

令和7年

建設委員会会議録

とき 令和7年2月25日

品川区議会

令和7年 品川区議会建設委員会

日 時 令和7年2月25日(火) 午前10時00分～午後2時52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

出席委員 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 滝澤災害対策担当部長
(危機管理担当部長兼務)
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

おはようございます。ただいまより、建設委員会を開会いたします。

本日は、お手元に配付の審査・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と進めてまいります。

木村委員は、本日欠席されるとご連絡がありましたので、ご案内いたします。

なお、河川下水道課長は、議案審査のため総務委員会に出席しており、審査終了後にこちらの委員会へ出席することになりますので、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29号議案 品川区手数料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29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。

○森建築課長

私からは、第29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、改正理由をご覧ください。脱炭素社会に向けて、脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律が令和4年6月17日に公布され、建築基準法と建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律が改正されました。それに伴い、エネルギー消費性能基準に係る適合性判定の対象建築物が拡大されたことなどから、エネルギー消費性能基準適合性判定等に係る手数料を見直すことと、それに伴う規定整備を行う必要が生じたため、条例改正を行います。

2、改正内容をご覧ください。(1)から(4)まで、大きく4つに分かれております。

資料1をご覧ください。資料左上の(1)建築確認対象となる建築物の拡充です。こちらは建築基準法の改正になります。建築物の省エネルギー化に伴い、壁の断熱材や屋根の太陽光発電設備など、重量化する建築物に対応する構造安全性を担保するため、構造関係規定の審査が拡充されます。現行制度では、2階以上かつ延べ床面積500㎡以下の木造建築物は、構造関係規定の審査について、建築士による設計の場合は省略されております。改正後は、2階以下かつ500㎡以下の木造建築物であっても、構造関係規定の審査の対象となります。なお、平屋建てかつ200㎡以下の木造建築物で、建築士による設計であれば、引き続き構造関係規定の審査は省略となります。

次に、資料左下の(2)省エネ基準適合性判定業務の対象建築物の拡充です。(2)から(4)は建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の改正となります。現行制度では、事務所や店舗などの住宅以外の用途で300㎡以上の建築物を新築する場合、エネルギー消費性能基準適合性判定を受ける必要がございました。改正後は、住宅等を含む全ての建築物を新築する場合、エネルギー消費性能基準

に適合している必要がございます。ただし、10㎡以下の新築、増改築や、居室を有しない建築物、歴史的建造物、仮設建築物等には適用されません。

次に、資料右上の(3)住宅性能評価等の活用に関する省エネ基準の省略化です。全ての建築物がエネルギー消費性能基準を満たす必要があるため、審査事務の大幅な増大が予想されております。円滑な法施行のために、エネルギー消費性能基準適合性判定の省略が可能となる場合がございます。

図をご覧ください。点線内ですが、改正後の通常ですと、青矢印の建築確認申請後、緑矢印のエネルギー消費性能基準適合性判定の通知書交付後でないと、建築確認済証の交付を受けることができません。しかし、赤矢印をご覧ください。表現は例として住宅性能評価になっておりますが、①仕様基準を満たす住宅の新築、②設計住宅性能評価を受けた住宅の新築、③長期優良住宅建築等計画の認定等を受けた住宅の新築のいずれかの場合においては、エネルギー消費性能基準適合性判定申請を省略し、建築確認済証の交付を受けることが可能になります。

次に、資料右下の(4)省エネ基準適合の評価方法の合理化です。現行制度では、300㎡以上の共同住宅を含む住宅には、エネルギー消費性能について届出の義務がございます。その際、評価方法として、記載の仕様基準、性能基準、モデル住宅法、フロア入力法、簡易計算法のいずれかを用いて、エネルギー消費性能基準を評価しております。改正後は、仕様基準、仕様・計算併用法、標準計算法のいずれかを用いて評価することとして、合理化を図っております。

次のページ以降の資料2は新旧対照表となっております、改正部分を赤字で記載しております。

資料1枚目にお戻りください。最後に3、施行期日ですが、令和7年4月1日からとしております。

説明は以上です。ご審議のほどよろしくお願いたします。

○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

まず確認なのですが、今回の改正で建築基準法のところでは構造関係規定の省略範囲が変わることなのですが、この構造関係規定というものはどのようなものなのか伺います。

それと併せて、今回手数料が変更になるということだと思っております。手数料の額がどのように変更になるのか、また、その算定の根拠というのですか、そこを伺いたいと思います。

○森建築課長

2点ご質問いただきました。

構造審査はどのようなものかというところなのですが、木造建築物の構造審査ですので、壁量の計算であったり、風や地震に耐えられるかどうかの計算、基礎が地耐力等建物の重さが地面にきちんと正確に伝えることができ、耐えることができるかどうかの計算等を行って、なおかつ審査をする必要があるというところがございます。

2つ目の手数料の数ですけれども、計算方法と適合審査のところは新設で増えてまいります。計算方法に基づいて金額が設定されているという状況でございます。

算定の根拠なのですが、こちらは東京都が算出したものと。そのまま適用させておりますので、東京都内は基本的には自治体については同じ金額ということになってございます。

○のだて委員

その審査をしなければいけない分の手数料が上乗せされるということかなと思います。その中で今回の変更というものが、断熱したり、パネルをつけるということで、省エネ性能を高めていくというもの

になるので、必要な変更かなと思っっているのですけれども、その中で、省エネ基準の省略化もできるところで説明がありました。3つの方法があるということでしたが、この3つの方法を取ると、義務化された、この省エネ性能は満たされているということによいかどうかということも確認をさせていただきたいと思います。

それと、今回この変更になる中で、住宅がこの対象になってくるということで、実際区民の方にどういった影響があるのか、どのような対応が必要になるのかということと、あと現在の見込み数、どのくらいこの影響を受ける方がいるのかということとを伺いたいと思います。

○森建築課長

省エネ適合判定を省略する場合なのですけれども、今、先ほど申し上げた仕様基準を満たす住宅、設計住宅性能評価を満たしている、長期優良を満たしているというものについては、適合性判定を受ける建築物よりも省エネ性能が高いということになっておりますので、それは満たされているということになってございます。

続きまして、新しく適合判定が必要になってきた場合の区民の皆様の状況なのですけれども、現在、戸建て住宅を建てる場合は適合性判定が必要ない状態ですので、今後は必要になります。大体1年で区内の確認申請の数が800件から1,000件ぐらい、500件前後ぐらいが戸建てになっておりまして、その方々は適合性判定が必要ということになりますので、丁寧に説明してまいりたいと思っております。基本的に法律は変わりました、もう義務になりますので、全ての建物は適合性判定が必要。ただ、適合性判定が必要になった建物につきましては省エネ性能が上がりますので、建物の一次エネルギーの消費量が減るということで、電気代等が下がってくるだろうと考えてございます。

○中塚委員

省エネの実現に向けての法改正に伴う手数料条例の変更ということだと思いますけれども、先ほどのご答弁でも、建物のエネルギー、つまり電気換算で使用が減ると。断熱材の効果など様々あるのでしょうか、この省エネのための改正でどれぐらいCO₂が減ると、そのような概算といいますか、見込みといいますか、先ほど件数の説明がありましたが、今回の変更でどれぐらいCO₂削減が進むのか、そこを伺いたいと思います。品川区、でも法改正ですから、日本全体と。それでもそこからまだパーセントでなるのかあれですけれども、そのCO₂削減効果をご説明いただきたいと思います。

○森建築課長

非常に計算が難しいので何とも言えない部分もあるのですけれども、この適合性判定が適用された建物は、全く断熱性能がない建物に対して2割ほど断熱性能が上がる。消費した一次エネルギーが下がるというようなことが試算で出されております。そこから計算いたしますと、1年間でCO₂が6kgほど減るのではないかと。大体年間光熱費が、モデルの100㎡程度など、そのぐらいの延べ床面積だと仮定して、6万円程度電気代が下がる。電気、光熱費等が下がるのではないかとというような試算が出てございます。

○中塚委員

CO₂削減の効果を把握されているということで、今のCO₂が6kgというものは、品川区に置き換えた場合ということなのか、そこを確認したいということと、6万円というものは恐らく世帯で平均なのかなとは思いますが、ちょっともう一度ご説明いただきたいと思います。

いずれにしても今の説明ですと、何も断熱材がないものに比べて2割減るというご説明ですけれども、断熱材が何もない家というものも、私はどこまで存在するのか謎なのですが、今回の改正で少しでも進

めたい気持ちはありながらも、何も断熱性がないところと比較するものなのか、いわゆる標準的な家と
いますか、そのようなところの比で、これは品川区が試算というよりも、国のほうの試算が根拠に
なっているのだと思いますけれども、標準的なところで比較をして、今回の効果が、いわゆる環境対
策としてこのように進みます、貢献しますというところが、別の場所でも言いましたが、データが見え
るようになってくると、この改正そのものの理解も進むし、環境対策としても前向きな変化が生まれて
くるのかなと思うのですけれども、そこだけご説明いただきたいと思います。

○森建築課長

先ほどのモデルの大体減る量なのですからけれども、これは大体住宅1軒当たりの試算でございます。
1軒当たり6kg、新しく建て替えば減るのではないかとこのところでございます。

既存の建物の断熱性能なのですからけれども、特に計算されてはいないのですが、断熱材がない家という
ものはとても少なくなっているだろうなどは考えてございます。ただ、法的根拠もないところで、住み
やすくなるために断熱材が今入っているような状態だと思いますけれども、今後は断熱材を入れたりす
ると、省エネの基準に適合させていただく必要が出てくるというようになりますが、さらに省エネ性能
が高まっていく。国としてはさらに性能を高めていこうという考えがあるようでして、2030年には
もう少し厳しくなるような状況も今後は出てくるだろうと考えてございます。

○つる委員

今回の改正についての様々な確認というものは、冒頭の説明や、それから質疑も含めていろいろ確認
させていただきました。それで付随してというか、この条例に限らずなのですが、新旧対照表、資料
2で頂いている中で、これは別表の表の幅というのでしょうか、これがダーッと、3文字、4文字ぐら
いで物すごいページ数になっている。タブレットを活用した資料の電子配付、議会の中ではそのような
方向性になっているわけですからけれども、何というのでしょうか、いろいろ条例等の改正方式の新旧対照表
方式から改めようなどいろいろありますよね。このような資料の掲載のやり方で、簡単に言うと横幅を
広げてページ数を減らすとか、1行の文字数を増やすとか、そのような形というものはできないのか、
もうこのようにして掲載せざるを得ないのかということと関連していたところで、この条例に限らずな
のですけれども、教えてください。

○森建築課長

委員ご指摘のとおり、非常にこの新旧対照表、見にくいような状態になってございます。決まりとし
てこれでやらせていただいておりますけれども、区議会事務局や総務課の文書係等々と相談させていた
だいて、ちょっと見やすいような方法が取れないかどうかについて今後検討させていただきたいと思
います。

○つる委員

この場の質疑が一番適切な場かどうかということは別にしても、今回所管している条例の、今日だけ、
所管ごとでやるのか、全体で、今言ったように文書係など、そういったところも含めてということなど
ありましたけれども、どちらが見やすいかということや、いつも新旧対照表で見させていただくときに、
文字がこれだけの文字数で縦に長いから、なかなか逆に見づらいのかなと。区民の方に分かりやすくな
どというところもあるのだと思うのですけれども、どのような掲載がいいのかということは、特にこの
ような建築関係というものは細かいところなどありますよね。それがこのように長くなっていると、な
かなかちょっと読みづらいのではないかなということと、見やすさ、それから紙媒体にしたときの無駄
を削減していくなどということも含めて、ほかの所管、また、そのような担当している所管課などと

も、先ほどご提言いただいたとおりで、ぜひ検討いただきたいなと思います。

○横山委員

ご説明ありがとうございました。私からは1点確認させていただきたいのですが、先ほど、今後丁寧な説明をしていくというお話がありましたが、こちらの周知というものは、誰にどのように行っていく予定でしょうか。通常設計事務所や施工会社などが、実質的にこういった建築確認の申請というものはされるのかなと思うのですが、その辺りご説明をお願いいたします。

○森建築課長

今委員ご指摘のとおり、家、建物を建て替えたいという方の相談を受けられる設計事務所やハウスメーカー等に、基本的には説明いたしますけれども、建築課の窓口でも資料等を配布したり、様々な方法で区民の皆様にお伝えできるように。建築士の申請をされる予定の方々のために、サポートセンター等も東京都のほうで設置されておりまして、構造適合性判定の仕方がよく分からないという方のためにも手厚くなっております。区民の方に直接ご説明してもかなり難しくなっておりますので、その区民の方々の相談を最初に受ける設計者の方に手厚く説明をして、申請が滞りなくできるように進めてまいりたいと考えてございます。

○横山委員

ありがとうございます。直接区から区民の方にとすることは難しいケースが多いかなと思いますけれども、おっしゃっていただいたとおり、施工会社であったり、設計の方であったりなどに丁寧な説明をしていただいて、区民の方にも理解していただけるように、説明いただけるような状況をつくっていただきますようよろしくお願いいたします。

○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

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29号議案、品川区手数料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30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

○塚本委員長

次に、(2)第30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。

○森建築課長

続きまして、第30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6年12月16日付で都市計画決定・告示された、広町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ことと併せて、規定整備を行うため所要の改正を行います。

2、改正内容及び地区の位置は、次のページの資料1をご覧ください。今回変更のある地区の位置は、資料左上の1、地区の位置の地図において、赤字でB-1地区と記載があるところになります。地区の建築制限の概要は、資料左下の2、改正内容の表にまとめております。今回変更のあるB-1地区には、既に建築物の用途の制限がございましたが、赤字で示しております建築物の敷地面積の最低限度と壁面の位置の制限、建築物の高さの制限を追加いたします。初めに建築物の敷地面積の最低限度です。こちらは500㎡となっております。〔同日後刻に「5,000㎡」と答弁訂正あり〕次に、壁面の位置の制限です。右側の地図をご覧ください。B1地区の北側、東側の区域道路沿いに6号壁面が設定されております。6号壁面の制限は、右下の赤枠内に記載しておりますが、地盤面から10mの高さまでは道路境界線から2m以上、地盤面から10mから50mの高さでは6m以上、地盤面から50m以上の高さでは8m以上、道路境界線から壁面を後退させて、建築物を配置する必要があります。次に、建築物の高さの制限です。こちらは標高の基準である東京湾中等潮位から74.1mとなっております。地盤面からの高さですと、65mとなっております。

次のページ以降の資料には新旧対照表となっており、改正部分を赤字で記載しております。

資料1枚目にお戻りください。4、施行期日は公布の日からとしております。

説明は以上です。ご審議のほどよろしく願いいたします。

○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

今回のこの変更というものは、B-1地区の地区整備計画を新たに記載して、新庁舎の現計画を都市計画決定に続き、さらに具体化するものだと思います。新庁舎の現計画は、JR開発を進めるために、住民に対して検討報告書を黒塗り非公開のまま検討されてきました。そのために、新庁舎はこの狭い敷地に超高層ということで検討されてきて、ですが、このB-2地区、現庁舎敷地も一緒に活用すれば中

低層の庁舎は可能ということで、利用面でも防災の面でも使いやすいものになると思います。さらに、障害者や高齢者施設の増設なども、ぜひ区民の要望に応じて進めるべきだと思いますが、今は入っていないというものになっています。そうしたものを今進めようとしているということで、現在の進捗状況を伺いたいということと、この間……。

○塚本委員長

のだて委員。今日は新庁舎の関係の所管が違うので、新庁舎の設計などに関しては、質疑がこちらではできないのです。質疑は、あくまでこの地区計画に関する条例の変更という範囲になりますので、そこはご理解いただいて質疑していただければと思います。

○のだて委員

そうしましたら、この都市計画通審議会で出された案からの変更点などはあるのかどうかというところを伺いたいと思います。

○森建築課長

すみません。先ほど敷地面積の最低限度の説明について、訂正させていただきたいのですが、敷地面積の最低限度を500㎡と発言してしまったと思いますけれども、正しくは5,000㎡です。大変申し訳ございません。訂正させていただきます。

ご質疑に対する答弁になりますけれども、都市計画審議会の決定から今回の建築制限条例で変更があったかということに関しては、都市計画審議会の内容のみ条例で制限できるというように規定されておりますので、そのまま同じ制限でございます。

○のだて委員

変わっていないということで、つまりは、先ほども言いました現計画をさらに進めていくというものですので、私はこれは見直しが必要だと思います。これは意見として述べておきたいと思います。

○中塚委員

地区計画の一部改正をする条例ですけれども、冒頭に委員長から質疑について説明がありましたが、そうはいつでも新庁舎に関わる計画、このB-1地区というものは新庁舎に関わることなので、条例の審査は常任委員会でやるということですから、ぜひ次回以降は担当の課長を呼んで、質疑を深められたらいいのかなと思いますので、要望だけさせていただきたいと思います。どう考えてもこの条例、B-1地区のことなので。あと行財政改革特別委員会の関係は理解しているつもりです。よろしく願います。

では、ちょっと質疑させていただきますけれども、まず建築制限の実現性を確実に担保するため云々ということですが、12月16日付で決定されたものから、さらに今回、B-1地区の3つの追加ということになるわけですが、言わば2段階になる理由というものにはなぜなのか。現時点でようやく新庁舎のボリュームだったり、高さだったり、形だったり、それが見えてきたので今回の追加という手続になるということなのか、1回では済まない、そこをご説明いただきたいと思います。

それと、建築確認申請時の審査対象になるようにということで、先ほど都市計画審議会のこともありましたけれども、この新庁舎というものは建築確認申請を都市計画審議会に係るものなのか。いや、1つの建物として区が区に申請をするのか、そこの手続がよく分からなかったもので、ご説明いただきたいと思います。

○森建築課長

まず、なぜ2段階になるのかというところでございますけれども、都市計画審議会を経て地区計画の

変更等は行っており、それにつきましては議会の議決を経る必要がないので、12月にもう決まった。今回の建築制限条例は条例でございますので、議会の皆様の議決を経た上で決定されていくものになりますので、タイムラグが生じているということになってございます。

続きまして、申請の対象等になるかどうかかなのですけれども、こちらは床面積が恐らく1万㎡を超えますので、東京都に申請されます。こちらは区の建主ということになりますので、計画通知という申請になるのですけれども、ほぼ同じような内容で計画通知を東京都等に出されて、確認申請が審査をされるということになります。条例がないとただの届出などになってしまうのですが、そのようなことがないように、制限条例をかけて確認申請の中でチェックをしていくということになるように、今回改正をするというところでございます。

○中塚委員

なるほど。都市計画審議会にかける際には議決は必要ないけれども、確認申請、1万㎡を超えるということで東京都に提出する関係では、これを変更する議会の議決が必要だということで、勉強になりました。

つまり、それだけ新庁舎を進めるに当たって、今回の議案の変更が重要だということを目指していると思います。今まで番地の変更など、そのような意味では一般会計予算など様々、もちろんありましたけれども、いよいよこの条例の変更で新庁舎を進めるといいますか、建物を建てるといいますか、その手続が、進めるための手続はこの条例の変更で全て終了ということになるのか、その点だけ。もしかしたら2段階ではなくて、3段階、4段階、本体の計画が変更されたら別ですけれども、現状において。現状において、今回の議決をもって、新しい庁舎を建設するための手続は、あとは区のほうで申請するだけということなのか、そこをご説明ください。なぜならば、先ほどのだて委員からも意見ありましたけれども、今後も行財政改革特別委員会で議論が深められるとは思いますが、整備費用1つ、建築費用1つ取っても、当初が400億円だったものが560億円になり、そして今回706億円になるという話を聞いております。この是非についての議論がまだされていない中で、議案が進むのはいかなるものかと思うのです。先ほど委員長からのご発言もありましたけれども、一応条例審査なので、この建築費用が膨らんでいることを議会に、そして区民にどう説明するのか、その点だけ質問したいと思います。

○森建築課長

地区計画等の制限については、それ以上の制限はないのですけれども、議会の中でどう議論されていくかということにつきましては、工事費用が1億8,000万円を超えてまいりますので、工事の契約について、そこでまた議会の議決を経る必要がございます。そちらでご議論いただけるかなとは思ってございます。

○塚本委員長

よろしいですか。

ほかにご発言ございますか。よろしいですかね。

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

賛成でお願いします。

○つる委員

賛成です。

○のだて委員

今回のこの変更は、JR開発を進めるために狭い敷地になってしまうと。そのために超高層になるという計画を、この検討過程、区民から隠して進められてきたという新庁舎計画をさらに進めて具体化するものだという事と、そのようなものなので、区民参加で1から検討し直すべきです。その中身も、切実に求められている障害者・高齢者施設も含まれていないということで、進めるべきではないので反対です。

○中塚委員

そもそもの新庁舎建設は、今お話ありましたけれども、広町開発を進める、失礼、大井町周辺開発を進めるための起爆剤として広町開発が位置づけられ、その広町開発を可能にするために、区有地の換地や新庁舎の建設と、さらには跡地活用の検討というもの自体に私は反対です。

今回の議案ですけれども、少なくとも工事費用が706億円と、現時点でここまで膨れ上がっている中で、新庁舎の計画は一旦立ち止まり、工事費用を含めて幅広く区民の意見を聞く機会を設けるべきだと思いますので、条例については反対です。

○横山委員

賛成です。

○塚本委員長

それでは、これより第30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採決いたします。

本件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を願います。

[賛成者挙手]

○塚本委員長

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。

以上で本件を終了します。

(3) 第31号議案 品川区道路占用料等徴収条例の一部を改正する条例

(4) 第32号議案 品川区法定外公共物管理条例の一部を改正する条例

(5) 第33号議案 品川区公園条例の一部を改正する条例

○塚本委員長

次に、(3)第31号議案、(4)第32号議案および(5)第33号議案につきましては、関連する内容のため一括して議題に供します。

進め方としまして、一括して説明、質疑を行い、その後、議案ごとに採決を行いたいと思いますので、よろしく願いいたします。

本件につきまして、理事者よりご説明願います。

○川崎土木管理課長

では私から、第31号議案から第33号議案までの条例の一部を改正する条例議案の審査に当たりまして、道路、法定外公共物および公園の占用料についてご説明をいたします。資料は、お手元のA4の

占用料改定の資料が1枚と、別添の資料1としまして、A4横の新旧対照表が10ページございます。

では、まずA4縦の占用料改定の資料をご覧ください。今回の占用料改定につきましては、3年に一度の固定資産税の評価額に合わせて、これを適正に占用料に反映させるため、その翌年に改定を行っているものでございます。

初めに、第31号議案の1番、品川区道路占用料等徴収条例の一部を改正する条例についてです。

(2)の改正の概要にありますとおり、令和6年1月に、固定資産税評価額の評価替えによる23区の土地の平均価格、平均道路価格に基づきまして、算出しております。今回改定する道路占用料は4.3%増の見込みでございます。激変緩和措置としまして、占用料の値上げ幅は1.2倍、20%を上限として改定するものです。また、占用期間が1か月未満の許可につきましては、消費税相当額を上乗せいたします。

別紙の資料1、新旧対照表をご覧ください。こちら10分の1ページから10分の7ページまでが道路占用料の新旧対照表です。電柱や上空・地下の電線などがございます。また、10分の3ページは、祭礼や縁日等に際し一時的に設けるものとして、テントなどがございますが、町会が行っているものについては占用料を免除しております。また、10分の3ページ下段には、看板等も記載しております。

では恐れ入ります、再び1枚目のA4の資料にお戻りください。2番、品川区法定外公共物管理条例の一部を改正する条例についてです。(2)の記載のとおり、道路と同様に、固定資産税評価額の評価替えを伴う改定であり、占用料は6.0%増の見込みでございます。法定外公共物とは、道路法などの適用を受けない水路や水路敷等のことです。

また別紙の資料の新旧対照表にお戻りください。10分の8ページ、ご覧ください。占用料の額は、占用しようとする面積が1㎡当たり一律で、旧の単価では864円でしたが、新単価では916円となります。

ではお手数ですが、再び1枚目のA4の資料にお戻りください。3番、品川区立公園条例の一部を改正する条例についてです。(2)の改正の概要といたしまして、同様に固定資産税の評価替えに伴うものでございまして、公園の占用料は5.0%増の見込みです。同じく消費税に関する取扱いを追記しております。

別添資料1の10分の9ページ、ご覧いただきますと、電柱や水道管、下水管、また、公衆電話等の記載がございます。

資料最後のページ、10分の10ページ、こちらには写真撮影のための一時的な占用等の単価を記載しております。

最後になりますが、いずれも施行年月日は令和7年4月1日からとなります。

議案に関するご説明は以上となります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○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

今回占用料の改正ということで、これはどのようなときに申請をされて、どのような方が申請をしているのかというところ、個人や事業者などの数と割合も伺いたいと思います。

また、今回消費税相当額を上乗せするという事なのですけれども、これは区民への影響はあるのかどうか伺いたいと思います。

○川崎土木管理課長

何点か質問をいただきました。

まず、占用につきましては、道路の占用をするためには、道路を管理している道路管理者の許可を受ける必要がございます。こちら道路法第32条にも規定されておおり、道路の占有を行うことのできる物件というものは、道路法および道路法施行令で規定されてございます。

今回のこの占有について、どのような方が対象なのかというご質問ですが、いわゆる電気、ガス、上下水道の公益企業者が行う占有が主でございまして、割合としては、もう9割ほどがこの公益企業者が占有しているものになります。個人の方についてというご質問がございましたが、個人の方、一般の方についてというものは本当にごく僅かでして、法定外公共物、これはかつての水路だった場所にはなるのですけれども、この水路だった場所が一般の方のご自宅のところにある場合などがございまして、囲い込みとして、個人の申請で25件ほどはございます。

消費税のところなのですけれども、消費税課税については、今までも占有期間1か月未満のものについては対応してきました。根拠となる消費税法施行令第8条に、土地の貸付けに係る期間が一月に満たない場合は課税取引となるという規定がございまして、今回の改正から、利用者に対しましてより分かりやすく明確に金額を定めるために、消費税の追加を明文化させていただきました。先ほども申しましたように、公益企業者が9割以上を占めるということになりますので、一般の方に対しての何か影響というものはほぼないというものがお答えにはなります。

○のたて委員

1点だけ確認をさせていただきます。この消費税のところ、今までも対応してきたということは、申請の際には消費税分も払っていたということで、対応、中身は変わらないということでもいいのでしょうか。

○川崎土木管理課長

今までも占有期間1か月未満は内税で取り扱ってきましたので、既に消費税徴収済みということで、対応は変わりません。ただ、占有者に対しまして、より分かりやすく受益者負担の明確化というところで、今回条例に追記をさせていただきました。

○中塚委員

今のご説明で、支払う方というか、徴収する方は9割が公益事業者だというご説明がありました。この道路占有料に関わってちょっと1点伺いたいことは、屋外広告物、もっと言うと袖看板、八百屋でも、クリーニング屋でも、ラーメン屋でもいいのですけれども、商店の方の袖看板について、サイズを決めて、平たく言うと、小さいものは、小さいものといっても標準的なものですよね。それは徴収しないということが大分前に決まってよかったなと思っているのですけれども、袖看板は、これによって、固定資産税が上がったからということで変更することはないのか、そこをご説明を1点伺いたいと思います。

それと公園条例のことなのですけれども、ぜひしっかり徴収していただきたいとの思いと同時に、やはり映画とか、ドラマとか、CM撮影とか、区民の方に話を聞くと、品川区の場所が使われて、「ああ、あそこが使われている」という、何かすごくうれしくなるという気持ちもまたありまして、何かというか、いろいろ区内の公園など撮影に使ってくれたらいいなと思うこともまた区民の気持ちなのです。そのような意味では、しっかり占有料を取っていただきたいということと、いやいや、そのような撮影を進めていただきたいと、すごく両方が思い至ってしまうのです。そこについては、区はどのようにお考えなのか伺いたいと思います。

○川崎土木管理課長

まず、ご質問の袖看板ですけれども、袖看板につきましても、今回の占有料の改定に伴うものにはご

ざいます。ただ、看板に係る減免措置として、表示面積が2㎡未満のものについての徴収金はゼロ円です。そのほか、東京都の屋外広告物条例により規制されている屋外広告物については、また条例が異なりますので、それはまた別途の手数料を徴収しているというようにすみ分けをされております。

公園条例のところにある、今回写真や撮影のところに係る占用料ということですが、品川区本当に緑も豊かですし、水辺もございますし、そういったロケーションを活用しての写真撮影や映画等もありますので、こういったところを皆さんにも活用していただきながら、品川区をアピールするということも1つあるかと思えます。観光に資する場合は、区との共催事業であれば免除になる場合もありますので、また所管も変わりますので、そちらとも対応しながら進めていきたいと思えます。

○中塚委員

まず道路占用料のほうですけれども、袖看板もその対象だということで、もちろん小さいものは免除というご説明ありましたが、一度ご検討いただきたいことが、個人商店の方でも、免除にならない大きい看板を昔からつけているいらっしゃる方というものは結構いらっしゃるのです。看板は店の顔ですから、立派なものを先代から引き継いで掲げている方というものは、まちの魅力にも私はつながるなど思っているのですけれども、いわゆる商店街に加盟されている方々、個人事業主の方々、サイズも無制限には言えないですが、やはりちょっと看板が大きくて支払っている方もいらっしゃるのです、もう少しこの免除の対象を広げていただきたい。考え方としては、個人事業主からは取らないような仕組みを、特に商店街に加盟していながら立派な看板を先代が使って、なぜ俺は払っているのだろうという話をよく聞くのです。だから、そこはちょっと免除の規定を広げ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。一方で、銀行とか、大手の居酒屋とか、このようなところはきちんと取っていいと私は思います。あくまで個人事業主、ここは免除の規定を、サイズを大きくするのか、個人事業主ということで対象を免除するのか、様々な手法はあるかと思えますけれども、そこを検討していただきたいと思うのですが、いかがでしょうか。

もう一つ公園条例については、区と共催だといいいということで、それぐらいがぎりぎりなのでしょう。課長のところで議論するところではないのかもしれませんが、何かもっといろいろ区の公園とか、風景ですとか、取り上げられる機会を増やしていくということも、このような機に議論されてもいいのではないかなと思うのですけれども、もう一言お伺いできたらと思えます。

○川崎土木管理課長

減免に関わる件でございます。品川区道路占用料等徴収条例第3条の規定による減免の措置の基準というものがございまして、ここに全部を免除することができるものということで細かくは規定されております。先ほど個人事業主や地域住民、大枠で捉えれば地域住民ということになるとは思うのですけれども、地域住民や団体等が一体となって取り組むもので、区が参画、支援するイベントなどは免除というものもありますので、ちょっと細かく規定に照らし合わせながら、免除になるかどうかということは検討していければと考えております。

先ほどの、品川区公園の撮影等の件での質問でございますけれども、品川区の本当に豊かなこの自然環境をアピールしていく上でも、やはりこういったフィルムコミッションの関係など、そういったものは今後も十分連携しながらやっていくものでもあるとは思えますので、私どもも今後どのようなことができるかということは考えていきたいと思えます。

○横山委員

ご説明ありがとうございました。私のほうから幾つか確認させていただきます。

こちら3年に一度の改正ということだと思っておりますけれども、前回のタイミングのときに、令和4年でしょうか、このときに占用料の減額措置というものが、新型コロナウイルス感染症の影響に対応するためということで行われているかと思うのですが、こちらが区の予測で約265件が対象ではないかということで課長が答弁されているのですけれども、こちらどうだったのかなということ、もし分かれば教えてください。今回は、先ほどの、町会など減免、免除があるというお話あったのですけれども、今回そういった特別な何か、減免措置など、そういったものがあるのかどうかということも教えていただけたらと思います。

また、先ほど屋外広告物の事例のお話があったのですけれども、以前の議論の中で、投影型ですとか、あと最近は道路のところにあるような広告物ですとか、そういったものが、新しいものいろいろ、この3年間で出てきている部分もあるのかなと思うのですが、例えば土木監察担当の黄色いパトロールカーで、この3年間どういった指導例があったのか、そして、その改善策としてどういったことをしているのかということをお教えください。

○川崎土木管理課長

前回、新型コロナウイルスの関連で、感染症により影響を受けた区内中小企業者等への経済的支援を目的としまして、令和4年度の1年度に限って、令和3年度以前の単価で占用料を計算する据置措置というものを実施しました。実績としましては、道路占用が33件、公園占用が9件、法定外公共物8件の合計50件の実績がございました。コロナに関しましては、第5類に移行したということで、一定制限自体もなくなったということで、今回はこういったことは実施してございません。

屋外広告物条例のご質問についてなのですが、プロジェクションマッピングなど光で投影する広告物というものは屋外広告物に値しますが、道路上というものは、原則としては広告を出すことは規制をされております。禁止されております。それで、日々土木監察担当でパトロールをしております、あと年に複数回、商店街や警察と一堂に会してパトロールなどを行いまして、規制というものを、指導、啓発というものを行っております。町の活性化のにぎわいや公益イベントなどで活用する機会も広がっていますので、東京都屋外広告物条例を改正して、こういった取扱いというものは細かく決めてございます。

○横山委員

ご説明ありがとうございました。とても分かりやすかったです。理解できました。

また、適切な道路の使い方をしていただいている方がほとんどかなと思うのですけれども、中にはちょっと不適切な道路の使用が見られる場合があるかと思えます。そういった場合は、先ほどお話にありましたように、パトロールをしていただいたりということで対応していただいていると思うのですけれども、これまで区報で道路の適切な使い方というものを載せていただいていたかなと思うのですが、現在はそういった適切な道路の使い方について、どのように区民に向けて周知していますでしょうか。パトロール以外で何か、区報のような形で広く広報している媒体等がありましたら教えていただけたらと思います。

また、しなみちレポート等でも、そういった不適切な道路の占用についても投稿等していただいたりなどということはあるのでしょうか。例えば樹木のはみ出しのようなものなどが、事例としてしなみちレポートのところで出てくるかと思うのですけれども、そうしたところの使用について、状況について教えてください。

○川崎土木管理課長

まず、1点目の道路の適正利用についてのところですが、毎年8月が道路ふれあい月間といいまして、8月10日が道の日と定められております。区では、皆さんに正しく安全に利用していただくための啓発というものを広報しながら毎年載せておりますので、こういった形で地域住民の方にも啓発を行っている、これは引き続き続けてまいりたいと思います。

○森道路課長

私からはしなみちレポートの内容についてですが、結論から言いますと、そういったものも含めて、どんどん投稿していただければなと思っております。広告物の監察案件についても、毎月五、六件程度の通報がございまして、それも土木管理課と共有しながら対応しているというところがございます。

○横山委員

ありがとうございます。各課で連携をしていただいて、適切な道路の使い方、引き続き啓発等行っていただければと思います。また、指導等もよろしく願いいたします。

○つる委員

改定の際に、多分この記憶で質疑させていただいたかもしれないのですが、公園などのロケーション撮影についてなのですけれども、大きい、そのような制作会社だったり、メディアだったりなどというものはしっかり手続取って、手数料など払ってやるという流れがあると思うのです。それで、今もうテレビ離れが進んでいて、ユーチューブなど、そちらのほうに小さいお子さんを中心として、視聴する機会というものが多くなると思うのです。そのようなときに、収益性がある場合はきちんとSNSなども含めて、お金を取るということが前提なのかなと思うのですけれども、そのような許可がしていなくて、ユーチューバーの方が公園などで何らかの自分の考えた企画などを撮影して、それをアップロードして、それはその動画として収益を得ているというような撮影の場合は、事前に申請があれば、所定の手続に基づいて払ったりするのでしょうか、後から見たり、確認したり、気づいたりした場合は、何かしらその撮影者、投稿者にアプローチするという、そのような流れというものはあるのか、過去の事例もしあったら教えてください。

○川崎土木管理課長

基本的には事前に申請していただくという形で、道路管理者として許可を出すということが一般的な流れにはなっておりますけれども、最近のSNS投稿など、そういったことがございますので、実際に、後日に報告があったということはまだありませんが、こういったことが今後増えていく可能性はございますので、十分注視しながら対応を検討していきたいと思います。

○つる委員

今ご答弁の中では、現状そのような明文化などという表現など、そうしたところはない。そして事例も、今、現段階では確認していないとか、分からないとかという現状のグレーな部分があるのだと思うのですけれども、先ほど中塚委員のほうもありましたが、そのような品川をアピールしていただくような、品川の魅力アップなどにつながるようなものだったら、またいろいろな線引きをどこにするかという、ある程度の調整のようなものはあるのかもしないのですけれども。単純にその撮影者、いわゆるユーチューブであればユーチューバーや、SNSを活用してそのような発信をしている、そして何らかの収益を得ている人であれば、特段別に品川区の魅力に関連のない、自分たちの企画などのものに資しているようなものなど、いろいろな縦分けはあるのだと思うのです。そういったところでは、先ほどテントなどで町会が免除などになっていると思うのですけれども、そういった観点も含めた、ある程度きちんとしておいたほうがいいのかという気はしました。現状ないのであれば、今後そういった機会も増

えるというご答弁があったと思うのですけれども、それにきちんと対処できる、なぜあの人は取っていないのにこちらは取られるのですかというようなものもあると思うのです。メディアもいろいろな、両方を活用して、地上波のものとユーチューブ上でなどあったりすると思うのです。ただ、それがきちんとした制作会社であれば、手続は踏むのが大前提なのでしょうけれども、もういろいろな方が今やっているのです、ここはきちんとそういったところの明文化をしていったほうがいいのではないかと思いますので、現状もう1回、何かそのような撮影があったかどうかという、もしあれば教えてください。

○川崎土木管理課長

大変貴重なご意見いただきましたので、今回の改定はこのようにさせていただきますけれども、今後そういったいろいろな媒体を活用してということで、私どもも確認、対応をしていかなければならない部分が多々あると思いますので、他区の事例なども参考にしながら、十分検討してまいります。ありがとうございます。

○つる委員

最後に、実際私自身も、あるユーチューバーの方がしながわ区民公園、そこからしながわ水族館に入っていく動画があったのです。その動画の中に、家族で行ったものですから、その動画の中に私たちも、私も含めて見切れているのです。何か撮影しているなどと思って、何となく検索を後日かけてみたら、そのような動画投稿者の方が、収益も恐らく立てた動画になっているのですけれども、そういったところにやっているのです。このようなものの許可はどうかかなと。多分普通に水族館に見に行く、紹介する、その人は水族館が好きというテーマの投稿者だったのですけれども、そういったケースもあるのだろうなと思ったので、ぜひ庁内でも検討いただければなと思いますので、よろしくお願いします。

○中塚委員

2回目の質問ですみません。今のテレビやユーチューブのところ、私も聞こうかな、どうしようか悩んでいた部分があったのですが、話題になったのでちょっと伺いたいのですけれども、食べ歩き、道路をレポーターや芸能人の方が歩きながら店を探したり、まちの人と交流したり、飲食店に入って、もちろん撮影許可を取って飲食店に入って、そのような食べ歩きのと看というものは、道路使用許可というものはどのような位置づけになっているのか伺いたいのです。大井町もそうですし、青物横丁もそうですし、品川駅の品川区側もそうですし、結構食べ歩きロケがされると、本当まちの人喜ぶのです。自分のまちのあそこのお店が紹介された、ここのお店の店主が紹介されたと、すごいまちの人喜ぶので、何か取り立てるのもどうかという思いとともに、やはりそこで撮影をしている以上、しっかり同じルールで徴収していく、ここは私も非常に複雑な思いもするのです。そのようにテレビの食べ歩きレポートであれ、ドラマであれ、ユーチューブであれ、ドラマだと、本当に占有するのであれだけれども、テレビだと食べ歩きになってしまうと通り過ぎるだけだったりするし、今話のあったユーチューブだと、私も結構好きなのですけれども、歴史物、東海道だったり、個人の人がいろいろ調べて、ここは昔こうだったのです、ああだったのです、この道の曲がりくねりは昔のまま、様々紹介して、それはそれでとても面白いし、個人の投稿から、ではどこまで、どう対応するのかということは、確かに様々検討しないとイケないのかなとは思いますが、この食べ歩きや、歴史の紹介や、歴史の散歩動画というのですか、そのようなものは、テレビであれ、ドラマであれ、ユーチューブであれ、区としてはどのような対応を現状しているのか、また、今後何か検討や課題の整理などを考えていらっしゃるのか、ちょっと改めてご見解を伺いたいのと思います。

○川崎土木管理課長

今ご質問いただいた、テレビの食べ歩き等の番組につきましては、こちらは道路交通法の規定による道路使用許可を受ける必要がありますので、具体的には道路においてロケーションなどをする行為というものはそれに値するので、警察に許可を取っているということになります。一方で個人、こういったSNS等の発信などについては、確かに今後様々な形で増えていく可能性がありますので、それは所管としても今後考えていきたいと思っております。

○えのした副委員長

様々ありがとうございます。私も今盛り上がってきているところなので、この撮影のところ聞いてみたいと思って。もちろんやはり品川区のアピール、よいプロモーションになればという思いは私も思っております。

減免の措置の規定があるということで、こちらちょっとお聞きしたいことが、私も地元の商店街で撮影があるときには、何か撮影会社ですとか、スタッフの方に喜んでいただければということで、昔アイデアを出して、駐車場を無料にしたらいいのではないかとということで、撮影の占有のお金というものは取ってはいないのですけれども、その方たちがワゴンであったり、機材を持ってくると、駐車場利用を1台、2台、3台とされるので、そのようなものを何時間にわたってということだと、いやいや、うちの商店街を撮影してくれるのだったらどうぞ使ってくださいよと。そのほうが優しい商店街だとか、また来てみたいな、撮影したいなということで、今テレビがなかなか視聴率という話がありましたけれども、企業CMが15秒でウン千万円ですか、何百万円という、これ払っているの、例えば先ほどもまち歩きのような話がありましたが、ちょうど昨日、おとといかな、武蔵小山商店街の撮影の映像が流れていると、やはり私のほうにどんどん連絡が来るのです。今、テレビ映っているよ、どこが出ているよなどという、やはりうれしいですし、それが15秒だけではなくて、10分、20分番組で取り上げていただけるということは本当に効果が高いと思っております。

私、何が聞きたかったかという、減免措置の規定があって、例えば区と共催で無料になった場合などに、これお互いウィン・ウィンではないですけれども、では映画だったらエンドロールで、よく協賛品川区とか、テレビの場合にはどこかで、ただ公園の映像ではなくて、分かるように品川区の区民公園などクレジットを入れてくださいねとこちら側からお願いができる関係性なのか、ちょっとそのようなものがあれば、なければ、これは要望としてお願いできればと思います。

それが1点と、あと先ほどの野外広告物の条例のところではプロジェクションマッピングという話もありましたけれども、私も最近夜間、お店の、何というのですか、看板を道路に映してお店の名前が分かるような、そういった広告の方法というのが結構見られるのです。地域のほうでも。そのようなものは、先ほどしなみちレポートも含めてパトロールでもいいのですけれども、何件か、何というのですか、規制になっているのか、指導対象になっているのか、そういった話があるのか、あれば教えてください。

○川崎土木管理課長

減免措置の基準のところでのご質問です。先ほども少しご説明をさせていただいたとおり、地域の活性化であるとか、都市におけるにぎわいの創出等の観点から、地域住民や団体等が一体となって取り組むもので、区が参画、支援する路上イベントによるものについては、全額免除になっております。そのほか細かく規定はされているので、そこと照らし合わせながらということにはなります。

また、観光に資する場合、例えば品川区フィルムコミッションとの関係など、そういった場合の占用料というものは、区との共催事業であれば免除になる場合もありますので、そういったことも細かく、そうやって照らし合わせながら、免除になるかどうかということ是对応できればと考えております。

○塚本委員長

規制の件は。道路に看板を映したときの。

○川崎土木管理課長

プロジェクトマッピングについてですけれども、基本的には道路上は原則として広告を出すことは禁止になっているのですが、こちらは東京都屋外広告物条例の中での取扱いを決めてございます。

○えのした副委員長

その中で、免除はいいのですけれども、免除する際に、品川区からその撮影の映像が流れる際、品川区どこの公園や撮影協力品川区など入れていただくということ、現在免除の規定の中に入っているのか、入っていないのかということをお聞かせいただきたいということと、道路、プロジェクトマッピングでもいいのですけれども、今までそういった件数が何件あったのかということ、もし分かればお聞かせいただきたくお願いします。

○川崎土木管理課長

今ご質問いただいた件というものは、文化観光の所管になるので、すみません、所管が異なってしまうため、土木管理課として、その詳しい実績件数等をお答えすることができません。

○大友公園課長

今の件なのですけれども、一定把握しているところありますので、お答えさせていただきます。

今年間でロケーション、大体約100件で推移をしているところでございます。公園に絞ってなのですけれども。この100件のうち、ちょっと多い年、少ない年あるのですが、全額減免等々しているところもあります。その減免の内容に至っては、調整といたしまして、先ほどからちょっと出ているところではあるのですけれども、文化観光戦略課等のところと調整させていただいて、どこまでPRできるのか、クレジット入れられるのかなど、個別で調整させていただいて、減免等々調整し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、まず、第31号議案、品川区道路占有料等徴収条例の一部を改正する条例につきまして、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

賛成です。

○中塚委員

賛成しますが、先ほどの商店街の袖看板のところは、ぜひ様々ご検討いただきたいと改めて要望しておきたいと思います。

○横山委員

賛成します。

○塚本委員長

それでは、これより第31号議案、品川区道路占有料等徴収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、原案のとおり可決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。

続いて、第32号議案、品川区法定外公共物管理条例の一部を改正する条例につきまして、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

賛成です。

○中塚委員

賛成です。

○横山委員

賛成です。

○塚本委員長

それでは、これより第32号議案、品川区法定外公共物管理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、原案のとおり可決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。

最後に第33号議案、品川区立公園条例の一部を改正する条例につきまして、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

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33号議案、品川区立公園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、本件及び議案審査を終了いたします。

2 請願・陳情審査

(1) 令和7年請願第2号羽田新経路の実状について国に住民説明会の開催を求める請願

○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7年請願第2号羽田新経路の実状について国に住民説明会の開催を求める請願を議題に供します。

それでは、本請願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。

○高梨都市計画課長

私からは、令和7年請願第2号に関連いたしまして、羽田新経路の固定化回避に係る技術的方策検討会について説明をさせていただきます。

令和7年請願第2号関係資料をご覧ください。初めに、検討会の開催状況についてでございます。固定化回避検討会は、令和2年3月より運行が開始された羽田空港の新経路につきまして、現在の滑走路の使い方を前提とした上で、騒音軽減等の観点から見直しが可能な方策がないかについて技術的観点から検討を行うものとして、国により検討がされているものでございます。昨年12月には第6回検討会が開催され、A・C両滑走路の同時運用に係る安全性検証の結果や、今後の取組について示されたところでございます。

しかしながら、この第6回検討会では、区がこれまで求めてきた区民負担軽減につながる具体的な方策の提示は行われませんでした。区としましては、この結果については看過できず、国に対して、改めて全区民アンケートによる地元区民の声を重く受け止め、区民負担軽減につながる具体的な方策の提示と実施を行うよう、国土交通大臣宛ての申入れ書を区長名により検討会翌日に提出をしたところでございます。今後も機会を捉えて継続して求めてまいります。

次に、2、検討状況の公表・周知状況についてでございますが、最初に、ホームページでの案内につきましては、国において各検討会の資料や議事録が公表されており、区ホームページにおきましても、国のホームページへリンクする形でご案内をしております。次に、チラシ配布につきましては、各検討会開催後に、国により「品川区の皆さまへ」と題したチラシが作成され、区内全戸に配布されるとともに、地域センターや図書館および文化センターへ配架されることにより、区民への周知がされているところでございます。今般の第6回検討会開催後におきましても、同様の対応が国によりなされており、添付してございます「品川区の皆さまへ」とされた国発行のチラシは、明日、2月26日より約1か月の間に区内全戸に配布されるとのことでございます。区としまして、今後も区民への丁寧な情報提供、周知、説明を国に対し引き続き求めているところでございます。

○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

今回、この請願が出されたということで、代表者の方以外にも、3つの団体の方が名を連ねて提出をされたものです。それで、代表者の方から資料も頂きまして、周辺住民の方にお話を聞いたということで主な意見としてまとめられていますので、一部紹介したいと思うのですが、南風日の午後は動悸やめまいの症状が起き血圧が上がる、家にいても安心できない、もう3年もたつが、期限ある工事と違い、この音に終わりはないのかと心の負担は激しくなる、近隣では引っ越す人も多く、自営のマンションにも後に入る人がいなくなる、音大でピアノを専攻するが、騒音で練習にならない、実情を見て知ってほしいということなどが出されております。ほかにも、騒音だけでなく、アンケートにも示されているとおり、落下物への恐怖や電波障害、大気汚染の問題なども出されております。

そうした中で、今回、第6回の固定化回避検討会行われましたけれども、大体2年4か月ぶりですか、行われましたが、その中身は、品川区も申入れしていますけれども、具体策では示されていないという中身となっております。その中身について伺っていきたいと思うのですが、今回示されたこの検討会の案、A滑走路についてはそのままというものになっておりますが、区も今回の一般質問で、Aルートは検証の対象ではなかったとか、Cルートが検証対象だったということで、つまりはA滑走路のほうは検証されてこなかったということなのかというところを伺いたいと思います。

先ほど紹介のあった国土交通省のチラシの中にそのことも書かれておりますし、最後に今後の取組ということで、さらなる騒音負担軽減や海上ルートの実現に資する方策について、国際動向を踏まえ調査検討を実施していくということが書かれているのです。今区が認識をしている、この海上ルートの実現に資する方策というものはどのようなものなのか、伺いたいと思います。

○高梨都市計画課長

最初のご質問でございますけれども、区は、国から、今回の検証は1時間当たりの到着回数が多いC滑走路の到着経路を対象に検討したものでございまして、今回、第6回検討会で示された方式の導入が技術的に可能であるということで結論に至ったということで聞いてございます。また、国からは、見直し後のルート案が具体的に決まったものではなく、引き続き固定化回避に向けた取組を継続するというところで聞いています。

区といたしましては、検討会が継続して行われるということでございますので、しっかりとその中で、申入れ書の中でも求めてまいりましたが、区民負担軽減につながる具体的な方策の提示とその実施が早

期に行われるように、引き続き国に対して強く求めていく考えでございます。

2点目のご質問でございます、海上ルートの実現への方策について区の考えといったところでございますけれども、国により海上ルートの実現についても検討が進められるということで、こちらについては区も聞いているところでございます。具体的な方策については、国の責任の下しっかりと、この固定化回避検討会を含め、その辺りも国により検討がされるべきもの、このように考えているところでございます。

○のだて委員

今回の検討はC滑走路の検討だということで、A滑走路は検証、検討をされてこなかったということです。つまりは、この検討案実施されたとしても、区内でも目黒や五反田、大崎、大井町の真上を飛ぶ、このAルートは変更がない、固定化されているというものが実態だと思います。

それと併せて、先ほどの海上ルートについては、国もこのチラシに海上ルートの実現に資する方策ということで書いていますが、実際に検討会の議事概要を見ると、海上ルートの方策というものは出てこないのです。後出しで海上ルートのことを出してきているということで、私たちも国土交通省に、この今回の検討会についてレクチャーを受けましたけれども、その中では、この海上ルートの実現の方策というものは、結局はさらにCルートを曲げられないかということであって、それは結局品川の上は飛ぶことになってしまうと。しかも、それも今の技術ではできないと。今の技術は、恐らく検討されている案が一番の技術だと。さらにそれを曲げていくということは、今の技術ではできないというものだと。これを国土交通省も説明をしておりましたので、これは本当海上ルートの方策といいながら、実は海上ルートではないと思いますけれども、改めて今の私の説明も聞いた上で、区の認識を伺いたいと思います。

○高梨都市計画課長

国により検討がされる予定だということで、発言があった海上ルートの具体的な中身につきましては、先ほどもご答弁させていただいたとおりでございますが、国によりしっかりと検討がされるべきものであると考えてございます。区といたしましては、その海上ルートも含めて、区民負担軽減につながる具体的な方策の提示とその実施が早期に行われるように、引き続き国に対して求めてまいりたい、このような態度でございます。

○のだて委員

早期に示されるようにというのですが、結局示されるものは品川区の上を飛ぶ案だと。実際国土交通省も、このチラシにも書いてありますけれども、仮にこの飛行方式導入したとしても、新たな経路は市街地上空を通過するということが書かれています。つまりは、このC滑走路を曲げたとしても市街地を飛ぶと。それは品川区の上を飛ぶことになると思いますので、この検討案、いくら早期に出してもらっても、結局は品川区の上を飛ぶことになると思うのですけれども、いかがでしょうか。

○高梨都市計画課長

国からは、第6回検討会後におきましても、まだ確定した決まったルート案というものはないということで、具体的にどこを通るかといったようなルート案は、検討会の中でも示されなかったというように区としても認識しているところでございます。繰り返しになりますが、区といたしましては、しっかりと国の責任の下、区民負担軽減につながる具体的な方策の提示と、その実施が早期に行われるように強く求めていく考えでございます。

○のだて委員

早期に示されるようにということなのではございますけれども、示される案が、いくら期待してもやはり品川区の上を飛ぶものになってしまうという内容です。A滑走路も変わらないということですので、今こそ、この羽田新ルートをやめて従来の海上ルートに変更する、この滑走路の使い方を変えていくということが、それを求めていくということが、区民の生活を守ることにつながると思いますけれども、いかがでしょうか。

○高梨都市計画課長

今回の、現在行われている国による、この固定化回避検討会につきましては、現在の滑走路の使い方を前提にといったところで国からは聞いているところでございます。区といたしましては、いずれの状況におきましても、今区民の皆様が被っている負担、その軽減策、こちらについて国により一刻も早く検討していただいて、具体的な方策の提示とその実施が早く行われるように、強く国に対して求めてまいりたいと、このように考えているところでございます。

○のだて委員

もう実施をされてから5年たつわけです。それだけ、やはり区民は被害を受け続けているということでも、もう羽田新ルートをやめさせて海上ルートに変更するというのを求めていくことが必要なのではないかと思います。実際、この5年間ずっと区民の方が被害にさらされてきたということで、先ほど声も紹介しましたが、そうした実態を国のほうにもぜひ聞いていただきたいと思っておりますので、説明会は実施をしていくべきだと思います。

○中塚委員

羽田新経路の実情について、国に住民説明会の改正を求める請願ということで、今もやり取りがありました。請願の要旨に、品川区議会として、森澤区長に対し国土交通省による住民説明会の早期開催を求めたくてと書かれております。冒頭の説明ではなかったもので、改めて伺いますが、森澤区長は国にこの説明会の開催を求める考えがあるのかなのか、その理由も含めてご説明いただきたいと思っております。

○高梨都市計画課長

国からは、昨年開かれた第6回固定化回避検討会においては、まだ具体的な固定化回避のルート案を示すには至らなかった、引き続き検討していくということで聞いてございます。また、国からは、飛行経路が変わらない現状においては、住民説明会を行う考えはないということで聞いています。

今回、区としましては、具体的な方策が示されなかったといったところを受けて、看過できないという強いメッセージを付した申入れ書を国土交通大臣宛てに提出するという態度を取ったところでございます。区といたしましては、引き続き区民負担軽減につながる具体的な方策の提示とその実施が早期に行われるように求めていく考えでございます。

また、国は、先ほどの説明の中でも説明させていただきましたけれども、固定化回避検討会後の状況の広報につきましては、添付してございますチラシ等、全戸配布する等の対応を取ると聞いています。引き続き区民への丁寧な説明、こちらについても併せて国に対して継続して求めていく考えでございます。

○中塚委員

区の立場は先ほどから説明されているかと思うのですが、私が伺ったのは、森澤区長は国に住民説明会の開催を求める考えがあるのかなのかを伺いました。今国に、住民に丁寧に説明するような

ことは求めているとご説明がありましたけれども、そこまで言うのであれば、森澤区長は国に対して住民説明会の開催を求める考えがあるということなのか、それともないということなのか。この請願はそこが中心になっておりますので、区の立場の表明は、今ご説明伺いましたけれども、要するに、国に住民説明会の開催を求める考えがあるのかないのか、そこをご説明いただきたいと改めて伺います。

○高梨都市計画課長

区といたしましては、羽田新経路に係る区民への説明の、その形態につきましては、国の責任において適切に判断していただくものであると考えてございます。今回、本請願も含めてですけれども、区に寄せられた、そういった求める声、説明会を求める声があるといったところにつきましては、区として国に対してしっかりと届けていく考えでございます。

○中塚委員

国による区民への説明は、形態、つまりどのような形での説明かは国が判断することだと。そのような声が、そのような声とは、住民説明会を開催してほしいという声があることは国に伝えると、そのような答弁だったのかなと思います。つまり、森澤区長は、国に対して住民説明会の開催を求める考えがないということでしょうか。別に、もちろんそれはそれで、私は批判させていただきます。単純にその考えがあるのかないのか、そこが定まらないと議論が進まないといえますか、そのような思いもあるのですけれども、改めて森澤区長は国に住民説明会の開催を求める考えはないということでしょうか伺いたいと思います。

○高梨都市計画課長

国による区民への説明、そのやり方、方策等については、繰り返しになりますが、国の責任において適切に判断していただくものである、このように区としては考えているところでございます。

○中塚委員

やはり2回聞きましたけれども、今の答弁は、森澤区長は国に対して住民説明会を求める考えはないということの表明だと私は受け止めました。まずはそこをそうしないと話が進まないで。何だか国に説明の仕方を考えるのは国が考えることでしょうかという言い方をしますけれども、それは国にも考えてもらいたいです、森澤区長は国に対して住民説明会の開催を求めるべきだと思います。なぜならば、大体2年4か月ぶりに開かれたのでしょうか。それに対して区だって、具体的方策がないと区だって思っていることなのだから。住民だって、少なくとも今の検討中の内容はこうですよと説明することは至極当然なことだと思いますし、それを区が国に求めることは至極当然なことだと思います。なぜそれができないのか、私には理解できません。しかも引き続き区民からは、うるさいと声が上がっている。騒音です。区も自分たちで取ったアンケートで届けている、引き続き届けていると。それならば国にきちんと説明させることが必要なわけで、なぜ国に説明の場を設けることを区は求めないのか、私には理解できません。

しかも、この第6回目の固定化回避検討会で、いわゆるA滑走路、Aルート、Cルートがどうなるのか、先ほどののだて委員のやり取りでもよく分からないのですけれども、なおさら区民だってよく分からないと思います。そこに関心が、要するに市街地の上を飛んでほしくない、やめてほしいと、そこに一番関心があるわけですから、要するにどこをどう飛ぶ検討がされているのか、区民が関心を向けるのは当然のことですから、少なくとも国は区民に説明をする責任があるし、それを区は認めていますよね。区はそのような場を国に設けるべきだと思うのです。なぜ森澤区長は国に住民説明会の開催を求めると言えないのか。先ほどの答弁は、もはや求める考えはないと私は受け止めたが、それでいいのか伺

いたいと思います。どう考えても、検討会を始める前も説明会をしたのだから、一定検討が進んだら、中間の説明をすることは、国がやらなくても品川区の感覚でもそれはそうだろうと私は思うのですけれども、なぜ森澤区長はそう思わないのか伺いたいと思います。

○高梨都市計画課長

東京都と関係区市等で組織している連絡会の場でも、国からは飛行経路の変更等がない現段階においては、地元説明会を行う考えはないとの発言を得ているところでございます。区といたしましては、引き続き今回の全戸配布のチラシ等も含めて、国による丁寧な説明を求めていく考えでございます。

○中塚委員

区としては、国による丁寧な説明を求めると。それはぜひ求めていただきたいと思うのですけれども、やはり今回の請願は、説明会の開催、住民説明会の早期開催を区として求めてほしいという内容で、私もそのとおりと思いますが、3回聞いても課長からはご説明がありませんでした。これでは区民の声に応えたことにはならないと、これは指摘させていただきたいと思います。

今の答弁で、都と区の連絡会で国からルートの変更はないと説明があったと。だから国は、変更がない以上説明する気はないと、そのような理屈だと思えますけれども、考えてみればルートの変更がないこと自体が問題なのです。ルートの変更がないということは、住民にとっては飛び続けるわけですから。森澤区長は国に対して、改めてルートの変更というよりも、品川の上を飛ばすと言わなければならないと思いますが、いかがでしょうか。

そう言うと、どこを飛ばすかは国が考えることで、区が求めるべきではないと言うのです。何だか押し問答だと思えますけれども、そのような押し問答ではなくて、要するに区民は飛んでほしくないと思っているわけですから、それを国に言うべきだと思いますけれども、いかがでしょうか。

○高梨都市計画課長

国は今回具体的な区民負担の軽減につながる方策、ルート案等は、今回の検討会では示されませんでした。区としましては、それを看過できないということで、強い文言を用いて申入れを行ったところでございます。区といたしましては、まずは継続して行われる検討会におきまして、しっかりと国において検討していただいて、区民負担軽減につながる具体的な方策の提示とその実施が一刻も早く早期に行われるように、引き続き国に対して強く求めてまいりたい、このように考えているところでございます。

○中塚委員

検討会ではルートの変更が示されなかった。そのことには看過できないという強い言葉で述べたと。前回の建設委員会でもその説明があり、今回もありました。ならば、羽田新ルートを容認できないと国に伝えるべきだと、前回も指摘をいたしました。前回確認をいたしました。森澤区長も、また品川区としても、国に対して容認できないとの姿勢を伝えたことは一度もないことが、前回の建設委員会で課長より説明がありました。改めて、今まで一度もなかったけれども、森澤区長は、国に対して羽田新ルートは容認できないと。だってルートを変更されていないのですから。検討段階でも変更されていないことに対して、区は看過しないとまで言っているわけなのだから。またこの区議会でも、私に対して容認したことは一度もありませんと言うわけだから。だったら、国に対して羽田新ルートは容認できないと森澤区長は意見を言うべきだと思いますが、いかがでしょうか。

もう1点。飛行機のルートは国が考えることだと。大体私はA滑走路、C滑走路は固定化されていますから、品川区の上は必ず飛ばすということは、何度も自分の考えを伝えておりますけれども、それはそ

れとして、A滑走路、C滑走路に安全に着陸するためには、適当な距離を直進しなければいけない。そのことを品川区はお認めになるのか伺いたいと思います。

○高梨都市計画課長

最初のご質問でございますけれども、区といたしましては、国により行われている固定化回避検討会、こちらによる議論が速やかに行われて、区がこれまで継続して求めている区民負担軽減につながる具体的な方策の提示とその実施が、一刻も早く行われるように求めているということでございます。

次に2つ目の質問についてでございますけれども、具体的な経路が、飛行機の飛ぶ経路、どの部分に直線が必要かどうかといったような知見につきましては、区としては持ち合わせているところでございません。

○中塚委員

結局あれだけ言っても、森澤区長は国に対して容認できないとは言わないということです。何だか負担軽減のための具体的な方策と盛んに言いますけれども、100本飛んでいる飛行機が50本になればいいという問題ではないのです。飛んでほしくないということが区民の願いなのです。ぜひ森澤区長はその声に耳を傾けていただきたいと、これは要望しておきたいと思います。

もう一つ、A滑走路、C滑走路、着陸の際に一定程度直進することは知っていますかという質問をしましたがけれども、具体的な知見はないと。そのようなことはないでしょう。私だって、飛行機が安全に着陸するためには直進して着陸する、これが安全だと私でも思います。申し訳ないけれども、ラジコンの飛行機で練習しても、着陸するときはきちんとスピードを落としながら直進しないと着陸できませんから。ウィーンなんて曲がったらガチャンといってしまうから。どれぐらいの距離が安全なのかとか、直進距離が。どれぐらいの直進距離が安全なのかとか、あと気象状況、様々勘案して、それはパイロットの専門性だと、それは私もそう思います。それはパイロットの専門性です。この状態だったら安全、これは危険だからちょっとゴーアラウンドしよう、それはパイロットの専門性です。少なくとも着陸をする際には、直前は直進をすることが安全だと、このぐらいの知見を品川区は持っているはずだ、持ってもおかしくないと思うのですけれども、いかがでしょうか。つまりは、A滑走路、C滑走路を使う限りは品川区の上を飛ぶと。国の検討会は単なるごまかしで、時間延ばしで、先延ばしで、そのような国に対して、区は容認できないということを直ちに言うべきだと。これは繰り返しになりますので要望だけにしますけれども、言うべきだと思いますが、直進することに知見がないのですか、伺います。

○高梨都市計画課長

航空についての技術的な知見がない中で、感覚的に私の主観で物を言うことは避けるべきとの判断から、先ほどの答弁をさせていただいたところでございます。

引き続き、国によりしっかりと区民負担軽減につながる具体的な方策が検討され、それが示され、実施されることを区としては強く求めていく考えでございます。

○中塚委員

個人的な私見は避けるべき、なるほど、そのようなご説明なのです。車だって、縦列駐車するとき曲がって入ることよりも、直進で駐車したほうが楽でしょう。それは誰だってそう思いますよ。どこかのスーパーへ行って車とめる際に、バックでカーブしながら入るよりも、目の前が空いたら直進で止まったほうが楽でしょう。やはり、何かそこは認めてもいいのではないかなと私は思います。

最後に意見だけ。今回の請願は、品川区議会として森澤区長に対し、国土交通省による住民説明会の

早期開催をお願いする意見書の提出、つまりは区議会として、区長に住民説明会を開催するよう国に求めてほしいという内容であります。これは羽田新ルートについて賛成なのか、反対なのかの立場は問わず、現状の下、区長が国に住民説明会の開催を求めるべきだと私は思います。ぜひ区議会の対応が求められている請願でありますので、各委員のご意見も伺いたいと思います。

○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。

それでは、令和7年請願第2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

先ほどの質疑を踏まえ、継続でお願いいたします。

○つる委員

継続でお願いします。

○のだて委員

本日結論を出すということで、採択です。

既に約5年固定化されているという実態があるということと、国の検討会も2年4か月ぶりに行われたということで、区民の不安や願いをぜひ聞いていただいて、受け止めるべきだと考えますし、区議会としても、この羽田新ルートというものはそのように区民に被害を与えるものですので、重要な問題だと思いますし、区長が住民説明会の実施を国に求めれば、実現への大きな力にもなると思いますので、採択です。

○中塚委員

結論を出すということと、採択でお願いいたします。

まず、区議会として対応が問われている中で、意見の表明がなかったことは残念です。また、森澤区長自身が、国に対して住民説明会の開催を国に求める考えはないことが先ほどのやり取りで明らかになりましたので、ぜひこの考えを変えさせる、動かすためにも、品川区議会として、森澤区長に国土交通省による住民説明会の早期開催を求めるべきだと思いますので、採択でお願いいたします。

○横山委員

今回の議論では、区として迅速に国土交通省に対して、区民負担軽減につながる具体的な方策の提示とその実施を強く申し入れたことと、1年以内に次回の検討会が開催される旨を確認いたしました。引き続き区民の方々のお声に寄り添い、国に適宜意見を伝えていくとともに、今後の取組について注視していく必要があると考えますので、継続でお願いします。

○塚本委員長

それでは、本日のところは継続にするというご意見と結論を出すというご意見に分かれましたので、まず、この件を挙手により採決いたします。

それでは、本請願を継続とすることに賛成の方は挙手を願います。

[賛成者挙手]

○塚本委員長

継続が多数でございますので、継続と決定いたしました。

それでは、本件は継続といたします。以上で本件を終了します。

(2) 令和7年陳情第6号 区内老朽マンション修繕における助成の陳情

○塚本委員長

次に、(2)令和7年陳情第6号、区内老朽マンション修繕における助成の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

会議の運営上、暫時休憩いたします。

○午前11時57分休憩

○午後 1時00分再開

○塚本委員長

休憩前に引き続き、会議を開きます。

先ほど陳情の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、区内老朽マンション修繕における助成の陳情における区内マンションに対する取組、支援についてご説明をいたします。

恐れ入ります、陳情第6号関係資料をご覧ください。まず、陳情の要旨でございます、老朽マンション修繕などにおける何らかの補助に関連する内容として、住宅課および建築課で現在実施しております助成事業や、相談などについてのご案内をさせていただきます。

初めに、1、区における助成事業等についてご説明をいたします。黒丸の1つ目、住宅課では、住宅改善工事助成事業にて、マンション管理組合が申請する場合の共同住宅共用部分について、維持修繕などに関する工事を行う際に、工事費全体の10%、上限100万円を助成しております。続いて、こちらは建築課にて行っております住宅・建築物耐震化支援事業です。黒丸の2つ目をご覧ください。区では現在、昭和56年5月31日以前、いわゆる旧耐震基準で建築された3階建て以上の分譲マンションに対して、耐震診断や補強設計、耐震改修工事の費用助成を行っております。耐震診断は補助率2分の1で、延べ床面積1,000㎡以上が150万円、1,000㎡未満が100万円、補強設計は補助率3分の2で、延べ床面積1,000㎡以上が200万円、1,000㎡未満が100万円、改修工事については補助率3分の1で、延べ床面積1,000㎡以上が2,500万円、1,000㎡未満が1,000万円となっております。このほか、専門家である耐震化アドバイザーを6回まで無料で派遣し、耐震診断や耐震改修についてのアドバイス、耐震化に向けた合意形成の支援などを行っております。また、特定緊急輸送道路側道にあり、耐震診断の結果、倒壊のおそれがあると判断された建築物には、助成限度額が手厚い支援を別途行っております。

次に、資料の2番目、マンション管理計画認定制度についてご説明をいたします。マンション管理組合が作成した管理計画が一定の基準を満たす場合、適切な管理計画を持つマンションとして区が認定する制度が令和5年度より開始となりました。認定マンションの利点としては、大規模修繕工事などを行

う場合、マンション共有リフォーム融資の借入金利の引下げや、長寿命化工事を行った場合、各区分所有者が翌年度支払う固定資産税の2分の1の減額などのメリットがございます。

続いて資料の3番、マンション相談事業についてです。住宅課では、毎月第2・第4水曜日にマンション管理運営相談、毎月第3火曜日にマンション建て替え修繕相談を実施しております。相談内容としては、マンション管理士から管理組合の運営全般に関する事、建て替え修繕相談は、マンション管理士または一級建築士から修繕計画や工事に関する技術的なアドバイスを受けることが可能です。また、管理組合の理事会などにマンション管理士や一級建築士を派遣する制度も実施しております。

以上が、区内マンションに対する取組、支援についてのご説明でございます。

○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、いろいろ支援があるということでご説明いただきましたけれども、今回、この陳情の中身を見ると、大規模修繕、ここに大きなお金がかかるということだと思っておりますが、この大規模修繕をしなかった場合、こういった不具合が出てくるのかというところで、一般的な話になると思いますけれども、伺いたいと思います。

それで区内ではどのくらい、この大規模修繕というものが行われているのか、工事費用や、どの程度かかるのかというところを区が把握していましたら、伺いたいと思います。

それと、この陳情の中に、安全性を重視すると修繕内容の取捨選択が難しくなっているということで書かれているのですが、この修繕する際の選択肢というものはどのようなものがあるのかという区の認識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。

まず、大規模修繕についての内容というところのご質問でございました。こちらでマンションの支援事業として、各種相談事業や、リフォーム助成等ということは行っておりますが、各マンションの一つひとつの大規模修繕の工事の内容という、細かいところまでは把握をしてございません。それによりまして、その具体的な工事金額等は、大規模修繕というところに限っては把握をしていないところでございますけれども、ただ、住宅課のほうで実施をしているリフォーム、エコ&バリアフリー助成と言われているものに関しては、数は把握をしてございます。ただ、これが大規模修繕に該当するかというところはありますが、戸建ての住宅、もしくはマンションの個室のリフォームを除く、マンションなどの共用部分に関する工事の件数というところの金額は把握してございますので、その内容についてご説明をさせていただきます。令和6年等の実績で、2月12日現在のところでは、共同住宅における助成件数33件、助成額は1,318万8,000円という形になってございます。全体のリフォーム件数は約300件弱、297件のうち、33件ほどが共同住宅に係るリフォームを実施しているというところでございます。細かい工事の内容というところまでは申し上げられないのですが、主に多いのはLEDの工事やエコ、あとはバリアフリーに関する工事などが主なところでございます。

修繕をなかった場合にどのようなことが起こるかということは、委員の皆様もご承知のとおりかと思いますが、管理不全というマンションになった場合には、外壁の剥がれであるとか、区民の方、また、お住まいの方以外の方へも影響を及ぼすおそれがあるというように言われているところでございます。

○のだて委員

この取捨選択が難しいという中で、どういった選択ができるのかということをやっとイメージできなかったのですが、大規模修繕の際に選択というとなんがあるのかなというところで伺ったので、答えられたら伺いたいと思います。

それと、エコ&バリアフリーのところではこの共用部分が対象になるということでしたけれども、その際、共用部分と専用部分の境になる扉や窓というものは対象になるのかどうか伺いたいと思います。

○森建築課長

安全性重視で選択肢というところなのですけども、そちらについては私からお答えさせていただきます。

恐らく建物の寿命が先に何が来るかといいますと、配管、上下水道管の配管が傷んでくるというものや、まず先に起こるだろう、設備関係、給排水管と、それから給湯器と、この辺が先に傷んでくるだろうと考えられます。そこなのか、あるいは、先ほど住宅課長もお話がありましたけれども、外壁、内壁等の傷み、その後に骨組みがどうなのかなどいろいろあるかとは思いますが、選択肢としては、設備関係を優先するのか、外壁等のひびを直そうとするのか等、様々な選択肢が出てくるだろうとは考えられます。

○川原住宅課長

修繕における取捨選択というところのご質問でございました。残念ながら住宅課の一職員の見解では、なかなか技術的な要素が高いご相談になってしまうので、お答えは全て相談事業をご案内させていただいているところでございます。そういった細かい内容については、区でも建て替え修繕の相談、取捨選択をどうするかといったような相談事業、先ほど申し上げた月1回になりますけれども、また、あとは東京都のほうでも、東京都防災・建築まちづくりセンターのほうで、マンション建て替え改修アドバイザー制度というものも実施してございます。こちらそれぞれ細かく、建て替えの入門というところから、建て替えと修繕の費用対効果の説明というところや、あと、特にマンションの場合難しいものが管理組合の皆様、区分所有者の合意形成の回り方というところであると、そういった細かいところ全て、有償でのご相談という形を取ってございますが、相談事業というものもご案内させていただいております。品川区においては、こういった利用をされたい方には、1回に限りマンション管理組合に助成をしているといった事業も行っております。

○塚本委員長

共用部分の対象としてなるのかという質問もあったかと思っております。

○川原住宅課長

失礼いたしました。共用部分の項目がどこに当たるかといったところでございます。こちらで対象範囲としているものが、扉、廊下。バリアフリーですと、廊下、出入口、あとは扉の改修なども、バリアフリーに資する工事であれば該当という形にしてございます。あとはその他の工事として、屋上であるとか、あとは外壁の耐火パネルであるとか、防犯ガラス、扉などの設置というところがございますが、細かいところが何が共用に該当するかということは、別途見積りを取っていただいたものを見させていただいて、住宅課のほうで判断をさせていただいているところでございますので、細かいところはちょっとお問合せをいただければと思います。

○のだて委員

この大規模修繕を怠ると、外壁の剥がれですとか、先ほどご説明がありました。あとコンクリートだ

とひびが入って、そこに水が入ると鉄筋がさびて爆裂してしまうということで、構造的なことにも発展してくるかなと思います。やはりそうした面では、住んでいる人はもちろんですけれども、ほかの周辺の住民にも影響を及ぼすようなことになりかねないというものだと思います。そのような中で、物価高騰で資材が上がったりなど、そうした中でなかなか大変だということで、実際にこの陳情者の方にもお話を伺いましたけれども、今この想定工事費よりも1.5倍から2倍上がっているというお話でした。ですから、修繕の計画を立てていても予定どおりにいかないということで、先ほど取捨選択というところでご説明ありましたけれども、配管なのか、外壁なのかというところで、恐らく全部はできないので一部だけやるということになっているのかなと思います。その中で、やはり高齢者の方はもう、年金は一定ですので、にっちもさっちもいかないという状況だと伺いました。実際にこの陳情にも書いてありますけれども、30年にわたる不況によって現役世代の手取りが少なくなっている。年金支給額も減少している。物価高騰で生活が厳しいという中で、さらに工事費用も上がっていくという状況になっている。それでなかなか修繕が計画どおりに進まないという、もう本当にこれは住民の切実な願いだと思います。

その中でこの陳情にも書いてありますけれども、修繕が想定より1,000万円も上がっているという状況もあると、工事費用が、書かれておりますが、区として工事費用の高騰をどのように把握しているのかということをお伺いしたいと思います。どれだけ上がっているのかということも含めて、区の認識をお伺いします。

○森建築課長

耐震工事等に資するところになりますけれども、工事費が高騰していることは重々承知しておりますので、令和7年度につきましては、予算をアップしていただきたいというような要望は出しているところでございます。

実際建物の、木造ですけれども、除却につきましても、かなり工事費用が上がっているなどは考えてございますし、実際見ておられますとも上がっていることがよく分かりますので、そのような耐震化につきましても、さらに進めるためにも工事費用の増加分についても検討していきたいと考えてございます。

○のだて委員

区のほうでも何割ということはお示しありませんでしたけれども、アップしているということで、その分も助成額をアップしていきたいということですか。そうしたお話もありました。やはり区民の切実な、本当に、多分どこでもある思いだと思いますので、何かしら、やはりこの物価高騰が、資材高騰している中で労務単価も上がって、労働環境も改善していかなければいけないというところで上がっているということだと思うので、この物価高騰のところでは何か支援をしていくというお考えはあるのかどうか、それと、やはり陳情の中にも書いてありますけれども、老朽化が進んでくるとより工事費用がかかるということで、築年数が経過しているところには支援を出していくということなど考えられないかなと思うのですけれども、いかがでしょうか。

○森建築課長

耐震の補助につきましては、昭和56年5月31日以前に建築されたものであれば、補助も、先ほど申し上げたように出ます。その耐震補強に資する、要は外壁であったり、内壁の補修は当然対象の範囲内に入っておりますので、例えば配管につきましても、その配管をどかさなければ耐震補強ができないようであれば、その対象になりますので、その辺を含めてご申請いただければと考えております。

○のだて委員

耐震の工事についてはそうなっているということでしたけれども、耐震のほうもそうですが、大規模改修にもこれできないとなると、様々被害も出てくる可能性があるということで、そうしたところでも支援をぜひ検討していただきたいなと思います。

○中塚委員

今のやり取り伺いましたけれども、物価の高騰、建材費の高騰、人件費の高騰、近年激しく上がっていきまして、区も、それこそ新庁舎もそのようなことで影響を受けているわけですが、マンションも当然影響を受けるわけで、近年の急激な物価の高騰に対する区の支援は何かあるのか、どう考えているのか、そこを伺いたいと思います。

先ほど答弁で耐震化はあると。また、耐震化に資する外壁だったり、配管だったりの説明がありましたけれども、新耐震のマンションの場合は、当然ですが、そうおっしゃる課長の仕組みはスキームに入っていないと思うのですけれども、ちょっとご説明いただきたいと思います。

○森建築課長

委員のご指摘のとおりで、旧耐震であれば助成の対象になるのですけれども、旧耐震でなければ助成の対象ではないということになってございます。現在、区内のマンションの耐震化率94.5%、これ令和2年度の時点です。高い状態になってございます。基本的にはマンションの耐震性能はそれなりにあって、木造については80.2%と低い状態なので、そこを強く推進していきたいというのが建築課としての考えでございます。

○中塚委員

つまりは物価高騰に対する区の支援はないということでしょうか。ちょっとそこだけ確認させていただきたいと思います。

○森建築課長

旧耐震の建築物については、物価高騰のことについても検討はしているような状況でございます。

○中塚委員

旧耐震はそうだということで、つまりは新耐震はないというご説明だと思います。私もマンションに住んでいますし、理事長も何回かやったことはあるので、すごく陳情者の訴えは実感をするところなのですが、まずマンションの大規模修繕費用が当初の想定より上昇する、これは恐らく全てのマンションがそのような対応を強いられている実態があると思います。理由は様々であっても、毎年とは言わない、何年かに1回の総会で修繕費用のパーセントの値上げというものは、恐らくほとんどのマンションが、当初の計画よりも費用がかかるから修繕費用を引き上げますということは、恐らくほぼ全てが上がってくるのかなと思います。それに加えて近年の物価の高騰が重なっていますから、やはり新耐震のマンションに対しても、新たな支援策というものを検討する必要はあると思います。改めて区の見解を伺いたいと思います。

それと、旧耐震のマンションであれ、新耐震のマンションであれ、修繕費用が上がっていることに伴って、管理組合が、住んでいる方々が、陳情者の訴えのように困っている。負担が大変だと。そういった声というものは品川区に届いていらっしゃるのか。マンション管理組合やマンション居住者に向けて区も様々事業をやられておりますけれども、そうした中で、修繕費用の高騰について、区にどのような声が寄せられているのかも伺いたいと思います。

○森建築課長

新耐震のマンションも補助等の対象に入れてどうかということなのですけれども、建築課になりま

すが、こちらといたしましては旧耐震の建物、木造は設計平成12年までの新耐震も補助の対象になって拡大はしているのですけれども、鉄筋コンクリート造、RC造、鉄骨造等につきましては、耐震率も高いこともございますので、まずは旧耐震の建物をしっかり助成して補強していただきたいと考えてございます。

○川原住宅課長

マンション管理組合の相談の内容をどのくらい把握しているかというご質問に対して、住宅課のほうからお答えさせていただきます。

まず、直近の分譲マンションご相談というところでは、やはり耐震改修や大規模修繕工事を検討している、実施に向けて検討しているというところをご相談いただいたことがございます。そして、なかなかその中で、やはり理事会の総意をはかれないというところが難しいということで、これは理事長サイドの方からのご相談というところを受けておりました。マンション管理士という専門の有識者の方の相談のご回答としては、組合の意思決定は総会というところをまず通さないといけないというところがございますので、いろいろな情報を検証していただいて、組合員の皆様で共有をして1つの方向に進むようにしっかりと協議をしましょうといったところや、実際に大規模修繕の中身のところを見た上でのご相談というところも受けたりもしてございます。

もう1点は、大規模の修繕の積立金というところのご相談でございましたので、そういったところでは、修繕の積立金について今後どのように積み立てていかといったようなアドバイスというものを求めている相談もございました。その中で、これはマンション管理組合からのご相談だったのですけれども、1社しか見積りが立てられていないというところでもございましたので、複数社の見積りを取るようというところでご回答させていただいて、金額の妥当性等を踏まえて、どのような取捨選択を踏まえて皆様が納得していただけるかというところについて話し合いをしていきたいと思います。こういった具体的な、実際にマンションを見て派遣する相談の制度というものも別途行ってございますので、そういった細かいご相談についてもしっかりと受け止めて、相談事業を進めていきたいと考えてございます。

○中塚委員

積立金についての相談もあるということで、今の後半の課長の説明は、新耐震、旧耐震というよりも、区に寄せられている声だということだと思いますけれども、やはり老朽化、築年数がたてばたつほど、そのような悩みというか、相談も増えてくる傾向は当然あるのかなと思うのです。ただ、新耐震のマンションに対して物価高騰分の支援がないということは何度も説明されていますし、いわゆる耐震化の範囲でやっているということですが、なぜ新耐震のマンションに対して物価高騰分の支援がないのか、なぜないのかというところをご説明いただきたいと思うのです。新耐震といっても、別にここ二、三年の話ではないですから、もう築20年なども一応新耐震ですけれども、やはり、私のマンションも総会があると少しずつ上がっていくということを実感していますし、急激な物価上昇に対しては区の支援があってもいいと私は思うのですが、なぜできないのか、ちょっとその考えをしっかりと示していただきたいと思います。

あとあわせて、資料にある品川区住宅改善工事助成事業ということですが、これは新耐震、旧耐震関係なく、全てのマンションが対象なのではないかなと思っているのですが、違っていたら教えてください。維持修繕費用に上限100万円で助成をするということですが、この対象がちょっとよく分からなかったのでもう一度、具体的に廊下の清掃は対象になるのか。例えばさっき説明があっ

たので対象になるかもしれない、屋上の塗装、これは対象になるというような話だったのですけれども、これも確認したいということと、要するに屋上や外壁の塗装です。これが対象になるのか。実際予算を組むと、足場を組むことがすごい高いのです。その足場代というものも維持修繕等に入るのか、ちょっとご説明いただけたらと思います。いずれにしても、修繕費がかさんでいくということはもっともだと思いますので、支援の強化が必要だと改めて思いますけれども、いかがでしょうか。

○川原住宅課長

委員の後半のご質問に対してご説明をいたします。住宅改善工事助成事業、住宅課で行っているエコ&バリアフリーの住宅の改修に関しては、新耐震や旧耐震といったマンションの耐震性のところは特に判断基準となっておりません。こういった内容に、逆に助成対象とならない工事は、先ほど委員がおっしゃったようなハウスクリーニングなどといったものは、清掃工事の全般は入らないです。当然新築解体工事も入らないですし、あくまでも共有部分の皆様、区分所有者がお住まいのための共有部分が対象となっていますので、例えば同じマンションでお店があるとか、事務所、会社が入っているというようになると、その部分は除いてという形になります。あとは家電製品であるとか、購入設置というもの、あとは各種電気関係の配線工事、インターネット、電話の配線工事なども対象外となっております。ですから逆に、外壁であるとか、共有部分の改修という内容に資する工事であれば対象という形になって、足場もその共有部分の工事のために必要な足場であれば対象という形になります。関連工事という形で対象項目となるので、詳しくは見積りを見させていただければと思います。

委員がおっしゃっていた物価高騰対策としての支援というところでは、まずは国のほうでの何らかの経済対策というところの動向を見てまいりたいと思います。

○中塚委員

エコ&バリアフリーの件については、これとてもいい事業だと思っていますので、ぜひ周知徹底を要望したいと思います。

そして物価高騰分、もう品川区のほうでも補正予算を組みながら、暮らしに関わる様々な分野で物価高騰対策、これまで行ってきましたし、例えば区民への給付金も含めて、新年度予算でも様々な物価高騰対策が盛り込まれ、公共事業についても契約金がスライド条項で増えたり、いろいろやられていることは承知しているのですけれども、新耐震のマンションは正直何もないのです。先ほど国の動向を見守っていきたいということですが、ぜひ新耐震のマンションも費用はかかっておりますので、検討していただきたいと要望したいと思います。

その上で、アンケート調査をまずは実施して、あえて新耐震のみというわけではないですが、新耐震の方々、旧耐震の方々、マンションにお住まいの方々に、方々というか、管理組合なのか、理事長なのか、それは検討してほしいですが、マンションに今のようなお困り事があるのか、アンケート調査をぜひやっていただきたいと思うのです。物価高騰の費用に関してもそうだし、例えば管理組合の成り手がなく、順番は決めただけでも断られてしまうという悩みもありますし、いわゆるご近所同士のトラブルやペットのトラブルも集合住宅はありますし、最近では防災の取組、区もマンション支援盛り込んでいますけれども、やりたいけれどもなかなか合意形成がいかないとか、マンション特有の共同住宅だけにお困り事があると思うので、ぜひアンケート調査を実施していただきたいと思いますが、いかがでしょうか。区も度々、何かやったことがある気がするのです。ですからその中に費用負担のこともあったのかなかったのか、覚えていませんけれども、ぜひマンションにお住まいの方のご要望を聞く、そのような機会をつくっていただきたいと思いますが、最後にいかがでしょうか。

○川原住宅課長

委員のご要望にありましたマンションの管理組合の方へのアンケートの調査の実施というところは、今後いろいろな方のお声を聞きながら研究をしてみたいと思います。年に2回マンション管理セミナーという形で、マンション管理組合であったり、区分所有者の方が集まれる会というものを実践して行っています。今年は12月と、あと3月9日日曜日の日中行うのですけれども、非常にご好評いただいております。もう既に50名様以上のお申込みをいただいているので、ちょっと急遽お申込みをストップさせていただいているような形にはなるのですが、基本的に講義という形で、マンション管理士兼建築士の資格をお持ちの方からの講義を伺うのですけれども、質疑応答の中でいろいろなマンション管理者固有のご相談であるとか、話し合いができるような、情報共有ができるような機会も設けてございますので、そういった形もお声も聴いていきたいと思っております。

○中塚委員

ぜひアンケート調査を行っていただいて、区民の要望をまず把握するところから始めていただきたいと思います。品川区民のマンション住民は7割でしたか、6割でしたか、多くの方がマンションに住んでいるということが前提です。もちろん今回の陳情のように、築年数の高いマンションの方々のご要望しかり、また集合住宅という形から来る様々な悩みもあります。管理組合も、毎年毎年変わってしまうのでなかなか継続的にできないということで、私のマンションでは、何というのですか、半分ずつ2年交代というのですか、ちょっと交代制を工夫しながらやっているのですけれども、それぞれマンション様々な工夫をされて、いいアイデアなどは共有できるところもあるかと思いますので、ぜひ今日の質疑をきっかけにさせていただいて、マンションにお住まいの方の要望を把握して、対応していただきたいと要望して終わりたいと思います。

○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。

それでは、令和7年陳情第6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、不採択をお願いします。

理由としましては、先ほどご説明にありましたように、マンションにお住まいの皆様のお声をお聞きしながら、まずは相談事業や現行の助成などご活用いただくことが大切であるかなと考えるからです。

○つる委員

結論を出すで、不採択です。

冒頭の説明でもありました。あとは既存の支援事業をお住まいの方たちでしっかりと、るる考えていただくということと、あとは先ほども言いました、相談をまずしっかりといただくということと、何らかの補助ということなのですが、まさにそうしたことが、何をどうしたいかというところをしっかりと、よりお住まいの方たちで明確にさせていただいて、そこからまた区でやるべき支援があれば、そこについてはまた別途やっていきたいというようなところもありますので、この本陳情については不採択です。

○のだて委員

本日結論を出すということで、採択です。

修繕しなければ生活がままならなくなるだけでなく、通行人などにも危険が及ぶ可能性があるということで、資材や労務単価の工事費高騰もあって修繕ができないわけですから、したがって今の支援事業では足りないというところで、この実態を鑑みて何らかの支援をすべきだと考えます。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。

先ほどいろいろ述べましたけれども、やはり築年数の高いマンションについて、現状以上の支援を行うべきだと思います。また、新耐震についても支援を始めるべきだと思いますので、採択でお願いいたします。

○横山委員

本日結論を出すで、先ほどの説明、議論を踏まえまして、不採択でお願いします。

今後も国の動向を確認していただき、区や都の各事業を周知しながら、マンション管理計画認定制度や相談事業など進めていただきたいと思います。また、マンションに限らず、お一人お一人の住宅の状況に合わせて、丁寧に寄り添いながらお住まいのお困り事に関するご相談に乗っていただきますようよろしくお願いいたします。

○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7年陳情第6号、区内老朽マンション修繕における助成の陳情についてお諮りいたします。

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を願います。

〔賛成者挙手〕

○塚本委員長

賛成少数でございます。

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7年陳情第9号 私はどうしていいかわかりません 品川区長森澤恭子さんに小山三丁目第一地区・第二地区再開発中止を求める陳情

(4) 令和7年陳情第10号 法的権利・義務ナシ。行政認可ナシ。地権者所有資産評価・補償決定権ナシ。組合職員ナシ。小山三丁目第一地区・第二地区再開発準備組合の即時解散を求める陳情

○塚本委員長

次に、(3)令和7年陳情第9号および(4)令和7年陳情第10号の2件については、小山三丁目再開発に関連する内容のため、一括して議題に供します。

進め方としまして、陳情2件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件ずつ各会派のご意見を確認します。

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、理事者より一括してご説明願います。

○中道都市開発課長

私のほうからは、令和7年陳情第9号、第10号についてご報告いたします。

関係資料をご覧ください。武蔵小山駅周辺における再開発の動きについてでございます。武蔵小山駅周辺では、武蔵小山パルム駅前地区第一種市街地再開発事業および武蔵小山駅前通り地区第一種市街地再開発事業が行われてきました。また、小山三丁目第1地区、小山三丁目第2地区では都市計画が告示され、現在、市街地再開発準備組合が市街地再開発組合設立に向けた検討を行っている状況でございます。

地区の状況でございます。武蔵小山パルム駅前地区でございますが、令和6年5月、市街地再開発組合が解散しております。武蔵小山駅前通り地区でございますが、事業期間が令和7年3月までとなっております。小山三丁目第1地区、また小山三丁目第2地区におかれましては、令和4年3月に地区計画の決定、高度地区の変更、防火地域および準防火地域の変更をしております。令和4年7月には、第一種市街地再開発事業の決定を告示しているというところでございます。

○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

今回、陳情第9号では、私はどうしていいかわかりませんと窮状が訴えられております。その中で、陳情の中にも、武蔵小山から追い出されたら野垂れ死にするしかありませんという、本当に切実な思いが書かれております。こうした思い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。

それとテレビでも、この品川の再開発のことが報道されまして、「ミヤネ屋」という番組ですけれども、そこで品川区の開発の問題が取り上げられて、武蔵小山もその1つ、品川浦の開発についても取り上げられました、まずこの番組、区はご覧になったでしょうか。伺います。

○中道都市開発課長

最初のご質問です。こういった陳情の声、区としましては、きちんと準備組合のほうに今の状況を届けて、こういった陳情でこういった思いがあるということは届けてまいりたいと考えてございます。

また、テレビの「ミヤネ屋」でございますけれども、私もテレビのほう見たというところでございます。

○のだて委員

この陳情者の思いを事務組合に伝えるということですが、区としてどのように受け止めたのかということでも伺ったので、ご答弁いただければと思います。

「ミヤネ屋」も見たということで、そこでは本当に切実な区民の方も出て、証言されていましたけれども、そこでのコメントをする人たちも、この開発については、やはりひどいね、住み続けられないということで声が出されていました。やはり今回の陳情の方も、独り暮らしの生活をして後期高齢者の方だということで、そうした方を、終の棲家としてこの武蔵小山を選んでマンションを買ったということで、そうした住民を追い出す計画を進めてよいの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

最初の、区としてというところでございます。再開発を含むまちづくりにつきましては、地域住民の方がどのように将来像を検討されて、また、どのような形で進めるかどうかといったことを検討されて進めているものになりますので、進めたい方、こういった形でご不安になる方、様々ございますが、そういった中できちんと議論が交わされるような場が設けられるよう、区としては準備組合に対して指導していきたいと考えてございます。

また、住民を追い出すのに進めていくのかということでございますけれども、先ほどの答弁と重なるところはございますが、やはりきちんと地域住民の方々でお話をされて、将来のまちをどうしていくのか、また地域の課題をどのように解決していくのかと、そういったところが、対話を重ねていくところが非常に重要と考えてございますので、そういった中でまちづくりが進むように、区としても準備組合のほうに申し伝えていきたいと考えております。

○のだて委員

地域の方がどうしていくかということで区はいつも言うのですけれども、その中で、議論できる場を設けたいというお話でした。ぜひそうした地権者の方、そして周辺住民も含めて、議論できる場をつくっていただきたいと思うのですけれども、説明会という形になるのですか、改めて伺いたいと思います。

それと、対話を重ねることが大事だというお話でしたけれども、やはりこの計画を進めていくことが住民を追い出すことになってしまうと。特にこの高齢の方は、仮に戻ってきたとしても一時的には別の場所で仮住まいをしなければならないと。そのような引っ越しをするに当たっても大変だということで、戻ってこられるか分からないという思いだと思います。そうした中で準備組合はどんどん今進めようとしているということで、連日各戸別に訪問をして合意を取るためにやっているのだと思うのですけれども、そうした対応が、この陳情にあるものは室内の調査ということで書かれておりますが、いつ来るのか心配で夜も眠れないという声がかかれております。そうした方には、強引に調査したり、合意を迫ったりということがないように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。

○中道都市開発課長

議論の場をつくっていただきたいというところでございますけれども、準備組合に申し伝えまして、その地域の中で対話を重ねるといったところが重要かと思っておりますので、まずは準備組合のほうに今のご意見をお伝えしていきたいとは考えてございます。

続きまして、調査の件でございますけれども、今回の陳情にある調査というものは、同意を得た方、まずはビラ等を各お宅のほうに配布いたしまして、同意のある方に対しまして、いわゆる補償費などを算出するのに精度を上げるために、室内の調査をさせていただきたいというところでございます。このときには説明会も開かれたというところで、そういった中で丁寧な説明をした中で、同意のある方に対して調査を行ったというようなところでございます。

○のだて委員

まずは組合に伝えるということでしたので、それもやりながら、区としても場が設置されないということであれば、議論する場は設置をしていただきたいと、これは求めておきたいと思います。

今回、陳情に書いてある調査については同意を得てやっているということですが、その中でも心配されているということですので、そこは丁寧に対応していただきたいと思いますが、やはりこの間の準備組合の対応がサインを迫っていくという中にもありますし、実際この賛成しているか、反対というところはないのですか、しているかどうかというところで、区が報告を受けている中身も、実際に蓋を開けてみたら、なかなか賛成が広がっていないという中で、今この計画が進んでいないということだと思いますので、準備組合の対応についてはしっかりと注目をしていただきたいと思います。

この資料の中に、再開発組合設立に向けた検討が今この地区では行われているということですが、それはどのようなことをやられているのか、現在の進捗状況も伺いたいということと、この今進んでいない、この事業の決定がされたのが令和4年7月ということで、3年半以上ですか、動いていないという、2年半ですね、2年半ぐらい動いていないということですが、その理由を伺いたいと思います。

○中道都市開発課長

現在の状況でございますが、まず地区内の権利者の方々に対してヒアリングを行っているというように聞いてございます。その中で、進める方、進めたくない方、様々意見はあるというところでございませぬけれども、そういった中で議論を重ねているというように聞いてございます。またはその地区の中で、どのような建物、または公共施設、または道路といったところを、何というのでしょうか、事業計画をつくっていると。また、そうした中で、従前から、また従後の権利変換なども、概算ではありますけれども、そのようなものをお伝えしながら、今地区の方々で検討されているというように聞いてございます。

○のだて委員

今ヒアリングをしているということで、議論を重ねているというお話でしたけれども、ぜひ個別の議論ではなくて、全体を通して多くの方が参加をした中での議論を進めて、そのような場も、議論の場をつくっていただきたいと思います。

今のご説明ですと、いろいろ計画を、つくっている中で進んでいないというご説明でしょうか。伺います。

○中道都市開発課長

基本的には住民の方々でどのように進めていくのかというところで、いわゆる法的な基準も様々ございますし、またまちづくりの考え方、様々あると思いますけれども、そうした中で今議論を重ねている状況というように聞いております。

○のだて委員

いろいろ議論しながら、法的基準もあるということで、そうすると、本組合設立に向けた3分の2以上の合意がまだ得られていないということなのか、伺いたいと思います。今議論をいろいろしているということなので、やはりこの再開発、やめてほしいという方もたくさんいるということだと思いますので、私はこの再開発やめるべきだと思いますけれども、いかがでしょうか。

○中道都市開発課長

都市再開発法の中の同意率というところで、3分の2というところが出ましたけれども、まだ区のほうには、正式にそうした書類等は報告されておられません。区としまして、3分の2以上だからこの再開発を進めるというところではなくて、1人でも多くの方がご理解の下にまちづくりは進めていきたいと考えてございますので、また、そのような状況の中でまちづくりのほうを検討していただきたいとい

うように、準備組合のほうには伝えているという状況でございます。

○のだて委員

まだ正式な書類が来ていないということで、把握されていないということなのですか。そうですね、その中で、地域では第1地区が既に本組合の申請をされたというような話があるようなのですが、この書類はまだ出されていないと。ちょっと改めて、ここは大事なところなので確認をさせていただきたいと思います。

それと併せて、陳情第10号に関わって、この中にいろいろ、この計画当初には想定していなかった事態が起こっているということで、新型コロナや、ロシアによるウクライナ侵略などによって、資材やエネルギーの高騰、労働環境の改善などもこうした大きな変化があるというところで、計画の変更をせざるを得ない状況になっていると思いますけれども、現在の資金計画や工期、販売価格の設定など、どのように変更されたのか伺いたいと思います。

それと、前回の質疑の中で、この準備組合には資産の決定権がないというところでありましたけれども、既にこの準備組合が提示をした、この標準価格の下でサインをしてしまった同意書の扱いというものはどうなるのか伺います。

○中道都市開発課長

まず、3-1地区の事業認可申請が出されたかどうかというところでございますけれども、まだ区のほうには提出はされておられません。

また、都市計画決定から現在において様々な変更があるのかというところでございますけれども、委員が言われた販売価格等々、そういったものにつきましては、区としては把握をしていないというところでございます。

また、資産の決定権というところでございますけれども、準備組合がご提示している従前従後の価格だったり、床の従後の広さであったりというところも、全て概算でというところでお示しをして、変更あるというところでご説明をしているというように聞いてございます。それは、やはりまちづくりを進めていく中での1つの条件というところでご提示をしているというところでございますので、また、それと今回のまちづくりを進めるための同意書というものは、特に関係性があるものではないというところでございますので、一度出された今の同意書というものは、ご本人が変更したいといった旨がない限り、一定程度の期間であれば有効というように判断をするものと考えております。

○のだて委員

区としては、販売価格については把握していないということでしたけれども、資金計画や工期などについても把握していないということなのか。この陳情の中には、本組合設立が令和7年度以降に延期された。工事着工は令和9年度以降に延期されたと。第1・第2地区、どちらも書いてあるのですが、このスケジュール感も含めて伺いたいと思います。

それで実際にこの同意書と価格などについては関係性がないということで、恐らくサインをした方はその価格ということでサインをしていると思うのです。やはりそこはそう思ってサインをされていると思いますので、その誤解のないようにしっかり説明することが必要だと思いますし、その同意、つまり先ほどの説明だと、変更したいということであればこの同意書を解除する、破棄をするということも可能なのか伺いたいと思います。

○中道都市開発課長

まず、今回の陳情に書いてあります、説明会のときに総事業費であったり、補助金であったりという

ように記載はされておりますけれども、説明会、区の職員のほうも参加しておりますが、そのときに、こういった資金計画については説明会では述べていないというところがございます。現在、資金計画も、都市計画などの段階では非常に概算の中で検討されているというように聞いておまして、実際にはその事業認可の資料を作成していく中で資金計画というものはつくられていくというものになりますので、変更があったかどうかということではなくて、資金計画等をつくっている最中というような区の認識でございます。

工期につきましても、特段何か延期するというようなことは、現在の段階では、区に報告はございません。

あと誤解がないようにと、従前従後、モデル権変というところですか、その部分について誤解がないようにということがございますが、こちらの部分につきましては、以前から区のほうも、きちんと変更がある部分であったり、そういった誤解を生むことがないようにご説明をしていただきたいということは、準備組合には申し伝えているというところがございます。

あと同意書につきまして、もちろんそこにつきましては、変更というものは可能だというように区としては認識しております。一度、何というのでしょうか、同意を出したものをやめたいということであれば、それはまたその権利者のお考えだと思いますし、もちろんもともとは進めたくないという方がやはり進めたいと考えていくことも、やはりまちづくりの中で必要なことかと考えております。

○塚本委員長

のだて委員、そろそろまとめていただけるでしょうか。

○のだて委員

最後にこの仕組みのところかどうか、この準備組合の解散ということなのですが、どういった場合に解散になるのか、解散できるのかも含めて。パルム駅前地区が解散しているということなので、同じように解散ができると思うのですが、どのような場合になるのかと。自ら組合が解散したり、そのようなことができるかどうか伺います。

○中道都市開発課長

一般的なお話になりますけれども、まず建物が完成しまして、様々な支払い等、また組合のほうが終わって、その資金計画がまとまり、または一定程度その風の環境、建物による風の影響の調査であったり、使用していたときに不具合が生じた修繕といったところのめどが一定程度つきましたら、その関係資料をまとめまして、こちらのほうを都知事のほうで解散の認可申請を行います。知事のほうで決定をした際に、解散ということになります。

○中塚委員

武蔵小山の再開発ですけれども、この間繰り返し陳情が提出をされております。私はそれだけ理不尽な計画で、やめてほしいとの声が強いものと受け止めております。

まず、陳情第9号について伺いますけれども、タイトルにあるように、区長に再開発の中止を求める陳情です。そこで森澤区長に、この第1地区、第2地区の再開発を中止する考えはあるのかないのか伺いたいと思います。

ちょっとまとめて伺いますけれども、陳情の中身、先ほどの質疑の中でも、罪のない私たちのような高齢者が強制的に武蔵小山から追い出されることを聞かされて、目の前が真っ暗になったと訴えている区の受け止めの説明がありましたが、私が伺いたいことは、なぜこうした声が出るのか、繰り返し寄せられるのか、こうした意見が繰り返し繰り返し上がる、その理由を区はどう考えていらっしゃるのか。

理由です。理由を伺いたいと思います。どうしてこうした声が何度も繰り返し、また地域の中からも大勢、私も伺いますけれども、上がる、その理由を伺いたいと思います。

3点目、ちょっとそこにも関わりますけれども、本会議での共産党の一般質問に対する答弁で、森澤区長が答弁に立ちました。その場で私なりにメモをしたのですが、メモし切れない部分があるので、何とおっしゃったのか伺いたいと思います。私の記憶では、再開発、様々な声を受けて、区長は地域主体で進められるものだというようにおっしゃったということと、あと住民の声に耳を傾けるといふご答弁があったと思うのですが、ちょっと陳情審査にも関わりますので、もう一度ご紹介いただけたらと思います。

○塚本委員長

3点目の質問は大丈夫ですか。うかつに言って違っていましたなどとなるといけないから、できる範囲で。できる範囲で結構かと思えますけれども。後々齟齬がないように。

○中道都市開発課長

先ほどのので委員の質問に対して、組合の解散の話をお伝えしました。準備組合の解散につきましては、準備組合は任意の団体になりますので、準備組合の中で検討し、決定を下すものというような認識でございます。

あとは中塚委員の1つ目のご質問、区長のほうでこういった再開発を中止する考えはないのかというところでございますが、まず現在、武蔵小山につきましては、都市計画決定を踏まえた部分で事業認可をしている、検討している最中というところでございます。こちらにつきましては、市街地再開発事業を進めていくというところで、今回第一種市街地再開発事業というところで、地域の権利者の方々が事業主体というところがございますので、その中止する、しない、どうするかといったところの考えは地域の方々が検討するものというところで、区としては考えております。

また、陳情が区議会に多く出されてくることは、その理由はどう考えているのかというところでございますが、再開発を進めていく中で、やはり非常に将来に不安をお持ちの方というものが一定程度いるということは、区も把握してございます。また、準備組合で、そういった中で非常に丁寧な説明を区としても求めておりますし、組合のほうも行っておりますけれども、なかなかそういったところで、まだ不安な部分というものが取り切れていないというところだと思います。そうした中で、やはり権利者同士で対話をしていただいて、まちづくりをどうするのかということを議論していただくというところが、区としても重要と考えてございます。

最後に区長の答弁でございますが、こちらのほうは再開発の部分というところでよろしいでしょうか。

私からはまちづくりの在り方に関するご質問についてお答えいたします。まちづくりとは、住民自らがまちのあるべき姿について話し合いを重ねながら形づくっていくプロセスであると考えます。私自身、昨年末にまちづくりに関して区民の方と対話する機会をいただきましたが、そこでは将来に不安を感じる地域住民の切実な声をお聞きしました。まちづくりの主体はそこに住む地域住民であるとの考えを改めて強くしたところです。今後もまちづくりに関する住民の様々な声に耳を傾けてまいります。

以上となります。

○中塚委員

ありがとうございました。まず、区長は、武蔵小山の再開発、第1地区、第2地区、中止する考えはあるのかと伺いましたが、ご答弁は、都市計画決定を踏まえて進めていく、中止するしないは地域の方が検討というご答弁でしたけれども、つまりは、区長は、武蔵小山の再開発の中止を求める考えがない

ということでよいのか、いや、中止するしないは地域の方が決めることで、区長の及ぶものではないということなのか、やはりタイトルにあるように、区長に中止を求めているわけですから、その考えがあるのかないのか、もう一度ご答弁いただきたいと思います。

それと、こうした声が出る理由について、将来に不安を抱く人が一定程度いるとのご答弁でありました。これは区長というより、担当課長の見解になるのか、どうしてこのように将来に不安を抱く人が生まれると思いますか。その理由。どうして、ここに切実に訴えるように、目の前が真っ暗になってしまふ、武蔵小山から追い出されると、このような将来に不安を抱く方が一定程度いると思いますか。これは武蔵小山だけではないのです。再開発の事業が進むと、どこでも起きる声なのですけれども、そこには共通性があると思うのです。品川区に伺いたいことは、将来に不安を抱く人が一定程度いる、その理由、そこをどうお考えなのか伺いたいと思います。私はそこに、やはり区長の答弁にあった住民の声に耳を傾けたいと。ぜひ傾けていただきたいと思うけれども、どうしてこのような声が出るのかというところを深く理解する必要があるのかなと思いますので、どうして将来に不安を抱く人が一定程度いると思うのか、その理由を伺いたいと思います。

○中道都市開発課長

まず、準備組合でどう判断するのかというところでございますけれども、この市街地再開発事業を進めるかどうかという決定をするのは、準備組合で決定するものになります。都市再開発法の中でも、そういった事業認可の申請が出された場合には、行政としては、法的等の不備がなければ認可を行わなければならないというような法令もございますので、まず決定につきまして、進めるかどうかの決定につきましては、準備組合で決定するものというような考えでございます。

続きまして、こういった将来に不安を抱えている方がいるというところをどのように思っているかというところでございますが、まずは自分の住むというところの変化に対して不安を覚える方もいらっしゃるかと思います。または、従前従後に対しての、従後の建物に対して、自分の思いとは違うものに住まなければならないというところの、そういった不満もあるかと思います。または、住むことはいいとは思いますが、その部屋の大きさであったり、階層であったりなど、細かい部分に対してご不安を覚えている方もいるかと思います。不安は人それぞれ様々あるとは思いますが、そういった形の様々な不安という部分について、区としても準備組合に声を届けて、なるべく解消していくというような形で取り組んでまいりたいと思います。

○中塚委員

まず、区長に中止をする考えはあるのかということですが、決定はあくまで準備組合が決定するのだと。進めるのもやめるのも準備組合だというご説明だったと思います。そして、法的に不備がなければ認可せざるを得ないという区の立場も表明されました。説明がありました。私が伺ったことは、決定は私も準備組合だと思います。準備組合が決定することです。その決定に際して、森澤区長が中止を求める考えがあるのかないのか、そこなのです。決定権は分かります。準備組合が決定するのです。その決定に際して、区長は中止を求める考えを伝えるつもりがあるのか、それともないのか、ぜひそこをご説明いただきたいと思います。

そして将来の不安についてですけれども、課長おっしゃるとおり、それは誰だって住まいや変化があることに不安を抱くこともありますし、従前と違う、自分の思いとは違うところに不安を感じる、不満を感じる方ももちろんいらっしゃいますし、部屋が希望どおりにならない、もっと言えば当初の話と違ふとなれば、不満を感じる方はそのとおりだと思います。しかし、一番のこうした声が上げられる理由

は、私はそこだけではないと思うのです。一番の理由は、反対していても強制的に出ていくか、新たな床に入るか、つまりは自分の今の住まいに住み続けられない、強制的に住み続けることを拒まれる、ここに原因があると私は思うのです。3分の2を取られると、3分の1は強制的に、反対していても今の住まいからお金をもらって出るか、新しいビルの床になるか、少なくとも今の住まいのままでは住めないと。その強制性があるから、不満、将来に不安を抱いているのだと私は思いますけれども、区はいかがでしょうか。

○中道都市開発課長

まずはその決定に際して中止をする考えはあるのかどうかというところでございますけれども、繰り返しになりますが、準備組合が決定したもので、また、その事業認可資料が提出された際には、都市開発法に則って行政は行政手続を進めるものというような認識でございます。

続きまして、強制的に対応せざるを得ないというところでございますけれども、区としましては、その法令の3分の2以上基準を満たしたからといって、すぐに手続を進めるというところではございません。1人でも多く、そういったご不安の方を解消して、まちづくりを進めてほしいということを準備組合に伝えているというところでございます。

○中塚委員

森澤区長は、武蔵小山の再開発を中止する、中止したいという気持ちがないということが、もう3回聞きましたけれども、結局武蔵小山の再開発を中止する考えが森澤区長にはないと。私に言わせれば進めたいのだということの現れだと、今の答弁で私は思いました。これだけ区民が訴えている、区長の答弁でも、まちづくりの主体はそこに住む住民の方々だとおっしゃるのに、結局そこに住んでいる方々の声を受け止めて、準備組合に中止を求める考えは森澤区長にはないとということだと思えます。これ以上、ここだけでのやり取りはこれで終わりますけれども、ぜひ森澤区長に伝えていただきたいと。このやり取りを伝えていただきたいと要望したいと思えます。

もう一つ、今の答弁にもあったけれども、やはりいずれにしても、一定程度決定されれば法的な不備がなければ進んでいくものだ。でも、3分の2でゴーサインを出すのではなくて、できるだけ1人でも多く合意を進めていただきたいということをご説明いたしますけれども、結局都市開発法第20条で、区域内の方々は今全員組合員方式なのです。もう一つ、都市開発法第87条で、従前の権利は、これ法律で消滅と書いてあるのです。結局区は、1人でも多くなどと言います。準備組合の方々も3分の2以上などと言いますが、結局本組合が設立されると、自分の土地建物は自分のものではなくなってしまふのです。つまり強制的に、賛成だろうが反対だろうが、なくなってしまうのです。そのなくなってしまう、都市開発法第87条では、消滅すると書いてあるのです。法律に。なかなかこのような法律はないです。そのことを区はご存じなのか。その上で、私は、だからこのような深刻な不安の声が寄せられる。反対していても、最後は強制的に追い出されてしまうと思う。ここに根拠があると思えますけれども、いかがでしょうか。

○中道都市開発課長

都市開発法の中では様々な文面がございます。その部分、また従前の権利につきましても、補償という形であったり、権利変換という形で保障されていくというものになりますので、そうした中で、地域の方々が話し合いを重ねて進めていただければと考えてございます。

○中塚委員

補償がある、権利変換がある、このやり取りはさんざんしてきましたけれども、権利変換計画はあく

まで出ていく場合は幾らだと。また、新たなマンションに入る場合は幾ら、またはそれに相当する延べ床だということが示されるだけで、権利の保障といいますが、今の住まいに住みたいという願いはかなわないというものが、この都市開発法です。だから住民の皆さんは、切実に追い出さないでくれと。終の棲家は、自分は生活したいのだという訴えが上がるのだということを理解していただきたいと要望したいと思います。

そして結局は、3分の2以上と言います、3分の2以上の同意があると本組合が設立されて、本組合が設立されると、残りの3分の1以下の方々も反対していても追い出されてしまうのです。だから区長に求められるものは、合意がないのに、強い反対意見が上がっている中で、まずは都市計画審議会に区長は提案してはいけないのです。合意が進んでいない状況で。都市計画審議会に提案するのは区長ですから。と私は思います。さらに、3分の2がまとまってしまうと追い出されてしまうわけだから、せめて区長は全員が同意するまで話し合いを続けなさいと、事業認可後も働きかけなければいけないのです。それを合意もなく、都市計画審議会に区長は提案し、その後1人でも多くぐらいになってしまう、これは私はおかしいと述べておきたいと思います。

陳情第10号に関わって、先ほどもやり取りはありましたけれども、陳情第10号は、準備組合の解散を求めているのです。準備組合は任意団体だから、自分たちで継続する、または解散するを決定するのだと。森澤区長は、それに中止をしろと、同じ言葉で言えば解散しろという考えはないということは、先ほどのやり取りで十分分かりました。伺いたいことは、都市計画決定をされている再開発、今回でいうと第1地区、第2地区、両方ですけれども、都市計画決定をされている再開発について、再開発決定の停止を区長はできるのか。別の言い方をすると、区長は再開発決定の取消しを提案できるのか、提案です。提案できるのか。また、もっと言うと、区長は準備組合を解散させることはできるのか。過去にも都市計画決定されて、北品川駅前の、あれはロータリーのことだったか、都市計画決定がされたけれども、その後に変更されたと記憶しているのですが、そうではなくて、都市計画決定の停止、または決定取消しの提案、また組合の解散、これは森澤区長にそうした権限があるのか。ないのだったらないといや、ひどい制度だなと思います。これは制度の問題なので、再開発に賛成や反対ではなくて、その仕組みをご説明いただきたいと思います。

○中道都市開発課長

市街地再開発事業における都市計画の停止というところでございますが、まず都市計画事業におきましては、変更という対応がございます。変更、いわゆる再開発だけではなくて、都市計画事業といった全般の中で変更を行うことというものはございます。そうした中で、いわゆる市街再開発事業の告示の変更というものがあのかどうかということは、今後調べていかないと、今回答えるというところではできないというところがございます。〔2月26日に「市街地再開発事業をはじめとした都市計画は、都市計画法により決定・変更等の手続が定められておりまして、既に定められた都市計画の変更や廃止を行う際には、決定時と同様に法にのっとり手続を経ることにより可能となります。具体的には、地域住民のまちづくりに関しての意向を受けた上で案を作成し、都市計画法に基づく説明会や公告・縦覧を行い、都市計画審議会の答申を受けて、区決定により決定されることとなります。〕と答弁あり〕

○中塚委員

分かりました。変更の対応はできると。そうですね、変更はできますよね。ただ、この都市計画決定の決定自体を停止なのか、取消しなのか、陳情者は陳情第10号は、再開発の解散。陳情第9号は中止ということですから、つまり事業認可された決定が、要するに中止をさせるためには、どのような

手法が区長にあるのか。先ほど調べたいとおっしゃいましたので、ぜひ調べていただいて、私もきちんと知りたいと思いますので、ご説明いただきたいと思います。

これで最後にしますけれども、いずれにしても、これだけの方々が声を上げている再開発は直ちにやめるべきだと重ねて要望したいと思います。

○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。

それでは、令和7年陳情第9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、不採択をお願いします。

先ほどの質疑にもありましたけれども、再開発事業は地域の方が主体で進めていらっしゃるまちづくりであると考えております。しかしながら、地域の皆さんの声を聴いていただきながら、準備組合にお伝えしていただければと思っております。

○つる委員

本日結論を出すで、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、採択です。

夜も眠れない不安を与えて、住民の暮らしを壊し、区長の言う、ここで生きたいという住民を追い出す再開発はやめるべきですので、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。

森澤区長は、再開発は地域の方々が進めていくもの、そこでよく、先ほどからの課長の説明も、準備組合の方々がよく地域の方と話し合っというお話がありましたけれども、地域の方々が進めていくのであれば、これだけ強い反対が上がっているものを進める理由はどこにもないと思います。法律では3分の2と定められています。区は1人でも多くと言います。そのような1人の人生を奪うようなことを決して行政はやってはいけないし、準備組合にもそのように指導をすべきだと思います。こうした乱暴な再開発は中止をと重ねて述べて、採択でお願いいたします。

○横山委員

本日結論を出すで、先ほどの説明、議論を踏まえて不採択をお願いします。

今後も区民のお声については、区として丁寧に聴いていただきますようお願いいたします。

○塚本委員長

それでは、本陳情については、結論を出すとの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〕

○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7年陳情第9号、私はどうしていいかわかりません 品川区長森澤恭子さんに小山三丁目第一地区・第二地区再開発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7年陳情第10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。

理由は先ほどと同じです。

○つる委員

本日結論を出すで、不採択でお願いします。

○のだて委員

本日結論を出すということで、再開発によって住民が住み続けられず、住まいや営業の心配からのストレスや心労で夜も眠れないという思いをしていることはよくわかりますし、改善すべき、再開発はやめるべきだと思います。しかし、この任意団体である準備組合に対して公が解散を求めることは、権力の横暴、ひいては憲法違反にもなりかねないものであると考えて、不採択にせざるを得ないと判断しました。

○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。

確かに区長が任意団体に解散を求めるということは公権力の乱暴だという指摘がありました。ただ、趣旨は再開発、これ中止してほしいということですから、少なくともその趣旨は、そう理解すべきではないのかなと思います。また、先ほどのやり取りでも、区長にそのような権限があるのか、どのような仕組みなのかということはちょっと調べてみたいということでもありますので、その調べも待ちたいと思います。いずれにしても、武蔵小山再開発は進めるべきでないという、その陳情の趣旨には十分賛同いたしますので、趣旨採択でお願いします。

○横山委員

本日結論を出すで、先ほどの説明、議論を踏まえまして、不採択でお願いします。

○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7年陳情第10号、法的権利・義務ナシ。行政認可ナシ。地権者所有資産評価・補償決定権ナシ。組合職員ナシ。小山三丁目第一地区・第二地区再開発準備組合の即時解散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・陳情審査を終了します。

3 報告事項

専決処分の報告について（報告第1号）

○塚本委員長

次に予定表3、報告事項を聴取いたします。専決処分の報告について（報告第1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いたします。お手元の資料、報告第1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貨物自動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11月24日に専決処分をいたしましたので、同条第2項に基づきご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9月10日、品川区西大井二丁目の区道におきまして、品川区清掃事務所の職員が運転する清掃車が、路肩に停車中の小型貨物自動車に接触し、サイドミラー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、走行中の周囲への安全確認が十分ではなかったということであり、区に過失があることから、貨物自動車の修理の費用として2万1,450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、お手元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、ご質疑等がございましたらご発言をお願いします。

[「なし」と呼ぶ者あり]

○塚本委員長

ご発言がないようですので、以上で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しのなら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、所管質問がございましたらご発言願います。

○中塚委員

所管質問に関わってというか、その他のその他でもよかったのですけれども、先ほど調べるというご説明があったので、その他のその他でも構わないのですが、間に合うのだったら、あした、その調べた結果を建設委員会にご報告をいただけたらと思っておりますので、まとめについては委員長にお任せしたいと思います。承知しました。

○塚本委員長

承知しました。では、明日もしそのような対応が可能であればということで、引き取らせていただきます。

ほかにございますか。

○のだて委員

2月19日のまつざわ議員の質問で、八潮市の道路陥没に関わって、品川はどうかかというところで、道路陥没はなかったということでしたけれども、どのような調査を行ったのかということと、八潮市のところでは下水道のところでの老朽化というか、関わってということですので、下水道のチェックなどしましたのかというところで伺いたいと思っております。

○塚本委員長

代表質問は対象にならないという、申し送り事項があるのかな、申し送り事項があるということなので、恐れ入りますけれども、ちょっとこれは対象になりませんので、ご了承いただきたい。少し待ってください。

すみません。では、申合せ確認事項と照らし合わせて、可能であれば一応仮にということで、今いただいたまつざわ幹事長の代表質問の八潮の陥没について、どのような調査、また下水道に対しても調査を行ったのかというようなことでお聞きしたいということですので、明日の委員会での理事者の答弁を、一応採用となった場合にはお願いしたいと思います。

ほかにございますか。よろしいですか。

ほかにその他で何かございますか。

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。

あしたも午前10時からの開会でございます。

これをもって、建設委員会を閉会いたします。

○午後2時52分閉会