

建設企業常任委員会会議記録

日 時 令和4年2月10日(木曜日)

午前10時 0分 開議

場 所 水戸市議会 第5委員会室

午前11時16分 散会

付託事件

(1) 所管事務調査

1 本日の会議に付した事件

(1) 報告事項

① 水戸・勝田都市計画 県庁南地区地区計画について (都市計画課)

② 市営住宅明渡等請求訴訟の判決について (住宅政策課)

2 出席委員(7名)

委員長 綿 引 健 君 副委員長 滑 川 友 理 君

委員 中 庭 次 男 君 委員 田 口 文 明 君

委員 鈴 木 宣 子 君 委員 小 川 勝 夫 君

委員 松 本 勝 久 君

3 欠席委員(なし)

4 委員外議員出席者(1名)

議員 佐 藤 昭 雄 君

5 説明のため出席した者の職, 氏名

副市長 秋 葉 宗 志 君

建設部長 渡 邊 雅 之 君 建設部技監兼
道路建設課長 松 葉 光 隆 君

建設部技監兼
生活道路整備
課 長 有 金 正 義 君 建設部技監兼
内原建設事務
所 長 谷 萩 幸 治 君

道路管理課長 丹 治 雅 人 君 河川都市排水
課 長 大 山 裕 己 君

建築課長 大 和 田 聡 君 土木補修事務
所 長 川 又 弘 一 君

都市計画部長 加 藤 久 人 君 都市計画部技監兼
公園緑地課長 上 田 航 君

都市計画部技監兼
市街地整備課長 木 村 勤 君 都市計画部技監兼
泉町周辺地区
開発事務所長 大 和 直 文 君

都市計画課長 平 澤 俊 之 君 建築指導課長 井 原 孝 志 君

住宅政策課長 砂 川 和 敏 君

上下水道事業 管 理 者	荒 井 宰 君		
水 道 部 長	伊 藤 俊 夫 君	水道部参事兼 水道総務課長	関 谷 勇 君
水道部参事兼 経 理 課 長	梶 山 哲 君	水道部技監兼 給 水 課 長	梶 山 学 君
浄水管理事務 所 長	島 孝 夫 君		
下 水 道 部 長	坏 貴 之 君	下 水 道 管 理 課 長	鬼 澤 英 一 君
下 水 道 整 備 課 長	小 田 博 之 君	集落排水課長	久 木 崎 隆 君
下 水 道 施 設 管理事務所長	渡 邊 基 弘 君		
6 事務局職員出席者			
議事課長補佐	綱 島 卓 也 君	書 記	昆 節 夫 君

午前10時 0分 開議

○綿引委員長 おはようございます。

定足数に達しておりますので、ただいまから建設企業委員会を開会いたします。

議事に先立ちまして、大森技監兼建設計画課長、杉山水道整備課長が病気療養のため欠席との連絡がありましたので、御報告いたします。

この際、御報告いたします。本日、一般傍聴人3名がお見えになりますので、よろしく願いいたします。

[傍聴人入室]

○綿引委員長 それでは、これより議事に入ります。

初めに、報告事項の説明を行います。

水戸・勝田都市計画 県庁南地区地区計画について、執行部から説明を願います。

平澤都市計画課長。

○平澤都市計画課長 それでは、水戸・勝田都市計画 県庁南地区地区計画について、都市計画部都市計画課提出の資料に基づきまして御説明をいたします。

まず初めに、1の趣旨でございますが、宅地化が急速に進行している県庁南地区、こちらは別添資料1の位置図に示しております赤い枠で囲まれたエリアとなりますが、この地区内の居住環境や防災面での健全なインフラ整備等を担保するため、地区計画の制度を活用するものでございます。

2、現状と課題でございます。本地区は、生活拠点である県庁舎周辺地区に隣接する市街化調整区域であります。利便性が高いことや、エリア指定区域が周囲を取り囲み、これらの開発圧力の影響から、近年、民間主体による宅地化が進んでおります。

このため、現状において、人口密度は市街化区域の水準に迫る一方で、不健全な街区形成の中で、道路の連絡交通の便が悪く、地区内の良好な住環境の形成を妨げ、さらに防災面からも懸念される状況にあります。

このような中で、民間による宅地開発が計画されており、本市においては、これらが地区の課題解消に資する適正な公共施設の配置と、健全な土地利用となるよう誘導していく必要があります。

3、地区計画の方針と内容、(1)方針でございますが、本地区における課題解消のため、地区計画により街区形成の骨格的な道路整備を担保するとともに、建築可能な建物用途、形態等を定めるものでございます。

(2)内容につきましては、別添資料2及び資料3をあわせて御覧ください。

地区施設につきましては、資料2にございますように、道路と公園を位置づけます。まず、道路につきましては、1号線から5号線まで5本といたします。このうち、1号線から3号線までは既存の道路、4号線は新設の道路、5号線は資料2における実線の部分が既存、点線の部分が新設となります。公園につきましては、1号から8号まで8か所とし、全て既存の公園を位置づけるものといたします。

次に、地区の区分についてでございますが、資料2の青と赤の色分けのとおり、地区内を低層住宅地区と沿道地区に区分し、それぞれに建築物等に関する制限を設けるものといたします。まず、建築可能な建物用途につきましては、低層住宅地区につきましては、良好な住宅地を形成する目的から、市街化区域における第一種低層住居専用地域をベースに現状のエリア指定の制限を加えるものといたします。沿道地区につきましては、一定の沿道型利用を認めるため、第一種中高層住居専用地域をベースにエリア指定の制限を加える

ものとしたします。

資料の最後のページに、参考といたしまして、建築物の用途制限の概要をまとめたものがございますので、後ほどお目通しをいただきますようお願いいたします。

その他の制限について御説明をいたします。資料3の下段の表を御覧ください。

容積率の最高限度につきましては、低層住宅地区が100%、沿道地区が200%、建蔽率の最高限度は、低層住宅地区は50%、沿道地区は60%といたします。

敷地面積の最低限度は200平方メートル、壁面の位置の制限としまして、外壁等の面から道路境界線までの距離を1メートル以上といたします。

高さの最高限度は10メートルとしますが、医療施設、福祉施設、文教施設に限り、日影規制の条件を満足する場合は、20メートルまで緩和をするものとしたします。

備考といたしまして、敷地の接道要件や排水要件、こういったものを設けていきたいと考えております。これらの制限につきましては、市内の他の住宅団地や住宅系の地区計画の規制内容を参考に設定をしているものでございます。

申し訳ございません、再び委員会資料にお戻りください。

資料の裏面を御願います。

今後のスケジュールでございますが、令和4年3月頃、地元へまず説明を行い、5月頃、素案の縦覧、8月頃、都市計画案の縦覧を経て、10月頃、都市計画審議会と都市計画決定告示を行っていきたくと考えております。

説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

○綿引委員長 それでは、内容について何か御質問等がございましたら、発言をお願いいたします。

中庭委員。

○中庭委員 地区計画というのはいろいろあると思うんですけども、今回のように一定地域を含めて道路建設を行うということのために、そして一定の環境を守るということで、地区計画を行っているほかの地域というのはあるんですか、水戸市内で。参考までにお聞かせいただきたいと思います。

○綿引委員長 平澤課長。

○平澤都市計画課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えいたします。

市内には地区計画制度を定めているところもありまして、そういった中で道路ですとか建物制限を加えているところはございます。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 このように、あらかじめ道路の建設場所を決めておいて地区計画を決めるというやり方はほかにあるのか、あったのかをお答えいただきたい。

○綿引委員長 平澤課長。

○平澤都市計画課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えいたします。

市街化調整区域における地区計画という事例ですと、常磐の柱が同じような形で地区を設定して地区計画を定めているというところがございます。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 それからもう一つは、地区計画の中に道路を造るところがありますよね。これを見ると、この道路の幅は6メートルの計画ですよね。この計画の中で、私はちょっとお願いしたいなと思っているのは、実は計画地域の中であって、道路1号線というのがありますよね。道路1号線は、現在はこのような道路ですよね。要するに、県庁前の笠原中学校の脇にすぎのや本陣があつて、その脇にこういう道路があつて、地元の住民の皆さんからは、歩道の幅が非常に狭くて危険だという意見がありますけれども、これは改善されるんですかね。そこをお聞きしたい。

○綿引委員長 平澤課長。

○平澤都市計画課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えをいたします。

今、委員がおっしゃられた路線は、今回道路1号線ということで、現状で幅員が9メートルあるところがございます。今回の地区計画におきましては、基本的にはこの既存の幅員をベースに設定をしております。ただ、これは、例えばそういった道路の安全確保の観点に基づいて、9メートル以上への拡幅を制限するものではありませんが、地区計画上は現状の9メートルということで設定をしているものでございます。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 この道路の歩道の幅が狭くて、特に雨が降った日なんかでは、傘なんかを差して非常に危ないという状況になっているんです。地元の皆さんからは、この歩道を中学校の安全対策として拡幅してほしいという要望があるんですけれども、この要望はどういうふうに考えるのか、お答えいただきたい。

○綿引委員長 平澤課長。

○平澤都市計画課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えをいたします。

今回の地区計画の設定は現状の9メートルということで考えております。地元の御意見というところに関しましては、今後地元の説明ですとか案の縦覧等がございますので、そういったところで意見を聞きながら考えてまいります。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 それからもう一つは、地区計画によって新しい道路ができますよね。新しい道路については道路4号線の幅が8メートルなんですけれども、このような非常に狭い歩道の道路が設置されるのか。あるいはもっと歩道の幅が拡幅されて、安全な通学路として整備されるのかどうか、お答えいただきたい。

○綿引委員長 平澤課長。

○平澤都市計画課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えいたします。

今回道路4号線は、幅員8メートルで設定をしております。これは、この地区内に居住する方々が利用するための地区内の連絡交通の便を図るための道路という位置づけでございます。具体的な、例えば歩道ですとか路肩の幅ですとかそういったところにつきましては、当然歩行者の安全性というものを今後考えながら、この幅員の中で構成を考えていきたいと考えております。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 地元の皆さんから意見を聞くと、新しい道路ができて、これと同じように道路4路線で1メートルぐらいの歩道しかないということでは、通学路の安全が守られないということで、ぜひ少なくとも

も例えば1.5メートルとか2メートルとかそういう歩道を造ってほしいという要望があるんですけども、この幅は誰が決めるんですか。要するに8メートルという幅は決まっているんですけども、その中身の道路の歩道の幅員というのは誰が決めるのか、教えていただきたい。

○綿引委員長 平澤課長。

○平澤都市計画課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えをいたします。

地区計画上においては、幅員を決めて、中の構成まで細かく決めるものではございませんが、この8メートルの幅の中で当然歩行者の安全性などを踏まえて、その構成というのは今後考えていくこととなります。開発基準などもありますので、そういったものの中で審査をされていくような形になります。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 ぜひ、通学路の安全対策が守られるような道路の設計をお願いしたいと思います。

以上です。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 この問題は、何人かが本会議なんかで質問して、県庁の前のお膝元が農振地域ということは全国的に見てもないだろうというような質問を私もしました。遅れながらもやっと重い腰が上がったなというふうに今そういう気持ちでおります。そうすると、これは都市計画部だけでできる問題ではないだろうというふうに思います。もちろん農業振興地域ということでもありますから、農振地域ということは、その個人個人の意向というものの調査は農政課のほうでやられたんだろうと思うんですけども、その結果というものは都市計画部のほうでは聞いていますか。

○綿引委員長 平澤課長。

○平澤都市計画課長 ただいまの松本委員の御質問にお答えをいたします。

農政課のほうで当該地区内の農振農用地の除外について、地権者に意向調査を行っておりまして、反対の意見はなかったということで伺っております。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 そうすると、ここの中の地権者の皆さんというのは何人ぐらい。大体概算でもいいよ、正確に分からなくても。これだけの地区計画の中には地主さんの数というのはたくさんいるんじゃないのかなというふうに今思ったものですから、そういう質問をさせていただいたんですけども。全員が地区計画をすることに賛成ということなんですね。

○綿引委員長 平澤課長。

○平澤都市計画課長 ただいまの松本委員の御質問にお答えをいたします。

まず、意向調査をしましたのは、この地区の中の全員の地権者ではなくて、農振農用地の地権者に意向調査を行ったということでございます。人数は21名の地権者がおるということで、そちらのほうから反対はなかったというところでございます。地区全体の地権者に関しましては、今後、地元説明ですとか案の縦覧等にて意見書の中で意見を聞いていくこととなります。申し訳ございません、全員の地権者の人数までは、現在のところ把握はしていないところでございます。

○綿引委員長 ほかにございますでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○**綿引委員長** ないようですので、次に、市営住宅明渡等請求訴訟の判決について、執行部から説明をお願いいたします。

砂川住宅政策課長。

○**砂川住宅政策課長** それでは、市営住宅明渡請求訴訟の判決について、都市計画部住宅政策課提出の資料により御説明いたします。

本件は、令和3年第3回定例会におきまして専決処分の報告をいたしました、市営住宅等の明渡し及び滞納家賃等の支払いを求めるものについて、水戸地方裁判所への訴えを提起しましたところ、判決が確定しましたので報告するものです。

住宅なんですけれども、市営花畑住宅4棟3号の入居者、武藤由美子ほか2名に対しまして、当該市営住宅の建物を明け渡すこと、明渡し済みに至るまでの滞納家賃などの支払いを行うこと、訴訟費用の負担をすること、以上の3点と仮処分の宣言を求めたものでございます。

判決の内容につきましては、原告であります水戸市の請求内容が全て認められたものでございます。

詳細につきましては、記載のとおりとなっておりますので、後ほどお目通しをお願いいたします。

また、現在の状況でございますが、判決後に対象者とお話をさせていただきまして、現在、明渡しの手続を進めてまいっているところでございます。ただし、明渡しの実行がなされなかった場合には、水戸地方裁判所のほうに強制執行の申立てを行いまして、その後、裁判所の執行官により、相手方に対し強制執行を実施するという手続を進めてまいりたいと考えてございます。

説明は以上になります。

○**綿引委員長** それでは、内容について何か御質問等がございましたら、発言をお願いいたします。

松本委員。

○**松本委員** これは滞納だからね、強制執行という結果になったんだろうと思うんだけど、滞納額が43万2000円ということになるんですけども、強制執行というのは出ていただくということですよ。この43万円の家賃の支払いについては、取立てをする方法みたいなのは何かあるんですか。

○**綿引委員長** 砂川課長。

○**砂川住宅政策課長** ただいまの松本委員の御質問にお答えいたします。

滞納額の43万円程度につきましては、今後お話し合いをしまして、多分分割という形になると思います。あくまでも対象者の生活を基本に考えておりますので、生活を確保しながら、その中でお支払いのほうをお願いしていくという形になります。

以上です。

○**綿引委員長** ほかにございますでしょうか。

中庭委員。

○**中庭委員** この方は何か月分の滞納をなさっているんですか。43万2000円となっておりますよね。もし明け渡さない場合には、1か月9,700円の割増しを払えという判決なんですけれども、どのくらいの滞納になっているんですかね。

○綿引委員長 砂川課長。

○砂川住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

現在のところ、四十数か月の滞納がかさんでいるという形になってございます。

あと、基本的に割増しというものは今回の場合ありませんので、家賃9,700円のまま、その金額が月数分積み上がるという形になってございます。

以上です。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 それから、被告の3人の方が連帯して払うということになっているんですけども、この方たちの新しい住所が書いてありますけれども、ちゃんと住居は保障されているのか。要するに、現在この住所に住んでいらっしゃるということで、追い出されることによって、例えばホームレスとかそういうことにはならないということですか。すみません、ちょっと確認したい。

○綿引委員長 砂川課長。

○砂川住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

今回の対象者の方につきましては、既に新しい住居が確保されている形になってございますので、今回私どもの明渡し請求によって住居を失うということはありません。

以上です。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 それから、もう一つ最後なんですけれども、市営花畑住宅というのはかなり老朽化しているんですよね。それで、現在も住んでいらっしゃるんですけども、何戸ぐらい住んでいらっしゃるのかということ。それから、建て替え計画というのはないのか。砂久保住宅は建て替えましたよね。ああいう計画はないのか、お答えいただきたいと思います。

○綿引委員長 砂川課長。

○砂川住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えいたします。

花畑住宅の今の入居状況ですが、管理戸数が40戸ほどございまして、現在20戸が入居しているという形になってございます。

また、今後の建て替え計画等につきましてなんですけれども、この花畑住宅が今建っている場所というのが、ハザードマップの浸水区域になってございますので、その辺もあわせて検討しまして、次期長寿命化計画の中で整理していきたいと考えています。

以上です。

○綿引委員長 ほかにございますでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○綿引委員長 ないようですので、次に、この際、松本委員より発言の申出がありましたので、発言をお願いいたします。

松本委員。

○松本委員 狭あい道路関係の整備の話なんですけれども、有金課長のほうかな。要するに、狭あい道路の

現在の整備申込みというのは何件ぐらいあるんですか。この間何かそういう話があったような気がするんですけども、現在の申込み、施工中が何件、あるいはまだ未着手が何件とか分かれば教えていただきたいんですけども。

○綿引委員長 有金課長。

○有金建設部技監兼生活道路整備課長 ただいまの松本委員の御質問にお答えいたします。

狭あい道路ですけれども、昭和57年度から令和3年12月までの受付路線が364路線、約101キロメートルございまして、現在、213路線で約55キロメートルが完了しております。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 狭あい道路を整備するということは、要するにこれは平成十二、三年の頃、当時国の村道だったものや、あるいはため池やそういうものを全部国から、各市町村がそれぞれ頂いているわけですね。地方分権一括法という法律の中でそういうふうな形になったんですけども、そうすると、狭あい道路を整備するということは、法定外道路というのかな、何ていうのかな、認定されていない道路がたくさんありますね。私のうちのほうにも何本かありますよ。笠原何号線とか何かとかあるんですけども、こういうものは法定外道路というのかな、まだ認定されていないから。狭あい道路の整備というのはできないということなんです。それとも、できる条件というのかな、何かそういうものはありますか。

○綿引委員長 有金課長。

○有金建設部技監兼生活道路整備課長 ただいまの松本委員の御質問にお答えいたします。

水戸市の狭あい道路及び後退敷地等の整備要項というものを定めておりまして、その中で狭あい道路は4メートル未満の水戸市道と定義しておりますので、整備を行うのは市道の認定がされた道路となっております。

以上です。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 そうすると、市道認定にならなければ、狭あい道路の整備もできないんだということですね。

○有金建設部技監兼生活道路整備課長 はい。

○松本委員 そうすると、市道になっていなくても、当時から家が何軒か建っているという場所の場合、地元の方々から狭あい道路の寄附をするから整備をしてくれと言われた場合はどうしますか。分かりますか。認定されていない道路であっても、当時古くから家が建っていたと。こういうところから、地元の皆さんから寄附をするから狭あい道路の整備をしてほしいと言われた場合は、これはできるんですか、できませんか。

○綿引委員長 有金課長。

○有金建設部技監兼生活道路整備課長 ただいまの松本委員の御質問にお答えいたします。

狭あい道路の整備を行うのは、市道認定された道路としておりますので、寄附をしていただくとしても、認定外道路である場合は、整備は行っておりません。

以上です。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 要するに、何件かできちゃったところがあるわけよ。当時、もう古くから家が建っちゃって、

そこを生活道路として利用している場所があるわけです。何件かあるでしょう、多分。そういうところの場合、地元の方から、セットバックや寄附はするから、認定して整備していただけないかと言われた場合であってもできないという、今答弁だよ。そうすると、今日は大森課長もいないので、認定のほうの話になっちゃうんだけど、認定するためには条件か何かあるの。分かっている人はいるの。今日担当の大森課長がいないから。丹治課長。

○綿引委員長 丹治課長。

○丹治道路管理課長 ただいまの松本委員からの御質問にお答えします。

新市道の認定につきましては、本市のほうで市道路線の認定及び廃止に関する要項というものを定めておりまして、そこに定める基準を満たすよう、満足できる認定外道路であれば、認定できるということになります。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 認定は地元からそういう要望があればできるということなのかな、今の答弁は。それは家が何軒以上建っているとか、例えばだよ、そういうのが基本か何かになるの。

○綿引委員長 もう一度、丹治課長。

○丹治道路管理課長 認定に当たりましては、幾つか基準が定められておりまして、例えば自然流下で雨水を排除できるような整備が可能であることであつたり、必要な道路の幅員が4メートル以上取れるですとか、そういった基準が満足できるものが認定されるということでございます。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 今度は建築指導課のほうにちょっと。そういう認定外道路に、家が何軒か建っているところがあると仮定するでしょう。その場合に、そこに建築確認の申請が出たら、井原建築指導課長のほうはどのような対応をしますか。

○綿引委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 ただいまの松本委員の御質問にお答えいたします。

条件といたしましては、認定外道路に既に建物が建ち並んでいる状況ということでございますので、建築基準法上、セットバックの義務が生じる道路という前提で申し上げますと、建築をするに当たりましては、道路の中心線から2メートル、道路上に敷地を確保していただいた上で、建築確認を下ろすということになります。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 だから認定外道路だよ。でも確認は下ろせるということ。セットバックすれば、下ろせるという。

○綿引委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 ただいまの松本委員の御質問にお答えいたします。

先ほど答弁いたしましたのは、前提の条件といたしまして、昔から認定外道路に建物が建ち並んでいる道路という前提で申し上げました。全ての認定外道路に対してセットバックの義務が生じるということではございませんので、建築基準法の第42条2項に定める道路に該当するものにつきましては、セットバックの

義務が生じるということになります。

以上でございます。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 じゃ要するに、家が建ち並んでいない認定外道路の場合は、認定されていないから建築確認は下ろせないと、こういう結論かな。そうではない。じゃ、セットバックだけすれば、家が1軒もなくとも、建築確認は下ろせるということなんですか。

○綿引委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 ただいまの松本委員の御質問にお答えいたします。

まず、建築基準法の第42条2項の規定がございまして、4メートル未満の道路であっても、昔から建物が建ち並んでいるものについては、建築基準法上の道路に該当すると。建築基準法上の道路に該当するものに接している土地であれば、建築確認が下ろせることになります。

先ほど質問のございました、建ち並びのない道路につきましては、建築基準法の第42条2項に定める道路には該当しないということになります。ですので、原則的にはその道路に接していても、建物を建てる場合には建築確認が下ろせない、セットバックの義務も生じないということになりますが、一方で、特例の規定がございまして、水戸市では一戸建ての住宅ですとかそういったものの建築におきましては、特例的に許可をして、後退の義務は法令上生じませんが、許可をするに当たって自分の敷地側にだけセットバックしていることを条件に、建築の許可をする場合がございます。

以上でございます。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 しつこいようだけれども、市道認定になっていなくても許可を下ろせるということ、こう言っているわけ。例えば道路から、公道から公道に行ったら、認定外道路があるとするでしょう。そこに家が1軒もないとするでしょう。それでもセットバックだけすれば、建築基準法上、一間道路なら1.8メートルだから、1メートルセットバックすれば建築確認は下ろせるという、こういう解釈でいいのかな。ということで、認定外道路であっても下ろせるという、今の答弁でいいのかな。

○綿引委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 ただいまの松本委員の御質問にお答えいたします。

建ち並びのない認定外道路であっても、例えば一戸建ての住宅のようなものについては、特例的にその土地だけセットバックすることで許可をしている事例がございます。建築基準法上の道路には該当しないんですが、それに代わるものとして、例えば一戸建ての住宅程度の規模のようなものであれば、特例的に、道路ではないんですが、セットバックをしてもらって許可をするということをしております。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 要するに、建築基準法上、建築確認を下ろせるというのは、市街化区域と調整区域、エリア指定区域、いろいろありますよね。これはどれにも該当するということですか、下ろせる条件として。調整区域のそういう認定外道路であっても、建築確認を下ろせるという解釈でいいんですか。

○綿引委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 ただいまの松本委員の御質問にお答えいたします。

市街化区域，市街化調整区域にかかわらず，そういった特例の許可の事例はございます。

以上でございます。

○松本委員 特例というのは何を言っているんだよ。要するに，昔から何軒以上建っている認定外道路とか，決まりというのはきつとあるんじゃないの。一軒もないところに建築確認を本当に下ろせるの，セットバックだけすれば。調整区域でも下ろせるの，該当すれば。それならそれでいいんだよ。

○綿引委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 ただいまの松本委員の御質問にお答えいたします。

建築基準法が昭和25年に施行されたんですけれども，まずは建築物の敷地というのは建築基準法で定める道路に接していなければならないというふうに規定されまして，その道路というのは，基本的にまず幅員が4メートル以上のもの，道路法の位置づけがあるような水戸市道ですとか，まず4メートル以上の道路に接しているということが1つ条件になりました。ただ，今まで建ち並んでいる土地，幅員が4メートル未満の道路に建ち並んでいるような状況も当然ございましたので，そういったものについては，中心から2メートルのセットバックをするということを条件に，幅員4メートルの道路に接しているものとみなされております。あくまでも当時から建物が建ち並んでいた4メートル未満の道路，そういうものは，幅員4メートルの道路とみなすということになっております。こういった道路については，建築確認が下ろせるようになっているんですけれども，建物の建ち並びがない4メートル未満の道路につきましては，先ほどの規定には当てはまらないので，敷地は道路に接していないので，原則的には建築確認は下ろせないということになります。

ただ，一方で，特例の基準がございまして，道路に接していない土地であっても，道路に代わるものとみなせる，これは条件がありますけれども，こちらについては許可をすることで道路と同等のものに接している土地とみなして建築確認を認めるものになっております。

先ほど御質問のあった，幅員4メートル未満，1.8メートル以上という条件もございますけれども，そういったところに一戸建ての住宅を建てるようなケースにつきましては，自分の側だけセットバックがなされておれば，避難上も支障がないと判断いたしまして，特例的に許可をしているという状況がございます。こちらについては，区域を問わず，要件に合う場合は，自分の側だけにセットバックをするということを条件に建築を認めている状況でございます。

以上でございます。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 そうすると，要するに1.8メートル以上の道路があれば，自分が建てるところだけをセットバックすれば，建築確認は下ろせるという，そういう意味ですね。家がたとえ並んでいなくても，公道というのは1.8メートル以上だから，自分のところだけ芯から2メートル下がれば建築確認は下ろせるという，こういう解釈でいいんですね。

[発言する者あり]

○綿引委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 ただいまの松本委員の御質問にお答えいたします。

条件といいますのは、建てる建物の規模ですとか用途ですとかそういったものと、接している認定外道路の状況等を踏まえて、避難上ですとか防火上ですとか衛生上ですとか、そういった観点で安全上支障がないというものについては許可をしております、主に木造2階建ての戸建て住宅程度であれば、許可の実績があるということで申し上げます。

以上でございます。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 認定をするための条件というのは、こういう道路の場合、整備というのが必要になってくると思うのね。そこだけが1戸だけうちが建ったって、上下水道や舗装の問題やいろんな条件が出てくるでしょう。ですから、そういう認定外道路を認定道路にする場合、これは何か条件というのはあるんですか。

○綿引委員長 丹治課長。

○丹治道路管理課長 ただいまの松本委員からの御質問にお答えします。

認定する基準の中には、家の建ち並びに関する規定はございませんで、道路の構造として、雨水を適切に排除できるとか、必要な幅員が4メートル以上確保できるとか、そういった要件が満たされて、道路の境界も間違いなく確定しているとか、そういった基準を満足できれば、認定することができるというふうに規定されてございます。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 そうすると要するに、例えば寄附をするよとなった場合は、認定ができるということなんですね。これは調整区域はできないとか、エリア指定じゃなければできないとか、何かそういう条件というのはあるんですか。

○綿引委員長 丹治課長。

○丹治道路管理課長 ただいまの御質問についてお答えします。

そういう地域の縛りはございませんで、現道の幅が既にもう1.8メートル以上ありまして、さらに道路を4メートルまで拡張もできるような、支障になるような物件がないですとか、そういった条件に満足していれば、認定が可能だということでございます。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 そうすると、そこまで進んだとしたらば、認定になれば今度はその狭あい道路の整備というのはできるわけですね、要望してもいいんですね。

○綿引委員長 有金課長。

○有金建設部技監兼生活道路整備課長 ただいまの松本委員の御質問にお答えいたします。

狭あい道路の整備の申請がされた認定道路におきましては、整備をするに当たって、採択する要件がございます。中には、整備区間に所有者の異なる建物が3軒以上あることや、幅員4メートル以上確保できる敷地の割合などが要件としてございます。

以上です。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 そうしたら、狭あい道路を整備するには、家が3軒以上なければできないということですか。そうしたら、さっきの話とちょっと違っちゃうんじゃないの。家がなくても認定はできると言ったんだよね。そしたら、認定ができれば、狭あい道路というのはもちろん認定道路だから、そういう要望があれば、狭あい道路の整備ができるということだったでしょう。そうだったでしょう。そしたら、3軒以上がなければ、狭あい道路の整備はできないということなんだ。認定されている市道であっても、そういう条件なの。そしたらさっきの話とか違っちゃうんじゃないのかな。さっきは建築確認は下ろせると言っていて、1.8メートル以上あれば、認定はできる、市道になる。市道になったら、狭あい道路の整備ができる、私はこう思ったの。家がなくてもだよ、例えば。

まあいいや。いいよ。

○綿引委員長 よろしいですか。

ただいまの件について、何か御質問等がございましたら、発言をお願いいたします。

〔「ありません」と呼ぶ者あり〕

○綿引委員長 松本委員、もう1点のほうは。

○松本委員 あと1点ありましたね、何かね。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 いつだか中庭委員なんかも言っていました、歩行者の危険性ということで、南町で何か措置を講じられましたよね、水戸市で。この間落下物が落ちこちてきたりとか。あれってというのは幾らぐらいかかっているの。

○綿引委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 ただいまの松本委員の御質問にお答えいたします。

南町3丁目のメガネのプリンスが入っていた建物のことをおっしゃっていると思いますが、私どもで瓦礫の落下のおそれがあるということで、行政代執行を実施いたしまして、行政代執行に要した費用が約2,700万円。代執行の前にも瓦礫の落下のおそれがあるということで、足場をかけて周りに被害が起きないように措置を講じたりした費用がおよそ1,800万円。合計いたしますと、約4,500万円程度の支出がございました。

以上でございます。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 都市計画部のほうでは、4,500万円をあそこにかけているということになるわけね。そうすると、市税とか担当が違うけれども、固定資産税とかいろいろ、大体分かるけど、幾らぐらいか。分からないければ分からないでもしょうがないけれども、担当が違うからさ。

例えば、何か差押えとかやったわけでしょう、それは1番ではないよね。2番とか3番になっているんでしょう。仮に、そこが競売になっちゃったとして、誰かが落札しちゃったとすれば、水戸市にはその分のお金というのは入ってくるんですか。

○綿引委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 ただいまの松本委員の御質問にお答えいたします。

私どもで土地、建物の差押えを代執行の実施後にいたしました。それよりも以前に、土地、建物両方に抵当権が設定されております。個人の方が設定しております。登記上は6,000万円の額が記載されております。

競売に付された経緯が過去にございましたが、競売自体は成立しませんでした。競売の際に、土地、建物の評価額が示されておるんですが、土地と建物をあわせて137万円という額がまず基本になるということでごさいます。それを踏まえますと、仮に6,000万円の抵当額がそのまま残っていたとすると、競売で6,000万円以上の額で落札がないと、水戸市への配当が回ってこないということになりますので、なかなか難しい状況にはあるという状況でごさいます。

以上でごさいます。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 この物件ばかりじゃなくて、水戸市はほかにもそういう例が今までもあったの。結局は水戸市には気休めみたいなもので、何番かの抵当権を後からやっても、結局その金はもう戻ってこない。そういう例が今までもあったもので、結局ここに関してその後どうなっているのか、競売も行われたんじゃないのかなと思うんだけど、落札者がいたのかいないのか。その辺の状況というのは把握していますか。

○綿引委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 ただいまの松本委員の御質問にお答えいたします。

競売がなされまして、それが成立しなかったということですので、それ以降は所有者等も変更がございませんので、そういったことについては私どもは随時把握しております。

以上でごさいます。

○綿引委員長 松本委員。

○松本委員 要望なんだけれども、要するにその第三者が、例えば市街化の旧市内に住む方に義務教育者がいれば、きっと補助金まで出していると思うんだよね。だから例えば競売じゃなくて、民間の人に買い取ってもらってよ、そうして水戸市のほうにもそういう金を返してもらって、そういう形が私は一番理想だと思っているんですよ。6,000万円もの金が、例えば第三者が買ってそれで何か造るといった場合には、競売になっちゃうと、水戸市に金というのは入ってこないんです。だから不調になっちゃう。だからそういうことを私は期待しているんだけど、幾らぐらいかかっているのかなと思ったもので、聞いておく必要があるなと思ったものですから、通告しておいたんです。

以上です。

○綿引委員長 ただいまの件について、何か御質問等がございましたら、発言をお願いいたします。

〔「ありません」と呼ぶ者あり〕

○綿引委員長 ないようですので、次に、鈴木委員より発言の申出がありましたので、発言をお願いいたします。

鈴木委員。

○鈴木委員 私のほうからは、路面下空洞調査、スケルカにおける路面の下の空洞調査ですけれども、以前平成26年度に質問した経緯があるんですけども、その後、調査が行われているということで、第1次緊

急輸送道路とか、第2次緊急輸送道路ということで、第3次もやってまいりますという、平成28年度にそのように答弁があったんですけども、その後、今年は令和4年ですけども、路面下の空洞調査というのはどのように行われてきたのか、まずお聞きしたいと思います。

○綿引委員長 丹治課長。

○丹治道路管理課長 ただいまの鈴木委員からいただきました御質問についてお答えいたします。

路面下の空洞調査につきましては、県指定の緊急輸送道路、さらには過去に陥没等が発生している主要な幹線市道、あわせて27路線、約40キロメートルの延長の区間におきまして、平成29年度から年次的に調査を行っているところでございます。

現時点におきまして、全体の約半分、14路線、約20キロメートルの調査が完了したところでございまして、これまでのところ、対処が必要となるような異常は確認されておりません。今後引き続き、残りの路線について調査を行っていく予定でございまして。

○綿引委員長 鈴木委員。

○鈴木委員 そうしますと、40キロメートルのうち20キロメートルが今調査ができているということでよろしいですか。全国的に見ても、平成28年度の時点ですけども、この陥没事故というのが約3,300件起きているということで、特に大きかったのが、博多駅前の大きな陥没事故でした。今、課長のほうから、特に心配な箇所はなかったということでありまして、やはり老朽化している道路とか緊急輸送道路だけではなくて、水戸市内全域にわたっての一般のそういう道路についても今後、あと20キロメートル残っているということで、これから計画を立てていらっしゃるかと思うんですけども、そういった一般道路についてのその後の方向性とかというのは何かありますでしょうか。

○綿引委員長 丹治課長。

○丹治道路管理課長 まず、現時点の調査の予定としましては、そういった主要な幹線市道、それから今委員の御質問がありました緊急輸送道路を中心にまずは調査を行っているところでございまして、その他の一般道路につきましては、現時点で予定はございませんが、これにつきましては、日常の道路パトロールを行いながら、現状の変化を注視しまして、何か路面状況に変化がありましたら、適切に対応を取ってまいりたいというふうに考えております。

○綿引委員長 鈴木委員。

○鈴木委員 分かりました。

今の御答弁は、まずはこの20キロメートルをやった上で、あとは調査をきちんとしていくという、調査というかパトロールしていくということだったんですけども、今、国でも国土強靱化、防災、減災、そういうところで事後解決型じゃなくて、事前予防型の予算が組まれているかと思うんですね。この路面下空洞調査というのは、ああいった本当に想定外の大きな事故が、下水道から漏れていたとかそういったことで、見えないところの道路の下ですから、そういった博多のような事故が起きないとも限らない、そういう現状にあるんじゃないかなと思うんですね。そういったときに、国でも推し進めている国土強靱化のそういった予算なども使いながら、時間はかかるかもしれないんですけども、事前予防型ということで、ぜひとも全域にわたってのそういった調査をやっていただけないかと思うんですけども、もう一度御答弁をお願いい

たします。

○綿引委員長 丹治課長。

○丹治道路管理課長 ただいまの御質問にお答えします。

現状では、なかなか市内全箇所というのが、総延長2,000キロメートル以上ございまして難しいところもございしますが、ただいまの鈴木委員の御指摘を踏まえまして、今後そういった事前に予防できるような対応について検討してまいりたいと思います。

○綿引委員長 よろしいですか。

この件について、何か御質問等がありましたら、発言をお願いいたします。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○綿引委員長 ないようですので、次に、中庭委員より発言の申出がありましたので、発言をお願いいたします。

中庭委員。

○中庭委員 私のほうから、東前第二土地区画整理事業について質問したいと思っています。

実は、この地域に居住している方から相談がありました。それは、昨年12月25日に、東前地区開発事務所から、区画整理を進めるので、地区内にある土地、付け保留地を100万円で買い取ってほしいと。また、道路を拡幅するために、玄関のブロック塀、門柱、門扉を削ってほしいという要請がありました。この方は大変驚いて、今新型コロナの感染拡大で生活が苦しい中でやっと生活をしているということで、そのような大金を払うのは生活が破壊されてしまって到底できないという強い要望がありました。

そこで、お聞きしたいんですけども、この方に対して、付け保留地としてこれが示された図面なんですけれども、この図面の中で付け保留地、要するに地区内にある土地を買い取らなければならないということになったんですけども、100万7,976円で買い取るということになったんですけども、このような買い取る価格を決める根拠とかそういうものは具体的にどのようなものなのか、お答えいただきたいと思っています。

○綿引委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼市街地整備課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

付け保留地の購入に当たりましては、そちらの単価を決める根拠としまして、場所や形状によって算出するものがそれぞれ異なっておりますので、不動産鑑定士さんのほうに価格を査定していただいているところでございます。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 当然買い取る場合は、減歩率とか買い取る土地の面積とか、土地の単価だとか、いろんな根拠に基づいてやるわけですね。どういう根拠に基づいてやっているのか、具体的にお聞きしたい。

○綿引委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼市街地整備課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

土地区画整理事業に伴いまして、減歩率を定めることになっております。減歩する率に関しては、場所や形状によって違いますが、宅地と山林とかそういったことで減歩率が変わるということです。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 だからそれぞれ皆さん減歩率が違うわけですよね。この方の場合には減歩率が10%ということで、そういう点では大変な、土地と建物、自分の土地を自分で買い取らなくちゃならない。これについても、これには面積が書いてあるわけですね。面積とか土地の単価とかいろいろ書いてあるんですけども、こういうものが一方的に決められてしまう。これはそうすると、水戸市のほうで一方的に決めて、この100万7,976円で買い取るということなんですか。

○綿引委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼市街地整備課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

区画整理事業の中で、減歩されることによってその方の土地が小さくなってしまいます。こちらに関して、土地を小さくしたくないというお話の中で、元の面積を確保するために、付け保留地を購入していただくと。こちらの価格は、先ほども御説明しましたが、鑑定士さんのほうで査定していただくということになっています。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 この地権者、要するに土地を持っている方に事前の相談もないんですよ。相談もなく、一方的に100万円という値段を示してきたということで、この方は今住んでいる土地は購入した当初からこの広さが必要であると判断して購入したのに、それを狭くした上で減歩ということで、土地の提供ができない場合には現金を払えというやり方は、到底受け入れることができないと言っているんですよ。

それで、1月24日にもそのことを要望書にして出したわけですよね。ですから、そういう点で、生活実態を無視してまで支払いを求めるといふやり方はおかしいんじゃないかと、その点はどうなんですか。

○綿引委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼市街地整備課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

これから地権者の方と協議をしながら、諸条件関係を検討しながら、話し合って事業が進められればよいかなと考えております。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 東前地区開発事務所では、支払いがない場合には強制的な支払いもできるんだということも言っておりますし、それから契約した場合には、これは何か期限とかそういうものがあるんですか。要するに、強制的に支払わせるということで、何らかの手段があるんですか、これは。やり方を教えていただきたい。

○綿引委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼市街地整備課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

まず、保留地を購入するという限定の上での回答となりますが、保留地の売買契約の日から100日以内に納付していただくというような決まりで区画整理のほうはやっております。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 そうすると、要するに100日以内に払わなければ、強制的な支払いが行われるということですか。その辺ちょっとお聞きしたい。

○綿引委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼市街地整備課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

これから協議していく中で、地権者さんのほうが付け保留地を求めないような形になれば、当然その支払いというのもし出てこないとは思いますが。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 であれば、一方的に100万円出せと。この方は新型コロナの感染拡大で、さっきも話したように、暮らしが大変という中で、母子家庭でもありますのでとてもそのような大金は払えないということで言っておりますので、ぜひその方の立場に立って話し合いを進めていただいて、決して強行するようなことはやめていただきたいということです。

それからもう一つお聞きしたいのは、土地区画整理事業で新しい道路を造るということで、先ほど申したように、玄関の塀だとか門柱を移動しなければならない。かかった費用は30万円までは補償するけれども、それ以上は自己負担となると言われて、例えば60万円かかった場合でも、30万円が自己負担になってしまう、とても払えないと。一方的な水戸市の道路建設の事業でありまして、そこまで地権者の方に払わせるのかと。要するに、道路にかかってしまった人に払わせるのかということ、私は納得できないんですけども、これはどういう根拠で30万円までは出すけれども、それ以上は自己負担ということなんですか。

○綿引委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼市街地整備課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

12月にお渡ししましたそちらの通知書の中に書いてあります補償費というものは、あくまでも概算的な費用でありまして、これからお話し合いをしていく中で、専門業者さんに調査の許可をいただいて調査をすると、具体的な数字が出せると思います。

また、道路を造るに当たって、ブロック塀、門扉関係の支障になる度合いによっては、線形を変更するかそういった対応も可能ではないかと考えられます。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 だけれども、住民の皆さんには30万円しか出さないと。これ以上かかった場合には、補助の対象外だということで、今回かなり一方的にお話が来ているということで、こういうことはぜひやめていただきたいというふうに思います。

そうすると、もう一度確認しますが、30万円を超えた分については、自己負担というやり方はやらないということですか。現状についてもよく話し合って対応していきたいということですか。もう一度確認したい。

○綿引委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼市街地整備課長 中庭委員の御質問にお答えします。

補償金の30万円という数字につきましては、先ほども御説明いたしました、概算額ということで、事務所の担当のほうから提示している数字であります。今後お話し合いを進めていながら、調査会社のほうがしっかり調査をしまして、算定額が提示できると思います。

あと、30万円以上かかった場合、例えの話ではありますが、ブロック塀を例えば大谷石に替えたから、そ

の分の差額を出してくれということは補償の対象にはならないということだけは御理解いただければなと思います。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 私が言っているのは、一方的に30万円しか出しません、新しい道路を造るに当たって、あなたのうちはちょっと邪魔なので、玄関のブロック塀を3メートルばかり壊してほしいとか、いろいろ具体的に書いてあるわけですよ。だから住民の皆さんは、さっき言った100万円の付け保留地の土地を購入しろとか、30万円を超えたものについては払ってほしいというやり方を、一方的に通告するやり方はおかしいんじゃないかと。だって道路建設に関して自己負担まで求めるというやり方は、おかしいんじゃないの。一方的に進めるやり方はおかしいんじゃないかと思うんですけども、今回のこの反省はないんですか。その辺もう一度地権者の皆さんとよく話し合うということはないんですか。

○綿引委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼市街地整備課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

先ほども御説明したと思いますが、これから今後、地権者の方とお話し合いを進めていながら、事業を進捗させたいと、そういうふうにしたいと思います。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 もともと土地区画整理事業というのは、住民から土地を強制的に提供させて道路などを建設するということですよ。あるいは移転をさせるということで、これまで東前第二土地の区画整理事業内容に反対の住民の方もいらっしゃると。しかし、それを無視してまで強行してきたということでもありますので、このような強制的に行うやり方はこの辺でやめたほうがいいんじゃないかというふうに思うんですが、いかがでしょうか。

○綿引委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼市街地整備課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

決して強制的に行っているわけではなく、現在、事業としては90%の事業は進んでおりますが、皆さん地権者ごとにお話し合いをしながら事業を進めている状態ではございます。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 保留地を購入する場合に、東京の江戸川区などでは、長期の分割納入制度というのがあるんですけれども、水戸市にはこういう制度というのはあるんですか。

○綿引委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼市街地整備課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

水戸市のほうでは、そういった制度はございません。

○綿引委員長 中庭委員。

○中庭委員 そういった点は、ぜひこういう制度もつくったほうがいいんじゃないかと思うんですよ。このような土地区画整理事業というのは、過去に水戸市でも行われました。根本地区の区画整理事業とか、それから元吉田地区の区画整理事業とか、上水戸地区の区画整理事業ってありました。しかし、いずれもこれらの事業は途中で頓挫したり中止したりやめたりしました。したがって、こういう強制的に土地を取り上げ

る土地区画整理事業は中止をすべきだというふうに思いますので、ぜひ御検討をお願いしたいと思います。
以上です。

○綿引委員長 御意見ということで。

○中庭委員 はい。

○綿引委員長 ただいまの件について、何か御質問等がございましたらお願いいたします。

〔「ありません」と呼ぶ者あり〕

○綿引委員長 ないようですので、以上をもちまして、本日の建設企業委員会を散会いたします。
御苦労さまでした。

午前11時16分 散会