

午後2時11分開会

○はやお委員長 こんにちは。ただいまから企画総務委員会を開会いたします。座らせて進めさせていただきます。

お手元に本日の日程をお配りしております。議案審査4件、請願審査1件、陳情審査4件、報告事項2件、その他となっておりますが、このように進めさせていただいてよろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○はやお委員長 それでは、まず初めに、1の議案審査から入ります。

前回3月2日の委員会から継続審査となっております議案第18号、（仮称）四番町公共施設新築工事請負契約について、議案第19号、（仮称）四番町公共施設新築電気設備工事請負契約について、議案第20号、（仮称）四番町公共施設新築空調設備工事請負契約について、議案第21号、（仮称）四番町公共施設新築給排水衛生設備工事請負契約について、の4件について議案を一括して審査したいと思います。

資料も出ておりますので、執行機関からの説明を求めます。

○加藤住宅課長 それでは、資料に基づきましてご説明のほうをさせていただければと思います。

ちょっと、資料が多くて申しわけございません。参考資料1-1、1-2、それから参考資料2、最後は参考資料3という形になります。

それでは、参考資料1-1からご説明申し上げます。

参考資料1-1、先日、小枝委員のほうから資料要求のほうをいただきました区営四番町住宅の建替に伴う移転条件等についてということで、1-1が区営四番町住宅の入居者の方々にお送りさせていただいた文書でございます。

次に、参考資料1-2でございますが、これが区営四番町アパート入居者の方々へお送りした移転条件等という形になります。

それでは、1-1のほうで大まかな説明をさせていただきます、1-1のほうの説明が終わりましたら、1-1と1-2の差異のところの部分をご説明させていただきたいと思っております。

それでは、参考資料1-1をごらんください。こちらにつきましては、建替えに伴う（仮称）区立麴町仮住宅への仮移転に関しての条件等がまとまったということで、令和の2年、先月、2月10日のほうに住宅の方々のほうに投函させていただいた、また、直接、手渡しでお渡しさせていただいたものでございます。

記書きの以降でございます。1、建替事業についてということで、建替事業のほうを実施するため、現在お住まいの住戸を明け渡していただき、（仮称）区立麴町仮住宅にお移りいただくというところにつきましてが1番となります。2番は、仮移転先としまして、（仮称）区立麴町仮住宅のほうの概要のほうを記載してございます。

1枚おめぐりいただいた下のほうとなります。3、区立麴町仮住宅の入居に関する注意事項ということで、住戸割、また、住宅使用料、抽選会、そして移転説明会と、4項目に分けて説明をさせていただいております。

まず、住戸割につきましては、一人世帯、また二人世帯、三人世帯ということで、基本的には、2DKのほうに移っていただくと。4人以上の場合につきましては、3LDKと

いう形で、願いをするものでございます。ただ、一人世帯でご希望される方については、1DKでも選択のほうが可能ですよという形でやらさせていただきたいというふうに思っております。また、世帯人数につきましては、この2月10日現在における世帯人数によるものということで、これ以降については、原則、世帯の人数に増減があった場合についても、住戸割は変更しないことを、ここで下線を引いて記載をしております。

また、住宅使用料につきましては、現在、使用中の住宅使用料を据え置いて同額というふうにさせていただきますが、先ほど申し上げた住戸割につきましては、部屋が小さくなったり大きくなったりとした場合については、住宅使用料を調整させていただく旨を記載しております。

(3) 番の抽選会ですが、同一タイプでの階数・向き・並びにつきましては、入居説明会に合わせて抽選会を実施しまして、その抽選で決定するという旨を記載しております。

次のページが(4) 移転の説明会ということで、この来月、4月、6月、また、入居の説明会を8月に実施する予定です。それまでの間に、内覧会を実施する予定でございます。

その下、4番、移転補償料でございます。移転補償料としましては、約21万6,000円をお支払いするというので、現在からの住宅から仮移転先に移る際と、あと、仮移転先から四番町のほうにお戻りになる場合の2回お支払いするという形で、記載をさせていただいております。この上記の金額は、予算の成立を前提としまして、その後の諸物価の動向も踏まえ決定しますので、現時点では予定の金額という形になります。

5番のそれ以外、麴町仮住宅以外の移転先につきましては記載となります。移転先については、原則は麴町仮住宅でございますが、今までのさまざまな委員の皆様からの質疑にもありましたとおり、区営住宅や高齢者住宅への移転も希望することは可能でございます。ただ、どうしても戸数には限りがありますので、そういったところにつきましては、さまざまな状況をお伺いしまして、優先順位をつけさせていただくことになる。ただし、麴町仮住宅以外を選択し、入居した場合には、四番町公共施設に設置する区営住宅に入居することができないというふうに記載もさせていただくのと、通勤、通学の事情で、麴町仮住宅以外の住宅を仮移転先としたい場合については、お問い合わせくださいと記載をさせていただいております。

6番の(仮称)四番町公共施設の整備概要については、この次のページの真ん中下ぐらいまで記載のほうをさせていただいております。

次のページの7番、四番町公共施設の入居に関する注意事項ということで、住戸割につきましては、一人世帯、二人世帯は2DK、三人世帯、四人世帯は3LDK。米印の一番上の米印については、先ほどの仮住宅と同様でございます。その下の今後の世帯数の減や世帯数の世帯人数の増減なども想定されますので、住戸割の詳細については、完成の1年前をめどにお知らせしますという記載をさせていただいております。

(2) の住宅使用料でございます。新築であることを前提に算定した使用料とどうしてものなってしまうんですが、仮住宅の使用料と比較しまして、著しく増額となる場合につきましては、激変緩和措置として、5年間の家賃の段階的な減額のほうを実施させていただくと。

それから、(3) につきましては、抽選会でございます。同一タイプでの階数・向き・

位置については、抽選で決定する予定でございます。

8番、現在の住宅使用許可等についてということで、こちらは四番町住宅でございますので、建替事業、要は法定建替のほうの事業となります。ですので、建替事業の国の承認が決定次第、その旨を通知させていただいて、その後、明渡しを請求させていただくというふうに記載のほうをさせていただいております。

9、その他でございます。こちらは、ちょっと特殊な事例かとは思いますが、現に収入超過の状態にある場合に、または仮移転までに収入が超過の状態となった場合には、取り扱いが異なる場合ということで、下のほうに例示を記載してございます。

10番、意向調査ということで、1枚めくっていただいたところで、意向調査票のほうをつけさせていただいております。こちらにつきまして、先月末、2月28日までにご投函いただくか、ファクシミリで送っていただきたいという旨を記載させていただいております。

最後、問い合わせということで、住宅課のほうの問い合わせ先のほうに記載させていただいているところでございます。

それから、1-1と1-2の差異がある部分につきましてですが、大きく8番の項目となります。1-2の8番、1-1の8番を見ていただければおわかりいただけるかと思いますが、1-2の8番のほうにつきましては、任意建替となりますので、建替事業の実施に当たり、今後、現在の住宅の使用許可を一旦取り消すこととなりますという形の文章が一番大きなところでございます。細かくは、その下の9番のその他の項目で、建替後の項目6といったところの記載がございしますが、大きくは8番のところの差異となっております。

それでは、続いて、参考資料2のほうのご説明に移りたいと思います。

こちらが、先ほど見ていただいた意向調査の結果となります。参考資料2の意向調査の結果ということで、きのう現在の数字となっております。

1番の意向調査集計結果でございます。

まず、①四番町住宅とアパート、それぞれの数につきましては、四番町住宅が「仮移転する」に11世帯、四番町アパートについては12世帯ということで、合計は23世帯でございました。

②の麴町仮住宅以外の区営住宅・高齢者住宅・区民住宅を希望する世帯ということで、四番町住宅についてはゼロ、四番町アパートは4世帯で、合計は4名でございます。

③その他でございます。四番町住宅は、1世帯。四番町アパートにつきましては、11世帯。合計が12世帯でございます。このうち、反対と記載のある方は、6世帯でございました。また、その他とチェックをしていただいた後に無記入であった方、さまざまな状況で、ちょっとご判断いただけないという方が合計で5名いらっしゃいました。

それから、最後の項目④でございます。これは、もう何も印をチェックされなかった方が、住宅のほうはゼロ、アパートは2名。合計が2名ということで、回答数につきましては、合計が四番町住宅は12世帯。1世帯、まだ返答いただけていない世帯がございします。括弧の中が未回答数となります。四番町アパートにつきましては、32世帯中29世帯回答が返ってきてございしますが、3世帯まだ未回答でございします。合計は45世帯中41世帯から回答が返ってきて、未回答が4世帯となります。

この調査の最中に四番町住宅の1世帯が転居をされましたことを申し添えます。

それから、その下、2番の出張相談会実施結果でございます。相談件数につきましては、四番町住宅8世帯、四番町アパートは15世帯、実質世帯ということで、複数回お越しになった方がいますので、実質は、四番町アパートは14でございます。合計は23回相談を受け付け、実質世帯は22世帯でございました。米印で記載しておりますが、2月16、17、20日で、四番町の区民集会室で実施をしたものでございます。期間中、来庁また訪問、その集会室に訪問されたという相談を含むとしてでございます。

参考資料2の説明については、以上でございます。

続いて、A4横のほうで資料のほうを作成しました参考資料3になります。建替事業の手法による明渡しを求める根拠の比較についてという書類となります。もう一枚つけてございますが、前回の常任委員会のほうでも参考資料でご提出させていただいたものとなります。一応、念のためつけさせていただきました。

それでは、建替手法のそれぞれの根拠の比較といったところをごらんいただければと思います。

建替手法でございますが、法定建替事業と任意建替事業と、その二つに分かれます。法定建替事業については、四番町住宅のほうになりますが、その根拠でございます。公営住宅法第38条第3項、公営住宅の明渡しの請求ということで、こちらの法律に基づきまして、千代田区営住宅条例第35条、建替事業の施行に伴う明渡請求ということで、今回は、この建替事業のほうになりますので、こちらの条文を根拠に明渡請求のほうをさせていただくということになります。

では、その下でございます。任意建替事業のほうでございます。四番町アパートのほうにつきましては、任意になりますので、この公営住宅法を根拠に扱えないと、さまざまご指摘をいただいているところでございますが、こちらについては、借地借家法の第28条を用いまして、明渡請求のほうをさせていただくという形になります。こちらについては、この法律の一番下に記載してございますが、正当な事由があると認められる場合でなければすることができないと。逆を言えば、正当な事由があれば認められると、明渡しについて認められると。

その後の手順・手続を定めたのが、その下の区要綱で定めているというものでございます。こちらについては、建替事業により除却すべき住宅の入居者に対して、除却する旨の通知をし、また、当該住宅の入居者に対し、使用許可を取り消し、期間を定めて明け渡しを請求するものとするという事務手続を定めたものでございます。

備考欄でございます。要綱における建替等事業については、「旧区立住宅又は区営住宅の建替及び廃止の事業をいう」としており、公営住宅法に基づく法定建替事業に限定していないというものでございます。（マイク不調のため交換）

失礼しました。その下でございます。借地借家法における賃貸人からの解約申入れの正当事由を補完する区の建替要綱の規定でございます。前回の常任委員会の資料のほうにも記載のほうをさせていただいておりますが、仮住宅また建替後の新しい住宅のほうへの再入居の保障及び家賃のほうはそのまま低廉のままと。それから、移転料の支払いでございます。国基準が17万6,000円でございますが、その約2割を超す21万6,000円を今回提示してございます。また、説明会の実施ということでございますと、4年前から

説明会のほうで予告しております。また、そちらについては、いきなりの移転の要求や、また、書面のみの一時的な要求はしていないということで、前回もご説明したとおりでございますが、法定建替と変わらないような形で、今回の任意建替のほうを進めさせていただくと。それを任意建替だけでは、法定建替を補完することができないといったところで、要綱による建てかえではなくて、さまざま要綱で補完をさせていただくという形でやらせていただきたいと思いますと考えてございます。

説明は以上です。

○はやお委員長 はい。ありがとうございました。

ほかに。資料、いいですか。なかったんだ。（発言する者あり）はい。

それでは、質疑、質問に入りたいと思います。

前回のところの整理になるとと思いますが、約五つほどの課題がありました。

まず、施設整備計画変更による金額並びにスケジュールの比較はどうか。これにつきましては、予算の委員会のところでやっております。ですから、このところは、一応、済んでおると。そこで総合的にご判断いただきたいと。

あと、四番町住宅・アパートの住宅の意向調査結果、これは、今、きょう、本日出ております。これについては、皆さんで質疑を受けたいと思います。

そして、法定建替及び任意建替の考え方を整理したものということで、本日、前回も整理いたしました。さらに加えて整理をいただいております。

そして、また、日本テレビとの交渉経緯・結果ということですが、これにつきましては、本会議でもわかりましたが、相手の日テレサイドのほうの対応はありますが、教育長がその確認をし、そして、今、取締役会のほう等々のいろいろな手続がありますけれども、かなりこの辺のところの確からしい中での対応が進んでいるということも、予算の委員会でもわかっております。

また、東京メトロとの交渉経緯、これについては、確かに関係はありますけれども、今回の契約については、ちょっと別枠で考えていたらどうだろうかということで、予算のところでも質疑はしております。このことを一応、念頭にいただきながら、質疑、質問を受けたいと思います。

それでは、委員のほう、何かありましたらお願いいたします。

○小枝委員 ご説明をいただいたわけですが、委員長が、今、ポイントも整理をされましたけれども、全く、区が、寄り添う、寄り添うと言っているが、ただただ区の希望、思いだけでここまで来ちゃったからやるというだけの話にしか聞こえないご説明でした。

きょうは、意向調査の結果も出てきているので、どこから――まず、この参考資料3のところなんですけれども、正当事由というのは、私も借家人としての経験でということなんですけれども、通常、自己使用ということですよ、民間でいうと。どうしても自分がそこに住まなければならない事情があるときに、家主がそういったことで正当事由というようなことを言われますが、この下に書いてある三つというのは、何となくほんわかして、全く説得力がないということと、通常だと、旧借家とか現借家というのはありますけれども、この区の場合は、居住年数みたいなものの区分けというのは一切ないんですか。

○加藤住宅課長 まず、こちらの区営の住宅だけではなくて、区民住宅もそうですが、例

えば、居住年数云々といったところについては、今回の件には当てはまらないかなというふうには思います。

○小枝委員 「思います」じゃなくて。

○加藤住宅課長 今言われている居住年数の部分がいまいちちょっとぴんときていないので、すみません、こんな答弁になってしまうんですが。申しわけないです。

○岩田委員 関連で。

○はやお委員長 はい。岩田委員。

○岩田委員 旧借地借家法と新借地借家法、契約した年によって変わっていると思うんですけども、ここにいる方で旧借地借家法で契約した方はいらっしゃるでしょうか、という質問です。

○はやお委員長 はい。休憩します。

午後2時34分休憩

午後2時39分再開

○はやお委員長 再開いたします。

いろいろと、今、借地借家法のいろいろな話はあるけれども、今、そこはどこの起点かという整理のほかに、このところについての判例というか、この妥当性について担保になるものという実例があるのか。そこについてお答えいただきたいと思います。

○加藤住宅課長 最高裁のほうの判例で、平成2年6月22日に、今回、判例が出ているのを見つめることができました。借家法、その当時でございますので、借家法1条の2に、いわゆる正当な事由に基づく都営住宅の解約の申し入れと東京都住宅条例20条第1項6号の適用の有無についてといった、これは「判例タイムズ」という冊子のほうに載っていたものから発見したものでございます。

こちらについての判決の要旨でございますが、都営住宅の賃貸借についても、借家法1条の2に、いわゆる正当な事由に該当する事実を主張して、同条により解約の申し入れをすることができ、その場合には、東京都住宅条例20条1項6号は適用されないというふうな規定、今回、判決の要旨といったところがわかりました。

これは、先日、前回の常任委員会で木村委員のほうから、条例のほうの管理上の必要があるときはと、その明け渡し請求ができるのか、できないのかといったところで、いろいろ調べていった結果でございますが、あくまでも条例ではできないという判決がこの最高裁のほうで出たと。ただし、借家法に基づいて、明け渡し請求のほうができる。要は、条例は適用しない。そのかわり、借家法を適用することで、正当な事由があれば、明け渡しのほうができる。明け渡しの請求ができるというふうなものを今回、判例として見つけることができました。

そちらについて、判例としまして、もう一度、ちょっと繰り返し言わせていただくのが、平成2年の6月22日に最高裁のほうで判決が出たものでございます。

以上です。

○はやお委員長 はい。

木村委員。

○木村委員 ごめんね。やっぱり任意ですからね。法令、法律、条例というのは、あくまでも法定建替を前提とした規定なので、条例に基づいて任意建替に適用するというのは、

やはり無理があると。それで、一般法である借地借家法を使う。この参考資料3の任意建替事業の根拠のところ、その最後の文ですね、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。これ、認められる、誰が認めるんですか。

○加藤住宅課長 最終的には、木村委員のほうからたびたび繰り返し言われていますが、最終的には司法の場になろうかとは思いますが。ただ、区としては、もうたびたび回数を重ねて、複数回言わせていただいているところではございますが、今回の建てかえにつきましては、さまざまな条件等々あるかとは思いますが、四番町アパートにつきましては、築34年、法定建替でいえば、35年といったところが必要ですが、それにほぼ等しい年数を経過して、また、設備の老朽化、機能更新が必要な時期でございますが、バリアフリー、プライバシー、セキュリティなどの機能が乏しく、現状では、これらの機能を向上させることが困難なこと。また、あわせて、併設施設の利用状況を総じて考慮したこと。また、経費の面を含め、長期的な視野に立ち、居住者や利用者、地域の皆さんの負担をも勘案し、2棟を一体建てかえが最も望ましいと総合的に判断したものです。また、仮移転先の確保や、移転費用等の補償などの条件も適切なものであると考えているというふうなことをもって、正当な事由と考えてございます。

○木村委員 法定の場合は、これは明け渡し請求をしたら、やはり強制力が働くわけですよ。しかし、任意の場合は、法令、条例では強制力がないので、一般法、借地借家法を活用し、正当事由の旗を掲げて、使用を取り消すわけですよ。ひどいと思いませんか。その正当事由というのは、最終的に判断するのは法律なんですよ。これが法定と任意の一番の違いであって、正当事由を争ったら、それこそ1年とか、期限がかかるわけですよ。そういう危険性もはらんでも、この借地借家法、一般法を使って対応されるということですか。

○加藤住宅課長 ほんと、せんだっての先週末の総括の場でもこの答弁をさせていただいたと思いますが、もうなるべくそうならないような形で、我々とする、今お住まいの居住者の方々に丁寧な対応をして、ご理解を賜りたいというふうに考えてございます。

○小枝委員 関連。いいですか。

○はやお委員長 はい。小枝委員。

○小枝委員 先ほどの答弁で、34年も35年も同じだというような、そういう、前にもどこかでそういうことをおっしゃっているんだけど、それは、まず、区民に聞いたら、納税者からしたら、それはいただけない話ですね。

また、土台が35年ということ、その前から長寿命化で、さらに2億円かけて長く使おうという建前で、しっかりと修復してきているわけだから、それを早めて壊すということの税金の無駄遣い、それから、まだ35年からというのは、建てかえなければ、建てかえてもいいよということで、建てかえなければならないという話じゃないわけですよ。70年使えるところを、住民からもう老朽化して何とかしてくれというんだったら、それはあるかもしれないけれども、まだまだ使えるという、もう新耐震の折り紙つきの建物をどうしてということ、これは区民に問うたら、34年も5年も同じだなんていう答弁は許されないし、そのほうが税金の無駄遣いにならないという証明は、恐らく不可能だと思いますよ。現実には、この事業を強行することによって、もともと70、80億レベルの、もしかしたら、もっと少なくて済んだかもしれない話が、ここまで雪だるまのように膨れ上がっているということが予算委員会でも明らかになっているわけですから、税金の無駄遣い、

つまり、このほうが節約になるんだなんていう話は、区民に対しては通用しない。それをやっぱり自覚しながら、答弁しなきゃいけないと思いますよ。

○加藤住宅課長 まず、長寿命化工事でございます。今まで長寿命化工事でやったものにつきましては、四番町アパートの屋上防水工事のみでございます。平成25年、いや、平成26……

○木村委員 住宅のほうじゃないの。

○加藤住宅課長 あ。あ。失礼しました、住宅のほう。

○小枝委員 補助金をもらったのがということでしょう。

○加藤住宅課長 はい。住宅のほうの屋上防水のみでございます。それ以外の給排水工事、また、排水のほうの工事、それにつきましても、もう穴があいて、水漏れがするといったところで、もうやむにやまれず、ほんと緊急応急的にやった、まあ、金額にすれば、本当に大きい工事ではございますが、やむにやまれずやった工事といったところの認識でございます。

ですので、そちらの工事につきましては、国のほうからも長寿命化用の補助金をもらっているわけではございません。もらっているのは、先ほど申し上げた屋上防水の工事のみでございます。それも施工から8年が経過しております。10年の耐用年数という形で、屋上防水の工事をやったところではございますが、それももう8年は経過しているというところでございます。ですので、あくまでも本当に緊急対応でやった工事といったところの、区のほうで認識をしているところでございます。

○はやお委員長 小枝委員。

○小枝委員 そのお話に入るのであれば、苦しいところだと思いますけども。結局、行政のさじかげんがあったわけですよ。平成24年に長寿命化を立てて、この26年から、26、27、28で長寿命化をやろうというふうに決めて実施したと。もしかしたら、区営住宅のほうは、そこもさじかげんなんだけれども、建てかえを途中視野に入れて、補助金をもらわず、この程度といったらなんだけれども、そういうふうにしたんでしょう。で、区営アパートのほうは、かなり石がぐらついていたので、それを修復するのにどのくらいの、つまり、本当だったら、70年、あと30年分の屋上防水であったり、あと、30年分の排水管、そういう工事であればよかったわけだけれども、屋上のところは、やりとりが長くなったらあれだから、10年以上という水準にしたわけじゃないですか。

だから、それで10年以上なら、国は補助金を出せるよと言って、補助金を出したと。同じように、給排水だって、そういうレベルの工事をしかけようと思えば十分にできたのに、工事進行中に誰かがどこかで、ああ、壊したくなっちゃったんでしょねというふうに見るわけですよ、区民は、調べれば。そういうふうな恣意が働いて、途中で長寿命化計画、自分たちが立てた計画を変更できるような仕様にしたというだけのことであって、それをちゃんとした工事を施せば、国から補助金をもらって、十分な長寿命化工事をして、30年なり使うということは十分できたはずですよ。

だから、そういうことを議会に何の説明もせず、手かげん、さじかげんでやってきたところに行政の何というか、悪いけれども、悪意というか、ずさんさというか、先人たちが建てた、しっかりとした建物に対する敬意も愛着もない。そして、そこに住んでいる住民がいるということに対する意識もない。また、現場の工事をやっている職人の人たちは、

これでもう何十年も過ごせますよというふうに言っているわけだから、それは行政の言っていることが本当かなと。それこそ、そこまで裁判で争うんですかということになりますよ。

○岩田委員 関連。

○はやお委員長 関連。

はい。岩田委員。

○岩田委員 今のご答弁で、給排水、水漏れとかしたんで、緊急的にやったというお話なんですけど、長寿命化というお話はどうしちゃったんですか。長寿命化のために工事をしたのか。緊急的にやったのか。どちらなんでしょう。

○はやお委員長 はい。休憩します。

午後2時51分休憩

午後2時56分再開

○はやお委員長 再開します。

ただいま小枝委員のほうの、これは税金の無駄遣いではないかというご意見としては、執行機関のほうとしてどうなのかを受けとめるなら受けとめるって答弁してください。そして、ちょっと岩田委員のほうの先祖返りしちゃう感じになっちゃうんで、そのところについては、きょうの契約議案ですので、審査ですので、そのところについては、申しわけない、今、このところでの答弁というのは求めませんので。

じゃあ、答弁から求めます。

○加藤住宅課長 平成26、27に行った四番町アパート・住宅についての給排水工事等々について、さまざまな声があるといったところについては、承知をさせていただきます。それから、もう一つのほうの正当な事由といったところで、考えているところでございます。先ほど、だだっちょっと申し上げてしまったところですが、参考資料3を再度ごらんいただければと思います。

借地借家法における、といった一番下の枠のところでございますが、借地借家法における賃貸人から解約申入れの正当事由を補完する区建替要綱の規定といったところで、3点挙げてございます。仮住宅、また新築後の新しい建物への再入居の保障、また、家賃のほうについては、基本的には今までどおりと。それから、移転料の支払い。また、説明会の実施。これにつきまして、これを行うということで、正当事由のほうを補完しているというふうに考えてございます。

○はやお委員長 はい。今、こういう事由だということについては、言っています。それで、これを踏まえて。

木村委員。

○木村委員 法定建替と違って、任意建替の場合は、例えば、今回の建てかえは必要ないということで反対されている方からいうと、それぞれ利益衡量を図られるということになると思うんですよ。その正当事由というのは、普通一般的にオーナーさんが使うだとか、あるいは、もう相当老朽化が進んで、地震が来たら危ないだとか、あるいは立ち退き料。ただ、区営住宅なので、立ち退き料のかわりに、きちんと移転料も払うし、建てかえ後の住宅も保障されますよと。これは立ち退き料にかわる正当事由になり得ると思うんですよ。ただ、法定建替と違って、1世帯ごと違うわけですよ。例えば、ご高齢で体も弱いと。引

っ越したら、その住宅環境が変わったら、命にもかかわりますよという方と、この正当事由をはかった場合に、どちらが重いかと。

ですから、最終的に判断するのは裁判所でしょう。しかし、それ各世帯ごとに判断は異なることだってあり得るわけですよ。そういう心配ってありませんか。実際に、ひとり暮らしで高齢の方は、いらっしゃいますよ。大病をされた方もいらっしゃいます。そういう方に借地借家法に基づいて、使用許可取り消しを出そうとしているわけですよ。その辺はどうお考えなのか。正当事由、間違いなく裁判所に認められるというつもりなんですか。

○加藤住宅課長 まず、そもそものところで、今回の件は、裁判所に持っていきたいかどうかといったところについては、全くもってそんなつもりはございません。毛頭ございません。我々とする、本当に丁寧に丁寧に対応させていただいて、皆様方の、今、言われた木村委員の、本当にすごく私も聞いていて切なくなるようなお話等々も聞かせていただいておりますが、そこについても、いろいろしんしゃくをさせていただきながら、丁寧に対応させていただいて、最終的には、お互い合意の上で、本当に言い方とすると、ちょっとこの用語がいいのかどうかはあれですが、明け渡しという形をお願いするということになろうかなというふうには思っています。もう、そこについてはさまざま、体調面であったり、介護であったり、あと、病気の件もいろいろお聞きはしてございます。それだけではなくて、子育て中の方々のさまざまなお話も聞かせていただいております。そういったことを一件一件丁寧に、対応のほうはこれからもさせていただければと思います。

○はやお委員長 はい。

じゃあ、ちょっと休憩します。

午後3時01分休憩

午後3時13分再開

○はやお委員長 再開いたします。

岩田委員。

○岩田委員 先ほどの平成2年6月22日最高裁判例について、お伺いいたします。

まず、この正当事由は、何をもって正当事由と言ったか。つまり、原告の主張が認められた正当事由は何かということが一つ。そして、もう一つは、判例の概要は教えていただきましたけども、その事件の概要、要旨というか、バックボーンを知りたいので、その事件の概要を教えてください。

○はやお委員長 いいよ、ゆっくりやって。（「はい。ちょっとお待ちください」と呼ぶ者あり）

はい。休憩します。

午後3時14分休憩

午後3時20分再開

○はやお委員長 それでは、再開いたします。

答弁を求めます。

○加藤住宅課長 それでは、今、岩田委員のほうからのご質問いただいた件でございます。

まず、先ほどの最高裁のほうの判例でございます。こちらにつきましては、あくまでも、先ほど申し上げたところのバックボーンについては、ちょっと長くなりますが、都営住宅

に前お住まいであった方が某区の住宅を入手したと。当然、区営住宅のほうにお住まいの方ということにつきましては、住宅の困窮者の方が条件であるといったところなので、資産として住宅を持った方については、退去を願うといったところをお願いしていたところですが、残念ながら、そちらについて、さまざま東京都のほうで申し出たところ、出ることをしなかったと。といったところで、最終的に、（発言する者あり）確かにそれについては、あくまでも借地借家法が適用されるという形で、裁判のほうの結果として出ると。借地借家法上の、最終的にはそちらで明け渡し請求をさせていただくと。

もう一つご質問いただいた正当な事由のところでございます。そちらにつきましては、昭和41年10月28日の東京地裁判決でございます。ちょっと古いんですが、こちらについても、東京地裁のほうで東京都が公営住宅の老朽化に伴って、高層住宅の建築による土地の利用の高層化を企図し、改良住宅を移転先として提供するなどの努力した場合には、都は借家法1条の2の規定に従い、解約の申し入れをすることができるとして、賃貸借解約申し入れには正当事由があると解すべきであるという形の判例が出てございます。こちらにつきましても、仮住居の入居保証、建てかえ後の新築のほうの新しい建物のほうへの再入居、また、そちらも低廉な家賃でと。それから、移転料の支払い、また、説明会の実施という形でやってきた形で、最終的には明け渡し請求を認められたもの。

それと、あと、もう一つでございます。すみません。平成11年12月15日に浦和地裁のほうで判決が出た、住宅都市整備公団による建替事業を理由とする賃貸借契約の更新拒絶に正当な事由があるとされた事例といったところでございます。こちらのほうは、建築後40年近くがたっており、建物の設備性能の水準が今日の居住水準に適合していない点において、建替事業を行うというものでございます。これらの建物の設備性能水準及び容積率が各段に改善され、居住水準の向上と土地の高度利用が図られることからすれば、建てかえる必要性を十分肯定できると。他方、被告らに――あ、被告らというのは、今回、居住者の方々なんですが、移転に応じるまでに2年間の準備期間が設定されていたこと。不利益の軽減措置の内容も各賃借人の多様な事情や希望にできる限り対応したものであり、移転に伴う不利益が軽減されるよう、配慮されていたこと。賃貸借契約期間満了時に至る約2年間にわたり、本件建替事業の内容は、不利益軽減措置に関する被告らに対する説明の機会は十分設けられており、被告らがこれらの措置について検討する機会も十分与えられたと言えることに照らせば、被告らの年齢、収入、家族構成等の個別の諸事情を考慮したとしても、住都公団の本件建替事業遂行の必要性を上回る程度にまで被告らが考慮したとしても――あ、被告らが本件各建物に居住し続けなければならない必要があるとは認められない。これらを総合すれば、住都公団の本件各更新拒絶には借家法1条の2の正当な事由があると認めるのが相当であるという判決が出てございます。

○はやお委員長 はい。

○加藤住宅課長 ですので、借地借家法がまず適用されるということが1点。あと、それと、正当な事由があると認めるに足りるといふうに、我々としては考えてございます。

○はやお委員長 はい。休憩します。

午後3時25分休憩

午後3時52分再開

○はやお委員長 それでは、再開いたします。

環境まちづくり部長。

○松本環境まちづくり部長 今回の建てかえ計画につきましては、四番町アパートの部分につきましては、まだ35年に満たないということで、任意建替という手法をとらざるを得ない状況になってございます。そのことは、私どもとして十分に認識をし、法定建替以上にお一人お一人の方にきちんとこれから対応していきたいと思っております。特に、現在、まだ未回答の方、あるいは無記入だった方、あるいは、その他ということで意思表示をされた方、そうした方を中心に一人一人にきちんとお会いし、ご説明をし、ご理解、ご協力を得られるようにしていきたいと思っております。

また、この差し上げたお手紙にも書いてございますが、これから4月、6月と段階的にまたそういう個別折衝のほかに、説明会も開き、8月には新しい部屋を決める抽せんなども行うという、そういう段取りもお示ししてございますので、それに向けて、きちんと取り組んでいきたいと思っております。

また、今後の区政ということについていいますと、仮に法定の建てかえ、これは大分、昭和期の公営住宅、かなりございますので、これから区営住宅の建てかえというのは大きな課題の一つだと思っておりますし、また、特養の、例えば大規模改修や建てかえでも、やはり入所者の方に1回出ていただかなきゃいけないというようなときにも、同じようなことがこれから起きてくると思います。区営住宅でも、皆さんお住まいの方が全員元気なことは、この先、ないわけでございますので、そこら辺は、今回、特にこれから頑張るということをこの先の将来の教訓にも残せるような、いい事例として残せるように、我々は全力を尽くして頑張っていきたいと思っております。

○はやお委員長 はい。まあ、（発言する者あり）いいですか。

○木村委員 ちょっと意向調査——いいですか。

○はやお委員長 いいですよ。

はい、どうぞ。意向調査ね。木村委員。

○木村委員 借地借家法に基づく正当事由で明け渡し請求を行っていくといった場合、明け渡し請求というのは、いつごろ出すことになりますか。やっぱり条例で、要綱か、何カ月前とかという規定があるんだよ。

○加藤住宅課長 今、6カ月前に入居者の皆様方にお伝えしなければならないと。明け渡しをお願いする日、10月31日までですので、そこから考えると、5月1日までに必ず出さなければならないと。ですので、3月、4月という段階で、入居者説明会もありますので、4月に入居説明会をやるとすれば、その後に皆様のもとにお送りしようかなというふうに思っております。

○木村委員 そうしますと、やはり居住者の方の意向調査を踏まえての対応が大事になってくると思うんですが、出張相談会の実施結果で、延べ23回、相談が寄せられた。具体的なことは、個人情報にもかかわるので結構なんですけど、おおむねどういう性格のご相談があったのかというのは、ちょっと特徴的なことをご報告いただければと思います。

○加藤住宅課長 麴町仮住宅にお移りになるという方々につきましては、やはりそれぞれの住戸割で、どういう広さになるとか、例えば、共有部分はどうか、そういったところについてご質問が多かったように思います。それ以外の方々につきましては、やっぱり高齢の方々につきましては、病院がどうかだったり、交通手段がどうか、また、

子育て世帯の方については、その部屋の大きさであったり、そういったところについてのご相談が多かったように覚えております。

○木村委員 そういった個別のご相談に応じて、どのような対応をされたんでしょうか。

○加藤住宅課長 当然、凶面のほうも持っていっておいりましたので、新しい麴町仮住宅のほうについて、最終的には、くじというか、住戸のタイプはランダムで決めさせていただくことになろうとは思いますが、そういったところについて、丁寧にご説明させていただいたということと、あと、高齢の方々につきましては、今回、4名という形で、麴町仮住宅以外のところにお移りになりたいというふうにお話がありますが、高齢者住宅であったり、また、区民住宅、それ以外の区営住宅であったりといったところを、さまざまお話をさせていただいて、どういう違いがあるのかといったところを丁寧に説明させていただいたつもりでございます。

○はやお委員長 いいですか。

○木村委員 はい。いいです。

○はやお委員長 はい。

ほかに。

一応、ここのところで、先ほども話しましたように、今、課題になっていたことというところ、この意向調査の結果がどういうことになっているのか。また、法定建替と任意建替の考え方についても、それぞれご意見の違うところがあるにせよ、一定程度、執行機関からの説明をいただきました。

で、日テレとの交渉経緯ということで、ここが一番のところで、平成7年度だったか、4月まで延びるということについては、正式な回答はいただいているけれども、責任ある方、教育長が行って、そこに行き、説明をしてきて、（「令和」と呼ぶ者あり）えっ。（「平成7年じゃなくて、令和7年」と呼ぶ者あり）あ、ごめん。令和7年に行かれて一—あ、令和7年までの延長ということで、それなりの正式な答弁はいただいているけれども、一応、担保ができたということは、口頭ベースでの感触を確認しておると。こういう中で、今回のこの4議案について、特段、今、質疑がこれ以上なければ、採決に入っていきたいと思えますけど。

休憩します。

午後3時59分休憩

午後4時15分再開

○はやお委員長 それでは、再開いたします。

この4議案につきましての質疑は終了したいと思いますですが、よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○はやお委員長 それでは、討論はいかがいたしましょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○はやお委員長 やるってことですね。

じゃあ、討論を受けます。挙手をお願いします、討論。（「4件まとめちゃうの」と呼ぶ者あり）4件。あ、すみません。4件まとめたの討論で、議案は1件ずつやります。（「採決は1件」と呼ぶ者あり）採決は1件ずつやります。（「陳情書についても」と呼ぶ者あり）陳情者は別です、まだ。まだこの後です。はい。（発言する者あり）えっ。

（「姐上になっていないからね」と呼ぶ者あり）はい。

それでは、小枝委員。

○小枝委員 4議案ですかね。

○はやお委員長 4議案の。

○小枝委員 反対の立場から、討論。意見発表か。

○はやお委員長 討論です。

○小枝委員 はい。討論をいたします。

大きな一つ目の理由は、この2点、3点、繰り返してきた正当性のない公共事業、安易な建てかえ発想に基づいて、まるで、この公共施設を、積み木を組み立てたり、壊したり、組みかえたりするような安易さの中で計画を進めてきた、そのことに対して、居住者が異議を唱えるのは当たり前のことです。ましてや、法定建替の35年にも達していない新耐震の建物である。こういうことからすると、この意向調査の上で、十数名、3分の1の方々が反対表明をしている中で、これを進めるということは、居住者虐待という暴挙であるというふうに考えます。人権問題であると。住まいの人権を脅かす暴挙であるというふうに考えます。

2点目は、総費用の増大が明らかであると。スケジュールの延長も予測可能、明々白々であると。この10月31日をもって転居しないところが1軒でもあれば、これは工費の増大につながるということが現時点の質疑応答の中で明らかになっているという中で、これを議決し、本契約に進むということは、そこで進めることができない人工や工事進行上のロスが発生して、そこに対して、また損失補償しなければならないということが発生をする。こういう状況をここでわかっていながら、これを進めるということは、私としては、子どもたちのためにとやってきたのに、いつの間にか大人のメンツと都合で突き進む非常に愚かしいやり方だというふうに思いますので、反対いたします。

○はやお委員長 はい。

ほかにございますか。

○岩田委員 議案18号から21号に反対の立場から討論させていただきます。

答弁の中で、区の主張する当該平成2年6月22日最高裁判例は、賃借人が資産を持ったことにより、公営住宅への入居資格がなくなったことに対する解約申し入れの事例であり、本件四番町の事案とは事実の背景が全く異なり、これらを同一視することはできない。つまり、当該判例は区の主張の根拠にはなり得ないことがわかった。また、多くの住民の意思を尊重していないことから、この契約案件については反対する。

以上です。

○はやお委員長 はい。

ほかに。（発言する者あり）反対。

木村さん。あ、木村委員。（「簡単にまとめちゃうんで」と呼ぶ者あり）

○木村委員 議案第18号から21号、4議案について、反対の立場から討論を行います。

まず、反対する第一の理由は、きょう示された意向調査の結果からも明らかなように、合意形成が不十分なまま強引に進めようとしているからであります。しかも、任意建替事業の判例を見ても、前例のないことをやろうとしていることも明らかになりました。公共施設は、区民の共有財産であり、何よりも住民との合意形成を大事にする、そういう立場

に立っていないことが、反対する第一の理由であります。

二つ目は、財政規律を見失ったかと思うばかりの税金の使い方であります。全国の自治体の中には、公営住宅の耐用期限まで使うことを基本とする、そういうところまで生まれています。法定建替の時期を迎えていないのに、強引に建てかえる、これは効率的な財政運営という財政原則に照らしも問題だと言わなければなりません。

反対する三つ目の理由は、複合施設の大型化。これは今後の人口減社会を見据えると、まさに時代おくれと言わなければなりません。もちろん複合施設全てを否定するものではありませんが、今後、経済成長あるいは人口減、さらには大震災と、さまざまな社会経済状況を見据えた場合に、小回りのきく、そして、いつでも手が加えられる、そうした施設づくりが、そういった小さな施設をいろんなところに配置するのが本来の地域コミュニティの育成にもつながる。そういうやり方だと思うわけです。福祉施設の大型化は、数十年先を見据えた場合に、その世代の住民に大きな負担を押しつけることになりかねません。

以上の三つの理由から反対いたします。

○はやお委員長 はい。

ほかにございますでしょうか。

○桜井委員 議案第18号、（仮称）四番町公共施設新築工事請負契約についてから議案第21号、（仮称）四番町公共施設新築給排水衛生設備工事請負契約についてまでの4議案について、賛成の立場から討論をいたします。

区民の共通財産である全ての公共施設については、長寿命化を図りながら、維持管理していくことが基本であるということもありません。老朽化を抑えて、区民に有効かつ快適に公共施設を利用していただくことは第一であります。しかし、保育園や児童館は、子育ての場として高まるニーズに十分に対応していないという課題もあり、これを早急に解決しなければならないことは明らかであります。

これまでの委員会の審議の中で、執行機関から全ての施設の機能の有効性や老朽化への解決として、2棟1棟型の整備が最も望ましいとする解決策が示され、その必要性については理解し、今回の施設の新築整備は、行政需要を十分に捉えたものであると判断しました。

一方で、四番町アパートの住民のうち、仮住宅などへの転居に反対されている住民の皆様に対して、明け渡しの義務を課することはできないとする意見もありましたが、質疑を通じ、借地借家法及び要綱で、適切かつ十分な居住者理解を今後も得る努力をしていくとの答弁もありました。答弁の中にもございましたけども、最後まで丁寧な説明を忘れることなく、行政は行っていただきたいと思えます。

執行機関には、今後高まる区民ニーズに新たな施設に機能を十分に活用することで対応し、区民の福祉の向上に役立てていくことは言うまでもなく、施設の維持管理を通じ、老朽化などへの対応に努めていくことを求め、本議案に賛成します。

○はやお委員長 はい。

ほかにございませんか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○はやお委員長 それでは、討論を終了いたします。

これより採決に入ります。

ただいまの出席者は全員です。

まず、議案第18号、（仮称）四番町公共施設新築工事請負契約について、賛成の方の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

○はやお委員長 小林（た）委員、米田副委員長、桜井委員、林委員、うがい委員。賛成多数です。よって、議案第18号は可決すべきものと決定いたしました。

次に、議案第19号、（仮称）四番町公共施設新築電気設備工事請負契約について、賛成の方の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

○はやお委員長 小林（た）委員、米田副委員長、桜井委員、林委員、うがい委員。賛成多数です。よって、議案第19号は可決すべきものと決定いたしました。

次に、議案第20号、（仮称）四番町公共施設新築空調設備工事請負契約について、賛成の方の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

○はやお委員長 小林（た）委員、米田副委員長、桜井委員、林委員、うがい委員。賛成多数です。よって、議案第20号は可決すべきものと決定いたしました。

次に、議案第21号、（仮称）四番町公共施設新築給排水衛生設備工事請負契約について、賛成の方の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

○はやお委員長 小林（た）委員、米田副委員長、桜井委員、林委員、うがい委員。賛成多数です。よって、議案第21号は可決すべきものと決定いたしました。

次に、2の陳情審査のうち、継続審査となって、「（「請願」と呼ぶ者あり）あ、ごめんなさい。いや、先に陳情審査に行きたい。

2の——あ、ごめんなさい。3の陳情審査のうち、継続審査となっております送付31-9、（仮称）四番町公共施設整備に関する陳情の審査に入りたいと思いますが、よろしいでしょうか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○はやお委員長 はい。では、本件に関して、執行機関からの情報提供などがありましたら、お願いいたします。

○加藤住宅課長 先ほどご説明した参考資料1-1、1-2、それから、参考資料2のとおりでございます。特段ございません。

○はやお委員長 はい。休憩します。

午後4時27分休憩

午後4時28分再開

○はやお委員長 それでは、再開いたします。

この陳情審査の（1）の継続審査となっております、先ほどの四番町施設に関する、そして計画について云々のところにありますけれども、ここについては、どういたしましょうか。（「継続審査」と呼ぶ者あり）

はい。じゃあ、よろしいですかね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○はやお委員長 はい。それでは、送付31-9、（仮称）四番町公共施設に関する陳情につきましては、継続の取り扱いといたします。