

## 平成30年度第3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31年3月12日（火） 午後6時30分～午後7時50分
- 2 場 所 練馬区役所 西庁舎10階 会議室
- 3 出席者 小場瀬令二、田中正裕、柳沢厚、久間常生、日置雅晴、中城康彦  
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
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 0人
- 6 検討事項 高度地区の区長の許可による特例に関する基準等の見直しについて

平成30年度第3回練馬区都市計画審議会高度地区評価・景観部会（平成31年3月12日）

○事務局 皆様、こんばんは。定刻になりましたので、ただ今から平成30年度第3回高度地区評価・景観部会を開催いたします。

初めに、委員の出席状況について御報告いたします。

本日は、6名の委員に御出席いただいております。斎尾委員からは、御欠席との連絡を頂いております。

つぎに、本日の議題について御案内いたします。

前々回、前回に引き続きまして、本日も高度地区の区長の許可による特例に関する基準等の見直しについて御検討いただきます。前回、皆様から頂いた御意見について区の考え方を整理いたしまして、その上で、前回お示しした基準の改正案概要の一部を修正いたしました。また、このたびの基準の改正について、骨子という形で改めてポイントを整理いたしました。この後、資料を基に御説明いたしますので、それに対する御意見等を頂ければと思います。

つぎに、配布資料について御案内いたします。

まず、本日の次第。それから、東京都市計画高度地区。高度地区の区長の許可による特例に関する基準。同基準実施細目。

以上の資料をお配りしております。

なお、前回と同様、皆様の机の上に、特例に関する基準（案）と同基準実施細目（案）をお配りしております。改正後のイメージをつかんでいただくために御用意いたしましたが、いずれも未定稿のものとなりますので、部会終了後に回収させていただきたいと思っております。お帰りの際、机の上に置いたままにさせていただけたらと思っております。御協力をお願いいたします。

事務局からは以上でございます。

以後の進行は部会長をお願いいたします。

○部会長 こんにちは。大分暖かくなって、花粉も飛んでいるようでございますけれども、今日も元気にやりたいと思います。

この部会は、このテーマで3回目ということで、議論も煮詰まってきたのかなと思います。遠慮なく大いに議論して、最終的にまとめたいと思いますので、よろしく願いいたします。

それでは、事前に配られた資料について御説明いただけますか。

○都市計画課長 資料1、資料2、資料3につきまして御説明させていただければと思います。

本日の資料ですけれども、資料1は、前回頂いた御意見につきまして、それに対する区のお考え方を示したものでございます。

資料2につきましては、前回、概要という形でお示したものでございますけれども、おおむね方向性としてはいいのではないかというようなお話を頂きました。資料1で区のお考え方を示させていただいてございますけれども、その考え方を赤字で反映させたものを資料2に記載してございます。

資料3でございますけれども、高度地区の区長の許可による特例に関する基準改正（骨子）でございます。今後、都市計画審議会に御報告しようと考えてございますけれども、その都市計画審議会への御報告の基になる資料のイメージということで、資料2を踏まえまして、概要や全体の考え方が分かるような資料としてお示したものでございます。こちらにつきましても御意見を頂ければと考えてございます。

最終的には、敷地および建築物が小規模なものについては、都市計画審議会の意見聴取を省略できるようにするという議案を都市計画審議会に付議するというイメージになってございます。

それではまず、前回の意見を踏まえた区のお考え方を資料1にまとめましたので、簡単に御説明したいと思っております。

資料1の上の表、記号欄に○、□、それから－とありますけれども、○につきましては、

基準等に対応できる項目がある、または運用をもって適用できるものでございます。□につきましても、御意見の趣旨を踏まえまして、基準等の改正により対応するものでございます。それから、－につきましても、直接的な意見の反映・実施は困難なものでございます。

それでは、その下の表で御説明していきたいと思っております。

まず、1、基準の在り方についてでございます。1点目でございますけれども、計画建築物の規模だけで規制の区域分けを行うのではなく、計画建築物の用途も考慮して規制内容が変わるような基準にできないかというような御意見を頂きました。こちらにつきましては、計画建築物または計画敷地の形態、周辺環境、地域特性等を勘案し、周辺環境との調和や市街地環境の向上のため、区長が必要と認めた場合は、満たすべき要件を付加し、もしくは緩和し、または許可をしないとすることができるということで、ある程度区長の裁量を認めるように規定してございます。基本的にはこちらの御趣旨につきましては対応できるかなということで、○にさせていただきます。

2点目でございますけれども、事業者にとって使いやすく、設計者にとって魅力（メリット）がある基準にできないかというような御意見も頂きました。前回お答えさせていただいておりますけれども、高さの基準の緩和につきましては、緩和を受けられること自体が元々メリットだということで、飽くまでも特例でして、積極的に活用する制度にしていくというような考えでは基本的にございませぬ。こちらにつきましては－にしておりまして、そこまでやる必要はないのではないかというのが区の考えでございます。

3点目でございますけれども、周辺住民等への個別意見聴取につきましては、ある範囲の中で意見を聴取することを事業者に義務付けるということでございますけれども、かなり労力が必要になるのではないかとということや、ただ意見を聴くだけになってしまうのではないかと御懸念も頂いたところでございます。そこまでやる必要があるのかというようなお話も頂いて、前回もお答えさせていただきましたけれども、周辺へ周知徹底を図るということは、区としても重要なことであると考えてございます。個別の意見聴取につき

ましては有効だということで、現在の制度の中である程度実施している部分もありますので、項目として入れていきたいと考えてございます。

4点目、まちづくりセンターの活用も含めまして、周辺住民がまちづくりに参加できるような、例えばワークショップですとか、そのような仕組みを考えられないかとのお話も頂きました。行政や周辺住民とやり取りをして、事業者にとって手戻りがないような形でできないかとのお話を頂いたところでございます。こちらにつきましては□ということで、ワークショップとか細かい内容の規定はなかなかなじみませんが、区長が助言、指導する規定を追加するというので、方法等については運用の中で整理させていただければと考えております。

5点目、基準の目標（理想）を明確にするような表現の仕方ができないかというお話もございました。特に地域貢献等にもなるべく協力していただくために、この基準の意義や目的や理想といったものを入れるべきだというようなお話を頂いたところでございます。こちらにつきましては、周辺環境への影響負荷の低減ですとか、市街地環境の質的向上というような目的の趣旨は、高度地区の計画書に記載されてございます。基準についても同様と考えてございます。こちらは○にさせていただいております。

裏面でございます。

2、数値基準についてですが、1点目、公平性のある、事業者が納得できる根拠を示せるものにしてほしいという御意見がありました。他の基準の数値を横引きするだけではなくて、区が根拠を説明できなくては困るということで、事業者が納得できる根拠を示してもらいたい、具体的にシミュレーションができないかというようなお話も頂きました。現在検討している数値につきましては、清掃工場や関町のマンションの事例を当てはめた結果、開放空地の面積は満たしていますけれども、外壁後退は一部当たってしまう部分がございます。しかし、他の行政庁の基準と比較させていただいたんですけれども、今回の基準が特に厳しいということはありませんでした。また、地域貢献や空地の配置につきましても、しっかり指導していきたいと考えております。こちらにつきましては、一にさせて

いただいております。

2点目、公開空地は面積だけを規定するのではなくて、日当たりや使いやすさ等も考慮して配置を調整できるような基準にした方がよいという御意見がありました。こちらにつきましては、基準の用語の定義に配置等についての文言を追加していきたいと考えてございます。

3、地域貢献等についてです。こちらにつきましても様々な御意見を頂いたところでございます。1点目、区の施策とマッチするように地域貢献を求めるのは良いことだということで御評価いただいたところでございます。なぜ地域貢献施設等を求めるのか、しっかり説明できるようにしてほしいというようなお話を頂いたところでございます。こちらにつきましては、区または周辺市街地における課題解決に資するものである旨を基準等に記載いたしまして、その都度説明を行っていただきたいと考えてございます。

2点目でございます。後ほど御説明いたしますけれども、概要のところには五つ、防災性の向上とか歩行者ネットワークの充実といった項目を記載させていただいておりましたけれども、それ以外にも考えられるので、幅を持たせた表現にした方がよいのではないかと御意見がございました。また、事業者が自主的に提案してくるものもあるだろうということで、対応できるようにしておいた方がよいというお話も出たところでございます。後ほど御説明させていただきますけれども、こちらにつきましては、「その他」という項目を入れさせていただきたいと考えてございます。

また、その下、これは具体的なお話を頂きましたけれども、例えば、地下駐車場を近隣の方に貸し出してもよいのかとか、防災トイレは公開空地内に設けてもよいのかとか、また、その部分は公開空地の面積にカウントすることができるのかといった、そのようなことを決めておいた方がよいというようなお話もございました。こちらにつきましては、開放空地と地域貢献で求められる施設との関係や維持・管理につきまして記載させていただければと考えてございます。

それから、4、比較衡量についても御質問がございました。適合建築物は事業者が考え

るのか、また、内部設計は別にしてボリュームだけで考えるということではどうかというような御質問がございました。基本的には事業者が実施していくものと考えております。事業者が考えた最大限建築可能である適合建築物と計画建築物をボリュームで比較し、評価していきたいと考えてございます。

5、その他ということで、本日の資料ですと資料2になりますが、概要のところ「要件を付加」とありまして、規制強化の印象を受けるので、別の表現を考えた方がよいというお話もありました。当該部分の趣旨につきましては、計画建築物または計画敷地の形態、周辺環境、地域特性等を勘案して、区長の裁量権の中で、要件の付加とか緩和とか、または不許可の判断ができるとしたものであるため、規制強化もあり得ると考え、一にさせていただいているところでございます。

資料2を御覧ください。

これらを踏まえまして、今回整理させていただいたところでございます。今回変更させていただいたものにつきましては、赤で示させていただいております。まず、①数値基準として対象となる項目につきましては、特に変更はございません。計画敷地内に都市計画施設等がある場合の措置につきましても同様です。

右上の表は、1.2倍までの緩和、それから1.2倍を超え1.5倍までの緩和ということで、規模と範囲をまとめておりますけれども、こちらにつきましても、延べ面積10,000㎡以下かつ敷地面積5,000㎡以下の部分について、都市計画審議会の意見聴取を省略させていただくという考え方に変更はございません。

その下でございます。上の表の②③④のところ、数値基準、比較衡量、地域貢献等として対象となる項目ということで記載させていただいておりますけれども、先ほど御説明したとおり、地域貢献等の部分につきましては、区長と協議の上で適用するものとして「その他」という項目を増やしたいと考えてございます。この項目で、事業者の提案等も<sup>そ</sup>組上に載せ、適用できるものにつきましては受け入れていきたいと考えております。

その下、計画建築物が大規模となる場合の措置につきましても変更はございません。

一番下のところは、特例許可に関する基準、手続等に関する区長の助言、指導でございます。こちらは先ほど御説明したように、住民への意見聴取の方法等につきまして、必要に応じて区長が助言、指導することができるという、区の裁量を広げるような形で記載させていただいているところでございます。

資料3を御覧ください。

これらを踏まえまして、都市計画審議会に御報告する際の資料の骨子ということで、資料3としてお示ししております。

まず、一番上、改正目的につきましては、これまでお話ししてきたものを記載させていただいているところでございます。これを踏まえまして、左側ですけれども、許可に係る手続等の変更点ということで、主なものを二つ記載しております。一つ目でございますが、敷地および建築物が小規模なものにつきましては、手続の一部を省略できるという部分です。表の青の部分について手続の流れを示しているのが、こちらの図でございます。事前相談から入りまして、事前評価部会のところ、それから個別の意見聴取、中間評価部会、評価部会につきましては省略させていただくという形で進めるというものです。オレンジの部分については、これまでどおりでございます。

また、二つ目でございますけれども、周辺住民等への説明会、個別の意見聴取等の実施のイメージでございます。区が緑、事業者が灰色、住民が黄色でございますけれども、区といたしましては、事前相談、事前協議の間から、事業者に対して助言、指導をしていきたいと考えてございます。周辺住民等から区に向かって意見という矢印が出ておりますけれども、例えば、議員の方ですとか町会、自治会とか、事前に様々な情報が得られる機会もあります。それから、区の内部からも意見や情報を得ることがございますので、区としても、事前の協議段階から集約し、助言できないかと考えてございます。また、例えば、説明会や意見聴取のやり方等につきましても、私どもから事業者に助言、指導できるように工夫ができないかということで、その地域や建築物の実態に合った形の調整をしていくということで、イメージとしてお示しさせていただいております。参考に御確認いただけ



ればと思います。

右側でございます。満たすべき基準の変更点ということで、まず、数値基準を強化いたします。考え方として、計画される規模に応じた外壁の後退、開放空地の整備を求め、周辺への圧迫感の低減、空地の開放性の向上を図るということを記載しております。

その右、都市計画施設等がある場合の措置につきましては、今までなかったものということで、新規という形で都市計画審議会でも御説明させていただければと考えております。

それから、比較衡量は強化ということで、比較衡量し、内容についてしっかり評価していくというような制度にしたということで記載しております。

地域貢献等につきましては、制度としては新規ということで、これまで御説明したとおりの内容を簡略に記載させていただいております。

それから、計画建築物が大規模となる場合等の措置ということで、周辺市街地だけでなく、建物利用者等へ配慮した計画とし、周辺市街地と調和した建物を誘導する。また、高さの緩和の程度に応じて、周辺住民等に個別の意見聴取を要するという規定を整備するというように記載しております。

このようなものを踏まえ、区長が各基準を満たし、かつ、総合的評価により、許可の可否を判断する。それから、小規模なものを除き、部会の意見聴取を経て許可していくというような流れを、本日簡単に御説明しました。

なお、この特例に関する基準や基準実施細目につきましては、内規という形でまとめていきたいと考えてございます。

どうぞよろしく願いいたします。

○部会長 今、御説明いただきましたが、資料1の○が付いているところは、前回御意見が出たけれども、前回までの文言である程度対応できるのではないかなという、区としてはそういう判定かなと。それから、□のところは、皆様の御意見に基づいて、今回ちょっと手直しをしましたというところで、これが幾つかあるかと思います。それから、-のところは、なかなか取り入れるのが難しいというようなことでございます。

それから、資料3は都市計画審議会に出していくもので、より簡略化したものになっておりますが、このような表現でいかどうかという、その辺りについて、御意見を頂けるといいかなと思います。いかがでしょうか。

○委員 ちょっと細かく聞いておきたいんですが、手続の流れの中で、事前評価部会と中間評価部会と評価部会というのを通るようになっていきますよね。この部会というのは、今回のこういうようなことですよね。それで、例えば、事前評価部会でちょっと問題点とか、そういうのが出た場合、申請者に考えてもらって、その後どうなったかということを経験評価部会のときにもう一回確認するというか、そういう流れということですかね。

○都市計画課長 そういう考え方です。

○部会長 確かにこの図だと、自動的に流れるみたいになっているものだから。普通はうまくいかないときは戻すということがあるけれども、それを書くとな煩雑になるから書いていないのかなという感じはするんですけども。自動的に全部流れていくというふうに読めるという。

○都市計画課長 前回の関町るときに、正に同じような工程で説明させていただきましたので、いらっしゃった方はある程度イメージをつかんでいただいていると思いますけれども、事前にある程度のボリュームの中でやっていますから、全面的な見直しというのは難しいという実態があります。できる範囲の部分で御意見を反映させて建築されたというのが、実態としてはございました。

○委員 なるほど。もう一つだけ、このそれぞれの部会には、申請している人たちは同席して、ここに来て質疑とかを受ける、考え方を述べるチャンスがあるわけでしょうか。

○都市計画課長 当然、事業者が説明をして、そこで実際にやり取りをさせていただくこともできまして、逆に事業者がいない方がいいというようなところは退席していただいて議論したというような事例もございました。基本的には事業者を呼んで、意見聴取することは、当然やらせていただいています。

○委員 分かりました。

○部会長 私から一言。資料3の左下に、練馬区と事業者と周辺住民等という三者のサイクルが描いてありますけれども、事前評価部会なり、中間評価部会なり、評価部会で、周辺住民等の意見を我々が聴くということも一応はあり得るのかな。このサイクルを見ると、住民が練馬区の方に意見を言うというのが矢印として一応あるので、そういう仕組みになり得るのか、それはちょっと考えていないのか、その辺はいかがですか。

○都市計画課長 住民の方が直接ここで御意見を言うということは、想定していません。こういう御意見があったというのを、事業者が酌んで、こういう計画にしましたという御説明をするのが基本でございます。また、区としても、住民のニーズを把握した中で事前協議をする、事業者に対して指導をすることは、今までもやってきたことです。

○技監 基本的には、説明会をやったときの意見を、事業者が自らまとめて区に提出してもらおうという形になります。問題ないものであればそれで終わると思えますけれども、問題があるものは必ず住民自身の側から区の方に話が来ますので、それを併せて、ここでも御紹介するという形になります。

先ほどの事前評価部会とか中間評価部会については、差し戻すということではなくて、事前評価部会で御意見を頂いて、もっともな御意見については、このようにしていただきというように事業者に指導します。ただ、事業者がそれを受け付けるかどうかは事業者の判断になります。それを受け付けなければ、中間評価部会でもまた同じ意見が出て、最終的には許可しないということになるわけですね。差し戻すということではなくて、飽くまでも指導していくということです。

○部会長 ほかにいかがでしょうか。

○委員 水色の小規模対象建築物の流れを見ていくと、標識を設置して、住民説明会というものがあって、そのつぎは許可申請まで行っちゃうんですけれども、住民説明会で紛糾したり、いろいろ意見が出たりしますよね。この住民説明会は回数は1回とか何回かとかあるんですか。1回こういうのをやって、それで、ざっと意見をくみ上げたら、それを取り入れるも取り入れないも事業者次第で、それでもう許可申請に行っちゃうんですかね。

○都市計画課長 規定上は3回説明会をやることになっています。今回考えているのは、やり方などですね。先日の部会でも御意見を伺いましたので、やり方とか手法について、ある程度きめ細かく指導できるような制度にしていきたいと考えているところです。

それから、部会に直接要望することはできないんですけれども、区民の方から意見書を受け付けることは現制度でもありますので、そういうものもうまく利用できればと考えています。

○委員 住民説明会に区は立ち会うんですか。

○都市計画課長 基本的には立ち会いません。聴きには行きますけれども、事業者が区民の方に説明をするというのが基本です。そこで区として何かするとか、意見を言うとかということとはございません。

○委員 住民の人に、区はどう思うんですかとか質問されたらどうします。

○都市計画課長 その場は、正式に答える場としては設定していません。また違う場面で、例えば、住民の方から直接陳情なり要望なりを頂いたときに、区の見解というのをやり取りする場合はございますけれども。

○委員 分かりました。

○技監 追加で申し上げますと、これは許可ですので、区長に裁量権があるものです。例えば、建築基準法に基づいて通常どおり建てるもので、条例に基づいて区が説明会を義務付けているものがあります。そちらにつきましては、説明をすることは義務付けていますけれども、意見を守らなくてはいけないということまでは義務付けられていないので、基準法どおりのもので最終的に下ろさざるを得なくなります。一方、今回の場合は許可ですので、住民説明会なりをやっている中で、住民の中から余り反発があるようでしたら、「3回説明会をやったんだから、許可しろ。」と言われても、裁量の範囲内ですから、手続どおり3回やっても駄目なものは駄目ですよとお答えすることになります。

○委員 分かりました。

○部会長 ほかにいかがでしょうか。

○委員 二つありまして、一つは資料1のところ、2、数値基準の上から二つ目、公開空地の面積のお話。もう一つは3、地域貢献等の最後、維持・管理についてのお話。こちらには詳細が書いてないので、これをちょっと御説明いただければと思います。

○都市計画課長 まず2、数値基準のところ、公開空地の面積だけでは、というところですか。基準（案）の第2条の（8）でございます。赤字で記載させていただいております。このようなものを基準の中に入れていきたい。

それから、維持・管理のお話です。実施細目（案）の第20条に（維持・管理）とございまして、第4項を赤字で書かせていただいております。付加要件で求められる施設の管理責任者は、地域貢献で求められた施設が有効かつ適切に保たれるよう維持・管理し、その状況について区長に報告するというのを、この細目の中に記載しています。

○委員 これって、例えば保育所造れとか、防災とか、何かコミュニティーセンター造れとか、防災トイレ造れとかいう話を自分で全部維持・管理しなさいということですか。

○都市計画課長 例えばですけど、保育園とかそういうところ、事業者に、民間の法人とかに貸すと思うんですね。中に入る民間の法人まで対象とするのは難しいと思っています。建物全体の管理の部分につきましては、ある程度お願いしたいというか、義務付けるということで、3年ごとぐらいには報告をもらうというような考え方です。

○委員 防災倉庫、防災トイレとか造ったりしても、全部そういうことなんですね。そういうのが地域貢献に求められるかどうかはまだ分かりませんが、例えばのイメージは保育所か公園か何かですよ。ほかに何かあるんですか。結構建築物のスペースというと、いろいろなことが出てきそうな気がするんです、維持・管理というだけで。

○都市計画課長 今想定しているのは、防災上の話が結構あるのではないかなと、保育園もニーズはあると、あと例えば、人の集まる集会所なんかも、地域から求められる場合は考えられる。

さすがにちょっと介護施設まで要望があるか分かりませんが、そういうものが出てきてもおかしくはないかなと思います。高齢者が集まるカフェみたいなものとかですね。防災

倉庫なんかだと、町会とか自治会とかのニーズとして、身近なところで想定されておりますし、民間事業者が借りて運営というのも考えられますので。

○委員 ですね。だから、それを事業性をしてまで、ずっとできるというふうに、なかなか難しい仕組みだなど思っています。維持・管理をそこまでというのは。

○技監 ここで想定してるのは、例えば、設置者自身が管理していないもの、保育園もそうでしょうし、防災倉庫なんかでも地域に渡してしまっているものとか、実際に地域が使っているとかいうものについては、施設の最初の設置者が、今地域で使ってもらっていますよということだけを報告してもらえれば良いという、そういう趣旨だと思います。それが、地域で使ってごらんと言って造ったものが、いつの間にか地域では使っていないくて、自分たちの倉庫になっていたというのではまずいですよということをチェックしていくと、そういう趣旨で御理解いただければと思います。

○委員 有効かつ適切に保たれるよう維持・管理というのはそういう意味ですね。

同じような話ですけども、基準の12条で、公益上必要な施設であって区長が認めたものについてはできるというのは、そういうことですね。そういうふうに捉えていけばいいんですよ。これを加えたということは、それを明確にしたということね。

それからもう一つ、資料1、数値基準の一番上のところで、前2事例に当てはめた場合に、外壁後退は一部当たってしまうというのと、他行政庁の基準と比較しても突出して厳しい数値ではないという内容をもうちょっと詳しく具体的に教えていただけますか。

○建築審査課長 2事例について、配置図等に新基準を当てはめてみました。

他行政庁の基準をまとめたものが一番最初にあると思いますけども、外壁面の後退と公開空地について、新しい基準がほかの区などと比較して、どのぐらいきついのかとか、あるいは緩いのかというのを比較させていただきました。

例えば、公開空地の面積を世田谷区と比較しますと、世田谷区は一律ではなく建蔽率によって定めておまして、建蔽率80%の地域では敷地面積の10%、建蔽率60%の地域では12%、建蔽率50%の地域については14%というような、こちらが6%に定めようとし

ているところからすると、倍近いというか、かなり大きな数字を求めているということです。

また、公開空地のところでは歩道状空地を設置しないといけないんですけど、今のところの歩道状空地の幅は2 mと練馬区では定める予定なんですけど、墨田区ですと、幅3 m以上取りなさいとか、港区でも、段階的に幅を定めているんですけど、第2段階緩和の場合ですと、3 m以上取りなさいとかということです。また、23区ではないですが、志木市では2.5 m以上となっています。

外壁面の後退につきましては、隣地境界と道路境界を、総合設計を転用させていただきまして、最高高さの平方根の2分の1に2 mを加えた値ということで、例えば17 mですと約4 m。35 mの1.5倍の52.5 mですと、約5.6 m離しなさいということになります。例えば世田谷区ですと一律3 mなんですけど、文京区ですと、赤字にしておりますが、30 m以上50 m未満の場合は6 m一律に取りなさいとか、50 m以上100 m未満ですと8 m取りなさい、100 m以上ですと10 m取りなさいとか、比較的大きな数字を取りなさいということに基づいて定めているところがあります。

続きまして、後ろのページに、過去の事例、関町のマンションと谷原の清掃工場に、今回の新基準を当てはめてみました。赤点線が高さによって外壁が後退するところ。開放空地と書いているところは、実際に6 %等を当てはめた場合、このようになりますということです。外壁の後退につきましては、南側や東側の一部、それから西側も当たっているか当たっていないかのぎりぎりのところで、実際に当てはめるとこのような形になるということです。それから、北側の駐車場、駐輪場等につきましては、どのように扱うかちょっと課題かなと思っています。

清掃工場につきましては、赤点線の壁面後退につきましては、自転車置場等が一部当たっておりますが、ほかの部分については大分クリアランスがあるということです。同様に公開空地につきましても、こちらは余裕を持って収まっているというところがございます。このように比較しているところがございます。

○委員 事例はほかにも結構多いんですか。これは一生懸命探してようやく見つかった感じですか。それともいっぱいある中で、適宜合いそうなものを出したのか。例えば環境が似てるとか、人口が似てるとか、土地開発の状況が似ているとか。

○建築審査課長 おっしゃるとおり、世田谷区などが比較的近いのかなというところですか。それから、目黒区は比較的近いところがある。港区とか、都心区の場合、若干前提条件が違うのかなと思います。

○委員 そういういろいろなものがあるから、恣意的にやっているわけではないということを知りたいんです。よくコンサルタントの報告書はそういうふうに恣意的に作れますから、内部でやってらっしゃるからそういうことはないでしょうけども。

○建築審査課長 武蔵野市も調べており、またこちらに載っているとおりもっと厳しいところもございます。

○委員 結局、例えば不動産の協会であるとか、建築、建設事業者の協会なんかが、何か言ってきたときに、非常に公平性があるとか、あるいはバランスがいいとか、会として認めるということは会の責任でもあるわけですね。ただ、これがいいとか、悪いとかというよりも、その辺の客観性が欲しいなとずっと思っているわけです。そこで、後でよく見たらほかはこうだけど、ここだけピックアップしたというような資料だとしたら非常にリスクがあるので、そこだけちょっと心配しただけで、信用はしてまますのでいいんですけども、そういうことです。

○技監 全部は網羅してなくて、取りあえず調べられるところは調べているんですけど、各自治体が一様に同じような値なのではなくて、こちらを見て分かるとおり、自治体によってかなり特色があり、各自治体が独自に定めているというのが、高度地区の許可の基準なのかなと思います。

この表の赤いところについては、今回の基準よりも厳しい。平均値で見たら多分今回の基準は厳しい側に回っているのではないかと。個別に言うと緩かったり、厳しかったりしますが、全体で見ると多分厳しい部類に入っているかなと思います。



○委員 それは全然問題なくて、逆に厳しい側であれば、そういう施策であるということ  
を堂々と標榜<sup>ほう</sup>して、まちをこういうふうにつくっていきたいんだと、この中でほかの都市  
と比べて、こうであるからこうしたんだということではいはいいですよ。別にみんな  
に合わせる必要もなく、技監がおっしゃったとおりで、ここの独自のものをだせばいい。  
ただ、その根拠として、そういうのをいれると、いろいろなことを言われたときに、説得  
力があると思うんです。

○委員 前回欠席したので、ずれている発言になるかもしれませんが、3点ばかり質問と  
意見なんです、1点目は、審議会の部会の意見聴取を省略すると書いてありますが、都  
市計画の高度地区の規定では聴くと書いてあるんですよね、聴取すると書いてある。だか  
ら省略するというと、ちょっとおかしいので、建築基準法でもよくやっていますけど、包  
括的意見聴取方式の採用とか、そういう形で言うとおかないと、まずいんじゃないか。

○都市計画課長 おっしゃるとおりです。

○委員 それから中身の話で、2点ばかり気になるのは、今の話にもありましたが、外壁  
後退を今回かなり強化しますよね。そのこと自体、決して悪くない、マンションなんかび  
ったりするんですけど、例えば、商業系のところで要するに、隣とむしろ余り空けない方  
がいいよ、道路側は下がってもらった方がいいけど、脇は空けない方がいいとか、その逆、  
道路側ができれば、そんなに引っ込まないでもらった方がいいとかというようなことがあ  
るんで、何か「原則として」くらいにしておいた方がいいんじゃないかという気がして  
るんですが。やや機械的に必ず下がれ、敷地境界からみんな下がれというのは、ちょっと現  
場的にはいろいろ面白くないというか、結果として妙な誘導になりかねないのではないか  
と、心配があります。

それからもう1点、基準の6条、付加要件ということで、比較衡量の話が書いてありま  
すね。この比較衡量というのは、失うものがある代わりに得られるものがあるって、トータ  
ルで考えると失うものより得られるものの方が多い、社会的にプラスだというときに大体  
使われると思うんです。これを読んでいると、以下の項目については全部比較したら、

許可対象の方が優れているって書いてあるんですね。それだったら、それで通用するならそれでもいいんだけど、何かやっぱり許可するから失うものがあるって、いろいろ考えていくと、失うものというのは、ここで言うと（6）なんですよね。つまり、街並みの連続性とか、調和というところに関して言うと、どうしても突出感が出てくると。突出感はやむを得ないけど、ほかで十分それを補うプラスがある。だから認めるという感じじゃないのかなと。けど、これ前回もこんな書きぶりなんで、今回の話ではないんですけど、ちょっとその辺の構造に若干問題があるような気がしないでもないと思います。

○建築審査課長 商業系の外壁ぴったりというのを、今の基準ですと、商業系だと敷地面積500㎡から許可可能なんですけど、それを一律に当てはめると、すごく細くなってしまうので、それをやろうという人はいるのかなという、ちょっとシミュレーションすると、下手すると建蔽率が50%切ってしまうような形になってしまうので、多分それはやらないのではないか。許可をあえて取る人はいないのではないかなということなんです。ですので、基準を余り緩めることで許可を取らせてあげようというように考えるのは、そういう基準に合わない、やらないでいただいた方がよろしいのかなというような考えがあります。

○委員 よく分かんないんだけど。

○技監 まず1点目、意見聴取を省略というのは、確かにおかしくて、事前一括承認を頂いているというような形にしないといけないと思うので、そのように直したいと思います。

2点目、商業地で隣地と前面道路がセットバックしない方がいい場合があるのではないかというお話だと思うんですけど、多分練馬区においては、そういう想定は余りできない。例えば、道路側の壁面をそろえた街並みをつくりましょうというような街並み整備は、なるべく空けてもらえれば空けてもらうに越したことはないという街並みづくりがほとんどだと思いますので、隣地もしかりだと思います。元々比較的大規模なものですから、そういうことになると思いますし、高さの緩和を使うんだったら、そうしなさいということだと思うんですね。そうではなくて、壁面をそろえたいんだということであれば、元々高さの制限を特例許可するというのは、空地进行することを最大の特典として許可を出してい

るので、空地が設けられない、あるいは設けたくない建物であれば、元々高さの許可なんて取らないようにしたらいかがですかという、そういうことになるのかなと思いますね。

3点目の話については、確かに突出するのは間違いないので、そこは優れたとはなかなか、低いのがいいとも言い切れないので、何とも言えないですけど、その部分を除いた部分については基本的に全部優れていてもらわないと困るという、悪くなる部分があるとなれば、それはなかなか許可し難いと。

だから、どこで価値判断をするかは難しいところがありますが、高さの話だけを別にすれば、基本は全てにおいて良くなるということでないといけないのかなと思っています。

○委員 今の2点目の方ですけど、もちろん譲れないものだけ列記しておいて、これは必ずプラスじゃなきゃ駄目よというの、それはそれでいいんですよ。そういうことを考えると、むしろ日影は50cm下げろとか、外壁は後退をしろとか、オープンスペース級のものをつくれって言うてるから、それはもうやらない場合よりは必ず良くなるわけですよ、要求してるんですから。それはある意味で言わずもがなという感じで。

そういう、要するに必ず譲れないよというのをはっきりさせるのはいいんですけど、ここで議論してるのはやっぱり通常やったものより、そっちの方がいいよねという議論を総合的な判断をしてやろうということだと僕は思うのよね。だからそうすると、高さをせっかく制限しているんだから、制限しているものを外すことによって、失うものをお互いに共有して、けどこれは失う、けどそれよりこっちの方がはるかにプラスでしょうという合意を得るとというのが、比較衡量の、言ってみれば意味だと思うんですよ。そのプランをやっぱり共有しないで、いいものだけ列記して、悪いものは議論の対象から外すみたいなやり方は余り良くないと、後者についてはそう思います。

それから、前者についてはおっしゃるように、そんなケースはないと、現実にはないと思うけど、原則的な考えとして、ちょっといかがと思ってるんです。ややオープンスペースで緩和するだけというのは、二昔前はまさにそうでしたけど、オープンスペースはいいことだと。けど、今は必ずしもそればかりがいいとは限らないので、高さを緩和してや

る代わりに、得るものが何が、その場所で何が価値があるということをむしろ個別に議論できるのは、この許可の良さなんで、そういうときにセットバックは四辺とも必ずだというのは、いろいろ現場で協議して詰めていくときに、行政側の交渉力が落ちると思うんですよ、という意味なんです。

○技監 難しいところですけど、今のお話を聞きながら想定したのは、例えば、壁面の後退をしなければ1階に保育施設が造れる、保育施設の面積が大きく取れるようになりますとか、それを地域が望んでいるのであれば、それはもしかしたらいいかもしれないとかということがあり得るのかなと、一つの事例として、例えばそういうこともあるのかなと。あるいは地域の方が利用できるような防災倉庫を造ろうとしたときに、上にあるのでは困る、1階にないと困る。でも、事業者から見ると、壁面後退でぎゅっと締められてしまったら、なかなか防災倉庫の1階スペースを設けることができない。だったら、隣地はちょっと後退が少なくても防災倉庫を造ってくれというようなことがあり得るかなということなのかな。今とっさにそういうこともあるかなと思って聞いていたんですけど。

○委員 僕は別に大きく変える必要はなくて、「原則として」と一言入れておけばいいというだけの話なんで、具体的には。

○都市計画課長 より優れたというのが、例えば総合的に優れたとか、そういう書き方しておいた方がいいと思います。理念としてはそういうイメージで。

○委員 もうちょっと泳ぎが利くように全体としてはこういうのを設計しておいた方がいいと思うんですよ。確認に近いようにどんどん流すんじゃなくて。

○技監 やりやすいように作った方がいいよという御趣旨はよく分かりました。何かあったときには、入れておいた方が臨機応変にやりやすいと思いますので、「原則的に」というようなものを入れてみましょう。「原則的に」というと、その付加要件のところについては、もうちょっとトータルでということが分かるような表現にするということですかね。

○都市計画課長 正に今の御趣旨のような裁量的な部分を含めた形で、考え方としてまとめていますので、後は、実際の基準の書き方とか、その辺りについては、今の御趣旨も踏

まえて検討したいと思います。

○委員 もうこれ以上言いません。

○部会長 一回目辺りに大分意見が出たと思うんですけども、要するに行政側のやっぱり裁量権というのは、許可なものですから非常に重要で、そこで全体として、要するにより良いものを造ってもらおうという精神かなと思うんですよね。そこが建築基準法とちょっと違う考え方ですよね。それから、先ほどあったような、区の指導でやりましょうみたいな、そういうのがちょっと入っていると非常にいいかなと思います。

ほか、いかがでしょうか。

○委員 ちょっと内容のことというよりは、表記の件ですが、資料3です。資料2にも共通しますけれども。

左側の表のところですか。「延べ面積10,000㎡超えまたは敷地面積5,000㎡超え」ということですが、都市計画審議会に報告すると先ほどおっしゃっていたように思うので、少し用語についてなんですけれども、「超え」の「え」は要らないのではないですかね。建築基準法なんかは、「超」という言い方で、もうそこで止めてしまいますよね。

それと、「または」なんですけれども、これですと「延べ面積10,000㎡超かつ敷地面積5,000㎡超」が入らないのではないですか。左側は「かつ」と書いてあるので、「かつ」という言葉も意識して使っているんですね。そうすると。

○技監 これは左側の部分が延べ面積10,000㎡以下かつ敷地面積5,000㎡以下ですね。

「かつ」なんですね。ですから、例えば延べ面積が10,000㎡を超えていて、敷地面積が4,000㎡しかないものがあつたとしたときには、右側に当たると。あるいは、延べ面積は8,000㎡しかないんですけれども、敷地面積は6,000㎡あるというものについては、右側に当たると、そういう読み方になります。

○委員 まあ、そうだろうと思うんですけども、これだと「かつ」という言葉を使っている限りは、こっちも「かつ」を考えなければいけないのではないですかね。「かつ」のもの、「延べ面積10,000㎡超かつ敷地面積5,000㎡超」の場合が入らないのではないで

しょうか。

○技監 「どちらかが該当すれば該当する」ということで、読めると理解しております。

○委員 そうですかね。

○委員 私はこれでいいのではないかと思いますね。

○委員 いいですか。そうであればいいです。すみません。

その下です。小規模対象建築物で、「主として数値による基準」と書いてあるんですけども、その下の行は「数値基準」と書いてあるんですね。これ同じものだと思うんですけども、この辺りの表記は同じにした方がいいかなという気がいたしますね。

○都市計画課長 はい。

○委員 それから、あとは左右のページの比較ですけども、水色のところが小規模対象建築物の話だと思うんですね。そうすると、ページの右側には「都市計画施設等がある場合の措置」というのがあるんですけども、左側には該当するところがないんですね。主としてということなのかもしれませんが、資料2も共通で、この「都市計画施設等がある場合の措置」のところが、ちょっと入っていないというか。

○技監 今のお話は、右側では「都市計画施設等がある場合の措置」が水色で必須になっているのだから、ということですね。

○委員 はい。

○技監 だから、左側の小規模対象建築物のところにも、その「都市計画施設等がある場合の措置」の話が入っていないとおかしいのではないですかという、そういう御指摘ですね。

○委員 そういうことですね。

○技監 はい。そのとおりです。

○委員 資料2も同じです。

○技監 そのとおりですね。

○委員 これもまた私のボキャブラリーの欠如かもしれませんが、確認させてください。

基準の方ですね、第2条の(8)、赤字のところに「周辺地域とのみどりの連続性や景観形状、利用しやすさ等を配慮した環境の向上に寄与する」とありますが、「景観形状」という言葉は一般的な言葉かな。「景観形成」だったら、まあ使うかなという気がするんですけどもね。

○技監 そうですね。確かに余り聞いたことはないですね。

○委員 もう1点です。実施細目の第20条5項、譲渡または賃貸しようとするときは、譲受人に承継しなさいということで、大事なことだと思うんですけども、例えば台帳とか作るんでしょうか。

○都市計画課長 基本的には報告書のようなものでいくのではないですかね。台帳まではちょっと分かりませんが。

○委員 となると、売買のときには宅建業者が調べますよね。それで、高さ制限を緩和していると言いますか、例外をしているというふうなことについて、調べる方法がないんですよね。

○技監 物件を調べに来たときに、ディスプレイで調べられるようになっているんですけども、不動産事業者の方は、許可を受けた物件だということまでは必ず調べられるはずですよ。それで、その許可条件の詳細については、こちらに聞かないと分からない。備考欄か何かに書き込めるかはちょっと何とも言えないんですけども。

聞かれたときにすぐに対応できるように、行政が準備しておいた方がいいですよという趣旨ですよ。

○委員 いや、まあ、そこまでは言ってませんけれども。流通の当事者、当事者といいますが宅建業者および買主がこのことを知らないままに成約した場合に、トラブルが起こらないような程度の情報開示というのは、やっぱりしておかないといけないと。

○技監 そうすると、今のお話で言うと、少なくともこれに関する許可を受けた物件ということ、自動的に出てきますので、備考欄のようなところに、許可に当たっての条件が付加されていますということを、注意書きで書いておくと。

○委員 そうですね。

○技監 それを見た人に聞かれば答えられると、そういう形ですかね。

○委員 一般的に、ボリュームが増す方に行くと思いますから、土地の値段は高くする方に作用するとは思いますが、壊して建て替えようというときに、今と同じものが建たないという可能性も将来的には出てきますので。

○部会長 ほか、いかがでしょうか。

○委員 聞き忘れたもので一つだけ気になったのが、資料1で個別の意見聴取は必要だからやるという話なんですけれども、これは、そのやり方については、区が助言するということがいいですか。そういうやり方について、余り細かく書いていないのは、かなり流動的に考えていいということですかね。ここ結構、周辺住民にとって、高さの2倍ですよ。ただ相当の人数になるので、実務的にはやはりかなりハードルになるので、そのやり方についてどこまでここで規定するのか。

○建築審査課長 今までやっていたやり方なんですけれども、戸別訪問して、いらっしゃればその場で御意見を記録するような形で、いらっしゃらなければ説明資料などをポスティングして、御意見があれば下さいというような形で対応する。

○委員 通常と同じですか。

○技監 はい。通常、まちづくり条例だとか、紛争予防条例とかで同じような規定を設けておりますけれども、指導上、戸別訪問は最低2回行きなさいという、2回行って、不在であれば連絡先などをきちんと記載した資料を投函<sup>かん</sup>しなさいというようにしています。

○委員 マンションだったり、あと今回、事業者も含まれてますから、結構いろんなパターンがあると思うので。

○技監 今、こちらが指導をやっているのを見ると、隣に例えば大きなマンションが建っていると、50戸のマンションがあったとしたら四、五軒ぐらいで、後は全部投函してくるという。

○建築審査課長 場合によっては、管理組合の理事長の方などにお話をして、配布するこ



ともありますし、あるいは、お預けして皆様に連絡してくださいとか、そういうパターンもあります。

○技監 昔と違って最近のマンションはセキュリティーがしっかりしていて、そもそも入れない。それで管理者にお問い合わせすると、ポストに勝手に入れられるのは困るということも最近多い。そうすると、管理組合にお渡しして、お願いするというパターンですね。

○委員 それが、必要に応じて許可申請者に対して助言、指導することの一つですか、今のお話では。

ここに書いてあるような、まちづくりセンターの活用を含め、というようなことも、そこで事業者が何かうまく話合いがあれば、あるというような考え方ですかね。

○技監 なかなかやりづらいなと思いますね。

○委員 ええ。まあ、ここで読めるということでしょうね。

実態として、実態というか、多分まあそういう事例がまた出てからの話でしょうけれども、やっぱり従来どおりのやり方が想定されているということですかね。

○都市計画課長 関町の事例では、実際に組合の会合に呼ばれて、区で意見をお聴きしたり、説明したりしました。

○委員 まあ、一般的には大規模マンションをやっていて、皆、事業者がやっていますから、それだったら逆に、ああ、あれかという感じで。逆に慣れているというか、大体想定できると思うんですけれどもね、それであれば。何か特別なものがあるのかなということで、ちょっとお聞きしたんですけれども。

○技監 特別なものはないですけれども、通常の大規模マンションとこれとは違うんです。先ほど申し上げたとおり、「3回説明しました。反対者が15人います。でもうちはマンション建てます。」というとうちにもならないんですけれども、今回の場合で言うと、「反対者が15人います。もう一回説明しておいで。」という、そういうところの指導が違うということなんですね。

関町の件でも、反対をされている方については、何度も事業者の方に行ってもらって

ますので、それで何とか御理解いただいたということですね。

○委員 まあ、許可ですから、当然そういうことですね。分かりました。

○委員 これは、この説明会やって、特例とか受けた上で、また普通の近隣説明会をやるんだという理解でよろしいんですか。

○建築審査課長 工事説明会みたいなのをやります。

○委員 そうでなくて、マンションの確認に伴うまちづくり条例等の近隣説明。

○建築審査課長 兼ねることができるようにしています。

○部会長 ほかにいかがでしょうか。資料1は前回までのいろいろな御意見に対しての対応ということでしたし、未定稿の方も細かい文言のチェックですとか御意見を頂きまして、幾つか大変有用な御意見を頂いたように思うんですが、今日いろいろ出た意見について、ちょっと区で微調整していただくというようなことで、よろしいでしょうか。

そういうことで、これにて議論は終了といたします。

この後どういうふうにするかということをお説明いただけますか。

○都市計画課長 今後の進め方でございますけれども、部会長からもお話がありましたとおり、全体として諒<sup>りょう</sup>としていただきましたので、部会は今回で終わらせていただきまして、今回頂いた意見を踏まえまして、最終的に基準、それから実施細目を作らせていただきたいと思っております。

この基準改正等の手続と並行いたしまして、次年度でございますけれども、都市計画審議会に資料3のような形で新基準の概要を御報告し、議案といたしましては、包括的な基準の承認という形で付議させていただければと思っております。

その後、最終的には基準等を区として決定していきたいと考えてございます。内容を修正したものを、皆様にメールか郵送でお送りいたしまして、もう一度御意見を伺って、最終的に区として決定していきたいと考えてございます。

そのような形で進めさせていただければと思っております。

以上でございます。

○部会長 御意見は特にございませんか。

それでは、これで終了ということによろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○事務局 本日はありがとうございました。

何点か、事務局からの連絡ということでお話しさせていただきたいと思います。

今、都市計画課長が申しあげましたとおり、基準の見直しについては、詳細についての検討を始めさせていただきまして、改正案ということである程度まとまった段階で、皆様に郵送かメールで御案内させていただきたいと思います。

それから、次回のこの部会の日程でございますが、現在具体的な案件が定まっておりますので、いつ開催するかということも特に決まっております。案件が出た時点で、改めて御連絡を差し上げまして、日程調整の上、開催させていただきたいと思います。

事務局からは以上でございます。

○都市計画課長 また案件が出ましたら、御相談させていただきます。よろしくお願ひします。どうもありがとうございました。

○部会長 ありがとうございました。