといったような意見も聞いているのは事実でございます。これは、外神田だけではなくて、いろいろな市街地再開発事業の決定したところでも、そういった話を聞いているので、全体的にそういったところなのかなと。そういったところで、ちょっと時間がかかっているというところになっているといったようなのが事実でございます。

ご指摘いただいている同意率、公共だけではなくて、民間のほうの同意も、もちろん先ほど言ったように、事業が成り立って、こういう形で変換できるねということの理解を得

令和 6年11月29日 環境まちづくり委員会（未定稿）

た上でのという形になりますので、そういったところをしっかりと準備組合の方、準備組合のほうにもちゃんとしっかりと対応していただくという形でやっていくことが必要だと思いますので、ちょっと申し訳ないですけど、やはり、もうちょっと時間はかかるというのは事実なので、そこはしっかり区のほうも協力しながらやっていきたいなというふうには思っております。

○はやお委員 この時間ではなかなかあれでしょうから、でも、ただ、何が一番心配かといったら、計画がないことなんです。結局は、万世会館だって、いつまでに更新するんですか。前のみらいプロジェクトはありましたよ。今回は、だから、いつかってないから、いつもそうなっちゃうんです。それと、清掃事務所が、実際いつまでにやらないと、もうもたないのか。だから、そこが基準であって、それをいつまでにこの再開発で更新するのかということなんだろうと思うんですけど、この辺が、今の答弁の中に入っていないんですよ。

必ずエンドがあって、それで遡ってきますから、エンドは何かといったら、更新をいつまでにやるんだという計画なんです。多分、こうやって更新するというところだから、いろいろ様々なところで困っている部分があるのかもしれない。じゃあ、そこは、どういうことになっているんですかというのは、まちづくりの問題じゃないんですよ。ほかの部隊がどうなっているかということを知って、その切迫感が何なのかということをやらなくちゃいけないんですよ。そのことが、逆に言うと、区民に対して迷惑をかけている可能性もあるんです。また事故でも起こしたら、例えば、万世会館で本来直さなくちゃいけないところ、修繕を——きっと控えていると思いますよ。だから、それはどうなんだということ計画してくださいよということを行っているわけ。今、もう少し待ってくださいのような抽象論じゃないんですよ。この施設をいつまでに上げるのかということ、どういう計画があるんですか。それがなかったら、更新、再開発の手法を使うということは駄目なんです。だから、そこは、どういうふうに行っているのか。今は、その整理ができているのか、できていないのか。そこについて、話しているのか、話していないのか。そこを明確にお答えください。

○加島まちづくり担当部長 明確にその時期でいつというお話は、今までもしていません。たかなというふうに思っています。

今まで都市計画の手続の中で、都市計画決定した後、組合設立1年から1年半で、その後、また1年から1年半ぐらいで権利変換という形になって、そこから着手という形なので、やはり数年かかるといったようなことは、ご説明をさせて頂いてきたか。ただ、お尻がいつですとかという話はしておりません。

一方で、今の施設に関して、やはり公共施設ですので、特に清掃事務所に関しては、一日たりとも止めることができないといったようなのは、我々も認識しておりますので、それは、再開発があるから、何か手を入れないとかという、そういうことでは全くなくて、そこは、手を入れないとダメなところに関しては、やはり手を入れていく必要があるだろうな、まあ、改修だとか、補修だとか、そういったところに関しては、ですね。

一方では、今までもお話ししてきたとおり、都市計画の手続を進めてきている中で、清掃事務所のやはり機能更新というのは、今回、我々としては、この再開発の中でやっていくしか今道がないといったようなところは、ご説明もさせて頂いておりますので、

令和 6年11月29日 環境まちづくり委員会（未定稿）

しっかりそこをやり切るとというのが我々の使命なのかなというふうに思っております。

○はやお委員 はい。最後。

今の答弁以上のことは、僕はないと思っています。けども、結局は、何かといたらば、行政経営の視点からしたら、二重投資になるわけですよ。お尻が決まっていなければ、修繕も二重になるわけですよ。それで、何度も言っているけど、1,200億の基金があるといたしながらも、実際、まだ公共施設の改修をやらなくちゃいけない。それで、この前のとき、500億となってきたから、あと700億ですよ。でも、これだけ工事費が上がってきている。何かといたらば、私が聞いておるのは、みらいプロジェクトのときには、大体、学校を建てるのは50億から60億で計算していたわけですよ。それが、この前のお茶小については100億かかっているわけですよ。そしたら、もう、どれだけ倍なんですかという話なんです。そしたら、必然的にあるようなお金があつという間になくなっちゃうんですよ。

だったら、どういうことが必要なのかということ、財政、政策経営部を含めて、きちっとやっていかなきゃ駄目だということ、僕は何度も言っているんです。お金なんて無尽蔵にあるわけじゃないんですから。そこを、やっぱり、しっかりと部長たち、条例部長たちがそのところを話し合ってもらわないと、1,200億あるから平気ですと思われるいたら、とんでもない話ですから。だから、その二重投資になるという認識については、指摘にとどめますけれども、そんな答弁じゃ困りますよ。修繕のところをやりますといたったときに、やはり計画がきちっとあって、その中で、みんながどうやって動いていくか。必死になって、民間はやるわけですよ、そのスケジュールにあって。こんなアバウトなラフなスケジュールじゃないはずなんです。でも、現実には、確かに相手があることですから、だから、僕は再開発法による更新はいかなもんかということ、何度も言っていたわけですよ。

まあ、いいです。もう、僕は、ちょっと今日はその指摘でとどめますけれども、またほかの方もいらっしゃるんで、その辺のところ、十分整理した上で、また委員会のほうで報告いただきたいと思います。

○林委員長 冒頭の説明があったとおり、清掃事務所の仮移転という話が年内をめどにどうなるかというんで、まあ、年内ぐらいが、この陳情も含めて、我々の議論の一定の到達点になるのかなと思ったら、年度内ということで、（発言する者あり）ちょっとずれていく形なんで、もう一度、A3で作ったスケジュールリング表、あそこを踏まえた上で、ちょっと中身についても再精査、ここまでに条件を出さないと駄目ですよというのが後ろ倒しになるんだとすると、清掃事務所の件も、で、万世会館のほうは、今、ご丁寧に所管外のことをお話ししていただき過ぎましたけれども、もし、どうしても必要だったら、委員長からお借りして、所管のちゃんと職責のしっかりされた方が答弁されないと、ちょっと何でもありになり過ぎてしまうんで。

○はやお委員 そうだね。すみませんね。（発言する者あり）

○林委員長 この議論もそうですし、質疑もそうなんですけど、やり過ぎてしまうと、ちょっとずれてしまうんで、そこは、次回以降、もし出席要請が必要だったら、出席させるようにしますんで。ただ、万世会館をここでやるのはなじまないと思います。

○はやお委員 それはそうだね。

令和6年11月29日 環境まちづくり委員会（未定稿）

○はやお委員 で、踏まえて、桜井委員、どうぞ。

○桜井委員 冒頭で課長のほうから、この表についての説明を頂きました。左上の表は、ちょうど1年前、令和5年の12月の時点ということで、今回、令和6年の10月時点という表について、今見ているところなんですけども、この表の中で「賛成」、「反対」以外に「どちらでもない」という数字と、それと「未回答」という表示があるんですよね。1年たって、いまだに、数値的にはそんなに大きな数字ではないです。「どちらでもない」が0.07人、それと、「未回答」が0.22人。下の表は、これは公のほうが入っちゃっているから、この上のところを見る限りでも、数字というのは、依然として、これが残ってきているというところを見て、「どちらでもない」ということ、それと、「未回答」というものがあるということに対して、これは、何をもち、「どちらでもない」という判断をされているのか。または、「未回答」、回答ができない理由というものが何なのか。

これ、1年前から比べて、これがなくなっているというのはいいいんだけど、いまだにこれが残っているというところについては、非常に気になる場所なんです。そこら辺は、執行機関として、どのように理解をしていらっしゃるのか、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 6年10月時点で、いまだに「どちらでもない」あるいは「未回答」という方が現状いらっしゃる。そういった方がどういう状況なのかというところですが、まず、準備組合のほうは、都市計画決定後、3月以降、各権利者にしっかりそこはケアをしているというか、交渉をして、この数字を上げてきているという状況はございます。そうした中で、未回答については、なかなかまだちょっと接触できていない方も実際にはいらっしゃいます、3月以降。0.22ということで、どちらかというところ、区分所有系の権利者の方々が多数ここにはいらっしゃいます。

一方で、「どちらでもない」というのは、もう少し条件面だとかが精査されてこない、ちょっと何とも回答ができないというような形で保留をされている方なのかなというところなので、当然、そこは、ある程度、条件がどういう数字になるかというのについては、区に対するものもそうですけども、各民間地権者さんに準備組合から具体的に提示していくのは、もうしばらく時間がかかるというところになってくると思いますので、「どちらでもない」という方については、しっかりその条件を提示した後でないと、数字が変動してこない。

一方で、未回答の方については、若干、どういう権利——権利というか、まだ接触ができていないというような状況もあると、（発言する者あり）それで……

○桜井委員 下はね。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 一番下の、そうですね、一番下の表については……

○桜井委員 下は言っていないですよ。上のことを言っているんだよ。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 ええ。そうですね。一番下は、先ほど桜井委員のほうも……

○桜井委員 下は分かりますよ。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 3は公共だということで、ご認識されていたと思いますので、あくまで、上の表の6年10月時点の上の表の（発言する者あり）0.07と0.22について、こちらについては、とにかく会えていない方については、しっかりお会いしていくということで、今現在、準備組合は対応しております。「どちらでもない」

令和 6年11月29日 環境まちづくり委員会（未定稿）

という方については、条件面をしっかりと提示できる段階で、ご判断いただくのかなというふうに思っております。（発言する者あり）

○桜井委員 下の表の公のところは分かっているからいいんですよ。その上の表のことを言っているんだよ。

ちょっと、今のご答弁を聞いて、僕もびっくりしちゃったところもあるんだけど、いまだに接触ができていないという。いつまでたってもこの状態でいいという話じゃないですよ。やはり、たとえ、0.07であっても、0.22であっても、何が課題なのか、問題なのかというところは、接触をきちっとして、お会いしていただいて、それで解決方法を見いだしていくということをしていかないと、まだ会えていないんですよと言っていたら、これは、1年たっても、2年たっても、解決できないですよ。

特に、この事業の場合には、非常に地権者もいらっしゃる、事業も複数ある、非常に難しい案件だと思います。だけど、それは、地域の様々な課題を解決する上において、必要ということで立ち上げて、私もそれでいいもんだと思って、理解をしてきたところなんですけど、やはり見逃しがちな数字の小さなおところについても、しっかりと対応をしていたきたいと。今、まだ接触できていないという、そういう話が出ちゃったので、そこのおところだけは、今後、しっかりと対応するというのを、もう一度ご答弁いただけますか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 桜井委員おっしゃられたように、しっかり、未回答でまだ面会というか、交渉ができていない方については、まず、お会いして、交渉を進めていくというところ——交渉というか、対応していくというところについて、準備組合のほうにしっかり申し伝えたいと思っております。

○桜井委員 分かりました。ぜひ、そういうことで、しっかりお願いをしたいと思っております。

賛成の数が3分の2、当初、目標としていた数値になってきているということで、結構な話なんだけども、一方、反対の方も32.4%ということで、ここが劇的に下がってきているということでもないという状況の中で、この反対の方の一番の問題点というか、合意を頂けない理由というか、そこら辺は、区として、この現時点の中ではどのように考えていらっしゃるのでしょうか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 準備組合からの報告については、反対されている方も実際お会いしているというのは聞いております。その中で何がネックなのかという部分については、これは、それぞれの立場の方で条件は違うと思います。

○桜井委員 そうですよ。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 それについて、区分所有に対する、共有所有になっていくことへの不安であったりだとか、再開後の権利取得の条件面であるだとか、それは色々ございます。そこら辺については、まず、そのそれぞれの反対の思いをお持ちの方々に対して、どこまで条件というか、内容的にお話し合いで解決できるのかという部分については、これは、引き続き継続して、粘り強く交渉してくれということについては、指導しているという状況です。

○桜井委員 これで終わりにします。

そうですね。反対されていらっしゃる方も、1人、2人ではなくて、やはり、それぞれの方の立場もみんな違う、事情も違うという形の中で、今までご苦労されて、それで、あそこの秋葉原の一角にビルを建てられたり、または、事業を起こされたりという方たち

令和 6年11月29日 環境まちづくり委員会（未定稿）

に対して、お声がけをしている話なので、当然、お一人お一人の置かれている立場というのは違うし、この事業に参加したほうがいいのかどうかという、そういう課題もやはり違ってきていると思います。

ここは、やはり反対をされている方に対しても、事業者も含め、しっかりと根気強くご説明をする、話し合いをするということで、ご理解を得られるような努力を惜しまないで、しっかりとさせていただくということのそういう姿勢というものが大切なんだろうと思うんです。これから、この事業、先ほど言いましたように、事業も非常に多岐にわたっているところもあるし、ホテルだとか、あそこの一角のところを再開発していくということに対して、先が見えないという、そういうことというのは、権利者の方にはあると思うんですよ。ぜひ、そこら辺のところは、丁寧にしっかりと説明をして、ご理解を頂けるようにお願いをしたいと思いますが、いかがですか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 今、桜井委員おっしゃられたように、しっかりケアをしていくということ、また、粘り強く交渉していくということは、当然、必要だというふうに我々も認識しておりますので、準備組合のほうにしっかりそこは強く申し伝えたいと思っております。また、賛成をされている方に対しても、さらなるケアというか、頂いた、賛成の意向を頂いているからといって、何も情報、ケアをしないということではなく、そちらもしっかりケアをしていくということもお伝えしていきたいと考えております。

○桜井委員 はい。ありがとうございます。

○林委員長 はい。小枝委員。

○小枝委員 皆さんの質問を聞きながらなんですけれども、状況はほとんど動いていない。そして、昨年この一番最初のスタートの数字は、令和5年12月時点というふうになっているんだけど、議決をしたのが7月25、令和5年7月25。それで、委員会ではもうちょっと調査しようと言ったんだけど、本会議場で逆転採決みたいな格好になったようなときだったと思います。その前だったかな。もっと前。で、10月13日に告示をしたという日程を今振り返りながら、そのときに出された区の数字というのは、公共施設も、あのときの数字というのは、公共施設、要するに、公共の3名が、要は、国、都、区が3者が賛成しているという数字を出しているはずなんですよ。その数字を出して、皆さん、もう少しなんで、ここまで来ましたといって、合意を図っているはずなんですよ。そこで、そのとき、私たちは、進むことも困難であろうと、引くこともできなくなると。そうすると、宙づりになるから、公共施設は朽ちるし、まちはやる気がなくなって停滞するというようなことをどうするのかと言った。そしたら、それがそのとおりにってきている。

そこで、先ほどはやお委員がもう聞いたことかもしれないけれども、数字の出し方、見せ方を含めて、違ったものを出しているんですよ。それについては、やはり、区が、千代田区というのは、もう住民地権者というのはほとんど不動産のプロみたいな人なんです。不動産のうんとプロの人というのは金融機関なんだけれども、金融機関というのは物すごく不動産に詳しいから、再開発話をしたときに必ず降りちゃう。そこだけはやらないんですよ、共有化しない。だから、そういうレベルの地権者が多い中で、これ、暗礁に乗り上げたときに、本当に誰が責任を持つのかといたら、これは、区がそうした現在と異なるエビデンスを出して、議員さんたちに言ってきた、私とかは反対したけれども、反対す

令和 6年11月29日 環境まちづくり委員会（未定稿）

ればいいというもんじゃない、全体として流れていったことを考えると、責任性というのはやっぱり行政、もっと言えば、区長、区長の名前で出しているわけだから、区長の名前で進めてきているわけで、その責任性というのは免れないんじゃないかというふうに思うんですけども、そこはしっかりと答えていただきたいと思って聞いていたんですけども。当然ですよ。

○林委員長 これ、資料の件なんで、何日の資料かすぐ分かりますか。タブレットに入っているんで、確認しますか。そんな……

○小枝委員 そしたら、委員長……

○林委員長 何日。

○小枝委員 私、全部束ねたものがあるんですけども、いつ、どこまで、幾つの数字で出しているか、どういうふうに答えているかというものを、逆に、行政のほうから出してもらいたい。当初、都計審を乗り越えるときは、公共3団体は当然推進ですので、賛成しますというふうに言っていたはずですよ。私は先ほど10月13日告示というふうに言いましたけれども、7月25日の都市計画、その前に、もう一回、かなり困難を極めたときがありましたけど、その流れの中で、どういう数字を出してきたか。同じようなシートを出し続けているので、私の言っていることに間違いがあるといけないので、次回の委員会までに――次回って、いつあるんですかね。今日、私、そういう意味では持ってきていないので、どういう数字を出し続けているかというのを、正確なのを出してもらいたいということをお願いしたいと思います。

○林委員長 ちょっと、タブレット、ごめんなさい、タブレットには、令和5年の12月からしか入っていないみたいなんです。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 今、小枝委員のほうから、公共の扱いについて、数字が、現在、未回答のほうに、保留、未回答という形で処理しておりますけども、昨年、令和5年12月1日の資料の段階では、公共については賛成扱いで扱っております。一方で、その12月1日の委員会において、様々ご意見いただきました。なので、公共について、その数字を賛成という扱いはいかなものかというところで、12月8日、令和5年12月8日に参考資料3という形で、その扱いを変更する、未回答に置き換えますよという形でお示しました。で、12月8日の数字が、今日、本日出している左上の12月時点という数字で転載しているという状況でございます。

○小枝委員 ご答弁ありがとうございます。資料なくても分かったということで、そういう考え方でやってきた。だけれども、住民なりなんなり、東京都や国の考え方というのも確認をする中で、公共を賛成扱いということで扱うということが困難だということになっていったというふうに思います。

そこで、何というんですかね、住民レベルで、3分の2を超えれば、あとは、公共は自然とついてくるという考え方だったと思うんですけども、だけれども、住民レベルで3分の2を超えるということは、これはあり得ないわけですよ。すると、成立する数字というのは、どこを成立水準と考えているんですかね。（「でも、大体出てくる」と呼ぶ者あり）

特に、平米数のところはかなりきついというのが今日の資料では分かるわけですよ、48%。

令和 6年11月29日 環境まちづくり委員会（未定稿）

○林委員長 どうしますか。続ける。

担当部長。

○加島まちづくり担当部長 そのときの議論の中で、民間さんと公共、公共は我々を入れていて、3分の2、どちらにしても、組合設立のとき、公共も入って3分の2なので、それで行けるでしょうというような説明をしてきたというのは事実です。でも、やはり民間の方々だけで3分の2行っていないとまずいんじゃないのということで、公共を外したという形です。で、公共を外した去年の12月でしたっけ、10月か、すみません、12月ですね。令和5年12月の時点の、下のほうを見ていただくと、民間のみの方方で63.3%、これで3分の2行っていないじゃないかというのをずっと言われてきていたわけですよ。わけなんです。それを、右側で見ていただくと、今度、民間のみで66.7%ということで、それを3分の2以上にしていきますということでご説明させていただいたんで、この時点では、だから、やっていきますよとかじゃないんですけど、上げて、民間の方々のみで上げてきているというのは事実なんです。なおかつ、公共も含めてということで、今言われているので、公共が入ったからどーんと上がって、勝手にやるとか、そういうことではなくて、今までのいきさつの中では、民間の方々で3分の2を目指しなさいよということでしたので、民間のみの方方でもう3分の2行っているのということで説明してきたというのが事実です。

だからって、今日、ここから進めますという話じゃなくて、ちゃんと、もっと、先ほど桜井委員もありましたけれども、もっと皆さんに同意を得て進めるべきだろうというご指示だったと思いますので、そういった形で進めさせていただこうかなと思っております。

○林委員長 小枝委員。

○小枝委員 はい、分かりました。

そういうことであつたらうと思いますが、この7,281.84平米の中で、どういうふうにやっていくかというところの現実、この令和6年10月時点の権利者34名の中で、今、数字を見たときに、非常にここはやっぱり低い。低い中で実現させ——私として、というか、区民目線、どちらかという、3分の2の方々が嫌だよと、以上の方々が、あの段階ではやめてくれと言っていた状況の中のそうした地権者の目線からすると、先ほどのやり取りで、区が責任を持って進めると言ってきたわけだから、区が、区がというのは区長ですよ、区長がここは責任を持つという言葉がどうしてもないと、何というか、民間デベロッパーが決めたことですから、デベロッパーのご努力でというふうに言われてしまうと、そうではないだろうと。そして、不動産状況が非常に悪い中で、希望的観測だけでは事業が動かない。区民の財産もどうなるのかという心配はもっと高まっていく。そこは、今、希望的観測ではうまくいかないわけですから、区長の、あるいは区の責任でというふうに言えることによって、その責任を持たなければいけないという判断を持てば、現在において、違った、つまり、これ以上押したらまずいなと思うものは、もう少し違った形も考えてみようかという発想にも立つわけなんですよ。その判断がないと、逆に、もう目をつぶって、真っすぐしか走れないような状態だと、地域をもっと不安な状況に陥れるんじゃないかという意味では、リスクをしっかりと感じ取りながら、責任性を感じながら、これ以上押しても危険だと思うときには、区が責任を持って変更をしていくんだという答弁が頂きたいんです。

令和 6年11月29日 環境まちづくり委員会（未定稿）

○加島まちづくり担当部長 ちょっと、私のほうで、今、小枝委員のお言葉を理解が合っているかどうか分からないんですけども、都市計画自体を、今、都市計画決定しましたけれども、それを考えることを考えろ、そういった調整をしろということであれば、そういったことはちょっと考えてはいないということです。我々として、公共ということで、市街地再開発事業は、公共性のある事業という形になりますので、それはしっかりと取り組んでいくべきというふうに思っております。一方で、民間の地権者の方々がいる、その中の権利があるというところで、そこの中に我々がちょっと入っていけない部分も、申し訳ないんですけど、ありますので、その調整だとかに関しては、やはり準備組合のほうがかちょっとしっかりやってもらわないといけない部分があるといったようなのが事実ですので、そういったことを踏まえて、しっかりとこの都市計画を進めていく必要があるというふうな認識でございます。

○小枝委員 この計画については、非常にいい、悪いが分かただけに、責任性というものをしっかりと持って判断してってもらいたいということを申し上げます。

ちょっと、いきなり、1点、具体のことでありますが、また枝の話になるんですけども、清掃事務所のほうが、ある方に言われたんですけども、万一、このまま進む場合と言ったら変な言い方ですけど、私の言い方で言えば、このまま進む場合ということで。やっぱり駐車場が地下に置きっ放しというのはよくないと。本当にやろうと思うんだったら、近隣のところを借り上げるとか、そういうことをしないと、やっぱり清掃事業は回らないよねという話は、どちらかという、清掃の事業の専門家のほうから言われて、心配に思っているだけと言えないのか、そういう危惧は持っているということなんです。（発言する者あり）まあ、そうそう。清掃事業の専門家というか、清掃事業に深く関わる者からそういうふうなことを言われておりますが、耳に入っておりますか。

○林委員長 千代田清掃事務所長。ここまで待っていただいた。（発言する者多数あり）

○柳千代田清掃事務所長 ありがとうございます。

すみません。（発言する者多数あり）えーと……

○林委員長 どうぞ、どうぞ。答弁してください。

○柳千代田清掃事務所長 はい。ただいまのご指摘ですけど、すみません、初めてお聞きする内容で、すみません。

○小枝委員 どうせ潰れると思っていませんか。

○柳千代田清掃事務所長 いえいえ。思っていないです。

○小枝委員 いや、本当だったら、ちゃんと聞いてください、ちゃんと。そういう意見、ありますよ。

○林委員長 いろいろ課題整理のところ、別に無理に取りまとめるのもなんですけど、いろいろ課題整理のところ、ちょっと地下の、何だ、作業のところをやっているところが各区だけじゃなくて、都心のところであれば、実例を出していただければ、ですよ。

ある。（発言する者あり）ある。あるって、東京都に。

○小枝委員 ハザードマップ上、浸水区域であるということも含めてですよ。そこをちゃんと精査していただきたい。

○林委員長 下町は、みんな浸水区域になっちゃうんでしょうから。

○小枝委員 だから、そういう条件的に……

令和 6年11月29日 環境まちづくり委員会（未定稿）

○林委員長 ちょっと、だから、事例を。だから、事例をちょっと出してもらいましょう。（発言する者あり）そんなはずだってじゃなくて、こういう事例があるというので、ちょっと確認して……

○小枝委員 この間、市ヶ谷駅だって何だって、浸水しているんだから、うん。それはやっぱり……

○はやお委員 神保町も……

○林委員長 ちょっと調べてもらって。

○小枝委員 希望的観測だけじゃ通りません。

○林委員長 いいですかね。

○小枝委員 はい。

○林委員長 外神田について、ある。

○岩田委員 先ほど資材が高騰というような話がありまして、資材高騰すると、やはり業者さんもペイするためには、還元率を下げないといけませんよね。今まで地面を持っていた人から買い上げて、ペイするためには還元率が下がると思うんです。それって、条件面が提示できるときって、どの段階なんですかね。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 基本的には、事業として、収支のバランスでできる形になります。今、資材の高騰については、支出部門が増えるという話になりますので、当然、支出に対する対応方針として、何で相殺していくのかということになります。当然、それがバランスが崩れた段階で、還元率が下がるということにもなりますが、そこについては、具体の工事費だとか、そこら辺が、まだまだちょっとそういった精緻の数字が出せないといつもお話しさせていただいていますが、いましばらく、工事費について、設計が一定程度進んだ段階で、数字を改めて精査したものを準備組合から提示していただいて、その結果、ほかの地権者の方に、もともとの条件が変わるようであれば、それは準備組合、事業側として、それぞれの権利者にお伝えしていかないとはいけませんので、いましばらく、そこは時間を頂ければと思います。

○岩田委員 資材の高騰で言うと、先ほども出ていましたけども、中野サンプラザとか、関西の万博とか、麻布台ヒルズなんかもそう、再開発じゃないけども、五反田のTOCなんかも解体して建て替えるはずだったのに、それも計画が撤回されちゃったり、それは知っていますよね。そういうのを、地元の方も何か高騰しているよ、資材が高騰しているよなというのは、当然、耳に入っていると思うんですよ。そしたら、ちょっと考えれば、あれ、還元率下がるんじゃないのかな。でも、いや、まだ分かりません、分かりませんって、非常に不安定な立場だと思うんですよ、皆さんが。

区としては同意率を上げるということしかできないんですよね、今のところ。で、この計画を進めたいから、それしかできないんですよね。方法はほかにないんですよね、何も。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 今、同意率は区が上げるか、区が直接的に同意率を上げていっているわけではないので、そこは、準備組合の、結局は、準備組合として、この事業をどういうふうに組み立てていくのかという部分をまさに精査している状況ですから、それぞれの権利者に具体の条件提示がなされて、それをそれぞれの権利者がどう判断していくのかという部分については、いましばらく時間がかかるのかなというふうに申し上げております。

令和 6年11月29日 環境まちづくり委員会（未定稿）

○岩田委員 この同意率が上がらなかったら、何年も待つわけですよ。まあ、どこかの再開発は、何か4年も、5年も、6年もずっと待っていた。そこ、そのあるところは、都市計画決定にすら至らなかった。でも、千代田区はそうではないのかもしれないですけども、これ、ずっと何年も何年も待って、同意率がいつまでも上がらなかった。で、さっき言った資材の高騰の話も耳に入って、えっ、還元率が下がるんじゃ、今まで5,000万として見てくれていたのが3,000万ぐらいになっちゃうのかな。だったら、ちょっとやめようかなみたいな話になったり何かしたりしたら、当然、同意率は上がらなくなる。そしたら、（発言する者あり）うん、そしたら、どうなるんですかね、これ、制度として。このままずっと何年も何年も待っていて、あ、もうこれ駄目だなと思ったら、これ、例えば、準備組合加入者に多額の金銭負担義務とかというのは発生するんですかね。

○林委員長 いろいろ懸念もあるんでしょうし、我々のほうも、清掃事務所の移転の話も年度末というのが一応あれなんですかね、計画性の一つの基準点になるんでしょうかね。年内じゃなくて。金利がどうなっているか分からないですし、アメリカの大統領が替わっちゃうんで。

そんな感じでよろしいですかね、岩田委員。どうなっちゃうんですかねといったって、未来シミュレーションをかけられないんで、どこまで待つとか。

○岩田委員 最後の質問で、最後のって、いや、今、僕が言った最後のところが質問です。準備組合加入者に多額の金銭負担義務が発生するのかどうか。このままずっと計画が進まなくて、頓挫してしまったら、義務が発生するのかどうか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 事業が進まない場合に、準備組合の加入している権利者さんに何か負担が生じるのかということなのかなと質問の理解をしたんですけども、それについて、事業化が進まない中で、準備組合の方々には何か負担が強いられるということはないかと、ないという認識です。

○岩田委員 準備組合は既に幾らかのお金を使っているわけなんですよ、いろいろと。それが結局頓挫したら、それを皆さんで負担することになるんじゃないですかということなんですけども、全くそれは負担がないと言い切れますか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 準備組合としての事業化までの契約条項というか、一応、任意ではありますが、組織ですので、そこに、準備組合での活動に対して、資金関係がどうなっているのかという部分で、現状、そこについて、事業協力である野村不動産は今出資はしていると思うんですけども、それ以外の準備組合加盟地権者さんが何か負担を持っているということは現状ないのかなというふうに認識しております。

○岩田委員 いや。出資しているのは野村不動産かもしれないけども、それを準備組合全体として加入者で最後負担しなきゃならないんじゃないのかと言っているんです。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 一般的には、そういった再開発の準備組合段階での負担というのは、事業協力者、選定された事業協力者が事業が成立するまで負担するというのが一般的な流れなのかなというふうに、私のほうは認識しております。

○岩田委員 ですから、頓挫した場合はどうなるのか、契約としてはどういうふうになっているのかというのを聞きしています。

○林委員長 千代田区は入っていない。まあ、いいや。一般論で。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 ちょっと一般論としてのお答えになってしまうかも

令和6年11月29日 環境まちづくり委員会（未定稿）

しれませんけども……

○林委員長 入っていないから分からないよね。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 事業協力者がもし撤退するというのであれば、別の事業協力者を改めて選定して、そこにまた負担をお願いするというのが一般的な流れなのかなというふうに認識しております。

○林委員長 そんなところで。

○岩田委員 じゃあ、確認です。今、準備組合の加入者に対しては、計画が頓挫しても、多額の金銭負担義務は生じないで間違いはないですか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 あくまで、準備組合という任意組織として、事業が成立するまで、やはりそこに資金面については事業選定した事業協力者にお願いしているというのが一般的な話ですので、頓挫というか、一般の準備組合の会員の方が負担を何か強いられるという形は、そういうことはないんじゃないのかなという認識です。

○岩田委員 ないんじゃないのかなということは、分からないということなんですかね。はっきり、そこは、ないならない、あるならあるで答えていただきたい。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 千代田区は準備組合の会員ではございませんので、その契約条項だとか定款が明確にどうなっているのかというのは承知しておりませんので、お答えができません。

○岩田委員 そうなら、そう言ってくれれば。

○林委員長 よろしいですかね。

いろいろ清掃事務所の地下駐車場の件等々もありましたんで、確認——時間的猶予も年内ですんで、今定例会のところで、陳情の一定の整理ができるかと思ったんですけども、ちょっと年度内という形になりましたので、継続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。じゃあ、ちょっと休憩します。

午後6時01分休憩

午後6時08分再開

○林委員長 はい。では、委員会を再開いたします。

外神田の継続を諮ったんですね。諮った。（発言する者あり）

では、次に、二番町地区……

○桜井委員 諮っていないんじゃないかな。

○林委員長 諮っていない、継続。諮っていない。じゃあ、もう一度。ごめんなさい。（発言する者あり）

もう一件、外神田一丁目のまちづくり関連について、5件の陳情の取扱いについては、継続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。