

環境・まちづくり特別委員会 送付3-2

外神田一丁目1、2、3番地市街地再開発事業の再検討を求める陳情

受付年月日 令和3年3月2日

陳情者	提出者	1名
	署名者	288名
	3/18追加署名	188名
	3/22追加署名	58名
	4/22追加署名	32名
	5/14追加署名	10名
	計	577名

陳 情 書

2021 年 3 月 2 日

千代田区議会議員 小林 たかや 様

件名 外神田一丁目1, 2, 3番地市街地再開発事業の再検討を求める陳情

陳情者

(他 288名)



理由

現在、再開発準備組合によって計画されている神田川沿いと、国道17号をはさむ地域の再開発について陳情いたします。

他地域の再開発と異なるのは、このエリアの神田川沿いに千代田清掃事務所と千代田万世会館(葬祭場)という区内に1ヶ所しかなく欠かすことのできない重要な施設があることです。

2020年10月の計画概要によれば、それぞれの位置は示されていますが、広さや設置される階をはじめ、全く区民に説明されていません。

例えば、2017年に趣旨採択された「万世会館(葬祭場)存続及び更に使い易い葬祭場として改築するよう求める陳情」の中身が全て充足されているのか、千代田清掃事務所についても区民に説明がありません。公共施設の設置手続きなどを定めた「都市計画法」では「住民の意見を尊重した計画になるよう変更手続きなどを設けている」と明記されています。開発準備組合、地権者の方々の求める居住や、商業目的の事業者の求める開発と、区民の安心・安全に資する公共区有施設の位置づけは求める目的が異なります。区としては当然分けて検討すべきではありませんか。

再開発は準備組合との合意も大事ですが、区の公共施設については、直接仕事を担う部、課、事務局が責任をもって区民本意の考え方で携わるべきです。また、目を転じて、今の社会状況をみると「今後の人間の欲望達成のための経済活動が遠くない将来に地球を破壊するのではないか」との著名な経済学者による分析や、1月9日の夜NHKテレビで放映された温暖化が地球規模の異変(洪水・干ばつ・山火事・大型台風・大雪など)を起こしている衝撃的な映像を見ました。千代田区も自治体として、出来るだけの温暖化対策の一環としてCO2削減策を構じねばなりません。超高層ビルが地域、ひいては地球に及ぼす環境への負荷を考えた時、外気温が43℃、44℃、秋葉原が1m浸水という事態は絶対に避けねばなりません。政府も脱炭素社会をめざす宣言をしました。

かつて、2008年に当時の石川区長がCO2削減の数値目標を入れた「千代田区地球温暖化対策条例」を策定しました。現在、この条例にのっとり千代田区に

なっているのでしょうか。外神田一丁目の再開発が持続的な未来を次世代に渡したいと動くのであれば、建物の高さを下げ、環境に負荷をかけない建材や建築手法を取るべきだと考えます。超高層建物の時代を変えていかない限り、千代田区の未来はありえません。何故区が性急に開発を進めようとしているのか疑問です。以下、具体的に列記します。

【清掃事務所について】

事務所の設置場所を5階ではなく1階にしてください。

- ① 古布や廃食用油の回収は、利用者・区民の利便性を第一に考え1階にしてください。
- ② 資源の有効活用と、不法投棄を防ぐ「あおぞら収集」を求める区民の声を受け、土や古布、その他の収集物の分別は1階で行うのが作業効率が良い。
- ③ 清掃の仕事の性質上、毎日使用する風呂場や水廻りの故障、修理が多く発生している。5階ではなく1階に事務所を設けた方が対応し易い。
- ④ 働いている現場職員の声が反映されていない。その声に耳を傾けてください。
- ⑤ 出張所ごとに住民説明会を開催し、区民の意見を丁寧に受け止めてください。

【千代田万世会館(葬祭場)について】

- ① 千代田区担当課が主体的に計画に携わってください。
- ② 趣旨採択された陳情の中身はすべて取り入れてください。
- ③ 葬儀事業者、利用者、指定管理者からの声を聞いてください。
- ④ 広さと使用階数は区民の使い易さを考えてください。
- ⑤ 清掃事務所同様、区民・住民への説明をきちんと行なってください。その声が計画に反映できる時間的余裕が必要だと考えますが、どのタイミングで実施するのか明確に示してください。

【開発全体について】

- ① このまま温暖化が進めば、荒川の氾濫が起きない保証はありません。川幅が狭い神田川も集中豪雨、直下型地震で氾濫の恐れがあります。この開発計画で、危機管理対策を構築して区民に示してください。
- ② 秋葉原近隣建物の風害で自動ドアが閉じなくなってしまった、風にあおられ転倒し骨折した、台風の翌日に折れた傘がおびただしい数捨てられていた、環境アセスをしてもこのような不具合が発生しています。170mの高さは危険です。高さを下げてください。
- ③ 区有地の不動産鑑定金額と、再開発事業の経費(事業採算)を示してください。
- ④ 開発事業者まかせに見えますが、区の施設は区が責任をもって将来を見すえて、区民が納得できる計画に見直ししてください。

以上

環境・まちづくり特別委員会 送付3-6

千代田区外神田一丁目南部地区再開発事業に関する陳情

受付年月日 令和3年6月7日

陳情者 提出者 6名

陳情書

2021年6月7日

千代田区議会議長 桜井 ただし様
(千代田区長、千代田区役所環境まちづくり部へも同書面提出)

件名：千代田区外神田一丁目南部地区再開発事業に関する陳情

陳情者

所在：[REDACTED]

氏名：[REDACTED] (陳情者代表・ほか5名)

1, 陳情者6名 ([REDACTED]) は、外神田1丁目再開発計画 (以下、本計画という。) に関し、下記陳情を行います。

2, 陳情者は全員が株式会社ニュートン・サンザグループ (以下、本グループという。) で働き、6名中5名は千代田区民であり、ほか1名は本グループの代表者です。本グループの歴史は50年ほど前、千代田区神田でのヴィクトリアスポーツ創業に始まり、以降も千代田区には並々ならぬ恩義を感じております。そのような私達が陳情書を提出する訳は、コロナ禍で一変した世界で秋葉原を単なる箱物乱立の街にせず、世界に通用するエンタメと文化の街に行きたいと強く願う気持ちに加え、本計画の進め方に法律及び倫理両面から重大な問題が潜んでいると強く感じるからであります。

3, 前回4月22日付陳情書 (添付) を提出後、本計画地内の地権者と複数回の意見交換をした処、区および事業主双方からの説明とはかけ離れた内容を知るに至り、前回陳情書を提出した際に感じていた本計画への疑問点及び反対の意志が更に深まりました。

4, 前回、区及び事業主から地権者および関係人等に十分な説明の機会を与えているとの内容を承りましたが、実際は多くの地権者がそのような説明を一切受けておりません。以下に指摘と質問をさせていただきます。



- ① 区および事業主の説明では、既に80数%の地権者(以下、公有地を除いた民間面積割合)からの賛同を得ている、と公式に発言されましたが、複数地権者から得た情報でこれは明らかな事実無根(虚偽)の内容です。
- ② 弊社が現時点で得た確実な情報では、何と反対者数は既に30%を超える可能性すら見え、80数%が賛成と言うのであればその根拠をお示し下さい。一般的には面積比で反対者が20%を超えた場合、再開発計画は不可能と言われております。まして本計画地には区民や都民の財産である公有地(葬祭場・清掃事務所)が含まれておりより慎重な対応が不可欠です。
- ③ 陳情者が大きな疑問を感じる点は、全地権者から反対の意思表示をした者を除いた数字をもって賛成者とする計算方法です。
- ④ 情報が少ない為に様子見の地権者が、実は本人達の知らぬ間に一方的に法に基づく賛成者としてカウントされ、再開発法上極めて重要な16条に基づく各種既成事実作りが粛々と進んで行くような手法を民主的(区が推進する三位一体政策)と言えるのでしょうか。
- ⑤ このような不明朗な票の集計過程に関しての新たな明確な基準作りを強く求めます。
- ⑥ 東京都某区において再開発の際の賛成とは、実印押印による地権者の署名を求める厳格さで対応しておりますが、至極当然な事です。
- ⑦ 本計画地内のマンションに関し区の委員会事実と異なる答弁が行われたり、事業主の事実と異なるイメージ操作による強引な賛成者集め等々、問題行為が山積みです。
- ⑧ コロナ禍最中において上記計画進行を強行する姿勢に、賛成以外の多くの地権者と区民、及び区が重視する三位一体政策を軽視する姿勢を強く感じざるを得ません。

(総括)

千代田区の繁栄を願う陳情者らは、下記を要望致します。

約30%程の地権者が反対の意思を表明する中で、本計画を万一強行した場合、立法の趣旨と倫理両面から、千代田区の憲政史上大きな禍根(汚点)が残ることでしょう。更にパンデミックは間もなく収束するでしょうが、少なくとも箱物重視ソフト軽視の街造りは早晚行き詰まります。その問題以上に現在の強引な進行は、余りに危険過ぎます。是非、三位一体の視点から原点に立ち戻り、高所大所から本計画の再検討を行うという行政のご英断を心より熱望致します。

環境・まちづくり特別委員会 送付3-8

清掃事務所を区のものとして建設するよう求める陳情

受付年月日 令和3年6月7日

陳情者	提出者	1名
	署名者	65名
	6/14追加署名	81名
	6/14追加署名	6名
	7/12追加署名	58名
	計	211名

陳 情 書

2021年6月7日

千代田区議会議長 桜井 ただし 様

陳情者代表 [redacted] (他 65 名)

〒 [redacted]

清掃事務所を区のものとして建設するよう求める陳情

区議会の皆さまには、日頃より区政進展のため、ご努力いただき感謝申し上げます。

3ヶ月程前に、外神田一丁目南部地区再開発事業が民間事業者によって計画されていることを耳にしました。この計画では、高さ170mの超高層ビルの5階と地下1階に清掃事務所を移転させるとのことです。私はコロナ禍において、日々清掃業務に携わる職員の皆さんが、ごみの収集をキビキビと、しかも丁寧に行ってくださいることに感謝しています。その職員の皆さんが働く清掃事務所を、民間再開発ビルの中に入れ込むことに驚きとともに疑問が湧きました。下記の理由から、清掃事務所を区のものとして建設することを求めます。

1. 等価交換では、次の建て替えはどうなるのでしょうか。千代田区としての清掃業務の継続性は保たれるのでしょうか。
2. マスコミ報道によると、地下での作業中のスプレー缶爆発による火災の発生、消火設備の誤作動による死亡事故発生が大きく取り上げられました。地下は閉鎖空間でありリスクが大きいではありませんか。
3. 昨今の異常気象が起因となる、神田川の増水、荒川の決壊など、対策を取ったとしても、地下は危険ではありませんか。
4. 私たち区民の使い勝手も悪くなります。(古布,使用済乾電池,廃食用油等の回収)
5. 聞くところによると、再開発ビルの地下に駐車する計画の軽貨物車11台は、都の土地を借用又は取得し、千代田区が建設することで新しい建物の1階に置けるとのことです。区はそのようなシミュレーションをしたのでしょうか。
6. 働く職員にも、私たち区民にとっても、再開発ビルへの移転は何のメリットもありません。区のは区民のものです。清掃事務所を民間再開発へ入れるのは絶対にやめてください。



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：角田一郎

〒 101-0021

東京都千代田区外神田一丁目3番6号

電話：[REDACTED]

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。

陳情書

千代田区議会議員 桜井ただし 様

外神田一丁目南部地区再開発事業の早期推進を求める陳情

東京都千代田区神田須田町 1-5 タイムビル 3

電話

外神田一丁目 1・2・3 番地区再開発準備組合

理事長 小野 一志 (陳情者代表)

(他陳情者は以下記載)

本地区では、2015年4月に外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合が設立され、約6年が経過しました。当準備組合として今進めている再開発は、秋葉原が地域間競争に勝ち残り、世界の秋葉原として永続的な発展を続けていくために不可欠な計画だと考えています。またこの計画は、悪化を続ける治安や緊急輸送道路の耐震化、地域から使い勝手が悪いと声が上がっている公共施設の機能更新等、地域が抱える諸問題の解決にも貢献できる大義ある再開発でもありと考えています。

準備組合の理事長職を務めております私も、長きに渡り秋葉原で商売を行っておりますが、他地域との競争激化により、秋葉原の代名詞である電気街も衰退の一途を辿っています。またある雑誌(※)では、「ぼったくりの聖地」と呼ばれている現状もございます。

日本橋等をはじめとする中央通り沿いの他地域では、素晴らしい機能更新による街の魅力向上も図られており、このままでは秋葉原が中央通りのガラパゴスとなり、取り残されてしまうという強い危機感を持っております。

そのような状況の中、今の秋葉原が続く事が将来の秋葉原の為になるとはどうしても思えません。世界の秋葉原を将来世代に引き継いでいく為には変化が必要だと思います。

コロナ終息後には、また秋葉原にも観光客が戻ると思いますが、その時に、これまで以上により多くの観光客を呼び込む為には、もう一度電気(エレキ)の街として、そして秋葉原の新たな魅力であるサブカルチャーも融合する形で、秋葉原の新たな発信拠点として相応しい最先端のコンテンツを盛り込んだ再開発を実現したいと考えております。

また地区内の公共施設については、より良い施設となるよう様々なご意見やご指導を頂きながら検討して参りたいと考えております。

これまで準備組合の皆様と共に検討や議論を重ね、再開発推進について、多くの賛同、ご理解を頂いております。もう今回が最後のチャンスです。一日も早い再開発の推進(都市計画決定)をよろしくお願い致します。



以上

7月2日付
署名者9名

(※) 引用元：2020年10月30日付 週刊現代ネット版記事

令和3年7月8日

【他陳情者】

外神田一丁目1・2・3番地区再開発準備組合

副理事長 谷口 健二

理事 奥村 正博

理事 土屋 清茂

理事 長島 吏佳

理事 青柳 彰浩

(ほか別紙署名)

環境・まちづくり特別委員会 送付3-11

千代田区外神田一丁目南部地区再開発事業に関する陳情

受付年月日 令和3年7月12日

陳情者 提出者 2名

陳情書

2021年7月12日

千代田区議会議長 桜井 ただし様

千代田区議会 環境まちづくり特別委員会委員長 小林 たかや様

千代田区長 樋口 高顕様

千代田区 都市計画審議会会長 岸井 隆幸様

件名：千代田区外神田一丁目南部地区再開発事業に関する陳情

陳情者：所在

氏名

角田 一郎

所在

氏名 石丸グループ 代表取締役

石丸 俊之

1. 5月17日付け、企画総務委員会で、区および事業主の説明では、既に80%以上の地権者（区は明確に、公有地を除いた民有地に占める筆及び面積の同意率と述べております）からの同意を既に得ている、と公式に発言されましたが、現在私達が掴んでいる情報と大きく異なります。明日7月13日開催の環境まちづくり特別委員会で、区より正式な数字が公開されるようですので、なぜこの様に大きく食い違うのか、ご説明ください。
2. 私達の情報では、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しております。反対票が10%、どんなに多くても20%を超えるとその開発は中止されるのが通例と言われる中で、この開発計画の進め方は異例であります。上記の状況下、17条の行為を強引に進めることは、行政の透明性および公平性の見地からも到底許される行為ではありません。更にいうと、前回6月15日の環境まちづくり特別委員会の約束の通り、「民間地権者の大方の同意」が得られていない現状で17条の手続きはおやめ下さい。
3. 後日、反対および賛成等の開封方法および集計の仕方（分類）等に疑問が残らないよう、地権者からの記入済み投票用紙を含め、すべて現物を委員会で公開し、全委員の皆さままで確認頂きたく存じます。区は個人情報保護審議会の弁護士等に立会を依頼するなど、中立性を担保



保して頂きたい。また、一度委員会で区職員が言明したことを変更しないで下さい。

4. 本開発計画は、マスコミの関心も非常に高く（複数のテレビ・新聞等の取材があり）、更にこれだけの数の反対がある中で、17条の手続きを進めた場合、区民・都民の税金が補助金として民間事業主に分配される等、区民都民の損失は勿論、後々に区が被る信頼喪失は甚大なものと為り、大きな社会問題に発展しかねません。区の認識を求めます。

以上、千代田区を愛する私達地権者として、陳情を致します。

外神田一丁目南部地区再開発事業の慎重な調査・再検討を求める陳情

受付年月日 令和3年9月10日

陳情者	提出者	8名
	署名者	74名
	9/14追加署名	1名
	9/24追加署名	17名
	9/24追加署名	11名
	9/27追加署名	1名
	9/27追加署名	10名
	9/27追加署名	97名
	9/29追加署名	2名
	9/29追加署名	22名
	9/30追加署名	21名
	10/8追加署名	4名
	10/29追加署名	16名
	11/15追加署名	4名
	11/29追加署名	13名
	計	301名

陳 情 書

2021 (令和3) 年9月10日

千代田区議会議長 桜井ただし様
環境・まちづくり特別委員会委員長 小林たかや様

件名：外神田一丁目南部地区再開発事業の慎重な調査・再検討を求める陳情

陳情者 秋葉原の未来を考える会

世話人 (50音順)

石丸 俊之

荻野 勝朗

角田 実

角田 一郎

土田 輝紀

土田 喜美子

増田 ふく

増田 晴彦

ほか74名

《陳情の要旨》

外神田一丁目南部地区再開発事業（以下、「本件再開発」という。）に関し、全ての関係者の民意に基づく慎重な調査、再検討を求めます。

《経緯及び理由》

当会は地権者を中心に2021年8月に発足し、地権者、区民、借地借家人等による研究会を複数回開催したところ、早々多数の地域住民・地権者から「寝耳に水」「詳細は不明」等々の声が寄せられ、併せてマスコミからの問い合わせも殺到しております。

一方で本年6月15日、環境・まちづくり特別委員会（以下、「委員会」という。）において【法17条手続きに入るための条件】として5項目の条件が合意されましたが条件を満たしていないと思われまますので今回は以下2点に絞り、行政に確認をお願いします。

① 2項 資金概要を提出すること

7月13日委員会にて事業計画案が提出されましたが、概要とはいえ内容が不明確であり、建築費単価の公平性、事業主と比べ地権者受益が公平に確保されているか、容積上乘せによる保留床はどの程度か、等々が具体的に示されておらず資金概要説明とは言え



ない内容と思われます。

更に、7月30日委員会での「環境まちづくり部資料3-4」区有財産概略権利変換イメージによると、土地の財産評価額は②千代田万世会館③旧万世橋出張所・区民会館④川沿い区有地ともに、市場価格からすれば明らかに廉価な金額（坪1,114万円）であり、区有地を公示地価にて権利変換をするものと考えられますが、これは「近傍類似の土地（略）の取引価格等を考慮して定める相当の価額」（都市再開発法第80条）と著しく乖離しており、区および区民の財産の損失となりかねないと懸念しております。

大切な数字の算定根拠と認識について行政に他地区との比較確認調査を求めます。

② 4項 民間権利者の大方の同意を得ること

行政は本年5月17日委員会より、地権者の8割以上の同意を得ている、と答弁されましたが、7月30日委員会では地権者数で60%、面積比では50.8%、と大きく後退する等、情報の誤りは行政としてあってはならず、更に同日委員会「環境まちづくり部資料3-3」でも示されたとおり、地権者の賛否は、所有権者、借地権者それぞれの権利者数及び地積の総和において3分の2以上の同意が必須であり、その一つでも欠けたら成り立ちません。故にそれらを分けて賛否を示して下さい。そのような低い比率では大方の同意とは到底言えません。

一般的に、再開発での民意としては、80%以上の同意は今や最低基準であると聞いております。なぜ、国や東京都がこれまで80%以上を最低ラインとして基本的には100%に近い同意を指導してきたかという点、その理由は、都市計画決定時に8割の同意を満たしていても計画が具体化する中で抜ける権利者も出てきて計画が立ち往生してしまうこととなります。故に最低でも8割の同意が求められているとするのが都市計画の専門家の中では通説です。

また、6月15日委員会において、大方の同意とは「(公有地を除く)民間地権者におけるもの」との確認がされております。変更なきことを確認されたく存じます。

本質的な課題の大半がまだ解決できていない本件再開発は一旦間を置き、地権者、地域住民・区民ほか関係者らと協議のうえ、区有施設の公有地内単独建て替えなどをも含め、調査、再検討するよう陳情致します。

以上

(添付資料7部)

環境・まちづくり特別委員会(令和3年6月15日)

【法17条手続きに入るための条件】

1. 権利者に対する意向調査を実施すること。また、意向調査にあたっては法16条手続きを通して全員に回答を求めるようなやり方をすること。
2. 資金の概要を法17条手続きに入る前に出すこと。
3. 委員のみに、地権者の賛否に関する地図分布、地積、賛否のパーセンテージを提示すること。
4. 権利者の大方の同意がなければ、法17条の手続きには進まないこと。
5. 清掃事務所の計画については、位置を含めて既存の計画にはこだわらず、現場の同意も確認をして進めること。特に清掃事務所の計画については、計画、建物の計画等を検討するために、改めてエビデンスを出すこと。

■外神田一丁目南部地区 事業計画案

環境まちづくり部資料1-2
令和3年7月13日

事業費

項 目		金額 (億円)	割合 (%)
調査設計 計画費	事業計画作成費（現況測量、現況調査、現況評価、基本設計、資金計画作成等）、地盤調査費、建築設計費、権利変換計画作成費	32	4
土地整備費	建物除却費、整地費	37	4
補償費	法91条補償…転出者への従前資産相当額の補償 法97条補償…明渡に伴う通常損失補償	135	16
工事費	建物整備、広場、公共施設整備	600	70
事務費	事務局運営、業務委託費、金利、公租公課等	50	6
合 計		854	100

※上記の事業費は、保留床処分金や交付金をもって施行していきます。

※この事業計画は現時点のものであり、今後の協議等によって変更される可能性があります。

添付資料 3

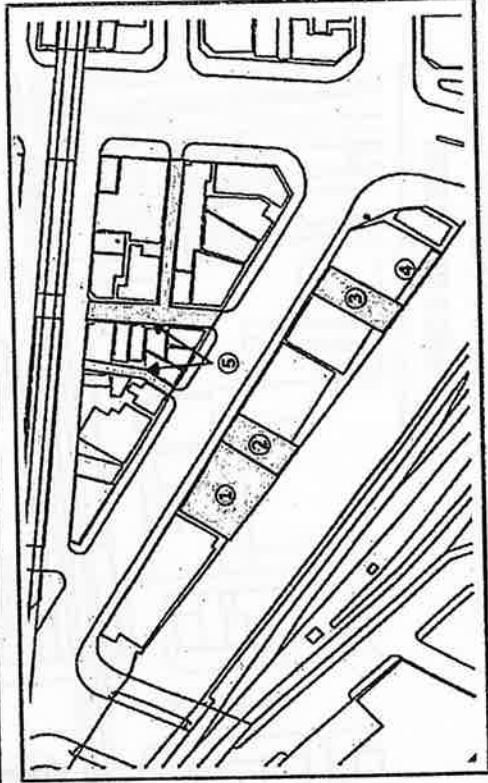
環境まちづくり部資料 3-4
令和3年 7月30日

■ 外神田一丁目南部地区 (区有財産概略権利変換イメージ)

■ 概略従前資産評価

施設名等	土地		建物		財産表価格 (円)			
	地番	地積 (㎡) (使用貸借)	家屋番号	面積 (㎡)	土地	建物	合計	
①千代田清掃事務所	35番3	58.97 106.7 235.6	-	1,909.09	-	85,583,583	85,583,583	
	35番1		35番2	1,037.34	558,612,732	341,428,462		900,041,194
	35番2		40番102	1,290.71	794,405,504	17,514,354		811,919,858
③旧万世橋出張所・区民会館	40番1	56.19	-	-	189,463,690	-	189,463,690	
	40番4の一部 41番3の一部		-	-	-	-		-
⑤区道	-	630.91	-	-	-	-	-	
合計	-	1,088.37	-	4,237.14	-	-	-	

■ 概略権利変換イメージ



施設名等	取得可能面積
万世会館	約1,650㎡
清掃事務所	約1,640㎡

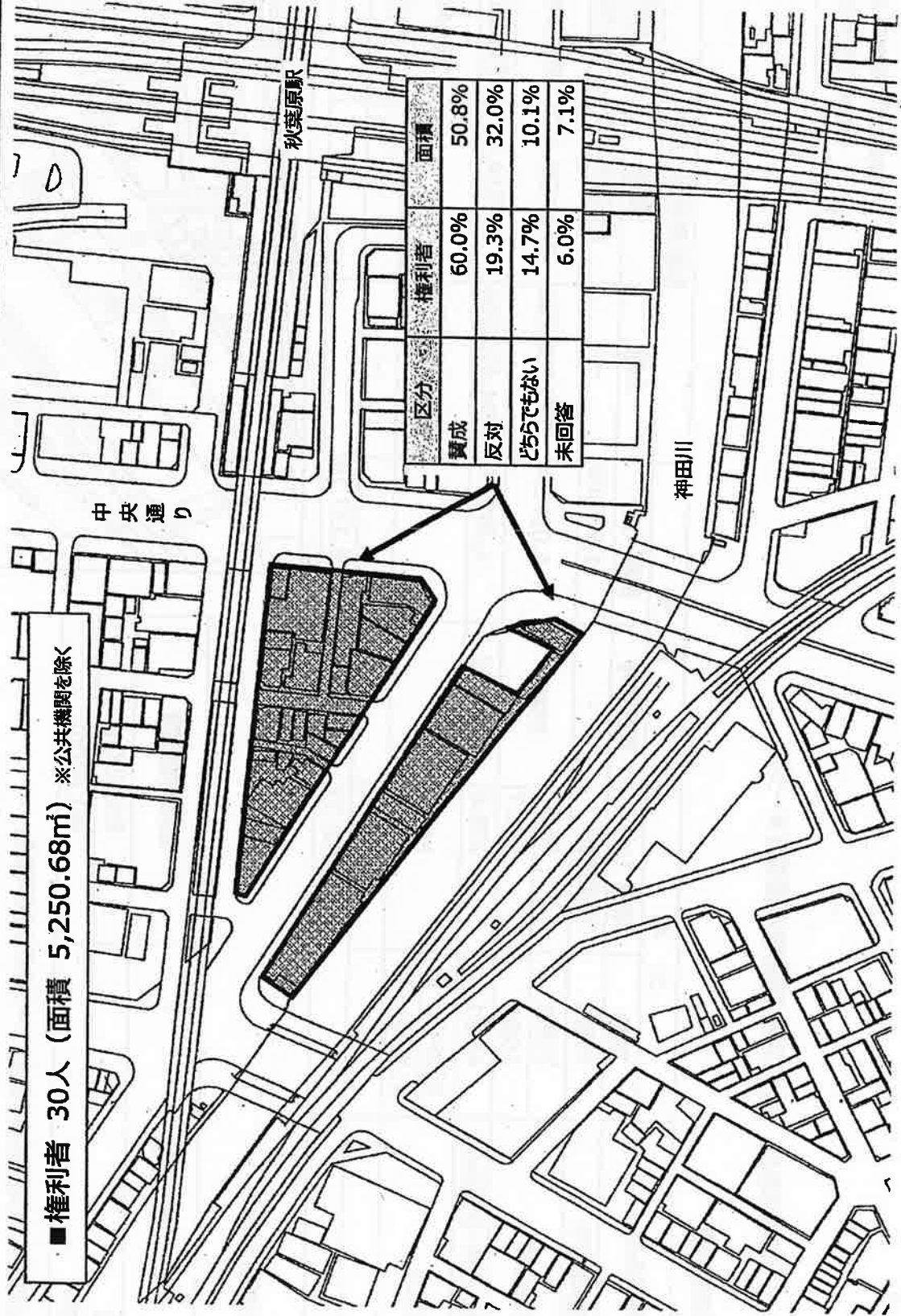
- ※ 本資料は現時点での概略権利変換イメージを示すものである。
- ※ 取得可能面積は、区専有部分を示すものであり、共有部分は含まない。
- ※ 権利変換後は、所有権が共有に属する土地となる。

添付資料 4

環境まちづくり部資料 3-2

令和 3 年 7 月 30 日

■ 権利者 30人 (面積 5,250.68㎡) ※公共機関を除く



添付資料5

○岩田委員 関連。

○桜井委員長 ちょっと話……

○岩田委員 あ、すみません。

○桜井委員長 答えてもらってからということで。

執行機関。

○神原神田地域まちづくり担当課長 現在の地権者の状況ということで、ちょっと、国、東京都、区というのを除いて、民間で、今、地権者のほうが31件ございます。31件というか31筆ですね、ございまして、そのうち、準備組合に加入している方々が25です。このほかに、地権者数は31でございますけれども、開発といいますか、都市計画の手続に進めていくことに同意されている方は26ということで、準備組合の加入者数を上回っているというふうに聞いてございます。

○桜井委員長 はい。

それ以外については、次回でいいですか、小枝さん。

○小枝委員 そうですね。

○桜井委員長 いいか。

○小枝委員 その……

○桜井委員長 いいですか。

○小枝委員 はい。

○桜井委員長 で、岩田さん、今の項目と同じ項目の中での関連ということね。

○岩田委員 そうです。

○桜井委員長 はい。

岩田委員、どうぞ。

○岩田委員 この開発の部分で、たくさん土地を持っている人、少なくしか持っていない人、たくさん持っている人上位5件ぐらいですね、例えば、何%で、上位5件というのがあるじゃないですか。何%持っている、何%持っている。それは全員同意しているのかどうか。そして、それぞれの持分なんかも、宿題をお願いします。

○神原神田地域まちづくり担当課長 はい。整理して、準備させていただきます。

○桜井委員長 はい。

よろしいですね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○桜井委員長 はい。質疑を終了します。

取扱いですけども、今、委員の皆さんからもるご質疑がございました清掃事務所の在り方、機能更新等については、まだ議論をしていく必要があるかと思えますし、また再開発事業全体像などについても、今後議論をしたいと思っておりますので、今日のところは継続扱いと、継続という形にしたいと思えますが、よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

区分所有建物の建替えについて (1/2)

○区分所有建築物の建替えの場合 (建物の区分所有等に関する法律)

●建替え決議 (5分の4以上の合意により建替えが可能)

○市街地再開発事業による建替えの場合 (都市再開発法)

○地方公共団体が都市計画として再開発事業を決定

○再開発組合の設立 (全体3分の2以上の合意→資料2/2)

○組合設立後の組合員の扱い

(組合員) 法第20条
宅地又は借地権が数人の共有に属するときは、その数人を一人の組合員とみなす。ただし、当該宅地の共有者 (参加組合員がある場合にあっては、参加組合員を含む。) のみが組合員となっている場合は、この限りでない。

(建替え決議) 法第62条

算会においては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物の取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議 (以下「建替え決議」という。) をすることができる。

※市街地再開発事業の施行区域要件を満たす必要

- ・高度利用地区等内にあること
- ・区域内の建築物の3分の2以上が老朽化等していること
- ・区域内に十分な公共施設がない等により、土地利用が不健全であること 等

※区分所有法の建替え決議及び一括建替え決議は不要

【単棟 (一敷地一建物) 区分所有建物の場合】 (法第20条本文)

一筆共有の敷地で再開発事業を行う場合、組合員数が1になる。

【住宅団地の場合】 (法第20条ただし書)

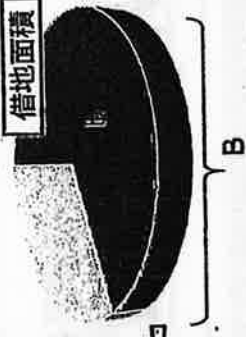
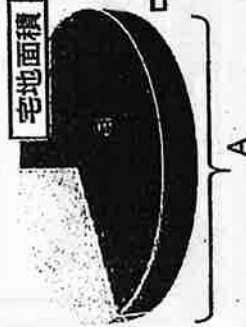
一筆共有の敷地で再開発事業を行う場合、各共有者が1人の組合員となる。

区分所有建物の建替えについて (2/2)

○市街地再開発事業による建替えの場合 (都市再開発法)

○再開発組合の設立認可 (全体の3分の2以上の合意)

再開発組合設立の認可をしようとするとき、再開発の施行地区となる区域内 (区分所有建物を含むすべて) の宅地の所有権および借地権のそれぞれの人数の2/3以上、宅地面積でも施行地区内の総面積と借地面積の総面積の合計の2/3以上の同意を得なければならぬ。



$$\frac{a+b}{A+B} \geq \frac{2}{3}$$

(宅地の所有者及び借地権者の同意) 法第14条
 第十一条第一項又は第二項の規定による認可を申請しようとする者は、組合の設立について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの三分の二以上の同意を得なければならぬ。この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者のその区域内の借地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の三分の二以上でなければならぬ。

(第一種市街地再開発事業等の施行) 法第7条の2
 第三項の場合において、所有権又は借地権が数人の共有に属する宅地又は借地があるときは、当該宅地又は借地について所有権を有する者又は借地権を有する者の数をそれぞれとみなし、同意した所有権を有する者の共有持分の割合の合計又は同意した借地権を有する者の共有持分の割合の合計をそれぞれ当該宅地又は借地について同意した者の数とみなし、当該宅地又は借地の地積に同意した所有権を有する者の共有持分の割合の合計又は同意した借地権を有する者の共有持分の割合の合計を乗じて得た面積を当該宅地又は借地について同意した者が所有する宅地の地積又は同意した者の借地の地積とみなす。

(認可の基準) 法第17条
 都道府県知事は、第十一条第一項から第三項までの規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当しないと認めるときは、その認可をしなければならない。

- 一 申請手続が法令に違反していること。
- 二 定款又は事業計画若しくは事業基本方針の決定手続又は内容が法令(事業計画の内容にあつては、前条第三項に規定する都道府県知事の命令を含む。)に違反していること。
- 三 事業計画又は事業基本方針の内容が当該第一種市街地再開発事業に関する都市計画に適合せず、又は事業施行期間が適切でないこと。
- 四 当該第一種市街地再開発事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分でないこと。

共有地における組合員算定方法の合理化

現状と背景

- 高度成長期より、都市近郊を中心に大規模な住宅団地が大量に建設。建物・設備・公共施設の一斉老朽化が進むとともに、福祉等の必要な都市機能が確保されず、居住環境が著しく低下。
- 複数棟の団地において土地が共有である場合には、都市再開発法上、共有者全員が一人の組合員とみなされてしまうため、民法の全員の原則が働いてしまい、合意形成が困難となることが課題。
- 平成26年通常国会の「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案」の衆・参国交委附帯決議、規制改革実施計画（平成27年6月30日閣議決定）においても、事業法も含めて団地再生の制度のあり方について検討をするよう指摘。

改正の概要

土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合員として扱う、2/3合意での事業推進を可能とする。
(都市再開発法)

◇施行前 老朽化が進行

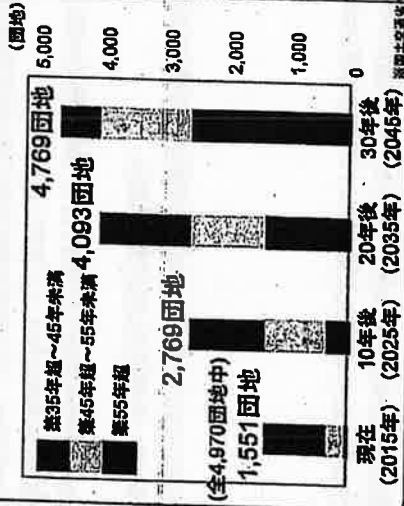


◇施行後 再生事業の円滑な推進

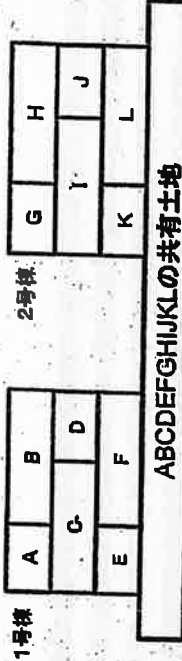


・団地が一筆共有の場合、共有者数が増える等の原状が回復。

全国の築35年超の住宅団地の増加見込み



○土地が一筆共有の団地の例



◇現行



A～L全員で1人の組合員

⇒ A～L全員で一個の議決権を行使するため、議決権の行使にA～Lの全員の同意が必要。

◇改正後



A～Lそれぞれが別々の組合員

⇒ A～Lが個別に議決権を行使することが可能となり、A～Lの3分の2以上の合意で事業が可能となる。

委員のほうでもそういう意見がございましたので、委員のほうからも委員会に提出を頂きたい。

この5点ですけれども、皆様のご意見をお伺いいたします。

○岩田委員 4番で、大方でなければ、そこから読まれましたけれども、「民間地権者の地積及び同意者の」というのは入らないんですか。

○小林たかや委員長 それについては、当然、民間地権者の地積と権利者の同意を入れての意味でございます。

嶋崎委員。

○嶋崎委員 委員長の下で、正副でまとめていただいたと思うんですけれども、5点目の清掃事務所の計画、これは、小枝副委員長からも後ほどご提案もあるやに聞いていますけれども、僕はその前に、今、職員の皆さんといろいろと、今、協議が進んでいると、進んでいるというふうに聞いています。やはり、職員の皆さんが、これなら何とかいけるだろうというご納得を頂いたところで、一番大事にさせていただきたいのは、職員の皆さんの職場なんで、その職員の皆さんの意見をしっかりと受け止めながら、進んでもらいたいなというふうに思うんで、そこら辺の状況も含めて、どうなっているんでしょう。

○印出井環境まちづくり部長 ご指摘の点も踏まえながら、一方で機能更新は喫緊の課題でございましたけれども、それが両立するような形で、合意形成に向けて、しっかりと取り組んでまいります。

○嶋崎委員 まあ、それは当然だよ。ただ、今までそういうコミュニケーションが取れていなかったとか、そういうことが明らかになったわけじゃないですか。そういうことが一つ一つ、やっぱり歯車が狂っていっちゃうことになるんだから、そこはきちっと、今、部長に答弁いただいたけれども、本当に職員の皆さんね、大変なんだよ。そこは十二分に配慮にも配慮していただいて、今後の進め方については、そういうふうなことでやっていただきたいと思うんで、とにかく丁寧に丁寧にもやってくださいよ。よろしく願いますよ。いいですか。

○印出井環境まちづくり部長 ご指摘のとおり、しっかりと丁寧に、合意形成に向けて取り組んでまいります。

○小林たかや委員長 はい。

ほかに。

○木村委員 二つほど、伺いたいと思います。

1点は、一番最初で、意向調査の実施については、16条として、全員に回答を求めるやり方というふうな記述がございますので、全員という、その捉え方といいましょうか、当該施行エリアにはマンション等もありますので、そういったところも含めてなのか、ちょっとその辺、一つ、ご答弁、ご説明いただけたらと思います。

それからもう一つは、大方の同意という、「大方」の捉え方なんですよね。これは、なかなか、区はこれまで全員合意を目指すということでご説明、ご答弁がございました。私は、公有地が相当なエリア、比重を、ウエートを占めていると思うんです。公有地というのは、区有地、都有地、国有地とある、と。国民の意向、都民の意向を捉える、これは事実難しいわけですよ、なかなか。実際は、地権者とそれから周辺住民、関係者の圧倒的な了解、それに委ねるということになる、結果としてならざるを得ないわけです。そういう

