

約170メートルの超高層ビル含む東京・秋葉原再開発計画 地権者合意の割合めぐって 千代田区が区議会に「虚偽答弁」

東京・秋葉原の一角で、高さ170メートルの超高層ビルを建設する計画が持ち上がっている。ところが、地権者などの賛成の割合が、千代田区が区議会へ報告するたびに減少し、再開発に欠かせない再開発組合の結成に必要な数を下回った。過去の「虚偽答弁」に批判が強まるなか、それでも再開発に前のめりな区の姿勢に疑問が出ている。

伊田浩之

千代田区（樋口高顕区長）などによると、再開発計画の対象はJR秋葉原駅の南西にある三角形の地域。道路を含めた地区計画区域の広さは約1・9ヘクタールで、JR総武線と中央通り、神田川に囲まれている（30ページの地図参照）。

区は「虚偽」を否定

再開発に詳しい大城聡弁護士（47歳）はこう説明する。「高度成長期の1969年にできた都市再開発法を使う計画です。適用は、土地の利用状況が著しく不健全」なことが条件ですが、近年は、当初の趣旨と異なり、超高層ビルを建てるために使われている。法の趣旨を逸脱しているのです。仕組みとしては、低層の建物を壊して高層の建物を建てることにより、床面積が大幅に増加する。この増えた床を売却して事業費にあてるのが一般的ですね。所有権者と借地権者、総面積のすべてにおいて3分の2以上の賛成で再開発組合ができると、その地区は再開発以外の道は事実上閉ざされてしまいます。反対でも強制的に土地や借家を取り上げられしてしまうのです」

千代田区議会では環境・まちづくり特別委員会が、再開発計画の賛成割合をめぐって、地権者らでつくる「外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合」（小野一志理事長、以下準備組合）は、高さ約170メートルのオフィスを中心とした超高層ビルと、ホテルや店舗などが入る高さ約50メートルのビルを建設する構想を描いている。敷地面積に対する建物の延べ床面積の割合を示す容積率は約1250%。完成すれば秋葉原・御茶ノ水地区で一番高いビルになる見通しだという。



中央通りの西側に広がる再開発対象地区（東京都千代田区）。

千代田区議会では環境・まちづくり特別委員会副委員長を務める小枝すみ子区議（57歳）が憤る。「5月17日の企画総務委員会で区は「地権者31筆のうち同意は26」（31ページ参照、以下同）と説明しました。3分の2を超えたら再開発し

判されても仕方がないだろう。秋葉原の魅力とは

住民らはどう感じているのか。地元で不動産業を営んでいる角田一郎さん（59歳）はこう訴える。「デベロッパードの勤務経験に照らしても、かつての同僚たちから話を聞いても「8割以上の賛成を实印入り書面で確認する」のが行政の一般的な指導です。「8割以上」に法的な根拠はありませんが、都市計画決定後、話が具体的にになると経験上、反対に回る人が必ず出るからです。千代田区の方方は普通ではないと考えます」

神田川側から見た千代田区外神田一丁目。



作成／編集部

千代田区が区議会に答弁した再開発賛成割合の移り変わり

▽は区の答弁、▽は住民や区議会の動き。（権利者からは公共機関（国・都・区）を除く）

- ▽5月17日 地権者31筆のうち同意は26（賛成割合83.9%）＝企画総務委員会
- ▽6月7日 地権者らから陳情（八十数%の地権者から賛同との答弁は明らかに事実無根）
- ▽6月15日 権利者30筆のうち未同意8、すべて同意かわからないけど残り22（73.3%）。面積ベースで未同意41%、残りを同意とすると59%＝環境・まちづくり特別委員会（以下、すべて同委員会）
- ▽7月12日 地権者らから陳情（私たちの情報では、反対票だけでも面積比で30%を超え、どちらでもない、を合わせると40%ほどに達すると推測）
- ▽7月13日 権利者ベースで「賛成」66.2%、「反対」19.4%、「どちらでもない」が7.7%、「未回答」6.7%。面積ベースでは、「賛成」53.9%、「反対」31.9%、「どちらでもない」5.9%、「未回答」8.3%。
- ▽7月13日 環境・まちづくり委員会で、小枝すみ子区議が区の答弁を問題視（明らかにノーと言っている人が、賛成になっている）
- ▽7月28日 区議ら立ち会いのもとで調査結果を確認
- ▽7月30日 権利者数で「賛成」60%（約6ポイント減）、「反対」19.3%、「どちらでもない」14.7%、「未回答」6%。面積ベースでは、「賛成」50.8%（約3ポイント減）、「反対」32%、「どちらでもない」10.1%、「未回答」7.1%
- ▽7月30日 小枝すみ子区議が区に都市再開発法上の所有者数と同意者数を質問
- ▽7月30日 都市再開発法上は所有権者32で同意率は50%
- ▽9月30日 都市再開発法上で権利者32人。権利者は「賛成」54.1%、「反対」32.8%、「どちらでもない」10.6%、「未回答」2.5%。面積では「賛成」56.2%、「反対」31.0%、「どちらでもない」9.7%、「未回答」3.1%

都市計画決定については後で説明する。角田さんの話を続けよう。「千代田区の再開発は大手町や丸の内、有楽町（大丸有）が先行しましたが、これらのオフィス街と違って、区の北側は区民の生活の場なのです。開発推進派と言われている石川雅己前区長ですら、2016年9月に面会したとき、「秋葉原再開発は」地域の合意が前提」だと私に話し、強引なことはしませんでした。それが20年はじめぐらいから区の姿勢が変わったように感じます。

再開発が失敗して最悪会社が潰れても大手デベロッパードの社員は転職できる可能性はあります。ところが、零細地権者はなけなしの財産を失いかねないのです」

「秋葉原の未来を考える会」事務局の鈴木健太さん（44歳）は次のように指摘する。「再開発は地上げそのもの。諸制度によって容積率に乗せて地権者は土地を大幅に失うことになり、資産は新しく建築するビルの床と権利交換されるが、建物は経年により価値がなくなってしまう。その地に長く住む住民を追い出す開発になることは絶対に避ける必要がありますよ」

今後高い確率で首都直下型地震や南海トラフ地震等の巨大地震がきたら超高層ビルはどうなるので



しょうか。エレベーターは止まり、水の供給や電気が止まります。また上階につれ大きく揺れることになり非常に危険だと考えます。

秋葉原は独自の文化で発展してきました。電気街やオタク文化（サブカルチャー）を壊し、大丸と同じ代わり映えない巨大開発がふさわしいとは思えません」

前出の角田さんも「八重洲や常盤橋、渋谷、高輪など都心のオフィス供給は爆発的に増えている。都心のオフィスビルが不採算になったとき、外資などに買いたたかれないか不安です」と指摘する。

都計審への「報告」

再開発を進めるためにはもう一つ不可欠な手続きがある。先ほど出てきた都市計画決定だ。都市計画法に基づいて進める必要がある。前出の小枝区議によると、千代田区は、再開発の対象地を「再開発等促進区」に定めようとしており、4月13日、区の都市計画審議会（都計審）に必要な手続きである「報告」をした。そしてその後、5月17日の委員会で例の「83・9%同意」答弁が出るのだ

「再開発に必要な権利者たちの賛成が半数程度なのに、都市計画の手続きを進めていたのは大問題。都市計画審議会への『報告』は取り下げのべきです」（小枝区議）



地区内には再開発に疑問を呈するポスターも貼られている。

前出の大城弁護士が解説する。「都市計画法には、都市計画決定に関して住民の合意を得なくてはならないとする規定はありません。それは、住民の意見がまとまっていることを区が公平な立場から確認することが前提だからです。逆に言えば区は重い責任を持っているわけです。3分の2以上の合意のめどが立っていないのに、都市計画を急ぐのは、既成事実化を進めているのと同じかと思えません」

区議会の審議で「民意が熟していない（賛成が3分の2以上に達していない）ことが明確になっても、区は都計審への『報告』を取り下げないという。

「再開発組合ができて」事業化できるとい見通しは必要です

早くやらないと機運が

区はなぜ再開発に前のめりなのか。前出の神原課長はこう話す。

「この（外神田一丁目）地域では、神田川の南側にあった交通博物館が（2006年に閉館、鉄道博物館として）さいたま市に移転し、あとにはJR神田万世橋ビルとマーチエキュート神田万世橋ができました。北側が残っているのです。建物の老朽化が進んでおり、緊急輸送道路の国道17号は、沿道建築物の耐震化が必要でもありません。」

再開発がベストではないかもしれませんが、神田川を生かした街づくり、老朽化対策を進めるためには、再開発を推進すべきではないかというのが区のスタンスです。あまり長引かせても推進の機運が下がるので、できる限り早く進めていきたいとは思っています」

この再開発についてどう考えればよいのか。大城弁護士は次のように説明する。

「区は一方的に推進の立場をとるのではなく、区が持つ情報をキチンと権利者や住民に開示して、具体的なメリットとデメリットをしっかりと説明するべきでしょう」

このままでは再開発に賛成か反対かにかかわらず、住民たちが被害を受けかねない。千代田区役所はその責任を取れるのか。

「この（外神田一丁目）地域では、神田川の南側にあった交通博物館が（2006年に閉館、鉄道博物館として）さいたま市に移転し、あとにはJR神田万世橋ビルとマーチエキュート神田万世橋ができました。北側が残っているのです。建物の老朽化が進んでおり、緊急輸送道路の国道17号は、沿道建築物の耐震化が必要でもありません。」

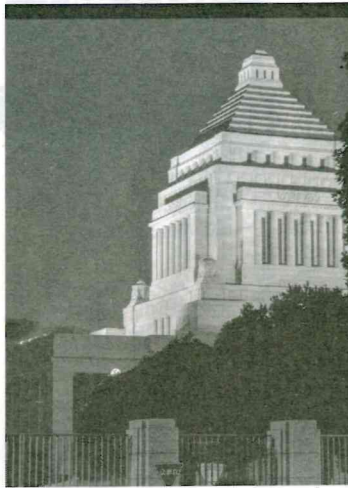
再開発がベストではないかもしれませんが、神田川を生かした街づくり、老朽化対策を進めるためには、再開発を推進すべきではないかというのが区のスタンスです。あまり長引かせても推進の機運が下がるので、できる限り早く進めていきたいとは思っています」

この再開発についてどう考えればよいのか。大城弁護士は次のように説明する。

「区は一方的に推進の立場をとるのではなく、区が持つ情報をキチンと権利者や住民に開示して、具体的なメリットとデメリットをしっかりと説明するべきでしょう」

このままでは再開発に賛成か反対かにかかわらず、住民たちが被害を受けかねない。千代田区役所はその責任を取れるのか。

西川伸一の政治時評



岸 田文雄首相が10月8日に就任後初の所信表明演説を衆参両院の本院議で行なった。その中で首相は「被爆地広島出身の総理大臣として」と述べている。はて首相は広島出身だったのか。

「衆議院議員 岸田文雄公式サイト」を開くと、「1957年 昭和32年 生まれ」としか書かれていない。衆議院のHPの「議員一覧」には「昭和三十三年七月東京都渋谷区に生る」と載っている。

「被爆地広島出身」の総理ではない岸田氏

家になる意思を次第に固めていく。92年8月に父が死去し、その地盤を引き継いで93年7月の衆院選で中選挙区制時代の広島1区から初当選する。

つまり岸田首相の経歴からみて「広島出身」は正しくない。「広島選挙区選出」と改めるべきだ。このように出身地ではない地盤を「相続」している世襲議員は首相に限らない。

首相と自民党総裁の椅子を争つ

9月30日付『読売新聞』の「岸田文雄新総裁 こんな人」などによれば、首相の父は広島市出身で当時は通産官僚だった文武氏である。父の転勤のため小学1年生から3年生までは米ニューヨークで過ごした。帰国して都内の公立小・中学校から開成高校、さらには早稲田大学へと進学する。卒業後は日本長期信用銀行に就職した。行員勤務の傍ら、衆議院議員となっていた父の選挙を手伝い、政治、

ろそれが痛々しい。

彼らのHPの経歴欄に共通するのは、出生地が記されていないことである。選挙区の有権者に知られたくない情報なのだろう。いわば「不在地主」型議員であることがわかってしまう。一方で彼らは選挙には強い。その結果、歴代首相には「不在地主」型議員が多く就いている。さかのほれば安倍晋三氏、麻生太郎氏、福田康夫氏、橋本龍太郎氏、細川護国氏、宮澤

た野田聖子衆議院議員の選挙区は岐阜1区である。しかし彼女は岐阜で生まれ育ったわけではない。岸田新総裁に当選3回ながら総務会長に抜擢された福田達夫衆議院議員は群馬4区選出である。いまでこそ高崎在住だが、彼はれっきとした東京出身者だ。隣接する群馬5区選出の小淵優子衆議院議員も同じである。それでも彼女のHPをみると本籍地は群馬県、住所は吾妻郡中之条町と記されている。むしろそれが痛々しい。

喜一氏と続く。小沢一郎衆議院議員も「不在地主」型議員である。もちろん公職選挙法上、どこに住んでいようと、この選挙区からでも国会議員に立候補できる。「不在地主」型議員というレッテル貼りは不穏当かもしれない。とはいえ地元への皮膚感覚に乏しい議員が、安定した地盤に支えられて当選回数を重ね有力議員になる。地元の有権者は「よそ者」の票田として「活用」されるのだ。

中国新聞社は10月4日に「岸田首相誕生」広島県選出30年ぶり」との見出しが打たれた号外を発行し、広島市内で配布した。5日付「中国新聞」には「地元広島からの誕生は素直にうれしい」など、号外を受け取った人びとの声を紹介されている。本心はどうなのか。映画「仁義なき戦い」で飛び交う広島弁を首相が話せるはずもない。

首相の所信表明演説は「核兵器のない世界」を目指す。それ自体は素晴らしい。昔義偉前首相はそんなことは言わなかった。だが「広島出身」だからと強調されると鼻白む。「おどれどういとおつもりですか?」

にしかわ しんいち 明治大学教授。

※本コラムは望月衣聖子、西川伸一、榎本麻一、佐藤新一、長谷川綾、阿部岳の各氏によるリレー連載となります。