

- 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8年3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58分開会

○いいくら昭二委員長 皆様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、記録署名員を私が指名いたします。  
小泉委員、市川委員、よろしく願います。

————— ◇ —————

○いいくら昭二委員長 次に、議案の審査に移ります。

(1) 第22号議案 足立区西新井公園周辺地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例を単独議題といたします。

それでは執行機関の説明を求めます。

○建築室長 おはようございます。

議案説明資料の2ページをお願いいたします。

第22号議案、件名は委員長御案内のとおりでございます。

西新井公園周辺地区の「みどり豊かでにぎわいのある災害に強いまち」を目指した地区計画が都市計画決定されたことに伴いまして、地区計画に定める制限の実効性を担保するために条例を制定するものでございます。

項番3に、条例制定概要をまとめております。

表に記載した用途の制限、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度など、良好な市街地環境を確保するための6点の制限につきまして、それぞれ対象地区を定め、適用してまいります。

今後は、本条例の内容を区民及び関係事業者等に周知し、的確な指導に努めてまいります。

御審議のほどよろしく願います。

○いいくら昭二委員長 それでは質疑に入ります。  
何か質疑ありますか。

○ぬかが和子委員 この都市計画決定までの経緯のところで、地区計画原案の説明会行われたということで、参加者の方の意見も私聞いてきたんですけども、その中で、ここにも若干書かれていますが、道路のこともあるけれども、公園のことについて質疑、なんでつくんなきゃいけないのかとか、そういう質疑も非常に多かったんじゃないかって言ってるんですけども、どうでしょうか。

○パークイノベーション推進課長 当日、公園の整備に関しての御意見もございました。

○ぬかが和子委員 それから、用途の制限のところ、正に条例そのものですけども、用途の制限のところ、風営法関連の建築物禁止は、これはもう本当に当然というかいことだと思ってるんですけども、学校も近い中で、いわゆるホテルとか旅館業、こういったものの制限を掛けてほしいという声があるんですが、そういう検討はしなかったんでしょうか。

○中部地区まちづくり担当課長 今回、検討はしました。

その中で、なぜそれを規制しなかったかということなのですが、今回土地利用の転換を図って多様な用途を誘導するというのが、用途地域と、あとは地区計画の策定する趣旨になってきますので、そういう意味でも、そこは制限しなかった。もともと用途地域的にはできるというところがあります。

それと、あと建設する地区計画も見まして、そのバランスも考えて、今回、制限はしていません。

○ぬかが和子委員 いや、もともとできるとか何とかといっても、この条例で、地区計画の中で建築物を制限することができるということになってい

- 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。

る中で、正に昨今、社会問題になっているような旅館業、これ民泊よりもたちが悪いといえますか、前に若干質疑しましたけれども、今は民泊より緩い基準で、個人のお宅のような、アパートのような一室でも旅館業の許可が得ることができると。そういう中で、この旅館業を制限をしないということは、非常に、やっぱり制限をしていくべきではないかと。改めるべきではないかと思ってるんですが、どうでしょうか。

○中部地区まちづくり担当課長 駅周辺のまちのにぎわいを誘導する上では、こういったものもこの場所にはあっても問題はないという考えがあります。

今、民泊とかホテル、旅館業について社会問題化されているという認識がございますので、区としてもその動向を捉えていきたいと考えております。

○ぬかが和子委員 いや、私民泊とか旅館業ではないのよ。民泊以上にひどい、旅館業で許可を得る基準が緩くなっていて、それで民泊よりも非常に緩い形で、いわゆるアパートの一室で旅館業の申請をすることができるという状況がある中で、これらをやはり規制、学校が近いわけですから、規制すべきではないかということで聞いているんですけれども、室長どうですか。

○建築室長 今、ぬかが委員おっしゃられましたけれども、旅館業よりも民泊の方がちょっと規制が緩くて問題があるのではないかなというふうに思っているところがあるんですけれども、旅館業というものについては、しっかりと衛生部の方で旅館業の許可ということで基準を設けて指導しておりますので、それほど支障がないのかなと。

ラブホテル等については風営法に関わってくるということで、それはできませんし、また民泊については専用住宅ということで、建築基準法上、なかなか規制ができない中で、民泊についても衛

生部の方で届出制度の下に、ある一定の指導を行っているところがございますので、区といたしましてはそのようなスタンスでいきたいと考えているところでございます。

○ぬかが和子委員 前に質疑でやったんで繰り返しは言いませんけれども、以前の旅館業法だったらそうなのです。だけれども、今の規制緩和された旅館業法の下では、それこそ民泊では週末しかできないとか、いろいろ日数制限、年間何百日、そういう日数制限が民泊はあるけれども、旅館業はそれもなし。そして、今まで旅館業というのは、ちゃんとした人がいて、ちゃんと対応してということで許可が得るもんだと思ったら、そこは民泊と全く同じになっている。つまり、今民泊から、事業者なんかが入るものは、逆に旅館業の方が緩やかだから旅館業に乗り換えている。それよく衛生部に聞いて、認識しっかり持っていたきたいんですけども、そういう実態があるので、そういう旅館業をきちんと規制をしていかないと駄目なのではないかということを行っています。質疑は同じことの繰り返しになりますので、あとは意見で申し上げます。

○いいくら昭二委員長 ほか。

他に質疑なしと認めます。

次に各会派の意見をお願いいたします。

○小泉ひろし委員 賛成です。

○くじらい実委員 可決でお願いします。

○ぬかが和子委員 この特に、この案件については、全て反対するものではないんです。ただ、急いでやるべきものでもないというふうには考えています。

そういう中で、今回の条例案、地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例については、先ほどの用途の制限のところ、やはり今、昨今問題になっている、そういうホテルや、いわゆる民泊以上にひどい旅館業、前に議会の中で写真を

- 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。

示して質疑したことがあるので覚えてる方もいると思うんですけども、そういうものを規制すべきだと、そういう規制が入っていないということで、反対をいたします。

○富田けんたろう委員 賛成です。

○市川おさと委員 賛成。

○いいくら昭二委員長 これより採決をいたします。

本案は、原案のとおり可決すべきもの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 挙手多数でございます。よって、原案のとおり可決すべきものと決定いたしました。

次に、(2)第23号議案 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を改正する条例を単独議題といたします。

それでは執行機関の説明を求めます。

○建築室長 18ページをお願いいたします。

第23号議案、件名は委員長御案内のとおりでございます。

近年は小規模な葬祭施設やホテル計画に係る近隣紛争が増加しているため、地域住民と事業者が早期に話し合いを行える環境を整えることを目的に、本条例の一部を改正いたします。

項番2の改正内容ですが、これまでは事業者に対して、敷地から50mの範囲の隣接関係住民に対して説明を行うよう義務付けておりましたが、改正後は、敷地から100mの範囲の近隣住民に対する説明を義務付けてまいります。

今後は、本条例の改正に合わせ、施行規則や要綱の改正を行い、葬祭施設等を計画する事業者への的確な指導に努めてまいります。

御審議のほどよろしくをお願いいたします。

○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。

○ぬかが和子委員 この問題では、本当に紛争増え

ていて、小さな森の家とか、そういうところで、入谷の施設や六月の施設、本当に地域の住民との関係で、すぐ隣に突如建ってしまうということで、声が区側にも届いてると思うんです。

このことで、昨年の第4回定例会で横田議員がこの質問をしたときに、今回の条例事項に直接関係する中身なのですけれども、区の方がこう答えてるんです。「今後は、学校至近での計画を控えていただけるよう、小中学校等の敷地から100m以上離れた場所で計画するよう努める旨の規定を設置整備基準に追加して指導していく」と、これは大丈夫でしょうか。

○建築室長 別途葬祭施設等設置整備基準というのがございますので、その中で、100mを超える区域に葬祭施設等を設置することを努力義務とするということで内容を定めまして、4月1日から施行していくことで、現在予定しているところでございますので。

○ぬかが和子委員 そうすると、条例のこの改正、説明義務対象者、今回はこの1点なわけですよね。100mにしていくと、50mから100mにしていくと。

だけれども、今言ったような部分って、実は地域住民にとって一番声が出る部分ではないですか。それを、条例には盛り込めなかったのでしょうか。

○建築室長 やはり区の方で強制的に権限を持って禁止をするということは、財産権等の課題もあってできないということで考えておりますので、努力義務ということで定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 いや、もともと、例えば風営法の考え方とかいろいろな考え方からしたときに、良好な学校教育環境を整備するということで、そこをきちんとやっていくことはできると思うんです。それがなぜできなかったのかというふうに思ってしまうんです。

- 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。

それと、もう1点、質問してることがありまして、今回の事例というのは、地域住民のお知らせ看板の設置より前に、入谷施設では区と事業者の事前協議が完了している。これ逆ではないかということで、つまり、当たり前ですよ。周知をして、お知らせ看板を設置して、そして近隣住民と話し合いをして、その上での事前協議なのかなというふうに思ってるんですが、そこについても、区は、このことも改善をしていきたいという旨の答弁をしているわけですが、この点はどうでしょうか。

○建築室長 その点につきましても、葬祭施設等の設置整備基準に、表示標識を設置してから区と事前協議を行うということで定め、改正して対応していきたいと考えております。

○ぬかが和子委員 今の2点って、実は地域の方々にとってとっても大事な点なわけです。ですから、条例に盛り込まれなかったというのは本当に残念というか、不本意だという思いはあるんです。だけれども、しっかりと、そこを、その設置基準なり指導なり、そういうところで対応していただきたいと、副区長どうですか。

○副区長 今回ちょっと条例には盛り込めなかったんですけど、指導基準の中でしっかりと対応してもらおうように働き掛けていきたいと思っております。

○いいくら昭二委員長 よろしいですか。

○市川おさと委員 簡単に、この説明会という話なのですが、この説明会というのは、私も入谷のところで出たんですけども、当時何を業者側に言われたかということ、もうつくるのは決まってるんだと。要するに、条件の話だけをやるんだと、そういう、もう一貫した姿勢があったんです。

これについては、ちょっと区の姿勢としてはどうですか。区の考えとしては、

○建築室長 既に入谷の施設につきましては、先に

区との協議が整っていたということで、事業者もそういう対応につながったのかなというような認識から、今回基準の方を改めまして、区の協議は後に行うということで対応させていただきたいと思っております。

○市川おさと委員 今のさっきの議論と重なる部分もあるんだけど、要するに、説明会がある時点では、まだ、その設置が、要するに決まってるかそういうことはもうないと。そういうふうに説明会のいかんによっては設置ができないんだと、そういった含みがあるということによろしいんですか。

○建築室長 あくまでも事業者の方ではこういうことをやりたいというのは固まった形で説明会を行うと思っておりますけれども、区が、別に協議を行って、承認を与えているものではございませんので、そういうようなところで、柔軟にしっかりと、区民の皆様の御意見をよく聞いて、できる限り対応していただきたいということで、区として指導していきたいと考えております。

○いいくら昭二委員長 よろしいですか。

○小泉ひろし委員 ちょっと確認したいんですけど、住民説明会というか、区との打合せ、事前か事後かという、その設置の問題ですけれども、これは、例えば設置してありますよってなった場合、この辺の確認というのは、ちゃんと本当に設置されてるかどうかが、行政の方であるかどうか、それがまず1点お伺いしたいと。

○建築室長 看板が設置されたことにつきましては、事業者から、条例と、それから施行規則に基づきまして、設置された写真を添付して、一応、一応ですみません、報告をいただくことになっておりますので、そのような形で確実に確認をしているところでございます。

○小泉ひろし委員 私もこういう紛争関連、近隣の住民の方とも何件も相談を受けたり、建築室長に

- 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。

も相談したりしてまいりましたけれども、例えば設置された看板というか、の内容が不備だとかブランク、要するに抜けてる部分もあったりするんですが、その辺については、特に、業者任せというか、そういう先方の決まった範囲の表現だけで問題ないんでしょうか。

- 建築室長 届出をいただいた段階で、未記入の部分、書かなければならない部分についてはしっかりと直ちに追記をなささいということで指導しておりますし、未定な部分については未定ということで、決まった段階で速やかに対応していただきたいということで指導しております。
- 小泉ひろし委員 特に近隣の地権者だとか利害関係がある方々にとっては、本当に深刻な問題になる。その設置された看板を見て、ここには業者の電話番号も書いてないとか、どこの業者に発注するかも表示されてないとか、そういう声も聞くことがございますので、その辺、区としても、極力しっかりと、不備があれば指導していただきたいと思います。  
以上です。
- いいくら昭二委員長 要望で。  
他に質疑なしと認めます。  
次に、各会派の意見をお願いいたします。
- 小泉ひろし委員 賛成。
- くじらい実委員 今まで議論もありましたし、これ今後の方針にありますとおり、この本条例の改正に合わせまして、規則改正とか要綱改正にもこれしっかり取り組んでいただきたいなど、これも要望しまして、可決をお願いします。
- ぬかが和子委員 先ほど申し上げたように、本当に地域の方々が納得できる話合いができるようにしっかりと、その辺は本当に条例に入れられる、入れられないわけではないと私は今でも思っているんですが、やってる事例もあると思っていますが、ただ、そういう中でも先ほど副区長答弁して

いただいたように、しっかりと、そこは規則等に対応できるようにしていただきたい。指導もしっかりやっていただきたいと申し上げて、賛成いたします。

- 富田けんたろう委員 今回はきちっとルール化されるわけですから、それにのっとってしっかり運用をお願いしたいと思います。賛成です。
- 市川おさと委員 賛成。
- いいくら昭二委員長 これより採決をいたします。  
本案は、原案どおり可決すべき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、原案とお可決すべきものと決定いたしました。

次に、(3)第24号議案 足立区建築審査会条例の一部を改正する条例を単独議題といたします。

それでは執行機関の説明を求めます。

- 建築室長 21ページをお願いいたします。

第24号議案 足立区建築審査会条例の一部を改正する条例でございます。

足立区職員の旅費に関する条例の改正に伴い、本条例の一部を改正するものでございます。

建築審査会に出席した者に対する費用弁償の種類を、改正後は、「その他の交通費、宿泊費、包括宿泊費、宿泊手当及び旅行雑費」に改めさせていただきます。

御審議のほどよろしくをお願いいたします。

- いいくら昭二委員長 それでは質疑に入ります。  
何か質疑ありますか。

- くじらい実委員 ちょっと私の方から確認でお聞きしたいんですけれども、これ建築審査会を区外の方で開催することというのはあるのかどうか。  
それと、逆に言うと、審査会に遠方から出席された方の今回費用弁償の改正内容という捉え方なのですけれども、そういう理解でよろしいかどうか。

- 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。

かお聞きします。

○開発指導課長 建築審査会につきましては、一応庁舎で開催するんですけれども、近隣の、近隣県ですかね、から来られる先生方というか、委員の方もいらっしゃると思いますので、そこが関係してくるかなということと、あとは全国会長会議というのがございまして、建築審査会委員の会長が今年は和歌山、去年は福井ですかね、全国の会長が集まってやる会議もございまして、そこにも影響してくるかということで、今回改正ということでございまして。

○くじらい実委員 そうしますと、今回、包括宿泊費というのが新規に入ったということだと思っておりますけれども、今までの、例えば会長会議だったり、遠方に出ていたりということの中で、この包括宿泊費に当たるケースというのが今まであったのでしょうか。

○開発指導課長 包括となりますと、よくパッケージとか旅行会社やってくるものなわけですけれども、そのものが個々で使うよりも割安というのもございまして、ただそれにつきましては、大元の条例もそうなのだと思いますけれども、旅費と宿泊費を分けたりとか、いろいろして煩雑になる部分もございまして、なるべくそのどちらでも選べるような形でということで、今回大元の改正と一緒に、建築審査会の方の条例も改正させていただきたいということになります。

○くじらい実委員 今までは旅費と宿泊費分けてということでやってたと思うんですが、包括宿泊費になれば、パッケージとしての旅費の計上もできるという形になると思いますけれども、これ費用弁償の額としては、これ一般的に考えると、パッケージツアーとかそういう形の方が安くなるのかなと思うんですけれども、そういう理解でよろしいですか。

○開発指導課長 旅行会社によって違うと思うんで

すけれども、基本的には安くなるというふうには判断しております。

どちらでも選べるようにはなっている感じにすと思います。

○都市建設部長 我々、一般職の旅費の考え方なのですが、基本的には宿泊費と運賃は今まで別々に買って請求してたんですが、今、会計上、それが実は認められなかったんですけれども、今回いわゆるパック旅行についても、当然、一番安い方法で、経路で、なおかつ合理的なものについては旅費、宿泊費出すということになりますので、基本的には一番安いものを選ぶことになります。

○くじらい実委員 これ建築審査会に限らず、いろいろなところの条例改正も含めてだと思っておりますけれども、これ時代の変化なのかなと思いますので、そちらに合わせてやっていただければいいかなと思いますので、よろしくお願ひします。

○いいくら昭二委員長 他に質疑なしと認めます。

それでは、各会派の意見をお願いいたします。

○小泉ひろし委員 可決です。

○くじらい実委員 可決で願ひします。

○ぬかが和子委員 賛成します。

○富田けんたろう委員 賛成です。

○市川おさと委員 賛成。

○いいくら昭二委員長 これより採決をいたします。

本案は、原案のとおり可決すべきもの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、原案のとおり可決すべきものと決定いたしました。

次に、(4)第25号議案 足立区に係る沿道地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例を単独議題といたします。

それでは執行機関の説明を求めます。

○建築室長 26ページをお願いいたします。

- 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。

第25号議案、件名は委員長御案内のとおりでございます。

先に審議いただきました第22号議案、西新井公園周辺地区の建築条例と整合を図ることを目的に隣接する本条例の一部を改正するものでございます。

項番3の改正概要ですが、従前の環状七号線A区につきまして、アの区域7.6haと、イの区域0.3haに分割★★いたしまして、イの区域に建築物の敷地の最低限度と壁面の位置の制限を追加するものでございます。

これにより、西新井公園周辺地区と整合のとれた良好な市街地環境が形成されるよう、事業者等に対する的確な指導に努めてまいります。

御審議のほどよろしくお願いいたします。

○いいくら昭二委員長 ありがとうございます。

それでは質疑に入ります。

何か質疑ありますか。

質疑なしと認めます。

次に、各会派の意見をお願いいたします。

○小泉ひろし委員 可決でお願いします。

○くじらい実委員 可決でお願いします。

○ぬかが和子委員 この条例は、環七の接道部分の255号線の建築物制限条例の一部改正する条例と、そこを変更するというので、この255号線は、本当に今やる事業ではないだろうというふうに私たちは思っています。ただ、今やる事業ではない、つまり不急の事業でしょうというふうには思っていますが、この制限を、環七と同じものではなくて、255号線に合わせるということが本条例ですので、この条例については賛成をします。

○富田けんたろう委員 賛成です。

○市川おさと委員 賛成。

○いいくら昭二委員長 これより採決をいたします。

本案は、原案のとおり可決すべきものとするこ

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、原案とおり可決すべきものと決定いたしました。

次に、(5)第26号議案 足立区竹ノ塚駅中央地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例を単独議題といたします。

それでは執行機関の説明を求めます。

○建築室長 45ページをお願いいたします。

第26号議案、件名は委員長御案内のとおりでございます。

マンション建替え法の一部を改正する法律が4月1日に施行されることに伴い、本条例に条ずれ等の修正が必要となるため、本条例の一部を改正するものでございます。

項番3の改正概要でございますが、マンションと区分所有者の「二つの老い」が進行する中で、マンションが新築された後のライフサイクルを見通した管理及び再生の円滑化を図ることを目的に、マンション建替え法の規定が整備され、法律の名称も変更されております。

これに伴い生じた条ずれ等に対応するための一部改正となります。

なお、本条例の内容につきまして、変更は生じておりません。

御審議のほどよろしくお願いいたします。

○いいくら昭二委員長 ありがとうございます。

それでは質疑に入ります。

何か質疑ありますか。

○くじらい実委員 すみません、今回、条例の「建替え」から「再生」という文言の変更ということなのですけれども、この示していただいている★★中央地区の位置の図の中の範囲というのが、いろいろな用途地域が、いろいろ混在してると思うんですけれども、ここに対して何か今回この条例改

- 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。

正によって影響はあるのでしょうか。

- 建築室長 今回の改正では特に変えてございませんので、影響はございません。
- くじらい実委員 これ以前からちょっと質問はしてるんですけども、今回用途地域によってマンションの再生に何か制限が掛かるという地域も出てくるのかなと考えてはいたんですけども、今後まちづくりの中で、用途地域の在り方というのを、また引き続き整理とか検討というのをさせていただきたいと思いますが、いかがですか。
- 都市建設部長 こちらも本会議でも御答弁差し上げましたが、まちの変化状況に合わせて、用途地域等には適宜見直しをしてみたいと考えております。
- いいくら昭二委員長 よろしいですか。
- ぬかが和子委員 私もこの「建替え」というところから、法改正によってということですが、「再生」というふうになったというところをもう少しお伺いしたいんです。  
先ほどの説明の中での、このマンション等の再生の円滑化を図ることを目的にということでしたけれども、「建替え」ということから「再生」というふうに変わることで、何がどう、つまり本は法律ではありますけれども、必要があつて変えたということですよ。だとしたら、何がどう変わるのかということをお伺いしたいんですが。
- 建築室長 法律改正の趣旨といたしまして、住民の方々の合意形成を得て、建て替えるということが理想的なのかなとは思いますが、なかなか合意形成も難しいということで、国の方では、大規模修繕等を行って、マンションの寿命を長く取っていくということも一つの手法なのではないかということで、今回このような内容も充実をさせて、法律の名称も変更されたものと認識しているところでございます。
- 市川おさと委員 ちょっと今の話なのですけれど

も、要するに、そもそも、今質問お答えになったけれども、建て替えが難しいというのは、私もそう思うんです、マンションの建て替え難しいって。

そもそも足立区で、マンションの建て替えとか敷地売却ですね、こうしたことが実際に行われた事例というのは、どの程度あるのかなと思うんですけれども、そのあたりの認識いかがですか。

- 建築室長 建て替え自体が、ほとんど、私もちょっと認識してるところでございませぬ。ありません。  
ですので、敷地を部分的に売却するですとか、いろいろな権利変換を伴って、事業が成功したということは、今のところないのではないかなと考えてございます。

- 市川おさと委員 そうしますと、この再生っていうのも、特に足立区で、私も資料ちょっと見てきたんですけども、令和元年度足立区分譲マンション詳細調査報告書というのものが出てるんですよ。その前に、何だ、平成29年度分譲マンションの実態調査というもの行っております。これちょっと詳細に私、実は読んでまいりました。

そうしますと、今足立区の世帯数が37万世帯になるわけですけども、そもそも、その分譲世帯の数が当時は、平成29年度の時点では5万8,777戸という数字が出てるんです。私ちょっと調べ方が悪いのかもしれないけれども、これ、平成29年度結構前の話で、最新の数字ってどこにあるのかなと思つたら、ちょっと見付からなかったんですけども、最新の数字というのは、区として今把握してらっしゃるんですか、どっかで。

- 住宅課長 すみません。今日ちょっと資料持ち合わせてないんで、また確認いたしますけれども、分譲マンション実態調査につきましては、今回住生活基本計画の改定、住宅政策審議会を行う中で、また分譲マンション実態調査を今回、令和8年度に掛けたいと、掛ける予定にしておりますので、その中で把握していきたいと考えております。

- 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。

○市川おさと委員 ということは、ちょっと待って、繰り返しになるけれども、最新の数字は平成29年度の5万8,777戸、これが最新の数字ということですのでよろしいですね。

○住宅課長 分譲マンション実態調査としては、そのようなことでございます。今現在に、同じ調査、そこから令和7年度までは調査掛けておりませんので。

○市川おさと委員 いずれにせよ、今37万世帯のうち5万8,700戸ということになると、割り返すと、大体16%、6世帯1世帯が分譲マンションにお住まいという形に今、なるのかなというふうに思うわけでありまして。

そうしますと、やはりこの再生ですね、再生というのがすごく大事な話になっていく。この令和元年度足立区分譲マンション詳細報告書を見ますと、特にこれ小規模マンションの問題というのがこの中で記されていたわけです。この小規模マンションというのは、管理員がいなくて、自主管理になっていて、エレベーターもなくて、高齢化になってて建て替えも修繕も合意形成が極めて困難だというふうに書かれているわけですが、この当時の認識というのは、当時の状況というのは、今それからまた時間も6年たってるわけですから、ますます困難になってるのかなというふうに思うんですけども、そのあたりの区の認識いかがですか。

○建築室長 市川委員おっしゃるとおりだと思います。

そのような中で、区としてどのような施策の方向性を打ち出していけばいいのかということについて、今回、住生活基本計画の改定の中で検討していかなければならないと考えております。

○市川おさと委員 今回、この改正案を見ますと、地方公共団体の取組の充実ということが書かれているわけですが、その中でも、民間団体の

連携強化ということで、要するに、組合の住民、マンションの人たちの合意形成の支援の取組を行う民間団体の登録制度も創設するということが書かれているわけですが、やはり、特に小規模マンションなんかの場合、建物の高齢化と住民の高齢化も同時に進んで、高齢化っていつても本当に私の親の世代です。もう80代になっちゃってるような感じだと、そのマンションを建て替えるのかとか敷地売却するのかという、そういうすごくポジティブな、前向きな話になかなかならないはずなんだよね。お年寄りなんか、もう、このままでいいよという話になりそうな気がするんで。そういうときに、この合意形成の支援の在り方というものが、すごく区の大事な仕事になっていくのかなと思うんですけども、そのあたり、現状の取組と今後の方向性というものがあれば教えてください。

○建築室長 現在ではマンション管理士の組合、団体がございますので、その方に出向いていただいて、相談に乗っていただくというようなことも行ってございますけれども、それとは別途、また不動産の関係団体とも現在、勉強会といいますか、意見交換会等も行っているところでありますので、そのような民間の団体の力を借りて、どのようなことができるのかといったようなことにつきましても検討していかなければいけないなというふうに感じてるところでございます。

○市川おさと委員 感じてるといのは、それはそう感じてるんでしょうけれども、ただ、そういう状況が明らかになったのは、もう6年前の状態だったんだよね。もう6年前に、特に小規模マンション、区内の小規模マンションが、もうダブル高齢化というの、建物と住民の高齢化が進んで大変な状況になってるよということ、もう報告書にはっきり書いてあるわけですから、今になってそういうふう感じてる状態でございますというのは、

- 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。

ちょっと取組がやや遅いような気もするんですけども、今後加速していくということでおっしゃっていただけますか。

- 建築室長 鋭意取組を務め、加速させながら取り組んでまいりたいと考えてございます。
- 市川おさと委員 それから、今ちょっと僕言ったんですけども、やはり、特に課題があるのが、この小規模マンションだね。古い小規模マンションが、合意形成がすごく難しいという状況が特にこれ進んでるということが、この報告書にも出てるんですけども、マンション一般ということではなくて、この小規模マンションにある程度特化した集中的な取組というものもやってもいいのかなと、やるべきなのではないかというふうに思えるんですけども、そのあたりの認識いかがですか。
- 住宅課長 小規模、大規模というわけではないんですけども、今実際に建築室長からありましたとおり、分譲マンションのセミナーとかも行ったりと、あと国の管理計画認定制度とかも使いながら、その辺のマンションの管理を高める動きを、この何年も取っております。  
また、更に実際に管理組合がうまく機能してないところにつきましては、令和8年度からプッシュ型支援ということで、少しこちらの方、要請がなくてもこちらから支援等をしてまいりたいと考えておりますので、そのような対応で行ってまいりたいと考えております。
- 市川おさと委員 今、住宅課長の方から、考えておりますという力強い言葉がありますけれども、もうこれ調査が6年前だから、もう考える段階時過ぎてほしかったなというふうに思いますけれども、今、住宅課長の顔見たら励ましたくなりましたので、是非、力強くやってもらいたいなと思います。  
今さっき申し上げましたけれども、足立区では、

6世帯1世帯が分譲マンションに住み、正にこの足立区の区民生活の基盤インフラになってると、マンションというものが、考えております。つまり、単なる個人財産の話ではないというふうに考えておりますので、建築室長、住宅課長、力を合わせて、しっかり頑張ってもらいたいなということを要望しまして、質問を終わります。

- 小泉ひろし委員 管理組合があるかないか、また機能してるかという部分で、管理組合があるマンションというか、集合住宅においても、実際に所有してる方が住んでる場合と、最近いろいろな苦情というか困ったお話を聞くと、又貸しというか、所有者がそこを離れて、他人に、場合によっては、そこに住まれる人に貸すんならいいんですけども、個人事業みたいな形で貸す場合だとか、いろいろトラブルなんか実際に起こっておりますが、要は、管理組合があっても、住んでる人が主に管理組合としての役員を務めて、活動する。その中でいろいろ決め事というか、合意形成を図ることも必要だと思うんですけども、成り手不足で困るとか、最終的には所有権のある人に了解取らなきゃいけないと思うんですが、その管理組合を窓口にしたその支援というか、そういう実情をどのように捉えて対応しようかとしてののか伺います。
- 住宅課長 今回の法改正でも、実際に管理不全の問題で、所有者不明等の問題で、財産管理制度ということで裁判所が選任する管理人を管理させる制度とかも創設されるということになっております。  
ちょっとそのあたりも研究しながら、またどのような対応が取れるのか、今後も継続して考えていきたいと考えております。
- 小泉ひろし委員 そういう案件が、もういろいろな悩みとして寄せられてますんで、今後研究、勉強して、よろしく願います。

- 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。

○いいくら昭二委員長 他に質疑なしと認めます。

次に、各会派の意見をお願いいたします。

○小泉ひろし委員 可決で。

○くじらい実委員 可決をお願いします。

○ぬかが和子委員 この条例は、マンション一般論の再生か、建て替えかという問題ではなくって、竹ノ塚駅中央地区の地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例だということ、事前にお伺いしたところ、これ中心的にはURさんの建物だということも聞いてはいるんです。そういう中で、先ほど御説明あったように、単なる文言の修正だっただけで当初は言っていたけれども、実際には法改正によって、その趣旨が大きく少し変わってくるという中身がこの条例だと思っています。そういう点では、ここについて、実際に建て替えオンリーではなくて、この法に基づいて再生も含めて対応するということでの変更だということですから、これについては賛成したいと思います。

○富田けんたろう委員 賛成です。

○市川おさと委員 先ほど申し上げました、もちろん竹ノ塚の問題ではあるんですけども、マンション一般の課題というものも当然これ反映されているわけで、法律改正に伴うものですから、反映されているわけでありまして。しかも、これ6年前に足立区分譲マンション詳細調査報告書というのは出ておりますので、やや取組が遅かったのかなと、私も言わなかったんでちょっとあれなんですけれども、遅かったのかと思います。

条例自体には賛成です。以上です。

○いいくら昭二委員長 これより採決をいたします。

本案は、原案のとおり可決すべきもの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、原案のとおり可決すべきものと決定いたしました。

次に、(6)の第27号議案から(8)第29

号議案 特別区道路線の認定について、以上3件を一括議題といたします。

それでは執行機関の説明を求めます。

○道路公園整備室長 第27号議案 特別区道路線の認定、足立区江北三丁目地内についてでございます。

恐れ入りますが、52ページ別紙を御覧ください。

当該路線の東側のハッチが掛かっている区域におきまして、東京都が都営住宅の建替え事業を実施しておりまして、建て替えにおける財産処理に伴い、都営住宅の外周道路、東京都から移管を受け、特別区道路線として認定するものでございます。

概要については、51ページ記載のとおりでございます。

続いて、53ページ、第28号議案 特別区道路線の認定、足立区千住五丁目地内についてでございます。

提案理由でございますが、54ページを御覧ください。

千住五丁目の国道4号線の東側でマンション開発があり、現在区管理通路である南側の道路後退箇所の寄附を受けることで認定要件が成立し、特別区道路線として認定するものでございます。

概要については記載のとおりでございます。

続いて、55ページ、第29号議案 特別区道路線の認定、足立区西伊興三丁目・古千谷一丁目地内でございます。

提案理由でございますが、都市計画公園の舎人公園の東側外周道路の整備に伴い新設される道路で認定要件が成立しましたので、特別区道路線として認定するものでございます。

概要につきましては記載のとおりでございます。以上でございます。

御審議のほどよろしくをお願いいたします。

- 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。

○いいくら昭二委員長 ありがとうございます。

それでは質疑に入ります。

何か質疑ありますか。

質疑なしと認めます。

次に、各会派の意見をお願いいたします。

○小泉ひろし委員 可決であります。

○くじらい実委員 3件とも可決をお願いします。

○ぬかが和子委員 3件とも賛成します。

○富田けんたろう委員 3件とも賛成です。

○市川おさと委員 賛成です。

○いいくら昭二委員長 これより採決をいたします。

本案は、原案のとおり可決すべきものとする  
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、原案と  
おり可決すべきものと決定いたしました。

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。

[執行部一部退席]

○いいくら昭二委員長 次に、4、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。

併せて、報告事項(10)花畑川環境整備事業  
の取組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。

○道路公園整備室長 58ページを御覧ください。

報告資料58ページを御覧ください。

花畑川環境整備事業の取組状況についてでござ  
います。

第10回花畑川を考える会の開催結果について

です。

1月27日、記載のとおり開催をさせていただ  
きました。現在の工事状況や第二段階の整備につ  
いての御説明をさせていただいたところでござい  
ます。

現場はほぼ出来上がり、もう地域の皆様に見て  
いただいておりますので、きれいになったとか、  
今回は現場を歩いた上で意見交換会を行いたい旨  
の御要望や、第二段階の整備について、人が集え  
る場所を整備してほしいなどの主な意見をいただ  
いたところでございます。

今後のスケジュールでございますが、富士見歩  
道橋迂回路を3月17日に供用開始、第一段階の  
散策路につきましては4月上旬を予定しておりま  
す。来週には日程の方、確定させていただいて、  
改めて議員の皆様にもお知らせをさせていただき  
たいと思っております。

以上でございます。

○いいくら昭二委員長 ありがとうございます。

それでは質疑に入ります。

何か質疑ありますか。

○ぬかが和子委員 何点かお伺いします。

これ参加した人から頂いたんですけれども、こ  
の報告にもあります花畑川が考える会のときに説  
明した資料だと思うんですけれども、中心的には  
第二段階、次の段階のことについてこういうふう  
に考えていると、そういう説明が幾つかあると思  
うんですけれども、その中で、来年度、土質調査  
を実施するというので、埋設管に影響があるか、  
ないかということで案が変わってくるんだという  
説明があるんですけれども、この埋設管というの  
はどういう程度のもので、恐らく下水管、上水管  
だと思うんですけれども、サイズとか老朽化度と  
か、その辺についてはどういう状況なのでしょう  
か。

○道路整備課長 埋設管ですけれども、2か所、花

- 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。

畑川横断する形で、下水道管と上水道管でございます。

深さが、地上から大体10mぐらいの位置にあるということで、大分深いんですけども、そちらに、上に散策路の土を乗っけることで、どんな影響するかというのを確認していくというような状況でございます。

○ぬかが和子委員 埋設管の老朽化度というのはどうですか。

○道路整備課長 すみません、ちょっと何年に建設したですとか、ちょっと関係の具体的な数値を、すみません、今ちょっと手元に用意しておりませんので、後ほど御報告させていただければと思っております。

○ぬかが和子委員 埋設管といってもいろいろあると思うんですけども、何ミリ管だとか、その辺はどうですか。

○道路整備課長 その管径も改めて確認をしまして、御報告させていただければと思っております。

○ぬかが和子委員 なんでこんなこと聞いているかというと、もう昨今、この前の大阪もそうですけれども、この老朽化した下水道管、八潮の事故もそうですけれども、やはりそれに触れていけばどうなっていくのかという問題が生じてしまうと、そういうことになりかねないので、そこは大事な点だと思ってるんです。

前回の一期工事のときには、結局、いわゆる泥土ですよ、それをきちんと見積もっていない中で、それで、実際には公費も余分に掛かってしまったということがあったと思うんです。今度埋設管というのは、それ以上に非常に慎重に、十分に丁寧にやらなければいけないものだと思うし、だとしたらどういう埋設管で、どういう工事を、どういう調査をするのかということも、しっかり示していただきたいと思うのは当然だと思うんです。その辺どうですか。

○道路整備課長 昨今のインフラ関係の事故を鑑みますと、ぬかが委員御発言のとおり、しっかり調査をする必要があると思います。

このため、来年度しっかり調査をいたしますが、結果ですとか影響ですとか、そういったところは、議会の方にも、地域の方にも、お示ししていければと思っております。

○ぬかが和子委員 この説明会のときは、来年度、今も来年度ですけども、もう今年の4月以降の話ですので、そこは本当に、慎重に丁寧な調査をやって、それをしっかりと計画に反映していくことが必要ではないかというふうに思っています。

それから、もう1点なんですけれども、もちろんこれ本当に第一期の工事でも、私も拝見しましたけれども、今も拝見してますけれども、よくなったという声が、そして、区がいろいろ努力してきたことも、多くの方々は十分、分かってはいるところだと思うんですけども、ただ第一期のときに一番議論になったのは、水面の幅、いわゆる貯水量といいますかね、あそこふだん通水しているところではないわけけれども、だけれども、それをしっかり十分に取り取る必要があるんじゃないかという、そこを議論になってたと思うんです。結局幅を狭くしてしまうということについての意見が出てたと思うんです。それは、専門家からも意見が出されていた問題なわけです。これとても大事なことだと思っていまして、私も、かつて自民党のせぬま議員も、このことを言って、この問題ではないですけども、流域治水ということで、川を唯一治める権限を持っている、足立区は、権限を持つてるのはこの花畑川しかないということで、流域治水という考え方のときに、やはり昨今のことを考えると、十分な貯水量、いわゆる流域治水で収められる、そういう量を、川幅を狭くしてはいけないという議論があると思うんです。

- 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。

その辺についてはどうお考えですか。

○道路整備課長 これまでも繰り返し御答弁させていただいておりますが、ぬかが委員の御発言の流域治水の件もありますので、これまでも専門家にいろいろ確認をしまして、おります。

その関係では、やはりこの川は、中川流域の流域治水の対象となっている川ではありませんし、流域治水という観点からすると、やはり花畑川自身をしっかり守るということで、水門でしっかり閉める対策をするのですとか、あとは流域全体の、上流域の方でしっかり調整池をしっかり整備してもらうとか、流域全体で何ができるかという方が大事でありますので、今回に関しては、ほかの低地河川を見ましても、散策路を整備するときは、やはり川の中に土を入れて、散策路を整備するというのが一般的な手法になりますし、このやり方が正しいということをこれまでも議会で御報告させてもらっておりますので、ちょっとこのように進めていければというふうに考えております。

○ぬかが和子委員 一期の工事を踏まえて、いわゆる散策路を整備しないでなんて言ってるつもりはないし、整備するのはもう地域の念願である。だけれども、散策路を整備しながらも、やはり区側の意識として、極力川幅をしっかり確保すると、そういうスタンスに立つべきではないかという意味なのですが。

○道路整備課長 そこはおっしゃるとおりだと思いますので、そのスタンスでしております。

一期のときも御説明しましたが、やはりバリアフリーの観点から、車椅子の方でも、あと桜の根が根上がりしても、根上がりも許容した、そういった植栽の幅ですとか、散策路の歩道幅、こういうのを考えますと、やはり今が最適な状態だとは思っておりますが、ぬかが委員御発言のとおり、可能な限り、川幅も確保して、川と川での散策路が充実したものになるようなという視点は今後も

持ちながら、整備の方を進めていければと思っております。

○ぬかが和子委員 一期のときも議論して、そうやって対処、対応してきたというけれども、でも一期のときは、表面の部分ではなくて、下は本当に狭くなってるわけですよ。やっぱり、そこはよりよいものにやってほしいと。先日もシンポジウムですか、庁舎ホールで、片田教授の下で行われましたけれども、もう昨今のこの水害とか集中豪雨、都市型水害、そういう在り方というのは、従来型の流域治水の考え方とか、それだけでは収まらないと。もう本当に想像を超えたようなものが来るんだと。そういう立場で言ったらば、確かに国の流域治水の考え方の中に、花畑川は河川ではないので、いわゆる流れている通水河川ではないので対象にはなっていないのかもしれないけれども、やはり区とすれば、例えば水害対策で貯留槽をつくるように、しっかりと、そういう立場でやれることはやはりしっかりやっていくという、そういうスタンスでいなきゃいけないんじゃないかと思ってるんですが、副区長どうお考えですか。

○副区長 どれを優先に整備するのかということが非常に重要だと思います。

今まで花畑を考える会ですとか専門家の御意向をお聞きして、やはりあそこは、観光地とまでいえるかどうか分かりませんが、そういった人を、多くの人に来ていただきたいということをやまず中心に行ってました。

その中で、川幅をどうあるべきかということ考えたときに、やっぱり今の植樹帯の幅ですとか遊歩道、ここは必要だということで、その中で最大限に川幅を取ってきたと思います。

ただ、今後、一期、まだ一期ですので、今後また同じ整備がずっと続くと単調になってしまいますから、やっぱりそこはまた改めていろいろ御意見をお聞きして、整備の在り方というのを考えてい

- 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。

きたいと思います。

○ぬかが和子委員 この説明会の中でも、私なんかもよかったなと思う点もありまして、これまでの意見を踏まえた配置案というところで、親水テラスをどうするのかという議論のときに、やはり検討してきたのは、学識の意見も踏まえて、運河らしさを残していこうと、そこを優先しようではないかと、そういう判断をしたというのもあって、それは本当によかったなというふうに思っていますので、是非、確かにこれ一期、二期で終わるものではないので、副区長言われたようにしっかり対応していただきたいと。

最後になりますけれども、実は恐らく全ての議員に来たのかどうか、建設委員会委員の皆様へということでメールが来まして、花畑川を考える会の説明をやった後に、この花畑川をきれいに、よくしていきたいということで活動している市民団体の方にも、区はちゃんと説明をされているということで、それを踏まえての要望がいろいろ出されていたんですけども、その中で、建設委員会の皆様には、是非現地を皆様で視察して、今後の問題点や今後の課題等を洗い出してくださるようお願いいたしますということが書かれておりまして、これ委員長になるんですけども、是非委員会として、調査、視察をしていただきたいということで、要望させていただきます。

○いいくら昭二委員長 今回のぬかが副委員長の提案でございますが、これ正副でしっかりと対応したいと思っております。

ほかに。

他に質疑なしと認めます。

次に、各会派の意見をお願いいたします。

○小泉ひろし委員 今、ぬかが委員もお話ししましたように、懸念されるようなことが分かってきた場合はしっかりと、上下水道の老朽化の問題等、今後、区としてできることは慎重に調査するなど、

事故が起きないように努力していただきたいと思っています。

継続で。

○くじらい実委員 まだ引き続き議論も必要があるのかなと思いますので、継続をお願いします。

○ぬかが和子委員 先ほど調査の申出もさせていただきましたし、これは一緒に検討していくという必要があると思いますので、継続をお願いします。

○富田けんたろう委員 私もメールの方、いただきました。是非皆さんと現地を見に行つて、引き続き議論を進めていきたいと思っておりますので、継続をお願いします。

○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 花畑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。

併せて、報告事項(12)花畑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 報告資料の68ページをお願いいたします。

花畑二丁目生コン工場への対応状況でございます。

項番1でございますが、昨年12月23日に現地調査を実施いたしました。

結果につきましては、表に記載のとおりでございます。

交通安全や騒音等に配慮した操業が行われてお

- 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。

りました。また、69ページの表に記載のとおり、本年1月15日に騒音測定を行っております。いずれの測定地点においても、規制基準値50デシベルを超過する状況でございました。

項番2の事業者に対する違反指導でございますが、本年1月19日に提出された是正計画書の進捗につきまして、2月19日になりますが、工場に対して定期的に状況を報告するよう指導いたしました。

今後、是正計画が自主的かつ着実に履行されるよう指導に努めまして、その状況は、適宜議会に報告をさせていただきます。

以上でございます。

○いいら昭二委員長 ありがとうございます。

それでは質疑に入ります。

何か質疑はありますか。

○くじらい実委員 今までも議論してきた件なのですが、以前の報告の中で、1月末に区として検討、判断するという報告もあったと思いますが、もう現在3月半ばになっておりますが、これ、69ページの方の1月19日に是正計画が提出されましたということで、この是正計画によって、1月末をめどに判断するといったこの区の検討というのは、これは何か変化があったのか。もし、変化があったとしたら、例えばこの1月末という時期が何か変わったのか。それとも、何か是正計画によって、その検討の内容が変わったのか。何かその辺の考え方ってどうなったんでしょうか。

○開発指導課長 1月19日に計画が出されまして、それを精査させていただきました。以前、10月に出してきた案件よりも随分変わった是正計画ということでしたので、一応、庁内というか内部で話した中では、その後、2月の19日に工場側が来庁しまして、また再度確認はさせていただきました。

今後もその是正計画にのっとって、進捗を定期的に報告するよう指導させていただきました。

○くじらい実委員 これ前回の委員会でもそうだったんですけども、1月19日に是正計画が提出されたということで、ただ詳細な内容は公表できませんという話だったと思うんです。

これ、先ほど10月に出された計画とはちょっと中身変わってますよって話だったんですけども、これ変わらず公表ができないんでしょうか。

○開発指導課長 そのとき、公表という話もありましたが、一応会社の経営関係も含めて、影響が大きいということで、中身については公表はできません。

ただ、前回と違く、前向きな姿勢が感じられているということは確かでございます。

○くじらい実委員 なかなか、この陳情の中での話なのですが、これ議論が難しく、中身が分からないとなかなか進まないのかなと、あると思うんですけども、これ実際いつ公表できるかというのは何か話されていますか。

○開発指導課長 具体的な話ということではないですけども、そのときいろいろ話が出た中では、2年後を目標に是正を目指していくということは聞いております。

○くじらい実委員 当然、事業者側の事情もあると思いますし、これ経営計画ということの中で、多分公表できない部分というのがあるのかなと思いますけれども、これ実際事業者さんともしっかりと丁寧に話はしてもらいたいと思います。

今度2月の19日に是正計画の進捗を定期的に報告するよう指導したということであるんですけども、これは、その指導というのはどういう形で、定期的に報告というんですけども、具体的に、例えば1か月に1回報告をしるという話なのか、ちょっと期限を区切ってやるのか、定期的な報告の方法というのは何か話されたんでしょうか。

- 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。

か。

○開発指導課長 定期的というよりは、要所要所、区切りのときに当然報告していただきたいということもありますし、ちょっと1か月単位ではどう動くかも分かりませんので、最低でも3か月かかって話はどうかなというのは、区側では考えているところでございます。

○くじらい実委員 3か月に1回ぐらいの報告を考えているということだと思います。

私の方から、特に今、現地調査もしていただいて、交通対策とか騒音対策もしていただかなきゃいけないところは、しっかり事業者とも話していただきたいと思いますので、そこをしっかり対応していただきたいと思いますので、よろしくお願ひします。

○開発指導課長 現地の方の調査は継続してやっていきたいと思ひます。

○小泉ひろし委員 この陳情の趣旨にもございませうけれども、本当に長い間、検討を進めているわけですけども、2018年の12月に、移転時期を明らかにするよう区としても指導してまいりませうというところから始まってるかと思うんですが、しっかりと進捗を定期的に報告するってなってますけれども、今答弁あったような、例えば2年以内にとかございませうけれども、詳細は言えない部分もあるのかもしれませんが、要するに1月19日に是正計画書が提出されたわけですから、要するに、せめてそこからカウントするのとか、もう本当に先方の決意というか、その辺のニュアンスだけしっかりとやっていただかないと、そもそも前回は3年以内にとかいうこともあったわけで、非常に時間掛かっていることなので、事業を大きくかじを切るってことは大変な、先方にとっても大変なことだとは思ひうだけども、とにかく、しっかりと区としても、法律に基づいて進めていただきたいと思ひますが、その辺いかがですか。

○建築室長 法律、建築基準法の法の趣旨を踏まえまして、的確に指導していきたくと思ひております。指導してまいります。

事業者から提出された是正計画につきましては、妥当な内容ということで区は認識しているところでございますので、これを今後、令和8年度、9年度末を目指していくということで、話もいただいているところでございますので、それを確実に履行させていただくために、指導に努めてまいります。

○ぬかが和子委員 前回のときに、新たな是正計画が出されたこと、前向きだということで、詳細は当時はまだ公表できてない。だけれども、この委員会には少しでも公表してくれということで、それについて前向きな答弁だったけれども、何も公表することなしに、前向きだという言葉だけで、そして2年後を目標にということと言われたって、そんなこと言われたって、前だって3年後に計画出ます。だからみんな、住民の方、去年の10月を待ってたわけです。たら、実際に出たのは、是正計画ではなくって、実際には操業継続宣言のような中身だったわけです。また、前向きだから2年待ってくれて、議会にすら、住民にすらその中身がどう、どうしようとしているのかしら示されなければ、それでただ待ってるというのは、あり得ないと思ってるんですけども、区はどうお考えですか。

○建築室長 内容をお伝えしたい、しなければいけないということは重々承知してるところでございますけれども、相手方の重要な企業の操業を、どう収束、是正していくのかということについて、重要な内容であるというふうに認識しておりますので、それにつきましては、区として、ちょっと申し上げられないというふうに考えているところでございます。

○ぬかが和子委員 区の仕事というのは、建築室と

- 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。

いう仕事なわけですよ。法令に基づいて仕事してるわけですよ。この間、区の方は、この当該生コン工場が、用途地域規制をはじめとして、複数の法令に違反した形で操業を継続している建築物だということを認めて、そして対応すると言っていますよね。どうですか。

- 建築室長 そのとおりでございまして、違反を是正をするということが私どもの役割だと認識しておりますので、それを実現するために、適正な是正計画が現在出されているというふうに認識しておりますので、その履行をしっかりと見守ってまいりたいと考えてございます。
- ぬかが和子委員 いや、だから、それは適正なつて言われたって、適正な判断できないわけですよ。それで、もともとどういう法令に反してんのかというのを、実はこの、今期の議会の中では、委員会の中であんまりやってないんですよ。都市計画法の第8条、第9条、これ当該地域は工業専用地域ではなく、生コン工場の立地が許容されない用途地域だと。それから建築基準法の48条、用途地域ごとに建築可能な建築物の用途を制限していて、この生コン工場は用途制限には明確に違反をすると、建築基準法6条、7条、本来必要な建築確認を前提とした適法建築物ではなく、是正を要する違反建築物に該当すると。建築基準法の9条1項とそして第8項、特定行政庁は、違反建築物に対し、是正命令、除却命令、そして使用禁止命令を行う権限と義務を有していると。この法令に照らしていけば、この工場は使用を継続させてはならない建築物に該当するわけですよ。そこは認識変わってないですよ。
- 建築室長 ぬかが委員おっしゃられた内容につきまして、認識は変わってございません。
- 先ほど、なぜ適正なのかというような御質問ございましたけれども、今おっしゃられた内容の法令の違反がなくなるということが適正だというふ

うに考えておりますので、区はそこを目指していきたいと考えているところでございます。

- ぬかが和子委員 この建築基準法の9条では、違反建築物発見した場合には、特定行政庁は必要な措置を命ずることができる規定と規定して、これは単なる裁量ではなくて、違反の程度が重大で、是正をされない場合は、使用禁止を含む措置を講じるべき行政責任を定めた規定なわけですよ。そこで、新たな是正計画が出たといわれたって、出たっていったって変わってないではないですか。だとしたら、きちんとした対応をしなければいけないと思いますし、生コン工場は、一度も使用禁止命令が出されていません。これほど明確かつ、長期にわたる違反建築物に対して、禁止命令、使用禁止命令を出さない法令根拠というのは、法的にどうなのか。どこにあるのかお伺いします。

- 建築室長 命令を出すということで検討もしておりますけれども、その命令を出すという目的は、違反の是正を行っていただくために出すものでございますので、命令を出さなくても、今その方向に向けて取り組んでいただけるということで区は確認をしておりますので、命令を出す、出さないは、区の裁量だと考えております。

ですので、区といたしましては、違反是正に向けて計画を進めていただくことが一番重要と考えておりますので、現在の対応、スタンスで対応していきたいと考えてございます。

- ぬかが和子委員 そこはもう本当に押し問答のような議論になってしまうけれども、そんなこといったって、議会に示してなきや議論できないではないですか。
- 副区長 ただ区が内部で確認をしておりますということで、議会の方が中身を知らない状態では、確かに議論できないと思います。
- そういった意味で、どこまで出せるのか、そこはちょっと弁護士とも相談をして、また報告をさ

- 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。

せていただきたいと思います。

- いいくら昭二委員長 よろしいですか。
- 富田けんたろう委員 私もこの計画についてお伺いしますけれども、まずはこの精査をされて、この2年後については、もう確実に違反が、要は是正をされる、解消される、そういう内容になっていたということによろしいでしょうか。
- 開発指導課長 以前と比べると、全く逆というか、全く違う計画でしたので、それをもって進捗関係は、管理はしっかりしていきますけれども、一応、2年をめどにという話は聞いております。
- 富田けんたろう委員 私は今、お伺いしたのは、要は、2年を得て、今あるこの違反の状態というのがきちんと解消されるのかどうかと、そういう内容になっているのかというふうにお伺いをしましたので、その点についてもう一度お願いします。
- 開発指導課長 一応そのように考えております。
- 富田けんたろう委員 もう少し踏み込みますけれども、つまりそれは営業停止なのか、あるいはその工場の移転なのか、大きくこの二つなのかと思うんですけども、このあたりについても、今この場でお答えすることできないと、そういうことなのでしょうか。
- 開発指導課長 その移転とかその停止という話は、ちょっとこの場では控えさせていただきたいと思います。
- 富田けんたろう委員 ちなみにその中身について精査をされたというのは、区の職員の皆さんだけで中身精査されたのでしょうか。
- 開発指導課長 区の職員もありますし、あとは弁護士の方にも相談させていただいております。
- 富田けんたろう委員 弁護士さんはもちろん法律のプロフェッショナルとして、もちろん見ていただきたいんですけども、例えば、これは経営に関わる話ということなので、例えば区の方でお抱えの、例えば中小企業診断士の先生だったり、ほ

かにも専門家の方たくさんいらっしゃると思うので、これきちんと区でチームアップして精査をしていただきたいと思うんですけども、いかがでしょうか。

- 建築室長 建築基準法の判断に合うのかどうかということについては、私、建築主事の立場でも判断をしていかなければならないという状況がありますので、区の職員の中で検討を進めさせていただきたいと思っております。
- 富田けんたろう委員 なので、とはいえ、これは経営問題だと思うので、そういう経営のプロみたいな専門家にもやはり入ってもらわないと、ちょっと、きちんとした精査にならないのかなと思うんです。そのあたりどうでしょう。
- 建築室長 私どもに与えられている職域といいますか、建築基準法の中での判断といいますか、そこを関わっていくということになっておりますので、それよりも外れた部分、経営判断ですとか、どのような財務状況になるのかということについて、私どもについては、指導がなかなか及ばない部分があるという、そういうような認識でございます。
- 富田けんたろう委員 その経営のところに関する指導は別に区はする必要ないと思うんですけども、出てきた計画が本当に遂行されるのかと、そういうことを精査する上で、区の職員だけではなくて、外部の方とも、これきちんと議論するべきではないかというふうに申し上げました。分かりました。  
何だろう、適宜議会にこれから報告をするとあったんですけども、今回みたいな報告に終始をしているようでは、これ住民は恐らく納得できないだろうというふうに、今ぬかが委員からもありましたけれども、私もそういうふうな認識を今、しています。

要は、ゼロか100で言うと、この報告ではぜ

- 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。

ロだというふうに思うんです。少なくとも、その2年というところを見ると、先ほど課長3か月定期的という話ありましたけれども、最低でも3か月、私も最低でも、やはり3か月かなと思います。このあたり、まだ区では決まってないということなのでしょうか。

○開発指導課長 あくまでも今、区の方の考えとして報告させていただいております。区切りがあれば短くなるとか、長くなるというのはあるかなと思っております。

○富田けんたろう委員 何でしょう、先方も、いろいろ計画を遂行する上で、いろいろ忙しい中で19日に来庁されたという話だったと思うんです。

そもそも是正計画は1月の19に出てるわけですから、これ1か月たってるわけです。1か月いろいろ精査をする中で、今後どうやって定期的に報告してもらうかという議論が恐らくあったかと思うんですけれども、その1か月間でも、要は、この定期的に報告をするところその具体的なスケジュール感だったり、そういうのも決まらなかったということなのかなというふうに思うと、ちょっと区の方の議論も少し遅いのかなというふうに思ったんですけれども、いかがでしょうか。

○建築室長 相手方が違反是正を行っていく取組の中で、重要な段取りといいますか、なかなか状況が変わらない部分と、一歩前進するといいますか、手続の段階があるかと思っておりますので、そここのところにつきましては綿密に情報を交換をしながら、報告すべき部分につきましては、段階になった場合につきましては、文書等でしっかりと報告をいただくというようなことを基本にしまして、それをおおむね目途としましては3か月ぐらいになるかなとは今のところ思っておりますけれども、その辺につきましては柔軟に対応していきたいと考えております。

○いいら昭二委員長 よろしいですか。

○市川おさと委員 ちょっと荒っぽい話をしますと、渡辺開発指導課長が2年後を目標に是正していくということをおっしゃいました。是正の内容については、この1月19日の是正計画書に書かれてると思うんですけども、2年後を目標に是正していくと。田中建築室長は、妥当な内容だということをおっしゃいました。妥当な内容なんだとおっしゃいました。更に答弁の中で、事業を収束と、収束って言ってから、言い直されて、是正というふうにおっしゃいました。

こうした答弁聞いてると、何かこう方向性というか、2年後には要するにもう収束するというような内容の是正計画書なのかなというふうに聞こえてるわけですけども、このあたり副区長、いかがですか。

○副区長 その内容について、明確には、すみません、今は答弁はできないんですけども、何らかの形で、議会の方が情報を得て、それで議論できるようなことは必要だと思っておりますので、そういう形で進められればと思います。

○市川おさと委員 私、今お話聞きながら、何言ってるかは聞いてなくて、どんな表情でおっしゃるのかなということを知っていました。確かにそうだよというような表情に見えました。2年後に収束すると、そういう内容でなければ、むしろ区側が納得するわけがないわけで、この是正書で、前の駄目だよって、今度のは妥当な内容だとかって納得してるわけですから、それ以外の内容は私はあり得ないというふうに考えております。

以上です。

○いいら昭二委員長 他に質疑なしと認めます。

次に、各会派の意見をお願いいたします。

○小泉ひろし委員 継続で。

○くじらい実委員 今まで議論ありまして、新たな是正計画の内容がちょっと分からないという状況の中ですけども、建築室長の答弁では、適正な

- 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。

内容とのお答えがあったのかなと思っております。

建築基準法の違反の解消というのが一番目的のかなとは思いますが、この事業者さんも多分大きな判断はされてると思いますので、しっかりとこの事業者さんと話し合ってくださいまして、また引き続き議会報告できる機会を待ちたいと思いますので、継続をお願いします。

○ぬかが和子委員 この問題というのは、3年間住民待たせて、そして何にも中身を明らかにしないで、2年待ってっていわれて納得できるものではないんですが、そもそも建築室、もしくはこの区側に住民の方々が求めているのは、いつ移転してもらえるかとか、いつ是正をしてもらえるかということではなくて、いつまでに法を執行するのと、法令違反なんだからきちんと法を執行してくださいと、これがその陳情なわけです。そして、これはもう行政の裁量ではなくて、行政の不作為という違法な行為に当たるんじゃないかということで、是非、もう、きちんと明確にしない限りは、もう速やかに使用禁止命令を出すべきだということにも考えています。

よって、この陳情は採択を求めます。

○富田けんたろう委員 今回の経営計画というのが、法令違反を正に是正をする、解消する内容だという今答弁ありました。その具体的なスケジュールについても、2年後という数字も出てきました。

ですから、陳情者の今回思いでもありますように、これはあらゆる方策を考えてほしいという思いを考えると、行政庁としては、法令違反には毅然として対応していくんだという区の姿勢を後押しをしたいというところで、前回継続でしたけれども、今回採択を求めます。

○市川おさと委員 採択です。採択なんですけれども、2年後の是正、その是正の内容というのは、事業の収束であるという内容、それが次回には報告されるのかなという、報告事項で報告されるの

かなというふうに確信をしております。

以上です。

○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。

[執行部一部退席]

○いいくら昭二委員長 次に、所管事務の調査に移ります。

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。

何か質疑はありますか。

質疑なしと認めます。

○いいくら昭二委員長 次に、報告事項に移ります。

(1) から (7) 以上7件を都市建設部長から、(8) から (11)、陳情の審査の説明のあった(10)を除く以上3件を道路公園整備室長から、(12) から (13)、陳情の審査で説明のあった(12)を除く以上1件を建築室長から報告をお願いします。

○都市建設部長 引き続きよろしくお願いいたします。

報告資料、初め2ページでございます。

足立区無電柱化推進計画Ⅱ期案についてでござ

- 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。

います。

今計画につきましては、無電柱化、足立区内で進めるための計画書を作成したもので、今回御報告するものでございます。

なお、計画期間は令和8年から令和17年の10年間となります。

以下、計画目標、実施路線等については記載のとおりでございます。

今回、別刷りで無電柱化計画案、冊子を付けさせていただきますましたので、仔細はそちらを御確認いただければと思います。

3ページ、今後の方針でございますが、こちら計画策定後、4月に区ホームページ★★と、住民と合意形成を図るとともに、電線管理者と連携して無電柱化を進めてまいります。

続いて、6ページでございます。

足立区都市計画マスタープラン改定に向けた取組状況でございます。

初めに、都市マスとはなっておりますが、足立区における都市計画の基本的な方針を定めているものでございます。

前回改定から8年が経過していることを踏まえまして、7ページの改定の理由でございますが、足立区を取り巻く環境も変化ございます。また、最近では自然災害の頻発等がありますので、そういったものを踏まえて改定をさせていただくものでございます。

項番3、改定の方向性の案でございますが、こちら別紙参照、9ページにございますので、そちらを御覧いただければと思います。

なお、4番、改定に向けた意見聴取、改定に向けた意見については記載のとおりでございます。

8ページでございます。

今後のスケジュールでございますが、3月15日ですが、アダチ若者会議について意見聴取、以下記載のとおりで、令和8年度末の改定に向け、

作業を進めてまいります。

引き続き10ページでございます。

第二次足立区景観計画の中間検証でございます。

こちら令和3年1月に策定しました同計画について、以下るる、御報告いたします。

1番の景観計画の中間検証でございますが、令和2年度から令和6年度までの活動に対して、(1)から(3)まで記載のとおり、見直し、検証させていただきます。

1番、(4)なのですが、審議会、部会意見を踏まえた今後の取組については、SNSの活用や現地勉強会等を実施することが提言されております。

11ページ、審議会、部会の開催結果については記載のとおりでございます。

今後の方針でございますが、中間検証を踏まえまして、令和10年度末の第三次足立区景観計画策定に向けて検討を進めてまいります。

以下、12ページ以降は施策・指標の達成状況等の資料を付けさせていただいております。

引き続き20ページを御覧ください。

ユニバーサルデザイン推進計画に基づく施策の評価結果でございます。

こちら、毎年、評価をさせていただいております。令和6年度に実施しました個別施策31施策について、及び全施策の自己評価と14施策の委員評価を行いました。

項番2、評価の結果については記載のとおりで、令和6年度は、平均点としては4.0となっております。

21ページに、前年度から評価が上がったもの、前年度評価下がったものをピックアップして載せさせていただきました。

22ページについては、先ほど申した31施策の評価結果一覧をまとめさせていただきました。

続いて、23ページでございます。

- 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。

コード化点字ブロックを活用した音声案内の実証実験の期間延伸についてでございます。

こちらは、令和7年3月の本会議答弁でコード化点字ブロックを設置しますということを御答弁申し上げましたが、その後、実証の目的でございますが、重ねて、視覚障がい者をはじめ、誰もが暮らしやすいユニバーサルデザインのまちづくりを実現するために、この実証実験を行っています。

今回のポイントでございますが、実証実験の期間を延長する理由なのですが、当初、9月から予定をしておったんですが、なかなか不具合がありまして11月からの開始となったため、その分の期間、また検証による必要性の見極めをするために、項番4にありますとおり、令和8年6月まで期間を延伸させていただきたいと思っております。

24ページにつきましては、コード化点字ブロック体験会、意見聴取等を載せさせていただいております。

今後の方針でございますが、改めて3か月延伸して、その中で必要な意見★★なりながら、この有効性について検証してまいります。

続いて、25ページでございます。

興野周辺地区のまちづくりでございます。

初めに、まちづくり計画案の説明会開催結果でございます。

記載のとおり1月23日、14日に開かせていただきました。

その他、26ページにつきましては、説明会の周知方法、また主な質疑を記載しておりますが、全体としては御理解いただけたのかなというふうに考えてございます。

続いて、項番の2でございます。

まちづくり協議会を3月3日に開かせていただきました。

27ページに参加者、内容、主な質疑を記載しております。

3番の今後の方針でございますが、先の説明会の内容を踏まえまして、令和9年の夏頃に都市計画の変更の決定をさせていただきたいと思っております。

続いて、別刷りでございます。

大変恐縮でございますが、別でございます、令和8年度足立市街地開発株式会社の事業概要収支予算説明書の御説明をします。

1ページ目でございますが、概要説明、組織機構図については記載のとおりでございます。

令和8年度の経営方針と重点項目ですが、主に、当株式会社につきましては、北千住のミルディスの中にいます駐車場、駐輪場、また床、商業床の貸出しを行っておりますが、引き続き、最後に3番目に書いてありますとおり、利用者の視点に立った経営努力を継続していくとしております。

重点項目につきましては、1番、駐車場の利用拡大と、2番としまして、老朽化が進む施設について計画的に修繕をしていくものでございます。

2ページでございます。

4番、令和8年度の事業内容と売上見込みでございますが、大きく四つございます。

駐車場事業、駐輪場事業、不動産賃貸事業、飲料自動販売機設置事業等で、総額で約7億円余の収入を見てございます。

一方、3ページでございますが、先ほど申し上げた経常収益としましては7億1,700万円余、売上原価としましては4億1,000万円余、続いて4ページでございます、販売費及び一般管理費としまして7,500万円余を記載しております。

5ページが貸借対照表、6ページが損益計算書でございますが、決算見込みとしましては、当期の純利益としては1億4,700万円余を見込んでございます。

私からの報告は以上でございます。

○道路公園整備室長 28ページを御覧ください。

- 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。

水路点検調査についての御報告でございます。  
調査概要ですが、道路下に存在する水路、国道4号線で東西に分け、点検するものでございます。74路線、東西合わせて約60キロの延長でございます。

国道4号線西側調査につきましては昨年12月に、東側調査につきましては先月2月に、それぞれ記載の業者に決まったところでございます。

今後のスケジュールでございますが、今年の7月には調査を完了させ、3月の年度末に委託完了の予定をしておるところでございます。

29ページに調査路線等を添付させていただいております。

続きまして、30ページ、足立区橋梁長寿命化修繕計画の改定案の御報告でございます。

改定の概要ですが、国の補助金要綱の反映や対象橋梁29橋から72橋に拡大をさせていただきました。

計画につきましては、平成24年に策定し、今回2回目の改定となります。

橋梁の補修するに当たって、国庫補助金の導入に当たり、対象路線の追加、予防保全による管理をしていくものでございます。

今後の予定は、31ページ記載のとおりでございます。

続いて、60ページを御覧ください。

インクルーシブ遊具配置計画の策定についての御報告でございます。

計画策定の目的でございますが、区内に整備するインクルーシブ遊具の配置基準を定めるものでございます。

計画の概要ですが、大型インクルーシブ遊具や単体のインクルーシブ遊具などの設置基準や設置公園など、別紙計画のとおり定め、来年度以降、運用を進めてまいり予定でございます。

計画案の主な変更点でございますが、整備予定

公園を中川公園から大谷田南公園への変更や、障がい者団体だけでなく、地域の利用者へのアンケート等を実施した遊具の選定や、地域要望を踏まえ、単体インクルーシブ遊具の設置検討などが主な変更点でございます。

今後へ配置計画に基づき、令和8年度以降、整備を進めてまいります。

私からは以上でございます。

○建築室長 70ページをお願いいたします。

住宅政策審議会を先月2月9日に開催いたしました。

議事内容につきましては、項番1の(2)に記載のとおりでございます。

今回の審議会では、表に記載いたしましたとおり、ごみ屋敷や空き家、空き地の対策をはじめ、居住支援法人に関する御意見や区民の転出入に関して、ファミリー世帯が住み続けられる施策の深掘りが必要ではないかなどの様々な御意見をいただきました。

これらを踏まえまして、今後審議会や専門部会で検討すべき課題を73ページに取りまとめておりますので、次回開催に向けて、資料の準備と検討を進めてまいります。

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。

何か質疑ありますか。

○富田けんたろう委員 すみません。1点だけ。

都市計画マスタープランのトピックですけれども、9ページですかね、すみません、ちょっとマクロな質問になります。この、何でしょう、役所のポンチ絵図みたいな、9ページの改定の方向性案ですけれども、足立区の今というところで、真ん中ぐらい、ピンクの網掛けですかね、で左の、これまでのまちづくりに一定の評価、更なる磨き上げということで、住み続けたいが8割にと、今後はずっと住み続けたいを8割につて書いてあり

- 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。

ますけれども、ちなみに残りの2割の方も大切な住民かと思うんですが、この残りの2割の方に関する記述がなかったんですけれども、いかがでしょうか。

○都市建設課長 実は、この住み続けた8割というのは、当分住み続けたいが44%で、ずっと住み続けてが38%というところですので、この当分進み住み続けたいというのを、ずっと住み続けたいということにシフトしていきたいということで、計画をやっているというところでございます。

また、残りの2割につきましては、こういう評価ではないということで認識しております。

○富田けんたろう委員 その残りの2割の方に関する方向性というか、ちょっと具体的に記載がなかったかなと思うんですが、いかがでしょうか。

○都市建設課長 当然、残りの2割の方につきましても、当分は住み続けたい、ずっと住み続けたいということに変わっていただくように、まちづくりを進めていきたいと考えているところでございます。

○富田けんたろう委員 何かそこまで深く話すつもりはないんですけれども、ただ恐らく、その2割の方と、この8割のうちの半分の当分という方、恐らく少し課題が違うのかなと思うんです。なので、ちょっとそのあたりも、もう少し詳細に分析を進めていただければなど、そういう要望です。

あと日曜日、アダチ若者会議について、私もちょっとこれ見に行こうかなと今思っているんですが、ちょっと募集の要綱というか、区のホームページを見ると、本当にざっくり書かれていますよね。今回のテーマは将来の足立区のまちづくり、若者ならではのアイデアを聞かせてくださいということしか書いてなくて、具体的にまちづくりといっても、いろいろ本当に、このマスタープラン見てもあるわけではないですか。それこそ防犯の問題もあるし、外国人の問題もあるしとか、一体どんな

ことを今回、もう少しこう、若者に話してもらうのか教えてください。

○都市建設課長 まず、足立地区について、どういう認識なのか。例えば、住み続けたいのか、例えば、どういうところに足立区として魅力があるのかとか、魅力がないのかとか、そういうものをまず、アンケートというわけではないんですけれども、まずお聞きして、その後、グループディスカッションではないんですけれども、例えば、今回11名の方を応募いただいているんですけれども、例えば半分ずつに、例えば分けて、例えばちょっと、好きなグループ、嫌いなグループに分かれて、お互いにどういうところがいいのか、悪いのかということも議論しながら、理解を深めていただくということを考えてるところでございます。

○富田けんたろう委員 今回15歳から22歳ということで、私も以前のアダチ若者会議、見に行ったときに、ちょっと1点気になったことがあったので、今ちょっとあらかじめシェアをさせていただきますけれども、やっぱり年齢の幅が7歳ぐらいあるわけだと、どうしても大学生がたくさんいるテーブルに、どうしても本当に中学生とか高校生入っちゃうと、なかなかこう発言がしたくても何か難しいのかなというふうには、はたから見ると、そういう感、そういうテーブルもちょっと見受けられたので、今の話だと、そういう意見によってテーブルを分けていくというのも、それはもちろんいい取組だと思いますけれども、少しちょっと、皆さんきちんと話しやすいような環境づくりというところにも、是非配慮をお願いしたいなと思いますが、いかがでしょうか。

○都市建設課長 様々な方からいろいろな御意見をいただきたいと思っておりますので、そこは十分配慮して、会を進めていきたいと思っております。

○小泉ひろし委員 私も、アダチ若者会議について伺います。

- 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。

これ15日、10時から開催するというので、15名程度の募集があつて、もう締め切つたという、多ければ抽せんということだと思ふんですが、実態どんなメンバーになつたのか、ちょっと決まつてれば。

○都市建設課長 11名の方に応募をいただいております。高校生、大学生など若い方に応募していただいているという認識です。ただ、高校生が何名までちょっと今手元にないので、ちょっとお答えできない状況でございます。

○小泉ひろし委員 富田委員からもちょっとありましたが、区として、今後マスタープランの改定に向けて、この施策、意見を生かすためにも、その会議、どんなことに、★★で意見を言つてもらうとか、何ですかね、会話が弾むような、そういうものというのはある程度方向性、決めてるんでしょうか。

○都市建設課長 まず一番最初は、クイズ形式ではございませんけれども、何となく皆さんの、今先ほどちょっと御説明しましたけれども、足立区についてどんなイメージを持っているのかという形で、まずはちょっとクイズ形式ではないですけども、まずそこでキックオフしながら、どんどんちょっといろいろな議論が、いろいろな御意見がいただけるような形でシフトしていきたいと考えてます。

○小泉ひろし委員 そうですね、本来の目的に沿うような、有効な意見が出やすいような、そういう次第というか内容、工夫していただきたいと思ひます。

あと、興野周辺地区まちづくり協議会の報告がございましたけれども、その中で、参加者から質問が出た中で、燃えにくい建物にするには資金が必要だという中で、この答えとして、資金面での負担を軽減できる、現在担当部署と連携して助成金制度を使えるよう調整を進めていると。都市計

画道路の沿道の方々が不燃化のための建て替えを行いやすよう進めていくという、これ過去もいろいろあつたわけですが、この★★沿いのところかと思ふんですが、具体的な制度というものは、足立区のみならず、東京都だとか、予算も含めて、具体的な制度をちょっと分かれば教えていただきたいんですが。

○まちづくり課長 今、都市計画道路沿道について、燃えにくい建物をつくるということで、不燃化の整備助成が使えないかということで検討を進めているところでございます。

○小泉ひろし委員 これからその辺、無理やり、強制的に建て替えする必要はないかと思ふんですけども、その辺の理解が進むように、参加者もそんなに多くないわけですが、機会をとらえてそういうことも周知していただきたいと思ひます。

以上です。

○ぬかが和子委員 何点かあるんで、重複しないようにしたいと思つて後から手を挙げたんですけども、まず一つは、橋梁の長寿命化計画なんですけれども、ずっとこれ見ていったときに、健全性判断して、健全性がⅢという早期措置段階、つまり早期に対処しなさいよというところが幾つかあつて、その後に実際の補修の計画等々が示されているんですが、例えば、円心橋というの、もうこれ早期措置段階の項目が入ってるんですけども、実際の補修は2029年というふうになっていて、どうもこの、これと、つまり健全性の状態と、その後の補修計画に整合性、若干、そごというか、差異があるんじゃないかと思つてるんですが、どうですか。

○道路整備課長 早期措置段階、4段階中の3ランク目、上から2番目に危険な状態のものが、足立区には6橋ございまして、こちらは、一応、今回の計画でも全て記載しているんですけども、い

- 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。

ずれも、既に架け替えの事業に入ってるか、補修を既に終えているか、あとは2橋だけ来年度、補修の予定をしておりますので、適切に対応できる見込みだというふうな認識でございます。

○ぬかが和子委員 私質問してるのは、例えば、綾瀬新橋、架け替え始まって、堀切橋、取り組んでるのも知ってますし、総合的に、いわゆる総合で、橋全体で、この早期措置段階という、Ⅲというレベル段階のところは分かってんです。でも、続いて、やっぱり総合ではⅢではないけれども、部分的にレベルがⅢの部分があるというのが、円心橋だったり、内戸越橋なわけです。これがちょっと後になってると、こういうところのそごという部分なのですけれども。

○道路整備課長 そうですね、部分的なところで、総合的にちょっと全体的に直す時期というのを判断してるんですけども、ちょっと改めて、ぬかが委員御発言の部材の、特定の部材がⅢのところの対応については、ちょっと改めて確認させていただきたいですが、基本的には総合的に見て、この時期が適切だという認識を持ってるんですけども、ちょっと改めて確認させていただければと思っております。

○ぬかが和子委員 この間のいろいろな、他のところでの事故なんかを見ていても、別に総合的に駄目になったのではないわけですよ。1か所駄目ならば、駄目になってしまうわけで、そういう点では、その辺もしっかり対応していただきたいと、そして私たちも分かるようにしっかり説明もしていただきたいと思っております。

それから、ユニバーサルデザインのところで、例えば、3番目の公共建築物のユニバーサルデザインというところが、評価が4というふうになっておりますし、経年でも評価変わってない。つまりそこそこやっているという評価だということですが、ただ私から見ると、この前、先

日代表質問でやりましたように、区民が使う区民ホール、竹の塚センターとかエル・ソフィア、こういうところで車椅子や体が不自由な方が上がれないことを、求めたものに対して、できるかどうかの可否も含めて新年度で検討するって言ったんです。それは、もちろん所管はここではないけれども、やっぱりユニバーサルデザインということ考えたときには、やっぱり改善に向けて努力をしていくということが必要なのではないかと思います。どうでしょうか。

○都市建設部長 先に議会でも御指摘あった、センターの車椅子で上がれないという話でございます。当然のことながら、改めて言うまでも、変なのですが、当然今造るものについては当然のことながらユニバーサルデザイン配慮したのですが、既存施設については、できる限り、合理的配慮という言い方が正しいかどうかあれですけども、できる限り改善していくということについては、この計画を持ってる、所管してる部でございますので、当然全庁的にはきちんと言ってます。

○ぬかが和子委員 本当に、確かに既存のホールでするので、今からスロープ付けましょうといったって、付けられないというのは分かるけれども、今の技術の中で昇降機、簡易昇降機をつくる、付けるということは十分可能だと。そういうことで、全体として、このユニバーサルデザインといいますか、バリアフリーも含めて、進めていただきたいと思っております。

それから、興野地域の方ですけども、私自身も説明会に参加した方々の意見をいろいろ、その後も聞いてきました。一つは、この都市計画道路に当たっているところの扇地域、ここ扇地域というのが、マンションはありますよね。ほぼマンションの横を擦れ違うということになっていて、単純に考えると、通常でいくと、そのマンションの、いわゆる敷地を都市計画道路にしてしまうと、こ

- 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。

の建蔽容積、ここで支障が出てしまうのではないかと、マンションそのものの、いう懸念があったんですけども、その辺はどうでしょうか。

○道路整備課長 今回の都市計画道路で、1か所、300世帯ほどのマンションの敷地が、ぬかが委員御発言のとおり、今、都市計画が掛かっております。マンションの理事会様ともお話しさせていただいて、正に同じようなことを指摘されております。

御説明としては、ちょっとまだ明言はできないんですけども、一般論として、都市計画事業認可を取った以降に、その路線の用途容積というのは、容積率ですか、見直されたりということは一般的にありますので、そういったものの対応というのは今後ある可能性がありますというようなお話はさせていただいているところでございます。

今後も、いろいろと御意見を聞きながら、丁寧に対応できればと思っております。

○ぬかが和子委員 そうしますと、恐らく、建蔽率は反しなくて、容積率に引っ掛かるかもしれないけれども、そこは都市計画道路の沿道だから、容積率を緩和することで、既存不適格建築物にはならないと。こういうことでしょうか。

○都市建設部長 先ほど私、御報告★★ですけれども、令和9年度に向けて都市計画変更する中で、先ほど、いわゆる不燃化促進事業を入れるということも考えますと、通常今、技術的な話で申し訳ないけれども、今容積200のところを、300★★に変える予定になりますので、そうしますと、容積★★アップするとなると、容積率、収まりますし、あともう一つ言いますと、尾久橋通り沿いが、これ容積400あるので、多分、多分という言い方、いけないので、既存不適格にはならない方向で何とか進めていきたいと思っております。

○ぬかが和子委員 それとともに、やはり先ほど理

事会等もお話しされてるってことだったけれども、もう本当にすぐ脇を通るわけです。そういう点で、心配や改善や不安の声を寄せられてると思うので、そこを十分に答えていただきたいんですが、どうでしょうか。

○道路整備課長 これまでも、できる限り丁寧に対応してきておりますので、今後も引き続きそのように努めてまいります。

○ぬかが和子委員 その上で、この興野地域のまちづくり全体の中では、都市計画道路を抜くことだけではないというのが、この間の答弁でもあると思うんです。そういう点では、興野二丁目と扇の三丁目ですかね。なので、興野二丁目は密集地域、目密地域にもなってるということでは、一丁目ほどではないけれども、また西新井本町も入っているというところで、密集事業も導入していくことはできませんか。考えられませんか。

○まちづくり課長 密集事業の導入についても、過去にも検討しているところでございます。今の地区の概要として、全体の地区整備の計画区域に入っていないということで、東京都の補助が受けられないというところがございます。

ただ、東京都の防災まちづくり推進計画の方も今改定作業中でございますので、その辺のところも注視しながら、また改めて道路のネットワーク等も確認をしながら、地域の皆さんと、密集事業が導入できるのかということも含めて、改めて検討はしてまいりたいと考えてございます。

○ぬかが和子委員 それとともに、この★★道路については、当然国や都の補助金が入るわけで、それで都市計画道路をやっていくということで、国の補助金は何という補助金になりますか。

○道路整備課長 たしか社会資本整備総合交付金の事業だったと思います。

○ぬかが和子委員 そうなのですよ。社会資本整備総合交付金は、今、国の方が、建築単価が上

- 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。

っている、人件費が上がっているということで、全体に絞っている、そういう補助金でもあるんです。だから、余計に防災都市づくりとか密集事業とか、そういう位置付けが明確じゃないと補助金が出ないとかね。十分に出ないという可能性もある、そういうところだということだと思っんです。そういう中で、私、その国の対応というのは、やむを得ないことだというふうには思ってるんです。これだけ上がってる中で、何でもかんでも補助金出せばいいというふうにはならないってことはある中で、これ住民の方からも言われたんですけども、やはり前のめりにならないで、本当に、十分、住民の声を聞いて、特に当事者の声を聞いてやってほしいということをお願いされてるんですが、どうでしょうか。

- 道路整備課長 ぬかが委員御発言の補助金の絡みもありますし、また、補助金のみならず、生活をされてる方の事情がございますので、急がずといえますか、その方の事情に寄り添った形で進めていくように心掛けていきたいと思っんです。
- ぬかが和子委員 是非この密集事業なんかも導入しながら、本当にまちが快適で、本当に消防車がしっかり通れるような、とにかく真っすぐ通れる道が東西にはないというのは確かに事実なので、だけれども、強制的にならない、地域の方々の声を十分に聞いて対応していただきたいと要望して終わります。
- いいくら昭二委員長 他に質疑なしと認めます。

————— ◇ —————

- 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。  
質疑なしと認めます。  
委員長から申し上げます。  
副委員長の皆様には委員会終了後、委員長席に

集まってくださるよう、よろしくお願い申し上げます。

以上により、建設委員会を終了いたします。  
お疲れさまでございました。

午前11時49分閉会

速報版