

建設委員会会議録

1 開会年月日

令和7年10月20日（月）

2 開会場所

第一委員会室

3 出席委員（8名）

委員長	松平	雄一郎
副委員長	品田	ひでこ
理事	依田	翼
理事	豪	一
理事	宮本	伸一
理事	高山	泰三
理事	板倉	美千代
委員	浅川	のぼる

4 欠席委員

なし

5 委員外議員

議長	市村	やすとし
----	----	------

6 出席説明員

成澤 廣 修	区 長
佐 藤 正 子	副区長
加 藤 裕 一	副区長
丹 羽 恵玲奈	教育長
新 名 幸 男	企画政策部長
竹 田 弘 一	総務部長
鵜 沼 秀 之	都市計画部長
川 崎 慎一郎	企画課長
菊 池 日 彦	政策研究担当課長
進 憲 司	財政課長

横 山 尚 人	広報戦略課長
畑 中 貴 史	総務課長
真 下 聡	都市計画課長
川 西 宏 幸	建築指導課長

7 事務局職員

事務局長	佐久間 康 一
議事調査主査	小松崎 哲 生
議事調査担当	眞 鍋 由紀子

8 本日の付議事件

(1) 付託議案審査

1) 議案第36号 文京区建設事務手数料条例の一部を改正する条例

午後 3時08分 開会

○松平委員長 それでは、建設委員会を開会いたします。

委員は全員出席です。

理事者は、関係理事者に御出席をお願いしております。

○松平委員長 理事会についてですが、必要に応じて協議をして開催したいと思います、よろしいでしょうか。

（「はい」と言う人あり）

○松平委員長 本日の委員会運営についてです。

付託議案審査1件、その他、本会議での委員会報告について、委員会記録について、以上の運びにより本日の委員会を運営していきたいのですが、よろしいでしょうか。

（「はい」と言う人あり）

○松平委員長 各委員及び理事者の皆様には、質問・答弁など簡潔明瞭に行い、本委員会が円滑に運営されるように御協力をお願いいたします。

それでは、議案審査に入る前に、板倉委員より発言の申出がありましたので、これを許可いたします。

板倉委員。

○板倉委員 9月30日の建設委員会の一般質問で、小石川一丁目でクレーン車が倒れた事故について、テレビ報道についての私の正確さを欠いた発言の部分については、削除させて、していただきたいということで、よろしくお願いいたします。

○松平委員長 ただいま板倉委員から9月30日の建設委員会の発言の一部を取り消したい旨の申出がございましたが、これを許可することに御異議ございませんか。

豪一委員。

○豪一委員 すいません。今の説明だとあまりよく分からないので、もうちょっと具体的に教えていただけますか。

○松平委員長 板倉委員。

○板倉委員 それ以上のことはありません。

○松平委員長 豪一委員。

○豪一委員 今、板倉委員からね、マスコミの部分って言ったけど、そのマスコミの部分って何がどうだったのかということをはっきり教えてください。それを何も分からずに、それを承認するわけに我々いかなないので、しっかりと分かるように説明してください。

○松平委員長 板倉委員。

○板倉委員 皆さんあのときにお聞きいただいているかと思うんですけども、あの私の発言は、テレビでテロップに事故の状況が、テレビであの事故のことが放映されたときに、下にテロップが出まして、そこに道路が——あのとき、すいません、陥没と言ったかどうかちょっとあれなんです、そこは区の、そこに区の責任があるのではないかという発言をいたしましたけれども、あれから私も調べ、もう一回、調べた結果、文京区ではない、あの後、課長さんからもお聞きをして、あれは解体の土地のほうに原因があったということが分かりまして、あのテロップについては、私は文京区に瑕疵があるのではないかという発言をしたんですけれども、そうではないということが分かりましたので、あの部分に私が正確さを欠いた発言をしたので、その部分は削除していただきたいということを私はお願いしているわけです。

○松平委員長 豪一委員。

○豪一委員 つまり、あれですかね。テロップはどういうふうに書いて、そのテロップの内容をちょっと具体的に、何が間違いだったのか。その板倉委員と理事者からのやり取りというのは、当日、委員会でも私ども聞いてますからね、その辺のやり取りは伺っているんですけども、テロップのどの部分を修正するということを具体的に教えてください。

○松平委員長 発言したいですか、依田委員。じゃ、いいですよ。

はい、依田委員。

○依田委員 すいません、ちょっとだけよく分からないところがありまして、そもそも板倉委員はね、そもそも結果的に報道が間違っていたんですかという形で言っているのは納得して、ただし、その報道が間違っているのであれば文京区としても抗議したほうがいいですよという形でおさめてたと思うんですけども、結果、そもそも報道としては、何というんですか、文京区の土地だというふうに報道は言っていたのは事実で、ただし、だけでも、その上で御発言を取り消したいということなのか、そもそも報道として、その報道としてはっきりとその文京区の土地だって言っていたというふうに板倉さんは認識していたけど、そもそもの認識からして間違っていたのかという、どっちなんですか。

○松平委員長 板倉委員。

○板倉委員 そもそも事故の原因が、区道に原因があって、区道がいわゆる陥没というか、したことによって機械が倒れて事故になったというふうに私は受け止めたわけですけども、お話を聞いたりあれするうちに、区道側ではなくて、解体側の土地のほうに原因があったということが判明というか、分かりました。なので、もしも区道ならば、それこそあの報道を見たときに、区に原因があるということであるならば、それこそ抗議したほうがいいというふうに言ったんですけども、そうではなくて、解体の土地に原因があったということの説明を受けましたから、あの私の発言は取消しをさせていただくということで、よろしいじゃないですか。それで。

○松平委員長 よろしいですかね。区道に起因するという御発言がありましたけれども、私、委員長のほうと、また事務局とも確認をしました、そういったことも確認をとることが、できなかったということと、御本人もそういった発言、事実の誤認があったということでお話がありましたので、議事録の訂正を委員御本人からしたいということでございましたので、委員長としては、それを認めるという方向でいきたいというふうに思います。よろしいでしょうか。

（「はい」と言う人あり）

○松平委員長 ありがとうございます。それでは、発言の取消しを認めることといたします。

○松平委員長 それでは、付託議案審査1件、議案第36号、文京区建設事務手数料条例の一部を改正する条例です。

それでは、提案理由の説明をお願いいたします。

鵜沼都市計画部長。

○鵜沼都市計画部長 ただいま議題とされました議案第36号、文京区建設事務手数料条例の一部を改正する条例につきまして御説明申し上げます。議案集2のデータ5ページとなりますが、委員会資料第1号を御覧ください。

本案は、建築基準法施行令の一部を改正する政令（令和7年9月3日政令第310号）の公布により、建築基準法施行令、あ、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）が一部改正されたことに伴い、建設事務手数料条例の規定を整備するものでございます。

建築基準法施行令第137条の12において、既存建築物の大規模の修繕または大規模な模様替えを行う際の現行基準適合義務の緩和措置に屋根、外壁、軒裏の防火、防耐火性能に関する規定が新設され、同条第6項及び第7項の繰下げが生じたことにより、別表第1の54－2の項及び54－3の項の改正を行います。

なお、手数料の新設及び額の改定は行いません。

付則は施行期日を定めるもので、改正法令の施行日である令和7年11月1日から施行するものでございます。

よろしく御審議の上、原案のとおり御可決賜りますようお願い申し上げます。

○松平委員長 それでは、御質疑をお願いいたします。

宮本委員。

○宮本委員 ありがとうございます。事前に調べて、また、いろいろお伺いいたしまして、今回の改正は、省エネ改修などを目的とした大規模修繕工事などをする場合には、政令で定める範囲内において現行基準を適用しないという趣旨であるというふうに理解しておりますが、この理解でよろしいかどうかと、この省エネ改修を推進する内容というふうに理解しているんですが、例えばどういう改修が見込まれるのか。分かりやすい例をお伺いしたいと思えます。また、区民の皆様に、どういった生活影響があるのか教えてください。

○松平委員長 川西建築指導課長。

○川西建築指導課長 今回の建設手数料条例に関しましては、まず、大規模修繕、模様替えというところで、屋根、外壁、軒裏に関して大規模修繕を行う工事において、その部分を工事しない場合には、この部分の防火性能等に関して、現行基準への適合を要しないという項目が建築基準法施行令に追加されたというところでございます。それに伴いまして、手数料条例の引用条文の項ずれが生じることより、手数料条例のそのものを改正するという流れにな

っているというところでございます。

また、具体的内容につきましては、省エネ改修を目的とした大規模修繕等については、既存の断熱性能が効果が少ないと言われている外壁や屋根、軒裏などに対して、外装の仕上げ材を性能、断熱性能の高いものに変えるということ。併せて、屋根裏に、ああ、部屋内に断熱材を設置するというのが工事としてあるというところでございます。その際におきましては、外装材の過半を下地から交換する工事につきましては、建築基準法の大規模修繕工事に該当するということで手続が必要になるといったところでございます。

このメリットにつきましては、外装材を断熱改修することによって、夏場や冬における空調等の電気代の削減につながるほか、老朽化した外装材の更新やメンテナンスにより、建物全体の高寿命化が図られるとともに、快適な住環境の確保が図られるというところがメリットと考えております。

○松平委員長 宮本委員。

○宮本委員 ありがとうございます。もうちょっと分かりやすく教えていただけるとありがたいんですけど、すいません。すいません、私が調べる限りですけども、今、大規模修繕工事をするといったときに、厳しくなりましたよね、建築申請が必要になったということで、そういった法改正があったんだけど、省エネの改修をするという目的であれば、その厳しくなった大規模改修に対する様々な規制と申しますか、それを一部除外すると、適用しなくていいよと。ただし、ただし、安全基準、安全面であるとか、耐火性であるとか、衛生面、そういった部分のしっかりした担保は確認するということでした、だというふうに私は理解しているんですけども、その理解でよろしいですか。

今、課長がおっしゃったお話の中で、例えば断熱性を高めると。確かに省エネに資するものですよ。本来であれば、この外壁に断熱性を高めようとする工事をする場合は、厳しい基準を適用しなきゃいけないんですけども、今回の適用除外といったような緩和措置を設けることで、区民の方もそういった断熱性を、工事が進められるようになるということで、省エネの推進になると。そしてまた、それによってそういう断熱性を伴うことが、断熱性を工事ができるようになると、その住民の方は、区民の方は、夏も冬も快適な暮らしができるようになる。こうした理解でよろしいですか。

○松平委員長 川西建築指導課長。

○川西建築指導課長 すいません、メリットについて具体的にという話でしたので付け加えさせていただきます。

例えばですね、木造住宅ですと、旧耐震も含めてですけども、土壁等であつたりとか、断熱性能がないとか、通気性はあるんですけど断熱性能はないというところになって、それを撤去してですね、例えば外壁でいうと、サイディング等の耐火性能や断熱性能があるものに変えて、中に内側に断熱材を加えるというところの工事というのが最近の改修工事でも一部行われているというところでございます。この外壁の下地から変えるという工事、それと外壁の内容を変える工事につきましては、過半以上する場合に関しては大規模修繕になるというところでございます。今までですね、木造の二階建ての改修に関しては建築確認が要らなかったというところがあるんですけども、令和7年4月から建築確認が必要というところで、問合せはいただいているところでございますが、今まで接道条件とかですね、4メートル以上の道に2メートル以上接道していないという案件とかですね、道路に突出している案件とかという様々な条件で、大規模修繕等ができないというところのお声等が区に寄せられた経緯もありまして、大規模修繕に関して、断熱改修の工事の場合は、そちらのほうの省エネ改修に関しては、その工事以外の部分の例えば屋根だったら外壁、外壁だったら屋根の部分の工事の主体部分に関しての遡及適用というのか、現行法に適合することが求められないというところが今回の内容とメリットということになろうかなというところでございます。

○松平委員長 よろしいですか。

ほか御質疑ある方。

板倉委員。

○板倉委員 今回、今、宮本委員の質問で分かったところもありました。今回のこの改正というのは、既存不適格の建物については、安全性が確保されるということを前提にして、接道義務ということと、接道義務について、あと道路内建築制限の遡及は、建築基準法の改正に遡らなくても、遡るというか、それに合わなくても大丈夫ということでもいいのかなと思うんですけど、具体的に言うと、例えば公道に面していない路地奥の建物について、大規模改修をしたっていったときに、省エネ基準のそうした改修に適合していたら、今の建築基準法じゃなくても、前の建築基準法でいいですよということと解釈でいいんでしょうか。

それと、絵にあるように、例えばひさしが2項道路のところに出ている、そういうところについても、今までなら、その大規模改修するときには、そこについては、一定、削つたりとかそういうあれがあつたかと思うんですけども、今度の場合は、若干、どのぐらいが若干なのか分からないんですけど、そういうのも、まあ、いいですよということになるというところの解釈でよろしいですね。

○松平委員長 川西建築指導課長。

○川西建築指導課長 こちら既存不適格の部分を遡及されないというところですが、それには一つ条件ありまして、先ほど言いましたように、構造的に大丈夫なものというところと、例えばそちらの一番最初のほうの接道してないところの道、通路に関してはですね、使用者の増加が認め、認められないものというところで、用途変更とか伴わないものに限るというところ、その改修をしたことによって、そこを通行する人が増えるということになりますと、交通上、安全上、支障が出てくるというところになりますので、そのところは個別のケースを踏まえて判断していくということになるかと思います。そんな判断をされました暁には、例えば先ほど言いましたように、外壁の改修だけであれば、屋根のところの既存遡及は求めないと。逆に、屋根だけであれば外壁の既存遡及は求めないというところというのがまず通路の部分でございます。

それと、道路に突出している部分というところで、文京区内でも2項道路に突出している屋根とか塀とかというのはあるところでございますが、こちらのほうも、法の趣旨から言いまして、緊急車両のほうが安全に通行するというところで、4メートルの道路というところを求めているというところでありますので、こちらの高さ関係もですね、その通行に支障がないとかというような具体的な判断になるかと思いますので、全て突出している部分は適用されるというものではなくて、軽微なものとか、交通上、安全上、支障がないものに関しては認められるというような立てつけになっているというところでございます。

○松平委員長 よろしいですか。

それでは、ほか御質疑はよろしいでしょうか、委員の方。

豪一委員。

○豪一委員 今の川西課長の答弁なんだけどね、個別対応するというのはあるけれども、建築基準法上の接道義務を満たしてない土地に関してはね、あまり延命措置ができるようなことをしてしまうと、最終的にはまちづくりにあんまりよくないと私は考えていますので、意見ですけどね、やっぱりそういったものは、やっぱりしっかりと、要は、遵法性のあるようなものを今までどおりのやることによって、自然に淘汰されて街区がよくなっていくというふうに私は考えているので、その辺はしっかりと文京区のまちづくりのために御判断をお願いします。

○松平委員長 川西建築指導課長。

○川西建築指導課長 すいません。先ほどの道路のところの接道義務とか、道路内建築制限に

つきましては、限定されてですね、省エネ改修等を伴うものというところで国が省エネ改修を進めるという中で限定的に認められるというところで、何がかんでも大規模改修のところで適用するというところではなく、適切に判断していこうかと思っておるところでございます。

○松平委員長 それでは、最後に品田副委員長。

○品田副委員長 質問というよりお願いなんですけど、6月の6日にこの件があれして、今回、追加で条例提案があって、最終日ということなんですけど、私たちに配られたというか、提供されたのは、その条例案と、この何かまるで項ずれをするような、この資料だけなんです。配られたのは。もちろん説明には来ていただきました。それで、あともらったのが国土交通省のこの図が書いてある。これはあくまでも建設委員会と、そこにいた委員さんの説明に使われたということで、条例ですから、全議員がやっぱりこの内容についてもう少し理解ができるような、で、私は今回3回も聞いたんですけども、これ分からないですよ、細かい、細かく聞かないと。委員会の進行上ね、やっぱり最終日というのは非常に時間がかかるものですので、もう少し丁寧に資料をつくって、そして各会派に回って、今、質問があったということは、どこがどうよくなるのかというのが本当にこれだけでは分からなかったもので、もう少し説明に行っていただくとか、資料をそろえろとか、どういうところが今回の条例によってよくなり、今までの課題はどうだったのかということが分かるような資料をですね、ぜひ御用意いただけるようにお願いします。

○松平委員長 川西建築指導課長。

○川西建築指導課長 御意見ありがとうございます。今回はですね、8月29日に閣議決定されて、9月3日に施行令が公布されて、11月1日の急遽の施行となりましたので、申し訳なく、今回、最終日に提案となりました。ふだんであれば、ちゃんと初日提案というところを考えたいと思います。御意見いただきましたので、丁寧な説明をしていきたいというふうに考えているというところでございます。

○松平委員長 それでは、各会派の態度表明をお願いいたします。

自由民主党さん。

○浅川委員 この議案第36号ですけれども、今、御説明ありましたとおり、建築基準法施行令の一部改正に伴う引用条文を整備するためのものだということで、既存不適格建築物について、安全性等の確保を前提に、接道義務、道路内の建築制限の遡及適用を合理化して、政令で定める範囲内において、省エネ改築、あ、改修等の大規模修繕等を行う場合に、現行基準

を適用しないという緩和措置と伺いました。省エネの改築等が進んでいくことも踏まえて、この議案36号は、自民党は賛成させていただきます。

○松平委員長 公明党さん。

○宮本委員 先ほどいろいろお伺いしまして、分かりました。省エネ推進のためでもありますし、また、区民の皆様の生活改善にもつながる改正というふうに理解しております。公明党は、36号、賛成します。

○松平委員長 永久の会さん。

○高山（泰）委員 永久の会も賛成です。ただ、佐藤委員も言いましたけど、やっぱりもともと不適格な建物をかえって残してしまうというところもあるし、さりとて、何もやらないとそのまま危ない建物も残ってしまうということで、大変バランスの難しいところだと思いますが、うまく運用していただきたいと思います。賛成です。

○松平委員長 区民が主役さん。

○依田委員 今回、法の施行令の改正に伴う参照条文の変更ということで、ある種、技術的なものかなというふうには思っております。区民が主役の会は、議案第36号、賛成いたします。

○松平委員長 日本共産党さん。

○板倉委員 私もすごいいろいろネットで調べたりあれしたんですけれども、なかなかその理解というか、し切れない部分もあったりしたんですけれども、今回の場合は、この国土交通省のほうから改正の趣旨ということで書かれている中で、省エネ改修をしていく、それがなかなか進まないということで、今回、こういう形で、いわゆる緩和、こういう措置がされたということですから、この措置によって省エネ改修がもっと進むようになるように、やっぱり周知なども必要ではないかなというふうに思いますので、そうした意味も込めまして、この議案、賛成をいたします。

○松平委員長 では、AGORAさん。

○品田副委員長 省エネ改修のニーズが高まる中で、こうした改修が進むというのが期待されるということと、建築物の性能が高まる、向上するということですので、36号については賛成をいたします。

また、私たちも理解するの大変だったので、区民に、今、板倉さんのほうからも話がありましたけど、やっぱり広報の仕方をね、ぜひ工夫をしていただいて、皆さんが納得できるような形で御報告をお願いいたします。

以上です。

○松平委員長 それでは、議案第36号の審査結果を申し上げます。

賛成7、反対ゼロ。よって、原案を可決すべきものと決定をいたします。

○松平委員長 本会議での委員会報告についてです。

文案の作成については、委員長に御一任願いたいのですが、よろしいでしょうか。

（「はい」と言う人あり）

○松平委員長 本日の委員会記録については、委員長に御一任いただきたいのですが、よろしいでしょうか。

（「はい」と言う人あり）

○松平委員長 以上で、建設委員会を閉会いたします。

午後 3時36分 閉会