

第5回 特別委員会 議事概要

1 日 時

平成24年2月27日（月）15：15～17：15

2 開催場所

ウィメンズパル 視聴覚室

3 出席者

（委員）中林委員長、柳沢(厚)委員、大塚委員、植竹委員、小倉委員、荒岡委員
真野委員（欠席）、柳澤(永)委員（欠席）

（事務局）情野街づくり計画担当課長ほか街づくり調整課職員3名

4 議 題

- （1）建物高さ誘導手法導入にあたっての検討
- （2）建物高さ誘導手法導入案の検討
- （3）その他

5 会議資料

資 料 1 第5回特別委員会 説明資料

参考資料1 金町駅周辺の沿道商業地域について

参考資料2 設定した高さ規制値を超える建築物の件数

参考資料3 大規模敷地に関する検討

参考資料4 東京都「建築物環境計画書制度」について

参考資料5 第4回特別委員会議事概要

議題（１）建物高さ誘導手法導入にあたっての検討

事務局より、資料１：１頁～１９頁について説明を行った後、質疑を行った。

（事務局）

- ・ ２月 17 日に区長に経過報告として、都市計画審議会での中間報告、第 4 回特別委員会での区の案として提示したものを報告した。
- ・ 区長からは、この規制を入れることで民間開発を含めたまちづくりの意欲低下にならないように考えて欲しいとのことであった。
- ・ また、3. 1 1 以降区民の防災意識が高まりを見せているため、今この方針を打ち出すとすれば、安全なまちづくりに繋がるという観点で話をしてはどうかという話があった。
- ・ この 2 点を前提として、目的③の「まちづくりに貢献する優良な開発を適切に誘導し、安全で活力や賑わいのあるまちを形成する。」を前面に押し出す形にならないかという意見があった。
- ・ また、「高さ規制」という表現ではなく、「魅力ある安全なまちなみづくり」のための制度であるという形で、地域の人に説明をしていくと良いのではないかという意見があった。以上、大きく 2 点区長から話があったので報告させていただく。

（委員長）

- ・ 高さ制限の導入をなぜ行うのかの説明が「1. 導入にあたっての検討」の内容である。
- ・ また、今回導入する範囲を両案併記という事で、方針案－1、方針案－2 としたが、その点も含めてご意見をお願いしたい。
- ・ 7 頁 8 頁の目的①②③について、区長からは③を一番にしてはという意見にとれるものがあったが、③を柱にという趣旨で良いのか。

（事務局）

- ・ タイミングを考えると、安全まちづくりを後押しできるような制度でないと区民にも受け入れてもらえないという趣旨の話があった。
- ・ そういう事から葛飾区としては、目的の①②に加えて③を導入の大きなポイントとして上手く広報できないかという事であったと思う。

（委員長）

- ・ 目的の本文中の動詞が、現在の資料では「保全、誘導、形成」と徐々にポジティブな表現になっているが、文章の流れとして、この順序にそんなにこだわりがなければ、「形成、誘導、保全、」というように順序を逆にすることも考えられる。

（事務局）

- ・ 委員長のお話のように、③②①という順序になるのであれば、そちらの方が確かに区長の話していた内容とも整合が取れると思う。

(委員長)

- ・もし、よろしければ、説明も含めて①と③の順番を入れ替えたいが、形成、安全、活力で「賑わいのまちの形成」、「良好なまちなみの誘導」、「葛飾らしい環境の保全」という並びで目的を訂正するということがか。

(委員)

- ・順番を変えると「保全」が付け足しのようになる。順番はこのままの方が良いと思うし、逆にすると「形成」が前に出過ぎるため、「形成」というのはかなり強い見出しなので、後は取って付けたような感じになる。

(委員長)

- ・でも、「形成」も「保全」も実はこの手法から言うと同じ事を言っている。
- ・物が動き出して初めて誘導手法と言っている事の意味がある。
- ・そこが形態に関わる規制のある意味では限界でもある。絶対高さとはいえ本当に葛飾らしい保全か、形成を保全しているのかというと、若干ずつ大きくなっているという話ではある。

(委員)

- ・今の時代という意味で区長の趣旨も解るけれども、素直に制度の役割を客観的に考えると、今の順番の方が一般的にも分かり易い。
- ・ひっくり返すと違和感が出て、何か特別なことを仕掛けてあるのかと印象を受けるので、そういう訳でも無いとすると、今のままの方が素直だと思う。

(委員)

- ・これまでの検討の経緯を踏まえると、今の順番の方が流れが良い。
- ・ただ、時代的な背景という事では、区長の気持ちもよく分かるが、「住環境の保全」というのが一番の大目標のような気がする。

(委員長)

- ・改めて文章を読み込むと、③の2番目、3番目の段が少し突出しているところがある。
- ・初めの段は、実は①と通じるところがあり、工場跡地などの大規模敷地での開発を、どのようにコントロールしていくかということの裏返しだと思う。
- ・2番目、3番目の段は「駅周辺における賑わいの」という表現も出てくるが、住居系の保全や環境を守っていく事から始まっていた。
- ・みなさんの意見としても、このままで良いという事なので、順番は変えないという事で進みたいと思う。

(事務局)

- ・順番ということもあるが、基本的な考え方として、これまで他の区で①、②を中心に考えて構成されてきたところに対し、葛飾区で導入する場合においては③を新たな視点として盛り込んだという事が伝わるなら、順番にこだわらなくてもよいと思う。

(委員長)

- ・③の初めの段に「防災性の向上」という言葉はあるが、③のタイトルにある「安全」という言葉が無いので、3. 1 1以降の時代背景を考えると「安全性」という言葉も加えておいた方がよいと思う。
- ・先程、水害の委員会を開催していたが、水害対策でいうと葛飾の場合は盛土をして欲しいという意見により地盤を嵩上げするという話と建物の高さを抑えたいという両方の話が出てくるが、それらを含めてやはり安全が大事だと思うので、防災性の向上のあたりを若干強調していただき、「安全なまちづくり」につながる内容に修正していただきたい。
- ・目的の順番は今回の資料の通りとする。
- ・商業地域への導入については、2案併記とさせてもらったが、中間報告も2案併記で良いのか。今回の委員会までは2案併記で意見を伺うということなのか。

(事務局)

- ・前回の議論では、第5回委員会までは2案併記として絞り込みを行うという整理をしたが、今後の進め方として、一次答申、最終答申という形で考えているので、こういう課題があってという出し方もできると思う。進め方については、事務局としてはどちらでも大丈夫である。

(委員長)

- ・11頁からの方針案－1は路線式商業を対象に高さ規制を導入し、駅前の面的商業地域は除外した案、方針案－2は駅前の面的商業地域も含め全域に高さ規制を導入する案である。
- ・高さ規制の見方では、民間の動きの足かせにならないように、足かせをはめる時代ではないというのは委員全員同じ考えだが、いわば風評被害というか、どのような受け取られ方をするかで変わってくるし、今回は商業地域を対象地域からはずしたとしても、いろんな協議の場があり、今後も協議はできると考えられる。
- ・その協議をまちづくりの道具として、より積極的に進めることを前提に高さ規制を導入し、例外借置的な事が協議に基づいて適用される。
- ・正しく理解してもらえると誤解は生じないはずだが、表層的にみられて、民間の意欲が低下すると思われるのは困る。心配はよく分かるが、本当に意欲が低下するかは読みが難しい。
- ・繰り返しになるが、駅前の面的商業地域をはずす事を前提に15頁の図が書かれており、白抜き部分の地域に面的商業地域がある。

(委員)

- ・私は方針案－2を加えて欲しいと頼んだが、どちらの案をとっても現場にそんなに大きな影響は出ないと考えている。
- ・これから区民に意見を聞く場ができると思うが、その時に出来上がった案を示すのと、大きな選択肢を示し2案併記で聞く場合とでは、後者の方が区民の意見を聞く価値があると思う。
- ・そういう意味で、今の段階でどちらかを選ぶのではなく、区民の意見を聞く際には開かれた状態で聞くというのもひとつの選択であり、そのうえで、もう一度考える方が良いと思う。

(委員長)

- ・先程、事務局から中間まとめの段階では2案併記もあり得るということで、外国では割と結構大胆にオルタナティブ(二者択一方式)付きで市民に意見を聞くが、日本はパブリックコメントが流行っている割には、出来上がった案について意見を聞くというパターンである。
- ・結果的にほとんどの意見が採用されない場合が多いので、最終的に色んな判断があるにしても、2案併記で区民に聞いてみるというのは、区民の意見を聞く価値が高まり、多くの人がそれに反応すると、それ自身が波及につながると思う。ただし、その際には表層的にはなく仕組みがきちんと伝わるように説明を工夫しなくてはいけない。

(委員)

- ・なぜ2案に分かれているのか、中間報告の段階で区民に示して、区民の考えを何う方が良いと思う。ここは、開発の際に区としてコントロールするのか、事業者が参入しやすくするのかという意味では大きな選択なので、この場で決めてしまうのではなく、区民の意見を聞いてから決めた方が良いと思う。

(委員長)

- ・2案の違い等を簡潔明瞭に説明できるように、図か表形式にまとめるなど、区民に分かり易く伝達する工夫をしていただきたい。

(委員)

- ・文章だけだと何を言っているのかわからないため、以前、耐震説明会の時に、文章だけでは区民は理解しにくそうだったが、図を見せての説明では、理解してもらえたという経験があるので、説明の仕方は重要である。

(委員長)

- ・少し説明を工夫して2案併記でいくことにして、最終的には1案にしなくてはいけない。

(委員)

- ・意見を聞く相手によって評価は分かれ、例えば商業地域の中に住む人は、方針案－1を支持する人がある程度多くなり、住宅地に住む人からは方針案－2が支持される可能性がある。そういう中で区としてプラスマイナスを整理し、どちらの支持が多いのかを想定しながら提案をしていかないと、調整が長引くか揉める事になると思う。

(委員長)

- ・想定される事は委員のご指摘のとおりで、導入区域図の白地の中の人はおそらく中身の理解はともかく規制はいやだとおっしゃる可能性が高い。むしろ、その周辺エリアの人は逆の判断をするという可能性はある。
- ・そういう意味で、2案聞いても最終的にどちらにするべきかという悩みは消えない。圧倒的にどちらかに偏るという事ではないと思う。

(委員)

- ・私は逆かなと考える。この周辺に住んでいる人は、高い建物ができると自分達の住環境が悪くなる可能性が出てくるわけだが、そうでない人達は駅前に高い建物ができて便利になる方が自分達の生活の利便は良くなる反面、自分の住んでいる住環境には特に影響を与えない訳だから、それほどマイナスには思わない。

(委員長)

- ・商業地域の中の商業者とそうでない人、本当の駅前とそうじゃない人という感じですね、エリアがかなり広く設定されているところはそういう可能性はある。

(委員)

- ・面的な商業地域は、通勤途中で駅を利用するくらいで、駅から離れた場所に住んで居る人達にとっては、おそらくなんの不利益も無いから、どちらでも良いと思う。

(委員長)

- ・一般の市街地に住んでいる人はまさにそんな感じで、その影響がありそうなのが南北に長い商業地域の亀有で、商業地域の端に居る人がどういう風に考えるかは予想がつかない。自らの問題として嫌だという人もいるだろう。

(委員)

- ・数を競うわけではない。

(委員長)

- ・たしかに、数を競うわけではなく、区民の見解を踏まえて、またこの場で議論を尽くすことにする。
- ・パブリックコメントまでどの程度時間があるのか。

(事務局)

- ・進み方にもよるが、もし次回7月の都市計画審議会に報告ができればその後になるので、夏くらいだと思う。

(委員長)

- ・パブコメに供する資料を確認する機会はあるということで良いか。

(事務局)

- ・ある。

(委員長)

- ・委員各位にはその時に再度意見をいただくという事で、2案を比較しながら区民の意見を聞くという方向に進めさせていただきたい。
- ・議事の(1)は、目的の①②③の順番はそのまま、③の3番目は加筆し、商業地域の扱いは2案併記とする。
- ・では、具体的内容にかかわる議案(2)について事務局より説明をお願いしたい。

議題(2) 建物高さ誘導手法導入案の検討

事務局より、資料1:20頁~76頁について説明を行った後、質疑を行った。

(委員長)

- ・まず、33頁の高さの数値を再度見直した。第4回特別委員会では、切りの良い数字にした方がよいという意見もあり、方針案-1については17m、23m、30m、40m、50mという数字になっている。
- ・近隣区の墨田区で22mというのがあるが、ご意見をお願いしたい。
- ・とくに異論はないので、方針案-1の高さの数値については、33頁の数値を基本とする。
- ・つぎに、商業地域にも高さ制限を導入した方針案-2については、37頁のように基本ベースはそのまま、400%以上の商業地域について、面的商業地域と路線部分で10mのギャップを設けているが、ご意見をお願いしたい。
- ・とくに異論はないので、方針案-2の高さの数値については、37頁の数値を基本とする。
- ・また、標準階高についても数値の精査を行った結果、41頁のような高さの数値を得た。

(事務局)

- ・基本的に、政策的に高さを上げるという形で1ランク上げた場合(37頁)と前回議論のなかで商業地の標準階高が3.4mで大丈夫かという点について、オフィス利用を考えて4.0mにあげた場合(41頁)が同じ結果になった。
- ・どちらの説明の方がよいのかという事はある。

(委員長)

- ・結果としては同じということなので、どちらの説明が良いかというのは、パブコメの時にどう説明をするかだと思う。

(事務局)

- ・都市マスのなかでも今後オフィスとか商業を誘導していくという事を掲げているので、商業地の標準階高を平均値の3.4mではなく4.0mにして検討したと説明した方が分かり易いと思う。

(委員長)

- ・クオリティの高い空間を想定して標準階高を高めを設定したという説明を行うことにする。
- ・商業地域のエリア設定については、48頁の図2-9で良いのか。

(事務局)

- ・48頁の図2-9は商業地に導入した場合の区分図で、49頁の図2-10はその際に設定した規制値を超える建物がどのような状況になるかというものである。

(委員長)

- ・既存不適格の棟数については47頁に記載がされている。50m規制で4棟あり、他の規制区分でも基本的には集合住宅が最も多く抵触しそうである。

(事務局)

- ・前回、委員から集合住宅だけで見た場合にどのくらいの割合か、という指摘もあったので参考の所に記載したが、集合住宅だけで考えると全体の4.4%くらいの比率で、設定した規制値を超える建物が出ている。

(委員長)

- ・これは基準があるわけでもなく、この辺の数字で頑張ろうという感じだろうか。
- ・該当建物1棟ずつに既存不適格というレッテル貼るわけではなく、集合住宅の建替えの時に課題になる。

(事務局)

- ・大規模敷地などでは、特例により適合になっているものもあるかもしれないが、現状ではそれはわからない。
- ・来年度に現状高さの調査を行い、既存不適格建築物となりうる建物棟数の精査を行う予定だが、現状の値では多く見積もると、この資料くらい出てくると思われる。

(委員長)

- ・次に、特例の運用という事で、52 頁以降を議論する。

(事務局)

- ・52 頁からは各区の事例で、59 頁以降が、今回葛飾区の案という事で提案させていただいた部分になる。

(委員長)

- ・55 頁の④「公益上やむを得ない施設の特例」のタイトルは本文中と表現を併せて、「公益上・土地利用上やむを得ない施設」と加筆した方が良い。

(委員)

- ・59 頁の内容は慎重になり過ぎた感じがある。とくに集合住宅の場合は「第3者機関が周辺の環境に一定の配慮があると認めた建替えの場合は、絶対高さ規制値を適用しない」という事を前面に出し、一定の配慮がされたものは建替えが出来ることを保証しないとパニックになりかねない。ここはあまり難しいことを言わない方が良い。

(委員長)

- ・点線の中の3番目の●の文章を一番上に持ってくるということか。
- ・そうすると書き出しも「上記の条件に加え」ではなく、「既存不適格建築物の建替えにあたって」にした方が良い。

(委員)

- ・やむを得ない場合であるという事を書くかどうかだが、分譲マンションはやむを得ない場合として、特に書かなくても普通は該当する。
- ・表現の工夫は必要だが、これだとやや難しいことを言っている印象を受ける。

(委員長)

- ・それに、高さと容積率を渾然一体と考えている区民がほとんどなので、容積率のダウンゾーンングをしてないことも書いておいた方が良い。

(委員)

- ・57頁「第三者機関」という言葉は、区民にどこまで理解してもらえるだろうか。
- ・第3者というのは専門用語で、一般区民には馴染みの薄い言葉だと思う。

(委員)

- ・「第三者機関」がわからない人は多くないと思うが、具体的に想定されているものがすでにあるならば、それを明示した方が分かり易いと思う。

(委員長)

- ・「第三者機関」について、資料のどこかに記載がないか。あるいは、何か想定されているものはあるのか。

(事務局)

- ・57頁都市計画審議会の中に部会を設置する場合と、第一段階の特例であれば建築審査会を利用の両面を想定している。

(委員長)

- ・第三者機関は、都市計画審議会である必要はあるのか。

(事務局)

- ・定量的な判断のみであれば建築審査会でよいが、定性的な部分も加えた判断の場合は練馬区のように別途組織を立ち上げた方がよいのではないかと考え、例えばということで都市計画審議会のなかに部会を設置することを提案した。

(委員長)

- ・それはあくまで法定の都市計画審議会のなかということでよいか。特例の許可を出すのは区長なので、区長に対するアドバイザーという役割ということか。

(事務局)

- ・「特定行政庁が」という形で行うのは定量的判断でそれは建築審査会、「区長が」という形で行う場合は、区長の諮問機関である都市計画審議会の中での判断した方が望ましいと考え、都市計画審議会を位置付けた。

(委員長)

- ・確かに法定の都市計画審議会は第3者機関で、この特別委員会は良いのだが、専門家による委員会というイメージなのか。

(事務局)

- ・部会なので、当該特別委員会のような形で都市計画審議会の委員全員ではなく、そこから選ばれた委員で構成するイメージである。

(委員長)

- ・そこでの結果は、都市計画審議会に報告するのではなく、都市計画審議会からは独立した組織として、区長に直接答申するようにしないと、第三者機関としての役割が果たせない。
- ・都市計画審議会の中に置くと、都市計画審議会への報告義務が発生する。報告義務ならまだ良いが、そこで議論が始まると、ややこしくなるので出来れば独立した機関の方が良いと思う。
- ・要綱に基づくのか条例なのか、設置の仕方が難しいので検討していただきたい。

(委員)

- ・既存不適格建築物の所有者に対しては、再建築する人達への配慮から、第3者機関における標準処理日数を、建築確認申請のように明確にする必要があるのではないか。
- ・そうしないと期間が経過し、半年経っても許可がでないようでは、再建築する人達も困るのではないか。
- ・また、区としても東京都「建築物環境計画書制度」のように処理日数を把握しておく必要があり、日数のことが読めないと先に進めない。

(事務局)

- ・練馬区を例にすれば、定量的部分も定性的部分も都市計画審議会の中の部会で審議するという形を取っており、地域との対話を含めると最低6ヶ月くらいかかる。
- ・以前の委員会でも議論したように、そこまで時間がかかると緩和制度があっても使われなくなる。そこで、区としては既存不適格や大規模敷地の許可に関して2段階で考えることを提案している。
- ・具体的には、手続き期間を取らなくても緩和できるものと、住民との対話を含めて時間を少しかけなくてはいけないものを色分けし、とくに大規模敷地の特例では高さを1.2倍まで緩和するものと、それ以上のものに分けて提案している。

(委員長)

- ・最終的にはガイドラインとして、手続きの種類とそれに要する日数を明確にする必要がある。
- ・それから、住民紛争や地域紛争のマッチポンプにならないかということが非常に難しい。
- ・紛争対応の場は別途あるにしても、「一定の配慮」とは何かということについて、数値を示さないまでも、「こういう点で一定の配慮をなさい」というのは示す必要がある。

(事務局)

- ・第二段階においても、単純に定性的という事ではなく、例えば防災的な部分ではこういう機能を設ければよいという許可基準を設け、ある程度の想定がつく内容にする事を考えている。

(委員長)

- ・第三者機関は、その基準に対応しているかを判断するだけでよく、そこに周辺住民の同意のような事を絡めない方が手続き的にはスムーズに行くのではないか。
- ・事前公開を義務付けるので無ければ、紛争対応は別の場に委ねた方が良いのではないか。

(事務局)

- ・地域への対応については、「同意」を前提にしてしまうと紛争に発展する可能性もあるため、「同意」を得ることを求めるのではなく、地域に対して事業内容をきちんと「周知・説明」することを義務づける形を考えている。

(委員長)

- ・その場合、「周知・説明」と「許可」の順序関係はどう考えるのか。

(事務局)

- ・先程の練馬区の場合を例にすれば、事業内容を提出後、周辺住民への説明会を数回実施することを義務づけ、そこで出された意見も含めて審査判断する形になっている。

(委員)

- ・建替えの許可を出す際に、周辺住民には現状の高さで何か問題があるのかを聞いた上で、問題があれば許可しにくく、そうでなければ許可しやすい。それ以外に周辺住民の意見を聞く理由は無いのではないか。
- ・既存不適格建物の建て替えは、新規に土地を取得して事業をする人に比べれば、そんなに急ぐ事も無く、むしろ6ヶ月くらいで調整ができれば良いのではないか。

(委員長)

- ・区民や事業者から、なぜあの建物は特例が受けられ、この建物は受けられないのかを問われた時に、周辺住民の騒動の有無により、裁量による高さの特例許可をしても良いのだろうか。
- ・紛争としてのアウトカムはそうかも知れないが、この制度の運用自体はもう少し汎用性、共通性のある判断のもとに許可していくのが良いのではないか。
- ・「特例」は、ここまで建てなさいと言っているのではなく、ここまで建てて良いと言っているわけで、「特例」許可を受けた建物が、周辺住民との調整の結果、もとの設計（高さ）に収まったとしても、それは構わないのではないか。

(委員)

- ・それは、紛争の調整状態になった時に誰が責任を取るのかということで、区長が特例として一度許可したものを、調整段階でそれを取り消すのは実務的には極めて困難である。
- ・紛争の調整をこの制度の中で行う必要はないけれども、特例として許可を出すのであれば、周辺に対してどういう影響があるか、用途不適合も含めて配慮事項を押えておく事はやった方が良いのではないかと。

(委員長)

- ・それは、紛争の未然防止という意味か。

(委員)

- ・結果的にはそうなる。

(委員長)

- ・マッチポンプ的になるということか。

(委員)

- ・特例として許可するのであり、私は嫌だというような意見は別にして、客観的理由に基づく意見は聞いたうえで、区長は許可を出す必要がある。

(委員長)

- ・そうすると第三者機関における処理日数は、標準処理日数とは別に、周辺から強い反対が出た場合も含めると、結構時間を要するケースもあり得ることになる。
- ・住民から強い反対意見が出た場合の調整機能も含めて運用をする場として、都市計画審議会の特別委員会がふさわしいかは判断が難しいが、区長が諮問することで答申を位置付けるとすれば、都市計画審議会の特別委員会はあるかもしれない。いずれにせよこの委員は結構大変だと思う。

(委員)

- ・他区でこうした特例を作って裁判になったというような事例はあるのか。
- ・また、現在確認申請は区以外の民間の確認機関でも可能だが、民間の確認機関を活用した場合の第三者機関との関係はどのようになるのか。

(事務局)

- ・まず、訴訟については、絶対高さの制度の歴史が浅いので、そういう話は聞いていない。また、練馬区などでは、処理日数が長いという事で特例申請自体の件数が少ないと聞いている。

(委員)

- ・ 59 頁の特例について、1.2 倍までの緩和を使う基準範囲内であれば、周辺住民との調整も含め第三者機関の活用は不要で、それ以上であれば周辺住民と話し合う事が必要ということか。

(事務局)

- ・ 既存不適格建築物について、事務局案では大規模敷地と同様の 2 段階で提案しているが、先程委員からご指摘があったように、集合住宅については特段の配慮が必要という事が前提であれば、一つの規準で考える方法もある。
- ・ 今は、資料 1 の 59 頁で 1.2 倍と 1.5 倍は規準を別にして提案しているが、点線の中の 3 番目を前提にするのであれば、一つの規準で考える方法もあると考えている。

(委員長)

- ・ 集合住宅の既存不適格建築物については、周辺住民への影響も大きいことから、特例中の特例ということで、練馬区方式をベースに手続きの流れも規準値を使う場合とそうでない場合の 2 段階の期間設定を考える。
- ・ それから、61 頁②の大規模敷地の特例も 2 段階方式で、この場合第 2 段階は既存不適格建築物よりももっと時間をかけることになる。

(事務局)

- ・ 次回には、第 1 段階、第 2 段階それぞれにフローも含めて提案したい。

(委員)

- ・ 63 頁の注意書きに、対象敷地の規模を増減する考えが記載されているが、いわゆる特例を受けるための受験資格であり、チャンスは広げた方が良いため、敷地規模の条件を狭める必要はないと思う。商業地域も 500 m²だし、密集市街地も小さい方が良ければ 1,000 m²でも構わない。一定の規準を満たすことが大切で、その規準を満たしているか否かは個別に見ていく。
- ・ 63 頁の注意書きの J R の記述は何を意味しているのか。

(委員)

- ・ J R が線路上空に高層の建物を建てるケースが各所で増えているが、商業地域の方針案－1 では調整の対象にならず、方針案－2 で特例の許可をすることになるが、J R は独特の考えで独特の建物を建てるので、それを何とかまちづくりの方向に誘導できないかと考えた。
- ・ 例えば、金町、新小岩、高砂で線路上空に高層建物を建てる場合には、地下道をつくるとか、防災的な観点では建物の足回りに人工地盤を設け東西交流を促進するなど、まちづくりに配慮した特例を設け誘導する必要があると考えた。

(委員)

- ・JR等の鉄道事業に対する特例であれば、別の場所に記述した方が良いのではないかと。

(委員長)

- ・今の話では、第三者機関が関与するケースも500㎡からで良いだろうということか。

(委員)

- ・入口は狭めない方が良いだろうと考えた。

(委員長)

- ・64頁のグラフ(図2-12)を1,000㎡以下で見ると、事務量は増える可能性もあるが、500㎡を規準に考える。
- ・密集エリアでは、事業規模の実情等に合わせて、敷地規模を引き下げて2,000㎡を1,000㎡に、3,000㎡を2,000㎡にすることも考えられる。(64頁のグラフ(図2-11)で1,000~2,000㎡を見る)商業の500㎡とのギャップが大きいのではないかと。

(事務局)

- ・葛飾区の密集エリアでは、敷地規模が500㎡を超えるケースは非常に少ないため、ある程度まとまったにしても2,000㎡では大き過ぎると言うことで、1,000㎡にしてはどうかと提案している。

(委員長)

- ・密集エリアというくくりは難しいのではないかと。東京都の防災都市づくり推進計画の「整備地域」に限定してということか。

(事務局)

- ・「整備地域」に限定して1,000㎡にしてはどうかと考えている。ただし「整備地域」は変わることがあるため都市計画とリンクさせて良いかという課題がある。もし、やるにしても現在の「整備地域」に限定し、将来的な変更は無いとしなくてはいけないと考えている。

(委員長)

- ・委員の轍を踏むとすれば、500㎡の次は2,000㎡ではなく、努力義務はもう少し小さくということであれば、業務量がどれくらい出るかは分からないが1,000㎡というのはいくらでもあり得る。
- ・64頁の上のグラフ(図2-11)で見れば、青と緑の部分を入れるかどうかという事になる。

(事務局)

- ・30~40%程度になる。

(委員長)

- ・確かに、このグラフで2,000㎡以上だけが対象となると、既存の敷地規模から見れば極めて少ないということになる。
- ・敷地規模の拡大を誘導するのであれば、もう少し実態に即した数値に下げた方が良くもしい。
- ・きちんと説明を添えて、区民に意見を聞くか、もう少しチャンスを広げるという意味であれば、1ランク下げても良い。500㎡と2,000㎡の差はあまりにも大きいので、そこは1,000㎡か1,500㎡で整理していただきたい。
- ・1,500㎡だと64頁の上のグラフ(図2-11)で見れば水色の部分までが含まれる。

(事務局)

- ・密集エリアの関係も含めて整理する。

(委員)

- ・密集エリアだけに限定すると対象数が少なく、四つ木など細街路の多い地域もイメージしておいた方が良くもしい。

(事務局)

- ・葛飾区の場合「整備地域」以外の密集エリアも結構あり、「整備地域」だけに限定してしまうと、そこに含まれるか否かで差が出てしまう。それも良くないと考えているので検討したい。

(委員長)

- ・73頁の地区計画の部分、現在は4地区だが将来的に地区が増えれば、その部分は地区計画を優先するということが良い。
- ・一団地、総合設計制度については、原案が良いと思う。

(事務局)

- ・総合設計制度のみが特例の対象となり、都市計画法11条の一団の住宅施設等については対象外として、次回はその部分を削除するつもりである。

(委員長)

- ・対象外の部分は75頁の表2-33のような一団地の場合がほとんどで、大規模敷地の対象になるため、特例的に扱う必要はない。
- ・75頁の「公益上・土地利用上やむを得ない施設」は、第三者機関が判断するわけだが、学校、病院、福祉施設に関して、ガイドライン的なものの考え方を整理しておかないと判断が難しい。

(事務局)

- ・この項目については、関係機関との意見交換会の中でも、公共施設は率先して取り組むべきだという意見もあり、この特例を適用するのは限定することになると思う。

(委員長)

- ・76頁の「防災まちづくりに寄与する建築物」は、先程の密集市街地とも関係してくるが、ここでは中高層建物の水害対策で上層階を使わせて欲しいという展開の時に、容積率の緩和とともに高さについても配慮する。
- ・別途検討している洪水避難ビルみたいな施設をイメージすると、その要件を考えておく必要がある。考え方は良い。
- ・低炭素まちづくりの特例についても今の内容で良いように思えるが。

(事務局)

- ・事務局では、何かの規準にリンクさせないと審査が難しいという事もあり、提案はしているが実際の導入は難しいと判断している。
- ・他の項目は、地域への貢献が説明しやすいが、低炭素は地域と言うよりも地球環境という視点なので、地域の方に説明をしても、低炭素を理由に高さを緩和するのは難しいと考えている。

(委員長)

- ・その場合、大規模敷地の特例の要件の中に、低炭素まちづくりへの寄与という項目を追加するというのはあるかも知れない。

(事務局)

- ・第2段階の項目の中に追加するというのはあるかも知れないと考えている。

(委員長)

- ・それと高さがどのようにリンクするかは説明が難しい気がする。

(委員)

- ・低炭素のインセンティブのために高さを緩和するというのは筋から外れている気がする。

(委員長)

- ・本日の意見を踏まえて資料を修正する箇所も何箇所かは出たけれども、構造的には定まった。
- ・商業地域への導入は、中間とりまとめとしては2案併記とし、それぞれのメリット、デメリットを整理する。その際、デメリットが強調されるのではなく、それぞれのメリットを強調していただきたい。それでパブコメに入る。
- ・パブコメの前に一度都市計画審議会に報告し、中間とりまとめの意見を聞く。特別委員会としては2案併記で行く。

(事務局)

- ・次回の特別委員会は、3月29日(木)午前10時から、葛飾区役所本庁舎703会議室にて開催予定。

以 上