

令和3年

建設委員会会議録

とき 令和3年11月29日

品川区議会

令和3年 品川区議会建設委員会

日 時 令和3年11月29日（月） 午前10時00分～午後2時42分
場 所 品川区議会 議会棟6階 第1委員会室

出席委員 委員長 こんの 孝子 君 副委員長 大沢 真一 君
委員 本多 健信 君 委員 芹澤 裕次郎 君
委員 塚本 よしひろ 君 委員 のだて 稔史 君
委員 西本 たか子 君

出席説明員 中村 都市環境部長 末元 都市整備推進担当部長
鈴木 都市計画課長 竹田 住宅課長
多並 都市開発課長 長尾 建築課長
藤田 防災まちづくり部長 滝澤 災害対策担当部長
（危機管理担当部長兼務）
稲 田 参 事 川口 交通安全担当課長
（土木管理課長事務取扱）
高 梨 公園課長

○午前10時00分開会

○こんの委員長

ただいまより、建設委員会を開会いたします。

本日は、お手元の審査・調査予定表のとおり、議案審査、請願・陳情審査、報告事項およびその他を予定しております。

本日もこれまでの委員会と同様に、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、委員会室のレイアウトを変更、アクリル板を設置するとともに、理事者の出席も必要最小限とし、所管する議題が終わり次第、ご退席いただきます。

また、議題は都市環境部から部ごとに取り上げ、会議途中での理事者の入替え等も行っております。

そのため、所管質問については、会議の効率的運用の観点から、なるべくご配慮いただきたいと思っております。

その上で、なおご発言をご希望される方は、今の時点でお申し出いただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○こんの委員長

ありがとうございます。

それでは、本日は、会議時間が長時間にならないよう、簡潔かつ効率的なご質疑にご協力をよろしくお願いいたします。

本日は、6名の傍聴申請がございますので、ご案内いたします。また、その中で1名の方から録音申請が出ておりますので、これを許可いたします。

1 議案審査

(1) 第69号議案 品川区手数料条例の一部を改正する条例

○こんの委員長

それでは、予定表の1、議案審査を行います。

まず、(1)第69号議案、品川区手数料条例の一部を改正する条例を議題に供します。

本件につきまして、理事者よりご説明願います。

○長尾建築課長

私からは、第69号議案、品川区手数料条例の一部を改正する条例について、説明いたします。

配付資料の1枚目をご覧ください。

1、改正理由です。

長期優良住宅の普及の促進に関する法律が、令和4年2月20日から一部改正施行されることに伴い、品川区手数料条例の改正を行う必要があるためです。

次に、2、改正内容です。

次のページの別紙1「長期優良住宅法の改正内容」と書かれた説明資料でご説明いたします。

資料の上段をご覧ください。

1つ目は、分譲マンションにおける認定方式の変更です。

現行の制度では、分譲マンションの認定は住戸ごとに行っております。図に示すように、建築前に分譲事業者が認定申請を行い、引渡し後に各住戸の区分所有者と分譲事業者が共同して変更認定を受ける

ことが必要です。

改正後は、住棟単位、つまり、建物全体で変更認定を受けることとなります。図に示すように、管理組合と分譲事業者が共同で引渡し後の変更認定申請を一度行えば、その後の手続は不要となります。

次に、資料の下段をご覧ください。

2つ目は、認定手続きの合理化です。

現行の制度では、長期優良住宅認定制度と住宅性能表示制度の両方を利用する場合、それぞれの申請、審査が必要です。

一方、両制度を併用する割合は、現在、6割から7割を占めておりまして、また、技術的な審査内容の多くは共通しているという実態があります。

そこで改正後は、住宅性能評価の申請に合わせて、長期優良住宅の技術的審査も申請が可能となり、手続が合理化されます。

配付資料の1枚目にお戻りください。

3、改正する手数料です。

先ほどの改正内容を踏まえ、(1)から(4)の手数料を変更いたします。各項目の最後には、別紙2「新旧対照表」のページ数を括弧書きで記載しております。

また、建築物省エネ法の一部改正に伴う条項のずれに関わる規定整備も今回併せて行っております。

変更箇所は、別紙2の別表60の6の項、別紙2でいいますと、19ページから21ページの部分になります。

なお、別紙2では、改正部分を赤文字で記載しております。

配付資料の1枚目にお戻りください。

最後に、4、施行期日ですが、長期優良住宅法の改正に伴う改正規定は令和4年2月20日、建築物省エネ法の改正に伴う規定整備に関する改正規定は、本条例の公布の日としております。

○こんの委員長

説明が終わりました。

それでは、本件に関しまして、ご質疑等がございましたら、ご発言願います。

○のだて委員

今回、長期優良住宅の法改正に伴って、品川区手数料条例の一部を改正するという事で、まず、長期優良住宅がどういうものなのかというところを伺いたいと思います。

そして、A3の資料のところで、(1)の認定方式の変更の、改正した場合、変更手続が1回でいいということなのですが、その後、「竣工後の手続も不要」というふうに書いてあるのですが、これがどういう意味か分からなかったので、ご説明いただきたいと思います。

そして、(2)の手続きの合理化のところ、改正した後、この手続を行っていくところで、審査・認定のところ、長期使用構造等の審査を省略できるということになっておりますけれども、この省略できるのはなぜかというところを伺いたいと思います。

それと関連して、建築確認申請も、こういった民間が審査をしてやる仕組みがあると思うのですが、そちらもこうした省略などを行っているのかどうか伺いたいと思います。

○長尾建築課長

まず、長期優良住宅についてですけれども、こちらは文字に書いてあるとおりなのですが、長く使えるような住宅をつくるための認定制度となっております。

内容としましては、メンテナンスがしやすいような住宅であるとか、最近ですと、環境に配慮したということで、省エネ性能の高い住宅であるとか、そういった評価項目がございますので、その評価項目に沿って審査をして、長く使える住宅を認定する制度となっております。

また、A3資料の(1)の部分にあります「竣工後の手続き」と書かれている部分ですけれども、現行制度ですと、分譲事業者が各住戸を売買した後に変更の手続を共同して行う必要がございます。ですので、建物が建つ前であっても、建った後であっても、その変更の手続が住戸ごとに必ず発生していたのが現状の制度となっております。それが改正されますと、管理組合が設立された後、一度申請を行えば、その後、その売却が進んでいなかった住戸が売れた後、またその後、変更認定の申請をするということが必要なくなるということになります。

また、(2)、省略できる理由というところですが、こちらは住宅性能表示制度と長期優良住宅認定制度の中で、評価する項目について、もともと重複している部分がございますので、今回、改正することで、同じ内容をチェックしているので、二度同じ審査をする必要はないということで、「省略」というふうな言葉で表現しております。

また、最後、建築確認の手続に関してですが、こちらは、この認定制度とは直接的には関係いたしませんので、同じような省略ということは発生してきません。

○のだて委員

審査のところなのですが、図にかかっているのが、所管行政庁による認定審査というところが省略できるということでかかれておまして、今、答弁いただいたのは、民間の評価機関のところで重複するものを1回で済ませるということだと思っておりますけれども、長期優良住宅で認定する場合に、評価書をつけて行政に申請をするということになると思うのですが、その行政のところの審査が省略できてしまうということになると、実際、行政のほうでちゃんと基準にのっとっているのかということが確認できなくなってしまうのではないかというふうに思ったのでお聞きしたので、そのところをもう1回伺いたいと思います。

○長尾建築課長

失礼いたしました。こちらは所管行政庁に申請が出された後の審査のお話ということで、こちらで書いてある省略といいますのが、民間の性能評価機関のほうで技術的な審査を1回行っておりますので、その部分については、こちらに評価書というような書き方をしておりますけれども、ちゃんとチェックして、基準をクリアしていますというところを民間の性能評価機関から書面でいただきますので、その場合は審査を省略できるということになります。

これは、そういった性能評価機関による性能評価を申請せずに、所管行政庁に技術的な審査も併せて申請される場合は、当然、所管行政庁のほうで技術的なチェックを行うことになります。

○のだて委員

結局、行政のほうでの審査は省略できるというお話だったと思うのですが、そうすると、行政のほうで、出された申請にミスがあったということをチェックできないのではないかというふうに思うのですが、そういったフォローをするシステムはあるのでしょうか。

○長尾建築課長

制度的な仕組みのお話になりますけれども、民間の性能評価機関と所管行政庁で役割を分担して、この長期優良住宅の認定制度を運用しましょうというところがもともとの考え方になっておりますので、ダブルでチェックするということは、原則的にはやる必要はないというふうな仕組みになっております。

ただ、認定の申請自体は、最終的に所管行政庁のほうに回ってきますので、どういう項目をチェックしたかというところは当然見ておりますし、そこの中でチェックされていない項目については、先ほどお伝えしたように、行政のほうで必ずチェックするというふうな仕組みになっております。

○のだて委員

そもそものところをお聞きしたいのですが、今回、認定方式の変更のところ、住戸単位の認定だったものを住棟単位で建物ごと認定をするということなのですが、そもそも住戸単位で認定をしていた理由は何だったのか伺いたと思います。

そして、今回、手数料条例なので、手数料も変わると思うのです。この手数料が上がるのか下がるのか、どちらも、上がる場合も下がる場合も理由を伺いたと思います。

○長尾建築課長

まず、分譲マンションの認定方式が、もともと住戸単位であった理由というところですが、こちらは、分譲マンションですと、基本的には区分所有者が住戸ごとに決まっていくという売買の流れに合わせて、国のほうも当初はこの制度設計をしているというところがございます。ただ、住戸ごとの変更認定というところでは、(2)の認定手続きの合理化の部分も若干ありますけれども、都度の変更が必要ですし、一方で、共同住宅に関しては、専用部分、共用部分はもちろんですけれども、専用部分の中に関するメンテナンス、維持管理というところも、やはり管理組合が深く関与してきますので、そういった管理実態に合わせて、今回、制度が住棟単位に変更されているということになっております。

また、手数料、上がる、下がるというところの金額のお話ですが、例えばこちらは、戸建て住宅でいいますと、民間の性能評価機関で技術的なチェックを受けている申請の場合は、手数料が若干下がります。また、共同住宅に関しましても、性能評価機関で技術的なチェックを受けている場合は、現在と同程度か、下がるというふうな変更となっております。

一方で、評価機関の技術的なチェックを受けていない場合につきましては、こちらは全て手数料としては上がる変更となっております。

また、今回の手数料の変更の経緯につきましては、法改正に伴って、東京都のほうでも手数料の見直しを行っております。また、都内23区、東京都の手数料の設定と足並みをそろえてこれまでも運用してきておりますので、そういった背景も踏まえまして、今回、東京都の手数料の設定に合わせて変更をかけているものです。

○のだて委員

手数料が変わったのが東京都の金額に合わせたということなのですが、その東京都が変わった理由もあると思うのですが、そこを伺いたと思います。

○長尾建築課長

東京都が手数料を見直した背景といたしましては、審査をする技術的な審査の人的費用に当たる部分の見直しというふう聞いております。

○のだて委員

それは上がるほうも下がるほうもということですか。

○長尾建築課長

はい、おっしゃるとおり、上がるほうも下がるほうも両方です。

○この委員長

ほかにございますでしょうか。

よろしいですか。

ほかにご発言がないようですので、これで質疑を終了いたします。

採決に入ります前に、本件につきまして、各会派の態度を確認いたします。

それでは、品川区議会自民党からお願いいたします。

○芹澤委員

自民党、賛成します。

○塚本委員

賛成です。

○大沢副委員長

賛成です。

○のだて委員

必要なものですので、賛成です。

○西本委員

賛成です。

○このの委員長

それでは、これより、第69号議案、品川区手数料条例の一部を改正する条例について採決いたします。

お諮りいたします。

本案は、原案のとおり決定することにご異議ありませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○このの委員長

ご異議なしと認めます。

よって、本案は、全会一致で原案のとおり可決決定いたしました。

(2) 第70号議案 品川区地区計画等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

○このの委員長

次に、(2)第70号議案、品川区地区計画等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議題に供します。

本件につきまして、理事者よりご説明願います。

○長尾建築課長

続きまして、第70号議案、品川区地区計画等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について説明いたします。

配付資料の1枚目をご覧ください。

1、改正理由です。

令和3年9月10日に都市計画決定された東五反田二丁目北地区地区計画に定める建築制限を、建築確認申請時の審査対象となるよう、本条例に位置づけ、建築制限の実現性を担保するためです。

2、地区の位置および改正内容は、次のページの資料1をご覧ください。

資料、左上の地図をご覧ください。

地区の位置は、赤い一点鎖線で枠囲みされている範囲、面積は約3.5ヘクタールになります。この区域内に、A地区とB地区、2つの地区整備計画が定められています。

次に、資料、左下の改正内容の表をご覧ください。

A地区には6項目、B地区には4項目の建築制限が定められます。これらのうち、A地区の②から④までと、B地区の②、③の建築制限は、表の右側に記載のとおりです。

そのほかの建築制限は、資料の右側で説明いたします。

初めに、建築物の用途の制限です。こちらは、A地区、B地区に共通する建築制限です。

1つ目は、建築基準法別表第2、2項に指定されているもので、原動機を使用する工場や火薬類などの危険物の貯蔵または処理に供する建築用途が制限されます。

2つ目は、風営法第2条第6項から第10項までに規定されるもので、下に例示した店舗型性風俗特殊営業などの建築用途が制限されます。

次に、壁面の位置の制限です。こちらは、A地区、B地区、それぞれにかかる建築制限です。

図で示すように、6種類の制限が、歩道上空地や広場、緑道沿いに設定されます。

資料、右側の断面図で斜線が引かれている壁面後退線の範囲で建物を計画するよう制限されます。

例えば、1号壁面線の場合、建物の高さが50mまでは、道路境界線から6.5m以上離して建物を配置することとなります。建物の高さが50m以上の部分は、その高さに応じて、さらに建物の外壁面を下げなければなりません。

最後は、建築物の高さの最高限度です。こちらは、A地区のみの建築制限です。

高さの最高限度は100mになります。階段室など屋上から突出する部分も含めて、この制限高さに抑えられることとなります。

それでは、資料、1枚目にお戻りください。

3、新旧対照表として、資料2を添付しております。

4、施行期日は、公布の日からとしております。

○こんの委員長

説明が終わりました。

それでは、本件に関しまして、ご質疑等がございましたら、ご発言願います。

○のだて委員

今回、地区計画も定めて、いろいろ制限をするということですが、今回、容積率の指定が載っていないのですが、この条例案に容積率の最高や最低限度について記載がないのはなぜなのか伺います。

容積率、従前の容積率が何%で、今回、道路や広場を設けることで何%緩和されて、今回、建物がどのような計画をされているのか伺います。

○長尾建築課長

今回、地区計画の制限条例、今回の条例の中で容積率に関する制限が書かれていない理由としましては、建築基準法の中で条例に定められるもの、定められないものが設定されておりますので、その考え方に沿って設定しております。

また、地区計画図書の中では、容積率に関わる制限といたしましては、容積率の最高限度については10分の52、また、容積率の最低限度については10分の30というふうに記載はされております。

○多並都市開発課長

今の補足ということでご説明させていただきます。

当地区につきましては、現行の容積率が300%のところ、先ほど、建築課長がご答弁申し上げたように、520%に緩和するものです。

この中では、この地区のベースとなる基盤整備等も行うことで、評価、プラス220%ということで、これについては地区計画の中でも歩道上空地であったり、広場1号、区画道路1号等を整備することで、この緩和ということで、総合的に判断したものでございます。

○のだて委員

容積率が定められていないという、条例上に定めるものになっていないということだったと思うのですが、その定めるものと、定めないものの違いは何なのか伺いたいと思います。

今回、容積率を520%に緩和するというので、今、計画されている建物が事務所ビルで、地上14階建て、地下2階、高さ約100mという建物が計画されています。こうした緩和を行うことで超高層ビルが可能となるわけですが、超高層ビルの開発を進めることで、東京一極集中を加速させて、ヒト・モノ・カネを地方から吸い上げて疲弊させています。超高層ビルの建設により人口が集中することによって、駅の混雑や保育園、学校なども足りなくなり、また、ヒートアイランド現象やCO2の排出も増加させるなど、様々な悪影響をもたらせます。こうした東京一極集中を進める超高層ビルはやめるべきだと思いますけれども、いかがでしょうか。

○長尾建築課長

条例の中で定められる内容につきましては、建築基準法の施行令のほうで具体的に定まっております。その中で、今回の地区計画の中で定めている容積率に関わる制限については、法律の中で条例に定めるものとして例示されておられませんので、今回、地区計画図書の中には出てきていないということになっております。

○多並都市開発課長

全体的に開発の進め方ということでございますけれども、この大崎の、特に東五反田等地区につきましては、大崎駅周辺の都市再生ビジョンおよび東五反田地区の更新計画ということで、土地利用の大きな方針の中と、また更新計画の中で地区施設等の安全安心な道路の計画、歩行者ネットワークについての整備の計画がございます。このような大きなものの中で、民間事業についても、より適正な形で誘導する施策ということで、区としては進めていっているものでございます。

○この委員

ほかにございますでしょうか。

○本多委員

壁面位置の制限などは、歩行者の安全を確保するというので理解できます。それぞれいろいろ地区で幅員があるのですが、とりあえずこの青の歩道上空地1号、幅員6.5m、この幅員の根拠などを教えてください。

○長尾建築課長

こちらは歩道上空地の1号、6.5mというところの根拠ですが、平成4年にこちらの東五反田地区の更新計画が設定されておまして、その内容を踏まえた上での幅員、道幅の設定というふうになっております。

○本多委員

分かりました。ありがとうございます。

あと1つお聞きするのは、建築物の高さ100m制限ということで、全てのものが対象になっ

て、100mを超えてはならないということで理解するのですが、グランドラインの取り方です、敷地のグランドライン、高低差があると思うので、基準になるポイントの考え方を教えてください。

○長尾建築課長

こちらは建築基準法の中で地盤面の高さの捉え方が決まっております、その基本的な考え方と同じ内容になっております。高低差があった場合、その高低差の平均値といいますか、低いところと高いところがあるので、その建物が接している部分での高さの変化を全部捉えまして、その平均値を地盤面の高さとして、そこから今回の建物の高さは100m以内ですよという考え方になります。

○こんの委員長

ほかにございますでしょうか。

○西本委員

ちょっと今と関連するかもしれませんが、壁面の位置の制限とか、それから、高さの制限、これは何か計算値とかはあるのですか。何かしらの、先ほど、平成4年で決めたとかという道路の幅がありますけれども、その出し方の根拠は、どういうところからこれが出てくるのでしょうか。

○多並都市開発課長

先ほど、都市再生ビジョン等の大きな土地利用のお話をさせていただきました。更新計画というのは、今お話しさせていただいた道路だとか、また、壁面線というのは、いわゆる敷地なのだけれども人が歩ける空間、歩道上スペースであったり、そういうものを生み出すための制限となっています。

この検討につきましては、大崎地区全体の中で、道路ネットワークの発生交通量を計算して、まず必要な道路の確保をさせていただきます。それにプラスして、また歩行者の動線を確保するために、更新計画等で歩道上スペースの幅を考える。実際には、今回もそうですけれども、新たな計画をする際には、もう一度、従業員数等を計算し、ここの歩行者の数字、また、今回、先ほど本多委員からもご指摘あったような東西道路については、学校の通学路になっているという経緯もありますので、そういう点を踏まえながら、現実合った形で更新計画を踏まえ、よりプラスな形で確保していただくということで整えていく、そのような段取りを進めているものであります。

○西本委員

具体的に、この制限をかけられる、それから、高さも制限がかけられるという形になると、今のお話は、壁面の位置、それは交通量であったり、通学路になったりとかということで、この幅が決まっている、その距離、位置が決めるということなのですが、でも、その根拠はあるわけですよね、計算の中で。この図も、1号から6号になっていますけれども、それも何かしらがあるからこういう数字が出てくるのだと思うのですが、これ、高さも同じなのです。そのビジョンの中で、ここはこういう高さで決められているとするならば、では、その数値はどこから出てきたのですかということなのですが、いかがですか。

○多並都市開発課長

もう一度詳しく説明しますが、歩道上スペース等のことにつきましては、敷地内ということで、歩行者の通路と、あとは安全に歩ける空間ということで、特に歩道が今ない状態から、新たに歩道をつくるという関係もありますので、公共の道路の場所と、また、敷地内でも人が安全に歩ける場所ということで、双方で考えていく。

具体的には、警察との協議も大事であって、もう1つは、歩行者の量を評価をする項目がありまして、

評価の中で、人々が安全に歩ける量ということで、そういうチェックもしながら幅は確保されているということで、チェックしながらやっている。

高さにつきましても、全体的な周辺の開発の高さの制限もありますけれども、まずは民間計画の計画の中身について、それがまた全体的な隣接の地域の開発とも合わせながら、より適切な高さになっているかということで、これはどちらかという、工法的に判断しながら、今回については、周りとの開発の中で、最高限度の中でという形で、そういう計画で進めている、そういうところでございます。

○西本委員

道路の幅は、いろいろ評価のチェック項目があるということで、それを踏まえて、現状に合わせて決めるということは分かりました。

高さについては、例えば、高さ制限をどこに広げるかはちょっとあれですけども、仮に50m以下でなければいけないみたいな形で初めに決めるものがあるとするれば、その後に建築がなされるという場合には50mという制限がかかるわけですね。100mもそうですけれども。そうなった場合に、その制限のかけ方によっては、高いものを建てられなくなるような、そういうこともできるという理解でいいのですか。

だから、結局、今のお答えだと、周りの環境とか、いろいろなことを踏まえてとなると、結局、決定する要素が割と変動なのだろうなと思っていて、そうなってくると、では、誰が決めるのですかと言ったときに、ここの地域は、50mにしようというふうに決めることができるのか。そうしたら、高い建物が建てられないというか、そういう手法も考えることができるのかしらという、ちょっとそこら辺のかねあいを教えてください。

○鈴木都市計画課長

地区計画で、まず、高さ、最高の高さを定めるという考え方は、委員ご指摘のように、今回は100mという高さですが、その地域の特性に応じて、ここは例えば20mにしましょう、あるいは30mにしましょうという形で、その高さを制限をかけて、その地区内ではそれ以上建てられないという考え方で進めるという考え方は、地区計画そのものの考え方でございます。

区内で言いますと、戸越一丁目の地区計画では、ここはどちらかという、住宅地での地区計画は、絶対高さ10mというものを定めています。それ以上高さが出ないような地区計画もありますし、この東五反田地区は、区の中でも高度利用、土地の有効利用を図っていこうというところですので、その中でも最高限度をしっかりと定めて、無制限に高い建物を建てられる地域にはしないで、つまり、その最高限度をしっかりと決めて機能集積を図っていこうといこうとところでございます。

○こんの委員長

ほかに。

○塚本委員

すみません、ちょっと基本的なことを確認させてください。

地区計画の区域ということで、この図でいくと赤い点線で囲まれていて、その中で青い点線で囲まれたA地区、B地区が、今回この条例の改正ということで、今回、議案に上がっていますけれども、このA地区、B地区以外の残された地域は、今、どういう扱いになっているのかということをお教えください。

○長尾建築課長

今回、建築制限条例の中で制限をかけるのは、A地区、B地区だけになっております。残りの地区に

つきましては、地区計画の本体といいますか、地区計画そのものの中で、特にまだ建築に関する制限が定められていないところですので、今回は条例の中での制限を位置づけることはいたしません。

将来的に、仮にその地区計画が変更されて、残りの地区について地区整備計画が定められるようなことがありましたら、その変更の後に、また同じように建築の制限条例をかけていく、そういうような流れに基本的にはなっております。

○塚本委員

今のご答弁を受けてなのですが、そうすると、A地区とかB地区とかに制限をかけましょうというふうに今回なった理由は、そこにものを建てようとする人たちがいたから、このようなことでよろしいでしょうか。それを確認させてください。

○長尾建築課長

委員おっしゃるような流れで、今回、A地区、B地区については制限が課されたというところでございます。

○こんの委員長

ほかにございますでしょうか。

○芹澤委員

また基本的な確認をしたいのですが、図面の広場1号というところの、この広場の定義というか、いろいろな再開発とか開発を見ていると、本当に区民というか、住民の方が、一般開放とか、使えるような広場になっているところと、あと、本当にオフィスの一部として、ちょっと開けた土地があって、木がちよろっと生えているというような、基本的に立入禁止に近いような広場もあると思うのですが、そういうものはどこで決められていくのでしょうか。

できれば、区がなるべく入っていければそれが一番いいと思うのですがけれども、その制限をどんどん容積率を緩和するとかというところに当たって、一定程度、その地域に貢献していくということもたしかあったように思うのですが、この広場の在り方というのは、どこで誰が関わりを区が持つのでしょうか。教えてください。

○多並都市開発課長

今の広場につきましては、約1,000㎡の広場を設ける計画で、地区計画の中にも定めさせていただいています。

開発を進める際には、高度利用を図るに当たって、いわゆる歩行者の歩ける空間だけではなくて、広場、人々が憩える空間も供出させていただいて、その代わり、その広場になる部分があるので、高度利用ということで容積の緩和を図りながら、よりよい計画となっていこうということで誘導しているものです。

今回のことにつきましても、広場1号ということで、この整備がされることで、容積の緩和にも寄与するということで、先ほどの容積の緩和のお話をさせていただきましたけれども、その要素ということで、貢献の下でやっているものでございます。

○芹澤委員

そうすると、一定程度、地域の開放が条件というか、入っていらっしゃるのだと思うのですが、この広場の図面というか、どういうふうに使っていくというのが、本当にオフィスのエントランスのような、打ちっ放しではないですけれども、すごいきれいな広場になるのか、木々が生えて、例えば椅子があつてとかというような、まさに住民の方々が憩いの場になり得るような広場になるのかというのは、どの

段階で誰が決められるのかということ、あと、区がそこに関わりを持てるのかということをお教えください。

○多並都市開発課長

今のお話で、広場は、人々が公共空間ということで使える空間であることがまず条件です。公共空間であるので、容積の緩和とかの貢献のメニューになってございます。地区計画を定める際には、品川区が定めますけれども、協議する中で、いわゆる広場であったり、今おっしゃったようなところをどのように確保できるか、これは敷地を見ながら、区としてもいろいろ協議しながら進めているということで、最終的にこのような形になったというところであります。

○こんの委員長

ほかにございますでしょうか。

よろしいですか。

ほかにご発言がないようですので、これで質疑を終了いたします。

採決に入ります前に、本件につきまして、各会派の態度を確認します。

それでは、品川区議会自民党からお願いします。

○芹澤委員

賛成です。

○塚本委員

賛成です。

○大沢副委員長

賛成です。

○のだて委員

もとの地区計画に、住友不動産に容積率アップの便宜を図るものであり、それを実施するためのものです。規制緩和により、地方からヒト・モノ・カネを吸い上げて、東京に集めて一極集中を進める計画でもあります。様々な悪影響をもたらしますので、こうした超高層ビル計画を可能とする改正ですので、反対です。

○西本委員

賛成です。

○こんの委員長

それでは、これより第70号議案、品川区地区計画等の地区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について採決いたします。

本件は、挙手により採決をいたします。

本案は、原案のとおり決定することに賛成の方は挙手願います。

[賛成者挙手]

○こんの委員長

賛成多数でございます。

よって、本案は、原案のとおり可決決定いたしました。

(3) 第79号議案 指定管理者の指定について

(4) 第80号議案 指定管理者の指定について

○こんの委員長

次に、(3)第79号議案、指定管理者の指定についておよび(4)第80号議案、指定管理者の指定については、関連する内容のため、一括して議題に供します。

両案は、区営住宅および区民住宅に関する議案であり、説明・質疑を一括して行い、その後、採決については議案ごとに行いますので、よろしく願いいたします。

それでは、本件につきまして、理事者より一括して説明願います。

○竹田住宅課長

それでは、私から、第79号議案および第80号議案の指定管理者の指定についてご説明いたします。

5月の建設委員会でご報告したとおり、区営住宅および区民住宅の一部について、指定管理を行う者を公募した結果、指定管理者候補者を選定いたしましたので、ご説明いたします。

それでは、資料をご覧ください。

管理対象施設ですが、品川区立区民住宅「ファミリー西品川」ほか5施設、品川区営住宅「荏原七丁目」ほか12施設です。

所在地は、別紙、指定管理候補者選定結果等報告書のとおりでございます。

指定管理者候補者ですが、株式会社品川宅建管理センターでございます。代表者および所在地は記載のとおりでございます。

指定期間ですが、令和4年4月1日から令和9年3月31日までです。

指定管理者候補者の選定ですが、公募型プロポーザル方式により、所定の期間内に応募があったものから、指定管理者候補者選定委員会において総合的に審議した結果、当該候補者を選定いたしました。

次に、指定管理者候補者選定までの経緯でございますが、9月7日に選定予備委員会を開催し、書面により提案内容および財務分析結果の検討と総合評価、選定委員会への報告事項の検討を行いました。

次に、9月27日に、外部委員出席のもと、選定委員会を開催し、提案内容および財務分析の結果、選定予備委員会の審査の結果、事業者のプレゼンテーションおよびヒアリング、指定管理者候補者の選定についてご審議いただきました。

ご審議の結果、評価基準に基づき総合的に評価し、指定管理者候補者としてふさわしいと判断できるため、当該事業者を指定管理者候補者として選定したものでございます。

今後のスケジュールですが、指定管理者の指定議決後、指定管理者指定通知書を送付し、管理運営に関する協議を行った上で協定を締結いたします。

○こんの委員長

説明が終わりました。

それでは、本件に関しまして、ご質疑等がございましたら、ご発言願います。

○のだて委員

今回、指定管理が5年経って、新たにすることですけれども、まず、指定管理の資料が、何度も言っているのですけれども、資料がやはりしっかり提示されていないというふうに思います。今回、募集要項の資料が入ったので、少し充実したというふうに思いますけれども、この点数の内訳も分かりませんし、どの項目で何点取ったのかということも分からない状況です。

こうしたところで、しっかりと選定委員会などに出されている資料、この指定管理者というのは、議員が事業者を選ぶということにもなりますので、資料をしっかり出していただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

そして、今回、事業者からどういう提案がされたのか伺います。

○竹田住宅課長

選定基準等は、できるだけホームページ等で公表していきたいと考えておりますが、選定するに当たって、内部事項でもございますので、今回は、詳細についてはお示ししていないところでございます。

それから、今回どういった点がよかったかというところですが、選定委員のご意見をご紹介しますと、区営住宅の高齢者の見守りについては、コロナ禍で直接会うことが難しくても、玄関先まで巡回したり、問合せがあれば、個々の状況に応じた対応を行うなど工夫が感じられている点や、業務時間外には提携会社が入居者からの電話を受け付けるが、緊急事態の場合は、すぐに職員と連携を図り、設備業者の手配、消防署や警察署への連絡・判断など、一連の対応の流れができていているという点が高評価の点でございます。

○のだて委員

内部事項のため公表しないと言うのですけれども、そうすると、区議会議員には点数しか、あと選定委員会で出された意見が箇条書で書かれているということしか示されずに事業者を決めなければならぬということになってしまいますので、それは、この指定管理という制度だと、議員が事業者を決めるというものですから、おかしな話だというふうに思います。ちゃんとこの事業者がどういう事業者で、どこがいいから選定できるという資料をしっかりと出すようにしていただきたいというふうに思います。

その中で、今回、資料は出せないということですので、具体的に伺いたいのですが、今回、評価項目のところ、基本的な考え方ですとか、人員の雇用形態、入居者サービス向上のための提案、入居者管理経費なども出ておりますので、その中での人件費率、そして管理コスト削減プランということも出されておりますので、その内容を伺いたいと思います。

今回の選定委員会と予備委員会、選定委員会は2回やられておりますけれども、公的施設の管理者を選ぶというものですから、予備委員会も含めて公開にすべきだというふうに思います。議事録も、箇条書きではなく、基本的に全文公開をするということであるべきだと思いますが、いかがでしょうか。

そして、今回、事業者からプレゼンやヒアリングがあったということですので、どのようなことが行われたのか伺います。

○竹田住宅課長

選考基準については、可能な限りご説明したいと思うのですが、主に考え方や業務体制、入居者管理、建物の維持管理計画、個人情報の保護、環境に対する配慮、障害を理由とする差別の解消の推進、あと管理運営能力、実績、それから団体の経営状況等でございます。

それから、どういう考えが示されたのかというところですが、まず、組織運営や運営方針につきましては、平成18年度から指定管理者として管理している管理実績や、SDGs等の社会環境も踏まえた運営方針が提案され、安定的な組織運営体制が期待できるというところでございます。

それから、個人情報の保護につきましては、個人情報保護方針、それから個人情報保護規程に基づき、適切な管理がされるという提案を受けております。

それから、施設の運営上の課題である滞納防止対策につきましても、初期対応が非常に重要ということで、対策をご提案を受けているところでございます。

あと、ほかにも、区営住宅のほうですが、高齢化しております入居者に寄り添う福祉的な姿勢が考え方の中で示されている。あるいは、自治会と協力したコミュニティ形成の取組に協力していく等々のご提案があったものでございます。

○のだて委員

評価項目は、今ご紹介いただいたのですけれども、今私が聞いたのは、基本的な考え方ですとか、入居者管理経費というものも出されていると思いますので、その中の人件費率、あと管理コスト削減プランなどの内容です。どういった事業者からの提案があったのか、区としてどういうふうに評価をしたのか伺いましたので、そのところをお聞きしたいと思います。

○竹田住宅課長

具体的な数字については、口頭では申し上げきれないのですけれども、区で想定しております適切な人員配置等はなされていると、あるいは、有資格者が配置されている等々確認できましたので、指定管理者としてふさわしいというふうに判断したところでございます。

○のだて委員

適切な人員配置というのがどういう配置なのかというところを伺っているのですが、ご答弁いただけますでしょうか。

併せて伺ってしまいます。

選定結果の報告書のところで、委員の意見などに出ているのですが、入居者と協働して管理運営をしているということが書かれているのですが、先ほどもちょっとご説明があったかと思うのですけれども、自治会と共同してやっているということがそれに当たるのかどうか、そこを伺いたいのと、あと、生活困窮者への福祉的な配慮ということで書かれているのですが、これが具体的にどういうものなのか。

そして今回の宅建管理センターは、社員は何名いらっしゃるのでしょうか。従業員の方の平均賃金ですとか、あるいは最低の賃金額が幾らになるのか伺います。

○竹田住宅課長

今回の指定管理に従事される方は、専従の常勤職員が5名、それから非常勤の者が4名の9名になっております。

それから、社員ですが、代表取締役、取締役等を含めて、ほか10名いるという資料の提出を受けております。

それから、コミュニティの形成ということですが、毎月、自治会長等のご意見をいただきながら、指定管理者として、コミュニティ形成の上で何ができるかということは、常にご相談し、ご協力しているところでございます。

それから、入居者に寄り添う福祉的な姿勢というところでございますが、こちらは、具体的には、65歳以上の単身世帯の方に、毎月お伺いして状況等を確認しているところでございます。なかなかコロナ禍ですので、直接お会いできないケースもあるのですけれども、極力、状況について判断しております。

また、緊急時には、ご親族等にご連絡できるように、緊急連絡先をお聞きする、あるいは、夜間等にご連絡いただいたときは、一部の方、まとめてお話しできないというような方もいらっしゃいますので、電話で丁寧に聞き取るようにしているところでございます。

○のだて委員

賃金。

○こんの委員長

社員の人数とか給与とか。

○竹田住宅課長

失礼しました。社員全体の人数は、ちょっと今、手元にないのですが、先ほど申し上げたとおり、今回従事する者が9名、それから、代表取締役等を含めた者が10名いるというふうに聞いております。

それから、平均賃金等については、今回は、提案書には提案はなかったところでございます。

○のだて委員

いろいろ聞いても分からないという状況なのですけれども、今回、評価項目の中に管理コスト削減プランということも書かれておりまして、この管理コストを下げていくと、次の委託費が下がった管理コストになってしまって、なかなか管理をしていく中で利益を上げていくということが難しいのではないかとこのように思うのですが、どのように利益を上げているのか。ご存じでしたらご説明いただけたらと思います。

そして、今回、応募したところが1者ということだと思っておりますけれども、1者になった理由を伺いたいと思います。

○竹田住宅課長

コストの面でございますが、契約の経費の内訳を見ますと、やはり一番多い、金額的にボリュームがあるのは、大規模改修と入居者管理、それから建物維持管理でございます。こういったところを計画的に行うことによって、コストの削減に努めていきたいと考えております。

それから……。

○こんの委員長

応募したのが1者だった理由。

○竹田住宅課長

すみません、失礼しました。今回は、応募者が参加必須の説明会がございましたが、そこには3者の方々にお集まりいただきました。説明後、後日、2者から辞退に関する文書が提出されておりまして、実質、審議は1者となったという経緯でございます。

○のだて委員

どうやって利益を上げているかというところが具体的に説明がなかったのですが、経費削減に向けて取り組んでいくということしかなかったのですけれども、やはりこうした建物を管理していく上で、なかなか利益を上げるのが難しいのではないかと思います。改めて答弁があったら伺いたいと思うのですけれども、この公的住宅に株式会社を管理者にしていくことはなじまないのではないかとこのように思うのですけれども、いかがでしょうか。

○竹田住宅課長

具体的に、今回の契約の中で、どれだけ利益が出ているのかというのは、私どもも特段求めていないところでございます。

それから、株式会社というところで、どうなのかということですが、逆に株式会社だからこそできる自由性というところもあります。それから、指定管理という枠組みのメリットというのも最大限活かせるのも株式会社というふうに考えております。

○こんの委員長

ほかにございますでしょうか。

○西本委員

1つは、これ、区営住宅と区民住宅と両方やるということでの要綱になっているのですか。それとも別々なのでしょうか。まずお聞きします。

○竹田住宅課長

こちらは、一括して公募して、ご応募いただいたところでございます。

○西本委員

なので、だから、この両方、区営住宅と区民住宅と両方やってくださいということで出したのか、それとも区住宅営は区営住宅、そして区民住宅は区民住宅ということで、それぞれ出したけれども、結局1者だったということですか。

○竹田住宅課長

区営住宅の管理および区民住宅の管理ということで、一括して公募したものでございます。

○西本委員

説明会には3者来られた。でも、最終的に2者辞退された。残っているのは1者ですね。宅建管理センターは、いろいろ頑張っておられると私たちも理解しているので、安心は安心だなというふうに思っていて、評価もそういう評価なのだろうなという思いはあるのです。ただ、それでいいのかなという思いもあります。結局、1者しか残らなかったら、そこしかないではないですか。そうすると、自動的に、選定も何もありませんよね。お願いするしかないではないですか、5年間経つわけですから。なので、それでいいのかなというのは非常に感じました。結果的に、公募しても来ないということで、なぜ2者が辞退されてしまったのかということなのです。そこで戦いをしない、戦うことすらしめないという状況としては、あまり発展はないですよ。競争あつての、この指定管理者というのは、民間活力を使うという形で、質の向上であったり、効率化であったりということを求めていくために、この指定管理者制度があると思うのです。なのに、3者、そして2者辞退、1者しかいないということは、どうなのでしょう。このやり方はいいのでしょうか。いかがですか。

○竹田住宅課長

辞退された2者からは、参加辞退届をご提出いただいております。1者については、辞退理由は、社内協議による判断、もう1者は、一部業務が実施が困難であると判断されたためというふうに伺っております。

それから、この制度の問題点でございますが、仮に1者だとしても、その事業者が指定管理者としてふさわしい事業者かどうかということが多角的に判断しておりますので、仮に不適切ということであれば、再度、公募の段階からやり直すという制度になっておりますので、1者であっても、今回、ふさわしい事業者であったということで、制度上の問題はないと思っております。

○西本委員

今までも評価シートとかをいただいて、いろいろ見ておりますので、宅建管理センターはいろいろ工夫されてやられているなというのは分かるのです。だから、別に宅建管理センターが悪いというわけではなくて、評価は評価でしているのは正しいのだろうというふうに思っています。

ただ、このままでいいのですかという話です。こういう状況で指定管理者制度が、結局これが不調に終わった場合に、もう一度やり直すわけですね。だけど、現実として、3者来て2者が辞退して1者しか残っていないというような現状があるということです。それはなぜそういうふうになるのかということです。だから、この条件が、かなり厳しい条件なのかということもあります。区営住宅と区民住宅と両方やってください。これ、違いますよ。区営住宅の管理の方法と、区民住宅の管理の方法は、全然形態が違うわけですから、そうすると、参入しようと思っても参入しづらい。それから、宅建管理センターという実績のあるところがやっているとすれば、来たとなれば、やっぱり辞退してきますよね。そ

うすると、どうやったら発展していくのかということです。

評価も見ると、例えば、提案内容評価は950点満点だけれども740点とか、総合点数は780点ではないですか。それからもう1つが、760点満点だけれども594点なのです。この数字が、どう解釈していいのかなと思うのです。満点に近いほど、数字で言うと、それはすばらしいというふうな評価になるわけであって、区のほうの満点という理想があると思うのです。その理想に対して、このぐらいただつたらまあ許せるかなというところだと思うのです。950点満点で950点だつたら、すごいねとなりますけれども、そうではないわけです。区のほうの希望はもっと高いわけでしょう。だから、そこをどういうふうに持っていくのですか。やっぱりそれを育てていくということは区ができるかどうかは分からないけれども、条件を少し変えてみるとか、ほかのところを参入しやすい状況をつくり上げていくのか。あとは、もう少し提案型というものを幅広くとっていくのか、区内ではなくて区外も広げてみるとかという形でしていかないと、どんどん衰退していくような感じがしてなりません。指定管理者制度そのものの目的は何なのかと言ったときに、こういう状況になってしまうと、マイナス方向にいきませんかと思うのですが、これからの考え方をお聞きます。

○竹田住宅課長

指定管理者制度のそもそもという点でございますが、学者や専門家の方も指摘している点なのですが、指定管理者制度は、現在の指定管理者が行い、現状の問題点を十分に理解している現指定管理者が有利になりやすく、新たな事業者が手が挙がりにくいという側面があるということは一般的に指摘されているところでございます。事業者にとって、区が示した仕様に適切に対応できるのか、または採算がとれるのか等も、今回、判断基準になったと考えております。

委員おっしゃるとおり、多くの事業者に手を挙げていただいて、それで選考となる形が理想的なものと考えておりますので、今後、仕様も含めて、どういった形が最善なのかということは検討していきたいと考えております。

それから、点数の点でございますが、今回は、各項目、7割以上の点数を取ったものを、ふさわしいと判断するという判断基準で行いまして、今回は、7割以上の点数が評価されましたので、今回、ふさわしいと思って区として判断したものでございます。

○西本委員

要望という形で聞いていただければと思いますが、先ほどもご答弁あったように、やはりこの制度自身の欠点といいますか、マイナスな点がありますので、そこはやっぱり今後考えていかなければいけないことだと思えます。

それと、宅建管理センターは一生懸命頑張っておりますので、私はこの評価に問題はないと思っているのですが、ただ、7割ですから、けれど、あと3割あるわけでしょう。だから、そこは今後、宅建管理センターと話をさせていただいて、今後どういう方向で、内容を、満足を得られるようなことをすべきなのかということは、十分に考えていただきたい。1者になると、安心してしまうのです。競争がないと、成長がなかなかしづらい。そうすると、もっと宅建管理センターはできるかもしれないのに、努力していただけるかとは思いますが、やっぱり言わないと分からないし、協議を進めていかないと認識は高められないしというところがあるので、やっぱり住民たちの意見を聞いて。

それから、特に区営住宅などは、福祉との関係性が絶対出てくるわけですが、今もそうだと思います。そことの関係性はどうかだかというところも含めて、やっぱり発展していただけるような形をぜひつくっていただきたいと思えます。

1者しかいないということであれば、もうそれにかけるしかないのです、安心しないようにしていただきたいというふうに思います。将来は、この制度自身をどう開拓していくのかということは研究をしていただきたいと思います。これは要望として終わりにします。

○こんの委員長

ほかに。

○本多委員

選定予備委員会の委員の意見の2番目に、「業務時間外は夜間・休日受付専用センター（提携会社）により、24時間365日対応できる提案となっている。また、連絡体制も明解である」とありまして、あと、選定委員会のほうの委員の意見で、6番目には、「業務時間外は提携会社が入居者からの電話連絡を受け付けるが、緊急の事案の場合はすぐに職員と連携を図り、設備業者の手配、消防署や警察署への連絡判断など、一連の対応の流れができています」とありまして、今回、宅建管理センターの新しい取組なのか、それとも、この15年間の実績の中でこういったことがされてきたのか、そこだけ教えてください。

○竹田住宅課長

夜間・休日の件につきましては、専用の受付センターという、提携会社でございますが、そちらに電話が入るようになっておりまして、これは従来から行っているものでございます。

○こんの委員長

ほかにございますでしょうか。

よろしいですか。

ほかにご発言がないようですので、これで質疑を終了いたします。

採決に入ります前に、これら2議案につきまして、各会派の態度を確認します。

それでは、品川区議会自民党からお願いいたします。

○芹澤委員

両議案とも賛成です。

○塚本委員

これまで15年間にわたって、非常に実績、ノウハウを積み重ねてきているので、継続するに値すると思います。

両議案とも賛成です。

○大沢副委員長

両議案とも賛成いたします。

○のだて委員

適切かどうか判断する資料が出されないということと、説明を求めても説明できないという状況です。区が住宅政策を実施する上で、区民生活の実態をつかむことが重要で、公的住宅は住民福祉の増進が目的です。利益向上を追求する株式会社はなじみません。区直営にするべきなので、両方とも反対です。

○西本委員

両議案とも賛成です。

先ほど、これから宅建管理センターといろいろと協議しながら、現場の問題解決に当たっていただくように、よろしくお願いいたします。

○こんの委員長

それでは、まず、第79号議案、指定管理者の指定についてについて採決いたします。

本案は、挙手により採決いたします。

本案は、原案のとおり決定することに賛成の方は挙手願います。

[賛成者挙手]

○こんの委員長

賛成多数でございます。

よって、本案は、原案のとおり可決決定いたしました。

次に、第80号議案、指定管理者の指定についてについて採決いたします。

本案は、挙手により採決いたします。

本案は、原案のとおり決定することに賛成の方は挙手願います。

[賛成者挙手]

○こんの委員長

賛成多数でございます。

よって、本案は、原案のとおり可決決定いたしました。

議案審査は一旦これまでといたします。

2 請願・陳情審査

(1) 令和3年請願第13号 小山三丁目第1地区市街地再開発の都市計画手続きの中止を求める請願

(2) 令和3年請願第14号 小山三丁目第1地区市街地再開発の準備組合の民主的な運営を求める請願

3 報告事項

武蔵小山賑わい軸地区に関する都市計画案について

○こんの委員長

次に、予定表の2、請願・陳情審査を行います。

初めに、(1)および(2)に記載の請願2件につきましては、予定表の3、報告事項、武蔵小山賑わい軸地区に関する都市計画案についてと関連する内容のため、一括して議題に供します。

進め方といたしましては、2件の請願および報告事項について、一括して説明、質疑を行い、その後、請願につきましては、その取扱いについて、1件ずつ、各党派のご意見を確認したいと思いますので、よろしく願いいたします。

それでは、まず、令和3年請願第13号および第14号の2件は、初めての審査でありますので、一括して書記に朗読させます。

[書記朗読]

○こんの委員長

朗読が終わりました。

それでは、本件につきまして、理事者より一括してご説明願います。

○多並都市開発課長

私からは、武蔵小山賑わい軸地区に関する都市計画案について、配付の資料に基づきご説明させていただきます。

まずは地区の位置についてですが、1枚目のA4資料の裏面からご覧ください。位置図が記載してあ

ります。

図の青の点線で囲った約3.1ヘクタールが武蔵小山賑わい軸地区であり、その中は、A地区とB地区に分かれております。このA地区では、小山三丁目第1地区市街地再開発事業が予定されており、B地区では、小山三丁目第2地区市街地再開発事業が予定されております。

恐れ入りますが、A4資料の表面に戻りください。

1、これまでの経緯です。

平成24年に小山三丁目第1地区の市街地再開発準備組合が設立いたしました。また、平成30年には、小山三丁目第2地区の市街地再開発準備組合が設立し、まちづくりの検討が進められてきたところがあります。令和3年7月には、事業者である両準備組合による近隣住民を対象とした説明会が開催されております。

この後、両地区の再開発準備組合の中で、各権利者への説明や、総会での議決などを経て、都市計画の企画提案を品川区へ提出したところで、直近では、準備組合の事務局が、マンションごとに再開発事業の説明会をまた改めて開催し、新しい建物における管理費だとか、また、修繕積立金などの情報についても、ほかの物件の事例などをご紹介しますなど、現時点で説明できる範囲内でご説明をさせていただいていると聞いております。

続きまして、2、都市計画原案説明会の開催結果等です。

令和3年10月13日に、地区内の権利者を対象とした都市計画原案の説明会を開催するとともに、原案の公告・縦覧を資料記載のとおり行いました。

いただきましたご意見は39通で、主なご意見としましては、資料に記載のとおり、「いつ地震が起こるか分からないため、一日でも早く、防災の観点に立って安心安全なまちを子供たちのために、私たちのために残していきたい」。また、若い人たちのために事業を進めるべきである。また、高齢者のため、事業が進み、工事期間中の住居確保への不安がある。また、マンション1棟の議決権が1となることは、意見の反映とならないなどのご意見がありました。

次に、3、都市計画案の説明会開催等についてです。

令和3年12月13日の19時から、区民および利害関係者を対象とした説明会を開催するとともに、都市計画案の公告・縦覧を令和3年12月14日から28日まで行う予定です。

詳細は、資料記載のとおりであります。

まず先に、4の必要な都市計画についてご説明いたします。

資料に記載のとおり、(1)から(5)までの都市計画を予定しております。

それでは、3の(3)、都市計画案の概要についてご説明いたします。

恐れ入りますが、2枚目の「都市計画案の概要」というタイトルのA3の資料をご覧ください。

まずは、武蔵小山賑わい軸地区地区計画の概要です。

資料左側の表には、地区施設として位置づける道路や広場などが記載されており、具体的な位置につきましては、資料右側に示す図に表記してあります。

人々が安心して安全にご利用いただける道路空間を確保するとともに、憩いや賑わいの場として広場を整備する計画……。

○こんの委員長

傍聴人に申し上げます。ご静粛に願います。

続けてください。

○多並都市開発課長

憩いや賑わいの場として広場を整備する計画であります。

また、商店街に面する敷地の2階には歩行者通路を設け、重層的な賑わいの創出につなげていく計画です。

続きまして、A3資料の裏面をご覧ください。

資料左上には、建築物等に関する事項を記載しており、地区別に建築物等の用途の制限や、容積率の最高限度、建築面積の最低限度、高さの最高限度などが記載されており、詳細につきましては、資料記載のとおりであります。

資料左下には、小山三丁目第1地区第一種市街地再開発事業の内容について表記しております。再開発事業で整備する公共施設の配置および規模についてや、また、建築物等の整備の内容などについてが記載されております。

資料の右上には、小山三丁目第2地区第一種市街地再開発事業についての内容が表記してあり、記載項目については、小山三丁目第1地区と同様の内容であり、資料記載のとおりであります。

最後に、資料2の右下には、高度地区と防火地域の変更概要について記載しており、変更内容は記載のとおりであります。

恐れ入りますが、1枚目のA4の資料の裏面にお戻りいただければと思います。裏面をご覧ください。5の今後の予定です。

環境影響評価書案が、令和3年12月1日まで縦覧されており、意見書の提出期限は12月16日までとなっております。都市計画案の説明会を12月13日に行い、品川区都市計画審議会が令和4年1月中旬に、東京都の都市計画審議会を2月上旬をめどに行う予定となっております。都市計画決定を3月上旬を予定しております。

最後になりますが、再開発準備組合における情報の取扱いについて、ご説明をさせていただきます。

準備組合では、それぞれの準備組合における規定や規則に基づき、文書等の開示がされており、適切に対応していると聞いているところでございます。

○こんの委員長

説明が終わりました。

これより一括して質疑を行います。

ご質疑等がございましたら、ご発言願います。

○のだて委員

まず、賑わい軸地区のほうの資料について伺いたいのですけれども、今度、この説明会が12月13日に行われるということですが、これは案内のためのポスティングはするのでしょうか。伺います。

そして、先ほど、意見書は39通ということでしたけれども、賛成、反対など、態度などは何人だったのか伺います。

○多並都市開発課長

説明会の案内につきましては、広報でご案内させていただきます。また、地区の方には、ピラということでもかせていただく予定となっております。

あと、意見書ですが、全部で39通のうち、賛成の内容が24通、反対の内容が15通となっております。

○のだて委員

案内を……。

○この委員長

のだて委員、発言を止めてください。

傍聴人の方にもう一度申し上げます。

審議の妨げになりますので、傍聴人の方はご静粛をお願いいたします。

それでは、のだて委員、お願いします。

○のだて委員

説明会の案内、地区内の人にはビラを配るということですが、周辺の方に広報のみだということだと、やはり知らない方も多くいらっしゃると思いますので、ぜひビラをポスティングしていただきたいというふうに思うのですが、いかがでしょうか。

この間、17条の説明会が、やはりポスティングしていない、お知らせをしないということで、参加者がなかなか増えないというもとの、知らないうちに計画が進められていくということにもなっておりますので、ぜひ、せめてお知らせぐらいしていただきたいと思うのですが、いかがでしょうか。

○多並都市開発課長

説明会の案内につきましては、地区内の方にお配りさせていただいています。

その周辺の方につきましても、町会等へのご案内という形で周知はさせていただいたと思っています。

○のだて委員

それだけでは足りないの、特にここは商店街もありますから、周辺の住民の皆さん、商店街を使ったり、賑わいを歩いたりということで影響が大きくなる場所ですから、ぜひ広く知らせるように、町会だけでなく、していただきたいというふうに思います。

請願のほうなのですが、今回のこの請願は、小山三丁目第1地区開発の区域内にあるマンションの区分所有者・住人の方々から提出されまして、武蔵小山商店街パルムの両側で進められている再開発について、十分な資料や説明がされないまま進められており、区分所有者にも説明がしっかりされていないというもとの、請願第13号で都市計画手続きの中止を求め、請願第14号は準備組合の民主的運営を求めるものです。

多くの方が、この再開発によって影響を受けることになりますので、ここで伺いたいのですけれども、第1地区の地権者と、一緒に住んでいる家族の方の総人数、そして借家人の方も同様に家族を含めた総人数を伺います。

第2地区についても教えていただけたらと思います。

○多並都市開発課長

まず、小山三丁目第1地区につきましては、地権者は、共有は1と数えていますが、それを数えないでというご質問ですか。

まず、1と数えた場合は、地権者数64名です。数えないでマンションも入れてということだと、206名ということです。

借家人の方は、約150名でございます。

第2地区につきましては、権利者は110名となっております。110名です。借家人の方は……。第2地区のほうは、借家人の方の人数は聞いてございません。

○のだて委員

今のご答弁ですと、第1地区の地権者と家族を含めた人数が206名。借家人が約150名。これは

ご説明させていただきました都市計画の案の説明会ということで、全区民の方を対象とした説明会を行うことになっています。その中でしっかり説明させていただきたいと思っています。

また、アセスというか、今の風環境だとか、そういう点のどうなっているかというお話かと思えますけれども、これにつきましても、この説明会の中でご説明させていただくことになっていますので、改めて、しっかりご説明するよというところで、区としてもそういうふうに行っていきたいと思っています。

○のだて委員

説明会の中で説明するというのはいいのですが、それをしっかりと資料として渡していただきたいのです。スライドで出るだけでは、一瞬でやっぱり消えてしまうので、じっくり見ることができない。実際、自分の家がどこにかかっているのかということもなかなか見えないということにもなりますので、ぜひそういう資料も出すようにしていただきたいというふうに思います。

今回、強引に、しっかり住民に説明されないで進められているわけなのですが、この請願にもありましたけれども、実際、もし引越すと、マンションを出て、この地域を出ていくということになったとしても、引越し先は自分で探して、費用は自己負担だということでは、これは大変なことで、やっぱり引越すれば、学校や病院が変わらなければならないということにもなりますので、こうした自分で探さなくてはならないというのはおかしいのではないのでしょうか。伺います。

○多並都市開発課長

まず、今の引越しの件ですが、これにつきましては、準備組合としては、引越しをする際の情報提供をさせていただいて、サポートをさせていただくということでお聞きしています。

また、費用等につきましても、法令に基づく補償費という形で、その範囲内ということにしていくこととなりますので、これについては、またお一人お一人の状態をご確認しながら、適切な判断をということになるかと思えます。

○のだて委員

そうであるなら、誤解がないようにやっていただきたいと思えますけれども、そもそも様々不安を抱えたもとの、この都市計画手続が進められているという状況が、やはりさらに不安を煽ることになっていると思えます。都市計画手続、一旦停止をして、立ち止まって、住民の皆さんと全員で話し合うということが必要なのではないかと、このように思えますけれども、いかがでしょうか。

この請願の中には、マンション居住者の意思確認を行ってほしいと、行って見直ししていくということも書かれておりますが、こういったマンション住民の意思確認を行っていただきたいのですが、いかがでしょうか。

○多並都市開発課長

この都市計画の手続につきましては、地域の準備組合の方々が、総会の中で、かなり多くの方の決定をいただいて、区のほうに提出いただいているものです。特に、小山三丁目第2地区につきましては、出席された方の全員が賛成ということで出されているものです。区としましては、やはりこの地区の防災性の向上、また、交通安全上も、商店街の中の横の道路だとか、安全性が確保されていないところがあったり、また、商店街自体の賑わいの創出につながるだとか、そのような全体的なトータルで考えて、この事業を進めるべきだと考えています。

地域の方の企画提案を受け、これから手続を進めていくということですので、中止する考えはありません。

また、マンションにつきましても、マンションだけではなくて、都市計画決定後に事業計画の同意といった形で一人ひとりに必ずいただくこととなりますので、そういう形で必ず法令に基づいた手続を進めていきたいと思っているところでございます。

○のだて委員

この計画の同意というところで確認していきたいと言いますけれども、その前に、やはり確認をしていただいて、見直しをしてほしいというのが住民の願いなのです。そうしたことをやっていただきたいというふうに思います。

既に、ほかの地域で、中野区で、この同意の説明、しっかりと説明をしないもとで同意をもらって、実際、認可申請後、14名の方が、同意者が同意書を撤回したと、意思表示をしたということもありました。それは中野区は強引に進めてしまったのですけれども、品川でもそういった同じことが起きかねないという状況だと思いますが、いかがでしょうか。

ぜひこの再開発、ごり押しするのではなくて、住民の皆さんと話し合いをして進めていっていただきたいと思うのですが、いかがでしょうか。

○多並都市開発課長

この都市計画の手続を進めていくに当たりまして、今日ご説明させていただいたとおり、地区内の権利者の方を対象として説明会を開いて、その中でまた、縦覧で意見書の提出という形の手続を踏みます。その意見書が、先ほどご説明しました39通で、賛成の方のご意見が24通、反対の方が15通、そういう手続の中でしています。

また、次の、今度説明しようとしているのは、全区民の方を対象とした説明ということで、それはまた広く皆さんに説明して進めていくということで、このような手続を進めていく中で、しっかりご説明を聞かなければいけないという法律になっていますから、この手続に従ってしっかりやっていきたいというところでございます。

○のだて委員

手続に基づいてやっていきたいと言うのですけれども、それが実際に今、進められているこの再開発のもとで、手続を進めていくためのものになってしまっている。実際に話を聞いて計画を見直していこうというものになっていないということが問題だというふうに思います。今は、中野区と同じような状況になってしまいかねないという状況だと思えます。こうしたことで強引に進めていくのはやめるべきですし、実際、今でもやはりよく分からないことで悩んでいる方もいらっしゃいます。そうしたところで、この再開発をごり押ししていくということはやめるべきだと強く求めて終わりたいと思います。

○こんの委員長

ほかにございますでしょうか。

よろしいですか。

ほかにご発言がないようですので、これで質疑を終了いたします。

それでは、これより、請願の取扱いについて、1件ずつ、各会派のご意見を確認してまいります。

まず、令和3年請願第13号の取扱いについて、ご意見を伺いたいと思います。

継続にする、あるいは結論を出す、どちらかご発言願います。

また、結論を出すのであれば、その結論についてもご発言ください。

それでは、品川区議会自民党からお願いいたします。

○芹澤委員

本日結論を出すで、不採択をお願いします。

同様の請願、以前もいただいておりますが、一部の住民の方が強引に進めているというようなお話があって、そこは我々区議会では、この書面1枚で判断しかねるのと、あと、区が強引にその手続を一部すっ飛ばして推進をするというのはあってはなりませんし、逆もしかりで、この手続を止めて、区が中止をするというのもするべきでないという思いで、不採択をお願いします。

○塚本委員

本日結論を出します。

今、質疑もありましたけれども、一応、法によって定められた手続で進められているという中で、これを議会において中止ということを採用するということは、非常にやっぱり難しい。そういったものには当たらないと思いますので、不採択をお願いいたします。

○大沢副委員長

本日結論を出すで、不採択をお願いします。

今、塚本委員からもありましたように、法にのっとってこれは進められることであります。

そして、これは防災性の向上にも寄与する事業だと思いますので、法にのっとりながらしっかりと進めていくべき問題だと思いますので、不採択ということをお願いします。

○のだて委員

本日結論を出すということで、採択を主張します。

やはり十分な情報も提供されない。そして、このまま住み続けたいという方がいるもとの、着々と都市計画手続を進めるべきではないと思いますので、採択です。

○西本委員

本日結論を出す、不採択をお願いします。

これは、前回、同様なものが出されて議論いたしました。その際にも申し上げましたが、合意形成という意味では、これからいろいろと工夫しなければならないことが多々あるだろうというふうに思っております。ただ、10月13日の中で、先ほど39件の意見をいただき、24件が賛成、15件が反対ということなのですが、やっぱりこれは、いろいろな意見があるのだということではあるにせよ、やはりスタートの段階がどうだったのかということも含めて、やはり丁寧にすべきところもあったのではないか。これからの合意形成に対しての、いろいろと学びといいますか、教えていただいたこともありますので、今後、再開発をするときの1つの課題という形になろうかなと思っております。

○このの委員長

それでは、本請願については、結論を出すことのご意見でまとまったようでございますので、そのような取扱いでよろしいでしょうか。

[「はい」と呼ぶ者あり]

○このの委員長

ありがとうございます。

それでは、本件は、本日結論を出すことに決定いたしました。

先ほど、それぞれの方のご意見を伺いましたので、本請願については、挙手により採決を行います。

それでは、令和3年請願第13号、小山三丁目第1地区市街地再開発の都市計画手続きの中止を求める請願を採決いたします。

本件は、挙手により採決を行います。

本件を採択することに賛成の方は挙手願います。

[賛成者挙手]

○こんの委員長

賛成者少数でございます。

よって、本件は不採択と決定いたしました。

次に、令和3年請願第14号の取扱いについて、ご意見を伺いたいと思います。

継続にする、あるいは結論を出す、どちらかご発言願います。

また、結論を出すのであれば、その結論についてもご発言願います。

それでは、品川区議会自民党からお願いいたします。

○芹澤委員

本日結論を出すで、不採択でお願いします。

理由は、先ほどの請願第13号と同じです。

○塚本委員

本日結論を出すでお願いいたします。結論は不採択です。

理由は、先ほどと同じでございます。

○大沢副委員長

本日結論を出すで、不採択でお願いします。

理由は、請願第13号と同じです。

○のだて委員

本日結論を出すということで、採択を主張します。

まちづくりは住民合意で進めるべきですし、民主的運営が必要ですので、採択です。

○西本委員

本日結論を出すということで、不採択です。

理由は、請願第13号と同じです。

○こんの委員長

それでは、本請願については、結論を出すとのご意見でまとまったようでございますので、そのような取扱いでよろしいでしょうか。

[「はい」と呼ぶ者あり]

○こんの委員長

ありがとうございます。

それでは、本件は、本日結論を出すことに決定いたしました。

先ほどそれぞれの方のご意見を伺いましたので、本請願については、挙手により採決を行います。

それでは、令和3年請願第14号、小山三丁目第1地区市街地再開発の準備組合の民主的な運営を求める請願を採決いたします。

本件は、挙手により採決を行います。

本件を採択することに賛成の方は挙手願います。

[賛成者挙手]

○こんの委員長

賛成者少数でございます。

よって、本件は不採択と決定いたしました。

それでは、会議の運営上、暫時休憩いたします。

○午前11時58分休憩

○午後1時00分再開

○こんの委員長

休憩前に引き続き、建設委員会を再開いたします。

(3) 令和3年陳情第54号 広町地区開発計画に障害者支援施設の整備を求める陳情

○こんの委員長

次に、(3)令和3年陳情第54号、広尾町地区開発計画に障害者支援施設の整備を求める陳情についてを議題に供します。

まず、本陳情は、初めての審査でありますので、書記に朗読させます。

[書記朗読]

○こんの委員長

朗読が終わりました。

それでは、本件につきまして、理事者よりご説明願います。

○多並都市開発課長

広町地区では、再開発等促進区を定める地区計画をはじめとした都市計画を今月に決定したところで、ただし、今回、地区計画で制限等を定めた範囲につきましては、JR東日本所有地があるA街区であり、区有地等があるB街区については、来年度以降に、新庁舎計画等の検討を踏まえ、都市計画決定していく予定としているところでございます。

再開発等促進区を定める地区計画は、低未利用地における円滑な土地利用転換を推進する都市計画制度のことであります。東京都との協議の際に、本陳情に記載の東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準を基に行っていくものであります。

お手元の資料には、その運用基準の本陳情に関連した事項を抜粋したものを用意させていただきました。地区計画の区域を設定するに当たりましては、幾つかの適合要件があり、資料には、陳情で挙げられた2つの項目について記載してあります。この資料の中では、まず、総則の中で、目的、基本目標、用語の定義ということで、その後、策定基準の中に区域の要件ということで今の内容が書いてあります。

用意させていただいたこの2つの項目について、まず1点目ですけれども、資料下段に記載した(5)の主要な公共施設及び地区施設であります。

「土地利用転換と都市機能の増進を図るために、区域内には、新たな土地利用を支える主要な公共施設及び地区施設を定めなければならない」と規定してあります。この「地区施設」というのは、資料中段の用語の定義の中ではありますが、道路や公園、緑地、広場などを差すものであります。

また、「主要な公共施設」というものは、同じく道路や公園、緑地、広場などを差し、この地区施設を除いたものと定義してあります。

次に、2点目の(13)公共公益施設の整備の推進です。

これは資料の裏面をご覧ください。

でございます。今後、基本計画ということで、もう少し具体的な施設の、どういう施設を集約していくかということで、もうちょっと具体的な論議に入っていくところがありますので、そういう中で様々な、今回あったような公共公益施設が並んでいますけれども、こういう総合的な観点で、今後、委員の方のご意見も踏まえながら進めていくということになっていますから、また、その集約した後に、集約した、決まったその前のところが空いていくことになりますから、そこも含めて総合的に考えていくべきと区としては考えているところでございます。

○のだて委員

そうすると、障害者施設をつくるということも含まれるということなのでしょうか。

○こんの委員長

今ご答弁いただいたように、協議をしてというふうにご答弁があったかと思えますけれども、それでご理解は……。

○のだて委員

その協議の中に障害者福祉施設も含まれるということですか。

○多並都市開発課長

今、基本計画の検討中で、その検討経過を踏まえ、来年度以降、都市計画の協議をしていくということですので、これからしていくということでご説明したところです。

○こんの委員長

ほかにございますでしょうか。

○西本委員

1点だけ確認します。

これからいろいろと協議があるということは承知しておるのですが、ここの文章の中に、陳情理由の中に、中段より下のところ、「品川区に不足している公共公益施設を整備することにより」ということがあるのですが、これ、庁内の中での議論は何かされていますか。例えば、ここに福祉施設が足りないとかと、今回の陳情の中に入っていますけれども、施設に関しては、いろいろな部署が関わっていて、その中でいろいろ議論がなされてということがあるかと思うのですが、それはどういう時点で話し合われて、区民に対しての説明とか、いろいろ出てくると思うのですが、その順番はどうなっていますか。

○多並都市開発課長

今、新庁舎の計画ということで、基本構想、いわゆる今、6万㎡ということで、床面積のやり取りも出てきましたけれども、それで初めてボリュームが出てきています。今度、具体的に、その中にどう施設を入れていくか、また、どういう部署だとか、そういうものが集約していくかという、ちょうどこれから検討していく段階です。まだ基本構想というのは、先ほども申しましたように、答申をいただいたところで、区でこれから決定していくということですから、ちょうどそのタイミングですから、決定した後に、今後、庁内で最終的にどういう形にしていくかということ、また策定委員会の委員の学識経験者の方だったり、公募区民の方だったり、いろいろな方のご意見をお伺いしながら、そこをどう取りまとめていくかということを決めていくところなので、その中で総合的に検討していくべきということで考えているところであります。

○西本委員

かなりいろいろな面で幅広く思案されていくのだらうと思うのです。ですので、ここで決めるわけで

もなく、全庁的な考え方が当然入ってくるかと思っておりますので、そこで考えていただきたいと思っておりますが、ただ、この委員会では関係ないかもしれないのですが、広い意味で、住民のニーズがあると思うのです。なので、一概に福祉施設と言っても、ほかの施設の絡みもありますし、進んでいるところもあるので、今足りないとかということではなくて、将来にということも含めて考えていただきたいと思うのです。それで、ほかの品川区全域の中で、例えばここにいう障害者関連の施設となると、それはそれで福祉部のほうでいろいろと考えられている部分があるかと思うのです。それは将来にわたってこういう展望の下でというふうにあると思うし、長期基本計画の中にも入っているかと思うので、そこを踏まえて考えたときに、庁舎のこの地がいいのかどうか、賑わいゾーンというのが出てくるので、ここが品川区の目玉になるわけです。だから、どういう方向性が品川区のこれからにとって展望が見えるのかということころは、広い意味で考えていただきたいというふうに思って、これは要望なので、ここで答えられるものではないので、要望です。要望なので、広い意味で考えていただきたいということをお願いしたいと思っております。

○こんの委員長

ほかにございますでしょうか。

よろしいですか。

ほかにご発言がないようですので、これで質疑を終了いたします。

それでは、令和3年陳情第54号の取扱いについてご意見を伺いたいと思っております。

継続にする、あるいは結論を出す、どちらかご発言願います。

また、結論を出すのであれば、その結論についてもご発言ください。

それでは、品川区議会自民党からお願いいたします。

○芹澤委員

本日結論を出すので、結論としては不採択でお願いいたします。

今回の陳情の内容が、障害者施設を区で入れる入れない、十分であるかどうかというよりは、広町地区に入れてほしいというようなお話で理解をしています。そうすると、今、様々お話がありましたが、これからまさにどういった施設を入れるのか、障害者施設を入れるとすれば、ほかのものが入らないということにもなるかと思っておりますので、十分検討をこれからしていただきたいという思いで、不採択とします。よろしく申し上げます。

○塚本委員

本日結論を出します。結論は不採択でお願いいたします。

この東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準というものに、この福祉施設を、計画区域に必要な施設の整備が行われる内容ということが明記されているということはよく分かりましたけれども、いずれにしても、この広町地区に障害者施設という決め打ちでなされるという陳情につきましては、やはりバランスを欠くというか、総合的に福祉施設全体というものはしっかり協議していった必要なのを、また、地域的な特性などいろいろなことを考えていただいて、最もふさわしいものを決定していただきたいという思いはありますけれども、障害者施設ということでの決め打ちは、ちょっと難しいというふうに思いますので、不採択で申し上げます。

○大沢副委員長

本日結論を出していただいて、不採択で申し上げます。

理由は、今後の様々な会議体を通じて、多くのニーズを捉えながら施設を入れていく、ここで具体的

に障害者支援施設というのも出されておりますけれども、全体的なニーズ、バランスを考えながら、全体的なニーズを把握しながら、今後これは進めていくものだと思いますので、議会から一定程度の発信をする、これは自由闊達な議論をするには、議会から発する上で、多少なりともブレーキがかかるかなということですので、よりいい施設、高齢者の方から赤ちゃん、そして障害をお持ちの方、様々な総合的な施設をつくってもらいたいと思いますので、そのところは自由な発想ができるような形をつくってもらいたいと思います。

よって、この特定の障害者の施設、これは分かりますけれども、今後の議論の流れの中、推移を見たいと思いますので、不採択とさせていただきます。

○のだて委員

本日結論を出すということで、趣旨採択を主張します。

広町の開発計画は進めるべきではないですけれども、障害者施設の整備が必要ということは理解できますので、趣旨採択です。

○西本委員

本日結論を出す、不採択をお願いします。

先ほども意見を申し上げました。それに加えて、これから、ここの建設委員会というよりも、もうちょっと広い意味になると思いますので、決定経過を、やはり透明性のある決定経過であってほしいと思います。住民合意ということも非常に大切な視点だと思いますので、これはお願いしたいと思います。

○こんの委員長

それでは、本陳情については、結論を出すのご意見でまとまったようでございますので、そのような取扱いでよろしいでしょうか。

[「はい」と呼ぶ者あり]

○こんの委員長

ありがとうございます。

それでは、本件は、本日結論を出すことに決定いたしました。

先ほどそれぞれの方のご意見を伺いましたので、本陳情については、挙手により採決を行います。

それでは、令和3年陳情第54号、広町地区開発計画に障害者支援施設の整備を求める陳情を採決いたします。

本件は、挙手により採決を行います。

本件を趣旨採択することに賛成の方は挙手願います。

[賛成者挙手]

○こんの委員長

賛成者少数でございます。

よって、本件は不採択と決定いたしました。

(4) 令和3年陳情第55号 品川区長・都市整備推進担当部長・都市開発課担当主査以上3名による謝罪を求める陳情

○こんの委員長

次に、(4)令和3年陳情第55号、品川区長・都市整備推進担当部長・都市開発課担当主査以上3名による謝罪を求める陳情についてを議題に供します。

まず、本陳情は、初めての審査でありますので、書記に朗読させます。

[書記朗読]

○こんの委員長

朗読が終わりました。

それでは、本件につきまして、理事者よりご説明願います。

○多並都市開発課長

私からは、東大井五丁目1～4番地区（C地区）のまちづくり勉強会について、ご説明させていただきます。

A4の資料をご覧ください。

大井町駅周辺のまちづくりについては、令和2年11月に大井町駅周辺地域まちづくり方針を策定しました。地図中に赤色の点線で囲った範囲をC地区としております。ほかの地区も含めて、まちづくり方針に基づき、地域とともに進めていく考えであります。

C地区におけるまちづくりの現状についてですが、地元の権利者の有志の方々の呼びかけで、まちづくり勉強会が令和元年5月から始められております。地域の課題を把握しながら、まちづくりの手法など、幅広く勉強されており、これまでに5回開催されていると把握しております。

また、異なる権利者の方々により、「東大井5丁目1～4番地区 再開発を心配する会」が令和2年2月から開催されており、これまで2回開催されていると把握しております。

区におきましても、双方の勉強会にオブザーバーとして参加しております。

大井町駅周辺地域まちづくり方針では、地域主体で地域のまちづくりの検討の熟度に応じて段階的にまちづくりを進めていくこととしており、C地区におきましても、地域課題を踏まえ、どのようなまちづくりの手法で解決していくかなど、まさに勉強している段階であると認識しているところでございます。

区といたしましては、今後も、引き続き、安全安心で活力のあるまちづくりが地域主体で進められるよう支援していく考えでございます。

○こんの委員長

説明が終わりました。

これより質疑を行います。

ご質疑等がございましたら、ご発言願います。

○のだて委員

まちづくり勉強会が再開発ではないとごまかして再開発を進めようとしていることは大問題です。また、区も同様に、再開発でないとごまかしていることも重大だと思います。このごまかして再開発を進めるのはやめるべきだと思いますが、いかがでしょうか。

○多並都市開発課長

地域の勉強会の中でも、市街地再開発事業だけではなくて、共同の建て替えなど、様々なまちの課題を解決していく手法について勉強されているということで認識しています。

当地区につきましては、特に東小路のところの、いわゆる密集して木造（建築物）がある地域につきましては、その権利者の方からは、非常に安全性に課題があるということでお聞きしているところでございます。

やはりその地区の中でも場所によっていろいろな考え方の方がいらっしゃることはよく分かっており

ますので、この方々が、まずは課題を認識して、どういう手法があり得るのかということで、みんなで勉強していただいている段階ですから、そういう段階で皆さんにはご理解いただきたいというのが現在のところですよ。

○のだて委員

今、勉強している段階ということですがけれども、実際に住民は、この進め方に恐怖さえ感じていますと、この陳情にも書かれております。住民生活を壊すC地区は、中止をするよう要望いたします。

○こんの委員長

ほかにございますでしょうか。

よろしいですか。

ほかにご発言がないようですので、これで質疑を終了いたします。

それでは、令和3年陳情第55号の取扱いについてご意見を伺いたいと思います。

継続にする、あるいは結論を出す、どちらかご発言願います。

また、結論を出すのであれば、その結論についてもご発言ください。

それでは、品川区議会自民党からお願いいたします。

○芹澤委員

本日結論を出すで、不採択でお願いいたします。

もともとのこの内容が、住民と住民の意思疎通の話がメインになってくるかと思いますが、なかなか区議会から区長に対して謝罪を求めるとするのは、少し違うのかなという思いで、不採択をお願いします。

○塚本委員

私もそもそも論的な話になってしまうのですが、こういった勉強会は、民間の任意団体に区がオブザーバー等で参加するということが普通にあることだと思いますが、その中でのやり取りについて、区職員等に謝罪というようなことが求められるというのは、議会に対して、それを審議すること自体がちょっと筋違いというふうに思いますので、不採択でお願いいたします。

○大沢副委員長

本日、結論を出してください。不採択をお願いします。

これはC地区、今までにもこの件は同じような請願あるいは陳情が散見したと思いますけれども、本来、まちづくりは、地元の方たちの有志、地元の発意に基づいて行われていると私は推察します。このところにおいても、反対、賛成、様々な意見があろうかと思いますが、当事者同士でよくお話をさせていただくのが本来の筋ではなかろうかと思います。議会から、区長、都市整備推進担当部長、都市開発課担当主査、この3名を名指しして、3名ということで出されておりますけれども、区議会からこういうところにお話を持っていく、ちょっと過激であり、また不適当かなと思いますので、不採択とさせていただきます。

○のだて委員

本日結論を出すということで、趣旨採択を主張します。

住民の生活が脅かされるこの再開発をごまかして進めることは許されません。生活を壊さないでほしいとのこの陳情者の思いも分かりますので、趣旨採択です。

○西本委員

本日結論を出す、不採択をお願いします。

ここのC地区については、本当に様々、陳情、請願をいただいて、議論を継続的に建設委員会で行っているのですけれども、その中で、担当の方々は、本当に一生懸命されていると思います。まちづくりという、民民の話も入ってくるし、その関わり方は非常に微妙なのです。なので、こういう状況になる可能性もなきにしもあらずというところで、気持ちは分からないではないのですけれども、でも、その矛先は、まちづくりですから、やっぱり住民サイドでまとめてもらわなければならないことだと思います。あくまでも行政側はそのサポートをするというのは、これは、だからと言ってやめてくださいと言いたくはないです。やっぱり適切な技術的なところであったり、いろいろなサポートが必要ですから、そういう中で住民たちの話合いを尊重しつつ、まちづくりをやっていくという基本は、今までずっとやってきているのを見ておりますので、でも、捉え方によって、こういう怒りの矛先が来てしまうという部分もありますけれども、非常に残念だなと思うと同時に、ご理解していただきたいということを感じました。なので、すみません、不採択をお願いします。

○こんの委員長

それでは、本陳情については、結論を出すことのご意見でまとまったようでございますので、そのような取扱いでよろしいでしょうか。

[「はい」と呼ぶ者あり]

○こんの委員長

それでは、本件は、本日結論を出すことに決定いたしました。

先ほどそれぞれの方のご意見を伺いましたので、本陳情については、挙手により採決を行います。

それでは、令和3年陳情第55号、品川区長・都市整備推進担当部長・都市開発課担当主査以上3名による謝罪を求める陳情を採決いたします。

本件は、挙手により採決を行います。

本件を趣旨採択することに賛成の方は挙手願います。

[賛成者挙手]

○こんの委員長

賛成者少数でございます。

よって、本件は不採択と決定いたしました。

請願・陳情審査は一旦これまでといたします。

以上、都市環境部が所管する議題が終了いたしました。

会議の運営上、暫時休憩いたします。

○午後1時31分休憩

○午後1時40分再開

○こんの委員長

休憩前に引き続き、建設委員会を再開いたします。

以降は、防災まちづくり部が所管する議題となりますので、よろしく願いいたします。

1 議案審査

(5) 第81号議案 指定管理者の指定について

○こんの委員長

それでは、予定表の1、議案審査を再び議題に供します。

(5)第81号議案、指定管理者の指定についてを議題に供します。

本件につきまして、理事者よりご説明願います。

○川口交通安全担当課長

それでは、第81号議案、指定管理者の指定について、説明をさせていただきます。

本案は、品川区営自転車等駐車場の指定管理者を指定するものであります。

まず、資料1の管理を行わせる施設ですが、大井町駅東口区営自転車等駐車場外22施設について、指定管理者により管理を行うものでございます。

施設の詳細につきましては、別添1のとおりでございます。

2の指定管理者候補者の事業者名は、日本コンピュータ・ダイナミクス株式会社で、3の指定期間につきましては、令和4年4月1日から令和9年3月31日までの5年間でございます。

4の今回の選定につきましては、公募型プロポーザル方式により事業者を公募し、提案内容に関するプレゼンテーションを含めて審議を行い、候補者を選定したものでございます。

5の指定管理者の候補者選定までの経緯についてですが、7月に募集告知を行い、窓口および区ホームページにて募集要項を配布いたしました。また、8月に実施した現場説明会には、3事業者が参加し、うち2事業者から応募の申請がございました。

次に、審査手続につきましては、お手元の別紙「品川区営自転車等駐車場指定管理者候補者選定結果等報告書」にて説明をさせていただきます。

初めに、報告書の4ページ、Ⅲの1、指定管理者候補者選定予備委員会の概要でございます。

選定予備委員会の委員構成、開催概要については、記載のとおりでございます。

審議内容といたしましては、事業者からの提案内容に基づく書面審査、財務分析結果および指定管理者候補者選定委員会への報告事項につきまして審議を行ったものでございます。

次に、5ページ、(4)会議要旨でございます。

各委員からの意見でございますが、指定管理者候補者である日本コンピュータ・ダイナミクス株式会社につきましては、施設および付属設備の適切な管理ができる提案となっており、QRコード決済、定期更新機の多言語対応などのサービス、23区での管理運営実績、また、品川区の現状や実態に合わせた具体的提案が評価されたものでございます。

経営分析結果でございますが、おおむね良好と判断できるものでございます。

公認会計士によります候補者の評価ですが、新型コロナウイルス感染症の影響により、業績に落ち込みはありますが、上場企業であり、会計の水準が高く、貸倒れリスクは少なく、おおむね良好という評価から、このようなものにつながったものでございます。

次に、事業者Bの評価概要ですが、施設の維持管理や修繕の点できめ細やかなサービス提案となっており、傘の貸出など、サービス向上に資する提案がございました。しかしながら、品川区の現状や実態を十分にまだ理解できていない部分があり、評価に差が出たところでございます。

また、経営分析結果についてでございますが、公認会計士の評価は、業績は良好であります。貸倒れリスクがあり、借入金が増加しているなど、財務内容に懸念要素があるとのことから、このような評価につながったものとなっております。

次に、(5)の選考基準に基づく採点表でございます。

こちらは、選定委員の評価点数の合計を、各委員の点数の合計により審査を実施したものでございま

す。

続きまして、こちらの評価点における項目につきましては、恐れ入りますが、別添2の資料をご覧ください。一番後ろについてございます。

こちらの評価項目につきましては、品川区自転車等の放置防止および自転車等駐車場の整備に関する条例に規定された選定基準に基づくものでございます。

こちらに基づいて評価を行ったところ、報告書の、先ほどの上段の表の記載にあるとおり、日本コンピュータ・ダイナミクスは、1,000点満点中の779点、得点率は77.9%。事業者Bは、656点、得点率は65.6%でございました。

次に、6ページ、2の指定管理者候補者選定委員会の概要でございます。

まず最初に、委員構成でございます。

企画部長を委員長といたしまして、防災まちづくり部長、また、外部評価委員といたしまして、大学教授、弁護士の計4名で構成されるものでございます。

(2)の開催概要、日時、場所については、記載のとおりでございます。

まず、本委員会におきましては、選定予備委員会の審査の経過および結果を報告させていただいております。

次に、(4)指定管理者候補者選定委員会の審議内容でございます。

各事業者からプレゼンテーションおよびヒアリングを行ったものでございますが、それぞれ15分間にわたりまして、自転車等駐車場の業務遂行体制に関する事項や、利用管理計画、施設や附属設備の維持管理、修繕、更新計画など、選定基準に基づく評価項目に基づいて事業計画の説明を受けました。

この後、定期利用と当日利用の割合に関する考えや、駐輪場での機器トラブル時の対処方法、また、経費削減とサービス向上のバランスなど、委員の方から質疑応答があったものでございます。

会議の要旨についてでございますが、指定管理者候補者である日本コンピュータ・ダイナミクス株式会社ですが、QRコード決済など、新しい技術やサービスの導入について具体的な提案となっており、また、自転車等駐車場のスタッフの人的配置にも、利用実態に即した提案となっている点が評価されたものでございます。また、品川区の現状や課題を認識しており、地元根差した経験、ノウハウがある点も評価されたところでございます。

次に、財務分析についてでございます。

先ほどと重複いたしますが、コロナ禍による影響が多いことがはっきりしている点では、おおむね良好であるということで、安定的な運営が期待できると評価されたものでございます。

一方で、事業者Bは、雨合羽の貸出など、顧客目線のサービス提案となっており、ソフト面を重視した姿勢が見られましたが、駐輪場スタッフの体制面での不安があり、区の現状や課題の把握もやや不足しているとの評価となりました。

経営分析についてですが、財務内容に懸念要素があるとの評価となっております。

次に、8ページ、選考基準に基づく採点でございます。

上段の表に記載がございますが、指定管理者候補は800点満点中の612点で、76.5%と選定予備委員会と同程度の評価となっております。

最終選定結果についてですが、評価基準に基づきまして総合的に評価した結果、指定管理者として最もふさわしいと判断できるため、日本コンピュータ・ダイナミクスを選定するというものでございます。

なお、具体的な選定理由といたしましては、恐れ入りますが、報告書の3ページをご覧ください。

Iの6、選定理由のとおりでございまして、まず1点目としては、区の現状や課題を認識しながら、多様化する区民ニーズに対応する効率的・効果的な運営が期待できるという点。

2点目として、多様で満足度の高い新たなサービスの付加など、新しい技術を導入した具体的な提案がある点。

3点目としまして、管理能力につきましては、当該候補者は現行の指定管理者であり、また、他の自治体においても豊富な実績を有している点。また、財務基盤もおおむね良好であり、安定的な運営が期待できる点などが主な選定理由となっております。

最後に、今後のスケジュールにつきましては、資料の6に記載のとおり、手続を進めさせていただく予定でございます。よろしくお願いいたします。

○こんの委員長

説明が終わりました。

それでは、本件に関しまして、ご質疑等がございましたら、ご発言願います。

○のだて委員

まず、指定管理者の指定というところで、先ほども住宅の指定管理のときにも言ったのですけれども、資料が、今回、募集要項はついてはいますけれども、事業者からの提案、そういった中身が分かるものがないということは、ぜひ改めていただきたいというふうに思います。

実際に事業者からどういう提案がされたのか伺いたいと思います。

今回、選定委員会が行われたということですが、これも公的施設を管理する（指定管理者候補者の）選定委員会ですので、ぜひ公開をしていただきたいというふうに思います。予備委員会も含めて、議事録などもしっかり公開をしていただきたいと思いますけれども、いかがでしょうか。

○川口交通安全担当課長

2点のご質問をいただいたと思います。

まず1点目の具体的な提案の内容につきましては、先ほど説明をさせていただきましたとおり、評価項目の中身に従って、また、募集要項でも、その項目、記載がございますけれども、そちらに基づいてプレゼンテーションなどを行ってもらったというものでございます。

また、2つ目のところですが、その他の公開の部分については、区全体としての考え方などがございますので、そちらは全体の関係する部局との調整になろうかというふうに考えております。

○のだて委員

全体の関係でということでしたので、ぜひ所管の課から公開するようにとということで求めていただきたいというふうに思います。

実際の事業者の提案内容なのですが、評価項目のところには、基本的な考えとか、人員配置、あと利用者の声を反映させる仕組みですとか、サービス向上のための方策、管理経費縮減のための取組、あと、他社との違いというところもありますけれども、実際にこのところでどういった提案がされたのか伺います。

○川口交通安全担当課長

具体的な提案の中身の部分でございますけれども、まず、先ほど説明させていただきましたように、今回、指定管理者の候補者となった日本コンピュータ・ダイナミクスにつきましては、今までの過去の実績に加えて、また新たな利用者ニーズに対応するサービス、例えば、先ほどもお話しさせていただきました具体的なQRコードの決済とか、その辺の部分、これからさらに充実を図っていくというよう

な提案がございました。

また、事業者Bのほうでございますけれども、こちらにつきましては、先ほどございましたように、今まで視点としてはなかったような、例えば、利用者ニーズの点であれば、傘の貸出なども対応するというような提案など、具体的なところがございました。

また、今、委員のほうからもお話がありました人的な部分はいかがかという話だったのですけれども、今回の日本コンピュータ・ダイナミクスにつきましては、既存の体制は維持するというような形での提案がございまして、先ほどの報告でもございましたように、事業者Bにつきましては、自転車の各駐車場における人員配置については変更がないのですけれども、その上の部分、全体を統括するような部分の配置について、やや不安があるのかというところでございました。

○のだて委員

人員配置のところは、ダイナミクスのほうは既存の体制を維持されているということで、統括のところが違うということですね。

実際にこのダイナミクスのところで、人的配置が利用実態に即した提案になっているということがあったのですけれども、それはどういった配置なのか伺いたいのと、事業者B、ちょっと説明があったので重複するところはあるかもしれませんが、スタッフ全体の配置が不十分ということでおっしゃっていたので、そことの比較と併せてお話しただけだと。実際の人数としては、何人配置されているのか伺いたいと思います。

今回、一般管理費なども出されていると思うのですが、その中での人件費率を教えてくださいのと、あと、労働者の平均賃金ですとか最低賃金など、分かっていたら、ぜひ教えてくださいというふうに思います。

○川口交通安全担当課長

まず1つ目の、いわゆる自転車駐車場の組織体制の関係なのですが、先ほどご説明させていただきましたように、まず、人員の関係の、各駐輪場の配置員は変わらずと。それで、今回の候補者である、通称「NCD」と説明させていただきます。NCDにつきましては、各駐輪場に場長というものを設けてございます。今回、事業者Bにつきましては、各駐輪場の配置員の人数は変わらないのですけれども、ただし、その上につく場長に当たるものは、エリア長というような形で、要は、1人の者が統括をするというような計画のプレゼンテーションでございました。

それと、全体的な人数につきましては……、後ほどご報告をさせていただければと思います。

それと、人件費の比率の部分につきましては、現行の指定管理の部分ではございますけれども、指定管理料が年間で大体2億3,000万円という中で、一般管理費が1億7,000万円、そのうちの一般管理費が、約6割で1億円余ということになりますので、人件費が約46%ぐらいかというふうに考えております。

また、今お話をいただいた最低賃金の話で、提案書の中で当然ありますけれども、その部分につきましては、既存の契約上の中では把握をさせていただいているところでございます。

○のだて委員

最低賃金のところを把握しているということであれば、幾らなのか伺えたらと思います。

それで、人件費率は46%ということで、なかなか駐輪場の管理でこれが高いのか低いのか、私はよく分かりませんが、印象としては、ちょっと低いのかなというふうに感じるのですけれども、こうしたところで人件費を削っていくとなると、労働者の処遇、賃金を含めて、悪くなってってしまうのかな

というふうに思うのですが、そのこのところをどうお考えなのか伺いたいと思います。

そして、評価項目の中で管理経費縮減という、その取組も提案として出してほしいとなっておりますけれども、そうすると、どんどん指定管理費が下がっていくということになってしまうのではないかと思うのですが、そうすると、さらに利益が上がらなくなってくる。それはどうやって利益を上げているのか伺いたいと思います。

○川口交通安全担当課長

まず、賃金の部分でございますけれども、こちらにつきましては、地元雇用者の、いわゆる駐輪場で管理等を行っている方々の一部については、シルバー人材センターのほうに指定管理者のほうから請負契約というような形で行われており、その金額として把握しているところでございます。

これは基本協定の中で第三者に対する委託を認めている中で、当然そこには区のほうで、どういうふうな雇用の形になっているのかと確認をしております。金額については、請負側のシルバー人材センターが、実際に、こういう業務に関してはこれだけの金額でやりますということが決められ、その金額が区のほうに、こういう形で第三者への委託の事業の金額でやりますということになっていきますので、その部分に関して、委員がご心配されているような中身の部分はないのかなというふうに考えております。

また、コストとのいわゆるバランスの話なのですけれども、自転車駐車場におきましては、利用状況に左右されているところでもございますので、その辺は利用者の状況のバランス等も、全体を考慮しながら適切な運営を心がけていければいいのかなというふうな考え方でございます。

○のだて委員

心配のことは当たらないということでしたけれども、私は心配になります。

今、シルバー人材センターにも契約で出しているということなのですが、ほかにも出しているところはあるのでしょうか。その何社あるのか伺いたいと思います。

あと、それぞれ人数などが分かりましたら、伺います。

○川口交通安全担当課長

今のご質問につきましてお答えさせていただきます。

まず、シルバー人材センターの請負契約ですけれども、先ほど質問がありました、全体で74人いるのですけれども、その中の約3割から4割、これがシルバー人材センターのほうで請負でやっているものでございます。

それ以外につきましては、2つの会社があるのですけれども、人材派遣会社で、これが全体の6割から7割というところでございます。

参考ですけれども、こちらにつきましては、この指定管理者制度が始まる前に、以前から駐車場運営の中で従業員として勤められていた方、管理員としてやられていた方が、そこに引き続きというような形で、当然、今回の提案書の中にもございますけれども、地元雇用を守るという趣旨で、そのような形で行っているものでございますので、そのようなバランス関係になっているところでございます。

○のだて委員

地元雇用を守るということなのですけれども、以前はシルバー人材センターのほうで管理していたと思うのですが、そういった形に戻していく必要があるのではないかとというふうに思うのですが、いかがでしょうか。

○川口交通安全担当課長

今、委員ご指摘のように、直接的というお話もございましたが、今現在、全体的なバランスを考えたときに、それぞれというよりも、区全体の自転車駐輪場としての統一的なサービスというものと、あと、利用者ニーズに対応するために、例えばＩＣカードによる、いわゆるＱＲコード決済とか、いろいろなシステム上の導入が行われているところでございますので、そのような形で指定管理者制度の中でやっていくのが適切なのかなと思います。

ただ、シルバー人材センターが、仮に指定管理者候補者として上がるものを、決して我々のほうとしては、全体としては否定するものではございません。

○こんの委員長

ほかにございますでしょうか。

○塚本委員

今回の指定管理者の選定ですけれども、日本コンピュータ・ダイナミクス株式会社は、この中にも書いてありますけれども、他の自治体等を見ても、本当に利用実績が豊富で、この業界の中では非常に有名なのか、1つ抜き立てているような会社でもあると思いますので、安定されているということについては、さもありなんというところかというふうに受け止めております。

1つ、そういった中でお伺いしたいのは、提案内容の評価のところ、委員の意見の1つで、一番最後ですけれども、品川区の現状や課題を認識していると。この現状や課題というのは、どういったものなのかということをお教えいただきたいと思います。

○川口交通安全担当課長

まず、そちらのいわゆる現状や課題の部分でございますけれども、まず1つとしてございますのが、子育て世代、いわゆるチャイルドシートをつけた自転車の利用者の方、場所によっては、既存のラック幅だと、その自転車が入りづらいというお声をアンケート調査でいただいているところでございます。ですから、そのような部分を、どのように事業者として認識をしているかということと、また、別としてございましたのは、例えば今、外国人の方の自転車の利用も増えております。ですので、例えば実際の定期精算機とか、そのようなときに、表記が日本語のみだと、なかなかそこが理解しがたい部分はあるのかなというところでございます。

また、全体として捉えますと、当然、施設ですので、老朽化という部分がございます。そのような老朽化に対する更新の考え方がどういうところかという部分になるのかなというところでございます。

○塚本委員

分かりました。ありがとうございます。

あと、ＱＲコード決済とかという、もともとＩＣＴ系の企業なので、こういうところは得意だと思っているので、こういうところに特に一日の長があるのかなというふうに思うのですが、現状、まだオンラインというか、キャッシュレスができていないところは、幾つかまだ残っていませんか。この辺のＱＲコード、いわゆるキャッシュレス決済が、どのような感じで今後進むか、こういった提案等もなされていたりするのであれば、その中身を教えてくださいたいと思います。

○川口交通安全担当課長

キャッシュレス決済の各駐輪場への導入関係ですけれども、今現在、大森駅の駅前のところと、あと、大井町のほうにも今年度導入をさせていただきました。

提案の中でございましたのは、今後、キャッシュレスの施設につきましては、全部の駐輪場に計画的な配備を進めていきたいというプレゼンテーションがあったものでございます。

○塚本委員

すみません、今の件で。時期的なものは、ある程度示されているのですか。期間です。どれぐらいでどこまでやるかみたいな話がもしあれば教えていただければ。

○川口交通安全担当課長

申し訳ございません。計画書の中では具体的な形での示しはなかったのですけれども、今後全てのところでははっきり書いてございますので、この指定管理の5年間というところの考え方でよろしいのかなというふうには思っております。

○こんの委員長

ほかにございますでしょうか。

○西本委員

先ほどもありましたけれども、実際の駐輪場で、管理というか、整備とかいろいろやっていただいているのが、シルバー人材センターとか、いろいろな派遣からということなのです。その方々のハンドリングといいますか、例えば、5ページにあります「施設および附属設備の点検・保守業務の頻度」とか、そういういろいろな管理できる提案という形なのですけれども、これ、どういう仕組みになっているのでしょうか。実際、この日本コンピュータ・ダイナミクスの担当が直接やっているわけではないと思うのです。実際そこにおいて、仕事をされている方がやっておられると思うのですけれども、そことの関係性はというふうな提案がなされているのでしょうか。

○川口交通安全担当課長

今、委員ご指摘のように、施設や、主には附属設備的なところの話だと思うのですが、例えば精算機でありますとか、駐輪場の電子ラックでございますとか、そちらのところはいわゆる日本コンピュータ・ダイナミクスの自社製というか、そのような形のもので直接取り扱われているというところがございます。

ですので、その辺の部分につきましては、提案者である指定管理者の候補者が、そのような形での直接管理をしっかりやっていくという提案がございましたので、そのような評価です。

参考ですけれども、事業者Bにつきましては、自社のものは持ち合わせていないのですけれども、ただ、提案の中では、今、既存で品川区で使っている精算機ですとか、ラックについては、そのまま引き続きその使用を行うというものでございます。

一般的には、事業者が変わると、自社で使っているシステムというか、そのようなものを使うような形になるので、当然、入替えというような話にもなったりする場合もあるのですけれども、今回の場合につきましては、そのような提案ということになっておりました。

○西本委員

いろいろこの提案されているという、例えば空き状況が分かったりとか、QRコードが使えたりとかというのは、いい提案だと思うのです。それがあれば、かなり利便性が高いのではないかと考えています。

それはそれでやっていただくにしても、やっぱり一番肝心なのは、自転車整備をしていただいているとか、いつもいただける方々の住民サービスが一番必要な部分だと思うのです。ハード的な整備というのは、これからもどんどんしていただくことだろうと思うし、下手をすると、ここでなくても、ほかの企業でもできることもあるかと思うのです。でも、一番大切なのは、顔と顔を合わせた形の対応になるわけです。その評価が、あまり出ていないというか、あるので、それは具体的に、日本コン

ピュータ・ダイナミクスの方が出るわけではなくて、実際は、シルバー人材センターの方とかというふうになるわけだから、そのトレーニングであったり、指導であったりというところは、どういうふうにされて評価をされたのでしょうか。

○川口交通安全担当課長

こちらにつきましては、事業者の提案書の中に、具体的には、例えば地元雇用を行いますというふうにはっきり明記されている中でも、採用に当たっては、例えば新人の方であれば、物腰の柔らかい方ですとか、そういうふうな人選、採用に当たってのどのような方を採用していくのかというところ、また、その採用を終わった後については、当然、幾つかの研修がプログラムとしてありまして、例えばですけれども、新人の社員研修であるとか、接客の研修、また、個人情報の保護の取扱いの関係の研修とかを、年間を通じてやっていくというようなプレゼンでの提案がございましたので、そのような点は評価をしたというところでございます。

○西本委員

ここはやはり、「研修をしています」と言う、「本当ですか」と言う方もいらっしゃるのです。人によるという部分があるかと思うのですけれども、やはり最低限の礼儀であったり、対応であったりということは、しっかり指導していただかないと、そちらのほうやっぱり評価では大切なところだと思うのです。なので、これから報告書、評価シートが出てくるかと思えますし、それで評価できるのだらうと思うのですけれども、でもやっぱり、決めるときに、住民サイドのサービスといったところで、どういうサービスを考えているのか。そういうところはきっちりとチェックをしていただきたいなど。もしかしたら、事業者は、これだけの資料では分かりませんが、事業者Bのほうを考えているかもしれないし、どういう方を現場に派遣するのかというところ、それから、その人たちをどう研修とかをするのかということをチェックを入れた場合に、もしかしたら、事業者Bのほうが高い評価が得られるかもしれないと思ったのですが、その辺はいかがですか。

○川口交通安全担当課長

その人材育成の部分に関しましては、確かに事業者Bで先ほどの報告でもさせていただきました。ある程度優れている部分は、プレゼンテーションの中では、いわゆる人的なところの要素に関してのところのウエートは大きかったのは事実でございます。

ただ、全体の総合的な評価の中で、最終的に日本コンピュータ・ダイナミクスが候補者として挙げたというところでございます。その辺の部分につきましては、今後の指定管理者の指定が決定した後の中で、しっかりと今後も引き続き、確かに委員ご指摘のように、利用者アンケートはモニタリングでもやっているという報告をさせていただいているところです。一部、利用者の方と、その駐車場の管理をされている方との間での意思の疎通が図られなかったというようなお話も伺っているのは事実でございますので、今後そういうところは、また引き続き対応していきたいというふうに考えております。

○西本委員

まとめます。ハード的な部分、設備等については、これを見れば大体分かるし、さすが日本コンピュータ・ダイナミクスだなというふうに思う部分があるのですが、ただ、住民サイドから見れば、そういう観点よりは、やっぱり住民との折衝というか、直に会う方々のほうが大切だと私は思っています。なので、もちろん整備は必要だけでも、でも、そちらの実際に接する方々をどう扱うのか、どう考えられているのかというのは、やっぱり評価の中ではかなりウエートを占めていただきたいというふうに思っておりますので、今後の検討課題という形でお願いしたいと思います。

○こんの委員長

ほかにございますでしょうか。

○川口交通安全担当課長

先ほどの配置人員の関係ですけれども、改めてご報告させていただきます。先ほどもちょっとご説明したのですけれども、全体で74人の管理員の方がいらっしゃるということでございます。

○こんの委員長

ほかにございますでしょうか。

よろしいですか。

ほかにご発言がないようですので、これで質疑を終了いたします。

採決に入ります前に、本件につきまして、各会派の態度を確認いたします。

それでは、品川区議会自民党からお願いいたします。

○芹澤委員

賛成します。

○塚本委員

賛成です。

○大沢副委員長

賛成です。

○のだて委員

どんどん経費削減が進んでいくと、賃金まで下げられるようになり、区がワーキングプアをつくり出すことになりかねません。利益向上を追求する株式会社は、公的施設の管理者としてなじまないで、反対です。

○西本委員

賛成です。

○こんの委員長

それでは、これより、第81号議案、指定管理者の指定についてについて採決いたします。

本件は、挙手により採決をいたします。

本案は、原案のとおり決定することに賛成の方は、挙手願います。

[賛成者挙手]

○こんの委員長

賛成多数でございます。

よって、本案は、原案のとおり可決決定いたしました。

2 請願・陳情審査

(5) 令和3年陳情第57号 しながわ水族館のイルカショー等の廃止および生体展示からの方向転換を求める陳情

○こんの委員長

次に、予定書の2、請願・陳情審査を再び行います。

(5)令和3年陳情第57号、しながわ水族館のイルカショー等の廃止および生体展示からの方向転換を求める陳情を議題に供します。

本陳情は、初めての審査でありますので、書記に朗読させます。

[書記朗読]

○こんの委員長

朗読が終わりました。

それでは、本件につきまして、理事者よりご説明願います。

○高梨公園課長

私からは、しながわ水族館についてご説明をさせていただきます。

資料は、令和3年陳情第57号の関係資料といたしまして、A4判、1枚物をご覧ください。

1、しながわ水族館設置の経緯についてでございますが、しながわ水族館が立地するしながわ区民公園の建設時におきまして、当初は、東京湾の史料や生物に関する施設を建設する方向で、当時検討をしておりました。その頃の品川では、高度成長期における埋立てが行われた後でございます、水辺が遠くなることで親しむ場が失われていく状況でございました。このような状況下におきまして、区議会から、失われていく水と区民との接点を取り戻したいとの要望を受けまして、水族館として建設することとなりました。その後、しながわ水族館は平成3年に開館してございます。

運営につきましては、開館より、公園施設の管理許可方式という方法を用いまして、株式会社サンシャインシティが行っております。

この9月をもちまして、しながわ水族館は、開館30周年となり、開館からの30年間の累計入場者数は1,974万人となっております。

次に、2、しながわ水族館将来検討の実施状況でございます。

令和2年度には、水族館の専門家による専門家会議と、地域の方々を中心とした検討委員会を開催いたしまして、将来のしながわ水族館に向けた魅力向上策について検討を行いました。

具体的には、現在のしながわ水族館の置かれている現状と課題、区立水族館としての意義、次世代水族館における展示の方向性などについて、ご意見を伺い、検討をいたしました。

令和3年度、今年度につきましては、昨年度の検討内容を踏まえまして、イルカショーの扱いも含めて、区としての将来の水族館リニューアルについて検討を進めている状況でございます。

現在の予定では、来年春に検討の方向性等を基本構想として公表するべく作業を現在進めている状況でございます。

○こんの委員長

説明が終わりました。

これより質疑を行います。

ご質疑等がございましたら、ご発言願います。

○のだて委員

そうしたら、まとめて伺います。

検討会に参加をしている地域の方ということで書いてあるのですけれども、この方はこういった立場の方が参加しているのか伺います。

あと、検討項目、3点書かれておりますけれども、どのような検討がされたのか伺いたいと思います。

陳情に、30年前にもイルカショーの反対運動があったということが書かれているのですけれども、実際にあったのかどうかを含めて、ご存じでしたら伺いたいと思います。

そして、プールが小さいということで、虐待だということも言われていますけれども、実際に、課題

などのところにも関係すると思うのですけれども、プールはイルカにとって狭いという状況なのか伺います。

○高梨公園課長

順にお答えをさせていただきます。

まず、令和2年度に行いました将来検討におけるメンバーでございますけれども、地域の方々につきましては、水族館が立地する大井第一町会連合会の会長の方、あと、地域で様々な活動をしておりますNPO法人の理事長の方、また、旧東海道品川宿周辺まちづくり協議会、勝島・浜川・鮫洲地区運河ルネサンス協議会の方、しながわ観光協会の会長にご参加をいただいて検討したところでございます。

それぞれの検討項目の詳細といったところで簡単にご説明させていただきますと、まず、現在のしながわ水族館の課題ということで、入館者数が、開館以来、大分落ち込んできているといったところで、交通の利便性の課題であったり、施設の老朽化が進んでいるというような課題など、現状のしながわ水族館の課題についてご意見を伺い、議論をしたところでございます。

また、将来の方向性という意味では、品川区内に水族館があることの意義といったところで、設立の趣旨であります品川と海との接点というところは非常に重要だ、区民公園という場所で、水辺の拠点として水族館があるというようなことは非常に重要なことで意義があることであるなどのご意見をいただいたところでございます。

次に、イルカショーの反対、陳情に書かれている内容の事実関係でございますけれども、こちらは運営事業者であるサンシャインシティにヒアリングをさせていただきましたが、書かれてあるような事実は把握していないというご回答をいただいたところでございます。

最後に、イルカのショープールでございますけれども、今現在のショーを行っているメインプールの容積は、約500トン弱、480トンほどという形になっております。バックヤードにもメディカルプール、ホールディングプールということで、サブプールがございますけれども、合わせて770トンほどの水量を得ている水槽という形になってございます。

一概に狭い広いという基準がございませんので、印象といったことにはなりますが、しながわ水族館は、もともと公共で初めてイルカショーを行った水族館のプールで、周辺水族館は、その後発という形になりますけれども、やはり特に最近出てきているような水族館に比べると、イルカのショープールは狭いという印象があるのかなというふうに所管としても思うところでございます。

○こんの委員長

ほかにございますでしょうか。

○本多委員

すみません、教えてください。陳情者の思いや考え方というのは把握できました。陳情の要旨の中、1、2、3それぞれありますけれども、私は、こういう考え方があるというのは把握できましたが、私は、1、2、3それぞれ逆の考え方がありまして、それでちょっとお聞きするのですけれども、今まで30年間で、延べ1,974万人の入館者ということで、様々な方が入館をされて、それぞれ学習効果であったり、すごくいろいろな効果があったかと思うのです。一昨日、区内の幼稚園の幼稚園児から、1クラスだけなのですが、大人になったら何になりたいかというのを、ちょうど把握できましたもので、その中で一番多かったのが、電車の車掌なのです。あと、ケーキ屋さん、パティシエなのです。その次にあったのが、しながわ水族館のイルカのショーに出る人という、これ、幼稚園児が20人ぐらいの中でもこういう意見があったということは、入館者1,974万人の中で、様々な感動を覚えたり、

いろいろな思いがあると思うのです。その辺の学習効果、これは文教委員会になってしまうからあれなのですけれども、担当の部署としまして、この1,974万人が、この30年間にわたって受けた手応えを教えてくださいたいのです。

○高梨公園課長

30年間、私は所管していませんので、様々な先輩方から聞いた考え、それと、今、私が実際に思っていることとお伝えさせていただきますと、今、委員からお話がありましたとおり、しながわ水族館を訪れる方は、やはりエンターテインメントを目的とした水族館というよりは、いろいろじっくりと魚を見たり、あと、イルカのショーも、イルカの体の部位の働きを説明したりだったりとか、実際どのようなスピードで泳げるのだという説明をしたりというような形でショーを行っております。これは一方では、ちょっと学校めいた説明で、ショーとしては面白くないよねという意見もありましたけれども、やはりそこは区立水族館として、しっかりイルカの運動能力の人間との違いであったりとか、あと、イルカ以外の様々な魚類等の説明、スタッフが身近にいて説明をするというような取組を最近しておりますけれども、そういったところで、皆様に知る事の喜びというものを知っていただくといったところで、今まで、過去も、そして今も、非常に効果の高い施設であるというふうに思っております。

昨年度の検討の中でも、ウェブ調査で、品川区内、それと品川区の周辺、それと主な商圈である川崎であったり、都内全域といった方たちでウェブアンケートを取ってございますけれども、その中でも、トンネル水槽と並んで、やはりイルカのショーというのは、しながわ水族館の目玉として皆様に認知がされているところでございます。

やはりどうしても施設の老朽化であったり、きらびやかな光とか音の演出というところでは、ほかの水族館に至らないというか、違いがあるかと思っておりますけれども、今、このしながわ水族館を何度も訪れていただく方もいらっしゃいます。リピーターとして訪れていただく方もいらっしゃいますので、この先も区民とのつながり、それと、区外からも多くの方がいらっしゃって、海とのつながりを知り、学んでいただく施設として、重要な施設であるというふうに所管としては思っているところでございます。

○こんの委員長

ほかにございますでしょうか。

○大沢副委員長

このところで、表題の「しながわ水族館のイルカショー等」と書いてありますけれども、先ほど、本多委員からも、学習効果、娯楽性ではなくて、学習効果が色濃いいという発言がありました。

そこで、実際の担当、運営されている公園課の課長として、これは「イルカショー」という単語は、どうしてもイメージするものが誤解されるような感じ。でも、実際のところ、これはショーなのか、それとも学習、スタディなのかということで、そこも含みおきで、どのような形でそこを認識されて、このイルカの、子どもたちの学習効果を求めつつ、あるいは皆さんにもイルカに対する親近感を持ちつつ、親しみやすさということですか、演出というか、演出ではまたこれ、運営されているのか、そのところを教えてくださいたいのですけれども。

○高梨公園課長

しながわ水族館のイルカだけではなく、アシカショー、アザラシショーということで、様々なショーを行っているところでございますけれども、私どもの受け止めといたしましては、ただ見て楽しむだけのエンターテインメントのみに特化したものではなく、ショーも展示の1つであるというふうに思っております。

先ほども申し上げましたが、人間とは違う能力、このように長く潜ってられるのだ、このように早く泳げるのだ、このように高く飛べるのだというような運動能力を見て知っていただく、ショーも1つの展示という意味では、学習効果が全てではないとは思いますが、展示というくくりの中で行っているものというふうに認識をさせていただきます。

知っていただく中で、海の生物の貴重さであったりとか、海に対する思いを、子どもたちを含め、大人に対して広げていただく場として水族館は存在しているのではないかと、このように感じているところでございます。

○こんの委員長

ほかにございますでしょうか。

○西本委員

1点だけ確認させていただきたいのですが、今、サンシャインがやっていたいのですが、今、いろいろと検討する中で、その本体のほう、サンシャインの運営は大丈夫なんでしょうか。

というのは、業績とか、このしながわ水族館だけではないです、会社全体の、今この大変な時期なので、ちょっと心配なのですけれども、その辺はどうなのでしょう。

○高梨公園課長

サンシャイン本体の業績報告といったものは義務づけているものではございませんので、詳細に私どもが把握しているといったところではございませんが、様々打合せ、協議をして、意見交換させていただく中では、やはり池袋にございますサンシャイン水族館も、しながわ水族館も、このコロナ禍で、入場者数という意味では多くの打撃を被ってございます。休館もございました。しながわ水族館については、やはりコロナ禍では半分以下というようなときもございますし、サンシャイン水族館も同じような傾向であるというふうに聞いてございます。

最近、コロナ禍が大分落ち着いてまいりましたので、現在、サンシャイン水族館におきましても、しながわ水族館におきましても、コロナ禍前の水準に近いところまで回復をしてきているということで聞いています。

この間、急な状況で、すぐに経営状態が危ないというようなことは、お話しさせていただく中ではないかなというふうに考えているところでございます。

将来検討の中でも、現在の水族館運営者として参加をしていただいて、様々なご意見を伺っているところでございますので、そういった意味でも、すぐに水族館をやめたいというような話を、意見を持っているといったところではないというふうに考えているところでございます。

○西本委員

それを聞いて安心しました。いろいろとノウハウを持っていらっしゃるし、長年このしながわ水族館を支えていただいている事業者なので、本体が危ういと困ったなというふうに思っていたのですけれども、それはないということだったので、安心しました。ありがとうございます。

○こんの委員長

ほかにございますでしょうか。

よろしいですか。

ほかにご発言がないようですので、これで質疑を終了いたします。

それでは、令和3年陳情第57号の取扱いについて、ご意見を伺いたいと思います。

継続にする、あるいは結論を出す、どちらかご発言願います。

また、結論を出すのであれば、その結論についてもご発言ください。

それでは、品川区議会自民党からお願いいたします。

○芹澤委員

本日結論を出すで、不採択でお願いいたします。

内容として、まず、このイルカショーの廃止については、以前、行財政改革特別委員会でもご報告いただきましたが、専門家会議、あと検討委員会で、それぞれもうちょうどもんでいるところで、まさに賛否両論あるというふうにも聞いておりますので、別の会議体でお話をしている中で、ここでやめるべきとか、そういう話は不適當かなということで、不採択と思っています。

もう1点、この生体展示に関しては、私はぜひ前向きにやっていただきたいなと思っていて、先ほどいろいろお話がありましたけれども、生の動物とか、いろいろ見て、独特の動きであったりとか、においであったりとか、愛くるしさとか、時にはおぞましきも感じながら、やはり図鑑でしか見たことがないという子どもをなるべく減らして、いろいろな体験をしてほしいなという思いで、今回は不採択でお願いします。

○塚本委員

本日結論を出すで、不採択でお願いいたします。

当陳情は、イルカを特に取り上げていますけれども、いわゆる野生の生き物の飼育とか展示の在り方というのは、様々な考え方があるのだろうというふうには思いますが、現時点でこういう姿が正しいのだというような結論めいたことはなかなか言えないと思います。この陳情も1つの意見として受け止めさせてはいただきますけれども、やはりこれまで30年間におけるしながわ水族館がなし得てきた成果とか効果、こういったこともしっかり評価されるべきだと思いますし、陳情に書いてある「誤ったメッセージ」というようなことは、一概に誤っているとは言えないと思いますので、採択することはできないということで、不採択でお願いします。

○大沢副委員長

本日結論を出すで、不採択でお願いいたします。

先ほど質疑させていただいた中で、やはり水族館というもの、これは長年の月日を経て培われたノウハウもある、子どもにとっても大きな学習効果があります。

一方で、動物愛護という観点もありますけれども、そこについては、様々な考え方、捉え方があると思うので、どれをとるかという、やはり私は、子どもたち、あるいは、一般の方たち、イルカをはじめとしたもろもろの生態、そして、先ほど、いろいろと動物の持っている特徴を間近に見るとい、非常に学習効果の高いものだと思いますので、これについては不採択の理由にさせていただきたいと思えます。

○のだて委員

継続を主張します。

動物に関する考え方は様々です。水族館などの展示動物、畜産などの産業動物、愛玩動物、実験動物、盲導犬、救助犬などの支援用動物、野生動物など、それぞれの分野で異なります。人と動物が共生できる社会を目指していくには、各分野の状況を情報提供し、認識の共有を図る必要があると思いますので、継続です。

○西本委員

本日結論を出すということで、不採択です。

先ほどもいろいろな意見が出ておりました。私も区でやる意味合いは大きいと思うのです。教育という面もあるでしょうし、本当にほかの民間でやっている状況とはまた別の意味でのすばらしさ、追求するところがあるかと思しますので、私は継続的にやっていただきたいと思っていますので、今回は不採択ということでお願いします。

○こんの委員長

それでは、ただいま、継続にするというご意見と、結論を出すというご意見に2つに分かれましたが、共産党、継続でよろしいですか。いま一度、確認をさせていただきます。

○のだて委員

継続で。

○こんの委員長

それでは、この件については、挙手で採決を行いたいと思います。

本陳情を継続することに賛成の方は挙手願います。

[賛成者挙手]

○こんの委員長

賛成少数につき、結論を出すことに決定いたしました。

それでは、先ほど、それぞれの方のご意見を伺いましたので、本陳情については、挙手により採決を行います……。

○のだて委員

継続を主張させていただきましたので、態度を言いたいと思うのですが、各分野の立場の違いがあって、認識の共有が必要なので継続ということにしましたけれども、あえて態度を示すということであれば、展示動物が虐待という見方もあれば、しながわ水族館には学校や保育園の子どもたちが多く訪れて、生き物の持つ力や命を身近に感じることができるという見方もありますので、陳情に今回は賛成できないということで、不採択で結構です。

○こんの委員長

ただいまご意見をいただきましたので、それでは、令和3年陳情第57号、しながわ水族館のイルカショー等の廃止および生体展示からの方向転換を求める陳情についてをお諮りいたします。

本件を不採択にすることにご異議ありませんか。

[「異議なし」と呼ぶ者あり]

○こんの委員長

ご異議なしと認めます。

よって、本件は不採択と決定いたしました。

以上で、請願・陳情審査を終了いたします。

4 その他

○こんの委員長

最後に、予定表の4のその他を議題に供します。

その他で何かございますでしょうか。

[「なし」と呼ぶ者あり]

○こんの委員長

ないようですので、以上でその他を終了いたします。

以上で、本日の予定は全て終了いたしました。明日も午前10時からの開会でございます。

これをもちまして、建設委員会を閉会いたします。

○午後2時42分閉会