

- 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6月5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。

午後1時23分開会

○いいくら昭二委員長 皆様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、記録署名員を私から指名いたします。

吉岡委員、富田委員、よろしくお願いします。

————— ◇ —————

○いいくら昭二委員長 次に、議案の審査に移ります。

(1) 第50号議案 特別区道路線の認定について、(2) 第51号議案 特別区道路線の認定について、以上2議案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 よろしく願いいたします。

恐れ入りますが、議案説明資料2ページを御覧ください。

第50号議案 特別区道路線の認定（足立区梅島三丁目地内）についてでございます。

提案理由でございますが、都市計画道路の補助線街路第255号線が令和8年1月に事業認可を取得し、道路整備を進めるために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。

続いて、3ページ、第51号議案 特別区道路線の認定（足立区扇三丁目、興野二丁目、西新井本町四丁目地内）についてでございます。

提案理由でございますが、都市計画道路補助線街路第138号線において、今回、本木新道から尾久橋通りまでの約930mを令和7年10月に事業認可を取得し、道路整備を進めるために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す。

以上でございます。御審議のほどよろしく願いいたします。

○いいくら昭二委員長 ありがとうございます。

それでは、何か質疑はありますか。

○ぬかが和子委員 どちらの議案も特別区道路線の認定ということで、都市計画道路の決定された部分について区道路線認定するというので、しかも道路現況がないところの認定なわけですけれども、これ例えば、この138号線の方の、これ道路現況がなくて密集地域なのですけれども、ここにはどのくらいの区画、道路現況ない中でおうちがあるのでしょうか。

○道路整備課長 138号線興野地区でございますけれども、まず関係地権者がおよそ200名ほどおりまして、画地数は99となっております。

○ぬかが和子委員 それで、そうしますと、今は当たり前ですけれども、建築基準法上、法を満たしている建築物なわけですよ、ほとんど、恐らく全てが。そこが特別区道になっちゃうわけですよ。そうすると、その瞬間から既存不適格建築物になりませんか。

○都市建設部長 建築基準法上、都市計画事業で用地買収されているところについては既存不適格扱いとなります。

○ぬかが和子委員 ですよ。だから、99の画地が既存不適格建築物になるというやり方というのはどうなのかという思いを持っているのですね。

とりわけ、扇三丁目、ここは大型のマンションなわけですけれども、このマンションについては事前にお伺いしたところ、建築時にもうこの都市計画決定されていたので、その部分はマンション建物はないと。そしてそこは十分考えられていたので、建蔽率はどうも違反しなそうだとことなのですけれども、どのくらいこの面積掛かっちゃうかというのは分かりますか。

○都市建設部長 この案件につきましては、以前、ぬかが委員からも御質問いただいた記憶がござい

- 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。

ます。その中で、シミュレーションしまして、もともとの面積が敷地面積が9,500㎡ものがあったものが、今回の道路整備に合わせまして、減った後の面積ですが、約8,600㎡となります。

続けて御説明してよろしければ、この関係で、現在の建物のいわゆる容積率については、もともとが226%で建築されていたものが、道路が減った関係で251%になります。

続けてなのですが、容積率の算定方法というのは基本的にその敷地面積ごといわゆる案分計算をします。従前ですと240%だったので、当然面積が減った関係で、先ほど申し上げた251%で10%オーバーしますが、この新しく容積率が一部300%になる関係で、同じく計算方法で案分しますと約270%になりますので、既存不適格が解消するという状況でございます。

先ほど御答弁申し上げたとおり、敷地の形状等によって既存不適格になる可能性がありますけれども、あくまでも違反建築物ではありませんので、建築基準法上ではそれなりの救済措置が備えられていることを併せて御答弁申し上げます。

- ぬかが和子委員 容積率を緩和することで既存不適格建築物という状態を解消できるというその容積率の緩和というのは、すぐ行われるのですか。
- 都市建設部長 現在の都市計画の手続でございますが、足立区の都市計画審議会を来年の3月に予定してございます。その後、東京都の都市計画審議会にて用途地域の見直しを行う予定になっておりますので、早ければ来年の6月に都市計画変更が予定されてございます。
- ぬかが和子委員 そうしますと、少なくとも、早ければ来年6月都市計画、東京都の都市計画審議会での変更になるわけですから、そうすると、少なくとも1年間の間というのは、容積率は、建築基準法上、満たしていない建物だということになったときに、例えば、もう中古マンションですから、売りたい人や買いたい人、結構そういう出入

りもあそこあるわけですよ。そういう場合にはこの1年間というのは不利益あると思うのですけれども、どうでしょうか。

- 都市建設部長 不動産の取引で重要事項説明でどのような説明をされるかによるのですが、あくまでも、先ほど申し上げたとおり、既存不適格であって違反建築物ではありませんので、基本的には取引には影響ないと私も考えておりますが、ただ、今、ぬかが委員御指摘のとおり、1年間は既存不適格状態になる可能性ありますので、多少なりとも影響、なかなか私どもが不動産に影響あるかどうかということは明確に御答弁できませんが、ただ将来的に解消するということは当然のことながら、併せて、今回マンションの理事会の皆様にもその辺の御説明をしているところでございますので、その辺を考慮して不動産の取引がなされるのではないかと思います。

- ぬかが和子委員 理事会にお話しされているのは分かっているのですけれども、実際に既存不適格物件がどういう扱いになるかということ、恐らく分かっていると言わなかったのかと思いますけれども、この時期に売買したいと思っても、買う方はローン組めないのですよ。既存不適格だから。そういう不利益もあるということもしっかり認識した上で、意外とマンション住んでいる方もそれ気が付いてない方もいらっしゃるのですよ。そういう点では、本当にそういうこともあるのだということを知って臨んでいただかなければいけないかなというふうに思っています。

質疑は以上でいいです。

- 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 可決です。
- くじらい実委員 賛成です。
- ぬかが和子委員 区道認定それから都市計画道路、基本的には賛成する案件多いのですけれども、ちょっとこの2議案については賛成しかねるという

- 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。

ことで反対をいたします。

内容については、理由については、本会議場で
討論を行わせていただきます。

○富田けんたろう委員 賛成です。

○市川おさと委員 私は賛成なのですが、立
派な道路を造ってほしいなと思います。よろしく
お願いします。以上です。

○いいくら昭二委員長 これより採決いたします。

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 挙手多数であります。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。

以上で建設委員会を終了いたします。

お疲れさまでした。

午後1時32分閉会

速報版