

第6回 特別委員会 議事概要

1 日 時

平成24年3月29日(木) 10:00～12:00

2 開催場所

区役所703会議室

3 出席者

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

(事務局) 情野街づくり計画担当課長ほか街づくり調整課職員3名

4 議 題

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

5 会議資料

資 料 1 第6回特別委員会 説明資料

参考資料1 ケーススタディ図面集

参考資料2 設定した大規模敷地第一段階緩和の定量的基準案と既存指導要綱、許可
要綱基準の比較

参考資料3 練馬区：特例手続きフロー、草津市：建築物浸水対策に関する条例

参考資料4 第5回特別委員会議事概要

議題（１）建物高さ誘導手法導入にあたっての検討

事務局より、資料１：１頁～２０頁について変更点を中心に説明を行った後、質疑を行った。

（委員長）

- ・今回新たに加えた箇所はどこか。

（事務局）

- ・①②は変更無く、③の部分で、８頁の１番目の「・」の内容と３番目の「・」の内容を加えた。

（委員長）

- ・前回の議論を前提に、順番を変えずに文言を少し訂正した。とくに、③の部分で、１番目と３番目を追記した。
- ・導入にあたっての目的ということで、何の為に高さ規制を行うのかという部分ですが、ご質問或いはご意見をお願いしたい。
- ・大体これまで議論してきた内容が盛り込まれている。①は良好な居住環境を保全するということ、②は良好なまちなみを誘導する（作っていく）③は良好な開発を適切に誘導する、そのことを手段として、安全で活力やにぎわいのあるまちを誘導する。特に安全という問題、良好で優良な開発を誘導するために特例の運用を適切に行うという部分を強調した。
- ・具体的にどのように誘導を図るのかについては、次の資料の説明をお願いしたい。

議題（２）建物高さ誘導手法導入案の検討

事務局より、資料１：２１頁～５１頁について変更点を中心に説明を行った後、質疑を行った。

（委員長）

- ・大きくは高さの取り方に変化を持たせ、面的商業地域は高さを３．４ｍから４．０ｍに変えたことにより、面的商業地域とその他の商業地域で同じ容積率でも２段階の高さ規制という考え方が出てきた。
- ・５１頁は、方針案－１、方針案－２（商業地域に高さ制限をするか、しないか）についてメリットを中心に比較し文言を考えた。

（事務局）

- ・議事次第では、（１）（２）（３）とさせてもらっているが、今回の委員会では５２頁以降の特例の運用を中心に議論をしていただきたく、５１頁までは変更点を中心に説明をさせていただいた。

（委員）

- ・５１頁の表現は割と分かり易くできたと思うが、これはまとめなので、この部分だけを読む人にとっては前提が分かりにくいので、方針１、方針２のタイトルの下に「制限の骨格」のような部分を設け、基本的にどういう制限がかかるか書いた方が良い。例えば方針１は高さ６０ｍを超える建築物についても高さの制限を設けない、方針２は高さ６０ｍを超える建築物については一旦制限し一定の条件を満たす建築物については建築可能とする、等のように両案の意味の

違いを表記する。

- ・変更した部分ではないが、前回の委員会で方針1と方針2を両方提示する際にどう説明するかが非常に重要だという議論があり、それを受けて11頁から16頁で両案を書き比べている部分があるが、誤解を生じそうな表現になっているので、再考していただきたい。
- ・どういう点で問題があるかという点、方針案-1は都市マスに則してやるという事が書いてあり、方針案-2も2項目（16頁下段）に少しそのようなニュアンスで書いているようだが、良く読むと都市マスと少し合わない状態になるが優良開発の誘導により、それに近づけるというニュアンスになっており、そこが一番気になっている。
- ・方針案-1にも方針案-2にも共通の事が書いてある。都市マスに則して考えると、商業地域の現状に対するコメントのような共通の認識みたいな話とか、両案に共通する考え方は先に書いて、そのうえで、面的商業地域に高さ制限を行う場合に、その部分は特別扱いをするというのは共通だと考えている。その特別扱いの仕方が、方針案-1では制限しない、方針案-2では制限するけれども一定の条件を満たせば建築可能ということ、それはなぜなのかということを書く。すなわち、共通認識があって2つの違いが後に来るとするのが良い。

（委員長）

- ・1点目はたしかにこの表だけを出してしまうと何の事やらというところがある。どこが違うのか、方針案-2の場合には特例の運用の側面が強調され、それによってより良好なまちを誘導するというような表現を工夫する。
- ・11頁～19頁にかけては、いろいろ議論し書き込んでいった為に少し分かりにくい表現になっているので、9頁、10頁のそもそもという部分をきちんと位置付けたうえで、方針案-1、方針案-2の違いを再度整理していただきたい。
- ・両案とも都市マスを実現するという目的は共通であり、その大きな枝の一つが面的商業地域の扱いである。
- ・小見出しの付け方などが両案で異なったりする部分も誤解を生じやすい理由かも知れない。

（事務局）

- ・そもそも都市マスの実現を目指すというのは共通の目標であり、その中で両案にどのような違いがあるのか、また、なぜそのような配慮をする必要があるのかという点を再度整理したい。

（委員長）

- ・パブコメ時には、webには全文掲載かも知れないが、配付用や説明用に使う要約編のイメージを整理していただきたい。

（事務局）

- ・次回の委員会には、パブコメで広報に載せる内容を含めて資料を提示する。

（委員）

- ・方針案-1と方針案-2について、両案併記という形式のなかで、方針案-1において、お花茶屋、綾瀬駅の南側等全ての駅前が除外されているが、広域拠点の駅前だけを除外する案は無

いのか。

- ・また、小さな駅の周辺と拠点駅の周辺が同列に位置付けられている事に関して、このような案に至った経緯も含めて記述しておかないと、区民には分からないのではないか。
- ・方針案－２は分かりやすいが、方針案－１はもう少し説明の余地があるのではないか。

(事務局)

- ・確かに議論の中では、広域拠点のみを除外するという案も検討してきた経緯があるが、今の記述をみるとこの２案だけを検討したような印象を受けてしまう。どの程度書き込めるか分からないが検討したい。

(委員長)

- ・聞き方として、２案にするのか、その折衷案も提示するかという事と同時に、拠点駅周辺（金町、亀有など）とその他の駅周辺（お花茶屋、綾瀬など）では、指定容積率が３段階くらい違って、同じ商業地域でも中身はかなり違うという事が理解された上で比較しないと誤解は生じる。規制をはずす、はずさないといっているその中身がそもそも違う。
- ・ケースを考え出すときりがないので、聞き方としてこの２案以外に何かありますか、という聞き方になるのか。

(委員)

- ・方針案－２についても、許可基準の内容が拠点駅とその他駅では違うという事も考えられるので、かなりのバリエーションは多数存在する。
- ・したがって、典型的な案を２つ提示し、それぞれについて中間的な案は考えられるというコメントを添えた方が、見る方も分かり易いと思う。

(委員)

- ・専門家が議論するときはこれでも良いが、区民に出す場合には複雑にすると余計議論が複雑になって理解してもらえない事もあるので、柳沢委員の意見は良いと思う。

(事務局)

- ・事務局で整理し再度相談させていただきたい。

(委員長)

- ・次回の委員会で、どんな形で広報に出すかという事を再整理して報告していただきたい。
- ・何が同じで何が違うのかというのを示す事が一番肝心で、その次に選択肢を示す。
- ・議事を進め、葛飾区における特例の運用について事務局より説明していただきたい。

事務局より、資料１：５２頁～８５頁について変更点を中心に説明を行った後、質疑を行った。

(委員長)

- ・大きくは既存不適格と大規模敷地の特例である。既存不適格についてはこれまで少し議論をし

てきたが、大規模敷地については本日ようやく全貌が見えてきた。

- ・いま話を聞きながら、既存不適格にも第一段階の大規模敷地の基準が適用されてなおかつ、既存不適格というケースがあり得るのか。現状でなければよいのだが、そうすると、条件の敷地を下回らないという点が気にかかる。
- ・いずれにしても、大規模敷地の商業地域で500㎡以上であって、現状より大きな敷地にするようにというのが良いのではないか。
- ・方針案－2が適用された場合、商業地域で若干そういうケースが発生する可能性がある。
- ・これは可能性があるか否かチェックしておく必要がある。
- ・52頁以降が既存不適格だが、以前にも議論があったように、特定の建物が既存不適格であるか否かをラベリングするのではなく、問い合わせがあった時に既存不適格かどうかを確認する。
- ・葛飾区の場合の考え方は具体には60頁に示され、分譲マンションとその他建物で若干条件を変えている。

(委員)

- ・建替えが困難であると特定行政や区長が認定した場合というのは、具体にはどのようなケースを想定しているのか。分譲マンションは比較的イメージしやすいが、その他の建物ではどのようなケースが該当するのか。

(事務局)

- ・事務局としても、まだ確定している段階ではない。
- ・先日も、東京都と調整会議をもったが、分譲マンションとそれ以外で区分している事例は今までに無いという話があったし、条例上もそれを理由に区別するのは難しいという意見もあり、今後更なる検討が必要と認識している。
- ・具体的には、変形敷地などで容積活用がプラン上困難な場合ということになるのではないか。

(委員)

- ・周辺住民という表現がたびたび出てくるが、周辺住民の定義や範囲をある程度はつきりさせておく必要がある。
- ・中高層集合住宅の紛争条例でいう関係住民なのか、まちづくりの視点でいう周辺住民なのか等が考えられる。

(事務局)

- ・関係団体との意見交換でも、範囲を建物高さの1Hなのか2Hなのかを明確にしないと、それ以外の区域の住民から意見が出てトラブルになるという可能性があるので、きちんと基準を示して欲しいという意見があった。
- ・紛争予防条例でも2Hというのがあるので、第1段階の緩和であれば2Hで良いと考えるが、緩和程度が大きくなると2Hで良いかどうか検討が必要である。

(委員)

- ・原則として、意見を出しに来た人は拒めないと思うが、行政として関係住民の範囲を示さないといけない。

(委員長)

- ・紛争条例で指定した範囲を基準にする。それを上回るようにするか下回るようにするかは、合わせる方が良く考える。

(委員)

- ・規模の大きな物はお知らせ看板設置を義務付け、その後に紛争予防条例で1H、若しくは2Hの範囲の住民に対して説明会を行うようになっている。

(委員)

- ・そういうことは、資料の中にきちんと整理しておかないと第三者に分からない。

(委員長)

- ・ただ、話がややこしいのは、説明用の図面が本当にそれで設計するかではなく、まず高さ規制の緩和特例が適用されるか否かを図るための図面であり、形が決まっていない段階で話をしなくてはいけないところが、これまでのものとは違う部分である。計画当初は、緩和を受けようとする高さの、1H以内の関係権利者が対象となるのか。

(委員)

- ・その場合は関係権利者も含む。

(委員長)

- ・さまざまなケースが想定されるが、さきほど柳沢（厚）委員から指摘のあった、指定した高さの範囲で建替えが困難であるケースで、かつ、下記の条件すべてに該当するという条件のなかで、一番気にかかっているのが、現在の敷地面積を下回らないという部分で、都市計画道路などの拡幅整備で敷地が否応なく切られる場合は敷地が下回る訳だが、何か救済措置があるのかどうか。
- ・今の計画は、性悪説に立ちミニ開発はさせないという意味だと思うが、公共事業に伴い敷地面積が小さくなり延べ面積も少なくなるケースで、本体は後退し、拡幅部分だけ撤去可能な規模構造で出来ているような場合である。
- ・現状の敷地面積を下回らないという具体的な内容を考えておく必要がある。

(委員)

- ・都市計画道路の整備率はどのくらいか。

(事務局)

- ・約60%である。

(委員)

- ・商業地の場合でどの程度が該当するのか調べておいた方が良い。

(委員)

- ・自動車販売のディーラーなどで計画道路の部分にS造で、その後ろに接続したRCの建物が建つというケースもあった。

(委員長)

- ・既存不適格のなかで、敷地が下回らないという一義的な表現にしてしまうと困る状況が存在するかも知れない。

(委員)

- ・それは、ア、イ共通である。
- ・いわゆる、既存不適格に関しては法改正があり、公共事業で減少した場合には、敷地面積は従前と同じと見なせる。例外扱いができる。
- ・63頁の、集合住宅の建て替えを「阻害」することになるためと書いてあるが、建替えに際しての合意形成を困難にするというような趣旨に書き換えた方が適切である。

(委員長)

- ・ダウンゾーニングしているわけではないので、基本的には延べ面積は敷地と容積率に応じて確保される。高さを制限することで建ぺい率が高くなり、合意形成が難しくなる。
- ・次に、今後優良なまちづくりを誘導する上で重要となる大規模敷地の特例に移りたい。
- ・基本的には2段階で評価を行う。第1段階では定量的な基準を示し迅速な手続きを行い1ランク上の高さに緩和し、第2段階では第三者機関による総合的な評価により2ランク上の高さに緩和する。
- ・64頁の表2-25は、第1段階に適用する定量的基準が示されている。

(委員)

- ・敷地の規模、形状、建物プランによってこの数値が妥当でない場合がありそうな気がする。
- ・例えば、接道長さについてみると、敷地が整形な長方形であれば問題ないと思うが、不整形な敷地の場合、実質的には十分な接道長さだが1箇所だというのが満たせない場合は想定される。境界からの離隔にしても、この環境でそこまで求める必要が無い場合もあるかも知れない。
- ・調整過程のなかで、それを満たせない場合で周辺環境からみて妥当な場合であれば、その数値を動かせるようにしておく表現しておいた方が良いのではないか。
- ・機械的にこの基準を運用してしまうと、実際の設計の中で意味のない要求になっている場合も想定される。

(委員)

- ・木造密集市街地ではそういうケースも想定される。

(委員長)

- ・第1段階は定量的に迅速に処理できるようにというのが趣旨であり、緩和基準を緩和する(やむを得ないと判断する)場合には、第2段階の総合的評価を適用するという事で対応してはどうか。

(委員)

- ・それもひとつの判断だと考える。

(事務局)

- ・事務局としても、定量的判断が出来ないような場合には(緩和基準を緩和する)、第2段階を適用する方が、制度の趣旨には合っていると考える。

(委員長)

- ・その時さらに行政判断で、第1段階に適合する場合には、説明会は開催しないなどの対応ができるというのはあり得るのではないか。

(委員)

- ・第1段階の緩和は、第2段階よりも軽微な手続きにするというのにはあり得る。
- ・65頁の緑地の整備にある「天空の場所」とは何か。

(委員長)

- ・屋根のない場所という意味ではないか。

(事務局)

- ・他区の事例で、ピロティ部分などに緑地を確保し枯れてしまうケースもあったようである。

(委員)

- ・承知した。

(委員長)

- ・第1段階について、適用基準を満たせない場合があり得るので、その場合には、第2段階の第三者機関を通す(報告だけでも良いかもしれない)という手続きを経る。
- ・手続きを経てという場合には、第2段階を指す。
- ・66頁の大規模敷地の特例対象の敷地規模だが、第1段階を適用する規模を商業500㎡、木密1000㎡、その他1500㎡に切り下げたというのは緩和したという事で良いか。

(事務局)

- ・入口はできるだけハードルを低くしようという前回の委員会の議論を踏まえ、検討により設定した。

(委員長)

- ・業務量がどのくらい発生するのか、人が足りるのかという懸念もあるが、なるべくまちづくりの話し合いの場を増やし、より良いまちづくりを誘導するという当初の目的に近づくために、敷地規模を可能な範囲で小さく設定している。
- ・67頁が第2段階で、第三者機関による総合評価方式の基準である。第1段階とは敷地規模が若干異なる数値になっていて(住居系2000㎡)、大幅な高さの緩和を求める場合にはこの数値を適用する。
- ・商業地域へ導入しない場合に決まると、この表のなかの商業地域の部分が無くなり、高さ規制の当該部分(60m)がなくなるということで良いか。

(事務局)

- ・そうである。

(委員長)

- ・図解すると68頁の図のようになる。第1段階と第2段階の中間に、第1段階の条件緩和による場合というのが加わる。

(事務局)

- ・69頁の密集エリアについて、既に整備地域に指定された部分と、都市マスの中で基盤未整備の復興型重点整備地域を併記した案としている。
- ・木造密集地域を全体として見る場合には、都市マスでのエリア設定に合わせた方が良いと考えている。

(委員長)

- ・これは他の区には無い葛飾オリジナルな話で、都市マスの震災復興まちづくりの方針で、復興時には、この部分は基盤整備を考慮した再生のうえに、どのような建築物が建つのかという区域になる。(震災復興時には現状の敷地であるという保証はない)
- ・そういう区域内であって、震災時ではないけれども、基盤整備や防災に貢献することを前もって評価し高さを緩和する事で、基盤整備の促進(前倒し)を誘導するという趣旨である。
- ・特例で門戸を広めることで、まちづくりに必要な区域での契機が増えるのであれば、その門戸は広げておいて良いと思う。ただ、広げるとこの区域自体は固定的に設定されてくる。基盤整備地域も密集市街地を含めて対応するという事で良いと考える。

(委員)

- ・それはどこに効いてくるのか。

(事務局)

- ・66頁の規模に効いてくる。

(委員長)

- ・第1段階でいうと、1500㎡が1000㎡になる場合がある。

(委員)

- ・69頁のエリアはいつ頃定まったのか。また、区民に周知されているのか。

(事務局)

- ・平成23年7月の都市マスの改定時に「震災復興まちづくりの方針」というのを掲げ、そのなかで定め公表したものである。
- ・ホームページなどで公開し、説明会なども開催したが、多数の区民が認知しているという状況にはない。

(委員)

- ・葛飾区は河川が多いので、干満の差により、満潮時には河川水位より宅地が低くなる。今の復興まちづくりの区域には中川の蛇行している部分に絡む場所が少ない。

(事務局)

- ・震災復興まちづくりの方針は地震を想定して区域を定めたが、今回の計画では、浸水高さ以上に地域住民と共有できる部分を設置した場合に高さを緩和するなど、水害に対しても見えるようにしている。

(委員長)

- ・85頁に書かれている。この報告書で都市マスの震災復興まちづくりや水害に対する配慮と高さの緩和を盛り込むのであれば、報告書の冒頭の部分(2、4、6頁等)で、前提条件となるように記述しておく必要がある。

(委員)

- ・69頁の図で、新小岩のところが木造密集に含まれているのはなぜか。

(事務局)

- ・現状の整備地区になっている部分が対象になっている。

(委員)

- ・駅の南側はかなり整備されたのか。大勢に影響はないが。

(事務局)

- ・耕地整理が入ったエリアが一部あるが、それ以外の部分は未整備のエリアである。

(委員長)

- ・商業地域も全域適用となれば緩い方、1000㎡が500㎡にシフトし適用される。

- ・商業地域が一部適用になった場合も、路線的商業エリアは残る。
- ・仕組みは全域規制を前提に考える。

(委員)

- ・67頁に「第三者機関による総合評価」という表現があるが、具体的に適用される基準はあるのか。

(委員長)

- ・数値は記載されていないが、66頁の表2-27に、こういうことに配慮していると認めると、2ランクの緩和が受けられると書いてあるが、これだけでは具体性が無いので、運用に際してはガイドラインを作った方が良い。

(委員)

- ・66頁の表で、「デザイン」という表現が有るが、色や形など多義的なので必要なのか。
- ・反射性のある素材の使用を制限するなど合わせて考えていただきたい。

(委員長)

- ・地球温暖化配慮については、「葛飾区民間建築物環境配慮ガイドライン」のような記述があるが、景観に関してはそういうガイドラインは無いのか。

(事務局)

- ・葛飾区では景観計画を策定していないので、東京都景観計画が基準となる。

(委員長)

- ・荒岡委員ご指摘のように判断が難しい。

(事務局)

- ・どういう項目が該当するのか。色や屋根形状など東京都景観計画なども参考にガイドライン的な内容を示せるようにしたい。

(委員長)

- ・目的の一つが「街並み景観の形成」と標榜しているのだから、街並みガイドラインは策定する必要がある。
- ・次の大きな課題は「景観行政団体」になり、景観計画を定める事である。

(事務局)

- ・都市マスのなかでも、景観計画の策定を記載しているので引き続き取り組んでいく。

(委員)

- ・屋上広告はどうなるか。1層2層分の大きな看板は頻繁に出てくるので、どこかに表現して

おく必要がある。

(委員長)

- ・区には屋外広告物条例はあるか。

(事務局)

- ・区には無い。東京都の条例に基づく。

(委員長)

- ・建物をいくら良くしても、そのうえに看板が載ってしまうなら、何の意味もない。
- ・屋上広告は日影規制の対象にもならないのか。

(事務局)

- ・後付けの物が多く、規制しきれていない。

(委員長)

- ・景観、広告はこれからの課題として取り組んでいただきたい。
- ・鉄道駅舎の問題は、建築基準法からみればどこかに敷地の線が引かれているはずである。

(委員)

- ・人工地盤を作った部分を敷地と見なすことになっている。
- ・鉄道事業者をまちづくりの舞台に載せる工夫が必要で、誘導の部分でどこかに触れておくことが重要である。

(委員長)

- ・拠点的な商業地域に高さ規制を導入し、それを緩和する場合の敷地面積がいかようにでも取れるということは無いのか。

(事務局)

- ・場内信号機間を敷地とみなしている、山手線ではそれが2～3駅に及ぶ場合があり、大塚委員に人工地盤を作った部分という考え方もある旨を教えていただいた。

(委員長)

- ・葛飾区の案を出し、鉄道事業者と話し合う必要がある。JRと京成どちらを先にするかは別にして内容で差はつけない。

(委員)

- ・東京都の要綱を参考に、いまどのような敷地設定になっているか調べて、区としての対応を考えることが重要である。

(事務局)

- ・商業地域に規制を導入するのであれば、緩和基準のなかに東京都の要綱に準ずるというように議論の対象にできるが、除外した場合には何もないという事になるので、方針案-1の時にどうするかが事務局としても課題と認識している。

(委員長)

- ・パブコメは住民投票ではないので、理由と説明がつけばそちらに決めれば良い。
- ・これだけ、特例借置を数多く検討している訳だから、数多くまちづくりの議論の場を設け、優良な開発を誘導する。事務的には業務量が増える方向に働いているが、それがまちづくりにつながるということで議論を重ねてきた。
- ・柳沢委員ご指摘のように、規制はするものの優良開発に対する緩和借置を用意しているというのが基本的な方針である。
- ・総合設計制度とかは総合設計制度に任せ、一団地は別途に考え、地区計画はその高さを優先させる。
- ・公益上、土地利用上やむを得ない場合には、第三者機関の意見を聴くことになっている。

(委員)

- ・土地利用上やむを得ない場合とは、どんなケースが考えられるか説明が必要である。
- ・公益上必要な施設で、階高が高くなるからというのは分かる。

(委員長)

- ・具体的なイメージが無いのであれば削除してはどうか。

(事務局)

- ・他区でも同様の表現があったので参照してきた。

(委員長)

- ・用途などではあるかも知れないが、形態規制では考えにくい。

(委員)

- ・練馬区では焼却施設があったが、それは土地利用上の話ではない。
- ・「公益性のある建築物であってその用途の特性上やむを得ない」と書けばかなり限定されてくる。

(委員)

- ・この一文が枠の外の2つを一つにしているので、どこかしっくり来ない。公益上その整備に資する物のように見えてしまう。整備に資するのは土地利用なんだという風に、全部を並列してくっつけているので、意味するところをきちんと整理する必要がある。

(委員長)

- ・公益上「かつ」または「ならびに」であり、「あるいは」ではない。公益上やむを得ない場合並びに公益的土地利用でやむを得ない場合ということではないか。
- ・「公益」中心で⑤を再整理する。

(委員)

- ・第三者機関の意見を聴くことが必要と考えられるというのは聴かなくても良いという意味か。

(事務局)

- ・点線のなかで「聴くものとする」という表現になっている。誤解を生じるようであれば訂正する。

(委員長)

- ・「聴くものとする」で良いのではないか。
- ・「公共上、公益性など土地利用上やむを得ない施設」としてはどうか。「など」なかに何が含まれるかは未定だがいずれにしても、公共性公益性が高いということが条件となる。建築基準法の世界なので、土木の高架施設などは含まれないため、そんなには無いと思う。

(委員)

- ・69頁の赤枠の区域で、6m未満の道路は2m下がるという表現だが、この区域では末端の道路は全て6m未満だから、行政的にも位置づけをした場所を指定した上でないと、単発的に後退しても効果が期待できない。

(委員長)

- ・整備地域は基本的に地区計画を定めて整備していこうという事で、来年度東京都が力を入れて整備をして行く中で、4m未満の主要生活道路を6m道路にすることで生活環境の改善に貢献できる部分という事ではないか

(委員)

- ・そういう位置づけなら分かる。必要な主要生活道路なら分かる。

(事務局)

- ・今の案では、全ての道路が対象と考えていた。

(委員長)

- ・それと同時に、2m以上の後退の2mに数値的根拠はあるのか。
- ・「へびたま」も歓迎ということか。

(事務局)

- ・必要な主要生活道路という位置づけもないのでそうなる。

(委員)

- ・細い街路は、一戸建て住宅地の中に入り込んできている。

(委員長)

- ・1000㎡に満たないケースで、2m下がったというような旗竿のようなケースが増えて来るとのことか。

(委員)

- ・そういうケースがほとんどになる。高さ的には17mが23mに緩和される場合がほとんどでそれ以外は極めて少ない。
- ・もうすこし限定した方が良い。必要な主要生活道路ということで政策的に位置づけを行い、2ランクくらいの緩和があっても良い。

(委員長)

- ・65頁に木密1000㎡以上の緩和要件のなかにあるものが、規模を除外してここに出てくると、意味のない緩和という事になる。
- ・85頁は、洪水高潮に限定して検討する。

(事務局)

- ・次回までに検討したい。
- ・参考資料-3の草津市のように水害対策まで考えるか、共用施設の提供までしておくかは検討課題と考えている。

(委員長)

- ・洪水時に2週間程度地上に降りられない事態も想定されているので、浸水しない高さに電気室を設置し、夜も電気が灯っているという配慮をしている建物の高さについて緩和するというのは重要な課題である。
- ・地下への浸水を防ぐのは効果が不明であり、それよりは機械室の上階への配置や、防災倉庫を提供する分を高さと同時に容積緩和するなど将来的には検討されても良い。

(委員)

- ・協定は事業段階では事業者1者で簡単に協定を締結できるが、管理組合に移行した時点で白紙になってしまうことも想定される。
- ・実際の事例があれば次回紹介してもらいたい。

(事務局)

- ・民間の協定では江東区などではすでに事例があるが、それは分譲後の事例で管理組合と協定を締結したものである。今回のケースではまずデベロッパーと協定を締結することになるた

め、指摘のような懸念はある。

(委員長)

- ・ここでは、新しい建物の場合なので、防災対策と高さの話は分けて考える必要がある。
- ・既存不適格でも、防災対策に特段の配慮があれば、既存高さを緩和ということも考えられないか。意味合いとしては考えられる。
- ・85頁の⑥は「水害に強いまちづくりに寄与する建物に対する特例」という事で絞った方が良い。

(事務局)

- ・草津市の場合は、外水氾濫に対応して条例まで定めている唯一の事例である。

(事務局)

- ・次回の特別委員会は、5月28日(月)午前10時から、区役所本庁舎703会議室にて開催予定。

以 上