

第51回葛飾区都市計画審議会会議録

1 日 時 平成28年10月25日(火) 午後3時から

2 会 場 区役所701・702会議室

3 出席者 (◎会長、○会長職務代理)

		出欠	氏 名	職 名
都 市 計 画 審 議 会 委 員	学 識 経 験 者	出	◎中 林 一 樹	明治大学大学院 政治経済学研究科 特任教授
		欠	伊 藤 香 織	東京理科大学 理工学部 建築学科 教授
		出	○長 裕 二	元 東京都 都市計画局長
		欠	長 塚 征 司	元葛飾区都市計画部鉄道立体・街づくり担当部長
		出	宇佐美 貴 士	一般社団法人東京都建築士事務所協会葛飾区支部長
		出	小 倉 秀 夫	葛 飾 弁 護 士 俱 楽 部
		出	青 木 堅 治	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会葛飾区支部長
	区 議 会 議 員	出	筒 井 たかひさ	葛 飾 区 議 会 議 員
		出	上 原 ゆみえ	〃
		出	おりかさ 明実	〃
		出	米 山 真 吾	〃
		出	会 田 浩 貞	〃
	機 関 係 職 行 員 政	出	高 橋 孝 人	警 視 庁 葛 飾 警 察 署 長
		出	守 屋 正 巳	東 京 消 防 庁 本 田 消 防 署 長
	臨 時 委 員	出	若 林 武 人	葛 飾 区 農 業 委 員 会 会 長 職 務 代 理

事務局出席者 田口政策経営部長 酒井産業観光部長 玉川都市整備部長、杉本都市施設担当部長
柳澤立石街づくり担当部長 小林政策企画課長 関口調整課長 泉山街づくり・交通計画担当課長
吉田街づくり推進課長 渡井建築課長 安井産業経済課長

4 議 題

- 1) 議案第120号 東京都市計画生産緑地地区の変更について (葛飾区決定)
- 2) 議案第121号 東京都市計画高度地区の変更について (葛飾区決定)

会長： それでは、まだ委員が何人か来られていませんけれども、欠席の連絡をいただいていないということですので、間もなく参ると思いますから、定刻になりましたので開催したいと思います。
事務局より連絡事項がありましたら、お願いいたします。

事務局： 初めに、伊藤委員と長塚委員から欠席の連絡が入っておりますので、ご報告いたします。
また、〇〇委員と〇〇委員につきましては、ご出席のご連絡をいただいておりますので、多分交通機関の事情かと。間もなく参られるかと思っております。
本日の付議案件に生産緑地地区の変更がございますので、葛飾区都市計画審議会条例第6条に基づきまして、臨時委員の出席をお願いしております。農業委員会会長職務代理の若林武人委員でございます。

若林委員： よろしく申し上げます。

事務局： 本日の審議会でございますけれども、現時点で出席委員は11名で、定数の半数を超えておりますので議事定数に達してございます。なお、本日、傍聴希望者が4名見えておりますので、お知らせいたします。以上でございます。

会長： 本審議会は、運営規則第8条により公開となっておりますので、傍聴希望者を入場させたいと思いますが、よろしいでしょうか。

（「はい」との声あり）

ありがとうございます。それでは、傍聴希望者の入室をお願いします。

（傍聴者入場）

それでは、傍聴者の皆様に一言申し上げます。

会議の傍聴に当たりましては、会議の公開に関する要綱に基づき、会議の妨げにならないよう静粛をお願い申し上げます。

それでは、副区長よりご挨拶をいただきたいと思っております。

久野副区長： 皆さん、こんにちは。

本日は、ご多忙の中、第51回葛飾区都市計画審議会にご出席いただきまして、まことにありがとうございます。皆様方には、日ごろから大変多くの都市計画行政にご尽力いただき、厚く御礼申し上げます。

本日、審議いただきますのは、生産緑地地区の変更と高度地区の変更の2件についてです。

生産緑地地区の変更につきましては、先ほど司会のほうから紹介がございましたように、農業委員会会長職務代理の若林様にご出席をいただきました。日ごろより葛飾区の農業振興にご尽力をいただいております。この場をおかりいたしまして、改めて御礼申し上げます。

高度地区の変更につきましては、平成23年度より検討を始め、平成26年1月に都市計画審議会より答申をいただきました。その後、都市計画（案）や導入に向けた運用基準等について検討を重ね、本日、付議させていただくものでございます。

いずれの案件も、本区のまちづくりの推進に当たり重要な事項でありますので、よろしくご審議のほどお願い申し上げ、挨拶にかえさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

会長： それでは、ここで、副区長は答申を受ける立場でございますので、退席させていただくことをご

了承願います。

(副区長退席)

それでは、今、委員お二人がお見えになりましたので、本日の出席は13人ということでよろしいですね。それでは、これより本日の議題を事務局より朗読願います。

事務局： 第51回葛飾区都市計画審議会の議題でございます。

議案第120号、東京都市計画生産緑地地区の変更について（葛飾区決定）。議案第121号、東京都市計画高度地区の変更について（葛飾区決定）でございます。

なお、配布資料でございますが、第51回葛飾区都市計画審議会資料から、資料1、生産緑地地区の変更について、資料2-1、東京都市計画高度地区の変更について（葛飾区決定）、及び資料2-2、絶対高さ高度地区 高さ指定値の指定図につきましては、事前に配布済みでございます。また、本日、机上に配布させていただいた資料といたしまして、資料2-3、東京都市計画高度地区の変更に係る都市計画の案についてのご意見、最後に、葛飾区都市計画審議会委員名簿、以上でございます。

会長： よろしいでしょうか。

はい、ありがとうございます。

それでは、ただいま事務局より朗読がありましたとおり、本日ご審議をお願いいたしますのは、議案第120号、東京都市計画生産緑地地区の変更について、議案第121号、東京都市計画高度地区の変更についてでございます。

それでは、まず議案第120号につきまして、関口調整課長よりご説明をお願いいたします。

関口調整課長： それでは、議案第120号、生産緑地地区の変更につきましてご説明いたします。

第51回葛飾区都市計画審議会資料の1ページをごらんください。A4横の厚い資料でございます。今回の変更につきましては、平成27年8月から28年7月までに買取り申出及び追加指定の申請があった土地についての変更でございます。

まず、第1の生産緑地地区の面積の変更でございます。従前の面積26.91haから、表にございます26.14haへの変更となります。

続いて、第2、削除のみを行う位置及び区域ですが、表にございますとおり、削除の地区は8カ所で、地区の全部削除が6カ所、一部削除が2カ所となります。

削除する理由といたしましては、主たる農業従事者の死亡または故障による買取り申出及び公共施設等の設置のための生産緑地の削除でございます。このうち、指定番号136番につきましては、その一部が都市計画道路補助第261号線にかかるため削除するものでございますが、これにより残った農地も生産緑地指定面積の500㎡を下回ることとなったため、結果として全部を削除するものでございます。

続きまして、指定番号178番につきましては、公共施設である特別養護老人ホームの設置のため削除するものでございます。

続きまして、2ページをごらんください。追加のみを行う位置及び区域でございます。追加指定は1カ所で、継続的な営農が見込まれ所有者に指定の意向がある農地について、生産緑地法上、都市計画上の要件を踏まえて追加指定することで安全で良好なまちづくりの推進を図るものでござ

ございます。今回追加いたします指定番号252番につきましては、位置は新宿三丁目地内、追加面積約500㎡であり、葛飾区生産緑地地区指定方針の指定基準の⑤緑とオープンスペース基本計画の実現に寄与する農地に該当するものとしての指定でございます。

恐れ入りますが、写真の載っております資料の1、A4縦の資料のほうをごらんいただきたいと思いますが、こちらの5ページをごらんください。一番最後のページになります。252番の現場の写真を掲載してございますが、ごらんとおり、ネギを植えるなどして農地として利用されております。

恐れ入ります、また議案書のほうにお戻りいただきまして、各生産緑地の変更につきましては、議案の2ページ、3ページの新旧対照表のとおりでございます。

今回の生産緑地を変更する計画図につきましては、議案書の5ページから10ページのとおり、それぞれ記載してございます。この中で黒塗りされました場所が今回削除する箇所でございます。追加する場所、こちら10ページに載ってございますが、中央部分の網かけの箇所でございます。

先ほどの写真が載ってございました資料1をごらんいただきますと、今回削除いたします生産緑地の現況写真がございます。既に宅地に転用されている土地や未耕作地となっております。

続きまして、経過及び今後の予定でございます。議案書の11ページをごらんください。

去る8月10日に東京都との協議を行いました。次に、9月27日から10月11日までの間、案の公告・縦覧をいたしました。縦覧をされた方が1名ございましたが、意見はございませんでした。そして、本日の都市計画審議会でございますが、この議案が議決されましたら、本年11月中旬に決定告示をする予定でございます。

本件についての説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

会長： 事務局からの説明が終わりましたが、本日、臨時委員としてご出席いただいております若林委員から少しご意見をお伺いしたいと思います。よろしいでしょうか。

(「はい」との声あり)

よろしく願いします。

若林委員： このたびは、ご審議いただきありがとうございます。

私ども農業委員会は、やはり毎年のように相続を発生しまして、どうしても売らないと相続税を払えないという形で、これが大部分です。そのほかに、主たる従事者が高齢になって、当初はやれる段階で受けたのですが、やはりもう10年、20年たちますと年齢もいって、もうできないという形の方が何件かいます。それとまた公共の関係で、これを見ますとどれについてもやむを得ない事情だと私自身は思います。

また、今年になりまして、農地法ですね、あるいは都市農業振興計画というか、その後に法律になりまして、形的に今年から施行されるようになりました。そういうのを含めまして、都市農業は形のいい段階で幾らでも残っていけばいいかなというのが私個人の考えです。

あと、驚いたのは、ここに書いてあるとおり、1年間で8,210㎡が宅地になるわけですね。私も定かではないのですが、東京都では10年間で1,000ha、全国で都内だけでも毎年100ha、これを私聞いたとき「うそだろう」と思いました。

でも、こうやって今度自分がこの区役所のこの1年間の減る量8, 210㎡ですね、これが宅地になるわけですね。そうしますと、単純な計算で、四捨、少し上げて1haとなくなってきますと、もう今残っているのが26ha、簡単に言いますと、26年後になるとなくなってしまいかと、そういうことは単純計算するとあることはないのですが、必ずいろいろな形で残っていくと思いますが、本当に私ども農業委員会としましても、これをどうやって残して、また皆さんに利用していただけるものかと、いろいろなことを話しております。

もう一つ、今までは農業者もやっていけばいいのだという、若い人たちと違って古いおやじたちはそういうような考えでしたけれども、やはり農業をこういうふうにやっているのだということで市民と接触を持つようになりました。例えば直売所、あるいはPR事業としまして各区いろいろなところで販売もしています。そこで市民の方と直接、おいしい大根がありましたとか、また食べましたと、直接聞けるのはまたやりがいにもなります。そういう形でぜひ私も市民と実際に農業は大事だということを、今までと違って実際に市民の方と接触してPRをしなければいけないのだという形で今後やっていきたいと思っておりますので、ひとつよろしくお願ひします。

以上です。

会長： ありがとうございます。

それでは、本件につきまして審議をお願いしたいと思ひます。ご質問あるいはご意見等ございましたら承りたいと思ひますが、いかがでしょうか。

この136番というのは、今日の資料でいうと8ページに地図があるのですけれども、この補助261号というのはこれから事業に入るというか、今、事業で用地を買収しているということなのですか。

関口調整課長： この補助第261号線の西側におきまして、南水元の土地区画整理事業というのを現在区で施行してございます。それを挟みまして東側の農地ということで、ここに都計道の買収と事業認可を、何年前でしたか、受けておりますので、現在進行中でございます。

会長： わかりました。

よろしいでしょうか。

この生産緑地法というのは、たしか平成3年に改正されて、それ以前のものとは違ってそのとき改めて指定したのですね。それが実は25年前なのです。法律では30年間というのが一応期限になっていまして、あと5年後に実は一斉に30年を迎えるのです。

これをどうするのかというのは、まさに国政、法律を含めて国の問題ではあるのですけれども、先ほど臨時委員からお話がありましたように、環境や食育も含めて、農地が残っているということが非常に重要な時代ですし、安全な食料を確保するという意味でも大事です。

これからその生産緑地法の期限が一斉に来るという状況で、どうするのかというのは大きな課題になると思ひますので、また委員の皆様にもいろいろご審議いただくことが出るかと思ひます。

よろしくお願ひしたいと思ひます。

それでは、ご質問、ご意見がございませんようでしたら、この辺でお諮りしたいと思ひます。

議案第120号、東京都市計画生産緑地地区の変更について、賛成の方は挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

全員賛成と認めます。

それでは、議案第120号につきましては、本審議会において原案どおり議決した旨、区長に答申することといたします。

東京都市計画生産緑地地区の変更についての審議が終了しましたので、ここで臨時委員でお越しいただきました若林委員が退席となります。

お忙しいところ、ありがとうございました。

若林委員： どうもありがとうございました。

(若林委員退席)

会長： それでは、次に、議案第121号、東京都市計画高度地区の変更について。

この議案につきまして、泉山街づくり・交通計画担当課長よりご説明をお願いいたします。

泉山街づくり・交通
計画担当課長：

それでは、私のほうから、こちらの議案につきましてご説明をさせていただきます。

初めに、一般論として絶対高さ高度地区について少しお話しさせていただきたいと思っております。大変申し訳ございません、お手元の資料にはないお話でございますのでスライドのほうをご覧いただきたいと思います。

一般的に、絶対高さ高度地区、この導入の目的は、景観に配慮し建築物の高さのそろったまち並みを形成するといったことにございます。しかし、今回導入を検討しております絶対高さ高度地区につきましては、より良いまち並みと市街地環境の形成のために取り組みを行う建築物については、一定の緩和を行うこととしてございます。例えば、歩道状空地の確保、緑化、あるいは大規模災害時への対応といった周辺市街地環境への配慮に対して、高さの規制のほうを緩和するというようにしてございます。

それでは、本日の議案、東京都市計画高度地区の変更について、説明をさせていただきます。お手元の資料2-1として、スライドと同じ資料を配布してございますので、スライドと併せてご覧いただければと思っております。

本日のご説明の内容といたしましては、1、これまでの検討経過、2、導入の背景・目的、3、対象区域と適用除外、4、指定方針と指定値、5、特例、この順でご説明をさせていただきます。なお、これまでも都市計画審議会におきまして説明、報告させていただきました内容と重複する部分がございますけれども、何とぞご了承いただければと思っております。

また、内容の中には、昨年度実施いたしました原案説明会や意見募集等におきましていただいたご意見、こちらを踏まえて変更した部分がございます。変更部分につきましては適宜ご説明をさせていただきます。

それでは、1番、これまでの検討経過でございます。

建築物の高さのルール、絶対高さ高度地区の導入につきましては、良好な住環境の形成、景観への配慮、こういった観点から平成23年度より検討を進めてございます。

23年度は、建築物の高さに関する現況の調査、方針の検討及び考え方などの整理を行ってございます。

24年度におきましては、高さの最高限度についての方針(案)を作成いたしまして、10月、

11月にかけてこちらの方針（案）に関するパブリックコメント及び区民説明会を実施し、さまざまなお意見をいただいております。その後、こうしたご意見を踏まえまして、建築物の高さの最高限度についての方針を策定いたしまして、25年度にこちらを公表いたしました。

続く26年度、こちらは方針を踏まえまして、絶対高さ高度地区の都市計画変更の原案や運用基準（案）、こちらの作成作業、また関係機関でございます東京都などへの調整、こちらを行ってございます。

昨年度は、都市計画変更の原案の区民説明会、意見募集、関係団体との意見交換会などを実施いたしました。こちらでもいただいたご意見を踏まえ都市計画変更の案の作成を行ってございます。今年度は、都市計画変更の案につきまして改めて東京都と協議を行い、変更（案）の公告・縦覧、意見書提出の手続、これを先月12日から26日にかけて実施をいたしましたところでございます。そもそも絶対高さ高度地区とは何かということでございますが、先ほど申しましたとおり、建築物の高さの制限を規制する都市計画の一つで、建築物の建築の際、原則として区域ごとに定められた高さを超えないようにするというものでございます。現時点におきましても、日照等を保護する観点から、道路や隣地境界線から一定の高さ制限がございますけれども、敷地条件によっては高い建築物の建築が可能でございます。これを、今回の新たなルールによって突出した建築物の建築を規制するというところでございます。

続きまして、2、導入の背景と目的でございます。

初めに、本区の建物の現状について少しご説明いたします。

本区は、5階建て以下の建築物が約99%を占めてございまして、いわゆる低中層のまちなみ、こちらを形成している状況でございます。しかし、近年、中高層建築物、これが増加傾向にございまして、周辺の住環境などに影響を与える恐れが懸念されるという状況にあります。

さらに、本区のまちづくりの将来像を示しました葛飾区都市計画マスタープラン、こちらにおきましては、土地の有効高度利用を図る地区、例えば駅周辺など、あるいは商業・業務の利便性を図るべき地区、こういったところと、逆にゆとりある土地利用を図る地区、住宅地などで住環境に配慮した施策が必要な部分、こういった地区とのメリハリをつけた市街地形成を図ることとしてございます。今回の絶対高さ高度地区は、このようなまちづくりを行う上での一つの方策として考えてございます。

こうした背景に基づきまして、導入目的といたしまして、低中層の建築物を主体とした良好な住環境の保全、地域の歴史・文化に培われたまちのたたずまいに配慮した良好なまちなみ景観の誘導、それと開放空地の確保、特に狭い道の多い木造密集地域などの歩道状空地を設置することによる都市基盤の改善、こういった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の形成、この三つを導入目的として本取り組みを進めてございます。

次に、3、対象区域と適用除外についてでございます。

まず初めに、絶対高さ高度地区、これを導入する対象の区域でございます。

基本的に区内全域を対象としてございます。ただし、既に制限のかかっている水元地域の高さ10mの制限がある第一種低層住居専用地域、それと水元、細田、鎌倉地域にございます高さ12mの制限がございます第二種低層住居専用地域、さらに駅周辺で土地の高度利用を進めてい

くとされている高度利用地区、これに加えて、今後、商業・業務等の拠点形成が図られていくであろう鉄道駅周辺の面的に広がった商業地域、こちらにつきましては今回対象から除外しております。こうした結果、右の図のオレンジの範囲が対象の区域となっております。

次に、適用の除外規定でございます。今回導入予定の高さのルールにつきましては、次の場合は適用から除外するという事としてございます。

まず一つ目でございますが、総合設計制度、こちらは空地の確保など公共的な貢献を行う建築物に対しまして容積率等を緩和する制度でございますが、この総合設計制度による建築物、これは適用から除外してございます。

二つ目は、マンション建替え等の円滑化に関する法律、こちらは地震に対する安全性が確保されていないマンションの建替え等を円滑に進める、このための制度でございますけれども、こちらに基づき容積率緩和を適用する建築物、こちらも適用の除外というふうに考えてございます。

いずれも、今申しましたように、市街地環境の改善、こちらに資するものでございますので、その制度に基づきまして今回の絶対高さを適用しないということで考えてございます。

次に、既存不適格建築物に対する耐震改修についてでございます。

まず、既存不適格建築物でございますけれども、こちらは建築のとき、その際には適法に建てられた建築物でございましたが、今回の高さの導入によって指定値を超えてしまう、こういった状態になってしまう建築物のことを指してございます。こういった既存不適格建築物のうち、建築物の耐震改修の促進に関する法律第17条の計画の認定を受けた建築物は絶対高さ高度地区を適用しないということとしたいと考えてございます。

なお、こちらの規定でございますが、原案に対するご意見を受け、新たに追加したものでございます。

続きまして、4、絶対高さ高度地区の指定方針と指定値についてでございます。

指定方針につきましては、全部で六つございます。

まず一つ目、都市計画マスタープランの「土地利用の方針」について、そこに位置づけられている高さ構成、この方針に基づいて指定をしていきたいと思いますというものでございます。

二つ目、既に指定されている北側斜線などの高さ制限との併用をいたします。例えば、北側斜線型高度地区、あるいは最低限高度地区、こうしたルールがかかっているところにつきましては、絶対高さ制限が入ると図のイメージのように併用される形で適用されます。

続きまして、3番目と4番目でございます。

現在、高度地区が指定されていない地区は、絶対高さ高度地区のみの指定といたします。これと逆に、例えば柴又帝釈天周辺なのですが、既に絶対高さ高度地区の指定のあるこういったところについては、その指定内容をそのまま継続するという方針にしてございます。

五つ目、駅周辺などで広域拠点型の商業系地域、こちらと一体的にもう既にある程度の高い建物が建ち並んでいる地域、金町の水戸街道の沿道ですとか新小岩の平和橋通り沿道、さらに亀有の環7の沿道、こちらにつきましては、現状の建物の状況を踏まえ、他の沿道地域よりも高い高さで指定をしていこうというふうに考えてございます。

六つ目でございます。おのおのの地域で何mまでというふうに定めるときの考え方についてご説

明します。こちらは、標準的な建築計画におきまして指定容積率が活用できる高さにしていこうと考えてございます。

考え方はこのようになります。どういったことかと申しますと、まず初めに、その地域で定められている容積率を建ぺい率で割ることによって、建てられる階数、これを計算いたします。これに標準的な階高、1階当たりの平均的な階の高さでございますが、こちらを掛けまして、建物全体の高さを算出いたします。この算出は、住居系、工業系、商業系といった建物の用途ごとに算出してございまして、例えば工業系であれば、1階が恐らく作業場として幾分高く設定するということになると思いますし、商業系であれば、オフィス、店舗として一般の標準的な階高より高くなるということで設定をしております。

最後に、こうした計算の結果出てきた高さ、こちらと標準的な建築計画を比較して一体どうだろうかという検証をいたしまして、その結果も踏まえて住居系及び工業系用途地域は1.25倍、それから商業系用途地域は1.6倍という設計の許容値というものをして、それも勘案してございます。算定式より算定した結果から容積率ごとに指定値を取りまとめて、こちらの表のように17mから50mまでの指定値を設定してございます。

こうした考えに基づき、先ほどの指定値を葛飾区の図に表したのがこちらの図になります。

こちらにつきましては、お手元に資料2-2としてA3判で同様の図をご用意しておりますので、併せてご覧ください。

例えば、図の緑色の部分が17m第2種高度地区です。緑色に濃い水玉模様が入っている部分、こちらが17m第3種高度地区といった形になります。区分けにつきましては、既にある斜線型の高さ規制と今回の絶対高さの組み合わせで表現してございます。例といたしまして、現在、斜線型の第2種高度地区がかかっているところに新たに17mの絶対高さの重なるところにつきましては、17m第2種高度地区といった形で表してございます。

地図の中、薄い黄色と濃い黄色の部分がございまして、こちらが23mの指定値、水色の30mの高度地区でございまして、これはほとんどの幹線道路の沿道沿いに指定されている状況でございます。

ピンク色の40mの高度地区になりますが、こちらはお花茶屋駅の周辺、あるいは平和橋通りの沿道の一部等にてございまして、最後の指定値、赤色の50mの地区でございまして、これは金町駅南側の水戸街道沿道の地域などとなっております。

これまで説明してきたような形で、高さの指定地、指定方針に基づいた考え方を構築してきたところでございまして、実際にはさまざまな状況が想定されますので、幾つかの特例を考えてございます。そちらの説明をさせていただきます。

特例の項目は、こちらの1番から6番までを考えてございます。1番から順にご説明をいたします。まず一つ目、既存不適格建築物の建て替えの特例でございます。

既存不適格建築物につきましては、先ほどご説明いたしました、建築時には適法に建てられた建築物が、その後の法令改正などによりまして適合しない部分が生じてしまうといった建築物をいいます。既存不適格建築物につきましては、1回限りの建て替えを認めることとしてございまして、特例のアといたしまして、主な用途が分譲集合住宅の建て替えの特例でございます。図に示

してございます（１）から（３）の要件を充足する場合、建て替え前の高さを上限に建て替えを認めます。緩和の要件は、（１）高さ制限を超える部分の規模が建て替え前を超えないこと、（２）主な用途が分譲集合住宅であること、（３）建て替え後の敷地面積が建て替え前の敷地面積を下回らないこととなります。

緩和要件の（１）でございますが、原案の時点では「高さ制限を超える部分の形状及び規模が建て替え前を超えない」という表現でございましたが、今回は「形状」という文言を削除してご提案してございます。こちらにつきましては、昨年７月の当審議会で原案説明という形でご報告をさせていただいた際のお話でございます。

既存不適格建築物の特例につきまして、例えば隣接する敷地同士を統合して建て替えた場合に、左上の図のように１０階建ての既存不適格建築物と５階建てのマンション、そちらを一緒になって建て替えをしようとした場合に、高さ制限を超える部分を引き伸ばした右のような図で、仮に８階建ての新築をしてしまう、こういったことは可能なかというご意見をいただきました。このご意見をいただいたことを契機にいたしまして、敷地をくっつけて一つにした場合の建て替えについて事務局のほうで検討してございます。

まずは、ケースの１番でございます。

こちらは、建て替え前と同等の建築物をほぼ同じ位置に建築する場合でございます。左上の図が、先ほどのご意見にございました１０階建ての既存不適格建築物に隣接の５階建ての建築物を統合して建て替えた、こういった場合。左下の図は、同じ１０階建ての既存不適格マンションの隣接の土地、更地の場合を想定してありますが、こちらを足して新たな建て替えをするという場合でございます。いずれの場合も、このスライドの右の図のとおり、建て替え前と同等の建築物をほぼ同じ位置に建築し、また更地部分は指定値以下の建築物を建築するという形でございますので、これは建て替えを認めていくということになります。

次に、ケースの２として考えてございます。隣接する敷地同士を統合して、建築物の位置を変更して建築する場合でございます。

こちらにつきましては、高さの制限を超える部分の形状及び規模につきまして、建て替え前を超えていませんので、位置の移動につきましては建て替えを認めていくことになると考えてございます。

最後のケースでございます。こちらがご意見にありましたケースでございます。隣接する敷地同士を統合いたしまして、高さ制限を超える部分の容量（ボリューム）を建て替え前と同じにするという建築物の場合でございます。

先ほどの高さ制限を超える部分が敷地の中どの位置になっても建て替えを認めていくという考え方をさらに進めていきますと、右の図のように制限を超える部分を薄く伸ばして建て替えるということも認められるのではないかとこのように考えてございます。また、建物が整形、いい形になりますので、合理的な設計も可能になるとともに、外観としてもバランスが良くなるという意見もございます。こうしたことから、高さ制限を超える部分の容量を超えなければ形状は問わないこととし、既存不適格建築物の建て替えの特例の４件から「形状」という文言を削除した次第でございます。

引き続きまして、既存不適格建築物の建て替えの特例のイ、主な用途が分譲集合住宅以外、こちらの建て替えの特例でございます。こちらは、いずれも建て替え前の高さを超えないという前提でございますが、二段階の特例を設けてございます。

第一段階の緩和要件は、先ほどの分譲集合住宅と同様に、（１）制限を超える部分の規模が建て替え前を超えない、（２）建て替え後の敷地面積が建て替え前の面積を下回らないこととなっております。この場合は、規定された上限値を１ランクだけ上げた表に示す値を上限に建て替えを認めたいと思っております。

第二段階は、第一段階の要件に加えまして、（１）建て替え後の日影面積が建て替え前の日影面積を超えない、（２）接道部の緑化の割り増し、（３）幅員２ｍ以上の歩道状空地の設置、こちらによりましてさらに上限を上げ、表に示す値を上限にして建て替えを認めたいと考えてございます。

これに加えまして、（４）敷地面積１，０００㎡以上の場合には有効な開放空地を設けること、（５）水害に強いまちづくりへ貢献すること、（６）地球温暖化への配慮、この三つを充足する場合には、建て替え前の高さを上限に高さを認めたいというふうに考えてございます。

ここで、今ご説明いたしました水害に強いまちづくりへの貢献、こちらを少し説明いたします。図に示すとおり、「洪水緊急避難建物」として近隣住民の方々が一時的に避難できるスペースを確保すること、それから防災備蓄倉庫の整備を行うこと、また設備機器の故障等を水害時に防ぐために、こうした機器を浸水域以上の位置に設置していただくことなどを要件としてございます。もう一つ、（６）地球温暖化への配慮、こちらを具体的に少し説明いたします。

図に示してございますように、法律に基づく低炭素建築物の認定基準のうち、外壁等の断熱性の向上、節水対策等の項目から、二つ以上に該当する必要がございます。こちらの基準は、原案におきましては、図にございます左側の外壁等の熱性能の向上、冷暖房・照明等の一次エネルギー消費量を基準消費量以下にすること、この２項目に該当し、さらに図右側の４項目のうち二つ以上に該当することを要件としてございました。こちらにつきましては、説明会等でご意見を受け、該当しなければならない項目の数を見直してご提案しているところでございます。

続きまして、２、施設規模に応じた特例でございます。こちらも二段階で特例を設けてございます。まず、特例対象となる地域と施設面積でございますが、表に示すとおり、第一段階といたしましては、５００㎡から１，５００㎡、第二段階の特例の対象といたしましては、５００㎡から２，０００㎡の敷地面積を対象といたします。

また、こういった対象地域のうち「木造密集地域」と書かれてございますが、こちらは都市計画マスタープランの震災復興まちづくりの方針におきまして、基盤整備型復興地区、拠点整備型復興地区と位置づけられている地区でございます。スライドの図の中で黄色に塗られている範囲を指してございます。

それでは、引き続き、敷地規模特例の内容につきましてご説明いたします。

まずは、第一段階の特例でございます。

木造密集地域など狭い道が多い地域の改善につなげる、こういったことを目的にいたしまして、（１）幅員２ｍ以上の歩道状空地の設置、（２）隣の敷地から２ｍ以上、道路から３ｍ以上の外

壁の後退で、表に示す値を上限に建築を認めることと考えてございます。さらに、幅員6m以上の道路に敷地の外周の1/8以上が接するという、こうした条件によりまして表に示す値を上限に建築を認めることとしてございます。

続いて、特例の第二段階でございます。

ただいま説明いたしました、第一段階の要件に加えて、(1)日影規制の対象地域外に落ちる影を規制する、こちら通常は日影規制の対象とならない商業地域や工業地域のうち、工業地域の影を規制するというものでございます。(2)地上部緑化と接道部緑化の割り増し、(3)開放空地の確保、(4)幅員3m以上の歩道状空地の設置、こちらによりまして、表に示した値を上限に建築を認めることとしたいと思っております。さらに、(5)から(7)を充足する場合には、上限値を緩和いたしまして、表に示す値を上限に建築を認めます。

(5)から(7)の緩和要件は、先ほども出てきました、(5)水害に強いまちづくりへの貢献、(6)地球温暖化への配慮、それと(7)にプライバシーへの配慮といった要件を考えてございます。

続きまして、特例の三つ目、地区計画の区域内等の特例でございます。

地区計画、あるいは特定街区、こうした都市計画や風致地区につきましては、そのそれぞれで規定されている値を優先させることとしてございます。

次に、特例の四つ目、水害に強いまちづくりに貢献する建築物でございます。

特例の内容は先ほどご説明した内容と同様でございますが、葛飾区は大規模水害に弱いという地勢がございますので、こちらを単独の特例として適用しようというところでございます。

左側の図にございますように、(1)洪水緊急避難建物としていただいた場合には、表の値を上限に建築を認めます。さらに、右側の図にございますが、(1)、(2)。(2)は設備機器を浸水深以上に設置するというところでございますが、これを充足した場合には表の値を上限に建築を認めるということとしてございます。

次に、⑤指定値の格差是正の特例でございます。こちらの特例でございますが、原案説明会での意見を踏まえまして、事務局のほうで検討し追加したものでございます。

例えば、図にございますように、30mの指定値のエリアと17mの指定値のエリア、こちらにまたがる土地がございます、そこで建築物を建築しようとした場合に、建物の高さに極端な差が生じるということから、実際の設計が非常にしづらく、またデザイン的にもよろしくない建物になってしまうという可能性がございます。このため、高さの指定値の差が10mを超える場合には、その差を是正するために、指定値が高い方の地域より外側20mの範囲を緩やかな高さ指定として考えてございます。

特例の適用要件といたしましては、建築面積の3分の1以上が指定値の高い地域の側にあること、それから20mの範囲につきましては、指定値の差の2分の1の値だけ低い方の指定地より高い値となるということと考えてございます。これによりまして緩やかな段差の規制となり、相応の建築物が建築できるということになります。

最後に、特例の三つ目、公益上やむを得ないと認められる建築物等の特例でございます。

公益上やむを得ないと認め、かつ周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物は、

この絶対高さを適用いたしません。こちらの特例につきましては、原案の意見では、「かつ」の部分が「または」の表記になってございました。昨年の審議会におきまして、特例の対象が限定されるよう工夫を検討するようというご意見をいただきまして、こうした文言に変えたものでございます。

以上が、特例の内容のご説明になります。

最後に、そういった特例を適用する場合の手続きについて、少しご説明をいたします。

特例につきましては、「区長の認定によるもの」と「区長の許可によるもの」がございます。どういうことかと申しますと、認定につきましては、事前に数値基準を示しておきまして、その基準に適合していれば自動的に緩和を受けられるというもの。許可でございますが、こちらは同じように事前に規定の基準は示しますけれども、区長の裁量として諮っていきます。そのたびに専門家による検討委員会を設けて、こちらから意見聴取をした上で最終的に緩和の決定を行うというところで考えてございます。

それぞれ説明をいたします。

まず、認定により緩和を行う場合でございます。建築確認の申請前に手続きを行うという流れになります。

なお、実際、17m、今回の高さ指定値の対象地でございますが、こちらを超えるような大規模な建築物は、通常、スライドの左側のような流れでさまざまな手続きを踏んで建築確認申請に至るという流れになってございます。この流れの中に、今回の絶対高さの特例に関する基準説明等を加えていくというものでございます。

図にございますように、建築計画の事前相談の後、事前協議申請を提出していただきまして、区より特例要件につきまして指導あるいは助言等をさせていただきます。事前協議が完了いたしましたら、紛争予防条例によります標識設置、説明会等を実施していただき、その後、認定の申請をしていただきます。区のほうでその認定申請を受け付けて、特例要件に基づいて計画されているかを、そこでも確認した上で計画の認定を行い、その認定の後、建築確認の申請をしていただくという流れになります。

区長の許可による緩和を行う場合も、建築確認の申請前にその手続きを行うことにはなりますが、先ほどのフローに加えまして、事前協議において専門家から成る検討委員会に意見を聴取して、そうした意見等も申請された方へ助言をさせていただきます。許可申請後も、特例緩和要件に伴い、もし計画内容を変更した場合には、必要に応じて検討委員会から意見を聴取するというところでフローを考えてございます。

スライドの説明は以上でございます。

続きまして、今回の高度地区の変更にかかわる都市計画の案についてのご意見、そちらについて続いてご説明をいたします。資料の2-3をご覧ください。

今回の都市計画の案に対してのご意見につきまして、本年9月12日から9月26日までの期間、意見募集を実施いたしました。結果でございますが、意見書といたしましては4通、ご意見の内容としては17件ございました。

以下、ご質問の要旨と、そのご質問に対する区の考え方をご説明いたします。

恐れ入ります、資料を1枚おめくりください。資料の左側がご意見の要旨、右側が区の考え方となっております。

それでは、順にご説明をいたします。

まず、1、反対意見に関するものでございます。

1、都市計画に関する意見の(1)区は、水害時に多くの人が一時的に避難できるように独立行政法人都市再生機構と協定を締結するなど、水害対策を進めている。また、都営住宅等の公営住宅におきましては、一時避難場所の確保等を目的に新築計画が多くなっている。今回の都市計画の変更案はこうした情勢と逆行しているというご意見でございます。

これに対する区の考え方といたしまして、右側でございますが、本区は、荒川、江戸川等の河川に囲まれた低地に位置して、堤防が破壊すると広大な地域の浸水被害が想定される水害に弱い地勢でございます。このため、今回の都市計画変更案には特例による緩和を設けまして、水害に強いまちづくりに貢献する建築物の誘導を図っていききたいという考えでございます。

続いて、2、その他の意見の(1)から(3)でございます。

(1)この絶対高さ高度地区が導入されることによって、既存不適格建築物の資産価値が下がる可能性があるのではないかと、財産権の侵害につながるのではないかと。(2)このルールを導入によって不動産の資産価値が下がった場合、税制面での補てんする措置などの計画も同時に進行しているのかというご意見。(3)この導入によって既存不適格建築物になることにより、資産価値、担保価値が低下して、融資を受けにくくなって、仮に区民生活が苦しくなったとしたら、それでも住み良い街・住みたい街になったと言えるのかといったご意見がございました。

こちらに関する区の考え方でございますが、今回の高度地区のルールにつきましては、区民生活の向上を目指して、良好な住環境、まちなみ保全を目的に導入を検討しています。先ほどの資産価値等のお話でございますが、絶対高さ高度地区、今回考えているルールと同様のルールが導入されている他区の地価の動向を分析いたしましたら、導入によって顕著な変化は見られなかったということでございます。

続きまして、(4)低中層の共同住宅にした場合、高層に比べて大幅に建築コストを図り、受注・施工が困難になる。また、低中層の共同住宅の建設によるコスト増によって、東京都発注の建設工事等が減少するというご意見も考えられる。区内建築業者への波及も見通されるというご意見でございます。これに対しましては、右側、(4)今回の絶対高さ高度地区は、高さを一定に制限し、良好な住環境、まちなみを誘導することと併せて、特例によって緩和を適切に運用することにより、防災性の向上、公開空地確保など、まちづくりに貢献する重要な開発を誘導していくということも目的としてございます。こうしたこともございますので、特例による緩和を活用して周辺の市街地環境の改善を図って、建設コストを抑えることも可能ではないかという考えでございます。

続きまして、(5)住宅局の建替計画に相反したものとならないように、基準、手続きフロー等の運用につきまして十分に周知した上で計画変更をしなければならないと考えるというご意見でございます。これにつきましては、(5)具体的な緩和措置の基準、手続きフロー等の基準、運用基準については、平成27年の8月から9月にかけて実施されました説明会、意見募集におい

でも示させていただいてございます。また、その後も区のホームページにおいて周知を図ってございます。東京都に対しましても、同様に緩和措置の基準等をお示しして、継続して意見交換を図っているという状況でございます。

(6) 既存不適格建築物となる約800棟の住宅の所有者には、今回の都市計画変更が、残るところ都市計画審議会に諮るだけで決定してしまうという状況にあるということを知っているのかというご意見でございます。

これに対しましては、(6) この都市計画決定の概ねの予定につきましては、平成24年度のパブリックコメントの時点から、手続きの各段階を示した最新のスケジュールを、広報や説明会、また区のホームページにおいて適宜お示しをして周知しているところでございます。

(7) 広報における都市計画変更についてのお知らせが、ほかの記事と同じサイズである、変更案の縦覧、意見募集が2週間である。このような簡易な方法、短期間での意見募集で良いのかというご意見でございます。

こちらにつきましては、(7) 今回の都市計画変更の案の縦覧、意見募集は、法に基づき実施しているということであるということ、それから、都市計画案のお知らせと同様に、広報、ホームページで周知を行っているということ、それから、これまで24年度のパブリックコメント実施時には、広報、説明会、ホームページで周知を図ったり、1カ月間の意見募集も行っていること等々で、意見募集やその他のPRを行っているということを回答として掲げてございます。

続きまして、(8) 都市計画変更後の多方面への影響についてのご意見でございます。

こちらの意見につきましては、(8) 建築物の高さを一定に抑えることによりまして、先ほどの既存不適格の建替え、敷地要件を活かした建築物の高層化への対応等、いろいろな状況が確かに想定されるというところでございます。こうしたことがございますので、都市計画変更後も、建物の更新、より良い住環境が整えられるように、先ほどの既存不適格の建替特例や敷地規模の特例等の緩和措置を設けるという考えでございます。

(9) 低中層の建築物は横に大きくなるということが一般的で、日影も大きくなってしまふ。建築面積を小さくして高層階にしたほうが、逆に影が細くなって周辺住環境への影響が少なくなるというようなご意見でございます。

これに対しましては、(9) 高層化建築物の日影は低中層建築物に比べ細くなるということではございますけれども、逆に長さが長くなり隣接地を越えた広い範囲に影響を与えるということ、それから、高層化・中層化建築物の混在、それから高層化建築物が複数建ってしまうことによつて日影が複層化したしまして、複数の影の影響を受ける土地も生じる恐れもあること、さらに、絶対高さ高度地区は、こうした隣接地を越えた広い範囲の土地の日照の保護にも寄与することができるというふうな考えでございます。加えて、隣接地の日照につきましては、既に日影規制や北側斜線型の高度地区、こういった指定によりましてある程度守られているという考えでございます。

2、その他の意見でございます。都市計画に関する意見がございました。

(1) 区界におきまして、隣接区と同じ用途地域、環境状況にあるにも関わらず、葛飾区の容積率が隣接区に比べて低く、適切に指定されていない地域がある。今回の絶対高さの高度地区は、

用途地域、容積率、建ぺい率に連動して導入することとしているために、まずはそういった容積率を見直す必要があるのではないかというご意見でございます。

こちらにつきましては、（１）用途地域、容積率等の都市計画、こちらの決定権者である東京都の方針でございますが、用途地域等の変更には、原則地区計画を定めることが条件とされてございます。この地区計画の策定には一定の時間を要することになりますけれども、東京都と調整を図りながら、こちらについては検討してまいりたいと考えてございます。

２、その他の意見、（１）絶対高さの高度地区導入によって土地の資産価値が減るのではないか、（２）同様に、導入によって既存不適格建築物の担保価値はどうなるのかといったご意見がございました。

（１）、（２）に対する考え方でございますが、この先行して導入されている他区の地価の動向、これにつきましては、先ほども申しましたように、顕著な変化は認められてございませんという回答でございます。

１枚おめくりください。

（３）建替えにおける居住者の同意を得るのは困難となるのは賃貸住宅も同様であって、賃貸住宅と分譲集合住宅で建替え特例の適用が異なるということは公平性の観点から問題があるというご指摘でございます。その結果、同様の特例要件としていただきたいという意見でございます。これに対しましては、先ほどもお話しいたしましたけれども、特に分譲集合住宅につきましては、現在の住戸の数、あるいは居住環境が確保できなくなってしまうと、建替えにおける区分所有者間同士の合意形成が著しく困難になるという考えから、そこに配慮した特例要件としてございます。このため、ご意見にあるような賃貸も同様の条件にするとすることは考えていないということでございます。

（４）建築基準法第８６条の一団地認定に対しての特例要件でございます。一団地認定の特例要件で、「敷地面積が既存の面積を下回らない」という今回の特例の適用を、一団地認定の中に『仮想敷地』というものを想定することによって、何とか適用させていただけないかというご意見でございます。

こちらにつきましては、そもそも一団地認定が一団地として認定を受けることによって、個々の建築物について斜線制限や日影等の規定を緩和されているという前提に立ちまして、このご意見につきましては適用を考えていないという考えでございます。

（５）今回の変更によって、将来的に良質な公的な賃貸住宅が減少して、区民にとって大きな損失になるのではないかというご意見でございます。このために、公的な賃貸住宅については特例扱いとしていただきたいというご意見です。

こちらについての回答といたしましては、公的施設の建設、大規模開発には、当然、良好な住環境の整備、周辺の市街地環境の改善、こうしたものが必須だと考えてございます。このために、特に公的賃貸住宅の建設にあたっては、この変更の趣旨をご理解いただきまして、周辺市街地環境に配慮した良好な施設建設を推進していただきたいという考えでございます。

さらに、（６）都市計画変更告示前に建築確認申請を行った建築物には、この高度地区のルールを適用しない旨の経過措置、これを設ける、もしくは変更告示を遅らせていただきたいという意

見でございます。

こちらにつきましては、絶対高さ高度地区の都市計画決定の概ねの予定について、建築計画のスケジュールと調整を図っていただけるように、都市計画変更告示予定の1年前を目安に平成24年度から、広報、説明会、区ホームページにおいて適宜スケジュールを公表してございます。こうした状況でございますので、都市計画変更告示前に建築申請を行った建築物に関して、特段の経過措置を設ける等の対応は現時点では考えていないという回答でございます。

説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

会長： 少し長いご説明になりましたけれども、説明は以上でございます。ありがとうございました。

審議に先立ちまして、一言、私のほうから申し上げたいことがございます。

本件につきまして5年前にこの検討を始めてきたところでございますが、その過程でもいろいろなご意見を承ってきました。また、今回も改めて提出された意見が非常に多岐にわたってございます。したがって、今回、時間は1時間ほどございますが、十分ご審議をお願いしたいと思っております。

それでは、ただいまの説明に関して、ご質問、あるいはご意見等ございましたら承りたいと思いますが、いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

委員： 今回、都市計画の案についてのご意見、いろいろ私もちょっと拝見をさせていただきました。まず、ちょっと前提に、やはり今回この絶対高さの規制を入れるに当たって、葛飾区全域にわたって規制をかけるということであって、少しこの葛飾区の所管のほうの説明の回数ですとか、そういった見解が記載されているのですけれども、まだまだこの制度の説明というのが不十分なのではないかなと思っています。私のほうにも、各専門家の方ですとか、あるいは今、建築にかかわっている方々から少しお話を伺いましたけれども、説明についても、少しまだ十分にされていないというようなお話も伺いましたし、まずはその制度の説明がまだ認識されていないのかなというのでもあって、率直な意見として思っています。

その中で、今回この反対の意見にも書いてありますけれども、やはりこの規制を入れるに当たっては、この既存不適格の建築物について非常に丁寧にやっていく必要があるのではないかなというふうに思います。この反対意見の中で、2ページ目なのですが、既存不適格となる約800棟の住宅所有者の方というくだりのご意見があるのですが、以前いただいた資料には約600棟ぐらいの既存不適格の対象のものがあるというふうに記載されていたのですけれども、今回この制度が導入されるに当たって、既存不適格建築物になるだろうというものについては何棟ぐらい実際にあるのか、ちょっとその確認をさせていただきたいと思うのですが、いかがでしょうか。

会長： 担当課長をお願いします。

泉山街づくり・交通
計画担当課長：

ただいまのご質問の既存不適格でございますが、既存不適格になるであろうと想定される建物でございますが、6階建て以上の建物のうち855棟が既存不適格になるというふうに考えてございます。

6階建て以上の全体の建物の棟数は、事務局のほうで把握しているところでは1,111棟、そういう状況になってございます。

会長： はい、どうぞ。

委員： そうすると、従前にいただいた資料からすると、少し増えてきてというか大幅に増えていると思うのですよね。この棟数からして、ちょっと違った質問しますけれども、世帯数とするとどれぐらいの世帯になっていくのか、そこは調べられたのでしょうか。もし分かれば教えてください。

会長： 担当課長。

泉山街づくり・交通
計画担当課長： 申しわけございません。世帯数までは手元に資料を用意してございません。

会長： ○○委員。

委員： かなりの既存不適格の建築物の対象棟数が多いということと、これに附随する世帯数というのが6階建以上になると、かなりの住戸数が含まれてくるのではないかなと思うのですよね。ですから、この辺の方たちへの周知といたしましうか、そういった制度の理解というものも進んでいるのかどうかというのがちょっと不安に、ちょっと心配に思っております。

この中で不動産の価値について反対意見を述べられている項目もあるのですけれども、やはりこの取り引きについては、これはどういう形で検証するかはなかなか難しいとは思いますが、少なくとも区の見解で、この周辺の他区の事例に基づいての地価の動向、その地価というものについて分析をされているわけなのですけれども、こういった高層的な建築物であれば当然その地価というよりは、それぞれの専有部分といたしましうか、そこの取り引きに当たってくると思うのですよね。ですから、この地価の動向でその不動産価値がどう変化するかというのを捉えていくというのは、いささかちょっと大丈夫なのかなと、ちょっと心配な部分はあるなというふうに思っております。その辺はお感じになっていきますかね。

会長： はい、担当課長。

泉山街づくり・交通
計画担当課長： 今お話があった担保価値でございますけれども、我々といたしましても実際にその分譲マンションの一件一件の担保価値がどうなるのかということころは、非常に気になるところでございます。今回付議するに当たりまして、そういったご意見をいただいたということもあって、実は金融機関のほうに率直にどうなのだろうかということ意見を交換させてもらいたいと思ったのですけれども、今のところ実現はしていないという状況でございます。実際にいろいろ打診をしたときのお話とかを伺いますと、それぞれ金融機関の査定にかかわるといふ部分ですのではなかなか難しいのかなということころではございます。

現状といたしまして、事務局でその担保価値についてどうなるのかということは、確かに委員おっしゃるとおり、重要なところであるという認識はございますが、結果としてどういうふうになっていくのかというのは、まだ把握してないという状況でございます。

会長： はい。

委員： そこはちょっとやっていかないと、結局その地価で分析するというのはどうなのかなと。その適切な検証としてなるのかどうかというのがあつたのではないかなというふうにはちょっと思います。

あと、時間もそんなにありませんのでまとめていきますけれども、今回この高さの規制を入れるに当たって、住環境を今後、この資料によりますと影響を与えていくと、中高層が建ち並ぶことによつて住環境などに影響を与えるおそれがあるというようなことで、導入の背景というのがあるのですけれども。今、紛争事例といたしましうか、建築の紛争事例を見ますと、そんなに増え

ていないのではないのかなと思うのですね。前にいただいた資料でも、年間ばらつきがありますけれども二十数件、そのうちの日照に関するものが四、五件とかになっていますので、そのあたりも本当にその住環境に影響を与えるおそれがあるように進んでいくのか、それとも、周りの住民の方がそういったものを含めて、もう既に理解していただいているのか、その辺もちょっとあるのではないかなと思うのですが、そのあたりはいかがでしょうか。

会長： はい、課長。

泉山街づくり・交通
計画担当課長：

今おっしゃっていただいたように、紛争の件数自体は過年度に比べて減少傾向にあるということは数字上多く出てございます。その減少傾向の理由は、あくまで想定でございますけれども、やはり実際に周辺に住まわれている方と開発される方の中でいろいろなお話し合いがされているのかなというふうには思っておりますが、数字といたしましては、重ねて申しますが、減少傾向にあることは事実でございます。

会長： はい。

委員： 今回このご意見いろいろ、私はかなり多いのではないかなと思います。中身も非常に心配されている声が多いのではないかなということを感じておりまして、今回、大変区内全域にわたる制度設計をしていくということですから、私はちょっとこの辺は慎重に取り組みを行っていく必要があるのだろうというふうに思います。ですので、今回議案になっていますけれども、時期尚早なのではないかということ意見を意見として述べさせていただきます。

会長： ありがとうございます。

はい、どうぞ。

委員： 紛争が増えている、増えていないの話が出てきたので、それは弁護士として私が一番わかりやすい立場なのかなという感じでまず話をさせていただきます。

大きなマンションが建つという話が地域に来ると、建てる側の人たちは喜ぶのですが、その計画の北側に住んでいる人たちは非常に不満に思っており、その人たちが例えば区のほうに相談に来たり、あるいはつてをたどって弁護士のところに来たりする。もちろん、それで弁護士としては、これを差し止め請求できますよとか何とか、要件を満たすのであれば、その段階でこういう方法がありますよというふうに提示をするわけですが、現在の法律上、止める手段がないという話になればこれで諦めざるを得ないですよと、あるいは議員さんのところに行くなり何なりして、もう少し別の方法を考えてくださいねという相談をせざるを得ない。だから、実際に紛争として顕在化しているということと不満を持っているということは全然数として違うのだということは、まず認識していただいたほうが良いと思うのです。

恐らく今、バブルのころと違って法律を犯してまで高い建物を建てようという業者は少なくなってきたので、そういう意味では住民が手を出せる範囲内の紛争というのは、減っているとは思いますが、だからといって住民が納得しているわけではない。それは、現実にならぬに高い建物が建つということになると、葛飾区でも住民の方々が弁護士のところに来るということは今もあります。それが、全体で幾らになっているのかというのは、お互い守秘義務があって統計がとりにくいので数としてはわかりませんが、実際にあるということはまず理解していただいたほうが良い。

全体の地価という話になると、もちろんその高い建物が建つと、高い建物を建てられる大きな土地の地価は維持されるわけですが、逆に建ったときにはその北側にある土地は、建物の価値は下がっていくわけで、じゃあ区全体としてどちらが得なのか、地域全体としてどちらが得なのかというのは、また別問題になってくると。そして、当初いただいていた数字と現在で既存不適格の建物の数が増えているということは、この審議をしている間にどんどん既存不適格というか、本来この計画が可決されたときには建てさせないようにしようと思っているものが増えているということで、恐らく時期尚早ということで、また先延ばしにするとその間に増えてくるだろうということは予想がつきます。それがいいことなのかどうかということがまずあると思うのですね。そういう意味では、もちろん地主が自由に、できるだけ自由に土地に建物を建てられる、土地を利用できるということになれば、その土地は価値が上がりますが、周りは下がるということは考えておかなければいけないのだろうなというふうに思います。その中で、区としてここは高いものを建ててもらってどんどん利用していいということと、今住んでいる人に配慮しなければいけないという場所との区分けがうまくできているのかということがまず出てくると。

ここから区の人に聞きたいところなのですが、この建物の高度地区を設定するというのは葛飾が初めてやろうとしていることではなくて、もう既にそういう条例をつくった例があるというふうに聞いているのですが、まずそれらの地域でこういう高度制限を実際にやってみたけれども地価が下がる、あるいは建物の価格が下がるなどの弊害が大きかったのをやめたという事例はどれぐらいあるのでしょうか。

会長： はい、担当課長。

泉山街づくり・交通
計画担当課長： まず、地価が下がる事例につきましては、調べた限りではないということでございます。あとは、もう一つの資産価値等が下がって問題が生じているというようなことも、事務局で調べた限りでは聞いてございません。

会長： はい。

委員： 条例自体をやめたということはあるのでしょうか。

会長： はい、担当課長。

泉山街づくり・交通
計画担当課長： 同様に、事務局で調べた範囲になりますけれども、そういう動きの中で条例をやめた、一旦制定したものをやめたということはないというふうに調べでは出ています。

会長： はい。

委員： 高度地区の効果、費用対効果分析については国土交通省等で報告書等はつくっていないでしょうか。

会長： はい、担当課長。

泉山街づくり・交通
計画担当課長： すみません、国土交通省でのそういったものにつきましては調べてございませんので、お答えできません。

会長： はい、ありがとうございます。

はい、どうぞ。

委員： 私どもは、不動産業会を代表して、私、出席しているのですけれども、まず私どものコンプライアンスの中に、不動産業者というのは国民の財産を守るということが大前提なのです。そうい

うことから考えますと、今回の不適格建築物、要するにマンションの今回、現実にはマンション等は建築確認をとって、検査済証をとって、それで消費者が住戸を買うということになるわけです。ですから、今回の役所のほうからの趣旨とすると、より良い住環境をつくるというのはそれは非常にいい話ですけれども、じゃあ現実にはその既存不適格建築物に住んでいる住戸の方が将来狭くなったり、いろいろな諸事情で買い替えるといったときに、下の階の人たちは、銀行さんで新しくお客さんが見つかって、銀行ローンをやったときにローンはその評価で出ます。同じ平米数で、上の階の人は高く買ったにもかかわらず既存不適格の建物のために恐らくローンは使えないと思います。

そうしたときに私が一番危惧しているのは、例えば購入したときに全くその検査済みもあってきちっとしたその建物が、ましてや固定資産税もきちっと払っていて、いざ売ろうとなったときに、じゃあ売れません、お客さんも買わないといったときに、じゃあそこで訴訟が起こされないとも限らないと思うのですね。ですから、私は、都市計画というのは何のためにあるのかということですね。野方図に建築するというのはやっぱり非常によくないです、住環境もよくないし。だから、今の決まった用途地域、高度地区、それを守ってやれば、これはやはり葛飾であれば区民のためになっているはずですから、むしろ余りにも拡大解釈しないほうがいいのではないかと思います。

前に、私、ちょっと記憶が定かではないのですが、八王子のほうで、あちらのほうへ行くとなんか大学がいっぱいあります。環境を守ろうということで大手のディベロッパーがマンション計画で確認がとれた、そうしたらその高さを制限された、結局はお金で解決をつけたというふうな記憶が私にはあります。

皆さんのご意見をいろいろ話していただくのはありがたいですけれども、やはり現実にはその855戸ぐらいですか、その方の当事者の立場になって考えていただきたいと私は考えております。以上でございます。

会長： はい、どうぞ

委員： 今の点で、ちょっと話が出てきたので。

先ほどおっしゃられたことというのは、例えば高さ制限というのが今は条例でやろうという話ですが、国の法律で新たな規制ができたり、あるいは国の法制できている地区計画に基づくその指定が変わったりすれば常に起こる話であって、普通は上の階だけに負担をさせるということは余りしていないのかなというふうには聞いてはいるのです。それで、それを言ってしまうと、もはや区で独自の都市計画を考えるということ自体が難しくなってしまうので、そもそも何で区で都市計画審議会なんかやっているのという根本的な話になってきてしまうのかなという感じがしています。

例えば今、柴又地区では景観を大事にしなければいけないので特別な制限をしているわけですが、あれがいけないと言われてしまうと、柴又のあの良好な建物環境というのはなくなってしまう。それは、柴又で土地を持っている人が柴又の帝釈天の前に6階建ての鉄筋コンクリートの建物を建てたいという話をしてきたら、それはだめでしょうと恐らくみんな考えると思うのですよ。だから、大きな議論の中で、根本でそういう区が独自に制限をしてはいけないという話は恐らく大

上段過ぎる反対論なのかなと思って。もし反対することがあるとすれば、この計画の中のこの部分は特によくない部分があるという話で、もちろんそれはそれで練り直すということは十分あり得るのかなと思うのですが、今のお話はちょっと大上段過ぎるのかなというのが法律家としての私の感想です。

会長： はい。

〇〇委員

委員： 前回、区長に答申したときは、やっぱり説明が足りなかったと思うのですよね。私以外に反対の表明をした委員はたしかいなかったと思うのですけれども、そういう点で、1月27日に、私、5点にわたって意見を言ったのですけれども、改めてそれを表明させていただきたいと思うのですけれども。

その前に、ほかに高さ制限をやっている区があるということでお聞きしましたけれども、それは葛飾のように17mということで基準でやっているのでしょうか。それとも、もっと高い基準でやっているのか、それだけちょっと教えてもらえますか。

会長： はい、担当課長。

泉山街づくり・交通
計画担当課長： 基準は各区でそれぞれでございます。例えば板橋区などにおいては、一番低い高さが10m、こういったところもありますし、世田谷区などにおいてはもっと高い高さで指定をしているというところがございます。状況としては、各区でそれぞれ決めているような状況でございます。

会長： はい、どうぞ。

委員： 板橋で10mが一番低いと言いましたけれども、そうすると幾つかその地域によって基準が違うのですか。一番高いところはどのぐらいの制限を設けているのですか。

会長： はい、担当課長。

泉山街づくり・交通
計画担当課長： 今おっしゃっていただいたように、板橋であっても地域ごとに高さというのはやはり違っているというふうには聞いてございます。申しわけございません、その最高の高さについては把握してございません。

会長： はい、どうぞ。

委員： それで、意見表明を5点にわたってさせていただくのですけれど、一つは、実際にそれが効果があるのかということと、それから、こんなに短時間のあれで決めてしまうような緊急性があるのかという点があると思うのですよね。現在でも99%が5階建て以下の中低層の建物であるわけですね。確かに高層の建物も増えていきますけれども、区内の広範な部分で、先ほど不動産の方からもご意見出ましたけれども、個人の財産に直接影響を及ぼすような同一の規制をかける緊急性が本当にあるのかどうかという点が一つ問題だと思うのですね。そういう規制をやるよりは、やはり先ほど出ていたように、合意形成を得るような紛争解決の話し合いのルール、こういったものを義務づけていくとか、そういうものの対策を強化するほうが私は効果があると思うのですね。それから、先ほど来出ている、先ほど来ではないな、これは規制外の地域の問題ですね、この網をかけない地域、例えば鉄道周辺の面的な商業地域ですね、これは「優良な開発を適切に誘導し」というふうにありますけれども、実際には駅周辺の地域には何ら今回の規制では規制を行わないわけですね。要するに野放しと、既存の規制のみでやっていくということで、そういう点では

余りにもバランス的におかしいというふうに考えます。

それから、先ほど来出ている既存不適合の問題、これはやっぱりそういったものの価値の問題としては問題があると思いますし、それから、1回目は建て替えを認めるけれども2回目は認めないというのですけれども、最高でいうともう100年近く建て替えにこの規則を要するに適用するということになって、実際にこの条例がそれだけ長くある必要性が認められているかどうかということさえやっぱり疑問があると思うのですね。

それから、第4には特例の問題、今かなり特例が説明されましたけれども、我々素人にとってはもうさっぱりわかりません。やっぱり複雑過ぎるのですよね。特例をいっぱい認めれば認めるほど、その条例の効果というのはわかりにくく意味のないものになっていくので、それだったら最初からそういう特例は、本当の特例の特例以外は認めていかないというようなものにしないとだめだし、結局、その特例というのは大開発を行えるような大企業、ゼネコンとかディベロッパーが優先されるような特例であると思うので、その辺も問題だと思います。

それから、一番これが大きいと思いますけれども、地権者、区民の合意形成という点で非常に問題があると思います。関係団体への説明を行ってきたかのような報告がありましたけれども、今回は関係団体からそういったものについて意見が出ているというふうに伺っています。

それで、やっぱり何mがどうだとかいろいろな基準をつくっていますけれども、何もないところにこういう条例をつくるわけではなくて、人がいて、もう建物があって住んでいるところに規制をするわけですから、やはりその住んでいる一人一人の人たちの身になった条例でなければいけないと思うので、そういう点ではこうやって線で引いてしまうということで本当にいいのかと、それよりは個々の問題について、それを当てはめた上でどうやって解決していくのかという展望を持てるようなことまできちっと想定をした上で決めなければ、こういう決め方というのはやはり問題だと思うのですね。そういう点で、やはり今の時点でこういう計画を決定するということは時期尚早だというのは皆さんの意見ではないかというふうに私も考えますので、そのように改めて申し上げておきます。

会長： 今の件で、事務局は何かよろしいですか。

はい。

泉山街づくり・交通
計画担当課長：

何点かご意見をいただきました。

今これを導入する緊急性というか、必要性があるかというお話が1点ございました。確かに〇〇委員のおっしゃるように、これを導入しなければ例えば誰かの命が失われるとか、そういうような緊急性というのは、今回の都市計画には当然ないわけでございますけれども、ただ、まちづくり、都市計画を考えるときには、将来を見越して手を打っていくという部分もやはり必要になってくるとは思いますので、そういう面では、そういう部分での配慮というのも必要ではないかなというふうに思っています。

それから、今回、区域から抜けてしまっているというか、抜いた駅周辺の面的商業でございますけれども、これは今回の全区にかかる一律のルールを抜いたのであって、将来そこを何らかの形で開発していくに当たっては、それに合った必要なルールを当然入れていくということで区は考えているところでございます。

それから、特例が複雑過ぎるということもございますけれども、これはもうそのようにお感じになろうかと思っておりますけれども、これはるる積み重ねてきたご意見、あるいはいろいろな分析、こういった中でできてきたものだということでご理解をいただきたいと思っております。そういった面で見ると、特例が意味のないというようなお話がございましたけれども、いろいろ考えてきた結果であるというふうにご理解いただければと思っております。

あと、最後に合意形成のお話がありました。私どもも、先ほど申し上げた原案説明会、あるいは今回の付議に当たっての意見募集等で、いろいろと意見募集については苦心してきたところでございますけれども、そういった合意形成の重要性というのは、我々も痛感はしております。そういった中で、いいルールをつくっていかねばならないというのは、そのとおりだというふうに思っております。

会長： ○○委員。

委員： 私は専門家では全然ないので、もうただただ区民の立場としてお話をさせていただきたいのですが、人生の中で一番大きな買い物というのは、やっぱり住宅の購入だと思うのです。その住宅の購入をするとき、私自身もそうですけれども、例えばこのマンションが既存不適格建築物かどうかということをわざわざ区に問い合わせ、そこまでして調べたかといわれれば、そこまでして調べてはいないです。そういうことになると、ここの中に書いてあるパブリックコメントでいっぱいやってきましたよというのはちょっと違うのかなというふうに思ってしまう。そういった意味でいくと、今もすごくマンション、このところ立石でもいっぱい建ってきています。そうしたときに、葛飾区全部にかけるのはというのは、今の時期でいいのだろうかということはちょっと疑問に思ってしまう。

それとともに、この意見の中でとても気になったのは、隣接区と、それから隣接区の建ぺい率とか、それから用途地域や容積率が違っていると、例えば足立区と葛飾区の区界で違っているのか、また江戸川区との区界で違っているのか、そういったことはあるのでしょうか。その辺をちょっともう一度、確認をさせていただきます。

会長： はい、どうぞ。

泉山街づくり・交通
計画担当課長：

今、委員からご意見をいただきまして、今、全区的にかけるのは本当にその時期なのかどうかというご意見ですけれども、私どもといたしましては、先ほど少し申し上げましたけれども、都市計画的に将来を見据えてよいだろうということでお諮りをしているところでございますので、ご理解をいただければと思っております。

あと、隣接区の容積・建ぺいのお話でございますが、確かに足立区、それから江戸川区との区界において、本区のほうがいわゆる容積率が低い、そういうような隣接している地域、これは何か所かございます。

会長： はい。

委員： もちろんこういった、今までずっとこの高さ制限のことについては、もう何年もかけてやっていらっしゃるというそのご努力というのはすごく貴重なものだと思いますけれども、本当に区民の立場からすると、例えば区界に住んでいて足立区のほうが得だとか、例えば足立区だったら7階まで建てられるのが葛飾区だと5階までしか建てられないのかとか、そういった不具合とい

うのか何か損しているみたいなそういう気分になってしまうような、そういうふうな地区計画というのでしょうか、そういったことをまず改善する必要があるのではないかと思うのですけれども、かがでしょうか。

会長： はい。

泉山街づくり・交通
計画担当課長：

今の委員の区境の用途容積の格差といいますか、違いでございますけれども、当然その用途容積を決めるに当たっては、その街の様子がどうなのか、開発の様子がどうなのかということと密接に関係してきますけれども、同様の事業化されるような、例えば駅からの距離ですとかそういったものを勘案して、そこに区境だからといって違いがあるというのは、今回いろいろ調べていく中でわかったことではございますけれども、私どもとしても将来に向けては何らかの検討はしていかなければならないかなというふうには考えているところでございます。

会長： はい。

委員： すみません、最後です。

私も、何かこの今回の高さ制限、それも全地域にかけるということに関してはちょっと余り賛成しかねるなというような思いがございます。それよりも、先ほど言ったような、そういう区境というか、そういったものをまずきちんとさせていく必要があるのではないかなというのが私の意見です。

会長： はい。

委員： 先生方のご意見はわからなくはないのですが、一つ気になるのは、そもそも既存不適格というのはいかなる用途変更や法令の変更でも発生し得るものであって、例えば建築基準法が変わったとかでも既に存在していて、この高さ制限を条例化するかどうかにかかわらず、既存不適格の建物というのは葛飾区内にはたくさんあって、もちろん調べなければいけないものなのですよ。例えば道路の幅にしても、葛飾区は古い建物が多いですから、建った後に必要な道路幅が変更されたケースがたくさんあって、それはもう建っているものについては、今しようがないので既存不適格で建ったままにしているけれども、これを建てかえるときには道路を広げなければいけないというのはたくさんあるわけです。

住宅というのは、皆さん区民の方は素人が多いのでわからないというのはもちろんわかるのですが、しかし、それは専門家が必ず入って説明をする形になっていて、建物を建てるにしても専門家の人が設計をしたり、建築申請をしたりして、その中でどういう法規制がかかっているのかというのをちゃんと説明してくれる。その上で計画を立てるといって、設計図をつくるという話になるので、複雑な規制になっていても必ず専門家の意見が通るので、おそらくそれは対応できないということはまずないのですよ。だから、どこの区でも、この高度地区、どこがどの高さなのかということはかなり複雑な指定をしています。

板橋区のケースが先ほど出たので、今ちょっと板橋区の例をネットで見てみたのですが、葛飾区では駅周辺は制限の対象にしていませんが、そういうところは板橋区では40m、45m、60m、指定なしという形でもう少し細かく区切っています。ただ、住居地域はほぼ、10m以下、17m以下、22m以下で大体の地域が覆われています。おそらく板橋も葛飾も比較的一戸建て需要の多い地域なので、せっかく一戸建てを買ってみたところ、裏に6階建てのマンションが建

ってしまったということ避けたいという住民が多かったのだらうと思うのですね、板橋区においては。だから、そういうところでいきなり60m、70mという建物が建つと、せっかく一戸建てを建てて良好な住環境の中で快適な生活をしようと思ったら、南側に高い建物が建てってしまったというのを避けたいという思いが強い住民が多かったのだらうと思うのですね。それは、そのじゃあ高さ規制があったら60mの建物を建てようという業者はわからないままうっかり建ててしまうことがあるかという、そういうことはまあないわけですよ。既存不適格であれば多分不動産を買うときに不動産業者はそれを説明しなければいけないはずですので、わからないまま買うということはまずないと思うのですね。そういう意味です。

会長： はい、どうぞ。

委員： 今、〇〇委員のお話のとおり、確かに法律が変われば建築基準法の改正によっても、今まで適格だったものが不適格になるということはよくわかるのですけれども、ただ、それが今回の場合は、区がかけることによって変わるので、多分皆さんのご意見は、区がかけるものであるから区は十分に区民に周知して、なおかつ理解を得ていただいた上じゃないとおかしいのではないかと。例えば、建築基準法の改正によって、区がどうこうということはなかなかないと思いますので、今回の場合は、区がこの縛りをつけることによって既存不適格になってしまう建物が、855棟ですか、1棟10人ずつ入っていても8,000とか1万とか、そんな人たちが影響を得る。私、ちょっと自分の講演会のときに、役員さんが集まったときに、こういうことが起ころうとしているのだけどという話をしたときに誰もそれを知らなかった。建物の所有者しかり、実際に高層のマンションに住んでいる住民の方も知らない。実際に今回の中でも、パブリックコメントをやりました、ホームページでやりましたとはいってはいますけれども、なかなか区民の知り得る本当に最善の方法でやったのか、実際に何世帯の方がそれに対応するかということもわからないような状況で今話は進んでいて、例えば今日、これが議案として通れば、それが実際に法になったときに、じゃあ区民の皆さんがどのように思うのか、そんな話知らなかったということがないように十分に周知していただきたいということが、大きな話かと思うのですけれども。ただ、この話は何年間もやってこられて、またここに来てこのまま先延ばしにしてしまっているのかということ、非常に問題があることだと思います。現実には都営住宅の今工事が発注がなくなってしまう状況、不動産関連の方も現実にはその土地を買って何階建てまで建てられるかがどうかわからない状況で、停滞してしまっている状況だと思いますので、確かにすぐに結果を出すことは余りいいことではないかもしれませんが、私はこのままただらと先延ばしにして、また何年後かにということは、その間そういったものがストップしてしまうという業界の問題もありますし、確かに先ほど来出ていたとおり、大きいものが建てばその北側の方には迷惑がかかるということは非常によくわかります。ただ、私も建築士として今も設計したりしていますけれども、建築基準法にのっとって、1種高度、2種高度、そういった高度地区がかかっているところをクリアするため、また日影規制をクリアするって非常に大変なことがあって、クリアされているものにまたプラスして絶対高さをかける必要が本当に出てきているのかどうか。確かにそもそも論で、そんなことを、よしあしを話をしたら、都市計画審議会って何なんだよって話も確かにあるかと思いますが、今回は区でかけ

る規制なだけに、区の人、区民の皆さんにより理解をいただいた上で判断していただきたいと思
いますし、その判断をいつまでも先延ばしすることのよしあしも考慮していただければと思
います。

会長： 先ほど来から高い建物、今回高さ規制ということで高層集合住宅とかがどうもイメージされて
いるのですが、最初にご説明があったように、5階建て以下の建物が99%というのがこの区の建
物であるとすれば、高層が1棟建つとそれよりも低い建物が99棟あると、6階建て以上が1棟
建つとそれの99倍くらいの建物がその周りにはあるというような市街地を、どういうふうに良
好な市街地として整えていくのか。高層の方も低層の方も等しく享受できるような住環境を整備
していくか、それが都市計画審議会の使命といわれれば使命だと我々は考えてきたのだと思うの
ですね。だから、そこをどういうふうに考えていくかということで、今回私は、もう最初から、
5年前から、特別委員会にかかわってきたのですけれども、要は高さを規制するというのは目的
ではないのです、手段なのです。

特例措置というの、目的ではなくて手段なのです。なぜ特例措置というものを手段としてたく
さんつくったかというのは、なるべくよりよい環境を形成していく、高層建物の環境もよくなる
し、周辺の低層住宅にとっても影響をなるべく少なくするという建て方をさせていただこうとい
うのが、その特例といっているものです。それを、こういう建て方がいいのではないでしょうかと
いうモデルを、いろいろ考えたというのが我々の特別委員会で検討してきたことだろうと思っ
ています。そういう意味で、高層が低層にどういう影響を与えているのか。この問題がですね、圧
倒的たくさんの低層の建物にお住まいの方に今回の規制、高さの問題というのはどういう影響を
与えるのか、集合住宅で高層建物にお住まいの方にどういう影響を与えるのか。それはイーブン
に、ぜひとも公平に考えていただくということが都市計画審議会としては大事なかなと思っ
ておりますので、残り余り時間はないのですけれども、もう少しいろいろな方からご意見を伺えれ
ばと思っております。いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

委員： 私は、基本的には、区のような絶対的高さ制限も必要だろうと思うので、基本的にはこ
ういう形で議論が進められてきたことを評価したいと思うのです。ただ、私、委員になってこの
議論に参加する機会がなく、実はついこの間委員になって、肝心の前回の委員会もほかの委員会
とぶつかって出席できなかったのも、もし間違っていたらお許しいただきたいと思うのですが、
基本的な姿勢として、本当に良好な住宅、今、会長さんがお話になったように、99%低層住宅
地域で、ぽこぽこぽこ高い住宅が建っていくことによって、葛飾区の住環境やまち並みがど
うなるかということを考えて、この規制が近々必要かどうかという観点から議論されたはずだろ
うと思うのですね、私、想像するに。そうだとすると、その出発点が間違っていなければ、問題は
具体的な高さだとか規制の仕方だとか、それから例外的な措置をどうするかという議論になるは
ずなのですが、どうも今皆さんのお話を聞いていますと、大多数の人が反対で、どうも時期尚早
というのだけれども、私的財産権の担保価値や、それから土地の評価の問題なんかも気にされる
ようになると、これはもう当然短期的には起こり得るので、先ほど出ていたように既存の不適合
建物、これは法と条例の違いがあっても国の規制があれば評価が一時的には下がったり上がった

りする。私なんかの感じでは、区の方針が正しくてきちんとした30年後、50年後の街づくりの企画をもとに絶対的な高さ制限をした場合に、短期的に多少土地の価格の、極端に言えば、よその区の例は、ほとんど土地の価格に影響がないと事務方は説明していたけど、あったとしても僕は問題はないと。それはまあ、抽象的な公共の福祉で私的財産権を制約するのではなくて、かなり突っ込んで具体化した形で財産権を制限しているので、それは当然、別に地上・地下に及ぶ財産権も、地上を無限、地下も無限なんて誰も考えていないわけですから、それと同じ発想で、ある程度価値が下がっても当然だろうと、むしろもしそういうことが起こっても。ただ、葛飾区が、こういう周辺の、それこそ都心のまち並みと違ってよい住環境の、中層あるいは低層の住宅が混在というよりも比重の大きい地域としていいまち並みをつくっていくために必要ならば、時間がたてば全体としては、葛飾区の地価も上がるし、レベルも上がるというふうに感じるので、問題はその出発点のところを皆さんがどう考えるかだと思うのですよ。で、もしそうだとすれば、それは先ほど〇〇委員さんが言ったように、今すぐどうこうするって緊急性はないと思います。ただ、それから世界の景気動向を見ても人口減社会が来るからしばらくそういう心配はなさそうですけど、何らかの拍子で葛飾とか江戸川に人口が集中してくるような事態が生じた場合には、やはり手を早目に打っておけば葛飾のまち並みや住環境が損なわれるような建物の建つ心配がなくなるわけですから、だから基本的に僕は賛成したいと。

ただ、お話し聞いていても一つ気になるのは、事務方にお尋ねしたいのですが、条例で財産権を制限するような形になるので、今までの手続で、確かに例えば用途地域の変更なんか5年、10年、みんな説明会に出てくれといたって誰も出てこないのですよね。で、決まると文句言うのですよ、うちの地域は何で隣の江戸川区と道路を1本隔てて違うのだとみんな文句言うのですよね。だけれども、そういうことを考えるとなかなかやってもこれで十分ということにはならないけど、法の規制ではなくて葛飾区独自の条例で財産権を何らかの形で制約するので、もっと区民の皆さんに徹底して周知されることが必要ではないかと、そのことは非常に気にかかるので、そういう意味では時期尚早でももう少し結論を先送りするというのには、僕は異存はありませんので、今日、ここでもって結論を白か黒か出すのにはちょっと疑問を感じるのです。ただ、基本的な姿勢としては僕はこういう形で早目に何らかの区の方針、独自の方針を、葛飾区の将来をどういうふうを描くかというのをつくってほしいなとむしろ思いますので、そのことだけ。

役所のほうでももう少し徹底して区民に知らせる方法を考えられますかというか、そのことだけちょっとお答えいただければと思います。何か方法を。

会長：

はい。

泉山街づくり・交通
計画担当課長：

今、委員のお話にございました区民の方への周知、これはどういう影響がそれぞれの方にあるのかという意味では非常に重要なことだと思っていますし、区としてもそのように考えてございます。

周知の方法でございますけれども、先ほど申しましたようなさまざまな問題、あるいは説明会、これもまた地域を区切ってやるだとかということで、今回このルールを導入においては、現時点では全域にかけるという前提に立った上ではやれることは事務方としてはやってきたというふうには思っていますが、思いますが、ただ、今お話のあったように、それであっても全ての住民が

そこに来ていただいているわけでは実際にはないと、むしろ来ていただけない人のほうが多いかもしれない、そういう状況はやっぱり懸念していかなければならないというふうには思っています。

会長： はい、どうぞ。

委員： ちなみに立法過程論というのを結構研究しているほうなので、いかなる広報が必要なのかというのは国のほうで大分いろいろ研究はしているのですが、ただ、実際問題として何ができるのかという話になると、マスメディアやネットを通じた広報、あるいは郵便等で広報を届ける以外のことというのは、現実問題として難しいのですよ。それは、今回のこの条例、この高さ規定だけがそうというわけではなくて、例えば葛飾区では毎年たくさんの条例がつけられていると思いますが、じゃあほかの条例が告知されているかということ、されていないのですよ。

私、普通の区民として暮らしている分には、ほかにどんな条例がつけられたのか知っているかと思ったら、まあ知らないのですよ。この高さ規制については早い段階で専門家委員として加えていただきましたから知っていますが、じゃあ今年1年どんな条例がつけられたか、じゃあ条例が可決される前に我々に周知徹底されているかということ、されていないのですよね。だから、そういう意味では、もし今回のこのケースで区民への周知徹底が足りないということであれば、それは、この条例についてのみではなくて、全ての条例についてつくる前にどれだけの声を区民から聞けるのか、その前に区民にどれだけアピールできるのかということを考えていただきたいということがあって、この条例だけ特に周知徹底がなされていないという話になると、それは恐らく違うのだと思いますし、この条例だけ特に周知徹底する必要があるのだという話があれば、それは違うと思うのです。

そういう意味では、議員の皆様が今回のこれでは足りないのだという意識を持たれたのであれば、ほかの条例についても同じように、いかに事前に区民の方に周知徹底をしてその声を聞くのかということも考えていただければというふうに思います。

会長： ほかにいかがでしょうか。もうほとんど時間はないのですが、こういう機会です。

はい、部長どうぞ。

玉川都市整備
部長：

都市整備部長でございます。本日、いろいろご議論いただきましてありがとうございます。

今、最後に〇〇委員からお話しいただきましたけど、正直、一部長が少し偉そうな話ですが、実は行政の力が試されている案件であろうかなというふうに、多分、今の区の管理職、後ろにもいますけれども、単にこの件、一つの例示でございますけれども、重く受けとめさせていただいています。我々としては葛飾区を良いまちにしたい、非常に抽象的な表現ではございますけれども、住んでいる方々に満足していただきたい、より多くの方に葛飾区に住みたいと思っただけのようなまちづくりを目指して、その一つの方法としてこの計画をこれまで検討してまいりました。もちろん、中林先生を初めとして、特別委員の先生方にも長年にわたってご苦勞をおかけしてまいりました。

今日の議論、今回この審議会に付議させていただきましたが、いろいろこれまでの検討経過、それから今日のご議論を聞いている中で、区全域にかけることの周知であるとか、あるいは住んでいる人、低層に住む方、あるいは新しくマンションに住む方、それぞれの方々へのどうご理解を

求めるかということ、やはりそれは非常に大事なのだろうなと思っております。そういったことも含めて、本当に方法論として、先ほど出てきた「手段」というお話がございましたけれども、手段として区全域に一律にこういう形での新しい規制をかけるということも含めて、もし差し支えなければ少しお時間を頂戴して、余り時間をかけるなというお話もいただきましたけれども、お時間をいただいて、少し検討させていただければと思います。

皆様には大変恐縮ではございますけれども、もしよろしければ、お願いでございますが、本件、本日できれば持ち帰らせていただいて、本日、継続審議という形で、区のほうに今日いただいた議論も含めて検討するお時間をもう少しいただけないでしょうか。そういったお願いをさせていただきたいと思います。

会長、いかがでございましょうか。

会長： 今、担当の事務局のほうから、そういうようなご意見がありました。本日、議案として出された案についても、もう少し工夫の余地もあるかもしれませんし、もう少し分かりやすくしていただくのが何よりも多分大事だと思うのですね。

それから、既存不適格という問題もまだまだいろいろ誤解があるように思っています。いろんな形で既存不適格というのがあるのですが、用語はきついですけど、ペナルティーが課せられるわけでも、それには住むなというわけでも何もないのですね、そういうことは。ただ、次に建てる時には、新しい基準に合わせてくださいねというだけの意味しか本来ないのです。その基準に合わせてというのも難しいケースがいろいろあるかもしれません。本来の目的は、より良い環境をつくり、周辺も開発当事者もその建物も住みやすくなるのが目的ですので、そういう工夫をいろいろしていく結果として、だんだん特例が増えてわかりにくくなってしまったかもしれません。あるいは、こういう制度というのはいつから発効するのか。つまり、いつから効力を持つのか。これがまたいろいろ問題を引き出すのです。例えば、今もう建て替えようと計画しているのに突然、今日からだめですと言われれば、もう全て計画が狂ってしまうわけですね。そうすると、例えば港区では、合意形成の難しい分譲マンションの建て替え計画については、告示から5年以内に建て替えがきちっとできる。先ほどの17条ですかね、それに合わせて合法的に、正規に建て替えるという計画の場合に、5年以内なら認めましょう、ということではいわば新しい制度の効力を発する期間を延ばしているのですね。その間にこれまでの議論してきたことを無にすることなく建て替えをしてくださいというような猶予期間を設けたりという事例もありますので、そうした点も含めて少し、今日議案を出した当事者ではあるのですが、事務局からもう少し検討させていただきたいというお申し出もあったということでございますので、形としては継続審議ということで、少なくとも今回白黒をつけるということではなく、より良いものを、かつ周知その他も含めて検討していただくという時間を少しいただく、そういう継続審議という扱いをとらせていただくということでよろしいでしょうか。

(「はい」との声あり)

はい。

委員： 少し時間をいただいて先に延びるということで、今回この案を出したことによって既存不適格建築物が出てくるということなのですね。これでしばらく検討する時間に、延ばしている間に、

この既存不適格になる建築物はどんどん増えるのでしょうか。止めておけるかどうかという、増えないという見込みなのか、止めている間にどんどん増えてしまうのかという、そこがちょっと心配なので。

会長： はい、どうぞ。

泉山街づくり・交通
計画担当課長：

今のお話でございますが、都市計画として発動しなければ、既存不適格建築物の増加をとめるというのは難しいかと思えます。ただ、先ほど部長が申しましたように、一旦事務局でもろもろ検討いたしますけれども、その時間も速やかに、なるべく早くしたいというふうには考えてございます。

会長： よろしいでしょうか。

それでは、皆さんの意見をいただいて、この議案第121号、東京都市計画高度地区の変更については、本日の第51回都市計画審議会では結論を出すことなく、継続審議としてさらにより良い仕組みとなるように検討していただくということとしてもらいたいと思っています。区の方には、今回この審議会で出たご意見も踏まえ、しっかりと検討していただきたいというふうに思います。

では、今回この議案121号につきましては、継続審議ということで処させていただきます。ありがとうございました。

それでは、ほかに質疑がなければ、本日の都市計画審議会は以上でございます。ありがとうございました。

事務局より、連絡事項がありましたらお願いいたします。

事務局： 本日は、貴重なご意見をいただきましてまことにありがとうございました。

次回の都市計画審議会の予定でございますけれども、来年2月の開催を予定してございます。現在、日程調整中ですので、詳細が決まりましたらその都度、各委員にはご連絡をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

以上でございます。

会長： それでは、本日、貴重な時間を割き、また慎重なご審議をいただきまして、まことにありがとうございました。

では、これにて本日の都市計画審議会を閉会させていただきます。ありがとうございました。