

○桜井委員長 次に、新たに当委員会へ送付された陳情、送付８－１４、外神田一丁目南部地区再開発事業における、区民を含む全権利者の財産権保護と事業性の客観的再検証および情報の公開を求める陳情です。陳情の朗読は省略いたします。

本陳情について執行機関から情報提供等がありましたら、お願いします。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 それでは、新たに送付されました送付８－１４の陳情に関しましてご説明をさせていただきます。当該陳情は、外神田一丁目南部地区再開発につきまして、昨今の工事費高騰を鑑み、現実的な事業費、地権者の負担増、リスク管理、対応方針等、権利者に対して事業参画時における判断材料の公開、周知徹底、説明等を求めるものであります。資料はございませんが、それらを踏まえ、区としての見解、考え方をご説明させていただきます。

まず１点目の、様々な社会情勢変化の中で、建築資材、人件費高騰等により、２０１９年試算以降の現実的な事業費、価格の周知徹底を求めているものです。こちらにつきましては、本年６月に準備組合から会員及び非会員、対象権利者全体に対して、再開発組合設立に向けた説明が開始されております。その中で、見直し、検討されてきた最新の事業計画、事業費案が説明されたと報告を受けております。

２点目の、事業費増額分に対する負担の考え方ですが、準備組合より２０１９年に対象全権利者に示された従前従後の権利条件につきましては、当該条件を保持し、全体的に事業費増加する部分に関しましては、保留床処分金の増額によって対応する考えであることを報告を受けております。また、事業費の中には、今後も一定程度見込まれる工事費の増加への対応も考慮されているということで報告を受けております。

３点目の、条件が著しく悪化した場合における権利者保護に関わる協議の協定を準備組合と区が締結することを求めているものですが、協定を区と準備組合のほうで結ぶことは考えておりません。当該事業は行政施行ではなく組合施行による再開発事業となりますので、事業認可後の権利者である組合員及び参加組合員の責任の下、事業を進めるものでございます。事業中に起こる事象につきましても、どれだけのリスクと捉え考量していくかは、組合組織として対処していくものであると考えております。

４点目の、見通しの立たない計画を継続するのではなく、区として責任を持って事業採算性の確認を行い、資産の塩漬け等、権利者の不利益解消を求める内容でございます。準備組合におきましては、様々なリスクマネジメントの対策を講じた事業計画を作成するよう区として指導しております。そうした中で、事業遂行が適切に行える事業計画案を検討しているという認識です。また、そうした実効性のある事業計画案を権利者に対して説明を開始したところであります。今後は令和８年度中に組合設立申請を行い、事業着手へと進めていくと報告を受けております。

５点目の、透明性の高い合意形成プロセスの確立と賛否判断の材料を区が公開し、全ての権利者に対して説明を尽くすことを求めるものです。当該事業は、先ほども申しましたが、区施行の再開発事業ではございません。組合施行による法定再開発事業であり、法定組合設立前の現段階においては、準備組合及びその事務局が全権利者に対して判断材料となる情報等を提示する責を果たすべきものと考えております。区としては、準備組合事務局に対して、全権利者がしっかり判断でき得る資料提示、個別相談の実施を行い、丁寧に真摯に対応していくことを引き続き指導してまいります。

最後となりますが、これまで申し上げたとおり、準備組合からは、設計事業計画の見直しが完了し、最新の状況における事業計画案の説明を全権利者に開始したと報告を受けております。今後は本組合設立、事業着手のフェーズに移行していくこととなりますが、今般頂いた陳情も踏まえ、引き続き、全権利者に対して丁寧かつ真摯に対応し、不安の解消と円滑な事業遂行ができるよう、引き続き指導してまいります。

また、事業進捗等につきましては、当委員会にも適宜報告をさせていただきたいと思っております。

説明は以上です。

○桜井委員長 はい。説明を頂きました。委員の皆さんからご質疑がございましたら、頂きたいと思います。

○小林委員 ありがとうございます。千代田区がこのかなり大きい権利者なんですよ。千代田区には準備組合って、組合、準備組合ですか、から説明があったんですか。今言われた中の権利者として。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 現段階においては、まだ正式な説明は行われておりません。

○小林委員 権利者なんですよ、千代田区は大きな。ここには千代田区の清掃事務所等、要するに重要な区の施設が、いつときも止まれない施設が、あと葬祭場も含めてありますよね。この部分というのは権利者としてはやっぱり知るべきものが大きいんですね。この辺のことというのは、めどすら、要するに今ほかの権利者にやっているのと、権利者としては同等なんで、説明があってしかるべきだと思うんだけど、それを公開しろと言っているんじゃないですよ。それをやっぱり区として判断して進めなくちゃいけないんじゃないですか。そこで説明がないということに対する、ちょっと不安を感じます。

それと、今こういう状況で、この新聞報道にもありますけれども、いろいろな地域で再開発がストップしたり、見直しが入っていますよね、たくさん地域で。それから鑑みて、ここの事業が絶対大丈夫だよと、安心してください、もう入っていますからと言うんだと、見たんですかというふうに聞かなくちゃいけないんですよ。区に示されたもの。それが示されていないでこの事業に入っていくことの不安はないのか、区として。

あともう一つが、この事業には、今、これ、850億。850億という総事業費になっていましたけれども、もう既にある試算ではこの倍はいくんではないかと、民間の方が自分の試算——参加するに当たっていろいろ試算をしたらそうってしまったというようなことを漏れ聞くんですけど、そういう中で、今ご報告になった、実現可能性があってどんどん進めているというのを区としてどういう検証ができているのか。それじゃないと、この陳情にも言っていることが答えられなくなっちゃいますよね。

その辺、あと補助金についても、ついていきます。要するにこのときの補助金、総事業費が854億だったときの補助金が幾らだったのか。これが増えてきたときに幾らになるのか。これは区の支出になるんで、こちらもしっかりしないと、おおどんどん進めてくださいということにはならないと思うんで、その辺をちょっと総合的にお答えいただけないでしょうか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 今、小林委員のほうから様々な質問いただきました。区が権利者の一つであるということで、この事業に対するご不安等、ご心配の上での質問

かと思われます。

まず、区に対して説明がされていないことはちょっとどうなのかということが1点目でした。先ほど私、答弁で、正式なご説明は受けていないというような、ちょっとこうやって答弁をさせていただきました。いわゆる区全体として、財産をつかさどる政経部も含めて、説明を受けるという場はまだ設定されておりません。一方で、事業調整を行っている私どもの担当の部署としては、おおむねの内容については説明を受けているところです。そうした中で、区施設の状況的な部分、あるいはこの事業が本当に成立し得るものなのかという部分について、陳情の中でも回答として述べさせていただきましたが、ある程度リスクマネジメントも含めて、区としてはしっかりこの事業成立性を見ていかなきゃいけないというふうに認識しております。そうしたつもりで指導等を行っている状況でございます。ですので、これから説明が正式にしっかり区に行われるという状況ですので、そこは分け隔てなく全権利者に対して行われるべきものですから、千代田区がないがしろにされているわけではございません。

2点目、他の事業がかなり事業費高騰でストップしているなんていう事案もあるという中での不安ということです。そうした中で、立ち止まってだとか、事業計画を見直してだとか、様々事業の内容としてあるかと思います。今般、2019年に最初の事業計画を、案を準備組合として立てたところですが、それに対して、今々の事業の内容をどう成立させるかということで、事業見直しがこの間、都市計画決定後、なされてきたと。その中で資金計画、事業計画含めて、準備組合としてこの事業が成立するだろうというところで、全権利者に対して説明が開始されたという認識ですので、ここについては準備組合の事業遂行性というものを我々もしっかり注視しながら、指導をしながら、その上でこの事業は行けるという判断を最終的にはさせていただきたいと思っております。また、その指導については引き続きしていきたいと思っております。

そういった中で、当時854億円という形で総事業費を示させていただいております。ご存じのとおり、昨今の事業費高騰、工事費高騰というのは、この事業について全然考えられないというわけではございません。当然受けることだと思っております。そうした中で、そこについても、じゃあ実際にどれぐらいの事業費がかかるのか。それについてどういうふうな高騰した部分を対応していくのかというものも、先ほど保留床処分金の増額という話をさせていただきましたけども、そうした中でしっかり事業ができるということをもって、準備組合がこの事業をちゃんと進められますよということを各権利者にやはり示していただくと。その中で合意形成を図っていく段階にございますので、そこはしっかり我々としては注視しながら行きたいと思っております。

補助金につきましては、あくまで今の段階では決定事項ではございません。当然ながらこの事業に対して相当な公共的な事業も含まれております。そうした中で一定程度の補助金を入れていくということは検討していかないといけないと思っております。

以上です。

○小林委員 ありがとうございます。補助金に――あ、ちょっと細かい話で恐縮。補助金については、千代田区は既に補助金のめどを出したんですけど、神原さんはよく知っている。昔の話。補助金を出しているんだけど、それがやっぱりこの事業費が上がることに比例して上がる可能性があるわけですね。その辺のこともちょっと注視したいんで、一

つと、あと千代田区は準備組合に入っていないですね。入っていないですよ。ただ、準備組合というのは何年に設立して、どういう活動をやってきて、なおかつ幾ら今までかかったのか。その金額が組合になるときに引き継いで、当然引き継いでいかなきゃいけないんですね、当然。それが幾らなのか、その返還の仕方をどうしていくのか。組合員でいない千代田区も東京都も国も入っていないんで、そういうところも、準備組合が今まで出捐した部分について、もうそれからその部分というのは事業協力者が立て替えているはずなんですけれども、かなりの部分というかほとんど。それが幾らまで来ていて、その金額をどういうふうに組合になったときに分担するのか。そうすると、千代田区も多分分担しなくちゃいけないのか。そうすると、組合協議書ですか、定款みたいなのが示されるのか。当然千代田区に示されてほしいんだけど、そういう内容を見ないと、千代田区としてもなかなか判断できないんですよ。委員会としても、これはオーケーだ、どうなのかというところの判断もかなり難しくなってくるんで、その辺の整理というのはしてあるんでしょうか。示せるんでしょうか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 まず、1点目の補助金の関係でございます。以前、議会のほうでも懇談会形式だとかを含めて、事業者から準備組合からの説明もさせていただいておるところです。その段階においても、補助金額については決定事項ではないという形でお示しをさせていただいていると思います。基本的には都心の状況を踏まえて、平均的な状況を踏まえて、事業費の10%という形の目安があるという話は、その話題の中であったかと思います。ただ、それを直接的に区としてこの補助金額として決定ということまでは、我々はそういうお答えをしていないというふうな認識でございます。

なので、今後、事業費自体の精査の中で、この事業に対して補助金を決定していかざるを得ない状況にも当然ありますので、そこら辺につきましては引き続き協議を、準備組合、また組合が設立されてからもしっかりしていかなきゃいけない事項というふうに認識しております。

2点目の準備組合の関係ですけれども、まず千代田区自体、準備組合に加入している状況ではございません。非会員です。そういう中で、準備組合の収支状況であるとか、幾らこれまで事業費、事務費的なものがかかっているかということについては存じ上げてございません。そこまでの指導監督権というものが我々にあるわけではございませんので、そこについてはお答えがちょっとできないということでございます。

一方で、一般論としてお答えさせていただきますと、準備組合のこれまでかかってきた経費については、一旦今の段階では事業協力者が建て替えをしているというのが通例なのかなと思います。それに対して、今度、本組合ができたときに、これまでかかっている経費についてどう精算していくのか、またそれを経費として定款上どういうふうに位置づけていくのかというのは、まさに本組合設立の条件の中に入ってくると考えられますので、現段階で私のほうからその答えを、こうなりますということはお答えを差し控えさせていただきたいと思います。

○小林委員 そのこのところ、要するに原課と、要するに今やっているまちづくり課と、区のこの事業に参加する、決定する課というのは、まずどこなのか。要するにまちづくりがここに参加しますよというわけじゃなくて、まちづくりは今やっている事業者というか、この法定再開発の中で都市計画決定をしたり進めていく立場にあって、これを進める立場

にある課ですよ、この事業を円満に進める課なんだけれども、一方で千代田区は権利者であり、この利益ちゃんと確保していかなくちゃいけない原課ですよ、がありますよね、判断。そこはまずどこなのかと、どういう判断をするのかというのを教えてほしいのと、それと――まだ。

それと、要するに一番大きいのは、組合に入らなくちゃいけなくなっちゃうんですよ。入る入らないにかかわらず、入っちゃうんですね、組合ができちゃうと。でも、そのときに、区として、先ほど言ったように知り得るところじゃないと言ってられないんですよ、なっちゃうから。だからその確認をしなくてはいけないときが来るんですね。そのときには、先ほど言ったように定款を確認しなくちゃいけないんですよ。その定款がいつ確認できるのか、区として。それから、一番大きいのは、一般論じゃなくて現実論として、幾らかかって、その出された出捐金をどう処理していくのかというのを、組合が設立するときだからと、非常に大切な部分で、これ、反論できないですよ、定款を承認しちゃえば。もう出さなくちゃいけなくなっちゃうんで。そういうところはもう区の支出になるのは間違いないんで。補助金は別ですよ。補助金は国も都もするだろうし。そうじゃなくて、区はこの事業に参加する地権者なんで、地権者としての責任が。それがどういうところでどう判断をしなくちゃいけないかというのも大切なところなんで。

それを、この陳情はかなりリスクな部分を確認しろ、確認しろと言ってきているんで、それは、ちょっと具体的に言えば、そういう透明性の高い合意形成プロセスを確立しろと言っているんだけど、そこはちゃんと包み隠さず、知り得ない、知り得て報告しなくちゃいけない。いつというのは別として、すぐできないのは分かるけれども、その辺を判断していただかないと、この事業自体が、要するに、進めるんだ、進めるんだと言っても、採算が本当に合うのかどうかはチェックが要るんです、議会としても。その辺のことをしっかり整理してほしいんです。その辺いかがですか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 今ほど、権利者、区としての立場としてのこの事業への参画の仕方、あるいはリスク的な対応の部分で、総合的にそういったご質問なのかなと思います。

まず、どこが所管をして、この事業に対して権利者、区として当たっていくのかという部分ですが、こちらにつきましては政策経営部が最終的なジャッジというか、書面提出だとか、そういったものを行っていくという形になります。当然そういった中では我々まちづくりは全体の事業調整をする一方で、権利者、区の調整を我々は担っているというつもりでございます。そうした中では、政経部との前さばきは我々がしっかり担わなきゃいけない部分であって、しっかり権利者、区として判断ができる材料も含めて、そこら辺については我々もバックアップをしながら対応していくと。その中で最終的に庁議の中で決定をしてジャッジをしていくというような流れになると思っております。

また、組合に自動的に組合設立されたら入ると、これは法律のとおり、おっしゃるとおりでございます。そうした中で、定款が大事だという部分はおっしゃるとおりでございます。それにつきましては、当然、定款案というものが組合設立前に各権利者に配られます。で、説明がされます。そういった基を持って、これは千代田区も含めて全権利者が定款をチェックして、この内容でいいかどうかというのをしっかり見るということになります。

それに対して、先ほどからありました、事前に行われていた事務費的なものがどう分配

というか、処理されていくのかということですが、保留床処分——準備組合の事業協力者のほうが建て替えをしていくということになりますが、一般的に全く、すみません、一般的論で申し訳ないんですけども、その今までかかった事務経費だとかそういったものについて、負担金、分担金を組合設立時に取るという手法は取っていないのが一般論なのかなと思います。事業全体の収支の中で保留床処分金も含めて相殺していくものなのかなというふうに考えておりますので、これまでかかった事務経費が、調査費が、各権利者に対して何かしら重荷になってくるというのはないのかなというふうに、一般的には、一般論で申し訳ないですが、そういう認識でございます。

○小林委員 一般論でお話するのはあんまりよろしくないんで。現実なんですよ。なぜかということ、権利者だから、千代田区。それは権利者じゃなきゃいいんですよ、それで。でも、大きな権利者なんで、そこはどこかで埋めないといけないのと、先ほど最後、保留床を処分するとか、そっちに持っていくというのは、結局、自分たちで払うんですからね。結局は、保留床を処分にするんだって、保留床も含めてこの事業から出てきたものなんで、結局それ、利益ですよ。利益というか、その利益を分配するんで、結局それを分配しなきゃもらえる。分配しなきゃって、すなわちは自分たちがもらえるわけで。もらえないということはやっぱり負担するんです、一般論で言えばね。一般論で言えば。なんですよ。だからその金額は知りたいんですよ、やっぱり。そのもう保留床処分するところまで持っていけないで。

なおかつ、この準備組合が設立したときに、準備組合の定款の中に、ちょっとその定款も確認したいんですよ。でも権利者じゃないから、なかなか確認できないんですよ。だけど、そのね、前、特別委員会でやったときに、陳情が出てきた中で確認はしているんですけども、そのときには、要するに事務費のかかったものについては、事業協力者が出すということになっていたんです。例えば途中でこの事業ができなくなった場合とか、そういうことも入っていたはずなんです。その辺は一旦確認したいんですよ。

その辺、先ほど言った、大きなお金なんですよ。これ、1,000万や2,000万なら言わないんだけど、もう億を超えている金額なんで、今まで長いんでね、準備組合が。それがやっぱりどれぐらいの費用がかかっていて、その費用をどういうふうにするのかというのはやっぱり大きな話で、ましてや、今、担当課のほうで、安心して、やりましようと言っているんだけど、今、再開発がやっぱりいろいろな意味で苦境に立たされているんで、最悪の事態も考えておく必要があるんですね。それから言うと、今までかかった費用については、やっぱりしっかりと計算されているんで、その辺は知っておくべきであると思うのが普通なんです、権利者としては。権利者じゃなきゃいいんだけど、権利者なんで。

その辺含めて、どこまでアプローチできるかは別として、全然それ、最後まで分からないよというわけにはいかないと思うんで、その辺は少し知恵を出して、1円まではっきりしろなんて言いませんので、大体どれぐらい、アバウトでもどれぐらいなのかどうかというのは、リスクヘッジの分でも知りたいところなんで、その辺はいかがですか。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 今頂いた準組の定款であるだとか資金的な部分、あるいはかかった経費の行き先が将来的にどうなるのかという部分が、まさにこれ、権利者、区もそうですし、ほかの地区内全権利者全て気になる部分ではあると思います。もちろんそういった部分については、しっかり説明をしろという部分も含めて、我々、今回の陳情

を含めた責任義務というのは準備組合に今あるんだというところを、しっかり改めて準備組合にお伝えして、議会からもそういうご指摘、ご不安な質問があったということはお伝えして、権利者内でしっかりそこを判断材料としていただくということを求めていきたいと思っております。

ついては、今ここで確認を今後求めていきたいということについて、結局、我々としてどういう、我々ちょっと非会員の中でどういう資料が、持っているわけではございませんので、そこら辺の開示の方法だとか、そこら辺はちょっと今一概に、出せます、出しますという軽いお返事はできませんので、そこはちょっと受け止めさせていただいて、準備組合と相談させていただきたいと思います。

○桜井委員長 はい。ほかにありますか。よろしいですか。

岩田委員。

○岩田委員 これ、本組合になったら、区は権利者として以外の地位というのは特にないんですかね。つまり、いや、質問の仕方が変でしたね。何ですかね、準備組合に普通入っていたら、その準備組合の立場というのがあるじゃないですか。でも千代田区は準備組合に入っていなかった。先ほどの説明で、この事業は本組合になったら全ての責めは本組合にあるというような感じでしたけども、千代田区としては何か関わり合いというのは、何だ、地権者である立場以外には何もなくな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 ちょっと例示がちょっと正しいかはあれなんですけども、いわゆるマンションの管理組合と同じような位置づけとして、まだ建物は、再開発ビルはできていませんけども、本組合というのは再開発をする事業組合として法定組織となっていく。で、権利者である者は全て組合員になります。これは区分所有法の管理組合の仕組みと一緒にと思いますが、そうした中で、いわゆる毎年、定例総会であるとか、そこに千代田区も議決権を持って応じていくというような形になりますので、当然、組合運営の中に、権利者、区として加わっていくという認識を持っていただければと思います。

○岩田委員 じゃあ、それだけであって、それ以外に、何ですかね、何かをしなければならぬみたいな、そういうのは特にないんですかね。

○碓谷神田地域まちづくり担当課長 組合員の中の千代田区として、個別に何かを背負われるということはないという認識で、あくまで組合員の中の一つ、一組合員という立場という形でご理解いただければと思います。

○桜井委員長 はい。よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○桜井委員長 はい。それでは、委員の皆さんの質疑はこれで終了します。

続いて、委員の皆さんから、取扱いも含めてご意見を頂きたいと思います。いかがでしょう。

○小林委員 継続。

○桜井委員長 継続。小林さんは継続ね。

ほかに、継続以外のご意見というのはありますか。

○富山委員 今、委員からも様々質問があって、たくさんご答弁いただいたんですけども、この陳情書を拝見すると、賛成、反対ではありません、いろんな面を区民も権利者も

気にしていますというご意向の陳情書なので、今の様々な答弁いただいた面と委員からご指摘があった面を含めて、それを返却する形でご納得いただければと思うんですけども、いかがでしょうか。

○桜井委員長 えっ。

○小林委員 議事録で。

○富山委員 議事録をもってという形で。

○桜井委員長 議事録をもって返すということですか。

○富山委員 返す。

○桜井委員長 うん。

ほかにはないですか。ないの。あ、そう。はい。

それでは、意見が、継続と、それと、委員会で議論をした内容をもって陳情者にお返しするという二つの意見となりました。その取扱いについてはいかがでございましょう。多数決で決めたいと思いますけども。もう、しょうがないですね。

引き続き調査を求める意見——継続ですよ。継続についてお諮りします。賛成の方の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

○桜井委員長 2名。賛成少数です。よって、本陳情は委員会で議論をした内容をもって陳情者にお返しすることに決定いたしました。

それでは、8-14、外神田一丁目南部地区再開発事業における、区民を含む全権利者の財産権保護と事業性の客観的再検証および情報の公開を求める陳情の審査を終了します。