

午後3時00分開会

○小林たかや委員長 ただいまから環境・まちづくり特別委員会を開会いたします。座らせてやらせていただきます。

傍聴の方をお願いいたします。あらかじめご案内いたします。当委員会では、撮影、録音、パソコンなどの使用は認められておりませんので、ご了承ください。

本日は、現行の外神田一丁目南部地区の再開発計画に対して、早期推進を求める方々を代表して、6名の皆様に参考人としてお越しいただいております。ありがとうございます。陳情は、参考送付、送付4-2、送付4-12でございます。

参考人の皆様、本日は、誠にお忙しいところ、お越しを賜り、誠にありがとうございます。本日は、参考人の皆様から忌憚のないご意見をお聞かせいただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

委員の皆様、本日の進め方について確認をさせていただきたいと思っております。

まず、参考人の皆様から意見聴取を行います。終了後、委員会を休憩し、懇談会を行います。懇談会終了後、委員会を再開し、最後に、日程2番のその他の順に進めさせていただきたいと思っておりますが、よろしゅうございますか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。それでは、そのように進めたいと思っております。

それでは、日程1、外神田一丁目南部地区のまちづくりに関する参考人の意見聴取について入ります。

まず初めに、委員の自己紹介をお願いいたします。

副委員長からお願いします。

○小枝副委員長 当委員会の副委員長を務めております、小枝すみ子と申します。よろしくお願いいたします。

○嶋崎委員 委員の嶋崎でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○河合委員 同じく河合でございます。よろしくお願いいたします。

○永田委員 永田壮一です。よろしくお願い致します。

○池田委員 池田とものりです。よろしくお願いいたします。

○大坂委員 大坂です。よろしくお願いいたします。

○木村委員 木村と申します。よろしくお願いいたします。

○牛尾委員 牛尾こうじろうです。よろしくお願い致します。

○米田委員 米田かずやです。よろしくお願い致します。

○岩田委員 委員の岩田かずひとでございます。よろしくお願いいたします。

○小林たかや委員長 最後になりましたけども、委員長の小林たかやです。よろしくお願いいたします。

ご意見を頂く前に、私から注意いただく点についてお伝えしたいと思いますので、よろしくお願い致します。意見をお聞きする事項につきましては既にご連絡をさせていただいております2点でございます。次に、ご留意いただく事項として7点申し上げますので、よろしくお願い致します。

1、委員長が質問する事項についてご回答をお願いいたします。2、発言はマイクを使用して行ってください。3、発言は委員長が許可した後、名字を言っていただいております。

願いいたします。4、参考人からの質問はできませんので、ご承知いただきたいと思ます。5、回答できない事項または回答したくない事項については回答できない旨をお答えください。6、発言の途中でも、委員長が制止をした場合は指示に従ってください。7、参考人の発言は委員会議事録に記載されます。お名前は〇〇参考人という形で名字のみ記載されます。

以上の点につきまして、ご留意くださいますようお願いいたします。

それでは、まず初めに1問目の質問でございます。陳情の趣旨について改めてご説明ください。名字を言ってから順番にご発言を頂きます。よろしく申し上げます。

すみません。小野参考人。

○小野参考人 はい。皆さんこんにちは。再開発準備組合で理事長職を担当しております小野と申します。今日はこのような場を設けていただきまして、議員の皆様には大変ありがたく、厚く御礼を申し上げたいと思ます。この場を借りまして、私どもの再開発に関する意見を申し述べさせていただきたいと思ます。恐縮ですが、着座にて進めさせていただきたいと思ますが、よろしく願いいたします。失礼します。

委員長、これ、自動的にマイクが入るんですね。

○小林たかや委員長 どうぞ。入っていますから。

○小野参考人 はい。分かりました。ありがとうございます。

○小林たかや委員長 そのまま、ご発言。

○小野参考人 では、最初に陳情の趣旨についてというご質問でございますので、お話をさせていただきたいというふうに考えます。

令和3年の、2021年7月に、私を代表として外神田一丁目1、2、3番地区準備組合からお出しいたしました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の趣旨に関するご質問でございますが、答えは端的に申し上げまして、時間がないからということに尽きます。陳情を提出いたしました昨年の7月時点で、当地区の全体としての建物の老朽化、治安の悪化、秋葉原他の地区、都内の他の商業地域と比較した際の魅力の劣化が問題となっておりますけれども、それから既に1年以上時間が過ぎ、事態はますます深刻になっており、一刻も早い再開発の着手を望んでおります。

中央通りを銀座から北に進みますと、中央区内では細分化された土地を共同利用し活用する中で、非常に集客力のある大規模な商業施設とオフィス街が整備されております。それが、千代田区、とりわけ万世橋より北側の当地区に関しましては、文字どおり中央通りのガラパゴスというか、ほぼ20世紀に建てられた中規模ビルが並び、昭和を引きずっている状態で、中央区側との格差は歴然としております。また、言うまでもなく、秋葉原地区内でも、昭和通り側に21世紀にできました大型商業施設と比較すれば、集客力の差は残念ながら明らかです。言うまでもなく、渋谷地区をはじめとする都内の各地区でも大規模な再開発が進行中です。都内他地区との集客競争でも、このままでは当地区の立ち後れは顕著でございます。

このような現状のままであることが将来の秋葉原のためになるとは思えません。まちを再構築、リストラし、安全性を高め、大型の施設を整え、この地区の潜在的な魅力を備えた再開発の一刻も早い実行が必要と考えております。

コロナへの警戒レベルが下げられて以降、まちへの来街者自体は増えてきましたが、そのた

めに悪質な客引き行為を行う業者が増加し、昨年6月から千代田区さんの呼びかけで「AKIBA安全・安心プロジェクト」が立ち上がり、月1回のパトロールが実施され、また、最近では毎晩メガホンによる注意喚起が行われておりますが、効果はまだ不十分であります。また、朝になりますと、裏道、ビルの陰には、来街者による食べ残しの食材があちこちに散在し、ドバトやネズミの繁殖につながっております。私の店舗内にも、既にもう、チュークリンをあちこちに仕掛けなければならないありさまになっております。また、首都直下地震の可能性が30年以内に70%と言われていることは議員の皆様もご存じだと思いますけども、対災害の面という意味でも、のんびりしている場合ではないと思います。安全・安心、そして清潔な魅力ある商業地域を目指すこの再開発の早期推進をぜひお願いしたいと思います。

以上でございます。

○小林たかや委員長 ありがとうございます。

それでは、続きまして、土屋参考人、お願いします。

○土屋参考人 外神田一丁目南部地区地権者で千代田区住民の土屋です。よろしく申し上げます。

それでは、陳情を出させていただいた趣旨について、紙にまとめてきましたので発表させていただきますと思います。

東京主要都市の再開発が次々と事業化している中、秋葉原、特に中心部である中央通りのまちづくりは、大きく後れを取っていると思います。銀座から上野まで続く中央通りで、中央区さんは、銀座、京橋、日本橋、室町と、いち早く再開発を進め、にぎわいのあるまちづくりに成功しています。千代田区さんは、なぜ秋葉原の中心で顔でもある外神田一丁目南部地区の再開発に消極的なのか、疑問を感じています。

今まで、秋葉原は、時代の最先端を行くサブカルチャーの聖地として、とても賑わっていました。しかし、昨今、準風俗化の振興と治安の悪化により、ぼったくりの聖地とまで酷評され、駅前と中央通り角の一等地が空き物件のまま、もはやゴーストタウンと化しています。再開発の検討がなされて、既に7年半の月日が流れ、我々地権者は老朽化が進む築60年にもなる建物を大幅に修繕することもできず日々悩まされ続けて、もうこれ以上待つことはできません。

中央通りと昭和通りに挟まれた区間では、21世紀に入り、ヨドバシカメラ、ダイビル、UDX等、さらに練塀町の再開発が実施され、活況を呈しておりますが、もはや秋葉原の活気のあるエリアは、中央通りの表通りではなく、裏通りのほうに移ってしまいました。この状態では、千代田区外神田一丁目南部地区が衰退するのは目に見えて明らかで、風俗化はさらに加速していかだろうと予想されています。外神田一丁目南部地区が先陣を切り、秋葉原をよい方向のまちに変えるためかじを切らない限り、まちはよくなると思います。今後の秋葉原の未来のまちづくりを考えるのであれば一刻も早い再開発を進めていくことが必要だと思います。約57年住み続けたまちは、現在、過去最悪で、物すごく住みづらいまちであると断言できます。もう一度、世界一の電気街、世界一のオタク街であった頃のように、誇れるまちに戻していただきたい。

今の秋葉原は、過去を振り返らない時代の最先端を行くまちではなく、既に時代に取り残されたまちです。令和になり、なおさらのこと、他のまちに比較して、大きく後れを取

っています。マスコミの予想では、先ほどもお話ししましたが、今後の秋葉原は風俗化へ変わると予想されています。過去の歌舞伎町のような状態になるんじゃないかという予想がされています。それだけは何としても阻止しなければならず、再開発が唯一の望みであると考えております。もはや、もう個別の建て替えでは状況は変えられないと思います。どうか、もう一度、健全で安全な世界一の秋葉原のまちに復活させていただきたいという強い思いから、都市計画の早期決定を進めていただくべく陳情を提出させていただきました。

以上です。

○小林たかや委員長 ありがとうございます。

次に、中村参考人、お願いします。

○中村参考人 外神田一丁目で会社を商んでいます中村と申します。よろしく願いいたします。

私のほうからですけれども、先のお二人とちょっと重なるところがありますが、近年、外神田一丁目の南部地区の辺りの治安が大分悪いと。昼間はそれほどではないんですけれども、秋葉原のお店、特に飲食店以外は大体7時ぐらいには全て閉まってしまうんですけれども、特にあの辺りで、南部地区辺りで閉まってしまうと、大分暗いイメージになります。また、そういったところを、暗くなったところがあるとどうなるかといいますと、路上喫煙者であったりとか酔っ払いであったりとか、それ以外のちょっとあまりよろしくない方々が集まっているのをよく見かけます。そういったこともあって、そういった暗渠があるということは、観光客であったりとか近隣住民に不安を与える要因だと感じます。

そういった中で、7年半前に再開発の話が出まして、再開発をして大きな一つのきれいなビルになれば、あの辺りはガード下ということもあって、ちょっと暗いイメージがありました。大きなビルとして一つになれば明るくなり、そういった人たちも近寄らなくなるんじゃないかというふうに期待を持ったんですけれども、ちょっと遅々としてちょっと再開発は進まず、そういった中で、それぞれのビルの所有者のほうも、再開発がどうなるか分からない状態ですと、簡単に修繕をするというふうに踏ん切ることもできず、現状維持でどんどんビルは古くなっていくというところがちょっと不安になっています。

また、近年は、地震であったりとか台風であったりとか、自然災害のちょっと規模が大きくなっているところもありまして、やはりあそこに建っているビルは昭和にできたビルですので、建築的にもそろそろ限界を迎えており、そういったちょっと災害が直撃したときに、崩壊するとは言いませんけれども、ちょっと壁の一部が崩れたりとか、そういった点でやはり近隣住民や観光客に不安を与えるんじゃないかと考えております。

また、秋葉原全体として見たところ、UDXであったりとかソラシティであったりとかラジオ会館など、大きなビルが建て替えられてきれいになっていっているところで、我々のところも大きなビルが建つというのは、その流れに乗るといいことだと思います。ほかの方で、やっぱり昔ながらの秋葉原を残そうという声があるんですけれども、戦後焼け野原になってからの秋葉原というのは、常に変化し続けるまちだというのが私の印象です。青果市場から家電のまちになって、で、アニメのまちになり、で、今、また別の何かが変わろうとしていると。なので、昔ながらの秋葉原というのは変化することが秋葉原だと、私はそう感じています。

以上です。

○小林たかや委員長 ありがとうございます。

それでは、江口参考人、お願いします。

○江口参考人 外神田一丁目南部地区でビルを所有、賃貸しております江口と申します。着座にて失礼させていただきます。

なかなか、再開発のスケジュールですね、これが見えない中で、私ども建物を所有している者として、テナントさんとの契約の更新、これをどうしていくべきか。あるいはテナントが退去した後のリテナントですね、これに対してどう対応していくのか。で、建物はどんどん古くなっていきます。設備も故障してまいります。それに対してどこまで修繕をするべきかという、この判断がスケジュールが見えない中ではなかなか厳しいものがございます。私どもだけではなくて、ほかの地権者の方も同じ悩みを持たれているということで、非常に頭を悩ませている方がいらっしゃるというふうに聞いてございます。

実際、私どもが所有しているビル、これ、来年の春には、実は1棟丸々空いてしまいます。で、ほかの地権者の方も、恐らくリテナントしていくに当たって、どのようなテナントを選んでいくのか、はたまた、しっかりとリテナントする上において、賃料を頂く上において、どのようなテナントを選んでいくのかということでも非常に頭を悩ますというところがございます。で、結果、空きが多く目立って、せっかく秋葉原というエリアは、いわゆる企業にとってもポテンシャルが高い、商業にとってもポテンシャルが高いというエリアということで考えてございますけれども、とにかく今のままですと、あの地区一帯が寂れてくると。せっかくのポテンシャルを持っているあのエリア、秋葉原全体、ここを何とかポテンシャルを顕在化させていきたいという思いで、本日ご意見させていただくというふうに至っております。

以上でございます。

○小林たかや委員長 ありがとうございます。

それでは、安久津幸子参考人、お願いします。

○安久津幸子参考人 はい。安久津でございます。三協特殊無線を経営しております。今回はこのような機会を頂きまして、本当にありがとうございます。座らせていただきます。

陳情の趣旨については、大きく申し上げて三つございます。

一つ目は、安心・安全なまちづくりでございます。まず、弊社のビルは大変老朽化が進み、修理したくても、隣の建物とくっつき過ぎておりまして、足場を組むことができません。去年は建物の一部がちょっと剥がれまして、それが道路に落ちてしまいました。ところが、幸い誰もけがすることなく終わりましたので、ほっと一安心をしておりますが、台風、強風、大雨、地震、そのたびに何かが落下して、通行人の方にけがを負わせてしまうのではないかと、心配で心配で仕方がございません。また、昨今空き地や空き家が増えて、夜だけでなく、昼間も、用事がないのに数名が集まっている姿を見ると、防犯面で大丈夫なのかなと、とても心配でなりません。このような現状をご理解いただいて、安心・安全なまちづくりを早急に進めていただければと思っております。

二つ目は、次世代へ先送りしないということです。この再開発事業を進めることはとても労力が必要であると思えます。精神的にも負担になることが大きいと考えられます。特にご年配の方は大変だろうなと想像しております。しかし、このままで安心・安全でない

まちを放置するのではなく、今、私たちの世代で、賛成の方も反対の方も、垣根を越えて、一致協力してやり遂げるべきだと思います。秋葉原の昔も今もご存じの方だからこそ、いいものが出来上がると私は信じております。決して次世代に先送りしてはいけないと思います。知恵を出し合って、やり遂げていただきたいと思います。

三つ目、17条へ進めて、まあ、早く進めてくださいと。知り合いの方に千代田区民の方もいらっしゃいますが、やはり空き地が増え、防犯上でとても危なくて、毎日何が起きるか分からないので不安で仕方がないとまで言われています。このままだと、外神田一丁目を取り残されていくという強い危機感を持っております。どうか早く進めてください。

以上、三つが陳情の趣旨となりますが、最後に、この土地で生活したり仕事をしたりする方々の声を、真摯に、正面から受け止めてください。もう、変化しなければなりません。皆さんで知恵を出して協力して、胸を張って、次世代へ外神田一丁目を渡しましょう。お願いします。どうかよろしく願います。

以上です。

○小林たかや委員長 はい。ありがとうございました。

それでは、安久津雄大参考人、願います。

○安久津雄大参考人 同じく三協特殊無線の安久津雄大と申します。着座にて失礼します。

ほかの方と内容がかぶるところが多々あると思うんですけども、私としては二つございまして、まず一つ目が、皆さん言われているとおり、建物の老朽化であります。建物の老朽化で、それこそ地震のたびに中の施設が故障したり内壁が崩れてしまうということが現実に起こっております。再開発を進めていただかないと、建物の修繕を小まめにしているとしても、根本的な解決にはならないと思っています。再開発を通して、建物を地区丸ごと進めていくことが地区全体のためになるのではないかと考えています。

二つ目としては、皆さんおっしゃられているとおり、治安の悪さが問題となっていると思います。建物がやはり老朽化してくると、まち全体の雰囲気暗くなり、それこそ観光客の方々であったりとか、まちが汚れていってしまいます。まちが汚れていってしまえば、それこそ、よくない方々が集まりやすい環境となって、ますます治安が悪い負のスパイラルに入ってしまうというふうに考えています。もう既に入っている段階ではあると思います。

先ほどお話もありましたけども、かつての歌舞伎町のように、朝、早朝になったら、ごみがたくさんあって、酔っ払いが寝ている、いろんな治安の悪い状況になっているというのが、最近の歌舞伎町では解決されていると私は感じています。建物こそ大きく変わってはいませんが、地元の方々であったりとか、市区町村の行政の方々が入力して、解決していったたまものだと私は感じています。外神田の環境も同じように力を入れて、よりよいまちにしていきたいと私も思っています。

次世代の私たちの子ども世代が、この土地に来てよかったなと、また来たいなと、いいまちだと思っていただけるようなまちを、次世代、次々世代の方々につくり上げていきたいなと、その一歩目として、早急に再開発を進めていきたいなと考えております。

以上です。

○小林たかや委員長 ありがとうございます。

よろしければ、2問目に参りたいと思います。2問目の質問事項です。現行の外神田一

丁目南部地区の再開発計画をどのように評価されますかということです。

それでは、小野参考人からお願いします。

○小野参考人 小野でございます。それでは、二つ目の質問事項について、お答えをしたいと思います。

当該再開発計画は、観光、祭り、水辺、安心の四つをキーワードに進める再開発案と認識しております。これからの日本は、海外からの観光客をさらに誘致して、お金を落としてもらわなければ経済が回っていかないだろうなというふうに考えています。円安がさらに進む可能性もこの先大きいと思いますし、コロナのような想定外のアクシデントが再発しなければ、インバウンド需要は大いに見込めると思います。

その中で、この秋葉原地区は、一つの有力な観光地となり得ると思いますけれども、コロナ以前のときに、東京都さんがなされた調査では、海外からの観光客が秋葉原は行きたい地域のベスト3には入っているんですが、行って満足した地域では選外になってしまっております。例えば、海外の方たちが秋葉原に行けば、電気製品販売店のほかに、コスプレイヤーがたくさんまちの中を歩いていたりしているんじゃないかと期待しているようなのですが、実際はそうではありませんよね。フィギュアとかコスプレとかを楽しみながら購入したり体験できるような施設、そのようなものをさらに検討すべきであるというふうに考えております。また、理科教育などを通じて、電気に親しんでいただけるイベントの会場などを設置して、楽しみながら学べる仕組みなどもこの施設の中に内蔵していきたいというふうに検討したいと思っております。

また、貴重な文化的資産である神田神社、神田祭のポータルサイトとしての構築を機能できないか、神田神社様と意見を交換していきたいと考えています。観光資源としての神田神社、神田祭を大いにアピールできるようにしたいというふうに思います。

次に、水辺の活用ですが、言うまでもなく、当地区には神田川が流れております。かつて江戸は水運が非常に発達した都市でしたが、最近、その再活用ということで、東京都さんや川が流れている各区が非常に活発な取組をなさっていると聞いております。前提として、神田川の浄化ということがありますが、潜在的な観光資源、交通手段としての神田川を当地区でも活用していきたいと思っております。船着場の設置と、そこからの広場の整備を実現し、様々な催事などの用途に活用してまいります。

ビルのテナントを集めるわけですが、ビルのテナントからの収益を利用して、タウンマネジメント機能を持たせたいと思います。地域にも貢献できる防災機能を持たせるとともに、防犯カメラの設置、清掃等の活動を通じて、安全・安心なまちづくりに寄与いたします。そのための支援として、ビルのテナントからの収益の一部を回したいというふうに考えております。

現在、地域が抱えている問題、将来に向けての課題をこの再開発によって解決していこうと思っております。議員の皆様のご理解、ご支援を心からお願いいたたく思います。

どうもありがとうございます。

○小林たかや委員長 はい。ありがとうございます。

それでは、土屋参考人、2問目、お願いします。

○土屋参考人 土屋です。

再開発計画の評価について、意見を述べさせていただきたいと思っております。

先ほどの陳情趣旨とちょっとダブる点がございますが、現在の秋葉原の治安の悪化、風俗化が加速しているということです。特に、当地区北側の裏通りの客引きの状況はひどく、取締りを実施しても、一向に減る傾向はなく、いたちごっこが続いています。特に、反社会勢力や準暴力団による違法風俗店が乱立しているというような状況です。このような状態を打破すべく、当地区の再開発は急務だと思います。再開発計画においては、準風営法の制約がかかるので、まちは美化の方向に進んでいくんじゃないかと思います。建物の老朽化も本当にひどいのですが、治安を維持するために、まちも変わっていかねばいけないと思います。秋葉原をよい方向に変えるための一歩が、当地区一丁目、外神田一丁目南部地区の再開発が重要な意味があると考えております。

2010年3月に外神田一丁目基本構想が立ち上がりまして、今年で12年たちました。その間に、まちは大きく変貌し、現在、過去最悪の状況であると先ほども意見を述べさせていただきましたが、痛感しております。慣れ親しんだまちを健全、安全なまちにすることは住民の願いでもありますし、再開発計画は、そういったまちの過去最悪な状態の実態を解決に導くため、必要不可欠であると思います。

再開発においては、経済条件等が都市計画の段階で出てきているとは思いますが、今、都市計画を決定したとしても、完成するのに10年、完成するとしても2033年になると思います。今の経済状況をこの場でフォーカスすることは、都市計画の考え方と相反するものじゃないかと思います。経済的な損得にかかわらず、今の秋葉原のまちを主観的に、客観的に見ていただき、まちの在り方にフォーカスを当てていただきたいと思います。

当計画、再開発が進むことで、僕が生まれ育ったまち、約60年、生まれ育って住んでいるまち、秋葉原がこれ以上悪いまちへ変貌していかないと切に願っております。

以上です。

○小林たかや委員長 ありがとうございます。

それでは、中村参考人、お願いします。

○中村参考人 中村です。

現行の外神田一丁目南部地区の再開発計画をどのように評価されますかということなんですけれども、まず、私の認識としまして、東京都並びに日本としましては、秋葉原を今後どういったまちにしていきたいのか、私の認識では、今までと同じように、世界から注目される観光地として、秋葉原をもっと売り出していきたいというふうに感じております。さて、そういった中で、先ほど第1問のほうで皆さん口をそろえて言っていました、今、ちょっとビルが老朽化しているために、治安が悪く、観光客や住民のほうに不安を与えていると。では、再開発計画がなかった場合、それぞれで、もし、建て直しをした場合、どうなるかといいますと、やはり皆さん一斉にということにはいかないので、古いところもあれば、新しくなるビルができるという、ちょっとまだらなような形になってしまうと。

あと、やはり懸念しているのは、弊社のほうなんですけれども、今、二丁目のほうに本社を構えておりますが、3軒隣のところがずっと空き地になっておりまして、草がぼうぼう生えております。ちょっと気になったんで、この間、地権者は誰なのかと調べてみたら、ここ5年で8回ぐらい替わっておりまして、いずれも、ちょっとあまり普通の会社ではない方が地権者になっていると。そういった形で、どうしてそういうふうに放置した土地をそうやって何人も替えているのかということ調べますと、恐らくは地価が上がっ

ているので、土地転がしだろうと。そういったことで、世界的にも、やっぱり——あ、世界、日本の中でも、千代田区秋葉原は地価が高く、狙っている方々はかなり多いと。そういったこともありますので、もし、個別に再開発がなくて、建て直しをすればよかったら、そうやって、自分では建てられないので、売ってしまう人がいらっしやると、そういったちょっとあまりよくない人に渡ってしまい、土地転がしの材料になってしまうと。

そういったこともありまして、再開発というのは、私たちにとって、一斉にできるということもあって、そういった不安要素がなくなるいい機会だと思いました。実際に、このまちで仕事をしている身としましては、コロナ前も中国人や韓国人がインバウンドで物すごくいました。実際、ここ一、二週間も、入国緩和したせいか、韓国人や中国人は前ほどいないんですけども、代わりに、ほかの国々の方々がかなり訪れております。私の海外の友人とかも、今、ちょっと為替の問題で行きやすいので、日本に行きたい、12月ぐらいに行くんで案内してくれと。かなりはっきりなしに連絡が入っています。そういったことで、いまだに秋葉原全体は、海外にかなり観光地としてPRする力があるということです。

ちょっと話が変わりますが、さっき言った治水に関してなんですけども、川沿いに公園を造る、そういったところもやっぱり必要だと思います。というのは、秋葉原は、小さな公園が幾つかあったりとか、神社があったりするんですけども、なかなか休憩するようなスペースがない。以前は、バスケットコートとかあって、その辺りで、皆さん、万かつサンドを買って、座って食べると。そういった光景がよく見られたんですけども、今はどこかで何か食べても、まあ、店の中で食べれるならいいんですけども、ケバブとか、そういったものになりますと、食べ歩きになってしまって、そういったごみを、まちなかにあまりごみ箱もないんで、ポイ捨てされる方もちょっと増えていると。そういったところが、もし、川の辺りに休憩できるスペースがあれば、皆さんそちらのほうに集まってきて、少しはまちとしてもきれいになっていくのかなというふうに感じます。

今後、やはり秋葉原をもっと戦略的に観光客のほうにPRしていきたいと感じるのであれば、やはり再開発計画は重要だと私は感じております。

以上です。

○小林たかや委員長 ありがとうございました。

それでは、江口参考人。

○江口参考人 江口でございます。

2000年以降、組合施行の再開発、これは都心3区を比較しますと、千代田区が7程度、中央区が21程度、港区が25程度となっております。千代田区は、中央区、港区と比較すると、3分の1しか再開発が行われていないというのが状況でございます。

今回の秋葉原玄関口でございます、電気街口ですね、これは、UDXができて以降、象徴的な再開発、これが行われてございません。ほかの地域では、どんどん象徴的な開発、これが進んでいる中、せっかくのポテンシャルがあるこの秋葉原でありながら、都市間競争の中で地盤沈下していつているという、この不安は拭えないのかなというふうに考えてございます。

先ほど申しましたように、本計画は、まさに電気街口の正面に位置しておるということでございまして、この再開発自体が秋葉原エリア全体のパイロットプロジェクト、ひいて

は千代田区エリア全体のパイロットプロジェクトということで、活性化していく起爆剤となっていくというふうに、私ども、信じて疑いません。他地区への、よい意味で波及効果、経済効果、これも大きなものがあると思っています。

こういったような理由から、とにかく早期にこの再開発を進めていただくようお願いしたいということでございます。

以上です。

○小林たかや委員長 はい。ありがとうございました。

それでは、安久津幸子参考人、お願いいたします。

○安久津幸子参考人 安久津です。

準備組合のときからちょっといろいろ出させていただいて、私は、はっきり言って、難しいことは、最初、よく分かりませんでした。でも、それに参加させていただいて、いろいろな意見が出たんですね、皆さんから。そのときに、さっきお話があったように、例えば、水辺を生かしたらどうだとか、それから、昔の秋葉原を何か象徴できるようなものがあったらいいんじゃないかみたいな意見もあったんですけども、それをちゃんと取り入れていただいて、それで、もちろん建物も含めてですけども、何回も何回も練り直しをされて、今のが出来上がったと私は思っております。ですので、これから、やっぱりまた皆さんのお声を聞いて、いろいろ変えていくことにはなるんでしょうけれども、今の計画については、とてもいいものが出来上がったと私は思っております。

以上でございます。

○小林たかや委員長 はい。ありがとうございます。

それでは、安久津雄大参考人、お願いします。

○安久津雄大参考人 はい、安久津です。

どのように評価されますかということですけども、端的にいいますと、非常に進みが遅いなというふうに考えています。まず、再開発が始まりますと——あ、始まるというか、やりませんかという話になったときに、意見を言う方々は、恐らく、秋葉原、外神田の今後の将来を考えて、夢を語った段階で、いろいろ話がまとまってきたと思います。私は、ちょっとその場にはいなかったんですけども、今の話を聞くと、非常にそういうわくわくした状態の話からスタートしていると思っています。

ただ、いろいろ現実的な問題に直面して、じゃあ、例えば、ビルが建ったら、風害がどうなるんだとか、そういうことをいろいろ考えながら、解決案を出してきたと。ある程度、今、まとまった計画が少しずつ出来上がってきたと思いますけども、じゃあ、そこで何で進まないのか。いろんなご意見の方々がいらっしゃると思いますけども、その方々にも、前向きに、じゃあ、できないこと、気に食わないこと、ちょっと言葉が不適切かもしれませんが、じゃあ、何でそれを進めたくないのか。じゃあ、進めないことによってどうい問題があるのかというのをしっかり明確に、決してそういう方々の意見を聞かないのではなく、じゃあ、よりよいまち、外神田が将来どういうふうになっていけばいいかという、ちょっと最初のわくわく感というか、希望を持ったビジョンをいま一度思い返していただいて、様々な意見をしっかり聞き入れながら、なるべく早急に再開発を進めていけたらなというふうに考えております。

以上です。

○小林たかや委員長 はい。それでは、参考人の皆様、どうもありがとうございました。

引き続き、それでは、委員の方、参考人の方に意見をお求めになられる点がございましたら、どうぞよろしく願いいたします。

挙手をお願いします。

○永田委員 再開発を進めるに当たり、現状の家賃収入が完成まで10年程度滞ってしまうということが反対する方たちの懸念の一つとしてあると思いますが、そういった経済的負担に対する懸念についてどのようにお考えになっているのか、ちょっとお答えしていただければと思います。

○小林たかや委員長 どなたかいますか。

○江口参考人 再開発が進んだからといって、即、家賃収入がなくなるわけではなくて、実際、建物が解体に着手する段階では、当然、家賃収入というのはなくなってまいります。あと、その間の建て替わるまでの期間については、法定再開発ということで、その家賃相当分の補償があったりとか、そういったものもございますので、家賃収入、全くなくなるということではございませんので、その辺、改めてご認識いただければということで考えてございます。

○永田委員 はい。もう一点いいですか。

○小林たかや委員長 はい。

○永田委員 もう一点、反対されている意見の中から、所有されている土地への愛着ということもよく聞かれるんですが、その点について、どのようにお考えか、もう一点、お聞かせください。

○小野参考人 小野でございます。

愛着はそれぞれ皆さん本当にあると思いますので、何というんですかね、どうお考えですかって、それはもう、皆さん本当に愛着心が強いと思うんですけれども、それは、よりいいものをつくるための産みの苦しみだというふうにご理解いただくしかないのではないかとこのように考えます。すみません。

○小林たかや委員長 はい。ありがとうございます。

ほかにございますか。

○河合委員 次世代に持ち越さないというお話がありましたけども、現状、地権者の方、この再開発が遅れることによって、また地権者が替わっていったりとか、そういう可能性もあると思うんですけども、現状はどういう感じなんでしょうか、その辺もちょっとお聞かせいただけますか。

○中村参考人 実際に、今年、もう、1人、手放した方がいらっしゃいます。やはりちょっと現状のどうなるか分からない状態で、更新もできないですし、保持しておくのも厳しいということで、手放した方がいらっしゃいます。そこは、開発の野村不動産さんのほうが主導しまして、ちゃんと普通のところ、普通の方のところに渡りました。

実際、こういった今の宙ぶらりんの状態が続くと、そうやって手放す人も増えていくと思います。先ほど、ちょっと私が申し上げたように、手放すときにちゃんと仲介を通すならいいんですけれども、あまり仲介を通さないで変なところに行くと、空き地が出来上がった懸念があります。

○小林たかや委員長 ありがとうございます。

ほかに。

○牛尾委員 本日はありがとうございます。皆様の様々のご意見を聞かせていただきました。ありがとうございます。

今、物価高騰や人件費が高騰しているというふうに言われておりまして、当初の予算ではなかなか開発が思いどおりに進まないということで、予算が上がっていく可能性もあります。また、今、都心での空き室の問題、あと、オフィス過剰の問題というのも指摘されておりまして、新しいビルが建ってしまって、テナントが入らないかもしれないという課題もあると思います。また、今ご商売されている、特にテナントさんの方々は、今のところで商売を続けようと思うと、新しいビルに入らなくてはいけないと。その際に、家賃が上がるのではないかとという心配事もありますけれども、逆に、この開発を進めていくことに対してのそうした課題とかご不安なことがもしありましたら、お聞かせいただければと思います。

○小野参考人 小野でございます。牛尾先生、ありがとうございます。

まず、資材の高騰等について、私などは一介の電器店の店主ですから、そんな詳しくありませんけれども、例えば、私が学生の頃に狂乱物価という非常に物が上がって、トイレトーパーの奪い合いみたいなことがありまして、今よりもっと激しいインフレーションが起きていたと思いますが、その頃にちょうど新宿の副都心の高層ビル街とかサンシャイン60等が、ちょうど工事に入ったりしているわけですね。確かに、そのときは、そういうビルなんかの建設費も想定よりは大分上がっていたと思うんですが、その建設費をまたうまく吸収して、その後、非常に発展した地域になっているというふうに思います。あるいは、また、空室率とか、そういったものがありますけれども、それはどこをグラフのスタートに取って、どこを終わりにするかによって、様々な見方ができると思います。ただし、一貫して、東京都内におきまして、大きなビルが、テナントがいなくなっちゃって、廃墟になっちゃったという事例はあんまり聞いたことがございませんので、そういった意味では、楽観的かもしれませんが、過去を学ぶ限りにおいては、あんまり悲観はしていませんということです。

失礼します。

○小林たかや委員長 はい。ありがとうございます。

ほかにございますか。

○大坂委員 ありがとうございます。

1点、ちょっとお伺いをしておきたいのは、今回のこの外神田一丁目の再開発の計画については、今、議論されている中で、区有施設が幾つか入る可能性がある。区だけではなくて国の施設も入る可能性がある計画になっていると思うんですけれども、率直に評価といたしますか、受け止めといたしますか、皆様が感じていることについて、区の施設が入る、国の施設が入る再開発だということに対して、感じていることをお聞かせいただければと思います。

○小林たかや委員長 小野参考人。

○小野参考人 小野でございます。度々、私ばかりですみません。

おっしゃるとおり、該当地区内に、国交省さんの出先とか区の施設が、二つですかね、ありますけれども、私どもにしてみますと、区の大切な財産ではありますけれども、私た

ちは公共的な建物をどうかしようと思ってこの再開発案を考えたのではないので、ただ、たまたま再開発地域の中に、大切なところにそういう公共的な建物が位置してございますので、それに関しましては、地権者というか、国なり千代田区さんの意見を最大限尊重しながら、その再開発の中で、最適な場所に最適な機能を持って内在できたらなど。要はそこだけ抜かして再開発を進めてしまいますと、本当に虫食い状態になってしまいますので、ぜひそれをビルトインした形で、皆様のご指導を頂きながら再開発を進めていけたらなというように考えております。

もし、もう、それを機会に公共的な施設は閉じますということであれば、言い方は失礼ですけども、ああ、ありがたいなと、逆にですね。そういう感じもする程度なんです。すみません。失礼します。

○小林たかや委員長 よろしいですか。

ほかにございますか。

○岩田委員 ご意見をいろいろありがとうございました。

まず、老朽化のことを皆さんおっしゃっていましたが、まあ、あくまで個人的な意見ですけども、老朽化というのは、本来、個人もしくは法人の建物であるならば、再開発に頼るべきではなく、個人もしくは法人で建て直し、もしくは修繕とかをするべきじゃないかなと私は思うんです。

で、ちょっと専門的な話なので、答えられなかったらそれはそれで結構なんですけど、区のものも入っていますのでちょっとお伺いするんですが、等価交換とかのときに、土地を坪単価幾らで評価しているのか。それと引換えの床とか部屋というか、それはどれくらいの広さなのか。つまり、何坪の土地が何坪の部屋になるのか。で、その土地の、土地建物のそれぞれの坪単価が分かれば教えていただきたいんです。

○嶋崎委員 それは違うだろ。

○岩田委員 いや、それは準備組合の中でいろいろそういう話があったと思うんです、分かれば結構です。

○小林たかや委員長 いや、答えられないなら答えられないでいいんだ。（発言する者多数あり）

○小野参考人 すみません、小野です。

私も再開発の理念について十分話し合っておりますが、そういう具体的な単価等々についての専門的な議論はまだしておりませんので、答えることができません。あしからず。

○小林たかや委員長 はい。

岩田委員。

○岩田委員 ありがとうございます。

○小林たかや委員長 岩田委員ね、あんまり個別、具体的な話を。

○岩田委員 はい、分かりました。じゃあ、全体的なことですね。

皆さんもご存じのとおり、物には権利がありまして、一物一権主義、一つの物には一つの権利があります。その例外規定が共有ですよ。で、共有になったとき、再開発で共有になった。で、その後の建て替えとか、何十年後かの修繕とか建て替えとか、そういうことについてはどういうふうに考えているのか。これは、区の担当者に質問したら、その

ときにどういうふうになればいいのか、千代田区はまだそのすべを持っていない。何十年後か、80年後ぐらいに、次の世代が何か考えてくれるだろうなんていう、ちょっと責任を先送りするような答えがあったので、それをどういうふうを考えているのか教えてください。

○小林たかや委員長 どうぞ、江口参考人。

○江口参考人 はい。江口でございます。

持ち方につきましては、すべからく共有ということもなく、各権利者が個別に処分等々もできる、区分所有というやり方もございます。ほとんどの場合がこの区分所有のほうが多いかと思っております。

あと運営、ビルが竣工して、その後の運営に係る修繕等々につきましては、これは管理組合を組成いたします。マンションも同様ですけれども、そこで専門家の意見も聞きながら、適切なコスト、内容、それを精査しながら、その区分に応じた、権利に応じた費用負担、これを要はしていくという形になりますので、そこは特段、再開発だからといってイレギュラーなものではございません。

○小林たかや委員長 ありがとうございます。

木村委員。

○木村委員 本日はどうもありがとうございます。安全・安心なまちへの思いを聞かせていただきました。ありがとうございます。

それで、当該地域の再開発というのが、ほかの地域では幾つの特徴があると思うんです。一つは、公有地が一定割合、全体、4分の1程度でしょうか。公有地が一定割合絞めているということと、それから、区道をなくして床に置き換えるという、これも千代田区では初めての試みになっています。

そういう今回の外一の再開発事業を進めるに当たって、その辺の特徴を踏まえるとする、やはり周辺住民へのいわゆる説明だとか、あるいは公有地が含まれていますので、一定の情報公開、ご尽力いただいているのは分かるんですけども、さらなるご尽力、要するに説明会や情報公開についてのさらなるご尽力を頂けるのかどうかという点を伺いたい。

というのは、あれは三島市だったかな。事業、本組合にまで認可されたんですね。それでも私有地の権利変換率が問題だということで、議会でも大問題になっているという、そういう状況がありますので、その辺の情報公開というのを都市計画決定前にもう少しご尽力いただければというふうに思っているんです。その辺の説明と情報公開、どのようなお考えなのか、お聞かせいただければと思います。

○小林たかや委員長 江口参考人。

○江口参考人 いいですか。江口でございます。

各地権者、行政さん含めて、各地権者の権利変換の条件につきましては、組合が選任しました専門家によって構成されます専門委員会という、通常大体3名で構成されるんですけど、そのチェックを経て東京都の認可を受けるといったこととなっております。そのため、公平性、妥当性については、問題が生じない体制が取られているということで理解しております。

また、個別の権利変換の内容につきましては、組合設立、権利変換計画がまとまった段階で、縦覧という手続の中で公開をしてみたいと思いますので、現時点で確定していないモデル

権変ですね、これを公開しますと、数字が独り歩きするという懸念もございます。ここの地権者さんにも混乱を招くことが懸念されますので、そういったような状況を踏まえて、しっかりある程度固まったところで認可を受けていくという、この所存でございます。

○木村委員 すみません。もう一つのほうの周辺住民を対象にした説明会、こういったものはご検討いただけるのでしょうか。やはり区道がなくなる。で、床に変わるという、そういう影響もございますので、その辺についてのお考えをお聞かせいただければ。

○小野参考人 小野です。よろしいですか。

木村委員のおっしゃったとおり、私どもでは、私ども主催あるいは千代田区さん主催で地域への説明会はそれなりに十分やったつもりでおりますが、ご指摘のあった区道にフォーカスを当てた説明会ということが、もし地域の住民の方たちが非常に大切なことであるというようなご認識の声が多ければ、それにフォーカスを当てた説明会というものをまた考えてもよろしいのではないかというふうに思います。その辺りは参考にさせていただきます。どうもありがとうございます。

○小林たかや委員長 はい。

ほかにもございますか。

○小枝副委員長 本日はどうもありがとうございます。

私のほうからも少し伺わせていただきたいんですけども、先ほど来出ているモデル権利変換というのは、これは地権者さんのほうにはそれぞれ、千代田区のほうにも配付されているわけですが、当初算定していたものと、今、国土交通省とか関連のところが出しているようなデータで見ると、鉄やコンクリートやそうした素材の高騰で、150%近くの値上がりがしています。これについて、そうした変わってきている部分については、計算のし直しというか、保留床とかも、そういうのも変わってくると思うんですけども、現実的にしっかりと算定して共有をされているのかどうかという点が1点。それをちょっと、じゃあ、お答えいただけますか。

○小林たかや委員長 はい。小野参考人。

○小野参考人 直近の鋼材価格に関しましては、中国における経済減速が急に明らかになりまして、むしろ今、値下がりが始まっています。私はちょっと鉄屋に友人がおるものですから、直近の生データを毎日頂いているんですけども、鋼材価格に関しては、アジア圏に関しては下がっています。ただ、また上がるかもしれません。おっしゃるとおりです。

ただ、先日、つい二、三日前の日経新聞に、大成建設の社長の、円安、資材高騰に関する談話が載っていましたが、ちょっと読ませていただきますと、「当社は海外工事や輸入する建設資材が少ないため、業績には短期的にそれほど大きな影響を与えるものではない。中長期的には鉄などの資材価格やエネルギー価格のさらなる高騰につながり、業績にも響くと見る」ということはおっしゃっています。

先ほど申し上げましたとおり、以前のいわゆる超物価高騰のときに造ったビルも、それなりに価格を吸収し、またテナント料に反映させながら、それぞれ立派な業績を上げています。おっしゃる懸念は、本当にそのとおりだと思いますけども、かといって、だから難しいのかなというふうなこともあんまり思えませんので、よく考えながら、その辺は、当然ゼネコンにしても業者にしてもそろばんで動きますから、全然できないものはできないでしょうし、多分それでもって乗り込んでいくだろうと。

なおかつアジアから見ると、あるいは世界から見ると、日本というのは今非常に物が安くなっておりますので、そういった日本におけるビル、テナントの需要というのはこれからむしろ多くなっていくのではないかという気がしておりますので、そういった意味でも、そんなには心配はしていませんけども、またご意見をありがとうございます。よく考えながら進めていきたいと思えます。

○小枝副委員長 ありがとうございます。

現実には先行する都市計画が、事例もあるわけです。区外にもありますし、区内にもあります。そうした先行事例において、これは都市計画を行ってから後に大変な苦勞と、さらに計画変更などが伴ったり、あるいは内容によっては暗礁に乗り上げる事例も、区内にも異議申立てが出ております。

私たちが一番心配をいたしますのは、皆さんにももちろん安心・安全なまちづくりを共に共感しながら進めていただきたいと思うんですが、都市計画はやりました、しかし組合設立までにはまださらに長い長い年月、下手をしたらできないというようなことがあった場合、これは建て替えること、変更することが、もうできないという規制がかかってしまう。そういうふうな場合、いずれにしても、順調にいったとて設備更新はせねばならない。これだけ日程がかかると思うんですけど、そこら辺の都市計画と事業化のブランクということについて、もう先行事例で、今、本当に大変、皆さん苦しんでおりますので、その辺のところは情報をお持ちでいらっしゃるのかということはお伺いしておきたいんですけど。

○小林たかや委員長 江口参考人。

○江口参考人 はい。ご指摘いただいた点の懸念は十分あるかとは思っておりますけれども、何でしょう、やはり前に進める、この事業で何が一番重要なのかということ、そこを要は各権利者、皆さん理解しておると思えます。とにかくそれは、建物を建てていく、建て替えていくというのは、どんなときでも困難。これは否めないところでございます。それを乗り越えてこそ、まちづくりというところもでございます。

あと、将来に行けば行くほど、ますます不確実な要素というところは高まってまいります。これはもう、経済の基本でございますので。ですけども、私どもこの再開発で短期的に物を見ておるわけではなくて、大きなこのマーケットの需要、供給、この中でどう採算を確保していくのか。そういう観点を長期的に見てございます。したがって、当然、時には波が下がるときもあれば上がるときもあるという中で、ある一定の水準、ここが要は中間値であろうというようなところを、ここをしっかりと見極めながら進めてまいりますので、そういう観点でも、日和なく前に進めていく所存でございますので、よろしく願いしたいと思っております。

○小林たかや委員長 小野参考人。

○小野参考人 委員長、私から質問してもよろしいですか。

○小林たかや委員長 えーと、質問……

○小野参考人 というか、今、小枝委員のお話しの中の、私たちは勉強しなきゃいけないので、暗礁に乗り上げそうになっている再開発事例って、どちらのことですか。私たちは勉強しなきゃいけないので、ちょっと教えていただけますか。

○小林たかや委員長 すみません。先ほど参考人意見聴取なもので、注意の7個の中に入っておりますので、申し訳ございません。（「じゃあ、後で懇談をするとき……」と呼ぶ

者あり）すみません。ちょっとお待ちください。後で、懇談をするとき。（発言する者あり）

すみません、どうぞ、嶋崎委員。

○嶋崎委員 はい。今日はお疲れさまでございました。ありがとうございます。

ご苦労はいろいろと、今のそれぞれの委員間のことで理解はしていたし、大変に苦難な道のりだということも存じ上げておりますけれども、先ほど、中央区から千代田区に入ると、中央区は非常に進歩して、まちが再整備をされている。しかしながら、千代田区に入るとガラパゴスじゃないかと、こんな話がありました。我々も24時間張りついて当地区にいるわけじゃございませんので、本当に今皆さんが安心・安全に暮らしていただけるのだろうか。商売をされておられるのだろうか。非常に秋葉原というのはいろんな意味で注目をされている地区でありますから、現状として、実はこんなことが大変なんだと。こういうことがもう、一日も早く解決をして、皆さんが望んでいる再開発につなげていきたいんだというようなことがありましたら、ぜひお聞かせを頂きたいと思います。

私もちょっと、夜、表通りではなくて裏通りに入ったところは、非常に何となく街路灯も少なかったり薄暗かったりしたところもありますので、そういうところもご心配なのかなというふうにも察するんですけれども、具体的に何かあればお聞かせを頂きたいと思います。

○小林たかや委員長 はい。それでは、土屋参考人。

○土屋参考人 はい。土屋です。

先ほどちょっと建物の老朽化についてというお話もちょっと出たと思うんですが、実は、個人的なお話になりますけども、うちが所有しているビル、昭和37年築の4軒長屋ビル、昔の。躯体も全部、壁も全部くっついた4軒長屋ビルで、これは僕の父親が建てたものです。これ、地権者もテナントさんも全部ばらばらで、個別で建て替えることは、もう到底無理な話です。しかも昔の、そう、約60年たつビルなので、6階建てのビルなんですけど、エレベーターもつけられません。しかも、水回りも全部配管をビルの中に通してしまっているんで、修繕費、水回りの修繕費が物すごくかかります。しかも家賃は上げられません。

もうこうなってくると、僕ら、父親が建てたビルが次世代に引き継がれて、どうしようもすることができない。これだけは僕の子どもたちにも何としても阻止させてあげたいというふうに願っておりますので、もうこれ、先ほども言いましたが、2010年3月に外神田一丁目基本構想が立ち上がって、準備組合が2015年にできて、7年半たって、全体で12年たつわけです。その間、全く進んでいません。

本当に腹立たしいのは、やるのかやらないのか、はっきりしないことです。2年前に、しゃれ街条例が東京都で決まりました、これで再開発が進むんだなと思ったんですが、全く進みません。もう本当に、もうこれ以上待つことはできないんです。もうやるのかやらないのか、もうやらないならやらない、やるならやる、もうはっきりしていただきたいです。

すみません。以上です。

○嶋崎委員 そういう多分お悩みがあるんだろうなというふうに察したんですけれども、じゃあ、実際に御社のビルというのは、なかなか、今、手が出したくても出せない。はっきりしないから、直したくても直せないという状況が続いているということでもいいですか。

○土屋参考人 だましましで運営している。だましまし運営している状況がずっと続いています。

○小林たかや委員長 ほかにございますか。

○米田委員 今日はありがとうございました。

嶋崎委員と少しかぶる部分があるんですけど、治安のことをおっしゃってました。私も知り合いが近辺に住んでいますので、いろんな相談を受けています。今おっしゃったように風俗化が進んでいる。で、悪質なところも増えてきていると聞いております。そのことによって、近所にも学校がありますので、懸念されている保護者もいらっしゃいます。実際にここ数年間でそういう店が増えたとおっしゃってましたけど、その増えたことによってどんなお困り事が増えたか、ちょっと教えていただければなと思います。

○小林たかや委員長 土屋参考人。

○土屋参考人 何だろう、今、昔のメイドカフェから、今コンセプトカフェといって、ちょっと業態が変わってきたんですが、ちゃんと許可を取って真面目に運営している店もあるんですが、そうではなくて、そういう無許可で違法なことをやっている、そういうお店もたくさんあるんですよ。そういうところにフォーカスされて、摘発されて、ちょっと前に殺人事件まで起こっていますけども、本当に何かそういうことがマスコミに報道されることによって、どんどんイメージが悪くなっている。秋葉原の、治安もそうですけど、イメージも悪い。これを非常に懸念しています。

○小林たかや委員長 よろしいですか。

ほかにございますか。

○岩田委員 すみません。先ほどの質問のやり取りで、ちょっとずれがあったみたいなので。先ほど共有のお話をしましたら、共有じゃないんだよ、区分所有なんだよ、だから再開発だからどうこうということはないんだよというようなお答えだったんですけど、そこではなく、全体的な建物の大規模修繕だったり建て替えだったりのことをお話ししています。つまり、今までだったら、自分の所有のビルだったら自分の権限だけでできる。それが、今度はそういう共用部分とかそういうのも入ってきますと、全体の3分の2だったり5分の4だったりの賛成がないと、大規模修繕だったり建て替えだったりができない。そういうことについて何か策というか考えはございますかという質問なので、すみません、もう一度お願いいたします。

○小林たかや委員長 江口さん。

○江口参考人 はい。江口でございます

区分所有法という法律がございまして、そちらに定足数——一定足数じゃなくて、要は議決件数、これが定められております。最近では建物が老朽化しているところの物件が多くなってきて、マンションの建て替え等が進まないというようなところで、いろんな制度も出てきてございます。

今回、建物が建て替わった後は、区分所有法に基づいて皆さんで議決をして決めてまいりますので、おっしゃるとおり自分が好き勝手にできないというところは残りますけれども、それは建物全体の価値を高めていくという、要は観点においては、必要なことだと思いますので、そこは合議制で決めていくというようなことになってまいります。

○小林たかや委員長 はい。ありがとうございます。

ほかにございますか。よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 それでは、以上で意見聴取を終了いたします。
休憩します。

午後4時12分休憩

午後4時36分再開

○小林たかや委員長 それでは、委員会を再開します。
次に、日程2、その他に入りたいと思います。
委員の皆様から何かございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 よろしいですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○小林たかや委員長 はい。

それでは、本日はこの程度をもちまして委員会を閉会いたします。ご協力ありがとうございました。

午後4時36分閉会