

午前十時開議

○畠山晋一委員長 ただいまから都市整備常任委員会を開会いたします。

○畠山晋一委員長 若林委員は欠席でございますので、御報告いたします。

本日は、請願審査等を行います。

それでは、1 請願審査に入ります。

令八・一一号「『千歳烏山駅前広場南側地区第一種市街地再開発事業』において地権者保護と公正な行政運用を求める陳情」を議題といたします。

ここでお諮りいたします。

令八・一一号について、陳情者より趣旨説明したい旨の申出があります。これを許可することに御異議ございませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○畠山晋一委員長 異議なしと認め、そのように決定いたします。

それでは、趣旨説明を聴取するため、ここで委員会を休憩いたします。

午前十時一分休憩

午前十時二十六分開議

○畠山晋一委員長 休憩前に引き続き、会議を開きます。

本件について、理事者の説明を求めます。

○鈴木烏山駅周辺整備担当課長 烏山総合支所駅周辺整備担当課長の鈴木でございます。私から、提出されました令八・一一号「『千歳烏山駅前広場南側地区第一種市街地再開発事業』において地権者保護と公正な行政運用を求める陳情」について御説明をいたします。

本陳情の趣旨内容としましては、記載のとおり大きく三点ございます。

一つ目は、明らかな経済的リスクがあり、採算が取れない事業への懸念に、世田谷区、準備組合からの十分な説明がないという御意見、二つ目は、再開発に伴う地権者の生活についての御意見、三つ目は、世田谷区、準備組合、事業協力者の在り方への懸念という内容でございます。

これらに対する本陳情に対する区の実施と考え方について御説明をいたします。

初めに一つ目の経済的リスクの懸念に対する説明不足についての区の見解でございます。

市街地再開発事業では、工事費や人件費の高騰、そして工期の遅延など、事業に影響を与える要因を踏まえながら、再開発準備組合に対して必要な指導助言を行っております。引き続き、各段階において事業の成立性や資金計画について継続的に確認を行ってまいります。

一方、再開発準備組合では、六月二十五日に開催いたしました総会に併せて、地権者であればどなたでも参加できる勉強会を開催し、市街地再開発事業の仕組みや、これまで寄せられた質問に対する考え方について説明を行っております。

区としましては、今後も、地権者の皆様から寄せられる御意見や御懸念を踏まえながら、各段階でお示しできる情報について適切に提供しながら、地権者の合意形成を図るよう、再開発準備組合に対して丁寧な情報提供と説明を求めてまいります。

次に、二つ目の再開発に伴う地権者の生活の御意見に対する区の見解でございます。

市街地再開発事業は、事業の進捗に応じて、各段階において課題を整理、把握しながら検討が進められ、現在の都市計画決定前の段階においては、事業の大枠や想定される課題が示されている状況でございます。

そのため、管理費、修繕積立金や工事期間中の生活再建など、地権者の負担に関わる事業についても、事業の進捗に応じて、今後さらに検討、提示されていくものと認識しております。

区としては、地権者が将来の居住や生活再建、負担の見通しについて十分な情報を得た上で判断できることが重要であると考えております。そのため、各段階でお示しできる内容について丁寧な説明が行われるよう、再開発準備組合に働きかけを行ってまいります。

最後の三つ目ですが、世田谷区、準備組合、事業協力者の在り方への懸念に対する区の見解でございます。

第一種市街地再開発事業においては、地権者で構成される再開発準備組合が主体となって事業の検討を進め、その検討に対して事業協力者が資金面や技術面の支援を行っております。

世田谷区は、必要な指導監督をする立場として、それぞれが役割を担いながら、事業計画の検討や合意形成を進めてまいります。

地権者の皆様が抱える事業に対する御不安や御懸念については、再開発準備組合におい

て、丁寧な御説明や意見交換を重ねながら、理解の促進と合意形成を図っていくことが重要であると考えております。

区においても、これまで地権者の皆様からの御相談や個別面談に応じ、御意見や御懸念を直接伺ってまいりました。また、七月二十五日には、区主催による地区内の地権者との意見交換の場を設け、多様な立場からの御意見や御懸念をお聞きしており、本日二十九日も、夜に意見交換を開催する予定でございます。

さらに、御参加いただけなかった地権者に対しても、並行して個別面談を行っておりまして、行政の立場から地権者に寄り添い、丁寧に事業を進めております。

今後も区としまして地権者の皆様の御不安や御懸念を把握しながら、再開発準備組合に対して十分な説明と丁寧な対応を求めるとともに、地権者の理解が深められるよう、必要な役割を果たしてまいります。

陳情に対する御説明は以上でございます。

○**畠山晋一委員長** ただいまの説明に対し御質疑がありましたら、どうぞ。

○**中塚さちよ委員** 質問なのですが、七月二十五日に区の主催で地権者向けの説明会を行ってくださっています。これは、うちの区議会でも、地域の議員には、そういうのをやりますよという情報提供をいただいております。私も都市整備の委員で、今回の陳情もありますので、やはり詳しく状況を調査することが仕事ですので、現地に行って、私も傍聴をしたいと考えまして、事前に所管の課長にお電話をしたところ、これは地権者向けのものですから、地権者でない方が行くのはちょっと違和感がありますよというようなことを言われました。

私も、地権者の方、全員ではないのですが、存じ上げて、連絡先を知っている方がいらっしゃったので、やはり地権者ではない立場の者が傍聴に行くということはどうなのかということをお騒がせしたくなかったものですから、事前にお電話したところ、いや、そんな、ぜひ傍聴されたらよろしいのではないかとことを言っていたので、現地に伺ったところ、地権者以外はもう立入禁止ですといった貼り紙が貼り出されていて、私は、お騒がせはしたくなかったものですから、事前に所管の方にもお電話をして、地権者の方にもお電話をして行ったのですが、入り口にでかでかと紙が貼り出されていたので、これで強引に入っていっては、やはり私も地権者の皆さん全員に確認したわけではないので、そのまま引き返して帰らせていただいたのですが、そうした地権者の方以外が、この説明会に行ってはいけないというものに対しては、法的な根拠があるのかを教

えていただけますか。

○鈴木烏山駅周辺整備担当課長 今、中塚委員からお話がありましたとおり、事前に御連絡をいただいておりますが、ただ、この地権者の会ですが、初めに地権者の皆様に、この地権者の会、意見交換の場を設けさせていただきますというところで、地権者のみの会ですよということで周知しておりますが、そういう中で個別具体的なお話も伺える場というところで設定しておりましたので、地権者、様々な個別事情を持っておられる方もいらっしゃると思いますので、そういう中で安心して発言ができる場を設けるというところで、地権者の方のみの参加の場ということで対応したところでございます。

○中塚さちよ委員 私は、地権者の方が安全に発言できる場が必要だという趣旨には、もちろん理解をしておりますので、そのまま帰りましたが、調べたところ、これは地権者の方以外を立入禁止にすることには法的な根拠というか、準備組合がそう決めればそのような対応ができるというような情報を得たのですが、それは合っていますか。

○鈴木烏山駅周辺整備担当課長 今回の会は、準備組合と言うよりかは、区が主催の地権者の会、意見交換の場となりますので、法的とかではなくて、皆さんが安心して話ができる場というところで、区のほうで設定をしました。

○中塚さちよ委員 では、法的には特に根拠はないということによろしいですね。

○鈴木烏山駅周辺整備担当課長 そのとおりでございます。

○関口江利子委員 質問します。せっかく地権者の方が今日来てくださったので、蒸し返すわけではないのですが、最初のほうで、先ほど地権者の方に質問しました、最初の情報の公平性が担保されていなかったのではないかとことを確認したのですが、初期段階でも、たとえ具体的な計画は進んでいないにしても、リスクについての協議を重ねることはできたのではないかと思います。

十年前からやってきましたよという説明も受けていますが、実際、この段階に来て、これだけ地権者の方から懸念事項が上がってくるということは、やはり周知の徹底というところで足りないところがあったのではないかと思います。

主体が準備組合であったとしても、世田谷区としての事業も関わっている以上、やはりここの部分は、働きかけであれば働きかけを強めて、地権者の方、周辺住民の方併せて、もっともっと周知を進めていくべきであったと、そして協議を重ねるべきだったのではないかと思います。過去のことはありますが、ここの部分にもっと関与できなかった、そのあたりについて教えてもらえますか。

○鈴木烏山駅周辺整備担当課長　ありがとうございます。区のほうも、これまで駅前広場は決定して、その後、残った街区での課題解決というところで、平成二十六年から、個別連絡会から、皆さんに四つの案を提案しながら、どういう形がよいのかというところで、この南側地区について勉強会や情報提供をしながら、まちづくりについてお話し合いをしてきたというところがございます。

そうした中で、南側地区では平成二十八年から、具体的にこの市街地再開発事業の勉強をスタートしていくというところで周知、お知らせも、ニュース等も配りながら、各段階で勉強会を開催して行ってきたというところがございます。

区のほうも、そういう地域の方、最初は少人数から始まったところではありますが、お知らせをしていく中で、どんどん人数が増えていって、理解をいただきながら進めてきたところではありますので、区のほうとしては、各段階においてできる限りのことをして、お知らせもお配りしていますし、個別の対応とかそういうところも、ヒアリングとかアンケートも行いながら取り組んできたという認識でございます。

今後も、足りない部分があったというところも十分認識しておりますので、丁寧な対応を進めてまいりたいと考えております。

○関口江利子委員　ありがとうございます。もう一つ、七月二十五日、区主催での意見交換会のことをお伺いしたいのですが、集まった人数と、その中で賛成であったり、懸念の方であったり、反対の方であったり、様々な方が参加されたのかなと思いますが、人数と、そのあたりの考え方の内訳のようなものが分かれば教えてください。

○鈴木烏山駅周辺整備担当課長　二十五日については、参加人数が二十六名という形で御参加をいただいております。二十五日については、意見交換では、区のほうから駅前広場の経緯や南側地区のまちづくりの経緯、再開発事業の仕組みを中心に御説明をした後に意見交換を行ったところでございます。

そうした中で、駅前広場については、先ほどお話もありましたが、改めて現在の位置になった検討経緯や、バス停を集約することによる商店街の回遊性への懸念等の御意見もございました。

あわせて、南側地区のまちづくりの経緯や再開発事業の仕組みでは、事業費を担保するための参加組合員の制度に関することや、今後、設立認可や権利変換計画で同意を取るかどうかという権利者としての将来のリスクに関する御不安や御質問もいただいております。

今後、権利者の皆様の御不安や御懸念などを把握するとともに、一つ一つ丁寧に説明をして御理解を得るように、準備組合も指導しながら、区も対応してまいります。

○中塚さちよ委員 もう一点質問させてください。先ほど趣旨説明者から質問がありましたが、都市計画手続を進めることの同意の取消しを希望している方とか、脱会希望者というのが保留されているとか、書式がもらえないという問題があるということでしたが、これに対して区は、準備組合に公正なちゃんとした運営を求めるのであれば、速やかに、こうしたことがないように、区としてこの問題を改善すべきではないかと思うのですが、何なら今日の夜、説明会があるということなので、その場にでも書式を持っていくとか、何かしらしていただくべきではないかと思うのですが、どうお考えですか。

○鈴木烏山駅周辺整備担当課長 準備組合の脱退同意の件だと思いますが、そちらで、提出先が準備組合になりますので、準備組合から話を伺っている限りでは、準備組合のほうも、脱退するに当たって、その理由もしっかり把握しながらお話をし、そういう中で受理をしたいというところがあるというところはございますので、そういう面で、今、直接お話できていない部分や、受付がなかなかしてもらえないというお話は伺っております。

そういう点もございますので、区としても、地権者の皆様と個別にお話を伺って、どういう不安材料があるのかという点も含めて、都市計画に進めることへの同意についても、どういう考え方なのか、改めて区からも確認をしているところでございます。

対応についても、準備組合に適切に対応するように指導をしていきたいと考えております。

○中塚さちよ委員 では、公正中立ということが行政の仕事だと思いますので、特定の方向に誘導したいから、なかなか出さないとか、そういうことがないようにお願いしたいということと、もう一つ、先ほど申し上げました住民の、地権者の方の説明会、二十五日は、そのような形で、私は、皆さんが安全に発言できるようにと思ひまして、帰らせていただきましたが、うちの立憲のメンバーは、みんなこの問題にとっても関心を持っていますので、私がそれで入らなかったことに対して、不満を言っていたメンバーもおります。しっかり話を、強行突破してでもではないですが、聞くべきだったのではないかなというように意見も出ておりましたので、この説明は今日も、今晚もあるということでしたが、法的な根拠はないということですから、決して傍聴することで、安全に発言できないなどということはないのではないのかと思う人が、傍聴に行くかもしれないので、その場合は、決

してそうした、何か穏やかでない意味があるわけではなく、しっかり情報収集したいという意味で、私以外の者が、私とは違う考えで傍聴へ行くかもしれませんということで、一言申し上げます。

○**関口江利子委員** ありがとうございます。御存じだと思いますが、二日前の日経新聞の一面などでも、タワーマンションの居住実績のない部屋が非常に増えているということが出ていましたが、結局、昔からではありますが、都心などは不動産投資の対象になりやすく、ただ、ここ五、六年の中で、その率が非常に上がってきているという中で、烏山もその対象になり得る可能性は十分にあると思っています。

そうすることで、要するに地価が上がって行って、本当に烏山の地域に住みたい人、その場所で子育てをして、年を重ねて、ずっとその地域コミュニティの中に入っていくのだと思っている人が、本当の意味での正当な価格で、烏山に入ってくることができなくなる可能性もあると思います。

この問題は、国の規制も追いつかないというか、規制するつもりもないのかもしれないのですが、そういう懸念のようなものも、今日の陳情の中でお話しいただきました。

区として、この懸念に対してどうお考えなのか、そしてまた、区の規制などもない中で、少しずつ、今、居住実績がない人に対しては、税負担を上げていくとかということもありますが、区として何か手だてする可能性はあるのか、そういうことを、ちょっとお考えを教えてください。

○**一坪都市計画課長** 関口委員、ありがとうございます。世田谷区でも、千代田区だとか、高層マンションが乱立するようなところでは、都市部を中心に、投資目的によるマンションの取得や短期転売ということが課題になっているという動きは把握してございます。

特に千代田区などでは、再開発に建つ新築マンションを対象にしまして、不動産業界に対して、引渡し後五年間を転売禁止にする特約とか、そういうことなどを行政要請としては行っているところでございます。

不動産の転売を直接規制することは、私有財産との関係もありますので、なかなか慎重な検討が必要だということは、我々も認識しておりまして、国や都とか、こういう制度的な動きも踏まえながら、今後、千歳烏山の地域性や社会情勢も踏まえて検討していくことになるかと思っています。

○**たかじょう訓子委員** 先ほどの陳情者のお話の中で、本当に納得しておられないという

ことをおっしゃっていました。それで、おっしゃっていた中で、入居後の管理費とか修繕積立金、そして固定資産税など、そういう固定費がかさむと。年金で暮らしているという中で、住み続けられないですよということを訴えられたわけですね。こういう判断をするのに、重大な情報が、今回もはっきり示せないという状況なのだと思いますね。

区は、都市計画決定は地権者にとって、それぞれの生活、そして将来の生活、将来ですね、生活設計を左右する極めて重要な意思決定だと思っていますが、その判断は十分な情報に基づいて行われることが必要だと考えています。それは同じ認識でよろしいですか。

○鈴木烏山駅周辺整備担当課長　そうですね、区のほうも、当然、十分な情報がある中で判断をしていただきたいというところで、各段階で、出せる内容は限られているというところもありますので、今後、都市計画決定をして、基本設計を行い、その中で皆さんの資産の調査も行っていくという形になりますので、そうしたところで、建物のどこに入るのかというところで、その管理費とか修繕積立金も変わってくるというところがありますので、各段階で、出せる段階になった段階で、きちんとそういう情報を提示できるように指導を行いながら、判断ができるように区のほうも対応したいと考えております。

○たかじょう訓子委員　区も認めるように、情報はしっかりと得た上で判断してもらわなければならないと、そうするべきだというようなことは認識はおありだと。だけれども、都市計画決定後でないと、そういう情報は出せない。これが再開発の制度そのものだということだと思うのですね。お示ししたくても示せませんということだと思うのですね。

つまり、地権者は、自分が将来どれだけの権利床を取得できるのか、管理費、修繕積立金が幾らになるのか、固定資産税がどの程度増えるのかということも、先ほど八万円と提示されていると伺いましたが、それもまだはっきり分からないわけですね。都市計画決定という重大な判断を、地権者はどうするのかということが求められているということなのですよね。

これ、地権者が不安を抱くのは当然だと私はと思いますが、その辺の認識、当然だとやはり思いますよね。

○畠山晋一委員長　御意見になっていますので、感想を求めるのと質疑は違いますので。

○たかじょう訓子委員　分かりました。そうなんです、当然なんですよね。ですから、この数字は求められないと。しかし、それは制度の問題であって、先ほども陳情者がおっしゃっていたように、そういう情報の足らない住民に、しっかりと寄り添ってほしいとおっしゃっているわけですね。そこについて、先ほど、丁寧にやっていきます、その段

階でやっていきますよと何度もおっしゃっていますが、これは、住民にとっては、その意思決定に関わる情報を得られないまま進めるということにほかならないと思います。ここに対して、区としてできることはほぼないのですよね。こういうことでは大変問題だと思います。

○岡川大記委員　ちょっと一件ですが、趣旨説明者の方が、事業破綻したりとか、事業を中止したりするときのリスクを聞いていないというようなこともおっしゃられていたのですが、都市計画をした上で、そのまうまくいったというか、そのまういった場合のことは、やはり、まだ何も考えられないというのは分かる——考えられないというか、お示しできないということは分かるのですが、中止になったとか、事業破綻したというときの場合は明確に示せるのではないかなと思うのですね。今回いろいろ家を潰してしまったと、その後、事業中止になったというときのことは、ある程度示すことはできるのかなと思うのですが、そのあたりはもう示されているのでしょうか。

○堂蘭烏山総合支所長　今回の流れで、ちょっとお話をしますと、都市計画で今、我々が決定しようとしている流れの話というのは、まず都市計画全体の枠組みを決めようとしているところなんです。

その後、今回の市街地再開発事業の流れでいきますと、今は現時点では準備組合と言っていますが、その後は本組合、都市再開発法に基づく組合を設立していきたいと思っています、という流れになります。

そのときに、組合設立の段階で求められる内容が、事業計画になります。もう一つ定款になります。この中の事業計画となりますと、この事業計画の中で、建物をどのように建てていくかという基本設計を今後やっていきたいという流れになります。

これをこの間、説明会等でやっているのは、この都市計画が決定された後の、次年度からこの基本設計業務に入っていきたいという流れになっていきます。

この基本設計業務とか事業計画をつくっていくときに、いろいろなリスクの部分も考えていく形になります。

同時に、この組合設立の認可権者は東京都になりますので、この事業計画が、収入の分、支出の分がしっかりできているのか、リスクを組合員が負うことはないのか、そのあたりもチェックしていく形になります。

そういうことで、東京都側の認可権者としても、その部分をしっかり見ていく内容になりますので、現時点で、今どれぐらいのリスクで、その工事の内容の中止になった場合の

話だと思うのですが、そのあたり、そうならないことを祈るわけですが、なった場合のリスクの話も含めて、今後の事業計画の内容の中でも、しっかりと議論していく内容になるかなとは思っております。

○**畠山晋一委員長** 以上で質疑を終わります。

それでは、令八・一一号に対する御意見と取扱いについて、各会派よりお願いいたします。

○**山口ひろひさ委員** 今、陳情者のほうからお話を伺わせていただきました。今までこの中で、七割の方は賛成、三割の方がまだ納得されていないという中での、こういう陳情の発生だと思っております。

陳情者の方から、今の生活のままだがよいという御発言もありまして、これが魂だということでありましたが、その気持ちは私も十分分かるつもりではありますが、ただ、世の中、そう思いながらも、自分の思いどおりにいかない部分で、諸行無常という言葉がありますが、まちづくりという部分に関しても、諸行無常だと私は思っておりますので、その部分に関しては、やはり受け止めて十分そのまちづくりに対する考え方というものを示していただきたいなと思います。

そういう立場ではないのに、そんなことを言えるのかというお気持ちもあろうかと思いますが、私個人、その陳情の中で、その言葉を受け取ったときに、そう感じましたので、ちょっとそれを述べさせていただきました。

そして、平成二十六年からこのまちづくりに関しては進められている、アンケートも踏まえながら、ただ、十分な情報が受け入れられていないという方もいらっしゃるかと思いますが、その情報提供と、受け入れる側の差は、どんな事業においても行われるわけで、今こういう中で、区のほうも情報提供の不足の部分に関して認めるような発言もありましたが、ここで説明会を、また今日も行われるということであります。

そういう中で、しっかりと、十分理解を、合意形成と言うのですかね、そういうことを行っていくことも、また進んでいくのではないかと理解をしているところですが、お互いの乖離を、しっかりと、段階段階において埋めていくということが、この再開発事業の大切な部分だと思いますので、区のほうも今、できる限りのことは、今行っているのではないかと説明の中で理解をいたしますし、先ほどそのリスクの話もありましたが、説明があったとおり、今できる段階でのリスクというものは、多分説明をされているので、その次に入った段階において、またこの地権者の方々とのリスクの交渉といえますか、そうい

う話合いの中で合意形成を図っていくという事業だと思いますので、その辺の乖離をしっかりと、今後も小さくしていく、そういう努力を区に求めまして、継続とさせていただきます。

○佐藤ひろと委員 公明党としても、態度は継続でございます。

こういった再開発事業、特に第一種の市街地再開発事業は、地権者の方の合意形成が最も重要でありまして、これに伴って、地権者の方が、何か思いが分断されるようなことが決してないように、しっかりとこの懸念と不安を最大限払拭していくということに力を注いでいただくことが行政の役割だと思います。

その面でも、先ほど堂蘭支所長がおっしゃったように、まず大枠を決定しないと、何も進むことも、説明することも、具体的なシミュレーションのスタディーをすることもできませんので、改めて都市計画決定を進めていただいて、今、準備組合という任意の団体が、ああでもない、こうでもないという権限はないので、しっかりと認可が取れるかどうかも含めて、その中で、しっかりとそれぞれの地権者の方と、個別対応も含めて、話をしていただく中で、地域のまちづくりに向けた将来性に対して、できる限り地権者の方の御協力が得られるように汗をかいていただけたらというように思っております。

私も、いろいろなこういう事業で、権利変換とか、それから土地収用とか、様々な選択肢があることも存じ上げていますが、なかなか今の段階で、具体的なことを申し上げられない制度であることは分かっておりますし、特に地権者である区民の皆さんにとっては、もう既に百四十メートルのマンションが建ってしまうような、そんな前提に立っているもので、そういうことはまだ何にも決まっていないということも含めて、とにかく、ただでさえちょっとスケジュールは遅れていますから、都市計画へ向けた手続を丁寧に進めていただいて、最後まで伴走していただく中で、この烏山の新しいまちづくりの形成の実現に向けて取り組んでいただきたいということをお伝えして、継続といたします。

○中塚さちよ委員 本件ですが、勉強会二〇一六年、この設立以来、社会経済状況が大きく変化してしまして、他の再開発事業でも、事業費高騰、規模縮小に至る例が相次いでいます。

市街地再開発事業は権利変換を伴い、工事費変動や、様々な負担や地権者の生活再建に直結するリスクを含むと。そうしたものについて十分な説明が受けられていなかったため、本件の陳情は、組合を指導監督する世田谷区に、より公正な行政運用を求めるというのが、この陳情事項です。

私どもの会派は、この陳情事項の趣旨に賛成を、趣旨採択をしたいと思っております。

先ほども質疑を重ねさせていただきましたが、この説明とか勉強会が進んでいく中で、陳情者の方が冒頭訴えられたとおり、専門知識を持っているディベロッパーの方がどうしても主導をする形になりやすい、情報の差が圧倒的にあると。そうした中で、地権者が十分に理解をした上で判断することは、構造的に難しいです。

その中で、都市計画が決定する前に、組合にどうしても加入しなければとか、事業に賛成をしないと詳しいことが分からない。これは構造的な問題だと思うのですが、それに対して、では、区はきっちりと公平公正に行政運用をしているのかと言えば、だんだん調べているうちに、やはりこの同意を取り消したいという方、あるいは準備組合を脱会したいという方に対して、現在も速やかな対応は行われていないということですし、区の今のお話、じっくりお話を聞いてから準備組合に対応してもらおうというような説明は、とても公平中立な立ち位置とは思えませんでした。

この問題は、今日も地権者の方の説明会もあるということですので、速やかに公平中立の立場から関わって対応をすべきではないかということと、また、こうした問題は、実は本件に限らず、区の様々な再開発事業においても起こっている問題ですので、こうした計画初期の段階の十分な説明や合意形成の在り方は、しっかりと、今後もこのようなことがないように、改善、課題を少しでも解決していくと、そのようなことについても、私たちの会派としては求めているところです。

本件を趣旨採択にすることは、この皆様の今後のまちづくりということ以上に、ほかのこれからの区のまちづくりの在り方に対して非常に有益なものになると思っております。ぜひほかの皆様も、この世田谷区のまちづくりというところで、趣旨採択ということに御理解をいただきたいと思っております。

○関口江利子委員 生活者ネットワーク世田谷区議団といたしましては、採択をお願いをします。

るる地権者の方から思いを伺いました。区へも質問させていただきました。その中で、今日の新しい資料にもありました都市計画手続を進めることへの同意の取消し希望が保留になっていること、準備組合からの脱退希望を受け付けてもらえない状況が、現時点で既に起きているということからも、今陳情の準備組合を指導監督する立場の世田谷区から、準備組合に対して、公正な行政運用を求めるという陳情には妥当性を感じています。

地域の中で、地域に関わることにに対して懸念がありますということを公にするのは、非

常に勇気と覚悟の要ることだと思います。そこへの敬意も表しまして、採択といたします。

○ひうち優子委員 今回の陳情は、地権者保護と公正な行政運用を求めて、準備組合を指導監督する立場の世田谷区が、地権者に寄り添って説明を重ねてほしいという内容と理解しております。

地権者の方からは、なぜ自分の土地が再開発に含まれるのか、どんな展望で進められるのかといった納得のいく説明が順を追って説明されなかった。また、自分の土地が再開発にかかっていると認識せず、改築してしまったという声をいただいております。

一方、世田谷区は、七月二十五日に、地権者の方向けに説明会を開催、今後は、地権者の不安や懸念、意見を踏まえて、各段階に合わせて丁寧に意見交換、説明会の場を設けていくということでございます。

今回は、それらのことから、陳情者の方の意を酌んで、趣旨採択をお願いいたします。

○岡川大記委員 今回の陳情について、行政のこれまでの対応が、法令や必要な手続きののっとなって進められていることについては、一定の理解をしております。そのため、現時点において、この行政の対応そのものが公正ではないというほどまで言い切ることは難しいかとは思っております。

一方で、法令上適正な手続を踏んだ上でも、地権者の方々一人一人に公正に、寄り添って納得が得られているかどうかという、やはり必ずしもそうではないとは思っております。

再開発というのは、地権者の土地や建物を、大切な財産だけでなく、生活とか事業とか、いろいろな人生設計に大きな影響を与えるものであると。ですので、やはり法令上は、手続を進めることは可能なのですが、やはり地権者のことに寄り添うということも十分考えていっていただきたいと思います。

あと、七月二十五日、二十九日、そういう会があると思いますが、そういう場も、これからは小まめに取っていただいて、地権者の方々に御理解いただけるような場をしっかりとつくっていただきたいと思っております。

あとは、その公正な行政運用ということに関して、そうですね、しっかり話を聞きながら進めていただきたいということもありますが、やはり公正でないとも言い切れないとは、私は思いましたので、今回継続とさせていただきます。

○たかじょう訓子委員 日本共産党世田谷区議団は、採択とさせていただきます。

本陳情内容は、再開発事業そのものに反対するという内容ではなかったと思いますが、御説明を聞いていますと、これは本当に再開発を進めてもらっては困ると、私たちの自分たちの将来の生活設計が成り立たないというような主張もございました。

地権者が自らの財産や暮らし、そして将来の生活に関わる重大な判断をするに当たり、十分な情報が提供され、公正な環境の下で意思決定できるよう、これを求めているものです。

区は、本陳情の提出を受けて、七月二十五日に説明会を開催しました。そのこと自体は、地権者の不安に応えようとした取組として受け止めたいと思いますが、しかし、本日の質疑で明らかになったように、都市計画決定の時点では、権利変換後の床面積や管理費、修繕積立金、固定資産税など、生活再建を判断するために最も重要な情報は、具体的には示されません。

つまり、地権者は、自分や家族が再開発後も安心して住み続けられるのかということが、また、営業を続けられるのかという最も大切なことが分からないまま、都市計画決定という重大な判断を求められることになります。

そして、後になって具体的な条件が示されて、これは難しいと分かったとしても、その時点では、そのときは、もう事業は大きく進んでいて間に合わない、都市計画決定後では間に合わないということになるのではないのでしょうか。

そういった地権者が不安や迷いを抱くことは当然だと思います。制度上そうになっているということだけでは、地権者の不安は解消されないと思います。

だからこそ、区には、制度上の制約があることを前提としても、地権者が可能な限り将来を見通せるような、準備組合に対して、より丁寧で具体的な情報提供や説明を強く求めていく役割があると思います。

区が掲げる参加と協働によるまちづくりは、住民が十分な情報を得て、自らの意思で判断できる、そういうことができて初めて成り立つものだと考えます。

本陳情は、その理念に立ち返って、公正な行政運用を求める極めて妥当な内容だと思います。

よって、本陳情への態度を採択といたします。

○**畠山晋一委員長** それでは、本件の取扱いについてお諮りしたいと思います。

本件の取扱いについてですが、採択、趣旨採択、継続審査と意見が分かれておりますので、本日のところは継続審査とすることではいかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○**畠山晋一委員長** 御異議なしと認め、令八・一一号は継続審査とすることに決定をいたしました。

以上で1 請願審査を終了いたします。

○**畠山晋一委員長** 次に、2 報告事項の聴取に入ります。

まず、㊦代田地区地区街づくり計画の策定について、理事者の説明をお願いします。

○**丸山北沢総合支所街づくり課長** それでは、代田地区地区街づくり計画の策定について御報告いたします。

本件は、今年二月の都市整備常任委員会において素案の御報告をいたしました。計画の内容については変更はございません。

1 主旨、2 対象地区については記載のとおりです。

二ページ目を御覧ください。3 これまでの経緯です。本年二月の都市整備常任委員会報告後、三月の（素案）説明会、五月に街づくり条例第十四条に基づく（案）の公告・縦覧及び（案）説明会を開催しております。

4 地区街づくり計画については記載のとおりです。

5 地区街づくり計画（案）説明会の開催結果（概要）です。開催日時、場所は記載のとおりで、参加人数は二十八名でした。

三ページ目を御覧ください。当日の主な意見として、浸水リスクのある場所での地下・半地下の禁止の提案、大規模敷地が建て売り住宅になることにより緑が減少するケースへの対策、代田一丁目の都営住宅跡地を公園として整備することを要望するなどの意見がございました。

6 計画（案）に対する縦覧・意見書についてです。縦覧期間及び意見書提出期間は、記載のとおりです。意見書は二通（二名）でした。

主な意見としまして、狹隘道路セットバック部分にキックボード置場の区画を設けないようなルール化を望む意見、小田急線上部施設の整備により来街者が増え、迷惑を被っているため、商業施設は下北沢駅前に整備すべきとの意見がございました。

区の見解とその他の意見については、四ページ以降にまとめていますので、後ほど御確認ください。

最後に、7 今後のスケジュールです。八月六日に計画策定・告示を予定しております。

御説明は以上です。

○**畠山晋一委員長** ただいまの説明に対し御質疑がありましたら、どうぞ。

○**山口ひろひさ委員** すみません、素人的な質問をしてしまって申し訳ないのですが、その水害が発生する地域において、私の地元でもあるのですが、その半地下・地下を規制すべきだというような意見があったということですが、これは実際に規制ということは、まずできないのですよね。

○**丸山北沢総合支所街づくり課長** 地区計画によっては、地下室や半地下を禁止することは制度上可能ですが、今回は地区街づくり計画というものになっております。

一方、規制する場合ですが、基準法では、地下室の一部について、容積率算定の対象外とする制度が設けられておりまして、地下室を利用禁止にした場合、土地利用の自由度の低下とか建築計画の事業性への影響が生じることになります。

そういうことが生じる中で、地区全体を見ながら、どこを禁止区域とするのかとか、そういうことを整理した上で、地区住民等としっかりした合意形成を図る必要があります。今回については地区街づくり計画なので、その辺までは求めているところではあります。

○**山口ひろひさ委員** ありがとうございます。地域の合意形成があって、地区計画であれば規制をすることは可能だという理解でよろしいでしょうか。

○**丸山北沢総合支所街づくり課長** 制度上は可能ということです。今回については、戸建てと言いますか、建築計画の際には、街づくり課にこの地区街づくり計画の届出をしていただくことになりますので、そういう浸水リスクのある箇所については、ハザードマップを一緒に確認しながらであるとか、そういうことを使いながら丁寧に説明していきたいと考えております。

○**山口ひろひさ委員** 例えば確認申請の中で、できるのかどうか分からないですが、ちょっとしたアドバイスではないですが、指導的なことはできるのですか。

○**丸山北沢総合支所街づくり課長** この地区街づくり計画の届出が、確認の三十日前までに行っていただくことになっていきますので、我々の街づくり課のほうで、そういうリスクのあるところについては誘導していくことになると思います。

○**畠山晋一委員長** 次に、㊦「せたがや空き家活用ナビ」における運営者の指定について、理事者の説明を願います。

○**池田建築安全課長** それでは、「せたがや空き家活用ナビ」における運営者の指定につ

いて御報告いたします。

1の主旨を御覧ください。区では、空き家に関する相談窓口「せたがや空き家活用ナビ」を設置し、空き家所有者の課題意識に伴走しながら問題を解決することで空き家対策を進めてまいりました。

このたび、空き家活用ナビの運営者との協定が令和八年十月に期限満了を迎えるに当たりまして、相談窓口の運営者を再度公募することにいたしました。

なお、公募の手法として、空家法の改正で創設された空家等管理活用支援法人の制度を利用いたします。これにより、新たに運営者が決まりましたら、支援法人として指定することになります。

次に、2これまでの経緯でございます。令和三年九月に相談窓口の運営者を公募し、十月に空き家活用株式会社と協定を締結し、令和三年十一月からせたがや空き家活用ナビを開始しております。

続いて、3の「せたがや空き家活用ナビ」の事業概要でございます。区との協定に基づいて、空き家所有者等からの相談を受け、事業者からの複数の提案を提示して、所有者等が相談しながら比較検討することができるものでございます。

また、セミナー開催や周知啓発活動を行っているところです。

ここで、次の右肩二ページを御覧ください。運用イメージ図でございます。専門のアドバイザーが相談員として、所有者等の相談に対応しております。

続いて、4の活用ナビのこれまでの実績でございます。相談件数は、令和八年七月十日時点で三百七十八件、成約件数は百件となっております。

成約内容としては、売買、賃貸、荷物の撤去、リフォーム、樹木の剪定、伐採などがございます。

また、対面によるセミナーや相談会を実施しておりまして、これまで四十六回開催しているところでございます。

次に、5の取組事例でございます。㊦は、孤独死が原因となり相続が発生した空き家でございます。遠方にお住まいの相談者は、突然の相続発生に困惑し、空き家活用ナビの相談員は、相続登記や特殊清掃、近隣対応まで支援して、相談者の意志決定まで伴走し、最終的には不動産売買で整理できた事例でございます。

また㊧ですが、道路に接するところが少ない空き家の事例でございます。過去に所有者が複数の解体業者に依頼しましたが、解体しようにも重機が入らないという場所ござ

いました。通路確保に向けて、二件の隣地所有者と粘り強く交渉を続け、スムーズに解体ができた事例でございます。

次に、6 支援法人の指定方針概要でございます。指定に係る事業内容として二点ございます。一つは、相談窓口の業務、もう一つは、新規相談者の開拓のための広報活動でございます。

また、指定する支援法人は「せたがや空き家活用ナビ」の運営者とするため、一法人といたします。

最後に、7 今後のスケジュールでございます。この八月に公募しまして、周知期間を取り、九月に審査、決定してまいります。十月に支援法人を指定し、引き続き「せたがや空き家活用ナビ」の運営を継続してまいります。

御報告は以上でございます。

○**畠山晋一委員長** ただいまの説明に対し御質疑がありましたら、どうぞ。

○**佐藤ひろと委員** 御報告いただいたこの実績の成約件数百件の内訳はどうなっているのですかね。売買なのか、賃貸が多いのか。

○**池田建築安全課長** 相談内容は、九割が空き家活用について御相談をいただいているところです。相談員は、売買と賃貸の両方から提案するのですが、やはり空き家となっていたものですので、修理費がかさむということで、建物の再利用にほぼつながっていないというところで、大体九割が売買となっております。

○**佐藤ひろと委員** そうすると、空き家活用ではなくて空き家処分ナビみたいになってしまっているのですよね。それは悪いということではないのですが、特に事例の⑥のようなケースは、普通、町なかの不動産事業者はなかなかやれないということもあるのでしょうか、だから、これから運営事業者を募集されるのであって、やはり活用に重きを置くのか、処分も何もできずに朽ち果てて、防犯上も防災上も、それから害獣がすみついたりとかして大変なことになるということを払拭するために、空きを生まないようなナビにするのか、そこをもう少し明確にしたほうが、でないと、これは売買をしたら、運営法人は当然手数料をもらっているわけですよね。だとすると、何か普通の不動産事業者からすると、えっとかとなるのではないかなと思ったりするので、特にこの指定に係る業務内容の、相談を待つのではなくて、空き家の何か発見があったら、すぐにそこに事業者がアプローチして行って、所有者に対して、活用しませんかとか、どのようにしませんかというところまで、やはりちゃんと実績として積み上げていかないと、何かこれは処分だけが

メインになっている気がするのですが、その辺の方針は、次をどう考えているのか、教えてください。

○池田建築安全課長 御意見ありがとうございます。今回はせたがや空き家活用ナビの運営の事業者を替えるというか、その応募のために募集をかけるというところですが、この空き家活用の支援法人というのは、一自治体一業者というだけではなくて、複数の事業者と提携することが可能な制度となっています。ということですので、今回は運営だけなのですが、また新たに、委員おっしゃるとおり、例えば空き家になる前に相談できるような広報にもっと力を入れていければと思いますので、そのような事業者を指定していきたいと思っております。

○山梨防災街づくり担当部長 先ほど担当課長からマッチングの内訳ということで、売買が九割という答弁をしましたが、九割というのは、相談内容の活用の相談ということでございまして、内訳としては、先ほど申し上げた不動産の売買、賃貸、また、そのほかに樹木剪定、家財整理、解体など多く利用されています。

一件の成約の中に、樹木剪定や解体、荷物撤去など複数混在していますので、それぞれの数を正確に内訳を出すことができない状況ですが、不動産、家財整理、剪定がほぼ同じ割合でございます。次いで解体、修繕、賃貸が下位のほうに位置している状況でございます。

○佐藤ひろと委員 分かりました。とにかく、空き家を活用するのがメインであれば、空き家の状態でいざるを得ない場合があるではないですか。だから、そこをちゃんと維持していくための管理をやるということを中心にされるのかどうかも含めて、もう少し目的をしっかりとしないと、何か民業圧迫みたいに、どんどんどんどん売買していますみたいなことがあまりメインにならないほうが、私はよいのではないかとということだけお伝えしておきます。

○下山芳男委員 ちょっと確認なのですが、このいわゆる空き家活用株式会社と言うのですかね、ここが、要するに、いわゆる売買などのときに、ほかの業者の方に比べると、少し有利な条件を与えてしまうような立場にあるようにも思ってしまうのですが、その辺の懸念はないのですか。

○池田建築安全課長 新たに支援法人も、これから募集をかけますが、今やっている空き家活用株式会社にも応募はあるかもしれませんが、ほかにも複数お声をいただいておりますので、公平な審査をしてまいりたいと思います。

○下山芳男委員 そうすると、区内の業者でも、そういう希望があれば、なれる可能性はあるということですね。

○池田建築安全課長 そのとおりでございます。

○ひうち優子委員 ちょっと一点確認で、この二ページの図で、相談者の方、そして登録事業者さんがいるということで、あくまで世田谷空き家活用ナビは、株式会社としては、売買とか、そのあたりは受けていない、相談をして、ほかの事業者につなげる役割という認識でよろしいですか、公平性の観点から一応確認をさせていただきます。

○池田建築安全課長 そのとおりでございます。

○畠山晋一委員長 次に、㊦第六十四回東京河川改修促進連盟総会及び促進大会の開催について、理事者の説明を願います。

○村田土木計画調整課長 第六十四回東京河川改修促進連盟総会及び促進大会の開催について御説明させていただきます。

1 主旨です。都内の河川の氾濫、溢水による災害を防除し、住民の福祉を増進することを目的に結成された東京河川改修促進連盟について、第六十四回総会及び促進大会が開催されるため報告するものでございます。

2 開催概要です。日時は、八月六日木曜日午後一時開会。会場は、調布市グリーンホール。主催は、東京河川改修促進連盟でございます。

3 内容です。総会、促進大会とも記載のとおりでございます。なお、例年御出席いただいております副議長及び副委員長におかれましては、所用により御欠席となります。また、副区長についても欠席となり、当日は、代理として土木部長の畝目が出席いたします。

説明は以上です。

○畠山晋一委員長 ただいまの説明に対し御質疑がありましたら、どうぞ。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○畠山晋一委員長 次に、㊧その他ですが、ほかに報告事項はございますでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○畠山晋一委員長 以上で報告事項の聴取を終わります。

○畠山晋一委員長 次に、3 協議事項に入ります。

まず、㊦行政視察の成果についてですが、先日実施いたしました行政視察は、委員の皆様のご協力により無事に終了することができました。この成果については、今後、皆様の議会活動を通じて区政に反映させていただきたいと思います。

ここで、今回の視察を通じて御感想があれば、皆様のご発言をいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

○**たかじょう訓子委員** 新潟県の長岡の再開発を見させていただいて、ここは米百俵のところです。あそこは合意率一〇〇%だったと聞きまして、参加と協働を同じように進めておられるところです。やはりその合意形成ということが重要だなということをすごく感じました。

中身はすごくすばらしくて、図書館もすばしかったですし、本当に世田谷区も合意率一〇〇%で、ぜひ、やるとしたらですよ、そのようにならないと、ちょっと無理だろうと思いました。

○**中塚さちよ委員** このたびは、視察の様々な御調整をありがとうございました。

長岡に関しては、私はこれまで、ほかの委員会とかでも何度か行ったことがありまして、数年ぶりにまた行かせていただいたところ、またかと思ったのですが、すごく内容が充実した——再開発ということなので、いろいろ、月日がたって、また違う状況というものを見えてきて、とても有意義でした。

議研とかでも、この間、行政視察についての様々な検討が行われて、議論が行われていたところですが、特に今回の長岡市は、図書館の運営とか、図書館の内容も非常によい内容で、また、ちょうど行く途中に、ほかの委員会も同じ電車だったりとかということもあることを考えると、もしかしたら、もちろん委員会単位ということはあるのですが、ほかの委員会と合同で、見るべきものを一緒に見るようなものも、受入れ側の負担も少なく済むというのか、調整も少し楽になるのかなということも考えたりしました。ぜひ文教とかの方、あれを見たらよいのではないかなという内容でしたので、感想です。

○**畠山晋一委員長** ありがとうございました。

それでは、以上で行政視察の成果を終わります。

○**畠山晋一委員長** 次に、㊧参考人の出席要請について協議をいたします。

お手元の資料を御覧ください。資料の案のとおり参考人招致を行うことで整理させていただきました。日時は九月一日の午前十時から、資料のとおり参考人の出席を求めること

でよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○**畠山晋一委員長** それでは、そのように決定をいたします。

○**畠山晋一委員長** 次に、㊿次回委員会の開催についてですが、ただいま決定したとおり、当委員会所管の外郭団体の報告を九月一日火曜日午前十時から行いまして、通常の委員会は年間予定である九月二日水曜日午前十時から開催したいと思いますが、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○**畠山晋一委員長** それでは、次回委員会は九月一日火曜日の午前十時から、また、翌日九月二日水曜日も午前十時から二日間連続の開催となりますので、よろしく願いいたします。

以上で協議事項を終わります。

○**畠山晋一委員長** そのほか何かございますでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○**畠山晋一委員長** 特にないようですので、以上で本日の都市整備常任委員会を散会いたします。

午前十一時二十九分散会
