

建設環境常任委員会会議記録（概要）

令和3年12月6日（月）

開 会 （午前9時0分）

松本委員長

審査に先立ち、議案第114号「市道路線の認定について」及び議案第117号「市道路線の廃止について」現地調査を行うこととしてよろしいでしょうか。

（委員了承）

休 憩（午前9時1分）

（※休憩中に議案第114号及び議案第117号について現地調査を行う。）

再 開（午前10時0分）

【議 事】

○議案第111号「所沢市下水道条例の一部を改正する条例制定について」

【補足説明】 な し

【質 疑】 な し

【質疑終結】

【意 見】 な し

【採 決】

議案第111号については、全会一致、原案のとおり可決すべきものと決する。

休 憩（午前10時1分）

（説明員交代）

再 開（午前10時3分）

○議案第103号「所沢市マンション管理適正化推進条例制定について」

【補足説明】なし

【質 疑】

石本委員

マンションの数のおおよそは資料で分かるが、議案資料ナンバー2の72ページの上に出ている築40年以上のマンションというのは、私のよく知る地元のマンションで、都市計画法の施行以前に建てられて、今では都市計画市街化調整区域になっていて高さも7階建てのマンションだが、3階建てまでしか建てられないという規制になっていて、同じ住民数を入れるための部屋が確保できないから建て替えが不可能ということだ。市内にこういう老朽化したマンションで用途が変更されて、今の住民の部屋数を確実に確保することが困難と思われるマンションの数は把握しているのか。

高野都市計画

そうした規制で縛られるマンションの数については把握していません。

課長

40年以上のマンションについて戸数等は把握しております。

石本委員

適正管理といっても、条例提案の一番の背景は老朽化マンション対策であり、実態把握はこの条例の施行以降、行う予定はあるのか。

高野都市計画

老朽化マンションの実態調査は行っており、ヒアリング等も外観調査と

課長

併せて行っていますので、調査の結果も見ながら直ちに手当てをしなくて

はいけない、あるいはこのマンションについては管理組合も修繕もしっかりしているという把握をしていきたいと考えております。

石本委員

本会議でも修繕積立金の質疑が出たが、これは所沢で起きているということではなくテレビで見た話だが、マンションの住民が建物が老朽化したことで、例えば100部屋あったが今は60部屋しかないが、修繕積立金の金額は以前決めた通りの金額で上げられない。どういうことかと言うと、目標としていた修繕積立金が積まれていないという事例も全国では多々ある。個人財産も関わるので難しい部分もあるということは承知しているが、修繕積立金のどのところまでをこの条例を施行した後に、市としては把握していく考えか。

高野都市計画
課長

各管理組合の状況の把握というのが、どこまでできるかということもあると思いますが、十分に足りているのか、不足しているのがどのくらいなのかというところはヒアリングのなかでできる限り確認していきたいと思っています。行政は融資ができないので、対応としては融資の紹介が考えられます。

小林委員

資料ナンバー2の73ページのコミュニティの形成というところで、老朽化していくと建物の管理や修繕、建て替えの難しさなど、色々な問題が山積していくと思うが、そこまではいかないところで内部問題の管理組合

の民主的運営というものが必要になってくるだろうし、そういうことからコミュニティの形成ということが出てきていると思う。私にも相談が来たが、内部で工場まがいのことがされ、音や臭いなどが漏れてくるなどの問題があり、複数の区分所有者が苦情を言ったが、管理組合の役員がそれに関与しているのではということで、解決の道がつかず、立地条件のよいマンションだったがやむなく引っ越しをされた。そういうことなどマンションに関係しては問題が出てくると思うが、マンション管理士のセミナーなどでの相談件数や内容、解決策についてお聞きしたい。

高野都市計画
課長

マンションの中の騒音や臭いの相談は、無料相談会にも多数寄せられています。マンション管理士からのアドバイスとしまして、民事の部分なので管理組合が基本だとは思いますが、そこでなかなかうまくいかない場合には弁護士に相談されてはという回答をしていると聞いています。こちらに関しまして行政のほうで介入していくのは難しいですが、定期無料相談会という既存の事業があるほかに、来年度以降はアドバイザー等の派遣を検討していますので、そちらのほうでも相談いただくと周知していきたいと思います。

小林委員

20年以上建っているあるマンションではマンション管理士が定期的に管理組合の会議に出てきて、それなりの報酬を払っているのに、それなりの計画ができていると聞いたことがあったが、アドバイザーの派遣とい

うことだと有料になるのか。

高野都市計画
課長

来年度検討していますアドバイザーの派遣に関しましては、既存の街づくりアドバイザーのように要綱を持ちましてやっているものがありますので、そちらを参考にしながら、あとは先進市の事例なども参考にしながら、できれば無料が好ましいと思いますがその辺りを今後検討してまいります。

小林委員

マンションの建て替えは、かつて全員の合意がなければできなかつたと思うが、建て替えの決議は、理由と目的を問わず、全ての建て替えを5分の4の賛成としているということによいのか。

佐藤都市計画
担当参事

区分所有法に基づいて、5分の4の賛成で建て替えの決議ができると承知しています。

小林委員

マンションの建て替えには5分の1の賛成できない人が出てきて、マンションを明け渡さないといけない人が出てくるが、その人たちへの移転費用などの補償は、管理組合の積立金など含めてもかなり必要と思うが、行政の支援策はあるのか。大規模修繕工事の実施ということなんかは、将来不安ということでは国交省の管理組合へのアンケートでも出ているが、そういう支援策についてはあるのか。

佐藤都市計画
担当参事

基本的には私有財産の管理や建て替えの問題ですので、各区分所有者の方々に解決いただくのが基本であると考えております。5分の1の反対された方で、出ていかなければならない方に対しては区分所有法に基づいて、適正な価格がお支払いされると承知しています。基本的にはきちんと修繕計画を立てていただいて修繕していくとか、必要な合意形成を図っていくことが重要だと考えておりますので、そういった合意形成がきちんと進むように、専門家の無料相談会や来年度以降検討しております派遣事業を活用していただければと考えております。

小林委員

私有財産ということで、移転を選ぶという形になり、マンションの建て替えのときに積立金から何かしらの補償をするということになると思うが。

佐藤都市計画
担当参事

部屋を明け渡すこととなりますので、その部分については管理組合からその対価を支払う仕組みになっていると承知しています。その費用について行政で支援するということは考えてございません。

【質疑終結】

【意見】 な し

【採決】

議案第103号については、全会一致、原案のとおり可決すべきものと決する。

○議案第109号「所沢市街づくり条例の一部を改正する条例制定について」

【補足説明】なし

【質 疑】

石本委員

民法の成年要件が20歳から18歳に下がることによって今後の所沢の街づくりへの影響についてお聞きしたい。私は平成27年にできたネオポリス街づくり協定に関わったので分かるが、市からはその区域に住んでいる総人数しか教えてもらえず、どこにどういう家族構成で、20歳以上の人が何人住んでいるか全く教えてもらえず、そういうことは全て自治会とかにお任せモードだった。年頃の女性を抱えているご家庭だと、特に教えてもらえなかった。今回こういう条例改正をするに当たって、今後街づくり協定をつくりたいといった自治会が現れたとき、市として補う方策は検討しているのか。

高野都市計画
課長

今回の街づくり条例の改正につきましては、民法改正に伴い必要な部分だけを改正する内容となっておりますが、街づくり協定の策定やそのときの要件につきましては、昨今の個人情報保護の面からも難しい部分が出てきているのも事実と承知していますので、その辺りの検討については今後進める必要があると考えています。

【質疑終結】

【意見】なし

【採決】

議案第109号については、全会一致、原案のとおり可決すべきものと決する。

○議案第110号「所沢市建築・開発関係手数料条例の一部を改正する
条例制定について」

【補足説明】なし

【質 疑】

石本委員

議案資料ナンバー2の116ページの下の長期優良住宅になると、公開空地面積を保つと、割増し後の容積率が1.5倍になるという話だと思う。116ページの図でいくと、公開空地面積600㎡から900㎡にしたら容積率が1.5倍高くなるということていくと、高さで計算すると2.25倍になるということだと思うが、本会議の質疑で影の規制は変えないということだが、現在の影の規制はどのように決まっているのか。

保坂建築指導
担当参事

日影規制につきましては、建築基準法の中で用途地域ごとに規制時間が決まっており、この制度を適用した場合においても、その用途地域における規制時間内に建物の影を納めなければならないという規制が生じることとなります。

石本委員

小手指のタワーマンションが建つときに、あそこは直前に都市計画審議会で容積率が200%から400%に上げて高層マンションが建ったという事例があるが、都市計画審議会がさらに緩和されたら高い建物が建つ可能性があるということてよいのか。

保坂建築指導
担当参事

容積率の割り増しに関しましては、基準となる容積率に対して1.5倍もしくはプラス200%のどちらか小さいほうということになっておりますので、もともとの容積率が上がればその分大きな建物が建てられることとなります。

【質疑終結】

【意見】なし

【採決】

議案第110号については、全会一致、原案のとおり可決すべきものと決する。

休憩（午前10時24分）

（説明員交代）

再開（午前10時25分）

○議案第114号「市道路線の認定について」

○議案第117号「市道路線の廃止について」

松本委員長

議案第114号及び議案第117号については、一括議題とし、一括審査としてよろしいでしょうか。

(委員了承)

【補足説明】 な し

【質 疑】

杉田委員

市道路線案内図1を先ほど視察し、全て区画整理内ということだが、認定の幅員が全て2.7mとなっているが、私の認識だと区画整理する場合は全ての道路は4.2m以上にすると思っているが、ここは2.7mで認定するという事はこのまま2.7mで残るということか。

田中建設総務
課長

再認定する道路につきましては、廃止前の状況で認定できると要綱でしておりますので、現況は2.7mですが、区画整理地内に含まれている箇所につきましては4.2mあるいはそれ以上の幅員で整備する予定です。

【質疑終結】

【意 見】 な し

【採 決】

議案第114号については、全会一致、可決すべきものと決する。

議案第117号については、全会一致、可決すべきものと決する。

松本委員長

○議案第115号「市道路線の認定について」

○議案第118号「市道路線の廃止について」

議案第115号及び議案第118号については、一括議題とし、一括審査としてよろしいでしょうか。

(委員了承)

【補足説明】 な し

【質 疑】 な し

【意 見】 な し

【採 決】

議案第115号については、全会一致、可決すべきものと決する。

議案第118号については、全会一致、可決すべきものと決する。

○議案第116号「市道路線の認定について」

【補足説明】なし

【質疑】なし

【意見】なし

【採決】

議案第116号については、全会一致、可決すべきものと決する。

休憩（午前10時29分）

（休憩中に協議会を開催）

再開（午前10時46分）

○閉会中の継続審査申出の件について（特定事件）

閉会中の継続審査申出の件については、別紙の内容で申出を行うことと決定した。

散会（午前10時47分）

特定事件 常任委員会閉会中継続審査申出表

令和3年第4回（12月）定例会

建設環境常任委員会

- 1 環境との共生について
- 2 環境保全について
- 3 みどりの保全・公園の整備について
- 4 廃棄物の減量・資源の循環について
- 5 交通政策について
- 6 住宅・住環境について
- 7 市街地整備について
- 8 土地利用について
- 9 道路について
- 10 健全な水環境の保全《河川・水路》について
- 11 上水道について
- 12 下水道について