

## 平成28年度第2回練馬区都市計画審議会高度地区評価・景観部会 会議の記録

- 1 日 時 平成28年12月20日（火） 午後6時30分～午後8時50分
- 2 場 所 練馬区役所 本庁舎19階 1903会議室
- 3 出席者 藤本昌也、加藤仁美、柳沢厚、久間常生、稲垣道子、日置雅晴、  
平子隆一  
技監（都市整備部長事務取扱）、都市計画課長、開発調整課長、  
建築審査課長  
東京建物株式会社、株式会社長谷工コーポレーション、  
株式会社イム都市設計
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 0人
- 6 検討事項 (仮称)練馬区関町南四丁目計画に係る高度地区の特例許可について  
(中間評価)

第2回都市計画審議会 高度地区評価・景観部会（平成28年12月20日）

○事務局 皆様、こんばんは。定刻になりましたので、ただいまから平成28年度高度地区評価・景観部会（中間評価部会）を開催いたします。

まず、本日の委員の出席状況についてご報告いたします。

本日、6名の委員の方にご出席いただいております。加藤副部長からは、少々遅れてお見えになるということで、ご連絡をいただいております。

次に、案件の関係人としてご出席いただいている、特例許可に係る申請者等をご紹介します。

（関係人紹介）

○事務局 続きまして、本日の高度地区評価・景観部会（中間評価部会）の開催経緯および次第についてご案内いたします。

練馬区関町南四丁目において計画されている新たなマンション等の建設について、当該計画の事業者から、建築物の高さの最高限度を緩和する特例許可に係る事前協議申請が7月1日付けでありました。

その申請を受け、8月2日、本件に係る事前評価部会を開催いたしました。

その後、8月から10月にかけて、申請者において住民説明会を3回開催しております。

11月9日から15日までの7日間、周辺住民からの意見書の受付を行いました。結果、高度地区の特例許可に関する意見書の提出が1通ございました。

本日の中間評価部会は、説明会の開催状況、意見書の要旨とそれに対する見解等をご説明するとともに、前回の部会でご指摘いただいた事項を踏まえた検討結果もご説明し、それらを踏まえた現時点での計画案をお示しいたします。

お示しする計画案につきまして、改めて1.2倍緩和基準への適合状況の確認をお願いいたします。

事務局からは以上です。

以後の進行は部会長にお願いいたします。

○部会長 事務局から説明いただきましたので、これから会議を始めたいと思います。

早速ですが、配付いただいた資料のうち、説明資料①から③まで、一括説明をお願いいたします。

○関係人 まず、説明会の開催状況について、ご報告させていただきます。

敷地境界から60mの範囲の方、109棟、1,019世帯の方に説明会の開催通知をさせていただいております。

第1回は8月25日で、参加者数69名、そのうち、ご発言いただいたのが12名でございます。

第1回の説明内容につきましては、計画概要、土地利用計画、事業規模等について、道路境界断面図、平面図、立面図、日影図等を用いて計画の内容をご説明させていただいております。

その中でいただいております主な意見といたしましては、駐車場の仕様、出入口の位置、駐車場の出入口の安全対策についてでございます。車両出入口関連のご発言を7件ほど頂戴しております。

また、同日のその他の意見といたしましては、眺望、圧迫感、日影についてのご意見を頂戴しております。

まず、眺望につきましては、北側商業施設のさらに北側の分譲マンション7階にお住いの方から、7階から見てどのような景色になるのかというシミュレーションを作成していただきたいというご要望を頂戴いたしましたが、個別の意見でございましたので、ちょっとその対応についてはできかねます、作成しております立面図でご確認くださいという旨のご報告をさせていただいております。

また、その他といたしましては、工事中の安全配慮について、工事中の車両出入口、車両ルートについてのご意見が1件と、商業施設について、外構、屋上駐車場についてのご発言をそれぞれ1件いただいております。

第2回目は9月13日、参加者数は、37名でございます。12名の方からご意見を頂戴しております。

第2回の説明内容でございますが、第1回でいただいたご意見とともに、第1回目以降、個別に頂戴しております6項目についてご説明をさせていただきました。

1つ目は、共同住宅内の機械式駐車場の騒音対策について。

2つ目は、エコジョーズの使用に伴う排水の仕方。

3つ目、商業施設の屋上駐車場の照明計画、車両出入口について。

4つ目は、北側新設道路の通り抜けに伴う防犯対策について。

5つ目は、1回目同様、共同住宅駐車場出入口の位置についてでございます。

6つ目は、同じく、新築工事について、工事車両の駐車場所等についてでございます。

主な意見としまして、ア、駐車場について。駐車場出入口を複数箇所設けてほしいということ、また、駐車場出入口の幅員の拡幅等のご要望等、車両出入口関連のご発言を6件ほど頂戴しております。

主な意見のイ、北側に設置する道路についてでございます。道路設置後の防犯対策について、今までは隣地境界でございましたが、これからは道路境界となるので、そこに対する防犯対策の向上についてご要望を頂戴しております。また、同じく北側道路関連につきましては、車両の東西の通り抜けについてのご意見を頂戴しております。北側道路関連についてのご発言が3件ほどでございます。

3つ目、ウ、眺望、圧迫感、日影についてでございます。近隣建物への日影図のかかり方を示した図面、具体的には隣接マンション様の何階にどのような影が落ちるかという壁面日影図の作成のご要望を頂戴しております。同じく、建物による圧迫感、プライバシー対策についてのご要望を頂戴しております。眺望、圧迫感、日影関連のご意見を4件ほど頂戴しております。

次でございます。エ、高さの緩和について。緩和を受けた建物と受けていない建物との比較の提示のご要望を頂戴しております。これにつきましては、以降ご説明させていただきます。

きますが、3回目でご説明をさせていただきます。この高さ関連のご発言を1件頂戴しております。

オでございます。駐輪場について。駐輪場の出入口を東側に1か所設けておりましたが、これも、駐車場出入口同様、複数箇所設けてほしいというご要望を頂戴しております。駐輪場出入口関連のご意見を1件頂戴しております。

カ、商業施設についてのご意見を頂戴しております。車両出入口とバス停留所の影響、それと商業施設の営業時間でございます。商業施設関連のご発言を1件頂戴しております。

キ、その他といたしまして、現在の歩道の整備。現状、本件計画地の敷地西側に1.5m、有効で1mほどの歩道がございますが、ここの歩行者の通行量が多いものですから、ここを拡幅してほしいというご意見を1件頂戴しております。

その他、この説明会の進め方についてのご意見を頂戴しております。皆様お住まいになられているところによってご意見が違いますものですから、個別、方位別ないし建物別で説明会を次から開催してほしいという旨のご発言を頂戴しております。

次、第3回でございます。第3回は10月13日になります。参加者数は39名、発言者数は15名でございます。

第3回の説明内容、これも、第2回までのご意見、ご要望について、回答書をもとにご説明をさせていただきます。

先ほど申しあげましたとおり、1つ目といたしましては、この高さの制度、特例を受ける場合と受けない場合の比較の図面について、ご説明をさせていただきます。

2つ目は、北側に設置する道路の考え方について、ご説明をさせていただきます。

3つ目は駐車場についてでございます。やはり駐車場出入口を複数箇所設けてほしい、または位置の変更、駐車場出入口の安全対策等、これは1回目から3回目まで共通して多数のご意見を頂戴しております。

次、4つ目でございます。歩道状空地の早期整備について。先ほど、第2回目のその他の項目でご報告させていただきましたとおり、西側道路の歩道の現状幅員が狭いので、今、

解体工事をやらせていただいておりますが、これが終わったら、早い段階で現状の歩道を拡幅するよというご要望を頂戴しております。これも第2回目と同じご意見でございます。

5つ目、商業施設の出入口とバス停留所への影響についてのご意見も、2回目同様、頂戴しております。

6つ目も、前にもありましたとおり、駐輪場の出入口についてでございます。

また、3回目の主なご意見といたしましても、まず駐車場出入口関連のご発言を7件ほど頂戴しております。駐車場出入口の件につきましては、警視庁本庁と協議をさせていただいておりますが、警視庁の協議先、担当部局を教えてくださいというご意見をいただいたり、やはり駐車場出入口の箇所の増設といいましょうか、複数箇所設けるよというご要望。また、駐車場出入口から出庫する車の出庫灯の光害対策などについてのご意見をいただいております。

2つ目、イでございます。北側に設置する道路について。車両の通り抜け禁止にかかわる要望。新設道路、幅員6mを予定しておりますが、この新しい道路については自動車を通してほしくないというご要望を頂戴しております。2番、3番も同様でございます、この道路に対する交通規制はできないのかというご意見を頂戴しております。北側道路関連につきましては5件ほど頂戴しております。

ウでございます。高さの緩和についてでございます。緩和を受けた建物と受けていない建物との比較の提示のご要望、ここも前回同様、頂戴しております。また、後ほどご説明をさせていただきますが、東側E棟を中側D棟と入れ替えられないか、または建物の階高を下げられないかというご要望を頂戴しております。高さ緩和に関連するご発言は2件でございます。

エでございます。また同じく、2回目同様、駐輪場の出入口を複数箇所設けるよというご要望もいただいております、この関連のご発言が1件でございます。

1回目から3回目のうち、この高さの緩和に関するご意見と回答を抜粋させていただきます

ております。

眺望シミュレーションを見せてほしいということでございますが、先ほどご説明をさせていただいたとおり、眺望のシミュレーションはしておりません。立面図をご参照くださいという発言をさせていただいております。なお、該当するご発言者様から建物までは約140mほど距離がございます。

2つ目でございます。日影に配慮するよう、低い施設を外側にし、敷地中心側に建物を配棟してほしいというご意見を頂戴しております。回答といたしましては、様々な法規制を満たし、事業性を考えた配棟計画とさせていただいておると、その旨のご説明をさせていただきました。

3つ目でございます。目の前にE棟、E棟というのは東側でございますが、8階建てが建つと圧迫感がある。我々といたしますと、環境は変わりますが、ご理解いただきたいという旨のご説明、回答をさせていただきました。

1枚めくっていただきまして、高さ緩和に関しての日影規制が、50cm厳しいとのことだが、比較するものがないと判断できないとのご意見に対し、本件高さ緩和における日影の規制をご説明させていただきました。

第2回目でございますが、先ほどもご説明をさせていただいたとおり、高さに関する意見は4つほどでございます。

この緩和を受けた場合と受けない場合の比較でございますが、その基準をご説明させていただきました。

2つ目は、既存の樹木を伐採しているが、将来的には、緑化計画はどのような計画なのかというところをご報告させていただきました。

3つ目でございますが、E棟、先ほどもご説明しました東側、8階建ての部分を、内側のD棟に入れかえることはできないのかというご意見を頂戴しております。ここについても、説明会の中では、建物までの離隔があることから、ご容赦いただきたい旨のご説明をさせていただきました。

最後でございます。E棟、東側の建物からの日影図を知りたいというご意見を頂戴しておりましたので、後ほどご説明させていただきますが、マンション様につきましては、壁面日影図というのを作成して、ご説明をさせていただきました。

第3回目のご意見でございます。

これも同様でございますが、特例を使った場合と使わなかった場合の全体戸数や日影等の比較をするようにというご意見を頂戴しましたので、資料をもってご説明をしました。また、日影図につきましては、後日配布をさせていただいております。それが先ほどご説明した壁面日影図のことでございます。

2つ目、東側道路対岸のコーズスカイハイツ様の建物に係る日影図をいただきたいというところでございますので、先ほどご説明しましたとおり、壁面日影図を作成しました。

もう1点でございます。E棟、D棟の配置変更、または、D棟の階高を下げたい。コーズマンション様からの要望書と同内容のため、確認し改めて回答しますとお答えしました。その後、10月28日段階で、各種法規制、または住宅としての機能を考慮し現計画としておりますので、配置、配棟計画については、変更はできかねますとの回答をさせていただいております。

簡単でございますが、以上が、説明会3回させていただいた際のご報告でございます。

○都市計画課長 説明資料②と③をあわせて、引き続きお願いしたいと思います。

すみません、今、説明会の内容を長々とお話ししたんですけれども、基本的には資料②が今回周辺住民から意見書が出されたもの、それから資料③が部会での指摘をいただいたものに対する対応、これらが肝でございますので、これにつきまして簡潔に申請者のほうから説明をさせますので、よろしくお願いたします。

○関係人 資料②といたしまして、周辺住民の皆様からの意見書を頂戴しております。頂戴しております内容につきましては、3項目でございます。

高さの上限について、指定をした高さの1.2倍ではなく、建築物の1階程度、例えば8階の部分でしたら9階、1層程度に抑えられないかというご意見を頂戴しております。こ



こにつきましては、右側の見解で記載をさせていただいておりますとおり、建物外壁面の後退、開放空地の確保、緑化、日影に対する配慮等をしていることから、ご容赦いただきたいという旨の回答をさせていただきました。

2つ目でございます。各棟階高を共通して2.85mまで下げてほしいという旨のご意見を頂戴しております。見解といたしましては、本件計画では、開口部のサッシは約2mの高さを予定しております。これを確保するためには、各棟共通して2.85mということにつきましては対応できかねますので、ご容赦いただきたいという旨の回答をさせていただいております。

3つ目といたしまして、東側E棟の北端の住戸のうち8戸を、敷地内側のD棟に振りかえてほしいというご要望を頂戴しております。

○都市計画課長 すみません、説明の途中ですけれども、こちら併せてお配りしています図面集のタグ2の図の3、4のあたりも見ながらご確認いただければと思います。

図面を見ながら説明してもらえますか。

○建築審査課長 タグの2の2ページ目は矩計図でございますが、そちらが今、サッシの話をした開口部の高さについて。次の3ページ目は、E棟部分の住戸をD棟に振りかえたらどうかというご意見について、検討結果をご覧いただければと思います。

○関係人 すみません、タグの2の3ページのところでございます。E棟というのは敷地東側の住棟でございます。立面図の下の段、このE棟東側立面図でございますが、北側、この赤く四角く囲んでおります住戸を、同じページの上にごございます内側D棟の赤で囲んでいるところに配置換えいたします。

高さ関連の意見書につきましては、3項目ございますが、以上でございます。

○技監 まとめますと、住民の方からの高さに関する意見でいうと、高さの緩和自体は反対するわけではないけれども、2層上がっているところについて、せめて1層分ぐらいで抑えられないのかということが1点目です。それについては、事業者としては、なかなか難しいですと答えをしています。

そのかわりということで、図面集のタグの2のところの1ページ目をご覧いただきたいのですが、高さを下げることは厳しいけれども、東側の歩道については少し努力して、2mから2.5mにしましたということが1ページ目に載っています。

それから、2つ目については、階高を落とせないかというのが区民の方からの要望でございます。階高については、タグの2の2ページ目に矩計図をつけていますけれども、アルミのサッシを高さ2mのものを最近のマンションとしては一般的に入れていところで、それを入れて桁、梁成等を考えると、どうしても階高を下げるのは厳しいですというのが事業者の話です。

3点目は、次のページ、3ページでございます、キープランをご覧いただきたいのですが、E棟が東側道路に面してございますけれども、E棟のうち8戸、北側の階段状になっている部分のうち8戸を、真ん中にあるD棟の上に持って行ってくれないかというようなご要望をいただいています。

これについては事業者も検討したのですが、日影の関係があって、8戸を全部持つていくのはなかなか厳しいのですが、ご要望に基づいて、2戸分だけだったら、D棟をちょっとずらしたりすることで上乗せできるので、そちらに配置換えをしていきたいというプランになっています。要望どおりではないですが、努力をしましたというのが、高さの緩和に対する住民の方からの要望に対する事業者側の、今、私どもが聞いている対応ということでございます。

○部会長 これは、説明資料②まで終わったんですね。

では、引き続き説明資料③の説明をお願いします。

○都市計画課長 続きまして、説明資料③になりますけれども、こちらにつきましては、前回までに部会からご意見をいただいたものに対する対応でございます。それぞれ対応状況につきまして、資料を用いてご説明をお願いします。

○関係人 A4の説明資料③というものと、図面集のタグの3におつけしている図面を用いてご説明いたします。

図面の1ページになります。表題が「1.2倍高さ緩和使用による充実した暮らしの創出」ということで、部会の中でこの全体計画を進めるに当たって、1.2倍の高さ緩和をすることで、どんなことが創出できるのか、暮らしのほうがよくなるのかということをも具体的に示してほしいということでした。図面で説明さしあげますと、真ん中に配置図がございまして、周りに引き出しが書いてあって、その内容が書いてございます。

1番、この1.2倍の緩和を受けることで、周辺道路からの周縁の引きをとって、緑地を多くとるというところで、緑地スペースの増大。

それから、歩道状の空間の増加ということで、これにつきましては、地域と街区との接点が深まり、地域住民との交流が生まれることで、新たな文化の造成を図るというところで、こういった引きがあることで、道路際にフェンスを設けるような、そういった計画ではなく、不特定多数の人が入ってこられるようなオープンな空間を、この1.2倍緩和を受けることでつくることができます。

3番、コモンスペースの創出ということで、このマンションの中庭のところ、こちらのほうに住民同士の接点の場としての機能を持つコモンスペースを整備いたします。住民同士の交流を図って、新たな文化の創造を担う。新しくできる住宅の住民同士の交流の場をしっかりと設けるということで、その中心となるコモンスペースというものを創造しながらやっていきます。

4番、土地の記憶の継承ということで、もともとこちらは桜並木等あったところですが、既存樹について、残すものは残して、新植するものは新植するという計画をしております。桜並木については、桜でございますので寿命もちょっと短いというところで、新たに植える形です。既存樹のほうは、今移植をしております、そちらのほうをこの敷地に戻すことで、そういった記憶を継承していくというようなしつらえにしていきたいと思っております。

5番、提供公園の防災拠点としての機能ということで、既存のきたうら公園と一体的に、カマドベンチ、マンホールトイレ等を有する提供公園を整備しまして、災害時に地域住民

のための重要な防災拠点という役割を担っていきましょうという形です。

6番、公益的施設。こちらのほうは、東棟の1階部分に、具体には保育施設、学童、子育て広場を設けるということで、3スパン分の約300㎡の空間を設けることで、整備を図っていきます。

7番、北側の東西の貫通通路です。こちらのほう、新たに動線を整備することで、地域の利便性向上ということにつながるのではないかとという形です。

8番、先ほど説明いたしましたきたうら公園と、新たに整備します部分を一体的に整備していくということで、空間的な広がりをもさらに大きくして地域住民に提供することで、地域住民の方と、それから新しく入居される方との交流の場としてのステージが新しく形成されるという形です。

9番としまして、提供公園での地域住民との交流によるミックスカルチャーということで、いろいろな地域から越してこられる方、もともといらっしゃる方の最大の交流拠点となるというような形で、団地文化といいますか、そういったものではなくて、街区、まちの文化の創造の拠点となるという部分を目指して計画をしていきますというのが、この1ページ目でございます。

2ページです。

ファサードの工夫はできないのかとのご指摘がございました。長大な壁になるというようなこともある中で、これまでの立面図はガラス手すり等で計画しておりましたけれども、こちらのほうを少し工夫いたしました。わかりやすくパースにしております。図の右側から説明いたします。

上層部、マンションの上の部分です。こちらのほうは白いマリオン、柱壁みたいなもので、頂部を演出していきます。

それから、水平デザイン。下部ルーバー、ガラス手すりの下にルーバーがついておるものですが、こちらのほうを入れることで、一面のガラスによる水平デザインの単調さを防いで設計をしていきます。その下部ルーバーというのは通風機能がございますの

で、入居者の方にとって、通風、風の抜ける環境もあわせて向上させようという形でデザインをします。

分節です。分節につきましては全体的に白い、ベージュ系の外観ですが、ところどころ濃い色を入れることで長大なファサードを分節して、圧迫感を軽減していきましようという形です。

それから最後、凹凸のあるスカイラインということで、先ほど、上部マリオンをつけますというご説明をしましたが、最上階のひさしの高さについては高低差をつけて、そのところをつくることでスカイラインをデザインしていきましようという形です。

図の左側の部分、こちらのほうは、どんな色味になるかということを書いてございます。そちらにつきましては、練馬区の景観条例の景観形成基準での色彩に適合するとともに、玉川上水景観基本軸の色味を参考にして、それに配慮することで、周辺環境との調和を図るということで、良好な景観を形成していきましようという形でございます。

2 ページ目の説明は以上です。

次、3 ページです。

3 ページ目は仰角の比較ということで、以前、この高度の緩和を受けた清掃工場の評価の際にも同じ検討をしたというところで、そのやり方をご指導いただきまして、仰角の角度の検討をいたしました。

赤い線が1.2倍緩和を受けない場合、青い線が緩和を受ける場合というところで、a 断面、b 断面、c 断面のところは、この緩和を受けることで仰角がいずれも下がって、いわゆる空が広く見えるというような形で計画していけるのかなと考えております。

d 断面の部分、東側の部分につきましては、0.6度ほど、仰角が高くなってしまいう形でございます。

次、4 ページです。

こちらのほうは、歩道状空地および緑化スペースの取り方についてお示しをしております。

具体には、千川上水に面する部分、こちらのほうは、基準上であれば2 mの歩道状空地と1 mの緑地という形で、これまではご説明さしあげたのですが、千川上水系のみどり豊かな部分をしっかりとり込んだらどうかという話をいただきました。そこで、図面では①の断面部分、千川上水側の断面ですが、こちらのほう、緑地を2 mとるという形にいたしました。歩道状空地は都計道の予定ラインを含めた形で2 m以上確保して、なおかつ、緑地としては、通常1 mでいいところ、2 mをしっかりとりましょうという形になりました。

それから、②東側の断面です。先ほど仰角の話も出ましたが、この②につきましては、近隣の方のいろいろなご意見もございました中で、通常2 mの歩道状空地というところを、2.5 mをしっかりとって、基準であります1 mの緑地をとるという形で、緑地スペースとしてはもう大量に確保しておりますけれども、歩道状空地としてもしっかりと、2 mから2.5 mをとろうという形で、再設定をいたしました。

次のページ、5 ページです。

こちらのほうは、敷地内の動線計画はどうなっておりますかというご質問をいただいております。そちらにつきまして、わかりやすく動線をまとめさせていただきました。先ほど申しましたように、この真ん中に中庭、コモンスペース、こちらのほうをしっかりと共用空間から使えるようにというところで、この図面の部分、前回までは共用ということだけ書かせていただきましたが、今回は具体的に用途をしっかりと計画いたしました。

1 つ目としましては、キッズルーム、ママ' S ラウンジ等を設けます。それから、カフェラウンジというのを設けまして、こちらのほうは大人の方々といいですか、そういった者が集う場所。それから、ライブラリー、スタディールームというものをつくりまして、いろいろな検索や、住民同士が交流できるゾーンをつくりました。それから、ゲストルームをつくるということで、このコモンスペースに向かって、そういったものが開かれた空間になっている中で、中庭を一体的に整備しながら、そういった交流の場を設けようと考えております。

動線的にも、西側のメインの出入口からエントランスホールを含めて極力、中のコモン

スペースの緑地が見通せるようなつくり込みをする予定でございます。ですので、周辺から見ても、中のほうの緑地も視覚的に一体的に見えながら、そういったところを歩いて住民の方が中を回遊できるという形でございます。

既存のきたうら公園と一体的に整備する提供公園までのルートでございますが、今描いておりますように、東側の棟のサブエントランスを抜けて、安全な外側を通りまして、回転灯や、それから、警視庁からご指導ありました内容を入れた形で設けます駐車場の出入口の前を歩いて、きたうら公園にアクセスするという計画です。一部、敷地内から提供公園に行けたらどうかというご意見もいただいてございましたが、車路との交差の増加によりまして危険性が高まるということで、こちらのほうはちょっと諦める形になっております。ただ、今言ったとおり、2 mから2.5 mに広げた歩道状空地、そちらを通りながら、一体整備されたきたうら公園にアクセスするようなルートをとるという形で設計してまいります。

図には表現がないのですが、この三方を道路に囲まれた敷地内にしっかりと歩道状空地や緑を設定することで、こちらのほうも安全に、地域の方、それから居住された方が回遊しながら、このきたうら公園を目指すことができますし、ほかの街区にも行けるような、オープンな空間をとっているという形でございます。

次、6 ページです。

この千川上水側に面して、どのような緑地をつくり込むかというところで、ランドスケープ担当の者としっかりと打ち合わせをしまして、千川上水の川の流れみたいなものが床のパターンで表現できないかというところで、質感のあるインターロッキング中心に、こちらのほうを整備して、その流れみたいなものを表現できればいいなという形で地面をデザインいたします。

それから、緑地につきましても、緑量のある、一体感のある植栽をつくり込むイメージで、今計画をしております。そうすることで、千川上水側の今既存のしっかりした緑地、それに対して新植することで、植えたてはちょっとそこまではいきませんが、それが年々、

入居者とともに育っていくような、左右が緑に囲まれるような、魅力的な空間がこの部分にできるのではないかとこのところでは計画をしています。

次、7ページです。

コモンスペースです。先ほどもございましたけれども、コモンスペースはどんなものになるか、詳細図を設定しています。

先ほど説明いたしましたとおり、こういった諸室を設けて、一体的にコモンスペースとして計画することで、この中庭を有効利用して、絶えず入居者の方の交流を深めます。

それから、視覚的にも、今まであった樹木の移植を含めながらやることで、記憶の継承をしていくという形で、しっかりと見せていこう。ラウンジのほうもガラス張りにすることで、周りを通る方からも視覚的に見えるような工夫も、今後していく形でございます。

イメージ写真を右側に載せておまして、こういった形で整備をしていきますという具体的な図面を今後提出していきます。

部会のご指摘を踏まえた検討結果につきまして、以上でございます。

○部会長 それでは説明資料①から③までご説明いただきましたけれども、ご質問、ご意見がありましたら、委員からご発言いただきたいと思います。

○委員 基準に合うか合わないかというレベルでは、かなり細かいことを検討されているし、多少聞きたいこともないわけではないのですが、私はやっぱり前提のところはもう一回確認したいと思います。

前提の問題で、大きな問題が2つありましたが、一つは一棟扱いについて。これは一棟扱いの基準の法的解釈の問題なので、これはしょうがないというのがこれまでの結論だったのですが、これについては今日の会議とは別に、議論したいと思います。

それから、もう一つの既存不適格問題ですけれども、やっぱりいろいろ考えてみると、非常に不思議だというか、何か考えるべき部分があると思います。というのは、この道路予定地というのは、何年先になるかはわかりませんが、買い上げられるわけですね。買い上げられるということは、その土地部分を第三者に売却したことと同じなわけです。そう



すると、容積率オーバーとなるので、これも少し前までは違反建築として扱ってきたわけです。だけど、公共事業の進捗を妨げるというような議論で、既存不適格という扱いになりました。そう考えると、この都市計画道路として決められた土地の部分の取り扱いというのをどうするかというのは一つの話だだと思います。

お聞きしたいことは、この土地も一緒に入居者に売却するのか。この部分だけは、敷地の一部だけれども、一応デベロッパーとして所有して、いずれ道路売却の時期にはデベロッパーから渡すのか。どちらでしょうか。

○技監 もともとこのマンションについては、全体を定期借地権により行うこととしています。所有者からデベロッパーが借地権を得て、借地権つき分譲になるということです。

その際、都市計画道路の計画部分については、分譲する部分から除いておきまして、借地権はデベロッパーが持ちますが、個々への分譲はしない。借地権はデベロッパーが持ち続けるということで、仮に道路事業を行ったときは、道路事業者は誰から買うかというのと、所有者と、借地権者であるデベロッパーから買い取るということとなり、400戸くらいの入居する方の共有にはしないということにより、将来の事業化に備えているということです。

○委員 わかりました。そういうことだと非常にいいと思います。

要するに、本来であれば、その土地がない状態で建物をつくらなければいけないものを、その土地があるとして建物をつくって、しかも、その土地は有償で売却されて、その利益も得るわけです。だから、それをそのまま、何か当然のように扱うということには、私は非常におかしいと思っています。ある意味では、その部分に対応して、全部とは言わないけれども、一定の戸数を減らすというような感覚で対応すべき話題だと本来は思います。

今さら言い出すので少し気は引けるのですが、昔は違反だったということは本質的に違反なんですよ、これは。だけど、公共事業側の特殊事情で不適格扱いをしているものなので、おかしいわけです。ということをぜひ言っておきたいと思います。

○委員 これが仮に民間の建物でなくて区の建物、公共の建物であったならば、これは、

明らかに取られる分を除いた範囲でなさいませよね。

おそらく、道路予定地というものを外した上で、その残りで、と発想されると思いますが、逆に、そうではない例というのはおありですか。

○建築審査課長　そういう例はあまりございませんが、例えば、事業の予定が5年とか10年先でしたら、そういう指導は多分強くさせていただくことになると思いますが、今回の場合は、都計道のラインだけ決まっています、事業の見通しは当分ないということですので、それは公共事業としてもそこまで指導するかなというのは、ちょっとわかりません。

○委員　同じ区の建物・施設だった場合に、どうですか。

○建築審査課長　例えばRCの減価償却期間である50年というようなスパンで考えますと、そこまで考慮してまで敷地を小さく設定するかどうかというのは、そのときのまた判断になるかなとは思っています。

○都市計画課長　補足いたしますと、区としても、何を建てるかということによります。限られた土地の中で、より公共性の高いものを建てなければいけないというような場合には、制度を十分に活用するというのもあり得ると思います。これは、もう可能性の話であって、今までの事例としては多分あまりないのではないかなと思いますけれども、その制度の中で、区民の方のために有益になるというような判断をすれば、その制度を有効に使うというのはあり得るかだと思います。

○委員　制度というのは、既存不適格扱いになるということですね。そうしたら、今の委員のご意見と私も同じになります。わかりました。かつてはやらなかったことを、これからはやるようにするということですね。

○技監　公共施設について、練馬区の事例でいうと、もともと都市計画道路の計画があるところに、そもそも公共施設があまりないと思いますが、仮にそういうことがあった場合においても、区の公共施設というのは比較的容積率を目いっぱい使わない建物が多いですから、結果的に容積率が、都市計画道路を外しても成り立っているような形になっている場合が多いのではないかと想定されます。

民間事業者については、容積率を目いっぱい使う場合が多いでしょうから、外してという形には現実はないかと思います。

○委員 必ずしも容積率だけではなく、斜線制限その他いろいろありますけれども、もう結構です。わかりました。

○部会長 そのほか、ございませんか。

○委員 やはり関連して、同じ問題ですけれども、分譲マンションなので、ここから50年先とかの建て替えというのがあるのかどうかわかりませんが、やはり既存不適格になると、買った人にとってもかなり建て替えのときに影響が大きいということは、事業者としてよく考えていただきたいなどは、個人的には思っております。

○委員 お三方の委員と同じ意見でございます。

やはりある程度の公共性のようなものがないと、この都市計画道路の用地を使ってというのは、ちょっと考えられないような気はするんですけれども、やはりこれは、民間の事業であって、収益優先ですので、その辺のあんばいがどうなのかなということは非常に感じます。

○委員 要するに、一種の二重取りなんですよ。売れた暁にはですけどね。そのことを全く問題にしないまま、これをやっていいのか。ちょっと公序良俗に反するという感じがします。だから、その辺を区としてどう考えるかですね。別にいいんだと割り切ってしまう考え方もないことはないんですけども、明らかに一種の二重取りをやることになる、そのことが目に見えているものを、しかも許可で通していくということについて、公序良俗に反するのではないかという気がします。

○技監 今、委員がおっしゃっているのは、要は、将来都市計画道路になる分の容積を使って建物をつくって販売することで利益を得ておきながら、また道路部分売ってデベロッパーが利益を得る、それが二重取りではないかと、そういうご趣旨かと思います。良心的に考えれば、事業者は、共有持ち分になる借地権部分の面積が減るわけですから、その分は販売価格から落として売却するかもしれないし、その価格設定の考え方については、

私どもとしてはわからないので、何とも申し上げられません。二重取りになっているかどうかというのは判断できないし、仮にそうなったとしても、それは一定の経済行為の中で成り立っているもので、それに対して行政側からだめだというようなことは言えないのかなと思っています。

○委員　あまりしつこく言いたくはありませんが、価格の構成なんていうことまで役所が考える必要は全くないのです。要するに、ものの構造がそうになっているということだけで十分だと思います。

○部会長　他に、何かありますか。

○委員　では、そもそも論はちょっと置いておいて、資料③の指摘事項の幾つかは私が申し上げたことだったのですが、それに対して誠実に、一応全てに回答いただいて、ありがとうございます。

今の前提条件の話をする、この努力がどの程度意味があるかという話にもなっていますが、その中で、設計者の工夫で、ある程度の成果を出そうと努力したことについては敬意を表したいと思います。

ただ、幾つか気になることがございます。

まず、図の1ページで「1.2倍高さ緩和使用による充実した暮らしの創出」とありますが、実はこの中で、高さ緩和しなくても、当然設計者としてやるべきであるとか、今の世の中で環境に配慮した設計をする、あるいは、商品企画としてやるべきということが入っていて、実は、高さ緩和使用について関係しているのは1と2ぐらいですよ。あとは全部、別にこの許可をとらなくても、企業として、あるいはデベロッパーとして、今の時代に周辺と協力してやろうという姿勢があれば当然やるべき内容だと思うので、あまりこれをどうだというように言うことではないかなと、私は思います。

ただ、もちろんこういう場に出たからこそ、ここまで努力する姿勢ができたということは評価できるかもしれないとは言えますけれども、逆に言えば、そのぐらいのレベルの事業者さんであり、設計者さんであってほしいと。このことがなくても、これは当たり前の

ことぐらいじゃないかなと思います。

だから、この1枚目は、何となくよく書いてあるんですけども、よく見ると、この部会で言うべきことは1と2だけだと思います。

各論について二つ三つお聞きしたいのですが、まず、6ページの千川上水沿いのランドスケープデザイン。先日来議論していた、歩道状空地と緑地の幅について、1mだけでも緑を増やしていただいたのは非常にいいと思いますが、この絵で見ると、敷地側の植物が、かなり高木の葉張りの大きい絵が描いてあります。先ほどのご説明でも、千川上水の既存樹木になじませて緑量を多くするというお話がありました。

それはすばらしいと思いますが、一方、4ページの断面図を見ると、最近よくある、大きな木を切ってしまうと、緑地基準があるから仕方なくつくったような箱庭的な、小さな植物がちょろちょろと生えているような絵が描いてあります。これはどちらですか。

○関係人 これは、6ページ目の内容で計画をさせていただきます。

4ページ目は、緑量というよりは、どれぐらいの寸法がとれているというような形の図面になってございます。申し訳ございません。

○委員 この4ページの絵のような緑地は、最近のマンションとか戸建て住宅でも多いのですが、非常にやっぱり悲しい感じがします。記憶の継承がまるでないし、緑のつながりとは思えない、外来種のような、箱庭的なものになってしまいます。だから、ぜひ6ページのようにやっていただけるとありがたい。

ただ、ちょっと気になるのは、技術論として、これだけ葉張りを大きく都市計画道路予定地に飛び出させるということは、いざ事業になったときは、根も枝も全部、何かの処理をしなくてはいけないことになります。もちろん道路側の設計思想にもよりますが、将来道路が事業化される際は、それをちゃんと認めて配慮してくれるような世の中、風潮になっているようにも思いますので、それは気にしなくていいのかもしれませんが、今までの区や、あるいは事業者さんの姿勢を見ると、そういうリスクに対して非常にシビアでしたから、これは、そういう意味では大胆な試みだなと思って、評価したいと思いま

す。これを本当にやるのであれば、そのように思います。

それから、もう1点だけ伺います。公園ですが、提供公園と書いてあることから、これは区に移管すると思いますが、管理も全部区になるのですか。

○関係人 その予定でございます。

○委員 では、一体として整備するのは、この事業でなさるんですか。

○関係人 既存の公園に隣接して、今回公園用地として提供させていただきます。

○委員 既存の区の公園部分と一体的にするには何らかの措置が要りますよね。例えば、境界のしつらえであるとか、仕上げとか、緑の連続性とか、動線の配慮とか、1つの公園として見た場合には機能的にもいろいろ考えなければいけないことは出てくると思います。そこまで今回やるのですか。

○関係人 そのように整備させていただくべく、今、協議をさせていただいております。

○委員 そこまで含めて、責任を持って、今回の事業でやるということですね。

○関係人 そうです。

○委員 わかりました。その内容はどこかに公表されるのですか。

○関係人 まだ公表しておりませんが、年明け、今我々の予定といたしましては2月上旬ないし中旬ごろには、周辺の皆様にはご案内しようと思っています。

○委員 わかりました。

○委員 今までの皆様のご意見を伺って、環境に配慮して、非常によく考えられていると思いますが、今、駐車場からの出入りのところが1か所ということで、この住戸の数からして、ちょっと交通が込み入ってくるかなというのが一つあるので、そこは配慮していただければと。

設計者の立場としては、よく考えられているなどは思っております。

○関係人 駐車場の出入口でございますけれども、本件は東西および南側の三方に接道している敷地でございます。この三方道路、それぞれ交通量調査を行いまして実測をさせていただきました。その結果、交通量が一番少ない東側に設けることで接触事故の可能性が

少なくなるということで、東側を駐車場出入口と選択させていただいています。

箇所数につきましては、警視庁本庁とも協議をさせていただいたところ、出入口を集約し、数を少なくすることで接触する可能性を少なくすることなので、複数箇所ではなく1か所に集約をさせていただいたと、こういう次第でございます。

○委員 はい、わかりました。

○部会長 よろしいでしょうか。

資料①、説明会の開催状況についての中で、2回目の説明会の際に、1.2倍緩和を受けると1.0倍よりもよい計画になるのか、日影についても比較していただきたいというご意見がありました。それに対する回答として、2mの歩道状の空地および1mの緑地を設けることによって、3m内側に後退しますということで答えられていますが、肝心の日影について書かれていません。この比較は、もちろん基準法上の問題はないのかもしれませんが、影はやっぱり少し多くなってしまうのですか。この答え方は、空地を提供しているからいいんだという説明で、これで住民の方は納得されたんですか。

○関係人 まず、日影につきましては、基準法の5m、10mラインに対して、この緩和基準を満たすためには、さらにそれぞれ50cmずつ、5mのところは4.5m、外側10mのところについては9.5mという、さらに基準は厳しくなっています。

○部会長 厳しくなっていますよね。それにはもちろん適合しているけれども、影の広がりとしては少し悪くなっている。それを、スペースのほうで少し頑張っているから、全体的に言えば質の向上に寄与しているという説明をされているわけですね。

○関係人 はい。説明会の中でも、そういう説明と、今の基準のご説明はさせていただいています。

○部会長 わかりました。

それから、ファサードの部分はパースが出されていまして、いろいろファサードの努力はされているのはわかりますが、やはり客観的にみると、長大な壁になってしまうという感じはあると思います。

それから、仰角の比較のところですが、図によるとこれはセットバックすることによって、ほとんど前よりはよくなるということですよ。

ただ、将来道路ができた場合に、先ほどから出ている既存不適格の問題で、道路斜線について私もちょっと調べたのですが、大体セーフだけれども、少しオーバーしてしまうところが出たりしませんか。

○関係人 斜線は、道路ができたとしてもクリアする形にはなっています。

○部会長 では、それはわかりました。

それと、次に歩道状空地および緑化スペースということで資料が出ています。今回、B棟側の道路断面図では、これまで基準に書かれているとおりの緑地1m、歩道状空地2mから、緑地を2mにするということでした。私が一番気になっているのはA棟側の方で、こちらは基準どおり緑地1m、歩道状空地2mとなっています。

ただし、基準には、接する道路に既に十分な歩道が設置されている場合、他の開放空地、緑地などにすることができると、ちゃんと書いてあります。だから私は、ここは都市計画道路がちゃんと歩道付きでできるのだから、3mセットバック分については、むしろ緑地に転化したほうがいいのではないかという提案をしました。

今回の建築計画のように1万㎡以上もあるような敷地で、10階もある建物が建つ横に、1mしか緑地がなくて、その外は完全にパブリックな歩道になるというのは、居住者に対してというより、まずは歩行者にとって不安があります。そのような意味で私は、緑地を3mと提案しました。このB棟側でこのように折り合えるのであれば、A棟側も2mは最低取ってほしいと思います。都市計画道路の歩道部分で、歩道としての基本的な性能はあるはずなので、居住する人と歩いている人の両方の意味から、歩道状空地は1mにして、緑地を2mとすることを提案します。基準のただし書にある、接する道路に十分な歩道が設置されている場合は緑地に置き換えることができるという規定を使って、3m全部でなくても、せめて半々でいいので、B棟側と同じように2mにしたほうがいいのでは、という提案です。



前回の区からのご説明は、道路の立場からの説明でしたが、歩く人の立場からもう少しこのことを考えられないかということ、後でお答えいただきたいと思います。

それから、敷地内の動線計画について、団地共有のコモンスペースと北側の公園は関連があった方がよいので、そこを動線的につなげるということを提案しました。

だけど、恐らく公園側の管理上の問題と、車路を通さなければならないことから、無理だということで、建物の中のピロティみたいなトンネルを通して、表の道路を通って行きなさいということで、考えていますという説明でした。

これは、居住者も納得して、それでよければいいのですが、空間のデザインとして考えた場合には、やっぱりその辺はなかなか苦しい絵になっているなというのは変わっていません。機能的には何とかできるということで、つないでいただいたわけですが、基準法に違反しているわけではないですが、やはりデザインの質からいくと、もうちょっと考えていただけないかなと思います。

最後に、先ほど委員から提起された問題についてです。

ちょっと気になっているので、まずお聞きしたいのは、あの都市計画道路ができた場合に既存不適格になる部分は、何があるのですか。先ほど、斜線は大丈夫だとおっしゃった。容積、建ぺいは大丈夫なんですか。

○関係人 容積はオーバーする形になります。

○部会長 オーバーになるわけですね。では、この敷地から都計道部分を除いた場合、何割の減少になりますか。道路面積はいくつですか。

言いたいことは、確かに事業性と空間デザイン性というものは必ずバッティングするものです。それは事業者さんもよくご存じのように、この前お話しした幕張の例でも、アーバンデザインと事業性の発想で、皆さんいろいろ考えてくれてやってきたのですが、どうしても事業性はそう簡単に譲れないというところもありました。

その幕張の時のデータで見ると、300戸、400戸の物件の場合は、1戸当たりの土地利用の面積が幾らかと計算すると、1戸当たり40㎡弱になります。

ところが、この場合は、道路も含めて計算しても34㎡ぐらいしかありません。ということ、相当敷地の利用は厳しいということです。その上、先ほどの道路で取られてしまうと、さらにそれは小さくなります。戸当たりの土地負担がどのぐらいの詰め方をしているか、これはほとんど事業性そのものです。皆さんが買ってくれたら、もうそれでいいということになるんでしょうけれども、とにかく戸数、密度が非常に高い。幕張の例は、中高層の集合住宅でやっている中でも、全体でいうと、かなりいろいろ配慮している計画ですが、それと比べると、かなり厳しくなっている。そう感じませんか、設計されている方。

○関係人 今、数値だけでいきますと、敷地面積が1万5,046.89㎡で、都計道部分につきましては1,160.04㎡ですので、約7.7%という形になります。

○部会長 約8%だよ。幕張の例と比べても、やはり1戸当たりの土地が相当少ないので、かなり密度が高いということがわかります。そこでまた、8%ぐらい敷地が減ると、容積率もまた上がります。容積はやはり密度感を非常に高めます。定借でやるということは、非常に初期投資がユーザーにとっては少ないから、楽になるはずなんです。そういう条件も入れても、事業性というのはいろんなことがあるのしょうけれども、やはり空間をかなり犠牲にして絵を描かざるを得なくなっているのかなという感じはします。

だから、ここで我々が、もう少しこうやるとよくなるよというのは、やはりここでは空間の密度に関わることで、もう少し下げるとか、もう少し通りやすくするとかという、ちょっとした工夫が要るところに、少し戸数を減らすという議論は必ず出てきます。それが事業のほうでも、もうぎりぎりの事業性だから、どうにもならないというのであれば仕方ありませんが。

高さ制限を緩和する基準に適合するための要件というのは、それほど多くないので、当然その基準には適合しているとおっしゃっているのだと思いますが、この計画は、ちょっと普通の状態よりやはり密度が厳しいので、高さ緩和を適用するものとして、無理がないかということが気になります。

たしかにここは事業者さんの考え方次第ですので、こうしたデザインの配慮は基準外の

問題だから、部会としてはそこまで言えないということになるのでしょうか。しかし、それは、本来基準云々以前の通常の専門家として当然配慮すべき問題として、ぜひ考えていただきたいと思います。

○委員 この資料③の図の1ページ目のような、1.2倍の高さ緩和になったことにより、こういうことをやりましたという話は、区として何かわかりやすくどこかへ出すのですか。

○都市計画課長 まず、高さ緩和の基準に基づき、客観的にその基準に適合することで生まれる、例えば歩行者空間ですとか、緑化の状況については、こういうところはよくなりましたというのを、まず当然、お示ししていきます。

それにプラスして、今回の場合は、例えば公共に寄与するもので言えば保育施設的なもの。その部分については、今回の高さの緩和基準とは直接的には関係ございませんが、基準以外にも公共に貢献する部分というのはございますので、その辺りはプラスの評価をしていく部分だと思います。あとは公園を、既存の公園と一体的な整備をしていただくことで、防災的な機能も高まります。そのような部分についても、この高さの緩和とは直接関係ありませんが、プラスの価値が出てきた部分として評価をしていきます。

○委員 それは高さの緩和をすることによって、基準以外にそういうこともやってもらっているということですか。そういうことは区として開発などの際の条件としてはないのですか。それとも、高さの緩和があるからそれをやってもらっているのですか。それは、結構大事なところですよ。

空間論とか日影とか仰角とかは、そこで生まれた環境に対するいいことになるはずですが。それ以外のことは、ちょっとこれは違うんじゃないかと先ほど申し上げたのですが、今のご説明だと、それも、このことによって生まれたようなことを言われたので、それは話がだいぶ違うし、重要なことかなと思ったのですが。

○都市計画課長 この1.2倍の高さ緩和で生まれたものというのは、これから資料④で説明をする予定ですが、基本的には、この説明資料④の部分が、今回の緩和をすることによって生まれたものだと考えてございます。資料④のとおり、この基準に合わせて整備等

を行っていくものが、この高さの基準の緩和の成果だと考えています。

○部会長 それで、その資料④に進まなければならないのですが、その前に、私が先ほど申し上げた、特にA棟側の歩道状空地と緑地の関係について、区の考えをお聞かせいただけますか。

○建築審査課長 部会長のご提案の、A棟側についても緑地は2mに広げたいというお話についてでございます。南側につきましては、都市計画道路の計画幅員は40m、将来的には大きく拡幅する予定でございますので、こちらについては、歩道空間についても、将来的にはかなり広くとれるであろうということで、緑地部分を2m幅に広げさせていただいております。

それに対しまして、西側の都市計画道路につきましては、将来幅員16mにしかならないという予定なので、この現在の車道が恐らく拡幅されて、また歩道部分も狭くなるということが予想されますので、今のところ、歩道状空地2mと緑地の1mで計画させていただいているのが現状でございます。

○都市計画課長 都市計画道路ができたときに、その完成後の姿として、区としては、緑地よりも歩道を多くとりたいという判断です。ですので、A断面につきましては、やはり優先順位としては歩道をとりたいということで、南側の幅員よりも狭いものですから、こちらにつきましては3m後退で確保する部分で、歩道を優先的に設けるとというのが区の判断です。

南側については、もともとの計画幅員が大きいですから、道路ができたときは歩道がしっかりととれるということで、緑地を1m増やす余裕があるという判断をしたところではあります。

○委員 これ、よく見ましたら、歩道状空地の中に高木がありますね、南側も西側も。木の下は四角は植栽枠ですか。ということは、先にお話のとおり、真っすぐ歩道状空地が連続的に確保されていなくてもいいということですね。この絵のとおりつくるのであれば、そういうことになりますよね。

○部会長 そこだけ増やしているんじゃないですか。

○委員 ええ、これは増やしているんですね。これはかなりイメージが違いますよね。真っすぐ2 mが続くよりは、この絵のほうが望ましいと思いますが、これまでの区のお話ですと、歩道状空気を2 mどうしても確保しなければいけないという話で、こちらの指摘に対して、かなり頑張られたわけですね。そういう意味では、今回はそこまで配慮いただけたと考えてよろしいのですか。

だから、部会長がおっしゃったように連続にはなっていないけれど、部分的には2 mぐらいでしょうか、あるわけですね。木だけなのか、その根元に何かあるのか、ちょっとよく絵ではわかりませんが。

○部会長 公共空間の質というものをまず整えようという議論の時に、何を優先するかという絞り込みもあるのは仕方がないことです。普通はその議論のときに、建物をもうちょっと下げましょうかという議論もあるはずなんです。事業者側が自主的に、建物があのぐらい長い10階建てが建つのであれば、その周りは、基準は3 mだけど、行政側の要請も受けとめてもうちょっと下げましょうと言えば、今言った一般歩行者のための緩衝緑地を設けて、歩行者の安全性も守り、住んでいる人から見ても、ある程度の緩衝緑地になる。結果として、その方が私は商品価値としてもよくなるのではないかと思います。それを、事業性のほうから戸数は減らせないとすると、それもできないから、今の基準どおりにやりましょうということになる。どちら側からも歩み寄れないとすれば、残念ですが、大規模建築の場合の定性的議論に明示的に踏み込んでいなかった今の基準どおりでやるしかなくなるわけで、あとは、事業者さんへの今後の配慮事項として受けとめていただく以外にないかと思います。

○委員 今の議論とは関係ないのですが、申し上げてよろしいですか。

今度いろいろと資料を出していただいたので気がついたのですが、公園と中庭について、地盤面、地面のレベルで日影がどうなるのかというのを、特に公園のほうについては現況と比較したものが需要ではないかと思います。

結局、中庭に面したラウンジというところは終日日影になってしまって、はっきり言う

と、売り物にならないからラウンジを入れていらっしゃるわけですが、この描いていらっしゃるような日がさんさんと照るような中庭の絵を描かれると、ちょっと違うんじゃないかと感じます。まあ、季節によっては日が照るかもしれませんが。そういう意味で、今申し上げたように、公園、中庭への日影のようなものはぜひ示していただきたいということです。

それから、動線がわかりにくいということで、今回5ページの図でつくってくださったのですが、これ、中と外ですからいいのかもしれませんが、何と申しますか、住区によっては、メールボックスとか、ごみ出しなど、かなり遠くまで行くという計画になっていて、入口が幾つかあるけれど、それが入口からヒエラルキー的に行くような形になっていないというのが、私は何か非常に納得しにくい感じがしました。

それから、B棟の裏にある駐輪場ですが、これは屋根がかかっていると理解しますが、当然建ぺい率には入っているんですね。

○関係人 はい、入っております。

○委員 はい、わかりました。

○部会長 これまで基準以前の前提条件としてのそもそも論、そして、基準の本来のあり方論など、私も含め各委員からいろいろ申し上げ、議論させていただきましたが、今日の部会の目的としては、この1.2倍の緩和の基準について、それに適合しているかどうかという評価・結論を部会として出さなければなりません。それについては資料④が出されておりますので、この説明をお願いしたいと思います。

○建築審査課長 お手元の説明資料④と参考図面のタグ4を見ながら、ご説明させていただきます。

適合状況について、基準におきましては、敷地の条件と周辺環境への影響負荷と公共空間の質的向上と、大きく3つの項目に分かれております。それぞれの説明をさせていただきます。

まずは敷地面積でございますが、図面1をご覧ください。

今回は20mと25mの高さ制限の地区になっておりますので、基準上は敷地面積は2,000㎡以上必要でございますが、図面1のとおり、今回約1万5,000㎡ですので、基準をクリアしております。

また、接道につきましては、幅員6m以上の道路に全周長の6分の1以上が接するということになっておりますが、そちらもご覧のとおり、計画地は約376m、全周長の6分の4.4接するということになります。

続きまして、周辺環境への影響負荷の低減ということで、日照です。日照につきましては、図2をご覧ください。先ほどの説明でも少しありましたが、等時間日影の規制ラインである5mと10mから、更にそれぞれ50cm敷地側に収めることになっておりますが、緩和基準どおりの等時間日影で収まっているという図面が図2になります。一番きわどいところは赤囲みのところで、ここを拡大しておりますが、ぎりぎり収まっているということになっております。

また、斜線型の高さの制限については、今回適用されていないことを確認しております。

次に、眺望・圧迫感、プライバシーについてでございます。まず外壁面等の後退でございますが、こちらは図3の配置図をご覧ください。

基準では、外壁面から道路境界線までの距離は3m以上とされております。本計画の外壁の後退距離が赤字で記載されておりますが、西側につきましては約9mとなっております。南側につきましては約8m、東側については約6.5mというような表示になっております。

②は、道路からではなく、今度は隣地からの距離ということで、4m以上が原則となっておりますが、図3ではE棟の一番北側につきましては約14m、西側のA棟につきましては4m、それぞれ離れているということになっております。

また、これらの後退部分の範囲内には、建築物または工作物の設置の制限がございますが、いくつか除外規定がございます。今回の計画では、隣地境界線から4mの範囲内に地下ピット式の機械式駐車場と、高さ2mの防音壁がございますが、いずれも除外規定に該

当するものですので、緩和基準内に収まっているということです。

また、その他といたしまして、今回、天空率による斜線制限の緩和は使っていないというを確認させていただいております。

続きまして、公共空地の質的向上でございますが、開放空地についてです。図の4と5、6をご覧くださいながら、お聞きいただきたいと思います。

まず、原則として計画敷地に接するすべての道路に沿って、幅員2m以上の歩道状空地をつくるということでございます。先ほどから何度かご説明させていただきましたが、西側につきましては歩道状空地2m、都市計画道路を含みますと約7m確保されております。また、南側につきましては1m、計画道路部分を含みますと約4.5m。東側部分ですと2.5mの空地を確保しております。

また、開放空地の割合ですが、敷地面積の3%以上というのが基準になっております。これにつきましては、図面の6の求積図をご覧ください。記載のとおり、約15%ほどの空地率になっております。

また、その空地につきましては、道路や公園等の公共施設の整備状況や整備計画を考慮して整備するための整備基準が定められております。歩道状空地につきましては、その接する道路の歩道と一体的な空間となるよう、舗装材料等に配慮するということになっております。具体的には、先ほどからの説明にありますように、インターロッキングを敷きまして、一体化を図るような意匠上の配慮をしているということでございます。

また、その歩道状部分については、歩行者の安全性や快適性に配慮するという整備基準に基づいた計画になっております。

また、原則として、その空地部分につきましては工作物等は設置してはなりません。ただし、歩道状空地を除き、ベンチ、ライトアップ設備等の当該空地の機能等を向上させる施設、あるいはサイン等公益上必要な施設についてはこの限りでないというところですが、本計画では、工作物については設置しません。また、公益上必要なサイン・案内等については、今のところ計画はございませんが、事業者からは、例えばですが車道と歩道を分けるボラ



ードやガードフェンスなどについては、今後考えられる計画であると聞いております。

次に緑化スペースの確保についてです。先ほどから繰り返しになりますが、それぞれ、東と西については1 m、南については2 mの緑地部分を設けております。ただし、建物や駐車場への出入口等につきましては、緑地を設置しなくても可であるとしております。

説明は以上になります。全てこの緩和基準に適合していると、練馬区のほうでは考えております。

○部会長 わかりました。

今日の目的は、これが適合しているかどうかの評価というところで、1.2倍の緩和基準の条件を全部挙げて検討していただいたところ、全部オーケーになっているという説明ですよね。

○建築審査課長 はい。

○部会長 そういうことですので、説明いただいたことにもし異議がなければ、適合判定としては適合ということで、部会として決めなくてはいけないと思いますが、ご意見ございますか。

○委員 反対意見があったということにしてほしいと思います。

○委員 ちょっと確認させていただきたいのですが、この高さ緩和の制度は、周辺環境との調和が図られており市街地環境の整備向上に資する計画であること、それが前提になって、1.2倍緩和というのが認められているわけですよね。そしてその基準上、1.2倍については、その数値的に合っていればよろしいということ。

そうすると、先ほどの既存不適格の問題で、将来どうなってしまうかわからない、70年の借地期間中に既存不適格になるかもしれないということについて、それが市街地環境の整備向上に資すると言えるかということはいかがなんでしょうか。つまり、前提ですよね。

○部会長 区のほうは、その辺をどのようにお考えですか。

○建築審査課長 既存不適格については、現行法では適法ということでございますので、法に違反していることはございません。決して閉鎖的な空間ではなく、周辺に開放された

状態になっており、本団地の住民と周辺住民との融和を図っているプランですので、この件につきましては、周辺環境に十分資するものと考えています。

○委員 道路になった後の場合もそれが適用されていないといけないと思うのですが、つまり道路になった場合でも構わないということですか。

○建築審査課長 はい。都市計画道路として買収された場合でも、基準はクリアしている形になっております。

○部会長 どうですか。

○委員 本来であれば道路で取られる部分について、一種の区画整理なんかでよくやる利益折半のように、半分はあなたが取ってもいいけれど、半分は公共に還元しなさいというような感じで、例えばその部分の容積は半分にするといった、何らかの、その点についての配慮がない許可については反対です。

○委員 私も、この1.2倍の緩和基準に適合しているという言い方は、前提条件が違うので、これは言えるのかなと、非常に私は疑問です。都市計画道路の部分の敷地を含めて見ると基準に適合しているということで、それがなくなると容積オーバーということですから。それは建築基準法の話ではありますが。そのことを含めて前提条件として認めながら、緩和基準が適合していると言うことに対しては、非常に私は違和感を感じます。

ですから、ここで結論を出すのであれば、私も反対です。

○技監 今回、都市計画道路ということがクローズアップされていますけれども、制度上、都市計画道路は計画決定をされているというだけの状態では、権利者の方々は土地利用できるのです。そうした中で、今回のケースについては、土地利用できるところを、将来を見込んで空けるという協力をしてきているということになります。

今回はあくまでも高さの緩和の話であって、これが例えば総合設計のように容積率の緩和をする仕組みを許可しようとするのであれば、計画道路のところも含めて容積率緩和を受けるのはいかなものかという話になるかと思いますが、今回、都計道部分の容積は、制度上あくまでも利用できるという前提のもとで、制度上許容されている範囲内の容積

しか使っていないものであり、緩和するのは高さだけになります。ですから、容積が既存不適格になるかどうかということは、高さの話とは直接的には関係ないものだと思います。

最近では、建築指導をしていく際に、都市計画道路の計画があるからということで財産権を侵害するような強い制限をするということについては課題になってきておりまして、今は都市計画道路内の建築制限は緩和をされる方向になってきています。そういうことでいいますと、今回の部分についても、その部分を容積率から外すことを高さ緩和の条件にしてしまうということは、ちょっとやり過ぎなのかなというのが区の考え方です。

○委員 では都市計画道路の部分に、高さ緩和の基準で設ける緑地といったものが入っていませんか。

○技監 お示ししている数字としては都市計画道路部分を入れたものも含めて書いておりますが、仮に都市計画道路ができて、その部分を外したとしても、この1.2倍の緩和基準については、数値基準的には全て満たしております。容積率に関しては、道路になってしまうと既存不適格状態になるということです。

○委員 その容積に関して既存不適格になるというのが、今回の基準の適合の話とは別だと言えそうなんです、こういうものを許してよいのかという、ちょっと心情的な問題があるということです。やはり、それを利用して容積オーバーのものをつくっている、密度の高いものをつくっているように、どうしても見えてしまいます。

○技監 私どもは、必ずしもこれがベストの計画だとは思ってはおりません。この1.2倍の高さの緩和をやらなくても、都市計画道路部分に建築はしないものの、目いっぱい建ぺい率にし、目いっぱいの容積率のものをつくる。したがって、都市計画道路ができれば、同じように既存不適格の建物ができる。事業者は多分そういう計画をしたいと思います。ですから1.2倍の高さの緩和を受けたがゆえに容積率が目いっぱい使えるようになったわけではなくて、事業者は、高さの緩和を受けなくても容積率は目いっぱい使いますので、同じように道路ができると、既存不適格のものができてしまいます。そういう時に、では1.2倍を使って建てたものと、緩和を使わないで建てたものと、どちらがベターかという

判断をしたときに、今回の場合でいうと、1.2倍の緩和を使ったほうがベターな計画になり得るだろうと、私どもとしては判断しているところです。

○委員 要するに、緩和をしないで、ぎりぎり建てたものと比べたら、緩和して少しよくなっているというところで、この制度を、そんな制度だと理解するのかどうかということだろうと思います。

○都市計画課長 私どもとすれば、こういう基準を示して、通常の制度の中で建てるより、ベターなものを建てていただきたいということでこの制度を公にお示ししていて、業者が今回応募してきたというものです。私どもの立場とすれば、基準を示した中で、行政の手続的にはこの基準を満たしていれば基本的には許可できるような計画になっているという状況につきましては、ご認識いただければと思います。

○委員 繰り返しになりますが、そもそもの前提として、市街地環境の整備向上に資するということがあって、将来的に容積率オーバーになる可能性のあるようなものが、高さの基準の、その前段階のところオーケーかどうかというのが1点です。

確かにおっしゃるように、2つの選択であると、そこだけ言えばそうかもしれませんがけれども、もう一つは、またこれも本当に蒸し返して申し訳ないのですが、一棟扱いかどうかということについてグレーゾーンであるということですので、それはもう区のほうで裁量の余地のある話であって、今回は都扱いかもしれませんが、そういう問題もあるわけで、総合的に言うと、それだけの問題ではないと。やはり区として、こういう建物は、いいんだろうかということにかかわる。

ベターな選択であるとおっしゃいましたがけれども、既存不適合問題についてはベターな選択というのが、前提を除けば言えるかもしれませんが、一棟扱いかどうかということについてはベターであるとは、証明はできていないと私は思います。

○技監 一棟扱いの話については以前も話をしましたけれども、東京都が確認して、これは一棟扱いでいいですという話でしたし、それは建築基準法の考え方の議論ですので、あくまでも高さの緩和をするということについて扱うこの部会で、その話まで関係するも

のではないと思います。

私どもの高さの緩和の考え方は、必ずしもベストのものを求めるのではなくて、少しでも良い方向に誘導していくというのがそもそもの考え方ですので、先ほどから申し上げているとおり、通常どおりつくられるであろうものと、1.2倍のものを比べたときに、良い方向に行くのであれば、緩和の許可を出したほうが良いだろうと考えます。

そして、どのようになれば良いかというのは、基準としてもう既に公表しているものですから、基本的にはそれに合致していれば許可を出していくというのが私どもの、行政としての考え方だと思っています。

○委員 その基準は2番目なんです。最初に前提があるんです。

先ほど他の方もおっしゃったように、この制度はどういう精神で設けているかという一文があって、それから基準なんです。ですから、基準がクリアされているからいいんだというのは、ちょっとやっぱり違うような気がします。

もともと、いいものをつくっていただくという前提でこの基準も考えられていて、その下に数値的なものがあるわけですので、その前提条件が崩れているのであれば、私は、認めるべきではない、そう思います。

○技監 ちょっと違うのではないかと思います。良いものであって基準を満たしていれば、ではなくて、どういうものを良いものと言うかというのがこの基準である、というのが行政の考え方です。良いものというものの評価がこの基準となります。

○都市計画課長 その辺の議論が今までもございましたが、今の制度では先ほども申し上げましたように、基準として公表していて、基本的には、1.2倍の場合は定性的でなく定量的な部分で評価をする、1.5倍の場合は更に定性的なものを含めるというのが現状の制度ですので、今回の場合は、定量的な部分で評価していただくというのが基本になると思います。

○委員 既存不適格という、ちょっと違った要素が入ってきているので、基準に合っさえいけばいいというのとは私は違うと思います。しかも、高さの緩和基準の規定書の中に

も、主として基準の適合で判断すると書いてあって、ほかの要素があり得ると書いてあるわけですから、道路でなくなったときにオーバーしてしまう容積についても、許可にあたって調整マター、交渉マターとして取り扱うというのは、この件についての本来のあり方だと私は思います。それを全く俎上に載せていないという意味で私は反対なんです。

○委員 この部会で出た反対意見というのは、どう扱われることになるのですか。

○建築審査課長 許可にあたって同意を要するというような基準にはなってございませんので、ご意見として反対の委員がいらっしゃったということ、参考として都計審に報告させていただきまして、区による許可の判断にあたりましても、参考に意見をお聞きしましたということになります。

○委員 内容までは公表されるのですか。

○建築審査課長 はい。今日の分も含め、議事録として公表されます。

○都市計画課長 都計審にご報告する際に、基本的に、基準に合致しているか、合致していないかという部分の判断につきましては、私どもとしては合致しているという判断をしております。

ただ、部会として、様々なご意見をいただいておりますので、今後、区といたしましても、この高さの手續だけではなく、まちづくり条例などの手續の中では行政指導等をしていきますので、そういう中でできるだけ反映させるべきところは反映させていく、指導をしていくというのが基本的な考えでございます。

その辺をその他という形で、都計審にご報告する際の部会の意見として記載をしていくことも可能だとは考えております。

○部会長 私たちも設計を行う際は、建築基準法に沿って検討します。その際、基準法はある意味非常にかたいものですので、これだけの敷地の大きさがあれば、少しでも高さの緩和があればデザイン上の工夫が可能になり、周辺にも、中に住む人にももっと良くなる絵が描けるようになる、この特例許可の制度はそのようなことが期待されているわけです。

そして、この基準を定めるときに決めたのは、1.2倍と1.5倍に分けて、1.2倍のほうは

いいものというものの基準を定量的なことを中心にして事前明示的にわかるようにしました。

制度を使う側から見て、プロジェクトの大小問わずすべてが部会の判断がないとどうなるかわからないというものでなく、ある程度短期的に解が出るような形でやってもらわないと、設計している側も困ってしまうわけです。だから、そこはそういう判断ができるような形の基準をつくって、事前明示的にわかる条件でやってもらって、その判断を部会までかけなくても、行政側の判断で非常に簡素化されて決まっていくという道も一つあっていいのではということで、1.2倍のプロジェクトについてそういう基準にしたわけです。

そして、1.5倍になると、やはり評価すべき空間的問題が相当あって、それは単に定量的な基準だけでは示せないから、それは定性的な評価基準も入れて判断しようとなったわけです。

だから、出す側からすると、こうした2つの基準がちゃんとできているのだから、それにちゃんと対応していればよいと判断します。しかし、1件目は清掃工場という公的施設の事例でしたが、2件目の今度の場合は民間の初めてのケースです。しかも今回のような一棟扱いにするかどうかとか、不適合が生まれてくるというような特殊な前提条件は、この基準は想定していません。清掃工場の事例を検討した際に、これだけ敷地が大規模の場合は、1.2倍であってもやはり定量的判断だけでは済まないものも出てくるのが分かったので、その審議の中でそれに対応した配慮すべき事項をプラスして提示し、採択してもらいました。今回も前回同様の定量的基準にしたがって提出されています。たしかに特例の緩和なしの最初の原案でやったよりは、多少建物も整理されて、そういう意味では、基準の要件はしっかりと満たし、ベストではないけれども、一定の地域貢献を果たしていると、出す側も考えておられるとは思いますが。

したがって、今ここで、もとへ戻って、1件目の時の議論を踏まえてもう一遍、基準そのものをつくりなおして適用するというのは、以前に他自治体で問題になった例もありますので、私は、今回の場合は、一応今の基準を部会としても容認して出していたわけです。

から、指摘された特殊な前提条件の問題や居住環境としての質の問題に対しては、まさに今後議論しなければいけない問題として受けとめざるを得ないと思っています。

その辺どうですか。

○委員 基本的に、そもそも緩和しないときに、一棟扱いにするとか、都市計画道路のところの容積を使うというところが許容されているというのを放置したままだと、ちょっと手続的にはしょうがないかと思います。これを契機にそのこのところについて、やっぱりだめだと言えるような仕組みを考えるとよいのでしょうか、それを変えないで、ここでこれはだめだと言うのは、ちょっと言いにくいかなとは思いますが。

○部会長 私もかなり忸怩たるところはありますが、やっぱりこれは一応そのようになると思います。

あとは申請者さんのほうで、なるほど、やっぱり緩和してもらって、かなり普通でやるよりはよくなったなということをしてできるだけ考えていただきたい。空間デザインの視点から強く要請いたします。

私は、やっぱり何かまだ設計的にはもっと努力してほしいという思いがあるのです。

この基準の適否については、今の説明で、一応適合しているとなっています。だから、繰り返しになりますが、各委員から提起されている問題は、部会としてはこれからの問題としてすみやかに対応策を考えなければならないということで、今後の議論にしたいと思っています。審議会の説明のときは、多少そういうことの議論もきちっと報告していかないといけないと思っています。

○委員 これは、私も反対です。

○委員 いいです。反対があったけれども、そうするって決定していただければ。

○委員 先ほど言いましたように、議事録を間違いなく公表していただきたいと思っています。

○技監 手続としては、部会として都市計画審議会に報告することと併せて、区に報告してもらおうということになります。今の話をまとめますと、都市計画審議会の部会からの報告としては、高さの緩和の基準には適合していると認めます、という報告に加えて、先ほ



ど委員の方から言われているとおり、本計画については、将来、道路ができたときに、容積率について既存不適格になることが懸念される計画になっていますというような、附帯意見的なものをつけていただくという、そんな形ではいかがでしょうか。

○部会長　そういうことで、都計審には少しその辺のところをはっきり申し上げて、基準については今後検討するということでいきたいと思います。

○委員　一棟扱いについても、悪しき前例になることをぜひ避けていただきたいと。悪しくなければいいかもしれませんが。

○委員　でも、これは条例ですね。法律で定まっている既存不適格を、この許可によって生み出すというのはあるのでしょうか。それが非常に不思議なんですけれども。

○技監　先ほども申し上げましたが、今回、高さの許可をすることによって既存不適格の建物を新たに生み出すという話ではありません。要するに、許可をしなくてもそういうものが生まれてしまうという現状はある中で、どちらを選びますかという話をしていることになります。容積率を緩和して将来既存不適格なものを生み出すのであれば、それは問題だと思いますけれども、今回の場合は、高さの緩和をするがゆえに既存不適格となるものを新たに生み出す話ではないというところは、ぜひご理解いただきたいと思います。

○部会長　不適格になってしまっているのかという議論をしたときに、国のほうは、今まではだめだったけれども、それはオーケーだとなりましたね。

○委員　平成16年に建築基準法を改正したので、それ以前は違反でした。つまり敷地を隣の人に売ったのと本質的に同じだと。売って、容積オーバーになれば違反建築ですからね。道路であろうと、隣の人に売ろうと、同じだという扱いでした。

けれど、そういう扱いだと、やっぱり道路事業のほうがなかなか協力を得られないということで、そういう観点で、やむを得ず不適格扱いしてもいいことにしたのです。

だから、もちろん法律上は許されておることは当然承知していますので、全部やめるようにとはいいません。けれど、許可するときの交渉事にはしてもいいのではないかというのが私の意見です。

○部会長　そういうことで、事業者さんは日本を代表するデベロッパーですから、そのところをよくご理解いただいて、設計で少しでもできるところはなるべく工夫していただきたい。事業性も含めて、少し厳密に検討していただいて、世の中に出したときに少しでも、明らかに普通のおりやっているよりは、高さの緩和によってこのところがよくなったと言えるように、努力をしていただきたい。一応この部会としては、条件つきですけども、手続としては進められるようにするというので、よろしいですか。ご異議ございませんか。

では、そういうことで少し長くなりましたが、ここでこの会議を終わらせていただきたいと思います。

○都市計画課長　今、部会長におまとめいただきました方向で、文書の案をまとめまして、部会長とまた細かいことを決めさせていただければと思いますので、よろしくお願いたします。

○部会長　部会長にお任せというよりは、なるべく開示してもらって、各委員にも情報提供をしていただきたいと思います。

○都市計画課長　その文書は皆様にもお送りするようにいたします。

○部会長　よろしくお願いたします。