

第7回 特別委員会 議事概要

1 日 時

平成24年5月28日（月）10:00～11:30

2 開催場所

区役所703会議室

3 出席者

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

（事務局）泉山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）建築物の絶対高さ誘導方針（案）及び広報特集号（案）等について
- （4）その他

5 会議資料

資 料1 第7回特別委員会 説明資料

資 料2 建物高さ誘導手法導入にあたっての現況把握調査

参考資料1 建築物の絶対高さ誘導方針（案）（パブコメ資料）

参考資料2 建築物の絶対高さ誘導方針 広報特集号（案）（広報資料）

参考資料3 建築物の絶対高さ誘導方針 用語解説（例）

参考資料4 建築物の絶対高さ誘導方針 Q&A（例）

参考資料5 第6回特別委員会議事概要

議題（１）、（２）建物高さ誘導手法導入にあたっての検討、建物高さ誘導手法導入案の検討

事務局より、資料１について変更点を中心に説明を行った後、質疑を行った。

（委員長）

- ・ 61 頁の『注 2 : 「指定した高さの範囲内での建て替えが困難である」とは』の二つ目の「・」で書かれている内容が良く分からないので教えていただきたい。

（事務局）

- ・ 例えば、建ぺい率 60% の敷地の場所で、現在建ぺい率を 50% しか使っていない状況で建っている建物の場合、建替えが起こった際、建ぺい率を 60% 全て活用したとしても、今回設定した絶対高さ誘導の指定値を超えてしまう建物を想定したものである。

（委員長）

- ・ つまり、建ぺい率を全て使って、指定されている容積率をまかなおうとすると、絶対高さ規制値を超えてしまう状況を意味しているという理解で良いか。
- ・ 61 頁の表 2-24、「周辺地区の防災水準向上への寄与」で書かれている「水害に強いまちづくりに対する配慮」という記述は、近隣住民の避難スペースを確保したり、浸水しない階層にライフラインが確保できる設備を入れたりすることがまちづくりに寄与するという事を言いたいと思うが、突然ここで「水害に強いまちづくりに対する配慮」と出てきてもピンとこないと思う。
- ・ 84 頁の「水害に強いまちづくりに貢献する建築物の特例」まで読んでいけば、理解できるかと思うので、欄外に注として 84 頁参照と入れておいてはどうか。
- ・ さて、最終的には、商業地域に絶対高さを導入する案と導入しない案を併記して、中間報告することとなった。
- ・ 17 頁の比較表を前回までの意見を踏まえ、赤字で示した点について修正して頂いたかと思う。
- ・ いかがだろうか。広報やパンフレットに載って出ていく場合、この比較表が頼りになるので改めて見直したいと思ったところである。
- ・ 案 1、案 2 を読んだ際、それぞれの案の説明が公平に書かれているかどうか、最後に確認して頂きたい。
- ・ 案 1 の「両案における誘導のポイント」の内容について、「現状の都市計画に適合していれば」ということだが、現状の都市計画に適合していない開発は起こることはないので、案 1 の表現は、「駅周辺の面的な商業地域においては、現状の都市計画の制度のままである。」で良いのではないか。
- ・ 案 2 の表現の「～それ以上の高さが必要な場合は～」については、開発者側からみると一体なのかもしれないが、説明としては、「～周辺市街地環境の改善に資する開発を認められる場合には、高さの緩和（それ以上の高さの開発が）が認められる。」といった表現になるのではないか。
- ・ 開発者側からは高さが必要だからという点からの特例の運用になるのかもしれない。

- ・では、案1は「駅周辺の面的な商業地域は、現状の都市計画制度のままとし、建物の絶対高さの規制を行わない。」とする。
- ・案2は「駅周辺の面的な商業地域にも新たに建物の絶対高さの規制を導入し、開発にあたって、周辺市街地の環境改善に貢献する場合には、高度地区の特例を運用して、規制以上の高さが認められる。」とする。

(委員)

- ・その方が分かりやすいと思う。

(委員長)

- ・まちづくり的側面の案2で書かれている内容だが、「歩道上空地や敷地内緑化等による潤いやゆとりの向上」を上を持ってきた方が良い。
- ・水害については、ハザードマップを前提にすると、区全域の話ではない。

(委員)

- ・鉄道駅周辺の面的な商業地域で浸水する可能性がある場所はあるのか。

(委員長)

- ・ハザードマップによると、6地区とも水はかぶってしまうことになっていたかと思う。

(事務局)

- ・新小岩が一番浸水するとされている地区である。
- ・5mを超えてしまう地区はないが、2～3m、3～4m位のところがハザードマップで示されている。

(委員長)

- ・水害に強いまちづくりが何を言っているのか分からないと中身を理解できないかと思う。
- ・ライフラインに関する設備や避難スペースの確保など示してはどうか。
- ・経済的側面の案2で書かれている表現だが、「～長期的な視点から質の高い街として、駅前地区の経済的な価値を高める可能性を持つ。」と「駅前地区」という表現を追加してはどうか。
- ・資料1については、17頁の表1-2の表現を修正して頂きたいのと、61頁の表2-24が分かる形の注をつけて頂きたいと思う。
- ・委員会後、広報・パブコメを行って、区民から意見をうかがう形になるかと思うが、事務局の方で今のうちに確認しておきたいこと等、何かあるか。

(事務局)

- ・特にない。

議題（３）建築物の絶対高さ誘導方針（案）及び広報特集号（案）等について

事務局より、参考資料１、参考資料２について説明を行った後、質疑を行った。

（委員）

- ・参考資料１の７頁、８頁の図は、特にタイトルがあるわけでないので、どっちが案１、案２なのか、ぱっと分からないかと思う。
- ・参考資料２の方は、タイトルがあって示されているので分かりやすいかと思う。
- ・案１の場合、３頁の「５」の案１を示しているというのが分かるようにした方が良い。

（委員長）

- ・参考資料１と参考資料２は図の大きさが違うというのもあるかと思う。
- ・案１と案２の違いがここだというのが分かるように、鉄道駅周辺の面的な商業地域の７か所に丸をつけるというやり方もあるかと思う。

（委員）

- ・そのようなやり方もあるかと思うが、鉄道駅周辺の面的な商業地域が外れているというのは良く見れば分かるかと思うので、３頁、４頁で示している案１、案２とリンクしているというのが分かるような表現をすればよいかと思う。

（委員長）

- ・４頁の表－１のところに、７頁、８頁の図を参照してほしいことが分かるようにすると良い。

（委員）

- ・７頁、８頁の図の頭に、タイトル等をつけたら分かりやすいのではないか。

（委員長）

- ・参考資料２のように、図と図の間に比較表を入れると分かりやすいかもしれないが、小さすぎて分からなくなってしまう。

（委員）

- ・図のタイトルの案１の後に括弧書きでそれぞれの違いを書いてはどうか。
- ・３頁の案１、案２の表現だが、案１は「鉄道駅周辺の面的な商業地域については、高度地区の絶対高さを導入しない」とした方が分かりやすいと思う。
- ・４頁の表－１のタイトルの方が分かりやすいと思う。

（委員）

- ・案２についても、４頁の表－１のタイトルの方が分かりやすいと思う。

(委員長)

- ・ 7頁、8頁の図のタイトルについては、図〇 絶対高さの指定値(案〇)として、その下に4頁の表-1のタイトルを入れた方がよい。
- ・ 7頁、8頁の図の凡例だが、パッと見同じように見えるが、8頁の案2の方は、⑫の60m高度地区が追加されていて、駅周辺の面的な商業地域が消えているのがポイントである。
- ・ 3頁、4頁の「5. 商業地域について」と7頁、8頁の図とのリンクについては、4頁の表-1で7頁、8頁の図に誘導し、7頁、8頁の図には、タイトルをつけて何が違うか分かるように修正して頂きたい。

(委員)

- ・ 対象区域を丸でくくってはどうか。
- ・ 区民は、自分の家が対象外なのか対象となるのか分かっていた方が意見しやすいかと思う。

(委員)

- ・ 5頁の表-2の欄外の注だが、60m高度地区は案2の場合に指定については、備考欄に記述したほうがよい。

(委員)

- ・ 案1と案2を比べた時に、案1は、建てる側からすると特例を認めてもらうための交渉コストがかからない点と特例を認めてもらうかどうかということにとられることなく投資が出来るところが重要なわけで、特例が認めてもらえるかどうか考えなくて良いという側面が案1には全然反映されていなくて何を言っているか分からないのではと思う。
- ・ 4頁の表-1の経済的側面の案1については、「高度地区を導入しない方が、特例の適用を受けられるかどうかを気にすることなく開発計画を立てることができ、民間の開発意欲の低下にならない可能性を持つ」とした方がよいのではないかと。
- ・ 参考資料1だけ読む人は、表-1だけ読んでも、なんで案1があるのか分からないと思う。

(委員長)

- ・ 特例については、商業地域だけの話ではない。
- ・ 絶対高さ誘導を導入するメリットとしては、手続きに時間がかかるが、良い開発をしてもらうことで、より良い街としてのブランドを高められることにあると思う。

(委員)

- ・ 鉄道駅周辺の面的な商業に絶対高さ誘導を入れない時の案1の経済的側面には、案2のデメリットを書くことになるのではないかと。

(委員長)

- ・当初は、各案の比較表はそれぞれの案のメリットデメリットを整理していくところから始まったかと思う。
- ・しかし、前回、前々回の特別委員会で、両方の案にメリットデメリットを書くのではなく、メリットだけにしぼって整理していこうという形で合意したかと思う。

(委員)

- ・絶対高さ誘導を導入するメリットは、駅周辺の面的な商業地域に導入する場合にもあると思う。
- ・絶対高さ誘導を導入する時のデメリットというのが、案1のところで書かれるべきではないか。

(委員長)

- ・この表で二重否定的な表現になっているのは、メリットを出すためにそのような表現になっている。
- ・開発業者、住民、行政、誰にとってのメリットなのか。
- ・小倉委員の話を受けると、開発業者、周辺住民、行政それぞれのメリットデメリットをどこまで整理するかということになってしまう。
- ・最終的に判断する軸をどこに置くかがポイントになると思う。

(委員)

- ・小倉委員の発言はごもつともかと思う。
- ・案1は、特例を受けられるかどうか判断する必要がない旨を書いても良いかと思う。

(委員)

- ・案2で案2のネガティブな事を書かないという事は理解できる。

(委員)

- ・4頁の表-1の経済的側面の案1は、「～高度地区を導入しない方が、特例の適用を考慮することなく～」としてはどうか。

(委員)

- ・「～高度地区を導入しない方が、特例の適用を受けることなく建築計画を立てられることから～」としてはどうか。

(委員長)

- ・では、「～高度地区を導入しない方が、特例の適用を求めることなく、開発に取り組めるので～」としたい。
- ・水害に強いまちづくりの部分も「来街者の避難スペースの確保や、設備を浸水しないように工夫する」など水害に強いまちづくりの貢献がなにか分かるような表現を加えてほしい。
- ・1頁の図-3については、高さ制限されてしまうのが目立ってしまう。

- ・絶対高さ誘導をすると、建物の高さを揃えられるようになるといった形に出来ると良い。
- ・例えば、従来はこういう街並みだったのが、高さ誘導を導入したことで建物の高さが時間がかかるがそろっていくようなビフォーアフターが分かるような図だと良いかと思う。
- ・12頁の表は、参考資料2のように、一つにまとめ、11頁の図-10を参照といった注を入れておくと良いかと思う。
- ・既存不適格建築物、大規模敷地の特例について、どちらも第1段階、第2段階という表現がでてくるが、もう少し説明を介し良い表現があれば修正してもらえると良い。
- ・第1段階は特例を適合する段階、第2段階は特例の認定を受ける段階である。
- ・最終的な運用イメージも含めて、法律的・公的用語として第1段階、第2段階にするか、その他の表現にするか事務局で検討して頂きたい。

(委員)

- ・法律用語は分かりにくいと思うので、まちづくりに協力してもらおうということが分かるような表現にしてはどうか。

(委員長)

- ・第1段階には数値的な基準があり、第2段階では定性的な部分を含め、色々判断して決めていくというのが分かればよいかと思う。
- ・パブリックコメント前の委員会は今回で最後なので、何か意見があれば事務局に伝えていただきたい。

(委員)

- ・説明会等を実施する前に、防災や企画など関係する部署とは事前に調整し、庁内の考え方を共有しておいて欲しい。

(委員長)

- ・水害については、防災や公園など部局をまたがる話しかと思う。
- ・その他、事務局から報告する事項は何かあるか。

(事務局)

- ・この先、7月9日(月)15:00から701・702会議室で開催される第39回都市計画審議会に特別委員会で検討して頂いた内容を報告する。

(委員長)

- ・説明会はいつごろ開催する予定になるか。

(事務局)

- ・都市計画審議会後、議会に諮った後になる。

(委員長)

- ・では、7月頃か。

(事務局)

- ・7月開催の議会に間に合えばその後すぐ、間に合わない場合は9月の議会後となる。

以 上