

- ・ 正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・ 音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・ 「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

令和7年11月13日

建設委員会

速報版

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

午前9時57分開会

○いいくら昭二委員長 皆さんおはようございます。定刻前でございますが、皆さんおそろいでございますので、ただいまより建設委員会を開会いたします。

———— ◇ ———

○いいくら昭二委員長 最初に、記録署名員2名を私の方から御指名いたします。

ぬかが委員、市川委員、よろしくお願ひします。

———— ◇ ———

○いいくら昭二委員長 次に、陳情の審査に移ります。

(1) 5受理番号10 花畑川の歴史を生かしつつ視野の広いまちづくりを求める陳情を単独議題といたします。

前回は継続審査であります。

執行機関は何か変化はありますか。

○道路整備課長 現在、工事の方は順調に進めておりますが、大きな変化はありません。

○いいくら昭二委員長 それでは質疑に入ります。何か質疑はありませんか。

○ぬかが和子委員 今、第1工区の部分を整備しているわけですから、地元の議員からも間合せあったと思うのですけれども、ちょうど通り掛かると何か掘っているみたいなことをやっていると、あれどういう状況なのでしょうか。

○道路整備課長 現在、工事の状況は、川底を少し掘っているという状況です。何のためにやっているかと申しますと、もともと数年前に泥土が見付かったということで議会でも問題視いただいたところがあると思うのですけれども、泥土が見付かりまして、川の中で工事をするのに重機が入れないということで土を入れたり改良材を入れたりと

いうことをしております。いよいよ完成して川に水を戻すに当たって、重機が入る必要がなくなるわけですから、川底を深く掘ってもともと計画していた河床の高さまで下げるという工事をしております。

○ぬかが和子委員 それと前々回の委員会で質疑させていただいたときに、国の補助金を受けて、そして都市再生計画に基づいて、あの地域全体を川を中心としたまちづくりを進めていくというプランを国の方にも提出しているということだったと思うのです。そのときも申し上げたのは、単に今回の国の補助金を橋の架け替えだけに使うということではなく、あそこで示したプランをどう進めていくのか、全体として川に親しまれるまちにしてほしいということで申し上げたと思うのです。

今回それから2回目の委員会なのですけれども、国に提出した都市再生計画そのものも私は取り寄せて見させていただきましたけれども、議会には示されていないと思うのですけれども、その計画に基づいて何をどうしていくのか、具体的な計画ですか、そういう部分を是非議会に示して議論できるようにしていただきたいと思うのですが、どうでしょうか。

○道路整備課長 国に示した計画ございますので、そちらは次回以降、議会の方にも御報告して議論いただけるようにしたいと思っております。

で、ぬかが委員御発言のとおり、今回、川単体の補助金ではなくて面的に水のネットワーク、緑のネットワーク、歩行者、自転車のネットワークということで面的にまちづくりをするということで補助金採択をいただいておりますので、そういった趣旨に沿って進めていきたいと考えでございます。

○ぬかが和子委員 その上で、それそのものがもう計画としてあるわけですけれども、前々回申し上げたような例えば崖側の方との一体性とか、それから自転車走行環境の整備も計画の中に入っています。

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

て、そのときに出ていた意見としても、私が出した意見もそうですけれども、ほかの方から出された意見も大事な意見だというふうに思っているのです。そういうまちを花畠川周辺の補助金申請したエリアとしての都市再生計画に基づいて、では、どのぐらいの時期までにどういうイメージでやるのかというのも是非今後示していただきたいのですが、どうでしょうか。

○道路整備課長 おっしゃるとおりだと思います。ただ、補助金の制度上といいますか、5か年の計画で5か年以内にやるところしか今回計画にのせられなかつたというところございます。ただ、崖側ですとか、葛西用水ですとか、そういったところと連続させるとなりますと、花畠川自体も5か年というよりもう少し長く掛かる事業ですので、長期的な視点はあるのですけれども、まだ国に出したりとか対外的に示せるものと、少し長期的に考えているところと少しギャップがあるのですけれども、まずは先ほど御意見いただきました現在の計画をお示しして、そういった議論を煮詰めていただければなというふうな状況でございます。

○ぬかが和子委員 是非、建設委員会も視察に行きましたけれども、全国の自治体でかわまちづくり、国交省も推奨しているということもあって非常に進んでいて、それでいろいろ聞いてみると、会派で先週福井市も行ったのですけれども、当然、河川の管理者というのは都道府県だったり国だったりするけれども、河川の管理者でないからタッチしないのではなくて、そのまちをどうするかという観点で自治体がしっかりと取り組んでいくという姿勢が進んでいるところは共通しているなというふうに思っているので、そういう立場でしっかりとやっていただきたいというふうに思います。これ要望で、あとは次回以降資料を出していただきて議論させていただきたいと思います。

○いいくら昭二委員長 ほかに意見は。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○いいくら昭二委員長 なしと認めます。

それでは各会派の意見をお願いいたします。

○くじらい実委員 継続でお願いします。

○小泉ひろし委員 継続でお願いします。

○ぬかが和子委員 継続で結構です。

○富田けんたろう委員 継続でお願いします。

○市川おさと委員 継続。

○いいくら昭二委員長 これより採決をいたします。

本件は、継続審査とすることに御異議ありませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○いいくら昭二委員長 御異議なしと認め、継続審査と決定いたしました。

次に、(2) 5受理番号47 花畠二丁目住宅地にある違反生コン工場の早期移転実現のために是正命令や工場への指導等を求める陳情を単独議題といたします。

前回は継続審査であります。

あわせて、報告事項(1)【追加報告】花畠二丁目生コン工場への対応状況についてが本陳情と関連しておりますので、説明をお願いいたします。

○建築室長 追加報告資料の2ページをお願いいたします。

花畠二丁目生コン工場への対応状況であります
が、先月末を期限として求めてまいりました是正
計画書につきましては、項番1に記載のとおり、
現地での事業継続を区に要請するとの内容が10
月29日に工場事業者から提出されました。

この要請の根拠といたしましては、(1)に記載のとおり、会社設立時から現在まで操業を継続してきました既存不適格建築物として東京都も区も容認していたのが実態ではないかという点や、生コンは時間的制約があり移転が難しいこと、価格高騰により移転は不可能な状況であること、これまで区の指導に従ってきたことなどが示されました。

区といたしましては、3か年の期限を区切り工

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

場移転に向けた具体的な取組が示されることを求めてまいりましたので、区の指導には全く応えていない内容であると受け止めております。

今後は、改めて内容を精査いたしまして、建築基準法に基づく建物の使用禁止等の措置命令を含めた対応を令和7年度内を目指してまいります。

私からは以上でございます。

○いいいくら昭二委員長 それでは質疑に入ります。

何か質疑はありませんか。

○くじらい実委員 今までこの陳情に対して10月末までの提出ということで、それ待ってからの議論になるのかなという思いで継続をずっときていたわけでございますが、今回、是正計画の方が提出されたということで御報告をいただきました。

で、区の方も恐らく移転計画というのは難しいのかなという見解もこの今までの委員会の中で話はちらほら出たところなのですが、恐らく今回移転計画については難しいという見解で今回出されたのかなと思っております。

その中で幾つか報告書に対する区の見解というのを確認させていただきたいのですが、まず1番の方で事業者の方から報告書として、移転をしない、移転ができないという理由を四つ、アイウエーということで出していただいているのですけれども、幾つか区の方の認識というか見解をお聞きしたいのですが、まずアについて、既存不適格建築物として認識をして東京都と足立区も容認していたのが実態と言えるということで書いてあるのですけれども、これは陳情の要旨の3番では、区画整理時に工場が建てられない地域であるにもかかわらず工場が建てられた、区や都の責任を明らかにし、住民に公表してくださいというところと重なってくるのかなというところがあるのですが、これは多分建築基準法の第3条2項の適用除外の対象というところの話だと思いますが、これは恐

らく事業者側からしたら、東京都とか国もこれは責任があるのではないかと言いたいところだと思うのです。それについて、まず、アについては区はどういうふうに出されたものについて見解を持ってらっしゃるのかとお聞きしたいと思います。

○開発指導課長 既存不適格、くじらい委員おっしゃるとおり3条ということなのですけれども、基本的にはその時点で適法である建物とか、あるいは条例とかに合っているという建物が、法律条例が変わった時点ですぐ変えられないということです。既存不適格というふうに我々は認識しておりますので、今回の件につきましても、その以前からの違反というのも考えられますので、その辺は精査しなきゃいけないですけれども、現在では既存不適格が使えるかどうかというのは難しいのかなというふうに思っています。

○くじらい実委員 恐らく事業者さんからしたら、既存不適格建築物という認識が、それで適用除外になるのではないかという認識で渡されたのだと思いますが、ここも精査をされるのだと思います。

もう一つが、ウのところで、★★価格の高騰等による厳しい経営環境の中での移転は不可能でということであるのですけれども、これも多分この移転計画というか是正計画は3年掛けて出してくださいという話だったと思うのですが、これは多分3年前と物価高騰によって経営状況は当然、これはこの事業者に限らずいろいろなところで多分物価高騰の影響は出ていると思うのです。それについて、3年たった結果、もっと物価高騰しているとかという話だと思うのですけれども、これについては3年前との状況は異なるのかなというところの認識で出してきていると思うのですが、それについては区はいかがお考えでしょうか。

○開発指導課長 くじらい委員おっしゃるとおり、言わばもう時代がどんどんどんどん変わって物価高騰、労務単価も上がっているということがございますが、今回の労務単価という話もあるのだと、

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

単価の上昇とかもありますけれども、計画の中で何年とか、そういったものが入ってくれればなというとこもちょっと考えていましたが、その辺も踏まえて、また中で検討していきたいと思います。

○くじらい実委員 分かりました。

これは最後にしますけれども、今後の方針の中で、今年度中に令和7年度内を目指して今後の対応を検討するということで明記されておりまして、これは建築基準法に基づく使用禁止等の措置命令を含めてとあるのですけれども、これは実際、事業者さんで働いて生活している従業員の方とかもいると思うのですけれども、使用禁止等の措置命令というのは具体的にどんなことを指すのかなというところをお聞きしたいのですが、例えば、事業者がもうこれ操業停止ですよとか、事業をやめてくださいとか、そういう強い措置を出せるのかどうか、その辺の具体的な使用禁止等の措置命令というのをお聞きしたいと思います。

○開発指導課長 基準法の9条で違反建築物に対する処置ということなのですけれども、基準法の中では使用禁止という言葉しかないのです。営業停止とかという言葉がないので、一応使用禁止という言葉で命令を出してくような形になるかと思うのですが、ただ使用禁止については、建物はコンクリートの工場を使用しちゃいけないという制限になりますので、営業には影響出るかなというふうにはちょっと考えているところでございます。用途違反なので、それを使わない状態に持つてきたいというのが本来の趣旨だと思います。

○建築室長 補足させていただきますが、あそこのところで用途違反しているコンクリートを造るということが違反になっておりますので、そういう建物を使ってコンクリートを造ってはいけないということでの禁止命令ということで出していただけたなということを検討していきたいと考えております。

○富田けんたろう委員 私からも何点か質疑をいた

します。

是正計画の方は、つまりもう移転はしませんという、ほぼゼロ回答ということだったと思います。非常に残念なことだなというふうに受け止めていますけれども、今、幾つか質疑がありました。区としては、どういう認識なのかというところの確認ですけれども、既存不適格建築物という認識なのか、それともそもそもこれはもう違反建築物なのだという認識なのか、それで言うとどちらになるのでしょうか。

○建築室長 先日、社長もお見えになりましたけれども、その段階で相手の弁護士からも、こういう主張はありましたけれども、区としましては違反建築物ですから、特に平成14年頃に建て替わっております。そのときに法律に合っていない建物が建っておりますので、既存不適格の規定は適用できないということをこちらからも伝えております。

○富田けんたろう委員 つまり建築当初に要は瑕疵というか違反があったというわけではなくて、増改築というか建て替えをしたときに今の法令に適合しない建物になってしまったと、用途になってしまった、そういう認識なのでしょうか。

○建築室長 平成14年当時には適合しない建物に建て替わったという事実がございます。それと、併せて昭和40年代だったと思いますけれども、当初の段階でも、これは詳細に確認できるかどうかは別といたしまして、事務所ですとか小規模な建物という形で建築確認が行われたのではないかというような話がございまして、当時あそこは緑地地域ということになっておりますので、それができたのかどうかということについても、確認、今ではしようがないところがあるのですけれども、昭和40年代当初から適法だったのかということが証明されておりませんので、やはり既存不適格というのは難しいのではないかと考えております。

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

○富田けんたろう委員 よく分かりました。

あと2回前の8月の建設委員会で、何か改めて法令違反が8個ぐらいあるみたいな話があったかと思うのですけれども、これは用途以外にも何かあるというようなことなのでしょうか。

○開発指導課長 8個というと手続関係の違反も全部含めましてありました。そこで改めてというよりも、もう前から委員会とか陳情とかでも出されていますけれども、そういった上では8個の違反というのは以前からあったということでございます。

○富田けんたろう委員 建築基準法の違反なのだというふうに思いますけれども、この9条1項を見ていると、いわゆる命令ですよね。命令については、建築主だけではなくて要は敷地所有者に対しては正命令を出せるのだというような記載になっているのです。敷地所有者というのは、そこは誰になるのでしょうか。

○開発指導課長 今、登記ですと生コン工場の社長の名前になっている★★。

○富田けんたろう委員 そうなると、もう何でしょう、法令に基づいてきちんと正命令ができるということだと思いますので、毅然とした対応を要望したいと思います。

○ぬかが和子委員 本当に今回の、結局住民の方々も2025年、令和7年の10月末を期限とする正計画が出るからと、それを待つてということを、本当は待つかどうかという問題ではないとは思っているのですけれども、それで出されたものが正計画ではなくて、今の場所に位置付けるのだという回答なわけですよね。本当にひどいなというふうに思っているのです。

それで、先ほど自民党さんからは質疑ありましたけれども、当然行政の義務というのは、この移転を支援することとか、そういうことではなくて、違法状態を正することですよね。どうでしょうか。

○開発指導課長 ぬかが委員おっしゃるとおり、違法状態というところをどうにかしたいというところでございます。

○ぬかが和子委員 そうすると、前回は、ノースサファリサッポロの例を出して申し上げましたけれども、是正計画をこれは回答というよりもゼロ、事実上、回答拒否と同じではないですか。だとしたら今後の方針のところで、今度は令和7年度を目指して今後の対応を検討すると、なぜあと半年かかるのかと、あと5か月間か、そうではないのではないかと、やっぱり行政の役割は違法状態をなくすということだと思うのです。法に基づいた適正な執行を行うということだと思うので、過去もそうですけれども、本来だったらもう使用禁止の紙をまず1枚貼るとか、そういうことできちんとした姿勢を示していく、そういう必要があるのではないかと思うのですが、どうでしょうか。

○開発指導課長 ぬかが委員おっしゃるとおり、ずっと時間が掛かったというのもありますけれども、今回既存不適格の話とともに出てきましたので、その辺も検討しなきやいけないかなというのでは内部では、今、出ております。

で、それを踏まえて命令を出すにしても、多分、相手の言い分といったらおかしいのですけれども、行政としてはそういう命令を出せるというのがあるのですが、その手続等ありますので、その辺は、今、実際どうやってやつたらいいかとか、その辺は具体的に弁護士とも相談しながら動いているところでございます。

○ぬかが和子委員 前回、私、10月の是正計画提出期限を前にする中で、そういう計画が出されて、ああ、駄目でしたと、究極のかなたに行ってしまったというような状況になってはいけないということで、出される前からきちんとコミュニケーションを取りながら働き掛けもするべきではないかということも言ってきたのですが、その辺についてはどうだったのでしょうか。

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

○開発指導課長 ぬかが委員からもいろいろ御意見をいただきまして、各方面というか弁護士とかその辺相談はさせていただいておりました。

今回改めて出てきて、すみません、3年とか5年とかという数字が出てくると、また話がしやすいなというのがあったのですが、全くそれがないということなので、今回既存不適格も含めてこれはもう1回見直さなきやいけないかなというところで、今、再度フィードバックしながら、時間を掛けないようにしたいので、なるべく早く進めていきたいというふうには思っています。

○ぬかが和子委員 本当に私たちも、まさかこんなことで出てくるというふうに思わなくて、3年、5年というのも問題だなど、つまり移転支援が都市建設部の建築基準法に基づいた法に基づいた措置を対応するという部署の仕事ではないわけだから、3年、5年待つというのもどうなのかというの私は思っていたのですけれども、ましてや今後とか将来とかそういうこともなく、あの場所でやると宣言したことについては、本当に行政が強い姿勢で示さなきやいけないのでないかと、そうした上で区の方は、この間で言うと過去には構造側が移転先を見付けるまでとか、経営状況が整うまでとか、そういうことを言っていたわけですけれども、また、使用禁止等の措置命令を出すと工場側から不服申立てがされるとか、賠償請求されるおそれがあるとか、そういうことも言っていたわけです。だけれども、もともと不服申立ては権利として制度としてあるけれども、不服申立てが出されるからやらないとか、出されるから及び腰になるということではないですね。

○開発指導課長 ぬかが委員おっしゃるとおり、それで及び腰といってはあれなのですけれども、そういうことは考えておりません。

○ぬかが和子委員 それからもう一つ言っていた区が賠償請求されるおそれがあるということも、法に基づいて、ましてや先ほどのお話もあったよう

に、八つの法令違反も犯している、建て替えもした、最初に造った当初からどうだったのかということも含めれば、賠償請求するという問題ではないし、賠償請求されるぐらいなら、こっちは闘えばいいだけのことと、まずはきちんと措置をして良好な環境をつくるという立場でしっかりと住民の方々の期待の声に応えてやってほしいのですが、もう一度そこをお願いします。

○建築室長 3年前に是正計画を提出期限を区切って出していただくということを決断したところから、区としては議会の皆様方の御意見を踏まえて、地域の方の御意見を踏まえて取り組んでいかなければならぬということで取り組んできたところでございます。

ですので、その辺の賠償請求等の話があったとしましても、それは受けてみないと分からぬこともありますし、実際にそういう可能性があったとしても区としてやれることはやっぱり建築基準法に基づいて厳しい姿勢を取っていくということだと思いますので、その辺については恐れずにやっていかなければいけないのかなと思いますので、もしそういうことになってしまったら、関係課の所管とのお力添え等もいただきながら対応していかなければならないなと思っていいるところでございます。

○ぬかが和子委員 ありがとうございました。

それとともに、先ほど申し上げた今後の方針のところで、使用禁止等の措置命令を行う立場でとか書いてないで、行うことを含めて今後の対応を年度内で検討するという、なんだかちょっとファジーな表現になっているわけです。で、もう違法建築物に対して、今、建築室長も言ってくださったように、住民の声も踏まえてとにかくちゃんとやらなきやいけないという立場に区は立ったというのであれば、この使用禁止命令、是正命令などの行政処分をいつまで行おうというのか、明確な期日も示していただきたいと思っているのです

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

が、どうでしょうか。

○建築室長 今の段階で期日を示すことは難しいと考えておりますので、できるだけ速やかに可能な限り手続を進められるように検討は進めさせていただきたいと思っております。

○ぬかが和子委員 だから、できるだけ速やかにとか、検討そのものが年度内にというのが私たちの中では分からぬわけよ。どうしてそれだけ掛かるのか、どういう手だてをして何をするのかということが全然分からぬから、ただ漠然と年度内に検討しますと、しかも含めてということだと、それは最初に答弁いただいたような、きちんと法的な法を守るそういう立場で執行するというふうには思えない話になっちゃうわけよ。だから、そこは明示していただきたいということを申し上げているのです。示せないではなくて、是非示してほしいというふうに思いますし、この令和7年度を目途に今後の対応を検討するではなくて、やはり次は12月に委員会があるわけです。それから令和7年度でいきますと、あと委員会は3回しかないわけです。そうすると、ではいつの委員会で方向性を方針を出すのか、それが令和7年度中だからということで予算・決算特別委員会が終わつた後の3月の委員会でというのでは、とても納得がいかないと。やっぱりそこはいつに議会に報告しようと考えるのかというぐらいは示していただきたいのですけれども、都市建設部長どうですか。

○都市建設部長 期日を示すことは、重要かと思います。一方で、相手がいることありますし、あと手続の話になりますので、いついつまでやるということがなかなか先ほど建築室長も御答弁申し上げたとおり、なかなか期日を示すということは難しいのですが、ぬかが委員御指摘のことを踏まえまして、当委員会には適宜報告をして、動きについてはきちんと委員の方々に御説明する姿勢については当然お約束したいと思います。

○ぬかが和子委員 いや、今の都市建設部長の答弁

だと、建築室長の答弁よりも、ある意味後退しているのです。相手がいることだからという、では、ノースサファリサッポロのときもどうだったのか、相手がいるから出すのが遅くなるとか、そういう問題ではなくて、相手がいるから相手に対していつ命令を出す。

もっと言うと、今回ひどいなと思ったのは、措置命令を出すけれども、いつ出すかはちょっと待つてねというのではないですよ、これ。だから、そこを明確にしてくださいよと。百歩譲つて次の議会、委員会でどういうふうに判断したのか報告するとか、そういうことを、それは相手がいるから出すのがためらわれるとか、そういう問題ではないですよね。どんな事業者であろうと、法令違反はやっぱり是正しなきやいけない。そういう立場に、先ほど建築室長も立つのだということで言われているわけだから、そういうふうに、そして、いつの委員会で報告しますとか、そういう目標を持って取り組んでいただきたいのです。再度お願ひします。

○建築室長 この報告書には、このような形で書かせていただきましたけれども、担当といたしましては、今年度内に措置命令を出せるように、そこを目指して取り組んでいきたいなという思いがございますので、そのように対応していきたいと思っております。

○ぬかが和子委員 是非しっかりと、とにかく法を適正に執行する、それはどんな区内の事業者であろうが、何であろうが法令違反は法令違反、きちんと見逃さないという姿勢を、恐らく区長もそういう姿勢だと思いますので、そういうことでしっかりとやっていただきたいということを強く求めて、質疑を終わります。

○いいくら昭二委員長 他に意見なしと認めます。各会派の意見をお願いいたします。

○くじらい実委員 今回是正計画という形では提出されましたけれども、今後区がどうやった形で対

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

応していくのかを見守る必要もあるかと思いますので、継続をお願いします。

○小泉ひろし委員 回答、今まで待っていたわけですから、今後どういうふうに区が対応するか、そういう意味では継続。

○ぬかが和子委員 今回出たのは是正計画というよりも是正しない計画ですよね。こういう中で、やはり議会としてきちんと行政が頑張ると言っているものを応援すると、後押しするという立場がどうしても必要だと思っておりますので、採択を求めたいと思います。

○富田けんたろう委員 結論、採択を求めたいと思います。陳情の項目を改めて見てみたけれども、1と2に関しては、もうこの時点において満たされるというか、ここについてはもう賛成できるものだと思っていますし、この3番については、今日議論の中でありました既存不適格の建築物というよりどころが向こうから出てきましたけれども、いやいや区としては当時の昭和40年代もそうだし、平成14年の建て替えのタイミングもそうだし、こういう状況だったということの理論武装というかがあるわけですから、ここについてもきちんと区民の皆さんに公表して、きちんと是正の命令を含めてあらゆる方策をしていくという今日お話もありました。ですから、こういった方向性を議会としても後押しをする必要があるというふうに考えましたので、採択を求めたいと思います。

○市川おさと委員 私も採択を求めたいと思います。区もこの問題をずっとぐずぐず言っていたのですが、闘う姿勢をしっかりと示しているということ、そのことは先ほど区長の話も出ましたけれども、区長だってこれはゴーサインを出さなければこんなふうになるわけないのだから、区長の思いでもあるというふうに考えております。採択を求めたいというふうに思います。

○いいくら昭二委員長 これより採決をいたします。

本件は、継続審査とすることに賛成の方の挙手を求めます。

[賛成者挙手]

○いいくら昭二委員長 可否同数であります。よって、委員会条例第15条の規定により私が採決いたします。

本件は、継続審査と決定いたします。

以下の審査に直接担当でない執行機関の退席を認めます。

[執行機関一部退席]

———— ◇ —————

○いいくら昭二委員長 次に、4、所管事務の調査に移ります。

(1) 建築物減災対策に関する調査についてを単独議題といたします。

併せて、報告事項(7)建築物減災対策に関する調査についての説明をお願いいたします。

○建築室長 資料の15ページをお願いいたします。建築物減災対策に関する調査についてでございます。

耐震化促進事業などの申請件数の実績を項目1の表に取りまとめております。

昨年度と今年度の9月末現在の数値を比較しておりますが、今年度は六つの項目で昨年度の実績を更に上回る申請が寄せられており、関係団体の皆様には鋭意耐震化の促進に御尽力をいただいているところでございます。

今後につきましても重点期間の最終年度として多くの申請が寄せられることが想定されますので、引き続き関係団体と連携して粘り強く取組を進めてまいります。

私は以上でございます。

○いいくら昭二委員長 それでは質疑に入ります。

何か質疑はありますか。

○市川おさと委員 前々回か前回かで、災害・オウ

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

ム対策調査特別委員会でもちょっと言ったことなのですけれども、本会議でも言ったね。家具転倒防止なのですけれども、これは特に在宅で手厚いケアを受けている重度障がい者などには、もう集中的にやってもらいたいなど。こういう人たちというのは、災害が起こってもどこか避難所に避難するということがなかなか難しいという状況があるわけです。その辺についての取組は今どうなっていますか。

○建築防災課長 現在、特にそちらの方に働き掛けているようなところはありませんので、今後、今の市川委員、お話しいただきましたものですから、関係所管と少し協議したいというふうに考えてございます。

○市川おさと委員 該当する人というのは数の上ではたくさんいるわけではありませんので、本当に例えば頸椎損傷とかで全然体が動かなくなっちゃっている人も結構僕も知っている人でもいるわけです。そういう人というのは、電源も含めて家庭環境も含めて、その人にとって最適な環境というのをうちの中につくり出しています。で、ケアも続けているのですけれども、そういう人たちの災害時、なかなか避難するのは難しいですから、個々の状況に応じて家具転倒に限らず、できることをしっかりと集中的にやってもらいたいなということを要望いたします。

以上です。

○いいくら昭二委員長 ほかに質疑ありませんね。



○いいくら昭二委員長 次に、報告事項に移ります。
(1)、以上1件を都市建設部長から、(2)から(5)、以上4件を道路公園整備室長から、(6)から(10)のうち、陳情の審査、所管事務の調査で説明のあった(7)、(10)を除く以上3件を建築室長から報告をお願いいたします。

○都市建設部長 引き続き、よろしくお願ひいたします。

報告資料2ページでございます。

市街地再開発事業にかかる都市計画決定及び変更についてでございます。

交番の1、件名と同じになりますが、今後、北千住駅前地区第一種市街地再開発事業に向けて、都市計画の決定変更を進めていく御報告でございます。都市計画内容につきましては、(1)から(4)までございます。

項番の2につきましては、この都市計画の手続を進めるに当たりまして、12月の5日及び7日に都市計画法に基づく説明会を千寿常東小学校で開催いたします。

3ページでございます。

今後の予定でございます。

さきに述べた説明会以下、案の公告縦覧、都市計画審議会の議を経まして、来年の6月頃都市計画決定の告示を予定してございます。

私からは以上でございます。

○道路公園整備室長 4ページを御覧ください。

五反野駅前通りの無電柱化事業の説明会についての御報告でございます。

令和8年2月頃から水路の撤去工事を始めるに当たりまして、夜間工事等周辺地域の影響が大きいため説明会を開催するものでございます。

日時は、12月12、13日、金曜日は夜間、土曜日は午前中に足立小学校の体育館をお借りして、無電柱化事業の概要、工事内容及び事業スケジュール等について御説明をさせていただきます。

周知方法につきましては、5ページ、位置図に記載のエリアにポスティング配布やSNSへの掲載等で実施をいたします。

今後の予定でございますが、今年度、来年度に実施設計及び水路撤去工事、令和9年度に電線共同溝の本体工事を経て、令和14年度に完了を予定しているところでございます。

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

今後、地域住民の方々に広く周知を図り、事業について理解を得られるよう丁寧に説明をしてまいります。

続きまして、6ページを御覧ください。

堀切駅跨線人道橋架け替え事業の説明会開催についての御報告でございます。

説明会日時でございますが、11月15日土曜日午前と19日水曜日夜間の2回、東京未来大学の会議室で実施を予定しております。

説明内容でございますが、現在の堀切駅の跨線人道橋の状況、架け替えの必要性、今後のスケジュール等についてでございます。

7ページの位置図に記載のエリアにポスティングやSNSへの掲載等周知をしてまいります。

今後の予定でございますが、令和10年度まで基本設計、詳細設計を実施し、令和11年度から工事着手、令和13年度、架け替え工事の完了を予定しているところでございます。

計画内容、スケジュール等につきまして、地域住民の方々に丁寧に説明してまいります。

続いて8ページを御覧ください。

新田橋架け替え事業についてでございます。

架け替え事業を北区が実施をしておりまして、現在工事状況について情報提供がありましたので御報告するものでございます。

仮橋の工事状況でございますが、仮橋の桁の設置スロープの基礎ぐい工事が完了し、東京電力、NTT等の企業者の専用物の移設工事を行っているところでございます。

来年度、スロープ、斜路付階段工事後、令和9年度仮橋の供用開始を予定しております。

本橋につきましては、令和9年度に工事着手をし、おおむね10年後の完成を目指しております。

続きまして、10ページを御覧ください。

千住柳町児童遊園の防災井戸設置についての御報告です。

令和5年に行われた都市復興シミュレーション

の中で、地域から防災井戸の設置要望がございまして、モデル地区として設置を検討しているところでございます。

モデル地区の選定条件ですが、(1)から(6)までございます。主な条件でございますけれども、木密地域かつ地域危険度の高いエリア、あと都市復興シミュレーションを実施し、発災時課題と合致していること、地域共助の体制が確立されていくことなどを条件としております。

今後、地元町会と引き続き協議を進めさせていただき、役割分担等を明確にした上で協定締結を目指してまいります。

私からは以上でございます。

○建築室長 報告資料12ページをお願いいたします。

「足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例」の一部改正に向けたパブリックコメントの実施についてでございます。

近年、住宅街に小規模な葬祭施設やホテル計画が示され、近隣住民との紛争が増加していることから、この二つの用途建築物について事前周知の範囲を改正したいと考えております。

これまで、事前説明を行う範囲は、計画敷地から50mを超えて100mまでの範囲につきましては申出があれば説明を行うこととしておりましたが、改正により、100mまでの範囲は必ず説明を行うよう義務付けたいと考えております。

このことについて広く御意見を募るため、項番3に記載のスケジュールでパブリックコメントを実施いたします。

周知方法等につきましては、項番4に記載のとおり行ってまいります。

今後は、本条例の改正に合わせて施行規則や関係要綱の見直しを行い、的確な指導につなげてまいります。

19ページをお願いいたします。

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震助成額の拡

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

充についてでございます。

当区の緊急輸送道路沿道で耐震化が求められる建築物は66件ございますが、いまだ耐震改修等が行われていない物件が30件存在しております、速やかな耐震化の実施が課題となっております。

これら建築物への支援策として、東京都から耐震化事業の助成額を引き上げるよう区へ要望がありましたので、令和8年度から助成額を拡充することとして、建物所有者へ御案内を行ってまいりたいと考えております。

項番3のグラフのとおり、工事費が高額になるほど拡充の効果が大きくなってまいりますので、耐震化に向けた区分所有者間の合意形成を後押しできるよう取組に努めてまいります。

20ページをお願いいたします。

五反野駅周辺におけるまちづくりの取組状況についてでございます。

本地区におきましては、平成31年にまちの将来像を検討する勉強会が設立され、これまで14回の勉強会が行われております。

勉強会では、まちが抱える様々な課題を踏まえ、駅周辺の交通環境の改善やファミリー世帯の誘導を図ることで、まちの魅力づくりを進めていくべきだとの認識が共有されました。

令和5年に開催した勉強会では、その実現に向けた手法の一つとして、市街地再開発事業の可能性を検討することが確認されまして、現在、項番2の（1）に記載する3社から検討作業に協力したいとの申出をいただいております。

今後、地権者の方々と3社による再開発事業に係る勉強会が開催されることが想定されますので、区といたしましてその動向を注視してまいりたいと考えております。

対象エリアにつきましては、22ページに記載した赤く示した範囲で検討が進められる予定であります。

私からは以上でございます。

○いいいくら昭二委員長 それでは質疑に入ります。

何か質疑はありませんか。

○くじらい実委員 私の方から2点ほどお伺いしたいのですけれども、最初に千住柳町の児童遊園の防災井戸設置についてなのですが、これは、今現在ですと例えば公園の防災井戸というの、どれくらい設置されているのでしょうか。

○パークイノベーション推進課長 公園に設置されています防災井戸は、マンホールトイレとセットになっておりますけれども、これは52公園で設置されております。

○くじらい実委員 今回、モデル地区の選定という話で進んでいるので、当然モデル地区なので木造密集地域とかということで危険度が高いところということでの話だと思いますが、これ選定条件が1から6まで六つあって、選定条件を満たしてのようなところというのは現実どれくらいあるのかなというので、今回、多分地元町会から防災井戸の要望があったためモデル地区として以下のとおり設置を検討していくということであるのですけれども、条件がそろっているところでも手挙げ方式というか要望がないと防災井戸というのは設置されないのでしょうか。

○パークイノベーション推進課長 現時点では、一応要望があったところで、こういった条件に合うかというところで設置の方は考えていきたいと思いますので、まずはこちらの柳町の児童遊園の方で設置しまして、その運営状況とか、あと我々の方で今回設置する井戸に関しましても、先ほど説明しました52か所は手押しのポンプの井戸なのですけれども、こちらは一応動力も使えるような形で初めて入れていくような施設でもありますので、その機能とかそら辺の検証もしたいと思いますので、まずはこの1か所から進めていければと思っております。

○くじらい実委員 今回、要望があつて設置をしますということでしたけれども、この六つの条件が

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

そろうというのはなかなかないのかなと思っていまして、逆に六つの条件がそろっていれば区の方でも何か防災井戸を設置しませんかと働き掛けとかをした方が本来はいいのかなと思うのですけれども、それについてはいかがですか。

○パークイノベーション推進課長 確かに区全体の防災力とか、そういう点を上げていくには必要かと思うのですけれども、ただ、やみくもに増やしていくと設置にもかなりの金額も掛かりますし、その後の維持管理の方、あと、この条件がずっと町会の方でも訓練もしていただいて、本当にいざというときできるような状態を続けてもらえない、宝の持ち腐れといいますか、そういうことも懸念されますので、まずはこちらでどういった形で運用できるのか検証していきたいと考えております。

○くじらい実委員 なかなか数多く設置して、果たして効果があるのかというところもあると思うので、今回モニタリングで1か所やってみて、それを今後検討していくということでやつていただくということですので、これは今回モデル地区でやつていただいて、それをどう広げていくかというのを区民の方の防災意識というのを高めるというところでは今後も必要かなと思いますけれども、まずは検討していただくということで取り組んでいただければと思います。

それと2点目が、中高層建築物等の紛争の予防及び調整条例の改正のパブリックコメントということなのですけれども、今回、葬祭施設とホテルに関してということで条例改正ということなのですが、これ、葬祭施設とホテルということで今回は書いてありますけれども、これは地域の住民の方との紛争が起こる可能性のある施設というのはほかにもあるのかなという認識はありますが、今回は完全に葬祭施設ホテルに関しての変更ということだけがよろしいですか。

○建築室長 いろいろあるのかもしれません、区

の認識といたしましてはこの二つの施設が現在の特定用途建築物の中で問題であるかなというふうに認識しておりますので、この二つについて改正をさせていただきたいと考えております。

○くじらい実委員 仮にほかの施設でも同じような紛争が起こる可能性があるとしたら、これは改正後は100mまでの説明を行う必要があるということなのですけれども、そういう措置は取れるものなのでしょうか。ホテルとか葬祭施設のほかでそういうことがあった場合には、どういう形で対応するのでしょうか。

○建築室長 共同住宅等でも大きな紛争が起こることがございますが、これまでも実績としまして、そういう場合についてはしっかりと50mとかということではなくて説明会を開催をして皆様方の理解を得られるようにやりなさいということで指導してきておりまして、それに事業者も従つていただいておりますので、もしそういうようなお声があるような場合については、そのような対応で行ってまいりたいと考えております。

○くじらい実委員 今の現行で50mが範囲だけれども100mまでやりますよというところは変わらずやつていただくということですね。

これ最後になりますが、今後の方針の中で施行規則や関係要綱等の見直しということで書いてあります、この見直しというのは今回の条例改正とは別で何か具体的に考えていらっしゃることはあるのでしょうか。

○開発指導課長 まず条例の方を改正して規則ということで、今、動いております。その下に葬祭等設置基準というのがございまして、そちらの方で実は、今現在、標識設置よりも事前協議の承諾★★申請が先になつているという事案というか、ものがございまして、結局、業者からすると区の承認を受けたのでということで、その後に標識設置の説明会をやるというのも現実起こりまして、それはおかしいのではないかということで区の方で

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

いろいろ精査しながら今回それを入れ替えて、まず標識設置を先にして、そこでオーケー出たものに対して設置整備基準の適合ということで考えたいというのが、そこは条例ではなく、条例には成り切れないで整備基準の方で直していきたいというふうに、今、考えているところが大きいところでございます。

○建築室長 準補いたしますと、今の開発指導課長の内容と合わせまして、できるだけ葬祭施設、学校から100m以内には建てないでほしいというようなお話をございますので、それは建てないといいますか、100m以上離れたところに計画するように努めるというような規定を同じ要綱の方に盛り込んでいきたいなと考えてございます。

あと、遠く離れたところで説明会が行われたという事例がございましたので、これにつきましては条例の施行規則の方でしっかりと近いところでやりなさいということで位置付けていきたいなと思っています。

○くじらい実委員 いろいろと私も実際、葬祭の施設の反対の場面とか行かせていただくと、具体的に話が出てきたりして、なかなか区の方の条例とか基準とかに合わせてやっていますと事業者さんから言われてしまうと、反対するのも難しくなってくるのかなというところあります。ここは施行規則とか関係要綱等もしっかりと整備していただいて、今回これはパブリックコメントの実施ということなので、これは多分区民の方の意見もいただきながら進めていただきたいと思いますので、よろしくお願ひいたします。

○小泉ひろし委員 くじらい委員からもありましたけれども、高層建築物等の建築に係る紛争の予防、この件ですけれども、最近、集合住宅もそうなのですけれども、シェアハウスだと、また民泊に係るいろいろ相談とか不安の声があるわけです。ハード面ではよろしいかと思うのですけれども、ソフト的に心理的な部分で本当に不安だという住

民の声もある中で、新規の建築に係ることだけなのでしょうから、例えば集合住宅そのものを買い取って民泊に使う又はシェアハウスに使う、特に民泊の場合は非常に心理的に不安だという声が寄せられているわけですけれども、このようなことについての周知というのは、どのように現状なっているのでしょうか。

○建築室長 民泊の規制に関しましては、扱いとしては専用住宅ですとか、そのようなものになりますので、建築基準法的には特に手続が不要であるというような状況になっております。ですので、実際のところ衛生部の方で民泊の届出制度というのがございますので、そちらの方で情報把握をして、特に不適切だということであれば連携をさせていただいて衛生部の方で現地を確認していただくだとか、そういう対応に努めているような状況でございます。

○小泉ひろし委員 決して排除をするとか差別するわけではないのですけれども、足立区においてもこれは衛生部の管轄で分からぬ★★けれども、民泊の届出がかなり増えているという現実があるかと思うのです。今、御出席の中では回答できないのではないかと思うのですけれども、そういう中で、まち中で住んでいる人から、もう具体的にあそこが全部民泊になるという話があるのですけれどもとか、ごみ出しを含めて、どこの誰か分からない人が1年の半分以下ということになっていけるのでしょうかけれども、いろいろな人が利用するというのは非常に不安だし、町会だとか地域との関わりというのはどうなのかとか、そういう御質問を受けたりするのですけれども、こういうこともいろいろな意味でソフト面の紛争防止というか、こういうところも考えていかなきやいけないと思うのですが、この辺いかがでしょうか。

○副区長 今、衛生部の方でも民泊の届出に関して、よく苦情を受けております。ただ、その苦情というのは、やはり隣の部屋が民泊になったみたいな

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

のだけれども大丈夫かという不安の声がかなり多くなっているというところで、件数的には、約区内に300件弱の民泊の届出があるということで、外観とかの調査はしているのですけれども、中に、今、ブログとかでかなり狭隘の部屋を画面で出して、ここは民泊の現場だというような投稿も出てきていますので、今、衛生部の方では各民泊の届出あったところについて現地の外見ではなくて建物の中に入って立入り検査をするような体制を、今、検討しておりますので、令和8年度に向けて、今、検討しておりますので、検討が整い次第、御報告をさせていただきたいというふうに考えております。

○小泉ひろし委員 その辺はよろしくお願ひしたいと思います。

それと、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震助成額の拡充ということで、これはたしか東日本大震災のときに、例えば私も現場に行ってさんざんひどい状況を見たのですが、環七沿いとかの高層マンションというのですか、マンションだとか、大師前の東武ストアなんかひどかったですね。本当に何でいうか構造物が崩れるとか、斜めになっちゃって傾くとか、いろいろな本当に若いときに無理してローンでマンション買ったのに、こういうことになっちゃってとか、いろいろ悩みを聞いた記憶があるのですが、東京都がいろいろそういうことは特にこういう幹線沿い、尾久橋通りだとか、環七だとか、4号線だとか、何かあったときに輸送上の道路が確保できないということでやったと思うのですが、これはまだ要是正件数30件というのは、なぜ解消はしたのだけれども解消できないというか、この辺はどのような理由でできてないのかと、その辺つかんでいらっしゃるのでしょうか。

○建築防災課長 小泉委員おっしゃいますように、66件の緊急輸送道路沿いの建物ございまして、それの全てにつきまして診断まで終わってござい

ます。残りの30棟につきましては、改修工事、解体工事にするにしても莫大な、5,000平米程度ある建物が多いものですから、金額もそれなりに上がってまいります。そこで、管理組合があるというような状況になりますので、その合意が取れないとか、そういったこともございますので、今回助成金をアップすることで、その辺の同意を得られるような形でお願いしていきたいというふうに考えてございます。

○小泉ひろし委員 東日本大震災で被災された方も特に年金生活に入っているような方は本当に悩んでいたし、管理組合が機能しているところはいいのですけれども、なかなか機能してないような集合住宅を所有している又は賃貸で借りている方なんかいるので、今回増額ということですけれども、その辺、何か促すというか、うまく機能するこういう制度が増額されたということも丁寧にできれば進めていただきたいなというふうに、これは要望です。

以上です。

○ぬかがわ和子委員 質問したい項目が多いので、最初はまとめて幾つか質問させていただきます。

まず最初に、堀切橋の跨線人道橋架け替え事業の説明会についてということなのですけれども、地域の方からは、新しくできる跨線橋に曙町33、34の側、こちら側からもつまり区道の側からもアクセスできるようにしてほしいという声が上がっているのですが、そのことについてはどうなのかということ。

それから、前に絵を私たちにも議会にも示していただきましたけれども、やはり自転車でも移動できるようなエレベーターにしてほしいと、そういう声も寄せられているのですが、この2点についてどうでしょうか。

○道路整備課長 両方とも決算委員会で御質疑いただいた問題かと思います。まず、曙町33番の方からのアクセスですけれども、当然そちらからア

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

クセスできた方が便利になる人も多いので、検討はしております。

ただ、現状では、それを成し得るためには未来大学さんの敷地ですとか、東武鉄道さんの敷地をお借りしないといけないと。例えば、未来大学さんですと、そこに災害の備蓄倉庫ですとか、アースイントイレ、非常用の発電機などがあります。移設先が実質ないというのもあります。こうした調整が未来大学さんですとか東武鉄道さんと調べば、積極的にやりたいという姿勢は持っております。

2点目のエレベーターの方ですけれども、こちらも決算委員会と同じ答弁になりますが、現在検討していますという内容でございます。

仮に、自転車をエレベーターに乗れるようにしますと、サイズが1mぐらい大きくなるのです。そうしますと、東武鉄道の架線施設に支障してしまうという現在計画で、すると2億円以上も金額が増えてしまうという予測になっております。この点は今度の説明会でも図面をもって説明するのですが、何とかその架線施設に支障をせずにできる方法はないかというのを、今、検討しているような状況でございます。

以上です。

○ぬかが和子委員 是非よろしくお願いします。

それから、新田橋の架け替え事業についてなのですけれども、仮橋の供用開始が令和9年度ということになるということですけれども、これもシンプルな地域の声なのですけれども、いつもこの整備計画が伸びているように感じると、具体的に令和9年度ということだけれども、もちろんいろいろな不測の事態というのにはあり得るとは思いますが、一応現時点では、いつ頃使えるようになるのかしっかり教えてほしいというのが1点です。

それからもう1点は、本橋の方については、おおむね10年後、10年掛かるということで架け替えをやっていくわけですけれども、都バスはど

うなるのか、それが心配だと、引き続き運行をしてもらえるのかと、その辺について地域からも声がでているのですが、どうでしょうか。

○道路整備課長 まず1点目の仮橋の供用開始の時期ですが、過去には少し時期が延びていていたかもしれません、私も道路整備課長5年目になるのですけれども、この5年間では令和9年度頃ということで御報告させていただいていまして、現状では令和9年4月にはお使いいただけるように準備を進めているところです。間に合うようにしていきたいと思っています。

2点目のバスの問題ですけれども、これも本会議等の質問で過去に何度もいただいている状況でございまして、今回の仮橋が歩道橋に、歩行者と自転車しか使えなくなりますので、今、新田橋を都バスが通っているのですけれども、迂回しなければならないということで利便性が低下しないようしてくれという本会議で質問を何度もいただいているところです。

こちらに関しましては、交通局の方と適宜定期的に最近ですと年3回ぐらい打合せをしておりますが、まだ少し2年ぐらい先なので実際にどういうルートを通るのか、便数がどのぐらいになるのか、運転士さんが確保できるのかということに関しては、まだ深掘りができない状況ではあります。

引き続き北区さんと協力して、定期的に交通局に行って明らかになるものがあればお示ししますし、利便性が低下しないように努力したいと思っております。

○ぬかが和子委員 本当に新田の人たちにとっては、あのバス路線というのは物すごく大事で、率直に言うと足立区側にはほとんど来ないで、あっちで通勤しているわけですので、しっかりやっていたいと思います。

それから、柳町児童遊園の防災井戸についてなのですけれども、もちろん地域からも要望があり、

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

条件としてもきちんといろいろな防災機運の醸成のことが図られているということでモデル事業として設置するということは私は歓迎しているのですけれども、同時に素朴な疑問で教えていただきたいのですが、この防災井戸を誰がどういうふうに使うのか、例えば災害といつても火災のときというのは今も消防団の方々も含めて消火栓があつてスタンドパイプをやって、その訓練までやっていてという中で、この井戸の位置付け、管理も含めてどういうふうにしようと考えているのか教えてください。

○パークイノベーション推進課長 ぬかが委員のおっしゃるとおり、こちらの地域でも消火栓ですか、そちらの方はかなり用意されてたりとか、用意というか配備されてたり、あと、この児童遊園自体にも防火貯水槽もあつたりします。

ただ、更に町会の御要望としては、消火栓がつながったとしてもそれが断水するのではないかというところ、もし大地震とかそいったときでも初期消火に使えるように是非自前の水源というですか、そういうのが欲しいというのが一番強い御要望がありまして、であれば、いろいろな条件を付けさせていただいておりますけれども、造った後も日頃から使っていただく、あと、普通の火災のときでも使えるようになればいいかなという形で考えております。

○ぬかが和子委員 ということは、管理は地域、地元でやるということですか。さっきそれも聞いたのですけれども、ごめんなさい。

○パークイノベーション推進課長 日常的な水が出るかとか、そこら辺の機械ポンプ自体のメンテナンス等々は区の方で見ます。実際の活用に関しては町場の方が中心に利用していただければいいという形で条件等々を設定して、運営していきたいと思っております。

○ぬかが和子委員 何でこれ質問したかというと、正に消火栓等の関係もありますけれども、先ほど

答弁もあった公園等に52か所防災井戸があつて、それ実際にどう機能するのと、本当に有効活用ができるのかということを非常に思っていて、その前から、私、実は過去にも質問したことがあって、その公園に東日本大震災以降に防災のお金を使って国からのお金を使って防災井戸を造るという以前に、何か所も防災井戸という名前で足立区内にはあるわけです。そこなんかは、もうほとんど機能してないわけです。

例えば、関原にも、それこそ30年、40年近く前には防災井戸、あそこ火災が非常に多かったということで防災のモデル事業をやって造りましたし、西新井はUR自身がUR住宅の建て替えのときに防災井戸と称して防災井戸を造っているのですけれども、でもそれも、今、もうほとんど使わないのです。使えないのです。

だから、そういうところも本当にどう管理していくのかというのは、率直に言うと公園だけでいけば都市建設の所管かもしれないけれども、そうではない場所もある中でそこをきちんと造るだけではなくて、日常の管理もそうだけれども、いざというときに、では誰がそこを責任持って使うのか、どういう使い方をするのかということも地域と相談しながらやっていくような仕組みをもっと強めていただきたいと思っているのですが、どうでしょうか。

○道路公園整備室長 ぬかが委員おっしゃるとおり、確かに継続性というのが非常に大事だなと、大切だと思っております。これから、仮に、今、モデル地区でやって今後検証させていただきますけれども、他地域でというところもございます。そういう話が出たときは危機管理部門の方とも調整をさせていただいて、本当にそのエリアで必要なのか、また特に今回千住柳町のここにつきましては、どちらかというと住民発意というか、地域の方々が本当に防災関係で熱心にやっていただいているというところもございますので、そういった

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

地域性も踏まえながら本当に必要であるかどうかも精査しながら検証させていただければと思っております。

○ぬかが和子委員 これからもそうだけれども、今まで造ったものをどうするのというところもしっかりやっていただきたいのですけれども、大半は公園、都市建設の方で持っていると思うのですが、どうでしょうか。

○パークイノベーション推進課長 ぬかが委員御発言のとおり、今、52か所あるところの防災井戸に関して、日常的には公園維持課の方でポンプが稼働できるのか、あとマンホールは蓋が開いてちゃんと使えるのかとか、あとまた職員の方でもテント等の設置の訓練といいますか、あれもやっております。

更に、設置した当初、管工事組合ですか、そちらの方に発災時に設置してもらえるような協定も結んでいたのですけれども、大分年数もたってしまって、その存在は分からぬ方もいらっしゃっております。それなので、今、改めて最新のバージョンで協定を組み直すような形で関係所管と一緒にになって進めておりますので、それが整えば定期的に、いざというとき使えないような形にはならないようにしていきたいと考えております。

○都市建設部長 若干補足させていただきます。

ぬかが委員御指摘のとおり、造ったはいいが、そのままほっぽってあるというケースが往々あります。一例で言いますと、マンホールトイレにつきましては、今、パークイノベーション課長が答弁しましたが、実効性がある、協定は結んでいるのですが協定を結んだだけでは実効性がないので、官民といいますか事業者と連携して、今後、また先々少し議論いただく機会があろうかと思いますが、逐次議会に報告させていただきますが、実効性あるものにしていきたいと考えております。

○ぬかが和子委員 是非、もともと例えれば公園に52か所防災井戸を造ったというときには、どの公

園にするかというときに避難所である学校に近い公園を選んだということでやっているけれども、避難所運営訓練のときに、では同時にやっているかというと、決してそうではないと。今度も11月末だかに行われますけれども、そういうふうにはなっているとは言えないということがありますので、そこは是非危機管理の方と連携してしっかり造ったものが機能するようにしていただきたいと、これは要望させていただきます、ほかに質疑したいことがあるので。

続いて、中高層建築物、先ほど来質疑がある部分なのですけれども、私、葬祭施設も質問したいのですけれども、ホテルのことなのですけれども、先ほど民泊の話があつたけれども、今、私たちは民泊よりホテルが問題だなと思っているのです。この足立区のもともとの条例で見ると、ホテル又は旅館となっているのだけれども、これは根拠法令はホテルではなくて旅館業法なのです。だから、旅館業法では規制緩和をやっているために、民泊以上に緩い、ある意味でいうと日数規制もないし、そういう状況の中でアパートの一室みたいなところが旅館業の届出をして、それで許可制なのですけれども許可を受けられて、とにかく基準が緩和されているから、それで旅館業という扱いになっているのですが、そこも対象になっているということでおろしいのでしょうか。

○建築室長 ホテル、旅館ということで特定用途建築物に、今、位置付けておりますので、対象になります。

○ぬかが和子委員 ですよね。だとすると、もちろん民泊そのものは衛生部の所管だけれども、こちらの旅館業とか、これをこの条例の中で特定用途建築物ということで位置付けているわけですよね。で、そういう制限を設けているけれども、実際には住民説明どころではないのです。聞いていると、隣のうちだけ話があつたとか、そういう状況なのです。だから、ここについてはしっかり連携もし

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

ながら、この条例が適用できるようにしていかないやいけないのではないかなど。ちなみに、今、旅館業というのは足立区内には115の施設があるて、世の中で多くの人が思うようなホテルやビジネスホテルだけではなくて、本当に民泊よりも、委員会のときもちょっと質疑、決算のときにうちの議員がやりましたけれども、最初に私が見付けたのは本当にアパートの一室だったというところが旅館業だったのです。そういうところもしっかり規制の対象に、規制の対象になっているのだったら適用してもらうと。ただ、その仕組みが難しくて、例えば足立区で言うと建築基準法上は単なる既存の建築物について旅館業にするわけです。だから、建築確認のときでは駄目なわけです。民泊は、まだ届出制度だから衛生部に届け出られる。でも旅館は許可ですので、許可権限は区ではないという中で、でも許可を得れば何でもできちゃうと、そこをこの条例でどう縛っていくのかなというところも含めてどうお考えなのか、是非副区長どうですか。

○副区長 ぬかが委員、今、おっしゃるとおり、衛生部の方でもやっぱり旅館業法が改正されて、本当にマンションの一室、そこにトイレとかお風呂とか、そういう通常の生活のキッチンとか設備があることによって、1部屋だけで旅館の届出ができるようになってしまったというところで大変苦慮しているところがあります。

今、建築の方で条例制定しているのは、多分建てるときに建物として旅館、ホテルという名目で建った場合の規制だと思いますので、それがこの条例等を含めてどういう形で規制ができるかというのは、衛生部の方と情報共有しながら、どういう対応できるのか、そこは検討してみたいと思います。

○ぬかが和子委員 正に既存の建築物が圧倒的多数で、旅館業の届出は、新たな届出は、許可を求めるところは、なので是非衛生部と連携していただ

きたいと思います。やりようによって、許可制でその権限がないからやりづらいのだという話、衛生部から話があったのですけれども、実際にはやりようによってできることはあるということを私たち実感しまして、例えば、旅館業も、それから民泊も許可の許可証を貼るのです、入り口に、なのですけれども、その許可表示を大きいもの、大きさを示してちゃんと分かるように貼っていただくとか、それだけでも違ってくるとか、近隣の住民説明とかはもっとしっかりとやっていただくとか、そういうことはできることがあると思うので、やっていただきたいというふうに思います。

それから、葬祭施設についてなのですけれども、本当に、今、足立区内でもあちこちで増えてきていると。既存の、先ほどくじらい議員からも話があったようなところについてで言うと、学校の通学路の真っただ中にあって、そして住民からいろいろと要望があつてもなかなか誠実な対応とは言えないというふうに住民の方々は思っているわけです。

で、今、実際にそういうことでどんどん建てられつつあって、今回の条例改正というのは新規のものではあるのですけれども、新規建築についてしか適用されないだろうなというのは思うのだけれども、だからこそ先ほどもあった規則とか要綱等々で建ち上がった後も近隣との話合いをきちんと継続することとか、そういうこともしっかりとやっていただきたいと。

具体的に言うと、例えば入谷のところで、今、も住民との説明、話合いが続いている施設で言うと、当然葬祭場なので一晩中お線香をたいて寝泊まりするわけです。だけれども、通常の私たちがイメージする斎場とは違って、従事者は誰ひとりいない、これ大丈夫なのかということや、それから工事に当たっても仮設トイレが設けられているけれども、その臭いが本当に大変なのだという話とか、それから、たばこの規制の問題で施設の中

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

には独立した喫煙所は設けませんと言つていて、そんなことで屋外で喫煙されても困るといった声などもあるのですけれども、そういったことも、また既存の条例でも、例えば植え込みについて隣地境界線との植え込みについては、中高木をちゃんと植えなさいとなっているのだけれども、隣から見えないように、そういう中高木を植えてほしいとなつても、なかなかそれすらイエスと言わないと。こういうことをしっかりと本当に住民の環境を守るという立場で対応していただきたいし、そういうふうに規則もつくっていただきたいと思っているのですが、どうでしょうか。

○建築室長 今回の改正に合わせまして、既存の例えれば事務所だったようなところを葬祭施設に変えてしまうという事例があつて、紛争が生じているという事例もございますので、そのところについては禁止することはできないのですけれども、しっかりと周知をしていただきたいということで、この同様の手続を踏ませて、お知らせ看板等、既存の建物の用途変更についてもお知らせ看板等を設置して、近隣へ説明をするようにということで行われるように改正をしていきたいと考えているところでございます。

あと工事現場のマナーの悪さですとか、喫煙ですとかということについては、事業者の方への確にちゃんと丁寧に指導、工事をやるようにということで、これまでもやってまいりましたけれども、指導してまいりたいなと思っているところでございます。

○ぬかが和子委員 それで、足立区のホームページを見ていくと、例えば説明会をした場合は報告書を出してくださいねみたいな記載になっているのです。で、先ほどもお話をあつたけれども、では表示看板は、基本的なことで申し訳ないのですけれども、何日前に付けることになっていて、説明会そのものの開催の義務にはなつてないと思うのです、これ、今まででは。つまり説明をすることと

いうのと、説明会の開催というのは違いますよね。その辺についてはどうお考えなのかお伺いしたいのですが。

○建築室長 葬祭施設で申しますと、現在は60日前に看板を設置しなさいということになっておりまして、説明会ということで義務付けしておりますので、そこについては特に問題がないといいますか、できているかなというふうに思つてございます。

○ぬかが和子委員 と思っていたのですけれども、区のホームページを見ると、全世帯及び近隣関係住民に申出があつた方に計画の説明を行つてくださいなのです。説明なのです。説明というのはよく私たちも地域で受けますけれども、チラシ1枚入れると説明したになるのです。で、説明会を行つた際は速やかに説明会報告書を提出と、これは区のホームページに書かれているのです。今、言った問題ないということではないのではないかと、そこもきちんと、つまり申出があつたら説明会やるし、説明会やつたら報告書を出すのではなくて、説明を行うではなくて、説明会をちゃんと行つていただきたいと、まずは。つまり住民から開いてくださいと言わないと説明会にならないのよ、簡単に言えば、そこはやっぱりそういうところも併せて考えていっていただきたいと思いますが、どうでしょうか。

○建築室長 ホテル等、葬祭施設につきましては説明会で対応しなさいということになっておりますので、今、ぬかが委員が言われたような内容、確かに説明で済ませられるものはほかにもあるのですけれども、ホテルと葬祭施設については説明会をやらなければいけない。

ただ、今まで50mを超えて100mまでのところについては説明で済ませられるように受け取られるところがありますので、そこについてはまずいということで、100mのところまでの範囲の方々に対して説明会をやりなさいということで、

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

今回条例を改正したいなと思っているところでございます。

○ぬかが和子委員 それで、現在、実際には条例改正と要綱規則の制定と、それをきちんと執行できるかという課題になるわけですけれども、先ほどホテルと旅館業は説明会をやるようにしているから大丈夫ですよと言うけれども、実際には、先ほどの旅館業で言うと新規建築ではないというのもあるけれども、そうなっていないで旅館業がどんどんどんどん増えていて、ましてや民泊も、今、旅館業、みんな★★いるという状況がありますので、しっかりやっていっていただきたいというふうに思います。

最後に、報告事項の最初の市街地再開発事業に係る都市計画決定及び変更についてお伺いしたいと思うのですけれども、北千住の東口北街区の市街地再開発をやっていくと、都市計画決定をしていくということでの報告ですけれども、改めてもう一度お伺いしたいのですが、地権者数が何人、準備組合参加者が何人とか何世帯で、賛同は何世帯で何%なのかお伺いします。

○千住地区まちづくり担当部長 準備組合に確認をしておりますけれども、人数は具体的には変動があるのでお伝えできないということは聞いているのですけれども、おおむね60名程度というふうに聞いております。

現在の準備組合の参加率と同意率ですけれども、人数と面積でそれぞれ同意率を出すことになっております。大きな地主さん1人が賛成すればいいのかというようなことにもなってきますので、参加につきましては人数としては、おおむね、どちらも84%程度で、同意率につきましては、現在のところどちらも78%程度というふうに聞いてございます。

○ぬかが和子委員 この市街地再開発という手法が、実はほかの、私はいろいろと建設委員になって勉強する中で、どの都市計画事業の手法よりもひど

いなと思うことがあるわけです。それは何かと言ったら、通常の都市計画道路や都市計画事業を執行するときには、地権者は地権者であり続けるわけです。反対をしていて最終的に強制執行というか土地収用ということもあるけれども、そこまでずっと地権者だし、その地権者としての権利をどうするのかということで補償していくというのが通常の都市計画事業なわけです。

だけれども、この市街地再開発の事業としてスタートすると、おおむね3分の2以上の賛成があれば、残りの3分の1弱の方々は、もう途端に自分の権利を失うものに等しくなってしまう。そして、その権利を失うに等しくなって、ほかの市都市計画事業みたいに補償がされるわけではないと。それは権利変換の中で権利床を購入する。だけれども評価が、全国の事例でも評価が低くされ、それで権利床の部分に新しいマンションとかに移れない。つまり自分の土地の権利も失って、マンションにも移れない。そういう事例というのがもう頻発しているわけです。そういう要素を持っているのが市街地再開発事業だと思うのですが、どうでしょうか。

○千住地区まちづくり担当部長 言っている意味が正確に分からぬのですけれども、権利を失うことになるとか、補償されるものではないというお話をありましたけれども、そういう制度ではないという認識です。

○ぬかが和子委員 だけれども、地権者としての土地の権利を持っている者が権利変換でマンションの中の一部の区分所有の権利を持つということに権利変換しますよね。そうすると地権者としての権利はなくなりますよね。

○千住地区まちづくり担当部長 権利変換の仕組みについては、もともとその土地、建物をお持ちの方がいらっしゃって、それが権利としてあるわけですけれども、それが従後のときには区分所有として土地、建物の権利としては、また発生してく

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

るというところです。

○ぬかが和子委員 だから区分所有なのです。實際には住めない人が本当に増えているのです。それで、今、脇からも、いや、そんな乱暴なことはないだろうという話があったけれども、私も勉強するまで通常の都市計画事業と同じだろうと思っていたら、全く違うのです、本当に。実態としては、ディベロッパーさんが入っていて、権利変換計画を立てるときに地価が上がっていても十分な計画にならない、非常に低く見られてしまって、そして実際にマンションに入ろうとするためには数千万円お金を掛けないと自分でお金を持ち出さないとマンションにも入れないと、こういう事例は全国にあると思うのですが、どうでしょうか。

○千住地区まちづくり担当部長 もともとお持ちの権利の大きさにもよってくるかと思います。権利変換につきましては、今後どういうふうにやっていくのかというところが計画されていると/orすけれども、**権利変換計画の中で従前従後の権利がどれくらいになるのか、それに対して今度保留床を造ったものがどれくらいで売られるのか、それで事業を成り立たせるということなので、今、権利変換比率がどうなのか**というの明確には分かりませんけれども、低く見られるとかというようなことがどこと比較してなのかが分からぬのですけれども、総体的に再開発事業の場合は従前に比べて従後の方がB b y Cといいますか増進率が高くなっていくはずなので、そういう意味では従前従後については従後の方が確実に資産価値としては上がるのではないかというふうに考えております。

○ぬかが和子委員 では、その辺については、また次回以降に具体例を幾つか示して質疑もさせていただきますけれども、ただはつきりしているのは、3分の1の方々が反対していても事業と一緒に組み込まれなきゃいけない。そして、つまり反対している人は、ほかの都市計画道路とかだったら十

分な説得や話し合いをやるわけです。そうではないのです。反対していても3分の2が賛成していれば事業としてスタートしちゃう。これは違いますよね、通常の都市計画事業と。

○千住地区まちづくり担当部長 仕組みとしては違いはあります、法律的には3分の2以上の同意があれば事業認可は下りるということになりますけれども、ぬかが委員おっしゃるとおり、何というのでしょうか、我々は追い出して再開発を成就させようというふうには思いませんので、なるべく準備組合に対しても100%の同意を取ってくれというようなことを伝えておりますけれども、どうしてもいろいろな御事情があつて100%の同意というのは何であつても難しいと思いますので、そこら辺は少しバランスを見ながらやっていく必要があるのかなと思っております。

都市計画道路につきましても、ほかのところで事例がありましたけれども、1人2人が反対していることによって、せっかく皆さん協力した土地、建物をいただいたものが都市計画としてその効力が発効できないというようなことはマイナスになりますので、そういう意味で強制執行みたいなこともありますので、考え方としては同じなのかなというふうに思っております

○ぬかが和子委員 全然違う、大体1人2人の例にすり替えないでくださいよ。さっき言っていたでしょう、3分の1弱は反対してもできちゃうわけ、1人2人の問題として言っているのではないです。これが私たって95%、98%準備組合に参加していて1人反対者がいますとかだったら、全体でこうだねという話にもなると思うのだけれども、そうではないから質疑させていただいているのです。しかも、税金、市街地再開発という手法の場合には、これも粗々ですけれども総事業費の4分の1程度の税投入が4分の1と言われていたけれども、いろいろなもので調べていくと総額で見たときに3分の1になるというふうに表示され

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

ているものも多いのです。ということがあるということで、その税の導入にふさわしいのかと、それから十分な合意があるのかという中で、こういうことを進めていって今の段階でいいのかというふうに思っているのです。

もっとまちづくりのこともいろいろやって、例えば同じような再開発でも小規模連鎖型の再開発とか、今、ランドバンクというのですか、小規模連鎖型の再開発というのも国交省もこういうのもありますよということで示しているのですが、そういうものは検討した経緯はあるのでしょうか。

○千住地区まちづくり担当部長 具体的に再開発の仕組みでそのようなものを検討したことはございませんけれども、当初の目的は都市計画道路を整備したいということで沿道整備街路事業から入っていったというところがございまして、それが準備組合ができて再開発を検討しているというところで、今の地権者さんたちの話の中でそういうふうに推移してきたということもありますので、今、それを協議しているところで、再開発の手法について区の方から、あれがいい、これがいいという

ような御提案をしたことはございません。

○ぬかが和子委員 ランドバンクという取組、今、最近国交省でも結構やっていますけれども、小規模連鎖型の開発、どう認識していますか。

○千住地区まちづくり担当部長 千住地区につきましては足立区で一番の繁華街で、どちらかといえば高度利用を図っていくべき地区だという認識ですので、小規模ですとか、そういうものについてはなじまないのかなというふうに考えております。

○ぬかが和子委員 そこに本当に地域が高度利用を望んでいるのか、そして地域の方々が何を望んでいるのかアンケートなんかやった中でも、やはり望んでいるのは高度利用ではないわけです。そういうこともしっかり考えていただきたいし、これ、今回ここだけをずっと議論して時間も過ぎてしまっていますので、(発言する者あり)、ですけれども、

私たちとしては、今のこの段階でそういったことも十分に、もう最初から高度利用だと決めて、手法は最初から何か開発まちづくりというと、最近は市街地再開発だと、こういうふうに、★★とかもありますけれども、そういうふうにいってしまうという在り方がいかがなものかと、現時点でこういうふうに決めてしまうということ、都市計画手続を進めていくということは絶対に認められない、賛成はできないというのを申し上げて質疑を終わります。

○千住地区まちづくり担当部長 市街地再開発事業は全て高度利用と言っているわけではなくて、足立区の中で市街地再開発事業を行う際にも、そういうぬかが委員がおっしゃっていた身の丈に合った再開発ということもありますけれども、そういうところがなじむところもあるというふうに思っておりますが、千住地区につきましては地域の課題としてバリアフリーですか、にぎわい、防災ということがあって、それを成就するためにはこの仕組みが必要かなというふうに考えております。

○ぬかが和子委員 すみません、質疑、終えているのよね。終えているのに、あえてそういうふうに言うと、もう少し言わなきやいけないと思っていて、さっきそんな都合がいいところだけ答弁しないでほしいのです。では、地域の人が望んでいるのか、地域の方々が本当に地権者もそうですけれども、住民みんながそれを望んでいるのかと、そういうことも十分に考えて、そこについては答えないで、つまり答弁を求めてないところで、今の地域のことも答弁求めてないですけれども、都合がいいところだけ答弁するというのは非常におかしいということも指摘して、もう質疑は終わります。

○富田けんたろう委員 私からも、北千住東口の件について質疑したいと思います。

今、ぬかが委員の方からは通常の都市計画道路

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

事業と、それからこの再開発事業の違いについて指摘があったというふうに認識しています。私もこの地域に住んでいてよく聞くのが、急に再開発の話になったという話をよく聞くのですね。

実際にエリアデザインの報告資料の方には、10月の説明会の質疑Q&Aが載っているのですけれども、その中で再開発事業に変わっていったというところの質疑がありました。具体的には、過去には道路整備の話があつて協力をしたのだけれども、急に再開発の話になったと。それに対して区の回答は、以前は沿道整備街路事業という手法を検討していたけれども、権利者の100%の同意が得られずにいたところ再開発の話が出てきて、手法を切り替えたというふうに説明会で回答されているわけです。さすがに、この回答だけを聞くと、やはり乱暴に進めているのではないかなどという印象を地域の方は受けちゃうのではないかなどと思うのですが、これについてまずどうなのでしょう。

○千住地区まちづくり担当部長 確かに説明会でそういうふうにお答えをしていたかと思います。

ただ、再開発事業というのは、区の方でこうしてくれということではなくて、勉強会なり準備組合ができて地域の方で再開発事業ということで発意して区の方に相談があったという認識ですので、区の方で、私の答弁がちょっと悪かったのかもしれません、沿道整備街路事業から再開発にシフトしたというのは言ってしまいましたけれども、区の考えとしてはそういうことではなくて沿道街路整備事業をずっとやろうと思っていて、それができなくなつた、地域の方では、一方で再開発という機運が高まってきたので、そういうような協議に乗ってきたというようなところでございます。

○富田けんたろう委員 つまり手法をシフトしたのは区ではなくて準備組合の方だという話かと思いますが、というのも地権者の皆さんのが構成員となつてある準備組合の方で合意をして変更したとい

うことだと思うのですが、ただ、こういう説明会で、こういう質問が出てくるということは、地権者の方、もちろん100%同意してないというのもそうですし、これは地域の方にもきちんとシェアができるなかつたのかなと思うのですが、ここについては相談を受けた区としてきちんと地域の方にもっと説明をしていかなければいけなかつたのかなと思うのですが、そのあたりについて改めてどうでしょう。

○千住地区まちづくり担当部長 準備組合の中の説明については準備組合の方でやっていただくことのなかなと思っていますので、その事業の細かな仕組みですとか、そういうものを共有するのは準備組合、地権者の方々だと思いますので、準備組合には我々としてもしっかりと説明するようにというお話をしております。

一方で、足立区としては都市計画決定権者ではありますので、そういう意味でその内容についての説明はこれからもしていきたいというふうに考えてございます。今まで説明会は準備組合と共にしておりますし、これからもしていきたいというふうに考えてございます。

○富田けんたろう委員 分かりました。

地域の方の説明という意味では、ただ道路を拡幅するという話があつて、入り口に駅に向かっていくあの道路を大きくするわけじゃないですか、広くするわけじゃないですか。そうなると★★というか南側の方も私がちょっと聞いたのは、これはセットバックを少しするのだという話も当初そんな話もあったかなと思うのですが、これは、する、しないみたいなところが地域の方もあんまりよく分かってなくて、実際はどうなのでしょう、ちょっと後ろに下がるのでしょうか。

○副区長 ★★沿道街路整備事業の担当として地元に入っておりましたので、その計画道路に関しては両側に拡幅をする形で地権者の方と協議を進めておりました。で、地権者の中で南側と北側と両

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

方に土地を持っている方とかがいらっしゃったりとか、先ほどの道路で拡幅されてしまうと残りの土地で生活再建ができない方とかいろいろな方が出てきて、いろいろな条件を協議しているとき、なかなか全員地権者が賛成しないとできない事業でしたので、交渉しているときにやはりそういった部分で私は賛成できないというような話が出て、そのうちに中の地権者の方々が多分いろいろな方に相談をしている中で再開発の話が出てきたのかと。なので、私たちとしては沿道の方々、道路に面している1名の方にはいろいろとお話をしたり、周辺の方には計画の進捗をお話したのですけれども、その後再開発エリアがどんどんどんどん後ろに広がっていって、どこまで広げているかと私たちも把握できないところもあったので、私たちとしてはその対象となる地権者の方々に細かく説明をしてくださいというような要望は続けてきたような状況でございます。

○富田けんたろう委員 説明とか要望とか区がこれまでされてきた動きというのはよく分かりましたけれども、質問としてはセットバックするのか、しないのかというのは結構地域の方、錯綜しているというか、すみません。

○千住地区まちづくり担当部長 今、現状7mありますが、それが都市計画では12mに拡幅することになっておりまして、中心の振り分けになっております。なので、北にも南にも2.5mずつ都市計画道路が掛かっているというような状況です。

○富田けんたろう委員 そうなると、2.5m中心からセットバックとなってくると、今、あそこで南側のお店をやっている方、また地権者ももちろんそうですけれども、お店をやっている方、それからまだ向こうには住宅も広がってるわけで、この辺りの皆さんにもかなり影響が出るというふうには思いますので、もう少しそこは地域の方に地権者だけではなくて、ちゃんとシェアしていかないと結構割とあの辺りの人たち、あんまり情報が

本当に錯綜しているというか、どうなるのだろうと心配なのだけれども、あまり正確な情報をつかんでないのかなという気がするので、是非そこは12月の説明会、私もお邪魔する予定ですけれども、きちんと説明していただきたいなというふうに思います。改めてその点だけ。

○千住地区まちづくり担当部長 説明はしっかりとしていきたいと思っておりまして、道路の拡幅ですけれども、駅を出て北側、左側のところに今回再開発事業を計画しております、南側の方は再開発の区域に入っていないので、今回の都市計画なり事業の中で南側に拡幅というのは発生はしないというところです。北側にだけ後退が生じるようになることになっておりまして、それもしっかりと説明していきたいというふうに思っております。

○市川おさと委員 私も「足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例の一部改正に向けたパブリックコメントの実施について」についてお尋ねします。

私も舍人に住んでおりまして、入谷の葬儀場の件では説明会ある度に呼ばれまして、そこで地域の方々の声を伺っているという状況となっております。この事業者の名前、小さな森の家という事業者なのですけれども、入谷だけではなくて、ほかの地域、六月ですか、ここでも大変多くの何というかな、あつれきが起こっていると。六月については皆さん御案内のとおり、あそこの町会長は葬儀の経営者ですけれども、その方が殊更に怒っているというふうにも聞いておるところもあります。

正にこうした立法事実があって、この条例、あるいはその下の要綱その他の改正が行われるという認識でよろしいのかどうか、まずお答えください。

○建築室長 その問題が明確化になりましたので、取り組まなければならないという認識でございます。

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

○市川おさと委員 この条例の改正の案というのは、一つは50mの範囲、チラシを配る範囲を100mにするということなのですけれども、要するにこれは建設を止めというそういうベクトルの話ではなくて、住民との合意形成を強化すると、そういうベクトルの話なのだろうなというふうに思っています。

一方で、先ほど田中建築室長がおっしゃいましたけれども、学校のそばには造らせないような、それは要綱に書き込むというのがあったのですけれども、こうした建設抑制を行う内容というのは、この条例その他の中で学校のそばということだけなのでしょうか。

○建築室長 学校のそば、そうですね、学校に限定して100mということで、要綱、基準の中に努力規定を追加していきたいと考えております。

○市川おさと委員 例えば、そのほかに児童福祉施設だとか病院だとかも含むことも考えられるのかなと思うのですけれども、それは今回は含まないということですか。その理由を教えてください。

○建築室長 まだ決定したわけではございませんけれども、病院ですとか福祉施設と言いますと、事業者がほとんど造るところができなくなってしまうのかですとか、いろいろ検討いたしまして、当面やはり学校の方に限定したらどうだろうかということで、今、検討を進めてきたところでございます。

○市川おさと委員 川崎市の★★の、川崎市が実はこの手の葬祭事業者の新規の建設に関して非常に厳しいというのか厳しい態度を取っている自治体なのですけれども、例えば川崎市では説明義務を施設の10mのところに住んでいる人については、チラシを配るだけではなくて直接説明するようことで要綱を定めているのですけれども、入谷の事例なんかを見ましても50mとか遠い人が割にギャンギャン言う、強く言うというか、土地を接している人が直接影響があるわけですから

土地を接している人が非常に熱心に、そういう場でも発言をするわけです。ですから、50mを100mに広げるというのは、それはそれでいいことなのでしょうけれども、それだけではなくて土地を接している、川崎市のように10mというのは10mでいいと思うのだけれども、そういうところにはもう直接説明させるということを文面でしっかりと明文で規定してもいいのかなというふうにも、規定するべきなのかなと思うのです。

実際には、事業者は土地が接している人にはどうも行っているような感じもあるのですけれども、行つてはいるのですけれども、それを区としてオーソライズする形で川崎市の事例に倣つて10mの人には直接行くようにというような形で書き込むことはこれは十分可能だと思うのですけれども、その辺いかがですか。

○建築室長 どのような形でできるかについて、少し検討させていただきたいと思います。

○市川おさと委員 これは条例ということではなくて、その下の要綱なり何なりで書けばいいことですから、私、言っていることもそんなに変な話ではないと思うし、それに実際事業者は、ごく土地を接している人には直接行っているという実態もあるようですから、そういう実態をオーソライズするという意味でも要綱などにも川崎市の事例に倣つて書き込むということは、私は非常に問題ないかなというふうに思っておるところであります。

ちょっと話が替わりますけれども、朝日新聞で11月9日から「令和のお葬式～増えるお金のトラブル」というプレスキャンペーンが始まっているのです。これ何で始まっているかというと、これは国民生活センターによると葬儀サービスをめぐるトラブル相談は2024年978件あり、統計が残る2010年度以降で過去最多になったと。要するに葬儀場のソフト面ですけれどもトラブルというのがすごく多い。何がトラブルかというと、

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

これは建設だけれども建設だけではなくて、例えば一日葬で請求額が220万円あったと、28万円というふうにホームページに書いてあったというのです。ところが220万円だということで、非常に悪質な事業者にいいようにやられちゃったよという記事が第1回の記事で書かれているわけですけれども、こうした葬儀のトラブルの実態、これについては副区長しか答えられないと思うけれども、副区長、何か聞いていますか。

○副区長 金銭的なトラブルに関しては消費者センターの方に話が入っているかと、そこは私は把握はしていないのですけれども、先日、朝日新聞の記事に関しては確認をしています。どちらかというと、今、葬祭場の話よりも、今、区内ではどちらかというと火葬場の話がいろいろと特別区で議論をされておりますが、なかなか、今、現時点では葬祭場の金銭的なトラブルについて、まだ具体的な検討は進んでないと★★です。

○市川おさと委員 あんまり外れちゃいけないから簡単にこの話は終わるので、建築室長、怖い目でこっちを見ないでほしいのですけれども、要するに、朝日新聞、最初の記事で取り上げられている一日葬なら28万円と書いてあったのだが、実際に営業を呼んでいろいろと話をしちゃうと、220万円のプランに組み替えられてしまった。しかも向こうには強力な弁護士も付いていて、裁判になったのだけれども全然勝てなくて数万円程度の御見舞金というか、和解金というか、解決金か、それでもうお茶を濁されてしまったよという、そういう記事だったのです。

で、私、何を言いたいかというと、その中身のことも言いたかったのだけれども、どうもこの事業者というのが足立区に進出している事業者と相当同じようなこと、同じというのは、つまり見積書が実物が朝日新聞に載っているのですけれども、見積書が載っているし、あるいは一日葬なら28万円とかというそういう書き方も足立区に最近進

出しているある葬儀事業者、名前は言いません、ある葬儀事業者とぴったり一致するのです。

ですから、建設委員会だからこれ以上申し上げませんけれども、こうした悪質商法とも受け取られてしまうような事業者が今後足立区に進出してこないようにも、正にこうした建設の条例その他もしっかりとブラッシュアップしていってもらいたいなというふうに思うのですけれども、田中建築室長いかがでしょうか。

○建築室長 できる限り地域の方々の御意見ですか議会の意見を踏まえまして、どのような対応ができるのか積極的な姿勢で改正等の作業を進めていきたいと考えているところでございます。

○市川おさと委員 まとめます。どうしても入谷の★★業者にしても、最初から地域と話をして場合によってはその事業を諦めますよとかと、そういう姿勢ではなかったのです。もう最初からやる気満々で、やるに際してどのような話をしますかという、そういったような完全に向こうが主導権を持っていて全然地域の話を、人が何か言ったって、それは聞く、聞かないは全部向こうが決めるのです。全部向こうが決める話で、本当に私も横で聞いていて、あるいは自分も発言していて非常に無力感というものを感じざるを得なかったというのが実態であります。

これについては、区はもうちょっと積極的に介入してもらえないものなのかなという思いも率直に感じるのですけれども、そのあたりいかがでしょう。

○建築室長 御意見は十分理解してございますけれども、事業者の権利といいますか、その部分を完全にやらせないですとか、禁止をさせるということも、ある程度の中立性というのも必要になってまいりますので、そのところは難しいところですし、慎重に対応しなければならないところなのかなというふうに考えてございます。

○市川おさと委員 それは、昔学校で習った憲法2

- ・正式な会議録が作成されるまでの暫定的なものであり、今後修正されることがあります。
- ・音声認識システムで認識できなかった発言等は「★」で表示しています。
- ・「★」の数は発言の文字数を表しているものではありません。

2条の何か薬事法の違憲判決ですか、それは皆さん知っていると思うけれども、そういうのもあるので、営業の自由というのはそれはありますから乱暴なことはできないかも知れないけれども、もう少し地域の住民の意向を反映させるような形で頑張ってもらいたいなと思います。

以上です。

○いいいくら昭二委員長 他に質疑は。

[「なし」と呼ぶ者あり]

○いいいくら昭二委員長 なしと認めます。

———— ◇ —————

○いいいくら昭二委員長 次に、その他に移ります。

何か質疑ございますか。

[「なし」と呼ぶ者あり]

○いいいくら昭二委員長 なしと認めます。

以上で、建設委員会を閉会いたします。

午前11時49分閉会

速報版