

環境・まちづくり特別委員会 送付3-9

再開発共同化に係る合意形成のルールを条例として作ることを求めます。

受付年月日 令和3年6月8日

陳情者 提出者 1名

陳情書

令和3年6月8日

千代田区議会議長 桜井ただし 様

件名：再開発共同化に係る合意形成のルールを条例として作ることを求めます。

陳情者

〒

電話：

理由：

外神田一丁目再開発構想の区域内地権者として、その体験から、標記の件について陳情します。

千代田区として、独自のルールを持ち、地権者、地域の十分な理解と納得にもとづく合意によって、再開発事業やそのための都市計画が定められることを希望します。

再開発に関する都市計画決定や事業認可は、地権者の私権に対する重大な制約を伴う政策行為です。また、地域社会にさまざまな影響が及びます。

このことから、地権者や地域がメリットとデメリットを十分に理解し、納得したなら進めることが必要です。誤解やデメリットの見落としがあってはならないことです。

特に、都市計画決定手続きは、その後の後戻りが難しい不可逆的性質の強いものです。そのため、事前に慎重な合意調達が求められます。

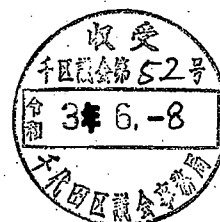
ルールづくりにあたっての、ご留意いただきたい点です。

1、都市計画手続きは、その後の再開発事業が確実に見通せる同意者数を確保している場合にすすめること。

「モデル権利変換」で賛同しても、その後の詳細が明らかになると反対に変わる人は発生するため、これを見越して考えること。

また、準備組合や協力業者に任せず、千代田区自らが個別地権者に直接文書による問い合わせを行い、同意書（印鑑証明書つき）を求めること。その上で、区が集計すること。

地権者に同意を訊ねる上で、説明しておくべきこと。



- (1) 都市計画決定後は建替えが極めて困難となること、つまり、高さ7m(二階建て相当)までの建築しか許可されないこと。
- (2) 採算計画とその前提条件及びその根拠、計画図面とその面積表
- (3) 区内再開発の先行事例に関する情報
- (4) 同意者の内容と、同意割合、集計方法(件数の数え方、面積の集計方法、)
- (5) タダで建物が手に入るような甘い話ではなく、相当の土地を失い、共有持ち分が変わるため、使用、収益、処分に制限や不自由さが生じること。
- (6) 固定資産税都市計画税が上がる可能性があること。
- (7) 都市計画決定後、再開発法に定める合意調達が難航した場合、前にも進めず、後ろにも下がれない状態となるリスクのこと。
- (8) 工事中に相続が発生した場合、更地評価となること。
- (9) 建築コスト、テナント賃料などは、流動的で将来を見通すことが困難なため、採算計画は目論見に過ぎないこと。
- (10) 超高層ビルは、長周期地震動、長周期パルスに対する脆弱性の指摘があり、必ずしも安全ではないこと。
- (11) 超高層ビルは、メンテナンス、修繕、設備交換に要するコストが、既存建物より高価となること。
- (12) 震災時に建物内待機が求められた場合、電気、水道無く、窓も開かない中で待機することが考えられること。
- (13) 超高層ビルの設計は、大震災時の財産的価値を担保するものではなく、破損状況次第で、建替え撤去が必要となること。この際の費用は従来の建物より高額が見込まれること。

2、そもそも、再開発は、重大な私権の制限をもたらす政策であるから、原則的には全地権者の同意を得るように指導すること。

完全同意が得られなくても、公共的必要性の高さから進めようとする場合でも、地権者の8割以上は同意を得るべきこと。

3、都市計画決定前では、雑駁な採算計算しかできないため、地権者は判断が難しく、都市計画が決まれば後戻りが難しくなります。そのことから、都市計画決定の前に詳細の事前協議に区及び都市計画審議会は応ずるようにし、計画の根拠となるデータの提供につとめ、サポート(費用も含めて)することが良いと思われま

4、特別の容積を与える以上、これに見合う公共性を認めるかどうかについて、地域が納得する必要があります。