

平成30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30年11月19日（月） 午後6時30分～午後7時57分
- 2 場 所 練馬区役所 本庁舎19階 1902会議室
- 3 出席者 小場瀬令二、田中正裕、柳沢厚、久間常生、日置雅晴、中城康彦
技監（都市整備部長事務取扱）、都市計画課長、開発調整課長、
建築審査課長
- 4 公開の可否 可
- 5 傍聴人 1人
- 6 検討事項 高度地区の区長の許可による特例に関する基準の見直しについて

平成30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（平成30年11月19日）

○事務局 皆様、こんばんは。定刻になりましたので、ただ今から平成30年度第1回高度地区評価・景観部会を開催いたします。

本日は、委員を改選して初めての部会となりますので、部会長が選出されるまでの間、事務局で進行させていただきます。

初めに、この部会の役割について概略を御説明させていただきたいと思います。本日お配りしている資料のうち、練馬区都市計画審議会高度地区評価・景観部会設置要綱を御覧いただきたいと思います。こちらの第2条に所掌事項が書いてございます。主に二つございまして、一つ目が、東京都市計画高度地区の規定による建築物の高さの最高限度の許可に関する区長からの意見照会について審議し、および評価し、回答すること。もう一つが、練馬区景観条例の規定により、審議会に付された区長からの意見照会について、調査し、および審議し、回答すること。高度地区や景観条例の規定に基づいて区長が審議会に意見照会したものについて、皆様に御審議いただくことになっております。

続きまして、本日の次第について御案内させていただきます。

初めに、委員、幹事の紹介。

つぎに、部会長、副部会長の選出。

その後、案件である高度地区の区長の許可による特例に関する基準の見直しについて、見直しの趣旨や主な課題、見直しの考え方等を御説明いたします。委員の皆様からは、本日お示しする見直しの考え方等について御意見等を頂ければと思います。

以上が本日の次第でございます。

つぎに、配布資料について御案内いたします。

まず、本日の次第。それから、委員名簿および幹事名簿。そのほか、先ほど御紹介いたしました本部会の設置要綱。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、事務局にお声掛けいただけたらと思います。おそろいでしょうか。

ここから先は次第に沿って進めてまいります。

まず、部会委員の皆様を御紹介いたします。お手元に名簿をお配りしておりますので、御参照いただければと思います。

順番にお名前をお呼びさせていただきます。

(委員紹介)

○事務局 なお、斎尾直子委員につきましては、本日はあいにく御欠席でございます。

以上の皆様でございます。どうぞよろしく願いいたします。

つぎに、本日出席している区の職員を御紹介いたします。

(区職員(幹事)紹介)

○事務局 つぎに、部会長、副部会長の選出です。

部会長、副部会長の選出は、練馬区まちづくり条例施行規則第81条第2項の規定により、委員の互選により選出することとされておりますが、いかがいたしましょうか。

(「事務局一任」の声あり)

○事務局 ただ今、事務局一任との御意見を頂きました。御異議がなければ、事務局としての案をお示ししてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○事務局 ありがとうございます。

それでは、事務局といたしましては、部会長につきましては、都市計画審議会の委員も務めていただいています小場瀬委員、副部会長につきましては柳沢委員にそれぞれお願いできればと考えております。以上の事務局案でいかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○事務局 ありがとうございます。

異議なしということでございますので、小場瀬委員が部会長、柳沢委員が副部会長に選

出されました。どうぞよろしくお願いいたします。

ここから先の進行は部会長にお願いいたします。

それでは、小場瀬部会長、よろしくお願いいたします。

○部会長 それでは、私が部会長、柳沢委員が副部会長ということで、よろしくお願いいたします。私は本審議会にも出席しておりますけれども、この部会には専門的なことにお詳しい方が参加されていらっしゃるから、大いに議論を戦わせていきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、早速ですが、検討事項、高度地区の区長の許可による特例に関する基準の見直しについて説明をお願いします。

○都市計画課長 A4の説明資料とA3の資料を用いまして、御説明させていただければと思います。

まず、A4の説明資料でございます。高度地区の区長の許可による特例に関する基準の見直しについて、順番に御説明させていただきます。

まず、1、高度地区の区長の許可による特例の趣旨でございます。東京都市計画高度地区では、市街地の環境を維持することを目的といたしまして、建築物の高さの最高限度および最低限度を定めております。このうち、最高限度につきましては、区長の許可による特例の規定を設けております。一定の要件を満たす建築物で区長が許可したものにつきましては、高さの最高限度を緩和することとしております。その要件の一つといたしまして、市街地環境の整備向上に資する特例がございます。こちらにつきましては、周辺環境との調和が図られており、市街地環境の整備向上に資する計画であると区長が認めた建築物について緩和を認めるものでございます。

机上に配布してございます東京都市計画高度地区の3ページでございますけれども、こちらの4、区長の許可による特例の(2)で都市計画として定められているというものでございます。この4、区長の許可による特例の部分で、区長が許可するときはあらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとするという規定がございます。こちらに基づきまして、

都市計画審議会の意見を聴くものでございます。また、本審議会におきまして、特例許可については部会で審議をするということで、権限を下ろしているという形になってございます。本日は、個別の案件についてではなく、これから御説明いたします、許可に係る基準等の見直しにつきまして御意見を頂ければと考えているところでございます。

2、特例許可に係る基準の作成ということで、今申し上げました基準の見直しにつきまして御説明させていただければと思います。行政手続につきましては、行政運営における公正の確保と透明性の向上を図ることが求められております。また、行政手続法等におきまして、許可、認可等に係る審査基準を定めることや当該基準をできる限り具体的なものとする、当該基準を公にすることなどが定められているものでございます。このことから、特例許可につきましても、あらかじめ許可に係る基準や手続を定め、当該基準に基づき制度を運用してきたという経緯がございます。

3、見直しの趣旨でございます。ここからが本題になります。これまで関わってこられた委員の方々は御承知かと思えますけれども、本制度につきましては、これまで2件の事例を取り扱ってまいりました。両事例とも高度地区評価・景観部会による審議を経まして、区長が許可したものでございます。一方、現行の基準については、両事例の審議の過程で、委員の皆様から多くの御意見を頂いたところでございます。そこで、これまでの事例や議論を踏まえ現行の基準を検証し、必要に応じた見直しを行うということで、本日部会を開かせていただいたというものでございます。

過去の事例の一つは平成23年7月から12月のものでございます。こちらは公共施設として、練馬清掃工場の建替えでございます。1.2倍までの緩和ということで、記載のとおり敷地面積、建築面積等ございました。また、新しいところで28年7月から29年8月にかけて、こちらは民間の開発でございます。関町南四丁目のマンションの計画等につきまして、御審議いただいたところでございます。

2ページをお願いいたします。

4、部会で示された主な課題でございます。区が運用してきた中での課題等も記載させ

ていただいているところでございます。大きく五つございます。

1点目は、規模（敷地面積等）に応じた基準の在り方でございます。後ほど御説明しますけれども、1.2倍までの緩和ということでこれまで2事例許可しております。1.2倍までの緩和、1.5倍までの緩和という二つのパターンがございますけれども、低い方の1.2倍緩和といえども、規模が大きいものにつきましては、数値基準だけでは周辺との関係が見えず、不十分ではないか。定性的な評価を加えることができないかということで、その辺りを検討する必要があるのではないかというようなお話を頂いたところでございます。また、数値基準につきましても、規模にかかわらず一律の基準で妥当か検討する必要があるとの御指摘も頂いたところです。

2点目でございますが、計画敷地内に都市計画道路等が含まれている場合の基準の在り方でございます。これは2番目の事例、関町南四丁目の民間の開発の際にございました。計画決定のみの段階の都市計画道路等の部分につきましては、一定の制限の下で建築は可能でございますけれども、特例許可を行う場合の取扱いについて検討する必要があるのではないかという御意見を頂いたところでございます。

3点目でございますけれども、計画建築物が集合住宅の場合の基準の在り方でございます。現行の基準は、周辺環境への配慮の視点から定められております。計画建築物が集合住宅の場合につきましては、敷地内環境への配慮、住む方の視点から見てどうなのかということについて課題を頂いたものでございます。

続いて、4点目でございます。基準の事前明示の必要性についてでございます。制度の透明性を確保するとともに、その時々で判断が大きく異なることを避けなければなりません。また、手続の期間についても、ある程度配慮しながら進める必要があるということで、その辺りの観点も含めて、基準の明示について検討していく必要があるというものでございます。また、制度に対する申請者の理解の促進ですとか、提出書類の質の向上等につきましても、例えばガイドラインを作るといったような御提案も頂いたところでございます。

続いて、5点目、その他の規定の整備ということで、特例許可をした計画に変更が生じ

た場合の手続等につきましては、現行の基準に定めがないということで、その辺りについても検討する必要があるというものでございます。大きく分けると、以上5点の課題があると認識しているところでございます。

5、見直しに当たっての基本的な視点ということで、今回の見直しに当たって、課題等も踏まえまして、4点ほど視点をお示しさせていただいているところでございます。

一つ目でございますけれども、緩和の上限、1.2倍または1.5倍という二つの分類だけではなくて、敷地面積等の規模に応じた基準を検討するというものでございます。

二つ目でございますが、緩和が1.2倍以下で、かつ、規模が小さい計画につきましては、手続の簡素化が図れないかというものでございます。

三つ目でございます。計画敷地や計画建築物等の特性に応じた基準を検討するというところで、これは先ほどの都市計画道路等の課題に対応するものでございます。

四つ目、特例許可を受けた計画に変更が生じた場合の手続につきましても、何らかの考え方を示す必要があるだろうということでございます。

これらの見直しの視点を踏まえまして、見直しの考え方をA3の資料にまとめましたので、基本的には本日はこのA3の資料の項目について御議論いただいて、御提案等も頂ければと思います。事前明示性に配慮しながら基準を作る必要性がありますので、この考え方をベースに検討していきたいと考えてございます。

A3の資料の見方でございます。まず、左側になりますけれども、青で囲んだところ、これが全体のイメージになります。まずこちらを御説明した後、右側の具体的な内容について御説明させていただければと思います。

まず、この青で囲んだところの左側です。現行の基準で満たすべき項目ということで、現行の基準のイメージでございます。簡単に言いますと、今の基準は1.2倍までの緩和と1.2倍から1.5倍までの緩和ということで、二つに分かれているということでございます。上に延べ面積とか敷地面積とか書いてございますけれども、現在の基準では規模で区分けするという考え方は採ってございません。飽くまでも高さを緩和する度合いで二つに分け

て基準等を整備しているというものでございます。

これを今回の見直しで大きく四つに分けられないかということで、まずイメージをお示ししたものでございます。1.2倍までの緩和というものが上の部分、それから、1.2倍から1.5倍までの緩和というものが下の部分でございます。これは今までと変わりはありません。ただ、規模に応じた基準を検討する必要があるだろうという御意見を頂いておりましたので、延べ面積10,000㎡以下かつ敷地面積5,000㎡以下のものと、それから、延べ面積10,000㎡を超えるものまたは敷地面積5,000㎡を超えるものということで、規模に応じて線引きさせていただく。1.2倍までの緩和と1.2倍から1.5倍までの緩和とありますので、四つの区分に分けた基準設定ができないかというものでございます。

表の左上、青の部分でございますけれども、1.2倍までの緩和で比較的面積が小さい部分、こちらにつきましては数値基準で判断して、基準に応じた計画ができていれば、手続を省略できるというもの。それから、1.2倍でも規模が大きいものにつきましては、数値基準に加えて比較衡量を行うことにしています。高度地区の規定に適合した建築物と計画建築物とを比較検討するというものです。そして、地域貢献等に対する評価を加えるというものでございます。1.2倍から1.5倍の部分につきましても、考え方は同じでございます。ただ、地域貢献等のところを規模等に応じて更に強めていくという考え方でございます。

それをもう少し細かく整理したのが、下の「特例許可に係る必要な要件等について」というところでございます。①数値基準（必須要件）でございますけれども、例えば、日影規制、外壁面の後退、開放空地、緑化スペースについて明確な基準を設ける。それから、②比較衡量につきましては、高度地区の規定に適合した建築物と通常の計画建築物を比較検討するもの。それから、③地域貢献等については、防災強化や歩行者ネットワークを挙げております。また、一番下、④につきましては、計画敷地や計画建築物の特性に応じた基準ということで整理しています。都市計画道路がある場合、付加要件としてプラスして見ていく部分も設けていくということです。そのほか、建築物の規模による周辺地域への

影響とか、住環境への配慮とかもこの項目に入るかもしれませんが、その辺り、規模などに応じて更に深く見ていくような項目を設けたらどうだろうというものを④の部分で加えさせていただいてございます。

これらをより細かい項目でお示ししたのが右側でございます。①数値基準として定める項目ということで、例えば日照につきましては、法で求められる等時間日影の規制ラインより敷地側に収めるように定めるものです。眺望、圧迫感、プライバシーについても、こちらに記載させていただいているような事項、それから、開放空地につきましても、こちらに記載させていただいているような事項でございます。緑化につきましても、敷地面積に応じた緑化スペースの確保について定めていきたいと考えてございます。

②比較衡量する部分につきましては、日影配慮、それから、周辺環境への影響負荷の低減ということで、例えば沿道や隣地から見上げたときの角度ですとか、隣地から見た見付面積、周辺建物との隣棟間隔。開放空地につきましては、周辺道路等の公共空間との連続性。緑化につきましては、緑視率、緑地量、既存の樹木等の保全、周辺公園等の公共空間との連続性。沿道景観につきましては、周辺市街地との連続性、沿道からの見付面積。このように例示させていただいてございます。

③地域貢献等につきましては、防災強化、歩行者ネットワーク、公共公益施設。例えば保育施設、集会施設とか、公共的・公益的な機能を持っている施設。また、騒音・排ガス対策、省エネルギー対策の項目。こうしたものを地域貢献等という項目の中で付加できないかと考えております。

④につきましては、都市計画道路等の計画線が計画敷地内にある場合に、建築物、工作物の配置計画ですとか、事業の施行を見据えた建築基準法等の規定の適用ということです。その下、計画建築物等が大規模となる場合ということで、周辺市街地だけではなくて計画建築物の利用者や居住者の交通、安全、防火および衛生環境に配慮した配置計画や色彩、壁面デザイン等につきましても検討の余地があるのではないかとということで、細分化した基準ができないかと考えているところです。飽くまでも全体としては事前明示性という部

分も含めまして、一定程度しっかりした基準を事前にお示しするような形にしていきたいと考えてございます。

長くなりましたけれども、本日につきましては、この辺りの考え方等につきまして主に御意見を頂ければ有り難いと存じます。数値等につきましては、もちろん御意見を頂ければと思いますけれども、次回にもう少し具体的なものをお示しできればと考えてございますので、基本的な考え方と、具体的にこんなアイデアはどうだろうというようなお話も含めまして、本日御意見等を頂ければと考えてございます。

どうぞよろしくお願いいたします。

○部会長 今、見直しの視点や現時点での考え方について御説明いただきました。具体的な数字が挙がっているわけではありませんので、細かい数字は次回になるのかもしれませんが、その辺も含めて今回と次回で議論したいと思います。

それでは、どなたからでもということで、いかがでしょうか。

○委員 これまでの審議を踏まえての改善策ということだと思うんですけども、市街地環境の整備改善に資するという形で総合設計制度というのが元々あったと思います。あれは本来、ある程度行政の裁量でいいものは緩和して誘導するということができた制度だったはずが、だんだん事前明示とか要件が厳しくなっていく。たしか東京都でも総合設計の審査基準、50ページとかそんな感じの非常に細かいものになっているかと思うんですね。

私、総合設計許可を争う裁判とかも何件かやったことがあるんですけども、結局、例えば公開空地をこれだけの面積取れば、これだけ緩和するとかいうのが細かく決まれば決まるほど、それに合わせた計画というのが出てくる。その場にそれを置いたら本当にいいのかというと、ここは空地があるから空地よりもほかのところに配慮したらいいんじゃないかということがあっても、空地がこれだけあるからこれだけ緩和だとか。あるいは、自治体によっては空地の日当たり等を評価するところも今あると思うんですが、一時期そういうのがなかったから、北側の一番日当たりの悪いところで面積さえ確保すればいいとか、

細かい審査基準を作れば作るほど、それに合わせる形で結果的にちょっと制度の趣旨に合わないんじゃないかみたいなものが出てきたときに、審査基準に合っていますと言われるとなかなか拒否できない。多分、総合設計というのは、本来の制度趣旨からだんだん緩和のための詳細な基準みたいなものに移っていった。

この制度というのは、どちらかというところ、そういうことに対する反省として、事前にこれがいいというのを余り細かく決めるよりは、専門家だとか住民から意見を出せるようにして、むしろ手続の中でその計画の何がいいかを事業者ともやり取りをして、その地域にとっていいもの、行政の目からも長期的にいいもの、事業者にとっても、またそこで本当に大事なものを生かせば緩和が認められるというような調整ができるような制度として多分作られたのではないかと思います。今おっしゃったことというのは、総合設計制度が陥ってしまったような、制度趣旨から逸脱するようなものが出てくることにつながる側面もあるのではないかと思いますので、そこは慎重な配慮が必要かなと、制度の考え方自体についてそういうふうに思うところがございます。

○部会長 大きな問題でしたけれども、いかがでしょうか。建築の実務に携わっている方はまたちょっと違う意見かもしれませんが、いかがですか。

○委員 なかなか難しい問題でして、私なんかよく定量的なものは非常に硬直的になるから定性的にすべきだとか、こういう場があるんだから、計画に応じてこういう場を通じてやった方がいいということはずっと主張はしてきたんですね。してきたんですけども、一方で事業者の立場とか設計者の立場で事業計画を立てようというときには、やっぱり今おっしゃったように明示性がないとなかなかスケジュールも決められない。スケジュールが決まらないということは一番大きくて、本当につらいんですよ。だから、それをどうやって縮めつつ、今おっしゃったような話、裁量を持って計画に応じて、都市景観、都市空間をより良くすることができるかというのが知恵の絞りどころなんです。

実際これを今読んでみて、具体的な数字が現れないのでちょっと分かりにくいんですけども、この右の比較衡量というのは、左が満たされると、ほとんど自動的にオーケーに

なるのではないか。例えば日影なんかは基準のものよりも明らかに30分短くしているわけですから、それは確かに短くなるんですね。だから、比較衡量ということが実際に功を奏することがあるのかな、実務が増えるだけじゃないかなと。この左の青いものを満たすと、右のものはほとんどできるんだけど、念のために適合建築物を適当に自分で考えるとできてしまうという話になりそうな気がして、全部ではないんでしょうけれども、ほとんどがそうなるのかなと思って見ていたんですよ。

むしろ私が思うのは、いかに時間を短くして、しかも、事業者が事業計画を立てられるようにするか。大変難しい課題ではあるんですけども、ある程度選択性を持たせるような形で、何か都市景観に配慮するものをつくって、その中から事業者が意欲的に選択してプレゼンできるというようなものにした方がいいのではないか。この場がプレゼンの場になるというのが一番理想だと思うんですね。これは実は私たちの首を絞めることになって、この部会が社会から注目されて、責任も求められるし、大変重い話になるんですけども、本当はこの部会の役割はそこにあると思うんです。

だから、諸外国でもデザインのそういう制度はありますけれども、ある程度を選択性を持ったメニューを出して、一定のルールはもちろんあるんですけども、その中でこうやると、こっちの方がこう良くなって、こう都市景観が良くなるから、これでちょっとボリュームの大きいものを建てた方がいいんじゃないですかということができるような事業者であり、設計者が出てくることを期待した方がまちは良くなるだろうし、より質の高いものになっていくと思うんです。

○部会長 いわゆるデザインレビューということなのかなと思うんですけども、いかがでしょうか。

○委員 そうですね。二、三日前から資料を読んでいて、こういうテーマで考えるときに、具体的に自分の経験で言うと、一つは金沢八景の近くでやった公団の一団地の設計と、それから、川崎市の市庁舎の設計がこれに該当するようなものなんです。そのとき僕は勤めていましたので、こっちの事務所の所長がいて、その下で川崎の真ん中で川崎市の第3庁

舎を建てる時に総合設計制度を使って、立面的には大きくなるんだけど、公開空地を求めるとか。それから、金沢八景でやったときは、これは公団の大きな団地でしたから、それをもってこれを考えると、景観とか何かそういう話があるんですけども、僕の頭の中で言うと、その建物の用途が団地なのか巨大な病院なのか、それから、そういう市庁舎なのか。また、練馬区内でそういうことに出くわすポテンシャルのある土地があるのかどうか。そういうことで、例えば景観と簡単に一言で言っているんですけども、関町のあの団地のような形で数字的に押さえて、A棟とB棟とC棟とそれがたまたまくっついていから一棟ですよということにちょっと聞こえる。でも、それはランドスケープで見れば大きな壁がある。たとえ都市計画道路から下がっていても、ばっと建っちゃう。でも数字的に見ると何も問題ない、というのがいいのか。そこですね。

建物の用途も組み込んで、例えば共同住宅の場合とか、それから、もっと公共性の高い大きな病院とか、そういうものを新しく練馬区内に造るときとか、そういうものにちょっと絞っていかないと、なかなか一律にそういう数字を求めていったりするというのが難しいのではないかと。我々もちょっと何か絞りようがないとか、そういうことで、自分の経験では、その2件をやったときに、そういったことで全く違うものだったので、どちらも総合設計制度ということで時間も掛かったし、あの当時は公団の建物だったものですから、なかなかスケジュールもゆったりしてしまして、実際に民間の設計事務所として扱うにはかなり手間暇も掛かって大変だった記憶があるので、何か具体的な建物をもうちょっと絞り込みながら考えていった方がいいかなという気がします。

○部会長 実際はいろいろな用途が出てくる可能性がありますよね。集合住宅の場合もあるし、役所の場合もあるし、もしくは駅前の超高層のマンションとかいろいろ用途がある。用途別にも何かこういう区分けが必要だということなのか、それとも、余り細かく事前に決めておかないで、出てくるたびに何か考えた方がいいのではないかとこの考え方に近いのですか。

○委員 どっちかという、そういう気がします。はなからこれを否定するものではない

んですけれども。

○部会長 不動産評価の視点から、いかがですか。

○委員 大変示唆に富む資料ですし、先駆的に取り組まれている練馬区の努力に敬意を表したいと思います。それで、先ほど委員がおっしゃったように、こういった場で審査をするということは大変望ましいことですし、公聴会のように多くの意見を頂くというのは大変いいことですし、基本的にはそういう方向で行くべきだろうと思います。

一方で、私は行政の肩を持つわけでも何でもなく、むしろ逆の立場だと自覚しておりますけれども、特に前回、私も図面を見せていただきましたけれども、もしこれが分譲マンションということだとすると、少し違う論理が働くわけですね。URにせよ、自分が既に持っている土地にやるというのであれば、時間の問題はあるにせよ、こういうところでもより良いものを造るというマインドは、多分同じベクトルであるんだろうと思います。しかし、デベロッパーが分譲するのに向いたような開発用地が出たというときには、まず買うわけですね。買うときにライバル会社は一杯いるわけですから、そこでライバル会社よりも高い指値にしないと買えないと、こういうことがありますよね。

そうすると、その時点でどんなマンションが建つかということから逆算して土地の値段を出すということがあります。その限りにおいては、緩和を受けるか受けないか、受けるとしたらどういうところまで受けられそうかということの見込みというのがすごく大事になると思うんですね。言い換えると、その辺りを多分もらえるだろうという形で買ってしまつと、いろいろやって、後になってそこまで建たないということになると、現場でかなり無理をする。語弊があるかもしれないですけれども、この前見せていただいたような開発をしてしまつて、新しい開発なのに、中の環境はむしろ劣悪であると。階高を目一杯抑えてしまつとか、場合によっては地下を埋めてしまつとか。そういうことも含めて、結果的にデベロッパーの論理が住民に、居住者に、そして、結局は地域に負の要素になって返ってくるというジレンマがあると思いますね。

ちょっと話が飛躍しますけれども、今回敷地の中の環境もということで、それもすごく

大事なことだと思いますけれども、その敷地の周辺に対してという部分と、敷地の中に対してというのを少し整理する必要があるのかなという気はいたしました。一緒に考えると、今言ったように階高を抑えてしまうとかいうことで、それは基準を守っているという話とはまた別の話なんだろうと思います。

○部会長 大変よく分かる話ですね。いかがでしょうか。

○委員 総合設計のお話は、基本としては私、正しいと思うんですね。やっぱり総合設計のこれまでの実態を見ても、基準を細かくすればするほど裁量というものが事実上無くなっていく方向へ動くのも間違いないので、基本はそうだと思うんです。一方で、今のお話のように事業者が自分の活動を見通せるという要請も、特に行政の窓口では非常にきつい圧力になるので、それへの対応も必要だと考えると、今回のようにこの部会を通さなくても動かせるという領域を一部設けるというのは、私はあり得ると思っています。

ただ、そのときに今日の御提案のように数値基準で、具体的な数値がここに入ってきますよね。そうすると、その数値に合えばいいという、建築確認に近い状態にしてしまうということになるとすれば、ちょっとそれはやり過ぎで、少なくともこういう基準は満たせと。その上で、行政の裁量を一定の領域に残しておくということもちゃんと構えておいた方がいいと思うんです。そういうものがないと、事後的にここに報告すると書いてありましたけれども、報告されても基準の適用が妥当かどうかだけの議論で、それはもうほとんど意味がないですよ。むしろ裁量的な部分が妥当だったかどうかということをご議論できるようにするというように、行政で判断する方にも裁量という領域をちゃんと残すというようにした方が私はいいと思います。書きぶりは少し工夫が要ると思いますが、

それから、比較衡量のところですが、ちょっと私も分からなかったんですけど、いろいろ考えていくと、基準どおりに一応やってみたらこんな形になった。基準を緩和しない状態でやったものとそれを比較して、果たして基準でやったものの方が本当に市街地環境の質を上げることに役立ったかどうかという、ある程度総合的に見るということだと

思うんですよね。今回のように細かく切り刻んで要素で一旦考えてもいいですけども、最後にやっぱり全体で見て、どうも具合が悪いというのが判定できるようなスタイルにしておかないといけないかなと思いました。

○部会長 ということは、この水色の数値基準のところ、ある意味建築確認と同じように、数値基準がオーケーであればオーケーというこの10,000㎡以下、1.2倍までの場合も何らかの裁量の余地があるようにしておいた方がいいということですね。そうすると、全体に全部そうだという部分はありますか。

○委員 いや、多分あちら側の考えは、裁量の余地があるような形のものはここへ出さなければいけないという前提でこれは書いてあると思うんですよ。そうではなくて、ここに出さずに一旦処理していいという領域の中にも裁量的な、先ほどのお話にもありましたけれども、この場所だったら既に歩道がしっかりしているんだから、歩道側に一定の空地を出せみたいな話は、仮に基準でそうになっていたとしても余り意味がないと思うので、それよりもほかのことが大事だというような、場所の状況に応じたプラスマイナスというか、トレードオフのような話があり得るので、そういうことを一切やれませんかというのは、ちょっと面白くない。

○部会長 というようなお話が出ましたが、いかがでしょうか。

私は行政の裁量の部分があった方がいいのかなというふうに思いますし、デザインレビューみたいなものが、規模が一定程度大きくなるなり、周辺の地域にかなり影響を与えるもの場合は必要かなと思うんですが、ただ、建築確認を取る前にデザインレビューを受けてもしょうがないというところがあるので、会社が買う前に本当はデザインレビューを受けた方がいいぐらいなんですよね。

だから、そのタイミングの問題はいろいろあるんですが、ただ、私の考えだと、周辺に一定の影響を与えるようなものは、必ず周辺住民からのクレームとかいろいろ来るので、一般的には右から左にいろいろなことが決まらない。最終的には建築確認を取っているんだからと言っていろいろ仕切られますけれども、そう簡単にスケジュールどおりに事が決

まるとは思えなくて、途中でいろいろと、多少1階分減らしましょうとか、端だけちょっと切りましょうとか、実際はかなりスケジュールが決まらなくて、事業性もいろいろざりざりになるということが実際は起こっているのではないかなとは思いますが。私の考えだと、裁量性があることによって確かにいろいろスケジュールが決まらなかったり事業性がちょっと決まらないということとは別に、この部会とは別に違うところで実際は事業性とかスケジュールみたいなことがかなりぶれているのではないかなという感じはするんですけども、どうでしょうか、その辺は。

○委員 ちょっとそれなりに話題になっている、私の事務所で担当した件で、部局でマンション完成直前に建築確認が取り消されて、もう止まっちゃったというのがあって、100億ぐらいの事業なんですけれども、それはもうある意味、事業者の方が建築確認で裁量の余地がないから、周りの意見も聴かずに突っ走ったと。だから、周りは逆に、では徹底して基準法違反がないか探そうみたいな話になって、それが出てきたものだから止まっちゃったという話なんですけれども、仮にそういう計画で少し周辺あるいは行政と意見のやり取りをして調整できるというところがあったら、そんな不幸な結果にはならなかったんじゃないかと思うんですね。

それと同時に、確かに事業者は買って、どういうものが建つと見えていけばいいんですけども、逆にそういう、ここでちゃんと調整をしたら一定のインセンティブがもらえるということがあると、担当者としても時間を掛けて調整をしたら、これだけインセンティブがあるんですと。頑張って説得できるプランを出しましょうという話になるんですけども、それがないと、強引に突っ走れば裁量の余地は行政にもないんだから、突っ切っ飛ばせばいいじゃないかという話になるので、もちろん予測性は大事なんですけれども、いいものでちゃんと調整すれば緩和が受けられてインセンティブがありますよというのがないと、事業者として調整をしようという努力が残念ながら出てこないと思うんですね。

そういう意味では、やはりそのインセンティブの度合いだとか、どこで判断するかというところは少し考える余地があるとしても、やっぱりそのこのところというのは、緩和の制

度を作るときに非常に大事なポイントではないかというふうに思いますけれども。逆に言うと、事業者にとってもここを含めて緩和した方がいいですよというふうにとってもらえるような工夫ということですね。

○部会長 確かにデザインレビューとか何かそういうのをやれば非常にメリットがあるというんだといいですけどもね。

○委員 ある規模になると、先ほども申し上げましたけれども、それなりにデベロッパーも最近はそのようなことを織り込み済みにしたり、その幅の中でやる経験が出てきて、各地方公共団体も景観条例等がたくさん出てきたものですから、ある程度織り込み済みということとか、もう一つは、商品価値として高められるインセンティブがあるわけですよ。やっぱり環境がいいとか、周辺から反対を受けているようなマンションに外から来てというよりは、やはりその周辺環境にも寄与してとか、それから、実際にデザインの的にも非常に価値の高いもの、景観の価値が分かってくると、ある一定のレベルになってくると、この規模ですと、そういうことが可能になるのではないかと、そういう方向に世の中がなってきたのではないかとというふうにちょっと思えるところが実務の中ではあるんですね。

だから、もちろんいろいろな事業者はいるし、その中にはありますけれども、この規模になるとそれはあり得るといえるか、一定の工夫をしていって、そういうのも明示的に出していてもいいんじゃないか。先ほど私が申し上げた中でメニューと言ったんですけども、先ほどの御意見と一緒になんですけれども、一つ一つの細かい数値を出すのではなくて、何か例えば事例を出すとか、シミュレーションをして事例を出すとか、こういうことをやるんだと。こういう今の道路がこうなっているときとか、都市計画が動いているときとかいうときの何か都市環境に寄与する手法の事例みたいなものですね。そういったものもあれば一番いいと思うんですよ。そうすると、そのどれかが使えないかみたいな話もできるかもしれない。

○部会長 基準の場合には何か文字だけで書いてあって、数値が1.2倍だとか1.5倍までオーケーとか、何cm以下であればオーケーとか、そういうような表現に一般的にはなりや

すいんですけれども、その表現の仕方がもう少し単に数字だけクリアしていればオーケーというような単純なものにしないというのがいいのかもしれないんですが、ただ、実際の行政として指導する場合は結構難しいかな。

○技監 今の議論を聞いていて、例えば総合設計であれば容積率の緩和というのが大きな要素としてあるので、それによって緩和を受ければ経済的な事業性は良くなるから、多少時間が掛かっても頑張ろうかという事業者は多い。ところが、今回の場合は高さの緩和で、容積率自体を緩和するわけではないので、高さの緩和をすることによって事業者にとってのメリットというのは、そう大きくはない。そうすると、事業者から見ると、「いや、そんな面倒なことをやるんだったら別に高さの緩和は要らないよ。」と言って造っていく。

私どもが高さの緩和を少しでも誘導するときというのは、周辺への影響、空気を多く取ってもらったりとか、そういうことで誘導するために高さの緩和を使えるんだったら使ってくださいということで、どちらかという事業者のメリットよりも周辺へのメリットが大きくなる人が多いものですから、事業者が面倒に思ったらやらないというように多分なるだろうと予測しているんで、なるべく簡便にやらせてあげる。先ほどのスピードのお話もあるんですけれども、なるべく簡便にできるようにしないと事業者はついてこないだろうというのがあるということ。それから、事業者がやろうと思ったら私どもの窓口に相談に来るわけですけれども、そのときに「取りあえず持ってきてください。それで確認しますから。」ということでは事業者は来ないので、何らかの指標を持たなくてはいけない。指標も先ほどお話があったとおり、なるべく開放感を持たせるようにしてくださいと言ったとしても、どうやればいいんですかということを経営者に聞かれてしまうと思うので、窓口としては一定の数字がやはり必要だろうと思います。

数値基準を満たした上で総合的に見るというときに、どういう視点で総合評価しますということを事業者の方にある程度明示しておかないと、事業者は何を総合的に評価されるか分からないということになるのではないかと思ったものですから、私どもとしてはやはり最低限の数値はあって、数値でないところをどういう切り口で見るかということを示

しないといけないのかなと、私どもが窓口で対応するとしたらそうでないと厳しいのかなというのが私が聞いていて感じたところです。

○委員 今の総合的判断というのは、私は青いところで言っているんじゃないんですよ。青いところはむしろ数値基準の要求を一応するけれども、出てきたものを見て、ここが周りを見たら必要度が違うんじゃないかということをお互いに議論する。そういう議論をする能力は相手もあるし、こちらもあるわけですよ。だから、そういう議論をしてトレードオフできるところはするということ、ある程度ハンドリングできるということがないとまずいという意味なんです。

総合的判断というのは、むしろ赤い方の領域で、もう少しトータルに、結局本当にこれでいいかというようなことを議論する。それはここで議論することかもしれないんだけど、という意味です。

○技監 今のお話ですけれども、青い部分については、なるべくスピーディーにやるために、このぐらいの数値であればいいのではないかという基準をこの場で委員の皆様と作ったらそれで行きたいのだけれども、それに対してトレードオフできるものを残しておかないと、行政としては困るでしょうということでしょうか。

○委員 裁量を持っていないと駄目だと思うんです。

○技監 数値基準の中に、ただし書のようなものを入れておかないとまずいでしょうと。

○委員 余り細かくやる必要はないけれども、全体としてやっぱり合ってさえいればいいというものじゃなくて、少し減っていいときもあるし、もうちょっと増やさなきゃいけない場合もあるということが示唆されていればいいと思うんです。

○技監 例えば2 m必要なところに1.9 mしか取れないから駄目ということではなくて、1.9 mしか取れないのであれば別のところをもう少しやればいいのか、そういったことがあってもいいのではないかと、そういうことですよ。

○委員 周りの状況との関係ですよ。

○技監 赤い部分で最終的に総合判断するときの視点は何ですかと事業者の方は聞くと思

うんですよね。こういう見方をしますよという視点の考え方ぐらいはお示ししておかないと、事業者にとってはきついのではないかと思います。

○委員 これこれの視点、これこれの視点などでしょうか。

○技監 「など」という表現でしょうけれども。

○委員 議論がちょっと先に行っちゃうかもしれないけれども、実務でいつも悩むというか、苦勞することが、変更が生じたときの手続なんですね。これが実は確認申請、許可と確認をやるような案件で、確認はちょっと変わると軽微な変更になるのか計画変更になるのか、軽微な変更で済んだとしても、その許可は駄目だというのが結構あるんですね。なので、許可の変更のときも、全体の考え方が通っていれば細かい数字は違っていてもいいというぐらいにさせていただくと、実務的には相当助かります。許可を取り直すというのは本当につらい。また時間も費用も掛かって、大変実務的につらいので、変更が生じたときに、理念が変わらなければいいぐらいになるような仕組みがあるといいなというふうに思います。

○都市計画課長 今のお話で、どこまでの変更があったときに部会を開かなければいけないという規定が全くないものですから、正に今の御提案ですけれども、その考え方について一定の線が引ければと思います。まちづくり条例ではまたいろいろな細かい変更の手続がありますので、その辺りの整合性について整理できるかなと考えています。

○部会長 この数値基準というのは、基本的には2 mなら2 mという、そういう書き方をするのが一般的だと思うんですけれども、例えば「1.8 mから2.5 mまでの間」のような形で決めると、みんな最低のところを持ってきちゃうわけですよね。ですから、基本は中間値というか、2 mなら2 mというので、多少揺れる幅があるみたいな、全体として2 mなら2 mという決め方でも僕はいいと思うんですけれども、全体のこの表現の仕方が、○か×しかないという仕組みじゃなくて、△で話合いによって△が×にもなるし○にもなるというような、全体としてそういうニュアンスの表現の仕方というのがあるかなと思うんですよね。

○技監 先ほどのお話は、例えば「こちらは3 m、あちらは2 mと決めました。これが最低基準です。ただし、どうしてもそれを下回ってしまう場合、それに代わるいいものを持ってくるように。」という、多分そういうことになるのかなと思います。それで判断するという感じになるのかなと思うんですけども、そういうことではないでしょうか。

○委員 実際にはやってみないと分からないと思うんですよ、現実のやり方は。でも、書きぶりとしては、「原則として以下の数値を満たせ。ただし、こういう場合はこういうことができる。」という類いのことを、少し定性的に書いた方がいいと思うんですよ。

○技監 例えば、歩道が元々あって、そこにセットバックさせるよりも、通学路になっている学校の脇だったら、そちらに歩道を取るというやり方でいいのではないかという、そういうことですね。

○委員 そういうことです。

○技監 数値基準を定めるにしても、それに代わるものがあり得るということを読めるようにしておいた方がいいということですね。

○委員 私の意見はね。

○委員 細かい数値の部分を入れて裁量の余地を減らすというのは、大学の行政法の授業でも、なるべく審査基準を明示して透明にするのがいいというふうに一般的には教えています。行政で人が替わったら判断が変わるといのは不平等だということがあるとは思いますが、担当の方をある程度信用して、その方がきちんと判断できるという余地があった方がいいと思うし、やっぱりそれがあからこそ、現場である意味緊張感を持って権限を行使することもできるし、いい計画に指導することもできると思うんですね。一定の範囲を超えて、担当で判断するのは大変だというものを専門家に投げるみたいな形で、そのすみ分けをうまくしていただくと、良くなるんじゃないかなというふうに思います。

○部会長 私の意見では、担当者だけが総合的に判断するというのはなかなか難しいので、せっかく専門家が集まっているんですから、迷うものは部会に上げて、そこで判定すると。この部会にかけるのが非常に面倒だというのがデベロッパー側としてはあるのかなと思う

んですけれども、最終的な段階になってから部会にかけると、そこで急に変えさせることは事実上難しい。非常に形式的な議論だけになるので、流れるには、中間ぐらいの段階で、一回俎上^そに載せるみたいな、何かそういう仕組みが部会にかけるときに必要なのかなと僕は思いますけれどもね。

○技監　それが望ましいんですけれども、事業者は社内的にオーソライズされた計画でないと多分なかなか表に出せない。それも事業採算性も含めて、これだったらいけるとなるときに初めて表に出していく。途中段階で出すというのは、事業者にとってはなかなか難しいだろうということが一つ。逆に「いや、そうでなくてもいいですよ。」と言うと、建築審査会の許可申請がそうなんですけれども、試し打ちをされる。試し打ちをされて、皆様に真剣に議論していただいたのに、業者にとっては全然やる気がなかったという、その兼ね合いが非常に難しいと思います。まだ動かせるうちにできるだけ持ち込んでくださいという指導はできるかなと思いますけれども、何発も出されて、ここで一生懸命議論をしても結局無駄になってしまうということのないようにしないといけない。例えば建築審査会でも、以前はまだ決まっていなかったものを試し打ちでどんどん出して、許可が取れるかどうか確認した上で、それを考えると、そういうことになりがちだったので、その辺りの兼ね合いが難しいかなと思います。

○委員　事業者の視点からのプランに対して、周辺住民の意見だとか、外部の専門家の意見も入れるというのが、多分この制度の肝だと思います。そういう意味では、やはりなるべく早い時点でそういう意見を業者とやり取りできる場をどう構築するかというところは大事なんだろうなとは思っていますね。おっしゃることも一方ではよく分かるんですけれども。

○部会長　私の過去のいろいろな経験から言うと、この部会でどのくらい実質的な議論ができるかによっていて、それから、そういう議論をちゃんと公開でやるというのが非常に重要であると。何だあの事業者、あのデベロッパーは何も考えてない案をどんどん出してくるじゃないかということは、公開できちんとやると、業者も評価されますので、そうそ

う安直なことではできないかなというのが私の意見ですけれどもね。

○都市計画課長 この部会は公開が原則です。ただ、前回もそういうことがありましたけれども、まだ計画中の物件であるといったことで、外にはまだ出せない部分は非公開にするといった判断を適宜していただくという形で、状況に応じて運用を図っているところです。

練馬区の場合はまちづくり条例がまずあって、建築確認の前に事前に協議をしなければいけない部分がありますので、その中で区との調整、業者とのやり取りというものがあります。住民への説明という部分もハードルとしてありますので、その辺りも踏まえて、高さの特例許可については、部会の皆様の御意見を伺って、最終的には区長が判断をするというような流れで運用しているところです。

○部会長 この仕組みで一番問題になるのは、これを使うメリットがデベロッパーにあるのかどうかということかなと思うんですよね。今までの長年の実績はいかがですか。

○都市計画課長 2件です。

○部会長 そうですか。それだけですか。

○技監 参考までに2件について申し上げますと、清掃工場は構造的にどうしても高さを超えなくてはいけないという用途の問題があって、やむを得ない状況で出しているというのが1件目です。もう1件は、いろいろ御意見を頂きましたが、事業者からすると、別に高さの緩和がなくても容積率的には同じようにできるんだけれども、区の側から行政指導でいろいろ要請している部分もあって、空地进行を広く取るということになると、高さの緩和をしないとできないということを出してきたという、そのような事情です。用途的にどうしても高さを突破したいというものがあれば別なんですけれども、普通のマンションなどであれば、容積率が変わらないのに、無理に高さの緩和をするメリットというのは事業者には余りないので、数としては、今後むやみに出てくるとは思えないということがあります。

○部会長 なるほど。

○委員 担当者として見ていて、高さの緩和を受けてもよかったんじゃないかと思われるような開発計画というのは、この10年でこれ以外に幾つかありましたか。これを検討してもよかったのにと考えたような規模だとか工法とか。

○部会長 高さの緩和を受けると、もっといい建物になったはずなのに、これを受けるのが面倒なので普通にやりましたという事例がかなりありますかということですね。

○委員 簡単に結構です。

○技監 いいものになったかどうかは分かりませんが、小さいものは簡便にしてあげたいと思うのは、小さいものについていうと、こういった場を経るよりも、すぐにやらないといけないというお話があるということ。小さなものであれば目一杯建てるよりも、例えば道路沿いか何かで高さが緩和されれば、もしかしたら両側にもうちょっと空地が取れたかもしれないというものはたくさんあると思うんですね。ただ、実際上は、この制度があるということを知らないし、知っていたとしても、そんなに大変なのであれば普通にやりますと流れてしまう。そういったときに、もし小さいものが数値基準である程度行ける、そんなに時間を掛けずに許可が取れますよということになると、使う方が出てくる可能性は高くなるのかなと思います。大規模なものというのは、そうめったには出てこないかなと思います。

○部会長 大規模なものは、まちづくり条例とかいろいろところで引っ掛かるので、それなりに行政と打合せをしないと実際は進められないということですね。

○委員 ちょっと教えていただいてもいいですか。道路沿いか歩道沿いにオープンスペースを提供しますよね。その辺りに固定資産税の減免のようなことは何か考慮されていますか。

○技監 基本的には容積率として利用しているもの、敷地として算入してしまっているものについては都税になりますけれども、固定資産税の減免は基本的にしないというように思いますね。細かいところで一部例外はあって、公開上になっているところで減免を受けているところがありますけれども、通常例えば総合設計のように公開空地、広場を

設けていて、公開しているからその分減免あるかというのと、基本的にはないですね。

○委員 容積率を緩和するわけでもないとかと言いつつ、できればこの制度を使ってほしいと言うのであれば、そのようなことも可能であれば考えるというのはあるかなという気はします。

○部会長 確かになかなかメリットがないというのは、僕はこの仕組みの最大の問題なのかなとは思いますが、すけれどもね。

○委員 まちづくり条例とやや重なるところはもっと運用を合理化するというのは、何か考える余地があるのかもしれないですね。

○部会長 ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

幾つか御意見を頂きましたけれども、行政側の立場も大変よく分かりましたし、デベロッパーなり、設計をする立場からの御意見も頂きました。なかなか難しいかじ取りが必要なのかなと思います。今日の議論を踏まえて、次回は数字的にかなり込み入った議論も進めていきたいと思っておりますけれども、今日の議論はこれでよろしいですか。

○都市計画課長 基本的な構えとしてはある程度、この考え方の方向性は良いということではよろしいでしょうか。ただ、今回頂いた御意見を踏まえ、区の裁量の部分をどうするか、どこまでという範囲を含めまして、もう一度私どもの方で総合的に考えまして、次回もう少し具体的に、こういう形で基準を作りたいとか、完成形に近い形を一つの案としてお出しできればと考えてございます。また、数値基準もお出しできればと考えています。次回についてはこのような考え方でよろしいでしょうか。

○部会長 ただ、僕は表現の仕方が結構重要かなと。それによって業者が受け取る印象、緩和の基準の読み方がちょっと違って来るかなということもあるので、表現についても少し留意していただくといいかなと思います。

○委員 A3の資料の右側、③ですね。地域貢献等として区と協議の上、適用する項目というところで、御指摘のとおりだろうと思っておりますけれども、もし、分譲マンションだと、その買った人たちが管理組合をつくって、その管理組合で管理するというようなことにな

りますし、固定資産税だって払うことになりますよね。そうすると、デベロッパーは売ったらそれでおしまいかもしれないんだけど、ただでさえ利用してもらいにくいものが、買った人たちは、地域貢献のために造った施設の固定資産税を払わなければいけないというような話になるとか、区分所有法の適用になりますので、そうすると、本来は専有部分になるところを規約共用部分にするとか、いろいろなことが出てくるので、その辺りも、地域貢献のために是非こういうことをやってもらいたいということであれば、分譲マンションに限って言うと、今のようなことも配慮しないと、ますます使いにくい、ただ面倒なだけという話になりかねないという気がします。

○部会長 関町南の方は提供公園なんかもありましたけれども、ああいうのは、だんだんやっていくと、何か一番寂しい所に誰も使わない提供公園ができることに大体なってしまうんですけれども、それなんかもちょっと考えるなり、先ほどの税金上のメリットとか、完全に分離してしまうというの、公共に渡してしまうというのもあるみたいですが、その辺も結構難しい問題です。

○技監 貢献の話で言うと、ここに考えられるものを入れてありますけれども、これを全部満たしなさいと言っても無理なので、この中で、先ほどの話だと行政として、この地域にとってこういうことが必要ですという要請をする部分と、相手方ができる部分とすり合わせをしないといけない。例えば行政が管理できる施設を造ってくれるのであれば、固定資産税だとか管理費は問題ないですけれども、例えば地域防災倉庫のようなものをそちらの管理でやってくださいねとなると、今おっしゃったような話が出てきます。この部分については、こういうものを全部やるということではなくて、こういうものの要素を取り入れてくださいよということで、中身については裁量の話になると思っていますところ。

○部会長 よろしいでしょうか。

○委員 はい。

○部会長 それでは、今日の議論は終了ということでよろしいですか。

○都市計画課長 次回につきましては、年が明けて1月に開催できればと思っていますが、

いかがでしょうか。

○事務局 もし差し支えなければ、候補日を何日か申し上げたいと思いますので、その日は御都合が悪いということがございましたら、お申し出いただけたらと思います。

(日程調整)

○事務局 ありがとうございます。それでは、1月16日か1月24日で調整させていただきたいと思います。本日欠席されている委員の方もいらっしゃいますので、調整の上、皆様に御連絡させていただきます。

○都市計画課長 よろしいでしょうか。議論の公開のお話が先ほどあったんですけれども、次回、数字や基準を具体的にお出ししていきたいと思います。公開で同じようにやっていくか、それとも、少し突っ込んだ話になって数字などが独り歩きするおそれもあるということでは非公開とすることも考えられますけれども、いかがでしょうか。

○部会長 いかがでしょうか。原則公開ということでございますけれども。

○委員 個人情報じゃないから、いいんじゃない。

○委員 高度地区みたいなのは規制される前に駆け込みで、というようなこともあるかもしれないけど、余りそういう感じでもないの。

○委員 公開でいいような気がしますけど。

○部会長 よろしいですか。役所の方は大丈夫ですか。

○都市計画課長 大丈夫です。

○部会長 原則どおりということでよろしいですか。

それでは、今日は6時半から8時近くまで、ありがとうございました。