

平成28年度第1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8月2日（火） 午後6時30分～午後8時55分
- 2 場 所 練馬区役所 本庁舎19階 1902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
技監（都市整備部長事務取扱）、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 2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

第1回都市計画審議会 高度地区評価・景観部会（平成28年8月2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年度第1回高度地区評価・景観部会を開催いたします。

本日の部会ですが、高度地区の特例許可について事前協議申請が提出されましたので、このことについて皆様に検討・評価をしていただくためにお集まりいただきました。お忙しい中、ありがとうございます。

はじめに、委員の出席状況についてご報告いたします。

本日、4名の委員の方にご出席いただいております。加藤委員と日置委員につきましては、少し遅れてこちらのほうに到着する予定です。また、平子委員からは、あいにくご欠席との連絡をいただいております。

次に、本日出席している区の職員をご紹介します。

（幹事紹介）

○事務局 また、本日は、案件の関係人として、特例許可の申請者にもご出席いただいております。

（関係人紹介）

○事務局 計画の内容につきましては、必要に応じて関係人から説明をいただくこともあるかと思っておりますので、よろしく願いいたします。

次に、配付資料についてご案内いたします。

まず、本日の案件表。練馬区都市計画審議会からの検討依頼文。部会委員および幹事名簿。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、高度地区の区長の許可による特例に関する基準実施細目。以上の資料をお手元にお配りしております。足りないものがございましたら事務局にお声かけ願います。

事務局からは以上でございます。

以降の進行は、部会長にお願いいたします。

○部会長 それでは、早速ですけれども、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」、検討・評価していきたいと思います。

多くの資料をいただいておりますが、時間の関係もありますので、説明者におかれましては効率的に説明をいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

○事務局 それでは、事務局から本件の概要等につきましてご説明いたします。

説明資料1をご覧ください。

まず1番、概要です。

練馬区関町南四丁目19番で新たなマンション等の建設が計画されております。その事業者から、東京都市計画高度地区で定められた建築物の高さの最高限度を緩和する特例許可について事前協議申請がありました。

都市計画高度地区では、この特例許可をするときは、区長はあらかじめ都市計画審議会の意見を聴くとの規定があり、今回の件について練馬区都市計画審議会に諮問したところでございます。

本件については、専門的な審議を迅速に行っていただく必要があることから、審議会からの依頼により本部会において評価・検討を行っていただくものであります。

具体的な内容を見ていただく前に、高度地区の特例許可について、制度の概要と手続について見ていただきたいと思います。

2番、高度地区の特例許可について、（1）高さの最高限度を緩和する特例です。

東京都市計画高度地区では、市街地環境の維持を目的として建築物の高さの最高限度を定めておりますが、特定の要件に該当するときは、高さの最高限度を緩和する特例を設けております。その要件の一つが、ここに記載しております、一定の規模を有する敷地で、練馬区まちづくり条例の規定を順守して建築される建築物であって、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と区長が認めた場合というものです。

続いて、（２）緩和の上限および条件です。評価基準は「高度地区の区長の許可による特例に関する基準」で定めておりますが、このうち市街地環境の整備向上に資する特例については、敷地規模や市街地環境の整備向上の程度に応じて、高さ制限の1.2倍または1.5倍までを緩和の上限としております。

1.2倍緩和については、主として数値基準への適合を条件としておりまして、1.5倍緩和については、数値基準に加え、質的な評価による基準への適合を条件としております。

今回は1.2倍緩和の適合状況について評価していただくこととなります。

次に、手続の流れをご覧ください。

2 ページをお願いいたします。

3 番、高度地区の特例許可に係る手続の流れ（予定）というところです。上から順番にご説明いたします。

なお、左側に記載した「時期」につきましては、今回のケースのスケジュール感をお示ししたのですが、あくまでも予定ということでご了承願います。

まず、特例許可の申請を行う前に事業者から事前協議申請があります。この事前協議申請を受け、本日の事前評価部会を開催しております。

本日の事前評価部会が終わりましたら、周辺住民に説明会開催を周知するための標識が設置されます。

その後、事業者による周辺住民への説明会が行われます。説明会につきましては、原則3回以上開かれることとなっております。

説明会が終わりましたら、周辺住民からの意見書を受け付けます。受付期間は7日間です。事業者は、意見書に対する見解書を作成し、周辺住民に配付します。あわせて、区にも見解書の写しを提出していただきます。

周辺住民からの意見書、事業者の見解書を踏まえまして、再度皆様にお集まりいただき、中間評価部会を開催いたします。

中間評価部会が終わりましたら、評価結果を区長に報告します。その評価結果を受けた

区長から事業者に対して結果を通知するとともに、これを公表いたします。この通知をもって特例許可の事前協議は終了いたします。

その後、事業者から特例許可の本申請が行われまして、もう一度評価部会を開催いたします。ここの評価部会での結果をもって区長に答申することとなります。答申を受けた区長が特例許可の可否を判断し、事業者に通知いたします。

以上が特例許可に係る手続の流れとなります。

次に、事業概要をご紹介します。

3 ページの 4 番、事業概要をお願いいたします。

(1) 事業計画ですが、所在地は関町南四丁目です。

このページの下にある (2) の案内図をご覧ください。

練馬区の南西に当たります武蔵関公園の南、千川上水を境として武蔵野市と隣接するところ。現在は N T T の社宅が建ち並んでいる一帯の土地を開発する事業です。

開発区域面積が 21,117.60㎡、以下、敷地面積、建築面積、延べ面積等についてはご覧のとおりとなっております。

計画建築物は共同住宅、地上 8 階から 10 階建て、R C 造 5 棟で、439 戸を予定しております。

事業者は東京建物株式会社および住友商事株式会社です。

その他の事業計画といたしまして、集客施設の建築、公園の整備、既存道路の廃止と開発道路の新設などがございます。

4 ページをお願いいたします。

5 番、事業計画地の用途地域等をご覧ください。

まず現況です。

計画地の西側と南側に都市計画道路の計画線があります。いずれも計画決定のみで未施行の都市計画道路です。

西側の都市計画道路の計画線から 30m の範囲内が第一種住居地域、建ぺい率 60%、容積

率300%、高度地区が25m第2種となっております。

計画線から30mを超えたところは第一種中高層住居専用地域で、建ぺい率60%、容積率200%、高度地区が20m第2種となっております。

(2) 高度地区の特例許可の申請内容をご覧いただきますと、下の欄、灰色に網かけしたところに今回の申請内容と建築物の最高高さを記載しております。1.2倍の緩和ということですので、敷地西側、東側でそれぞれ高さ30mと24mまでの緩和を受けようとするもので、今回申請されている建築物の最高高さはそれぞれ29.99m、それから23.99mとなっております。

次の5ページは、事前協議申請で提出された計画の概要書でございます。

次に、7ページをご覧ください。

土地利用計画図という名称の図面をつけております。上が西、右が北となる図面です。西側にA棟があり、ここの最高高さが29.99m、その左、南側にB棟、ここは用途境により最高高さが29.99mのところと23.99mのところに分かれます。

その右にC棟、さらに右にD棟、その下、東になりますが、E棟が配置されております。

共同住宅の敷地周辺に歩道状空地と緑化スペースを設けております。特に敷地西側と南側については都市計画道路に配慮した形で歩道状空地を整備する計画です。

先ほどご紹介しました集客施設ですが、共同住宅の敷地の北側、図でいうと右側に予定されております。

また、その下、東側になりますが、提供公園とございます。ここは既存のきたうら公園と一体的な整備を行う予定です。

さらに北側に開発道路とありますが、ここを整備することで東西の行き来ができることになります。

また、E棟の北側に公益的施設と記載されておりますが、ここには子育て支援施設が設置されることとなっております。

9ページから17ページまでの立面図については、後ほど詳細なご説明をする中でご覧い

たきます。

最後に、19ページですが、参考資料として1.2倍緩和の許可基準の概要を記載しております。これから評価・検討をしていただく中で参考にさせていただければと存じます。

事務局からの説明は以上でございます。

引き続きまして、建築審査課長から説明資料2をもとに、本計画の詳細についてご説明申し上げます。

○建築審査課長 お手元のファイルをご覧いただきたいと思います。説明資料2です。

まず、周辺状況等から説明させていただきたいと思います。

5ページ、地域の概要です。

まずは広域的な状況です。

本計画地は、西武新宿線武蔵関駅の南西約1.2kmに位置し、計画地の北側約50mには青梅街道があります。南側は千川上水を境として武蔵野市との行政境となっております。

西側の主要区道48号線は、計画地北西の北裏交差点で青梅街道と繋がり、南下すると五日市街道と交差し、JR三鷹駅にも通じる、路線バスが頻繁に通行する比較的交通量が多い道路となっております。

計画地周辺の学校施設は、北東側約400mに練馬区立関町小学校、南側約200mに武蔵野市立第四中学校、東側約1kmに練馬区立石神井西中学校があります。

(2)の周辺の状況です。

計画地の接道状況は以下のとおりです。

西側には主要区道48号線、管理幅員10.91m、南側には主要区道48号線、管理幅員5.45m、これが6mに拡幅予定でございます。東側には一般区道24-171号線、管理幅員6mがございます。

計画地は、用途地域がまたがっております。周辺の用途地域は、まずは7ページ、練馬区内の用途地域図をご覧ください。西側沿道は第一種住居地域、青梅街道沿道は近隣商業地域となっております。南側の武蔵野市は、これは8ページをご覧ください。主に第一種

低層住居専用地域でございます。計画地東側、北側は主に中高層建物が立地し、戸建は主に西側および南側に多く立地しております。こちらは9ページ、10ページをご覧くださいと思います。

計画地周辺には、路線バス操車場、戸建住宅、千川上水、集合住宅などが存在しております。また、先ほど説明しましたが、北側にはきたうら公園が存在しております。

11ページをご覧くださいますと、周辺状況の写真が、ちょっと小さいので分かりにくくて申し訳ないのですが、掲載されております。

(3) 現在の計画地の状況でございます。

R Cの4階建てが2棟、3階建てが8棟から成る企業社宅の跡地、先ほどN T Tという説明がありましたが、そのほか、駐車場、駐輪場、給水塔が残存しており、今後解体の予定でございます。入居者は退去済です。

敷地の高低差はほとんどありません。

現況の植栽は、サクラ、ケヤキ、シラカシ等の高木が植えられておりまして、東側道路沿いにはサクラ、西側道路沿いの一部にはサワラの列植がありますが、そのほかは敷地内に散在しております。

それでは、12ページでございます。

12ページは現況の交通状況を調査したものでございます。おのおの交差点での交通量が示されておりまして、また通過交通量につきましては、例えば右下のほうに平日ピーク時と休日ピーク時の自動車の台数や歩行者数等が記載されております。参考にご覧いただきたいと思います。

1ページ、許可申請書のほうへ戻っていただきたいと思います。

事前協議申請書が、本件の事業者である2社、東京建物と住友商事からそれぞれ出されております。

3ページ目、今回の許可申請の理由書です。説明の資料図面を用いながらご説明させていただきますと思います。

まずは37ページの開放空地等計画図をご覧ください。歩道の整備等を色分けでお示しております。こちらをご覧くださいながらお聞きいただければと思います。

計画敷地内に都市計画道路があるため、将来のことを考え、計画道路予定地を空地として確保しております。その中、より多くの緑地を計画の中で確保したい考えからも、できる限り既存樹を残し、かつ、新植の樹木も多く配置できるように敷地内の空地を増やし、環境を良くするように考えております。また、地域への貢献としましては、公益的施設を設置するよう計画しております。マンション敷地内外の住環境と周辺への配慮と既存樹の設置を満たすためにも、高さ制限1.2倍の緩和の申請をするというものです。

計画にあたりまして配慮した事項ですが、建物の高さの緩和を受けることで通常の計画と比較し、敷地周囲により多くの空間を確保することができました。

敷地境界線から建物を遠ざけてその空間の一部を開放空地として公開いたします。緑地、歩行空間等を計画することにより、近隣住民や入居者に対してみどりを感じられるゆとりある計画を確保いたします。

1.2倍緩和の基準では歩道状空地2m、緑地1mを設ける必要がございますが、今回は道路境界際に一部基準以上に奥行きのある緑地を設置することで、周辺に対し視覚的な緑地を提供いたします。また、歩道状空地に付帯する緑地には、生垣や低木だけでなく、中木や高木も配置し、歩行環境に配慮いたします。

樹木医の診断に基づき、一定の基準以上の評価のある既存樹を敷地内等に移植します。また、新植の樹木においても、地域住民が慣れ親しんだサクラの木を植樹いたします。

この植樹に関しましては43ページの環境配慮計画図をご覧ください。このように配植、植樹などを考えております。また後ほどご説明いたします。

続きまして、4ページの計画概要ですが、こちらは先ほどの概要で説明いたしましたが、若干補足いたします。

こちらの建ぺい率、容積率についてでございます。基準建ぺい率は60%でございますが、角地なのでプラス10%アップすることができます。基準容積率は、300%と200%を敷地で

案分しますと225.83%、今回使用予定は225.65%となっており、容積的にはほぼぎりぎり使うというような計画になっております。

続きまして、1.2倍基準の適合状況を説明したいと思っております。21ページでございます。

基準には、敷地の条件、周辺環境への影響負荷の低減および公共空地の質的向上という3つの項目がございます。まずは敷地条件からお話ししたいと思っております。

敷地面積の条件でございますが、今回の計画地は高さ制限が20mと25mにまたがった地区でございますので、2,000㎡以上の敷地という条件になりますが、今回は15,000㎡ほどの敷地ですので、基準をクリアしております。

また、接道条件ですが、幅員6m以上の道路に敷地周辺の長さの6分の1以上、1か所で接するという基準です。東側の6m道路に161mが接しますので、敷地周辺の長さの6分の1.9が接することになり、これも基準をクリアしております。

こちらは24ページに詳細な計算式が出ております。

次に、周辺環境への影響負荷の低減の一つ目、日照の配慮でございますが、等時間日影を規制ラインの0.5m敷地内側に収めるということです。こちらは25ページの等時間日影図をご覧ください。通常ですと、5m、10mの規制ラインで検討いたしますが、今回はこれを5mから50cm下がった4.5m、10mから50cm下がった9.5mラインでそれぞれ検討しておりまして、等時間日影が基準内に収まっているという図面になっております。

また、基準では適用を認めていない斜線型の高さ制限の緩和は、今回は使っておりません。

続きまして、眺望・圧迫感、プライバシーに関してでございます。

外壁面等の後退については、①建築物の外壁面等から道路境界線までの水平距離は3m以上という基準です。こちらは13ページの配置図をご覧ください。この赤い点線が道路境界や隣地境界から離れるべきラインになっています。

今回の建築物の外壁面等から道路境界線までの水平距離につきましては、以下の距離を確保しております。西側につきましては9m以上、これはA棟でございます。南側B棟に

つきましては8 m以上離れております。東側E棟につきましては6.5m以上。数字が小さく見にくくて申し訳ありませんが、そのような数字となっています。

②の基準は、建築物の外壁面から隣地境界線までの水平距離は原則として4 m以上とする、ただし、公園等に接している部分また幅員25m以上の道路と交わる部分につきましては、一定の条件のもとで2 m以上とすることができるというものです。こちら13ページを見ていただいたほうがわかりやすいかと思えます。今回の建築物の外壁面から隣地境界線までの水平距離は4 m以上を確保しています。これはA棟の北側、店舗予定地との境界あたりでございます。また、公園等に接している部分については13m以上の距離を確保しております。こちらはE棟の北側、現在のきたうら公園との間のところでございます。

次、外壁面等の後退部分における設置の制限についてでございます。上記水平距離の範囲については、次に掲げるもの以外の建築物または工作物を設置することができません。今回は地下ピット式の機械式駐車場を設置する予定でございますが、基準に掲げられた除外規定に該当する仕様のものでございます。また、防音壁も上記水平距離の範囲内にありますが、用途上、また近隣配慮のために可能な限り隣地境界線に近い位置に設けるもので、こちらの高さ2 mにつきましても、基準に掲げられた除外規定に該当するものです。

40ページの左上に、ピットの駐車場部分の隣地境界部断面図がございます。駐車場の構造と防音壁の高さや配置がご覧いただけます。

22ページに戻りまして、天空率による斜線制限の適用は認めないという基準がございますが、今回の計画では適用しておりません。

続きまして、公共空地の質的向上ということで、開放空地についてでございます。

①計画建築物の敷地には、原則として、接する全ての道路に沿って幅員2 m以上の歩道状空地を確保し、整備すること。ただし、以下のいずれかに該当する場合は、他の開放空地に置き換えることができる、とございます。

37ページをご覧いただきながら説明を聞いていただきたいと思います。

今回、開放空地は歩道状空地で全部賄っております。計画敷地に接する道路に沿って、

黄緑色の歩道状空気を 2 m 確保します。それと、都市計画道路部分を含めると、西側につきましては、5 m の都市計画道路の予定地を含めると 7 m ほどの空地ができます。また南側につきましては、都市計画道路の予定地が 4.5 m ございますので、同様に 2 m を加算しますと、6.5 m ほどの空地ができます。更にその内側に 1 m の緑地を確保するということになっております。

続きまして、開放空地の確保の面積です。

②開放空地は、敷地面積の 3 % 以上を確保し、整備することとなっておりますが、こちらは敷地面積の 4.7 % を確保しております。38 ページに詳細な計算式等がございます。

続きまして、③開放空地は、敷地周辺の道路、公園、緑地その他都市施設の整備状況、整備計画等を考慮し、整備することとなっております。歩道状空地は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こと。歩道状空地、広場状空地、その他の一般の人の交通の用に供する開放空地は、歩行者の安全性、快適性に考慮して整備することとなっております。この基準に基づきまして、今回は、舗装材料、歩行者の安全性、快適性に配慮し、計画と整備を行います。意匠上も考慮しましてインターロッキングで整備いたします。都市計画道路予定地内はアスファルト等で既存歩道と一体的な整備をするということとなっております。

こちらは 40 ページの道路境界断面図を見ていただくとわかりやすいと思います。

歩道状空地と都市計画道路の予定地、それから既存歩道を一体的に整備し、安全で快適な歩行空間となるような計画となっております。

続きまして、開放空地には、建築物、工作物などは設置してはいけないということになっておりますが、現在の計画では工作物等を設置する予定はございません。

また、将来、都市計画道路の工事のことを考えまして、その予定地につきましては空地として空けております。

続きまして、緑地についてです。

緑地スペースの確保ということで、道路に沿った開放空地に面して幅 1 m 以上の緑化ス

ペースを確保し、緑地整備をする。ただし、建築物および駐車場等への出入り口、あるいは避難上必要な通路となる部分はこの限りではないということとなっております。

こちらにつきましては、出入口等を除き、歩道状空地に沿って敷地内側に1mの緑地を確保しております。39ページに計算式がございますのでご覧いただければと思います。

あと、先ほどご説明いたしました日影につきましては、参考資料として各時間ごとの日影の図面が26ページがございます。また、27ページ以降につきましては、今回の1.2倍の許可を得ないで建築した場合と、1.2倍の緩和を適用した場合のそれぞれの時間ごとの日影の比較が記載されています。正直言いますと、やはりより高いものを建てる時には周辺に対する影響が大きくなる部分もございますが、一部道路から後退をする部分につきましては1.2倍緩和を適用した方が影響が少なくなる部分もございます。これは時間ごとの比較がありますのでご覧いただきたいと思います。

これが36ページまで続きまして、37ページは、先ほどからの緑地や空間の整備の状況でございます。

続きまして、42ページ、高度地区の特例許可に係る環境配慮事項につきまして説明をさせていただきます。

今回の計画にあたりましては、高度地区の特例許可だけでなく、都市計画法の開発許可、まちづくり条例の適用などもございましたので、事業者と練馬区の間でいろいろな協議をこれまで行ってまいりました。その中で、周辺環境に対する様々な配慮をした事項についてまとめております。図面は43ページになります。

まずは（１）公益的施設（子育て支援施設等）の設置です。

子育て支援施設等を設置することとし、詳細については今後、練馬区担当課とよく協議をしてまいります。

施設の配置につきましては、出入りがしやすい公道に面した1階とします。43ページの図面の黄色いところになりますけれども、この場所に計画しております。

（２）提供公園と既存公園の一体的な整備でございます。

提供公園につきましては、既存公園と一体利用ができるよう隣接して配置するとともに、整備方法につきましては、今後、練馬区の担当課とよく協議して計画いたします。

(3) 緑化（既存樹木の移植等）でございます。

既存樹木をできる限り移植し、やむを得ず伐採をする場合には、代替植栽の本数のみならず、視覚的に現状を上回る植樹に努めます。43ページに樹木の配置、44ページにはその凡例等がございます。緑被面積について、東京都の基準では敷地面積から建築面積を引いた25%の緑被が必要となりますが、今回は協議の結果、練馬区基準の30%を確保することといたしました。45ページは参考として現在の計画地にあります既存の植栽の概略図をつけております。

(4) 東西貫通通路の整備。

計画地の東側から西側へ通り抜けができるよう通路を整備いたします。

(5) 都市計画道路に配慮した計画。

空地を利用し歩行者空間を確保しました。これは先ほどからご説明しているとおりでございます。

続きまして、46ページをご覧いただきたいと思います。現況の写真と、今回計画ができたときのイメージ図でございます。

46ページと47ページが南東側の交差点付近から見た現況図とイメージ図です。現況の敷地は、例えば東側道路につきましては道路境界ぎりぎりにこのようなR Cの壁が建ち上がっておりますが、今回の計画では歩道の整備などによりまして、このようなゆとりある空間が確保されるということになります。

続きまして、48ページと49ページでございますが、これは西側道路沿いの現況と将来のイメージ図です。現況は歩道に沿って緑地が若干ある程度でございますが、これが49ページにいきますと都市計画道路の幅員と公開空地の内側に更に緑地の空間が確保され、このようなゆったりした空間ができるということとなります。

説明は以上になります。

○部会長 ありがとうございます。なかなかたくさん情報があって、我々も混乱するかもしれませんが、本件は特例に関する基準に定める「市街地環境の整備向上に資する特例」に基づいて、指定した高さの1.2倍までの緩和を受けようとする計画です。今の説明にあったように、1.2倍の緩和基準については規定がございますので、今回はこの緩和基準の規定に適合しているかどうかについて評価、審議することになっているわけです。

そういうことで、委員の方からご意見いただきたいのですが、委員全員にご発言いただきたいと思いますので、順番にいきたいと思います。

○委員 基準に合っているかどうかという点では、この辺が怪しいんじゃないかというようなことは、私は感じませんでした。

そういう意味で、基準に合っていればいいというのであれば、これはあまり文句は出ないというか、つけようがないのですが、それと少し違うところでいくつか気になることがあって、それは許可する、しないとは直接つながらなくてもいいのですが、やはり一定の考察が必要ではないかと思います。

一つは、容積が225%ということで、かなり詰め込み型で相当入っているんですね。そういう意味で、いろいろな工夫をしてもなかなか難しい、非常に苦しい計画だというのがベースにあります。そこで一つ気になるのは、都市計画道路の予定地が敷地面積の一部としてかなりのスペースをとっていて、将来、都市計画道路が完成した暁には、これは容積が大幅にアップして法定容積率を超えてしまうけれども、法律上は既存不適格と同じ取り扱いをしていいということになってはいます。

しかし、既存不適格ですから、その後、何らかの建築確認が必要な行為をしようと思うと大幅に減築をしなければ身動きがとれないという物件になってしまうわけですね。そういうことについて、何の留意もしなくていいんだろうかという、それが1点。

それから、2点目は、この一連の許可に当たっての基準というのは、当該敷地で建物を建てる場合に、周辺に対して一定のマイナスを与えないとか、一定のプラスの要素を提供

するとか、その敷地と周辺との関係で全て書かれています。それ自体は決して悪いことじゃないんですが、建つ建物が集合住宅の場合は、建つ建物それ自体が20年、30年、練馬区にとって一定の優良な資産となり得るかという観点が本当は必要なんじゃないだろうかと。それは今基準がないので、今さら持ち出してということになっちゃうんですが、そういう意味では、例えばこの敷地内の住戸のそれぞれの内部日照を仮にチェックすると、多分C棟、D棟というのは相当にきっと日照時間は少ないものになると思われま。日照がなくなると住戸の質は一概に悪いと言い切れないという話はあるんですが、そういう日照についてもほとんど考慮しなくてもいいんだらうかと。これは今さらという感じなので、一つの気になる話題という程度にしておきます。

それからもう一点、細かい話としては、立体駐車場が敷地のフリンジにずらずらとある感じですよ、これ、ちょっと読み切れませんが。商業施設に接している部分はあまり気にしなくてもいいんでしょうが、公園に接しているところに3段の立体駐車場というのは、そのまま平気で置いていいのかな、もう少し工夫の余地がないかなと。

以上3点です。

○委員 やはり最初に37ページを見たときに、確かに歩道状空地2m、緑地1mの基準をとっているんですが、それ以上に圧倒的に多い敷地の幅の4.5m、5.5mの都市計画道路予定地というのがありまして、この部分で容積率を計算したらどれだけの建物が建つのだらうかというぐらいたくさんの容積をここで稼いでいることになります。それで、現行の法律ですと、都市計画道路整備後は既存不適格として過剰容積の環境状態で建ち続けることができるということがあります。都市計画道路がいつ事業化されて実際につくられるかというのはなかなか読みにくいので、そこは非常に判定が難しいですけども、例えば少なくとも千川上水側、武蔵野市との区市境ですけども、これについては水が表に出ていて、景観的にも環境的にも地域で評価されているところ。これは個人的な感想ですが、補助229号線については今青梅街道までできましたけれども、これだけ幅の広い千川通りをここまで延ばすという可能性は極めて低い。もしこれを広げようとするとうる相当の議論が巻

き起こるだろうと思います。

だとすれば、水辺の環境というのは非常に重要ですし、ここについての配慮は十分すべきだろうと思います。その視点でこの計画を見ると、極めて不思議な雰囲気ですね。建物近くに非常に細い緑とインターロッキングがあって、その前に大きな幅のアスファルトがある。私、ここは自分にとって非常になじみの深い場所によく歩いているんですけども、そのような場所のどこを誰が歩くのかということと考えますと、極めて不思議な環境になりそうだということをおぼろげに危惧いたします。

ここまでは感想ですが、そこで、どういう解決策をとったらいいかということと考えますと、少なくとも容積に使っているのであれば、都市計画道路ができるまではこの環境も含めて責任を持って何か事業者側ですべきではないか。要するに、千川上水から建物の間際の細い緑がある間に5mのアスファルトの照り返しがある道路が突然あるというのは極めて不自然だと思います。事業的な事情はわかりますけれども、そこにもランドスケープ的な配慮をすべきであると。街並み的な、あるいは歩道状空地というのがどこまで歩行空間を確保しなければいけないのかということは後でお聞きしようと思いますが、何らかの環境に配慮したデザインというかしつらえをすべきではないかと。それが最低限、既存不適格になるまでの地域への貢献ではないかと考えます。

それから、もう一つ、それに関連してですけども、やはり長大な壁がずっと周りに続くというのは、周りに対して極めて厳しい環境になるかと思えます。ここは前回の清掃工場のときにも議論がありましたけれども、容積をあまり変えないで少しデザインの工夫をしていただけないかと思えます。分節をすとか、多少のセットバック等ができないかと。もちろんいろいろと課題はあるでしょうけれども、そういう配慮をしていただきたいなと思えます。

なかなか容積を確保しながらというのは難しいでしょうけれども、先ほども話がありましたが、日照だけでなく、通風も圧倒的に悪い住環境ですね。地域が非常にいいので人気のある場所なんだろうけれども、この真ん中の住環境は非常につらい。社会的なストッ

クとして本当にいいのかということをご心配します。

それから、別の視点でもう一点だけ申し上げますと、今日初めて模型が出てきたので若干はわかったのですが、こういう資料をつくる時に全て単一的な資料となっています。例えば、A棟、B棟、C棟で一つ一つ建物を切っているんですけども、空間・環境というのはつながっていますから、縦断面、横断面で群景観がわかるような断面とか立面をつくっていただいて議論ができるようにしていただきたい。そうすると、建物の中の空間がいかに厳しい環境かというのは一目でわかりますし、それはぜひ資料として提出するときに今後はお願いしたいと思います。

以上です。

○委員 まず、第1点として、記述がないのでわからないんですが、このA棟からE棟まで5棟ありますが、これを一棟扱いしていると理解するのでしょうか。

もしそうだとすると、そこがかなり大事な話ではないかと思えます。複数棟を無理やり一棟として扱っているような建物に対する批判もありますし、いろいろこれは法的にどう扱うかということも多分難しいところもあるかと思いますが、練馬区としてこういう建物を一棟扱いするということに対して何らかの基準をお持ちなのか。その場合に、それに該当するのかということをご質問したいと思います。

2点目としては、都市計画道路が西側と南側に走っているわけですが、多分優先整備路線にはなっていないだろうとは思いますが、結構重要な道路として、練馬区としては、今後10年の優先整備路線には入っていないけれども、先々事業化をお考えなのかどうか。

それによつては、3点目ですが、もし実現しますと、その部分、都市計画道路にとられてしまいますから既存不適格になると。そうした場合に、これは70年の定借ですけども、70年経てば壊してお返しするという話なので、既存不適格のことは特に問題はないということではいいのでしょうか。そのあたりの仕組みがわからないので、それを質問いたします。

4点目ですが、これは高度地区の緩和とはずれるかと思いますが、現在、北東の隅にあ

るきたうら公園というのもNTTの社宅ができたときの提供公園じゃないかと思うんですね。そのときは3階建てとかそれくらいだったから、北側の隅っこでもそれほど日影とかあまり環境は悪くなかったのかもしれませんが、今回の計画ではかなり厳しい条件になってくるので、隣にできる提供公園というのとあわせて計画なされるのはいいと思うんですが、思い切ってもうちょっと本当に皆さんにとっていい、日の当たる気持ちのいい公園にするというようなことが考えられないのかなと、そのように思います。

あともう一つ、5点目です。43ページに計画樹木が載っていると思いますが、44ページの緑化数量の資料や45ページの現況植栽の資料を見ても、既存樹木の扱いはよくわかりません。やはり現状の樹木については高さや樹種をきちんとリストにさせていただいて、どの部分を残すのか、どれを移植するのかをわかりやすく示していただきたいと思います。その辺の計画がこの資料ではちょっとわからないので、ぜひ補強していただきたいと思います。

今のところ以上5点について、よろしく願いいたします。

○委員 各委員からも出たところですが、一つはやはり都市計画道路ができた時点、できるのかできないのかもありますけれども、できた時点の実質的な容積率はどのぐらいの数字になるのかというのはぜひ知りたいところです。

それを踏まえて、定借で70年ということだから、建て替えというのは想定していないということであればまだしも、何らかの形で建て替え等の話が出ると当然既存不適格ということはかなり制約がかかるということ住宅の公共性としてどう考えるのかという点。

それからもう一つ、これも既に出ましたけれども、A棟からE棟まで、多分渡り廊下でつながって一棟ということですが、そうなると、相互の棟間の日影の規制がかからないということになり、C棟やD棟は、特に下のほうの日影は相当少ないのではないかと思います。

ですから、確かに周辺への日影の状況に関していうと基準を満たしているかもしれないけれども、その分のしわ寄せが、内部のC棟、D棟あたりにいっているというあたりをど

う考えるのか。そういうものであっても周りへの影響が少ないということによしとするのかどうかというところは考えるべき点かなと思います。

○委員 各委員の方々からご意見があったとおりでと思います。

今回の1.2倍の基準緩和の条件をクリアするところなるのかというところを学習したなと思いました。

今回のケースについては基準法上の一棟扱いの問題と、それから、都市計画道路を除くと既存不適格になってしまうということが、根本的な問題としてあると思います。この問題をクリアすることをきちんとした前提条件にできなかったのか、それがすごく気になります。当然そうならないように指導するのが本来ではないかなと思います。

建築計画的には、この中庭というか、中のほうにあるC棟、D棟というのは、かなり住環境上も問題があると思いますし、密度として非常に高過ぎることがわかるわけですので、その辺のところはきちんと検討すべきことかなと思いました。

以上です。

○部会長 ただいま各委員のご意見をお聞きしました。これに対しての回答、説明は、まずは区からいただくということでよろしいでしょうか。内容によって関係人から答えていただくといいかと思いますが、まず区に対する問題提起もありましたから、区の方からお話しいただきたいと思います。

○技監 今、各委員の方からさまざまなご意見をいただきました。

私どもとしても、事業者と協議している中で、既存不適格となる容積率の問題等々も当然のことながら考えているところでございます。できれば既存不適格とならないようにしたいところではございますけれども、一定程度建築の自由が認められている中で、ご議論いただくときのベースとしては、この高さの許可をせずに通常どおり建てられる場合と、高さの許可をすることによって良くなる部分との相対評価をしていただきたいと思います。絶対的に良いものをつくってほしいということはもちろんありますけれども、行政としては相対評価の中でどちらがいいかということを考えなくてはいけないということです。そ

ういう視点でいうと、今いただいたご意見の中にはなかなか対応が難しい部分と、事業者の工夫で何とかなる部分があるかなというのが今ご意見を聞いていての私どもの総括的な考えです。

○建築審査課長 一棟扱いでいいのかどうかということなのですが、複数棟ある場合の一棟の視点については、意匠上、構造上、機能上という3つの観点から見ます。まず意匠上ですが、今回は渡り廊下等につながっているだけなものですから、建物自体が躯体でつながっているものではありませんので、これは難しいと思います。また、構造上も、今のお話のとおり、渡り廊下でつながっているだけで、しかも地下でつながっているということもございませんので、構造上も別です。では、残る機能上ですが、今回、エレベーターがある棟とない棟がございます。また、法律上要求されますような2直階段等もほかの棟に行かないと通れないような計画にもなっておりますので、そういう点からしますと、機能上では一棟とみなしてもいいのではないかと考えております。

○技監 まず、一番多くのご意見をいただいた都市計画道路の容積率の問題です。都市計画道路については、今後10年間で事業化する優先整備路線についての計画を、今年の春に東京都と23区が一緒になってつくりました。優先整備路線には西側の路線も南側の路線も入っていませんので、事情が変われば話は別ですが、普通の状態であれば今後10年間で事業化される見込みは今のところございません。

一方で、都市計画道路については、未着手の路線の必要性について、将来廃止をしてもいいかどうかという検討も、この計画の中で行っています。そうした検討では、この2つの道路については、10年以内には事業化の見込みはないけれども、将来的には必要になる道路だという位置づけをされています。都内でも何本かは廃止に向かって検討してもいいのではないかと路線が選定されていますけれども、この路線については将来的に必要だということで、いずれかのときには事業化されるというのが今のところの見込みです。

いずれ事業化されるのであれば、こここのところの容積率を外した上で建築をすべきではないかということかと思いますが、先ほど相対的な評価と私が申し上げたのは、通常であ

れば、まだ事業化されていない都市計画道路ですから、容積率として敷地に入れるのはもちろんですし、このところに除却容易な建物であればつくれてしまうわけです。道路上となる予定地のところにも、例えば軒先の高さの低いもので、分離可能なものであればつくれてしまう。そういう制限しか残念ながらかかっていないという中で、今回は少なくとも将来都市計画道路をつくりやすいように空地としてはあけるということで、普通につくってしまうよりはよいだらうというところではあります。

容積率から外してもらえればベストなんですけれども、相当の割合と相当の規模があって、事業者から見ると経済的な面でなかなか難しいという中で、どうしてもこの部分を容積率から外せというのを条件にまでしてしまうのはちょっと厳しいのかなというのが私どもの感想です。

どちらがいいかといったら、それは道路予定地を容積率から除外したほうが良いと思いますが、将来、事業化されてしまうと既存不適格ということになりますので、大規模な増築とかはできなくなるということです。ただ、既存不適格の建築物であれば、建築基準法上はある程度までは改修等はすることができるということになります。

それから、提供公園の話もございましたけれども、提供公園については、もともとの建築とは別に開発の中で提供してもらうことになっています。角のところの既存公園は区立の公園ですので、それを民間事業者の開発の中で動かすというのはなかなか難しいということがあります。また、地域住民の方からは、ぜひともこの既存公園と連結して開発に伴う公園をつくってほしいとの要望もいただいております、それも踏まえてつくっているというところではあります。

今申し上げたことが、高さの緩和と関係する事項かと思っております。

いただいているご意見のうち、一棟扱いしたときにこれが住環境として本当にいいのかという点、壁が続くことについてのデザインの工夫がもう少しできないかという点、あるいは駐車場についてFRINGE状にあって公園側にあるのはいかがなものかというような点については、高さの緩和というところで条件としていくのは難しいと考えております。今

日いただいたご意見も踏まえて事業者のほうでより良いものをつくるということで、どこまでできるかということを検討してもらうことになると考えているところです。

あとは、樹木のリストの話もございました。この樹木についても、当初は新たに植えかえるほうが事業者としてはやりやすいということで、建築工事上は一旦全て伐採してしまうという話がありました。練馬区はみどりを大切にすることを標榜しておりますので、これについては、私どものほうから、既存の樹木については、残せるものはなるべく残してくれということで再三事業者のほうに要望して、全体で84本あるうち、樹木医の診断により倒木の危険があるもの等を除き、移植に耐えられそうなものについて20本ほど移植して残してもらうということになりました。また、先ほどのパースでもございましたけれども、東側の道路については、今現在、サクラ並木があります。そのサクラが地域に親しまれているということもあるので、その部分の樹木については改めてヤマザクラを植え直すという話になっています。なおかつ、今は塀の内側にサクラがあるのですけれども、塀を取り払って、ヤマザクラが表から見えるようにする、そんな工夫もしていただいているという状況です。

○部会長 今の議論で一番問題になっている道路の件で、将来拡張される可能性があるということですが、今回の物件は分譲ですよ。そのときに、セットバックして空けている土地というのは、最終的には区分所有者のいわゆる共有地になるのか、誰の責任でその土地は整備され、管理されるんですか。

○技監 今回、400戸以上の住宅が入る計画で、土地を定借の上で区分で分譲するという話を聞いています。都市計画道路の予定地が400件以上の借地の共有になってしまうと、事業化するのは非常に難しいということになりますので、この道路部分については借地としての共有部分から外してほしいというお願いを事業者に行っているところです。

つまり、都市計画道路の部分については、底地権者と、もともとの開発事業者が借地を持ち続け、区分所有者に持たせないようにしてくださいということで話をしているところです。

○部会長 その場合は、例えばそこで交通事故はないかもしれないけれども、何か事故が起きたときに、占有者責任は今の2人、底地権者と開発事業者が持つということですね。公開空地などはよくそこが問題になっていますが。

○関係人 今のご質問ですが、都市計画道路部分につきましては、都市計画道路が事業決定されるまではマンション管理組合が管理いたします。そういった事故が起こらないような形で都市計画道路部分につきましては皆様の安全を確保するべく、慎重に配慮をしていきたいと思います。

ただし、今お話しいただいたように、都市計画道路が事業決定された場合は、速やかに分筆して、東京都なり練馬区のほうに収用されるような形で今スキームを検討しているところです。

○技監 ということは、権利形態としては、底地権者とその事業者がまとめて借地権を持ち続けるけれども、日常管理の管理形態についてはこの団地の管理組合が管理することになるので、今、部会長のほうから話があった事故等の管理責任については、基本的には管理組合が持つということになるということですね。

○関係人 はい。さようでございます。

○部会長 ということは、その整備はどちらがされるかわからないけれども、管理組合が、その部分を芝生の公園にしておくとか、開放して周りの子どもたちが来てもいいというような、そういう形の利用というのは、それは管理組合がそういう責任を持ってやればできるということですか。

○関係人 収用される予定の都市計画道路部分の仕上げにつきましては、現状アスファルト舗装を想定していますが、どういう形が最終的にはいい仕上げになるのかということについては練馬区と協議させていただきまして、その仕上がった状況を収用されるまでは管理組合のほうで管理するという形になります。

○部会長 長年アスファルト舗装のままになっている場所、例えば駐車場などになっている場所が、地方都市の町中では賑わいの点でも、防犯上の点でも問題になっています。そ

こをむしろ緑の広場にしたらいいという考え方もあって、本当にそれですごく活性化に寄与しているまちもあります。だから、少なくとも10年も何もしないのであれば、何かそこをもう少し本当の意味で周辺の人にもプラスになるような利用ができて、それにふさわしい整備もして、周りにも貢献できることを土地権利者は考える必要があると思います。

○関係人 はい。現段階でもそういった協議もさせていただきたいと思っておりますし、今後、皆様からお話しいただきましたように、我々もその道路につきましては地域住民の方がより安全にご利用いただけるような工夫をしていきたいと考えておりますので、改めてその辺につきまして検討していきたいと思っております。

○部会長 それで、今、区のほうから各委員の質問に対するお答えがありましたが、事業者である関係人から何か補足するようなことはありますか。

○関係人 今回の計画の仕組みといたしましては、地権者から70年間土地をお借りしてマンションを建設するというものです。したがって、70年後は更地で地権者にお返しいたします。

今回、地権者とお話しさせていただいているのは、都市計画道路部分につきましては収用されることを前提に、その部分につきましては一切建物を建てずに、速やかに収用されるべく考えております。既存不適格建物になり得るであろうということもご指摘いただいておりますが、地域住民の方にその空間部分をよりご利用いただけるように、今後、練馬区や地域住民と協議していきたいと思っておりますので、我々としても検討を続けていきたいと思っております。

○部会長 委員の方々から出ている問題で、今の特例許可というのは、周辺に対してどういうプラスなりマイナスなりがあるというようなことを評価、議論するつくりになっています。一方、かなり巨大な敷地に巨大な建物が建って、住宅も400戸を超えるものが供給されるとなると、そこにある住宅の質についても見ていく必要があると思います。事業者からすれば、商品として売れるなら、そういう需要者がいるんだからいいじゃないかということになるかもしれませんが、不動産事業という中でそういうものを供給するというの

は、周りに迷惑をかけないだけじゃなくて、やはり質のいいストック住宅をなるべく供給するという本来の問題があるのではないのでしょうか。

そういう意味で、今気になっているのは、一棟扱いされると、敷地内での住戸間の日照の問題等は問われないけれども、少し棟が別々になると日照が法的に問題になるということはあるんですか。その辺の日照の質について、商品企画としてどのように考えられているか、各委員から出ている問題に対してはどのようにお考えになっているんですか。

○関係人 模型を用いてご説明いたします。

こちらが1.2倍の緩和を受けるほうでございまして、こちらは受けないほうということで、考え方としては、戸数は変わらず、それで、1.2倍緩和を使うことによってこの高さが高くなるというところと、配棟について幾分整理がつきます。

緩和を使わない場合に、C棟とD棟の棟間隔が16mなんですけれども、上に積むことでそのところの空間が21mに拡大するというところで、棟と棟の間が広がりますので、日照条件も大分よくなると。

このB棟とC棟ですね、こちらのほうの空間につきましては、約20m。緩和を使わない場合と比較してもそれほど変化はありませんが、日影的な検証も含めてやっている中では、相対的に見ると日照条件が改善するような計画になっているというのが現状でございます。

○部会長 比較の問題よりも、こういうことなんですよ。四百何十戸といったときに、郊外型であれば、例えば日照時間は確保しましょうとか、あるいは町中になってきたら最低2時間は確保しましょうとか、ある程度のそういう商品企画としての規範があるかと思いますが、今回の場合は、日照時間が2時間以下の住戸は発生していないのでしょうか。

○関係人 そのあたりの細かいデータは、申し訳ありませんが次回以降に提出させていただきます。

○部会長 4時間いなくて2時間ぐらいのものは何戸ぐらいあるのか。全くゼロの部分もあるんですか。

○関係人 ゼロになるところは、共用施設等を入れて住戸にならないような工夫をしてい

ます。

○部会長　それでも販売価格を調整すれば売れるということかもしれないけれども、その辺がかなり過密になっていて、それを買う人たちにとっての住居性能としてそういうところが問題になってこないかなということが気になります。ある程度それだけの戸数を入れないと事業上うまくいかないから、かなり密度を上げることになると思うんですが、それでも全体のバランスを考えれば十分いけるという判断でこの商品企画は成り立っているということですね。

○関係人　事業という点も含めての形でございますので、その部分はデータ検証いたします。

○委員　今のデータ検証というのは、一棟扱いじゃない場合ということですか。各棟での日照の確保の状況を検証するということですか。

○関係人　いえ。場所、場所でどれぐらいの日照が確保できるかということを検証していきます。

○委員　高度地区の1.2倍の緩和という観点でいうと、そんな難しいこと言うならやらないよという話は必ずあるので、技監の言われるとおりでと思うんですね。

ただ、先ほど指摘がありましたけれども、これは一棟なのか、複数棟なのかというのは、ある意味では、建築基準法の判断の問題です。そこには高度地区の緩和とはもう一つ違った次元の問題があって、これを一棟でないと考えると、これは86条の認定をもらうしかありません。認定の基準というのは、東京都の基準があって、一棟で扱うのと86条認定で扱うのとでは、おそらく出来上がったときの姿にもものすごいギャップがあると思います。あるいは容積の可能性といったほうがもっとわかりやすいと思いますが、もしこれを86条の認定でやるとすると相当削られると思うんですね。

そのようなギャップがあるところを、渡り廊下でつないで機能的に一体性があればいいやというふうに、ある意味割り切っているわけですがけれども、これからもこの割り切りで進めていくことが、練馬区の住宅という資産のことを考えたときに本当にいいのかなとい

う目で検証することが必要だと思うんです。

後出しじゃんけんで言い出すのは問題があるかもしれませんが、提案的なことをいえば、仮に一棟扱いするとしても、中の環境についてはこういう配慮はすべきだということのように内部環境の観点も考慮しながら、一棟扱いするときの条件みたいなものを研究する必要があると思うんですよね。この案件でその考え方を取り入れることが適切かどうかというのは相当議論があると思いますが、今後ともずっと同じ割り切りでいいのか、単純に割り切って考えるのはいかがかと思います。

○委員 先ほど、エレベーターは隣の棟に行かなければ使えないから、機能上は一棟とみなせるとのお話がありましたが、外観上、機能上、構造上、いずれかの要素で一体でなければいけないということは、判例として出ているということはわかっていますが、機能上、一棟であればいいのか、ほかの委員のご意見も伺いたいと思います。これは先ほどの話では、都確認の規模のものであるということですが、それこそ審査請求が出されたら負けるかもしれないというような案件ではないかと思いますので、やはり1.2倍以前のところで、きちんと整理しておく必要があると思います。

○部会長 86条というのは、いわゆる未接道建築が86条だったら建つわけですよ。

○委員 そうですけども、要するにこれ、一棟じゃないとなると複数棟、5棟になりますかね。5棟の複合した計画ということで、5つの敷地にちゃんと切って、それぞれ基準を満たせば、それは86条を使う必要はないんですけども、お互いにきつといろいろな制限がかかり合ってしまうと、86条で全体を一敷地と見て考えるという取り扱いをしないと多分極めて難しい計画になってしまうんです。仮にそうやったとしても、相当計画内容は変わるとは思いますけれども。

○委員 86条について練馬区がどういう認定基準を持っていらっしゃるかわからないですし、これが86条になるかどうかわかりませんが、それ以前に、これが一棟扱いでいかどうかという話だと思います。

○部会長 特例許可は特例許可の基準があって、しかも1.2倍は定量的な基準で、誰が見

でもわかるように事前明示的に出ている条件だから、それに合っているかどうかポイントで、もし合えば緩和を認めることとなります。今問題となっているのは、これを一棟として扱うことができるのかということです。普通に考えれば、いろいろな条件がかかってこんなにたくさん詰められないですよ。だから、一棟という確認申請上の解釈が成立したということによって今の議論になっています。だから、特例許可の問題とは関係なく、それ以前の問題として出ています。

この議論をどうすればいいのか、区のご意見をお願いします。

○技監 これが一棟として認められるのかどうかということについては、純粹に建築基準法的に判断をしなくてははいけません。この確認については東京都が判断をすることになるので、東京都が一棟と認めれば一棟になるということではいかんともしがたい。別棟だということでは86条の一団地の認定でやるということになると考え方の基準が変わりますので、これと同じものがつくれるかどうかという点も難しいということもあります。区としては、これが一棟になるのか、ならないかということについて、この場で結論を出す話ではないと考えます。

ただ、先ほどから話が出ているとおり、周辺への影響を考慮し過ぎ、壁面後退をしたがために、この建物自体の環境が、通常通り建てたものに比べてさらに悪くなるということであれば、1.2倍の緩和が良いのかどうかということは考えなくてはならないと思います。これが一棟かどうかということは横に置かざるを得ませんが、1.2倍の緩和をしたことによつてほかの制約がかかったがゆえに、この中の環境が悪くなっているというのであれば、それは1.2倍の緩和の妥当性の判断材料になると思います。ただし、それは、先ほど事業者のほうから話があったとおり、今この計画でやったときの日照等についての検証をした上で判断することになると思います。

○部会長 一棟として扱うかどうかということは、大前提になる場所なので、もしその判断が動くとなると、部会の判断もまた動きます。だから、そのことを脇に置くとのことでしたが、景観の問題や中の空間の質などについて議論するには、そこは大きい問題では

ないでしょうか。

○関係人 一棟性の基準につきましては、具体的にまだ都の建築指導課との具体協議に入っておりませんが、これまでの経験則から、諸条件に鑑みまして、一棟で設計ができると考えております。今後、その条件等につきましては具体的に関係課と確認をしてみたいと思っております。

○委員 ちょっと申し上げ過ぎるかもしれませんが、最終的な確認権者が東京都であるとしても、まちづくり条例等をつくって、あるいは都市計画を担っている練馬区としてこのことをどう考えるのか、都が考えることだからお任せということではなく、これによろしいのかということやはり区として考えていただきたいと思います。

例えば、今までこのような事例は練馬区にたくさんあるんですか。たくさん事例があって、今回これをだめというとな影響が大き過ぎるとか、そういうことがあるのでしょうか。

○建築審査課長 練馬区の特徴としては、民間の大規模団地というのはあまりありません。よくあるのは都営住宅の団地ですが、そのときは大抵の場合は棟を分けて一団地認定をとることが多いです。

先ほどから一棟と見るのかどうかということでもいろいろお話があるのですが、立川市だったと思いますが、審査請求を受けた物件でいろいろ議論された中で、先ほど私が申しましたような、構造上や意匠上で分かれていても機能上でいろいろなつながりがあるのであれば認めることができるという一定の判断が出たということをもとに、比較的最近の設計に関してはそういうものを考慮しながらやっているということをよく聞いております。今回に関しても、突き詰めていうと、機能上でつながっているということで許容の範囲ではないかと今のところ判断しておるところでございます。

○委員 今の点について、エレベーターとかが一つの棟で完結していなくてほかの棟を使うから機能上は連携しているということですが、今回の熊本の地震でもエキスパンションの部分が地震で壊れるということがありました。そのときにむしろ棟ごとに避難とかエレベーターといった機能が完結しているほうが、ある意味住む人にとっては安全・安心だろ

うと思うんですね。エキスパンションでつながったところで分断しているというのは、いざというときにかなり問題があって、その問題があるほうが基準法上ずっと有利な結果が得られるというのは、本来の法の趣旨からいくとおかしいと考えられるところもあるように思います。

ただ、それはそれで確認のレベルだと是か非かということなただけけれども、それをクリアしたものについて、さらに一定の緩和をするかどうかを検討する際に、そういう問題があるような解釈で確認をとるものについて緩和を与えていいのかどうかというのは、やはり考えるべきポイントではないかという気はいたします。

少なくとも1.5倍のところの裁量緩和のところだと、やはりそういう趣旨も踏まえて緩和するかどうか考える必要があると思います。1.2倍のところ、裁量ではなくて基準を満たせばということなので、最終的にどうかなというところはあるかとは思いますが、精神としてはやはり本来の趣旨に沿って緩和することで住む人にとっても、周りにとってもよりよい環境が実現できるかというのを第一に考えるべきだろうと思います。

○委員 先ほど言いました沿道景観の話の中で、先ほど技監から、都市計画道路予定地については除却容易なものであれば本来建てられるところを今回は建てずにセットバックして、広い空間を確保した、より相対的によくなったというお話がありましたが、これについては個人的には疑問に思っています。例えば、都心にある総合設計制度の建物ですけれども、もう思い切り下げて広い空間がどーんとあって、非常に無機的な感じになるんですね。あのような空間がいいのかというのは、相当議論がありまして、そこにヒューマンスケールの小さいものがあるとか、植樹で少ししつらえをつくるとか、そういうほうがやはり人間らしい沿道景観ができるのではないかという考えがあるんです。

そのことを踏まえて考えますと、今回、都市計画道路の部分とはにかく線を引いてしまっただけで何も建てず、その内側に2 m、1 mの部分をきっちりとしてつくりましたということですが、都市計画道路をつくれればそこに広い歩道ができるわけですよね。そうしたら、その2 m、1 mの本来の趣旨は十分満たせるので、都市計画道路の部分も使って、例えば沿

道型のプラスアルファのちょっと飛び出した庭をつくるとか、ホビールームをつくるとか、幕張とか、古くは多摩なんかでやっている例がたくさんあると思いますが、ああいう沿道型のヒューマンスケールのもをつくっていけば、相当地域にも貢献できるし、千川上水あるいはその南側の低層住宅が建ち並ぶ武蔵野市側へも街並みとしてうまくなじむのではないのでしょうか。そういう街並みの連続性であるとか、沿道のつながりといった景観的な配慮ができるような工夫をしていただければと思います。

○部会長 今のことに関連しまして、これは周辺に対する問題として割に大きいと思いますが、例えば都営住宅や公団で高い建物を建てたときに、落下防止の対策を講じていたと思います。あるいは、もしそれがなければ、緑地としてそこは人が入らないような状態にして安全を確保するというをやっていたと思います。

ここで見ると、歩道状空地とともに、1 mは緑地にしています。ということは、上のベランダから1 m先にはもう人が歩いているんですよ。そういう、いつも何となく不安になるような状態を歩く人に対して与えることが本当にいいのでしょうか。

特例で許可をする場合というのは、逆にそれを認めることで質に配慮した建て方をしているとか、周りの人にも安全・安心を提供するとか、景観もよくなるというおまけがついてくるという説明ができないといけないと思います。特に民間の場合には、公共の場合よりも、一般の人が見ても、他の開発事業者が見ても、なるほど、ああいうふうになったから高さが少し緩和できたんだねということが、かなりわかりやすくないといけないと思います。

本件についてはいずれ都市計画審議会に報告することになりますが、そのときに、1.2倍の緩和を適用する場合と適用しない場合、2つを比較して、目に見えてよくなっている点を説明するのが難しいと感じています。それは1.2倍ということで条件もそんなに厳しくないから、目に見えるような形で表現できなかったのかもしれませんが。しかし、例えば、高さを少し緩和することによって公開空地のところが非常によくなったとか、公園が倍ぐらい広がったとか、何かそういうことで少し説明ができると、この部会としても審議会

のほうにきれいに説明ができるのですが、現状では私たち委員も良くなっている点が見えきりと見え、むしろ問題がありそうだと感じているところだと思います。

○技監 今のお話についてですが、まず落下物の危険防止措置は、確かに総合設計についてはチェックされますが、現行の建築基準法においてはそのようなものはございません。それで、通常で建てたら、極端なことをいうと、ぎりぎりにマンション等を建てることできてしまいます。今回の1.2倍をするときには、最低限歩道2mとか緑地1mをとりなさいということで、通常、ぎりぎりに建てるものを下がらせるということで基準を定めています。

それと、都市計画道路ができたときに豊かな歩道が、との話がありましたが、幅員16mの道路なので、歩道部分はおそらく広くても3.5mですね。1m植栽をとったら有効2mぐらいの歩道なので、決して豊かな歩道ではありません。この敷地側でセットバックをしてもらおうと、あわせて4mから5mぐらいの歩道がとれる。それでやっとなんかそここの歩道になるだろうと思いますので、将来都市計画道路ができるからセットバックの歩道は要らないじゃないかといったらなかなか厳しいかなと思います。

もう一つ、今回セットバックして将来都市計画道路になる部分のしつらえについては、建築物をつくってしまうと、所有者や利用者がでてきてしまい、なかなか将来の都市計画道路の整備に支障が生じることが考えられますが、建物をつくるということ以外のしつらえの仕方については、今はとりあえずアスファルトになっていますけれども、それは先ほど事業者からも話があったとおり、しつらえの仕方についてはこれから工夫の余地があるのかと思います。

○部会長 ということは、歩道状空地というのは公開緑地として、あるいは建物に付属した緑地としてむしろつくっておいたほうが良いという、そういう判断ができるということですか。

○技監 インitialコストの問題と管理上の問題と、事業者にとどこまで今後対応いただけるかということが課題になると思いますけれども、私どもとしては、アスファルトだけで

つくるのではなくて、何らかのしつらえについてはお願いしていきたいと思っています。

まだ事業者と細かな話をしていませんが、将来道路ができたときの歩道の形態を考えながら、将来に生かせるようなところに植栽をすとか、そういうことも含めて工夫ができればと思っています。

○委員 質問ですが、歩道状空地という言葉の中に、そのしつらえの定義はないのでしょうか。例えば、通行帯が幅幾つ以上要るだとか、そういうことはないんですね。

○技監 基準としては、2 mの歩道状空地をとりなさいということですから、それはもうとればいいのであって、ほかの部分についてのしつらえというのは、例えばセットバックしたものを全部緑地にしてしまうということになると今の基準に合わなくなりますけれども、一定程度の歩行幅員がとれていればいいということです。

○委員 例えば4.5 mとか5 mのアスファルトがあって、まっすぐな2 mのインターロッキングがあって、まっすぐな1 mの緑地があるという絵になっていますけれども、その4.5 mなり5 mとその2 mと1 mの組み合わせをある程度ランドスケープ的なデザインをしたり、その快適性を考えてアクティビティを考えたしつらえに変えることはできるということですよ。

○技監 論理的にはできると思いますけれども、将来道路ができたときのことを考えると、事業者側としては、整備後に残る敷地の部分、2 mの歩道状空地と1 mの緑地については、そこでまた作り直さなくてもいいように作りたいたらうとは思っています。

○委員 そこは既存不適格になってもいいのではないですか。都市計画道路が整備されたら建物自体が既存不適格になっているわけですから。

○技監 それは守りたいですね。

○委員 そこだけ守るといのはあまり論理的でないように思います。

○技監 2 m、1 mというのは、内部環境よりも外部の人に向けての話があります。建物が既存不適格になるというのは、居住者の方々にとっては既存不適格になりますけれども、歩道の2 m、緑地の1 mというのは周辺に向けての話がありますので、それは既存不適格

という言い方がわかりませんが、基準から外れるようになるのはいかがなものかなと思います。

○部会長 ということは、このアスファルトになっていて、管理組合が管理するところは車道として使われるということですか。

○技監 歩道の一部です。ですから、先ほどの断面図があったと思いますが、通常ですと、将来道路ができたとき、将来の敷地内として道路沿いに2mの歩道状空地と1mの緑地ができて、道路側に、通常の断面でいうと多分3.5mぐらいだと思いますが、歩道と植栽帯ができるということになると思います。今のアスファルトの黒い部分の3.5mぐらいが将来歩道になり、残りの部分は車道になると思っていただくといいと思います。

○委員 今の話、計画道路のために空けたアスファルト状のところに、場合によっては適切な植栽をしていくんだということは可能だということですね。

○技監 そうですね。私が考えている端的なところでいうと、敷地内の2m、1mのところというのはなかなか崩しづらいでしょうけれども、将来都市計画道路になると想定をされている部分についてであれば、しつらえの仕方というのは工夫の余地があるということです。

○委員 少し話が戻りますが、一棟扱いの件について少し補足したいと思います。これについては先ほど技監が言われたように、基準法上の解釈であるというのは間違いのないことです。

ただし、基準法上の解釈なんですけど、訴訟もいろいろ起こっているように、そこにはどうしてもグレーゾーンが発生しますし、そのグレーゾーンをどう扱うかというところは必ず悩みが発生します。そのときに、これは東京都の案件だから東京都がやればいいという考え方もありますが、むしろ練馬区としては一棟扱いについての考え方をきちんと持つといいのではないかと思います。そのときに、考え方として整理すればするほど、事業者側もそれに合わせるために無理なことをいろいろやってくると思いますので、さらに区として、集合住宅の86条の基準について、都心部向けに弾力性を持ったものとして考え方

を整理してみたらいいのではないのでしょうか。

86条の運用について、今東京都がやっているものは郊外型の基準であって、都心部の基準ではないと思っています。だから、4時間日照なんていった途端に使えるわけがないというものになっています。そうならないように、区として弾力的に運用できるように考え方を整理して、できるだけ一棟扱いではなくて86条扱いの方にシフトさせるというのが政策的な判断だと思います。1万㎡以上は東京都の案件となりますが、練馬区がそういうものを持っていれば、東京都に対しても一定の影響力を持つことができると思います。ですから、そういう努力をぜひしていただきたいなと思います。

○部会長 その通りだと思いますので検討よろしく申し上げます。そのほかご意見ございませんか。

○委員 先ほど部会長がおっしゃったように、この1.2倍の高さにすることによって、計画的によくなったということがやはり見えません。

なぜかという、やはり密度の問題だと思います。計画的な立場から見ると、都市計画道路があれば、そこについて考慮するのは当然だと思います。また、既にある公園に提供公園を接続させるのも計画的には当然の話だと思います。

でも、都市計画道路沿いのことは少しやっているけれども、よく考えると、もし都市計画道路ができたとしたら、セットバックしているのはたった3mです。それでいいのかなという気がしています。計画的にこの図を見て、いや良くなったねとは言えないと思うんです。さらに、その中にC棟、D棟があり、非常に密度が高い状態になっています。

ですから、すごいきつい言葉を使うと、この都市計画道路があることによって、むしろそれをうまく使って密度を高めているのではないかと思うぐらいです。何でこの計画なのという感じがしています。

この1.2倍にしなかった、高さを抑えた場合の計画とどの辺がどのように違うのかということをご説明いただきたいと思います。先ほど戸数は違わないとおっしゃっていましたが、何が違うのかを教えてくださいなと思いました。

○関係人 違いというか、よくなった点という意味では、先ほどから出ているところですが、歩道状空地が2 m、それから緑地を1 m、都合3 mの部分を都計道の部分とは別につくるという点が挙げられます。それから、戸数は変わらずに上のほうに積むことで、近隣から見たときに、一棟の壁の長さが大分短くなっていますので、壁としての圧迫感が軽減されているところがあります。

それから、理由書にも書いてありますけれども、新しく緑地をしっかりとつくることで、そのところに既存樹の移植や新植を行うことができ、もともとサクラ並木があったところについて記憶の継承ができるということ。そのほか、先ほど説明しましたけれども、棟間が一部とれたものですから、その部分に既存樹の移植の空間ができて、実際にお住まいになる方が昔からある木を感じながら生活をしていくことができるというようなゾーンをとることができるというところがあります。

三方、今道路に囲まれた部分をしっかりと歩道状空地と緑地にすることで、パーセンテージでいうと約17%の空地をとることができることになり、その分地域に貢献できると考えております。この17%について、パーセンテージが低いと見るかどうかというところはありませんが、23区の土地で、ここまでの数字を確保することはなかなかできないのではないかと、自身の経験からも感じております。

○委員 今の説明を伺っても、地域貢献度については疑問に思いますし、やはりちょっと少ないかなという気がします。

○部会長 高さの緩和ということではありませんが、幕張のベイタウンで、まさにこういう集合住宅の景観形成上の配慮をしましょうということで、ルールとして定めてやっていこうという話になりました。

そのときは、事業性の問題から、やはり住戸数を減らすということはありませんでしたが、景観に配慮したいろいろな取組をしました。例えば清掃工場的时候もそうしましたけれども、建物の長さがかなり長いということで縦分節をすとか、バルコニーの面についても一見したときに3つぐらいに分節されているとか。その他にも、最上階のところは、例え

ばセットバックして3 mぐらいのバルコニーがあって少し奥側に建てることで、道路を歩いている人から見ると1階分低く見えるという、そういう配慮もしました。つまり、幕張の場合は三層構成で、足元の工夫と、真ん中の工夫と最上階・スカイラインの工夫というようなことを原則にして守るようにしました。

そのように幕張ではかなり厳しい条件がついていましたが、今回の件についても周辺の人たちになるほどと思われるのであれば、何かそういう工夫なり配慮はしていただきたいと思います。

この基準の中ではそこまでは規定していませんが、今申し上げたような趣旨を踏まえて、周りに対する威圧感等を軽減するためのデザイン上の工夫を最大限するという努力はぜひしていただきたいと思います。

高さの緩和を受ける一方でどのような工夫をするのか、どのようなプラスアルファがあるのか、先ほどの公益的施設が入るとか、角地のところに広場ができるとか、そういうことも非常に大事なことで、そういう貢献もしているということを周辺住民や都計審にも分かるようにしていただきたいと思います。特に、この後住民説明をするときには、かなりわかりやすく説明しないと、なかなかわかりにくいところがあると思います。

○委員 新しい質問をしていいですか。現況の3階建てと4階建ての社宅について、さっきは樹木の話がありましたけれども、その敷地の中に今、周辺の住民の方は入ったりはなされているんですか。

東西道路を敷地の北側につくるということでしたが、今、もしかして看板か何かで立ち入り禁止とか書いてあるけれども、実態的には住民が入って自由に歩いているだとか、今まで通れたのに通れなくなってしまうとか、そういうことはどうですか。

○関係人 実質的には地元の方々が歩いて中を通行されているようでございます。何らそこには権利は設定されておりませんが、それは自由に通ってしまっているというのが実態です。

○技監 基本的には、敷地の両側の道路沿いは一部歩道状で敷地の中に入れるようになっ

ていますけれども、本来、敷地の中というのは閉鎖管理となっているので、そこを通過してどこかに行くという、そういうような利用形態には、基本的にはなっていないかと思っています。

○委員 何で申し上げるかといいますと、世田谷区のほうで、今も進行中ですが、70年定期借地で計画されている案件がありまして、そこが、今まで自由に通行できていたところが通れなくなってしまうということで、周辺住民から困るとの声があがっている事例があります。もちろん権限的にいえば通ってはいけないことになっているのかもしれないけれども、当然のごとくみんな通っていたんだということで結構問題になっています。そのような案件を知っていたので、あえて伺った次第です。わかりました。

○部会長 それで、各委員からいろいろなご意見等をいただいたんですけれども、民間の例ではこれは初めてのものです。今の基準では、1.2倍は定量的な判断で事前明示的に処理できるようになっていて、1.5倍については、規模の大きなものが出てくるので、定量的な判断だけでなく、定性的な判断を加えてやりましょうということになっています。

ところが、清掃工場についていろいろ議論している中で、やはり1.2倍の場合も壁の長さとか、規模によってはいろいろな問題が出てくるということがわかってきたので、そのようなケースについては定性的な判断をある程度配慮しながらこの部会では議論しましょうということになって、清掃工場の議論が終わっています。

今回のケースは、定量的な基準については適合していると区の方で確認してもらい、それに対して委員側からこれまで多くの指摘をいただいたわけですが、これらの定性的な議論について今後どう着地させるかということについて、改めて各委員のご意見もお聞きしたいと思います。いかがでしょうか。

○委員 例があまりないから、だんだん蓄積していくべきだと思いますが、数値的な基準に合いさえすればいいという運用でいくべきかどうかという観点でいうと、むしろ数値的な基準には合わなくてはいけないので、それ以外に通常配慮すべき事項は、やはりその際にリクエストがあってもおかしくないのではないかと私は思います。そのことによって事

業性に大きな影響を与えるというようなことに関しては無理があるという感じがしますが、それでも、そうでない限りは通常のリクエストはできると思います。

○部会長 事業者側からすれば、当然時間が勝負というところもあるでしょうから、やたらに何かやるというようなことはもちろんないわけです。少し許されるなら、多少定性的な議論も各委員から出たということはぜひ考えてほしいなと思います。ほかにその辺に関して何かご意見ございますか。

○委員 最初に申し上げましたけれども、やはり周辺との関係が、個別の数量だけ出されたのではなかなか見えません。やはり定性的な話をするためには模型や全断面が必要で、今日は複数の建物の関係がわかるものが配置図しかありません。だから、そこを入れていただいて議論をすることが必要かと思います。

もう一つは、今お話がありましたけれども、事業者としてやはり事業性というのは一番大事ですし、面積を減らすとか、そういうことは厳しい判断が必要と思うんです。その中でも、先ほど部会長が言われましたように、分節化するとか、最下階と最上階を工夫して周辺となじませるとか、あるいは先ほど言い逃しましたけれども、色についての議論もあると思うんですね。それだけでも随分変わると思います。今日はそこまで議論が至りませんでした。次回以降そういうことができるように、デザインの工夫、設計者あるいは事業者の努力によって、同じような条件の中でもできることはあると思うので、そこをぜひお願いしたいと思います。

○委員 基本的に1.2倍については定量的な一律の判断でできるということにはなっていますが、いくつか事例をやってみると、場合によってはここは満たさなくても、こっちのほうを満たせば1.2倍に緩和してもいいのではないかというような柔軟な判断ができるようになるのではないかと思います。きっちり議論をして、柔軟な判断ができるほうがむしろ事業者にとってもいい計画になるということもあるのではないかと思います。一律に判断するのではなく、少し柔軟にやっていかないといけないかなと思いました。

○委員 繰り返しになりますが、これを一棟と扱うかどうかということは入り口ですので、

そこをクリアしないと次の議論ができないと思います。個人的には、市街地環境的に非常に大きな影響を与えるものであり、こういうものは認めるべきではないと思っています。

この都市計画決定図書を見ましたら、緩和を受けないで計画する建物と緩和を受けた場合との比較をするということではなくて、あくまで周辺環境との調和と市街地環境の整備向上に資するということになっています。そういう意味では、1.2倍については定量的な基準を満たせばよいということではなく、都市計画の趣旨を踏まえた本質的な議論が必要だと思います。

○委員 私も定量的に判断するだけでなく、計画的に明らかによくなっているということが表現できていないとよくないと思います。

これを見ると、もう少し周辺環境との相互性といいますか、寄与しているということが目に見えてわかる計画じゃないとおかしいかなと思います。特に密度が高過ぎるとというのが非常に気になります。

ですので、今後の議論ですけれども、先ほど1.2倍にするとうなるのかという学習をしたと申し上げましたが、これが民間の事例のトップバッターになるのは、はっきり言うと非常に悲しいですので、ぜひ計画的にいいものをつくっていただきたいなと思います。

○部会長 この高度地区の特例許可についてどう対応するかというのは、例の清掃工場を唯一の事例に、いろいろ検討してきました。一度許可したものについての変更の問題もありました。今回のようにいろいろなケースが起こってくるので、基準自体がまだそうした現実に十分対応できていないのが実情です。

特例許可について、何度も言うようですが、当初は、1.2倍のときは、行政の簡素化もあって、行政の中で処理できるようになるべく事前明示的にやろうという趣旨があったわけです。しかし、清掃工場について議論する過程で、1.2倍についても定性的な議論をしなければならない問題があるということがだんだん見えてきて、この部会も1.5倍だけではなくて1.2倍のときも、こういう形で議論ができるようになっている。区のほうの配慮でやりましょうということで、今日のような議論ができているんだと思います。

今後、中間評価部会も含めて、あと数回議論する機会があります。事業者の方は今日の議論も踏まえて、何らかの工夫なり配慮についてご検討いただきたいと思います。また、行政のほうとしては、この部会に上がるもう少し以前の問題として、かなり重要な問題もあるようですので、その辺も含めて少し検討していただき、次回、また議論させていただければと思います。

○技監 いくつかご指摘があって、1点目は、これが一棟として認められるかどうかという議論については、今ここでなかなか議論できない問題だと思います。これが一棟として認められなければ、そもそもの計画が成立していないので議論できないとのことでしたが、これは一棟として認められるという前提でしかこの場では基本的には議論できないと思っております。それはご理解いただきたいと思います。

それから、委員のほうから、これを一棟としてとらえるにしても、86条の考え方について区のほうでまとめればいいのかというご指摘もありました。ご示唆に富んだ話でしたが、今、この案件についてそれをつくってやっていくというのは難しいので、それは今後の課題とさせていただければと思います。

2点目ですが、委員のほうから1.2倍にするとこうなるのかという話がありましたが、1.2倍を認めたがためにこうなったということとは違うかもしれません。もともと1.0倍だとしても、変な話かもしれませんが、ひどいものかもしれません。1.2倍にすることによって影響した部分については、きちんと精査する必要があると思います。1.2倍にしたがゆえに悪くなった部分、良くなった部分というのを精査させていただいて、改めてご議論をしていただかなくてはいけないと思っています。

ただ、1.2倍というのは、実は今回のケースでいうと1層か1層半くらいの高さの関係となります。1階か2階高くなったかどうかという話、8階が10階になるかという話なので、その影響度は、例えば40mのものが80mになりましたという話とは大分違うので、その辺もご理解いただきたいと思います。

いずれにしても、その1.2倍にしたことによって何が変わって、悪くなったもの、よく

なったものというのをもう一度精査させていただきます。

3点目としては、今日いただいたご意見の中で、できる、できないはともかく、事業者のほうで検討しなくてはいけないこととしては、一つは、日照とか、そういったものが担保されているのかということについて、棟ごとに多少とも検証するということがあります。また、建物的に分節とか、色とか、デザイン上の工夫が多少なりともできるかということも検討いただくということ。もう一つあったのは、冒頭、駐車場の話がありましたが、駐車場が公園側にあることについてご指摘もありましたので、それについては事業者側で事業上可能かどうかということについて検討させていただきます。

ただ、これ自体を1.2倍の条件とするということは難しいと考えております。1.2倍について、質的な、定性的なご意見についても、多少考慮する必要があるとは思いますが、私どもとしては、やはり許可については、行政手続上も含めてできるだけ数値化、基準化しておかなければならないところもあります。その時々で評価のポイントが変わり過ぎてしまうと困るので、一定程度基準化しておかななくてはいけないということもあります。1.2倍については基準化をして、それを公にしていますから、これについてはやはりその範疇で考えていただく必要があるということについてもご理解いただければと思います。

ということで、事業者には、今後、周辺への説明会等もやりつつ、本日、委員からいただいたご意見についても検討をして、次回の中間評価部会の際に報告をお願いしたいと思います。いずれにしても地元の方にも今後ご説明をして、ご意見も聞くこととなりますので、それもあわせてこの部会でご報告できればと思っております。

○部会長 では、そういうことでお願いいたします。

○委員 その説明会というのは事業者にお任せになる説明会ですか。それともこういう緩和のこともあると区のほうで説明されるのでしょうか。

○建築審査課長 48条の許可のように公聴会とは違いまして、今回は行政が立ち会いをするということはありません。

○委員 そうすると、一棟についてどうかなんていう形では全然住民は知らないまま説明

を聞くということになるわけですね。

○部会長 そういうことになるんですか。立ち会われるということは全く考えられないわけですか。事業者説明等、普通にやっている方法でやるということですか。

○技監 そうです。事業者が説明をします。私どもがオブザーバーで参加するということではありません。ただ、様子は誰かが見に行くかもしれませんが、正式に私どもが参加するということは、基本的にはありません。

○部会長 特例許可の案件だということ、つまり、法的規制を緩和して、区が高さを若干でも高くすることを特別認めていることを住民の方はわかっているということですか。

○建築審査課長 はい。そのような案件であるということで、事前に書面により周辺住民の方に周知しまして、それで説明会をいたします。

○部会長 仮にそうだとした場合、低くするならまだしも、高くする特別ボーナスを民間事業者にあげようというわけですから、住民には区より丁寧に説明する必要があるのではないのでしょうか。もう周知はしてあるわけですか。

○建築審査課長 いえ。現在は看板設置をしております。

○技監 特例許可を受けるということについて説明をしっかりとすることになります。ただ、本日ご意見をいただいた一棟扱いなのかどうなのかという、その建築基準法上の扱いについては、あえて説明することはないと思います。

○委員 でも、練馬区は特定行政庁なので、一棟扱いについての考えは、やはりきちんとまとめておかないといけないと思います。私の意見として申し上げておきます。

○技監 建築確認そのものの一棟に扱うか扱わないかということは、やはり建築基準法上は建築主事の判断になりますので、それはもう主事に委ねるしかないと思います。ただ、区として一棟扱いにするかどうかということは別にして、先ほど、都市部の86条の認定のあり方ということでご指摘いただきましたが、その住宅としての環境を守ろうとしたときの考え方であるとか、あるいは、一棟でやるにしても、何か棟が今回のように分かれるような場合の環境を守るための基準というものについては、行政指導的なものとして、今後

場合によっては必要になるかもしれないと思います。

ただ、一棟か一棟ではないかという扱いについて特定行政庁が見解を述べるという話ではないと思います。

○委員 それは違うでしょう。それは基準法の解釈ですから、解釈権は特定行政庁にあります。だから、いろいろな案件について民間確認検査機関がやったものを、解釈が間違いだといって取り消した事例はあります。

練馬区としては、一棟扱いというのはこういう考え方でやっていくというものはちゃんと持っていなければいけないのではないかと、それは他の委員のおっしゃるとおりだと思います。そのときに、先ほど私が言ったのは、やはり一棟扱いの解釈というのは、解釈なのでグレーゾーンがどうしても残ってしまいます。そのグレーゾーンで必ずいろいろともめるので、そういうもめごとをなくしていくには、むしろできるだけ86条に持って行って、そちらで合理的に処理をしていく。その領域を増やしていけばそういうグレーゾーンで取り扱うことが減っていきます。そういうことを積極的にやるべきだと思います。

一方、これについて今議題にされても、というのは、それはおっしゃるとおりだと思いますから、少し時間をかけて検討いただければと思います。

○部会長 現在は基準が決まった上で手続きが進められていますから、今さら基準のあり方に戻ってどうこうということは確かに難しいというのは判ります。前から判っていた問題にしっかりと事前に対応してなかったことに忸怩たる思いがあります。今後の課題として部会はしっかりと検討したいと考えています。

○委員 それはそうとは言えないと思います。練馬区も今まで事例がなかったようにも思われますし、他の自治体でもいろいろな考え方でやっているわけですから、決まった上でやっている決めつける必要はなくて、実は練馬区はこう考えていますというのは、この案件についてということではなくて、一般論とすれば言うこともできるのではないのでしょうか。

○部会長 一棟扱いの問題はこの部会ではできないということであるけれども、それは確

認申請での問題だから、大もとの話です。それはそれとして、まさに今ご発言いただいたように、特定行政庁である練馬区としてどうするかは、ぜひ議論していただきたいと思えます。

○委員 ですから、本当のことをいうと、それを前提としていろいろな手続が進んでいますが、本当は後戻りして考える必要があるのかもしれませんが。区としての考え方をきちんとすべきだということを考えても、100%成り立つということが前提とならない案件を部会にあげることもおかしいという気がいたします。

○部会長 本日の議論全体を区で少し整理いただき、次回の議論に引き継いでいきたいと考えます。議論にかなり時間がかかりましたが、今回はこれで議論は一応終わりということによろしいですか。

では、一応ここで終わりといいたします。先ほど説明がありましたが、本件については今後、周辺住民への説明会があつて、意見書を受け付けて、意見書に対する見解書の作成を経て、中間評価部会が開催されることとなります。少し間を置くと思えますけれども、そのときにまた議論をいただきたいと思えます。本日はここで全ての案件が終了したということで、ここまでといいたします。

最後に事務局から何かございましたらお願いします。

○事務局 事務局から1点、次回の日程についてお知らせいたします。

次回は10月から11月までのいずれかの日程で開催を予定しております。日程調整をした上で改めて中間評価部会を開催させていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局からは以上でございます。

○部会長 それでは、本日の部会はこれで終わりたいと思えます。

どうもありがとうございました。