

令和6年

# 建設委員会会議録

とき 令和6年9月24日

品川区議会

令和6年 品川区議会建設委員会

日 時	令和6年9月24日(火) 午前10時00分～午後3時15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 塚本よしひろ	副委員長 えのした正人
	委員 澤田えみこ	委員 つる伸一郎
	委員 のだて稔史	委員 中塚 亮
	委員 横山由香理	
欠席委員	委員 木村 健 悟	
出席説明員	鈴木都市環境部長	鴫田都市整備推進担当部長
	高梨都市計画課長	川原住宅課長
	小川木密整備推進課長	中道都市開発課長
	大石まちづくり立体化担当課長	森 建築課長
	中西環境課長	篠 田 参 事 (品川区清掃事務所長事務取扱) (資源循環推進担当課長事務取扱)
	溝口防災まちづくり部長	櫻木地域交通政策課長
	山下交通安全担当課長	川崎土木管理課長
	森 道路課長 (用地担当課長兼務)	大友公園課長
	北原河川下水道課長	平原防災課長
	羽鳥防災体制整備担当課長	伊藤災害対策担当課長

○午前10時00分開会

**○塚本委員長**

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。

なお、本日、木村委員は、ご欠席されるとのご連絡をいただいておりますので、ご案内いたします。

また、陳情審査のため、都市開発課長は総務委員会に出席しております。総務委員会の審査終了後にこちらの委員会に出席することとなりますので、ご承知おきください。

最後に、本日も効率的な委員会運営にご協力をよろしくお願いいたします。

本日は、10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2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78号議案 品川区空き家等の適正管理等に関する条例の一部を改正する条例

**○塚本委員長**

それでは、予定表1、議案審査を行います。

初めに、(1)第78号議案 品川区空き家等の適正管理等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。

**○川原住宅課長**

それでは、私からは、第78号議案品川区空き家等の適正管理等に関する条例の一部を改正する条例について、ご説明をいたします。

恐れ入ります。第78号議案の資料の1枚目をご覧くださいませでしょうか。

1、改正理由でございます。令和5年12月に国の空家法が改正されたことに伴い、区においても空き家条例の改正を行うものでございます。

2、主な改正内容でございます。次のページのA4横の資料、別紙1も併せてご覧いただければと思います。まず、初めに(1)用語の定義については、法の規定に合わせて変更および法の規定を準用し、変更をしております。

次に(2)法改正に伴う主な追加事項としましては、①管理不全空家等への措置、②緊急代執行制度について、追加をいたしました。こちらに掲げられている管理不全空家等とは、放置すれば特定空家になるおそれがある空き家を管理不全空家等として指導および勧告できる規定を追加したものでございます。また、特定空家に対する命令の事前手続を経るとまがないときの緊急代執行についても、追加をいたしました。

次に(3)です。空家等対策計画に係る規定については、条例上に計画作成の規定を整備をいたしました。

次に(4)、空家等および非空家等に関する認定の事務に係る規定の追加については、空家等に関して、改善を図る措置の指導勧告等を行う前提として、空家を特定空家、もしくは管理不全空家として。または、非空家を特定非空家として認定する必要があるが、これまで条例上には認定の事務に係る規定が設けられていなかったため、規定を整備するものでございます。

次に(5)でございます。命令に従わなかった場合等の氏名等の公表に関する事項を削除とし、空家法に

のっとり命令をした場合においては、標識の設置および公示をすることとしております。

(6)、緊急安全措置については、災害などの非常事態において、人命に危害が及ぶことを避けるために必要最小限の措置を行うことができる規定を追加いたしました。

(7)、審議会に係る事項の変更内容については、名称、諮問事項、委員人数を変更したものでございます。

3、新旧対照表については、資料の別紙2のとおりでございます。

4、施行期日については、記載のとおりでございます。

私からの説明は、以上でございます。よろしくご審議のほどお願い申し上げます。

#### ○塚本委員長

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、確認をさせていただきたいと思うのですが、資料のところで用語の定義が、法にのっとり変えられるということで、特定非空家等というところの定義もされていますが、そのところに、法の規定を準用という記載がありますが、空家法にはこの定義がないと思うのですが、この準用というのはどういうことなのか、伺いたいと思います。

そして、管理不全空家等ということが、今回新たに定義されたと思いますけれども、先ほど少しご説明があったような気がしますが、これがどういったものが実際にそこに当たってくるのかという基準などがあれば、伺いたいと思います。

それと、今回新たに緊急代執行ということも追加をされるということで、この緊急代執行の基準などもあるのかどうか伺いたいと思います。その人の財産をある意味処分をするということにもなってきますので、明確な基準がなければいけないと思いますので、そのところを伺いたいと思います。

#### ○川原住宅課長

3点ご質問をいただきましたので、順にご説明をいたします。

まず、1点目の非空き家に関して、法の準用とはどういうことかというご質問でございます。空家法に関しては、空き家および空き家の敷地内に所在する、例えば倉庫であるとか木などの措置については法に規定がされておりますが、この非空き家。いわゆる人が住んでいる居住家屋については、法の規定はないものでございます。

しかしながら、この地域には様々な事情を抱えたような老朽家屋、居住をしている家屋の問題というのが、過去にもいろいろ事例がございましたので、そういった地域の実情に応じて区の条例を定めたことによって、非空き家。いわゆる、空き家の場合は管理状態がひどいもの、最もひどいもの、危険が及ぶものは特定空家と認定をしますが、今回新たな条例の部分では、特定非空家というふうに新たに認定をすることによって、そういったことも条例上の措置を進められるように、新たに規定をしたものでございます。

2点目、管理不全空家の定義。どういったものが当たるかと、その基準についてのご質問でございます。現在、こちらの条例の改正に伴いまして、規則であるとか、あとはそれに伴うこういった特定空家、管理不全空家を判断するための基準判断基準というものも、今、鋭意作成中でございます。こちらを作成次第、また改めて委員会等でご報告をさせていただくと、その前に空き家の審議会というものを有識者の方などを招きした委員会があるのですけれども、その審議会でも11月の中旬に諮る予定でござ

います。判断基準もそういった有識者の方々にご判断意見を受けながら、確定としたものにしていきたいというふうに考えてございます。

次に、3点目、緊急代執行の基準についてでございます。法改正では緊急代執行という形で措置が加えられたものの、まだこういった東京都内には実際の実例がないところでございます。先日、都の空き家の審議会というものも、幹部会という形で開催がございましたので、そういった中でいろいろな情報共有。また、知識の共有をしながら、今後どういった判断になるかというところは、他区の事例も仰ぎながら判断をしていきたいというふうに考えてございます。

#### ○のだて委員

定義のところは、法律に決まっていない建物のところも、同様に条例では規定をするということが重要に当たるということで、理解をさせていただきました。それと、先ほども聞けばよかったです。緊急安全措置というのが、今回新たに追加されると思うのですが、これは区独自で規定をするというものなのかどうかということと、これが、先ほども危険が及ぶ場合というようなことでおっしゃっていましたが、もし具体的な事例などありましたら伺いたいのと、それと併せてということになりますが、最小限の措置というものがどの程度のことなのかというところで伺いたいと思います。

そして、今回審議会のメンバーも12人から16人に変更をするということで資料にも記載がされておりますけれども、今回この人数を増やす理由を伺いたいと思います。1点細かい話になるのですが、新旧対照表を見ておまして、特定非空家等に対する措置ということで、12条のところ、14項に、命令においては品川区の行政手続条例の規定を適用しないと記載がありますが、これがどういう意味なのかということなのですが、特定空家等に対する措置のところについてはこの記載がないのですが、特定非空家の対策措置についてこちらにあるということで、この違いも含めてご説明いただければと思います。

#### ○川原住宅課長

何点かご質問をいただきました。順番が異なるかもしれませんが、ご説明を申し上げます。

まず、緊急安全措置について、ご質問をいただいたかと思えます。こちらについては、空き家および特定非空家について、人の生命ですとか財産に危害が及ぶことを避けるために、緊急の必要があると認められるときは、所有者の負担において最低限の措置を与える規定という形で新たに設けられたものでございます。

こちらは法改正にのっって新たに設けられているもので、緊急代執行の先ほどご質問もあったかと思いますが、大きな違いについては、緊急安全措置に関しては、通常の代執行を行う場合には、順番にのっって行う必要があるのですが、勧告であるとか、あと命令を経て代執行を行うという流れがでございます。この緊急代執行に関しては、最低限勧告までは認定をしている必要があるというところですが、この緊急安全措置というものはあくまでも措置でありまして、代執行とは違いますので、必要最小限の措置を行うという判断のみにとどまります。

例えば木が倒れてしまったであるとかブロック塀が崩壊してしまった。そういった自然災害等の非常事態というところを想定しているところではありますので、実際に今まで区には事例がないところではあるのですが、人命に危害が及ぶ場合には、緊急安全措置をこういった命令、代執行の措置に経ることなく行うことができるというところが大きな違いでございます。

次に、委員の上限人数というところで、空き家の審議会に係る事項の変更として、述べさせていただいております。現在委員を12人以内ということで条例上規定をして、新たに16人以内というふうに

変更した事例でございます。現在、空き家の審議会は令和7年6月まで、任期があるような形でございます。現在は11名の委員の方がいらっしゃって、プラス1名都の課長級の方がオブザーバーとして就いてくださっているような形でございますが、まずはこの任期の部分は現状の人数で行うところでございますが、以降、必要な場合には人数を増やすこともできるというところで、新たに条例を規定したところでございます。

16人以内というところにした一番の理由については、どうしても役職で指定する委員という部分も多いので、女性委員が今まで登用がとて少ない部分でございました。ですので、今後は女性委員の登用も積極的登用というところでもできればというふうに考えているところでございます。

あとは新旧対照表のところでご質問をいただきました。ご質問のところは8ページ、9ページの部分でよろしいでしょうか。9ページの12条の2の緊急安全措置。12条の14項でございますでしょうか。命令に係る品川区の行政手続条例の規定は適用しないというところでよろしいでしょうか。

あくまでも、命令措置を行う場合には、この空き家条例にのっとり行うという形を取ってございます。現状、命令措置を下しているところは現在1件家屋があるのですが、これは特定非空家等ではなくて、特定空家等に対しての形で適用しているのですが、ただ特定非空家等、居住家屋に関しては、特に命令等を行う場合には非常に判断についても住宅課のみではなくて関係課。やはり人も支援も大きく関わるところでございますので、区内のいろいろな様々な手続、確認を経て取るべきものというふうに考えてございます。

#### ○のだて委員

今のところはそうすると、特定空家については、分からない。すみません、もう一度、もし分かりやすく説明できたら伺えたらと思います。

委員のところは、女性メンバーが少なかったということなので、それは今女性の視点というのはいろいろなところで重要なことだと思いますので、ぜひそうしたところで女性の視点も入れていただきたいと思います。

取りあえず、その前のところを。

#### ○塚本委員長

14項のところよろしいですか。

#### ○川原住宅課長

すみません。今手持ちに詳しい書類が、ご用意してございませんで、改めまして確認をしてご説明をさせていただきたいと思います。

#### ○のだて委員

では、後ほどご説明いただければと思います。

実際、今、品川区内でどういう状況になっているのかということをお聞きしたいのですが、この特定空家等というものと管理不全空家等というものを新たにつくられますが、これはまだ指定はないと思うので、今後の見込みですか。特定非空家等の現在の件数を伺いたいと思います。

その中で、もし分かれば、それが戸建てなのか共同住宅なのかという内訳もあれば伺いたいと思います。

今回、この条例を変更するということになるので、この定義がいろいろ変わってきますけれども、品川区には計画があると思うのですが、その計画も今後変更していくということになるのか。そのところを伺いたいと思います。

## ○川原住宅課長

実際の区に置かれている空家等もしくは非空家等の数をどのくらい把握しているかというご質問でよろしかったでしょうか。

まず、状況としましては、8月末現在の状況でございます。空き家として、こちらで区が把握している戸数は、全部で540戸弱でございます。そのうち、いわゆる適正管理ではない、不適正な状況にある空き家というところでは、133戸。そして、居住家屋、いわゆる非空家等。ごみ屋敷などの管理がよろしくない状態にある不適正管理状態にある非空き家に関しては、8月末現在で59戸というふうに把握をしてございます。

こちらの空き家条例に関しては、このご報告および調査をしているのは、戸建てのみに関してになります。

## ○塚本委員長

よろしいですか。

## ○のだて委員

今回の条例、決まればですけれども、改正に伴って計画も変更するのかというところでもお聞きしたので伺いたいのと、あと、今の数字でいきますと、不適正に管理されている133戸が特定空家等ということによろしいですか。管理不全空家等のほうが、133戸ということですかね。

そうすると、特定空家等として今指定されている、用語の定義が変わるのでそのものということではないのでしょうか、今までで言うと、管理不全状態にある空き家ということになるのでしょうか。というものが何件あるのかというところでも伺いたいと思います。

それで、この計画の対象としては、全ての住戸が空き家になっている、共同住宅も対象になったと思うのですが、そういったことは調査されていないといいますか、把握されていないということなのか、伺いたいと思います。

## ○川原住宅課長

ご質問、今、のだて委員にお話がありました管理不全空家等が133戸かというところではなく、いわゆる特定空家になる前の段階についてのところの部分に関しては、区が認定をするという形で考えてございます。

これの理由としては、助言、指導、次に、勧告というところまで、管理不全空家等は、法改正に伴いできるようになりましたので、勧告という部分は、所有者にとっても税の負担の軽減がなくなるなどとても大きな措置になりますので、ここは133戸イコール全てが管理不全空家に認定するかといたら、また別の問題でございます。しっかりと空き家審議会を経て、認定をする。認定をしたものを確認していただく審議の場を設けるというふうに考えてございます。

もう一つ計画の策定についても、現在はこちらは令和6年3月に中間見直しを立てたような形で、もともと計画自体は平成31年という形で少し古いものとなっておりますので、今後この計画をどういったものにするかというところは、きちんと今、検討を図っているところでございます。

そして集合住宅についても、日々区民の皆様からお声はいただいているところはございまして、全く関与していないわけではなく、区の職員もしくは現地調査はきちんと行って把握はしている状況でございます。ただ、全体的な実態調査というものではなくて、日々いただいたお声を現地で確認をするという形では、適切な措置を取らせていただいているところでございます。

## ○のだて委員

分かりました。計画は、今回定義が変わったので、その用語だけでも変えないと、恐らくどちらなのかとこんがらがってくると思いますので、見直していく必要があるのかなと思いますので、よろしくお願ひします。

それと、特定空家等の件数が答弁なかったもので、もし後で答弁できたら、分かれば伺いたいと思います。この空き家の問題は、住民への危険な状況もあつたりしますので、これは重要なことだと思います。ですけれども、代執行するということになってくると、個人の財産を処分するということにもなりますので、そうした所有者への働きかけもじっくりやりながら、慎重に判断をしていっていただきたいというふうに要望しておきたいと思います。

#### ○川原住宅課長

ご質問いただきました特定空家の件数でございます。特定空家等に過去を認定した件数は5件ございまして、そのうち、昨年度に2件除却をいたしまして、解決をしたものが2件でございます。

残りの3件については、2件は現在命令の実施中です。同じ敷地内に2棟が建っているというところでは、住所上は番地が違うだけではあるのですけれども、2棟というふうカウントしてございます。もう一つは、命令の前の特定空家等の状態で、今は改善に向けた措置をこちらの区の職員および関係者間でやり取りをしているところでございます。

#### ○塚本委員長

ほかご発言ございますか。

#### ○中塚委員

よろしくお願ひいたします。

まず、空き家条例ということですが、先ほどの質疑の中でも540の空き家を把握していて、管理不全状態にある空き家が133戸。職員の様々な努力によって、特定空家に指定されても、改善されたものと除却されたものと、いろいろ対応がされているということで、住民の皆さんからもこの空き家のことはすごく悩みの種でありまして、例えば火事の心配。あと植栽が伸び切ってしまうと困ると。あと、ネズミとかやぶ蚊とかそういうものもあると。それと、そこに住んでいるご主人が自分のものだと主張されるけれども、周りから見ればごみが増えているという、いわゆるごみ屋敷の分も含めて、近所の方にとっては非常に悩みの種で、あと臭いです。こういう状態を、当事者の方のご理解も得ながら解決をしていくということは、とても大事な役割があると思います。

その上で、今回の主な改正内容で、管理不全空家等への措置ということですが、新たに特定空家等になる恐れのある物件を、指導、勧告できる規定を追加すると。新たに一步手前の時点で指導、勧告できる。ようするに区が働きかけられるようにしたという、その趣旨を改めてご説明いただきたいと思います。

それともう一つ、改正後にいろいろ用語があるのですけれども、どうも聞いていると、住んでいない、あるじのいない家で建物が十分に管理されてないものと、住んでいらっしゃる方はいるけれども、建物やその関連に問題があるものと、どうもごちゃごちゃになってしまうのですよね。改正後、いろいろ太文字で用語ありますけれども、住んでいる人と住んでない人と両方とそれぞれあるのですか。そこをもう一度整理してご説明いただけたらと思います。

#### ○川原住宅課長

2点ご質問をいただいたかと思ひます。

1点目は管理不全空家等を区の条例に入れた理由というところでございますが、まず一番大きなこと

ろは、令和5年12月に施行された空家法の改正の部分できちんと明確な定義がされたところでございます。特定空家等と管理不全空家等、そして適切管理の空き家というところで3段階の区分を分けることで、区民にとっても、特定空家等になる前の段階、命令、代執行になる前の管理不全の段階できちんと措置をしていただきたいというお示しを示すというところでもございます。

そして、区としても、管理不全空家等として認定をすることで、特定空家等になるものを未然に防ぐ防止策というところでは、より対応を強化していくべきものであるというふうに考えてございます。こちらも積極的に実施をしていきたいというふうに考えてございます。

そして2点目。用語の規定の部分の違いというところで、ご質問があったかと思いますが、空き家は所有者がいるが、そこに住んでいない状態。非空き家というのは、居住家屋、人が住んでいる状態で管理が思わしくない状態。そして両方というものも、実はあまり細かいことは申し上げられないのですが、居住家屋でもありながら空き家も同じ敷地内にあるという両方が該当するケースも中にはございます。地域の事情、その方の所有者の事情、いろいろなケースがございますので、一つ一つ時間はかかりますが、区の職員が行って対応しているところでございます。

#### ○中塚委員

もちろん管理不全空家等への措置ということで、法改正を受けてということはもう大前提ではありますけれども、今説明があったとおり、未然に防いでいく。区の対応を強めていくと、できるようにしていくと、その趣旨をぜひ活かして対応していただきたいと思います。

それと、人が住んでいる、または住んでいないというところですけれども、確かに一言で空き家といってもいろいろな形がありまして、対応される職員もご苦労はあるかと思うのですが、人が住んでいない場合の空き家では、よく言われるのが相続のところでまだ話合いがまとまりきれていないと。また、話合いをする前提にまだ乗っていない。様々な事情があるということも私もよく伺うところです。また、人が住んでいる場合であっても、ご近所の方々となかなかお話や挨拶ができる状態ではなかったり、行政のほうからいろいろお話を伺うにも、なかなか話ができる状態ではなかったり、品川区内に限らずニュースでもたまに取り上げられておりますけれども、様々な困難な状況があるのだなということは、私も承知しております。

なので、いわゆるこの空き家条例というのは、建設土木の皆様方の分野ではありますけれども、法律的な対応であったり福祉的な対応であったり、相手の方がお困りである状況を少しでも改善するためには、専門職によるアプローチ。この力を借りることが、結果としてご本人にとっても、また、周りの住んでいる方にとってもいいのかなと思うのです。

相続の問題でどうアプローチできるのかとおっしゃる方もかもしれませんけれども、単純に法律的な手続や、また弁護士への相談の場所や窓口が分からなかったり、また住んでいる方も、体の調子が悪かったり、必要な医療が処方されていなかったり、そういう場合も見受けられますので、ぜひ法律的なアプローチ、福祉的なアプローチ、そういう専門部隊も組み立てながら対応していくということが、そういう視点を持つことが私は必要になってくるのではないかなと思いますので、区の見解も伺いたいと思います。

困難な事例であればあるほど、その背景が複雑だな、それだけに丁寧でかつ専門的なアプローチが必要だなというのが私の実感なのですが、品川区としては、いかがでしょうか。

#### ○川原住宅課長

今のお話を、委員からいただきました居住家屋における福祉的なアプローチという面では、そういっ

た事例が、住宅課の管理している非空き家に関するものもございます。実際に住宅課の空き家の担当の職員だけでは太刀打ちできないケースも、人の支援というところが大きくございまして、実際に高齢福祉のワーカーであるとか、あとは在宅介護支援センターの職員、ケアマネジャー、もしくは、あとは場合によっては保健センターの保健師も同行して、支援も含めたアプローチというのを現在も行っているところがございます。

そういった協力を仰がなければ、なかなか特に居住家屋というところでは解決に結びつかない部分がございますので、引き続き関係部署と協力して行っていきたいというふうに考えてございます。

#### ○中塚委員

現状でもケアマネジャーや保健師の方々が一緒に同行して対応するというお話がありましたけれども、この空き家条例の中に、そういうその支援の仕組みというのが位置づいているのか、伺いたいと思うのです。

審議会でも様々議論されるものの、そのメンバーにそういう福祉の専門の部隊が審議会に入っているだけでは議論がなかなか難しいので、でも入るべきだとは思いますが、条例上しっかり位置づいているのか。いずれにしてもこの分野をしっかり強化していくことが必要だと思うのですが、最後にいかがでしょうか。

#### ○川原住宅課長

委員ご指摘のとおり、条例上にはそういった関係部署の支援というところまでは、細かく記載がないところではございます。ただ、実際の審議会においては、こういった特定空家、もしくは特定空家になりそうな事例の共有というものを行わせていただいて、外部有識者の意見とともに、関係部署の部長級の職員は出席をいただいているところでございます。1軒1軒、特に空き家ではない居住家屋についての支援というところでは、この審議会ではなく、日々の日常のやり取りの中で行うというところが大きなところでございますが、今後、重層的支援会議等でも、共有できる部分は事例として挙げていきたいというふうにも考えます。

#### ○塚本委員長

ほかにご発言ございますか。

#### ○横山委員

ご説明ありがとうございました。私からは1点確認なのですが、別紙2の9ページ、第12条の2のところなのですが、「特定非空家等の所有者等の負担において」とあるのですが、こちらは「等」とついているのですが、所有者以外にどういった方を想定されているのか教えてください。

#### ○川原住宅課長

新旧対照表からご質問をいただきました。「当該空家等または特定非空家の所有者等の負担」の「等」とはというところがございます。

所有者においては、個人の所有者でなく、ケースは少ないのですが、法人の所有というところも考えられます。法人であったりとか、管理会社であったりとかということも含めまして、条例に「等」というふうに記載をしているところでございます。

#### ○塚本委員長

よろしいですか。

ほかにご発言ございますか。

#### ○つる委員

ありがとうございます。細かいところは、のだて委員が細かく聞いていただいたので、理解したところなのですけれども、この緊急安全措置、今もありましたが、その辺の規則とか判断基準というのは同時に作成中ということだと思っておりますが、これまでの取組も含めてなのですが、こういう表現は結構外交とか防衛とかに出てくる表現とすごく近いので、それのところの線引きはどうかかなと思っておりますが、そういったところがどこで判断するのかなど。

具体の事例でいくと、よく陳情とかで、隣接する竹やぶが隣家のマンションの窓側にかかっているのでも何かできませんかというのは、ずっと相談とかいただくわけですよね。そうすると、課にご相談させていただいて、所有者に連絡をしているのですがすけれども、なかなか連絡つかなくてというのがこれまでずっとあって。でも、それが多分竹やぶがかかっているだけでは命には及ばないと思っておりますけれども、財産の危害というところではあると思っております。

もう既に有害な形にはなっているかもしれない。例えば洗濯物が干しづらいとか、暗いとか、湿気があるとか。だからこの辺りはどういうところで判断なのかというのは、まさに同時につくっているところの部分なのでしょう。それが所有者等になく、事前になく、区でできるようにというのが今回のところなので、例えばそういったことがご相談ベースでも上がってきたときに、先ほどのフローとしては、どこでどう判断してというところもあるのですがすけれども、ここのところを教えてください。

#### ○川原住宅課長

隣家との関係性といいますか、例えば枝が伸びてしまっているというようなお声は、日々住宅課のほうにもいただいているところでございます。今の枝が伸びてしまって、隣地の敷地内に入ってしまったという状況に関しては、緊急安全措置ということよりも、令和6年4月に民法についても改定がされました。詳しいところはお説明があれなのですがすけれども、隣家がお自分の敷地外に枝が伸びてきた場合、今までは民法改正前は本人の所有者の責務というところが重要視されておりましたので、所有者に許可を得ないと切ることもできなかったのですが、ここは民法の改定というところでは、隣家のほうもその枝に関しては関与することができる。一定程度意見を申し上げることができるというところで、ここの空き家の家屋の取扱いというところも新たに加わったところでございます。

ただ、日々いろいろなお声をいただいておりますので、現場に行って適切な措置というところと、あとはまず助言というところで、口頭であるとか、もしくは電話、あと手紙等での所有者への関与というところでは、積極的に引き続き図っていきたいというふうに考えてございます。

#### ○つる委員

例えば今みたいな、いろいろな根拠とかは、それぞれの法律とか条例とかこれのできる、あれのできると思うのですがすけれども、実際の当事者というのは、それはそれとして、要はその課題が解決、解消されればいいわけですよね。

だから、その辺のどうしてもこういう相談が、例えばそれぞれが私有のものだったりするので、行政がというのは、空き家についてはそれを踏み込んでいくというのはあるのですがすけれども、今のまさにこの4月に変わってというものは、これまでそういう相談があった方に積極的にこうなりましたとかということをお知らせすればいいのかなと思ったりもしますし、あとは、私もその民法のところ分からないのですが、求償権といいますか、いろいろ手間だとか業者にお願ひすればお金がかかるわけなのですが、それというのは迷惑をかけている側に請求できるのか。民法にのっとなってやった場合です。

けれども、この緊急安全措置の場合は区ができるわけですよね。所有者に区が求めるわけだから、被害を被っているほうは、別に特段その手間というのは、そこは一旦流れとしてはいいのかなとか

思ったりするのですが、この辺は何に基づいてやるのかというところが気になりましたので、その辺の整理を教えていただければと思います。

#### ○川原住宅課長

緊急安全措置についてのご質問でございます。今後この取扱いについては、改めて規則であるとか、ガイドライン判断基準を設けてから、全般を見て、また他区の状況であるとか、都や国の判断基準に応じて、区のほうも検討していきたいというふうに考えてございます。現在こういったものですよというふうに申し上げるものではないのですけれども、残念ながらそこまでの規定がないところではあるのですが、今後そういった区民の声も踏まえながら考えていきたいというふうに考えております。

ただ、どうしても緊急安全措置となると、法の規定では、人命に危害を及ぼす。そういった侵害を与えるというところでは、緊急的な要素が非常に大きいのかなというふうに捉えているところでございます。

#### ○つる委員

ぜひ今後そういう規則とか判断基準の作成のときに、これまで既存でいろいろご相談事とかであってなかなか困難だなというところについては、これは当然緩く見るのかきつく見るのかというのもありますし、ただ当然課題解決になって、住民の福祉が向上するという方向に軸足を置いていったものがあるのかなというところもありますし、一方で税金を使ってやっていく。また当然求償権で、最終的にはその所有者になっていくというのは、この緊急安全措置の考え方からすれば、それはそれできちんと責任を所有者等が果たしていくということになる、課題を除去するのに行政がお手伝いということになるわけですね。そこはそういう竹やぶのこととかも含めてなのですけれども、ぜひそういったことが解消されるような形で検討をいただきたいなと思います。

最後これは、今回審議会の人数を増やしていただくというのがあるのですが、先ほどご説明の中で女性でというフレーズもあったわけで、これは大きいくりとしては、そうしたメンバーの中にそういう構成員のいろいろなカテゴリーの方が多く参画していくというのは、これは必要なことですが、その上で例えば空き家とかについての部分というのは専門性が非常に高く求められる構成員なのかなというのはあるのですが、品川区もたくさんいろいろな審議会とか協議会とかがある中で、今大きい課題としては、若者とか若い世代の方々がこうした審議会の中に参画していくということは、これは地域という観点で見ると、専門性を持った若い世代で見るとかというのはあると思うのですが、そうした世代のジャンルといいますか、カテゴリーといいますか、いう方の構成員ということも、これは空き家に限らずですが、品川区の審議会のメンバーの中に、そうしたメンバーが積極的に参画していくというのは、区のこれからの様々な施策を進めていくに当たっては、未来志向で、これは重要な視点なのかなと思います。

単純に若い世代だから、1つ席設けてそれで事足りるということではないわけですが、せつかく16人以内ということで拡大をしたわけですから、そういった部分での検討もぜひお願いしたいなと思います。

#### ○塚本委員長

今の質問、要望でいいですか。

ほかにご発言ございますか。

#### ○川原住宅課長

先ほど、のたて委員から質問をいただきまして、答弁ができなかった部分を改めてご説明をさせてい

ただきたいと思います。

行政手続法の規定を適用しないというところに、なぜ特定非空き家にのみ規定があるのかというご質問をいただいていたかと思います。あくまでも、この文言そのもの、行政手続法の規定については、そもそもの空家法には、特定非空家等および非空家等に関する規定が全く書かれていない部分がございます。

一方で空き家に関しては、もちろん法を全て準用しているところがございますが、今回その部分の違いが出たのが、法の改正に非空き家の部分が全く関与をしていない部分でございますので、その法の部分にのっって文言を合わせたような形で、特定空家等については、法律の規定で読み取れるというふうにしてございます。

一方で、特定非空家等に関しては行政手続法の規定については、空家法についても何も述べられていないため、ここは同じように条例でも、行政手続法の規定を適用しないというふうに条例上明記する必要があったというところでございます。

#### ○塚本委員長

ほかにご発言ございますか。

#### ○中塚委員

冒頭今回の条例改正は法改正に基づくものということなので、基本的には戸建て住宅を対象にしたものということなのですけれども、いわゆるこのマンションやアパートにおける空き家といいますか、管理不全といいますか。周りから見るとごみがためられている。部屋の中だけではなく、部屋の前とか廊下とかよく洗濯機が置いてある場所の周りだとか、近隣、管理組合、管理会社もいろいろ相談をするけれども、なかなか解決できないというお話をたまに伺いますので、今回の条例は条例で戸建て住宅というのは分かりましたが、そういうマンションとかアパートについては、区はどんなふうに現状考えていらっしゃるのか。対応をしていく必要があるというふうに、もし思っているならどういった対応があるのか、できるのか。そこだけ一言お伺いしたいです。

#### ○川原住宅課長

今回、空き家条例の改正についてでしたので、細かくは述べていなかった部分になるのですけれども、まず分譲のマンションに関しては、住宅課でもマンションの認定制度というところに基づいて、都のほうにきちんと出さなければいけない手続を経ているかどうかというところでは、区が関与をしているところがございます。

ちょうど来年度その認定制度の更新手続がございますので、その部分できちんと管理されているものではないものについては、住宅課でも分譲マンションに関しては把握ができるものというふうに考えてございます。

一方で賃貸に係るもの。例えばアパートであるとか借借人と大家との管理の関係というところは、人の関与の部分が非常に大きいというところでございます。現在もそこについては、空き家の担当のほうでも関与はしているのですけれども、福祉が関与してくるケースが非常に多いですので、福祉職等の職員と併せて現場対応というふうにも行っているところでございます。

#### ○塚本委員長

ほかにご発言ございますか。

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・無所属の会からお願いいたします。

○澤田委員

賛成です。

○つる委員

賛成です。

○のだて委員

空き家対策は、住民の生活と環境を守るために資すると思いますので、賛成です。

○中塚委員

未然に防ぐ対応を強化していくということで、賛成したいと思います。ただ、現条例にはこの福祉の対応の部分については記載がないというところで、現状いろいろ対応はしているものの、ぜひ条例上根拠を持ったほうが問題の解決がさらに進んでいくのではないかなと思いますので、そこは意見を述べさせていただきますと思います。

○横山委員

賛成します。

○塚本委員長

それではこれより、第78号議案 品川区空き家等の適正管理等に関する条例の一部を改正する条例を採決いたします。

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]

○塚本委員長

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。

以上で本件を終了いたします。

---

(2) 第75号議案 令和6年度品川区一般会計補正予算（歳出等 建設委員会所管分）

○塚本委員長

次に、(2)第75号議案 令和6年度品川区一般会計補正予算（歳出等 建設委員会所管分）を議題に供します。

それでは本件につきまして、理事者よりご説明願います。

○高梨都市計画課長

私からは、第75号議案 令和6年品川区一般会計補正予算のうち、建設委員会所管分の概要について説明をさせていただきます。

最初に、歳出予算補正についてでございます。補正予算書の16ページ、17ページをお開きください。下段、6款土木費でございます。2項道路橋梁費、1目道路橋梁費へ450万円を増額し、補正後の総額を、25億4,889万7,000円とするものでございます。内容は、右側17ページ下段の説明欄にございますように、南大井旧水路安全対策の調査設計に係る経費でございます。本経費は、令和7年度債務負担行為の補正も22ページ、23ページに記載のとおり、行わせていただきます。

次に、18ページ、19ページをお開きください。最上段の表、3項河川費でございます。1目河川下水道費より3億8,700万円を減額し、補正後の総額を42億193万7,000円とするものでございます。内容は、右側説明欄にございますように、配水施設建設事業のうち、第二戸越幹線整備工事

の工事に係る経費でございます。本経費につきましては、施工管理委託分も併せて、令和7年度債務負担行為の追加補正を22、23ページに記載のとおり行います。

18ページ、19ページにお戻りください。上から2段目、4項都市計画費でございます。4目公園管理費に1,400万円を増額し、補正後の総額を38億415万6,000円とするものでございます。内容は、子どものアイデアを活かした公園造りのうち、西五反田公園改修工事の工事に係る経費でございます。

次に、上から3段目、7項防災費でございます。1目防災費に、2,742万2,000円を増額し、補正後の総額を18億2,216万円とするものでございます。内容は、災害時応急物資確保費のうち、子どもや女性視点による避難所の生活環境改善に資する備蓄物資購入に係る経費でございます。

次に、歳出予算補正額に係る財源、歳入についてでございますが、予算書はお戻りいただきまして、12ページ、13ページをご覧ください。一番下の表、19款諸収入、4項受託事業収入、3目土木費受託収入におきまして、3億8,700万円を減額計上してございます。これは歳出でご説明いたしました河川下水道費の工事費の減に伴う収入の減額でございます。

私からの説明は以上でございますが、補正予算の詳細につきましては、この後、河川下水道課長、防災体制整備担当課長、道路課長および公園課長から説明をさせていただきます。

#### ○北原河川下水道課長

私からは補正予算、建設委員会所管分のうち、第二戸越幹線整備工事（北品川特殊人孔等整備）に関してご説明いたします。

A4両面の資料をご覧ください。

初めに目的ですが、本事業は戸越、西品川地区周辺の浸水被害軽減をするために、平成29年度より整備を進めているものでして、そのうち、北品川特殊人孔等整備工事におきまして、先行して行った下流部シールド工事の遅れなどに伴いまして、実施期間が当初の債務負担期間を超える見込みとなったため、令和6年度予算の補正および債務負担行為の追加を行うものでございます。

次に、工事の概要ですが、裏面の平面図、断面図を用いてご説明いたします。本工事は、全体平面図の赤路線の全2.7kmのうち、②の下流部、約1kmにおきまして、二次覆工等を行うとともに子供の森公園隣接地に整備した、発進立坑で特殊人孔、いわゆるマンホールの築造工事や、上流部から取り込んだ雨水を目黒川に放流するための既設の目黒川の護岸に、吐口を整備する工事等でございます。

本工事は、当初準備工を経まして、令和5年7月より現場着手する予定でございました。しかしながら、先行して行った下流部シールド工事約1キロにおきまして、トンネル掘削中に一部区間で細砂層が確認され、残土の排泥処理に不具合が生じるなど様々な要因によりまして、進捗に大幅な遅れが発生いたしました。

本工事は、シールド工事と同じ子供の森公園隣接地において施工を行うものでありまして、遅れに伴い、本年令和6年の5月に本工事へ工事ヤードが引き継がれたことから、当初予定していた令和6年度中の完了が困難となったものでございます。

次に、補正の概要、表に戻りまして、3をご覧ください。工事期間の変更に伴い、執行が見込まれない分としては、6年度の予算額を3億8,700万円減といたしまして、令和7年度に新たに債務負担行為額として、7億810万円を設定いたします。合計額として3億2,110万円の増となる内訳といたしましては、目黒川への吐口築造工における河川内での架設工法の変更や、特殊人孔におけるコンクリート材料の変更、インフレスライドへの対応など、今後変更が見込まれる工事費のほか、工期の延

伸に伴う施工管理費を見込んでおります。

最後に4、工程についてですが、現在の工程は令和7年2月28日までとなっておりますが、延伸後は、令和7年9月頃になる見込みでございまして、今後工事の進捗状況等を踏まえ、工事期間の延伸を行ってまいります。

#### ○羽鳥防災体制整備担当課長

私からは、第75号議案のうち、子どもや女性視点による物資購入についてご説明いたします。

配付資料のうち、タイトルが「子どもや女性視点による避難所の生活環境改善について」と書かれ、下段に子どもなどの5つのイラストが書かれた資料をご覧いただければと思います。

初めに、概要についてです。8月8日に日向灘を震源とする地震が発生し、国より南海トラフ地震臨時情報、巨大地震注意が発表されました。首都直下地震はもとより、南海トラフ地震への区民の不安も高まっている状況でございます。

一方過去の災害では、子育て家庭や男女のニーズの違いなどが十分配慮されず、衛生面やプライバシー、安全面で多くの子どもや女性が厳しい状況に置かれたという課題がございました。

区といたしましては、区民アンケートの分析などにより、トイレトラックの導入など、避難所の生活衛生改善に向けた取組を進めておりますが、この取組をさらに加速化させるべく、子どもや女性視点による物資を早急に充実させたいと考えているところです。

次に、内容についてです。防災課の職員の意見も参考にさせていただきながら、記載の5つの物資を新たに導入いたします。子ども視点といたしましては、お尻拭きとおむつ処理袋。女性視点といたしましては、女性用の下着、授乳服とケープ、防犯ブザーになります。

予算額につきましては、歳出として、2,742万円余りになります。

次に、スケジュールについてですが、議決後、年度末に向けて順次納品を予定しているところでございます。

#### ○森道路課長

私からは、75号議案のうち、南大井旧水路安全対策について、ご説明いたします。

A4判カラーの資料をご覧ください。

令和5年6月2日、台風2号等に伴います大雨によりまして、南大井2丁目を中心に浸水被害が発生いたしました。この際資料左下の位置図の赤い線で示した旧水路が埋設されていることが分かり、調査を行った結果、補強や水路の閉塞などの安全対策が必要であることが判明いたしました。浸水被害直後から緊急復旧工事や旧水路の取扱いなどについて検討を進めていきましたが、この結果を踏まえ、来年の出水期に間に合うよう、速やかに具体的な対策を進めていきたいと考えております。

これまでの経緯ですが、浸水被害の後、緊急復旧工事および令和6年1月にかけて復旧工事を進めてまいりました。また、並行して旧水路およびこれが接続している潮通し管について、内部に作業員が入り、旧水路に流入している管路の有無などを確認したところです。結果として、旧水路は使用されている形跡がありませんでしたが、水路に流入している管路の中には使用されているかどうか不明なものもあるため、引き続き調査が必要となります。

また、今年度は、現在位置図で言うと、旧水路の赤線の中ほどに建っていた賃貸マンションの解体工事が行われていますが、解体工事に伴う建物のくい撤去により、旧水路の構造に影響が出る可能性があるため、工法やスケジュールについて調整を行っているところでございます。

3、補正内容と4の整備スケジュールですが、旧水路の安全対策調査と設計等の委託を

令和6年12月から行い、潮通し管との接続部を閉塞し、大雨時旧水路の雨水の逆流を防ぐ工事の設計を進めてまいります。

令和7年5月にこの工事を行うことで、まずはここへの雨水が逆流し、旧水路からの浸水を防ぐことができると考えています。また、引き続き旧水路内への流入管の状況を調査し、使用されているものがあれば、所有者に下水道への接続替えを働きかけてまいります。その後、令和8年度以降、順次水路内に発泡モルタルを充填し、水路の崩壊などが起こらないよう、以上の対策を進めてまいります。

#### ○大友公園課長

続きまして、私からは、第75号議案のうち、西五反田公園改修工事についてご説明させていただきます。

A4片面刷りの資料をご確認ください。

令和5年10月から実施しております西五反田公園改修工事について、工事請負契約書約款第25号第6項のインフレスライド条項に基づく請求ならびに工事内容の変更に伴う補正予算になります。

工事の場所、期間、概要につきましては、記載のとおりとなっております。

変更の概要でございますけれども、第1回の変更後に、工事請負者から工事の材料や労務の高騰に伴うインフレ条項の規定による契約金額の変更の請求があり、契約金額の変更に対応するもの。また、水道管の撤去等に伴う、舗装の復旧範囲の変更、手すりの延長に伴う工事内容の変更に必要な費用を計上させていただくものでございます。

補正額につきましては、インフレスライドによる増額で約600万円。舗装復旧範囲の変更と手すりの延長による増額で約800万円となっており、合計で補正の要求額は、約1,400万円でございます。

整備スケジュールの変更はございません。

#### ○塚本委員長

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、南大井の旧水路についてなのですが、今回調査をして、いろいろ水路などがあるということが分かったということで、浸水した原因はここにあるのかどうかということと、あと、今後ほかの調査もしていくということなのですが、ほかの管もつながっているということになると、そこからも浸水などあるのかと思うのですが、浸水が起こらないようにしていくにはどういう対策が必要だと区のほうでは考えていらっしゃるのかというところを伺いたいと思います。

あと、西五反田公園の改修については、インフレスライドで今回600万円増えるということで、今のインフレの状況、どのくらい上がってきているのかというところを伺いたいのと、先ほど舗装と手すりを延ばすということで、変更もあるというご説明でしたけれども、この変更が生じた理由。そこを伺いたいと思います。

あと、第二戸越幹線のところでは、今回変更をすることで、来年度などと合わせてですけれども、合計額が増えるということですが、その理由。工事の変更なども先ほど少しご説明があったと思うのですが、変更する理由を伺いたいと思います。

#### ○森道路課長

私からは、南大井の旧水路について、回答させていただきます。

浸水のあった原因でございますけれども、令和5年6月2日台風2号に伴う大雨によりまして、時間としましては、17時頃、夕方頃でございます。短時間豪雨によって、大量の雨水が品川区民公園の地下に設置されている潮通し管に急激に流入してきたものでございます。

当該時刻につきましては、大潮の満潮に当たりまして、潮通し管内は海水面が高い満水状態にあったというところでございまして、そこへ大量の雨水が短時間に一気に流入したことから、行き場を失った雨水が周辺のマンホールなどから大量に噴出したということが原因として考えているところでございます。

こちらについて、今回は旧水路の部分でございますけれども、ほかの下水道管からもそれぞれ浸水があったように確認をしているところでございます。今回の旧水路につきましては、使っていない管に潮通し管から雨水が逆流して、そこから浸水したというところでございますので、まずはこの使っていない旧水路を潮通し管から切り離す。潮通し管と旧水路の接続部分に壁を立てるなどして、そこに逆流しないようにするというので、この旧水路からの浸水被害はまずは防げるだろうというふうに考えているところでございます。

ここにつながっている管、実は調査したところ57か所ございまして、使っていないものがほとんど。つまり目視で見たと、砂で埋まっているとかというところがほとんどなのですが、分かりづらいいところもありまして、そこは今年度、来年度にかけて、カメラを入れたりしながら、確認して使っていないということを確認していきたいというふうに思っております。

ほかの管から浸水があるのではないかとのお話でしたが、先ほど言いましたように、これらの管に至る旧水路自体に水が入らないようにするという対策を、来年度早々に行う予定でございますので、これによって、品川区の管理というふうに確認しておりますけれども、旧水路からの浸水は、なくなるだろうと。それに入ってくる流入管からの浸水もなかろうと考えています。

対策につきまして、今申し上げた部分がまずは大事でございますけれども、この地域において、浸水被害を減らすためには、東京都下水道局との連携が必要になると思っております。断続的にお話をし、この間も大崎のほうでも浸水被害がございましたけれども、そういった中でそれぞれ下水道管の改修であったり、マンホール蓋の取替えであったりについて、南大井でもマンホール蓋の取替えされていますけれども、そういった部分を連携しながら対策を進めていきたいと考えているところでございます。

#### ○大友公園課長

インフレライド適用したところの物価上昇の具合というところにつきましてなのですが、今回適用したところにおきますと、今年の4月から現在というところにおきまして、5%から12%の上昇という形で物価のほう、項目ごとに上げさせていただいてございます。

また、その他の変更の内容と生じた理由等々につきましてなのですが、水道管について水道管理者との施工協議を実施した結果なのですが、供給管の撤去が新たに必要となったことが判明したため、舗装復旧の範囲を変更したこと。また、園路、こちらトイレまでのバリアフリールートであることを踏まえて、建築課等との協議を踏まえた結果、東京都建築物バリアフリー条例に基づきまして、園路の手すりを設置するほうが望ましいという指摘を受けまして、さらなる公園利用者の利便性向上を図るため、階段の手すりを延長したものとなっております。

#### ○北原河川下水道課長

下水道事業に関しまして、工計画が増える増額の要因ということでございますけれども、内容としては、まずインフレライドによる増額。あと、目黒川へ吐口を設置する工事について、当初河川を鋼矢

板で締め切って仮締切りをするような計画であったのですが、管理者である建設局と協議を行いまして、仮設の方法を、川の流れをできるだけ阻害しないような方法に変えたことによって、仮設が変更となりました。

あと、特殊人孔のコンクリートの仕様につきましては、請負者によりまして、温度応力解析というのを事前に行っておりまして、当初の仕様だと温度の応力に伴ってひび割れが発生する可能性があるということから、材料を変更した等様々な理由がございまして、増額になってございます。

なお、今後増額変更する際には、もちろん我々としても積算をし直しますので、きちんと精査するとともに、恐らく5%を超えてくるということもございまして、議決案件にもなりますので、それぞれの項目について、丁寧に説明をさせていただこうと考えております。

### ○のだて委員

南大井の旧水路のところは、ぜひ今後浸水がないように対策を進めていっていただきたいというふうに思います。

あとは工事の変更のところでは、分かりましたけれども、第二戸越幹線、この間工事が延長されてきていますので、そうした中で工事費も増えてきているということで、なかなか難しい部分もあると思うのですが、この工事が延びないように区としてもできるところで手だてを取っていただきたいというふうに思います。

それと、あと備蓄の物資購入のところ、今回5つの物資が新たに購入されるということで、今後の運用の仕方というのですか。各避難所に置くことになるのか。それとも、どこかに置いておいて発災時にそれぞれ必要などころに持っていくということになるのかということも含めて、伺いたいと思います。

実際この女性用下着などは1万5,000着というところで、実際足りるのかどうかということも分からないのですが、区のお考えを伺いたいと思います。

それと、この資料の中にこのローリングストックについても何かやっていくということで記載があるのですが、今回のこの備蓄品との関係性は何かあるのでしょうか。このローリングストック、今回の備蓄でもできるのか分かりませんが、そこのお考えを伺いたいと思います。

### ○羽鳥防災体制整備担当課長

こちらの新たに購入する物資について、まず運用についてでございますが、それぞれ各避難所のほうに必要な数を備蓄するという方向で今検討しているところでございます。

女性用の下着につきましては、続いての質問のローリングストックにも関わるところでございますが、今回、1万5,000着を購入いたしますが、こちら使用期限10年をめぐりに考えておりますので、9年間で必要な数をローリングストックしていこうと考えてございます。ですので、1万5,000着を9年間かけて順次備蓄していくという考えでございます。

そのほかローリングストックに関しましては、今回のお尻拭きについては、有効期限3年になりますので、資料のほうでは1,440袋となっております。こちら入数の関係で、枚数で計算いたしますと、約10万枚という計算になります。そちらを2年かけてローリングストックを行いまして、合計必要枚数として20万枚を備蓄していこうというふうに考えてございます。

そのほか、例えば防犯ブザー。こういう機械物ですが、こういったものに関しましては、特に有効期限が設定されているものではないと思いますが、機械物ということで、恐らく10年ほどで使えなくなることも考えられますので、5年ぐらいを一つのめどとして、有効活用を図っていくなど、今検討

しているところでございます。

全て、そういった形でローリングストックの考え方を取り入れながら、必要な被災地の支援とか、そういった必要なときに、その有効活用分を支援に回せるような形で体制を取っていこうというふうに考えてございます。

#### ○のだて委員

有効に備蓄分を使いながらローリングストックしていただければと思います。

今回の備蓄物資購入というところではこの避難所の環境改善につながるものだと思います。しかし、この女性の安全安心のところでは、ほかのこの間の被災地の中では、夜中に知らない男性が隣に寝ていて体を触られたというようなこともありますので、そういうことがずっと報告されているということで、こうした様々な手だても必要だと思いますけれども、やはり女性の専用スペースですとか、間仕切りなどの配置ができるようにしていただきたいと思いますが、最後に伺いたいと思います。

#### ○羽鳥防災体制整備担当課長

避難所における女性対策、安全対策というところ です。委員おっしゃるとおり、物を備蓄するだけですと、そういった安全対策が不十分なところございますので、どういった避難所を運営していくかというところに関しましては、今、避難所運営マニュアルの見直しを行ってございます。そういったところで、女性のスペースを用意したりですとか、例えば、こういった物資を備蓄するだけではなくて、そういった物資をどういう方が女性の避難者に渡すか。そういった運用も含めて今検討しているところでございます。そういったところを含めて、女性の方が安全に安心して避難生活が送れるような体制を整えていきたいというふうに考えてございます。

#### ○塚本委員長

ほかにご発言ございますか。

#### ○中塚委員

それぞれ補正の説明ありがとうございました。どれも必要な補正だと思っております。その中で、南大井旧水路安全対策と、今議論のあった防災対策について、少し伺いたいと思います。

まず、南大井給水路安全対策ですけれども、令和5年6月2日に浸水被害が発生したとご説明がありましたが、改めてどういう被害が発生したのか、概要を伺いたいと思います。それに対して、様々調査もして、原因を突き詰めて、速やかな具体的な対応を進めていきたいということですので、そのとおりだと思います。今後も、何か浸水被害が発生した際には、その原因を突き詰めて、対応していただきたい。至極当然のことだと思いますけれども、そこについてもご答弁いただきたいと思います。

#### ○森道路課長

令和5年6月2日の浸水被害の状況でございますが、降雨につきましては、6月2日の17時2分に西大井で10分当たり15mmの非常に大きな雨が降っておりまして、被害といたしましては、人的被害はございませんでしたが、浸水被害として床上浸水が6件、床下浸水が15件、道路冠水が1か所。物的損害といたしましては、この水路があった上の道路でございますが、道路損傷が1か所、区民公園での駐車場の損壊が1か所というところが被害の状況でございます。

実際に、対策というお話でございますが、先ほど少し申し上げた部分でございますが、まずは調査をするということと、今回、原因といたしまして、大雨によって潮通し管が満水になっていたというところがございます。そこから、管理されている下水道管であれば、下水道局と対策をしながら進めていくということができまますけれども、今まで発見できていなかった旧水路が今回噴いたというところござ

いますので、そこを使ってない部分もございますから、そここの入り口のところにしっかりと壁を立てて、逆流しないようにしていくということがまず一つかなと考えております。

それから、直接浸水被害ということでございませぬけれども、資料の右下の方に写真が2枚ございまして、下の写真が先ほど申しました流入管でございます。こういったものが57か所ありますので、これの調査をしていくということと、それから上の写真が、旧水路の内部状況ということで、天井部分を見ていただきますと少し鉄筋がもう既に露出しているというところがございます。

浸水被害ということではございませぬけれども、これをそのままにしておくと、例えば道路の陥没であったりとか、そういったものを誘発する危険がございます。ですので、令和8年度以降、順次水路内に発泡モルタルで充填を行って、そういった崩壊がないようにしていきたいと考えているところでございます。

引き続き浸水につきましては、下水道局と話をしながら、昨今増えておりますゲリラ豪雨にもどういうふうに対応していくかということも含めて、協議を進めてまいりたいと思っております。

#### ○中塚委員

改めて当時の浸水被害を伺いましたけれども、課長からも答弁あったとおり、浸水被害とかゲリラ豪雨対応、ますます強めていかなきゃいけない。能登の被害を見ても、線状降水帯の規模が日に日に大きくなっているの、緊張感を持って対応しなければいけないと思うのですけれども、私がなぜ質問したかという、例えば今回の浸水被害は床上床下、あと周辺の冠水損害様々一定規模のある浸水被害だと思うのですが、規模が小さくても原因を突き詰めることが大事だなと思っていて、なぜならば強い雨が起きたときは当然その被害が大きくなるというふう考えられるわけですね。

そういう意味では、台風でもゲリラ豪雨でも線状降水帯でも、床下浸水であったり、ただいわゆる道路上だけに冠水している状態であったり、重大な被害にはまだつながっていないものの、この程度の雨でこれぐらいになるということは、強い雨が降ったときにはさらに規模が大きくなるだろうと、こういう対応が今必要だなと思っているのです。

そのためには、雨が降ったときには水が上がっている。その情報をしっかり品川区は把握することが必要だと思います。もちろん大雨のときには職員がパトロールを回っていることは知ってはいますけれども、住民の皆さんにも、道路が冠水している。大きな被害の予兆であるという情報は、積極的に区に寄せていただくこと。また、区は一つ一つ原因を明らかにして、早め早めに対応していくこと。そうした基本的な対応をまずしっかりしていくことが必要かなと思うのですけれども、いかがでしょうか。

#### ○森道路課長

比較的弱い雨でも小さな被害が起こった場合というところでございます。実際に浸水被害が起きたとなりますと、道路課、公園課、防災まちづくり部の土木系の職員が現地に行きまして、実際に対策、調査をするという形になります。原因としては、下水道からの浸水が多いだろうというふうに思われますので、下水道局と一緒に現地立会いするのですが、下水道局ともお話をする中で、例えば1時間50mmというような整備水準を超える雨につきましては、一定程度能力の問題で、50mmを超えるような雨については浸水被害が出てしまうということはあるかも分かりません。

ただ、お話をしている中では、50mm以上の雨が降ったからといってそれを原因にするのではなくて、例えば下水道管を見る限り、太い管から小さい管になってしまっているといった構造的な問題もあるのではないかとすることは、こちらのほうからしっかり伝えておまして、実際に起こった下流側上流側の管渠をしっかり確認してほしいという話は都度させていただいているところでございます。この

間の大崎の小関橋辺りで起こった浸水でもそのようにお伝えをさせていただきました。

そういった部分を踏まえて、しっかりとその原因を調査していくということは、道路課といたしますか、防災まちづくり部と下水道局のほうで情報を密にしながらやっていければと考えているところでございます。これからも引き続き進めていきたいと思っております。

#### ○中塚委員

どうぞひとつよろしくお願ひしたいと思います。

続いて防災対策のことで先ほども若干やり取りありましたけれども、今回、女性と子どもの視点で備蓄の追加をするということで、この間トイレトラックも含めて様々備蓄の追加をしてきたと思うのですが、先ほど課長の答弁からも、今後はいわゆる運営について、マニュアルを見直していきたいというお話がありました。私もそのとおりでございます。

まず、伺いたいのですけれども、台風や風水害、大きな台風が東京に向かっていて、品川に向かっていてというときに、自主避難施設が開設されたり、また、被害が規模の予測によっては、避難場所が開設されて、お年寄りなどの避難の呼びかけがされたりするわけですが、こうした避難施設避難場所は、区の職員が開設するということになっておりますが、例えば今回の内容の備蓄について、また様々この間追加の備蓄や、そもそものあるものについても、自主避難施設も含めてしっかりとその施設に準備されているのか。どういう内容で現状あるのか、そこをご説明いただきたいと思っております。

#### ○羽鳥防災体制整備担当課長

自主避難施設や避難場所開設時における、このような物資についての運用についてですが、現状、例えば先ほどお話ありましたとおり、プライバシーを守るための間仕切り。こういったものも、これまでは各避難所の倉庫には大きいものでしたので置いてなく、周辺の災害対策備蓄倉庫に一括で管理していたものでございますけれど、昨年度から、各避難所の倉庫に50はりずつ間仕切りを備蓄するようにしています。ですので、自主避難施設や避難場所開設と同時にすぐ間仕切りが設置できるような体制を取っているところでございます。

そのような動きの延長でございますけれども、このような配慮が必要な方の物資につきましても、各避難所の倉庫に一定数を備蓄しておいて、職員が対応する際にもすぐ用意できるような体制を取っていきたくと考えております。

#### ○中塚委員

現状備蓄があって、職員の方が提供するということですがけれども、この辺のいわゆる当日の運営に関わる場所についても、よく整理をして、タイムスケジュールなどもつくって行って、住民から見ても分かるような形にしていくことが必要だと思っております。

先ほどご説明ありましたけれども、女性用下着や授乳服、ケープ、防犯ブザーなどは、女性のスタッフが手渡しをする。また「ここにありますので、お声かけください」と案内するなど、そういった運営上の改善点を具体的に積み上げていく必要があると思うのです。

この間も自主避難施設開設されてきましたけれども、当初は毛布1枚しかなくて、一体どういうことだというやり取りをしたことありましたが、ようやくここまで改善してきたなという実感はあります。それだけに、今後は開設をした後の運営を整えていくことが必要だと思うのですけれども、例えば、避難された方々に何を提供するかというだけではなくて、自主避難施設の中での避難者同士の交流というのですか。コミュニケーションというのですか。そういうものも視点として大事だと思っております。

例えば小さな赤ちゃんを抱えたまま来られた方が、初めはそこに座っていただいて安心するのでしたら

らくそれでいいと思うのですけれども、何時間もしてくると、同じような境遇の方がいらっしやること  
が分かると、お話もできるし境遇が一緒であれば悩みも共有できるし、そういう運営のちょっとした工  
夫ができるといいなと思うのです。

などなど、今後のマニュアルの見直しについて、どういうスケジュール感や問題意識を持っているの  
かを改めて伺いたいと思います。

#### ○平原防災課長

避難所運営マニュアルのお話でございましたので、所管している私のほうからお答えさせていただきます。

避難所運営マニュアルは、現在区における見直し作業を進めておりまして、一旦今月中に地域に提示  
させていただきたいと思っております。それを踏まえまして、地域でその内容の検証と、12月の区内  
防災訓練などで確認などをさせていただいて、その後に3月までに標準版としてのマニュアルという形で  
整備して、改めてまた地域にお示しできればというスケジュール感覚で現在進めさせていただいている  
ところでございます。

#### ○中塚委員

ぜひそのスケジュールで進めていただいて、また上がってきた意見も反映させていただきたいと思いま  
す。

最後に、自主避難施設や風水害での避難場所は区の職員が設置するということですが、ぜひ、  
例えば各町会に防災に関わる中心の方々がいっぱいいますが、ボランティアという形でもいいので、  
こうした開設をするときに、少し手伝ってもらって様子を見ていただいて、このような感じで避難場所  
というのは運営するのだなというのが少し体感できると、いざ首都直下型大震災が起きたときに、自分  
たちが体育館で避難所を運営するとなったときの大きな力になるのではないのかなと思うのです。

要するに、区が設置する避難所。備蓄といい、運営といい、それが1つのお手本になるような形にな  
ると、住民の皆さんも非常に力になるかと思うのですけれども、最後に一言お願いしたいと思います。

#### ○平原防災課長

自主避難施設と避難場所、風水害時の開設についてでございますけれども、自主避難施設につきましては、  
計画的に開いていくこともございますので、様々なやり方があるかなと思うのですが、避難場所  
については、実際に危険な事象が接近しているということもございまして、地域の方々が一義的に開く  
というよりはまず区の職員が開設に当たるということなのですが、避難施設あるいは避難場所、避難所  
に限らずなのですが、実際に開設した後は、入っている皆様のお手伝いをいただいて、皆様で共同しな  
がら運営していただくということを考えてございますので、そういった中で地域の方々のご協力も得な  
がら避難所、避難施設の開設に進めさせていただければと考えてございます。

#### ○塚本委員長

ほかにご発言ございますか。

#### ○横山委員

ご説明ありがとうございました。1点1点確認させていただければと思います。

まず、子どもや女性視点による避難所の生活環境改善についての部分なのですが、こちら先ほ  
ど女性用下着のお話ありましたが、こちらはこういった材質ですとか、検討されているのでしょうか。  
例えばおりものシートというものが以前あったかと思うのですけれども、生理用品ですとかおりもの  
シート等が貼れるようなタイプになっているのかというところが分かれば教えてください。

また、防犯ブザーのお話も先ほどありましたけれども、ブザー自体は、5年くらいがめどということでお話ありましたが、電池の点検ですとかそういったところは、ローリングストックの考え方の中で、どのように行っていくのかというのを確認させてください。

#### ○羽鳥防災体制整備担当課長

まず、女性の下着につきましては、まだ購入する商品が確定している段階ではございませんが、見積り段階で検討しているものは、不織布のようなものになります。意見の中で、やはり避難所生活の中では洗濯がなかなか頻繁にはできないだろうということなので、使い切りの物があると便利でということがございました。生理用品につきましても、つけて使えるようなもので検討はしております。

また、防犯ブザーの電池に関しましては、防犯ブザーに限らず、電池は備蓄してございます。そちらも通常の物資と同じように有効活用で運用しているところでございます。

#### ○横山委員

ありがとうございます。女性用の下着様々のサイズですとかあるかと思えます。授乳していらっしゃる方ですとか、なかなか実際どういったことになるかということ想定してそろえていくというのは難しい部分もあるかと思うのですけれども、できるだけ満遍なく行き渡るような形でそろえていただけたらなと。ワンサイズ、フリーサイズで使っていただけるようなものになるのかということもあるかと思うのですけれども、引き続き実際の具体的なところに落とし込んでいただけたらいいなというふうに思っておりますので、ぜひ女性職員の方々のご意見を引き続き聞きながら、具体的な部分も進めていただければと思いますので、要望させていただきます。

次に、西五反田公園改修工事の部分なのですが、こちら先ほどご説明ありましたが、こちらの追加の延伸の部分なのですが、その必要性はいつ頃分かってきたのか、その時期を教えていただければと思います。

また、下水道の部分。第二戸越幹線整備工事の部分なのですが、こちら都の建設局との協議で、川の流れを阻害しない方法、手法に変えていくということになったという話なのですが、こちらの都の建設局との協議の時期について確認させていただければと思います。

#### ○大友公園課長

こちら、追加で必要となったというところにおきましては、インフラスライドにつきましては請求時点という形で、第1回の変更後に請求がありましたので、こちら4月の時点で判明したものでございます。

また、舗装復旧につきまして、こちらにつきましても、施工協議の段階でというところにおきましては、ほぼ同様の時期に分かってきているというものになってございます。

階段部の手すりの延伸につきましては、こちらの時期は夏前ぐらいという形になっているところでございます。

#### ○北原河川下水道課長

都の建設局との協議時期でございますけれども、まず、この工事を出す前の段階で、そこに吐口を設置していいよという協議を行っておりまして、その後工事を行うまでに、どうやって施工していくかという協議を順次進めてきているところでして、その協議が正式に完了したのが昨年度末、この3月という形になってございます。

#### ○横山委員

ありがとうございました。

次なのですけれども、南大井旧水路安全対策についての部分なのですが、確認なのですが、こちらの旧水路が、令和5年6月2日の時点では管理されていない旧水路があったということが、この後に調査の結果分かったということなのではないでしょうか。この潮通し管については、管理されている部分ということなのではないでしょうか。こちら分からなかったもので、教えてください。

#### ○森道路課長

この水路につきましては、これまで道路課としても確認をできていなかったものでございます。こちらについては、昭和23年から昭和37年にかけて、当該地区で戦災復興土地区画整理事業というものが行われておりまして、恐らくそのときまでに使用されていた水路なのではないかというふうに考えています。

昭和50年代になりまして、勝島運河が一部埋立てをされまして、区民公園が造られたというところなのですが、平和島のほうの海の水と勝島運河の海の水を行き来させて水質を保とうというため、潮通し管を区民公園の下に設置して、そのために運用していた。ですので、潮通し管につきましては公園課として管理をしていたものでございます。

今回潮通し管が満水になっただろうというふうに考えられて、そこに大量の雨がいったところ、この旧水路から溢水があったということで、この旧水路の存在が今回分かったということです。

#### ○横山委員

後で聞こうと思っていたので、いつ頃補修されていた水路であったのかということをご説明いただきまして、大変理解できました。ありがとうございました。

また、その潮通し管がどういった経緯で使われていて、しっかりと管理をされていたということも確認できてよかったと思います。ありがとうございました。

今私が1つ心配といいますか、お聞きしておきたいのが、先ほどモルタルで道路の陥没を崩壊しないように充填していくという予定になっているという話があったのですけれども、その工事までの間。現在どういった状況であるのか、今、鉄筋が露出している状態で、現在は安全が確認されていて、今後そういった可能性が起きることを低くしていくためにそのような工事を行われるのかなというふうに、先ほどの説明をお聞きして思ったのですけれども、その辺り確認させていただきたいということと、あとそのモルタルがどのくらいの耐用年数であるとか、あとメンテナンスを今後都のほうで行うのか、区のほうで行うのか分からないのですが、そういった辺りはこれから協議したり相談して決めていくのかなと思うのですが、現状で分かる部分を確認させていただけたらと思います。

今、旧水路の上に学校があったり、大きな道路があったりですとかという状況があるかと思います。現時点で安全性がどのくらい確認できているのかというのを教えてください。

#### ○森道路課長

実際に定量的な検査をしたということではございません。中に入らせていただいて、実際に確認をしたところ、今すぐに崩壊が、例えばひび割れがすごく入っているとかなんかということはないという話でございます。単純に今申し上げたような古いものでございますので、コンクリートは70年とか80年とかという耐用年数でございますけれども、鉄筋が露出しているということだと、所定の能力が発揮されないということでございますので、それを見越して、令和8年頃からモルタルを入れて崩れないようにしていけば、まずは大丈夫だろうというふうに考えているところでございます。

実際に国道であり学校であるというところでございます。学校については、基本的に上に重いものが乗るというところではございませんので、改修の時期に、学校の改築の時期に撤去しようということで、

庶務課ともお話をしているところでございます。

それから国道につきましては、国道ともこの水路の取扱いを協議しておりまして、基本的には土地区画整理事業の中で、もしかするとそこまでこの取扱いを検討せずに土地区画整理事業が行われた可能性もございます。ですので、今の土地の所有者が、その下の管を管理するというような考え方でいいのではなかろうかということで、今、国とも話をしているところで、国土交通省とも実際に話をしていく中でどういった対応をしていくかということをそれぞれ考えていきたいと思いますというところはしています。

国土交通省のほうでも、一部空洞調査とかもされたりして、対応は順次していくというところはこちらとしても認識しているのですけれども、実際に令和8年度から行うモルタルの充填につきましても、順次情報を共有しながら進めていければと思っています。

#### ○横山委員

現状のほう、説明をいただきまして、ありがとうございます。それぞれ関係する国土交通省であったりですとか学校であったりですとかその他関係機関と、ぜひ協議のほうを進めていただいて、安全、そして安心に、なるべく迅速に進めていただきたいというふうに思いますので、要望で終わらせていただきます。

#### ○塚本委員長

ほかにご発言ございますか。

#### ○澤田委員

私からは、子どもや女性視点による避難所の生活環境改善について、少し質問させていただければと思っています。

まず、この防災課の女性職員で構成されたプロジェクトチームというのができたということは大変うれしいなと思っておりまして、この職員の構成というのは、年齢なのですけれども、若い方の意見が今回は多いと思うのですが、どのような感じになっているのかなというのをまず教えていただけますでしょうか。

#### ○平原防災課長

防災課の女性職員のプロジェクトチームでございますが、こちら令和4年度からでございますけれども、係長1名の以外は全て係員でございますので、比較的若い年齢層によって構成されております。

#### ○澤田委員

ありがとうございます。今お聞きした感じだと若い方が多いということで、若いお母さんに対してだったりとか、若い女性に対しての今回備蓄がすごく充実して本当にすばらしいなと思っているのですけれども、是非中高年の女性だったりとか幅広い年齢性の年齢層の女性に向けても対応は大事だと思いますので、そちらの中高年の女性についても意見をいろいろ取り入れてくださるとありがたいなと思っています。

もう既にあったら申し訳ないのですけれども、例えば尿漏れパッドというのが結構中高年の女性で必要だというお話をよく伺っていて、その辺も検討していただければと思います。いかがでしょうか。

#### ○羽鳥防災体制整備担当課長

ただいま委員からご提案いただきました尿漏れパッドなども含めて、様々な年代層の方のご意見を参考にしながら、引き続き備蓄物資の充実に努めてまいりたいというふうに考えてございます。

#### ○澤田委員

ありがとうございます。ぜひよろしく願いいたします。

続きましては、先ほど下着についてなのですが、不織布のようなものを、今のところはまだ決定ではないが検討しているということでお伺いしたと思うのですが、例えば肌の弱い方もいらっしゃる、コットンでないとかぶれてしまってという方もいらっしゃると思うので、不織布だけということではなくて、洗濯の面でいろいろ課題はあるかとは思いますが、様々な素材で検討していただければありがたいなと思いますが、その辺の考え方はいかがでしょうか。

#### ○羽鳥防災体制整備担当課長

女性用の下着の材質についてでございます。こちら、様々ないろいろな商品を研究していく中で、なかなか災害時に活用できる下着というものがまだ市場がそんなに広がってないということは感じたところでございます。

今検討している不織布、肌触りは非常に柔らかくて伸縮性のあるもの。先ほど横山委員からもあったとおり、様々なサイズに対応できるようなものを今検討しているところでございます。今後、メーカーのほうでもよりよい商品が出てくると思いますので、そういったものは、順次情報をキャッチしながら対策を進めてまいりたいというふうに考えてございます。

#### ○澤田委員

ありがとうございます。年々いろいろと防災グッズも進化しているので、ぜひ検討していただければと思います。

細かくなってしまって大変申し訳ないのですが、女性の防災リーダーみたいなものの育成にもぜひ力を入れていただきたいと思うことと、あとは、避難所では赤ちゃんを抱えているお母さんなど、赤ちゃんの泣き声がすごいストレスになってしまうといいますか、周りに迷惑をかけているのではないかとか気になって苦しんでしまったりですか、あと周りの方も赤ちゃんの泣き声がうるさいということがストレスになってしまうというお話も結構目にするので、女性の専用のスペースとかいろいろなことを考えていらっしゃるかと思うのですが、例えばホテルと提携して利用したりとか、そのようなことはお考えなのでしょうか。お聞かせください。

#### ○平原防災課長

まず、女性の防災リーダーにつきましては、私どもも非常に重視しているところでございまして、今具体的には何かというところではございませんけれども、例えば避難所運営で女性が中枢的な位置に入っていただくとかそういったところの手法を考えているところでございます。

また、ホテルにつきましては、コロナ禍のときに、ホテルとの提携を再度見直しまして、もう一度その実効性を確認しているところでございます。そういったところも活用しながら、より安心できる避難所生活を送ることができるような環境を整えてまいりたいと考えてございます。

#### ○塚本委員長

ほかにご発言ございますか。

#### ○つる委員

備蓄のほうですけれども、これはローリングストックということでお話がありましたが、今回はそれぞれ大きくは5項目をまとめて契約していくという形だと思うのですが、物品によってそれぞれローリングするタイミングが、先ほどのご説明も含めてもあろうかと思うのですが、当然今後ほかの備蓄物資と合わせてというところで、頭とお尻を合わせてとかあると思うのですが、今後はどういう形でやっていくのでしょうか。その辺り教えてください。

#### ○羽鳥防災体制整備担当課長

ローリングストックにつきましては、今回要求させていただく5品目につきましては、まず、お尻拭きは有効期限3年ということですので、2年間をかけてローリングストックしていく。女性用の下着につきましては、10年の有効期限ということですので、9年間をかけてローリングストックをしていくという形を考えております。

そのほか、おむつ処理袋、授乳服、授乳ケープ、あと防犯ブザーにつきましては、特に期限は設定がありませんので、今回必要数を一括で購入するという形になりますけれども、また今後新しい商品などが出てきたときの見直しなども含めて、必要な段階で入替えを図っていきたいというふうに考えてございます。

#### ○つる委員

質問させていただいた趣旨と答弁が全然違ったので、後でまた個別に伺います。

南大井の旧水路のほうなのですが、先ほど横山委員が質疑されて非常に大事ななと思ったのと、過去のいろいろな質疑を確認させていただく中では、品川区として把握しているこの旧水路。先ほどご答弁で、戦災復興土地区画整理事業ということで、終戦直後の昭和23年ぐらいから37年かけて、国も地方も財政がだんだんしんどくなってきて、なかなか計画途中で終わっているみたいなのところもあったりというのがあるようなのですけれども、改めてこの区域にある、国がやったとか都がやったとか区がやったとかいろいろあるのだと思うのですが、何か所あるのかなというところを改めて教えてください。

それで、把握できないところも当然あり得るとか、それから今後のこうしたことをきっかけに、先ほど質疑がありましたけれども、別観点で道路下の空洞調査をかつて幾つかやりましたよね。直近ではかむろ坂と桐ヶ谷通りの交差点も穴が空きましたよね。あれは別の理由かと思うのですが、そうしたことも含めて、その辺りについても併せて教えてください。

#### ○森道路課長

区画整理事業については、たしか5か所かなと思います。すみません、今手元にございませませんが、基本的に大井町の西口。あるいは五反田駅であったり南大井といったところが、区画整理事業でやられたところかなというふうに思います。

そういった大井町とか五反田につきましては、こういった水路はなかなかないのかなと思いますけれども、南大井独特のものなのかなとは思いますが。つまり海岸線が少し前、線路のところまで海岸線だったというところもございませぬので、それに伴っての結果かなと思っています。

実際に区画整理事業をやられた中で、陥没のお話でございませぬけれども、委員からお話ございましたかむろ坂についてでございますが、実際に今月末本復帰をするというふうには下水道局からは聞いています。今でも区内の例えば防災上必要な啓開道路であったりとか、主要な輸送路であったりとか、そういったところについては、5年に一度のペースで空洞調査を行っておりまして、順次5年たったらまたもう1回というような形で確認をしているところでございます。

その結果、空洞らしきものが見つければ、その情報を全て下水道局にまずは提供して、下水道局のほうでいろいろ管のほうを見て、管が割れているとか割れていないとかという話を調査していただいて、その結果、対応が必要だというものについては対策を進めていくということになっています。

今回も南大井につきましても、実際陥没があったところもありまして、そこについては歩道だったのですけれども、そこも実際急遽空洞調査を歩道部分でやりまして、課題問題がないところを確認しているところでございます。

これからも引き続き、空洞調査は順次行っていきながら、対策が必要なところはすぐに対策を打って

いきたいと思っっているところでございます。

#### ○つる委員

戻ってしまうのですけれども、そもそも今回の議案であるところの水路というものは、どこが造ったものということが分かっているのかということと、あとこれは区道上にあるから区がやるということなものですよね。水路というのはそもそも下水関係なのか。品川用水とかかつてのそういう時代の上水道も当然あると思うのですけれども、この戦災復興の区画とかでやるときには、下水となってくると、今で言えば東京都の下水道局が本来は調査とか確認とかやっていくべきものなのかとか、区がやるのかとか、先ほど国土交通省と話とかありましたが、その責任の所在というものはどうなのかと、今後今回の案件をきっかけに、そういったかむろ坂よりももっと下がったところにも何年か前に噴水しましたね。あれは別の理由だと思うのですけれども、そういったことも含めて、この辺はどういうふうに進めていくのかなと。

あと、先ほどの水路、12年前ぐらいの質疑では、これは全然違うのかもしれないですけども、210路線あるよという。旧水路です。その違い。戦災復興何とかでやったのが、先ほどいただいた5か所。それ以外の民間だとかどういう時代で造ったのか分からないような水路というのが、それだけあって区が一応把握していますよとか、その辺を教えてください。

#### ○森道路課長

この旧水路、今回の当該の水路につきましては、区画整理事業が行われてという話をしたのですけれども、恐らくその前からあったものだろうと考えております。その前から水路があって、区画整理事業のときに、その水路も活かします。あるいはもう使いませんというふうな判断がされてなかったのではなかろうかと思えます。その中で、誰も引き継がないまま、今の水路がそのまま残ってしまったのではないかというのは、今の区としての捉え方でございます。

実際に品川用水というお話もございましたけれども、その可能性もあるのかなと思っております、実際、旧東海道下にあるところについては、石積みで水路が造られているということも昨年度の調査で確認をしております、庶務課のほうには、文化財係に情報提供をしているところでございますが、実際にいつの時代にどのような経緯で造られたかというのは、正確には今のところ分かっていないところでございます。戦災復興のときに水路が造られたというのではなくて、その前からあったらという認識でございます。

今委員おっしゃられたような二百幾つというような線路上につきましては、それぞれの時代で、もしかすると同じような品川用水に通じるような話なのかもしれませんけれども、しっかりと管理をしていければと思いますし、その戦災復興の中で造られたというよりも、その前からあったものについて今回発見できたというところでございます。

#### ○つる委員

ありがとうございました。だから当然区で管理していく、生活に密着しているので、何かあったときには全て初動があると思うのですけれども、お金の問題で、そういうものは造ったのがそもそも所在を確認していくという作業の立ち上がりも、先ほど質疑で例えば国土交通省とか土木関係を所管する国とか広域とか品川区となってきたときに、そこのお金のかけ方とか、まず調査しようよ。いつの時代といえますか、誰に責任の所在、お金どこを出すのかとか、では今後そもそもその課題があったら大変だから処理しようぜということが一番大事だと思うのですが、その辺はどういうふうになっているのかなというところ。

今回はここでやっていただくわけですが、先ほど来質疑であったのですが、ほかのところでもないようにしていくための分のところという意味です。お願いします。

#### ○森道路課長

大変失礼いたしました。この水路につきましては、実際に造られたのは今確認できませんけれども、今の道路を管理している人間がしっかりと管理していこうというところで国とも話をしているところでございます。

ですので、区道下については道路課でございますし、国道下につきましては国土交通省という役割母体になるのかなと思っています。

ただ、国ともいろいろ話をしていく中で、こういった管理形態がいいのかという話は、例えば水路1本として、区のほうで管理するのか。あるいはそれぞれ分断して、それぞれの管理者が管理していくのかという話は、国のほうとも確認をしながら進めていきたいというふうに思っております。

#### ○高梨都市計画課長

震災復興の土地区画整理事業のお話がありましたので、正しい数字を答弁させていただきます。

区内で確認されている震災復興の土地区画整理事業は、全4か所でございます。今話題となっております南大井のほかに大井町の周辺、それと大井地区、それと五反田駅の周辺の4か所で実施されていたというものでございます。

#### ○塚本委員長

ほかにご発言ございますか。

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・無所属の会からお願いいたします。

#### ○澤田委員

賛成です。

#### ○つる委員

賛成です。

#### ○のだて委員

必要なものですので、賛成です。

#### ○中塚委員

賛成です。

#### ○横山委員

賛成します。

#### ○塚本委員長

それでは、これより第75号議案 令和6年度品川区一般会計補正予算（歳出等 建設委員会所管分）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]

#### ○塚本委員長

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。

以上で、本件および議案審査を終了いたします。

会議の運営上暫時休憩といたします。

○午後0時05分休憩

○午時1時05分再開

**○塚本委員長**

休憩前に引き続き会議を開きます。

---

**2 請願・陳情審査**

(1) 令和6年陳情第37号 南品川5丁目のマンション建設に関する陳情

**○塚本委員長**

次に予定表2、請願・陳情審査を行います。

初めに、(1)令和6年陳情第37号、南品川5丁目のマンション建設に関する陳情を議題に供します。

こちらの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]

**○塚本委員長**

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。

**○川原住宅課長**

それでは、私より南品川5丁目のマンション建設につきまして、当計画の区条例に基づく説明状況についてご報告をいたします。陳情第37号関係資料をご覧ください。

初めに、1、標識の設置についてでございます。建設予定地に標識を設置することについては、紛争の予防と調整に関する区条例第6条により、標識を設置する旨の規定があり、設置期間と内容については、以下の(1)および(2)の記載のとおりでございます。

主要用途は共同住宅、高さ10.31m、階数は地上4階、地下1階、構造は鉄筋コンクリート造、着工は令和6年3月28日、完了予定は令和7年3月25日となっております。

次に2、区条例に基づく説明状況についてです。区の紛争予防条例により、建築物の敷地境界線からその高さの2倍の範囲内に居住する方などを対象としており、説明会の実施回数については、条例上の決まりはございませんが、近隣住民からの要望に応じて複数回にわたっております。

次に3、建築確認の申請状況等についてですが、民間の指定確認検査機関で申請され、記載のとおり建築確認済証が下りている状況でございます。

最後に4、計画地周辺の概略図については、下記の記載のとおり、マンション計画地と今回陳情のございましたマンションとは5mの高低差があり、計画地の敷地には高さ約5mの石積み擁壁がある状況でございます。区においては地域の方のお声については事業者に届けてまいりましたが、引き続きの対応をしております。

**○塚本委員長**

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**

まず、このマンションの計画についてなのですが、資料に共同住宅ということで、戸数とか、

ファミリーだとか、一人世帯とか、そういうところが分かれば伺いたいと思います。

それと、今のご説明の中でも建築確認済証が既に8月28日に出ているということで、これはどういった変更なのかというところを伺いたいと思います。

それと、今回擁壁があるということで、陳情の中でも戦前からあったというようなことも書かれておりますけれども、区のほうでは、確認申請とかがあると思うので、いつ作られたのかというのが分かれば、伺いたいと思います。

#### ○川原住宅課長

ただいま委員からご質問をいただきました内容につきまして、まず1点目、戸数などについてのご質問がございました。順にお答えいたします。

まず、戸数については、計画上、分譲予定のマンションで54戸、共同住宅という形になっております。平面図によりますと、主に単身者を想定した造りになっているというふうに考えられます。

また、2点目の変更申請の内容が、計画変更についてのご質問をいただきました。こちらに条例上届けがございました標識変更届によりますと、内容としましては、くいの位置の変更というふうに伺っているところでございます。

#### ○森建築課長

既存の擁壁がいつ頃造られたかというところですか。かなり古い擁壁ですので、建築課には資料がない状態でございます。

#### ○のだて委員

石積み擁壁がいつ造られたかは分からないということですが、地域の方々によれば、戦前からあったということも言われているということで、随分古いものだというふうに思います。そうした中で耐久性が大丈夫なのかという心配がやはり住民の皆さんの中にもあるということで、今回の陳情も、合計151名の方が署名をされているということで、行き止まりの道路なので、151名というと、周辺の方の多くの方が署名をされているのかなというふうに思うのです。

この陳情の中に、区のほうで擁壁の調査を行ったということが書かれておりますけれども、実際行ったかどうかということも含めて、その結果がどうだったのか、安全性、耐久性というのはしっかり保たれているのか、そこを伺いたいと思います。

#### ○森建築課長

区で実施した調査についてですが、過去建築課のほうで崖・擁壁の実態基礎調査ということで、平成27年度、28年度の2か年を要しまして、調査箇所数は約2,200か所、区内全域の崖・擁壁を調査しております。調査の内容といたしましては、目視で調査しておりますので、それぞれの擁壁が安全かどうかというところまでは調査しておりません。

当該の擁壁がどうだったかということにつきましては、直ちに危険性があるというふうな形ではなかったというふうに聞いてございます。危険性を3段階に分けて、Aはそこまで危険性がないわけですが、B、Cについては、その後、平成29年度に補助金等の助成が始まるのですけれども、その案内を含めてご案内したというところになってございます。

#### ○のだて委員

目視での調査ということで、そうすると、具体的に擁壁の構造ですとか、そうしたことを見て、どれだけでもつかぬということ、そうしたところをしっかりと住民の方に示していくということが、不安払拭に向けて重要だというふうに思うのです。住民の方もそうしたことを事業者のほうに求めているという

ことですけれども、具体的には説明がされないという状況になっているということで、区としては、こういった状況になっているということは、この陳情以前からつかんでいたのかどうか、こういった対応をされてきたのか、伺いたいと思います。

それで今回擁壁を撤去するというので、住民の方から資料なども頂いておまして、擁壁部分、約1.1m撤去するというので、なぜ撤去しなければならないのかという理由を伺いたいと思います。

#### ○川原住宅課長

私からは区民の皆様からの陳情の受け付けの状況について、この陳情がある前はどのような対応していたかということについてご説明をさせていただきたいと思います。陳情者の皆様からの相談につきましては、住宅課においても、9月10日までの時点で5回ほど対応させていただいております。今年の令和6年2月に、住宅課の窓口にも陳情者の一部の皆様がお越しになられまして、説明会開催などの要望を受け、それらの要望は全て区より建築主等に伝えてございます。

その後、令和6年6月、あと8月に2回、9月も10日に1回来ておられまして、その都度ご説明をさせていただきながら、また、陳情者の皆様からの声というのは速やかに建築主等に伝えているという状況でございます。

#### ○森建築課長

北側の道路を、擁壁をなぜ撤去するのかというところでございますけれども、区のほうで確認申請を受理しないので、詳しい資料がないので分からないのですけれども、確認済証が交付されますと、建築計画概要書というものがこちらに送られてきます。それから類推いたしますと、どうやら新しく計画される共同住宅の避難経路として使うために、擁壁を切り取って、北側からも避難が可能な計画にしているのだろうということは考えられます。

#### ○のだて委員

擁壁を撤去するということでは、避難経路に使っていくという説明がありましたけれども、そうした中で、実際私道を通ることになると思います。この陳情の中にも、私道を使わないでほしいということで、管理組合のほうでも決定されたと書かれております。そうした中で強引に計画を進めていくということは、すべきではないというふうに思うのですけれども、区としてはどのように考えているのか伺いたいと思います。

加えて、資料には擁壁が石積み高さ約5mということで書いてあるのですけれども、私も現地を見させていただきまして、石積みの上にさらに垂直の擁壁が立っているように見えたのです。実際そのところは、区としてはどのように認識されているのか伺いたいと思います。

#### ○森建築課長

私道を通っていいのかというところですね。今問題になっている私道なのですけれども、一応建築基準法上の道路という扱いになってございます。通る権利があるかどうかについては、同意がないと通ることは不可能なのですけれども、避難等の緊急事態については話が別になってまいりまして、建築基準法上の道路という扱いになっておりますので、避難で使えないということはないだろうというふうには考えてございます。

5mの上にさらに擁壁のようなものがあるというところで、現在はあるのですけれども、概要書だけで詳しく分からないのですが、そのような擁壁は、今後はなくなるのだろうなというふうな計画になってございますので、今よりも安全側のほうになっていくのだろうなというふうな感じがいたします。資料が詳しくないので分からないのですけれども、計画上ですと、そういうものもなくなってくるような

状況になろうかと存じます。

#### ○のだて委員

ご説明の中では、建築基準法上は、緊急事態は別だと、使えないことはないだろうというようなちょっと濁した答弁だったのですけれども、それはどういうことなのか、区としては使えないこともあるというふうに考えている部分もあるのか、伺いたいと思います。実際擁壁を壊していくとなると、工事の面でも足場とかを私道側のほうに造らなければいけないというふうに思うのですが、私道を使わずに工事をするということが可能なのかも伺いたいと思います。

#### ○森建築課長

私道の部分の通行ができるかどうかなのではございますけれども、私道でございますので、区のほうで権限が及ばない状態になってございます。すなわちその私道について、基本的にはそれぞれの方に維持管理もやっていただくことになるので、例えば通行料を取る。そういうことも可能でございます。駄目ということはないので、区のほうで私道の助成も行っているのですが、そういう場合、通行料は取らない、第三者も誰でも通っていいような状態のところには、道路の補修についての助成をしているのですが、そういうことではなくて、通行料を取るという場合もあるので、避難の場合とは別なのですが、そうでない場合、日常的に使えるかどうかは、私道をお持ちの方々の皆様の同意等によるだろうというところで、このような答弁をしているところでございます。

私道を使わないで工事が可能かどうかというところは、詳しい資料はないのであれですが、どうやら予定では敷地の内側、上のほうから掘って造っていくような計画を立てている最中だということで、今、少し工事が止まっている状態で、いろいろ金額をはじき出したり、工法をいろいろ練っているようなところなのだろうとは思いますが、上からできるというようなことを業者が言っているというふうには聞いてございます。

#### ○のだて委員

緊急事態の場合は、法律上は別だ、私道も通れるというお話ですが、実際住民の方たちが使わないでほしいという中で、それを工事業者のほうで、法律上大丈夫だからということで了承していくということはやめるべきだというふうに私は思います。

陳情にもありましたけれども、条例の中で良好な近隣関係を損なわないように努めなければならないとなっているわけです。実際に住民の皆さんの合意を得ずに進めようとしているということも含め、あと擁壁の安全性も説明されていないという中で、こうした良好な関係をつくっていくということをこの業者が怠っているというふうにも考えられるわけですが、区の認識を伺いたいと思います。

併せて、本来これぐらいのマンションを建てるということになれば、駐車場の附置義務があると思うのですが、図面を見ますと、駐車場の計画がないということで、業者のほうは造らない計画のようではございますけれども、区としてはどういった指導、助言などをしてきて、認識を持っているのかというところを伺いたいと思います。

#### ○川原住宅課長

ご質問いただきました初めの部分のご質問についてご回答させていただきます。擁壁の安全性について、区民の説明、区民の方への、陳情者の皆様へのご説明があったかというところに関しましては、私どもに設計者のほうから報告をいただいている説明会の報告書ということで、令和6年3月24日の第3回の説明におきまして、既存擁壁の安全性についてという文書を3月13日付で設計者のほうが出しているような形でございます。文書を用いての説明というところでは、この第3回の時点ではあった

というふうに認識をしてございまして、この説明についても、第2回の説明会のときに陳情者の皆様から詳しい説明の資料が欲しいということに基づいて説明をしたというふうに認識をしているところでございます。

#### ○森建築課長

私から駐車場の附置義務についてお答えいたします。計画上1,500平米を切っておりますので、駐車場附置義務の平米に達していないというところで、附置義務まで発生していないところでございます。そうなりますと、駐車場があった場合は、車椅子対応にする等があるのですけれども、そういうところにはなっていない状況でございます。

#### ○のだて委員

駐車場のほうは附置義務がないということで、そうすると、住民の方々もいろいろ配達とか、車がどこに止まるのかということも危惧をされておりますので、区のほうでもそうした対応を、しっかりと指導、助言などしていただきたいというふうに思います。

擁壁の安全性については文書を出されているということですが、そうした中でも今回こうした陳情が出てきているということですので、具体的な説明がないということなども、科学的に説明していただきたいということで今回陳情が出ておりますけれども、そうしたことが十分行われていないということだと思いますので、しっかりと話し合いをして解決していけるように、区としても支援をしていただきたいと思っておりますし、業者のほうにも指導、助言していただきたいというふうに思いますけれども、いかがでしょうか。

#### ○川原住宅課長

設計者に対しての指導というところでのご質問にお答えいたします。今回の陳情の内容につきましては、当初より151名の方の近隣の皆様の陳情があるということをしかりと真摯に受け止めていただいて、近隣の皆様が安心をするような説明を再度行っていただくように、区のほうからは話をしているところでございます。

次回6回目以降の説明会があるかどうかというところでは、現在9月18日時点においては、工事の手法についてまだ現在も検討中というところでございますので、区民の皆様にも説明できる資料ができた折には、きちんと説明をするようにというところは、区としても引き続き訴えていきたいというふうに考えてございます。

#### ○塚本委員長

よろしいですか。ほかにご発言ございますか。

#### ○中塚委員

南品川5丁目のマンション建設についてですけれども、これまでのやり取りにもあるとおり、151人の方が、特に近隣の方だと思いますけれども、古い擁壁の安全性が論理的にも科学的にも示されていない中、不安に思うのは当然の気持ちだと私は思います。

まず、幾つか確認したいのですが、建築確認の審査期間です。これは品川区が審査したのか、民間が審査したのか、そこを確認させてください。

それと建築確認審査ですけれども、古い擁壁に関して、いわゆる強度というものは審査の対象になっているのか。審査の上、建築確認審査では強度というものは大丈夫だというふうに述べているのか。大丈夫だというのであれば、その根拠はどう述べているのか、区はどう把握されているのか伺いたいと思います。

3点目、紛争等予防条例のことにに関してですけれども、先ほど区から、引き続き丁寧に説明するようにと業者に働きかけているという趣旨の説明があったかと思えますけれども、少なからずこれだけの方々が論理的に科学的に何も説明されていないと訴えているわけですから、良好な近隣関係をつくることに努めなさいと建築主に求めているこの条例の趣旨には反する状態が生まれている、改善されなければいけない状況が生まれていると私は思いますけれども、区の認識を伺います。

#### ○森建築課長

私から最初の2点についてお答えいたします。確認審査を行ったところは区か、民間かというところで、民間の確認検査機関で行っております。

擁壁について、審査対象かどうかというところですが、建築物に限らず敷地内にある門、擁壁も含めて、工作物も含めて審査対象になっておりますので、確認済証が交付されたということは、資料がないので、詳しくは分かりかねますが、審査は行われたということになってございます。

#### ○川原住宅課長

近隣住民の皆様、陳情者の皆様への説明というところでは、先ほど区条例第5条の説明にもありましたように、周辺的生活環境に及ぼす影響に十分配慮するというところ、まずは良好な近隣関係を損なわないように努めなければならないというところ、あと当事者の責務として第2項のところでは、建築主および関係住民についても、紛争が生じたときにはお互いに相手の立場を尊重して、自主的に解決するよう努めなければならないというところもございます。

指導として区が関与することになりますと、区がどうしても立ち入れない部分というところではございますので、引き続き近隣の皆様が安心するような説明会の開催というところは、区としては訴えていきたいというふうに考えてございます。

ほかの説明会と比べるとはあまりよろしくないかと思うのですが、これだけ5回の説明を開いているというところでは、区の説明会の開催の報告を見ても非常に多いほうだというふうに考えてございます。区としては引き続きこのような皆様の声を反映していただくように訴えていきたいというふうに考えてございます。

#### ○中塚委員

建築確認審査は民間の確認審査だということです。

擁壁についても、敷地内については審査の対象だということで、民間の確認審査は審査の上、安全だと述べているということですが、さっき伺ったのは、何を根拠に確認審査では安全だと主張しているのか、そこをご説明いただきたいと思えます。

ちょうど庁舎の耐震化というか、構造を調査するときに私も見ていたのですが、壁に何か機械を当てて、鉄筋がどこにあるかを調べて、鉄筋がどこにあるかを見ると、そこにはあつと穴を掘って、鉄筋を取り出して、直径が何mmか、腐食していないかどうか、構造を確認するというところは、見た目だけではなくて、鉄筋の太さ、さびの具合を含めて確認して、たしかあれは耐震工事をやる前だったかな、そういう工事を廊下で見えていたもので、構造というのはこうやって調べるのだなということを見ていたのです。民間の確認審査が安全だというのであれば、何を根拠に安全だというふうに品川区に説明をしているのか。住民の皆さんは論理的に、科学的な説明がないとおっしゃっているわけだけれども、品川区は論理で科学的な説明を受けているのか、そういう資料を見ているのか、そこを伺います。

もう一点、紛争等予防条例のことですけれども、解決するよう引き続き説明をしていただきたいと働きかけている、説明会の回数は多いほうだという説明ですけれども、説明会の回数が少ないより多いほう

うがいいとかそういう議論ではなくて、どんなに多くても、論理的、科学的なものが示されなければ安心できないのは当然だと私は思うのです。

先ほど伺ったのは、条例では近隣に対して十分に配慮し、良好な近隣関係を損なわないようにすることと建築主に努めなさいとしているわけですけれども、少なくとも現状はこの趣旨に反しているのではないかと私は思いますけれども、改めて区の認識を伺いたいと思います。

#### ○森建築課長

擁壁の安全性の根拠等について、区で把握しているかというところでございますけれども、確認済証が民間検査機関から交付されたときに、区の建築課に送られてくるのが概要書というものでございますので、詳しい内容までは把握していない状況でございます。

#### ○川原住宅課長

建築の紛争予防条例に基づいて区ができる対応というところでは、現時点においては建築主へ区民の皆様様の要望を伝えるというところにとどまる部分でございますので、今後お話の部分では、また当事および建築主との確認も必要にはなるのですけれども、話し合いが決着せず、協議が平行線をたどる場合には、あっ旋であるとか、あと調停の手續というものも踏まえる必要もあるのかもしれないというところは、区としても認識をしているところでございます。

#### ○中塚委員

住民の皆さんは擁壁について安全だと言われても、根拠を示さなければ安全かどうか分からない、不安だと訴えているわけで、私はそのとおりだと思います。今品川区に、建築確認審査において、安全がどう担保されているのかという質問をしたら、詳しくは把握していないという説明でした。何をもち安全かという説明がなければ、区も安全だと言えないですよね。相手はきっと安全だと強調するでしょうけれども、どういう調査で、どういう手法でそう証明されるのかがなければ、安全は保障されませんよね。少なくとも品川区自身も詳しくは把握していないということなのです。結局、住民の皆さんが不安に思うのは的中しているわけですよね。相手が安全だ、安全だと言っても、根拠がなければ不安に思うのは当然で、そうした業者に対して、紛争等予防条例に対して、説明会を開きなさい、住民の不安の声を届けるという説明ですけれども、それだけでは事態は解決しないと思うのです。少なからず民間の確認審査が安全だと太鼓判を押しているのだから、その根拠を示しなさいと。説明会で文書を出したとか、6回やったというけれども、科学的、論理的な説明を住民が求めていて、少なくとも品川区にも住民にもその説明がされていないのが明らかになっているわけだから、具体的な安全を証明するものを住民の皆さんに示して、説明しなさいというふうに迫るのが住宅課の役割だと思うのですけれども、その点を伺いたいと思います。

もう一点、陳情項目には、いわゆる建築主が住民の皆さんに丁寧に説明をしてください、擁壁の安全性を説明してくださいと。そのために必要な指導、援助を区から業者に働きかけていただきたいというのが陳情書です。それだけに、業者が安全だと言うのであれば、その根拠、データを住民の皆さんにしっかり示しなさいと品川区が業者に働きかけていただきたいと思うのですが、いかがでしょうか。

#### ○塚本委員長

今、どちらでご答弁されますか。

#### ○川原住宅課長

繰り返しのご答弁にはなってしまいますが、区民の皆様様の声を形として、安全性の部分であるとか不安をしっかり払拭するような回答をするようにきちんと、しっかりとした説明をというところでは、再

度投げかけをしていきたいというふうに考えてございます。

第3回時に配布した説明の資料についても、分かりづらい部分があったということであれば、再度それを分かりやすく解釈したような説明があるとか、区民の皆様が必要とされるものについては、しっかりと建築主の皆様が認識していただきたいということは、区として伝えていきたいというふうに考えてございます。

#### ○中塚委員

業者には丁寧に対応しろというふうにお話ししているということですが、私が伺ったのは、丁寧か雑かということではなくて、住民の皆さんに擁壁の安全性を科学的に示しなさいと、それを区が業者に働きかけるべきだということをおっしゃっているのです。品川区自身も詳しく把握していないことなのです。品川区も、業者から建築確認審査が取れましたと連絡が来ているから、取れたということは安全だろうという理屈は100歩譲ってあったとしても、業者の皆さんが安全だという根拠を区も知らないわけですよね。もちろん住民の皆さんも知らされていないわけですよね。それだけに、改めて伺いますが、区は条例に基づいて業者に対して、安全だという根拠、具体的には科学的、論理的な根拠を住民に示して説明すべきだとなぜ業者に迫ることができないのか伺います。

#### ○川原住宅課長

区民の皆様の声을 建築主の方に速やかにしっかりと伝えていくという姿勢は、引き続き保ってきたいというふうに考えてございます。第4回の説明会の際にも、陳情者の皆様から擁壁と、あとはこの質問からは答弁がちょっとずれてしまうかもしれないのですが、建物の耐火、荷重についてのご質問があったというふうにお伺いしております。その際もやはり擁壁があるということで、工事の建設の計画についても、建設主側は建物のくいにより擁壁に建物の荷重をかけない計画をしているというふうにご説明をした上で、既存擁壁の安全性についての見解書を指定の民間確認検査機関に提出して、その結果、既存擁壁のもので問題ないとの判断をもらっている。その上での建築確認済証ということの説明があったようでございます。そういったことも、区民の皆様に分かりやすい説明というところは引き続き対応するようにしっかりと申し上げていきたいと思っております。

#### ○中塚委員

私が聞いていることを分かってくれているのか、分かっているはずらしているのか、そこはちょっと謎ですが、住民の皆さんの声を速やかに伝えますということをお伺いしているのではなくて、業者が安全だと主張するのだったら、根拠を示して住民に説明しなさいということをおっしゃると何度も区に求めたのですが、区はやりませんとは決して言ってくれません。これでは駄目だと思います。

確認申請のことも建築課長から説明がありましたけれども、確かに確認審査が下りているのだから、擁壁の安全性は調査して安全だということなのでしょうという理屈も、一方では100歩譲ってあるとさっき言いました。でも、品川区自身も、なぜそれが安全だと言い切れるのかの根拠を示されていないわけですよね。事故があったらどうするのですか。区は責任を取れないでしょう。

大体建築業者を民間に任している時点で私は違うと思っているから、その話まで戻すと、今日は終わらないですから戻したとして、たとえ確認審査が民間に移ったとはいえ、建築行政の責任はやはり品川区にあるわけですから、本来だったら住民の皆さんにも、区にも根拠を示して安全性を説明せよというのが本来のあるべき姿だと思います。これではなるほど150人を超える住民の皆さんがお怒りになって、異議を唱えて陳情を出す思いは、本当にこんな理不尽は許してはいけないというふうに思います。

最後に、今日の委員会資料を作ってくださいで大変結構なのですが、こういう陳情の際にはぜ

ひ委員会で現地を見たほうがいい。擁壁との距離とか、擁壁の圧迫感というのでしょうか、委員会として現地を見たほうがいいと思うのです。

今回は開会中の委員会なので、今日の今日とは言いませんけれども、今日とあした2日間、建設委員会が開かれますので、正副委員長にお願いしたいのは、例えば、あしたにでも現地を確認して、その上で結論を出すなどの手続に進んでいったらいかかなど。もちろんこの後やる再開発についても、C地区についても現状確認をすべきだと思いますけれども、特にこの陳情については、やっぱり擁壁を見て、住民の皆さんが不安だとおっしゃっているわけだから、我々も委員会として現地を確認すべきではないかと思うのですけれども、委員長、いかがなものでしょうか。ちょっとご検討いただけたらと思います。

#### ○塚本委員長

意見としてお伺いしますが、本日はもう既に調査予定表も決まっておりますので、議事を進めさせていただきますきたいと思います。よろしいですか。

ほかにご発言はございますか。

#### ○つる委員

いろいろ細かいところはほかの委員の質疑で確認させていただきました。それで陳情項目の「そのための」以降なのですけれども、ここに陳情項目としては、指導、援助をとということであるわけですが、現状の品川区が持っている条例等の中において、ここで言うところの指導、援助というのは、陳情のことに限らず、現状でそれはできるのでしょうか、できないのでしょうか。先ほど来質疑の中で伝えるという表現があるわけなのですけれども、整理の意味も含めてその辺りも含めて教えてください。

#### ○川原住宅課長

委員よりご質問いただきました。こちらの陳情の項目に記載してございます指導と援助というところでございます。まず、区が指導できる状況としては、適法ではない建築物、違法性があるものに対しては指導という形でしっかりと対応することが可能でございますが、現時点の私どもの書類の確認の内容においては、適法な建築物というふうに把握してございますので、引き続き区民の皆様、陳情者の皆様の声を適切に届けて、その対応をしっかりとさせていただくというところのお願いにとどまるところでございます。

#### ○つる委員

ありがとうございます。その上で、例えば、陳情者をはじめとするこうしたお声を、事業者だったり、ほかの関係者に伝える、それから指導するわけなのですけれども、その内容にもよると思うのですけれども、いわゆる行政の指導というのは、どの辺のことまでが、言われた側、指導された側というのはどういう対応が必要になってくるのか。これは一般論ですけれども、伝えても聞く耳を持たないという方だったり、業者だったりというのはあったりすると思うのですが、その上で指導と伝えるという意味の違いというのを教えてください。

#### ○川原住宅課長

条例上解釈のところは、指導と伝えるというところの明確な違いまでは難しい部分ではあるのですけれども、当然伝えるだけではなくて、伝えた結果、その後どのような行動を示しているかというところまで、区は引き続きしっかりと関与していきたいというふうに考えてございます。

説明に関しても、工事の手法についてまだ現状検討中というところでございますので、計画の工事が決まった段階では、住民の皆様全体への説明が必要なものは全体説明で、個別での説明が必要なものは個別の協議をする場合も中にはあるそうなのですけれども、全体での説明を希望している際には、そ

の旨も含めてしっかりと区は伝えていきたいというふうに考えてございます。

#### ○つる委員

あともう一点だけ、先ほどの質疑のところで、いろいろなシチュエーションの壁や擁壁があると思うのです。それを2015年とか16年、2か年にわたって、目視であるけれども、調査した。これは当時、きっかけはちょっとあれでしたけれども、品川区内も調査すべきだということでやったことだと思うのですが、今回みたいな場合は、民・民のところですよ。公道に面しているとか、公が持っているとかというようなこともあると思うのですけれども、こういう部分の民と民の間みたいなどころの、ここで言うところの擁壁ですよ。これが先ほど質疑でちらっとあったようなところで、きっかけは別に、具体的に何か行為の悪意とか、そういったことは別にしても、擁壁が崩れて何かがあった、損害を被ったという場合、今回の場合は品川区になるのですけれども、所在、責任なことというのは何か発生するのがあるのか、対応が必要なかどうか、これを教えてください。

#### ○森建築課長

当該の擁壁なのですけれども、2項道路、建築基準法の道路に面しているところもありますので、そちらは区の助成等、アドバイザー派遣であったりすることが可能でございます。

今委員がおっしゃった残りの部分、私道のところ、私がお持ちのそれぞれの敷地の境界の部分について、土砂災害特別警戒区域等に入っていれば、そちらも助成等の対象になってございます。当該地は特に入っていないので、民・民のところについては、区のほうで助成等はない状況ですけれども、万が一崩壊した場合はどうなるかということですので、所有者の方が責任を取るような形になっていきます。

#### ○塚本委員長

よろしいですか。ほかにご発言ございますか。

ほかにご発言がないようですので、以上で質疑を終了いたします。

それでは、令和6年陳情第37号の取扱いについて、ご意見を伺いたと思います。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・無所属の会からお願いいたします。

#### ○澤田委員

本日結論を出す、不採択でお願いいたします。

理由としましては、説明会は5回ほど行われており、丁寧に進められていること、またマンション建設は民間同士で進められていると認識しておりますが、その中でも区条例に従い、区としても様々働きかけていることなどございます。けれども、住民の皆さんはご不安、ご心配をお持ちでいらっしゃいますので、ぜひ引き続き地域住民の皆さんにお声を届けていただくとともに、併せて安心、安全のための対策をしっかりと行っていただけるよう働きかけていただければと思います。

#### ○つる委員

本日結論を出すで、態度は不採択です。

結論から言うと、陳情の大きな趣旨としては、擁壁が安全かどうかという観点、それから、建設業者が不誠実であるということが大きく2つ挙げられていて、先ほど来質疑でありました回数とかがあればいいわけではなくて、やはりそこは事業者が質のあるというか、地域近隣住民の方が安心、また納得できるような説明をしっかりとしていくということが、これは今回の課題については非常に大事な点だとい

うところと、先ほど質問させていただいた中で、現行の品川区が持っている条例等においては、当該物件が適法であるという前提の中での品川区としての対応というところではあると思います。そこで、指導だとか伝えるという違いはあろうかと思いますが、基本はこちらの陳情にも記載があるとおおり、やはり業者が思うところでは不誠実だというふうになっているところであるわけです。そこはしっかり、今の現行の中で、そういった区民の声があった場合には、区としてはできる範囲の中で事業者に対してそうした意向を伝えるということは引き続き強くやっていただいて、業者は安全性が分かるような、先ほど5回の説明の中の3回目にされたということがあるわけですが、聞いている側からすると、それはなかなか分からないということがあるわけですから、ここについては、区としても引き続き、改めて事業者にそういう思いをきちんとお伝えいただくということが必要なのかなというところであり、ただ条例等で見た場合、今品川区ができることをこれまでも引き続きやっていただくというところを前提で、この陳情については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。

擁壁の安全性について具体的に科学的に説明することが、住民との良好な関係をつくることにもつながりますし、区としても業者に対して助言、指導すべきだと考えますので、採択です。

#### ○中塚委員

まず、今日結論を出すか継続とすべきかということですが、先ほども建設委員会として現地を確認すべきだ、視察をすべきだという意見を述べさせていただきました。委員長のほうからいろいろ仕切りがあるのでということは尊重したいと思いますが、請願・陳情で住民の皆さんが切実に訴えている中で、委員会審査においては、現地を見てよく把握した上で議論を深めていくという姿勢が必要かなと一言述べさせていただいて、今日結論を出すということです。

その結論ですがもちろん採択すべきだと思います。先ほども述べましたが、品川区は業者に対して、擁壁の安全性を説明する根拠を示して、住民に詳しく説明するよう指導すべきだと思います。これだけ根拠もなく、安全だ、安全だと何度言われても、また区から丁寧に説明しろと言われても、根拠がなく安全だと言われても、不安に思うのはやはり当然だと、先ほど来から何回も主張させていただきました。品川区自身も丁寧に、丁寧にと言いますが、丁寧にしたり、回数を重ねればよいという問題ではなくて、安全と言うのだったら、論理的、科学的な根拠を示してくれと住民の皆さんは訴えていて、そのとおりでと思います。区はぜひ自らの条例にのっとって、根拠を示して説明するよう、業者に働きかけるべきだと思いますので、採択を主張したいと思います。

#### ○横山委員

本日結論を出すで、不採択でお願いいたします。

私は安全に工事を進めていただくことが大事だというふうに思っています。また、引き続き一般の方々に分かりにくい擁壁の専門的な説明などに関するお問合せに関しましては、区民に寄り添って丁寧に分かりやすい説明を行っていただいたり、建築主への対応を求めるお声が届いている旨を迅速に建築主などに情報提供を行うなど、区として現状の把握をしながら、区民の方々のお気持ちに寄り添ったご対応をお願いしたいと思います。

#### ○塚本委員長

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。

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6年陳情第37号、南品川5丁目のマンション建設に関する陳情についてお諮りいたします。

本件を採択とすることに賛成の方は挙手願います。

[賛成者挙手]

#### ○塚本委員長

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。

以上で本件を終了いたします。

---

(2) 令和6年陳情第42号 品川区が現在計画検討している全ての再開発の案件の中止を求める陳情

(4) 令和6年陳情第44号 再開発事業は民意の元に実行されているのか区の調査を求める陳情について

#### ○塚本委員長

次に、(2) 令和6年陳情第42号、品川区が現在計画検討している全ての再開発の案件の中止を求める陳情および(4) 令和6年陳情第44号再開発事業は民意の元に実行されているのか区の調査を求める陳情について、当該2件については、再開発事業の全体に係る内容のため一括して議題に供します。

進め方としては、2件の陳情について一括して説明、質疑を行い、その後、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、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。2件一括して朗読いたします。

[書記朗読]

#### ○塚本委員長

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。

#### ○中道都市開発課長

私からは陳情第42号、44号の陳情についてご説明いたします。関係資料をご覧ください。

1、第一種市街地再開発事業の組合施行についてでございます。市街地再開発事業を行うには、区域内の地権者全員で構成された組合を設立し、事業を実施します。こちらは都市再開発法に基づき、定款や事業計画を定めて、都知事が設立を認可することで事業主体になります。また、再開発組合は、組合員の総会で意思決定を行い、理事会で事業を執行していきます。

2、再開発における説明と合意形成などについてでございます。まず、初動期では準備組合が権利者の合意形成や近隣説明会などを実施します。都市計画の手続のときには、都市計画法に基づき、行政が都市計画原案および案の縦覧、説明会、意見書の受け付けを行います。組合設立・事業認可時には、準備組合が権利者の同意について確認し、行政は同意の確認、事業計画の縦覧、意見書の受理等の都市再開発法により行政手続を進めます。都知事より事業認可を取得した際には、事業計画の公告を行うとともに、組合は権利者に対し、事業認可取得や事業の進め方について説明会等を実施し、周知を行います。

#### ○塚本委員長

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、再開発が区内各地で様々行われておりますけれども、そうした中でどこでも聞くのが、住民が知らないうちに進められているということで、突然説明会などあって、自分の生活が壊されるということを知ることになるという状況があります。住民が知らないうちに、地権者も知らないうちに再開発が進められていくということについて、区はどのように考えているのか伺います。

#### ○中道都市開発課長

再開発、いわゆるまちづくりを考えていく中で、まず勉強会等々が開かれているというところがございます。区としましては、地区内で考えている区域内の権利者の方々には周知するよう、今の勉強会や準備組合の方々には伝えているところでございます。都市計画の段階等に入る前には、今の合意状況等についても、区としては確認をしているところでございます。

#### ○のだて委員

区は知らせるように言っている、都市計画に入る前からつかんでいると言いますが、住民は都市計画の手続に入ったところで知らされるという状況なのです。その前に事業者の説明会とかもありますけれども、ほぼもう決まっているという中で知らされる。そうした状況があるからこそ、再開発をやめてほしいという陳情が品川区にも区議会にも数々挙がってくるということだというふうに思います。そこを改善していくということが1つ必要だと思いますけれども、いかがでしょうか。

併せて、この間の区の説明では、大体再開発のときは準備組合がこう言っています、そう聞いていますということで区が説明をするだけという中で、都市計画手続も進められていくという状況があります。特に小山3丁目の再開発のときには、区議会の中での答弁で、9割が賛同しているということが言われましたけれども、都市計画手続に入っていきながら住民が知らされて、実際には反対している方がたくさんいらっしゃるということが明らかになっています。そうした中で都市計画審議会でも反対する方が本当に多く意見を出されたということで、住民が知らないうちにどんどん進めていくということは改善をしていくことが必要だと思いますけれども。

#### ○塚本委員長

のだて委員、ちょっと発言を止めていただけますか。すみません、傍聴人の方に申し上げますが、私語がこちらまで聞こえておりますので、静粛をお願いしたいと思いますので、よろしく願いいたします。

発言を続けてください。

#### ○のだて委員

そういった中で区がしっかりつかんでいくということが必要なのではないかと思います。準備組合が思い込んで、9割が賛同だという中で、区がそれをうのみにして都市計画手続を進めていくということになると、都市計画としては決定してしまうことになってしまいますので、そこは区としてもしっかりつかんでいくことが必要ではないかと思うのですけれども、いかがでしょうか。

#### ○中道都市開発課長

区としましては、準備組合設立のときに、今準備組合の加入率はどのくらいかというところは把握しているところでございます。また、まちづくり、都市計画に進む前段階、まちづくりを検討する段階においても、より多くの方の参加というところは、準備組合には伝えているところで、そういった中で皆様がいかに多く、どういったまちづくりをしていきたいかというところをピラ等、またお時間の

調整ができれば、戸別訪問という形で取り組んでいるというところでございます。

また、区がつかんで住民が知らない中でというところでございますけれども、都市計画の段階では、区としても住民の同意率というところも一定程度をつかんでいるところでございますけれども、実際に事業をするかしないかというところは、組合が設立したときに、区としては法的に基づいて確認をしているところでございます。その段階でしっかりと区民の方の意思表示というものは把握しているというところでございます。

#### ○のだて委員

区はつかんでいるというご説明でしたけれども、実際今、小山3丁目は多くの方が反対の意見を挙げて、今なかなか進んでいないというような状況にあると思います。準備組合の情報で、区が進めていくということになると、誤った判断にもなりかねないというふうに思うのですけれども、いかがでしょうか。

先日あった陳情の中でも質疑をいたしましたけれども、都市計画決定については、区が決定して進めていいですよということで、準備組合にも打診していくという流れになっておりますので、区としてしっかり判断をしていく、つかんでいくということが必要だと。それがやはり区民の生活を壊さない、あるいは守っていくということになると思いますが、いかがでしょうか。

#### ○中道都市開発課長

まず、都市計画決定で一番大事なことは、まちづくりの方向性について都市計画として値するかどうか、いわゆる公共の福祉に資するものであるかといったところをまずは判断しているというところでございます。

一方で市街地再開発事業は、権利者の方々の同意も非常に重要というところで、区としては、その段階においても確認をしているというところでございます。そこにつきましては、準備組合等からの報告を基に、区としてはしっかり確認していくというところでございます。

実際に都市計画の事業を進めるかどうかという判断につきましては、区としては、組合を設立するとき、事業認可を取得するとき、法的な根拠を基に把握をしていくというところでございます。

#### ○のだて委員

事業を進めていくかどうかというところでは、法的な確認をしていると言いますが、その確認というのは組合設立の事業認可ということだと思います。その段階ではもう都市計画決定がされてしまっているわけです。それで組合のほうもう決定されているので、同意してくださいということで、囲い込んでいくということもやられていると思います。そうしたことがないように、都市計画決定段階の時点で、住民にはもっと前からお知らせするべきだと思いますけれども、区としてそこで実態をつかんでいくことが必要だというふうに私は思います。そうしたことをやらずに、住民の暮らし、生活を壊していくという事態が生まれているというところでは、区としても反省すべき部分があるのではないかなというふうに思うのですけれども、行政の責任としてはどのように考えているのか、伺いたいと思います。

#### ○中道都市開発課長

繰り返しになりますが、都市計画のときには、区としては、住民の同意というところもしっかり把握しております。

一方で、組合が設立するときというのは、権利者の方々の同意が非常に重要になってくるところでございますので、そこにつきましても、また法の下にしっかりと対応しているというところでございます。

#### ○のだて委員

都市計画決定時にも住民の同意を把握しているということですが、区独自で把握されていることがあるのか、準備組合の情報に基づいて把握していると言っているのか伺いたいと思います。

#### ○中道都市開発課長

第一種市街地再開発事業につきましては、権利者の方々が事業者となりますので、まずは事業者の方々からの報告ということで都市計画決定のときの同意というのは確認をしております。組合の設立のときには、同意書などの資料を基に行政として把握しているというところでございます。

#### ○のだて委員

権利者の方の報告で把握していると言いますが、そうした把握をしながら、実際には計画を進めてほしくないという方が次々生まれているという状況ですので、実態を把握できていないのではないかとこのように思います。区としてもそうしたところをしっかりとつかんでいかなければ、区民の生活は守れないというふうに思いますので、これは強く要望しておきたいと思います。住民の皆さんは、このまま住み続けたいということも強い願いでありますし、そうした中で再開発に巻き込まれていくという状況ですので、こうした再開発はやめていくべきだというふうに思いますけれども、伺います。

#### ○中道都市開発課長

区といたしましては、今マスタープランにあります拠点の駅前を中心としまして、こういった市街地再開発事業といったところ、マスタープランにはまちづくり方針といった形で記載をしております。また、ビジョンという形でもまちづくりの方向性というものをより具体的に示しているというところがございます。そうしたところも踏まえまして、地域の方々が検討して進めているこういった再開発を含めたまちづくりというものは、区としては応援、支援をしていきたいというふうに考えております。

#### ○のだて委員

最後に確認させていただきたいと思うのですが、住民の意向を把握しないというところでは、一定把握しているという話もありますけれども、国のほうで、過度に把握をするのは慎重に行うべきだということが、何度も通知が出されているようなのですけれども、そうしたことによって区としても把握をある程度しかならないというところがあるのかどうか伺います。

#### ○中道都市開発課長

国のほうから、都市計画決定において過度な同意についての根拠といったものは、必要ないみたいな形の通知というのは、区に届けられております。区といたしましては、そういった同意書、いわゆる都市再開発法第20条に基づく同意書といったものを、都市計画決定時には求めてはおりませんが、地域の方々が進めていくまちづくりというところでは、都市計画決定においても、現在のまちの状況といったものは把握していきたいと考えております。

#### ○中塚委員

質疑したいと思います。まず、品川区が現在計画を検討している全ての再開発の中止を求める陳情ということで、今これ以上の再開発は必要ないと思います。私も全くそのとおりだと思います。

またもう一つ、再開発事業は民意の下に実行されているのか、区の調査を求めますという陳情ですけれども、合意形成の経過が不透明だというのは全くそのとおりだと思います。

共通するところもあるので一緒に伺いますけれども、陳情に書いてあるとおり、確かに周辺地域の再開発の機運が高まっているという発言を品川区はよくいたします。私はいつもそんな機運は一体どこにあるのかというふうに謎に思うわけですが、区としては再開発の機運が高まっていますということとを盛んに言いますのでお伺いしますが、機運の高まりと思う根拠は何かということをお伺い

と思います。もう少し具体的に、機運とは何か、高まりとは何か、丁寧にご説明いただきたいと思えます。

#### ○中道都市開発課長

まず、地域の方々が勉強会等を設立した際には、大体区のほうに、この地域でまちづくりを研究していきたい、また検討していきたいという声をいただきます。また、区のほうに来られるそういった勉強会の団体もいらっしゃいます。

そういったところから、地域の代表者の方と区という形でつながりがあるというか、定期的にお電話等をいただいて、報告が来るというような状況でございます。そうしたところに対して区としては、機運が高まっているというような表現を使っております。

#### ○中塚委員

今の答弁がよく分からないのですけれどももうちょっと、地域の代表者というのは、例えば、名前とかではないですよ。肩書というのか、どういう立場の方なのか伺いたいです。いずれにしても勉強会を立ち上げたい、地域でまちづくりを検討していきたいと窓口相談に来て、勉強会が立ち上がって、準備組合、本組合、何やかんやと進んでいって、その報告の中で地域の代表者の人も参加されていて、機運が高まっているなというふうに区が思うということです。

もう一度、機運とは何か、高まりとは何か。例えば機運というのだったら、見ては分かりませんよ。何か具体的なものが存在するから機運を感じるわけですよ。高まりというのであれば、10人中1人ぐらいでは高まりとは感じないですよ。せめて半分か、それ以上か大多数でないと、高まっているという、理屈の世界でもそうなるかと思うのですけれども、機運とは何か、高まりとは何かをもうちょっと、あと先ほどの地域代表者というのはどういう方なのか、ご説明いただきたいと思えます。

#### ○中道都市開発課長

代表者というような表現でございますけれども、勉強会であったり、準備組合の代表を務めている方、または幹事を務めている方ということを代表者というふうな形で表現をいたしたところでございます。

機運ということでございますけれども、その地域、地域で、区民の方自らがこのまちをどうしていかうとか、仮に商店街の部分であったり、そういったものを自らどういうふうなまちづくりにしていかうかといった部分につきまして、機運という形でございます。

高まりというところでございますけれどももちろんそこで1人、2人の方が独自に来たときには、機運が高まっているということではございません。一方で、一定程度の人数と、明確な基準というのではありませんけれども、一定程度の資料を提出していただいたり、この間会合があったといった形で、何かしら報告があったときに参加人数等で、地域自らまちづくりといったものを考えていただいているところを、感覚にはなりますけれども、区としてもそういったものを感じたというところにつきましては、機運が高まっているというような形でお伝えしているところでございます。

#### ○中塚委員

よく分かりました。結局区の機運の高まりとは、何にも根拠がないのですよね。今課長がおっしゃったとおりです。1人、2人は高まりとは言わない。さすがにそこは、3人以上は高まりになってしまうのですかね。結局勉強会を立ち上げました。何人か集まっております。何人かが何回か集まっております。でも基準はありません。一定程度であれば、再開発を進める機運が高まっていると判断する。いかに根拠のない答弁をしているのかというふうに私は思います。

私はそもそも再開発には反対ですけれども、進めるなら進めるなりに、例えばそのまちの半分ぐらいの方を組織しているとか、そのまちの半分ぐらいの方が半分ぐらいはやってほしいと思っているとか、何の基準もなく、ああ、機運が高まってきたなど。本当にご都合主義だなということをつくづく思いました。

では例えば、超高層のタワーマンションではないまちづくりを進めたいという会が、品川区にこういう勉強会、協議会を開きたいと相談に来たら、どうぞ、どうぞと言うのか伺いたい。さらに、こういう協議会や勉強会に、自主的なまちづくりとして、区はお金を出していますよね。タワーマンションではないまちづくりを進めますという住民の皆さんの、区からすれば、正反対の考えかもしれないけれども、住民の皆さんの自主的な取組に申請があったら、活動費を補助するのですか。そこも伺いたいと思います。

#### ○高梨都市計画課長

今ご質問にありました区民の自主的なまちづくりに関する補助金を所管しています都市計画課から答弁をさせていただきます。

最初にご質問にありました超高層でない、再開発でないまちづくりがしたいという相談があった場合に、相談に乗るのか、また、まちづくりの補助金が出るのかといったところについては、当然相談に乗らせていただきますし、そのまちをどうしていかうかというような話合いに関する経費につきましては、区の要綱に基づいて補助金をお出ししたいというふうに思っております。

#### ○中塚委員

再開発推進派も出すけれども、再開発中止派にも出すと、要綱上は、賛成とか反対とかではなくて、自主的なまちづくりについての支援という位置づけですから、今の説明になるのかなと思います。いずれにしても区の言う再開発の機運が高まっていますという説明には根拠がないということがやり取りで明らかになったと思います。機運の高まりというのであれば、少なくともそのまちの皆さんの大多数が、なるほどと思っている組織や意見を見て判断すべきだと私は思います。

次に、これは陳情に沿ってやり取りさせていただいたのですけれども、区が作った資料、市街地再開発事業について先ほど説明がありましたけれども、市街地再開発事業を行うために区域内の地権者全員で構成された組合を設立し、これはうそでしょう。都市計画法では、組合が設立されたら、地権者全員の土地と建物は再開発準備組合に帰属するという言葉で書かれていますね。「地権者全員で構成された組合を設立し」と書いてあるけれども、地権者全員が構成させられてしまうのです。少なくとも陳情の参考資料というのであれば、これはふさわしくないと思います。

質問ですけれども、都市計画法に基づいて、何分の1以上の地権者の合意があれば、地権者全員の土地、建物の権利を準備組合、本組合に帰属することができるのか伺います。

#### ○中道都市開発課長

先ほどの答弁の修正で、第20条での同意ということでしたが、第14条と修正いたします。

都市再開発法の第14条の中に同意について記載がございます。土地所有者または借地権者の3分の2以上、または宅地の総面積の、同意の部分で言えば、宅地の面積または借地の面積の3分の2以上の同意があれば、組合が設立できるというところでございます。

#### ○中塚委員

課長の答弁は、法律の趣旨を要約した中身だと思いますけれども、3分の2以上があれば組合が設立できるというその意味は、3分の2以上の同意があれば、3分の1の方々の土地、建物の権利を奪うこ

とができるということなのです。いや、違う、組合が設立されれば、奪うのではなくて、組合のものになるのだと思うのです。でも本人からすれば奪われるということなのです。だから区域内の地権者全員で構成された組合を設立し、これはおかしいでしょう。ぜひ訂正していただきたいと思いますが、いかがでしょうか。少なくとも3分の2以上の同意で構成された組合が設立すると、地権者全員の土地、建物が組合のものになる。これは法律の事実ですから、そういう表現に変えるべきではないですか。これは何かうさんくさいと私は思うのですけれども、いかがでしょう。

#### ○中道都市開発課長

その部分につきましては、都市再開発法の文面に倣って作成をしたというところでございます。都市再開発法の第20条に組合員といった記載がございます。施行地区内の宅地については、所有権または借地権を有する者は、全てその組合の組合員とするというような法の決まりがございますので、それに倣って記載したというところでございます。

#### ○中塚委員

そろそろ終わりにしますけれども、第20条の全て組合員とするというのも、別に組合になりたくなくてもされてしまうという意味なのです。再開発のことであまり細かく、何か分かりづらいなという方もいるかもしれないのだけれども、組合員とするというのはそういう意味なのです。私はなりたくてと手を挙げるのではなくて、嫌ですという人も組合員になってしまうという意味なのです。だから再開発はやめてほしいという方々は、奪われた、立ち退きさせられたというふうにおっしゃるのです。根拠はあるのです。これで最後にしますけれども、組合員とするという意味は、組合員になりたくないと思っても、強制的に組合員になるという、今の私の説明で合っていますよね。最後に伺います。

#### ○中道都市開発課長

今、第14条の中の同意書で、再開発に同意しない方につきましても、第20条の中で組合が設立できれば組合員になります。

#### ○中塚委員

これでまとめますけれども、さすがに私の意見に、そのとおりですとは言いつらいのは分かりますけれども、都市開発課長がおっしゃるとおり、第14条で3分の2以上の同意があれば、第20条で全地権者を組合員とするという規定で、嫌だ、今のままで住みたい、別のまちづくりがあるのだとどんなに意見を言っても、3分の2以上の同意で組合が設立すれば、全地権者が組合員となってしまうのです。強制的なのです。だから追い出されるという声が挙がるのです。こんな再開発はこれ以上進めるべきではないと、陳情者さんがおっしゃるのはそのとおりだと私は思います。

#### ○塚本委員長

ほかにご発言はございますか。

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。

まず、令和6年陳情第42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・無所属の会からお願いいたします。

#### ○澤田委員

本日結論を出す、不採択でお願いいたします。

理由としましては、再開発事業は住民の皆さんが主体で行われているものであると認識しているため

です。

#### ○つる委員

本日結論を出すで、不採択です。

これまで再開発について様々な質疑がありましたけれども、法令に基づいて粛々と対応していただきたい。こうした様々なお声については、引き続きしっかりと寄り添いながらの対応を求めたいと思いますので、よろしくをお願いします。

#### ○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。

再開発準備組合から情報が出されずに、デベロッパーが事務局として主導権を握ってきました。こうした再開発はやめるべきだと考えますので、採択です。

#### ○中塚委員

今日結論を出すということと、採択でお願いいたします。

先ほど自民党から、住民の皆さんが進めていると再開発についてのお話がありました。先ほど質疑したとおり、住民の皆さんではないのです。区も認めたとおり、区は皆さんかどうかの基準も持っていないのです。1人か2人は違うという発言はありました。でも、皆さんがそう思っているかどうかの基準はないとおっしゃっているのです。そこにも現れているとおり、再開発は住民の皆さんが進めているものではないということが、今日の質疑でも明らかになったと思います。

では誰が求めているのだというところですけれども、デベロッパーや大手ゼネコンが求めているのです。その1つの証拠に、ここは住友不動産ですよ、ここは清水建設ですよ、ここは大成建設ですよ、ここは東京建設ですよと島分けされているのです。いかに住民発意でないかということは、そこにも1つ現れているかと思えます。いずれにしても再開発に道理はないと思いますので、採択でお願いいたします。

#### ○横山委員

本日結論を出して、先ほどの説明、議論を踏まえまして、不採択でお願いいたします。

#### ○塚本委員長

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。

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6年陳情第42号、品川区が現在計画検討している全ての再開発の案件の中止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。

本件を採択とすることに、賛成の方は挙手願います。

[賛成者挙手]

#### ○塚本委員長

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。

続いて、令和6年陳情第44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・無所属の会からお願いいたします。

○澤田委員

本日結論を出す、不採択をお願いいたします。

○つる委員

本日結論を出して、不採択をお願いします。

○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。

先ほども言いましたけれども、準備組合任せで、住民の生活を壊しているということについて、区としてそういったことがないように調査し、改善すべきだと考えますので、採択です。

○中塚委員

結論を出すということと、採択をお願いします。

理由は先ほどと同じです。

○横山委員

本日結論を出して、先ほどと同じなのですから、不採択をお願いいたします。

○塚本委員長

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。

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6年陳情第44号、再開発事業は民意の元に実行されているのか、区の調査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。

本件を採択とすることに賛成の方は挙手願います。

[賛成者挙手]

○塚本委員長

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。

以上で本件を終了いたします。

---

(3) 令和6年陳情第43号、品川区東大井5丁目C地区再開発に反対する陳情

○塚本委員長

次に、(3) 令和6年陳情第43号、品川区東大井5丁目C地区再開発に反対する陳情を議題に供します。

それでは、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]

○塚本委員長

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。

○中道都市開発課長

私からは、陳情第43号の陳情、品川区東大井5丁目C地区再開発に反対する陳情についてご説明いたします。地域の概要でございますが、令和元年と2年に計5回、地区内の土地建物所有者の方が現状

や課題について意見交換を行い、認識を共有し、将来のまちづくりについて勉強会が開催され、話合いが行われてきたということを知っています。令和3年度以降は、コロナ禍もあり、勉強会は開催されていないと聞いています。

勉強会の幹事役の方からは、商店街のほうに客足が戻ってきたこと、このにぎわいを維持するとともに、現在行われていますJRの開発による来街者の動向に注視していきたいということ、また、多様な方が楽しめる雰囲気づくりやインフラの維持管理といったものが必要といった形で意見を聞いているところがございます。また、地区内権利者による再開発を心配する会でも、まちづくりについて話合いが行われているということも聞いています。区としては、地域の皆様が現状や課題について十分意見交換を行い、認識を共有した上で、将来どのようなまちにしていくのか話し合っていただく段階であるというふうに認識しております。

#### ○塚本委員長

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

まず、この陳情にあるとおり、陳情者の方は90年以上住んでいらっしゃる。その半分以上が再開発に翻弄されてきたということで、こうした方が再開発によって追い出されようとしている。こうした方の気持ちを区はどのように受け止めているのか伺いたいと思います。

#### ○中道都市開発課長

この地域の中では、様々な形で意見交換が行われているというところは聞いておりますが、現在そういった動きがないというところがございます。

#### ○のだて委員

現在動きがないということで、そうすると今再開発はなくなっているということでもいいのか、伺います。

#### ○中道都市開発課長

そういった勉強会等は近年開かれていないというところがございます。将来どういった形でまた話合いが行われるのかというところは、もちろん区は把握しておりませんが、なくなったとか、そういうのではなくて、現在は地域の方々は、今のJRの開発の来街者の動向などを見据えながら、今後のまちづくりを考えていきたいと、またはインフラ整備であったり、雰囲気づくりをもうちょっと改善して、より多くの方が食べに、飲食に楽しみに来てほしいといったことを聞いているというところがございます。

#### ○のだて委員

勉強会が開催されていないということですから、機運が高まっていない、下がっているということではないのでしょうか。伺いたいと思います。

今のご説明の中で、雰囲気が改善してきたみたいなお説明があったと思うのですが、資料の中にも、多様な方が楽しめる雰囲気づくりということが言われています。これはどういうことなのか伺いたいのと、先ほど90年以上住んできた方の気持ちをどう受け止めているのかということも伺ったので、ご答弁いただければと思います。

#### ○中道都市開発課長

機運というところがございますけれども、現在区としては、そういった機運ということは報告等を聞

いてはいないというところでございます。

また、雰囲気というところでございますが、今、東小路につきましては、非常に昭和を感じるようなノスタルジックな感じで、そういったところを求めてくるお客様というのが多いというところは聞いております。一方で女性や家族連れといったところは、なかなか近寄りがたい雰囲気があるといった声を地域の方々から聞いているところでございます。地域としましては、いろいろな方が楽しめるような雰囲気づくりというのを目指していきたいというところで、そういったことの記載でございます。

また、90歳以上の高齢者の方の考えでございますけれども、まちづくりをする中では様々な意見があるというのはもちろん区は認識しているというところでございますが、やはり皆様できちんと話し合っていて、まちをどういうふうにしていきたいかといった形で、より多くの方が理解をした上でまちづくりというのは進めていってほしいというふうに考えております。

#### ○のだて委員

雰囲気づくりについては、ノスタルジックな雰囲気と、多様な方が来られる雰囲気というのは両立ができるのではないかなと思いますので、そこは対立させないようにしていただきたいと思っておりますけれども、実際この間、住民の方、特に陳情者の方は人生の半分以上再開発で翻弄されてきたということを言われているわけですので、再開発によって住民に恐怖を与えてきたということは自覚していただきたいと思うのですけれども、いかがでしょうか。

実際陳情の中身では、住民を追い出して、大企業がもうける、恐ろしい事業だということが書かれておりますけれども、本当に再開発の本質を突いているなというふうに思うのです。先ほども質疑がありましたけれども、3分の2以上の方の賛成があれば、3分の1の方が反対をしても、再開発が進められてしまう。本来は住み続けたいという方が追い出されてしまう恐ろしい事業だということだ思うのですけれども、区の認識を伺います。

#### ○中道都市開発課長

東小路を含むC地区でございますけれども、様々な声があるということは認識しているというところでございます。一方で、駅前で、多くの方が来られるというところで、防災上の不安という声も多く挙がっているということも、区は認識しております。そうしたところも踏まえて、地域の方皆様でお話しして、将来のまちづくりについて考えていただきたいというところでございます。

#### ○のだて委員

住民の方で考えていただきたいということなのですが、本当にこれが住民の方の土地を使って、再開発事業者が、主にデベロッパーだと思っておりますけれども、利益を上げていくという事業になりますので、その下で住民が生活を壊されていくということで、こうしたC地区での再開発はやめるべきだというふうに、これは強く求めておきたいと思っております。

#### ○中塚委員

C地区の再開発に反対する陳情ということで、今もやり取りがありました。陳情理由に、住民を安いお金で追い出して、大企業がもうけるという指摘があります。私は全くそのとおりで思っております。

そこでまず品川区に伺いますが、大企業がもうける再開発事業を、何でみんなの税金を使って進めるのか。何でみんなの税金を補助金として投入する事業として、C地区は、先ほどお話があったように、今勉強会は活動していないというお話があったので、そこはそことして、ご説明があったことは私も聞きましたけれども、大企業がもうかる再開発を何で税金を使って補助して、応援するのが疑問なので、すけれども、いかがでしょうか。

### ○中道都市開発課長

市街地再開発事業についてでございますけれども、市街地再開発事業は、市街地の土地を合理的に活用するとともに、都市の機能更新を図るところでの事業となっております。具体的に申しますと、老朽化した建物、またはインフラ整備、都市の魅力の向上を図るといった形で、区としては補助金という形で支援をしているというところでございます。

### ○中塚委員

まちには更新が必要なのだ、そこに区は補助金を出しているのだというご説明だったと思うのです。私が聞いたのは、大企業がもうける再開発になぜ補助金を使うのか、税を使うかということのを伺いました。そのことにご答弁いただきたいと思います。

### ○中道都市開発課長

区の補助金でございますけれども、区の補助金を行う先というのは、組合という形になります。組合の資金計画等は、区のほうも資金計画の確認、また事業認可に伴う資料となりますので、そういった形で確認しているというところでございます。

組合の中では、補助金等を含む歳入、または建物を建てる時に補償に使う歳出というのは同額というところで、組合に対してお金がもうかっているというのは、区は把握していないというところでございます。

また、今委員がおっしゃいます大企業がもうけるというところでございますが、それは保留床の部分をその後、民間企業が売却しての利益というところでございますが、民間の会社の運営の中の取組になりますので、区としては、その詳細につきまして把握していないというところでございます。

### ○中塚委員

正確に説明しているのだと思いますけれども、そこだけ聞いていると、難しいと思う方がいらっしゃるかもしれませんが、保留床については、詳細は分からないけれども、民間がやっていることだと、区は把握していないというご説明が後半にありましたけれども、デベロッパーが、保留床を取得した値段よりも高く売っているという事実は区も認めているのだらうなと思います。ただその詳細は知らないよと。つまり、幾らで売ったのか、新しい住民が幾らで買ったのかは知らないということはずっとおっしゃっているのですけれども、少なからず保留床を取得して、それを売却して、利益を得ているということは区も認めているのだと思います。

私がなぜこういう入り方をしたかという、疑問なのは、要するに、デベロッパーは保留床を売却して、再開発で利益を得ていることを区は知っているわけです。もうかることが前提の再開発事業に何で補助金が入るのか、相手がもうけようとしていることが前提の事業に、何でみんなの税金を入れるのだと。私は医療とか、介護とか、福祉に税金は使うべきだと思っています。でも、大企業がもうけることが前提になっている事業を知っていながら、何で税金を、もうけることを知っていながら、何でそんな再開発に補助金を税金として投入するのか、この点で伺いたいと思います。

なぜかという、併せて、品川区は木密地域を対象に耐震化事業をしております。今ある建物を耐震化する補強工事や、除却や引っ越しの費用を出して、建物を建て替えることによって耐震化する事業も行っております。こちらの事業では、売ることが前提だと補助金は下りないのです。引き続き自分が住むことが前提の事業でなければ、補助金は出ないのです。同時に伺いますけれども、木密地域で行われているこれらの事業は、なぜ売ることが前提だと補助金がないのか、伺いたいと思います。

### ○小川木密整備推進課長

今、木密地域におけます不燃化特区制度のお話かと思えますけれども、こちらは今委員がおっしゃられるとおり、民間企業の営利目的のために行われるような除却であったり、建て替えというものには援助の対象外とする。これはあくまでも営利を目的としたものは援助しないという形でやっているものでございます。

#### ○中道都市開発課長

補助金を入れる理由というところでございます。繰り返しになりますけれども、市街地、駅前といったところで、老朽化した建物、インフラ整備といったところでの都市の魅力の向上というところで、補助金を入れているところでございます。

また、市街地再開発事業でございますけれども、行政が主体でやるというところではなくて、民間の企業活力を活かした事業というところまで進めていくものになります。そうした中で民間活力を使いながら、公共の福祉に資する、駅前でオープンスペースをつくっていくかといった中で進める事業でございます。

#### ○塚本委員長

中塚委員、陳情そのものの内容から少し広がって、そもそも論、あるいは他事業といったところでの質疑にちょっと広がってしまっているの、陳情内容に沿った形の質問でまとめていただきたいと思えます。

#### ○中塚委員

今のそれぞれ説明で明らかになったと思うのですがけれども、木密整備推進課でやられている事業では、そもそも会社が申請すると対象にはならないのですけれども、住民が申請しても、売ることが目的の場合は補助にならないのです。つまり、営利が目的だと補助にならないという理屈です。しかし、再開発は逆に民間の活力だという理由で、営利を出すことが前提なのに出すと。これはやはり同じ品川区としてゆがんでいると思えます。

今委員長の指摘もあったので、次に行きますけれども、今回のC地区ということですがけれども、私はこういう横丁というのは、むしろ今の時代、ますます魅力が高まっているなというふうに思えます。新宿の横丁もよく例に出されますけれども、防災上の課題があるというのであれば、横丁を残したまま、防災上の課題を解決すればいいだけであって、住民が反対するようなタワーマンション化する必要は全くないというふうに思えます。品川区自身は、横丁の魅力、要するに東小路ですよ。皆さんご存じのC地区の東小路ですがけれども、東小路のよさを残したまま防災性を高めていく。こうした地区計画やまちづくり、自主的なまちづくりへの支援、何かそういうノウハウというものは持っていないのか、伺いたいと思えます。

#### ○高梨都市計画課長

まちづくり全体のご質問ということで、私のほうからご答弁させていただきます。区といたしましては、駅近でC地区、東小路のまち並みというものは、区の資源の一つであるというふうに考えているとともに、荏原地区を中心とした品川区の防災上の課題である木密地域、一度火が出てしまったら燃え広がってしまうといった面では、非常に不安を抱えている地域だというふうに認識している。それは先ほど都市開発課長が答弁したとおりだというふうに考えているところでございます。

区といたしましては、先ほど自主的なまちづくりの件でも答弁いたしましたけれども、まずは今、C地区はこのような状況でございますので、住んでいる皆様、それと権利を持っている皆様がこの地区をどうしていきたいのか、今の魅力をどう高めていきたいのか、今ある不安をどう解消していきたいのか

というようなことを皆様で話し合っていただく段階になっている。そのために、例えば、活動に関する資金でお困りというようなことであったり、いろいろと検討するために専門家の知恵を借りたい、法律的にはどうなのか、建築士の方の意見を聞きたい等々がありましたら、微力ではありますが、区のほうで補助金の制度をご用意しておりますので、ご相談を承って、相談に乗りたいというふうを考えているところでございます。

#### ○中塚委員

C地区は区役所から近いですから、区の職員もその魅力については実感されていると思うし、私も子供の頃から親と一緒に、今も残っているのですかね、焼き肉屋によく連れていってもらって、肩を寄せ合う焼き肉、ああ、おいしいなとすごく思いますし、品川区自身が東小路も区の資源だというふうにお認めになった。C地区については、まずは話合いの段階だというふうに今ご説明がありました。

ならば先ほど開発課長からも、C地区は今勉強会が活動されてないというふうにおっしゃられていた。話合いの段階だと言うのであれば、何でC地区を大井町まちづくりビジョンという上位計画の名前でしたのでしょうか、C地区を拠点としてわざわざ明記するのか。今活動していない。再開のめどもない。現状の東小路も区の資源だと言うのであれば、何で上位計画、たしか大井町まちづくりビジョンといったと思うのですけれども、間違っていたら訂正してください。上位計画にC地区をわざわざ明記するのか。私は削除すべきだと思いますけれども、いかがでしょうか。

また、別に広町地区を進めるときにも、C地区、E地区の起爆剤なのです。火もついていない、煙も出ていない、話合いも行われていない、現状で魅力があると区が認めながら、何でそれを再開発しようと、わざわざ品川区の計画に位置づけるのか。ぜひやめていただきたいと思いますが、いかがでしょうかということ。要するに住民の皆さんに話し合っていただきたいと言いながら、結局品川区としては、再開発をやりたくて、やりたくて、上位計画に明記しているのです。こんなのはおかしいと思います。そろそろまとめます。いかがでしょうか。

#### ○高梨都市計画課長

大井町は区の拠点として、マスタープランでも位置づけられているところです。ビジョンの中での位置づけにつきましては、開発課長からの説明でもありましたとおり、まちづくりに関して過去、地域でいろいろと検討されてきた経緯があるということで、この先どうなるかというようなところは、これからしっかりと話し合っていかなければいけないという中でも、ビジョンの中では、これからのまちの可能性というところで、様々色づけをしておきたい。門戸は広く開いて、これからのまちづくりの可能性については、区として幅広い受け止め体制と整えておきたいというところから、位置づけしたものと考えているところでございます。

#### ○中塚委員

最後に一言主張して終わります。大井町のまちづくりといい、広町のまちづくりといい、結局C地区、E地区を動かすために区が牽引しているというふうにはしか私は思いません。今課長から、門戸を広くと言っても、その扉の先には超高層のタワーマンションか、高層マンションしかないのです。全国各地には、ああ、全国各地は言い過ぎかな。東京23区でも横丁を活かした長屋か、長屋を活かしたまちづくりというのも実践されているのです。担当者はその事実を知っていると思いますけれども、品川区に用意された門戸には、長屋を活かしたとか、横丁を活かしたというのはないのです。いろいろ幅広く見ていると言いますが、結局タワーマンションとか超高層の再開発しかないのです。これはゆがんでいる。ぜひC地区の再開発はやめていただきたいと重ねて主張して終わりたいと思います。

#### ○塚本委員長

ほかにご発言はございますか。

ほかにご発言がないようですので、以上で質疑を終了いたします。

それでは、令和6年陳情第43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・無所属の会からお願いいたします。

#### ○澤田委員

本日結論を出す、不採択でお願いいたします。

今回の陳情にもありましたように、様々な思いも課題もあると思いますので、そのようなお気持ちに寄り添いながら、安心・安全なよりよいまちづくりを進めていくために、区は引き続き話し合いなどのサポートをお願いしたいと思います。

#### ○つる委員

本日結論を出すで、不採択です。

資料もいただきました。地権者中心に話し合っていた段階というところで、そうした様々な意見を、まさに地域の地権者の方々を中心にしっかりと話し合っていて、合意形成していくことが重要だと思います。

#### ○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。

住民を追い出し、生活を壊す東大井5丁目C地区再開発はやめるべきと考えます。

#### ○中塚委員

本日結論を出すということと、採択でお願いいたします。

特にC地区については、長い時間地権者の暮らしを脅かしております。一方で再開発を進めたい方が、どれだけ長い時間をかけようとも、何としてもタワーマンションを造って、力づくでもしても造って、上の部分はマンションなのか、オフィスなのか、ホテルなのか、私はそこまで分かりませんが、いずれにしても再開発に執念を持っているのでしょうか。こんなゼネコンの言いなりに、従ってはいけません。住民主体のまちづくりと言いますが、実態は異なる点も先ほど指摘させていただきました。いずれもC地区の再開発は進めるべきではない、やめるべきだと思いますので、採択を主張したいと思います。

#### ○横山委員

本日結論を出すでお願いいたします。

現在まちづくりのことについて、地域の方々で話し合っていく段階であるというご説明がありました。先ほどの議論を踏まえまして、不採択でお願いいたします。

#### ○塚本委員長

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]

#### ○塚本委員長

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6年陳情第43号、品川区東大井5丁目C地区再開発に反対す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。

本件を採択するとすることに賛成の方は挙手願います。

[賛成者挙手]

#### ○塚本委員長

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。

以上で本件および請願・陳情審査を終了いたします。

---

### 3 報告事項

(1) 専決処分報告について（報告第26号）

#### ○塚本委員長

次に予定表3、報告事項を聴取いたします。

専決処分の報告、(1)専決処分の報告について（報告第26号）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。

#### ○篠田品川区清掃事務所長

それでは、報告事項についてご説明をさせていただきます。資料、報告第26号をご覧ください。

本件は、地方自治法第180条第1項の規定による議会の指定議決に基づき、庁有車運行中に起きた乗用車への接触事故に伴う損害賠償の決定について、令和6年5月20日に専決処分をいたしましたので、同条第2項に基づき報告するものでございます。

事故の概要でございますが、令和6年3月15日、品川区役所第二駐車場におきまして、品川区清掃事務所職員が運転する庁有車を駐車させるため後進した際に駐車中の乗用車に接触し、バンパー等を破損したというものでございます。

本件事故原因につきましては、駐車する際の周囲への安全確認が十分ではなかったということにあり、区に過失があることから、乗用車の修理と費用として65万4,170円を損害賠償したものでございます。なお相手方につきましては、ここに記載のとおりでございます。今後このようなことがないよう、細心の注意を払い、車両の運行を行うように指導を徹底してまいります。大変申し訳ございませんでした。

#### ○塚本委員長

説明が終わりました。

本件に関しまして、ご質疑等ございましたらご発言をお願いします。

#### ○のだて委員

清掃事務所職員による今回の事故ということで、今回は清掃車ではないのですかね。そこを伺います。

#### ○篠田品川区清掃事務所長

今回は清掃車ではなくて、一般の乗用車でございます。

#### ○のだて委員

今回は乗用車ということですが、この間、清掃事務所の方の事故が続いているような気がしません。清掃車ではないので、人員体制の強化とか、そういうことにはならないのかもしれませんが、ぜひ注意がしっかりできるように、業務が多いのであれば、人員配置していくということも含めてやってい

くということが必要なのではないかと思いますので、いかがでしょうか。

**○篠田品川区清掃事務所長**

今回の事故に関しましては、駐車場の中で注意が行き届かなくて、車にぶつけてしまったというレベルでございます。委員がご指摘のとおり、清掃車の事故はご報告させていただいていた中でも、若干増えているということでございます。正直、事故を起こしたいと思って事故を起こしている職員はいないので、ちょっとした気の緩みですとか、ちょっとした目を離してしまうとか、そういうことがちょっと続いてしまっているものですから、私どもも注意を徹底して、そういった事故が起きないように、さらに注意喚起してまいりたいと考えているところでございます。人員等の問題というのは特段、そういったことが原因で起きているという認識はございません。

**○塚本委員長**

ほかにご発言はございますか。

[「なし」と呼ぶ者あり]

**○塚本委員長**

ほかにご発言がないようですので、以上で本件を終了いたします。

---

(2) 専決処分の報告について（報告第27号）

**○塚本委員長**

次に、(2) 専決処分の報告について（報告第27号）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。

**○森道路課長**

私からは報告第27号、和解および損害賠償額の決定に関する専決処分についてご報告いたします。

本件は地方自治法第180第1項の規定による議会の指定議決に基づき、品川区東大井六丁目20番先の区道で起きた歩行者の転倒事故に伴う和解および損害賠償額の決定について、令和6年8月27日に専決処分いたしましたので、同条第1項に基づき、議会にご報告するものでございます。議案資料報告第27号をご覧ください。

事故の概要ですが、令和5年4月30日、品川区東大井六丁目20番先、JR大井町駅の東側のしながわ水族館無料送迎バスの乗降場所付近でございますけれども、そこにあるガードパイプに破損が生じていたことから、手をついた歩行者が転倒し、頭部打撲を負ったものでございます。

示談の内容ですが、損害賠償金を品川区が支払い、以後、本件に関し相互とも裁判上、裁判外を問わず、何ら異議申立てをしないことを確約済みです。

相手方と損害賠償額ですが、けがをされた歩行者が1万8,333円、歩行者が加入する保険組合が2万520円であります。本件事故を受け、当該箇所の補修を行うとともに、周囲の同じ形式のガードパイプの点検を行いました。引き続き定期的な点検を行いながら、安全な道路の管理に努めてまいります。このたびは大変申し訳ございませんでした。

**○塚本委員長**

説明が終わりました。

本件に関しまして、ご質疑等がございましたらご発言をお願いします。

ご発言がないようですので、以上で本件および報告事項を終了いたします。

---

#### 4 その他

##### ○塚本委員長

最後に予定表4のその他を議題に供します。

まず、今定例会の一般質問に係る所管質問ですが、今定例会の一般質問中、建設委員会に関わる項目について所管質問をなさりたい委員がいらっしゃいましたら、その基礎となる一般質問の項目とそれに関する質問内容をこの場でお願いいたします。

なお、本会議での質問の繰り返さないようお願いいたします。質問される委員がいらっしゃる場合は、あしたこの委員会で理事者からご答弁をいただき、申し出た委員以外の方にも議論に加わっていただくという形で進めていきたいと思っております。

それでは、一般質問がございましたら、ご発言願います。

いらっしゃらないようですので、一般質問に係る所管質問について終了いたします。

ほかにその他で何かございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

##### ○塚本委員長

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。

あしたの午前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。

○午時3時15分閉会